

威海绿洲房地产开发有限公司管理人

关于提请审议破产财产变价方案的报告

债权人会议：

威海绿洲房地产开发有限公司（以下简称“绿洲公司”）、威海锦祥温泉度假有限公司（以下简称“锦祥度假公司”）、威海锦祥乐康家园家政服务有限公司（以下简称“锦祥家政公司”）、上海锦祥健康管理有限公司（以下简称“锦祥健康公司”）合并重整案，山东齐鲁（威海）律师事务所（原山东英良泰业律师事务所）自接受法院指定担任管理人以来，在法院的指导、监督下，依法对绿洲公司的财产进行续建（“香庭湾项目”在建工程）、委托估价，并对锦祥度假公司、锦祥家政公司、锦祥健康公司的财产和绿洲公司的其他财产进行看管、估价。

本次管理人组织召开网络债权人会议，讨论表决重整方荣成市嘉轩房地产开发经营有限公司提交的《重整计划草案》。考虑到绿洲公司、锦祥度假公司、锦祥家政公司、锦祥健康公司合并重整案周期长，现重整方采取的是清算式重整方案。若经本次债权人会议表决，《重整计划草案》未获得通过，管理人根据《中华人民共和国企业破产法》（以下简称《企业破产法》）第 87 条第 1 款的规定，将同未通过《重整计划草案》的表决组协商再表决一次；若《重整计划草案》仍未获得通过，管理人将根据《企业破产法》第 88 条的规定，申请法院裁定终止重整程序，宣告绿洲公司、锦祥度假公司、锦祥家政公司、锦祥健康公司破产。

考虑到绿洲公司、锦祥度假公司、锦祥家政公司、锦祥健康公司重整多年，若本次《重整计划草案》最终未获得通过，法院只能裁定宣告绿洲公司、锦祥度假公司、锦祥家政公司、锦祥健康公司破产，需要对前述公司的破产财产进行处置。故为节约资源，管理人根据《企业破产法》第 111 条第 1 款的规定，提前拟定破产财产变价方案，在

本次债权人会议上与《重整计划草案》同时表决。若《重整计划草案》获得通过，管理人将根据《企业破产法》第 86 条第 2 款的规定，申请法院裁定批准重整计划。法院裁定批准后，管理人将根据《破产法》第 90 条的规定，监督重整计划的执行（因绿洲公司、锦祥度假公司、锦祥家政公司、锦祥健康公司是在管理人的监督下自行管理财产和营业事务，所以无须再向其移交财产和营业事务），本次债权人会议表决通过的破产财产变价方案管理人无须执行；若《重整计划草案》最终未获得通过且法院裁定宣告绿洲公司、锦祥度假公司、锦祥家政公司破产，则管理人按照债权人会议通过的或者法院裁定的破产财产变价方案执行，不再另行召开债权人会议进行表决。现管理人将提前拟定的破产财产变价方案提交本次债权人会议审议表决。

特此报告。

威海绿洲房地产开发有限公司管理人

二〇二〇年七月十六日

附：《破产财产变价方案》

破产财产变价方案

一、可变价破产财产基本情况

1、绿洲公司“香庭海”小区商品房、停车位及储藏室

(1) 住宅 5 套，分别为 2-102、203、303、502、503 室，建筑面积 458.7 平方米，评估价值共计人民币 7371479.00 元

(2) 车位 14 个，评估价值共计人民币 2100000.00 元。

(3) 储藏室 50 个，建筑面积 665.11 平方米，评估价值共计人民币 4921814.00 元。

(4) 东侧门市（停车位）1953.42 平方米，评估价值共计人民币 15722275.00 元。

2、绿洲公司“香庭湾”小区商品房、停车位及储藏室

(1) 住宅 81 套，建筑面积 6287.14 平方米，评估价值共计人民币 64892570 元。

(2) 规划地下停车位 97 个、人防停车位 48 个，评估价值共计人民币 20160000 元。

(3) 储藏室建筑面积 379.93 平方米，评估价值人民币 1802768 元。

3、万福山庄 45#、48#别墅两套，按照单价 12707.00 元/平方计算，评估价值为人民币 7515174.00 元，其中：45#别墅建筑面积 304.61 平方，评估价为 3870679.00 元；48#别墅建筑面积 286.81 平方，评估价为 3644495.00 元。

