

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司重整案 关于房屋买卖合同纠纷案和解事宜的报告

(2022)粤0605破72号

(2025)广佛破管字第4-18号

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司各债权人：

广东广佛产业园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】，关于广佛产业园公司与佛山市南海洁文贸易有限公司（下称洁文公司）房屋买卖合同纠纷案【案号(2024)粤0605民初31040号案】和解事宜，管理人依法报告如下：

一、基本情况

（一）洁文公司代持2套房屋

1. 签约情况

2014年2月20日，广佛产业园公司与洁文公司签订2份《商品房买卖合同》约定：洁文公司分别购买广佛产业园公司位于佛山市南海区里水镇东部工业园区中金路1号中企绿色总部中心A区1栋415号房（下称415房）、3栋110号房（下称110房）；其中，110房首付款3,045,680元，剩余709万元向银行申请按揭贷款，合计10,135,680元；415房首付款992,250元，剩余229万元向银行申请按揭贷款，合计3,282,250元。

2. 中行荔湾支行发放贷款

2014年5月22日，中国银行股份有限公司广州荔湾支行（下称中行荔湾支行）与洁文公司签订2份《固定资产借款合同》：中行荔湾支行提供110房的按揭贷款709万元、415房的按揭贷款229万元，广佛产业园公司提供阶段性全额连带责任保证。

后，中行荔湾支行依约向洁文公司发放上述2笔贷款。



3.2 套房屋首付款由广佛产业园公司支付

2014年2月19日、20日，洁文公司向广佛产业园公司支付3,045,680元，用以支付110房的首付款。同年2月20日，洁文公司向广佛产业园公司支付992,250元，用以支付415房的首付款。

经管理人调查，上述2套房屋的首付款合计4,037,930元均是由广佛产业园公司提供资金后，再通过洁文公司支付给广佛产业园公司，洁文公司并未实际支付首付款。

4. 广佛产业园公司代为偿还贷款本息8,358,491元

上述2笔贷款发放后，广佛产业园公司通过多个关联方账号向洁文公司提供贷款还款资金8,358,491.00元，用以偿还110房、415房的按揭贷款本息。

(二) 广佛产业园公司重整

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，该院裁定批准重整计划并终止重整程序。

(三) “假按揭”被作真按揭处理

1. 拍卖成交

因洁文公司未能依约偿还贷款，广佛产业园公司亦无力承担保证责任。中行荔湾支行就110房的按揭贷款向广州市荔湾区人民法院（下称荔湾区法院）提起诉讼，诉请：1、判令洁文公司偿还借款本金718,000元及利息；2、判令广佛产业园公司等担保人承担连带保证责任；3、其有权以抵押物110号房折价或者变卖、拍卖所得的价款优先受偿等。

后，荔湾区法院作出(2019)粤0103民初3695号《民事判决书》：洁文公司清偿借款本金718,000元及利息、罚息、复利等，广佛产业园公司等担保人承担连带清偿责任。

上述判决生效后，中行荔湾支行申请执行【(2020)粤 0103 执 2369 号】。荔湾区法院执行裁定拍卖 110 号房。

2023 年 6 月 28 日，该房拍卖成交，成交价 5,064,700 元。

2. 管理人提出异议、复议被驳回

2023 年 8 月 5 日，管理人代表广佛产业园公司向荔湾区法院提起执行异议【(2023)粤 0103 执异 287 号】：请求中止执行，解除查封措施。10 月 31 日，该院作出(2023)粤 0103 执异 287 号《执行裁定书》：裁定驳回广佛产业园公司的异议请求。

2023 年 11 月 24 日，管理人以上述执行裁定适用法律错误、认定事实不清为由，向广州市中级人民法院提起复议申请；2024 年 9 月 27 日，该院作出(2024)粤 01 执复 92 号《执行裁定书》：裁定驳回复议请求。

