苏州市长城房地产开发有限公司

**重整计划草案**

**苏州市长城房地产开发有限公司管理人**

**2019年9月28日**

目 录

[概 要 1](#_Toc364112010)

[第一部分 债务人的基本情况 2](#_Toc364112011)

[第二部分 债务人的重整经营方案 4](#_Toc364112012)

[第三部分 债权的结构与分类 5](#_Toc364112013)

[第四部分 债务人的清偿能力分析 5](#_Toc364112014)

[第五部分 债权的确认和调整 8](#_Toc364112015)

[第六部分 债权的受偿方案 8](#_Toc364112016)

[第七部分 出资人（股东）权益的调整 10](#_Toc364112017)

[第八部分 重整计划的执行期限与监督期限 10](#_Toc364112018)

[第九部分 其他事项 11](#_Toc364112019)

【特别说明】

1．本重整计划（草案）载明的清偿比例等数据仅为管理人依据当前实际情况计算得出，因债务人对外债权收回、债权人补充申报等可能发生的原因，清偿比例等数据有可能需要调整，该等数据调整不属于重整计划草案的变更。

2．根据《中华人民共和国企业破产法》第八十四条第二款之规定，本重整计划（草案）由各类别债权人分组表决。经出席债权人会议的同一表决组的债权人过半数同意，并且其所代表的债权额占该组债权总额的三分之二以上的，即为该组通过重整计划草案；各表决组均通过重整计划草案的，重整计划即为通过。

3．本重整计划（草案），经债权人会议通过及人民法院裁定批准后，对债务人和全体债权人均具有约束力。

4．本重整计划（草案）如未获得债权人会议通过且未获得人民法院裁定批准，或者已通过的重整计划（草案）未获得批准，根据《中华人民共和国企业破产法》的规定，人民法院将裁定终止重整程序，并宣告债务人破产。

# 概要

根据债权申报、审核情况及对债务人资产的核实、测算，债务人如进入破产清算，通过拍卖变现债务人现有资产，极可能出现多次流拍现象。即使有人购买，公司的土地及在建工程价值在快速处置时也将大幅贬值，而且需要缴纳相关交易税费，预测清算条件下可用于清偿全体债权人的财产将不高于2900万元。而在重整条件下，重整投资者愿意向长城公司注入3300万元用于清偿债务。

预计重整条件下将实现以下清偿效果：

1. 破产费用与共益债务按照重整计划确定的清偿方案100%清偿。
2. 消费性购房者债权本金部分将按照重整计划确定的清偿方案100%清偿，其余部分按照普通债权的清偿比例清偿，未获清偿部分不再清偿。
3. 职工债权按照重整计划确定的清偿方案100%清偿。
4. 税务债权按照重整计划确定的清偿方案100%清偿。
5. 普通债权，以法院裁定确认的债权金额为准，通过现金分配的方式按照27.15%的清偿比例清偿，未获清偿部分不再清偿。
6. 本次重整为股权收购式重整，重整计划执行完毕之后，长城公司主体依然存续，仍为独立存续的有限责任公司。
7. 由于长城公司严重资不抵债，股权价值为0，故本方案拟将长城公司出资人权益调整为0。

8．本重整计划经全体债权人按照《中华人民共和国企业破产法》规定的程序表决通过，并经苏州市姑苏区人民法院依法裁定批准后，由债务人负责执行，在重整计划规定的监督期内，由管理人监督重整计划的执行。

# 第一部分 债务人的基本情况

1. 债务人概况

（一）债务人设立情况

工商档案资料显示，苏州市长城房地产开发有限公司（下称“长城公司”）设立于1993年，原名“苏州市长城房地产开发公司”，系江苏长城实业总公司苏州公司出资设立，注册资本500万元，性质为集体所有制。

设立时的基本信息如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 事项 | 内容 |
| 名称 | 苏州市长城房地产开发公司 |
| 注册地址 | 苏州市河西新区永和村 |
| 注册资本 | 500万 |
| 法定代表人 | 陈政 |
| 企业类型 | 集体所有制 |
| 经营范围 | 主营：房地产开发经营。  兼营：批发、零售建筑材料、金属材料、装饰装潢材料、木材、五金交电。 |
| 股东及认缴额 | 江苏长城实业总公司苏州公司  500万元 |

