

上海市第三中级人民法院

民事裁定书

(2021)沪03破209号之八

申请人：秀图（上海）投资有限公司管理人。

2026年6月5日，秀图（上海）投资有限公司（以下简称秀图公司）管理人向本院提出申请称，本案第一次债权人会议于2021年11月9日召开，管理人将《秀图（上海）投资有限公司破产财产变价方案》提交第一次债权人会议表决，该方案表决通过。秀图公司名下资产主要为位于本市嘉定区南翔镇7街坊126/4丘的不动产，管理人按照该方案在阿里平台上对上述资产进行公开拍卖处置。2024年8月13日，买受人南平市延平区和立房地产开发有限公司（以下简称和立公司）以人民币264,505,600元（币种下同）拍得上述资产。按照《竞买公告》，和立公司应该于拍卖成交后7日内支付拍卖尾款238,055,040元。到期后，经管理人催讨，和立公司于2024年8月22日出具《承诺函》，承诺于2024年9月27日前支付拍卖尾款及逾期占用资金的利息等。2024年8月26日，和立公司向管理人支付逾期利息830,257.72元。

2024 年 9 月 23 日，管理人再次发出《催款通知函》，告知和立公司如无法在同年 9 月 30 日前支付尾款，将按照悔拍处理。次日，和立公司出具《关于延期付款沟通函》，要求再次延期支付尾款。2024 年 10 月 14 日，和立公司承诺于 2024 年 11 月 22 日前支付尾款及逾期利息，但其仍逾期未付。2024 年 11 月 29 日，和立公司仅支付尾款 900 万元。

因买受人严重违约且协调未果，管理人于 2025 年 3 月 25 日再次启动拍卖程序，并于 4 月 8 日流拍。之后，管理人继续挂拍，但本案抵押权人、建设工程优先权债权人等多家债权人以拍卖起拍价过低等为由反对继续拍卖，希望另行制作方案处置不动产，管理人暂停拍卖并与优先权人磋商以物抵债等其他方案。

2025 年 10 月 14 日前后，经与主要债权人协调，结合各方意见，管理人发起《破产财产后续处置方案》的表决并经债权人会议表决通过。管理人根据该方案的内容，与和立公司签订了《付款协议》。协议约定，和立公司尚未支付剩余拍卖款项本金合计 229,055,040 元，和立公司应于 2025 年 10 月 20 日或本协议及对应该案经秀图公司债权人会议表决通过后十日两者中的较晚日期前，向秀图公司管理人支付拍卖款项（该笔款项为本次拍卖保证金）1,500 万元，和立公司（或和立公司与融资机构共同设立的 spc 公司）应于 2025 年 12 月 31 日前（或融资机构 2025 年 12 月

20 日前出批复，2026 年 1 月 15 日前）向管理人支付全额拍卖款（该笔款项为本次拍卖保证金）264,505,600 元。协议另约定，如和立公司未按照本协议约定履行付款义务的，不得再就该次拍卖要求双方继续履行，不得要求再次延期付款或要求重新协商付款安排，如和立公司重新拍卖的，无权参加竞买。

之后，和立公司分别于 2025 年 10 月 30 日、10 月 31 日、11 月 1 日向管理人合计支付 1,500 万元，剩余尾款本金 214,055,040 元未付。2026 年 2 月 12 日，秀图公司债权人会议表决通过了《破产财产后续处置方案的补充议案》。后和立公司及其配资方表示无法按照《破产财产后续处置方案的补充议案》在 2026 年一季度前完成尾款支付，要求延期，但均多次拖延未付。因和立公司严重违反《付款协议》约定，为加快资产处置效率，2026 年 5 月，管理人拟订了《秀图（上海）投资有限公司破产清算案关于继续处置破产财产的议案》（以下简称《关于继续处置破产财产的议案》）提交债权人会议表决，表决结果为未通过，管理人遂请求本院依法裁定确定上述财产变价方案。

本院查明：2026 年 5 月，管理人将《关于继续处置破产财产的议案》提交秀图公司债权人会议表决。该议案的主要内容为：一、管理人将以和立公司尚未支付尾款本金金额 214,055,040 元作为本次拍卖起拍价。即如本次拍卖成交的，成交价款与前述罚

