

浙江美林房地产开发有限公司
第一次债权人会议

会议资料



浙江美林房地产开发有限公司管理人
二〇二〇年十月十五日

**浙江美林房地产开发有限公司破产清算案
第一次债权人会议·会议材料目录**

1、债权人会议须知·····	4
2、债权人会议议程·····	5
3、管理人阶段性执行职务工作报告·····	6
4、关于提请债权人会议核查债权的报告及债权表·····	10
5、关于债务人财产状况报告·····	25
6、关于债务人财产管理方案的报告·····	29
7、关于债务人财产变价方案的报告·····	35
8、关于债务人财产分配方案的报告·····	37
9、关于提请债权人会议审查管理人报酬方案的报告·····	39
10、非现场表决方案·····	41

浙江美林房地产开发有限公司破产清算案

债权人会议·会议须知

根据《企业破产法》之规定，制定如下债权人会议须知：

一、债权人会议是全体债权人依人民法院的公告或通知而组成的代表债权人共同意志、行使债权人合法权益的临时性机构，代表债权人行使破产法规定的权利。

二、全体债权人要自觉遵守债权人会议的各项规定，认真行使权利，履行义务，努力完成会议的各项任务。

三、每位债权人可以由本人或代理人（限一人）出席会议，凭法定代表人身份证明或债权人签名盖章的授权委托书出席，行使表决权。

四、出席会议的债权人应当在指定地点办理登记签到手续，领取相关会议资料，进入会场，不得随意变换座位。

五、出席会议的债权人非经审判长许可中途退出会场的，视为自动放弃权利。

六、出席会议的债权人，应当严格遵守以下会议纪律，自觉维护会场秩序，不得实施妨害会议秩序的行为：

1、不得拍照、录音、录像；

2、不得通过微信、微博等即时通讯工具泄漏会议情况；

3、移动电话等通讯工具必须关闭或调至静音状态；

4、不得随意走动，不得随意更换座位；

5、债权人应按照会议确定的议题及时间安排进行发言和表决，未经审判长允许，不得发言、提问；

6、不得喧哗、哄闹和实施其他妨害会议秩序的行为。

七、参加会议的债权人应服从会议的安排，听从会议工作人员的指挥。债权人要求发言，需举手示意，经审判长同意后方可发言。发言和提问必须针对债权人会议中的内容进行。

八、违反会议纪律的，予以当场口头警告、训诫、没收器材、责令退出会场，对于严重扰乱会场秩序的人，将依法报请法院或公安机关追究其法律责任。

浙江美林房地产开发有限公司管理人

二〇二〇年十月十日

浙江美林房地产开发有限公司破产清算案

债权人会议议程

- 1、人民法院通报破产清算情况及宣布会议纪律；
- 2、人民法院宣布债权人会议的职权及决议规则；
- 3、听取管理人阶段性执行职务工作报告；
- 4、听取管理人关于提请债权人会议核查债权的报告；
- 5、听取管理人关于债务人财产状况报告；
- 6、听取管理人关于债务人财产管理方案的报告；
- 7、听取管理人关于债务人财产变价方案的报告；
- 8、听取管理人关于债务人财产分配方案的报告；
- 9、听取管理人关于提请债权人会议审查管理人报酬方案的报告；
- 10、听取非现场表决方案的提议说明；
- 11、债权人会议表决，表决事项有：
 - (1) 债务人财产管理方案；
 - (2) 债务人财产变价方案；
 - (3) 债务人财产分配方案；
 - (4) 非现场表决方案。
- 12、人民法院宣布表决结果。

浙江美林房地产开发有限公司管理人
二〇二〇年十月十日

管理人阶段性执行职务的工作报告

（第一次债权人会议）

海盐县人民法院：

各位债权人：

浙江美林房地产开发有限公司（以下简称“美林公司”）因在作为被执行人的执行案件中，不能清偿到期债务且抵押物等资产经海盐县人民法院（以下简称“海盐法院”）依法处置，仍未能变现清偿债权，已经明显缺乏清偿能力，经申请人浙江海盐农村商业银行股份有限公司（以下简称“海盐农商银行”）的申请，海盐法院于2020年6月5日裁定受理海盐农商银行对美林公司的破产清算申请，并于2020年6月11日指定浙江越光律师事务所、浙江中兴会计师事务所有限公司、浙江凯信律师事务所担任管理人。

管理人接受指定后，依据《中华人民共和国企业破产法》之规定，勤勉忠实地履行管理人职责，现将有关执行职务的情况报告如下：

一、债务人的基本情况

1、公司的设立日期、公司类型、住所地、法定代表人姓名

美林公司于2005年5月获得浙江省人民政府外商投资企业批准证书后，于2005年6月2日以外商投资企业身份向原嘉兴市工商行政管理局申请设立登记，并于2005年6月14日成立，现登记机关为海盐县市场监督管理局。2007年7月13日，注册号由企独浙嘉总字第003649号变更为330400400000710，2016年1月11日变更统一社会信用代码为9133040077572037X9。公司设立时名称为浙江美林房地产开发有限公司；公司设立时类型为外商独资有限责任公司，于2007年11月30日变更为外商合资有限责任公司；公司住所地为海盐县武原街道盐北路88号美林·金色港湾小区15幢301室；公司设立时法定代表人林尔良，于2016年1月11日变更为林良平，于2016年12月30日再次变更为林尔良。

2、公司的注册资本、出资人及出资比例

美林公司设立登记时工商登记注册资本为1200万美元，由外资公司美林贸易集团有限公司（美国）按出资期限出资【据盐外经资（2005）24号批复文件规定，首期自营业执照签发之日起三个月内缴付15%，第二期至2005年12月31日前再出资150万美元，第三期至2006年12月31日前再出资435万美元，余款自营业执照签发之日起三年内全部缴清】，持股比例为100%。缴款期内，美林贸易集团有限公司经审批将其持有股权中30%分别转让给朱锦平（美国，持股比例5%）、陈勤洲（美国，持股比例5%）、林松岳（美国，持股比例5%）、黄燕平（美国，持股比例8%）、刘燕娟（美国，持股比例7%）。全体股东于2008年12月17日完成全部出资1200万美元，并经海盐中联兴会计师事务所出具验资报告审验。

2014年6月6日，美林公司股权经审批变更为美林贸易集团有限公司（美国，持股比例46.667%）、林良平（美国，持股比例23.333%）、黄燕平（美国，持股比例8%）、刘

艳娟（美国，持股比例 7%）、陈勤洲（美国，持股比例 5%）、林松岳（美国，持股比例 5%）、朱锦平（美国，持股比例 5%）。

3、公司经营范围

美林公司工商登记经营范围为普通住宅开发经营。

4、公司员工状况

破产清算裁定受理后，管理人经法院准许留用 5 名工作人员配合破产清算。

二、管理人执行职务的情况

（一）执行职务的准备工作

1、管理人团队的组成情况

浙江越光律师事务所、浙江中兴会计师事务所有限公司、浙江凯信律师事务所接受指定后，立即成立了美林公司破产清算案件管理人工作团队。工作团队由浙江凯信律师事务所主任冯鑫律师担任负责人，团队成员包括薛国民、肖建木、沈金华、汪韵夏、朱华军、吕亮宇、袁建勋、赵啸晨、张奕君、余贇程、汤杭嘉、叶思思、沈宇虹、沈祺钧等及其他多名工作人员。工作团队下设综合管理及法律事务组、债权申报审查组、资产财务状况调查组、资产审计组，分别安排具有破产管理经验的律师及会计师负责各组事务，同时明确了各组的分工及职责开展具体工作。

2、为执行职务开展了必要的准备工作

（1）刻制、启用管理人印章

管理人接受法院指定后，依法刻制了美林公司管理人公章、财务专用章和法人章，用于履行职务。

（2）开立管理人账户

破产清算案件财务独立，管理人开立美林公司管理人账户，便于开展工作。

（3）开展对美林公司的前期调查工作

管理人接受法院指定后，积极与企业法定代表人联系，走访企业经营住所地，了解债务人基本情况。同时，对美林公司的工商登记信息、税务欠税信息、财产抵押登记信息、银行开户情况及车辆、不动产等现有资产状况进行详细地摸底调查。

（二）接管工作开展情况

1、2020 年 6 月 11 日管理人接受指定后立即与美林公司法定代表人林尔良联系要求办理交接手续，但其前期一直不予配合。后经法院及管理人努力，美林公司法定代表人林尔良于 2020 年 7 月 8 日起分批向管理人移交美林公司发票章、财务专用章、法人章、营业执照正副本、公章及美林公司 2006 年 12 月起至 2020 年 6 月止财务凭证。在管理人催促下，美林公司陆续又向管理人移交了美林金色港湾宾馆及公寓式酒店部分施工、装修合同原件；二期、三期 20 份购房合同复印件。管理人自接收之日起，组织专门人员负责保管相关证照、印章，同时整理美林公司的相关资料，清查债权债务。

美林公司一期公寓式酒店购房合同至今未向管理人移交；二期、三期购房合同仅移交了

20份未办证购房户的复印件；二期、三期建设工程类合同、台账等资料因大量缺失至今也未向管理人移交。

2、为顺利推进美林公司破产清算工作、保障美林公司资产安全，管理人经法院准许留用美林公司5名工作人员；同时聘任海盐县保安服务有限公司配合管理人清算工作。

3、管理人接管后在履职过程中对美林公司日常运行事务依法进行分类处理（如电力机电设施的维护），暂停不必要开支以节省破产费用，对必要开支以有利于清算及资产保值原则予以垫付。

（三）依法通知已知债权人申报债权，接受并审查债权申报

1、管理人采取清查财务报表明细、询问法定代表人、查询法院诉讼案件、查询住建部门网签备案信息等方式尽一切可能全面查找债权人，并通过查询工商登记信息、电话确认联系方式及地址信息等方式通知已知债权人，依法及时发出了债权申报材料共450份。

2、截止债权申报期限届满，管理人共接收了247户247笔的债权申报。接受申报后，管理人对申报情况依法进行申报登记，并对申报的债权逐一进行了审查，分类编制了债权表。

3、债权的审查工作，管理人根据债权人申报债权时提供的生效法律文书（判决书、调解书等）或发生债权债务的其他证据材料进行审查，同时对申报的债权与美林公司逐一进行核实。具体申报和审查情况详见《关于提请债权人会议核查债权的报告》。

（四）调查债务人财产状况

1、为了明确债务人现有资产，管理人多次会同其法定代表人查看债务人现场的实物资产。为了尽快推进清算进程，节省破产费用支出，以维护全体债权人利益，管理人经海盐法院准许由联合管理人中浙江中兴会计师事务所有限公司负责对美林公司进行财务审计。同时法院依法确定了平湖市正元资产评估事务所对美林公司现有资产进行评估。

