

重整计划草案

释义

【景圣景公司】、【景观天意公司】、【两公司】或【债务人】、【开发商】指仁寿县景圣景房地产开发有限责任公司、仁寿县景观天意房地产开发有限责任公司。

【仁寿县人民法院】、【人民法院】、【法院】指四川省仁寿县人民法院。

【管理人】指根据仁寿县人民法院作出的(2020)川 1421 破 2 号、(2021) 川 1421 破 1 号决定书，指定北京大成（成都）律师事务所、四川中立中清算事务所有限公司联合体担任的管理人。

【出资人】指仁寿县人民法院裁定受理景圣景公司、景观天意公司破产重整申请之日止的工商登记在册股东。

【债权人】指依据《企业破产法》第四十四条的规定，人民法院受理破产申请时，对景圣景公司、景观天意公司享有债权的自然人、法人或者其他组织。

【借款人】指与管理人签订了意向《借款协议》、《补充协议》及其附件中的意向投资人四川丹岭企业管理有限公司。

【《企业破产法》】指自 2007 年 6 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业破产法》。

【建设工程款优先受偿权】指依据《中华人民共和国民法典》第八百零七条的规定，建设工程的价款就该特定建设

工程折价或者拍卖的价款享有优先受偿的权利。

【有财产担保的债权】、【抵押债权】指依据《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。

【职工债权】指依据《企业破产法》第八十二条第一款第（二）项规定的，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】指依据《企业破产法》第八十二条第一款第（三）项规定的，债务人所欠税款。

【优先债权组】指可以优先于职工债权、普通债权、税款债权和社保费债权得到清偿的债权。包括按照《中华人民共和国民法典》规定的有财产担保的债权、工程款优先受偿债权。

【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对债务人特定财产享有担保的债权、职工债权、税款债权和社保费债权以外的其他债权。

【以物抵债】、【以物清偿】、【代物清偿】指依据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律规定，债权人、债务人一致认可以《久源评报资字【2024】33号评估报告》、《久源评报资字【2024】34号、34-1号评估报告》中不动产评估价

值代替原债务的履行。债权人、债务人双方办理相应价值的不动产变更登记后，视为原债权、债务的相应金额因履行而消灭。

【破产费用】指依据《企业破产法》第四十一条规定的，破产案件诉讼费；管理、变价和分配债务人财产的费用；管理人执行职务的费用、报酬和聘用工作人员的费用等。

【共益债务】指依据《企业破产法》第四十二条规定的，为债务人和全体债权人共同利益以及重整程序顺利进行而发生的债务。

【确认债权】指管理人编制的债权表中所记载的债务人、债权人均无异议并经人民法院裁定确认的债权。

【清偿】指管理人向债权人分配现金或以实物清偿、以物抵债。

【先本后息】指在本重整程序中，对除共益债（借款）外的所有债权人债权金额的清偿，先清偿本金，在所有债权本金清偿完毕后，还有剩余可供分配的财产的，再按法定的清偿顺序清偿利息、违约金及其他费用等。

【重整计划的通过】指依据《企业破产法》第八十六条第一款的规定，各表决组均通过重整计划草案时，重整计划即为通过。

【重整计划执行监督期限】指依据《企业破产法》第九十条的规定，自人民法院裁定批准重整计划草案之日起，由管理人监督重整计划执行的期限。

前言

一、人民法院受理的情况

仁寿县景圣景观房地产开发有限责任公司（以下简称景圣景公司）、仁寿县景观天意房地产开发有限责任公司（以下简称景观天意公司）因资金周转困难，无法按期偿还借款、支付工程款等，导致大量资产被查封和被陆续拍卖，工程烂尾，各债权人的债权无法平等受偿，购房业主无法办理产权证。在此情况下，两家公司分别向仁寿县人民法院申请进行破产重整。人民法院于2020年7月24日作出（2020）川1421破申2号民事裁定书、2021年1月26日作出（2021）川1421破申1号民事裁定书，分别裁定受理景圣景公司、景观天意公司破产重整。并于2020年11月11日作出（2020）川1421破2号决定书、2021年3月5日作出（2021）川1421破1号决定书，分别指定北京大成（成都）律师事务所、四川中立中清算事务所有限公司联合体担任管理人。

二、两公司合并重整

在重整程序中，经管理人申请，仁寿县人民法院于2022年3月20日作出（2020）川1421破2号、（2021）川1421破1号民事裁定书，裁定对景圣景公司、景观天意公司进行合并重整。

三、管理人工作的进展

截至目前，管理人已基本完成重整续建前的准备工作。

管理人在听取了债权人委员会和其他债权人意见和建议的基础上，对两公司的破产重整进行了风险预估、法律分析以及与意向投资人进行了多轮洽谈，并重新对资产进行了评估。管理人根据《企业破产法》的相关规定，结合两公司和本地房地产市场的现状，制定本重整计划草案，供债权人会议审议、表决。

四、重整思路

结合以上情况，管理人提出的重整思路如下：

（一）归集资金对没有办理竣工验收及超红线等不符合办证条件的项目进行整改，使其符合办证要求，为购房业主办证。

（二）审查购房业主的购房条件，对符合办证条件主张继续履行合同的业主，管理人将依法继续履行合同，为其办理产权证；对不符合办证条件的业主，管理人将解除相关的买卖合同，将资产纳入债务人财产进行管理和处置。

（三）公开招募投资人，以共益债的形式引进资金，将景观 33 号二期 6#-10#楼烂尾工程续建完工，达到竣工交付条件，盘活资产，提升资产价值，提高债权受偿率。

五、重整后预计的效果

根据本重整计划执行后，预计达成如下效果：

（一）盘活资产，提升资产价值。对景观 33 号二期 6#-10#楼烂尾工程引进资金续建完工，达到竣工和办证条件。

（二）两公司的法人主体资格继续存续，对外共同承担

责任。两公司的资产作为统一的债务人财产，两公司的债权人在本重整程序中，相同性质的债权将按同样的清偿比例统一受偿。

（三）为所有符合办证条件的购房业主办理产权证，解决历史遗留问题。

正文

第一部分 债务人情况

一、公司基本情况

（一）设立情况

景圣景公司成立于 2006 年 10 月 17 日，公司注册资本 5068 万元，法定代表人吴秀清，注册登记地：仁寿县市场监督管理局，经营范围为房地产开发经营；室内装饰。公司住所地：四川省眉山市仁寿县文林镇建设路一段友谊巷 1 号 1 栋 1 单元 1 层 1 号。

