云南省昭通市中级人民法院
民事裁定书

（2022）云 06 破 2 号之五

申请人：昭通厚德置业有限公司管理人。

代表人：莫崇斌。

2026 年 5 月 27 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变价方案》经债权人会议表决未通过，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变价方案》符合法律规定，该变价方案明确对“秋城尚苑”项目未售不动产等主要资产，将以评估价为基准，通过网络司法拍卖平台进行公开拍卖，完全符合法律规定的首选处置方式。方案同时确立依法合规、公平公正、财产价值最大化及兼顾处置效率的原则，并针对应收款项等不同类型资产，设计了与之相适应的分类处置规则，体现了灵活性与原则性的统一，旨在最大限度提升资产变现价值，维护全体债权人整体利益。依照《中华人民共和国企业破产法》第六十五条第一款规定，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变价方案》。

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变价方案》

昭通厚德置业有限公司

破产财产变价方案

（2022）厚德置业破管字第248号

昭通厚德置业有限公司债权人会议：

管理人在云南省昭通市中级人民法院的监督指导下，认真履行管理人职责，对债务人财产进行了全面清查核对。根据《中华人民共和国企业破产法》第二十五条、第六十一条、第一百一十二条的规定，遵循“实现破产财产价值最大化，兼顾处置效率原则、公开合法原则”，管理人现拟定财产变价方案，提请债权人会议审议。

一、财产变价原则

（一）依法合规原则

在财产处置工作中，严格遵守有关法律法规、规章的规定，依法合规处置相关财产。

（二）公平公正原则

在财产处置工作中，坚持公开、公正的原则，保证程序公开，实体处理公正。

（三）财产价值最大化原则

在财产处置工作中，以财产价值最大化为原则，最大程度地保障债权人的合法权利。

（四）兼顾处置效率原则

在财产处置工作中，在保证依法合规、公开公正及财产价值最大化的前提下，兼顾处置效率，高效实现财产变现。

二、拟变价财产范围

（一）厚德公司“秋城尚苑”项目全部未售不动产。

（二）厚德公司“秋城尚苑”项目争议房产，如最终释放为可售不动产的，纳入本案变价范围。

（三）厚德公司的应收款项。

（四）发现厚德公司的其他资产。

注：上述财产详情见附件。

三、财产变价方式

《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，按照资产类别不同，处置难易程度存在差异，管理人结合目前的市场行情，对主要资产和重大资产进行公开拍卖处理，对难以评估进行公开拍卖的资产制定了以下处置方案。

（一）不动产类

1. 参照《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》厚德公司“秋城尚苑”项目资产以北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“评估公司”）最新出具的评估报告作为破产财产处置的保留价。管理人通过“阿里拍卖破产强清平台”或“京东拍卖平台”将对应资产评估价值作为起拍价进行公开拍卖。拍卖成交款纳入破产财产范围，按照《破产财产分配方案》对债权人进行分配。

其中，在车位进行公开拍卖时，需优先满足业主的购买需求，明确业主在同等条件下享有优先购买权。

2.如一拍流拍后，在网络平台上再次拍卖，拍卖起拍价的降价幅度不超过第一次拍卖的15%，第二次拍卖流拍后按债权人会议表决的分配方案进行处置。

3.前述拍卖公告期限不低于（大于等于）7日。

（二）应收款项类

根据厚德公司应收款项的实际情况，具体分类处置如下：

1.追索购房户因购房或逾期贷款导致厚德公司代偿的款项

（1）继续追索尚未支付剩余房款的购房户

在购房人继续支付剩余购房款的情况下，管理人决定继续履行购房合同的，本项所涉购房人应在管理人发出限期缴纳房款通知后缴齐剩余房款。所涉购房人可通过现金转账缴纳房款或申请办理按揭贷款。因所涉购房人自身原因无法办理按揭贷款的，所涉购房人应当在管理人规定的期限内，通过现金转账补足剩余房款，或可另行变更买受人办理贷款，或与管理人协商处理该部分欠款。

