

莱阳中房联合置业有限公司 破产财产分配方案

莱阳中房联合置业有限公司（以下简称中房公司）破产清算一案中，管理人根据截止到 2024 年 12 月 15 日的破产财产变现情况、债权确认情况等拟定破产财产分配方案如下，后续将结合旧村改造回迁安置情况、争议债权最终确认结果及剩余资产变现情况等，按照本分配方案确定的清偿规则和清偿顺位，据实确认或调整分配：

一、可供分配的破产财产情况（截止到 2024 年 12 月 15 日）

中房公司可供清偿的破产财产总额为：427304212.67 元。具体如下：

（一）万旭·仕中心项目 1-6 号楼淘宝网线上拍卖成交价款：166989016.80 元；

- 1、房屋 404 套：124023830.40 元；
- 2、地上停车位 234 个：8188128.00 元；
- 3、地下停车位 486 个：21257640.00 元；
- 4、储物室（预测绘 7314.79 m²）：12822235.20 元；
- 5、管理用房（预测绘 938 m²）：697183.20 元。

说明：该项资产成交价中，土地使用权分摊价值为 23402798.78 元。

（二）1-6 号楼线下结算资产价值：128849504.96 元；

- 6、房屋 249 套：128102143.53 元；
- 7、储物室（预测绘 26.75 m²）：72361.43 元；
- 8、地下停车位 10 个：675000.00 元。

说明：该项资产成交价中，土地使用权分摊价值为 22713128.35 元。

（三）1-6 号楼需继续履行合同建成后交付的资产价值：

119108243.22 元；

9、房屋 193 套：113270470.05 元；

10、储物室（预测绘 1010.23 m²）：2732773.17 元；

11、地下停车位 46 个：评估值 3105000.00 元。

以上（一）至（三）项资产价值均以破产受理时项目在建状态为基准

（四）已清收货币资金 12357447.69 元；

12、清收 1-6 号楼购房户房屋尾款：12031486.47 元；

13、清收 1-6 号楼储物室尾款：30870.00 元；

14、清收 7 号楼业主房屋尾款：74802.41 元；

15、清收其他款项：220288.81 元；

15-1、其中 183200 元因中房公司与被清收单位互负债务，对方主张行使破产抵销权成立。

二、暂未处置完毕的财产情况

（一）银行存款

截止 2024 年 12 月，中房公司名下暂未能划转至管理人账户的银行存款约 83904 元，未划转主要因账户为业主购房贷款保证金户，目前不具备扣划条件，待后续划转后作为可供分配的破产财产对债权人追加分配；期间如因结息、扣收费用等情况发生金额变动，将据实调整。具体情况如下：

序号	开户行	账号	账户性质	余额
1	烟台银行股份有限公司莱阳支行	81601095801421000246	一般户	5355.66
2	中国建设银行股份有限公司莱阳支行	37050166607000000085	保证金户	498.21
3	中国建设银行股份有限公司莱阳支行	37050166607000000086	保证金户	2050.7
4	中国工商银行股份有限公司莱阳支行	1606021219025033040	一般户	500.13
5		1606021241000010961	保证金户	75500
合计				83904.7

（二）项目开发整体情况

中房公司开发万旭·仕中心项目（中央公元项目）1-7 号楼，现阶段处置情况如下：

楼号	类型	规划数据	处置状态	规划数据	备注
1-6 号楼	房屋	958 套	拍卖	653 套	包含线上成交+线下待结算
			交付	193 套	
			预留	61 套	待与申报人异议处理结束后再行处置，追加分配。评估值 4724.86 万元。
			非破产财产	51 套	破产前已执行抵顶，不属于破产财产
	储物室	8368.09 m ²	拍卖	7341.54 m ²	
			交付	1010.23 m ²	
			预留	16.32 m ²	待与申报人异议处理结束后再行处置，追加分配。评估值 4.42 万元；
	地上停车位	234 个	拍卖	234 个	
	地下停车位	546 个	拍卖	496 个	
			交付	46 个	
			预留	4 个	待与申报人异议处理结束后再行处置，追加分配。评估值 27 万元；
7 号楼	房屋	36 套	办证	36 套	
	储物室	36 个	已交付	29 个	
			预留	7 个	待交付核实完毕后再行处置，追加分配。评估值 20.37 万元；

