

安徽省休宁县人民法院

民事裁定书

(2021)皖 1022 破 2 号之四

申请人：黄山大川置业有限公司管理人。

2022 年 6 月 27 日黄山大川置业有限公司管理人向本院申请，称其拟定的《黄山大川置业有限公司财产变价方案》经债权人表决未通过，请求本院依法裁定。

本院认为，变价出售破产财产应当通过拍卖进行。黄山大川置业有限公司管理人的破产财产变价方案，符合法律规定，本院予以支持，依照《中华人民共和国企业破产法》第六十五条一款，第一百一十二条之规定，裁定如下：

对黄山大川置业有限公司制作的《黄山大川置业有限公司财产变价方案》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 王 运 高

审 判 员 严 毅 斌

审 判 员 程 晴



书 记 员 方 陈(代)

本件与原本核对无异

附：《黄山大川置业有限公司财产变价方案》

黄山大川置业有限公司 财产变价方案

尊敬的债权人：

2021年9月27日，安徽省休宁县人民法院(以下简称“休宁县法院”)作出(2021)皖1022破申3号《民事裁定书》，裁定受理黄山大川置业有限公司(以下简称“大川置业”或“破产人”)破产清算一案，并于2021年9月30日作出(2021)皖1022破2号《决定书》，指定安徽雄风律师事务所担任黄山大川置业有限公司管理人。2022年4月6日，安徽省休宁县人民法院作出(2021)皖1022破2号之三《民事裁定书》，裁定宣告大川置业破产。

管理人在依法接管破产人后对其财产进行全面清理的基础上，根据《中华人民共和国企业破产法》(以下简称“企业破产法”)第二十五条、第六十一条、第一百一十一条的规定，并结合破产人财产状况拟订本《财产变价方案》，现提请全体债权人审议表决。具体详述如下：

一、变价原则

为妥善对破产财产进行变价，维护全体债权人的合法权益，管理人将根据如下变价原则对破产财产进行变价处置：

(一) 坚持实现破产财产价值最大化原则

破产财产的变价所得是债权人权益得以实现的物质基础，管理人的破产财产变价工作以追求破产财产的变价所得最大化为基本原则，得以实现债权受偿率最大化和全体债权人利益最大化。

(二) 依法接受监督原则

在破产财产变价工作中,管理人依法接受休宁县法院的指导和监督,同时依法接受债权人委员会和全体债权人的监督,从而保证管理人依法对破产财产进行变价处置,保障债权人的知情权和监督权。

(三)坚持公开、公平和公正的原则

为了切实维护债权人利益,根据《企业破产法》第一百一十二条第一款之规定,管理人出售破产财产原则上通过拍卖方式进行,在破产财产变价中坚持公开、公平和公正原则。管理人将通过报纸、网络、信息平台等媒介以公告方式发布破产财产变价信息,对财产变价的时间、财产的内容、财产的起拍价、管理人的联系方式等信息予以公开,便于意向购买人了解拟变价破产财产的具体信息。

(四)效率和成本相结合原则

破产财产变价出售所产生的各类交易税费,由买卖双方按规定各自承担。

二、破产人的基本财产状况

本变价方案所指的破产人财产是指根据《企业破产法》的规定属于破产人所有的财产,包括但不限于货币、实物、破产人依法享有的可以用货币估价并可以依法转让的财产和财产权益,也包括已设立担保物权的特定财产。

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司受管理人委托,对破产人的财产进行了评估,于2021年12月13日作出皖正房评报[2021]字第J-2352号《房地产估价报告》。根据上述评估报告载明,破产人在评估基准日【2021年11月18日】的评估总价值为7402.67万元(详见附件一:破产财产评估汇总表)。详情如下:

(一)有形资产

1. 房产：评估总价值为 2997.39 万元(详见附件二：房产评估明细表)；

2. 办公家具电器设备等：评估总价值为 17.44 万元；3. 货币资金：395704.76 元(截止至 2022 年 5 月 13 日)。

(二) 无形资产

土地：两块土地使用权的评估总价值为 4387.84 万元(详见附件三：土地评估明细表)。需特别说明部分：宗地二即尧舜地块 2—08、09、10、11【休国用(2011)第 0101 号】，土地使用权面积 15613.57 m²，该土地使用权系破产人名下，但地上建筑系他人承建，因缺乏基本资料，故该宗土地上的地上建筑物暂无法估价。

