

福建省澳泰房地产有限公司

重整计划

(经第四次债权人会议表决通过)

目 录

第一部分 释义.....	1
第二部分 前言.....	4
第三部分 摘要.....	6
第四部分 正文.....	8
第一章 债务人基本情况	8
第一节 商事登记情况	8
第二节 公司业务概况	8
第三节 公司财务状况	11
一、资产	11
二、负债	18
第四节 假定破产清算条件下的偿债能力分析	20
第二章 重整投资人的确定	20
一、重整投资人主体资格	20
二、重整投资权益范围	21
三、重整投资人的义务	21
四、重整对价的确定	21
五、重整投资人确定规则	22
六、重整对价及重整投资人无法确定的处理	23
第三章 经营方案	23
第四章 债权分类、调整及清偿方案	24
一、破产费用和共益债务	24
二、优先债权	26
三、职工债权.....	29
四、社会保险费用和税收债权	29
五、普通债权	30
第五章 出资人权益调整方案	31

第六章 重整计划的表决和批准	32
一、表决组的设立	32
二、表决权的确定	32
三、表决办法	32
第七章 重整计划的执行期限	33
一、重整计划的生效	33
二、重整计划的效力	33
三、执行期限与变更	33
四、执行措施	34
五、重整计划（草案）调整	36
六、执行完毕的标准	36
七、协助执行事项	36
第八章 重整计划执行的监督期限	37
第九章 特殊事项说明	37
一、重整资产瑕疵和风险说明	37
二、信用风险说明	40
三、税收风险说明	40
四、未履行完毕合同情况说明	41
五、留用职工情况说明	42
附件 1 因担保代偿或第三方代收款形成的追偿权明细表 （因债权认定产生）	43
附件 2 暂缓认定债权表	46
附件 3 建设工程价款优先债权调整方案明细表	50
附件 4-1 历史遗留未开具或需重新开具不动产发票清单	53
附件 4-2 历史遗留未交房或办证清单	57
附件 4-3 历史遗留公维金代收未代缴清单	61
附件 5 未履行完毕合同清单	80

第一部分 释 义

除非本草案另有明确所指，下列名词的含义为：

《企业破产法》	指	现行有效的《中华人民共和国企业破产法》
宁德中院	指	宁德市中级人民法院
原管理人	指	北京大成（福州）律师事务所
管理人	指	福建信实律师事务所（曾用名：福建联合信实律师事务所）
债务人或澳泰公司	指	福建省澳泰房地产有限公司
债权人	指	符合《企业破产法》第四十四条规定的澳泰公司部分或全体债权人
消费型购房户优先债权	指	《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》第一条和第二条规定的，消费者交付购买商品房的的全部或者大部分款项后，其就该商品房享有的优先受偿权，优于建设工程价款优先受偿权、抵押权和其他债权
建设工程价款优先债权	指	《中华人民共和国民法典》第八百零七条规定的，对建设工程折价或者拍卖的价款享有优先受偿权的债权
有财产担保优先债权	指	《企业破产法》第八十二条第一款第（一）项规定的，对澳泰公司的特定财产享有担保权的债权
职工债权	指	《企业破产法》第八十二条第一款第（二）项规定的，澳泰公司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

社会保险费用及税收债权	指	《企业破产法》第一百一十三条第一款第（二）项规定的，澳泰公司欠缴的除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外的社会保险费用和澳泰公司所欠税款
普通债权	指	《企业破产法》第八十二条第一款第（四）项规定的，除优先债权、职工债权、社会保险费用及税收债权以外的债权
劣后债权	指	破产受理前产生的民事惩罚性赔偿金、行政罚款、刑事罚金等惩罚性债权，包括债务人在法院受理破产申请之前未履行生效法律文书确定的义务应当加倍支付的迟延履行金和劳动保险金的滞纳金，行政、司法机关对债务人的罚款、罚金等。劣后债权在破产财产依照《企业破产法》第一百一十三条规定的顺序清偿后仍有剩余的，方可依次获得清偿。
担保财产	指	已设立抵押、质押等担保措施的澳泰公司特定财产
出资人或股东	指	澳泰公司工商登记在册的股东
审计机构	指	福建国信会计师事务所有限公司
评估机构	指	福建国信资产评估土地房地产估价有限公司
审计报告 1	指	福建国信会计师事务所有限公司出具的国信会 2023 专字 1147 号《福建省澳泰房地产有限公司专项审计报告》，基准日为破产受理日 2021 年 10 月 26 日
审计报告 2	指	福建国信会计师事务所有限公司出具的国信会 2023 专字 1148 号《福建省澳泰房地产有限公司专项审计报告》，基准日为 2023 年 6 月 30 日
偿债能力报告	指	福建国信会计师事务所有限公司出具的《福建省澳泰房地产有限公司债务清偿能力分析咨询报告》，基准日为 2023 年 6 月 30 日

评估报告	指	福建国信资产评估土地房地产估价有限公司出具国信评报字（2023）第 1000 号《福建省澳泰房地产有限公司管理人因破产清算事宜所涉及的福建省澳泰房地产有限公司破产财产市场价值和清算价值资产评估报告》，基准日为 2023 年 6 月 30 日
清算快速变现净值	指	清算快速变现价值减去清算变现税费后的余额，即不含税的清算快速变现价值
A1、A2、A3、A4、A5 区	指	澳泰公司开发的金港名都 A 区一、二、三、四、五期
B1、B2、B3 区	指	澳泰公司开发的金港名都 B 区一、二、三期
C1 区	指	澳泰公司开发的金港名都 C 区一期
建行蕉城支行	指	中国建设银行股份有限公司宁德蕉城支行
元	指	人民币元

第二部分 前言

2021年10月26日，宁德中院作出（2021）闽09破申26号《民事裁定书》，以澳泰公司经过强制执行仍不能清偿到期债务为由，受理陈可盛、冯建忠、林莲梅、余美莺、何启钦、施增焕对澳泰公司的破产清算申请。2021年11月16日，宁德中院指定北京大成（福州）律师事务所为澳泰公司管理人。因原管理人申请辞去管理人职务，宁德中院于2022年3月17日重新指定福建联合信实律师事务所（现已更名为“福建信实律师事务所”）为澳泰公司管理人。

原管理人接管后经调查发现，澳泰公司有金港名都C1区312套房屋待交房，有A5区在建工程，还有存量土地待开发，如继续营业、续建开发，不仅能保障购房户的合法权益，维护社会安定稳定，还将实现存量资产大幅升值，提高债权清偿率，有利于澳泰公司转入重整或和解程序，遂于2021年12月17日向宁德中院提交《关于提请人民法院许可福建省澳泰房地产有限公司继续营业的报告》。宁德中院经研究于2021年12月20日函复管理人，许可澳泰公司继续营业。

在宁德中院的悉心指导和监督下，管理人遵循公平、公开、公正的原则，勤勉尽责，忠实履行管理人职务，在积极推进C1区竣工验收、交房、办证及A5区复工续建等继续营业工作的同时，开展了资产调查、债权申报和审查、待履行合同处理、工程造价鉴定、审计、资产评估、偿债能力分析、债权人会议的组织和召开等各项工作，力求程序依法合规，切实保障各方主体的合法权益。

鉴于澳泰公司股权多次更迭，所涉房地产项目开发周期长，财务账簿不全，历史沉疴严重，以及债权人数众多、债权金额巨大、涉及面广且法律关系复杂等原因，加之“新冠疫情”严重影响工作进程，本案工程造价鉴定、审计、评估及债权审核等各项基础工作推进艰难，耗时远超预期。但在排除万难后，截止本草案提交时，管理人已基本完成前述各项基础工作。

基于上述事实和完成的各项工作，并经原出资人中建海西建设有限公司、马显秋、陈家培申请，宁德中院裁定自 2023 年 11 月 3 日起对澳泰公司进行重整，为最大化维护债权人合法权益，提高债权受偿比例，管理人根据《企业破产法》的相关规定，结合澳泰公司实际情况，在充分尊重审计机构、评估机构的专业结论和偿债能力分析意见，并充分考虑债权人、原出资人、重整投资人等各方利益的基础上，制定本草案。本草案经宁德中院裁定批准后，作为澳泰公司重整的基础性法律文件，对澳泰公司、原出资人、重整投资人和全体债权人均有法律约束力。

破产重整能够帮助澳泰公司免于破产宣告并有利于地方经济的发展，也有利于最大程度保护广大债权人及其它利害关系人权益，维护社会和谐稳定。因此，管理人希望各债权人及出资人认真负责地行使表决权，共同促使本草案获得顺利通过。管理人同时也希望，一旦本重整计划获得批准，澳泰公司、原出资人、重整投资人及全体债权人等均应严格履行各自的义务，密切合作，信守承诺，确保本重整计划得到完全的履行。

第三部分 摘要

管理人在审计、评估的基础上，根据已知悉的澳泰公司资产、负债情况制定本草案，其核心内容如下：

一、根据审计机构在综合分析澳泰公司资产、负债情况，及破产费用、共益债务、清算将发生的税费后，对假定破产清算条件下澳泰公司偿债能力的测算，破产费用、共益债务可以足额支付，各类优先债权（仅限于优先受偿部分）清偿率为 100%，普通债权（劣后债权除外，劣后债权清偿率为 0）清偿率约为 9.69%。

二、为提高债权清偿率并促使澳泰公司免于破产宣告，同时秉承市场化及债权人利益最大化原则，管理人采用“竞争性遴选”方式，以 11.9 亿元（其中货币占比不低于 70%，即等于或高于 8.33 亿元）为重整对价的底价，通过公开招募+向意向投资人邀约等形式，择优选定重整投资人。

三、符合重整投资人资格的意向投资人在缴纳竞选保证金 5,000 万元后方可参与竞争性遴选。

四、重整对价将全部用于支付破产费用、共益债务和清偿各类债权。

五、重整对价可以包含货币和澳泰公司房产实物，但货币占比应等于或高于重整对价的 70%，且应优先清偿顺位在普通债权之前的破产费用、共益债务、优先债权、职工债权、社会保险费用及税收债权。

六、重整对价不包含澳泰公司应缴纳的税费，所有税费（破产受理后税务部门已申报并经管理人审查确认或预提的税收债权除外）由重整后的澳泰公司承担，包括但不限于澳泰公司名下金港名都 C1 区和 A5 区土增清算相关税费、澳泰公司名下已售或已抵债房产还需缴纳的税费以及澳泰公司 100% 股权过户交割时所应缴纳的税费等。

七、若以 11.9 亿元为底价组织的竞争性遴选结束后无法确定重整对价和重整投资人，则再以 10.58 亿元作为底价进行第二次的竞争

性遴选。若仍然无法确定重整对价和重整投资人，管理人将请求法院宣告债务人破产。

八、按照重整对价底价 11.9 亿元（货币部分等于或高于 8.33 亿元）模拟测算，破产费用、共益债务可以足额支付，各类优先债权（仅限于优先受偿部分，实际清偿金额均等于或高于清算状态）清偿率为 100%，普通债权中的小额债权清偿率（劣后债权除外，劣后债权清偿率为 0）为 25%、其他普通债权清偿率（劣后债权除外，劣后债权清偿率为 0）为法院裁定确认的债权本金的 49.21%，均高于清算状态下清偿率。

九、因澳泰公司资产不足以清偿全部债务，原出资人权益全部调整为零，重整投资人支付完全部重整对价后，澳泰公司 100%股权调整给重整投资人。澳泰公司名下土地、在建工程、尚未销售或抵债房产、固定资产、长期股权投资、货币资金、交易性融资资产及应收账款等财产全部由管理人移交给重整后的澳泰公司。

十、本草案测算各类债权清偿率时，为使清偿率更贴近真实、准确，部分因暂缓认定等原因预提的债权假定能够通过债权人会议核查并获得法院裁定确认。

十一、澳泰公司重整后，投资主体、股权结构、公司治理模式、经营方式等将发生根本变化。

十二、本草案分析的假定破产清算条件下的各类债权清偿率及重整条件下的各类债权清偿率均受客观条件制约存在不确定性。

十三、本重整计划由澳泰公司执行，管理人监督执行，执行期限和监督期限均自重整计划（草案）获宁德中院裁定批准之日起为期 1 年（12 个月）。

十四、管理人保留对本草案的解释权并接受宁德中院的监督和指导。

第四部分 正文

第一章 债务人基本情况

第一节 商事登记情况

澳泰公司成立于 2001 年 9 月 18 日，营业期限至 2031 年 9 月 17 日，公司统一社会信用代码 91350900731859484E，注册资本为 5,000 万元，法定代表人姚必科。企业类型为有限责任公司，公司注册地址宁德市东侨经济开发区金港名都 C 区会所，经营范围包括房地产开发，建筑材料、装饰材料批发、零售(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)。现公司登记股东和持股情况如下：

登记股东	持股比例	认缴出资额	实缴出资额	出资方式
中建海西建设有限公司	48.50%	2,425 万元	2,425 万元	货币
马显秋	21.02%	1,051 万元	1,051 万元	货币
陈家培	18.50%	925 万元	925 万元	货币
林海平	11.98%	599 万元	599 万元	货币
合 计	100%	5,000 万元	5,000 万元	

根据审计报告 1（基准日 2021 年 10 月 26 日），澳泰公司的注册资本 5,000 万元已实缴到位。

第二节 公司业务概况

澳泰公司主要从事房地产开发，具备房地产开发企业“二级资质”，有效期限至 2026 年 6 月 26 日。

2000 年 12 月 20 日，福建闽东澳泰农牧业开发有限公司以“原状”取得位于东侨开发区内高速公路以东、站前路以南、海滨大道两侧共 500 亩国有土地使用权。2001 年 9 月 18 日，福建闽东澳泰农牧业开发有限公司法定代表人包章泰、彭作果以该地块作为出资额，成立澳泰公司前身“宁德澳泰房地产有限公司”。原用地项目名称“澳泰星城”，2004 年 4 月 7 日，经闽东华侨经济开发区经济发展局出具东侨经发

[2004]20 号《闽东华侨经济开发区经济发展局关于“澳泰园区”项目名称更名的批复》，更名为“金港名都”。

金港名都项目宗地分为 5 个地块，总占地面积 324428.85 平方米（486.64 亩）。澳泰公司按 5 个项目进行开发，分别为“A 区”、“B 区”、“A4、E 区”、“C、D 区”、“F 区”。具体情况如下：

国有土地 使用证 编号	使用权 面积 (m ²)	项目名称	项目 分期	至 2023 年 6 月 30 日开发进度
宁政东侨 国用 (2003) 字第 04 号	84036.26	A 区	一期、二期、三期	已建成，房屋已全部销售及交付使用（个别因购房户个人原因未交付）；架空层车位建筑面积合计 4876.92 m ² 被业主长期占用，清退困难。
			五期	目前仍为在建工程，未售。用地性质为商住，规划建设 1 栋 31 层，占地面积 2371.03 m ² ，总建筑面积 61696.61 m ² ，计容建筑面积 52005.58 m ² 。但根据《房屋建筑面积测绘成果书》，总建筑面积 60811.06 平方米，计容面积 51461.64 平方米。至破产受理日 2021 年 10 月 26 日已完成地下桩基建设，进入破产程序后复工续建并已于 2023 年 5 月 28 日封顶，预计于 2024 年竣工。截止 2023 年 6 月 30 日，该项目主体结构已完工、预埋（不含后浇带），1-26 层砌体砌筑，1-5 层外墙保温砂浆粉刷，1-5 层雨卫厨冷凝排水立管安装敷设，6-18 层室内线路配管（不含强、弱电入户箱），地下室室外回填工程已完工。
宁政东侨 国用 (2003) 字第 05 号	57562.02	B 区	一期、二期、三期	已建成，房屋已全部销售及交付使用；地下车位及架空层车位建筑面积合计 12033.10 m ² 被业主长期占用，清退困难。
宁政东侨 国用 (2003) 字第 12 号	52935.38	A4、E 区	A 区四期、E 区	已建成，除了 A 区 4 期 26#楼幼儿园不可售及 27#楼 2 个办公室未销售之外，房屋已全部销售（含抵债）并交付使用（个别因购房户个人原因未交付）；地下车位及架空层车位建筑面积合计 3808.59 m ² （A 区四期 3075.59 m ² 、E 区 733 m ² ）被业主长期占用，清退困难。

宁政东侨国用(2001)字第 65 号	118062	C、D 区	C 区 (一期、二期)	<p>1. 用地性质为商住，建设用地面积 57444.64 m²，总建筑面积 165053 m²，计容建筑面积 123217 m²。分两期建设，一期为 1-6#楼及会所，二期为 7-11#楼、幼儿园及地下室。</p> <p>2. 至破产受理日 2021 年 10 月 26 日已完成一期全部 1-6#楼主体工程（含：地下室顶板防水、保护层、疏水层及土方回填），进入破产程序后继续施工室外景观附属工程及零星签证，2022 年 12 月完成竣工验收，具备交房条件。1#、2#、5#、6#楼已销售 312 套，剩余 4 套，完成交付 185 套；3#、4#尚未销售，亦未取得预售许可。</p> <p>3. 二期尚未开发，尚未取得施工许可证，土地实际开发程度为红线外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通信），红线内“一平”（即场地平整），土地上建有临时活动板房。</p>
			D 区	<p>用地性质为商住，尚未开发，尚未取得建设工程规划许可证，根据总规划指标，建设用地面积 36359.6 m²，总建筑面积 123466.63 m²，计容建筑面积 90899 m²。土地实际开发程度为红线外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通信），红线内“一平”（即场地平整）。</p>
宁政东侨国用(2003)字第 13 号	11833.19	F 区（市政公共设施用地）	F 区	<p>用地性质为商住，尚未开发，尚未取得建设工程规划许可证，总平面图详细规划记载该地块总规设计为公共交通场站用地，总用地面积 7026.92 m²，总建筑面积 6195 m²，建筑基底面积 2065 m²，绿地面积 2110 m²，容积率 0.9，建筑密度 29.3%。土地实际开发程度为红线外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通信），红线内“一平”（即场地平整），土地上建有临时活动板房。</p>
合 计	324428.85			

鉴于澳泰公司名下房地产项目开发周期长，相关建设开发资料变更较多，而公司股东、工作人员变动较大，公司财务资料及其他文件资料移交不完整，项目实际情况应以各项证照、批复文件等记载和项目现状为准。

第三节 公司财务状况

一、资产

（一）账面资产审计情况

鉴于澳泰公司在进入破产程序后，宁德中院许可其继续营业，管理人开展了金港名都 C1 区工程竣工验收、交房、办证及 A5 区复工续建等继续营业工作。现 C1 区已完成竣工验收，并陆续收回购房按揭款、面积补差款，并在陆续交房、办证，A5 区也已复工建设至主体结构封顶，公司资产状况已发生较大变化。因此，管理人委托审计机构分别就基准日为破产受理日 2021 年 10 月 26 日和基准日为 2023 年 6 月 30 日作出审计报告 1 和审计报告 2，澳泰公司在以上两个基准日的资产情况审定如下：

项目	2021 年 10 月 26 日 审定数（元）	2023 年 6 月 30 日 审定数（元）
货币资金	50,200,012.75	47,545,636.83
交易性金融资产	231,134.95	155,078.36
应收账款	2,661,018.00	3,563,650.00
其他应收款	648,907,945.94	648,754,655.04
存货	463,923,133.76	472,325,238.08
其他流动资产	26,409,964.76	23,511,200.58
长期股权投资	0.00	0.00
固定资产	112,408.24	44,726.57
其他非流动资产	82,208,227.38	82,208,227.38
资产总计	1,274,653,845.78	1,278,108,412.84

（二）资产评估情况

根据评估报告，截止基准日 2023 年 6 月 30 日，澳泰公司的主要资产评估价值如下表：

序号	项目名称	面积 (m ²)	评估市场价值 (元)	清算快速变现价值 (元)	清算变现税费 (元)	清算快速变现净值 (元)
一	可处置资产		1,439,221,612	1,310,351,668	553,308,321	757,043,347
1	房屋建筑物类	58,871.42	319,099,488	304,217,651	71,858,342	232,359,309
2	设备类		149,224	83,557	1,810.00	81,747
3	A5 在建工程	60,811.06	417,971,400	384,533,700	96,059,609	288,474,091
4	土地使用权	69,536.04	702,001,500	621,516,760	385,388,560	236,128,200
5	长期股权投资					
二	不可处置资产		523,698,963			
1	房屋建筑物类 (已售或已抵债或不可售)	59,856.76	523,698,963		4,449,637	-4,449,637
合计			1,962,920,575	1,310,351,668	557,757,958	752,593,710

