

四川省攀枝花市东区人民法院 民事裁定书

(2024)川0402破1号之一

申请人：攀枝花立博房地产开发有限公司管理人。

负责人：赵伟慧。

2025年7月4日，攀枝花立博房地产开发有限公司管理人向本院提出申请，称《攀枝花立博房地产开发有限公司重整计划草案》（以下简称《重整计划草案》）经债权人会议表决，各债权组均表决通过，请求本院批准重整计划草案（附后）。

本院查明，本案债权人会议债权分类设置有税款债权组、其他优先无担保债权组、职工债权组、交房（办证）债权组、普通债权组。2025年6月17日，立博公司召开第二次债权人会议对《重整计划草案》进行分组表决。除其他优先无担保债权组表决未通过外剩余表决组均表决通过重整计划草案。首次表决后，管理人与其他优先无担保债权组中投反对票的两位债权人协商，同时组织其对《重整计划草案》第二次表决，表决顺利通过。至此，各表决组均表决通过了《重整计划草案》。

《重整计划草案》对债务人基本情况、重整模式及债权分类方案、债权调整和清偿方案、重整计划的执行和监督期限等内容进行了详细约定。《重整计划草案》中模拟了破产清算状态下各类债权清偿比例，其中工程款债权预计清偿比例

59.35%，职工债权、税款债权及普通债权不能获得清偿，清偿率为0。

本院认为，立博公司管理人在法定期限内提交了《重整计划草案》，债权人会议的召开形式、表决组设置及表决规则等方面，均符合法律规定。税款债权组、其他优先无担保债权组、职工债权组、交房（办证）债权组、普通债权组均表决通过了《重整计划草案》。债权人在重整状态下可获得的清偿比例远高于破产清算状态下可获得的清偿比例。《重整计划草案》中制订的经营方案亦具有可行性。

综上所述，依照《中华人民共和国企业破产法》第八十六条第二款之规定，裁定如下：

- 一、批准攀枝花立博房地产开发有限公司重整计划草案；
- 二、终止攀枝花立博房地产开发有限公司重整程序。

本裁定自即日起生效。

审 判 长 晏 冰
审 判 员 尹 捷
审 判 员 杨 会 茗

二〇二五年七月七日

本件与原本核对无异

书 记 员 徐 欣 妍

附：《攀枝花立博房地产开发有限公司重整计划草案》
攀枝花立博房地产开发有限公司破产重整案

重
整
计
划

(草案)

二〇二五年六月

目 录

释 义	5 °
前 言	7 °
摘 要	9 °
正 文	11 °
第一部分 公司基本情况	11 °
第二部分 重整模式	32 °
第三部分 债权分类方案	43 °
第四部分 债权调整和清偿方案	44 °
第五部分 重整计划的表决与批准	51 °
第六部分 重整计划的执行和监督期限	53 °
第七部分 其他事项	56 °

释 义

除非本重整计划（草案）另有所指，下列名词的含义为：

《企业破产法》	指	《中华人民共和国企业破产法》
“东区法院”或“法院”	指	四川省攀枝花市东区人民法院
本案	指	攀枝花立博房地产开发有限公司破产重整案
“立博公司”或“债务人”	指	攀枝花立博房地产开发有限公司
管理人	指	立博公司管理人
“重整计划草案”或“草案”	指	攀枝花立博房地产开发有限公司重整计划（草案）
金海瑞达	指	成都金海锐达商业管理有限公司，依据本重整计划提供商管服务的机构
城投公司	指	攀枝花市东区城市建设投资经营有限责任公司
核威公司	指	四川核威建设有限责任公司
一通公司	指	攀枝花市一通建筑工程有限责任公司
债权人	指	依法对立博公司享有债权的自然人、法人或非法人组织
出资人	指	截至破产重整受理日立博公司工商登记的股东
破产费用	指	《企业破产法》第四十一条规定之破产费用
共益债务	指	《企业破产法》第四十二条规定之共益债务
消费型购房户	指	依法对立博公司享有交房、办证请求权，并且其交房办证请求权优先于其他债权的商品房消费者（含拆迁户、棚改户）

工程款优先权	指	依法对立博公司享有建设工程价款优先受偿权的债权
职工债权	指	债务人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
税款债权	指	立博公司欠付的税款
普通债权	指	依据《企业破产法》的规定，对立博公司享有的不能优先受偿的债权
确认债权	指	经债权人会议核查，债权人、债务人无异议并经法院裁定确认的债权
暂缓债权	指	因诉讼未结、债务人提出异议、债权人提出异议、补充申报、需补证等原因尚未核查确认的债权
《资产评估报告》	指	四川御鑫吉资产评估有限公司出具的《攀枝花立博房地产开发有限公司管理人拟资产处置涉及的攀枝花立博房地产开发有限公司名下资产价值及清算状况下资产市场价值咨询评估报告》
《财务状况报告》	指	由四川志和会计师事务所（普通合伙）出具的《关于攀枝花立博房地产开发有限公司截止第二次债权人会议的财务状况报告》
清偿	指	向债权人分配现金或分配实物/债权以抵偿债务
元	指	人民币元

前言

因立博公司不能清偿到期债务，且明显缺乏清偿能力，向东区法院申请破产重整。东区法院于2024年4月19日做出（2023）川0402破申2号《民事裁定书》，裁定受理攀枝花立博房地产开发有限公司（以下简称：立博公司）破产重整一案，并于2024年10月8日作出（2024）川0402破1号《决定书》，指定四川英特信律师事务所担任攀枝花立博房地产开发有限公司管理人（以下简称：管理人）。

立博公司开发的“铂金时代”项目于2016年3月开工建设，因立博公司资金链断裂项目历经三次停工，导致该项目建设成本增加，设计发生变更，无法如期交房。立博公司拖欠大量工程款、拆迁户过渡费、棚改户及购房户违约金、供应商货款等债务未能清偿，债权债务规模较大，社会稳定问题突出。东区区委、区政府和东区法院对本案高度重视，对本案给予了大力支持与指导，确保本案依法依规、平稳推进，切实保障各方主体合法权益。

管理人自接受东区法院指定以来，始终坚持勤勉尽责、忠实执行职务之原则，积极开展和完成各项工作，第一时间组建工作团队并制定各项规章制度，确保重整期间管理人各项工作的依法、有序开展。同时，管理人依法监管立博公司经营行为，全面调查其资产、负债，逐笔认真核查债权，全

面推进资产评估、工程续建等各项工作，严格按照《企业破产法》及有关司法解释规定履行各项职责。

为依法盘活项目，使立博公司名下资产价值最大化，最大程度保障全体债权人之合法权益，实现本案重整目标，管理人制作《关于公司继续营业的议案》，约定由施工方垫资完成项目修建，全力推进“铂金时代”项目竣工验收及产权证办理工作，已提交第一次债权人会议审议并表决通过。2025年5月底，铂金时代项目已全面完成建设，正在开展竣工验收工作。为最大化清偿全体债权人，结合各方主体的意见和建议，综合考虑本项目客观实际情况，制定本重整计划（草案），提请债权人会议审议表决。

摘要

因立博公司负债体量大、社会影响较大，债务所涉法律关系错综复杂、债权人数量众多，为依法盘活项目、实现立博公司财产价值最大化，综合考虑立博公司资产负债情况、各类债权人利益平衡依法公平受偿，特制作本重整计划。为便于各方快速、全面了解本重整计划，现就核心内容介绍如下。本摘要为本重整计划核心内容的摘录，具体内容及文意以正文为准。

根据本重整计划，立博公司通过重整成功将达成以下效果：

- 一、破产费用约 550 万元，现金及其他资产清偿。
- 二、共益债务约 3000 万元（含产权办证费用、重整期间经营管理费用、营销费用、处置资产相关税费等），现金及其他资产清偿。
- 三、拆迁户、棚改户及商品房购房户实现交房、办理产权证。
- 四、享有工程款优先权的债权约 9836 万元，按对应享有优先权范围内的资产以评估价全额抵债清偿。
- 五、职工债权约 266 万元现金及其他资产清偿。
- 六、税款债权约 185 万元，现金及其他资产清偿。