2、管理人根据美林公司法定代表人提供的财务资料、法院执行情况以及管理人在工商、自然资源规划、住建、不动产、车辆登记等部门调查的情况，对美林公司财产进行全面摸底调查。同时管理人、评估机构、债务人就美林公司现有资产多次进行现场核实确认（具体详见债务人财产状况报告）。

3、对外债权催收

管理人清查美林公司账目及进行债权审核过程中，发现美林公司对外应收及应付相关科目中记载互有穿插关联，账实不符，仅凭账面记载无法直接催收。管理人已要求债务人核实对外应收清册并提供催收依据，债务人尚未向管理人提交，故管理人暂无法推进该项工作。

三、管理人下阶段的工作

（一）提请法院裁定确认经债权人会议审核无异议的债权

对于本次债权人会议审核无异议的债权，或者债权人虽有异议，但未在规定期限内向法院提起诉讼的债权，管理人将依法提请法院裁定确认，并继续做好补充申报债权的审核工作。

（二）继续审核待确认债权

对于本次债权人会议前因债权人申报时间晚、法律关系复杂、基础材料缺乏等原因暂列

待确认的债权，管理人将进一步查证核实，审核债权。对于美林公司涉诉案件，管理人履行职责积极应诉，维护债务人合法权益。

（三）继续做好财产管理工作

管理人将按照本次债权人会议通过的财产管理方案、变价方案、分配方案，继续做好对美林公司的资产管理及处置、分配工作，保障财产安全，尽最大努力减小资产价值的减损，以维护全体债权人利益。

（四）主动行使权利

管理人履职过程中若发现对外债权的，管理人将在进一步调查取证、核实的基础上依法进行催讨，对于重大的事项，将认真听取海盐法院的意见或者提交债权人会议决定，努力实现全体债权人利益的最大化。若各债权人知道债务人尚有隐匿财产的线索，请及时提供给法院或管理人，以便管理人依法履行职责，尽最大努力维护债权人利益。

（五）做好法律规定的其他工作

各位债权人，本次债权人会议后，管理人将根据本次债权人会议的相关决议和广大债权人的合理要求，积极、高效推进破产清算工作，以维护全体债权人利益。

以上情况特向债权人会议汇报。管理人阶段性执行职务工作报告完毕。谢谢！

浙江美林房地产开发有限公司管理人

二〇二〇年十月十日

浙江美林房地产开发有限公司管理人 关于提请债权人会议核查债权的报告

浙江美林房地产开发有限公司各债权人：

2020年6月5日，海盐县人民法院（以下简称“海盐法院”）裁定受理浙江海盐农村商业银行股份有限公司对浙江美林房地产开发有限公司（以下简称“美林公司”）的破产清算申请，并指定浙江越光律师事务所、浙江中兴会计师事务所有限公司、浙江凯信律师事务所担任管理人（以下简称“管理人”）。现管理人将本案债权申报、审核情况报告债权人会议，供会议核查。

一、债权申报情况

本案的债权申报期限经海盐法院确定至2020年9月26日止。管理人向可能存在的债权人发送了450份债权申报通知书，在债权申报期限内，共有247户债权人向管理人申报债权，申报的债权总额为人民币776659480.46元。其中：主张建设工程款优先权的债权人共6户，申报总额为人民币34636208.32元；主张对债务人的特定财产享有担保权的债权人共2户，申报总额为人民币102789641.32元；申报的税收债权1户，申报总额为人民币38190946.54元；申报的普通债权共238户，总额为人民币601042684.28元。

二、债权审查情况

管理人收到债权申报材料后，对申报的债权登记造册，并逐一进行了审查，编制了债权表（详见附件1：债权表）。

对编入债权表内的债权，管理人认为目前成立的可供债权人会议核查的债权共177户，拟认定的债权总额为人民币224297199.12元。其中：建设工程款优先权共3户，拟认定总额为人民币24301019.63元（优先权16045729.00元，其余8255290.63元列入普通债权）；对债务人的特定财产享有担保权的债权共2户，拟认定总额为人民币102789641.32元；普通债权共172户（对寿宁县鳌阳镇磊鑫石材厂的建设工程优先权主张不予认定，拟认定其为普通债权），拟认定债权总额为人民币94575252.92元；申报债权中包含的因迟延履行生效法律文书而产生的加倍支付迟延履行期间的债务利息列为劣后债权，管理人目前拟认定的劣后债权总额为2631285.25元。

管理人另查证19笔工资债权，合计金额723633.13元（详见附件2：职工债权表）。

三、债权确认原则

1、美林商业一期真实购房户的债权确认原则

（1）对要求解除合同退房款并支付违约金等的债权人，管理人按其实付款金额加计违约金作为其债权拟认定金额，违约金以实付款金额为基数按银行同期贷款利率（2019年8月20日后为LPR）的1.3倍计算。有生效法律文书的，则按生效法律文书确认债权；

（2）对申报材料中表明若无法交房则要求退房款并支付违约金等的债权人，管理人按其实付款金额加计违约金作为其债权拟认定金额，违约金以实付款金额为基数按银行同期贷

款利率（2019年8月20日后为LPR）的1.3倍计算；

（3）对坚持要求交房或者具体要求不明确的债权人，管理人将其作待确认处理，按其实付款金额加计违约金提请法院给予其相应金额的临时表决权，违约金以实付款金额为基数按银行同期贷款利率（2019年8月20日后为LPR）的1.3倍计算。

2、美林商业一期除真实购房户外其他债权人的债权确认原则

美林商业一期真实购房户以外的网签备案债权人，管理人拟按其真实法律关系予以依法认定或不认定。

3、美林二、三期住宅要求办理交房（过户）债权人处理原则

管理人针对上述申报要求，审查其真实性、合法性，依法对其合法要求予以认定，同时视债权人实际情况在后续办理过程中要求其补足房款及将要产生的交房、过户费用。

4、其他债权的确认原则

借款、货款、工程款等其他债权，有生效法律文书的，管理人按生效法律文书确认债权；无生效法律文书的，管理人按双方真实的合同、交易凭证或其他有效证据确认债权。

5、劣后债权的确认原则

债权人申报债权金额中包含的因迟延履行生效法律文书而产生的加倍支付迟延履行期间的债务利息，该部分金额列为劣后债权。

四、确定临时表决权的原则

美林一期真实购房户中的32户债权因债权人申报债权时坚持要求交房（或者申报要求未明确）目前无法确认、国家税务总局海盐县税务局的1户税收债权因美林公司土地增值税暂无法清算而无法确认（土地增值税暂按定额申报）。管理人对于该两类债权人享有债权的真实性没有异议，仅因申报要求无法实现或其他客观原因而暂列入待确认。为了维护上述两类真实债权人合法权益，同时为了破产清算程序中各议题表决的有效性，管理人申请法院给予上述两类债权人临时表决权。对坚持要求交房或者具体要求不明确的债权人，按其实付款金额加计违约金，给予其相应金额的临时表决权；对国家税务总局海盐县税务局按其申报金额给予其相应的临时表决权。其他待确认债权人，因申报债权法律关系复杂，基础材料缺乏等，需补充证据材料或进一步核实，故管理人在本次债权人会议中不申请法院给予其临时表决权（详见附件3：临时表决权）。

根据《中华人民共和国企业破产法》第五十八条之规定，管理人现将需要债权人会议核查的债权表提交第一次债权人会议核查。如债务人美林公司和债权人对债权表中记载的债权有异议的应当说明理由和法律依据，经管理人解释或调整后异议人仍然不服的，应当在本次会议后15日内向海盐法院提起诉讼。如对债权表记载的债权无异议或有异议但未在规定期限内向海盐法院提起诉讼的，管理人将提请海盐法院裁定确认。

浙江美林房地产开发有限公司管理人
二〇二〇年十月十日

附件 1：《债权表》

序号	债权人	申报要求		拟认定情况		其中			备注
		权利要求	金额要求（元）	认定权利	认定金额（元）	本金（元）	孳息（元）	劣后孳息（元）	
1	曹敏	两种方案	3248141.00		461847.12	273900.00	187947.12	0.00	一期真实购房
2	陈雪梅、洪潭、洪心宇	两种方案	3564641.00		500683.43	298365.00	202318.43	0.00	一期真实购房
3	崔正伊	两种方案	3342649.00		418575.11	249124.00	169451.11	0.00	一期真实购房
4	顾建月、马新祥	两种方案	412769.00		417604.16	234176.00	183428.16	0.00	一期真实购房
5	顾银辉	两种方案	3544575.00		445367.62	264970.00	180397.62	0.00	一期真实购房
6	黄英、朱振东	两种方案	无申报数		471839.54	304613.00	167226.54	0.00	一期真实购房
7	季春美	两种方案	2392332.00		401966.44	235492.00	166474.44	0.00	一期真实购房
8	李兆祺、顾玉燕	两种方案	2783127.00		388313.36	232602.00	155711.36	0.00	一期真实购房
9	卢玲、何宏伟	两种方案	2287776.00		400171.04	235884.00	164287.04	0.00	一期真实购房
10	穆红英、赵文辉	两种方案	6150452.00		821249.62	491394.00	329855.62	0.00	一期真实购房
11	潘永伟、寿群丽	两种方案	3132669.00		417740.53	255979.00	161761.53	0.00	一期真实购房
12	邱国华	两种方案	3775423.68		480868.28	286091.00	194777.28	0.00	一期真实购房
13	宋海峰、陈秋婷	两种方案	1089225.53		394587.03	235594.00	158993.03	0.00	一期真实购房
14	唐雅玲	两种方案	3443876.00		487209.99	285507.00	201702.99	0.00	一期真实购房
15	童丽娜	两种方案	2263636.00		394186.12	230583.00	163603.12	0.00	一期真实购房
16	万跃东、潘慧丽	两种方案	3190050.00		442635.46	262653.00	179982.46	0.00	一期真实购房
17	汪勤明、张秀荣	两种方案	6550588.00		810332.76	483992.00	326340.76	0.00	一期真实购房
18	吴杰	两种方案	927099.00		454833.16	267466.00	187367.16	0.00	一期真实购房
19	朱椒虹、杨臻、杨松	两种方案	3050467.00		420588.62	250442.00	170146.62	0.00	一期真实购房
20	朱晓展	两种方案	2911893.00		400584.20	238489.00	162095.20	0.00	一期真实购房
21	李秀英、林伟华	两种方案	500000.00		441394.07	262553.00	178841.07	0.00	一期真实购房
22	王渝岑	解除合同	553568.13		553568.13	344488.00	209080.13	0.00	一期真实购房
23	陈瑜	解除合同	3555923.00		445971.28	267466.00	178505.28	0.00	一期真实购房
24	倪会明、周怡	解除合同	3072674.00		392231.10	237704.00	154527.10	0.00	一期真实购房
25	张新良、徐建芬	解除合同	3210179.00		440445.46	262424.00	178021.46	0.00	一期真实购房
26	潘炳章		2445918.00		2445260.27	1000000.00	1445260.27	0.00	

