

瑞安盛世恒德置业有限公司

破产清算案

第一次债权人会议

会议资料



瑞安盛世恒德置业有限公司管理人

二〇二五年五月二十二日

目录

第一次债权人会议议程	1
管理人执行职务工作报告	3
关于瑞安盛世恒德置业有限公司财产调查的报告	17
管理人提请核查债权表的报告	21
瑞安盛世恒德置业有限公司购房户债权表	23
瑞安盛世恒德置业有限公司常规类债权表	38
瑞安盛世恒德置业有限公司工程类债权表	47
债权异议须知	51
关于推荐债权人会议主席的报告	52
表决事项表决规则	53
关于继续债务人营业的报告	54
债权人会议非现场方式召开的方案	56
提请债权人会议授权管理人确定中介机构的报告	58
财产管理与变价方案	59
财产分配方案	62
债权人委员会组织方案	67
关于以实物方式清偿债权的实施细则	70

瑞安盛世恒德置业有限公司破产清算案

第一次债权人会议议程

召集人：瑞安市人民法院

主持人：瑞安市人民法院

时间：2025年5月22日下午14时30分

地点：瑞安市人民法院第三审判庭

根据《中华人民共和国企业破产法》的有关规定和本案的实际情
况，本次会议主要议程如下：

议程	内容	执行人
一	通报案情	瑞安法院
二	相关事项告知： (一) 宣布债权人会议职权及注意事项 (二) 宣读管理人职责	瑞安法院
三	管理人执行职务的工作报告、关于瑞安盛世恒德置业有限公司财产调查的报告	管理人
四	核查债权： (一) 管理人提请债权人会议核查债权的报告 (二) 说明债权异议须知 (三) 债权人会议核查债权人资格和债权金额	管理人
五	选举债权人会议主席	瑞安法院

	(一) 债权人会议主席职责及产生条件	/管理人
六	<p>表决事项：</p> <p>(一) 表决事项表决规则</p> <p>(二) 关于继续债务人营业的报告</p> <p>(三) 债权人会议非现场方式召开的方案</p> <p>(四) 提请债权人会议授权管理人确定中介机构的报告</p> <p>(五) 财产管理与变价方案</p> <p>(六) 财产分配方案</p> <p>(七) 债权人委员会组织方案</p> <p>(八) 关于以实物方式清偿债权的实施细则</p>	管理人

瑞安盛世恒德置业有限公司破产清算案

管理人执行职务工作报告

瑞安盛世恒德置业有限公司债权人：

2024年12月5日，温州市人民法院作出（2024）浙0381破申136号民事裁定书，裁定受理瑞安盛世恒德置业有限公司（以下简称债务人）破产清算一案，并于2025年3月19日作出（2024）浙0381破127号决定书，指定浙江振邦律师事务所、浙江光正大律师事务所、瑞安融信联合会计师事务所担任管理人。

管理人自接受指定以来，严格按照《企业破产法》的规定，勤勉尽责、忠实履行管理人职责，依法开展接管工作，积极有序地开展债权申报与审查、资产核查等工作。现管理人就第一次债权人会议前，执行职务情况向各位债权人报告如下。

第一部分 债务人基本情况

瑞安盛世恒德置业有限公司成立于2019年10月8日，法定代表人为刘依槐，注册资本为5000万元，统一社会信用代码为91330381MA2H9ALG7Y，注册地址位于浙江省温州市瑞安市仙降街道镇府东路与仙池路交口东南角（天贸商业广场东侧），经营范围包含：房地产开发、经营；自有房屋租赁；建筑材料销售（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）。

第二部分 管理人工作

管理人在瑞安法院的指导、监督下，根据《中华人民共和国企业破产法》第二十五条的规定，勤勉尽责，忠实执行职务。至本次会议为止，管理人的主要工作如下：

一、管理人执行职务的基础工作

1、组建管理人工作团队

管理人在接受指定后，根据本案的具体情况，组建了管理人工作团队，确定项目组成员、分组分工，设置工作微信群等，明确职责分工，落实责任，有序推动盛世公司各项破产事务的顺利展开。

2、建立管理人内部规章制度

管理人根据本案的基本情况以及结合管理人办案经验，制定了《工作总计划表》、《管理人工作制度》、《管理人印章使用管理和监督办法》等各项工作制度，对管理人的整体工作计划、工作分工、印章使用、资金支付、信息保密、人员接待、定期会议、工作汇报、费用报销等各方面做了全面和详细的规定。

3、刻制相关印章，开设管理人账户

管理人依法刻制了“瑞安盛世恒德置业有限公司管理人”公章以及财务专用章，开立了瑞安盛世恒德置业有限公司管理人专用账户。

4、通知债权申报

管理人于2025年3月29日在全国企业破产重整案件信息网发布第一次债权人会议公告、在管理人公众号平台推送债权申报须知。管理人通过询问债务人、查询公开网站、翻阅财务账册等方式获得已知债权人的相关信息，书面、电话或邮件通知已知债权人申报债权。

二、对债务人的资产调查及接管情况

(一) 对债务人证照、资料等的接管

管理人进驻工作现场后，逐步接管了债务人的公章、财务专用章、法定代表人章，公司营业执照（正副本）、基本存款账户信息、网银盾等印鉴、证照，以及劳动合同、会计账簿等重要文件，并制作移交接管清单。为确保债务人破产清算工作稳定有序展开，管理人告知高管人员破产清算期间应当履行的义务，配合管理人做好破产清算工作。

(二) 债务人及股东、法定代表人、财务经理送达、谈话情况

管理人于 2025 年 3 月 24 日前往瑞安盛世恒德置业有限公司企业登记地地址走访，并在公司门口张贴了（2024）浙 0381 破 106 号公告和通知书、（2024）浙 0381 破 106 号之一通知等法律文书予以公告送达。

管理人于 2025 年 3 月 21 日、5 月 6 日约谈盛世公司法定代表人刘依槐、财务黄体余，向其送达了（2024）浙 0381 破 106 号公告和通知书、（2024）浙 0381 破 106 号之一通知等法律文书，并介绍了管理人团队成员，阐明各方在破产清算程序中的权利和义务，同时表明管理人工作将首先围绕公司的负债、资产、员工和企业需要紧急处理的问题等几个方面展开，并告知其向管理人移交会计账簿、文件材料、证照印章及其他相关法定义务等事宜。

管理人于 2025 年 4 月 25 日向股东蔡航现居住地址及户籍地邮寄送达了（2024）浙 0381 破 106 号公告和通知书、（2024）浙 0381 破 106 号之一通知等法律文书。经管理人通知，股东蔡航至今未与管理人取得联系。

（三）对劳动纠纷及欠保情况的调查

经管理人调查，盛世公司涉及劳动仲裁案件 7 件，均已全部清偿完毕。根据管理人核查初步确认的职工债权金额为 1,366,057.15 元，目前已经对上述债权进行公示，公示期至 2025 年 6 月 3 日止。由于另有人提出其亦为盛世公司员工，但由于根据管理人查询的社保信息未能查询到社保缴纳记录，故对于该部分的金额管理人将在本次会议后进一步审查并公示后予以确认。

（四）资产调查

1、现金及银行账户调查

管理人从债务人处接管到现金 17,061.02 元，同时经管理人对盛世公司银行账户进行核查，公司银行账户余额情况如下，具体以审计报告结果为准：

编号	开户行	账户	状态	余额
----	-----	----	----	----

编号	开户行	账户	状态	余额
1	恒丰银行股份有限公司鹿城小微企业专营支行	857717010122200029	冻结	671.69
2	中国邮政储蓄银行股份有限公司瑞安市仙降支行	933009010045908888	冻结	38.58
3	温州银行仙降支行	828000120190000076	冻结	13.79
4	中国银行温州瑞安仙降支行	389678803102	冻结	381.96
5	中国农业银行瑞安仙降支行	19246401040014940	冻结	2,016.44
6	瑞安农商银行仙降支行	201000231705902	冻结	13,938.35
7	温州民商银行	3303212010001275209	正常	0.00
	合计			17,061.02

上述银行账户因盛世公司名下多起被执行案件而冻结，管理人已陆续申请经办法院解除冻结，并将余额扣划至管理人账户。

2、不动产信息

经管理人调查，盛世公司名下有一处不动产，为“天茂商业广场”项目所在宗地，情况如下：

编号	坐落	权证号	面积 (m ²)	登记日期	用途	权属及限制状态
1	瑞安市仙降街道，镇府路以南、仙池路以西、仙降路以北、东河路以东	浙(2020)瑞安市不动产权第0028706号	20746.17	2020年6月19日	城镇住宅用地、商业	有查封、有抵押

上述宗地最高额抵押于温州民商银行股份有限公司，抵押金额

36000 万元，抵押登记日期为 2020 年 7 月 31 日，抵押登记证明号为浙（2020）瑞安市不动产证明第 0029814 号。

4、无形资产

根据管理人查询，盛世公司名下无无形资产。

5、车辆

根据管理人查询，盛世公司名下共有车辆 3 辆，分别为：

编号	品牌	牌号	状态
1	吉利牌小型普通客车	浙 C36Z1Z	无查封，无抵押，逾期未检验
2	吉利牌小型普通客车	浙 C687TS	无查封，无抵押，逾期未检验，存在违法未处理
3	梅赛德斯奔驰小型普通客车	浙 C68B0M	无查封，无抵押，逾期未检验录

管理人通过阿里司法拍卖平台进行估价，车牌号浙 C36Z1Z 评估值为 4.63 万元，车牌号浙 C687TS 评估值为 5.3 万元，车牌号浙 C68B0M 评估值为 3.77 万元，按评估价下降 20%于 2025 年 4 月 28 日通过淘宝司法拍卖平台公开拍卖。浙 C36Z1Z、浙 C687TS 由买受人杭州正达二手车经销有限公司以 37000 元、42400 元拍卖成交。浙 C68B0M 由买受人虞志坚以 30000 元拍卖成交，现该破产财产已完成移交手续。

（五）对分支机构、对外投资情况的调查

经管理人调查，盛世公司无分支机构、无对外投资情况。

（六）对民事诉讼、仲裁案件的调查

经管理人调查，盛世公司涉及诉讼已归档案件（包括一审、二审、执行、撤诉裁定、破产裁定等）共 104 件，正在诉讼案件 2 件，目前由瑞安法院审理。

（七）审计情况

1、瑞安盛世恒德置业有限公司的资产负债和经营情况

根据盛世恒德公司账簿记录反映，截止 2025 年 1 月 31 日，账面资产总额 832,792,345.68 元，其中：库存现金 1,583.59 元，银行存款 17,266.61 元，应收账款 378,205.39 元，预付账款 32,999,447.37 元，其他应收款 236,907,751.56 元，开发成本 562,487,956.16 元；

固定资产原值 417,048.67 元，累计折旧 416,913.67 元；账面负债总额 913,479,077.51 元，其中：短期借款 179,990,640.00 元，应付账款 6,204,142.02 元，预收账款 595,571,215.68 元，应付职工薪酬 1,167,108.96 元，应交税费 -24,633,009.94 元，应付利息 26,841,337.20 元，其他应付款 128,337,643.59 元；账面所有者权益 -80,686,731.83 元，其中：实收资本 50,000,000.00 万元，未分配利润 -130,686,731.83 元。

自 2019 年 10 月至 2025 年 1 月共实现其他业务收入 334,695.05 元、营业外收入 135,376.63 元；发生各项费用支出总额 131,156,803.51 元，其中：其他业务成本 370,511.00 元，销售费用 34,913,022.04 元，管理费用 29,643,444.37 元，财务费用 65,900,266.35 元，营业外支出 329,559.75 元；累计亏损 130,686,731.83 元。

2、销售收入情况

账面从 2020 年 10 月开始预收售房定金，至今已收取售房款和车位款总计 595,571,215.68 元，其中住宅 133 套，收取房款金额 188,580,532.00 元（共 214 套，其中 81 套 9,008.62m² 作为政策性住房无偿移交给政府，剩余 133 套 14,347.15m² 全部售罄且房款已收齐）、商铺 221 套，收取房款金额 305,009,487.68 元（共 605 套，其中已售 221 套 7705.04m² 房款总价 311,709,282.91 元，已收 305,009,487.68 元，剩余 6,699,795.23 元未收回）、商务办公公寓已售 6915.11 m²，收取房款金额 69,974,510.00 元（共 10,092.41m²，其中已售 6915.11m² 房款总价为 81,592,416.27 元，剩余 11,617,906.27 元未收回）；车位已售 131 个，收取房款金额 12,886,376.00 元（共 684 个车位，其中已售 131 个，代建 60 个，赠送 52 个，公共车位 38 个，剩余 403 个未售，其中 300 个已设定让与担保），代收 5 号楼横街村合作社代建房款 19,120,310.00 元（总代建费为 4,200 元/m²*代建实测总面积 5,832.36m²=24,495,912.00 元，剩余 5,375,602.00 元尚未收回）。销售房款和车位款已开具增值税电子普通发票（不征税）442,112,423.36 元，代收 5 号楼横街村合

