

四川省崇州市人民法院

民事裁定书

(2023)川0184破7、8、9、10、11、12号之十二

申请人：成都润庆置业有限公司等六家公司管理人。

负责人：刘宁。

委托诉讼代理人：刘帅彬，北京大成（成都）律师事务所律师。

委托诉讼代理人：李向兰，北京大成（成都）律师事务所律师。

2024年11月8日，成都润庆置业有限公司等六家公司管理人向本院提出申请，称其拟定的《成都润庆置业有限公司等六家公司财产变价方案》（以下简称《财产变价方案》）未获得第二次债权人会议表决通过，请求本院裁定认可。

本院于2024年11月20日组织召开听证会，听取了投反对票的债权人的意见，其主要意见如下：1.部分诚意金业主对财产变价方案不懂，所以有投反对票。2.部分诚意金业主认为财产变现后损失太大，所以投反对票。3.部分诚意金业主不管清算方案还是重整方案，他只希望将交付的购房定金收回去，所以投反对票。4.大额债权人一致不同意对项目

进行清算，清算清偿率太低，希望对项目进行重整，认为项目有重整的价值，希望通过重整提高清偿率，减少损失。5. 债务人投反对票认为在大量债权尚不能确认的前提下进行投票，投票结果不能完整体现债权人的真正意愿。财产变价方案变卖资产获得破产财产金额小，无法保证所有债权人的权益。

本院查明，2024 年 10 月 20 日，管理人制作了《财产变价方案》，主要内容为：（一）拟变价财产范围。1.成都润庆公司等 6 家公司名下土地使用权（8 宗地块，465,128 m²，评估价 37,790.28 万元）；2.在建工程（评估价 15,538.77 万元）；3.债务人对外投资股权（4 家公司均未实缴，价值为 0）；4. 对外应收债权（56 笔，账面余额 614,743,238 元）。（二）财产变价方式。1.土地和在建工程：优先整体拍卖。以不低于评估价为第一次起拍价。如流拍，以不低于第一次起拍价的 80%为底价进行第二次拍卖。如再次流拍，以不低于第二次起拍价的 80%为底价进行第三次拍卖。整体拍卖不成交的，对单项资产或资产组合拍卖、变卖。如土地和在建工程整体三次流拍后，管理人将对资产单项或组合拍卖。2.账面应收债权和对外投资股权：（1）诉讼追收；（2）拍卖处置；（3）依法核销；（4）对外投资以 1 元起拍方式拍卖。2024 年 10 月 21 日至 28 日，成都润庆置业有限公司等六家公司第二次债权人会议召开，管理人将《财产变价方案》提请第二次债权人会议审议并表决。经表决，出席会议的有表决权的债权

人为 520 人，共 442 人同意该方案（301 人表决同意，141 人参会未表决），占出席会议总人数 85%，其所代表的债权总额为 739,551,425.15 元，占无财产担保债权总额的 44.65%。78 人不同意该方案，占出席会议总人数的 15.00%，其所代表的债权总额为 873,362,977.04 元，占无财产担保债权总额的 52.73%。《财产变价方案》表决未通过。

本院认为，首先，根据各方意见，债务人和部分大额债权人不同意《财产变价方案》的理由并非针对变价方案本身，而是不同意清算路径，希望进行重整或者和解。但截至目前，本案受理已有一年半的时间，在此期间，无论是债务人还是大额债权人，虽然表达了重整或者和解的意愿，提交了重整或者和解方案，但经研判，重整方案或者和解方案均未有效解决资金保障的核心问题，均是采取以销售回款解决后期建设资金的模式，结合目前的市场环境，项目二次烂尾的风险极大，不具有可行性。其次，虽然《财产变价方案》经债权人会议表决未获通过，但该变价方案内容要素齐备，不违反法律强制性规定，且符合润庆公司等六公司实际财产情况，依法应当予以认可。