**（二）债务人现状**

|  |  |
| --- | --- |
| 事项 | 内容 |
| 设立日期 | 1993年07月06日 |
| 统一社会信用代码 | 91320508137736430Q |
| 注册地址 | 苏州市平江区嘉余坊6号1/2号 |
| 注册资本 | 人民币800万元 |
| 法定代表人 | 孙平昌 |
| 企业类型 | 有限责任公司 |
| 经营项目 | 房地产开发经营，自建房物业管理；批发零售：建筑材料、装饰装璜材料、金属材料、木材、五金交电、百货；建筑工程项目管理。 |
| 股东及认缴额 | 孙平昌 720万元 周军生 80万元 |

二、资产状况

（一）土地使用权及在建工程

长城公司主要资产为位于昆山市周庄镇云海路31号的土地使用权及在建工程，规划建造3幢及门卫，其中2#、3#住宅楼主体基本完工，建筑面积共5,446.23平方米；1#商业楼仅完成地下室及基础部分的施工，规划建筑面积为5,055.38平方米；门卫未建，规划建筑面积为9平方米。

根据苏州市中级人民法院委托苏州市安嘉禾土地房地产评估咨询有限公司出具的房地产估价结果报告，该土地使用权及在建工程在价值时点（2017年5月4日）的房地产市场价值为42,062,318元（其中在建工程评估价值为14,542,376元，土地评估价值为27,519,942元）。

（二）应收款/到期债权

截至本重整计划草案出具日，管理人已收回的到期债权共计1,780,220.30元，尚未收回的债权19,014,884.89元。

注：前述未收回债权中的18,681,257.89元债权系长城公司法定代表人、股东孙平昌结欠长城公司的款项，并已经生效法律文书确认。孙平昌因涉其他案件，其名下全部财产此前已被不同法院查封并处置，现仅剩一套位于嘉馀坊6 1/2号的房屋（建筑面积为250.6平方米）尚未处置，前述应收款全部收回的可能性较低，故该笔债权暂未计入本方案确定的可供清偿财产范围。姑苏法院根据管理人的申请，已就该笔债权进行强制执行。管理人根据后续实际收回的债权按未清偿债务总额计算清偿比例进行二次分配。

**三、债务人的负债状况**

截至本重整计划草案表决日，经管理人审定及第一次债权人会议核查，长城公司的债权总额为108,308,826.56.14元，其中职工债权1,402,775.00元，税务债权63,535.00元，消费性购房人优先债权2,741,200.00元，普通债权104,101,316.56元。

# 第二部分 债务人的重整经营方案

长城公司主要资产为位于位于周庄镇云海路东侧、桃花园路西侧的锦江雅苑项目。项目用地规模7624.2平方米（商业用地使用权终止日期为2041年3月14日，住宅用地使用权终止日期为2071年3月14日），总规划建筑面积10398.51平方米，主要建筑物为住宅用房、酒店用房、辅助用房及地下建筑，其中计容建筑面积9327.67平方米，项目建设住宅用房4518.69平方米，酒店用房4706.31平方米，辅助用房102.6平方米，不计容建筑面积1070.84平方米。

案涉锦江雅苑项目从2013年停工至今，其中2#、3#住宅楼主体部分基本完工，1#商业楼（酒店）仅完成地下室及基础部分的施工，门卫（规划建筑面积为9平方米）未建。项目绿化、围墙、水电煤等配套均未进行。根据管理人向昆山市房地产管理处所调查的房屋所有权权属信息，长城公司于2012年12月19日取得了案涉项目的商品房屋预售许可证书，编号分别为（2012）预售准字第321号、326号。

本重整计划草案经债权人表决通过并经苏州市姑苏区人民法院裁定批准后，长城公司将办理复工续建手续，按照原规划续建后将物业对外出售，全部续建费用由重整投资人自行承担。

重整投资人已提前与相关政府部门沟通协调，并着手准备办理复工手续的相关资料，投资人具有续建所必备的相关工作团队，在苏州市姑苏区人民法院裁定批准重整计划草案且全部投资款支付完毕之日起30日内入场全面开展续建工作。全部工程验收合格后，由长城公司自行对外销售，所得收入归长城公司所有。

