

四川天府新区人民法院

民事裁定书

(2023)川0192破7号之九

申请人：成都天合倍升置业有限公司管理人。

负责人：杨思永。

2026年6月22日，成都天合倍升置业有限公司（以下简称天合倍升公司）管理人向本院提出申请，称其根据本院裁定认可的《成都天合倍升置业有限公司破产财产变价方案》《成都天合倍升置业有限公司破产财产分配方案》对天合倍升公司资产进行了处置及分配，天合倍升公司大部分资产已处置完成并实现分配，管理人已基本完成破产程序相关工作，后续工作主要为剩余零星资产处置及税款清缴，债权分配工作大部分已完成，符合终结破产程序的条件，请求本院裁定终结天合倍升公司的破产程序。

本院审查认为，本院已于2025年10月27日裁定终止天合倍升公司重整程序并宣告天合倍升公司破产。现管理人已按照《成都天合倍升置业有限公司破产财产变价方案》《成都天合倍升置业有限公司破产财产分配方案》将天合倍升公司大部分资产处置完成并实现分配，对未尽事宜已作出合理安排，管理人申请终结天合倍升公司破产程序，符合法律规定，应予准许。破产程序终结后，管理人应继续依法履

职，管理人在本院依法终结破产程序后，应当继续履行职务，直至本院通知终止执行职务。本裁定书未免除管理人依法应当承担的后续义务。

依照《中华人民共和国企业破产法》第一百二十条第二款、第三款，第一百二十二条之规定，裁定如下：

终结成都天合倍升置业有限公司破产程序。

受理费 300 000 元，从破产财产中优先支付。

本裁定自即日起生效。

审	判	长	陈	兵
审	判	员	王	婷
审	判	员	夷	杨 颖

二〇二六年六月二十五日

书 记 员 王 梅

附件：《关于提请人民法院裁定终结破产程序的报告》

成都天合倍升置业有限公司管理人文件

(2023)川0192破7管报151号

关于提请人民法院裁定终结破产程序的报告

四川天府新区人民法院：

2023年7月18日，贵院作出(2023)川0192破申10号《民事裁定书》，裁定受理李勇刚对成都天合倍升置业有限公司(以下简称天合倍升公司)的破产重整申请。2023年7月20日，贵院作出(2023)川0192破7号《决定书》，指定北京大成(成都)律师事务所、四川中方会计师事务所有限责任公司担任天合倍升公司管理人，开展本案破产重整相关工作。

2023年9月12日，天合倍升公司第一次债权人会议召开，会议审议并表决通过了《债权人会议议事规则》及《财产管理方案》。2025年10月27日，经管理人申请，贵院作出(2023)川0192破7号之二民事裁定书，终止天合倍升公司重整程序，宣告成都天合倍升置业有限公司破产。2025年11月10日召开第三次债权人会议，会议审议并表决通过

了《财产变价方案》及《财产分配方案》，前述方案已报贵院裁定确认。

根据《财产管理方案》，管理人于2024年3月1日正式启动融创玫瑰府四期项目复工续建，并于2024年8月13日完成竣工备案，于2024年10月21日实现交付，四期1、2、6、7栋共计交付房屋2133套（共计销售2134套，其中1套主张退房退款），成功完成保交楼任务。2025年3月25日至3月31日期间，管理人对四期3、4、5栋已售房屋（原无证销售部分）进行集中交付，共交付房屋69套。四期项目完成复工续建总面积167,262.07平方米，累计交付房屋2202套，已办证1480套。

根据《财产变价方案》及《财产分配方案》，管理人及时对公司资产进行了处置及分配。公司大部分资产已处置完成并实现分配。复建期间所产生共益债已全额现金归还，共计29,809,839.92元；购房户债权人通过交房实现清偿，资产价值约10亿元；建设工程优先权债权通过以房抵债方式实现清偿，清偿金额约1.4亿元；抵押权优先债权通过以房抵债方式实现清偿，清偿金额约0.4亿元，职工债权通过现金清偿方式清偿完毕，共计183,644.92元。具体清偿情况详见《破产财产分配执行情况的报告》。

