

## 关于提请债权人会议审查财产变价方案的报告

管理人将在法院和债权人的监督指导下依法对债务人的资产进行变卖。

### 一、变价原则

债务人财产变价将遵循“公平合法、产权确定、财产价值最大化、效率和成本相结合”的变价原则。

### 二、债务人财产状况

管理人自接受人民法院的指定以来，在法院的指导下、监督下，勤勉尽责地履行了管理人职责，对破产财产进行了保管、清理、评估，本案财产变价的范围为忠凯公司名下的全部财产。经管理人清点，经会计师事务所审计，并经评估师事务所评估，忠凯公司的破产财产的状况如下：

#### 1、不动产

【土地】忠凯公司拥有位于常熟市高新技术产业开发区久隆路31号国有建设土地使用权，土地证号为常国用（2015）第11939号，面积分别为：53189平方米。

【房产】忠凯公司拥有位于常熟市高新技术产业开发区久隆路31号1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11幢房产，建筑面积分别为5545.58平方米、5071.79平方米、5196.21平方米、2575平方米、2937.38平方米，2937.38平方米，2578.93平方米，516.22平方米，3921.45平方米，4534.47平方米，1341.19平方米，房产证号分别为沙家浜

15000181、15000182、15000183、15000184、15000185、15000186、  
15000187、15000188、15000180、15000307、15000308。

另有无证房产 1258.64 平方米，其中 439.52 平方米列入沙家浜镇“263”专项整治范围（详见评估报告）

## 2、动产

【机器设备】忠凯公司尚有部分机器设备留在现场，有制袋机、复合机、自动折边机等（数量详见评估报告）。

【其他存货】忠凯公司厂区内尚有部分成品和半成品库存，主要为塑料包装袋等（数量详见评估报告）。

## 3、无形资产

【知识产权】忠凯公司名下有 6 个实用新型专利、1 个网站备案详情如下：

- (1) 实用新型专利号：CN205097602U；
- (2) 实用新型专利号：CN205087290U；
- (3) 实用新型专利号：CN205086403U；
- (4) 实用新型专利号：CN205086401U；
- (5) 实用新型专利号：CN205058172U；
- (6) 实用新型专利号：CN205060322U；
- (7) 网站备案证号：苏 ICP 备 16024541 号。

【食品包装许可证】忠凯公司名下有 1 个食品包装许可证，产品类别：98 食品相关产品；许可证书号：苏 XK16-204-01354。

### 三、破产财产的变价

为最大限度地提高债权人清偿比例，实现破产财产价值最大化和及时变价，管理人就不动产、动产、无形资产分别拟定了以下变价方案，提请债权人会议表决：

1、针对忠凯公司的土地、房产、绿化、机器设备及存货拟采用整体拍卖的处置方式，制定如下变价方式：

通过常熟市人民法院淘宝司法拍卖网公开整体拍卖。第一次拍卖以评估机构快速变现价为拍卖底价起拍；若第一次拍卖流拍，将由拍卖机构进行第二次拍卖，第二次拍卖以第一次拍卖价的8折作为起拍价。若第二次拍卖流拍，将由拍卖机构进行第三次拍卖，第三次拍卖以第二次拍卖价的8折作为起拍价。以此类推，直至拍卖成功。

因该土地及房屋上尚有租赁关系，为加快财产的变现速度，管理人于2019年4月8日向承租人/占用人发函要求解除租赁关系/占用关系，并限期搬离忠凯公司现场。

#### 2、无形资产部分

忠凯公司名下尚有知识产权6件。对于上述知识产权的变价处理，考虑到时间成本和评估成本，管理人根据多方询问后建议，以1500元/件为起拍价，在淘宝司法拍卖网进行打包拍卖，若第一次流拍，则以750元/件进行第二次拍卖，若再次流拍的，管理人建议核销。



对于忠凯公司名下食品包装许可证以及网站备案证号：苏 ICP 备 16024541 号，因其与忠凯公司不可分割，如忠凯公司不存在重组或和解的可能，管理人建议核销。

#### 四、对意向买家的前期登记

管理人接管忠凯公司的资产之后，通过对有竞买意向的单位和个人进行了解，为财产的顺利变现积累基础信息，以期获取更高的成交价，实现破产财产价值最大化，最大限度地维护债权人和破产企业职工的合法权益。

#### 五、变卖费用的承担及财产的权证办理

本次拍卖所涉及的买卖双方一切税、费（包括但不限于所得税、增值税、土地增值税、契税、印花税、过户手续费、权证费、水利基金费、出让金以及房产及土地交易中规定缴纳的各种费用）均由买受人承担。拍卖成交后，买受人应在 15 日之内将拍卖款缴纳至常熟市人民法院，并同时向相关税务部门缴纳税款。本案所涉及的财产权证办理，均由买受人自行办理。

买受人在交易前应对标的做详细了解（不动产、动产以现场的数量和实际状态为准），并充分估算交易所产生的各种费用。如果交易后发生非因管理人的原因不能办理过户手续或权证的情况，管理人不承担责任。

#### 六、变价财产的交付

买受人成功竞买本案标的物之后，不动产的交付以常熟市人民法

院出具的成交裁定书生效时即视为交付。买受人逾期未办理相关权属转移手续的，不影响本案不动产的交付。动产部分，在买受人支付完毕所有的成交款及税费之后2日内办理资产移交手续，15日之内买受人自行搬离。逾期不搬离的，财产的毁损灭失的风险由买受人承担。

## 六、其他说明

本变价方案的财产范围为截止本方案提交日管理人所核查到的债务人各类资产，如果后续发现其他财产，其他财产的变价方式参照本方案执行。

上述方案提交债权人会议，请全体债权人讨论表决。

常熟市忠凯包装材料有限公司管理人

二零一九年四月十二日

