

四川省成都市中级人民法院

民事裁定书

(2022)川01破3号之十一

申请人：成都润富置业有限公司管理人。

负责人：牛建国。

2025年5月24日，成都润富置业有限公司管理人（以下简称管理人）向本院提出申请，称2025年4月23日成都润富置业有限公司（以下简称润富公司）召开第五次债权人会议，就《关于同意变更重整计划的决议》及《成都润富置业有限公司重整计划草案（修正版）》（以下简称《重整计划草案（修正版）》）提请债权人会议审议表决。其中表决通过了《关于同意变更重整计划的决议》，而《重整计划草案（修正版）》经第一次表决后，因普通债权组表决未通过而议案整体未通过。此后，管理人根据《中华人民共和国企业破产法》第八十七条第一款的规定，与表决不同意的债权人进行了协商，该部分债权人仍表决不同意，故普通债权组仍未通过《重整计划草案（修正版）》。因此，管理人请求本院裁定同意变更重整计划并裁定批

准《重整计划草案（修正版）》。

本院查明，2023年4月27日，本院依法裁定批准了润富公司重整计划。管理人表示重整计划执行过程中，投资人浙江金毅资产管理有限公司指定的投资主体深圳金益达科技有限公司未履行投资义务，导致重整计划不能执行。因此，2024年10月，管理人接管了润富公司，并向债权人会议通报了重整计划的执行情况。之后，管理人向法院申请变更重整计划，并拟就变更重整计划决议及变更后的重整计划一并提请债权人会议审议，本院予以准许。2025年4月23日，管理人召开润富公司第五次债权人会议，提请债权人会议审议表决《关于同意变更重整计划的决议》《重整计划草案（修正版）》。其中《关于同意变更重整计划的决议》的表决情况为：出席会议有表决权的债权人共134户，所代表的债权无财产担保债权总额为6444928897.11元。经表决，共127户表决同意，占出席会议有表决权的债权人数94.78%，所代表债权金额3981220165.9元，占无财产担保债权总额61.77%。对于《重整计划草案（修正版）》，因其内容对重整计划执行期限、监督期限、债权清偿等作了延期处理，故管理人设置了三个受影响的债权人表决组别，即优先债权组、税款债权组、普通债权组。对于出资人组，因重整计划已经对出资人权益调整为零，且原出资人在重整计划表决时也表决同意，而《重整计划草案（修正版）》同样调整为零，对其权益不受影响，故管理人未设置

出资人组。此外，本案无职工债权，故未设职工债权组。债权人会议中《重整计划草案（修正版）》经各组表决情况为：优先债权组，出席会议有表决权的债权人共 48 户，所代表的债权总额为 612 083 738.9 元，有 43 户债权人同意《重整计划草案（修正版）》，占出席会议有表决权的债权人人数的 89.58%；所代表的债权金额为 420 334 374.23 元，占本组债权总额的 68.67%；税款债权组，出席会议有表决权的债权人共 1 户，所代表的债权总额为 64 712 434.56 元，该户债权人同意《重整计划草案（修正版）》，占本组债权总额的 100%；普通债权组，有表决权的债权人共 117 户，所代表的债权总额为 6 179 242 795.16 元，有 109 户债权人同意《重整计划草案（修正版）》，占出席会议有表决权的债权人人数的 93.16%，所代表的债权金额为 2 655 249 620.01 元，占本组债权总额的 42.97%。第一次表决后，《重整计划草案（修正版）》因普通债权组表决未通过而议案整体未通过。管理人与表决不同意的债权人进行了协商，该部分债权人仍表决不同意。管理人遂向本院申请，请求裁定同意变更重整计划并批准《重整计划草案（修正版）》。

本院认为，润富公司重整计划因故不能执行，管理人提请润富公司第五次债权人会议表决了《关于同意变更重整计划的决议》《重整计划草案（修正版）》。根据最高人民法院《全国法院破产审判工作会议纪要》第十九条、第二十条，重整执行期间，债务人应严格执行重整计划，但因出现国家政策调整、

法律修改变化等特殊情况，导致重整计划无法执行的，债务人或管理人可以申请变更重整计划一次。债权人会议决议同意变更重整计划的，应提请人民法院批准。本案中，因原投资人未履行投资义务，导致原重整计划不能执行，属于客观情况变化致重整计划无法执行。管理人拟定《关于同意变更重整计划的决议》提交债权人会议表决，依据《中华人民共和国企业破产法》第六十四条第一款的规定，债权人会议由出席会议的有表决权的债权人过半数，且其所代表的债权额占无财产担保债权总额二分之一以上的债权人表决通过了《关于同意变更重整计划的决议》。现管理人申请法院裁定同意变更重整计划，其程序符合法律规定，本院予以支持。

对于管理人申请裁定批准《重整计划草案（修正版）》的请求。依据最高人民法院《全国法院破产审判工作会议纪要》第十八条、第二十条的规定，《重整计划草案（修正版）》除应当符合《中华人民共和国企业破产法》第八十七条第二款的规定外，还应当符合在债权人分多组的情形下，应当至少有一组已经通过重整计划草案，且各表决组中反对者能够获得的清偿利益不低于依照破产清算程序所能获得的利益。本案中，优先债权组、税款债权组均表决通过了《重整计划草案（修正版）》，即有两个表决组通过了该草案。普通债权组虽未表决通过该草案，但其中同意《重整计划草案（修正版）》共 109 户，占出席会议有表决权的债权人数 93.16%，而反对的债权人仅 8

户，由此可见《重整计划草案（修正版）》符合绝大多数普通债权人的利益。故该草案符合大多数债权人的利益，更大限度保护多数债权人的合法权益。其次，针对普通债权组，润富公司如果进行破产清算，普通债权组能够获得的清偿为 0 元，重整计划对普通债权组清偿率为 5%，《重整计划草案（修正版）》对普通债权组的清偿率为不低于 5%。《重整计划草案（修正版）》相较重整计划仅调整了债权清偿期限，未减损其任何实质性权益。综上，该草案内容要素完备，制定及表决程序、债权清偿方案合法，经营方案具有可行性，且优先债权组和税款债权组表决通过该草案，普通债权组能够获得的清偿利益高于依照破产清算程序获得的利益，现管理人申请批准该《重整计划草案（修正版）》，符合法律规定，本院予以批准。依照《中华人民共和国企业破产法》第六十四条第一款、第八十七条第二款、第三款之规定，裁定如下：

一、同意成都润富置业有限公司变更重整计划；

二、批准《成都润富置业有限公司重整计划草案（修正版）》。

本裁定为终审裁定。

审 判 长 徐尔双

审 判 员 罗 维

审 判 员 夏 伟



二〇二五年六月二十三日

书 记 员 任杰平

附件：《成都润富置业有限公司重整计划草案（修正版）》

成都润富置业有限公司

重整计划草案（修正版）

成都润富置业有限公司管理人

2025 年 4 月

目 录

释 义	1
前 言	3
摘 要	5
第一章 债务人基本情况	8
一、破产前注册登记情况	8
二、破产前出资人结构	8
三、资产现状情况	8
四、负债情况	9
五、生产经营情况	1 2
六、破产清算状态下偿债能力分析	1 3
第二章 出资人权益调整方案	1 5
一、出资人权益调整的必要性	1 5
二、调整的范围	1 5
三、调整的方式	1 5
四、原重整计划投资人出资权益调整的特别说明	1 6
第三章 债权调整方案	1 7
一、建设工程款优先债权	1 7
二、有财产担保的债权	1 7
三、税款债权	2 0
四、普通债权	2 0

