中山市万隆房地产开发有限公司破产案
关于表决万博公司案上诉事宜的议案

（2020）粤20破176号

万隆破管字第4-55号

中山市万隆房地产开发有限公司各债权人：

中山市万隆房地产开发有限公司（下称万隆公司）破产案【（2020）粤20破176号】，关于其诉中山万博置业有限公司（下称万博公司）等对外追收债权案【（2026）粤20民初82号】上诉事宜，管理人现依法提请债权人会议表决。

一、案件情况

（一）万隆公司破产重整

2020年11月18日，中山市中级人民法院依法裁定受理其破产案【（2020）粤20破176号】，指定管理人。

2022年8月29日，法院裁定批准其重整计划。

（二）万博公司竞得重整投资权益

2022年7月12日，万博公司提交《承诺函》：对重整计划无异议，愿意以不低于1.81亿元竞买重整投资权益。

10月2日，管理人发布《竞买公告》《竞买须知》，拍卖万隆公司重整投资权益，起拍价181,506,048.00元，拍卖时间2022年10月9日10时至2022年10月10日10时。

经竞拍，万博公司以底价竞得。

（三）万博公司与万博润公司共同担责

2022年11月14日，万博公司提交《关于确认破产重整投资人主体的请示函》，申请变更重整投资主体为中山万博润企业管理有限公司（下称万博润公司），其与该公司保证履行重整投资人的相关义务。

12月30日，管理人出具《关于万博润公司支付重整投资款的复函》，同意由该公司支付重整投资款、两公司共同担责。

（四）两公司严重违约，保证金1700万元被没收

根据重整计划、2022年10月2日《竞买公告》《竞买须知》规定及万博公司《承诺函》，其应于拍卖成交之日起15日内（即2022年10月25日前）支付完毕重整投资余款。

2022年10月25日、2023年4月4日、7月11日、9月28日，两公司四次申请延期，在管理人的多次施压下，其增加支付保证金700万元。但无任何一次能履行承诺，逾期付款长达374日，已构成严重违约。

2023年11月3日，管理人向两公司送达《关于依法取消拍卖结果的函》：依法取消其拍卖结果，没收保证金1700万元。

（五）万隆公司无法重整将宣告破产

2025年1月7日，万隆公司第六次债权人会议表决通过《重整计划补充方案》：以起拍价1.45亿元进行第五次拍卖；流拍的，降价20%进行第六次拍卖。

管理人依法执行《重整计划补充方案》。先后两次拍卖重整投资权益，均流拍。2025年2月18日最后一次流拍，流拍价为1.16亿元。

2026年10月19日，管理人以其资不抵债且无法重整为由，依法申请法院裁定宣告其破产。

（六）本案诉讼

2026年4月10日，万隆公司起诉【（2026）粤20民初82号】，诉请：1.万博公司支付悔拍差价损失48,506,048.00元；2.苏州苏润投资管理有限公司、苏州鸿博润企业管理合伙企业（有限合伙）（万博润公司已于2026年4月8日注销，两公司为其股东）、中山市宝翠物业管理有限公司（下称宝翠公司）承担连带清偿责任。

2026年10月23日，法院一审判决：驳回其全部诉讼请求。

二、一审判决不当

（一）本案不构成情势变更

第一，项目属于价格波动较大的大宗商品，不适用情势变更的“重

大变化”。

第二，其主张的“市场变化”，其实属于正常的商业风险。情势变更与商业风险的核心区别，在于可预见性与可归责性。万博公司自2018年起已了解案涉项目。其关联公司宝翠公司更是项目的物业管理公司。其2022年10月以1.81亿多元竞拍重整投资权益时，对房地产市场的波动、项目续建成本、资金安排等商业因素，理应具备判断能力和预见能力。其系经过深思熟虑，才竞投项目的。

第三，其同样是深思熟虑后“主动违约”。其违约行为具有可归责性。万博公司并非因外部客观障碍而无法付款。其四次申请延期、四次承诺落空，最终逾期374日，完全应归责于其自身。其“主动违约”，却包装为“情势变更”，目的是逃避违约责任。

