

江苏省阜宁县人民法院 民事裁定书

(2020)苏0923破5号

申请人：新苏置业（阜宁）有限公司管理人。

2023年10月7日，新苏置业（阜宁）有限公司管理人向本院提出申请，称新苏置业（阜宁）有限公司债权人会议依法对《新苏置业（阜宁）有限公司重整计划（草案）》进行分组表决，各表决组的债权人均过半数同意重整计划草案，并且其所代表的债权额均占该组债权总额的三分之二以上，请求本院批准重整计划（附后）。

本院查明：2023年9月28日，新苏置业（阜宁）有限公司第二次债权人会议以非现场方式召开，债权人会议依法对《新苏置业（阜宁）有限公司重整计划（草案）》进行分组表决，其中：优先债权组债权人8家，表决通过破产重整计划草案的债权人占参会人数的100%，所代表的债权额占该组债权总额的100%；职工债权组债权人24家，表决通过破产重整计划草案的债权人占参会人数的100%，所代表的债权额占该组债权总额的100%；税款债权组债权人1家，表决通过破产重整计划草案的债权人占参会人数的100%，所代表的债权额占该组债权总额的100%；购房类债权组债权人162家，表决通过破产重整计划草案的债权人占参会人数的100%，所代表的债权额占该组债权总额的99.12%；普通债权组债权人55家，表决通过破产重整计划草案的债权人占参会人数的98.15%，所代表的债权额占该组债权总额的99.87%。上述参

会的同一表决组的债权人均过半数同意重整计划草案，并且其所代表的债权额均占该组债权总额的三分之二以上，各债权组均表决通过了重整计划草案。

本院认为，新苏置业（阜宁）有限公司破产重整一案，各债权组出席会议的债权人均过半数同意重整计划草案，并且所代表的债权额均占该组组表决债权总额的三分之二以上，则该重整计划草案已获各表决通过，故管理人申请本院批准该重整计划符合法律规定，应予准许。依照《中华人民共和国企业破产法》第八十六条规定，裁定如下：

- 一、批准新苏置业（阜宁）有限公司重整计划；
 - 二、终止新苏置业（阜宁）有限公司重整程序。
- 本裁定自即日起生效。

审 判 长 周 剑
审 判 员 陈 勇
审 判 员 梁晓婷

二〇二三年十月二十三日

书 记 员 吴 迪

附：新苏置业（阜宁）有限公司重整计划（草案）

新苏置业（阜宁）有限公司重整计划（草案）

一、新苏置业（阜宁）有限公司基本情况

（一）设立情况

新苏置业（阜宁）有限公司（下称新苏置业）成立于 2012 年 9 月 13 日，注册资本为 10000 万元人民币，社会统一信用代码证 91320923053501749H，登记机关为阜宁县市场监督管理局，住所地在阜宁县上海路 409 号。法定代表人为吴志春，担任执行董事兼总经理职务。公司股权结构为股东二名，其中股东管星华认缴注册资本 9000 万人民币，股权比例为 90%；股东苏州狮山客栈有限公司认缴注册资本 1000 万人民币，股权比例为 10%。根据相关会计师事务所验资报告，股东管星华认缴出资 9000 万元已到位；股东苏州狮山客栈有限公司认缴注册资本 1000 万，到位 100 万元，剩余 900 万元尚未实际到位。

（二）经营情况

新苏置业投资的阜宁新苏国际生活广场，是阜宁大型的商业综合体，项目建筑总面积为 161254.92 平方米，地上 29 层，地下 2 层。目前已经完成地下二层、地上五层建筑部分工程量。由于公司经营不善，资金链断裂，引发债务危机。在建工程处于停工状态，搁置多年未能竣工，大量房产（规划建设中）及项目土地被法院、公安机关查

