

佛山市天富房地产有限公司破产清算案

第五次债权人会议

会 议 材 料

佛山市天富房地产有限公司管理人
二〇二四年四月十一日



管理人：广东天地正律师事务所

联系人：廖姝婷律师、吴文豪律师

地 址：佛山市禅城区季华五路10号金融广场24、25楼

电 话：0757-83288736

传 真：0757-83288786

目 录

一、关于召开第五次债权人会议的通知.....	1
二、关于延长评估报告有效期的报告.....	2
三、关于补充核查债权的报告（三）.....	3
四、关于优先清偿共益债务 32.74 万元事宜的报告.....	8

佛山市天富房地产有限公司破产清算案 关于召开第五次债权人会议的通知

(2021)粤0608破4号
天富破产字第4-19号

佛山市天富房地产有限公司各债权人：

佛山市天富房地产有限公司(下称天富公司)破产清算案【(2021)粤0608破4号】，管理人正在办理。现根据破产清算工作的进展，定于2024年4月26日书面召开第五次债权人会议。现将会议事项通知如下：

会议时间：2024年4月26日15:00

会议方式：书面召开

会议议题：

1. 报告延长评估报告有效期事宜；
2. 补充核查1笔债权；
3. 报告优先清偿共益债务32.74万元事宜。

请各债权人仔细阅读会议材料，并在指定期限内核查债权。

若天富公司、债权人对《天富公司补充核查债权表(三)》有异议的，可在收到材料后7日内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，天富公司、债权人可在收到管理人书面复函后15日内向佛山市高明区人民法院提起诉讼。

特此通知。

佛山市天富房地产有限公司管理人
二〇二四年四月十一日

佛山市天富房地产有限公司破产清算案 关于延长评估报告有效期的报告

(2021)粤0608破4号

天富破管字第4-20号

佛山市天富房地产有限公司各债权人：

佛山市天富房地产有限公司(下称天富公司)破产清算案【(2021)粤0608破4号】，管理人正在办理。现就延长评估报告有效期事宜报告如下：

一、评估报告有效期届满

2021年10月18日，广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司(下称信德公司)出具评(X)21091190048号《房地产估价报告》：天富公司名下位于佛山市高明区荷城街道泰和路333号荷城新天地广场1、2、3座共602套在建工程房地产的快速变现价值为人民币30,298.77万元；该报告的使用有效期为2021年10月18日至2022年10月17日。

据此，该评估报告的使用有效期已届满。

二、信德公司同意延长评估报告有效期

为依法推进天富公司破产程序，管理人于2024年3月21日向信德公司发出《关于〈房地产估价报告〉相关事宜的咨询函》，咨询是否可以延长评估报告的有效期限。

2024年3月22日，信德公司向管理人出具《关于〈房地产估价报告〉相关事宜的复函》，明确：将评估报告的有效期限延长至2024年12月31日止，且按原估价目的继续使用该报告。

故，评估报告的使用有效期已延长至2024年12月31日止。管理人将继续使用该评估报告。

特此报告。

佛山市天富房地产有限公司管理人
二〇二四年四月十一日

佛山市天富房地产有限公司破产清算案 关于补充核查债权的报告（三）

（2021）粤 0608 破 4 号
天富破管字第 4-21 号

佛山市天富房地产有限公司各债权人：

佛山市天富房地产有限公司（下称天富公司）破产清算案【（2021）粤 0608 破 4 号】，管理人正在办理。现将广东腾龙建设有限公司（下称腾龙公司）申报的 1 笔债权审查及修正的相关情况向全体债权人报告，并提请债权人会议核查。

一、腾龙公司债权申报及审查情况

（一）基本情况

2016 年 3 月 6 日，天富公司与广东腾龙建设有限公司（下称腾龙公司）签订《建筑安装工程承包合同》约定：腾龙公司承包荷城新天地广场项目裙楼、地下室公共部位中央空调及新风安装工程等。

