

瑞安盛世恒德置业有限公司破产清算案

破产财产分配细则

瑞安盛世恒德置业有限公司债权人：

2024 年 12 月 5 日，瑞安市人民法院作出 (2024) 浙 0381 破申 136 号民事裁定书，裁定受理瑞安盛世恒德置业有限公司（以下简称债务人或盛世公司）破产清算一案，并于 2025 年 3 月 19 日作出 (2024) 浙 0381 破 127 号决定书，指定浙江振邦律师事务所、浙江光正大律师事务所、瑞安融信联合会计师事务所担任管理人。

2025 年 5 月 22 日，瑞安市人民法院召开了瑞安盛世恒德置业有限公司破产清算案第一次债权人会议，此次会议表决通过了《破产财产分配方案》与《关于以实物方式清偿债权的实施细则》，确定了资产拍卖与以评估价格进行实物清偿的方式。2026 年 1 月 16 日，管理人向债权人会议提交了《瑞安盛世恒德置业有限公司破产财产分配细则一》并表决通过，该决议将《关于以实物方式清偿债权的实施细则》第 4 条“实物清偿的房屋价值以评估机构所出具的评估报告中确认的评估值为准。”修正至“实物清偿的房屋价值以评估机构所出具的评估报告中确认的评估值的百分之九十为准。”

现盛世公司主要资产已处置完毕，为此管理人依据《瑞安盛世恒德置业有限公司破产财产分配方案》制定分配明细，现将有关情况说明如下：

一、可纳入本次清偿的财产金额为 301,159,229.06 元。

1、截至2026年9月10日，管理人接收、清理、变现的财产总额为301,159,229.1元（单位：人民币，下同），其中：

（1）2026年2月9日，管理人实施第一次实物清偿，此次实物清偿变现38,073,131.10元；

（2）2026年5月18日，管理人实施第二次实物清偿此次实物清偿变现73,220,730.30元；

（3）2026年5月20日，瑞安市第二建筑工程有限公司向管理人提出对于剩余资产以流拍价格直接取得的申请。2026年5月25日管理人向债权人会议提交了《关于瑞安市第二建筑工程有限公司以流拍价格取得剩余资产的议案》并表决通过，由瑞安市第二建筑工程有限公司以190,708,595.1元价格收购剩余资产，在扣除应缴纳的税费2,270,000元后，剩余资产净值为188,438,595.10元；

（4）债务人名下车辆变价款109,400元；

（5）债务人名下其他资产变价款88,678.01元；

（6）债务人银行现金存款215,525.42元；

（7）应收横街村代建款750,000元；

（8）已经收取房屋尾款260,000元；

（9）管理人账户结息3169.13元；

另需要注意说明事项如下：

（1）债务人尚有未收取房款金额7,515,168.41元（最终数字以催收后为准）；

（2）截至目前，瑞安市第二建筑工程有限公司已经依照议案缴

纳第一次房屋购买款 176,829,695.10 元，第二次车位购买款 13,878,900.00 元尚未缴纳；

(3) 因目前尚未完成所有房屋的权证办理手续，故对于面积差收入暂不计算；

2、因对特定财产享有抵押权、工程款优先权等优先权需在该特定财产或抵押物变价款范围内别除并清偿优先债权人的债权金额为 305,593,307.8 元。

根据管理人调查以及债权申报情况显示，本案中共有 17 家，其中工程款债权人 16 家，合计确定的享有工程价款优先权的金额为 112,093,523.90 元，抵押权人 1 家，确定享有的抵押优先权的金额为 193,499,783.88 元。根据评估机构出具的评估报告显示债务人名下不动产，土地使用权价值总占比为 61.60%，建筑物价值总占比为 38.40%。

故依照目前已经实际变现的金额计算（不计算房屋尾款以及二建公司尚未缴纳的款项）房屋变现总价值 286,373,556.50 元，故债务人建筑物变价款为 109,967,445.70 元，土地变价款为 176,406,110.80 元；

依照《关于瑞安市第二建筑工程有限公司以流拍价格取得剩余资产的议案》所确定的总的资产价值计算的情况下，房屋变现总价值 299,992,456.50 元，故债务人建筑物变价款为 115,197,103.30 元，土地变价款为 184,795,353.20 元；