序号	债权人	申报要求		拟认定情况		其中			备注
		权利要求	金额要求(元)	认定权利	认定金额(元)	本金(元)	孳息(元)	劣后孳息(元)	
27	吴利平		3688565.00		3688565.00	1500000.00	2188565.00	0.00	
28	吴李明		7340756.80		7047833.34	2800000.00	3713775.34	534058.00	
29	洪峰		2503200.00		2302509.59	1000000.00	1302509.59	0.00	
30	浙江海盐农村商业银行股份有限公司	主张抵押权	28245390.55	抵押优先权 ¹	28245390.55	18000000.00	10245390.55	0.00	
31	浙江禾城农村商业银行股份有限公司	主张抵押权	74544250.77	抵押优先权 ²	74544250.77	44000000.00	30544250.77	0.00	
32	中国农业银行股份有限公司海盐县支行		2464377.47		625152.29	589700.63	35451.66	0.00	另 1839225.18 元系将来求偿权, 暂待确认
33	湖南省第三工程有限公司	主张建设工程优先权	23730179.00	建设工程优先权 ³	22878299.76	21308415.39	1569884.37	0.00	
34	中元建设集团股份有限公司	主张建设工程优先权	1313596.97	建设工程优先权 ⁴	1313569.87	1300000.00	13569.87	0.00	
35	上海三菱电梯有限公司	主张建设工程优先权	174640.00	建设工程优先权 ⁵	109150.00	109150.00	0.00	0.00	
36	陈薇萱		45946.43		45876.24	0.00	44566.00	1310.24	
37	程汉、瞿莎莎		24039.96		24003.48	0.00	23164.35	839.13	
38	仇燕鸣、郁冯良		63012.95		62917.32	0.00	60717.82	2199.50	
39	董建卫、周爱英		70230.23		70123.69	0.00	67649.41	2474.28	
40	费永根、富林根		19149.77		19120.43	0.00	18628.18	492.25	
41	封勤芬、沈祖祥		25312.44		25278.29	0.00	24390.48	887.81	
42	冯李君、单红娟		68461.34		68357.48	0.00	65945.52	2411.96	
43	冯丽、朱会飞		25651.94		25613.01	0.00	24717.61	895.40	
44	冯新根、周文娟		35701.43		35646.83	0.00	34670.00	976.83	
45	甘丹华、周萍霞		66913.24		66811.73	0.00	64454.31	2357.42	
46	千旦蓝、李佳		44395.61		44327.93	0.00	42974.24	1353.69	
47	戈小弟、罗解英、戈春飞		29610.00		29610.00	0.00	29610.00	0.00	
48	顾春伟、朱红英		55215.26		55131.05	0.00	53465.60	1665.45	
49	管泽彬、陈秀琴		38327.20		38327.20	0.00	38327.20	0.00	
50	何陈萍		50315.14		50238.78	0.00	48482.50	1756.28	

1 对坐落于海盐县武原街道新桥路东、盐北路北的国有土地使用权[土地证号:海盐国用(2007)第1-2432号]及地上建筑物享有抵押优先权。

2 对坐落于海盐县武原街道新桥路东、盐北路北的国有土地使用权[土地证号:海盐国用(2007)第1-2432号]享有第2顺位抵押优先权

3 其中 15109079 元对美林一期宾馆、公寓式酒店工程折价或拍卖的价款享有优先权。

4 其中 827500 元对美林一期大酒店室内装饰工程一标段室内装修工程折价或拍卖的价款享有优先权。

5 对美林一期 4 台三菱电梯折价或拍卖的价款享有优先权。

序号	债权人	申报要求		拟认定情况		其中			备注
		权利要求	金额要求(元)	认定权利	认定金额(元)	本金(元)	孳息(元)	劣后孳息(元)	
51	贺晓惠、吴忱燕		27737.64		27737.64	0.00	27703.70	33.94	
52	洪燕		42819.78		42798.13	0.00	42300.22	497.91	
53	黄伊文		78183.29		78064.10	0.00	75680.17	2383.93	
54	黄哲洪、蓝友英		14714.62		14692.29	0.00	14178.67	513.62	
55	惠刚		27545.46		27545.46	0.00	27468.55	76.91	
56	蒋鸿丽、黄晨超、汤笑英		38787.29		38728.18	0.00	37532.76	1195.42	
57	李红		41885.42		41821.55	0.00	40551.28	1270.27	
58	李敏		26291.55		26291.55	0.00	26291.55	0.00	
59	李云斌、张莉		16630.07		16630.07	0.00	16583.64	46.43	
60	刘蒋明、颜云利		68241.19		68241.19	0.00	65833.34	2407.85	
61	刘平、朱琳飞		23281.27		23249.86	0.00	22433.29	816.57	
62	刘永珠、杨惠明		36923.24		36866.97	0.00	35729.00	1137.97	
63	刘有、李静		47600.92		47528.24	0.00	46147.28	1380.96	
64	陆敏飞		14396.03		14376.61	0.00	13871.68	504.93	
65	任珠涛		25697.78		25658.78	0.00	24761.78	897.00	
66	沈红军、潘培文		23201.76		23166.55	0.00	22356.68	809.87	
67	沈仁良、沈桂英		19236.23		19236.23	0.00	19212.69	23.54	
68	宋晓璟、刘郁芳		23685.54		23649.60	0.00	22822.84	826.76	
69	汤瑾		306225.00		306225.00	300000.00	6225.00	0.00	
70	汤玉梅		18702.26		18673.83	0.00	18021.02	652.81	
71	唐秀君、贺建芬		23212.32		23177.09	0.00	22366.85	810.24	
72	王利微、杨梁	解除合同	452800.00		452800.00	430000.00	0.00	22800.00	
73	王卫玉		45498.76		45429.71	0.00	43841.55	1588.16	
74	邬卫忠、顾海英		63311.14		63214.65	0.00	61263.41	1951.24	
75	吴传群		41916.82		41852.89	0.00	40588.56	1264.33	
76	徐福根、何月华		36154.70		36154.70	0.00	36154.70	0.00	
77	许超伟、严人招		28492.58		28448.93	0.00	27716.52	732.41	

序号	债权人	申报要求		拟认定情况		其中			备注
		权利要求	金额要求(元)	认定权利	认定金额(元)	本金(元)	孳息(元)	劣后孳息(元)	
78	许叶飞、李登秀		14439.37		14439.37	0.00	14419.37	20.00	
79	许勇、白玉		27051.50		27051.50	0.00	27051.50	0.00	
80	许玉英、赵辉		17267.09		17240.63	0.00	16796.78	443.85	
81	宣飞飞、朱金凤		26493.38		26453.18	0.00	25528.41	924.77	
82	严金根、陆乃宝		58174.49		58085.78	0.00	56321.51	1764.27	
83	颜建中、沈勤		43934.80		43934.80	0.00	43934.80	0.00	
84	杨天明、李会英		20683.52		20652.13	0.00	19930.16	721.97	
85	姚令宝		24611.46		24611.46	0.00	24568.47	42.99	
86	叶曹娟、何宾		64433.81		64433.81	0.00	62957.46	1476.35	
87	张红良、沈培芬		24337.78		24200.99	0.00	23354.96	846.03	
88	张沈飞		16921.75		16921.75	0.00	16901.05	20.70	
89	张雪华、冯勤美		22237.55		22203.64	0.00	21532.89	670.75	
90	赵军、马秋华		18999.05		18970.21	0.00	18307.04	663.17	
91	赵军农、莫陆英		58071.61		57983.48	0.00	55956.46	2027.02	
92	郑海英、徐卫东		24696.12		24662.81	0.00	23796.61	866.20	
93	郑海中、郭秋月		71319.56		71211.32	0.00	68721.87	2489.45	
94	郑建育、张国琴		18606.58		18606.58	0.00	18515.85	90.73	
95	周相阳、蓝聪玲		40331.49		40269.99	0.00	39053.47	1216.52	
96	周小建、方培娟		16804.19		16778.82	0.00	16269.19	509.63	
97	周晓林、熊春花		18608.30		18608.30	0.00	18608.30	0.00	
98	朱其惠、李琴		24084.76		24048.03	0.00	23317.61	730.42	
99	朱永军、闻沈英		52865.06		52784.43	0.00	51189.87	1594.56	
100	宗顺祥、万美华		32089.65		32117.65	0.00	32000.05	117.60	
101	海盐县人民法院		44288.00		44288.00	44288.00	0.00	0.00	
102	李丽	解除合同	118343.00		118343.00	118343.00	0.00	0.00	
103	潘一敏		225000.00		100000.00	100000.00	0.00	0.00	
104	福建鹏飞建筑装饰工程有限公司		3578226.92		3569146.18	3056070.88	0.00	513075.30	

