

# 湖北省武汉市汉阳区人民法院

## 民 事 裁 定 书

(2018)鄂0105破2-7号

申请人：武汉万顺置业有限公司管理人。

2023年8月7日，武汉万顺置业有限公司管理人向本院提出申请，称其拟订的《武汉万顺置业有限公司破产财产分配方案》经债权人会议两次表决仍未通过，请求本院依法裁定。

本院认为：武汉万顺置业有限公司第二次债权人会议的召开及表决程序符合法律规定，提交表决的破产财产分配方案属于债权人会议的职权范围，管理人拟定的《武汉万顺置业有限公司破产财产分配方案》虽经债权人会议二次表决仍未通过，但其内容并未违反法律规定，依法应裁定认可。经本院审判委员会讨论决定，依照《中华人民共和国企业破产法》第六十一条、第六十五条第二款、第六十六条之规定，裁定如下：

对武汉万顺置业有限公司管理人制作的《武汉万顺置业有限公司破产财产分配方案》，本院予以认可。

债权额占无财产担保债权总额二分之一以上的债权人如不服本裁定，可自本裁定宣布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	吴勇胜
审 判 员	董泽锋
审 判 员	牛腾州

二〇二三年十二月二十八日

法 官 助 理	陈 丹
书 记 员	钱 莹

附：《武汉万顺置业有限公司破产财产分配方案》

# 武汉万顺置业有限公司破产财产分配方案

武汉万顺置业有限公司清算组经武汉市汉阳区人民法院指定，担任武汉万顺置业有限公司（以下简称万顺置业公司）管理人。现管理人根据《中华人民共和国企业破产法》的相关规定，拟定《武汉万顺置业有限公司破产财产分配方案》如下：

## 一、参加破产财产分配的债权情况

### （一）裁定确认的无异议债权

截至本报告出具之日，经武汉市汉阳区人民法院裁定确认的无异议债权共 633 笔，裁定债权总额为 3,335,631,172.72 元，其中：

1. 拆迁款债权 12 笔，债权总额 21,855,202.90 元；

2. 购房类债权 396 笔，债权总额 176,156,227.59 元（包括武汉时代京安实业有限公司代万顺置业公司清偿的购房类债权而享有的债权 59,974,582.64 元）；

3. 工程款债权 42 笔，债权总额 296,402,674.40 元（本金 124,321,398.14 元，利息 172,081,276.29 元），其中享有工程款优先受偿权的金额为 104,855,155 元；

4. 有财产担保债权 5 笔，债权总额 2,006,555,277.94 元（本金 838,237,511.42 元，利息 534,056,380.78 元，违约金/赔偿金 632,447,033.24 元，其他 1,814,352.50 元），其中享有优先受偿权的金额为 1,099,406,831.23 元；

5. 职工债权 3 笔，债权总额 261,023 元；

6. 普通债权 175 笔，债权总额 834,400,766.94 元（本金 354,300,633.55 元，利息 439,490,827.22 元，违约金/赔偿金 37,020,617.35 元，其他 3,588,688.74 元）。

## （二）待裁定确认的其他参加分配债权

截至本报告出具之日，经管理人审查确认但尚未经人民法院裁定确认的债权共 13 笔，债权总额 430,459,866.90 元，具体情况如下：

1. 拆迁款债权 2 笔，债权总额 27,288,290.11 元；
2. 购房类债权 7 笔，债权总额 3,299,345.02 元；
3. 税款债权 1 笔，债权总额 59,016,721.09 元（本金 32,032,519.02 元，滞纳金 26,984,202.07 元）；
4. 普通债权 3 笔，债权总额 340,855,510.68 元（本金 156,000,780.82 元，利息 182,473,920.00 元，违约金/赔偿金 2,352,369.86 元，其他 28,440.00 元）。

