

# 江苏协银投资有限公司 破产清算案

## 《江苏协银投资有限公司 财产分配方案实施细则》

江苏协银投资有限公司管理人

二〇二四年十二月二十六日



## 《江苏协银投资有限公司财产分配方案细则》

《中华人民共和国企业破产法》第四十一条规定：“人民法院受理破产申请后发生的下列费用，为破产费用：（一）破产案件的诉讼费用；（二）管理、变价和分配债务人财产的费用；（三）管理人执行职务的费用、报酬和聘用工作人员的费用。”第一百一十三条规定：“破产财产在优先清偿破产费用和共益费用后，依照下列顺序清偿：（一）破产人所欠职工的工资和医疗、伤残补助、抚恤费用，所欠的应当划入职工个人账户的基本养老保险、基本医疗保险费用，以及法律、行政法规规定应当支付给职工的补偿金；（二）破产人欠缴的除前项规定以外的社会保险费用和破产人所欠税款；（三）普通破产债权。破产财产不足以清偿同一顺序的清偿要求的，按照比例分配。破产企业的董事、监事和高级管理人员的工资按照该企业职工的平均工资计算。”

江苏协银投资有限公司破产清算案第三次债权人会议已于2024年11月22日成功召开，会议表决通过了《江苏协银投资有限公司破产财产分配方案》，该方案载明，管理人基于债权审查认定情况和债务人可供分配的财产情况，制定本破产财产分配方案，待管理人完成资产清收后，根据本分配方案计算具体分配数额，向债权人告知后进行分配。

现管理人制定《江苏协银投资有限公司财产分配方案实施细则》，提请各债权人以非现场债权人会议形式进行审查、公示，实施细则具体如下：

### 一、参加破产财产分配的债权情况

2023年12月19日，管理人在全国企业破产重整案件信息网发布公告，向所有已知债权人发出债权申报通知，公告及通知载明的债权申报截止日期为2024年2月19日。截至2024年2月19日，共有21家债权人向管理人申报债权，管理人进行了相应审查，主动调查公示了职工债权，并据此编制了债权表于2024年2月28日提交第一次债权人会议核查；一债会后，有6家债权人向管理人申报债权，管理人进行了相应审查，并据此编制了债权表于2024年7月10日提交第二次债权人会议核查；二债后，上海东兴投资控股发展有限公司对江苏创企贸易有限公司、江苏金奥置业有限公司、南京金奥地产有限公司、南京地盈机电工程有限责任公司、南京金高房地产开发有限公司费尔蒙公寓管理

分公司、上海新融置业发展有限公司、苏州信汇达置业有限公司的债权提出异议，上海金桥建设监理有限公司对管理人认定的结果提出异议，北京市顺建工程有限公司对管理人认定的结果提出异议。管理人进行了再次认定，对于变动后的债权情况管理人亦于2024年11月29日通过EMS邮寄形式通知各债权人核查。至第三次债权核实时，债权申报总金额1378574446.69元，经管理人审核，初步认定金额1207089822.35元，待认定金额0.00元，不予认定金额171484624.34元。认定建设工程款优先债权金额6364308.20元，对特定财产享有担保权的债权金额942672815.00元，税务债权101550.00元，普通债权33593271.63元，劣后债权250102320.59元。除北京市顺建工程有限公司向苏州市吴江区人民法院提起债权确认诉讼外，无其他债权人提起债权确认诉讼。

因北京市顺建工程有限公司提起债权确认诉讼未明确具体的金额，故管理人按照申报金额31093551.44元进行预留，预留债权金额一并作为基数予以测算第一次分配清偿率，未裁定确认的债权对应的分配金额予以预留，待后续债权裁定/诉讼判决后，如有多余的破产财产再进行第二次分配。

故此次参与分配的债权金额为1228964265.42元，其中建设工程优先价款金额为6364308.20元，对特定财产有抵押的债权金额为942672815.00元，税收债权金额101550.00元，普通债权金额为55467714.70元。

