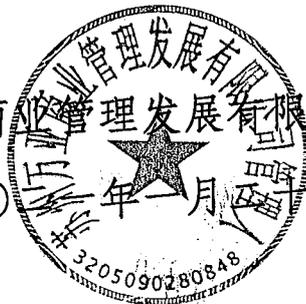


苏州万亚商业管理发展有限公司 第一次债权人会议

会议材料

苏州万亚商业管理发展有限公司管理人

二〇一五年一月二十二日



目 录

网络会议须知.....	2
会议议程.....	4
本案所涉法律文书.....	5
一、受理破产清算民事裁定书.....	5
二、申报债权及召开会议公告.....	10
债权人会议职权.....	14
管理人工作报告.....	15
关于提请债权人会议核查债权的报告.....	33
财产变价方案.....	39
财产分配方案.....	42
附件一 《苏州万亚商业管理发展有限公司债权表（截止日期为 2021 年 1 月 19 日）》、《职工债权清单》.....	48
附件二 审计报告.....	48
附件三 评估报告.....	48

网络会议须知

一、本次债权人会议，通过“锐破”破产案件管理系统采取网络在线会议方式召开，债权人参加在线会议的通道为微信“破产会议”小程序。

二、能够参加在线会议的人员：

- 1、自然人债权人及其代理人；
- 2、机构债权人法定代表人及其代理人；

以上人员须以向管理人申报备案的个人信息（姓名、身份证号、手机号码）实名制验证登陆。

三、注意事项：

1、建议通过wifi网络参加在线会议，避免因电话接入而中断移动网络；

2、登录过程中如发现因身份验证失败而无法参会的，及时联系管理人工作人员修改、确认参会人员信息；

3、本次会议含有表决事项，表决形式采取一人一票制。参会人员应遵照会议主持人的指示，在投票界面选择“同意”、“反对”、“弃权”中一项进行投票。

四、关于本案的相关信息将在全国企业破产重整案件信息网、江苏尚韬律师事务所网站主页万亚商管破产管理通道公开，请债权人关注。另可在工作时间致电汪凯律师（17712672771）咨询。

五、如债权人对管理人编制的《债权表》记载的债权有异议的，请

填写《债权核查意见书》提交管理人或在会后5日内将《债权核查意见书》和相应证据材料送达管理人。管理人将认真审查，并在收到《债权核查意见书》之日起3日予以答复。债权人对管理人异议答复中债权认定不服或管理人逾期未答复的，债权人应当在债权人会议核查结束后15日内向苏州市吴江区人民法院提起债权确认之诉。债权人也可以不经复核程序，自债权人会议结束后15日内向苏州市吴江区人民法院提起债权确认之诉。债权人未在期限内提出异议或诉讼的，视为对管理人的债权审核结果无异议，管理人据此提请苏州市吴江区人民法院作出债权确认裁定。

六、如债权人对管理人本次会议提交的《管理人工作报告》等会议资料有异议，可于江苏尚韬律师事务所网站万亚商管破产通道下载、填写《征询意见书》并于会后15日内送达管理人，逾期视为没有异议。

会议议程

会议时间：2021年1月22日13时30分

会议平台：“锐破”破产案件管理系统网络会议

会议主持：苏州市吴江区人民法院

会议参加人：全体债权人、管理人、审计机构、评估机构

会议准备：

宣布参加会议的债权人人数和代表的债权额的统计结果

会议议程：

- 一、法院介绍本案审理情况；
- 二、法院指定债权人会议主席；
- 三、管理人作《管理人工作报告》；
- 四、管理人作《关于提请债权人会议核查债权的报告》，提交《债权表》供债权人会议核查；
- 五、审计机构作审计说明、评估机构作评估说明；
- 六、管理人对《财产变价方案》《财产分配方案》作出说明，并提交债权人会议投票表决；
- 七、管理人统计会议表决情况并通报表决结果；
- 八、法院宣布会议结束。

本案所涉法律文书

一、受理破产清算民事裁定书

苏州市吴江区人民法院 民事裁定书

(2020)苏 0509 破 118 号

申请人：朱利明，男，1978 年 12 月 24 日生，汉族，住江苏省苏州市吴江区松陵镇滨中路 66 号 401 室。

申请人：浦明曦，女，1965 年 9 月 10 日生，汉族，住江苏省苏州市工业园区富华苑 43 幢 104 室。

申请人：丁铁，男，1987 年 10 月 28 日生，汉族，住江苏省苏州市吴江区松陵镇流虹小区 120 号。

申请人：浦星礼，男，1968 年 7 月 14 日生，汉族，住江苏省苏州市吴江区松陵镇东城沿路 32 号 3 幢 402 室。

申请人：张蓓，女，1988 年 9 月 3 日生，汉族，住江苏省苏州市吴江区松陵镇流虹小区 120 号。

以上五申请人共同委托诉讼代理人：赵炯，江苏天辩律师事务所律师。

申请人：上海艳姿服饰有限公司，住所地上海市青浦区练塘镇章练塘路 588 号 B121 室。

法定代表人：陈克川，该公司执行董事。

被申请人：苏州万亚商业管理发展有限公司，住所地江苏省苏州市吴江区松陵镇永康路。

法定代表人：滕万飞，该公司执行董事。

朱利明、浦明曦、丁铁、浦星礼、张蓓、上海艳姿服饰有限公司（以下简称艳姿服饰公司）申请对苏州万亚商业管理发展有限公司（以下简称万亚商业公司）进行破产清算一案，本院于2020年9月15日立案登记，并依法组成合议庭进行审查。2020年9月17日，本院向万亚商业公司邮寄送达申请书、通知书，后于9月23日被退回。2020年9月23日，本院在万亚商业公司住所地及本院公告栏张贴通知公告。自公告公布之日起七日内万亚商业公司未向本院提出异议。本案现已审理终结。

朱利明、浦明曦、丁铁、浦星礼、张蓓、艳姿服饰公司申请称：朱利明、浦明曦、丁铁、浦星礼、张蓓与万亚商业公司房屋租赁合同纠纷一案经本院审理，作出（2019）苏0509民初16294号民事判决，判决万亚商业公司支付朱利明、浦明曦、丁铁、浦星礼、张蓓租金及退还多扣税款共计50184.96元并支付相应违约金。判决生效后，万亚商业公司未履行付款义务，朱利明、浦明曦、丁铁、浦星礼、张蓓向本院申请执行，执行案号（2020）苏0509执1477号。艳姿服饰公司与万亚商业公司合同纠纷一案经本院审理，作出（2019）苏0509民初12115号民事判决，判决万亚商业公司支付艳姿服饰公司货款409577.83元及违约金。判决生效后，万亚商业公司未履行付款义务，艳姿服饰公司向本院申请执行，案号（2019）苏0509执8752号。现万亚商业公司已不能清偿到期债务且资产明显不足以清偿全部债务，特请求对万亚商业公司进行破产清算。

本院查明：万亚商业公司成立于2007年9月12日，企业类型为有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），住所地苏州市吴江区。2019年10月16日，本院作出（2019）苏0509民初12115号民事判决，判决万亚商业公司于本判决生效之日起十日内向艳姿服饰公司支付货款409577.83元及违约金。判决生效后，万亚商业公司逾期未履行付款义务。2019年12月5日，艳姿服饰公司向本院申请执行，案号（2019）苏0509执8752号。2019年12月25日，本院作出（2019）苏0509民初16294号民事判决，判决：万亚商业公司于判决生效之日起十日内支付朱利明、浦明曦、丁铁、浦星礼、张蓓2019年度租金共计47015.96元及相应违约金、返还多扣的税费3169元。判决生效后，万亚商业公司逾期未履行付款义务。2020年3月11日，朱利明、浦明曦、丁铁、浦星礼、张蓓向本院申请执行，案号（2020）苏0509执1477号。截至2020年10月10日，万亚商业公司作为被执行人在本院尚有以未执结或以终结本次执行程序结案的执行案件144件，执行标的额合计约1831万元。

本院认为：《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款规定，企业法人不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力的，依照本法规定清理债务；第三条规定，破产案件由债务人住所地人民法院管辖；第七条第二款规定，债务人不能清偿到期债务，债权人可以向人民法院提出对债务人进行重整或者破产清算的申请。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的

规定（一）》第七条第二款规定，人民法院收到破产申请后应当及时对申请人的主体资格、债务人的主体资格和破产原因，以及有关材料和证据等进行审查，并依据企业破产法第十条的规定作出是否受理的裁定。关于破产清算申请是否符合受理条件，人民法院主要应从申请人主体资格、债务人主体资格和债务人是否具有破产原因三方面进行审查。