序号	债权人	申报要求		拟认定情况		其中			备注
		权利要求	金额要求(元)	认定权利	认定金额(元)	本金(元)	孳息(元)	劣后孳息(元)	
105	高海松		3535635.00		3535635.00	1889468.00	1646167.00	0.00	
106	海盐县景苑房地产开发有限公司		10694211.27		10670476.50	4420000.00	6250476.50	0.00	
107	杭州耐立电气有限公司		2657698.13		2517698.39	1630102.40	345043.74	542552.25	
108	嘉兴尚东房地产营销策划有限公司		85459.00		75490.10	0.00	75490.10	0.00	
109	嘉兴市上如石业有限公司		899453.24		842108.13	752784.00	24499.02	64825.11	
110	嘉兴市智岛九安策划代理有限公司		199860.36		199860.36	169843.72	30016.64	0.00	
111	江苏启安建设集团有限公司		951917.00		951882.00	800000.00	15277.00	136605.00	
112	卢仲楠		5671840.85		5378433.85	4686249.00	72110.32	620074.53	
113	上海良机冷却设备有限公司		300590.08		300590.08	270000.00	17076.58	13513.50	
114	上海群辅劳务服务有限公司		5147250.60		5147250.60	5135313.60	11937.00	0.00	
115	袁正英		5577040.00		4908608.39	2367000.00	2541608.39	0.00	
116	浙江隆智律师事务所		883149.00		873307.52	740025.25	8181.00	125101.27	
117	浙江新世界装饰有限公司		1908135.49		1177362.62	1066094.35	111268.27	0.00	
118	浙江亚厦产业园发展有限公司		1452593.00		1248312.00	1237600.00	10712.00	0.00	
119	中建远泰幕墙装饰工程有限公司嘉兴分公司		2048066.39		1963429.68	1756984.39	206445.29	0.00	
120	钟朱良、李雪琴		26304.00		26304.00	0.00	26304.00	0.00	
121	沈雅云		8198729.50		8196208.95	3450000.00	4746208.95	0.00	
122	上海大来隔断科技有限公司		324500.00		244095.91	218478.00	25617.91	0.00	
123	浙江中捷管业股份有限公司		53412.95		43220.16	42686.00	534.16	0.00	
124	浙江三镨门业有限公司		299120.30		114646.46	109761.40	4885.06	0.00	
125	陈赛芳		3365600.00		3324794.52	1500000.00	1824794.52	0.00	
126	浙江秀州律师事务所		30000.00		30000.00	30000.00	0.00	0.00	
127	李国民、肖雪琪		1251827.00		1251827.00	1251827.00	0.00	0.00	
128	海盐县武原街道兴隆设备安装部		45000.00		45000.00	45000.00	0.00	0.00	
129	嘉兴市易亚物业管理有限公司		856269.00		313029.8	299339.35	13690.45	0.00	注解 ⁶
130	海盐县金马建筑工程有限公司		78000.00		78000.00	78000.00	0.00	0.00	

⁶ 2020年6月5日之后的物业费、车位能耗费依破产清算进程据实计算，拟列入共益债务。

序号	债权人	申报要求		拟认定情况		其中			备注
		权利要求	金额要求(元)	认定权利	认定金额(元)	本金(元)	孳息(元)	劣后孳息(元)	
131	海盐春江南岸家具有限公司		25720.00		25720.00	25720.00	0.00	0.00	
132	太湖县众泰石材有限责任公司		191823.04		3591.19	3591.19	0.00	0.00	
133	日照东升地毯有限公司		92108.00		70000.00	70000.00	0.00	0.00	
134	海盐县银海不锈钢装璜厂		407057		272056.50	272056.50	0.00	0.00	
135	潍坊华立供水设备有限公司		2750.00		2750.00	2750.00	0.00	0.00	
136	海盐中海成套装饰有限公司		500847.00		317075.06	276647.00	40428.06	0.00	
137	靖江市天安空调设备制造有限公司		51666.20		51666.20	51666.20	0.00	0.00	
138	海盐天泰燃气有限公司		33067000.00		227977.99	172000.00	55977.99	0.00	
139	嘉兴市南湖区凤桥镇生隆电气照明经营部		159916.00		159916.00	159916.00	0.00	0.00	
140	泰州市宏泰市政工程有限公司		150000.00		78279.00	78279.00	0.00	0.00	
141	浙江飞耀装饰股份有限公司		1745425.57		247171.85	247171.85	0.00	0.00	
142	嘉兴贝腾电子有限公司		1216998.75		56438.00	56438.00	0.00	0.00	
143	杭州中野机电设备安装工程有限公司		92000.00		92000.00	92000.00	0.00	0.00	
144	浙江永安消防有限公司嘉兴分公司		114612.00		81629.00	81629.00	0.00	0.00	
145	海盐六禾贸易有限公司		18176.40		18176.40	18176.40	0.00	0.00	
146	上海劲奇实业有限公司		58080.00		43560.00	43560.00	0.00	0.00	
147	福州安安装饰装修工程有限公司		418061.00		112298.00	112298.00	0.00	0.00	
148	海盐和诚信谊电器有限公司		130997.00		130997.00	130997.00	0.00	0.00	
149	嘉兴市天南电梯有限公司		5845889.10		576538.43	497150.00	79388.43	0.00	
150	浙江中联兴会计师事务所有限公司		161800.00		72342.88	65000.00	7342.88	0.00	
151	海盐中兴建设工程项目管理有限公司		51800.00		45332.24	35000.00	10332.24	0.00	
152	浙江子城律师事务所		11882000.00		1100000.00	1100000.00	0.00	0.00	
153	镇江市驰能电气有限公司		229371.95		229371.00	229371.00	0.00	0.00	
154	傅振林		3375581.00		2363638.72	1078780.54	1284858.18	0.00	
155	寿宁县鳌阳镇磊鑫石材厂	主张建设工程优先权	963654.00		963654.00	963654.00	0.00	0.00	
156	海盐县天仙河自来水经营有限公司		14988.85		14988.85	14988.85	0.00	0.00	
157	嘉兴瑞达建设有限公司		247151.00		247151.00	247151.00	0.00	0.00	

序号	债权人	申报要求		拟认定情况		其中			备注
		权利要求	金额要求(元)	认定权利	认定金额(元)	本金(元)	孳息(元)	劣后孳息(元)	
158	海盐县武原镇阿峰开锁店		2440.00		2440.00	2440.00	0.00	0.00	
159	周海波		589600.00		204874.18	204874.18	0.00	0.00	
160	朱雪军		2239691.92		198769.51	0.00	198769.51	0.00	
161	海盐县海圣法律服务所		3325650.00		506600.00	506600.00	0.00	0.00	
162	浙江和诚房地产估价有限公司		555400.00		447193.92	400000.00	47193.92	0.00	
163	丁先胜、王良芬	要求过户	69307.00	过户	1896.90	0.00	1896.90	0.00	
164	贺兆兵、刘其芳	要求过户	85537.00	过户	1801.13	0.00	1801.13	0.00	
165	钱理、胡海霞	要求过户	83818.00	过户	1764.94	0.00	1764.94	0.00	
166	肖国生、丁先丽	要求过户	无申报数	过户	0.00	0.00	0.00	0.00	
167	肖建生、吴月英	要求过户	69853.00	过户	69781.99	0.00	69781.99	0.00	
168	姜爱华、卢明娅	要求过户	22491.38	过户	22491.38	0.00	22491.38	0.00	
169	盛立峰、葛春辉	要求过户	105350.00	过户	30150.00	0.00	30150.00	0.00	
170	彭芹芹、林振美	要求过户	96902.00	过户	0.00	0.00	0.00	0.00	
171	李光林、黄子文	要求过户	96033.00	过户	555.42	0.00	555.42	0.00	
172	马仁刚、朱雪梅	要求过户	90297.00	过户	522.25	0.00	522.25	0.00	
173	林佳杰	要求过户	无申报数	过户					
174	李永丽、陈思静	要求过户	无申报数	过户					
175	高洪中、周雪花	要求车位过户	无申报数	车位过户					
176	赵鑫林、张萍	要求车位过户	无申报数	车位过户					
177	方华文、张建芳	要求车位过户	无申报数	车位过户					
178	干振国、王瑛	要求交房	2340535.00		待确认				一期真实购房
179	高如庆	要求交房	2144543.00		待确认				一期真实购房
180	顾水荣	要求交房	3989511.00		待确认				一期真实购房
181	华婧宇	要求交房	1963668.00		待确认				一期真实购房
182	黄央	要求交房	1986383.00		待确认				一期真实购房
183	姜吉彦	要求交房	305405.00		待确认				一期真实购房
184	李建培、张小明	要求交房	1210009.00		待确认				一期真实购房

序号	债权人	申报要求		拟认定情况		其中			备注
		权利要求	金额要求(元)	认定权利	认定金额(元)	本金(元)	孳息(元)	劣后孳息(元)	
185	李依群、于艳华	要求交房	3090944.00		待确认				一期真实购房
186	李郑英、蔡龙祥	要求交房	2814402.00		待确认				一期真实购房
187	刘刚、周桂琴	要求交房	3246209.00		待确认				一期真实购房
188	刘九山	要求交房	3090944.00		待确认				一期真实购房
189	陆泉维	要求交房	2602198.00		待确认				一期真实购房
190	莫巧玲	要求交房	2144543.00		待确认				一期真实购房
191	钱伯铭、顾惠君	要求交房	55516747.00		待确认				一期真实购房(仅1套)
192	沈红毅	要求交房	2661912.00		待确认				一期真实购房
193	沈晓军、陈晓史	要求交房	4188200.50		待确认				一期真实购房
194	史欣宇	要求交房	2323337.00		待确认				一期真实购房
195	宋亭亭	要求交房	1986383.00		待确认				一期真实购房
196	汤国军	要求交房	2706092.45		待确认				一期真实购房
197	唐丽	要求交房	2643561.00		待确认				一期真实购房
198	王会、张卫芳	要求交房	2475094.86		待确认				一期真实购房
199	王李琴	要求交房	580600.95		待确认				一期真实购房
200	王晓霞	未明确	288606.82		待确认				一期真实购房
201	吴丽萍、沈协良	要求交房	3177702.00		待确认				一期真实购房
202	徐佳慧	要求交房	2025074.00		待确认				一期真实购房
203	徐佳灵	要求交房	1988872.00		待确认				一期真实购房
204	徐金平	要求交房	5732308.00		待确认				一期真实购房
205	徐林明、朱刘珍	要求交房	无申报数		待确认				一期真实购房
206	姚旭飞	未明确	4607107.00		待确认				一期真实购房
207	钟社明、陈玉如	要求交房	2940070.00		待确认				一期真实购房
208	朱培玲	要求交房	2840717.00		待确认				一期真实购房
209	朱月忠、戴利忠	要求交房	2475094.86		待确认				一期真实购房
210	国家税务总局海盐县税务局	税收债权	38190946.54		待确认				
211	陈关明		655200.00		待确认				

序号	债权人	申报要求		拟认定情况		其中			备注
		权利要求	金额要求(元)	认定权利	认定金额(元)	本金(元)	孳息(元)	劣后孳息(元)	
212	陈献文		420130.00		待确认				
213	苏传英		1043460.00		待确认				
214	吴跃军		493200.00		待确认				
215	温向东	要求交房	1012833.00		待确认				
216	赵安宁	要求交房	1624442.00		待确认				
217	周王华		2858558.29		待确认				
218	交通银行股份有限公司嘉兴海盐支行		57500.00		待确认				系将来求偿权
219	宁波万力达工程安装有限公司杭州分公司	主张建设工程优先权	3207187.35		待确认				
220	浙江嘉兴中达建设有限公司		89054824.32		待确认				
221	浙江瑞高工程设备有限公司	主张建设工程优先权	5246951.00		待确认				
222	金雪根、韩金妹		1163338.32		待确认				
223	浙江良康园林绿化工程有限公司		2132027.00		待确认				
224	海盐美林建材有限公司		12165789.53		待确认				
225	嘉兴美林大酒店投资管理有限公司		97832219.11		待确认				
226	林尔良		13062260.00		待确认				
227	宋德明	要求过户	无申报数		待确认				
228	嘉兴伟达房地产开发有限公司	要求过户	14801355.26		待确认				
229	郭美娟	要求过户	374804.60		待确认				
230	陈孝军	要求过户	无申报数		待确认				
231	曹晓凤	要求过户	无申报数		待确认				
232	邹伟	要求过户	无申报数		待确认				
233	陆田根	要求过户	无申报数		待确认				
234	沈林祥	要求过户	无申报数		待确认				
235	嵇小云		2031325.00		不予认定				
236	马仁良		9000000.00		不予认定				
237	杨君华	要求交房	无申报数		不予认定				
238	王胜群		41685.09		不予认定				