景观天意公司成立于 2014 年 10 月 17 日，公司注册资本 800 万元，法定代表人段祝英，注册登记地：仁寿县市场监督管理局，经营范围为房地产开发经营；建材销售（不含木材）；室内装修装饰工程。公司住所地：仁寿县文林镇建设路一段友谊巷 1 号 1 栋 1 单元 1 层 1 号。

（二）股权结构

根据仁寿县市场监督管理局登记记载的景圣景公司股东为罗有威（持股 28%）、邓文清（持股 26%）、韩永昌（持股 23%）、罗伟（持股 23%）；景观天意公司股东为张雪梅（持股 40%）、段祝英（持股 40%）、杨永根（持股 8%）、姜士军（持股 7%）、蒋雪梅（持股 3%）、李元才（持股 2%）。

（三）对外投资

根据工商档案记载，景圣景公司对外投资了一家公司，即仁寿县景观南湖房地产开发有限责任公司，统一社会信用

代码 915114210929748641，法定代表人李水晶，注册资本 1500 万元，住所地仁寿县文林镇建设路一段 6 号，经营范围：房地产开发、经营；建材（不含木材）销售；室内装饰（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。股权结构为景圣景公司 55%，姜士峰 19%、高勇 5%、杨永根 3%、叶超 3%、潘登 3%、蒋勇 2%、严岚 2%、邱光武 8%、张军 13%、周春明 15%、刘彬文 3%，均为认缴出资，认缴出资日期 2034 年 3 月 3 日。

（四）人民法院受理及合并重整

经债务人申请，仁寿县人民法院于 2020 年 7 月 24 日作出（2020）川 1421 破申 2 号民事裁定书、2021 年 1 月 26 日作出（2021）川 1421 破申 1 号民事裁定书，分别裁定受理景圣景公司和景观天意公司破产重整，并指定了管理人。

经管理人申请，仁寿县法院又作出（2020）川 1421 破 2 号、（2021）川 1421 破 1 号民事裁定书，裁定两公司进行合并重整。部分股东对此提出异议，眉山中院又于 2022 年 7 月 26 日作出（2022）川 14 民他 26 号民事裁定书，裁定驳回了异议人的复议。

二、资产、负债情况

（一）资产情况

1.两公司项目开发情况

两公司名下主要有已销售未办理过户登记的资产和未销售的资产，主要有：“景观 33 号一期”、“景观兴城”、

“景观贵都一期、二期”、“景观名都”、“北斗景观新镇”、眉山“凤凰居”（即景观花都）、“交警队”、原“海峰名人酒店”以及景圣景公司所在地办公室；景观天意公司开发的“景观 33 号二期”住宅和商业。结合资产详情和评估报告，明细如下：

（1）景观 33 号一期位于仁寿县文林镇诗书路 103 号，现存住宅 1 套，面积 82.07 m²；商铺 28 套，面积 4363.53 m²，另有仓储 1 套，面积 15.51 m²；车位 251 个（按预测面积办理抵押登记 547 个，现场实际车位 723 个），面积 7351.13 m²。

（2）景观兴城一、二、三期位于仁寿县文林镇书塘巷，经管理人补充调查，现存资产有住宅 6 套，面积 357.64 m²；车位 24 个，面积 415.05 m²。

（3）景观贵都一期位于仁寿县文林镇迎宾大道北段。现存资产：景观贵都二期车位 333 个，面积 9262.19 m²。

（4）景观名都位于仁寿县文林镇仁眉路 98 号，现存资产：住宅 2 套，面积 179.31 m²。

（5）北斗景观新镇位于仁寿县（现眉山市天府新区）北斗镇滨河路 10 号，管理人已撤销 5 套无效的“以物抵债”将相应资产纳入债务人财产后，现存资产为商业 5 套，面积 1982.77 m²。经管理人查明，另有 1 套商业出售了 356.38 m²，还剩余 1227.87 m²。合计未售面积为 3210.64 m²。

（6）眉山“凤凰居”（即景观花都）位于眉山市东坡区眉州大道东三段北侧，经管理人再次调查，剩余未销售住宅 74

套，面积 6912.02 m²。

(7) 交警队项目位于文林镇建设路二段 151 号，现存未销售住宅 211.97 m²，商业和其他 1464.38 m²。

(8) 海峰名人酒店位于仁寿县文林镇平安大道 739 号，现存商业 2968.17 m²，车位 1487.26 m²。

(9) 景圣景公司办公室位于仁寿县文林镇建设路一段，现存商业 738.08 m²。

(10) 景观 33 号二期位于仁寿县文林镇祥和路 99 号，现存公寓 88 套，面积 4418.17 m²；商业 1412 个，面积 47854.52 m²；车位共 605 个，面积 31039.23 m²。

(11) 其他：2013 年景圣景公司向政府支付 2012-134 号地土地出让金 1.19 亿元，税费 1255.5 万元，并签订《拍卖成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》，后因多方面原因尚欠 1.91 亿元土地出让金未支付，该地目前未登记在公司名下。

2. 银行账户余额

公司账户存款以及保证金专用账户内余额合计 1,959.8 万元。对于公司其他账户内余额，管理人将归集到管理人账户，进行统一收支。

3. 对外应收债权

合计应收款总额为 26,314 万元。

根据一债会前管理人委托的审计机构出具的《破产重整审计报告》，景圣景公司应收款(包括其他应收款)合计 557.03

万元；景观天意公司应收款（包括其他应收款）合计为12,601.46万元。

另有，景圣景公司向政府支付的2012-134号地土地出让金1.19亿和税费1255.5万元，在没有取得土地使用权的情况下，现暂将该款列入应收款类。

特别说明：以上资产及应收款数额均来源于评估报告和审计报告。管理人在重整程序执行过程中，将继续核实上述资产和应收款，最终以管理人清理核实的为准。

（二）债权申报和审查情况

1. 总共申报和初步不予确认的债权

截止到2024年5月31日，各类债权人总共申报了696笔债权，申报总额352,828.62万元（本金211,438.11万元，利息及其他141,390.51万元）；另有公示的职工债权1,446.6万元。

经管理人初步审查，初步予以确认的债权593笔，债权金额241,971.69万元（本金147,736.04万元，利息及其他94,235.65万元）；

经管理人审查，初步不予确认债权59笔，债权金额29,645.65万元（本金18,201.98万元，利息及其他11,443.67万元）。

另有管理人暂未审查的债权44笔，申报金额42,846.04万元（申报本金20,535.61万元，利息及其他22,310.43万元）。

2. 债权具体情况

（1）第一次债权人会议已核查的债权

2022年9月2日召开的第一次债权人会议上初步确认债权167笔，确认债权额为226,764.40万元，（本金138,574.53万元，利息及其他88,189.87万元）。其中，享有优先权的抵押权人和工程款债权人共15笔，总额为人民币88,219.32万元（本金65,118.28万元，利息及其他23,101.04万元）；税收债权共2笔，总额为人民币10,941.74万元；普通债权共150笔，总额为人民币127,603.34万元（本金62,514.50万元，利息及其他65,088.84万元）。

