

广西壮族自治区南宁市江南区人民法院

民事裁定书

(2026)桂 0105 破 2 号

申请人：南宁富鼎房地产开发有限公司管理人。

2026 年 9 月 17 日，南宁富鼎房地产开发有限公司管理人向本院提出申请，称《南宁富鼎房地产开发有限公司重整方案（草案）》已经第一次债权人会议各表决组表决通过，请求本院批准重整方案（草案）（详见附件）。

本院查明：2026 年 9 月 9 日，本院召开南宁富鼎房地产开发有限公司破产重整案第一次债权人会议，分别设置了普通债权组、优先债权组、职工债权组、税款债权组、出资人组对重整方案草案进行表决。经会议第一次表决，普通债权组出席会议的债权人 87.89%同意该草案，并且其所代表的债权额占该组债权总额的 90.04%；优先债权组出席会议的债权人全票同意该草案，并且其所代表的债权额占该组债权总额的 100%；职工债权组出席会议的债权人 87.50%同意该草案，并且其所代表的债权额占该组债权总额的 90.04%；税款债权组出席会议的债权人全票同意该草案，并且其所代表的债权额占该组债权总额的 100%；出

资人组全票同意该草案。在本次会议上，五个表决组均表决通过重整方案草案。

本院认为，管理人制作的重整方案草案，内容符合《中华人民共和国企业破产法》第八十一条的要求。同时，在第一次债权人会议上，各表决组均通过了重整方案草案。为此，管理人向本院申请批准重整计划，符合法律规定，本院予以支持。依照《中华人民共和国企业破产法》第八十六条之规定，裁定如下：

- 一、批准南宁富鼎房地产开发有限公司重整计划；
 - 二、终止南宁富鼎房地产开发有限公司重整程序。
- 本裁定为终审裁定。

审 判 长 方扬慧
审 判 员 谭小彤
审 判 员 陆佳佳



二〇二六年九月二十九日

本件与原本核对无异

书 记 员 谢文华

附件：南宁富鼎房地产开发有限公司重整计划，即：《南宁富鼎房地产开发有限公司重整方案（草案）》

附件

南宁富鼎房地产开发有限公司

重整方案（草案）

二〇二六年九月

目 录

释 义

前 言

摘 要

一、重整程序进度

二、重整期间申报债权

三、债权分组及表决安排

四、偿债能力分析

五、出资人权益调整方案

六、资产优化调整方案

七、职工债权受偿方案

八、税款债权受偿方案

九、优先债权受偿方案

（一）建设工程价款优先受偿权

（二）有财产担保债权

十、普通债权受偿方案

十一、职工安置方案

十二、共益债借款和清偿方案

十三、破产费用和共益债务

十四、辅助机构报酬及管理人报酬

第一章 富鼎公司基本情况及资产负债情况

一、债务人基本情况

二、重整基本情况

三、资产评估情况

四、债权情况

（一）债权申报情况

（二）债权审查情况

（三）职工债权调查情况

（四）未申报债权

五、偿债能力分析

第二章 出资人权益调整

一、不调整原因

（一）资产负债情况

（二）投资人意向

二、不再组织出资人组对重整方案草案重复表决

三、相关安排

（一）股权结构维持不变

（二）权利限制与治理结构重构

（三）保留事项

第三章 债权分类、调整及受偿方案

一、债权分类及调整

（一）优先债权

（二）职工债权

（三）税款债权

（四）普通债权

（五）劣后债权

二、债权受偿方案

（一）有财产担保债权

（二）建设工程价款优先债权

（三）职工债权

（四）税款债权

（五）普通债权

（六）劣后债权

（七）预计债权

（八）其他事项

三、偿债资源

（一）投资人支付的共益债借款

（二）融富中心项目销售经营产生的收入

（三）偿债资源的管理与监督

第四章 职工安置方案

第五章 共益债借款（投资）方案

一、引入重整投资人情况

二、投资方式

（一）借款期限

(二) 借款利率

(三) 付息方式

(四) 提前还款

三、共益债借款用途

(一) 项目续建

(二) 运营支出

(三) 破产费用

四、还款来源

五、还款保障

六、借款监管

七、风控措施与违约处理

第六章 经营方案

(一) 股东会权限调整

(二) 董事会 / 执行董事设置

(三) 监事设置

(四) 经营层安排

(一) 定价权

(二) 销售费用预算

第七章 表决与批准

一、重整方案的表决

(一) 表决分组

(二) 需参加表决的表决组和债权人

二、重整方案的批准

(一) 提出批准重整方案的申请

(二) 法院审查与裁定批准

三、重整方案未获批准的后果

第八章 重整方案的执行

一、执行期限

二、执行期限的延长与提前

三、执行完毕的标准

(一) 工程完工

(二) 债务清偿

(三) 权利解封

(四) 管理权移交

四、重整方案的修订与变更

第九章 重整方案执行的监督

- 一、监督主体
- 二、监督期限
- 三、监督期限的变更
 - （一）期限延长
 - （二）期限提前终止
- 四、监督期间各方职责
- 五、监督职责的终止
- 第十章 共益债务
- 一、共益债务的范围界定
 - （一）代建费用
 - （二）继续履行合同债务
 - （三）新增合同债务
 - （四）日常经营费用
 - （五）投资协议约定的共益债务
 - （六）其他法定共益债务
- 二、清偿顺序与规则
 - （一）随时清偿原则
 - （二）同等顺位平等受偿
 - （三）合同约定优先
 - （四）管理人事后审核
- 三、与共益债借款“超级优先权”的衔接
- 第十一章 破产费用
- 一、破产费用的范围
- 二、管理人报酬
- 第十二章 债权人委员会的组建
- 一、职责
- 二、组成结构
- 三、基本资格
- 四、选任程序
- 五、职责与权限
 - （一）监督权
 - （二）知情权
 - （三）建议权
 - （四）提议权
- 六、议事规则与工作机制
 - （一）会议制度

（二）表决机制

（三）保密义务

七、退出与补选机制

（一）退出情形

（二）补选

第十三章 其他事项

一、债权清偿说明

（一）富鼎公司债权清偿的说明

（二）存在关联关系的债权受偿安排

（三）第三方主体追偿权的行使

（四）转让债权的受偿安排

二、偿债资源的分配

三、偿债资源的预留及处理

四、需债权人配合事项

（一）信用修复

（二）财产限制措施的解除

（三）提供欠付债务人的票据

（四）司法协助执行事项

第十四章 总承包单位及第三方服务商的选聘

释 义

在本预重整方案（草案）中，除另有明确所指，下列词语的含义为：

简称		词语含义或全称
“富鼎公司”或“债务人”	指	南宁富鼎房地产开发有限公司
“南宁融创”	指	南宁融创基业房地产开发有限公司
“雅力富公司”	指	南宁市雅力富建设投资有限公司
“广西高院”	指	广西壮族自治区高级人民法院
“南宁中院”	指	南宁市中级人民法院
“江南法院”或“江南区法院”	指	南宁市江南区人民法院
“辰亿所”	指	广西辰亿律师事务所
“辅助机构”	指	广西辰亿律师事务所担任富鼎公司预重整阶段辅助机构
“审计机构”	指	为富鼎公司预重整案提供审计服务的永拓会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所
“造价咨询机构”	指	为富鼎公司预重整案提供造价咨询服务的建银工程造价咨询有限公司南宁分公司
“旗开评估”或“评估机构”	指	为富鼎公司预重整案提供资产评估服务的广西旗开房地产土地资产评估有限公司
“五象管委会”	指	广西南宁五象新区规划建设管理委员会
“江南区政府”	指	南宁市江南区人民政府
“信达地产”	指	广东信达地产有限公司
“广西信达”	指	中国信达资产管理股份有限公司广西壮族自治区分公司
“柳州金投”	指	柳州市金投资产经营管理有限公司

“信邕安居”或“投资人”	指	天津信邕安居投资合伙企业（有限合伙）
“重庆华硕”或“总包方”	指	重庆华硕建设有限公司
“南洋商业银行”	指	南洋商业银行（中国）有限公司南宁分行
“共益债务融资借款协议”	指	富鼎公司、天津信邕安居投资合伙企业、广西辰亿律师事务所签署的《共益债务融资借款协议》及相关协议，以及对上述协议进行的有效修改、补充或重述
“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》
“民法典”	指	自2021年1月1日起施行的《中华人民共和国民法典》
“民法典担保制度解释”	指	自2021年1月1日起施行的《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉有关担保制度的解释》（法释〔2020〕28号）
“公司法”	指	自2024年7月1日起施行的《中华人民共和国公司法》
“企业破产法司法解释（三）”	指	自2021年1月1日起施行的《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（三）》（法释〔2020〕18号）
“专项审计报告”	指	审计机构出具的《关于南宁富鼎房地产开发有限公司专项财务审计报告》（编号）
“资产评估报告”	指	评估机构出具的《南宁富鼎房地产开发有限公司破产预重整涉及全部资产市场价值评估报告》（编号）
“评估基准日”	指	评估基准日为2025年11月12日，本预重整方案涉及的由评估机构出具的相关报告的基准日均为2025年11月12日
“清算价值”	指	根据偿债能力分析报告，清算价值即为资产处于清算、抛售或快速变现等非正常市场条件下所具有的价值
“债权人”	指	符合企业破产法第四十四条规定的，对债务人持有债权的单个、部分或全部债权人

“出资人”	指	截至预重整受理日在股东名册中登记在册的股东，即南宁融创和雅力富公司
“出资人权益调整方案”	指	债务人制定并提交法院、出资人组会议及债权人会议的富鼎公司预重整方案（草案）之出资人权益调整方案
“确认债权”	指	辅助机构根据预重整期间债权人申报登记造册后，经债权人会议核查及确认的无异议债权
“暂缓确认债权”	指	已向辅助机构申报，但因涉诉涉仲裁未决、事实情况复杂以及证据材料待补充等原因，导致辅助机构尚未审查确认的债权
“预计债权”	指	暂缓确认债权以及未申报但账面有记载或可能承担清偿责任的债权
“破产费用”	指	企业破产法第四十一条规定的人民法院受理破产申请后发生的相关费用
“共益债务”	指	企业破产法第四十二条规定的人民法院受理破产申请后（截至2025年11月12日）发生的相关债务或其他应列为共益债务的负债，包括本金和利息
“有财产担保债权”	指	企业破产法第八十二条第一款第一项规定的“对债务人特定财产享有担保权的债权”或依据相关法律法规就特定财产享有优先受偿权的债权
“担保财产”	指	已设定抵押、质押担保的债务人特定财产
“职工债权”	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”
“税款债权”	指	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”
“劣后债权”	指	债权人依据生效法律文书申报迟延履行期间加倍债务利息等原因形成的债权
“普通债权”	指	企业破产法第八十二条第一款第四项规定的“普通债权”
“预重整方案草案”	指	债务人依照相关法律规定制作并提交法院及债权人会议的《南宁富鼎房地产开发有限公司预重整方案（草案）》
“预重整方案”	指	根据企业破产法的规定，获得法院裁定批准的《南宁富鼎房地产开发有限公司预重整方案》，对各方具有法律约束力
“重整方案草案”	指	富鼎公司依照相关法律规定制作并提交法院及债权人会议的《南宁富鼎房地

		产开发有限公司重整方案（草案）》
“重整方案”	指	根据企业破产法的规定，获得法院裁定批准的《南宁富鼎房地产开发有限公司重整方案》
“预重整受理日”	指	江南区法院裁定受理富鼎公司预重整案之日，即2025年11月12日
“预重整方案执行期限”	指	根据企业破产法第八十一条第五项之规定，本预重整方案中所规定的执行期限，或法院裁定延长的预重整方案执行期限
一债会	指	第一次债权人会议
二债会	指	第二次债权人会议
“重整方案执行主体”	指	根据企业破产法第八十九条的规定，重整方案由债务人负责执行
“重整方案执行监督期限”	指	根据企业破产法第八十一条第六项、第九十条的规定，重整方案中所载明的管理人监督预重整方案执行的期限，或法院裁定延长的预重整方案执行监督期限
“元、万元、亿元”	指	人民币元、万元、亿元，本预重整方案中货币单位除特别注明外，均为人民币元
“代建费用”	指	代建企业根据其其与富鼎公司签订的委托开发管理服务合同所收取的包括但不限于委托开发管理服务费及委派团队管理费等在内的代建费用
“管理人”	指	重整期间担任富鼎公司管理人的广西辰亿律师事务所
“辅助机构”	指	预重整期间担任富鼎公司预重整辅助机构的广西辰亿律师事务所