作社代建房款已开具增值税电子普通发票（不征税）19,455,310.00元，已全部计入预收账款，尚未结转收入。

3、资产负债分析

结合实地调查及财产接管情况：公司的银行存款余额账实基本相符（民商银行49543对账单余额206.67，差额0.02为利息收入未入账）；应收账款为应收瑞安市第二建筑工程公司项目电费；预付账款主要为预付工程款未及时取得相关合法凭证而挂账，应转入开发成本；其他应收款基本属于关联方往来；固定资产为电脑若干台和3辆汽车，车辆已由管理人接管拍卖。账面资产与实际接管财产没有重大差异，除关联方占用大量资金外，也没有发现不实或被非法侵占线索。账面负债除瑞安市第二建筑工程有限公司借款1.77亿外，主要还有往来款129,860,287.09元、未支付工程款6,204,142.02元、预收房款和车位款595,571,215.68元、应支付瑞安市第二建筑工程有限公司利息26,841,337.20元、应付职工薪酬1,167,108.96元。

4、股东出资情况

公司现登记的注册资本为5000万元，由刘依槐出资4500万元，蔡航出资500万元。公司实收资本情况：2019年12月王金云货币资金投入4500万元、刘依槐货币资金投入500万元；2020年10月王金云将其拥有的4500万元股份分别转让给刘依槐4000万元和蔡航500万元。至此，盛世恒德公司账面实收资本5000万元，其中刘依槐4500万元，蔡航500万元。实收资本的变动，已依法办理登记或变更登记手续，出资行为符合规定，并与登记的注册资本相符，股东认缴的出资已到位，没有发现抽逃迹象。

5、公司与相关方资金占用情况

盛世恒德与温州市龙湾昊禧鑫元唯置业有限公司、长沙恒德置业有限公司、陈凯、姜荣春、九江天禧国际商业有限公司（原名九江恒联国际商业有限公司）、湖南恒耘实业发展有限公司、刘依槐、浙江昊禧商业管理有限公司等之间大额资金往来频繁。截至2025年1月31日，盛世恒德其他应收款余额达236,907,751.56元，占用了公司大量资金，主要为温州市龙湾昊禧鑫元唯置业有限公司（已更名为温

州市唯元贸易有限公司)2022年8月支付往来款133,670,000.00元,长沙恒德置业有限公司2019年11月至2021年12月陆续支付往来款82,074,000.00元,陈凯2020年4月至2024年5月陆续支付往来款和垫付按揭款6,910,862.33元,九江天禧国际商业有限公司4,138,525.00元(2024年5月垫付上诉费1,670,525.00元、2023年3月支付往来款2,468,000.00元),湖南恒耘实业发展有限公司2021年3月支付往来款3,000,000.00元,姜荣春往来款2020年4月至2021年6月陆续支付往款2,020,000.00元。

6、破产受理前期的相关事务

针对《企业破产法》第三十一、三十二、三十六条规定,涉及的企业及有关人员相关行为,我们作了重点关注。除2024年6月12日以银行存款支付平阳精华电器有限公司工程款2,000,000.00元,2024年8月29日以现金支付陈海霞借款100,000.00元,2024年12月23日以现金支付拖欠工资48,000.00元(胡婉婷、沈俊宇、黄体余、胡群各12,000.00元)外,在人民法院受理破产申请前六个月内,公司有正常的费用支出,但我们没有发现有故意的其他个别清偿行为,也没有发现在人民法院受理破产申请前一年内,债务人存在无偿转让财产、以明显不合理的价格进行交易、对未到期的债务提前清偿或放弃债权的行为;账面没有发现债务人的股东、董事、监事和其他高级管理人员利用职权从企业获取其他非正常收入或侵占企业财产行为的线索。

7、其他事项说明

(1) 根据盛世恒德公司的凭证列表,2023年5月4号凭证,将其他应付款-刘依槐25,638,115.00元与其他应收款-温简政进行冲销,凭证后已附情况说明,声明:“2020年5月15日瑞安盛世恒德置业有限公司偿还本人刘依槐25,638,115.00元,指定温简政中国银行(6217866200022812369)账户作为收款账户,由此发生的任何经济纠纷与瑞安盛世恒德置业有限公司无关”;2023年11月2号凭证,将其他应付款-浙江昊禧商业管理有限公司39,588,125.00元与其他应收款-白刚进行冲销,凭证后已附关于三方债务债权转让协议和股

东会决议。

(2) 根据瑞安市仙降街道横街村安置地块项目委托代建合同，瑞安市仙降街道横街村股份经济合作社将瑞安市仙降街道城市客厅地块横街村安置地块项目委托给瑞安盛世恒德置业有限公司实施代建及管理，本项目规划建设总建筑面积 68,169.6m²，代建款总费用为约 24,910,620.00 元（就近集中配建 60 个停车位），以最终结算为准。截止到 2025 年 1 月 31 日，盛世恒德公司已收到代建房款 19,120,310.00 元。盛世恒德公司未对该代建项目的开发成本单独记账，故开发成本余额 562,487,956.15 元已包含该项目开发成本。

(3) 2024 年 5 月 7 日，盛世恒德公司与业主刘成业就商务办公公寓 1601 和 1602 分别签订商品房预定协议，房款总价分别为 3,318,957.00 元和 3,308,163.00 元，已收房款各 200 万元。但在 2021 年有部分面积重复出售。

(4) 2020 年 7 月 30 日，瑞安市第二建筑工程有限公司作为借款人，以盛世恒德名下的天贸商业广场项目土地使用权及在建工程提供抵押担保向温州民商股份有限公司借款合计本金 1.8 亿元人民币，后瑞安市第二建筑工程有限公司又将上述 1.77 亿元借给盛世恒德公司用于房地产项目经营。根据 2023 年 12 月 30 日盛世恒德公司与瑞安市第二建筑工程有限公司协议，截止到 2023 年 10 月 7 日盛世恒德公司尚欠瑞安市第二建筑工程有限公司借款及利息 26,545.37 万元，盛世恒德公司为担保瑞安市第二建筑工程有限公司的债权顺利实现，自愿将其名下瑞安市仙降天贸商业广场部分房产及车位为其提供让与担保，并办理商品房网签手续，但不视为属于瑞安市第二建筑工程有限公司所有，瑞安市第二建筑工程有限公司仅享有让与担保的权利（其中商铺 335 套合同备案价 482,709,147.00 元，商务办公公寓 6 套合同备案价 23,852,233.00 元，停车位 300 个 26,440,000.00 元）（详见瑞安市第二建筑工程有限公司-让与担保清单 1、2、3）。其中 2 栋 1 单元 1-118 和 1-120 已于 2024 年 2 月分别以 1,341,569.00 元和 1,168,013.00 元出售给卢砚晨和金荣，且已收到卢砚晨 1,301,569.00 元房款，剩余 40,000.00 元尚未收齐，金荣房款

1,168,013.00 元已收齐。

(5) 根据 2021 年 8 月 28 日盛世恒德公司股东会决议，同意公司向社会借款 2000 万元（其中潘爱明 1000 万元、林顺来 500 万元、林燕和陈盈颖 500 万元，账挂其他应付款）并以公司开发的天茂商业广场小区中未售的 30 套商铺设定让与担保，即以备案价九折的价格出售给出借人，与其签订《商品房买卖合同》的方式作为担保（买受人实际不支付购房款）。其中林顺来 7 套备案价为 9,819,146.00 元（实际备案价 9,819,148.00 元）、林燕和陈盈颖 8 套备案价为 11,640,525.00 元，潘爱明 15 套备案价为 19,844,502.00 元，但潘爱明仅查询到 14 套备案的记录，由于未提供潘爱明的借款暨担保合同的附件，无法核实剩余 1 套房产的信息。

(6) 根据 2023 年 12 月 4 日和解协议，盛世恒德公司将浙江省温州市瑞安市仙降天茂商业广场 4 号楼的三套写字楼（701、702、1902）用于向浙江万熹房地产营销策划有限公司抵债，抵债后，房屋归浙江万熹房地产营销策划有限公司所有。三套抵债房屋备案总价为 11,974,042.00 元，双方确认以抵债房屋备案价的 80% 即 9,579,233.00 元作为抵债金额（详见抵债给浙江万熹房地产营销策划有限公司清单）。

(7) 根据瑞仙人调字（2023）第 166 号人民调解协议书，盛世恒德公司尚欠浙江有璟绿化工程有限公司工程款 4,769,646.56 元，因此将 5 套商铺（1-234、1-235、1-236、1-273、1-274）以备案价八折计算 5,711,003.00 元为浙江有璟绿化工程有限公司设定抵押担保，但实际备案价为 5,853,778.26 元。

(8) 根据 2023 年 10 月 24 日执行和解协议，盛世恒德公司将浙江省温州市瑞安市仙降天茂商业广场 19 套房屋（详见抵债给邵建波清单）用于向邵建波抵债，抵债后，房屋归邵建波所有。19 套抵债房屋备案总价为 25,661,077.00 元，双方确认以抵债房屋备案价的 70% 即 17,962,753.20 元作为抵债金额。其中 2 栋 1 单元 119 又于 2024 年 2 月以 13,576,460.00 元出售给陈小丹，且房款已收齐。

以上会计核算资料，是在持续经营假设下以历史成本为计量基础，

按照当时会计制度进行的核算，本审查报告的数据仍以此为基础，未采用破产清算净值或清偿价值进行调整。

（八）评估情况

在本次会议前，管理人已经通过公开方式选聘评估机构温州瑞扬中瑞房地产土地资产评估有限公司为本案评估机构，并由其对债务人的资产进行评估，根据其初步的评估数据，目前债务人的资产评估总额为 342,633,656 元。此外，由于债务人资产涉及较多的以房抵债，因此对于债务人的资产范围将根据管理人后续对于抵债资产的撤销情况予以变更，相应的评估总额数据亦会根据此予以修正。

三、债权申报和审核

1、债权申报

管理人接受人民法院指定后，通过对债务人财务账册的查询、网络查询、诉讼查询等方式获取了债权人的详细信息，书面通知了所有的已知债权人；根据人民法院的民事裁定书、通知书以及公告，并依据《企业破产法》和《民事诉讼法》等相关规定，制作了债权申报表、授权委托书样式，制定了申报流程以及要求说明等文件，并在管理人网站上公布了上述材料的电子文本；同时还公布了咨询电话，通过各种方式解答债权人的疑惑。

管理人在接受债权申报登记时，严格审查申报人的授权文件、主体资格等材料，对于遗漏材料或提供材料不全的债权人，管理人基于方便债权人原则，一次性告知其需要补正的文件材料，在所有材料补正后，管理人及时受理债权申报。

截止本次债权人会议前，管理人共接受债权申报 174 家，申报登记的债权为 174 户 241 笔，申报的债权总额为人民币 992,888,082.22 元。债权具体申报情况见《债权表》。

2、债权审核

管理人根据法律规定和司法实践，坚持真实性、合法性、时效性，并尊重生效法律文书的基本审核原则，区别担保债权、普通债权等多种情形，分别规定了确认标准，对已申报的债权进行审查并提交本次债权人会议核查。在形成初步意见后，管理人积极向法定代表人及工

作人员了解情况，依据审理和核实的意见或结果，债权审核负责人再最终确定债权审核意见，最后再根据每笔债权审定表编制《债权表》。

3、职工债权情况

根据管理人核查初步确认的职工债权金额为 1,366,057.15 元，目前已经对上述债权进行公示，公示期至 2025 年 6 月 3 日止。由于另有人提出其亦为盛世公司员工，但由于根据管理人查询的社保信息未能查询到社保缴纳记录，故对于该部分的金额管理人将在本次会议后进一步审查并公示后予以确认。

4、欠缴的案件受理费和诉讼费

根据管理人调查，债务人破产案件受理前存在欠缴案件受理费和执行费总计 3,087,023.15 元，其中瑞安市人民法院 330,203.36 元，鹿城区人民法院 1,527,999.10 元，龙湾区人民法院 676,425.77 元，永嘉县人民法院 108,727.00 元，上海闵行区人民法院 443,667.92 元。

四、继续营业、竣工验收及办证推进工作

管理人接受人民法院指定后，根据相关债务人接管情况随即向人民法院提请许可债务人继续营业，并根据债务人所开发“瑞安市仙降北单元 05-69 地块房地产开发项目、瑞安市仙降街道横街村商业综合楼项目”项目（以下简称“天贸广场”项目）现状及后期办理权属证书的需要，制定了包括留用债务人员工两名及与原物业公司签订补充协议由原物业服务公司继续为项目现场提供前期物业服务等内容的继续营业方案。

上述继续营业方案制定后，管理人随即开展“天贸广场”项目竣工验收备案工作。经瑞安市仙降街道办事处、债务人留用人员及管理人多方面努力，天贸广场项目已于 2025 年 4 月 30 日取得竣工验收备案表。

另管理人根据继续营业方案与原物业服务公司签订补充协议后，原物业服务公司已经按约定配置相关服务人员进场，“天贸广场”项目现场管理已恢复正常，相关水、电、消防等基础设施设备已恢复正常使用。

第三部分 管理人后续工作

根据《中华人民共和国企业破产法》规定和债务人的实际情况，管理人对下阶段的工作安排如下：

一、债权申报和审核

继续接受债权申报，完成补充申报债权、异议债权的审查工作，以最大限度保护债权人利益。

二、代表债务人参与诉讼和仲裁事项

盛世公司如有诉讼案件，管理人将代表债务人参与所有案件的诉讼，维护债务人的合法利益。

三、继续积极核查、追收债务人财产

管理人将继续调查和核实债务人的财产情况，如发现存在《企业破产法》第三十一条、第三十二条、第三十三条等规定的涉及损害债权人利益的情形，管理人将根据实际核查情况，报经人民法院同意后再行处理。

