

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司重整案

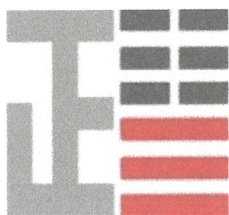
第四次债权人会议

案号：(2022)粤0605破72号

会 议 材 料



广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司管理人
二〇二五年七月十日



管理人：广东天地正律师事务所

联系人：廖姝婷律师、郭敏律师

地 址：佛山市季华五路10号金融广场24、25楼

电 话：0757-83288726

传 真：0757-83288786

目 录

一、关于表决债权确认纠纷案是否上诉事宜的报告.....	1
二、关于补充审查及修正债权的报告(三).....	7

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司重整案 关于表决债权确认纠纷案是否上诉事宜的报告

(2022)粤0605破72号

广佛破管字第4-20号

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司债权人：

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司（下称广佛产业园公司）重整案【(2022)粤0605破72号】，关于彭发明诉广佛产业园公司、曾耿兴、曾耿盛破产债权确认纠纷一案【(2025)粤0605民初4813号】是否上诉事宜，管理人依法汇报如下：

一、基本事实

（一）签订《认购书》

2016年3月31日，彭发明与广佛产业园公司签订《认购书》：其认购中企绿色总部项目A区1栋115号房屋（下称115房），建筑面积375 m²，总价款人民币297.7万元，其应于2016年3月31日前支付购房款152.7万元，余款145万元以银行按揭支付，广佛产业园公司应在2016年9月1日前交付使用等。

2016年3月31日至4月8日，其配偶陈秋莲向广佛产业园公司合计支付购房款152万元。

（二）签订《借款协议》

2016年5月24日，双方、广州纪源文化传播有限公司、曾耿兴签订《借款协议》：彭发明2016年5月25日前向广佛产业园公司借款300万元，月利率1.5%，金额以实际到账为准；借款期限24个月，自2016年5月25日至2018年5月24日止，广州纪源文化传播有限公司、曾耿兴承担连带保证责任等。

2016年4月15日至5月27日，其配偶陈秋莲分四笔向广佛产业园公司合计借款292万元。

（三）签订《补充协议》

2018年11月1日，双方签订《补充协议》：广佛产业园公司应在2019年3月8日前支付借款本息、违约金385.86万元；如彭发明2019年3月8日前与李敏签订《房屋买卖合同》，双方同意一次性从借款本金中扣除115房的剩余未付房款145万元，扣除后利息按月利率1.5%重新计算；广佛产业园公司提供中企绿色总部A区9栋2009房、2018房作为还款担保，如果其未依约支付借款本息、违约金或未能协调彭发明与李敏签订《房屋买卖合同》及办理115房过户，其应支付房产未过户补偿金89万元，并将上述两套担保房屋折价后抵扣借款本息、违约金，多退少补后将过户给彭发明等。

（四）广佛产业园公司破产重整

2022年12月30日，佛山市南海区人民法院（下称南海区法院）依法裁定受理广佛产业园公司破产清算案【（2022）粤0605破72号】，并指定管理人。

2024年12月17日，南海区法院裁定批准重整计划并终止重整程序。

（五）涉案债权申报及审查

1. 第一次申报

2023年5月25日，彭发明基于借款事实申报普通债权638.3万元，其中本金294万元、利息268.8万元、违约金75.5万元，并申请交付115号房、协助办证。

2024年3月16日，管理人依法出具《债权审查结果通知书》：其申报的借款债权的诉讼时效已经过，依法应全部不予确认。

其未提出异议。

2. 管理人通知解除购房合同

2023 年 11 月 9 日，管理人向彭发明发出《关于解除合同及补充申报债权的通知》：《认购书》《商品房买卖合同（预售）》《补充协议》属双方均未履行完毕的合同，依法于 2023 年 2 月 28 日解除，其应补充申报债权。

3. 第二次申报

2024 年 6 月 29 日，彭发明再次向管理人申报普通债权 9,950,044.35 元，其中：1. 借款本金、利息、违约金合计 385.86 万元；2. 逾期利息 3,674,444.35 元；3. 房款 152.7 万元；4. 未办理房产过户的补偿金 89 万元。

8 月 7 日，管理人依法出具《债权审查结果通知书》：对于其申报的购房债权本金 152 万元及利息 494,625.56 元，依法确认为普通债权；剩余部分不予确认。

8 月 14 日，彭发明提出异议：其申报的借款债权未超过诉讼时效；同时，广佛产业园公司应向其支付未办理房产过户的补偿金 89 万元。经复核，管理人维持原债权审查结果。

