

苏州市同佳房地产开发有限公司

破产清算案债权申报通知

敬启者:

苏州市吴江区人民法院于 2025 年 6 月 13 日作出 (2025) 苏 0509 破申 122 号民事裁定书受理苏州市同佳房地产开发有限公司破产清算一案, 并于同日作出 (2025) 苏 0509 破 109 号决定书, 指定江苏百年东吴律师事务所 (以下简称“管理人”) 担任苏州市同佳房地产开发有限公司管理人。

管理人依法负责债权登记、审核工作, 现就债权申报通知如下:

一、债权申报主体

1. 对债务人享有债权的债权人, 均可以向管理人申报债权。
2. 对于债务人所欠职工的工资和医疗、伤残补助、抚恤费用等法定职工债权, 不必申报, 但有相关证据材料可以提供给管理人, 最终以管理人调查确认为准。

二、债权申报期限

本次债权申报截止日期为 2025 年 7 月 30 日前 (含当日, 以收到纸质为准), 逾期申报需缴纳逾期审查费并可能无法参与已进行的分配, 详见《债权申报指引》。

三、债权申报方式

1. 债权人申报方式:

(1) 推荐方式: 邮寄纸质+发送邮箱。

(2) 其他方式: 现场申报。

2. 申报同时将全套债权申报材料签章后的 pdf 彩色扫描件和附件 1-5 填写部分的 word 版本发送至管理人邮箱 suzhouguanliren@163.com。

3. 债权申报材料及填写要求详见《债权申报指引》及附件。

4. 联系地址: 苏州市姑苏区养育巷 151 号苏州商务大厦 609 室百年东吴; (现场申报时间为债权申报期限内工作日 9: 00 至 11:30, 13:30 至 17:00)

联系人: 柏律师 18906211000、于律师 18261617197;

邮箱: suzhouguanliren@163.com (邮件名称: 债权申报人名称+申报同佳债权)

四、债权人会议

第一次债权人会议将于 2025 年 8 月 5 日 15:30 在苏州市吴江区人民法院第十二法庭（苏州市吴江区高新路 788 号）召开，如以其他方式召开，管理人将通过全国破产重整案件信息网公告、江苏百年东吴律师事务所网站公告、短信、微信、电子邮箱、电话等方式另行通知。

特此通知。

苏州市同佳房地产开发有限公司管理人

二〇二五年六月十八日



附：债权申报指引、受理破产民事裁定书、指定管理人决定书、债权申报表

债权申报指引

为保证债权申报登记工作合法、有序地进行，现根据有关法律法规之规定，就债权申报事宜制定如下指引，债权人应根据实际情况并按指引要求及时申报债权。

一、债权人应提交的材料（均为一份，均须签字/盖章）

（一）《债权申报表》（附件 1）

《债权申报表》须写明申报的债权金额、性质、形成原因、经过、有无财产担保等。

具体填写要求见《债权申报表》填写说明部分，并经债权申报人签字/盖章。

（二）债权申报人身份证明及授权委托书（附件 2）

1. 债权人为机构法人的，须提交：

（1）有效的企业法人营业执照、事业和社会团体法人登记证书、组织机构代码证等复印件。债权人为金融机构的，还需提供有效的《金融机构许可证》等金融业资格证明复印件。

（2）《法定代表人（负责人）身份证明书》原件及其身份证复印件。

（3）如债权人与债务人发生债权债务后名称发生变更的，还应提交工商机关出具的名称变更证明复印件。

2. 债权人为自然人的，须提交债权人身份证复印件。

3. 债券持有人直接申报债权的，除提供上述身份证明外，还应提供由债券登记机关（中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、银行间市场清算所股份有限公司等）出具的证券账户开立证明文件，如《证券账户开户办理确认单》。债券受托管理人可根据债券募集文件或者债券持有人会议决议的授权，代表债券持有人统一申报债权。申报时应提交记载授权事项的募集文件或债券持有人会议授权决议。

4. 债权人委托代理人申报的，除须提交上述材料外，还须提交的材料：

（1）债权人为机构法人的，须提交：

①《授权委托书》原件（法定代表人签字并加盖公章）；

②代理人的身份证/律师执业证等个人有效证件复印件（原件供核对）；

③如代理人为债权人员工，还应提供债权人与代理人签订的劳动合同复印件（加盖公章）；如代理人为律师，还应提交律师事务所的指派函。

(2) 债权人为自然人的, 须提交《授权委托书》原件和代理人身份证复印件(原件供核对)