四、核查、公示职工债权

本次债权人会议后，管理人将根据盛世公司提供的劳动人事档案和发放工资的会计凭证所反映的客观内容，结合社保缴纳记录，听取盛世公司相关工作人员对相关情况的说明，对盛世公司的职工债权进行了核查，并按照《企业破产法》的规定进行职工债权公示。

五、权属证书办理

本次债权人会议后，管理人将根据继续营业方案继续推动“天贸广场”项目不动产证首次登记工作及业主不动产证登记工作。同时根据“天贸广场”项目现状，督促施工单位履行施工合同义务，做好后续维保工作，进一步完善“天贸广场”项目相关配套。

五、结尾

综上，在盛世公司第一次债权人会议后，管理人将及时向人民法院、债权人会议报告工作中遇到的问题，征询债权人的意见。根据《企业破产法》的规定，管理人将认真落实债权人会议的各项决议，主动接受所有债权人的全面监督，积极与各位债权人沟通情况、解决债权人关心的具体问题，使各项工作全面、公平地体现所有债权人的利益。同时，管理人也希望广大债权人能够理解和配合管理人工作，支持盛

世公司的破产管理工作，共同努力，提高破产效率，争取尽早结案，以最大程度地减少各位债权人的损失。

管理人希望各位债权人认真审议本次会议的各项表决事项。
特此报告。

瑞安盛世恒德置业有限公司管理人

2025年5月22日

关于瑞安盛世恒德置业有限公司财产调查的报告

瑞安盛世恒德置业有限公司债权人会议：

瑞安盛世恒德置业有限公司因（以下简称“盛世恒德公司或公司”）不能清偿到期债务，且明显缺乏清偿债务的能力，瑞安市人民法院于2024年12月5日作出（2024）浙0381破申136号民事裁定书，裁定受理瑞安盛世恒德置业有限公司破产清算，于2025年3月19日作出（2024）浙0381破127号决定书，指定浙江振邦律师事务所、浙江光正大律师事务所、瑞安融信联合会计师事务所担任管理人。

本管理人接受指定后，按照《中华人民共和国企业破产法》之规定，对瑞安盛世恒德置业有限公司的财产状况进行调查，现将调查情况报告如下：

一、瑞安盛世恒德置业有限公司基本情况

瑞安盛世恒德置业有限公司于2019年10月08日经登记设立，企业类型为有限责任公司（自然人投资或控股），住所地在浙江省温州市瑞安市仙降街道镇府东路与仙池路交口东南角（天贸商业广场东侧），法定代表人刘依槐（任公司执行董事兼总经理）。

公司登记的注册资本为人民币5000万元，其中刘依槐认缴出资4500万元，持股90%；蔡航认缴出资500万元，持股10%。公司登记的经营范围为：房地产开发、经营；自有房屋租赁；建筑材料销售（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）。

二、接管债务人财产的基本情况

1. 接管时间

我们于2025年3月18日到债务人企业走访调查，了解职工情况；次日前往仙降街道召开会议，了解企业现况，展开接管工作，2025年5月6日向法定代表人刘依槐送达法院裁定书、决定书、通知书并做了谈话笔录。

2. 财产调查接管状况

为查清盛世恒德公司及其财产详细情况，2025年3月24日起，

我们到瑞安市市场监督管理局查询债务人企业的工商登记信息，到瑞安市自然资源和规划局调查不动产登记信息，登记在债务人名下座落于瑞安市仙降街道，镇府路以南，仙池路以西，仙降路以北、东河路以东的不动产抵押给温州民商银行股份有限公司，抵押方式为最高额抵押，抵押金额为 36000 万元，抵押登记日期为 2020 年 7 月 31 日，抵押登记证明号为浙（2020）瑞安市不动产证明第 0029814 号。我们到温州市公安局交通警察支队车辆管理所调查车辆登记信息，企业名下登记有三辆小型汽车，已于 2025 年 4 月 29 日在淘宝网阿里司法拍卖平台以 109400 元拍卖成交，款项已打入管理人账户，目前该三辆车已办完移交手续。到温州市社会保险管理服务中心、温州市医疗保险管理中心调查，社保账户有 2 位暂停参保人员，所欠缴费用已通知瑞安税局申报债权。医保账户没有参保人员及欠费信息。到温州市住房公积金管理中心瑞安分中心调查，企业没有开户信息。到温州中院、龙湾区法院、永嘉法院、瑞安法院、温州仲裁委员会、瑞安市劳动人事争议仲裁委员会等调查涉诉涉案及其他纠纷情况，通知相关债权人进行债权申报。

我们对企业银行账户进行查询，在农商银行仙降支行开立的账号尾号为 5902 的基本账户，尚有余额 13938.35 元，已转入管理人账户。在邮政储蓄银行仙降支行开立的账号尾号为 8888 的监管户余额 38.58 元。恒丰银行股份有限公司鹿城小微企业专营支行余额 671.69 元。温州银行仙降支行余额 13.79 元。中国银行温州瑞安仙降支行余额 381.96 元。中国农业银行瑞安仙降支行余额 2016.44 元。温州民商银行余额 0 元。

三、债务人企业的资产、负债及相关情况

目前我们已接收到公司公章、财务专用章、发票专用章、合同专用章、法人名章和营业执照正副本、开户许可证以及财务会计账册，包括自 2019 年 10 月到 2024 年 12 月的会计凭证及电子会计核算账套和 2025 年电子会计核算账套。我们已对接收到可作审计的会计账册进行审查。截止 2025 年 1 月 31 日，账面资产总额 832792345.68 元，其中现金 1583.59 元，银行存款 17266.61 元，应收账款 378205.39

元，预付账款 32999447.37 元，其他应收款 236907751.56 元，开发成本 562487956.16 元，固定资产原值 417048.67 元，已提累计折旧 416913.67 元；负债总额 725196410.49 元，短期借款 17700 万元，其中应付账款 6204142.02 元，预收账款 461567733.36 元，应付职工薪酬 1167108.96 元，应交税费 -24633009.94 元，应付利息 26841337.20 元，其他应付款 262341125.91 元；所有者权益 -80686731.83 元，其中实收资本 5000 万元，未分配利润 -130686731.83 元。

自 2019 年 10 月至 2025 年 1 月共实现其他业务收入 334,695.05 元、营业外收入 135,376.63 元；发生各项费用支出总额 131,156,803.51 元，其中：其他业务成本 370,511.00 元，销售费用 34,913,022.04 元，管理费用 29,643,444.37 元，财务费用 65,900,266.35 元，营业外支出 329,559.75 元；累计亏损 130,686,731.83 元。

四、关联方关系及其往来余额

盛世恒德与温州市龙湾昊禧鑫元唯置业有限公司、长沙恒德置业有限公司、陈凯、姜荣春、九江天禧国际商业有限公司（原名九江恒联国际商业有限公司）、湖南恒耘实业发展有限公司、刘依槐、浙江昊禧商业管理有限公司等之间大额资金往来频繁。截至 2025 年 1 月 31 日，盛世恒德其他应收款余额达 236,907,751.56 元，占用了公司大量资金，主要为温州市龙湾昊禧鑫元唯置业有限公司（已更名为温州市唯元贸易有限公司）2022 年 8 月支付往来款 133,670,000.00 元，长沙恒德置业有限公司 2019 年 11 月至 2021 年 12 月陆续支付往来款 82,074,000.00 元，陈凯 2020 年 4 月至 2024 年 5 月陆续支付往来款和垫付按揭款 6,910,862.33 元，九江天禧国际商业有限公司 4,138,525.00 元（2024 年 5 月垫付上诉费 1,670,525.00 元、2023 年 3 月支付往来款 2,468,000.00 元），湖南恒耘实业发展有限公司 2021 年 3 月支付往来款 3,000,000.00 元，姜荣春往来款 2020 年 4 月至 2021 年 6 月陆续支付往款 2,020,000.00 元。

五、其他事项

我们将按照债权人会议确定的破产财产变价方案的规定，聘请中介机构对发现的实物财产进行评估，通过网络司法拍卖平台进行公开拍卖，同时积极追收账面和其他应收债权。

特此报告。

瑞安盛世恒德置业有限公司管理人

2025年5月22日

管理人提请核查债权表的报告

瑞安盛世恒德置业有限公司债权人会议：

根据我国《企业破产法》的规定以及本案的具体情况，管理人确定了如下债权审查原则：

一、申报债权必须有充分、确实证据证明。管理人根据债权人提交的材料结合债务人财务资料记载、财务人员和法定代表人出具的经过确认的相关文书予以审核。凡债务人财务资料无记载的，或未经财务人员和法定代表人确认，且债权人提供的其他证据不充分的，均不予确认；

二、申报债权必须是在诉讼时效内的债权，凡超过诉讼时效或执行时效的，又无时效中断或中止证据的，不予确认；

三、债权申报时包括利息、罚息、违约金、滞纳金的，其计算到破产受理日为止（受理日当天不计息）；

四、申报债权未明确提出利息数额的，按其约定的合法利率或中国人民银行规定的贷款利率计算；

五、申报债权时未申报应付利息和违约金的，推定其放弃申报；

六、管理人通过以下方式确定至破产受理之日止的利息，合同对利率有明确约定且在法律规定范围内的，从约定；约定不明的，2019年8月19日之前按同期中国人民银行公布的贷款基准利率计付；2019年8月20日之后按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；计付债权数额显示为外币的，以破产受理日当天的汇率中间价为基准进行换算；无约定的不予计算。

七、债权人提交生效法律文书的，按照生效法律文书确定的债权金额及债权性质予以确认；

八、附期限的债权，视为破产宣告时已到期，作为破产债权申报，但附终期的债权不予认定。

九、法院申报的债务人欠缴的案件受理费与执行费用，按普通债权清偿率清偿。对于法律没有明确规定清偿顺序的债权，按照人身损

害赔偿债权优先于财产性债权、私法债权优先于公法债权、补偿性债权优先于惩罚性债权的原则合理确定清偿顺序。因债务人侵权行为造成的人身损害赔偿，可以参照企业破产法第 113 条第 1 款第 1 项规定的顺序清偿，但其中涉及的惩罚性赔偿除外。破产财产依照企业破产法第 113 条规定的顺序清偿后仍有剩余的，可依次用于清偿破产受理前产生的民事惩罚性赔偿金、行政罚款、刑事罚金等惩罚性债权。

十、债权人以盛世公司违约所产生的违约金、赔偿金、罚金等债权向管理人要求行使抵销权，抵消其欠付盛世公司合同本金的，不予准许。

截至 2025 年 5 月 22 日，申报登记的债权为 174 户 241 笔，申报的债权总额为人民币 992,888,082.22 元，管理人依据《企业破产法》的规定对申报的债权登记造册，并根据上述债权审查原则进行债权审查，经管理人审查，结果如下：

管理人对债权人申报的债权进行审查后，认为成立的债权有 178 笔，债权总金额为 582,767,617.68 元，其中应当划入职工个人账户的基本养老保险、基本医疗保险的劳动债权 1 笔，债权金额为 3,000 元；税收债权 1 笔，债权金额为 867,516.04 元，抵押债权 1 笔，债权金额为 193,499,783.88 元，工程款债权 4 笔，债权金额为 93,623,645.71 元，普通债权 159 笔，债权金额 291,273,259.37 元；惩罚性债权 12 笔，债权金额 3,500,412.68 元。

现管理人根据我国《企业破产法》第 58 条之规定，将债权表提交本次债权人会议核查，请核查。

瑞安盛世恒德置业有限公司管理人

2025 年 5 月 22 日

瑞安盛世恒德置业有限公司购房户债权表

编制日期：2025年5月22日

单位：元

序号	债权编号	债权人	房号	债权申报金额	审查确认情况			
					审查确认金额	债权性质	确认情况	备注
1	G1	叶丽丽	2-1-1501	343,772.46	343,772.46	普通债权	全部确认	违约金
2	G3	孔令强、张洪花	2-1-301	306,809.52	306,809.52	普通债权	全部确认	违约金
3	G5	翁爱玲	2-2-703	341,242.02	341,242.02	普通债权	全部确认	违约金
4	G7	吴辉	2-1-302	272,492.54	272,492.54	普通债权	全部确认	违约金
5	G8	谷玉花	2-2-116	176,226.00	172,688.94	普通债权	部分确认	违约金
6	G9	翁卿伟	2-1-402	281,378.68	272,515.74	普通债权	部分确认	违约金
7	G11	刘化总	2-1-904	335,091.90	328,364.89	普通债权	部分确认	违约金
8	G14	余鹏昊	4E1205	50,000.00	50,000.00	普通债权	全部确认	定金
9	G15	林欢欢	2-1-1904	344,817.90	344,817.90	普通债权	全部确认	违约金
10	G16	陈秀芬	1-108	584,658.16	584,658.16	普通债权	全部确认	违约金
11	G17-1	张文英	2-1-129	321,763.70	321,763.70	普通债权	全部确认	违约金