二、进入破产程序后破产企业财产情况、已产生的破产费用共益债务和本案预留费用

(一) 进入破产程序后破产企业财产情况

协银公司名下的位于滨湖新城核心区春江路东侧A8-1地块的国有土地使用权、在建工程及地上附着物的变现款96870000元。

除上述财产外，协银公司银行账户内有少量存款，管理人在收回后再进行补充追加分配。

上海东兴投资控股发展有限公司向管理人申请按一拍流拍价96870000元折价进行以物抵债并补足差价，其指定上海东兴投资控股发展有限公司下设的主体苏州裕骏隆房产开发有限公司作为上述不动产的承接方。

上海东兴投资控股发展有限公司将可实现的别除权转让给苏州裕骏隆房

产开发有限公司，苏州裕骏隆房地产开发有限公司与管理人进行以物抵债并由上海东兴代苏州裕骏隆公司补足差价（即上海东兴及苏州裕骏隆公司在协银破产案件中应受清偿的分配款在标的物作价金额中直接折价抵销，其应受偿的分配款低于标的物作价金额的部分补交差额），相关协议签订后将向管理人账户支付作价金额 30%的保证金即 29061000 元，保证金入账后管理人将在 15 个工作日内执行第一次财产分配，协议签订后 90 日内前往土地房屋管理机构办理国有土地使用权变更登记手续、完成现场的交接手续，并按规定缴纳各自应当负担的交易税费。

折价金额核减预计可受清偿的分配款相应的差价经初步预测小于上述保证金，完成土地使用权过户等事宜后，管理人核算抵押权人在本案中的最终实际可分配款项，该等实际可分配款项金额从标的物作价金额中扣除，实际可分配款项不足标的物作价金额的部分以保证金冲抵，如有剩余将在本案分配结束后十个工作日内将冲抵后的剩余部分按原路径无息退还，如有不足的部分抵押权人需于收到管理人书面通知后十个工作日内补足相应款项。

## （二）已经产生的破产费用及共益债务

1. 评估费用：69500 元。

2. 审计费用：98000 元。

3. 除评估以外，其他管理、变价本案不动产的费用 346119.13 元，其中：安保服务费 132000 元（算至 2025 年 2 月 6 日）、水电费 12418.23 元、基坑排水费 20000 元、因台风造成围挡受损的维修费用 55641.90 元、基坑加装水泵配件及人工费 27027.00 元。因台风造成相邻项目隔水墙损坏修复及保洁费用、电梯修复费用 99032.00 元。

4. 管理人执行职务的费用：刻章费 270 元、尽调交通费 234 元、快递费 1821.5 元、网银注册账户服务费及证书工本费 21.48 元、会务及打印费 2620.3 元，合计 4967.28 元。

5. 债权确认诉讼案件受理费 8280 元。

综上，已产生的破产费用及共益债务总计 526866.41 元，以上费用以实际发生为准。

## （三）预留的破产费用及共益债务

1. 财产交易的税费及破产受理后土地使用税及滞纳金，保守情况预留数：15000000 元。

说明：鉴于交易税费的核算由国家税务总局苏州市吴江区税务局进行，待具体办理过户时，方能确定具体的税费，故管理人按最保守的方式进行测算交易税费预留款。

乐观情况下，土增税可扣除项目数根据管理人两次前往税务部门咨询，其由国有建设用地出让合同对应的土地取得成本 48966033 元+当时的契税+本次交易附加税+本次交易印花税+在建工程重置成本构成。在建工程重置成本系由税务部门聘请的评估机构测算，本案评估机构协助管理人测算本案在建工程重置成本数，预测在建工程重置成本与本案评估报告中数据接近即 40650000 元，相应的土增税审计机构预测数为 792,332.96 元，故预计乐观情况下最终可能得交易税费为 6007167.96 元。

