

莱阳建通房地产开发有限公司

破产财产分配方案

莱阳建通房地产开发有限公司（以下简称建通公司）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、本次可供分配的无争议破产财产情况（截止到2024年12月15日）

重要提示：本次可供分配的破产财产仅为目前无争议部分破产财产价值，不包含本方案中涉及争议预留的房产价值，其中4-12#楼中预留房产的评估价值约为7500万元。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。

本次建通公司可供分配的无争议破产财产总额为209041378.72元。具体如下：

（一）4-12号楼淘宝网上拍卖成交价款134016324.80元；

- 1、房屋333套：71940222.62元；
- 2、地下建筑：61851602.42元；
- 3、垃圾房：224499.76元。

说明：该项资产成交价中，土地使用权分摊价值为19026406.26元；8-12#楼及B区裙房在建工程分摊价值为49287833.24元。

(二) 4-12 号楼线下待结算房屋 44 套，评估价值 15588799 元；

4、房屋 44 套：按评估价值 15588799 元。

说明：该项资产成交价中，土地使用权分摊价值为 4046786.73 元；8-12#楼及 B 区裙房在建工程分摊价值为 2213755.03 元。

(三) 4-12 号楼可交付资产 58171453.59 元；

5、房屋 201 套：评估值 58171453.59 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) 货币资金 1264801.33 元；

6、清收 1-3#楼房屋尾款 100000 元；

7、清收 1-3#楼房屋面积差价款 5640.27 元；

8、清收 4-12 号楼可交付房屋的尾款 1112184 元

9、清收 4-12 号楼可交付房屋的面积差价款 46977.06 元。

二、其他未处置完毕的财产情况

(一) 银行存款

截止 2024 年 12 月，建通公司名下未划转至管理人账户的银行存款约 3033.23 元，未划转主要因账户为专用户无法划转或存在冻结情况，管理人将于后续工作中将继续推进清收；清收期间如因结息、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	民生银行武汉光谷支行	694287880	一般户	2168.18
2	工商银行莱阳支行	1606021209024848777	基本户	509.71
3	恒丰银行莱阳支行大寺街分理处	853546030122200148	一般户	19.12

4	恒丰银行莱阳支行	853546010122200203	专用户	169.94
5		853546010122200195	一般户	0.81
6	建行莱山清莱路分理处	37001667469050148026	一般户	165.47
合计				3033.23

(二) 房地产

建通公司开发了万融凯旋城一期项目 1-3 号楼、二期项目 4-12 号楼。基本情况如下：

楼号	类型	规划数据	处置状态	规划数据	备注
1-3 号楼	房屋	507 套	公布办证	396 套	未公布争议、未申报及涉及回迁安置房屋，资产尚未评估
			预留	111 套	
4-12 号楼	房屋	819 套	拍卖	377 套	该部分房屋在购房人补齐尾款 12626482 元后确认实物交付或解除购房合同后退还购房人已付房款 9609246 元；房屋评估值 14024910.92 元，对应续建费用 3910871.7 元。
			交付	201 套	
			预留补尾款交付房屋	47 套	
			预留争议房屋	192 套	
			非破产财产	2 套	破产前已完成执行抵顶

说明：

1、一期 1-3#楼可售房产数量为 507 套，多数于破产受理前已交付业主使用，目前推进办证工作，累计公示 8 批次办证名单，公示办证业主数量共计 396 户，剩余 111 户因涉及回迁安置、存在权属争议或未提交申请办证资料等情况暂未处理完毕。后续将继续对符合办证条件业主公示办证名单、办理产权证，办证过程中清收的房屋尾款及面积差价款

将纳入可供分配的破产财产进行追加分配；如经审查申请人不符合办证条件，对应房屋将纳入破产财产范围，在拍卖成交后纳入可供分配的破产财产对债权人追加分配。

2、针对二期 4-12#楼预留房屋：①预留 47 套补尾款交房房屋：该部分房屋已确认申报人对申报房屋享有消费者购房户优先权，即补齐尾款后享有交房请求权或解除合同后对已付房款本金享有优先受偿权，该部分购房人于破产受理前已经支付房款 9609246 元，需补交尾款 12626482 元；房屋评估值 14024910.92 元，对应续建费用 3910871.7 元。②预留 192 套争议房产：其中 90 套为预留拆迁安置房屋，对应建筑面积为 8811.10 m²，房屋评估价值为 25776560.45 元，对应续建费用为 8106212.00 元。针对上述预留房屋，管理人将根据后续债权人房屋尾款补交、异议及诉讼处理等情况，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。