具体到本案中，首先，关于万亚商业公司的债务人主体资格的问题。万亚商业公司系企业法人，属破产适格主体，其住所地在苏州市吴江区，本院对此具有管辖权。其次，关于朱利明、浦明曦、丁铁、浦星礼、张蓓、艳姿服饰公司破产申请主体资格是否适格的问题。朱利明、浦明曦、丁铁、浦星礼、张蓓、艳姿服饰公司提交的民事判决书、执行裁定书可证明其对万亚商业公司享有具备金钱给付内容的到期债权，且万亚商业公司未予清偿，应认定为万亚商业公司不能清偿到期债务，故朱利明、浦明曦、丁铁、浦星礼、张蓓、艳姿服饰公司有权向人民法院提出对万亚商业公司进行破产清算的申请。最后，关于万亚商业公司是否具有破产原因的问题。根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（一）》第四条第三项的规定，经人民法院强制执行，无法清偿到期债务的，应当认定债务人明显缺乏清偿能力；第六条第一款规定，债务人对债权人的申请未在法定期限内向人民法院提出异议，或者异议不成立的，人民法院应当裁定受理破产申请。万亚商业公司在本院的多起执行案件经强制执行而无法清偿，应认定其明显缺乏清

偿能力。另万亚商业公司未在异议期内向本院提出异议，本院应依法裁定受理对其的破产清算申请。综上，万亚商业公司不能清偿到期债务，并且明显缺乏清偿能力。依照《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款、第三条、第七条第二款，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（一）》第四条第三项、第六条第一款、第七条第二款之规定，裁定如下：

受理朱利明、浦明曦、丁铁、浦星礼、张蓓、上海艳姿服饰有限公司对苏州万亚商业管理发展有限公司的破产清算申请。

本裁定自即日起生效。

审 判 长 张有顺
审 判 员 吴龙章
审 判 员 徐 倩



本件与原本核对无异

法官助理 李 艳
书 记 员 许屏晖

二、申报债权及召开会议公告



人民法院公告

2020年10月10日，本院根据朱利明、浦明曦、丁铁、浦星礼、张蓓、上海艳姿服饰有限公司的申请裁定受理苏州万亚商业管理发展有限公司破产清算一案，并于同日指定苏州万亚商业管理发展有限公司清算组为管理人。苏州万亚商业管理发展有限公司的债权人应于2021年1月8日前向苏州万亚商业管理发展有限公司管理人（联系地址：苏州工业园区苏州大道西9号中海财富中心西塔901室江苏尚韬律师事务所；联系人：汪凯、王宇成；联系电话：17712672771、15850695725；传真号码：0512-67672900）申报债权。逾期申报者，可以在破产财产最后分配前补充申报，但对此前已进行的分配无权要求补充分配，同时要承担为审查和确认补充申报债权所产生的费用。未申报债权的，不得依照《中华人民共和国企业破产法》规定的程序行使权利。第一次债权人会议将于2021年1月22日下午13时30分（地点视债权申报情况另行公告）召开，请各债权人准时参加。苏州万亚商业管理发展有限公司的债务人或者财产持有人应尽快向苏州万亚商业管理发展有限公司管理人清偿债务或交付财产。苏州万亚商业管理发展有限公司的股东、实际

控制人、董事、理事等执行机构或者决策机构的成员以及其他法律、法规规定的债务人有关人员应配合苏州万亚商业管理发展有限公司管理人进行清算，否则应依法承担相应法律责任。

[江苏]苏州市吴江区人民法院



本公告刊登在2020年10月30日《人民法院报》七版
(本公告从“人民法院公告网”下载, 下载时间: 2020年12月22日)

苏州市吴江区人民法院 公告

(2020)苏 0509 破 118 号之一

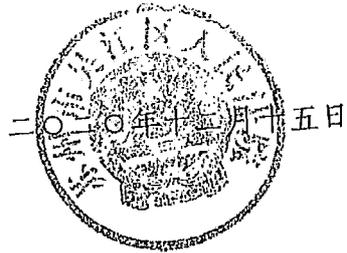
2020年10月10日, 本院根据朱利明、浦明曦、丁铁、浦星礼、张蓓、上海艳姿服饰有限公司的申请裁定受理苏州万亚商业管理发展有限公司破产清算一案, 并于同日指定苏州万亚商业管理发展有限公司清算组为管理人。2020年10月13日、10月30日, 本院分别在“全国企业破产重整案件信息网”和《人民法院报》上发布公告, 通知全国范围的未知债权人在2021年1月8日前向管理人申报债权并告知“第一次债权人会议将于2021年1月22日13时30分召开(地点视债权申报情况另行公告)”。因受新冠肺炎疫情影响, 为减少人员流动及聚集, 落实疫情防控措施, 故本院决定于2021年1月22日13时30分通过“锐破”破产案件管理系统召开苏州万亚商业管理发展有限公司第一次债权人会议, 会议全程通过网络进行。依法申报债权的债权人为债权人会议成员, 有权参加债权人会议, 享有表决权。债权尚未确定的债权人, 除人民法院能够为其行使表决权而临时确定债权额的外, 不得行使表决权。债权人登录微信小程序“破产会议”点击进入“苏州万亚商业管理发展有限公司第一次债权人会议”, 通过网络在线参会, 查看会议相关文档并参与投票表决。

注: 因本案采取网络在线会议方式召开债权人会议, 申报债权的债权人应于2021年1月8日前向管理人(联系地址:

苏州万亚商业管理发展有限公司破产清算案第一次债权人会议

苏州工业园区苏州大道西 9 号中海财富中心西塔 901 室江苏尚韬律师事务所；联系人：汪凯、王宇成；联系电话：17712672771、15850695725；传真号码：0512-67672900）提交参会人员的身分证明材料及有效联系方式，并于 2021 年 1 月 20 日 17 时前通过微信小程序“破产会议”进行实名注册并登陆测试。

特此公告



债权人会议职权

《中华人民共和国企业破产法》第六十一条规定，债权人会议行使下列职权：

- (一) 核查债权；
- (二) 申请人民法院更换管理人，审查管理人的费用和报酬；
- (三) 监督管理人；
- (四) 选任和更换债权人委员会成员；
- (五) 决定继续或者停止债务人的营业；
- (六) 通过重整计划；
- (七) 通过和解协议；
- (八) 通过债务人财产的管理方案；
- (九) 通过破产财产的变价方案；
- (十) 通过破产财产的分配方案；
- (十一) 人民法院认为应当由债权人会议行使的其他职权。

债权人会议应当对所议事项的决议作成会议记录。

管理人工作报告

审判长、审判员：

全体债权人：

苏州万亚商业管理发展有限公司（以下简称万亚商管或债务人）因不能清偿到期债务，并且明显缺乏清偿能力，2020年10月10日，苏州市吴江区人民法院作出（2020）苏0509破118号裁定书裁定受理苏州万亚商业管理发展有限公司破产清算案，并于同日作出（2020）苏0509破118号决定书指定苏州万亚商业管理发展有限公司清算组担任管理人。

现在，我代表万亚商管管理人，向第一次债权人会议报告接手本案至今管理人执行职务的情况，请出席今天会议的债权人审核。

第一部分 债务人情况

一、债务人工商登记信息

（一）工商登记基本信息

企业设立于2007年9月12日，注册资本3000万元人民币，股东为杭州万亚商业管理有限公司，持股比例100%。

统一社会信用代码：913205096668218689

注册地址：吴江区松陵镇永康路

法定代表人：滕万飞

营业期限：2007年9月12日至2037年9月11日

经营范围：企业管理、商品信息咨询；预包装食品零售；服装、鞋帽、百货、针纺织品、床上用品、化妆品、工艺品、体育用品、箱包皮具、钟表眼镜、五金交电、装潢装饰材料、珠宝、金银饰品、日用杂品、儿童用品、服装面料、照相器材、通讯器材、数码产品销售；柜台出租；亲子游乐服务；餐饮管理；物业管理；场地出租；电子游戏游艺服务。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）历史沿革情况

2007年9月，吴江万亚置业发展有限公司投资设立苏州万亚商业管

理发展有限公司，注册资本 200 万元人民币，法定代表人为公司执行董事滕荷雪。经营范围为：销售：服装、鞋帽、百货、针纺织品、床上用品、五金交电、装潢装饰材料、珠宝金银饰品、日用杂品、儿童用品、服装面料、照相器材、通讯器材、数码产品；柜台出租；企业管理、商品信息咨询。债务人设立后，工商信息主要变更情况如下：

关于注册资本的变更。2007 年 10 月 15 日，注册资本由 200 万元变更为 580 万元；2007 年 11 月 2 日，注册资本由 580 万元变更为 1330 万元；2007 年 11 月 6 日，注册资本由 1330 万元变更为 3000 万元。以上注册资本均已实缴，并经会计师事务所出具验资报告。