五、劣后债权	2 1
第四章 债权清偿方案	2 2
一、破产前债权的清偿计划	2 2
二、重整计划执行期间债务处理	2 7
第五章 经营方案	2 8
一、交房办证、复工续建、后期招商销售的总体思路	2 8
二、保障续建资金供给，实现后续项目建设运营	3 0
第六章 重整计划的执行与监督	3 2
一、修正版重整计划表决与生效	3 2
二、重整计划的执行	3 4
三、重整计划执行的监督	3 8
第七章 关于投资人招募的特别安排	4 1
一、公开范围	4 1
二、招募期限	4 1
三、保证金	4 1
四、尽职调查及投资方案提交	4 2
五、遴选标准及程序	4 2
六、信息发布渠道	4 3
第八章 其他事项说明	4 4
一、受偿资金的来源	4 4

二、受偿前的债权核查	4 4
三、破产费用与共益债务	4 4
四、协助执行	4 5
结 语	4 6

释 义

除非文中另有所指，本文件中的名词含义如下：

- 1.债务人，是指成都润富置业有限公司。
- 2.成都中院，是指成都市中级人民法院。
- 3.出资人，是指破产受理之日债务人注册登记的股东。
- 4.原重整计划，是指成都市中级人民法院于2023年4月27日作出的（2022）川01破3号之五《民事裁定书》裁定批准的《成都润富置业有限公司重整计划》。
- 5.修正版重整计划，是指本案第五次债权人会议上管理人提请会议审议并表决的《成都润富置业有限公司重整计划草案（修正版）》。
- 6.投资人，除文中另有所指之外，专指修正版重整计划的股权投资人。
- 7.破产费用，是指企业破产法第四十一条规定的破产费用。
- 8.共益债务，是指企业破产法第四十二条规定的共益债务。
- 9.有财产担保的债权，是指依据企业破产法第八十二条第一款第一项规定对债务人的特定财产享有担保权的债权。
- 10.职工债权，是指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。

11.税款债权，是指企业破产法第八十二条第一款第三项规定的税款。

12.普通债权，是指企业破产法第八十二条第一款第四项规定的，除有财产担保债权、职工债权、税款债权之外的债权。

13.未申报的债权，是指截止法院确定的债权申报期限内未向管理人申报的债权。

14.元，是人民币计价单位，本文件一律以人民币计价。

15.社会责任，是指债务人破产前本应履行而未履行的对购房户交房办证、对债务人的债务清偿等责任，以及其他破产前如不履行则对第三人权利有不利影响的依约依法应当履行的义务。

16.T，除文中另有所指之外，专指法院裁定批准修正版重整计划之日。

17.原评估报告，是指管理人委托的评估中介机构南京正浩资产评估有限公司以2022年1月20日为评估基准日出具的宁正浩评报字（2022）第006号《资产评估报告》。

18.新评估报告，是指管理人委托的评估中介机构南京正浩资产评估有限公司以2025年1月15日为评估基准日出具的宁正浩评报字（2025）第005号《资产评估报告》。

前 言

2021年9月3日，成都市中级人民法院决定对债务人成都润富置业有限公司进行预重整，并于2022年1月20日受理了成都润富置业有限公司破产重整一案，并指定成都竞择破产清算事务所有限公司担任管理人。成都市中级人民法院于2023年4月27日裁定批准《成都润富置业有限公司重整计划》并终止重整程序，成都润富置业有限公司破产重整案进入重整计划执行阶段。

重整计划执行期间，因重整计划载明的投资人浙江金毅资产管理有限公司指定的投资主体深圳金益达科技有限公司未完全履行投资义务，导致目前重整计划已出现不能执行、债务人面临被宣告破产的风险。为维护广大债权人权益，避免债务人财产发生减损，根据重整计划相关规定并应债权人申请，管理人及时出手整顿，于2024年10月10日在法定渠道发布了《临时接管公告》，同时向深圳金益达科技有限公司及润富公司送达了《临时接管通知书》，取消了原重整投资人的资格并重新接管债务人财产和营业事务。

为了保障债权人、原投资人的知情权和异议权，管理人提议于2024年10月25日召开了第四次债权人会议，会上向全体债权人、原投资人通报了重整计划执行情况，并就更换股权投资人相关事宜作了专项报告。会后，管理人第一时间在法定渠道公开发布了《关于重新遴选重整计划执行期间股权投资人的招商公告》。在报名期限内，除此前已与管理

人签订了《重整投资意向书》并提交了 3000 万元投资保证金的成都坤晟坤威商业管理有限公司外，无其他主体应征。投资人资格确定过程中，市场行情发生重大变化，原重整计划已不具备执行的可行性。

为避免债务人进入破产清算，导致债权人权益严重受损，管理人根据企业破产法及相关司法解释等规定，现制定了修正版重整计划提请债权人会议审议并表决。

摘 要

修正版重整计划较原重整计划的主要变化如下：

1.鉴于原重整计划执行期间，债务人存量资产进行了销售、三期进行了续建，又因房地产销售政策对销售价格影响，管理人委托评估机构对债务人存量资产重新进行了评估，同时因破产债权在执行期间也进行了清偿，管理人根据债务人资产负债现状在修正版重整计划中对假设债务人在破产清算状态下各类债权清偿比例进行了推演，以便债权人和意向投资人作出准确判断。

2.鉴于原重整计划对抵押债权调整和清偿未作抵押顺位的明确区分，为了避免歧义，修正版重整计划对此进行了进一步阐述，依据事实和法律规定确定了清偿顺位。

3.为了债权人利益最大化考量，提高债权人参与表决的积极性，避免债务人被宣告破产导致重整计划确定的债权清偿落空和三期项目继续烂尾，修正版重整计划只设“保底”投资人，对于首选投资人在修正版重整计划提交表决时进行空缺处理，法院裁定批准本修正版重整计划后，管理人以不低于载明的实质条件和程序面向全国按“价高者得”原则公开招募。

如修正版重整计划获得法院批准，将实现：

1.由后期招募的新投资主体作为 100%股权投资人，原债务人主体继续存续，在管理人的监督下全面接管债务人财产和营业事务，继续推进复工续建、债务清偿和交房办证重点工作。

2.充分保障真实购房业主所购房屋的产权安全，快速落实权证办理。

3.修正版重整计划执行周期不超过 24 个月，自法院裁定批准修正版重整计划之日起算。其间接接受管理人监督，监督期限与执行期限相同。管理人在重整计划执行过程中派出工程技术人员、行政管理人员、财务人员现场进行质量监理、日常重点巡察以及财务集中收支，直到交房办证和重整计划规定的债务清偿完毕。

