

江苏省淮安市淮安区人民法院

民事裁定书

(2025)苏0803破2号之三

申请人：淮安融佑置业有限公司管理人。

2025年9月2日，淮安融佑置业有限公司管理人向本院提出申请，称淮安融佑置业有限公司（以下简称融佑公司）已召开第一次债权人会议，会议审议表决通过了《融佑公司运河望苑项目开发经营权拍卖与债权清偿重组方案》（以下简称《重组方案》），根据《重组方案》内容及最高人民法院【2018】53号《全国法院破产审判工作会议纪要》破产重整部分第22条规定，不再组织优先债权人组和普通债权人组对《重整计划草案》进行表决，已组织职工债权人组和出资人组对《重整计划草案》进行表决。法院根据《中华人民共和国破产法》第八十四条规定，要求管理人组织各债权人组对《重整计划草案》进行投票表决。经管理人组织表决，其他债权人组均表决通过，仅出资人组未表决通过。管理人认为《重整计划草案》对出资人权益的调整公平、公正，不损害出资人的权益，有利于重整投资人全面正确执行重整计划，故提请本院批准《重整计划草案》并终结破产重整程序。

本院查明，2025年3月17日，根据无锡市润元科技小额贷款有限公司的申请，本院裁定受理融佑公司破产清算一案，并指定融佑公司清算组担任融佑公司管理人。2025年5月6日，本院组织召开融佑公司第一次债权人会议，会议对申报的债权进行了核

查，对融佑公司是否由破产清算转重整程序及《重组方案》进行了表决且已通过。2025年6月25日，申请人融佑公司已成功招募投资人。融佑公司以《重组方案》已经第一次债权人会议审议表决通过为由，向本院申请对融佑公司进行重整。本院裁定自2025年6月26日起对淮安融佑置业有限公司进行重整。此后，管理人根据《重组方案》制定了融佑公司《重整计划草案》，主要包括：重整经过及重整的必要性、资产负债情况及预计清偿情况分析、出资人权益调整方案、重整经营方案、债权清偿方案、重整计划的生效及执行、重整计划执行的监督等。经法院根据《中华人民共和国破产法》第八十四条规定，要求管理人组织债权人对《重整计划草案》进行分组投票表决。管理人于2025年10月15日以非现场表决方式召开第二次债权人会议，组织各债权人组对《重整计划草案》进行表决，除出资人组未表决通过，其他债权人组均表决通过。

本院认为：本院根据《中华人民共和国企业破产法》第八十六条、第八十七条规定，对重整计划草案进行审查，应予以批准。具体理由如下：首先，据管理人核查，普通债权所获得的清偿比例不低于在重整计划草案未被提请批准时按照清算程序能获得的清偿比例。重整计划草案能够公平对待每一组的债权人，债权清偿顺序、清偿方式等内容不违反法律的强制性规定；其次，据齐典评估（2024）鉴字第23号《涉执房地产处置司法评估报告》以及融佑公司负债情况，该公司已经资不抵债，出资人权益为0，重整计划草案对出资人权益的调整公平、公正，未损害出资人权益；再者，债务人的重整方案具有可行性，确实能够解决职工债权、购房人优先债权等，批准重整计划草案有利于保护全体债权人的

利益，有利于融佑公司的后续发展及维护社会稳定。故管理人申请本院批准融佑公司重整计划草案并终结重整程序符合法律规定，应予准许。依照《中华人民共和国企业破产法》八十六条、第八十七条之规定，裁定如下：

一、批准淮安融佑置业有限公司重整计划草案；

二、终止淮安融佑置业有限公司重整程序。

本裁定为终审裁定。

审 判 长 丁 迅

审 判 员 高 静

审 判 员 董桂琴

二〇二五年十一月四日

法 官 助 理 付佳畅

书 记 员 朱森林

附：重整计划草案内容如下：

淮安融佑置业有限公司 重整计划草案

2025年3月17日，淮安法院作出（2025）苏0803破申2号民事裁定书，裁定受理淮安融佑置业有限公司破产清算一案，并于2025年3月19日作出（2025）苏0803破2号决定书，指定淮安融佑置业有限公司清算组担任淮安融佑置业有限公司管理人。2025年3月25日，管理人在全国企业破产重整案件信息网发布《淮安融佑置业有限公司公开招募重整投资人预公告》，公开招募意向投资人。2025年5月6日，淮安融佑第一次债权人会议审议通过了《淮安融佑置业有限公司运河望苑项目开发经营权拍卖与债权清偿重组方案》（以下简称《重组方案》）及其他相关议题。根据《重组方案》，2025年5月至6月，管理人在京东资产交易平台发布淮安融佑位于淮安市淮安区沈坤路西侧、山阳大道南侧运河望苑项目开发经营权拍卖公告，经两次拍卖，最终由淮安市名城扬子房地产开发有限公司以最高应价人民币351,914,304元竞得。

