苏州市星野机械制造有限公司管理人

破产财产变价方案

苏州市星野机械制造有限公司（以下简称“星野公司”）因不能清偿到期债务，根据苏州市相城区永大农村小额贷款有限公司申请，苏州市吴中区人民法院于2016年12月14日作出（2016）苏0506民破申8号民事裁定书，裁定受理苏州市星野机械制造有限公司破产清算一案，并于2016年12月21日作出（2016）苏0506民破9号决定书，指定江苏久顺律师事务所担任管理人。（以下称“管理人”）

管理人接受指定后，于2017年3月4日召开了第一次债权人会议，并通过了《苏州市星野机械制造有限公司破产财产变价方案书》，具体变价方案如下：

一、需处理的资产：

1.1苏州市星野机械制造有限公司所属位于苏州市吴中区藏书镇勤丰路52号房地产。

二、需接管资产的现状

2.1苏州市吴中区藏书镇勤丰路52号房地产于2014年3月1日出租给陈春妹，陈春妹承租后转租出去。现在厂区内有多位承租人（承租次承租人、实际使用人等）在使用房屋。

三、资产变价方案

3.1管理人将依托人民法院淘宝网司法拍卖平台进行网上拍卖；

3.2变价底价的确定：第一次拍卖，拍卖底价以评估机构确定的评估价来确定。

3.3若第一次拍卖流拍，则由拍卖机构进行第二次拍卖，第二次拍卖以第一次拍卖底价的八折作为第二次拍卖的底价。

3.4如第二次拍卖仍然流拍，则由管理人自行变卖，以实际变卖的价款计入破产财产。

四、特别说明

4.1管理人深知该处房地产的变现价值将直接影响本案清偿比例，因此管理人决定不带租赁拍卖破产财产，管理人将清退承租户（次承租人、房屋实际使用人）后进行拍卖。

4.2如管理人采取诉讼的方式清退承租户（次承租人、房屋实际使用人）则拍卖的程序将在管理人取得人民法院出具的关于清退承租户（次承租人、房屋实际使用人）的生效法律文书后启动。如管理人未能取得人民法院出具的关于清退承租户（次承租人、房屋实际使用人）的生效法律文书，则管理人将立即启动采取带租拍卖的程序。

五、拍卖机构的选择、佣金、其他费用：

5.1本次拍卖管理人选择苏州市吴中区人民法院淘宝网司法拍卖平台进行网上拍卖,不产生佣金。

5.2按照税收征管等法律规定，在交易中涉及的税费，应由买受人负担的税款由买受人自行向税务机关缴纳；应由债务人负担的税款，由管理人向税务机关申报后作为破产费用进行清偿。拍卖成交后，相关财产权证的办理由买受人自己完成。如果拍卖后发生非因管理人的原因不能办理过户手续的情况，管理人不承担责任。

**第二次债权人会议管理人提议变更上述破产财产变价方案，具体资产变更方案如下：**

一、变价方案

1.1管理人将依托人民法院淘宝网司法拍卖平台进行网上拍卖；

1.2将全部资产（苏州市吴中区木渎镇藏书勤丰路52号房屋及土地（包括1-10幢有证房屋、11-32幢无证房屋等）以现状（带租求拍）整体拍卖的方式处理；

1.3对于上述资产中涉及的承租户、次承租户、实际使用人等情形管理人不再进行清退，对于上述资产中涉及的买卖房屋、共同建造房屋、无证厂房变更等情形管理人不再理清；

1.4第一次拍卖，起拍价为**40000000**元，保留价即为起拍价，无人报名竞拍或竞拍价低于保留价，本次拍卖流拍。

1.5若第一次拍卖流拍，则由拍卖机构进行第二次拍卖，第二次拍卖起拍价为**32000000**元，保留价即为起拍价，无人报名竞拍或竞拍价低于保留价，本次拍卖流拍。

1.6若第二次拍卖仍然流拍，则由拍卖机构进行第三次拍卖，第三次拍卖起拍价为**25000000**元，保留价即为起拍价，无人报名竞拍或竞拍价低于保留价，本次拍卖流拍。

1.7若第三次拍卖仍然流拍，将由管理人自行变卖，以实际变卖的价款计入破产财产。

二、特别说明

2.1本次拍卖管理人选择苏州市吴中区人民法院淘宝网司法拍卖平台进行网上拍卖,不产生佣金。

2.2本次拍卖过程中所涉及的税费全部由买受人负担，由买受人自行向税务机关缴纳，债务人不再承担任何税费及相关费用。拍卖成交后，相关财产权证的办理由买受人自己完成。如果拍卖后发生非因管理人的原因不能办理过户手续的情况，管理人不承担责任。

2.3拍卖成交后，管理人仅负责上述资产的现状交接。

**第三次债权人会议管理人提议修改上述破产财产变价方案，具体资产变更方案如下：**

一、变价方案

1.1管理人将依托人民法院淘宝网司法拍卖平台进行网上拍卖；

1.2将全部资产（苏州市吴中区木渎镇藏书勤丰路52号房屋及土地（包括1-10幢有证房屋、11-32幢无证房屋等）以现状（带租求拍）整体拍卖的方式处理；

1.3第一次拍卖，起拍价为**40000000**元，保留价即为起拍价，无人报名竞拍或竞拍价低于保留价，本次拍卖流拍。

1.4若第一次拍卖流拍，则由拍卖机构进行第二次拍卖，第二次拍卖起拍价为**35000000**元，保留价即为起拍价，无人报名竞拍或竞拍价低于保留价，本次拍卖流拍。

1.5对于上述资产中涉及的承租户、次承租户、实际使用人等情形管理人不再进行清退；对于上述资产中涉及的无证厂房的权属管理人不做承诺；管理人不负责交付资产；管理人不负责房屋产权过户等手续；

1.6若第二次拍卖仍然流拍，将由管理人对房屋内的实际使用人、承租人、次承租人进行清场。清场之后涉及的拍卖问题，管理人将另行召开债权人会议进行表决。

二、特别说明

2.1本次拍卖管理人选择苏州市吴中区人民法院淘宝网司法拍卖平台进行网上拍卖,不产生佣金。拍卖成交后，管理人对房产灭失不承担任何责任。

2.2本次拍卖成交后，涉及房地产等资产过户产生的税费均由买受人承担（包括但不限于法律规定应由出卖人承担的土地增值税、契税、增值税等税费）。

2.3 本次拍卖成交后，相关财产权证的办理、过户等手续由买受人自己完成。如果拍卖后发生不能办理过户的情况，管理人不承担任何责任。

2.3本次拍卖成交后，管理人不负责上述资产的交接。

苏州市星野机械制造有限公司管理人

2019年3月4日