七、普通债权约 22000 万元（含税款滞纳金等），测算清偿比例约为 10%。

八、暂缓债权待法院裁定确认后，参照上述债权类型清偿。

九、以房抵债类债权，按照其原始债权性质与确认金额受偿。

十、若项目自竣工验收后 9 个月内仍未销售完毕的，未清偿完毕的债权按照评估价以实物抵偿的方式继续清偿。

正文

第一部分 公司基本情况

一、注册资本情况

立博公司于 2012 年 5 月 8 日成立，注册资本金：2000 万元人民币。立博公司的股东黄怀永持股 95%，出资额人民币 1900 万元，股东谭建明持股 5%，出资额人民币 100 万元。经管理人调取的工商登记资料显示：股东黄怀永持股 38%（出资额人民币 760 万元）为实缴股权，持股 57%（出资额人民币 1140 万元）为认缴股权；股东谭建明持股 2%（出资额人民币 40 万元）为实缴股权，持股 3%（出资额人民币 60 万元）为认缴股权。

二、项目开发情况

立博公司名下开发有“铂金时代”项目，该项目为旧城改造项目，城镇住宅兼商业用地，面积共计 9858.87 平方米，项目位于攀枝花市东区九附二，共有 3 栋住宅楼，总建筑面积 52192.38 平方米。其中住宅 305 套，建筑面积 29880.22 平方米；商铺 166 套，建筑面积 7411.51 平方米；车位 263 个，建筑面积 11322.16 平方米。

该项目 2014 年 6 月开始拆迁，2016 年 3 月启动施工，原计划 2018 年底交房，因资金链断裂、总包单位一通公司

提前退场，导致该项目于2017年7月停工；经东区政府协调，该项目于2019年4月恢复施工，因无后续建设资金于2021年7月再次停工；2022年3月，东区政府工作专班引入投资人核威公司，采用垫资模式第三次开启项目续建工作，鉴于垫资金额巨大，续建工程进度缓慢。现项目工程已完工，住宅及车位已部分交付业主。

三、项目销售情况

项目涉及165户（179套住宅）拆迁实物补偿住房；35户（35套住宅）棚改户安置住房；市场销售61户（64套住宅）、8户（8套商铺）、41户（55个车位）。

四、对外投资

无对外投资的分子公司。

五、人员情况

管理人根据调查情况得知，立博公司员工均已离职，为配合开展复工续建相关工作，临时聘用工作人员共计5人。分别为：

序号	姓名	职务或岗位	主要工作内容	薪酬/劳务费	备注
1	谭建明	执行董事兼 总经理	全面负责公司经营管理工作	3500元/月	在岗
2	吴显燕	工程管理	项目建设管理相关工作	10983.4元/月	在岗

3	谢燕	文员	税务及住建网上资料填报相关工作	3000元/月	在岗
4	杨文静	资料员	竣工结算资料整理	40000元包干	外委
5	李黎娜	资料员	产权证办理	55000元包干	外委

六、重整期间经营情况

第一次债权人会议后，管理人已根据《关于公司继续营业的议案》监督立博公司与续建施工单位核威公司严格落实续建计划，全力推进“铂金时代”项目竣工验收及产权证办理工作。截止2025年5月31日，重整期间已发生破产费用及共益债务共计267.19万元。具体情况如下：

（一）核威公司在重整期间完成的后期增加工程造价为76.82万元；

（二）2025年3月，原垫资施工方放弃商业电梯采购安装工程，管理人根据《关于公司继续营业的议案》规定及时开启专项融资进行商业电梯采购安装工程，向攀枝花市民泰典当有限公司借款79.38万元，专项用于商业电梯采购安装合同费用，利率12%/年，现商业电梯已安装调试完毕；

（三）原测绘单位攀枝花市精图测绘有限责任公司未能及时出具检测报告，管理人已解除与其签订的《“铂金时代”房屋面积测绘合同》《“铂金时代”建筑基坑边坡变形观测

合同》《“铂金时代”高层建筑沉降观测合同》及《“铂金时代”规划用地红线、权籍（宗地）调查测绘合同》4份合同，并另行委托攀枝花市天广测绘有限公司完成“铂金时代”其他测绘报告出具，合同费用24.7万元；

（四）其他共益债务已发生72.71万元。其中：维修费（含公区电费4.78万元、留守人员劳务费24.48万元、物业费43.45万元）；

（五）破产费用已发生10.41万元（含印章刻制、邮寄、文件制作、管理人执行职务费用等）。

管理人账户已支付破产费用及共益债务8.2万元，相关债权人及管理人已垫付259万元。

七、资产情况

根据资产评估报告，因立博公司欠税等问题尚未办证，立博公司实物资产评估价值及清算价值如下：

序号	项目	面积 (m ²)	评估价值 (万元)	折扣率	清算价值 (万元)
1	住宅	29880.22	12439.62	44%	6966.19
2	商业	7411.51	13116		7344.96
3	车位	11322.16	2558.37		1432.69
4	构筑物	3578.48	490.37		274.61
5	办公用品		0.05		0

合计	52,192.37	28604.41		16018.45
----	-----------	----------	--	----------

(一) 拆迁、棚改及销售资产评估价值如下：

序号	项目	单位 (套、个)	面积 (m ²)	评估价值 (万元)
1	住宅	278	27076.83	11262.09
2	商业	8	275.97	512.48
3	车位	55	2471.75	557.16
合计			29824.55	12331.73

(二) 应收账款：3093.88 万元，其中：

1. 应收购房款：318.41 万元；
2. 应收股东出资：1200 万元；
3. 应收往来款：299.58 万元；
4. 预计应收承担担保责任后追偿款：1275.89 万元。

(三) 管理人账户现金余额 65.42 万元。

八、负债情况

(一) 债权申报情况

截至 2025 年 6 月 9 日，共申报债权 445 笔，申报债权总额 390764463.5 元，情况如下：

序号	申报债权类型	申报笔数	申报金额 (元)
1	拆迁、棚改、购房	279	39638713.72

2	工程款债权	72	104648225.03
3	税款债权	2	3261408.04
4	普通债权	56	238891859.63
5	职工债权	17	3031316.84
6	以房抵债	19	1192868.24

(二) 债权审查情况

1. 第一次债权人会议后的无异议债权尚未经法院裁定确认。截至 2025 年 6 月 9 日，经第一次债权人会议异议复核及补充申报的债权审查具体情况如下：

序号	债权性质	债权人户数	初步审查确认的债权金额（元）	备注
一、非金钱债权				
1	确认交房、办证	284	/	
4	暂缓确认交房、办证	11	/	未付清尾款
二、金钱债权				
1	工程款债权	45	60755073.78	
2	职工债权	16	2657607.08	
2	税款债权	1	3241720.04	税款欠款本金 1,848,715.35 元， 滞纳金 1393004.69 元 计入普通债权
4	普通债权	328	208065397.68	不含劣后债权

				4916365.37 元
4	暂缓确认金钱债权	1	24709949	
合计	初步审查确认债权总额	290433482.26 元		
	暂缓确认债权总额	24709949 元		

注：

1. 暂缓确认交房、办证的主要原因包括：待补齐购房款。
2. 其他债权暂缓确认主要原因包括：（1）申报材料不齐全，需要补证；（2）管理人需要进一步调查。
3. 劣后债权主要是迟延履行金，依据：最高人民法院印发《全国法院破产审判工作会议纪要》28. 破产债权的清偿原则和顺序。对于法律没有明确规定清偿顺序的债权，法院可以按照人身损害赔偿债权优先于财产性债权、私法债权优先于公法债权、补偿性债权优先于惩罚性债权的原则合理确定清偿顺序。因债务人侵权行为造成的人身损害赔偿，可以参照《企业破产法》第一百一十三条第一款第一项规定的顺序清偿，但其中涉及的惩罚性赔偿除外。破产财产依照《企业破产法》第一百一十三条规定的顺序清偿后仍有剩余的，可依次用于清偿破产受理前产生的民事惩罚性赔偿金、行政罚款、刑事罚金等惩罚性债权。

（三）以物抵债调整债权

进入破产程序前，立博公司通过网签备案形式，用铂金

时代房产抵偿部分工程款、民间借贷等债权。第一次债权人会议资料债权审核工作情况报告中载明“以房抵债类债权，均暂缓确认。经管理人审核原始债权后，依据《企业破产法》第十六条、十七条、《关于商品房消费者权利保护问题的批复》（法释〔2023〕1号）等相关法律规定认定。”

鉴于发生以物抵债行为时，铂金时代项目尚未建成，该物权归属至今仍未发生转移。依据上述法律规定，以物抵债之债权应区别于真实买卖债权，不能直接与商品房消费者等同。管理人审核其原始债权后，针对该类债权每户具体情况，确认解除如下《商品房买卖合同》，释放之房产供全体债权人分配。被解除《商品房买卖合同》之债权人，可依据其原始债权向管理人主张权利。

