四川省成都市新津区人民法院

民事裁定书

（2022）川0118破1号之一

申请人：成都建中香料香精有限公司管理人。

代表人：刘娜，该管理人负责人。

2026年6月26日，成都建中香料香精有限公司管理人向本院提出申请，称其制作的《成都建中香料香精有限公司剩余资产变价方案（修订版）》经第六次债权人会议表决未通过，请求本院裁定认可。

本院认为，《成都建中香料香精有限公司剩余资产变价方案（修订版）》形式合法，内容符合《中华人民共和国企业破产法》第一百一十二条的规定，亦不损害相关债权人利益，方案中变价原则及变价措施等内容具有可执行性，依法应当予以认可。依照《中华人民共和国企业破产法》第六十五条第一款规定，裁定如下：

认可《成都建中香料香精有限公司剩余资产变价方案（修订版）》。

债权人如不服本裁定，可自本裁定宣布之日或者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。

（此页无正文）

审 判 长　　李 静

审 判 员　　谭小雨

审 判 员　　董 娇

成都市新津区人民法院

二〇二四年七月八日

本件与原本核对无异

法官助理　　徐 丽

书 记 员　　罗韵婵

附：《成都建中香料香精有限公司剩余资产变价方案（修订版）》

成都建中香料香精有限公司

剩余资产变价方案（修订版）

成都建中香料香精有限公司债权人：

管理人接受指定后，为维护债务人财产安全、提高财产变价效益、最大程度维护债权人利益、保障破产程序顺利推进，根据第三次债权人会议通过的《成都建中香料香精有限公司财产变价方案》持续推进财产变价工作，现已经完成运输车辆、办公电脑、空调、复印件、打印机等电子设备、机器设备及工程物资、存货-原材料及专利权的财产变价工作，针对土地、地上建筑物、构筑物的整体拍卖，按照原评估价格进行了四次拍卖，均已流拍，最后一次流拍价为人民币42,732,955.03元。根据债权人要求，管理人对上述流拍资产进行了重新评估，现依照《中华人民共和国企业破产法》及其他相关法律法规的规定，制定本方案，请债权人审议讨论通过。

一、财产变价基本原则

1.对建中香料公司财产的变价原则是：依法变价，坚持公开、公平、公正原则，财产价值最大化，兼顾效率与成本原则。

2.整体出售原则，对整体出售更有利于债权人利益的资产，采取整体出售方式进行出售。对无法整体出售的资产，采取单独出售的方式进行。

二、财产变价具体方案

（一）土地及地上建筑物、构筑物

1.土地使用权：新津国用（2015）第2476号、新津国用（2015）第2566号

土地权证编号	土地位置	取得日期	终止日期	用地性质	使用权面积
新津国用（2015）第2476号	邓双镇新桥村七、八组	2015/2/14	2065/2/13	出让	44890.20 ㎡
新津国用（2015）第2566号	邓双镇新桥村七、八组	2015/2/14	2065/2/13	出让	12182.79 ㎡

因债务人实际占用土地面积大于土地使用证面积，管理人仅处置土地使用证面积范围内的土地，其余面积由买受人自行退还国土部门。

2.地上建筑物、构筑物：上述建筑物和构筑物均未办理产权，此外，机械设备变价移交时对部分建筑结构进行了拆除，拆除后的钢材贮存在现场仓库中。

（二）变价财产评估价值

依据四川鼎丰房地产土地资产评估有限公司出具的《成都建中香料香精有限公司资产评估报告》，以2026年4月30日作为评估基准日，土地及地上建筑物、构筑物的清算价值为4,297.44万元。

（三）财产变价方式

1.管理人在本方案表决通过后，对建中香料公司的财产

通过公开交易平台进行公开拍卖，拍卖费用由买受人承担。

2.为使拍卖工作顺利进行，让更多潜在购买者知晓资产状况，管理人认为需要时，将从四川省高院、成都市中院司法拍卖辅助机构名单库内，通过比选方式择优选聘辅拍机构协助管理人进行拍卖工作。辅拍机构费用由买受人承担，建中香料公司无需支付任何费用。

