

重庆栩宽房地产开发有限公司 破产财产分配细则（第一次分配）

（2021）栩宽破管字第 088 号

重庆市第五中级人民法院于 2024 年 9 月 24 日作出的（2021）渝 05 破 89 号之四民事裁定，认可《重庆栩宽房地产开发有限公司破产财产分配方案》，同年 4 月 22 日作出（2024）渝 05 强清 42 号民事裁定，确认《重庆铁兴房地产开发有限责任公司清算方案》，2025 年 2 月 6 日作出（2024）渝 05 强清 42 号之一民事裁定，确认《重庆铁兴房地产开发有限责任公司清算方案（补充方案）》（以下简称清算方案补充方案）。为此，管理人制定本破产财产分配细则。

一、可供分配的破产财产总额

本次可供分配的破产财产总额共计 299924555.8 元，明细如下：

（一）栩宽公司土地使用权及在建工程变价款 253147559.53 元。

竞买人智新公司应当支付重庆佳程广场拍卖款 410301704.27 元，以重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司出具的谛威资产评报字〔2024〕第 102 号《资产评估报告》和《关于重庆佳程广场开发项目 8 号楼基坑工程价值的补充说明》载明的栩宽公司和铁兴公司土地使用权及在建工程清算价值所占比例进行分割，即按 61.697:38.303 的比例分割，栩宽公司分得 253147559.53 元，其中栩宽公司土地使用权及在建工程按照清算价值比例应分得变价款金额分别为：

1. 土地使用权的变价款为 146546673.41 元，且无权利负担。

2. 9-11 号楼变价款 46810263.45 元，为中冶建工集团有限公司（下

称中冶建工) 建工优先权对应在建工程。

3.5-7 号楼及 2 号楼车库变价款 59790622.67 元,为江苏省华建建设股份有限公司(下称江苏华建) 建工优先权对应在建工程。

(二) 根据清算方案补充方案,铁兴公司股权收益 278472.09 元。因铁兴公司有提存财产未分配,随着工作的推进,前述数据可能会发生变化。

(三) 没收重庆吉美天悦商业管理有限公司(以下简称吉美公司) 因悔拍的款项 75268229.25 元,栩宽公司分配 46438921.28 元,列入破产财产分配。

(四) 动产变价款 59602.9 元。

二、破产费用、共益债务和参与分配的债权基本情况

(一) 破产费用、共益债务共计 17076449.16 元,明细如下:

1. 栩宽公司破产清算案件受理费 30 万元。以建工优先权对应的在建工程变价款与其他资产变价款所占比例分摊案件受理费。各类债权分摊的案件受理费为:

(1) 中冶建工分摊 46822.04 元。

(2) 江苏华建分摊 59805.66 元。

(3) 其他债权分摊 193372.30 元。

2. 栩宽公司应当承担的重庆佳程广场过户税费,预测 12841211.32 元,以实际产生为准。因在建工程和土地使用权应当缴纳的过户税费无法区分,故按照在建工程和土地使用权变价款所占比例分摊。各类债权分摊的过户税费预测如下:

(1) 中冶建工分摊 2374506.34 元。

(2) 江苏华建分摊 3032950.51 元。

(3) 其他债权分摊 7433754.47 元。

3. 重庆佳程广场评估费用 30 万元、辅助拍卖机构费用 20 万元、

复评估费用 15 万元，共计 65 万元。根据栩宽公司和铁兴公司变价款比例，栩宽公司应分摊拍卖评估费用 401036.39 元。

按照在建工程和土地使用权变价款所占比例分摊拍卖评估费用。
各类债权分摊的拍卖评估费用为：

- (1) 中冶建工分摊 74156.82 元。
- (2) 江苏华建分摊 94720.31 元。
- (3) 其他债权分摊 232159.26 元。

4. 栩宽公司土地使用权及在建工程在栩宽公司破产受理后至 2024 年 12 月 31 日产生的城镇土地使用税等税费 2632099.26 元。

5. 审计费用 19.8 万元。
6. 已产生管理人执行职务费用 11034.37 元。
7. 债权人会议钉钉平台费用 4000 元。
8. 已产生管理人账户管理费 2105 元。
9. 资产移交公证服务费 10000 元。

10. 管理人报酬，以土地使用权的变价款 146546673.41 元减去前述破产费用 10716524.66 元的结果 135830148.75 元为基数，按照《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》第二条之规定计算，报酬为 5178301.5 元，最终以人民法院确认为准。