(三) 对外债权

(详见附件四：《对外债权追收方案》)

(四) 存在争议的房产

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司受管理人委托，对破产人名下存在争议的房产进行了评估，于 2022 年 4 月 20 日出具皖正房评报[2022]字第 J0114 号《房地产估价报告》。根据上述报告，破产人名下存在争议的房产评估总价值为 2990.21 万元，该部分房产虽登记在破产人名下，但存在已售、“一房多卖”、“先抵后售”等多种复杂情形，且因抵押权及买受人权利存在争议，故单独列出，且不纳入此次变价财产范围。(详见附件五：争议房产情况表)

三、拟变价财产范围及评估情况

经管理人核实，本次拟变价财产评估价值合计 4254.92 万元(详见附件六：本次拟变价财产评估汇总表)，详情如下：

1. 欧罗巴国际花园小区一期 14 套房产，评估价值合计为 2191.68 万元(详见附件二第 1-14 项)；

2. 宗地一即尧舜地块 2—08、09、10、11【休国用(2015)第 0926 号】, 土地使用权面积 13638.66 m², 评估价值为 2045.8 万元(详见附件三宗地一);

3. 办公家具电器设备评估总价值为 17.44 万元。

四、财产变价方案

考虑到本方案变价财产的特性、变现速度、变价效果等因素, 根据破产人破产财产的实际情况, 为确保破产财产变价价值最大化, 最大限度维护全体债权人的合法权益, 管理人根据破产财产的不同种类分别制作了不同的处置方案, 具体如下:

(一) 拍卖

管理人根据《企业破产法》第一百一十二条第一款之规定, 拟对破产人依法可以拍卖的房屋、建筑物及土地的变价, 原则上采用网络拍卖方式进行变价。

现管理人根据《中华人民共和国拍卖法》、最高人民法院《关于人民法院民事执行中拍卖、变价财产的规定》及《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》的相关法律法规, 在休宁县法院及全体债权人的监督下, 对该部分资产进行拍卖, 具体变价方式及程序如下:

1. 拍卖平台

淘宝网阿里拍卖平台(<https://zc-paimai.taobao.com>)

2. 拍卖时间

本《财产变价方案》经债权人表决通过后, 管理人将根据会议表决结果及人民法院认可的变价方案进行拍卖。

3. 拍卖价格

(1) 首次拍卖以安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司出具前述财产的《房地产估价报告》(皖正房评报[2021]字第 J-2352

号)中载明的该财产的市场价值(评估价)作为拍卖底价(起拍价),如流拍,将依法再次拍卖。

(2)再次拍卖保留价(起拍价),降价幅度不超过首次起拍价的20%,具体降价幅度管理人将依据首次拍卖的情况报休宁县法院审核批准。

(3)破产财产的网络拍卖最多进行两次,如出现再次拍卖仍流拍的情况,管理人将采取变卖的方式处置,直至破产财产全部处置完毕。

(二)变卖

房屋、建筑物及土地通过公开拍卖不成交的,管理人以再次拍卖的保留价(起拍价)为底价确定变卖底价,经休宁县法院同意后对外变卖,变卖时间由管理人根据变卖的实际情况确定,报休宁县法院同意后执行。

(三)办公用品及零散物品的变价措施

管理人接受的此类财产为陈旧物品,委托拍卖不符合经济和效率原则。对这些价值较小且易损耗、易跌价、保管费用较高的财产,管理人经报休宁县法院审核批准后及时变卖处置。

四、变价预留措施

(一)目前变价受限的财产,将在变价条件成就时参照本《财产变价方案》进行处置。

(二)如在破产清算过程中,管理人发现破产人除本次变价方案所涉破产财产外的其他破产财产,管理人将参照本《财产变价方案》进行处置。

(三)依法不能拍卖或拍卖受限的财产,可以采取变卖、协议转让或其他法律认可的方式处置。采用变卖、协议转让或者其他方式处置财产的,应当向债权人会议报告。

(四)皖正房评报[2021]字第J-2352号《房地产估价报告》

出具之日为 2021 年 12 月 13 日，评估有效期一年，如超过有效期未能实施破产财产的变价，则应对破产财产重新评估，管理人将按重新评估的价值对破产财产实施变价。