复工手续办理预计需要2个月完成，全部续建工作预计需要24个月完成。

# 第三部分 债权的结构与分类

截至本重整计划草案出具日，共有58家债权人（未包括职工债权人）向长城公司管理人进行债权申报，申报总额为135,995,772.64元。管理人完成审查并加以确认的债权总金额为106,906,051.56元；经管理人调查公示的职工债权金额为1,402,775.00元。债务人的债权结构与分类情况如下：

一、优先债权

1．职工债权

职工债权包括依据企业破产法规定的应付职工薪酬、社会保险费用、经济补偿金等，经管理人调查确认的职工债权共16家，金额为1,402,775.00元。

2．税收债权

经管理人审查确认的税收债权共1家，金额为63,535.00元。

3．消费性购房人债权

经管理人审查确认的消费性购房人债权共五家，金额为2,741,200.00元。

二、普通债权

经管理人审查确认的普通债权共104,101,316.56元。

# 第四部分 债务人的清偿能力分析

**一、破产清算条件下的债务人清偿能力**

如本重整计划草案未获债权人会议表决通过且未获得法院批准，或者虽获得债权人会议表决通过但未获得法院批准，则债务人将依法被宣告破产，转入破产清算程序。在破产清算条件下，债务人的清偿能力和各类别债权组的清偿比例分析如下：

根据第一次债权人会议表决通过的《破产财产变价方案》，长城公司名下主要资产锦江雅苑土地使用权及在建工程（下称“标的财产”）将通过司法拍卖的方式处置，以实现资产变现。经管理人调查和了解，司法拍卖网上昆山地区的房地产在建工程实际流拍率较高，通过拍卖处置财产将会有使财产变现价值大幅贬损的可能性，而且，一旦财产流拍，另行变卖处置将更难变现。

根据《破产财产变价方案》的规定，案涉锦江雅苑土地使用权及在建工程进行司法拍卖变价时，若第一次流拍，则第二次拍卖的起拍价为评估价的八折，即33,649,854.40元；若第二次流拍，则第三次拍卖的起拍价再打八折，即26,919,883.52元。依次类推，每次拍卖保留价不低于上次保留价的八折，直至财产变现。对比昆山片区类似财产拍卖情况，前述财产流拍两次的可能性较大，若标的财产第三次拍卖成交，则成交金额约为26,919,883.52元，而且还需要缴纳相关交易税费。

截至本重整计划草案表决日，债务人银行账面资金余额为1,661,995.52元，尚未收回的债权19,014,884.89元（其中18,681,257.89元债权系长城公司法定代表人、股东孙平昌结欠长城公司的款项，因实际能够收回数额尚不确定，在计算清偿率时暂不计入，待收回后追加分配），债务人实际可用于分配的资金金额为1,995,622.52元。

假定前述锦江雅苑土地使用权及在建工程等财产第三次拍卖成交，则清算程序下，债务人可用于清偿债务的财产总额约为28915506.04元（未扣除交易税费），模拟清偿率如下：

1. 破产费用和共益债务

本案受理费为103,400元，管理人报酬为2,054,930.36元，管理人执行职务、聘用工作人员费用以及破产程序衍生诉讼费用共148,921.17元（其中142,921.17元已支付，6,000元未支付）。清算条件下，破产费用的清偿率为100%。

2．消费性购房人债权

本组债权人共5家，合计债权金额2,741,200.00元，实际清偿率为100%。

3. 职工债权

职工债权共16家，金额为1,402,775.00元，实际清偿率为100%。

4．税收债权

税收债权共1家，金额为63,535.00元，实际清偿率为100%。

5.普通债权

普通债权共104,101,316.56元。前述资产扣除应支付的破产费用、消费性购房人债权、职工债权以及税务债权后，可供普通债权人分配的财产将不超过22,543,665.68元（未扣除交易税费），预计清偿率约21.66%。

并且，清算条件下，具体清偿时间存在很大不确定性，因为清偿款的来源主要是标的资产的拍卖款，标的资产是否能成交、何时能拍卖成交、成交额度最终能否达到预估数额均存在很大的不确定性。