瑞安盛世恒德置业有限公司购房户债权表

编制日期：2025年5月22日

单位：元

序号	债权编号	债权人	房号	债权申报金额	审查确认情况			
					审查确认金额	债权性质	确认情况	备注
12	G17-2		2-3-116	215,828.00	215,827.55	普通债权	部分确认	违约金
13	G19	黄小凤	1-1-121	519,164.75	519,164.75	普通债权	全部确认	违约金
14	G21	陈明若	2-2-302	284,868.03	284,868.03	普通债权	全部确认	违约金
15	G22	国安明	2-3-112	170,292.29	170,292.29	普通债权	全部确认	违约金
16	G23	林长富	2-1-703	291,001.54	291,001.54	普通债权	全部确认	违约金
17	G24	张彩英	2-1-1402	298,686.81	298,686.81	普通债权	全部确认	违约金
18	G25	何光岁	2-1-1101	332,369.78	332,369.78	普通债权	全部确认	违约金
19	G26	李文媛	2-2-1203	349,990.55	349,990.55	普通债权	全部确认	违约金
20	G27	金帮松	1-1-131	771,001.40	771,001.40	普通债权	全部确认	违约金
21	G28	麻思思	2-1-1303	299,943.36	299,943.36	普通债权	全部确认	违约金
22	G29	叶春葱	3-1-115	280,985.77	275,344.91	普通债权	部分确认	违约金

瑞安盛世恒德置业有限公司购房户债权表

编制日期：2025年5月22日

单位：元

序号	债权编号	债权人	房号	债权申报金额	审查确认情况			
					审查确认金额	债权性质	确认情况	备注
23	G30	凌传安	2-1-1802	315,165.00	308,838.80	普通债权	部分确认	违约金
24	G32	林深深	2-2-303	317,654.57	317,654.57	普通债权	全部确认	违约金
25	G33	李辉辉	2-2-1803	365,668.00	358,327.41	普通债权	部分确认	违约金
26	G34	王天喜	2-1-303	272,143.60	272,143.60	普通债权	全部确认	违约金
27	G35	包尔牌	1-1-103	454,714.21	454,714.21	普通债权	全部确认	违约金
28	G36-1	叶文雪	1-1-1108	321,365.18	321,365.18	普通债权	全部确认	违约金
29	G36-2		1-1-1109	364,179.75	364,179.75	普通债权	全部确认	违约金
30	G37	程洪焕	2-2-108	209,374.47	209,374.47	普通债权	全部确认	违约金
31	G38-1	程洪元	4-1-101	358,456.74	358,456.74	普通债权	全部确认	违约金
32	G38-2		4-1-114	206,729.68	206,729.68	普通债权	全部确认	违约金
33	G38-3		4-1-115	486,833.23	486,833.23	普通债权	全部确认	违约金

瑞安盛世恒德置业有限公司购房户债权表

编制日期：2025年5月22日

单位：元

序号	债权编号	债权人	房号	债权申报金额	审查确认情况			
					审查确认金额	债权性质	确认情况	备注
34	G38-4		4-1-116	303,602.43	303,602.43	普通债权	全部确认	违约金
35	G38-5		4-1-117	333,090.25	333,090.25	普通债权	全部确认	违约金
36	G38-6		4-1-118	191,557.59	191,557.59	普通债权	全部确认	违约金
37	G38-7		4-1-119	336,552.74	336,552.74	普通债权	全部确认	违约金
38	G39	张玉爱	2-2-402	281,378.68	281,378.68	普通债权	全部确认	违约金
39	G40-1	魏建琼	2-2-110	245,637.54	245,637.54	普通债权	全部确认	违约金
40	G40-2		2-2-111	250,829.16	250,829.16	普通债权	全部确认	违约金
41	G40-3		1-1-1110	78,387.88	78,387.88	普通债权	全部确认	违约金
42	G41	周英键、徐芳芳	1-1-129	779,193.23	779,193.23	普通债权	全部确认	违约金
43	G42-1	翟丙海	2-2-802	304,518.07	304,518.07	普通债权	全部确认	违约金
44	G42-2		1-3-311	200,795.57	200,795.57	普通债权	全部确认	违约金

瑞安盛世恒德置业有限公司购房户债权表

编制日期：2025年5月22日

单位：元

序号	债权编号	债权人	房号	债权申报金额	审查确认情况			
					审查确认金额	债权性质	确认情况	备注
45	G43-1	许杰锚	2-2-114	137,667.42	137,667.42	普通债权	全部确认	违约金
46	G43-2		2-2-115	191,758.38	191,758.38	普通债权	全部确认	违约金
47	G44	范定光	2-2-2401	422,865.00	422,864.87	普通债权	部分确认	违约金
48	G45-1	姚宗林	1-133	317,637.93	317,637.93	普通债权	全部确认	违约金
49	G45-2		2-1-104	659,085.90	659,085.90	普通债权	全部确认	违约金
50	G46	朱林芳	1-1-138	172,296.25	172,296.25	普通债权	全部确认	违约金
51	G48	林庆玉	2-2-1002	286,282.00	286,282.00	普通债权	全部确认	违约金
52	G49	林云飞	2-1-1103	298,159.64	298,159.64	普通债权	全部确认	违约金
53	G50	周友余	1-1-136	197,215.70	197,215.70	普通债权	全部确认	违约金
54	G51	徐海燕	1-1-101	410,678.00	410,678.00	普通债权	全部确认	违约金
55	G52	余乃月	2-1-128	160,112.19	160,112.19	普通债权	全部确认	违约金

瑞安盛世恒德置业有限公司购房户债权表

编制日期：2025年5月22日

单位：元

序号	债权编号	债权人	房号	债权申报金额	审查确认情况			
					审查确认金额	债权性质	确认情况	备注
56	G53	徐良欢	2-1-107	675,219.00	675,219.00	普通债权	全部确认	违约金
57	G54	方杨	1-1-1107	311,629.00	311,626.97	普通债权	部分确认	违约金
58	G55-1	项富高	1-164	290,061.76	290,061.76	普通债权	全部确认	违约金
59	G55-2		1-165	287,189.71	287,189.71	普通债权	全部确认	违约金
60	G55-3		1-166	287,189.71	287,189.71	普通债权	全部确认	违约金
61	G55-4		1-167	290,061.76	290,061.76	普通债权	全部确认	违约金
62	G56	孙玉财	2-2-1102	287,727.00	287,727.00	普通债权	全部确认	违约金
63	G58	蔡建银	1-1-161	362,851.27	362,851.27	普通债权	全部确认	违约金
64	G59	翁叶收	2-2-1902	321,603.00	321,603.00	普通债权	全部确认	违约金
65	G60	黄达良	4-108	216,967.89	216,967.89	普通债权	全部确认	违约金
66	G61-1	金笃村	1-1-142	161,014.01	161,014.01	普通债权	全部确认	违约金

瑞安盛世恒德置业有限公司购房户债权表

编制日期：2025年5月22日

单位：元

序号	债权编号	债权人	房号	债权申报金额	审查确认情况			
					审查确认金额	债权性质	确认情况	备注
67	G61-2		1-1-143	303,457.86	303,457.86	普通债权	全部确认	违约金
68	G62	林绍杰	2-2-117	178,085.00	178,085.00	普通债权	全部确认	违约金
69	G64	周忠明	2-2-1702	318,496.64	318,496.64	普通债权	全部确认	违约金
70	G65	刘飞燕	2-1-803	292,808.00	292,808.00	普通债权	全部确认	违约金
71	G66	瞿步凑	2-1-2002	290,700.46	290,700.46	普通债权	全部确认	违约金
72	G67	蔡蓓蓓	1-3-347	136,622.00	136,622.00	普通债权	全部确认	违约金
73	G68	周步盛	1-1-116	669,463.98	669,463.98	普通债权	全部确认	违约金
74	G69	杨晓霞	3-1-101	278,072.39	278,072.39	普通债权	全部确认	违约金
75	G70	周爱红	2-1-1003	296,375.91	296,375.91	普通债权	全部确认	违约金
76	G71	胡欢义	1-2-243	146,071.76	146,071.76	普通债权	全部确认	违约金
77	G72	张苏林	1-1-1101	264,254.79	264,254.79	普通债权	全部确认	违约金

瑞安盛世恒德置业有限公司购房户债权表

编制日期：2025年5月22日

单位：元

序号	债权编号	债权人	房号	债权申报金额	审查确认情况			
					审查确认金额	债权性质	确认情况	备注
78	G73	李迪兴	1-1-1102	324,581.18	324,581.18	普通债权	全部确认	违约金
79	G74	徐爱莲	3-1-104	196,002.26	196,002.26	普通债权	全部确认	违约金
80	G75	宋美桂	2-1-108	738,787.50	738,787.50	普通债权	全部确认	违约金
81	G76	彭叶华	2-1-504	317,191.36	317,191.36	普通债权	全部确认	违约金
82	G77	宋美芳	1-1-120	763,996.07	763,996.07	普通债权	全部确认	违约金
83	G78	李江	2-1-603	289,217.00	289,217.00	普通债权	全部确认	违约金
84	G79	洪成得	2-3-105	300,535.91	300,535.91	普通债权	全部确认	违约金
85	G81	王祥羽	2-2202	322,114.70	322,114.70	普通债权	全部确认	违约金
86	G83	王小秋、钟熙勇	2-2-1801	412,320.00	412,320.00	普通债权	全部确认	违约金
87	G84-1	孙良高	2-1-112	441,071.16	441,071.16	普通债权	全部确认	违约金
88	G84-2		2-2-1203	226,686.19	-	普通债权	待定	违约金

瑞安盛世恒德置业有限公司购房户债权表

编制日期：2025年5月22日

单位：元

序号	债权编号	债权人	房号	债权申报金额	审查确认情况			
					审查确认金额	债权性质	确认情况	备注
89	G85	欧文林	2-11403	301,703.89	301,703.89	普通债权	全部确认	违约金
90	G86	王玉珍	3-1-109	305,930.20	305,930.20	普通债权	全部确认	违约金
91	G89	孙丽芳	2-3-113	211,831.57	211,831.57	普通债权	全部确认	违约金
92	G90	张维新	2-2-1202	307,623.48	307,623.48	普通债权	全部确认	违约金
93	G91	蔡朝威	2-2-2402	326,262.75	326,262.75	普通债权	全部确认	违约金
94	G94	徐淼	3-1-107	270,001.93	270,001.93	普通债权	全部确认	违约金
95	G95	任顺进	2-1-114	303,634.06	303,634.06	普通债权	全部确认	违约金
96	G96	李红妹	1-1103	316,492.67	316,492.67	普通债权	全部确认	违约金
97	G97	倪友江	2-1-304	300,710.46	300,710.46	普通债权	全部确认	违约金
98	G99	叶思伟	1-1-124	450,625.68	450,625.68	普通债权	全部确认	违约金
99	G100	徐安法	1-1-123	455,173.91	455,173.91	普通债权	全部确认	违约金

瑞安盛世恒德置业有限公司购房户债权表

编制日期：2025年5月22日

单位：元

序号	债权编号	债权人	房号	债权申报金额	审查确认情况			
					审查确认金额	债权性质	确认情况	备注
100	G101-1	徐丽芳	1-1-185	334,567.98	334,567.98	普通债权	全部确认	违约金
101	G101-2		1-1-186	278,977.50	278,977.50	普通债权	全部确认	违约金
102	G101-3		1-1-187	276,218.61	276,218.61	普通债权	全部确认	违约金
103	G103-1	徐良金、卓慧	2-3-107	114,430.25	114,430.25	普通债权	全部确认	违约金
104	G103-2		1-134	177,197.11	177,197.11	普通债权	全部确认	违约金
105	G103-3		2-1-1401	339,699.15	339,699.15	普通债权	全部确认	违约金
106	G108	林晓黄	1-1-117	462,496.49	462,496.49	普通债权	全部确认	违约金
107	G109	周苏洁	2-2-121	200,000.00	200,000.00	普通债权	全部确认	违约金
108	G110-1	何海弟	2-1-1201	337,725.88	337,725.88	普通债权	全部确认	违约金
109	G110-2		4-1901	744,120.00	744,120.00	普通债权	全部确认	违约金
110	G111-1	范光盛	2-1-101	358,391.84	358,391.84	普通债权	全部确认	违约金

瑞安盛世恒德置业有限公司购房户债权表

编制日期：2025年5月22日

单位：元

序号	债权编号	债权人	房号	债权申报金额	审查确认情况			
					审查确认金额	债权性质	确认情况	备注
111	G111-2		2-1-102	410,165.58	410,165.58	普通债权	全部确认	违约金
112	G111-3		2-1-103	262,890.69	262,890.69	普通债权	全部确认	违约金
113	G113	任春肖	2-1-1302	299,943.36	299,943.36	普通债权	全部确认	违约金
114	G114	吴利平、许光智	2-1-1202	299,966.56	299,966.56	普通债权	全部确认	违约金
115	G115	黄传足	2-2-119	224,508.60	224,508.60	普通债权	全部确认	违约金
116	G117	孙文静	3-110	310,019.20	310,019.20	普通债权	全部确认	违约金
117	G120	林仕超	2-2-1201	398,694.02	398,694.02	普通债权	全部确认	违约金
118	G121	邱春海	2-1-2004	324,038.54	324,038.54	普通债权	全部确认	违约金
119	G122-1	林长鑫	3-116	355,684.74	355,684.74	普通债权	全部确认	违约金
120	G122-2		3-117	329,738.36	329,738.36	普通债权	全部确认	违约金
121	G122-3		3-118	326,474.09	326,474.09	普通债权	全部确认	违约金