三、变价程序

（一）土地、建筑物、构筑物等

1.公开拍卖平台：北京产权交易所。

2.第五次拍卖起拍价：因上述土地、建筑物、构筑物已流拍四次，现第五次拍卖以本次评估的清算价值人民币4,297.44万元作为起拍价[1]。

3.拍卖次数：后续拍卖不限次数，直至成交为止。

4.降价幅度：第六次拍卖的降价幅度为20%[2]，自第七次拍卖开始，每次降价幅度均为20%。即：若第五次拍卖流拍，则在第五次起拍价格的基础上降价20%作为第六次拍卖的起拍价；若第六次流拍，则在第六次起拍价格的基础上降价20%

[1] 最高院《网络司法拍卖若干问题的规定》第十条第2款规定："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……"上述资产已经经过四次公开拍卖，最后一次流拍价值为人民币42,732,955.03元；同时，本次评估报告确定的清算价值为人民币4297.44万元，两者之间的价值非常接近，能够反映市场价值，而最终成交价系通过公开拍卖的交易流程，最终交由市场进行决定，并非起拍价所能控制和左右。故，以本次评估的清算价格作为起拍价符合法律规定、市场规律和商业规则。

[2] 参照《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第五条"拍卖应当确定保留价。拍卖财产经过评估的，评估价即为第一次拍卖的保留价；未作评估的，保留价由人民法院参照市价确定，并应当征询有关当事人的意见。如果出现流拍，再行拍卖时，可以酌情降低保留价，但每次降低的数额不得超过前次保留价的百分之二十。"

作为第七次拍卖的起拍价；若第七次流拍，则在第七次起拍价格的基础上降价20%作为第八次拍卖的起拍价，以此类推。

5.公告期及竞价期：鉴于土地、地上建筑物、构筑物等自首次拍卖至今，时间跨度长，市场已对上述资产的基本情况、价值预期已经形成较为成熟的认知，故第五次拍卖公告期确定为7日[3]，拍卖未能成交的，后续每次拍卖公告期仍为7日。每次拍卖的竞价期为公告期届满后24小时。

6.保证金：保证金为起拍价的5%，为便于操作，届时以取整后的数额为准。

7.竞拍时的加价幅度：起拍价的0.5%，为便于操作，届时以取整后的数额为准。

特别说明：若债权人自愿以物抵债，可以在每次拍卖竞价开始前72小时，将以物抵债的书面申请递交给管理人，则可以进行抵债，抵债金额为当次拍卖的起拍价。

（二）留存钢材

机械设备变价移交时对部分建筑结构进行了拆除，拆除后的钢材贮存在现场仓库中，无使用价值，管理人将作为废材处置，并在当地进行公开询价，由出价最高的意向买家，按照实际重量向管理人支付变价款。

四、变价说明

1.本案变价所涉及的买卖双方交易的税金、财产过户的

---

3 《企业破产法》本身未规定破产程序中的拍卖公告期。最高人民法院《网拍规定》系针对执行程序，且破产财产处置以债权人会议自治为核心，具有更大灵活性，法律并未将7日公告期列为禁止事项；四川及成都虽无专门文件，但上海等地高院已明确规定：破产程序中流拍后再次拍卖的公告期为7日，且不区分动产与不动产。该资产已流拍4次，资产信息、瑕疵状况、市场价格均已披露并形成较为稳定预期。7日公告期可以保障潜在竞买人的知情权与参与权，同时可有效降低资产保管成本、防止进一步贬值，有利于提高清偿效率、维护全体债权人利益。

一切税、费（包括但不限于增值税及附加、土地增值税、契税、印花税、交易手续费、权证工本费、企业所得税、房产税等，最终以主管部门提供的应纳税（费）额为准）由买卖双方依法各自承担。依法应由破产企业缴纳的相关税（费）以当地税务部门提供的应纳税（费）额为依据，从拍卖成交款中予以支付。

2.依照本方案处置破产财产所得的变现价款将全部存入管理人账户，处置财产的税、费直接自变现价款中支付。变价款用于债权人会议表决通过的财产分配方案支付相关费用和清偿债务。

3.如果发现其他财产，其他财产如为不动产的，按照本变价方案执行，其余财产类型按照第三次债权人会议通过的《财产变价方案》中执行。

4.财产变价过程中的技术性条款，本方案未作规定的，由管理人按照有利于财产及时变价和财产变价最大化的原则，合理确定。

综上，依据《中华人民共和国企业破产法》第六十一条、六十五条的规定，本财产变价方案如经债权人会议通过后便生效，并对全体债权人具有约束力，如表决未通过，根据《中华人民共和国企业破产法》依法处理。

特此报告

成都建中香料香精有限公司管理人

二〇二六年六月十五日