前 言

南宁富鼎房地产开发有限公司（以下简称“富鼎公司”）开发的“融富中心”（又称“金弈时代”）项目位于广西壮族自治区南宁市江南区那洪大道10号，占地约3.7万m²，总建面约17.8万m²。在建设过程中，受各类因素影响，项目融资能力缺失，陷入经营困境和债务危机，进而出现债务违约，明显丧失清偿能力，项目现场施工进度停滞不前，最终于2022年6月全面停工。已售商品房已达到交房时间，但距离完工交付尚有较大差距。富鼎公司虽已明显丧失清偿能力，但项目地理位置较好，位于那洪大道主干道，周边配套齐全，临近多个大型商业体和大型居民小区，交通便捷，靠近地铁4号线及江南客运站，项目仍具有较强的商业潜力。因此，富鼎公司作为项目开发公司仍有一定的重整价值。为全面化解富鼎公司危机，盘活现有资产和资源，推进项目复工复产以实现交房，合法保障债权人和各方利益，富鼎公司向南宁市江南区人民法院（以下简称“江南区法院”）申请预重整。在各方的积极努力下，预重整程序得到顺利推进并表决通过了《南宁富鼎房地产开发有限公司预重整方案（草案）》（以下简称“预重整方案草案”）。尔后，经富鼎公司申请，江南区法院裁定受理富鼎公司的重整申请并指定广西辰亿律师事务所担任富鼎公司管理人。2026年7月31日，江南区法院、管理人分别发布公告，通知富鼎公司债权人于2026年8月1日起至2026年8月31日期间向管理人申报债权，并定于2026年9月9日上午10时整以线上会议形式召开第一次债权人会议。管理人根据债权申报、审查情况，以高效推进重整程序，尽快实现复工续建及交付，合法保护各债权人利益为宗旨，形成了本重整方案（草案）。

富鼎公司预重整程序以及重整程序的顺利、平稳、高效推进，离不开广西南宁五象新区规划建设管理委员会、南宁市江南区人民政府的支持和指导。富鼎公司经营陷入困难后，政府相关部门第一时间成立专项工作组，多部门高效联动，主动介入项目风险化解。通过实地调研、听取业主代表意见、召开协调会等方式，全面掌握项目症结与各方诉求，不仅为富鼎公司争取了宝贵的时间窗口，更凝聚了化解风险的合力，为重整程序的推进奠定了坚实基础。

富鼎公司预重整程序的相关工作也得到了广西壮族自治区高级人民法院、南宁市中级人民法院、江南区法院的悉心指导与支持。尤其是江南区法院，对预重整到重整期间各项工作、各个环节均严格把关，在重大事项上及时给予指导，确保预重整和重整工作从一开始就沿着规范、高效的轨道推进，切实保障各方合法权益。

重整投资人不仅为复工续建提供了资金支持，其展现出的专业、务实的工作作风，对各项细节的孜孜追求更是预重整程序和重整程序持续推进的信心基础。

富鼎公司及出资人在法院及管理人监督指导下，严格遵循企业破产法及其司法解释等法律法规规定，保障重整期间企业正常运转、确保职工队伍稳定，全力配合做好各项重整相关工作。

每家（户）债权人特别是金融机构对富鼎公司重整给予了充分的理解和极大的支持，对重整工作作出了积极贡献。

截至目前，重整所需的债权审查、资产评估、偿债能力分析以及重整投资人招募等基础工作已基本完成。基于市场化、法治化的原则，在党委、政府、人民法院的指导及支持下，管理人根据企业破产法的相关规定，积极听取各债权人意见和建议，以各

中介机构的专业结论意见为数据支撑，在充分进行法律风险评估和论证、可行性预判和分析的基础上制定本重整方案。现提请债权人会议审议、表决本重整方案。为使债权人及时获得清偿并使债务人早日脱困，恳请债权人、出资人积极支持本重整方案。

摘 要

本重整方案以盘活债务人资产、保障债权人合法权益为根本目标，就相关事项作出具体安排。为便于各方准确、高效把握方案核心内容，现就方案要点说明如下（具体内容以正文为准）：

一、重整程序进度

2025年11月12日，江南区法院以（2025）桂0105破申1号对富鼎公司申请预重整一案进行备案登记。同日，江南区法院确定广西辰亿律师事务所担任富鼎公司预重整程序辅助机构。在各方的积极努力下，预重整程序得到顺利推进并表决通过了《南宁富鼎房地产开发有限公司预重整方案（草案）》。尔后，富鼎公司向江南区法院申请终结预重整程序并申请启动正式重整。

2026年5月25日，江南区法院作出（2025）桂0105破申1号裁定书，裁定受理富鼎公司的重整申请。

2026年7月30日，江南区法院作出（2026）桂0105破2号决定书，指定广西辰亿律师事务所担任富鼎公司管理人。

2026年7月31日，江南区法院发布公告，通知富鼎公司债权人于2026年8月1日起至2026年8月31日期间向管理人申报债权，并定于2026年9月9日上午10时整以线上会议形式召开第一次债权人会议。第一次债权人会议将由管理人通报重整工作进度、债权申报和审核情况，并对本方案进行表决。同期，管理人亦发布公告、通知，为债权申报和第一次债权人会议的召开提供指引。

二、重整期间申报债权

2026年7月31日，江南区法院发布债权申报通知，明确申报期限自2026年8月1日起至8月31日止。同日，管理人亦就申报具体要求发布通知。

截至申报期结束，在重整阶段共有24户债权人向管理人申报债权，申报债权总额为人民币5,989,519.34元。管理人已依法对申报债权进行审查。经审查，确认重整阶段申报债权人24家（户），申报金额共计人民币5,085,091.61元。

结合预重整期间确认的债权，管理人确认富鼎公司申报债权总额为1,021,143,992.14元。

三、债权分组及表决安排

根据《中华人民共和国企业破产法》相关规定，结合富鼎公司债权性质与清偿顺位，根据债权申报情况，本方案延续预重整方案的表决组分组，将债权人划分为优先债权组、职工债权组、税款债权组、出资人组及普通债权组五个组别。

因优先债权组、职工债权组、税款债权组、出资人组在重整阶段债权无变化，本重整方案草案内容与预重整方案无实质变更，其权益已获得保障，故依据企业破产法之规定，优先债权组、职工债权组、税款债权组、出资人组等四组债权人不参与本重整方案草案的表决。参与表决的为普通债权组。

根据企业破产法之规定，以下四类债权人参与重整方案草案的表决，即：预重整阶段已申报债权，但债权发生变化的；在预重整阶段未申报，但在重整阶段补充申报并经管理人审查确认的

债权人；预重整阶段未对预重整方案投同意票的债权人；有充分理由要求重新投票的债权人。

截至重整债权申报期结束，无预重整阶段已申报债权，但债权发生变化的债权人，亦无债权人申请要求重新投票。故，根据前述企业破产法的规定，以下两类债权人参与重整方案草案的表决：

在预重整阶段未申报，但在重整阶段补充申报并经管理人审查确认的债权人；

预重整阶段未对预重整方案投同意票的债权人。

四、偿债能力分析

根据评估报告初步数据，截至2025年11月12日，富鼎公司资产集中为存货（在产品）和监管账户剩余资金，除前述两项外，财产评估仅为21,560.39元。富鼎公司全部债权清偿比例为31%，流动比率、速动比率、资产负债率分别为43.67%、0.97%和266.43%，表明公司已资不抵债。在项目未能完工，且在建工程和项目土地已全部抵押的情况下，若以在建工程形式变现必将极大贬损其价值。因此，富鼎公司若实施破产清算，按照企业破产法规定的清偿顺序，担保财产变现所得将优先用于偿还有财产担保债权，剩余其他资产变现所得在依次支付破产费用、共益债务、职工债权、税款债权及其他优先债权后，向所有普通债权人进行分配，则预计富鼎公司在破产清算状态下普通债权的清偿率将处于极低水平。

五、出资人权益调整方案

根据富鼎公司实际，重整对出资人权益不进行调整。

六、资产优化调整方案

鉴于经资产评估，富鼎公司除已抵押的土地和在建工程外，无其他有实际价值资产，故不再对资产进行优化调整，所有现有资产均继续保留，供下一阶段经营使用。

七、职工债权受偿方案

职工债权不作调整，将由富鼎公司在重整方案得到法院裁定批准，且投资人相关投资款到账后以现金方式一次性全额清偿。

八、税款债权受偿方案

税务机关申报的税款债权金额和滞纳金金额不作调整，滞纳金列入普通债权受偿，均由富鼎公司依法按程序缴纳。

九、优先债权受偿方案

（一）建设工程价款优先受偿权。

按照重庆华硕、富鼎公司以及信邕安三方签署的《协议书》约定的内容进行受偿。主要内容为：第一，确认未付工程款金额为5545万元。第二，重庆华硕确认其对富鼎公司享有的一切债权清偿顺位无条件地劣后于为推进融富中心项目续建、维护全体债权人整体利益而依法产生的共益债务，劣后效力及于富鼎公司重整方案执行期间、执行完毕后的财产分配和破产清算期间。第三，未付金额5545万元中，富鼎公司以融富中心项目监管账户资金余额先行支付240万元，后续在满足前述关于重庆华硕债权劣后

条件下，以建设工程价款优先受偿权受偿金额为3000万元（不含从监管资金向重庆华硕支付的240万元），未优先受偿部分依法转入普通债权和劣后债权（如有）清偿。

（二）有财产担保债权

1. 有财产担保债权根据本重整方案的清偿顺位优先受偿，债权金额不作调整，足额列入有财产担保债权组。

2. 在担保债权人取得足额清偿前，担保债权人对原担保财产的抵押权继续有效，不因重整程序的启动而消灭或减损。

十、普通债权受偿方案

（一）主张继续履行购房合同并交房的购房人。富鼎公司将继续履行购房合同并推进交房。其中，未足额支付购房款的购房人，应与富鼎公司协商签订补充协议，在补足剩余房款后，富鼎公司向该部分购房者交付房屋。

（二）其他普通债权人（含主张解除购房合同并退款的购房人）。除主张继续履行购房合同并交房的购房人以外的普通债权人，按照企业破产法的规定，普通债权劣后于建设工程价款优先受偿权、有财产担保的债权、破产费用和共益债务、职工债权、税款和社会保险费债权等受偿。

十一、职工安置方案

富鼎公司清偿职工债权以及支付原有职工、其他人员等发生的薪酬、费用、成本等，采用破产重整职工安置形式，按每月10万元发放，在重整投资人支付首期投资款后次月开始发放。

在重整执行期间，富鼎公司与原有职工和其他人员合同到期、终止、解除或被认定无效的，除依法应予续签或信达地产认为有必要续签的情形外，不再续签合同。

十二、共益债借款和清偿方案

以信邕安居、富鼎公司以及管理人签订的《共益债务融资借款协议》为准。

十三、破产费用和共益债务

根据企业破产法第四十三条之规定，破产费用和共益债务由富鼎公司财产随时清偿。在重整程序期间，对于已发生以及新增的破产费用和共益债务，管理人将根据富鼎公司资金状况及财产处置进度，报请人民法院许可后予以即时支付，以保障重整程序的顺利推进。