（2）第一次债权人会议后，补充申报的债权

第一次债权人会议后，截止到2024年5月31日，补充申报债权409笔，补充申报总额28,509.80万元（本金13,778.67万元，利息及其他14,731.13万元）。

3.提交本次债权人会议核查的债权

第一次债权人会议后，管理人初步审查的补充申报的债权和复核后初步确认的债权合计478笔，金额为105,876.92万元（本金61,953.25万元，利息及其他43,923.66万元），现提交本次债权人会议核查（详见债权审查报告）。

4.管理人还将继续审查的债权

第一次债权人会议后，管理人暂未做出审查的债权54笔，金额为44,198.92万元（本金21,404.57万元，利息及其他22,794.35万元），管理人继续审查后，截止本次债权人会议止，尚有债权42笔普通债权和2笔购房款债权暂未做出审

查，金额 42,846.04 万元（申报本金 20,535.61 万元，利息及其他 22,310.43 万元），其中，股东和项目合伙人申报的债权金额为 17,344.51 万元（本金 7,392.8 万元、利息及其他 9,951.71 万元）暂未做出审查。以上债权，管理人将继续进行审查，并在初步审查后再提请债权人会议核查。

5.除以上债权外，初步清理职工债权约 1,446.6 万元，管理人已进行第一次公示供债权人核查。管理人将继续清理核实职工债权，最终以管理人公示的职工安置方案载明的金额为准。

第二部分 交房能力和偿债能力分析

一、破产清算状态下交房能力、偿债能力分析

（一）破产清算的交房能力

因景观项目存在不符合办证条件的遗留问题较多，无法正常办证，管理人在重整过程中将归集资金用于对不符合办证条件的项目进行整改，使其达到办证条件，以及补缴契税等。目前，现有资金仍不足以为全体购房业主办理产权证。

另因，景观 33 号二期商业处于烂尾状态，要将其续建后达到办证交付条件所需资金量大，管理人无法在短期内筹集资金开工续建。如果在清算状态下，景观 33 号二期商业无法续建完工。

（二）破产清算的偿债能力

1.可供分配的资产价值

可供清偿的资产价值为未售资产价值，即公司名下所有资产价值减去已销售或法律上应当办理未办理过户登记的资产价值。根据评估报告，两公司合计可供分配资产价值为 199,162.21 万元。根据目前经济形势，在景观 33 号二期商业未完工烂尾状态下，若进行破产清算，变现难度较大，即使能变现，其变现率预计在评估价 40%-50%以下。现暂按评估价 50%计算资产变现价值，预计可供分配的资产价值为 99,581.10 万元。

主要组成为：景圣景公司名下所有资产评估价值为

275,072.18 万元,减去已售资产的评估价值 184,447.86 万元,再减去不在公司名下但已纳入评估的(2012-134 号)湖源地块的评估价值 17,759.64 万元,即为景圣景公司的未售资产价值 72,864.68 万元;景观天意公司名下所有资产评估价值 169,716.06 万元,减去已售资产评估价值 60,073.43 万元,即为景观天意公司的未售资产价值 109,642.63 万元;再加上 2012-134 号土地已支付的土地款(应收款) 13,155.50 万元,收取租金、业主尾款、银行按揭保证金 3,499.40 万元,即为可供分配的资产价值。

2.破产清算预估清偿率

在破产清算程序中,不再进行先清偿本金后清偿利息的债权调整,即本息合并清偿;也不对 5 万及 5 万以下的小额普通债权人进行全额清偿。按照《企业破产法》一百一十三条规定的清偿顺序,在扣除随时清偿的破产费用和共益债务,以及应当优先清偿的职工债权、税款债权、购房款债权,工程款优先受偿债权在优先权范围内受偿,抵押债权有抵押资产范围内受偿后,再清偿普通债权。经计算,在清偿完以上债权后,没有剩余可供普通债权人分配的资产,普通债权清偿率几乎为零。计算如下:

(1) 根据以上分析,在清算状态下的可分配的资产价值按评估价 50%计算预计为 99,581.10 万元。

(2) 优先清偿破产费用和共益债务约 4,700 万元、税收债权约为 10,941.74 万元、职工债权约 1,446.6 万元,三项合

计为 17,088.34 万元，预计清偿率 100%。清偿后，剩余可分配资产为 82,492.76 万元。

（3）优先清偿的购房款债权金额约为 510 万元，100%清偿后，剩余可供分配的资产为 81,982.76 万元。

（4）优先受偿工程款债权总额为 13,800.26 万元，预计 100%清偿后，剩余可供分配的资产为 68,182.5 万元。

（5）抵押债权本息 88,917.91 万元，暂按所有剩余资产全部用来清偿抵押债权，其清偿率约 76%，不足清偿部分再转化为普通债权受偿。

（6）根据债权审查情况，目前初步确认的普通债权本息合计为 123,337.02 万元，普通债权人的受偿率几乎为零。

二、重整后的交房能力、偿债能力分析

管理人以提升资产整体价值、提高债权清偿率为目的，采取共益债融资借款的模式引入资金进行重整续建，将景观 33 号二期 6#-10#号楼商业全部修建完工，达到竣工验收办证标准；对其余资产进行整改完善，达到办证标准。管理人将为符合办证条件的购房业主全部办理产权证，解决历史遗留问题。

（一）重整后的交房能力

根据管理人制定的重整经营方案，管理人将归集资金为符合条件的购房业主办理产权证外，将以共益债方式引入资金，对景观 33 号二期商业烂尾部分进行复工续建，因此在重整成功后，两公司各个项目均能正常交易办证，并为购房业

主办理产权证。

（二）重整后的偿债能力

1.重整成功后的资产价值

根据评估报告，重整成功后两公司可分配资产合计为 199,162.21 万元【其中，实物资产以及 2012-134 号土地已缴纳的土地款（应收款）合计为 195,662.81 万元，预计其他现金收入包括租金、业主购房款尾款、银行退回的按揭保证金等约 3,499.40 万元】。