**二、重整条件下的债务人清偿能力**

在重整条件下，投资者愿意在参照市场价值的基础上进行溢价收购，整体收购对价为3300万元（重整涉及的全部税费亦由投资者自行承担）。

重整条件下，长城公司用于清偿债务的财产主要有：投资人投入的3300万元现金及债务人实际可用于分配的资金金额为1,995,622.52元，以上总计34,995,622.52元。

重整程序下的模拟清偿率：

1. 破产费用和共益债务

本案受理费为103,400元，管理人报酬为2,419,737.35元，管理人执行职务、聘用工作人员费用以及破产程序衍生诉讼费用共148,921.17元（其中142,921.17元已支付，6,000元未支付）。重整条件下，破产费用的清偿率为100%。

2．职工债权

职工债权共16家，金额为1,402,775.00元，实际清偿率为100%。

3.税收债权

税收债权共1家，金额为63,535.00元，实际清偿率为100%。

4.消费性购房人债权

本组债权人共5家，合计债权金额2,741,200.00元，实际清偿率为100%。

5.普通债权

普通债权共104,101,316.56元。前述财产扣除应支付的破产费用、消费性购房人债权、职工债权以及税务债权后，可供普通债权人分配的财产为28,258,975.17元，预计清偿率约为27.15%。

与清算相比较，重整不但减少了资产拍卖变现的不确定性，而且无须考虑资产拍卖变现产生的交易税费对债权实现的影响，而且，普通债权组的清偿率更是能得到明显的提升。

综上分析，如债务人能够在全体债权人的理解和协助下顺利完成重整计划，则全体普通债权人的清偿率相比较破产清算条件下将得到明显提升。

# 第五部分 债权的确认和调整

管理人审定并经姑苏法院裁定确认的债权总额为108,308,826.56元，其中职工债权1,402,775.00元，税务债权63,535.00元，消费性购房人债权2,741,200.00元，普通债权104,101,316.56元。

方案将前述债权分类和调整如下：

1．消费性购房者债权：长城公司购房者共计21户，对应的购房合同已全部解除，管理人审定的购房者债权金额共计52,373,869.35元。确定的消费性购房人债权为5户，优先债权金额2,741,200.00元，该类债权的数额不作调整。

2．职工债权：经管理人调查确认的职工债权共16家，金额为1,402,775.00元，该类债权不作调整。

3．税收债权：经管理人审查确认的税收债权金额共1家，金额为63,535.00元，该类债权不作调整。

4．经管理人审查确认的普通债权共104,101,316.56元。该类债权调整如下：以长城公司全部现金、银行存款、应收账款、以及重整投资人投入的3300万元全额清偿破产费用、共益债务、消费性购房者债权、职工债权、税收债权后，以余额部分按照27.15%的比例清偿，未获清偿部分不再清偿。

