

江苏省苏州市相城区人民法院

民事裁定书

(2023)苏0507破65号之二

申请人：苏州京智商业发展有限公司管理人。

2024年5月25日，苏州京智商业发展有限公司管理人向本院提出申请，称其制作的《苏州京智商业发展有限公司原则性财产分配方案》已经第一次债权人会议表决通过，请求本院裁定认可。

本院查明：2024年3月29日，苏州京智商业发展有限公司第一次债权人会议提请对《苏州京智商业发展有限公司原则性财产分配方案》进行表决，表决截止时间为2024年4月9日16:00。2024年4月8日，鉴于部分债权人在本案中债权金额较大，需履行内部决策和审批程序，在该表决期限内无法完成表决。为保障债权人行使表决权，推进整个破产清算程序的顺利进行，管理人根据部分债权人的申请，向本院申请将第一次债权人会议上述

方案的表决期限延长至 2024 年 5 月 8 日 16:00 时止，同时在全国企业破产重整案件信息网公示并制作链接通过短信、微信告知全体债权人。截至表决期限届满前，出席会议有表决权的债权人中，共有 35 家债权人同意，占出席会议有表决权的债权人人数（36 人）的 97.22%，其代表的债权额占有表决权债权总额的 99.99%。本次债权人会议的决议由出席会议的有表决权的债权人过半数通过，并且其所代表的债权额占有表决权债权总额的三分之二以上，根据《中华人民共和国企业破产法》第六十四条规定，《苏州京智商业发展有限公司原则性财产分配方案》表决通过。

本院认为，根据《中华人民共和国企业破产法》第一百一十三条规定，破产财产应在优先清偿破产费用和共益债务后，依照法律规定顺序清偿，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；第一百一十五条规定，管理人拟订的破产财产分配方案应当提交债权人会议讨论、通过。本案中，管理人提请认可的《苏州京智商业发展有限公司原则性财产分配方案》，确定了破产财产分配规则，已经债权人会议表决通过，程序合法。依照《中华人民共和国企业破产法》第六十四条、第一百一十三条、第一百一十五条、第一百一十六条之规定，裁定如下：

认可第一次债权人会议通过的《苏州京智商业发展有限公司原则性财产分配方案》。

本裁定作出后立即生效。

审	判	长	舒 馨
审	判	员	骆莹莹
审	判	员	丁雯雯

二〇二四年六月十一日

书	记	员	韩玉旗
---	---	---	-----

附：《苏州京智商业发展有限公司原则性财产分配方案》

附件：

苏州京智商业发展有限公司破产清算案

原则性财产分配方案

一、财产分配的原则

苏州京智商业发展有限公司财产按照《中华人民共和国企业破产法》规定，按顺序依次分配。同一分配顺序不能全额实现分配，依照按比例分配。

《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”。

《中华人民共和国企业破产法》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”。

二、进入破产程序后破产企业财产情况

经过管理人忠实地履行职责，目前管理人可以掌握的用于分配财产主要为：

（一）银行存款

管理人账户已接收苏州京智商业发展有限公司银行存款。

（二）退还的土地出让金及行政规费

管理人账户已接收退还苏州京智商业发展有限公司国有建设用地使用权出让金以及行政规费。

（三）应收账款

管理人账户已接收苏州京智商业发展有限公司应收账款回款。其中，776925元复垦费和环境卫生保证金有待退还至管理人账户；耕地占用税保证金能否退回暂无法确认，最终以税务机关依法认定为准；对江苏东茂商业发展有限公司应收款尚待进一步调查核实；3750万履约保证金待条件成就后追收；案件受理费35914元已提交退费申请，目前在人民法院审查过程中。

（四）在破产程序终结后两年内发现的有依法应当追回的财产或者有应当提供分配的其他财产的（如有）。

三、参加破产财产分配的债权情况

根据《中华人民共和国企业破产法》规定，参加债务人财产分配的债权以经债权人会议核查后无异议并经苏州市相城区人民法院最终裁定确认的无异议的债权为准。

在人民法院确定的债权申报期限内尚未申报债权的债权人，可以在破产财产最后分配前补充申报，但是此前已经进行的分配，不再对其补充分配。

四、已经实时清偿的破产费用以及将来发生的各项破产费用

（一）已发生且已支付的破产费用，其中：

《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”。管理人执行职务的费用2704.8元，包括：

1. EMS 邮寄费用1256元；
2. 调查交通费用等1448.8元。

（二）将来发生的各项破产费用，其中：

1. 本案诉讼费用；
2. 管理人执行职务的破产费用，包括但不限于本次债权人会议后管理人执行职务时发生的交通费、新生税款、邮寄相关资料费用、公告破产文书费用、可能的衍生诉讼案件受理费、档案保管费用、办理税务、工商注销等所需费用等；
3. 管理人报酬、审计费用、评估费用；