另，还有部分债权人已向管理人主张了权利，但其债权尚未确定。待该等权利人破产债权经管理人审查确认并经人民法院裁定确认后，根据债权分配顺位依法参加分配。

## 二、可供分配的破产财产

万顺置业公司可供分配的破产财产包括货币资产、实物资产、对外债权。实物资产包括登记在万顺公司名下的不动产（以下简称万顺大楼）及办公设备。

## 三、破产财产的分配顺序

根据《企业破产法》第四十三条和第一百一十三条之规定，管理人依法对破产财产按如下先后顺序作出分配：

### （一）破产费用的清偿

破产费用包括破产案件的诉讼费用，管理人执行职务的费用，管理人报酬，管理、变价和分配债务人财产的费用，聘用工作人员的费用。具体如下：

1. 破产案件的诉讼费用以人民法院依照《诉讼费用缴纳办法》要求缴纳的金额为准。

2. 管理人执行职务的费用以执行职务实际发生的费用为准。

3. 管理人报酬以《武汉万顺置业有限公司管理人报酬方案》并经人民法院确定的金额为准。

4. 管理人管理、变价和分配债务人财产的费用，包括但不限于审计费 239 万元，评估费 20 万元。

5. 管理人聘用工作人员的费用，具体以实际发生金额为准。

破产财产不足以清偿所有破产费用的，按比例清偿并提请人民法院终结破产程序。

### （二）共益债务的清偿

清偿完毕破产费用后，剩余可供分配的破产财产用于清偿本案共益债务。共益债务为《企业破产法》第四十二条规定的情形，同时还包括破产案件裁定受理之后所产生的税款，以及留用员工的工资、社保、经济补偿金等。

破产财产不足以清偿所有共益债务的，按比例清偿。

### （三）破产债权的分配

1. 第一顺位：拆迁款债权

拆迁款债权人是指为了兴建万顺大楼拆除了其原场址范围内房屋的

被拆迁人，原签订的以产权调换为补偿方式的《房屋产权调换协议书》系以物易物的互易合同，被拆迁人对补偿安置房屋享有准物权性质的权利。在拆迁安置房屋无法给付而以拆迁款作为替代性补偿的情况下，本着对被拆迁人利益的侧重保护原则，被拆迁人的补偿款债权应当作为特种债权赋予其物权的优先效力。拆迁款债权在万顺大楼变价款支付完破产费用和共益债务（货币资产不足以支付的部分）后的剩余款项范围内优先受偿。

## 2. 第二顺位：购房类债权、工程款优先债权

购房类债权人是指因购买万顺大楼房屋而被刑事判决书认定为非法集资案件参与人的债权人。根据《最高人民法院、最高人民检察院、公安部关于办理非法集资刑事案件若干问题的意见》关于依法保障集资参与人合法权利的相关规定，退赔集资参与人的损失一般优先于其他民事债务。此外，因购房人已支付了全部购房款，对所购房屋有物权期待权，在房屋买卖交易中没有过错，在房屋不能交付且无实际交付可能的情况下，购房人应当对购房款的返还享有优先权。因此，万顺置业公司购房类债权应优先偿还。购房类债权在清偿完毕第一顺位债权后的剩余万顺大楼变价款范围内优先受偿。

根据《民法典》及其他法律、行政法规、司法解释的相关规定，建设工程承包人对承建的特定工程享有工程款优先权，但优先权的范围不包括逾期支付建设工程价款的利息、违约金、损害赔偿金。万顺置业公司工程款优先债权在清偿完毕第一顺位债权后剩余万顺大楼地上建筑物的变价款范围内优先受偿。工程款债权本金中没有优先清偿的部分作为普通债权清偿，工程款利息、违约金、损害赔偿金等作为劣后债权清偿。

## 3. 第三顺位：有特定财产担保的债权

有特定财产担保的债权（即抵押担保债权）在清偿完毕第二顺位债权后，在特定担保物价值范围内优先受偿。未受偿部分中的本金作为普通债权清偿，利息、违约金/赔偿金、其他等作为劣后债权清偿。

#### 4. 第四顺位：职工债权

职工债权指万顺置业公司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。

#### 5. 第五顺位：税收债权

清偿完毕职工债权后，剩余可供分配的破产财产用于清偿本案税收债权本金，滞纳金作为普通债权清偿。

#### 6. 第六顺位：普通债权

清偿完毕税收债权后，剩余可供分配的破产财产优先用于清偿普通债权的本金，利息、违约金/赔偿金、其他等作为劣后债权清偿。

#### 7. 第七顺位：劣后债权

全部普通债权清偿完毕后，剩余可供分配的破产财产用于清偿劣后债权。

同一顺位的债权不足以全额清偿的，按比例清偿。

### （四）预留费用

在破产财产分配时，管理人预留费用 2000 万元，用于支付已产生未支付及后期可能产生的破产费用和共益债务，包括但不限于破产案件诉讼费、税款、分配转账手续费、公告服务费、管理人报酬等。预留费用剩余部分用于追加分配。