说明：预留资产详见附表 3《预留房源等资产明细》

针对申报人对认定结果提出异议、诉讼等情况的资产，将作为预留资产，管理人将根据后续异议、诉讼处理等情况，依法确定最终处置意见。如确定属于可处置破产财产的，将继续推进拍卖变现，变现价款对债权人追加分配。

另因后续将对城南村进行拆迁安置补偿，根据村委对货币补偿或实物安置的具体要求，可能出现对涉及房屋处置方

式及清偿形式的变化，届时将以本分配方案及财产状况为基准，据实调整，继续按本分配方案确定规则及清偿顺位执行分配。

（三）车辆

中房公司名下共四辆车，分别为车牌号为 FZF902 号的江淮牌小型汽车、车牌号为 FZF901 号的大众牌小型汽车、车牌号为 FWX548 号的大众汽车牌小型汽车及车牌号为 FWX148 号的丰田牌小型汽车。因未能落实车辆线索，管理人已于第一次债权人会议中予以报告并提请债权人积极提供财产线索。截至目前，无人提供有效财产线索，管理人亦多次对接莱阳市派出所案，暂无处理结果。

综上所述情况，对上述车辆作出盘亏处理。同时也提请债权人提供有效财产线索，协助管理人完成对上述车辆的追回工作。根据《企业破产法》第一百二十三条之规定，自本案破产程序终结之日起两年内，车辆如被追回，债权人可以请求法院按照破产财产分配方案进行追加分配；但车辆变价款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。

（四）低值易耗品

破产受理前，中房公司已停工多年，管理人在其临时办公地清点遗留的办公家具、电脑等低值易耗品折损严重，价值较低。除存放档案资料的铁皮柜及电脑，于破产程序中继续使用外，再无其他有效资产，处置成本大于低值易耗品价值。故，为减少破产费用支出，**对低值易耗品不再另行处置，该部分资产价值为零。**如债权人有异议，应于审议期内向管理人书面提出收购意向及报价，价高者得，收购价款将纳入可供分配破产财产。

（五）关于对 5 号地块投入建设权益的追收情况

中房公司基于对城南村旧村改造合作开发，对项目 5#

地块曾投入建设 14#15#16#楼，后停工烂尾。因中房公司投入建设，仅取得建设工程规划许可证，而未经招拍挂取得 5 号地块土地使用权，导致 5 号地块不属于中房公司破产财产。但中房公司已投入建设的财产权益在《城南村旧村改造合作协议》解除的情况下，应当予以保障。故管理人在与城南村就债权异议之诉【一审（2021）鲁 0682 民初 5944 号、二审（2023）鲁 06 民终 4473 号】及合同解除清算诉讼【一审（2024）鲁 0682 民初 271 号、二审（2024）鲁 06 民终 6758 号】中，通过反诉及抗辩主张要求城南村返还相关权益，并最终获得法院支持，确认城南村应向中房公司承担对 5#地块投入部分的结算义务，确定金额为 4698.79 万元，该金额从对城南村的拆迁优先权金额中扣减实现。

