

# 破产财产分配方案的实施细则

## 各位债权人委员会成员：

管理人拟订的杭州祐康紫金港置业有限公司（下称“债务人”或“紫金港公司”）《破产财产分配方案》已由2018年10月22日第一次债权人会议表决通过。依据《企业破产法》第一百一十五条之规定，同时结合该《破产财产分配方案》，管理人制定本《破产财产分配方案的实施细则》（下称“本《实施细则》”），债务人被人民法院宣告破产，上述《破产财产分配方案》被人民法院裁定认可，且债权人委员会同意本《实施细则》后，管理人将按本《实施细则》实施和执行紫金港公司破产财产的分配工作。现就本《实施细则》报告如下：

## 一、参加本次破产财产分配的债权情况

经管理人审查，参加本次分配的债权系34笔对债务人的特定财产享有优先受偿权的债权（下称“优先债权”），具体情况如下：

1、管理人已确认债权602笔，确认债权金额合计1588512462.45元；其中税收债权1笔，普通债权566笔，优先债权35笔。

2、上述35笔优先债权中，33笔系对紫金港公司开发的紫金府项目建筑物对应的变价款享有建设工程优先受偿权的工程类优先债权（下称“工程债权”）；1笔系平安银行股份有限公司杭州分行（下称“平安银行”）对紫金府项目国有土地使用权对应的变价款享有第一顺位优先受偿权；1笔系中航信托股份有限公司（下称“中航信托”）对紫金府项目国有土地使用权对应的变价款享有第二顺位优先受偿权。

3、由于平安银行已向管理人主张行使上述优先受偿权，且紫金府项目国有土地使用权对应的变价款明显不足以使平安银行的优先债权足额受偿；因此中航信托的优先债权无法获得优先受偿。综上，参加本次分配的34笔优先债权分别是：33笔工程债权和平安银行的债权。

## 二、破产财产情况

截止2020年7月29日，管理人破产财产合计25606491.36元，其中银行存

款 173425.72 元、紫金府退临时接电费 240000 元、银行孳息 31195.72 元、紫金府 6 套商品房房屋变价款 11235380 元、杭州滨江房产建设管理有限公司（以下简称“滨江建设”）留存款 13926489.92 元。

### 三、破产财产的分配顺序

#### （一）本案破产费用和共益债务情况

根据《企业破产法》第四十三条的规定，破产费用和共益债务由债务人财产随时清偿，本案破产费用及共益债务情况如下：

1、在本起破产案件中破产费用为 462137.57 元，其中已清偿破产费用为 12137.57 元，包括：债务人破产公告费、刻章费、银行手续费等 2347.57 元，“融 e 联平台”使用费 9790 元；预提存破产费用 600000 元，包括：破产案件诉讼费用 100000 元，聘用税审机构费用 150000 元，档案管理费用 200000 元，其他费用 150000 元。

2、在本起破产案件中共益债务为 6950486.64 元，包括支付紫金府项目物业保修金 4609336.04 元、代建绿化费 2232040 元、测绘费 39032 元、紫金府第一次业主（代表）大会筹备费用 65400 元、发票遗失登报费（债务人遗失业主购房发票）3600 元、及其他办证费用（如资料复印费等）1078.6 元。

3、按目前债务人可供清偿的财产价值总额预提管理人执行职务的报酬为 53354.57 元。管理人报酬系依据《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》第二条之规定预提，管理人报酬最终由江干区人民法院确定的标准支付。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。

#### （二）本案的分配顺序

根据《企业破产法》第一百零九条、第一百一十三条之规定，破产财产优先清偿对特定财产享有优先受偿权的债权、破产费用和共益债务。

1、本次分配，管理人拟对已追回紫金府项目房号为 3-1-201、6-2-504、5-1401、3-1-1701、3-1-1101、5-1403 的六套房屋尚未付清的房屋变价款共计 11235380 元，扣除追回财产过程中支出的发票遗失登报费 3600 元后，剩余金额为 11231780 元进行分配（下称“本次分配”或“第一次分配”）。该可供分配财产系紫金府项目购房人支付的房屋变价款，依法由 33 笔工程债权的债权人和平

安银行优先受偿。本次分配，管理人拟就上述可供分配财产向 33 笔工程债权的债权人和平安银行进行分配。

2、本次分配后，剩余的破产财产、将来可能收回的财产，以及提存费用剩余部分等将在今后的分配程序中作为破产财产依法清偿本案破产费用和共益债务（不包括在本次分配中已扣除的发票遗失登报费 3600 元）后，再行分配给债权人。

