

江西观山月葛业开发有限公司、 江西横峰葛佬葛产业开发有限公司 破产财产变价方案

(2021) 盛民破管字第 3-39 号

尊敬的审判长、审判员：

尊敬的债权人会议主席、各位债权人：

管理人接受人民法院指定后对江西观山月葛业开发有限公司与江西横峰葛佬葛产业开发有限公司（简称“葛佬、观山月公司”或“债务人”）的财产情况进行了全面梳理，并依法选聘第三方评估机构进行资产评估。

为了公平清理债权债务，保护债权人和债务人的合法权益，管理人根据《中华人民共和国企业破产法》第一百一十一条、第一百一十二条之规定，拟订《破产财产变价方案》如下，提请债权人会议表决。

一、变价基本原则

1. 遵循“公开、公平、公正、合法原则”

《中华人民共和国企业破产法》第一百一十二条第一款规定：“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。”因此，管理人在变价方案中遵循以拍卖为主，变卖、协议处置为辅的方式进行处置。

2. 遵循破产财产价值最大化原则

评估机构在对江西横峰葛佬葛产业开发有限公司、江西观山月葛业开发有限公司破产清算案件所涉及资产的评估过程中，发现两家破

产企业主营业务相对单一为“葛佬”葛饮料生产销售，相应的生产工艺及设备皆是对应相应的专利技术运用而设计配置，使用的商标也运用在葛饮料产品上，并于2022年11月27日向管理人出具了整体处理资产的建议函。

因此，为实现破产财产价值最大化，最大限度地维护债权人、债务人合法权益，管理人拟将葛佬、观山月公司资产进行合并处置。

二、变价方案所涉及财产的范围

变价的财产范围包括观山月、葛佬公司名下的全部财产。财产种类包括但不限于货币资金、流动资产、固定资产以及知识产权等具有财产价值的权利和实物。如在债权人会议后发现有其他财产，新发现的财产也将列入变价出售的财产范围，按本方案处理。

三、破产财产的变价方式

在资产清查过程中我们发现，债务人各项资产价值不同，但部分资产之间可能有较大的不可分割性。目前葛佬、观山月公司的资产主要是A. 经营性资产（商标权、专利权、六栋厂房及相应的（工业）土地使用权、机械设备、生产与办公用具等）、B. 非经营资产（两块（商服）土地使用权）两类。

基于葛佬、观山月公司的破产财产实际情况，为维护全体债权人的合法权益，最大化实现破产财产价值，建议“先整体拍卖后分拆拍卖”处置破产财产，具体如下：

1. 先整体拍卖

即将生产区核心资产、非生产区资产进行整体处置，在网络拍卖

平台技术条件支持的情况下，管理人可以选择对两组资产包进行单独竞价。由管理人在竞买公告和竞买须知中设置相应条款，两组资产包将同时在两个竞拍窗口以评估价为基准价进行拍卖，意向竞买人需要同时参与两组资产包的竞买，由对两组资产包出价总额最高的竞买人为最终买受人。

若整体拍卖、单独竞价方式无法实施，管理人拟将葛佬、观山月公司全部资产作为一个资产包，以评估价为基准价进行整体拍卖。

2. 后分拆拍卖

若三次整体拍卖均流拍的，管理人可以选择采取分拆拍卖方式处置，即以生产区核心资产作为资产包进行整体拍卖，非生产区资产进行单独处置，具体如下：

管理人拟将葛佬、观山月公司名下多处具有经营价值的房屋建筑物、（工业）土地使用权及附属构筑物、道路、机器设备、办公用品进行组合作为资产包，以评估价为基准价进行整体拍卖。除此之外，葛佬公司的（商服）土地使用权属于非生产经营核心资产，以评估价为基准价进行单独处置，实现变现价值。

四、拍卖机构及税费承担

1. 管理人拟通过互联网拍卖平台，以网络电子竞价公开拍卖方式变价，如产生费用由买受人承担。

2. 本次拍卖所涉及的各项税费（包括但不限于拍卖佣金、税金、财产过户的税费等）均由买受人承担，由管理人在拍卖公告时明确承担主体。拍卖成交后，相关税费的缴纳均由买受人自行完成，相关财



产权证均由买受人自行办理，管理人予以配合协助。

五、起拍价、保留价及流拍规定

资产处置时的第一次拍卖保留价均以江西万昌房地产资产评估有限公司《资产评估报告》（赣万昌评报字【2022】第1117号）的评估价格起拍，此后每次起拍价为上次起拍价的80%。例：第一次拍卖流拍的，以第一次的起拍价的80%作为第二次的起拍价，第二次仍流拍的，以第二次的起拍价的80%作为第三次起拍价。资产变价暂定实施三次拍卖，如果三次拍卖均流拍，管理人将制定下一阶段的变价方案（补充），并提请债权人会议表决，在债权人会议表决通过或者受理法院裁定确认后，由管理人遵照执行。进行三次拍卖均流拍后，如有购买人愿意以不低于第三次起拍价的价格购买的，管理人可以直接对资产进行变卖。

资产处置首次拍卖的公告期为十五日，流拍后再次拍卖的公告期为七日，管理人将在选定的网络拍卖平台和全国企业破产重整案件信息网上发布拍卖公告。

若实际变价时，评估报告已经超过有效期限，为减少经费开支，使债权人利益最大化，管理人可决定不再进行评估，仍以《资产评估报告》（赣万昌评报字【2022】第1117号）评估结论的价值确认财产价值，但管理人需及时向人民法院报告相关情况。

六、保证金的交纳

管理人将根据变价财产的变现能力，考虑是否要求竞买者交纳保

证金。若管理人决定需交纳保证金的，竞买者应当根据拍卖公告的规定交纳相应的保证金，并在拍卖成功后及时交清余款。

七、拍卖成交或变卖或协议作价后实物资产的交付

买受人竞买本案标的物成功后，应当自成交之日起 15 日内支付拍卖款及交易税费等。实物资产的拍卖成交款及交易税费全部支付完毕之日起 15 日内，管理人向买受人交付拍卖财产。

受让人在受让前应对受让标的物作详细了解，并充分估算转让所产生的各项费用。如果转让后发生非因管理人的原因不能办理过户手续或权证的问题，管理人不承担责任。

八、债务人财产处置均在法院监督下进行

根据债务人公司财产实际处置情况，拍卖、变卖或协议作价处理债务人公司财产的过程，管理人将依法在横峰县人民法院监督及指导下进行。

九、附则

本变价方案在债权人会议表决通过或者受理法院裁定确认后，由管理人遵照执行。

财产处置后，债权人、债务人不得阻碍或影响管理人将财产交付给买受人。如有必要，管理人将依法采取包括但不限于诉讼等程序，维护全体债权人的合法权益。

《江西观山月葛业开发有限公司、江西横峰葛佬葛产业开发有限公司破产财产的变价方案》在实施中，若涉及本方案未规定或未予明确规定的，或者需要调整或补充的，由管理人根据实际情况决定，并

在“横峰葛佬有限公司管理人”微信公众号上公示，不必再召开债权人会议表决。

特此报告！

江西观山月葛业开发有限公司管理人
江西横峰葛佬葛产业开发有限公司管理人

二〇二三年一月十六日

