

# 云南省昭通市中级人民法院 民事裁定书

(2022)云06破2号之六

申请人：昭通厚德置业有限公司管理人。

负责人：莫崇斌。

2026年6月1日，昭通厚德置业有限公司管理人向本院提出申请，称其拟订的《昭通厚德置业有限公司破产财产分配方案》经债权人会议两次表决未通过，请求本院依法裁定。

经本院审判委员会讨论认为，昭通厚德置业有限公司管理人拟定的《昭通厚德置业有限公司破产财产分配方案》严格遵循《中华人民共和国企业破产法》第一百一十三条规定的清偿顺序，依次安排破产费用、共益债务、消费性购房债权、建设工程价款优先权、职工债权、税收债权及普通债权的清偿，方案对每项债权的清偿方式（货币或实物）及清偿率进行了明确，充分保障了债权人的合法权益。普通债权清偿率较低，其根本原因在于厚德公司经规划调整及市场下行后，资产价值大幅贬损，可供分配的财产总额有限，此系市场风险所致，而非分配方案计算或安排有误。依照《中华人民共和国企业破产法》第六十五条第二款规定，裁定如下：

认可昭通厚德置业有限公司管理人制作的《昭通厚德置业有限公司破产财产分配方案》。

债权额占无财产担保的债权总额二分之一以上的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 徐玉龙

审 判 员 蔡 山

审 判 员 肖 静

二〇二六年六月二十三日

书 记 员 胡晓阳

附：《昭通厚德置业有限公司破产财产分配方案》

#### （一）参加破产财产分配的条件

所有的债权，经昭通市中级人民法院裁定确认或经破产债权确认之诉由人民法院生效裁判确认后列入破产财产分配范围，参加破产财产分配；职工债权经法定程序公示无异议，参加破产财产分配。

#### （二）补充申报债权的处理

如在本方案表决前新增债权人补充申报债权，经管理人审查和债权人会议核查无异议后，新增债权人以法院裁定确认的债权金额和性质进行预留，但此前已进行的分配，不再对其进行补充分配。

### 四、可供分配的财产数额

#### （一）已确认破产财产

本次可供分配的破产财产为债务人宣告破产时的全部财产均应用于向债权人进行分配，具体为：

1. 厚德公司“秋城尚苑”项目剩余未售不动产(以下简称“房源”);
2. 厚德公司应收款项，包括购房户因购房或逾期贷款导致厚德公司代偿的应收款、袁凡袁收亚涉及刑事案件的应收款项、其他应收款项；
3. 货币资产。

#### （二）或有破产财产

1. 截至本方案提交之日因涉及诉讼、仲裁、异议等原因待确认的破产财产。
2. 管理人按照债权人会议确定的方案对债务人享有的债权进行处置，成功追回的财产。

3. 或有财产将在变现后再依照本方案的分配原则对债权人进行补充分配。

### 五、破产费用及共益债务

根据《中华人民共和国企业破产法》第四十三条：“破产费用和共益债务由债务人财产随时清偿。债务人财产不足以清偿所有破产费用和共益债务的，先行清偿破产费用。债务人财产不足以清偿所有破产费用或者共益债务的，按照比例清偿。债务人财产不足以清偿破产费用的，管理人应当提请人民法院终结破产程序。人民法院应当自收到请求之日起十五日内裁定终结破产程序，并予以公告。”

#### （一）破产案件受理费

根据《诉讼费用交纳办法》规定，破产案件受理费依据破产财产总额计算，按照财产案件受理费标准减半交纳，最高不超过30万元。案件受理费预留30万元，最终以法院缴纳费用通知确认金额为准。

#### （二）破产费用

截至目前，尚欠的破产费用共计6236318.35元，包括审计费、评估费、造价费、管理人报酬、公证费、破产债权确认之诉的诉讼费用、质量检测费、造价咨询费、项目公司管理费用。