序号	债权人	申报要求		拟认定情况		其中			备注
		权利要求	金额要求(元)	认定权利	认定金额(元)	本金(元)	孳息(元)	劣后孳息(元)	
239	王小平、杨育生		47231.00		不予认定				
240	辽宁圣维机电科技股份有限公司		83768.00		不予认定				
241	浙江卓尚家居科技有限公司		100480.00		不予认定				
242	杭州美高品牌设计有限公司		189000.00		不予认定				
243	海盐佳特成套电气设备厂		20100.00		不予认定				
244	海盐县金麟贸易商行		48000.00		不予认定				
245	杭州互众体育设施工程有限公司		12000.00		不予认定				
246	嘉兴市先锋文化传播有限公司		19600.00		不予认定				
247	杨加华、杨勤华		10000.00		不予认定				
	合计		776659480.46		224297199.12				

注：

1. 表格内一期真实购房户中标注“要求交房”是指坚持要求交房的债权人；标注“两种方案”是指申报材料中表明若无法交房则要求退房款并支付违约金等的债权人；标注“未明确”是指在申报材料中未明确其主张的债权人；标注“解除合同”是指要求解除合同退还房款及支付违约金等的债权人。
2. 表格内序号 163 至 177 号的债权人，在办理过户手续时，债权人应视具体情况另行缴纳其应当承担的相关费用（如房屋维修基金、物业费等），房款未足额支付的，还应补缴房款。

附件 2：《职工债权表》

序号	姓名	金额（元）
1	林尔良	124586.67
2	林志武	123086.67
3	林良平	87884.00
4	刘碧英	61164.00
5	林晨夫	61164.00
6	林良凤	48943.00
7	林洁	21000.00
8	孙黎	26083.67
9	刘红超	33939.60
10	曾庆鹏	11605.00
11	王琳琳	500.00
12	林佳杰	25156.60
13	张泽宇	5000.00
14	沈国卫	14666.67
15	徐逸洁	9000.00
16	顾雪芳	11149.93
17	陆国荣	19449.67
18	胡久前	3137.00
19	瞿红	36116.67
	合计	723633.13

附件 3：《临时表决权》

序号	债权人名称	债权金额（元）	备注
1	干振国、王瑛	一期真实购房	429426.00
2	高如庆	一期真实购房	431391.67
3	顾水荣	一期真实购房	558206.40
4	华婧宇	一期真实购房	390520.72
5	黄央	一期真实购房	395035.69
6	姜吉彦	一期真实购房	364182.84
7	李建培、张小明	一期真实购房	901436.17
8	李依群、于艳华	一期真实购房	448527.19
9	李郑英、蔡龙祥	一期真实购房	430222.74
10	刘刚、周桂琴	一期真实购房	441074.42
11	刘九山	一期真实购房	448640.59
12	陆泉维	一期真实购房	395037.40
13	莫巧玲	一期真实购房	431391.67
14	钱伯铭、顾惠君	一期真实购房（仅 1 套）	380910.33
15	沈红毅	一期真实购房	404640.91
16	沈晓军、陈晓史	一期真实购房	507800.34
17	史欣宇	一期真实购房	462038.85
18	宋亭亭	一期真实购房	395041.37
19	汤国军	一期真实购房	471498.18
20	唐丽	一期真实购房	406605.85
21	王会、张卫芳	一期真实购房	419104.74
22	王李琴	一期真实购房	783267.18
23	王晓霞	一期真实购房	465845.85
24	吴丽萍、沈协良	一期真实购房	375143.09
25	徐佳慧	一期真实购房	402730.47
26	徐佳灵	一期真实购房	395533.18
27	徐金平	一期真实购房	862256.26
28	徐林明、朱刘珍	一期真实购房	407404.02

29	姚旭飞	一期真实购房	823843.68
30	钟社明、陈玉如	一期真实购房	457204.10
31	朱培玲	一期真实购房	432957.42
32	朱月忠、戴利忠	一期真实购房	419104.74
33	国家税务总局海盐县税务局	税收	38190946.54
	合计		53528970.59

关于浙江美林房地产开发有限公司 财产状况报告

各债权人：

2020年6月5日，海盐县人民法院裁定受理浙江海盐农村商业银行股份有限公司对浙江美林房地产开发有限公司（以下简称“美林公司”）的破产清算申请，并指定浙江越光律师事务所、浙江中兴会计师事务所有限公司、浙江凯信律师事务所担任管理人。

管理人接受指定后，全面调查了美林公司的财产状况，同时对美林公司资产、负债进行全面审计和评估，现报告如下：

一、公司基本情况

1、美林公司于2005年5月获得浙江省人民政府外商投资企业批准证书后，于2005年6月2日以外商投资企业身份向原嘉兴市工商行政管理局申请设立登记，并于2005年6月14日成立，现登记机关为海盐县市场监督管理局。2007年7月13日，注册号由企独浙嘉总字第003649号变更为330400400000710，2016年1月11日变更统一社会信用代码为9133040077572037X9。公司设立时名称为浙江美林房地产开发有限公司；公司设立时类型为外商独资有限责任公司，于2007年11月30日变更为外商合资有限责任公司；公司住所地为海盐县武原街道盐北路88号美林·金色港湾小区15幢301室；公司设立时法定代表人林尔良，于2016年1月11日变更为林良平，于2016年12月30日再次变更为林尔良。

2、经营范围：美林公司工商登记经营范围为普通住宅开发经营。

3、美林公司设立登记时工商登记注册资本为1200万美元，由外资公司美林贸易集团有限公司（美国）按出资期限出资【据盐外经资（2005）24号批复文件规定，首期自营业执照签发之日起三个月内缴付15%，第二期至2005年12月31日前再出资150万美元，第三期至2006年12月31日前再出资435万美元，余款自营业执照签发之日起三年内全部缴清】，持股比例为100%。缴款期内，美林贸易集团有限公司经审批将其持有股权中30%分别转让给朱锦平（美国，持股比例5%）、陈勤洲（美国，持股比例5%）、林松岳（美国，持股比例5%）、黄燕平（美国，持股比例8%）、刘燕娟（美国，持股比例7%）。全体股东于2008年12月17日完成全部出资1200万美金，并经海盐中联兴会计师事务所出具验资报告审验。

2014年6月6日，美林公司股权经审批变更为美林贸易集团有限公司（美国，持股比例46.667%）、林良平（美国，持股比例23.333%）、黄燕平（美国，持股比例8%）、刘艳娟（美国，持股比例7%）、陈勤洲（美国，持股比例5%）、林松岳（美国，持股比例5%）、朱锦平（美国，持股比例5%）。

二、财产状况查证情况

1、根据美林公司向管理人提供的财务资料，截至2020年6月5日，账面显示如下（未经审计）：

资产总额 642,144,891.21 元，负债总额 626,121,896.68 元，所有者权益（或股东权益）总额 16,022,994.53 元。

（1）资产

货币资金 1,087,455.30 元、预付账款 248,002,172.35 元、其他应收款 -49,461,414.83 元、存货 310,302,961.97 元、固定资产 27,180.00 元、在建工程 132,186,536.42 元。

（2）负债

长期借款 62,672,753.52 元、应付账款 22,734,650.95 元、预收账款 403,838,441.45 元、应付职工薪酬 -202,332.60 元、应交税费 11,698,462.58 元、其他应付款 125,379,920.78 元。

（3）所有者权益

实收资本（或股本）89,259,318.48 元（1200 万美元）、资本公积 4,650.25 元、未分配利润 -73,240,974.20 元。

由于美林公司会计核算不规范，存在会计记账随意性大、原始凭证内容不完整、辅助账设置混乱、业务和财务严重脱节等现象，且重要经济合同、建筑施工和销售资料尚未提供完整，使得审计工作存在很大障碍，截至本次债权人会议财务审计工作尚在进行中。

3、经查证美林公司现有主要财产情况如下：

（1）货币

经管理人查明，美林公司持有银行账户 17 户，目前银行账户余额共计 213034.62 元。详见附表：

顺序	银行	开户银行名称	账号	账户性质	对账单余额
1	中信银行	中信银行股份有限公司嘉兴海盐支行	7333910182400000325	一般存款账户	6,559.86
2	中国银行	中国银行股份有限公司嘉善支行	388364859570	一般存款账户	-
3	中国银行	中国银行股份有限公司海盐支行	351958354669(3001)	一般存款账户	-
4	中国农业银行	中国农业银行股份有限公司海盐县支行	19360101040016792	一般存款账户	-
5		中国农业银行股份有限公司海盐县支行	19360101040028524	非预算单位专用存款账	-
6		中国农业银行股份有限公司海盐县支行	19-362014040001292	美元户	-
7		中国农业银行股份有限公司海盐县支行	19360162600000258	保证金	195,500.00
8	中国建设银行	中国建设银行股份有限公司海盐支行	33001637135059336699	一般存款账户	1,528.57
9		中国建设银行股份有限公司海盐支行	33001637127059336688	非预算单位专用存款账	5,406.21
10	中国工商银行	中国工商银行海盐县支行	1204090019045140809	一般存款账户	65.36
11		中国工商银行海盐县支行	1204090029045208892	非预算单位专用存款账	9.99
12		中国工商银行海盐县支行	1204090029999900912	非预算单位专用存款账	1,333.74
13		中国工商银行海盐县支行	120409004100010554	保证金户	-
14	海盐农村商业银行	浙江海盐农村商业银行股份有限公司	201000003522841	基本存款账户	6.45
15		浙江海盐农村商业银行股份有限公司	201000098087963	非预算单位专用存款账	1,833.05
16	交通银行	交通银行嘉兴分行	334606000018010058828	一般存款账户	53.82
17	交通银行	交通银行股份有限公司嘉兴海盐支行	721006920018010012832	一般存款账户	737.57
	合计				213,034.62