（六）本案诉讼

2025 年 2 月 20 日，彭发明向南海区法院提起诉讼【（2025）粤 0605 民初 4813 号】，诉请：确认其对广佛产业园公司享有债权 7,935,418.79 元。具体如下：

序号	款项	金额（元）
1	借款本金、利息、违约金	3,858,600.00
2	房款差额	7,000.00
3	未办理房产过户补偿金差额	395,374.44
4	逾期利息	3,674,444.35
合计		7,935,418.79

二、一审判决

2025 年 7 月 8 日，南海区法院一审判决：

1. 确认彭发明对广佛产业园公司享有借款债权 5,304,704.00 元;
2. 驳回彭发明其他诉讼请求。

本案案件受理费 67,347.93 元,由彭发明负担 22,326.93 元,广佛产业园公司负担 45,021.00 元。

三、判决理由

(一) 借款债权的诉讼时效未经过

第一,根据双方签订的《补充协议》,彭发明享有借款债权本息 385.86 万元;其对该债权享有选择权,既可选择广佛产业园公司偿还全部借款本息,也可选择广佛产业园公司协助其与李敏就 115 房签订《房屋买卖合同》,并以其未付购房款抵扣部分借款本金,还可以选择以 A 区 9 栋 2009 房、2018 房抵扣借款债权。

第二,115 房实际由彭发明占有,但该房屋长期存在权属争议,且案外人李敏已提起返还原物诉讼【案号:(2024)粤 06 民终 1790 号】。结合该案查明的事宜,李敏、彭发明均陈述曾耿兴、曾耿盛曾就 115 房退房事宜与李敏进行协商,并曾经退房款 97.1 万元;可以反映:其并非选择广佛产业园公司直接偿还借款的方式实现债权,而是选择广佛产业园公司协助其与李敏就 115 房签订《房屋买卖合同》,并以其未支付房款抵扣部分借款本金的方式来实现债权。

故其能否签订《房屋买卖合同》并以借款本金抵扣房款,必须以李敏提起的返还原物诉讼的审理结果为准。根据其选择的债权清偿方式,其借款债权的诉讼时效应从该案生效判决送达之日(2024 年 4 月 17 日)起算。

因此,广佛产业园公司主张其未在 2019 年 3 月 8 日起三年内主张权利导致诉讼时效届满的抗辩,不予支持。

(二) 判决确认借款债权本息 5,304,704 元

根据支付凭证,彭发明实际借款本金为 292 万元,超出部分不予支持。

结合在案证据，根据《企业破产法》第四十六条之规定，本案利息计算至2022年12月30日止。即2018年2月1日至2020年8月19日的利息以本金292万元按月利率1.5%计算为1,340,640.00元，自2020年8月20日起至2022年12月30日期间的利息以本金292万元按同期一年期市场报价利率的4倍计算为1,044,064元。

因此，彭发明对广佛产业园公司享有的借款本息共计5,304,704.00元。其主张超出的部分，不予支持。

（三）关于购房款债权

彭发明并未举证证实其已实际支付购房款152.7万元，其主张确认购房款差额7,000元没有依据；同时，其主张的补偿金89万元过高，管理人依法确认的资金占用利息已弥补其利息损失。故不予支持其要求确认的补偿金差额395,374.44元。

因此，管理人审查确认购房款本金152万元及相应利息合计494,625.56元正确，驳回彭发明该部分主张。

四、建议不提起上诉

首先，一审判决依据彭发明签订的《认购书》《借款协议》《补充协议》，以及115号房的占用和权属争议等事实，以返还原物诉讼的生效判决送达之日起算诉讼时效，由此认定借款债权的诉讼时效未经过，具有依据。

其次，一审判决确认的借款债权本金与相应的支付凭证一致，判决支持的利息亦符合法律规定。

最后，对彭发明主张的购房款债权及补偿金，一审判决认可管理人审查结果，完全正确。

因此，本案一审判决较为合理。如上诉，需支付上诉费45,021.00元（最终以法院缴费通知为准），且二审判决维持原判的可能性较大。为维护全体债权人的合法权益，管理人建议对本案一审判决不提起上诉，并将根据生效法律文书依法修正彭发明的债权审查结果。

五、提请债权人会议表决

是否同意放弃对（2025）粤 0605 民初 4813 号《民事判决书》提起上诉？

基于上诉期限的规定，请各债权人于 2025 年 7 月 17 日 17:30 前将表决票提交至管理人处（以收到为准）；逾期提交或不提交表决票的，视为同意放弃上诉。

