

云南省文山市人民法院 民事裁定书

(2023)云2601破1号之十

申请人：云南仟浩房地产开发有限公司管理人，住所地：云南省昆明市五华区王筇路179号中铁云时代广场B座29楼。

负责人：莫崇斌。

2026年3月27日，云南仟浩房地产开发有限公司管理人（以下简称管理人）向本院提出申请，称其拟订的《云南仟浩房地产开发有限公司破产财产变价方案》经债权人会议表决未通过，请求本院依法裁定。

本院认为：管理人提请本院裁定的《云南仟浩房地产开发有限公司破产财产变价方案》虽然经债权人会议表决未通过，但该方案载明了变价原则、变价财产范围、破产财产变价方案、破产财产变价方案的生效及调整共四方面的内容，所涉及的破产财产变价方式、变价程序等符合法律规定，亦不损害债权人和债务人的利益，且具有可操作性。为充分保护债权人的利益，实现破产财产价值最大化，依法保障破产程序有序推进，对于管理人提请裁定的《云南仟浩房地产开发有限公司破产财产变价方案》应予以认可。经本院审判委

员会讨论决定，依照《中华人民共和国企业破产法》第六十五条第一款、第六十六条之规定，裁定如下：

对云南仟浩房地产开发有限公司管理人制作的《云南仟浩房地产开发有限公司破产财产变价方案》，本院予以认可。

债权人如不服本裁定，可自本裁定宣布之日起十五日内向本院申请复议。复议期间不停止裁定的执行。

审 判 长	陈国淑
审 判 员	赵俊斌
审 判 员	苏忠卫

二〇二六年五月十五日

书 记 员	王 雪
-------	-----

附：《云南仟浩房地产开发有限公司破产财产变价方案》

云南仟浩房地产开发有限公司

破产财产变价方案

一、变价原则

(一) 依法、公开、公平、公正原则

破产财产是全体债权人实现债权的基础,变价工作事关每个债权人的切身利益,云南仟浩房地产开发有限公司管理人在破产财产变价工作过程中,将严格按照现行法律法规之规定,依照法定程序之要求,依法、公开、公平、公正开展破产财产变价工作。

(二) 债务人财产价值最大化原则

破产财产的变价结果,直接关系到债权人的清偿比率。实现债务人财产价值最大化,切实保护债务人及债权人的合法利益,是管理人依法开展破产财产变价工作的基本原则和目标。

(三) 接受监督原则

管理人在依法、高效开展工作的同时,在处置破产财产的整个过程中,接受云南省文山市人民法院、债权人、债务人的全程监督。

二、变价财产范围

根据管理人接管的债务人财产情况和管理人财产调查工作,仟浩公司需要进行变价的破产财产包括不动产、固定资产和应收账款。仟浩公司存在争议的资产,如最终确认为仟浩公司资产的纳入变价范围。

(一) 不动产

在“仟浩尚城”项目5#楼续建完成后,合计住宅442套,产权总面积为51,635.38m²,其中确认向购房人交付房屋89套、争议预

留房屋 28 套，新售房屋 2 套，扣除交付房屋、新售房屋及争议预留房屋，可进行变价的住宅 323 套，面积 37,128.80 m²，评估价值 165,661,251.00 元；商铺 142 套，面积为 26,008.58m²，评估价值 143,208,699.00 元；车位 170 个，建筑面积为 2,360.09m²，评估价值 8,479,600.00 元。以上资产评估价值共计 317,349,550.00 元。

特别说明：鉴于仟浩公司“仟浩尚城”项目 1、2 号楼已经达到交付办证的条件，3、4 楼完成收尾工程后也基本达到交付条件，5 号楼主体尚有部分主体未完工，但已经取得了预售许可，可以进行销售，仟浩公司预售范围的不动产除已经销售及预留的部分外全部纳入本次变价范围。

（二）固定资产

仟浩公司固定资产主要包括冷柜 1 台，电脑 4 台、电视 2 台，显示器 2 台，打印机 2 台、空调 2 台，共计 13 项，账面净值 3793.50 元（详见附件）。

（三）应收账款

1. 应收购房户的购房款

三债会后，管理人已收回购房款 523612.00 元，截至目前仟浩公司应收购房户购房尾款或账面记载的应收账款共计 53 笔，金额 2,895,735.71 元（详见附件）。

特别说明：因部分欠付购房款系购房户未提供《优惠协议》导致入账金额与合同金额不一致产生，最终欠付购房款金额可能因购房户补充《优惠协议》后进行调整；部分其他应收账款系基于优惠协议中关于装修贷款的约定，因该条款可能实际未履行，最终可能因购房户

