

# 烟台市福山区御花园置业有限公司 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 8 日）

烟台市福山区御花园置业有限公司（以下简称御花园公司）可供分配的破产财产总额为 407103576.51 元，包括：

- 1、接管库存现金：5593.43 元；
- 2、已划转至破产账户的银行存款：29081424.79 元；
- 3、御花园公司名下剩余未开发土地使用权拍卖款 153474354.43 元；
- 4、御花园三期项目相关
  - 4-1、三期 301 套可交付房屋价款：149581949 元【回迁 38 套+购房 248 套+认购 15 套】；
  - 4-2、三期可交付房屋追收房屋尾款：7710319.3 元【对应上面三笔】；
  - 4-3、三期 89 套未售房屋拍卖款：42879938.15 元【成交 89 套】；
  - 4-4、三期 15 套破产之前法拍房屋追收续建费用：1257256 元【共 33 套，15 套已收已交房】；
  - 4-5、三期 118 个小棚拍卖款：1277298.4 元【共 183 个，余 65 个在拍】；
  - 4-6、三期 38 个可交付小棚价款：707557.5 元【回迁

38 个】；

4-7、三期 1 个地下车位拍卖款：40000 元【共 86 个，  
剩余在拍】

5、御花园一、二期项目相关

5-1、一、二期 22 套未售房屋拍卖款：18764831.97 元  
【共 24 套，余 2 套在拍】；

5-2、一、二期商业网点收取租金：1238203.83 元【有  
继续履行情况，至拍卖成交前继续产生】；

5-3、一、二期地下车位租赁费：260674.5 元【有继续  
履行情况，至拍卖成交前继续产生】；

5-4、一、二期 18 个小棚拍卖款：197343.34 元【共 281  
个，剩余在拍】

6、6 部车辆拍卖款：262000 元；

7、变压器、低值易耗品等拍卖款：26474.4 元；

8、工艺品拍卖款：326896.65 元；

9、追收竞买人违约金：10460.82 元；

10、一二期拍卖房屋收取有线电视费：1000 元。

## 二、其他未处置完毕的破产财产情况

### （一）货币资金

截止 2022 年 12 月，御花园公司名下未划转至破产账户  
的银行账户存款 3143220.5 元。该部分账户均因涉及贷款抵

押或保证金户不能转款销户，后续将于业主办理不动产权证并与银行完成正式房屋抵押登记手续后办理转款，作为可供分配的破产财产对债权人追加分配。另外期间会因结息、银行扣收账户管理费等导致余额发生些许变动。

具体明细如下：

序号	银行名称	账号	账户性质	截止至 2022 年 12 月余额
1	中国建设银行股份有限公司烟台西南河支行	37001667560050149005	基本户	0.00
		37001667560050149632	银行保证金户	832311.99
		37001667560050152245	专用户	7016.12
		37001667560050152276	银行保证金户	234.65
		37050166756000000029	专用户	192.88
		37050166756000000041	专用户	0.00
		37050166756000000055	专用户	0.00
2	中国建设银行股份有限公司烟台福山支行	37001666560050150774	一般户	0.00
		37001666560050150419	保证金户	750.35
3	中国建设银行股份有限公司烟台分行营业部	37001666360050154503	一般户	0.00
		37001666360050154527	保证金户	406361.36
		37001666360050154510	保证金户	1896353.10
4	中国工商银行股份有限公司烟台芝罘支行	1606020241000006401	保证金户	0.05
	合计			3143220.50

## （二）实物资产类

### 1、御花园三期项目剩余房屋 1 套

房号	面积(m <sup>2</sup> )	在拍价格(元)	状态	权利设置情况
36-2-402	81.11	535326	二审诉讼结束， 无购房户优先 权；已启动拍卖	建设工程价款 优先权

### 2、御花园三期项目剩余在拍小棚、地下车位

破产财产	在拍数量(个)	在拍价格(元)	状态	权利设置情况
小棚	65	450257.92	拍卖中	建设工程价款优先权
车位	85	2176000	拍卖中	建设工程价款优先权

