



海南省第一中级人民法院

民事裁定书

(2023)琼96破6号之三

海南省第一中级人民法院

民事裁定书

(2023)琼96破6号之三

申请人：海南中坤渝安投资有限公司管理人。

2024年7月9日，海南中坤渝安投资有限公司管理人（以下简称管理人）向本院提出申请，认为《海南中坤渝安投资有限公司重整计划草案》（以下简称《重整计划草案》）已经债权人会议和出资人会议各表决组表决通过，申请本院批准该重整计划（附后）。

本院查明：本院于2023年9月11日裁定受理海南中坤渝安投资有限公司（以下简称中坤渝安公司）重整一案，并指定海南维特律师事务所担任管理人。经本院许可，中坤渝安公司在管理人的监督下自行管理财产和营业事务。因案情复杂，经中坤渝安公司管理人申请，本院裁定中坤渝安公司提交《重整计划草案》的期限延长至2024年6月11日。

2024年6月11日，中坤渝安公司向本院提交《重整计划草案》。2024年6月28日，本院主持召开海南中坤渝安投资有限公司重整案第二次债权人会议及出资人组会议，由债权人会议各表决组对《重整计划草案》进行表决，表决方式为网络表决，表决截止时间为2024年7月8日24时；并由出资人组对《出资人权益调整办法》进行现场表决。表决结果如下：出席本次会议有表决权的优先债权组债权人共17户，其所代表的债权金额为

2049848455.84 元（贰拾亿肆仟玖佰捌拾肆万捌仟肆佰伍拾伍元捌角肆分整）。其中：表决同意《重整计划草案》的债权人 16 户，占出席会议的该组债权人人数的 94.12%，其所代表的债权金额为 1368565564.39 元（壹拾叁亿陆仟捌佰伍拾陆万伍仟伍佰陆拾肆元叁角玖分整），占该组债权总额的 66.76%。因此，优先债权组已通过《重整计划草案》。出席本次会议有表决权的普通债权组债权人共 43 户，其所代表的债权金额为 2512117686.22 元（贰拾伍亿壹仟贰佰壹拾壹万柒仟陆佰捌拾陆元贰角贰分整）。其中：表决同意《重整计划草案》的债权人 38 户，占出席会议的该组债权人人数的 88.37%，其所代表的债权金额为 2065898471.56 元（贰拾亿零陆仟伍佰捌拾玖万捌仟肆佰柒拾壹元伍角陆分整），占该组债权总额的 82.24%。因此，普通债权组已通过《重整计划草案》。出资人组共 4 名出资人，持股比例 100%。表决同意《出资人权益调整方案》有 4 名，合计持有的股权占中坤渝安公司股权的 100%，即出资人组已通过《出资人权益调整方案》。经统计，债权人会议各表决组及出资人组均在前述表决期限内完成表决，表决结果符合《重整计划草案》通过的法律规定。

本院认为，根据《中华人民共和国企业破产法》第八十六条第一款的规定，各表决组表决通过重整计划草案时，重整计划即为通过。经表决，优先债权组、普通债权组和出资人组均表决通过《重整计划草案》，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《海南中坤渝安投资有限公司重整计划》；



二、终止海南中坤渝安投资有限公司重整程序。

本裁定为终审裁定。



审	判	长	吴罗南
审	判	员	卢艳萍
审	判	员	李福星



二〇二四年八月二十八日

本件与原本核对无异

法	官	助	理	谢婷婷
书	记	员		曾香盈

附相关法律条文：

《中华人民共和国企业破产法》

第八十六条 各表决组均通过重整计划草案时，重整计划即为通过。

自重整计划通过之日起十日内，债务人或者管理人应当向人民法院提出批准重整计划的申请。人民法院经审查认为符合本法规定的，应当自收到申请之日起三十日内裁定批准，终止重整程序，并予以公告。



审核：吴罗南 撰稿：李福星 校对：曾香盈 印刷：陈蕊

海南省第一中级人民法院

2024 年 8 月 28 日印制

（共印 10 份）

附件一、《海南中坤渝安投资有限公司重整计划》

海南中坤渝安投资有限公司

重整计划

2024 年 6 月 28 日



前言

海南中坤渝安投资有限公司因疫情和房地产行业下行的影响,出现重大流动性问题,现金流短缺导致无法清偿到期债务、清澜半岛项目停工。公司经过研究认为最佳方案是通过重整途径解决问题。

在本次重整工作中,公司通过引入共益债投资人和合作方完成清澜半岛项目的保交楼和复工续建、战略转型、偿债纾困。重整成功后,公司将焕然一新,力图将清澜半岛项目打造为海南地标项目。

本项目是海南自由贸易港首例较大规模的房地产企业重整及预重整项目,由衷感谢海南省第一中级人民法院给予本次重整及预重整的机会,感谢投资人对本次重整及预重整的支持,恳请各位债权人支持本次重整及预重整工作。

海南中坤渝安投资有限公司

2024年6月28日



目 录

前言.....	- 6 -
释义.....	- 8 -
一、 基本情况.....	- 12 -
二、 经营方案.....	- 15 -
三、 债权分类方案.....	- 21 -
四、 债权调整、清偿方案.....	- 22 -
五、 重整计划执行.....	- 30 -
六、 重整计划执行监督.....	- 31 -
七、 其他有利于重整的方案.....	- 34 -