## 四、破产财产分配实施办法

### **（一）分配方式**

破产财产一般以货币方式进行分配，由管理人根据各债权人提供的银行账号，实施转账支付。

### **（二）分配步骤**

本分配方案经债权人会议表决通过并由武汉市汉阳区人民法院裁定认可后，授权管理人在人民法院和债权人委员会的监督下，根据万顺置业公司资产变价情况确定分配次数和分配时间，并进行分配，不再报请债权人会议审议表决。

### **（三）分配提存**

根据《企业破产法》第一百一十八条之规定，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，管理人将提存的分配额分配给其他债权人。

## **五、特定财产清偿方案**

### **（一）对特定财产享有担保权的债权情况**

有特定财产担保的债权（即抵押担保债权）共 5 笔，债权总额 2,006,555,277.94 元（本金 838,237,511.42 元，利息 534,056,380.78 元，违约金/赔偿金 632,447,033.24 元，其他 1,814,352.50 元），其中享有优先受偿权的金额为 1,099,406,831.23 元。

### **（二）可供清偿的特定财产总额**

登记在万顺置业公司名下的房屋面积共计 82,589.42 平方米，总评估价值为 1,097,726,500 元；已办理抵押登记的 5 户债权人抵押登记房产面



积共计 75,384.17 平方米，总评估价值为 979,538,100 元；抵押登记房产的评估价值占万顺置业公司名下所有房产评估价值的比例为 89.233%（即 979,538,100/1,097,726,500）。具体情况见下表：

债权人	债权情况			抵押情况		
	债权总额	优先权类型	优先权金额	抵押房产面积 (m²)	抵押房产评估值 (元)	抵押房产评估值占比
中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司	332,756,113.15	抵押担保优先权	332,756,113.15	11,158.88	196,954,500	17.942%
中国民生银行武汉分行	8,127,510.22	抵押担保优先权	5,800,000.00	481.64	8,751,000	0.797%
武汉瑞银世纪商业策划顾问有限公司	228,738,547.74	抵押担保优先权	106,899,600.00	13,359.3	238,623,300	21.738%
王玺涵	3,951,118.08	抵押担保优先权	3,951,118.08	4,617.94	8,265,000	0.753%
广东振戎能源有限公司	1,432,981,988.75	抵押担保优先权	650,000,000	45,766.41	526,944,300	48.003%
<b>合计</b>	<b>2,006,555,277.94</b>		<b>1,099,406,831.23</b>	<b>75,384.17</b>	<b>979,538,100</b>	<b>89.233%</b>

### （三）有财产担保债权的清偿方案

万顺大楼变价款在承担破产费用、共益债务（货币资产不足以支付部分）、拆迁款债权、购房类债权、工程款优先债权后，剩余部分按抵押财产占万顺大楼价值比例清偿相应抵押担保债权。

设万顺大楼的变价款为 W，破产费用和共益债务（货币资产不足以支付的部分）金额为 A，拆迁款债权金额为 B，购房款债权金额为 C，工程款优先债权金额为 D，则 5 户有财产担保的债权人的债权受偿额计算方式如下：

1. 信达资产 =  $(W - A - B - C - D) * 17.942\%$
2. 民生银行 =  $(W - A - B - C - D) * 0.797\%$
3. 瑞银世纪 =  $(W - A - B - C - D) * 21.738\%$

4. 王玺涵= (W-A-B-C-D) \*0.753%

5. 振戎公司= (W-A-B-C-D) \*48.003%

另，以上5户有财产担保的债权人的债权受偿额还应分别扣除按最终受偿金额计算出的应当给管理人的报酬费用。

## 六、其他说明

预留费用剩余部分，以及管理人或者债权人在破产程序终结前或破产程序终结后二年内新发现并追回的财产，由管理人根据本分配方案确定的相关规则进行分配。

若新发现并追回的财产变价后不适宜根据本方案进行分配的，由管理人在人民法院和债权人委员会的监督下，根据实际情况制定分配方案后实施，不再提请债权人会议审议表决。

武汉万顺置业有限公司管理人

二〇二三年七月六日