

# 江苏省苏州市吴江区人民法院

## 民事裁定书

(2023)苏 0509 破 205 号之二

申请人：启迪协信博科科技园发展（苏州）有限公司管理人。

2023年9月15日，本院根据江苏建能建设科技有限公司的申请裁定受理启迪协信博科科技园发展（苏州）有限公司破产清算一案，并于同日指定江苏尚韬律师事务所为管理人。

2024年12月26日，启迪协信博科科技园发展（苏州）有限公司管理人向本院提出申请，称其制作的《启迪协信博科科技园发展（苏州）有限公司破产财产变价方案》经债权人会议表决未通过，请求本院依法裁定。

本院查明：2024年11月19日，启迪协信博科科技园发展（苏州）有限公司第四次债权人会议以非现场方式召开，管理人将《启迪协信博科科技园发展（苏州）有限公司破产财产变价方案》提交债权人会议表决。该财产变价方案明确：启迪协信博科科技园发展（苏州）有限公司名下位于苏州市吴江区太湖新城鲈乡南路东侧、五方路南侧的房地产【包括建筑物（含室内装修）、土地使用权、在建工程、部分办公设备、附属设施设备及公共配套设

施】市场价值评估结果为53900.91万元，快速变现价值评估结果为43120.73万元。管理人拟将评估机构出具的快速变现价即43120.73万元作为第一次拍卖保留价（起拍价）；如果第一次拍卖流拍，第二次拍卖的保留价不低于第一次拍卖保留价的8折；如果第二次拍卖流拍，第三次拍卖的保留价不低于第二次拍卖保留价的8折；依此类推，直至变价完成为止。任何一次拍卖流拍的，在下次拍卖之前，如有竞买人愿意以不低于前次拍卖流拍的价格购买的，管理人均可直接与其进行协议转让。

截至2024年12月3日表决期限届满，表决结果为：出席本次债权人会议的有表决权的债权人共63家，无财产担保债权总额为198773160.84元（包括建设工程优先受偿权），其中36家债权人赞成，19家债权人反对，8家债权人弃权，赞成人数占出席会议有表决权人数比例为57.14%，其所代表的债权额为110745468.96元，占无财产担保债权总额的比例为55.71%。根据《中华人民共和国企业破产法》第六十四条的规定，《启迪协信博科科技园发展（苏州）有限公司破产财产变价方案》经债权人会议表决通过。

后多名债权人对上述统计结果提出异议认为，建设工程优先受偿权债权额不应计入无财产担保债权总额，并要求撤销债权人会议决议。管理人经多次研究后采纳异议债权人的意见，并对表决统计结果予以修正。修正后的表决结果为：出席本次债权人会议的有表决权的债权人共63家，无财产担保债权总额为136481046.69元，其中36家债权人赞成，19家债权人反对，8家债权人弃权，赞成人数占出席会议有表决权人数比例为57.14%，其所代表的债权额为48453354.81元，占无财产担保债权总额的

比例为35.5%。根据《中华人民共和国企业破产法》第六十四条的规定，《启迪协信博科科技园发展（苏州）有限公司破产财产变价方案》经债权人会议表决未通过。

经管理人征询投反对票债权人的意见，债权人投反对票的主要理由为：一是对第一次拍卖保留价有异议，快速变现价起拍过低，有流拍风险，建议以评估价53900.91万元作为起拍价；二是流拍后按不低于流拍价的80%不认可，没有托底价；三是变价没有底线，普通债权会受到严重损害，购房者不能接受，要么全额清偿，要么给房。

另查明，2025年1月7日，本院裁定宣告启迪协信博科科技园发展（苏州）有限公司破产。

本院认为，破产程序系概括的执行程序，破产财产变价可以参照执行程序的规定办理。《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》第十条第二款规定：“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，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。”管理人制作的财产变价方案确定第一次拍卖的起拍价为43120.73万元，占评估报告市场价值53900.91万元的比例为80%，上一次流拍后再次拍卖的保留价不低于前一次拍卖保留价的80%，均符合上述规定。且债务人名下

