

四川益瑞房地产发展有限公司破产清算案

第六次债权人会议资料



四川益瑞房地产发展有限公司管理人

二〇二四年十二月

目 录

第六次债权人会议参会须知	2
管理人履行职务的报告	5
关于近期破产费用支付的报告	17
债权审核情况报告	22
《益瑞公司破产清算案债权表（四）》	25
《益瑞公司破产清算案债权表（五）》	29
关于破产财产变价方案、分配方案的说明	31
破产财产变价方案	34
破产财产分配方案	41
附件一：债权人参会指引	48

四川益瑞房地产发展有限公司破产清算案

第六次债权人会议参会须知

一、会议召开时间

本次会议将于2024年12月23日上午10时00分准时召开。

二、会议召开方式

本次会议通过“小火鸟智慧破产平台”，线上召开。

三、出席会议的签到时间

本次会议签到时间从2024年12月23日上午10时00分开始至投票时间截止时。未在该时间段签到的，为未出席会议，不能参与投票。

四、参加方式

1、参加网络会议的债权人或代理人须使用已向管理人提交的债权申报材料或《授权委托书》中确认的债权人或代理人手机号码登录会议系统观看直播并进行投票。

2、本次网络会议召开前，债权人可按照管理人的有关通知和公告，在微信搜索小程序《小火鸟智慧破产平台》，后点击底部菜单栏“会议”（或直接通过收到的短信链接直接点击跳转进入），选择“四川益瑞房地产发展有限公司破产清算案第六次债权人会议”进入，点击“签到进入网络会议”或“进入网络会议”，会议召开前可查阅会议资料，会议当日将提前半小时启用网络会议室，各位债权人或代理人可进入网络会议室签到或等待会议开始。

五、有关决议投票时间

2024年12月23日上午10:00至2024年12月29日17:00。

六、投票方式（仅线上投票）

“会议表决”位于直播界面下方，债权人可通过点击“赞成”或“反对”按钮，对议案进行投票表决。全部选择完毕后点击“提交”即算投票完成，投票结果一旦提交，将不可修改。如若代理人代理了多名债权人的情况，可根据以下说明操作：

1、代理的多名债权人投票表决的情况一样，正常投票表决即可，表决一次相当于代理的所有债权人都表决完成。

2、代理的多名债权人表决情况不一样，点击代表投票人一选择名单，选中需要代表的债权人，表决提交之后即可，重复操作就能实现帮不同的债权人表决不一样的情况。

如有技术问题，请联系 0571-89180115。

七、债权异议

债权人对债权表记载的债权有异议的，应当在签到时起7日内（2024年12月23日上午10:00至2024年12月29日17:00）通过小火鸟智慧破产平台“异议提问-债权异议”向管理人提出异议，指明异议对象、选定异议类型，说明理由和法律依据，并提交相应证据资料，管理人将对相关异议进行复核并通过小火鸟智慧破产平台将结果通知异议人。如异议人对复核结果不服的，应在收到管理人回复之日起15日内向人民法院提起债权确认诉讼。如提起债权确认诉讼，应及时告知管理人。当事人之间在破产申请受理前订立有仲裁条款或仲裁协议的，应当向选定的仲裁机构申请确认债权债务关系。若未提出异议或不向人民法院提起诉讼或仲裁的，视为同意债权表或复核结果。

八、其他说明

1、依法申报并确定了债权或经人民法院赋予临时债权额的债权人为债权人会议的成员，有权参加债权人会议，享有表决权。临时确定的债权额，仅为相应人员在第六次债权人会议上行使表决权之用，且限于第六次债权

人会议的表决事项。

2、债权人会议的决议需由出席会议的有表决权的债权人过半数通过，并且其所代表的债权额占无财产担保债权总额的二分之一以上。

3、债权人会议的决议，对于全体债权人均有约束力；债权人认为债权人会议的决议违反法律规定，损害其利益的，可以自债权人会议作出决议之日起十五日内，请求人民法院裁定撤销该决议，责令债权人会议依法重新作出决议。

4、债权人可在会后就会议内容向管理人进行咨询。

管理人履行职务的报告

尊敬的债权人：

四川天府新区人民法院于2023年10月31日作出（2023）川0192破申17号民事裁定书，受理四川益瑞房地产发展有限公司（以下简称益瑞公司）破产清算一案，并于2023年11月17日作出决定书，指定四川英特信律师事务所、四川维诚会计师事务所有限公司担任益瑞公司管理人。

益瑞公司债务跨度时间长，涉及的债权人群体重大，案情非常复杂，管理人被指定后，积极依法履职，现破产清算工作正有序推进。管理人在此感谢四川天府新区法院、区委政法委、区行政审批局、区税务部门、区不动产登记中心、华阳街道办事处等部门和单位给予我们的有力的指导和帮助，感谢小火鸟智慧破产平台对本次会务的支持，感谢债权人委员会成员和各位债权人的理解与配合。为使债权人全面了解本案推进情况，管理人结合益瑞公司资产、负债等情况，对第一次债权人会议后的相关事宜作如下报告：

一、资产调查与评估

（一）洪锦国际项目资产调查与评估情况

1、不动产与评估

经公开比选和综合打分，管理人选聘四川国通土地房地产资产评估有限公司对洪锦国际项目未售不动产进行评估。2024年7月26日，四川国通土地房地产资产评估有限公司以2023年10月31日为基准日出具川国通资评报字[2024]第0708号《资产评估报告》，具体数据如下：

序号	规划用途	建筑面积 m ²	套数(套)	评估价格 (元)	备注
1	车位	23,055.23	705.00	38845500	
2	公寓	2,471.38	20.00	32878900	
3	其他	6292.2	55.00	/	规划上为全体业主共有的附属设施设备
4	商业	15,528.53	13.00	207482800	包含安置给拆迁户的1楼,评估价为79771600元
5	住宅	8,346.11	79.00	111189100	
合计		55,840.00	875.00	390396300	

2、货币

截至2024年11月26日,管理人账户余额125,629,804.85元。自管理人账户开立以来,支出主要为洪锦国际项目公共区域电费开支,电费明细如下:

序号	支付时间	支付内容	支付金额
1	2024年1月5日	电费	29,648.55
2	2024年2月2日	电费	29,015.41
3	2024年3月5日	电费	22,956.11
4	2024年4月8日	电费	26,194.63
5	2024年5月6日	电费	24,238.44
6	2024年6月6日	电费	28,761.03
7	2024年7月5日	电费	28,504.04
8	2024年8月9日	电费	32,724.78
9	2024年9月10日	电费	34,766.80
10	2024年10月12日	电费	34,337.66
11	2024年11月8日	电费	25,894.16
12	2024年12月12日	电费	25,485.15

其他支出包括益瑞公司地籍调查费、不动产登记费、接管时的公证费、垫付维修基金等。

益瑞公司名下共有19个银行账户(包含1个基本户、1个税款户、17个一般存款账户)、1个银行账户为非益瑞名下账户、1个银行账户开户行

已被吊销，截至 2024 年 1 月 16 日 益瑞公司名下账户总余额为 285,370.48 元（待全部解封后转入管理人账户）。

3、办公设备

2023 年 12 月 11 日，在属地街道办、项目监管小组部分成员、物业公司、益瑞公司原部分职工等人的见证下，管理人对存储在洪锦国际 1 栋 3 楼物业用房中的属于益瑞公司的财物进行了接管，并委托四川国立公证处全程予以公证。对于常年放置在该物业用房中价值较低的办公家具继续在该处暂存；对于电脑主机予以单独存放。四川国通土地房地产资产评估有限公司在川国通资评报字[2024]第 0708 号《资产评估报告》中，对其评估价值为 5799 元。

4、应收款

管理人对所接管的财务资料进行梳理，梳理账面应收款（会计科目为预付款、其他应收款）35 笔，对应金额为 362,550,235.03 元。该账面应收款绝大多数为未取得发票，账龄在 3 年以上的有 23 笔。

（二）建阳欣语、三强馨苑项目情况

2024 年 11 月 6 日、7 日，管理人会同资产评估机构人员，前往建阳欣语二期、三强馨园小区，与其所属物业公司沟通了解项目开发情况、车位购买和车位业主诉求等情况，并在车位业主群中予以反馈。同期，管理人向双流区不动产、规自局等部门调取了该项目的不动产登记信息、测绘报告、竣工备案图纸等资料。

管理人向该项目原经办人员韩世明了解项目开发情况，从其处获得（2015）成民初字第 2884 号民事判决书及生效证明（均为复印件）。该

判决书系双流县东升维明化工建材厂在执行异议之诉案件中，成都市中级人民法院确认其为“双国用(2008)第957号及其房屋”“双国用(2007)第9615号及其房屋”产权人，并停止执行。同时，管理人从韩世明手中获取张维明电话为空号，无其他联系方式。虽然管理人未在中国裁判文书网上查询到(2015)成民初字第2884号民事判决书，但(2016)川民申3685号民事裁定书、(2020)川0192执异13号执行裁定书、(2020)川0192执异12号执行裁定书等相关案件均对产权属于双流县东升维明化工建材厂予以确认。

管理人认为该车位产权属于双流县东升维明化工建材厂，应由其承担办证义务并缴纳办证的相关税费，管理人仅承担协助解封等职责，不应由益瑞公司的破产财产承担相关办证税费。

二、负债审查

(一) 历次债权人会议对债权的核查情况

1、第一次债权人会议上会核查金钱类债权35笔，其对应申报金额共计654379432.1元，管理人初审确认540389294.3元（含有财产担保的债权、税款债权、普通债权等）。

2、第三次债权人会议上会核查金钱类债权102笔，其对应申报金额共计2041557194.80元，管理人初审确认1220689944.20元；职工债权初审9笔，初审金额共计1251317.26元；上会核查非金钱债权——拆迁安置户住宅153套（总建筑面积13346.73平方米）、商铺40户。

3、第四次债权人会议上会核查非金钱债权——拆迁安置户商铺54户（含第三次债权人会议异议后调整重新上会核查的债权）。

4、第五次债权人会议上会核查金钱类债权 29 笔，其对应申报金额共计 1053946083.03 元（含 9 笔经第三次债权人会议异议后调整重新上会核查的债权，其对应债权金额共计 941257522.5 元）；职工债权初审确认 5 笔，初审金额共计 658948.48 元；上会核查非金钱债权——拆迁安置户住宅 10 套。

（二）报请人民法院裁定债权情况

管理人就无异议、异议不成立且未在限定时限内向四川天府新区人民法院起诉的债权，分三次提请人民法院裁定无异议债权。现四川天府新区人民法院已经分三批裁定债权，详见附件二。