释义

除本计划另有注释外，以下名词简称、指代如下：

人民法院/法院	指	受理本案预重整/重整程序的管辖法院 海南省第一中级人民法院
《企业破产法》	指	自 2007 年 6 月 1 日起实施的《中华人民共和国企业破产法》
《破产审判会议纪要》	指	最高人民法院《全国法院破产审判工作会议纪要》（法〔2018〕53 号）
《民法典》	指	自 2021 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国民法典》
债务人、公司、中坤渝安	指	海南中坤渝安投资有限公司
天时养老	指	天时养老产业投资基金（深圳）企业（有限合伙）
时光正好	指	海南时光正好旅游发展有限公司
弘康人寿	指	弘康人寿保险股份有限公司
南京建工	指	南京建工集团有限公司



南京建工案	指	南京建工集团有限公司 25 家企业合并重整案
债权人	指	依法对海南中坤渝安投资有限公司享有债权的主体
出资人或股东	指	依法对海南中坤渝安投资有限公司享有股东权益的主体
重整投资人	指	重整计划被法院裁定批准后，通过各种途径确定的共益债或其他方式投资的投资人
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
职工债权	指	《企业破产法》第八十二条第一款第（二）项规定之欠付的职工债权
税款债权	指	《企业破产法》第八十二条第一款第（三）项规定之公司欠付税款形成的债权，不含重整受理日前因欠缴税款而产生的滞纳金、罚款
优先债权	指	根据《企业破产法》第八十二条第一款第（一）项规定的对债务人的特定财产享有

		担保权的债权，以及《民法典》第八百零七条规定的对债务人的特定建设工程享有建设工程价款优先受偿权的债权，和本项目中可能产生的消费型购房者购买商品房对该商品房享有的特别优先受偿的债权
普通债权	指	依据《企业破产法》第八十二条第一款第（四）项规定的，债权人对债务人享有的除有财产担保债权（包括上述优先债权）、职工债权、税款债权以外的其他债权
确认债权	指	截至 2024 年 5 月 15 日人民法院已经裁定确认的债权或管理人审查后已初步确认的债权
暂缓确认债权	指	已向管理人申报、但因债权生效条件未成就、涉诉未决、工程尚未结算、需进一步补充证据材料等原因，导致截至 2024 年 5 月 15 日管理人暂时无法作出审查意见的债权
预计债权	指	账面已有记载但未及时申报的债权、暂缓确认债权
担保财产	指	已设定抵、质押担保或被相关权利人依法留置的债务人特定财产



人民币	指	中国法定货币
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元，本重整计划中货币单位除特别注明外，均为人民币

自第一
章級

一、基本情况

（一）公司基本情况

公司现持有海南省市场监督管理局于 2022 年 1 月 5 日核发的统一社会信用代码为 91469005780725394B 的《营业执照》，公司基本信息如下：

名称	海南中坤渝安投资有限公司
统一社会信用代码	91469005780725394B
类型	其他有限责任公司
法定代表人	郑愉广
住所	文昌市清澜经济开发区旅游大道西侧南三栋
登记机关	海南省市场监督管理局
营业期限	自 2006 年 01 月 10 日至 2036 年 01 月 09 日
注册资本	37500 万人民币
经营范围	航道扩建整治、围海吹填造地、土地深度开发、房地产经营、土地整治、设备租赁、IT 产业、投资咨询、资产托管、物业管理、实业开发、旅游开发、酒店经营、SPA、酒店管理技术培训；广告发布代理；住宿服务；餐饮服务；客房、茶楼、酒吧，足浴、健身房、游泳池、桑拿及水疗，洗涤服务、洗车及停车、棋牌室；会议；美容服务；旅游；复印、打印及翻译服务；花卉出租及



	销售；小商场经营；代理票务；娱乐表演；婚庆礼仪服务；儿童游乐设施经营使用，儿童教育娱乐服务，烟酒、报刊、杂志、书籍、工艺品及旅游纪念品、酒店用品、预包装食品及散装食品、儿童玩具、工艺品、儿童服饰销售。
登记状态	存续（在营、开业、在册）

（二）破产重整状态下的审计评估情况

1、审计情况

根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《海南中坤渝安投资有限公司专项审计报告》（天职业字[2024]36926号），公司总资产7,056,463,089.53元，负债6,910,360,980.07元，净资产总额146,102,109.46元。

2、评估情况

根据北京中林资产评估有限公司出具的《海南中坤渝安投资有限公司拟制定破产重整方案对所涉及的公司净资产价值评估项目资产评估报告》（中林评字[2024]218号），公司总资产市场价值为14,427,191,466.91元，总负债市场价值为6,910,360,980.07元，净资产市场价值为7,516,830,486.84元。

（三）假设破产清算状态下的偿债能力分析

根据北京中林资产评估有限公司出具的《海南中坤渝安投资有限公司

拟模拟破产清算条件下偿债能力分析项目咨询报告》（[2024]20号），公司在假设破产清算状态下的总资产评估值为7,245,504,506.26元，有效资产评估值为6,751,526,693.84元，普通债权的清偿率为42.86%。