没款项总额不低于和立公司成交价 264,505,600 元，同时本次起拍价也不低于上一次拍卖流拍价 240,055,000 元的八折，可充分保障全体债权人权益，最大化债务人财产变现价值。管理人将委托拍卖机构通过网络拍卖平台进行拍卖，拍卖保证金 36,000,000 元，公告期 15 天。如果拍卖流拍，由拍卖机构继续进行拍卖，后一次拍卖起拍价为上一次拍卖流拍价的八折，以此类推，直至拍卖成交或本案主要优先权人以不低于最近一次拍卖的流拍价作为以物抵债价格，通过以物抵债方式取得秀图公司不动产的。二、如在上述拍卖程序过程中，本案抵押权人及主要建设工程优先债权人向管理人申请，以不低于最近一次拍卖的流拍价作为以物抵债价格主张以物抵债的，管理人将通过以物抵债方式处置秀图公司不动产。参与本次表决的有表决权的债权人共 20 户，所代表的无财产担保债权总额合计 455,321,660.60 元。经管理人统计，表决结果为：同意 6 户、反对 9 户、弃权 5 户，表决同意的债权人户数未过半数，所代表的债权额合计 250,275,557.89 元，占无财产担保债权总额的 54.97%。

本院认为：和立公司通过公开拍卖方式拍得秀图公司名下不动产，但未能按照约定如期支付尾款。虽然秀图公司债权人会议表决通过了《破产财产后续处置方案》《破产财产后续处置方案的补充议案》，管理人依据上述议案与和立公司签订了《付款协

议》，但和立公司仍然拖延主要款项不付，其多次以配资方尽调、内部审批等为由要求延期付款，严重违反协议相关约定，按约应承担相应的违约责任。

根据《企业破产法》第一百一十一条、第一百一十二条的规定，管理人应当及时拟订破产财产变价方案，提交债权人会议讨论。管理人应当按照债权人会议通过的或者人民法院依照本法第六十五条第一款规定裁定的破产财产变价方案，适时变价出售破产财产。另根据上海市高级人民法院《关于破产程序中财产网络拍卖的实施办法（试行）》第十九条、第二十一条之规定，拍卖成交后买受人悔拍的，交纳的保证金不予退还，计入债务人财产。网络拍卖竞价期间无人出价的，本次拍卖流拍。按照债权人会议决议需要在流拍后再次拍卖的，管理人应自流拍之日起七个工作日内再次启动网络拍卖程序，确有特殊情况的除外。目前管理人基于买受人和立公司无法按约支付尾款的事实，重新制作了《关于继续处置破产财产的议案》。该议案规定，以 214,055,040 元作为破产财产拍卖起拍价，如成交，成交价款与对和立公司的罚没款项总额不低于和立公司成交价 264,505,600 元，同时本次起拍价也不低于上一次拍卖流拍价 240,055,000 元的八折。另外，本案抵押权人及主要建设工程优先债权人可以不低于最近一次拍卖的流拍价为以物抵债价格主张以物抵债。上述处置方式是在《破

产财产后续处置方案》等变价方案难以执行后，管理人重新制定的变价方案，该方案符合《企业破产法》的相关规定，有利于破产程序依法顺利推进，且不损害全体债权人的合法利益，依照《中华人民共和国企业破产法》第六十五条第一款的规定，裁定如下：

对秀图（上海）投资有限公司管理人制作的《秀图（上海）投资有限公司破产清算案关于继续处置破产财产的议案》，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 锐

审 判 员 刘 琳

审 判 员 姚 磊



本件与原本核对无异

法 官 助 理

朱丽娜

书 记 员

附：《秀图（上海）投资有限公司破产清算案关于继续处置破产财产的议案》

上海市第三中级人民法院（以下简称“上海三中院”）于2021年8月30日裁定受理秀图（上海）投资有限公司（以下简称“秀图公司”）破产清算一案（以下简称“本案”），并于2021年9月7日指定上海市锦天城律师事务所担任秀图（上海）投资有限公司的管理人（以下简称“管理人”）开展各项破产工作。

关于秀图公司名下位于上海市嘉定区南翔镇7街坊126/4丘的不动产，包括土地使用权及在建工程（以下简称“秀图不动产”）处置工作进展，管理人已向全体债权人汇报。鉴于管理人多次催告南平市延平区和立房地产开发有限公司（以下简称“和立公司”）及其配资方但至今尚未付清拍卖尾款，导致目前秀图公司不动产处置工作无任何实际进展，各方未能按照《付款协议》及《破产财产后续处置方案之补充议案》约定完成拍卖款项支付，已构成违约，根据相关协议或议案管理人可以对秀图不动产另行处置。