解除清单（不含车位）

序号	网签人	房号	债权性质
1	四川核威建设有限责任公司	攀枝花大道东段 128 附 1-16	工程款债权
2	四川核威建设有限责任公司	攀枝花大道东段 128 附 1-25	工程款债权
3	四川核威建设有限责任公司	攀枝花大道东段 128 附 1-19	工程款债权
4	四川核威建设有限责任公司	攀枝花大道东段 128 附 1-18	工程款债权
5	四川核威建设有限责任公司	攀枝花大道东段 128 附 1-24	工程款债权
6	四川核威建设有限责任公司	攀枝花大道东段 128 附 1-21	工程款债权
7	四川瑞鼎新材料科技股份有限公司	攀枝花大道东段 128 附 3	工程款债权

8	四川瑞鼎新材料科技股份有限公司	攀枝花大道东段 128 附 4	工程款债权
9	四川瑞鼎新材料科技股份有限公司	攀枝花大道东段 128 附 1-12	工程款债权
10	四川瑞鼎新材料科技股份有限公司	攀枝花大道东段 128 附 1-11	工程款债权
11	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 1	工程款债权
12	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2	工程款债权
13	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 3	工程款债权
14	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 5	工程款债权
15	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 6	工程款债权
16	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 7	工程款债权
17	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 8	工程款债权
18	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 9	工程款债权
19	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 10	工程款债权
20	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 11	工程款债权
21	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 12	工程款债权
22	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 13	工程款债权
23	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 14	工程款债权
24	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 15	工程款债权
25	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 16	工程款债权
26	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 1-3	工程款债权
27	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 1-1	工程款债权
28	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 1-5	工程款债权
29	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 1-6	工程款债权

30	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 1-2	工程款债权
31	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 1-9	工程款债权
32	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 1-8	工程款债权
33	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 1-10	工程款债权
34	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2-1	工程款债权
35	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2-9	工程款债权
36	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2-17	工程款债权
37	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2-8	工程款债权
38	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2-10	工程款债权
39	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2-11	工程款债权
40	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2-12	工程款债权
41	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2-13	工程款债权
42	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2-14	工程款债权
43	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2-18	工程款债权
44	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2-19	工程款债权
45	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2-20	工程款债权
46	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2-23	工程款债权
47	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2-25	工程款债权
48	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2-16	工程款债权
49	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2-5	工程款债权
50	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2-3	工程款债权
51	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2-24	工程款债权

52	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2-15	工程款债权
53	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2-7	工程款债权
54	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2-6	工程款债权
55	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2-2	工程款债权
56	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2-4	工程款债权
57	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2-21	工程款债权
58	郑朝龙	攀枝花大道东段 126 附 2-22	工程款债权
59	郑朝龙	攀枝花大道东段 128 附 2-17	工程款债权
60	郑朝龙	攀枝花大道东段 128 附 2-13	工程款债权
61	郑朝龙	攀枝花大道东段 128 附 2-14	工程款债权
62	郑朝龙	攀枝花大道东段 128 附 2-18	工程款债权
63	郑朝龙	攀枝花大道东段 128 附 2-2	工程款债权
64	郑朝龙	攀枝花大道东段 128 附 2-4	工程款债权
65	郑朝龙	攀枝花大道东段 128 附 2-8	工程款债权
66	郑朝龙	攀枝花大道东段 128 附 2-9	工程款债权
67	郑朝龙	攀枝花大道东段 128 附 2-11	工程款债权
68	郑朝龙	攀枝花大道东段 128 附 2-10	工程款债权
69	郑朝龙	攀枝花大道东段 128 附 2-1	工程款债权
70	郑朝龙	攀枝花大道东段 128 附 2-16	工程款债权
71	郑朝龙	攀枝花大道东段 128 附 2-6	工程款债权
72	郑朝龙	攀枝花大道东段 128 附 2-7	工程款债权
73	郑朝龙	攀枝花大道东段 128 附 2-19	工程款债权

74	郑朝龙	攀枝花大道东段 128 附 2-3	工程款债权
75	郑朝龙	攀枝花大道东段 128 附 2-5	工程款债权
76	郑朝龙	攀枝花大道东段 130 附 2-2	工程款债权
77	郑朝龙	攀枝花大道东段 130 附 2-11	工程款债权
78	郑朝龙	攀枝花大道东段 130 附 2-17	工程款债权
79	郑朝龙	攀枝花大道东段 130 附 2-3	工程款债权
80	郑朝龙	攀枝花大道东段 130 附 2-4	工程款债权
81	郑朝龙	攀枝花大道东段 130 附 2-9	工程款债权
82	郑朝龙	攀枝花大道东段 130 附 2-14	工程款债权
83	郑朝龙	攀枝花大道东段 130 附 2-15	工程款债权
84	郑朝龙	攀枝花大道东段 130 附 2-16	工程款债权
85	郑朝龙	攀枝花大道东段 130 附 2-18	工程款债权
86	郑朝龙	攀枝花大道东段 130 附 2-12	工程款债权
87	郑朝龙	攀枝花大道东段 130 附 2-7	工程款债权
88	郑朝龙	攀枝花大道东段 130 附 2-8	工程款债权
89	郑朝龙	攀枝花大道东段 130 附 2-6	工程款债权
90	郑朝龙	攀枝花大道东段 130 附 2-10	工程款债权
91	郑朝龙	攀枝花大道东段 130 附 2-1	工程款债权
92	郑朝龙	攀枝花大道东段 130 附 2-5	工程款债权
93	郑朝龙	攀枝花大道东段 130 附 2-13	工程债权
94	施依君	攀枝花大道东段 128 附 1-13	普通债权
95	施依君	攀枝花大道东段 128 附 1-22	普通债权

96	谭建华	攀枝花大道东段 128 附 1-7	普通债权
97	谭建华	攀枝花大道东段 128 附 1-4	普通债权
98	谭建华	攀枝花大道东段 128 附 1-9	普通债权
99	谭建华	攀枝花大道东段 128 附 1-6	普通债权
100	谭建华	攀枝花大道东段 128 附 1-5	普通债权
101	谭建华	攀枝花大道东段 128 附 1-3	普通债权
102	谭建华	攀枝花大道东段 128 附 1-2	普通债权
103	李玉成	攀枝花大道东段 128 附 1-23	普通债权
104	李玉成	攀枝花大道东段 128 附 1-15	普通债权
105	王义华	攀枝花大道东段 128 附 1	普通债权
106	王义华	攀枝花大道东段 128 附 2	普通债权
107	王义华	攀枝花大道东段 128 附 5	普通债权
108	王义华	攀枝花大道东段 128 附 6	普通债权
109	王义华	攀枝花大道东段 128 附 7	普通债权
110	王义华	攀枝花大道东段 128 附 8	普通债权
111	王义华	攀枝花大道东段 128 附 9	普通债权
112	王义华	攀枝花大道东段 128 附 10	普通债权
113	王义华	攀枝花大道东段 128 附 11	普通债权
114	王义华	攀枝花大道东段 128 附 12	普通债权
115	王义华	攀枝花大道东段 128 附 13	普通债权
116	王义华	攀枝花大道东段 128 附 14	普通债权
117	王义华	攀枝花大道东段 128 附 15	普通债权

118	王义华	攀枝花大道东段 128 附 17	普通债权
119	王义华	攀枝花大道东段 128 附 18	普通债权
120	王义华	攀枝花大道东段 130 附 3-1	工程款债权
121	王义华	攀枝花大道东段 130 附 3-2	工程款债权
122	王义华	攀枝花大道东段 130 附 3-3	工程款债权
123	陈金良	攀枝花大道东段 128 附 1-20	工程款债权
124	李秀芳	攀枝花大道东段 128 附 1-17	工程款债权
125	邹毅、田勤勇	攀枝花大道东段 128 附 1-8	退房
126	郑鹏	攀枝花大道东段 124 号 2 幢 16-4 号	普通债权
127	旷森	攀枝花大道东段 124 号 3 幢 23-2 号	普通债权
128	周平、刘三兰	攀枝花大道东段 124 号 3 幢 17-4 号	换房
129	唐大芳	攀枝花大道东段 124 号 3 幢 24-1 号	换房
130	赵阳武、杨学林	攀枝花大道东段 128 附 2-15	退房

(四) 或有负债

结合立博公司账面记载及债权人申报情况，已知未申报的债权主要包括未结算确认的咨询费（检测费）、民间借贷、其他应付款等共计 1099 万元。管理人将按照该金额普通债权受偿比例预留资产。

