

续建重整投资框架协议

甲方：北海湾春投资开发有限公司

代理人：北海湾春投资开发有限公司管理人（以下简称管理人）

地址：

负责人：

联系人：

联系电话：

乙方（重整投资人）：

统一社会信用代码：

地址：

执行合伙人：

联系人：

联系电话：

鉴于：

1、北海湾春投资开发有限公司（以下简称湾春公司）因不能清偿到期债务，2023年4月20日，北海市中级人民法院作出（2023）桂05破申3号民事裁定书，依法受理北海湾春投资开发有限公司的破产重整一案，并于2023年6月26日作出决定书，指定广西白武士重整管理有限公司担任重整期间的管理人。

2、湾春公司债权人会议于2024年1月19日审议通过了《北海湾春投资开发有限公司重整计划》，正式进入重整执行

阶段。为保障项目顺利续建，经债权人会议公开遴选，选定乙方为东盟国际商贸城项目的续建重整投资人。

根据重整投资人和管理人的磋商以及重整投资人提交的相关文件，现为明确各方权利义务，保障目标项目顺利续建完成，维护各方合法权益，依据《中华人民共和国企业破产法》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律法规，各方本着平等自愿、公平公正、诚实信用的原则，经友好协商，达成如下协议，以资共同信守。

一、项目基本情况

1、项目名称：东盟国际商贸城项目。

2、项目位置：北海市东盟国际商贸城B地块。

3. 项目相关建设规模：B地块3#、4#、5#楼总建筑面积约27623.1 m²，室外园林工程面积约4225 m²。

4. 项目剩余建设内容：B地块3#、4#、5#楼建至竣工交付状态的剩余工程，以及本协议附件《北海东盟国际商贸城B地块4#、5#楼及室外总平剩余工程工程量清单》明确列明的涉及竣工交付的相关必要配套工程，具体剩余工程内容以本协议附件《北海东盟国际商贸城B地块4#、5#楼及室外总平剩余工程工程量清单》为准。

5、项目建设情况：项目已完成部分主体工程，目前剩余B地块3#、4#、5#楼及室外园林相关配套收尾工程，需由乙方完成续建工作以实现项目竣工验收交付。

6、项目涉及的权利限制：目标项目部分未售房源存在权利限制，各方确认，将按照本协议约定办理解除相应权利限制，用于抵偿乙方工程款。

二、重整模式、续建资金来源和履约保证

（一）重整模式

乙方以垫资续建方式进行重整，乙方全额垫付剩余工程建设所需资金，完成续建工程的建设，甲方以项目未售房源及租金（即管理人在本项目收取的租金）抵偿应付工程款，无论甲方采用哪种方式，乙方应保障项目顺利完成竣工验收交付。

（二）续建金额及来源

1、乙方同意全额垫资完成目标项目剩余工程的建设，工程价款采用固定总价包干形式，包干总价以双方认可的第三方造价公司核算的本协议附件工程量清单造价为准。乙方超出本协议附件工程量清单范围施工产生的费用由乙方自行承担，甲方不予结算。该包干总价包含工程施工费、材料费、人工费、机械费、管理费、利润、规费、税金、安全文明施工费、消防验收费、检测费、资料归档费及全部垫资成本，除本协议另有约定外，不作任何调整。

2、乙方投资资金来源为自有资金或合法筹集的资金，确保资金来源合法合规，不存在任何潜在法律风险，保障项目建设资金及时到位。

3、目标项目的工程款以项目未售房源及租金进行抵偿，待工程完工结算后，双方按照本协议约定办理工抵房相关手续，以未售房源抵偿乙方的垫资工程款，如有不足支付情况，则通过甲方指定租金进行偿还。

（三）履约保证

1、乙方承诺具备相应的施工资质及资金实力，保证不将项目转包或违法分包他人，确保按照本协议约定的工期完成项

目续建工作，如因乙方转包、违法分包项目或因乙方自身原因导致工程停工累计超过 30 天，管理人有权单方解除本协议，乙方必须配合甲方无条件交接退场，并按照本协议约定追究乙方违约责任。因转包、违规分包产生的所有债务、事故、纠纷，与甲方无关，由乙方全部承担。