2020 年 1 月 1 日，腾龙公司发出《荷城新天地广场空调安装工程确认函》。同日，天富公司在该函上盖章。

（二）债权确认及异议处理

2021 年 9 月 17 日，腾龙公司申报建设工程款债权本金 1,350,000 元，利息 58,725 元，合计 1,408,725 元。

11 月 29 日，管理人出具《债权审查结果通知书》，确认其对天富公司享有债权本金 1,287,815.38 元、利息 58,725.00 元，合计普通债权 1,346,540.38 元。

12 月 7 日，腾龙公司提出异议。管理人复核维持原审查结果。

（三）腾龙公司提起破产债权确认之诉

2022 年 2 月 15 日，腾龙公司向佛山市高明区人民法院（下称高明区法院）提起诉讼【（2022）粤 0608 民初 855 号】，诉请确认其

在工程价款 1,350,000 元范围内享有优先受偿权。5 月 5 日，该院一审判决：确认腾龙公司对空调工程折价或者拍卖的价款在工程款 1,287,815.38 元范围内享有优先受偿权等。

管理人代表天富公司向佛山市中级人民法院（下称佛山中院）提出上诉【（2022）粤 06 民终 9356 号】。2022 年 7 月 15 日，该院二审判决：驳回上诉，维持原判。

（四）管理人修正债权审查结果

2022 年 8 月 26 日，管理人根据生效（2022）粤 06 民终 9356 号《民事判决书》修正腾龙公司的债权审查结果：确认建设工程款优先债权 1,287,815.38 元，确认普通债权 58,725.00 元。

腾龙公司对上述修正债权审查结果无异议。

对于上述债权修正结果，若日后管理人发现天富公司还款情况的，将从修正确定的债权中予以扣减。

上述生效判决及债权审查结果修正情况，管理人已于 2022 年 10 月 24 日在《管理人阶段性工作报告（二）》中向全体债权人报告。各债权人、债务人均未提出异议。

二、广资公司两次提起第三人撤销之诉情况

（一）广资公司第一次起诉，未交费撤诉

2023 年 10 月 11 日，广资公司以（2022）粤 06 民终 9356 号案与其具有利害关系、判决存在错误为由，向佛山中院提起第三人撤销之诉，诉请：确认腾龙公司对空调工程折价或者拍卖的价款不享有优先受偿权等。

11 月 9 日，佛山中院正式受理【（2023）粤 06 民撤 8 号】。

11 月 30 日，因广资公司未预交案件受理费，该院裁定：按其撤回起诉处理。

（二）广资公司第二次起诉，再次未交费撤诉

2023年12月15日，广资公司以同样的事实、理由、诉请再次向佛山中院提起第三人撤销之诉。

2024年1月19日，佛山中院正式受理【（2024）粤06民撤1号】。

3月25日，因广资公司再次未预交案件受理费，该院裁定：按其撤回起诉处理。

目前，暂无债权人对腾龙公司上述债权提出异议或提起相关诉讼。

二、提交债权人会议核查

《企业破产法》第五十八条第一款规定：“依照本法第五十七条规定编制的债权表，应当提交第一次债权人会议核查。”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，现管理人将腾龙公司债权审查结果编制成《天富公司补充核查债权表（三）》，并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。”

据此，若债务人、债权人对管理人编制的《天富公司补充核查债权表（三）》有异议的，可在收到本报告后7日内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，可在收到管理

人书面复函后 15 日内向高明区法院提起诉讼。债权确认依法以债权人会议核查结果并经上述法院裁定为准。

若债务人、债权人对债权审查结果无异议的，管理人将依法申请上述法院裁定确认债权。

特此报告。

佛山市天富房地产有限公司管理人

二〇二四年四月十一日

附：《天富公司补充核查债权表（三）》。

天富公司补充核查债权表（三）

单位：人民币/元

序号	债权编号	申报人	申报情况					申报时间	债权确认情况							
			总额	本金	利息	其他	迟延履行债务利息		债权性质	总额	本金	利息	其他	迟延履行债务利息	债权性质	
1	2-244	广东腾龙建设有限公司	1,408,725.00	1,350,000.00	58,725.00	0.00	0.00	工程款 优先债权	2021/9/17	1,346,540.38	1,287,815.38	0.00	0.00	0.00	0.00	建设工程款 优先债权
										0.00					普通债权	