关于法定代表人的变更。2007 年 12 月 19 日，法定代表人由“滕荷雪”变更为“滕亚琼”；2009 年 2 月 12 日，法定代表人由“滕亚琼”变更为“滕荷雪”；2013 年 8 月 21 日，法定代表人由“滕荷雪”变更为“李炜”；2014 年 2 月 28 日，法定代表人由“李炜”变更为“滕荷雪”；2018 年 9 月 29 日，法定代表人由“滕荷雪”变更为“滕万飞”。

关于股东的变更。2012 年 11 月，万亚置业将其所持万亚商管 100% 的股权全部转让给万亚咨询有限公司，转让的出资额为 3000 万元。2013 年 3 月，万亚咨询有限公司名称变更为万亚科技集团有限公司。2014 年 2 月，万亚科技集团有限公司将其所持万亚商管 100% 的股权全部转让给杭州万亚商业管理有限公司。2019 年 3 月，杭州万亚商业管理有限公司将其所持万亚商管 1% 的股权转让给苏州珉珂贸易有限公司，后于 2019 年 9 月，苏州珉珂贸易有限公司又将受让的万亚商管 1% 的股权转回给杭州万亚商业管理有限公司。

二、法院受理破产时债务人的基本状况

经管理人了解，万亚广场系由苏州万亚置业发展有限公司（以下简称万亚置业）开发建设，其中一至五层为商场。2008 年左右，业主与万亚置业签订商品房买卖合同，购买相应楼层及铺号的商铺，并取得了商铺的房屋所有权证，共计 1152 户。购房时，业主与万亚商管签订《委托

经营合同》，约定业主将其购买的商铺委托给万亚商管经营管理，委托经营期限为五年，自2009年1月1日起。《委托经营合同》到期后，在太湖新城管委会、万亚业委会及部分业主的共同努力下，大部分业主同意由万亚商管继续经营管理万亚商场，并与万亚商管签订了《商铺租赁合同》，租赁期限为十年，自2014年1月1日起至2023年12月31日止。租金以业主购房价（即原始商品房买卖合同发票价）为基数乘以固定比例的方式得出，其间2019年为6.1%，2020年为6.4%，租金半年一付，先付后租。自2019年起，万亚商管未履约向万亚商场业主足额支付租金，其提出降低租金比例未得到大部分业主的认可。其后，万亚商管以持续经营亏损且无能力按合同履行、其已至不能自救及持续经营的绝境为由，于2019年12月13日向业主、商户发布了单方解除租赁合同并于年底撤场的公告，后于2019年12月31日实际撤场。管理人接手本案时，万亚商场处于全面停业状态，并已由业主委员会接管，现场可见部分业主委员会成员和业主代表在自行招商。

三、债务人实际控制人涉嫌刑事犯罪的调查情况

管理人在接到债权人提供的关于万亚商管实际控制人滕荷雪被杭州警方采取强制措施的相关线索后，派员于2020年11月23日前往杭州市公安局钱塘新区分局经侦大队进行了调查。经查，滕荷雪因涉嫌非法吸收公众存款罪，杭州市公安局钱塘新区分局于2020年11月6日立案，并于2020年11月7日对其刑事拘留，于2020年12月14日经杭州市钱塘新区检察院批准对其执行逮捕，目前该案仍在侦办过程中。滕荷雪现羁押于杭州市看守所。

管理人通过询问办案民警、查询相关法院裁判文书后进一步了解到：浙江万亚置业有限公司授权杭州万亚贸易有限公司将其持有的位于杭州的万亚名城金沙湖一号负一层部分使用权（地下负一层商业、地下非机动车位）进行使用权转让。后杭州万亚贸易有限公司与业主签订《物业使用权转让合同》并签订《商铺委托管理协议》。《物业使用权转让合

同》约定业主支付商铺使用权出让款的方式取得商铺一定期限的使用权，转让期限为 20 年，此后由业主无偿使用至 2050 年 6 月；《商铺委托管理协议》约定业主将物业委托给该公司进行出租和经营管理，业主每年收取一定比例的租金回报。杭州万亚名城的经营模式与苏州万亚广场类似，但转让的物业性质完全不同，杭州万亚名城滕荷雪转让的是负一层非商铺性质的物业使用权，而苏州万亚广场滕荷雪转让的是商铺的所有权。杭州警方认为，滕荷雪作为浙江万亚置业有限公司的法定代表人，将万亚名城地下负一层的消防通道、非机动车位作为商铺售卖使用权给业主，其行为涉嫌非法吸收公众存款罪。

第二部分 管理人工作情况

一、管理人团队组建

本案由政府有关部门人员组成的清算组担任管理人，为更好履行管理人职责，管理人聘请了苏州法院管理人名册中的江苏尚韬律师事务所提供法律服务并具体负责本案破产清算工作。

根据本案实际情况，管理人设立了三个专门工作小组，分别为债权审核组、资产管理组、综合事务组，并制定了相应的工作方案，有序开展各项工作。债权审核组负责通知债权申报和债权审核；资产管理组负责管理、调查债务人财产工作以及和法院的对接工作；综合事务组负责审计、会务等工作。

二、接管工作

管理人于 2020 年 10 月 10 日接受吴江法院指定后，即逐步开展接管办公场所、接管财务资料、财产调查、职工债权调查、审计等各项工作。因本案债权人数量众多，尤其是业主多达千人，管理人接手本案后，第一时间联络业主委员会了解情况，并与多位债权人沟通，充分了解债权人关心的问题与诉求，并听取债权人对于本案破产清算工作的意见。管理人的接管工作具体如下：

（一）接管办公场所

管理人于本案破产受理日随同法院至债务人注册地址万亚商场所在地张贴了破产受理的相关法律文书。现场可见，万亚商场处于全面停业状态，临街一处贴有招商中心字样，万亚商场的业主委员会部分成员及部分业主代表自发组织在现场进行招商。

管理人随后至万亚商管位于万亚广场八楼的办公室进行了查看。万亚商管共有十余间办公室，部分为万亚广场的物业用房，部分为苏州威尔得威快捷酒店有限公司（以下简称威尔得威）名下的房屋。办公室内仅有一些陈旧的办公桌椅、文件柜、电脑以及空调等办公设备。管理人于接管当日约见了债务人管理人员吴成正，并通过吴成正电话联系上债务人的实际控制人滕荷雪告知本案受理情况以及需要对方配合的工作事项，对万亚商管的债权、债务和财产状况作了大致的了解。因万亚商管办公室内还有其他公司的资料有待整理，且财务人员未在现场，故当天并未接管到办公室，后吴成正配合管理人工作，完成了资料整理等工作，管理人顺利接管到办公室。之后，管理人又与滕荷雪相约当面进行了沟通交流，向其详细了解万亚商管的债权、债务和财产状况。

（二）公章刻制和开立管理人账户

2020年11月4日，管理人完成了管理人公章、财务专用章、负责人章的刻制工作。为有利于归并破产财产，做到专款专用，且为便于管理人开展工作，管理人在中国工商银行股份有限公司吴江分行开立了管理人账户。

（三）印章、证照的移交和财务账册、合同文件等资料的收集

关于印章和合同文件资料。管理人自吴成正处接管了债务人公章、财务章以及部分合同文件资料。

关于营业执照和财务资料。因债务人营业执照不知存放在何处，故暂未接管到。管理人了解到债务人的财务资料在吴江经侦，经与承办警官多次联系沟通后，管理人从吴江经侦接管到1993本财务资料，并提供给审计机构开展审计工作。但管理人以及审计机构从债务人办公室内接

管到的 12 台电脑中多次查找，未能找到债务人的电子账套。后经管理人向万亚商管财务人员、管理层人员及其他相关人员等多方调查和查找，直至 2021 年 1 月 20 日终于接管到万亚商管的电子账套。

2021 年 1 月 15 日，管理人已在吴江日报发布债务人负责人章、营业执照正副本遗失的公告。

(四) 对债务人财产状况的调查

管理人持法院调查令分别至不动产登记中心、税务局、车管所、市场监督管理局、人力资源与社会保障局、银行等处调查债务人的房屋、土地资产等信息。债务人不动产、动产、无形资产等财产调查状况如下：

1、查证不动产

经向吴江区不动产登记中心调查，未查及债务人名下有不动产。

2、查证车辆

经向吴江区车辆管理所调查，未查及债务人名下有登记车辆。

3、查证办公设备

管理人接管债务人办公室时，查看到现场有陈旧的办公桌椅、文件柜、电脑以及空调等办公设备。

4、查证银行存款

管理人接手本案时，从法院调取了债务人的银行账户线索，随即至债务人各家开户银行进行调查，掌握了债务人如下银行账户：

序号	开户银行	账号	余额（元）
1	苏州农村商业银行	0706678021120100905642	4,368.68
2	中国民生银行苏州分行	611001834	2,530.16
3	中国工商银行吴江分行	1102022009000589085	647,190.86
4	交通银行吴江支行	389683601018010092482	214,194.98
		389683601018010054204	53,969.92
5	苏州吴江中银富登村镇银行	09020130000005693	2,468.86
	合计		924,723.46