十四、辅助机构报酬及管理人报酬

管理人报酬以最终清偿的债务人财产价值（不含担保权人优先受偿的担保物价值）为基数，按照比例分段累计计算并分期支付，最终以人民法院批复的管理人报酬方案为准。

第一章 富鼎公司基本情况及资产负债情况

一、债务人基本情况

富鼎公司于2019年9月16日在南宁市市场监督管理局经济技术开发区分局依法注册成立，住所地为南宁市国凯大道东12号锦兰公馆S2商业楼。法定代表人为陈庆云，统一社会信用代码为91450100MA5P2KQU52，经营范围包括房地产开发经营，房屋建筑工程（以上项目凭资质证经营）；物业服务（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）。富鼎公司注册资本人民币1000万元，其中雅力富公司认缴出资350万元，持股35%；成都鼎晨明房地产开发有限公司（以下简称“鼎晨明公司”）认缴出资650万元，持股65%。2019年9月19日，富鼎公司在招商银行股份有限公司南宁分行开设了基本存款账户，2019年9月20日，雅力富公司通过招商银行向富鼎公司基本存款账户转入人民币350万元，转让摘要“注册资金”。2020年4月7日，鼎晨明公司通过招商银行向富鼎公司基本存款账户转入人民币650万元，转账摘要为“投资款”。

2020年4月24日，鼎晨明公司与南宁融创签订《南宁富鼎房地产开发有限公司股权转让协议书》，约定鼎晨明公司自愿将其持有富鼎公司65%股权转让给南宁融创；南宁融创自愿认购鼎晨明公司转让的股权。同日，富鼎公司股东会作出决议，一致同意鼎晨明公司将其持有的富鼎公司65%的股权转让给南宁融创。富

鼎公司根据股东会决议修订了公司章程并完成了相关工商变更登记手续。

富鼎公司工商登记档案、南宁融创与南洋商业银行签订的《质押合同》和南宁市市场监督管理局经济技术开发区分局出具的（南）股质登记设字〔2020〕236号《股权出质设立登记通知书》等材料显示，南宁融创为其与南洋商业银行签订的《固定资产借款合同》提供担保，南宁融创将其持有的富鼎公司65%股权出质给南洋商业银行，出质日期为2020年6月11日，出质股权数额650万元。截至2026年7月1日，该笔出质登记未注销，经核查国家企业信用信息公示系统，该笔出质状态为“有效”。

2021年7月27日，鼎晨明公司办理了注销登记。

富鼎公司成立后，经营管理机构历经多次变更，经核查国家企业信用信息公示系统，当前富鼎公司法定代表人、总经理为陈庆云，董事长为支清晓，董事为覃双、陈庆云、李晓萍；监事为韦国忠、许峰。

2019年12月26日，南宁市行政审批局向富鼎公司签发了《房地产开发企业资质证书》（编号：4501A3001），资质等级为房地产开发企业二级资质，有效期至2025年11月1日，富鼎公司在有效期届满前已办理续期至2028年10月。富鼎公司当前保有房地产开发企业资质。

二、重整基本情况

2026年5月25日，江南区法院以（2025）桂0105破申1号民事裁定书，正式裁定受理富鼎公司重整申请。2026年7月30日，江南区法院指定广西辰亿律师事务所担任富鼎公司重整管理人，并发布重整公告，确定债权申报期为2026年8月1日起至2026年8月31日，并通知定于2026年9月9日上午10时，以在线会议的方式召开第一次债权人会议。同日，管理人就债权申报具体事项、期限和要求发布通知。

管理人接受指定后，严格参照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国企业破产法》及最高人民法院关于企业破产法相关司法解释的规定，勤勉忠实地推进重整工作，包括全面调查富鼎公司的基本情况、财产状况、涉诉涉执情况；继续推进对富鼎公司的财务审计、资产评估、造价鉴定等工作；向已知债权人发出债权申报通知书，对在债权申报期内依法申报的债权以及已知债权进行登记、调查和审查，并编制了债权清单。

三、资产评估情况

根据广西旗开房地产土地资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（桂旗开评报字[2026]10133号）结论，经采用清算价格法评估，在评估基准日2025年11月12日，南宁富鼎房地产开发有限公司总资产账面价值66,197.47万元，评估价值27,377.03万元，评估减值38,820.44万元，减值率58.64%；负债账面价值72,940.30万元，评估价值72,940.30万元，评估无增减值变动；

净资产账面价值-6,742.83万元，评估价值-45,563.27万元，评估减值38,820.44万元，减值率575.73%。详情见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年11月12日		金额单位：人民币万元			
项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=CIA×100%
1	流动资产	66,197.16	27,377.03	-38,820.13	-58.64%
2	非流动资产	0.31	0	-0.31	-100%
2.1	固定资产	0.31	0	-0.31	-100%
3	资产总计	66,197.47	27,377.03	-38,820.44	-58.64%
4	流动负债	62,695.42	62,695.42	0.00	0.00%
5	非流动负债	10,244.88	10,244.88	0.00	0.00%
6	负债总计	72,940.30	72,940.30	0.00	0.00%
7	净资产（所有者权益）	-6,742.83	-45,563.27	-38,820.44	-575.73%

资产评估结果分类汇总表

资产	账面价值	负债和所有者权益	账面价值
流动资产：		流动负债：	
货币资金	6,045,965.89	短期借款	
应收票据		应付票据	

应收账款		应付账款	75,224,588.02
减：坏账准备		预收款项	280,642,874.00
应收账款净额		应付职工薪酬	206,329.67
预付账款		其中：应付工资	
其他应收款	21,560.39	应付福利费	
存货	655,904,111.58	应交税费	-6,154,950.55
待摊费用		应付利息	38,429,222.19
待处理流动资产净损失		其他应付款	238,606,185.10
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
流动资产合计	661,971,637.86	流动负债合计	626,954,248.43
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		长期借款	102,448,800.00
持有到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资		专项应付款	
投资性房地产		预计负债	
固定资产	3,079.22	递延收益	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计：	102,448,800.00

生产性生物资产		负债合计	729,403,048.43
油气资产		所有者权益:	
无形资产		实收资本	10,000,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		盈余公积	
长期待摊费用		其中: 公益金	
待处理财产损益		未分配利润	-77,428,331.35
非流动资产合计	3,079.22	所有者权益合计	-67,428,331.35
资产总计:	661,974,717.08	负债及所有者权益总计	661,974,717.08

四、债权情况

(一) 债权申报情况

截至债权申报截止日(2026年8月31日),共720家(户)债权人向管理人申报债权(含预重整期间申报及重整期间申报债权),申报总金额为1,021,143,992.14元。其中:申报有财产担保债权1家(户),申报金额为135,260,750.75元;申报税款债权1家(户),申报金额为1,105,378.64元;申报建设工程价款优先债权14家(户),申报金额为122,990,320.47元;申报其他法定优先债权112家(户),申报金额461,864,934.20元;申报普通债权593家(户),申报金额为299,922,608.08元。

其中,在重整期间新增申报债权情况如下:

24家(户)购房债权人申报债权,申报债权金额5,989,519.34元。其中,从申报债权人类型上看,21家(户)申报普通债权,申报金额4,864,494.14元,2家(户)申报其他法定优先权,申报金额512,781.08元;1家(户)申报建设工程款优先受偿权,申报金额612,244.12元。从是否主张继续履行购房合同上看,19家(户)要求继续履行购房合同并交付房屋,涉及申报金额合计4,993,383.62元,5家(户)要求解除购房合同并退款,涉及申报金额合计996,135.72元。

重整债权申报期间,无债权人主张其已在预重整阶段申报的债权较预重整期间发生变化并要求变更或补充申报债权。

特别提示:因部分债权人同时持有多种性质的债权,故上述各类债权人人数简单加总后的合计数可能大于债权人总数,下同。

(二) 债权审查情况

根据企业破产法的规定,因已在预重整阶段申报债权的债权人中,重整债权申报期间,无债权人主张其已在预重整阶段申报的债权较预重整期间发生变化并要求变更或补充申报债权,故管理人对预重整方案确认的债权情况予以确认。在此基础上,管理人对重整阶段债权申报情况进行审查,具体情况如下:

在重整阶段申报的24家(户)债权人中,经过审查,对21家(户)主张普通债权的债权人申报的债权本金予以确认,合计金额4,075,696.61元。主张其他法定优先权的2家(户)债权人

以及主张工程款优先受偿权的1家（户）债权人均依据与富鼎公司签订的购房合同主张债权，所购房屋类型为“商铺”或“商业”性质商品房，故以上3家（户）债权人所申报债权类型应确认为普通债权，管理人对以上3家（户）债权人以其已付购房款为债权本金予以确认，金额合计1,009,395.00元。对该24家（户）债权人所主张的违约金均不予确认。

已确认的债权人中，主张继续履行购房合同并交房的债权人19家（户），确认债权金额为4,288,201.61元；主张解除购房合同并退款的债权人5家（户），确认债权金额796,890.00元。

综合预重整阶段和重整阶段债权审查和确认情况，形成审查结论如下：

1. 确认债权

管理人对申报债权进行审查后，初步审查确定的债权共涉及720家（户）债权人，审查确定债权总金额为777,720,735.04元。其中：有财产担保债权1家（户），债权金额为135,260,750.75元；优先债权2家（户），金额33,274,933.73元，其中，工程款优先受偿权债权1家（户），债权金额32,400,000元（已清偿2,400,000元）；税款债权1家（户），债权金额874,933.73元；普通债权710家（户），债权金额为608,978,720.89元；职工债权8人，债权金额为206,329.67元。

2. 不予确认债权

预重整阶段，因申报主体不适格、证据不足、重复申报以及已过诉讼时效等原因，辅助机构对部分债权不予确认，不予确认债权金额为10,073,251.97元。在正式重整阶段，管理人未就不予确认债权收到足以推翻前述结论的意见，在本方案中续用预重整阶段结论。

3. 劣后债权

经管理人审查，虽有债权人申报主张劣后债权，但均未能按期提供相关证明材料，管理人无法确认其劣后债权，故确认劣后债权金额为0元。

（三）职工债权调查情况

预重整阶段，辅助机构根据债务人提供材料和数据，于2026年1月27日发布《南宁富鼎房地产开发有限公司预重整案职工债权清单公示》，公示发布后，汤敏、曾威龙向管理人提交书面材料申报职工债权。经辅助机构调查，对汤敏、曾威龙的职工债权予以确认。

重整阶段职工债权无变化，管理人确认职工债权8户，债权金额为206,329.67元。

（四）未申报债权

管理人根据公司财务账簿记载和专项审计报告进行综合调查，截至2026年9月1日，仍有部分已知债权人未申报债权，主要涉及已签订购房合同的购房者、部分已与富鼎公司存在合同关系且合同未履行完毕的民事主体、富鼎公司欠缴人民法院的诉讼费等。

五、偿债能力分析

为协助债权人会议对重整方案进行科学决策与审慎表决，评估机构对模拟破产清算状态下的偿债能力进行了分析，具体如下：

截至评估基准日，若富鼎公司进入破产清算程序，在假设其全部有效资产均能以清算评估价值顺利变现的前提下，严格依照《中华人民共和国企业破产法》规定的法定清偿顺序进行分配：即担保财产变现价款优先全额清偿有财产担保债权；剩余资产变现所得在足额支付破产费用、共益债务、职工债权、税款债权及其他优先债权后，方可用于普通债权的分配。

根据资产评估报告最终结论，截至2025年11月12日，富鼎公司资产集中为存货（在产品）和监管账户剩余资金，除前述两项外，财产评估仅为21,560.39元。富鼎公司的全部债权清偿比例为31%，流动比率、速动比率、资产负债率分别为43.67%、0.97%和266.43%，表明公司已资不抵债。

评估报告显示，截至评估基准日，富鼎公司资产集中为存货（在产品）和监管账户剩余资金，除前述两项外，财产评估仅为21,560.39元。一方面，当前项目未能完工，在建工程和项目土地已全部抵押，且土地购置款对应的土地使用权清算价值受大环境影响，其清算价值与2019年刚取得时土地市场价格相比有较大回落，土地使用权评估价值大幅减值。另一方面，存货中建安工程费及其他配套费用对应的已开发部分的房屋建筑物及配套设

