

关于提请审议债务人财产（部分房屋）处分方案的报告

债权人会议：

荣成市人民法院于 2022 年 1 月 18 日以（2022）鲁 1082 破申 1 号民事裁定书，裁定受理债权人威海新世纪装饰工程有限公司对债务人威海今阳集团有限公司的破产重整申请，并于 2022 年 1 月 27 日以（2022）鲁 1082 破 1-1 号决定书，指定铭信清算事务所（山东）有限公司担任债务人管理人。

管理人接受法院指定后，依据《中华人民共和国企业破产法》（以下简称《企业破产法》）第二十三条、二十七条的规定，在法院的监督及指导下，勤勉尽责、忠实地执行法定职责，全面开展重整相关各项工作。

债务人存在借用他人名义以按揭方式签订商品房预售合同，将房屋网签在名义购房人名下，以名义购房人从银行取得按揭贷款、由债务人作为保证人，取得的贷款实际由债务人使用也由债务人偿还，所涉房屋也不视为实际销售的情形。截止 2022 年 1 月 18 日债务人进入破产程序之日，该类名义购房人（借款人）剩余 47 人，欠付按揭贷款本息合计 23,531,486.75 元。该部分名义购房人是目前债务人破产程序中的重大不稳定因素。网签于他们名下的房屋，实际属于债务人财产。该部分房屋的处分问题，关系到债务人及债权人的利益。管理人根据《企业破产法》第二十五条第（六）项、第六十九条第一款第（一）的规定，拟订《债务人财产（部分房屋）处分方案》，提交债权人会议审议，管理人将执行债权人会议决议。

特此报告。

威海今阳集团有限公司管理人

2022 年 4 月 28 日

附：《债务人财产（部分房屋）处分方案》

债务人财产（部分房屋）处分方案

一、债务人部分按揭贷款情况

管理人在接管过程中，发现债务人存在借用他人名义以按揭方式签订商品房预售合同，将房屋网签在名义购房人名下，以名义购房人从银行取得按揭贷款、由债务人作为保证人。取得的贷款实际由债务人使用也由债务人偿还，所涉房屋也不视为实际销售的情形。由于债务人无法移交所涉商品房预售合同及按揭贷款相关合同；且因相关房屋网签在名义购房人名下，管理人无法从不动产登记管理部门查询相关信息；因相关贷款通过名义购房人（借款人）偿还，管理人也无法从银行查询贷款余额，只能根据债务人提供的该类房屋明细及联系方式，与 42 个名义购房人一一取得联系。截止 2022 年 4 月 17 日，管理人累计制作现场谈话笔录共计 20 人，未到现场的电话沟通共计 9 人，另有 13 人因债务人不能提供联系方式、提供的联系电话无人接听、为空号、有误或者停机等原因无法取得联系。至此，名义购房人的情况管理人基本了解清楚：2012 年至 2017 年期间，债务人为解决融资需要，以 62 个自然人的名义，通过商品房预售方式，分别向四家银行进行按揭贷款，全部用于债务人经营，按揭贷款也全部由债务人以该 62 个自然人名义按期还本付息。经债务人逐步销售偿还按揭贷款，截止 2022 年 1 月 18 日债务人进入破产程序之日，名义购房人剩余 47 人，欠付按揭贷款本息合计 23,531,486.75 元，其中本金 23,333,041.71 元，利息 198,445.04 元。除少数名义购房人因担心自身征信问题而偿还贷款外，大多按揭贷款均逾期超过 3 个月。2022 年 1 月 18 日后管理人未被指定或未能接管债务人印章期间，债务人又以初进斌、邹颖杰承担偿还按揭贷款本息并承担税费的方式处置了 5 户该类房屋，其中 3 户债务人已经协助办理了不动产证，剩余 2 户尚未办理。至 2022 年 1 月 29 日，该类名义购房人剩余 42 人。

二、该类按揭贷款风险情况

该 42 个名义购房人是目前债务人破产程序中的重大不稳定因素，主要如下：

1、存在该 42 个名义购房人（借款人）因债务人不再清偿贷款而遭到贷款银行催收、自身征信受影响、担心其被贷款银行起诉自身财产被执行、被法院列为失信被执行人对其生活及其子女造成影响。现经管理人积极与名义购房人进行沟通，群体上访事件尚未发生，但该舆情风险一直存在。

2、因大多按揭贷款均逾期超过 3 个月以上，按照银行管理惯例，存在贷款银行起诉该 42 个名义购房人（借款人）及承担连带责任保证的债务人，从而引发群体诉讼。现经管理人积极与贷款银行进行沟通，群体诉讼事件尚未发生，但随时面临贷款银行起诉风险。

3、若贷款银行起诉该 42 个购房人（借款人），存在名为该 42 户房屋（实为债务人财产）作为银行预抵押财产被低价拍卖，尚不足以偿还该 42 人名下贷款，一方面会造成该 42 人自己的财产被执行或因无财产可供执行被法院列为失信人名单而引发群体上访，另一方面因房屋价值不足以偿还该 42 人名下贷款而导致债务人承担责任，从而增加债务人的破产债权，损害其他债权人利益。

4、由于债务人通过商品房预售方式进行按揭贷款供自己经营使用，表面上形成房屋销售，但内部不作为销售处理，从而形成一房两卖的情况，导致真实购房人与名义购房人之间的权利冲突，经管理人查明已经有 7 户房屋存在该种情形。表现在缴纳购房款的真实购房人不能办理商品房预售网签手续或不能取得不动产证书；或部分名义购房人因担心自身征信问题而偿还贷款，从而否认事实，主张自己为真实购房人，因此造成真实购房人与名义购房人之间的权利冲突。