另，根据《重组方案》，本次项目经营权的拍卖，实质是以项目经营权的拍卖招募投资人进行重整。在该方案经第一次债权人会议审议表决通过且在竞拍成功买受人确定后，管理人将根据该方案制定重整计划草案，竞拍成功买受人转为重整投资人，方案中的债权清偿方案转为重整方案中清偿方案，项目开发要求等重组要求转为重整计划中的经营方案，开发期限转为重整计划执行期限和管理人的监督期限。

据此，淮安市名城扬子房地产开发有限公司为淮安融佑重整投资人。管理人在与投资人等相关方沟通的基础上，现依据《重组方案》制定本重整计划草案，提请淮安法院裁决。

一、淮安融佑基本情况

（一）设立及经营范围

融佑公司于2021年3月23日在淮安市淮安区行政审批局登记设立，统一社会信用代码91320803MA25GGX570，企业类型为有限责任公司，法定代表人杨正超，经营地址：淮安市淮安区西长街281号，融佑公司现注册资本为2000万元人民币，股东为徐州裕万企

业管理有限公司、江阴扬恒企业管理中心（有限合伙）、江阴新扬船企业管理中心（有限合伙），其中：徐州裕万企业管理有限公司认缴出资 1800 万元，认缴出资时间为 2039 年 3 月 20 日；江阴扬恒企业管理中心（有限合伙）认缴出资 100 万元，认缴出资时间为 2039 年 3 月 20 日；江阴新扬船企业管理中心（有限合伙）认缴出资 100 万元，认缴出资时间为 2039 年 3 月 20 日。

公司经营范围：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

（二）出资情况

公司注册资本为 2000 万元人民币，虽然股东认缴出资时间为 2039 年 3 月 20 日，但根据审计机构淮安禧联华会计师事务所审计报告披露，融佑公司股东徐州裕万企业管理有限公司认缴的出资人民币 1800 万元于 2021 年 7 月 15 日以现金方式实缴到位；股东江阴新扬船企业管理人中心（有限合伙）认缴的人民币 100 万元于 2021 年 7 月 15 日以现金方式实缴到位；股东江阴扬恒企业管理中心认缴的人民币 100 万元于 2021 年 7 月 15 日以现金方式实缴到位。综上，全体股东认缴的出资均已经提前实缴到位。

（三）淮安融佑不能清偿到期债务、资不抵债原因分析

根据淮安禧联华会计师事务所于 2025 年 4 月 24 日出具的“淮禧专审字(2025)106 号”审计报告，截至 2025 年 3 月 17 日，淮安融佑置业账面资产总额为 1,383,430,342.42 元，负债总额为 1,422,361,689.83 元，净资产-38,931,347.41 元。融佑公司账面已经处于资不抵债，无法足额清偿到期债务的状态，如考虑市场实际成交价格，融佑公司已经处于严重资不抵债状态。管理人认为，资不抵债的主要原因在于，公司注册资本金 2000 万元严重背离项目开发实际所需，土地成本畸高，拿地及后期开发所需资金大多数为借贷方式取得，加之近年来房地产市场行情下滑严重，公司的营业收入无法按时偿还借款及项目所需工程款等债务，导致公司因不能清偿到期债务，资产被法院查封拍卖，后又经债权人申请，被人民法院裁定破产。

二、淮安融佑重整经过及重整的必要性

（一）淮安融佑进入破产程序后的概况

2025 年 3 月 17 日，淮安区法院依法裁定受理淮安融佑破产清算一案。同月 19 日，淮安区法院指定淮安融佑置业有限公司清算组担任淮安融佑置业有限公司管理人，负责淮安融佑破产清算工作。

管理人接受指定后，迅速深入了解案件情况并及时采取相应措施。公司破产时，公司开发的“运河望苑”楼盘除保交楼施工，总体上已处于停建状态，超过了约定的2024年12月30日向购房人交房的时间。193户购房人多次向各级政府信访，施工方江苏省建筑工程集团有限公司亦主张公司拖欠其工程款，影响到材料供应商和农民工工资的支付，案件存在较大的社会不稳定因素。淮安区政府破产受理前就已高度重视，一方面，安排淮安市淮安区和规范房地产业和建筑业市场秩序领导小组办公室协调此事，并从国有公司借款垫付相关费用，解决农民工工资拖欠及保交楼施工所需资金；另一方面，与潜在投资人进行接洽，力促项目获得新投资以继续推进开发，保障项目顺利完成。管理人接受指定后，将“保交楼”作为首要工作进行安排落实，同时积极推进整个项目的顺利实施，有序开展了通知债权申报、债权审查、清产核资、资产评估、财务审计、预招募意向投资人等事宜，并聘请了专业现场负责人参与保交楼施工，管理现场安全等事宜。

