

北京市昌平区人民法院 民事裁定书

(2021)京 0114 破 3 号

申请人：北京久长房地产开发有限公司管理人。

2024 年 8 月 5 日，北京久长房地产开发有限公司管理人向本院提出申请裁定批准北京久长房地产开发有限公司《重整计划（草案）》及《重整计划（草案）修正案》。久长公司管理人称：2024 年 5 月 16 日召开北京久长房地产开发有限公司（以下简称久长公司）第二次债权人会议，2024 年 7 月 2 日召开第三次债权人会议。债权人会议设立担保债权组、职工债权组、税款债权组、普通债权组、出资人组，对《重整计划（草案）》及《重整计划（草案）修正案》进行表决。第二次债权人会议对《重整计划（草案）》的表决情况为：

1.担保债权组由 1 名债权人组成、担保债权金额 6,800,865.42 元，因申请延期表决但未在表决期内提交表决意见、视为弃权，担保债权组未表决通过。2.税款债权组由 1 名债权人组成并表决、“同意”票 1 张，代表的表决权金额 41,945,066.81 元，占该组有表决权债权人人数的 100%、占该组表决权金额的 100%，税款债权组表决通过。3.职工债权组由 1 名债权人组成并表决，其中“同意”票 1 张，代表的表决权金额 75,000.00 元，占该组有表决权债权人人数的 100%、占该组表决权金额的 100%，职工债权组表决通过。4.普通债权组由 82 名债权人组成并表决，其中“同意”票 15 张，代表的表决权

金额 150,620,461.53 元, 占该组有表决权债权人人数的 18.29%、占该组表决权金额的 62.56%；“反对”票 60 张, 代表的表决权金额 86,389,884.01 元, 占该组有表决权债权人人数的 73.17%、占该组债权表决权金额 35.88%；未在投票期限内投票的普通债权人视为“弃权”, 收到“弃权”票 7 张, 代表的表决权金额 3,761,027.32 元, 占该组债权表决权债权人人数 8.54%、占该组债权表决权金额的 1.57%, 普通债权组未表决通过。5. 出资人组由 1 名出资人组成, 出资人出资额 2999 万元, 对应股权比例 100%, 出资人组未在投票期限内投票, 视为“弃权”, 出资人组未表决通过。第二次债权人会议后, 管理人针对普通债权组对《重整计划（草案）》提出的书面意见, 与普通债权组业主债权人、非业主债权人代表等进行沟通并听取意见, 对《重整计划（草案）》进一步作出补充、完善和修正, 制作了《重整计划（草案）修正案》。第三次债权人会议对《重整计划（草案）》及《重整计划（草案）修正案》的表决情况为：1. 担保债权组由 1 名债权人组成并表决, 其中“同意”票 1 张, 代表的担保债权表决权金额为 6,800,865.42 元, 占该组有表决权债权人人数的 100%、占该组表决权金额的 100%, 担保债权组表决通过《重整计划（草案）》及《重整计划（草案）修正案》。2. 税款债权组由 1 名债权人组成并表决, 其中“同意”票 1 张, 代表的表决权金额为 41,945,066.81 元, 占该组有表决权债权人人数的 100%、占该组表决权金额的 100%, 税款债权组表决通过《重整计划（草案）》及《重整计划（草案）修正案》。3. 职工债权组

由 2 名债权人组成并表决，其中“同意”票 2 张，代表的表决权金额为 174,994.00 元，占该组有表决权债权人人数的 100%，占该组表决权金额的 100%，职工债权组表决通过《重整计划（草案）》及《重整计划（草案）修正案》。4.普通债权组由 90 名债权人组成并表决，其中“同意”票 22 张，代表的表决权金额 186,785,702.1 元，占该组有表决权债权人人数的 24.44%、占该组表决权金额的 75.77%；“反对”票 56 张，代表的表决权金额 52,827,308.61 元，占该组有表决权债权人人数的 62.22%、占该组债权表决权金额 21.43%；未在投票期限内投票的普通债权人 12 家，视为“弃权”，代表的表决权金额 6,919,401.02 元，占该组债权表决权债权人人数 13.33%、占该组债权表决权金额的 2.81%，普通债权组未表决通过《重整计划（草案）》及《重整计划（草案）修正案》。5.出资人组由 1 名出资人组成，其中“同意”票 1 张，代表的出资人出资额 2999 万元，对应股权比例 100%，出资人组表决通过《重整计划（草案）》及《重整计划（草案）修正案》。

久长公司管理人认为，虽然久长公司债权人会议未表决通过《重整计划（草案）》及《重整计划（草案）修正案》，但久长公司本身具有较大重整价值，《重整计划（草案）》及《重整计划（草案）修正案》依据久长公司客观情况作出，能够充分发挥重整资产价值，最大限度维护债权人的清偿利益，且持大多数表决权金额的债权人持“同意”意见，《重整计划（草案）》及《重整计划（草案）修正案》

具有可行性。（一）久长公司核心资产为土地和房屋，经委托评估其未开发土地及房屋资产具有较高价值。基于管理人未能全面接管久长公司财务账册及核心资料，无法查清久长公司资产和负债状况，管理人曾公开招募假马投资人对久长公司资产负债状况进行整体、全面调查，根据假马投资人提供的尽调报告、重整可行性分析、重整意见，均认为久长公司现有资产具有较大的开发价值及重整价值。（二）久长公司具有重整的必要性。1.久长花园项目历史遗留问题需要借助久长公司重整得以有效解决。久长公司开发的久长花园项目已售房屋已交付使用多年，但现有 84 户业主需要办理房屋权属转移登记，久长公司因历史遗留问题需要承担业主办办理房屋权属转移登记的契税并履行协助办理房屋权属转移登记的义务，因无资金支付，一直未履行协助业主办办理不动产登记。久长花园小区基础设施不完善，进入破产程序后仍为临时用电，经管理人协调，小汤山镇政府、国网电力北京公司配合完成电改收尾工作，小汤山镇政府及第三方公司垫付相关电改费用。目前久长花园仍存在部分居民用水设施、部分区域监控设施不完善的问题。2.翠柳居小区历史遗留问题需要借助久长公司重整得到合理解决。翠柳居小区缺少建设手续，无法落实业主办证问题，目前北区 2 栋楼房由小汤山镇政府确认为违法建筑。翠柳居小区基础生活设施极其不完善，受困于建设规划合法性的障碍，无市政用水、供电，无供暖设施、天然气供给设施，无物业管理项目办公室，小区内杂草荒芜、居民物品随意放置，私搭乱建严重，卫生条

件极差，生活条件恶劣。经多方长期协调，目前仅解决用水、用电问题。3.如翠柳居小区历史遗留问题不能在重整程序中解决将严重阻碍久长公司清算程序，进而实质性损害债权人利益。（三）《重整计划（草案）》及《重整计划（草案）修正案》系在全面调查久长公司资产情况、负债情况及历史遗留问题的客观情况基础上制作，具有客观性和可行性。制作过程中，管理人通过多次线上线下债权人谈话方式，充分采纳、考虑债权人的意见，调整、确定相关内容。（四）《重整计划（草案）》及《重整计划（草案）修正案》的“反向出售式重整”安排，有效解决投资人的投资顾虑，使得久长公司的重整资产能够较大限度实现其市场价值。以久长公司重整资产对应100%股权为对价，通过公开竞价方式确定重整投资人，间接实现重整资产价值，降低破产清算拍卖的成本，让债权人能够在可预期周期内获得清偿，有利于相关方主体利益维护。

本院经查，对久长公司第二次债权人会议及第三次债权人会议的合法性，表决程序及分组表决结果不持异议。

本院认为，管理人制作的《重整计划（草案）》，经第二次债权人会议表决未通过，管理人经与未通过重整计划草案的部分表决组协商后制作《重整计划（草案）修正案》，经第三次债权人会议再次表决，担保债权组、职工债权组、税款债权组、出资人组人数及代表的债权金额均100%通过，普通债权组债权人未过半数同意、但通过表决的债权金额占该组表决权金额的75.77%。首先，《重整计划（草案）》及

《重整计划（草案）修正案》公平对待同一表决组的成员且债权清偿顺序未违反法律规定，普通债权所能获得的清偿比例不低于其在重整计划草案被提请批准时依照破产清算程序所能获得的清偿比例；其次，久长公司核心资产为土地，管理人委托的评估机构出具的评估结论及管理人经公开方式招募假马投资人提供的重整可行性分析意见均认为久长公司资产具有较高价值；再次，久长公司开发的久长花园项目，以及翠柳居小区均存在复杂的历史遗留问题，业主权益有待维护提升。综上，依照《中华人民共和国企业破产法》第八十七条之规定，裁定如下：

一、批准北京久长房地产开发有限公司《重整计划（草案）》及《重整计划（草案）修正案》；

二、终止北京久长房地产开发有限公司重整程序。

本裁定为终审裁定。

审 判 长 潘幼亭

审 判 员 朱晋华

审 判 员 尤文静

二〇二四年 九 月 六 日

书 记 员 雷迎新

附件一：北京久长房地产开发有限公司重整计划（草案）

北京久长房地产开发有限公司 重整计划（草案）

二〇二四年五月十六日

目 录

释 义	1
引 言	8
正 文	13
一、 久长公司基本情况	13
(一) 工商登记情况	13
(二) 房地产项目开发情况	13
(三) 资产情况	14
(四) 负债情况	21
(五) 偿债能力分析	23
二、 重整投资人的安排	24
(一) 重整投资人的引入	24
(二) 重整投资人的权利和义务	24
(三) 重整投资对价及支付	26
(四) 出资人权益调整	27
(五) 重整投资人的变更	27
三、 资债公司的设立与运作	28
(一) 资债公司的设立	28
(二) 资债公司的资产和负债	29
(三) 资债公司的破产清算	29
四、 资产的处置与平移	32
(一) 保留在久长公司名下的资产及处置	32
(二) 平移至资债公司的资产及处置	36
五、 债权调整与清偿	36

(一) 债权分类	36
(二) 债务及负担保留	38
(三) 债务平移	38
六、 久长花园小区部分业主房屋权属证办理问题	41
七、 翠柳居项目有关问题	41
(一) “翠柳居项目的债务及负担” 处理	41
(二) “翠柳居项目的债务及负担” 之外的债务及负担处理 ..	41
(三) 重整后久长公司必须承担的具体义务	42
(四) 重整后久长公司的相关责任	43
八、 经营方案	43
九、 重整计划的表决与批准	43
(一) 重整计划表决方式	43
(二) 重整计划的批准	44
(三) 重整计划的效力	44
十、 重整计划的执行	45
(一) 执行期限	45
(二) 执行期限的延长	45
(三) 重整投资人招募期限及延长	45
(四) 执行完毕的标准	45
(五) 协助执行	46
(六) 其他	47
十一、 重整计划执行的监督期限	48
(一) 监督主体	48
(二) 监督期限	49
(三) 监督期限的延长	49
(四) 监督职责的终止	49
十二、 关于重整、重整计划的其他事宜	49

(一) 久长公司破产程序与资债公司破产程序的衔接问题....	49
(二) 重整计划执行完毕，管理人交接问题.....	49
(三) 重整计划执行不能的结果.....	50
十三、 重整计划的解释、修正与变更	50
(一) 重整计划的解释.....	50
(二) 重整计划的修正与变更.....	51
附件一、《久长花园小区待办证房屋信息表》.....	50
附件二、《重整投资协议（模版）》	58

释 义

“法院”或“昌平法院”	指	北京市昌平区人民法院
“海淀法院”	指	北京市海淀区人民法院
“《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》
“《公司法》”	指	2018 年修订的《中华人民共和国公司法》
“久长公司”或“债务人”	指	北京久长房地产开发有限公司
“出资人”或“股东”	指	久长公司现工商登记的股东，即“承德市全大房地产开发有限公司”
“中企国际”	指	久长公司原股东“中企国际建设发展集团有限公司”
“江南公司”	指	久长公司原股东“北京江南投资集团有限公司”
“全大公司”	指	久长公司股东“承德市全大房地产开发有限公司”
“久长花园小区”	指	久长公司负责开发的，位于昌平区小汤山镇顺沙路 96 号院的住宅小区，又名“汤 HOUSE”
“久长花园物业公司”	指	北京住总北宇物业服务有限责任公司
“久长花园供暖公司”	指	华迅供热服务（北京）有限公司
“翠柳居项目”、“翠柳居小区”	指	久长公司根据北京龙脉温泉房地产开发有限公司、小汤山镇小汤山村经济合作社、北京坤达工贸有限公司（后变更为久长公司）签订《小汤山镇熔炼厂住宅项目联建合同》，参与成立“小汤山镇政府职工宿舍楼联建办公室”（下称“联建办”），开发建设的“小汤山镇熔炼厂住宅项目”，即“翠柳居项目”。
“破产受理日”	指	2020 年 3 月 10 日，法院裁定受理久长公司破产申请之日
“管理人”	指	法院指定的久长公司破产清算案及法院裁定批准转入重整后破产重整案的管理人，即“北京市炜衡律师事务所”
“裁定重整日”	指	2023 年 8 月 18 日，法院裁定受理久长公司重整申请之

		日
“重整投资人”	指	符合久长公司重整投资人报名条件，承诺接受久长公司重整计划草案全部内容，并通过公开竞价方式提供投资对价最高的意向投资人
“评估机构”	指	中环松德（北京）资产评估有限公司
“审计机构”	指	北京华颂会计师事务所有限公司
“重整资产”	指	评估机构以评估基准日评估的登记在久长公司名下，有评估价值的未开发土地、房屋及已开发土地上的房屋和有评估价值的车辆及因历史原因无法评估价值的翠柳居项目资产
“重整投资协议”	指	投资人自愿就其作为北京久长房地产开发有限公司重整投资人与北京久长房地产开发有限公司签订的，在其重整投资久长公司期间，规范其与久长公司相关权利义务的协议
“重整计划草案”	指	久长公司管理人根据所调查的久长公司资产、负债情况，结合目前市场情况、久长公司实际情况及重整计划执行期间内重整投资人招募安排等制作，并提交债权人会议表决的重整计划（草案）
“重整计划”	指	根据《企业破产法》第八十六条第一款、第八十五条第二款规定，债权人会议各表决组及出资人组均表决通过重整计划后，债务人申请法院批准的重整计划
“资债公司”	指	重整计划执行期间久长公司根据重整计划安排设立的专门用于以破产清算方式处理久长公司平移过来的资产和负债的久长公司全资子公司
“资债公司管理人”	指	根据重整计划安排确定由北京市炜衡律师事务所担任资债公司破产案件管理人，并在资债公司申请破产后由法院指定北京市炜衡律师事务所为资债公司破产案件管理人
“《资产评估咨询报告》”	指	经管理人委托中环松德（北京）资产评估有限公司对

		久长公司重整资产以 2023 年 7 月 31 日为基准日的清算评估价值进行评估，所作出的报告
“《执行商定程序的报告》”	指	经管理人委托北京华颂会计师事务所对久长公司全部资产以 2024 年 4 月 30 日为基准日的模拟清算快速变现后可分配价值进行预测，所作出的报告
“评估值”	指	根据《资产评估咨询报告》确定的，以 2023 年 7 月 31 日为基准日的久长公司资产清算评估价值
“快速变现清算可分配价值”	指	根据《执行商定程序的报告》确定的，以 2024 年 4 月 30 日为基准日，久长公司全部资产在模拟破产清算情形下快速变现处置后的可分配价值
“债权人”	指	符合《企业破产法》第四十四条规定的，久长公司的某个、部分或全体债权人
“申报债权”	指	已向管理人申报的债权
“诉讼未决债权”	指	已向管理人申报，但因案件正在诉讼过程中暂时无法确认债权金额的债权
“未申报债权”	指	未在破产清算阶段及重整程序进行申报的债权，包括除保留在久长公司名下翠柳居项目的债务及负担之外久长公司破产受理日前形成的翠柳居项目有关的隐性债权、破产受理日至久长重整终结日期间未申报确认的翠柳居项目有关的共益债权及久长公司其他债权
“翠柳居项目的债务及负担”	指	基于落实“1998 年国家体改委、建设部、公安部、国家土地局等 11 部委颁发的《小城镇综合改革试点指导意见》（体改农[1995]49 号）和北京市体改委、首规委、市公安局、土地管理局等 14 个委室局联合颁发的《关于北京市昌平区小汤山镇综合改革试点总体实施方案的批复》（京体改发[1998]16 号等文件精神）”内容与“小汤山镇镇政府职工宿舍楼联建办”签订《国家户籍改革配套用房翠柳居有偿分配合同书》的购房户，及基于前述权属转让最终受让翠柳居项目房屋的

		购房户 ，依据原有的合同以及相关法律政策享有的有关权利而形成的对久长公司债权及及准物权权利。
“翠柳居项目的其他债务及负担”	指	除“翠柳居项目的债务及负担”外，涉及“翠柳居项目”上的其他购房户、住户、债权人对久长公司享有的债务及负担等，包括久长公司破产受理日前及破产受理日后至重整计划执行完毕期间形成的金钱债务及负担等。
“有财产担保债权”	指	根据《企业破产法》第八十二条第一款第一项规定，对债务人特定财产上设定抵押、质押或留置担保的债权
“破产费用”	指	根据《企业破产法》第四十一条规定，久长公司重整案的诉讼费、管理人在久长公司破产重整案中执行职务的费用、管理变价和分配久长公司财产的费用、管理人报酬及资债公司设立等有关费用
“共益债权”	指	根据《企业破产法》第四十二条规定所发生的债务，包括但不限于： 1. 破产受理日后，因保障翠柳居项目居民基本生活，为久长公司垫付的电费、电费补贴、供暖费等债权； 2. 破产受理日后，为久长公司垫付的久长花园小区的电费、供暖费、电改费等债权； 3. 重整计划执行期内，久长公司完善久长花园小区的电改费、监理费、市政供水设施完善费、监控系统购置费及安装费等完善公共设施形成的债权； 4. 久长公司重整计划执行期间发生的与执行重整计划内容有关的各项费用，包括但不限于补办久长公司的印章、证照、报税、土地权属证、银行开户许可证过程中发生的各项费用等及其他为维护债权人共同利益而发生的各项费用。
“购房户基本权利保障债	指	因久长花园小区业主办理房屋产权证需要由久长公司