4.建设工程款优先债权本金、税款债权本金全额受偿，有财产担保债权不低于担保物评估清算价值金额受偿，破产费用、共益债务全额支付。

5.普通债权按不低于本金 5%清偿，远高于破产清算状态下的清偿比例。

6.鉴于债务人破产前资不抵债，原出资人权益将调整为零，在满足条件时以零作价过户给投资人。如因出资被保全客观上无法过户的，则由出资人享受除该出资融资担保功能

之外的其他所有 100%新出资人权益，包括重大决策、选择管理者、资产受益等公司法赋予有限公司股东的所有权益。

第一章 债务人基本情况

一、破产前注册登记情况

成都润富置业有限公司成立于 2012 年 10 月 9 日，系经成都市市场监督管理局登记设立，注册资本 50000 万元，法定住所为四川省成都市高新区府城大道西段 399 号 5 栋 1 单元 6 楼 1 号，法定代表人为虞赛珠，营业期限自 2012 年 10 月 9 日至 2062 年 10 月 9 日，经营范围为在高新区起步园区 43 号地块内从事房地产开发、经营、销售、租赁及物业管理。

二、破产前出资人结构

破产受理时债务人共有两名股东，其中富都置业发展有限公司持股 70%（出资额 3.5 亿元），和润集团有限公司持股 30%（出资额 1.5 亿元）。

三、资产现状情况

债务人资产主要为项目一期和二期存量房产、三期在建工程等实物资产以及银行存款和应收未收购房款。鉴于重整计划执行期间，债务人资产进行了销售，三期进行了复工续建，存量资产发生了变化，管理人重新委托评估机构对润富公司资产进行了评估，经管理人委托的评估中介机构以 2025 年 1 月 15 日为评估基准日进行评估，债务人实物资产评估清算价值为 92320.73 万元。另有应收购房款约 8167.35 万元、银行存款 473.60 万元，具体资产情况如下：

序号	资产类型	评估清算价值（万元）
1	银行按揭保证金 等存款	473.60
2	应收购房款	8167.35
3	一期和二期存货	46023.55
4	三期在建工程	46297.18
\	合计	100961.68

四、负债情况

（一）原重整计划批准前债权情况

1.建设工程款优先债权

经人民法院裁定确认的共有 42 户 58 笔，本金金额为 105282054.81 元，利息违约金等金额为 8271097.99 元，合计为 113553152.80 元；经第四次债权人会议核查后无异议的 2 笔，本金金额为 3388774.76 元，利息违约金等金额为 0 元，合计为 3388774.76 元；暂缓确认的 1 笔，涉及申报金额为 290965400.76 元。

2.有财产担保的债权

经人民法院裁定确认的共有 4 户 8 笔，本金金额为 1093946558.55 元，利息违约金等金额为 440012549.72 元，合计为 1533959108.27 元。

3.职工债权

共申报有 2 户 2 笔，涉及金额为 3991473.84 元，经管理人审查后均未确认。

4.税款债权

共申报有 1 户 1 笔，申报本金金额为 80406653.56 元，滞纳金等金额为 45895149.62 元。

5.普通债权

经人民法院裁定确认的共有 87 户 97 笔，本金金额为 4113137998.99 元，利息违约金等金额为 1067486232.93 元，合计为 5180624231.92 元。

6.劣后债权

经人民法院裁定确认的共有 1 户 1 笔，本金金额为 100000 元，利息违约金等金额为 100000 元，合计为 200000 元。

（二）重整计划执行期间破产债权实现情况

重整计划执行期间，共清偿各类债权总计 392753503.07 元，具体情况详见债权调整及清偿方案。

（三）重整计划执行期间新产生的债务情况

原重整计划执行期间，因三期项目复工续建、存量资产销售去化以及公司日常经营产生了工程进度款、物业服务费、销售佣金、营销费用、税款以及职工工资等费用，已通过前期销售回款进行了部分支付。原投资人指定投资主体深圳金益达科技有限公司提交的 3000 万元保证金，在其未能履行出资义务时，为避免因未按时支付工程款导致三期项目

停工、窝工从而造成损失，该保证金已被用于支付工程进度款。

截至目前，上述款项尚有部分未能支付，共计约为 4730 万元。具体构成如下：

1.原投资人出资

根据原重整计划的规定应按照共益债务对待，但截止修正版重整计划提交日，原投资人未能实际出资，故该部分的债务为零。

2.待退购房款

经原投资人安排，舟山驰智科技发展有限公司及舟山乾通贸易有限公司两家公司于原重整计划执行期间通过“以购代投”的方式共签约购买 81 套房产，合同总价 75938844 元，实际支付购房款 75137208 元，根据合同约定，该部分房产可由润富公司转售第三方，现已转售 45 套，其中已退款 27 套，退款金额 25116300 元，待退款 18 套，待退款金额 16623840 元。

3.续建过程中新产生的工程款

三期项目续建过程中，根据施工合同约定，工程进度款为总产值的 75%，目前已达付款节点但尚未进行支付的工程进度款为 1707568.43 元，后期尚需支付的工程进度款共 19803344.18 元。

4.物业服务费、销售佣金、营销类费用

原重整计划执行过程中，为对存量资产进行去化，已发生但尚未进行支付的物业服务费、销售佣金、营销类费用为 5513240.61 元。

5.税款

原重整计划执行过程中，因销售资产、签约合同等行为产生增值税及附加、土地增值税、印花税等应纳税款，已发生但尚未进行缴纳的税款本金为 4412699.29 元。

6.经济补偿金

原重整计划执行期间，因部分职工劳动合同停止履行而待支付的补偿金为 955151 元。

以上费用为管理人根据目前掌握到的情况进行预估，最终金额应以实际情况为准。

五、生产经营情况

原重整计划批准后，管理人将营业事务移交给债务人润富公司经营，并聘请了监理和造价机构对续建工作进行监督。在此期间主要开展了前期已售房屋办证工作、存量资产销售工作以及三期项目复工续建工作。截至目前，共新办产权 1448 户、三期项目续建面积约 73000 m²。

因三期项目再次停工以及市场原因导致目前销售停滞。因重整计划载明的原股权投资人未完全履行投资义务，为维护广大债权人权益，避免债务人财产发生减损，管理人及时出手整顿，于 2024 年 10 月 10 日在法定渠道发布了《临时

接管公告》，同时向深圳金益达科技有限公司及润富公司送达了《临时接管通知书》，取消了原重整投资人的资格并重新接管债务人财产和营业事务。

六、破产清算状态下偿债能力分析

根据评估公司出具的新评估报告中润富公司实物资产清算价值、应收购房款等资产情况，结合负债情况、相关变现税费预估情况，初步估算债务人模拟清算状态下偿债能力如下：（因债务人银行存款主要为四川天府银行成都簇桥支行和华夏银行成都武侯支行存款保证金，该资金均为该银行优先债权清偿范围，故其银行账户资产和对应债权清偿比例不在下表体现）

