

关于提请债权人会议审议破产财产变价方案的报告

(2023)康镇破管38号

湖南紫鹊界康养小镇投资发展有限公司及关联公司第二次债权人会议：

湖南紫鹊界康养小镇投资发展有限公司(以下简称“小镇公司”)因不能清偿到期债务，并且明显缺乏清偿能力，债权人新化县奉家镇奉家山休闲农庄、新化县水车镇奉家紫鹊界梯田酒家于2023年10月7日向新化县人民法院提出破产清算申请，新化县人民法院经审查后于2023年10月16日作出(2023)湘1322破申2号民事裁定书，裁定受理小镇公司破产清算，并于2023年10月16日作出(2023)湘1322破2号决定书，指定湖南紫鹊界康养小镇投资发展有限公司清算工作组担任管理人(以下简称“管理人”)。

2023年11月22日，新化县人民法院裁定受理湖南紫鹊界滑雪乐园投资有限公司(以下简称“滑雪公司”)破产清算一案以及湖南紫鹊界现代生态农业发展有限公司(以下简称“农业公司”)破产清算一案。2023年11月30日，新化县人民法院裁定将农业公司、滑雪公司的所有资产及负债一并纳入小镇公司的破产清算案件进行实质合并审理。

破产清算过程中，无人向管理人或法院提出重整或和解申请，同时，经管理人对小镇公司、滑雪公司、农业公司(以下统称“三家公司”)现有财产、负债进行调查并委托审计机构进行审查后，三家公司不能清偿到期债务且资产不足以清偿全部债务，法院依法宣告破产。

现根据《中华人民共和国企业破产法》第一百一十一条之规定，拟订《湖南紫鹊界康养小镇投资发展有限公司及关联公司破产财产变价方案》，提交债权人会议审议表决。

特此通知



二〇二四年十二月二十六日

附：《湖南紫鹊界康阳小镇投资发展有限公司及关联公司破产财产变价方案》

湖南紫鹊界康养小镇投资发展有限公司及关联公司 破产财产变价方案

(2023)康镇破管38-1号

一、变价原则

(一) 依法、公开、公平、公正原则

按依法、公开、公平、公正原则，依照财产属性、类别和市场需求，充分测算项目市场预期，合理设定破产财产价值，积极招募意向投资人，通过公开拍卖、竞价处置等方式，力求实现破产财产价值最大化、最大限度地维护债权人利益。

(二) 市场化处置和效率原则

从破产财产价值最大化的角度出发，为确保债务人破产财产可以整体处置成功，提高处置效率，缩短清算周期，减少破产费用，原则上将三家合并破产清算企业的破产财产整体打包进行挂网拍卖。但以“一户(层)一价”或单一分块处置的市场化销售模式更有利于此类资产增值和处置的除外。

二、适用范围及财产状况

本变价方案及于登记或实际归属债务人的全部财产：包括但不限于土地使用权、房屋建筑物、构筑物、机器设备、电子设备、车辆、存货等债务人依法享有的可以用货币估值并可以依法转让的财产和财产性权益。破产财产的具体范围和状况以评估报告中所列财产清册为准。

三、变价方案

(一) 变价方式

鉴于三家公司在人格和财产上存在混同，且农业公司、滑雪公司的资产和运营均配套服务于康养小镇公司，分割处置会降低破产财产价值，不宜分割处置。拟以整体打包方式进行公开拍卖或竞价处置。

如依照规定未将破产财产拍卖成功，由管理人决定并报人民法院许可后，由管理人公开招募投资人，有多个意向投资人的，采取竞价处置方式；仅有一位投资人的，选择双方协商议价方式对财产进行整体变价处置。

(二) 变价机构

根据《破产法》及人民法院拍卖处置财产的相关规定，为节约资产处置成本，保证程序的合法性和公开、公正性，优先依托淘宝网或京东网等网络司法拍卖平台公开面向全社会进行挂网拍卖。若发生不能依托上述司法拍卖平台进行拍卖或拍卖不成功的情况，则债权人会议授权管理人根据情况决定通过拍卖公司或政府网站进行后续拍卖、变卖或公开招募投资人。

(三) 变价价格

第一次拍卖起拍价以评估公司出具的评估报告中确定的评估价为准。如第一次拍卖流拍，由管理人按有关规定确定下浮比例，明确第二次拍卖起拍价进行拍卖。如两次拍卖不成功，债权人会议授权管理人公开招募投资人并按本方案相关规定进行变价处置。

四、变价费用及权证办理

管理人因管理、变价破产财产产生的费用，由管理人做为破产费用，因变价处置破产财产过户产生的相关税费，按有关法律、法规执行。

管理人按破产财产现状进行公开处置，不承担因破产财产存在瑕疵的相关责任。

破产财产涉及的权证转移，由买受人凭人民法院的生效裁定和协助执行通知办理，管理人协助配合。

五、变价说明

1、变价过程中若涉及本方案未予明确规定的事项，及财产变价过程中的技术性条款，由管理人按照有利于财产及时变价和财产变价

最大化的原则，合理确定。

2、管理人在执行职务过程中新发现或者追回的属于债务人的其他财产需要变价的，管理人将于调查核实确认后交由评估机构作出价值评估，依法参照本方案处置。

3、难以按本方案实施变价的归属债务人的财产和财产性权益，由管理人根据实际情况报人民法院认可后公开处置。

六、方案的补充及调整

1、本方案执行的过程中，如出现了本方案未明确的事项必须进行补充的，或因客观情况发生变化，使得原方案无法执行或者执行成本过高而必须进行调整的，管理人可以根据实际需要进行补充、调整。

2、管理人进行补充、调整的，由管理人征求债权人会议主席意见后进行公示，经法院认可后由管理人执行。

七、方案的生效

1、本方案经债权人会议审议通过后生效，并对全体债权人具有约束力。

2、本次债权人会议如对本方案表决未通过的，管理人将根据《中华人民共和国企业破产法》第六十五条第一款的规定，提请新化县人民法院依法裁定。

会议结束后，管理人将根据债权人会议通过的或人民法院裁定认可的《破产财产变价方案》，在法院和债权人会议的监督下，勤勉尽责、忠实履行职务，加快工作进程，节约破产费用，维护债权人利益。

(管理人印章)

二〇二四年十二月二十六日