权”		承担的契税债权
“职工债权”	指	根据《企业破产法》第八十二条第一款第二项规定，债务人所欠的职工的工资和医疗、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	根据《企业破产法》第八十二条第一款第三项规定，久长公司所欠税款
“隐性税款债权”	指	管理人通过执行商定程序委托审计机构测算的久长公司未缴纳的土地增值税税款及管理人目前未掌握的其他隐性税款债权
“普通债权”	指	根据《企业破产法》第八十二条第一款第四项规定，债权人对债务人享有的除有财产担保债权，职工债权及税款债权之外的债权
“劣后债权”	指	管理人审核确认的超过中国人民银行贷款报价利率的利息、罚息、违约金、滞纳金等债权以及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及久长公司关联企业成员之间不当利用关联关系形成的债权
“诉讼未决债权”	指	已向管理人申报，但因债权或管理人提起相关诉讼且未审结的债权
“或有资产”	指	①2021年12月30日，管理人以久长公司高管于玲、尹红、徐萌萌、孟宪利、原股东江南公司、现股东全大公司为被告，提起损害债务人利益损害赔偿纠纷案，主张赔偿的238,047,992.36元，后追加中企国际、衷向东为被告，被法院裁定驳回后，管理人将在条件成就后根据债权人意见决定是否继续提起相关诉讼，而存在胜诉可能取得的或有资产；②经管理人调查，海淀法院目前可能占有的久长公司的资产；③久长公司

		曾委托久长花园小区业主委员会代收久长花园小区电费，业主委员会杨小莉因侵占久长花园小区代收电费未交付给国网北京市电力公司，导致国网北京市电力公司向久长公司申报债权，对于杨小莉代业主委员会等收取的未交付部分电费，管理人将在条件成就后依据债权人意见决定是否提起相关民事诉讼予以追收的资产。
“其他隐性资产”	指	管理人目前未掌握的久长公司其他财产
“重整计划批准”	指	根据《企业破产法》第八十六条第二款或第八十七条第三款规定，重整计划获得法院裁定批准
“重整计划的执行期限”	指	根据《企业破产法》第八十一条第五项规定，在久长公司重整计划中所规定的执行期限及法院裁定延长的重整计划执行期限
“重整计划执行的监督期限”	指	根据《企业破产法》第九十条规定，重整计划中载明的管理人监督重整计划执行的期限
“重整投资人招募期”	指	法院裁定批准重整计划草案后一年内或根据债权人同意延长的期间
“裁定重整日”	指	法院裁定受理久长公司重整申请之日
“重整计划批准日”	指	法院裁定批准久长公司“重整计划草案”之日
“平移公告日”	指	久长公司管理人在“全国企业破产重整案件信息网”上发布久长公司依据重整计划草案应平移的债务，平移至资债公司之日
“交接日”	指	久长公司管理人向重整成功后的久长公司移交久长公司管理人重新补办、变更的久长公司营业执照正副本、公章、财务章、土地权属证书、税务登记信息及税务证书日。
“元”、“万元”、“亿元”	指	人民币元，重整计划中货币单位除特别注明，均为人民币
“日”	指	自然日，如遇本日为法定节假日或公休日，该日可顺

		延至第一个工作日
--	--	----------

引 言

2020 年 3 月 10 日，北京市昌平区人民法院裁定受理北京久长房地产开发有限公司破产案件，作出（2020）京 0114 破申 4 号裁定书，后指定北京海润天睿律师事务所为管理人。2022 年 8 月 4 日，法院作出（2021）京 0114 破 3 号决定书，依法决定变更北京市炜衡律师事务所为久长公司破产案件管理人。经久长公司申请，昌平法院于 2023 年 8 月 18 日，裁定批准久长公司转入重整程序。

管理人未能自久长公司接管到印章、证照、财务账簿及财产证明材料等，经管理人对久长公司的资产、负债及项目开发等情况进行初步调查，认为久长公司具有较高的重整价值。为依法维护债权人、未办理房产权属证书的业主及相关权利人的合法权益，实现社会资源的优化配置，管理人对久长公司资产、负债、历史遗留问题等进行全面调查，并以债权人合法利益最大化为原则，制作久长公司“北京久长房地产开发有限公司重整计划草案”，现提交债权人会议表决。

如表决通过，在重整计划执行期间由管理人通过“网络公开竞价”程序招募久长公司重整投资人，对于符合久长公司重整投资人报名条件，承诺接受重整计划全部内容，并自愿通过网络公开竞价方式提供不低于 166,217,200.14 元报价，且报价最高的意向投资人，将被确定为久长公司的重整投资人。

久长公司将通过“反向出售式重整”模式进行重整，保留久长公司主体资格、保留重整资产及不宜剥离、平移的债务，将重整资产的投资对价款扣除保留在其名下的债务清偿款后，投资对价余款以及其他未纳入重整资产范围内的资产予以剥离、平移。由久长公司在重整计划执行期内设立资债公司，接收久长公司剥离、平移的债权债务、

资产和负债，进行破产清算。

根据重整计划，久长公司重整如能成功实施，则：

一、久长公司法人主体资格得以保留。

二、久长公司在法院裁定批准重整计划草案后，以重整资产模拟清算可分配价值为起拍价，在重整计划执行期内通过网络公开竞价方式招募重整投资人。

三、久长公司与重整投资人签订《重整投资协议》后，启动设立全资子公司作为资债公司的相关程序。

四、久长公司在重整计划执行期内，除保留在久长公司名下的债务（含隐性税款债权）之外，久长公司其他债务包括审查确认的职工债权、普通债权、劣后债权、未申报确认的共益债权、未申报其他债权等金额不调整，将全部平移至资债公司。在债务全部平移至资债公司时，即管理人在“全国企业破产重整案件信息网”发布债务平移公告日，视为久长公司已向全部平移债权人履行完毕债务人变更通知。

久长公司扣除用于清偿保留在久长公司名下，且在本重整计划执行期内清偿的全部债权（含全部共益债权）、破产费用等后，将重整投资对价余款、其他应收账款、或有资产、其他隐性资产等全部平移至资债公司，用于清偿平移至资债公司名下全部债务。

五、资债公司接受久长公司平移的资产和负债后，向法院申请破产清算，在破产程序中清理资产、清偿债务。

六、重整投资人以现金方式支付完毕重整投资对价款，总额为重整投资人在网络公开竞价平台提供的最高报价金额，具体支付节点如下：

（一）重整投资人与管理人签订《重整投资协议》后三日内向管理人账户支付 3000 万元履约保证金；

（二）重整投资人应在与管理人签订《重整投资协议》后一个月内，向管理人账户支付 8000 万元，作为支付的第二笔重整投资对价款；

（三）重整投资人在收到管理人作出的“关于办理变更久长公司 100%股权登记至重整投资人名下”有关通知后三日内，向管理人账户支付完毕全部重整投资对价款。

七、久长花园的业主房屋产权证办理，在重整投资款到位前，业主可以选择通过人民调解、司法确认及强制执行程序自行垫付契税（重整投资款到位后获得优先清偿）先行办理产权变更手续，或待重整投资人确定且重整投资款到位后办理权属变更手续。

八、久长花园小区基础设施完善事宜将在重整计划执行期内优先完成。

九、翠柳居项目历史遗留问题将在合理限度内得到妥善解决。

十、破产费用，除管理人报酬外，在重整投资款到位后，由久长公司一次性全额清偿完毕。

管理人报酬，按照久长公司和资债公司各自最终用于清偿债务的财产价值总额，分别计算，属于久长公司名下的管理人报酬在久长公司重整计划执行期内支付 50%，剩余的 50%在资债公司破产程序中第一次债务清偿时，由久长公司全额支付完毕；属于资债公司名下的管理人报酬在资债公司破产清算程序中优先支付。

十一、共益债权，除持续或必然发生的部分以实际发生为准，并与其余已审查确认的共益债权均在重整投资款到位后，由久长公司一次性全额清偿完毕。

十二、购房户基本权利保障债权，以实际发生为准，在重整投资款到位后，由久长公司一次性全额清偿完毕。

十三、担保债权，在重整投资款到位后，在担保财产清算评估价值范围内优先受偿的部分通过现金方式一次性全额清偿完毕。

十四、税款债权不作调整，在重整投资款到位后，由久长公司按法定清偿顺序一次性全额清偿完毕，对于其他隐性税款债权不清偿，由重整后的久长公司负担和处理。

十五、职工债权不作调整，全部平移至资债公司，并在资债公司破产程序中依据《企业破产法》规定的顺序获得清偿。

十六、普通债权不作调整，全部平移至资债公司，并在资债公司破产程序中依据《企业破产法》规定的顺序获得清偿。

十七、劣后债权不作调整，全部平移至资债公司，并在资债公司破产程序中依据《企业破产法》规定，在顺位在前的债权获得清偿后，仍有剩余偿债资金的，按清偿率获得清偿。

十八、重整计划执行期间内发生的未申报、未经管理人确认的共益债务、其他债务全部平移至资债公司，在法院裁定受理资债公司破产申请后，由管理人在破产程序中按照《企业破产法》的相关规定进行清偿。

十九、久长公司的出资人将发生变化，原股东承德市全大房地产开发有限公司持有久长公司的 100%股权全部调整至重整投资人或联合体重整投资人指定的联合体成员名下。

久长公司在 2014 年之前因管理层发生矛盾纠纷，导致经营混乱、资金链断裂，无法清偿到期债务，被大量债权人起诉并进入执行程序，账户被冻结、资产被抵押、查封，资产价值无法得到释放，由此陷入困境。2014 年，久长公司原出资人通过股权转让方式将久长公司股权 100%变更登记至江南公司，后江南公司将股权全部转让至全大公

司。江南公司、全大公司持有久长公司股权期间，通过借款方式代久长公司偿还部分债务，但未能彻底解决债务困境。久长公司开发的久长花园项目、翠柳居项目存在严重的历史遗留问题，因长期无法得到有效解决，不仅造成社会维稳问题，且进一步加剧破产困境。

基于久长公司名下的未开发土地具有较高重整价值，如破产清算，资产将被低价拍卖，债权清偿率极低，可能损害普通债权人利益。通过破产重整，引入重整投资人投入重整资金，可以有效盘活久长公司资产，重整各参与方将从久长公司重整重生中获益，不仅可以使久长公司继续营业、摆脱沉重的债务负担、恢复盈利能力，久长花园的遗留问题亦将得到合理解决。久长公司重整后，翠柳居小区遗留的基于落实“1998 年国家体改委、建设部、公安部、国家土地局等 11 部委颁发的《小城镇综合改革试点指导意见》（体改农[1995]49 号）和北京市体改委、首规委、市公安局、土地管理局等 14 个委室局联合颁发的《关于北京市昌平区小汤山镇综合改革试点总体实施方案的批复》（京体改发[1998]16 号等文件精神）”内容与“小汤山镇镇政府职工宿舍楼联建办”签订《国家户籍改革配套用房翠柳居有偿分配合同书》的购房户及基于前述权属转让最终受让翠柳居房屋的购房户，仍然依据原有的合同以及相关法律政策享有权利，由重整投资人在接管久长公司后依据原有合同以及相关法律政策、重整计划予以妥善处理。久长公司普通债权人能够获得相对破产清算更高比例的清偿，也可以消除社会不稳定因素。

由此可见，久长公司破产清算将使各方利益受到损害，而久长公司具有拯救价值和拯救可能，进行破产重整能够实现各方共赢发展。

正文

一、久长公司基本情况

（一）工商登记情况

久长公司成立于 1999 年 9 月 28 日，登记机关为北京市昌平区市场监督管理局，统一社会信用代码为 91110114700233286L，法定代表人为于玲，企业类型为有限责任公司，注册资本 2999 万元，实收资本为 2999 万元，经营期限自 1999 年 9 月 28 日至 2019 年 9 月 27 日，主要从事房地产开发，注册地址：北京市昌平区小汤山镇南路 6 号，经营范围：房地产开发；销售商品房；自有房屋的物业管理；销售建筑材料、五金交电、民用建材、钢材、木材。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）目前工商登记状态为“存续（在营、开业、在册）”。

久长公司原股东为尹红、中企国际，前者持股比例为 8.336%，后者持股比例为 91.664%。2014 年 9 月 18 日，尹红、中企国际将持有的久长公司全部股权转让并登记至江南公司名下。2014 年 10 月 13 日，江南公司将持有的久长公司 100%股权转让并登记至全大公司名下，目前全大公司系久长公司工商登记持股 100%的股东。

（二）房地产项目开发情况

久长公司开发的“久长花园项目”（又称“汤 House 项目”、“久长花园小区”），位于北京市昌平区小汤山顺沙路南侧、西至汤尚路、南至葫芦河、东至秦上路。项目用地总面积为 166283 平方米，已开发建成的住宅楼、公建住宅楼、公建楼 51 幢全部已完工，大部分已交付使用，现仍有 84 户需要办理房屋权属转移登记手续，待办理房屋权属转移登记的房屋主要集中在北区，仍登记在久长花园名下。

另外，久长公司名下房屋中有 7 套存在抵押，7 套房屋中，有 6 套住宅未签订预售合同（其中 1 套未网签但已抵债给债权人），另有 1 套已签预售合同并有网签记录。久长花园项目所在未开发土地为 45#楼、37#楼所在的二期土地、第三期待建设楼房所在土地及小学、幼儿园。目前，久长花园南区已开发完毕，房屋已全部交付，基础设施除电力供应为临时电、部分供水基础设施需完善外，其他基本已完善；北区存在水、电等基础配套设施不完善的情况。久长公司名下未开发的土地（不含小学、幼儿园用地）及 7 套房屋存在登记的抵押情形。

久长公司开发的“翠柳居项目”（又称“翠柳居小区”）位于昌平区小汤山镇汤尚路西侧，北至人大会议中心，南至葫芦河、西至高压线，使用权取得方式为国有出让，土地用途为住宅，使用权面积为 26400 平方米，土地使用期限终止日期为 2071 年 11 月 5 日。经调查，翠柳居项目所在土地上目前不存在已登记的抵押。翠柳居项目规划许可的建设规模为 10495.37 平方米，2 栋楼房，楼高 21.25 米，层数 6 层，现实际建有砖构造房屋 7 幢，其中 4 幢已完工，部分交付，另有 3 栋已封顶，未完工。因建设手续不完善，翠柳居项目已开发的房屋均未办理房屋权属登记，且项目目前的供水、供热、供气以及物业服务均未达到市政标准。

（三）资产情况

因管理人未接管到久长公司印章、证照、财务账册及财产有关证明材料，无法委托审计机构对久长公司资产进行全面审计，综合管理人调查情况，久长公司的财产主要包括极少量货币资金、土地、房产、车辆、或有资产。经管理人委托评估机构中环松德（北京）资产评估有限公司，以 2023 年 7 月 31 日为基准日，对久长公司名下登记的久长花园未开发土地、房产及车辆进行评估，市场价值为 300,500,478 元，清算评估价值总额为 213,467,434.00 元，翠柳居小区的土地房产因不具备评估条件未纳入评估资产范围。截至 2014 年 5 月 14 日，

管理人账户没收到的意向投资人投资违约保证金余额 1,005,766.66 元。破产程序中发生的其他应收款 164,165.75 元。

经管理人通过执行商定程序委托审计机构对久长公司名下全部资产在破产清算情形下快速变现清算可分配所得进行预估测算,总价值为 166,217,200.14 元。

1. 货币资金

久长公司名下开立的银行账户共计 30 个,账户余额为 9749.92 元,其中 3 个账户为正常户、3 个账户为久悬户、24 个账户已撤销或注销。上述正常户、久悬户部分处于冻结状态,管理人已申请法院予以解冻。考虑银行账户管理费问题,货币资金未纳入评估及审计范围。

管理人在招募久长公司意向投资人过程中,因意向投资人违约,没收其投资保证金人民币 1,000,000.00 元,目前账户余额为 1,005,766.66 元。

2. 其他应收账款

管理人未能接管到久长公司财务账册,未能查明账面其他应收账款。在久长花园业主委员会(简称“业委会”)原主任杨小莉因涉及刑事犯罪被拘留前后,至久长花园小区电力设施改造完成期间,久长公司存在为久长花园物业公司、供暖公司垫付电费事实,国网北京市电力公司已就该部分向管理人申报债权,经管理人审查确认为共益债权。根据久长花园小区物业公司、供暖公司确认的欠付久长公司垫付情况,管理人已向久长花园物业公司追收 35,323.18 元、供暖公司追收 128,842.57 元,形成其他应收账款合计 164,165.75 元(如实际欠付金额超过已追收部分,管理人将继续予以追收)。

3. 土地及房产

经管理人向昌平区不动产登记中心调查并结合债权审查情况,久长公司名下登记的土地、房产情况如下:

(1) 土地资产

① 土地使用权证

土地使用权证 1	
土地使用权人	北京久长房地产开发有限公司
许可证号	京昌国用【2004 出】字第 029 号
宗地坐落	昌平区小汤山镇中心区南侧久长花园南区
地类	住宅 配套
权利性质	国有出让
使用权面积	86950.93 平方米
共用分摊面积	86950.93 平方米
使用终止日期	住：2073 年 9 月 21 日 配：2043 年 9 月 21 日
限制情况	抵押、查封
抵押权人	华夏银行股份有限公司北京万柳支行
开发情况	久长花园小区南区已全部开发完毕并交付，大多数业主已办理完毕权属登记手续
证照接管情况	管理人未接管到土地使用权证，仅调取土地档案

土地使用权证 2	
土地使用权人	北京久长房地产开发有限公司
许可证号	京昌国用【2005 出】字第 122 号
宗地坐落	昌平区小汤山镇中心区南侧久长花园区北
地类	住宅 配套
权利性质	国有出让
使用权面积	67270.395 平方米
共用分摊面积	67270.395 平方米
使用期限	住：2073 年 9 月 21 日 配：2043 年 9 月 21 日

限制情况	抵押、查封
抵押权人	华夏银行股份有限公司北京万柳支行
开发情况	久长花园小区北区除 37#、45#及第三期土地和小学、幼儿园未开发外，其他已全部开发完毕并交付，多数业主未办理权属登记手续
证照情况	管理人未接管到土地使用权证，仅调取土地档案

土地使用权证 3	
土地使用权人	北京久长房地产开发有限公司
许可证号	京昌国用【2001 出】字第 058 号
宗地坐落	昌平区小汤山镇小汤山村南
地类	住宅
权利性质	国有出让
使用权面积	26400.07 平方米
共用分摊面积	——
使用期限	2071 年 11 月 5 日
限制情况	无抵押、查封
抵押权人	———
开发情况	已开发翠柳居项目，立项批复的建筑面积 10495.37 平方米，2 栋，各 6 层，但实际建筑规模约 41464.89 平方米，共有 7 栋，各 6 层，分南北两部分，其中南侧已建成 4 栋 192 套房部分已交付，北侧 3 栋，共计 17 个单元，204 套房屋。因建设手续不全，翠柳居项目已建部分无法办理后期开发手续和权属证书，基础设施不符合市政居住要求
证照情况	管理人未接管到土地使用权证，仅调查土地档案

② 未开发土地（久长花园）

久长花园未开发土地情况				
未开发土地、楼号	面积 (平方米)	性质	来源	用途及现状

北区三期土地 (54#-61#)	15299.28	住宅规划建筑 面积	规划总面积一 规证面积	住宅/抵押于华夏银行股 份有限公司北京万柳支行
	395.35	公建规划建 筑面积	规划总面积一 规证面积	配套公建/抵押于华夏银 行股份有限公司北京万柳 支行
37#公建楼	1626	规划建筑面积	建设工程规划 许可证	公建楼/所在土地抵押于 华夏银行股份有限公司北 京万柳支行
45#公建住宅	11735	规划建筑面积	建设工程规划 许可证	公建住宅楼/所在土地抵 押于华夏银行股份有限公 司北京万柳支行
	4199.56	基坑面积		
供热设备房	----	附属设施		价值已包含在房地产整体 价值内
合计	33255.19			
三期土地中 现为教育用地 性质小学、幼 儿园所占土地	6850	建筑面积	规划图所载数 据	教育用地； 占地面积 8274 平方米，属 于北区土地证范围（未评 估）
特别提示：1. 2006 年 2 月 27 日北京市昌平区教育局委员会作出的《关于北京久长房地产开发有限公司配套小学另选址的请示》及昌平区小汤山镇人民政府作出《关于同意北京久长房地产开发有限公司拟建小学另选校址的函》显示，市规委审批意见（2004 规审字 0208 号），原规划方案中有一所 18 班小学，占地面积 8274 平方米，建筑面积 6850 平方米，根据小汤山区域的整体规划，小汤山镇政府与久长公司协商达成协议，该小学由小汤山镇政府择址另建，久长公司出资，久长公司出资的 700 万元资金已到位。经咨询国土资源部门，在《昌平分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》中，该地块的土地规划性质为城镇建设用地；在《北京市昌平区小汤山镇国土空间规划及集中建设区控制详细规划（2020 年-2035 年）》中，土地规划性质为城镇建设用地。 2. 未开发土地的面积来源于评估报告。 3. 供暖设备房目前存在第三方主张权利的情况，经管理人审查决定不予确认其取回权主张。				

根据评估咨询报告评估，久长公司名下未开发土地的清算评估价值 173,178,970.00 元。

（2）房产（久长花园）

经管理人向昌平区不动产登记中心调查并结合债权审查情况，初始产权登记在久长公司名下但未与业主签订预售合同、未网签备案的房产情况如下：

久长花园房产情况			
名下房产名称	平方米	性质	用途及现状
久长花园小区南区 7 号楼	2253	建筑面积	公建楼/物业、供暖人员占用部分房间
久长花园小区南区 14 号楼 1 至 3 层 07	232.26	建筑面积	住宅/抵押于华夏银行股份有限公司北京万柳支行，现被第三方占用
久长花园小区南区 21 号楼 1 至 3 层 04	232.26	建筑面积	住宅/抵押于华夏银行股份有限公司北京万柳支行，现被第三方占用
久长花园小区南区 23 号楼 1 至 3 层 07	232.03	建筑面积	住宅/抵押于华夏银行股份有限公司北京万柳支行，现被第三方占用
久长花园小区南区 34 号楼 1 至 3 层 09	190.4	建筑面积	住宅/抵押于华夏银行股份有限公司北京万柳支行，现被第三方占用
久长花园小区南区 36 号楼 1 至 3 层 09	190.4	建筑面积	住宅/抵押于华夏银行股份有限公司北京万柳支行，现被第三方占用，可能存在权属争议
备注： 1. 上述房产初始登记证均为“京房权证昌其字第 30933 号”，上述面积均为证载面积，其中久长花园小区南区 36 号楼 1 至 3 层 09 被第三方占有，其向管理人主张对该房屋享有所有权，主张此房屋系久长公司无偿分配给其个人； 2. 另外，久长花园小区南区 12 号楼 1 至 3 层 03 虽然登记在久长公司名下且被抵押，但已抵债给债权人并经债权人转让给第三人，目前已被第三人实际占有，经管理人初步审查确认抵债及转让有效，此房屋不属于破产财产，管理人将在重整计划执行期内协助第三人办理权属证书； 3. 另外，久长花园小区南区 23 号楼 1 至 3 层 09 虽然登记在久产公司名下且被抵押，实际权利人通过诉讼方式及执行申请确定其对此房屋的所有权，经初步审查已确认第三人享有所有权，此房屋不属于破产财产，管理人将在重整计划执行期内协助第三人办理权属证书。			

根据评估咨询报告评估，久长公司名下未经网签登记至业主名下、未经诉讼确权或抵债转让给第三方，属于久长公司资产的房产清算评估价值 40,287,464.00 元。

4. 车辆

车辆情况

车型	车牌	数量	初始登记时间	现状
帕萨特	京 GX9785	1 辆	2003/8/5	查封、逾期未检验已达报废标准，停放在久长花园小区
帕萨特	京 GV5013	1 辆	2003/4/25	查封、逾期未检验已达报废标准，未控制
胜达	京 PAM307	1 辆	2009/7/10	查封、逾期未检验已达报废标准，未控制
上海桑塔纳	京 GH6083	1 辆	1999/10/28	查封、逾期未检验已达报废标准，未控制
梅赛德斯奔驰	京 GAN151	1 辆	2004/1/20	查封、逾期未检验已达报废标准，未控制
起亚	京 PU5695	1 辆	2009/6/15	查封、违法未处理，未控制
江淮	京 GGC491	1 辆	2005/5/30	查封、逾期未检验已达报废标准，未控制
注：上述车辆已由管理人申请法院进行查封、冻结				

根据评估咨询报告评估，登记在久长公司名下的车辆评估价值为 1000 元。

5. 翠柳居项目

久长公司开发的“翠柳居项目”现实际建有砖构造房屋 7 幢，其中 4 幢已完工，部分交付，其中有规划许可的建设规模为 2 栋楼房，计 10495.37 平方米，楼高 21.25 米，层数 6 层；另有 3 栋已封顶，未完工。翠柳居项目中南侧已建成 4 栋，192 套房部分已部分交付，北侧 3 栋，共计 17 个单元，204 套房屋，未交付。因建设手续不完善，翠柳居项目已开发的房屋均未办理房屋权属登记，且项目目前的供水、供热、供气以及物业服务均未达到市政标准。

2024 年 4 月 18 日，北京市昌平区小汤山镇人民政府在翠柳居小区张贴“京昌小汤山镇公告字[2024]080318 号”《关于限期主张权利公告》，显示翠柳居小区北侧的三处六层砖混结构建筑（3、4、5、6 号楼）及两处一层砖结构建筑物，建筑面积约 20000 平米，依据《北京市城乡规划条例》第七十八条第二款之规定，要求相关权利人在公告发布之日起 10 日携带相关证明文件到本行政机关主张权利。

翠柳居小区因建设规划等手续不完善，不具备评估条件，未纳入评估资产范围。

6. 或有资产及其他隐性资产

(1) 久长公司的或有资产为 2021 年 12 月 30 日，管理人以久长公司高管于玲、尹红、徐萌萌、孟宪利、原股东江南公司、现股东全大公司为被告，提起损害债务人利益损害赔偿纠纷案，主张赔偿的 238,047,992.36 元，后经管理人申请法院追加久长公司原股东中企国际建设发展集团有限公司、衷向东为被告，参加诉讼。2023 年 12 月 23 日，法院以久长公司债务及受偿金额未经法院确认为由，裁定驳回久长公司起诉。待条件具备后，管理人将根据债权人意见决定是否继续提起相关诉讼，故存在胜诉可能而存在或有资产。

(2) 经管理人调查，海淀法院目前可能存在占有久长公司资产的情形。

(3) 久长公司曾委托久长花园小区业主委员会代收久长花园小区电费，业主委员会杨小莉因侵占久长花园小区代收电费未交付给国网北京市电力公司，导致国网北京市电力公司向久长公司申报债权，对于杨小莉代表业主委员会未向国网北京市电力公司交付的电费，管理人将在条件成就后根据债权人意见决定是否提起相关民事诉讼予以追收。

如上述诉讼、追收能够回款，管理人将诉讼所得、海淀法院退还的资产及追收所得平移至资债公司用于清偿其名下的债务。

不排除久长公司还存在管理人尚未掌握的其他隐性资产，后续如经确认，将依法予以处置并用于清偿平移至资债公司名下的债务。

(四) 负债情况

因管理人未接管到久长公司财务账册，未能就久长公司负债情况进行全面审计，久长公司负债情况，按照破产程序中债权申报、审查情况进行汇总。

1. 债权申报情况

截至 2024 年 5 月 16 日，管理人共计收到 106 份，共计 112 笔债权申报材料（不包括职工债权调查），债权申报总金额 1,547,018,215.84 元，其中共益债权 4 笔，申报金额 13,241,153.18 元，担保债权 1 笔，申报金额 9,844,290.61 元，税款债权 1 笔，申报金额 41,945,066.81 元，建设工程款 2 笔，申报金额 21,500,000.00 元，普通债权 104 笔，申报金额 1,460,487,705.24 元。

2. 债权审查情况

截至 2024 年 5 月 16 日，管理人初步审查确认债权总额 598,415,193.89 元，其中：

①共益债权：共益债权人 5 家，共益债权金额 13,872,999.10 元（含 2 笔管理人签订公共区域电改施工、监理合同发生未申报的共益债权），另有 1 家确认为 0 元；

另，经初步审查，重整计划执行中必然发生的共益债权人 3 家，含监控设备、市政水设施改造、及小汤山镇政府垫付供电费补贴，债权总金额预估 3,540,000 元（最终以实际发生为准）；

②必然发生的购房户基本权利保障债权：必然发生的购房户基本权利保障债权人 79 家，系久长公司应代付久长花园小区业主购房契税预估 4,907,207.52 元（最终以实际发生金额为准）。

③担保债权：担保债权人 1 家，担保债权金额 6,800,865.42 元；

④税款债权：税款债权人 1 家，金额 41,945,066.81 元；

⑤普通债权：普通债权人 88 家，金额 244,687,858.99 元，其中 1 家为职工债权转入的普通债权；另 17 家，确认债权金额为 0 元。

⑥劣后债权：劣后债权人 72 家，金额 282,661,196.05。

⑦不确认债权：不确认债权人 106 家，不确认金额 958,700,066.4 元。

⑧诉讼未决债权：因管理人提起诉讼尚未审结，诉讼未决债权 1 笔，债权人职工债权，调查债权金额 2,916,666.70 元。

3. 职工债权情况

截至 2024 年 5 月 16 日，管理人调查职工债权 4 笔，调查金额 4,490,451.28 元，确认职工债权人 2 人，金额 174,994.00 元。

经调查职工债权，有 60,660.00 元转入普通债权。

(四) 偿债能力分析

根据《评估咨询报告》、《执行商定程序的报告》，结合久长公司资产实际情况：（1）货币资金，管理人账户的货币资金；（2）久长公司在破产程序中形成的其他应收款；（3）假定久长公司的土地、房产、车辆能够按照评估价值快速变现并考虑破产清算处置资产必然发生的税款成本、资产处置成本、翠柳居小区维护、改造、管理成本，久长公司资产快速变现处置后可分配价值为 166,217,200.14 元。

按照《破产法》规定的清偿顺序，在清偿完毕破产费用、共益债权、必然发生的共益债权、购房户基本权利保障债权、职工债权、税款债权、诉讼未决债权后，久长公司快速变现清算可分配价值余额对于普通债权的清偿比例约为 33.56%。

项目	预计数（单位：元）	清偿比例
快速变现清算可分配价值	166,217,200.14	
减：破产费用	9,930,000.00	100%
减：共益债权	13,872,999.10	100%
减：必然发生的共益债权	3,540,000.00	100%
减：必然发生的购房户基本权利保障债权	4,907,207.52	100%
减：有财产担保债权优先受偿部分	6,800,865.42	100%
减：职工债权	174,994.00	100%
减：税款债权	支付 41,945,066.81	100%
减：诉讼未决债权预留	2,916,666.70	100%

剩余可供向普通债权人分配财产	82,129,400.59	33.56%
----------------	---------------	--------

久长公司如果破产清算，考虑到实物资产处置周期较长，破产费用还会继续增加、翠柳居小区未来管理、修缮等因素，久长公司在破产清算状态下债权的实际清偿率可能大幅低于偿债能力分析报告的预计比例。

二、重整投资人的安排

（一）重整投资人的引入

久长公司在法院裁定批准本重整计划草案后，在重整计划执行期内通过“网络公开竞价”平台，以久长公司重整资产快速变现清算可分配价值 166,217,200.14 元为起拍价，以公开竞价方式确定重整投资人。符合报名条件的重整意向投资人须接受久长公司重整计划的全部安排，重整意向投资人通过网络公开竞价方式（从起拍价开始以递增方式出价），报价最高的确定为久长公司重整投资人。

重整投资人确定后，与管理人签订《重整投资协议》（协议模版详见附件二《重整投资协议（模版）》）。

（二）重整投资人的权利和义务

1. 重整投资人的权利

(1) 有权自管理人处获取管理人掌握的，且为开展久长公司破产重整、未来经营相关工作确需的有关资料、信息；

(2) 有权就久长公司重整有关问题与管理人咨询、沟通；

(3) 有权要求管理人协助执行重整计划执行期内的义务；

(4) 重整计划中规定的和《重整投资协议》约定的重整投资人其他有关权利。

2. 重整投资人的义务

(1) 在取得“竞拍确认书”后确定为久长公司重整投资人，应在管理人书面通知时间内签订《重整投资协议》并指定一名人员为久长公司新的法定代表人，协助管理人办理完成法定代表人变更手续；

(2) 按照重整计划安排，向管理人指定账户支付重整投资对价；

(3) 按照重整计划安排，在重整计划执行期内解决久长花园小区历史遗留问题；

(4) 按照重整计划安排，在重整计划执行期内协助管理人完成久长公司营业执照、印章、银行账户开户许可证、土地权属证书的补办、税务注册登记信息变更与税务证照办理等；

(5) 按照重整计划安排，协助管理人设立资债公司；

(6) 无条件接受《重整投资协议》中有关重整投资人应承担的义务；

(7) 重整投资人因履行重整计划和《重整投资协议》中与久长公司、管理人发生的任何纠纷，同意提交昌平法院；

(8) 因重整投资人原因导致重整计划执行不能时，其已支付的重整投资保证金不予退还，其对久长公司造成的损失，应承担损害赔偿责任，如新投资对价低于前一次投资对价，按前一次投资对价与新重整投资人提供的投资对价之差额确定损害赔偿责任，如新投资对价高于前一次投资对价，则无需承担损害赔偿责任；并同意管理人经法院同意自其他重整意向投资人中确定久长公司新的重整投资人，同意管理人在收到新的重整投资人提交的全部重整投资款后 30 日内，偿还其已支付的除重整投资保证金、损害赔偿金之外的重整投资款本金（不计息）；

(9) 对重整投资人在重整投资过程中取得、获悉的有关久长公司破产重整的全部资料、信息负有保密义务，未经久长公司同意，不得

向任何第三方予以披露、提供。

(10) 履行重整计划及《重整投资协议》中重整投资人应履行的其他义务。

(三) 重整投资对价及支付

重整投资人向久长公司提供的重整投资对价为货币，以久长公司重整资产对应的久长公司 100%股权为对价。

1. 重整投资对价的确定

久长公司的重整投资对价以破产程序中管理人委托的审计机构对久长公司全部已知资产做出的快速变现清算可分配价值为基础，在重整计划草案经法院裁定批准后，由管理人组织通过网络公开竞价平台公开竞价，最终竞价中提供的最高报价为重整投资人提供的重整投资对价。