成都润富置业有限公司模拟清算状态下偿债能力估算表

单位：万元

序号	项目	参与分配总额	预测可分配金额	分配后的 剩余金额	清偿 比例	备注
1	实物资产评估 清算价值	92320.73	/	92320.73	/	实物资产 评估清算 价值
2	加-应收购房款	8167.35	/	100488.08	/	主要为购 房款
3	减-变现税费	42675.79	42675.79	57812.29	100%	交易税费 及土增税
4	减-未支付工程款 及其他经营费用	4730	4730	53082.29	100%	重整计划 执行期间
5	减-破产费用	700	700	52382.29	100%	预估费用
6	减-工程款债权	12424.04	12424.04	39958.25	100%	未清偿债 权
7	减-厦门资管担保 债权（第一顺位）	25009.46	25009.46	14948.79	100%	未清偿债 权
8	减-民泰银行担保 债权（第一顺位+ 第二顺位）	95680.50	14948.79	0	15.62%	未清偿债 权
9	减-税款债权	6471.24	0	0	0%	未清偿债 权
10	减-普通债权	533792.10	0	0	0%	含工程款 本金外的 部分、税 款债权滞 纳金部分
11	劣后债权	20	0	0	0%	

第二章 出资人权益调整方案

一、出资人权益调整的必要性

根据公司法清算程序“清偿公司债务后的剩余财产”方能向股东分配的制度性规定，股东对公司财产的分配权劣后于所有债权。经评估债务人存量资产的市场价值远低于负债，重整计划中规定的债权调整方案也是对债权本息等进行调减处理。

二、调整的范围

出资人权益调整针对的是 2022 年 1 月 20 日破产受理之日在市场监督管理局登记的在册股东，也即富都置业发展有限公司和和润集团有限公司两名股东。

存在股权代持行为的，重整计划对出资人权益的调整效力及于委托代持的隐名股东。

在破产受理后存在以交易方式或非交易方式的股权变动行为和可能引起股权变动事实的，重整计划对出资人权益的调整效力及于股权受让人或权利继受人。

重整计划执行完毕前的查封冻结等保全行为不影响重整计划对原出资人权益进行的实质性调整，因重整计划对股权的调整而由新的投资人取得的股权与原出资人的债务无关。

三、调整的方式

鉴于资不抵债的现实，债务人原出资人权益均调整为零，在投资人支付完毕本修正版重整计划规定的第一期债权清偿款后以零作价将原出资人名下所有股权过户给投资人。

原出资人富都置业发展有限公司和和润集团有限公司应配合投资人完成过户，出资人组在原重整计划表决时已100%同意对其股权进行调整。

因破产受理前的查封冻结等保全行为导致无法完成过户的，不影响投资人取得债务人全额出资的实质股东身份。

四、原重整计划投资人出资权益调整的特别说明

鉴于原重整计划的投资人除了提交3000万元保证金外并未实际出资，在重整计划执行过程中未办理股权过户登记手续，故其出资权益为零，无需做出特别调整。

第三章 债权调整方案

根据法院裁定确认债权性质类别，修正版重整计划拟确定以下调整方案：

一、建设工程款优先债权

破产前的建设工程款优先债权调整结果为按无异议债权裁定列明确认的基础债权金额（即本金）100%进行清偿，利息、违约金、罚息等非本金债权予以免除，与原重整计划调整方案一致。

二、有财产担保的债权

有财产担保的债权根据债权担保物、抵押顺位调整结果如下：

（一）温州锦旭实业有限公司

温州锦旭实业有限公司（系厦门资产管理有限公司债权受让方，以下简称温州锦旭公司）前期经管理人审查认定债权金额为 672247494.74 元，原重整计划获裁定批准前其通过行使别除权清偿 1.2 亿元，后经法院裁定确认剩余债权金额为 552247494.74 元，现剩余未清偿债权金额为 250094591.64 元。其抵押物为一期和二期存量资产及三期土地使用权，根据新评估报告显示，温州锦旭实业有限公司的一期和二期存量房产抵押物评估清算价值为 250330400 元，三期土地使用权评估清算价值为 271632000 元，合计评估清算价值为

521962400 元，预估清算状态下其剩余 250094591.64 元债权可获全额清偿，故对温州锦旭公司剩余未清偿债权不做调整。具体清偿方案以原债权人厦门资产管理有限公司与成都润富置业有限公司、成都润富置业有限公司管理人签订的相关债权清偿框架协议以及温州锦旭实业有限公司与成都润富置业有限公司、成都润富置业有限公司管理人签订的以物抵债清偿协议为准。投资人与有财产担保债权人在不影响其他债权人权益情况下达成新的清偿协议的，按新的清偿协议约定进行清偿。

（二）浙江民泰银行股份有限公司成都分行

浙江民泰银行股份有限公司成都分行经法院裁定确认债权金额 956805054.98 元。因其抵押物仅为一期和二期存量房产，对三期土地使用权未设置抵押，且大多数抵押物抵押顺位为第二顺位，具体抵押物及抵押顺位详见原评估报告评估明细。根据原评估报告显示其第一顺位抵押物评估清算价值约为 1.08 亿元，上述价值未扣除相关税费以及工程款优先债权金额部分。

原重整计划执行期间，浙江民泰银行股份有限公司成都分行第一顺位抵押物已销售金额为 102212809 元（此为买卖合同签约金额，未扣除卖方税费及销售佣金等交易成本），根据新评估报告显示其未销售的第一顺位抵押物评估清算价值为 54032500 元。根据相关法律规定，第一顺位抵押物

已变现的资金应当优先保障其有财产担保债权的实现，故前述第一顺位抵押物实际成交价与新评估报告载明的存量抵押物评估清算价值合计为 156245309 元，其有财产担保债权优先以该第一顺位抵押物价值进行受偿，不足部分应在第二顺位抵押物评估清算价值中分配。与浙江民泰银行股份有限公司成都分行第二顺位抵押权相冲突的第一顺位抵押权人温州锦旭实业有限公司，向管理人具函称项目三期仍在开发建设之中，尚不具备变现条件，故已选择优先通过一期和二期抵押物进行受偿，其剩余债权金额为 250094591.64 元，该部分抵押物评估清算价值为 250330400 元，故浙江民泰银行股份有限公司成都分行第二顺位抵押物在优先清偿第一顺位抵押权人后，仅剩余 235808.36 元可供其优先受偿。根据企业破产法相关规定，其余未受偿的有财产担保债权部分作为普通债权进行清偿。

综上，为充分保障浙江民泰银行股份有限公司成都分行债权权益，拟对其债权调整结果采取最大化清偿原则，按照其第一顺位抵押物以及第二顺位抵押物可优先受偿的总和计算其可优先受偿的债权金额，故对浙江民泰银行股份有限公司成都分行有财产担保债权的调整结果为：以不低于 156481117.36 元的清偿总额对其有财产担保债权进行优先清偿，其余未受偿的部分作为普通债权按照普通债权清偿方案进行清偿。

（三）四川天府银行股份有限公司成都簇桥支行和华夏银行股份有限公司成都武侯支行

上述两家银行是以债务人存入的保证金为按揭购房客户提供质押担保，同时债务人提供了阶段性保证担保，故两家债权人优先担保债权范围以各自保证金账户余额为限，其他债权作为普通债权按照普通债权调整结果清偿，待条件成就时进行清偿或解除保证责任。其中华夏银行武侯支行保证金余额 4338608.41 元，四川天府银行簇桥支行保证金余额为 195754.10 元。