### 3、御花园一二期项目剩余已确权房屋 4 套

房屋数量(套)	在拍价格(元)	状态	权利设置情况
2	1081954.22	拍卖中	2 套设立抵押
2	—	清理占用，执行中	2 套设立抵押

### 4、御花园一二期剩余有争议未处理完毕房屋 96 套

房产数量(套)	争议	状态	权利设置情况
54	合作开发所有权与抵押权人	诉讼中	54 套设立抵押；或非破产财产（根据诉讼结果确定）
7	抵押权人与购房人	诉讼中	设立抵押；或购房户优先权（根据诉讼结果确定）
1	抵押权人与购房人	参照诉讼	设立抵押；或购房户优先权（参照同类诉讼结果确定）
30	抵押权人与拆迁户	诉讼中	设立抵押；或拆迁户优先权（根据诉讼结果确定）
4	以房抵债	诉讼中	清理占用，需执行

### 5、御花园一二期项目剩余小棚、地下车位

破产财产	数量(个)	状态	权利设置情况
小棚	约 263	拍卖中	原开发商、物业无有效管理， 有占用、权属争议
车位	约 119	待拍卖	

## 6、未查实车辆

御花园公司名下有 2 辆小型汽车（鲁 F70H17 号、鲁 F2A200 号）经多方查证未能落实、接管，且未掌握明确、有效线索。根据《破产财产变价方案》，如后续确无追收可能的，将做财产盘亏处理。

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、对已支付烟台富邦典当有限公司超出法律保护范围的利息的追收

经查明，御花园公司在向烟台富邦典当有限公司还款付息过程中，超出法律规定支付 1390415.4 元利息，故向该公司进行追收。该款项将从其（及债权受让人）担保债权分配款中径行扣收。

2、对土地使用权拍卖违约金的追收

御花园公司土地使用权拍卖过程中，烟台金果置业有限公司参与竞拍成交后悔拍，被管理人起诉。法院判决该公司应向御花园公司支付违约金 1000 万元及利息。经申请强制执行，现已执行回款 10459.72 元。因该公司查无可供执行财产，现已申请追加其股东为共同被执行人，案件仍在执行过程中。

### 3、对欠付租金的追收

御花园公司破产受理前陈景浩承租商业网点一处并已支付租金，但 2019 年 5 月 30 日租赁到期后陈景浩既未将房屋腾退管理人，亦不继续交纳租金，被管理人起诉。法院判决被告立即腾退房屋，在扣除诉讼中支付的 4 万元外，被告还应向御花园公司支付租赁费 42761.6 元，以及至实际返还房屋之日止的房屋使用费。该案已申请强制执行，目前仍在执行过程中。

### 4、对破产受理前法拍房续建费用的追收

破产受理前因御花园公司涉诉被执行，三期 33 套房屋被烟台市中级人民法院按照房屋当时现状拍卖，后随破产复工续建，已完成竣工验收并达到办证条件。故管理人依法向该 33 套房屋权利人主张续建费用共计 2784142.4 元，现已追收续建费用 1257256 元、交付房屋 15 套，剩余 18 套房屋应收续建费用 1526886.4 元，待相关权利人交齐后方可交房、办证。

### 5、继续履行租赁合同的租金收益

关于御花园公司破产受理前已对外出租的商业网点，结合资产性质及招商情况，为实现破产财产价值最大化，管理人选择继续履行合同。带租拍卖的商业网点包含家家悦超市等共四套，根据与承租人约定，租赁合同至房屋拍卖成交后终止，期间将继续收取房屋租金。

## 6、对股东出资不到位的追收

经查明，御花园公司股东高德在御花园公司认缴出资2932.5万元，存在出资不实情况，管理人已提起诉讼，经过两审法院审理，判决高德应向御花园公司支付出资款2932.5万元及利息。高德因不满判决结果，又向烟台市中级人民法院提起再审，该院于2022年7月7日作出通知，认为其申诉理由不成立，依法驳回其申诉。现管理人已对高德申请强制执行，正在执行过程中，暂无执行回款。

另一股东山东世纪万利投资有限公司亦存在出资不实情况。但因该公司法定代表人暨股东徐祥玉、股东范耀东等人，均已涉案服刑，经管理人清收发函至其工商注册登记地无人签收，且经了解该公司在与御花园公司相关多起案件中为共同被告，偿债能力极差，考虑到清收成本及清收效果，暂未提起诉讼。后续将根据破产财产变价方案继续处置。