#### （三）共益债务

截至目前，共益债务尚欠99000元，包括项目人防门安装费、财税公司费用。

以上破产费用及共益债务明细详见附件一《破产费用及共益债务明细表》。

#### （四）预留费用

因购房人办理产权证所需税费，现有购房人未决诉讼中主张消费者购房性债权，退还昭通市蒙泉建筑安装工程公司保证金事宜尚未确定，以及后续发生的破产费用，在分配时预留 3086112.29 元货币资产用于办理上述事宜。

### 六、破产财产分配顺序

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国企业破产法》《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释(一)》《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》《全国法院民商事审判工作会议纪要》《全国法院破产审判工作会议纪要》，同时参照《昆明市中级人民法院关于规范全市法院房地产企业破产案件审理相关问题的指引（试行）》，确认本案破产财产分配顺序。破产财产不足以清偿同一顺序的，按照比例分配；实际受偿方式按照变价方案采取现金及实物清偿的方式进行分配。具体分配顺序如下：

#### （一）破产费用和共益债务

依据《中华人民共和国企业破产法》第四十三条、第一百一十三条之规定，破产费用和共益债务优先进行清偿，可分配资产按照变价方案处置变现后用于清偿破产费用和共益债务，在货币资产不足以全额清偿的情况下，分配方式如下：

1. 破产案件受理费以货币方式进行清偿；
2. 债权确认之诉的诉讼费 214354.36 元以货币形式清偿；
3. 共益债务以货币形式清偿；

4. 其余破产费用按照货币加实物方式清偿，清偿的具体方案由破产费用权利人自行协商解决。

### **(二) 消费性购房债权**

根据《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》第二条、第三条之规定以及最高人民法院关于印发《全国法院民商事审判工作会议纪要》的通知等，消费性购房债权、房屋交付请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权，本案可参与分配的消费性购房债权金额为 563201.91 元，以货币方式进行清偿，清偿比率为 100%。

### **(三) 建设工程价款优先权**

根据《中华人民共和国民法典》第八百零七条规定，建设工程承包人对所建设工程折价或者拍卖的价款享有优先受偿权，该权利优先于抵押权和其他债权。

本案建设工程价款优先权清偿金额以所建设工程（不含土地）价值为限，本案可参与分配的建设工程价款优先债权金额为 23795559.51 元，以实物房源进行清偿，清偿比率为 100%。

### **(四) 职工债权**

在清偿破产费用、共益债务、建设工程价款优先权后，剩余破产财产依照《中华人民共和国企业破产法》第一百零九条、第一百一十条之规定清偿剩余债权，本案职工债权的金额为 74000 元，以货币方式进行清偿，清偿比率为 100%。

### **(五) 税收债权及普通债权**

在清偿前述债权后，剩余破产财产依照《中华人民共和国企业破产法》第一百一十三条的规定进行分配，本案税收债权金额为3662878.82元，以货币方式进行清偿；普通债权，本案普通债权金额为37346513.3元，以货币方式进行清偿。普通债权全额受偿后仍有剩余财产的，用于清偿劣后债权。

厚德公司涉及袁凡、袁收亚刑事案件应收款及其他应收款追回存在不确定性，该部分应收款账面合计48059178.31元，该部分应收款收回后按照债权清偿顺位清偿税收债权、普通债权。

破产财产不足以清偿同一顺序全部债权的，按照各家债权人的债权金额占同一顺序债权总额的比例清偿。

#### 七、破产财产分配实施办法

鉴于房地产市场下行，资产变价存在困难，对于不能按照财产变价方案完成变价的资产，债权人应接受按流拍价抵债。故，破产财产分配可以采取货币形式分配，也可以采取实物形式分配。

##### （一）货币清偿

破产财产完成变价的部分，扣除变价成本、税费后，按照本方案以货币形式分配，由管理人根据现金情况向债权人指定的银行账户清偿款项。

若债权人未提交银行账户或提供的账户信息有变动的，应在管理人发布分配公告或通知之日起三日内向管理人书面提交新的账户信息。若因债权人自身或其关联方的原因导致分配款不能到账，或账户被查封、冻结，分配款被扣划的，所产生的法律后果由债权人自行承担。

