

四川省营山县人民法院

民事裁定书

(2024)川1322破1号之三

申请人：四川梧居商务服务有限公司管理人。

2024年1月4日，本院根据四川梧居商务服务有限公司（以下简称“梧居公司”）的申请，裁定受理梧居公司破产清算一案，2024年6月25日，本院根据梧居公司的申请裁定自2024年6月25日起对梧居公司进行重整。2025年3月5日，梧居公司管理人（以下简称“管理人”）向本院提出申请，称梧居公司重整计划草案虽未经债权人会议表决通过，但符合法院裁定批准的条件，理由如下：一、梧居公司破产重整案不存在对债务人特定财产享有担保的债权；职工债权组已表决通过重整计划草案；根据重整计划草案中的债权分类及调整方案，梧居公司所欠税收债权及所欠社保债权、医保债权将全额清偿，不作调整。二、重整计划草案规定由“重整投资人以全现金方式向梧居公司额外提供净偿债资金”、“梧居公司所获得投资人的偿债资金与梧居公司现有的货币资金、对外应收债权等追收或处置所收回的款项，一并纳入偿债资金对债权人进行清偿”，因此，相较于清算程序，重整计划草案在债务人财产未有减少的情况下额外增加了重整投资人提供的净偿债资金，使得偿债资产得以增加。根据重整计划草案，普通债权所获得的清偿比例，不低于其在重整计划草案被

提请批准时依照破产清算程序所能获得的清偿比例。三、梧居公司重整计划草案对出资人权益的调整公平、公正，并且出资人组已经表决通过重整计划草案。四、对于职工债权，重整计划草案规定均全额清偿；对于出资人组所涉权益，重整计划草案规定统一调整为零；对于普通债权，重整计划草案中的债权分类及调整方案亦设置有“债权本金在 15 万元以下的部分，按照不低于 30% 的比例进行清偿；债权本金超过 15 万元的部分，不在本重整计划中获得清偿”的统一标准。重整计划草案公平对待同一表决组的成员，并且所规定的债权清偿顺序不违反《中华人民共和国企业破产法》第一百一十三条的规定。五、重整计划草案中，载明有“重整投资人向梧居公司另行投入营运资金，用于市场提档升级、环境整治，以提高市场的入驻率。再通过收取物管费、服务报酬来运营公司”的完整经营方案，并且对于投资人入场后如何与业主续签委托管理协议、租金和保底租金的金额及支付方式、物业管理费的标准及收取方式等进行了详细说明。此外，截至第二次债权人会议召开时，在投资人的前期参与下，投资人、梧居公司已与 248 户业主续签了《委托资产管理协议》，投资人已按照协议约定，基本完成已续签的 248 户业主的欠付租金及后续租金的垫付/支付工作。因此，债务人的经营方案具有可行性。此外，虽然在梧居公司破产重整案第二次债权人会议对梧居公司重整计划草案的正式表决过程中，普通债权组未能表决通过重整计划草案。但在第一次债权人会议对重整计划草案进行预表决的过程中，共有 159 户债权人预表决同意梧居公司重整计划草案，预

表决同意重整计划草案的债权人人数占出席第一次债权人会议的有表决权的债权人人数的 54.08%，其所代表的无财产担保的债权额为 22,233,070.93 元，占无财产担保债权总额的 63.12%。对重整计划预表决的结果亦能反映部分普通债权人对重整计划草案内容的认可。综上，根据《中华人民共和国企业破产法》第八十七条第二款之规定，管理人认为梧居公司重整计划草案虽未经债权人会议表决通过，但符合法院裁定批准的条件，故特提请本院批准《四川梧居商务服务有限公司重整计划草案》。

本院查明，2024 年 9 月 29 日，梧居公司破产重整案第二次债权人会议召开，会上，依照债权分类设立职工债权组、普通债权组对重整计划草案进行了分组表决；同时因为出资人权益调整，设立了出资人组对出资人权益调整方案进行表决。经表决，出资人组、职工债权组表决通过重整计划草案，普通债权组表决未通过重整计划草案。随后，经与表决未通过的普通债权组协商，管理人于 2024 年 11 月 15 日组织普通债权组针对重整计划草案进行了二次表决，经二次表决，普通债权组针对重整计划草案的表决仍未通过。