4、绿洲公司陶家乔国有土地使用权（御临山海二期项目）一宗，面积为 5705 平方米（合 8.56 亩），土地证号为威环国用（2011 出）第 256 号。经评估，该宗土地单价为 4669.00 元/平方米，总价为人民币 26636645.00 元。

5、锦祥家政公司国有建设用地两宗，土地证号分别为文国用（2015）第 040013 号、文国用（2015）第 040015 号；地上在建工程三幢，建筑面积约 24048.25 平方米，分别为 A、B、C 三幢商业服务楼，其中 A 楼建筑面积 9810.26 平方米，B 楼建筑面积为 12197.05 平方米，C 楼建筑面积为 2040.94 平方米。

土地及地上建筑物的评估总价值为人民币 35724857.00 元，其中两宗土地评估价值为 10940265.00 元；A、B、C 三栋地上建筑物的评估价值为 24784592.00 元，

6、绿洲公司的车辆 5 辆、锦祥家政公司体验中心的车辆 2 辆，评估价值为人民币 205332.00 元。绿洲公司及锦祥家政公司办公用品、设备设施一宗，属于低值易耗品，已经没有价值。

7、对外债权绿洲公司应收账款（应退还文登葛家土地款）6793510 元。

二、破产财产变价原则

1、破产财产价值最大化原则

破产财产是全体债权人实现债权的基础，破产财产变价工作事关每个债权人的切身利益。破产财产的变价，以实现破产财产价值最大化为根本原则。

2、破产财产变价公开、公平、公正原则

管理人将遵循债权人的意志，以市场价值为依据，秉承依法、公开、公平、公正的原则进行破产财产变价工作。

3、拍卖优先原则

根据《企业破产法》第 112 条第 1 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。

4、整体和拆分结合的拍卖原则

破产财产以整体拍卖（含变卖）为原则；管理人根据破产财产的种类、数量，若将破产财产拆分成较小单位（如单一房屋）拍卖（含

变卖)有利于破产财产价值的增加,则管理人可以采取整体和拆分结合的拍卖原则。

三、破产财产变价程序

参照《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》,拍卖方式为管理人以自己的名义依法通过网络拍卖平台(如淘宝网)进行拍卖。因为在互联网大众化的当下,网络司法拍卖具有突破地域限制、方便快捷、信息传播快速的特点,为公众创造了良好的竞拍环境,扩大了竞拍参与机会,更好地发挥了竞争的作用。网络拍卖的成交率、溢价率都优于传统司法拍卖,可以降低流拍率,提高拍卖效率,降低拍卖成本,促成破产财产价格最大化。具体规则如下:

1、管理人在拍卖 30 日前在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。

2、第一次拍卖的保留价为评估价值的 70%;如网络拍卖公告期间无人报名并缴纳保证金参加竞价或竞价期间无人出价的,视为拍卖流拍。流拍后,管理人在 15 日内在同一网络拍卖平台和全国企业破产重整案件信息网上再次发布拍卖公告,第二次拍卖的保留价为第一次拍卖保留价的 80%。

3、两次拍卖流拍后,管理人在 15 日内在同一或其他网络拍卖平台和全国企业破产重整案件信息网上发布变卖公告,管理人也可委托相关机构或自行组织变卖。第一次变卖的保留价为第二次拍卖保留价的 90%;以后管理人发布变卖公告的时间、方式,变卖的保留价及降价幅度根据市场情况而定,但每次降价幅度不得超过前次变卖保留价的 10%。变卖次数不受限制,直至变现为止。

4、拍卖(含变卖)保证金数额由管理人在每次起拍价的 5%-20% 范围内确定。

5、前次拍卖(含变卖)流拍至下次拍卖(含变卖)期间,若有买受人同意以前次拍卖(含变卖)保留价购买破产财产的,管理人可径行变卖。