管理人已申请法院将上述银行存款扣划至管理人账户。另外，据管理人了解及苏州锡尧贸易有限公司（以下简称锡尧公司）原股东确认，锡尧公司曾代债务人收取过商户租金，锡尧公司名下工行吴江分行的银行账户（账号为 1102022009000745278）的存款余额为债务人所有。目前，该银行账户银行存款为 175,758.08 元，管理人一并申请法院扣划至管理人账户。因上述银行账户存在被多家法院冻结的情形，吴江法院正在逐个办理解冻、扣划手续，确保破产财产分配时全部扣划到位。

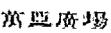
为进一步调查债务人是否存在可疑资金往来，管理人并调取了上述银行账户近三年的银行流水，已提交给审计机构。

另需要说明的是，债务人职工向管理人反映，吴江社保局发放给四位女职工的生育津贴于 2019 年底由债务人银行账户代收，经管理人向社保局调查以及查询债务人银行账户的流水，该款项留存在债务人的银行账户中，合计金额为 28698.85 元。管理人认为，该四笔女职工生育津贴为女职工个人所有，四位女职工有权要求万亚商管返还，因此，该 28698.85 元不属于债务人财产，应从存款余额中予以扣除。

5、查证知识产权

管理人通过检索中国商标网、国家知识产权局官网以及中国版权保护中心官网，发现债务人名下有商标权，未发现债务人名下有专利权和著作权，商标权信息如下：

商标	商标名	状态	申请时间	注册号	类别	终止日期
万蕴	万蕴	已注册	2014-12-08	15881028	广告销售	2026-02-06
	图形	已注册	2014-12-08	15881048	广告销售	2026-02-06

商标	商标名	状态	申请时间	注册号	类别	终止日期
	万亚广场	已注册	2007-06-18	6114155	建筑材料	2030-01-27
	万亚置业	已注册	2007-06-18	6114157	建筑修理	2030-08-27

6、资质证书

债务人于2019年3月20日获得苏州市吴江区市场监督管理局颁发的食品经营许可证，经营项目为预包装食品（不含冷藏冷冻食品）销售，散装食品（不含冷藏冷冻食品）销售，保健食品销售，有效期至2024年03月19日，许可证状态为有效，编号为JY13205840145421。

7、对外债权的查证

因管理人刚接管到债务人的账套，对于债务人是否存在真实、有效对外债权管理人将在本次债权人会议之后进行查证。

8、查证执行案款

经管理人了解查证，本案无执行案款在法院银行账户。

9、对于其他财产的查证

管理人调查了解到，万亚商管与业主签订《委托经营合同》后对万亚的商场进行了装修，包括中央空调、电梯和消防设施设备等。关于这部分财产的权属，管理人查看了万亚商管与业主所签订的合同，《商铺租赁合同》第七条第8款明确约定，“合同期满，万亚商管应保持现有的装饰、装修及商场经营所必要的电梯、空调、变压器等设施、设备交给业主”，且双方所签租赁合同现因万亚商管违约而提前终止，业主并无过错。故此，管理人认为，万亚商场内的电梯、空调、变压器等设施、设备应为全体业主所有，不属于债务人财产。

（五）对于其他或可用于清偿万亚商管债权的财产的调查

管理人了解到万亚商管曾向全体业主和商户承诺，威尔得威与苏州万亚置业发展有限公司（以下简称万亚置业）名下的资产的处置价款将用于清偿万亚商管债权。

经管理人调查，万亚商管撤场前于2019年12月13日张贴的公告显示，万亚商管愿意协调相关方，以如下资产进行变卖后偿还万亚商管所欠业租金、商户货款等款项：1、威尔得威名下万亚商场的6、7、8楼约5100平方米的房产预估市值约3500万元，偿还银行贷款约2300万元后，剩余约1200万元；2、威尔得威名下2806和2812两套复式公寓面积总计约144平方米，预估市值约200万元；3、万亚置业名下万亚商场负一、负二楼约250个车位的使用权，面积总计约15000平方米，预估市值约3000万元。

为查证上述财产能否用于清偿万亚商管债权，管理人联系万亚商管的实际控制人及原管理层人员，并至吴江法院执行局进行了进一步调查。管理人了解到，威尔得威6楼、7楼的房产均出租给苏州市昂利莱酒店管理有限公司作为酒店用房，8楼部分为万亚广场物业用房，部分为万亚商管办公用房，28楼为公寓，房产分别抵押给苏州吴江中银富登村镇银行股份有限公司（以下简称中银富登）和工商银行吴江分行。另查，威尔得威成立于2011年，法定代表人为滕荷雪，注册资本为200万港元，股东为万亚国际控股有限公司，持股比例为100%。万亚置业成立于2005年，法定代表人为滕万飞，注册资本16000万港元，股东为香港万亚公司和滕万飞，持股比例分别为99%和1%。

关于威尔得威名下的房产。威尔得威已向法院提交书面证明，同意将其名下的6、7、8楼以及1621、2806、2807、2808、2809室房产拍卖处置价款的余款用于清偿万亚商管债权。2020年4月20日，吴江法院作出执行裁定书，对威尔得威名下房产启动拍卖程序，带租拍卖601室、701室，拍卖801室、2806室、2807室、2808室、2809室。执行过程中，2020年7月7日，吴江法院作出执行告知书，对601室、701室以及801室整

体拍卖，起拍价为 2165 万元。后申请执行人中银富登不同意对 601 室、701 室以及 801 室整体拍卖并向吴江法院提出执行异议，另有案外人对于 1621、2808 和 2809 室房产的拍卖提出异议，上述拍卖程序中止。现上述两执行异议的复议程序均已终结，执行异议被驳回，601 室、701 室以及 801 室房产已上拍，另 5 套房产近期也将上拍。至于万亚商管公告所涉 2812 室公寓，经吴江法院执行局查询不在威尔得威名下。

关于万亚置业名下的车位。万亚置业系车位的使用权人，因万亚置业未出具同意将车位变卖用于清偿万亚商管债权的书面文件，吴江法院无法对车位进行处置。管理人也未查及万亚置业同意将车位变卖用于清偿万亚商管债权的文件。

综上，上述资产已设定抵押权，是否有拍卖余款可用于清偿万亚商管债权存在不确定因素，最终结果可能与债务人的承诺存在较大出入。管理人将本着对广大债权人负责的态度继续跟进，第一时间告知债权人最新进展。

三、债权申报和审核工作

管理人对债权的申报及审核工作形成了专项工作报告，具体工作开展情况将在《债权核查报告》中作进一步汇报，在此简述如下：

（一）债权申报

管理人接手本案后，即刻通过查询债务人涉诉案件信息、中国执行信息公开网、裁判文书网，询问债务人实际控制人以及原管理层等方式调查债权人信息。经管理人前期调查发现，本案破产债权主要分为业主的租金债权和经营商户的贷款债权两类，且人数众多，业主超过千人，债权申报审核工作繁重。为了高效处理债权申报工作，最大程度避免退信等情况，管理人投入了大量的时间、精力，整理出已知债权人名册及联系方式，并组建了八人以上的债权申报审核工作组，根据债权人名册记载的联系方式，逐一电话联系，再次确认通信地址。随后，管理人向近 1500 家债权人包括国家税务总局苏州市吴江区税务局寄发了债权申报

通知书以及债权申报材料。

因债权人联系方式变更等原因，导致管理人与部分债权人未能及时取得联系，也出现了部分债权申报材料退信的情况。为此，管理人通过致电 114 号码百事通查询以及利用债权人之间互相联系的关系网络等，与退信债权人取得联系，确认文书送达地址后并重新寄送了债权申报材料。部分业主收到管理人寄送的债权申报材料后，出于破产程序繁琐、等待时间较长以及债务人清偿能力较低等因素考虑，明确向管理人表示将不会进行债权申报。

本着让每一个债权人在破产程序中都能得到公平受偿的理念，管理人从破产程序入手，向债权人说明了管理人的工作内容、环节等，劝说债权人积极向管理人申报债权。经过管理人的耐心劝解，不少债权人表示将会如期申报债权。

债权申报材料寄送完毕后，管理人陆续接到债权人的电话咨询，咨询如何填写债权申报文件，询问债权性质、租金的计算标准、违约金计算的截止日期以及是否需要附上合同、生效裁判文书等问题。面对大量的来电咨询，管理人安排 3 名工作人员专门处理上述工作，负责指导债权人填写文书以及债权金额计算等工作，为推进之后的债权审核工作打下了良好的基础。