2.重整成功后，按照《企业破产法》规定的清偿顺序，预计的清偿率如下：

（1）随时清偿的破产费用与共益债务合计约 22,860 万元，清偿率 100%；

（2）职工债权约 1,446.6 万元，清偿率 100%；

（3）税收债权 10,941.74 万元，清偿率 100%；

（4）购房款债权 510 万元，清偿率 100%；

（5）工程款优先受偿的债权 13,800.26 万元，在工程款优先受偿权范围内受偿，预计清偿率为 100%；

（6）抵押债权 52,894.66 万元，在抵押资产范围内优先受偿，预计清偿率为 51%-100%之间，整体综合受偿率为 70%左右；

（7）5 万及 5 万元以下的小额普通债权 397 户，本金合计 457.63 万元，为了使其整体表决同意通过《重整计划草案》，拟对该小额普通债权人全额清偿，清偿率 100%；

(8) 剩余普通债权的清偿率约为 30%，计算方式如下：

抵押物变现后，未受清偿的债权转化为普通债权本金为 11,638.72 万元、除普通债权中的小额债权外普通债权本金为 69,131.73 万元、暂未做出审查进行预留分配的债权本金为 20,535.61 万元，以上普通债权共计 101,306.06 万元。清偿完以上第 (1) - (7) 项后，剩余可清偿普通债权的资产价值约为 57,156.73 万元，按评估价首次降价 30%，二次拍卖时在流拍价基础上再次降价 20% 计算资产价值，可供普通债权清偿的资产价值为 32,007.77 万元，清偿率约为 30%，计算方式为：按评估价 5.6 折后的资产价值 32,007.77 万元 ÷ 普通债权金额 101,306.06 万元 \approx 30%。

从以上计算的清偿率看，破产重整的清偿率大于破产清算状态下的清偿率。

附：重整成功后预估清偿率见以下表格：

(单位：万元、金额为本金)：

| 破产重整成功后预估清偿率 | | | | | |
|---------------------------------|------------|--|----------------|------|---------------------------------------|
| 资产和其他收入总额（单位：万元） | 443,683.50 | 依据 2024 年 6 月 20 日的《久源评报资字【2024】33 号评估报告》、《久源评报资字【2024】34 号评估报告》、《久源评报资字【2024】34-1 号评估报告》的评估价值，其中实物资产 440,184.10 万元（已扣除 2012-134 号地评估价值，计入已缴纳的土地出让金），预计另有现金收入 3,499.4 万元，合计金额 443,683.50 万元。 | | | |
| 为业主办证资产价值 | 244,521.29 | 依据 2024 年 6 月 20 日的《久源评报资字【2024】33 号评估报告》、《久源评报资字【2024】34 号评估报告》、《久源评报资字【2024】34-1 号评估报告》的评估价值。 | | | |
| 重整成功后可分配资产 | 199,162.21 | 根据以上评估报告，重整成功后实物资产价值 195,662.81 万元（主要为未售资产价值+2012-134 号土地的应收款），以及预计其他现金收入 3,499.40 万元(租金、业主购房款尾款、银行退回的按揭保证金、应收款等)。 | | | |
| 费用名称 | 金额 | 受偿金额 | 预计变现或实物清偿所需要资产 | 清偿比例 | 备注 |
| 破产费用（留守人员工资、水电费、维修费、测绘费等经营管理费用） | 1,900 | 1,900 | 2,142.86 | 100% | 已产生并清偿约 1,000 万元，预计重整执行期间将产生约 900 万元。 |
| 破产费用（办证契税） | 900 | 900 | | 100% | |
| 破产费用（管理人报酬、审计费、评估费等费用） | 1,900 | 1,900 | | 100% | 管理人报酬最终以人民法院裁定金额为准。 |

| | | | | | |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|------|--|
| 破产费用 (预留新建工程税费) | 10,260 | 10,260 | 10,260 | 100% | 增值税及附加、土增税及所得税按销售收入的 10%估算。 |
| 破产费用 (预留费用) | 2,000 | 2,000 | 2,000 | 100% | 预留土地使用税、房产税及不可预见费用等 |
| 共益债务 | 5,900 | 5,900 | 10,535.71 | 100% | 共益债借款本金 5000 万, 利率月 1%, 暂按 18 个月计算为 $5000*1%*18=900$ 万元。 |
| 职工债权 | 1,446.6 | 1,446.6 | 2,583.21 | 100% | 以最终公示的职工安置方案确定金额为准 |
| 税收债权 | 10,942 | 10,941.74 | 10,941.74 | 100% | |
| 工程款优先受偿权 本金范围内的受偿率 | 13,800.26 | 13,800.26 | 24,643.32 | 100% | 最终以优先权范围内的建筑物、构筑物价值为准。 |
| 抵押债权 (本金) | 52,894.66 | 41,255.94 | 73,671.32 | 70% | 抵押债权整体综合受偿率预计为 70% |
| 购房款本金 | 510 | 510 | 910.71 | 100% | |
| 5 万元 (含) 及以下的普通债权本金 | 457.63 | 457.63 | 817.20 | 100% | 小额普通债权总计 397 户, 全额清偿。 |
| 普通债权 (本金) | 69,131.73 | 32,007.77 | 57,156.73 | 30% | 除以上小额普通债权外的普通债权本金 |
| 普通债权 (本金) | 11,638.72 | | | | 未受清偿的抵押债权转化为普通债权的本金 |
| 普通债权 (暂未审查的债权本金) | 20,535.61 | | | | 未审查的普通债权暂予预留分配, 视债权审查结果再定是否清偿; 若最终未予确认债权的, 将对其他债权人追加分配。 |

特别说明，以上清偿率仅供参考，实际受偿率可能受以下因素的影响提高或者降低：

（一）因部分费用和债权的清偿需现金，管理人将在重整计划草案执行期间销售或公开处置资产补充所必须的现金，本重整计划草案是以56%的资产变现率进行的暂估测算。

（二）管理人已预留可能产生的费用，但仍因市场行情变化或其他不可预知的因素，导致费用增加或者减少，最终以实际产生金额为准。

（三）对管理人初步清理的职工债权，管理人进行了预留分配，最终将以管理人制定的职工安置方案确定的职工债权金额进行据实兑付；因工程款对应优先权范围暂未全面确认，管理人也进行了预留分配，最终以管理人确定优先权范围和人民法院裁定确定的债权金额予以据实分配；部分未经管理人审查确定，予以待定的债权，管理人也进行了预留分配。待管理人审查完毕并经人民法院裁定确认后，予以据实分配。若上述债权据实分配后有剩余资产，管理人将对剩余资产对债权人进行追加分配。

（四）对于破产重整受理前，债务人和债权人达成“以物抵债”协议的资产，管理人将审查其真实性，对于不符合法律规定的“以物抵债”，管理人将予以撤销，并将资产纳入债务人财产进行追加分配。