2、如乙方未能按照本协议约定履行垫资及施工义务，导致重整计划无法执行，则乙方需承担相应的违约责任，赔偿因此给各方造成的损失，且甲方有权选择要求乙方所有工程款按 60% 结算，或要求乙方将其对本项目的投资无偿捐赠给债权人，作为破产财产。

3、乙方应于本协议生效后 7 个工作日内，向甲方提交金额不低于合同总价款 10% 的见索即付履约保函，有效期至工程竣工验收合格且缺陷责任期满之日止；甲方有权在投资人违约时直接提取该保函，不足部分仍可继续追偿。

三、乙方主要工作内容

（一）乙方的主要工作内容

1、乙方负责东盟国际商贸城项目 B 地块 3#、4#、5# 楼及室外配套剩余工程（工程内容以附件工程量清单确定的内容为准）施工，并垫付全部工程建设所需资金，承担建设工程保修责任。

2、进场和建设周期

东盟国际商贸城项目剩余全部工程（至竣工验收备案）的总工期为【 】天，重整投资人应当在甲方及管理人共同出具书面开工令后入场，入场前需向管理人提交完整的进场施工方案及人员设备配置清单，经管理人审核确认后方可进场，自入

场之日起计算总工期。

3、建设规划设计方案

乙方按照原设计方案继续建设，交付符合国家质量标准并经竣工验收合格并取得竣工验收合格备案证明文件的建设工程，具体施工内容包括：

(1) 3#、4#、5#楼剩余工程：外墙施工电梯预留洞口封堵、电梯门套包边安装、首层大堂顶棚腻子刮白、外墙抹灰空鼓修补及涂料施工、室内入户防盗门、防火门、窗扇安装、公区吊顶铝扣板及格栅灯安装、户内卫生间剩余排水支管安装、补洞及防水施工、消防工程收尾及验收相关全部工作。

(2) 室外园林及配套剩余工程：地下室顶板防水施工、地下室顶板给排水管网施工、回填土铺设、道路硬化、沥青铺设、园林绿植种植及养护、园林配套设施安装等全部收尾工作。

(3) 配合甲方及管理人完成工程相关的验收备案、资料归档等全部辅助工作，确保工程达到法定及约定的验收交付标准。

四、乙方的投资回报

(一) 债权性质

乙方投资回报在目标项目的工抵房结算中实现。各方确认，乙方垫资的续建工程款，以目标项目未售房源及租金进行抵偿，该款项的清偿顺序符合法律法规的相关规定。

(二) 建安费用

1、乙方续建项目工程价款采用总价包干方式，总金额以双方认可的第三方造价公司核算的剩余工程造价为准。

2、工程款结算支付方式：鉴于乙方采用总价包干，因此不支付进度款，乙方完成所有工程后（即完成至竣工备案状态），甲方以未销售的房产抵偿结算工程款，所有抵房房源均由乙方建设完成达到可办证条件后进行抵付。

工抵房价格：双方协商确定为人民币 1500 元/平方米（大写：壹仟伍佰元整/平方米），税费由甲方及乙方各自承担法定税费等费用。甲方保证本合同附件《未售房源明细（含房号、面积、权属状态等）》中的房屋均无查封、无抵押、无网签、无权属争议，如有上述问题，甲方应协调解封，达到具备交付的条件。在可选房源范围（3#、4#、5#楼）内，由甲方决定拨付房源房号，甲方有权根据重整计划执行需要及工抵房处置规则选定拨付的房源房号，乙方应予以配合，不得拒绝。甲方应在确定房源后 3 日内完成锁定并配合办理后续手续。

3、工程质量保证金按照当期建设工程结算总费用的 3% 计定，由甲方在应向乙方支付的工程款中暂扣，在各期各项工程质保期届满且未出现质量问题时无息退还。

4、工程取得《建设工程竣工验收备案表》后，乙方在 30 日内提交完整的竣工结算资料。乙方提交的竣工结算资料不符合要求的，甲方有权要求乙方在 7 日内补充提交，审核期限自乙方提交完整合格的结算资料之日起重新计算；甲方在收到完整结算资料后 60 日内审核完毕并出具书面审核意见，双方就结算金额达成一致后 3 日内签订结算协议。甲方未在约定期限内出具审核意见，亦未提出书面异议的，视为认可乙方提交的结算金额，该结算金额作为最终付款依据。