（五）出资人权益

根据《财务状况报告》立博公司出资人权益为-2623289.21元，结合立博公司资产负债情况，预计净资产小于0。

（六）关于网签备案及其他特别说明

1. 城投公司

2018年1月12日，为保护拆迁、棚改户及消费者购房户的切身利益，东区政府“铂金时代”项目工作专班决定将立博公司未网签物业备案至城投公司名下。截止2025年1月14日，城投公司名下网签物业共计226套（个）。其中：住宅177套、车位48个、库房1套。

2. 本重整计划草案经东区法院裁定批准后，以上物业管理人将根据工作需要分批或一次性解除备案登记，城投公司应当予以配合。

3. 关于变更网签登记。鉴于上述情况及因时间跨度等原因房屋已发生继承，或已发生转让。本重整计划草案经东区法院裁定批准后，管理人将通知相关债权人变更网签登记，所涉税费按照相关法规政策承担。

4. 鉴于工程类债权本身具有优先性，对于以合理价格抵工程款的以物抵债协议，继续履行，并予以交房、办证，详

见下表：

序号	债权人	房号	抵债金额	债权性质	备注
1	吴显燕	2-8-3	1222544	工程款债权	基坑支护工程(登记在城投公司名下)
2		3-25-1			
3	邹光荣	1-20-4	705208	工程款债权	水电1、2、3#楼预留预埋(2-8-4登记在城投公司名下)
4		2-8-4			
5	成铸	3-4-1	454880	工程款债权	住宅屋面施工(登记在城投公司名下)
6	沈华华	3-6-2	488112	工程款债权	商铺电梯前室水包水(登记在城投公司名下)
7	李明兵 李秀芳	3-6-4	410388	工程款债权	裙楼防水
8	罗君	3-10-4	346338	工程款债权	主楼1、2、3#防水(登记在童小军名下)
9	窦文红 窦文艳	3-17-4	452272	工程款债权	1、2、3#楼梯间和地下室内墙乳胶漆(登记在周平、刘三兰名下)
10	胡道梅 (李林)	3-14-5	398130	工程款债权	裙楼防水
11	罗维双	3-12-1	343235.4	工程款债权	防火门
12	吴攀	1-21-1	257016	工程款债权	电梯间、通道等公区瓷砖装修(登记在城投公司名下)
13	姚守燕	2-18-5	1481232	工程款债权	陈明海土石方工程
14		2-22-1			
15	邹顺华	3-17-1	2461892	工程款债权	安徽中信消防有限公司攀枝花分公司

16		3-19-4			消防工程款 535889.89 元及保证金 1800000 元
17		3-20-3			
18		3-24-4			
19	赵基付	3-11-5			
20		3-15-1			

5.为维护交易稳定，保障居民生存权，继续履行已交付之以物抵债协议，并予以办证。管理人审查原始债权后，调整债权、处理账务。

序号	网签人	房号	网签金额	债权性质	备注
1	谢美春	1-6-1	464569	工程款债权	郑朝龙工程债权抵偿后出售；房屋评估价 470810 元品迭郑朝龙工程债权
2	郑鹏	2-7-4	360070	普通债权	四川正立消防工程有限责任公司攀枝花分公司违约金 60 万普通债权及核威公司 13 万工程债权支付房款；普通债权按 10%清偿后与评估价差额 164070 元。列入坏账并财务处理
3	李志峰	1-15-1	456722	工程款债权	四川深兰电力工程有限公司攀枝花分公司工程抵款+现金支付共计 456722 后出售给李志锋。工程债权与评估价差额 8008 元，列入坏账并财务处理
4	秦宇虹 黄毅	2-22-5	847575	普通债权	谭建明以公司名义借款 924575 元，列入往来账应收谭建明账款并账务处理
5	赖顺榆	2-3-1	431600	普通债权	陈平咨询服务普通债权抵偿后出售，购房款列入坏账并财务处理

6.对立博公司之债权人享有债权的民事主体，已办理网签手续的（如施工单位名下班组，已用铂金时代房产办理网签、备案手续的），可以向立博公司申请代位权。

7.车位相关情况

“铂金时代”项目施工过程中出现地基沉降情况，原车位设计的建筑面积 13085.65M² 变更为 11322.16M²；车位数量由 276 个变更为 263 个。直接导致所有已签发的《不动产登记证明（预告登记）》载明的“权利面积”、《商品房买卖合同》《商品房买卖合同备案登记表（预售）》载明的“建筑面积”发生变更，需重新签订《商品房买卖合同》《商品房买卖合同备案登记表（预售）》。

请持有车位《不动产登记证明（预告登记）》《商品房买卖合同》《商品房买卖合同备案登记表（预售）》的债权人，向管理人交回原件并配合管理人完成预告登记、网签备案的撤销工作。管理人将结合本重整计划清偿债权的安排，重新与权利人签订《商品房买卖合同》，并逐步完成不动产权证办理工作。

8.因立博公司管理混乱，据管理人调查，网签备案情况与实际物业占有情况存在差异，包括拆迁户无住宅可供安置、已交付物业与网签登记不一致、一房二卖等。囿于本案时间

跨度长，实际情况复杂，针对上述原因导致的未尽事宜，管理人将按照本重整计划确定债权清偿安排予以逐步处理。

九、偿债能力分析

为测算破产清算条件下立博公司各类债权，尤其是普通债权的受偿情况，并为债权人表决重整计划提供必要参考，管理人委托了四川御鑫吉资产评估有限公司对立博公司名下资产在竣工状态下市场价值的评估并出具了《资产评估报告》。

首先需要特别说明的是：破产清算状态下，破产清算程序耗时长，无法确保办理产权证，破产财产快速处置变现时财产价值将受到大幅贬损，且将产生额外的处置费用，在给债权人带来高昂的时间成本的同时，使得破产财产进一步缩水，不利于全体债权人的利益。况且，破产清算条件下能够完全按照评估价扣除一定费用转让全部资产是一种理想状态。在实际处置资产时受房地产市场大环境与买方市场局限性等诸多不利因素影响，资产处置难度较大，周期较为漫长，处置后所得价款极可能会远远低于清算评估价值，导致债权清偿率进一步降低。

清算方式一：保留拆迁户、棚改户、消费者购房户房屋，其余资产按评估清算价值拍卖，由竞买人完成办证工作。

（一）清算资产总额

清算状态下，债务人资产总额 28604.41 万元减去清偿拆迁户、棚改户、消费者购房户总额 12331.73 万元，再减去公共设施（物业用房、设备用房及人行天桥等）资产价值 490.37 万元，剩余债务人可用于清偿的资产为 15782.31 万元，按折价率 44%测算，债务人可用于清偿的资产清算价值总额约 8838.09 万元。

（二）破产费用与共益债务

清算状态下，本案破产费用及共益债务含管理人报酬、破产案件受理费、审计费用、评估费用、造价机构咨询费用、共益债务、税费等合计约 3000 万元。依照《企业破产法》第四十三条第一款规定，清偿破产费用与共益债务后，剩余可供清偿的资产价值余额为 5838.09 万元。

（三）工程款债权

工程款债权预计清偿比例为 59.35%，清偿后剩余可供清偿的资产价值余额约为 0 元。

需要特别说明的是：本项测算是假设能够完全按照资产评估价折价率 44%转让全部资产的理想状态下测算，且需完全腾退大量已交付以物抵债债权人占有物业。在实际处置资产时受房地产市场大环境与买方市场局限性等诸多不利因素影响，资产处置难度较大，周期较为漫长，处置后所得价

款极可能会远远低于清算评估价值，导致债权清偿率大幅降低。比如，按折价率 70%清算价值测算，本项清偿率约为 17.64%。

（四）职工债权

根据《企业破产法》第一百一十三条规定，破产财产在优先清偿破产费用和共益债务后，依照下列顺序清偿：破产人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。

职工债权全部不能获得清偿，清偿率为 0。

（五）税款债权

税款债权全部不能获得清偿，清偿率为 0。

（六）普通债权（含劣后债权）

普通债权全部不能获得清偿，清偿率为 0。

清算方式二：整体拍卖，腾退所有已交付房屋（车位），退还拆迁户、棚改户折算房款及已售消费者购房户购房款。

此种清算方式下，整体拍卖难度大，处置周期较长，能否成交以及最终成交金额具有极大不确定性。即便按照清算价值顺利处置，且假设已交房住户均按期腾退，所有拆迁户、

棚改户及消费者购房户均不能获得房屋（车位），且退款时间不能确定。

除破产费用、共益债务及商品房消费者（含拆迁户、棚改户）能够全部获得清偿外，工程款债权人预计清偿比例约为 6.98%，职工债权、税款债权、普通债权清偿金额均为 0。