第四，一审判决认定新冠疫情影响导致情势变更，与事实不符。新冠疫情发生在2020年，本案拍卖成交是2022年10月。此时新冠疫情防控已进入常态化阶段。其2022年10月决定以1.81亿多元竞拍时，新冠疫情的存在、房地产市场的下行趋势均已客观呈现。

（二）万博公司操控宝翠公司霸占项目致项目无法盘活

第一，宝翠公司受万博公司实际控制。两公司的控股股东及法定代表人均为李宝峰，李宝峰在万博公司处于绝对控股地位，同时控制宝翠公司的决策与执行。万博公司报名竞拍时使用的联系地址即为“世宝广场物业管理处”，而宝翠公司正是世宝广场项目的前期物业服务公司。两公司在人员、场所上的高度重合，双方是关联企业。

第二，宝翠公司霸占行为导致项目无法盘活。万博公司于2023年11月被取消重整投资人资格后，宝翠公司至今仍霸占项目，侵占停车场收益，拒绝向管理人移交。这一霸占行为使得潜在投资人认为面临重大的交付风险与经营不确定性。这直接影响破产程序顺利推进及项目盘活。

第三，一审判决认定案涉重整投资权益无法成交，归责于房地产市场下行不当。此回避了两公司多次妨碍处置这一直接原因。房地产市场下行是2022年以来全国性的宏观背景，但案涉重整投资权益在

2022年10月仍能以1.81亿元成交，恰恰说明在当时的市场条件下仍具有市场价值。流拍均是发生在万博公司悔拍之后，且流拍价从1.45亿元一路降至1.16亿元。这一价格下行的时间节点与宝翠公司霸占现场、拒绝移交的行为高度重合。

因此，项目无法成交的主要原因在于万博公司操控宝翠公司霸占项目。

（三）万隆公司主张差价损失合法

1.相关约定

2022年10月2日《竞买公告》第五条规定："竞价成交后，买受人应于竞价成交之日起15日内将成交价尾款（成交价扣除保证金后的剩余款项）缴入管理人指定账户……逾期则视为买受人违约，竞买保证金及已支付的成交款不予退还，并计入万隆公司财产。保证金及已支付的成交款依次用于支付竞买产生的费用损失、弥补重新竞价成交价低于原竞价成交价的差价损失、清偿万隆公司债务。**若保证金及已支付的成交款不足以弥补竞买费用损失、重新竞价成交价低于原竞价成交价款差价损失的，管理人可以向悔拍人追索**。"

2022年10月2日《竞买公告》第七条第二款第15点规定："承担项目一、二期续建的费用及风险（1）一期续建未履行完毕的合同及待支付续建费用……**以上续建费用合计41,861,358.86元，待支付28,717,215.82元。买受人应继续履行万隆公司与上述有关单位签订的合同，承担世宝广场项目包括上述一期待支付续建费用及预计还将发生的续建费用至少28,717,215.82 元**（含一期1-7幢建筑外墙饰面砖整改修复费用、其他可能产生的费用）在内，项目一、二期工程续建至达到竣工验收及备案条件所产生的一切费用。否则，买受人需承担解除上述合同的相关责任及风险。"

2.双方构成竞买合同关系

第一，管理人发布《竞买公告》《竞买须知》处置项目，万博公司缴纳保证金并竞拍成功。此证明其认可《竞买公告》《竞买须知》内容。双方形成以《竞买公告》《竞买须知》为主要内容的竞买合同关系。《竞买公告》《竞买须知》中关于违约责任、差价追偿等条款，

对竞买人具有法律约束力。

第二，万博公司作为竞买合同的买受人，负有按时足额支付成交价款的合同义务。其逾期付款构成根本违约，管理人有权依据合同约定主张差价损失。

第三，其主张万博润公司才是买受人不当。但其从未退出合同关系，承诺与其共同履行重整计划义务，始终是竞买合同项下的义务主体。

3.万隆公司承担巨额一期续建费用

（1）已承担费用 18,506,480.55 元

其悔拍后，管理人遵照中山市保交房工作专班的要求，在政府、法院的指导下依法开展一期外墙改造工程。

2026 年 2 月 26 日，一期外墙改造工程正式启动。目前项目 1-2 栋已完成竣工验收，管理人于 2026 年 10 月 21 日开始协助 1-2 栋 250 户业主办理房产证；3-7 栋正在有序推动外墙改造，将于 2026 年 12 月底竣工验收。