完成前述债权清偿后，天合倍升公司剩余资产三期2套别墅及部分地下车位，四期部分商铺及公寓，二期在建工程。

前述资产已通过多轮公开拍卖，目前流拍价值为 23,026.47 万元，管理人将继续通过公开拍卖方式降价处置，直至拍卖成交。

天合倍升公司的债权申报及审核工作已全部完成，仅少量提出异议或进行诉讼的债权尚未申请法院裁定确认，管理人在分配时已进行提存，待债权确认后分配。

目前，公司正在进行三四期项目的土增税汇算清缴工作，清算完成后，税务局将补充申报破产前产生的税款债权，目前初步测算项目三期产生的土增税约 4 亿元，四期约 1.15 亿元。根据破产财产清偿顺位，天合倍升公司清偿购房人债权、抵押优先权、建工优先权、职工债权后，应当清偿税款债权。根据估算，天合倍升公司的剩余资产变现价值尚不足以清偿全部税款，因此后续的资产处置完成后的分配仅涉及税款清偿，普通债权清偿率为零。

综上，管理人已基本完成破产程序的相关工作，后续工作主要为剩余资产处置及税款清缴，债权分配工作大部分已完成，符合终结破产程序的条件，特提请贵院裁定终结成都天合倍升置业有限公司的破产程序。程序终结后，管理人将继续履职，继续剩余破产财产的处置及分配工作，并根据进展及时办理天合倍升公司清税及注销手续。

特此报告。

附：破产财产分配执行情况的报告

成都天合倍升置业有限公司管理人

二〇二六年六月二十二日



成都天合倍升置业有限公司 破产财产分配执行情况的报告

四川天府新区人民法院：

根据贵院于2025年11月21日作出的（2023）川0192破7号之四民事裁定书裁定认可的《成都天合倍升置业有限公司破产财产分配方案》，管理人已于2024年10月向购房人交付房屋，截至2026年5月29日，已完成融创玖棠府项目三期、四期所涉建设工程优先权债权及职工债权的清偿。特就财产分配执行情况报告如下。

一、可供分配的破产财产总额

（一）已售未交付房屋

融创玖棠府四期共7栋建筑物，规划建筑面积167,262.07平方米。进入破产程序前，1、2、6、7栋已销售，涉及房屋2134套；剩余3、4、5栋未取得预售许可证且存在无证销售的情形，涉及房屋87套。2024年3月1日，四期项目正式启动复工续建，并于2024年8月13日完成竣工备案，于2024年10月向购房人进行交付，1、2、6、7栋共计交付房屋2133套（共计销售2134套，其中1套主张退房退款）。2025年3月25日至3月31日期间，管理人对四期3、4、5栋已售房屋（原无证销售部分）进行集中交付，共交付房屋69套。

综上，四期项目累计交付房屋 2202 套，根据评估机构四川铭昊房地产土地资产评估有限公司（以下简称铭昊评估公司）出具的川铭昊评报〔2024〕119 号《成都天合倍升置业有限公司拟破产重整涉及的不动产设定条件下市场价值评估项目资产评估报告》（以下简称《市场价值报告》），前述资产评估价值为 98,494.51 万元。

（二）未售房屋

1. 三期剩余资产

三期剩余资产主要为车位、4 套住宅别墅及别墅配套车位，合计面积 41,502.86 m²。根据铭昊评估公司出具的川铭昊评报〔2024〕119 号《市场价值报告》，前述资产评估价值为 13,489.97 万元。

2. 四期剩余资产

四期项目共 7 栋，其中 1、2、6、7 栋房屋已于破产重整程序中完成复工续建并向购房人交付。四期剩余资产主要集中于 3、4、5 栋，合计面积 53,161.13 m²。根据铭昊评估公司出具的《市场价值报告》，前述资产价值为 29,447.29 万元。