逾期缴纳房款或不办理贷款的，管理人有权解除相应商品房买卖合同，收回房源将参照本变价方案项下同类资产进行变价处置。或者管理人可通过协商、诉讼等方式要求购房人支付剩余房款，将收回的房款纳入厚德公司破产财产进行分配。

（2）追索厚德公司向购房户代偿的银行贷款

在厚德公司重整期间，因部分购房户未按期偿还贷款，导致厚德公司重整续建销售房屋时其余贷款无法办理，为保障续建进程，管理人依法向银行代偿了该部分款项，就该部分代偿款，管理人可通过协商、诉讼等方式要求购房人还款，将收回的欠款纳入厚德公司破产财产进行分配。

2.厚德公司对袁凡、袁收亚刑事案件赃款

厚德公司法定代表人袁凡，实际负责人袁收亚涉嫌挪用资金罪，已经人民法院刑事裁判，所涉赃款已进入刑事执行程序，但因被执行人袁凡、袁收亚名下暂无财产或财产暂无法执行，刑事执行程序尚未收回任何款项，就该部分款项，由委托评估机构对款项价值进行评估，评估后，由管理人通过“阿里拍卖破产强清平台”或“京东拍卖平台”拍卖。参照《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定（2020 修正）》《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》，首次起拍价格不低于评估价的70%，如首次起拍流拍后，再次拍卖的价格不低于上次流拍价的 80%，二次拍卖流拍后，管理人依法公开变卖应收款项，变卖价格不低于评估价的 50%。

如应收款项价值无法进行评估，管理人将在拍卖平台以目前应收款项尚未执行的金额作为起拍价拍卖，每次拍卖流拍后，下一次拍卖的价格不低于上次流拍价的 80%，不限拍卖次数。

以上拍卖、变卖的公告期均不低于（大于等于）7 日。

拍卖、变卖流拍后，尚未清偿且具备清偿顺位的债权人可向管理人申请以流拍后的应收款项价格抵偿其债权，如应收款项抵偿价格超过其受偿的债权金额的，债权人应当在7日内以现金补足。

如无法通过公开拍卖方式处置该笔应收款项的，可证明该资产经市场检验无价值，管理人将不再进行处置，依法对相应应收款项予以核销。

3.其他应收款项进行拍卖处置

厚德公司除上述应收款项在之前债权人会议已汇报详细情况外，其他应收款项由管理人通过“阿里拍卖平台”或“京东拍卖平台”拍卖。拍卖方式根据其他应收款项具体情况分开或者统一打包拍卖，首次起拍价格为应收款项的账面价值，再次拍卖的起拍价格为上一次流拍价格80%。以上拍卖、变卖的公告期均不低于（大于等于）7日。

首次拍卖流拍后，债权人可主张以债权抵债方式进行清偿。但应按照债权先后顺位、同顺位按债权比例进行抵偿。抵偿价格系前一次拍卖之流拍价格，抵偿内容系当次抵偿价格对应比例的应收债权额。

如无法通过公开拍卖方式处置该笔应收款项的，可证明该资产经市场检验无价值，管理人将不再进行处置，依法对相应应收款项予以核销。

（三）其他未发现财产变价

自破产程序终结之日起二年内，如发现应当追回的财产需要进行变价处置的，管理人将结合财产实际情况，按照本变价方案进行处置。

四、无法变价物资的处置

厚德公司的权利证书、合同、财务凭证、档案资料、印章等无法变价的物资，管理人依法及时处置。管理人可委托第三方机构有偿保管，或交由债务人股东、实控人进行保管。委托第三方有偿保管的，保管、注销、销毁等产生的费用，作为破产费用。