管理人报酬数额遵守苏州市相城区人民法院要求的不高于法定计算报酬上限的20%的规定，管理人报酬以苏州市相城区人民法院决定的数额为准。管理人也将在苏州市相城区人民法院决定后再行收取报酬，管理人收取管理人报酬后，自愿按照苏州市相城区人民法院规定的破产基金提取比例向苏州市相城区人民法院提取管理人报酬。管理人报酬以可供分配的破产财产总额为基数，按最高法《关于审理企业破产案件确定管理人报酬的规定》第二条计算标准收费。此外，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》第十三条规定，管理人对担保物的维护、变现、交付等管理工作付出合理劳动的，有权向担保权人收取适当的报酬。

4. 破产衍生诉讼案件受理费、保全费、执行费（如有）。

五、财产分配的顺序

根据《中华人民共和国企业破产法》第一百零九条、一百一十条、一百一十三条，《中华人民共和国民法典》第八百零七条的规定，依照下列顺序清偿：

（一）建设工程的价款就该工程折价或者拍卖、变卖的价款优先于抵押权和其他债权受偿。

建设工程价款优先受偿权行使的对象限于登记在苏州京智商业发展有限公司名下且根据相关规定可以执行的建设工程价款优先受偿权人承建的工程。

（二）对债务人的特定财产享有担保权的债权人，以该特定财产变价所得价款优先受偿。

1. 江苏新扬子商贸有限公司

经债权申报以及债权审核，管理人初步认定江苏新扬子商贸有限公司享有对特定财产享有担保权的债权1134065050元，已提请第一次债权人会议核查，最终江苏新扬子商贸有限公司对苏州京智商业发展有限公司享有的债权以苏州市相城区人民法院依法裁定确认为准。

江苏新扬子商贸有限公司有权对苏州京智商业发展有限公司名下位于苏州相城区高铁新城相城大道东、太东路南面积为59332平方米的土地使用权（权利证号：苏（2021）苏州市不动产权7004378号、苏（2021）苏州市不动产权7004383号、苏2021）

苏州市不动产权第7004381号、苏（2021）苏州市不动产权7004379号）变价所得优先受偿。根据第一次债权人会议提交表决的财产变价方案，苏地2020-WG-65号地块退还给政府并经重新挂牌成功出让后，由苏州市自然资源和规划局指定退款主体向管理人账户退还已缴纳的土地出让金、行政规费，上述抵押给江苏新扬子商贸有限公司的地块面积为59332平方米，对应的土地使用权变价所得为183999万元。

江苏新扬子商贸有限公司在担保物变价所得183999万元的范围内优先受偿。因担保物变价所得足以清偿江苏新扬子商贸有限公司对特定财产享有担保权的全部债权，故江苏新扬子商贸有限公司对特定财产享有担保权的债权的分配款为苏州市相城区人民法院依法裁定确认江苏新扬子商贸有限公司享有对特定财产享有担保权的债权的金额。59332平方米对应的土地使用权变价所得超过江苏新扬子商贸有限公司分配款的剩余部分，按照企业破产法的规定进行另行分配。

苏地 2020-WG-65 号地块不动产登记信息						
土地基本情况				不动产证信息	他项权利信息	
地块编号	区域编号	土地面积 (平方米)	地价 (万元)	权证号	他项权证号	他项权利人
苏地 2020- WG-65 号	D 区	11979	40861	苏（2021）苏州市 不动产权第 7004378 号	苏（2021）苏州市不动产证 明第 7016268 号	江苏新扬子 商贸有限公司
	E 区	14874	50736	苏（2021）苏州市 不动产权第 7004383 号	苏（2021）苏州市不动产证 明第 7016272 号	江苏新扬子 商贸有限公司

	G 区	13063	37164	苏（2021）苏州市 不动产权第 7004381 号	苏（2021）苏州市不动产证 明第 7016273 号	江苏新扬子 商贸有限公司
	H 区	19416	55238	苏（2021）苏州市 不动产权第 7004379 号	苏（2021）苏州市不动产证 明第 7016269 号	江苏新扬子 商贸有限公司
合计		59332	183999			