2. 重整投资对价支付

重整投资人按照管理人书面通知签订《重整投资协议》后，以现金方式支付重整投资对价总额，具体支付节点如下：

(1) 重整投资人与管理人签订《重整投资协议》后三日内向管理人账户支付 3000 万元履约保证金；

(2) 重整投资人应在与管理人签订《重整投资协议》后一个月内，向管理人账户支付 8000 万元，作为支付的第二笔重整投资对价；

(3) 重整投资人在收到管理人作出的“关于办理变更久长公司 100%股权登记至重整投资人或联合体重整投资人指定的联合体成员名下”有关通知后三日内，向管理人账户支付完毕全部重整投资对价。

3. 重整投资对价的调整

久长公司名下资产中久长花园小区南区 36 号楼 1 至 3 层 09 可能存在权属争议，对该资产对应的重整投资对价将根据资产权属最终

情况进行调整,即将该部分投资对价暂时保留在久长公司名下不平移,如该部分资产最终属于久长公司,则该部分对价平移至资债公司,如资债公司清算注销,则对资债公司名下债务进行补充分配;如在资债公司清算完成前该部分资产最终属于其他第三方所有,则久长公司应向重整投资人退还该资产对应的投资对价。

(四) 出资人权益调整

久长公司已严重资不抵债,生产经营和财务状况均长期陷入困境。根据重整计划安排,重整投资人以久长公司的重整资产对应的久长公司全部股权为投资对价,在重整计划执行期内,按照重整计划安排履行完毕相关义务,且向久长公司支付完毕第三笔投资对价款。在久长公司收到重整投资人支付的第三笔投资对价款次日起三十日内,由管理人协助将久长公司 100%股权调整至重整投资人名下,并办理完毕工商变更登记手续,久长公司原出资人权益全部清零。

1. 出资人权益调整的内容

(1) 将股东承德市全大房地产开发有限公司持有的久长公司的 100%股权,全部调整至重整投资人或联合体重整投资人指定的联合体成员名下;

(2) 调整之后,重整投资人或其指定主体系久长公司持股 100% 股东,全大公司不再持有久长公司股权。

2. 出资人或有的利益分配

如在竞价中,最终的定价超过全部债权金额,则超出部分在资债公司的清算程序中分配给久长公司重整前的登记股东。

(五) 重整投资人的变更

在重整计划执行期间,重整投资人未能按照重整计划安排支付重整投资对价(包括履约保证金),且经催告后一个月内仍未足额支付

的，如有符合条件的投资人愿意以同样重整投资对价和支付进度（可相应延后）进行投资，经权益受影响的债权人组重新表决，同意其进行投资，由管理人报告法院后变更重整投资人。

如符合条件的投资人未能以同样重整投资对价和支付进度（可相应延后）进行投资，经权益受影响的债权人组重新表决，同意其进行投资的，由管理人报告法院后变更重整投资人。

如符合条件的投资人未能以同样重整投资对价和支付进度（可相应延后）进行投资，经权益受影响的债权人组重新表决，不同意其进行投资，则由管理人报告法院后，继续招募新的重整投资人并根据招募情况变更重整计划相关内容。

三、资债公司的设立与运作

久长公司采用“反向出售式重整”模式进行重整：

1. 将久长公司的壳资源、优质资产与负债进行剥离，保留久长公司作为房地产开发企业的主体资格以进行重整，重整投资人支付重整对价后，相关破产财产变现对价和债务平移至资债公司，以取得久长公司 100% 股权方式，间接取得久长公司名下相关的土地资产权属，重整后久长公司将获得新生，进行房地产项目后续开发，促进项目小区进一步完善。

2. 久长公司剥离出来的资产和负债，由久长公司新设的全资资债公司作为资债处置平台公司全部予以接收，并通过破产清算方式清理其全部债权债务，破产清算完毕后资债公司注销工商登记，以解决久长公司破产中的隐性债务问题。

（一）资债公司的设立

1. 资债公司的股东

以久长公司名义设立全资子公司，作为久长公司破产重整案件的

资债处置公司。

2. 久长公司管理人相关义务

在重整投资人签订《重整投资协议书》后，由管理人启动久长公司资债公司设立的相关程序，负责相关资料和信息的收集和对接。在重整投资人与久长公司签订《重整投资协议书》后，由管理人主导设立资债公司，办理相关工商注册登记手续。

3. 重整投资人相关义务

在法院裁定久长公司重整计划草案后，重整投资人负责提供设立资债公司的相关负责人名单（身份信息）、提供相关文件、资料、协助管理人开展资债公司设立过程中的相关工作。

（二）资债公司的资产和负债

在久长公司“反向出售式”破产重整中，资债公司作为资债处置平台公司，负责清理久长公司剥离的资产和负债，以解决久长公司重整中的隐性债务问题。

1. 资债公司的资产

资债公司的资产系自久长公司剥离后平移而来的资产，在接收到平移来的资产后，资债公司应单独建账。

资债公司接收到的平移资产为：

资产类别	资产详情
重整投资对价余款	久长公司重整投资对价中，扣除用于清偿完毕保留在久长公司名下，且应在重整计划执行期间清偿的债务后的剩余对价款
久长公司货币资金	平移时久长公司名下账户及管理人账户的货币资金余额
久长公司全部应收、其他应收账款	久长公司对物业公司、供暖公司的应收类账款
或有资产	①2021年12月30日，管理人以久长公司高管于玲、尹红、徐萌萌、

	孟宪利、原股东江南公司、现股东全大公司为被告，提起损害债务人利益损害赔偿纠纷案，主张赔偿的 238,047,992.36 元，后追加中企国际、衷向东为被告，2023 年 12 月 23 日，法院以久长公司债权金额及获得清偿金额未经法院确认，起诉不符合法律规定驳回管理人起诉。管理人待久长公司具备起诉条件后，将根据债权人的意见决定是否继续提起相关诉讼，因存在胜诉可能而存在的或有资产； ②经管理人调查海淀法院因强制执行久长公司财产，可能存在未执行完毕的财产而占有久长公司资产。 ③久长公司曾委托久长花园小区业主委员会代收久长花园小区电费，业主委员会主任杨小莉因侵占久长花园小区代收电费未交付给国网北京市电力公司，导致国网北京市电力公司向久长公司申报债权并经管理人确认，对于杨小莉代收未交付部分电费，管理人在条件成就后将根据债权人的意见决定是否提起相关民事诉讼予以追回的资产。
其他隐性资产	管理人目前未掌握的久长公司其他财产

2. 资债公司的负债

资债公司的债务系自久长公司剥离后平移而来的债务，接收到平移来的债务后，资债公司应单独建账。

资债公司接收到的平移债务为：

债权类别	债权详情
职工债权	在久长公司破产案中，经管理人调查并公示的职工债权(含诉讼未决的职工债权)
普通债权	在久长公司破产案中，经管理人审查确认并经法院裁定的普通债权
劣后债权	在久长公司破产案中，经审查确认并经法院裁定的劣后债权
未确认的共益债权	久长公司破产受理日之后形成的，但未向久长公司管理人申报，管理人未审查确认的共益债务

翠柳居项目的其他债务及负担	除“基于落实‘1998 年国家体改委、建设部、公安部、国家土地局等 11 部委颁发的《小城镇综合改革试点指导意见》（体改农[1995]49 号）和北京市体改委、首规委、市公安局、土地管理局等 14 个委室局联合颁发的《关于北京市昌平区小汤山镇综合改革试点总体实施方案的批复》（京体改发[1998]16 号等文件精神）’内容与‘小汤山镇镇政府职工宿舍楼联建办’签订《国家户籍改革配套用房翠柳居有偿分配合同书》的购房户及基于前述权属转让最终受让翠柳居房屋的购房户，依据原有的合同以及相关法律政策享有的有关权利而形成的对久长公司债务及负担”外，涉及“翠柳居项目”上的其他购房户、住户、债权人对久长公司享有的债务及负担等，包括久长公司破产受理日前及破产受理日后至重整计划执行完毕期间形成的全部金钱债务及负担等。
未申报债权	久长公司破产受理日前形成，但未在久长公司破产程序中向管理人申报的久长公司其他任何债务

（三）资债公司的破产清算

资债公司依据接收到的资产、负债情况建立财务账簿，并根据《企业破产法》之规定，确定其是否符合破产清算的条件，通过破产清算方式清理全部债权债务。

1. 破产申请主体

资债公司的破产清算，由资债公司以债务人身份向法院申请破产清算，由久长公司管理人协助资债公司提起相关申请文件、开展相关申请工作。

2. 破产管理人的确定

资债公司破产清算程序中的管理人拟由现久长公司管理人担任，作为重整计划草案的一部分经债权人会议表决通过后由法院指定。

3. 破产费用

资债公司破产清算中依据《企业破产法》第四十一条发生的破产费用在资债公司中确认并清偿。其中管理人报酬按照平移至资债公司名下可用于分配的资产价值依法确认并优先支付。

4. 破产债权的申报与审查

资债公司的破产债权在资债公司破产程序中重新进行申报、审查，对已经在久长公司破产程序中申报、审查确认的债权，按照已审查确认的债权金额和债权性质确认，不再重新申报、审查。

自久长公司平移来的未决诉讼，法院裁定批准重整计划后，诉讼主体变更至资债公司名下，由资债公司管理人继续开展诉讼活动。

四、资产的处置与平移

（一）保留在久长公司名下的资产及处置

经管理人对久长公司资产进行调查，确定以下资产作为久长公司的重整资产，具体情况如下：

1. 久长花园未开发土地

重整土地资产

未开发土地、 楼号名称	面积 (平方米)	性质	来源	用途及现状
北区三期土地 (54#-61#)	15299.28	住宅规划建筑 面积	规划总面积一 规证面积	住宅/抵押于华夏银行股份 有限公司北京万柳支行
	395.35	公建规划建 筑面积	规划总面积一 规证面积	配套公建/抵押于华夏银行 股份有限公司北京万柳支 行
37#公建楼	1626	规划建筑面积	建设工程规划 许可证	公建楼/所在土地抵押于华 夏银行股份有限公司北京 万柳支行
45#公建住宅	11735	规划建筑面积	建设工程规划 许可证	公建住宅楼/所在土地抵押 于华夏银行股份有限公司 北京万柳支行
	4199.56	基坑面积	来源于评估报告	

供热设备房	-----	附属设施		价值已包含在房地产整体价值内
总计	33255.19			
三期土地中原小学、幼儿园所占土地	6850	建筑面积	规划图所载数据	原为教育用地,属于土地证所载面积范围(未包含在重整资产评估范围)
特别提示: 1. 2006年2月27日北京市昌平区教育委员会作出的《关于北京久长房地产开发有限公司配套小学另选址的请示》及昌平区小汤山镇人民政府作出《关于同意北京久长房地产开发有限公司拟建小学另选校址的函》显示,市规委审批意见(2004规审字0208号),原规划方案中有一所18班小学,占地面积8274平方米,建筑面积6850平方米,根据小汤山区域的整体规划,小汤山镇政府与久长公司协商达成协议,该小学由小汤山镇政府择址另建,久长公司出资,久长公司出资的700万元资金已到位。经咨询规自部门,在《昌平分区规划(国土空间规划)(2017年-2035年)》中,该地块的土地规划性质为城镇建设用地;在《北京市昌平区小汤山镇国土空间规划及集中建设区控制详细规划(2020年-2035年)》中,土地规划性质为城镇建设用地。 2. 重整土地资产的面积来源于评估报告。 3. 供暖设备房目前存在第三方主张权利的情况,经管理人审查决定不予确认其取回权				

2. 房产

重整房产资产

名下房产名称	面积 (平方米)	性质	信息来源	用途及现状
南区7号楼	2253	建筑面积	建设工程规划许可证	公建楼/物业、供暖人员占用部分房间
南区14号楼1至3层 07	232.26	建筑面积	京房权证 昌其字第 30933号	住宅/抵押于华夏银行股份有限公司北京万柳支行,现被第三方占用
南区21号楼1至3层	232.26	建筑面积		住宅/抵押于华夏银行股份

04			有限公司北京万柳支行，现被第三方占用
南区 23 号楼 1 至 3 层 07	232.03	建筑面积	住宅/抵押于华夏银行股份有限公司北京万柳支行，现被第三方占用
南区 34 号楼 1 至 3 层 09	190.4	建筑面积	住宅/抵押于华夏银行股份有限公司北京万柳支行，现被第三方占用
南区 36 号楼 1 至 3 层 09	190.4	建筑面积	住宅/抵押于华夏银行股份有限公司北京万柳支行，现被第三方占用

注：

1. 久长花园小区南区 12 号楼 1 至 3 层 03 虽然登记在久长公司名下且被抵押，但已抵债给债权人并经债权人转让给第三人，目前实际占有，经管理人初步审查确认抵债效力及转让效力，该房屋不属于破产财产及重整资产，管理人将在重整计划执行期内协助第三人办理权属证；
2. 久长花园小区南区 23 号楼 1 至 3 层 09 虽然登记在久产公司名下且被抵押，实际权利人通过诉讼方式并申请强制执行取得所有权，经初步审查已确认不属于破产财产及重整资产，管理人将在重整计划执行期内协助第三人办理权属证；
3. 上述房产初始登记证均为“京房权证昌其字第 30933 号”，上述面积均为证载面积，其中久长花园小区南区 36 号楼 1 至 3 层 09 被第三方占有，其向管理人主张对该房屋享有所有权，主张此房屋系久长公司无偿分配给其个人，可能涉及权属争议。

3. 车辆

下列车辆登记在久长名下，仅 GX9785 帕萨特停放在久长花园小区内，其他久长公司名下登记的车辆，管理人均未控制。

车辆情况				
车型	车牌	数量	初始登记时间	现状
帕萨特	京 GX9785	1 辆	2003/8/5	查封、逾期未检验已达报废标准，停放在久长花园小区

帕萨特	京 GV5013	1 辆	2003/4/25	查封、逾期未检验已达报废标准，未控制
胜达	京 PAM307	1 辆	2009/7/10	查封、逾期未检验已达报废标准，未控制
上海桑塔纳	京 GH6083	1 辆	1999/10/28	查封、逾期未检验已达报废标准，未控制
梅赛德斯奔驰	京 GAN151	1 辆	2004/1/20	查封、逾期未检验已达报废标准，未控制
起亚	京 PU5695	1 辆	2009/6/15	查封、违法未处理，未控制
江淮	京 GGC491	1 辆	2005/5/30	查封、逾期未检验已达报废标准，未控制
注：上述车辆已由管理人申请法院进行查封、冻结				

4. 翠柳居项目资产

翠柳居项目资产作为重整资产的范围，但因其规划、建设手续不完善等历史原因，无法纳入重整资产评估范围，项目所在土地及房产在破产受理日前“基于落实‘1998 年国家体改委、建设部、公安部、国家土地局等 11 部委颁发的《小城镇综合改革试点指导意见》（体改农[1995]49 号）和北京市体改委、首规委、市公安局、土地管理局等 14 个委室局联合颁发的《关于北京市昌平区小汤山镇综合改革试点总体实施方案的批复》（京体改发[1998]16 号等文件精神），内容与‘小汤山镇镇政府职工宿舍楼联建办’签订《国家户籍改革配套用房翠柳居有偿分配合同书》的购房户及基于前述权属转让最终受让翠柳居房屋的购房户，依据原有的合同以及相关法律政策享有的有关权利而形成的对久长公司债务及负担”均作为重整资产必要配套事项包含于整体重整投资对价中，仍保留在久长公司名下，由重整后的久长公司继续享有全部权利、承担全部义务。

管理人对于翠柳居项目全部房屋质量问题不予承诺，均以现状移交。重整成功后，投资人对久长公司持 100%股权，应妥善解决翠柳居项目遗留问题，积极履行相关修复义务，确保翠柳居小区基础设施满足住户基本生活需求，维持小区的正常生活秩序。

对于保留在久长公司名下资产的处置以通过对久长公司 100%股权的处置方式予以实现。久长公司的股权将作为重整投资人的投资对

价，在久长公司重整计划执行期内，由管理人通过网络公开竞价平台进行竞价拍卖处置。

（二）平移至资债公司的资产及处置

平移至资债公司的资产，详见本重整计划草案第“三”部分资债公司的设立与运作第（二）条资债公司的资产和负债第1项中的资产。

平移至资债公司的资产，在法院裁定批准重整计划后，由久长公司管理人将久长公司资产平移公告发布在“全国企业破产重整案件信息网”，自平移公告发布日，视为该部分资产已转移至资债处置公司，视为该部分资产已处置完毕，其处置对价即平移至资债公司的负债，见本重整计划草案第三部分资债公司的设立与运作第（二）条资债公司的资产和负债第2项中的负债。

五、债权调整与清偿

（一）债权分类

根据《企业破产法》第八十二条的规定，结合债权人向久长公司申报债权的实际情况和管理人债权审查确认的情况，久长公司债权分为共益债权、担保债权、职工债权、税款债权、普通债权、劣后债权。

1. 破产费用

依据《企业破产法》第四十一条发生的破产费用，主要为诉讼费、管理人执行职务的费用（包括聘任工作人员、第三方审计、评估机构的费用、投资人招募网络竞价拍卖费用等）、管理人报酬等。