截至 2021 年 1 月 19 日，管理人共计接受了 585 家债权人申报债权，申报总金额为 242,119,795.62 元，均为无财产担保的债权，其中税务债权申报金额为 141,038,181.02 元（其中税款 61,727,609.59 元、计入普通债权的滞纳金 48,446,766.37 元、记为劣后债权的罚款 30,863,805.06 元），普通债权申报金额合计为 149,528,380.97 元。

（二）职工债权调查

管理人接手本案后，先后至吴江区社会保险基金管理中心、吴江区劳动人事争议仲裁委员会调查，经管理人调查了解，债务人涉案的劳动争议纠纷共有 55 起，其中 4 起案件的申请人撤回了申请，49 起案件的申

请人与债务人达成调解,2起案件经劳动人事仲裁委开庭审理并作出仲裁裁决书。另经管理人调查,申请人撤回申请的4起案件债务人已实际履行,另51起案件债务人仅实际履行21起,仍有30起案件未实际履行。

综上,管理人对职工债权的调查结果职工债权30家,债权金额合计为1,015,509.81元。管理人已就该30家职工债权的调查结果编制了《职工债权清单》并在全中国企业破产重整案件信息网予以公示。

(三) 债权审核

在坚持真实性、合法性、时效性及尊重生效司法文书等基本原则的前提下,管理人对申报的债权进行了登记、审核,并编制了《苏州万亚商业管理发展有限公司债权表》(截止日期:2021年1月19日),提交本次债权人会议核查。债权审核情况汇总如下:

截止2021年1月19日,管理人对585家债权人的申报债权,审核结果为:审定的总债权金额为213,834,529.17元。审定债权的具体情况为:

1、税务债权1家,债权金额为141,038,181.02元,其中税款61,727,609.59元、计入普通债权的滞纳金48,446,766.37元、记为劣后债权的罚款30,863,805.06元;

2、普通债权583家,债权金额合计为121,243,114.52元。

四、审计、评估工作

为了厘清债务人的财务状况、保证破产清算程序的顺利推进,管理人需要选聘专业的会计师事务所开展审计工作。管理人综合考虑了专业水准、从业经验、机构规模等因素选定了江苏华瑞会计师事务所有限公司为本案的审计机构,依法对债务人的资产、负债及所有者权益进行审计。

在未取得债务人电子账套的情形下,审计机构根据管理人提供的财务凭证、银行账户流水、账外收入明细表、债权表及其从债务人电脑中调取的2019年12月31日的资产负债表等现有资料进行了审计,于2021年1月19日完成了阶段性审计并出具审计报告(详见审计报告)。管理

人于2021年1月20日将新接管到的电子账套提供给审计机构,审计机构将在本次债权人会议之后继续开展审计工作。

因万亚商管名下有办公设备,故管理人决定聘请专业的资产评估公司对上述资产进行专业性评估。基于专业水准、从业经验、机构规模等因素,管理人最终选定了苏州中洲房地产土地资产评估咨询有限公司为本案的评估机构,依法对上述资产进行评估。

关于商标的评估。万亚商管名下有4个商标,因债务人现有财务资料中未反映其商标在产品上的使用、销售数据、商标的推广投入等完整资料,加之无形资产的评估收费较高,商标评估费和实际变现价值可能还不抵评估费用,商标评估工作开展存在障碍,故管理人建议不再对商标进行评估。

现评估机构已完成评估工作并出具评估报告(详见评估报告)。

五、采取网络会议形式召开债权人会议相关工作

因受新冠肺炎疫情影响,为减少人员流动及聚集,落实疫情防控措施,吴江法院决定通过“锐破”破产案件管理系统召开万亚商管第一次债权人会议,会议全程通过网络进行。为使会议顺利进行,管理人了解并熟悉了“锐破”破产案件管理系统的操作界面、方式以及发起网络会议的全部流程。考虑到本案债权人对于网络会议形式较为陌生,管理人特地为此制作了专门说明的文件,通过图文形式详细的展示了通过微信小程序注册参会的全过程,并提前寄送给债权人,管理人同时还在江苏尚韬律师事务所网站首页万亚商管破产通道公开图文说明文件,最大程度保障债权人能够无障碍参会。

六、法律诉讼

管理人接手本案后即刻开展诉讼案件的调查与接管工作。管理人通过与法院联系、查阅债务人涉诉信息以及询问实际控制人等方式,了解到债务人有19起涉诉案件,案件类型均为本案业主提起的房屋租赁合同纠纷。管理人随即与上述案件的承办法官取得联系,说明了债务人目前

状况并表明日后将由管理人与法院对接，负责处理诉讼案件。管理人主动联系上述案件原告，解释债务人目前进入破产程序的状况，并逐一告知上述业主可直接通过破产程序向管理人申报债权，以免讼累，同时管理人也将基于事实与法律审核债权，认定债权，维护每一位债权人的合法权益，保障所有债权人能够得到公平受偿。

经管理人与承办法官共同做工作，上述 19 起案件中，有 10 起案件，原告主动申请撤诉；有 9 起案件管理人派员出庭参与庭审，其中 6 起案件原告当庭撤诉，另 3 起案件因原告未到庭参加诉讼，法院按撤诉处理。目前，上述 19 起案件诉讼程序均已终结，债务人并未因上述诉讼案件负担任何金钱义务。

七、万亚商管税务违法情况的调查

管理人接手本案后，业主委员会即向管理人和吴江法院书面反映称，万亚商管在 2019 年 8 月被苏州市税务局稽查局查证确认采取不入账手法，有三个多亿的资金全部转入实际控制人滕荷雪个人账户，苏州市税务局稽查局在 2020 年作出了对万亚商管补缴罚税一亿元的处罚决定。针对业主所关心的问题，管理人多次至国家税务总局苏州市税务局稽查局（以下简称稽查局）进行调查，并向审理股、执行股申请调阅了税务处理决定书、税务行政处罚决定书、滕荷雪询问（调查）笔录、原万亚商管财务总监刘鸿滨询问（调查）笔录、账外收入明细帐等文书、资料。

根据稽查局对债务人 2011 年 1 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日期间纳税情况的检查，稽查局认定债务人在上述期间总共少计销售收入 266,875,477.73 元（含税），未申报纳税，造成总共少缴增值税 38,352,719.81 元、印花税 32,375.20 元、企业所得税 23,342,514.58 元。

关于以上少计销售收入的形成过程。根据稽查局的调查，万亚商场的经营模式分为联营、租赁以及自营三种，主要为联营模式占比近 90%，在联营模式下，商场货品均为商户所有，由债务人统一收银，结算后由债务人向商户返还 90% 的货款，留有 10% 作为毛利额，联营销售收入即

是债务人主要销售收入来源。稽查局所查及的债务人账外记载的主营业务收入即为债务人经营服装百货等商品的营业收入，因债务人无法提供合法的成本扣除凭证（如发票），稽查局最终按该记载的营业收入认定其少计了巨额销售收入，并相应追缴各项税费。

关于税务处理、处罚情况。2020年8月12日，稽查局作出了苏州税稽处[2020]104号税务处理决定书和苏州税稽罚[2020]19号行政处罚决定书：决定追缴债务人增值税38,352,719.81元、印花税32,375.2元、企业所得税23,342,514.58元，从滞纳税款之日起按日加收万分之五的滞纳金；决定对债务人处少缴税款百分之五十的罚款，其中增值税罚款19,176,360.15元、印花税罚款16,187.6元、企业所得税罚款11,671,257.31元，到期未缴纳罚款，每日按罚款数额的百分之三加处罚款。以上税款、罚款总计92,591,414.65元。

关于万亚商管是否存在隐匿、转移财产的行为。稽查局调取的滕荷雪银行账户流水显示，万亚商管的账外收入资金主要是通过集中收银转入滕荷雪的银行账户，然后由滕荷雪银行账户转给商户，也有部分资金转到滕荷雪其他银行账户后再转回给万亚商管。从万亚商管账外收入明细帐的收支记载以及资金流转情况来看，尚不能确认万亚商管存在隐匿、转移大额收入的行为。

八、其他协助工作

在本案破产程序中，部分业主债权人向管理人咨询关于万亚商场后续的经营问题，该问题不属万亚商管破产清算工作内容，但管理人法律服务团队从法律层面和实际操作层面提供了法律分析意见，并表示在广大业主需要时在法律框架内将给予力所能及的协助。

九、聘请法律服务机构的费用

为更好履行管理人职责，管理人聘请了苏州法院管理人名册中的江苏尚韬律师事务所提供法律服务，聘请法律服务机构所需费用列入破产费用，所需费用参照最高人民法院《关于审理企业破产案件确定管理人报酬的规定》的规定，根据债务人最终清偿的财产价值总额，结合法律