封保全无法销售，项目陷入停滞状态。

（三）重整程序情况

2020年9月4日，阜宁县人民法院根据债权人江苏弘盛建设工程有限公司申请，作出（2020）苏0923破申5号民事裁定书，裁定受理对新苏置业的破产重整申请。2020年10月28日，阜宁县人民法院经选任指定江苏一正律师事务所担任新苏置业破产重整案管理人，并向管理人送达了（2020）苏0923破5号决定书。同日阜宁县人民法院作出（2020）苏0923破5号公告，要求新苏置业债权人应于2021年1月28日前向新苏置业管理人申报债权，新苏置业的债务人或者财产持有人应当向新苏置业管理人清偿债务或交付财产。新苏置业的股东、实际控制人、董事、理事等执行机构或者决策机构的成员以及其他法律、法规规定的清算义务人应配合新苏置业管理人开展各项工作，否则应依法承担相应的法律责任。此后，管理人依法有序开展各项工作。

2021年4月9日，阜宁县人民法院主持召开了新苏置业破产重整第一次债权人会议，会议通过了各项议程。

二、负债情况

截止目前，新苏置业能够确认的债权如下：

1、建设工程优先债权

申报债权6家，申报金额合计340017100.14元，认定优先债权6家，总额为163806441.61元，认定普通债权5家，总额为175183694.53元。

2、对特定财产享有抵押担保债权 2 家，申报金额 117187935.77 元，认定 2 家，总额 102809602.08 元。其中认定抵押优先受偿债权 2 家，总额为 85390320.51 元。

3、职工债权

2021 年 3 月 2 日，管理人在新苏置业阜宁项目外墙对职工债权情况进行了公示，《公示》载明共 24 名职工合计债权金额 3577327.47 元，此后管理人收到债权人就上述《公示》提出的异议，管理人暂预留上述 24 名职工合计债权金额 3577327.47 元，暂不作调整。

4、税款债权

申报税款债权金额 218512.36 元，认定金额 218512.36 元。

5、购房类债权

申报 166 家，申报金额为 350582255.21 元，确认购房类债权 162 家，总额为 224412746.15 元。

6、普通债权

(1) 民间借贷、金融借款申报 38 家，申报金额合计 907532467.56 元；确认债权 33 家，总额为 813311619.83 元。其中认定抵押优先受偿债权 2 家，总额为 85390320.51 元；认定普通债权 33 家，总额为 729300299.32 元。

(2) 其他普通债权申报 19 家，申报金额合计 314757422.90 元，认定债权 16 家，总额为 153837522.40 元。

上述认定债权总额共计人民币 1534347864.35 元。

三、资产情况

管理人根据不动产登记中心调取的资料,对照新苏置业记账凭证、国有土地使用权出让合同、施工合同等资料,结合新苏置业工作人员提供的信息,并经过管理人现场查看,新苏置业现有资产如下:

(一) 新苏置业名下国有土地使用权

新苏置业已取得阜国用(2013)第008303号国有土地使用证书,土地使用权面积30104.7平方米,土地用途为批发零售用地,2012年4月16日,出让总价为8020万元,土地契税2753667元,均已交纳,并取得阜宁县住房和城乡建设局颁发的地字第370923201300005号建设用地规划许可证。

(二) 在建工程

2014年1月3日,阜宁县住房和城乡建设局颁发320923020140001号建筑工程施工许可证,项目建设商贸城一座,主体为29层,裙楼5层,建筑总面积为161254.92平方米,均为商业用房,其中,地上119457.92平方米,地下面积为41797.4平方米。总高度为103.25米,目前现场基本完成地下二层,地上五层主体建筑的部分工程。

四、房地产网签销售情况、抵押情况、查封情况

(一) 2014年1月8日,阜宁县房产管理局向新苏置业颁发了阜宁房预字(2014)第001号阜宁城市商品房预售许可证,新苏置业房屋网签销售情况如下:

新苏置业共拟建有公寓864套、商铺959套,根据管理人调取的网签登记信息,共签订394份合同,已网签908套【公寓578套(含

代持 363 套)，剩余 664 套可供销售、商铺 330 套（含代持的 4 套），各层网签情况，分别为：负一层网签 29 套、剩余 398 套 一楼网签 127 套、剩余 65 套；二楼网签 165 套；三楼网签 7 套、剩余 158 套，四楼五楼网签 7 套，剩余 3 套】。对于代持网签，本重整计划通过后，管理人将依法申请撤销网签。

经管理人初步测算统计，存量房（包括代持网签、无效抵押）情况为：1 层至 5 层非公寓类存量房 333 套，建筑面积 78045.51 平方米；6-29 层公寓类存量房 664 套，建筑面积 29225.74 平方米；负一层商铺 422 套，建筑面积 10911.7 平方米。上述存量房销售总价预估为 1319184404 元。（以最终实现销售价为准）

（二）新苏置业经营过程中，有如下房地产、在建工程抵押登记情况

经管理人向阜宁县不动产交易中心查询债务人的不动产登记情况，取得《不动产单元登记情况》1 份，查明债务人名下国有土地（不动产权证号阜国用（2013）第 008303 号），坐落于阜宁县阜城镇孙桥村五组常州路西、长春路北，面积为 30104.70 平米，另有基本完成的地下二层、地上五层主体建筑的工程，具体抵押情况如下：

1、2014 年 1 月 28 日将该土地抵押给苏州市吴中区香山农村小额贷款有限公司，不动产登记证明号：阜他项（2014）第 000302 号，抵押金额为 4200 万元，抵押期限为 2014 年 2 月 28 日至 2014 年 7 月 25 日。

2、2014年6月11日将该土地抵押给华澳国际信托有限公司，不动产登记证明号：阜他项（2014）第000622号，抵押金额为16000万元，抵押期限为2014年6月11日至2014年7月24日。

3、（1）2014年8月20日，新苏置业为阜宁新苏国际购物中心有限公司与江苏银行阜宁支行的贷款，与江苏银行阜宁支行签定《最高额抵押合同》，自愿以其公司所有的位于阜宁县阜城镇常州路西、长春路北新苏国际生活广场S1-12室、S1-15室、S1-16室、S1-17室、S1-62室、S1-63室、S1-64室、S1-65室、S1-66室、S1-67室、S3-125室、S3-158室在建工程为阜宁新苏国际购物中心有限公司2014年8月20日至2015年8月6日与江苏银行阜宁支行的借款800万元提供抵押担保，并依法办理了抵押登记证明手续（阜房建阜城字第20140010号）。

（2）2015年3月16日，新苏置业为阜宁新苏国际购物中心有限公司与江苏银行阜宁支行的贷款，与江苏银行阜宁支行签定《最高额抵押合同》，自愿以其公司所有的位于阜宁县阜城镇常州路西、长春路北新苏国际生活广场S1-218室、S1-228室在建工程为阜宁新苏国际购物中心有限公司2015年3月16日至2016年5月26日的借款1500万元提供抵押担保，并依法办理了抵押登记证明手续（阜房建阜城字第20150012号）。

