

威海荣昌房地产集团有限公司

重整执行期间嘉祥景苑业主面积差债权登记指引

威海市环翠区人民法院于 2016 年 4 月 29 日以（2016）鲁 1002 民破 1 号民事裁定书，裁定债务人威海荣昌房地产集团有限公司（以下简称荣昌公司或债务人）重整，以（2016）鲁 1002 民破 1 号指定管理人决定书，指定山东胶东律师事务所、威海铭信清算事务有限公司担任荣昌公司管理人。

法院于 2016 年 9 月 8 日以（2016）鲁 1002 民破 1-4 号民事裁定书，裁定将债务人威海摩尔商业管理有限公司、威海白马物流有限公司、威海嘉祥景苑建设项目管理有限公司、威海概念广告有限公司、威海荣昌国际渔具城有限公司、威海中韩商品贸易中心有限公司、威海荣丰国际韩货购物街有限公司、威海久誉建材有限公司、威海好友建材有限公司、威海丽晴服饰有限公司、威海弘昌建材有限公司、威海九鼎投资咨询服务大厅有限公司、威海众志典当有限公司、威海金饰装修有限公司、威海荣盈商业管理有限公司共 15 家公司合并到荣昌公司的重整程序，进行合并重整。

法院于 2017 年 2 月 6 日以（2016）鲁 1002 民破 1-5 号民事裁定书，裁定将债务人威海白马义乌商业经营管理有限公司、威海润丰物业服务有限公司、威海众志市政工程配套有限公司共 3 家公司合并到荣昌公司的重整程序，进行合并重整。

法院于 2020 年 7 月 23 日以（2016）鲁 1002 民破 1-6 号民事裁定书，裁定批准荣昌公司重整计划，终止荣昌公司重整程序。

法院于 2021 年 10 月 9 日受理了嘉祥景苑业主宋雅芬、邱焱光、张继收、耿玉祥、张玉坤、王建明起诉荣昌公司商品房预售合同纠纷案，该六原告要求荣昌公司返还购房款差额、利息及违约金。法院于 2021 年 12 月 24 日以（2021）鲁 1002 民初 5816 号之一民事裁定书，

裁定按耿玉祥撤回起诉处理（未缴纳案件受理费）；以（2021）鲁1002民初5816号之二、三、四、五、六民事裁定书，裁定驳回原告宋雅芬、邱焱光、张继收、张玉坤、王建明的起诉。

法院于2022年1月19日受理了嘉祥景苑王灵超等71名业主起诉荣昌商品房预售合同纠纷案，该71原告要求荣昌公司返还购房款差额及利息。法院于2022年5月31日以（2022）鲁1002民初595号之1-21、22-41、42-61、62-68民事裁定书，裁定驳回原告王灵超等68名业主的起诉；以（2022）鲁1002民初595号之69-71民事裁定书，裁定按张怀正等3名业主撤回起诉处理（未缴纳案件受理费）。

经核实，荣昌公司与威海祥和建筑有限公司（以下简称祥和公司）合作开发的嘉祥景苑一期5栋楼，分别为47楼、48楼、58楼、59楼、61楼，在荣昌公司进入重整程序前就已建设完成并交付使用。依据管理人制定的《资产界定规划》，荣昌公司与他人基于合作开发等协议共同开发的房地产项目，按约应当分配给合作开发方的房屋，虽然登记在荣昌公司名下但属于合作开发方财产，不属于荣昌公司财产。而上述起诉业主购买的房屋，均系嘉祥景苑一期47楼、48楼、58楼、59楼、61楼，虽然实际销售方为祥和公司，荣昌公司也未收到购房款。但因商品房预售合同系荣昌公司按照祥和公司的指令与业主签订，且在荣昌公司重整计划执行期间，未申报债权的债权人不能对荣昌公司提起诉讼主张权利，为维护业主权益，上述嘉祥景苑业主可以进行面积差债权登记。现管理人将该部分业主面积差债权登记指引说明如下：

