

湖北省武汉市武昌区人民法院

民 事 裁 定 书

(2018)鄂0106破3号之七

申请人：武汉市东晨房地产开发有限公司管理人。

2022年11月9日，武汉市东晨房地产开发有限公司管理人向本院提出申请，称其拟定的《武汉市东晨房地产开发有限公司破产财产补充分配方案》已经第三次债权人会议通过，请求本院裁定认可。

本院认为：第三次债权人会议对《武汉市东晨房地产开发有限公司破产财产补充分配方案》的认可符合《中华人民共和国企业破产法》第六十四条第一款的规定。《武汉市东晨房地产开发有限公司破产财产补充分配方案》包含了破产财产的分配顺序、比例和数额，破产财产的分配方式、步骤，其内容符合《中华人民共和国企业破产法》第一百一十五条的规定，且未违反法律、行政法规的强制性规定，本院予以认可。依照《中华人民共和国企

业破产法》第六十一、第六十四条第一款、第一百一十五条的规定，裁定如下：

对第三次债权人会议通过的《武汉市东晨房地产开发有限公司破产财产补充分配方案》，本院予以认可。

本裁定自即日起生效。

审 判 长 徐 齐

审 判 员 袁佳丽

审 判 员 郭思文

二〇二二年十一月九日

法 官 助 理 郑月华

书 记 员 方 芸

附件一：《武汉市东晨房地产开发有限公司破产财产补充分配方案》

武汉市东晨房地产开发有限公司 破产财产补充分配方案

武汉市东晨房地产开发有限公司债权人会议：

武汉市武昌区人民法院（下称武昌法院）于 2018 年 9 月 13 日作出（2018）鄂 0106 破申 7 号民事裁定书，裁定受理武汉市东晨房地产开发有限公司（下称东晨公司）破产清算一案，并于 2018 年 12 月 7 日作出（2018）鄂 0106 破 3 号决定书，依法指定北京大成（武汉）律师事务所担任武汉市东晨房地产开发有限公司管理人（下称管理人）。

管理人根据《中华人民共和国企业破产法》第一百一十五条之规定，及《武汉市东晨房地产开发有限公司破产财产分配方案》（下称《分配方案》）中的特别说明，拟定《武汉市东晨房地产开发有限公司破产财产补充分配方案》（下称《补充分配方案》）如下：

一、参加破产财产分配的债权情况

依照本方案参与本次破产财产分配的债权为最终经武昌法院依法裁定确认的债权。

二、可供分配的财产

以第二次债权人会议表决通过的《武汉市东晨房地产开发有限公司破产财产变价方案》为基础，通过销售等方式对住宅、商铺、车位/车库进行

变价，变价的实际价值为最终可供分配的财产总额。详见《武汉市东晨房地产开发有限公司破产财产变价方案》。

三、破产财产的分配顺序、比例和数额

（一）分配顺序

在预留拆迁户的还建房屋后，根据《中华人民共和国企业破产法》及相关法律规定依法确定分配顺序，具体如下：

分配顺序	分配内容	
一	破产费用	破产案件的诉讼费用、管理人执行职务、聘用机构的费用等
		税费（法院受理破产清算申请后发生的税费）
		管理人报酬
	共益债务（一）	
二	拆迁户过渡费	
三	购房户债权（购房款本金）	
四	工程款债权（工程款本金）	
五	担保债权	
六	税款债权（法院受理破产清算申请前欠缴税款本金）	
七	职工债权	
八	普通债权（含购房户债权、工程款债权中被认定为普通债权的利息、滞纳金等）	
九	共益债务（二）	

表-1

说明：

1. 上述所列共益债务（一），为区国企自进场施工之日起发生的续建工程款。

2. 上述所列共益债务（二），为区国企进场施工之前迈好公司发生的续建工程款，和迈好公司在方案执行期间的变价财产费用。经迈好公司承诺，待普通债权清偿率达到 6.15%后，再接受分配。