三、税款债权

税款债权本金不作调整，按无异议债权裁定列明确认的基础债权金额（即本金）100%的比例清偿。破产受理前的滞纳金根据规定应视为普通债权，按普通债权待遇执行。

根据规定，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以外的社会保险费用与税款同一优先级，本金部分不作调整，滞纳金根据规定应视为普通债权，按普通债权待遇执行。

四、普通债权

普通债权包括本金、利息、违约金、罚息等全部债权，调整结果为按不低于无异议债权裁定列明确认的基础债权金额（即本金）的 5%比例清偿，浙江民泰银行股份有限公司成都分行有财产担保债权未受偿部分作为普通债权按照

普通债权调整结果进行清偿。税款滞纳金金额参照前款执行。债权人对债务人的保证人、其他连带债务人以及和债务人承担共同保证责任的其他主体享有的权利，不受重整计划的影响。

五、劣后债权

劣后债权包括破产受理前产生的民事惩罚性赔偿金、行政罚款、刑事罚金及其他法定劣后债权。根据债务人目前资产债务情况，现有资产尚不足以清偿企业破产法第一百一十三条所规定的全部债权，不属于债务人财产清偿后仍有的剩余财产的情形，故依法不再承担惩罚性劣后债权的清偿责任，劣后债权调整结果为清偿比例为 0。

第四章 债权清偿方案

一、破产前债权的清偿计划

修正版重整计划针对破产受理前产生的各类债权按以下期限进行清偿：

（一）建设工程款优先债权

根据重整计划调整后的建设工程款优先债权在重整计划执行期间分期进行偿还，自法院裁定批准修正版重整计划之日起3个月内支付至调整后债权的30%，以后每半年支付调整后债权的10%，最后一期支付剩余未支付的调整后的所有款项。针对涉及质保金支付的款项，管理人在执行清偿时将严格审查质保金支付的前提条件是否实现，核查无误后根据前述进度安排支付。

该类债权共44户61笔，债权调整后应清偿总金额为178684128.26元（四川省中普建设有限公司因债权复杂尚未提请法院确认，暂按其与管理人签订的债权初步处理协议认定的金额进行测算），现已实际清偿54443663.18元，未清偿金额为124240465.08元。根据修正版重整计划，具体清偿期限、金额如下：

建设工程款优先债权（调整后金额为 178684128.26 元）					
序号	期数	清偿期限	清偿比例	应清偿金额（元）	未清偿金额（元）
1	第一期	T+3 个月内	30%	53605238.49	18158914.71
2	第二期	T+9 个月内	10%	17868412.83	10867082.96
3	第三期	T+15 个月内	10%	17868412.83	10867082.96
4	第四期	T+21 个月内	10%	17868412.83	12873733.17
5	第五期	T+24 个月内	40%	71473651.28	71473651.28
合计				178684128.26	124240465.08

（二）有财产担保的债权

1.其中温州锦旭实业有限公司具体清偿方案以原厦门资产管理有限公司与成都润富置业有限公司、成都润富置业有限公司管理人签订的相关债权清偿框架协议以及温州锦旭实业有限公司与成都润富置业有限公司、成都润富置业有限公司管理人签订的以物抵债清偿协议执行。投资人与有财产担保债权人在不影响其他债权人权益情况下达成新的清偿协议的，按新的清偿协议约定进行清偿。

2.浙江民泰银行股份有限公司成都分行调整后有财产担保的债权以不低于 156481117.36 元的清偿总额在重整计划执行期间分期进行偿还。自法院裁定批准修正版重整计划之日起 3 个月内支付至调整后债权的 30%，以后每半年支付至调整后债权的 10%，最后一期支付剩余未支付的调整后的所有

款项。投资人与有财产担保债权人在不影响其他债权人权益情况下达成相关清偿协议的，按清偿协议约定进行清偿。

3.四川天府银行股份有限公司成都簇桥支行和华夏银行股份有限公司成都武侯支行两家银行债权清偿条件为按揭业主违约时，清偿条件成就；待按揭业主办理完毕正式抵押登记时解除债务人的担保责任，故后期根据保证责任条件进行清偿或解除担保责任。

（三）税款债权

税款债权在重整计划执行期间分期进行偿还。自法院裁定批准修正版重整计划之日起 3 个月内支付至债权的 30%，以后每半年支付债权的 10%，最后一期支付剩余未支付的所有款项。

该类债权应清偿总金额为 80406653.56 元，现已实际清偿 15694219.00 元，未清偿金额为 64712434.56 元。根据修正版重整计划，具体清偿期限、金额如下：

税款债权（调整后金额为 80406653.56 元）					
序号	期数	清偿期限	清偿比例	应清偿金额（元）	未清偿金额（元）
1	第一期	T+3 个月内	30%	24121996.06	8427777.08
2	第二期	T+9 个月内	10%	8040665.36	8040665.36
3	第三期	T+15 个月内	10%	8040665.36	8040665.36
4	第四期	T+21 个月内	10%	8040665.36	8040665.36
5	第五期	T+24 个月内	40%	32162661.40	32162661.40
合计				80406653.56	64712434.56

（四）普通债权

调整后的普通债权在重整计划执行期间分期进行偿还。自法院裁定批准修正版重整计划之日起3个月内支付至调整后债权的40%，往后每年支付调整后债权的30%，最后一期支付剩余未支付的调整后的所有款项。

该类债权共有88户98笔（含税款债权滞纳金），债权调整后应清偿总金额不低于207951657.43元，现已实际清偿20462717.79元，未清偿金额为187488939.64元。根据修正版重整计划，具体清偿期限、金额不低于如下：

普通债权（调整后金额为207951657.43元）					
序号	期数	清偿期限	清偿比例	应清偿金额（元）	未清偿金额（元）
1	第一期	T+3个月内	40%	83180662.97	62717945.18
2	第二期	T+15个月内	30%	62385497.23	62385497.23
3	第三期	T+24个月内	30%	62385497.23	62385497.23
合计				207951657.43	187488939.64

上述普通债权的应清偿总额暂不包括浙江民泰银行股份有限公司成都分行有财产担保债权未能完全受偿的部分转为普通债权应获清偿的金额，浙江民泰银行股份有限公司成都分行优先债权清偿金额确定后，计算其普通债权调整后应清偿金额。

以上债权清偿金额不含未确认的债权，尚未确认的债权后期确认后按照以上方案进行清偿。前述时间节点均以法院裁定批准修正版重整计划之日起算，以 24 个月为限，其届满之日为最后一期款项支付日。

二、重整计划执行期间债务处理

重整计划执行期间所产生的债务，由债务人根据各类欠付债权类型及付款节点按照共益债进行支付，已达到付款节点的由债务人根据资金情况及时支付；未达到付款节点或条件的，在条件成就时按约定支付。

第五章 经营方案

一、交房办证、复工续建、后期招商销售的总体思路

（一）已交房的业主完成办证

债务人安排专人负责产权证办理，管理人逐一核查购房关系的真实性、合法性，重点审查购买合同是否真实有效，房价是否接近同期同类别市场成交价，有无畸低情形，房款是否交足，是否存在虚假支付的情形。

