

**云南仟浩房地产开发有限公司管理人**  
**关于提请债权人会议审议许可“仟浩尚城”项目**  
**复工续建推进方案的报告**  
**（征询意见稿）**

云南仟浩房地产开发有限公司债权人会议：

基于房地产企业的特性，云南仟浩房地产开发有限公司（以下简称“仟浩公司”）的主要财产为“仟浩尚城”项目的在建工程，后续不论是清算还是重整，债权得以清偿的基础是该工程的变现价值，其价值高低直接影响债权人的债权能否实现以及清偿率高低。以现状进行清算，其清算价值极低且很难通过拍卖、变卖在建工程的形式变现。推进复工续建，虽然前期将产生一定的建设成本，但在竣工验收后，使得现在的“烂尾楼”变为能够交易的合法商品房，其最终价值扣除复工续建成本后，比现在的烂尾楼要高的多，能最大限度的保护债权人、债务人及相关权利人的合法权益，维护社会稳定。

基于债权人对复工续建工作的认同，第一次债权人会议已表决通过《云南仟浩房地产开发有限公司“仟浩尚城”项目复工续建方案》，仟浩公司管理人（以下简称“管理人”）依照前述方案选定共益债投资人，在投资人缴纳保证金和提交施工保函后，开展了复工续建工作。在后续推进复工续建的过程中，需对复工续建的方案进行细化和深化，为保障债权人、投资人、债务人及利益相关人的合法权利，保障复工续建工作能够顺利推进，特拟定《云南仟浩房地产开发有限公司“仟浩尚城”项目复工续建推进方案》提交本次债权人会议审议表决。

特此报告

云南仟浩房地产开发有限公司管理人  
二〇二四年九月二十九日

# 云南仟浩房地产开发有限公司“仟浩尚城”项目 复工续建推进方案 (征询意见稿)

(2023) 仟浩房产破管字第 号

云南仟浩房地产开发有限公司(以下简称“仟浩公司”)第一次债权人会议表决通过《云南仟浩房地产开发有限公司“仟浩尚城”项目复工续建方案》，管理人积极推进前述方案，并已选聘共益债投资人进场对“仟浩尚城”项目开展复工续建工作。现根据项目实际情况，为保障复工续建工作有效进行，拟定复工续建推进方案如下：

## 一、复工续建共益债投资人

仟浩公司第一次债权人会议表决通过《云南仟浩房地产开发有限公司“仟浩尚城”项目复工续建方案》，管理人通过公开方式招募“仟浩尚城”项目投资人，并根据投资人的报价和复工续建方案，在报工作专班、征询债权人委员会意见并报文山市人民法院同意后，确定罗平县罗雄建筑安装公司(以下简称“罗雄建筑公司”)为“仟浩尚城”项目续建工程的共益债投资人。

## 二、共益债续建投资模式

罗雄建筑公司作为共益债投资人投资模式为：通过垫资施工的方式对“仟浩尚城”项目开展续建，通过其指定销售公司负责销售工作直至项目达到交房条件及竣工验收标准，并对“仟浩尚城”项目部分工程事宜进行管理。

具体为，一是罗雄建筑公司负责对“仟浩尚城”项目进行工程建设；二是对“仟浩尚城”项目销售进行日常经营管理，包括但不限于

项目策划定位、成本管理、营销策划、房屋销售；三是办理规划设计优化、项目竣工验收、档案管理等。仟浩公司将配合和协助罗雄建筑公司开展前述工作。

涉及仟浩公司的相关资质证照由仟浩公司负责办理，罗雄建筑公司予以配合与协助；涉及罗雄建筑公司的相关资质由罗雄建筑公司负责办理，仟浩公司予以配合。

### **三、复工续建共益债**

罗雄建筑公司对本项目进行全额垫资施工，垫资款不计算利息。为保障复工续建工作的正常推进，罗雄建筑公司向仟浩公司提供 100 万的借款，作为项目的启动资金，用于前期需现金开支的费用，由投资人和管理人监管使用，借款不计利息。

仟浩公司向政府和银行申请借取保交楼专项资金和政策性贷款，将优先支付工程款，利息由仟浩公司承担。目前保交楼资金预估为 1810 万，贷款期限 2 年，利率为 2.8%。具体的贷款金额、期限和利率以实际申请审批的为准。

垫资款、融资款及利息根据《中华人民共和国企业破产法》相关规定依法认定为共益债务，由后续房源销售回款、其他资产处置所得价款优先支付。

### **四、复工续建共益债务支付**

罗雄建筑公司先行垫资施工，如政府及时拨付保交楼资金，按照政府保交楼资金使用条件支付续建费用。仟浩公司取得的政策性贷款，仟浩公司优先用于支付工程施工款项。

开发销售回款全部由政府监管部门、监管银行、管理人开设共管

账户共同进行监管，销售资金按照监管规定审批使用。销售资金经监管部门审核拨付的款项扣除销售费用后，优先用于偿还保交楼资金、政策性贷款，剩下资金 85%用于支付工程款，15%用于支付交易税费、破产费用和其他续建共益债务。资金按月拨付。破产费用和共益债务的范围按照《中华人民共和国企业破产法》的规定认定。