五、设定担保权的特定财产的变价处置方案

(一) 对于设定担保权的特定财产按照上述未设定担保权财产的变价方式进行处置，即根据评估价进行网络公开拍卖。

(二) 对法院裁定对破产人的特定财产享有担保权的权利人，在清偿时对该特定财产享有优先受偿的权利。

(三) 该特定财产实现担保权的费用作为破产费用，在该特定财产处置时随时清偿。

(四) 若为便于变价出售，需要对设定担保权的特定财产与未设定担保的其他不动产作为整体进行处置，则一并拍卖，方案同上。

六、方案的生效与变更

(一) 方案的生效

1. 本方案经债权人会议表决，由出席会议的有表决权的债权人过半数通过，并且其所代表的债权额占无财产担保债权总额的二分之一以上。决议通过后生效并对全体债权人均有约束力。

2. 本方案经债权人会议表决未通过的，依法由休宁县法院裁定。

(二) 方案的变更

在本《财产变价方案》执行过程中，如因客观情况发生变化，使得原方案无法执行或执行成本过高而必须调整的，管理人可以根据实际情况提出调整方案。对已生效的《财产变价方案》进行调整的，管理人应向债权人会议提出调整方案和说明，经债权人会议审议通过后执行。债权人会议未予通过的，由休宁县法院依法裁定。

本《财产变价方案》现提请债权人会议审议表决，经债权人会议表决通过后，由管理人提请休宁县法院裁定认可，并由管理人执行。

黄山大川置业有限公司管理人
二〇二二年五月十七日

附件一：

财产评估汇总表		
序号	类别	评估价值（万元）
1	房产	2997.39
2	土地	4387.84
3	办公家具电器设备	17.44
资产合计：		7402.67

附件二：

房产评估明细表									
序号	权利人	坐落	用途	建筑面积（㎡）	车库面积（㎡）	楼层/土地类型	单价（元/㎡）	总价（万元）	抵押情况
1	黄山大川置业有限公司	休宁县海阳镇尧舜大道欧罗巴国际花园Z1幢Z1-1室（含车库Z1-1）	住宅	284.27	39.58	1-3/3F	6105	173.55	安徽休宁农村商业银行股份有限公司
2		休宁县海阳镇尧舜大道欧罗巴国际花园Z1幢Z1-2室（含车库Z1-2）	住宅	262.26	81.9	1-3/3F	6309	165.46	
3		休宁县新城区尧舜大道北欧罗巴国际花园Z4幢107室（含车库Z4-7）	住宅	258.88	45.24	1-3/3F	6309	163.33	安徽休宁大地村镇银行股份有限公司
4		休宁县新城区尧舜大道北欧罗巴国际花园Z5幢112室（含车库Z5-12）	住宅	225.15	30.42	3-4/4F	5882	132.43	安徽休宁农村商业银行股份有限公司
5		休宁县新城区尧舜大道北欧罗巴国际花园T2幢101室（含车库T2-1）	住宅	290.41	87.5	1-3/3F	6120	177.73	
6		休宁县新城区尧舜大道北欧罗巴国际花园T3幢103室（含车库T3-3）	住宅	270.75	80	1-3/3F	6120	165.7	安徽休宁大地村镇银行股份有限公司
7		休宁县新城区尧舜大道北欧罗巴国际花园G2幢2-101室	住宅	89.64	/	1/11F	4653	41.71	安徽休宁农村商业银行股份有限公司
8		休宁县新城区尧舜大道北欧罗巴国际花园S11幢101室（含车库）	住宅	318.53	66.25	1-3/3F	6659	212.11	
9		休宁县新城区尧舜大道北欧罗巴国际花园A1幢101室	住宅	324.66	/	1-3/3F	5286	171.62	休宁县齐云融资担保有限公司
10		休宁县新城区尧舜大道北欧罗巴国际花园A1幢102室	住宅	305.87	/	1-3/3F	5286	161.68	
11		休宁县新城区尧舜大道北欧罗巴国际花园A1幢103室	住宅	277.2	/	1-3/3F	5286	146.53	安徽休宁大地村镇银行股份有限公司
12		休宁县新城区尧舜大道北欧罗巴国际花园A1幢104室	住宅	277.2	/	1-3/3F	5286	146.53	
13		休宁县新城区尧舜大道北欧罗巴国际花园A1幢105室	住宅	305.87	/	1-3/3F	5286	161.68	休宁县齐云融资担保有限公司
14		休宁县新城区尧舜大道北欧罗巴国际花园A1幢106室	住宅	324.66	/	1-3/3F	5286	171.62	
15			G1地下室	地下室	10071.4	/	-1F	800	805.71
合计			/	13886.75		/	/	2997.39	