对于上述房地产、在建工程抵押情况，本重整计划通过后，根据销售情况和抵押权人实现抵押权处置需要，管理人将依法申请人民法

院向有关部门发出裁定要求协助办理解押手续。

（三）新苏置业经营过程中，其房地产、在建工程被法院、公安机关查封情况（具体情况详见相关法律文书）

1、2017年12月27日，江苏银行申请阜宁县人民法院执行债务人，【（2017）苏0923执2299号之一】冻结查封；

2、2018年6月11日，苏州市相城区永大小贷有限公司申请吴中区区人民法院执行债务人，【（2016）苏0506执956号之一】裁定书冻结查封；

3、2019年2月10日，因新苏置业法定代表人吴志春涉嫌非法吸收公众存款，深州市福田区公安分局对债务人作出【深公福封通字（2019）14号】裁定书冻结查封；

4、2019年11月13日，苏州市吴中区香山小贷有限公司申请吴中区区人民法院执行债务人，【（2016）苏0506执9896号】裁定书冻结查封；

5、2019年12月13日，苏州市相城区永大小贷有限公司申请相城区区人民法院执行债务人，【（2015）相执字第3140号之一】裁定书冻结查封；

6、2020年7月8日，魏阳申请阜宁县人民法院执行债务人，【（2020）苏0923执890号】冻结查封。

对于上述房地产、在建工程查封情况，本重整计划通过后，根据

销售和债务人财产变现需要，管理人将依法申请人民法院解除查封。

五、破产清算状态下债权清偿比例预测

根据《企业破产法》规定，新苏置业重整计划如未获通过，法院可裁定终止破产重整程序，并宣告新苏置业破产清算。新苏置业一旦进入破产清算程序，资产只能通过拍卖方式处置。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》，司法网拍第一次起拍价可以为评估值或市场价的 70%，第一次拍卖流拍后的起拍价可为前次拍卖价的 80%，考虑到大型在建工程的市场承接能力，整体拍卖过程中往往面临多轮流拍，故变现率暂以 56% 预估。综上，对比 100% 变现率，模拟新苏置业破产清算状态下的清偿比例如下：

单位（元）

项目	如按 100% 变现率预测可清偿数额	如按 56% 变现率预测可清偿数额
资产现状的评估值 (土地价值+在建工程评估值)	土地出让金 80200000 (以最终评估为准) + 土地契税 2753667 + 在建工程 233530500, 合计 316484167	土地出让金 80200000 (以最终评估为准) + 土地契税 2753667 + 在建工程 233530500, 合计 316484167
预计可回收资金	316484167	1.8 亿
减：破产费用、共益债务及管理人报酬	暂未计算	暂未计算
暂预提 12% 税款	37978100.04	28800000.00
深圳市刑事判决书刑事执行款	50984188.71	50984188.71
可供用于清偿债权的偿债资金	227521878.25	100215811.29

清算状态债权清偿顺序

建设工程优先债权 163,806,441.61	163806441.61	100215811.29
抵押担保债权 85,390,320.51	68102040.95	0
职工债权 3577327.47	0	0
税款债权 218512.36	0	0
购房类债权 224,412,746.15	0	0
普通债权 1056942516.25	0	0

注：如重整不成功，进入破产清算程序，按 100% 变现率变现财产，除工程款优先权及部分抵押担保债权 (85,390,320.51 * 79.75% = 68102040.95) 得到清偿外，

其他债权清偿率均为 0；按 56%变现率变现财产，除部分工程款优先权得到清偿外，其他债权清偿率均为 0。

根据上述预测，如果拍卖清算，债务人财产变现价值较低，事实上，上述破产清算状态下可回收资产额是建立在预计二轮拍卖成交的基础上，若二轮拍卖仍然流拍，资产价值将进一步降低，不仅普通债权无法清偿，优先债权的清偿比例也会进一步下降。

六、重整续建计划

（一）重整续建初步融资建设计划

鉴于清算状态下优先债权、普通债权清偿率过低，普通债权清偿率可能为零，为使资产增值，保障债权人清偿利益最大化，新苏国际生活广场项目需要开展工程续建工作，使规划建设的房屋能够竣工验收交付并具备办证条件，使破产财产增值保值。因建设工程的续建、房地产销售、办证等需要启动资金和缴纳税款、规费等费用。在本重整计划通过后，管理人将继续公开招募投资人引进投资，拟向金融机构、房地产投资公司等以不高于 8%/年的融资成本，筹措约 3.6 亿元（实际资金需求以达到续建至竣工状态为准）建设资金，建议政府部门积极推动国资平台公司参与，以完成工程续建计划，重整投资人招募期限暂定为 6 个月。

经法院批准本重整计划后，管理人将协调有关部门和单位进行前期工程质量的验收和鉴定，委托符合条件的建筑公司进行续建。续建方需在具备开工条件后的 12 月的建设周期内完成建设并达到竣工验收、交付使用的状态，最大限度的节约时间成本。续建资金到位及重