瑞安盛世恒德置业有限公司购房户债权表

编制日期：2025年5月22日

单位：元

序号	债权编号	债权人	房号	债权申报金额	审查确认情况			
					审查确认金额	债权性质	确认情况	备注
122	G122-4		3-119	432,817.47	432,817.47	普通债权	全部确认	违约金
123	G122-5		3-120	437,145.69	437,145.69	普通债权	全部确认	违约金
124	G122-6		3-121	372,565.58	372,565.58	普通债权	全部确认	违约金
125	G2	卢大利	2-1-1501	322,980.00	-	普通债权	待定	违约金
126	G4	卢砚晨	2-1-301	1,431,725.90	-	普通债权	待定	购房款
127	G6	林小丽	2-2-703	349,954.93	-	普通债权	待定	违约金
128	G10	陈小丹	2-1-302	45,616.91	-	普通债权	待定	违约金
129	G12	金荣	2-2-116	1,284,814.30	-	普通债权	待定	购房款
130	G13	张小翔	2-1-402	35,135.55	-	普通债权	待定	违约金
131	G18	徐泉	2-1-904	317,446.51	-	普通债权	待定	违约金
132	G20	徐建光	4E1205	336,426.22	-	普通债权	待定	违约金

瑞安盛世恒德置业有限公司购房户债权表

编制日期：2025年5月22日

单位：元

序号	债权编号	债权人	房号	债权申报金额	审查确认情况			
					审查确认金额	债权性质	确认情况	备注
133	G31	林光强	2-1-1904	344,741.52	-	普通债权	待定	违约金
134	G47	余品玲	1-108	287,434.09	-	普通债权	待定	违约金
135	G57	徐顺杰	2-1-129	88,707.75	-	普通债权	待定	违约金
136	G63	孙良玉	2-3-116	308,908.38	-	普通债权	待定	违约金
137	G80-1	孙锦挺	1-1-121	238,660.79	-	普通债权	待定	违约金
138	G80-2		2-2-302	275,822.41	-	普通债权	待定	违约金
139	G80-3		2-3-112	164,418.38	-	普通债权	待定	违约金
140	G80-4		2-1-703	193,308.04	-	普通债权	待定	违约金
141	G80-5		2-1-1402	149,028.16	-	普通债权	待定	违约金
142	G82	胡敏	2-1-1101	77,659.91	-	普通债权	待定	违约金
143	G87	庄少玲	1-1-131	172,296.25	-	普通债权	待定	违约金

瑞安盛世恒德置业有限公司购房户债权表

编制日期：2025年5月22日

单位：元

序号	债权编号	债权人	房号	债权申报金额	审查确认情况			
					审查确认金额	债权性质	确认情况	备注
144	G88	王孟车	2-1-1303	430,000.00	-	普通债权	待定	违约金
145	G92	孙兴国、林利君	3-1-115	455,266.46	-	普通债权	待定	违约金
146	G93	余序海、蔡爱华	2-1-1802	171,400.29	-	普通债权	待定	违约金
147	G98	李莲南、程羊花	2-2-303	327,059.60	-	普通债权	待定	违约金
148	G102	黄作付	2-2-1803	174,419.01	-	普通债权	待定	违约金
149	G104	孙良收	2-1-303	307,124.66	-	普通债权	待定	违约金
150	G105	孙良君	1-1-103	322,114.70	-	普通债权	待定	违约金
151	G106	赵丽琴	1-1-1108	121,336.00	-	普通债权	待定	违约金
152	G107	王川国	1-1-1109	103,848.79	-	普通债权	待定	违约金
153	G112-1	徐良丰	2-2-108	155,358.24	-	普通债权	待定	违约金
154	G112-2		4-1-101	306,071.24	-	普通债权	待定	违约金
155	G112-3		4-1-114	320,800.51	-	普通债权	待定	违约金

瑞安盛世恒德置业有限公司购房户债权表

编制日期：2025年5月22日

单位：元

序号	债权编号	债权人	房号	债权申报金额	审查确认情况			
					审查确认金额	债权性质	确认情况	备注
156	G116	许传崇	4-1-115	313,837.12	-	普通债权	待定	违约金
157	G118	宋雪花	4-1-116	334,335.56	-	普通债权	待定	违约金
158	G119	孙德千	4-1-117	342,338.31	-	普通债权	待定	违约金
159	G123	周艇村	4-1-118	406,738.24	-	普通债权	待定	违约金
		总计		51,377,999.98	40,095,741.77			

瑞安盛世恒德置业有限公司常规类债权表

编制日期：2025年5月22日

单位：元

序号	债权编号	债权人	申报情况			审查确认情况					
			本金	利息等	合计	本金	利息等	合计	债权性质	确认情况	备注
1	1	温州尚晟文化传媒有限公司	44,469.00	-	44,469.00	44,469.00	-	44,469.00	普通债权	全部确认	活动策划服务费
2	2	吴晓南	204,294.00	-	204,294.00	-	-	-	普通债权	不予确认	非盛世公司债权
5	3-1	中国邮政储蓄银行股份有限公司瑞安支行	4,118,071.22	103,000.12	4,221,071.34	-	-	-	普通债权	待定	担阶段性保
6	3-2	中国邮政储蓄银行股份有限公司瑞安支行	4,332,103.06	123,166.26	4,455,269.32	-	-	-	普通债权	待定	阶段性担保
7	4	程洪敏	132,304.00	14,449.12	146,753.12	-	-	-	普通债权	不予确认	非盛世公司债权
8	5	姚春蕾	155,468.00	17,209.97	172,677.97	-	-	-	普通债权	不予确认	非盛世公司债权

瑞安盛世恒德置业有限公司常规类债权表

编制日期：2025年5月22日

单位：元

序号	债权编号	债权人	申报情况			审查确认情况					
			本金	利息等	合计	本金	利息等	合计	债权性质	确认情况	备注
9	6	朱加新	5,000,000.00	1,832,444.44	6,832,444.44	-	-	-	普通债权	待定	担保债权
10	7	金金燕	10,000,000.00	1,207,233.00	11,207,233.00	10,000,000.00	1,207,233.00	11,207,233.00	普通债权	全部确认	民间借贷
11	8-1	浙江万熹房地产营销策划有限公司	11,064,280.00	-	11,064,280.00	11,064,280.00	-	11,064,280.00	普通债权	全部确认	委托代理销售
12	8-2		-	2,925,316.45	2,925,316.45	-	1,012,658.23	1,012,658.23	惩罚性债权	部分确认	迟延履行金
13	9-1	深圳奥康众智资产管理有限公司	3,886,286.10	592,694.65	4,478,980.75	3,886,286.10	592,694.65	4,478,980.75	普通债权	全部确认	担保债权
14	9-2		3,681,235.56	563,533.05	4,244,768.61	3,681,235.56	563,533.05	4,244,768.61	普通债权	全部确认	担保债权
15	9-3		4,508,140.26	1,006,092.00	5,514,232.26	4,508,140.26	1,006,092.00	5,514,232.26	普通债权	全部确认	担保债权
16	9-4		2,615,025.88	589,847.29	3,204,873.17	2,615,025.88	589,847.29	3,204,873.17	普通债权	全部确认	担保债权
17	9-5		2,340,071.10	532,195.95	2,872,267.05	2,340,071.10	532,195.95	2,872,267.05	普通债权	全部确认	担保债权
18	9-6		2,521,573.06	578,193.22	3,099,766.28	2,521,573.06	578,193.22	3,099,766.28	普通债权	全部确认	担保债权

瑞安盛世恒德置业有限公司常规类债权表

编制日期：2025年5月22日

单位：元

序号	债权编号	债权人	申报情况			审查确认情况					
			本金	利息等	合计	本金	利息等	合计	债权性质	确认情况	备注
19	9-7		4,083,863.11	911,289.63	4,995,152.74	4,083,863.11	911,289.63	4,995,152.74	普通债权	全部确认	担保债权
20	9-8		4,234,137.14	945,097.10	5,179,234.24	4,234,137.14	945,097.10	5,179,234.24	普通债权	全部确认	担保债权
21	9-9		4,237,304.76	955,576.31	5,192,881.07	4,237,304.76	955,576.31	5,192,881.07	普通债权	全部确认	担保债权
22	10	浙江金银丰融资担保有限公司	1,876,196.35	625,981.76	2,502,178.11	1,876,196.35	625,981.76	2,502,178.11	普通债权	全部确认	担保债权
23	11	浙江昊禧置业有限公司	30,070,000.00	16,228,435.00	46,298,435.00	-	-	-	普通债权	待定	民间借贷
24	12	杭州灿晟智能停车设备有限公司	248,000.00	1,116,000.00	1,364,000.00	-	-	-	普通债权	待定	停车设备租赁
25	13	瑞安市应科人防设备经营部	10,000.00	-	10,000.00	-	-	-	待定	待定	设计费
26	14-1	胡荣生	1,758,032.49	269,330.58	2,027,363.07	1,758,032.49	269,330.58	2,027,363.07	普通债权	全部确认	民间借贷

瑞安盛世恒德置业有限公司常规类债权表

编制日期：2025年5月22日

单位：元

序号	债权编号	债权人	申报情况			审查确认情况					
			本金	利息等	合计	本金	利息等	合计	债权性质	确认情况	备注
27	14-2	胡荣生	-	32,303.85	32,303.85	-	32,303.85	32,303.85	惩罚性 债权	全部 确认	迟延履行 金
28	15-1	温州市龙湾区华隆科技小额贷款股份有限公司	5,000,000.00	2,120,900.01	7,120,900.01	5,000,000.00	2,120,900.01	7,120,900.01	普通债 权	全部 确认	担保债权
29	15-1-1		-	51,676.63	51,676.63	-	51,676.63	51,676.63	惩罚性 债权	全部 确认	迟延履行 金
30	15-2		5,000,000.00	1,894,233.32	6,894,233.32	5,000,000.00	1,894,233.32	6,894,233.32	普通债 权	全部 确认	担保债权
31	15-2-1		-	51,676.63	51,676.63	-	51,676.63	51,676.63	惩罚性 债权	全部 确认	迟延履行 金
32	15-3		5,000,000.00	1,894,233.32	6,894,233.32	5,000,000.00	1,894,233.32	6,894,233.32	普通债 权	全部 确认	担保债权
33	15-3-1		-	51,676.30	51,676.30	-	51,676.30	51,676.30	惩罚性 债权	全部 确认	迟延履行 金
34	15-4		5,000,000.00	1,894,233.32	6,894,233.32	5,000,000.00	1,894,233.32	6,894,233.32	普通债 权	全部 确认	担保债权
35	15-4-1		-	51,676.63	51,676.63	-	51,676.63	51,676.63	惩罚性 债权	全部 确认	迟延履行 金

瑞安盛世恒德置业有限公司常规类债权表

编制日期：2025年5月22日

单位：元

序号	债权编号	债权人	申报情况			审查确认情况					
			本金	利息等	合计	本金	利息等	合计	债权性质	确认情况	备注
36	15-5		3,000,000.00	1,922,687.24	4,922,687.24	3,000,000.00	1,922,687.24	4,922,687.24	普通债权	全部确认	担保债权
37	15-5-1		-	34,265.62	34,265.62	-	34,265.62	34,265.62	惩罚性债权	全部确认	迟延履行金
38	15-6		4,000,000.00	2,559,015.07	6,559,015.07	4,000,000.00	2,559,015.07	6,559,015.07	普通债权	全部确认	担保债权
39	15-6-1		-	44,211.94	44,211.94	-	44,211.94	44,211.94	惩罚性债权	全部确认	迟延履行金
40	16	温州智炫照明科技有限公司	13,931.90	-	13,931.90	8,922.00	-	8,922.00	普通债权	部分确认	贷款
41	17	陈海霞	700,000.00	122,000.00	822,000.00	583,286.67	49,878.67	633,165.34	普通债权	部分确认	民间借贷
42	18-1	上海云峰建设有限公司	8,120,972.23	1,815,209.83	9,936,182.06	8,120,972.23	1,815,209.83	9,936,182.06	普通债权	全部确认	民间借贷
43	18-2		-	154,907.55	154,907.55	-	150,644.03	150,644.03	惩罚性债权	部分确认	迟延履行金
44	19-1	王国淼	25,844,077.83	6,053,688.60	41,897,766.43	25,844,077.83	16,053,688.60	41,897,766.43	普通债权	全部确认	民间借贷