（二）存量房屋完成销售

债务人名下房屋原则上由债务人通过公开比选的方式聘用销售代理公司的形式自行销售，并根据市场行情及相关法律法规政策制定相应的销售方案，包括销售周期、销售价格、代理费用等，该销售方案报管理人同意后实施。

项目一期和二期存货，住宅、商业、公寓销售周期约 2 年；项目三期销售周期约 1.5 年，待三期写字楼取得预售许可证后开始销售。债务人自行销售不畅时，管理人为清偿到期债权及支付工程进度款，可以参照新评估报告载明的最相类似的房屋评估清算价格作为起拍价公开处置。

鉴于有财产担保的债权人已经提出或同意恢复行使担保权，根据企业破产法的规定，担保物的处置由管理人负责，管理人可参照网拍司法解释有关规定进行网络拍卖或变卖，发生流拍时，可参照流拍价直接成交，或可连续降价直至成

交，也可在投资人不反对的情况下，采取不低于破产程序中本次新评估报告的清算价值标准定向销售。

（三）商业街区完成招商

为了增加租金收入同时为提升销售价格，二、三期商业、地下车位先统一招商运营，租金根据市场行情确定，后期根据重整计划执行和偿债需求制定具体的销售计划。

（四）按重整计划偿付债务

重整计划调整后的债务应按照修正版重整计划中载明的清偿方式、清偿期限、清偿比例及时足额清偿，否则构成对重整计划的实质性违约，视为重整计划不能执行。

（五）三期工程完成续建并销售办证

目前烂尾的是三期工程，三期规划建设内容为两栋超甲写字楼和商业街，其规划净用地面积 15197.41 m²，总建筑面积 177677.19 m²（受航空限高政策影响，后期将进行调减）。

三期工程分两个标段建设，全部工程施工周期设定为 28 个月。原重整计划批准后，三期工程于 2023 年 6 月 18 日启动复工，于 2024 年 8 月正式停工，目前建设进度为：两个标段均完成至主体结构 14 层底板，若设定日期 T 复工，工程进度时间节点如下：

T+11 个月：主体结构封顶（按 150 米限高计划）；预计应付工程款约 1.62 亿元（按照进度款付款比例 75%考虑）；

T+20 个月至 T+24 个月：总平景观绿化工程施工；预计应付工程款约 1.75 亿元（按照进度款付款比例 75%考虑）；

T+25 个月至 T+28 个月：完成竣工验收。预计应付工程款约 2 亿元（按照进度款节点 75%到竣工验收付到 85%之间 10%的差异计算）；

续建期间工程款的支付应接受管理人监督，详见管理人监督部分。

二、保障续建资金供给，实现后续项目建设运营

（一）保障续建资金供给

1.投资人自有资金支持

投资人有义务以债务人名义与施工方达成绩建施工合同并在后续项目建设与债务清偿的过程中，持续注入资金，其中预计债权清偿金额约为 8.3 亿元，续建工程款金额约为 6.6 亿元，由投资人负责兜底解决必要的资金缺口。

2.存货销售款

重整计划批准后的销售行为取得的回款按照重整计划规定纳入管理人监管范围，在重整计划确定的债权清偿支付义务到期前可以优先用于续建支出。

3.三期续建工程的预售

在取得三期预售许可后，债务人应及时按市场行情对在建设工程进行预售，预售前在政策允许时也可签署预约合同，约定买卖的主要条款。在遇有整体购买待建的两个单体建筑或至少购买其中的一个单体时，可按破产程序的市场评估价值作为临时单价并予以收取，按“少补，多不退”执行。待其他部分至少 10 笔以上成交的市场均价确定后，如果临时单价低于市场均价超过 20%以上的部分则由购买方补足，临时

单价与市场均价差额在 20%以内部分不予调整。债务人应当就其他部分成交的市场均价承担如实提供资料的举证责任，如果不提供或提供的资料不足的，则视为同意按破产程序的市场评估价值成交。

4.项目三期再次停工责任

投资人应保障三期续建资金充裕，不得造成三期项目再次停工，投资人应根据三期施工合同约定的付款金额、付款节点按时向管理人账户转入投资款用于支付工程款，如因投资人未按时支付投资款导致项目三期停工的，则视为重整计划根本违约，管理人有权没收其 3000 万元保证金。

(二) 续建施工企业的选择

原重整计划执行期间与债务人已经签订施工合同的，原则上合同继续履行，如果原施工企业因不服重整计划对前期建设工程款优先债权的调整及支付安排等而拒绝的，则可以考虑同等或类似条件下，由管理人和债务人共同决定，重新遴选施工企业承担续建任务。此种情形下，如原施工企业不予配合工程验收备案手续的，则提请政府相关部门由开发单位委托有资质的检测鉴定机构对房屋结构安全进行鉴定，验收合格后按规定办理竣工备案手续。有关单位拒不配合离场的，强制清场。

(三) 施工验收程序办理

重整计划被法院裁批后，由债务人自行办理相关施工许可证、规划许可证以及后期竣工验收等相关手续，必要时管理人在职责范围内予以协助或提请府院联动机制帮扶。

第六章 重整计划的执行与监督

一、修正版重整计划表决与生效

根据企业破产法及最高人民法院有关规定，在债权人会议通过同意变更重整计划的议案后，重整计划实质性内容的变更须经债权人会议再次表决并由法院批准，修正版重整计划表决批准程序与原重整计划相同。经法院裁定批准后的修正版重整计划对债务人、全体债权人和各相关方权利义务调整均具有同等效力，且该效力及于前述主体权利义务的承继方和受让方。

（一）表决方式

债权人会议是讨论并表决重整计划本文件的法定机构，可以通过现场会议、书面会议、视频会议等方式对重整计划本文件进行表决，管理人应做好视频保存等会议过程记录或保全证据备查。

（二）计算表决权的依据

债权已经法院裁定确认的债权人以法院裁定确认的债权性质和数额作为表决权的依据（原重整计划执行期间受偿的部分应据实扣除，有财产担保债权如新评估报告中其抵押物清算价值不足以清偿其全部债权的，则其表决权金额应当进行拆分，以新评估报告中抵押物清算价值作为其在优先债权组的表决权金额，其余债权金额转为普通债权在普通债权组进行表决）。

债权尚未确定的，不得行使表决权，但为保障其债权表决权管理人向法院提请确认临时债权的除外。

（三）表决通过标准

1.重整计划变更事项

根据原重整计划规定，在重整计划不能执行时，对于可否变更重整计划的表决按破产程序一般事项的通过标准执行。本次变更修正后，按现行法律规定不允许再次变更。

2.修正版重整计划表决通过标准

根据企业破产法第八十四条、第八十六条的规定，各表决组均表决通过时，重整计划即为通过。

（四）修正版重整计划表决分组

根据规定，修正版重整计划应提交给因重整计划变更而遭受不利影响的债权人组和出资人组进行表决，因原重整计划已经对出资人权益调整为零，且原出资人在原重整计划表决时也表决同意，修正版重整计划同样调整为零，对其权益不受影响，故不设出资人组表决。修正版重整计划对原重整计划执行期限、监督期限、债权清偿等作了延期处理，故由以下三个受影响债权人组别进行表决：