五、其他

（一）拍卖辅助

为了提高拍卖效率，管理人可以决定选聘司法拍卖辅助机构或拍卖机构对破产财产进行辅助拍卖。

（二）服务费及税费

1.因破产财产变价产生的司法拍卖平台服务费等相关费用由买受人承担。

2.因处置破产财产产生的税费，根据法律规定由买受人及出卖人各自负担。

3.债务人承担的税费等，纳入破产费用或共益债务，由债务人财产随时清偿。

六、方案的生效和实施

（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昭通市中级人民法院裁定。

（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或云南省昭通市中级人民法院即可。

（三）新增财产在本财产变价方案中不属于同类财产，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，依法由云南省昭通市中级人民法院裁定。

（四）本方案未予明确的事项、技术性条款、方案实施细则等，根据财产价值最大化的原则，由债权人会议授权管理人合理拟定、解释，包括但不限于拍卖公告、财产变卖方案、诉讼费垫付通知等。

本方案经债权人会议审议通过或云南省昭通市中级人民法院裁定批准后，管理人将按照本方案确定的变价规则对上述资产进行变价处置。

综上所述，根据厚德公司的实际情况，为保障厚德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。

昭通厚德置业有限公司管理人

二〇二六年五月二十五日

附件一：未售不动产明细表

附件二：应收款项明细表

TAHOTA 泰和泰

附件一：未售房源明细表

未售房屋明细表

序号	性质	幢号	单元	房号	建筑面积
1	商铺	1	1	1-201 铺	195.41
2	小户型住宅	1	1	1-1-203	61.77
3	住宅	2	1	2-1-201	151.77
4	住宅	2	1	2-1-202	133.19
5	住宅	2	1	2-1-301	151.77
6	住宅	2	1	2-1-401	151.77
7	住宅	2	1	2-1-402	133.19
8	住宅	2	1	2-1-501	151.77
9	住宅	2	2	2-2-101	151.77
10	住宅	2	2	2-2-102	133.19
11	住宅	2	2	2-2-201	151.77
12	住宅	2	2	2-2-202	133.19
13	住宅	2	2	2-2-301	151.77
14	住宅	2	2	2-2-401	151.77
15	住宅	2	2	2-2-501	151.77
16	住宅	3	1	3-1-101	127.54
17	住宅	3	2	3-2-101	107.61
18	住宅	3	2	3-2-102	127.54
19	住宅	3	2	3-2-201	107.61
20	住宅	4	1	4-1-101	127.54
21	住宅	4	1	4-1-301	127.54
22	住宅	4	2	4-2-102	127.54

TAHOTA 泰和泰

未售车位明细表

序号	物业类型	位置层数	类型	车位数量	车位编号	长（m）	宽（m）
1	车位	负1层	子母车位	1.5	A01	10.1	2.4
2	车位	负1层	子母车位	1.5	A02	10.1	2.4
3	车位	负1层	子母车位	1.5	A03	10.1	2.4
4	车位	负1层	无障碍车位	1	A06	5.3	3.6
5	车位	负1层	无障碍车位	1	A07	5.3	3.6
6	车位	负1层	标准车位	1	A08	5.3	2.4
7	车位	负1层	标准车位	1	A09	5.3	2.4
8	车位	负1层	标准车位	1	A10	5.3	2.4
9	车位	负1层	标准车位	1	A11	5.3	2.4
10	车位	负1层	标准车位	1	A12	5.3	2.4
11	车位	负1层	标准车位	1	A13	5.3	2.4
12	车位	负1层	标准车位	1	A15	5.3	2.4
13	车位	负1层	无障碍车位	1	A17	5.3	3.6
14	车位	负1层	子母车位	1.5	A18	10.1	2.4
15	车位	负1层	子母车位	1.5	A19	10.1	2.4
16	车位	负1层	子母车位	1.5	A20	10.1	2.4
17	车位	负1层	子母车位	1.5	A21	10.1	2.4
18	车位	负1层	子母车位	1.5	A22	10.1	2.4
19	车位	负1层	子母车位	1.5	A23	10.1	2.4
20	车位	负1层	子母车位	1.5	A25	10.1	2.4
21	车位	负1层	标准车位	1	A28	5.3	2.4
22	车位	负1层	标准车位	1	A29	5.3	2.4
23	车位	负1层	标准车位	1	A30	5.3	2.4
24	车位	负1层	标准车位	1	A31	5.3	2.4
25	车位	负1层	标准车位	1	A32	5.3	2.4
26	车位	负1层	标准车位	1	A33	5.3	2.4
27	车位	负1层	标准车位	1	A37	5.3	2.4
28	车位	负1层	标准车位	1	A39	5.3	2.4
29	车位	负1层	标准车位	1	A40	5.3	2.4
30	车位	负1层	标准车位	1	A41	5.3	2.4
31	车位	负1层	标准车位	1	A42	5.3	2.4
32	车位	负1层	标准车位	1	A43	5.3	2.4
33	车位	负1层	微型车位	1	A45	5.15	2.4
34	车位	负1层	标准车位	1	A46	5.3	2.4
35	车位	负1层	标准车位	1	A47	5.3	2.4
36	车位	负1层	标准车位	1	A48	5.3	2.4
37	车位	负1层	标准车位	1	A50	5.3	2.4
38	车位	负1层	标准车位	1	A52	5.3	2.4
39	车位	负1层	标准车位	1	A53	5.3	2.4
40	车位	负1层	标准车位	1	A55	5.3	2.4
41	车位	负1层	标准车位	1	A56	5.3	2.4