（四）债权申报确认情况

截止2024年5月15日，管理人依法向155户债权人发送债权申报通知，收到83户128笔债权申报，合计有效申报金额9,909,812,755.71元。按照第一次债权人会议已经提交审查并确认的结果，以及本次债权人会议拟提交的审查结果，管理人合计确认3,591,764,432.15元，暂缓确认债权3,147,061,376.58元，不予确认2,940,472,760.85元。

（五）预重整和重整工作情况

人民法院于2023年4月19日决定对债务人进行预重整并指定临时管理人。在预重整期间，债务人启动了债权申报和审查、财产调查、审计评估、诉讼跟进、合同梳理、提交预重整草案等预重整工作，为债务人正式进入重整程序做好准备。

人民法院于2023年9月11日正式裁定受理债务人重整，并指定临时管理人为重整管理人，且于2024年3月11日正式召集、召开了债务人第一次债权人会议。在重整期间，债务人已经申请自行管理财产和营业事务并获得批准，并在管理人监督下依法履行了各项重整程序。

（六）投资人招募情况

管理人就本次重整投资于2024年6月1日发布招募公告，面向全社会



招募投资人，结合债务人在预重整及重整阶段的沟通谈判情况，重整投资人正式确定为弘康人寿、天时养老和时光正好三家企业联合体。

二、经营方案

（一）经营方案的核心

本次重整有别于一般的烂尾楼、保交楼重整项目。作为海南省、文昌市地标性项目，债务人的清澜半岛项目除了要解决复工续建和保交楼的任务外，还应当聚焦如何通过保证项目完整性并有序开展建设和持续经营来实现商业价值和正向的稳定现金流，完成偿债纾困。

因此，债务人重整工作及经营方案的核心是实现偿债来源，兑现项目建设及运营的时间表和现金流预测。

（二）项目建设方案

公司持有清澜半岛项目合计 9 宗地块（即 A1、A2、A3、B1、B2、B3、C1、C2、C3），用地面积为 1527 亩，规划总建筑面积 138 万 m²，地块综合容积率 1.1。其中 3 宗地块已经动工，6 宗土地尚未开工。

1、目前开发进度

截止 2024 年 4 月 30 日，清澜半岛项目开发进度如下：项目一段为已进行开发的 A2、B1、C1 地块；项目二段为已完成开发申报手续但尚未开发的地块即 C2 地块局部；项目三段为开发申报暂未获批也未开工建设地块，即 A1、A3、B2、B3、C3 地块和 C2 地块其余部分。

项目一段中，A2 地块已开发完成 10%，已开发体量 10,907.99 m²，开

发有休闲会 1 所、滨海餐吧、滨海健身房、儿童/成人泳池、别墅。B1 地块已开发完成 80%，已开发体量 309,469.62 m²，开发有高层 1-4 栋、洋房 3-20 栋、康健体验馆、综合门诊部等。C1 地块已开发完成 80%，已开发体量 58,098.55 m²，开发有温德姆酒店、航天渔人码头商业街等。

2、未开发地块的项目建设方案

债务人全部 9 宗地块合计待开发建筑面积约 1,019,500 平方米，所需投资额约人民币 78.80 亿元。债务人保证在重整计划批准生效后的重整计划执行期内即截至 2034 年 9 月 30 日，完成全部待开发建筑面积的完工竣备。具体施工建设工作分三期完成：

（1）施工建设第一期（2025 年-2026 年中）

开工面积 794,912.96 平方米，工程投资额约 32.60 亿元。施工建设第一期需按照施工计划完成到全部 9 宗地块投资额均达到或超过投资总额的 25%。

（2）施工建设第二期（2026 年中-2026 年底）

施工建设第二期需完成到 B1、B2、B3、C1 地块全部完工，对应施工面积为 517,400.08 平方米（包含在第一期开工面积中），对应投资额 47.36 亿元（含第一期工程投资额）。

（3）施工建设第三期（2027 年-2034 年 9 月 30 日）

施工建设第三期需将前两期剩余未建成地块全部完工并办理竣工备案手续，对应施工面积 224,561 平方米，对应投资额约 31.43 亿元。



3、部分项目土地规划调整

由于债务人 B2、B3、C2、C3 等地块存在优化规划的空间，同时考虑到本项目的核心法律利益是保障项目的完整性和按时间表完成开发，因此需要协调规划设计机构及时优化调整规划，并按优化调整后的规划开展建设。债务人已经与具有相应资质能力的施工方组成的联合体签署了新的总包合同，约定就前述规划优化、施工投入和工程承包建立合作关系，以保证项目开发的完整性和偿债核心资产的完整商业价值。

（三）建设资金来源

1、启动资金（主要用于上述项目建设第一期施工）

（1）重整投资人以共益债方式投入资金——5 亿

重整投资人以共益债方式前期投入不少于 5 亿元（含参选保证金 1 亿元）。5 亿元共益债借款将最晚于 2024 年 6 月 20 日（或第二次债权人会议召开之日）前汇至管理人账户。