综上，依照《中华人民共和国企业破产法》第六十五条第一款，经本院审委会研究讨论，裁定如下：

对成都润庆置业有限公司等六家公司管理人制作的《成都润庆置业有限公司等六家公司财产变价方案》，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 张 蓉

审 判 员 张海忠

审 判 员 孙 岭

本件与原本核对无异

二〇二四年十二月三十一日

书 记 员 严千雅

附：《成都润庆置业有限公司等六家公司财产变价方案》

成都润庆置业有限公司等六家公司

财产变价方案

成都润庆置业有限公司等六家公司债权人会议：

管理人在四川省崇州市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”，管理人现拟定债务人财产变价方案，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，最大程度上保障债权人的合法权益。

（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

根据管理人接管、清查，成都润庆置业有限公司等六家公司（以下简称“债务人”或“润庆公司等六家公司”）名下主要财产分为土地使用权、在建工程、对外投资形成的股权、对外债权、车辆、办公用品及货币资金。其中，车辆、办公用品、工地现场施工材料等少量动产前期已根据《财产管理方案》进行司法处置，不属于本次变价范围，相应货币资金已归集至管理人账户，后续依法分配。

润庆公司等六家公司拟变价的财产范围如下：

（一）土地使用权

根据调查，润庆公司等六家公司共有 8 宗土地，合计面积 465,128.15 m²。根据评估机构四川恒通房地产土地资产评估有限责任公司出具的评估结论，该 8 宗土地清算价值合计 37,790.28 万元。具体如下：

序号	权证编号	土地 编号	土地坐落	规划用途	面积（m ² ）	使用期限至	评估清算价 值（万元）
1	川（2018）崇 州市不动产权 第 0002851 号	B12-0 7	崇州市羊马镇 中华村 4 组	商业用地	33,684.17	2057 年 12 月 18 日	2762.87
2	川（2018）崇 州市不动产权 第 0002852 号	B12-0 8	崇州市羊马镇 中华村 4 组	商业用地	45,725.60	2057 年 12 月 18 日	3855.20
3	川（2018）崇 州市不动产权 第 0017786 号	B12-0 9	崇州市羊马镇 中华村 4、5、 7 组	商业用地	71,135.08	2058 年 7 月 16 日	5650.13

4	川(2018)崇州市不动产权第0013663	B12-10	崇州市羊马镇中华村4、7组	商业用地	62,557.45	2058年7月16日	5021.34
5	川(2018)崇州市不动产权第0019073号	B12-11	崇州市羊马镇中华村5、6、7组, 泗安村6、21、22、23组	商业用地	101,024.88	2058年7月17日	7908.61
6	川(2018)崇州市不动产权第0018143号	B12-12	崇州市羊马镇中华村6组, 泗安村6、22组	商业用地	89,852.30	2058年7月17日	7102.54

7	川(2018)崇州市不动产权第0012852号	B11-02	崇州市羊马镇泗安村14、15、16、17组	商业用地	32,588.97	2058年7月16日	2929.14
8	川(2018)崇州市不动产权第0003926号	B11-04	崇州市羊马镇崇阳大道	商业用地	28,559.70	2058年1月24日	2560.45
合计					465,128.15		37,790.28

特别说明:

1.土地抵押: 川(2018)崇州市不动产权第0002851号(B12-07)、0002852号(B12-08)、0003926号(B11-04)三宗土地已分别设定抵押, 登记抵押权人为招商银行股份有限公司

成都分行，实际抵押权利人为北京远坤房地产开发有限公司。【四川省高级人民法院（2021）川民终 325 号判决维持成都市中级人民法院的一审判决，确定了北京远坤房地产开发有限公司有权在抵押合同约定的担保范围内，对上述三宗土地折价或者拍卖、变卖所得的价款享有优先受偿权】。