2025年5月6日，在淮安法院四楼大法庭由淮安区人民法院以现场会议的方式主持召开第一次债权人会议，会议由管理人向债权人通报案件受理以来的阶段性工作报告、债权申报及审核情况报告、财产调查报告等，提请债权人会议审议并表决通过了《财产管理方案》《财产变价方案》《以非现场方式召开债权人会议的方案》《管理人中介机构报酬的报告》《运河望苑项目开发经营权拍卖与债权清偿重组方案报告》等议题。

根据《重组方案》，管理人于2025年5月7日在京东资产交易平台发布淮安融佑位于淮安市淮安沈坤路西侧、山阳大道南侧运河望苑项目开发经营权拍卖公告，起拍价为439,892,880元，拍卖时间为2025年6月7日10时至2025年6月8日10时止（延时除外），因无人报名，第一次拍卖流拍。随即管理人进行第二次拍卖，起拍价为351,914,304元，拍卖时间为2025年6月24日10时至2025年6月25日10时止（延时除外），淮安市名城扬子房地产开发有限公司以最高应价人民币351,914,304元竞得。

为明确施工界面，管理人组织项目原施工单位江苏省建筑工程集团有限公司、监理单位、造价审计单位以及意向投资人方共同对施工现场工程界面进行勘验，后又委托淮安公证处对交付重整投资人时已经完成的施工界面进行摄像公证。

因10户购房人所购房屋不在保交楼的1、2、5、8号范围内，管理人基于该10户购房人的申请，将该10户购房人调整至1、2、5、8号范围。

（二）继续经营期间的复工工作

为按时完成“保交楼”任务，针对1、2、5、8号楼存在的门窗、水电、外墙保温及涂料、智能化、电梯等土建安装扫尾工程的实际施工情况，管理人于2025年4月11日申请人民法院许可公司继续经营，同日淮安区法院作出（2025）苏0803破2号《复函》，准许淮安融佑置业有限公司在淮安融佑置业有限公司管理人的监督下继续经营。此后，原施工单位江苏省建筑工程集团有限公司及相关专业分包单位开展相关施工，主要范围为水电、外墙保温及涂料。

另外，鉴于项目施工现场的塔吊与升降机已长时间没有使用，也没有进行保养，成为危险因素，管理人已提请政府职能依法履行监督职责，后在相关部门监督下由出租单位自行拆除，对省建公司欠付出租单位的款项列入保交楼矛盾化解范围予以协助清偿。

（三）淮安融佑重整的必要性

淮安融佑资产中，主要为在建的运河望苑项目工程。如按破产清算程序，对在建工程进行拍卖，一是会增加买受人开发成本，二是已经销售房屋的购房人利益无法得到保证。只有通过破产重整，才能完成项目的开发建设，才能实现已经销售房屋的如期交付，实现保交楼、保稳定、保民生的“三保”任务。同时，通过引进投资人，及时对破产债权进行清偿。

为此，管理人认为采取存续出售式重整的方式对淮安融佑进行重整可以最大程度解决以上矛盾，即管理人将淮安融佑运河望苑项目开发经营权对外公开拍卖，以项目开发经营权公开拍卖收入，来清偿全体债权人债权，同时在公开拍卖项目开发经营权同时，对后期项目开发建设要求也作为竞得项目开发经营权对价的前置条件，确保整个项目如期开发完成，同时也实现保交楼任务。2025年6月25日，通过淮安融佑运河望苑项目经营权拍卖，成功招募到具有政府平台背景的新投资人即淮安市名城扬子房地产开发有限公司。

2025年6月26日，淮安区法院作出（2025）苏0803破2号之一民事裁定书，裁定自2025年6月26日起对淮安融佑置业有限公司进行重整。

三、资产负债情况及预计偿债情况分析

（一）资产情况

经管理人调查，淮安融佑具体资产的情况如下：

1. 资产构成情况

淮安融佑账面资产主要包括货币资金、未售不动产。截止受理破产之日，公司货币资金为银行存款余额 636477.81 元。未售不动产为融佑公司核心资产。该不动产为位于淮安市淮安区沈坤路西侧、山阳大道南侧地上及地下建筑物，该地块土地证号为苏 2021 淮安区不动产权第 0016181 号，证载宗地使用权面积 44635 平方米，证载使用权类型为出让，证载地类（用途）为商住用地，其中住宅部分终止时间为 2091 年 6 月 11 日，商业部分终止时间为 2061 年 6 月 11 日。该地块上规划建筑面积 140604 平方米，地上 107124 平方米，地下 33480 平方米，地上计容面积 104565.60 平方米，公共配套建设用房 2558.40 平方米。全部规划建设的 11 幢房屋及地上配套公建房、地下车位均已经领取建设工程规划许可证。前述项目整体施工进度已经完成开发建设总体量的百分之六十左右，单体工程规划建筑面积和实际完成工程量描述如下（本描述只供参考，具体形象进度以现状为准）：