成交价	测算基数	96870000
税费总计	保守情况预留	1500 万
增值税	成交价/1.05*0.05	4612857.14
城建税	增值税*0.07	322900.00
教育费附加	增值税*0.03	138385.71
地方教育费附加	增值税*0.02	92257.14
印花税	成交价*0.0005	48435.00
土地增值税	根据最终可扣除项目数测算	不定

2. 企业在注销及后续管理人执行职务的过程中会产生一些费用，如快递费、银行汇款手续费等，而这些属于破产费用应当由管理人实时进行清偿，为了使债权人尽快得到分配，故预留 500000 元留作管理人执行职务的费用；

3. 管理人报酬暂预留 1725203.52 元，管理人报酬最终将根据财产清偿总额确定，以苏州市吴江区人民法院决定的数额为准，管理人也将在苏州市吴江区人民法院决定以后再行收取报酬。（以 23420058.59 元为基数，即财产总额 96870000 元扣除有财产担保的债权金额 56160000 元、已发生的破产费用共益债务 526866.41 元、交易税费执行职务费用等预留费用 15500000 元、破产衍生诉讼案件受理费 1000000 元及受理破产诉讼费 263075 元）。

4. 破产衍生诉讼案件受理费及可能的诉讼成本：1000000 元。

5. 受理本案的诉讼费用：263075.00 元，以苏州市吴江区人民法院计算为准。（以财产总额 96870000 元为基数计算）

综上，管理人预留的各项费用总计 18488278.52 元。

特别说明： 预留费用在管理人处理完后续事务后的剩余款项，以及日后发现有其他新的破产财产，且可分配财产高于分配费用的，再进行补充追加分配。

### 三、 分配方案

根据表决通过的分配方案内容，根据“谁受益，谁付费”原则，破产案件中因管理债务人财产的行为所发生的各项破产费用及共益债务，系因实现建工优先权及抵押权之原因，建工优先权人及抵押权人应当分担随之有关的破产费用和共益债务。

截止目前本案管理、变价本案不动产的成本费用暂按 15415619.13 元预估，其中评估费用 69500 元，财产交易的税费及破产受理后土地使用税及滞纳金相应保守情况预留数 15000000 元，其他管理、变价本案不动产的费用 346119.13 元。

有财产担保在不动产变现值中受益比例为 57.97%，其应负担的上述管理、变价本案不动产的成本费用为 8937144.32 元；建设工程款优先权在不动产变现值中受益比例为 6.32%，其应负担的上述管理、变价本案不动产的成本费用为 973620.30 元。

	总价	土地	在建工程	其他
评估价/变现值	96870000.00	56160000.00	40650000.00	60000.00
负担的建工及抵押金额	62278119.40	56160000.00	6118119.40	0.00
扣减建工抵押后 剩余价款	34591880.60	0.00	34531880.60	60000.00

分配顺序和比例为：

（一）建设工程价款优先受偿权

在建工程标的物对应的变现值分别按照其评估价值在打包变价财产评估总值中所占比例确定，即：在建工程标的物变现值=在建工程标的物评估值/打包变价财产评估总值\*打包变价的成交总值（注：该公式中“评估值”“评估总值”均指市场价值评估值）。

**具体如下：**

（1）江苏创如建设工程有限公司在 3027938.80 元范围内对苏州市吴江区滨湖新城 A8-1 地块项目基坑加固及坑中坑支护工程在折价、拍卖所得价款享有优先受偿权，因所涉工程变现值为 2845500.00 元，故江苏创如建设工程有限公司优先受偿金额为 2845500.00 元，不足部分调整为普通债权进行清偿，即转为普通债权的金额为 182438.80 元。

暂扣其根据受益比例负担的管理变价不动产相应的破产费用金额 452824.86 元后，建工优先权部分第一次分配金额为 2392675.14 元，暂扣的部分根据实际发生情况将进行第二次分配。