(三) 主要资产情况

根据审计报告 2、偿债能力报告、评估报告，以及破产程序期间资产变化情况，截至 2023 年 6 月 30 日，澳泰公司的主要资产包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款、存货、其他流动资产、长期股权投资、固定资产、其他非流动资产项共 9 项。

1、货币资金

根据审计报告 2，货币资金审定数为 47,545,636.83 元，均系银行存款。其中受限制的货币资金 41,054,875.35 元，为 C1 区购房户按揭保证金，需待购房户房产完成现房抵押后才能释放。鉴于破产程序中，澳泰公司收、支货币金额一直在变化，尤其是 C1 区购房户按揭款仍在陆续发放中，相应货币资金和应收账款两个资产科目还会出现此消彼长的变化。

2、交易性金融资产

根据审计报告 2, 交易性金融资产审定数为 155,078.36 元, 系 2007 年购入的长城品牌优选混合(200008)基金份额 98,838.98 元, 根据新浪财经查询到的 2023 年 6 月 30 日单位净值 1.569 元确认。

3、应收账款

根据审计报告 2, 应收账款审定数为 3,563,650 元, 但该报告基准日 C1 区尚有 127 户购房户未交房, 故其应收购房款尾款尚未纳入应收账款。根据偿债能力报告, 在模拟 C1 区已售全部交付的情况下, 应收账款合计 118,189,529 元, 其中: A2 区 62,997 元、A4 区 2,321,122 元、B 区 276,899 元、C1 区 115,528,511 元。

4、其他应收款

根据审计报告 2, 其他应收款审定数为 648,754,655.04 元, 除了管理人通过诉讼追偿按揭欠款的业主所形成的 755,774.44 元应收按揭代垫款具备回收可能外, 其余主要为根据管理人认定债权情况确认, 即澳泰公司存在大量为他人(主要系股东及其关联方)提供担保或承担债务的情形(具体涉及的债权信息详见附件 1《因担保代偿或第三方代收款形成的追偿权明细表(因债权认定产生)》)。这类其他应收款基本只有澳泰公司按照本草案的清偿比例实际清偿债权后才能追偿, 而且, 据管理人调查, 林海平、李文峰、王泽厚、许明建等追偿对象已成为失信被执行人, 关联公司福鼎建兴房地产开发有限公司已进入破产程序、宁德中南建设投资有限公司已被列入经营异常名录, 偿还可能性极低。因而, 该类应收款将依现状移交重整投资人, 不再另行估值并计入清偿时可供分配资产, 其价值在重整对价的网络竞价中将得到市场检验。

5、存货

根据审计报告 2, 存货审定数为 472,325,238.08 元, 为未售或未完工项目成本和已完工并销售的项目成本。但存货的实际价值应结合评估时点的市场价值判断, 故应以评估报告为准, 具体如下:

(1) 可处置资产

① 土地使用权

澳泰公司土地使用权面积合计为 69,536.04 平方米，包括 C2 区地块、D 地块及 F 地块土地使用权，至 2023 年 6 月 30 日，所有土地实际开发程度均为红线外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通信），红线内“一平”（即场地平整），且均尚未开发，C2 区地块、F 地块的土地上建有临时活动板房，D 地块上无建筑物。土地具体状况如下表：

地块名称	建设用地面积(m ²)	评估市场价值(元)	清算快速变现净值(元)	土地权证编号	土地位置	土地使用权类型	土地用途	取得日期	土地终止年期	土地证面积(m ²)
C2	26,149.52	250,695,400	86,664,860	宁政东侨国用(2001)字第 65 号	闽东华侨经济开发区滨海路东侧	出让	商住	2001/12/11	商业：2041/12/10 综合：2051/12/10 住宅：2071/12/10	118,062.00
D	36,359.60	444,314,300	146,798,492							
F	7,026.92	6,991,800	2,664,848	宁政东侨国用(2003)字第 13 号	站前路南侧海滨路西侧	出让	商住	2003/6/15	商业：2043/6/14 综合：2053/6/14 住宅：2073/6/14	11,833.19 (含代征道路面积 4806.27 m ²)
合计	69,536.04	702,001,500	236,128,200							129,895.19

② 在建工程

在建工程为 A5 在建项目，用地性质为商住，项下建设用地面积 7665.68 平方米；根据测绘成果书，总建筑面积为 60811.06 平方米，

计容面积为 51461.64 平方米，地上共 31 层，其中 1-5 层为商业，6-31 层为住宅，地下室 2 层为车位、人防。截至 2023 年 6 月 30 日，在建项目主体结构已完工、预埋（不含后浇带），1-26 层砌体砌筑，1-5 层外墙保温砂浆粉刷，1-5 层雨卫厨冷凝排水立管安装敷设，6-18 层室内线路配管（不含强、弱电入户箱），地下室室外回填工程已完工。A5 在建工程评估市场价值 417,971,400 元，清算快速变现净值 288,474,091 元。

③房屋建筑物类

该类为已开发尚未销售房产，具体包括 A4、C1 区已建成未售的住宅、商业、车位等，评估基准日未售房产除 C1 区会所已装修用于办公、三套样板房外，其他房屋均为毛坯房，A4 区房屋陆续于 2007 年至 2010 年建成，C1 区房屋 2022 年建成，具体状况如下表：

序号	项目名称	数量 (套/ 个)	建筑面积 (m ²)	评估市场价值 (元)	清算快速变现 净值(元)	备注
1	A4 区商业	2	59.75	433,247	241,957	未售
2	C1 区住宅	168	24442.35	269,493,365	200,759,673	未售
3	C1 区办公	1	965.07	12,212,876	6,853,818	未售
4	C1 区车位	462	12,685.64	36,960,000	24,503,861	未售
5	A、B、E 区 车位	341	20718.61	/	/	被业主占用，暂不可销售
合计			58,871.42	319,099,488	232,359,309	

(2) 不可处置资产（已售或已抵债或不可售）

澳泰公司名下尚有部分房产已销售或已抵债但尚未完成产权过户手续，还有部分资产本身性质不可售，不计入清偿时可供分配资产，具体明细如下：

序号	项目名称	数量(套/个)	建筑面积(m ²)	评估市场价值(元)	备注
1	A区商业	13	706.90	476,393,750	已销售
2	A区住宅	4	346.03		
3	A区别墅	16	4,801.94		
4	B区住宅	2	129.81		
5	E区住宅	9	800.73		
6	E区商业	52	4,155.74		
7	C1区住宅	312	39,685.48		
8	A区商业	1	2,051.89	30,702,199	已抵债
9	A区住宅	78	5,135.99		
10	E区住宅	1	86.99		
11	A区别墅	5	1,495.21	15,403,014	已抵债
12	C1区车位	15	460.05	1,200,000	已以租代售
13	C区会所	1	1341.13	/	不可售
14	A区四期 26#幼儿园	1	2274.02	/	不可售
合计			63,471.91	523,698,963	

根据评估报告，这部分不可处置资产清算时还将产生税费4,449,637元，这部分税费应在存货清算快速变现净值中再予以扣除。

6、其他流动资产

根据审计报告2，其他流动资产审定数为23,511,200.58元，均为各项预缴或待抵扣的税费负值重分类归集形成。根据偿债能力报告，模拟可处置资产均已交付，各项税费均已汇算、已计提并结转费用，则该部分资产仅余2006年至2013年预缴其他利息股息红利所得6,134,522.55元。虽然财务账面未见股东分红记录，前述预缴所得存在向税务机关申请退税的可能，但鉴于：首先，由于年限久远，预缴行为属于“营改增”前规定，审计机构无法判断该税目适用的是核定征收还是查账征收，无法判断是否可以抵扣或申请退税；其次，经审计机构向税务机关工作人员咨询，目前税务机关的“金税四”系统无法直接获取早期税费对应的缴交记录，无法直接申请退税，企业收回税款的案例较少；再次，由于澳泰公司账册不完整，审计机构无法判断企业是否存在应分红已分红但财务账面未记录的情况。因此，本项资产不计入清偿时可供分配资产。

7、长期股权投资

澳泰公司持有宁德市天建物业管理有限公司 100% 股权 500,000.00 元和宁德市宏泰物业管理有限公司 60% 股权 300,000.00 元。因澳泰公司无法提供评估所需的会计资料等，受条件限制，评估机构无法对该资产进行评估作价。同时，宁德市宏泰物业管理有限公司 2005 年已吊销，吊销时间已超过 10 年；宁德市天建物业管理有限公司近年来均未进行工商年检，已被列入经营异常及严重违法失信企业名单。基于上述原因，审计报告 1 就已全额计提资产减值损失，因此不计入清偿时可供分配资产。

8、固定资产

根据审计报告 2，固定资产审定数为 44,726.57 元。根据评估报告，固定资产评估市场价值 149,224 元，清算快速变现净值 81,747 元，明细如下：

序号	设备名称	数量	评估市场价值 (元)	清算快速变现净值 (元)
1	固定资产-车辆	3 辆	26,700	14,628
2	固定资产-电子设备	274 张/套/台	122,524	67,119
合计			149,224	81,747

9、其他非流动资产

根据审计报告 2，其他非流动资产审定数为 82,208,227.38 元。根据偿债能力报告，重要款项均为 10 年以前发生的事项，由于澳泰公司账册不完整，审计机构无法判断是否存在应收已收、应付已付未入账的情况；而且，应收对象或已注销或已吊销或已被列入经营异常名录，或已成为失信被执行人，或者函证后提出异议，或者因为无法提供自然人信息无法函证，发生坏账可能性较大，偿还可能性极低。因此，该项资产不计入清偿时可供分配资产。

二、负债

（一）已申报债权及职工债权调查情况

1. 无争议债权

本草案所指无争议债权包括：（1）已经法院裁定确认的债权；（2）在管理人审查确认后经债权人会议核查无异议或虽有异议但债权确认之诉已终结的债权。以上无争议债权（表决前已清偿或抵销的除外）系进行本草案表决的基础和依据。截至目前，无争议债权（不含破产费用和共益债务）共 879 个，分类汇总如下：

债权类别		债权数量	债权申报金额（元）	债权审查金额（元）	备注
优先债权	一、消费型购房户优先债权	498	267,049,257.39	266,559,170.87	
	二、建设工程价款优先债权	25	365,145,047.37	173,862,221.37	就其工程拍卖、变卖或折价的价款范围内优先受偿，不足清偿的纳入普通债权清偿
	三、有财产担保优先债权	1	3,750,000.00	3,750,000.00	在其抵押物拍卖、变卖或折价的价款范围内优先受偿，不足清偿的纳入普通债权清偿
	合计	524	635,944,304.76	444,171,392.24	
职工债权		64	依调查确定	12,833,856.48	社会保险费用中应当划入职工个人账户的基本医疗保险费用 25,696 元与职工债权属于同一清偿位序，其他社会保险费用 106,108 元与税收债权属于同一清偿位序
社会保险费用及税收债权		2	18,509,216.73	17,603,548.13	
普通债权	购房户普通债权（非 C 区）	180	82,192,937.58	53,987,177.14	
	非购房户普通债权	109	1,602,018,211.34	1,172,328,000.76	
	合计	289	1,684,211,148.92	1,226,315,177.90	
债权合计		879	2,338,664,670.41	1,700,923,974.75	

上述普通债权认定金额中含劣后债权金额 80,004,299.83 元，除劣后债权以外的普通债权认定金额为 1,146,310,878.07 元。

2. 暂缓认定债权

本草案所指暂缓认定债权包括：（1）已申报但管理人尚未作出审查意见的债权；（2）申报人、债务人或其他债权人对管理人审查意见提出异议，管理人尚未作出复审意见的债权，或管理人已作出调整原审核结论的复审意见（审核结论为债权成立或部分成立，不予认定除外）而需要提请债权人会议核查的债权；（3）诉讼或仲裁尚未终结的债权。

截至目前，暂缓认定债权共 24 个，分类汇总如下（具体详见附件 2《暂缓认定债权表》）：

类别	申报数量	暂缓认定债权金额（元）					
		优先债权	职工债权	税收债权	普通债权	共益债务(欠付余额)	合计
购房户	12	16,007,813.70	0.00	0.00	6,484,041.95	0.00	22,491,855.65
非购房户	12	569,532,052.72	435,000.00	66,995,425.98	361,634,099.08	92,871,112.18	1,091,467,689.96
合计	24	585,539,866.42	435,000.00	66,995,425.98	368,118,141.03	92,871,112.18	1,113,959,545.61

对于暂缓认定债权，均以其申报数额或申报人无异议的管理人审定金额作为暂缓认定债权金额，按其所属债权类别的清偿比例进行预提，最终将根据法院或仲裁裁决的结果确定债权金额，并按其所属债权类别的清偿方案清偿。

（二）未申报债权

根据宁德中院发布的公告，澳泰公司债权申报截止日期 2022 年 2 月 28 日，至今已逾一年半，绝大部分债权人已申报债权，审计清查亦未发现还在诉讼时效期间的未申报债权。

第四节 假定破产清算条件下的偿债能力分析

为测算破产清算状态下澳泰公司各类债权的受偿情况，管理人委托审计机构对澳泰公司可处置资产在破产清算状态下的偿债能力进行分析。根据审计机构出具的偿债能力报告，假设澳泰公司进行破产清算，以2023年6月30日为基准日，在清偿完破产费用、共益债务、优先债权（仅限于优先受偿部分）、职工债权、社会保险费用及税收债权后，澳泰公司普通债权（劣后债权除外，劣后债权清偿率为0）的清偿率为9.69%。

需要说明的是，上述普通债权清偿率是审计机构的测算及分析。实际在清算状态下，澳泰公司的资产价值可能因分割拍卖而大幅度减损，且破产财产的处置过程一般比较漫长，同时面临众多不确定性，需要再行支付的破产费用、共益债务等可能会超过逾期，实际清算时普通债权的清偿率可能会低于甚至大幅低于前述偿债能力报告的分析结果。

第二章 重整投资人的确定

为最大限度地实现债务人重整价值，以保障债权人、债务人的合法权益，管理人将充分利用市场化机制，采用“竞争性遴选”方式，以11.9亿元（货币占比不低于70%，即等于或高于8.33亿元）为重整对价的底价，通过公开招募+向意向投资人邀约等形式，择优选定重整投资人。该方式核心内容包括：

一、重整投资人主体资格

重整投资人必须同时满足以下资格条件：

（一）在中国境内依法成立且有效存续的营利法人或非法人组织或具有完全民事行为能力的自然人；

（二）最近三年无重大违法行为，参与竞选时无占注册资本50%以上（含本数）的到期未清偿债务、未被列入失信被执行人、未被列入企业经营异常名录，不存在明显影响重整实力或履约能力的重大事项（投资人的控股股东、实际控制人存在上述情况的亦被认为不符合重整投资人资格）；

（三）拥有足够的资金实力进行重整投资。

重整投资人如组成联合体参与重整的，联合体成员均应满足前述第（一）（二）项条件，并应当至少有一方符合前述第（三）项条件；组成联合体的各方不得再以自己名义单独或加入其他联合体参加招募。

二、重整投资权益范围

澳泰公司重整投资权益系澳泰公司的全部股权，该股权对应的重整资产为澳泰公司名下土地、在建工程、尚未销售或抵债房产、固定资产、长期股权投资、货币资金、交易性融资资产、应收账款及其他应收款等。其中：澳泰公司名下土地、在建工程、尚未销售或抵债房产、固定资产及长期股权投资以评估报告对应的可处置资产为准；货币资金、交易性融资资产、应收账款及其他应收款以审计报告、偿债能力报告为准。但鉴于澳泰公司名下金港名都 C1 区已售房产仍在陆续办理面积补差、银行按揭、交房及房产权证，且澳泰公司继续营业还存在破产费用及共益债务即时支付，以及澳泰公司历史沉痾问题严重、资料不齐导致资产核查可能存在疏漏等原因，最终资产以实物及现状移交为准。

三、重整投资人的义务

（一）在竞选成功并与管理人签订《重整投资协议》后 30 日内支付完毕重整对价中的全部货币部分，已由竞选保证金转换为履约保证金的 5,000 万元可冲抵重整对价货币部分最后一期款；如有涉及澳泰公司房产实物抵偿的，应在用于抵偿的房产实物预售许可证办出后 60 日内完成房产实物抵偿债权人的公开摇号选房及签约工作。

（二）在支付完毕重整对价货币部分，完成澳泰公司股权变更登记手续取得全部股东权益，且接受管理人移交的澳泰公司财产（除货币资金或应收 C 区按揭贷款或澳泰公司房产实物合计 5,000 万元暂予扣留外）、营业事务后 5 日内，重整投资人应再缴纳 5,000 万元作为履约保证金以取得上述暂予扣留的财产，限期内未缴纳的，管理人有权将上述已扣留财产直接抵作履约保证金。本款规定的履约保证金 5,000 万元视重整投资人履行重整投资义务的情况，由管理人及时报告宁德中院同意后无息退还。

（三）组建具有相应能力和资质的经营管理团队，按照本草案第

三章经营方案的规定负责澳泰公司的继续经营。

四、重整对价的确定

（一）重整对价即为竞争性遴选结束后最终确定的价格，重整对价将全部用于支付破产费用、共益债务和清偿各类债权。

（二）重整对价可以包含货币和澳泰公司房产实物，但货币占比应等于或高于重整对价的 70%，且应优先清偿顺位在普通债权之前的破产费用、共益债务、优先债权、职工债权、社会保险费用及税收债权。

（三）重整对价不包含澳泰公司应缴纳的税费，所有税费（破产受理后税务部门已申报并经管理人审查确认或预提的税收债权除外）由重整后的澳泰公司承担，包括但不限于澳泰公司名下金港名都 C1 区和 A5 区土增清算相关税费、澳泰公司名下已售或已抵债房产还需缴纳的税费以及澳泰公司 100%股权过户交割时所应缴纳的税费等。

（四）竞争性遴选时，重整对价的底价为 11.9 亿元（货币占比不低于 70%，即等于或高于 8.33 亿元），重整投资人提供的重整对价必须等于或高于该底价。该底价的确定方式为：评估报告对应的可处置资产评估市场价值 1,439,221,612 元，加上货币资金、交易性融资资产、应收账款及其他应收款（鉴于货币资金和应收账款一直处于变动中且变动较大，基准日调整为 2023 年 11 月 30 日；交易性融资资产、其他应收款仍按偿债能力报告的基准日确定）共 111,702,436.36 后的总和 1,550,924,048.36 元，再扣减澳泰公司名下金港名都 C1 区和 A5 区土增清算可能产生的税费 228,394,321.82 元，余额为 1,322,529,726.54 元（下称“澳泰公司可处置资产不含税价值”），按该价值的九折确定底价为 11.9 亿元。

五、重整投资人确定规则

（一）符合重整投资人资格的意向投资人在缴纳竞选保证金 5,000 万元后方可参与竞争性遴选。

（二）在竞争性遴选结束并收到中选通知书之日起 5 日内，竞选成功的重整投资人应与管理人签订《重整投资协议》，最终确认取得

澳泰公司重整投资人资格；自该协议签订之日起，竞选保证金自动转为履约保证金。该履约保证金 5,000 万元可用于冲抵重整对价货币部分最后一期款。

（三）如竞选成功后，竞得人反悔、逾期未支付重整对价、未缴足履约保证金、拒不签订《重整投资协议》及办理后续手续、被认定不符合重整投资人资格条件等，管理人有权取消其重整投资人资格并没收其竞选保证金或履约保证金纳入澳泰公司资产，另行组织竞争性遴选活动，且出现上述情形的原竞得人不得自行或联合他人再参与新的竞争性遴选。

六、重整对价及重整投资人无法确定的处理

若以 11.9 亿元为底价组织的竞争性遴选结束后无法确定重整对价和重整投资人，则再以前述“澳泰公司可处置资产不含税价值”的八折，即以 10.58 亿元作为底价进行第二次的竞争性遴选。若仍然无法确定重整对价和重整投资人，管理人将请求法院宣告债务人破产。