佛山市天富房地产有限公司破产清算案 关于优先清偿共益债务 32.74 万元事宜的报告

(2021)粤 0608 破 4 号
天富破产字第 4-22 号

佛山市天富房地产有限公司各债权人：

佛山市天富房地产有限公司(下称天富公司)破产清算案【(2021)粤 0608 破 4 号】，管理人正在办理。关于优先清偿中建四局第六建设有限公司(下称中建四局)共益债务人民币 327,400 元相关事宜，现报告如下：

一、中建四局承包项目并聘用保安看护现场

2013 年 11 月 14 日，天富公司与中建四局签订《广东省建设工程标准施工合同(2009)》《佛山市高明荷城新天地广场项目施工总承包补充协议书》，约定中建四局承包天富公司开发的荷城新天地广场项目。

2020 年 10 月 21 日，中建四局与广东瑞慕保安服务有限公司(下称瑞慕公司)签订《高明荷城新天地广场项目治安执勤安保服务委托协议》，委托瑞慕公司遣派 3 名安保人员负责天富公司开发建设位于佛山市高明区荷城新天地广场项目的安保工作，每月聘用费为 16,600 元，服务期限自 2020 年 10 月 1 日起至 2022 年 1 月 31 日止。2022 年 8 月后该公司实际指派 2 名保安负责项目现场的安保工作，每月聘用费为 11,200 元。

二、天富公司破产清算

2021 年 4 月 27 日，佛山市高明区人民法院(下称高明区法院)依法裁定受理天富公司破产清算案【(2021)粤 0608 破 4 号】，并依法指定管理人。

三、双方施工合同已经生效判决确认解除

2021年8月20日，佛山市中级人民法院作出（2020）粤06民初270号《民事判决书》，确认天富公司与中建四局之间的《广东省建设工程标准施工合同（2009）》《佛山市高明荷城新天地广场项目施工总承包补充协议书》于2020年11月26日解除。

天富公司不服一审判决，提起上诉。2022年11月2日，广东省高级人民法院作出（2021）粤民终4261号《民事判决书》，判决驳回天富公司上诉，维持原判。

四、中建四局向管理人移交项目工地并申请保安费用优先受偿

2023年3月初，中建四局撤出荷城新天地广场项目工地并将该工地移交管理人负责管理。随后，为保障天富公司的财产安全及周边居民的安全，维护全体债权人的合法权益，管理人经请示高明区法院后聘请中威卫士保安服务有限公司提供安保服务，由该公司派驻2名保安负责项目工地现场的安保工作。

中建四局向管理人提交《优先受偿申请书》，申请将其支付的2021年5月至2023年2月的保安费用327,400元作为共益债务予以优先受偿，并提供相应付款凭证。

五、中建四局代垫的费用属于共益债务

《企业破产法》第四十二条规定：“人民法院受理破产申请后发生的下列债务，为共益债务：……（二）债务人财产受无因管理所产生的债务……。”

第四十三条规定：“破产费用和共益债务由债务人财产随时清偿”。

经核查，上述保安费用327,400元为维护天富公司财产安全所产生的债务，依法属于本案共益债务，应从天富公司财产中随时清偿。

暂计至2024年4月7日，天富公司管理人账户余额为22,139,084.80元（含重整投资保证金1,000万元），足以支付上述

共益债费用 327,400 元。

为依法推进本案破产程序，管理人将依法向高明区法院申请划付该笔共益债务 327,400 元至中建四局账户。

特此报告！

佛山市天富房地产有限公司管理人

二〇二四年四月十一日