2. 紫金信托有限责任公司

紫金信托有限责任公司申报的债权在南京市中级人民法院诉讼审理中，管理人对于紫金信托有限责任公司申报的对特定财产享有担保权的债权1598165409.02元全额待认定。后续管理人将根据生效法律文书作出初步债权认定，并提请债权人核查，最终紫金信托有限责任公司对苏州京智商业发展有限公司享有的债权以苏州市相城区人民法院依法裁定确认为准。

紫金信托有限责任公司对苏州京智商业发展有限公司名下位于苏州相城区高铁新城相城大道东、太东路南面积为4 037平方米的土地使用权（权利证号：苏（2021）苏州市不动产权7004376号、苏（2021）苏州市不动产7004382号）变价所得优先受偿。根据第一次债权人会议提交表决的财产变价方案，苏地2020-WG-65号地块退还给政府并经重新挂牌成功出让后，由苏州市自然资源和规划局指定退款主体向管理人账户退还已缴纳的土地出让金、行政规费，上述抵押给紫金信托有限责任公司的地块面积为44037平方米，对应的土地使用权变价所得为150212万元。

紫金信托有限责任公司对担保物变价所得150212万元的范围内优先受偿。担保物变价所得不足以清偿紫金信托有限责任公司对特定财产享有担保权的全部债权的，未清偿部分转为苏州京智商业发展有限公司普通债权参与分配。

苏地 2020-WG-65 号地块不动产登记信息						
土地基本情况				不动产证信息	他项权利信息	
地 块 编 号	区 域 编 号	土地面 积 (平方米)	地 价 (万元)	权证号	他项权证号	他 项 权 利 人
苏地 2020- WG-65 号	A 区	31214	106472	苏（2021）苏州市 不动产权第 7004376 号	苏（2021）苏州市不动产 证明第 7017077 号	紫金信托 有限责任 公司
	B 区	12823	43740	苏（2021）苏州市 不动产权第 7004382 号	苏（2021）苏州市不动产 证明第 7017079 号	紫金信托 有限责任 公司
合计		44037	150212			

破产财产在扣除上述（一）（二）项后，剩余破产财产（含苏州京智商业发展有限公司名下位于苏州相城区高铁新城相城大道东、太东路南面积为29972平方米的土地使用权（权利证号：苏（2021）苏州市不动产权第7004384号、苏（2021）苏州市不动产权第7004377号）变价所得93414万元】依照下列顺序清偿：

（三）破产费用和共益债务

1. 人民法院受理破产申请后发生的下列费用，为破产费用：

（1）破产案件的诉讼费用；

(2) 管理、变价和分配债务人财产的费用；

(3) 管理人执行职务的费用、报酬和聘用工作人员的费用。

2. 人民法院受理破产申请后发生的下列债务，为共益债务：

(1) 因管理人或者债务人请求对方当事人履行双方均未履行完毕的合同所产生的债务；

(2) 债务人财产受无因管理所产生的债务；

(3) 因债务人不当得利所产生的债务；

(4) 为债务人继续营业而应支付的劳动报酬和社会保险费用以及由此产生的其他债务；

(5) 管理人或者相关人员执行职务致人损害所产生的债务；

(6) 债务人财产致人损害所产生的债务。

(四) 在优先清偿破产费用和共益债务后，依照下列顺序清偿

1. 职工债权（如有）；

2. 税务债权；

3. 普通债权。

债务人财产不足以清偿同一顺序的清偿要求的，按照比例分配。

六、财产分配实施办法

（一）分配方式

管理人将根据各位债权人提供的银行账户信息，通过银行转账方式分配给各位债权人。若债权人预留的用于接受管理人分配的银行账户信息有误或者需要变更的，债权人应当在分配前通过书面方式告知管理人，否则管理人将不予受理，造成的后果由债权人承担。根据破产财产变价进度，管理人可适时实施多次分配，由管理人根据各债权人的清偿比例实施分配。

（二）分配步骤

本原则性财产分配方案经债权人会议表决通过并经苏州市相城区人民法院裁定认可或债权人会议两次表决未通过但由苏州市相城区人民法院裁定认可后，由管理人

执行。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。

（三）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，管理人或者人民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。

本方案提请债权人会议表决。出席会议有表决权的债权人过半数同意，且其所代表债权额占无财产担保债权总额的二分之一以上的，本方案通过。本方案经债权人会议依法通过或人民法院裁定认可后，由管理人实施。管理人将以上原则性财产分配方案提请债权人会议审议。