第三章 经营方案

为实现债权人权益最大化，彻底解决债权人、购房户等各方权益问题，结合澳泰公司实际状况，有必要为澳泰公司引入重整投资人。由重整投资人支付重整对价，取得澳泰公司 100% 股权，澳泰公司原股东权益全部清零。重整对价全部用于支付破产费用、共益债务和偿还各类债权，根据债权分类、调整及清偿方案对全体债权人进行清偿。重整投资人支付重整对价（货币部分）并在管理人提请宁德中院协助完成股权变更登记手续取得全部股东权益后 15 个工作日内，管理人向重整投资人办理澳泰公司财产（本草案第二章第三条第（二）款规定的暂予扣留财产除外）、营业事务移交手续，由重整投资人负责澳泰公司的继续经营，经营事项包括但不限于：

一、完成股权变更，更新营业执照；

二、按照现代企业制度建立健全公司治理结构，合理配置人力资源组建高效经营管理团队，完善激励约束机制；

- 三、继续完成 C1 区购房户按揭贷款、交房、办理产权证等工作；
- 四、继续完成 A 区 1-4 期、B 区、E 区已销售或已抵债房产的开票、交房、办理产权证及落实缴纳或退还公维金等工作；
- 五、在规划未调整的情况下，严格按照原有规划完成金港名都项目的后续开发建设；
- 六、如有涉及澳泰公司房产实物抵偿的，完成抵偿房源竣工验收备案、商品房预售许可证办理、合同签约备案及产权证办理等工作；
- 七、完成澳泰公司及管理人未履行完毕的合同。

第四章 债权分类、调整及清偿方案

本草案将澳泰公司债权分为优先债权、职工债权、社会保险费用和税收债权、普通债权（区分小额债权和其他普通债权）四类。因无法预测实际竞争性遴选后中选的重整对价金额，本方案假定以底价 11.9 亿元（其中货币部分等于或高于 8.33 亿元，且优先清偿顺位在普通债权之前的破产费用、共益债务、优先债权、职工债权、社会保险费用及税收债权）中选，所得价款全部用于支付破产费用、共益债务和偿还各类债权，从而模拟测算各类债权的调整及清偿方案，最终应根据实际重整对价按照本方案进行相应调整，具体根据清偿位序先后依次说明如下：

一、破产费用和共益债务

（一）破产费用

根据《企业破产法》第四十一条规定，破产费用包含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。以上费用以实际发生为准，包括但不限于：

1、已经债权人会议核查无异议的破产费用 4,636,985.04 元，截至 2023 年 11 月 30 日，管理人已支付 2,085,066.04 元，欠付余额 2,551,919 元。

2、2023 年 7 月 1 日至 11 月 30 日又发生破产费用 1,043,861.88 元，

截至 2023 年 11 月 30 日，管理人已支付 887,826.88 元，欠付余额 156,035 元。

3、根据每月费用发生情况，预提自 2023 年 12 月 1 日起至 2024 年 3 月 31 日破产费用 254,000 元。

4、管理人报酬。鉴于管理人最终能收取的报酬受重整对价影响，暂假定澳泰公司最终清偿的财产价值总额为 11.9 亿元，根据第一次债权人会议审查通过的《管理人报酬方案》测算两类管理人报酬如下：

（1）按照《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》第二条规定的标准，扣除担保权人优先受偿的担保物价值约 262,624,013.11 元后为 927,375,986.89 元，以此为基数计算管理人报酬约为 1,096 万元。（2）管理人因对担保物的维护、变现、交付而向担保权人收取的报酬，包括向温州市盛豪典当有限责任公司收取 39,000 元、向浙江金越资产管理有限公司收取 640,000 元。

5、鉴于已经或可能发生部分债权确认之诉，以及可能收取的破产案件受理费，管理人预提诉讼费用 520 万元，最终承担数额以法院判决或裁定为准。

以上破产费用除向担保人收取的管理人报酬外，合计 19,121,954 元。根据《企业破产法》第四十一条，破产费用应根据实际发生随时清偿。以上已知或预提的破产费用中：第 1、2、4 之（1）项以货币方式在重整对价货币部分全部到位后 20 日内清偿；第 4 之（2）项以货币方式在重整对价货币部分全部到位后 20 日内直接从有财产担保优先债权人温州市盛豪典当有限责任公司、浙江金越资产管理有限公司就担保物优先受偿的款项中支付；第 3、5 项先做预提，实际发生时即时清偿。

（二）共益债务

根据《企业破产法》第四十二条规定，因金港名都 C 区一期、A 区五期续建，及继续履行双方均未履行完毕的合同、支付留用职工劳动报酬和社会保险费用等原因发生的债务属于共益债务。以上债务以实际发生为准，包括但不限于：

1、已经债权人会议核查无异议的共益债务 116,757,165.37 元，截至 2023 年 11 月 30 日，管理人已支付 70,642,172.87 元，另有 82,397.28 元债权人确认无需再支付，故欠付余额 46,032,595.22 元。

2、经债权人会议核查后提出异议而暂缓认定的共益债务预提 92,871,112.18 元。

3、2023 年 7 月 1 日至 11 月 30 日又发生共益债务 13,155,533.89 元，截至 2023 年 11 月 30 日，管理人已支付 11,301,876.89 元，欠付余额 1,853,657 元。

4、鉴于前述 1、2 项共益债务中，债权人宏建建工集团有限公司、福建闽清一建建设发展有限公司、何启钦及施增焕，均因继续履行合同而将继续产生利息，假定利息计算截止至 2024 年 3 月 31 日，还应预提利息 10,361,527.31 元。且，至重整对价货币部分全部到位 20 日后，所有因继续履行合同涉及的利息类共益债务即停止计息（已清偿的以实际清偿日为停息日），不因对应债权尚在诉讼或其他原因未经宁德中院裁定确认而继续计算利息。

5、根据每月费用发生情况，预提自 2023 年 12 月 1 日起至 2024 年 3 月 31 日办公费用、城镇土地使用税和房产税、职工工资及个税等共益债务 1,640,000 元。

以上共益债务合计 152,758,891.71 元。根据《企业破产法》第四十一条，共益债务应根据实际发生，随时清偿。以上已知或预提的共益债务中，除宏建建工集团有限公司、福建闽清一建建设发展有限公司对应共益债务中存在满足合同约定支付条件才货币清偿的情况外，其余共益债务均以货币方式在重整对价货币部分全部到位后 20 日内清偿，但预提部分需根据实际发生金额清偿，其中属于暂缓认定预提债权的，需待其债权经法院裁定确认后方予清偿。

二、优先债权

优先债权按清偿位序先后依次为消费型购房户优先债权、建设工程价款优先债权和有财产担保优先债权。

（一）消费型购房户优先债权

该类债权将全额受偿（包括货币清偿或以其购买的房产实物清偿），不做调整，具体清偿方案如下：

1. C区消费型购房户优先债权中除申报编号AC189、AC313、AC318三户合计2,434,994元以货币方式于重整对价货币部分全部到位后20日内清偿外，其余购房户均以其购买的房产实物清偿，澳泰公司应于合同约定条件具备时协助开具购房发票、办理按揭、交付房屋及办理产权证等。

2. 非C区消费型购房户优先债权中购房款本金债权（包括无异议债权和暂缓认定预提债权）22,261,819.70元，除暂缓认定预提债权即申报编号A055债权600,000元以货币方式于重整对价货币部分全部到位且债权经法院裁定确认后20日内清偿外，其余购房款本金均以其购买的房产实物清偿，澳泰公司应于合同约定条件具备时协助开具购房发票、交付房屋（如尚未交付）及办理产权证，但暂缓认定预提债权需待其债权经法院裁定确认后方予清偿。

3. 非C区消费型购房户优先债权中除购房款本金以外的债权（包括无异议债权和暂缓认定预提债权）1,392,455.87元均以货币方式于重整对价货币部分全部到位后20日内清偿，但暂缓认定预提债权需待其债权经法院裁定确认后方予清偿。

（二）建设工程价款优先债权

该类债权仅在其工程对应重整对价范围内优先受偿，不足清偿的转入普通债权受偿。以11.9亿元为重整对价依据，结合审计报告2、评估报告模拟测算后，建设工程价款优先债权（含无争议债权和暂缓认定预提债权，下同）调整为合计225,480,264.97元，剩余债权金额合计56,744,935.40元调整为普通债权，按照普通债权中其他普通债权清偿方案清偿，具体如下：

1. 鉴于C1区、A5区及F区可用于清偿的资产即存货及应收账款对应重整对价合计826,937,621.06元，足以清偿其施工方建设工程价款优先债权合计220,825,390.65元（各区资产均能分别足额清偿），故

此三区施工方建设工程价款优先债权不予调整，均以货币方式于重整对价货币部分全部到位后 20 日内清偿，但暂缓认定预提债权需待其债权经法院裁定确认后方予清偿。

2. 鉴于 A4 区可用于清偿的资产即存货、应收账款及其他应收款对应重整对价合计 4,296,415.26 元，不足清偿其施工方建设工程价款优先债权合计 57,755,186.58 元。故，A4 区施工方建设工程价款优先债权调整为合计 4,296,415.26 元，以货币方式于重整对价货币部分全部到位后 20 日内清偿，但暂缓认定预提债权需待其债权经法院裁定确认后方予清偿；剩余债权金额合计 53,458,771.32 元调整为普通债权，按照普通债权中其他普通债权清偿方案清偿。

3. 鉴于 B 区可用于清偿的资产即应收账款对应重整对价合计 358,459.06 元，不足清偿其施工方建设工程价款优先债权合计 1,757,237 元。故，B 区施工方建设工程价款优先债权调整为 358,459.06 元，以货币方式于重整对价货币部分全部到位后 20 日内清偿；剩余债权金额 1,398,777.94 元调整为普通债权，按照普通债权中其他普通债权清偿方案清偿。

4. 鉴于 E 区无可用于清偿的资产，故该区施工方建设工程价款优先债权合计 1,887,386.14 元全部调整为普通债权，按照普通债权中其他普通债权清偿方案清偿。

以上各区施工方建设工程价款优先债权调整方案详见附件 3《建设工程价款优先债权调整方案明细表》。

（三）有财产担保优先债权

该类债权仅在其抵押物对应重整对价范围内优先受偿，不足清偿的转入普通债权受偿，以 11.9 亿元为重整对价依据模拟测算后，具体债权调整、清偿方案如下：

1. 鉴于温州市盛豪典当有限责任公司所享有的抵押物 D 区国有建设用地使用权对应重整对价为 143,306,773.57 元，足以清偿其对应财产担保优先债权 375 万元，故对该债权不予调整，以货币方式于重整对价货币部分全部到位后 20 日内清偿。

2. 鉴于浙江金越资产管理有限公司债权尚在债权确认之诉中，暂

按其申报债权类别及金额预提有财产担保优先债权 461,169,073.72 元。但其享有的抵押物为 C1、C2 国有建设用地使用权及该地块上在建工程（包括 2 号楼 1931.43 平方米、4 号楼 1232.52 平方米、地下室 12761 平方米），即便加上抵押权范围尚存争议的 C1 区 1、5 号楼对应的国有建设用地使用权，其对应重整对价亦仅为 320,924,013.11 元，扣除与抵押物重叠的已优先受偿的温州华杰建设工程有限公司建设工程价款优先债权 6205 万元后，可清偿金额仅余 258,874,013.11 元，不足以清偿前述预提的有财产担保优先债权 461,169,073.72 元，故其预提的有财产担保优先债权调整为 258,874,013.11 元，以货币方式于重整对价货币部分全部到位后 20 日内清偿；剩余债权金额 202,295,060.61 元调整为普通债权，按照普通债权中其他普通债权清偿方案清偿。但鉴于该债权系暂缓认定预提债权，最终需待其债权经法院裁定确认后方予清偿。另，鉴于浙江金越资产管理有限公司已对温州华杰建设工程有限公司前述优先债权提起债权确认之诉，该优先债权仅为预提，如法院最终判决其优先债权不成立，则因其优先部分属于浙江金越资产管理有限公司抵押物范围，将由浙江金越资产管理人有限公司受偿。

三、职工债权

该类债权（含无争议债权和暂缓认定预提债权）合计 13,268,856.48 元，不做调整，均以货币方式于重整对价货币部分全部到位后 20 日内清偿，但暂缓认定预提债权需待其债权经法院裁定确认后方予清偿。

另，社会保险费用中有 25,696 元属于应当划入职工个人账户的基本医疗保险费用，与职工债权调整、清偿方案相同执行。

四、社会保险费用和税收债权

该类债权（含无争议债权和暂缓认定预提债权，但扣除已归入职工债权的社会保险费用）合计 84,573,278.11 元，不做调整，均以货币方式于重整对价货币部分全部到位后 20 日内清偿，但暂缓认定预提债权需待其债权经法院裁定确认后方予清偿。

五、普通债权

（一）小额债权

根据本案实际情况，结合《企业破产法》第八十一条规定，本草案在普通债权中设小额债权组，该组为购房户普通债权（含无争议债权和暂缓认定预提债权），债权金额合计 60,471,219.10 元，其中劣后债权合计 3,322,171.58 元，扣除劣后债权后债权金额合计 57,149,047.52 元。

对小额债权中的非劣后债权按 25%清偿率予以清偿，清偿总额合计 14,287,261.88 元，均以货币方式于重整对价货币部分全部到位后 20 日内清偿，但暂缓认定预提债权需待其债权经法院裁定确认后方予清偿。而小额债权中的劣后债权依法需劣后于全部非劣后的普通债权清偿，故在非劣后的小额债权和其他普通债权尚无法足额清偿的情况下，其清偿率为 0。

（二）其他普通债权

该类债权即非购房户普通债权（含无争议债权和暂缓认定预提债权），债权金额（原非购房户普通债权+前述建设工程款优先债权和有财产担保优先债权不足清偿调整为普通债权部分）合计 1,847,799,421.42 元，其中劣后债权合计 132,208,252.91 元，扣除劣后债权后债权金额合计 1,715,591,168.51 元（包括本金 840,191,244.15 元、利息及违约金等 875,399,924.36 元）。

以 11.9 亿元为重整对价依据，扣除清偿位序在前的前述破产费用、共益债务及各类债权合计 762,280,404.24 元，再扣除用于清偿前述小额债权（劣后债权除外）的货币资金 14,287,261.88 元后，剩余可供清偿其他普通债权的货币资金或按评估含税单价折算为货币的澳泰公司房产实物或两者合计为 413,432,333.88 元。故，对于其他普通债权（劣后债权除外），其本金部分的清偿率为 49.21%，利息及违约金免于清偿。而其他普通债权中的劣后债权合计 132,208,252.91 元，依法需劣后于非劣后的普通债权清偿，故在非劣后的小额债权和其他普通

债权尚无法足额清偿的情况下，其清偿率为 0。

其他普通债权（劣后债权除外）如以货币清偿的，应于重整对价货币部分全部到位后 20 日内清偿；如以澳泰公司房产实物清偿的，应在用于抵偿的房产实物预售许可证办出后 60 日内完成房产实物抵偿债权人的公开摇号选房及签约工作，抵偿面积=债权本金×其他普通债权本金清偿率÷评估含税单价，抵偿面积不足或超出部分，按照评估含税单价标准以货币形式多退少补，抵房过户过程中产生的一切税费、手续费等依法由抵房双方各自承担各自应缴纳的部分。但暂缓认定预提债权需待其债权经法院裁定确认后方予清偿（包括房产实物的选房及签约）。

另，鉴于以上债权调整及清偿方案测算的破产费用、共益债务及各类债权数据均包含预提部分，如在清偿实际发生金额或法院最终裁定确认金额后有剩余的，将在其他普通债权中进行补充分配。

以上债权调整及清偿方案均基于重整对价为 11.9 亿元，且其中货币部分等于或高于 8.33 亿元为依据测算，鉴于该货币部分足以覆盖在该重整对价下按前述债权调整和清偿方案测算的除其他普通债权之外的破产费用、共益债务及各类债权，因而本模拟清偿方案下可保证除其他普通债权外均以货币清偿，但实际以货币还是澳泰公司房产实物清偿，需根据竞争性遴选后选定的重整对价及清偿方案确定。

第五章 出资人权益调整方案

根据评估审计报告 2，截至 2023 年 6 月 30 日，澳泰公司已严重资不抵债，所有者权益（或股东权益）为-580,410,461.84 元，即现有资产在清偿各类债权后已无剩余财产向原股东（出资人）进行分配，原股东（出资人）已丧失全部股东权益，因此，澳泰公司原股东（出资人）中建海西建设有限公司、马显秋、林海平、陈家培的出资人权益应调整为零。并且，在根据本草案确定重整投资人且重整投资人支付完全部重整对价后，澳泰公司 100%股权调整给重整投资人，并由管理人提请宁德中院，协助重整投资人办理股权变更手续。

第六章 重整计划的表决和批准

一、表决组的设立

根据《企业破产法》第八十二条及第八十五条第二款、最高人民法院《关于适用〈企业破产法〉若干问题的规定（三）》第十一条第二款之规定，重整计划草案表决设立优先债权组、社会保险费用和税收债权组、小额债权组、其他普通债权组及出资人组。优先债权组、社会保险费用和税收债权组、小额债权组、其他普通债权组分组对重整计划草案进行表决；出资人组对重整计划草案中涉及出资人权益调整事项进行表决。

二、表决权的确定

重整计划草案表决采取记名书面投票方式表决，债权人根据本草案无争议债权金额（表决前已清偿或抵销的除外）行使表决权。未依照《企业破产法》规定申报债权的债权人，不得依照《企业破产法》规定的程序行使权利。债权尚未确定的债权人，除宁德中院能够为其行使表决权而临时确定债权额外，不得行使表决权；出资人按股权比例行使表决权，每个出资人享有一票表决权，对享有的股权不得分割表决。

三、表决办法

（一）重整计划的通过和批准

同一表决组的债权人过半数同意重整计划草案，并且其所代表的债权额占该组债权总额的三分之二以上的，即为该组通过重整计划草案。出资人组的出资人过半数同意重整计划草案中涉及的出资人权益调整事项，并且其所持有澳泰公司的股权占公司总股权三分之二以上的，即为出资人组通过重整计划草案。各表决组均通过重整计划草案时，重整计划即为通过。宁德中院裁定批准重整计划，终止重整程序，执行重整计划。

(二)重整计划草案的二次协商和强制批准

部分表决组未通过重整计划草案的，管理人可以同未通过本草案的表决组协商。该表决组可以在协商后再表决一次。再次表决的表决组通过重整计划草案的，宁德中院裁定批准重整计划，终止重整程序，执行重整计划。

未通过重整计划草案的表决组拒绝再次表决或者再次表决仍未通过重整计划草案，管理人可以申请宁德中院批准重整计划草案。宁德中院经审查予以批准的，裁定终止重整程序，执行重整计划草案。

第七章 重整计划的执行期限

根据《企业破产法》第八十九条第一款之规定，重整计划由澳泰公司负责执行。

一、重整计划的生效

依据《企业破产法》第八十四条、第八十六条和第八十七条之规定，重整计划在各表决组表决通过并经宁德中院裁定批准后生效，或表决虽未通过但经申请宁德中院裁定批准后生效。

二、重整计划的效力

重整计划获得宁德中院批准后，对澳泰公司、原出资人、重整投资人及全体债权人均有法律约束力，且重整计划对相关方权利义务的规定效力及于该项权利义务의承继方或受让方。

按照重整计划减免的债务，自重整计划执行完毕时起，债务人不再承担清偿责任。债权人对债务人的保证人和其他连带债务人所享有的权利，不受重整计划的影响。

三、执行期限与变更

重整计划的执行期限自重整计划获得宁德中院裁定批准之日起12个月。澳泰公司应当严格依照重整计划的规定清偿债务，并随时支付破产费用和共益债务。

若非因澳泰公司自身原因，致使重整计划无法在上述期限内执行完毕，澳泰公司应于执行期限届满前，向宁德中院提交延长重整计划执行期限的申请，并根据宁德中院批准的执行期限继续执行。

重整计划提前执行完毕的，执行期限在执行完毕之日到期。

四、执行措施

（一）投资人重整对价的支付

重整投资人重整对价的支付是重整计划执行的基础。重整投资人应按照其与管理人签订的重整投资协议约定的方式履行支付重整对价的义务，逾期履行或不履行的，均应按重整投资协议的约定承担违约责任。

