

广东省中山市第一人民法院

民事裁定书

(2023)粤2071强清5号之二

申请人：中山市港口新风电器有限公司清算组。

代表人：廖姝婷，中山市港口新风电器有限公司清算组负责人。

2024年5月25日，中山市港口新风电器有限公司（以下简称新风公司）清算组以其制作的《中山市港口新风电器有限公司财产变价方案》经股东、债权人表决未通过为由，请求本院裁定认可。

本院查明，目前新风公司名下的财产有：土地一块、厂区建筑物25处、商品房1间、商标专用权2项、车辆13辆、存货一批、生产设备一批、电子办公设备一批等，经评估价值合计为35403.13万元。为此，清算组制作了《中山市港口新风电器有限公司财产变价方案》（详见附件），并于2024年4月3日邮寄财产变价方案给全体债权人、股东进行书面表决。本次表决中，有56家债权人表示同意财产变价方案，表决同意人数占有表决权的债权人数78.87%，其所代表的债权额占无财产担保债权总额9.37%，5家债权人不同意财产变价方案，其他均未回复或提出异议；有3名股东表示不同意财产变价方案，其所持有股权占77%，其他均未回复或提出异议。因上述财产变价方案未经债权

人、股东表决通过，清算组遂请求本院依法裁定。

本院认为，《最高人民法院关于审理公司强制清算案件工作座谈会纪要》第 39 条规定：“鉴于公司强制清算与破产清算在具体程序操作上的相似性，就公司法、公司法司法解释二，以及本会议纪要未予涉及的情形，如清算中公司的有关人员未依法妥善保管其占有和管理的财产、印章和账簿、文书资料，清算组未及时接管清算中公司的财产、印章和账簿、文书，清算中公司拒不向人民法院提交或者提交不真实的财产状况说明、债务清册、债权清册、有关财务会计报告以及职工工资的支付情况和社会保险费用的缴纳情况，清算中公司拒不向清算组移交财产、印章和账簿、文书等资料，或者伪造、销毁有关财产证据材料而使财产状况不明，股东未缴足出资、抽逃出资，以及公司董事、监事、高级管理人员非法侵占公司财产等，可参照企业破产法及其司法解释的有关规定处理。”《中华人民共和国企业破产法》第六十一条第一款规定：“债权人会议行使下列职权：……（八）通过债务人财产的管理方案；（九）通过破产财产的变价方案……”第六十四条第一款规定：“债权人会议的决议，由出席会议的有表决权的债权人过半数通过，并且其所代表的债权额占无财产担保债权总额的二分之一以上。但是，本法另有规定的除外。”第六十五条第一款规定：“本法第六十一条第一款第八项、第九项所列事项，经债权人会议表决未通过的，由人民法院裁定。”清理、处置新风公司资产，并清理新风公司的债权、债务，是清算组的重要职权。本案中，清算组就新风公司的名下财产制定了财产变价方案，明确每次拍卖的起拍价、降价幅度、拍卖次数等具体内

容。经审查，前述财产变价方案符合司法拍卖的具体规则，能够提高财产处置效率，有序推进清算进程，以尽可能保障债权人的债权实现、股东可得利益的分配等，故本院予以认可。

综上所述，依照《最高人民法院关于审理公司强制清算案件工作座谈会纪要》第39条，参照《中华人民共和国企业破产法》第六十一条、第六十四条、第六十五条之规定，裁定如下：

认可中山市港口新风电器有限公司清算组制作的《中山市港口新风电器有限公司财产变价方案》。

债权人如不服本裁定，可自本裁定宣布之日或收到通知之日起十五日内向本院申请复议，复议期间不停止裁定的执行。

| | | | |
|---|---|---|-----|
| 审 | 判 | 长 | 冯穗波 |
| 审 | 判 | 员 | 陈春华 |
| 审 | 判 | 员 | 陈绮霞 |



二〇二四年六月二十日

本件与原本核对无异

| | | | |
|---|---|---|-----|
| 书 | 记 | 员 | 叶丽敏 |
|---|---|---|-----|

附件：

中山市港口新凤电器有限公司财产变价方案

一、资产评估结果

清算组依法委托国众联资产评估土地房地产估价有限公司（下称国众联公司）对已接管到的新风公司所有的土地使用权、房屋建筑物、存货、机器设备、电子办公设备、车辆、商标专用权等资产进行评估。

2024年3月6日，国众联公司出具《资产评估报告》【国众联评报字（2024）第2-0344号】，新风公司整体资产的评估价为人民币35,403.13万元。主要明细如下：