（六）股东出资及对外应收款项

1、关于出资问题

注册资本 5000 万元，根据工商登记及验资报告可查，1400 万元的出资部分已实缴，剩余 3600 万元部分未经过验资。根据第一次债权人会议披露的信息，按照《投资合作协议》及《股权转让协议》约定，北京天和伟业、北京天合荣泰受让股权系以股权让与担保形式为其向中房公司投资款提供担保，该两公司并非中房公司股东。还原至股权让与担保前，股东徐丽娟持股比例 9%，应缴资金 450 万元已验资实缴；股东中房联合集团烟台置业有限公司持股比例 1%，应缴资金 50 万元已验资实缴；股东北京智翔伟业房地产经纪有限公司持股比例 50.5%，应缴资金 2525 万元已验资实缴 505 万元，余 2020 万元未验资；股东周朝霞持股比例 39.5%，应缴资金 1975 万元已验资实缴 395 万元，余 1580 万元未验资。针对未验资 3600 万元部分，根据中房公司财务资料记载情况并落实相关人员：（1）股东周朝霞在 2013 年 11 月至 2015 年 4 月期间陆续通过银行转账方式向中房公司支付 320 万

元，退回现金备用金方式支付现金 348512 元，受让烟台中房公司对莱阳中房公司应收款 1555 万元，支付拆迁费、设计费 400 万元，合计 23098512 元。账面显示，中房公司收到银行存款后陆续支付了工程款、拆迁费等。（2）“受让”股东周朝霞 38%股权的北京天和伟业公司，在 2014 年先后向中房公司在汇入款项 6600 万元。账面显示，中房公司收款后陆续以支付拆迁款方式转款给城厢街道办。（3）北京智翔伟业房地产经纪有限公司自 2013 年 10 月至 2015 年 4 月，陆续通过银行转账、现金方式支付 1184 万元、代付代理费 130 万元，受让烟台中房公司对中房公司应收款 1331 万元，合计 2645 万元。账面显示，中房公司收到上述款项后陆续支付税款、工程款及拆迁费等。

截至剩余出资实缴期限届满前，公司账面记载应付股东周朝霞“其他应付款”21173472 元，应付股东北京智翔伟业房地产经纪有限公司“其他应付款”23085067 元，应付“股东”天和伟业“其他应付款”4729 万元。2015 年 4 月 30 日，中房公司进行账务处理，减少对北京智翔伟业房地产经纪有限公司“其他应付账款”2020 万元，增加实收资本 2020 万元，增加实收资本出资人为股东智翔公司；减少对股东周朝霞“其他应付账款”60 万元，增加实收资本 60 万元，增加实收资本出资人为股东周朝霞；减少对“股东”天和伟业“其他应付账款”共计 1520 万元，增加实收资本 1520 万元，增加实收资本出资人为“股东”天和伟业（增加出资额 570 万元）及天合荣泰（增加出资额 950 万元）。

故剩余出资 3600 万元：其中北京智翔伟业房地产经纪有限公司出资 2020 万元、周朝霞出资 60 万元系以债权转股权的方式完成，且根据债权形成过程分析，上述债权由登记股东在中房公司正常经营过程中因开发项目建设中形成，实际清偿了中房公司的对外其他负债，从《公司法》关于规定

股东出资的立法本意出发，股东为公司支付款项从法律性质上讲是公司股东代公司承担债务，可以认定为承担补缴出资的一种方式，认定该 2080 万元已出资到位。而剩余 1520 万元虽账面处理增加实收资本，但本质仍系股权让与担保，且相关权利人天和伟业、天合荣泰公司已就明股实债债权进行追索，故该部分认定股东未出资。但鉴于周朝霞系名义股东，存在代持股情形，且其本人及实际股东对中房公司均有债权，故对出资责任持有异议，仍需进一步落实。后续管理人将根据具体情况决定是否起诉或对追缴出资以拍卖形式进行转让，就追缴的相关款项对债权人追加分配。

2、关于对外应收款项

根据接管的中房公司财务账簿资料及调取的破产前由相关方委托审计的尤振会专审字[2018]第 08-0049 号《资产清查专项审计报告》（以下简称《审计报告》），涉及中房公司存在清收可能的会计科目为预付账款及其他应收款（以下两个会计科目统称为应收款项）；其中，预付账款 25 笔，涉及金额 59988975.20 元；其他应收款 127 笔，涉及金额 74400860.44 元。因中房公司设有内账、外账两个账套，经营期间变更财务软件后相关客户期初结转余额与上年结转金额不一致，另存在记账客户与会计附件不一致、无会计附件等情况，为管理人开展债权清收工作造成极大阻碍。

