

# 苏州金球地产有限公司破产清算案 第一次债权人会议

## 会 议 材 料

苏州金球地产有限公司管理人



## 目 录

一、债权人会议须知.....	1
二、线上债权人会议规范.....	3
三、债权人会议议程.....	4
四、会议所涉法律文书.....	5
五、债权人会议职权与召集.....	13
六、管理人执行职务阶段性工作报告.....	14
七、购房人权利登记专项报告.....	32
八、关于提请债权人会议核查债权的报告（一）.....	80
九、专项审计阶段性说明.....	95
十、评估阶段性工作报告.....	116
十一、债权人委员会选任方案.....	131
十二、债务人财产管理方案.....	132
十三、破产财产变价方案.....	136
十四、非现场债权人会议召开及表决规则.....	139

## 债权人会议须知

为方便债权人有序参加债权人会议，行使债权人权利，特制订会议须知如下：

一、为落实疫情防控措施，减少人员流动及聚集，本次债权人会议定于2020年10月14日采用线上网络会议的方式召开。

二、2020年10月14日13时30分会议开始，参加网络会议的债权人可使用已向管理人确认并在“锐破”破产案件管理系统中绑定的本人信息进行实名认证，实名认证通过后，债权人登陆微信小程序“破产会议”点击进入“苏州金球地产有限公司第一次债权人会议”，点击会议进入到会议详情，点击播放按钮可观看在线会议直播视频。

三、债权人进入会议详情，可查看当前会议的投票事项，并在规定的时间段内点击投票按钮“【同意】、【反对】、【弃权】”对当前进行中的表决事项进行投票表决。

四、参加网络债权人会议的人员应为债权人本人或已取得债权人合法授权的代理人，参会人员应通过实名认证，提交认证的手机号码应为本人身份证注册的手机号码，并在2020年10月12日17时前通过微信小程序“破产会议”进行实名注册并登陆测试。若因债权人及其代理人提供的信息不一致或未经实名认证，导致无法参会的，责任自负。

五、如债权人参加网络债权人会议确有困难的，可提前与管理人联系，以非现场书面表决的方式参会，并填写书面《表决票》邮寄（地址：苏州市吴江区松陵镇开平路500号国贸大厦12楼徐璐收）或以电子方式发送给管理人（邮箱luna@he-partners.com或微信），《表决票》应确保管理人于2020年10月14日中午12时之前收到。

六、关于本次债权人会议及本案的其他任何相关事宜，债权人可登陆“全国破产重整案件信息网”（网址：[pccz.court.gov.cn](http://pccz.court.gov.cn)）查询会议有关信息或下载资料，请各债权人予以关注，或向管理人工作人员进行电话咨询（联系人：徐璐、朱晓灿，联系电话：17372669986、13771666263）。

七、如债权人、债务人对管理人编制的债权表所记载债权有异议的，请填写《对（债权表）的核查意见》提交管理人，或在会后5日内将《对（债权表）

的核查意见》和相应证据材料送达管理人。管理人将认真审查，并在收到《对（债权表）的核查意见》之日起3日内予以答复。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和调整的，异议人在债权人会议核查结束后15日内，可以依法向苏州市吴江区人民法院提起债权确认诉讼。债权人、债务人未在期限内提出异议或者诉讼的，视为对管理人的债权审核结果无异议，管理人将据此提请苏州市吴江区人民法院裁定确认债权。

八、如债权人对本次会议提交的《管理人执行职务阶段性工作报告》等会议资料中表述的内容有异议，均可填写《征询意见表》，并在会后十五日内送达管理人，逾期视为没有异议。

## 线上债权人会议规范

为规范网络债权人会议的秩序，依法维护债权人的合法权益，保障网络债权人会议的高效、有序开展，根据《中华人民共和国企业破产法》《中华人民共和国民事诉讼法》《最高人民法院关于人民法院法庭规则》的规定，出席线上债权人会议人员应当遵守以下会议规范：