（2）美林金色港湾宾馆、公寓式酒店及附属设备设施

该项目经审核取得建设工程规划许可证（第 330424200801006 号），记载建设单位为美林公司，建设项目名称为金色港湾一期：宾馆、公寓式酒店，建设位置为新桥北路、盐北路，建设规模为 67155.16 平方米，其中地下室 9298.31 平方米、公寓式酒店 15740.5 平方米、宾馆加裙房 42116.35 平方米。该项目占用土地面积约为海盐国用（2007）第 1-2432 号土地（记载总面积为 33526 平方米）的 50%。该项目于 2019 年 4 月 24 日取得工程规划核实确认书，记载建设项目名称为金色港湾一期：宾馆、公寓式酒店；建设位置为新桥北路、盐北路交叉口；总建筑面积 67604.23 平方米，其中宾馆 41020.52 平方米、公寓式酒店 17285.41 平方米、地下室 9298.3 平方米。

美林金色港湾宾馆、公寓式酒店已安装了部分设备作为宾馆及公寓式酒店的配套设施。宾馆及公寓式酒店作了部分装修。另，该项目至今未完成综合验收，未取得竣工验收备案表，未取得房屋建筑面积测绘报告，产权证未登记。

（3）美林公司商业二期土地

美林公司美林金色港湾商业金融土地位于海盐县武原街道新桥路东、盐北路北，土地使用证：海盐国用（2007）第 1-2432 号，证载的总面积为 33526 平方米，其中独用面积为 33526 平方米。土地用途为商业金融用地，使用权类型为出让，终止日期：2046 年 12 月 14 日。该宗地上已建造的宾馆和公寓式酒店为商业一期（未完成综合验收），约占宗地的 50%，剩余 50% 设计规划为商业二期土地，现为空地。

（4）美林公司二期、三期未售房源

根据管理人目前查证情况，美林公司二期未售商品房 1 套，建筑面积约 241.40 平方米，三期未售商品房 7 套，面积共计约 1096.54 平方米，其性质均为住宅；三期竣工测绘报告性质标为住宅（小区配套服务用房）的房屋 15 套；二期、三期未售地下室车位 116 个、三期地下机械车位（无产权证，经向海盐县市场监督管理局查询使用状态为停用，部分已长期出租或已拆除，剩余具体数量待评估时具体清点）。

美林公司二期、三期除上述未售房源外，部分房源因涉及债权人主张以房抵债等与债权审核相关联情况，管理人需待关联债权审核确认后再予以确定房屋权属。管理人将根据最终查证属实情况，对二期、三期未售房源进行调整。

（5）车辆

美林公司名下持有三部车辆，分别为：浙 F2068E 奥迪小型越野客车，初次登记日期为 2007 年 12 月 29 日；浙 FK9888 梅赛德斯 - 奔驰小型轿车，初次登记日期为 2008 年 8 月 18 日；浙 FK2226 大捷龙小型普通客车，初次登记日期为 2007 年 3 月 15 日，该车逾期未年检达到报废标准。

（6）低值易耗品

美林公司现有少量办公设施、办公用品，如办公桌椅、电脑等低值易耗品。

（7）其他

经管理人在相关知识产权公示网站查询，未发现美林公司持有商标、专利等无形资产。

三、其他事项说明

(1) 根据债务人现有状况，仅就已查实的资产对其进行评估。

(2) 因美林公司二期、三期除上述披露未售房源范围外，部分房源与个别债权人主张债权相关联，具体可评估范围尚未完全明确，待管理人根据相关争议债权最终确认结果，明确未售房源后再进行评估处置。

(3) 清算过程中，若发现美林公司其他具有价值的资产，则进一步核实后评估处置，对不具备评估价值的杂物将不予纳入评估范围。

浙江美林房地产开发有限公司管理人

二〇二〇年十月十日

关于浙江美林房地产开发有限公司 财产管理方案的报告

各债权人：

2020年6月5日，海盐县人民法院裁定受理浙江海盐农村商业银行股份有限公司对浙江美林房地产开发有限公司（以下简称“美林公司”）的破产清算申请，并指定浙江越光律师事务所、浙江中兴会计师事务所有限公司、浙江凯信律师事务所担任管理人。管理人接受指定后即开展美林公司财产清查工作，现提交《财产管理方案》供债权人会议审议并表决。

一、接管背景

管理人接受法院指定后，立即着手开展美林公司的破产清算工作，管理人积极与美林公司法定代表人联系，走访美林公司住所地，办理公司印鉴及相关资料、凭证的交接手续。管理人通过向各权属登记职能部门查询和对美林公司现有财产的盘点，清查公司相关资产（具体详见《关于浙江美林房地产开发有限公司财产状况报告》）。

二、债务人财产的接管

1、管理人接受指定后，多次走访了美林公司住所地，了解债务人现有资产，在债务人住所地张贴破产清算公告及通知书，向债权人邮寄发放债权申报通知书及法院通知书，尽一切可能告知已知债权人。

2、在管理人催促下，美林公司法定代表人于2020年7月8日起分批向管理人移交美林公司印鉴、证照、财务凭证等资料。

3、实物资产

（1）管理人接管的实物资产为：货币（银行账户内余额）；美林金色港湾宾馆、公寓式酒店及附属设备设施；美林公司商业二期土地；美林公司二期、三期未售房源。

（2）经管理人多次催促，美林公司尚未向管理人移交名下登记车辆，即浙F2068E奥迪小型越野客车、浙FK9888梅赛德斯-奔驰小型轿车、浙FK2226大捷龙小型普通客车（已达报废标准）。

（3）低值易耗品，如办公设备设施、办公用品等。为推进破产清算工作，管理人经法院准许聘任美林公司5名工作人员配合清算，美林公司尚存少量办公设备设施、办公用品等均仍由其留用工作人员在美林公司内作日常清算工作使用。

4、为全面清查美林公司资产、负债等情况，经法院准许美林公司财务审计工作由联合管理人中浙江中兴会计师事务所有限公司担任；同时法院依法确定了平湖正元资产评估事务所进行资产评估工作。

5、因美林公司会计核算不规范，存在会计记账随意性大、原始凭证内容不完整、辅助账设置混乱、业务和财务严重脱节等现象，且重要经济合同、建筑施工和销售资料尚未提供完整，使得审计工作存在很大障碍，本次债权人会议召开前，财务审计工作尚在进行中。管理人、评估人员、美林公司法定代表人已对美林金色港湾宾馆、公寓式酒店及附属设备设施、

商业二期土地进行现场盘点确认，资产评估工作尚在进行中。

三、债务人财产汇总

美林公司现有主要资产为：货币（银行账户现有余额）；美林金色港湾宾馆、公寓式酒店及附属设备设施；美林公司商业二期土地；美林公司二期、三期未售房源；车辆（3部）；低值易耗品（具体详见《关于浙江美林房地产开发有限公司财产状况报告》）。

四、对债务人财产管理的基本原则

1、债务人财产价值最大化的原则

管理人本着有利于债务人财产价值最大化的原则，管理债务人的财产，防止债务人财产价值减损，提高债权清偿率，以实现债权人的利益最大化。

2、合法、诚信、勤勉原则

管理人遵照企业破产法的规定依法履行职责。管理人勤勉履行职务，监管债务人财产，处理涉及债务人财产的诉讼、仲裁等相关事务时，将坚持维护债务人的利益，勤勉尽职，并贯穿于整个破产清算程序。

3、接受监督原则

管理人将依法接受海盐县人民法院监督，管理人就日常工作不定期向法院汇报，履职期间出现需要由法院协调、决定的事项，管理人即时作出请示报告。同时，管理人也自觉依法接受债权人会议的监督，依法及时向债权人公布、披露相关信息。

五、对债务人财产的管理措施

管理人对不同的财产采取不同的管理措施：

（一）对接管的现有银行账户现有余额，管理人拟在注销债务人银行账户后将余额转入管理人账户。

（二）美林金色港湾宾馆、公寓式酒店及附属设备设施；美林公司商业二期土地。

1、该项目现状如下

（1）据海盐国用（2007）第1-2432号宗地记载面积为33526平方米，其中单独使用面积为33526平方米。美林金色港湾宾馆、公寓式酒店占用该土地约50%的面积，剩余50%土地为美林商业二期土地，现为空地。该宗地上房产已建部分的美林金色港湾宾馆和公寓式酒店为各一幢（即商业一期），建筑面积共67604.23平方米，海盐县自然资源和规划局已出具美林一期项目的规划确认书，但该项目至今未完成综合验收，产权证未登记。

（2）海盐国用（2007）第1-2432号宗地已分别抵押给浙江海盐农村商业银行股份有限公司、浙江禾城农村商业银行股份有限公司（余额抵押）。抵押权人均已向管理人申报，管理人拟确认金额两户共计为102789641.32元。该两户抵押权人向管理人申请立即处置抵押物以实现其抵押别除权。

（3）截至2020年9月26日就该项目主张建设工程款优先权的债权人共6户，因工程款尚未结清，涉及建设工程款优先权。管理人拟确定建设工程款优先权金额为16045729.00元（尚有2户待确认）。建设工程款优先权金额最终以管理人审定并经人民法院裁定确认为

准（具体详见《关于提请债权人会议核查债权的报告》）。

（4）该项目《商品房预售证》【售许字（2009）第15号】载明：可预售面积为17235.47平方米，用途性质为商贸。截止到破产清算受理之日，债务人已网签备案面积为17054.18平方米，剩余4套房屋，面积183.29平方米未网签备案。上述网签备案户总共88户，其中真实购房户67户（涉及房屋74套，面积约3534.55平方米。其中8户已诉讼解除且债权已清偿）。其余网签21户性质多为名为购房实为借款担保类、销售奖励类、股东房类、未实付款类等（涉及房屋262套，面积约13519.63平方米）。

（5）经管理人函询规划部门后反馈意见为，该项目地块33526平方米（含商业一期、二期）约定竣工日期为2012年6月13日，但至今未完成竣工验收，严重竣工超期。该项目处置时买受人需另行向主管部门支付竣工超期违约金，计算至2015年11月20日查封之日止计1274.652045万元；过户之日起至整块商业用地项目完成竣工验收之日止，每日还需缴纳违约金【计算标准为（5050万元/83348平方米）×33526平方米×0.2‰=0.406263万元】。该项目买受人还应与自然资源和规划部门重新签订土地出让补充协议，同时办理权属变更手续。办理土地验收手续需要提供以下材料：规划核实确认书，建设工程竣工测绘报告和重新测量的宗地图，并依照这些材料确定其是否遵守合同约定的指标（容积率1.3-3.0，建筑密度不大于40%，绿化率不小于20%）。“商业一期”宾馆部分整体登记。

