

# 竞买公告

2023 年 10 月 16 日，武汉市东西湖区人民法院作出（2023）鄂 0112 破 20 号之一民事裁定书，裁定对武汉舵落口物流有限公司与武汉华昊农产品股份有限公司、中国国旅（武汉）旅游投资管理有限公司（以下合称“三家公司”或者“债务人”）进行合并破产清算，并于同年 10 月 18 日，指定武汉舵落口物流有限公司清算组为三家公司的管理人。三家公司的管理人对外统称武汉舵落口物流有限公司管理人（以下简称“管理人”）。

基于三家公司尚具备重整的价值与可能性，管理人将于 2024 年 6 月 6 日 17 时至 2024 年 6 月 7 日 17 时止（延时除外）在京东拍卖破产强清平台（处置单位：武汉舵落口物流有限公司管理人，监督单位：武汉市东西湖区人民法院，网址：<https://auction.jd.com/bankrupt.html>）对三家公司意向重整投资人资格开展竞价活动，现公告如下：

## 一、拍卖标的

### （一）标的物：三家公司意向重整投资人资格

因三家公司目前处于破产清算程序，竞买拍卖成交后，以报价最高竞买人确定为意向重整投资人。意向重整投资人将与管理人签订《重整投资协议》并共同制作重整计划草案提交债权人会议表决，待重整计划草案经法院裁定批准后确定为重整投资人。

法院裁定批准重整计划后，重整投资人取得本次竞价中涉及资产的控制权，资产包括：三家公司 100% 股权。

## **（二）三家公司基本情况**

### **1. 债务人概况**

（1）武汉舵落口物流有限公司成立于 1997 年 1 月 7 日，注册资本 12,115.04 万元，住所地东西湖区东西湖大道特 1 号。

（2）武汉华昊农产品股份有限公司成立于 1997 年 11 月 18 日，注册资本 3,500 万元，住所地东西湖区东西湖大道特 1 号。

（3）中国国旅（武汉）旅游投资管理有限公司成立于 2006 年 7 月 17 日，注册资本 801 万元，住所地武汉市东西湖区东西湖大道特 1 号舵落口大市场交 10 区 4 楼 5 号商铺。

### **2. 地理区位优势**

三家公司主要营业所在地为舵落口大市场，地处武汉“西大门”开放战略位置，水陆空立体交通通达，位于武汉西三环线和 107 国道交汇处，北邻 107、316 国道，东接城市三环线绿化带，南邻汉宜铁路线。

### **3. 产业前景**

舵落口大市场是华中地区最大的综合性市场，经营业态丰富，形成了农资、农产品、家具、林产品（板材）、日化副食、五金、摩托车、塑料文具八大交易板块，其中又以家居建材市场为核心，板材交易占据湖北市场 2/3 份额，是湖北省地级、县级市建材家居行业的主

要供货渠道，在华中地区具有较大的影响力。舵落口大市场是武汉公路主枢纽重要组成部分，湖北省规模排行前列的货运站场。

（三）债务人主要资产

1. 纳入重整范围的资产情况

根据管理人聘请的第三方评估机构初步评估意见，以武汉舵落口物流有限公司破产受理日 2023 年 7 月 4 日为评估基准日，本次招募标的对应资产估值为 208,141 万元，包括：存货（主要是持有以备出售的房产）107,126 万元、投资性房地产（主要是为赚取租金或资本增值持有的房地产）79,117 万元、无形资产（为土地使用权）13,521 万元、固定资产（主要是构筑物、车辆、机器设备等）7,565 万元、长期股权投资（为三家公司对外投资）811 万元。最终资产评估价值以评估机构出具的正式评估报告为准。

三家公司主要资产为舵落口大市场及十二支沟地上自持房产和剩余土地使用权。具体情况如下：

序号	区域	用途	面积（m²）
1. 自持房产 440,227 m²			
1	舵落口大市场 1 区 2 区 （鸿达家具城）	商业	38,924
2	舵落口大市场 3 区 （家装国际精品馆）	商业和写字楼	93,238
		地下室	68,866
3	舵落口大市场 10 区 11 区 （家百汇装饰五金城）	商业	45,419
		地下室	28,092
4	舵落口大市场 22 区 23 区 （陶瓷卫浴二期、三期）	商业	43,655
		地下室	36,742
5	舵落口大市场 8/9/12/13/24/25 区	仓库	44,100

序号	区域	用途	面积 (m²)
6	十二支沟	仓库	36,532
7	舵落口大市场 1/2/6/21/26 区	零星门面房	4,659
2. 剩余土地使用权 90,320 m²			
8	舵落口大市场	商业	32,643
9	十二支沟	工业	57,677