3. 省高院驳回申诉请求

2024 年 10 月 15 日，广佛产业园公司向广东省高级人民法院申请执行监督。

2025 年 3 月 19 日，该院出具《通知书》：驳回申诉请求。

(四) 415 房属于广佛产业园财产

1. 中行荔湾支行起诉

中行荔湾支行就 415 房向荔湾区法院提起诉讼，诉请：1. 判令洁文公司偿还借款本金 233,951.22 元及利息；2. 判令广佛产业园等担保人承担连带保证责任；3. 其有权以抵押物 415 号房折价或者变卖、拍卖所得的价款优先受偿等。

荔湾法院作出(2019)粤 0103 民初 3698 号《民事判决书》：洁文公司清偿借款本金 233,951.22 元及利息、罚息、复利等，广佛产业园等担保人承担连带清偿责任。

2. 415 号房属于广佛产业园公司财产

415号房至今仍登记在广佛产业园公司名下，且广佛产业园公司管理层确认415号房系洁文公司代为持有，故管理人在重整计划中明确：依法确认415号房属于广佛产业园公司破产财产。

广佛产业园公司全体债权人已依法表决通过重整计划，南海区法院已裁定批准，重整计划对债务人和全体债权人具有约束力。

（五）中行荔湾支行申报债权

2023年4月25日，中行荔湾支行向管理人申报2笔债权。第一笔：申报普通债权人民币813,392.01元，其中本金491,424元、利息8,595.50元、罚息207,686.51元、复利2,831.47元、迟延履行利息102,854.53元；第二笔：申报普通债权人民币239,656.97元，其中本金139,240.45元、利息2,898.45元、罚息64,980.12元、复利954.79元、迟延履行利息31,583.16元。

2024年3月8日，管理人向中行荔湾支行发出2份《债权审查结果通知书》：第一笔：确认其申报的债权726,123.23元，其中确认623,268.70元为普通债权，迟延履行利息102,854.53元为劣后债权，超出该部分的债权不予确认；第二笔：确认其申报的债权238,702.18元，其中确认207,119.02元为普通债权，迟延履行利息31,583.16元为劣后债权。

二、管理人提起诉讼

2024年9月30日，管理人代表广佛产业园公司对洁文公司向南海区法院提起本案诉讼，诉请：判决确认110房的拍卖成交款5,064,700元为广佛产业园公司财产。

2024年12月5日、2025年2月25日和4月29日，南海区法院组织召开三次开庭。洁文公司答辩主张：其为110号房实际权利人，并非代持人，已履行完毕支付购房款的义务，生效判决已明确其为110号房所涉贷款的实际借款人，广佛产业园公司仅为保证人；广佛产业园公司支付的款项系用于偿还拖欠林斌（二期幕墙工程的实际施

工人)的幕墙工程款。其提供工程合同、《固定资产借款合同》、(2019)粤 0103 民初 3695 号《民事判决书》等证明。

目前本案尚未出具判决。

三、洁文公司提出和解方案

2025 年 5 月 30 日,洁文公司向管理人提交《和解申请书》:

1. 110 号房拍卖款 5,064,700.00 元,在依法清偿(2019)粤 01 民终 23287 号、(2019)粤 01 民终 23288 号两案诉讼费、执行费、评估费及荔湾支行债权后,剩余款项洁文公司分得 1,600,000.00 元,其余款项归广佛产业园公司所有。

2. 415 号房权属归广佛产业园公司所有,其承诺配合办理解除商品房买卖合同及涂销网签备案登记、预告登记等相关手续;

3. 洁文公司承诺在收到广州市荔湾区人民法院退还的款项后 5 日内,扣减其分得的 1,600,000.00 元后,将剩余款项一次性支付至管理人指定账户。广佛产业园公司收到前述款项后,双方债权债务结清;