提示: 以上 1 到 4 项提交复印件的, 应完整清晰并签字/盖章, 原件供核对。

(三) 《诚信申报承诺书》(附件 3)

(四) 《财产线索征集表》(附件 4, 如有)

(五) 《债权申报证据清单》及证据材料(附件 5)

1. 一般债权申报须提交下列材料: (1) 各类合同书等债权原始材料及票据、划账单等原始履行凭证; (2) 有关债权形成的相关收据、进账单; (3) 有关债权结算的相关结算单、对账单; (4) 其它证明债权关系的文件资料。

2. 如债权人申报的债权涉及建筑工程的, 须提供下列材料: (1) 建筑工程承包或施工合同; (2) 工程项目结算单(审计报告); (3) 发包方、施工方、监理方共同签署的建设工程计量鉴证凭证; (4) 未结算的, 应提供工程量清单、设计图纸、监理日志、变更签证单等证明实际工程量发生的事实; (5) 如诉讼(仲裁)的, 还需提供生效的判决书、裁定书、调解书; (6) 其他能证明债权关系的有效文件。

3. 债权如有担保的, 须提交抵押合同/质押合同/保证合同等证明担保关系的文件及相关的登记证件等担保原始材料; 如债权系债务人对外提供担保的, 须提交债务人批准对外担保的股东大会决议/董事会决议等。

4. 债权如有生效法律文书, 须提交法律文书、生效证明以及承办人联系方式; 如果经过两级法院审理, 两级法院法律文书均需提供; 仲裁机构出具的生效法律文书应附证明材料; 如已申请强制执行, 还须提交申请执行书、执行立案通知书、执行裁定书以及承办人联系方式; 申报人在诉讼中或仲裁中申请财产保全的, 须提交人民法院作出的保全裁定书等以及承办人联系方式。

5. 债权如有偿还、豁免、抵销、被执行或其他抵债情形的, 须提供偿债凭证、协议、执行裁定书等。如该等偿债或以物抵债是由人民法院裁定认可的, 须同时提交法律文书。

6. 申报的债权涉及利息/违约金等的, 债权人应提供利息/违约金计算表, 利息计算至法院裁定受理破产日, 说明利息/违约金的计算依据、计算方法和计算结果, 同时将正常利息与罚息等分开计算。

7. 如债权人申报的债权涉及商业汇票的, 应提供商业汇票产生或流转的基础合

同、纸质商业汇票原件或复印件或电子商业汇票的银行系统打印件，如涉及被追索的，还应当提供已经清偿后手票据债务的相关证据。

8. 若债权人申报的债权涉及保理业务的，应另行提供基础合同、保理合同、保理业务申请书、应收账款转让通知、应收账款转让明细或其他可证明保理业务的材料。

9. 能够证明债权发生、变更、存续、诉讼时效中止、中断、延长及债权金额的其他材料。

提示：以上第 1 至 9 项材料提交复印件的，应完整清晰并签字/盖章，原件供核对。

二、债权人提交材料的要求

（一）提交材料顺序

1. 附件 1《债权申报表》
2. 附件 2 债权申报人身份材料及授权委托手续等
3. 附件 3《诚信申报承诺书》
4. 附件 4《财产线索征集表》
5. 附件 5《债权申报证据清单》及证据材料

（二）提交材料的方式

1. 须邮寄内容：全套材料纸质版邮寄至：苏州市姑苏区养育巷 151 号苏州商务大厦 609 室百年东吴，柏律师 18906211000、于律师 18261617197；邮寄内容备注：申报同佳债权；申报人应自行承担邮寄费用并保留邮寄底单，以到付方式邮寄的管理人将予以退回。

2. 须发送电子邮件：全套材料签章后的 pdf 彩色扫描件和附件 1-5 填写部分的 word 版本发送至管理人邮箱：suzhouguanliren@163.com。邮件名称：债权申报人名称+申报同佳债权。

3. 通过邮箱提交的材料的电子版与纸质版应保持一致，否则以纸质版为准。

4. **债权申报以收到纸质为准，仅将电子版发送至管理人邮箱视为未申报。**

三、债权申报中的通知和公告

（一）为维护全体债权人利益，管理人将通过全国企业破产重整案件信息网发布各项公告和通知（网址 <http://pccz.court.gov.cn>）。

（二）如债权人因未能及时浏览上述网页通知和公告而导致相应权利的丧失，

由债权人自行承担不利后果。

四、已申报债权的初步审核

(一) 管理人在收到债权人申报的材料以后, 将从形式和实质上对债权人所申报的债权进行审核, 管理人将在债权申报期届满后合理期限内编制债权表, 并提交债权人会议核查。