## 2. 不纳入重整范围的资产情况

三家公司名下部分资产不纳入重整范围，包括但不限于：

- (1) 三家公司自有的全部货币资金；
- (2) 应收账款和其他应收款；
- (3) 属于第三方投入的临时设施和享有取回权的设施设备；
- (4) 拍卖人根据《企业破产法》规定行使撤销权、取回权、追偿权、主张无效等原因而追回的财产；
- (5) 其他未列入重整范围的资产。

## 二、起拍价、保证金、增价幅度

起拍价：208,141 万元，保证金：50,000,000.00 元，增价幅度：10,000,000.00 元及其整数倍。

特别说明：意向重整投资人除支付拍卖成交价款外，需提供妥善处理售后返租事宜的合理方案。处理售后返租事宜涉及的款项独立于拍卖成交价款之外，需额外支付。

## 三、咨询、展示看样的时间与方式

自本公告发布之日起至 2024 年 6 月 6 日 17 时止（节假日除外）接受咨询，咨询电话：159 2633 0071。

看样时间不统一安排，有意者可自行前往现场看样，或与管理人预约看样。

#### **四、标的已知优先购买权人：无。**

竞价标的如若存在优先购买权人，优先购买权人参加竞买的，应于竞价活动开始 3 个工作日内向管理人提交合法有效的证明（登记的证件信息必须与京东实名认证相一致），经管理人确认后才能以优先购买权人的身份参与竞买，逾期不提交的，视为放弃对本标的物享有优先购买权。本标的优先购买权人未参加竞价，亦视为放弃优先购买权。

#### **五、标的物异议程序**

（一）对本次拍卖标的物权属有异议者，应于竞价开始 3 个工作日内向管理人提交合法有效的证明。

（二）与本标的物有利害关系的当事人可参加竞价，不参加竞价的请关注本次竞价活动的整个过程。

#### **六、竞买资格的确定**

鉴于本次竞买项目涉及舵落口大市场的运营及多名售后返租业主的权益，因此竞买人应当具备以下资格：

1. 较高的社会责任感和良好的商业信誉；
2. 具有足够的资金实力，能够在合理时间内支付重整投资价款和处理售后返租事宜涉及的款项；

3. 拥有与三家公司重整完成后相适应的经营管理能力和专业人才。

本次拍卖，管理人将着重对竞买人进行资格审查，竞买人应于竞拍前3个工作日内向管理人提交有关资格证明资料。资格审查未通过的，无权参与本次竞买。

## 七、竞价方式

（一）竞价从起拍价开始以递增出价方式竞价，增价幅度由管理人确定，至少一人报名且出价的，方可成交。本次拍卖保留价为起拍价，竞买人以低于起拍价出价的无效。

（二）本次竞价活动设置延时出价功能，在竞价活动结束前，每最后5分钟如果有竞买人出价，就自动延迟5分钟。

（三）优先购买权人参与竞买的，以与其他竞买人相同的价格出价，没有更高出价的，拍卖标的由优先购买权人竞得。

（四）顺位不同的优先购买权人申请参与竞买的，管理人将确认其顺位，赋予不同顺位的优先竞买代码。顺位不同的优先购买权人以相同价格出价的，拍卖标的由顺位在先的优先购买权人竞得。顺位相同的优先购买权人以相同价格出价的，拍卖标的由出价在先的优先购买权人竞得。

## 八、保证金与余款交纳

（一）第一次出价前，意向竞买人须在京东注册账号并通过实名认证（已注册京东账号需通过实名认证），在线支付竞买保证金，支付后系统自动冻结该笔保证金。

（二）竞价成交的，本标的物竞得者（以下简称“买受人”）冻结的保证金将自动转为部分成交款，由京东结算给管理人指定账户；竞价结束后，未能竞得者的保证金以及竞价未成交的（即流拍的）竞买人的保证金在竞价活动结束后即时解冻，保证金冻结期间不计利息。

（三）竞价成交后，买受人原锁定的保证金自动转入管理人指定账户。买受人应于成交之时起 10 日内将竞拍尾款支付至管理人指定账户（请注明买受人及标的物名称）：

户名：武汉舵落口物流有限公司管理人

开户行：湖北银行股份有限公司武汉临空港开发区支行

账号：1004 1290 0000 00490

（四）拍卖成交后买受人悔拍的，交纳的保证金不予退还。重新拍卖后，保证金数额不足以弥补拍卖费用损失以及重新拍卖价款低于原拍卖价款的差价的，管理人可向悔拍人追索。未在规定时间内支付全部尾款的，视为悔拍。

（五）竞拍前请务必遵照《竞买公告》《竞买须知》等要求，调查标的物信息、了解竞买资质、委托代理及尾款支付方式等内容。如违反相关约定，交纳的保证金可能会被划扣并产生其他法律责任，请理性竞拍。

