

太仓中顺置业有限公司 破产清算案

《关于太仓中顺置业有限公司
财产分配方案》实施细则

太仓中顺置业有限公司管理人

二〇二四年十二月二十二日



《太仓中顺置业有限公司破产清算案财产分配方案》实施细则

《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。”同时，《太仓中顺置业有限公司财产分配方案》已通过非现场债权人会议的形式表决通过，故现管理人制定《〈太仓中顺置业有限公司财产分配方案〉实施细则》，具体如下：

一、参加破产财产分配的债权情况

截止 2024 年 12 月 21 日，经太仓市人民法院裁定批准的债权情况为：1、抵押债权金额 12000000 元，建设工程优先权债权金额为 7168844.55 元，税收债权金额 14049556.3 元，普通债权金额为 83312733.39 元，劣后债权金额为 1398248.32 元。其中享有普通债权人资格的苏州睿翔商务咨询企业（有限合伙）、太仓市南郊建筑工程有限公司同管理人签订相关协议，放弃其普通债权受偿权利，因此，实际参与分配的普通债权金额为 74519062.77 元。

二、进入破产程序后破产企业财产情况

（一）管理人已经接管的财产情况如下：

- 1、从住建局农民工保证金 403532.22 元；
- 2、利息收入 3186.94 元；

3、迎春臻苑 4 套房产破产受理前签订认购协议但未签订正式《商品房买卖合同》，管理人同原购房人签订相关协议按照原认购协议约定支付购房款，但根

据其要求，由太仓市双凤镇财政和资产管理办公室项目资金专户代收。已代为收取到的款项为 1482666 元；

4、迎春花苑 2 套商铺管理人已于 2024 年 5 月通过网络拍卖的方式成交，并收取购房款 1953460 元，扣除原承租人委托管理人一并评估拍卖的装饰装修价值 40900 元，实际金额为 1912560 元；

5、迎春臻苑 7 套未销售费房产，管理人已通过淘宝网进行拍卖，成交总价为 4011920 元。

以上管理人已经接管的财产金额为 7813865.16 元。

（二）管理人已调查到，但目前无法接管或未能接管到的财产

1、银行按揭贷款保证金 3402826.64 元，此为中顺公司对按揭贷款银行的担保金，在办理完他项权证后释放给管理人；

2、迎春臻苑 2 幢 801 号房，已签订《商品房买卖合同》，购房人当时想按揭，但因中顺公司原因未办理完按揭手续，银行贷款未办理完成。有 453000 元原购房人目前不具备支付能力；

3、迎春臻苑 2 幢 05 号商铺，尚有 250000 元尾款未支付，目前购房人在通过其他房产抵押贷款；

4、迎春臻苑 2 幢 09 号房，已签订《商品房买卖合同》，约定购房款为 661426 元，表示 2025 年 2 月份可以全额支付；

5、迎春花苑 2 幢 112 号商铺，已签订《商品房买卖合同》。购房人张强、王二燕，当时想按揭，但因中顺公司原因未办理完按揭手续，银行贷款未办理完成。有 770000 元原购房人目前不具备支付能力；

以上管理人已调查到，但目前无法接管或未能接管到的财产为 5537252.64 元；

三、进入破产程序后已经实时清偿的破产费用和本案预留费用、不具备分配条件预留财产

（一）已实时清偿的破产费用：

1、管理人执行职务支付费用为 12614.64 元；

2、缴纳税款及罚款 225592.89 元；

3、聘请第三方机构办理竣工验收接产证前期已支付 83000 元；



- 4、支付评估费用 28800 元；
- 5、支付税务师事务所服务费 75000 元；
- 6、勘察设计费、设计费、检测费、屋面防水工程等共计 294856.5 元；
- 7、支付给太仓市不动产登记中心用以办理不动产登记的费用 25960 元；
- 8、支付公证费用 500 元。

以上已经实时支付的破产费用总计 746324.03 元。

（二）预留费用

1、企业在注销过程中会产生一些费用，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 10000 元留作管理人执行职务的费用；

2、受理本案的诉讼费用：33249 元，以太仓市人民法院计算为准。（以管理人接管并变现的财产总额 7813865.16 元为基数计算）；

3、管理人报酬：0 元，本次分配的财产全部用于支付优先权及破产费用；

4、税收债权在申报时，管理人核定的 602967.08 元税金因在破产受理后实际发生，作为破产费用进行预留；

5、第三方机构办理初始登记证、产证未支付的费用 148200 元；

6、税务师事务所服务费 75000 元；

7、竣工验收时消防需整改，合同尚未签订，预计费用 100000 元；

8、后续管理人为了取回中顺名下不动产所需预留的法院诉讼费：100000 元。

以上预留费用合计金额为 1069416.08 元；

（三）不具备分配条件预留财产

1、迎春臻苑 4 套房产破产受理前签订认购协议但未签订正式《商品房买卖合同》，管理人同原购房人签订相关协议按照原认购协议约定支付购房款，但根据其要求，由太仓市双凤镇财政和资产管理办公室项目资金专户代收。并约定如在 2025 年 4 月 30 日仍未办理产证的，须在 7 日内返还购房款尾款。“项目资金专户”代为收取款项为 1482666 元，管理人认为现将其进行分配条件不具备，故预留；

2、迎春花苑 2 套商铺管理人已于 2024 年 5 月通过网络拍卖的方式成交，并收取购房款 1953460 元，但至今未办理产证。已有购房人电话通知管理人因管理



人迟迟不为其办理过户，希望确认解除拍卖协议并返还购房款，管理人认为现将其进行分配条件不具备，故预留；

以上分配条件预留财产合计金额为 3436126 元。

综上，进入破产程序后已经实时清偿的破产费用和本案预留费用、不具备分配条件预留财产合计金额为 5251866.11 元。

四、可供分配的财产总额

目前管理人已经接管的财产减去进入破产程序后已经实时清偿的破产费用和本案预留费用、不具备分配条件预留财产为 2561999.05 元=7813865.16 元-5251866.11；

五、财产分配方案

（一）抵押优先债权

债权金额为 12000000 元。

（二）建设工程优先权

债权金额为 7168844.55 元，

（三）税收债权

债权金额 14049556.3 元；

（四）普通债权金额

如上所述，实际参与分配的债权金额为 74519062.77 元；

（五）劣后债权

债权金额为 1398248.32 元。

五、财产的分配顺序和比例

（一）第一顺序：抵押优先债权及建设工程优先权债权，有权就分别对应的财产优先清偿，对应的本次可供分配的财产为 2561999.05 元。

管理人已通过向第三方借款的形式已提前优先清偿了 5000000 元（且此后两家债权人不再享有任何权利），上述可用分配的财产直接支付给第三方。剩余部分 2438000.95 元，待条件具备后在优先权涉及的范围内偿付。

（二）第二顺序：税收债权 14049556.3 元，本次不予分配，待接管到不具备分配条件预留财产或其他财产后进行分配；

(三) 第三顺序：普通债权 74519062.77 元，分配率为 0；

(四) 第四顺序：劣后债权 1398248.32 元，分配率为 0。

预留费用有剩余，不具备分配条件预留财产待分配条件成就后管理人将根据以上顺序直接进行补充分配，不在另行通知债权人。

六、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。如有法院协助执行文书的，将按照法院指定账户进行转账。

2、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。

太仓中顺置业有限公司管理人
二〇二四年十二月二十二日



00118773