重整计划草案对债务人基本情况、投资人及经营方案、重整价值与重整模式、出资人权益调整、债权分类及调整与清偿、重整计划的执行与监督等内容进行了详细约定。按照重整计划草案，职工债权、所欠税款、社保及医保债权全额清偿；出资人组所涉权益统一调整为零；普通债权的本金部分，债权本金在 15 万元

以下的部分，按照不低于 30%的比例进行清偿，债权本金超过 15 万元的部分，不在本重整计划中获得清偿。

根据审计机构出具的《四川梧居商务服务有限公司财务状况审计报告》，截至 2024 年 1 月 4 日，四川梧居商务服务有限公司账面资产总额 24657298.32 元、负债总额 46280827.53 元、所有者权益总额-21623529.21 元。经管理人调查了解，四川梧居商务服务有限公司名下无不动产，无商标、专利等知识产权登记，无车辆，存在少量动产及货币资金，有部分对外应收债权。经债权人会议核查后，本院裁定确认的无异议债权金额为 35794896.94 元，债权性质均为普通债权。

本院认为：企业重整不仅需要职工、各债权人的权益进行保护，也要发挥企业的社会功能与社会价值，需要充分考虑有利于债权人的利益、有利于企业的运营、有利于地区经济的发展和社会的稳定。根据管理人提出的重整计划草案，各方利益能够得到更好的保护，同时也符合法律规定的批准的条件，理由如下：一、重整计划草案系经本院合法程序指定的管理人在经过对债务人资产评估以及价值最大化衡量后提出，符合法律规定，且重整计划草案表决程序合法；二、按照重整计划草案，职工债权、所欠税收债权及所欠社保债权、医保债权将获得全额清偿，且职工债权组、出资人组已经表决通过；三、梧居公司经过审计，已经资不抵债，其本身也仅有少量动产及货币资金，本次重整是由投资人注资，梧居公司本身资产并未减少，在此情况下，普通债权

所获得的清偿比例高于其在破产清算条件下的清偿比例；四、本次重整中，在完全清偿职工债权、所欠税收债权及所欠社保债权、医保债权后，将平均按照比例对普通债权本金在 15 万元以下的部分，按照不低于 30%的比例进行清偿，公平对待同一表决组的成员，且债权清偿顺序不违反《企业破产法》第一百一十三条的规定；五、经过重整，重整后梧居公司将继续运营 88 号商贸城，有利于商贸城的运营与维护，创造经济价值，化解社会矛盾，实现债务人社会价值最大化。

综上，管理人提交的申请符合法律规定，重整计划草案具有可行性与必要性，程序合法，同时最大限度的保护了各债权人的利益，经本院审判委员会讨论决定，依照《中华人民共和国企业破产法》第八十七条第二款、第三款之规定，裁定如下：

- 一、批准四川梧居商务服务有限公司重整计划草案；
- 二、终止四川梧居商务服务有限公司重整程序。

本裁定为终审裁定。

审 判 长 朱秋霞
审 判 员 廖万军

审 判 员 刘 苍

二〇二五年三月二十七日

法官 助理 李林艳
书 记 员 高乙力

附：《四川梧居商务服务有限公司重整计划草案》

四川梧居商务服务有限公司

重整计划草案

第一部分：特别说明

1.根据《企业破产法》第五十九条的规定，依法申报债权的债权人作为债权人会议成员，有权参加债权人会议，享有表决权。债权尚未确定的债权人，除人民法院能够为其行使表决权而临时确定债权额的外，不得行使表决权。

2.根据《企业破产法》第八十二条、第八十五条的规定，依照下列分类分组对本重整计划草案进行表决：职工债权组、普通债权组及出资人组。债权人根据人民法院裁定确认的或临时确认的债权性质及金额相对应的表决权数对重整计划草案进行分组表决。出资人组根据《公司法》及梧居公司章程对出资人权益调整方案进行表决。

3.根据《企业破产法》第八十四条第二款的规定，本重整计

划草案经出席债权人会议的同时表决组债权人过半数同意，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，各表决组均通过重整计划草案的，重整计划即为通过。

4.根据《企业破产法》第八十七条的规定，部分表决组未通过重整计划草案的，管理人可以同未通过重整计划草案的表决组协商。该表决组可以在协商后再表决一次。双方协商的结果不得损害其他表决组的利益。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，但重整计划草案符合《企业破产法》第八十七条规定的，管理人可以申请人民法院批准重整计划。