2.崇州市规划和自然资源局于 2021 年 12 月 31 日对川（2018）崇州市不动产权第 0012852 号（B11-02）、川（2018）崇州市不动产权第 0018143 号（B12-12）、川（2018）崇州市不动产权第 0013663 号（B12-10）、川（2018）崇州市不动产权第 0017786 号（B12-09）四宗土地进行了闲置土地认定，并于 2024 年 5 月 6 日针对拟处罚措施召开听证会。2024 年 7 月 4 日，崇州市规划和自然资源局认定案涉土地在法院查封之前闲置未超过一年，不构成闲置，依法作出终止调查决定。

（二）在建工程

根据调查，润庆公司等六家公司在 B12-07、08、11 号、B11-04 号四个地块存在在建工程。根据评估机构四川恒通房地产土地资产评估有限责任公司出具的评估结论，在建工程清算价值合计 15,538.77 万元。

1. B12-07 地块在建工程进度

1 号楼完成砼主体施工（含楼梯电梯间屋面板、女儿墙、花架砼施工），砖砌体未施工；2 号楼完成三层顶板主体施工；3 号楼完成三层顶板主体施工；4 号楼完成地下室部分砼主体施工，未进行土方回填；5 号楼完成砼主体施工（含楼梯

电梯间屋面板、女儿墙、花架砼施工), 砖砌体未施工; 高温库完成基础施工, 土方回填完成 95%。该地块在建工程清算价值为 3765.93 万元。

2. B12-08 地块在建工程进度

6 号楼完成基础施工, 土方回填完成; 7 号楼完成砼主体施工(含楼梯电梯间屋面板、女儿墙、花架砼施工), 砖砌体未施工; 8 号楼完成三层顶板主体施工; 9 号楼完成砼主体施工(含楼梯电梯间屋面板、女儿墙、花架砼施工), 砖砌体未施工; 10 号楼完成砼主体施工(含楼梯电梯间屋面板、女儿墙、花架砼施工), 砖砌体未施工。常温库完成基础施工, 土方回填完成。该地块在建工程清算价值为 2584.60 万元。

3. B12-11 地块在建工程进度

其中 B12-11 地块无地下室部分: 电商与配送中心 21#: 主体结构四层混凝土浇筑完成。电商与配送中心 22#: 主体结构五层混凝土浇筑完成。电商与配送中心 23#: 主体结构屋面混凝土浇筑完成。电商与配送中心 24#: 主体结构屋面混凝土浇筑完成。粮油展销 1#: 基础分部工程完成。粮油展销 2#: 基础分部工程完成。粮油展销 3#: 主体结构二层混凝土浇筑完成。粮油展销 4#: 主体结构二层混凝土浇筑完成。粮油展销 5#: 基础分部工程完成。粮油展销 6#: 主体结构三层混凝土浇筑完成。粮油展销 7#: 基础分部工程完成。粮油展销 8#: 结构二层混凝土浇筑完成。其中 B12-11 地块好旺角 A 区: 34-40/D-f 区域基础一层梁板负一层墙柱混凝土

浇筑完成；21-34/B-f 区域基础一层梁板负一层墙柱混凝土浇筑完成；7-21/A-f 区域基础抗水板混凝土浇筑完成；1-7/A-Q 区域基础一层梁板负一层墙柱混凝土浇筑完成；1-7/Q-f 区域基础抗水板混凝土浇筑完成。该地块在建工程清算价值为 6689.23 万元。

4. B11-04 地块在建工程进度

农副产品检验检测中心：砖胎膜砌筑完成及基础垫层浇筑完成；农副产品电子商务大厦 A 栋：筏板混凝土浇筑完成；农副产品电子商务大厦 B 栋：地下室部分砼主体浇筑完成；农副产品展销中心：防水及防水保护层浇筑完成；农副产品客户中心：砖胎膜砌筑完成及基础垫层浇筑完成；农副产品管理中心：砖胎膜砌筑完成及基础垫层浇筑完成。该地块在建工程清算价值为 2229.01 万元。