瑞安盛世恒德置业有限公司常规类债权表

编制日期：2025年5月22日

单位：元

序号	债权编号	债权人	申报情况			审查确认情况					
			本金	利息等	合计	本金	利息等	合计	债权性质	确认情况	备注
45	19-2	王国森	-	542,583.78	542,583.78	-	542,583.78	542,583.78	惩罚性债权	全部确认	迟延履行金
46	20-1	温州民商银行股份有限公司	180,000,000.00	13,499,783.88	193,499,783.88	180,000,000.00	13,499,783.88	193,499,783.88	抵押债权	全部确认	担保债权
47	20-2		-	693,000.00	693,000.00	-	693,000.00	693,000.00	惩罚性债权	全部确认	迟延履行金
48	21	谷城裕丰国际商业有限公司	10,000,000.00	6,390,000.00	16,390,000.00	10,000,000.00	5,185,722.22	15,185,722.22	普通债权	部分确认	民间借贷
49	22	邵建波	13,770,100.00	6,347,296.24	20,117,396.24	13,770,100.00	6,342,553.20	20,112,653.20	普通债权	部分确认	民间借贷
50	23-1	邵康成	13,097,132.33	2,938,758.00	16,035,890.33	12,822,284.42	2,985,223.00	15,807,507.42	普通债权	待定	担保债权
51	23-2	邵康成	-	788,863.00	788,863.00	-	784,039.04	784,039.04	惩罚性债权	待定	迟延履行金
52	24	胡爱松	13,500,000.00	1,470,350.00	14,970,350.00	-	-	-	普通债权	待定	担保债权

瑞安盛世恒德置业有限公司常规类债权表

编制日期：2025年5月22日

单位：元

序号	债权编号	债权人	申报情况			审查确认情况					
			本金	利息等	合计	本金	利息等	合计	债权性质	确认情况	备注
53	25	瑞安市仙降街道横街村股份经济合作社	-	6,539,037.75	6,539,037.75	-	4,060,539.37	4,060,539.37	普通债权	部分确认	违约金
54	26	浙江昊禧商业管理有限公司	12,911,875.00	23,565,023.44	36,476,898.44	12,911,875.00	18,873,158.51	31,785,033.51	普通债权	部分确认	民间借贷
55	27	温筒政	4,900,000.00	2,622,566.67	7,522,566.67	4,746,457.78	755,365.53	5,501,823.31	普通债权	部分确认	民间借贷
56	28	北京市金星卓宏幕墙工程有限公司温州分公司	42,000.00	-	42,000.00	42,000.00	-	42,000.00	普通债权	全部确认	设计费
57	29-1	国家税务总局瑞安市税务局	867,516.04	-	867,516.04	867,516.04	-	867,516.04	税收债权	全部确认	包含其他社保费用
58	29-2	税务局	38,049.11	-	38,049.11	38,049.11	-	38,049.11	普通债权	全部确认	滞纳金

瑞安盛世恒德置业有限公司常规类债权表

编制日期：2025 年 5 月 22 日

单位：元

序号	债权编号	债权人	申报情况			审查确认情况					
			本金	利息等	合计	本金	利息等	合计	债权性质	确认情况	备注
59	29-3		3,000.00	-	3,000.00	3,000.00	-	3,000.00	劳动债权	全部确认	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
		总计	411,929,509.53	127,282,944.52	539,212,454.05	18,608,897.93	94,183,902.31	447,793,058.20			

注： 1. 本案另有职工债权 11 笔合计 1,366,057.14 元，具体情况如下，管理人已公示，公示期至 2025 年 6 月 3 日止；
 2. 本案另有债务人应承担的受理费、执行费等诉讼费用 3,087,023.15 元；
 3. 上述债权表中惩罚性债权总计 1,703,715.41 元，劣后分配；

序号	姓名	工资	经济补偿金	职工债权合计	备注
1	胡婉婷	116,772.60	92,728.63	209,501.23	
2	黄体余	114,350.53	84,298.75	198,649.28	高管
3	沈俊宇	103,132.30	84,298.75	187,431.05	
4	胡群	114,350.53	50,579.25	164,929.78	高管
5	钱永昌	56,559.75	18,848.95	75,408.70	

瑞安盛世恒德置业有限公司常规类债权表

编制日期：2025年5月22日

单位：元

序号	债权编号	债权人	申报情况			审查确认情况					
			本金	利息等	合计	本金	利息等	合计	债权性质	确认情况	备注
6		谢华兴		45,634.51	36,943.17			82,577.68			
7		蒋明宝		32,800.00	-			32,800.00			
8		黄银宣		28,000.00	-			28,000.00			
9		占勇华		114,350.53	84,298.75			198,649.28			高管
10		周正农		107,810.15	0.00			107,810.15			高管
11		陆士康		80,300.00	0.00			80,300.00			高管
合计				914,060.90	451,996.25			1,366,057.15			

瑞安盛世恒德置业有限公司工程类债权表

编制日期：2025年5月16日

单位：元

序号	债权编号	债权人	申报情况			审查确认情况					
			本金	利息等	合计	本金	利息等	合计	债权性质	确认情况	备注
1	GC1	湖北力创展宏建设工程有限公司	13,441,681.23	-	13,441,681.23	-	-	-	工程款债权	待定	幕墙工程款
2	GC2	温州汇中建设有限公司	1,946,352.00	-	1,946,352.00	-	-	-	工程款债权	待定	连廊、电梯、顶层钢结构工程款
3	GC3	平阳县统式装饰工程有限公司	1,149,713.00	-	1,149,713.00	-	-	-	工程款债权	待定	样板区公寓装修工程款
4	GC4	湖南亨栋州装饰工程有限公司	599,333.50	-	599,333.50	-	-	-	工程款债权	待定	玻璃栏杆工程款
5	GC5	温州中吉建设工程有限公司	546,639.89	159,618.84	706,258.73	-	-	-	工程款债权	待定	排水工程款
6	GC6	乐清市永名建筑安装有限公司	283,338.60	-	283,338.60	-	-	-	工程款债权	待定	亮化工程款

瑞安盛世恒德置业有限公司工程类债权表

编制日期：2025年5月16日

单位：元

序号	债权编号	债权人	申报情况			审查确认情况					
			本金	利息等	合计	本金	利息等	合计	债权性质	确认情况	备注
7	GC7	浙江方元工程项目管理有限公司	838,070.00	13,502.00	851,572.00	838,070.00	13,502.00	851,572.00	普通债权	全部确认	造价咨询费
8	GC8	浙江嘉华建筑设计研究院有限公司温州分公司	320,800.00	-	320,800.00	320,800.00	-	320,800.00	普通债权	全部确认	设计费
9	GC9	瑞安市永景建筑设备租赁服务部	50,000.00	-	50,000.00	50,000.00	-	50,000.00	普通债权	全部确认	设备租赁费
10	GC10	江西地满球建材有限公司	563,880.33	-	563,880.33	-	-	-	工程款债权	待定	地下室环氧地坪漆及交通人防标线标识工程款
11	GC11	温州鸿顺建设有限公司	5,461,770.00	-	5,461,770.00	-	-	-	工程款债权	待定	前室装修工程款
12	GC12	平阳精华电器有限公司	2,058,172.68	135,702.19	2,193,874.87	2,058,172.68	-	2,058,172.68	工程款债权	部分确认	配电工程款

瑞安盛世恒德置业有限公司工程类债权表

编制日期：2025年5月16日

单位：元

序号	债权编号	债权人	申报情况			审查确认情况					
			本金	利息等	合计	本金	利息等	合计	债权性质	确认情况	备注
13	GC13	浙江宏阳物业管理有限公司	496,527.41	-	496,527.41	-	-	-	普通债权	待定	物业费
14	GC14	瑞安市川涌建筑工程信息咨询有限公司	97,606.00	-	97,606.00	-	-	-	普通债权	待定	工程档案整理服务费
15	GC15	温州乾盛建设有限公司	59,800.00	-	59,800.00	-	-	-	工程款债权	待定	钢结构工程款
16	GC16	温州法奥电梯有限公司	2,238,345.7	-	2,238,345.7	2,238,345.7	-	2,238,345.7	工程款债权	部分确认	电梯工程款,质保金 待定
			195,175	-	195,175	-	-	-		待定	
17	GC17	上海丹泉泵业(集团)有限公司	32,800.00	-	32,800.00	32,800.00	-	32,800.00	普通债权	全部确认	二次供水改造工程款
18	GC18	温州亮拓建材有限公司	38,236.00	-	38,236.00	-	-	-	工程款债权	待定	外扶梯装饰工程

瑞安盛世恒德置业有限公司工程类债权表

编制日期：2025年5月16日

单位：元

序号	债权编号	债权人	申报情况			审查确认情况					
			本金	利息等	合计	本金	利息等	合计	债权性质	确认情况	备注
19	GC19	浙江瓯平工程管理有限公司	1,411,863.00	-	1,411,863.00	-	-	-	普通债权	待定	监理费
20	GC20	中宇建设集团股份有限公司	3,638,115.75	-	3,638,115.75	-	-	-	普通债权	待定	税管费
21	GC21-1	瑞安市第二建筑工程有限公司	80,518,414.73	4,333,655.44	84,852,070.17	80,518,414.73	4,333,655.44	84,852,070.17	工程款债权	部分确认	土建工程, 质保金债权待定
			7,361,394.27		7,361,394.27	-	-	-		待定	
	GC21-2	瑞安市第二建筑工程有限公司	220,148,207.66	49,198,752.16	269,346,959.82	-	-	-	待定	待定	让与担保
22	GC22	浙江省有璟绿化工程有限公司	4,475,057.16	190,514.26	4,665,571.42	4,475,057.16	-	4,475,057.16	工程款债权	部分确认	绿化工程款, 质保金待定
			294,589.40	-	294,589.40	-	-	-		待定	
总计			348,265,883.31	54,031,744.89	402,297,628.20	90,531,660.27	4,347,157.44	94,878,817.71			

债权异议须知

一、管理人制作的《债权表》已经向各位债权人公示并提交债权人会议核查。管理人接受债权申报情况和审查结论，详见会议资料中《债权表》的记载。

二、债权人对管理人提交本次债权人会议核查的《债权表》中记载的债权有异议的，应在 2025 年 5 月 29 日 17 时前以书面形式向管理人提交《债权异议表》（邮寄地址：浙江省温州市瑞安市东山街道高尔大厦1幢601室管理人办公室，联系人杨力（13967734761）。提出异议的同时异议人需要说明理由和法律依据，以口头方式提出债权异议或截止时间届满后提交《债权异议表》的，管理人不予受理。

依据《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）》第八条的有关规定，异议人对债权表记载的债权提出异议，管理人在收到异议表后，经解释或调整后，异议人仍然不服的或者管理人不予解释或调整的，异议人应当在本次债权人会议核查结束后十五日内（即 2025 年 6 月 13 日前）向人民法院提起债权确认的诉讼。十五日内未提起诉讼的，则视为对债权异议的撤回。

三、经债权核查程序，各债权人均无异议的债权，由管理人申请人民法院裁定确认。

四、对管理人已审核确认但因尚在核查期间而未申请人民法院裁定确认的债权，及因诉讼等原因尚未审核确认的债权，由管理人提请人民法院决定债权人在本次债权人会议上行使表决权的临时债权额。管理人已审核完毕并依法作出不予确认的债权，不再提请人民法院决定本次债权人会议上的行使表决权的债权额。

五、本次会议结束后，对于因诉讼和其他需要进一步调查核实等原因而尚未审核确认的债权以及补充申报债权，管理人将进一步审核，并以非现场会议核查。

瑞安盛世恒德置业有限公司管理人

2025 年 5 月 22 日

关于推荐债权人会议主席的报告

瑞安市人民法院：

2024年12月5日，瑞安市人民法院作出（2024）浙0381破申136号民事裁定书，裁定受理瑞安盛世恒德置业有限公司（以下简称债务人）破产清算一案，并于2025年3月19日作出（2024）浙0381破127号决定书，指定浙江振邦律师事务所、浙江光正大律师事务所、瑞安融信联合会计师事务所担任管理人。

管理人接受指定以来，在贵院的指导、监督下，履行管理人职责，根据《中华人民共和国企业破产法》第六十条之规定，第一次债权人会议由债权人会议主席主持。经过管理人与各债权人沟通，并综合考虑具有组织协调能力、有无参会时间、社会公信力等因素，管理人推荐"瑞安市第二建筑工程有限公司"作为债权人会议主席。

特此报告！

瑞安盛世恒德置业有限公司管理人

2025年5月22日

表决事项表决规则

瑞安盛世恒德置业有限公司债权人会议：

为在本次债权人会议上进行有效表决，管理人根据《中华人民共和国企业破产法》第五十九条、第六十一条、第六十四条之规定，制定表决规则如下：

一、依法申报债权的债权人为本案债权人会议的成员，有权参加本案债权人会议，享有表决权。

债权未经本案债权人会议或经授权的债权人委员会（如有）核查的债权人，除人民法院能够为其行使表决权而临时确定债权额的外，不得行使表决权。

对债务人的特定财产享有担保权的债权人，未放弃优先受偿权利的，对于《企业破产法》第六十一条第一款第七项、第十项规定的事项（（七）通过和解协议；（十）通过破产财产的分配方案；）不享有表决权。