5.重整计划草案未获得通过且未依照《企业破产法》第八十七条规定获得批准，或者已通过的重整计划未获得批准的，人民法院应当裁定终止重整程序，并宣告梧居公司破产。

6.依据《企业破产法》第九十二条规定，经人民法院裁定批准的重整计划，对梧居公司和全体债权人均有约束力。债权人未依照企业破产法规定申报债权的，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。

7.依据《企业破产法》第九十三条的规定，梧居公司不能执行或者不执行重整计划的，人民法院经管理人或者利害关系人请求，应当裁定终止重整计划的执行，并宣告梧居公司破产。

8.在梧居公司第一次债权人会议上，管理人已提请债权人会议对梧居公司《重整计划草案》进行预表决。由于正式表决的《重整计划草案》相较于预表决的《重整计划草案》虽有修改但不会对债权人造成不利影响，因此，对梧居公司《重整计划草案》预表决表示同意的债权人的意见将视为重整程序中对重整计划草案进行表决的同意意见，无需再次表决。

第二部分：摘要

一、重整必要性及重整投资人

假设梧居公司按现有情况实施破产清算，由于梧居公司欠缺流动资金、对外应收债权能否成立以及是否能够收回具有很大不确定性，按《企业破产法》规定的清偿顺序，在优先支付或预留破产费用、共益债务后，管理人测算梧居公司债权人的受偿情况及比例如下：梧居公司所欠付的职工债权能够得到全部/部分清偿；梧居公司所欠付的税收债权、社保债权及医保债权能够得到部分清偿/无法得到清偿；梧居公司所欠普通债权，能够得到小部分清偿/无法得到清偿。

而通过破产重整程序，如梧居公司能够实现对“88号商贸城”继续进行物业管理及商业管理，有能够获取后期物业管理及商业管理收益的预期，一方面可以吸引意向投资人参与投资，额

外提供偿债资金；另一方面也可以维系“88号商贸城”整体运营、扩大招商引资，实现商铺业主资产的保值增值，提升债权人债权的清偿率。

经公开招募，梧居公司破产重整案的投资人为：四川佳居苑物业管理有限公司（以下简称“重整投资人”或投资人）。投资人成立于2018年6月份，经营范围包括物业管理，具备一定的项目管理经验。

二、如本重整计划能成功实施，则：

（一）梧居公司继续存续。

（二）重整投资人以全现金方式向梧居公司额外提供净偿债资金，保障普通债权人获得一定程度的保底清偿，重整投资人即获得出资人持有的梧居公司100%股权。梧居公司与商铺业主续约，继续进行“88号商贸城”的物业管理及商业管理，获取物业管理及商业管理收益（服务报酬）。梧居公司所获得投资人

的偿债资金与梧居公司现有的货币资金、对外应收债权等追收或处置所收回的款项，一并纳入偿债资金对债权人进行清偿。

（三）各类债权按下列方式得到清偿：

1.破产费用、共益债务按《企业破产法》的规定全额清偿；

2.债务人所欠职工债权以及所欠税款、社保及医保债权在人民法院批准重整计划草案后三个月内全额清偿；

3.对于普通债权中的本金部分，债权本金在 15 万元以下的部分，按照不低于 30%的比例进行清偿；债权本金超过 15 万元的部分，不在本重整计划中获得清偿。其中，商铺业主的债权本金的 30%参照人民法院裁定确认的无异议债权表（未经裁定的债权参照债权人会议资料中的债权表）中所备注的“租金本金三折金额”进行清偿。对于普通债权中的利息、违约金、迟延履行金等孳息债权不在本重整计划中获得清偿。由于银行类债权人对梧居公司所享有的债权金额较高，且梧居公司缺乏清偿能力，银行

类债权人依照本重整计划草案进行清偿后，可另行向其他连带债务人主张权益。

对于普通债权，债权本金在 15 万元以下的部分，按照不低于 30%的比例在重整计划通过后一年内分两次清偿，每次清偿 1/2。

4.特别条款：商铺业主同意本重整计划并按照本重整计划进行清偿的，不得再另行向其他连带债务人（含臻信公司）主张权利。

（四）商贸城经营得以维系

1.重整后的梧居公司需要与业主签订为期五年的《委托资产管理协议》。如债权人会议对本《重整计划草案》表决通过及或人民法院裁定批准本《重整计划草案》，则视为业主同意委托由投资人参与的梧居公司按照本重整计划草案管理本人的商铺。如后续运营过程中出现梧居公司根本违约的情形，商铺业主可自行

