

## 提请债权人审议破产财产变价方案的报告

广西桂林鑫灏投资有限公司债权人：

2018年7月20日，根据桂林市合凯实业有限公司的申请，桂林市中级人民法院裁定受理广西桂林鑫灏投资有限公司（以下简称鑫灏公司）破产清算一案，同日指定广西嘉合律师事务所为管理人。

鉴于第二次债权人会议表决未通过《广西桂林鑫灏投资有限公司破产财产变价方案》，管理人再次制定《广西桂林鑫灏投资有限公司破产财产变价方案》，并提交第三次债权人会议审议、表决。

特此报告。

广西桂林鑫灏投资有限公司  
管理人

2021年9月27日

附：

《广西桂林鑫灏投资有限公司破产财产变价方案》



# 广西桂林鑫灏投资有限公司破产清算案件 破产财产变价方案

## 一、变价方案所涉及破产财产的范围

1. 国有土地使用权。面积 7264.61 m<sup>2</sup>，座落永福县苏桥镇荣镇路（苏桥镇人民政府旁），土地使用权证号：永（苏桥镇）国用（2015）第 118 号，出让土地，用途为住宅，终止日期至 2083 年 10 月 31 日。

2. 该土地上建有 4 栋房产。1、2、3 栋已建房产的销售、抵押和价值评估情况如下：

已售住宅 23 套，建筑面积 2753.78 m<sup>2</sup>，此 23 套房屋需以实物方式优先清偿对应的 23 笔购房债权，不再作为破产财产进行拍卖处置，不列入拍卖的破产财产范围；应收房款 803328 元由购房人交付给管理人作为破产财产，不列入拍卖破产财产范围。

已抵押房产 68 套（包括商铺 15 间），建筑面积 7179.7 m<sup>2</sup>，评估价值为 10223500 元。

已建未售未抵押住宅 24 套，建筑面积 2556.87 m<sup>2</sup>，评估价值为 2700500 元。

3. 4#楼评估价值为 4449500 元。

4. 5#楼评估价值为 1692800 元，该栋楼建在桂林合凯实业有限公司土地上。

破产财产评估价为 19066300 元；列入本次变卖范围的破产财产，详见《拍卖财产清单》。

## 二、变价原则

公开处置、价值最大化，兼顾效率与公平。

## 三、破产财产现状

1. 项目状况。1、2、3 栋除室内水电、门窗外，已完成主体工



程并取得房屋预售许可证，第4栋房产已完成二层砖混部分，建成面积约1980 m<sup>2</sup>，第5栋已建成1020 m<sup>2</sup>，已完成一层框架结构部分，该栋楼建在桂林合凯实业有限公司土地上。

2. 关于评估报告的使用说明。原评估报告估价时点是2018年10月31日，虽然至今已经过了两年多时间；但是，评估价值仅仅是财产处置时的参考价，且管理人系通过网络拍卖方式公开进行处置，交易价值最终由市场因素决定。

因此，为了提高处置效率，节约破产费用，不再对破产财产进行重新评估，本变价方案继续沿用原评估价作为参考价进行财产处置。

债权人、债务人和意向投资人可以到管理人处查阅评估报告和审计报告。

#### 四、破产财产的变价方案

##### （一）对外债权、投资的处置。

1. 证据缺失、诉讼时效届满等原因导致应收账款确无追回可能或追收成本大于债权本身的，报请债权人会议表决后，予以核销处理。

2. 证据充分、诉讼时效未届满的应收账款，由管理人依法通过诉讼等方式主张权利，追回财产作为破产财产进行分配。

3. 有证据证实鑫灏公司股东具有未完成认缴出资、虚假出资、抽逃出资等行为的，管理人依法通过诉讼等方式进行追缴，追回财产作为破产财产进行分配。

（二）为了实现破产财产价值最大化，管理人按照以下方案对破产财产进行处置。

##### 1. 拍卖标的设置。

将1、2、3栋未出售92套房产与4号楼在建工程，以及对应的国有土地使用权，作为一个整体的拍卖标的进行拍卖。





将5号楼在建工程（不包括占用的国有土地使用权）单独作为一个拍卖标的进行拍卖。鉴于5#楼修建在桂林合凯实业有限公司享有使用权的土地上，土地使用权和在建房产所有权分离的相关问题，由竞买人与土地使用权人另行协商解决。

2. 拍卖平台和方式。通过淘宝网或者京东司法拍卖平台进行公开网络拍卖。

3. 起拍价以及降价幅度。

综合项目所在地的商品房销售情况以及重整期间意向投资人的投资意向等因素，确定按评估价的70%作为第一次拍卖的起拍价，即1-4号楼破产财产整体以1335万元作为起拍价，5号楼以120万作为起拍价。

第一次拍卖流拍，第二次起拍价为前一次起拍价的80-90%；第二次拍卖流拍，进行第三次拍卖，以此类推，直至变现为止。

经过债权人会议另行表决同意，也可以通过变卖、以物抵债等方式进行处置，以物抵债时以抵债前最近一次流拍价计算抵债金额。

4. 保证金和拍卖款项支付。

每次拍卖的保证金为起拍价的5-20%。付款期限设置为拍卖成交之日起30日内付清拍卖余款，必要时可以延长二个月。有银行拍卖贷款可能会提高拍卖成功率和成交价；但是，银行拍卖贷需要引进中介机构提供担保服务，服务费按照成交价0.5%收取，作为破产费用，从拍卖价款中优先支付。

第一次拍卖的公告期为30天。以后每次拍卖的公告期为10--20天。竞价时间为24小时。每次拍卖的加价幅度为起拍价的0.1-2%。拍卖次数不限，直至财产变现为止。

5. 拍卖财产可能产生的费用和可能的税费负担。拍卖产生的网络服务费由买受人负担；产权过户的税费依法由相应主体各自负担或全



部由竞拍买受人负担。

6. 经核实尚有第一条之外其他非货币破产财产的，按照前述方案进行拍卖，不再另行表决变价方案。

7. 已出售房屋的处置。

竞买人应向实物清偿购房债权人交付符合合同约定和法律规定交付条件的房屋 23 套。竞买人应按照购房人与鑫灏公司原签订《商品房买卖合同》所约定的条件，重新与购房人签订《商品房买卖合同》，除交付房屋和办理不动产权证时间由双方另行约定外，不得变更原合同约定的房号、购房款等条款。

同时，购房人应向竞买人支付该 23 套已出售房屋对应的续建工程款，每户购房人按照商品房买卖合同约定的建筑面积支付续建工程款，具体标准为：1 号楼 320 元/m<sup>2</sup>；2 号楼 360 元/m<sup>2</sup>；3 号楼 420 元/m<sup>2</sup>。

符合合同约定和法律规定的房屋交付条件时，王文林、张学庆、唐小丽、骆金喜、于春华五户未支付完房款的购房人，应在收到管理人付款通知之日起 30 日内，将拖欠房款支付到管理人处，管理人再书面通知竞买人向该五户购房人交付房屋；管理人收到该部分房款后，再按照破产财产分配方案分配给债权人。

符合合同约定和法律规定的房屋交付条件时，购房人应在收到竞买人书面交房通知之日起 30 日内，付清续建工程款；未付清的，竞买人有权拒绝交付房屋。

竞买人应交付房屋以及购房人应支付续建工程款，详见《竞买人应交付房产以及购房人承担续建工程款计算表》。

广西桂林鑫灏投资有限公司

管理人

2021 年 9 月 27 日