整投资人续建方进场后， 管理人拟成立工程项目组， 并聘请专业人员参加， 监管工程续建， 防范风险。除监理单位外， 管理人还将委托具备法定资质的工程审计机构同步跟踪审计， 确保工程成本的合法、合理， 使续建目标得到顺利实现。

（二）重整续建初步经营销售计划

经法院批准重整计划后， 管理人将适时召开债权人委员会， 研究确定聘请专业销售公司销售房产， 加快资金回笼周期， 以节约融资成本。

（三）重整续建成功后债权清偿比例预测

根据新苏置业原财务人员按当时销售行情价格测算， 新苏置业在建工程续建成功后资产市场最高预估值约为 1319184404 元， 实际资产价值按照 85%比例测算暂估为 1121306743.40 元（最终以市场销售为准）。相较于现状价值而言， 经过续建后房地产有很大增值。经过续建， 优先债权、 职工债权、 税款债权、 部分普通购房者的利益可以得到保障， 普通债权也可能达到一定比例清偿的状态。具体清偿率， 在续建成功状态下模拟清偿情况如下：

单位（元）

项目	可清偿数额	清偿率
续建后期销售资产价值+前期销售资产应收款	1121306743.40 +13337013=1134643756.40	
减：破产费用及共益债务、管理人报酬	暂未计算	
减：续建工程价款优先债权（包括暂定共益债务的重整投资人部分权益）	3.6亿+8%年利息（暂计2年） =417600000.00	100%
可供用于清偿债权的偿债资金	745843756.4	
暂预提12%税款、建设经营销售团队工资1000万	134556809.21 +10000000= 144556809.21	
预提深圳市刑事判决书刑事执行款50984188.71	50984188.71	100%
减：工程款优先债权163806441.61	163806441.61	100%
减：抵押担保债权85390320.51	85390320.51	100%
减：职工债权清偿金额（预提）3577327.47	3577327.47	100%
减：税款债权清偿金额218512.36	218512.36	100%
预留未申报普通债权金额30000000	30000000	100%

购房债权 224,412,746.15	224,412,746.15	100%
普通债权 1056942516.25	238510156.53	22.5%

注：如重整成功，建设工程优先债权、抵押担保债权、职工债权、税款债权、购房债权清偿率预测可达 100%；普通债权清偿率预测可达 22.5%。暂未计算地下二层车位财产可能变现的价值。

七、债权调整方案

根据《企业破产法》规定，结合新苏置业债权实际情况，新苏置业债权人会议表决重整计划草案将分为优先债权组、职工债权组、税款债权组、普通债权组（该组分设购房类债权组、民间借贷和金融借款及其他普通债权组）4 组进行表决。债权既包括有优先债权又包括普通债权的债权人，表决时一次行使表决权，同时其普通债权表决额进入普通债权表决总额，重整情况下债权调整情况如下：

（一）建设工程债权 6 家，其中优先金额合计 163806441.61 元，不作调整。

（1）冶金工业部华东勘查基础工程总公司 75682754.84 元，其余普通债权金额 76438924.87 元；

（2）无锡轻大建筑设计研究院有限公司 2910000.00 元（鉴于无锡轻大建筑设计研究院有限公司补充申报工程款优先权，该部分债权已从普通债权性质调整为工程款优先债权性质），其余普通债权金额 1094651.00 元；

（3）伏爱亮 7450000.00 元，其余普通债权金额 6,500,000.00 元；

（4）江苏弘盛建设工程集团有限公司 72898762.42 元，其余普

通债权金额 90767080.00 元；

(5) 江苏盐工百信工程技术研究院有限公司 478320.00 元，其余普通债权金额 383038.66 元；

(6) 上海万邦建筑服务有限公司 4386604.35 元。

(二) 抵押担保债权 2 家合计 85390320.51 元。

(1) 苏州市吴中区香山农村小额贷款有限公司 51733933.33 元；

(2) 苏州资产管理有限公司 33656387.18 元（经苏州资产管理有限公司债权确认诉讼，阜宁县人民法院判决，苏州资产管理有限公司抵押担保优先债权金额从原 65454002.44 元调整为 33656387.18 元，其相应普通债权金额亦作调整）。