3. 财产成功变价后，以现金方式按照上述分配顺序进行分配。若财产变价困难，且债权人愿意接受实物清偿的，可不受上述分配顺序的限制。

（二）分配比例和数额

根据本案破产财产及审查确认的债权情况，预测分配比例和数额如下：

分配 顺序	清偿债权类别		清偿比例	备注
一	破产费用	破产案件的诉讼费用、管理人执行职务、聘用机构 的费用等	100%	预留破产费用 6,377,507.61 元，其中，破产诉讼费用约 300,000.00 元、已发生破产费用约 2,377,507.61 元、预留将来可能发生的破产费用 4,000,000 元。破产费用根据审计情况及武昌区人民法院裁定确定，在上述预留金额的基础上多退少补。
		管理人报酬	100%	预留管理人报酬 5,981,840.00 元，根据最高人民法院《关于审理企业破产案件确定管理人报酬的规定》计算管理人报酬为 7,477,300.00 元，为了支持该项目的推动和债权人的受偿，管理人自愿按 8 折收取管理人报酬。管理人报酬根据武昌区人民法院裁定分配。
		税费	100%	预留税费 3350 万元，根据税务机关税收征管要求

				缴纳。
	共益债务（一）		100%	根据实际投入和审计情况在 2000 万元的基础上多退少补，但总额不得超过 20,104,001.55 元。
二	优先债权	1. 拆迁户过渡费	100%	拆迁户过渡费 100%受偿。
		2. 购房户	100%	购房本金 100%受偿,购房本金产生的利息按 6.15% 清偿率受偿。
		3. 工程款	100%	工程款本金 100%受偿，工程款本金产生的利息按 6.15%清偿率受偿。
		4. 抵押权	100%	预留 55,382,166.75 元，在抵押物的评估价值范围内优先受偿，超出部分作为普通债权继续受偿。
		5. 税款债权	100%	欠缴税款本金 100%受偿，利息、滞纳金等按 6.15% 清偿率受偿。
		6. 职工债权	100%	职工债权 100%受偿。
三	普通债权	普通债权	6.15%	普通债权中包含购房户债权、工程款债权、税款债权中被认定为普通债权的利息、滞纳金等。
四	共益债务（二）		\	预留 14,000,000.00 元 ,根据实际投入和审计情况，在普通债权清偿率达到 6.15%后,按实际可清偿比例受偿。

表-2

说明：

1. 迈好公司承诺，补充分配方案保证普通债权 6.15%清偿率不变。共益债务（二）作为普通债权 6.15%清偿率的兜底。普通债权清偿率达到 6.15%后，视为分配完成。

2. 共益债务（一）和共益债务（二）合计工程款总额不得超过 20,104,001.55 元，变价费用以房屋销售总额的 5%为限。超出部分由投资人自行承担，不得作为共益债务。

四、破产财产分配的实施办法

（一）分配方式

1. 拆迁户

还建房屋：实物分配

过渡费：货币分配

2. 破产费用、共益债务和破产债权的分配

（1）原则上以货币进行分配，由管理人根据各债权人提供的银行账号，实施转账支付，或者由债权人领取支票。

（2）在破产财产难以变价的情况下，债权人可选择实物清偿，债权人以清偿比例享有的受偿金额，按房屋备案价置换房屋。房屋备案总价大于清偿金额的，债权人需按备案价格补足房款后，再进行网签备案；清偿金额大于房屋备案总价的，超过房屋备案总价的部分，依据本方案的分配顺序、比例和步骤现金补足。

（二）分配步骤

1. 拆迁户

还建房屋：自取得竣工验收备案证之日起的六个月内完成安置。

2. 破产费用、共益债务和破产债权的分配

（1）法院受理破产申请后发生的税费：按照税务部门税收征管要求进行征缴。

（2）本方案计划对共益债务（一）实施一次性分配，在第一次分配时

100%分配；本方案计划对税费之外的破产费用、拆迁户过渡费、购房户、工程款、抵押权、职工债权、税款债权、普通债权、共益债务（二）实施二次分配，在每一个分配阶段，按照分配顺序和清偿比例同步进行分配，剩余未分配部分进入到下一个分配阶段继续进行分配，直到对所有债权人按照上述清偿比例清偿完毕。预测分配次数、时间及金额如下：