附件三：

土地评估明细表									
序号	权利人	坐落	权属证号	用途	土地使用权面积（㎡）	楼层/土地类型	单价（元/㎡）	总价（万元）	抵押情况
宗地一	黄山大川置业有限公司	尧舜板块2-08、09、10、11	休国用（2015）第0926号	商业、住宅用地	13638.66	出让	1500	2045.8	黄山鸿运小额贷款股份有限公司
宗地二		尧舜板块2-08、09、10、11	休国用（2011）第0101号	商业、住宅用地	15613.57	出让	1500	2342.04	
				/	29252.23	/	/	4387.84	

附件四：

对外债权追收方案

尊敬的债权人：

管理人在履职过程中，发现大川置业存在如下对外债权，现将相关情况与追收方案报告如下：

一、应收未收购房尾款

根据相关资料显示：截至 2020 年 7 月，大川置业应收未收购房尾款的房屋买卖合同涉及 16 套，合同总价 2012.4 万元，账面显示已收房款 1144.6142 万元，应收未收购房尾款 867.7858 万元（详见附表）。

上述的 16 套房产应收未收购房尾款涉及的情形极度复杂，存在一房多卖、以房抵债、先抵后售、约定办证后付购房尾款、抵押权与物权期待权冲突等多种复杂情况存在，在无法确定归属主体的情况下，无法进行追收，仅能待权属确认后通过协商或诉讼方式进行追收。其中：

（一）网签合同部分，涉及房屋 3 套。

1. 汪国煌、郑永梅(S6-101)和程鹏、张锡敏(S6-102)，共同转入 267.5 万元，开发商答应修缮房屋，如房屋不漏水，再支付购房尾款。

2. 程雅君(G2-2-302)和吴建仙(G2-2-402)房屋买卖合同约定了付款方式即办理产权证后付清尾款，因目前未办理不动产权登记证书，根据房屋买卖合同约定只有办理不动产权登记证书后才能对该部分应收未收购房尾款进行追收，因 G2 号楼目前消防及配电工程未竣工验收，无法办理不动产权登记证书，故目前阶段追收工作存在障碍，待达到相应条件后再行追收。

3. 程朝晖(S8-101)账面反映应收未收房款 100.5258 万元,其自称已以借款 35 万元利息抵房款及 50 万元抵押物折抵了该部分购房款,管理人接收的材料中暂未找到证据能予以证明,相关情况需进一步调查判断。

(二)手签合同涉及房产 11 套。

该 11 套房产在出售前已经分别抵押给了安徽休宁农村商业银行股份有限公司、安徽黟县农村商业银行股份有限公司、安徽黄山金桥村镇银行股份有限公司、安徽休宁大地村镇银行股份有限公司和休宁县齐云融资担保有限公司,故该 11 套房屋无法签订网签合同,只签订了手签合同和仅订立认购协议,因该部分房产已先行抵押给上述各方,存在抵押权和买受人权利的冲突,在未经相关生效法律文书作为依据前,管理人暂无法径行行使追收权,待房屋产权经法院生效判决作为依据后再行追收。

(三)S8 被破产人分别出售给程朝晖和余金娣,该套房产系因历史原因,一套房产办理了两本不动产权登记证书。如办理不动产权登记只能办在一户名下,若双方协商不成,管理人径行追收障碍较大,需待整体房产最终权属确定后对房屋产权人进行追收。

二、关于张桀名下 22 套房产问题

因该 22 套房产目前存在极大争议,此次追收方案中暂无法对该 22 套房产进行处理,待管理人进一步厘清事实及法律风险判断后再行拟定报告并启动追收程序。

三、追收方案

(一)追收方式

为维护全体债权人利益,同时考虑到追收成本,管理人拟通过如下追收方式追收上述对外债权:

1. 协商方式

因 16 套房屋应收未收购房尾款涉及的情形比较复杂，存在“一房多卖、以房抵债、约定办证后支付购房尾款”等多种复杂情况存在，且购房尾款目前追收条件不成就(需先行办证)等，管理人拟先行通过协商方式进行追收。

2. 通过发律师函方式进行追收

对于协商未达成一致意见的，对符合追收条件的，管理人拟通过律师函催收方式进行追收。

3. 诉讼方式

通过协商方式和律师函催收方式均无法完成追收的，管理人将在评判诉讼风险后通过诉讼方式进行追收。

(二) 费用承担

经管理人初步测算，如上述对外债权通过诉讼追收，应预缴诉讼费约需要 7 万余元。根据《企业破产法》第四十一条之规定，该部分费用属于破产费用，由破产人财产随时清偿。

四、特别说明

(一)管理人将于大川置业第二次债权人会议后，向有关责任承担主体发出《催收购房尾款通知书》，如因涉及前述问题导致催收未果，待追收条件成就后依法追收。

(二)大川置业管理极其混乱，存在资料缺失严重、随意承诺等多种复杂情形，对管理人追收工作造成极大困难，并严重拖延了追收工作的进展。管理人如通过诉讼方式追收，可能会由于证据不足等原因而面临败诉风险。

(三)对经调查后发现确无追收可能或追收成本大于债权本身的，管理人将报请债权人委员会审议决定是否放弃债权追收。

(四)如管理人在后续执行职务中发现其他对外债权，将在调查核实后向休宁县法院及债权人委员会报告并再行启动追收程序。

五、管理人将勤勉尽责、忠实执行职务，如依法穷尽上述追收措施仍未能完全实现追收目的，管理人将享有免责豁免权。

本方案最终解释权归管理人。

黄山大川置业有限公司管理

人二〇二二年五月十七日

附：应收房款统计表

应收未收购房尾款统计表

特别说明：数据来源于财务账册记载数据

序号	房号	购房人	建筑面积 (m ²)	车库 (m ²)	签订合同 时间	合同	总房款 (万元)	已收 (万元)	未收 (万元)	备 注	有无抵押证	
1	S6-101	汪国煌、郑永梅	279.46	90.12	2020.7	已办证	168	267.5	68.5	共同转入267.5万元，开发商答应修缮房屋，如房屋不漏水，再支付尾款。	无	/
2	S6-102	程鹏、张锡敏	279.46	90.12	2020.7	已办证	168				无	/
3	G2-2-302	程雅君	92.58	/	2020.6.26	网签合同	36	28	8	合同上注明付款方式，定金5万，房款23万	无	/
4	G2-2-402	吴建仙	92.58	/	2019.1	网签合同	40.8	32.64	8.16	合同上注明付款方式，收到32.64万	无	/
5	S8-101	程朝晖	161.67	/	2019.12	网签合同	110	9.4742	100.5258	借款35万元利息抵房款和50万元抵押物，未找到记录	无	/
6	G2-3-201	袁晓敏	91.82	/	2019.9	手签合同	40	25	15	/	有	安徽休宁农村商业银行股份有限公司
7	S5-101	程成进、王玉美	243.77	90.12	2017.11	手签合同	136	60	76	/	有	安徽黟县农村商业银行股份有限公司
8	S5-102	王小林	240.89	90.12	2017.11	手签合同	138	40	98	/	有	安徽黟县农村商业银行股份有限公司
9	S13-102	王长江、吴小燕	279.46	90.12	2020.1	手签合同	170	90	80	/	有	安徽黄山金桥村镇银行股份有限公司
10	Z2-103	李春柳	259.36	107.32	2020.2	手签合同	168	60	108	未找到记录	有	安徽休宁农村商业银行股份有限公司
11	Z3-102	凌峰	258.81	99.45	2018.11	手签合同	153.6	70	83.6	/	有	安徽休宁大地村镇银行股份有限公司
12	Z4-102	方坤	259.74	93.6	2019.1	手签合同	164	100	64	收方坤、方顿详100万	有	安徽休宁农村商业银行股份有限公司
13	Z4-103	詹可祖	259.74	93.6	2019.2	手签合同	168	117	51	收詹可祖、詹婷婷、吴桂花117万	有	休宁县齐云融资担保有限公司
14	Z4-106	陈雅雯	250.3	30.42	2019.6	手签合同	130	70	60	/	有	安徽休宁大地村镇银行股份有限公司
15	Z5-109	范红卫	267.18	102.64	2019.5	手签合同	150	110	40	/	有	安徽休宁农村商业银行股份有限公司
16	Z5-111	范红卫	178.18	37.26	2019.5	手签合同	72	65	7	/	有	安徽休宁农村商业银行股份有限公司

