

关于增加佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司 第二次债权人会议表决事项的通知（二）

（2024）恒福房地产破管字第 70 号
佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司债权人：

经管理人向佛山市三水区人民法院提议，佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司（以下简称恒福房地产公司）第二次债权人会议将于 2024 年 7 月 8 日采用书面通信非现场方式召开。

现因处理恒福房地产公司破产衍生诉讼需要，管理人决定在恒福房地产公司第二次债权人会议再行增加一项表决事项，即恒福房地产公司第二次债权人会议需就以下五项事项进行表决：

1. 是否同意不再就（2023）粤 0604 民初 28826 号《民事判决书》提起上诉；
2. 是否同意不再就（2023）粤 0607 民初 7147-1 号《民事判决书》提起上诉；
3. 是否同意不再就（2023）粤 0607 民初 7147-2 号《民事判决书》提起上诉；
4. 是否同意不再就（2023）粤 0607 民初 7147-3 号《民事判决书》提起上诉；
5. 是否同意不再就（2024）粤 0607 民初 4-1 号《民事判决书》提起上诉。

特此通知。



附：1.《佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司管理人关于涉诉案件上诉事宜的表决通知（五）》及附件；

2. 佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司第二次债权人会议表决票（三）；

3. 管理人联系方式：

联系人：周律师，联系电话：13590673558、0757-81857071-820；

联系地址：佛山市南海区桂城简平路1号天安南海数码新城2栋1103-1106 广东禅都律师事务所佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司管理人办公室。

佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司管理人
关于涉诉案件上诉事宜的表决通知（五）

（2024）恒福房地产破产字第 69 号

各位债权人：

佛山市三水区人民法院于 2024 年 3 月 19 日作出（2024）粤 0607 破申 6 号民事裁定书，裁定受理申请人中国银行股份有限公司佛山分行对被申请人佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司（以下简称三水恒福房地产公司）提出的破产清算申请，并于 2024 年 4 月 30 日作出（2024）粤 0607 破 12 号决定书，指定广东源浩律师事务所、广东禅都律师事务所担任管理人。

因提请债权人会议审议表决相关事项需要，经管理人向佛山市三水区人民法院提议，定于 2024 年 7 月 8 日采取书面通信非现场方式召开三水恒福房地产公司第二次债权人会议。现管理人就提请表决的（2024）粤 0607 民初 4-1 号金融借款合同纠纷案件的上诉事宜如下：

一、案件情况

三水珠江村镇银行股份有限公司（以下简称三水珠江村镇银行）于 2023 年 12 月 12 日就其与三水恒福房地产公司等金融借款合同纠纷一案，向佛山市三水区人民法院提起诉讼，案号为：（2024）粤 0607 民初 4-1 号。佛山市三水

区人民法院于2024年6月25日作出《民事判决书》，判决情况如下：

一、被告林杰龙对本院（2021）粤0607民初15号民事判决第一、二项判项确定的佛山市三水区西南街恒裕工程队的债务，向原告三水珠江村镇银行承担连带清偿责任；

二、确认被告三水恒福房地产公司对本院（2021）粤0607民初15号民事判决第一、二项判项确定的佛山市三水区西南街恒裕工程队的债务（逾期还款利息截至2024年3月19日止），向原告三水珠江村镇银行承担连带保证责任；

三、确认原告三水珠江村镇银行对登记在被告三水恒福房地产公司名下坐落于佛山市三水区西南街道文峰东路2号三水恒福广场地下2199-2208、2211-2240、2242-2341共140个车位[粤（2019）佛三不动产权第0060609号]的折价或者拍卖、变卖所得价款，在上述第二项判项确定的债权范围内享有优先受偿权；

四、驳回原告三水珠江村镇银行的其他诉讼请求。

二、关于《民事判决书》的法律意见

管理人认为，上述民事判决书的判项无明显不妥，理由如下：

（一）三水恒福房地产公司与三水珠江村镇银行签订《最高额抵押合同》及《最高额保证合同》情况属实。

根据三水珠江村镇银行提交的《最高额抵押合同》及《最高额保证合同》、不动产登记证明等证据材料，经三永恒福房地产公司确认及法院审查认定，上述担保合同合法有效。

（二）三水珠江村镇银行已在担保期限内向三永恒福房地产公司主张有关担保责任，一审法院判决确认三永恒福房地产公司承担有关担保责任，符合法律规定。

三水珠江村镇银行已于 2021 年 1 月 3 日就案涉主债权提起诉讼，一审法院于 2021 年 1 月 12 日向主债务人佛山市三水区西南街恒裕工程队送达了应诉材料，则案涉主债权的确定时间为 2021 年 1 月 12 日。三水珠江村镇银行于 2020 年 12 月 23 日以包括三永恒福房地产公司为被申请人向一审法院提起的诉前财产保全，后又于 2022 年 9 月 19 日向三永恒福房地产公司邮寄了催收律师函，上述行为均发生在案涉主债权的确定之日起两年内。因此，三水珠江村镇银行已在担保期限内向三永恒福房地产公司主张有关担保责任，三永恒福房地产公司依法应承担有关担保责任，一审法院作出的判决，符合法律规定。