一、登记材料

业主登记面积差债权应当如实、详细填写并提供完整、真实、有效的登记材料。具体应提供如下材料：

- 1、《威海荣昌房地产集团有限公司业主面积差债权登记表》、

《威海荣昌房地产集团有限公司业主面积差债权登记文件清单》、《威海荣昌房地产集团有限公司业主住所及联系方式确认书》，均为原件。

2、业主身份证明（复印件）及授权委托书文件（原件，若有）。

本人身份证复印件（本人签字确认）；业主委托代理人登记的，提供授权委托书（原件）及代理人身份证/律师执业证复印件（代理人签字确认）。

3、证明面积差事实的证据材料，如商品房预售合同、房屋不动产证、付款收据、付款银行流水，均为经荣昌公司核对原件后的复印件。

二、登记注意事项

1、登记面积差数额：大小写须一致，不一致的以大写为准；总额、分项须一致，不一致的以总额为准。

2、登记面积差债权中利息：计算至法院裁定威海荣昌房地产集团有限公司重整日即 2016 年 4 月 29 日。

3、债权发生事实：简要陈述面积差债权的形成经过。

4、所有申报材料一式两份。

5、业主携带证据材料原件及复印件登记面积差债权，经工作人员核对原件与复印件相符后，保留复印件，并由业主在复印件上签字确认原件与复印件相符。

6、荣昌公司收到业主登记面积差材料后进行登记造册，《威海荣昌房地产集团有限公司业主面积差债权登记表》中的“登记序号”由荣昌公司填写，业主在登记表中签字确认；对于不符合登记要求的材料，由业主进行补正。

7、《威海荣昌房地产集团有限公司业主住所及联系方式确认书》中的信息一定要详细、准确填写，以便向业主送达文书等。

8、上述业主登记文本与要求，请登录管理人网站（铭信清算事务所（山东）有限公司网址：<http://www.mxqingsuan.com/>）阅读、

下载，以保证申报材料的统一、规范。

9、若业主在面积差债权登记中遇到问题，可直接与管理人（联系人：马法务，联系电话：0631-5910988）或荣昌公司（联系人：付会计，联系电话：0631-5757869）进行联系咨询。

三、登记方式

1、接收业主面积差债权登记地址：威海市张村镇长江街 27 号 416 室。业主须到该地址提交面积差债权登记材料。

2、接收业主面积差债权登记时间：周一至周五 8：30-11：00，13:30-17:00（法定节假日除外）。

3、按照人员不得聚集的疫情要求，每天接收申报登记限制人数，业主提交面积差登记材料前，须提前预（联系人：付会计，联系电话：0631-5757869）。

四、特别说明

1、业主按本指引进行面积差额债权申报登记。

2、根据《中华人民共和国企业破产法》第九十二条第二款规定，上述业主面积差债权经审核确认，可在荣昌公司重整计划执行完毕后，按照重整计划规定的同类债权的清偿条件行使权利。期间业主可向祥和公司主张权利，债权已经实现的，及时告知荣昌公司。

威海荣昌房地产集团有限公司管理人

2022年5月31日

威海荣昌房地产集团有限公司
业主面积差债权登记文件清单

登记序号：

登记面积差债权文件目录		份数	页数	原件/复印件
1	业主面积差债权登记表	1	1	原件
2	业主住所及联系方式确认书	1	1	原件
3	业主身份证复印件			
4	授权委托书			
5	委托人身份证复印件或律师证复印件			
6	证据 1:			
7	证据 2:			
8	证据 3:			
9	证据 4:			
10				
登记人声明：登记人保证提供的上述文件真实、合法，本次提交的所有面积差债权证明文件复印件与原件一致。若存在不实或不符，产生的一切法律后果由登记人承担。				
备注：				

登记人（盖章/签名）：

提交人（签字）：

提交时间： 年 月 日

威海荣昌房地产集团有限公司 业主面积差债权登记表

登记序号：

业主姓名			身份证号码	
业主住所			联系方式（移动电话、电子邮箱）	
委托代理人			联系方式（移动电话、电子邮箱）	
开户银行			银行账号	
面积差数额	¥： 元 大写： 元整	本金	利息	债权发生时间
是否为诉讼/仲裁未决债权		涉诉/仲裁情况		
债权发生事实				
备注	1、业主登记相关事宜请阅读、参考管理人公布的《重整执行期间嘉祥景苑业主面积差债权登记指引》； 2、提交材料的纸张规格为 A4； 3、填写本表应使用黑碳素墨水。			

登记人（盖章或签名）：

提交人（签字）：

提交时间： 年 月 日

威海荣昌房地产集团有限公司
业主住所及联系方式确认书

登记序号：

业主姓名	
银行账户信息	开户银行： 银行账号：
联系方式	联系地址： 邮政编码： 联系人： 联系电话： 电子邮箱： 微信号： 其他联系方式：
确认内容	<p>业主保证提供的上述信息真实、有效，若按上述联系方式送达文书，或按上述银行账户信息分配债权款项，因上述信息错误导致送达及分配未果或有误，产生的一切法律后果由业主承担。若业主联系地址、电话、银行账户信息等变更，须及时向荣昌公司提交书面变更文件。</p> <p>业主（签名）：</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>