（三）在建工程

天合倍升公司二期及五期为在建工程，根据铭昊评估公司出具的川铭昊评报〔2024〕118 号《成都天合倍升置业有

限公司拟破产重整涉及的资产清算价值评估项目资产评估报告》(以下简称《清算价值报告》),二期在建工程(含对应土地价值)清算价值3,074.08万元;五期在建工程(含对应土地价值)清算价值19,605.65万元。

(四) 对外投资

天合倍升公司持有的珠海横琴锦坤股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称横琴锦坤)的财产份额已于2026年5月14日拍卖成交,成交价格为5,000,001.00元。

前述可供分配的破产财产总额为152,263.13万元。因尚有部分资产未处置完毕,因此最终可供分配的破产财产总额以财产变价金额为准。

二、已经分配的破产财产

截至2026年6月22日,管理人已对部分破产财产进行如下分配:

(一) 破产费用: 1,325,391.15 元;

(二) 共益债务(含偿还成都天投麓香园区建设发展有限公司共益债借款本金息): 58,036,242.68 元;

(三) 购房人房屋交付请求权: 984,945,100.00 元;

(四) 建设工程优先权(含以资产抵偿税费的对应资产价值): 96,575,360.00 元。

(五) 职工债权: 183,644.92 元。

具体的债权清偿金额详见附表《成都天合倍升置业有限公司破产财产分配表》。

有特定财产担保债权因暂未与抵押权人签署以物抵债协议, 未确定是否将继续进行拍卖, 因此暂无法确定清偿情况; 税款债权因玖棠府三、四期均未完成土增税汇算清缴, 后期还涉及税款补充申报等事项, 因此暂未进行清偿; 普通债权将根据资产变价情况依法清偿。

三、特定财产清偿处置情况

2026年6月5日, 二五期在建工程第四次拍卖已流拍, 流拍价格为103,313,612.8元, 其中二期流拍价为16,332,851.20元, 五期流拍价为86,980,761.60元。抵押权人北京喜神资产管理有限公司(以下简称喜神公司)已书面告知管理人愿意按照第四次流拍价进行抵债, 管理人正与喜神公司沟通抵债事宜。如抵债未完成, 管理人将继续按照《财产变价方案》的规定继续对二五期在建工程进行公开拍卖, 按照前一次拍卖流拍价的八折进行下一次拍卖, 直至拍卖成交。

四、提存的分配额及拟处置意见

总包单位重庆华硕建设有限公司(以下简称华硕公司)拟对以下三笔债权提起诉讼, 具体为:

1. 债权金额纠纷: 华硕公司主张, 因融创玖棠府四期、五期涉及的工抵房未办理备案登记手续, 应将对应资产的金
额还原为工程款, 并享有建设工程优先权, 并将于近期提起
诉讼, 涉及金额共计 15,681,418.00 元, 其中四期涉及金额
10,293,221.00 元, 五期涉及金额 5,388,197.00 元。

2. 债权性质纠纷: 1 笔, 华硕公司主张其对二期售楼
部的装修费用及三期部分签证费用享有建设工程优先权, 涉
及金额 2,505,313.71 元。

针对前述争议债权, 管理人已进行资产预留, 待诉讼程
序结束后, 如法院支持了华硕公司的诉讼请求, 预留资产即
向华硕公司进行抵债, 如法院未支持华硕公司的诉讼请求,
管理人将对预留部分的资产进行处置并依法向债权人进行
清偿。

五、需继续开展的资产处置及分配工作

(一) 三期资产处置

1. 三期剩余资产情况

(1) 别墅及配套车位: 三期通过诉讼程序回收两套别
墅及四个配套车位, 评估价值为 2,328.50 万元。该部分资
产在阿里资产进行公开拍卖, 2026 年 6 月 17 日第二次公开
拍卖已流拍。后续将继续按照前一次流拍价格的八折进行下
一次拍卖, 直至拍卖成交。

(2) 三期住宅车位：产权车位 329 个，建筑面积为 12,288.87 m²，评估价值为 3,214.85 万元，第一次流拍价为 2,571.88 万元；人防车位（使用权价值）496 个，建筑面积为 19,794.45 m²，评估价值为 3,210.58 万元，第一次流拍价为 2,568.46 万元。