## （二）实物清偿

破产财产变价困难，不能按照财产变价方案实现变价的，可以采用实物形式向债权人进行分配。实物分配主要规则如下：

1. 房源的分配抵偿价格以《昭通厚德置业有限公司破产财产变价方案》拍卖后的流拍价格为准；

2. 房源进行分配时按照债权受偿顺序进行分配，即受偿顺序在先的未获得清偿的债权人先行选择抵偿房源；

3. 为保障房源分配的合理性，原则上将待分配房源按照“一套住宅+两个车位”的方式划分为资产包，具体资产包的划分以管理人确定的为准，实物待分配债权金额超过 30 万元的债权人按照债权受偿顺序选择资产包进行抵偿。如同一顺位待分配债权金额小于 30 万元的，不受上述资产包选择规则的限制；

4. 破产费用及共益债务的债权人可自行选择将享有的破产费用或共益债务金额合并后按照本规则选择房源抵偿；

5. 同一顺位未获清偿的债权人，采取摇号方式确定房源挑选顺序。房源挑选前管理人将发布《选房公告》，《选房公告》发布后 3 个工作日内债权人应自行至项目现场对拟选房产现状进行检查，房产按照现状予以交付，《选房公告》发布后 15 日内，债权人应按照本规则，在指定的房源内进行选择；

6. 债权人选择的房源价值合计大于应清偿债权金额的，债权人应于选房后 7 日内以现金方式补足差价。未补足差价的，选中房源视为放弃，待其他全部类型债权人选房完毕后，在剩余指定房源范围内

另行选房。选择的房源价格小于清偿债权金额且差额在 10,000.00 元（含本数）以内的部分不再清偿：

7. 对于房源分配（抵偿）的房源，债权人之间可本着自愿原则，且在不损害其他债权人利益的前提下，就所分配抵偿房产进行协商调换，并可向厚德公司或者管理人提出书面申请，进行相应的调整。

8. 房源分配产权变更登记所需缴纳税费的承担主体和垫付安排：

房源分配产权变更时，相关税费依法由纳税主体分别承担。如厚德公司无可用货币资金缴纳税费，为有利于顺利办理产权变更登记，对于产权变更登记时应由厚德公司缴纳的税费（包括增值税及附加、预缴土增税），由获得分配的债权人先行垫付，厚德公司再以同等价值实物资产抵偿债权人所垫付的税费。

对于清偿债权人垫付前述税费的情况，厚德公司以同等价值实物资产向债权人抵偿时，债权人仍垫付该部分资产过户时厚德公司应缴纳税费。对此垫付税费，亦由厚德公司以同等价值实物资产抵偿。实物资产抵偿税费行为的时间和次数分别以两年和二次为限，两年内第二次实物资产抵偿税费时，抵债资产产权变更相关税费全部由债权人支付，厚德公司对债权人所垫付税费不再进行补偿。

9. 产权变更登记手续办理。

抵偿房源选择确定后，债权人应及时与管理人书面确认所选资产和办理交付手续。完成资产确认并交付后 3 个月内，管理人配合办理产权变更登记手续。需要办理产权变更登记手续的房源，由管理人配合将产权变更登记至参与房源分配相关债权人名下，也可办理至债权人书面指定的第三人名下。因债权人未垫付厚德公司应缴过户

税费等债权人的原因导致不能办理产权变更登记，由债权人承担不利后果。

#### 10. 留存房源

厚德公司如部分破产费用及共益债务不宜直接以房抵偿的，管理人可根据权利人的要求进行销售，以出售房源所得款项进行清偿，所产生税费由各方依法承担，价格差额须由权利人承担，不得向厚德公司另行主张。权利人以实际获得清偿的款项作为实际发生的破产费用及共益债务。