1.优先债权组

是指对债务人的特定财产享有担保权的债权、享有建设工程款优先权的债权。

2.税款债权组

是指债务人所欠税款。

3.普通债权组

是指企业破产法第八十二条第一款第四项规定的，债权人对润富公司享有的无特定财产担保的债权。

（五）提前表决

根据最高人民法院有关司法解释及规范性文件精神，债权人会议召开前取得的表决意见视为债权人会议表决意见。鉴于部分银行、国企等债权人冗繁的决策程序，为了最大程度提高表决议案的通过率，管理人可会前征集表决意见。

（六）延迟表决

修正版重整计划首次提交债权人会议讨论后，因决策机制等影响无法按期出具表决意见的债权人可以向管理人申请延后表决，管理人可与申请延后表决的债权人商定合理的延后期限。

（七）强制批准

未通过修正版重整计划草案的表决组拒绝再次表决或再次表决仍未通过，债务人或管理人可根据企业破产法之规定申请法院强制批准修正版重整计划草案。

二、重整计划的执行

（一）执行主体

根据企业破产法第八十九条规定，重整计划由债务人负责执行。法院裁定批准修正版重整计划后，已接管财产和营业事务的管理人应当向债务人移交财产和营业事务。

为了保证重整计划执行效率，在修正版重整计划批准后，由管理人向债务人和投资人代表共同办理移交手续，投

资人作为债务人的实控人，应全力保障债务人忠实地履行重整计划确定的各项义务。

（二）执行期限

重整计划的执行期限不超过 24 个月，自法院裁定批准修正版重整计划之日起算。

（三）重整计划执行期间债务人治理结构调整

重整计划批准后，管理人依法向债务人移交债务人财产和营业事务，由投资人组建管理团队负责债务人的日常管理；由管理人负责处理破产程序的各项收尾事项以及重整计划的执行监督工作。

除重整计划和法律另有规定之外，投资人实质性地享有债务人 100% 出资人的权利。

1. 管理人的职责

重整计划经法院批准生效后，管理人保留破产程序未尽事务处理及法定的监督职责，具体负责下列工作：

- （1）有关破产受理前的债权申报确认工作；
- （2）以安全质量、成本造价等为重点的监督工作；
- （3）向法院提交重整监督报告；

（4）负责企业破产法规定的管理人职责范围内的工作以及法院交办的其他工作。

重整计划执行期限的监督工作具体安排详见本文件管理人监督部分。

2. 投资人职责

投资人负责以债务人 100%新出资人身份，按照重整投资协议和重整计划的规定进行投资，主持债务人执行重整计划；享受全资股东的权利承担相应的义务，负责接管债务人，主持债务人财产管理和日常营业事务，推动续建交房办证、债务清偿等债务人应履行的所有义务。

3.债务人职责

债务人法律地位为投资人的全资子公司，须接受投资人的全面管理，同时在破产程序框架内配合管理人做好申报债权的审核确认工作，接受管理人监督。根据项目建设需要提供公司完整的财务资料、工程资料等，在投资人的主持下做好重整计划规定范围的所有工作。

（四）执行完毕的标准

债务人完成下列全部事项的，视为重整计划执行完毕：

- 1.重整程序中产生的破产费用、共益债务全额偿付完毕。
- 2.重整计划调整后的建设工程款优先债权、有财产担保债权、职工债权、税款债权、普通债权全部清偿或提存至管理人指定的银行账户。
- 3.在投资人支付完毕本修正版重整计划规定的第一期债权清偿款后以零作价将原出资人名下所有股权过户给投资人。重整计划执行完毕后，享受股东分红权等所有股东权利。

（五）执行完毕的效力

1.对债务豁免的影响

按照重整计划减免的债务，自重整计划执行完毕时起，债务人不再承担清偿责任。

2.对未申报债权的影响

破产受理前成立的债权，其债权人未能在法院公告确定的债权申报期内申报债权，也未在重整计划交付表决前补充申报的，依法在重整计划执行期间不得行使债权人的权利，在重整计划执行完毕后，可以按照重整计划规定的同类债权的清偿条件行使权利。

（六）重整计划不能执行的后果

债务人不执行或不能执行重整计划的，法院有权应管理人或者利害关系人的申请裁定终止重整计划的执行，并宣告债务人破产。

在确有证据表明债务人或投资人不具备履行重整计划的能力并可能存在使债务人财产贬损的风险时，经债权人申请，管理人可以在法院有关接管文书出具前采取临时接管措施并公告未经管理人同意的用印签约等行为无效。

1.宣告破产后投资人出资的处理

重整计划批准后，投资人的出资可能分成两部分，一是前期的履约投资保证金，二是支付续建工程款、清偿重整计划规定的债务等其他费用。对于履约保证金，如果重整计划不能执行的原因是投资人资金不足或其他履行能力方面的因素，则保证金金额范围内的款项予以没收，优先用于弥补破产费用和共益债务的资金缺口，盈余可用于清偿债权；对于投资人支出的其他费用，宣破后可按照普通债权性质对待。

2.宣破后已受偿债权的处理

根据企业破产法规定，法院裁定终止重整计划执行的，为重整计划的执行提供的担保继续有效。债权人在重整计划中作出的债权调整的承诺失去效力，债权人因执行重整计划所受的清偿有效，未受清偿的部分仍作为破产债权，但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。

三、重整计划执行的监督

（一）监督主体

在重整计划所涉及的所有社会责任履行完毕前由管理人依法进行监督。

（二）监督期限

重整计划的监督期限与重整计划执行期限相同。如确有必要，管理人可根据企业破产法第九十一条规定申请法院裁定延长重整计划执行的监督期限。

（三）监督方式及重点

管理人在重整计划执行阶段，身份由破产事务的具体推动者向监督者身份转换。除了因与债权确认等有关的破产受理前的债权债务引起的纠纷以及破产衍生诉讼，重整计划执行阶段新产生的诉讼仲裁等纠纷由债务人自行负责处理。

针对房地产项目的特性，重整计划监督期限内，债务人和投资人应按照相关的规定向管理人报告项目续建和后续销售情况、重整期间的财务状况、资产处置情况等重整计划中确定事项的执行情况。管理人要建立健全项目运营管理监

督机制，以项目资产安全、房屋建设质量为重点，主要抓好以下关键环节：

1.在债务人的社会责任未最终完成前，加强印章管理，印章由管理人派专人统一保管，管理人编制《债务人印章使用管理制度》，严格规范印章的保管和使用。

2.在债务人的社会责任未最终完成前，所有债务人的资金以管理人账户集中收支，但涉及共益债务融资和政府房地产领域资金监管政策的从其规定。如投资人存在未经管理人账户私自收取销售资金的行为，视为重整计划批准后债务人不能履行重整计划，应当承担法律责任。

3.在具备支付条件时，重整计划确定的债务由管理人督促落实支付，建立履行台账。

4.监理机构的选任应由管理人确定，同时履行建筑规范领域监理机构职责和破产程序管理人安排的职责，在监督期限内向管理人负责，随时向管理人报告工作。

5.续建工程款具有优先性，为了防止造价成本的无限扩张侵害债权人利益，管理人应聘用造价机构对续建成本进行合法合理控制。续建期间，为了防止工程建设成本无限扩张损害债权人的利益，应当由工程造价机构负责项目建设工程款的跟踪审计。审计单位对公司运行情况进行年度审计，向管理人和法院提交审计报告。工程款支付前由投资人依据工程造价报告，根据合同审核后提交管理人确认支付。提交支付工程款的审核材料为施工单位申请报告、监理公司审核报