（2）郭丽娅在 1406621.07 元范围内对苏州市吴江区滨湖新城核心区春江路东侧 A8-1 地块桩基工程在折价、拍卖所得价款享有优先受偿权，在 133045.00 元范围内对苏州市吴江区滨湖新城核心区春江路东侧 A8-1 地块钻孔灌注桩工程在折价、拍卖所得价款享有优先受偿权，因桩基工程变现值为 32316750.00 元、钻孔灌注桩工程变现值为 2439000.00 元，故郭丽娅优先受偿金额为 1539666.07 元（=1406621.07+133045.00）。

暂扣其根据受益比例负担的管理变价不动产相应的破产费用金额 245018.12 元后，建工优先权部分第一次分配金额为 1294647.95 元，暂扣的部分根据实际发生情况将进行第二次分配。

（3）苏州枫石堂工程科技有限公司在 1080000.00 元范围内对苏州市吴江区滨湖新城核心区春江路东侧 A8-1 地块东南角基坑维护工程在折价、拍卖所得价款享有优先受偿权，因所涉工程变现值为 1016250.00 元，故苏州枫石堂工程科技有限公司优先受偿金额为 1016250.00 元，不足部分调整为普通债权进行清偿，即转为普通债权的金额为 63750.00 元。

暂扣其根据受益比例负担的管理变价不动产相应的破产费用金额 161723.16 元后，建工优先权部分第一次分配金额为 854526.84 元，暂扣的部分根据实际发生情况将进行第二次分配。

(4) 杜琴、顾蓓蓓在 716703.33 元范围内对苏州市吴江区滨湖新城核心区春江路东侧 A8-1 地块基坑围护工程在折价、拍卖所得价款享有优先受偿权，因所涉工程变现值为 2032500.00 元，故杜琴、顾蓓蓓优先受偿金额为 716703.33 元。

暂扣其根据受益比例负担的管理变价不动产相应的破产费用金额 114054.15 元后，建工优先权部分第一次分配金额为 602649.18 元，暂扣的部分根据实际发生情况将进行第二次分配。

在建工程	在在建中占比	工程变现值	工程方	认定的债权金额	变价款对应优先受偿权	转普金额
基坑加固及坑中坑支护工程	7%	2845500.00	创如基坑加固及坑中坑支护工程	3027938.80	2845500.00	182438.80
桩基工程	79.50%	32316750.00	郭丽娅桩基工程	1406621.07	1406621.07	0.00
钻孔灌注桩工程	6%	2439000.00	郭丽娅钻孔灌注桩工程	133045.00	133045.00	0.00
基坑围护工程	5%	2032500.00	杜琴顾蓓蓓基坑维护	716703.33	716703.33	0.00
东南角基坑围护工程	2.50%	1016250.00	石枫堂东南角基坑支护	1080000.00	1016250.00	63750.00
合计	100%	40650000.00		6364308.20	6118119.40	246188.80

注释：各项目在在建工程中的占比数据，数据来源为本案向各债权公告过的评估报告苏拓房（2024）第 0030 号。

建工优先权人	变价款对应优先受偿权	在建工中收益比例	暂扣的管理变现不动产成本	建工优先权第一次分配金额	转普金额
江苏创如建设工程有限公司	2845500	46.51%	452824.86	2392675.14	182438.80
郭丽娅	1539666.07	25.17%	245018.12	1294647.95	0.00
杜琴、顾蓓蓓	716703.33	11.71%	114054.15	602649.18	0.00
苏州枫石堂工程科技有限公司	1016250	16.61%	161723.16	854526.84	63750.00
合计数	6118119.4	100%	973620.30	5144499.1	246188.80

上述四家建设工程优先权的债权人优先受偿权金额为 6118119.40 元,第一次分配金额共计 5144499.1 元,暂扣的部分根据实际发生情况将进行第二次分配。