施价值由于已闲置3年，存在折旧，故存货中已开发部分的房屋建筑物及配套设施评估价值减值。因清算价值考虑了快速变现因素，导致评估价值减值较大。在此情况下，富鼎公司实际破产清算状态下的普通债权清偿率并不乐观，若以在建工程形式变现必将极大贬损其价值。因此，富鼎公司若实施破产清算，按照企业破产法规定的清偿顺序，担保财产变现所得将优先用于偿还有财产担保债权，剩余其他资产变现所得在依次支付破产费用、共益债务、职工债权、税款债权及其他优先债权后，向所有普通债权人进行分配，则预计富鼎公司在破产清算状态下普通债权的清偿率将处于极低水平。

需要特别指出的是，根据富鼎公司与各购房者签订的商品房买卖合同的约定，一期项目购房者所购买的是“商铺”或“商业”性质商品房，不属于《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》所规定的以居住为目的购买房屋的消费性购房者所享有的“超级优先权”之情形。因此，若富鼎公司进入破产清算程序，按照项目现状变现，各购房者所获权益将显著低于通过破产重整后续建并交付房屋所享有的权益。

基于以上原因，凸显了通过重整程序挽救企业、提升债权受偿水平的必要性。

第二章 出资人权益调整

根据富鼎公司的实际情况，预重整方案未对出资人权益进行调整，本方案亦不对出资人权益进行调整。具体说明如下：

一、不调整原因

结合审计机构出具的审计报告及评估机构出具的资产评估报告，对富鼎公司的出资人权益状况进行了全面核查与分析：

（一）资产负债情况：截至评估基准日，债务人虽已出现流动性危机并具备破产原因，但经初步测算，在引入重整投资人注入资金并完成项目续建销售后，债务人资产价值有望覆盖主要债权本息，并未出现绝对的“资不抵债导致权益完全灭失”的极端情形。

（二）投资人意向：重整投资人系基于对项目商业价值的认可而介入，其投资方案主要依赖于项目未来的销售回款，而非通过无偿获取原股东股权来实现投资回报。富鼎公司出资人均愿意在重整方案执行期间让渡公司经营管理的控制权，以推进项目交付及清偿债务。

二、不再组织出资人组对重整方案草案重复表决

虽在预重整阶段未涉及对出资人权益的调整事项，但为充分保障出资人的知情权与程序参与权，体现对出资人合法权益的尊重与保护，故在预重整阶段仍参照企业破产法第八十五条之规定，设置出资人表决组，在重整阶段仍设置出资人表决组。此举旨在确保出资人能够列席债权人会议，全面了解重整方案内容，并

就其权益相关事项行使表决权，以维护程序公正与透明，促进重整工作的顺利推进。

预重整阶段，经表决，出资人组全票通过了预重整方案草案，故在重整阶段不再组织出资人组对重整方案草案重复表决，直接采纳预重整阶段的表决结果（详见本方案第七章）。

三、相关安排

鉴于上述实际情况，为鼓励富鼎公司股东配合重整、维持公司治理结构的相对稳定、降低重整程序中的沟通成本与对抗风险，在不对富鼎公司的出资人权益进行调整的基础上，作出如下具体安排：

（一）股权结构维持不变

持股比例：重整方案执行完毕后，富鼎公司原全体股东持有的公司股权比例保持不变，不进行任何形式的缩减、让渡或清零。

股权性质：原股东持有的股权性质不因重整程序而发生改变（除法律法规另有强制性规定外）。

（二）权利限制与治理结构重构

为保障债权人利益及重整方案的顺利执行，原出资人的股东权利在重整方案执行期间将受到以下限制：

1. 经营管理权让渡：在重整方案执行完毕前，原股东会及董事会的经营决策权暂停行使。涉及公司的经营管理权事项根据富鼎公司与信达地产签订的委托开发管理服务合同以及富鼎公

司、投资人、管理人签订的《共益债务融资借款协议》约定执行。

2. 分红权限制：在重整方案规定的各类债权（包括普通债权）未按约定获得足额清偿前，原出资人不得请求分配公司利润。公司产生的所有收益应优先用于履行重整方案中的清偿义务。

3. 股权转让限制：在重整方案执行期间，原出资人不得对外转让、质押其持有的公司股权，除非受让方书面承诺承继重整方案项下的所有义务且经管理人同意。

具体事项见下文“第六章 经营方案”。

（三）保留事项

若富鼎公司在重整方案执行期间，因原出资人或其关联方的恶意行为（如隐匿财产、虚构债务、阻碍经营等）导致重整失败并转入破产清算程序的，管理人有权依据法律规定及重整方案约定，重新提议对出资人权益进行清零调整，并追究相关责任人的法律责任。

第三章 债权分类、调整及受偿方案

一、债权分类及调整

根据企业破产法的相关规定，结合债权申报与审查情况，将债权分为优先债权、职工债权、税款债权、普通债权、劣后债权五类，具体如下：

（一）优先债权

1. 建设工程价款优先受偿权

（1）重庆华硕的建设工程款将根据重庆华硕、富鼎公司以及信邕安居签订的《协议书》约定进行清偿，主要内容为：第一，重庆华硕与富鼎公司一致确认暂定结算金额（含争议索赔预估）为6500万元。富鼎公司已向重庆华硕支付955万元，未付金额为5545万元。第二，重庆华硕确认其对富鼎公司享有的一切债权（包括但不限于工程款债权、垫资款债权、违约金债权、损失赔偿请求权等），其清偿顺位自愿、无条件地劣后于以下情形：①为推进融富中心项目续建、维护全体债权人整体利益而依法产生的共益债务（包括但不限于投资人向富鼎公司提供的共益债借款本息及相关费用、委托代建方根据其于富鼎公司签订的委托开发管理服务合同所收取的包括但不限于委托开发管理服务费及委派团队管理费等在内的代建费用）；②重庆华硕承诺的劣后效力及于富鼎公司重整方案执行期间、执行完毕后的财产分配和破产清算期间。第三，未付金额5545万元中，富鼎公司以融富中心项

目监管账户资金余额先行支付240万元，后续在满足前述关于重庆华硕债权劣后条件的情况下，以建设工程价款优先受偿权受偿金额为3000万元（不含从监管资金向重庆华硕支付的240万元），未优先受偿部分依法转入普通债权和劣后债权（如有）进行清偿。富鼎公司已在进入法院正式受理富鼎公司重整申请前向重庆华硕足额支付前述240万元。

（2）需要说明的是，除重庆华硕外，尚有13家（户）债权人主张工程款优先债权，但经审查均不符合工程款优先债权之条件。主要原因如下：

第一，贵州地矿基础工程有限公司申报债权时已过诉讼时效。

第二，四川中泰联合设计股份有限公司、广西希迪埃建设集团有限公司、科顺防水科技股份有限公司、南宁市华西工程机械有限公司、广西蓝鸿建筑工程有限公司、南宁海旭物流有限公司、邓力铭、罗荣刚、谭勇琼、熊将虽主张工程款优先受偿权，但因未按期主张工程款优先受偿权、所涉债权不属于工程款优先受偿权范围等原因，故列为普通债权受偿。

2. 有财产担保债权

经管理人审查，富鼎公司有财产担保债权金额为135,260,750.75元，其中债权本金102,448,800元，利息32,811,950.75元（计至2025年11月12日），仅涉及柳州金投1户债权人。同时，富鼎公司未发现仅提供财产担保，而并非该笔

债务的主债务人、保证责任人或承担其他连带责任的债务人之情形。有财产担保债权不作调整。

（二）职工债权

如前所述，经管理人调查核实，富鼎公司职工债权总额为206,329.67元，涉及职工8名。职工债权不作调整。

（三）税款债权

截至2025年11月12日，经管理人审查，富鼎公司税款债权金额为874,933.73元，涉及1户债权人。税款债权系根据税务机关申报及资产评估报告审查确定，具体构成包括富鼎公司欠缴的增值税、企业所得税等各项税款。税款债权不作调整。

关于该笔税款债权需特别说明以下事项：

第一，税务机关申报税款债权金额为1,105,378.64元，其中税款874,933.73元，滞纳金230,444.91元。根据《最高人民法院关于税务机关就破产企业欠缴税款产生的滞纳金提起的债权确认之诉应否受理问题的批复》“依照企业破产法、税收征收管理法的有关规定，破产企业在破产案件受理前因欠缴税款产生的滞纳金属于普通破产债权”以及国家税务总局《关于税收征管若干事项的公告》（国家税务总局公告2019年第48号）第四条“（三）企业所欠税款、滞纳金、因特别纳税调整产生的利息，税务机关按照企业破产法相关规定进行申报，其中，企业所欠的滞纳金、因特别纳税调整产生的利息按照普通破产债权申报”的规定，管理人将滞纳金230,444.91元列入普通债权予以处理。

第二，就申报金额与财务数据的差异问题。税务机关申报的税款债权金额为1,105,378.64元，但该金额与评估报告中“应付税额”栏目所载数据存在不一致之情况。经管理人初步核查，上述差异可能源于以下原因：一是评估报告所依据的财务账簿数据为某一特定时点的静态数据，而税务机关申报金额可能包含了后续产生的滞纳金期间税款或补充申报事项；二是评估报告中的“应付税额”可能仅反映企业账簿记载的应交未交税额，未涵盖税务稽查或清算审核中发现的少计、漏计税款；三是部分税款项目可能因会计处理与税务认定的口径差异导致金额分歧。基于以上原因，管理人以税务机关依法申报并经管理人审查确认的金额1,105,378.64元为准，其中874,933.73元列入税款债权，滞纳金230,444.91元列入普通债权。

第三，关于税款债权不计付滞纳金的说明。对税款债权不作调整，在重整方案经人民法院裁定批准，且投资人支付投资款后，按程序足额缴纳。同时，依据企业破产法第四十六条第二款关于附利息债权停止计息的规定，以及《国家税务总局关于税收征管若干事项的公告》等相关文件精神，税款债权在预重整受理日（即2025年11月12日）后停止计收滞纳金，故重整方案明确税款债权清偿期间不计付滞纳金，以锁定债权金额、保障清偿方案的可执行性。

第四，关于税款债权的后续协调事项。税款债权关系到企业税务合规状态的恢复及后续经营资质的重塑，管理人将协助富鼎

公司在重整方案执行期间持续与主管税务机关保持沟通，协调办理税款入库、完税证明开具及税务登记状态修复等事宜，确保富鼎公司在清偿完毕后能够及时恢复正常税务信用等级，为项目后续开发销售创造良好条件。同时，若税务机关在后续审查中发现存在其他未申报或少申报的税款事项，管理人将依法另行审查处理，但不影响重整方案对已确认税款债权的清偿安排。

（四）普通债权

经管理人审查，综合预重整阶段和重整阶段审核确认的债权，已申报并得到确认的普通债权总金额为608,978,720.89元，涉及债权人710家（户）。需要说明的是：

1. 主张继续履行购房合同并要求交付房屋的购房人，涉及债权人660家（户），包括预重整阶段641家（户）及重整阶段新增19家（户），合计债权金额250,052,191.11元。其中，已足额支付购房款的债权人629户，未足额支付购房款的债权人48户。该部分债权人债权金额不作调整。

2. 申报要求退房的购房者15家（户），包括预重整阶段10家（户）及重整阶段新增5家（户），确认债权金额合计9,908,391.41元。该部分债权人债权金额不作调整。

3. 如前所述，税务机关申报的1,105,378.64元债权中，滞纳金230,444.91元列入普通债权。除将滞纳金列入普通债权外，对税务机关申报的税款债权金额和滞纳金金额不作调整。

此外，尚有2家（户）债权人申报的普通债权暂缓确认，涉及申报金额为450,303.00元。

（五）劣后债权

经管理人审查，虽有债权人申报主张劣后债权，但均未能按期提供相关证明材料，管理人无法确认其劣后债权，故确认劣后债权金额为0元。

二、债权受偿方案

参照企业破产法及相关司法解释，形成如下债权受偿方案：

（一）有财产担保债权

1. 有财产担保债权参照企业破产法的规定以及重整方案清偿顺位受偿，即其享有的有财产担保的债权仅劣后于共益债借款本息、共益债、破产费用、信达地产委托代建费用和享有工程款优先受偿权的债权受偿。