五、各方权利义务

（一）甲方权利义务

1、权利

（1）有权按照人民法院裁定及本协议约定，对重整投资过程、建设施工开展情况进行监督管理，包括但不限于工程建设进度、工程款等各项费用支付监督等。

（2）有权要求对重整投资人提供与目标项目续建、建设相关的文件资料，对相关事项进行核查。

（3）在重整计划执行及建设工作开展过程中，若出现异常情况，有权及时向人民法院报告，并采取相应措施。

（4）按照相关规定收取管理人报酬。

（5）选聘监理单位，委托第三方机构对工程结算进行审定。

（6）有权要求重整投资人于每月5日前提交上月工程进度报告、资金使用明细，确保项目进展及资金流向全程可控。

2、义务

（1）勤勉尽责地履行管理人职责，监督重整计划的执行。

（2）对管理人账户以及销售监管账户进行专项管理，严格按照本协议约定及重整计划用途审批资金支付，定期向人民法院提交资金使用情况报告、重整工作进展报告。

（3）在开工令出具前5个工作日内，及时向乙方提供完备的施工图纸（含电子版）、相关合法手续及资料，完成场地移交并出具《场地移交确认单》，确保施工条件具备；协调施工现场周边关系，处理施工过程中涉及的甲方

相关债权、债务纠纷，如因甲方原因引发的第三方围堵、阻挠施工等情况，甲方应在 24 小时内出面协调解决。

(4) 按本协议约定审核工程量、结算款项，及时履行工抵房的房源锁定、解封、解押、网签、过户等义务。

(5) 配合乙方办理工程验收、备案及工抵房相关手续，提供所需全部资料，并承担各自相关费用。

(6) 负责协调处理历史遗留问题：对于已完工程的质量问题，协调原承包方承担责任；对于因历史债务导致的第三方干扰施工的情况，在 24 小时内出面协调解决，因此导致的工期延误相应顺延。

(7) 法律法规的其他义务。

(二) 乙方权利义务

1、权利

(1) 有权就目标项目续建工程的施工相关方案提出建议，涉及债权人利益的重大决策均由甲方及债权人会议或人民法院依法决定。乙方提出的施工相关方案需经甲方书面审核同意后方可实施，未经甲方书面同意不得擅自调整施工方案。

(2) 有权按照本协议约定获得投资回报，以工抵房的方式取得垫资工程款。

(3) 在乙方完成对应工程量且符合本协议约定的工抵房办理条件的前提下，有权要求甲方及管理人按本协议约定及时办理工抵房的房源锁定、解封、解押、网签、过户等手续。

2、义务

(1) 按照本协议约定的时间完成项目的建设。

(2) 负责办理目标项目续建所需的各项审批手续的协助

工作，相关的法定申请主体及主要办理职责仍为湾春公司，乙方仅提供必要的文件资料及协助服务，不承担作为法定申请主体或代为承担审批义务的责任。

(3) 负责项目竣工验收和房屋交付的配合工作，协助办理不动产权证相关的辅助工作。乙方需在工程完工后 10 个工作日内提交完整的竣工验收备案所需全部资料，逾期提交的，甲方有权暂停办理工抵房相关手续直至乙方按要求提交资料。

(4) 按照法律法规及本协议约定承担项目续建过程中产生的全部税费及相关风险。

(5) 具备相应的施工资质，组织专业的施工队伍及管理人员，严格按施工规范、图纸及本协议约定施工，确保工程质量、进度及施工安全，承担施工过程中发生的安全事故责任及相关费用。

(6) 仅对本协议约定的剩余未完成工程的施工质量、安全、进度及竣工验收承担全部责任，对已完工程与新增工程的衔接部位进行质量检查与技术处理，因衔接处理不当产生的质量问题及费用由乙方承担。