为最大程度保障清收效果，保障中房公司可供分配财产，提高债权人清偿比例，管理人先后投入大量人力、物力，采取邮寄催收、电子催收、公告催收等多种途径开展清收工作，与被清收对象沟通，落实清收线索；根据现有资料，结合向相关人员调查、债权审查认定等情况，逐户、逐笔排查落实，梳理账面数据准确性与完整性，查明应收款项的基本情况，分析清收可能性。目前，已清收回款 2 笔，清收账面金额 46607 元；另有 3 笔应收款项，涉及账面金额 183200

元，因中房公司与清收对象于破产前互付债务，对方行使破产抵销权处理，清收完毕。管理人另于 2023 年 4 月 10 日在“全国企业破产重整案件信息网”中发布《应收款项催收公告》向债务人、债权人征集清收线索，但无人配合提供。现将应收款项调查、清收及处置情况报告如下：

1、57 笔账面应收款项，涉及金额 89969444.85 元，予以核销处理。具体详见附表 1：《中房公司对外清收款项明细表-（一）关于“核销处理的应收款项”》。

核销处理原因主要涉及应收款项系中房公司经营过程中因相关民商事行为而应付清收对象款项、清收对象已付款项但中房公司未作账面处理、挂账金额仅为清收对象未开发票金额、账龄过长且缺失财务凭证而仅在电子账套进行挂账等。管理人认为，该部分款项清收依据不足，即使诉至法院，也存在因清收依据不足导致败诉风险，增加破产财产负累，故对上述应收款项不再清收，账面予以核销处理。

如债权人存有异议，应于审议期限内至管理人处查阅相关款项清收情况及证明材料；如异议成立，管理人将恢复对相关款项的清收，视具体情况采取诉讼或拍卖转让方式变现；如异议不成立但要求管理人继续清收的，债权人需垫付诉讼相关费用，由管理人代表诉讼清收，胜诉后有执行回款时将优先退还债权人垫付的诉讼费用，剩余款项用于破产财产追加分配。

2、91 笔账面应收账款，涉及金额 44190583.79 元于淘宝网上拍卖变现。具体详见附表 2：《中房公司对外清收款项明细表-（二）关于“网络拍卖的款项”》。

管理人根据财务记账情况对以上应收款项进行逐笔、逐项排查，并最大程度的向中房公司相关人员进行调查、落实。但因相关款项记账时间较长，款项发生原因不明，凭证无附件，记账客户身份无法落实，无法准确判断相关应清收款项

是否具备清收依据及存在已过追收诉讼时效等情况。其中，《审计报告》披露 60 笔应收账款，涉及账面金额 30673391.68 元，存在以个人名义挂账处理实际为万建民借款的情况。据查，万建民于 2015 年年底取得中房公司经营控制权，烟台市公安局芝罘分局于 2019 年 10 月发布《关于敦促“山东诚融投资非法吸收公众存款案”借款人及非法集资人退缴赃款的通告》，公布破获诚融公司非法吸收公众存款案，万建民目前已在威海监狱服刑。管理人已就该 60 笔款项向万建民进行调查、催收，其对中房公司调整清收客户及账面应收款项提出异议，因被羁押且关联企业、人员无法落实，未能提供有效清收线索，亦无清偿能力。经查询企业信息网等公开网站，涉及清收客户为企业的，存在已注销、被吊销、经营异常、涉及多起执行案件但执行不能的情况，偿债能力较差，即使通过诉讼方式清收也无法获得胜诉保障及有效的清收回款。