（五）对于管理人在执行重整计划草案期间追回的现金和资产，管理人进行归集后，将对债权人进行追加分配。

（六）重整计划草案执行过程中，管理人将对破产财产进行销售或公开处置，销售和公开处置周期预计为 1-2 年，销售和公开处置降价幅度非经债权人委员会形成决议同意，原则上不能低于 5.6 折（共益债除外）。因此，实际清偿率会因销售周期、销售价格和市场行情的变动受到影响。

第三部分 重整经营方案

结合房地产市场现行情况，管理人将本着优化管理、节约成本、强化销售、实现资产价值和债权人利益最大化的原则，制定如下经营方案：

一、继续履行合同，办理产权证

（一）管理人将继续审查购房业主是否符合办证条件。对于主张继续履行买卖合同并符合办证条件的业主，管理人将依法继续履行合同，为其办理产权证；对不符合办证条件的业主，管理人将解除相关的买卖合同，将资产纳入债务人财产进行管理、处置。

（二）购房业主不主张物权的，管理人将解除合同，由业主另行申报债权，管理人对另行申报的债权进行审查。

（三）办证的步骤为：先办住宅、后办商业和车位。

二、复工续建

（一）共益债资金进场、项目施工

《借款协议》、《补充协议》及其附件正式生效后，该借款作为共益债资金进场，专款专用于景观 33 号二期 6#-10# 号楼商业复工续建。预计在本重整计划草案经人民法院裁定批准后 6 个月内完成施工，并在 1 年内办理竣工验收手续，达到交付办证条件。

（二）资金需求和使用计划

1.在重整计划草案由人民法院裁定批准后，债务人与借

款人签订的意向性借款协议生效，借款人负责按协议约定分期足额支付借款。

2.第一笔保证金 500 万元转为借款，后期资金按照施工进度提前三日向借款人申请支付。预计资金需求在 5000 万元内，最终以造价审计机构审核确认的金额为准，但总金额预计不超过 5000 万元。

三、销售和招商运营

管理人对景观 33 号二期商业在施工完工的情况下，管理人可委托销售公司销售 1-2 年的时间，销售过程中管理人可以委托第三方进行招商运营。销售 1-2 年后，如还有可售资产，并且在市场回暖的情况下，管理人可以延长销售期限。在销售不畅的情况下，管理人可停止销售，用资产进行以物清偿。

四、重整后的公司架构及人员编制

| 编号 | 人员数量 | 岗位 | 主要工作内容 |
|----|------|-------|----------------------------|
| 1 | 1 | 总经理 | 主持全面工作，综合管理、财务管理、工程建设及其他。 |
| 2 | 1 | 办公室 | 档案管理、资料整理。 |
| 3 | 3 | 资产维护岗 | 负责资产清理和维护、物业管理、租赁管理、租金催收等。 |

| | | | |
|----|----|------|--|
| 4 | 3 | 工程管理 | 负责项目优化、现场协调、现场管理、成本控制、项目预决算、工程竣工验收，以及办证问题的落实整改等。 |
| 5 | 2 | 财务管理 | 配合管理人管理财务收支、财务账册、以及政府税收统筹、落实税收优惠政策等相关工作。 |
| 6 | 2 | 备案专员 | 负责项目备案、交房及产权证办理等。 |
| 7 | 1 | 法务 | 负责衍生诉讼案件的起诉、应诉、应收账款追收、追偿等。 |
| 8 | 2 | 安保 | 负责安全、保洁。 |
| 合计 | 15 | | |

五、招募投资人的情况

经过公开招募，四川丹岭企业管理有限公司在公告期内报名交纳了 500 万元保证金，意向与四川花舞实业发展集团有限公司共同投资 5000 万元专款专用于景观 33 号二期商业烂尾部分的复工续建，后投资双方对综合投资方案未达成一致，投资方式改为由四川丹岭企业管理有限公司以共益债方式出借资金给债务人，专款专用于景观 33 号二期商业烂尾部分的复工续建。

六、共益债借款方案

（一）借款人介绍

四川丹岭企业管理有限公司是主要以商务服务业为主的企业，在教育产业、康养地产方面均有投资涉猎，整合了多种行业资源，形成全产业链服务闭环。

（二）管理人代表两公司与意向借款人签订了意向的《借款协议》、《补充协议》及其附件（见附件）。

（三）确定借款方案和借款人

1.本重整计划草案及草案中的《借款协议》、《补充协议》及其附件（详见附件），经本次债权人会议整体表决通过，并经人民法院批准生效后，确定四川丹岭企业管理有限公司为正式共益债借款人，两公司与其签订的意向《借款协议》、《补充协议》及其附件正式生效；

2.经本次债权人会议整体表决未通过的，或虽经本次债权人会议整体表决通过，但人民法院裁定不批准的，两公司与以上借款人签订的《借款协议》、《补充协议》及其附件不生效。

第四部分 重整计划

一、债务人的实物资产

因原评估报告的使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 7 月 10 日起至 2023 年 7 月 9 日止，现已过有效期，应债权人要求，管理人已于 2024 年 5 月 31 日再次委托了四川久源房地产土地估价有限公司对两公司的资产进行重新评估，并于 2024 年 6 月 20 日作出的《久源评报资字【2024】33 号评估报告》、《久源评报资字【2024】34 号评估报告》、《久源评报资字【2024】34-1 号评估报告》。现两公司的实物资产价值以该评估报告为准。

二、债务人实物资产的处置

以提高资产价值最大化，同时兼顾解决必要现金、费用为原则进行资产处置变现。处置变现的原则如下：

（一）资产处置方式主要通过京东破产拍卖平台进行拍卖处置。首次拍卖按评估价降价 30% 确定起拍价，首次拍卖流拍的，可再次拍卖，再次拍卖时在前次流拍价基础上，再下降 20% 作为起拍价。

（二）破产费用、共益债务、经营费用、购房款本金债权和 5 万元及 5 万元以下的小额普通债权本金等上述必要费用或债权的清偿，原则上以现金清偿。当归集的现金和处置资产变价的现金足以清偿以上费用后，管理人不得低于 5.6 折处置资产，但经债权人委员会形成决议同意除外。

（三）除以上处置方式外，管理人依据财产价值最大化的原则，根据市场行情择优委托第三方进行销售，资产销售的底价非经债权人委员会形成决议同意外，不得低于资产评估价值的 56%。

三、债权的清偿

（一）债权的调整

在重整计划草案执行过程中，为保证各债权人公平受偿，管理人拟对债权进行如下调整：

1.先清偿本金，后清偿利息、违约金及其他费用等。即在本重整程序中，对除共益债借款外的所有债权人债权金额的清偿，先按债权比例清偿本金，在所有债权本金清偿完毕后，再按债权比例清偿利息、违约金及其他费用等。