（三）债权调查情况

对于申报债权，管理人在法院的支持下，先后于 2024 年 5 月 24 日、12 月 4 日前往关押的监狱会见曹洪，记录其对债权的意见。

对于未能提供转款凭证等证据的经过法院调解、判决的债权，管理人先后调取 13 份卷宗，查明合同依据、履行情况和转款情况。

对于尚有疑虑的债权，管理人通过会见曹洪、现场询问、笔录等方式予以调查，现共有询问笔录 38 份。

对于需要了解益瑞公司或相关人员收款的，管理人累计向人民法院申请调查令 10 份，调查账户流水 10 份。

（四）法拍房业主办证

洪锦国际项目因资料缺失等历史问题，导致产权办理工作推进困难，涉法拍的办证问题常年得不到解决。为妥善解决民生诉求，天府新区党委政府、法院高度重视，多次召开府院联动会议进行研判、部署。受理破产

后，在各部门的指导支持下，管理人于2024年1月16日成功办理竣工备案，于2024年2月7日成功办理初始登记，至2024年7月，管理人在法院、政府、法拍房业主的支持下，已经协助办理300余套不动产的分户产权。法拍房业主办证问题基本处理完毕。

（五）拆迁户商铺安置事宜

管理人根据四川天府新区人民法院裁定认定的1楼商铺（预）安置方案，于2024年12月15日通知拆迁安置户办理交付手续，并于2024年12月17日、18日向54户拆迁户分批集中完成了1楼商铺交付手续。对于已经领受商铺的拆迁安置户，其破产受理后应支付的商铺过渡费自签署《交房确认单》之日起，停止计算。

三、历次债权人会议情况

（一）第一次债权人会议

2024年2月28日，在四川天府新区人民法院的组织下，益瑞公司第一次债权人会议顺利召开，该次会议除核查部分债权外，还表决通过了《债权人会议议事规则》《财产管理方案》《债权人委员会设立方案》，征询对《管理人报酬方案》的意见。

（二）第二次债权人会议

2024年3月27日，益瑞公司第二次债权人会议以线上书面方式召开，经报名、表决、询异等程序，最终确定债权人委员会成员9名，分别为崇正喜、国家税务总局四川天府新区税务局、郭洪亮、杨正高、张成林、成都建设发展股份有限公司、成都渝双房地产开发有限公司、洪亚美、黄卫。

（三）第三次债权人会议

2024年4月23日，益瑞公司第三次债权人会议以线上书面方式召开，内容为核查债权。

（四）第四次债权人会议

2024年5月28日，管理人组织召开第四次债权人会议，该次会议上核查了《商铺安置分配债权表》，表决了《洪锦国际项目1楼商铺（预）安置方案》。在该次会议中，管理人作《关于洪锦国际项目商铺拆迁安置的调查与分析报告》，介绍了洪锦国际项目拆迁安置始末，就洪锦国际项目1楼商铺不能足额安置情况下，各拆迁安置户权利保护顺位进行了分析，并就如何安置、面积不足予以补偿等作出说明。

2024年6月4日，有债权人向四川天府新区人民法院申请撤销债权人会议决议——《洪锦国际项目1楼商铺（预）安置方案》。2024年7月1日，四川天府新区人民法院就该撤销申请予以听证。2024年11月15日，四川天府新区人民法院裁定认可该方案。

（五）第五次债权人会议

2024年7月30日，益瑞公司第五次债权人会议以线上书面方式召开，会议内容为核查债权。

四、各类会议参加情况

洪锦国际项目历史遗留问题较多，各债权人立场诉求不同，曾多次发生聚众围堵等情形。为妥善缓和矛盾、促进破产程序推进，管理人先后参加由政府部门、法院组织的专题会议累计12次，协同处理现场维权事宜累计18次，向拆迁安置户举行沟通会、现场接待累计15次/日。

五、诉讼情况

根据《中华人民共和国企业破产法》第二十五条第一款第（七）项，管理人履行代表债务人参加诉讼、仲裁或者其他法律程序的职责，截至2024年12月18日，管理人共计参与诉讼/仲裁案件40件，具体如下：

序号	审理法院/仲裁委	案号	案由	原告/申请人	最新情况
1	四川天府新区人民法院	(2024)川0192民初1579号	追索劳动报酬纠纷	叶庆	原告撤回起诉
2	成都市双流区人民法院	(2024)川0116民再3号	民事主体间房屋拆迁补偿合同纠纷	苏科、樊寒珍	已出判决
3	成都市双流区人民法院	(2024)川0116民再4号	民事主体间房屋拆迁补偿合同纠纷	何成燕	已出判决
4	成都市中级人民法院	(2023)川01民终28765号	民间借贷纠纷	邱可	已出判决
5	四川天府新区人民法院	(2024)川0192民初5426号	普通破产债权确认纠纷	冯武、何成燕	已开庭未出判决
6	四川天府新区人民法院	(2024)川0192民初5427号	普通破产债权确认纠纷	冯永和、郭大琴	已开庭未出判决
7	四川天府新区人民法院	(2024)川0192民初6240号	普通破产债权确认纠纷	文天成	已开庭未出判决
8	成都市天府新区人民法院	(2024)川0192民初6937号	普通破产债权确认纠纷	肖彪	2024年10月11日已开庭审理，尚未判决
9	成都市中级人民法院	(2024)川01执异46号	其他	被申请人成都建工第五建筑工程有限公司（申请人益瑞公司）	已开庭未出裁定
10	四川天府新区劳动人事争议仲裁委员会	天劳人仲案(2023)2994号	追索劳动报酬纠纷	范荣平	驳回
11	四川天府新区劳动人事争议	天劳人仲案(2023)3090	追索劳动报酬纠纷	许燕蓉	驳回

	仲裁委员会	号			
12	四川天府新区 劳动人事争议 仲裁委员会	天劳人仲案 (2023) 3070 号	追索劳动 报酬纠纷	张基	驳回
13	四川天府新区 劳动人事争议 仲裁委员会	天劳人仲案 (2023) 3067 号	追索劳动 报酬纠纷	叶庆	驳回
14	成都市天府新 区人民法院	(2024)川 0192 民初 7765 号	普通破产 债权确认 纠纷	成都渝双房地产开发 有限公司、四川双兴 建筑工程有限公司	11月5日已 开庭，一审 判决已出， 现正在上 诉期内
15	成都市天府新 区人民法院	(2024)川 0192 民诉前调 6543 号		张忠彬	
16	成都市天府新 区人民法院	(2024)川 0192 民诉前调 解 6 5 45 号		李立新	
17	成都市天府新 区人民法院	(2024)川 0192 民诉前调 解 6546 号		陈凯	
18	成都市天府新 区人民法院	(2024)川 0192 民初 8707 号	破产债权 确认纠纷	杨站	开庭一次， 尚未出判 决
19	成都市天府新 区人民法院	(2024)川 0192 民初 8849 号	建设工程 分包合同 纠纷	四川中汇嵘信建设工 程有限公司 第三人：四川益瑞房 地产发展有限公司	2024 年 12 月 17 日 15 时开庭
20	成都市天府新 区人民法院	(2024)川 0192 民初 8850 号	建设工程 分包合同 纠纷	成都精诚劳务有限公 司 第三人：四川益瑞房 地产发展有限公司	2024 年 12 月 17 日 16 时开庭
21	成都市天府新 区人民法院	(2024)川 0192 民初 8917 号	建设工程 分包合同 纠纷	原告：成都精诚劳务 有限公司 第三人：四川益瑞房 地产发展有限公司	2024 年 12 月 17 日 14 时开庭
22	成都市天府新 区人民法院	(2024)川 0192 民初 8851 号	建设工程 分包合同 纠纷	原告：成都双流远卓 装饰工程有限公司 第三人：四川益瑞房 地产发展有限公司	2025 年 1 月 6 日 14 时开 庭
23	成都市天府新 区人民法院	(2024)川 0192 民初 8852 号	建设工程 分包合同 纠纷	原告：成都双流远卓 装饰工程有限公司 第三人：四川益瑞房	2025 年 1 月 6 日 14 时开 庭

				地产发展有限公司	
24	成都市天府新区人民法院	(2024)川0192民初8922号	建设工程分包合同纠纷	原告：四川道能通信科技有限责任公司 第三人：四川益瑞房地产发展有限公司	2024年12月10日14时开庭
25	成都市天府新区人民法院	(2024)川0192民初8918号	建设工程分包合同纠纷	原告：赵学超 第三人：四川益瑞房地产发展有限公司	2025年1月6日14时开庭
26	成都市天府新区人民法院	(2024)川0192民初8919号	建设工程分包合同纠纷	原告：成都双流远卓装饰工程有限公司 第三人：四川益瑞房地产发展有限公司	2025年1月6日14时开庭
27	成都市天府新区人民法院	(2024)川0192民初8841号	建设工程分包合同纠纷	原告：成都速成劳务服务有限公司 第三人：四川益瑞房地产发展有限公司	2024年12月17日9时开庭
28	成都市天府新区人民法院	(2024)川0192民初8845号	建设工程分包合同纠纷	原告：成都速成劳务服务有限公司 第三人：四川益瑞房地产发展有限公司	2024年12月17日9时开庭
29	成都市天府新区人民法院	(2024)川0192民初8847号	建设工程分包合同纠纷	原告：成都速成劳务服务有限公司 第三人：四川益瑞房地产发展有限公司	2024年12月17日9时开庭
30	成都市天府新区人民法院	(2024)川0192民初8848号	建设工程分包合同纠纷	原告：成都速成劳务服务有限公司 第三人：四川益瑞房地产发展有限公司	2024年12月17日9时开庭
31	成都市天府新区人民法院	(2024)川0192民初8923号	建设工程分包合同纠纷	原告：天府新区成都片区华阳真心门业加工厂 第三人：四川益瑞房地产发展有限公司	2024年12月17日15时30分开庭
32	成都市天府新区人民法院	(2024)川0192民初8840号	买卖合同纠纷	原告：成都嘉时益新建材有限公司 第三人：四川益瑞房地产发展有限公司	2024年12月19日9时30分开庭
33	成都市天府新区人民法院	(2024)川0192民初8839号	买卖合同纠纷	原告：成都凯信伟业建材有限公司 第三人：四川益瑞房地产发展有限公司	2024年12月19日9时30分开庭

34	成都市天府新区人民法院	(2024)川0192民初8837号	买卖合同纠纷	原告：成都市达新顺和建材商贸有限公司 第三人：四川益瑞房地产发展有限公司	2024年12月19日9时30分开庭
35	成都市天府新区人民法院	(2024)川0192民初8836号	买卖合同纠纷	原告：温江标意园艺场 第三人：四川益瑞房地产发展有限公司	2024年12月19日9时30分开庭
36	成都市天府新区人民法院	(2024)川0192民初9134号	普通破产债权确认纠纷	成都上策房地产营销策划有限公司	2025年1月15日14时开庭
37	成都市天府新区人民法院	(2024)川0192民初8915号	建设工程分包合同纠纷	原告：四川中永皓建设工程有限公司 第三人：四川益瑞房地产发展有限公司	2024年12月25日14时开庭
38	成都市天府新区人民法院	(2024)川0192民初8916号	建设工程分包合同纠纷	原告：四川中立建筑工程有限公司 第三人：四川益瑞房地产发展有限公司	2024年12月25日14时开庭
39	成都市天府新区人民法院	(2024)川0192民初8838号	买卖合同纠纷	原告：四川恒卓玻璃有限公司 第三人：四川益瑞房地产发展有限公司	2024年12月19日9时30分开庭
40	成都市天府新区人民法院	(2024)川0192民初8846号	建设工程分包合同纠纷	原告：成都桂湖防水保温工程有限公司 第三人：四川益瑞房地产发展有限公司	2024年12月25日14时开庭