2. 共益债权

久长公司的共益债权分两种情形，一种是已发生并审查确认的共益债权，一种是持续或必然要发生的共益债权。

（1）已发生并确认的共益债权

经管理人依法审查确认的共益债权为久长公司欠付的部分电费、水费、政府垫付的翠柳居小区取暖补贴、公共电改施工款、工程监理

费，债权人共 5 家，金额 13,872,999.10 元。

(2) 持续或必然发生的共益债权

根据重整计划安排，久长公司在破产重整中持续或必然发生以下共益债务（最终金额以实际发生为准）：

久长公司欠付的水费、电费、政府垫付的取暖补贴仍在持续发生，计算至重整投资款到位之日。

此外，以下共益债务必然发生：

①久长花园市政供水设施完善项目预算费用；

②久长花园安保监控设施项目预算费用；

③镇政府垫付供电费补贴（2023 年 11 月至 2024 年 3 月的供暖费补贴金额）。

3. 必然发生的购房户基本权利保障债权

经管理人调查，预估必然发生的购房户基本权利保障债权人 80 家，预估总金额 4,907,207.52 元，为久长公司应代付久长花园小区业主购房契税（最终以实际发生为准）。

4. 担保债权

经管理人审查确认，对久长公司特定财产上享有担保权的债权人 1 家，金额 6,800,865.42 元。

5. 职工债权

经管理人初步调查确认的久长公司职工债权人 2 家，金额 174,994.00 元。

6. 税款债权

经管理人初步审查确认的久长公司税款债权人 1 家，金额 41,945,066.81 元。

据调查测算，久长公司可能存在其他隐性税款债权。

7. 普通债权

管理人审查确认的久长公司普通债权人 88 家，金额 244,687,858.99 元。

8. 劣后债权

管理人审查确认的久长公司劣后债权人 72 家，金额 282,661,196.05。

9. 诉讼未决债权

诉讼未决的债权人 1 家，金额 2,916,666.7 元，系申报的职工债权。

10. 未申报确认的共益债权

破产受理日之后至久长公司重整计划执行完毕期间发生的，未申报、未经管理人确认的共益债权，包括翠柳居项目有关及久长公司的上述债权。

11. 未申报的其他债权

在法院裁定久长公司破产申请日之前形成，在久长公司破产程序中未进行申报的债权，包括翠柳居项目上的其他债务及负担及久长公司其他未申报债权。

（二）债务及负担保留

在重整程序中，久长公司以下债务保留在久长公司名下：（1）破产费用；（2）经管理人确认的共益债权、持续及必然发生的共益债权；（3）必然发生的购房户基本权利保障债权；（4）担保债权；（5）税款债权（含隐性税款债权）；（6）重整投资人承诺重整后继续承担的翠柳居项目上的债务及负担。

（三）债务平移

在重整程序中，久长公司以下债务全部平移至资债公司名下：（1）职工债权；（2）普通债权；（3）劣后债权；（4）暂缓确认债

权；（5）未经管理人确认的共益债权、普通债权；（6）翠柳居项目上的其他债务及负担；（7）未申报的职工债权、共益债权、普通债权及其他隐性债权。

（四）债权调整和清偿方案

1. 偿债资金来源

根据久长公司重整投资模式，久长公司的负债采取“现金清偿”的方式进行清偿。

偿债资金全部来自重整投资人提供的重整投资对价。

2. 保留在久长公司名下的债权的调整和清偿

（1）破产费用

破产有关各项诉讼费、管理人执行职务的费用、报酬及设立资债公司的费用不调整，在重整计划执行期间按照相关法律法规及政策依法全额清偿。

久长公司破产重整案中的管理人报酬，按照久长公司名下保留的债权清偿比例情况计算金额，已经平移至资债公司的资产和负债均不作为本破产案件中计算管理人报酬的依据，该部分报酬将在资债公司破产清算后另行计算。

久长公司名下的管理人报酬在久长公司重整程序中优先支付50%，未支付部分在资债公司破产清算程序中进行第一次清偿债务时，由久长公司全部支付完毕。

（2）共益债权

共益债权不调整，重整投资款到位后，久长公司按照相关法律法规以及政策依法全额清偿。

持续发生的共益债权，计算至重整投资款到位之日后，不调整，全额清偿完毕，之后如继续发生相应费用，由重整后的久长公司承担

偿付责任。

对于必然发生的共益债权，预留偿债资源，至重整投资款到位后按照实际发生金额，不调整，全额清偿完毕。

(3) 必然发生的购房户基本权利保障债权

必然发生购房户基本权利保障债权不调整，重整投资款到位后，久长公司根据实际发生额按照相关法律法规以及政策依法全额清偿。

(4) 担保债权

对久长公司特定财产上享有担保的债权不调整，重整投资款到位后，久长公司按照相关法律法规以及政策依法全额清偿。

(5) 税款债权

久长公司税款债权不调整，重整投资款到位后，久长公司按照相关法律法规以及政策依法全额清偿。

隐性税款债权由重整后的久长公司负责解决，不纳入抵扣重整投资对价范畴，相应风险和负担由重整后的久长公司负担，如有其他隐性税款债权均由重整后的久长公司负担。

(6) 翠柳居项目的债权及负担

保留在久长公司名下翠柳居项目的债权及负担，相关权利人继续按照原合同及相关法律、规定、政策享有权利，不纳入债权调整和清偿范围，由重整后久长公司享有相关权利并承担相应义务。

3. 平移至资债公司的债务调整及清偿

除保留在久长公司名下的债务，久长公司其他债务包括职工债权、普通债权、劣后债权、未申报确认的共益债权、未申报其他债权等金额不调整，全部平移至资债公司。在债务全部平移至资债公司时，即管理人在“全国企业破产重整案件信息网”发布债务平移公告日，视为久长公司已向全部平移债权人履行完毕债务人变更通知。

久长公司扣除用于清偿保留在久长公司名下，且在本重整计划执行期内清偿的全部债权（含全部共益债权）、破产费用等后，将重整投资对价余款、其他应收账款、或有资产、其他隐性资产等全部平移至资债公司，用于清偿平移至资债公司名下全部债务。

六、久长花园小区部分业主房屋权属证办理问题

久长花园业主房屋权属证办理方案为两种，可选择任一方案：

方案一：通过人民调解、司法确认及强制执行程序，由业主自行垫付契税（重整投资款到位后获得优先清偿），管理人协助先行办理产权变更手续，取得房屋权属证书；

方案二：待久长公司重整投资款到位前，由久长公司支付契税，在重整计划执行期内统一办理，业主取得房屋权属证书。

七、翠柳居项目有关问题

（一）“翠柳居项目的债务及负担”处理

“翠柳居项目的债务及负担”仅指“基于落实‘1998 年国家体改委、建设部、公安部、国家土地局等 11 部委颁发的《小城镇综合改革试点指导意见》（体改农[1995]49 号）和北京市体改委、首规委、市公安局、土地管理局等 14 个委室局联合颁发的《关于北京市昌平区小汤山镇综合改革试点总体实施方案的批复》（京体改发[1998]16 号等文件精神）’内容与‘小汤山镇镇政府职工宿舍楼联建办’签订《国家户籍改革配套用房翠柳居有偿分配合同书》的购房户及基于前述权属转让最终受让翠柳居房屋的购房户，依据原有的合同以及相关法律政策享有的有关权利而形成的对久长公司债务及负担”保留在久长公司名下，由重整后的久长公司承担。

（二）“翠柳居项目的债务及负担”之外的债务及负担处理

“翠柳居项目的债务及负担”之外的债务及负担，称为“翠柳居项目的其他债务及负担”，具体包括：

1. 久长公司破产受理日前形成的其他债务及负担

久长公司破产受理日前形成的与翠柳居其他有关金钱债务，在久长公司破产案中申报审查并予以确认，以法院裁定的债权金额为准全部平移至资债公司获得清偿。

久长公司破产受理日前形成的与翠柳居有关的其他负担，但非基于“基于落实‘1998 年国家体改委、建设部、公安部、国家土地局等 11 部委颁发的《小城镇综合改革试点指导意见》（体改农[1995]49 号）和北京市体改委、首规委、市公安局、土地管理局等 14 个委室局联合颁发的《关于北京市昌平区小汤山镇综合改革试点总体实施方案的批复》（京体改发[1998]16 号等文件精神）’内容与‘小汤山镇镇政府职工宿舍楼联建办’签订《国家户籍改革配套用房翠柳居有偿分配合同书》的购房户及基于前述权属转让最终受让翠柳居房屋的购房户，依据原有的合同以及相关法律政策享有的有关权利而形成的对久长公司债务及负担”形成，在久长公司破产案中，申报审查确认，以法院裁定的债权金额为准全部平移至资债公司获得清偿。

2. 未申报确认的共益债务

久长公司破产受理日后至重整计划执行期间形成的与翠柳居有关未申报确认的共益债务，全部平移至资债公司进行处理。因未申报而未得到确认的其他债务及负担，在资债公司破产程序终结后全部予以豁免，不再清偿。

3. 未申报的翠柳居项目其他债务及负担

久长公司破产受理日前形成的“翠柳居项目的债务及负担”之外的其他债务及负担，未向管理人申报的，全部平移至资债公司进行处理。因未申报而未得到确认的其他债务及负担，在资债公司破产程序终结后全部予以豁免，不再清偿。

（三）重整后久长公司必须承担的具体义务

重整计划执行完毕后，久长公司应在一年以内确保翠柳居小区具

备不低于以下正常居住环境、配套设施标准，并在未来经营中长期保持，具体如下：

(1)完善供水设施，确保翠柳居小区供水正常；

(2)负责维修翠柳居小区存在墙体开裂、漏水等安全隐患的楼房，尽力消除安全隐患；

(3)组织专门工作组承担翠柳居小区自重整计划执行完毕之日起享有长期的安保、基础物业服务；

(4)承担其他与维护翠柳居小区正常居住有关的义务。

(四) 重整后久长公司的相关责任

重整成功后，久长公司如未能完成本重整计划草案第七部分第(三)条规定的内容，导致相关利益主体受损，应依法承担相应责任。

八、经营方案

久长公司未来经营方案，在管理人招募重整投资人时，由重整投资人提供，并作为本重整计划的一部分内容。

未来经营方案不得违反本重整计划的内容。

九、重整计划的表决与批准

(一) 重整计划表决方式

1. 分组表决

债权人会议将采取分组表决的方式对重整计划草案进行表决，即由担保债权组、职工债权组、税款债权组、普通债权组、出资人组对重整计划草案进行分组表决。

2. 表决机制

(1) 债权人组的表决机制

根据《企业破产法》第八十四条第二款的规定，出席会议的同一表决组的债权人过半数同意重整计划草案，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。

(2) 出资人组的表决机制

参照《公司法》第一百零三条第二款关于股东大会表决机制的规定，经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过，即为该组通过出资人权益调整方案。

（3）表决权额

① 担保债权

有财产担保的债权人表决权数量以人数/单位计，一人/单位一票；表决权金额为债权金额与担保财产清算评估值的孰低值。

② 职工债权组

职工债权以职工人数计，一人一票。

③ 税款债权

税款债权以人数/单位计，一人/单位一票。

④ 普通债权

普通债权人表决权数量以人数/单位计，一人/单位一票；表决权金额为经管理人审查确认的普通债权金额，及有财产担保债权因担保财产清算评估值不足而转入普通债权的部分，及职工申报的职工债权中，经调查被认定为普通债权的部分。

（4）表决方式

本重整计划草案将通过网络方式、电话、电子邮件等方式进行投票表决。

（二）重整计划的批准

各表决组均通过重整计划草案时，重整计划即为通过。管理人将自重整计划通过之日起 10 日内，向法院申请裁定批准重整计划草案。

部分表决组未通过重整计划草案的，管理人可以同未通过重整计划草案的表决组协商。该表决组可以在协商后再表决一次。双方协商的结果不得损害其他表决组的利益。未通过重整计划草案的表决组拒绝再次表决或者再次表决仍未通过重整计划草案，但重整计划草案符合《企业破产法》第八十七条规定情形的，管理人可以申请人民法院

批准重整计划草案。

（三）重整计划的效力

1. 重整计划经法院裁定批准后，对债务人、出资人、全体债权人、重整投资人等各利益相关方均有约束力。

2. 重整计划对相关方权利义务的规定，其效力及于该项权利义务的承继方或受让方。

十、重整计划的执行

重整计划由久长公司负责执行。

（一）执行期限

重整计划的执行期限为自法院裁定批准重整计划之日起两年。

重整计划提前执行完毕的，执行期限在执行完毕之日到期。

（二）执行期限的延长

如非久长公司自身原因，致使重整计划无法在上述期限内执行完毕的，久长公司管理人应于执行期限届满前 20 日内，向法院提交延长重整计划执行期限的申请，并根据法院批准的执行期限继续执行，延长后执行总期限最长不超过三年。

（三）重整投资人招募期限及延长

法院裁定批准重整计划草案后一年内，由管理人通过网络竞价平台公开招募重整投资人。

如上述招募期内未能招募到重整投资人的，则由管理人报告法院后组织召开债权人会议，表决确定是延长重整计划招募期继续招募重整投资人还是申请久长公司转入破产清算程序。

（四）执行完毕的标准

自下列条件全部满足之日起，重整计划视为执行完毕：

1. 根据重整计划的安排招募到重整投资人，并根据重整投资人指定的人员变更久长公司法定代表人；

2. 重整投资人根据本重整计划草案及《重整投资协议》支付完毕

全部重整投资款；

3. 根据重整计划的安排应当支付的破产费用、及应当清偿的共益债权已经支付完毕或提存完毕；

4. 根据重整计划的安排，应当向久长公司名下债权人分配的偿债现金已经支付完毕，或债权人未领受的偿债资金已依重整计划提存完毕（隐性税款债务不提存、不清偿）；

5. 用于支付至资债公司的重整对价（清偿款）已支付完毕；

6. 久长花园小区未办理权属证书的业主全部办理完毕或完成不低于 70%的权属证书办理义务（非久长公司原因导致不能达到该比例的除外），具体为将附件一《久长花园小区待办证房屋信息表》中，初始产权登记在久长公司名下的久长花园小区房屋权属分别依法变更登记至购房业主名下；

7. 久长花园小区的基础设施，包括市政电力供应设施（此项工作目前已完成，不再作为重整计划执行完毕的标准之一）、市政水供应设施、安保监控设施已经全部改造完成、完善并经验收通过；

8. 久长公司股权 100%调整至重整投资人或联合体重整投资人指定的联合体成员名下。

（五）协助执行

1. 就重整计划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、工商冻结、失信等事项，债务人及/或管理人可向法院提出申请，请求法院向有关单位出具要求其协助执行的司法文书，支持重整计划的执行，法院依法作出决定。

2. 需要债权人协助执行的事项

①久长公司的金融机构债权人在破产程序中受偿后应重新上报信贷记录，在金融信用信息基础数据库中展示金融机构与债务人的债权债务关系，依据实际对应的还款方式，可以将原债务人信贷记录展

示为结清状态。对于重整后企业的合理融资需求，金融债权人应参照正常企业依法依规予以审批。

②税务机关依法受偿后，应根据管理人或债务人提出的纳税信用修复申请，及时重新评价债务人的纳税信用级别，并向债务人反馈信用修复结果。税务机关可充分运用与银行间的纳税信用应用机制，将评价结果经重整企业授权后向相关银行开放查询。债务人及相关当事人被列为失信主体并进行信息公示的，符合规定条件的，税务机关应当提前停止公布，在向联合惩戒管理部门推送的公布清单中撤出。

③在优先受偿金额获得清偿后十五日内，担保债权人应协助久长公司或管理人协助解除久长公司资产上的抵押、质押措施。

④债权人获得清偿应依法提供相关发票的，应提供适当足额的发票。

⑤根据相关法律、法规、重整计划的规定以及管理人的要求，提供重整计划执行所需的各种资料 and 文件，协助、配合与重整计划执行有关的各项事项相关的手续。

（六）其他

1. 业主办理房屋权属证问题

在收到第一笔重整投资款后，由管理人协助久长公司及时重新办理久长公司印章证照等，满足为久长花园小区未办理权属证书的业主办理权属证书条件并集中办理权属证书；

或者，管理人协助久长公司、业主根据人民调解、司法确认、法院强制执行程序办理权属证书。

2. 偿债资源的分配、预留、提存及处理

债务人以现金方式清偿每家债权人根据重整计划安排应获得的债权偿债资金。债权人应在法院裁定批准重整计划后，根据管理人通

知在十日内，提供书面确认受领偿债资金的银行账号信息。因债权人自身原因和/或关联方、指定收款方原因，导致偿债资金不能到位，或指定账户被冻结、入账款项扣划产生的法律后果和市场风险由债权人自行承担。

如债权人就确定的债权未及时受领或未经法院裁定而无法受领的，管理人根据本重整计划安排将应向其分配的偿债资源进行预留或/提存至管理人账户，预留/提存期间不计息。如债权人的债权属于诉讼未决债权，管理人将全额提存至管理人账户，待判决生效后按照同类债权予以清偿。

预留/提存的债权金额最终以昌平法院裁定金额为准或司法机构/仲裁机构作出的生效裁判文书确认的金额为准，自债权金额确认后，因债权人自身原因未按照本重整计划安排受领偿债资源的，自债权金额确认之日起满1年，视为债权人放弃受偿，作为久长公司的经营资金。

3. 债权转让的分配

法院裁定批准久长公司重整之日以后，债权人对外转让债权的，受让人按照原债权人根据本重整计划就该笔债权可以获得的受偿资源受偿；债权人可以向两个以上受让人转让债权，偿债资源向各受让人按照其受让的债权比例分配。