(7) 农民工工资支付约定

①乙方须严格遵守《保障农民工工资支付条例》及属地住建、人社部门相关规定，按月足额、直接足额发放农民工工资，不得拖欠、克扣、截留农民工工资。

②乙方须建立农民工实名制台账、考勤记录、工资发放明细表，实行专户代发或按月现金 / 银行卡直发，留存发放凭证备查，接受甲方、监管部门随时核查。

③乙方不得以工程款未结算、进度款未拨付、班组纠纷、内部合伙矛盾等任何理由拖欠农民工工资；若因乙方管理不善、违法分包转包、恶意推诿造成工资拖欠，全部责任及经济损失由乙方自行承担。

④若出现农民工工资拖欠投诉、稽查立案、政府部门督办情形，甲方有权直接从应付乙方工程款中代扣代发农民工工资，所扣款项及产生的诉讼费、律师费、行政罚款、维稳费用等全部由乙方承担。

⑤凡涉及农民工工资、劳务纠纷、工伤及各类劳资争议，必须先由甲乙双方现场协商、内部调解，协商不成按法定仲裁、诉讼程序合法维权，严禁组织、煽动、纵容或放任农民工采取聚众围堵项目部、甲方办公场所、政府机关、拉横幅、越级上访、集体信访、网络恶意造势等非正常维权行为。

⑥若乙方放任、纵容或牵头组织农民工到各级政府部门、甲方单位集体上访、缠访、闹访、越级信访，一经查实，视为乙方严重违约。

⑦违约责任：乙方每发生一次农民工集体上访、恶意闹访事件，乙方须向甲方支付违约金 5000 元/次，若造成项目停工、行政通报、舆情负面影响、甲方名誉及经济损失的，甲方有权另行追索全部实际损失；发生上访闹访事件后，甲方有权暂停支付所有工程进度款、尾款，直至事件妥善平息、维稳结案，期间停工损失、资金占用费全部由乙方承担；因乙方原因引发农民工上访产生的维稳费、协调费、差旅费、律师费、行政处罚金等一切费用，均由乙方无条件承担，甲方可直接从工程款中抵扣。

⑧乙方负责做好农民工日常普法及维稳疏导工作，如出现苗头性劳资纠纷，须第一时间自行化解并向甲方报备，杜绝事态扩大及上访事件发生。

(8) 法律法规及本协议约定的其他义务。

六、违约责任

1、若因乙方原因停工累计超过 30 天，或者工期逾期超过 60 日（非甲方及不可抗力原因导致），甲方有权单方解除本协议，并按照本协议约定以及建设工程施工合同约定的违约责任进行追偿，乙方需赔偿甲方因此遭受的直接损失及可预见的间接损失，并应向甲方支付相当于合同包干总价【10%】的违约金。

2、若甲方未按本协议约定提供施工图纸、手续及施工条件，或未按规定完成场地移交，或未按规定拨付工抵房房源、未按规定完成房源相关手续的，乙方应书面通知甲方限期改正，甲方在收到通知后【10】日内未予改正的，乙方有权单方解除本协议。合同解除后，双方应就已完合格工程量及对应款项按照本协议约定结算，甲方应赔偿乙方因此遭受的直接损失。

3、若甲方在收到乙方提交的完整结算资料后，未在本协议第四条第 4 款约定的期限内出具书面审核意见亦未提出书面异议的，视为认可乙方提交的结算金额，且需按结算金额的 LPR 向乙方支付逾期付款利息，自结算资料提交之日起计算。

4、乙方工程质量不符合本协议约定及相关标准的，需无偿返工整改，承担由此产生的费用及工期延误责任；若返工后仍无法达到合格标准，甲方及管理人有权解除本协议，乙方需赔偿甲方因此遭受的直接损失以及可预见的间接损失（包括但

不限于对购房人承担的违约责任等），且甲方有权要求乙方支付合同包干总价【5%】的违约金。

5、退场约定：

（1）退场触发条件：乙方出现逾期投入续建资金超过约定时限、擅自停工、擅自转让项目权益、违背项目建设规划及政府监管要求、严重违约致使项目无法正常续建等情形的，甲方有权单方通知乙方无条件退场。

（2）退场通知与时限：甲方向乙方发出书面退场通知之日起 15 个工作日内，乙方必须完成人员撤场、现场物料清点、资料移交、场地清退，不得滞留施工现场、阻挠后续续建施工。

