

浮梁县龙鑫土石方开发有限公司

重整投资方案编制指引

浮梁县龙鑫土石方开发有限公司管理人

二〇二四年十月

目 录

一、关于纳入重整范围的资产	1
二、关于债权分组及债权调整	1
(一) 有财产担保债权组	1
(二) 职工债权组	2
(三) 税款债权组和社保债权	2
(四) 购房人债权组	2
(五) 普通债权组	2
三、关于债权受偿方式	3
(一) 购房人债权	3
(二) 职工债权	3
(三) 税款债权	3
(四) 普通债权	3
(五) 有财产担保债权	3
(六) 尚未确定债权和预留的债权	3
四、关于债权清偿顺序	3
五、关于重整投资人、新龙鑫公司的经营方案	4
六、关于重整投资资金	4
(一) 重整投资资金的支付期限	4
(二) 意向投资人应承诺同意管理人依法实施的以下监管措施	4
(三) 意向投资人应承诺同意在重整投资协议约定以下风险事项	5
(四) 意向投资人应承诺同意，重整投资人不履行重整计划及重整投资协议的处理	6
七、关于重整投资人登记持有新龙鑫公司股权的安排	6
八、关于重整计划执行期间的融资借款	7
九、关于重整计划执行不能的重整投资的处理	7

致：各意向重整投资人

感谢贵单位报名参与浮梁县龙鑫土石方开发有限公司（以下简称“龙鑫公司”“债务人”）重整投资人招募。为确保投资方案与龙鑫公司重整程序的有效衔接，兼顾投资方案的可比性及适配性，管理人特别提示意向投资人，应在本指引的基础上，根据尽职调查情况与自身规划编制重整投资方案。

管理人特别告知：意向投资人参与遴选则表示同意、知晓并且承诺遵守本指引的内容。意向投资人编制的重整投资方案不得违背本指引的要求和内容。

一、关于纳入重整范围的资产

债务人的全部资产纳入重整范围，包括房地产项目资产，应收购房款、购房人应补缴的购房款以及购房人应补缴的续建费用等债权、固定资产等。

对债务人资产的价值，请意向投资人应开展尽职调查，独立进行判断。

二、关于债权分组及债权调整

依据《破产法》的相关规定，债权分类及债权调整规则如下，意向投资人应按照以下规则进行债权分组及进行债权调整：

（一）有财产担保债权组

该组债权人作为杭州余鲁公司。

依据破产法第一百零九条“对破产人的特定财产享有担保权的权利人，对该特定财产享有优先受偿的权利”之规定，意向投资人在对有财产担保债权人进行清偿测算时，请依据破产法及民法典的相关规定，结合清算评估报告及重整评估报告进行。

依据破产法第一百一十条“享有本法第一百零九条规定权利的债权人行使优先受偿权利未能完全受偿的，其未受偿的债权作为普通债权；放弃优先受偿权利的，其债权作为普

通债权”之规定，测算出应转为化普通债权的金额。

（二）职工债权组

职工债权不作调整，清偿率100%，以现金方式全额清偿。

对龙鑫公司董事、监事和高级管理人员的工资，超出企业职工的平均工资的部分，按照普通债权清偿。

龙鑫公司已经向所有职工通知公示解除劳动合同关系。

（三）税款债权组和社保债权

税款债权本金和社保债权本金不作调整，清偿率100%，以现金方式全额清偿。

对税款债权利息，按照普通债权组其他普通债权的清偿方案受偿。

（四）购房人债权组

对于购房人没有申请解除商品房买卖合同的以及管理人没有依法解除或撤销商品房买卖合同的，由新龙鑫公司继续履行交房和协助办证等法定或约定义务。

对于购房人申请解除商品房买卖合同的，以及管理人依法解除商品房买卖合同合同的，龙鑫公司应退还给购房人购房款本金、购房预付款本金（以下统称购房款本金）。

对购房款本金债权不进行调整，清偿比例为100%。对购房款本金所对应的利息或违约金等，按照普通债权组其他普通债权的清偿方案受偿。

（五）普通债权组

普通债权组分为享有优先权的建设工程款本金债权和其他普通债权。

1. 享有优先权的建设工程款本金债权

依据破产法及相关法律法规的相关规定，有优先权的建设工程款本金债权，在建设工程清算价值范围内优先受偿。超过建设工程清算价值部分作为普通债权，按照普通债权组其他普通债权的清偿方案受偿。