2. 参照企业破产法的规定，破产财产在优先清偿破产费用和共益债务后，有财产担保债权人就担保财产享有优先受偿的权利。有财产担保债权人以担保财产对应评估价值为标准确定优先受偿范围，未能优先受偿的部分列入普通债权组，按照普通债权受偿方案受偿。具体到本案，根据评估机构对富鼎公司的有效财产进行评估后，认定的担保财产评估价值高于有财产担保债权金额，故有财产担保债权人的债权足额列入有财产担保债权组。

3. 在担保债权人取得足额清偿前，担保债权人对原担保财产的抵押权继续有效，不因重整程序的启动而消灭或减损。重整后的公司将配合担保债权人办理抵押权的变更登记或续期手续

（如需），确保抵押权的法律效力贯穿整个续建及销售周期。同时，未经担保债权人书面同意，重整投资人及管理人在重整期间不得在该担保财产上设立新的、顺位在前的抵押权。

（二）建设工程价款优先债权

根据民法典的规定，建设工程价款优先债权人就该工程（不包括土地使用权）折价或者拍卖的价款享有优先受偿的权利。截至重整方案形成之日，管理人确认原总包方重庆华硕享有建设工程价款优先债权，并根据重庆华硕、富鼎公司和信邕安居签订的《协议书》之约定受偿，具体情况如下：

1. 重庆华硕完成的工程按照6500万元结算（含争议索赔预估），其中，富鼎公司已支付955万元，未付金额为5545万元。对于未付的5545万元，富鼎公司已在江南区法院裁定受理富鼎公司重整申请前已以融富中心项目监管账户资金余额向富鼎公司支付240万元，剩余部分，重庆华硕以建设工程价款优先受偿权受偿3000万元（不含从监管资金向重庆华硕支付的240万元），未优先受偿部分依法转入普通债权和劣后债权（如有）清偿。

2. 重庆华硕对富鼎公司享有的一切债权（包括但不限于工程款债权、垫资款债权、违约金债权、损失赔偿请求权等），其清偿顺位劣后于以下情形：①为推进融富中心项目续建、维护全体债权人整体利益而依法产生的破产费用、委托代建方代建费用、共益债务（包括但不限于投资人向富鼎公司提供的共益债借款本

息及相关费用)；②重庆华硕承诺的劣后效力及于富鼎公司重整方案执行期间、执行完毕后的财产分配和破产清算期间。

（三）职工债权

职工债权将在法院裁定批准重整方案，且重整投资人支付投资款，以及职工债权提供明确的收款账户的情况下，以现金方式向8名职工足额支付全部欠付款项206,329.67元。富鼎公司将在职工安置方案10万元/月的费用中列支该笔费用。

（四）税款债权

税务机关申报税款债权合计1,105,378.64元，其中税款本金874,933.73元在重整方案得到法院裁定批准后，由富鼎公司依法按程序全额缴纳；滞纳金230,444.91元列为普通债权，在普通债权清偿金额确定后，由富鼎公司依法按程序全额支付。

（五）普通债权

1. 对于主张继续履行购房合同并要求交付房屋的普通债权人。主张继续履行购房合同并要求交付房屋的普通债权人，包括预重整阶段641户及重整阶段新增19户，富鼎公司继续履行合同并推进交房。需要特别提示的是，第一，对于未足额缴纳购房款的债权人，应及时与富鼎公司就支付剩余购房款有关事宜进行协商，至迟不能超过房屋满足交付条件且富鼎公司通知收房后30日，否则将可能影响富鼎公司向其交付房屋。第二，在房屋满足交付条件且富鼎公司通知收房后，购房人不能再向富鼎公司主张解除购房合同。

2. 除主张继续履行购房合同并交房的购房人外的普通债权人，这类普通债权人系指前类“主张继续履行购房合同并要求交付房屋的普通债权人”以外的普通债权人，包括预重整阶段申报要求退房的购房者10户、重整阶段新增申报要求退房的购房者5户及其他普通债权人，参照企业破产法的规定，在共益债、破产费用、优先债权等优先于普通债权受偿的债权得到足额清偿后，若有剩余的，按照各普通债权人享有的债权比例受偿，即：某一户普通债权人受偿额 = (该户普通债权人确认享有的普通债权金额 / 经确认的普通债权总额) × 可实际用于清偿普通债权的财产总额。

(六) 劣后债权

如前所述，无审定的劣后债权。

(七) 预计债权

1. 暂缓确认债权

截至2026年8月31日，已向管理人申报但因实际情况复杂以及待债权人补充证据材料等原因而尚处于暂缓确认状态的债权（申报金额为450,303.00元），在暂缓确认债权原因消除后，对该部分债权予以确认。

2. 未申报债权

经管理人根据公司财务账簿记载和专项审计报告综合调查调整，截至重整方案提交债权人会议表决前尚有未申报但可能受法律保护的债权，重整方案也将为该部分债权预留偿债资源。针对在重整方案提交债权人会议表决前未进行申报但可能受法律

保护的债权，自法院裁定批准重整方案后，重整方案执行完毕前补充申报债权的，管理人可以接受申报并进行审查，但债权人在重整方案执行期间不得行使权利；在重整方案执行完毕后，由富鼎公司负责接受申报并进行审查，经依法确认后按重整方案规定的同类债权受偿方案进行清偿。对该部分债权人，自重整方案获得江南区法院裁定批准之日起3年内或至该部分债权的诉讼时效届满之日（即已过诉讼时效），未向富鼎公司主张权利的，富鼎公司不再负有清偿义务。

（八）其他事项

对于在预重整阶段及重整阶段未申报债权的购房人，在后续阶段申报债权的：

1. 若主张继续履行合同并交房，富鼎公司将继续履行购房合同并推进交房。若该购房人未足额缴纳购房款，应及时与富鼎公司协商后续付款事宜，否则富鼎公司有权按照购房合同约定及相关法律规定处置。管理人根据企业破产法第十八条之规定行使解除权的情形除外。

2. 在后续阶段，若确因融富中心项目建设资金不足，亟须补足建设资金以实现项目完工交付，管理人有权依法解除未申报债权的购房人与富鼎公司签订的购房合同。其中，优先解除未足额支付购房款的购房人的购房合同，且以支付比例（实际支付购房金额 / 合同约定购房总价）由低到高为顺位，先行解除支付比例较低者，在比例相同的情况下，优先解除实际支付金额较低者

。需解除已足额支付购房款购房人的购房合同时，先行解除合同总价较低者，在总价相同的情况下，先行解除合同签订时间在后者。

3. 因补充申报会增加管理人审查、核对、召开债权人会议核查等额外工作量，产生相应的成本。由此产生的额外费用理应由未在预重整及重整阶段申报债权的债权人自行承担，而非由全体债权人或债务人财产（即所有债权人共同利益）来负担。故对于未在预重整及重整阶段申报债权而在后续阶段申报债权的债权人，管理人将参照人民法院诉讼费用收费标准收取补充申报费用，以补充破产费用。

三、偿债资源

富鼎公司清偿各类债权所需的偿债资源将通过投资人所支付的现金价款以及富鼎公司生产经营所产生的现金流筹集。偿债资源的构成与筹措安排如下：

（一）投资人支付的共益债借款

严格按照《共益债务融资借款协议》的约定，共益债借款专项用于如下用途：

1. 融富中心项目后续开发建设，即工程复工建设后到全部竣工且验收合格达到交楼标准新产生的工程款和南宁富鼎房地产开发有限公司日常运营必要的代建费、管理费、销售费和向政府相关部门缴纳税费等支出；

2. 破产费用等其他具有法定共益债务属性的资金用途。

共益债借款如确有必要用于其他用途的，须征得投资人的事先书面同意，且管理人和债务人应确保变更后的用途不改变借款共益债务之性质。

（二）融富中心项目销售经营产生的收入

通过融富中心项目销售经营产生的收入补充项目建设资金和偿债资金。

（三）偿债资源的管理与监督

为确保偿债资源的安全、规范使用，富鼎公司在南洋商业银行设立重整监管账户并委托南洋商业银行监督管理上述资金，实行专款专用、独立核算。管理人将对偿债资源的筹集、使用情况进行持续监督，定期向投资人及江南区法院报告资金收支情况，接受投资人及法院的监督。

第四章 职工安置方案

富鼎公司原有职工(包括但不限于在启动预重整程序前已与富鼎公司签订并存续合法有效劳动合同、劳务合同关系的员工)以及其他人员(包括但不限于在启动预重整程序前已与富鼎公司签订并存续合法有效劳务派遣协议、临时用工协议,服务于富鼎公司的人员)等发生的薪酬、费用、成本等,采用破产重整职工安置形式,按每月10万元发放,在重整投资人支付首期投资款后发放该项费用。

富鼎公司应在每月5日前(遇节假日顺延至上班第一日)向管理人提交上月职工费用清单、发票、发放记录等材料。管理人应在收到富鼎公司全部材料后10日内审核完毕并发起付款程序。

富鼎公司应在职工安置方案确定的10万元/月的费用中列支清偿职工债权的费用。

在重整执行期间,富鼎公司与原有职工和其他人员合同到期、终止、解除或被认定无效的,除依法应予续签或信达地产认为有必要续签的情形外,不再续签合同。

职工安置资金自重整方案草案得到法院批准后次月开始发放,至重整计划执行完毕当月止,最长发放期为36个月。

本章所涉职工安置费用与本方案第六章经营方案中项目管理团队管理费相互独立,分别计算。

第五章 共益债借款（投资）方案

一、引入重整投资人情况

在预重整期间，天津信邕安居投资合伙企业（有限合伙）向辅助机构提交了明确的共益债借款（投资）方案。经审查，辅助机构认为信邕安居提交的方案具有高度可行性，能够有效化解富鼎公司困境，为融富中心项目注入所需资金，推动复工复产并实现项目交付，决定引入信邕安居为融富中心项目投资入。当前，信邕安居、富鼎公司和管理人即将签署《共益债务融资借款协议》。

天津信邕安居投资合伙企业（有限合伙）成立于2025年12月25日，注册资本20,010万元。注册地位于天津自贸试验区（空港经济区）中心大道华盈大厦318房间（纳百川（天津）商务秘书有限公司托管第805号），执行事务合伙人为北京信睿通科技有限公司，委派代表为李萍。合伙人分别为中国信达资产管理股份有限公司广西壮族自治区分公司（LP），持有74.96252%份额；广州佳明建设工程有限公司（LP），持有24.98751%份额；北京信睿通科技有限公司（GP），持有0.04998%份额。经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；创业投资（限投资未上市企业）。

二、投资方式

根据信邕安居、富鼎公司和管理人正式签署的《共益债务融资借款协议》约定，信邕安居作为投资人，通过破产重整程序向富鼎公司提供累计不超过人民币20,000万元（大写：贰亿元整）共益债务借款，该借款分笔申请提款、分笔发放。借款本金及利息、违约金等均认定为企业破产法规定的共益债务，享有法定优先清偿权。具体为：

（一）借款期限

自每笔借款实际放款之日起计算，至投资人投资期届满之日（即首笔借款发放之日起第3年）止。每笔借款到期日不得晚于投资期届满日。

（二）借款利率

借款年利率8%，按日计息（公式：每笔贷款利息 = 每笔借款本金余额 × 实际占用天数 × 8% ÷ 360）。利息不因破产重整、清算或其他情况停止计息。

（三）付息方式

1. 自首笔借款放款之日起第12个月底支付第一次利息；后续每6个月支付一次利息。

2. 借款期限届满或提前到期时，一次性归还剩余本金及所有未付利息。

（四）提前还款

富鼎公司可随时申请提前还款，偿还本金时需结清相应利息，还款后仍享有继续提用未提额度的权利。

三、共益债借款用途

共益债借款专项用于以下用途：

（一）项目续建：融富中心项目复工建设至竣工验收达到交付标准所需的新增工程款；

（二）运营支出：项目公司日常运营必要的代建费、管理费、销售费及税费；

（三）破产费用：包含破产费用等其他符合法定共益债务属性的支出。

特别说明：资金用途变更需征得投资人书面同意，且不得改变共益债务性质。

四、还款来源

融富中心项目销售和运营收入。

五、还款保障

为增加投资人投资信心，保障共益债务借款资金安全，经有财产担保债权人、建设工程价款优先权人同意，赋予投资人对共益债务借款本息享有“超级优先权”，具体为：

（一）投资人共益债本息优先于工程款债权、有财产担保债权等获得清偿；

（二）在共益债本息未全部退出前，除随时清偿的破产费用外，其他债权（含担保债权、工程款债权、现金分配的普通债权）不进行分配；

（三）即使重整失败转为破产清算，共益债仍维持原清偿顺位的优先性。

（四）劣后安排：现有担保债权人（柳州市金投资产经营管理有限公司）和项目总包方（重庆华硕建设有限公司）应出具同意函（或具有同等内容文书）并在重整方案中表决同意，确认其债权劣后于本次共益债借款清偿。