附件五:

争议房产情况表

序号	权利人	坐落	权属信息	用途	建筑面积 (元/㎡)	楼层	单价 (元/㎡)	总价 (万元)	车库情况	抵押权人	备注	
1	黄山大川置业有限公司	休宁县新城区尧舜大道北欧罗巴国际花园S3幢102室	皖(2019)休宁县不动产权第0001709号	住宅	318.53	1-3/4F	6659	212.11	含车库	安徽休宁农村商业银行股份有限公司	抵付叶洪明、余金娣工程款	休宁农商行债权转让给洪南山,抵押权登记未变更
2		休宁县新城区尧舜大道北欧罗巴国际花园S12幢101室	皖(2019)休宁县不动产权第0001695号	住宅	279.46	1-3/4F	6659	186.09	含车库	安徽休宁农村商业银行股份有限公司	2020.1出售给王步云	
3		休宁县新城区尧舜大道北欧罗巴国际花园S55幢101室	皖(2019)休宁县不动产权第0001689号	住宅	239.9	1-3/4F	6659	159.75	含车库	安徽休宁农村商业银行股份有限公司	2018.1.23出售给王东升	
4		休宁县新城区尧舜大道北欧罗巴国际花园S55幢102室	皖(2019)休宁县不动产权第0001690号	住宅	239.9	1-3/4F	6659	159.75	含车库	安徽休宁农村商业银行股份有限公司	2017.7.14出售给吴冬东,二抵休宁房管局	
5		休宁县新城区尧舜大道北欧罗巴国际花园24幢103室	皖(2019)休宁县不动产权第0001737号	住宅	262.67	1-3/3F	6309	165.72	含车库	休宁县齐云融资担保有限公司	2019.2出售给詹可祖、詹婷婷	休宁农商行债权转让给洪南山,抵押权登记未变更
6		休宁县新城区尧舜大道北欧罗巴国际花园25幢109室	皖(2019)休宁县不动产权第0001723号	住宅	267.18	1-3/3F	6309	168.56	含车库	安徽休宁农村商业银行股份有限公司	2019.5出售给范红卫	
7		休宁县新城区尧舜大道北欧罗巴国际花园25幢110室	皖(2019)休宁县不动产权第0001712号	住宅	235.97	1-3/3F	6309	148.87	含车库	安徽休宁农村商业银行股份有限公司	2018.12出售给俞晓	
8		休宁县新城区尧舜大道北欧罗巴国际花园25幢111室	皖(2019)休宁县不动产权第0001714号	住宅	178.18	1-2/4F	5882	104.81	含车库	安徽休宁农村商业银行股份有限公司	2019.5出售给范红卫	
9		休宁县新城区枫林大道11号廖山佳苑小区S3幢101室	皖(2019)休宁县不动产权第0001708号	住宅	318.53	1-3/4F	6659	212.11	含车库	安徽休宁农村商业银行股份有限公司	抵付叶洪明、余金娣工程款	
10		休宁县新城区枫林大道11号廖山佳苑小区S13幢101室	皖(2019)休宁县不动产权第0001693号	住宅	279.46	1-3/4F	6659	186.09	含车库	安徽黄山金桥村镇银行股份有限公司	2020.8出售给巴灶顺	
11		休宁县新城区枫林大道11号廖山佳苑小区S13幢102室	皖(2019)休宁县不动产权第0001694号	住宅	279.46	1-4/4F	6659	186.09	含车库	安徽黄山金桥村镇银行股份有限公司	2020.1出售给王长江,吴小燕	
12		休宁县新城区枫林大道11号廖山佳苑小区Z2幢103室	皖(2019)休宁县不动产权第0001737号	住宅	259.46	1-3/3F	6309	163.69	含车库	安徽休宁农村商业银行股份有限公司	2020.2出售给李春柳	
13		休宁县新城区枫林大道11号廖山佳苑小区Z4幢102室	皖(2019)休宁县不动产权第0001725号	住宅	262.67	1-3/3F	6309	165.72	含车库	安徽休宁农村商业银行股份有限公司	2019.1出售给方坤	
14		休宁县新城区枫林大道11号廖山佳苑小区Z4幢106室	皖(2019)休宁县不动产权第0001729号	住宅	254.83	1-3/3F	6309	160.77	含车库	安徽休宁大地村镇银行股份有限公司	2019.6出售给陈雅雯	
15		休宁县新城区枫林大道11号廖山佳苑小区T3幢102室	皖(2019)休宁县不动产权第0001751号	住宅	270.75	1-3/3F	6120	165.70	含车库	安徽休宁农村商业银行股份有限公司	出售给胡巍月;抵付徐光亮工程款	
16		休宁县新城区尧舜大道北欧罗巴国际花园G2幢3单元201室	休房测(17010038)	住宅	91.82	2/11F	4553	41.81	无车库	安徽休宁农村商业银行股份有限公司	2019.9.18出售给袁晓敏	
17		休宁县新城区尧舜大道北欧罗巴国际花园G2幢3单元701室		住宅	91.82	7/11F	4647	42.67	无车库	安徽休宁农村商业银行股份有限公司	出售给陶雄春	
18		休宁县新城区尧舜大道北欧罗巴国际花园G2幢2单元1002室		住宅	92.58	10/11F	4746	43.94	无车库	安徽休宁农村商业银行股份有限公司	2018.11.12出售给高玉凤	
19		休宁县新城区尧舜大道北欧罗巴国际花园S5幢101室	皖(2019)休宁县不动产权证第0000173号	住宅	240.89	1-3/3F	6558	157.98	含车库	安徽黟县农村商业银行股份有限公司	2017.11出售给程成进、王玉美	
20		休宁县新城区尧舜大道北欧罗巴国际花园S5幢102室		住宅	240.89	1-3/3F	6558	157.98	含车库	安徽黟县农村商业银行股份有限公司	2017.11出售给王小林	
合计			/	4704.95	/	/	2990.21	/				

