



热线:96060

历时5年,因为一直未拿到房产项目“鼎恒名座”的投资本金和应得利润,江苏扬中市新扬居委会及其委托代理人陈冬(化名),至今还陷在“亨正置业破产清算”的泥潭中。

鼎恒名座是新扬居委会和亨正置业在扬中合作开发的一个房产项目,房子销售大半后,新扬居委会因未拿到任何分成起诉亨正置业,不料亨正置业竟突然进入破产程序,而这时双方并没有结算账目和利润分成。

让合作方新扬居委会及代理人陈冬吃惊的是,随着从合作伙伴变成破产案件的债权人,他们发现,亨正置业的账目十分混乱,最终能不能拿到自己的投资本金及利润,他们完全没有把握。近日,现代快报记者对此进行了调查。

现代快报+/ZAKER南京记者 孙玉春 张瑾 文/摄



早已建成使用的楼盘鼎恒名座

扬中一开发商“破产清算”遭质疑 投资人:我的两千多万谁来还?

1 合作方未拿到投资本金及利润起诉开发商 开发商竟然已被“破产清算”

现代快报记者了解到,鼎恒名座位于镇江扬中市扬子西路与新扬路交界处。2009年,这一地块拆迁后,原住在该地块的陈新良(化名)动了开发的心思。因为个人不具有房产开发资质,陈新良在2010年找到扬中市三茅镇新扬居委会,以居委会名义竞买了这一块土地,并找到了江苏亨正置业有限公司合作开发。

陈冬(化名)是陈新良的女儿,她告诉现代快报记者,该项目2011年开工,2014年8月完工交付。该项目由一幢建筑楼组成。其中1—2层为商业,3—15层为住宅,另还有一层地下室。在资金投入上,新扬居委会出资1429万元作为土地购置款(其中陈新良个人出资1414万元)。亨正置业的各种款项投入共计1148.28万元。在总投资中,新扬居委会占比为56.61%,亨正置业为43.39%。

在项目已销售大半的情况下,由于一直没有拿到应得投资本金和利润,新扬居委会于2016年左右向扬中市人民法院提起诉讼。

现代快报记者注意到,按双方《合作开发协议》约定,完税后利润计算方式为商品房销售收入减去工程建设成本。根据法院委托的会计师事务所的审计报告,截至2017年3月31日,鼎恒名座项目已销售住宅70套,商业用房7套,销售收入共计9487万余元。未销售住宅8套,商业用房9套,未销售房产面积约

2426平方米。该项目已实现利润为1306万余元,未销售面积暂未计算。

此案历经一审二审,直到2020年10月份,由镇江市中院作出终审判决认定:新扬居委会对亨正置业公司享有21686480元的债权(1400余万的投资本金+净利润)。

为何是确认享有债权而不是债务?现代快报记者看到,“本案中,新扬居委会第一次提起诉讼时,亨正置业还没有进入破产程序,属于《中华人民共和国企业破产法》第二十条规定破产时已经开始的诉讼,管理人应诉后,应该继续审理给付之诉,人民法院没必要让其变更为确认之诉。但是亨正公司进入破产程序,根据破产债权平等受偿的原则,不宜判决新扬居委会个别给付,只能确认其享有的债权数额。”

据了解,在此案一审过程中,2017年8月2日,案外人奚某以亨正置业不能偿还其债务,被扬中市人民法院多次执行仍未偿还为由,向扬中市人民法院申请亨正置业破产清算。扬中市人民法院经审查后于2017年11月1日作出裁定:亨正置业至今不能向奚某清偿到期债务,且已明显缺乏清偿能力,裁定受理其破产清算申请。2017年11月22日,扬中市人民法院作出(2017)苏1182破6号决定书,指定江苏江成律师事务所担任江苏亨正置业有限公司管理人。

2 亨正置业很多资金往来是通过个人账户 合伙人追问“钱到底去哪了?”

陈冬表示,在他们提起诉讼的前后几年,扬中的房地产市场是一直往上走的,他们想不通亨正置业会亏损乃至破产,“活活把一个好项目整到了破产清算的烂筐里。”

在一审期间,亨正置业方面曾聘请了一家会计师事务所,审计出鼎恒名座项目的利润额仅为191.27万元。新扬居委会不接受该审计结果,后由法院委托另一家会计师事务所审计,审计报告列出一些有问题的成本支出,比如审计报告中明确指出:鼎恒名座早在2011年10月就开始收取房售诚意金,项目前期资金由合作双方共同投入,后期工程所需资金来源为预售房款。且资金一直有结余,不存在资金短缺问题。

因此,对于之前亨正置业单方聘请的事务所出具的报告中,一项434万元的利息担保费,被新的审计报告否决;同时,亨正置业以22套住宅为抵押,向他人借款1500多万元,后来又将这22套以1750万元抵给债权人,审计报告认为这笔借款不应该是用于偿还鼎恒名座项目的欠款。因此,按照抵债协议确认的那22套住宅的成交金额,也属于项目销售收入的组成部分。