5、因该部分房屋网签在名义购房人名下，若名义购房人发生债

务纠纷等情形，会导致其名下的房屋被法院作为名义购房人的财产进行查封、拍卖或者变卖，经管理人查明已经有 1 户房屋存在该种情形。

6、因债务人通过按揭贷款方式取得融资，将房屋网签在名义购房人名下，实际贷款偿还由债务人负责，故内部并不将所涉房屋视为销售，而未缴纳销售税款。但因债务人于 2021 年 5 月被举报至税务机关，税务机关认为债务人与名义购房人之间形成房屋销售关系，并将相关商品房预售合同视为债务人的销售证据而要求债务人补缴税款。管理人接管债务人后，多次到国家税务总局威海市税务局第一稽查局配合调查，说明债务人上述情况并非真实销售，不应该按照房屋销售进行征税，后续存在该部分房屋被重新处置情况，但税务机关不认可。2022 年 4 月 25 日，国家税务总局威海市税务局第一稽查局作出威税一稽罚告（2022）18 号《税务行政处罚事项告知书》，将债务人的行为定性为偷税，债务人需补缴税款及滞纳金，且将被罚款 56,281.43 元。2022 年 4 月 26 日，国家税务总局荣成市税务局向管理人补充申报了税款债权 6,034,981.78 元（含税款、滞纳金、罚款）。

三、该类按揭贷款所涉房屋处分沟通

债务人进入重整程序前，一直在积极寻找意向收购方，化解上述风险，威海侏罗纪文化传媒公司便是债务人寻找到的意向收购方。双方协商由该公司组织团购买受人，由买受人承担所有银行贷款，并承担债务人按照不动产交易中心认可的最低交易价格作为交易价值计算的债务人应当缴纳的交易税费，以此作为对价收购现网签在名义购房人名下的部分房屋（均为院落式住宅）。

根据该意向收购方的交易对价，其选择的房屋平均交易价格为 6,363.43 元（不含为债务人承担的交易税费 440 元/平方米），高于债务人进入破产程序前，法院拍卖流拍裁定抵债房屋（院落式住宅）单价 5,054.15 元，高于房屋（院落式住宅）现评估平均单价 6019.58

元（后两个价格均不含债务人应当承担的交易税费）。

需要说明的是，上述处置方式存在一房两卖的权利冲突障碍。目前意向收购方选择的房屋中，大部分名义购房人认可事实，同意债务人尽快偿还贷款后，配合解除网签手续；有部分人联系不上，管理人无法得知其对于网签于其名下房屋的处理意见；有部分房屋，管理人已经查明有真实的购房人存在权利冲突。对于已经查明存在权利冲突的，可以由该意向收购方放弃另行选房替换；对于联系不上的，无法得到其配合解除网签手续。但是，即使对于名义购房人认可的，管理人也无法排除一房两卖情形的存在，如果协助该收购方办理了不动产证书后真实购房人出现，将导致债务人无法向真实购房人履行合同的情形发生，只能由其申报债权，涉及退还其已经支付的购房款问题。

四、该类按揭贷款所涉房屋处分方案

综上，关于债务人该类按揭贷款所涉房屋处分，管理人提出如下方案：按照不低于房屋现评估平均单价，且能够清偿银行按揭贷款、承担债务人应当承担的交易税费，处分按揭贷款所涉房屋，避免房屋被贷款银行或被名义购房人的债权人查封拍卖，进而导致名义购房人被追债，从而增加债务人的破产债权，损害其他债权人利益。

该方案的利处是：既可以保全债务人财产价值，也可以将上述名义购房人解脱出来，也使得贷款银行收回按揭贷款，实现多方利益。

该方案的弊端是：若未来的重整投资人资金能力强大，可以偿还按揭贷款 2000 余万元，从而将上述名义购房人解脱出来，也使得贷款银行收回按揭贷款，同时将释放出来的房屋进行经营，如销售价格高于现房屋评估平均单价，如经营民宿取得收益，这样可以最大限度地保全债务人财产价值。对比之下，目前按照不低于现房屋评估平均单价进行处分的方案则不利于保全债务人财产价值。当然，这是建立在未来有重整投资人进入，且房地产市场回暖或重整投资人看中该类

按揭贷款所涉房屋的运营价值为前提。若无该前提，则等待的结果是房屋被拍卖处分，则必然损害名义购房人、债务人、债权人各方利益。

需要说明的是，该类按揭贷款所涉房屋部分存在一房两卖的权利冲突障碍。即使对于现管理人调查不存在权利冲突的，也不排除后续出现权利冲突。若管理人协助该收购方办理了不动产证书后真实购房人出现，将导致债务人无法向真实购房人履行合同的情形发生，只能由其申报债权，而此时退还其已经支付的购房款便成为问题：作为共益债务全额退还则损害债权人利益，作为普通债权对待则损害真实购房人利益。

另，现房屋意向收购方只提出收购部分该类按揭贷款所涉房屋，将来是否真正收购存在不确定性。若《债务人财产（部分房屋）处分方案》经债权人会议表决通过，无论现房屋意向收购方是否最终购买，管理人均将执行债权人会议决议，对于任何一个买受人执行相同的方案。管理人有权安排债务人留守人员、委托中介机构、利用网络、进行包销等多种方式处分该类房屋，相关费用属于经营费用，列入共益债务，但最终不低于房屋现评估平均单价，且能够清偿银行按揭贷款、承担债务人应当承担的交易税费为原则。

以上是管理人《债务人财产（部分房屋）处分方案》，管理人提请债权人会议表决该方案，以决定债务人财产（部分房屋）处分。管理人将执行债权人会议决议。