收回商铺、自行对外出租。

2.重整后的梧居公司继续受托管理业主商铺，向委托业主支付保底租金，收取相应物业管理费和商业管理费（服务报酬）。扣除物业管理费和商业管理费（服务报酬）的剩余租金部分，直接由业主收取或通过管理人账户收取，在人民法院及管理人的监督下支付给商铺业主（税费各自承担）。

（1）物业管理费。按目前的物业管理费标准，每平米物业管理费为 1.5 元至 2.5 元，商铺业主需要支付的物业管理费用的标准不变。

（2）受托管理资产（商铺）服务报酬。据了解，目前“88号商贸城”现有的商铺租金在 10-20 元之间，参照《委托资产管理协议》约定“根据乙方受托对外出租的《商铺租赁合同》实际收取的租金，业主与梧居公司按照 9：1 的比例分成，其中 90% 归业主所有，10% 归梧居公司所有作为受托管理资产的服务报

酬”，服务报酬的具体收取比例及方式为：

① 保底租金为 10 元/月/平方米，租金在 10-30（含）元/月/平方米区间的，收取租金 10% 作为服务报酬。

② 租金在 30-40（含）元/月/平方米区间的，收取租金 20% 作为服务报酬。

注：上述为重整计划核心内容的摘录，具体内容及文义以正文表述为准。

第三部分：正文

一、梧居公司的基本情况

（一）工商登记情况

四川梧居商务服务有限公司，成立于2017年11月23日，法定代表人：陈建国，注册资本：50万人民币，企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)。注册地址：四川省南充市营山县一环路南二段88号商贸城B1栋5楼10/11/12/13/14/15/16/17，经营范围：商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；物业管理；房地产经纪；房地产咨询；建筑物清洁服务；餐饮器具集中消毒服务；城市绿化管理；家政服务；日用百货销售；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；初级农产品收购；货物进出口；粮油仓储服务；农副产品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；国内货物运输代理；食用农产品批发；农、林、

牧、副、渔业专业机械的销售；农业机械销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

梧居公司工商登记的股东为：陈建国，持股比例 90%，对应注册资本 45 万元人民币；蒋新华，持股比例 10%，对应注册资本 5 万元人民币。

（二）经营情况

梧居公司目前仍处于持续经营中，有必要的工作人员，负责提供“88 号商贸城”的物业管理及部分商铺的商业管理服务。

（三）资产情况

根据目前调查了解到的情况，梧居公司名下无不动产，无商标、专利等知识产权登记，无车辆，存在少量动产及货币资金，有部分对外应收债权。此外，梧居公司持有四川天府臻信实业集团有限公司（简称“臻信公司”）30%的股权。具体资产情况详见《债务人财产状况报告》以及经管理人调查核实后公布的资产

状况补充说明。

由于营山县人民法院已于 2024 年 1 月 4 日裁定受理臻信公司的破产重整申请，目前破产重整程序正在进行中，结合臻信公司的资产、负债情况，对梧居公司所持有的臻信公司 30% 股权的估算价值为 0 元。

（四）负债情况

截至 2024 年 9 月 29 日，共有 412 户债权人向管理人申报 412 笔合计金额 44,563,374.65 元的债权。其中，经人民法院裁定确认的无异议债权有 384 户 384 笔，债权金额为 34,359,317.89 元；虽未经人民法院裁定确认，但经管理人初步审核确认的债权有 27 户 27 笔，债权金额合计为 2,288,470.24 元。以上 411 户 411 笔债权合计总金额为 36,647,788.13 元。另有 1 户债权人申报的 1 笔债权处于暂缓认定状态。债权金额的具体情况，以人民法院裁定确认的无异议债权金额为准。

经向社保机构调查以及向梧居公司管理层询问，梧居公司目前共有在岗员工 9 人。截止 2024 年 9 月底欠发工资约 12 万元，欠缴社保（医保）约 5 万元。如梧居公司进行破产清算，劳动合同应终止，还可能会产生经济补偿金等其他职工债权。职工债权的具体情况以管理人调查、公示的金额为准。