#### 四、本次分配的说明、清偿率及数额情况

1、本次分配的财产系紫金府项目建筑物及土地使用权的整体变价款，依法由 33 笔工程债权的债权人在项目建筑物变价范围内优先受偿，由平安银行在项目土地使用权变价范围内优先受偿。然而，鉴于本案可分配财产金额较少的实际情况，委托专业机构对紫金府项目整体进行估价会产生较大的成本负担，造成债权人实际受偿金额进一步减少。因此，管理人根据紫金府项目每平方米的地价（以拿地时的楼面价为依据）÷每平方米的销售价（以 6 套未付清房的销售价为依据）计算得出平安银行按照 63% 的比例优先受偿，即建设工程债权人按照 37% 的比例优先受偿。经协商，目前平安银行及大部分工程债权人已同意适用该受偿比例。

综上，平安银行与 33 笔工程债权的债权人对本次分配财产按照 63: 37 的比例受偿，即平安银行受偿金额为 7076021.4 元；33 笔工程债权的债权人合计受偿金额为 4155758.6 元，由于该受偿金额不足以全额清偿 33 笔工程债权，依法按各工程债权的比例进行分配。

2、本次分配的清偿率如下：

（1）平安银行的清偿率=（本次向平安银行分配的破产财产÷平安银行的已确认债权额）×100%；

（2）工程债权人的清偿率=（本次向 33 家工程债权人分配的破产财产÷33 家工程债权人的已确认债权额）×100%。

3、本次分配数额见下文所附《紫金港公司破产清算案第一次分配表》。

#### 五、方案的具体实施与执行

##### （一）分配方式

1、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，以转账等方式支付。

2、考虑到本案的实际情况，本次为第一次财产分配。第一次分配后剩余的破产财产、将来可能收回的财产，以及提存费用剩余部分等将在今后的分配程序中作为破产财产再行分配给债权人。

3、如管理人确认将来分配的破产财产与本次分配的破产财产同属于紫金府项目房屋变价款性质，则管理人将按本《实施细则》执行将来的破产财产分配工作，不再重复提请债权人委员会表决。

## （二）分配步骤

1、本《实施细则》经债权人委员会表决通过后，由管理人负责具体实施与执行。

2、对于待确认的债权的分配额，附生效条件或解除条件的债权的分配额、债权人未受领的破产财产分配额，存在争议、诉讼或者仲裁未决的债权的分配额，管理人在破产财产分配时将其分配额提存。该部分债权满足法定分配条件的，由管理人将提存额分配给该部分债权人；不能满足法定分配条件的，管理人或人民法院将提存额分配给其他债权人。

3、债权人在收到管理人分配通知时，应当积极配合管理人完成受领分配的相关手续。有法定义务开具发票的债权人，应开具相应发票。

4、如有债权人在本《实施细则》提交本次债权人委员会表决后再向管理人补充申报债权，如构成合法有效债权，则该补充申报的债权应依法延后清偿（补充申报人还应承担为审查和确认补充申报债权而支出的费用），即在本次债权表上载明的债权人按在本《实施细则》获得清偿后再予以清偿。依据本《实施细则》已进行的分配，不再对其补充分配。对该补充申报债权人，仅可就债务人（破产人）持有其他未分配的剩余财产（如有）获得清偿，不得参与本《实施细则》中所涉财产变价款项之分配。

## （三）提存分配额的处理

1、对于管理人提存的附生效条件或解除条件的债权的分配额，在最后分配公告日，生效条件未成就或者解除条件成就的，应当分配给其他债权人；在最后分配公告日，生效条件成就或者解除条件未成就的，应当交付给债权人。