## (二) 有财产担保的债权

### 1. 分配的债权金额

根据《企业破产法》第二十八条、第一百零九条及《民事诉讼法》第二百零三条之规定,对破产人的特定财产享有担保权的权利人,对该特定财产享有优先受偿的权利。别除权标的物对应的变现值分别按照其评估价值在打包变价财产评估总值中所占比例确定,即:别除权标的物变现值 = 别除权标的物评估值/打包变价财产评估总值\*打包变价的成交总值(注:该公式中“评估值”“评估总值”均指市场价值评估值)。

根据该公式计算,上海东兴投资控股发展有限公司认定的抵押债权金额为 942672815.00 元,因土地变现值为 56160000 元,债权在行使别除权后不足以清偿其全部担保债权,未受清偿部分 886512815.00 元转为普通债权进行分配。

2024 年 12 月 27 日,上海东兴投资控股发展有限公司将其别除权部分的债权全部转让给苏州裕骏隆房产开发有限公司,向管理人发送了债权转让通知书。

如前文所述,有财产担保在不动产变现值中受益比例为 57.97%,其应承担的管理、变价本案不动产的成本费用预估为 8936280.21 元。

暂扣其根据受益比例负担的管理变价不动产相应的破产费用金额 8937144.32 元后,别除权部分第一次分配金额为 47222855.68 元,暂扣的部分根据实际发生情况将进行第二次分配。

## (三) 税收债权

认定的税收债权 1 家,债权人系国家税务总局苏州市吴江区税务局,金额 101550.00 元,本次分配金额为 101550.00 元。

## (四) 普通债权:

因北京市顺建工程有限公司提起债权确认的诉讼,因北京市顺建工程有限

公司未明确确认债权的金额，故管理人按照申报债权总金额 31093551.44 元进行预留。

第一次财产分配的普通债权总金额计算基数为 942226718.50 元：已认定普通债权数额为 24374163.26 元+待认定普通债权数额为 31093551.44 元+江苏创如建设工程有限公司及苏州枫石堂工程科技有限公司从建工优先权转为普通债权的数额为 246188.80 元+有财产担保债权转为普通债权的数额为 886512815.00 元=942226718.50 元。

剩余可供普通债权进行第一次分配的金额为 15576735.67 元：财产变现价值 96870000 元-已发生的破产费用及共益债务 526866.41 元-各项预留费用 18488278.52 元-建工优先受偿权金额 6118119.4-有财产担保债权优先受偿金额 56160000.00 元=15576735.67 元（暂扣的建设工程价款优先受偿权及有财产担保债权承担的与管理变价不动产有关的破产费用，待完成交易过户数额确定后，剩余款项供第二次分配，此外预留费用待完成交易过户数额确定后剩余款项供第二次分配。）。

普通债权人第一次分配比例为：15576735.67÷942226718.50≈1.65%。

普通债权人第一次分配金额为：普通债权金额×1.65%，分配金额四舍五入取整数。

因普通债权未全额清偿，故本次分配劣后债权清偿率为 0%。

特别说明：上述金额仅针对第一次破产财产分配，因本案有大金额的预留，如后续仍有财产分配，对于未分配的财产以及管理人发现的其他财产，管理人将根据分配方案的原则和方式进行再次分配，就分配情况予以提前公示。

#### 四、 财产的分配顺序和比例

（实际分配金额四舍五入取整数）

序号	类别		债权金额	分配比例	第一次分配金额
第一顺序	建设 工程 优先 债权	江苏创如建 设工程有限 公司	2845500	-	2392675
		郭丽娅	1539666.07	-	1294648

	杜琴、顾蓓蓓	716703.33	-	602649
	苏州枫石堂 工程科技有 限公司	1016250	-	854527
第二顺序	有财产担保的债权	56160000.00	-	47222856
第三顺序	税收债权	101550.00	100%	101550
第四顺序	普通债权	942226718.50	1.65%	15546740
合计				68015645