六、其他

为核算房产项目税费，经管理人申请、人民法院同意，管理人通过公开比选税务咨询机构、评估机构。管理人于2024年9月19日发布税务咨询、评估机构比选公告；2024年9月29日，经现场书面开标、管理人和债权人委员会成员综合打分，拟确定成都中大税务师事务所有限公司为本案的税务咨询服务机构、四川中金税税务师事务所有限公司为备选机构；拟确定四川嘉汇房地产土地资产评估事务所有限公司为本案的评估（开发成本）服务机构、四川恒通房地产土地资产评估有限公司

为备选机构。异议公示期 9 日届满无人提出异议。故，成都中大税务师事务所有限公司当选为本案的税务咨询服务机构，四川嘉汇房地产土地资产评估事务所有限公司当选为本案的评估（开发成本）服务机构。

目前，成都中大税务师事务所有限公司经资料收集整理，已就税费测算与建议，先后向管理人和债权人委员会成员予以报告。就益瑞公司税费承担、拆迁户契税计算等问题，管理人已多次与相关部门沟通。

益瑞公司历史遗留问题较多，各方利益诉求对立，希望各方正视益瑞公司的客观情况，在法律框架内，与管理人携手共同妥善处理相关债务问题。再次感谢各位的支持和理解。

特此报告。

四川益瑞房地产发展有限公司管理人

2024 年 12 月 19 日

关于近期破产费用支付的报告

各位债权人：

为保障益瑞公司的基本运营，除洪锦国际项目公区电费等日常开支外，管理人就近期应支付破产费用的事宜报告如下：

一、破产受理日后的商铺过渡费

洪锦国际项目系征地拆迁而来，对于拆迁安置户的过渡费及支付情况如下：

1、拆迁协议签署情况

2007年，益瑞公司与古城14社居民签订《拆迁补偿安置合同》，该合同约定由益瑞公司为失地居民支付过渡费，约定的标准基本为商铺12元/平/月，住宅6元/平/月；过渡期限从领取选房序号日计算，若逾期过渡费由甲方按本标准实月计发。

2015年，益瑞公司与冯武等5户签订《拆迁安置和赔偿协议》，约定的过渡费标准为商铺35元/平/月，住宅20元/平/月；若18个月内未交房，则按古城14社的标准计算至交房。

2、过渡费标准变更情况

2012年5月7日，益瑞公司出具《承诺书》，称两年后还未建成，则过渡费在2011年的基础上增长100%（即到2014年，住宅过渡费增至27元/平米/月、商铺为54元/平米/月）。2015年3月12日，益瑞公司再次出具《承诺书》，载明：2015年过渡费在2011年的基础上增长100%；2017年3月31日后若仍未建成分房，过渡费按

2015 年标准增长 100%”。

在成都市双流区人民法院（2022）川 0116 民初 8234 号等系列判决书中，认为 2012 年 5 月 7 日，承诺书中所述的过渡费在 2011 年的基础上增长 100%，实际为益瑞公司承诺向拆迁户支付的逾期建房违约金，该违约金（即加倍过渡费）的计算标准即以该公司 2011 年向拆迁户支付的过渡费金额为标准。该批判决书中，对过渡费的认定按住宅 20.25 元/平/月、商铺按 40.5 元/平/月予以认可，对于超过该标准 100%的部分认定为加倍过渡费，对于超过加倍过渡费的部分未予认可。

3、过渡费的支付情况

根据管理人核实，自 2015 年以来过渡费均按住宅 20.25 元/平米/月，商铺 40.5 元/平米/月实际支付。以该标准计算的住宅过渡费已经支付至 2022 年 10 月集中交付住宅之日，商铺过渡费发放至 2023 年 4 月。

4、破产受理后过渡费的性质

对于破产受理后的过渡费，管理人认为，在拆迁安置户已经履行完成交付房屋，但益瑞公司未完成房屋安置的情况下，过渡费的实质是未完成安置期间对拆迁安置户损失的弥补，而这种损失在安置未完成之前均存在，且是破产财产处置的必然负担和前提条件。故，破产受理后的过渡费应作为“管理、变价债务人财产的费用”，为“破产费用”。

对于破产受理前应付未付的过渡费，管理人根据拆迁安置户的债

权申报及调查情况，在本次债权表中予以记载，并在债权人会议中予以核查。

根据《中华人民共和国企业破产法》第四十三条“破产费用和共益债务由债务人财产随时清偿”，管理人拟在2025年春节前对“破产受理日后的商铺过渡费”予以支付，支付金额按实际被拆迁商铺面积为基数，按40.5元/平/月的标准，支付至签署交房单之日。具体数据如下：

序号	拆迁安置户姓名	被拆迁面积 (平米)	破产受理日后过渡 费金额(元)
1	郭道全、郭洪丹	47.1	25844.23
2	郭道均、郭洪文、郭洪玉、郭洪莲	118.8	65186.71
3	李兴伯，张秀蓉，李成会	122.4	67162.06
4	李兴福	122	66942.58
5	李兴长、李勇、胡宗芳	131.7	72265.06
6	李东	65.88	36148.99
7	李萍	65.88	36148.99
8	刘惠芳、屈志林、屈琴	65.9	36159.97
9	李兴成、胡友林、李凯、李娟、郑虎	119	65296.45
10	郭道成、郭洪玲、郭庆琳	129.5	71057.90
11	李兴华、李波、李蓉	52.56	28840.18
12	李义成、李静、李兰	59.4	32593.35
13	邱雪刚、邱福安、蒲婉昕、杜从秀	59.4	32593.35
14	常浩金、常升华、常雅翾、周晓萍、常升武、党泽河	60	32922.58
15	李华琼	52.56	28840.18
16	蔡国强、唐蓉	61.90	33965.13
17	凌建国、唐君、凌蒙	51.84	28445.11
18	李涛、袁春华、李睿	59.4	32593.35
19	魏宗云、魏强、谢显琼、魏莉	49.1	26941.65
20	姜继绿、魏小蓉	59.4	32593.35
21	魏世英	45	24691.94
22	黄松成、黄琼、黄琴	106.6	58492.45

23	甯望福、陈兆珍、甯建、甯中明	105.6	57943.74
24	魏宗德、林秀英、魏科	43.2	23704.26
25	魏琳	58	31825.16
26	魏守明	58	31825.16
27	张萍	53.28	29235.25
28	张祥成	53.28	29235.25
29	罗蓉	48.96	26864.83
30	罗斌、谢明慧	80	43896.77
31	林成德、徐泽彬	48.60	26667.29
32	叶林芳、钟健	48.60	26667.29
33	林成发、李云芳	53.30	29246.23
34	林成秀、阎昌搅、阎凯	59.4	32593.35
35	屈敬彬、屈志成、屈伟	118.8	65186.71
36	陈贵强、陈钰洁、刘惠琼	59.4	32593.35
37	李兴琪、贾洪英、李佳欣	162	88890.97
38	李兴兵	43.2	23704.26
39	魏秀蓉	21.98	12060.64
40	李义全、苏玉芬、李兴兵、李兴贵	42.72	23440.88
41	李兴贵、付焕文、李丹	80	43896.77
42	李燕、郭倩	43.2	23704.26
43	胡强、胡森洋、李义英、胡光全	78.75	43210.89
44	熊锡辉、王泽华、熊艳、李奕江	47.52	26074.68
45	熊锡元、林金凤、熊白平	47.52	26074.68
46	郭道海	96.26	52818.79
47	李兴元、赵学丽、李富鹏、李浪	55.8	30618.00
48	罗康、周会蓉	24.48	13432.41
49	魏莉	57.6	31605.68
50	郭洪亮、郭道德、叶锦秀、郭洪君、郭洪英	95.46	52504.54
51	李小勇、郑小苹	47.5	26125.77
52	李小俊、潘萍	49.5	27225.80
53	郭道才、郭洪路	47.52	26136.77
54	郭道海	48	26400.77
55	冯武、何成燕	112	61601.81
56	冯永和、郭大琴	94.41	51927.02
57	李泽银、何成贵	54.6	30030.88
	总计	3943.76	2164696.51

二、上诉费用

管理人于2024年12月10日签收（2024）川0192民初7765号判决书，该判决确认成都渝双房地产开发有限公司、四川双兴建筑工程有限公司享有优先受偿的工程款债权、共益债务及普通债权，且金额远远超过管理人的初审结论。管理人团队于2024年12月11日组织了对该判决的分析会议，对该份判决认定的工程款结算金额，垫资款、投资回报的债权性质等事实认定和法律适用不认同。虽然对同一问题不同人会产生认知差异，但该案影响到大部分债权人的利益。故，在征求债权人委员会成员意见后，管理人拟提起上诉。上诉费预计是1106018元（减半收取则为553009元）。该上诉费应做破产费用由益瑞公司承担。同时，管理人也将申请缓交或减免。

特此报告。

四川益瑞房地产发展有限公司管理人

2024年12月19日

四川益瑞房地产发展有限公司破产清算案

债权审核情况报告

尊敬的债权人：

本次提交第六次债权人会议核查的《四川益瑞房地产发展有限公司破产清算案债权表（四）》为拆迁安置户债权、《四川益瑞房地产发展有限公司破产清算案债权表（五）》为此前从未上会核查过的债权（含部分此前暂缓，现新审定的债权），但不包括第三次和第五次债权人会议后被异议的债权（该两次会议后被异议的债权将提交后续的债权人会议核查），现将相关情况报告如下：

一、本次债权表组成部分

（一）拆迁安置债权

本次上会的拆迁安置户债权共计74户，合计申报金额45455033.81元，初步认定情况为确认为优先债权的金额为1509022.71元，普通债权17211682.52元，不予确认金额26798172.18元。其中优先债权部分是指破产案件受理前，益瑞公司欠付的住宅过渡费（以20.25元/平/月为限）和商铺过渡费（以40.5元/平/月为限）；普通债权部分包括双流法院判决的加倍过渡费，破产案件受理前判决书对应时间段以外的加倍过渡费，商铺配套费（提供过抵扣凭证或支付配套费依据的）。

注：破产案件受理后产生的过渡费作为破产费用，详见《关于近期破产费用支付的报告》；因面积不足而导致的补偿（商铺安置或货币补偿）在破产财产分配方案裁定并由拆迁安置户选择后予以再次上会确认。

（二）此前未曾上会核查过的债权（含部分以前的债权人会议上被做

暂缓，现已新审定的债权)