考虑到秀图不动产将持续产生现场安保费等大额破产费用，且长时间烂尾得不到续建将导致秀图不动产价值进一步贬损，使秀图公司可分配资产进一步减少，故管理人将通过公开拍卖、以物抵债等途径继续处置秀图不动产，现将相关议案提交债权人会议审议表决，具体如下：

一、拍卖方式处置秀图不动产

如此前议案及报告所述，和立公司于2024年8月13日以264,505,600.00元通过阿里平台网络拍卖竞得秀图不动产，已缴纳竞拍保证金26,450,560.00元。后和立公司分别于2024年8月26日向管理人支付的延期付款利息830,257.72元、于2024年11月29日支付尾款9,000,000.00元、于2025年10月30日至11月1日期间支付尾款15,000,000.00元，尚余拍卖尾款本金214,055,040.00元未支付。根据《拍

卖公告》相关规定以及管理人与和立公司签署的《付款协议》，上述已支付款项管理人不予退还。

就秀图不动产，管理人曾以 240,055,000.00 元作为起拍价公开拍卖，该次拍卖已于 2025 年 4 月 8 日流拍。有鉴于此，管理人将以和立公司尚未支付尾款本金金额 214,055,040.00 元作为本次拍卖起拍价。即如本次拍卖成交的，成交价款与前述罚没款项总额不低于和立公司成交价 264,505,600.00 元，同时本次起拍价也不低于上一次拍卖流拍价 240,055,000.00 元的八折，可充分保障全体债权人权益，最大化债务人财产变现价值。

管理人将委托拍卖机构通过网络拍卖平台进行拍卖，拍卖保证金 36,000,000.00 元，公告期 15 天。如果拍卖流拍，由拍卖机构继续进行拍卖，后一次拍卖起拍价为上一次拍卖流拍价的八折，以此类推，直至拍卖成交或本案主要优先权人以不低于最近一次拍卖的流拍价为以物抵债价格，通过以物抵债方式取得秀图不动产的。

二、以物抵债处置秀图不动产

如在上述拍卖程序过程中，本案抵押权人及主要建设工程优先债权人向管理人申请，以不低于最近一次拍卖的流拍价为以物抵债价格主张以物抵债的，管理人将通过以物抵债方式处置秀图不动产。

具体而言，在以物抵债程序中，管理人将秀图不动产以物抵债至提出以物抵债申请的债权人（下称“承受人”）或其成立的 SPV 项目公司（以下简称“项目公司”），抵债价格为最近一次拍卖的流拍价，各承受人持股比例按各自债权可受偿金额占承受人全部可受偿金额比例计算。

同时，承受人以现金方式一次性向管理人支付秀图不动产中归属于承受人外的不动产价值对应价格以及承受人应当承担的破产费用、共益债务。应分配给承受人的债权分配款项管理人将相应予以扣减（该扣减金额不包含管理人罚没和立公司已支付款项对应的债权分配金额）。以上以物抵债价格及承受人需支付金额将根据实际情况另行确定。

鉴于管理人罚没和立公司款项可能存在争议，管理人暂不对该笔款项予以分配。如后续管理人需向和立公司退还的，管理人将以该笔款项支付。如最终确认罚没款项属于秀图公司的，管理人将向全体债权人依法进行分配。

此外，因管理人尚未在破产费用中计入秀图不动产过户应缴纳的税费等相关费用，该部分费用由承受人或项目公司在办理秀图不动产以物抵债过户时，由承受人全额缴纳，包括承受人或项目公司应缴纳部分以及秀图公司应缴纳部分费用。

三、本议案表决事项

债权人可对《关于继续处置破产财产的议案》表决同意或反对，表决同意视为同意管理人采取拍卖方式继续处置秀图不动产，同时同意管理人在符合前述条件的情况下通过以物抵债方式对秀图不动产处置。

如本议案经债权人会议表决通过，管理人将按照上述议案内容开展财产变价工作，并将相关处置进展及时汇报人民法院及债权人会议。

秀图（上海）投资有限公司管理人
二〇二六年五月六日

附：相关的法律条文

《中华人民共和国企业破产法》

第六十五条 本法第六十一条第一款第八项、第九项所列事项，经债权人会议表决未通过的，由人民法院裁定。

.....