六、借款监管

1. 为严格控制资金之使用，投资人的所有借款均汇入专项账户并接受投资人和管理人的全面监管，同时委托设立专项账户的银行对专项账户进行收支监管。富鼎公司及其股东有权查阅财务账册。

2. 管理人应严格依照企业破产法及其司法解释的规定及投资人与富鼎公司签订的共益债借款协议之约定，全面监管所发放的所有借款之使用，审核债务人对资金使用的实际需求以及借款是否专用于本协议约定的用途。

3. 管理人应严格依照企业破产法及其司法解释的规定及投资人与富鼎公司签订的《共益债务融资借款协议》之约定，对本协议项下的共益债务借款进行清偿。

七、风控措施与违约处理

1. 资产处置权：若借款到期销售回款不足，投资人有权要求管理人对剩余未售资产进行评估并公开拍卖。拍卖底价逐轮下浮（不超过10%），直至成交。最后一轮拍卖底价 = 评估基准日共益债本金余额 + 利息余额，如仍然流拍，投资人有权以最后一轮流拍底价接受抵债。

2. 违约责任：若发生共益债本金或利息逾期，借款利率上浮30%至10.40%/年，并追溯调整所有未偿还本金的利息；若富鼎公司30日内纠正违约，投资人可选择回调利率。

3. 章证照监管：富鼎公司所有公司公章、财务章、合同章、法人章等印章以及各类证照由操盘代建方信达地产（详见第六章 经营方案）单独监管。

八、特别说明

第一、重整方案中共益债借款（投资）方案与业经各表决组一致表决通过的预重整方案中所涉“共益债借款（投资）方案”内容实质一致，系直接沿用。

第二、涉及共益债务融资借款有关约定和安排，以信邕安居与富鼎公司签订的《共益债务融资借款协议》以及法院批准的重整方案为准。

第六章 经营方案

一、 经营模式：委托开发管理（代建）

为确保项目顺利续建及交付，降低经营成本和提高工作效能，在原总包方重庆华硕退出富鼎项目的情况下，富鼎公司将引入广东信达地产有限公司作为操盘代建方，签署《委托开发管理服务合同》，实行全流程委托开发管理。

二、 公司治理与组织架构调整

富鼎公司股东同意，自重整方案获债权人会议通过并获法院裁定通过之日起，将富鼎公司的经营管理权全面授予投资人行使，具体如下：

（一）股东会权限调整

1. 为提高工作效率，富鼎公司股东授权投资人独立行使股东权利，包括但不限于：

- （1） 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （2） 决定公司增加或减少注册资本；
- （3） 决定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案

；

- （4） 决定修改公司章程；
- （5） 其他依法应由股东决议的事项。

2. 在委托开发管理期间，股东自身不再以任何形式主张股东权利。

（二）董事会 / 执行董事设置

1. 公司不设董事会，由投资人委派1名执行董事；
2. 执行董事负责审批年度预决算方案、制订公司利润分配方案和弥补亏损方案、决定项目总体开发运营计划、决定内部管理机构设置、制定基本管理制度及权责手册、决定公司年度经营计划、决定重大成本变更（超5%）事项、决定触发销售降价权时销售降价等重大事项、决定超过预算的管理费用及销售费用事项、决定聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所；
3. 共益债本息清偿完毕后，由管理人根据重整方案更换执行董事。

（三）监事设置

富鼎公司不设监事会，由信达地产委派1名监事。

（四）经营层安排

1. 总经理（经理）：由信达地产委派，并担任公司法定代表人，全面负责组织实施工作；
2. 业务条线：工程、财务、设计、成本、招采、营销等核心条线经理均由信达地产委派并主导管理；
3. 股东代表：股东可委派副经理或协助人员，但不参与任何审批和决策。

三、项目开发与管理计划

（一）管理范围：涵盖前期规划、设计管理、成本管理、招采管理、工程管理、营销管理、竣工验收及交付、客户服务等全周期。

（二）管理目标：

质量：符合国家验收规范及信达地产品质标准；

工期：以实际建设需要为准；

成本：执行目标成本管理，超额5%以上需执行董事审批；

安全：无重大伤亡事故，符合当地安全文明工地标准。

四、 营销与销售策略

（一）定价权

1. 开盘前，信达地产有权根据市场实际情况确定开盘售价；

2. 销售期间，若连续3个月累计销售套数低于80套或经预测需降价，执行董事有权启动降价机制。具体降价机制为：

（1）以当前周期售价为基准，每个周期累计降价幅度不超过10%；

（2）若需超过10%，需由管理人依据信达地产建议报告作出决定；

（3）如调整后仍不达标，可在新基准价基础上继续适用该机制。

（二）销售费用预算

按项目剩余未售含税销售额的5%据实列支，超预算需执行董事审批。

五、 费用预算与支付

（一）项目开发管理费：按剩余未售含税销售额的1%预算，据实列支（含办公、人工、差旅等），超预算需执行董事审批。

（二） 项目管理团队管理费：按剩余未售含税销售额的1%包干使用，用于支付信达地产委派团队薪酬。

（三） 委托开发管理服务费：

1. 按项目剩余未售含税销售额的3%收取；

2. 支付方式：二期首份预售证取得前，按季度支付（75万元/季）；取得后，每半年支付一次（按累计销售额3%结算差额）。

3. 费用性质：上述管理费及服务费均列为共益债务，优先受偿。

六、 退出机制

信达地产代建服务期限持续至以下最晚日期止：

1. 共益债本息偿付完毕之日；
2. 代建费足额收取之日；
3. 项目整体交付完成后第30日。

七、 风险控制与监管

（一） 印章证照管理：所有印章、证照由信达地产单独监管，使用时需凭审批单并对用章情况登记造册。

（二） 资金监管：富鼎公司所有银行账户实施单独监管，确保资金专款专用，回款进入监管账户。

（三） 审批权限：重大事项（如年度预算、总体计划、成本超支、降价超幅等）需报执行董事审批，其余事项由信达地产管理团队自主决策。

（四）信息披露与报告机制：管理人须在每月15日前，通过阿里破产管理平台披露截至上月最后一日的项目进展、财务执行情况，并根据需要适时说明项目重大事项。信达地产应予以配合。

特别说明：涉及委托开发管理（代建）有关约定和安排，以信达地产、富鼎公司签订的委托开发管理服务合同以及法院批准的重整方案为准。

第七章 表决与批准

一、重整方案的表决

（一）表决分组

根据《中华人民共和国企业破产法》相关规定，结合富鼎公司债权性质与清偿顺位以及债权申报情况，本方案延续预重整方案的表决组分组，将债权人划分为优先债权组、职工债权组、税款债权组、出资人组和普通债权组五个组别。

（二）需参加表决的表决组和债权人

1. **参与表决的为普通债权组。**预重整阶段优先债权组、职工债权组、税款债权组、出资人组已经全票表决通过预重整方案。截至2026年8月31日重整阶段债权申报结束，仅普通债权组有新增申报债权，而优先债权组、职工债权组、税款债权组、出资人组在重整阶段无增加申报债权人或债权。基于本重整方案草案未对预重整方案进行实质性变更，不实质影响优先债权组、职工债权组、税款债权组、出资人组之权利义务，其权益已获得保障。故根据《南宁市中级人民法院关于印发〈企业预重整工作指引（试行）〉的通知》（南中法网传〔2022〕49号）第十九条“预重整期间已经表决通过的重组协议，与重整程序中的重整计划草案内容一致的，债权人、出资人等利害关系人对重组协议的同意意见，视为对重整程序中重整计划草案的同意意见”之规定，不再组织优

先债权组、职工债权组、税款债权组、出资人组对重整方案进行重复表决。

2. 参与表决的债权人。根据企业破产法第八十四条之规定，本重整方案草案由出席会议的普通债权组中的以下债权人进行表决：

（1）在预重整阶段已申报债权，但债权发生变化的；

（2）在预重整阶段未申报，但在重整阶段补充申报并经管理人审查确认的债权人。

（3）预重整阶段未对预重整方案草案投同意票的债权人。

（4）其他有充分理由要求重新进行投票的债权人。

上述四类债权人的权益将直接受本重整方案草案影响，故依法赋予其表决权。

在预重整阶段已申报债权，且债权未发生转让、变更或补充申报的债权人，且已对预重整方案草案投同意票的债权人，视为已对预重整方案中对应清偿安排作出表决，其表决结果延续适用于本重整方案草案，无需重复表决。

二、重整方案的批准

（一）提出批准重整方案的申请

重整方案获表决通过后，管理人将依法向江南区法院提出批准重整方案的申请。

（二）法院审查与裁定批准

重整方案参照企业破产法第八十四条至第八十七条的相关规定，由各表决组通过后向江南区法院申请裁定批准。江南区法

院收到管理人提交的批准重整方案申请后，将依法对重整方案的表决程序、方案的合法性、可行性及债权人利益保护等方面进行全面审查。经审查认为重整方案符合《中华人民共和国企业破产法》相关规定，表决程序合法、内容不违反法律强制性规定且公平对待各债权组的，法院将依法裁定批准重整方案，并终止重整程序。法院裁定批准后，重整方案即发生法律效力。

三、重整方案未获批准的后果

重整方案未获得通过且未依照企业破产法第八十七条的规定获得江南区法院批准，或者重整方案未获得江南区法院批准的，江南区法院将裁定终止重整程序，并宣告富鼎公司破产。

根据重整投资协议签署情况，在重整方案未获法院裁定批准的情况下，投资人有权解除重整投资协议。因此，在富鼎公司重整方案获表决通过但未获法院裁定批准的情况下，管理人将在投资人解除重整投资协议后，重新招募遴选投资人，并视情况修订重整方案。但根据富鼎公司资产负债等重整基本情况，预计二次招募投资人的难度极大，成功招募的概率极低，届时富鼎公司可能面临破产清算的风险。

第八章 重整方案的执行

根据企业破产法第八十九条的规定，重整方案由债务人负责执行。出资人及其实际控制人、重整投资人、债权人等相关主体应按照重整方案的内容与债务人配合执行，维护债权人等相关方的合法权益。

一、执行期限

重整方案的执行期限为自江南区法院裁定批准重整方案之日起48个月。在此期间内，富鼎公司及相关各方应严格依照重整方案的内容清偿共益债借款和各类债权，并随时支付破产费用及共益债务。

二、执行期限的延长与提前

如非债务人自身原因，致使重整方案无法在上述期限内执行完毕，富鼎公司应于执行期届满15日内，向江南区法院提交延长重整方案执行期限的申请，并根据江南区法院批准的执行期限继续执行。