（三）债务人对外投资股权

1.成都润鼎置业有限公司

除成都润庆置业有限公司、成都市永润置业有限公司外，成都润鼎置业有限公司（以下简称“润鼎公司”）尚有对外投资设立的 3 家企业为存续状态，对外投资各企业信息如下：

序号	被投资企业名称	被投资法定代 表人	注册资本 (万元)	投资 占比	注册时间	状态
1	成都宝润置业有限 公司	高松	2000	100%	2017-11-13	存续
2	成都禧泰置业有限	高松	2000	100%	2017-11-13	存续

	公司					
3	成都润焱物业服务 有限公司	高松	500	100%	2018-4-12	存续

经审计核查，上述三家公司注册资本均未认缴，实缴纳出资额均为 0。根据债务人提供的相关财务报表，上述三家公司名下没有具有价值的资产。

2.成都泰禾农产品市场管理有限公司

成都泰禾农产品市场管理有限公司（以下简称“泰禾公司”）对外投资设立四家全资子公司，具体情况如下：

序号	被投资企业名称	被投资法定代表 表人	注册资本 (万元)	投资 占比	注册时间	状态
1	成都世禾农产品市 场管理有限公司	高松	2000	100%	2017-11-2	存续
2	成都晖禾农产品市 场管理有限公司	高松	2000	100%	2017-11-13	存续
3	成都汇禾农产品市 场管理有限公司	高松	2000	100%	2017-11-13	存续
4	成都禾永盛农产品 市场管理有限公司	高松	2000	100%	2017-11-13	存续

经审计核查，上述四家公司注册资本均未认缴，实缴纳出资额为 0。根据债务人提供的相关财务报表，上述四家公司名下没有具有价值的资产。

（四）对外应收债权

根据《合并审计报告（初稿）》，截至破产受理日，债务

人的应收债权合计 56 笔，账面余额 614,743,238.45 元，会计科目均为其他应收，主要为关联企业往来形成的挂账应收，金额合计 556,171,926.96 元。

因存在润庆公司等六家公司与上述其他类型应收债权的债务人互负债权债务的情形，在依法抵销后实际应收债权金额将远低于上述账面金额，故其他应收债权金额以最终核查金额为准。

特别说明：针对润庆公司等六家公司的实质合并审计报告暂未定稿，上述数据仅为初步审计结论，最终以审计机构出具的盖章版审计报告为准。

三、财产变价方式

（一）土地和在建工程

1. 优先整体拍卖

为了维持生产要素的价值最大化，对润庆公司等六家公司所属的 8 宗土地及在建工程优先整体拍卖。以不低于四川恒通房地产土地资产评估有限责任公司资产评估报告中对应资产评估价值（清算价值）为第一次拍卖起拍价；如流拍，以不低于第一次起拍价的 80%为底价进行第二次拍卖；如再次流拍，以不低于第二次起拍价的 80%为底价进行第三次拍卖。

为提高破产财产处置效率，节约破产费用，第一次、第二次、第三次拍卖公告期限分别为 30 日、15 日、7 日。

2. 整体拍卖不成交的，对单项资产或资产组合拍卖、变卖

上述土地和在建工程经整体拍卖三次流拍后，管理人将不再对其继续整体拍卖。根据资产及市场情况，管理人可以对资产单项 / 组合拍卖，或对资产单项 / 组合进行变卖。

（1）资产单项 / 组合拍卖

对上述土地和在建工程单项 / 组合拍卖的，将以不低于四川恒通房地产土地资产评估有限责任公司资产评估报告中对应资产的评估价值（清算价值）为第一次拍卖起拍价；再次拍卖的起拍价不低于上次拍卖起拍价的 80%，直至拍卖成交。首次拍卖的公告期为 15 日，第二次及以后拍卖的公告期为 7 日。

（2）资产单项 / 组合变卖

对上述土地和在建工程单项 / 组合变卖的，管理人进行变卖协商，并将协商作价结果通知债权人。债权人如有更高价格买受人，应于通知之日起 10 日内向管理人推荐，更高价格买受人应与管理人签订书面协议；如没有更高价格买受人或未能与管理人签订书面协议的，管理人可以按照通知债权人的协商作价价格变卖资产。