（2）投资人协调金融机构提供增量融资——10 亿

为了进一步确保项目资金充裕，重整投资人帮助债务人协调金融机构提供银行贷款等融资，2024 年底之前获得银行贷款等增量融资不少于 10 亿元。如金融机构未足额提供上述增量融资或债务人后续项目建设尚有资金缺口的，重整投资人负责按建设需求逐步注入资金。

（3）债务人存货变现部分——约 5.89 亿元

债务人将以目前的自持、未售房源与重整投资人进行交易，预计 2025

年底前变现形成收入约 5.89 亿元。

2、滚动建设资金

(1) 第一期工程完工后形成收入——约 20.36 亿元

项目第一期工程完工（约 2026 年中）后的新增建成面积加上完工前已建成面积所形成的可交易建成部分，预计形成项目收入 20.36 亿元，全部转结至下一期项目建设工程款。

(2) 第二期工程完工后形成收入——约 75.55 亿元

1 在项目第二期工程完工（约 2026 年底）后的新增建成面积加上完工前已建成面积，所形成的可交易建成部分，预计形成收入约 75.55 亿元。该等收入将部分转结作为后续项目建设工程款，部分用于偿债、支付费用。

(2) 2027 年形成收入——约 23.93 亿元

2027 年内完成竣工备案后还可形成收入约 23.93 亿元。此后还将陆续形成收入。该等收入将部分转结作为后续项目建设工程款，部分用于偿债、支付费用。

3、兜底安排

考虑债务人的实际情况，项目建设方案和投资方案在实际执行中可能随时出现调整，债务人以存货变现收入补足投资缺口，同时重整投资人亦提供周转资金予以补足投资缺口。

(四) 重整投资人的介绍和分工



时光正好是一家注册于文昌本地的养老科技企业，专门负责运营房地产项目。预重整期间和重整期间，时光正好已经为债务人提供借款用于保交楼工程建设等必须支出的费用，并承接了部分原债务人员的劳动关系，有力支持了债务人在重整期间的持续经营。时光正好将接受债务人的委托，对清澜半岛项目物业资产的使用权、收益权、处分权等权益进行运营处置，并在不办理物业所有权过户的条件下代表债务人与弘康人寿就项目权益进行交易，从而实现收入。未来还将引入高端酒店标准的服务，提升整体项目的物业服务和配套服务水平。

弘康人寿 2012 年成立以来，是保险行业第一家成立首个年度即实现盈利、且唯一持续盈利至今的保险公司。弘康人寿合作伙伴广泛、险种齐全，尤其擅长与旅游和康养服务合作，与清澜半岛项目资产契合度极高。过去数年中，弘康人寿的保单销售额每年均为数百亿，平均 3 个月就能够完成预期销售计划。弘康人寿将以投保客户为目标群体，以清澜半岛项目定制发行保单或康养服务产品，或者直接投资清澜半岛项目权益。

天时养老成立于 2014 年，总部位于北京，其团队成员来自国内知名机构。具备丰富的股权投资经验，并拥有深厚的行业经验和专业技术，并致力于发掘具有潜力的企业和项目。天时养老以其专业的投资能力和市场表现获得了广泛的口碑和认可。在国内一级股权投资市场天时养老已经成为一家备受投资机构及市场认可、充满创新精神的基金公司。未来天时养老将继续秉承专业、创新、稳健的投资理念，不断提升自身的投资能力和专业素养，为机构投资者提供更加优质的服务和回报。天时养老作为债务

人的原股东和出资人，本次重整中将向债务人提供共益债借款，并协调其他金融机构为项目建设提供贷款。

（五）偿债资源

本次重整的偿债资源为时光正好运营清澜半岛项目所产生的收入。收入的产生基于中坤渝安的项目建设，时光正好进行的运营处置，弘康人寿的投资销售，以此形成收入闭环。考虑到清澜半岛未建项目面积较大，中坤渝安、时光正好、弘康人寿为了保证偿债资源的持续、稳定，将采取项目建设、运营处置、投资销售同步进行的方式兑现收入。

经测算，债务人预计执行期内可实现的收入约为 165 亿元，足以覆盖债务人的全部负债和项目建设投资，具体测算如下：

收入支出测算表

单位：万元

收入合计	1,648,735.8 1	各项支出占 总支出比比例	支出占总收入 比例
税费	93,324.67	5.66%	5.66%
工程支出	795,566.56	48.27%	48.25%
融资成本	46,500.00	2.82%	2.82%
运维费用	22,000.00	1.33%	1.33%
已确认债权	359,178.23	21.79%	21.79%



暂缓确认及预留债权	331,681.95	20.12%	20.12%
支出合计	1,648,251.41	100.00%	99.97%

（六）偿债平台

为了进一步确保偿债资金安全,时光正好将作为本次重整的偿债平台,经时光正好和中坤渝安确认的负债部分将转至时光正好名下清偿。时光正好获得运营销售及其他收入后,一方面向管理人账户、或者代中坤渝安支付必要的项目建设和经营管理的费用支出,另一方面按照本重整计划安排承担中坤渝安的有关负债,直接将偿债资源汇至管理人账户。