(三) 税款债权 1 家

国家税务总局阜宁县税务局税款债权 218512.36 元，不作调整。

(四) 职工债权 24 人

2021 年 3 月 2 日，管理人对职工债权情况进行了公示，公示共 24 名职工合计债权金额 3577327.47 元，此后管理人收到债权人就上述《公示》提出的异议，管理人暂预留上述 24 名职工合计债权金额 3577327.47 元，暂不作调整。

(五) 购房类债权

购房类债权共 162 家，总额为 224412746.15 元，本重整计划草案拟对符合消费性购房条件的购房类债权予以调整。

(六) 普通债权

普通债权 55 家，认定普通债权总额 1056942516.25 元，暂不作

调整。

对于购房类债权，因涉及购房户人数较多，根据最高院有关司法解释精神，应当依法保护消费性购房者合法权益，调整平衡消费性购房者与房屋抵押物权人的利益，本破产重整案计划拟将该部分债权通过交付房屋方式予以优先考虑清偿，同时购房户需补足未缴纳房款、放弃逾期交房违约责任追究及履行颁证过户纳税等相关义务。

八、出资人权益调整

按照目前的资产和负债状况，新苏置业如不予重整已资不抵债，因此，出资人权益暂调整为0。由此，出资人不参加重整计划草案的会议表决，根据重整计划实施情况需要，重整投资人如提出要求通过股权转让方式控制重整企业经营并作为投资必备条件的，管理人将依法处理。

九、债权清偿方案

根据重整状态下预测的结果，按《企业破产法》规定的清偿顺序，债权人的清偿方案如下：

在首先支付破产费用、共益债务及管理人报酬后，如重整成功，可优先清偿优先权建设工程价款金额，其余普通债权金额根据重整实际收益情况适当比例清偿；如重整失败，对其承建的工程部分按照清算变卖实际价款按比例清偿。

1、建设工程优先债权：

163806441.61 元，建设工程款优先权 100%受偿。

2、特定财产抵押担保债权：

特定财产抵押担保债权 85390320.51 元，100%受偿。

3、职工债权：

3577327.47 元，100%清偿（预留）。

4、税款债权：

218512.36 元，100%清偿。

5、购房类债权：

购房类债权通过交付房屋、补足剩余房款的方式进行调整，购房者权益可得到实现，其债权本金部分为 100%清偿。

6、普通债权：

普通债权 1056942516.25 元，清偿率预计为 22.5%。

说明：上述债权目前的清偿率预测系建立在假设续建开发成功的前提下，若今后新苏国际生活广场项目达到竣工开业的条件，管理人拟再次对资产进行现时评估，实时反映资产价值，作为偿债参考，资产价值最终以实际销售为准。为加快销售房地产进度和早日实现债权人利益，具体实施偿债方案时优先考虑以建成的房地产直接作价抵债给债权人的偿债方式，以物抵债，房产如需办证，办证所需税收费用由债权人依法承担。债权人与管理人、重整投资人另可通过和解协商方式实现债权清偿，助力本重整计划顺利实施。

十、管理人报酬、破产费用及共益债务

（一）管理人报酬

依据最高人民法院《关于审理企业破产案件确定管理人报酬的规定》第二条，人民法院应根据债务人最终清偿的财产价值总额计算管理人报酬。

（二）破产费用及共益债务

破产费用及共益债务包括聘请工程审计、监理、评估等中介机构的费用，还包括人民法院受理新苏置业的诉讼费和其他案件的诉讼费

用，管理、变价及分配新苏置业财产发生的费用，为续建而筹措的成本，以及其他依据《企业破产法》规定可列入破产费用及共益债务的费用。本重整计划通过后，需要的破产费用及共益债务按照实际发生金额进行调整。