4. 重整涉税问题

在重整计划执行期间，对于因重整所可能产生的税务负担，必要时管理人在不影响债权人清偿利益并且符合税收征管法律的情况下，协助久长公司作出合理安排以减少税务负担。

十一、重整计划执行的监督期限

（一）监督主体

根据《企业破产法》第九十条的规定，管理人负责监督债务人重整计划的执行。在重整计划监督期限内，债务人应接受管理人的监督。

在重整计划获法院裁定批准之后，久长公司应在重整投资人确定后定期向管理人报送重整计划执行情况。

在重整计划执行监督期限内，管理人为监督重整计划发生的相关费用，参照重整期间内确认的财务费用支出标准予以随时支付。

（二）监督期限

重整计划执行的监督期限与执行期限一致，自重整计划获得法院裁定批准之日起计算。

（三）监督期限的延长

如根据重整计划执行的实际情况，需要延长管理人监督重整计划执行的期限，则管理人将向法院提交延长重整计划执行监督期限的申请，并根据法院裁定批准的期限继续履行监督职责。

（四）监督职责的终止

在监督期限届满或债务人执行完毕重整计划时，管理人将向法院提交监督报告；自监督报告提交之日起，管理人的监督职责终止。

十二、关于重整、重整计划的其他事宜

（一）久长公司破产程序与资债公司破产程序的衔接问题

久长公司根据重整计划安排，由管理人主导设立全资子公司作为资债公司。

1. 由久长公司破产程序中的管理人继续担任资债公司的破产管理人；

2. 久长公司破产程序中已经审查确认的债权审查成果，直接平移至资债公司，在资债公司破产程序中不再重新审查确认；

3. 资债公司破产清算程序中，应当落实重整计划已经确定的安排。

（二）重整计划执行完毕，管理人交接问题

因管理人未接管到久长公司印章、证照、财务账册、财产证明材

料等资料，法院裁定批准重整计划后，由久长公司管理人重新办理营业执照、税务登记信息及税务证书、刻制公章、财务章，办理土地权属证书并在重整计划执行完毕后向重整投资人交接上述资料，在办理相关手续的过程中，重整投资人应当提供必要的协助。

基于客观原因，久长公司无法重新办理全部营业执照、变更税务登记信息及税务证书、刻制公章、财务章，办理土地权属证书的，以管理人交接时，久长公司实际办理完毕的营业执照、税务登记信息及税务证书、公章、财务章以及土地权属证书情况进行交接，交接后由重整后的久长公司继续承担相关办理义务。

对上述应交接物品、资料外，其他财产资料、债务资料等，均以交接时管理人所掌握的久长公司资料现状向重整投资人进行交接；对翠柳居项目的交接，管理人对翠柳居项目所有房屋质量不予承诺，均已现状进行交接。交接完毕后，视为久长公司控制权、管理权已全部移交给重整后的久长公司。

（三）重整计划执行不能的结果

重整计划执行期内，久长公司不能执行或者不执行重整计划的，经变更重整投资人及重整计划草案后，仍不能执行或者不执行重整计划的。人民法院经管理人或者利害关系人请求，应当裁定终止重整计划的执行，并宣告久长公司破产。

如久长公司被宣告破产，资债公司的全部债权债务纳入久长公司破产清算程序，进行实质合并清算，一并清理。

因重整投资人原因导致重整计划执行不能，应当依据《重整投资协议书》约定承担相应责任。

十三、重整计划的解释、修正与变更

（一）重整计划的解释

在重整计划执行过程中，若债权人或利益相关方对重整计划部分内容存在不同理解，且该理解将导致利益相关方的权益受到影响时，则债权人或利益相关方可以向管理人申请对重整计划相关内容进行解释。管理人在收到该申请之后，应基于公平公正的原则对相关内容进行解释。债权人或利益相关方仍不同意的，由昌平法院作出最终解释。

（二）重整计划的修正与变更

在重整计划执行过程中，因出现国家政策调整、法律修改变化、重整投资人违约等特殊状况，导致重整计划部分内容无法执行的，则债务人或管理人可以向法院申请对重整计划进行修正或变更。法院经审查许可后，债务人或者管理人应当提出重整计划修正案。该重整计划修正案应提交给因修正与变更而受不利影响的债权人组及/或出资人组进行表决。表决、申请法院批准以及法院裁定批准重整计划修正案的程序与原重整计划的程序相同。

北京久长房地产开发有限公司管理人

附件一、《久长花园小区待办证房屋信息表》

附件二、《重整投资协议（模版）》

附件一、《久长花园小区待办证房屋信息表》

久长花园小区待办证房屋信息表			
序号	购房人（合同相对方）	房屋坐落	久长公司已代收契税金 额（单位：元）
1	吕滨	昌平区沙顺路 96 号院 3 号 楼 1 至 2 层 105	购房人自行缴纳契税
2	戚晓敏、王诚、王铜岭	昌平区沙顺路 96 号院 18 号 楼 1 至 3 层 06	购房人自行缴纳契税
3	龙柚杉、敬准	昌平区沙顺路 96 号院 34 号 楼 1 至 3 层 03	购房人自行缴纳契税
4	刘涛	昌平区顺沙路 96 号院 38 号 楼 1 至 2 层 38-101	56,007.93
5	王铮	昌平区顺沙路 96 号院 38 号 楼 1 至 2 层 38-102	65,884.53
6	翟健	昌平区顺沙路 96 号院 38 号 楼 1 至 2 层 38-301	47,892.57
7	张训杰	昌平区顺沙路 96 号院 38 号 楼 1 至 2 层 38-302	52,208.64
8	梁红彦	昌平区顺沙路 96 号院 38 号 楼 3 至 4 层 38-204	54,134.31
9	杨宗耀	昌平区顺沙路 96 号院 38 号 楼 3 至 4 层 38-303	53,463.95
10	李萃	昌平区顺沙路 96 号院 38 号 楼 3 至 4 层 38-502	64,857.81
11	孙涛	昌平区顺沙路 96 号院 39 号 楼 1 至 2 层 39-101	50,231.40
12	于淑卿	昌平区顺沙路 96 号院 39 号 楼 1 至 2 层 39-302	48,164.16

13	孔蕊	昌平区顺沙路 96 号院 39 号楼 1 至 2 层 39-401	48,100.92
14	高盛涛	昌平区顺沙路 96 号院 39 号楼 3 至 4 层 39-203	48,781.56
15	宋冠蓉	昌平区顺沙路 96 号院 39 号楼 3 至 4 层 39-304	48,176.37
16	王莎莎	昌平区顺沙路 96 号院 40 号楼 1 至 2 层 40-102	59,253.78
17	张正贤	昌平区顺沙路 96 号院 40 号楼 1 至 2 层 40-201	59,253.78
18	孙洁	昌平区顺沙路 96 号院 40 号楼 1 至 2 层 40-202	59,253.78
19	刘娜	昌平区顺沙路 96 号院 40 号楼 1 至 2 层 40-302	58,068.71
20	李桂华	昌平区顺沙路 96 号院 40 号楼 1 至 2 层 40-401	47,063.73
21	邹乐乐	昌平区顺沙路 96 号院 40 号楼 1 至 2 层 40-402	59,253.78
22	王长生	昌平区顺沙路 96 号院 40 号楼 3 至 4 层 40-204	56,484.60
23	冯荣梅	昌平区顺沙路 96 号院 40 号楼 3 至 4 层 40-403	57,673.77
24	廖彩红	昌平区顺沙路 96 号院 41 号楼 1 至 2 层 41-202	59,253.79
25	王美芹	昌平区顺沙路 96 号院 41 号楼 1 至 2 层 41-301	59,253.78
26	于惠玲	昌平区顺沙路 96 号院 41 号楼 1 至 2 层 41-401	58,068.72

27	邵梅	昌平区顺沙路 96 号院 41 号楼 1 至 2 层 41-501	71,894.64
28	潘克军	昌平区顺沙路 96 号院 41 号楼 3 至 4 层 41-203	59,457.48
29	任丹丹	昌平区顺沙路 96 号院 41 号楼 3 至 4 层 41-303	58,521.00
30	程粉红	昌平区顺沙路 96 号院 42 号楼 1 至 2 层 42-101	49,212.48
31	张四平	昌平区顺沙路 96 号院 42 号楼 1 至 2 层 42-201	46,234.89
32	李志杰	昌平区顺沙路 96 号院 42 号楼 1 至 2 层 42-202	46,622.25
33	王金荣	昌平区顺沙路 96 号院 42 号楼 1 至 2 层 42-302	47,664.27
34	张虹	昌平区顺沙路 96 号院 42 号楼 1 至 2 层 42-401	46,234.89
35	任艳红	昌平区顺沙路 96 号院 42 号楼 1 至 2 层 42-402	48,543.72
36	毕诗为	昌平区顺沙路 96 号院 42 号楼 1 至 2 层 42-501	59,352.33
37	郭水香	昌平区顺沙路 96 号院 42 号楼 3 至 4 层 42-204	46,695.24
38	马敬春	昌平区顺沙路 96 号院 42 号楼 3 至 4 层 42-303	46,771.65
39	许轶	昌平区顺沙路 96 号院 42 号楼 3 至 4 层 42-304	47,376.81
40	冯海燕	昌平区顺沙路 96 号院 42 号楼 3 至 4 层 42-403	48,176.40

41	王璠	昌平区顺沙路 96 号院 42 号楼 3 至 4 层 42-502	70,789.77
42	郭琨	昌平区顺沙路 96 号院 43 号楼 1 至 2 层 43-102	46,234.89
43	王雅超、王景和	昌平区顺沙路 96 号院 43 号楼 1 至 2 层 43-401	46,406.76
44	刘元生	昌平区顺沙路 96 号院 43 号楼 1 至 2 层 43-501	55,808.46
45	白求	昌平区顺沙路 96 号院 43 号楼 3 至 4 层 43-204	46,771.65
46	王舟	昌平区顺沙路 96 号院 43 号楼 1 至 2 层 43-502	57,209.43
47	陈新	昌平区顺沙路 96 号院 44 号楼 1 至 2 层 44-201	64,230.99
48	尚明	昌平区顺沙路 96 号院 44 号楼 1 至 2 层 44-302	59,257.94
49	成家胜	昌平区顺沙路 96 号院 44 号楼 1 至 2 层 44-401	59,257.94
50	毕重时	昌平区顺沙路 96 号院 44 号楼 1 至 2 层 44-402	59,257.94
51	殷延杰	昌平区顺沙路 96 号院 44 号楼 1 至 2 层 44-501	70,461.51
52	徐涛	昌平区顺沙路 96 号院 46 号楼 1 至 3 层 46-4	73,848.93
53	苏泽立	昌平区顺沙路 96 号院 46 号楼 1 至 3 层 46-6	86,379.63
54	王志诚、王浩丁	昌平区顺沙路 96 号院 47 号楼 1 至 3 层 47-1	83,275.92

55	刘廷伶、刘畅	昌平区顺沙路 96 号院 47 号楼 1 至 3 层 47-2	69,030.51
56	阴喜平、龙庆光	昌平区顺沙路 96 号院 47 号楼 1 至 3 层 47-3	81,533.01
57	来小鹏、来源	昌平区顺沙路 96 号院 47 号楼 1 至 3 层 47-4	73,244.88
58	张亚俊	昌平区顺沙路 96 号院 47 号楼 1 至 3 层 47-5	73,534.05
59	罗志安	昌平区顺沙路 96 号院 48 号楼 1 至 3 层 48-2	92,666.79
60	乔宁	昌平区顺沙路 96 号院 48 号楼 1 至 3 层 48-5	73,249.35
61-1	李崇山	昌平区顺沙路 96 号院 49 号楼 1 至 3 层 49-1	83,204.48
61-2	李崇山	昌平区顺沙路 96 号院 49 号楼 1 至 3 层 49-2	73,249.35
63	张建华	昌平区顺沙路 96 号院 49 号楼 1 至 3 层 49-4	73,244.85
64	冯茂林	昌平区顺沙路 96 号院 50 号楼 1 至 3 层 50-3	73,249.35
65	侯铖铖	昌平区顺沙路 96 号院 51 号楼 1 至 3 层 51-2	73,757.97
66	尚炳君	昌平区顺沙路 96 号院 51 号楼 1 至 3 层 51-3	71,095.86
67	杨亚丽	昌平区顺沙路 96 号院 51 号楼 1 至 3 层 51-4	72,488.94
68	任俊伟	昌平区顺沙路 96 号院 51 号楼 1 至 3 层 51-5	73,249.35

69	李青	昌平区顺沙路 96 号院 52 号楼 1 至 3 层 52-1	82,747.80
70	张莹	昌平区顺沙路 96 号院 52 号楼 1 至 3 层 52-3	73,707.75
71	高晓惠	昌平区顺沙路 96 号院 52 号楼 1 至 3 层 52-5	73,102.71
72	张巍	昌平区顺沙路 96 号院 52 号楼 1 至 3 层 52-6	73,393.56
73	马一芳	昌平区顺沙路 96 号院 52 号楼 1 至 3 层 52-7	78,530.64
74	谢友华	昌平区顺沙路 96 号院 53 号楼 1 至 3 层 53-2	73,534.05
75	周志平	昌平区顺沙路 96 号院 53 号楼 1 至 3 层 53-3	73,707.75
76	达宇、黄亦红	昌平区顺沙路 96 号院 53 号楼 1 至 3 层 53-4	73,392.60
77	高红光	昌平区顺沙路 96 号院 53 号楼 1 至 3 层 53-5	78,529.59
78	苏文通、苏思畅	昌平区顺沙路 96 号院 53 号楼 1 至 3 层 53-6	73,236.48
79	郑辉	昌平区顺沙路 96 号院 41 号楼 1 至 2 层 41-201	59,253.78
80	王红琴	昌平区顺沙路 96 号院 44 号楼 1 至 2 层 44-301	59,257.94
81	吴海燕	昌平区顺沙路 96 号院 23 号楼 1 至 3 层 09 号	购房人自行缴纳契税
82	Liu Fan(柳凡) (现加拿大国籍)	昌平区顺沙路 96 号院 41 号楼 3 至 4 层 403	59,457.48

83	刘瑛	昌平区顺沙路 96 号院 12 号楼 1 至 3 层 12-03	购房人自行缴纳契税
84	张宝生	昌平区顺沙路 96 号院 43 号楼 1 至 2 层 201	45,820.47

附件二、《重整投资协议（模版）》

北京久长房地产开发有限公司 重整投资协议（模版）

甲方：北京久长房地产开发有限公司

破产管理人：北京市炜衡律师事务所

管理人负责人：王兆同

地址：北京市海淀区北四环西路66号中国技术交易大厦A座16层

电话：13691552523

乙方：

联系人：

联系地址：

联系电话：

鉴于：

1. 2020 年 3 月 10 日，昌平区法院裁定受理久长公司破产清算案件；2022 年 8 月 5 日，昌平法院指定北京市炜衡律师事务所担任久

长公司破产清算案管理人。

2. 2023 年 8 月 18 日,昌平法院裁定久长公司转入破产重整程序。

3. 2024 年 5 月 16 日,久长公司第二次债权人会议表决通过《北京久长房地产开发有限公司破产重整计划(草案)》;2024 年【】月【】日,昌平法院裁定批准《北京久长房地产开发有限公司重整计划(草案)》,“《北京久长房地产开发有限公司重整计划(草案)》”转为“《北京久长房地产开发有限公司重整计划》”即日起实施,终止久长公司重整程序,久长公司进入重整计划执行阶段。

4. 2024 年【】月【】日,甲方根据《北京久长房地产开发有限公司重整计划》的安排,在【】发布“北京久长房地产开发公司重整投资人招募竞价公告”,通过公开竞价程序招募久长公司重整投资人。乙方在网络公开竞价平台以公开竞价方式提供人民币【】万元(小写:【】万元),作为公开竞价中最高投资对价,取得久长公司重整投资人身份。

现甲乙双方经平等友好协商,自愿就乙方作为北京久长房地产开发有限公司重整投资人的相关权利义务达成本协议,以资共同信守。

第一条 释义

本协议对以下简称在本协议上下文中指代内容作出如下解释。

1. “久长公司”指“北京久长房地产开发有限公司”、“甲方”;
2. “法院”、“昌平法院”指“北京市昌平区人民法院”;
3. “管理人”指“北京市炜衡律师事务所”、“北京久长房地产开发有限公司管理人”;
4. “重整计划草案”指“久长公司第二次债权人会议表决通过的《北京久长房地产开发有限公司重整计划(草案)》”;

5. “重整计划”指“以重整计划草案为基础，经昌平法院裁定批准后，由重整计划草案转为的‘重整计划’”；

6. “久产公司原股东”指“承德市全大房地产开发有限公司”；

7. “重整投资人”指“（）”、“乙方”；

8. “重整投资对价”指“根据重整计划【网络交易平台】向重整投资人提供的竞拍成功确认书上体现的投资对价”；

9. “翠柳居项目上的债务及负担”指“基于落实‘1998年国家体改委、建设部、公安部、国家土地局等11部委颁发的《小城镇综合改革试点指导意见》（体改农[1995]49号）和北京市体改委、首规委、市公安局、土地管理局等14个委室局联合颁发的《关于北京市昌平区小汤山镇综合改革试点总体实施方案的批复》（京体改发〔1998〕16号等文件精神）’内容与‘小汤山镇镇政府职工宿舍楼联建办’签订《国家户籍改革配套用房翠柳居有偿分配合同书》的购房户及基于前述权属转让最终受让翠柳居房屋的购房户，依据原有的合同以及相关法律政策享有的有关权利而形成的对久长公司债权及相关准物权权利”。