重整方案提前执行完毕的，执行期限在执行完毕之日到期。

三、执行完毕的标准

重整方案自下列条件全部满足之日起，即可视为重整方案执行结果的重大不确定性因素已经消除，重整方案执行完毕：

（一）工程完工：富鼎项目规划工程均已取得《建设工程竣工验收备案证明》，并完成房屋首次登记（大证），具备向购房人交付及办理分户产权证的条件；

（二）债务清偿：

（1）职工债权、税款债权及优先受偿的工程款债权已全额清偿或依法提存；

（2）有财产担保债权已按方案获得清偿、抵债房产已完成过户或留债协议已签署生效；

（3）普通债权的现金分配部分已分配完毕，非现金分配部分的权利转移手续已完成；

（4）诉讼未决债权及未领受分配额已依法提存；

（三）权利解封：债务人财产上的查封、冻结措施已解除，资产权利负担清理完毕（除重整计划保留的担保外）；

（四）管理权移交：管理人已向债务人（或新投资人控制的管理团队）移交全部印章、证照、账册及资产控制权。

自上述条件全部成就之日起30个工作日内，管理人应向人民法院提交《重整计划执行监督报告》，申请裁定确认重整计划执行完毕。

四、重整方案的修订与变更

重整方案执行过程中，因出现国家政策调整、法律修改等在重整方案制定阶段不能合理预见的特殊情况，导致重整方案无法执行的，债务人或管理人可以向江南区法院申请变更。债权人会议决议同意变更重整方案的，债务人或管理人将自决议通过之日起十日内提请法院批准。债权人会议决议不同意或者人民法院不批准变更申请的，人民法院经管理人或利害关系人请求，应当裁定终止重整方案的执行，并宣告债务人破产。

江南区法院经审查裁定批准变更重整方案的，债务人应当自法院裁定之日起在法定期限内提出新的重整方案。变更后的重整方案应提交给因重整方案变更而遭受不利影响的债权人组和出资人组进行表决。表决、申请法院批准以及法院裁定批准变更后的重整方案的程序与原重整方案的程序相同。

重整方案存在以下技术性错漏、偏差的，由管理人及时予以更正：（1）明显的笔误、打印错误、计算错误或数字大小写不一致；（2）前后条款表述存在非实质性的歧义或矛盾；（3）引用的名称、地点、名词、法律法规、标准或文件名称存在不影响实质内容的偏差。

第九章 重整方案执行的监督

一、监督主体

依据《中华人民共和国企业破产法》第九十条之规定，自人民法院裁定批准重整方案之日起，在重整方案规定的监督期内，由管理人依法对信达地产、富鼎公司执行重整方案的情况进行监督。信达地产、富鼎公司应接受管理人的监督，并如实报告执行情况。

二、监督期限

重整方案的监督期与重整方案的执行期保持一致。监督期自江南区法院作出批准重整方案的裁定之日起计算，至重整方案执行完毕或监督期届满之日止。

三、监督期限的变更

（一）期限延长：若在监督期内，因客观情况变化导致重整方案无法在原定期限内执行完毕，确需延长监督期的，管理人应当向江南区法院提交延长监督期的申请。经人民法院裁定准许后，管理人将在批准的延长期限内继续履行监督职责。

（二）期限提前终止：若债务人在监督期届满前提前执行完毕重整方案，则监督期随之提前终止。管理人应当在确认执行完毕后，及时向人民法院提交监督报告。

四、监督期间各方职责

（一）债务人义务：

债务人应当严格执行重整方案，并接受管理人的全程监督。

债务人应建立定期报告制度，及时向管理人报告重整方案的执行进度、公司财务状况、资金流向等重大事项。

对于涉及重大资产处置、重大经营决策、对外担保或新增大额债务等可能影响债权人利益的事项，债务人须事先向管理人报告，并经管理人审核或债权人会议（如有授权）同意后方可实施。

债务人应积极配合管理人的核查工作，提供必要的财务账册、合同文件及相关资料，不得隐瞒、伪造或销毁证据。

（二）管理人职责：

管理人有权查阅债务人的财务账簿、业务文件，调查债务人的财产状况及重整方案执行情况。

管理人发现债务人有违反重整方案、损害债权人利益行为的，有权要求债务人纠正；情节严重的，应及时向江南区法院报告。

五、监督职责的终止

监督期届满，或者债务人提前执行完毕重整方案的，管理人应当向江南区法院提交《重整方案执行监督报告》。自监督报告提交之日起，管理人的监督职责正式终止。若重整方案执行完毕，管理人将同时提请人民法院裁定终结重整程序。

第十章 共益债务

除根据《共益债务融资借款协议》及本方案对共益债借款本息所享有的“超级优先权”的约定外，富鼎公司重整期间所产生的共益债务，由富鼎公司按照企业破产法相关规定及合同约定随时清偿。具体清偿安排如下：

一、共益债务的范围界定

除共益债借款本息外，富鼎公司重整期间产生的共益债务主要包括但不限于以下类别：

（一）代建费用：根据富鼎公司与信达地产签订的委托开发管理服务合同所收取的代建费用。

（二）继续履行合同债务：重整前已成立但尚未履行完毕的合同，经管理人决定继续履行后产生的债务，包括工程款、材料款、设备款等；

（三）新增合同债务：重整期间为重整程序需要以及项目续建需要而补充签署或另行签署的施工合同、采购合同、咨询服务合同等产生的债务；

（四）日常经营费用：重整期间发生的水电费、物业管理费、安保费用、办公费用等维持公司基本运营的必要支出；

（五）投资协议约定的共益债务：

1. 为确保共益债借款得到有效监管，在南洋商业银行开设监管账户所支付的监管费用；

2. 其他根据合伙企业、富鼎公司以及管理人签署的《共益债务融资借款协议》，明确约定为共益债务性质的管理费、服务费及其他款项；

（六）其他法定共益债务：因上述情形衍生的税费、违约金、损害赔偿金等。

鉴于本方案已就富鼎公司原有职工的安置专门安排职工安置方案，同时，富鼎公司与信达地产拟签订的委托代建协议将专门就代建费用作特别约定，故重整期间职工薪酬及社保费用不作为共益债务处理。

二、清偿顺序与规则

（一）随时清偿原则：共益债务不适用破产程序中的统一清偿安排，由富鼎公司根据债务到期情况及资金状况随时清偿，无需等待债权申报或债权人会议表决；

（二）同等顺位平等受偿：除共益债借款享有“超级优先权”外，其他共益债务处于同一清偿顺位，按比例平等受偿；

（三）合同约定优先：对于附有明确付款期限和条件的共益债务，优先按照合同约定履行；合同未约定或约定不明的，参照交易习惯及公平原则确定；

（四）管理人事后审核：单笔金额超过100万元的共益债务清偿，须经管理人审核。为提高清偿效率，富鼎公司应在每月10日前将上月共益债务清偿情况书面报告管理人，管理人在收到书面报告后5个工作日内对债务真实性、金额准确性及清偿必要性

进行审核，发现存在问题的，应及时要求富鼎公司整改。富鼎公司收到整改通知后，应在10个工作日内完成整改。

三、与共益债借款“超级优先权”的衔接

共益债本息未全部退出之前，除需随时清偿的破产费用以及重整期间产生的共益债务外，其他债权人的债权不进行分配。若因资金不足导致其他共益债务无法足额清偿的，按照各债权比例进行分配，但不得影响共益债借款的优先受偿地位。共益债在转为清算程序后，仍具有原清偿顺位有限性，其超级优先权维持不变。

第十一章 破产费用

一、破产费用的范围

富鼎公司破产费用包括但不限于案件受理费、管理人报酬、管理人执行职务的费用、聘请中介机构的费用、资产处置或过户税费等因破产事务所发生的费用。破产费用按照以下规则支出：

1. 案件受理费、聘请中介机构的费用，在重整方案执行期间按照《诉讼费用交纳办法》和相关合同约定的金额，通过重整监管账户随时支付。

2. 管理人执行职务的费用及其他破产费用根据重整方案执行实际情况通过重整监管账户随时支付。

管理人报酬通过重整监管账户分期向管理人支付。

二、管理人报酬

（一）管理人报酬以最终清偿的债务人财产价值（不含担保权人优先受偿的担保物价值）为基数，根据《最高人民法院关于审理企业破产案件确定管理人报酬的规定》（法释〔2007〕9号）之规定，按照比例分段累计计算（计算标准详见以下《管理人报酬分段累计计算表》）并分期支付（支付节点和比例见《管理人报酬支付节点表》）。

管理人报酬分段累计计算表

区间	计算比例
不超过一百万元（含本数，下同）部分	按照12%计算

超过一百万元至五百万元的部分	按照10%计算
超过五百万元至一千万元的部分	按照8%计算
超过一千万元至五千万的部分	按照6%计算
超过五千万至一亿元的部分	按照3%计算
超过一亿元至五亿元的部分	按照1%计算
超过五亿元的部分	按照0.5%计算

管理人报酬支付节点表

支付节点	管理人报酬金额
人民法院裁定批准重整方案且第一笔投资款到位	支付核定报酬总额的 30 %
项目一期取得开工许可	支付核定报酬总额的20%
项目一期提交竣工验收报告	支付核定报酬总额的20%
项目二期取得开工许可	支付核定报酬总额的10%
项目二期提交竣工验收报告	支付核定报酬总额的10%
重整方案执行完毕	支付核定报酬总额的10%

(三)管理人报酬最终以人民法院批复的管理人报酬方案为准。

第十二章 债权人委员会的组建

为保障重整期间全体债权人及利害关系人的合法权益，强化对债务人财产管理及重整工作的监督，提高重整协商效率，依据《中华人民共和国企业破产法》及相关司法解释的精神，在本案进入正式重整后将设立债权人委员会（以下简称“债委会”）。

一、职责

债委会是代表债权人会议行使监督权、建议权及协调权的常设议事监督机构，对全体债权人负责。

二、组成结构

（一）根据本案房地产企业的特殊性及其债权结构，债委会由7名代表组成。为确保各方利益得到充分表达，代表构成如下：

（一）担保债权人代表（1名）：由持有债务人特定财产享有担保权的债权人柳州金投推选的代表担任。

（二）职工债权代表（1名）：由职工债权人推选的代表担任。

（三）购房者代表（2名）：由购房债权人自荐报名后，由全体购房人在线投票，有效票前两名担任。

（四）出资人代表（1名）：由债务人现有出资人（股东）推选产生。

（五）行政类债权代表（1名）：在持有政府规费、税款的债权人中推选产生。

（六）其他债权人代表（1名）：除前述职工代表、购房人代表、出资人代表外，其他债权人均可自荐报名，经有投票权的债权人对候选人进行投票选举后，由有效票前两名担任。

（七）主席人选：债委会设主席，由人民法院从债委会成员中指定，或由债委会成员选举产生并报人民法院认可。

（二）若某一类无债权人自荐报名并导致债委会人数为双数的，由管理人指定债权人担任。

三、基本资格

债委会代表应当具备以下条件：

（一）债权有效性：已依法向管理人申报债权，且债权经管理人审查确认。

（二）民事行为能力：自然人应具有完全民事行为能力，无不良征信记录或刑事处罚记录、未被列入全国法院失信被执行人名单、未被采取限制消费措施。法人或非法人机构应非失信被执行人、未被列入全国法院失信被执行人名单，未被市场监督管理部门列入经营异常名录或严重违法失信企业名单。

（三）履职意愿与能力：自愿无偿服务，具有责任感、正义感及履职所需的时间精力；在债权人中具有代表性或影响力。

（四）独立性：与债务人、管理人无利害关系（如非债务人高管、未涉及未了结诉讼等）。

（五）合规性：遵纪守法，无违法犯罪记录，未受过刑事处罚、治安处罚。

四、选任程序

（一）提名：在管理人发出设立债委会通知后，各债权组（担保债权组、职工组、购房债权组）及出资人组通过自荐或推荐方式产生候选人。

（二）表决：候选人名单提交第一次债权人会议，经各表决组通过网络投票表决通过后正式当选。

（三）确认：选任结果报受理重整的人民法院书面决定认可。

五、职责与权限

债委会在重整期间行使下列职权：

（一）监督权：监督债务人财产的管理、处分及营业事务的执行；监督管理人履职情况，审查管理人的费用支出。

（二）知情权：有权要求管理人或债务人就重整期间的重大事项作出说明或提供相关文件。

（三）建议权：对重整方案提出修改建议，特别是涉及购房者权益保障、职工安置及担保债权清偿方案的内容。

（四）提议权：提议召开债权人会议，协调各利益主体之间的分歧，推动重整方案的形成。

六、议事规则与工作机制

（一）会议制度：经主席或三分之一以上成员提议，可召开债委会会议，为节约成本，提高效率，会议原则采用线上会议形式。

（二）表决机制：债委会决议须经全体成员过半数通过方为有效。对于重大事项的监督意见，应形成书面决议并报送人民法院及管理人。

（三）保密义务：债委会成员对履职过程中知悉的商业秘密、债权人隐私及未公开的重整信息负有严格保密义务。

七、退出与补选机制

（一）退出情形：债委会成员出现辞职、丧失行为能力、因利益冲突需回避或被所在群体罢免等情形时，其资格自动终止。

（二）补选：成员资格终止后，由原推选组别（如担保债权组、职工组等）在5个工作日内补选新任成员，并报人民法院备案。

债委会组建有关事宜以进入正式重整后，管理人发布的通知为准。

第十三章 其他事项

一、债权清偿说明

（一）富鼎公司债权清偿的说明

1. 富鼎公司债权人依照重整方案受偿后，富鼎公司对剩余未获清偿的债权不再承担清偿责任。债权人就已获现金清偿或抵偿的金额不再享有向其他连带债务人、担保人等债务主体主张清偿的权利。