（三）低值易耗品

破产受理前，建通公司已停工多年，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，收购价款将纳入破产财产范围。

（四）其他情况说明

1、关于出资问题

注册资本 10000 万元，经查询建通公司财务账簿，其中 4705 万元的出资部分已实缴，剩余 5295 万元出资不到位。

【关于欠缴出资 5295 万元部分】

建通公司的全资股东莱阳万融房地产开发有限公司成立于 2010 年 9 月，法定代表人为王海军，公司股东分别为王海军（持股比例 95.1%）、叶晓虹（持股比例 4.9%），公开信息显示莱阳市市场监督管理局于 2023 年 4 月作出莱市监信吊字〔2023〕第 023 号文书吊销其企业营业执照，事由为成立后无正当理由超过六个月未开业或开业后自行停业连续六个月以上。万融公司主要股东王海军也系建通公司法定代表人，其因刑事犯罪目前仍在服刑中。此外，根据公开查询以及本案债权人债权申报过程中提交的相关生效法律文书（万融房地产作为主债务人或保证人），涉诉案件 50 余起，万融房地产对外负债金额本金超 1 亿元且未能按期履行还款义务，其已明显缺乏清偿能力，其中（2019）鲁 0602 执 196 号、（2019）鄂 0103 执 1585 号、（2019）鲁 0682 执 928 号等 6 起执行案件涉及执行金额约 4000 万元因无其他财产可供执行均已终结本次执行。公开平台暂未查询到该企业有对外投资或开发项目的情况。

若由管理人采取诉讼的方式向万融房地产追收出资，根据《诉讼费交纳办法》规定，管理人以未缴出资额 5295 万元初步预测将产生案件诉讼费 306550 元、案件执行费用 120350 元、保全费 5000 元（不包由此产生的公告费、差旅费等），恐清收回款难以覆盖清收成本，通过诉讼清收效果较差，故后续拟采取拍卖形式变现，如拍卖过程中债权人有收购意向，可以当次拍卖流拍价格收购，该收购款项将用于破产财产追加分配；如债权人对拍卖处置方案有异议，坚持诉讼清收，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。

【关于实缴出资 4705 万元部分】

根据建通公司第一次债权人会议披露，实缴出资部分中1000万元已出资到位；剩余3705万元实缴出资，经查询建通公司银行流水，万融公司对建通公司大额投资款存在当日转入，当日转出的记载：其中，2014年4月3日汇入投资款1500万元至建通公司工商银行莱阳支行后，当日以借款方式分3次向李军转出共计1098.90万元，以货款方式向官芳转出400万元；2014年4月21日汇入投资款275万元至建通公司工商银行莱阳支行后，当日以货款形式向莱阳盛博混凝土有限公司支付180万元，以借款方式向官芳转出100万元；2014年10月30日汇入815万元至建通公司工商银行莱阳支行后，当日以还款或货款方式分3次向刘美华转出共计815万元；2014年10月23日、24日汇入投资款共计890万至建通公司建设银行莱阳支行，分别于当日以借款方式向官芳转出共计890万元。因未接管到建通公司2014年期间记账凭证，现无法认定该部分实缴出资存在抽逃情况，后续如发现存在抽逃出资情况，将参照对上述未实缴出资部分的处理意见。

2、关于对外应收款项

根据接管到的建通公司财务电子账资料，涉及建通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26笔，涉及金额133543079.53元；其他应收款23笔，涉及金额41446363.15元，存在其他应付款倒挂情况1笔，涉及金额8000000元。因建通公司存在财务资料、合同等经营资料缺失严重、已接管年份的会计凭证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，保障建通公司可供分配财产，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。管理人另于2023年5月4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、18笔账面应收款项，涉及金额132083024.8元，不属于清收款项，予以核销处理。具体详见附表1、《建通公司对外清收款项明细表（一）》第1-18笔。