共计 11 笔，申报总额 131745558.6 元，其中优先债权 9030951.04 元，普通债权 11765243.06 元，劣后 4569026.25 元，不予确认金额 106380338.3 元。

(三) 职工债权

本次职工债权 4 笔，申报总额 1088075.5 元，认定总额 1087487.6 元。

二、债权人会议核查

管理人根据上述债权审查结论编制了《四川益瑞房地产发展有限公司破产清算案债权表（四）、（五）》，提交本次债权人会议核查。

(一) 对本次需核查内容的说明

根据《中华人民共和国企业破产法》第四十八条，《职工债权表》（附件）在本次会议中公示，但不为债权人会议核查内容。职工对清单记载有异议的，可以要求管理人更正；管理人不予更正的，职工可以向人民法院提起诉讼。

(二) 债权异议及救济途径

1. 债权人对债权表记载的债权有异议的，应当在签到时起 7 日内（2024 年 12 月 23 日 10:00 至 2024 年 12 月 29 日 17:00）通过小火鸟智慧破产平台“异议提问-债权异议”向管理人提出异议，指明异议对象、选定异议类型，说明理由和法律依据，并提交相应证据资料，管理人将对相关异议进行复核并通过小火鸟智慧破产平台将结果通知异议人。

2. 异议人对管理人复核结论仍有异议的，应当在收到管理人复核结论之日起十五日内向四川天府新区人民法院提起诉讼，并及时告知管理人；

对于经本次债权人会议核查，债权人与债务人均无异议的债权，管理人将适时申请四川天府新区人民法院裁定确认。

3. 债权人对其他债权人的民事调解书等生效法律文书有异议的，根据《中华人民共和国民事诉讼法》第五十六条第三款规定“对当事人双方的诉讼标的，第三人认为有独立请求权的，有权提起诉讼。对当事人双方的诉讼标的，第三人虽然没有独立请求权，但案件处理结果同他有法律上的利害关系的，可以申请参加诉讼，或者由人民法院通知他参加诉讼。人民法院判决承担民事责任的第三人，有当事人的诉讼权利义务。前两款规定的第三人，因不能归责于本人的事由未参加诉讼，但有证据证明发生法律效力的判决、裁定、调解书的部分或者全部内容错误，损害其民事权益的，可以自知道或者应当知道其民事权益受到损害之日起六个月内，向作出该判决、裁定、调解书的人民法院提起诉讼。人民法院经审理，诉讼请求成立的，应当改变或者撤销原判决、裁定、调解书；诉讼请求不成立的，驳回诉讼请求”之规定，债权人可以作为无独立请求权的第三人，对其他债权人的债权，向作出该民事调解书的人民法院提起第三人撤销之诉。

特此报告

四川益瑞房地产发展有限公司管理人

2024年12月19日

《四川益瑞房地产发展有限公司破产清算案债权表（四）》

拆迁安置户债权表

序号	债权人名称	申报金额	优先债权	普通债权	不予确认
1	郭洪亮、郭道德、叶锦秀、郭洪君、郭洪英	515865.85	23196.78	358281.95	134387.12
2	李涛、袁春华、李睿	341608.31	14434.2	253757.31	73416.8
3	李义富	326503.09	21826.26	244772.985	59903.845
4	李兴伯、张秀蓉、李成会	442843.2	50045.85	273800.25	118997.1
5	邱雪刚、邱福安、蒲婉昕、杜从秀	204995.36	14434.2	166241.16	24320
6	郭道成、郭洪玲、郭庆琳	764587.54	120576.6	644010.94	0
7	李兴元、赵学丽、李富鹏、李浪	345351.36	50325.3	271509.98	23516.08
8	李兴长	670382.84	32003.1	491023.725	147356.015
9	魏莉	166017.6	13996.8	152020.8	0
10	魏琳	354545.25	14094	270641.25	69810
11	蔡国强、唐蓉	256608	35582.49	185197.59	35827.92
12	常浩金、常升华、常雅翮、周晓萍、常升武	278640	14580	258187.5	5872.5
13	李小俊、潘萍	235910.55	12028.5	175768.05	48114
14	林成秀、阎昌搅、阎凯	273672.68	14434.2	259238.48	0
15	李兴成、胡友林、李凯、李娟、郑虎	654107.4	105219	402408	146480.4
16	李东	270877.96	16008.84	254869.115	0.005
17	李萍	261954.48	16008.84	245945.64	0

18	李兴均	33300.72	0	33048	252.72
19	魏守明	284735.25	14094	270641.25	0
20	屈敬彬、屈智成、屈伟	530286.55	28868.4	501418.15	0
21	罗康、周会蓉	140225.58	5948.64	134276.94	0
22	李兴良	139676.4	0	139676.4	0
23	罗蓉	281588.4	11897.28	269691.12	0
24	李燕、郭倩	171436.5	10497.6	160938.9	0
25	胡强、胡森洋	314165.88	19136.25	295029.625	0.005
26	李兴兵	252938.7	10497.6	242441.1	0
27	罗斌 谢明慧	854680	19440	172280	662960
28	魏世英	254724.75	10935	243789.75	0
29	徐泽彬、林成德	240685.33	11809.8	228875.525	0.005
30	林成发、李云芳	321128.3	12951.9	251456.4	56720
31	李兴琪、贾洪英、李佳欣	860142.24	64584.54	641928.24	153629.46
32	刘惠芳、屈志林、屈琴	558122.4	38819.25	214969.95	304333.2
33	苏玉芳、李兴贵、李兴兵、李义全	252938.7	10380.96	141175.4725	101382.2675
34	李兴贵、付焕文、李丹	341603.51	19440	322163.51	0
35	李兴福	506810.52	29646	477164.52	0
36	郭洪文 郭洪玉 郭洪莲	853820.89	136923.21	704614.435	12283.245
37	陈贵强、陈钰洁、刘惠琼	495678.98	28686.15	179832.15	287160.68
38	屈水英	168912	0	74941.2	93970.8
39	胡桂芬	26730	0	26730	0

40	谢秀英	26730	0	0	26730
41	屈玉 汤永明 汤翼	175952	8043.3	91027.8	76880.9
42	熊锡辉、王泽华、熊艳、李奕江	173210.4	11547.36	115473.6	46189.44
43	凌建国 唐君 凌蒙	234186.67	12597.12	221589.55	0
44	魏小蓉	406114.15	14434.2	391679.95	0
45	李义成、李静、李兰	406824.53	14434.2	392390.33	0
46	魏秀蓉	37387.98	5341.14	32046.84	0
47	李兴华 李波 李蓉	482787.5	12772.08	463665.83	6349.59
48	郭道海	297379.1	23391.18	248695.92	25292
49	魏宗德 林秀英 魏科	255065.36	39657.6	213159.6	2248.16
50	熊锡元 林金凤 熊白平	219399.84	11547.36	161663.04	46189.44
51	黄松成、黄琼、黄琴	802580.4	25903.8	323578.8	453097.8
52	魏宗云、魏强、谢显琼、魏莉	166017.6	11931.3	139627.8	14458.5
53	张祥成	330400.63	38165.58	283407.33	8827.72
54	张萍	382584.96	38165.58	283406.85	61012.53
55	李小勇 郑小苹	328269.31	11542.5	254876.81	61850
56	甯望福、陈兆玲、甯建、甯中明	577865.64	25660.8	552204.835	0.005
57	李华琼	292077.9	12772.08	206049.42	73256.4
58	郭道才、郭洪路	702691.07	11547.36	359418.11	331725.6
59	李兴强	2123363.78	0	212363.78	1911000
60	叶林芳、钟健	341827	51345.9	268412.65	22068.45
61	郭道全、郭菊先、郭洪丹	11746201.18	11445.3	156443.4	11578312.48

62	屈会均	0	0	0	0
63	李大东	187436.69	0	42646.5	144790.19
64	李义江、陈秀芳	70000	0	30812.4	39187.6
65	史永莉、李大东	113831	0	113831	0
66	宁清秀	53946	0	34992	18954
67	王素芝、李义贵	0	0	0	0
68	汪绍海	0	0	0	0
69	刘勇、张丽红	70644.19	0	68379.19	2265
70	冯永和、郭大琴	273314.84	22941.63	231982.38	18390.83
71	冯武、何成燕	9617202.66	27216	425925.04	9164061.62
72	何成贵、李泽银	232410.74	13267.8	164899.8	54243.14
73	冯燕	0	0	28431	0
74	苏科、樊寒珍	78527.62	0	28431	50096.62
合计		45455033.81	1509022.71	17211682.52	26798172.18

《四川益瑞房地产发展有限公司破产清算案债权表（五）》

序号	债权人名称	债权类别	债权登记总额	优先	普通	劣后	暂缓	不予确认	确认金额合计
1	王长俊	普通债权	99664600					99664600	0
2	四川天府新区华阳街道办事处	优先债权	7457672.3	4100468.89	1360085.27	1794680.43		202437.71	7255234.59
3	四川天府新区华阳街道办事处	优先债权	8370675.41	4930482.15	1447363.18	1782615.82		210214.26	8160461.15
4	四川天府新区华阳街道办事处	普通债权	43941		43941				43941
5	谭勇兵	工程债权	161790		161790				161790
6	李才武	普通债权	2700000					2700000	0
7	冯章福	普通债权	2275000					2275000	0
8	成都市建科院工程质量检测有限公司	普通债权	56625		56625				56625
9	四川悦华置地物业管理有限公司	普通债权	1343133.89		963590	19500		360043.89	983090
10	秦学君	普通债权	9289268		7502136.61	972230		814901.39	8474366.61
11	杨正高	普通债权	382853		229712			153141	229712
合计			131745558.6	9030951.04	11765243.06	4569026.25	0	106380338.3	25365220.35

附件：职工债权表

序号	债权人	申报总额（元）	债权认定总额（元）
1	赵世明	267480.00	267480.00
2	仁志	270595.5	270007.6
3	田国胜	250000	250000
4	马龙义	300000	300000
合计		1088075.5	1087487.6

注：职工债权表不为债权人会议核查债权

关于破产财产变价方案、分配方案的说明

尊敬的债权人：

感谢各位对四川益瑞房地产发展有限公司《破产财产变价方案》《破产财产分配方案》（以下简称两方案）的建言献策，为使各位知悉两方案的制定背景和规则设计，管理人将相关事宜说明如下：

一、两方案的必然性

根据《中华人民共和国企业破产法》第一百一十一条和第一百一十五条之规定，管理人应当及时拟订破产财产变价方案、破产财产分配方案，提交债权人会议讨论。现四川益瑞房地产发展有限公司的资产梳理、负债审查已基本完成，为早日变价、实现债权清偿，管理人拟定了《破产财产变价方案》《破产财产分配方案》供本次债权人会议表决。

根据《中华人民共和国企业破产法》第六十五条，《破产财产变价方案》经债权人会议表决未通过的，由人民法院裁定；《破产财产分配方案》经债权人会议二次表决仍未通过的，由人民法院裁定。