附件六：

本次拟变价财产评估汇总表

序号	类别	评估价值(万元)
1	14套房产	2191.68
2	宗地一	2045.8
3	办公家具电器设备	17.44
资产合计：		4254.92

关于黄山大川置业有限公司《财产变价方案》的 调整说明

尊敬的债权人：

2022年5月17日，管理人在黄山大川置业有限公司第二次债权人会议中提交《财产变价方案》供各位债权人审议表决，因部分债权人提出异议，且评估机构对相关事项作出进一步明确说明，故管理人现对《财产变价方案》进行补充并调整，具体如下：

一、财产变价范围

财产变价的范围为破产人名下所有财产，即《财产变价方案》第二条“破产人的基本财产状况”中涉及的所有可供变价的破产人财产。

特别说明：宗地一即尧舜地块2—08、09、10、11【休国用（2015）第0926号】，土地使用权面积13638.66 m²，根据安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司（以下简称“正诚评估公司”）出具的皖正房评报〔2021〕字第J-2352号《房地产估价报告》及2022年6月13日出具的《说明》显示，该土地规划建设G9、G10号楼房屋基础、地下室及架空层已建成，实际现状处于地下室、架空层的土建工程，地上尚未进行施工。因G1、G2、G9、G10号楼地下室等为连通，已建成部分已列入G1地下室评估范围内，正诚评估公司已根据现状进行测量，并采用成本法对其价值进行

评估、测算。管理人根据该土地现状及正诚评估公司建议，拟将宗地一（土地使用权面积 13638.66 m²，评估价值为 2045.8 万元）与 G1 地下室（建筑面积 10071.4 m²，评估价值为 805.71 万元）一并进行处置。

二、变价时间

管理人将于《财产变价方案》经债权人会议表决通过后，将破产财产根据《财产变价方案》第四条提及的处置方案进行变价。对于目前变价受限的财产，将在变价条件成就时立即进行处置。如在破产清算过程中，管理人发现破产人 2022 年 5 月 17 日《财产变价方案》所涉破产财产范围外的其他破产财产，管理人亦将参照 2022 年 5 月 17 日《财产变价方案》进行处置。