二、本案所有表决事项由管理人制作表决票，表决意向分为同意、反对，与会债权人应当从上述意向中选择其一。

三、《申报须知与第一次债权人会议通知书》附件所列的表决事项可采取提前表决形式进行，提前表决应于第一次债权人会议管理人公布各表决事项结果前向管理人提交表决结果。

四、其他表决事项可采取债权人会议当场表决和非现场表决两种形式进行，非现场表决的债权人应于债权人会议结束后次日起7日内依照管理人告知的地址回寄表决票。

五、若债权人存在交予管理人的表决票未明确表决意向、放弃表决或者债权人逾期未按时向管理人提交表决票的情形的，则视为同意。

瑞安盛世恒德置业有限公司管理人

2025年5月22日

关于继续债务人营业的报告

瑞安盛世恒德置业有限公司债权人会议：

2024年12月5日，温州市中级人民法院作出（2024）浙0381破申136号民事裁定书，裁定受理瑞安盛世恒德置业有限公司（以下简称“债务人”）破产清算一案，并于2025年3月19日作出（2024）浙0381破127号决定书，指定浙江振邦律师事务所、浙江光正大律师事务所、瑞安融信联合会计师事务所担任管理人。

管理人接受指定后，对于债务人的基本情况进行了调查。根据管理人调查，债务人系房地产开发经营企业，主要资产涉及在售的“天贸商业广场”住宅、商铺及写字楼（以下简称天贸项目或该项目）。该项目的建筑工程是债务人的主要财产，项目变价款系主要的偿债资金来源。只有实现天贸项目的竣工验收、备案和办理不动产权证首次登记，才能保证债务人资产最大化。如继续营业完善配套设施，尽早将项目竣工备案交付给业主，尽早推动验收结算审计，能够最快速的实现资金变现，有利于债务人资产最大化，提高债权人受偿比例。

其次天贸项目系商住一体小区，涉及重大民事问题，涉及百姓安居置业，是重大社会矛盾问题。目前该项目未完成竣工验收备案，住宅业主期待早日办理不动产权证首次权登记，商铺、公寓及写字楼业主期待早日具备交付条件并完成交付。若不能及时完成上述工作可能导致数百名户业主上访等恶性群体性事件的发生，严重影响社会稳定。

截止本次债权人会议前，管理人为达成上述目的已产生或即将产生的相关破产费用及为达成债务人继续营业需拟以预分配的相关费用如下：

1、水、电、网络、办公用品等管理人办公日常性支出，拟需要支出3万元；用于维系破产清算工作正常运转。

2、管理人拟留竣备及办证员工，一个月2.2万元，暂以6个月

计，拟需要 13.2 万元；用于办理竣工备案及首次不动产权证登记手续。明细如下：

姓名	劳务报酬	拟留用期限	具体工作任务
沈俊宇	15000 元/月	6 个月	协助管理人整理竣工验收资料，办理竣工验收备案及产权证书等相关手续或证件以及管理人交代的其他工作
钱永昌	7000 元/月	6 个月	负责项目现场二十四小时安全工作及管理人所交代的其他事务性工作

3、前期介入物业服务费，拟需要 24 万元，物业开办费 1 万元，日常消耗品费用 1 万元；用于承接查验（办理首次不动产权证登记手续所需）及天贸广场项目现场维护、管理。

4、人防门验收手续资料与用于修改人防验收资料的资料费需支付施工单位 25.6 万元和 1 万，总计 26.8 万元；用于办理人防工程竣工备案手续。

5、欠付供水设备分包单位的工程款及整改费用共计 4.48 万元；欠付水费和电费，总计约 4 万元；欠付通信服务设备款 2.4 万元；用于天贸广场项目正常用水、用电、网络恢复及项目项目正常运转。

6、欠付瑞安市城建档案馆关于委托第三方办理相关档案归档的费用 9 万元，用于办理竣工验收备案。

综上，管理人依照《中华人民共和国企业破产法》第六十一条第一款第（五）项之规定，向债权人会议报告上述情况，并提请债权人会议表决决定继续债务人营业，该项决议通过后因管理人执行继续营业方案过程中所产生的破产费用与共益债务由债权人委员会审查后予以支付。

以上议案请各位债权人审议并表决。

瑞安盛世恒德置业有限公司管理人

2025 年 5 月 22 日

债权人会议非现场方式召开的方案

瑞安盛世恒德置业有限公司债权人会议：

为加快本案审理，方便债权人会议召开，促进司法资源效率最大化，现根据我国《企业破产法》、最高人民法院印发《关于进一步加强民事送达工作的若干意见》的通知、以及最高人民法院印发《关于推进破产案件依法高效审理的意见》的通知，管理人提出以下债权人会议非现场方式召开的方案，提请债权人表决：

第一次债权人会议之后的债权人会议可以采用非在线视频通讯组等其他非现场方式召开。债权人会议以非现场方式召开的，债权人应使用债权申报资料上预留并确认的手机号/微信/QQ账号/钉钉账号等电子帐号参会。债权人的已授权的代理人自行邀请第三人进入通讯组表决的，视为该第三人与代理人有同等表决权限。

债权人会议的表决事项可通过书面寄送或电子表决形式进行表决。通过书面寄送形式的，由管理人提出需要表决的事项，向各有表决权的债权人通过邮寄的方式送达，有表决权的债权人对表决事项有异议的，应在收到表决事项的7日内以书面形式向管理人提出。

通过电子形式表决的，管理人将需要表决的事项通过发送信息的方式向各有表决权的债权人或债权人群组送达，有表决权的债权人应当在收到表决事项7日内向回复管理人表决事项。管理人通过打印、拍照、截屏等方式及时提取记载表决内容的电子数据，并盖章或者签字确认。

债权人的送达地址、联系方式、电子表决账号（如微信账号、钉钉账号）如有变动的，应书面通知管理人，如未通知，即视为送达地址、联系方式、电子表决账号未发生变动。

表决事项由全体有表决权的债权人过半数通过，并且其所代表债权额占无财产担保债权总额二分之一以上；表决意向分为同意和反对，债权人当从上述意向中选择其一，未明确表决意向、放弃表决、逾期表决的视为同意。

若本案有选举债权人委员会，债权人委员会召开方式及表决参照本方案执行。

瑞安盛世恒德置业有限公司管理人

2025年5月22日

提请债权人会议授权管理人确定中介机构的报告

瑞安盛世恒德置业有限公司债权人会议：

为解决破产程序中以招投标方式选择评估、鉴定、审计等中介机构缓慢，导致破产案件迟缓的问题，且为更快、更有效的做好本案有关工作，管理人特提请各债权人授权管理人以下权利：

1、管理人有权采取公开邀请不低于3家中介机构进行报价的邀标形式确定评估、鉴定、审计机构，并与最低报价的相关中介机构签订委托协议。注：委托评估、鉴定、评估等中介机构的费用为破产费用。

2、在执行程序中对债务人的财产作出过评估报告的，报告仍在有效期内或虽逾有效期但债权人会议同意采用的，不再重新评估。管理人可依该评估报告确定起拍价并报债权人会议决定。法律、行政法规规定需要重新评估，或者通过前述方式无法确定起拍价的，管理人应当委托评估机构评估。

3、执行程序中已经对债务人的资产负债情况作出审计报告，且审计结论满足破产案件需要的，该审计报告可以在破产程序中使用。

特此报告。

瑞安盛世恒德置业有限公司管理人

2025年5月22日

财产管理与变价方案

瑞安盛世恒德置业有限公司债权人会议：

为使瑞安盛世恒德置业有限公司（以下简称“盛世公司”）财产价值最大化，保障债权人权益，加快案件办理质效，管理人结合实际情况，特制定本方案。

一、财产管理与变价的范围

盛世公司破产清算期间，本方案的实施范围包括盛世公司名下不动产、动产、银行账户、对外投资股权变价等一切属于盛世公司的合法财产。债权人会议后新发现、追回或合并的财产也属于管理与变价的财产范围。

二、对盛世公司银行账户的管理

管理人已向各家银行调查了全部银行账户的收支明细和存款余额，若查询到账户内有余额的，管理人将申请法院对盛世公司存款余额进行划转。如银行账户余额不足以支付银行手续费等的，管理人将不再划转。

对于管理人查明的实际由盛世公司使用的自然人或其他法人银行账户，管理人将与相对人沟通后将归属于盛世公司的款项划扣至管理人账户。

三、动产的管理及变价

盛世公司留存办公用品等动产，管理人可向两家以上回收商询价，如价格高于 2000 元/件的，管理人将通过公开拍卖平台在反馈最高询价金额的 80%以上确定起拍价进行拍卖。如该次拍卖流拍的，再次拍卖的起拍价降价幅度由管理人在前次起拍价的 20%内确定；价格低于 2000 元/件的，可由管理人通过变卖等方式进行处置。

四、对房地产的管理及变价

（一）对房地产核心处置方案

1、对于破产受理前已有销售记录房屋/车位，将按照以下原则进行处置：

（1）对于已通过各种合法形式支付合同约定的全部购买款项的，或愿意依照合同约定支付剩余购房款，在其支付购房款后，对该部分房屋/车位买受人按照资产现状进行房屋/车位交付，协助办理房屋权证。

（2）其他特殊情况，由管理人按照上述原则以及具体事实情况向债权人委员会或瑞安法院报告同意后处理。

（3）有关交付、办证期限、付款方式等由管理人根据实际情况合理确定。

2、对于破产受理前未经销售或管理人通过诉讼或其他方式明确仍为盛世恒德房屋资产的，则按照本案表决通过的变价方案予以执行。

（二）组织公开拍卖

针对其他不动产及管理人进行公开拍卖的房产、车位，管理人可在有效土地或房地产评估报告中确定的评估价的80%以上确定起拍价，在阿里司法拍卖平台进行拍卖；如该次拍卖流拍，再次拍卖的起拍价降价幅度由管理人在不超过前次起拍价的20%内确定；拍卖不限次数，直至财产变现为止。

五、应收账款、其他应收款等对外债权

债务人自身如有应收款需要追收（账龄不超过3年的），管理人将根据核实的情况相应清理，具体将根据债权人会议通过的变价方案，组织对债务人的应收款进行催收、拍卖和变卖；

预计清理费用可能超过变价费用或变价款项的【如金额在10000元以下本埠和金额在20000元以下外埠应收账款】，由管理人视情况予以核销。

应收账款账龄超过3年，但客观上存在事实依据不足、证据材料缺失、诉讼时效超出、事实无法查清等障碍事实，实施诉讼催收存在重大风险的，管理人可作必要清理、在催收无果后直接予以核销。

六、依法撤销

管理人全面审查债务人企业是否存在破产法第三十一条和第三十二条规定的可撤销情形，如无偿转让财产，向银行还贷付息、清偿其他债权以及以物抵债等个别清偿情形，若经核查，存在法律规定的可撤销情形的，管理人将及时报告法院和债权人会议，并根据债权人会议的决议执行。

七、其他

（一）管理人可根据盛世公司财产的对应关系，决定对财产进行单独拍卖或组合处置。

（二）由于盛世公司房产情况较为复杂，处置跨度较久，具体交易细则及技术性条款，由管理人按照有利于财产及时变价和财产变价最大化的原则，按有关部门要求合理确定。

（三）破产程序终结后，管理人对本案的申报材料、案件相关的其他文件资料等进行整理归档后，交由档案管理机构统一管理，由此所产生的档案管理费用列入破产费用，具体档案管理操作办法参照《中华人民共和国档案法》《档案法实施办法》《会计档案管理办法》执行。

本方案未尽事宜，《企业破产法》及法律、法规、司法解释或当地司法政策有相关规定的，管理人可参照执行；如无相关规定的，由管理人报请瑞安市人民法院同意后实施。

瑞安盛世恒德置业有限公司管理人

2025年5月22日

财产分配方案

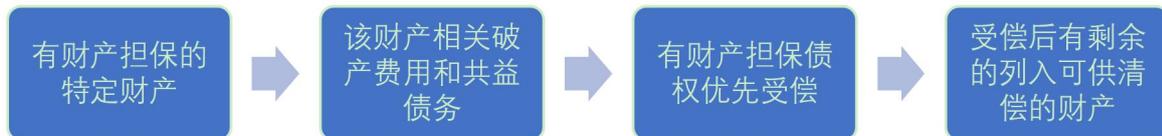
瑞安盛世恒德置业有限公司债权人会议：

根据《中华人民共和国企业破产法》(以下简称“《企业破产法》”)第 109 条、第 110 条、第 113 条、第 114 条、第 115 条之规定，结合《最高人民法院关于推进破产案件依法高效审理的意见》第 17 条及《浙江省高级人民法院关于深化执行与破产程序衔接推进破产清易审理若干问题的会议纪要(二)》第 19 条规定内容，管理人拟定如下《财产分配方案》，作为将来可能发生的破产清算分配、破产重整中分配的分配规则：