核销处理原因主要涉及应收款项系建通公司经营过程中因相关民商事行为而应付清收对象款项，属于阶段性应付款，主要为支付工程款、服务费用等，建通公司未做账面处理，认定该部分为不属于清收款项。

2、11笔账面应收款项，涉及金额361174.73元，缺少清收依据，予以核销处理。具体详见附表1、《建通公司对外清收款项明细表（一）》第19-29笔。

该部分应收款项存在清收对象已付款项但建通公司未作账面处理、挂账金额仅为清收对象未开发票金额、账龄过长情况，该部分应收款项主要发生于2011-2014年期间，建通公司缺失该段时间财务凭证。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。

上述两项如债权人存有异议，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，管理人将对相应应收账款处置方案做出同类调整；如异议不成立但要求管理人继续清收的，异议人应于3日内对其异议应收款

项进行收购，由建通公司按账面金额进行债权转让，对转让债权真实性、可靠性、时效性，建通公司及管理人不作任何担保及承诺，由异议人自行判断、承担。相应债权转让款将依法纳入建通公司可供分配的破产财产范围；如异议人逾期不收购的，则视为无异议，管理人将继续按照不属于应收款项的处置意见，作账面的核销处理。

3、20笔账面应收款项，涉及金额50515243.15元，拟公开拍卖处置。具体详见附表2、《建通公司对外清收款项明细表（二）》。

该部分应收款项多数发生在2011-2015年期间，因建通公司缺少2011-2014年期间记账凭证，合同等经营性资料亦严重缺失，无法明确部分款项发生原因、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，且根据发生时间存在应收款项已过追收诉讼时效等情况。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。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，清收事项存在超出诉讼时效风险，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。后续拟采取拍卖应收账款形式变现，如拍卖过程中债权人有意愿收购，可以当次拍卖流拍价格收购，该收购款项将用于破产财产追加分配；如债权人对拍卖处置方案有异议，坚持诉讼清收，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。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。

4、1 笔账面应收款项，涉及金额 30000 元，继续清收。
因建通公司与清收对象王希平于破产前互付债务，被清收对象于破产程序中申报债权，并对债权确认结果提出异议，后续将根据异议债权诉讼结果进行抵销处理。

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、破产财产分配顺序

根据《最高人民法院关于办理执行异议和复议案件若干问题的规定》、《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）》、《中华人民共和国企业破产法》第一百零九条等相关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）》，房地产企业破产案件中按照拆迁优先权第一优先顺位、商品房消费者优先权第二优先顺位、建筑工程价款优先受偿权第三优先顺位，担保债权第四优先顺位进行清偿。担保债权优先受偿范围以设立优先权的特定财产价值为限，就特定财产变价产生的过户税费等费用将从特定财产价值中予以扣缴；优先权就特定财产未能清偿的部分将作为普通债权参与分配；债权人放弃优先受偿权利的，其债权作为普通债权清偿。对同一特定物同时存在多类、多个优先受偿权时，根据实体法律规定，依法确认优先受偿结果。结合本案债权认定情况，具体清偿顺序及清偿结果如下。后续有资产变现、清收回款及确定相关破产债权的，继续按照以下清偿顺序进行追加分配。

清偿顺序（一）拆迁优先权

建通公司承建万融凯旋城二期项目位于城厢街道办事处西至泊旧城项目片区，根据相关被拆迁主体的债权申报情

况，依据建通公司先后与相关单位签订的旧村改造合作协议及对被拆迁村民拆迁房屋面积、交付被拆迁房屋时间、安置回迁房屋等数据调查情况，管理人审查认定确认对拆迁优先权的清偿情况如下：