（一）土地及厂房

1. 土地使用权

| 序号 | 坐落 | 权属证号 | 土地面积 (m ²) | 建筑面积 (m ²) | 规划 用途 | 有效期 | 抵押、查 封情况 | 评估价值/元 |
|----|----------------|--|---------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------|-------------|----------------|
| 1 | 中山市港口 镇兴港大道 | 中府国用 (2007)第 111390号、粤房 地证字地 C1263489号 | 42,044.1(折合约63 亩) | 41,813.72 | 城镇住 宅用 地、商 业住宅 | 2073/1/13 | 无 | 300,194,900.00 |

2. 25处厂区建筑物

新风公司名下25处厂区建筑物，22处已办证，3处未办证。具体如下：

| 序号 | 建筑物名称 | 产权证号 | 房屋用途 | 建筑面积 (m ²) | 抵押、 查封 情况 | 评估价值/元 |
|----|-------------------------------------|----------------------|------|---------------------------|-----------------|---------------|
| 1 | 成品仓, 风扇成品仓 (成品仓, 高冲车间) | 粤房地证字第 C1263489 号 | 工业 | 3,664.85 | 无 | 1,781,400.00 |
| 2 | 第七幢(总仓大楼) | 粤房地证字第 C1263489 号 | 工业 | 5,852.06 | | 4,629,600.00 |
| 3 | 第八幢大楼 (车间大楼) | 粤房地证字第 C1263489 号 | 工业 | 12,651.04 | | 10,110,700.00 |
| 4 | 模具车间扩建 (机加工车间) | 粤房地证字第 C1263489 号 | 工业 | 332.69 | | 323,000.00 |
| 5 | 模具车间扩建 (风机房) | 粤房地证字第 C1263489 号 | 工业 | 51.75 | | 51,200.00 |
| 6 | 厕所(总仓旁) | 粤房地证字第 C1263489 号 | 工业 | 117.42 | | 81,800.00 |
| 7 | 仓库车间污水池、风扇厂卷铁场(周转仓, 手工漆, 原环度、原抛光车间) | 粤房地证字第 C1263489 号 | 工业 | 2,967.80 | | 911,800.00 |
| 8 | 仓库车间污水池、风扇厂卷铁场(周转仓, 手工漆, 原环度、原抛光车间) | 粤房地证字第 C1263489 号 | 工业 | 803.72 | | 255,400.00 |
| 9 | 瓦面车间 (发电房, 原旧度) | 粤房地证字第 C1263489 号 | 工业 | 1,253.69 | | 377,300.00 |
| 10 | 瓦面车间 (原新度) | 粤房地证字第 C1263489 号 | 工业 | 577.32 | | 183,400.00 |
| 11 | 二座三楼平房 (喷漆车间, 质检, 办公楼、 化工仓大楼) | 粤房地证字第 C1263489 号 | 工业 | 1,498.55 | | 772,900.00 |
| 12 | 二座三楼平房 (喷漆车间, 质检, 办公楼、 化工仓大楼) | 粤房地证字第 C1263489 号 | 工业 | 2,926.05 | | 1,592,300.00 |
| 13 | 厕所(化工仓旁) | 粤房地证字第 C1263489 号 | 工业 | 117.42 | | 82,400.00 |
| 14 | 电房(配电房) | 粤房地证字第 C1263489 号 | 工业 | 87.89 | | 41,200.00 |
| 15 | 危险仓 (模具车间) | 粤房地证字第 C1263489 号 | 工业 | 101.83 | | 49,600.00 |
| 16 | 制漆车间及扩建支出, 磷化车间工程 (喷 漆车间) | 粤房地证字第 C1263489 号 | 工业 | 130.61 | | 40,100.00 |
| 17 | 制漆车间及扩建支出, 磷化车间工程 (喷 漆车间) | 粤房地证字第 C1263489 号 | 工业 | 877.12 | | 269,500.00 |

| | | | | | | |
|----|----------|---------------------|----|----------|--|---------------|
| 18 | 厂房（冲压车间） | 粤房地证字第 C1263489号 | 工业 | 2,289.04 | | 746,000.00 |
| 19 | 厂房（冲压车间） | 粤房地证字第 C1263489号 | 工业 | 1,791.50 | | 583,900.00 |
| 20 | 材料仓（设备科） | 粤房地证字第 C1263489号 | 工业 | 570.92 | | 254,300.00 |
| 21 | 办公大楼 | 粤房地证字第 C1263489号 | 工业 | 3,070.73 | | 5,309,900.00 |
| 22 | 旧后门门卫室 | 粤房地证字第 C1263489号 | 工业 | 51.31 | | 25,700.00 |
| 23 | 冲压车间扩建支出 | / | / | 1,116.38 | | 100,500.00 |
| 24 | 门口保安室 | / | / | 13.58 | | 14,000.00 |
| 25 | 厂房后大铁棚 | / | / | 1,521.22 | | 95,800.00 |
| 合计 | | | | | | 28,683,700.00 |