1#住宅建设工程规划许可证号为建字第 320803202100305，规划建筑面积 9248.7 平方米、18 层剪力墙结构，工程进度：主体施工完成，外墙保温真石漆完成，窗户安装完成，电梯安装完成，消防、室内外防水及装饰装修未施工。

2#住宅建设工程规划许可证为建字第 320803202100306，规划建筑面积 5101.88 平方米、18 层剪力墙结构，工程进度：主体施工完成，外墙保温真石漆完成，窗户安装完成，电梯安装完成，消防、室内外防水及装饰装修未施工。

3#住宅建设工程规划许可证为建字第 320803202100347，规划建筑面积 5101.88，18 层剪力墙结构，工程进度：主体施工完成。

4#住宅商业建设工程规划许可证为建字第 3208003202100348，规划建筑面积 9248.7 平方米，18 层框架结构，工程进度：主体施工完成。

5#住宅建设工程规划许可证为建字第 320803202100307，规划建筑面积 13076.44 平方米、27 层剪力墙结构，工程进度：主体施工完成，外墙保温真石漆施工中，护栏安装完成，水电设备、消防及装饰装修未施工。

6#住宅建设工程规划许可证为建字第 320803202100308，规划建筑面积 10203.76 平方米，18 层剪力墙结构，工程进度：基础施工完成。

7#住宅建设工程规划许可证为建字第 320803202100349，规划建筑面积 11784.95 平方米，18 层剪力墙结构，工程进度：主体施工完成。

8#住宅工程建设工程规划许可证为建字第 320803202100309，规划建筑面积 11784.95 平方米，18 层剪力墙结构，工程进度：主体施工完成，外墙保温真石漆施工中，护栏安装完成，水电设备、消防及装饰装修未施工。

9#住宅工程建设工程规划许可证为建字第 320803202100310，规划建筑面积 9456.58 平方米，18 层剪力墙结构，工程进度：桩基施工完成，未开挖。

10#住宅工程建设工程规划许可证为建字第 320803202100311，规划建筑面积 9456.58 平方米，18 层剪力墙结构，工程进度：桩基施工完成，未开挖。

11#住宅工程建设工程规划许可证为建字第 320803202100350，规划建筑面积 11784.95 平方米，27 层剪力墙结构，工程进度：主体施工至 20 层。

生活泵房、1 号闭所工程建筑工程规划许可证为建字第 320803202100354，规划建筑面积 459.6 平方米，1 层框架结构，工程进度：未施工。

1 号配电室工程建设工程规划许可证为建字第 320803202100355，规划建筑面积 191.36 平方米，18 层剪力墙结构，工程进度：主体施工完成。

2 号配电室工程建设工程规划许可证为建字第 320803202100312，规划建筑面积 191.36 平方米，18 层剪力墙结构，工程进度：主体施工完成。

门卫 1 工程建设工程规划许可证为建字第 320803202100352，规划建筑面积 16.65 平方米，1 层框架结构，工程进度：未施工。

门卫 2 工程建设工程规划许可证为建字第 320803202100353，规划建筑面积 10.5 平方米，11 层框架结构，工程进度：未施工。

地下室 A 工程建设工程规划许可证为建字第 320803202100313，规划建筑面积 23604.78 平方米，地下 1 层剪力墙结构，工程进度：主体施工完成，漏点封堵，防霉腻子二道批刮。

地下室 B 工程建设工程规划许可证为建字第 320803202100351，规划建筑面积 9899.69 平方米，地下 1 层剪力墙结构，工程进度：局部主体施工完成，局部未开挖，内墙未砌筑。

除上述不动产外，现场尚有售楼部、游泳池、围挡、道路、绿化、景观等其他不动产。

2. 资产评估情况

鉴于无锡市中级人民法院于 2024 年 10 月 16 日委托无锡齐典土地房地产资产评估有限公司对融佑公司除保交楼的 193 套商品房及分摊的土地使用权以外的地上地下建筑物及分摊的土地使用权进行评估，并出具了“齐典评估(2024)鉴字第 23 号《涉执房地产处置司法评估报告》”，该报告未超出一年有效期，为节约破产费用，管理人决定继续沿用上述评估报告。根据该评估报告，评估范围内房屋总建筑面积为 56796.28m²，其中地上已建（430 套）建筑面积为 51501.80m²，未建（23 套）建筑面积为 2524.59m²，6 号楼地下建筑面积约为 2769.89m²，土地使用权面积为 35355.204m²。公司另有 193 套房屋已签订网签备案合同，不在本次评估范围内。评估结果：土地使用权 35355.204m²评估总价为 61645.33 万元，建筑物评估总价为 16554.59 万元。同时需要说明的是：（1）前述评估结论价值不包括 193 套房屋及其合理分摊的土地使用权面积 9279.796m²。（2）公司有 68 个地下车位已出售，但公司未向无锡齐典土地房地产资产评估有限公司提交出售车位的相关材料，故在建工程评估价 16554.59 万元包含了该 68 个车位的价值。该 68 个车位将按照融佑公司与业主之间的协议继续履行，不再另外处置，经评估，该 68 个车位评估价为 272 万元，该评估价值应从在建工程评估价 16554.59 万元中扣除。（3）5 号楼 701 室、5 号楼 2001 室、8 号楼 2002 室 3 套房屋，虽未办理网签手续，但买受人已全额支付房款，该 3 套房屋将按照公司与买受人之间的协议继续。3 套房屋的价值应从在建工程评估价 16554.59 万元中扣除。