## 7、对李国磊诉讼财产保全损害责任的诉讼

针对李国磊以御花园公司与烟台德昱房地产开发有限公司混同为由，将御花园公司作为其与德昱公司民间借贷纠纷案件中被告，并申请法院查封了御花园公司名下相关存款的行为，管理人以诉讼财产保全损害责任向法院提起相关诉讼，主张追究李国磊的损害赔偿赔偿责任，但经福山区人民法院一审、烟台市中级人民法院二审后均认为李国磊已尽到普通人的合理注意义务，并不存在主观过错，未支持管理人要求

赔偿损失的主张。

#### 8、其他账面应收款项清查、清收情况

管理人根据御花园公司财务账、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偿还 P2P 个人或其他单位借款，已通过债权申报核查认定实为偿还债务，属记账不规范；部分系与烟台汇盛恒润市政工程有限公司、山东世纪万利投资有限公司、烟台国港商贸有限公司、烟台丰年物业管理有限公司等由御花园公司（或徐祥玉）实际控制的为公司融资、资金周转、经营需要等以职工等人名义开办的工具公司或关联公司的资金往来，账龄过长，多发生于 2008 年之前，且部分原始凭证缺失，清收依据不足。另追查银行流水，部分资金流入范耀东、林凯婧、徐万林、徐祥玉的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，其余均为个人账号，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，基于御花园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）对拆迁户优先权的清偿

第一部分、曾家庄、交通局家属楼拆迁安置补偿款应分配金额 153474354.43 元，实际分配金额 153474354.43 元，已分配完毕，清偿率 100%。

按照土地使用权拍卖规则，以下涉及御花园公司破产前已经拆迁但未安置补偿的曾家庄及交通局相关事项，全部安置补偿义务转移至买受人烟台龙山福邸置业有限公司承担，由该公司负责支付补偿款、进行实物安置。该部分以御花园公司土地使用权作为对价。已分配完毕。

序号	分配事项	分配金额（元）	清偿率（%）
1	曾家庄居民安置房 19744.11 m <sup>2</sup> （另含地下小棚 605 m <sup>2</sup> ）	109172975.15	100
2	曾家庄居民 2018 年躲迁费	2813339.92	100
3	曾家庄居民 2019 年躲迁费	2930822.16	100
4	曾家庄居委会安置网点房 1400 m <sup>2</sup>	7511000	100

5	福山锻造厂安置网点房 600 m <sup>2</sup>	3219000	100
6	福山锻造厂货币补偿	4585766.92	100
7	交通局 41 户选择货币补偿被征迁人的拆迁补偿款	22337800.62	100
8	交通局 28 户选择实物安置被征迁人 2017 年 11 月至 12 月的躲迁费	31374.14	100
9	交通局 38 户选择实物安置被征迁人 2018 年度躲迁费	298719.96	100
10	交通局 38 户选择实物安置被征迁人 2019 年度躲迁费	503366.64	100
11	交通局 1 户选择实物安置被征迁人的房屋面积差额补偿款	70188.92	100
合计	1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11	153474354.43	
	详情请查询淘宝网御花园土地使用权拍卖		

第二部分、交通局 38 户选择实物安置被征迁人在御花园三期安置情况：应回迁安置房屋 38 套，已交付房屋 38 套；应回迁安置小棚 38 个，已交付小棚 38 个；应支付差额面积退款及躲迁费合计 1057943.48 元，已清偿 1057943.48 元，清偿率 100%。（详见附表 1）

序号	分配事项	分配金额（元）	清偿率（%）
1	交通局 38 户实物安置房屋	交付 38 套房屋（对应上述可供分配破产财产 4-1 项中价值 17015580 元）	100
2	交通局 38 户实物安置小棚	交付 38 个小棚（对应上述可供分配破产财产 4-6 项 707557.50 元）	100
3	交通局实物安置按实测面积退还房屋及小棚面积差补偿款	400262.5	100
4	交通局 38 户实物安置被征迁人 2020 年至 2021 年 4 月 8 日交房期间躲迁费	657680.98	100
	合计	18781080.98	

## 清偿顺序（二）对购房户优先权的清偿

购房户优先权共 307 户（其中 1 户涉及刑事案件按预留债权处理），其中 263 户需交付 263 套房屋，已交付 262 套房屋（另 1 户预留）；44 户确认优先权金额 5655395 元，分配金额 5655395 元，货币清偿，清偿率 100%。（详见附表 2）