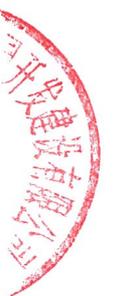
4. 如双方达成和解,申请南海区法院撤回本案诉讼。

四、建议同意和解

110 号房拍卖所得款项金额为 5,064,700.00 元。经管理人向荔湾区法院了解,洁文公司对外负债仅有中行荔湾支行。即全部清偿中行荔湾支行债权 1,041,532.59 元及案件诉讼、保全、执行、评估相关费用后,预计可分配款项金额为 3,979,662.41 元。

根据有关证据材料,截至目前,洁文公司向中行荔湾支行偿还了 110 号房、415 号房贷款债务合计 2,041,220.08 元。其中 1,635,496.00 元是陈玉瑛(2013 年 12 月 30 日至 2019 年 4 月 19 日期间担任洁文公司法定代表人)提供资金偿还,405,724.08 元是荔湾区法院拍卖陈玉瑛名下房产以及扣划银行存款后偿还。

鉴于洁文公司已确认 415 号房归广佛产业园公司所有,其提出从 110 号房剩余可分配款项中分得 160 万元,并未超出洁文公司及陈玉



璞实际为 110 号房、415 号房支出的偿贷款项 2,041,220.08 元。且双方达成和解、妥善解决本案纠纷后，广佛产业园公司可收回款项约 237 万元（具体以荔湾区法院分配后实际剩余款项为准）。该和解方案有利于高效收回广佛产业园公司破产财产，减少诉累，并有利于妥善解决解除商品房买卖合同、涂销网签备案登记及预告登记等问题。

南海区法院、管理人建议同意上述和解方案。

五、请债权人表决同意

为维护全体债权人的合法权益，尽快收回广佛产业园公司财产，提请各位债权人表决：是否同意洁文公司提出的和解方案？

因本案审理期限即将届满，管理人设置表决期为 7 天。请债权人认真审议及表决同意本方案，于 2025 年 6 月 6 日 17:30 前将表决票交到管理人处（以收到为准）。不提交或逾期提交表决票的，视为同意。

特此报告。感谢各债权人的理解与支持！

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司管理人

二〇二五年五月三十日



抄报：佛山市南海区人民法院

附：

1. 《起诉状》《受理通知书》；
2. 《和解申请书》；
2. 管理人【广东天地正律师事务所】联系方式：
联系人：廖姝婷律师、吴钰铤律师；
联系电话：0757-83288726、13433704138；
联系地址：佛山市禅城区金融广场 24、25 楼。

民事起诉状

原告：广东广佛现代产业服务园开发有限公司

住所地：佛山市南海区里水镇东部工业园区中金路1号中企绿色总部中心A区5幢

统一社会信用代码：9144060555731527XL

诉讼代表人：广东广佛现代产业服务园开发有限公司管理人

被告：佛山市南海洁文贸易有限公司

住所地：佛山市南海区里水镇东部工业园环镇路北侧中企绿色总部中心A区3栋111号之一

统一社会信用代码：91440605090125957W

诉讼请求（人民币5,064,700.00元）：

1. 判决确认佛山市南海区里水镇东部工业园区中金路1号中企绿色总部中心A区3栋110号房拍卖款人民币5,064,700.00元为原告财产；

2. 本案诉讼费用由被告承担。

事实与理由：

一、双方办理“假按揭”。被告向原告“按揭买楼”

（一）原告开发建设欠缺资金

2013年5月20日，原告与广东正业建设有限公司签订《中企绿色总部二期1-4、8-14#楼幕墙工程标准施工合同》。

林斌与黄建鑫是挂靠该公司的实际施工人。上述工程均由两人组织施工，直接或间接收取工程款。当时原告没有资金支付工程款。

（二）双方办理“假按揭”

2014年2月20日，原告与被告签订《商品房买卖合同》约定：



被告购买中企绿色总部中心A区3栋110号房,总价款为10,135,680元;以按揭贷款方式进行付款,其中首付款3,045,680元,剩余709万元向银行申请按揭贷款。

