

# 重庆市第五中级人民法院

## 民事裁定书

(2019)渝 05 破 20 号之二

(2021)渝 05 破 68 号之二

(2021)渝 05 破 69 号之二

(2021)渝 05 破 71 号之二

(2021)渝 05 破 73 号之二

(2021)渝 05 破 74 号之二

申请人：重庆凯拉姆特实业有限公司管理人。

申请人：重庆穆蕾尔特商贸有限公司管理人。

申请人：重庆诺尔装饰工程有限公司管理人。

申请人：重庆澳品商贸有限公司管理人。

申请人：重庆基业建材设备有限公司管理人。

申请人：鸿兆实业集团（重庆）有限公司管理人。

重庆凯拉姆特实业有限公司、重庆穆蕾尔特商贸有限公司、重庆诺尔装饰工程有限公司、重庆澳品商贸有限公司、重庆基业建材设备有限公司、鸿兆实业集团（重庆）有限公司（简称重庆凯拉姆特实业有限公司等六家关联公司）管理人向本院提出申

请，称《重庆凯拉姆特实业有限公司等六家关联公司合并清算案破产财产变价方案》（简称《财产变价方案》）经第二次债权人会议表决未获通过，请求本院依法裁定。

本院查明，重庆凯拉姆特实业有限公司等六家关联公司第二次债权人会议于 2022 年 10 月 28 日召开，应到会债权人 38 家，实际到会债权人 27 家。对于《财产变价方案》，表决同意的债权人人数为 8 家，占出席会议有表决权债权人的 29.63%，未达出席会议有表决权的债权人二分之一以上，表决同意的债权人所代表的债权金额占无财产担保债权总额的 81.02%，其所代表的债权额达到无财产担保债权总额的二分之一以上。

表决不同意《财产变价方案》债权人的反对理由主要为：1. 破产财产主要为土地及在建工程，目前房地产市场行情低迷，希望待地产行业回暖后再行处置资产。2. 有财产担保债权人认为目前破产财产中在建工程评估价值偏高，可能对买家造成误导，且有工程款优先债权尚未确定，希望对在建工程造价进行鉴定后再处置。

另查明，管理人在《财产变价方案》中使用了重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司于 2022 年 10 月 24 日对重庆凯拉姆特实业有限公司等六家关联公司实质合并破产涉及的“存货及固定资产”作出的中鼎评估资评报字（2022）第 0098 号《资产评估报告》。

本院认为，重庆凯拉姆特实业有限公司等六家关联公司实质合并破产清算案，第二次债权人会议召开程序及《财产变价方案》表决程序合法，《财产变价方案》是根据本案实际制定，不违反法律规定，应予裁定认可。认为当前房地产市场低迷，要求延后处置破产财产，并非针对《财产变价方案》的合法性提出，不构成否定《财产变价方案》的正当事由。目前没有证据表明《资产评估报告》程序违法导致评估结果明显错误，且《资产评估报告》的价值认定仅为破产财产拍卖确定起拍价提供参考，破产财产实际价格受市场交易规律影响，最终价值以拍卖成交价为准，债权人以在建工程评估价值偏高为由反对《财产变价方案》，依据不足。至于债权人提出有工程款优先债权尚未确定的问题，应由管理人依职责进行核查认定，有异议按相关规定处理。

综上，《重庆凯拉姆特实业有限公司等六家关联公司合并清算案破产财产变价方案》不违反法律规定，应裁定认可。依照《中华人民共和国企业破产法》第六十五条第一款规定，裁定如下：

对重庆凯拉姆特实业有限公司、重庆穆蕾尔特商贸有限公司、重庆诺尔装饰工程有限公司、重庆澳品商贸有限公司、重庆基业建材设备有限公司、鸿兆实业集团（重庆）有限公司管理人制作的《重庆凯拉姆特实业有限公司等六家关联公司合并清算案破产财产变价方案》，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	陈秀良
审 判 员	王丽丹
审 判 员	陶 蕾