特别提示：如债权人表决不同意放弃上诉，则需在 2025 年 7 月 17 日 17:30 前垫付本案上诉费 45,021.00 元（最终以法院缴费通知为准，多退少补）至管理人账户【户名：广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司管理人；账号：757906309710302；开户行：招商银行股份有限公司佛山分行】；如表决不同意但逾期不垫付的，则视为债权人不再要求管理人进行上诉，管理人将不提起上诉。表决不同意放弃上述的债权人需自行承担败诉以及即使胜诉但无法返还垫付案件诉讼费用等的风险。

特此报告。感谢各债权人的支持与理解！

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司管理人
二〇二五年七月十日



附：《表决票》

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司破产案 表决票

表决事项	表决意见	
	同意	不同意
是否同意放弃对(2025)粤 0605 民初 4813 号《民事判决书》提起上诉?		
表决人签名 (盖章)		

表决规则:

1. 表决人应在“表决意见”栏中选择“同意”或“不同意”打“√”。未按规定打勾、投票的,视为放弃对(2025)粤 0605 民初 4813 号《民事判决书》提起上诉。

2. 表决人应于 2025 年 7 月 17 日 17:30 前表决并将表决票交到管理人处(以收到为准);不提交或逾期提交的,视为放弃对(2025)粤 0605 民初 4813 号《民事判决书》提起上诉。

3. 管理人(广东天地正律师事务所)联系方式:
联系地址:佛山市禅城区季华五路 10 号金融广场 24、25 楼;
联系人:郭敏律师、廖姝婷律师;
联系电话:0757-83288726、15875738780。

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司管理人

二〇二五年七月十日



广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司重整案 关于补充审查及修正债权的报告（三）

（2022）粤 0605 破 72 号

广佛破管字 4-21 号

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司、各债权人：

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司（下称广佛产业园公司）重整案【（2022）粤 0605 破 72 号】，现依法报告第三次债权人会议后补充核查债权的情况，并提请本次债权人会议核查：

一、处理 21 户 21 笔债权

第三次债权人会议后，管理人根据新申报债权情况，依法审查确认债权 13 户 13 笔，确认债权合计 103,700,736.49 元。其中，确认工程款优先债权 11,599,838.97 元、职工债权 525,519.17 元、普通债权 91,575,378.35 元。根据生效判决，依法修正确认债权 8 户 8 笔，确认普通债权合计 6,991,696.25 元。

二、提交债权人会议、债务人核查

《企业破产法》第六十一条规定：“债权人会议行使下列职权：
（一）核查债权……”

依上述法律规定，管理人将上述已审查的 21 户 21 笔债权编制成《广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司·补充债权核查表（三）》《广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司·修正债权核查表（三）》，提交本次债权人会议核查。

三、债务人、债权人有权提出异议或提起诉讼

《企业破产法》第五十八条第二款、第三款规定：“债务人、债权人对债权表记载的债权无异议的，由人民法院裁定确认。债务人、债权人对债权表记载的债权有异议的，可以向受理破产申请的人民法院

院提起诉讼。”

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（三）》第八条规定：“债务人、债权人对债权表记载的债权有异议的，应当说明理由和法律依据。经管理人解释或调整后，异议人仍然不服的，或者管理人不予解释或调整的，异议人应当在债权人会议核查结束后十五日内向人民法院提起债权确认的诉讼。”

因管理人已对相关债权人自身债权单独出具债权审查结果通知书，并已给异议期。故本次债权人仅核查自身债权外的其他债权。

依上述规定，若债权人、广佛产业园公司对管理人编制的《广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司·补充债权核查表（三）》《广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司·修正债权核查表（三）》记载的除自身债权外的其他债权有异议的，应在2025年7月17日17:30前向管理人提出书面异议，由管理人依法复核后书面答复；若仍有异议的，应在收到管理人书面复函后15日内向佛山市南海区人民法院提起诉讼。