三、拍卖平台

淘宝网阿里拍卖平台（<https://zc-paimai.taobao.com>）或京东拍卖破产强清平台（<https://auction.jd.com/bankrupt.html>）

特此说明。本调整说明未涉及部分仍按 2022 年 5 月 17 日《财产变价方案》执行。

黄山大川置业有限公司管理人二
〇二二年六月十日

附：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司《说明》

说明

黄山大川置业有限公司管理人：

我公司受贵方的委托，对黄山大川置业有限公司（以下简称“大川公司”）企业破产清算涉及的黄山市休宁县海阳镇尧舜大道欧国际花园 Z1 幢 Z1-101 室（含车库）、Z1 幢 Z1-102 室（含车库）、Z4 幢 107 室（含车库）、Z5 幢 112 室（含车库）、T2 幢 101 室（含车库）、T3 幢 103 室（含车库）、S11-101 室（含车库）、G2-2-101 室、A1-101 室、A1-102 室、A1-103 室、A1-104 室、A1-105 室、A1-106 室共计 14 套住宅用途房地产、G1 地下室、黄山市休宁县海阳镇新城区尧舜板块 2-08、09、10、11 地块 13638.66 m² 和 15613.57 m² 共计两宗商业、住宅用地国有建设用地使用权以及室内办公家具电器设备价值进行评估。我公司估价人员于 2021 年 11 月 18 日、2021 年 11 月 25 日进行实地查勘，并于 2021 年 12 月 13 日出具了编号为【皖正房评报[2021]字第 J-2352 号】评估报告，并已提交给管理人作为大川公司第一次债权人会议的附件资料。

2022 年 5 月 17 日，管理人制作《财产变价方案》提交第二次债权人会议表决，部分债权人对拟变价范围及财产价值提出异议，现就债权人异议作出如下说明：

一、对部分债权人（异议人）提出的“已经进行了土地平整，并建好了 G9、G10 房屋基础、地下室、架空层，建设成本约两千多万，但上述已经建设的工程价值，在评估价值中未体现……造成债务人财产损失，损害债权人利益”异议的回复：

根据评估人员实地查勘，异议人提出的 G9、G10 房屋基础、地下室、架空层等实为评估报告中涉及的 G1 地下室（G1、G9、G10 地下室等为连通），其 G1 地下室（G9、G10 房屋基础、地下室、架空层）实际现状处于地下室，架空层的土建工程，地上尚未进行施工，并且施工面积范围根据实际进行的测量，经估价方法适用

性分析后，采用成本法对其价值进行评估、测算，评估范围不存在漏评，评估价值合理，故而评估价值不存在财产损失。

二、对债权人提出的“宗地一土地面积为 13638.66 平方米，该地块规划 G8、G9、G10 及幼儿园，规划建筑面积为 34000 平方米，根据现评估价值为 2045.8 万元，分摊到楼面地价只有 60 元/平方米”和“地块上的 G10 房屋已办理预售许可证....以纯土地拍卖，也必然造成债权人财产损失，损害债权人利益”异议的回复：

首先，房地产评估是指评估专业人员，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，收集评估资料，运用估价方法，在综合分析，影响房地产价格因素的基础上，结合估价经验及对影响房地产价格因素的分析，对房地产的特定权益，在特定时间最可能实现的合理价格所作出的估计、推测与判断。经我公司评估人员实地查勘评估对象实际状况，G9、G10 为房屋基础、地下室、架空层土建工程，G8 和幼公园尚未施工，根据委托人提供的《国有土地使用证》【休国用（2015）第 0926 号】、《国有建设用地使用权出让合同》【合同编号（2010）04 号】和《规划设计条件》（即容积率为 ≥ 1 , ≤ 1.5 , 建筑密度为 30%）资料，再结合本次评估的经济行为及其估价目的，经估价方法的适用性分析后，采用分估技术路径，分别对已建部分（G9、G10 为房屋基础、地下室、架空层）和该地块土地使用权进行评估。异议人可根据房地产评估的要求，对提供的资料（数据）进行收集整理，分析测算，房地产评估并非简单的运算。

其次，前面所述采用分估技术路径，分别对已建部分（G9、G10 为房屋基础、地下室、架空层）和该地块土地使用权进行评估测算，评估范围不存在漏评，故而评估价值不存在财产损失。

特此说明。

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

2022 年 6 月 13 日