

关于要求尽快处置破产企业资产的催告函

致：安吉康桥置业发展有限公司破产管理人

本人张念慈，香港永久性居民身份证号码 M107868(8)，系浙(2023)安吉县不动产权第 0004181 号不动产权证登记土地共有人，份额 30%。自 2024 年 11 月 20 日，贵方被指定为安吉康桥置业发展有限公司（下称“安吉康桥”）破产管理人以来，破产清算已持续近两年。但安吉康桥名下的三期房产至今仍未有效处置，此事涉及全体债权人利益，为避免造成造成不利影响，现特致函沟通并催告如下：

一、本人依法持有三期土地份额 30%，三期房产处置依法依规应“共签共办”

湖州市中级人民法院（2025）浙 05 行初 58 号判决书认定，安吉县自规局依安吉康桥公司单方申请办理一二期房产初始登记及转移登记，并将我列为“房产权利人”的行政行为合法，转移登记中虽减少了本人所持土地证对应的总面积，但判决认为该变更登记系因土地分割，并未实质减损我的土地权益。该判决同时指出，转移登记处分共有不动产，可由占三分之二以上份额的共有人单独申请，无需本人签字同意。但该份判决争议标的范围仅限一二期房产，对于三期房产及土地该如何处置，法院未作出认定。

而湖州市中级人民法院(2021)浙 05 行初 14 号行政判决中以本人和安吉康桥公司存在案涉不动产所有事项约定“共签共办”为由，驳回安吉康桥公司预售三期申请，该判决又经浙江省高级

人民法院(2021)浙行终1541号判决、(2023)浙行申487号裁定维持。根据上述法院生效判决,安吉康桥公司三期房产处置仍应按照双方共有人“共签共办”的形式予以处置。

二、管理人应秉持“共签共办”,对受让土地份额支付合理对价

根据本人与沈惠中主持安吉康桥公司签订的《投资和股东贷款合作合同》,本人持有30%土地共有份额本应变更登记至“安吉公司”名下,“安吉公司”应偿付本人3300万元土地出让金及按4倍“银行同期贷款利率”计算的利息。但由于沈惠中未履行与甲方共同新设开发“安吉项目”的“安吉公司”的约定,擅自直接以安吉康桥公司作为“安吉项目”的开发主体违规开发。是故导致本人土地份额价值问题一直未获得妥善解决。2024年5月16日,破产管理人代表安吉康桥公司提起反诉,请求人民法院判决本人将名下的安吉国用(2014)第02795号土地使用权30%份额过户登记在安吉康桥置业发展有限公司名下,但却对安吉康桥置业发展有限公司受让土地份额应支付的对价只字不提,该反诉已被安吉法院驳回。

本人一直致函陈请管理人遵守安吉康桥公司签订的《投资和股东贷款合作合同》,并致力于推动三期房屋进行尽快处置变现。但管理人始终未提出本人同意转让土地份额金额的合理方案,致三期房屋处置拖延至今。鉴于管理人怠于提出妥善方案,本人在此提出,请管理人尽快对三期房产价值进行评估,并承诺按资产评估价值中土地价值部分的30%作为安吉康桥公司受让本人土地份额的对价。按此方案,本人可不再追究安吉康桥公司按《投资

和股东贷款合作合同》及“共签共办”应承担的违约责任。

三、如管理人执意否认“共签共办”，则应立即自行推动三期房产处置

如管理人执意违反本人与安吉康桥公司签订的《投资和股东贷款合作合同》，并对法院判决三期房屋应“共签共办”的观点不予认可，则管理人可以按《民法典》相关规定自行推动三期房产处置，然管理人的行为并不改变本人对持有土地份额的共有物权，如因管理人的行为造成的本人财产损害，本人有权向安吉康桥公司管理人主张损害赔偿。

综上，根据《中华人民共和国企业破产法》第二十五条、第一百一十一条及第一百一十二条之规定，管理人负有管理和处分债务人财产的职责，应当及时拟订破产财产变价方案，适时变价出售破产财产，勤勉尽责，忠实执行职务。当前资产的拖延处置，与上述规定精神相悖，难以认定已尽到勤勉和忠实义务。若贵方未在合理期限内就上述资产处置事项作出实质推进，我们保留依据《企业破产法》第二十二条、第一百三十条等规定，向受理破产案件的人民法院提出更换管理人、要求管理人赔偿损失等请求的权利，并向法院如实反映相关情形。望贵方高度重视，切实履行管理人职责，共同推动破产程序高效、有序进行。