三、债权分类方案

本次重整按照《企业破产法》相关规定和债务人的实际情况,分为优先债权组、税款债权组、职工债权组、普通债权组,此外本次重整还产生了共益债务。

（一）优先债权组

1、商品房消费者特别优先权

与债务人已经签署购房合同、但尚未完成商品房交付或者过户登记的消费者,主张解除购房合同并退还购房款,应当按照有关法律规定认定的特别优先权。

2、建筑工程价款优先权

与债务人签署了生效的建筑工程承包合同、因工程决算后未能及时支

付工程款、就该建筑工程折价或者拍卖的价款享有优先受偿的权利。

3、有财产担保的债权

与债务人签署了生效的担保合同、债务人提供了担保物进行担保，或者相关权利人依法留置了债务人的有关财产，因债务人未能及时支付欠款而对担保物享有优先受偿的权利。

（二）税款债权组

《企业破产法》第八十二条第一款第（三）项规定之公司欠付税款本金形成的债权，不含重整受理日前因欠缴税款而产生的滞纳金、罚款。

（三）职工债权组

《企业破产法》第八十二条第一款第（二）项规定之欠付的职工债权。按照《企业破产法》规定，职工债权包括职工的工资和医疗、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。

（四）普通债权组

依据《企业破产法》第八十二条第一款第（四）项规定的，债权人对债务人享有的除优先债权、职工债权、税款债权以外的其他债权。

四、债权调整、清偿方案

（一）优先债权组

1、商品房消费者特别优先权



因债务人在重整期间内如期完成保交楼工作,合格的商品房消费者特别优先权人已经通过收房获得清偿,未提出债权申报。

2、建筑工程价款优先权

该类债权合计确认 9 户 (15 笔), 共计 5,927,290.09 元。

3、有财产担保的债权

该类债权合计确认 1 户, 共计 1,201,951,111.11 元。

4、清偿方案

上述优先权人有权就对应的商品房、在建工程以及担保物的价款优先进行受偿。如在对应标的物上出现竞合的,应当按照商品房消费者特别优先权、建筑工程价款优先权、有财产担保的债权的顺序进行清偿。

优先债权在对应房产、建设工程或担保财产的评估价值范围内的部分,按如下方式清偿: 债权金额在 100 万以内部分,在重整计划执行期开始后 12 个月完成清偿; 债权金额在 100 万元以上部分,在重整计划执行期开始后 36 个月内完成清偿。

优先债权额在对应房产、建设工程或担保财产的评估价值范围外的优先债权转为普通债权,按普通债权的受偿方式受偿。在本次重整中,根据评估测算和债权确认结果,已经确认的优先债权全额在优先权标的物或担保物评估范围之内,没有转为普通债权的情况:

单位：元

债权人名称/姓名	优先权部分	转为普通债权部分
海口泰誉电力工程有限公司	229,428.95	0
海南丰鑫新能源开发有限公司	339,898.01	0
海南省海洋与渔业科学院（海南省海洋开发规划设计研究院）	216,300.00	0
海南兴蓉环境发展有限责任公司	233,771.39	0
湖南鸿源电力建设有限公司	98,722.60	0
广西远长公路桥梁工程有限公司柳州港航工程分公司	1,864,830.08	0
南京博菲园林景观工程有限公司	1,830,822.25	0
重庆上海人民企业集团电器销售有限公司	862,162.61	0
文昌天怡电器有限公司	251,354.20	0
芜湖康养投资中心（有限合伙）	1,201,951.11 1.11	0

债务人与优先债权人另行达成留债等协议的，按照具体协议执行。



（二）税款债权组

该类债权不作调整，合计 1 户，共计 67,401,678.07 元，全部为税款本金，不包括滞纳金。

税款债权在重整计划执行期内分五年以现金方式全额清偿，清偿比例为重整执行期开始后 12 个月内 5%，第 12 个月至 24 个月 10%，第 24 个月至 36 个月 20%，第 36 个月至 48 个月 25%，第 48 个月至 60 个月 40%。

税款债权组不进行表决。

（三）职工债权组

该类债权不作调整，合计确认 1 户，共 17,912.29 元。由债务人在重整执行期开始后 1 个月内以现金方式全额清偿。

职工债权组不进行表决。

（四）普通债权组

该类债权合计确认 42 户，共计 2,316,484,352.88 元。

普通债权不作调整，按照不同金额分阶段清偿：100 万元以下部分在重整执行期开始后 12 个月内全额清偿；100 万元以上至 1000 万元部分在重整计划执行期开始后第 13 个月至第 60 个月内全额清偿；1000 万元以上部分在重整计划执行期开始后十年内全额清偿。

债务人与普通债权人另行达成留债等协议的，按照具体协议执行。

（五）破产费用和共益债务

1、继续履行合同

破产费用和共益债务依法确定并清偿。

其中，重整投资人提供的共益债借款 5 亿元（含投资招募参选保证金 1 亿元）已于 2024 年 6 月 24 日全额汇至管理人账户，主要用于后期项目建设、补充公司流动资金并支付相应负债及费用。根据《企业破产法》及司法解释的规定，该笔款项依法认定为共益债，优先于普通债权清偿。