二、制定的过程

自2024年8月20日以来，现有《破产财产变价方案》《破产财产分配方案》经多轮讨论、征询意见、完善而形成。管理人多次组织债权人委员会成员对两方案进行讨论，又于2024年10月19日、10月22日进行现场答疑会，于11月5日公开发布两方案予以意见征询。沟通中，部分债权人就变价的范围、税费支付、拍卖降价幅度

等问题表达其观点。管理人经综合评判制定了现有方案。

三、两方案的制定逻辑

1、实物抵债为核心，兼顾现金需要。

益瑞公司目前仅有洪锦国际项目。洪锦国际项目商铺的评估价为2亿元，超过评估总价的50%，而商铺在当下的平均拍卖成交值较低。如采取拍卖方式处理，则将可能导致普通债权人的清偿率极低。因此，在最大程度保障普通债权人利益的情况下，管理人制定了以实物抵债为核心的变价、分配方案。另外，为保障拆迁安置户过渡费、职工工资、小额普通债权人、交易过程中的税费等，管理人需就必要的现金需要予以测算和沟通，并通过变价住宅等资产弥补不足现金。

2、两方案一体两面，互相搭配。

破产财产变价方案主要解决资产（不动产、应收款等非货币资产）如何变现、变现程序的问题。破产财产分配方案主要解决资产分配顺序、分配程序的问题。鉴于当下现金需要和拍卖成交价格无法明确，所需拍卖的资产也就无法固定。因此，变价方案排除了需抵债的不动产，分配方案中对不需抵债不动产按变价方案处理，两方案配套实施。

3、分段实施，稳步推进。

若两方案表决通过，管理人将按两方案予以执行。先就车位向洪锦国际项目业主通过“登记+摇号”予以选购；再就住宅等资产分批拍卖直到达到现金需要；最后现金与剩余资产固定后，确定清偿率和所需提存金额，制定和表决实物抵债的实施细则。若实施细则经债权人会议表决未通过，则不再实物抵债，全部资产变现后以现金方式清

偿。

益瑞公司情况复杂，债权人各有各的诉求、难以协调。管理人认为现有方案是在保障破产程序顺利推进、保障普通债权人利益最大化的结果。望大家明晰利弊，赞同两方案！

特此说明。

四川益瑞房地产发展有限公司管理人

2024年12月19日

四川益瑞房地产发展有限公司

破产财产变价方案

为顺利开展四川益瑞房地产发展有限公司（以下简称益瑞公司）破产财产的变价工作，管理人根据《中华人民共和国企业破产法》（下称《中华人民共和国企业破产法》）的相关规定，结合益瑞公司的实际情况，特制定本破产财产变价方案并提请债权人会议审议和表决。

一、财产变价的原则

本破产财产变价方案遵循“公平合法、公开公正、财产价值最大化兼顾效率和成本、充分竞争相结合”的变价原则。

二、管理人变价破产财产依法接受监督

（一）破产财产变价工作依法接受四川天府新区人民法院的指导和监督，接受债权人会议监督。

（二）当出现《中华人民共和国企业破产法》第六十九条第一款规定的情形时，管理人将及时向债权人委员会报告。

三、待变价的财产范围

益瑞公司待变价的破产财产，包括破产受理时属于益瑞公司及其分公司的全部财产，以及破产受理后至破产程序终结前益瑞公司及其分公司取得的财产，具体种类包括但不限于不动产、动产、知识产权、股权、应收款等其他有财产价值的实物和权利。经债权人会议表决通过的记载在实物分配实施细则中的资产不列入变价的财产范围，实物分配实施细则未表决通过或无法执行的除外。

经管理人依法审查确认，或经人民法院生效裁判文书确认不属于益瑞公司财产的，不纳入财产处置范围。

如果有权利人申请取回财产且经管理人依法审查确认的，该财产从变价的财产范围中扣除，取回权人应当支付保管和处置资产的相关费用（包括但不限于场地使用费、保管费、拍卖相关费用、相关税费等）。

四、财产变价方式

根据《中华人民共和国企业破产法》第一百一十二条之规定，变价出售破产财产原则上应通过拍卖进行，债权人会议另有决议以其他方式变价的除外。管理人针对不同财产的特性和实际情况，按照如下方式进行处置处理：

（一）公开拍卖

对于根据法律法规可以拍卖、符合拍卖条件，并且评估价值和预计拍卖收入超过拍卖费用的财产，采取公开拍卖的方式处置，并优先采用网络拍卖平台，除非不适合网络拍卖的。

根据上述原则，并结合债务人的实际财产状况，对于仍具有一定价值的股权投资、短期内难以回收的应收类款项、实物资产、无形资产等，管理人原则上通过公开拍卖的方式处置。

（二）协议转让

洪锦国际项目业主选购的车位、依据法律法规不得拍卖、不符合拍卖条件、不适宜通过拍卖处置、评估价值为零或者评估价值和预计拍卖收入少于拍卖费用的财产，包括贬值较快、管理维护需要较大成本、证据存在重大瑕疵、难以流通和交易的财产，已停产停业、被吊销、未实际经营、人员下落不明且无财产线索等已不具备价值的股权投资，没有产权证书或者存在其他重大瑕疵的不动产和其他财产性权利，权属不清晰的固定资产，价值较低、处置成本较高、处置期较长的低效资产，以及通过协议转让方式处置效率更高、处置结果更有利

于全体债权人利益的财产等，管理人可以采取协议转让等方式进行处置。

（三）放弃处置

对于法律法规规定不得转让或者以其他形式处置，评估价值为零，或者难以变价的资产，或者预计处置收入不足以支付处置费用的财产，包括被投资企业已经或正在注销、被宣告破产或者无工商登记注册信息的股权投资，依法应当拆除的违法建筑，经公开拍卖或协议转让无法处置的财产（包括应收款）等，管理人可以采取公益赠与或放弃处置（指不再开展处置工作，不纳入破产财产分配）。

（四）其他方式

按照法律规定不能拍卖或者限制转让的财产，管理人将按照法律规定的方式处理。

五、财产变价的程序

（一）参考价确定

对于评估机构出具了评估报告的，原则上以评估数据作为参考价。为高效处置资产，对于现未经评估的财产，债权人会议授权管理人可通过以下方式之一确定参考价：

1、定向询价。债务人财产有计税基准价、政府定价或者政府指导价的，管理人可以向确定参考价时财产所在地的有关机构进行定向询价。

2、网络询价。债务人财产无需由专业人员现场勘验或者鉴定，且具备网络询价条件的，管理人可以通过司法网络询价平台进行网络询价。

3、委托评估。法律、行政法规规定必须委托评估、债权人会议要求委托评估的，管理人应当委托评估机构进行评估。定向询价、网络询价不能或不成的，管理人可以委托评估机构进行评估。评估机构的选择由四川天府新区人民法院选定或通过竞争性谈判、比选、摇珠等方式确定。

4、管理人估价。无法通过以上三种方式确定参考价，或者委托评估费用过高的，管理人可以根据市场交易价格、财务数据等进行估价。

（二）公开拍卖

确定参考价后，对于拟通过拍卖方式处置的财产，由管理人在最高人民法院公布的名单库中选定网络司法拍卖平台进行公开拍卖。管理人可视情况对益瑞公司的财产按现状采取单独、整体打包或资产组合等方式予以拍卖。为加大推广宣传，尽可能吸引更多潜在买家，可选用阿里、京东平台或其他有相关资质的辅助拍卖机构对破产财产进行网络拍卖，但辅拍等费用均由买受人承担，不从破产财产中支付。管理人对资产变价情况及时与债权人委员会沟通，如变价款达到现金需求，则停止变价程序，剩余资产纳入实物分配的范畴。

为高效处置资产，拍卖公告可在拍卖七日前发布。第一次拍卖时，起拍价不得低于参考价的 80%，但也可溢价。流拍时，管理人可以下调拍卖起拍价进行再次拍卖，再次拍卖的起拍价降价幅度不得超过参考价的 20%。发布时间及降价幅度应征求债权人委员会的意见。经两次拍卖仍不能成交的，管理人可以选择以下途径处置：

1、管理人继续下调起拍价进行拍卖，每次下调拍卖底价的幅度不超过参考价的 20%，若最终拍卖不成则放弃处置；

2、具备协议转让条件的，管理人可采取不低于第二次拍卖的流拍价进行协议转让，若协议转让不成，则放弃处置；

3、作价对债权人径行予以实物分配（实物分配按破产财产分配方案及其实施细则确定的方式处理）。

（三）车位的协议转让

对于洪锦国际项目的产权车位，应优先满足业主的使用需求，由业主优先购买。自管理人公告车位购买之日起 30 日内，业主通过“登记+摇号”方式选购车位并签署购车协议；超期未向管理人进行选购的，视为放弃优先购买。选购等细则由管理人制定，并提前发布。

选购价格以评估价为准；对于选购车位相同且无法协调的，业主可采取竞价方式购买，以竞价最高者确定购买人。购买人同时为益瑞公司债权人的，购车款可在其实际可分配破产财产的范围内通过抵扣方式予以支付。

对于超期未选购的车位，可向其他债权人抵债，或采取公开拍卖方式予以变价。

六、特别事项

（一）应收款的处理。

对于存在较大回收可能性的应收类款项，管理人将采取包括发函、债权债务冲抵、提起诉讼仲裁、申请强制执行等方式依法清收，清收费用纳入破产费用优先支付。

对于存在回收困难的应收类款项，若以拍卖方式变价的，可以账面金额的 40%为参考价起拍；若第一次拍卖流拍，则以账面金额的 2

0%为起拍价再次拍卖；若两次流拍则以账面金额的1%进行第三次拍卖。第三次流拍后以1元为底价予以再次拍卖。经多次拍卖或协议转让仍不能成交、评估或审计清查价值为零、无明确的债务人或债务人下落不明、债务人已注销、已被吊销营业执照或破产程序已经终结、超过诉讼时效或超过法律规定的期限未申请强制执行、预计处置收入不足以支付处置费用、没有基础证据证明账面记载的对外债权成立、账龄在三年以上、无债务人联系方式或财产线索、债务人注册地址在港澳台或者国外且无联系方式或财产线索及存在其他无法继续处置情形的，也可放弃处置。

（二）破产财产变价中的税费承担

债务人因破产财产的使用、拍卖、变现、抵债产生的应当由债务人缴纳的税(费)，管理人做共益债务或者破产费用以债务人名义按规定申报缴纳。

七、变价方案的调整

（一）在本财产变价方案执行过程中，如因实际情况变化导致本财产变价方案的全部或者部分条款无法执行或因执行成本过高而必须进行非实质调整的，或方案调整更有利于债权人利益的，管理人可以根据实际情况修改方案。