（二）账面应收债权和对外投资股权

1. 账面应收债权的处置方式

审计查明的润庆公司等六家公司账列应收账款，管理人已向对应债务人发送催收函。根据应收债权的实际情况，管理人分类处置：

（1）诉讼追收

经管理人调查、审核，对有充分证据证明债权成立、未

过诉讼时效、对方主体合法存续且有偿债能力，回收可能性和回收率较大的，管理人将依法提起民事诉讼。

若开展诉讼催收时，债务人财产不足以支付上述诉讼费用，管理人将通知债权人，债权人可以垫付诉讼费，垫付诉讼费将从应收追回款中优先受偿；若无人垫付，则管理人不再提起诉讼，可通过拍卖方式处置。

（2）拍卖处置

款项性质不明、入账依据不充分的；无债权形成证据或债权证据严重不足，败诉风险较高；账龄三年以上且超过诉讼时效；往来对方名称不全、无具体联系地址及方式、询证无果；对方主体吊销、注销状态等各类回收可能性小，或者诉讼费用较高无人垫付的应收债权，管理人可以将应收债权作为资产进行拍卖。

采用拍卖的，第一次拍卖起拍价不低于审计机构审定账面价值金额确定，再次拍卖的起拍价不低于上次拍卖起拍价的 70%。首次拍卖的公告期为 15 日，第二次及以后拍卖的公告期为 7 日。如经三次拍卖仍流拍，管理人将以 1 元为起拍价进行拍卖。

（3）依法核销

经拍卖仍未能处置的，则证明该资产经市场检验无价值，管理人将不再进行处置，该应收债权核销。

2.对外投资股权的处置方式

鉴于润鼎公司、泰禾公司的对外投资均未实缴出资，且没有有价值的资产，审计账面价值为 0。针对润庆公司等六

家公司涉及的对外投资，以 1 元起拍，经上述市场方式检验，仍处置未果的，则证明该资产无市场价值，将不再进行处置。

（三）其他没发现财产变价

如未来发现债务人仍存在有其他可变价财产的，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

润庆公司等六家公司的权利证书、合同、财务凭证、档案资料、印章印鉴等无法变价的物资，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

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。

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。

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。

（三）《评估报告》结论的适用

四川恒通房地产土地资产评估有限责任公司出具的《资

产评估报告》有效期为一年，即自评估基准日（破产受理日）起一年，现已过期。2024年10月16日，四川恒通房地产土地资产评估有限责任公司就评估结论的继续适用出具了《关于评估报告使用说明的函》，说明上述评估报告结论于本函出具之日无明显变化，可继续参考使用上述报告的评估结果。

为了节省破产费用，提高破产财产处置工作效率，若整体处置无法区分单项资产价值的，参照上述评估报告中确定的标的物价值比率确定变现价值。

（四）解除抵押登记

有财产担保债权，在其抵押物变现价值范围内优先受偿。资产拍卖成交后，有财产担保的债权人应当积极配合注销抵押登记。注销抵押登记，不影响有财产担保债权的性质和受偿顺位。

六、方案实施

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四川省崇州市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。

因润庆公司等六家公司尚未宣告破产，本次上会的财产变价方案为《债务人财产变价方案》，如润庆公司等六家公

司被宣告破产，本《债务人财产变价方案》将自动转化为《破产财产变价方案》，无需再另行召开债权人会议审议《破产财产变价方案》。

七、变价风险提示

（一）债务人的核心资产专业性强，变价情况受市场环境、竞拍人意愿等因素影响较大；同时，经政府有关部门指导，资产买受人开展生产经营，需符合所在地产业规划、产业政策、市场准入、税收等要求；以上因素均可能影响拍卖条件、成交率和拍卖收益。

（二）财产多次拍卖的，将受到时间、市场波动等因素影响，可能影响拍卖成交率和拍卖收益。

以上财产变价方案，提请债权人会议审议表决。

成都润庆置业有限公司等六家公司管理人

二〇二四年十月二十一日