（6）规划部门还列明商业二期金融地块开发注意事项：本地块规划用地性质为商业服务业设施用地。禁止虚拟分割，设计用途为宾馆酒店的，整体登记；设计用途为商务办公的，最小分割面积200平米；宾馆及公寓式酒店的整改，应满足地块规划条件；因商业一期、住宅区块建设时已将商业二期方案公告，且住宅区块已建设完成并投入使用，故商业二期建设相关指标和配套应结合规划条件、规划开发补充要求、原公告设施方案及周边情况予以保证落实；商业二期开发建设除符合地块规划条件（盐城规条武字【2006】55号）以外，还应满足规划开发补充要求11项，如商业二期开发建设的各项指标（包括但不限于容积率、建筑密度、绿地率、停车位数量）应与商业一期统筹计算；建筑高度不得超过限制；需配建幼儿园；物业管理用房按宗地面积配建；缴纳基础设施配套费；综合测算停车位，一期不足需二期补足，除一期公寓式酒店配套车位外，其余车位均不得出售等等。商业二期开发建设条件不限上述内容，具体须结合相关规范标准和要求为准。

（7）经人防主管部门反馈，原海盐县人民防空办公室与美林公司于2008年签署了《美林·金色港湾依法修建人防工程协议》，明确整个项目（包括一期酒店部分、二期和三期住宅部分、四期又称商业二期地块）应建人防工程全部配置在商业街区域（尚未开发的四期地块），整个地块应建人防工程面积在地块最后一期办理规划许可证前统一结算。按照美林·金色港湾项目一期、二期、三期工程办理建设工程规划许可时的人防法律法规和结建政策，美林·金色港湾项目一期、二期、三期共需依法修建防空地下室建筑面积17977.34平方米（抗力等级为核6级）。后续处置该项目时，资产买受人在承担四期（即商业二期）地块开发法定人防义务的同时，还需承担美林·金色港湾项目一期、二期、三期尚未履行的人防结建义务。

2、该项目具体处置措施

鉴于美林金色港湾宾馆、公寓式酒店至今未完成竣工验收且整体项目存在上述众多不利限制条件，美林公司客观上没有能力续建竣工并办理验收手续，无法向真实购房户交付已售房屋，其余非真实购房户因其债权性质本就不具有真实商品房买卖合同关系，管理人拟于本次债权人会议后向全体网签户一并发出解除网签备案合同通知书，对该项目进行整体处置。

（三）美林公司二期、三期未售房源

因二期、三期优质房源基本出售完毕，根据城建档案管查询竣工测绘报告，二期、三期未售房源大部分类型为住宅（小区配套服务用房）、物业用房、地下车库、住宅（贮藏）、地下夹层等，是否可售、可办证、售后用途是否受限尚待规划、住建等部门予以明确。另，因二期、三期部分未售房源权属尚不明确（涉及债权人主张以房抵债、抵工程款），需待债权审核确定后，才能完全明确未售房源范围。该部分二期、三期资产待评估范围明确后再一并处置。

（四）车辆

管理人将继续责令美林公司移交车辆，待管理人接管后予以评估、拍卖处置；对于已达到报废标准的车辆由管理人直接向车辆管理部门办理报废手续，报废处理。

（五）债权人要求美林公司办理住宅二期、三期（含车位）过户手续的问题

债权申报期间，部分债权人向管理人申报要求美林公司办理住宅二期、三期房屋交房或过户手续。经管理人核实，该类债权人有以下三类：

1、涉及以房抵工程款，视为房款已全部付清类

该类债权人涉及以房抵工程款且实际已占有使用房屋，但尚未办理交房结算手续，部分债权人已通过法院诉讼确认了以房抵工程款的事实。管理人拟在查明抵扣工程款的具体金额和房屋范围后，对该类房屋中可以办理过户手续的房屋（住宅类已通过验收），在与该类债权人办理结算手续，收回美林公司垫付的房屋维修基金、物业费等费用后，配合其办理过户手续。

2、涉及以房抵工程款，仅签订《商品房认购协议书》，部分购房款已抵扣工程款、部分购房款未抵扣工程款类

该类债权人实际均已占有使用所涉房屋，部分已通过法院诉讼确认该《商品房认购协议书》的效力，并且通过判决认可该类债权人有权实际占有使用该类房屋。对该类债权人，管理人拟进一步审查相关协议材料，明确其需向美林公司支付剩余购房款或全部购房款。在该类债权人向美林公司履行全部交款义务后（包括但不限于补足购房款、收回垫付的房屋维修基金、物业费等），配合其办理过户手续。

3、住宅二期、三期中真实购房户因各种原因尚未办理交房或过户手续（含车位），现要求给予办理相应手续的。

对该类债权人，管理人拟在核实其是否已全额付清购房款及相应交房结算所涉费用后，配合其办理过户手续。

（六）债务人对外债权清收

- 1、管理人将进一步与债务人核实对外应收债权情况并积极收集相应的证据材料；
- 2、管理人将根据债务人提供的或管理人能够查找到的可供催收债权的基础材料，尽职尽责催讨以维护债权人利益；
- 3、若债权人知晓债务人尚有隐匿的对外应收债权财产线索的，可向管理人提供，管理人将进一步核实后依法采取措施，以维护债权人利益。

由于目前管理人尚未掌握债务人对外应收款的具体情况，管理人将在审计报告出具后，再具体实施。

（七）其他

- 1、鉴于美林公司商业一期宾馆、公寓式酒店工程尚未竣工验收，二、三期住宅已基本售罄，美林公司无继续经营的现实条件，故管理人拟停止债务人的营业。
- 2、管理人在履职过程中若发现债务人存在破产法规定应予撤销情形事项的，则拟根据破产法规定处理，不排除采取诉讼途径解决。
- 3、管理人在履职过程中若发现债务人的股东、工作人员有侵占、挪用债务人财产等情形的，则依法及时向法院或债权人会议报告，若涉嫌犯罪的，则向公安机关报案处理。
- 4、管理人处置财产过程中若发现不具评估价值的杂物，管理人拟于相关评估财产依法拍卖（或变卖）处置后，将剩余杂物按废品处置清理，若杂物清理过程中产生相关费用的（如固废、危废处理产生的费用），则列入破产费用清偿。
- 5、本案破产清算过程中，管理人若发现管理债务人财产支出费用将高于债务人财产价值，则拟不再处置该等财产。

六、特别说明

- 1、管理人接管美林公司期间，发现美林公司金色港湾宾馆、公寓式酒店地下室电力设备设施出现故障，电力系统瘫痪，除无法供电外，地下室抽水设备等设施均无法运行。为了维护美林公司资产安全，确保其资产价值最大化，经与海盐县供电部门协调，由其先行对受损电力设备设施进行抢修维护，管理人拟将所产生的维修费、配件费、电费等全部费用列入破产费用或共益债务。
- 2、管理人依法履职过程中所产生费用，依破产法及相关司法解释应列入破产费用或共益债务的，均拟列入破产费用或共益债务。
- 3、管理人在本次债权人会议后若发现债务人存在其他可供处置财产的，则参照本财产管理方案原则进行财产管理。若债权人于本次债权人会议后发现债务人有其他隐匿财产的线索，请及时向管理人提供，以便管理人核实后参照本财产管理方案处置原则予以处置，最大程度维护债权人利益。

本次债权人会议如对本财产管理方案未通过的，管理人将根据《中华人民共和国企业破产法》第六十五条第一款的规定，提请海盐县人民法院依法裁定。

会议结束后，管理人将根据债权人会议通过的或人民法院裁定认可的财产管理方案，在

海盐县人民法院和债权人会议的双重监督下，勤勉尽责，忠实执行职务，努力快速推进破产清算工作的进程，节约破产成本，实现债权人利益最大化。

特此报告。

浙江美林房地产开发有限公司管理人

二〇二〇年十月十日

关于浙江美林房地产开发有限公司 财产变价方案的报告

各债权人：

2020年6月5日，海盐县人民法院裁定受理浙江海盐农村商业银行股份有限公司对浙江美林房地产开发有限公司（以下简称“美林公司”）的破产清算申请，同日指定浙江越光律师事务所、浙江中兴会计师事务所有限公司、浙江凯信律师事务所担任管理人。管理人接受指定后即开展美林公司财产清查工作，并委托评估单位对资产进行评估，现提交《浙江美林房地产开发有限公司财产变价方案》供债权人会议审议并表决。

一、变价原则

1、公开处理原则

破产财产（债务人财产）以公平、公正、公开的原则进行资产变现，管理人将通过淘宝网的破产资产强清平台对破产资产（债务人资产）进行拍卖变价。

2、接受人民法院监督的原则

管理人制定财产变价方案，提交债权人会议表决通过，并报人民法院认可后由管理人执行。

3、有利于财产变价处置原则

管理人将在资产评估报告正式出具后，从有利于财产变价，使债权人利益最大化为原则进行财产变价处置。

二、破产财产（债务人财产）状况

具体详见《关于浙江美林房地产开发有限公司财产状况报告》、《关于浙江美林房地产开发有限公司财产管理方案》。

三、破产财产（债务人财产）变价方案

1、银行存款

对接管的现有银行账户余额，管理人拟在注销债务人银行账户后将余额转入管理人账户。

2、对美林金色港湾宾馆、公寓式酒店及附属设备设施和商业二期土地先予公开资产推介

美林公司现有主要资产为美林金色港湾宾馆、公寓式酒店及附属设备设施和商业二期土地。为了使资产价值最大化，最大限度地保护债权人、债务人利益，管理人拟于本次债权人会议结束后在全国企业破产重整案件信息网上发布美林金色港湾宾馆、公寓式酒店及附属设备设施和商业二期土地资产推介信息，以公开招募投资人。同时考虑到破产清算时间过长将有损于债权人利益（尤其是抵押别除权人利益，两家抵押权人已向管理人申请要求立即处置抵押资产，以实现别除权），招募投资人截止时间拟定为2020年11月15日。若逾期仍未有投资人作有效投资方案，则管理人拟直接将上述资产进行资产拍卖变价，以维护全体债权人利益。

3、二期、三期未售房源的特别说明

(1) 二期、三期可售商品房待性质明确且经评估后，管理人将通过公开拍卖的方式予以处置。

(2) 美林二期、三期地下产权证车位及无产权证车位（含地下机械车位），因可能受限于买受人身份，仅限于本小区业主，较难进行公开拍卖。若需处置时，管理人拟进一步明确相关限制性条件后，对该等资产评估后变价处置。