2. 三期剩余资产处置方案

(1) 别墅及配套车位：按照公开拍卖的方式继续拍卖成交。

(2) 三期住宅车位：管理人前期已通过公告方式告知业主行使优先购买权并进行公证，后续，管理人将继续按照 30 个车位一个资产包的方式进行第二次拍卖，同时，管理人将委托辅拍机构寻找车位整体处置及运营的投资人。

(二) 四期资产处置

1. 四期剩余资产情况

(1) 办公：122 套，建筑面积为 6,112.97 m²，评估价值 5,590.70 万元，第一次流拍价为 4,472.56 万元。

(2) 商铺：40 套，建筑面积 4,525.12 m²，评估价值 5,123.88 万元，第二次流拍价为 4,099.10 万元。

(3) 车位：产权车位 548 个，建筑面积 19,640.01 m²，评估价值为 5,850.87 万元，第一次流拍价为 4,680.70 万元；人防车位（使用权价值）270 个，建筑面积 8,439.51 m²，评估价值为 1,422.10 万元，第一次流拍价为 1,137.68 万元。

2. 四期剩余资产处置方案

(1) 办公：整层拍卖，按照前一次拍卖流拍价的八折进行下一次拍卖。

(2) 商铺：单个拍卖，按照前一次拍卖流拍价的八折进行下一次拍卖。或继续进行第四次拍卖，第四次拍卖流拍的，按照第四次流拍价格与包销机构签署兜底协议，由包销机构缴纳部分保证金，给予半年销售期，期满未售出的商铺，由包销机构按照第四次流拍的价格购买。

(3) 车位：继续按照 30 个车位一个资产包的方式进行第二次拍卖，同时，管理人将委托辅拍机构寻找车位整体处置及运营的投资人。

(三) 二、五期资产处置

详见第三部分特定财产清偿处置情况。

(四) 土增税汇算清缴

因融创玖棠府项目开发建设及销售周期跨度较长，项目销售情况复杂，且成本资料保存不完善等情况，因此管理人聘请四川中砧税务师事务所有限责任公司对项目整体进行土增税汇算清缴。目前，项目三期土增税汇算清缴将采取核定征收的方式进行，并将于近期开展评估工作；项目四期正在开展成本核算及销售（含抵债）情况梳理；项目五期将在以物抵债或公开拍卖成交后开展土增税汇算清缴工作。