第二部分 重整模式

为实现债务人财产价值最大化，促进资源有效配置，最大限度维护债权人、债务人的合法权益，2025 年 3 月 15 日，管理人面向社会发布了《攀枝花立博房地产开发有限公司重整案意向投资人招募公告》，在公告期限内管理人未收到任何意向投资人报名资料。

本草案拟启动债务人自行重整模式。

一、重整目的

为盘活铂金时代商业群，提升社区商业形象，解决项目债务问题，提高立博公司的整体资产价值，保障债权人的合法权益，提高债权人清偿率。

二、重整模式

立博公司维持法人主体资格，销售变现+以物抵债，完成项目去化、交付办证、债权清偿。

销售变现：通过销售回款现金清偿。为尽最大可能保障

现金流，立博公司通过销售剩余房产，回笼资金用于偿还债务，销售期为东区法院裁定批准重整计划之日起9个月。

以物抵债：通过以物抵债直接清偿。债权人可依据顺位直接选择以物抵债（限商业）；或待销售期届满，通过现金清偿（若有），或在立博公司剩余资产中选择资产抵偿债务。选择以物抵债之债权，选定资产后不可更改。

（一）选择资产抵债的原则：

1. 抵偿债权金额=选定资产面积*对应资产评估单价；

若一个资产无法足额抵偿，选择多个资产抵偿的，则按上述计算公式相加，即：

抵偿债权总金额=选定的资产1面积*对应资产1评估单价+选定的资产2面积*对应资产2评估单价+选定的资产3面积*对应资产3

共益债务债权人、工程款债权人、职工债权人、税款债权人以经法院裁定确认的债权金额的100%作为抵偿债权总金额。

普通债权人以经法院裁定确认的债权金额的10%作为抵偿债权总金额。

2. 基于资产的不可分割性，若选择的资产折价大于抵偿债权总额，债权人可按照评估价通过现金方式补足，或与其

他债权人协商通过债权转让/按份共有方式实现债权（需满足同一顺位要求，即：顺位在后的债权人不得与顺位在前的债权人参与靠前顺位选择）。如其最终选定的资产折价少于抵偿债权总额，对于剩余的债权额，采取与其他债权人共有方式实现债权。

（二）选择资产的先后顺序

按照如下顺序选择：

1. 破产费用
2. 共益债务债权人
3. 工程款债权人
4. 职工债权人
5. 税款债权人
6. 普通债权人

若销售期届满，破产费用已有足额现金偿债，则释放资产供后顺位债权选择。

工程款债权依据“后进先出”原则，由后进施工单位优先选择，同批次的按照债权编号先后顺序选择，具体如下：

工程款债权人以物抵债选择顺位表

序号	债权人编号	债权人名称	进场年份	顺序
----	-------	-------	------	----

1	LB00385	彭波	2024	1
2	LB00337	吴攀	2023	2
3	LB0065	沈华华	2022	3
4	LB00113	窦文红	2022	4
5	LB00167	四川核威建设有限责任公司	2022	5
6	LB00285	高子仲	2022	6
7	LB00328	张秀才	2022	7
8	LB00324	四川江海源机电设备有限公司	2022	8
9	LB00323	涂兴裙	2022	9
10	LB00334	李林	2022	10
11	LB00335	李秀芳、李明兵	2022	11
12	LB00176	凉山州唯双工贸有限公司	2021	12
13	LB00192	唐文刚	2021	13
14	LB00248	四川乐迪儿强国防水保温工程有限公司	2021	14
15	LB00267	祝乐军	2021	15
16	LB00274	康显利	2021	16
17	LB00325	成铸	2021	17
18	LB00209	攀枝花市坤鹏建筑工程有限公司	2020	18
19	LB00240	刘金荣	2020	19
20	LB00262	魏祥书	2020	20
21	LB00329	熊龙海、汪维禄	2020	21
22	LB00099	刘加祥	2019	22

23	LB00210	敖云远	2019	23
24	LB00270	攀枝花市文露建筑安装有限公司	2019	24
25	LB00272	攀枝花市明嘉源建筑安装有限责任公司	2019	25
26	LB00289	周安祥	2019	26
27	LB00318	卢成权	2019	27
28	LB00326	罗君	2019	28
29	LB00327	邹光荣	2019	29
30	LB00371	蒋世雄	2019	30
31	LB00377	武正莲	2019	31
32	LB00380	周国海	2019	32
33	LB00392	陈金良	2019	33
34	LB00356	涂兴超	2018	34
35	LB00227	四川诚之诚建设工程有限责任公司	2017	35
36	LB00162	安徽省中信消防工程有限公司攀枝花分公司	2016	36
37	LB00268	攀枝花市西区盛辉水泥制品加工厂	2016	37
38	LB00348	郑朝龙	2016	38
39	LB00191	唐巨文	2015	39
40	LB00316	冉孟军	2015	40
41	LB00347	王欣	2015	41
42	LB00138	吴显燕	2014	42
43	LB00278	余辉良	2014	43

其余同一顺位的先后顺序，依照债权申报顺序确定，即按照债权编号顺序由前到后进行选择，届期未选择的，由管理人随机分配。

（三）以物抵债的时间：

1. 破产费用

重整计划裁定批准通过后第 15 日～30 日，该类债权由管理人统一选定资产。

2. 共益债务债权

重整计划裁定批准通过后第 31 日～60 日，该类债权人经管理人通知，在管理人处依据债权编号顺序进行选择，逾期选择的视为放弃本轮选定，待销售期届满后由管理人在剩余资产范围内随机安排。

3. 工程款债权

重整计划裁定批准通过后第 61 日～90 日，该类债权人经管理人通知，在管理人处按照“后进先出”顺序，选定偿债资产。逾期选择的视为放弃本轮选定，待销售期届满后由管理人在剩余资产范围内随机安排。

4. 职工债权

重整计划裁定批准通过后第 91 日～100 日，该类债权人经管理人通知，在管理人处通过依据债权编号顺序进行选择。

逾期选择的视为放弃本轮选定，待销售期届满后由管理人在剩余资产范围内随机安排。

5. 税款债权

鉴于税款债权特殊性，该类债权通过现金清偿或立博公司应收账款清偿或剩余资产以物抵债。

6. 普通债权

销售期届满后，管理人将通知上述未选择的共益债务债权人、工程款债权人按照债权编号顺序再次选择，待其选定后，再由普通债权按照债权申报顺序进行选择。未选择或拒绝选择的视为放弃选定，由管理人随机安排。

以物抵债涉及财产过户所产生的所有税费、办证费等由债务人、债权人依法各自承担。债务人应当承担的税费、办证费用等列入共益债务予以支付。

已销售、向管理人提出共益债务、工程款及代位权受偿之已网签备案商铺、车位不列入可选择抵偿范围。

重整执行期间提出商铺以物抵债的债权人应当向管理人出具《商铺委托租赁承诺书》。

三、交房办证安排

交房安排：申报债权经管理人审查确认后，住宅已交清房款的，随时交房；商铺已交清房款的，在竣工验收完成后，

一周内通知交房。

办证安排：本重整计划获得批准且完成首次登记后，分批通知办证。

四、经营方案

为盘活“铂金时代”项目的商业运营价值，打造成熟的社区生活商业体，提升立博公司的偿债能力，在本案未招募到重整投资人的实际情况下，经债权人推荐拟与金海瑞达签署合作框架协议，由金海瑞达统一开展“铂金时代”商业运营工作。

（一）金海瑞达简介

金海锐达成立于2013年，是金海鼎盛集团旗下全资子公司之一，拥有一支近百人的专业商业管理团队，多年来专注于全价值链商业运营管理，通过专业化、高效率的商业运营管理，打造五大全方位运营商业管理服务线：区域级商业综合体、特色街区、社区商业、文旅项目、专业市场等，是目前国内具有影响力的商业运营商之一。主要成功业绩：金海·香榭丽大道、金城阳光、泰博·理想城、西昌·海河1号、金海大厦、金海·财智中心、新城市广场、天莱国际广场、太谷广场、金海·乐活天街、金海·苴却印象-滨河坊位、苴却印象文旅项目、普达阳光国际康养旅游度假区、普达阳光国际康养旅游度假区、抚仙湖马房村文旅旅游小镇等项目。

（二）商业运营模式

本项目采用“佣金+运营扣点”的模式与金海瑞达开展商铺商业运营合作。具体合作内容如下：

- 1.金海瑞达负责除已售商铺外其他商铺整体招租工作；
- 2.金海瑞达在项目所在地设立固定办公服务场地，并配备日常驻守工作人员不少于2名；
- 3.项目招商推广、硬件改造、提升、氛围包装等由商业运营方负责提出实施方案，并与商铺业主协商一致后实施；
- 4.商铺的保底租金均价：