（二）在已生效的财产变价方案框架内，如需对相关具体操作方案进行细化的，管理人有权依法依规进行细化执行。

（三）对已生效的财产变价方案进行实质调整的，管理人应向债权人会议提出调整方案和说明，经债权人会议审议通过，报四川天府新区人民法院认可后执行。

八、变价方案的生效与执行

（一）本方案经本次债权人会议表决通过后生效，并对全体债权

人具有约束力。

（二）债权人会议表决未通过的，依据《中华人民共和国企业破产法》第六十五条第一款的规定由四川天府新区人民法院裁定。

四川益瑞房地产发展有限公司管理人

2024年12月19日

四川益瑞房地产发展有限公司

破产财产分配方案

为顺利开展四川益瑞房地产发展有限公司（以下简称益瑞公司）破产财产的分配工作，管理人根据《中华人民共和国企业破产法》（下称《中华人民共和国企业破产法》）的相关规定，结合益瑞公司的实际情况，特制定本破产财产分配方案并提请债权人会议审议和表决。

一、参加破产财产分配的债权

经管理人初步审查确认且四川天府新区人民法院裁定的债权，为可以参加破产财产分配的债权。

二、可供分配的债务人财产

益瑞公司破产程序终结前的现金、不动产等破产财产为可供分配的债务人财产。

三、破产财产分配的顺序、比例及数额

根据《中华人民共和国企业破产法》等相关法律规定，结合本案实际情况，破产财产优先随时支付破产费用、共益债务。

破产费用源于《中华人民共和国企业破产法》第四十一条之规定，如破产案件受理费，管理人执行职务费用，管理人报酬，档案存储费，预留案件受理费，破产受理后安置商铺前应支付的过渡费（商铺以40.5元/平/月为标准；拆迁安置户同意豁免的除外），管理人聘用的协助签约、办证等事务的人员劳务费等。

共益债务源于《中华人民共和国企业破产法》第四十二条之规定，

如包含破产程序中为保障公共区域使用而支付的公共区域电费，自持不动产之物管费等。

债权按如下顺序予以清偿：

（一）拆迁安置户过渡费及商铺安置面积不足的补偿款等。益瑞公司的洪锦国际项目系在该宗地上按“旧城改造、拆一赔一、就近还建”方案，对其上农户房屋拆迁而来。考虑到该款项涉及被拆迁人的生活，涉及社会公共利益，且安置补偿协议在土地使用权的抵押或在建工程之前，故，对其权益予以优先。

对于应向拆迁安置户安置的洪锦国际项目 1 楼的商铺，按经四川天府新区人民法院裁定认可后《洪锦国际项目 1 楼商铺（预）安置方案》予以执行；对于过渡费，综合必要性、合理性和历史发放情况，在合理范围内予以优先（合理范围以债权表中明确的金额为准），超过合理范围的部分列入普通债权；对于因商铺安置面积不足的应由益瑞公司承担的补偿由拆迁安置户选择二楼商铺安置或货币补偿。细则如下：

1、选择二楼商铺安置的，从 1 栋二楼、2 栋二楼依序安置，可安置的面积为一楼商铺安置不足的面积×对应一楼商铺评估价÷对应二楼商铺评估价，且与他人按份共有；

2、选择货币补偿的，补偿金额在评估价范围内予以优先，合同约定标准（6 万/平米）中超过评估价的部分列入普通债权；

3、若在本方案被人民法院裁定生效后的 15 日内未向管理人提供选择意见的，视为选择二楼商铺安置。

如生效法律文书对该认定予以实质改变，以生效法律文书为准。

（二）建设工程优先受偿款。基于《中华人民共和国民法典》第 807 条之规定，建设工程承包人享有对建设工程价款就其施工工程的折价或者拍卖价款优先受偿的权利。

（三）特定财产的担保债权。根据《中华人民共和国民法典》第 389、561 条等规定，为实现担保权而产生的拍卖费用、评估费用、变卖费用、税费列入担保物权担保范围的费用，由担保权人承担；实现担保权的形式包括变价和实物分配。

（四）破产企业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。

（五）破产企业欠缴的除前项规定以外的社会保险费用和破产人所欠税款。

（六）普通破产债权。劣后债权在普通破产债权清偿完毕后若有剩余则继续按比例清偿。

破产财产不足以清偿同一顺序的清偿要求的，按照比例分配。

四、实施破产财产分配的方式

（一）分配原则。

鉴于益瑞公司尚有商铺、车位等短期内难以保值变现的资产，为保障债权人最大程度地清偿，益瑞公司破产财产的分配可通过实物、货币的方式进行。同一顺位债权人不因实物、货币分配而导致清偿率不一致。

（二）分配方式

1、实物分配。

因现有商铺实际修建与规划无法满足债权人独立产权要求、无法与每位债权人应分配的财产精准匹配，车位处置应优先满足业主的需求，本次方案制定实物分配原则，具体分配以实施方案为准。原则制定如下：

（1）抵债实物原则上以评估价定价，债权人按其权利顺位对商铺位置予以选择。

（2）实物分配首选商铺，组合方式或选房规则以管理人制定、参考债权人意愿为原则。多名债权人组合分配的，各债权人在其应清偿范围内就单独产权不动产按份共有。应分配面积小于产权面积的，可按评估价补足；应分配面积大于产权面积的，可对超过面积的以评估价补差。

为提高债权人的组合积极性，可以搭配住宅、车位。对于应分配面积过小且组合困难的债权，可以其应清偿范围为限予以货币分配。

对不具备单独产权但有一定使用价值的空间，可以其未来使用收益权益搭配相邻的具有单独产权的不动产予以作价分配。

（3）税费承担。因实物分配（过户）而导致的税费，由益瑞公司和抵债债权人按法律规定各自承担。为促成顺利过户，管理人可将应向抵债债权人分配的现金（若有）代为支付其应承担的税费。

（4）实物分配以现状予以交付，管理人协助办证。因实际占有、

使用、收益、处分而需对实物予以装饰、调整、维修等的，由抵债债权人自行承担，并向相关部门申请许可等（如需）。

（6）本方案经债权人会议表决通过或人民法院裁定后，管理人应就实物分配的组合方式或选房规则制定实施细则。该实施细则应形成决议由债权人会议表决；表决未通过的，则不再实物分配，进入变价处置程序。

（7）不适用实物分配的情形：

第一，应按人民法院裁定认可《洪锦国际项目 1 楼商铺安置方案》对拆迁安置户安置的洪锦国际 1 楼商铺。

第二，应按《破产财产变价方案》由洪锦国际项目业主选购的车位。

第三，因现金刚需而应变价的住宅等不动产。

第四，实施细则表决未通过或无法执行的。

2、货币分配。

税款债权原则上以货币方式分配，税务部门对实物分配不提异议的除外。

对于货币方式分配的，由管理人根据各债权人提供的银行账号，通过银行分批汇入债权人的账户。债权人应提供本人收款银行账号，因债权人提供银行账号错误而导致的迟延、错付，损失由债权人自行承担。

3、提存。

对于附生效条件或解除条件的债权，管理人将其分配额提存。管理人依照规定提存的分配额，在最后分配公告日，生效条件未成就或者解除条件成就的，应当分配给其他债权人；在最后分配公告日，生效条件成就或者解除条件未成就的，应当交付给债权人。

破产财产分配时，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2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。提存费用由管理人从预留费用中支付，若预留费用不足以支付提存费用的，则从提存的分配额中支付。

该提存规则也适用于实物分配中债权人拒绝领受、完成过户登记的。

4、每次分配前的公示

管理人在执行每次破产财产分配时，应提前在全国企业破产重整案件信息网上予以公示，明确每次分配的财产额和债权额。

5、追加分配

本破产案件终结之日起二年内，如有发现破产人有应供分配的其他财产等情况的，债权人可以请求人民法院按照破产财产分配方案进行追加分配。个别债权人代表全体债权人向股东、益瑞公司债务人追缴的，其所追回的财产将作为益瑞公司的财产，按《中华人民共和国企业破产法》本《破产财产分配方案》向全体债权人予以分配。

6、真实性承诺

诚信是债权人申报债权的基本前提。债权人在领取分配财产前，应向管理人出具真实性承诺书；法人等组织的经办人应予以签字。如因虚报、隐瞒真实情况而导致其他债权人合法利益受损的，其他债权人可采取刑事报案、民事索赔等方式予以追责。

五、本方案的调整

（一）在本破产财产分配方案执行过程中，如因债权被裁定、判决改变的，确有方案调整必要且未做实质调整的，管理人可以根据实际情况对本方案予以修改、调整。

（二）在已生效的破产财产分配方案框架内，如需对相关具体操作方案进行细化的，管理人有权依法依规进行细化执行。

（三）对已生效的财产分配方案进行实质调整的，管理人应向债权人会议提出调整方案和说明，经债权人会议审议通过，报四川天府新区人民法院裁定后执行。

六、本方案的生效与执行

（一）本方案经本次债权人会议表决通过后生效，并对全体债权人具有约束力。

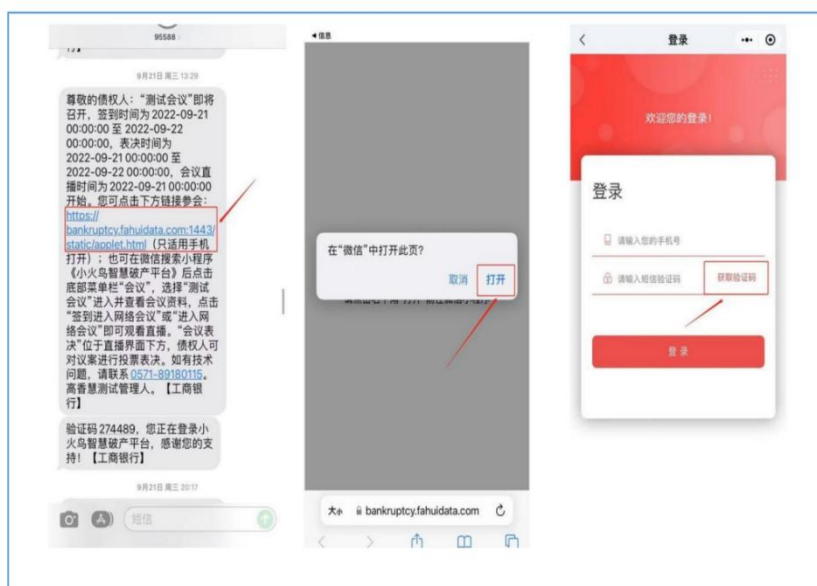
（二）依据《中华人民共和国企业破产法》第六十五条的规定，经债权人会议二次表决仍未通过的，由人民法院裁定。