对于不享有优先权的建设工程款本金债权，按照普通债权组其他普通债权的清偿方案受偿。

建设工程款债权的金额，请查阅管理人编制的债权表。

建设工程的清算价值参阅清算价值评估报告和重整价值评估报告。

2. 其他普通债权

意向重整投资人应在投资方案中确定调整方案、清偿方案。

三、关于债权受偿方式

(一) 购房人债权

对于确认继续履行商品房买卖合同的，由新龙鑫公司继续开发建设直至符合法定交付条件且办理完毕竣工验收备案等手续，由新龙鑫公司继续履行购房合同、履行办理交房、办证以及其他法定约定的义务。

对于龙鑫公司应返还的购房人购房款债权的受偿方式为现金清偿，按重整计划规定的分配清偿顺序清偿。

(二) 职工债权

职工债权（包括有优先权的职工债权和按普通债权清偿的职工债权）的清偿方式为现金清偿。重整投资人与债权人另有约定的，按双方约定履行。

(三) 税款债权

税款债权和社保债权的清偿方式为现金清偿。

(四) 普通债权

意向投资人应就清偿方式作出明确具体的安排。

(五) 有财产担保债权

意向投资人应就清偿方式作出明确具体的安排。

(六) 尚未确定债权和预留的债权

尚未确定债权和预留的债权经依法确认后，其清偿方式按照同类债权的清偿比例纳入分配，按照前述同类债权的清偿顺序进行清偿。

四、关于债权清偿顺序

重整投资方案确定的清偿顺序，应符合破产法第一百一十三条的规定。具体清偿顺序如下：

优先清偿破产费用和共益债务后，依照下列顺序清偿：

（一）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；

（二）破产人欠缴的除前项规定以外的社会保险费用和破产人所欠税款；

（三）普通破产债权。

破产财产不足以清偿同一顺序的清偿要求的，按照比例分配。

五、关于重整投资人、新龙鑫公司的经营方案

根据《破产法》第八十一条之规定，重整计划应包括债务人的经营方案。

意向投资人应在投资方案中对后续的经营方案作出明确具体的安排。

六、关于重整投资资金

（一）重整投资资金的支付期限

意向投资人应在投资方案中明确规定重整投资资金的支付期限或者投入资金的预算安排。

（二）意向投资人应承诺同意管理人依法实施的以下监管措施

1. 重整投资人从销售回款中实际支付到管理人账户的资金低于当期应支付的重整投资资金的，应在规定的期限内向管理人足额支付。对于新龙鑫公司按相关规定支付至监管机构或管理人但被监管的资金不能认定为已实际支付的重整投资资金。

2. 如果新龙鑫公司销售回款预留被监管资金以及建设开发所需资金费用后，应全额用于支付重整投资资金。支付完毕当期应支付的重整投资资金仍有余款的，可以用于提前支付下期应支付的重整投资资金。具体的核算以及支付方式等，在重整投资协议中另行约定。

3. 在新龙鑫公司、重整投资人没有支付完毕重整投资资金之前，管理人有权对销售回款资金进行监管。新龙鑫公司、重整投资人应将销售回款资金按本重整计划、重整投资协议设定的比例支付至管理人。

4. 重整投资人、新龙鑫公司与债权人约定以其他方式清偿债务的，应报经管理人审核确认。经管理人审核确认的，可以认定已经履行相应的支付义务。

(三) 意向投资人应承诺同意在重整投资协议约定以下风险事项

重整投资人、新龙鑫公司与管理人、债务人在签订的重整投资协议中，可以就以下风险事项进行相应约定。

1. 重整投资人、新龙鑫公司在后续开发建设时，经政府批准的建设工程规划许可、建设用地规划许可等许可批准文件，如与重整评估报告作出评估的相关依据以及假设条件不一致的，重整投资人、新龙鑫公司不得要求减少支付重整投资资金，也不得以此为由要求解除重整投资协议，也不得据此主张任何其他权利。

2. 重整评估报告系确定本案房地产项目重整价值起拍价的参考依据之一，但不作为重整投资人确定重整投资资金金额的依据。重整投资人应独立进行尽职调查，自行判断确定应支付的重整投资具体金额。重整投资人不得以重整评估报告有错或与客观事实不符等任何理由，主张减少重整投资资金或要求解除重整投资协议或要求赔偿等任何权利。

