

管理人对昆明玉泰房地产开发有限公司 申请变更重整计划的意见

各位债权人：

昆明玉泰房地产开发有限公司（以下简称“玉泰公司”）因未能执行完毕原重整计划，向债权人会议申请变更重整计划。根据最高人民法院《全国法院破产审判工作会议纪要》第 19 条、第 20 条的规定，债权人会议决议同意变更重整计划并提请人民法院裁定批准的，债务人应当在六个月内提出新的重整计划提交债权人会议分组表决；债权人会议决议不同意或者人民法院不批准变更申请的，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。

结合玉泰公司的实际情况及目前房地产市场的整体情况，管理人认为：

1、玉泰公司转入破产清算程序后可能面临以下主要问题：

（1）因玉泰公司历史遗留问题众多，破产清算程序中破产财产的变现时间较长，导致破产清算周期和债务清偿周期漫长。

（2）破产清算程序中原则上需对玉泰公司的破产财产通过拍卖处置变现后进行分配，变价出售玉泰公司破产财产的变现价值将远低于评估价值，从而导致玉泰公司债权人的债权受偿比例远低于原重整计划确定的受偿比例。

（3）玉泰公司的部分破产财产难以处置变现，破产财产分配难以进行实施。

2、能否解决玉泰公司昆明“西尚林居一期”项目和东川“玉泰尚城四期”项目的“烂尾”问题，不仅是关系到广大购房人切身利益的

民生问题，而且是广大债权人能否最大限度获得破产债权清偿的基础和保障。如上述两项目的“烂尾”问题得以彻底解决，不仅解决了广大购房人的民生问题，同时也提升了可偿债资产的价值，有利于债权人整体利益。重整计划执行过程中在相关各方的努力及配合下，截止目前上述两“烂尾”项目工程已取得重大进展，已基本实现向购房人交房的目标，剩余收尾工程和附属配套工程正在施工中，两项目“烂尾”问题即将得以化解。如玉泰公司被依法宣告破产后，将停止经营活动，“烂尾”项目的化解工作随即将陷入停顿，不利于广大购房人和债权人的整体利益。因此相较于破产清算，变更重整计划对各利益相关方整体上更为有利。

基于以上情况，管理人同意玉泰公司变更重整计划。如本次债权人会议决议同意玉泰公司变更重整计划的申请，并经昆明市东川区人民法院裁定批准后，管理人将与各利益相关方充分沟通、并监督玉泰公司在法定期限内提出新的重整计划，依法提交债权人会议分组表决。

特此报告。

昆明玉泰房地产开发有限公司管理人



2024年7月7日