（二）商品房

| 序号 | 地址 | 产权证号 | 房屋用途 | 建筑面积 (m ²) | 抵押、查封情况 | 评估价值/元 |
|----|-----------------------------|---------------------|------|---------------------------|---------|--------------|
| 1 | 中山市港口镇胜隆西路6号水禾园3期5幢4单元1102房 | 中府字第 0215066451号 | 住宅 | 149.24 | 无 | 1,190,300.00 |

（三）其他财产

除上述不动产外，本次还将变价处置新风公司名下的其他财产。具体如下：

| 序号 | 科目名称 | | 具体财产 | 评估价值/元 |
|----|----------|------|-----------------------------------|---------------|
| 1 | 实物 资产 | 存货 | 原材料、包装物、委托加工物资、产成品、在产品、低值易耗品、报废品。 | 12,580,398.09 |
| 2 | | 生产设备 | 生产设备共295项，包括冲 | 7,980,549.58 |

| | | | | |
|----|-----------|----------------|----------------------------------|---------------|
| | | | 床、油压机、吊扇定子自动绕线机、叉车、切边机等。 | |
| 3 | | 电子办公设备 | 电子办公设备共 89 项，主要为电脑、打印机、空调及办公桌椅等。 | 117,738.00 |
| 4 | | 待摊费用—— 实物资产 | 生产设备、电子办公设备的待摊费用。 | 34,766.00 |
| 5 | | 车辆 | 车辆共 13 辆，其中 10 辆商务汽车，3 辆轻型货车。 | 2,234,453.20 |
| 6 | 无 形 资产 | 商标专用权 | 商标专用权 2 项。 | 1,014,503.37 |
| 合计 | | | | 23,962,408.24 |

二、财产变价方案

(一) 有关规定

《最高人民法院关于人民法院司法网络拍卖若干问题的规定》第十条规定：“网络司法拍卖应当确定保留价，拍卖保留价即为起拍价，起拍价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并征询当事人意见，**起拍价不得低于评估价或者市价的百分之七十。**”

第十一条规定：“网络司法拍卖不限制竞买人数量，一人参与拍卖，出价不低于起拍价的，拍卖成交。”

第十二条规定：“网络司法拍卖应当先期公告，拍卖公告除通过法定途径发布外，还应同时在网络司法拍卖平台发布。拍卖动产的，应当在拍卖十五日前公告；拍卖不动产或者其他财产权的，应当在拍卖三十日前公告。拍卖公告应当包括拍卖财产、价格、保证金、竞买人条件、拍卖财产已知瑕疵、相关权利义务、法律责任、拍卖时间、网络平台和拍卖法院等信息。”

第十七条规定：“保证金数额由人民法院在起拍价的百分之五至百分之二十范围内确定……。”

（二）拍卖方式

关于新风公司名下土地使用权、房屋建筑物、存货、机器设备、电子办公设备、车辆等资产，依据上述规定，建议通过网络公开拍卖方式进行依法处置。

为提高拍卖成交率及成交价，实现债权人利益最大化，清算组将根据实际情况，通过阿里拍卖破产强清平台，依法公开拍卖。

（三）变价方案

清算组结合新风公司实际财产情况，为维护新风公司股东及全体债权人合法权益，最大化实现公司财产价值，建议具体的起拍价、保证金、公告期限如下：

1.13 台车辆

清算组决定将新风公司名下 13 辆汽车分别进行单独拍卖，第一次拍卖以评估价为起拍价，保证金为起拍价的 10%，第一次拍卖公告期限为 15 天，第二次拍卖及之后公告期限为 7 天，交