除上述不动产外，公司现场尚有售楼部房产及内部设施、游泳池、围挡、道路、绿化、景观等资产，经江苏清华房地产资产评估造价咨询有限公司评估，上述资产的市场价格为 1190.08 万元。

3. 未纳入估值范围的其他资产

（1）银行存款。根据管理人的调查，截止受理破产之日，融佑公司货币资金为银行存款余额 636477.81 元。

（2）账面应收款。经管理人清理，尚有极少数购房户购房款存在尾款未缴，管理人将依法催收，具体数额以实际催收到位的数额为准。对审计报告披露的账面应收款（预付账款审定金额为 51,753,357.94 元，其他应收款审定金额为 4,219,342.45 元），根据融佑公司相关人员的陈述与应收款相关的账簿、凭证、合同文件，结合管理人向账载债务人发送《询证函》后收到的回函情况，融佑公司账面记载的应收类债权主要为融佑公司付款后，对方公司未开具发票所形成的挂账，管理人将在核实后本着实事求是的

原则予以调整。

上述未纳入评估的银行存款和应收账款，作为破产财产，依法分配给全体债权人。

（二）负债情况

1. 债权申报情况。管理人接管融佑置业后，通过从公开网络平台查询、申请人民法院调取、查询融佑置业台账等途径，积极查找债权人，依法采取网上公告、邮寄送达、业主群通知等方式通知已知债权人申报债权，并寄送债权申报资料。至淮安区人民法院确定的债权申报截止日期 2025 年 4 月 20 日，共有 290 户债权人向管理人申报债权，其中购房户债权人 197 户，非购房户债权人 93 户，非购房户债权人申报债权 1,746,918,317.52 元。

无需申报的职工债权。截至 2025 年 3 月 17 日，融佑置业结欠职工工资、经济补偿金共计人民币 1,002,286.08 元。对于该职工债权，管理人已于 2025 年 4 月 30 日依法予以公示。所欠公积金待管理人与淮安市住房公积金管理中心调查核实后再予以公示。

2. 债权审查确认情况

管理人已完成对 290 户债权人的债权审查工作，审查认定了 270 户债权人的 276 笔债权，金额为 1,469,255,716.61 元；对 5 户债权人的债权暂缓认定，其中 1 户为购房户债权人，4 户为非购房户债权人；对 15 户债权人的债权不予认定，其中 10 户为购房户债权人，5 户为非购房户债权人。

按《企业破产法》的债权性质分类，管理人审查认定 276 笔债权中，建设工程价款优先受偿债权 5 笔，金额为 1,347,442.90 元；税款债权 1 笔，金额为 250,307.25 元；社保债权 1 笔，金额为 54,825.71 元；普通债权 266 笔，金额为 1,416,207,376.19 元；劣后债权 3 笔，金额为 51,395,764.56 元。

管理人审查不予确认债权 15 笔，不予认定的主要原因为申报主体不适格、证据不充分等，管理人已将上述债权审查情况告知相应的债权人。

管理人审查暂缓认定债权 5 笔，主要原因为：4 户债权人为工程类债权人，融佑置业与债权人未就已完成的工程量进行结算，需等待造价审计结果。1 户债权人为购房户，该债权主体尚不能明确。

3. 已申请法院裁定确认的债权

经管理人统计，债权人、债务人对管理人提交债权人会议核查的债权表中无争议债权为 228 户债权人共 230 笔，其中（1）购房户债权 175 户，合计金额为 2934140.17 元；（2）建设工程价款优先受偿债权 3 户，合计金额为 600955.41 元；（3）税款、社保债

权 1 户，金额为 305132.96 元；（4）普通债权 48 户，合计金额为 1038450353.21 元；（5）劣后债权 2 户，合计金额为 51393965.22 元。管理人于 2025 年 6 月 9 日向淮安区法院提交《提请人民法院裁定认可无异议债权的报告》，淮安区法院于 2025 年 6 月 13 日作出(2025)苏 0803 破申 2 号《民事裁定书》，对前述无异议债权予以确认。

4. 有异议债权

对于有异议的债权，部分债权人已向淮安区法院提起债权确认之诉，管理人将根据人民法院的判决结果予以确认；对于未起诉的债权，如与起诉债权性质相同的，亦将根据判决结果予以确认，与起诉债权性质不同的，管理人将根据证据情况结合法律规定予以确认或调整。