4、具体资产拍卖方式

(1) 本次破产清算中考虑到债务人财产的实际状况，为了有利于债务人财产变价，管理人拟对债务人资产中主要资产即美林金色港湾宾馆、公寓式酒店及附属设备设施和美林公司商业二期土地整体处置；二期、三期未售房源等资产从有利于财产变价出发，能整体处置的仍以整体处置为主（若与美林金色港湾宾馆、公寓式酒店及附属设备设施一并整体处置有利于资产价值最大化的，则拟一并处置），不宜整体处置的（如车辆等）则单独处置为辅的原则进行变价处置。

(2) 第一次拍卖拟以评估价值的 70% 作为变现价值进行起拍；若拍卖物流拍则拟以前次起拍价的 80% 作为起拍价进行第二次拍卖；若拍卖物二次流拍则继续拟以前次起拍价的 80% 作为起拍价进行第三次拍卖。以此类推，直至拍卖物变现。

(3) 资产拍卖相关的其他事项参照《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》办理。

四、特别说明

本次破产清算过程中或本次破产清算程序终结之日起两年内，若发现债务人其他可供处置的财产的，则比照本方案进行变价处置。

浙江美林房地产开发有限公司管理人
二〇二〇年十月十日

关于浙江美林房地产开发有限公司 财产分配方案的报告

一、参加破产财产（债务人财产）分配的债权情况

截止报告日，管理人共收到 247 家债权人共 247 笔债权申报，另有 19 笔职工工资债权。管理人将依据法院最终裁定确认的无争议债权表所列明的债权人人数、债权金额、债权性质，进行破产财产（债务人财产）分配。

二、可供分配的破产财产（债务人财产）总额

可供分配的破产财产（债务人财产）总额为银行存款余额及破产财产（债务人财产）的具体拍卖变价所得（若有设定担保权的破产人 / 债务人特定财产则不纳入该范围）。

三、破产财产（债务人财产）分配的顺序、比例和数额

（一）破产费用和共益债务情况

1、破产费用

符合《企业破产法》第 41 条及其他关于破产费用法律规定的费用支出，列为破产费用。如：

（1）破产案件受理费、公告费；

（2）刻制管理人印章、财务章费用，债权催收、债权申报通知邮寄费、档案费，债权人会议资料制作费及其他零星费用；

（3）管理人聘用保安、原工作人员费用；

（4）审计、评估费；

（5）管理人报酬；

（6）管理人执行职务的其他费用。

上述费用部分已经产生，并由管理人先行垫付，最终以实际发生结算为准。

2、共益债务

符合《企业破产法》第 42 条及其他关于共益债务法律规定的费用支出，列为共益债务。该费用以最终实际发生结算为准。

（二）债权的分配

1、债权的分配将依据《企业破产法》第 109 条、第 113 条规定的顺序清偿，并考虑实际情况作适当调整。

对破产人（债务人）的特定财产享有担保权的权利人，对该特定财产享有优先受偿的权利。

破产财产（债务人财产）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（其

中美林真实购房户购房款本金优先于其他普通债权)。

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。

2、破产财产(债务人财产)按上述顺序分配完毕后若尚有剩余的，则对劣后债权按比例进行清偿。

四、破产财产(债务人财产)分配实施办法

管理人将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，实施转账支付。若债权人未及时提供有效银行账号的，管理人将对该债权人对应分配额进行提存。

五、特定财产清偿方案

1、建设工程的价款可以就工程折价或者拍卖的价款优先受偿，建设工程价款包括承包人为建设工程应当支付的工作人员报酬、材料款等实际支出的费用，不包括承包人因发包人违约造成的损失。

2、对破产人(或债务人)的特定财产享有担保权的权利人，对该特定财产享有优先受偿的权利。享有该优先受偿权的债权人行使优先受偿权利未能完全受偿的，其未受偿的债权作为普通债权；放弃优先受偿权利的，其债权作为普通债权。

六、其他

1、若本案破产清算过程中，管理人处置债务人资产实际所得款项扣除破产费用、共益债务后大于全部债权的，则仍依法在本破产清算程序中对全部债权全额进行清偿后，依《破产法》第108条之规定向法院申请裁定终结破产程序。

2、本案破产清算过程中，若可供分配财产不足以支付分配费用的，在优先清偿破产费用和共益债务后则不再进行分配，依法由人民法院将其上交国库。本次破产清算程序终结之日起两年内，若发现债务人另有可供分配财产的，则参照本分配方案进行分配，若可供分配财产不足以支付分配费用的，在优先清偿破产费用和共益债务后则不再进行分配，依法由人民法院将其上交国库。

浙江美林房地产开发有限公司管理人

二〇二〇年十月十日

关于浙江美林房地产开发有限公司 管理人报酬方案的报告

债权人会议：

作为浙江美林房地产开发有限公司（以下简称“美林公司”）管理人，我们已向债权人会议报告了美林公司破产清算以来的履职情况。现管理人提出管理人报酬方案。

一、报酬方案考虑了下列情况（包括但不限于）：

1、管理人接受指定后，积极联系法院、企业法定代表人，走访并接管债务人企业；聘任美林公司原工作人员、安保人员配合清算。

2、管理人向政府各相关职能部门及债务人开户银行等机构进行全面资产调查取证；

3、因管理人中联合单位具备审计资质，故同时负责美林公司全面审计工作；清查美林公司各类业务经营资料并向评估机构提供，配合评估机构对美林公司现有资产进行现场评估；

4、接受债权人债权申报，审查并编制债权表，供债权人会议核查。美林公司债权人人数众多，债权复杂，管理人时间紧、任务重。

二、管理人报酬的确定

1、管理人破产清算工作繁琐细致，根据最高人民法院《关于审理企业破产案件确定管理人报酬的规定》第二条、浙江省高级人民法院《关于规范企业破产案件管理人工作若干问题的意见》第十九条之规定，管理人拟以债务人最终清偿的财产价值总额为基数，在以下比例范围分段确定管理人报酬：

（1）不超过 100 万元（含本数，下同），按 12% 确定；

（2）超过 100 万元至 500 万元的部分，按 10% 确定；

（3）超过 500 万元至 1000 万元的部分，按 8% 确定；

（4）超过 1000 万元至 5000 万元的部分，按 6% 确定；

（5）超过 5000 万元至 1 亿元的部分，按 3% 确定；

（6）超过 1 亿元至 5 亿元的部分，按 1% 确定；

（7）超过 5 亿元的部分，按 0.5% 确定。

担保权人优先受偿的担保物价值，不计入前款规定的财产价值总额。

2、管理担保物的费用

破产清算期间，管理人作大量对担保物的维护、变现、交付管理工作，付出合理劳动，有权向担保权人收取适当的报酬。若管理人与担保权人就上述报酬数额不能协商一致的，拟参照最高人民法院《关于审理企业破产案件确定管理人报酬的规定》第二条规定的计费标准的 10% 收取报酬。

三、管理人报酬支付时间

管理人拟根据最高人民法院《关于审理企业破产案件确定管理人报酬的规定》第三条、《全国法院破产审判工作会议纪要》第三条第 10 项之规定，根据破产案件进度和管理人履

职情况分期支付，最终由法院确定。

四、其他费用

管理人为执行职务所支付的费用，包括但不限于诉讼费用、审计评估费、诉讼保全担保费用、保安费、档案费、交通费、文印费、邮寄费、银行手续费等费用，作为破产费用或共益债务，在破产财产（债务人财产）中优先支付。

上述方案，请债权人会议予以审查并报海盐县人民法院确认。

浙江美林房地产开发有限公司管理人

二〇二〇年十月十日

浙江美林房地产开发有限公司破产清算案

关于《非现场表决方案》的提议

各债权人：

为了提高工作效率、简便工作程序、节省费用开支、减轻债权人负担，倡导低碳节能环保办公，就浙江美林房地产开发有限公司破产清算案工作中的有关会议通知和债权人表决方式做如下方案，请审议。

一、非现场债权人会议表决方式

1、非现场债权人会议表决方式（以下简称非现场表决方式）是指，在本次债权人会议后，根据《中华人民共和国企业破产法》的规定，应由债权人行使的有关职权和须交由债权人会议表决的事项，管理人可以不召集债权人召开现场债权人会议，而是通过向各债权人邮寄书面表决票等会议资料，由各债权人在管理人告知的期限内行使表决权，并将表决票寄回或送交管理人；经管理人统计，将计票结果报告人民法院，以决定该表决事项是否通过的表决方式。

2、管理人将会议表决事项等会议资料按各债权人留存在管理人处的送达地址寄送；自寄送次日起经过5天即视为各债权人已经收到该会议资料，债权人会议表决程序自此启动。债权人的送达地址如有变动，应书面通知管理人；如未书面通知，即视为送达地址未发生变动。

二、非现场表决事项的确定

管理人根据《企业破产法》和本案案件推进的需要，可确定非现场表决事项。如人民法院或管理人认为不宜进行非现场表决的事项，依照《企业破产法》的规定，仍采取召开现场债权人会议的方式进行现场表决。

三、非现场表决的规则

1、债权人收到书面表决票后，应在管理人告知的期限内填写表决票，并寄回或送交管理人。管理人以收到表决票的情况确定出席债权人会议的人数。债权人逾期提交表决票的，视为该债权人未出席债权人会议，且放弃行使表决权。

2、表决票填写方法：债权人在填写表决票时，按照表决意愿填写表决意见，在表决意见的框内选项栏中划“√”，并在表决票的落款处加盖债权人印章或签名，或者由其代理人签名。

3、债权人应正确填写表决票。债权人未在表决票上按表决票填写方法填写或因涂改而无法辨认的表决票，作弃权票处理。

4、表决事项经由出席会议的有表决权的债权人过半数表决通过，且其所代表的债权额占无财产担保债权总额的二分之一以上的，即视为该表决事项获得债权人会议表决通过。《企业破产法》对表决通过有特别规定的，从其规定。

5、管理人对收到的表决票进行计票。计票过程受人民法院监督，计票结果报告人民法院，并以短信方式通知各债权人。

四、短信及网络通知方式

本次债权人会议后，有关涉及债权人会议召开、债权人职权行使等与债权人相关的事项，管理人可以以短信方式发送至债权人或债权人授权代表手机上，即视为送达，不再另行邮寄书面通知。本次破产清算案涉及有关法院裁定、管理人通知等文书内容，债权人可进入全国企业破产重整案件信息网搜寻“浙江美林房地产开发有限公司”随时进行查看，有关书面材料统一一并邮寄。

五、未尽事项，依照法律规定执行。

特此提议，请予表决！

浙江美林房地产开发有限公司管理人

二〇二〇年十月十日

