

安徽省歙县人民法院

民事裁定书

(2025)皖1021破3号之一

申请人：黄山市阳山坞置业有限公司管理人。

2026年6月9日，黄山市阳山坞置业有限公司管理人向本院提出申请，称其制作的《黄山市阳山坞置业有限公司破产清算案破产财产变价方案二（草案）》、《黄山市阳山坞置业有限公司破产清算案破产财产分配方案二（草案）》已经有表决权的债权人表决通过，请求本院裁定认可。

本院认为：管理人制作的《黄山市阳山坞置业有限公司破产清算案破产财产变价方案二（草案）》、《黄山市阳山坞置业有限公司破产清算案破产财产分配方案二（草案）》已经有表决权的债权人表决通过，程序合法，且在财产处理及分配上能够贯彻保护全体债权人公平受偿原则，符合法律规定。依照《中华人民共和国企业破产法》第一百一十五条第三款之规定，裁定如下：

对有表决权的债权人表决通过的《黄山市阳山坞置业有限公司破产清算案破产财产变价方案二（草案）》（详见附件二）、《黄山市阳山坞置业有限公司破产清算案破

产财产分配方案二（草案）》（详见附件三），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	张周龙
审	判	员	江颖莉
审	判	员	马雪瑞



二〇二六年六月十七日

法	官	助	理	金 玲
书	记	员		鲍艺玮

附一：相关的法律条文

《中华人民共和国企业破产法》

第一百一十五条 管理人应当及时拟定破产财产分配方案，提交债权人会议讨论。

破产财产分配方案应当载明下列事项：

- （一）参加破产财产分配的债权人名称或者姓名、住所；
- （二）参加破产财产分配的债权额；
- （三）可供分配的破产财产数额；
- （四）破产财产分配的顺序、比例及数额；
- （五）实施破产财产分配的方法。

债权人会议通过破产财产分配方案后，由管理人将该方案提请人民法院裁定认可。

附二：黄山市阳山坞置业有限公司破产清算案破产财产变价方案二（草案）

黄山市阳山坞置业有限公司破产清算案 破产财产变价方案二(草案)

各位债权人：

根据（2025）皖1021破申1号《民事裁定书》、（2025）皖1021破3号《决定书》，安徽省歙县人民法院于2025年2月27日裁定受理安徽诚磊建筑工程有限公司对黄山市阳山坞置业有限公司（以下简称阳山坞公司）的破产清算申请，并于2025年5月8日指定北京盈科（合肥）律师事务所为黄山市阳山坞置业有限公司管理人（以下简称管理人）。

管理人在法院的领导及监督下，从维护债权人和债务人合法权益的角度出发，积极准备破产债权通知及申报，破产财产调查，债权审查，债务人财务审计及评估等工作。为加快破产财产的处置以维护广大债权人利益，根据《中华人民共和国企业破产法》及相关法律法规规定，管理人拟定《破产财产变价方案二（草案）》如下：

一、破产财产基本情况及评估价值

1. 标的物：阳山坞公司名下在建工程（包括红线内的土地、地上建筑物，不含调出的A1、C地块）。其中，土地面积为17268.13平方米，总建筑面积为11557.02平方米，本次评估建筑面积11192.42平方米（不含235平方米物业管理用房以及129.60平方米社区用房）。不动产权利人为黄山市阳山坞置业有限公司，规划用途为其他商业服务用途。

2. 根据安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司出具的皖天源【2026】房估字第Q0171号《房地产估价报告》记载，截至破产申请受理日标的物为在建状态，评估总价为5103.74万元，其中建筑物总价值3149.01万元，土地使用权价值1954.73万元。

二、破产财产变价方案

（一）变价原则

1. 公开公平公正原则；
2. 破产财产变现价值最大化原则；
3. 依法原则；
4. 赋予抵押权人自愿有效申请以物抵债权利原则。

（二）变价财产范围

标的物：阳山坞公司名下在建工程（包括红线内的土地、地上建筑物（不含物业管理用房以及社区用房），不含调出的A1、C地块）

（三）法律依据

1. 根据《中华人民共和国企业破产法》第一百一十二条，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。破产企业可以全部或者部分变价出售。企业变价出售时，可以将其中的无形资产和其他财产单独变价出售。按照国家规定不能拍卖或者限制转让的财产，应当按照国家规定的方式处理。