42	车位	负1层	标准车位	1	A57	5.3	2.4
43	车位	负1层	标准车位	1	A58	5.3	2.4
44	车位	负1层	标准车位	1	A59	5.3	2.4
45	车位	负1层	标准车位	1	A62	5.3	2.4
46	车位	负1层	标准车位	1	A63	5.3	2.4
47	车位	负1层	标准车位	1	A67	5.3	2.4
48	车位	负1层	标准车位	1	A68	5.3	2.4
49	车位	负1层	标准车位	1	A70	5.3	2.4
50	车位	负1层	标准车位	1	A72	5.3	2.4
51	车位	负1层	标准车位	1	A73	5.3	2.4
52	车位	负1层	标准车位	1	A75	5.3	2.4
53	车位	负1层	标准车位	1	A76	5.3	2.4
54	车位	负1层	标准车位	1	A79	5.3	2.4
55	车位	负1层	标准车位	1	A81	5.3	2.4
56	车位	负1层	标准车位	1	A82	5.3	2.4
57	车位	负1层	标准车位	1	A86	5.3	2.4
58	车位	负2层	标准车位	1	B01	5.3	2.4
59	车位	负2层	标准车位	1	B02	5.3	2.4
60	车位	负2层	标准车位	1	B03	5.3	2.4
61	车位	负2层	标准车位	1	B05	5.3	2.4
62	车位	负2层	标准车位	1	B06	5.3	2.4
63	车位	负2层	标准车位	1	B07	5.3	2.4
64	车位	负2层	标准车位	1	B08	5.3	2.4
65	车位	负2层	标准车位	1	B09	5.3	2.4
66	车位	负2层	标准车位	1	B10	5.3	2.4
67	车位	负2层	标准车位	1	B11	5.3	2.4
68	车位	负2层	子母车位	1.5	B13	10.1	2.4
69	车位	负2层	子母车位	1.5	B15	10.1	2.4
70	车位	负2层	子母车位	1.5	B16	10.1	2.4
71	车位	负2层	子母车位	1.5	B17	10.1	2.4
72	车位	负2层	子母车位	1.5	B18	10.1	2.4
73	车位	负2层	子母车位	1.5	B19	10.1	2.4
74	车位	负2层	子母车位	1.5	B20	10.1	2.4
75	车位	负2层	子母车位	1.5	B21	10.1	2.4
76	车位	负2层	子母车位	1.5	B22	10.1	2.4
77	车位	负2层	子母车位	1.5	B23	10.1	2.4
78	车位	负2层	子母车位	1.5	B25	10.1	2.4
79	车位	负2层	子母车位	1.5	B26	10.1	2.4
80	车位	负2层	子母车位	1.5	B27	10.1	2.4
81	车位	负2层	子母车位	1.5	B28	10.1	2.4
82	车位	负2层	子母车位	1.5	B29	10.1	2.4
83	车位	负2层	标准车位	1	B30	5.3	2.4
84	车位	负2层	标准车位	1	B31	5.3	2.4