补充提供优惠协议后进行调整。

2.其他应收款

该部分应收款为账面记载的应收款和往来款，未取得生效法律文书，共计6笔，金额51,422,060.00元（详见附件）。

三、破产财产变价方案

《中华人民共和国企业破产法》第一百一十二条第（一）款规定变价出售破产财产应当通过拍卖进行。但是，债权人会议另有决议的除外。因此，秉承破产财产价值最大化和高效原则，针对不同类型的破产财产，可以采取一种或多种方式处置破产财产。

（一）不动产处置

鉴于仟浩公司“仟浩尚城”项目，因第一次债权人会议表决通过了《云南仟浩房地产开发有限公司“仟浩尚城”项目复工续建方案》，第二次债权人会议表决通过了《云南仟浩房地产开发有限公司“仟浩尚城”项目复工续建推进方案》，有关续建、销售事宜以前述表决通过的方案继续推进。在本变价方案得到人民法院裁定认可后，仟浩公司不动产将不再销售，剩余资产将按照本方案进行处置。

仟浩公司不动产以中瑞世联资产评估集团有限公司出具的《文山仟浩尚城项目全部房源交付条件下的市场价值评估项目资产评估报告》确定的价值作为破产财产处置的起拍价通过“阿里拍卖平台”或“京东拍卖平台”进行公开拍卖，拍卖成交款按照《破产财产分配方案》对债权人进行分配。如一拍流拍，则按照一拍流拍价下降15%并且不低于《云南仟浩房地产开发有限公司“仟浩尚城”项目复工续建推进方案》确定的销售基准价作为第二次拍卖的保留价；如再次流拍，

不再进行拍卖，直接按照第二次流拍价进行实物清偿。

住宅按照每套分别处置，商业资产按照楼层整体打包处置，车位按照每个分别处置。

（二）固定资产处置

因购置年限较长，价值不高，为减少处置成本，以审计报告的账面净值作为第一次拍卖起拍价进行拍卖；如出现流拍的，在前次拍卖流拍价的基础上下浮 20%作为二次拍卖起拍价拍卖；二次拍卖流拍后，将采用市场询价的方式进行处置，征集两家及以上意向买受人进行公开询价，由出价高的买受人竞得相应财产；对于已经损坏的、没有价值或已报废的办公设备等固定资产，按废旧物资处置。

（三）应收账款的处置

1. 欠付购房款，管理人根据债权核查情况通知购房人，督促购房人自筹资金或贷款付清欠付购房款，不支付购房尾款的，将解除购房合同，收回房屋。

2. 对于仟浩公司已取得生效法律文书的对外债权（如有），由管理人向法院申请强制执行或债权转让的方式进行处置。

3. 对于仟浩公司未取得生效法律文书的对外债权，由管理人根据财产调查情况，结合对外债权的实际情况，对债权形成法律文件、形成时间、往来单位实际情况和清偿能力、诉讼时效、诉讼成本等进行综合评判后，通过发函、电话联系、上门商谈或诉讼等方式进行处置。对于仟浩公司的债务人出现死亡/注销/吊销/下落不明，诉讼时效已过等情形，经管理人研判收回成本高于债权金额的应收债权，管理人可根据实际情况向债权人会议提出予以核销或放弃或拍卖等处置方

案，经债权人会议表决通过后执行。

四、破产财产变价方案的生效及调整

(一) 本财产变价方案经债权人会议表决通过后生效，并对全体债权人具有约束力。债权人会议表决未通过的，依法由管理人报请云南省文山市人民法院裁定。

(二) 后期如新增财产需要变价处置，新增财产属于本财产变价方案的同类资产的，按照本财产变价方案执行，无需再提交债权人会议审议，由管理人将具体执行方案报告债权人委员会和云南省文山市人民法院即可。

(三) 新增财产在本财产变价方案中不属于同类财产的或财产变价方案在执行过程中因客观情况发生变化使得原变价方案无法执行或者执行成本过高而必须进行调整的，管理人根据实际情况进行调整后，向债权人会议提出调整方案，经债权人会议表决通过后执行。债权人会议表决未通过的，依法由云南省文山市人民法院裁定。

(四) 本财产变价方案由管理人负责执行，拍卖公告、拍卖方式、拍卖须知等事项由管理人确定后报债权人委员会同意后实施。

综上所述，根据仟浩公司的实际情况，为保障仟浩公司资产价值最大化，确保破产工作得以顺利实施，维护债权人及债务人的合法权益，维护社会稳定，特根据《中华人民共和国企业破产法》的有关规定拟定本议案，提请债权人会议审议、表决。

特此报告

云南仟浩房地产开发有限公司管理人

二〇二六年二月二十七日

附件一固定资产明细表

附件二购房户应收账款明细表

附件三未取得生效文书的对外债权明细表

附件一：固定资产明细表

固定资产明细表					
序号	资产名称	账面			盘点数量
		原值	累计折旧	净值	
1	海尔冷柜	2,800.00	2,800.00	0	1
2	电脑	10,600.00	10,600.00	0	1
4	联想主机	3,300.00	3,300.00	0	1
6	格力空调	8,600.00	7,883.33	716.67	1
7	格力空调	18,800.00	17,233.34	1,566.66	1
8	乐视 TV 超级电视	18,122.00	16,611.83	1,510.17	1
9	打印复印机				1
10	打印复印机				1
11	长虹电视				1
12	电脑主机				2
13	HKC 液晶显示器				1
14	HYUNDAI.EO 液晶显示器				1
合计		66,802.00	63,008.50	3,793.50	13