（六）预计债权

1、已经申报但因诉讼未决等客观原因暂缓确认的债权，合计 3,148,861,236.68 元。

2、尚未申报但账面已有记载的债权（不含继续履行合同部分），合计 27,278,484.99 元。

3、因工抵房尚未确认是否交付的债权，合计 18,197,162.00 元。

4、因工抵房合同解除产生的债权，合计 50,945,802.00 元。

5、因保交楼迟延交付产生的违约金，合计 74,688,623.70 元。

上述预计债权中，对于已经完成申报工作的，债务人和管理人将继续推动债权审查、确认工作，法院裁定确认后按照相应类型债权组的清偿方案受偿；对于债务人确定解除工抵房协议的，债务人和管理人将发送解除



通知和债权申报通知；对于保交楼迟延交付产生的违约金，债务人已经于2024年4月30日公示解决方案，与有关业主开展协商工作。

(七) 清偿安排汇总

债权清偿计划表

单位：元

债权/费用	金额	偿债方案	备注
共益债务	-		
工程类合同	342,129,015.34	依据合同清偿	-
借款类合同	303,715,224.98	依据合同清偿	-
购房合同	517,968,229.00	以439套保交楼房产交付清偿	-
工抵房协议	1,850,284.00	以两套工抵房交付清偿	-
中介机构合同	790,000.00	依据合同支付	固定收费部分
重整投资	500,000,000.00	-	

自第一
中
章級

人的共益债 借款			
优先债权	-		-
商品房消 费者特别优 先权	-	通过保交楼 解决	-
在建工程 优先权	5,927,290.09	按照本重整 计划规定清偿	超出优先权 标的物部分作 为普通债权参 与表决
有担保物 的债权	1,201,951,111.11	按照本重整 计划规定清偿	超出担保物 部分作为普通 债权参与表决
税款本金	67,401,678.07	60 个月内 按比例分期清 偿	代扣代缴部 分另行清偿
职工债权	17,912.29	1 个月内 清偿	-
普通债权	2,316,484,352.88	按照本重整 计划规定清偿	-



预计负债	-		-
已经申报但因诉讼未决等客观原因暂缓确认的债权	3,148,861,236.58	确认后按照本重整计划规定清偿	-
尚未申报但账面已有记载的债权	27,278,484.99	预留偿债资源	-
因工抵房尚未确认是否交付的债权	18,197,162.00	预留偿债资源	债务人将进一步与南京建工调查核实
因工抵房合同解除产生的债权	50,945,802.00	预留偿债资源	债务人、管理人将继续履行债权申报审查
因保交楼迟延交付产生的违约金	74,688,623.70	预留偿债资源	债务人正在就此与购房者购房方案

合计	8,578,206,407.03		
----	------------------	--	--

债务人根据上表的统计确认，依法纳入本次重整的最终债务总额为8,578,206,407.03元。债务人将按照批准生效后的重整计划规定对予以清偿，或预留、提存相应的偿债资源。

（八）留债与提前清偿

债权人债权获得确认后，即有权按照重整后批准生效的重整计划规定予以清偿。债权人与债务人在重整计划执行期内达成留债等协议且不损害其他债权人清偿利益的，可以进行留债安排。

在保证项目建设如期顺利进行和债务人持续经营的情况下，债务人可以加快项目建设进度和提前清偿。但在同一还款期限内，债务人需对优先债权对应部分清偿完毕后，才能向普通债权提前清偿。

（九）预留与提存

在重整计划批准生效后，债务人仍有部分债权未能完成申报、审查、确认手续，债务人将对应的偿债资源预留。

在重整计划批准生效后，已确认的债权因客观原因导致无法支付的，债务人将对应偿债资源向管理人账户提存。债权人在债务人提存三年之后仍未受领的，丧失受偿权，偿债资源归入债务人财产用于向其他债权人清偿。

五、重整计划执行



（一）执行主体

根据《企业破产法》第八十九条的规定，经法院裁定批准的重整计划由债务人负责执行，即债务人是重整计划的执行主体。

（二）执行期限

本次重整计划执行期截止 2034 年 12 月 31 日到期，自重整计划批准生效之日起算。

如因客观原因，致使重整计划执行完毕条件无法在上述期限内满足，重整主体应于执行期限届满前一个月之前，向法院提交延长重整计划执行期限的申请。

（三）执行完毕的标准

- 1、根据重整计划的规定，债务人如期开展且完成全部项目建设。
- 2、根据重整计划的规定，投资人的相关投资及增量资金如期到账。
- 3、根据重整计划的规定，债务人如期完成全部费用、各类债权（含共益债）的清偿，或偿债资源的预留或提存。
- 4、根据重整计划的规定，债务人完成监督管理委员会的组建，并在管理人和监督管理委员会的监督下进行执行。
- 5、债务人在重整计划执行中的其他相关工作已经全部完成。

六、重整计划执行监督

（一）监督主体

根据《企业破产法》第九十条的规定，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，债务人应接受管理人的监督。