2. 根据最高人民法院《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第八条，拍卖保留价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并应当征询有关当事人的意见。人民法院确定的保留价，第一次拍卖时，不得低于评估价或者市价的百分之八十；如果出现流拍，再行拍卖时，可以酌情降低保留价，但每次降低的数额不得超过前次保留价的百分之二十。

3. 依据最高人民法院《关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第十条，网络司法拍卖应当确定保留价，拍卖保留价即为起拍价；起拍价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并征询当事人意见。起拍价不得低于评估价或者市价的百分之七十。

（四）破产财产变价方案主要内容

为体现公开、公平、公正原则，实现破产财产价值最大化，管理人拟按《破产财产变价方案（草案）》处置变现阳山坞公司名下在建工程，具体如下：

1. 管理人拟按在建工程整体打包、瑕疵披露方式采取网络公开拍卖方式处置本案在建工程，具体为：

（1）第一次网络拍卖起拍价为不低于在建工程评估价总价的70%。如出现流拍，将依法进行第二次网络公开拍卖；

（2）第二次网络公开拍卖起拍价为不低于第一次流拍价的80%（即在第一次网络公开拍卖流拍价基础上降价20%）；

（3）如前述两次公开拍卖不成，管理人将停止处置破产财产。待管理人再次重新征求各债权人意见，并根据相关意见重新编制破产财产变价方案后提交债权人会议审议并表决。

2. 拍卖成交后，买受人应当及时一次性付清成交价款及拍卖佣金和平台费用，各标的分别按现状交付给买受人，买受人自愿承担标的物存在权利瑕疵风险。管理人将协助买受人办理各项过户手续，但因办证过户依法可能发生的相关税费，包括依法应当由卖方交纳的各种办证过户税费，均由买受人承担（特别约定：买受人应当承担出卖人及买受人依法应当缴纳的各种过户税并先行足额预付至管理人指定帐户，管理人才开具发票并协助办证过户，否则管理人有权拒绝协助办证过户）。买受人在办理领取权属凭证或办理过户手续时，如新核发的权属凭证上所记载的内容与拍卖资料中依据原权属凭证或委托文件记录的内容不一致时，以政府主管部门核定为准；如有面积差额，不影响最终成交价，由买受人自行承担，委托人、拍卖人不负责补偿。

3. 各标的物拍卖成交价款均为管理人净得价款。除拍卖成交价款、拍卖佣金和平台费用外，**买受人或以物抵债的权利人**（以下均统称买受人，包括工程款优先权人和共益债务债权人，按上述特别约定办理）

还应承担包括但不限于以下费用：第一、企业破产后可能产生的由出卖人承担的房产使用税、土地使用税、土地增值税等由税务机关核定的各项税费，具体金额均以税务机关核定为准；第二、因土地、房屋办证过户可能发生的依法应当由出卖人和买受人承担的增值税及附加、契税、房屋税、土地使用税、土地增值税及附加，增值税及附加、契税、印花税、工本费等行政主管部门依法应当收取的由债务人（出卖人）或买受人交纳的各种税费或规费；第三、对于债权人通过以物抵债方式承受的土地、房屋权属，债权人可根据财政部、税务总局有关公告相关规定自行申请契税减免，具体以税务机关核定为准；第四、破产受理前债务人经营期间可能发生的欠缴税费，已经人民法院依法裁定确认的第二顺序税款类破产债权除外。

4. 瑕疵披露：（1）山体滑坡治理瑕疵披露。根据现场实地勘察，由于2024年黄山市暴雨致项目所在地山洪暴发，地块紧邻山体一侧，出现了不同程度的滑坡及树木倒伏情况，泥石流冲进小区，导致小区部分楼栋淹没灌水、道路排水设施损毁。以上山体滑坡治理，管理人将依据《拍卖法》有关规定，充分瑕疵披露，由买受人另行自筹资金并负责施工完善。（2）在建工程瑕疵披露。阳山坞公司共开发建设有40套商业服务用途房地产均未达到竣工验收条件，工程供配电、自来水未实施，建筑装饰装修、室内安装等，室外景观绿化、道路排水等附属工程等需要维修、完善。管理人将据实提供安徽德龙项目管理有限责任公司2025年8月18日出具的德龙基报【2025】-12号《预算编制报告》及《设计、房屋安全性鉴定及加固方案》，由意向购买人自行现场勘察、论证并自行承担后续整改、完善、管理、竣工验收等费用。