根据梧居公司的负债情况，尚有部分债权人未申报债权（如部分尚未申报债权的商铺业主）。若上述债权人及其他未知债权人申报债权，则按《企业破产法》及有关法律法规的规定处理。

（五）偿债能力分析

假设梧居公司按现有情况实施破产清算，按《企业破产法》规定的清偿顺序，在优先支付或预留破产费用、共益债务后，管理人测算梧居公司债权人的受偿情况及比例如下：梧居公司所欠付的职工债权能够得到全部/部分清偿；梧居公司所欠付的税收债权、社保债权及医保债权能够得到部分清偿/无法得到清偿；

梧居公司所欠普通债权，能够得到小部分清偿/无法得到清偿。

二、重整价值与重整模式

（一）重整价值

梧居公司负责“88号商贸城”的物业管理及部分商铺的商业管理工作，公司本身无不动产及车辆，属于轻资产运营的商业主体。梧居公司的重整价值在于利用其即将到期或尚未到期的受托管理权益，对“88号商贸城”继续进行物业管理、商业管理的营运价值。由重整后的梧居公司统一经营管理“88号商贸城”有如下优势：

1.增加市场经营管理的高效性。可以更加高效进行信息共享和协作，提高管理效率，吸引更多商家入驻。如每家业主单独各自管理商铺，会产生大量重复劳动，效率低下；部分商家（特别是需要同时承租多处商铺的商家）如需同时和多户业主对接，沟通成本提高，经营风险增大，导致商家不敢入驻或选择压价入驻。

2.优化资源的利用。通过统一的经营管理，可以更加有效地进行资源的调配和利用，使得资源得到最大化的利用，降低成本提高盈利能力。单个的业主则不具备这种协调优化资源的条件和能力。

3.使市场定位更加具有战略性，提高市场整体竞争力。单个的业主基于自身利益考量，目光短视缺乏宏观布局，不具备综合竞争能力。

4.使市场能够可持续性发展。统一经营市场，避免业主各自为阵，使市场发展具有可持续性。

在梧居公司进行破产清算的状态下，普通债权人的债权清偿率为零或清偿率很低。而通过破产重整程序，如梧居公司能够实现“88号商贸城”继续进行物业管理及商业管理，有能够获取后期物业管理及商业管理收益的预期，一方面可以吸引投资人参与投资，提供偿债资金；另一方面也可以维系“88号商贸城”

整体运营、扩大招商引资，实现商铺业主资产的保值增值，提升债权人债权的清偿率。

（二）重整模式

投资人以全现金方式向梧居公司提供净偿债资金，保证梧居公司债权人能够按照《重整计划草案》债权受偿方案所载明的受偿比例获得保底清偿，偿债资金需在债权受偿方案载明的支付节点前支付到位，投资人即获得出资人持有的梧居公司 100% 股权。梧居公司与商铺业主续约，继续进行“88 号商贸城”的物业管理及商业管理，获取物业管理及商业管理收益（服务报酬）。梧居公司所获得投资人的偿债资金，与梧居公司现有的货币资金、对外应收债权所收回的款项等，一并纳入偿债资金对债权人进行清偿。

三、出资人权益调整方案

（一）出资人权益调整的必要性

根据梧居公司目前的资产、负债情况，梧居公司已严重资不抵债，如破产清算，现有资产远不足以清偿普通债权，无剩余资产向出资人分配，出资人权益为负。结合本次重整计划草案，普通债权尚不能得到全额清偿，出资人权益应当调整为零。

（二）出资人组构成

根据《企业破产法》第八十五条第二款规定，重整计划涉及出资人权益调整事项的，应当设出资人组对该事项进行表决。梧居公司出资人组由梧居公司工商登记信息显示股东陈建国、蒋新华组成。根据《企业破产法》、《公司法》的相关规定，出资人组表决通过出资人权益调整方案的标准为：出资人组参会并表决同意的出资人所代表的表决权额占全体出资人表决权总额的三分之二以上。根据梧居公司章程，出资人的表决权额即出资人的出资份额。