“亨正置业借钱到底做什么用?我们到现在不清楚。”陈冬等人表示。据了解,亨正置业管理人江成律师事务所在债权人会议上的报告也指出:亨正置业财务资料不规范、记载内容混乱。在破产立案前,亨正置业账户已被查封,很多资金往来是通过个人账户进行的……



亨正置业债权纠纷图



亨正置业的烂尾项目“鼎恒新星”



朝阳湖生态园一角

3 清产核资三年多,数额变动巨大 关联公司往来账目混乱一直是焦点

现代快报记者了解到,扬中市人民法院于2017年11月份指定江苏江成律师事务所作为亨正置业管理人后,2018年3月16日,管理人召开了第一次债权人会议。在这次债权人会议上,公布了申报的债权总额为4.91亿元。此后,债权申报额一直在增加,最终竟然达到8.28亿元以上。但是,在2021年1月28日召开的第二次债权人会议上,管理人报告公布,审查核定的债权金额又调整为2.76亿余元。

为何前后两次的债权总额会有如此大的变动?

现代快报记者梳理了审计报告发现,其中有一家公司“江苏朝阳湖农业科技有限公司”在第一次申报债权时,金额为1.234亿余元。但是后来经管理人审计发现,有多笔上千万的申报债务属于亨正置业通过朝阳湖借款支付其开发项目的土地款,此前亨正置业已在账务处理上冲减了朝阳湖的资金往来。

另有多笔朝阳湖替亨正置业做的债务担保,主债权人已经向破产管理人申报债权,也属于重复申报。最终,核定的朝阳湖农业科技公司的债权仅为493万元。

据债权人介绍及记者查询,亨正置业的股东和朝阳湖的股

东高度重合,都是同一家人,管理人也明确双方是关联企业。此外,亨正置业的绝对控股股东是一对夫妻,他们也在破产清算案中分别申报了1690多万和1530多万元的债务,但是审核后仅为21万余元和194万余元。

此外,还有一些明显涉嫌虚假债务的款项。例如,一开始号称是债权人的严某和韦某(相关公司员工),称亨正置业于2013年8月以两人名义向镇江市某小额贷款公司分别借款200万元,给亨正置业实际使用。但是调查发现,这两笔资金通过朝阳湖农业科技有限公司账户又转给了另外两人,亨正置业并未真正使用该款项。

类似这样的漏洞,管理人的审计报告中涉及很多。日前,记者在扬中也见到了好几位亨正置业破产案的债权人,据了解,目前该案的债权人一共有100多名。“单独拎出亨正置业开发的几个项目,几乎都是在房地产比较好的时候。”债权人认为,亨正置业公司一直在大量借贷,可能有借开发房地产项目超额融资之嫌。此外,虽然亨正置业有一个烂尾项目“鼎恒新星”,但亨正置业已经预收了不少房款,还拖欠大量工程款,实际受害的是这些购房者。

4

优先债权达9100多万 亨正置业一旦破产 普通债权人 将面临巨大损失

现代快报记者了解到,整个亨正置业破产案中,普通债权有一亿八千四百多万元。陈冬和很多人一样,也是普通债权人。在优先债权中,税款优先和抵押优先债权及建设工程优先受偿金额达到9100多万元。

目前,管理人梳理亨正置业剩余可用的资产,有三四千万元,但部分没有变现。此外,烂尾项目“鼎恒新星”评估价有6000多万元,但是第一次在淘宝网上拍卖已流拍。此前管理人动过让“鼎恒新星”复活的主意,但是各方意见分歧很大,最终即使复活,也难以实现可观的利润用于偿债,因此一直未能正式启动。

因此,按照目前的可分配资产,普通债权人获得清偿的债务比例将非常少。

还有债权人表示,希望法院和管理人将亨正置业的开发项目单独进行审计,详查每一个项目的收入、支出情况,这样也许能查清楚公司到底亏在什么地方,不要因为亨正置业财务的混乱,而造成事实认定的混乱。

现代快报记者联系了扬中市人民法院和管理人单位,他们均表示,此案正在处理之中,暂时不方便对外透露进展情况。目前,法院尚未宣告亨正置业破产。

南京一名从事企业破产业务的律师表示,破产案件是面向所有债权人的,是一个公平受偿的程序。但就是在这样的大前提下,个别债权人,尤其是金额大、没有担保的普通债权人,还是会有一些破产案件中受到严重损害,依据目前多数案件惯例,普通债权的清偿率很可能不超过10%。他希望,法院对于企业是否符合破产条件,应该有一个更加明确的依据,追求更大的共识。此外在处理程序上尽量再透明一些,让债权人获得相应的救济通道。