特此报告。

附：《成都天合倍升置业有限公司破产财产分配表》

成都天合倍升置业有限公司管理人

二〇二六年六月二十二日



W. del Tr m V. S. V. I.

成都天合倍升置业有限公司破产财产分配表

购房人房屋交付请求权

序号	债权编号	债权人名称	法定清偿确认情况				分配情况		备注		
			申报金额	合计确认金额	其中优先权	其中普通债权	不予确认金额	分配方式		清偿财产价值(含税,元)	联合选房单位
合计			984,945,100.00	984,945,100.00	984,945,100.00	-	-	984,945,100.00	交房	984,945,100.00	
建设工程优先权			法定清偿确认情况				分配情况				
1	94	成都通安置业有限公司	18,403,476.10	9,767,624.29	9,767,624.29	-	-	7,595,180.00	以物抵债	-	
2	60	江苏鑫宏机电制造有限公司	1,004,513.17	1,004,513.17	1,004,513.17	-	-	747,120.00	以物抵债		四川新厦门业有限公司, 仅三即期进行以物抵债
3	102	四川新厦门业有限公司	1,457,891.96	654,493.23	654,493.23	694,208.66	21,284.17	803,398.73	以物抵债		三即五即期施工单位, 仅三即期进行以物抵债
4	81	四川博盛装饰工程有限公司	1,234,815.20	1,154,353.48	1,132,748.75	21,604.73	-	741,280.00	以物抵债		四川博盛装饰工程有限公司, 重庆江兴节能环保技术有限公司
5	85	四川博盛装饰工程有限公司	300,000.00	161,164.14	161,164.14	-	-	218,835.86	以物抵债		四川博盛装饰工程有限公司, 重庆江兴节能环保技术有限公司
6	121-1	西安飞机工业集团装备工程股份有限公司四川分公司	4,097,891.35	1,795,398.13	1,795,398.13	-	-	2,304,493.22	以物抵债	2,597,760.00	
7	144	重庆江兴节能环保技术有限公司	184,400.14	184,400.14	184,400.14	-	-	-	以物抵债	-	
8	89	四川全通建筑劳务工程有限公司	834,077.02	828,959.27	11,189.72	809,770.55	13,117.25	13,117.25	以物抵债	-	
9	92	四川全通建筑劳务工程有限公司	1,101,736.07	1,060,381.20	1,060,381.20	-	-	41,354.87	以物抵债	1,155,200.00	
10	96	四川省博盛置业有限公司	3,232,287.22	1,918,415.64	1,918,415.64	-	-	1,314,882.68	以物抵债	2,172,480.00	
11	99-2	四川天耀建筑劳务工程有限公司	3,453,987.00	795,231.34	795,231.34	-	-	2,658,765.26	以物抵债	1,182,340.00	
12	137	重庆柏宇酒店设备有限公司	399,507.43	399,507.43	399,507.43	-	-	-	以物抵债	-	
13	164	四川博盛装饰工程有限公司	1,222,202.12	1,105,864.02	1,105,864.02	-	-	116,408.10	以物抵债	1,808,000.00	
14	107	四川博盛装饰工程有限公司	1,326,500.44	331,620.12	331,620.12	-	-	995,239.12	以物抵债	132,000.00	
15	110	四川博盛装饰工程有限公司	1,326,764.84	331,231.64	331,231.64	-	-	767,116.95	以物抵债	348,280.00	
16	113	重庆江兴节能环保技术有限公司	20,011,478.63	8,231,228.96	8,231,228.96	-	-	11,679,686.67	以物抵债	6,613,840.00	
17	116	重庆通安物业管理有限公司重庆分公司	75,374,745.66	53,181,964.23	16,701,619.33	36,480,345.00	4,355.00	22,212,181.53	以物抵债	18,208,000.00	



序号	债权人名称	债权金额	是否确认	确认金额	未确认金额	分配方式	文件名称	备注
18	1116 德力信融资租赁有限公司成都分公司	4,020,796.81	992,061.00	-	3,028,735.81	以物抵债	189,400.00	前五期施工单位
19	145-2 重庆华通融资租赁有限公司(即:重庆)	181,124,589.01	36,249,284.07	-	144,875,304.94	以物抵债	40,722,220.00	分期
20	145-4 重庆华通融资租赁有限公司(即:重庆)	7,223,684.58	7,223,684.58	-	4,232,743.19	以物抵债	7,220,000.00	分期
21	156 重庆万方华利科技有限公司	2,931,278.40	351,351.19	163,313.42	1,516,613.81	以物抵债	-	分期, 金额小, 分期
22	158-2 重庆普华会计师事务所有限公司	3,802,294.27	3,108,116.68	-	694,177.59	以物抵债	3,270,560.00	分期, 金额小, 分期
23	163 重庆亿庆融资租赁有限公司	2,632,276.62	1,940,426.64	-	691,849.98	以物抵债	-	分期
24	178 四川各方资产管理股份有限公司	320,297.34	320,297.34	12,267.55	712,820.98	以物抵债	254,140.00	分期
25	185 重庆亿庆融资租赁有限公司	2,484,232.27	1,048,226.32	-	1,580,476.95	以物抵债	981,840.00	分期
26	212 成都天盟重工股份有限公司	213,278.40	213,278.40	283,278.40	-	以物抵债	314,400.00	分期
合计		338,240,643.33	135,103,679.58	97,597,222.68	37,521,114.22		94,272,580.00	

