

重庆第十建设有限公司      重庆东田实业有限公司  
重庆巴月庄实业有限公司      重庆科沃商贸有限公司

## 破产财产变价方案

**重庆第十建设有限公司债权人：**

**重庆东田实业有限公司债权人：**

**重庆科沃商贸有限公司债权人：**

**重庆巴月庄实业有限公司债权人：**

2016年7月7日，重庆市江北区人民法院作出（2016）渝0105民破5号、7号、8号、9号《民事裁定书》，分别受理重庆第十建设有限公司（简称重庆十建）、重庆东田实业有限公司（简称东田公司）、重庆巴月庄实业有限公司（简称巴月庄公司）、重庆科沃商贸有限公司（简称科沃公司）破产重整申请。

2016年8月8日，重庆市江北区人民法院作出（2016）渝0105民破5号、7号、8号、9号《决定书》，指定四个公司清算组担任管理人。

2017年9月7日，重庆市江北区人民法院裁定对重庆第十建设有限公司、重庆东田实业有限公司、重庆科沃商贸有限公司、重庆巴月庄实业有限公司实行合并重整。

2018年11月19日，重庆市江北区人民法院作出（2016）渝0105民破5号、7号、8号、9号之三号《民事裁定书》，裁定如下：（一）

终止重庆第十建设有限公司、重庆东田实业有限公司、重庆巴月庄实业有限公司、重庆科沃商贸有限公司重整程序；（二）宣告重庆第十建设有限公司、重庆东田实业有限公司、重庆巴月庄实业有限公司、重庆科沃商贸有限公司破产。自此，管理人对四家公司依法进行破产清算。

为推进本案破产清算工作，依据《中华人民共和国企业破产法》、最高人民法院、重庆市高级人民法院有关司法解释、规范性文件等法律法规的规定，结合破产人财产的实际情况，管理人提出本财产变价方案，现提请债权人会议审议并表决。

## **一、破产财产变价基本原则**

### **（一）合法原则**

破产财产依据《破产法》及其他有关法律、行政法规、司法解释、规范性文件、规章的规定，依法变价。

### **（二）程序公开原则**

破产财产变价公开进行。管理人对破产财产的处理变价向社会公开、向债权人公开，向法院公开，并通过公开竞价或公开协议等方式变价处置。

### **（三）高效有序原则**

管理人对破产人财产的处置变价在遵循法定程序的前提下，尽可能合理安排，高效变价，提高变价效率。

### **（四）市场变价原则**

管理人对破产财产的处置变价，遵循市场化变价原则。对破产财

产通过市场，按程序在财产变价网络平台、公开市场，或由管理人与购买人按市场化方式协议，由购买者通过市场化程序购得。

### **（五）接受监督原则**

管理人对破产人财产的变价工作依法接受重庆市江北区人民法院、债权人、债权人会议主席的监督。

## **二、破产财产分项分类整体或分零处置变价**

### **（一）东田公司房屋**

东田公司房屋已经通过竣工验收，除三号厂房外已经办理了产权证大证，有关房屋具备交付条件。因此，有关可以用于变价的房屋根据房屋单元情况，在处置时，按房屋栋、层、单元，房屋用途、结合抵押、销售等情况，公开拍卖、变卖。

### **（二）巴月庄财产**

#### **1、巴月庄购置的办公用房屋**

该房屋由巴月庄公司购买，位于重庆市大足区双路镇双龙西路83号“晓城春天”10幢1单元1-1至8-6的47套住宅用房，面积4,180.94平方米，该房屋整体或分套拍卖、变卖。

#### **2、巴月庄开发项目**

巴月庄开发项目由于烂尾，不能使用，需要续建并通过竣工验收，因此，该项目不具备分零处置的前提条件，该开发项目将整体变价处置。

对于大足区人民政府拟认定属于违建的肖家湾精品酒店、马术俱乐部等属于“两违”的违章建筑，暂不纳入变价范围。管理人正就“两

违”建筑与大足区人民政府通过法律程序解决，如果最终生效法律文书认定不属于“两违”建筑，届时将根据情况纳入巴月庄项目整体处置或者单独进行变价处置。

### **（三）不良债权**

管理人对破产人对外享有的债权依法进行追收。经管理人针对不同债权采取诉讼或非诉讼方式催收后，管理人发现名为债权实为不存在或不成立的债权，或无法追回的债权，或追收的诉讼与非诉讼成本可能高于实际追回的债权，以及其他难以通过管理人追收的债权等，管理人将对该类债权打包作为债权包通过网络公开拍卖。