85	车位	负2层	标准车位	1	B32	5.3	2.4
86	车位	负2层	标准车位	1	B33	5.3	2.4
87	车位	负2层	标准车位	1	B35	5.3	2.4
88	车位	负2层	标准车位	1	B36	5.3	2.4
89	车位	负2层	标准车位	1	B37	5.3	2.4
90	车位	负2层	子母车位	1.5	B38	10.1	2.4
91	车位	负2层	子母车位	1.5	B39	10.1	2.4
92	车位	负2层	标准车位	1	B40	5.3	2.4
93	车位	负2层	标准车位	1	B41	5.3	2.4
94	车位	负2层	标准车位	1	B42	5.3	2.4
95	车位	负2层	子母车位	1.5	B43	10.1	2.4
96	车位	负2层	子母车位	1.5	B45	10.1	2.4
97	车位	负2层	标准车位	1	B50	5.3	2.4
98	车位	负2层	标准车位	1	B51	5.3	2.4
99	车位	负2层	标准车位	1	B52	5.3	2.4
100	车位	负2层	标准车位	1	B53	5.3	2.4
101	车位	负2层	标准车位	1	B55	5.3	2.4
102	车位	负2层	标准车位	1	B56	5.3	2.4
103	车位	负2层	标准车位	1	B58	5.3	2.4
104	车位	负2层	标准车位	1	B59	5.3	2.4
105	车位	负2层	标准车位	1	B60	5.3	2.4
106	车位	负2层	标准车位	1	B61	5.3	2.4
107	车位	负2层	微型车位	1	B66	5.15	2.4
108	车位	负2层	标准车位	1	B67	5.3	2.4
109	车位	负2层	标准车位	1	B68	5.3	2.4
110	车位	负2层	标准车位	1	B69	5.3	2.4
111	车位	负2层	标准车位	1	B70	5.3	2.4
112	车位	负2层	标准车位	1	B71	5.3	2.4
113	车位	负2层	标准车位	1	B72	5.3	2.4
114	车位	负2层	标准车位	1	B73	5.3	2.4
115	车位	负2层	标准车位	1	B75	5.3	2.4
116	车位	负2层	标准车位	1	B76	5.3	2.4
117	车位	负2层	标准车位	1	B77	5.3	2.4
118	车位	负2层	子母车位	1.5	B78	10.1	2.4
119	车位	负2层	标准车位	1	B79	5.3	2.4
120	车位	负2层	子母车位	1.5	B80	10.1	2.4
121	车位	负2层	标准车位	1	B82	5.3	2.4
122	车位	负2层	标准车位	1	B83	5.3	2.4
123	车位	负2层	标准车位	1	B85	5.3	2.4
124	车位	负2层	标准车位	1	B86	5.3	2.4
125	车位	负2层	标准车位	1	B90	5.3	2.4
126	车位	负2层	标准车位	1	B91	5.3	2.4
127	车位	负2层	标准车位	1	B92	5.3	2.4

128	车位	负 2 层	标准车位	1	B96	5.3	2.4
129	车位	负 2 层	标准车位	1	B97	5.3	2.4
130	车位	负 2 层	标准车位	1	B98	5.3	2.4
131	车位	负 2 层	标准车位	1	B99	5.3	2.4
132	车位	负 2 层	标准车位	1	B100	5.3	2.4
133	车位	负 2 层	标准车位	1	B101	5.3	2.4
134	车位	负 2 层	标准车位	1	B102	5.3	2.4
135	车位	负 2 层	标准车位	1	B103	5.3	2.4
136	车位	负 2 层	标准车位	1	B105	5.3	2.4