（二）清偿的实施

1. 管理人将按照各债权人在申报债权时中留存的账户信息进行清偿，有变更的，需向管理人书面提供变更后的受领偿债资金的银行账户信息。因债权人的原因导致偿债资金不能到账或受领偿债资金的银行账户被冻结、扣划等，由此产生的一切法律后果和风险由相应债权人自行承担。

2. 按照重整计划获得清偿的债权人未按照重整计划的规定受领偿债资金的，管理人将进行提存，60日内未受领的，视为放弃受领分配的权利，其款项将依法向其他债权人清偿。对于诉讼或者仲裁未决的债权，管理人将其分配额提存，自破产程序终结之日起满二年仍不能受领分配的，提存的分配额将分配给其他债权人。

3. 根据相关规定应当提供发票的，债权人应当提供适当足额的发票，否则澳泰公司或管理人可以拒绝清偿。

4. 债权人与澳泰公司互负履行义务的，如该义务无先后履行顺序，则债权人受领偿债资金或要求澳泰公司履行非金钱债权债务时，应同时向澳泰公司履行相应义务；如该义务有先后履行顺序，则应先履行的一方在先履行前无权要求对方履行。

5. 澳泰公司与债权人在破产申请受理前互负债务的，在抵销使澳

泰公司财产收益的情况下，澳泰公司可以在债权人受领偿债资金前主张抵销。

（三）对未申报债权的处理

根据《企业破产法》第五十六条及第九十二条第二款规定，对于未申报债权：

1. 必须在重整计划执行完毕前补充申报。

2. 补充申报后其债权经法院裁定确认的，在重整计划执行期间不得行使权利；在重整计划执行完毕后可以按照重整计划规定的同类债权的清偿条件行使权利，但补充申报前已进行的清偿分配，不再对其进行分配，且其所需的偿债资金不得超出本草案预提资金或因其他原因结余资金范围，否则相应超出部分不予清偿。

3. 为审查和确认补充申报债权的费用，由补充申报人承担并在申报时向管理人交纳；该费用以补充申报人债权申报金额为基数，参照国务院颁布的《诉讼费用交纳办法》第十三条第一款第（一）项标准计算，但最低不低于 500 元，最高不高于 5 万元。

（四）财产保全措施及抵押、质押的解除

根据《企业破产法》第十九条规定，法院受理破产申请后，有关债务人财产的保全措施应当解除。尚未对澳泰公司财产解除保全措施的相关债权人，应当在受领偿债资金之日起 7 日内办理完毕财产保全措施的解除手续。

为顺利推进重整程序，保障投资人顺利受让澳泰公司的股权，债权人对澳泰公司股权采取保全措施的应予解除，对澳泰公司股权享有质权的债权人应解除股权质押登记。相关债权人应当在受领偿债资金之日起 7 日内，办理完毕解除股权保全措施及股权质押登记的手续。

为保障公司重整程序终结后的正常运营，实现公司的重建和复兴，债权人应对澳泰公司的担保财产进行解押，相关债权人应当在受领偿债资金之日起 7 日内，办理完毕担保财产的解押手续。

如因未能及时解除保全措施、未能及时办理财产解押手续而对重整计划执行或者澳泰公司造成影响及损失，由相关债权人承担赔偿责任

任，且管理人可以根据本重整计划的安排，申请宁德中院强制解除。

（五）信用修复

在宁德中院裁定批准重整计划（草案）之日起 15 日内，将澳泰公司纳入失信被执行人名单的各债权人应向相关法院申请删除澳泰公司的失信信息，并解除对澳泰公司法定代表人、主要负责人及相关人员的限制消费令及其他信用惩戒措施。若债权人未在上述期限内申请删除失信信息并解除信用惩戒措施，澳泰公司及管理人有权将相关债权人依重整计划可获得偿债资金予以预留，待信用惩戒措施解除后再行向债权人分配。

五、重整计划（草案）调整

重整计划执行期内，因客观原因需对重整计划（草案）作出调整的，在不损害债权人利益的前提下，由管理人或债务人制定《重整计划（草案）修正案》，经债权人会议决议同意后，报宁德中院裁定批准调整。

六、执行完毕的标准

自下列条件满足之日起，重整计划视为执行完毕：

1. 重整计划确定的破产费用、共益债务及需要在重整计划执行期内清偿的债权已按照重整计划的规定获得清偿；
2. 重整计划确定的破产费用、共益债务及需要在重整计划执行期内清偿的债权中未受领的偿债资金，已按照重整计划的规定进行提存；
3. 澳泰公司已于合同约定条件具备时协助 A、B、E 区相关购房户开具购房发票、交付房屋及办理产权证（该部分已纳入评估已售或已抵债资产，不在重整资产范围）等，并落实公维金的缴纳或退还，但购房户原因导致无法执行的除外。

七、协助执行事项

重整计划执行过程中，涉及需要有关单位协助执行的，澳泰公司或管理人可以向宁德中院提出申请，请求宁德中院向有关单位出具要求其协助执行的司法文书。

第八章 重整计划执行的监督期限

依据《企业破产法》第九十条之规定，在重整计划规定的监督期内，由管理人监督重整计划的执行。

重整计划执行的监督期限与重整计划执行期限相同，自重整计划（草案）获得宁德中院裁定批准之日起 12 个月。重整计划执行期限延长或者提前到期的，执行监督期限相应延长或者提前到期。

重整计划执行监督期限内，澳泰公司应当接受管理人的监督并及时向管理人报告重整计划的执行情况、公司财务状况、重大经营决策、重要资产处置等事项。

监督期届满或者重整计划提前执行完毕时，管理人将向宁德中院提交监督报告。自监督报告提交之日起，管理人的监督职责终止。

第九章 特殊事项说明

一、重整资产瑕疵和风险说明

除两份审计报告、评估报告及偿债能力报告及本草案已披露的重整资产瑕疵和风险外，重整投资人应自行了解并知悉澳泰公司资产、资质的实际情况及可能存在的风险，自愿接受资产、资质的现状及其潜在变化和风险，管理人对重整资产、资质的瑕疵、风险等不承担任何担保责任或赔偿责任。在以上原则基础上，特别说明如下事项：

（一）抵押担保相关事项

宁德市不动产登记中心资料显示，澳泰公司名下有 4 笔抵押登记，除涉及到前述有财产担保优先债权人温州市盛豪典当有限责任公司和浙江金越资产管理有限公司的两笔抵押登记外，另两笔抵押权人分别为中国工商银行股份有限公司霞浦支行（不动产权登记证明号为宁国土资<2011>第 0012 号，被担保债务范围 2700 万）和赣州银行厦门分行（不动产权登记证明号为宁国土资他项<2011>第 D42 号，被担保债务范围 5000 万）。但经管理人函证，两行均函复抵押担保所涉的主债务已经结清，他项权证已被领走，然管理人未接管到他项权证，故至今未办理抵押登记注销手续，后续将由重整后的澳泰公司自行处理，因此可能产生的损失或费用不在重整对价清偿范围。

（二）A、B、E 区开票、交房、办证及公维金等遗留事项

澳泰公司已开发完成并基本全部销售的 A（除 A5）、B、E 三区，因澳泰公司逾期交房、欠税无法开票、项目资料缺失以及购房户个人欠缴按揭导致房产被查封等各种复杂的历史原因，导致部分已售或已抵债房产尚未开票、交房、办证以及代收购房户公维金尚未代付相关部门等，其中部分购房户已在债权申报时向管理人提出了返还公维金的金钱债权或开票、交房、办证等非金钱债权主张。管理人在对已申报债权进行核查的同时，对三区相关历史遗留问题进行了整体梳理，详见附件 4《历史遗留未开具或需重新开具不动产发票清单》《历史遗留未交房或未办证清单》《历史遗留公维金代收未代缴清单》。但因时间久远、资料缺失等原因，管理人虽然已尽职调查履职，前述附件汇总情况仍然可能与实际情况存在出入，最终应以实际情况为准。以上历史遗留问题的解决可能产生相关费用，因该费用无法准确测算预提，且逐户核查解决的周期较长，故该费用由重整投资人在重整对价外自行测算考量，最终将由重整后的澳泰公司承担，不在重整对价清偿范围；且重整后的澳泰公司应于合同约定条件具备时协助附件清单中相关购房户开具购房发票、交付房屋及办理产权证（该部分已纳入评估已售或已抵债资产，不在重整资产范围）等，并落实公维金的缴纳或退还。

（三）F 地块、A4 区 26#幼儿园租赁事宜

F 地块土地证证载面积 11,833.19 平方米，用途为商住；根据总平面图详细规划，该地块总规设计为公共交通场站用地。有承租人向管理人出示《租赁协议书》，租期二十年，从 2017 年 3 月 21 日至 2037 年 3 月 20 日，租金合计 400 万元已一次性支付，但收款人非澳泰公司，而是合同指定的个人账户；承租人同时向管理人出示了再转租给第三方的租赁合同，租期十年，自 2017 年 5 月 15 日至 2027 年 5 月 14 日，租金按年支付，每年 40 万，但未提供相关租金付款凭证；且承租人提供的材料未提交原件供管理人核对。另据管理人核查，澳泰公司财务资料中并无 F 区相关租金收入，澳泰公司第一大股东中建海西建设有限公司法定代表人李文峰亦否认澳泰公司签过相关租赁合同。

另有类似情况的还有 A4 区 26#幼儿园，管理人也仅在评估基准日

后收到自称次承租人提供的租赁合同和转租合同复印件，管理人核查亦未发现澳泰公司财务资料中有该幼儿园相关租金收入，澳泰公司第一大股东中建海西建设有限公司法定代表人李文峰亦否认澳泰公司签过相关租赁合同。

据此，出于对澳泰公司财产审慎负责的态度，管理人对上述租赁事实的真实性存疑不予认定，评估机构评估时仍按未租赁状态评估，后续可能因租赁问题导致相关争议和风险由重整投资人自行评估，因此可能产生的损失或费用不在重整对价清偿范围。

（四）A5 区施工影响投诉问题

金港名都 A4 区购房户反映 A5 区施工对金港名都 6-8 幢及 19 幢房产产生影响。经查，澳泰公司已于 2018 年 11 月 15 日委托福建省建筑工程质量检测中心有限公司进行施工影响鉴定并出具鉴定报告，且已支付首期服务费 4 万元，该检测中心业已进场进行检测，但尚未出具相应报告。在了解上述情况后，管理人多次函告敦促该检测中心限期提交鉴定报告，A4 区购房户也知晓上述委托鉴定情况，亦自发敦促，然均未有效果，管理人提起诉讼要求检测中心提交鉴定报告，但该检测中心已无法出具报告，故在宁德中院主持下达成解除合同、返还已付鉴定费 4 万元及赔偿利息损失 1 万元的调解协议，后续将另行委托检测机构对前述施工影响进行鉴定。鉴于目前施工影响的法律后果和责任尚无法评估，后续可能因施工影响导致相关争议和风险由重整投资人自行评估，因此可能产生的损失或费用不在重整对价清偿范围。

（五）A5 区排涝渠覆盖及 A4 区游泳池等影响 A5 区竣工验收事宜

金港名都 A5 区项目址于万安西路以南、福宁南路以西，该项目的总平面及单体建筑设计方案已于 2010 年 11 月 4 日通过宁德市城乡规划局福建东侨经济开发区分局（下称“东侨规划局”）的规划审批。根据规划审批要求，绿地率指标为 30%，由于南大塘排涝渠与 A5 区建筑单体相邻，应对河面采用桥梁或悬臂式挑梁结构进行覆盖建设。而该河面覆盖建设为绿化，面积约 800 平方米，这样亦才能满足规划审批要求的绿地率指标。该项目于 2018 年 12 月开工建设，进入破产清算程序时处于停工状态，管理人接管后复工续建，截至 2023 年底，该项目（独栋）主体结构已完成进入外墙真石漆、单体内二次装修装饰

施工阶段并且同时室外景观工程依据相关规划要求进行优化设计。项目建设中，宁德市住房和城乡建设局（下称“市住建局”）告知，根据宁德市政府《关于研究中心城区生态环保有关问题整改的纪要》（市政府专题会议纪要【2023】62号）文件精神，中心城区有条件的暗涵要进行开盖复明，并在下一步建设中严禁对现有河道、沟渠进行覆盖，A5区项目涉及的南大塘排涝渠覆盖涉及建设问题应严格按市政府要求落实。但如果南大塘排涝渠不可覆盖建设，绿地率将减少11%，而且因项目区块位置的局限性，西侧、南侧临近已建交付使用的小区，按原审批规划要求的绿地率30%不变的情况下无法进行规划调整，势必影响后续项目的竣工验收。为此，管理人及澳泰公司多次与市住建局、东侨规划局请示和沟通，但至今尚未能解决。

另，由于历史原因，A4区配套游泳池被澳泰公司改建为蓄水池，曾在A4区竣工验收时被要求整改，后根据宁德市自然资源局、宁德市城乡规划局编号宁自然资规核东侨【2019】6号《建设工程竣工规划条件核实意见书》，因A4区游泳池未能整改到位，经市自然资源局会议研究，同意A4区游泳池纳入A5区项目办理竣工规划条件核实。根据该意见，在A5区竣工验收前，澳泰公司需将蓄水池改建回游泳池，否则将影响A5区竣工验收。但目前已有A4区业主就原建为蓄水池的游泳池项目提出口头异议，认为存在安全隐患，要求改建为其他设施。

以上可能影响A5区项目竣工验收相关问题，后续将由重整后的澳泰公司自行处理，可能导致的相关争议和风险由重整投资人自行评估，因此可能产生的损失或费用不在重整对价清偿范围。

二、信用风险说明

重整投资人应充分知悉并接受因澳泰公司不能清偿到期债务导致其存在不良信用记录。管理人接管澳泰公司期间，虽已尽职履职地联系各地法院删除失信被执行人信息等，但因信用信息系统更新滞后等原因，澳泰公司可能面临在重整后若干时期内仍存在该记录且影响向金融机构正常融资及顺利开展经营活动的风险，因此可能产生的损失或费用不在重整对价清偿范围。

三、税收风险说明

除两份审计报告、评估报告及偿债能力报告及本草案已披露的税

收风险外，因澳泰公司名下已开发完成的金港名都 A4 区、B 区、E 区及尚未开发完成的 C 区、A5 区均尚未进行土地增值税等清算，重整后的澳泰公司可能存在被税务机关要求履行税务清算义务的风险，并可能存在所得税汇算等风险。其中，税务机关对 A4 区、B 区、E 区的土地增值税已申报税款本金 66,995,425.98 元，并要求按照《中华人民共和国税收征收管理办法》第 32 条的规定，从滞纳税款之日起按日加收滞纳税款万分之五的滞纳金，但未明确申报滞纳金的起算日期及具体金额，管理人在已做风险告知的前提下，将该债权申报列为暂缓认定债权，并按其申报金额 66,995,425.98 元做了全额预提，最终将根据法院裁定确认的债权金额在重整对价范围内进行清偿。而尚未开发完成的 C 区、A5 区因尚未达到土地增值税清算的时点和条件，税务机关未申报债权，该部分已完成的 C 区 1 期和 A 区 5 期按工程造价计税成本标准暂估土地增值税为 228,394,321.82 元，供重整投资人测算投资成本时参考。但澳泰公司因为历史遗留原因以及企业长期经营不正常，相关材料及凭证缺失严重，不排除税务机关对土地增值税采取核定征收等方式，最终实际产生的税费（包括但不限于土地增值税、所得税等）等相关费用由重整后的澳泰公司承担，不在重整对价清偿范围。

四、未履行完毕合同情况说明

澳泰公司进入破产程序后，因管理人决定继续履行的合同或鉴于继续营业需要新签订的合同，截至 2023 年 11 月 30 日还有部分未履行完毕，具体分类说明如下（明细详见附件 5《澳泰公司未履行完毕合同清单（截至 2023 年 11 月 30 日）》）：

（一）为 C1 区购房户按揭而签订的担保合同

鉴于贷款行建行蕉城支行认为已进入破产程序的企业不具备提供信用保证的条件，因而要求澳泰公司为购房户按揭提供全额保证金担保。为推动 C1 区按揭款的顺利发放，管理人代表澳泰公司与建行蕉城支行签订了《商品房销售按揭贷款合作协议》，并根据按揭办理进度陆续签订了相配套的《个人贷款最高额保证金质押合同》、《个人住房借款合同》，为 C1 购房户的按揭贷款提供全额保证金担保。鉴于该担保实质系阶段性保证，待购房户不动产权证出证并完成抵押后，保

证责任即终止，且目前不动产权证相关工作已在陆续办理，保证金已在逐步释放，澳泰公司实际因此类合同承担保证责任的可能性较低，因此，此类合同并未纳入共益债务，如最终在抵押办妥前因个别购房户违约而导致澳泰公司承担保证责任进而损失保证金，相关损失均由重整后的澳泰公司承担，不在重整对价清偿范围。

（二）工程类合同及其他合同

澳泰公司进入破产程序后，管理人基于 C1 区收尾工程、竣工验收及 A5 区复工建设等继续营业事项需要，决定继续履行和新签订了一系列工程类合同；基于债务人与债权人利益平衡需要，决定继续履行与恒丰银行股份有限公司福州分行的《执行和解协议》（但债权人提出异议并付诸债权确认之诉）；基于破产管理工作需要，签订了安保、快递等其他合同。以上合同履行中应由澳泰公司承担的费用以已发生金额或预估金额列入共益债务，最终应以实际发生金额为准，截至本重整计划（草案）经宁德中院裁定批准之日（含当日）的纳入共益债务，之后仍需继续履行的，发生的费用（本草案规定停止计息的不再计息）由重整后的澳泰公司承担，不在重整对价清偿范围。

五、留用职工情况说明

鉴于澳泰公司进入破产程序后经宁德中院许可继续营业，主要开展 C1 区验收交房和办证，以及 A5 区复工建设等工作，因而，出于实际工作需要，管理人留用了 14 名职工，并签订短期劳动合同。第一次合同期限至 2022 年 12 月 31 日，期满后继续留用 13 人，之后每三个月续签一次，职工薪酬每月近 12 万。目前留用职工均各司其职，相对稳定，相关费用截至本重整计划（草案）经宁德中院裁定批准之日（含当日）的纳入共益债务，之后仍需继续履行的，发生的费用由重整后的澳泰公司承担，不在重整对价清偿范围。重整投资人接管澳泰公司后如解除或终止劳动合同，可能产生的经济补偿金等相关费用由重整后的澳泰公司承担，亦不在重整对价清偿范围。

福建省澳泰房地产有限公司管理人

二〇二四年一月二十日

（以下无正文）

附件 1:

福建省澳泰房地产有限公司

因担保代偿或第三方代收款形成的追偿权明细表（因债权认定产生）

序号	债权人信息		认定优先债权 金额（元）	认定普通债权 金额（元）	追偿对象	备注
	申报 编号	债权人名称				
1	B004	郑新华	0.00	3,304,546.66	王泽厚	澳泰公司为其承担 连带保证责任
2	B045	周明	0.00	7,040,000.00	王泽厚	澳泰公司为其承担 连带保证责任
3	B067	柯维龙	0.00	9,235,300.00	王泽厚	澳泰公司为其承担 连带保证责任
4	B068	陈挺 黄丽珍	0.00	29,382,370.00	王泽厚	澳泰公司为其承担 连带保证责任
5	B083	李冰	0.00	11,288,500.00	王泽厚	澳泰公司为其承担 连带保证责任
6	B118	夏应照	0.00	20,384,687.29	王泽厚	澳泰公司为其承担 连带保证责任
7	B124	王玉华	0.00	7,093,180.82	王泽厚	澳泰公司为其承担 连带保证责任
8	B125	许宁生	0.00	31,919,313.71	王泽厚	澳泰公司为其承担 连带保证责任
9	B137	王家厚	0.00	875,937.41	王泽厚	澳泰公司为其承担 连带保证责任
10	B138	董克新 李文峰	0.00	956,608.39	王泽厚	澳泰公司为其承担 连带保证责任
11	B046	周明	0.00	8,100,000.00	王泽厚	代澳泰公司收借款 230 万
12	B016	林太炎	0.00	12,111,250.00	王泽厚	代澳泰公司收借款 5000000 元