2、对于管理人提存的债权人未受领的破产财产分配额，债权人自最后分配公告之日起满二个月仍不受领的，视为放弃该分配额，管理人将提存分配额分配

给其他债权人。

3、对于管理人提存的诉讼或者仲裁未决的债权的分配额，自破产程序终结之日起满二年仍不能受领分配的，应当将提存的分配额分配给其他债权人。

杭州祐康紫金港置业有限公司管理人

二〇二〇年八月二十五日



# 紫金港公司破产清算案第一次分配表

单位：元

| 序号 | 债权人              | 确认债权金额        | 本次分配的<br>破产财产 | 清偿率    | 债权人本次<br>受偿金额 |
|----|------------------|---------------|---------------|--------|---------------|
| 1  | 平安银行股份有限公司杭州分行   | 45,581,697.13 | 7,076,021.40  | 15.52% | 7,076,021.40  |
| 序号 | 工程债权人            | 确认债权金额        | 本次分配的<br>破产财产 | 清偿率    | 债权人本次<br>受偿金额 |
| 1  | 浙江建工环艺装饰设计工程有限公司 | 579,523.00    | 4,155,758.60  | 14.05% | 81,449.16     |
| 2  | 奥的斯电梯(中国)有限公司    | 127,000.00    | 4,155,758.60  | 14.05% | 17,849.24     |
| 3  | 杭州中豪建设工程有限公司     | 231,945.00    | 4,155,758.60  | 14.05% | 32,598.75     |
| 4  | 杭州安格实业有限公司       | 11,670.00     | 4,155,758.60  | 14.05% | 1,640.16      |
| 5  | 杭州市下城区市政园林工程有限公司 | 4,485,838.00  | 4,155,758.60  | 14.05% | 630,462.90    |
| 6  | 杭州天普新能源科技有限公司    | 52,958.80     | 4,155,758.60  | 14.05% | 7,443.10      |
| 7  | 杭州港捷科技有限公司       | 19,500.00     | 4,155,758.60  | 14.05% | 2,740.63      |
| 8  | 凯奇集团有限公司         | 5,459.50      | 4,155,758.60  | 14.05% | 767.31        |
| 9  | 浙江嘉和石材有限公司       | 42,000.00     | 4,155,758.60  | 14.05% | 5,902.90      |
| 10 | 浙江东南建筑设计有限公司     | 90,000.00     | 4,155,758.60  | 14.05% | 12,649.07     |
| 11 | 杭州曼筑装饰工程有限公司     | 9,255.00      | 4,155,758.60  | 14.05% | 1,300.75      |
| 12 | 浙江南方建设工程有限公司     | 1,169,156.00  | 4,155,758.60  | 14.05% | 164,319.24    |

|    |                        |               |              |        |              |
|----|------------------------|---------------|--------------|--------|--------------|
| 13 | 华旗石材(厦<br>门)有限公司       | 478,814.00    | 4,155,758.60 | 14.05% | 67,295.00    |
| 14 | 浙江圣大建设<br>集团有限公司       | 339,984.00    | 4,155,758.60 | 14.05% | 47,783.11    |
| 15 | 浙江银泰装饰<br>工程有限公司       | 94,654.00     | 4,155,758.60 | 14.05% | 13,303.16    |
| 16 | 棕榈生态城镇<br>发展股份有限<br>公司 | 870,000.00    | 4,155,758.60 | 14.05% | 122,274.30   |
| 17 | 杭州格顿休闲<br>用品有限公司       | 7,900.00      | 4,155,758.60 | 14.05% | 1,110.31     |
| 18 | 杭州梵迪智能<br>科技有限公司       | 761,410.00    | 4,155,758.60 | 14.05% | 107,012.50   |
| 19 | 浙江杭州湾建<br>筑集团有限公<br>司  | 14,225,012.00 | 4,155,758.60 | 14.05% | 1,999,256.84 |
| 20 | 杭州明方交通<br>设施工程有限<br>公司 | 113,882.00    | 4,155,758.60 | 14.05% | 16,005.57    |
| 21 | 杭州天诚空调<br>工程有限公司       | 5,575.00      | 4,155,758.60 | 14.05% | 783.54       |
| 22 | 杭州瑞玛实业<br>有限公司         | 11,000.00     | 4,155,758.60 | 14.05% | 1,546.00     |
| 23 | 杭州诗碧珈照<br>明工程有限公<br>司  | 5,254.00      | 4,155,758.60 | 14.05% | 738.42       |
| 24 | 杭州美其屋装<br>饰工程有限公<br>司  | 50,473.00     | 4,155,758.60 | 14.05% | 7,093.74     |
| 25 | 杭州保源消防<br>设备安装有限<br>公司 | 647,000.00    | 4,155,758.60 | 14.05% | 90,932.73    |
| 26 | 浙江亚厦幕墙<br>有限公司         | 1,885,462.00  | 4,155,758.60 | 14.05% | 264,992.59   |
| 27 | 浙江亚厦装饰<br>股份有限公司       | 105,060.00    | 4,155,758.60 | 14.05% | 14,765.68    |
| 28 | 杭州同人水务<br>工程有限公司       | 51,000.00     | 4,155,758.60 | 14.05% | 7,167.80     |
| 29 | 浙江湘湖电器<br>设备制造有限<br>公司 | 297,965.00    | 4,155,758.60 | 14.05% | 41,877.54    |
| 30 | 上海华美电梯<br>装潢有限公司       | 37,200.00     | 4,155,758.60 | 14.05% | 5,228.28     |

|    |                 |              |              |        |            |
|----|-----------------|--------------|--------------|--------|------------|
| 31 | 苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司 | 2,084,655.00 | 4,155,758.60 | 14.05% | 292,988.21 |
| 32 | 新多集团有限公司        | 27,999.90    | 4,155,758.60 | 14.05% | 3,935.25   |
| 33 | 中哲创建科技股份有限公司    | 644,240.00   | 4,155,758.60 | 14.05% | 90,544.83  |

