

房企烂尾以资抵债 处置资产纠纷不断引私募基金公司内斗

拿着私募基金牌照，用委托管理资金模式从事灰色借贷，押错房企融资项目后深陷危机，管理人姐弟均被起诉。

重庆一家成立于 2013 年的股权私募基金公司，用所谓的委托资产管理模式，借款给一家成都房地产公司，并用 272 套房作为抵押。然而房企资金断裂后，在变现 272 套房的过程中，私募基金公司股东陷入纠葛，经济纷争引发刑事案件、当事人亲属抑郁自杀等一系列不睦事件。目前股东之一的姐弟二人仍被羁押，相关案件尚未宣判。

重庆东方恒益股权投资基金管理有限公司（下称“东方恒益”）成立于 2013 年 8 月，经重庆市金融工作办公室批准成立，在 2014 年 5 月获得证监会投资基金业协会备案登记，却在 2023 年 1 月 20 日被协会注销私募基金管理人资格，原因与基金公司破产以及相关人員被立案调查有关。

东方恒益成立以来，仅在 2014 年进行了一次私募股权基金的募集，募资 1 亿元，成立了一家合伙企业，至 2020 年 7 月注销。虽然有一只私募股权基金产品，但是管理人东方恒益还开展了一项名义上为委托资产管理中介业务，实际上帮助股东、关联人进行放贷的业务。“这

种业务本质上就是民间借贷，跟私募基金管理公司的持牌身份没有关系。”知情人士称。

由于出资人均为股东、关联人，放贷之初大家一团和气，然而当项目烂尾，相互之间又马上为利益撕破脸皮，甚至之间诉至法院。

I. 272 套烂尾楼

东方恒益由重庆长实汇银投资有限公司（以下简称“长实汇银”），重庆腾业金属材料有限公司（以下简称“腾业金属”）分别出资 500 万元设立。长实汇银和腾业金属各自持有公司 50% 的股权，由李慧敏担任基金公司最初的法定代表人，李慧敏为高中学历，其弟李松涛为硕士研究生学历，先后在国有大行、城商行、担保公司等任职，金融从业经验丰富，故李松涛成为东方恒益的实际管理人。

腾业金属背后的实控人为王攀，长实汇银则属于李慧敏。李慧敏及弟弟李松涛经人介绍，与王攀达成合作意向，以公司名义入股。按照公司章程，设立投委会，王攀担任副董事长，在对外融资、担保等投资决策中拥有“一票否决”权。

在东方恒益募集资金来源上，从事钢材生意的王攀、何莉以及陈钦军（何丈夫）共同提供资金约 1.1 亿元，李松涛提供募集资金约 5000 万

元其他小股东、员工还有部分集资。而在具体投向上，东方恒益有近 20 个项目均未能走正规私募备案产品流程，仅仅备案了重庆松果一只产品，其他投资只是通过了基金公司投委会，直接对外投资。

2013 年底，东方恒益投资委员会决定向成都恒雨房地产公司（下称“成都恒雨”）采用房屋回购形式进行融资业务，腾业金属推荐的出资人何莉出资 4000 万元、李慧敏出资 200 万元、东方恒益公司出资注册资本金 1000 万元，向成都恒雨开展融资业务。

成都恒雨于 2011 年摘得龙泉驿区西河 133.5 亩土地，成交价 150 万元/亩，此后在该地块上开发了恒雨后现代城项目。具体合作为，东方恒益购买恒雨后现代城 272 套房屋，网签在李慧敏名下得以融资 5200 万元，按月息 2.6%为回购条件若成都恒雨不能还款就抵偿房屋。

恒雨后现代城曾宣称将打造“西河镇首个超大型城市综合体项目”，规划有产业区、商业街、迷你 soho 公寓、高品质住宅等业态，集办公、居住、购物、休闲等功能于一体。

成都恒雨在支付东方恒益 1980 万利息后，于 2014 年底经营亦陷入困境。之前开发的 2 栋商业、3 栋住宅曾在 2014 年底全面停工，在相关部门多方协调下，于 2015 年 11 月实现复工，2016 年 1 月工

程完工，2016年7月住宅基本实现入住，但均未竣工验收，未办理产权证。

由于东方恒益投资回款情况不理想，腾业金属股东之一的王攀代表何莉一方，认为成都恒雨项目已不能收回资金，原因是李松涛主要管理的东方恒益投资不力，组织人员到东方恒益及李松涛等管理人员家里闹事，拉横幅等，要求归还何莉的资金。东方恒益上至总经理下到普通员工出现离职潮，公司基本瘫痪。

时任董事长李慧敏在其余股东和债权人的同意下开展自救，清收公司不良债权工作。

II. 卖房到底卖了多少钱

2014年底出现还款不顺危机后，东方恒益在此后三年发起了催收的民事诉讼，虽然胜诉，但成都恒雨项目仍未还款。

2018年初，东方恒益各股东协商一致，同意以收回5200万元本金，加上1800万元利息(年化利率为12%)共计7000万元为目标清收债权，由李慧敏代表东方恒益与成都恒雨协商签约并负责清收债权。

