

烟台德昱房地产开发有限公司 破产财产分配方案

一、可供分配的破产财产情况

截止到 2022 年 12 月 15 日，烟台德昱房地产开发有限公司（以下简称德昱公司）本次可供分配的破产财产总额为 46058624.66 元，包括：

- 1、接管库存现金：208.56 元；
- 2、已划转至破产账户的银行存款（恒丰银行福山支行）：837.82 元；
- 3、德昱公司名下美食城 10 栋房产拍卖款 45635270.19 元；
- 4、车辆拍卖款：237450 元；
- 5、低值易耗品拍卖款：183776.62 元；
- 6、追收竞买人拍卖违约金：1081.47 元。

二、暂未处置完毕的破产财产情况

（一）货币资金

截止 2022 年 12 月，德昱公司名下未划转至破产账户的银行账户存款 764.59 元，因缺少密码器等原因暂未能转款销户。

（二）实物资产类

1、剩余在拍房屋标的 39 个

房屋数量	面积（m ² ）	在拍价格（元）	状态	权利设置情况
39	34848.66	123060680.47	拍卖中	28 栋设立抵押

2、存在争议暂停拍卖房屋标的 1 个

房屋数量	面积 (m²)	流拍价格 (元)	状态	权利设置情况
1【8#楼】	1479.44	7641287.24	暂停拍卖	设立抵押

3、剩余确权待拍卖房屋 1 栋

房屋数量	面积 (m²)	参考同类房屋 在拍价格 (元)	状态	权利设置情况
1【43#楼】	467.07	1642201.67	评估中	-

4、剩余有争议未处理完毕房屋 1 栋

房屋数量	争议	状态	权利设置情况
1【9#楼】	购房户与抵押权人	诉讼中	抵押物或非破产财产(根据诉讼结果确定)

5、剩余未变现的低值易耗品

因状况较差，变现困难，已多次流拍。目前在拍价格 1146.88 元。

以上破产财产管理人将持续推进处置工作，对存在争议涉诉未决的，将根据法院判决结果对破产财产依法处理，在拍卖成交后纳入可供分配的破产财产进行追加分配。

三、对外应收款项的清查、清收情况

1、对股东出资情况的落实

经调查，虽出资义务人徐祥玉、高德出资过程存在通过烟台御花园置业有限公司、烟台汇盛恒润市政工程有限公司账户周转往来、存在出资不实之嫌，但鉴于德昱公司与烟台御花园置业有限公司、烟台汇盛恒润市政工程有限公司存在复杂、频繁往来、有高度关联性，且徐祥玉、高德对外已有高额负债不能清偿，个人偿债能力极差，考虑到清收成本及

清收效果，暂未提起诉讼。

2、对于其他应收款项的清查、清收情况

根据对德昱公司财务账、P2P 财务凭证及银行流水往来梳理，发现部分账面应收款系为支付其他单位工程款、偿还借款等，已通过债权申报核查认定实为偿还债务，属记账不规范；其他德昱公司与烟台御花园置业有限公司、烟台汇盛恒润市政工程有限公司等关联关系复杂，财务帐套混乱，部分原始凭证缺失，记账依据不足等，除一笔对外账款凭证完整、与清收对象争议未处理完毕外，其余暂无可清收回款。另追查银行流水，部分资金流入徐万琳、徐祥玉等个人账号后继续转出，除主要与迅付信息科技、汇盛恒润、国港商贸、上海汇付数据服务、悦赢互联网金融信息服务等公司之间往来外，其余基本为个人账号，无具体信息或凭证，无诉讼追收依据。

后续管理人将根据破产财产变价方案继续推进处置，对确无追回可能或追收成本大于债权本身的，进行核销处置或灵活采取整体债权转让或打包拍卖等处置方式。如有清收回款，将纳入可供分配的破产财产对债权人进行追加分配。

四、破产财产分配情况【按法定清偿顺序】

根据《企业破产法》、《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》、《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规

定》等相关法律法规规定及债权人会议确定的债权审查原则，参照相关司法精神及司法判例，基于德昱公司可供分配的破产财产情况，按照法定清偿顺序，确定具体分配方案如下。后续有资产变现及清收回款的，继续按照以下清偿顺序进行追加分配。