服务机构勤勉尽责程度和工作效率等因素，以下比例限制范围内分段确定：

- (一) 不超过一百万元（含本数，下同）的，在 12%以下确定；
- (二) 超过一百万元至五百万元的部分，在 10%以下确定；
- (三) 超过五百万元至一千万元的部分，在 8%以下确定；
- (四) 超过一千万元至五千万的部分，在 6%以下确定；
- (五) 超过五千万至一亿元的部分，在 3%以下确定；
- (六) 超过一亿元至五亿元的部分，在 1%以下确定；
- (七) 超过五亿元的部分，在 0.5%以下确定。

十、破产费用和共益债务

《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破产案件的诉讼费用；管理、变价和分配债务人财产的费用；管理人执行职务的费用、报酬和聘用工作人员的费用为破产费用。第四十二条规定，人民法院受理破产申请后发生的为债务人继续营业而支付的劳动报酬以及由此产生的其他债务为共益债务。根据《企业破产法》第四十三条之规定，破产费用和共益债务由债务人财产随时清偿。

截至 2021 年 1 月 19 日，本案无共益债务发生，已经发生的破产费用共计 75,190 元，下表第 8、9 项费用约定破产财产分配时支付，待破产分配时优先清偿。具体如下：

单位：元

序号	类别	金额	备注
1	刻章费	350	刻制管理人公章、财务章、负责人章
2	搬运费	1000	自吴江经侦接收财务凭证所发生的运输、装卸费用
3	差旅费	154	至各机关、部门查询档案等发生的交通费
4	打印费	1500	债权申报资料、会议通知等材料打印费
5	邮寄费	25386	邮寄债权申报材料及会议通知材料
6	公告费	3600	发布破产受理公告

7	登报费	200	刊登营业执照正副本遗失声明
8	审计费	40000	对债务人的资产、负债及所有者权益审计
9	评估费	3000	对债务人的办公设备的价值进行评估
合计		75190	

十一、本次债权人会议后管理人的工作安排

管理人将根据本次债权人会议的决议，开展下一阶段的工作。接下来的工作将以完成债权审核、财产变价、财产分配为重心。

（一）完成待定债权的审核

管理人将继续对债权进行调查审核，在查明事实后确认债权数额。债权人对债权表中的金额有异议的，可以继续提供资料，与管理人进行沟通。对债权人向法院提出债权确认诉讼的进行应诉，全面完成债权审核工作。

（二）完成对外债权的查证工作

本次债权人会议结束后，管理人将进一步开展对债务人对外债权的查证工作，进一步查清债务人的财产状况，配合审计机构完成审计。

（三）提请法院宣告债务人破产

债务人不能清偿到期债务，且资产不足以清偿全部债务，符合破产法规定的宣告破产的法定条件，会后，管理人将依法向吴江法院申请宣告破产。

（四）提请法院裁定确认无争议债权

如本次债权人会议结束后 15 日内，无债权人向吴江法院提起诉讼，管理人将按债权表记载内容依法向吴江法院提请裁定确认无争议债权。如有债权人对自己或他人债权提起诉讼的，管理人将对其债权作待定处理，待诉讼结案后再依法确认其债权。

（五）完成财产的变价

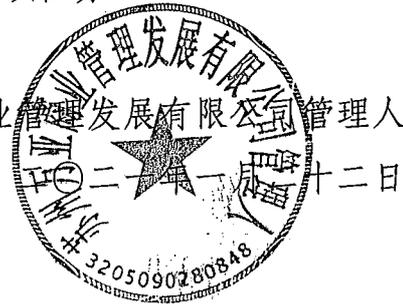
管理人将严格实施本次债权人会议上表决通过的或人民法院裁定的财产变价方案，最大程度保护债权人利益。

(六) 实施破产财产的分配

管理人将严格实施本次债权人会议上表决通过的或法院裁定的财产分配方案。

在今后的工作中，管理人将及时向吴江法院、债权人会议报告工作，并接受法院、全体债权人的监督，积极与各位债权人保持情况沟通、解决债权人关心的带有共性的每一个具体问题，勤勉尽职，忠实执行职务，力争早日圆满完成万亚商管破产清算工作的各项任务。

苏州万亚商业管理发展有限公司管理人



关于提请债权人会议核查债权的报告

全体债权人：

2020年10月10日，苏州市吴江区人民法院作出（2020）苏0509破118号裁定书裁定受理苏州万亚商业管理发展有限公司（以下简称万亚商管或债务人）破产清算案，并于同日作出（2020）苏0509破118号决定书指定苏州万亚商业管理发展有限公司清算组担任管理人。管理人依照《中华人民共和国企业破产法》及相关司法解释的规定，调查、核实万亚商管所负债务，并形成《债权表》提交债权人会议核查。

一、债权审查机制

为高效完成对申报债权的审查工作，管理人设立债权审核组进行债权审查工作。审查程序分为三个步骤：

1、初审律师从主体是否适格、证据的完整性及证明效力、诉讼时效、债权的性质等法律角度审查申报人的债权证据，区分债权是否经法院判决或仲裁委裁决。若是，依据生效法律文书认定债权，若不是，且证据提交不全的情况下，及时与申报人沟通，要求其在规定期限内补充证据；

2、初审律师就申报的债权向债务人代表一一核实，在申报人提交的证据全面充分的情况下，初审律师在查明事实后签署初审意见；

3、债权组负责人根据申报债权的基本情况、初审律师意见，签署认定意见，并交管理人终审律师；

4、终审律师综合签署意见，作出债权认定结果。

遇到疑难复杂的债权申报或与前述意见不一致的情况，终审律师召集审核组成员进行合议，经商讨形成一致意见后最终确认债权。

二、债权通知、申报情况

（一）通知申报债权

苏州市吴江区人民法院于2020年10月10日出具破产受理、债权申报通知公告，管理人于2020年10月30日在人民法院报予以发布，通知万亚商管的债权人于2021年1月8日前向管理人申报债权。

管理人接受指定后，通过查询债务人涉诉案件信息、询问债务人代表等方式整理出已知债权人名册及联系方式，向近 1500 家债权人包括国家税务总局苏州市吴江区税务局寄发了债权申报通知书以及债权申报材料。

（二）债权申报情况

截止 2021 年 1 月 19 日，管理人共计接受了 585 家债权人申报债权，申报总金额为 242,119,795.62 元，其中税款债权申报金额为 61,727,609.59 元、普通债权申报总金额为 149,528,380.97 元、劣后债权金额为 30,863,805.06 元。

根据企业破产法第五十七条第一款规定，管理人收到债权申报材料后，应当登记造册，对申报的债权进行审查，并编制债权表。管理人对申报的债权进行了登记、审查，并于 2021 年 1 月 19 日编制了《苏州万亚商业管理发展有限公司债权表（截止日期为 2021 年 1 月 19 日）》。

三、债权审查情况

截止 2021 年 1 月 19 日，管理人对 585 家债权人的申报债权全部进行了审核，审核结果为：审定债权总金额为 213,834,529.17 元，其中税款债权 1 家，债权金额为 61,727,609.59 元；普通债权 583 家，普通债权金额合计为 121,243,114.52 元；劣后债权 1 家，为税务局申报的税款罚款，金额为 30,863,805.06 元。待定债权 2 家，待定债权金额为 9,172,616.12 元。

（一）关于税务债权的审查

国家税务总局苏州市税务局稽查局申报税款 61,727,609.59 元、滞纳金 48,446,766.37 元、罚款 30,863,805.06 元，管理人审查确认税款 61,727,609.59 元为优先债权，滞纳金 48,446,766.37 元为普通债权，罚款 30,863,805.06 元为劣后债权。

（二）关于管理人对部分债权不予认定的原因

1、关于业主申报的租金债权，管理人不予认定部分债权的情形主要有：

(1) 部分业主向管理人主张计算租金损失的截止日期错误,有些认为应根据《商铺租赁合同》计算至2023年,有些错误计算2020年全年。管理人认为,万亚商管2019年12月31日单方撤场的行为构成单方违约,应认定合同已于2019年12月31日因不能继续履行而产生事实上提前终止的效果,业主有权向万亚商管主张因其违约行为造成的租金损失,但计算损失的截止日期应为破产受理日即2020年10月10日,其间业主已收到的租金应认为损失已得到部分弥补,在计算租金损失则相应扣除。据此,管理人相应扣除、调整其债权金额;

(2) 部分业主计算利息债权方法错误,其中有计算逾期付款违约金未分段计算,计算基数错误的,也有计算违约金起止期限错误的。管理人对利息部分按合同约定重新计算后,对其申报债权金额予以相应核减;