二〇二三年四月二十六日

法 官 助 理	向 琳
书 记 员	谢淑霞

附：《重庆凯拉姆特实业有限公司等六家关联公司合并清算案破产财产变价方案》

# 重庆凯拉姆特实业有限公司等六家关联公司 合并清算案破产财产变价方案

重庆凯拉姆特实业有限公司等六家关联公司债权人会议：

重庆市第五中级人民法院（以下简称五中院）于 2019 年 12 月 31 日作出（2019）渝 05 破申 153 号民事裁定书，裁定受理重庆凯拉姆特实业有限公司（以下简称凯拉姆特公司）破产清算，并于 2020 年 4 月 27 日作出（2019）渝 05 破 20 号决定书，指定中豪律师事务所、重庆中鼎会计师事务所有限责任公司担任管理人。

2020 年 12 月 30 日，五中院作出（2020）渝 05 破申 728 号至 734 号民事裁定书，裁定受理重庆穆蕾尔特商贸有限公司（以下简称穆蕾尔特公司）、重庆诺尔装饰工程有限公司（以下简称诺尔公司）、重庆澳品商贸有限公司（以下简称澳品公司）、重庆基业建材设备有限公司（以下简称基业公司）、鸿兆实业集团（重庆）有限公司（以下简称鸿兆公司）、重庆冠利商贸有限公司（以下简称冠利公司）、重庆亿庆商贸有限公司（以下简称亿庆公司）破产清算，并于 2021 年 1 月 13 日作出（2021）渝 05 破 68 号至 74 号决定书，指定中豪律师事务所、重庆中鼎会计师事务所有限责任公司担任管理人。

2021 年 8 月 5 日，五中院做出（2019）渝 05 破 20 号及（2021）渝 05 破 68 号、69 号、71 号、73 号、74 号民事裁定书，裁定凯拉姆特公司、穆蕾尔特公司、诺尔公司、澳品公司、鸿兆公司、基业公司（以下简称凯拉姆特公司等六家关联公司）实质合并审理。

2022 年 10 月 24 日，因本案已无重整的现实可能性，管理人向五中院申请宣布凯拉姆特公司等六家关联公司破产。2022 年 10 月 27 日，五中院作出裁定，宣告凯拉姆特等六家关联公司破产。

根据《中华人民共和国企业破产法》（以下简称企业破产法）第 111 条第 1 款的规定，企业进入破产清算程序后，管理人应当及时拟订破产财产变价方案，提交债权人会议讨论。现管理人在全面清查凯拉姆特公司等六家关联公司的财产，并在重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司（以下简称中鼎评估公司）对凯拉姆特公司等六家关联公司财产进行全面评估的基础上，制定本《破产财产变价方案》，提请凯拉姆特公司等六家关联公司债权人审议表决。

## 一、破产财产的基本情况

根据管理人的调查，并结合评估机构的评估报告，凯拉姆特公司等六家关联公司的主要财产为土地、在建工程、临时设施及固定资产：

### （一）土地情况

凯拉姆特公司等六家关联公司名下的土地位于重庆市江北区江北城组团B分区B10-1/03、B10-2/03、B10-3/03、B08-2/03、B24-3/03号宗地，土地面积46,793.00平方米，土地使用权证号为103D房地证2013字第00208号、103D房地证2013字第00209号、103D房地证2014字第00148号、103D房地证2014字第00149号、103D房地证2014字第00150号，土地用途为批发零售用地，土地使用权终止日期为2053年1月31日。5宗土地具体情况如下表：

序号	产权人	位置	房地证编号	土地出让合同编号	土地用途	终止日期	证载面积(㎡)
	凯拉姆特公司等六家关联公司	江北区江北城组团B 分区 B08-2/03 号地 块 (A 地块)	103D 房产证 2013 字第 00209 号	渝地 (2012) 合 字 (江北) 第 336 号	批发零 售用地	2053/1/31	8,347.60
		江北区江北城组团B 分区 B10-1/03 号地 块 (B 地块)	103D 房产证 2014 字第 00148 号	渝地 (2012) 合 字 (江北) 第 336 号	批发零 售用地	2053/1/31	11,137.00
		江北区江北城组团B 分区 B10-2/03 号地 块 (B 地块)	103D 房产证 2014 字第 00149 号	渝地 (2012) 合 字 (江北) 第 336 号	批发零 售用地	2053/ 1/31	4,150.90
		江北区江北城组团B 分区 B10-3/03 号地 块 (B 地块)	103D 房产证 2014 字第 00150 号	渝地 (2012) 合 字 (江北) 第 336 号	批发零 售用地	2053/1/31	9,581.50
		江北区江北城组团B 分区 B24-3/03 号地 块 (C 地块)	103D 房产证 2013 字第 00208 号	渝地 (2012) 合 字 (江北) 第 336 号	批发零 售用地	2053/1/31	13,576.70
合计							46,793.70