鉴于上述情况，为实现应收款变现价值最大化，降低清收成本负累，提高清收效率，避免破产程序无序拖延，对该部分应收款项于淘宝网上采用整体打包拍卖方式进行变现。相关情况如下：

1、关于拍卖标的，将由管理人根据应收款项实际情况对以上 91 笔款项进行整体打包或灵活拆包的形式，一次或分批次挂拍。

2、关于起拍价格，参照《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第十条之规定按账面金额 70%确定首轮拍卖起拍价格。

3、关于降价幅度，根据债权人会议审议通过的《《财产变价方案（预）》，参照《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》之规定，如遭遇流拍，再次及之后的拍卖起拍价格，按照上次流拍价格降幅 20%确认。

4、关于其他事项，应收账款拍卖变价实施过程中涉及本报告未予明确的事项或技术性条款，管理人将按照债权人会议审议通过的《财产变价方案（预）》，以财产价值最大化、公平合法及效率为原则，根据破产财产的具体情况，采取恰当、合理、可操作的方式实施变价。

5、如拍卖过程中债权人有收购意向，将按当次流拍价格收购、结算，该收购款项用于破产财产追加分配；如债权人对拍卖处置方案有异议，坚持自行清收，需先行垫付诉讼相关费用，由管理人代表诉讼，胜诉后有执行回款时将优先退还债权人垫付的诉讼费用，剩余款项用于破产财产追加分配。

6、处置过程中，管理人将继续推进应收账款的调查、清收工作，后续若发现相关款项存在前述符合核销处理情形的，将由管理人按同类款项处理意见予以核销，不再另行提报债权人会议审议。

管理人将继续推进对以上未处置完毕的财产的认定、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、破产财产分配情况【按法定清偿顺序】

根据《企业破产法》、《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》、《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》等相关法律规定及债权人会议确定的债权审查原则、审议通过的《破产财产分配方案（预）》，参照相关司法精神及司法判例，基于目前中房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。后续预留事项或争议问题处理完毕，剩余资产继续处置变现、清收回款及确定相关破产债权的，继续按照以下清偿顺序及规则进行分配。

清偿顺序（一）对拆迁优先权的清偿

根据莱阳市城厢街道办事处及城南村提交确认的原城南村旧村改造项目被拆迁村民房屋面积、交付被拆迁房屋时间以及安置回迁房屋等数据资料，依据（2018）鲁 0682 民初 892 号、（2019）鲁 06 民终 1181 号、（2021）鲁 0682 民初 5944 号、（2023）鲁 06 民终 4473 号、（2024）鲁 0682 民初 271 号、（2024）鲁 06 民终 6758 号民事判决结果，针对城南村与中房公司就《城南村旧村改造合作协议》解除后的清算问题以及城南村申报债权情况，确认结果如下：

（一）中房公司对城南村应承担的拆迁安置义务

（一）	躲迁费	货币金额（元）
1	确认应付 1-5#地块躲迁费，涉及被拆迁面积 54169.875 m ² ，计算期间自被拆迁单位交付拆迁房日至 2017 年 9 月 16 日[判决确认《城南村旧村改造合作协议》解除日]。	24985288.78
2	2、确认应付 2#、2A#地块躲迁费，涉及被拆迁面积 28093.785 m ² ，计算期间自 2017 年 9 月 17 日至 2022 年 8 月 20 日[交付回迁房日]	31782319.76
（二）	2#、2A#地块拆迁安置面积	货币金额（元）
1	确认中房公司应在其开发的中央公元项目 1-6 号楼项目中，对原 2#、2A#地块被拆迁户承担共计 28093.785 m ² 的回迁安置义务，按 4000 元/m ² 价格折算。	112375140
（三）	2#、2A#地块中选择实物安置的被拆迁户的装修等各类补助费用	货币金额（元）
1	搬家补助费：800 元/次（2 次，计 1600 元）	23433022.18
2	签约奖励费：80 元/m ² /次	
3	速签奖励费：100 元/m ² /次	