2.抵押权人/工程款优先受偿权人在其对应的优先权资产范围内优先受偿，如果对应的优先权范围内的资产价值不足以全额清偿其本金的，按本金的比例受偿，未受清偿的本金、利息、违约金及其他费用等转为普通债权，按普通债权同一比例受偿。全体普通债权人本金全额受偿后，再按比例清偿利息、违约金及其他费用等。普通债权本金未能全额受偿的，利息、违约金及其他费用等不再清偿。

3.共益债借款 5000 万元及利息，按《借款协议》、《补充协议》及其附件约定偿还。

（二）债权的分类

根据《企业破产法》的相关规定和共益债投资情况以及

债权审查确认情况，本重整计划中的债权分为：共益债权借款债权、优先债权、职工债权、税款债权、购房款债权、普通债权，以上债权除共益债借款债权外，分成 5 组对《重整计划草案》进行分组表决。具体如下：

1.购房款债权组

共计 20 家，债权本金 510 万元（另有待审核债权 2 笔，债权本金 40 万元）。

2.优先债权组

（1）工程款优先受偿债权：共计 7 家，债权本金为 13,800.26 万元；

（2）抵押债权：共计 9 家，债权本金为 52,894.66 万元；

3.职工债权组

共计 66 人，债权本金 1,446.6 万元。

4.税款债权组

共计 2 家，债权本金 10,941.74 万元。

5.普通债权组

普通债权 555 笔，债权本金 69,589.36 万元。

在普通债权组中，有小额债权 397 笔，债权本金 457.63 万元；在普通债权组中，暂未做出审查待定的债权 44 笔，债权本金 20,535.61 万元。

（三）债权清偿的金额

建设工程优先受偿的债权、抵押债权、税款债权、购房款债权、普通债权等所有债权的清偿金额，以人民法院裁定

确认的金额为准；职工债权以管理人制定的职工安置方案公示确认的职工债权为准。未经人民法院裁定确认的债权金额或未经管理人制定的职工安置方案公示确认的职工债权金额，管理人不得进行清偿。

（四）债权清偿的方式

债权清偿以现金清偿和“以物清偿”相结合。资产经过处置得以变现的，以现金清偿。现金清偿方式见（重整计划草案的执行部分）；资产经过处置未能变现的，实行“以物清偿”。“以物清偿”的方式如下：

1.抵押权人、工程款优先受偿债权人的“以物清偿”：

资产经过两次处置拍卖按评估价 5.6 折后仍未变现的，进行“以物清偿”，即抵押权人、工程款优先债权人有权向管理人主张以其抵押权范围内的资产、工程款优先受偿权范围内的资产进行“以物抵债”；管理人也可以按本方案对抵押权人、工程款优先受偿权人在其相应资产范围内执行“以物抵债”。

2.其他债权人主张“以物抵债”的，或者管理人对其他债权人进行实物分配的，则按资产评估价的 5.6 折，按债权的法定清偿的先后顺序选取或分配资产，实行“以物抵债”。分配资产时，管理人将制定具体的资产选取或分配方案以及分配细则，报人民法院审查同意后，进行实物分配偿债。

3.共益债借款，按《借款协议》、《补充协议》及其附件约定偿还。

4.“以物抵债”后，双方进行结算存在差额的，双方以现金方式找补。

（五）资产选取的顺序和规则

各债权按法定清偿顺序以及抽签和按债权比例的方式选取资产，具体如下：

（一）按照工程款优先受偿债权先于抵押债权受偿的法定清偿顺序，工程款优先受偿的债权与抵押债权重合的资产，在资产未能处置变现的情况下，各方按照法定清偿顺序在对应的资产范围内选取相应价值的资产。

（二）两家或两家以上的工程款优先债权，各自修建的建筑物、构筑物重合的，以抽签和按债权比例的方式在对应的资产范围内确定清偿的顺序和金额。

（三）两家或两家以上的抵押债权无法与抵押资产对应，或土地已合宗的，以抽签和按债权比例的方式在对应的资产范围内确定清偿的顺序和金额。

（四）其他不同性质的债权按法定清偿顺序在对应的资产范围内选取相应资产，同一性质的债权以抽签和按债权比例的方式在对应的资产范围内选取相应资产。

选取资产时，以保持或提升资产整体价值为原则，兼顾资产的适用性，不得造成资产贬值。选定资产后，由管理人报经人民法院裁定后执行。

（六）税、费的承担

按以上方式实行“以物清偿”涉及的税、费，按法律规

定各自承担，即应当由债权人（买方）承担的，由买方缴纳到管理人账户，由管理人代缴；应当由债务人（卖方）承担的，由管理人账户支付（若有债权人不便按此方式缴纳的，在不损害其他债权人利益的基础上，双方可另行协商缴纳方式）。

在“以物清偿”过程中，若债权人指定“以物清偿”给第三人（买受人）的，公司若能直接为第三人办理过户登记的，则由管理人协助办理到指定的第三人名下，相应税、费，按以上方式各自承担。

（七）债权的清偿时间

1.破产费用、共益债务：在破产重整程序中，按照破产法规定随时清偿。

2.职工债权：在重整计划草案经人民法院批准后的 24 个月内清偿 50%，剩余 50%在 36 个月内清偿完毕。

3.税款债权：在本重整计划草案经人民法院批准后的 30 个月内清偿完毕。

4.购房款债权：在重整计划草案经人民法院批准后的 24 个月内清偿 50%，剩余 50%在 36 个月内清偿完毕。

5.抵押债权、工程款优先受偿的债权：管理人对抵押物或优先权范围内的工程进行拍卖处置变现。经处置变现的，以其变现的金额进行现金清偿；经两次拍卖后仍无法处置变现的，抵押债权人、工程款优先受偿的债权人可以向管理人提出按评估价 5.6 折进行“以物抵债”，或者由管理人按评估

价 5.6 折进行“以物清偿”。

6.普通债权中的小额债权

普通债权中,债权本金 5 万元及 5 万元以下的小额债权,在重整计划草案经人民法院批准后的 24 个月内清偿 1 万元,剩余部分在 36 个月内清偿完毕。

7.除以上债权外的清偿

在重整计划草案批准执行过程中 30 个月内,管理人将对资产进行归集或追回后,按照本重整计划的分配原则和清偿顺序,制定分配方案和分配细则报人民法院同意后实行。

按照以上方案进行清偿后,未获清偿的债权,不再清偿。

特别说明:上述债权的清偿均需以人民法院裁定确认的债权为前提;职工债权需以管理人公示的职工安置方案确定的债权为前提。

四、土地或其他资产抵押状况下,已销售或抵债的资产置换方案

景观 33 号一期和二期、景观贵都一期和二期、景观兴城二期和三期以及北斗景观新镇,在已办理土地抵押登记的情况下,开发商将地上的房屋资产另行销售或进行“以物抵债”的,若管理人认可了销售或“以物抵债”的有效性,管理人将另行提供两公司的未抵押的资产按评估价进行等价置换。清偿的方式、步骤等按本方案统一执行。