(3) 部分业主错误申报购房款损失,管理人向其解释说明其破产债权应为租金债权,包含2019年结欠租金、2020年1月1日至破产受理日2020年10月10日期间的租金损失以及逾期支付租金的违约金,并与其重新计算确认了债权金额,之后,管理人依法核减其申报债权金额;

2、关于商户申报的货款债权,管理人对其部分不予认定的情形主要有:申报利息债权缺乏法定、合同依据的;计算方法错误导致金额计算错误,管理人审核并重新计算后对其申报债权金额予以相应核减。

(三) 关于待定债权的审查说明

债权人上海必胜客有限公司向管理人申报一笔普通债权,债权金额为8978180.15元。其主张因万亚商管违反合同约定导致其装修装饰、设施设备损失,搬迁费用损失以及经营利润损失,并向管理人提交了设备设施清单及发票、闭店搬迁前的证据保全公证、2018年-2019年餐厅利润表等证据材料。管理人审查后认为,其主张的大部分餐厅设施设备可拆除、可移动并可继续使用,难以按照发票金额全部认定为损失;关于搬迁费,其未提供费用发生的凭证;其主张赔偿49.5个月的利润损失缺乏相应的法律依据、合同依据。

债权人交通银行股份有限公司吴江分行向管理人申报一笔普通债权，申报金额为 194,435.97 元，系债务人作为保证人的债务，但其并未提供充分证据说明债权金额的构成。

因此，管理人将上述债权作待定处理，待债权人补强证据后再作审查。

四、职工债权的调查与公示确定

依据《企业破产法》第四十八条规定，职工债权无需申报，由管理人调查后列出清单予以公示。

截至人民法院裁定受理破产日，万亚商管社保在册职工 0 名；尚结欠职工的工资和医疗、伤残补助、抚恤费用，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共计 1,015,509.82 元。

1、债权人吴娟等 18 人，债权金额 685,040.56 元

该 18 名债权人系原万亚商管员工。苏州市吴江区劳动人事争议仲裁委员会于 2019 年 12 月 24 日作出仲裁调解书，确认马剑平、沈庆聪、钟世兴、凌方明、沈健分别于 2019 年 12 月 5 日、2019 年 12 月 23 日、2019 年 12 月 10 日、2019 年 12 月 23 日、2019 年 12 月 11 日与债务人解除劳动关系，其余债权人自 2019 年 11 月 18 日起与债务人解除劳动关系；债务人应于 2019 年 12 月 27 日前支付劳动报酬 128,189.52 元、经济补偿金 573,789 元，合计 685,040.56 元。

2、债权人安冉等 10 人，债权金额 317,375.8 元

该 10 名债权人系原万亚商管员工。苏州市吴江区劳动人事争议仲裁委员会于 2019 年 12 月 24 日作出仲裁调解书，确认债务人应于 2019 年 12 月 27 日前支付未结工资 68,121.99 元、经济补偿金 242,167.5 元、加班费 7,086.3 元，合计 317,375.8 元。

3、债权人袁丽华，债权金额 8,893.46 元

该债权人系原万亚商管员工。苏州市吴江区劳动人事争议仲裁委员

会于2020年4月17日作出仲裁裁决书,裁决债务人应于裁决书生效之日起三日内支付袁丽华病假工资4,848元、经济补偿金4,045.46元,合计8,893.46元。

4、债权人田丹妮,债权金额4,200元

该债权人系原万亚商管员工。苏州市吴江区劳动人事争议仲裁委员会于2020年4月17日作出仲裁裁决书,裁决债务人应于裁决书生效之日起三日内支付田丹妮经济补偿金4,200元。

上述职工债权,管理人编制了《职工债权清单》于2020年12月31日通过全国企业破产重整案件信息网已对外公示。

五、异议债权的救济途径

如债权人对管理人提交的债权表记载的债权有异议,请填写《核查意见书》在5日内提交管理人,并说明理由和法律依据。管理人将认真审查,并在收到《核查意见书》之日起3日内予以答复。异议人仍然不服的,或者管理人不予解释或调整的,异议人应当在债权人会议核查结束后15日内,依法向苏州市吴江区人民法院提起债权确认之诉。如果债权人未在期限内提出异议或诉讼的,视为对管理人的债权审查结果无异议,管理人将据此提请苏州市吴江区人民法院作出债权确认裁定。

需要强调的是,每位债权人应本着诚实信用原则实事求是地说明截至收到本次《债权表》前有无实现部分债权,如债权人不主动及时履行告知义务造成本案破产财产分配不公允的,管理人有权向债权人追回相应分配款。根据《最高人民法院、最高人民检察院关于办理虚假诉讼刑事案件适用法律若干问题的解释》第一条第一款第五项的规定,在破产案件审理过程中申报捏造的债权的,应当认定为刑法第三百零七条之一第一款规定的“以捏造的事实提起民事诉讼”。

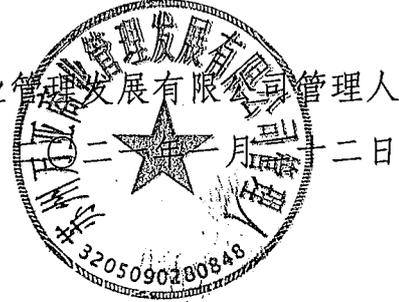
自接管债务人以来,在吴江法院的支持和监督下,管理人团队的每一位工作人员本着对全体债权人高度负责的精神,以勤勉尽职的态度,认真审查每一笔申报的债权,以确保经审核确认的每一笔债权均合法、

真实、有效。

今后，管理人将继续勤勉工作，努力维护每位债权人的合法权益，同时，也希望各位债权人能继续对管理人的工作给予理解及支持。

现将《苏州万亚商业管理发展有限公司债权表》提交债权人会议正式核查！

苏州万亚商业管理发展有限公司管理人



财产变价方案

一、变价原则

债务人破产财产的变价，以实现破产财产价值最大化为根本原则，并遵循合法、公开、效率等原则，最大程度保护债权人利益。

二、变价的财产范围

本案变价的财产范围包括债务人名下的全部实物财产及无形资产，债务人的财产自管理人接管后一直由管理人进行管理，并将由管理人继续管理直至财产变价完毕。

1、办公设备

根据苏州中洲房地产土地资产评估咨询有限公司出具的苏中洲评报字（2020）Z0035号《资产评估报告》确认，债务人位于苏州市吴江区万亚广场8楼的一批办公桌椅、文件柜、电脑以及空调等办公设备评估总价为34,300元。

2、商标

债务人名下有4个商标，商标信息如下：

商标	商标名	状态	申请时间	注册号	类别	终止日期
万蕴	万蕴	已注册	2014-12-08	15881028	广告销售	2026-02-06
	图形	已注册	2014-12-08	15881048	广告销售	2026-02-06
萬亞廣場	万亚广场	已注册	2007-06-18	6114155	建筑材料	2030-01-27

商标	商标名	状态	申请时间	注册号	类别	终止日期
	万亚置业	已注册	2007-06-18	6114157	建筑修理	2030-08-27

三、拍卖机构

为了节约拍卖成本、保证拍卖的合法与公正性，所有拍卖标的均通过阿里拍卖破产资产平台由管理人进行网上拍卖。

四、变价方式

1、办公设备的变价方式

所有办公设备整体打包处置。第一次拍卖保留价为财产评估价的七折，即 24,010 元；如果第一次拍卖流拍，第二次拍卖的保留价不低于第一次拍卖保留价的五折；如果第二次拍卖流拍，第三次拍卖的保留价不低于第二次拍卖保留价的五折；如果三次拍卖均流拍的，第四次拍卖保留价为 1000 元；如果第四次拍卖流拍，则放弃处置。

2、商标的变价方式

4 个商标整体打包处置。由于商标评估资料不全、委托评估费用大，且存在评估费用大于商标评估价值或实际变现价值的风险，故管理人对债务人名下商标未作评估。第一次拍卖保留价参照通常情况下商标注册费用（包括代理费、登记费等）按每个 2500 元的七折计算，4 个共计 7,000 元；如果第一次拍卖流拍，第二次拍卖保留价不低于第一次拍卖保留价的五折。如果第二次拍卖流拍，第三次拍卖保留价不低于第二次拍卖保留价的五折。如果三次拍卖均流拍的，第四次拍卖保留价为 500 元；如果第四次拍卖流拍，则放弃处置。