3. 对于应收购房款、续建费用等，管理人、债务人不保证及承诺披露的数额准确，也不保证及承诺可以实际收到。对于能否实际收到以及实际收到的金额等法律风险，均由重整投资人、新龙鑫公司自行承担，不得以此为由主张减少重整投资资金或要求解除重整投资协议或要求赔偿等任何权利。

4. 对于重整计划披露的项目续建开发需要解决的问题以及重整计划没有披露的项目可能产生的风险等，均由重整

投资人、新龙鑫公司承担，不得以此为由主张减少重整投资资金或要求解除重整投资协议或要求赔偿等任何权利。

5. 除重整计划以及重整投资协议书另有约定外，重整投资人、新龙鑫公司不得以任何其他事实和理由，要求减少支付重整投资资金，要求解除重整投资协议，主张任何其他权利。

（四）意向投资人应承诺同意，重整投资人不履行重整计划及重整投资协议的处理

1. 管理人有权要求重整投资人支付逾期付款违约金。逾期付款违约金的标准不低于每日万分之二。以重整投资协议约定为准。

2. 管理人有权要求重整投资人赔偿损失。具体的赔偿金额根据违约程度依法或协商确定，具体以重整投资协议的约定为准。

3. 管理人有权全部或部分没收重整投资人支付的履约保证金，并要求重整投资人将履约保证金补足。没收履约保证金的具体情形，在重整投资协议中进行具体约定。

4. 管理人有权解除重整投资协议，另行依法公开招募重整投资人。解除重整投资协议的具体情形，在重整投资协议中进行具体约定。

5. 管理人依法解除重整投资协议的，如果法院批准变更本重整计划而另行招募重整投资人，则由管理人、重整投资人另行协商或依法处理合同解除之后清算事宜；如果法院裁定宣告龙鑫公司破产清算的，则按重整失败的相关规定处理重整投资人已投入的资金。

6. 重整计划没有规定以及重整投资协议没有约定的，依据相关法律法规规定依法处置。

七、关于重整投资人登记持有新龙鑫公司股权的安排

1. 意向投资人应在投资方案中明确规定，包括但不限于：股权是分期转让给重整投资人，还是一次性转让给重整投资人；是否要设立债权人持股平台；是否要设立债权人信托计

划等；设立债权人持股平台或信托计划的费用如何承担等。

2. 意向投资人承诺同意以下内容：

重整投资人负责办理股权变更登记手续并承担相关税费，管理人、债务人予以协助配合。

在重整投资人、新龙鑫公司尚未付清全部重整投资资金之前，管理人有权对登记在重整投资人名下的股权采取相应的监管措施，重整投资人应予以协助配合。

重整投资人不对原股东出资义务承担补足出资责任。但是，对于重整投资人对新龙鑫公司进行增资或减资等产生的法律责任和法律后果，由重整投资人依法承担。

在重整投资人、新龙鑫公司尚未付清全部重整投资资金之前，未经管理人书面同意，重整投资人不得从新龙鑫公司处分红，不得将新龙鑫公司的资产或利润等转增注册资本，不得进行减资；不得申请对新龙鑫公司解散或注销或合并或分立，或停止（中止）营业等影响新龙鑫公司运营的行为；不得设立分公司、办事处或项目部等分支机构；不得投资设立子公司或投资其他项目或开展联营、合伙经营等。按重整投资协议的约定执行。

八、关于重整计划执行期间的融资借款

在重整计划执行期间，原则上不允许新龙鑫公司为继续营业进行融资，所需建设资金应全部由投资人自行负责。如果出现必须进行融资的情形，为确保重整计划能顺利执行，投资人应书面报请管理人同意且经景德镇中院许可，新龙鑫公司可以为继续营业而融资借款。

在新龙鑫公司、重整投资人未支付完毕重整投资资金之前，新龙鑫公司融入资金及使用支出等，应由管理人进行监管。

九、关于重整计划执行不能的重整投资的处理

如果发生不能执行重整计划的情形，对于重整投资人已投入用于清偿债务的资金，重整投资人可代已经受偿的债权人主张权利，根据已经受偿的债权人的法定清偿顺序在破产

清算程序中受偿。重整投资人已投入用于清偿债务的资金不作为共益债清偿。

浮梁县龙鑫土石方开发有限公司管理人

2024年10月