第二条 重整投资整体安排要求

（一）乙方以重整投资人身份，自愿根据久长公司重整计划的安排及相关协议、文件等有关要求，以人民币【】万元（小写：【】万元）为重整投资对价取得久长公司重整资产对应的久长公司100%股权并承担相应义务。

（二）确定乙方为久长公司重整投资人后，乙方应在甲方管理人通知期限内与甲方签订本协议，由甲方报昌平法院备案，乙方应及时、全面行使、履行重整计划中关于久长公司的各项权利义务。

（三）在重整投资对价全部支付完毕后，久长公司原股东对久长公司享有的股东权益全部调整至乙方或乙方为联合体时指定的联合体主体名下，乙方或乙方联合体指定主体成为持有久长公司100%股

权的股东，原股东权益清零。

（四）重整计划执行完毕后，乙方实际控制久长公司持有重整计划中确定的重整资产，并承担重整计划中所确定的义务。

第三条 乙方重整久长公司的期间

乙方重整久长公司的期间自本协议生效之日起，至重整计划执行完毕之日止。

第四条 重整投资对价的支付

乙方应依照本协议约定，以现金方式及时、足额向甲方支付久长公司的重整投资对价，总额为人民币【】万元（小写：【】万元），具体支付节点如下：

（一）本协议生效后三日内向管理人账户支付人民币叁仟万元（小写：3000 万元）作为履约保证金，乙方报名参加久长公司重整投资人招募竞价时支付的投标保证金直接转为本协议的履约保证金部分。

（二）本协议生效后一个月内，乙方应向管理人账户支付人民币捌仟万元（小写：8000 万元），作为支付的第二笔重整投资对价。

（三）乙方在收到甲方作出的“关于办理变更久长公司 100%股权登记至重整投资人或联合体重整投资人指定的联合体成员名下”有关通知后三日内，向管理人账户支付完毕余下全部重整投资对价。

甲方指定以下账户为本协议的收款账户：

户名：北京久长房地产开发有限公司管理人

账号：8110 7010 1190 2399 897

开户行：中信银行北京三元桥支行

第五条 久长公司债务的清偿

（一）根据重整计划，除保留的隐性债务外，保留在久长公司名下应在重整计划执行期内清偿的债务以久长公司名义清偿，甲方管理人在收到重整投资对价后根据重整计划的安排予以清偿。

（二）根据重整计划，平移至资债公司并且由资债公司予以承担并清偿的债务，由甲方管理人、资债公司予以处理，与乙方及重整后的久长公司无关。

第六条 久长公司资产权益

（一）根据重整计划，久长公司的重整资产及相应孳息由重整后的久长公司继续享有。

（二）根据重整计划，久长公司平移至资债公司的资产，由甲方管理人、资债公司享有并予以处理，与乙方及重整后的久长公司无关。

第七条 重整计划执行期间有关事宜

本协议签订后，乙方应按照重整计划及本协议的安排，全面、及时、充分履行投资人的义务，应组建团队指派专人协助甲方开展如下工作：

（一）主动向甲方提供、披露乙方在重整久长公司期间自身经营情况发生重大事项变化的相关资料、文件、信息，经营情况重大事项变化包括但不限于：股东变更、实际控制人变更、重大资产处置、重大负债的增加等；

（二）协助甲方在重整计划执行期间，按照重整计划安排完成久长花园业主办理房屋权属变更登记等事项；

（三）协助甲方在重整计划执行期间，完善、解决久长花园小区基础设施如供水设施、监控设施等遗留问题；

（四）协助久长公司办理营业执照补办、内容变更，印章重新刻制、更新税务资料、信息及税务人员更新、备案等事项，重新办理土地权属证书等；

（五）协助久长公司设立资债公司，提供资债公司注册有关的地址、组织机构任职人员名单、信息等工商注册有关的全部资料和信息；

（六）就资债公司设立相关事宜，甲方有权要求乙方提供资债公司的组织机构人员信息、任职情况，与甲方积极沟通确定注册名称、

地址、资金等问题，并指派相关人员协助甲方办理工商登记注册手续事宜等；

（七）协助甲方管理人办理甲方股权变更登记至乙方或乙方为联合体指定的联合体成员名下的相关事宜；

（八）其他重整计划中安排的乙方应履行的义务。

第八条 翠柳居项目问题有关事宜

在重整计划执行完毕后，乙方成为久长公司的实际控制人，应确保久长公司按照重整计划安排，履行与翠柳居项目有关的义务。

（一）积极处理翠柳居项目有关负担

“翠柳居项目上的债务及负担”保留在久长公司名下，由重整后的久长公司承担义务，乙方应协助久长公司积极予以有效处理。

（二）积极履行重整计划安排中有关久长公司重整后，久长公司对翠柳居项目必须履行的义务

重整计划执行完毕后，乙方应协助久长公司在一年以内确保翠柳居项目具备不低于以下正常居住环境、配套设施标准，并在未来经营中长期保持，具体如下：

1. 完善供水设施，确保翠柳居项目供水正常；
2. 负责维修翠柳居项目存在墙体开裂、漏水等安全隐患的楼房，尽力消除安全隐患；
3. 组织专门工作组承担翠柳居项目自重整计划执行完毕之日起享有长期安保、基础物业服务；
4. 承担其他与维护翠柳居项目正常居住有关的义务。

第九条 久长公司交接问题

久长公司重整成功后，乙方或其指定的主体成为久长公司的股东、实际控制人，乙方同意按照下述标准接管甲方：

（一）控制权交接标准

1. 乙方应指派【姓名】（电话：【_____】），与甲

方管理人办理交接手续；

2. 在甲方管理人向乙方交接完毕久长公司重新办理的营业执照、税盘、公章、财务章、土地权属证书后，视为甲方管理人已完成向乙方完成交接。

如甲方管理人在办理久长公司营业执照、税盘、公章、财务章、土地权属证书过程中存在实质障碍，确实无法办理相关印章、证照、资质、权属证书的，乙方同意甲方以管理人交接时，甲方实际办理完毕的印章、证照、资质、权属证书进行接管；对翠柳居项目的交接，管理人对翠柳居项目所有房屋质量不予承诺，均以现状进行交接，并视为甲方管理人已完成久长公司控制权、经营管理权的交接。

3. 交接完成后，由甲方管理人在久长花园7号楼予以公告。

（二）其他物品、资料的交接

1. 乙方对于破产程序中甲方管理人未能接收到久长公司印章、证照、权属证书、财务账簿、重要文件的事项已完全知悉。

2. 甲方管理人完成甲方控制权交接后，对于久长公司其他物品、资料，其他财产资料、债务资料等均以交接时甲方管理人所掌握的久长公司资料现状进行交接。

（三）交接的效力

1. 交接之前，重整计划中久长公司的义务由甲方管理人以久长公司名义予以执行。

2. 交接之后，久长公司新发生的债务均由重整后的久长公司负担并处理；重整计划中久长公司的义务由乙方以久长公司名义予以执行。

第十条 交接时未完成的事项

（一）对于交接时应当以久长公司名义完成的事项但在交接时未完成的，在交接之后仍应以久长公司名义完成，甲方管理人予以协助。

（二）如前述事项涉及债务清偿，甲方管理人应当预留必要的清

偿资源。

第十一条 重整投资协议的解除

（一）甲乙双方应当按照本协议约定及重整计划的安排，在重整计划执行期间，全面履行重整投资人的各项义务，未经昌平法院同意，本协议不得解除。

（二）在出现以下情形时，视为乙方实质违反本协议约定，经法院同意，甲方管理人有权单方解除本协议：

1. 乙方未能依据重整计划安排及本协议约定，在重整计划执行期间向甲方支付任何一期重整投资对价（包括履约保证金），且经甲方管理人催告后一个月内仍未足额支付；

2. 乙方未能依据重整计划安排及本协议约定，在重整计划执行期间协助甲方解决久长花园历史遗留的完善供水、监控安保设施等问题；

3. 乙方未能依据重整计划安排及本协议约定，在执行期间协助甲方管理人设立资债公司等相关工作；

4. 乙方未能依据重整计划安排及本协议约定履行相关义务，协助甲方开展重整有关的其他工作，导致重整计划执行不能的。

甲方经昌平法院同意变更重整投资人，自乙方收到甲方书面通知时，本协议视为解除。

（三）如甲方依据前述第（二）款约定单方解除本协议，则产生以下法律后果：

1. 甲方已收取乙方的履约保证金不予退还；

2. 因乙方实质违约行为导致甲方重新选任重整投资人而产生“重整资产的最终对价低于乙方根据本协议约定提供的投资对价的差额部分”损失的，对超过履约保证金部分的损失，由乙方承担赔偿责任；

3. 乙方实质违反本协议约定，在确定扣除履约保证金及其他损失后剩余的投资对价本金（不计息）后，在管理人收到新重整投款后 30 日内，甲方管理人将上述金额予以退还。

4. 如久长公司的股权已经变更登记至乙方或其指定的主体名下，甲方管理人有权要求乙方协助将股权变更登记至甲方管理人指定的主体名下；如乙方拒绝，甲方管理人可以根据重整计划的安排请求法院出具相关协助执行文件。

（四）在出现以下情形时，视为甲方实质违反本协议约定，经法院同意，乙方有权单方解除本协议：

1. 在乙方支付全部应付款项后，甲方管理人未能将甲方股权变更至乙方或乙方为联合体时，其指定的联合体公司名下；

2. 甲方的重整资产被查封、冻结或执行，甲方未能确保重整资产的完整性且不同意调整重整投资对价的；

3. 甲方管理人未能按照重整计划和本协议约定与乙方进行交接，经催告后 30 日内仍未进行交接；

4. 甲方管理人未能依据重整计划安排及本协议约定履行相关义务，导致重整计划执行不能的。

（五）如乙方依据前述第（二）款约定单方解除本协议，则产生以下法律后果：

1. 甲方管理人在扣除乙方违约金及给久长公司造成的实际损害后，返还乙方已支付的重整投资对价（本金）余款；

2. 如久长公司的股权已经变更登记至乙方或乙方为联合体时，其指定的联合体公司名下，甲方管理人有权要求乙方或前述乙方指定的联合体公司协助将股权变更登记至甲方管理人指定的主体名下；如乙方拒绝，甲方管理人可以根据重整计划的安排请求法院出具相关协助执行文件。

第十二条 与重整计划的衔接

甲乙双方确认，本协议系重整计划的落实，双方均接受重整计划的安排，本协议未尽事项，应当以重整计划安排为准。

第十三条 与重整程序的关系

甲乙双方确认，本协议的签订、履行、解除、终止以及争议解决事项，均系久长公司重整程序的一部分，双方均应接受法院的监督、指导。

第十四条 争议的解决

因本协议发生的任何争议，由甲乙双方友好协商解决，协商不成的，双方同意提交昌平法院作出决定予以解决。

第十五条 其他

1. 本协议未尽事宜，双方应及时协商并对本协议进行必要的修改和补充，对本协议的修改和补充应以书面形式作出。

2. 本协议经双方签字盖章并报法院同意后生效。

3. 本协议一式伍份，甲乙双方各贰份，报法院壹份备案，具有同等的法律效力。

（本页以下无正文，仅为签章页）

(签章续页)

甲方：北京久长房地产开发有限公司

管理人负责人（签字）：

联系人：王律师

联系地址：北京海淀区北四环西路 66 号中国技术交易大厦 A 座
16 层

联系电话：13691552523

签订日期：

乙方：

乙方授权代表：

联系人：

联系地址：

联系电话：

签订日期：

附件二 《重整计划（草案）修正案》

北京久长房地产开发有限公司 《重整计划（草案）》修正案

本修正案系对《北京久长房地产开发有限公司重整计划（草案）》（以下简称“《重整计划（草案）》”）部分内容的有效修订，与《重整计划（草案）》共同构成《中华人民共和国企业破产法》规定的提交人民法院和债权人会议的重整计划草案。

本修正案对《重整计划（草案）》修订如下：

一、“释义”部分

1. 《重整计划（草案）》第3页

原文：“快速变现清算可分配价值”

修改为：“模拟清算可分配价值”

2. 《重整计划（草案）》第4页

原文：“‘共益债权’指‘根据《企业破产法》第四十二条规定所发生的债务，包括但不限于：

……3. 重整计划执行期内，久长公司完善久长花园小区的电改费、监理费、市政供水设施完善费、监控系统购置费及安装费等完善公共设施形成的债权；……’”。

细化和完善为：“‘共益债权’指‘根据《企业破产法》第四十二条规定所发生的债务，包括但不限于：

……3. 重整计划执行期内，久长公司完善久长花园小区的电改费、监理费、市政供水设施完善费、监控系统购置费及安装费等完善公共设施形成的债权及为久长花园小区业主办理房

屋权属证变更登记发生的久长公司应当代付的契税债权（包括购房户先行垫付的契税以及久长公司应当代付的契税，最终以实际发生为准）；……’ ”

3. 《重整计划（草案）》第 4-5 页

原文：“‘购房户基本权利保障债权’指‘因久长花园小区业主办理房屋产权证需要由久长公司承担的契税债权’”。

修改为：“删除该部分内容”。

二、“引言”部分

1. 《重整计划（草案）》第 9 页

原文：“二、久长公司在法院裁定批准重整计划草案后，以重整资产模拟清算可分配价值为起拍价，在重整计划执行期内通过网络公开竞价方式招募重整投资人。”

细化和完善为：“二、久长公司在法院裁定批准重整计划草案后，自法院裁定批准重整计划草案后 1 年内，首次以 300,000,000 元为起拍价，通过网络公开竞价方式即“递增出价方式”招募重整投资人，价高者确定为重整投资人。在“无人出价”情况下，参照最高人民法院《关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第二条的规定，以“再次拍卖的起拍价降价幅度不得超过前次起拍价的百分之二十”之司法拍卖规则进行多次降价竞拍。最后一次拍卖的最低起拍价不低于重整资产模拟清算可分配价值 166,217,200.14 元。

2. 《重整计划（草案）》第 10 页

原文：“十、破产费用，除管理人报酬外，在重整投资款到位后，由久长公司一次性全额清偿完毕。

管理人报酬，按照久长公司和资债公司最终用于清偿债务的财产价值总额，分别计算，属于久长公司名下的在久长公司重整计划执行期内支付 50%，剩余的 50%在资债公司破产程序中第一次债务清偿时，由久长公司全额支付完毕；属于资债公司名下的管理人报酬在资债公司破产清算程序中优先支付。”

细化和完善为：“十、破产费用，除管理人报酬部分支付外，在重整投资款到位后，由久长公司一次性全额清偿完毕。

管理人报酬，按照久长公司和资债公司各自最终用于清偿债务的财产价值总额，分别计算，属于久长公司名下的管理人报酬在久长公司重整计划执行期内支付 50%，剩余的 50%在资债公司破产程序中第一次债务清偿时，由久长公司全额支付完毕；属于资债公司名下的管理人报酬在资债公司破产清算程序中优先支付。”。

3. 《重整计划（草案）》第 10 页

原文：“十二、购房户基本权利保障债权，以实际发生为准，在重整投资款到位后，由久长公司一次性全额清偿完毕。”

修改为：“删除该部分内容”。

4. 《重整计划（草案）》第 11 页

原文：“十三、担保债权，在重整投资款到位后，在担保财产清算评估价值范围内优先受偿的部分通过现金方式一次性全额清偿完毕。

十四、税款债权不作调整，在重整投资款到位后，由久长公司按法定清偿顺序一次性全额清偿完毕，对于其他隐性税款债权不清偿，由重整后的久长公司负担和处理。

十五、职工债权不作调整，全部平移至资债公司，并在资债公司破产程序中依据《企业破产法》规定的顺序获得清偿。

普通债权不作调整，全部平移至资债公司，并在资债公司破产程序中依据《企业破产法》规定的顺序获得清偿。

十六、劣后债权不作调整，全部平移至资债公司，并在资债公司破产程序中依据《企业破产法》规定，在顺位在前的债权获得清偿后，仍有剩余偿债资金的，按清偿率获得清偿。

十七、重整计划执行期间内发生的未申报、未经管理人确认的共益债务、其他债务全部平移至资债公司，在法院裁定受理资债公司破产申请后，由管理人在破产程序中按照《企业破产法》的相关规定进行清偿。

十八、久长公司的出资人将发生变化，原股东承德市全大房地产开发有限公司持有久长公司的 100%股权全部调整至重整投资人或联合体重整投资人指定的联合体成员名下。”

修改为：“十二、担保债权，在重整投资款到位后，在担保财产清算评估价值范围内优先受偿的部分通过现金方式一次性全额清偿完毕。

十三、税款债权不作调整，在重整投资款到位后，由久长公司按法定清偿顺序一次性全额清偿完毕，对于其他隐性税款债权不清偿，由重整后的久长公司负担和处理。

十四、职工债权不作调整，全部平移至资债公司，并在资债公司破产程序中依据《企业破产法》规定的顺序获得清偿。

普通债权不作调整，全部平移至资债公司，并在资债公司破产程序中依据《企业破产法》规定的顺序获得清偿。

十五、劣后债权不作调整，全部平移至资债公司，并在资债公司破产程序中依据《企业破产法》规定，在顺位在前的债权获得清偿后，仍有剩余偿债资金的，按清偿率获得清偿。

十六、重整计划执行期间内发生的未申报、未经管理人确认的共益债务、其他债务全部平移至资债公司，在法院裁定受理资债公司破产申请后，由管理人在破产程序中按照《企业破产法》的相关规定进行清偿。