三、管理人建议方案

基于上述分析意见，管理人建议不再就（2024）粤 0607 民初 4-1 号《民事判决书》提起上诉。

四、关于表决

依据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十一条规定，上诉期限为“在判决书送达之日起十五日内”，本案上诉期限将在 2024 年 7 月 16 日届满。因此，管理人将在期限届满前先行向佛山市三水区人民法院提交上诉状但暂不缴纳案件受理费，若管理人建议方案获债权人会议决议通过的，管理人再作撤回上诉处理；若管理人建议方案未获债权人会议决议通过的，管理人将向法院申请免交或缓交案件受理费。

请各位债权人于三水恒福房地产公司第二次债权人会议之日（即 2024 年 7 月 8 日）起 15 日内表决并将表决票提交予管理人，不提交或逾期提交表决票的，视为同意管理人的建议方案。

此致

佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司管理人

2024 年 7 月 2 日

管理人



附：（2024）粤 0607 民初 4-1 号《民事判决书》

广东省佛山市三水区人民法院

民事判决书

(2024) 粤 0607 民初 4-1 号

原告：三水珠江村镇银行股份有限公司，住所地广东省佛山市三水区云东海街道南丰大道 9 号首层 103、104、105 号和二、三层，统一社会信用代码 91440600564572135M。

法定代表人：金建伟，该董事长。

委托诉讼代理人：梁芷晴，女，公司员工。

被告：林杰龙，男，

委托诉讼代理人：刘湛韬，广东锦湾律师事务所律师。

被告：佛山市三水恒福兴达房地产开发有限公司，住所地佛山市三水区西南街道文锋东路 2 号三水恒福广场四座 701，统一社会信用代码 9144060766988301XE。

法定代表人：林杰龙。

破产管理人：广东源浩律师事务所、广东禅都律师事务所。

委托诉讼代理人：周杜棋，广东禅都律师事务所律师。

委托诉讼代理人：叶少桂，广东禅都律师事务所律师。

原告三水珠江村镇银行股份有限公司与被告林杰龙、佛山市三永恒福兴达房地产开发有限公司（以下简称恒福兴达公司）金融借款合同纠纷一案，本院立案后依法适用普通程序，公开开庭进行了审理。原告的委托诉讼代理人梁芷晴、被告林杰龙的委托诉讼代理人刘湛韬、被告恒福兴达公司的委托诉讼代理人周杜棋均到庭参加了诉讼。本案现已审理终结。

原告向本院提出诉讼请求：1. 判令被告林杰龙、恒福兴达公司对（2021）粤 0607 民初 15 号民事判决书确定的债务承担连带清偿责任（截至 2023 年 12 月 11 日本金为 8788371.89 元，暂计算至 2020 年 12 月 1 日止（含 1 日）的逾期还款利息 76259.52 元及 2020 年 12 月 2 日起至实际清偿之日止的逾期还款利息（以尚欠本金为本金，按月利率 10.5003‰ 计算）及迟延履行期间的债务利息；2. 判令原告对被告恒福兴达公司名下位于佛山市三水区西南街道文峰东路 2 号三永恒福广场地下 2199-2208、2211-2240、2242-2341 共 140 个车位【粤（2019）佛三不动产权第 0060609 号】的折价或者拍卖、变卖所得价款在（2021）粤 0607 民初 15 号民事判决书确定的债务款项范围内享有优先受偿权；3. 判决两被告承担本案全部诉讼费用，上述暂

合共 8864631.41 元。

事实与理由：

一、借款事实及相关合同签署情况

1. 最高额借款合同。2019 年 9 月 27 日，原告与佛山市三水区西南街恒裕工程队（以下简称恒裕工程队）经平等协商签订最高额借款合同，约定原告发放短期流动资金贷款，借款金额为 950 万元，借款期限自 2019 年 9 月 29 日至 2020 年 9 月 23 日，借款利率为月利率 7.0002%，还款方式为按月付息，到期一次性归还借款本金。合同签订后，原告于 2019 年 9 月 29 日向恒裕工程队发放借款 950 万元，借款到期后，恒裕工程队未按照合同的约定向原告偿还借款。

2. 最高额保证合同。2019 年 9 月 27 日，原告与邓国成、恒福兴达公司、林杰龙签订最高额保证合同，约定为恒裕工程队的最高额借款合同项下的债务向原告提供担保，保证期限为 2019 年 9 月 27 日至 2025 年 9 月 23 日，保证方式为不可撤销连带责任保证。