#### （三）分配步骤

在债权人会议表决通过本破产财产分配方案并经人民法院裁定认可后，管理人根据债权审查和财产变价情况及时进行财产分配。财产分配可以一次完成，也可以分多次完成。

管理人在具体实施分配时，根据本财产分配方案制定破产财产分配具体实施方案不再重新表决。破产财产分配具体实施方案将依法予以公示，并报昭通市中级人民法院备案后实施。

#### （四）分配提存

1. 破产财产分配时，对于诉讼或者仲裁未决的债权，管理人将其分配额提存。自破产程序终结之日起满二年仍不能受领分配的，由人民法院将提存的分配额分配给其他债权人。

2. 附生效条件或者解除条件的债权，管理人将其分配额提存。在最后分配公告日，生效条件未成就或者解除条件成就的，应当分配给其他债权人；在最后分配公告日，生效条件成就或者解除条件未成就的，应当交付给债权人。

3. 破产财产分配时，债权人未受领的破产财产分配额，管理人将予以提存，自最后分配公告之日起满两个月未提供有效账户信息或前述相关协议的，视为不领取。不领取的，视为放弃受领分配的权利，管理人将提存的分配额分配给其他债权人，如提存资产或金额不足以支付分配费用的，管理人不再进行分配。

#### （五）追加分配

根据《中华人民共和国企业破产法》第一百二十三条规定，自破产程序终结之日起二年内，如发现应当追回的财产或可供分配的其他财产的，债权人可以请求依照破产财产分配方案进行追加分配。追加分配将按照本财产分配方案确定的分配方式、分配比例及分配顺序，在扣除相关破产费用后，按照未全部清偿债权人的债权额度进行再次分配，届时管理人将根据本分配方案规则计算具体分配数额并制定相应破产财产分配实施细则，报人民法院备案后实施。如破产人可供分配的其他财产不足以支付破产费用的，不再进行追加分配。

#### 八、特别说明

1. 对厚德公司负有开票义务的债权人应当在分配前向管理人开具等额的增值税专用发票，否则视为因债权人的原因无法进行分配，因此造成的债权人及厚德公司损失由债权人自行承担。

2. 《选房公告》由管理人基于本分配方案以及公平、公开、公正、透明原则，并结合后续破产工作推进情况、抵房债权的优先顺序、金额大小、资产的匹配程度等依法制定，报人民法院备案后公布实施。

3. 因债权人自身或其关联方的原因，导致分配款不能到账，或账户被查封、冻结，或分配款被查封、冻结、扣划，或实物被查封，或

厚德公司、管理人收到司法机关协助执行等法律文书导致分配款不能到账、实物不能交付办理产权过户手续，由此产生的法律后果由相关债权人承担。

4. 本方案所列债权清偿率系初步测算的结果，最终清偿率以实际清偿结果为准。

5. 本破产财产分配方案经本次债权人会议表决一次未予通过的，管理人将组织未参与第一次表决的债权人、投“反对”票的债权人以及参与会议但未表决视为弃权的债权人进行二次表决；经二次表决仍未通过的，由昭通市中级人民法院依法裁定。

以上财产分配方案，提请债权人会议审议表决。

特此报告

昭通厚德置业有限公司管理人

二〇二六年五月二十五日



附：《破产费用及共益债务明细表》

破产费用及共益债务明细表

序号	类别	尚欠金额
1	案件受理费（预估）	300,000.00
2	破产债权确认之诉的诉讼费用	214,354.36
3	管理人报酬	4,056,734.79
4	项目管理公司费用	1,010,000.00
5	审计费	210,000.00
6	评估费	220,000.00
7	造价费	288,395.00
8	公证费	30,000.00
9	质量检测费	146,834.20
10	造价咨询费	60,000.00
序号	类别	尚欠金额
1	财税公司费用	59,000.00
2	人防门安装费用	40,000.00