一号楼（126号）：负二层45元/平米/月，负一层30元/平米/月，一层30元/平米/月；二号楼（128号）：负一层50元/平米/月，一层40元/平米/月，二层25元/平米/月；三号楼（130号）：一层53元/平米/月，二层33元/平米/月，三层25元/平米/月。

5.商业运营方按照实际招商成果收取佣金。即：商户签约期<3年，收取4个月租金作为佣金；3年≤商户签约期<5年，收取5个月租金作为佣金；商户签约期≥5年，收取6个月租金作为佣金。运营期补位招商按上述比例计算佣金。

6.商业运营方按收取到租金总额的 15%记取租金收益提成佣金。佣金支付时间为租赁协议签订后，按实际回款额等比例于次月结算佣金费用，当月应结算佣金于次月结算；

7.商铺办理不动产登记至购买（或抵债）业主后，由业主与金海瑞达按以上内容另行签订《合作协议》，若因金海瑞达运营不佳（招商率低于：第一年 50%，第二年 80%，第三年 90%）原因，立博公司或商铺业主有权单方解除《合作协议》。

8.《合作协议》期限为 5 年，其中前 9 个月的收益归立博公司，其余收益归商铺业主。

本重整计划经东区法院批准后，立博公司将按照以上内容与金海瑞达设立的项目公司签订《合作协议》。

（三）销售方案

1.销售方案适用范围系剩余未销售资产及依据本重整计划解除之抵债资产。

2.销售机构及定价

由债务人、管理人通过比选或者自聘方式择优选定销售机构。

销售机构依据评估公司出具的资产评估价，参照单套商铺及车位的楼层、景观、位置、面积等优劣势分析拟定“一房一价”的《销售定价方案》，报管理人审核同意后执行。

3.销售费用

销售费用（包括但不限于销售现场费用、项目推广、策划、宣传、广告等费用）控制在含税销售额的9%以内（含渠道费用）通过立博公司销售回款据实支付。

（四）日常经营管理方案

1.经营管理范围

由留守员工全面管理项目后续维护及公司日常经营，包括但不限于梳理解决立博公司遗留问题，办理项目竣工验收、初始产权登记及分户产权登记，配合销售，依法办理纳税申报等。

2.管理期限

管理期限预计9个月，至重整计划执行完毕之日止。

3.管理费用

管理费用按照攀枝花市房地产开发企业行业平均水平执行，包括续建费用、人员工资、办证费、物业费、维修费、水电费、办公场地费、保洁费、交通费、网络费等为维系继续经营所必要的开支。本计划暂估管理费400万元，重整计

划执行期满后，管理费结余划归立博公司统一分配全体债权人。

第三部分 债权分类方案

根据《企业破产法》等相关法律规定，按照法律和经济利益相近的基本原则，管理人结合债权申报、债权审查等情况，特将立博公司债权分为交房、办证债权；建设工程价款优先债权；职工债权；税收债权和普通债权五类。债权分类方案如下：

一、交房、办证类债权

主要系经债权申报并初步审查确认办证的债权合计 294 笔，其中暂缓确认交房办证 10 笔。

二、建设工程价款优先债权

建设工程价款优先债权共计 45 笔，初步审查确认债权金额合计 60755073.78 元。

三、职工债权

经管理人调查公示，立博公司职工债权 16 笔，初步审查确认债权金额合计 2657607.08 元。

注：①职工债权在现金清偿破产费用和共益债务后，若有剩余优先安排现金清偿；②谭建明、谭远行职工债权将以品迭与立博公司往来应收款的方式清偿；蒋昌林职工债权以

品迭 3-10-1 购房款的方式清偿。

四、税款债权

税款债权 1 笔。根据税务部门债权申报，截至 2024 年 4 月 19 日，税收欠款本金 1848715.35 元，滞纳金 1393004.69 元。

五、普通债权

普通债权共计 328 笔，初步审查确认债权金额合计 208065397.68 元，不含劣后债权 4916365.37 元。

第四部分 债权调整和清偿方案

本重整计划草案经东区法院裁定批准，各组债权均在保障共益债务借款本息以及重整期间所产生的经营费用等能够足额清偿的基础上，按照下述方案，以货币现金或房屋（含商业、车位）形式受偿，若最终以房屋（含商业、车位）抵偿债权的，由立博公司结合剩余待清偿债权情况及剩余未售资产及应收账款情况，按照本方案清偿原则及清偿安排提出具体的抵偿方案并执行。

一、清偿原则

按照《企业破产法》等相关法律规定，本着依法公平公正清偿各组债权的原则，在全体债权人同舟共济、协商让渡、利益平衡的基础上，维护全体债权人的合法权益。

清偿方式依据债权清偿顺位，有现金的，以现金方式清偿；现金不足的，依据评估价以实物方式清偿；实物不足的，通过应收账款清偿。

二、债权调整及清偿安排

（一）购房类债权

1.对于铂金时代项目，立博公司履行建设工程竣工验收备案、初始产权办理、配合分户产权办理义务，续建工程款、应由开发建设单位承担的办证费用纳入共益债务。

2.对于拆迁户、棚改户及购房债权人，由立博公司通知购房户办理交付手续、交付房屋、办证。上述债权人免除除法院裁定确认债权以外之违约责任（例如：免除物业费、赠送车位、拆迁奖励等均予以免除）。

3.若拆迁户、棚改户及购房债权人存在以分期付款方式支付购房款情形的，在购房户未支付完全额购房款之前，立博公司有权拒绝交付房屋，且有权拒绝为购房户办理不动产权属证书直至双方结清债务。若购房户自立博公司通知之日起超过1个月不能补齐房款，则视为购房户不能履行支付房款的义务，相关购房协议予以解除，由此产生的退款义务计入普通债权统一清偿，拆迁户退款按照其拆迁补偿金额计入其他无担保优先债权清偿。

4.拆迁户过渡费债权、棚改户、购房户违约金债权不可

抵偿房屋尾款。

5.因车位设计变更原因选择放弃购买车位的债权人，其已交纳金额调整为普通债权，在普通债权清偿债权。

（二）工程款债权

1.本组债权不做调整，本组债权以立博公司清偿完共益债务后剩余资产（含住宅、商业、车位）按照评估价格等额抵偿。

2.选定资产可登记在指定主体名下。

（三）职工债权

本组债权不作调整。本组债权以立博公司在重整期间所获得的经营收入现金清偿或剩余资产以物抵债，按照《企业破产法》第一百一十三条规定顺序清偿。

（四）税款债权

本组债权不作调整。本组债权以重整期间所获得的经营收入现金清偿或立博公司应收账款清偿或剩余资产以物抵债，按照《企业破产法》第一百一十三条规定顺序清偿。

（五）普通债权

本组债权以全部偿债资金或资产依法优先清偿破产费用、共益债务及顺位在先的破产债权后，以剩余偿债资金或剩余资产为限，按债权比例以物抵债予以清偿。通过实物清

偿的，在管理人通知后按照债权编号顺序选择，差额部分予以补足。预计清偿比例为 10%，最终以实际清偿金额为准。

（六）调整为共益债务之相关债权

2018 年 11 月 26 日攀枝花市东区财经领导小组 2018 年第五次会议决定：由炳草岗街道设立维稳账户，安排工作人员对铂金时代后续工程建设资金进行监管。自 2019 年 1 月 3 日维稳账户收到 100 万元项目后续建设保证金起，至 2025 年 1 月 26 日维稳账户将账户余额 104742 元划入管理人账户止，维稳账户在“铂金时代”工作专班的管理下封闭运行，全程监管立博公司经营活动，从而确保了“铂金时代”项目的续建工作持续推进。

鉴于上述事实，立博公司资金链断裂导致铂金时代项目停工，其时立博公司破产原因已经具备。专班领导小组为债权人的共同利益，组织开展复工续建工作产生的债务属于为立博公司继续营业而产生的债务，参照《企业破产法》第四十二条的规定，确认以下 7 笔合计 11359676.1 元债务为共益债务。详见下表：

序号	债权人	债权编号	债权金额	调整债权	备注
1	王春分	LB00362	4420650	共益债务	借款本金 3000000 元；利息 1420650 元
2	李小霞	LB00320	640841.56	共益债务	借款本金 440000 元；利息 200841.56 元