### （二）在建工程情况

根据评估报告及管理人调查情况，本案在建工程进展情况为：①A、B、C三个地块土石方、边坡支护工程；②A、B、C三个地块基础工程；③A、B、C三个地块地下通道连通工程；④B、C三个地块两个地块10.1万平方米在建工程，具体包括：B地块车库负4层(18.400)至负7层(177.824)

已施工面积 68,711.86 平方米；C 地块车库负 4 层（179.400）至负 5 层（175.244）已施工面积 11,284.69 平方米，车库累计完成面积 79,996.55 平方米；B 地块负 2 层（197.800）至负 3 层（192.700）购物商场 21,090.03 平方米。

**（三）临时设施情况**

活动板房及样板间位于同一栋建筑物，活动板房位于第 1 层，层高约 3.5 米，建筑面积为 398.28 平方米，于 2018 年投入使用，墙壁为夹心石棉网，作临时办公室用；样板间位于第 2 层，层高约 3 米，建筑面积为 476.64 平方米，外墙为玻璃，内墙为夹芯板。展示厅大部分为 1 层，局部有 2 层，1 楼面积 363.98 平方米，2 楼面积 121.06 平方米，于 2016 年建成，左侧墙及后墙为砖墙，右侧墙及正面墙均为玻璃幕墙，内部进行了简单装修，维护保养状况一般。

**（四）固定资产情况**

固定资产均为凯拉姆特公司名下的电子设备，共计 3 项，包括 1 台佳能复印机，1 套宝利通视频会议终端及 1 台夏普投影机。经评估机构现场勘查，宝利通视频会议终端及夏普投影机已无实物，佳能复印机放置于活动板房办公室内，可正常使用，维护保养状况一般。

**二、需变价的破产财产范围**

**（一）需变价财产范围**

本次凯拉姆特公司等六家关联公司上述破产财产均需纳入变价财产范围。若凯拉姆特公司等六家关联公司存在其他可能的财产需变价的，管理人将一并按照本方案进行处理。

**（二）需变价财产的评估价值**

根据中鼎评估公司出具的《重庆凯拉姆特实业有限公司、鸿兆实业集团（重庆）有限公司、重庆澳品商贸有限公司、重庆基业建材设备有限公司、重庆穆蕾尔特商贸有限公司、重庆诺尔装饰工程有限公司拟进行实质合并破产涉及的存货及固定资产评估项目资产评估报告》[中鼎评估咨评报字[2022]第 0098 号]显示，截至评估基准日 2022 年 8 月 31 日，凯拉姆特公司等六家关联公司需变价破产财产价值为 253,034.00 万元，具体情况如下：

**1. 土地价值**

经评估，凯拉姆特公司等六家公司土地价值为 165,883.67 万元，情况如下：

序号	位置	证载面积（m <sup>2</sup> ）	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	评估总价（元）
----	----	-----------------------	-------------------------	---------

1	江北区江北城组团 B 分区 B08-2/03 号地块	8,347.60	35,450.00	295,922,420.00
2	江北区江北城组团 B 分区 B10-1/03 号地块	11,137.00	35,450.00	394,806,650.00
3	江北区江北城组团 B 分区 B10-2/03 号地块	4,150.90	35,450.00	147,149,405.00
4	江北区江北城组团 B 分区 B10-3/03 号地块	9,581.50	35,450.00	339,664,175.00
5	江北区江北城组团 B 分区 B24-3/03 号地块	13,576.70	35,450.00	481,294,015.00
合计		46,793.70		1,658,836,665.00

## 2. 在建工程价值

经评估，凯拉姆特公司等六家公司在建工程价值为 78,152.33 万元，由于项目未完工结算，无法准确计算项目工程量且施工单位未移交建设资料，本次评估值暂按审计后的账面值列示。管理人已启动对项目涉及待定债权的在建工程的造价鉴定工作，在造价鉴定结论出具后依法确认其债权金额及相应债权所对应的在建工程价值。