考虑到债务人面临大量复工续建工作，且债务清偿工作与债务人的项目建设、运营管理、投资销售等环节密切相关，重整计划的执行监督工作远远超出法律专业范畴。为了确保执行监督到位，同意设置监督委员会，全面监督重整计划执行落实，切实保障全体债权人执行权益。债务人或监督委员会应当每个季度将重整计划执行情况报管理人。管理人发现问题的，可随时要求债务人和监督委员会说明情况。

（二）监督期限

重整计划执行的监督期限与重整计划执行期限一致。如执行期限延长的，监督期限亦相应延长。

（三）监督方案

1、监督委员会

监督委员会由律师、审计师、造价咨询师、施工方代表、债权人代表组成。

2、监督范围

监督委员会就建设项目总体进行全过程跟踪监督审核，包括公司进入预重整之后施工方和/或者债务人项目公司签署协议等各类采购（不限于劳务、服务和原材料采购等），涉及重整计划规定的所有执行事项及有关事项，具体包括：



(1) 审核合同条款、各类施工、采购、服务招标文件、工程量清单、招标控制价，判断工程量计算是否符合规定、分项工程预算定额选套是否恰当、工程取费是否执行相应计算基数、设备、材料用量是否与设计含量一致、设备、材料是否按国家定价或在市场计价区间之内、利润和税金计算基数是否符合规定；

(2) 参加工程工作会议，提供审计建议，根据对施工合同和实际施工的跟踪审计情况，提供预防措施及处理意见；

(3) 根据合同约定和工程形象进度情况，对工程进度款的支付进行审核，出具工程进度付款意见；

(4) 组织参加工程例会和施工图纸会审，了解施工图纸变更情况，及时审计各项变更和签证，工程材料和设备市场价格变化情况；

(5) 组织参与现场勘测、检查验收工程、材料（设备），协助建设单位开展工程建设管理等；

(6) 定期或不定期根据公司账户和管理人账户中资金支出及结余等财务情况进行审核出具工程专项审计报告。就基本建设工程预算、结算、决算及相关资料进行会审后形成审核结论，并发表审核意见；

(7) 各类采购合同条款的法律风险和合规风险进行审核，并负责把控合同条款带来的违反造价评价的风险。债务人在建设施工活动中签署任何采购协议前，需要监督管理委员会批准。

3、监督报告

监督委员会对监督范围内的事项履行监督职责,并形成监督报告报送人民法院和管理人。监督委员会需每半年向法院和管理人报告。

七、其他有利于重整的方案

(一) 增加可选偿债资源

债务人因参与南京建工重整案获得的信托受益权(包括未来可能进一步获得的信托受益权)作为本次重整可选的偿债资源。债权人可以与债务人协商,按照1比1的比例清偿债权。债务人后续获得的信托受益权继续作为偿债资源,按照上述比例与债权人协商清偿。如该部分信托受益权未能向债权人清偿的,将补充为债务人财产。

该项信托受益权清偿不受前文清偿方案期限的限制。

(二) 南京建工案相关债权安排

部分债权人就同一事实产生的债权已经在南京建工案中履行了债权申报、审查、确认手续,同时又在债务人的破产程序中进行主张。该部分债权人从各处所获的受偿额合计不得超出其债权总额,否则债务人有权拒绝向其清偿。

管理人和监督委员会应当依法履行监督职责,及时对于该部分债权人在南京建工案的受偿情况进行调查核实,必要的情况下采取审计、评估或者司法鉴定等手段,确定具体受偿金额,并相应核减在债务人处的债权受偿金额。此外,管理人和监督委员会发现债权人在包括南京建工在内的其他责任主体重复受偿的,应当随时调查核实,及时追回债权重复受偿金额。



（三）后续债权申报、审查、确认工作

重整计划批准生效后，债务人依法进入执行阶段。债权人有权依法继续申报债权；债务人和管理人继续履行债权审查、确认工作。债权审查结果将依法向各债权人送达，由债权人予以书面核查。

重整计划批准生效后，债务人依法进入执行阶段。债务人或管理人对于债权确认结果发现新的事实和证据，依法启动诉讼等司法程序，将暂停债权确认或者支付清偿资源，并根据新启动的司法程序所产生的生效法律文书调整债权确认结果。债务人因此启动诉讼程序追责的，并不属于重整程序终止后新发生的事实或者事件引发的有关债务人的民事诉讼，仍然应当适用《企业破产法》关于破产案件集中管辖权的规定。

（四）工程审查

一旦重整计划批准生效，债务人依法进入执行阶段。债务人将继续进行历史上已经建成的工程进行审查。

债务人因此启动诉讼程序追责的，并不属于重整程序终止后新发生的事实或者事件引发的有关债务人的民事诉讼，仍然应当适用《企业破产法》关于破产案件集中管辖权的规定。

（五）管理人报酬

为确保本次重整及预重整工作的合法、顺利，债务人与有关债权人向法院推荐了海南维特律师事务所作为临时管理人及管理人，并就管理人报酬部分进行约定。债务人将根据推荐管理人的协议向管理人支付相应管理

