山东省青岛市即墨区人民法院

民事裁定书

(2022)鲁0215破3号之六

申请人：青岛温泉阳光置业有限公司管理人。

负责人：刘晓莹。

2025年3月13日，青岛温泉阳光置业有限公司管理人向本院提出申请，称其拟订的《青岛温泉阳光置业有限公司破产清算案破产财产变价方案》经债权人会议两次表决未通过，请求本院依法裁定。

本院认为：青岛温泉阳光置业有限公司管理人制作并提交债权人会议讨论的《青岛温泉阳光置业有限公司破产清算案破产财产变价方案》，对破产财产的变价处理方案，不违反法律行政法规的强制性规定。为推动破产程序的顺利进行，依法予以认可。依照《中华人民共和国企业破产法》第六十五条第一款、第六十六条、第一百一十一条之规定，裁定如下：

对青岛温泉阳光置业有限公司管理人制作的《青岛温泉阳光置业有限公司破产清算案破产财产变价方案》，本院予以认可。

债权人如不服本裁定，可自本裁定宣布之日起十五日内向

本院申请复议。复议期间不停止裁定的执行。

审 判 长 孙作文

审 判 员 曲 健

审 判 员 刘平平

二〇二五年三月二十五日

书 记 员 李林娜

附：《青岛温泉阳光置业有限公司破产清算案破产财产变价方案》

青岛温泉阳光置业有限公司破产清算案

破产财产变价方案

由于资金链断裂导致无法清偿债务，青岛伟清翔工程安装有限公司、青岛恒森泰市政园林工程有限公司及车海青于 2022 年 7 月 20 日向青岛市即墨区人民法院提出对青岛温泉阳光置业有限公司（简称“温泉阳光公司”或“债务人”）的破产重整申请。法院随后作出（2022）鲁 0215 破申 3 号裁定，正式受理此案，并于 2022 年 8 月 23 日指定山东德衡律师事务所为温泉阳光公司的管理人（简称“管理人”）。

在履行管理人职责过程中，为最大化实现债权人权益，提高债权清偿率，管理人根据《中华人民共和国企业破产法》（以下简称破产法）的相关规定，积极寻找并与多个第三方投资者积极洽谈，期望实现破产重整或破产和解。经核查债权表并经人民法院最终裁定，确认无异议债权金额，同时结合评估机构评估，温泉阳光公司已确认无法清偿到期债务，且资产不足以覆盖全部债务。此外，原有重整投资意向的平台公司因资金问题无法继续投资，导致管理人无法在重整期内提交重整计划。因此，温泉阳光公司的经营和财产状况持续恶化，挽救无望。

基于以上事实，为尽快处理破产案件以完成项目续建以及清偿债权人，只能根据法律规定进行破产清算，青岛市即墨区人民法院于 2024 年 12 月 18 日出具民事裁定书，宣告温泉阳光公司破产。现管理人根据破产企业的实际情况，提出如下破产财产变价方案，供各债权人审议。

一、破产企业的财产情况

根据评估机构出具的关于青岛温泉阳光置业有限公司破产财产评估报告，并结合管理人催收债权，截至目前温泉阳光公司资产情况如下：

（一）未开发土地及未售出房屋

温泉阳光公司其他财产：在建房屋总计 378 套，其中，28 套房屋（经管理人确认尚未出售）的评估清算价值约为 3,969.3 万元；另外 350 套在建房屋（已出售）的评估清算价值为 19,428.7 万元。此外，已建成的地下车位、物业用房、绿化工程及一期室外道路的总评估清算价值为 1,071.66 万元，而 20 亩未开发土地的评估清算价值约为 1,812.2 万元。以上各项合计，总评估清算价值为 26,281.86 万元。

目前，能够独立处置并变现的财产包括：20 亩未开发土地（评估清算价值约 1812.2 万元）和 28 套未出售房屋（评估清算价值约 3969.3 万元），两者合计价值为 5781.5 万元。

另外，崔方红、郑晓杰、鲍秀梅、陈慷等四人购买的五套房屋，申请退还已缴纳的购房款，不要房屋。经购房户申请，管理人确认，该五套房屋合计建筑面积 676.05 平方米，评估清算价值合计 3,088,114 元。该五套房屋同上述破产财产一并处置。

（二）应收债权（不包含应收未收的购房款）

应收账款账面价值 78,172,943.46 元，主要是债务人的关联企业青岛渤海湾集团有限公司集团公司欠付腾达建设公司的抵账房款等。

管理人根据审计结果向部分债务人发出催收通知，但债务人均未向管理人清偿。因温泉阳光公司未向管理人交接全部公司资料，目前管理人除账面应收外，没有其他证据材料进行下一步的催收工作，并且青岛渤海湾集团有限公司集团公司已债务缠身，基本无清偿能力。