告、工程款造价报告和合同。审核材料需要投资人指定代表签字确认。

6.管理人可聘请 2 名工程技术人员，对项目工程的质量问题进行现场监督，督导监理和造价机构工作。

7.管理人为履行监督职责聘用工作人员的费用和其他必需费用列入债务人营业成本。

（四）监督职责的终止

在符合本文件规定的“重整计划执行完毕”的条件时，债务人或投资人可以提出提前结束监督的申请。

第七章 关于投资人招募的特别安排

鉴于本案资产规模较大，为保证投资人招募的公平公正以及债权人利益的最大化，同时避免预先设定的投资人引起情绪对立影响对重整计划内容本身的研判，经反复推演，决定对修正版重整计划投资人首选主体进行空缺处理，只设置保底投资人主体，在修正版重整计划获得法院裁定批准后由管理人按以下要求公开招募：

一、公开范围

面向全国公开招募，全国范围内所有合法的主体，包括营利法人、非法人单位和自然人均可报名。

二、招募期限

招募期限不低于 15 日，以便潜在投资人有充分时间决策，本修正版重整计划获得法院裁定批准后，管理人启动招募。

三、保证金

为了提高效率，同时也是为了验证投资人实力，要求意向投资人在报名时须提交不低于人民币 3000 万元的保证金，且只接受货币资金，不接受保函和延期支付的票据。

意向投资人交纳保证金的，视为接受不低于修正版重整计划所载明的投资义务，特别是不低于债权清偿比例、金额、

清偿周期（含分段周期）。保证金交纳后，被确定为正式重整投资人时，该保证金作为履行重整计划及投资方案的履约保证金。

四、尽职调查及投资方案提交

鉴于三期停工日久，停工损失逐日增长，且前期已有多家意向投资人作过类似内容尽调，另考虑破产程序中管理人亦已委托第三方出具了相关报告，故投资人招募不单独给予尽调时间。意向投资人在交纳保证金后，应根据自身情况尽快完成尽调，并应在招募公告规定的期限内提交正式的投资方案。

报名投资人提交的投资方案不得违反修正版重整计划中相关条款，并且投资方案中投资人承诺履行的投资义务应不低于修正版重整计划所载明的条件，特别是不低于债权清偿比例、金额、清偿周期（含分段周期），否则提交的投资方案视为无效。提交有效投资方案的报名投资人可被确定为候选投资人，将参与后续的遴选程序。

五、遴选标准及程序

候选投资人为多个的，则中选投资人的评判标准原则上按照“价高者得”进行确定，并且遵从最有利于债权人的原则，确保效率优先的原则下能够兼顾公平。如多家候选投资人提交的投资方案相同的，管理人将组织相同方案候选投资人进行二次报价。

鉴于成都坤晟坤威商业管理有限公司在第四次债权人会议后，管理人公开招募重整投资人的过程中，与管理人签订了意向投资协议，并向管理人交纳了 3000 万元投资保证金。如其在本次招募期间内未书面要求撤回投资人报名的，则视为继续参与，其可以直接提交投资方案。如招募期间内无其他意向投资人报名的，管理人可以直接确定成都坤晟坤威商业管理有限公司投资人资格并向所有债权人公告。如有其他意向投资人参与报名的，在提供同等债权清偿条件的情况下，成都坤晟坤威商业管理有限公司享有优先被确定为正式投资人的资格。

经公开招募，根据遴选程序及条件确定正式投资人以及投资方案的，管理人将向法院及全体债权人进行报告。同时，管理人将相关内容在全国企业破产重整案件信息网上进行公告，管理人在全国企业破产重整案件信息网上发布相关公告视为确定投资人主体以及投资方案。投资人提交的投资方案以及该投资方案中与相关债权人达成的清偿协议都将作为本修正版重整计划的组成部分，投资人及债务人应一并严格执行，否则视为不能执行修正版重整计划。

六、信息发布渠道

管理人将在全国企业破产重整案件信息网上发布招募及确定投资人公告，并且将以“点对点”的形式同时向债权人和原投资人发送提示信息，确保信息公开透明。

第八章 其他事项说明

一、受偿资金的来源

支付破产费用、共益债务、清偿各类债权所需资金来源于重整投资人的投资款项、“润富国际”项目一期和二期未售商品房及车位处置所得、三期未开发建设用地续建后销售所得、其他资产变现以及应收账款的清收收入等。

二、受偿前的债权核查

管理人每次支付前可对连带债权进行核实，向债权人发送《债权金额确认书》，连带债权人应如实填写回函确认。连带债权人重整计划之外取得的清偿应扣减清偿金额。对于采取欺诈方式虚报冒领行为，管理人应及时向有关司法机关举报，追回超额领取的款项，追究包括刑事责任在内的一切法律责任。

三、破产费用与共益债务

（一）破产费用

根据企业破产法第四十一条的规定，破产费用包括破产案件的诉讼费用、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、聘请中介机构、报酬以及聘用工作人员的费用等。

1.案件的诉讼费用。案件的诉讼费用按《人民法院诉讼费用交纳办法》确定。

2.管理、变价和分配债务人财产的费用。管理、变价和分配债务人财产的费用主要为销售税费及运营费用。“润富国际”一至三期的销售税费和运营费用列为破产费用,该部分费用最终将按照实际发生额确定。

3.管理人执行职务的费用。

4.管理人报酬。根据企业破产法规定,破产案件应支付管理人报酬,管理人报酬列入破产费用序列支付,具体金额最终由人民法院确定。

5.聘用工作人员的费用。经法院许可并根据原重整计划和修正版重整计划的规定,管理人聘用工作人员的费用按实际发生额确定。

6.其他破产费用。其他根据法律法规或债权人会议决议的规定属于破产费用的费用,按实际发生额确定。

前述破产费用以现金方式由债务人财产随时清偿。

(二) 共益债务

根据企业破产法第四十二条的规定所发生的所有债务以及其他根据法律法规或债权人会议决议的规定属于共益债务的债务,按实际发生额确定。原重整计划执行期间新产生的职工债权按照为债务人继续营业而产生的共益债务进行清偿。

前述共益债务以现金方式由债务人财产随时清偿。

四、协助执行

重整计划执行过程中,管理人或者债务人可根据实际需要向人民法院申请予以协助。

结 语

由于受到原投资人经济实力及市场影响，原成都润富置业有限公司重整计划不能执行，但该项目仍有重整空间，润富公司的重整成功，将实现广大债权人利益最大化，能及时解决成都高新区核心区域的烂尾楼问题。因此，润富公司重整成功是债权人所需和民心所向，故管理人及时变更重整计划提交债权人会议表决，希望广大债权人能够继续全力支持润富公司重整。

重整计划未尽事宜，按企业破产法等现行政策法规执行，涉及规范性文件尚未明确的事项，由当事人各方协商处理，在重整计划的监督期限内管理人可参与引导。