顺序	债权类型	债权金额（元）	第一次分配金额（自项目 获得竣工验收备案证书之 日起6个月内）		第二次分配金额（自项目获 得竣工验收备案证书之日起 12个月内）	
1	税费	33,500,000.00				
	破产费用（除税费之外）	6,377,507.61	50%	3,188,753.81	50%	3,188,753.81
	管理人报酬	5,981,840.00	50%	2,990,920.00	50%	2,990,920.00
	共益债务（一）	20,000,000.00	100%	20,000,000.00	0%	0.00
2	拆迁户过渡费	1,363,331.02	50%	681,665.51	50%	681,665.51
3	购房户债权	87,760,625.70	50%	43,880,312.85	50%	43,880,312.85
4	工程款债权	15,215,874.04	50%	7,607,937.02	50%	7,607,937.02
5	担保债权	55,382,166.75	50%	27,691,083.38	50%	27,691,083.38
6	税收债权	6,503,665.25	50%	3,251,832.63	50%	3,251,832.63
7	职工债权	1,610,298.92	50%	805,149.46	50%	805,149.46
8	普通债权	64,221,359.03	50%	32,110,679.52	50%	32,110,679.52
9	共益债务（二）	14,000,000.00	50%	7,000,000.00	50%	7,000,000.00
合计		311,916,668.32		146,019,580.36		126,019,580.36

表-3

说明:

1. 普债债权金额=普债债权总额×6.15%

2. 到达第一次分配节点时,若可供分配的财产金额小于2000万,仅分配共益债务(一);若可供分配的财产金额大于2000万,大于2000万部分用于其他债权的第一次分配。

3. 第一次分配未达到的比例可顺延至第二次分配中完成,最后的分配需在《补充分配方案》执行期限结束前完成。

4. 按照分配顺序和分配次数对共益债务(二)进行提存,当普通债权清偿率达到6.15%后,可对共益债务(二)进行分配。

5. 如在本案项目获得竣工验收备案证之前,预售金额达到分配比例的,可以提前分配。

6. 如债权人选择实物清偿的,可以不受二次分配比例和分配时间的限制。

(三) 关于《补充分配方案》的特别说明

1. 本方案的执行期限为自本案项目取得竣工验收备案证之日起1年。本案项目预计取得竣工验收备案证的时间为自法院裁定认可本方案起6个月。

2. 鉴于《补充分配方案》执行的依据为《武汉市东晨房地产开发有限公司破产财产变价方案》,若本方案表决通过,则视为《武汉市东晨房地产开发有限公司破产财产变价方案》继续有效执行,执行期限与《补充分配方案》执行期限一致。

3. 《补充分配方案》为《分配方案》的补充方案,若《补充分配方案》经债权人会议表决通过,并经法院裁定后进入执行阶段的,《补充分配方案》与《分配方案》不一致的,按《补充分配方案》执行;《补充分配方案》未提及的,可参照《分配方案》执行。

4. 若《补充分配方案》经本次债权人会议表决未通过的,将进行二次表决。若《补充分配方案》经债权人会议二次表决未通过的,由人民法院

裁定。如果《补充分配方案》经债权人会议二次表决仍未通过，或法院未裁定的。管理人不再另行制作补充分配方案，将重新制定变价方案和分配方案。

武汉市东晨房地产开发有限公司管理人

2022 年 10 月 20 日

附件二：债权人会议表决结果

第三次债权人会议表决结果

武汉市东晨房地产开发有限公司第三次债权人会议于 2022 年 11 月 7 日通过非现场会议召开。会上，管理人将《武汉市东晨房地产开发有限公司破产财产补充分配方案》提交债权人会议审议表决。

本次会议投票截止时间为 2022 年 11 月 6 日 17 时，投票方式为邮寄投票，债权人可以通过将表决票邮寄或现场提交至管理人进行表决。

通过对债权人提交的表决票进行统计，表决结果如下：

本次会议有表决权的债权人为 125 人，管理人通过邮寄、微信、电子邮箱等方式发放表决票 125 份，在会议投票截止时间内收回表决票 85 份，其中投同意票的 73 人。若以发放表决票数作为出席会议人数，则同意人数 73 人占出席会议人数 125 人的比例为 58.4%；若以收回表决票数为出席会议人数，则同意人数 73 人占出席会议人数 85 人的比例为 85.88%。同意人数所代表的债权额 640,447,581.43 元占无财产担保债权总额 1,156,703,535.28 元的比例为 55.37%。

综上，根据《中华人民共和国企业破产法》第 64 条，《武汉市东晨房地产开发有限公司破产财产补充分配方案》已由债权人会议表决通过。

武汉市东晨房地产开发有限公司管理人

2022 年 11 月 8 日