4	室内配套费：100 元/㎡/次	
5	上楼补助费：200 元/㎡/次	
6	装修补助费：370 元/㎡/次	
(四)	原 2#、2A#地块中选择一次性货币安置的被拆迁户拆迁补偿	11956320.94
事项（一）：中房公司应付金额合计		204532091.7

（二）（2019）鲁 06 民终 1181 号民事判决书确认中房公司已经支付城南村的拆迁款项

序号	款项项目	货币金额
1	拆迁补偿款项	87998022.96
事项（二）中房公司已付金额合计		87998022.96

（三）（2024）鲁 06 民终 6758 号民事判决书确认《城南村旧村改造合作协议》解除后，城南村应向中房公司承担的 5 号地块结算款项

序号	款项项目	货币金额
1	5 号地块投入建设权益	46987872.96
事项（三）扣除城南村承担的结算金额合计		46987872.96

以上扣除中房公司已付款项及城南村结算 5 号地块投入资金后，城南村实际享有的拆迁优先权金额为：69546195.74 元。本次分配，拆迁优先权清偿率为 100%。具体清偿形式，根据（2021）鲁 0682 民初 5944 号民事判决，就拆迁补偿形式被拆迁人享有选择权。故以上述金额为准，后续由城南村选择货币补偿或者实物安置形式，城南村提供安置房房号。

清偿顺序（二）对购房户优先权的清偿

序号	分配事项	分配形式	分配金额（按建成后现房交付，金额 =在建状态评估值+续建费用）（元）	清偿率
1	186 户购房户对 193 套房屋享有购房户优先权（交付请求权）	实物交付 【（对应可供 分配财产中 （二）】	125112104.50 (含续建费用 11841634.45 元)	100.00%
2	41 户购房户对 46 个停车位享有购房户优先权（交付请求权）		3832897.10 (含续建费用 727897.10 元)	100.00%
3	92 户购房户对 95 个储物室享有购房户优先权（交付请求权）		3240878.46 (含续建费用 508105.29 元)	100.00%
4	24 户债权人对 24 套房屋享有的购房户优先权（退款优先权）	货币清偿	4554377.33	100.00%
5	3 户消费者购房户对 3 个停车位享有购房户优先权（退款优先权）	货币清偿	48000	100.00%
6	5 户购房户对 5 个储物室享有购房户优先权（退款优先权）	货币清偿	97105	100.00%
7	购房户优先权之公共维修基金	货币清偿	1732329.10	100.00%
8	预留异议债权：11 户购房申报人对 13 套房屋购房户优先权（退款优先权）	货币清偿	6169145	100.00%
9	预留公共维修基金未申报资金缺口	货币清偿	1000000	100.00%
总计			145786836.49	100.00%

说明：

1、购房户优先权情况详见附表 4：《购房户交付请求明细表》、附表 5-1：《购房户退款优先权明细表》、附表 5-2：《购房户优先权（公共维修基金）明细表》。

2、针对附表 5-1 中预留的异议房屋，因目前该部分房屋异议暂未处理完毕，本次分配暂按异议人申报已付或合同

约定总房款以购房户优先权性质预留债权金额，最终分配金额将以债权人核查无异议、法院裁定或判决确认的债权金额为准，按对应清偿顺位的清偿率计算。

清偿顺序（三）对破产费用的清偿

《企业破产法》第 41 条、42 条、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所有破产费用和共益债务的，先行清偿破产费用；债务人所有财产不足以清偿所有破产费用或者共益债务的，按照比例清偿；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 2024 年 12 月 15 日，破产费用暂计 48714642.85 元，包含已经产生的，以及预留为支付房地产项目推进后续验收、办证等环节可能产生的开发商承担的必要费用，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。本次分配金额 48714642.85 元，货币清偿，清偿率 100%。