（三）预计偿债情况

淮安融佑现有不动产变现价款 351,914,304 元，加上管理人接管到的现金 636,477.81 元，合计可偿债资金 352,550,781.81 元，以此为可分配财产，职工债权、建设工程价款优先受偿债权、税款与社保债权均可足额受偿，普通债权部分受偿（具体比例需债权全部确认后确定），劣后债权无受偿。

四、出资人权益调整方案

（一）出资人权益调整的必要性

淮安融佑已经严重资不抵债，生产经营和财务状况均已陷入困境，如果淮安融佑破产清算，现有资产将无法满足各类债务的清偿，出资人权益为零。为挽救淮安融佑，使在建工程得以续建，完成保交楼任务，避免公司破产清算的风险，重整计划草案对出资人权益进行调整。

（二）出资人组的构成

根据破产法第八十五条第二款规定，重整计划草案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。参与出资人组表决的出资人为公司现有股东，即徐州裕万企业管理有限公司、江阴扬恒企业管理中心（有限合伙）、江阴新扬船企业管理中心（有限合伙）。

（三）出资人权益调整方案

根据淮安禧联华会计师事务所 2025 年 4 月 24 日出具的淮禧专审字(2025)106 号审计报告，截至 2025 年 3 月 17 日，淮安融佑置业资产总额为 1,383,430,342.42 元，负债总额为 1,422,361,689.83 元，净资产-38,931,347.41 元。如按实际负债和实际成交价，净亏损达 10 余亿元。融佑公司已经严重处于资不抵债、无法足额清偿到期债务的

状态，故出资人权益调整为零。现投资人已要求取得淮安融佑股权，管理人将予以配合，由原出资人将其所持有的全部淮安融佑股权让渡给投资人。

管理人依法设立出资人权益组对本方案进行表决。三名出资人均参与表决，其中占出资额 90%的徐州裕万企业管理有限公司对重整计划草案投反对票且拒绝再次表决，占出资额 10%的江阴扬恒企业管理中心（有限合伙）和江阴新扬船企业管理中心（有限合伙）对本重整计划案均投同意票且亦拒绝再次表决。

管理人认为本重整计划草案对出资人权益的调整公平、公正，且其它债权组已经表决通过。管理人根据《中华人民共和国企业破产法》第 87 条第 2 款之规定，依法提请淮安区法院审查批准认可。

五、重整经营方案

（一）重整经营的原则

1. 依法合规原则，重整经营应严格遵守有关法律、法规和规章制度的规定，依法合规开展重整经营活动，主动接受人民法院和管理人的监督。

2. 公开公平公正原则，重整经营全过程公开，涉及到施工主体、各项采购，均通过公开招标完成，严格控制重整经营成本。

3. 高效有序原则，全部重整经营，要精心组织、合理安排、有序推动，提高工作效率，实现高效与合法有序结合。

4. 债务人财产价值和债权人合法利益最大化原则，严格控制重整经营成本，凡涉及债务人财产处置，必须遵循债务人利益最大化原则。

5. 保交楼前提下投资人利益优先，在确保如期保质完成保交楼和完成项目开发建设前提下，充分考虑投资人投资回报，遵循债权人和投资人风险共担、利益共享的原则。

（二）重整经营的目标

1. 2026 年 1 月 27 日前将达到精装修交付条件的 193 套已经销售商品户房向业主的交付。

2. 2027 年 9 月 27 日前结束整个项目的开发建设，完成整个项目的综合验收。

3. 在完成上述目标基础上，努力完成除保交楼外商品户的销售，实现重整投资人商业投资目的。

（三）重整经营的组织实施

1. 成立项目管理团队，项目管理团队人员应当具有从业资格并有一定的从业经验。项目管理团队要有明确的分工。项目管理人团队接受重整投资人的领导和人民法院及管

理人的监督。

2. 重整投资人自行筹措全部开发建设费用、自行承担开发、建设、销售全过程的风险。项目管理团队按月编制资金使用计划，重整投资人按资金使用计划提前将项目实施所需资金汇入破产重整账户。

3. 施工队伍应当通过公开招标确定，施工队伍应当具有相应的资质，并有实力、讲信誉、敢担当。

4. 装修按照与业主签订的装修包实施，全部材料通过招投标程序采购，邀请业主代表参与监督，接受保交楼专班的指导和监督。

5. 管理人聘请监理单位对投资人的开发建设提供全程监理服务，确保工程质量，监理费用作为开发成本由重整投资人承担。监理依法独立履职，对管理人负责并接受管理人领导和监督。