### **（四）股权等对外投资**

管理人对破产人股权等对外投资，将依法进行追收。对外股权等投资，经管理人采取诉讼或非诉讼方式催收后，管理人发现名为股权认缴，实际未缴纳出资或未足额缴纳出资，或无法追回的出资，或追收的诉讼与非诉讼成本可能高于实际追回的出资额等，管理人将对该类股权等出资打包作为资产包通过网络公开拍卖。

### **（五）重庆十建施工所形成的无形资产**

重庆十建工程施工所形成的无形资产包括其施工业绩、公司名称、字号等无形资产。重庆十建的施工资质属于行政许可，其不能进行变价处置；但是，该等资产依附于重庆十建。

如果变价可行，管理人将对重庆十建的无形资产进行公开变价，如果不能变价，管理人将不再予以处置。

### **（六）其他财产**



破产人其他财产将根据具体情况依法拍卖、变卖处置。

### **三、公开拍卖**

管理人根据《破产法》《全国法院破产审判工作会议纪要》《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》《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》有关规定，并结合实际情况执行，对拟处理的财产进行分项、分类、分零、整体打包，通过重庆市江北区人民法院认可的网络拍卖平台进行公开拍卖。

#### **（一）拍卖财产范围**

东田公司开发的房屋、巴月庄公司开发项目、巴月庄公司购置的房屋、以及其他两个公司应当变价处置并且可以变价处置的所有破产财产。但是，对于现在用于办公的电脑、复印机、办公桌椅等现在使用的办公设备暂不处置，将在案件终结或管理人终止履行职务时变卖处理。

#### **（二）拍卖底价。**

第一次拍卖以评估的市场价作为拍卖底价，流拍后的拍卖底价以上次流拍价下浮后的价格为拍卖底价，以此类推。

对于不能评估、无法评估、不适宜评估的财产，管理人将听取债务人、债权人会议主席意见后，确定一个底价，报告人民法院备案，接受人民法院对底价的监督指导。

#### **（三）流拍下浮比例**

1、东田公司通过竣工验收的房屋及巴月庄公司购置的房屋流拍后每次下浮的比例为上次流拍价的 5%。

2、巴月庄项目流拍后每次下浮的比例为上次流拍价 10%。

3、其他财产流拍的下浮比例为上次流拍价的 20%。

#### **四、公开变卖或协议转让**

对于不符合拍卖条件，不适宜通过拍卖处置，无法评估或评估价值和预计拍卖收入明显少于拍卖费用的财产，贬值较快、管理维护需要较大成本、产权不清晰以及其他存在重大瑕疵、难以流通和交易的财产，以及多次拍卖流拍的财产等，采取公开变卖或协议转让的方式进行处置。

#### **五、财产变价方案的执行**

管理人负责执行人民法院裁定认可的财产变价方案。

#### **六、财产变价方案的表决、裁定认可**

根据《破产法》第六十一条第一款第（九）项规定，本方案由债权人会议进行表决。

根据《破产法》第六十四条规定，破产财产变价方案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。

本方案如果债权人会议表决通过，管理人将在表决结果出来后及时报告人民法院，提请人民法院依法裁定认可本方案。

根据《破产法》第六十五条规定，破产财产变价方案，经债权人会议表决未通过的，管理人提请人民法院裁定。

#### **七、财产变价所得款项的管理和使用**

依照本方案处置财产所得的变现价款（所得及收益），将全部存

入管理人银行账户。财产处置税、费等直接自变现价款中支付，其中，担保财产处置变现的税、费等在担保物变卖价款中支付。

特此报告，请债权人会议审议并表决。



重庆第十建设有限公司管理人



重庆东田实业有限公司管理人



重庆巴月庄实业有限公司管理人



重庆科沃商贸有限公司管理人

二〇一九年十月二十五日