清偿顺序（一）对购房户优先权的清偿

预留有争议的购房户优先权 1 户，因与抵押权人存在争议诉讼，暂不执行分配。

序号	债权人名称	分配事项	分配金额（元）	清偿率（%）
1	张恩国、肖新秀	美食城 9#楼	—	—

后续将根据诉讼结果确定是否执行分配。

清偿顺序（二）对建设工程价款优先权的清偿

建设工程价款优先权金额共计 8474682.5 元。因涉及优先受偿的部分财产尚未变现，暂不具备分配条件，故本次暂不对建设工程价款优先权进行分配。

具体分配情况如下：

预留本次提请债权人补充核查建设工程价款优先权					
序号	债权人名称	债权形成原因	工程款优先权金额（元）	本次清偿率%	本次分配额（元）
1	烟台市福山区永福园建筑安装有限公司	二期雨污水管工程款	678689.54	—	—
2	烟台市福山区海清运业有限公司	土石方工程款	3587710.12	—	—
3	北大荒建设集团有限公司	二期框剪工程	4208282.84	—	—
合计			8474682.5		0

后续待相关财产全部变现后，根据各自优先受偿财产变

现价值适时执行分配，对最终未能完全受偿的债权按普通债权清偿。

清偿顺序（三）对担保债权的清偿

担保债权金额共计 225395938 元，受新冠疫情及市场低迷影响，部分担保物经多轮流拍降价未获成交，故本次暂以已变现担保财产进行分配。本次分配金额共计 40574962.91 元。

具体分配情况如下：

序号	债权编号	债权人名称	担保债权金额	本次清偿率%	本次分配额	备注 【本项涉及担保物价值暂未扣除部分房屋装修分摊部分，最终结算据实调整】
1	N4	姜毅	2289166.00	—	—	担保物：46#楼尚未变现；在拍价格：1866906.3 元
2	N13	中冶天工集团有限公司	59228606.67	53.67	31789525.16	担保物：8#、10#、11#楼尚未变现；在拍价格 17636180.18 元
3	N15	烟台城发典当有限责任公司	1155966.08	—	—	担保物：44#楼尚未变现；在拍价格：1246690.34 元
4	N41	恒丰银行股份有限公司福山支行	21385936.53	—	—	担保物：12#102 号、14#、15#、27#、28#、45#103、104 号楼尚未变现；在拍价格：16588258.07 元 9#楼权利冲突，未处置
5	N46-1	中国农业银行股份有限公司烟台福山支行	10623732.41	—	—	担保物：48#、49#、50#、51#、52#、53#楼尚未变现；在拍价格：12909633.49 元
6	N46-2	深圳市招商平安资产管理有限责任公司（原中国长城资产管理股份有限公司山东省分公司受让中国农业银行股份有限公司烟台福山支行）	28518160.85	—	—	担保物：17#、18#、19#、20#、21#、22#楼尚未变现；在拍价格：24234066.85 元

7	N47	烟台丛林投资有限公司	50000000.00	90.11	4505352.74	
8	N75	中国建设银行股份有限公司烟台西南河支行	44593100.00	—	—	担保物：7#楼尚未变现；在拍价格：17078537.83 元
预留本次提请债权人补充核查担保债权						
9	P180、P381、P382	安锦凤	11701765.37	36.58	4280085.01	担保物：31#楼尚未变现；在拍价格 1642201.07 元
10	P270	周桂友	2502453.06	—	—	担保物：35#楼尚未变现；在拍价格：1866906.3 元
11	N3	李国磊	38397051.03	—	—	担保物：16#、23#、24#楼尚未变现；在拍价格：12488008.98 元
合计：			225395938.00		40574962.91	
本项债权清偿后本次分配剩余可供清偿财产金额：					5483661.75	

根据第一次债权人会议审议通过的管理人报酬方案，担保权人受领分配款时，应支付管理人为担保物维护、变现、交付等工作收取的相应报酬。具体金额以各担保权人优先受偿的担保物价值为基数，由各担保权人自行与管理人确定支付。