(二) 如管理人在初审中发现债权人提交的书面申报材料在形式上存在瑕疵, 例如存在提供材料不齐全, 管理人将以口头、邮箱或者书面方式通知债权人补充。

(三) 管理人将在债权申报期届满后合理期限内将债权申报材料和审核记录置于妥善地点, 供债权人查阅。

五、补充申报债权的审查和确认收费标准 (逾期申报审查费)

依照《中华人民共和国企业破产法》的规定, 各债权人应当在人民法院确定的债权申报期限内申报债权, 未在确定的债权申报期限内申报债权的, 可以补充申报, 但应当承担因审查和确认补充申报债权而产生的费用。为保障破产程序顺利进行和全体债权人利益, 同时尽量减轻逾期申报人的费用, 管理人将参照人民法院关于财产纠纷案件收费标准收取逾期补充申报债权的审查费用。逾期申报人不按照本办法缴纳相关审查费用的, 属于未依法申报债权的情形, 管理人将不作为债权登记, 逾期申报人也不得依照《中华人民共和国企业破产法》规定的程序行使权利。

人民法院关于财产纠纷案件收费标准

财产案件根据诉讼请求的金额或者价额, 按照下列比例分段累计交纳:

1. 不超过 1 万元的, 每件交纳 50 元;
2. 超过 1 万元至 10 万元的部分, 按照 2.5% 交纳;
3. 超过 10 万元至 20 万元的部分, 按照 2% 交纳;
4. 超过 20 万元至 50 万元的部分, 按照 1.5% 交纳;
5. 超过 50 万元至 100 万元的部分, 按照 1% 交纳;
6. 超过 100 万元至 200 万元的部分, 按照 0.9% 交纳;
7. 超过 200 万元至 500 万元的部分, 按照 0.8% 交纳;
8. 超过 500 万元至 1000 万元的部分, 按照 0.7% 交纳;
9. 超过 1000 万元至 2000 万元的部分, 按照 0.6% 交纳;
10. 超过 2000 万元的部分, 按照 0.5% 交纳。

六、特别提示

1. 在收到债权申报通知或获悉债权申报公告后，各债权人应在申报期内按上述具体要求向管理人提交债权申报材料。

2. 如未能在申报期内申报债权，可以在破产财产最后分配前补充申报，但此前已进行的分配，不再对补充申报人补充分配，为审查和确认补充申报债权产生的费用，由补充申报人承担。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。

3. 如债权人以外币申报债权的，应按照法院裁定受理前一日中国人民银行公布的外币兑人民币的汇率中间价统一折算成人民币。债权人申报利息的，应以折算为人民币后的本金数额作为计息基数。

4. 如债权人为境外（含香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区）自然人或境外机构，债权人提交的所有材料均须履行公证、认证及转递手续。

5. 债权申报提供的外文资料，应当附有中文译本，管理人审查以中文译本为准。

6. 债权申报登记不构成管理人对于债权申报人所申报债权及提交材料真实性、合法性、关联性及时效性的确认，也不构成对无效债权（包括但不限于已过诉讼时效/除斥期间/申请执行期间等）的重新有效确认。

七、其他

1. 本债权申报指引未列明事项，按照《中华人民共和国企业破产法》等法律法规和司法解释执行。

2. 本指引不视为管理人出具给债权人的法律意见，亦不视为管理人或债务人向债权人作出任何形式的承诺，本指引的解释权归属于管理人。

苏州市同佳房地产开发有限公司管理人

二〇二五年六月十八日



江苏省苏州市吴江区人民法院

民事裁定书

(2025)苏0509破申122号

申请人：苏州彩旦文化传媒有限公司，住所地苏州市高新区邓尉路9号2幢601室。

法定代表人：孙希春，该公司总经理。

被申请人：苏州市同佳房地产开发有限公司，住所地苏州市吴江经济技术开发区(同里镇)上元街迎燕桥西逸3幢105-106室。

法定代表人：关枚，该公司董事长。

执行过程中，本院认为被执行人苏州市同佳房地产开发有限公司（以下简称同佳公司）具备破产原因，经申请执行人苏州彩旦文化传媒有限公司（以下简称彩旦公司）同意，决定将同佳公司移送破产审查。2025年5月15日，本院立案登记同佳公司执行案件移送破产审查一案，并依法组成合议庭进行审查。2025年5月16日，本院向同佳公司送达通知书等材料被退回。2025年5月21日，本院在全国企业破产重整案件信息网发布公告，告知其异议权利及期限。异议期满，同佳公司未提出异议。本案现已审理终结。