## 3. 临时设施价值

经评估，凯拉姆特公司等六家公司临时设施价值为 2,406,790.00 元。

## 4. 固定资产价值

经评估，凯拉姆特公司等六家公司固定资产价值为 400 元。

## 三、变价方案

### （一）变价原则

#### 1. 依法、公开、公平、公正原则

破产财产是全体债权人实现债权的基础，财产变价工作事关每个债权人的切身利益，管理人将秉承依法、公开、公平、公正的原则进行破产财产变价工作。

#### 2. 整体处置为原则

鉴于凯拉姆特公司等六家关联公司的主要资产种类单一，且难以分割，管理人建议对凯拉姆特公司等六家关联公司财产采用整体处置方式进行变价，更能实现破产财产价值最大化，维护全体债权人的合法权益，即对土地使用权、在建工程、临时设施进行整体处置。

对于凯拉姆特公司等六家关联公司名下的电子设备，由于价值较小，管理人拟在清算期间继续使用，清算工作完成后直接变卖处置给电器回收公司。



## （二）具体变价方案

根据《破产法》第 112 条第 1 款的规定，除债权人会议另有决议外，变价出售破产财产应当通过拍卖进行。因此，管理人拟通过公开比选的方式选聘网拍中介机构，将凯拉姆特公司等六家关联公司的上述财产通过淘宝、京东、人民法院诉讼资产网等公开平台进行公开拍卖。具体的变价方式及程序如下：

1. 管理人将以评估机构对破产财产所作出的评估价值为基础，并根据破产财产的实际状况，确定破产财产第一次拍卖的保留价，但保留价降低的数额不得超过评估价值的 10%。

2. 如第一次拍卖出现流拍，将依法进行第二次拍卖。第二次拍卖时将酌情降低保留价，但降低的数额不得超过第一次保留价的 10%。为方便工作需要，具体降价比例由管理人根据实际情况酌情确定。

3. 如第二次拍卖出现流拍，管理人将再次进行降价拍卖直至成交为止，每次降价幅度不超过 10%。但拍卖标的物经过五次拍卖仍未成交的，管理人可进行协商变现。

4. 第一次资产拍卖流拍后，再次拍卖开始前，债权人可以当次流拍价向管理人申请以物抵债，由于项目具有极高的整体性，所有破产财产仅能抵给一家债权人，具体方式如下：

（1）申请以物抵债的债权人首先以各债权人协议确定为准。

（2）两个或两个以上债权人分别向管理人申请以物抵债而协商不成的，由债权金额最大的债权人进行以物抵债，但须根据抵债时破产财产金额与其可分配金额之间差额向管理人补足相应现金。

（3）资产拍卖及破产财产所需清缴的税费由买受人承担，以物抵债所产生的税费由选择以物抵债的债权人承担。

5. 根据重庆市高级人民法院《关于破产程序中财产网络拍卖的实施办法（试行）》并结合本案的实际情况，凯拉姆特公司等六家关联公司实物资产首次拍卖公告期不少于十五日，流拍后再次拍卖公告期不少于七日，自流拍之日起七个工作日内管理人再次启动网络拍卖程序。

6. 根据重庆市高级人民法院《关于破产程序中财产网络拍卖的实施办法（试行）》并结合本案的实际情况，管理人将在拍卖公告中合理确定凯拉姆特公司等六家关联公司实物资产拍卖款项的支付方式及支付期限。

7. 本《破产财产变价方案》经债权人会议表决通过或人民法院裁定后 15 日内，管理人将启动相关资产拍卖变价工作。资产变价完成时间以实际拍卖成交或债权人申请以物抵债情况确定。

以上方案，提请债权人会议审议并表决。

重庆澳品商贸有限公司管理人  
重庆凯拉姆特实业有限公司管理人  
重庆穆蕾尔特商贸有限公司管理人  
重庆诺尔装饰工程有限公司管理人  
重庆基业建材设备有限公司管理人  
鸿兆实业集团（重庆）有限公司管理人  
二〇二二年十月二十六日