特别提示: 1、合计确认的债权金额大于破产企业主要财产以下原因: 债权金额确认后, 涉及部分施工单位未进行债权申报, 管理人委托第三方单位进行清理, 相关费用从债权金额中扣除; 部分债权人债权金额未完全申报资产价值, 债权人未放弃部分债权。
2、部分债权人确认的债权金额大于破产企业主要财产以下原因: 债权人在前三期申报债权, 但申报债权未进行施工, 但申报债权未进行清理。

职工债权

序号	债权人名称	债权金额	是否确认	确认金额	未确认金额	分配方式	文件名称	备注
1	1 职工债权	43,994.69	43,994.69	-	-	现金	43,994.69	
2	2 职工债权	67,629.10	67,629.10	-	-	现金	67,629.10	
3	3 职工债权	72,019.13	72,019.13	-	-	现金	72,019.13	
合计		183,642.92	183,642.92	-	-		183,642.92	

破产费用及共益债务

序号	费用类别	费用项目	发生金额	是否确认	确认金额	未确认金额	分配方式	文件名称	备注
1	破产费用	破产费用	888,252.83	888,252.83	-	-	现金	888,252.83	
2	破产费用	破产费用	123,202.82	123,202.82	-	-	现金	123,202.82	
3	破产费用	破产费用	128,000.00	128,000.00	-	-	现金	128,000.00	
4	破产费用	破产费用	115,000.00	115,000.00	-	-	现金	115,000.00	
5	破产费用	破产费用	73,500.00	73,500.00	-	-	现金	73,500.00	
6	破产费用	破产费用	5,120.00	5,120.00	-	-	现金	5,120.00	
7	破产费用	破产费用	115.50	115.50	-	-	现金	115.50	
小计			1,335,209.15	1,335,209.15	-	-			
1	共益债务	破产费用	39,037,899.25	39,037,899.25	-	-	现金	39,037,899.25	
2	共益债务	破产费用	6,126,165.72	6,126,165.72	-	-	现金	6,126,165.72	
3	共益债务	破产费用	2,965,817.48	2,965,817.48	-	-	现金	2,965,817.48	
4	共益债务	破产费用	2,229,257.80	2,229,257.80	-	-	现金	2,229,257.80	
5	共益债务	破产费用	2,151,983.02	2,151,983.02	-	-	现金	2,151,983.02	
6	共益债务	破产费用	1,252,456.20	1,252,456.20	-	-	现金	1,252,456.20	
7	共益债务	破产费用	1,163,803.70	1,163,803.70	-	-	现金	1,163,803.70	
8	共益债务	破产费用	984,202.61	984,202.61	-	-	现金	984,202.61	
9	共益债务	破产费用	822,875.00	822,875.00	-	-	现金	822,875.00	
10	共益债务	破产费用	821,081.59	821,081.59	-	-	现金	821,081.59	
11	共益债务	破产费用	362,366.30	362,366.30	-	-	现金	362,366.30	
12	共益债务	破产费用	101,230.00	101,230.00	-	-	现金	101,230.00	
13	共益债务	破产费用	17,224.00	17,224.00	-	-	现金	17,224.00	
小计			58,036,262.68	58,036,262.68	-	-			
合计			59,361,461.83	59,361,461.83	-	-			

**成都天合倍升置业有限公司管理人
继续履职承诺函**

四川天府新区人民法院：

2023年7月18日，贵院裁定受理李勇刚对成都天合倍升置业有限公司的破产重整申请（现已转为清算程序），并于2023年7月20日作出（2023）川0192破7号《决定书》，指定北京大成（成都）律师事务所、四川中方会计师事务所有限责任公司担任成都天合倍升置业有限公司管理人。

为提高破产案件的审理效率，管理人已经提请贵院先行裁定终结成都天合倍升置业有限公司破产清算案，但鉴于本案尚有未结诉讼，且部分财产尚未变价，部分债权未获得清偿，管理人根据《中华人民共和国企业破产法》第一百二十二条、第一百二十三条之规定，向贵院郑重承诺：在本案裁定终结后，将继续履行管理人职责，做好未结诉讼和执行的代理工作以及本案财产变价和分配工作，直至本案清算事务全部终结。

此致

成都天合倍升置业有限公司管理人

二〇二六年六月二十二日

