

财产变价方案实施细则

征求意见稿

根据第一次债权人会议通过的《商业资产管理方案》、第二次债权人会议通过《破产财产变价原则》《破产财产分配规则》，结合《企业破产法》的规定和本案实际，制定本《财产变价方案实施细则》，以推进本案资产销售工作。

一、管理人已开展的工作

（一）委托评估机构对债务人资产进行价值评估。

管理人通过公开比选程序，选定了本案的评估机构。评估机构对债务人拟出售拟出租资产进行价值评估，对拟售资产和拟出租资产做到一房一价。

（二）发布招租公告

管理人于2022年11月17日，在全管理人微信公众号及“春熙江岸”项目现场发布了招租公告，招揽意向租户。

（三）接待意向买受人、承租人

（四）接待意向性房屋处置中介结构

（五）启动诉讼，解除资产上的权利负担（让与担保、以房抵债）。

二、管理人整体思路

（一）部分变现+以房抵债偿债

管理人拟变现部分债务人资产，所得资产用于支付必须用现金支付的破产费用（包括抵债可能产生的流转税费、土增税等）、共益债务，清偿职工债权、税款债权等。其余债权均采用以房抵债的方式清偿，抵债价格按照评估价值（或 90%）确定。

1. 优先选择招募专业的营销代理机构。

在该方案中，鉴于商业资产处置本身具有专业性，为了提升资产价值，加快变现速度，管理人将公开招募本案的营销代理机构负责资产营销。管理人将以限定期限（一年内）、限定价格（不低于评估价 90%）内实现销售回款 1 个亿为目标考核营销代理机构，并通过收取保证金，签订合同方式进行约束。

1.1 若营销机构实现销售目标，管理人将剩余资产用以房抵债的形式清偿债权，各自按照法律规定承担税费。

1.2 若营销机构未实现销售目标，管理人将剩余资产用以房抵债的形式清偿债权，根据情况，由债权人承担税费、按比例承担破产费用、共益债务。

2. 若未能招募到合格的营销代理机构，管理人将按照评估价格（或 90%）以房抵债清偿债权，债权人按比例承担税费、破产费用、共益债务。

3. 对于不接受以物抵债的，管理人将债权人对应可得部分资产用于拍卖，直到拍卖成交为止，以实际成交的金额扣除债权人应承担的税费、破产费用、共益债务后向其清偿债权。

4. 对于以房抵债的选房，按照债权清偿顺序（建工债权、税款债权、普通债权）依次选择，同一顺序摇号产生选房顺序。对于同一套房屋，有两个及以上债权人选中的，竞价确定中选人。

5. 关于债权清偿金额与房屋价值不匹配的问题，若债权清偿金额高于房屋价值的，剩余部分可以继续选择价值较低的资产或其他债权人共同持有一套资产。若清偿金额低于房屋价值的，债权人按照评估价格（竞价的，按照竞价价格）现金补足差价。

6. 对于未在管理人通知的期限内选择以房抵债的，视为不同意以房抵债，管理人将把其对应的资产进行拍卖，直至成交。

二、变价原则

1. 资产价值最大化原则

管理人将以资产价值最大化原则，在管理和变价债务人财产的过程中，努力维护债务人财产价值。

2. 公开公平公正原则

管理人在资产处置或招募相关代理机构协助管理人变现的过程中，做到程序公开透明，充分保障债权人的知情权、参与权。

3. 有序处理原则

因债务人拥有的商业资产体量相对大邑县市场而言较大，简单处置一窝蜂将资产进行拍卖难以取得好的效果，因此管理人将有计划分批次处置资产。

三、具体实施方案

根据本案实际，管理人拟按照以下步骤开展资产变价工作

1. 对于前期咨询较多的，或已有意向买家的资产，管理人拟将该部分资产，按照评估价直接挂网拍卖，该部分资产降价次数2次，降价幅度10%，2次降价后仍未成交的，中止拍卖。

2. 公开招募营销代理机构，借助专业机构对债务人财产进行销售。

管理人将除前述第1点拍卖成交的资产及车库以外的所有商业资产交由营销代理机构统一销售。营销目标一个亿，期限为一年，销售价格为均价不低于评估价90%。

债务人的未售住宅，由管理人挂网拍卖。

债务人的车库，管理人拟用于解决“涉业主借款宏吉公司所形成的债权”及清偿涉房债权人的债权，暂不公开处置。

3. 将剩余资产用于以房抵债清偿债权人的债权

上述销售所获得的现金在用于支付破产费（包括抵债可能产生的税费）、共益债务、职工债权、税款债权后有剩余的，依法用于清偿债权，其他债权人的债权，用剩余资产以房抵债清偿债权。

对于因业主借款给宏吉公司用于修建“春熙江岸”形成的债权，管理人拟用车库抵债其债权，车库评估价超过4万元的部分由债权人现金支付差价。

4. 若未能招募到合格的营销代理机构、或未有营销代理机构报名参与的，管理人将把所有未售资产用于以房抵债清偿债权，

因现金不足，选择以房抵债的债权人需按比例承担破产费用、共益债务，并承担应由债务人承担的过户税费。