	债权人名称	本次分配金额 (单位：元)	清偿方式	清偿率
1、	莱阳市城厢街道办事处西至泊村村民委员会			
事项 1	确认支付西至泊村土地补偿款	9238300.00	货币清偿	100.00%
事项 2	确认支付临时安置费 1（西至泊村 2017 年 7 月-2022 年 6 月期间临时安置费）	12507630.08	货币清偿	100.00%
事项 3	确认支付临时安置费 2（一期商铺拆迁村民临时安置费：自 2012 年 7 月至 2022 年 7 月期间，根据拆迁协议约定，按照 13500 元/月标准支付）	1620000.00	货币清偿	100.00%
事项 4	确认继续履行《旧改协议》，承担提供 17000 m ² 住宅用于回迁安置等拆迁义务。（具体事项见后续说明）	根据协议约定及实际拆迁安置情况据实结算	实物安置 / 货币清偿	100.00%
	其中：二期暂选 9581.90 m ² 安置房屋的价值（评估值+续建费用）	37731005.57 (含续建费用 9026874.40)	实物安置	100.00%
	其中：一期已安置 3659.17 m ² 安置房屋（破产受理前已交付使用）	——	实物安置	
	其他双方需结算事项暂以货币结算事项进行预留，最终以实际拆迁安置情况多退少补。	30000000.00	货币清偿	100.00%
	1 合计	91096935.65		
2、	莱阳市城厢街道办事处和平村村民委员会			
事项 1	确认支付和平村土地补偿款（和平村拆迁土地面积数 1.91 亩，按照 7 万元/亩标准支付）	133700.00	货币清偿	100.00%
事项 2	确认支付西至泊村 2015 年 10 月至 2022 年 6 月期间欠付临时安置费	801805.21	货币清偿	100.00%
事项 3	继续履行旧改协议，确认提供实物安置面积 1000 m ² 。回迁安置后，剩余安置面积按照 3600 元/m ² 支付村里，安置位置为 11 号楼	根据协议约定及实际拆迁安置情况据实结	实物安置 / 货币清偿	100.00%

	(1201-1901、1202-1902)	算		
	2 合计	935505.21		
3、	莱阳市国有土地房屋征收补偿中心（现莱阳市住房保障和房产交易中心）——对应莱阳市海洋与渔业局、山东雅东革业有限公司、莱阳市对外贸易公司三家被拆迁主体			
事项 1	确认支付上述被拆迁主体 2017 年 10 月至 2022 年 6 月期间临时安置费。	4575858.72	货币清偿	100.00%
事项 2	继续履行拆迁协议，确认提供实物安置面积 6198.35 m ² 。回迁房屋不足应安置面积部分，按照 3600 元/m ² 给予货币补偿，安置房位置为 11 号楼（403-2703、404-2704、2001-2701、2002-2702）。	根据协议约定及实际拆迁安置情况据实结算	实物安置 / 货币清偿	100.00%
	其中：二期中暂选 453.62 m ² 安置房屋（对应价值：评估值+续建费用）	1730890.06 （含续建费用 407149.80）	实物安置	
	其中：一期中已安置 1476.88 m ² 安置房屋（破产受理前已交付使用）	——	实物安置	
	3 合计	6306748.78		
4、	莱阳市城厢街道办事处			
	确认支付西至泊村 2017 年 7 月之前欠付临时安置费。	584070.04	货币清偿	100.00%
5、	一期商铺拆迁安置（对应被拆迁人个人）			
事项 1	一期商铺拆迁村民临时安置费：自 2022 年 8 月起，暂计至 2024 年 12 月，每月 13500 元，按季度发放；此后按照该标准继续计算，计至安置屋交付日。	391500	货币清偿	100.00%
事项 2	一期商铺拆迁实物安置（单位：m ² ）：根据安置协议约定，根据被拆除商铺的一层二层房屋面积分别按照 1:1 比例进行安置，需交付一楼、二楼共 1157.81 m ² 的回迁安置商铺，房屋面积差值按照房屋交付时市场价格多退少补。	根据协议约定及实际安置情况据实结算	货币清偿 / 实物清偿	100.00%
事项 3	预留一期商铺临时安置费及安置面积差价款	5000000	货币清偿	100.00%