五、对贵都二期土地享有抵押权的清偿方案

土地证号为【仁国用(2013)第 6840 号、6841 号】景

观贵都土地（面积 6294.7 m²），抵押权人为中国中信金融资产管理股份有限公司四川省分公司，其债权的清偿由抵押权人选取以下三种方案中的一种执行：

（1）管理人将在重整计划执行期内上报仁寿县政府，由政府收储，具体收储方案和价格以抵押权人、政府和管理人参与下确定的为准，所得款项在支付管理人报酬和相关费用后优先用于该抵押债权的清偿。

（2）若政府不收储，则按本重整计划草案的清偿方案执行，实行现金清偿或“以物清偿”。

（3）在重整计划草案执行过程中，如果政府明确不收储，同时房地产市场回暖的情况下，管理人可以公开招募重整投资人，对该地进行开发，开发所得收益扣除相应费用和管理人报酬后，优先用于该抵押债权的清偿。

六、待定的债权和职工债权的处理

（一）待定债权

在重整计划草案执行过程中，管理人将对暂未初步审查完毕的债权、补充申报的债权继续审查，待管理人初步核查完毕后，再提交全体债权人核查，核查无异议后提交人民法院裁定确认。

（二）职工债权

在重整计划草案执行过程中，管理人将严格核实职工债权，以最终管理人公示的职工安置方案确定的职工债权金额为准。

七、对外应收款的处理

两公司的对外应收款，管理人将继续收集证据进行追收。追收到的金额或按以下方式拍卖变现的可分配金额，第一顺序优先归还共益债本金及利息，剩余部分对债权人进行补充分配。

经管理人团队评判，对于超过诉讼时效的、没有相关基础证据的、以及追收成本过高败诉风险较大的，管理人将对其进行打包拍卖。拍卖过程中，多次流拍且流拍价低于1万元仍无人竞买的情况下，由本次债权人会议同意予以核销。

八、破产重整受理前“以物抵债”的处理

在破产重整受理前，债权人和债务人已就相关债权达成了“以物抵债”协议，但没有办理过户登记的，管理人将审查“以物抵债”的效力，以及是否符合办证条件。经管理人审查后，符合办证条件的，管理人将为其办理产权证；经管理人审查后，认为“以物抵债”协议无效的，将不予办证并可根据本重整计划草案申请人民法院强制撤销备案，将相应资产纳入债务人财产进行统一管理和处置。

九、重整计划草案的表决

（一）参与表决的人

根据《企业破产法》的规定，本次参加债权人会议享有表决权的人为经管理人初步审查确认债权的债权人和经人民法院批准享有临时表决权的债权人。

（二）表决规则

因《债权人会议表决规则》已在 2022 年 9 月 22 日召开的第一次债权人会议上表决通过，管理人制定了如下细则，如本细则与该规则相冲突的，以本细则为准：

1.统一开会表决：即统一召开债权人会议，共同审议和表决重整计划草案。

2.分组表决：根据《企业破产法》第八十二条的规定，管理人依据债权人的债权性质分为 5 个不同的表决组进行分组表决，5 个表决组分别为优先债权组、职工债权组、税款债权组、购房款债权组、普通债权组。

3.表决时间和表决方式：表决时间为自本次会议开始后 7 天内截止。表决方式原则上为线上表决。线下表决的，以管理人收到的书面表决意见为准。

4.分别统计：即两公司合并作为一个主体，分为 5 个表决组进行统计，并根据各组的表决结果确定债权人会议的表决结果。每个表决组的表决规则适用《企业破产法》第八十四条的规定。

5.表决结果：会议表决后，形成会议决议。管理人将统计的表决结果于形成会议决议之日起 10 日内告知参会人员。

十、重整计划草案的通过

（一）表决通过

根据《企业破产法》第八十四条第二款的规定，本重整计划草案经出席债权人会议的同一表决组债权人过半数同意，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，各表决组均通过重整计划草案的，重整计划即为通过，管理人将依法向人民法院提出批准重整计划草案的申请。

（二）协商二次表决

根据《企业破产法》第八十七条的规定，部分表决组未通过重整计划草案的，债务人或者管理人可以同未通过重整计划草案的表决组协商。该表决组可以在协商后再表决一次。双方协商的结果不得损害其他表决组的利益。

（三）表决未通过，申请法院裁定

未通过重整计划草案的表决组拒绝再次表决或者再次表决仍未通过重整计划草案，但重整计划草案符合下列条件的，债务人或者管理人可以向人民法院提出申请，是否批准由人民法院裁定：

1.按照重整计划草案，《企业破产法》第八十二条第一款第一项即对债务人的特定财产享有担保权的债权就该特定财产将获得全额清偿，其因延期清偿所受的损失将得到公平补偿，并且其担保权未受到实质性损害，或者该表决组已经通过重整计划草案；

2.按照重整计划草案，《企业破产法》第八十二条第一款第二项、第三项即职工债权和税收债权将获得全额清偿，或者相应表决组已经通过重整计划草案；

3.按照重整计划草案，普通债权所获得的清偿比例，不低于其在重整计划草案被提请批准时依照破产清算程序所

能获得的清偿比例，或者该表决组已经通过重整计划草案；

4.《重整计划草案》公平对待同一表决组的成员，并且所规定的债权清偿顺序不违反《企业破产法》第一百一十三条的规定的清偿顺序；

5.债务人的经营方案具有可行性。

（四）通过的效力

本重整计划草案表决通过后，经仁寿县人民法院裁定批准后生效。重整计划对债务人、全体债权人、出资人等相关各方均有约束力。重整计划规定的有关方的权利或义务，其效力及于该方权利或义务的承继方或受让方。

十一、重整计划的执行

（一）重整计划草案执行的主体

本重整计划依法在投资人和管理人的监督下，由债务人负责执行。

（二）执行措施

1.现金清偿的实施

（1）本重整计划规定的现金清偿事项，清偿资金从景圣景公司管理人账户转账给债权人，银行账户信息以债权人申报债权时预留的银行账户信息为准。因债权人的原因导致偿债资金不能到账或领受偿债资金的银行账户被冻结、扣划的，后果由债权人自行承担。现金清偿应依照本重整计划执行。