对剩余未优先受偿的担保债权金额按普通债权进行分配，待诉讼结束、担保物全部变现后，对担保权人适时执行分配，对最终未能完全受偿的债权按普通债权清偿。

清偿顺序（四）对破产费用和共益债务的清偿

《企业破产法》第 41 至 43 条规定，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；因履行双方均未履行完毕的合同所产生的债务、因债务人不当得利所产生的债务等为共益债务；破产费用和共益债务由债务人财产随时清偿，债务人财产不足以清偿破产费用的，管理人应当提请人民法院终结破产程序。

截至 2022 年 12 月 15 日，本案可预见的破产费用及共益债务合计约 29652325.51 元，已实时发生应随时清偿的破产费用约 5483661.75 元。对于本次应当清偿暂未能清偿、以及后续开展工作新发生的破产费用或共益债务，以后续财产变现价款或清收回款等随时清偿。本次清偿金额共计 5483661.75 元，货币清偿。

具体清偿情况如下：

序号	清偿事项	清偿明细	发生金额	本次清偿率%	本次清偿金额	备注
1	财产管理维护费用	保安费	870533.33	100.00	870533.33	自 2018 年 11 月 8 日起至 2022 年 6 月 21 日终止
2		水电费	167904.79	100.00	167904.79	1、水电实际整体缴费 470318.16 元，结余金额=560696.42-470318.16=90378.26。 2、因物业使用人对收费金额有异议，对其其中电费差额 252719.51 元、水费差额 5563.54 元争议处理未结束，暂不列入可供清偿的破产财产。 3、以上 90378.26-252719.51-5563.54=-167904.79
3		维修费	2180.00	100.00	2180.00	
4		鲁 FS630Q 车辆保险、年检、加油、换电瓶费用	10783.40	100.00	10783.40	
5		美食城配套工程修复及	1100000.00	100.00	1100000.00	审计结算中，暂按 110 万预留，已预付款 20 万。以最终实际审定金额为准。

		维修工程款				
6		美食城物业服务费	157300.00	100.00	157300.00	2022年6月21日起暂计至2022年11月20日
7	管理人执行职务费用	查询费、债权人会议费、公证、刻章费、手续费、交通费等	5482.38	100.00	5482.38	
8		通讯费	3750.00	100.00	3750.00	
9		邮寄费、公告费	15860.00	100.00	15860.00	
10	财产变价费用	破产财产拍卖、过户税款	20091339.18	—	1942806.47	按全部资产预估税款约20091339.18元,根据最终房屋变现情况,以税务部门实际核准征收为准。本次以目前资产处置进度,清偿税款1942806.47元,后续按结算据实调整。
11	诉讼费	破产案件受理费	300000.00	100.00	0.00	待资产全部处置完毕后交纳
12		衍生诉讼费	17784.00	100.00	17784.00	
13	中介结构费用	招标造价咨询费	2500.00	100.00	2500.00	
14		测绘费	10200.00	100.00	10200.00	暂按全部房屋计算预留,待全部房产处置后据实调整
15		工程鉴定费	97884.44	100.00	97884.44	
16		工程质量检测费	40000.00	100.00	40000.00	
17		工程造价审计费	200000.00	100.00	200000.00	暂按20万预留,按结算据实调整
18		财务审计费	100000.00	100.00	100000.00	暂按10万预留,按结算据实调整
19		评估费	180000.00	100.00	180000.00	暂按18万预留,待全部资产变现后据实调整
20	管理人报酬	管理人报酬(按普通财产计收)	2278823.99	—	558692.94	按照法院通知书确定及一债会审议公布的计收标准:按不包含担保物价值在内的全部可供清偿财产价值预估管理人报酬为2278823.99元,最终据实调整;其中仅以本次分配的不包含担保物价值在内的可供清偿财产价值元为基数计算管理人报酬为558692.94元,后续追加分配的可供清偿财产另行计发。

21	共益债务	预留租赁合同解除后承租人装修折价款	4000000.00	—	—	按全部主张房屋在拍情况预留,待相关房屋成交后据实结算调整。
合计:			29652325.51		5483661.75	
本项清偿后本次分配剩余可供清偿财产金额:					0.00	

清偿顺序（五）对职工债权的清偿情况

职工债权金额共计 963497.72 元,受新冠疫情及市场低迷影响资产变现状况较差,截至本次暂无财产可供职工债权分配。

具体分配情况如下:

序号	事项	发生金额	本次清偿率%	本次分配额
1	职工工资、生活费、经济补偿金等	963497.72	—	—
合计:		963497.72		0.00

后续将根据剩余破产财产变现情况,对职工债权适时执行分配。

清偿顺序（六）对税款债权的清偿情况

税款债权 393736.67 元,受新冠疫情及市场低迷影响资产变现状况较差,截至本次暂无财产可供税款债权分配。

具体分配情况如下:

序号	债权人名称	债权额	本次清偿率%	本次分配额
预留本次提请债权人补充核查税款债权				
1	国家税务总局烟台市福山区税务局	393736.67	—	—
合计:		393736.67		0.00

后续将根据剩余破产财产变现情况,在职工债权得到全额清偿后,依次对税款债权执行分配。

清偿顺序（七）对普通债权的清偿情况

未包含优先权不能完全受偿转为普通债权清偿的金额在内，普通债权总计 383692508.45 元。本次可供分配破产财产暂不能全额清偿破产费用，至职工债权、税款债权时已无财产可供清偿，故普通债权清偿率为 0。具体按债权形成原因分为以下几类：

序号	债权名称	债权额	清偿率%	分配额	备注
1	普通债权-P2P 债权	86415718.36	0.00	0.00	详见附表 1
2	普通债权-一般类债权	145896199.26	0.00	0.00	详见附表 2
3	普通债权-购房相关债权	151380590.83	0.00	0.00	详见附表 3
4	普通债权-预留担保债权未受偿部分	—	0.00	0.00	根据后续资产变现情况据实调整
5	普通债权-预留工程款优先权未受偿部分	—	0.00	0.00	根据后续资产变现情况据实调整
合计：		383692508.45		0.00	

（八）预留费用情况说明

按上述方案执行分配后，本次暂无剩余可供分配破产财产。为保障推进后续收尾工作，包括但不限于对外清收、处置剩余资产、参与诉讼、后续破产财产实施分配等，将以后续财产变现价款或清收回款等在 300 万元限额内预留必要费用。待破产财产最后一次追加分配时，根据实际情况为后续办理工商税务注销、破产程序终结后的档案保管等保留必要费用后，将剩余金额一并依法定顺序向债权人进行分配。

五、破产财产分配的实施办法

（一）分配方式

按货币方式进行，各债权人按要求向管理人提供银行账号以及等额收款收据；破产财产分配方案经法院裁定认可后，由管理人以电汇方式支付。受理银行因此而收取的各项费用，将从债权人分配款项中径行扣除。

（二）分配步骤

本次分配为第一次分配，按上述分配方案执行。后续追加分配，不再另行提请债权人会议审议，将根据破产工作完成情况，由管理人按照《企业破产法》第四十三条、第一百一十三条、《全国法院破产审判工作会议纪要》第二十八条等规定，在破产费用、共益债务获得清偿后，按照法定清偿顺序清偿，当剩余破产财产不足以清偿同一顺序的清偿要求的，按比例分配。剩余财产不足以支付顺位在先的债权时，顺位在后债权清偿率为 0；剩余财产数量不足以支付分配费用的，不再进行追加分配，由法院将其上交国库。

（三）分配提存说明

1、对于分配方案中明确预留的需要提请债权人会议补充核查的债权，以及因财产争议或涉诉等原因暂未达到分配条件的债权，需待具备相关条件后方能进行分配。如因债权核查后金额发生变化，则对同一顺位及后顺位债权依次据实调整分配金额，管理人将调整后的结果通报债权人，无需重新审议破产财产分配方案。

2、按照《企业破产法》第一百一十八条之规定，债权

人未受领的破产财产分配额，管理人应当提存。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，管理人或者人民法院应当将提存的分配额分配给其他债权人。

3、债权人不按规定提供银行账户信息或收款收据的，视为放弃受领分配的权利，按照《企业破产法》第一百一十八条之规定，管理人对其分配额进行提存，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，管理人将提存的分配额分配给其他债权人。

4、按照《企业破产法》第一百一十九条之规定，破产财产分配时，对于诉讼或者仲裁未决的债权，管理人应当将其分配额提存。自破产程序终结之日起满二年仍不能受领分配的，人民法院应当将提存的分配额分配给其他债权人。

烟台德昱房地产开发有限公司管理人

2022 年 12 月 18 日