一、参会人员应选择庄重安静、光线适宜、信号良好且相对封闭的场所参加线上债权人会议，不得在商场、网吧等影响会议视频效果以及娱乐场所等有损会议严肃性的场所参加线上债权人会议。

二、参会人员应当在规定时间，根据管理人指引进行会前测试，确保参加会议时网络稳定、畅通、视频画面清晰、音频传输流畅；确保会议环境与测试通过后的会前测试环境一致；确保会议开始前5分钟进入视频会场。

三、参会人员在参加会议时应当确保头面部完全显示在视频画面的合理区域，无关人员不得进入视频画面、不得干扰在线债权人会议正常进行。

四、参会人员在参加会议时应当仪表整洁、着装规范。在线出现会议的管理人、中介机构等的工作人员应按照职业着装规定着装，其他参会债权人、债务人等应当文明着装。

五、会议期间，应当保持通讯设备静音或关闭，采用移动通讯工具参加会议的可打开飞行模式并切换为局域网连接。会议期间服从主持人指挥，尊重礼仪，遵守会议纪律，坐姿端正，不得实施下列行为：

- (一) 鼓掌、喧哗、哄闹、随意站立或走动；
- (二) 吸烟、进食；
- (三) 拨打或接听电话；
- (四) 中途退场或故意脱离、随意晃动视频画面；
- (五) 录音、录像和摄像；
- (六) 使用微信、微博等传播会议活动。
- (七) 未经会议主持人许可，随意发言或提问；
- (八) 其他妨碍债权人会议进行的行为。

会议参与人违反本条规定，实施上述行为的，可视情节依法采取口头警告、训诫、或者经院长批准予以罚款、拘留。

六、会议结束后需要在线表决。

七、参会人员在会议过程中因技术、网络故障等客观原因导致中途退出会议的，会议继续进行。参会人员应及时重新登录，已开展的会议流程不再重新进行。

## 债权人会议议程

根据《中华人民共和国企业破产法》的有关规定，本次会议具体流程如下：

- 一、法院宣读会场纪律并宣布会议开始；
- 二、管理人报告参加本次会议的债权人人数及代表的债权数额；
- 三、法院介绍案件审理经过；
- 四、法院宣布债权人会议的职权；
- 五、法院指定债权人会议主席；
- 六、管理人作《管理人执行职务阶段性工作报告》《购房人权利登记专项报告》《关于提请债权人会议核查债权的报告（一）》；
- 七、评估机构、审计机构作评估、审计工作阶段性说明；
- 八、管理人宣读《债权人委员会选任方案》《债务人财产管理方案》《破产财产变价方案》《非现场债权人会议召开及表决规则》，并提请债权人会议表决；
- 九、债权人投票（本次会议表决采取线上网络投票和线下书面投票相结合的方式），管理人计票；
- 十、法院宣布表决结果；
- 十一、法院宣布第一次债权人会议结束。

## 会议所涉法律文书

# 苏州市吴江区人民法院 民事裁定书

(2020)苏 0509 破 68 号

申请人：张翠兰，女，1973 年 7 月 5 日生，汉族，住内蒙古武川县西乌兰不浪镇四大永村 13 号。

被申请人：苏州金球地产有限公司，住所地江苏省苏州市吴江区松陵镇交通北路香江花园 18 幢 110、210、310 号。

法定代表人：沈建祥，该公司总经理。

张翠兰申请对苏州金球地产有限公司（以下简称金球地产公司）进行破产清算一案，本院于 2020 年 6 月 3 日立案登记，并依法组成合议庭进行审查。2020 年 6 月 3 日，本院向金球地产公司邮寄送达申请书、通知书，后于 6 月 8 日被退回。2020 年 6 月 12 日，本院在金球地产公司住所地及本院公告栏张贴通知公告。自公告公布之日起七日内金球地产公司未向本院提出异议。本案现已审理终结。