2. 根据企业破产法第九十二条第三款等相关规定，债权人在富鼎公司外存在主债务人、担保人或其他承担清偿责任债务人的，债权人对该等债务人所享有的权利不受重整方案的影响，相关债权人可选择在富鼎公司或其他债务主体处受偿，受偿总额以该债权总金额为限。

3. 债权人与富鼎公司另行达成清偿协议且不损害其他债权人利益的，可视为债权人已按重整方案的规定获得清偿。

4. 债权人之间可以达成不损害其他债权人利益的协议。

（二）存在关联关系的债权受偿安排

1. 对于富鼎公司作为保证人为保留或非保留公司提供保证的债务，若主债务人自己为该笔债务提供了财产担保的，除另有约定外，债权人应当首先就该担保财产实现其担保物权。在债权人行使上述担保物权后，仍存在债权未能全额清偿的情形，可在

重整方案获得江南区法院裁定批准之日起3年内，就债权未能实际清偿的差额部分按照重整方案规定领受相应偿债资源。

2. 债权人依照本重整方案受偿后，针对已受领偿债资源对应的清偿金额不得再向其他债务人主张权利。

3. 其他债务主体清偿债权后，对富鼎公司追偿权的确认以及行使将依照民法典担保制度解释等法律法规处理。但如其他主体进入破产程序的，根据企业破产法司法解释（三）第五条的规定，债务人、保证人均被裁定进入破产程序的，债权人有权向债务人、保证人分别申报债权。债权人向债务人、保证人均申报全部债权的，债权人的受偿额不得超出其债权总额。保证人履行保证责任后不再享有求偿权，其无权向富鼎公司追偿。

（三）第三方主体追偿权的行使

根据民法典担保制度解释等相关法律法规及司法解释，富鼎公司的担保人在清偿债权人的全部债权后，可以代替债权人在破产程序中受偿；在债权人的债权未获全部清偿前，担保人不得代替债权人在破产程序中受偿，但是有权就债权人通过破产分配和实现担保债权等方式获得清偿总额中超出债权的部分，在其承担担保责任的范围内请求债权人返还。

（四）转让债权的受偿安排

债权人在预重整受理日之后依法对外转让债权的，受让人按照原债权人根据重整方案就该笔债权可以获得的受偿条件及标准受偿。债权人向两个以上的受让人转让债权的，若受让人之间

无约定，则偿债资源向受让人按照其受让的债权比例分配，但普通债权中现金清偿部分仅分配一次，并按照受让方各自受让债权比例进行分配。债权人应及时告知管理人并依法通知债务人债权转让情况，因告知及／或通知不及时、不准确等原因影响偿债资源分配的，由债权人自行承担不利后果。

二、偿债资源的分配

每家（户）债权人以现金方式受偿的债权部分，偿债现金原则上将以银行转账方式向债权人进行分配。管理人将在江南区法院裁定批准重整方案之日起15日内，通过手机短信、阿里破产管理平台发布信息等方式向债权人申报债权时线上填写的送达地址联系人发送通知。债权人可登录阿里破产管理平台债权申报系统复核领受偿债资金的银行账户信息。对于复核无误的债权人，按管理人指定格式上传加盖债权人公章（机构债权人）或债权人签字并捺手印（自然人债权人）的告知书扫描件；对于需要修改信息的债权人，应在江南区法院裁定批准重整方案之日起15日内在阿里破产管理平台申请变更债权人基础信息，变更银行账户信息后按管理人指定格式上传加盖债权人公章（机构债权人）或债权人签字并捺手印（自然人债权人）的告知书扫描件。

债权人线上填写的领受偿债资金的银行账户信息应与加盖债权人公章（机构债权人）或债权人签字并捺手印（自然人债权人）的告知书扫描件所载信息保持一致；若不一致的，以告知书扫描件填写的信息为准。

因债权人及其受托人自身和 / 或其关联方的原因, 导致偿债资金不能到账, 或账户被冻结、扣划, 产生的法律后果和市场风险由相关债权人自行承担。

三、偿债资源的预留及处理

(一) 重整方案按照债权受偿方案为已确认、暂缓确认以及未申报的全部主债及担保债务预留偿债资源。除债权人已依法受领分配的部分外, 剩余偿债资源将全部由管理人依法预留。管理人依法对偿债资源的预留不视为清偿债权, 原债权债务关系继续存续, 债权人可向其他主体继续追偿(债权人根据重整方案规定已经提供的受领偿债资源的信息不产生受领效力)。

(二) 对于债权人怠于主张权利的, 上述预留的偿债资源自重整方案获得江南区法院裁定批准之日起满3年, 因债权人自身原因(不含因涉及诉讼、仲裁未决而无法行权的情形)仍未受领的, 视为债权人放弃受领。

(三) 因诉讼、仲裁未决、债权人异议等导致暂缓确认的债权, 最终债权审查结论以生效裁判或裁决文书为准。首次分配和补充分配中, 将按照该部分债权的申报金额为其预留偿债资源。对该等债权的偿债资源的预留期间、补充分配相关期间随债权审查或争议解决期间相应顺延。

(四) 对于未依法申报债权的购房者, 其房源将自重整方案获江南区法院裁定批准之日起保留12个月, 超过该期间房源不再保留。

（五）对于除前项所列的未依法申报债权的购房者外，其他未依法在债权申报期限内申报的债权，自重整方案获江南区法院裁定批准之日起3年内或至该部分债权的诉讼时效届满之日（即已过诉讼时效），未向富鼎公司主张权利的，富鼎公司不再负有清偿义务，视为放弃受偿。如债权权利应受法律保护的，以最终确认的债权金额为准，按照重整方案规定的同类债权受偿方案受偿。

四、需债权人配合事项

（一）信用修复

在重整方案获得法院裁定批准后，各金融机构应及时调整债务人的信贷分类，并上报人民银行征信系统调整债务人征信记录，确保重整后债务人及其下属企业运营满足正常征信要求，对重整后公司的合理融资需要参照正常企业依法依规予以审批。

重整方案执行完毕之后，债务人的资产负债结构将得到实质改善，并将恢复可持续的经营能力及盈利能力。因此，在符合相关法律法规、司法解释和信贷条件的前提下，各金融机构应当给予债务人及其下属企业融资贷款公平公正的待遇及正常的信贷支持，不得对债务人及其下属企业再融资设定任何法律规定以外的限制。

在江南区法院裁定批准重整方案之日起15日内，将富鼎公司纳入失信被执行人名单的各债权人应向相关法院申请删除富鼎公司的失信信息，并解除对重整后富鼎公司法定代表人、主要负

责人及相关人员的限制消费令及其他信用惩戒措施。若债权人未在上述期限内申请删除失信信息并解除信用惩戒措施，富鼎公司有权将相关债权人依重整方案可获得偿债资源予以预留，待信用惩戒措施解除后再行向债权人分配。

（二）财产限制措施的解除

根据企业破产法第十九条的规定，人民法院受理破产申请后，有关债务人财产的保全措施应当解除。尚未解除对富鼎公司财产保全措施的债权人，应当在重整方案获得法院裁定批准后协助办理完毕解除财产保全措施及失信被执行人的手续。在法院裁定批准重整方案后，有财产担保债权人应当配合债务人及时办理担保措施的解除手续。债权人不予协助的，债务人有权向江南区法院申请强制解除，债务人有权将相关债权人依重整方案可获分配的偿债资源予以暂缓分配，待债权人配合解除财产保全措施后再行分配。

（三）提供欠付债务人的票据

债权人应在重整方案获得江南区法院裁定批准后向债务人开具或返还符合要求的票据。

因执行重整方案债权受偿方案而产生税费依相关法律规定确定其承担主体，依法由债权人承担但须由债务人代扣的税费，债务人有权从该债权人应得偿债资源中先行扣除，或要求债权人先行支付。

（四）司法协助执行事项

就重整方案执行过程中需要有关单位协助执行的包括但不限于抵质押登记变更或注销、股权登记变更、财产限制措施解除等事项，富鼎公司或管理人可向江南区法院提出申请，请求江南区法院向有关单位出具要求其协助执行的司法文书，支持重整方案的执行。

第十四章 总承包单位及第三方服务商的选聘

为合法合规地选聘总承包单位及第三方服务商，尽快推动复工续建，管理人将根据具体情况，以公开、公平、公允和高效为原则，采取如下几种方式选聘总承包单位及第三方服务商。

（一）前期进场服务商。一是设计单位。为加快复工续建进度，提前开展项目报批工作，沿用原设计单位基准方中建筑设计股份有限公司南宁分公司为项目提供设计服务，另行签订设计服务合同。二是安全质量检测单位。当前项目一期1#楼、2#楼、3#楼、5#楼主体建设已基本完成；2#楼共14层，主体结构已全部完成，砌筑施工至14层完成、外墙抹灰施工2层至13层完成、内墙抹灰施工2-6层完成，7层完成50%；3#楼共15层，主体结构已全部完成，砌筑施工至15层完成、外墙抹灰施工2层至12层完成50%；5#楼共15层，主体结构建至13层、砌筑施工至9层完成。二期：6#、7#、8#、9#、10#、11#住宅楼已完成土方开挖，基础施工完成。为确保已完成工程部分的质量安全合格，做好项目现场的交接，拟选聘建研院检测中心有限公司（国家建筑工程质量检验检测中心）进行质量安全检测鉴定。三是第三方零星维修维护工程。因项目停工时间已逾三年，施工现场环境恶化，原一号楼作为项目办公场所亦已无法正常使用。为快速复工复产，拟选聘湖南匠文建筑装饰工程有限公司进行项目的零星维护维修，包括但不限于场地清理、排水清淤、临时设施恢复维护、危大工程排

查、围挡与临建加固、办公室简装等，以尽快恢复复工续建条件并保障项目基础办公所需。

（二）第三方咨询机构。为了推进预重整、重整工作，需委托第三方机构对富鼎公司进行资产评估、审计和造价鉴定。管理人（辅助机构）已委托永拓会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所提供审计服务，委托建银工程造价咨询有限公司南宁分公司提供造价咨询服务、委托广西旗开房地产土地资产评估有限公司提供资产评估服务。

（三）总承包单位。委托公诚管理咨询有限公司广西分公司作为招标代理机构，采取邀标形式确定总承包单位。邀标范围为具备建筑工程施工总承包一级（含）以上资质，并具备有效的安全生产许可证、信誉良好且无失信记录、未被列入失信被执行人，3年内无行政处罚记录的施工单位。招标代理费用由最终中标单位承担。

（四）前期物业服务商。因原前期物业服务商重庆融创物业管理有限公司南宁分公司已退出本项目，经比对区域内物业服务商服务品质、价格，拟选聘南宁市万科物业服务有限公司作为项目前期物业服务商，收费标准不高于原前期物业服务合同约定水平。最终确定的前期物业服务商以实际签订的前期物业服务合同为准。

（以下无正文）