

# 安徽省福铭房地产开发有限责任公司重整案

## 债权审查意见书

债权申报人：高俊。

申报债权金额：债权总额 36525217.35 元。主张均为有财产担保债权，优先权对象为安徽省福铭房地产开发有限责任公司。

申报人称：一、抵押担保债权及连带保证债权：刘加勤、黄拔娟因安徽省福铭房地产开发有限责任公司（下称“福铭公司”）开发项目需要资金周转向高俊借款，高俊与借款人刘加勤、黄拔娟以及保证人福铭公司、福州和胜房地产有限责任公司、福建元庚房地产开发有限公司、刘会政、刘加丰于 2022 年 07 月 04 日签订了【合同编号：20220611 号】《借款合同》。

根据《借款合同》约定，债务人刘加勤、黄拔娟向高俊合计借款本金人民币 5,000 万元（大写：伍仟万元），借款利息按月 2% 计算，借款期限自 2022 年 7 月 4 日至 2023 年 7 月 3 日止，共计 365 天，保证人自愿为债务人履行借款合同项下义务提供连带保证责任，保证范围包括借款本金、利息、逾期利息、违约金、实现债权和担保权利的费用（包括但不限于诉讼费、财产保全费、财产保全保险费、申请执行费、律师代理费、办案费用、公告费、评估费、拍卖费、鉴定费、差旅费、电讯费等）、生效法律文书延迟履行期间的双倍利息和其他相关合理费用等，保证期间为乙方债务到期或提前到期之日起三年。

《借款合同》签订后，2022 年 7 月 13 日至 2022 年 7 月 14 日高俊通过银行转账分别将 1700 万元、1800 万元、1500 万元，合计 5000 万元借款汇入刘加勤指定收款账户（开户名：刘加勤，开户银行卡号：6217001760009096738，开户银行：建设银行宣城济川支行），高俊按约履行了出借义务。2022 年 9 月 16 日，高俊与福铭公司签订了合同编号：GJFM2022091601《抵押合同》，福铭公司向高俊出具了《股东会决议》，以其名下位于宣城市宣州区宛溪路以西、中山东路以南土地（不动产权证号：皖（2021）宣城市不动产权第 0047940 号）为【合同编号：20220611 号《借款合同》]项下的借款本息及相关费用提供抵押担保，并办理了抵押登记手续以及取得了《皖（2022）宣城市不动产证明第 0014662 号不动产登记证明》。

二、债权的还本付息以及剩余债权本息情况：【合同编号：20220611 号《借款合同》】履行期间，债务人分别于 2022 年 11 月 29 日偿还 100000 元、12 月 22 日偿还 3052282 元，截止至 2024 年 7 月 4 日，刘加勤、黄拔娟、福铭公司等合计尚欠高俊借款本金 5000 万元、利息 21125460.09 元、违约金 1805757.26 元，共计 72931217.35 元，具体还本付息等情况详见《债权金额计算过程》。2024 年 7 月 4 日后债务人累计偿还 3640.6 万元，其中违约金 1805757.26 元、利息 21125460.09 元、本金 13474782.65 元，尚欠本金 36525217.35 元未还。。

管理人审查查明：2022 年 7 月 4 日，申报人（甲方）与借款人

（乙方）刘加勤、黄拔娟，保证人（丙方）安徽省福铭房地产开发有限责任公司（下称“福铭公司”）、福州和胜地产有限责任公司、福建元庚房地产开发有限公司、刘会政、刘加丰签订《借款合同》（合同编号 20220611），约定借款 5000 万，借款期限自 2022 年 7 月 4 日至 2023 年 7 月 3 日止，其中第三条借款利息及支付方式约定：借款利息“1.乙方向甲方借款的总金额为人民币 5000 万元整，借款利息每月按 2%，第一期利息支付时间为 2022 年 10 月 4 日，之后每三个月支付一次利息，即满 3 个自然月之后的 4 日向甲方支付利息。借款本金由甲方根据本协议约定汇至乙方指定的账户之日起开始计息……4.除本协议第六条第 4 款约定外，乙方按照本协议约定履行还款义务时，应当按照如下顺序偿还：（1）违约金；（2）利息；（3）借款本金”。第四条担保条款约定：“丙方自愿为乙方履行本合同项下义务提供连带保证责任，保证范围包括借款本金、利息、逾期利息、违约金、实现债权和担保权利的费用（包括但不限于诉讼费、财产保全费、财产保全保险费、申请执行费、律师代理费、办案费用、公告费、评估费、拍卖费、鉴定费、差旅费、电讯费等）、生效法律文书延迟履行期间的双倍利息和其他相关合理费用等。保证时间为乙方债务到期或提前到期之日起三年”，第五条违约责任约定：“1、乙方应按时向甲方偿还借款本息，若乙方违反任何一期约定逾期偿还借款本息的，甲方有权要求乙方提前偿还本合同全部借款本息，同时甲方有权要求乙方按应付未付的借款本息逾期天数向