（3）工程及资料移交：乙方需完整移交已完工程实体、施工图纸、签证资料、财务凭证、合同档案、政府报批报建文件等全部项目资料，确保工程质量合格、资料完整可溯源；若存在工程质量瑕疵、资料缺失，由乙方承担整改及补办全部费用，相应款项从结算款中直接扣除。若结算款不足以覆盖上述费用的，甲方有权向乙方追偿不足部分，或直接从乙方提交的履约保函中支取。

（4）债权债务及违约责任：乙方退场前自身产生的劳务、材料、设备、借款等全部债权债务，由乙方自行清理承担，与甲方及后续接手方无关；因乙方违约退场给项目造成工期延误、品牌损失、第三方索赔等损失的，甲方有权向乙方追偿，并可在应付结算款中直接抵扣。

（5）权益放弃：乙方完成清退及移交后，自动放弃本项目后续所有开发、建设、分红、优先受让等全部权益，不得再

以任何理由主张项目相关权利，不得干涉后续续建及销售运营工作。

(6) 退场逾期责任：乙方未按约定时限完成清退移交的，每逾期一日按 5000 元 / 日支付违约金，逾期超 30 日的，甲方有权单方接管现场、强制清场，产生的清场、保管、整改费用全部由乙方承担。

七、其他

1、本协议的签订、履行、解释及争议解决均适用中华人民共和国法律。

2、各方在履行本协议过程中发生的任何争议，应首先通过友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向北海市有管辖权的人民法院提起诉讼。

3、合同变更

凡本协议项下的任何变更、补充或修改，应由提出方书面提出变更方案并说明理由，经各方协商一致并经管理人书面同意后方可生效。对涉及重整计划内容的重大变更，应报债权人会议或人民法院备案并取得相应批准后方可实施。未经上述程序完成的任何变更均不具有法律效力。

4、通知和送达

各方确认本协议首部所列的地址、联系方式为有效送达地址。任何一方变更送达地址或联系方式，应提前七个工作日书面通知其他各方，否则因此产生的送达不当的法律后果由变更方自行承担。司法机关或仲裁机构（如有）按本地址发送的法律文书亦视为有效送达。上述地址同时作为电子邮箱送达地址。

5、保密义务

(1) 各方因履行本协议获知的与本协议或目标项目有关的商业秘密、财务资料、债权人信息、技术资料及其他未公开信息，均应予以保密，不得向任何第三方披露，除非法律、司法程序要求或经信息所有方书面同意。

(2) 保密义务自本协议签署之日起生效，并在本协议终止或解除后持续有效三年；对构成商业秘密的信息，保密期限自信息披露日起持续有效五年或至信息公开为止（以先到者为准）。

(3) 任何一方违反保密义务，应承担因此给其他方造成的全部损失并依法赔偿。保密义务不因本协议的终止或解除而解除。

6、本框架协议是各方真实意思表示，各方根据本框架协议约定，在不违反本框架协议约定的前提下，签订《建设工程施工总承包合同》等各专项合同。各专项合同约定的事项不能违反本框架协议，本框架协议未约定的事项以各专项合同约定为准。

7、本协议一式 [8] 份，重整投资人执 [2] 份，管理人执 [2] 份，债务人执 [2] 份，报送人民法院备案 [1] 份，不动产登记部门备案 [1] 份，具有同等法律效力。

8、本协议自各方法定代表人（负责人）签字并加盖公章后成立，《北海湾春投资开发有限公司重整计划（变更）》经北海市中级人民法院批准后生效。

9、本协议附件（包括但不限于施工图纸、工程量清单、

未售房源明细、场地移交确认单等) 为本协议不可分割的组成部分, 与本协议具有同等法律效力。

本协议所有附件需经甲乙双方共同签字盖章确认后方可生效, 作为本协议履行的合法依据。

甲方 (盖章): _____

法定代表人 / 授权代表人 (签字): _____

签订日期: _____年____月____日

乙方 (盖章): _____

法定代表人 / 授权代表人 (签字): _____

签订日期: _____年____月____日