财产的变价均通过网络公开竞价的形式进行，最终将经过市场的检验。故对反对破产财产变价方案债权人关于起拍价的异议，本院不予支持。

至于反对破产财产变价方案的债权人提出没有托底价的问题，根据《中华人民共和国企业破产法》第一百零七条、第一百一十一条、第一百一十二条、第一百一十四条、第一百二十条规定，企业进入破产程序后符合破产条件时，法院将裁定宣告债务人破产，并及时对破产人的财产进行变价处分，且破产程序中应以货币分配为原则，在全部财产变价之金钱分配完毕后，破产企业最终将注销登记。故破产企业被宣告破产后，管理人应将其名下财产通过拍卖形式进行变价，直到成交为止，以实现全体债权的公平分配。本案中，启迪协信博科科技园发展（苏州）有限公司已于2025年1月7日被本院裁定宣告破产，且本案中不宜进行实物分配，若设置底价，则破产财产无法变现，整个破产程序将无法继续推进，最终也将损害全体债权人的权益。故对反对破产财产变价方案的债权人认为应设置底价的观点，本院不予采纳。

至于反对破产财产变价方案的债权人提出没有托底价将导致普通债权受偿率较低的问题，不属于破产财产变价方案的审查范围，本院不予理涉。而购房人提出的要么全额清偿、要么给房的要求，更是无法律依据，本院碍难支持。

因此，本案中管理人制定的《启迪协信博科科技园发展（苏州）有限公司破产财产变价方案》不违反法律、行政法规的强制性规定，未损害债权人和债务人的合法利益，为保障破产程序的

有序推进、避免破产程序的拖延，依法应予以认可。依照《中华人民共和国企业破产法》第六十五条第一款之规定，裁定如下：

对启迪协信博科科技园发展（苏州）有限公司管理人制作的《启迪协信博科科技园发展（苏州）有限公司破产财产变价方案》，本院予以认可。

债权人如不服本裁定，可自本裁定送达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	郝	振
审	判	员	向	军
审	判	员	王	健



**本件与原本核对无异**

法	官	助	理	陈可欣
书	记	员		许屏晖

附：《启迪协信博科科技园发展（苏州）有限公司破产财产变价方案》

## 财产变价方案

### 一、变价原则

债务人破产财产的变价，以实现破产财产价值最大化为根本原则，并遵循合法、公开、效率等原则，最大程度保护债权人利益。

### 二、变价的财产范围

本案变价的财产范围为债务人名下的房地产【包括建筑物（含室内装修）、土地使用权、在建工程、部分办公设备、附属设施设备及公共配套设施】

根据苏州市安嘉禾土地房地产资产评估有限公司出具的（苏州）安嘉禾（房估）[2023]PC002号《房地产估价报告》以及2024年9月25日出具的《补充说明》确认，债务人位于苏州市吴江区太湖新城鲈乡南路东侧、五方路南侧的房地产【包括建筑物（含室内装修）、土地使用权、在建工程、部分办公设备、附属设施设备及公共配套设施】市场价值评估结果为53900.91万元，快速变现价值评估结果为43120.73万元。估价结果汇总情况如下：

分期(标段)	幢号	总建筑面积 ( $\text{m}^2$ )	已建建筑 面积 ( $\text{m}^2$ )	未建建筑 面积 ( $\text{m}^2$ )	土地面 积 ( $\text{m}^2$ )	备注
--------	----	---------------------------	-----------------------------	-----------------------------	---------------------------	----

一期二 标段(已 建)	4#楼	7987.03	7987.03	0	128851. 47	其中地下建筑面 积 2285.19 m²
	5#楼	8720.94	8720.94	0		其中地下建筑面 积 2403.66 m²
	6#楼	17743.62	17743.62	0		部分已装修
	8#楼	9216.24	9216.24	0		其中地下建筑面 积 2629.85 m²
	9#楼	11410.26	11410.26	0		其中地下建筑面 积 3314.31 m²
	1#、2#配 电房	370.00	370.00	0		
14-2# (已建)	14-2#楼	7125.06	7125.06	0		部分已装修
一期一 标段(在 建)	7#楼	17743.62	17743.62	0		已建未完工
	15#楼 16#楼	86643.88	4807.43 (面积按 图纸匡算)	81836.45		已建未完工
	一期一标	17109.01	17109.01	0		已建未完工