一、参与分配的债权

以人民法院裁定的无异议债权为准的，债权人申报的迟延履行期间的利息劣后清偿。

二、财产以管理人实际处置所得、接收、追收的财产为准。



(一) 有财产担保的特定财产

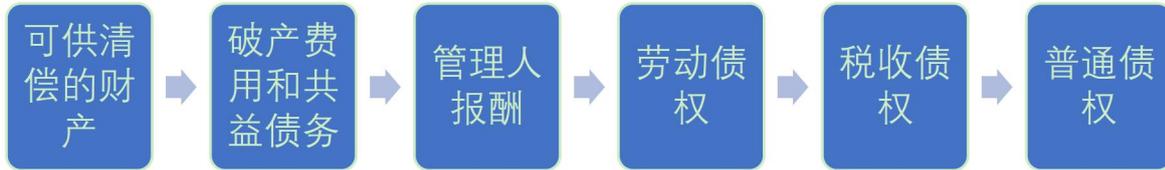
(二) 可供清偿的财产

可供清偿的财产是指除已设立财产担保的特定财产外的其他财产收入。

三、最终可供清偿的财产清偿顺序：

(一) 最终可供清偿的财产价值

可供清偿的财产价值扣除破产费用和共益债务后，即为最终可供清偿的财产价值。按最终可供清偿的财产价值计算管理人报酬后，剩



余财产按劳动债权、税收债权、普通债权的顺序进行分配，详见下表《可供清偿的财产分配顺序表》：

1. 劳动债权：指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；

2. 税收债权：指欠缴的除前项规定以外的社会保险费用和所欠税款；

3. 普通债权。

财产不足以清偿同一顺序的清偿要求的，按照比例分配。对特定财产享有担保权的权利人，对该特定财产享有优先受偿的权利。

（二）破产费用和共益债务

根据《企业破产法》第四十三条：“破产费用和共益债务由债务人财产随时清偿。”管理人将就在分配前将已发生的破产费用和共益债务提交债权人会议审核。

（三）管理人报酬

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》确定，管理人报酬将最终清偿的财产价值总额，按以下标准确定：

1、不超过一百万元（含本数，下同）的，按照12%确定

- 2、超过一百万元至五百万元的部分，按照 10%确定
- 3、超过五百万元至一千万元的部分，按照 8%确定
- 4、超过一千万元至五千万的部分，按照 6%确定
- 5、超过五千万至一亿元的部分，按照 3%确定
- 6、超过一亿元至五亿元的部分，按照 1%确定
- 7、超过五亿元的部分，按照 0.5%确定。

管理人报酬最终以人民法院确定的金额为准。有财产担保债权人优先受偿的担保物价值，不计入上述财产价值总额。

四、财产分配的实施

(一) 本财产分配方案经人民法院裁定认可后，管理人将根据案件的进度拟定分配方案实施细则，并以短信、微信或电子邮件等方式向债权人通报。通报后债权人认为分配方案实施细则侵害其合法权益的，可以自收到通报后十五日内向人民法院申请撤销管理人制作的分配方案实施细则，未在规定时间内提出撤销申请的，管理人将按分配方案实施细则进行分配。

(二) 财产分配以货币方式或实物清偿方式进行。货币分配由管理人根据各债权人提供的银行账号，实施转账支付，但经人民法院裁定查封、冻结的分配权益管理人将不予分配，由人民法院依法处置。若债权人未提供银行账号或提供银行账号错误等情形导致未受领的财产分配额，或对于诉讼或者仲裁未决的债权，管理人应当将其分配额提存。自破产程序终结之日起满二年仍不能受领分配的，人民法院应当将提存的分配额分配给其他债权人。债权人未受领的财产分配额，

管理人应当提存。债权人自最后分配公告之日起满二个月仍不领取的，视为放弃受领分配的权利，管理人或者人民法院应当将提存的分配额分配给其他债权人。

(三) 自破产程序终结之日起二年内，发现有应当追回的财产或可供分配的其他财产的，债权人可以请求人民法院按照财产分配方案进行追加分配。但财产数量不足以支付分配费用的，不再进行追加分配，由人民法院将其上交国库。

(四) 在人民法院确定的债权申报期限内，债权人未申报债权的，可以在财产最后分配前补充申报；但是，此前已进行的分配，不再对其补充分配。

五、追加分配

(一) 追加分配的资金来源：

(1) 管理人账户余额 (2) 破产费用和共益债务预留超出实际支付的部分 (3) 提存的用以支付预留债权无须分配或预留超过实际支付的部分 (4) 可能存在的其他未列入本方案的其他财产。

(二) 追加分配的分配顺序：参照本分配方案的所列的分配顺序。

(三) 追加分配的实施

1、时间：由管理人根据案件处理进度，酌情及时进行。

2、方式：每次追加实施时的分配金额由管理人制作分配实施方案后直接通报债权人会议，债权人未在通报后 15 日内提出异议的，管理人直接向相关债权人分配。

3、分配结果的告知：由管理人就参与分配的各类债权的清偿情

况以短信或电子邮件、微信等形式告知全体债权人，各债权人如需查阅具体分配金额和其他相关信息的，可在收到通知之日起5日内至管理人处查阅。

4、追加分配的特别说明：债权申报期限届满后，追加分配执行之前补充申报债权的，为审查和确认补充申报债权的费用由补充申报人承担，此前已进行的分配，不再对其补充分配。

本分配方案经债权人表决，表决未通过的，管理人将在第一次债权人会议上对分配方案进行第二次表决，仍未通过的，由人民法院裁定。债权人认为债权人会议的决议违反法律规定，损害其利益的，可以自债权人会议作出决议之日起十五日内，请求人民法院裁定撤销该决议。

如后续分配方案与本方案有不同之处，由债权人进行重新表决。

瑞安盛世恒德置业有限公司管理人

2025年5月22日

债权人委员会组织方案

瑞安盛世恒德置业有限公司债权人会议：

管理人现根据《企业破产法》、《浙江省高级人民法院关于企业破产案件简易审若干问题的纪要》、《浙江省高级人民法院关于破产财产变价、分配若干问题的会议纪要》等规定以及债务人破产清算工作的实际情况，拟定如下债权人委员会组织方案并提请债权人会议表决确定：

一、瑞安盛世恒德置业有限公司债权人会议根据《企业破产法》第六十七条的规定，决定成立债权人委员会作为全体债权人的议事机构。

二、债权人委员会设成员5名，债权人会议主席为当然委员，债务人职工推选代表1名，由债权人会议选任正式委员3名备案委员4名，其中购房户债权人正式委员1名备选委员1名、金融机构债权人正式委员1名备选委员1名、其他债权人正式委员1名备选委员1名，工程款债权人因本案债权人会议主席为工程款债权人，故此次债权人会议选任备选委员1名。每个类别中按获得的选举票所代表的表决权金额由高到低确定债权人委员会的当选成员。各类别选举中，除正式委员外获得选举票所代表债权金额最高的1位债权人为备选委员，在正式委员无法履行委员职责、委员请辞或该委员债权已经全额清偿的，由备选委员进行替补；职工代表委员及债权人会议选任委员均经瑞安法院书面决定认可后产生；管理人已经就各类别债权的委员名单进行了推荐，如债权人认可管理人推荐的，可直接在管理人推荐名额后的是否同意中打勾。如债权人另有人选的可在选举票下方空格中填写选举的债权人编号、名称、债权类别并打勾。

三、债权人委员会行使《企业破产法》第六十八条规定的职权及债权人会议委托的职权。

四、债权人会议委托债权人委员会行使如下权利：

- 1、申请人民法院更换管理人，审查管理人的费用和报酬；
- 2、监督管理人；
- 3、审查后续继续营业过程中产生的破产费用与共益债务；
- 4、审查对于债权人会议表决议案的非实质性调整；

四、债权人委员会在管理人、三分之一以上债权人委员会成员、占债权总额四分之一以上的债权人提议时以及瑞安法院认为必要时召开。

债权人委员会会议的具体召开时间由债权人会议主席与管理人协商确定；协商不成的，可由债权人会议主席或管理人报请瑞安法院指定。

召开债权人委员会会议的，债权人会议主席或其委托的管理人应当提前三天通知全体债权人委员会成员。

五、债权人委员会会议由债权人会议主席召集并主持。如果债权人会议主席不履行（含不能履行）职责的，则由瑞安法院指定债权人委员会其他成员召集和主持。

因故无法出席债权人委员会会议的成员可以委托其他债权人委员会成员出席并行使表决权，并应在会议召开前将书面委托手续提交债权人会议主席。

管理人、债务人有关人员或中介机构成员可列席债权人委员会会议。瑞安法院认为有必要时，可以派人员列席债权人委员会会议。

债权人委员会可以采取现场会议或非现场会议（含书面表决/决议）的方式进行。

六、债权人委员会会议采取每人一票的方式进行表决，表决事项须经债权人委员会全体成员的二分之一以上通过。

表决事项如与任一债权人委员会成员存在利害关系而足以影响其正常行使表决权的，该成员应当在表决环节主动回避，剩余表决权

数作为计算基数，但该成员可参与讨论相关表决事项。

债权人委员会在其职权范围内所形成的决议具有债权人会议决议之效力，对全体债权人均有约束力。除非债权人认为债权人委员会会议的决议违反法律规定或所决议的事项不属于债权人会议委托其行使的职权范围，损害其利益的，可以自债权人委员会会议作出决议之日起十五日内，请求瑞安法院裁定撤销该决议，并责令债权人委员会会议依法重新作出决议。

管理人应当将债权人委员会会议决议内容报瑞安法院获债权人会议备案。

七、债权人委员会全体成员应当对会议的讨论、表决过程保密，对会议决议内容不得向非债权人、管理人及瑞安法院外的第三人披露，更不得将会议内容在任何载体上公开发布。

八、债权人委员会全体成员应当以保护全体债权人利益为根本责任，在履行债权人委员会职权时应当勤勉尽责、忠实履职，不得损害债权人的合法权益。债权人委员会成员不领取酬劳。

九、本方案未尽事宜，《企业破产法》及有关法律、司法解释和《浙江省高级人民法院关于企业破产案件简易审若干问题的纪要》、《浙江省高级人民法院关于破产财产变价、分配若干问题的会议纪要》等当地司法政策有相关规定的，可参照执行；如无相关规定的，经债权人委员会同意并报瑞安法院备案后实施。

瑞安盛世恒德置业有限公司管理人

2025年5月22日

关于以实物方式清偿债权的实施细则

瑞安盛世恒德置业有限公司债权人会议：

鉴于本案的主要资产为债务人未售的房产，根据管理人的初步调查，房产的规模较大。因此本案中如果依照常规的资产拍卖方式处置的，处置时间极长，处置价格相对较低。因此管理人考虑通过实物清偿的方式对各债权人的债权进行清偿，具体实物清偿的规则如下：

1、各债权人应当在管理人提供的房源清单中选择，债权人选择房源清单外的房屋视为无效选择，应当另择房源。管理人可以依据资产变卖情况时时调整房源清单。

2、在实物分配中，债权人依照破产程序中各债权的清偿顺位，按顺序进行选择，顺位在前的债权人优先选择，同一顺位债权人同时选择。各债权人应当在接到管理人通知之日起15日内与管理人联系并提交选定的房屋清单，逾期提交的，视为放弃实物清偿，转而待管理人将剩余未实施实物清偿的资产处置完毕后，以现金方式进行分配。

3、债权人持有债权清偿金额的计算方式为各顺位债权人已确认债权金额乘以该顺位确认的清偿率。债权人持有债权的清偿金额与房屋价值具有差异的，允许与其他债权人自由组合购买，或自行补缴差额，补交差额的应当在选定房屋网签后10日内缴纳完毕。债权尚未确认的债权人，可先以管理人临时确认的债权金额作为基础进行选房，但对于后续网签以及权证办理工作需待债权确认且依据最终债权确认金额对选定的房源调整后予以推进。

4、实物清偿的房屋价值以评估机构所出具的评估报告中确认的评估值为准。

5、如同一顺位债权人所选定房屋产生冲突的，可先由债权人进行协商，如协商不成的，由选定同一房屋的债权人对该房屋进行竞价，价高者得。未竞得房屋的债权人可在竞买结果出具之日10日内另行选择房屋。

6、在实物清偿过程中产生的一切税费都由债权人承担（无论缴纳义务人是否为债权人）。

7、债权人选定房屋后（如需补缴差额的需先行补缴差额），需在10日内向管理人提交选定房屋合同签订人，并在提交后5日内与债务人完成选定房屋的网签备案。网签备案后，管理人将根据房屋选定以及网签情况，向各债权人所指定的房屋合同签订人依照房屋现状进行交付。各债权人需根据管理人通知，在收到通知后5日内缴纳专项维修基金、面积补差款并缴纳物业费。

8、对于后续权属证书办理，管理人将配合各房屋合同签订人进行办理，对于该过程中由房屋签订人缴纳的税费由其直接缴纳，对于需要债务人缴纳的税费，房屋签订人应在接到管理人通知后5日内将该部分税费缴纳至管理人账户后由管理人代债务人进行缴纳。

9、债权人未在规定时间内缴纳相应费用的（包括但不限于房屋差价款、面积补差款、专项维修基金、税费等），视为放弃选择的房屋，对于该部分债权转而进行现金清偿，现金清偿范围以剩余未实施实物清偿的资产为限。如债权人的债权清偿金额大于5000万元的，管理人考虑上述费用的缴纳金额较大，债权人可向管理人申请延期缴纳，管理人依据债权人的申请决定是否延期以及延期期限。

10、债权人为瑞安盛世恒德置业有限公司“天茂广场”项目施工单位的，在接受上述以实物方式清偿债权方案的同时还需履行包括但不限于按照施工合同约定履行后续维保义务、按管理人要求移交权属证书办理所需的相关工程资料、按管理人要求开具工程价款发票、保证其下属工人工资全部足额发放到位等相关义务，如有违反，管理人可撤销其选定的相应房屋并要求其承担相应的法律责任。

瑞安盛世恒德置业有限公司管理人

2025年5月22日