附件二：购房户应收账款明细表

购房户应收账款明细表					
序号	购房人名称	栋号	房号	金额/元	备注
1	孟虎	5#楼 (A)	803	320,000.00	欠付购房尾款
2	李俊楠	1#楼 (F)	1105	68,612.00	入账金额与合同金额存在差异
3	陆朝东、唐福 花	1#楼 (F)	603	102,502.00	入账金额与合同金额存在差异
4	刘爱玲	2#楼 (E)	503	75,000.00	入账金额与合同金额存在差异
5	李会梅	2#楼 (E)	801	101,502.00	入账金额与合同金额存在差异
6	闻仕威	2#楼 (E)	703	75,000.00	入账金额与合同金额存在差异
7	孙国梅、张成 进	5#楼 (A)	809	69,112.00	入账金额与合同金额存在差异
8	陈金苹、何成 勇	5#楼 (A)	609	69,112.00	入账金额与合同金额存在差异
9	李琴	5#楼 (A)	905	72,500.00	入账金额与合同金额存在差异
10	李小昆	5#楼 (A)	503	130,700.00	入账金额与合同金额存在差异
11	王进、代蓉	5#楼 (A)	605	72,500.00	入账金额与合同金额存在差异
12	杨庆道、刘举 星	5#楼 (A)	1901	37,112.00	入账金额与合同金额存在差异
13	王忠兰	5#楼 (A)	501	69,112.00	入账金额与合同金额存在差异
14	杨伟龙	5#楼 (A)	1805	35,612.00	入账金额与合同金额存在差异
15	阮建鹏	5#楼 (A)	703	149,700.00	入账金额与合同金额存在差异
16	曹明华	5#楼 (A)	1009	39,112.00	入账金额与合同金额存在差异
17	王开珍	5#楼 (A)	508	3,041.00	入账金额与合同金额存在差异
18	陆正泽、卢应 芳	5#楼 (A)	506	72,500.00	入账金额与合同金额存在差异
19	林尧			61,854.48	其他应收账款
20	梁俊			12,912.14	其他应收账款

21	依波、沈树珍			50,000.00	其他应收账款
22	依桂兵			30,000.00	其他应收账款
23	任春兰			30,000.00	其他应收账款
24	孙国梅			30,000.00	其他应收账款
25	王进			20,000.00	其他应收账款
26	王永梅			30,000.00	其他应收账款
27	王忠兰			30,000.00	其他应收账款
28	王忠妹			50,000.00	其他应收账款
29	闻仕威			30,000.00	其他应收账款
30	徐涛、沈树美			50,000.00	其他应收账款
31	杨发林、刘成仙			50,000.00	其他应收账款
32	张茜			30,000.00	其他应收账款
33	张艳			30,000.00	其他应收账款
34	张云花			25,000.00	其他应收账款
35	梁俊、李雪娇			40,000.00	其他应收账款
36	常兰翠			50,000.00	其他应收账款
37	代云龙			50,000.00	其他应收账款
38	代泽斌、蒋德仟			30,000.00	其他应收账款
39	代泽忠、温禄艳			30,000.00	其他应收账款
40	方齐云、孔庆粉			30,000.00	其他应收账款
41	何成勇、陈金莘			30,000.00	其他应收账款
42	嵇越灵			30,000.00	其他应收账款
43	金桐、田玉花			40,000.00	其他应收账款
44	李会梅、赖小龙			50,000.00	其他应收账款
45	李俊楠			30,000.00	其他应收账款
46	李琴			30,000.00	其他应收账款
47	刘爱玲			30,000.00	其他应收账款
48	刘彬			50,000.00	其他应收账款
49	刘永福			30,000.00	其他应收账款
50	龙正兵			30,000.00	其他应收账款
51	陆朝东			133,240.09	其他应收账款
52	陆正泽			30,000.00	其他应收账款
53	农开斌			30,000.00	其他应收账款
合计				2,895,735.71	

附件三：其他应收账款明细表

其他应收账款明细表			
序号	公司名称	金额	备注
1	文山仟浩商贸有限责任公司	1,300,000.00	
2	文山市中创装饰工程有限公司	36,981,000.00	
3	云南盛欣泰人放设备有限公司	100,000.00	
4	法院预算资金汇款专户	61,060.00	
5	云南高和商贸有限公司	12,920,000.00	
6	文山州海联建筑工程有限公司	60,000.00	
合计		51,422,060.00	