十一、重整计划的生效和修改

（一）重整计划的生效

本重整计划经阜宁县人民法院裁定批准后生效，对新苏置业及债权人均有约束力。重整计划中规定的有关各方的权利和义务的效力及于该权利和义务的承继方或受让方。

（二）重整计划的修改

重整计划执行过程中，如客观情况发生变化，或发生对重整计划执行（包括但不限于建设规划调整、资产、负债、偿债方式、运营需求）产生较大影响的重大行为，需对重整计划进行修改的，在不损害债权人利益的前提下，管理人将制定《重整计划草案（修正案）》，经债权人委员会会议决议同意后，报人民法院裁定批准调整。

十二、重整计划的执行和监督

（一）重整计划的执行

重整计划的执行期限为2年，自阜宁县人民法院裁定批准重整计划之日起计算，实际以共益债务、债权清偿按照本计划执行完毕为止，债务人对根据本重整计划执行完毕而获得减免的债务不再承担清偿责任。

（二）重整计划执行的配合

1、在本重整计划通过后，为保障新苏置业重整计划的执行，管理人将向阜宁县人民法院提出申请，请求人民法院裁定解除保全措施，

抵押、网签担保等限制，涉及有关部门协助执行的，管理人将请求人民法院向有关部门出具协助执行的相关法律文书。

2、应向新苏置业提供发票的债权人在获得清偿时，应提供相应发票（包括重整前已领取尚未提交的发票）并履行合同约定或法律规定应当履行的义务，否则管理人或债务人有权拒绝清偿。

3、设计、监理、检测、施工等单位还应协助债务人办理完验收手续，否则债务人可拒绝清偿债权，因此造成的损失，管理人将予以追偿。

（三）重整计划执行的监督

1、监督主体

重整计划执行由管理人负责监督，并定期或不定期适时向债权人委员会汇报。本重整计划执行主体为对外破产重整企业新苏置业公司，由重整投资人内部控制和具体实施重整计划。

2、监督期限

重整计划的监督期限同执行期限。

3、监督方式

（1）公章的管理和监督

新苏置业公章和财务专用章仍由管理人保管和使用。

（2）资金的使用和监督

在人民法院批准重整计划后，新苏置业的收入和支出都通过管理人账户监管。

十三、其他说明

因债务人连带担保之债较多，如债权人在主债务人处受偿，债务人的资产和债务可能会较本重整计划测算的数据发生变化，另部分购

房债权人及股东除注册资本外投资债权（劣后债权）尚未申报债权，债务人的债务数据将因补充申报发生变化。本重整计划中所列的数据和测算结果，是管理人根据目前所掌握的信息和数据进行的分析，最终债务人财产数额以实际销售为准，债务数额以法院裁定的无异议债权为准。本重整计划因招募不到投资人及其他客观因素无法执行实施的，管理人将向债权人会议及时汇报，依法处理。

各位债权人：

新苏置业生活广场项目已烂尾停工多年，大家对新苏置业的投入、投资长期未能得到回报，管理人十分理解大家的心情，现在新苏置业进入破产重整程序，管理人作为中介机构，勤勉尽责，目标是最大限度地维护全体债权人的权益。管理人根据新苏置业的实际情况，制作了本《重整计划（草案）》，只有招募到重整投资人并先行复工续建，才能跨出第一步。若连续建施工计划都不能通过，人民法院势必按照法律规定将本案转入破产清算程序并依法宣告新苏置业破产，管理人只能将烂尾工程挂网拍卖，全部已认定债权清偿结果前面已经作出了说明，这是管理人、债权人及债务人都不愿意看到的，也是地方党委、政府期望避免出现的。欢迎债权人提供投资人线索。

根据《破产法》规定，本《重整计划（草案）》应由各位债权人进行表决，希望各位债权人审慎行使表决前，早日实现债权人权益，共同推动本重整计划草案的通过。

新苏置业（阜宁）有限公司管理人

二〇二三年九月十日