	5 合计	5391500		
6、	赵风兰			
	外贸公司拆迁户，以其原拆迁面积置换二期 A 区裙房 101 号门面房，确认退多支付面积差价款	238000	货币清偿	100.00%
7、	预留 10-11#楼拆迁安置房屋 90 套及对应房屋续建费用	8106212(续建费用)	实物清偿/货币清偿	100.00%
事项（一）：本次建通公司应付金额合计		112658971.68		100.00%

说明：

1、关于对莱阳市城厢街道办事处西至泊村村民委员会的拆迁优先权确认

根据建通公司与西至泊村委签订的《旧村改造合作协议》，建通对西至泊村承担下列拆迁义务：①按照拆迁面积与安置面积 1:1 标准向西至泊村提供安置房面积 17000 m²，另西至泊村委可按成本单价 3500 元回购二期住宅 500 m²、按成本单价 4000 元回购 B 区裙房 500 m²；安置位置为万融凯旋城二期 10 号楼 4-27 层、11 号楼(401-1101、402-1102)；②最多向村里提供 150 m²地下室用于被拆迁的地下室回迁；③建通公司向村里支付 2000 万元用于拆迁奖励、临时安置等费用；④物业管理费减免等优惠条件；⑤回迁房屋安置后，剩余应安置面积按 3600 元/m²支付村里；⑥对拆迁协议外可能需拆迁的西至泊村房屋（约 4 套）如在二期拆迁范围内需要拆迁，按照上述标准给予拆迁补偿。本次分配方案暂按西至泊村最新选房情况进行分配、预留，如后续安置房选择情况发生变动，双方将根据协议约定及最终安置情况整体、据实结算。

2、因涉及部分被拆迁主体实物安置房屋选房工作尚未结束，故关于实物安置部分结算情况暂不能确定，后续将根

据被拆迁主体最终明确的实物安置情况据实结算，就安置后的剩余房产与接盘方莱阳市城市建设投资集团有限公司进行收尾结算，对债权人追加分配。（目前安置房屋选房情况详见附表3《拆迁安置房屋》；预留拆迁房屋详见附表6《二期（4-12#楼）预留房源资产明细》）

清偿顺序（二）购房户优先权

序号	分配事项	本次分配金额（评估值+续建费用）	清偿方式	清偿率
1	98户购房户对98套房屋享有的购房户优先权（交付请求权）	35852469.96（含续建费用7708887.8元）	实物交付 【（对应可供分配财产中（三）】	100.00%
2	25户债权人对24套房屋享有的购房户优先权（退款优先权）	3593134	货币清偿	100.00%
3	47户购房人对47套房屋享有购房户优先权（补交尾款后享有交房请求权，解除合同后享有退款优先权），预留对应房屋及续建费用	3910871.70（续建费用）	货币清偿/实物清偿	100.00%
4	退1户业主多支付公共维修基金	2474.00	货币清偿	100.00%
5	预留5套争议房屋退款优先权	2420065.00	货币清偿	100.00%
6	预留争议房屋、网签未申报房屋102套及对应房屋续建费用	9685482.9（续建费用）	货币清偿/实物清偿	100.00%
7	预留1-3#楼业主于破产受理前已支付维修基金	4600000.00	货币清偿	100.00%
8	预留1-3#楼涉回迁、未申报及存在权属争议房屋111套	—		100.00%
事项（二）总计		60064497.56		

说明：

1、商品房消费者优先权情况详见附表3：《购房户交付请求明细表》、附表5：《购房户退款优先权明细表》。

2、序号3：目前该47户购房人尚未补交房屋尾款，管理人将对后续清收的房屋尾款作为破产财产对债权人追加分配，或购房合同解除后对释放房源推进拍卖变现，变现价

款对债权人追加分配。（详见附表 6、《二期（4-12#楼）预留房源资产明细》）

3、序号 6：因目前该部分房屋涉及争议未决、已网签未申报等情况，该部分房屋及对应续建费用暂予以预留（详见附表 6、《二期（4-12#楼）预留房源资产明细》）；该部分房屋将根据后续异议、诉讼处理等处理情况，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。

4、序号 5：因对应房屋存在一房二卖等情况，本次分配暂按异议人申报已付或合同约定总房款以商品房消费者优先权性质预留债权金额（详见附表 5、《消费者购房户退款优先权》），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。

