**常熟市隆昌纺织品有限公司**

**破产财产变价方案**

常熟市隆昌纺织品有限公司(以下简称“隆昌公司”)破产清算一案，现管理人拟定破产财产的变价方案如下：

一、破产财产变价方案的原则

管理人本着公平、公正、公开的原则，及时变现债务人财产，保证债权人权益得到最大化的实现。

二、破产财产变价价值的确定

依据管理人委托江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司于2016年4月22日作出苏明（苏州）房地估字（2016）第0421-03号评估报告书，就隆昌公司房地产的清算价值进行了评估，评估资产的清算价值为6,175.93万元，其中房屋建筑物价值5,471.14万元(有证房产4,951.96万元，无证房产519.18万元)，土地使用权价值704.79万元。

因隆昌公司的机器设备与江苏梦兰东华印染有限公司（以下简称“梦兰公司”）的部分机器设备组成生产线无法物理分割，为使资产变现价值最大化，经梦兰公司委托，在拍卖机器设备时一并处置，按评估值比例各自取得变价款。

依据管理人与梦兰公司共同委托苏州嘉泰资产评估有限公司于2016年6月23日作出嘉泰评报字[2016]第026-1号评估报告书，就隆昌公司厂区机器设备的清算价值进行了评估，机器设备的清算价值为17,926,632.00元（其中：管理人委托苏州嘉泰资产评估有限公司于2016年6月23日作出嘉泰评报字[2016]第026-2号评估报告书，属于隆昌公司的机器设备的清算价值为11,502,266.00元，占总的机器设备评估值的64.16%；梦兰公司委托苏州嘉泰资产评估有限公司于2016年6月23日作出嘉泰评报字[2016]第026-3号评估报告书，属于梦兰公司的机器设备的清算价值为6,424,366.00元，占总的机器设备评估值的35.84%）。

因此，拍卖财产组合评估价79,685,932.00元，其中归属于隆昌公司的破产财产的评估总值为73,261,566.00元，占拍卖财产组合评估价的91.94%；梦兰公司设备的评估总值为6,424,366.00元，占拍卖财产组合评估价的8.06%。

三、破产财产变价方式为：

（一）整体处置

管理人委托常熟市人民法院在淘宝网司法拍卖平台上将隆昌公司的房地产与设备按司法拍卖规则打包整体拍卖，相关税费按司法拍卖规则执行。

（二）分开处置

如果整体拍卖和变买仍无法成交，管理人通过在淘宝网司法拍卖平台将房地产与设备分开变卖。

分开变卖成交后，房地产的交付，应在厂区内的设备搬离后再由管理人交付给房地产买受人。

四、拍卖、变卖的具体操作方法：

1、在淘宝网司法拍卖平台进行拍卖，第一次拍卖按财产组合评估价为底价进行拍卖，第一次拍卖底价为7968.5932万元，第二次拍卖按评估价值的八折即6374.8746万元为底价进行拍卖；第三次拍卖继续在第二次的拍卖底价基础上打八折即5099.8997万元进行拍卖；

2、若第三次拍卖流拍的，第一次变卖按三拍流拍价即5099.8997万元变价出售。  
 若第一次变卖没有成交，第二次变卖按第一次变卖价的八折即4079.9198万元变价出售。  
 3、若第二次变卖仍没有成交，管理人经市场询价后，将房地产与设备分开变卖，并重新制作变卖方案，经隆昌公司债权人委员会表决通过后，继续变卖。

五、隆昌公司的其他财产或经管理人调查发现并追回的财产(非货币类财产)，按照上述第四条的规定进行处理。

上述方案提请债权人会议进行审议。

常熟市隆昌纺织品有限公司管理人

二〇一六年八月三十一日