铁兴公司股权收益和因悔拍没收款项，因其性质存在争议，暂未列入管理人报酬计算基数，待其性质确定后，再依法收取。

中冶建工和江苏华建因建工优先权应当支付的管理人报酬，由管理人与中冶建工和江苏华建协商收取，协商不一致时，由人民法院确定。

11. 破产受理后栩宽公司固定资产、资料等存放场所租金及锁具等费用 181623 元。

12. 预留费用 100 万元，用于起诉悔拍人吉美公司拍卖差价诉讼费

用、管理人执行职务费用、档案保管费等。

(二) 债权情况

1. 职工债权 1839651.6 元。
2. 税款债权 4702411.67 元。
3. 社保债权 10103.03。
4. 中冶建工的债权情况

根据(2016)渝01民初213号民事判决、(2018)渝01民初153号民事判决、(2020)渝民终1030号民事判决,中冶建工债权共计577386116.34元,其中建工优先权325953356.25元、普通债权196663507.09元(含利息155454620.92元、其他41208886.17元)、劣后债权54769253元。

中冶建工建工优先权对应的在建工程为重庆佳程广场项目项下的1-4号楼、8号楼基坑、9号楼、10号楼、11号楼,其中1-4号楼、8号楼基坑在铁兴公司名下,9号楼、10号楼、11号楼在栩宽公司名下。

根据清算方案补充方案,中冶建工在铁兴公司已受偿建工优先权11412155.46元,故中冶建工在栩宽公司的建工优先权扣减前述金额后为314541200.79元。

中冶建工在铁兴公司已受偿抵押担保债权122094626.15元。根据《中华人民共和国民法典》第五百六十一条和《最高人民法院关于执行程序中计算迟延履行期间的债务利息适用法律若干问题的解释》的规定,债务人应当按照以下顺序清偿:1.实现债权的有关费用;2.利息;3.主债务;4.劣后债权。为此,根据中冶建工在铁兴公司受偿的122094626.15元应当是对其实现债权的费用和部分利息的清偿。故中冶建工在栩宽公司参与分配的普通债权中,应当扣减122094626.15元,实际参与分配的普通债权为74568880.94元(196663507.09元减122094626.15元)。

前述中冶建工在栩宽公司的债权调整意见，管理人于 2024 年 7 月 8 日作出的第 14-1 号《债权审查补充意见书》并送达中冶建工。

综上，中冶建工在栩宽公司参与分配的债权情况为：建工优先权 314541200.79 元、普通债权 74568880.94 元、劣后债权 54769253 元。

5. 江苏华建的债权情况

江苏华建在栩宽公司债权共计 471574871.53 元，其中建工优先权 290518203.58 元、普通债权 173067563.83 元、劣后债权 7989104.12 元。

江苏华建建工优先权在栩宽公司对应的在建工程为重庆佳程广场二标段 5 号楼、6 号楼、7 号楼、2 号楼车库。

6. 其他债权

(1) 其他普通债权共计 18 户，债权金额共计 38170190.41 元。

(2) 其他劣后债权共计 10 户，债权金额共计 13258757.73 元。

三、分配明细

(一) 破产费用、共益债务 17076449.16 元以现金方式全额清偿。

(二) 职工债权 1839651.6 元以现金方式全额清偿。

(三) 税款债权 4702411.67 元以现金方式全额清偿。

(四) 社保债权 10103.03 元以现金方式全额清偿。

(五) 中冶建工债权分配明细

1. 建工优先权

中冶建工参与分配的建工优先权为 314541200.79 元，对应的在建工程 9 号楼、10 号楼、11 号楼变价款为 46810263.45 元，未清偿部分 267730937.34 元列入普通债权受偿。扣除分摊过户税费 2374506.34 元、分摊拍卖评估费 74156.82 元、分摊破产案件受理费 46822.04 元，中冶建工优先权本次实际分配金额 44314778.25 元。

2. 普通债权

中冶建工参与分配的普通债权为 342299818.28 元（74568880.94 元+267730937.34 元），本次按照 21.64%的比例清偿，清偿额为 74064984.25 元。

3. 劣后债权

劣后债权 54769253 元本次不予清偿。

综上，中冶建工在栩宽公司分配金额共计 118379762.50 元，其中建工优先权实际分配金额 44314778.25 元、普通债权分配金额 74064984.25 元。因中冶建工与智新公司、江苏华建等协商一致签订《关于重庆智新科技服务有限公司竞拍“佳程广场”三方协议》，中冶建工应当分配款 97508218.23 元转移至智新公司承担，故本次中冶建工现金分配金额为 20871544.27 元。

（六）江苏华建债权分配明细

1. 建工优先权

江苏华建参与分配的建工优先权为 290518203.58 元，对应的在建工程变价款为 59790622.67 元，未清偿部分 230727580.91 元列入普通债权受偿。扣除分摊过户税费 3032950.51 元、分摊拍卖评估费 94720.31 元、分摊破产案件受理费 59805.66 元，江苏华建本次实际分配金额 56603146.19 元。

2. 普通债权

江苏华建参与分配的普通债权为 403795144.74 元（173067563.83 元+230727580.91 元），本次按照 21.64%的比例清偿，清偿额为 87371010.55 元。