3	李玉成	LB00345	565122.22	共益债务	借款本金 400000 元;利息 165122.22 元
4	核威公司	LB00167	5449062.32	共益债务	垫资修建资金占用费
5	吴美熹	LB00221	13000	共益债务	承揽业务合同系为完成交房工作而产生的债务
6	四川恒盛路桥勘察设计有限公司	LB00142	16000	共益债务	进入破产程序后出具报告部分费用
7	罗国美	LB00101	255000	共益债务	借款本金用于 23 年支付人工费用

三、重整清偿测算表

破产重整状态下清偿率测算表					
<p>剩余清偿资产总额 15268.25 万元（不含应收追缴股东出资款、预计应收承担担保责任后追偿款）</p> <p>1.管理人账户余额 65.42 万元；</p> <p>2.剩余可用于清偿的物业资金总额 14677.79 万元。资产评估价 28114.04 万元（不含公共设施资产评估价），其中：12331.67 万元资产用于继续履行销售（含回迁、棚改）住宅合同：1099.28 万元住宅资产按评估价抵债已确认部分工程款债权人（含本重整计划第一部分第八条第六款第四项继续履行之资产）；5.3 万元资产用于清偿职工债权；</p> <p>3.应收购房款:318.41 万元；</p> <p>4.可用于清偿的应收往来账款总额 206.63 万元。应收往来账款 299.58 万元，其中：92.95 万用于清偿职工债权。</p>					
债权类别	债权额 (万元)	清偿比 例	清偿金额 (万元)	清偿后资 产余额	备注
破产费用	550	100%	550	14718.25	案件受理费、管理人执行职务费用、会所、造价、评估、管理人报酬等费用
管理费	400	100%	400	14318.25	重整期员工工资、竣工备案和权证办理费用、燃气开户费、物业维修、商业电梯安装及管理费等

营销费	180	100%	180	14138.25	销售 2000 万的 9%测算
销售税费	135	100%	135	14003.25	销售 2000 万预计税费
税收清缴	1050	100%	1050	12953.25	项目税收汇算测算
调整共益债务	1150	100%	1150	11803.25	调整为共益债务的续建工程款、借款（垫资）本金及利息，以资产抵债的方式按评估价抵债清偿
工程款优先权	8953	100%	8953	2850.25	按评估价抵债清偿
职工债权	266	100%	167.75	2682.5	现金/按评估价抵债清偿
税款债权	185	100%	185	2497.5	现金/应收账款/按评估价抵债清偿
普通债权	22000	10%	2290.87	0	预计债权计入普通债权，应收往来款(206.63万元)不计入清偿余额

注：①上述测算表依据《资产评估报告》中显示的各类资产价值计算可供清偿财产价值。债权清偿率测算结果，受资产实际变现价值及变现可能性影响而变化。若资产实际变现价格低于评估价的，则按上述清偿顺序，将降低在后顺位债权人清偿额。若资产难以实现变现，则在后顺位债权人以物抵债（本重整计划另有规定的除外）；

②债权额为管理人初步审查确认的债权额，最终以债权人会议审核、法院裁定确认的无异议债权为准；

③工程款优先权测算中郑朝龙（一通公司）债权额按照《财务状况报告》载明的 3760.86 万元测算，其他暂缓确认债权

以申报金额测算；

④共益债务、重整期间经营管理费和营销费、税费为预估金额，以实际发生为准。

四、剩余债权清偿

剩余未清偿的债权，在重整计划执行期间，立博公司继续处置对外债权/应收账款，处置所得按照《企业破产法》规定的清偿顺序进行清偿，未受偿部分不再清偿。处置方式如下：采取包括但不限于发函、诉讼、债权申报、转让、拍卖、债权分配等方式处置。对于未被确认为应收债权损失、具有债权收回可能性且收回价值高于清收成本的，原则上由债务人另行委托律师代表债务人通过催收、诉讼或债权转让等方式完成变现处置，若在重整计划执行完毕时仍无法变现处置的，以应收债权现状对未足额受偿的债权进行补充分配。

五、其他说明

（一）经管理人审查确定，但尚未经债权人会议核查和法院裁定确认的债权，在法院依法裁定确认后，按照本重整计划规定的同类债权的调整和清偿方案受偿。

（二）暂缓确认债权及或有债权根据重整计划规定的同类债权的清偿标准预留偿债资金（或资产），在债权依法确认后根据重整计划规定的受偿方式清偿。

(三) 未按照《企业破产法》规定申报的债权，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仍有剩余资产的，可以按照重整计划规定的同类债权的清偿条件行使权利。

(四) 在本重整计划获法院裁定批准后，各金融机构应及时调整立博公司信贷分类，并上报人民银行征信系统调整立博公司征信记录，确保立博公司重整后运营符合征信要求。

第五部分 重整计划的表决与批准

一、重整计划草案的表决

(一) 表决分组

立博公司债权人会议设购房债权组（含拆迁、棚改及商品房购房户债权）；优先债权组（含工程款债权、调整为共益债务之债权）；职工债权组；税款债权组和普通债权组。

(二) 表决机制

根据《企业破产法》第八十四条第二款的规定，出席会议的同一表决组的债权人过半数同意重整计划草案，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。

(三) 表决金额

已经法院裁定确认的债权以裁定确认金额为表决金额；

经管理人初步审查确认的债权以初步确认金额为表决金额；
暂缓确认债权以申报金额为表决金额。

二、重整计划的批准

（一）提出批准重整计划的申请

购房债权组、优先债权组、职工债权组、税款债权组和普通债权组均通过重整计划草案，重整计划草案即为通过。债务人或管理人将依法向东区法院提出批准重整计划的申请。若部分表决组未表决通过重整计划草案，并拒绝再次表决或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》第八十七条第二款规定的，债务人或管理人有权申请法院依法裁定批准重整计划草案。

（二）重整计划的生效

重整计划草案在依据《企业破产法》第八十四条至八十七条的相关规定，由各表决组通过并经东区法院裁定批准后生效，或各表决组表决虽未通过但经东区法院裁定批准后生效。

（三）立博公司重整计划草案未获批准的后果

重整计划草案未获得通过且未依照《企业破产法》第八十七条的规定获得东区法院批准；或者已通过的重整计划未获得东区法院批准的，东区法院将裁定终止重整程序，并宣

告立博公司破产。

第六部分 重整计划的执行和监督期限

一、执行和监督主体

根据《企业破产法》第八十九条规定，经法院裁定批准的重整计划由债务人负责执行，结合本案经营方案，法院裁定批准重整计划后，立博公司按照本重整计划草案规定履行义务。

根据《企业破产法》第九十条规定，管理人负责监督债务人执行重整计划，在重整计划监督期限内，债务人、续建各施工主体均应接受管理人的监督，债务人应及时向管理人报告重整计划执行情况、续建情况、公司财务状况、重大经营决策、重大合同签订等事项，并配合管理人的各项监督工作。

二、执行和监督期限

重整计划的执行期限为自法院裁定批准重整计划之日起9个月。重整计划提前执行完毕的，执行期限在执行完毕之日到期。如因客观原因，立博公司重整计划无法按期执行完毕，立博公司或管理人应于执行期限届满前15日内，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。

重整计划的执行监督期限与重整计划的执行期限一致。如因立博公司执行期限延长，需要延长管理人监督期限的，则管理人将向东区法院提交延长重整计划执行监督期限的申请，并根据东区法院批准的期限继续履行监督职责。在监督期限届满或债务人执行完毕重整计划时，管理人将向东区法院提交监督报告。自监督报告提交之日起，管理人的监督职责终止。

三、执行措施

（一）偿债资金的分配

债权人以现金受偿的，偿债资金原则上以银行转账方式向债权人进行分配。收款账户为债权申报时指定收款账户。如需变更收款账户，债权人应在东区法院裁定批准重整计划之日起60个工作日内，通过“小火鸟智慧破产平台”修改银行账户信息。管理人根据重整计划的规定进行清偿。债权人逾期不提供银行账户信息、因债权人自身和/或其关联方的原因，导致偿债资金不能到账，或账户被冻结、扣划，产生的法律后果和风险由相关债权人自行承担。

债权人未按照重整计划规定受领偿债资金的，根据重整计划应当向其分配的资金提存至管理人指定的银行账户。上述提存的偿债资金自提存之日起满两年，债权人仍不领取的，视为放弃受领偿债资金的权利。