6. 健全财务核算，做到账册齐全，账物相符，合同、资金、发票三流一致。在达到清算汇缴条件时，依法进行清算汇缴。清算汇缴、依法纳税后利润归重整投资人。

7. 项目建设须以淮安融佑名义完成，重整投资人及项目管理团队负责人是安全生产直接责任人。其它各主体在各自职责范围内承担相应的安全法律责任。

8. 全部房屋依法销售，销售时应制定销售方案，销售方案经重整投资人确认并报管理人备案后执行，全部销售款进入破产重整账户。

9. 管理人依法依规对重整计划的执行履行监督责任。有关监督方案另行制定后报人民法院备案。

六、债权清偿方案

（一）可供债权人清偿财产

可供债权人清偿的财产为淮安融佑名下运河望苑项目开发经营权成交价款及破产前淮安融佑银行存款、应收账款。

（二）清偿顺序。投资人支付的对价作为清偿资金在优先支付破产费用和共益债务后，按《中华人民共和国企业破产法》第 113 条之规定向债权人清偿。具体清偿顺序依次如下：

1. 破产费用和共益债务。按实际发生的数额确定，其中中介机构管理人报酬按债权人会议审议通过方案并经人民法院批准的数额确定收取。

2. 消费者购房债权。该债权给予优先权保护，向购房者按经人民法院批准的重整计划草案交房。如重整后不能交房的，对其已经支付的购房款 100%优先清偿。购房户返现债权，参照消费者购房债权 100%清偿。

3. 工程价款。本金部分为优先债权 100%清偿。

4. 职工债权。职工债权为优先清偿债权，100%清偿。

5. 税收债权。该债权为优先清偿债权，100%清偿（仅限税务局申报的税收债权，未申报的税收债权及后期开发产生的税收列入重整后的项目开发成本）。

6. 普通债权在上述可供债权人清偿财产范围内，在优先清偿破产费用、共益债务、消费者购房债权、工程款债权、税收债权、社保债权、职工债权后依法按比例清偿，未获清偿的部分不再清偿。

（三）清偿期限

破产费用及共益债务随时清偿；职工债权和购房户的返现债权于人民法院批准重整计划草案后六个月内清偿；工程款债权于人民法院批准重整计划草案后六个月或确定工程款债权数额后六个月内清偿，以先到的时间为准，若人民法院批准重整计划草案后六个月内工程款债权数额仍未确定的，待工程款债权数额确定后及时清偿；普通债权于人民法院批准重整计划草案后 24 个月内清偿。

七、重整计划的生效及执行

（一）重整计划的生效

根据《重组方案》第六条规定，运河望苑项目开发经营权公开拍卖方案是融佑公司管理人鉴于项目现状，根据出售式重整思路拟定的方案。该重组方案经债权人会议审议表决通过，由管理人代表债务人向人民法院提出重整，并在此重组方案基础上拟定重整计划草案。依据最高人民法院【2018】53号《全国法院破产审判工作会议纪要》破产重整部分第 22 条之规定，管理人不再组织债权人对重整计划草案的分组审议表决，并在按上述实施方案完成出资人组的审议表决后，直接提请人民法院裁定重整并裁定批准基于本重组方案而制定的重整计划草案后，依法终结破产重整程序。

经淮安法院裁定批准的重整计划对淮安融佑及其全体出资人、全体债权人、资金方等均有约束力，且效力及于前述主体的承继方、受让方。依据破产法第九十四条的规定，按照重整计划减免的债务，淮安融佑不再承担清偿责任。

（二）重整计划的执行

1. 重整计划执行主体

重整计划草案获得法院批准后，由淮安融佑在管理人的监督下执行重整计划。投资人获得淮安融佑的全部股权后，继续履行保交楼义务，完成项目续建、销售等相关事宜。

2. 重整计划执行完毕的标准

已经发生的破产费用、共益债务已支付完毕或者全额预留，应清偿各类债权的货币资金已划转至债权人指定的账户或由管理人预留或提存，淮安融佑向保交楼购房户交付完毕房屋，项目开发结束，完成项目综合验收。债权人与淮安融佑就执行本重整计划的债权清偿另行达成协议且不损害其他债权人利益的，视为债权人已按照本重整计划的规定获得清偿。

3. 重整计划的执行期限

重整计划的执行期限为三年，自法院批准重整计划裁定作出之日起算。在此期间，淮安融佑应当严格按照重整计划的规定完成保交楼及项目开发建设。重整计划提前执行完毕的，执行期限在执行完毕之日到期。

4. 执行期限的延长

如因客观原因，致使淮安融佑无法在上述执行期限执行完毕重整计划，淮安融佑应于执行期限届满前 30 日，向法院提交延长重整计划执行期限的申请，根据法院批准的执行期限继续执行。

5. 重整计划的终止执行

重整计划执行期间，如淮安融佑不能执行或者不执行重整计划的，法院经管理人或者利害关系人申请，应当裁定终止重整计划的执行，并宣告淮安融佑破产清算。法院裁定终止重整计划执行的，重整计划中作出的债权调整即失去效力。债权人因执行重整计划所受领的清偿仍然有效，债权未受清偿的部分作为破产债权。