甲方支付日万分之三的违约金，违约金按逾期天数累计计算。违约金从乙方的还款金额中优先收取，违约金清偿完毕之后再计收逾期借款本息。2、甲方若为实现本合同债权和担保权利而产生的包括但不限于诉讼费、财产保全费、财产保全保险费、申请执行费、律师代理费、办案费用、公告费、评估费、拍卖费、鉴定费、差旅费、电讯费等、生效法律文书延迟履行期间的双倍利息和其他相关合理费用等一切费用均由乙方及丙方承担”。2022年7月13日，申报人向借款人刘加勤账户转账1700万元；7月14日，分两笔向借款人刘加勤账户转账1800万元、1500万元。2022年7月14日，借款人刘加勤、黄拔娟出具《收款收据》确认收到上述5000万借款。2022年6月30日，担保人福铭公司出具股东会决议同意对外提供连带责任保证。

2022年9月16日，福铭公司作为抵押人与申报人签订《抵押合同》（合同编号GJFM2022091601），以坐落于宣州区宛溪路以西、中山东路以南的土地（不动产权证书号为皖（2021）宣城市不动产权第0047940号）作为抵押。合同签订当日即办理抵押登记，申报人取得《皖（2022）宣城市不动产证明第0014662号不动产登记证明》。

经管理人核实，该笔借款的还款情况如下：

序号	时间	金额	备注
1	2022/11/30	100000.00	福铭公司归还
2	2022/12/23	3052282.00	
合计		3152282.00	2024年7月4日之前还款
4	2024/12/25	10000000.00	

5	2025/1/6	4400000.00	
6	2025/1/7	8750000.00	
7	2025/1/9	9350000.00	
8	2025/1/10	3906000.00	
合计		36406000.00	2024 年 7 月 4 日之后还款

**管理人认为：**关于申报人主张的债权总额 36525217.35 元。根据申报人提供的资料，福铭公司系为刘加勤、黄拔娟的 5000 万元借款提供担保，根据《中华人民共和国公司法》第十六条第二款“公司为公司股东或者实际控制人提供担保的，必须经股东会或者股东大会决议”之规定，福铭公司已经作出股东会决议，故管理人认定该担保有效，福铭公司应当承担担保责任。

根据申报人提供的借款合同以及转账记录，该 5000 万元借款属实。关于利息部分，管理人根据《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十五条、第二十九条及第三十一条之规定进行审查。首先，因该借款合同成立于 2020 年 8 月 20 日之后，管理人对其利息上限调整为合同成立时一年期贷款市场报价利率四倍来计算（2022 年 7 月 13 日一年期贷款市场报价利率为 3.7%）；其次，对于申报人主张的违约金，因其总额超出合同成立时一年期贷款市场报价利率四倍，故管理人对申报人该部分主张不予认可。

根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉有关担保制度的解释》第二十二条“人民法院受理债务人破产案件后，债权人请求担保人承担担保责任，担保人主张担保债务自人民法院受理破产申请之日起停止计息的，人民法院对担保人的主张应予支

持”之规定，保证债权的数额自法院受理福铭公司进入破产重整时就已固定，具体计算情况如下：

借款利息计算表

单位：元

日期	借款金额	归还金额	计息本金	年利率	应还利息	合计未还利息
2022/7/13	17000000.00	/	/	/	/	/
2022/7/14	33000000.00	/	17000000.00	14.8%	6893.15	6893.15
2022/11/30	/	100000.00	50000000.00	14.8%	2818082.19	2724975.34
2022/12/23	/	3052282.00	50000000.00	14.8%	466301.37	138994.71
2024/7/4	/	0.00	50000000.00	14.8%	11333150.68	11472145.39
合计			50000000.00			11472145.39

综上，至 2024 年 7 月 4 日福铭公司进入破产重整程序时，福铭公司尚欠申报人本金 50000000 元，利息 11472145.39 元，合计 61472145.39 元。

主债务人在福铭公司进入破产重整后清偿 36406000 元，管理人核减后确认主债权总额为 25066145.39 元（61472145.39-36406000），申报人有权对安徽省宣城市宣州区宛溪路以西、中山路以南的土地【皖（2021）宣城市不动产权第 0047940 号】拍卖、变卖价款在 25066145.39 元范围内优先受偿。

**审查意见：**高俊对福铭公司享有财产担保债权 25066145.39 元，优先权对象为皖（2021）宣城市不动产权第 0047940 号项下的土地使用权（第二顺位）。