对于预留金额以及如管理人后续发现其他财产需追加分配的,管理人将根据分配方案以及实施细则的原则和方式直接进行分配。本次分配结束后管理人将提请法院裁定终结破产程序。

分配明细具体详见附件。

## 五、分配的实施办法

### 1. 分配方式

本次分配以货币方式进行,管理人将根据各位债权人提供的银行账号,现金转账给各位债权人。如存在法院协助执行文书的,按照法院要求汇至指定的法院账户。

### 2. 分配步骤

管理人将按照《中华人民共和国企业破产法》第一百一十三条规定的顺序依次进行分配。

待前文所述保证金入账后,管理人将在 15 个工作日内执行第一次财产分配,如存在解除同等相应变动导致本方案依据的事实情况发生重大变化的,管理人将另行通知各债权人。

### 3. 分配提存

根据《中华人民共和国企业破产法》第一百一十八条的规定,债权人未受领的破产财产分配额,管理人将依法提存。债权人自最后分配公告之日起满二个月仍不领取的,视为放弃受领分配的权利,管理人或者人们法院将提存的分配额分配给其他债权人。提存的分配额如不足以支付再次分配费用的,则由提存法院依法处理。

注：如债权人未按规定开具全额发票的，管理人有权在分配时扣留相应税点的税金，待按法律规定开具全额发票后再行分配。

本分配方案实施细则公示为三日，通过微信、书面邮寄、全国企业破产重整案件信息网公告等形式通知给各债权人，如债权人对细则内容存在异议的，应当书面形式向管理人提出，并提交相应证明材料，在2024年12月30日16:00前送达给管理人。

江苏协银投资有限公司管理人  
二〇二四年十二月二十七日



附：《江苏协银投资有限公司破产清算案第一次财产分配明细表》

# 《江苏协银投资有限公司破产清算案第一次财产分配明细表》

(单位: 人民币元)

序号	债权人名称	债权性质	债权金额	第一次分配比例	第一次分配金额	备注
1	江苏创如建设工程有限公司	建设工程优先权	3027938.8	-	2392675	
		普通债权	461240.46	1.65%	7610	
2	郭丽娅	建设工程优先权	1539666.07	-	1294648	
		普通债权	1776912.97	1.65%	29319	
3	苏州枫石堂工程科技有限公司	建设工程优先权	1080000	-	854527	
		普通债权	171750	1.65%	2834	
4	杜琴、顾蓓蓓	建设工程优先权	716703.33	-	602649	
		普通债权	28986.67	1.65%	478	
5	苏州裕骏隆房产开发有限公司	有财产担保债权	56160000		47222856	折抵
	上海东兴投资控股发展有限公司	普通债权	886512815	1.65%	14627461	折抵
6	国家税务总局苏州市吴江区税务局松陵税务分局	税收债权	101550	100%	101550	
		普通债权	20238.99	1.65%	334	
7	苏州骏鹏文化传媒有限公司	普通债权	542457.34	1.65%	8951	
8	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	普通债权	5143.85	1.65%	85	
9	张家港市南丰农村小额贷款有限公司	普通债权	15596728.71	1.65%	257346	
10	北京市顺建工程有限公司	普通债权	31093551.44	1.65%	513044	预留

11	凯达环球建筑设计咨询（北京）有限公司上海分公司	普通债权	881237.5	1.65%	14540	
12	上海金桥建设监理有限公司	普通债权	3870000	1.65%	63855	
13	江苏金奥天地资产管理有限责任公司吴江物业分公司	普通债权	93749.2	1.65%	1547	
14	上海熙玛工程顾问有限公司	普通债权	208450	1.65%	3439	
15	上海高昕节能科技有限公司	普通债权	931260.74	1.65%	15366	
16	江苏金寓信息科技有限公司	普通债权	32195.63	1.65%	531	
	合计				68015645	