具体分配情况如下：

序号	清偿事项	发生金额（元）	本次分配金额（元）	清偿率	备注
1	破产案件受理费	300000	300000	100.00%	
2	管理人执行职务费用： 刻章、查档、公告、债	85462.70	85462.70	100.00%	暂计至 2024 年 12 月 15 日，待 据实调整

	权人会议费用等				
3	7号楼消防评估、鉴定费	25000	25000	100.00%	
4	拍卖过户税款	32542237.39	32542237.39	100.00%	暂按 11%预留，最终金额以税务部门实际征收为准。
5	破产后收取房屋尾款的税款	1335087.48	1335087.48	100.00%	暂按 11%预留，最终金额以税务部门实际征收为准。
6	资产评估费	150000	150000	100.00%	
7	工程造价审计费用	1170205.28	1170205.28	100.00%	
8	管理人报酬	8093042	8093042	100.00%	按第一次债权人会议审议通过的标准计付，暂以本次分配的可供清偿财产价值为基数计算，后续新增可供清偿财产另行计收。
9	留守人员费用	13608	13608	100.00%	
10	预留破产费用	5000000	5000000	100.00%	
	合计	48714642.85	48714642.85		

清偿顺序（四）对共益债务的清偿

截至 2024 年 12 月 15 日，确认共益债务 17486117.90 元（包含已经产生的，以及预留后续争议房屋的续建费用）。其中，1-6 号楼中因交付实物资产的续建费 13077636.84 元虽属于破产后发生的共益债务，但该项费用系为实现购房户优先权（包含购房户对房屋建设、竣工验收、办证等完整期待）即交付请求权而产生，该费用支出已投入建设并全部物化为房屋，实现对购房户优先权的清偿，故在购房户优先权的交付请求权分配中已作列示，在此不再重复计算清偿。（后续预留争议房屋续建费用，如争议房屋确认为购房户优先权标的房屋，则预留费用仍按购房户优先权实现清偿，做同样安排调整）关于 7 号楼续建费用，如上所述，系同样为购房户优先权实现而产生。本次分配金额 17486117.90 元，货币清偿，清偿率 100%。

具体分配情况如下：

序号	清偿事项	发生金额 (元)	本次分配金额 (元)	清偿率
1	7 号楼外线高压等续建费用	587424.34	587424.34	100.00%
2	1-6 号楼中，实物交付资产的续建费用	13077636.84	—	100.00%
3	预留争议房屋续建费用	3821056.72	3821056.72	100.00%
	合计	17486117.90	4408481.06	

至以上（一）拆迁户优先权、（二）购房户优先权全额清偿完毕及（三）破产费用、（四）共益债务依法随时清偿完毕，目前本分配方案剩余可供清偿财产金额暂计 158848056.53 元。受城南村回迁安置结算及部分争议债权处理结果影响，优先权金额及财产变现金额会发生变化，故本分配方案首轮分配暂限于以上四项。后续工程款优先权、职工债权、税款债权及普通债权，将根据确认结果，按照法律规定及本分配方案规则及清偿顺位，依次清偿。具备条件时，由管理人及时进行二次分配。后续清偿顺序如下：

清偿顺序（五）对建设工程价款优先权的清偿安排

建设工程价款优先债权金额共计 221298810.58 元，首轮分配暂不清偿，等待二次分配时清偿。

具体情况如下：

序号	债权人名称	债权金额 (元)	债权形成原因	本次分配金额 (元)	本次清偿率
1	孙孟涛	7109223.96	5 号地块工程款	—	—
2	山东盛隆置业集团有限公司	3280000	5 号地块工程款	—	—
3	山东盛隆置业集团有限公司	198495796.1	2 号地块工程款	—	—

