

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

各位债权人：

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。

以上议案特提请债权人会议审议表决。

秀图(上海)投资有限公司管理人