13	B145	温州市盛豪典当有限责任公司	3,750,000.00	29,694,520.55	王泽厚	代澳泰公司收借款850万
14	B108	王亦杭	0.00	18,196,701.36	王泽厚、许明建	王泽厚与澳泰公司为共同借款人，王泽厚收借款500万；许明建代收借款1000万
15	B109	丁思奇	0.00	21,429,651.36		
16	B110	夏应照	0.00	10,714,825.67		
17	B053	徐胜鹏	0.00	32,851,616.43	许明建	澳泰公司为其承担连带保证责任，并已向福鼎建兴管理人申报债权本息合计136,660,791元，但仅认定了实际已代偿的1000万元本金债权，债权性质为普通债权，另有80,504,695元债权申报尚处于待定，该公司相关的合并重整计划草案已经福鼎法院裁定批准，普通债权采用的是以房抵债方式清偿，根据评估价值预计清偿率31.83%，但从其管理人反馈的资产处置情况看，实际清偿率可能低于预估。
18	B143	叶汉倬 张帆 刘光盛 陈秀英	0.00	62,690,684.94	福鼎建兴房地产开发有限公司	
19	B038	施恒心	0.00	47,068,849.30	许明建、福鼎建兴房地产开发有限公司	
20	B101	刘冠明	0.00	84,930,468.97	许明建、福鼎建兴房地产开发有限公司	
21	B015	沈宜辉	0.00	2,602,840.00	林海平	澳泰公司为其承担连带保证责任
22	B047	朱功斌	0.00	1,200,000.00	林海平	澳泰公司为其承担连带保证责任
23	B054	曲建闽	0.00	11,142,976.14	林海平	澳泰公司为其承担连带保证责任
24	B060	陈秀英	0.00	2,075,144.23	林海平	澳泰公司为其承担连带保证责任
25	B095	翁道远	0.00	3,843,182.47	林海平	澳泰公司为其承担连带保证责任

26	B097	翁德惠	0.00	1,254,686.63	林海平	代澳泰公司收购房款 59 万
27	B099	翁德惠	0.00	13,721,306.57	林海平	代澳泰公司收购房款本金及定金 3,738,856 元
28	B139	林国祥	0.00	12,526,794.52	屏南泰润置业发展有限公司、林海平	澳泰公司为其承担连带保证责任
29	B177 (补)	王积梅 刘翔 巫江	0.00	4,211,911.23	林海平	澳泰公司为其承担连带保证责任
30	B114	何跃华	0.00	10,000,000.00	林海平	代澳泰公司收购房款
31	AC313	卓佳佳	1,195,664.00	0.00	林海平	代澳泰公司收购房款
32	AC318	郑少芳	773,850.00	0.00	连颖	代澳泰公司收购房款
33	B135	福建利圣辉实业有限公司	0.00	38,921,753.43	李文峰	澳泰公司为其承担连带保证责任
34	AC314	黄新新	0.00	2,888,095.60	华海玲、马鸿丽	代澳泰公司收借款（华海玲代收 160 万、马鸿丽代收 120 万）
35	AC317	李慧娟	0.00	6,177,896.18	华海玲	代澳泰公司收借款 5175590 元
36	B076	卓辉（福建）建设工程有限公司	0.00	45,118,800.00	杨义银、陈小红	代澳泰公司收 D 区工程款保证金 2200 万（杨义银代收 1000 万、陈小红代收 1200 万）
37	B070-01	中国建设银行股份有限公司宁德蕉城支行	0.00	17,925,270.94	吴玉桃、阮晓灯、陈孔坚等 207 人（具体清单详见债权申报卷宗）	澳泰公司为其承担连带保证责任
合计			5,719,514.00	622,879,670.80		

说明：本表仅系根据本案债权申报、审核及审计过程中呈现的证据材料汇总，最终澳泰公司追偿权是否成立应以法院判决或裁决为准。

附件 2:

福建省澳泰房地产有限公司暂缓认定债权表

表一：需提请第四次债权人会议核查债权表（申报人已无异议）

1.1 消费型购房户优先债权表

序号	债权人信息					债权申报金额（元）	审查认定金额（元）
	申报编号	区号	楼号	房号	债权人名称	购房款本金	购房款本金
1	A055	A	34	103	叶丽鸿	600,000.00	600,000.00

1.2 建设工程价款优先债权表

序号	债权人信息		债权申报金额（元）	审查认定金额（元）
	申报编号	债权人名称	建设工程款本金	建设工程款本金
1	B185（补）	何跃华	17,999,550.00	11,099,550.00
2	B141	何启钦、施增焕	102,809,346.75	35,213,429.00
合计			120,808,896.75	46,312,979.00

1.3 职工债权表

序号	职工姓名	审查认定金额（元）
		职工为履行职务所垫付费用（2021.10.26 之前）
1	谢友云	3,000.00

1.4 普通债权表

序号	债权人信息					债权申报金额（元）	审查认定金额（元）
	申报编号	区号	楼号	房号	债权人名称	利息、违约金等	利息、违约金等
1	A055	A	34	103	叶丽鸿	2,898,000.00	2,870,880.00
2	B185（补）	/	/	/	何跃华	3,316,864.86	2,193,719.55
合计						6,214,864.86	5,064,599.55

1.5 共益债务表

序号	费用项目	支付对象	共益债务认定 金额（元）	已付金额（元）	欠付金额（元）	备注
1	金港名都A区五期工程 工程款本金及利息 （2022年2月8日停 工前施工部分，利息 暂计至2023年7月 25日）	何启钦 施增焕 （申报编号 B141）	51,756,452.56	0.00	51,756,452.56	1. 工程款本金 38405782.35 元、停工损失补偿款 3445135 元及以 38405782.35 元为基数，按照月利率 1.5% 计算至实际支付之日的利息（暂计至 2023 年 7 月 25 日为 9905535.21 元）为共益债务，暂计至 2023 年 7 月 25 日合计为 51756452.56 元。2. 另有代垫款共益债务 2031590 元已列入提请第三次债权人会议核查的福建大正工程管理有限公司共益债务已付款 2031590 元中，且已由管理人于 2023 年 9 月 1 日偿还，不再增加整体共益债务总额，故不再在何启钦、施增焕的共益债务中列示。
2	金港名都A区五期工程 工程款本金及利息 （2022年9月1日后 施工部分，利息暂计 至2023年7月25日）	福建闽清一建 建设发展有限 公司	53,114,659.62	12,000,000.00	41,114,659.62	1. 欠款余额中已达到支付条件的债权本金为 32189402.2 元、利息为 1127127.62 元，合计 33316529.82 元；造价金额 51987532 元的 12%，即 6238503.84 元，需待闽清一建向澳泰公司移交符合政府相关部门要求的完整资料（含建筑工程档案报备资料）后 60 日内支付；造价金额的 3% 即质保金 1559625.96 元，需待满足合同约定条件时支付，即竣工验收合格满一年后 15 日内支付质保金的 66.67%，满二年 15 日内支付质保金的 16.67%，满三年 15 日内支付质保金的 16.66%。 2. 2023 年 7 月 26 日之后的利息计算方式如下： （1）2023 年 7 月 26 日至金港名都 A 区 5 期工程验收合格后闽清一建向澳泰公司移交符合政府相关部门要求的完整资料（含建筑工程档案报备资料）后 60 日，以（应付工程款 42189402.2 元-已付工程款）为基数，按月利率 1.5% 计算。 （2）金港名都 A 区 5 期工程验收合格后闽清一建向澳泰公司移交符合政府相关部门要求的完整资料（含建筑工程档案报备资料）后 60 日至金港名都 A 区 5 期工程项目竣工验收合格满一年后 15 日，以（应付工程款 48427906.04 元-已付工程款）为基数，按月利率 1.5% 计算。 （3）金港名都 A 区 5 期工程项目竣工验收合格满一年后 15 日至金港名都 A 区 5 期工程项目竣工验收合格满二年后 15 日，以（应付工程款 49467656.68-已付工程款）元为基数，按月利率 1.5% 计算。 （4）金港名都 A 区 5 期工程项目竣工验收合格满二年后 15 日至金港名都 A 区 5 期工程项目竣工验收合格满三年后 15 日，以（应付工程款 49727594.34 元-已付工程款）为基数，按月利率 1.5% 计算。 （5）金港名都 A 区 5 期工程项目竣工验收合格满三年后 15 日至实际付清之日，以（应付工程款 49987532 元-已付工程款）为基数，按月利率 1.5% 计算。
合计			104,871,112.18	12,000,000.00	92,871,112.18	

表二：因涉诉等原因暂缓认定债权表

1. 购房户暂缓认定债权表

序号	申报人信息					暂缓认定债权金额（元）	备注
	申报编号	区号	楼号	房号	申报人		
1	A303	A	41	101	郑少清	15,403,013.70	申报人已无异议，但与A274 债权诉讼关联，原认定金额按消费型购房户优先债权预提
2	A302	A	41	102	郑少清		
3	A304	A	41	103	郑少清		
4	A325	A	41	104	郑锦建		
5	A326	A	41	105	郑锦建		
6	A274	A	41	105	翁武豪	1,261,440.00	原债权依据之生效判决被撤销后提出再审，尚未终结，申报的逾期交房违约金按照普通债权预提
7	A385 (补)	B	16	502	范水英 徐光景	11,039.80	补充申报待审查，按普通债权预提
8	A386 (补)	A	34	101	章少珍 魏如恒	1,702,067.46	补充申报待审查，按普通债权预提
9	A387 (补)	E	3	605	江斌 方希	579,560.51	补充申报待审查，按普通债权预提
10	A388 (补)	E	5	606	黄玉清 郑建钢	4,800.00	补充申报待审查，按消费型购房户优先债权预提
11		A	28	203	叶生宁 吴芳	59,054.18	补充申报待审查，按普通债权预提
小计						19,020,975.65	

2. 非购房户暂缓认定债权表

序号	申报人信息		暂缓认定债权金额（元）					备注
	申报编号	申报人	优先债权	职工债权	税收债权	普通债权	合计	
1	/	游灿新	0.00	432,000.00	0.00	0.00	432,000.00	债权确认之诉未终结
2	B147	林德浦	0.00	0.00	0.00	124,950,000.00	124,950,000.00	债权确认之诉未终结
3	B100	浙江金越资产管理有限公司	461,169,073.72	0.00	0.00	0.00	461,169,073.72	债权确认之诉未终结
4	B086	温州华杰建设工程有限公司	61,750,000.00	0.00	0.00	64,520,613.00	126,270,613.00	债权确认之诉未终结
5	B088	温州华杰建设工程有限公司	300,000.00	0.00	0.00	0.00	300,000.00	债权确认之诉未终结
6	B070-02	中国建设银行股份有限公司 宁德蕉城支行	0.00	0.00	0.00	81,790,948.78	81,790,948.78	为购房户按揭贷款承担的阶段性保证责任，该责任至抵押登记办出为止，目前尚在陆续办理中
7	D001-02、 D001-03	国家税务总局东侨经济技术开发区税务局	0.00	0.00	66,995,425.98	86,106,942.75	153,102,368.73	税收债权部分与土地增值税相关，待土增清算后确定；普通债权部分为担保债权，其中滞纳金55,526,124.66元按劣后债权预提
8	/	左斌	0.00	0.00	0.00	2,071,875.00	2,071,875.00	债权确认之诉未终结
小计			523,219,073.72	432,000.00	66,995,425.98	359,440,379.53	950,086,879.23	
购房户+非购房户暂缓认定债权合计			538,626,887.42	432,000.00	66,995,425.98	363,053,541.48	969,107,854.88	

附件 3:

福建省澳泰房地产有限公司
建设工程价款优先债权调整方案明细表

序号	申报编号	债权人名称	建设工程价款优先债权金额（元）				不足清偿后纳入普通债权金额（元）				备注
			C1 区、A5 区、F 区	A4 区	B 区	合计	A4 区	B 区	E 区	合计	
1	B002	福建华科建筑有限公司	525,000.00	/	/	525,000.00	/	/	/	/	无争议债权
2	B035	杭州萧山振大园林绿化有限公司	1,970,152.65	/	/	1,970,152.65	/	/	/	/	
3	B129	宁德市天成昌辉景观工程有限公司	760,391.00	/	/	760,391.00	/	/	/	/	
4	B010	林兴鑑	1,400,000.00	/	/	1,400,000.00	/	/	/	/	
5	B024	黄洪生	300,000.00	/	/	300,000.00	/	/	/	/	
6	B034	杨勇	250,000.00	/	/	250,000.00	/	/	/	/	
7	B052	福建唐瑞建设工程有限公司	332,270.00	167,763.41	/	500,033.41	2,087,420.59	/	/	2,087,420.59	
8	B062	李青松	1,100,000.00	/	/	1,100,000.00	/	/	/	/	
9	B064	宏建建工集团有限公司	113,339,232.00	/	/	113,339,232.00	/	/	/	/	
10	B069	北京鸿源美都建筑装饰工程有限公司	950,466.00	20,993.12	/	971,459.12	261,209.88	/	/	261,209.88	
11	B080	何朝阳	2,000,000.00	/	/	2,000,000.00	/	/	/	/	

12	B094	福建唐瑞建设工程有限公司	24,450.00	15,948.50	/	40,398.50	198,441.50	/	/	198,441.50	无 争 议 债 权
13	B123	季永强	610,000.00	/	/	610,000.00	/	/	/	/	
14	B132	龚继珍	/	100,461.90	/	100,461.90	1,250,011.76	/	578,184.34	1,828,196.10	
15	B144	宁德市畅通水电安装有限公司	/	9,240.52	/	9,240.52	114,976.48	/	1,298,273.00	1,413,249.48	
16	B181 (补)	龚继耀	/	4,249.16	/	4,249.16	52,870.84	/	2,820.00	55,690.84	
17	B182 (补)	李思团	/	2,440.68	/	2,440.68	30,368.56	/	8,108.80	38,477.36	
18	B039	浙江晋丰建筑工程有限公司 宁德分公司	/	36,507.47	/	36,507.47	454,249.51	/	/	454,249.51	
19	B091	福建省君晟建设工程有限公司	/	10,315.38	/	10,315.38	128,350.62	/	/	128,350.62	
20	B027	福建中闽水务建设工程有限公司 宁德分公司	/	24,836.03	/	24,836.03	309,025.97	/	/	309,025.97	
21	B050	谢臣义	/	76,674.57	/	76,674.57	954,034.43	/	/	954,034.43	
		何跃华	/	106,377.87	/	106,377.87	1,323,622.13	/	/	1,323,622.13	

22	B051	福建省建鸿安装工程有限公司海建分公司	/	63,231.60	/	63,231.60	786,768.40	/	/	786,768.40	无争议职权
23	B176(补)	浙江晋丰建筑工程有限公司	/	2,831,083.07	/	2,831,083.07	35,226,162.63	/	/	35,226,162.63	
24	B188(补)	游燕松	/	595.12	/	595.12	7,404.88	/	/	7,404.88	
25	B090	福建省君晟建设工程有限公司	/	/	358,459.06	358,459.06	/	1,398,777.94	/	1,398,777.94	
26	B086	温州华杰建设工程有限公司	61,750,000.00	/	/	61,750,000.00	/	/	/	/	暂缓认定预提债权
27	B088	温州华杰建设工程有限公司	300,000.00	/	/	300,000.00	/	/	/	/	
28	B141	何启钦施增焕	35,213,429.00	/	/	35,213,429.00	/	/	/	/	
29	B185(补)	何跃华	/	825,696.86	/	825,696.86	10,273,853.14	/	/	10,273,853.14	
合计			220,825,390.65	4,296,415.26	358,459.06	225,480,264.97	53,458,771.32	1,398,777.94	1,887,386.14	56,744,935.40	
说明：本表是以 11.9 亿元（货币部分等于或高于 8.33 亿元）为重整对价依据，结合审计报告 2、评估报告进行的模拟测算，最终应根据实际重整对价按照重整计划草案进行相应调整。											

附件 4:

表一:

福建省澳泰房地产有限公司

历史遗留未开具或需重新开具不动产发票清单

序号	购房户姓名	物业编号	未开票金额	需重新开票金额
1	张高钟、缪积英	A27#102	94,280.00	/
2	张高钟、缪积英	A27#103	221,300.00	/
3	张高钟、缪积英	A27#104	227,380.00	/
4	张高钟、缪积英	A27#105	158,860.00	/
5	吴俊斌、杜建惠	A27#106	158,860.00	/
6	何大珠	A27#107	119,140.00	/
7	叶于双、缪存娇	A27#108	135,040.00	/
8	郑小平、林容玉	A27#109	135,040.00	/
9	郭晓梅、陈大康、林辉传	A27#201	4,791,635.00	/
10	周大祥	A27#401	206,172.00	/
11	陈华	A27#402	215,924.00	/
12	周大祥	A27#403	211,152.00	/
13	陈华	A27#404	211,152.00	/
14	毛行清	A27#405	211,152.00	/
15	陈华	A27#406	211,152.00	/
16	周大祥	A27#407	211,152.00	/
17	陈华	A27#408	211,152.00	/
18	彭祖灿	A27#409	211,152.00	/
19	陈华	A27#410	212,023.00	/
20	陈华	A27#411	197,623.00	/
21	彭祖灿	A27#412	211,152.00	/
22	彭祖灿	A27#413	211,152.00	/
23	陈华	A27#414	201,399.00	/
24	陈华	A27#415	223,602.00	/
25	陈华	A27#416	215,426.00	/
26	陈华	A27#417	197,374.00	/
27	林辉传	A27#418	209,326.00	/
28	林辉传	A27#419	227,835.00	/
29	林辉传	A27#420	227,835.00	/
30	陈华	A27#421	227,835.00	/
31	陈华	A27#422	222,647.00	/
32	陈华	A27#423	222,647.00	/
33	陈华	A27#424	227,835.00	/
34	陈华	A27#425	222,647.00	/
35	林辉传	A27#426	196,751.00	/
36	毛行清	A27#427	215,426.00	/
37	林辉传	A27#428	196,751.00	/
38	邹明汉	A27#429	221,029.00	/
39	魏小彬	A27#430	201,399.00	/
40	陈华	A27#431	197,623.00	/
41	陈华	A27#432	212,023.00	/
42	陈华	A27#433	211,152.00	/
43	陈华	A27#434	211,152.00	/

44	陈华	A27#435	211, 152. 00	/
45	陈华	A27#436	212, 023. 00	/
46	林辉传	A27#437	212, 023. 00	/
47	林辉传	A27#438	211, 152. 00	/
48	林辉传	A27#439	215, 924. 00	/
49	林辉传、陈华	A27#440	206, 172. 00	/
50	陈华	A27#501	337, 395. 00	/
51	周大祥	A27#502	347, 147. 00	/
52	陈华	A27#503	339, 470. 00	/
53	陈华	A27#504	339, 470. 00	/
54	陈华	A27#505	339, 470. 00	/
55	邹明汉	A27#506	339, 470. 00	/
56	邹明汉	A27#507	339, 470. 00	/
57	陈华	A27#508	339, 470. 00	/
58	陈华	A27#509	339, 470. 00	/
59	邹明汉	A27#510	340, 341. 00	/
60	魏小彬	A27#511	317, 184. 00	/
61	陈华	A27#512	339, 470. 00	/
62	李泽平	A27#513	265, 550. 00	/
63	曾章银、赖昌宁	A27#514	146, 120. 00	/
64	魏小彬	A27#515	392, 092. 00	/
65	邹明汉	A27#516	337, 893. 00	/
66	魏小彬	A27#517	339, 013. 00	/
67	陈华	A27#520	350, 301. 00	/
68	陈华	A27#521	350, 301. 00	/
69	陈华	A27#522	345, 114. 00	/
70	周大祥	A27#523	345, 114. 00	/
71	毛行清	A27#524	350, 301. 00	/
72	毛行清	A27#525	345, 114. 00	/
73	陈华	A27#526	319, 218. 00	/
74	陈华	A27#527	337, 893. 00	/
75	陈华	A27#528	319, 218. 00	/
76	陈华	A27#529	337, 810. 00	/
77	陈华	A27#530	329, 717. 00	/
78	魏小彬	A27#531	317, 184. 00	/
79	周大祥	A27#532	340, 341. 00	/
80	陈华	A27#533	339, 470. 00	/
81	陈华	A27#534	339, 470. 00	/
82	彭祖灿	A27#535	339, 470. 00	/
83	彭祖灿	A27#536	313, 117. 00	/
84	陈华	A27#537	340, 341. 00	/
85	陈华	A27#538	339, 470. 00	/
86	彭祖灿	A27#539	347, 147. 00	/
87	陈华	A27#540	337, 395. 00	/
88	吴建芳	A28#1701	145, 989. 00	/
89	吴建芳	A28#1702	302, 641. 00	/
90	肖新森、汤应珍	A28#604	153, 921. 00	/
91	孙建句、章萍	A29#103	1, 057, 430. 00	/
92	汤岳良	A32#102	1, 327, 925. 00	/
93	魏荣绍、林丽华	A33#101	767, 300. 00	/
94	章少珍、魏如恒	A34#101	767, 300. 00	/
95	章昇鹏、魏英琴	A35#102	764, 470. 00	/