（三）出资人权益调整的方式与结果

1.调整范围。梧居公司登记的股东及其名下 100%的股权。

上述股东自破产受理至重整计划出资人权益调整方案实施完毕前，因交易或非交易导致持股情况发生变动的，出资人权益调整方案的效力及于其股权的承继人及/或受让人。

2.调整方式。陈建国、蒋新华以零元对价向重整投资人让渡其所持有的梧居公司的全部股权，并配合完成股权过户。若陈建国、蒋新华持有的梧居公司的股权存在被质押或查封、冻结的，相关债权人需配合办理梧居公司股东所持有的股权涤除质押登记或解除保全措施的手续。若出资人及相关债权人拒不配合或无法配合，梧居公司或管理人可暂缓依据《重整计划草案》对相关债权人清偿债权，或在前述期限届满后向人民法院申请出具协助执行文书。

四、债权分类及调整方案

（一）职工债权

梧居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，属于职工债权，不必申报，由管理人调查后列出清单并予以公示。梧居公司所欠职工债权全额清偿，不作调整，具体金额以管理人公示金额为准。

（二）税款债权和社保、医保债权

税款债权方面，国家税务总局营山县税务局已向管理人提交“暂无法计算”的申报意见。梧居公司欠付的税款债权将在国家税务总局营山县税务局补充申报债权后，以经债权人会议核查、债务人核对并经人民法院裁定确认的无异议债权金额为准。梧居公司所欠税收债权全额清偿，不作调整。

社保、医保债权方面，管理人尚未接到社保、医保部门的债权申报。梧居公司欠付的社保、医保债权将在社保、医保部门申

报后，以经债权人会议核查、债务人核对并经人民法院裁定确认的无异议债权金额为准。梧居公司所欠社保债权、医保债权全额清偿，不作调整。

（三）普通债权

对于普通债权中的本金部分，债权本金在 15 万元以下的部分，按照不低于 30%的比例进行清偿；债权本金超过 15 万元的部分，不在本重整计划中获得清偿。其中，商铺业主的债权本金的 30%参照人民法院裁定确认的无异议债权表（未经裁定的债权参照债权人会议资料中的债权表）中所备注的“租金本金三折金额”进行清偿。对于普通债权中的利息、违约金、迟延履行金等孳息债权不在本重整计划中获得清偿。由于银行类债权人对梧居公司所享有的债权金额较高，且梧居公司缺乏清偿能力，银行类债权人依照本重整计划草案进行清偿后，可另行向其他连带债务人主张权益。

（四）预留资金

由于可能存在未向管理人申报但受法律保护的债权，以及管理人后续执行职务还将产生相应费用，故综合本案实际情况，管理人预留资金 100 万元。未申报但受法律保护的债权在满足受偿条件后有权按照本重整计划规定的同类债权的清偿条件行使权利。预留资金自重整计划执行完毕公告之日起满六个月，潜在债权人仍未行使权利的，预留的资金将在扣除破产费用、共益债务等费用后按照普通债权组的清偿规则按比例向普通债权组的债权人补充分配。

五、债权受偿方案

经人民法院裁定确认或公示无异议的债权将按照以下方案进行清偿：

- 1.破产费用、共益债务按《企业破产法》的规定全额清偿；
- 2.债务人所欠职工债权以及所欠税款、社保及医保债权在人

民法院批准重整计划草案后三个月内全额清偿；

3.对于普通债权，债权本金在 15 万元以下的部分，按照不低于 30%的比例在重整计划通过后一年内分两次清偿，每次清偿 1/2。

特别条款：商铺业主同意本重整计划并按照本重整计划进行清偿的，不得再另行向其他连带债务人（含臻信公司）主张权利。

六、经营方案

除偿债资金外，重整投资人向梧居公司另行投入营运资金，用于市场提档升级、环境整治，以提高市场的入驻率。再通过收取物管费、服务报酬来运营公司，具体方案如下：

（一）为能持续、有价值运营“88 号商贸城”，重整后的梧居公司需要与业主签订为期五年的《委托资产管理协议》。如债权人会议对本《重整计划草案》表决通过及或人民法院裁定批准本《重整计划草案》，则视为业主同意委托由投资人参与的梧

居公司按照本重整计划草案管理本人的商铺。如后续运营过程中出现梧居公司根本违约的情形，商铺业主可自行收回商铺、自行对外出租。

(二)重整后的梧居公司继续受托管理业主商铺，向委托业主支付保底租金，收取相应物业管理费和商业管理费（服务报酬）。扣除物业管理费和商业管理费（服务报酬）的剩余租金部分，直接由业主收取或通过管理人账户收取，在人民法院及管理人的监督下支付给商铺业主（税费各自承担）。