人报酬。

（六）追索对外应收

债务人将在执行期继续清理账内及账外对外应收权益,并在审计评估工作的基础上,启动追索工作,包括但不限于发函催收、谈判、起诉等程序。

债务人因此启动诉讼程序追责的,并不属于重整程序终止后新发生的事实或者事件引发的有关债务人的民事诉讼,仍然应当适用《企业破产法》关于破产案件集中管辖权的规定。

（七）公司财产担保及保全措施的解除

在法院裁定批准重整计划之日起 10 日内,债权人应配合债务人、管理人解除对公司财产的查封、冻结等措施。有财产担保的债权人在重整计划执行期不得行使抵押权和质押权,在有财产担保的债权受偿后,应当立即配合解除抵押、质押登记。债权人拒不配合的,管理人或债务人有权向法院申请强制解除查封、冻结、抵押、质押等手续。

因相关债权人不配合导致无法按期清偿的,不视为重整计划未能执行完毕。

因债权人的原因未能及时解除对债务人财产限制措施,而对公司生产经营造成影响和损失以及影响重整计划执行的,由相关债权人向公司及相关方承担赔偿责任。

（八）债权人的债权转让



债权人可以就已经获得确认的债权依法进行债权转让。债权人依法对外转让债权并完成相关转让手续的,受让人按照原债权人根据重整计划规定就该笔债权可以获得的受偿条件及总额受偿。债权人向两个及两个以上的受让人转让债权的,偿债资源按照其受让的债权金额比例向受让人分配。

（九）协助执行

在本重整计划执行过程中,涉及出资人权益变更、抵质押登记变更或注销、权属变更或资产过户、财产保全措施解除等事项,需要相关部门协助执行,债务人、管理人可向法院提出申请,请求法院向有关部门出具协助执行的相关法律文书。



附件二、《出资人权益调整方案》

海南中坤渝安投资有限公司

重整计划

之

出资人权益调整方案

2024 年 6 月



各出资人：

海南省第一中级人民法院（以下简称“人民法院”）于 2023 年 4 月 19 日决定对海南中坤渝安投资有限公司（以下简称“债务人”或“中坤渝安”）进行预重整并指定临时管理人。人民法院于 2023 年 9 月 11 日正式裁定受理债务人重整，并指定临时管理人为重整管理人。

为解决历史遗留问题，本次重整将进行出资人权益调整。现根据《企业破产法》的规定，债务人出具本出资人权益调整方案，供出资人组审查、讨论、表决。

为解决历史遗留问题，本次重整将进行出资人权益调整。现根据《企业破产法》的规定，债务人出具本出资人权益调整方案，供出资人组审查、讨论、表决。

一、方案内容

1、债务人出资人天时养老产业投资基金（深圳）企业（有限合伙）（“天时养老”）以对中坤渝安 0.65088 亿元应收债权收购海南中坤机械工程有限公司（“中坤机械”）持有的 28.8%中坤渝安股权。

2、债务人出资人天时养老以对中坤渝安 0.43392 亿元应收债权收购南京赛华企业管理有限公司（“南京赛华”）持有的 19.2%中坤渝安股权。

3、交易完成后，天时养老新增持有中坤渝安 48%的股权，南京赛华、中坤机械所持的中坤渝安股权清零。

4、上述权益调整作价以天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出

具的《海南中坤渝安投资有限公司专项审计报告（天职业字[2024]36926号）》为依据。

5、债务人其他出资人同意放弃上述权益调整中的优先购买权。

6、另外，各出资人确认，南京华鼎资产管理中心（有限合伙）（“南京华鼎”）和天时养老已经履行 2023 年 12 月 31 日签署的《非现金分配协议》，南京华鼎所持中坤渝安的全部权益已经转让给天时养老，本次出资人会议后，应当办理相应股权过户手续。

二、调整前股权结构

股 东 方	出 资 比 例	出 资 方 式
海南中坤机械工程有限公司	28.8%	国有土 地使用权
南京赛华企业管理有限公司	19.2%	货币
天时养老产业投资基金（深圳）企业（有限合伙）	31.2%	货币
南京华鼎资产管理中心（有限合伙）	20.8%	货币



三、调整后股权结构

股 东 方	出 资 比 例	出 资 方 式
天时养老产业投资基金（深圳）企业（有限合伙）	100%	货币、 国有土地使

		用权
--	--	----

四、相关说明

1、本方案批准生效后，债务人权益调整即告生效，出资人组会议决议效力视同债务人股东会决议效力，并附有强制执行法律效力。

2、本方案批准生效后，各出资人可依据出资人权益调整方案内容签署相关协议，或另行作出股东会决议，但协议或决议不得违反本方案的内容。

3、本方案批准生效后，南京赛华、中坤机械、南京华鼎所持有的债务人全部股权权益清零，丧失债务人出资人的身份地位，不再享有表决权、分红权等全部法律规定（包括 2024 年 7 月 1 日实施的《公司法》）或公司章程约定的股权权利或权益。

4、本方案批准生效后十五日内，债务人将南京赛华、中坤机械、南京华鼎从股东名册中除名，并修改公司章程。

5、本方案批准生效后三十日内，债务人配合办理相关债权转让及股权过户登记手续。如因股权查封冻结或质押等客观原因无法登记过户的，债务人应向人民法院和管理人、监督委员会申请协助执行，并说明情况。

海南中坤渝安投资有限公司

2024 年 6 月