96	刘宜求	A35#103	1,345,175.00	/
97	王晖、黄真真	A35#104	1,333,845.00	/
98	郑晓惠	A37#104	1,937,975.00	/
99	章昇鹏、魏英琴	A38#103	1,345,175.00	/
100	张齐斌	A39#101	1,334,170.00	/
101	汤岳良	A39#104	767,845.00	/
102	黄学腾、林玉清	B15#1703	276,899.00	/
103	曾喜媚	E2#601	256,710.00	/
104	周淑英	A12#108	160,344.00	/
105	李仙花	A16#111	538,498.00	/
106	李仙花	A16#117	229,086.00	/
107	周淑英	A17#108	202,653.00	/
108	李斌斌	A28#1703	216,575.00	/
109	陈华	B9#602	501,390.00	/
110	翁小菲	B9#604	560,520.00	/
111	陈华	B10#604	498,600.00	/
112	陈华	B10#606	512,190.00	/
113	翁小菲	B12#604	525,570.00	/
小计			44,984,002.00	/
上表中序号 104-113 及 A6#106、A6#503、B2#606 共 13 户房产，因在宁德市不动产登记中心调取不到相关房产信息，其产权信息有待进一步确认落实。				
1	李锦华	E1#101	/	53,040.00
2	李锦华	E1#102	/	134,560.00
3	李锦华	E1#103	/	98,560.00
4	李锦华	E1#104	/	114,520.00
5	周华强	E1#105	/	296,469.00
6	李锦华	E1#106	/	168,560.00
7	周华强	E1#107	/	334,000.00
8	周华强	E1#108	/	280,424.00
9	周华强	E1#111	/	278,444.00
10	陈盖康	E1#112	/	267,200.00
11	陈盖康	E1#113	/	267,200.00
12	蔡华良	E1#114	/	223,302.00
13	叶永平	E1#115	/	198,919.00
14	周华强	E1#202	/	557,940.00
15	陈招武	E2#101	/	218,450.00
16	郭惠光	E2#102	/	301,007.00
17	张善水、林惠琴	E2#103	/	325,066.00
18	张善水、林惠琴	E2#104	/	202,919.00
19	徐婧	E2#105	/	359,021.00
20	叶克楚、罗俊贺、黄连生	E2#106	/	348,200.00
21	叶克楚、罗俊贺、黄连生	E2#107	/	348,200.00
22	张善水、林惠琴	E2#108	/	361,880.00
23	柳月云	E2#109	/	261,400.00
24	彭志砚	E2#202	/	1,305,960.00
25	吴孙树	E3#109	/	176,700.00
26	吴孙树	E3#110	/	150,537.00
27	吴孙树	E3#111	/	142,485.00
28	卓仕秀	E3#112	/	377,679.00
29	卓仕秀	E3#113	/	279,116.00

30	林守明、陶赛娟	E3#114	/	264,783.00
31	林守明、陶赛娟	E3#115	/	264,783.00
32	林芬、王和寿	E3#202	/	1,349,520.00
33	孙绍祖	E4#101	/	233,105.00
34	孙绍祖	E4#102	/	158,125.00
35	孙绍祖	E4#103	/	150,997.00
36	孙绍祖	E4#104	/	260,604.00
37	孙绍祖	E4#105	/	358,340.00
38	孙绍祖	E4#106	/	378,523.00
39	孙绍祖	E4#107	/	260,604.00
40	孙绍祖	E4#108	/	376,877.00
41	林芬、王和寿	E4#204	/	1,451,370.00
42	苏幼华	E5#101	/	125,960.00
43	苏幼华	E5#102	/	128,480.00
44	阮菲菲	E5#103	/	109,640.00
45	林敏、林慧	E5#104	/	104,600.00
46	朱伟凯	E5#107	/	388,792.00
47	潘炎艳	E5#108	/	273,406.00
48	黄惠森、苏幼琴	E5#109	/	394,980.00
49	汤翔宇	E5#110	/	394,980.00
50	汤翔宇	E5#111	/	273,406.00
51	汤翔宇	E5#112	/	240,276.00
52	吴建斌	E5#201	/	1,636,920.00
53	汤汉英	A33#102	/	1,929,395.00
54	汤汉英	A40#103	/	1,951,885.00
55	阮凯斌	A36#103	/	1,951,885.00
小计				23,843,994.00
合计（未开票+需重新开票）				68,827,996.00

附件 4:

表二:

福建省澳泰房地产有限公司
历史遗留未交房或未办证清单

序号	购房户姓名	物业编号	未交房原因
1	汤岳良	A32#102	尚欠澳泰公司代偿按揭款 断供被银行起诉查封
2	汤岳良	A39#104	
3	魏荣绍、林丽华	A33#101	
4	王晖、黄真真	A35#104	断供被银行起诉查封
5	高斯超	A32#103	尚欠澳泰公司代偿按揭款 断供被银行起诉查封 房屋已被另案法院拍卖
6	高斯超	A36#102	
序号	购房户姓名	物业编号	未办证原因
1	郑喜平、肖潇	A27#117	断供被银行起诉查封
2	郑喜平、肖潇	A27#118	
3	郑喜平、肖潇	A27#119	
4	郑喜平、肖潇	A27#120	
5	郑喜平、肖潇	A27#121	
6	夏华景、李东媚	A37#101	
7	林培元、林娇容	E3#208	尚欠澳泰公司代偿按揭款 断供被银行起诉查封
8	汤岳良	A32#102	
9	高斯超	A32#103	
10	魏荣绍、林丽华	A33#101	
11	章少珍、魏如恒	A34#101	
12	章昇鹏、魏英琴	A35#102	
13	刘宜求	A35#103	
14	王晖、黄真真	A35#104	
15	章昇鹏、魏英琴	A38#103	
16	汤岳良	A39#104	
17	温燕平、张开建	A28#703	申请自行办证，办证材料已领走
18	张美英	E3#602	
19	李飞、周亚莉	E5#506	
20	刘言华、符安梅	E4#606	
21	李劲、李小秀	E2#501	申请自行办证，办证材料已领走 存在断供情况
22	钟团玉、兰成福	E3#203	
23	谢祯豪、李宗琴	E2#603	购房户个人原因无法办理产权证
24	陈松富、林美英	E4#304	
25	郑少清	A41#101	未办理预售、限售许可
26	郑少清	A41#102	
27	郑少清	A41#103	
28	郑锦建	A41#104	
29	郑锦建	A41#105	
30	张高钟、缪积英	A27#102	待开票
31	张高钟、缪积英	A27#103	
32	张高钟、缪积英	A27#104	
33	张高钟、缪积英	A27#105	
34	吴俊斌、杜建惠	A27#106	
35	何大珠	A27#107	

36	缪存娇、叶于双	A27#108	待开票
37	林容玉、郑小平	A27#109	
38	郭晓梅、陈大康、林辉传	A27#201	
39	周大祥	A27#401	
40	陈华	A27#402	
41	周大祥	A27#403	
42	陈华	A27#404	
43	毛行清	A27#405	
44	陈华	A27#406	
45	周大祥	A27#407	
46	陈华	A27#408	
47	彭祖灿	A27#409	
48	陈华	A27#410	
49	陈华	A27#411	
50	彭祖灿	A27#412	
51	彭祖灿	A27#413	
52	陈华	A27#414	
53	陈华	A27#415	
54	陈华	A27#416	
55	陈华	A27#417	
56	林辉传	A27#418	
57	林辉传	A27#419	
58	林辉传	A27#420	
59	陈华	A27#421	
60	陈华	A27#422	
61	陈华	A27#423	
62	陈华	A27#424	
63	陈华	A27#425	
64	林辉传	A27#426	
65	毛行清	A27#427	
66	林辉传	A27#428	
67	邹明汉	A27#429	
68	魏小彬	A27#430	
69	陈华	A27#431	
70	陈华	A27#432	
71	陈华	A27#433	
72	陈华	A27#434	
73	陈华	A27#435	
74	陈华	A27#436	
75	林辉传	A27#437	
76	林辉传	A27#438	
77	林辉传	A27#439	
78	林辉传、陈华	A27#440	
79	陈华	A27#501	
80	周大祥	A27#502	
81	陈华	A27#503	
82	陈华	A27#504	
83	陈华	A27#505	
84	邹明汉	A27#506	
85	邹明汉	A27#507	
86	陈华	A27#508	
87	陈华	A27#509	

88	邹明汉	A27#510	待开票
89	魏小彬	A27#511	
90	陈华	A27#512	
91	李泽平	A27#513	
92	曾章银、赖昌宁	A27#514	
93	魏小彬	A27#515	
94	邹明汉	A27#516	
95	魏小彬	A27#517	
96	陈华	A27#520	
97	陈华	A27#521	
98	陈华	A27#522	
99	周大祥	A27#523	
100	毛行清	A27#524	
101	毛行清	A27#525	
102	陈华	A27#526	
103	陈华	A27#527	
104	陈华	A27#528	
105	陈华	A27#529	
106	陈华	A27#530	
107	魏小彬	A27#531	
108	周大祥	A27#532	
109	陈华	A27#533	
110	陈华	A27#534	
111	彭祖灿	A27#535	
112	彭祖灿	A27#536	
113	陈华	A27#537	
114	陈华	A27#538	
115	彭祖灿	A27#539	
116	陈华	A27#540	
117	肖新森、汤应珍	A28#604	
118	吴建芳	A28#1701	
119	吴建芳	A28#1702	
120	孙建句、章萍	A29#103	
121	郑晓惠	A37#104	
122	张齐斌	A39#101	
123	黄学腾、林玉清	B15#1703	
124	曾喜媚	E2#601	待重新开票
125	汤汉英	A33#102	
126	阮凯斌	A36#103	
127	汤汉英	A40#103	
128	李锦华	E1#101	
129	李锦华	E1#102	
130	李锦华	E1#103	
131	李锦华	E1#104	
132	周华强	E1#105	
133	李锦华	E1#106	
134	周华强	E1#107	
135	周华强	E1#108	
136	周华强	E1#111	
137	陈盖康	E1#112	
138	陈盖康	E1#113	
139	蔡华良	E1#114	

140	叶永平	E1#115	待重新开票
141	周华强	E1#202	
142	陈招武	E2#101	
143	郭惠光	E2#102	
144	张善水、林惠琴	E2#103	
145	张善水、林惠琴	E2#104	
146	徐婧	E2#105	
147	叶克楚、罗俊贺、黄连生	E2#106	
148	叶克楚、罗俊贺、黄连生	E2#107	
149	张善水、林惠琴	E2#108	
150	柳月云	E2#109	
151	彭志砚	E2#202	
152	吴孙树	E3#109	
153	吴孙树	E3#110	
154	吴孙树	E3#111	
155	卓仕秀	E3#112	
156	卓仕秀	E3#113	
157	林守明、陶赛娟	E3#114	
158	林守明、陶赛娟	E3#115	
159	林芬、王和寿	E3#202	
160	孙绍祖	E4#101	
161	孙绍祖	E4#102	
162	孙绍祖	E4#103	
163	孙绍祖	E4#104	
164	孙绍祖	E4#105	
165	孙绍祖	E4#106	
166	孙绍祖	E4#107	
167	孙绍祖	E4#108	
168	林芬、王和寿	E4#204	
169	苏幼华	E5#101	
170	苏幼华	E5#102	
171	阮菲菲	E5#103	
172	林敏、林慧	E5#104	
173	朱伟凯	E5#107	
174	潘炎艳	E5#108	
175	黄惠森、苏幼琴	E5#109	
176	汤翔宇	E5#110	
177	汤翔宇	E5#111	
178	汤翔宇	E5#112	
179	吴建斌	E5#201	
180	陈炼鑫	B15#1608	待核查原因
181	张玉花	E2#502	

附件 4:

表三:

福建省澳泰房地产有限公司
历史遗留公维金代收未代缴清单

序号	购房户姓名	房号	合同建筑面积 (m²)	单价 (元/m²)	需缴纳维修基金 (元)	公司代收金额 (元)	申报债权 (元)	审核认定 (元)	除已申报债权外公司代收金额 (包含无收据, 无收据以需缴纳金额为准) (元)	除已申报债权外公司代收金额 (不包含无收据) (元)	备注
1	尤少华 金清妹	A28#109	117.13	70	8,199.10	无收据			8,199.10		
2	尤少华 金清妹	A28#110	77.25	70	5,407.50	无收据			5,407.50		
3	尤少华 金清妹	A28#111	64.51	70	4,515.70	无收据			4,515.70		
4	尤少华 金清妹	A28#112	47.79	70	3,345.30	无收据			3,345.30		
5	尤少华 金清妹	A28#113	52.57	70	3,679.90	无收据			3,679.90		
6	尤少华 金清妹	A28#114	38.31	70	2,681.70	无收据			2,681.70		
7	黄孙存	A28#103	72.72	70	5,090.40	5,828.00			5,828.00	5,828.00	
8	陈志威 杨智丽	A28#104	72.18	70	5,052.60	5,779.00	5,779.00	5,779.00			
9	刘凯	A28#105	72.72	70	5,090.40	无收据			5,090.40		
10	刘凯	A28#106	72.72	70	5,090.40	无收据			5,090.40		
11	孙兆瑞 黄玉玲	A28#107	75.66	70	5,296.20	6,230.00	6,230.00	6,230.00			

12	孙兆瑞 黄玉玲	A28#108	36.49	70	2,554.30	3,005.00	3,005.00	3,005.00			
13	尤少华 金清妹	A28#202	690.48	70	48,333.60	无收据			48,333.60		
14	叶生宁 吴芳	A28#203	87.03	70	6,092.10	5,841.00	6,241.00	5,841.00			
15	孙成团 谢平珍	A28#204	86.11	70	6,027.70	5,779.00			5,779.00	5,779.00	
16	冯娟 周先贺	A28#205	86.95	70	6,086.50	5,835.00	6,235.00	5,835.00			
17	孙成团 谢平珍	A28#206	86.95	70	6,086.50	5,835.00			5,835.00	5,835.00	
18	黄秋丹 林起禄	A28#207	90.26	70	6,318.20	6,230.00			6,230.00	6,230.00	
19	吴明长 董碧玉	A28#208	43.54	70	3,047.80	3,005.00			3,005.00	3,005.00	
20	黄澄祥	A28#2J-03	87.03	70	6,092.10	5,841.00			5,841.00	5,841.00	
21	邱章英 李逢寿	A28#2J-04	86.11	70	6,027.70	无收据			6,027.70		
22	黄国佑 吴贵美	A28#2J-05	86.95	70	6,086.50	5,835.00			5,835.00	5,835.00	
23	林爱平 傅德华	A28#2J-06	86.95	70	6,086.50	5,835.00			5,835.00	5,835.00	
24	孙登桦	A28#2J-07	90.26	70	6,318.20	6,230.00			6,230.00	6,230.00	
25	孙登桦	A28#2J-08	43.54	70	3,047.80	3,005.00			3,005.00	3,005.00	
26	尤少华 金清妹	A28#302	684.95	70	47,946.50	无收据			47,946.50		
27	林其祥	A28#303	87.03	70	6,092.10	5,841.00			5,841.00	5,841.00	
28	陈常燕	A28#304	86.11	70	6,027.70	5,779.00	6,179.00	5,779.00			

29	林丽燕 黄亚东	A28#305	86.95	70	6,086.50	5,835.00	6,235.00	5,835.00			
30	杨荣 陈小娴	A28#306	86.95	70	6,086.50	5,835.00			5,835.00	5,835.00	
31	叶双贵 周淑玉	A28#307	90.26	70	6,318.20	6,230.00	6,230.00	6,230.00			
32	叶双法 赵丽月	A28#308	43.54	70	3,047.80	3,005.00	3,405.00	3,005.00			业主二次缴纳
33	尤少华 金清珠	A28#401	43.54	70	3,047.80	3,005.00			3,005.00	3,005.00	
34	尤少华 金清珠	A28#402	90.26	70	6,318.20	6,230.00			6,230.00	6,230.00	
35	余依国 巫丽华	A28#403	86.95	70	6,086.50	5,835.00			5,835.00	5,835.00	
36	李大锦 谢武斌	A28#404	86.11	70	6,027.70	5,779.00			5,779.00	5,779.00	
37	杨其贤	A28#405	86.95	70	6,086.50	5,835.00			5,835.00	5,835.00	
38	付振仲	A28#406	86.95	70	6,086.50	5,835.00	6,235.00	5,835.00			
39	张建华 张玉文	A28#407	90.26	70	6,318.20	3,005.00			3,005.00	3,005.00	
40	张建华 张玉文	A28#408	43.54	70	3,047.80	6,230.00			6,230.00	6,230.00	
41	黄巧飞	A28#501	43.54	70	3,047.80	3,005.00	3,405.00	3,005.00			
42	周友强 黄巧玲	A28#502	90.26	70	6,318.20	6,230.00			6,230.00	6,230.00	
43	林良金	A28#503	86.95	70	6,086.50	5,835.00			5,835.00	5,835.00	
44	谢凤贞 李寿强	A28#504	86.11	70	6,027.70	无收据			6,027.70		
45	李允辉 黄钰容	A28#505	86.95	70	6,086.50	5,813.00	5,835.00	5,835.00			

46	肖波涛 周慧琴	A28#506	86.95	70	6,086.50	5,835.00			5,835.00	5,835.00	
47	李赛英	A28#507	90.26	70	6,318.20	5,930.00			5,930.00	5,930.00	
48	李赛英	A28#508	43.54	70	3,047.80	3,005.00			3,005.00	3,005.00	
49	吴晶晶	A28#601	43.54	70	3,047.80	3,005.00			3,005.00	3,005.00	业主二次缴纳
50	吴祖城 郑碧华	A28#602	90.26	70	6,318.20	6,230.00			6,230.00	6,230.00	业主二次缴纳
51	谢添 许丽霞	A28#603	86.95	70	6,086.50	5,813.00	6,235.00	5,835.00			
52	肖新森 汤应珍	A28#604	86.11	70	6,027.70	5,779.00			5,779.00	5,779.00	
53	李绍如 吴月妙	A28#605	86.95	70	6,086.50	5,835.00	5,835.00	5,835.00			业主二次缴纳
54	张发群 龚丽银	A28#606	86.95	70	6,086.50	5,835.00			5,835.00	5,835.00	
55	林连梅 黄梅冰	A28#607	90.26	70	6,318.20	6,230.00			6,230.00	6,230.00	
56	林连梅 黄梅冰	A28#608	43.54	70	3,047.80	3,005.00			3,005.00	3,005.00	
57	谢国强 潘赛琴	A28#701	43.54	70	3,047.80	3,005.00	3,405.00	3,005.00			
58	谢国强 潘赛琴	A28#702	90.26	70	6,318.20	6,230.00	6,630.00	6,230.00			
59	温燕平 张开建	A28#703	86.95	70	6,086.50	5,835.00			5,835.00	5,835.00	
60	林呀平	A28#704	86.11	70	6,027.70	5,773.00			5,773.00	5,773.00	
61	张支城 林淑芳	A28#705	86.95	70	6,086.50	无收据			6,086.50		
62	张莺鸣 李建峰	A28#706	86.95	70	6,086.50	5,835.00			5,835.00	5,835.00	