张翠兰申请称：张翠兰与金球地产公司因商品房销售合同纠纷达成的调解协议经本院司法确认，作出(2017)苏 0509 民特 17 号民事裁定书，确认金球地产公司应于 2017 年 2 月 28 日前给付张翠兰逾期交房违约金、车位违约补偿共计 71792 元。履行期限届满后，金球地产公司未履行相应付款义务，张翠兰向本院申请执行，案号(2017)苏 0509 执 3264

号。现金球地产公司已不能清偿到期债务且资产已不足以清偿全部债务，特请求对金球地产公司进行破产清算。

本院查明：金球地产公司成立于2011年3月18日，企业类型为有限责任公司（自然人独资），住所地苏州市吴江区松陵镇。2017年2月16日，本院作出（2017）苏0509民特17号民事裁定书，确认金球地产公司应于2017年2月28日前给付张翠兰逾期交房违约金、车位违约补偿款共计71792元。履行期限届满后，金球地产公司未履行相应付款义务。2017年3月23日，张翠兰向本院申请执行，案号（2017）苏0509执3264号。2017年9月19日，本院作出（2016）苏0509执3264号执行裁定，裁定终结本次执行程序。截至2020年6月29日，金球地产公司作为被执行人在本院尚有以未执结或以终结本次执行程序结案的执行案件150件，执行标的额合计约44948万元。

本院认为：《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款规定，企业法人不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力的，依照本法规定清理债务；第三条规定，破产案件由债务人住所地人民法院管辖；第七条第二款规定，债务人不能清偿到期债务，债权人可以向人民法院提出对债务人进行重整或者破产清算的申请。《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（一）》第七条第二款规定，人民法院收到破产申请后应当及时对申请人的主体资格、债务人的主体资格和破产原因，以及有关材料和证据等进行审查，并依据企业破产法第十条



的规定作出是否受理的裁定。关于破产清算申请是否符合受理条件，人民法院主要应从申请人主体资格、债务人主体资格和债务人是否具有破产原因三方面进行审查。

具体到本案中，首先，关于金球地产公司的债务人主体资格的问题。金球地产公司系企业法人，属破产适格主体，其住所地在苏州市吴江区，本院对此具有管辖权。其次，关于张翠兰破产申请主体资格是否适格的问题。张翠兰提交的民事裁定书、执行裁定书可证明其对金球地产公司享有具备金钱给付内容的到期债权，且金球地产公司未予清偿，应认定为金球地产公司不能清偿到期债务，故张翠兰有权向人民法院提出对金球地产公司进行破产清算的申请。最后，关于金球地产公司是否具有破产原因的问题。根据《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（一）》第四条第三项的规定，经人民法院强制执行，无法清偿到期债务的，应当认定债务人明显缺乏清偿能力。金球地产公司在本院的多起执行案件经强制执行而无法清偿，应认定其明显缺乏清偿能力。综上，金球地产公司不能清偿到期债务，并且明显缺乏清偿能力。另外，根据《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（一）》第六条第一款的规定，债务人对债权人的申请未在法定期限内向人民法院提出异议的，人民法院应当依法裁定受理破产申请。依照《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款、第三条、第七条第二款，《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（一）》第四条