# 第六部分 债权的受偿方案

一、偿债资金来源

1．投资者承债式整体收购长城公司所支付的收购价款；

2．长城公司现有账面资金余额；

3．长城公司享有的债权，后续通过诉讼、申请执行等方式追收后，将在扣除实现债权费用后所得部分全部用于清偿债务；

上述三项偿债资金均由管理人负责监督落实。

二、债权受偿方案

各组债权按照下述方案，以人民币元为单位，以货币形式进行支付：

（一）消费性购房者债权

消费性购房人债权为2,741,200.00元，对于该等优先债权将100%清偿，在重整计划获得法院批准之日起40个工作日内偿还。

（二）职工债权

职工债权共16家，金额为1,402,775.00元，该类债权将100%清偿，在重整计划获得法院批准之日起40个工作日内偿还。

**（三）税收债权**

税收债权金额共1家，金额为63,535.00元，该类债权将100%清偿，在重整计划获得法院批准之日起40个工作日内偿还。

1. **普通债权**

普通债权共104,101,316.56元，按照27.24%的清偿比例清偿，在重整计划经姑苏法院批准之日起40个工作日内支付，未获清偿部分不再清偿。

**【特别说明】**

**备注**：在重整计划监督期内，由管理人监督债务人按照重整计划确定的付款期限和比例将款项付给债权人，未经债权人同意不得逾期支付。

（五）破产费用与共益债务

截至2019年9月19日，本案发生的破产费用共计2,672,059.06元，主要包括诉讼费用、管理人执行职务的费用、管理人报酬、聘用工作人员的费用等，明细如下：

1．本案受理费103,400元，其他衍生案件诉讼费24,744元（已支付）；

2．管理人执行职务的费用共11,597.71元；

3．管理人报酬2,419,737.35元；

4．聘用审计、评估、保管等工作人员的费用共112,580元（其中6,000元未支付）。

**（六）未按破产法规定申报的债权**

债权人未在长城公司第二次债权人会议召开日前依法申报债权的，依据破产法的规定，在重整计划执行期内，该等债权人不得行使债权人权利。

# 第七部分 出资人（股东）权益的调整

债务人现有股东持有的长城公司股权归零，该部分股权均转归重整投资者持有，投资者无需为此向现有股东支付任何对价，投资者注入的资金全部按本重整计划的规定对外清偿债权和破产费用等。如果债务人现有股东不愿意配合办理股权变动手续的，则由人民法院根据《企业破产法》第八十七条的规定裁定变更债务人的股东及持股比例。该项股权变更，在法院批准重整计划后办理。

根据《企业破产法》第八十五条之规定，就债务人原出资人权益之调整事项，设立出资人组，对该事项进行表决。

# 第八部分 重整计划的执行期限与监督期限

一、重整计划的执行期限

重整计划的执行期为重整计划获得人民法院裁定批准之日起至重整计划执行完毕日止，期满日下列事项全部完成：

1. 出资人权益按计划调整完毕；

2. 对债务人的特定财产享有担保权的债权按计划偿付完毕；

3. 职工债权按计划偿付完毕；

4. 普通债权按计划偿付完毕；

5. 破产费用与共益债务偿付完毕。

本重整计划如获得通过，在人民法院批准本重整计划后，管理人根据普通债权人对清偿方案作出的选择，分别制作《分期受偿债权人名册》与《一次性受偿债权人名册》，分别列明各债权人调整后的债权信息。

二、重整计划执行的监督期限

本重整计划由债务人执行，由管理人负责监督。

本重整计划的监督期限，系自本重整计划经债权人会议通过并由人民法院裁定批准之日起至完成日的全部期间。

# 第九部分 其他事项

1. 本重整计划须经长城公司全体债权人按照《企业破产法》有关规定表决。

2. 本重整计划经过各表决组有效通过后，由管理人依法申请苏州市姑苏区人民法院裁定批准。

3. 如部分表决组经过两次表决未通过或管理人向法院申请批准本重整计划未获得通过，债务人即由破产重整程序转入破产清算程序。

4. 本重整计划经苏州市姑苏区人民法院裁定批准后生效。重整计划对债务人及其全体债权人、股东均有约束力。

5. 债权人对长城公司的担保人和其他连带债务人所享有的权利，不受重整计划的影响，仍可向该等债务人行使全额债权的法定权利；但债权人根据本重整计划已实际获得清偿的部分，债权人不得再向担保人和其他连带债务人主张权利。债权人向担保人和其他连带债务人行使权利已获清偿部分，不得再向长城公司主张权利。未获清偿部分，按本重整计划向长城公司行使权利。

6. 债权人对以长城公司为保证人的其他主债务人享有债权，虽然主债权未到期，债权人仍可以就保证债权申报，按照本重整计划规定的清偿比例进行清偿。长城公司承担保证责任后，可向主债务人依法行使追偿权，追偿所得用于清偿全体普通债权人。

7. 本重整计划规定的有关各方的权利和义务的效力及于该方权利义务的承继方或受让方。

8. 债权人未在长城公司第二次债权人会议召开日前依照破产法规定和法院要求申报债权的，在重整计划执行期间不得行使权利。

9. 按照重整计划减免的债务，自重整计划执行完毕时起，长城公司不再承担清偿责任。

10. 本重整计划的修改与补充需要报苏州市姑苏区人民法院批准。

11．管理人有权根据实际情况，对相应数据进行调整。

上述重整计划草案，请各表决组予以审阅并表决。

苏州市长城房地产开发有限公司管理人

2019年9月28日