八、重整计划执行的监督

（一）监督期限

管理人负责监督重整计划的执行，监督期限与重整计划执行期限一致。

（二）监督期限内管理人的职责

为全面监督淮安融佑执行重整计划，重整计划执行期间，投资人应当严格按照管理人制定的《关于淮安融佑置业有限公司重整计划执行期间的监督方案》执行，接受管理人的监督。对于重整计划的执行情况、公司财务状况以及重大经营决策等事项，应及时向管理人报告。

（三）监督期限的延长

如淮安融佑无法在上述期限内执行完毕重整计划，淮安融佑可向法院提交延长重整计划执行期限的申请。淮安区法院批准延长的，则管理人的监督期限随之延长，直至重整计划执行完毕。监督期限届满时，管理人将向法院提交监督报告，自监督报告提交之日起，管理人的监督职责终止。

九、关于重整计划特殊事项的说明

（一）关于未来新发现属于债务人的财产

若在重整计划执行期间发现其他属于淮安融佑能够清收的资产，在扣除其中发生的各项清收费用、管理人报酬之后，将用于追加清偿普通债权，如有未清偿的优先债权的，应清偿优先债权。

（二）关于破产费用与共益债务的数额及支付时间

本重整计划草案中涉及的破产费用、共益债务最终金额以实际发生的结果为准，将按照实际发生金额随时优先支付。根据《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》第二条规定，管理人报酬应由人民法院根据债务人最终清偿的财产价值总额，在相应比例限制范围内分段确定，实际金额将以债务人最终清偿的财产价值总额确定。管理人报酬将视债务人财产的处置变价情况适时支付。

（三）债权发生变动引起的相关权益变化

因合法原因造成法院裁定确认的债权发生变更的，本重整计划生效后，该债权人按照本重整计划应获取的权益亦将随之变更。

（四）关于清偿款项的领取

本案债权人在申报时已经向管理人提供了领取清偿款项的银行账户。在所有清偿款领受完毕前，如债权人银行账户发生变化，应及时向管理人书面提交变更领取受偿款项银行账户的通知。对于未提供正确的账户信息，或以合理方式无法通知到的债权人，其应受偿的款项将由管理人提存，提存期间为自重整计划执行完毕之日起两年。提存期满仍不受领的，视为被提存人放弃权利，提存的资金将向其他债权人追加清偿。因债权人或其代理人原因，导致清偿款项不能转入其指定账户，或转入该等账户的清偿款项被查封、冻结、扣划，由此产生的一切法律后果由相关债权人自行承担。

（五）关于重整计划的变更

如重整计划执行过程中出现因国家政策调整、法律修改变化以及其他客观原因确实需要对重整计划进行变更的，淮安融佑或管理人可以申请变更重整计划，并提请人民法院批准。变更后重整计划与《重组方案》存在实质背离的，应在提请法院批准前，提请

债权人会议表决。

（六）待定债权的清偿

在重整计划草案提交债权人会议表决时尚未确认的债权在依法得到确认后，按照重整计划规定的同类债权受偿方案进行清偿。

针对未申报的债权，根据破产法的规定，债权人未按期申报债权，在重整计划执行期间债权人不得行使权利；在重整计划执行完毕后，债权人无正当理由的，可以按照破产法的相关规定行使权利，但不得超过重整计划规定的同类债权的清偿条件从重整后债务人财产中清偿。

（七）关于重整计划的相关数据截止时间

本重整计划所涉及的相关数据，包括但不限于债权申报、确认及预计金额，资产情况以及相关费用的收支情况，均截止至本重整计划草案出具之日即 2025 年 7 月 11 日。在本重整计划草案出具之日后上述数据均可能因实际情况发生变化而进行调整，如上述数据发生调整的，以实际调整后的数据作为执行重整计划的依据。

（八）重整计划草案未通过或重整计划执行失败的法律后果

根据《破产法》第八十八条规定，重整计划草案未获得通过且未依照本法第八十七条的规定获得批准，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，并宣告债务人破产。同时，《破产法》第九十三条规定，债务人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，并宣告债务人破产。人民法院裁定终止重整计划执行的，债权人在重整计划中作出的债权调整的承诺失去效力。债权人因执行重整计划所受清偿仍然有效，债权未受清偿的部分作为破产债权。前款规定的债权人，只有在其他同顺位债权人同自己所受的清偿达到同一比例时，才能继续接受分配。

（九）其他未尽事宜

本重整计划其他未尽事宜，按照破产相关法律、司法解释、规定及债权人会议审议表决通过的《重组方案》、重整投资人与管理人签订的重整投资协议执行。如本案有未尽事宜尚未完成的，管理人将继续进行相关工作，直至完成全部未尽事宜。