完毕。

本院查明：同佳公司设立于2017年7月17日，企业类型为有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），住所地为苏州市吴江区。本院于2022年5月11日作出（2022）苏0509民初2275号民事判决，同佳公司支付彩旦公司服务费335756元。上述民事判决生效后，同佳公司未履行付款义务，彩旦公司向本院申请强制执行，案号为（2023）苏0509执5564号。执行过程中，本院查封同佳公司名下位于湖心溪岸花园2幢的地下车库、湖心溪岸花园3幢的车库、湖心溪岸花园9幢的地下车库、湖心溪岸花园9幢的地下夹层车库，上述不动产登记状态均为不可售，未发现有其他可供执行的财产。截至2025年6月13日，同佳公司作为被执行人在本院尚有以终结本次执行程序结案的执行案件22件，未履行标的共计约为25438355.19元。

本院认为，根据《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款的规定，“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。”第三条的规定，“破产案件由债务人住所地人民法院管辖。”《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）》第一条第一款的规定，“债务人不能清偿到期债务并且具有下列情形之一的，人民法院应当认定其具备破产原因：（一）资产不足以清偿全部债务；（二）明显缺乏清偿能力。”根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉解

释》第五百一十一条的规定，“在执行中，作为被执行人的企业法人符合企业破产法第二条第一款规定情形的，执行法院经申请执行人之一同意的，应当裁定中止对被执行人的执行，将执行案件相关材料移送被执行人住所地人民法院。”具体到本案中，首先，彩旦公司与同佳公司之间的债权债务系经生效法律文书确认，彩旦公司具备对同佳公司提出破产清算申请的主体资格，且本院经申请执行人彩旦公司同意后，有权将同佳公司作为被执行人的执行案件移送破产审查；其次，同佳公司系企业法人，属于破产适格主体，其住所地在苏州市吴江区，本院对此亦具有管辖权；最后，根据本院查明的情况，同佳公司名下主要资产为位于湖心溪岸花园的不动产，而同佳公司在本院的执行案件未履行债务金额为25438355.19元，同佳公司名下现有资产已不足以清偿全部债务，应当认定其具备破产原因。即便同佳公司名下不动产价值足以覆盖现有债务，但同佳公司目前名下并无足额资金清偿对外债务，亦应认定其明显缺乏清偿能力。

综上，同佳公司不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务，亦明显缺乏清偿能力，已具备破产原因。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）》第一条第一款、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉解释》第五百一十一条、第五百一十二条之规定，裁定如下：

受理苏州彩旦文化传媒有限公司对苏州市同佳房地产开发有限公司的破产清算申请。

本裁定自即日起生效。

审	判	长	向 军
审	判	员	王 健
审	判	员	王率先

二〇二五年六月十三日

本件与原本核对无异

法	官	助	理	张毕青
书	记	员		贾春湘

江苏省苏州市吴江区人民法院 决定书

(2025)苏 0509 破 109 号

2025年6月13日，本院根据苏州彩旦文化传媒有限公司的申请裁定受理苏州市同佳房地产开发有限公司破产清算一案，经公开随机摇号，依照《中华人民共和国企业破产法》第十三条、第二十二条第一款，《最高人民法院关于审理企业破产案件指定管理人的规定》第二十条之规定，指定江苏百年东吴律师事务所担任苏州市同佳房地产开发有限公司管理人，并指定王玉莲为管理人负责人。

管理人应当勤勉尽责，忠实执行职务，履行《中华人民共和国企业破产法》规定的管理人的各项职责，向人民法院报告工作，并接受债权人会议和债权人委员会的监督。管理人职责如下：

- （一）接管债务人的财产、印章和账簿、文书等资料；
- （二）调查债务人财产状况，制作财产状况报告；
- （三）决定债务人的内部管理事务；
- （四）决定债务人的日常开支和其他必要开支；
- （五）在第一次债权人会议召开之前，决定继续或者停止债务人的营业；
- （六）管理和处分债务人的财产；

(七) 代表债务人参加诉讼、仲裁或者其他法律程序;

(八) 提议召开债权人会议;

(九) 本院认为管理人应当履行的其他职责。

本案依照《最高人民法院关于推进破产案件依法高效审理的意见》的规定适用快速审理方式审理，管理人应按照该规定要求的期限履行相应职责。

二〇二五年六月十三日