2014年2月19日、20日,原告提供资金,被告分别向原告“转账”100万元、2,045,680元,合计3,045,680元,用于支付首付款。

后双方通过中国银行股份有限公司广州荔湾支行(下称荔湾中行)办理按揭贷款。

(三) 原告代还贷款本息

在按揭贷款发放后,原告每月向被告转账支付15.6万元等偿还按揭贷款。

2015年8月至2016年9月期间,原告向被告转账50笔款项,合计4,587,130.10元,用于还贷。

二、“假按揭”被作真按揭处理

后原告无力偿还上述按揭贷款,荔湾中行向广州市荔湾区人民法院(下称荔湾区法院)起诉被告、原告等【(2019)粤0103民初3695号】:1、判令被告偿还借款本金718,000.00元及利息;2、判令原告等担保人承担连带保证责任;3、其有权以抵押物110号房折价或者变卖、拍卖所得的价款优先受偿等。

该院认为,《固定资产借款合同》、《保证合同》为各方真实的意思表示,合法有效;110号房仅办理预告登记,不属于抵押权设立的登记范畴,荔湾中行不能对110号房享有优先受偿权。故判决:被告清偿借款本金718,000.00元及利息、罚息、复利等,原告等担保人承担连带清偿责任。

该判决生效后,荔湾中行申请执行【(2020)粤0103执2369号】。荔湾区法院执行裁定拍卖110号房。

2023年6月28日,该房拍卖成交,成交价为5,064,700.00元。

三、原告的执行异议及复议均被驳回

2022年12月30日，贵院裁定受理广佛公司破产清算案【(2022)粤0605破72号】，并指定管理人。

2023年3月27日，贵院向荔湾区法院出具《中止执行的函》，请求该院中止对原告的执行程序，解除对原告财产的保全措施。

原告2023年8月知悉110号房被拍卖处置后，立即向荔湾区法院提起异议。11月21日，该院作出(2023)粤0103执异287号《执行裁定书》：驳回原告的异议请求。

11月24日，原告向广州市中级人民法院提起复议。2024年9月27日，该院作出(2024)粤01执复92号《执行裁定书》：驳回原告的复议申请。

四、110号房拍卖款属原告财产

依法，原、被告双方之间不存在真实的商品房买卖合同关系，被告对110号房不享有物权，也不享有物权期待权。荔湾区法院作出(2019)粤0103民初3695号《民事判决书》及(2023)粤0103执异287号《执行裁定书》亦未认定110号房权属。110号房仍属原告财产。

现因110号房已被拍卖处置，其拍卖款5,064,700.00元亦应属原告财产，不应用于清偿被告债务。

综上，为维护全体债权人的合法权益，原告特依法起诉，恳请贵院判如所请！

此 致

佛山市南海区人民法院

具状人：广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司
诉讼代表人：广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司管理人

二〇二四年九月三十日

广东省佛山市南海区人民法院

受理案件通知书



(2024)粤0605民初31040号

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司:

你(单位)与佛山市南海洁文贸易有限公司房屋买卖合同纠纷一案,你(单位)起诉至本院。本院决定立案审理,现将有关事项通知如下:

一、当事人在诉讼过程中,有权行使《中华人民共和国民事诉讼法》第五十二条、第五十三条、第五十四条等规定的诉讼权利,同时必须遵守诉讼秩序,履行诉讼义务;

二、自然人参加诉讼的,应当提交身份证明;法人或者其他组织参加诉讼的,应当提交法人或者其他组织资格证明以及法定代表人或者负责人的身份证明;

三、需要委托代理人代为诉讼的,应当提交符合《中华人民共和国民事诉讼法》第六十二条规定的授权委托书,在中华人民共和国领域内没有住所以及港澳台地区的当事人的授权委托书还需办理《中华人民共和国民事诉讼法》第二百七十五条规定的手续;