（2）按照本重整计划可以获得现金清偿的债权人未按照本重整计划的规定领取受偿资金的，受偿资金将提存至管

理人账户。重整计划草案获得人民法院裁定批准之日起满二年，债权人仍未领取受偿资金的，视为债权人放弃受偿，管理人将提存的分配额分配给其他债权人。

2. “以物清偿”的实施

“以物清偿”的具体方式可以是直接以物清偿等多种多样方式进行，具体管理人可以和债权人另行达成协议处理，但抵债方式和达成的抵债协议不能违背本重整计划草案的抵债原则或损害其他债权人的利益或违反法律的强制性规定。本重整计划执行期限期间，接受“以物清偿”的债权人，按评估价的 5.6 折进行结算，税费各自承担，以现金方式多退少补。共益债借款按照《借款协议》、《补充协议》及其附件约定执行。

3.重整费用与共益债务的清偿

重整费用与共益债务按照相关法律规定随时优先清偿。重整计划执行监督期内，管理人执行职务产生的费用随时支付。

（三）执行期限

本重整计划的执行期限自人民法院裁定批准之日起 36 个月执行完毕。若重整计划草案在本期限内未执行完毕，管理人可申请人民法院予以延长。因资产销售期限延长的，重整计划执行期限相应延长。

（四）执行完毕的标准

自下列条件全部满足之日起，本重整计划视为执行完毕：

1.根据本重整计划草案的规定应当支付的重整费用、共益债务已经支付完毕；

2.本重整计划草案规定的现金清偿和以物清偿事项已分配完毕，或债权人未受领的清偿资金和资产已按照本重整计划的规定办理了提存；

3.债权人与债务人就执行本重整计划草案的债权清偿另行达成协议且不损害其他债权人利益的，视为债权人已按照本重整计划的规定获得清偿；

4.相应购房业主的产权证全部办理完毕；

5.向人民法院提交执行情况报告，经人民法院确认重整计划执行完毕。

（五）重整计划执行的配合

1.重整计划草案执行过程中，债权人已采取的保全措施应当解除，执行程序应当中止。

2.抵押权人应当在重整计划草案通过后 20 个工作日内协助管理人解除抵押。逾期不配合的，管理人将申请人民法院根据本重整计划草案强制解除。自行解除或强制解除均应以管理人保证其抵押权能按照本重整计划草案予以实现为前提。

3.管理人在归集债务人所有资产过程中，如发现不应当办理备案而登记备案的，管理人可根据本重整计划草案申请人民法院强制解除相关资产的备案。

4.管理人归集资产后，如市场情况发生变化，导致资产

价值可能增高或降低的，管理人可对资产进行重新评估，并以新的评估价进行“以物清偿”。

5.重整计划执行期间，债权人在获得清偿前，应先行履行包括并不限于出具合法有效的票据，移交施工及竣工相关资料，完善相关手续等义务。

6.本重整计划执行过程中，涉及需要有关单位协助执行的，景圣景公司、景观天意公司或管理人将向法院提出申请，请求法院向有关单位出具要求其协助执行的司法文书。

十二、重整计划执行的监督

（一）监督期限

本重整计划执行的监督期限与执行期限一致。

（二）监督方式

在重整执行期内，由管理人全程监督重整计划的执行。

（三）监督期内管理人职责和监督成员

1.监督原则：管理人严格按照监督方案，对重整计划草案的全面执行进行监督。

2.管理人团队进行监督

本重整计划监督期限内，景圣景公司、景观天意公司应接受管理人的监督，及时向管理人报告重整计划执行情况、公司财务状况。重大经营决策、财产处置、重大合同的签订等经营行为，若债务人与管理人产生重大分歧，报请人民法院最终决定。

3.管理人监督团队：

| 编号 | 人员 | 岗位 | 主要职责 |
|----|----|--------|--|
| 1 | 1 | 负责人 | 主持监督的全面工作,对债务人工程建设、项目销售、资金收支等进行全面监管。 |
| 2 | 4 | 办公室 | 在负责人的指导下,负责公司证件、印鉴保管,对盖章事项进行审核,监督和管理债务人项目人员。 |
| 3 | 2 | 财务人员 | 在负责人的指导下,负责项目款项支付;销售款、对外应收款回收记载等。 |
| 4 | 5 | 工程管理 | 对工程施工进行监管,工程款支付进度进行初步审核,工程款使用等进行监督。 |
| 5 | 8 | 法律事务人员 | 负责对外应收款的清收与追偿。 |
| 合计 | 20 | | |

4.监督期限终止

监督期限届满时,管理人将向仁寿县人民法院提交监督报告,管理人的监督职责终止。

十三、债权人的其他权利、义务

(一)经人民法院裁定批准的重整计划草案,对全体债权人和债务人均有约束力。

(二)截止本重整计划草案表决前,未申报的债权,在重整计划执行期间不得行使权利。

(三)未经债权人会议核查和人民法院裁定确认的债权,将不予按照本重整计划规定的同类债权的清偿条件进行清偿。

(四)重整计划执行完毕后申报的债权,两公司将不予清偿。

（五）债权人对债务人的保证人和其他连带债务人所享有的权利，不受重整计划的影响。

（六）在重整计划执行过程中，管理人追回的资产，将按本方案进行补充分配。

十四、《重整计划草案》未通过的后果

如本重整计划未获得通过且未依照《企业破产法》第八十七条的规定获得人民法院批准的；或者已通过的重整计划未获得人民法院批准的，人民法院将依法裁定终止重整程序，并宣告债务人破产，本案由重整程序转入破产清算程序，对两公司进行破产清算。

十五、风险提示

（一）本重整计划草案有可能经本次债权人会议表决不通过，或人民法院裁定不予批准，景圣景公司、景观天意公司的破产重整程序将终结转为破产清算。

（二）在破产清算程序中，管理人将尽力筹措资金为购房业主办证。

（三）没有相应资金对景观 33 号二期 6#-10#号楼烂尾商业项目进行复工续建，无法盘活资产。

（四）本草案不能执行的，管理人或者利害关系人将向人民法院请求终止执行，宣告债务人破产。

（五）人民法院裁定终止执行本草案的，本草案中作出的债权调整将失去效力。债权人因执行重整计划所受的清偿仍然有效，债权未受清偿的部分作为破产债权。

（六）已受部分清偿的债权人，只有在其他同顺位债权人同自己所受的清偿达到同一比例时，才能继续接受分配。

（七）《重整计划草案》执行过程中，管理人对归集的债务人财产进行处置及分配，财产价值可能受市场行情影响，债权受偿率将相应受到影响。

十六、其他说明

因本重整计划内容的表述产生歧义的，由管理人报人民法院审查后作出相应解释。

仁寿县景圣景房地产开发有限责任公司管理人
仁寿县景观天意房地产开发有限责任公司管理人

2024 年 9 月 23 日