5、序号 7：一期项目（1-3#楼）开发过程中，建通公司存在代收业主维修基金、代收资金未向主管部门缴纳的情况，业主于破产受理前已支付维修基金享有购房户优先权，后续需补交至主管部门。经初步测算，暂按 460 万元进行预留，最终将根据主管部门实际核算的欠付情况据实结算。

6、序号 8：一期（1-3#楼）剩余 111 套房屋因涉及回迁安置、存在权属争议或未提交申请办证资料等情况暂未处理完毕。后续将继续对符合办证条件业主公示办证名单、办理产权证；如经审查申请人不具备交房依据、不符合办证条件，将对房源予以收回并纳入破产财产范围，在拍卖成交后纳入可供分配的破产财产进行追加分配。

清偿顺序（三）破产费用

《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，破产费用合计 23734587.73 元。对于后续开展工作新发生的破产费用，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 23734587.73 元，货币清偿，清偿率 100%。

具体分配情况如下：

序号	清偿事项	本次分配金额	清偿率	清偿方式	备注
1	破产案件受理费	300000	100.00%	货币清偿	
2	管理人执行职务费刻章、查档、公告、债权人会议费用等	55792.26	100.00%	货币清偿	截至 2024 年 12 月，后续执行工作新增费用，据实清偿。
3	拍卖过户税款（一）	13596275.27	100.00%	货币清偿	按照税率 11% 测算（已实际支付）
4	拍卖过户税款（二）	1714767.89	100.00%	货币清偿	线下结算部分暂按 11% 计，最终金额将以税务部门核定征收为准。
5	破产后因收取房屋尾款的税款	139128.15	100.00%	货币清偿	收取房屋尾款部分，暂按 11% 预留，据实结算。
6	资产评估费	300000.00	100.00%	货币清偿	预留金额，待后续剩余资产全部完成评估后，统一据实结算。
7	工程造价费用	2332233.45	100.00%	货币清偿	预留金额，按照《委托审计合同》约定的计价方式，计算全额审计费用，因施工单位虚报送审值等原因造成审计费用过大部分应由施工单位承担，据实结算。
8	一期测绘费	200000	100.00%	货币清偿	

9	管理人报酬	5096390.35	100.00%	货币清偿	按照第一次债权人会议审议通过的标准计付,暂以本次实际清偿财产价值127639035.02元为基数计收,后续以最终可供清偿财产总额为准据实增加。
	合计	23734587.73			

清偿顺序（四）共益债务

《企业破产法》第41至43条规定,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;共益债务由债务人财产随时清偿。

截至2024年12月,确认共益债务17142912.00元,即4-12号楼中因交付实物资产产生续建费用17142912.00元,该费用虽列为共益债务,但其系为实现拆迁优先权、购房户优先权的交付请求权,该费用投入已全部转化为实物安置,故在拆迁优先权、购房户优先权的交付请求权实现清偿后视为得到全额清偿,在此不再重复清偿。后续根据财产变现、预留及异议未决资产处置等情况,对新增拆迁优先权、购房户优先权实物交付产生的续建费用的清偿规则同上。具体如下:

序号	清偿事项	发生金额	本次分配金额	清偿率
1	4-12号楼中,实物交付资产的续建费用	17142912.00	—	100%
2	4-12号楼中,预留及异议未决资产的续建费用	21702566.6	—	100%
	合计	38845478.6		

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，本次剩余可供清偿无争议财产金额剩余 12583321.75 元。针对上述预留的争议资产（其中 4-12#楼预留房产的评估价值约 7500 万元）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。对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。

清偿顺序（五）建设工程价款优先权

建设工程价款优先权总额为 63854510.49 元，其中 60050872.86 元因争议未决暂按债权申报或债权核查金额进行预留，剩余 3803637.63 元为无争议建设工程价款优先债权金额。（详见附表 8、《建设工程价款优先权》）。上述债权最终金额均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。