（二） 偿债资产的分配

债权以实物资产抵偿的，抵债房屋、商铺或车位不动产权证的办理按照本重整计划草案的清偿方案执行。

若债权人所涉债权金额较小的，可采取多家债权人按份共有的方式进行以物抵债。实物分配超过应受偿金额产生的超额部分由债权人以现金补足。

四、执行完毕的标准

在下列条件同时满足时，重整计划执行完毕或视为执行完毕。

（一） 应支付的破产费用、共益债务已经支付完毕；

（二） 应当向债权人分配的偿债现金已经支付，或债权人未受领的偿债资金已按照重整计划规定提存完毕；

（三） 应当向债权人支付或抵偿的实物资产由债权人受领或实际控制，债权人未受领实物资产的，经立博公司或管理人两次催告仍不受领的，视为已受领；

（四） 普通债权人按照重整计划规定清偿完毕。

五、重整计划的修订与变更

本重整计划执行过程中，因出现国家政策调整、法律修改变化等在重整计划制定阶段不能合理预见的特殊情况，导致原重整计划无法执行的，债务人或管理人可以向东区法院

申请变更重整计划一次。债权人会议决议同意变更重整计划的，债务人或管理人将自决议通过之日起十日内提请法院批准。债权人会议决议不同意或者法院不批准变更申请的，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。

东区法院经审查裁定批准变更重整计划的，债务人应当自法院裁定后提出新的重整计划。变更后的重整计划应提交给因重整计划变更而遭受不利影响的债权人组进行表决。表决、申请法院批准以及法院裁定批准变更后的重整计划的程序与原重整计划的程序相同。

第七部分 其他事项

一、债权清偿说明

（一）立博公司债权清偿的说明

1.立博公司债权人依照本重整计划受偿后，立博公司对剩余未获清偿的债权不再承担清偿责任。债权人就已获现金清偿（或实物抵偿）的不再享有向其他连带债务人、担保人等债务主体主张清偿的权利。

2.根据《企业破产法》第九十二条第三款等相关规定及重整计划的规定，债权人在立博公司外存在主债务人、担保人或其他承担清偿责任债务人的，债权人对该等债务人所享有的权利不受重整计划的影响，相关债权人可选择在立博公

司或其他债务主体处受偿，受偿总额以该债权总金额为限。

3. 债权人与立博公司另行达成清偿协议且不损害其他债权人利益的，可视为债权人已按重整计划的规定获得清偿。

4. 债权人之间可以达成不损害其他债权人利益的协议。

（二）存在关联关系的债权受偿安排

1. 债权人依照本重整计划受偿后，针对已受偿的清偿金额不得再向其他债务人主张权利。

2. 其他债务主体清偿债权后，对立博公司追偿权的确认以及行使将依照民法典担保制度解释等法律法规处理。但如其他主体进入破产程序的，根据《企业破产法司法解释（三）》第五条的规定，债务人、保证人均被裁定进入破产程序的，债权人有权向债务人、保证人分别申报债权。债权人向债务人、保证人均申报全部债权的，债权人的受偿额不得超出其债权总额。保证人履行保证责任后不再享有求偿权，其无权向立博公司追偿。

（三）第三方主体追偿权的行使

根据民法典担保制度解释等相关法律法规及司法解释，立博公司的担保人清偿债权人的全部债权后，可以代替债权人在破产程序中受偿；在债权人的债权未获全部清偿前，担保人不得代替债权人在破产程序中受偿，但是有权就债权人

通过破产分配和实现担保债权等方式获得清偿总额中超出债权的部分，在其承担担保责任的范围内请求债权人返还。

（四）代位权行使说明

对立博公司之债权人享有债权的，在符合《中华人民共和国民法典》第五百三十五条之情况下，可以向立博公司主张代位权。

（五）关于债权转让的约定

为公平保护债权人受偿利益，简化交易流程，本重整计划约定债权人在办理房产证之前，可以通过债权转让方式，变更网签人姓名（更名）一次。如因债权转让导致受让人无法根据重整计划受偿的，由此造成的法律责任及后果由债权人及其债权的受让人承担。

二、暂缓、或有债权的资产预留及处理安排

（一）本重整计划按照债权受偿方案为暂缓确认以及已知但未申报的债权预留资产。除债权人已依法受领分配的部分外，剩余资产将全部由管理人依法预留。管理人对偿债资产的预留不视为清偿债权，原债权债务关系继续存续，债权人可向其他主体继续追偿（债权人根据重整计划规定已经提供的受领偿债资产的信息不产生受领效力）。

（二）因诉讼、仲裁未决、债权人异议等导致暂缓确认

的债权，最终债权审查结论以生效裁判或裁决文书为准。首次分配和补充分配中，将按照该部分债权的申报金额为其预留偿债资产。对该等债权的偿债资产的预留期间、补充分配相关期间随债权审查或争议解决期间相应顺延。

（三）对于债权人急于履行权利的，上述预留的偿债资产自重整计划获得东区法院裁定批准之日起满3年，因债权人自身原因（不含因涉及诉讼、仲裁未决而无法行权的情形）仍未受领的，视为债权人放弃受领。

（四）对于未依法在债权申报期限内申报的债权，自重整计划获东区法院裁定批准之日起3年内或至该部分债权的诉讼时效届满之日（即已过诉讼时效），未向立博公司主张权利的，立博公司不再负有清偿义务，视为放弃受偿。如债权权利应受法律保护的，以最终确认的债权金额为准，按照重整计划规定的同类债权受偿方案受偿，预留期间均不计息。

三、债务人追偿权的行使

立博公司作为担保人或连带债务人，按照重整计划清偿债权后，将形成对主债务人的追偿权。立博公司有权就已清偿的金额或偿债资产评估金额，根据民法典及相关法律法规的规定，依法采取追收、诉讼等相关措施向主债务人或其他连带债务人主张权利，并形成追偿款应收账款用于债权清偿。

四、破产费用的支付及共益债务的清偿

本次重整程序中产生的破产费用预估为 550 万元（根据实际发生情况调整），主要包括重整案件受理费、管理人执行职务的费用、管理人报酬、聘请中介机构的费用等。破产费用根据相关法律法规规定优先支付，管理人报酬根据第一次债权人会议审核、法院确认的《管理人报酬方案》一次性收取。

立博公司重整期间的共益债务预估为 3000 万元（根据实际发生情况调整），包括共益债务借款及利息、管理费用、税费、竣工备案和权证办理费用、营销费用及依据本重整计划调整为共益债务的其他债权等。共益债务以立博公司在重整计划执行期间取得的全部资金按照本重整计划规定及相关合同约定随时清偿。

本案重整执行期间管理人履行职务的费用及其他费用按实际发生由债务人财产随时清偿。

五、重整计划执行的协助与配合

为促使本重整计划顺利执行，确保立博公司重整成功，最大程度实现债权人、债务人各方共赢，各相关债权人、法院及相关政府部门需对本重整计划予以支持。

（一）重整计划执行期间，债权人不得对立博公司财产采取查封、冻结等保全措施，亦不得申请司法机关强制执行。

1. 根据《企业破产法》第十九条规定，法院受理破产申

请后，有关债务人的保全措施应当解除，尚未解除对立博公司财产保全措施的债权人，应当在法院裁定批准重整计划后30日内办理完毕解除财产保全措施的手续。

2.重整计划执行期间，债权人在获得清偿前，应履行包括但不限于出具合法有效的票据、移交施工及竣工相关资料，并完善相关手续等义务。债权人未向立博公司开具发票（含立博公司已付但债权人未就相应金额开具发票的）或移交资料等，立博公司或管理人有权延期支付偿债资金，待债权人提供后再进行分配。

3.法院裁定批准通过重整计划草案后15日内，解除以物抵债合同之债权人应当办理解除网签备案手续。如该债权人拒绝配合，法院有权采取包括但不限于出具协助执行通知书等方式强制解除网签备案合同。

4.重整计划执行过程中需要有关单位协助执行债务人法定代表人变更、资产过户、财产限制措施解除等事项的，立博公司及/或管理人可向东区法院提出申请，请求东区法院向有关单位出具要求协助执行的司法文书，支持重整计划的执行。

如相关债权人不协助和配合前述事项的，其债权清偿款支付时间相应顺延，直至协助、配合事项完成。

5.重整计划执行期间新产生的诉讼、仲裁等，由立博公

司委托专业机构代理，所产生的费用由立博公司承担。

如相关债权人不协助配合前述事项的，其债权清偿款支付的时间相应顺延，直至协助、配合事项完成。

6.重整计划执行期间新产生的诉讼、仲裁等，由立博公司委托专业机构代理，所产生的费用由立博公司承担。

六、未尽事宜

重整计划未尽事宜，根据《企业破产法》等有关法律法规的规定执行。《企业破产法》等有关法律法规没有明确规定的，由未尽事宜当事方协商确定。