四川益瑞房地产发展有限公司管理人

2024年12月19日

一、登录方式

进入方式一：通过收到的短信，点击链接跳转到网页中，点击打开，输入收到短信的手机号获取验证码即可直接登录小程序。



进入方式二：使用微信“扫一扫”功能扫描下方二维码进入小程序



进入方式三：微信搜索小程序



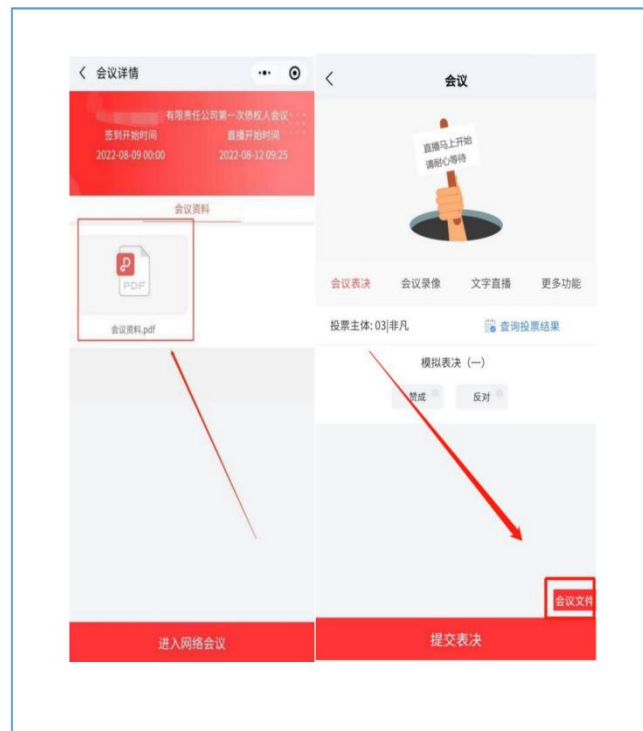
二. 进入会议

登录成功后点击主页底部导航栏的“会议”，选择对应的身份角色，找到对应的会议点击进入会议。



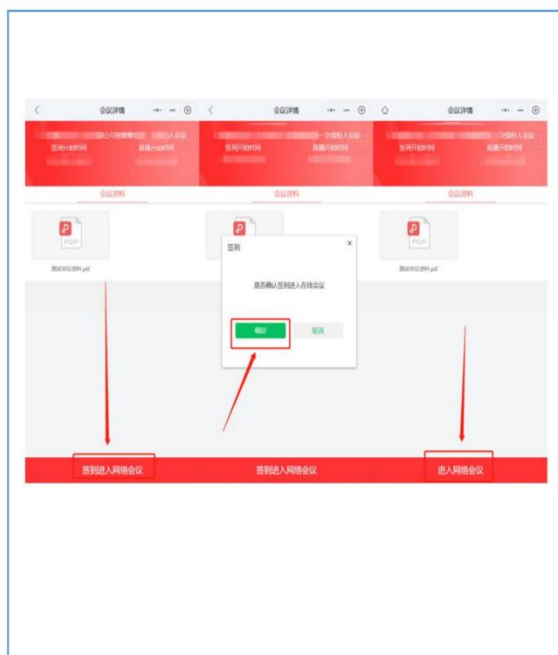
三. 会议资料

进入会议后可直接查看管理人上传的会议资料。也可以在进入会议后，观看直播的同时点击会议文件查看。



四. 会议签到

点击底部“签到进入网络会议”或“进入网络会议”进入会议直播和表决页面。



五、债权异议



附件二：

四川天府新区人民法院

民事裁定书

(2023)川0192破11号

申请人：四川益瑞房地产发展有限公司管理人。

负责人：刘波。

本院裁定受理四川益瑞房地产发展有限公司破产清算一案后，指定四川英特信律师事务所、四川维诚会计师事务所有限公司担任四川益瑞房地产发展有限公司管理人。现申请人请求本院裁定确认《四川益瑞房地产发展有限公司无异议债权表（第一批次）》记载的无异议债权。

本院查明：2024年2月18日管理人召开了第一次债权人会议，初步审查确认债权31笔，管理人向债权人公告债权表并提请债权人会议核查债权。后又于2024年4月23日召开了第三次债权人会议，初步审查确认债权102笔，向债权人公告债权表并提请债权人会议核查债权。截至2024年4月23日，共申报133笔债权，有31笔在异议期内无人提出

异议。

本院认为，根据债权人会议核查的情况，债权人对于债权表记载的债权无异议。管理人申请对《四川益瑞房地产发展有限公司无异议债权表（第一批次）》记载的债权进行确认，符合法律规定。依照《中华人民共和国企业破产法》第五十八条第二款规定，裁定如下：

确认《四川益瑞房地产发展有限公司无异议债权表（第一批次）》所载的债权。

本裁定自即日起生效。

审 判 长 李 海 昕
审 判 员 任 冀 川
审 判 员 杨 杰 媚



本件与原本核对无异

书 记 员 陈 芳 琳

附：《四川益瑞房地产发展有限公司无异议债权表（第一批）》

四川益瑞房地产发展有限公司无异议债权表（第一批）

序号	名称	申报金额	初审总额	确认债权 类型	税款金额	职工债权	共益债务	普通债权	劣后债权	不予确认
1	成立志	811737.01	811737.01	普通债权	0	0	0	811737.01	0	0
2	史德平	554000	374025.56	普通债权	0	0	0	314980.56	59045	179974.44
3	奥的斯机电电梯有 限公司成都分公司	19071.94	18075	普通债权	0	0	0	18075	0	996.94
4	成都诚鑫典当有限 公司	2128500	2128500	普通债权	0	0	0	2128500	0	0
5	成都际创房地产营 销策划有限公司	3967451.62	2942916	普通债权	0	0	0	1795830	1147086	1024535.62
6	成都美馨居物业服 务有限公司	2192677.34	2192677.34	普通债权	0	0	0	2192677.34	0	0

7	韩世明	40400	40400	普通债权	0	0	0	40400	0	0
8	贾媛媛	2431013.79	2410156.89	普通债权	0	0	0	2410156.89	0	20856.9
9	雷远奎	1024535.62	1024535.62	普通债权	0	0	0	1024535.62	0	0
10	力华项目管理有限 公司	488977.4	488977.4	普通债权	0	0	0	488977.4	0	0
11	刘飞	1022735.3	1022735.3	普通债权	0	0	0	1022735.3	0	0
12	四川棠湖律师事务 所	1017990	1017990	普通债权	0	0	0	1017990	0	0
13	四川中旭易绘信息 技术有限公司	44802	44802	普通债权	0	0	0	44802	0	0
14	苏树兴	2874447.4	2058287.4	普通债权	0	0	0	2058287.4	0	816160
15	杨秀华	6018068.83	5958500	普通债权	0	0	0	4940000	1018500	59568.83
16	杨征	686900	684316.67	普通债权	0	0	0	684316.67	0	2583.33
17	易江	1815330.67	1500266.67	普通债权	0	0	0	1500266.67	0	315064

18	张显芝	5318656	5161100	普通债权	0	0	0	5161100	0	157556
19	国家税务总局四川 天府新区税务局	380712.31	380712.31	税款债权	293516.32	0	0	87195.99	0	0
20	成都市双流区社会 保险事业管理局	21074.59	21074.59	职工债权	0	11331.88	0	0	9742.71	0
21	成都市双流区医疗 保障局	9919.77	9919.77	职工债权	0	4536.64	0	0	5383.13	0
22	蔡毓	143415581	119237286.1	普通债权	0	0	0	101217248	18020038.05	24178294.95
23	靳福东	16173980	14352144.87	普通债权	0	0	0	13294183.25	1057961.62	1821835.13
24	秦宽	367800	13400	普通债权	0	0	0	13400	0	354400
25	四川昊通律师事务 所	99000	99000	普通债权	0	0	0	99000	0	0
26	四川省紫宸建设工 程有限公司	5998192.79	5391533.86	普通债权	0	0	0	4926554.16	464979.7	606658.93

27	四川腾辉房地产测绘有限公司	140629.99	140629.99	共益债务	0	0	140629.99	0	0	0
28	四川天润华邦律师事务所	8000	8000	普通债权	0	0	0	8000	0	0
29	四川易通律师事务所	5943011.1	5929338.32	普通债权	0	0	0	5929338.32	0	13672.78
30	王小玲	876463	790231.7	普通债权	0	0	0	671581.7	118650	86231.3
31	杨正高	269670.65	266335.44	普通债权	0	0	0	264051.05	2284.39	3335.21

四川天府新区人民法院

民事裁定书

(2023)川0192破11号之一

申请人：四川益瑞房地产发展有限公司管理人。

负责人：刘波。

本院裁定受理四川益瑞房地产发展有限公司破产清算一案后，指定四川英特信律师事务所、四川维诚会计师事务所有限公司担任四川益瑞房地产发展有限公司管理人。现申请人请求本院裁定确认《四川益瑞房地产发展有限公司无异议债权表（第二批次）》记载的无异议债权。

本院查明：2024年2月18日、4月23日，益瑞公司分别召开了第一次、第三次债权人会议，两次会议均向债权人公告债权表并提请债权人会议核查债权。对于在两次会议中提出债权异议的12笔债权，管理人出具复核结论通知书，且异议人未在规定时限内提起诉讼的债权。管理人根据《中华人民共和国企业破产法》第五十八条之规定，就经管理人确

认的债权申请本院裁定确认该无异议债权。

本院认为，根据债权人会议核查的情况，债务人、债权人对《四川益瑞房地产发展有限公司无异议债权表（第二批次）》记载的债权均未在限定时间内提起诉讼。管理人申请本院对无异议债权表记载的债权进行确认，符合法律规定。依照《中华人民共和国企业破产法》第五十八条第二款之规定，裁定如下：

确认《四川益瑞房地产发展有限公司无异议债权表（第二批次）》所载的债权。

本裁定自即日起生效。

审 判 长 李 海 昕
审 判 员 任 冀 川
审 判 员 杨 杰 媚



本件与原本核对无异

书 记 员 陈 芳 琳

附：《四川益瑞房地产发展有限公司无异议债权表（第二批次）》

单位：元

序号	债权人名称/姓名	申报金额	初审金额	债权性质	优先债权	普通债权	劣后债权	不予确认	备注
1	刘道明	5840200	3551700	普通债权	0	3551700	0	2288500	
2	成都建设发展股份有限公司	114182293	114182293	普通债权	0	114182293	0	0	
3	魏冬梅	11750362.07	11748949.01	普通债权	0	11748949.01	0	1413.06	
4	宁国安	53087666.67	53049400	普通债权	0	53049400	0	38266.67	
5	李韦明	11800000	11800000	普通债权	0	11800000	0	0	
6	洪亚美	279316914.1	263653884.9	普通债权	0	228279642.6	35374242.2 5	15663029.2 5	
7	吴何	12915281.33	12915281.33	普通债权	0	11422181.33	1493100	0	
8	唐荣龙	30788898	30788898	普通债权	0	26974934	3813964	0	

9	胡扬军	200000.00	100000	普通债权	0	100000	0	100000	
10	刘绍兵	10976000.00	0	普通债权	0	0	0	10976000	
11	成都渝双房地产开发 有限公司	397100118.12	377099290.8	普通债权	0	336959837.3	40139453.4 7	20000827.3 5	(2018)川01 民初1995号判 决书
12	朱培双	170774721.39	162008419.9	普通债权	0	152780547.4	9227872.5	8766301.5	