## **九、税费及其他费用承担**

（一）本次竞价活动计价货币为人民币，竞价时的起拍价、成交价均不含买受人在竞价标的物交割、变更登记时所发生的全部费用和税费，竞拍成交价为净得款项。

（二）成交价中不含买受人应向网络服务平台缴纳的费用。

（三）标的物交付手续由买受人自行办理，所有涉及的税费及办理权证所需费用由买受人承担。

上述一切税、费由竞买人自行向相关主管部门咨询。买受人在承担后不得据此主张竞价无效或向管理人、上拍机构索偿。

## 十、标的物移交

（一）买受人在交齐所有成交款后 10 个工作日内（遇节假日顺延）凭付款凭证及相关身份材料、委托手续等原件到管理人处（地址：武汉市东西湖区舵落口广场东南 100 米家装国际精品馆写字楼 207 室）签署拍卖成交确认文件，并与管理人签订《重整投资协议》。

（二）本拍品交付为意向重整投资人资格，受让现股东持有的 100% 股权，从而整体取得本次竞价中约定资产的控制权。股权变更是否有限制等相关事宜请买受人自行咨询相关部门。重整计划裁定批准后，由重整投资人自行到相关部门办理有关手续，管理人予以协助。

（三）债务人股权结构以监管部门登记为准，债务人资产以实物现状为准，管理人及法院对重整投资人获得的股权和资产不承担瑕疵保证责任。

## 十一、风险提示

（一）本次拍卖基于确定债务人意向重整投资人为目的，故本次拍卖并非常规意义上的资产拍卖。参与竞买前，请自行组织尽职调查，充分了解标的物的详情。尽调产生的费用自理。



（二）竞买人应当具备完全民事行为能力，竞买人也可根据《竞买须知》相关规定委托代理人（具备完全民事行为能力的自然人）进行竞买。

（三）竞买人竞价前应向工商、税务、商务等政府部门，对标的物的权属、能否变更登记、具体要求和流程、税费缴付的标准及起止时间，以及其他须注意的事项进行咨询，因政策原因或其他原因导致不能变更登记的风险由竞买人承担。

（四）本次网络竞价所涉标的物，全部依其现状进行处置。现状是指看样时点标的和对应资产的现实状况，至竞价时点竞买人没有异议，则表示竞买人认可看样时点与竞价时点标的的现状一致。请拟参与竞价的竞买人充分考虑标的显性和隐性的瑕疵风险以及市场价格的波动，谨慎选择，慎重决定。管理人、上拍机构、京东网络竞价平台不承担标的物的瑕疵保证。有意者请亲自实地看样，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认，责任自负。

（五）本次网络竞价所涉标的物已知的标的物属性、抵押等情况已经公示，买受人需承担标的物存在的其他权利瑕疵风险。如果标的物本身存在权利瑕疵导致交易行为无法顺利完成的，法院、管理人与网络竞价平台不承担任何赔偿责任。

（六）管理人、上拍机构对此次竞价标的物所作的说明和提供的图片、文字资料等，不构成对标的物的任何担保，不作为对竞买人参与此次竞价的建议，仅提供竞买人参考。

（七）因标的物本身价值较高，起拍价、保证金、竞价成交数额较大。为避免在在线支付的过程中，因银行限额而导致无法支付，请根据《竞买须知》相关规定进行充分准备。

（八）竞买人竞价成功后即获得三家公司意向重整投资人资格，在本公告规定的期限内付清竞拍尾款后，竞买人将以意向重整投资人的身份参与三家公司破产程序，参与制定《重整计划（草案）》，待《重整计划（草案）》提交债权人会议表决通过并经法院批准后确定为正式的重整投资人。若后续未能在法律规定的期限内提交重整计划草案，或者提交的重整计划草案未获债权人会议表决通过且未能依照《企业破产法》第八十七条的规定获得法院批准或重整计划未获法院批准，三家公司仍将面临重整失败的风险。如重整失败且意向重整投资人无过错的，意向重整投资人已付款项原路退回（款项缴存期间不计利息，已付款项以管理人账户实际到账款项为准）。

十二、本次网上公开竞价《竞买公告》《竞买须知》等标的物相关文件已在京东网络竞价平台公开展示，请仔细阅读。上拍机构已就前述相关标的物相关文件的所有条款向竞买人如实告知并做出详细说明，竞买人知悉并同意接受前述文件的全部条款和内容，竞买人和资产处置方双方不存在任何歧义和误认，竞买人承诺不对前述文件的条款提出任何异议。

十三、竞买人在竞价前请务必仔细阅读相应标的《竞买公告》《竞买须知》等。其他未尽事宜，请向管理人咨询。

管理人咨询电话：159 2633 0071

法院监督电话：027-8338 8671

京东技术咨询电话：400 6229 586

此公告在“京东网”上发布，网址 <https://auction.jd.com/bankrupt.html>。

武汉舵落口物流有限公司管理人

二〇二四年五月二十三日