易税、费依法由双方各自承担。具体如下：

| 资产明细 | 评估价 (元) | 起拍价 (元) | 保证金 (元) | 交易税费 |
|---------------------------|------------|------------|------------|--------|
| 江铃牌货车 | 6,652.80 | 6,652.80 | 665.28 | 双方各自承担 |
| 马自达多用途乘用车 | 40,700.00 | 40,700.00 | 4,070.00 | |
| 马自达多用途乘用车 | 43,600.00 | 43,600.00 | 4,360.00 | |
| 福克斯牌小轿车 | 26,700.00 | 26,700.00 | 2,670.00 | |
| 梅赛德斯-奔驰 R320 | 122,200.00 | 122,200.00 | 12,220.00 | |
| 东风牌多用途货车 | 30,967.20 | 30,967.20 | 3,096.72 | |
| 梅赛德斯-奔驰 ML320 | 221,700.00 | 221,700.00 | 22,170.00 | |
| 梅赛德斯-奔驰 ML320 | 188,000.00 | 188,000.00 | 18,800.00 | |
| 梅赛德斯-奔驰 S320L | 344,700.00 | 344,700.00 | 34,470.00 | |
| 梅赛德斯-奔驰 C200 | 151,400.00 | 151,400.00 | 15,140.00 | |
| 福特 Ranger 多用途货车 | 199,933.20 | 199,933.20 | 19,993.32 | |
| 梅赛德斯-奔驰牌 BJ7205ML2 轿车 | 314,500.00 | 314,500.00 | 31,450.00 | |
| 梅赛德斯-奔驰 GLE 450 4MATIC | 543,400.00 | 543,400.00 | 54,340.00 | |

2. 商品房

清算组决定将新风公司名下商品房进行单独拍卖，第一次拍卖以评估价为起拍价，保证金为起拍价的 10%，第一次拍卖公告期限为 30 天，第二次拍卖及之后公告期限为 7 天，交易税、费由买方承担。具体如下：

| 资产明细 | 评估价 (元) | 起拍价 (元) | 保证金 (元) | 交易税费 |
|---|--------------|--------------|------------|--------|
| 中山市港口镇胜隆西路 6 号水禾园 5 幢 4 单元 1102 房之商品房 | 1,190,300.00 | 1,190,300.00 | 119,030.00 | 买方自行承担 |

3. 商标专用权

清算组决定将新风公司名下两个商标进行一起拍卖，第一次拍卖以评估价为起拍价，保证金为起拍价的 10%，第一次拍卖公告期限为 30 天，第二次拍卖及之后公告期限为 7 天，交易税、费依法由双方各自承担。具体如下：

| 商标图案 | 评估价 (元) | 起拍价 (元) | 保证金 (元) | 交易税费 |
|---|--------------|--------------|------------|--------|
|  | 1,014,503.37 | 1,014,503.37 | 101,450.34 | 双方各自承担 |
|  | | | | |

4. 厂房、土地、存货、设备

清算组拟对新风公司名下 1 宗土地使用权、25 处厂区建筑物及一批存货、生产设备、电子办公设备采取“先整体拍卖后分拆拍卖”的方式变价处置，具体如下：

(1) 先整体拍卖

清算组建议先以整体拍卖的方式处置新风公司名下土地使用权、厂房、存货、生产设备、电子办公设备。

参考司法拍卖相关法律规定，建议以相关资产评估价总价 349,592,051.67 作为第一次拍卖的起拍价，保证金为起拍价的 10%。第一次拍卖公告期限为 30 天，第二次拍卖及第三次拍卖公告期限为 7 天，交易税、费由买方承担。

若三次整体拍卖均流拍，则采取下述分拆拍卖方式进行处置，不再继续降价拍卖。

(2) 后分拆拍卖

① 土地使用权、厂房

综合不动产性质、座落位置、使用情况等，清算组决定将新风公司名下 1 宗土地使用权、25 处厂区建筑物整体拍卖，建议以相关资产评估价总价 328,878,600.00 元作为第一次拍卖的起拍价，保证金为起拍价的 10%。第一次拍卖公告期限为 30 天，第二次拍卖及之后公告期限为 7 天，交易税、费由买方承担。

② 一批存货、一批机器设备、一批电子办公设备

关于新风公司名下一批存货、一批合计 295 台生产设备、一批合计 89 台电子办公设备，综合考虑其现状及市场价值、使用情况等，为促成拍卖成交，清算组决定对该批存货、生产设备、电子办公设备进行整体拍卖，第一次拍卖以相关资产评估价总价 20,713,451.67 元为起拍价，保证金为起拍价的 10%，第一次拍卖公告期限为 15 天，第二次拍卖及之后公告期限为 7 天，交易税、费依法由双方各自承担。

(四) 降价方案

《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》第二十六条规定：“网络司法拍卖竞价期间无人出价的，本次拍卖流拍。流拍后应当在三十日内在同一网络司法拍卖平台再次拍卖，拍卖动产的应当在拍卖七日前公告；拍卖不动产或者其他财产权的应当在拍卖十五日前公告。再次拍卖的起拍价降价幅度不得超过前次起拍价的百分之二十。”

依上述规定，对于上述新风公司财产的降价方案，如第一次流拍的，此后每次均降价进行拍卖，每次降价幅度为前次流拍价的 20%，不限拍卖次数，直至拍卖成交【厂房、土地、存货、设备整体拍卖的，则在一拍不成交、降价两次也不成交后转分拆处置，后分别降价直至成交止】。