3. 最高额抵押合同。2019 年 9 月 27 日，原告与被告恒福兴达公司签订最高额抵押合同，合同约定，被告恒福兴达公司以其名下位于佛山市三水区西南街道文峰东路 2 号三永恒福广场地下 2199-2208、2211-2240、2242-2341 共 140 个车位为抵押物向原告提供担保，担保期限为 2019 年 9 月 27 日至 2025 年 9 月 23 日，并办理了抵押登记。

二、诉讼情况

2020年12月23日，原告对恒裕工程队、恒福兴达公司、邓国成、林杰龙向三水区人民法院提起诉前财产保全，案号为(2020)粤0607财保96号。2021年1月3日，原告对恒裕工程队、邓国成向三水区人民法院提起诉讼立案申请，案号为(2021)粤0607民初15号。2021年6月2日，三水区人民法院出具民事判决书，判决内容如下：“一、恒裕工程队、邓国成于本判决生效之日起十日内向原告连带偿还贷款本金9485410.9元，并支付截至2020年12月1日止(含1日)的逾期还款利息76259.52元；二、恒裕工程队、邓国成于本判决生效之日起十日内向原告连带支付自2020年12月2日起至实际清偿之日止的逾期还款利息(以9485410.9元为本金，按月利率10.5003%计算)；三、驳回原告的其他诉讼请求。如未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照中华人民共和国民事诉讼法第二百五十三条的规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费79329元(原告已预交，由原告负担1329元，恒裕工程队、邓国成共同负担78000元。”2021年8月18日，判决生效。2023年7月7日，申请强制执行，案号为(2023)粤0607执3599号；2023年11月6日，三水区人民法院作出执行裁定书，裁定终结本次执行程序。

三、关于诉讼时效问题。

本案中，原告在保证期间届满前提起诉前财产保全申请，根据《诉讼时效司法解释》第二十二条规定：“下列事项之一，人民法院应当认定与提起诉讼具有同等诉讼时效中断的效力：……（四）申请诉前财产保全、诉前临时禁令等诉前措施”，同时，原告于2022年9月19日向两被告寄送律师函，要求被告归还担保债务，诉讼时效中断后重新计算，现原告于诉讼时效届满前提起诉讼，未超过保证责任诉讼时效。

四、关于抵押权行使问题。

根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉关于担保制度的解释》第四十四条规定：“主债权诉讼时效期间届满前，债权人仅对债务人提起诉讼，经人民法院判决或者调解后未在民事诉讼法规定的申请执行时效期间内对债务人申请强制执行，其向抵押人主张行使抵押权的，人民法院不予支持。”上述规定实质在于明确抵押权人应在主债权受到法律保护的期间内行使抵押权，本案中，原告在法律规定的执行期间对债务人申请强制执行，在执行过程中向执行法院说明抵押权情况并主张对被告恒福兴达公司以其名下位于佛山市三水区西南街道文峰东路2号三永恒福广场地下2199-2208、2211-2240、2242-2341共140个车位的不动产的折价或者拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权。现执行案件处于终结本次执行程序状态，原告主债权未实现，主债权执行时效仍受到法律

保护，抵押权行使亦仍处于法律保护期间。综上，原告为维护自身的合法权益，根据民法典等相关法律法规，特依法向法院提起民事诉讼，恳请法院判如所请。

被告林杰龙辩称，一、涉案合同约定的主债务发生期间从2019年9月27日至2025年9月23日，故涉案的保证期间尚未达到，原告无权主张被告林杰龙承担保证责任；二、即使认定主债务提前截止，原告也未能在保证期间内向被告林杰龙主张保证责任，丧失追诉权；三、原告主张被告林杰龙承担保证责任超过诉讼时效，综上，请求法院依法驳回原告对被告林杰龙的诉讼请求。

被告恒福兴达公司辩称，原告于2020年提起的诉前财产保全但在其后的诉讼中未将被告恒福兴达公司作为被告起诉。该行为不能视为已经向被告恒福兴达公司主张连带清偿责任。其次，原告举证提出在2022年9月19日向被告恒福兴达公司邮寄了律师函但并没有附带相关律师函的签收记录，不能视为已经向被告恒福兴达公司主张连带清偿责任。被告恒福兴达公司希望法院就原告是否已经在合同约定的担保期间即主合同到期日2020年9月23日后两年内行使向被告恒福兴达公司主张连带清偿责任的权利进行审查。对于已经超期行使的行为，被告恒福兴达公司依法不再承担担保责任。另外，被告恒福兴达公司已经于2024年3月19日由三水法院裁定进入破产程序，对于原告第一项诉讼请求，根据破产法的规定，相关