截至目前，一期续建已支出 18,506,480.55 元。

（2）至少仍需支付费用 15,927,285.62 元

应政府、法院要求，管理人继续推动供水抄表到户、完成消防工程等一期续建工作。为达成竣工验收，万隆公司仍需支付的一期续建费用至少 15,927,285.62 元。

（3）两项合计

上述两项一期续建，至少需支出 34,433,766.17 元（实际支出 18,506,480.55 元+待支出 15,927,285.62 元）。

4.1700 万元保证金无法弥补续建损失

首先，按《竞买公告》《竞买须知》，万博公司明知其应承担至少 28,717,215.82 元的一期续建费用。

其次，为完成一期续建，万隆公司至少承担续建费用34,433,766.17元。

因此，没收其1700万元保证金，无法弥补其悔拍导致的万隆公司续建损失34,433,766.17元。

5.更无法弥补其他损失

因万博公司违约造成的其他损失（如债权人受偿金额减少等），难道不用赔偿？

（四）万隆公司主张悔拍差价损失合理

第一，管理人执行债权人会议表决通过的《重整计划补充方案》，先后两次拍卖重整投资权益，均流拍。2025年2月18日最后一次流拍价为1.16亿元。万隆公司重整投资权益的差价损失已经确定。

第二，1.16亿元的流拍价是市场形成的客观价格，是市场对万隆公司重整投资权益在当前节点的价值认可。万隆公司有权暂以1.16亿元作为计算损失的依据。

第三，2024年12月29日，广州万晟置业有限公司出具《承诺函》：可以8600万元的价格竞买万隆公司重整投资权益。2025年10月30日，中山市富晟置业有限公司出具《承诺函》：可以5600万元的价格竞买万隆公司重整投资权益。

此两公司均为万博公司关联公司。其企图通过“换壳”或“分拆报价”的手段，再以低价获取重整投资权益。此进一步证明：万隆公司重整投资权益实际的差价损失，远超1.16亿元下的差价损失。

三、建议对本案提起上诉

一审判决认定构成情势变更不当。本案虽已没收其1700万元保证金，但无法弥补万隆公司一期续建损失及其他损失。

为维护全体债权人的合法权益，建议对本案提起上诉。

如上诉的，上诉费为人民币284,330元（最终以法院缴费通知为准）。

四、请债权人会议表决

为维护全体债权人的合法权益，现提请各位债权人表决：**是否同意提起（2026）粤20民初82号案上诉？**

基于上诉期限要求，本次表决期为5天。

请债权人认真审议本议案并进行表决。请于2026年11月3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。感谢大家的理解与支持！

中山市万隆房地产开发有限公司管理人

二〇二六年十月二十九日

附：

1.《表决票》；

2.管理人（广东天地正律师事务所）联系方式：

联系人：胡敏芝律师、江帆律师；

联系电话：0757-83288726、15071329833；

联系地址：佛山市季华五路10号金融广场24楼。

中山市万隆房地产开发有限公司破产案
表决票

表决事项	同意	不同意
是否同意提起（2026）粤20民初82号案上诉？		
债权人签名（盖章）		

表决规则：

1. 各债权人应在“表决意见”栏中选择“同意”或“不同意”打“√”。

2. 各债权人应于2026年11月3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、不提交表决票或提交但未按规定打“√”的，视为同意表决事项。

3. 管理人（广东天地正律师事务所）联系方式：

联系人：胡敏芝律师、江帆律师 0757-83288726、15071329833；

地址：佛山市季华五路10号金融广场24楼。

中山市万隆房地产开发有限公司管理人

二〇二六年十月二十九日