1.物业管理费。按目前的物业管理费标准，每平方米物业管理费为 1.5 元至 2.5 元，如通过对市场提档升级增加入驻率，收取的物业管理费预计每年可超过 200 万元，该资金足以发放员工工资、支付运营成本。商铺业主需要支付的物业管理费用的标准不变。

2.受托管理资产（商铺）服务报酬。据了解，目前“88 号商

贸城”现有的商铺租金在 10-20 元之间，参照《委托资产管理协议》约定“根据乙方受托对外出租的《商铺租赁合同》实际收取的租金，业主与梧居公司按照 9：1 的比例分成，其中 90%归业主所有，10%归梧居公司所有作为受托管理资产的服务报酬”，受托方收取租金的 10%作为受托管理资产的服务报酬，预计每年可收取服务报酬约 74 万元。此外，为鼓励新的投资人入场后加大资金投入，提升商贸城品质及竞争力，进一步提升租金收入水平，对于增值部分的租金收益，可以适当提高服务报酬的收取比例。综上，服务报酬的具体收取比例及方式为：

（1）保底租金为 10 元/月/平方米，租金在 10-30（含）元/月/平方米区间的，收取租金 10%作为服务报酬。

（2）租金在 30-40（含）元/月/平方米区间的，收取租金 20%作为服务报酬。

（三）截至目前，在投资人的前期参与下，投资人、梧居公司已与 248 户业主续签了《委托资产管理协议》，投资人已按照

协议约定，基本完成已续签的 248 户业主的欠付租金及后续租金的垫付/支付工作。

七、重整计划的执行

（一）执行主体

根据《企业破产法》的规定，经法院裁定批准的重整计划由债务人负责执行，即梧居公司为重整计划的执行主体。

（二）执行期限

重整计划执行期限自人民法院裁定批准重整计划之日起 12 个月。

（三）执行期限的延长

如非梧居公司或重整投资人原因，致使本重整计划相关事项无法在上述期限内执行完毕，梧居公司或管理人应于执行期限届满前 15 日，向法院提交延长重整计划执行期限的申请，并根据法院批准的执行期限继续执行。如本重整计划执行期限届满仍未执行完毕，且管理人或梧居公司所提交的关于延长重整计划执行

期限的申请未能获得法院的批准,管理人或利害关系人有权向法院申请终止梧居公司重整计划执行并宣告梧居公司破产。若本重整计划提前执行完毕的,重整计划执行期限在执行完毕之日届满。

(四) 执行完毕的标准

自下列条件全部满足之日起,视为重整计划已执行完毕:

- 1.梧居公司全部股权已变更登记至重整投资人名下;
- 2.破产费用、共益债务已根据重整计划支付或预留完毕;
- 3.审查确认的债权已根据重整计划得到清偿或提存。

(五) 执行完毕的效力

按照本重整计划减免的债务,自重整计划执行完毕时起,梧居公司不再承担任何清偿责任。商铺业主同意本重整计划并按照本重整计划进行清偿的,不得再另行向其他连带债务人(含臻信公司)主张权利。

(六) 不能执行的后果

梧居公司在重整计划执行期限内不执行或不能执行重整计划，管理人或者利害关系人有权请求人民法院裁定终止重整计划的执行，并宣告梧居公司破产。

八、重整计划的监督

（一）监督主体

根据《企业破产法》的规定，自人民法院裁定批准重整计划草案之日起，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。

（二）监督期限

重整计划执行的监督期与重整计划执行期相同。若梧居公司申请延长执行期限的，管理人亦将申请延长监督期限。若本重整计划提前执行完毕的，重整计划执行的监督期限在执行完毕之日届满。

（三）监督职责

重整计划监督期内，梧居公司应于每月 25 日前向管理人报告重整计划执行情况和公司财务状况。若出现影响重整计划执行的重大事项时，梧居公司应立即向管理人报告。管理人有权根据监督需要，随时抽查梧居公司情况，梧居公司应予以配合。重整计划监督期届满时，管理人将向人民法院提交监督报告，自监督报告提交之日起，管理人的监督职责终止。