在此基础上，东方恒益管理层决定以7000万元为承包目标，确定李

慧敏进行清收,实际执行中何莉方不再投入,李慧敏及其弟弟李松涛、妹妹李云燕借款投入资金和精力。

2018年3月初,李慧敏、李松涛与成都恒雨的实际控制人陈军等商讨解决成都恒雨债务。由于272套房网签在李慧敏名下,且最初的资金均从李慧敏名下账户进出,因此这272套房产的销售价格又引发了纠纷。

根据李慧敏与成都恒雨的协商,由恒雨明面上销售,卖出一套房产,就从李慧敏名下解除质押一套。“彼时该小区房价较便宜,约4000元/平,按一手房价格出手全部的房产,大概能收回本金不过公司定的清收目标就是7000万元,完成任务即可。”接近李慧敏的人士称。

此后李家姐弟动员各种力量卖房。2019年,在成都协助姐姐李慧敏卖房的李云燕,不堪催收压力,又因房产网签在姐姐名下而可能承担的高额税负,抑郁自杀身亡。

根据重庆渝北区人民检察院2021年11月对李松涛的起诉书,272套房产评估后的价值为1.4994亿元。根据起诉书,截止2020年11月,272套房产处置了146套,获款7980万元,李慧敏交回公司3910万元。此后,成都恒雨破产,目前处于重组阶段。东方恒益在成都恒雨项目上还有7000万元未到账,尚有124套房产没有处置。

对于检察院起诉书，李慧敏、李松涛方面表示并非真实情况。“已经出手的房产共回笼现金 5400 万元，其中约 1500 万元归还了部分贷款，应对了部分买房者的诉讼需求。王攀方面收到约几百万元。在总共 1.1 亿元的募资层面，王攀回笼资金约 8000 万元。房屋销售也有很多成本，比如税费等，这些都需要考虑，不能简单计算房款，检察院的起诉书中数据过于简单化。”

李松涛、李慧敏两人于 2020 年 11 月 4 日被刑事拘留，当年的 12 月 10 日检察院批准逮捕。渝北区人民检察院审查起诉，现处于法院审理阶段。

III. 真假私募管理人

此纠纷上升到刑事案件的核心在于，李慧敏名下 272 套房产的性质。若只是“名为买卖，实为借贷”的还款担保物，那么侵占基金公司资产的买卖事实是否还能成立。

根据目前的销售情况，成都恒雨项目并不是基金公司层面符合法律要求的正规投资标的，经过投委会共同决定后的结果，网签房亦不存在事实上的支配和占有。

2018年，恒雨工程停建已超过三年，原购房户不断维权上访闹事，要实现烂尾楼的销售，要取得客户的信任，在流程上要先向成都恒雨退房，然后由成都恒雨再与新的购房者签订新的购房合同。由于网签变更被冻结，新购房户支付完全款后，网签登记仍只能在李慧敏名下，每个环节都存在变化，每个变化都存在资金风险和法律风险。

而这其中，东方恒益各股东之间的纠葛如何在法律上定性，此前也没有先例。2022年7月，该案一审开庭，但至今未宣判。私募基金管理人完全没有按照私募股权投资基金的正规操作进行投资，而是随意对外借贷，继而引发股东矛盾冲突。

“由于这个案子的资金来源并非对外募集，仅为股东之间的互信委托，也没有进行私募基金产品的备案，从法律上讲没有违法。但是私募基金管理公司不做私募基金投资主业，却做起了资金搞客生意，这类私募基金管理人还是不应该发牌。”一位私募人士称。

自2014年2月启动登记备案工作以来，中国私募基金行业九年间呈爆发式增长，最多时有近2.6万家管理人，但“多而不精、大而不强、鱼龙混杂”。2015年，我国私募股权机构有1.32万家管理规模3.06万亿元。2016年是私募基金的强监管年，随着收紧备案、注销“空壳”私募和加强财报披露等监管措施的陆续推出，私募基金管理人数量出现明显下降。经过近2年的恢复，私募基金管理人数量于2018

年底重回调整前的水平，此后的数年间始终保持稳定。

截至 2019 年底，机构数量增加不多，为 1.49 万家；但私募股权的管理规模增长 2 倍多，飙升至 9.74 万亿元。人工智能、生物医药、移动互联网等热门领域的年均股权投资额达 1000 亿至 1500 亿元。

2022 年 12 月 30 日，中国证券投资基金业协会将《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》修订为《私募投资基金登记备案办法》并起草配套指引(下称“私募新规”)，向社会公开征求意见至 2023 年 1 月 10 日。

私募新规对现行碎片化的规则进行系统整合，将私募行业的监管与类金融机构的监管看齐，并一改以往原则性的表述，从资本金、股东资质、实际控制人资质、高管资质等多个方面制定了具体和量化的监管指标，且较以往更为严格，体现了监管治理私募乱象、扶优限劣的决心。