五、拍卖费用的承担及财产的权证办理

管理人通过阿里拍卖破产资产平台拍卖成交的，债务人不发生拍卖费用，成交后，由竞买人向平台支付软件服务费。

本次拍卖保留价为不含税价。因本次拍卖而产生买卖双方应支付

的各项税费全部由买受人承担(包括但不限于买卖双方应支付的增值税、企业所得税及印花税、契税等各项税费)。拍卖成交后,相关权证办理及税、费的交纳均由买受人自行完成。

买受人在竞买前应对拍卖标的作详细了解(实物资产以现场存在的数量和实际状态为准),并充分估算拍卖所产生的各种费用。如果拍卖后发生非因管理人的原因不能办理过户手续或权证的情况,管理人不承担责任。

六、特别说明

本变价方案的财产范围为截至本变价方案提交日管理人所核查到的债务人的各类财产,如果在拍卖成交前发现其他财产,其他财产的变价方式参照本方案执行。

本次变价过程中若涉及本方案未予明确规定的事项,将由债权人会议做出决定。

财产变价过程中的技术性条款,本方案未作规定的,由管理人按照有利于财产及时变价和财产变价最大化的原则,合理确定。

如债权人会议对破产财产变价方式另有决议,管理人将遵循债权人会议决议对债务人的破产财产进行变价。

《财产变价方案》经债权人会议通过或者经人民法院裁定后,管理人将根据《企业破产法》第一百一十一条第二款规定适时变价出售破产财产,《财产变价方案》的实施将在苏州市吴江区人民法院、债权人会议的监督下进行。

以上《财产变价方案》提请债权人会议审议表决。

苏州万亚商业管理发展有限公司管理人



财产分配方案

全体债权人：

苏州万亚商业管理发展有限公司破产清算一案，管理人根据《中华人民共和国企业破产法》第一百一十三条、第一百一十四条、第一百一十五条等的规定，拟定本财产分配方案，提交债权人会议表决。

一、参加破产财产分配的债权情况

（一）债权申报和审查情况

截止 2021 年 1 月 19 日，共有 585 家债权人向管理人申报债权，申报债权金额合计 242,119,795.62 元。管理人审查确认债权金额合计 213,834,529.17 元，其中：税款债权 1 家，税款金额为 61,727,609.59 元；普通债权 583 家，普通债权金额合计为 121,243,114.52 元；劣后债权 1 家，为税款罚款，金额为 30,863,805.06 元。待定债权 2 家，待定债权金额为 9,172,616.12 元。

（二）职工债权情况

截止 2021 年 1 月 19 日，管理人调查确认了 30 家职工债权，调查确认结果与管理人在 2020 年 12 月 31 日通过全国企业破产重整案件信息网公示的结果一致。职工债权金额合计 1,015,509.81 元。

（三）参加分配的债权所需具备的条件

向管理人申报的、经债权人会议核查确认的，并由苏州市吴江区人民法院裁定确认的债权，将参加破产财产的分配。

实施分配前，诉讼或仲裁未决的债权，以及补充申报但尚未经债权人会议核查确认并由苏州市吴江区人民法院裁定确认的债权，管理人就其相应的分配额将予以提存。

二、债务人财产情况

截止 2021 年 1 月 19 日，管理人已接管的归属于债务人的货币资金为 1,071,782.69 元。债务人尚有未完成变价的办公设备和商标。

三、破产费用和共益债务情况

(一) 已发生并已清偿完毕的破产费用

截止 2021 年 1 月 19 日管理人执行职务以及管理、变价和分配债务人财产的费用，如下表：

序号	类别	金额	备注
1	刻章费	350	刻制管理人公章、财务章、负责人章
2	搬运费	1000	自经侦接收财务凭证所发生的运输、装卸费用
3	差旅费	154	至各机关、部门查询档案等发生的交通费
4	打印费	1500	债权申报资料、会议通知等材料打印费
5	邮寄费	25386	邮寄债权申报材料及会议通知材料
6	公告费	3600	发布破产受理公告
7	登报费	200	刊登营业执照正副本遗失声明
8	审计费	40000	对债务人的资产、负债及所有者权益审计
9	评估费	3000	对债务人的办公设备的价值进行评估
合计		75190	

(二) 暂未清偿的破产费用

1、案件受理费。根据《诉讼费用交纳办法》第十四条第（六）款，破产案件依据破产财产总额计算，按照财产案件受理费标准减半交纳；但是，最高不超过 30 万元。

截止 2021 年 1 月 19 日，本案破产财产总额为 1,071,782.69 元，按照财产案件受理费标准减半计收，本案受理费为 7223 元。

2、聘请法律服务机构的费用。参照《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》第二条规定，根据债务人最终清偿的财产价值总额，在以下比例限制范围内分段确定：（一）不超过一百万元（含本数，下同）的，在 12% 以下确定；（二）超过一百万元至五百万元的部分，在 10% 以下确定……

截止 2021 年 1 月 19 日，本案可供清偿的破产财产总额扣除其他破产费用以及预留费用 3 万元后的余额为 959,369.69 元，按照上述规

定计算，应支付的聘请法律服务机构费用为 115,124 元。

（三）预留费用

管理人预留 30,000 元作为后续办理债务人工商税务注销、邮寄费、公告费等管理人执行职务的费用。

截止 2021 年 1 月 19 日，本案未发生共益债务。

四、破产财产清偿顺序及比例

《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债务后，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。

可供普通债权分配的财产数额=可供分配的破产财产总额-破产费用和共益债务-职工债权-税款社保债权。

普通债权清偿比例为：可供普通债权分配的财产数额/普通债权总金额（包含待确认债权金额）。

普通债权分配额=经法院裁定确认的普通债权金额×普通债权清偿比例。

截止 2021 年 1 月 19 日，优先清偿破产费用、共益债务后，本案目前可供职工债权清偿的破产财产数额为 844,245.69 元，尚不足以清偿全部职工债权。根据《企业破产法》规定，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，该 844,245.69 元将由全部职工债权按照比例分配。本案目前暂无可供税务债权、普通债权清偿的破产财产。

具体详见《苏州万亚商业管理发展有限公司破产财产分配明细表》。

五、破产财产分配实施办法

1、分配方式。本次分配采用货币形式分配，管理人根据各债权人指定的银行账户实施转账支付。若是债权人需变更收款账户的，应及时书面通知管理人。

2、分配额提存。债权人未受领的分配额，管理人将予以提存，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，管理人将把提存的分配额分配给其他债权人。破产财产分配时，如有诉讼或者仲裁未决的债权，管理人将提存分配额，自破产程序终结之日起满二年仍不能受领分配的，则提存的分配额将于下一次分配时分配给其他债权人。

如果财产数额不足以支付分配费用的，按企业破产法第一百二十三条的规定不再追加分配，由人民法院上交国库。

3、分配步骤。本方案经债权人会议表决通过后，管理人将及时提请吴江法院裁定认可。本案实施两次分配，本方案经吴江法院裁定认可，且参与分配的破产债权均得到确认后，管理人将对目前已接管到的货币资金实施第一次分配；对于债务人后续变价实现的或新增的破产财产，管理人将在变价或新增后实施第二次分配。实施分配前，管理人制作破产财产分配工作报告，并公示于全国企业破产重整案件信息网。

以上《财产分配方案》提请债权人会议审议表决

苏州万亚商业管理发展有限公司管理人

二〇二一年一月二十二日



苏州万亚商业管理发展有限公司第一次财产分配明细表

序号	债权人	确认金额 (元)	分配金额 (元)
1	吴娟	16965.32	14104.15
2	顾文斌	55078.73	45789.79
3	马剑平	60703.23	50465.73
4	庄蓉娟	44630.52	37103.65
5	张春梅	14236.23	11835.31
6	刘琴琴	41228.98	34275.78
7	沈庆聪	69435.5	57725.31
8	钟世兴	62177.43	51691.30
9	任艳丽	17453.9	14510.33
10	岳亚楠	18233.9	15158.78
11	王晶晶	16502.9	13719.71
12	王琪	22680.9	18855.80
13	邓艳	25822.4	21467.49
14	蔡正娟	27992.9	23271.94
15	黄明霞	18334.84	15242.70
16	缪丽娟	14318.4	11903.62
17	凌方明	99734.13	82914.13
18	沈健	59510.35	49474.02
19	安冉	27643.3	22981.30
20	吴月霞	51373.7	42709.61
21	叶静婷	28497.8	23691.69
22	陈斌	66428	55225.02
23	陈超	16814.8	13979.01
24	陈天成	7056.07	5866.07
25	邹玲	28421.68	23628.41
26	邓玉静	8417.9	6998.23

苏州万亚商业管理发展有限公司破产清算案第一次债权人会议

27	於鸿瑞	58742	48835.25
28	王芳	23980.54	19936.26
29	袁丽华	8893.46	7393.59
30	田丹妮	4200	3491.68

附件一 《苏州万亚商业管理发展有限公司债权表（截止日期为 2021 年 1 月 19 日）》、《职工债权清单》

附件二 审计报告

附件三 评估报告