5. 为进一步实现债务人破产财产价值最大化，管理人拟通过网络拍卖方式处置变现破产财产。有关保证金数额、公告期、竞价时间、

出价递增幅度、拍卖款项支付方式及期限、违约责任等，结合本案具体情况，详见拍卖公告、竞买人须知等相关约定或说明。

黄山市阳山坞置业有限公司管理人

二〇二六年五月二十九日

附三：黄山市阳山坞置业有限公司破产清算案破产财产分配方案二（草案）

黄山市阳山坞置业有限公司破产清算案

破产财产分配方案二（草案）

各位债权人：

根据（2025）皖1021破申1号《民事裁定书》、（2025）皖1021破3号《决定书》，安徽省歙县人民法院于2025年2月27日裁定受理安徽诚磊建筑工程有限公司对黄山市阳山坞置业有限公司（以下简称阳山坞公司或债务人）的破产清算申请，并于2025年5月8日指定北京盈科（合肥）律师事务所为黄山市阳山坞置业有限公司管理人（以下简称管理人）。

根据《企业破产法》第一百一十五条规定，结合债务人财产构成情况，管理人制定本方案并提交本次债权人会议讨论表决：

一、《破产财产分配方案》的法律依据

根据《企业破产法》第一百一十五条规定，管理人应当及时拟订破产财产分配方案，提交债权人会议讨论。

破产财产分配方案应当载明下列事项：

- （一）参加破产财产分配的债权人名称或者姓名、住所；
- （二）参加破产财产分配的债权额；
- （三）可供分配的破产财产数额；
- （四）破产财产分配的顺序、比例及数额；
- （五）实施破产财产分配的方法。

债权人会议通过破产财产分配方案后，由管理人将该方案提请人民法院裁定认可。

二、参加破产财产分配的债权人与债权额

截止2026年5月29日，管理人共受理债权申报材料73户（包括补充申报），申报债权总额280,255,372.09 元。经管理人审查确认64户破产债权人主体适格，审查确认破产债权总额226,716,152.06 元，其中，

工程款优先权35,270,407.77 元，第一顺序普通债权（职工债权）金额为0元，第二顺序普通债权（税收债权）金额为477,484.60 元，第三顺序普通债权金额为190,968,259.69元，另有劣后债权1,344,645.96元（不计入债权总额）。详见（《债权核查表》）。

另，债权人黄山市新安建筑安装工程有限公司对管理人债权审查存在争议并向歙县人民法院起诉确认其债权，因该1户债权人的申报债权尚在诉讼过程中，管理人尚未确定其债权，现为了召开第二次债权人会议及相关事项表决需要，管理人向法院申请临时确定债权人黄山市新安建筑安装工程有限公司债权额13,052,099.31元（详见《第二次债权人会议临时确定债权额清单》）。

由于本案破产债权尚未经人民法院裁定确认，参加破产财产分配的债权人与债权性质及金额，最终以人民法院裁定确认的为准。

三、具体分配方案

根据《中华人民共和国企业破产法》及有关法律、法规、司法解释等规定，债务人破产财产具体分配方案如下：

（一）债务人财产情况

详见《财产状况调查报告》，以上财产价值最终以实际到账为准。

（二）破产费用和共益债务

1. 根据《中华人民共和国企业破产法》第四十一条规定，破产费用包括破产案件的诉讼费用；管理、变价和分配债务人财产的费用；管理人执行职务的费用、报酬和聘用工作人员的费用。

2. 根据《中华人民共和国企业破产法》第四十二条规定，共益费用包括因管理人或者债务人请求对方当事人履行双方均未履行完毕的合同所产生的债务；债务人财产受无因管理所产生的债务、因债务人不当得利所产生的债务；为债务人继续营业而应支付的劳动报酬和社

会保险费用以及由此产生的其他债务；管理人或者相关人员执行职务致人损害所产生的债务及债务人财产致人损害所产生的债务。

3. 根据《中华人民共和国企业破产法》第四十三条、第一百一十三条规定，破产财产优先清偿破产费用和共益债务。债务人财产不足以清偿所有破产费用和共益债务的，先行清偿破产费用。债务人财产不足以清偿所有破产费用或者共益债务的，按照比例清偿。