序号	分配事项	分配金额（元）	清偿率（%）
1	262 户购房户优先权（交房请求权）	交付 263 套房屋（对应上述可供分配破产财产 4-1 项中价值 132566369 元）	100
2	1 户购房户优先权（因涉刑事案件暂按预留债权处理）		100
3	44 购房户优先权（退款优先权）	5655395	100
	合计	138221764	

## 清偿顺序（三）对建设工程价款优先权的清偿

建设工程价款优先债权金额共计 44854209.22 元。因部分财产处置未结束，故本次仅以已变现财产进行分配。本次分配金额共计 34883094.33 元，货币清偿，清偿率 77.77%。

本次可优先受偿的财产范围为：

（1）上述可供分配破产财产第 4-2 项、4-3 项金额中房屋扣掉相应土地分摊价款后按照复工续建前后的工程占比计算的金额 21847357.67 元。

（2）上述可供分配破产财产第 4-2 项地下小棚价款按照复工续建前后的工程占比计算的金额 102180.60 元。

（3）上述可供分配破产财产第 4-5 项金额中按照复工

续建前后的工程占比计算的金额 900322.17 元。

(4) 上述可供分配破产财产第 4-7 项金额中按照复工续建前后的工程占比计算的金额 21600 元。

(5) 上述可供分配破产财产第 2 项银行存款余额中来源于已发放按揭贷款的金额 12011633.89 元。

具体分配情况如下：

序号	债权人名称	债权形成原因	工程款优先权金额（元）	清偿率%	本次分配额（元）
1	山东永立电梯安装维护工程有限公司	三期 31、32、35#楼电梯采购安装工程	55200	77.77	42929.01
2	烟台日升人防设备有限公司	三期人防门工程	362050.5	77.77	281566.48
3	烟台开翔建筑智能配套有限公司	三期部分塑钢门窗制作安装工程	1110900.55	77.77	863946.76
4	山东广源集团有限公司	三期人防工程	90560.47	77.77	70428.83
5	烟台市金盾防火设备有限公司	三期防火门制作安装工程	134888.53	77.77	104902.74
6	烟台红旗瑞景门窗有限公司	三期百叶、部分塑钢门窗制作安装工程	1299887.16	77.77	1010921.54
7	烟台帕沃尔太阳能有限公司	三期太阳能供货安装工程	8400	77.77	6532.68
8	烟台三环门业有限公司	三期入户门工程	382774	77.77	297683.13
9	中冶天工集团有限公司	三期总包工程	39348639.61	77.77	30601415.81
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）	清偿率%	本次分配额（元）
10	永大电梯设备（中国）有限公司	三期 25、27、36#楼电梯采	381730	77.77	296871.22

		购安装工程			
11	山东宏原消防工程有限公司 烟台分公司	三期消防工程	506408.3	77.77	393833.46
12	烟台博大电力工程有限公司	三期电力工程	1172770.1	77.77	912062.67
合计			44854209.22		34883094.33

对本次未优先受偿的建设工程价款优先债权按普通债权进行分配，待后续相应财产完成变现后，对建设工程价款优先权人追加分配，并对普通债权金额作相应调整。

#### 清偿顺序（四）对担保债权的清偿

担保债权金额共计 129075511.32 元，部分担保物因涉诉等原因暂未变现，故本次仅以已变现担保财产进行分配。

本次分配金额共计 30359368.92 元，货币清偿。

具体分配情况如下：

序号	债权人名称	担保债权 金额（元）	抵押物	清偿率%	本次分配额 （元）	按普通债权预留 债权额（元）
1	姜毅	3311650.00	福海路 7-39 号、南山 路 106-24 号房屋	26.62	881536.13	2430113.87
2	中国建设银行股份 有限公司烟台西南 河支行	44605892.89	部分 9 号楼、13 号 楼、23 号楼、26 号 楼、29 号楼在建工 程及对应土地	33.55	14967128.73	29638764.16
3	烟台正海典当有 限公司	2770200.00	御花园 24、25 号 楼的 11 套房屋	—	0.00	2770200.00
4	烟台城发典当有 限责任公司	11569585.25	御花园 1、2、3 号 楼的 40 套房屋	13.03	1507905.92	10061679.33
5	烟台市汇鑫典当 有限公司	4294963.76	福海路 7-33、7-37、 7-35 号房屋	80.40	3453353.00	841610.76
6	施光荣	1616000.00	福海路 7-45 号房屋	—	0.00	1616000.00