投资人借款进入管理人账户，用于解决前期需现金支付的续建工作费用，由投资人和管理人共同监管使用。

其他非经营性收入进入管理人账户，在债权人委员会表决通过，报人民法院同意后，可作为续建资金支付续建费用。

## **五、复工续建施工方案**

“仟浩尚城”项目建设工程由罗雄建筑公司作为施工总承包单位，负责承担项目的工程建设及竣工验收，施工范围包括但不限于施工图内所有土建工程及各分项(含：主体工程、二次结构、防水保温工程、装饰构架、建筑外墙灯光亮化等)，安装工程(含：水电安装工程、防雷装置施工、设备安装工程)、装修工程(含公共部分装修)、入户门窗工程等；也包括消防工程、景观绿化工程、自来水接入工程、煤气接入工程、光纤入户工程、弱电智能化工程、电梯设备采购安装、车库车行道闸系统、10kv 供配电工程(含配电室 10kv 配电设备等)、闭路线工程、标识标牌。

“仟浩尚城”项目总工期为 16 个月，其中 1#、2#楼于复工后 8 个月达到初验标准，3#、4#楼于复工后 12 个月达到初验标准，5#楼在总工期内完成。工期的开工时间自罗雄建筑公司收到仟浩公司发出的开工令之日起算，竣工时间以政府主管部门竣工验收合格且达到房

屋交付条件为准。工期扣除因极端天气和节假日等客观原因不能施工的时间。

## 六、“仟浩尚城”项目复工续建工程款

仟浩公司破产案件公开以竞争性比选方式选聘造价机构，选定云南森晶工程造价咨询有限公司为“仟浩尚城”项目的造价机构，经造价机构出具“仟浩尚城”项目续建预算报告，续建工程造价金额为171330774.13元。罗雄建筑公司以续建工程造价为依据总价包干实施续建工程。在满足竣工验收和交房条件的前提下，本工程不因工程量清单漏项或者错项、材料和人工费用、规划设计变更后增减工程量等因素作任何调整，实行总价包干。罗雄建筑公司承担专项检测验收、深化设计、协调配合费等与代建方有关的费用；除续建工程价款外，仟浩公司承担施工过程中产生的设计费、监理费、检测费、测绘费、施工图审查、代办费等与开发商有关的费用。

## 七、“仟浩尚城”项目销售

根据评估机构提供的评估结论，并报工作专班、法院、债权人委员会同意，确认“仟浩尚城”项目续建期间销售基准价为，住宅基准均价为4000元/m<sup>2</sup>，一层商业基准均价为7000元/m<sup>2</sup>，负一层及二层商业基准均价为4000元/m<sup>2</sup>，三层商业基准均价为3500元/m<sup>2</sup>，四层商业基准均价为3300元/m<sup>2</sup>，车位基准均价4万元/个。上述基准价不含营销及销售费用成本。

“仟浩尚城”项目销售工作由罗雄建筑公司指定的销售公司负责并进行管理。销售费用以7%计算，销售所得中扣除1%作为销售保证金，在销售所得款达到续建工程造价金额后退回销售公司，保证金不计利息。销售公司应当以基准价加销售费用作为为销售价进行销售，

销售所得低于销售价时，差额部分和销售费用由罗雄公司承担，仟浩公司按基准价与罗雄建筑公司进行结算；销售所得高于销售价部分由罗雄建筑公司与仟浩公司五五平均分配。

销售过程中的营销广告等一切营销费用由罗雄建筑公司和销售公司承担。销售人员的工资、费用由销售公司承担。销售房屋产生的税费由仟浩公司承担。仟浩公司除支付约定的销售费用外，不再支付销售公司任何费用。

罗雄建筑公司在收回投资后，可以撤出销售团队，并将余下的房源和资产移交给仟浩公司。如果房屋完成竣工验收后3个月内，罗雄建筑公司仍然未收回投资款项时，罗雄建筑公司可以优先选择将剩余房源抵工程款，房源由罗雄建筑公司选择，价格以销售基准价为结算依据，如果罗雄建筑公司抵房后需要再销售，仟浩公司配合罗雄建筑公司开展销售工作，销售费用由罗雄建筑公司承担。

在罗雄建筑公司将仟浩项目工程完工竣备验收后，并将剩余资产移交仟浩公司后，如因销售市场发生实质变化导致房地产价格出现较大变化的，则管理人委托评估公司另行评估房屋价值，报债权人会议审议表决同意后开展销售工作。

## **八、中介机构的选聘工作**

在复工续建过程中，管理人已依照《云南仟浩房地产开发有限公司“仟浩尚城”项目复工续建方案》选聘项目管理、设计、图审、监理、地勘、检测、测绘等有关单位，在后续工作中，管理人将根据项目需要按照续建方案的规定开展物业等机构的选聘工作，确保复工续建工作能够有效持续推进。

## **九、启动权证办理，协助完成购房人不动产权转移登记**

在“仟浩尚城”项目具备交付条件时，罗雄建筑公司、仟浩公司及物业配合向购房户办理接房工作。“仟浩尚城”项目具备办理不动产权属登记的条件后，由仟浩公司及聘用的中介机构协助购房人办理不动产权转移登记，罗雄建筑公司予以配合。其中，对于经审核确认的部分购房债权，已支付完毕全部房款的但尚未办理网签及备案手续的，先行办理网签和备案；未支付完毕购房款的，在购房款全部支付后办理网签和备案手续。

#### 十、其他事项

为保障“仟浩尚城”项目顺利验收并交付，在复工续建过程中，防止工程长期停工导致二次烂尾，如罗雄建筑公司退出复工续建投资建设的，在同等条件下，管理人可另行招聘复工续建投资人，在经债权人会议表决通过，报人民法院同意后，可确定复工续建投资人继续开展复工续建工作。

云南仟浩房地产开发有限公司管理人

二〇二四年九月十九日