	段地库					
二期(未 建)	1#楼	4227.89	0	4227.89		
	2#楼	2761.35	0	2761.35		
	3#楼	2926.39	164.34	2762.05		已建部分 164.34 m² 为 3#配电房
	10、11# 楼	33130.94	0	33130.94		其中地下建筑面 积 10920.75 m²
	12#楼	4210.29	0	4210.29		
	13#楼	12140.05	0	12140.05		
	14-1、 14-3#楼	7504.36	0	7504.36		
合计		250970.9 7	102397.55	148573.42		
市场价值评估结果：¥53900.91 万元（取整至百元），大写人民币伍亿叁仟玖佰万玖仟壹佰元整（含办公设备、装修等，其中 6#701 室装修价值为 584749 元）						
快速变现价值评估结果：¥43120.73 万元（取整至百元），大写人民币肆亿叁仟壹佰贰拾万柒仟叁佰元整（含办公设备、装修等）						

需要说明的是：

1、以上债务人名下的不动产，6#701 房屋为购房户苏州奥腾电子科



技有限公司（以下简称奥腾电子）实际占用，其余均为空置。奥腾电子对6#701房屋进行了装修，装修及附着物评估金额为584749元，含于上述评估总额中；

2、管理人向奥腾电子多次催告腾退无果，拟通过诉讼方式清退。

### 三、拍卖平台

为了节约拍卖成本、保障拍卖平稳有序推进，并保证拍卖的合法与公正性，所有拍卖标的均通过京东资产交易重整与清算平台由管理人进行网上拍卖。

### 四、变价方式

为保持工业厂房的完整性、功能性，且符合相关主管部门土地规划、建设以及投资要求，管理人拟将债务人名下房地产【包括建筑物（含室内装修）、土地使用权、在建工程、部分办公设备、附属设施设备及公共配套设施】整体实施拍卖变价。

据管理人对吴江地区工业厂房拍卖成交情况的调查，近年来工业厂房交易市场行情较为冷淡，成交溢价情况并不多见。因此，考虑到拍卖标的建筑类型多样、开发进度不一、体量较大，为尽快处置拍卖标的，管理人拟将评估机构出具的快速变现价即**43120.73万元**作为第一次拍卖保留价（起拍价）；如果第一次拍卖流拍，第二次拍卖的保留价不低于第一次拍卖保留价的**8折**；如果第二次拍卖流拍，第三次拍卖的保留价不低于第二

次拍卖保留价的 8 折；依此类推，直至变价完成为止。任何一次拍卖流拍的，在下次拍卖之前，如有竞买人愿意以不低于前次拍卖流拍的价格购买的，管理人均可直接与其进行协议转让。

本变价方案财产第一次拍卖公告时间为 30 天，后续拍卖公告时间均为 15 天。

## 五、拍卖费用的承担及财产的权证办理

管理人通过京东资产交易重整与清算平台拍卖成交的，债务人不发生拍卖费用，成交后，由竞买人向平台支付软件服务费。

本次拍卖保留价为不含税价。因本次拍卖而产生买卖双方应支付的各项税费**全部由买受人负担**（包括但不限于买卖双方应支付的增值税、土地增值税、印花税、契税、企业所得税等各项税费），税费金额由买受人自行与税务机关对接联系。拍卖成交后，相关权证办理及税、费的交纳均由买受人自行完成。

买受人在竞买前应对拍卖标的作详细了解（实物资产以现场存在的数量和实际状态为准），并充分估算拍卖所产生的各种费用。如果拍卖后发生非因管理人的原因不能办理过户手续或权证的情况，管理人不承担责任。

## 六、特别说明

本变价方案的财产范围为截至本变价方案提交日管理人所核查到的

债务人的各类财产，如果在拍卖成交前发现其他财产，其他财产的变价方式参照本方案执行。

本次变价过程中若涉及本方案未予明确规定的事项，将由债权人会议做出决定。

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。

如债权人会议对破产财产变价方式另有决议，管理人将遵循债权人会议决议对债务人的破产财产进行变价。

《启迪协信博科科技园发展（苏州）有限公司破产财产变价方案》经债权人会议通过或者经人民法院裁定后，管理人将根据《企业破产法》第一百一十一条第二款规定适时变价出售破产财产，《启迪协信博科科技园发展（苏州）有限公司破产财产变价方案》的实施将在苏州市吴江区人民法院、债权人会议的监督下进行。

以上《启迪协信博科科技园发展（苏州）有限公司破产财产变价方案》提请债权人会议审议表决。

启迪协信博科科技园发展（苏州）有限公司管理人

2024 年 11 月 19 日