63	李兆想 陈赛云	A28#707	90.26	70	6,318.20	6,230.00			6,230.00	6,230.00	
64	李兆想 陈赛云	A28#708	43.54	70	3,047.80	3,005.00			3,005.00	3,005.00	
65	王小红 颜宁禄	A28#801	43.54	70	3,047.80	无收据			3,047.80		
66	李名光 余美莺	A28#802	90.26	70	6,318.20	6,230.00			6,230.00	6,230.00	
67	陈智午	A28#803	86.95	70	6,086.50	5,835.00			5,835.00	5,835.00	业主二次缴纳
68	叶德凌	A28#804	86.11	70	6,027.70	5,779.00			5,779.00	5,779.00	
69	孙志钰 林久灶	A28#805	86.95	70	6,086.50	5,835.00	6,235.00	5,835.00			业主二次缴纳
70	苏君生	A28#806	86.95	70	6,086.50	5,835.00	6,234.00	5,834.00			
71	彭妙华 杨远鹏	A28#807	90.26	70	6,318.20	6,230.00			6,230.00	6,230.00	业主二次缴纳
72	彭建峰 吴晏英	A28#808	43.54	70	3,047.80	3,005.00	3,405.00	3,005.00			
73	刘凯	A28#901	43.54	70	3,047.80	无收据			3,047.80		
74	刘凯	A28#902	90.26	70	6,318.20	无收据			6,318.20		
75	陈招龙 黄秀珠	A28#903	86.95	70	6,086.50	5,835.00			5,835.00	5,835.00	
76	吴奕蕊	A28#904	86.11	70	6,027.70	5,779.00	6,028.00	5,779.00			业主二次缴纳
77	黄兴禄	A28#905	86.95	70	6,086.50	5,835.00			5,835.00	5,835.00	业主二次缴纳
78	冯作斌 林爱云	A28#906	86.95	70	6,086.50	无收据			6,086.50		
79	李晓景	A28#907	90.26	70	6,318.20	9,235.00			9,235.00	9,235.00	

80	李小铃	A28#908	43.54	70	3,047.80				0.00	0.00	
81	陈镁林秀锋	A28#1001	43.54	70	3,047.80	9,235.00			9,235.00	9,235.00	
82	陈镁林秀锋	A28#1002	90.26	70	6,318.20				0.00	0.00	
83	宋珊珊	A28#1003	86.95	70	6,086.50	5,835.00			5,835.00	5,835.00	
84	吴长孝 陈小珍	A28#1004	86.11	70	6,027.70	无收据			6,027.70		
85	黄建斌 杨喜灼	A28#1005	86.95	70	6,086.50	5,835.00			5,835.00	5,835.00	
86	林雄 翁美华	A28#1006	86.95	70	6,086.50	5,835.00	6,087.00	5,835.00			业主二次缴纳
87	张巧静	A28#1007	90.26	70	6,318.20	6,230.00			6,230.00	6,230.00	
88	张铃	A28#1008	43.54	70	3,047.80	3,005.00			3,005.00	3,005.00	
89	林沁	A28#1101	43.54	70	3,047.80	无收据	3,005.00	3,005.00			
90	黄孟娇 余宗炎	A28#1102	90.26	70	6,318.20	4,009.00			4,009.00	4,009.00	
91	黄徐乘 孙细妹	A28#1103	86.95	70	6,086.50	5,835.00	5,835.00	5,835.00			
92	林宝英 郑祖声	A28#1104	86.11	70	6,027.70	5,779.00	5,779.00	5,779.00			
93	马良斌	A28#1105	86.95	70	6,086.50	5,835.00	5,835.00	5,835.00			
94	王文忠 潘爱菊	A28#1106	86.95	70	6,086.50	5,835.00			5,835.00	5,835.00	业主二次缴纳
95	彭文松	A28#1107	90.26	70	6,318.20	6,230.00	6,230.00	6,230.00			
96	彭文松	A28#1108	43.54	70	3,047.80	3,005.00	3,005.00	3,005.00			

97	黄孟祥 谢雅英	A28#1201	43.54	70	3,047.80	3,005.00			3,005.00	3,005.00	
98	阮金福 林娜	A28#1202	90.26	70	6,318.20	6,230.00			6,230.00	6,230.00	
99	余海燕 余光永	A28#1203	86.95	70	6,086.50	5,835.00	6,235.00	5,835.00			
100	吴孝旭 吴新灼	A28#1204	86.11	70	6,027.70	5,779.00	6,179.00	5,779.00			
101	黄友文 钱雪丹	A28#1205	86.95	70	6,086.50	5,835.00	5,835.00	5,835.00			
102	余根清 刘妙美	A28#1206	86.95	70	6,086.50	5,835.00			5,835.00	5,835.00	业主二次缴纳
103	王祖棉 李在月	A28#1207	90.26	70	6,318.20	6,230.00			6,230.00	6,230.00	业主二次缴纳
104	郑石生 徐守眉	A28#1208	43.54	70	3,047.80	3,005.00	3,005.00	3,005.00			
105	魏志斌 何金萍	A28#1301	43.54	70	3,047.80	3,005.00	6,230.00	6,230.00			业主二次缴纳
106	魏志斌 何金萍	A28#1302	90.26	70	6,318.20	6,230.00	3,005.00	3,005.00			业主二次缴纳
107	林鹏	A28#1303	86.95	70	6,086.50	5,835.00	6,235.00	5,835.00			
108	缪玉莲	A28#1304	86.11	70	6,027.70	5,779.00			5,779.00	5,779.00	
109	裴芳锦 黄英	A28#1305	86.95	70	6,086.50	5,835.00	6,235.00	5,835.00			业主二次缴纳
110	林源 高霞芳	A28#1306	86.95	70	6,086.50	无收据			6,086.50		
111	占晶晶	A28#1307	90.26	70	6,318.20	6,230.00			6,230.00	6,230.00	业主二次缴纳
112	占国其	A28#1308	43.54	70	3,047.80	3,005.00			3,005.00	3,005.00	
113	陈木铃 江铃英	A28#1401	43.54	70	3,047.80	3,005.00			3,005.00	3,005.00	

114	陈木铃 江铃英	A28#1402	90.26	70	6,318.20	6,230.00			6,230.00	6,230.00	
115	杨铭 郑细平	A28#1403	86.95	70	6,086.50	无收据			6,086.50		
116	张华 周养英	A28#1404	86.11	70	6,027.70	5,779.00			5,779.00	5,779.00	业主二次缴纳
117	蔡作珍 陆华	A28#1405	86.95	70	6,086.50	5,835.00			5,835.00	5,835.00	
118	郑喜英	A28#1406	86.95	70	6,086.50	5,835.00	6,235.00	5,835.00			
119	陈嵩	A28#1407	90.26	70	6,318.20	6,230.00			6,230.00	6,230.00	业主二次缴纳
120	陈嵩	A28#1408	43.54	70	3,047.80	3,005.00			3,005.00	3,005.00	业主二次缴纳
121	李在宋 黄秀莲	A28#1501	43.54	70	3,047.80	3,005.00			3,005.00	3,005.00	
122	李在宋 黄秀莲	A28#1502	90.26	70	6,318.20	6,230.00			6,230.00	6,230.00	
123	冯建忠 游文玲	A28#1503	86.95	70	6,086.50	5,835.00	5,835.00	5,835.00			业主二次缴纳
124	曾碧珍 黄锦铎	A28#1504	86.11	70	6,027.70	5,779.00			5,779.00	5,779.00	
125	何孔彬 许秀兰	A28#1505	86.95	70	6,086.50	5,835.00	6,235.00	5,835.00			
126	陈祖添 李幼蓬	A28#1506	86.95	70	6,086.50	5,835.00	5,835.00	5,835.00			
127	陈翔	A28#1507	90.26	70	6,318.20	6,230.00	6,230.00	6,230.00			
128	陈翔	A28#1508	43.54	70	3,047.80	3,005.00	3,005.00	3,005.00			
129	林永文 陈丽云	A28#1601	43.54	70	3,047.80	3,005.00			3,005.00	3,005.00	
130	陈忠青 李丽云	A28#1602	90.26	70	6,318.20	6,230.00			6,230.00	6,230.00	业主二次缴纳

131	李耀华 林茂华	A28#1603	86.95	70	6,086.50	5,835.00			5,835.00	5,835.00	
132	王祖团 邱家燕	A28#1604	86.11	70	6,027.70	5,779.00			5,779.00	5,779.00	
133	黄仕元 廖丽英	A28#1605	86.95	70	6,086.50	5,835.00			5,835.00	5,835.00	
134	林雅利 彭珠芳	A28#1606	86.95	70	6,086.50	5,835.00			5,835.00	5,835.00	
135	夏海平 姜妙清	A28#1607	90.26	70	6,318.20	6,230.00			6,230.00	6,230.00	
136	夏海平 姜妙清	A28#1608	43.54	70	3,047.80	3,005.00			3,005.00	3,005.00	
137	吴建芳	A28#1701	43.54	70	3,047.80	无收据			3,047.80		
138	吴建芳	A28#1702	90.26	70	6,318.20	无收据			6,318.20		
139	李斌斌	A28#1703	86.95	70	6,086.50	无收据			6,086.50		
140	林巧玲	A28#1704	86.11	70	6,027.70	无收据			6,027.70		
141	谢品生 詹雪香	A28#1705	86.95	70	6,086.50	无收据			6,086.50		
142	谢品生 詹雪香	A28#1706	86.95	70	6,086.50	无收据			6,086.50		
143	叶祖湧 赵秀美	A28#1707	90.26	70	6,318.20	无收据			6,318.20		
144	叶祖湧 赵秀美	A28#1708	43.54	70	3,047.80	无收据			3,047.80		
A 区合计					855,528.80	602,726.00	221,131.00	213,030.00	624,896.20	392,744.00	
1	黄呀清 谢长征	E1#203	91.10	50	4,555.00	4,555.00			4555.00	4555.00	
2	黄晓建	E1#204	91.10	50	4,555.00	4,555.00			4555.00	4555.00	

3	翁晨良 郑婕	E1#205	91.10	50	4,555.00	4,555.00	4,555.00	4,555.00			
4	王琳	E1#206	91.10	50	4,555.00	4,555.00			4555.00	4555.00	
5	肖团金 陈小红	E1#207	91.10	50	4,555.00	4,555.00	4,555.00	4,555.00			
6	叶海江	E1#208	91.20	50	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00			
7	魏少萃	E1#301	89.07	50	4,453.50	4,454.00		不予认定			公司已缴纳
8	吕源	E1#302	88.97	50	4,448.50	4,449.00			4449.00	4449.00	
9	林小荣 钱继珠	E1#303	91.10	50	4,555.00	4,555.00	4,555.00	4,555.00			业主二次缴纳
10	缪中平 缪惠红	E1#304	91.10	50	4,555.00	4,555.00	4,555.00	4,555.00			业主二次缴纳
11	林书锋 范金梅	E1#305	91.10	50	4,555.00	4,555.00			4555.00	4555.00	
12	陈泉	E1#306	91.10	50	4,555.00	4,555.00	4,555.00	4,555.00			
13	何黎琳	E1#307	91.10	50	4,555.00	4,555.00			4555.00	4555.00	
14	彭积现	E1#308	91.20	50	4,560.00	4,560.00			4560.00	4560.00	
15	商沂 陈淑茸	E1#401	89.07	50	4,453.50	4,454.00			4454.00	4454.00	
16	詹建兴 何金珠	E1#402	88.97	50	4,448.50	4,449.00			4449.00	4449.00	
17	黄思华	E1#403	91.10	50	4,555.00	4,555.00	4,555.00	4,555.00			
18	阮金贵 林玉平	E1#404	91.10	50	4,555.00	4,555.00			4555.00	4555.00	业主二次缴纳
19	金健健	E1#405	91.10	50	4,555.00	无收据	4,555.00	4,555.00			A062 申报材料 有提供收据

20	蒋苗青	E1#406	91.10	50	4,555.00	4,555.00			4555.00	4555.00	业主二次缴纳
21	夏巧青 黄艮彬	E1#407	91.10	50	4,555.00	4,555.00	4,555.00	4,555.00			业主二次缴纳
22	杨建斌	E1#408	91.20	50	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00			
23	黄考俭 黄赛平	E1#501	89.07	50	4,453.50	4,454.00		不予认定			公司已缴纳
24	王星 傅巧平	E1#502	88.97	50	4,448.50	4,449.00	4,849.00	4,449.00			业主二次缴纳
25	李晓芬 郑国强	E1#503	91.10	50	4,555.00	无收据			4555.00		
26	吴密蕊 黄兰佃	E1#504	91.10	50	4,555.00	4,555.00			4555.00	4555.00	
27	周朱农 黄晓霞	E1#505	91.10	50	4,555.00	4,555.00	4,555.00	4,555.00			
28	陈伟生 林珠彬	E1#506	91.10	50	4,555.00	4,555.00			4555.00	4555.00	业主二次缴纳
29	郑平 曾梅容	E1#507	91.10	50	4,555.00	4,555.00			4555.00	4555.00	
30	林育麟	E1#508	91.20	50	4,560.00	4,560.00	4,560.00	4,560.00			
31	陈翔云 陈玉冰	E1#601	86.11	50	4,305.50	4,306.00			4306.00	4306.00	
32	陈振希 雷菊梅	E1#602	86.00	50	4,300.00	4,300.00	8,600.00	4,300.00			
33	刘幼琴 肖健	E1#603	88.13	50	4,406.50	4,086.00			4086.00	4086.00	
34	陈光烈 周光丽	E1#604	88.13	50	4,406.50	无收据	6,169.00	6,169.00			A083 申报材料 有提供收据
35	叶德凌 王友容	E1#605	88.13	50	4,406.50	无收据			4406.50		
36	叶德凌 王友容	E1#606	88.13	50	4,406.50	无收据			4406.50		

37	张仰成 陈晓平	E1#607	88.13	50	4,406.50	4,086.00	4,286.00	4,086.00			
38	陈新灿 朱英珍	E1#608	88.24	50	4,412.00	4,412.00	4,582.00	4,412.00			
39	林章明 叶奶丽	E2#203	92.03	50	4,601.50	4,602.00	4,600.00	4,600.00			
40	吴奶江 刘银秀	E2#204	92.03	50	4,601.50	4,602.00			4602.00	4602.00	
41	吴奶炳 叶银桃	E2#205	92.03	50	4,601.50	4,602.00			4602.00	4602.00	
42	傅蜀闽	E2#206	92.13	50	4,606.50	4,607.00	4,607.00	4,607.00			
43	何丽荣	E2#301	90.58	50	4,529.00	5,073.00			5073.00	5073.00	
44	黄友钦 孙赛银	E2#302	90.48	50	4,524.00	4,574.00			4574.00	4574.00	
45	雷李华 钟眉束	E2#303	92.03	50	4,601.50	4,602.00	5,000.00	4,600.00			
46	林桂唐 刘细容	E2#304	92.03	50	4,601.50	4,602.00	4,602.00	4,602.00			
47	叶伏明 林金芳	E2#305	92.03	50	4,601.50	4,602.00			4602.00	4602.00	
48	杨建珍 吴文锦	E2#306	92.13	50	4,606.50	无收据	4,606.50	4,606.50			A081 申报材料 有提供收据
49	庄伟	E2#401	90.58	50	4,529.00	5,109.00	5,109.00	5,109.00			
50	阮呈元 李梅花	E2#402	90.48	50	4,524.00	4,088.00	4,943.00	4,543.00			
51	林生强 林妹清	E2#403	92.03	50	4,601.50	4,601.00	4,601.00	4,601.00			
52	林英容	E2#404	92.03	50	4,601.50	4,602.00			4602.00	4602.00	
53	黄雪平 余山西	E2#405	92.03	50	4,601.50	4,602.00			4602.00	4602.00	

54	陈丽 刘必江	E2#406	92.13	50	4,606.50	4,606.00	6,236.90	4,606.00			
55	李小秀 李劲	E2#501	90.58	50	4,529.00	4,529.00	4,529.00	4,529.00			
56	张玉花	E2#502	90.48	50	4,524.00	4,524.00			4524.00	4524.00	
57	林家容 陈赛宾	E2#503	92.03	50	4,601.50	4,602.00	4,602.00	4,602.00			
58	黄邦钦 谢丁梅	E2#504	92.03	50	4,601.50	4,602.00		不予认定			公司已缴纳
59	郑贵银 陈莺叨	E2#505	92.03	50	4,601.50	4,602.00			4602.00	4602.00	
60	黄燕平 吴保全	E2#506	92.13	50	4,606.50	4,607.00	5,007.00	4,607.00			
61	曾喜媚	E2#601	86.99	50	4,349.50	无收据			4349.50		
62	陈碧芳 阮仁震	E2#602	86.88	50	4,344.00	4,344.00	5,718.00	4,344.00			
63	谢祯豪 李宗琴	E2#603	89.03	50	4,451.50	4,452.00	4,452.00	4,452.00			
64	阮呈成 黄莲灼	E2#604	89.03	50	4,451.50	4,452.00	4,452.00	4,452.00			
65	饶秀丹 林逞朝	E2#605	89.03	50	4,451.50	4,452.00		不予认定			
66	谢梅蕊	E2#606	89.14	50	4,457.00	4,457.00			4457.00	4457.00	公司已缴纳
67	郑雪冰	E3#103	89.58	50	4,479.00	4,479.00	4,479.00	4,479.00			
68	丁顺田 丁宝玉	E3#104	89.58	50	4,479.00	4,479.00			4479.00	4479.00	
69	乐凤坤 林丹凤	E3#105	89.58	50	4,479.00	4,479.00		不予认定			公司已缴纳
70	石银柳 陈大有	E3#106	89.58	50	4,479.00	4,816.00	4,816.00	4,816.00			

71	毛少眉 夏家振	E3#107	89.58	50	4,479.00	4,479.00	4,879.00	4,479.00			
72	黄鸿瑞 雷梨花	E3#108	89.68	50	4,484.00	4,484.00	4,484.00	4,484.00			
73	钟团玉 兰成福	E3#203	89.58	50	4,479.00	4,479.00			4479.00	4479.00	
74	陈丽惠 郑永金	E3#204	89.58	50	4,479.00	4,479.00			4479.00	4479.00	
75	黄辉康 钟团菊	E3#205	89.58	50	4,479.00	4,479.00			4479.00	4479.00	
76	韩燕英 刘玉明	E3#206	89.58	50	4,479.00	4,479.00			4479.00	4479.00	
77	陈海强	E3#207	89.58	50	4,479.00	4,479.00	4,479.00	4,479.00			
78	林培元 林娇容	E3#208	89.68	50	4,484.00	4,484.00			4484.00	4484.00	
79	陆伟 黄美琴	E3#301	88.17	50	4,408.50	4,409.00			4409.00	4409.00	业主二次缴纳
80	王婉姬	E3#302	88.07	50	4,403.50	无收据			4403.50		
81	苏惠菊 潘韩强	E3#303	89.58	50	4,479.00	无收据			4479.00		
82	乐丽华 黄锦斌	E3#304	89.58	50	4,479.00	4,479.00			4479.00	4479.00	
83	何木恒 杨清妹	E3#305	89.58	50	4,479.00	无收据			4479.00		
84	刘珠影 刘珠群	E3#306	89.58	50	4,479.00	4,479.00		不予认定			
85	付细芳 徐普润	E3#307	89.58	50	4,479.00	4,479.00	4,879.00	4,479.00			
86	石巧彬	E3#308	89.68	50	4,484.00	5,146.00	5,546.00	5,146.00			
87	林细亮 洪茹	E3#401	88.17	50	4,408.50	无收据			4408.50		

88	汤灼芳	E3#402	88.07	50	4,403.50	4,404.00			4404.00	4404.00	
89	陈萱仔	E3#403	89.58	50	4,479.00	无收据		不予认定			业主未提供澳泰公司出具的公维金代收收款收据,也未提供公维金缴存凭证,且澳泰公维金缴交表显示该户未进行缴纳
90	曹春江	E3#404	89.58	50	4,479.00	4,479.00			4479.00	4479.00	
91	黄美钰 黄传松	E3#405	89.58	50	4,479.00	4,479.00			4479.00	4479.00	
92	周天请 陈立文	E3#406	89.58	50	4,479.00	4,479.00	4,479.00	4,479.00			
93	周章住 黄细妹	E3#407	89.58	50	4,479.00	4,479.00			4479.00	4479.00	
94	余根灿 林金平	E3#408	89.68	50	4,484.00	4,484.00	4,884.00	4,484.00			
95	吴柳顺 范长金	E3#501	88.17	50	4,408.50	4,409.00	4,809.00	4,409.00			
96	吴凤余	E3#502	88.07	50	4,403.50	4,404.00	4,804.00	4,404.00			
97	林康英 江信光	E3#503	89.58	50	4,479.00	4,479.00	4,879.00	4,479.00			
98	夏少良 吴小丽	E3#504	89.58	50	4,479.00	4,049.00	4,049.00	4,049.00			
99	韦信月	E3#505	89.58	50	4,479.00	4,479.00			4479.00	4479.00	
100	刘燕芳 杨建安	E3#506	89.58	50	4,479.00	4,479.00	4,879.00	4,479.00			业主二次缴纳
101	刘维生 余月香	E3#507	89.58	50	4,479.00	4,479.00			4479.00	4479.00	公司已缴纳
102	黄清蕊	E3#508	89.68	50	4,484.00	4,484.00			4484.00	4484.00	