4. 本案破产费用和共益债务以实际发生及法院裁定确认为准。

（三）可供分配财产

破产财产扣除上述破产费用、共益债务后剩余的财产，为可供分配财产。

（四）破产债权清偿顺序

根据《企业破产法》第一百零九条、第一百一十条、第一百一十三条规定，破产财产依照下列顺序清偿：

（1）对债务人的特定财产享有担保权的债权人，以该特定财产拍卖或变卖所得价款优先受偿，其债权额受偿不足部分作为普通债权进行受偿；

（2）债务人所欠职工的工资和医疗、伤残补助、抚恤费用，所欠的应当划入职工个人账户的基本养老保险、基本医疗保险费用，以及法律、行政法规规定应当支付给职工的补偿金；

（3）债务人欠缴的除前项规定以外的社会保险费用和债务人所欠税款；

（4）普通破产债权。

破产财产不足以清偿同一顺序的清偿要求的，按照比例分配。

（五）分配方法

根据《企业破产法》第一百一十四条规定，破产财产的分配应当以货币分配方式进行。但是，债权人会议另有决议的除外。

如本案破产财产实际处置变现，本案破产财产的分配以货币分配方式进行，但债权人会议另有决议的除外。

四、破产财产分配方案的生效条件

根据《企业破产法》第一百一十五条、第一百一十六条规定，债权人会议通过破产财产分配方案后，由管理人将该方案提请人民法院裁定认可。破产财产分配方案经人民法院裁定认可后，由管理人执行。根据《企业破产法》第六十五条第二款规定，破产财产分配方案经债权人会议二次表决仍未通过的，由人民法院裁定。

综上，破产财产分配方案经债权人会议表决通过并经人民法院裁定认可后管理人予以执行；或破产财产分配方案经债权人会议二次表决仍未通过的，管理人提请人民法院对方案进行裁定，并根据人民法院裁定认可的方案予以执行。

五、破产财产分配方案的执行

1. 根据《企业破产法》第一百一十六条规定，破产财产分配方案经人民法院裁定认可后执行，具体详见分配明细，不再另行召开债权人会议。

2. 根据《企业破产法》第一百一十七条规定，对于附生效条件或者解除条件的债权，管理人应当将其分配额提存。

管理人依照前款规定提存的分配额，在最后分配公告日，生效条件未成就或者解除条件成就的，应当分配给其他债权人；在最后分配公告日，生效条件成就或者解除条件未成就的，应当交付给债权人。

3. 根据《企业破产法》第一百一十八条规定，债权人未受领的破产财产分配额，管理人应当提存。债权人自最后分配公告之日起满二个月仍不领取的，视为放弃受领分配的权利，管理人或者人民法院应当将提存的分配额分配给其他债权人。

4. 根据《企业破产法》第一百一十九条规定，破产财产分配时，对于诉讼或者仲裁未决的债权，管理人应当将其分配额提存。自破产程序终结之日起满二年仍不能受领分配的，人民法院应当将提存的分配额分配给其他债权人。

5. 依据《企业破产法》第一百二十条第二款、第三款规定，管理人在最后分配完结后，应当及时向人民法院提交终结财产分配报告，并提请人民法院裁定终结破产程序。届时，管理人将根据本案破产财产实际分配情况，拟定将提存的分配额按本方案再分配给其他债权人，无须召开债权人会议，依法直接补充分配。但财产数量不足以支付分配费用或金额不足5000元的，不再进行补充分配，委托管理人提存至人民法院或捐赠社会公益机构。

6. 根据《中华人民共和国企业破产法》第一百二十三条规定，自法院裁定破产程序终结之日起两年内，发现有可以追回的财产和债务人其他可供分配的财产的，再按照本分配方案追加分配。但财产数量不足以支付分配费用的，不再进行追加分配，由法院将其上交国库。

7. 根据《中华人民共和国企业破产法》第五十六条规定，在人民法院确定的债权申报期限内，债权人未申报债权的，可以在破产财产最后分配前补充申报；但是，此前已进行的分配，不再对其补充分配。为审查和确认补充申报债权的费用，由补充申报人承担。债权人未依照本法规定申报债权的，不得依照本法规定的程序行使权利。

黄山市阳山坞置业有限公司管理人

二〇二六年五月二十九日