四川天府新区人民法院

民事裁定书

(2023)川0192破11号之二

申请人：四川益瑞房地产发展有限公司管理人。

负责人：刘波。

本院裁定受理四川益瑞房地产发展有限公司破产清算一案后，指定四川英特信律师事务所、四川维诚会计师事务所有限公司担任四川益瑞房地产发展有限公司管理人。现申请人请求本院裁定确认《四川益瑞房地产发展有限公司无异议债权表（第三批）》记载的无异议债权。

本院查明：2024年4月23日，管理人编制《四川益瑞房地产发展有限公司破产清算案债权表（二）》古城14社拆迁安置户已安置住宅、古城14社拆迁安置户协议约定商铺安置表，已经过第三次债权人会议核查；对于经调整的债权于2024年5月28日第四次债权人会议上重新核查。2024年7月30日，管理人编制《四川益瑞房地产发展有限公司破产清

算案债权表（三）》（附表1 拆迁安置户已安置住宅表）在第五次债权人会议对冯永和等非古城十四社拆迁安置户的安置住宅予以核查。

前述三次债权人会议中供核查的非金钱债权中，在异议期内无人提出异议或异议不成立。管理人现根据《企业破产法》第五十八条之规定，就经管理人确认的217笔无异议非金钱债权申请本院裁定确认该无异议非金钱债权。

本院认为，根据债权人会议核查的情况，债务人、债权人对《四川益瑞房地产发展有限公司破产清算案债权表(三)》《商铺安置分配债权表》记载的债权均无异议。管理人申请本院对无异议债权表记载的非金钱债权进行确认，符合法律规定。依照《中华人民共和国企业破产法》第五十八条第二款之规定，裁定如下：

确认《四川益瑞房地产发展有限公司无异议债权表（第三批）》所载的债权。

本裁定自即日起生效。

(本页无正文)

审 判 长 李 海 昕
审 判 员 任 冀 川
审 判 员 杨 杰 媚



本件与原本核对无异

书 记 员 陈 芳 琳

附：《四川益瑞房地产发展有限公司破产清算案债权表（三）》

附表 1：拆迁安置户已安置住宅表

序号	房号	选房人
1	1-5-503	汪绍海
2	1-6-604	李义富
3	1-7-701	甯望福
4	1-7-703	李义富
5	1-7-704	李涛
6	1-7-705	甯望福
7	1-7-707	罗康
8	1-8-803	李义江
9	1-8-804	罗蓉
10	1-8-805	甯望福
11	1-8-806	罗蓉
12	1-9-901	郭洪路
13	1-9-902	林成秀
14	1-9-903	屈敬彬
15	1-9-904	屈敬彬
16	1-9-906	郭洪路
17	1-9-907	李涛
18	1-10-1001	李大东

19	1-10-1002	李兴琪
20	1-10-1003	姜继绿
21	1-10-1004	杜从秀
22	1-10-1005	甯望福
23	1-10-1006	王素芝
24	1-10-1007	李大东
25	1-11-1101	李小勇
26	1-11-1102	魏守明
27	1-11-1103	魏守明
28	1-11-1104	蔡国强
29	1-11-1105	常浩金
30	1-11-1107	李小勇
31	1-12-1201	魏小蓉
32	1-12-1202	魏世英
33	1-12-1203	魏世英
34	1-12-1204	凌建国
35	1-12-1205	屈玉
36	1-12-1206	胡桂芬
37	1-12-1207	杜从秀
38	1-13-1301	魏小蓉
39	1-13-1302	魏琳

40	1-13-1303	魏琳
41	1-13-1304	屈会均
42	1-13-1305	黄松成
43	1-13-1307	黄松成
44	1-14-1403	李兴琪
45	1-14-1404	李兴琪
46	1-15-1501	常浩金
47	1-15-1502	张萍
48	1-15-1503	林成德
49	1-15-1504	凌建国
50	1-15-1505	屈水英
51	1-15-1506	甯望福
52	1-15-1507	李兴福
53	1-16-1601	郭道全
54	1-16-1602	李兴福
55	1-16-1603	李玉洪
56	1-16-1604	屈玉
57	1-16-1605	屈玉
58	1-16-1606	李义成
59	1-16-1607	屈水英
60	1-17-1701	宁清秀

61	1-17-1702	张祥成
62	1-17-1703	李兴福
63	1-17-1704	李小俊
64	1-17-1705	黄松城
65	1-17-1706	李小俊
66	1-17-1707	黄松城
67	1-18-1802	李华琼
68	1-18-1803	李兴强
69	1-18-1804	李兴强
70	1-18-1805	林成发
71	1-19-1901	陈贵强
72	1-19-1902	李义英
73	1-19-1903	李义英
74	1-19-1904	姜继绿
75	1-19-1905	郭道全
76	1-19-1906	甯望福
77	1-19-1907	熊锡辉
78	1-20-2002	李兴贵
79	1-20-2003	李兴贵
80	1-20-2004	李义全
81	1-20-2005	熊锡元

82	1-20-2007	熊锡元
83	1-21-2101	郭道海
84	1-21-2102	李兴兵
85	1-21-2103	李兴兵
86	1-21-2104	林成秀
87	1-21-2106	郭道海
88	1-21-2107	李燕
89	1-22-2201	屈敬彬
90	1-22-2203	林成发
91	1-22-2207	屈敬彬
92	1-23-2301	郭道海
93	1-23-2303	李东
94	1-23-2306	李东
95	1-23-2307	李东
96	1-24-2403	李萍
97	1-24-2406	李萍
98	1-24-2407	李萍
99	1-25-2501	魏莉
100	1-25-2502	李兴华
101	1-25-2503	李兴华
102	1-25-2504	林成德

103	1-25-2506	魏莉
104	1-25-2507	魏宗云
105	1-26-2601	李兴长
106	1-26-2602	李兴长
107	1-26-2603	李兴强
108	1-26-2604	李兴强
109	1-26-2606	李兴长
110	1-26-2607	魏宗云
111	1-27-2701	李兴良
112	1-27-2702	李兴良
113	1-27-2703	李兴均
114	1-27-2704	郭道德
115	1-27-2706	谢秀英
116	1-27-2707	李兴良
117	1-28-2801	李义成
118	1-28-2802	李兴华
119	1-28-2803	李兴华
120	1-28-2804	李兴华
121	1-28-2807	李义成
122	1-29-2901	李义成
123	1-29-2907	罗蓉

124	1-30-3003	郭道德
125	1-30-3004	郭道德
126	1-30-3007	郭洪路
127	1-20-2001	屈志林
128	1-9-905	李兴伯
129	1-23-2305	李兴元
130	1-5-506	郭道均
131	1-22-2204	郭道均
132	1-23-2304	郭道均
133	1-24-2404	郭道均
134	1-31-3101	郭道均
135	1-31-3107	郭道均
136	1-21-2105	陈贵强
137	1-18-1801	李兴琪
138	1-22-2202	林秀英
139	1-8-801	张萍
140	1-14-1401	张祥成
141	1-6-605	叶林芳
142	1-6-602	叶林芳
143	1-8-802	郭道成
144	1-29-2902	郭道成

145	1-30-3002	郭道成
146	1-6-603	李兴成
147	1-7-702	李兴成
148	1-14-1402	李兴成
149	1-7-706	李义富
150	1-6-607	李义富
151	1-23-2302	屈志林
152	1-18-1807	李兴伯
153	1-24-2401	李兴元
154	2-15-1504	李泽银、何成贵
155	2-19-1904	李泽银、何成贵
156	3-18-1805	李泽银、何成贵
157	2-12-1203	冯永和、郭大琴
158	2-16-1604	冯永和、郭大琴
159	3-14-1401	冯永和、郭大琴
160	3-13-1304	苏科、樊寒珍
161	3-7-705	冯燕
162	3-8-806	刘勇、张丽红
163	3-27-2703	刘勇、张丽红

附表 2：商铺安置分配债权表

商铺安置分配债权表			
序号	申报债权人姓名	应安置 楼栋	应安置面积 (平米)
1	郭道全、郭洪丹	1号	47.10
2	郭道均、郭洪文、郭洪玉、郭洪莲	1号	118.80
3	李兴伯、张秀蓉、李成会	1号	122.40
4	李兴福	1号	122.00
5	李兴长、李勇、胡宗芳	1号	131.70
6	李东	1号	65.88
7	李萍	2号	65.88
8	刘惠芳、屈志林、屈琴	2号	65.90
9	李兴成、胡友林、李凯、李娟、郑虎	2号	119.00
10	郭道成、郭洪玲、郭庆琳	2号	129.50
11	李兴华、李波、李蓉	2号	60.00
12	李义成、李静、李兰	2号	59.40
13	邱雪刚、邱福安、蒲婉昕、杜从秀	2号	59.40
14	常浩金、常升华、常雅翱、周晓萍、常升 武、党泽河	2号	60.00
15	李华琼	2号	65.00
16	蔡国强、唐蓉	2号	112.00
17	凌建国、唐君、凌蒙	2号	51.84

18	李涛、袁春华、李睿	2号	59.40
19	魏宗云、魏强、谢显琼、魏莉	2号	49.10
20	姜继绿、魏小蓉	2号	59.40
21	魏世英	2号	45.00
22	黄松成、黄琼、黄琴	2号	106.60
23	甯望福、陈兆珍、甯建、甯中明	2号	105.60
24	魏宗德、林秀英、魏科	2号	43.20
25	魏琳	2号	58.00
26	魏守明	2号	58.00
27	张萍	2号	53.28
28	张祥成	2号	53.28
29	罗蓉	2号	65.16
30	罗斌、谢明慧	2号	80.00
31	林成德、徐泽彬	2号	59.40
32	叶林芳、钟健	2号	59.40
33	林成发、李云芳	2号	59.40
34	林成秀、阎昌搅、阎凯	2号	59.40
35	屈敬彬、屈志成、屈伟	2号	118.80
36	陈贵强、陈钰洁、刘惠琼	2号	59.40
37	李兴琪、贾洪英、李佳欣	3号	162.00
38	李兴兵	3号	43.20

39	魏秀蓉	3号	25.60
40	李义全、苏玉芬、李兴兵、李兴贵	3号	42.72
41	李兴贵、付焕文、李丹	3号	80.00
42	李燕、郭倩	3号	43.20
43	李义英、胡强、胡森洋、胡光全	3号	78.75
44	熊锡辉、王泽华、熊艳、李奕江	4号	47.52
45	熊锡元、林金凤、熊白平	4号	47.52
46	郭道海	4号	48.26
47	李兴元、赵学丽、李富鹏、李浪	4号	55.80
48	罗康、周会蓉	4号	50.00
49	魏莉	4号	57.60
50	郭洪亮、郭道德、叶锦秀、郭洪君、郭洪英	5号	95.46
51	李小勇、郑小苹	5号	47.50
52	李小俊、潘萍	5号	49.50
53	郭道才、郭洪路	5号	59.40
54	郭道海	5号	48.00