4	莱阳市大华消防工程	1375123.24	2号地块工程款	—	—
5	安装有限责任公司	183293.01	5号地块工程款	—	—
6	莱阳市住房和城乡建设局	3500000	5号地块工程款	—	—
7	京鑫建设集团有限公司	78864.97	5号地块工程款	—	—
8	山东莱钢建设有限公司	5310136.03	2号地块工程款	—	—
9	纪奎兴	44278	5号地块工程款		
10	烟台盛远通信工程有限公司	1922095.28	2号地块工程款	—	—
合计		221298810.58		—	

说明：

1、债权人烟台盛远通信工程有限公司申报的债权目前处于涉诉未决阶段，本次分配暂按建设工程价款优先债权性质预留金额 1922095.28 元，其最终分配金额将以债权人核查无异议、法院裁定或判决确认的债权金额为准，按对应清偿顺位的清偿率计算。

2、对债权人山东盛隆置业集团有限公司、山东莱钢建设有限公司的实际分配款，将在“本次分配金额”中扣除因工程造价审减金额超过 5%部分而应由施工单位承担的造价审计费用，代扣后就剩余金额执行分配。

3、对建设工程价款优先权不足清偿部分，将按普通债权清偿，后续将根据资产处置情况，对建设工程价款优先权人追加分配，并对其普通债权金额做相应调整。

清偿顺序（六）至（八）对其他债权的依次清偿安排

按照法定清偿顺序依次为：职工债权、税款债权及普通债权，首轮分配暂不清偿，等待二次分配时根据实际情况确定清偿结果。具体情况如下：

清偿顺序	清偿事项	债权金额	本次清偿金额	备注
清偿顺序（六） 职工债权	欠付 62 名职工工资、生活费	1717922.64	—	涉及应补缴社保费用金额，将根据主管单位核定征收为准，据实调整
	第三方代付职工债权	172192.91	—	
	预留异议职工债权	4176653.33	—	以异议复审确认金额为准
	合计	6066768.88	—	
清偿顺序（七） 税款债权	国家税务总局莱阳市分局	811307.36	—	
清偿顺序（八） 普通债权	非购房类普通债权	484519896.43	—	附表 6
	职工类普通债权	2900122	—	附表 7
	购房类普通债权	70051410.18	—	附表 8
	合计	557471428.61		
合计		564349504.85		

说明：

对于因需补充核查，异议或暂未裁定确认的债权，其最终分配金额将以债权人核查无异议、法院裁定或判决确认的债权金额为准，按对应清偿顺序的清偿率计算。

（九）劣后债权

在普通债权完全受偿后仍有剩余财产时，按比例清偿。

四、破产财产分配的实施办法

（一）分配方式

1、对拆迁优先权人将根据其选择的清偿方式（实物安置或货币清偿）进行分配。

2、对确认享有交付请求权的购房户采取以相应资产实物交付方式进行分配。

3、对其他债权人按货币方式进行，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

破产财产分配将分期进行，本次分配为第一次分配，待方案裁定确认或通过，并具备分配条件后，由管理人按分配方案执行；后续追加分配，不再另行提请债权人会议审议。鉴于目前尚未与买受人办理完毕结算手续等原因，本次分配方案具体实施将根据结算进度，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债权核查尚未结束的债权，以及因异议涉诉未决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、确认后性质或金额发生变化，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。

（四）其他说明

如本方案中存在笔误或计算错误，管理人将及时进行调整更正，不再另行公示。

莱阳中房联合置业有限公司管理人

2024 年 12 月 21 日

附表 1：《中房公司对外清收款项明细表-（一）关于“核销处理的应收款项”》；

附表 2：《中房公司对外清收款项明细表-（二）关于“网络拍卖的款项”》；

附表 3：《预留房源等资产明细》；

附表 4：《购房户交付请求明细表》；

附表 5-1：《购房户退款优先权明细表》；

附表 5-2：《购房户优先权（公共维修基金）明细表》；

附表 6：《非购房类普通债权明细表》；

附表 7：《职工类普通债权》；

附表 8：《购房类普通债权明细表》。