若债务人、债权人对债权审查结果无异议的，管理人将依法申请法院裁定确认债权。

特此报告！

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司管理人

二〇二五年七月廿日



附：1. 《广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司·补充债权核查表（三）》

2. 《广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司·修正债权核查表（三）》

《广东广佛现代产业服务园开发有限公司·补充债权核查表（三）》

序号	债权编号	申报人	申报情况					债权确认情况						
			总额	本金	利息	迟延履行期间的债务利息	其他	债权性质	总额	本金	利息	迟延履行期间的债务利息	其他	债权性质
1	2-238	深华能建设科技（深圳）有限公司	26,064,648.46	15,486,824.61	10,577,823.85	0.00	0.00	15,486,824.61元为工程款优先债权，10,577,823.85元为普通债权	11,599,838.97	11,599,838.97	0.00	0.00	0.00	工程款优先债权
2	2-243	何燕红	600,586.02	600,586.02	0.00	0.00	0.00	职工债权	525,519.17	525,519.17	0.00	0.00	0.00	职工债权
3	2-247	广州市江高建设工程有限公司	623,875.00	155,000.00	0.00	0.00	468,875.00	工程款优先债权	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	/
4	2-249-1	中译国际咨询有限公司	3,095,464.06	2,902,372.44	193,091.62	0.00	0.00	2,902,372.44元为工程款优先债权，193,091.62元为普通债权	2,042,290.81	1,899,575.01	142,715.80	0.00	0.00	普通债权
5	2-251	佛山市美聚商业管理有限公司	9,680,909.87	6,466,144.82	3,214,765.05	0.00	0.00	普通债权	4,181,604.00	4,181,604.00	0.00	0.00	0.00	普通债权
6	2-252	广州迈高物业管理有限公司	35,859,845.10	19,409,462.74	16,450,382.36	0.00	0.00	普通债权	5,915,476.33	5,915,476.33	0.00	0.00	0.00	普通债权
7	2-253	广州晋升投资有限公司	30,310,556.57	10,505,555.00	19,805,001.57	0.00	0.00	普通债权	10,163,881.93	10,163,881.93	0.00	0.00	0.00	普通债权
8	2-254	广州纪源文化传播有限公司	45,601,797.17	24,598,595.16	21,003,202.01	0.00	0.00	普通债权	16,062,732.59	16,062,732.59	0.00	0.00	0.00	普通债权
9	2-255	佛山市佳秀装饰工程有限公司	8,049,962.87	4,862,615.25	3,187,347.62	0.00	0.00	普通债权	2,119,689.44	2,119,689.44	0.00	0.00	0.00	普通债权
10	2-256	根源（北京）投资有限公司	693,365,308.84	297,732,293.32	395,573,013.52	0.00	0.00	普通债权	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	/
11	2-257	根源投资有限公司	333,723,324.60	135,647,157.50	198,076,167.10	0.00	0.00	普通债权	50,113,874.32	50,113,874.32	0.00	0.00	0.00	普通债权
12	2-258	曹锦芳	90,000.00	90,000.00	0.00	0.00	0.00	普通债权	70,000.00	70,000.00	0.00	0.00	0.00	普通债权
13	2-259	广州市中级人民法院	905,828.93	0.00	0.00	0.00	905,828.93	普通债权	905,828.93	0.00	0.00	0.00	905,828.93	普通债权
合计			1,187,972,107.49	518,516,608.86	668,080,794.70	0.00	1,374,703.93	/	103,700,736.49	102,652,191.76	142,715.80	0.00	905,828.93	/

广东广佛现代产业服务园开发有限公司 管理人

二〇二五年七月十日



《广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司·修正债权核查表（三）》

序号	债权编号	申报人	申报情况						债权修正结果						修正审查意见
			总额	本金	利息	迟延履行期间债务利息	其他	债权性质	总额	本金	利息	迟延履行期间债务利息	其他	债权性质	
1	2-192	郑少强	4,491,051.00	2,554,400.00	1,936,651.00	0.00	0.00	普通债权	1,302,351.15	1,302,351.15	0.00	0.00	0.00	普通债权	依据生效判决修正
2	2-193	曾福珍	218,274.52	100,000.00	118,274.52	0.00	0.00	普通债权	100,000.00	100,000.00	0.00	0.00	0.00	普通债权	依据生效判决修正
3	2-194	曾锦泰	1,118,714.00	635,000.00	483,714.00	0.00	0.00	普通债权	74,500.00	74,500.00	0.00	0.00	0.00	普通债权	主动修正
4	2-197	王秋德	376,522.00	230,000.00	146,522.00	0.00	0.00	普通债权	145,000.00	145,000.00	0.00	0.00	0.00	普通债权	主动修正
5	2-199	姜瑞机	722,124.08	422,000.00	300,124.08	0.00	0.00	普通债权	310,176.10	310,176.10	0.00	0.00	0.00	普通债权	依据生效判决修正
6	2-203	曾冬端	9,697,396.16	5,600,000.00	4,097,396.16	0.00	0.00	普通债权	4,507,669.00	4,507,669.00	0.00	0.00	0.00	普通债权	依据生效判决修正
7	2-204	曾秋业	1,506,860.82	950,000.00	556,860.82	0.00	0.00	普通债权	247,000.00	247,000.00	0.00	0.00	0.00	普通债权	依据生效判决修正
8	2-205	张跃华	791,000.00	350,000.00	441,000.00	0.00	0.00	普通债权	305,000.00	305,000.00	0.00	0.00	0.00	普通债权	依据生效判决修正
合计			18,921,942.58	10,841,400.00	8,080,542.58	0.00	0.00	/	6,991,696.25	6,991,696.25	0.00	0.00	0.00	/	/



广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司管理人
二〇一五年十月十日