7	席嘉（原债权人烟台富邦典当有限公司）	43453533.10	福海路 7-（1-18）、7-（21-26）、7-19-（1-3）、7-20-（1-2） 南山路 106-（9-21）号房屋	5.52	2396582.69	41056950.41
预留本次提请债权人补充核查担保优先权						
序号	债权人名称	担保债权金额（元）	抵押物	清偿率%	本次分配额（元）	需按普通债权预留债权额（元）
8	安锦凤（孙玉杰）	620517.50	南山路 106-26 号、福海路 7-46 号房屋	—	0.00	620517.50
9	安锦凤（孙浩然）	289743.75	福山区南山路 106-26 号、福海路 7-46 号房屋	—	0.00	289743.75
10	李永刚	950079.17	福海路 7-44 号房屋	—	0.00	950079.17
11	邢丽莉	2883374.96	福海路 7-49 号、福海路 7-32 号房屋	26.16	754217.92	2129157.04
12	张焕明（原债权人侯生满）	3070687.50	福海路 7-36 号 福海路 7-42 号房屋	50.36	1546385.85	1524301.65
13	姜少朋	975908.33	福海路 7-48 号房屋	—	0.00	975908.33
14	时昕	2920687.47	福海路 7-29 号、福海路 7-34 号房屋	54.47	1591007.64	1329679.83
15	李代香	1337768.06	福海路 7-30 号房屋	53.53	716121.60	621646.46
16	迟世香	3081200.00	福山区南山路 106-23 号、福山区福海路 7-43 号房屋	58.02	1787737.44	1293462.56
17	郭永忠	1323719.58	福山区福海路 7-41 号房屋	57.22	757392.00	566327.58
合计		129075511.32			30359368.92	98716142.40

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，对担保权人追加分配，并对普通债权金额作相应调整。

### 清偿顺序（五）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 8 日，本案破产费用及共益债务合计 20262080.70 元。对于后续开展工作新发生的破产费用或共益债务，以本次分配预留费用及后续财产变现或清收回款随时清偿。本次分配金额 20262080.70 元，货币清偿，清偿率 100%。具体分配情况如下：

序号	清偿事项	明细	发生金额	清偿率%	清偿金额	备注
1	财产管理 维护费用	保安费	1122361.00	100.00	1122361.00	自 2018 年 7 月至 2022 年 8 月 12 日合同已解除，后续视案件需要发生
2		电费	30500.00	100.00	30500.00	
3		用电耗材	5360.00	100.00	5360.00	
4		未拆迁楼自来水总表首付补差	10197.34	100.00	10197.34	=代收总额 22830.11 元—代付总额 33027.45 元。会继续产生

5		追回财产劳务费、代收水费劳务费	21200.00	100.00	21200.00	其中个人代收水费 400 元/月,后续会继续产生
6		鲁 Y20W66 车辆保险、违章、加油费	3175.00	100.00	3175.00	
7		1#2#3#6#楼消防改造工程款	245600.07	100.00	245600.07	
8		一、二期送电修缮工程款	396580.22	100.00	396580.22	
9		一、二期项目电力消防改造审计费	12432.60	100.00	12432.60	
10		无负压供水设备款	370000.00	100.00	370000.00	
11		三期竣工验收测绘费、图纸扫描费	135879.62	100.00	135879.62	
12		三期通暖回填土、封强费用	5400.00	100.00	5400.00	
13		开闭所修复工程款	50000.00	100.00	50000.00	
14		电梯维保费	18000.00	100.00	18000.00	
15		三期烂尾楼安全质量检测费	184000.00	100.00	184000.00	
16		退房屋租赁押金	5000.00	100.00	5000.00	
17		查询费、债权人会议费、公证费、刻章费、手续费等	62044.66	100.00	62044.66	后续工作会继续产生
18	管理人执行职务费用	通讯费	9753.74	100.00	9753.74	
19		邮寄费、公告费	66018.00	100.00	66018.00	后续工作会继续产生
20		差旅费	33694.92	100.00	33694.92	
21	财产变价费用	破产财产拍卖、过户税款	7843982.02	100.00	7843982.02	包含已经发生的未交税款约 3767289.04 元,最终金额以税务部门实际核算为准
22		破产案件受理费	300000.00	100.00	300000.00	
23	诉讼费	破产衍生案件诉讼费	28688.00	100.00	28688.00	已支付 3 起案件;其余应交、缓交诉讼费,以后续法院实际收取为准。