3. 劣后债权

劣后债权 7989104.12 元本次不予清偿。

综上，江苏华建在栩宽公司分配金额共计 143974156.74 元，其中建工优先权实际分配金额 56603146.19 元、普通债权分配金额

87371010.55 元。因江苏华建与智新公司、中冶建工等协商一致签订《关于重庆智新科技服务有限公司竞拍“佳程广场”三方协议》，江苏华建应当分配款 109488277.4 元转移至智新公司承担，故本次江苏华建现金分配金额为 34485879.34 元。

（七）其他普通债权

1. 本次可供普通债权分配的金额

本次可供分配的破产财产（299924555.80 元）减去破产费用、共益债务、职工债权、税款债权、社保债权、中冶建工建工优先权（46810263.45 元）、江苏华建建工优先权（59790622.67 元），剩余 169695054.22 元用于普通债权清偿。

2. 本次参与分配的普通债权金额

本次参与分配的普通债权金额为 784265153.43 元，明细如下：

- （1）中冶建工参与分配的普通债权金额 342299818.28 元。
- （2）江苏华建参与分配的普通债权金额 403795144.74 元。
- （3）其他 18 户债权人参与分配的普通债权金额 38170190.41 元。

3. 本次普通债权清偿率

本次可供普通债权分配的金额 169695054.25 元除以本次参与分配的普通债权的金额 784265153.43 元，得到清偿率 21.64%。

（八）劣后债权

本次对劣后债权不予分配。

四、特别说明

（一）因部分债权人对本分配细则对在铁兴公司受偿金额在栩宽公司的债权中进行扣减和建工优先权不能参与没收吉美公司款项的分配有异议，管理人本次实际分配时提存异议金额 1500 万元，且不影响本次对其他破产财产的分配。若债权人未依法向人民法院提起诉讼的，或者人民法院作出了判决，管理人依法补充分配。

(二) 将来发现栩宽公司的其他财产，依法补充分配。

(三) 根据最高人民法院《关于推进破产案件依法高效审理的意见》第十七条之规定，本分配细则是管理人根据人民法院裁定认可的分配方案制定，无需再行表决。本分配细则通过公告的方式告知全体债权人。

重庆栩宽房地产开发有限公司管理人

二〇二五年二月十九日

附：

1. 重庆佳程广场拍卖款、悔拍款、拍卖评估费分割明细表。
2. 重庆栩宽房地产开发有限公司破产案件受理费分摊明细表。
3. 重庆栩宽房地产开发有限公司过户税费及拍卖评估费分摊明细表。
4. 重庆栩宽房地产开发有限公司破产财产分配细则（第一次）。

附件 1:

重庆佳程广场拍卖款、悔拍款、拍卖评估费分割明细表

单位：人民币元

所有权人	资产类型	评估清算价值	拍卖款分割金额	优先权人	悔拍款分割金额	拍卖评估费
翔宽公司	土地使用权 (二、四、五、六)	591035280	146546673.41		46438921.28	401036.39
	5-7 号楼及 2 号楼车库	241140700	59790622.67	江苏华建		
	9-11 号楼	188789800	46810263.45	中冶建工		
	小计	1020965780	253147559.53			
铁兴公司	1-4 号楼	35620500	8832071.38	中冶建工	28829307.97	248963.61
	土地使用权 (一)	492418080	122094626.15	中冶建工		
	8 号楼基坑	10405700	2580084.08	中冶建工		
	土地使用权 (三)	95371840	23647363.13			
	小计	633816120	157154144.74			
合计		1654781900	410301704.27		75268229.25	650000

附件 2:

重庆栩宽房地产开发有限公司破产案件受理费分摊明细表

单位: 人民币元

所有权人	资产类型	变价金额	优先权人	破产案件受理费
栩宽公司	土地使用权、 悔拍款、股权 收益、动产变 价款	193323669.68		193372.30
	5-7 号楼及 2 号楼车库	59790622.67	江苏华建	59805.66
	9-11 号楼	46810263.45	中冶建工	46822.04
	合计	299924555.80		300000

附件 3:

重庆栩宽房地产开发有限公司过户税费及拍卖评估费分摊明细表

单位: 人民币元

所有权人	资产类型	变价金额	优先权人	过户税费	拍卖评估费
栩宽公司	土地使用权	146546673.41		7433754.47	232159.26
	5-7 号楼及 2 号楼车库	59790622.67	江苏华建	3032950.51	94720.31
	9-11 号楼	46810263.45	中冶建工	2374506.34	74156.82
	合计	253147559.53		12841211.32	401036.39

附件 4:

重庆栩宽房地产开发有限公司 破产财产分配细则（第一次）

单位：人民币元

1	本次可供分配的破产财产总额	299924555.80	清偿率	备注
其中 1.1	栩宽公司土地使用权变价款	146546673.41		
1.2	中冶建工优先权对应在建工程变价款	46810263.45		
1.3	江苏华建优先权对应在建工程变价款	59790622.67		
1.4	铁兴公司股权收益	278472.09		铁兴公司清算方案补充方案
1.5	没收悔拍款	46438921.28		
1.6	动产变价款	59602.90		
减： 2	本次参与分配的破产费用、共益债务	17076449.16		
其中 2.1	破产清算案件受理费	193372.30	100%	

2.2	栩宽公司应当承担的重庆佳程广场过户税费	7433754.47	100%	预测，其他债权分摊，以实际产生为准
2.3	重庆佳程广场拍卖、评估费用	232159.26	100%	其他债权分摊
2.4	破产受理后产生的城镇土地使用税等税费	2632099.26	100%	破产受理后至 2024 年 12 月 31 日
2.5	审计费用	198000.00	100%	
2.6	已产生管理人执行职务费用	11034.37	100%	
2.7	债权人会议钉钉平台费用	4000.00	100%	
2.8	已产生管理人银行账户管理费	2105.00	100%	
2.9	资产移交公证服务费	10000.00	100%	
2.10	管理人报酬	5178301.50	100%	<p>1. 以土地使用权的变价款 146546673.41 元减去前述破产费用 10716524.66 元的结果 135830148.75 元为基数，按照《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》第二条之规定计算，报酬为 5178301.5 元，最终以人民法院确认为准。</p> <p>2. 铁兴公司股权收益和因悔拍没收款项，因其性质存在争议，暂未列入管理人报酬计算基数，待其性质确定后，再依法收取。</p> <p>3. 中冶建工和江苏华建因建工优先权应当支付的管理人</p>

				报酬,由管理人与中冶建和江苏华建协商收取,协商不一致时,由人民法院确定。
2. 11	破产受理后栩宽公司固定资产、资料等存放场所租金及锁具等费用	181623.00	100%	
2. 12	预留费用	1000000.00	100%	用于起诉梅拍人吉美公司拍卖差价诉讼费用、管理人执行职务费用、档案保管费等
减: 3	本次参与分配的职工债权、税款债权、社保债权	6552166.30	100%	
其中 3. 1	职工债权	1839651.60	100%	
3. 2	税款债权	4702411.67	100%	
3. 3	社保债权	10103.03	100%	
减: 4	建工优先权	106600886.12		
其中: 4. 1	中冶建工优先权对应在建工程变价款	46810263.45	100%	
4. 2	江苏华建优先权对应在建工程变价款	59790622.67	100%	
得: 5	本次用于清偿普通债权的金额	169695054.22	1-2-3-4=5	

6	本次参与分配的普通债权	784265153.43	21.64%	本次普通债权清偿率
其中: 6.1	中冶建工参与分配的普通债权	342299818.28	74064984.23	本次清偿金额
6.2	江苏华建参与分配的普通债权	403795144.74	87371010.53	本次清偿金额
6.3	重庆亚太工程建设监理有限公司	2332612.08	504717.99	本次清偿金额
6.4	重庆飞扬广告有限公司	175390.00	37949.94	本次清偿金额
6.5	重庆迪凡传媒广告传媒有限公司	272675.00	58999.94	本次清偿金额
6.6	重庆嘉恒广告有限公司	752345.29	162788.41	本次清偿金额
6.7	重庆市同兴工业园区开发建设有限公司	667560.39	144443.11	本次清偿金额
6.8	重庆芒果广告传媒有限公司	565897.00	122445.73	本次清偿金额
6.9	上海二十冶建设有限公司	2872255.87	621483.20	本次清偿金额
6.10	国家税务总局重庆市北碚区税务局	2934787.92	635013.54	本次清偿金额
6.11	重庆唐码传媒有限公司	289620.00	62666.41	本次清偿金额
6.12	重庆坤源衡泰律师事务所	5175813.62	1119914.57	本次清偿金额
6.13	第一太平戴维斯物业顾问(成都)	190902.30	41306.41	本次清偿金额

	有限公司重 庆分公司			
6.14	中冶赛迪工 程技术股份 有限公司	9704087.81	2099718.06	本次清偿金额
6.15	豆平反	648193.35	140252.57	本次清偿金额
6.16	上海翔宽企 业发展有限 公司	1803497.48	390231.04	本次清偿金额
6.17	上海佳程企 业发展有限 公司	974094.00	210769.19	本次清偿金额
6.18	重庆市第一 中级人民法院	632662.30	136892.05	本次清偿金额
6.19	重庆市北碚 区发展和改 革委员会	2250000.00	486842.84	本次清偿金额
6.20	重庆渝电明 珠送变电工 程有限公司	5927796.00	1282624.45	本次清偿金额