目前就有财产担保债权人可清偿情况以及后续分配情况，依照



《关于瑞安市第二建筑工程有限公司以流拍价格取得剩余资产的议案》所确定的总的资产价值计算，具体如下：

(1) 债权人浙江有璟绿化工程有限公司享有工程款债权 4,769,646.56 元，可获清偿 4,769,646.56 元；

(2) 债权人湖北力创展宏建设工程有限公司享有工程款债权 7,429,322.11 元，可获清偿 7,429,322.11 元；

(3) 债权人瑞安市第二建筑工程有限公司享有工程款债权 87,879,809.00 元，可获清偿 87,879,809.00 元；

(4) 债权人温州中吉建设工程公司享有工程款债权 408,529.91 元，可获清偿 408,529.91 元；

(5) 债权人湖南亨栋州装饰工程有限公司享有工程款债权 547,944.00 元，可获清偿 547,944.00 元；

(6) 债权人江西地满球建材有限公司享有工程款债权 556,875.00 元，可获清偿 556,875.00 元；

(7) 债权人平阳精华电气有限公司享有工程款债权 2,058,172.68 元，可获清偿 2,058,172.68 元；

(8) 债权人平阳县统式装饰工程有限公司、温州汇中建设有限公司分别享有工程款债权 1,150,005.00 元、1,137,779 元，可获清偿 1,150,005.00 元、1,137,779 元；

(9) 债权人温州法奥电梯有限公司享有工程款债权 2,430,900.00 元，可获清偿 2,430,900.00 元；

(10) 债权人温州鸿顺建设有限公司享有工程款债权

2,845,393.00 元, 可获清偿 2,845,393.00 元;

(11) 债权人中移建设有限公司温州分公司享有工程款债权 482,194.64 元, 可获清偿 482,194.64 元;

(12) 乐清市永名建筑安装有限公司享有工程款债权 266,117.00 元, 可获清偿 266,117.00 元;

(13) 温州乾盛建设有限公司享有工程款债权 59,800.00 元, 可获清偿 59,800.00 元;

(14) 上海丹泉泵业(集团)有限公司享有工程款债权 32,800.00 元, 可获清偿 32,800.00 元;

(15) 温州亮拓建材有限公司享有工程款债权 38,236.00 元, 可获清偿 38,236.00 元;

(16) 债权人温州民商银行股份有限公司享有抵押债权 193,499,783.88 元, 可获得清偿 184,795,353.20 元;

以上财产变现款项中别除抵押债权人可优先受偿的债权金额后, 剩余破产财产金额为 4,270,351.96 元。

如后续房屋尾款以及管理人通过撤销权等回收的债务人房屋变价款的依照上述规则进行清偿, 清偿剩余部分纳入后续分配。

二、应优先拨付的破产费用和共益债务为 6,236,769.27 元。

1、应优先拨付的破产费用为 6,236,769.27 元。其中:

(1) 案件受理费: 300,000 元;

(2) 评估费、审价费: 243,400 元;

(3) 留守人员工资支出：137,873.23 元

(4) 管理人执行职务的费用(含资产变现、竣工验收等费用)：
328,841.59 元；

(5) 电费、物业费、水费等：637,848.95 元

(6) 工程改造费用：588,805.5 元

(7) 管理人执行职务预留破产清算费用 1,000,000 元；（包括
但不限于催收对外债权费用等）；

(8) 预留物业维修基金缴纳等后续破产费用 3,000,000 元；

(9) 以本次清偿金额计算的本次管理人报酬为：0 元。

三、破产财产在优先清偿破产费用和共益债务后，依照下列顺序
清偿：

基于此次纳入本次分配的破产财产款项，在优先拨付破产费用和
共益债务后为 0 元。在后续案件办理中如有其他破产财产收回的，在
上述费用拨付后存在剩余的，则由管理人直接按照下列顺位进行支付。

1、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；

2、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；

3、普通破产债权。

四、分配方案的实施

1、分配方式：管理人将采取货币与实物分配结合的方式。

2、分配额的支付

(1) 本方案分配明细中第二部分的破产费用、共益债务，将由管理人在管理人账户予以支付；

(2) 本方案分配明细中第三部分第一顺位清偿的职工债权、第二顺位清偿的税收债权，将由管理人在管理人账户予以支付。

(3) 实物分配依照此前表决通过的分配细则执行。

五、其他事项的说明

1、已经确定破产财产分配额的债权人，因自身原因而未受领的，管理人将对其分配额予以提存。债权人自最后分配公告之日起满两个月仍不领取的，视为放弃受领分配的权利，管理人或者人民法院即将提存的分配额分配给其他债权人。

2、本方案分配中需清偿的债务，因客观原因在本次分配中仍然不能确定分配额的，管理人将按其分配额予以提存预留。

该部分预留款项如在瑞安盛世恒德置业有限公司破产清算案件最后分配公告日前予以确定的，管理人将按照实际确定的分配金额向其支付。如仍然不能确定的，管理人将把该部分预留款项与本期分配后产生的债务人收入一并在下一期分配中分配给债权人。

3、依照盛世公司破产清算案件第一次债权人会议决议通过并经瑞安市人民法院裁定认可的《破产财产分配方案》，此次分配细则由管理人通过短信方式向债权人通报。通报后债权人认为分配方案实施



细则侵害其合法权益的，可以自收到通报后十五日内向瑞安市人民法院申请撤销管理人制作的分配方案实施细则，未在规定时间内提出撤销申请的，管理人将按分配方案实施细则进行分配。

瑞安盛世恒德置业有限公司管理人

2026年9月10日