24	中介机构费用	P2P 融资账簿专项审计费	66000.00	100.00	66000.00	
25		工程造价审计费	492353.37	100.00	492353.37	
26		房产、车辆、低值易耗品等评估费	483521.26	100.00	483521.26	共 13 项评估事项, 部分评估标的未成交结算条件暂未满足, 暂按前期已完费用结算。后续完成全部变现后另行结算清偿
27		剩余土地拆迁评估费、土地转让价格评估费	630000.00	100.00	630000.00	
28	留守人员费用	留守人员工资	120000.00	100.00	120000.00	留守会计 1 人, 3000 元/月, 自 2019 年 7 月 22 日至 2022 年 11 月 21 日已终止。
29	管理人报酬	管理人报酬	7510338.88	100.00	7510338.88	按照法院通知书确定及一债会审议公布的计收标准: 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 362725659.94 元 (未包含 4-2 项收尾款) 为基数计算; 后续追加分配的可供清偿财产另行计发。
合计			20262080.70		20262080.70	

### 清偿顺序（六）对职工债权的清偿情况

职工债权金额共计 1288363.47 元, 本次分配金额 945893.47 元, 货币清偿, 清偿率 100%; 因涉诉未决, 预留争议债权分配金额 342470 元, 视诉讼结果确定是否执行分配。具体分配情况如下:

序号	清偿事项	债权金额 (元)	清偿率%	分配额 (元)
----	------	-------------	------	---------

1	35 名职工欠发工资、生活费、经济补偿金等	897271.75	100.00	897271.75
2	7 名职工垫付企业应承担的社保金额	45684.09	100.00	45684.09
3	应补缴 1 名职工社保金额	2937.63	100.00	2937.63
预留争议职工债权				
序号	清偿事项	预留债权金额（元）	清偿率%	预留分配额（元）
4	陈付正欠付工资	342470.00	100.00	342470.00
	合计	1288363.47		1288363.47

### 清偿顺序（七）对税款债权的清偿情况

税款债权初始金额 62422276.13 元，包含涉及 131 套存在争议房屋预留税款 18778151.61 元，因部分争议房屋陆续拍卖成交已交税，故调减相应税款金额。调整后税款债权金额为 62014647.93 元，货币清偿，清偿率 7.79%，本次分配金额 4833469.68 元。具体分配情况如下：

预留本次提请债权人补充核查税款债权					
序号	债权人名称	债权金额（元）	清偿率%	本次分配额(元)	备注
1	国家税务总局烟台市福山区税务局	62014647.93	7.79	4833469.68	债权金额中包含争议房屋预留税款债权后续根据争议房屋处置进度据实调整债权金额，该部分金额待具备分配条件时再行分配。

对本次未受偿（包括预留）的税款债权，待后续相应财产完成变现后，在未受偿额度 57181178.25 元范围内，依法追加分配。

### 清偿顺序（八）对普通债权的清偿情况

普通债权共计 434788050.12 元，本案可供分配破产财产分配至税款债权时已不足全额清偿，且有 57181178.25 元税款债权未获受偿。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	项目	债权金额（元）	本次清偿率%	备注
1	一般类普通债权	239417766.98	0	详见附表 3
2	P2P 类普通债权	186349154.90	0	详见附表 4
3	三期购房违约金等债权	263271.27	0	详见附表 5
4	三期交房精装修损失债权	5756121.50	0	详见附表 6
5	一二期业主多交契税等债权	971229.39	0	详见附表 7
6	交通局货币补偿违约金债权	2030506.08	0	详见附表 8
	合计	434788050.12		

说明：对于本次提交债权人核查的一般类债权，其分配额需以法院最终裁定确认的债权金额为准，按以上清偿率计算。

### （九）预留费用

按上述方案分配后，本次剩余可供分配财产 5000000 元作为预留费用，用于保障争议优先权的处理，以及用于清偿推进后续收尾工作产生的破产费用等，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。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。

烟台市福山区御花园置业有限公司管理人

2022 年 12 月 18 日