103	王昌平 缪华华	E3#601	84.67	50	4,233.50	4,234.00			4234.00	4234.00	
104	张美英	E3#602	84.57	50	4,228.50	无收据			4228.50		
105	郑蔚松 吴顺容	E3#603	86.66	50	4,333.00	4,333.00	4,333.00	4,333.00			
106	蔡雄弟	E3#604	86.66	50	4,333.00	4,333.00	4,333.00	4,333.00			
107	方希 江斌	E3#605	86.66	50	4,333.00	4,333.00			4333.00	4333.00	
108	郭惠容 裴娇弟	E3#606	86.66	50	4,333.00	4,333.00			4333.00	4333.00	
109	黄凌燕	E3#607	86.66	50	4,333.00	无收据		不予认定			业主主张二次 缴纳,但未 提供收款收据
110	林成赛 朱伟立	E3#608	86.77	50	4,338.50	4,339.00		不予认定			业主二次缴纳
111	周日校	E4#109	89.33	50	4,466.50	4,467.00	4,467.00	4,467.00			
112	余延发 林阿月	E4#110	89.44	50	4,472.00	4,472.00	4,872.00	4,472.00			
113	郑祖顺 赵少芳	E4#205	89.33	50	4,466.50	4,467.00	4,867.00	4,467.00			
114	吴岗 邹遂珍	E4#206	89.44	50	4,472.00	4,472.00	4,472.00	4,472.00			
115	汤锦发	E4#301	89.44	50	4,472.00	4,472.00			4472.00	4472.00	
116	谢昌明 陈木屏	E4#302	89.33	50	4,466.50	4,467.00			4467.00	4467.00	
117	林贵华	E4#303	89.33	50	4,466.50	4,467.00			4467.00	4467.00	
118	陈松富 林美英	E4#304	89.33	50	4,466.50	4,466.00	4,466.00	4,466.00			
119	林松生 陈团娇	E4#305	89.33	50	4,466.50	4,466.00			4466.00	4466.00	

120	黄清乐 潘梅才	E4#306	89.44	50	4,472.00	4,472.00	4,000.00	4,000.00			
121	雷妙英 兰锦锋	E4#401	89.44	50	4,472.00	4,472.00	4,872.00	4,472.00			
122	朱品爱	E4#402	89.33	50	4,466.50	4,467.00	4,867.00	4,467.00			
123	林贵华	E4#403	89.33	50	4,466.50	4,467.00			4467.00	4467.00	
124	周安峰 周丽卿	E4#404	89.33	50	4,466.50	4,467.00			4467.00	4467.00	
125	陈平春 潘少卿	E4#405	89.33	50	4,466.50	4,467.00			4467.00	4467.00	公司已缴纳
126	谢丽玉 廖备冬	E4#406	89.44	50	4,472.00	4,472.00		不予认定			公司已缴纳
127	林晶晶	E4#501	89.44	50	4,472.00	4,472.00	4,872.00	4,472.00			
128	管崇乐 周月英	E4#502	89.33	50	4,466.50	4,467.00	4,867.00	4,467.00			
129	兰成玉 汤李春	E4#503	89.33	50	4,466.50	4,467.00	4,867.00	4,467.00			
130	陈桔仲 黄赛妹	E4#504	89.33	50	4,466.50	4,467.00	4,867.00	4,467.00			
131	周华武 吴芸芸	E4#505	89.33	50	4,466.50	4,467.00		不予认定			公司已缴纳
132	陈延流 曾燕妃	E4#506	89.44	50	4,472.00	4,472.00	4,872.00	4,472.00			
133	张新	E4#601	86.46	50	4,323.00	4,323.00			4323.00	4323.00	
134	刘成华 杨慧仙	E4#602	86.35	50	4,317.50	4,318.00	4,318.00	4,318.00			
135	陈巧清 黄银义	E4#603	86.35	50	4,317.50	4,317.00	4,317.00	4,317.00			
136	陈起垠 林春而	E4#604	86.35	50	4,317.50	5,254.00	5,254.00	5,254.00			

137	叶建辉 陈静	E4#605	86.35	50	4,317.50	4,318.00			4318.00	4318.00	
138	符安梅 刘言华	E4#606	86.46	50	4,323.00	无收据			4323.00		
139	薛文建	E5#301	91.02	50	4,551.00	4,551.00			4551.00	4551.00	
140	高玉铃 高玉章	E5#302	90.91	50	4,545.50	4,546.00			4546.00	4546.00	
141	孙绳康 魏赛华	E5#303	90.91	50	4,545.50	4,546.00			4546.00	4546.00	
142	苏绍锦 潘敏秀	E5#304	90.91	50	4,545.50	4,546.00	4,546.00	4,546.00			
143	彭雅钦	E5#305	90.91	50	4,545.50	4,546.00			4546.00	4546.00	业主二次缴纳
144	陈忠伟 王小玲	E5#306	91.02	50	4,551.00	4,551.00			4551.00	4551.00	公司已缴纳
145	孟昭然	E5#401	91.02	50	4,551.00	4,551.00			4551.00	4551.00	
146	韦细忠 何春水	E5#402	90.91	50	4,545.50	4,546.00		不予认定			
147	翁仕吉 黄玉琴	E5#403	90.91	50	4,545.50	4,546.00			4,546.00	4,546.00	
148	吴玉平	E5#404	90.91	50	4,545.50	4,546.00	4,546.00	4,546.00			业主二次缴纳
149	李茂雄 刘海蓉	E5#405	90.91	50	4,545.50	4,546.00			4,546.00	4,546.00	
150	欧利海	E5#406	91.02	50	4,551.00	4,551.00		不予认定			公司已缴纳
151	关巧玲 陈明辉	E5#501	91.02	50	4,551.00	4,555.00	4,555.00	4,555.00			
152	李金铃 李宝吉	E5#502	90.91	50	4,545.50	4,546.00		不予认定			
153	赖洪辉 池清	E5#503	90.91	50	4,545.50	4,545.00		不予认定			公司已缴纳

154	孙细梅 郑祖光	E5#504	90.91	50	4,545.50	4,546.00	4,546.00	4,546.00			
155	连肇清 林美妹	E5#505	90.91	50	4,545.50	4,546.00			4,546.00	4,546.00	
156	李飞 周亚莉	E5#506	91.02	50	4,551.00	4,551.00			4,551.00	4,551.00	
157	夏敏 陈希玲	E5#601	87.99	50	4,399.50	4,400.00			4,400.00	4,400.00	公司已缴纳
158	黄亨辉 陈海锦	E5#602	87.88	50	4,394.00	4,394.00			4,394.00	4,394.00	公司已缴纳
159	李俊齐	E5#603	87.88	50	4,394.00	4,394.00			4,394.00	4,394.00	业主二次缴纳
160	陈潇潇	E5#604	87.88	50	4,394.00	4,394.00	4,394.00	4,394.00			
161	王军 范明露	E5#605	87.88	50	4,394.00	4,394.00			4,394.00	4,394.00	
162	余兴林 陈樱	E5#606	87.99	50	4,399.50	4,400.00			4,400.00	4,400.00	
E 区合计					726,150.50	661,363.00	328,941.40	312,866.50	349,459.00	305,420.00	

说明：“公司代收金额”数据来源于原公司内部统计数据，经询问经办人员，标注“无收据”则指澳泰公司没有代收，但是购房户申报债权的资料中却发现购房户提供了收据，因此“无收据”即未代收的说法不准确。

附件 5:

福建省澳泰房地产有限公司未履行完毕合同清单（截至 2023 年 11 月 30 日）

序号	合同类别	合同名称	合同相对方	合同主要内容	签订时间	列入破产费用或共益债务部分（元）			备注
						认定金额	已付金额	欠付金额	
1		2023 年建宁蕉个按字第 2 号《商品房销售按揭贷款合作协议》	中国建设银行股份有限公司宁德蕉城支行	蕉城支行对“金港名都 C 区”购房户发放贷款，澳泰公司提供最高额保证金质押担保	2023. 7. 20	/	/	/	
2	为 C1 区购房户按揭而签订的担保合同	2023 年建宁蕉高金质字 002 号《个人贷款最高额保证金质押合同》	中国建设银行股份有限公司宁德蕉城支行	澳泰公司为办理按揭贷款的购房户提供最高额保证金质押担保	2023. 6. 7	/	/	/	
3		2023 年建宁蕉高金质字 005《个人贷款最高额保证金质押合同》			2023. 6. 25				
4		2023 年建宁蕉高金质字 007《个人贷款最高额保证金质押合同》			2023. 7. 19				
5		2023 年建宁蕉高金质字 008《个人贷款最高额保证金质押合同》			2023. 8. 16				
6		2023 年建宁蕉高金质字 009《个人贷款最高额保证金质押合同》			2023. 8. 29				
7		2023 年建宁蕉高金质字 010《个人贷款最高额保证金质押合同》			2023. 9. 22				
8		2023 年建宁蕉高金质字 011《个人贷款最高额保证金质押合同》			2023. 9. 27				
9		2023 年建宁蕉高金质字 012《个人贷款最高额保证金质押合同》			2023. 11. 13				

10	为 C1 区购房户按揭而签订的担保合同	2023 年建宁蕉高金质字 013《个人贷款最高额保证金质押合同》	中国建设银行股份有限公司宁德蕉城支行	澳泰公司为办理按揭贷款的购房户提供最高额保证金质押担保	2023. 11. 24	/	/	/	
11		《个人住房借款合同》（85 份）	中国建设银行股份有限公司宁德蕉城支行、梁依珊等 85 人	梁依珊等 85 人向银行贷款，澳泰公司承担阶段性保证责任	/	/	/	/	
12	工程类合同	《建设工程施工合同》	福建闽清一建建设发展有限公司	A 区五期桩基、支护、土建、外墙及内公共部分装饰、水电安装、暖通、消防、弱电等工程	2022. 8. 10	53, 114, 659. 62	12, 000, 000. 00	41, 114, 659. 62	共益债务的利息暂计至 2023 年 7 月 26 日，之后的利息计算方式以法院裁定确认为准。
13		《补充协议书》		就金港名都 A 区五期续建项目工程施工总承包单位变更及后续施工安排等事宜达成补充协议					
14		《农民工工资专用账资金管理协议》		A 区五期续建工程	2022. 10. 9	/	/	/	
15		《金港名都 A 区五期建设项目补充协议》		A 区五期建设项目人工费拨付周期相关约定	2022. 10. 27	/	/	/	
16		监理合同	福建恒茂源工程管理有限公司	C 区一期监理	/	2, 455, 386. 00	1, 855, 386. 00	600, 000. 00	
17		《建设工程委托监理合同之补充协议》		C 区一期监理	2022. 7. 27				
18		《建设工程委托监理合同》		A 区五期监理项目	2022	1, 104, 000. 00	0. 00	1, 104, 000. 00	列入共益债务的金额是合同预估；每月监理费 45500 元，按实结算。
19		《宁德市金港名都 A5 区工程监理补充协议》		A 区五期监理项目	2022. 8. 15				

20	工程 类合 同	《建设工程设计合同》	上海新建建设建筑有限公司、上海鼎仕建筑设计有限公司	A 区五期设计	2018	197,000.00	138,000.00	59,000.00	
21		《金港名都 A 区五期施工图修改设计补充协议》	上海鼎仕建筑设计有限公司	A 区五期施工图设计	2019. 1. 16				
22		《金港名都 A 区五期项目建筑设计补充协议》		A 区五期项目建筑设计费	2022. 9. 1				
23		《协议书》	中闽（宁德）水务有限公司	就基础水费、污水费及违约金、工程款债权、工程验收及水表立户等清偿事宜达成协议	2022. 11. 3	4,679,700.58	4,597,303.30	0.00	水务确认该共益已付清，原共益余额 82397.28 元无需再付。
24		《宁德市城市供水合同》		C1 区消防水表	2021. 12. 20	2,780.52	2,780.52	0.00	合同期限至 2025 年 12 月 1 日，列入共益债务为移交碧桂园物业前已产生的费用，由澳泰职工张小龙垫付后报销，后续由碧桂园物业代收代付。
25		《宁德市城市供水合同》			2022. 12. 2				
26		《金港名都 C1 区项目二次供水设施建设与维护合同》		C1 区项目二次供水设施建设与维护	2022. 1. 7	1,222,185.00	1,222,185.00	0.00	保修期为 5 年，验收之日起算。
27		《金港名都 A 区五期基坑检测项目技术服务合同》	福建科峰设计工程检测有限公司	A 区五期基坑检测项目	2020	280,000.00	100,000.00	180,000.00	
28		《补充协议》		A 区五期基坑检测项目	2022. 10. 8				

29	工程 类合 同	《临时供用电合同》	国网福建省电力有限公司宁德供电公司	A区五期施工用电	2023.9.21	/	/	/	期限至2024年9月20日,施工单位支付。
30		《景观设计合同书》	南京华宸园境景观设计有限公司	C、D、F景观设计	2018.12.20	564,300.00	507,870.00	56,430.00	
31		《施工合同》	宁德市华通技术工程有限公司	C1区光纤入户工程	2020.5.13	79,200.00	74,880.00	4,320.00	
32		《测绘合同》	宁德市房地产测绘队	A区五期房产面积测绘技术服务	2022.11.22	87,625.32	43,812.66	43,812.66	
33		《协议书》	宏建建工集团有限公司	就工程款及利息清偿、工程交付等达成协议	2022.11.3	87,360,824.83	45,026,616.00	42,334,208.83	利息计至2023年7月10日,之后以法院裁定为准;列入建设工程价款优先债权、普通债权的以法院裁定为准。
34		《房屋漏水维修工程施工合同》	宁德市蕉城区城南成德房屋防水补漏服务部	A区四期27幢防水修复	2022.7.27	12,000.00	11,640.00	360.00	
35		《金港名都A区5期桩基检测项目补充协议2》	福建博海工程技术有限公司	金港名都A区5期桩基检测项目	2023.4.11	414,778.00	0.00	414,778.00	
36		《金港名都A区5期水土保持方案补充协议1》	福建天泽工程咨询有限公司	编制A5水土保持方案	2023.6	40,000.00	0.00	40,000.00	
37		《工程施工合同》	宁德市达泰建设工程有限公司	C1区南大门口出入景墙及零星项目	2023.8.1	318,233.00	318,233.00	0.00	保修期自验收之日(2023.11.16)起1年
38		《购销及安装合同》	宁德市诚逸智能化工程有限公司	C1区大门口道闸改造工程	2023.8.15	32,800.00	32,800.00	0.00	保修期自验收之日(2023.11.15)起1年

39	工程 类合 同	《防雷技术服务委托协议》	福建华茂防雷减灾 服务有限公司	A 区五期新建防雷检测	/	54,106.40	37,695.11	16,411.29	
40		《居民燃气设施入户合同》	宁德安然燃气有限 公司	A5 燃气设施入户项目	/	1,094,218.00	842,939.00	251,279.00	
41	其他 合同	《执行和解协议》	恒丰银行股份有限 公司福州分行（继 受方：浙江金越资 产管理有限公司）	利息减按 9%计算	2019.2.27	/	/	/	因已提起债权 确认之诉，是 否继续履行以 法院裁决为 准。如继续履 行，破产受理 日后利息按 1.3 亿本金、年 利率 9%计算， 列入共益债 务；列入有财 产担保优先债 权以法院裁定 为准。
42		关于继续履行《执行和解协 议》的通知[2021]澳泰管函 字第 8 号	恒丰银行股份有限 公司福州分行（继 受方：浙江金越资 产管理有限公司）	继续履行 2019 年 2 月 27 日双方就 (2015)皖民二初字第 00040 号民事判决项下 金融债权签订的《执行 和解协议》	2021.12.24				
43		《福建省前期物业服合同》	碧桂园生活服务集 团股份有限公司	C 区物业服务	2023.2.2	1,039,681.90	1,039,681.90	0.00	列入共益债务 的金额为截至 2023 年 11 月 30 日已实际产 生的，后续仍 将按实结算。
44		《金港名都 C 区前期物业服 务合同补充协议》		C 区物业人工费、购置 费、空置费等	2023.2.2				
45		《委托担保协议》	安徽省联信工程担 保有限公司	A 区五期建设工程担保	2023.3.13	55,000.00	55,000.00	0.00	有效期至工程 竣工之日

46	其他 合同	《和解协议》	章昇鹏	就章昇鹏偿还澳泰公司代偿银行按揭贷款本金、利息及逾期罚息相关事宜达成协议	2023. 6. 16	/	/	/	章昇鹏应于2023年12月15日前支付澳泰公司代垫本金、利息等604675元。
47		《和解协议》	魏荣绍、林丽华	双方互负债权抵销	2023. 7. 31	/	/	/	经抵销后, 对方仍欠澳泰代偿款本金151099.44元, 应在接到产权证办理通知之日起三十日内支付, 否则应支付代偿款本金230412.22元及违约金(暂计算至2023年5月10日的违约金86669.24元, 后续违约金从2023年5月11日开始至实际偿还之日止, 按照日万分之五标准计算)。

48	其他 合同	《安保服务补充协议》	厦门东南特卫保安服务有限公司宁德分公司	针对原合同对于服务时间、人数、劳动报酬及付款和开票时间进行变更	2022. 5. 12	365, 283. 00	365, 283. 00	0. 00	每月 14000 元，列入破产费用的金额为截至 2023 年 11 月已实际产生的，后续仍将按实结算。
49		《速递服务合同》	中国邮政速递物流股份有限公司宁德市分公司东侨营业部	快递揽收邮寄	2023. 10. 31	0. 00	0. 00	0. 00	合同期限： 2023. 10. 31-2023. 12. 31 按实结算并纳入破产费用。
50		《代理服务协议》 (2023. 11. 1-2024. 1. 31)	一：宁德市华信会计事务所有限公司 二：福建兴成税务师事务所有限公司 宁德分公司	会计代理服务及税收代理服务	2023. 11. 1	41, 478. 00	0. 00	41, 478. 00	服务期 2023. 11. 1-2024. 1. 31
51		《监控及办公设备维修协议书》	宁德市东侨经济开发区九和电脑配件经营部	监控设备、办公网络等系统维护、技术支持	2023. 7. 1	400. 00	0. 00	400. 00	合同期限： 2023. 7. 1-2023. 12. 31； 保养费 800 元/年（不含器材、零部件），每半年结算支付一次。

52	其他 合同	《文印设备租赁服务合同》	宁德市蕉城区蕉南 佳创办公设备经营 部	佳能 IRC3330 文印设备 租赁维护	2023. 7. 1	900. 00	0. 00	900. 00	合同期限： 2023. 7. 1-202 3. 12. 31 富可视 2833DN （150 元/月）， 按月支付，将 按实结算暂估 至 2023 年 12 月 31 日
53		《审计业务委托协议》	福建国信会计师事 务所	审查澳泰公司资产、负 债及所有者权益等	2021. 12. 15	1, 330, 000. 00	0. 00	1, 330, 000. 00	
54		《评估委托合同》	福建国信资产评估 土地房地产估价有 限公司	对破产财产进行资产 评估	2022. 11. 4	416, 000. 00	0. 00	416, 000. 00	
55		《补充协议》			2022. 11. 17				
56		《补充协议 1》			2023. 6. 15				
57		《建设工程造价咨询合同》	福建顺建工程造价 咨询有限公司	C1、A5 已完工工程造价	2021. 12. 15	1, 177, 263. 00	941, 810. 00	235, 453. 00	
58		《房地产按揭贷款代理合 同》	宁德聚鑫企业管 理有限公司	代理 C1 区按揭贷款业 务	2023. 2. 22	134, 960. 00	51, 360. 00	83, 600. 00	商业贷款 520 元/套，248 套； 公积金等 120 元/套，50 套； 认定金额为暂 估，最终金额 按实结算
合计						157, 674, 763. 17	69, 265, 275. 49	88, 327, 090. 40	