（四）监督期限的延长

根据重整计划执行的实际情况，需要延长重整计划的监督期限的，则管理人将向人民法院提交延长重整计划执行监督期限的申请，并根据法院批准的期限继续履行监督职责。

（五）具体监督措施

1. 公章的管理与监督

为更有力地监督梧居公司严格执行重整计划，在人民法院裁定批准重整计划后，梧居公司印章继续由管理人保管，暂不移交

给梧居公司。梧居公司在需要使用印章时需由管理人审核登记。

梧居公司如向管理人虚假陈述、虚构交易或提供虚假材料的，由梧居公司自行承担由此产生的民事、行政及刑事后果。

2.人事任免与监督

(1) 在重整计划期间，如公司董事、监事及其他管理人员发生变动，需提前 15 日报管理人审批；否则，不发生变动效力。

(2) 重整期间，公司出资人不得请求投资收益分配。

3.资金的使用与监督

在人民法院裁定受理破产重整申请后，投资人支付的重整资金、已收租金等收入汇入管理人账户。对上述资金的使用，梧居公司需制定严格具体的支出计划，并由管理人监督执行。梧居公司须在每一季度终结之日起 10 日内向管理人汇报该季度资金的支出、收入及还款情况。

4.重大事项的报告与审批

(1) 在重整计划执行期间，如发生对重整计划的执行及债权人利益有较大影响的重大事件时，公司必须立即报管理人，并说明事件的起因、目前的状态和可能发生的影响。

前款所称重大事件包括但不限于：

- ①公司发生重大债务和未能清偿到期重大债务的违约情况，或者发生重大赔偿责任。
- ②公司发生重大亏损或其他重大损失。
- ③公司生产经营的外部条件发生重大变化。
- ④董事、监事、高级管理人员无法履行职责。
- ⑤涉及公司的重大诉讼、仲裁，股东会、董事会决议被依法撤销或者宣告无效。
- ⑥主要资产被查封、扣押、冻结或被抵押、质押。
- ⑦主要或部分业务陷入停顿。
- ⑧管理人认为应当及时汇报的其他情形。

(2) 在重整计划期间，如可能发生对重整计划的执行及债权人利益有较大影响的重大行为时，公司必须在该行为发生前10日内报管理人审批，未经管理人审核与批准公司无权进行有关行为。

前款所称重大行为包括但不限于：

①公司的重大投资行为、重大的购置资产的决定及股权转让行为。

②公司订立重要合同，可能对公司的资产、负债、权益和经营成果产生重要影响。

③涉及土地、房屋等不动产权益转让。

④借款。

⑤对外提供担保。

⑥放弃权利。

⑦管理人认为应当审批的其他行为。

5.定期汇报与监督

在重整期间，梧居公司应于每月 25 日前向管理人报告重整计划执行情况和公司财务状况。梧居公司必须在每季度终结后 15 日内向管理人提交季度报告，并在每一会计年度终结后 30 日内向管理人提交年度报告。前述报告应当记载以下内容：

- (1) 重整计划的执行情况。
- (2) 债务人财务状况。
- (3) 董事、监事、高级管理人任职及变动情况
- (4) 董事会报告。
- (5) 报告期内重大事件、行为及对公司的影响。
- (6) 管理人认为应当报告的其他事项。

在重整监督期限内，在征得人民法院同意后，管理人有权根据重整计划执行的实际情况制定具体监督措施与计划。在重整计划执行期限内，如因公司的行为致使管理人无法执行职务，或者

公司不能执行、不执行重整计划的，根据《中华人民共和国企业破产法》第 93 条的规定，管理人将申请人民法院裁定终止重整计划的执行，并宣告公司破产。

为保证整个重整计划执行期间都在管理人的监督之下，给债权人以信任感和安全感，重整计划执行的监督期限与重整计划的执行期限相一致，即 12 个月，自人民法院裁定批准重整计划之日起算。监督期限内，如公司恢复自行经营能力，公司可以向法院提前终止重整监督程序，独立经营。

九、其他事项的说明

（一）关于重整计划生效的条件

本重整计划在依据《企业破产法》第八十四条至第八十七条相关规定，由各表决组通过并经法院裁定批准后生效，或各表决权组表决虽未通过但经申请法院裁定批准后生效。

（二）关于重整计划的效力

本重整计划经法院裁定批准后，对梧居公司的全体债权人等均有法律约束力。本重整计划对相关方权利义务的规定，其效力及于该项权利义务的承继方或受让方。

四川梧居商务服务有限公司管理人

二〇二四年九月二十九日