（三）固定资产

固定资产评估清算价值 19,982.50 元，主要为旧办公桌椅、沙发、茶几等。

二、财产变价方案

（一）财产变价方式

因温泉阳光的有效资产主要为：未开发土地、未售出房屋及货币资产等，资产状况较为复杂，为确保破产企业财产快速有效处置，最大化保障全体债权人利益，管理人依据资产类型，制定了详细的分类处置方案，具体如下：

鉴于温泉阳光公司主要资产为温泉阳光项目剩余未开发土地、未售出房屋等不动产，管理人建议以评估报告中的评估价格作为起拍价格，由管理人进行网络拍卖或委托拍卖公司进行公开拍卖，视客观情况采用打包拍卖或者单独拍卖的方式。

（二）资产拍卖价格

温泉阳光公司剩余未开发土地、未售出房屋等不动产，管理人将以评估报告中的评估价格作为起拍价（包括申请退房的五套房屋），以现状进行拍卖，按拍卖规则出价最高者成交。首次拍卖流拍后，将在流拍价基础上降价 20%重新拍卖，直至成交。

关于应收债权（不包含应收未收的购房款），管理人拟采取整体打包拍卖的方式处置，拍卖价格以债权总额作为起拍价，按拍卖规则出价最高者成交。首次拍卖流拍后，对外债权将在流拍价基础上降价 30%重新拍卖，以此类推，直至成交或拍卖价降至 100 元以下，则停止处置。

关于固定资产，同样采用整体打包拍卖的方式处置，以评估价值作为起拍价，按拍卖规则出价最高者成交。首次拍卖流拍后，对外债权将在流拍价基础上降价 30%重新拍卖，以此类推，直至成交或拍卖价降至

100 元以下，则停止处置。

因破产拍卖没有流拍次数限制，为避免破产财产多次流拍后价值贬损严重，损害全体债权人利益，经两次拍卖流拍后管理人有权暂停拍卖，管理人将根据市场反馈灵活调整拍卖策略，确保资产价值最大化。

管理人将定期向债权人会议报告拍卖进展，接受监督。

（三）清偿方案

拍卖成交获得拍卖款后，管理人需依据最终拍卖成交价，向税务机关缴纳交易税费，随后清偿破产费用与共益债务，并严格按照法律规定的顺序及比例，向全体债权人分配清偿款项。管理人将制作《破产分配方案》并经债权人会议予以审议、表决。

就申请退房的五套房屋拍卖所得房款的清偿方式，按下列方式计算：

房屋土地合并评估价值=20 亩未开发土地评估价值+28 套未出售房屋评估价值+申请退款 5 套房屋评估价值。

单套房屋成交价格=单套房屋评估价值*（房屋土地合并拍卖成交价格/房屋土地合并评估价值）

退还金额=单套房屋成交价格*（购房户已缴纳的房款数额/应缴纳的该房屋房款总额）-拍卖应缴纳的相关税费。

三、关于附条件拍卖破产财产的问题

因本案为房地产企业破产，为解决消费性购房者的房屋交付、办证问题，本次破产财产的处置方式为附条件处置，须由资产买受人承担整个“良泉仙居”项目的续建义务，并向本案中经管理人认定的购房户交付房屋、办理产权证。经管理人测算，续建费用总计约为 18,732.27 万元，其中暂列金及部分配套费用（约 3000 万元）可能存在不确定性，因

此建议资产买受人积极向政府申请减免相关配套费用。

四、其他

1、关于应收未收的购房款，系部分购房户应按合同约定缴纳的全额购房款中的未付部分。该部分未收的价值为 70 万元，鉴于房屋尚未符合交付条件，买受人需投入资金完成续建，待续建完成后由买受人向未付款的购房户直接收取。

2、管理人确认已售出的 350 套房屋中，包含经法院执行程序裁定抵债的 37 套，分别为青岛神特新能源科技有限公司的 29 套和青岛中联混凝土工程有限公司的 8 套。因该房屋抵债时是以未建完状态下的价格评估抵债的，如需买受人完成续建并交付，需按实际建造成本向买受人缴纳相关费用，以补足差额。具体事项由买受人与抵债方自行协商确定。

五、结束语

为公平公正以及最大限度地保护各债权人和破产企业的利益，希望各位债权人对上述变价方案给予认可。

青岛温泉阳光置业有限公司管理人