说明：

1、因本案债权人中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司在债权核查期内对上述湖北诚和建设工程有限公司、钟祥市百顺建筑劳务有限公司、王忠平及莱阳市住房和城乡建设局四家债权人的债权性质审查结果提交书面异议，根据信达公司反馈其已向法院提起破产债权确认诉讼，因涉诉债权金额较大，该清偿顺位及此后清偿顺位于本次分配方案中暂无法确定清偿比例，本次不具备分配条件。后续将根据诉讼结果据实调整、按照法定清偿顺位向债权人追加分配。

2、对破产受理后经管理人委托审计机构造价审计确认工程量的债权人，将在后续分配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）担保债权

预留担保债权 208000000 元，具体如下：

序号	债权人名称	担保债权金额(单位:元)	抵押物
1	中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司	208000000	对山东省莱阳市昌山路 246 号万融凯旋城二期 8-12#楼及 B 区裙房工程(他项权证号房建字第 035171 号)拍卖价款在最高额 20800 万元范围内优先受偿

说明：因本案债权人宋晓东在债权核查期内对中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司的债权确认结果提交书面异议，认为信达公司的担保债权不成立。根据异议人反馈其已向法院提起破产债权确认诉讼，因涉诉债权金额较大，该清偿顺位及此后清偿顺位于本次分配方案中暂无法确定清偿比例，本次不具备分配条件。后续管理人将根据诉讼结果据实调整、按照法定清偿顺位向债权人追加分配。

清偿顺序（七）职工债权

序号	清偿事项	债权金额	备注
1	欠付 17 名职工工资、生活费等	1799789.95	
2	预留异议职工债权	100000.00	以异议复审确认金额为准
3	合计	1899789.95	

清偿顺序（八）税款债权

序号	债权人名称	债权金额	备注
1	国家税务总局莱阳市分局	892992.00	

清偿顺序（九）普通债权

序号	清偿事项	债权金额	备注
1	购房类普通债权（附表 9）	31323604.71	
2	一般类普通债权（附表 10）	495151776.72	
合计		526475381.43	

上述债权最终金额均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。

清偿顺序（十）劣后债权

序号	清偿事项	债权金额	备注
1	劣后债权	32832608.45	

（十一）预留费用

按上述清偿顺序，因涉诉优先权金额较大，直接关系到后顺位债权如何清偿，故破产财产分配将分期进行，本次为首轮分配，主要针对现阶段无争议财产及拆迁和购房优先权。本次分配后，将根据相关诉讼确认结果及破产工作推进情况，尽快实施第二次分配。故本次剩余可供分配财产 12583321.75 元暂均予以预留，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。

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财务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

鉴于目前尚未与买受人办理完毕未结算手续等原因，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、以上债权金额均经管理人提请债权人核查、法院裁定确认为准。截至本次分配方案，个别债权核查异议期尚未届满，该部分债权暂以管理人提请债权人核查金额列示，最

终以法院裁定或债权异议之诉判决结果为准，如因此有债权金额发生变化，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。

重要提示：债权人对债权确认结果有异议的，应于当次债权核查期内以书面形式向管理人提出，经管理人解释或调整后，异议人仍然不服的，或者管理人不予解释或调整的，异议人应当及时向法院提起破产债权确认诉讼进行救济。目前仍存在部分债权人对异议债权迟迟未提起债权确认诉讼进行权利救济，因债权人怠于行使权利产生的相应法律后果应由债权人自行承担，如债权人在破产财产最后分配前提起诉讼并取得胜诉的结果，可参与分配，但是对此前已进行的分配，不再对其补充分配。

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。

莱阳建通房地产开发有限公司管理人

2024年12月21日

- 附表 1: 《建通公司对外清收款项明细表-（一）》；
- 附表 2: 《建通公司对外清收款项明细表-（二）》；
- 附表 3: 《拆迁安置房屋明细表（二期）》
- 附表 4: 《购房户交付请求明细表》；
- 附表 5: 《购房户退款优先权明细表》；
- 附表 6: 《预留房源明细表（二期）》；
- 附表 7: 《预留房源明细表（一期）》；
- 附表 8: 《建设工程价款优先权明细表》
- 附表 9: 《购房类普通债权明细表》；
- 附表 10: 《非购房类普通债权明细表》。