四、根据最高人民法院《关于人民法院在互联网公布裁判文书的规定》第四条、第五条的规定,裁判文书除涉及国家秘密、个人隐私、未成年人违法犯罪、调解方式结案以及其他不宜公布的以外,应当在中国裁判文书网上公布;

五、应在接到本通知书后七日内,向本院预交案件受理费 47252.9 元;财产保全费 5000 元,财产分割费 元;其他诉讼费 元。

六、本案适用**普通程序**审理。

预交确有困难的,可在预交期内向人民法院申请缓交。当事人在预交期内未预交又不提出缓交申请的,按自动撤回起诉处理。

如需联系办案人员,请拨打民事审判四庭联系电话 0757-86253160 或 12368 热线咨询办案人员电话或留言,财产保全咨询电话:0757-86253022。

更多信息请关注右上角二维码。

二〇二四年七月十五日



温馨提示:

1.建议拨打电话时段:工作日上午8时30分至9时、11时至12时,下午14时至14时30分、16时30分至17时30分。若内勤或办案人员联系电话无人接听,电话响铃5声后自动转入12368热线,请当事人选择人工服务进行留言。12368热线将及时向内勤或办案人员通知留言信息。

2.若当事人超过2个工作日未收到回复,请拨打12368热线反映情况,以便法院跟踪落实。

和解申请书

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司：

贵、我双方房屋买卖合同纠纷一案【(2024)粤0605民初31040号】，目前由佛山市南海区人民法院正在审理中。

因案涉110号房于2023年6月28日被广州市荔湾区人民法院以5,064,700.00元拍卖处置。415号房合同价款3,282,250.00元，评估价1,916,585.00元，目前仍被广州市荔湾区人民法院查封、尚未处置。

截至本申请书出具前，我司通过借款等方式向中国银行股份有限公司广州荔湾支行（以下简称：荔湾支行）偿还110号房、415号房按揭贷款债务共计2,041,220.08元，其中包含我司向陈玉瑛借款1,635,496.00元、广州市荔湾区人民法院强制执行我司及陈玉瑛等保证人的财产用于归还110号房贷款本金311,013.31元、415号房贷款的本金94,710.77元。

为妥善解决纠纷，避免诉累，我司综合考虑自身实际情况及本案历史遗留问题，希望能与贵司就本案纠纷达成和解，以实现双方共赢。具体和解方案如下：

1. 110号房拍卖款5,064,700.00元，在依法清偿（2019）粤01民终23287号、（2019）粤01民终23288号两案诉讼费、执行费、评估费及荔湾支行债权后，剩余款项我司分得1,600,000.00元，其



余款项归贵司所有。

2. 415号房权属归贵司所有，我司承诺配合贵司办理解除商品房买卖合同及涂销网签备案登记、预告登记等相关手续。

3. 我司承诺在收到广州市荔湾区人民法院退还的款项后5日内，扣减我司分得的1,600,000.00元后，将剩余款项一次性支付至贵司指定账户。贵司收到前述款项后，双方债权债务结清。

4. 如双方达成和解，请贵司向佛山市南海区人民法院申请撤回本案对我司的起诉。

特此申请，企盼同意！

申请人：佛山市南海洁文贸易有限公司

法定代表人：

展陈

日期：2025年5月28日



广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司重整案 表决票

序号	表决事项	表决意见	
		同意	不同意
1	是否同意佛山市南海洁文贸易有限公司提出的和解方案？		
债权人签名（盖章）			
<p>表决规则：</p> <ol style="list-style-type: none">各债权人应在“表决意见”栏中选择“同意”或“不同意”打“√”。各债权人应于2025年6月6日17:30前将表决票交到管理人处（以实际收到为准）；逾期提交或不提交的，视为同意佛山市南海洁文贸易有限公司提出的和解方案。			

广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司管理人
二〇二五年五月三十日