第三项、第六条第一款、第七条第二款之规定，裁定如下：  
受理张翠兰对苏州金球地产有限公司的破产清算申请。  
本裁定自即日起生效。

审 判 长 郝 振  
审 判 员 吴龙章  
审 判 员 徐 倩



二〇二〇年六月二十九日

**本件与原本核对无异**

法官 助理 李 艳  
书 记 员 沈 芳



## 人民法院公告

2020年6月29日，本院根据张翠兰的申请裁定受理苏州金球地产有限公司破产清算一案，并于同日指定苏州金球地产有限公司清算组为管理人。苏州金球地产有限公司的债权人应于2020年9月30日前向苏州金球地产有限公司管理人（联系地址：苏州市吴江区开平路500号国贸大厦12楼；联系人：徐璐、沙莎；联系电话：17372669986、18801518210）申报债权。逾期申报者，可以在破产财产最后分配前补充申报，但对此前已进行的分配无权要求补充分配，同时要承担为审查和确认补充申报债权所产生的费用。未申报债权的，不得依照《中华人民共和国企业破产法》规定的程序行使权利。第一次债权人会议将于2020年10月14日下午13时30分（地点视债权申报情况另行公告）召开，请各债权人准时参加。苏州金球地产有限公司的债务人或者财产持有人应尽快向苏州金球地产有限公司管理人清偿债务或交付财产。苏州金球地产有限公司的股东、实际控制人、董事、理事等执行机构或者决策机构的成员以及其他法律、法规规定的债务人有关人员应配合苏州金球地产有限公司管理人进行清算，否则应依法承担相应法律

责任。

[江苏]苏州市吴江区人民法院

本公告刊登在2020年07月03日《人民法院报》八版  
(本公告从“人民法院公告网”下载, 下载时间: 2020年10月10日)





## 人民法院公告

2020年6月29日，本院根据张翠兰的申请裁定受理苏州金球地产有限公司破产清算一案，并于同日指定苏州金球地产有限公司清算组为管理人。2020年7月1日、7月3日，本院分别在“全国企业破产重整案件信息网”和《人民法院报》上发布公告，通知全国范围的未知债权人在2020年9月30日前向管理人申报债权并告知“第一次债权人会议将于2020年10月14日下午13时30分召开（地点视债权申报情况另行公告）”。因受新冠肺炎疫情影响，为减少人员流动及聚集，落实疫情防控措施，故本院决定于2020年10月14日下午13时30分通过“锐破”破产案件管理系统召开苏州金球地产有限公司第一次债权人会议，会议全程通过网络进行。依法申报债权的债权人为债权人会议成员，有权参加债权人会议，享有表决权。债权尚未确定的债权人，除人民法院能够为其行使表决权而临时确定债权额的外，不得行使表决权。债权人登录微信小程序“破产会议”点击进入“苏州金球地产有限公司第一次债权人会议”，通过网络在线参会，查看会议相关文档并参与投票表决。注：因本案采取网络在线会议方式召开债权人会议，申报债权

的债权人应于2020年9月30日前向管理人（联系地址：苏州市吴江区开平路500号国贸大厦12楼；联系人：徐璐、朱晓灿；联系电话：17372669986、13771666263）提交参会人员的身份证明材料及有效联系方式，并于2020年10月12日下午17时前通过微信小程序“破产会议”进行实名注册并登陆测试。

[江苏]苏州市吴江区人民法院



本公告刊登在2020年08月26日《人民法院报》八版

(本公告从“人民法院公告网”下载，下载时间：2020年10月10日)

## 债权人会议职权与召集

### 一、债权人会议主席

根据《中华人民共和国企业破产法》第六十条规定，债权人会议设主席一人，由人民法院从有表决权的债权人中指定。债权人会议主席主持债权人会议。

### 二、债权人会议职权

根据《中华人民共和国企业破产法》第六十一条规定，债权人会议行使下列职权：

- (一) 核查债权；
- (二) 申请人民法院更换管理人，审查管理人费用和报酬；
- (三) 监督管理人；
- (四) 选任和更换债权人委员会成员；
- (五) 决定继续或者停止债务人的营业；
- (六) 通过重整计划；
- (七) 通过和解协议；
- (八) 通过债务人财产的管理方案；
- (九) 通过破产财产的变价方案；
- (十) 通过破产财产的分配方案；
- (十一) 人民法院认为应当由债权人会议行使的其他职权。

债权人会议应当对所议事项的决议作成会议记录。

### 三、债权人会议召集

根据《中华人民共和国企业破产法》第六十二条、第六十三条的规定，债权人会议按下列程序召集：

(一) 第一次债权人会议由人民法院召集，自债权申报期限届满之日起十五日内召开。以后的债权人会议，在人民法院认为必要时，或者管理人、债权人委员会、占债权总额四分之一以上的债权人向债权人会议主席提议时召开。

(二) 召开债权人会议，管理人应当提前十五日通知已知债权人。