十七、久长公司的出资人将发生变化，原股东承德市全大房地产开发有限公司持有久长公司的 100%股权全部调整至重整投资人或联合体重整投资人指定的联合体成员名下。”

三、“正文”部分

1. 《重整计划（草案）》第 18 页“久长花园未开发土地表”中备注事项

原文：“特别提示：1. 2006 年 2 月 27 日北京市昌平区教育局委员会作出的《关于北京久长房地产开发有限公司配套小学另选址的请示》及昌平区小汤山镇人民政府作出《关于同意北京久长房地产开发有限公司拟建小学另选校址的函》显示，市规委审批意见（2004 规审字 0208 号），原规划方案中有一所 18 班小学，占地面积 8274 平方米，建筑面积 6850 平方米，根据小汤山区域的整体规划，小汤山镇政府与久长公司协商达成协议，该小学由小汤山镇政府择址另建，久长公司出资，久长公司出资的 700 万元资金已到位。经咨询规自部门，在《昌平分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》中，该地块的土地规划性质为城镇建设用地；在《北京市昌平区小汤山镇国土空间规划及集中建设区控制详细规划（2020 年-2035 年）》中，土地规划性质为城镇建设用地。”

细化和完善为：“特别提示：1. 2006 年 2 月 27 日北京市昌平区教育局委员会作出的《关于北京久长房地产开发有限公司配套小学另选址的请示》及昌平区小汤山镇人民政府作出《关于同意北京久长房地产开发有限公司拟建小学另选校址的函》显示，市规委审批意见

（2004规审字0208号），原规划方案中有一所18班小学，占地面积8274平方米，建筑面积6850平方米，根据小汤山区域的整体规划，小汤山镇政府与久长公司协商达成协议，该小学由小汤山镇政府择址另建，久长公司出资，久长公司出资的700万元资金已到位。但管理人未查询到久长公司自规划部门处正式办理完成用地性质变更及规划调整审批手续，该土地未来是否能够变更为“建设用地”，是否需要补交土地出让金、土地出让金补交金额的高低，以及是否会被国土部门收回土地使用权均存在较大不确定性，故该部分土地未纳入重整资产评估范围。经咨询规自部门，在《昌平分区规划（国土空间规划分布图）（2017年-2035年）》中，该地块的土地规划用途为城镇建设用地；在《北京市昌平区小汤山镇国土空间规划及集中建设区控制详细规划（2020年-2035年）》中，土地规划用途为城镇建设用地。”

2. 《重整计划（草案）》第20页

原文：“久长公司开发的“翠柳居项目”现实际建有砖构造房屋7幢，其中4幢已完工，部分交付，其中有规划许可的建设规模为2栋楼房，计10495.37平方米，楼高21.25米，层数6层；另有3栋已封顶，未完工。翠柳居项目中南侧已建成4栋，192套房部分已部分交付，北侧3栋，共计17个单元，204套房屋，未交付。因建设手续不完善，翠柳居项目已开发的房屋均未办理房屋权属登记，且项目目前的供水、供热、供气以及物业服务均未达到市政标准。”

细化和完善为：“久长公司开发的“翠柳居项目”系基于1998年国家体改委、建设部、公安部、国家土地局等11部委颁发的《小城镇综合改革试点指导意见》（体改农[1995]49号）和北京市体改委、首规委、市公安局、土地管理局等14个委室局联合颁发的《关于北京市昌平区小汤山镇综合改革试点总体实施方案的批复》（京

体改发[1998]16号等文件精神)’建设的政策性用房，现实际建有砖构造房屋7幢，其中：翠柳居项目北区4幢楼已完工，部分交付，其中有规划许可的建设规模为2栋楼房，计10495.37平方米，楼高21.25米，层数6层，建设规划手续已过期；另有3栋已封顶，未完工。翠柳居项目中南侧已建成4栋，192套房，已部分交付，现有70套存在权利人并部分长期居住，形成独立居住小区，同时建有门卫室、锅炉房（废弃）、西侧平房；北侧3栋，共计17个单元，204套房屋，烂尾状态，未交付，同时楼间建有平房、西侧建有平房（已被拆除），目前均无规划手续、建设、施工和竣工验收手续，但存在购房户。

翠柳居小区内已建楼房因建设规划及施工、竣工手续不完善，翠柳居项目已开发的房屋均未办理房屋权属登记，且项目目前的供水、供热、供气以及物业服务均未达到市政标准。”

3. 《重整计划（草案）》第20页

原文：“2024年4月18日，北京市昌平区小汤山镇人民政府在翠柳居小区张贴“京昌小汤山镇公告字[2024]080318号”《关于限期主张权利公告》，显示翠柳居小区北侧的三处六层砖混结构建筑（3、4、5、6号楼）及两处一层砖结构建筑物，建筑面积约20000平米，依据《北京市城乡规划条例》第七十八条第二款之规定，要求相关权利人在公告发布之日起10日携带相关证明文件到本行政机关主张权利。”

细化和完善为：“2024年4月18日，北京市昌平区小汤山镇人民政府在翠柳居小区张贴“京昌小汤山镇公告字[2024]080318号”《关于限期主张权利公告》，显示翠柳居小区北侧的三处六层砖混结构建筑（3、4、5、6号楼）及两处一层砖结构建筑物，建筑面积约20000平米，依据《北京市城乡规划条例》第七十八条第二款之规定，要求

相关权利人在公告发布之日起 10 日携带相关证明文件到本行政机关主张权利。2024 年 4 月 18 日、6 月 24 日，小汤山镇政府分别向久长公司管理人、久长公司发送【京昌小汤山镇公告字【2024】080338 号、0803044《权利义务告知书》，认为翠柳居北侧 3、4、5 号楼及两处砖混结构建筑未依法取得建设工程规划许可证、临时建设规划许可证及选址意见书、规划条件或建设工程设计方案审查同意意见等规划文件，违反《北京市城乡规划条例》规定，属于违法建设，要求久长公司、管理人进行陈述和申辩，2024 年 6 月 14 日、25 日，管理人代表久长公司现场及通过邮寄方式，向镇政府提交、发送《关于翠柳居小区内北侧相关建筑物不宜作违法建设确认的陈述意见》。”

4. 《重整计划（草案）》第 21 页

原文：“翠柳居小区因建设规划等手续不完善，不具备评估条件，未纳入评估资产范围。”

细化和完善为：“久长公司重整期间，管理人在法院、小汤山镇政府的协助下与主管行政部门多次沟通，翠柳居项目规划、建设手续等历史遗留问题无法在破产重整程序中予以解决。翠柳居小区南侧部分有业主长期居住多年以来已形成独立的居住区状态，不具备独立开发的条件，且南侧部分的权利主体在破产程序中无法查明，导致南侧房屋上负担范围无法确定，另南侧无完整规划和建设手续，不具备评估条件，未纳入评估资产范围；翠柳居小区北侧房屋无基础规划手续，属于违建，也存在权利主体和义务分担无法查清的客观情况，存在被强拆而负担高额拆除成本和行政处罚的巨额成本，根据原用地相关政策规定，属于政府政策房用地，未来进行商业开发的成本无法确定，前述原因导致翠柳居项目资产无法纳入重整资产评估范围进行价值评估。”

5. 《重整计划（草案）》第 22 页

原文：“①共益债权：共益债权人 5 家，共益债权金额 13,872,999.10 元（含 2 笔管理人签订公共区域电改施工、监理合同发生未申报的共益债权），另有 1 家确认为 0 元；

另，经初步审查，重整计划执行中必然发生的共益债权人 3 家，含监控设备、市政水设施改造、及小汤山镇政府垫付供电费补贴，债权总金额预估 3,540,000 元（最终以实际发生为准）；”

修改为：“①共益债权：共益债权人 5 家，共益债权金额 13,872,999.10 元（含 2 笔管理人签订公共区域电改施工、监理合同发生未申报的共益债权），另有 1 家确认为 0 元；

另，经初步审查，重整计划执行中必然发生的共益债权包括 4 部分，涉及监控设备、市政水设施改造、小汤山镇政府垫付供电费补贴，债权总金额预估 3,540,000 元（最终以实际发生为准）及预估必然发生久长公司应代付久长花园小区 79 家业主购房契税 4,907,207.52 元（最终以实际发生为准）。”

6. 《重整计划（草案）》第 22 页

原文：“...②必然发生的购房户基本权利保障债权：必然发生的购房户基本权利保障债权人 79 家，系久长公司应代付久长花园小区业主购房契税预估 4,907,207.52 元（包括购房户先行垫付的契税以及久长公司应当代付的契税，最终以实际发生金额为准）”

修改为：“删除该部分内容”

7. 《重整计划（草案）》第 22 页

原文：“③担保债权：担保债权人 1 家，担保债权金额

6,800,865.42 元;

④税款债权: 税款债权人 1 家, 金额 41,945,066.81 元;

⑤普通债权: 普通债权人 88 家, 金额 244,687,858.99 元, 其中 1 家为职工债权转入的普通债权; 另 17 家, 确认债权金额为 0 元。

⑥劣后债权: 劣后债权人 72 家, 金额 282,661,196.05。

⑦不确认债权: 不确认债权人 106 家, 不确认金额 958,700,066.4 元。

⑧诉讼未决债权: 因管理人提起诉讼尚未审结, 诉讼未决债权 1 笔, 债权人为职工债权, 调查债权金额 2,916,666.70 元。”

修改为: “.....②担保债权: 担保债权人 1 家, 担保债权金额 6,800,865.42 元;

③税款债权: 税款债权人 1 家, 金额 41,945,066.81 元;

④普通债权: 普通债权人 88 家, 金额 244,687,858.99 元, 其中 1 家为职工债权转入的普通债权; 另 17 家, 确认债权金额为 0 元。

⑤劣后债权: 劣后债权人 72 家, 金额 282,661,196.05。

⑥不确认债权: 不确认债权人 106 家, 不确认金额 958,700,066.4 元。

⑦诉讼未决债权: 因管理人提起诉讼尚未审结, 诉讼未决债权 1 笔, 债权人为职工债权, 调查债权金额 2,916,666.70 元。”

8. 《重整计划(草案)》第 23 页

原文: “.....按照《破产法》规定的清偿顺序, 在清偿完毕破产费用、共益债权、必然发生的共益债权、购房户基本权利保障债权、职工债权、税款债权、诉讼未决债权后, 久长公司

快速变现清算可分配价值余额对于普通债权的清偿比例约为 33.56%。

项目	预计数（单位：元）	清偿比例
快速变现清算可分配价值	166,217,200.14	
减：破产费用	9,930,000.00	100%
减：共益债权	13,872,999.10	100%
减：必然发生的共益债权	3,540,000.00	100%
减：必然发生的购房户基本权利保障债权	4,907,207.52	100%
减：有财产担保债权优先受偿部分	6,800,865.42	100%
减：职工债权	174,994.00	100%
减：税款债权	支付 41,945,066.81	100%
减：诉讼未决债权预留	2,916,666.70	100%
剩余可供向普通债权人分配财产	82,129,400.59	33.56%

”

修改为：“.....按照《破产法》规定的清偿顺序，在清偿完毕破产费用、共益债权、必然发生的共益债权、职工债权、税款债权、诉讼未决债权后，久长公司资产模拟清算可分配价值余额对于普通债权的清偿比例约为 33.56%。

项目	预计数（单位：元）	清偿比例
模拟清算可分配价值	166,217,200.14	
减：破产费用	9,930,000.00	100%
减：共益债权	13,872,999.10	100%
减：必然发生的共益债权	8,447,207.52	100%
减：有财产担保债权优先受偿部分	6,800,865.42	100%
减：职工债权	174,994.00	100%
减：税款债权	41,945,066.81	100%
减：诉讼未决债权预留	2,916,666.70	100%
剩余可供向普通债权人分配财产	82,129,400.59	33.56%

”

9. 《重整计划（草案）》第 24 页（一）重整投资人的引入

原文：“久长公司在法院裁定批准本重整计划草案后，在重整计划执行期内通过“网络公开竞价”平台，以久长公司重整资产快速变现清算可分配价值 166,217,200.14 元为起拍价，以公开竞价方式确定重整投资人。”

细化和完善为：“基于久长公司重整资产的清算评估价值为 213,467,400 元，翠柳居小区北区土地及久长花园小区三期土地中涉及的教育用地部分目前条件所限虽无法评估其价值，但以最大化重整资产市场价值为原则，久长公司自法院裁定批准重整计划草案后 1 年内，首次暂以 300,000,000 元为起拍价，通过网络公开竞价方式即“递增出价方式”招募重整投资人，价高者确定为重整投资人。在“无人出价”情况下，参照最高人民法院《关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第二十六条规定，以“再次拍卖的起拍价降价幅度不得超过前次起拍价的百分之二十”进行多次降价竞拍。最后一次拍卖的最低起拍价不低于重整资产模拟清算可分配价值 166,217,200.14 元。”

10. 《重整计划（草案）》25 页

原文：“（5）重整计划安排，协助管理人设立资债公司；”

细化和完善为：“（5）按照重整计划安排，协助管理人设立资债公司，另行承担资债公司设立有关开办成本，即时支付包括公司注册代办费、注册地址使用费、税务报道代办费用等，负担金额以资债公司设立工作中实际发生费用为准（不包含资债公司设立后破产清算期间的破产费用、新增申报并确认的债权的清偿支出）；”

11. 《重整计划（草案）》第 29 页

原文：“3. 重整投资人相关义务

在法院裁定久长公司重整计划草案后，重整投资人负责提供设立资债公司的相关负责人名单（身份信息）、提供相关文件、资料、协助管理人开展资债公司设立过程中的相关工作。”

细化和完善为：“3. 重整投资人相关义务

①在法院裁定久长公司重整计划草案后，重整投资人负责提供设立资债公司的相关负责人名单（身份信息）、提供相关文件、资料、协助管理人开展资债公司设立过程中的相关工作。②重整投资人在重整投资对价之外，承担资债公司设立有关开办成本，即时支付包括公司注册代办费、注册地址使用费、税务报道代办费用等，负担金额以资债公司设立工作中实际发生费用为准（不包含资债公司设立后破产清算期间的破产费用、新增申报并确认的债权的清偿支出）。”

12. 《重整计划（草案）》第 33 页

原文：“特别提示：1. 2006 年 2 月 27 日北京市昌平区教育局委员会作出的《关于北京久长房地产开发有限公司配套小学另选址的请示》及昌平区小汤山镇人民政府作出《关于同意北京久长房地产开发有限公司拟建小学另选校址的函》显示，市规委审批意见（2004 规审字 0208 号），原规划方案中有一所 18 班小学，占地面积 8274 平方米，建筑面积 6850 平方米，根据小汤山区域的整体规划，小汤山镇政府与久长公司协商达成协议，该小学由小汤山镇政府择址另建，久长公司出资，久长公司出资的 700 万元资金已到位。经咨询规自部门，在《昌平分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》中，该地块的土地规划性质为城镇建设用地；在《北京市昌平区小汤山镇国土空

间规划及集中建设区控制详细规划（2020 年-2035 年）》中，土地规划性质为城镇建设用地。”

细化和完善为：“**特别提示：**1. 2006 年 2 月 27 日北京市昌平区教育局委员会作出的《关于北京久长房地产开发有限公司配套小学另选址的请示》及昌平区小汤山镇人民政府作出《关于同意北京久长房地产开发有限公司拟建小学另选校址的函》显示，市规委审批意见（2004 规审字 0208 号），原规划方案中有一所 18 班小学，占地面积 8274 平方米，建筑面积 6850 平方米，根据小汤山区域的整体规划，小汤山镇政府与久长公司协商达成协议，该小学由小汤山镇政府择址另建，久长公司出资，久长公司出资的 700 万元资金已到位。但未查到久长公司自规划部门处正式办理完成土地用途变更及规划调整审批手续，该土地未来是否能够变更为“建设用地”及是否需要补交土地出让金、补交金额高低还是会被国土资源部门收回土地使用权补交金额均存在较大不确定性，故该部分土地未纳入重整资产评估范围。经咨询规自部门，在《昌平分区规划（国土空间规划分布图）（2017 年-2035 年）》中，该地块的土地规划用途为城镇建设用地；在《北京市昌平区小汤山镇国土空间规划及集中建设区控制详细规划（2020 年-2035 年）》中，土地规划用途为城镇建设用地。”

13. 《重整计划（草案）》第 36 页

原文：“...平移至资债公司的资产，在法院裁定批准重整计划后，由久长公司管理人将久长公司资产平移公告发布在“全国企业破产重整案件信息网”，自平移公告发布日，视为该部分资产已转移至资债处置公司，视为该部分资产已处置完毕，其处置对价即平移至资债公司的负债，见本重整计划草案第三部分资债公司的设立与运作第（二）条资债公司的资产和负债第 2 项中的负债。”

细化和完善为：“...平移至资债公司的资产，在法院裁定批准重整计划，重整投资人提供完毕全部投资对价且久长公司清偿完毕保留在其名下法院裁定的债权(未支付的久长公司管理人报酬予以提存)后，由久长公司管理人将久长公司资产平移公告发布在“全国企业破产重整案件信息网”，自平移公告发布日，视为该部分资产已转移至资债处置公司，该部分资产已处置完毕，其处置对价即平移至资债公司的负债，见本重整计划草案第三部分资债公司的设立与运作第(二)条资债公司的资产和负债第2项中的负债。”

14. 《重整计划（草案）》第37页

原文：“...此外，以下共益债务必然发生：

- ①久长花园市政供水设施完善项目预算费用；
- ②久长花园安保监控设施项目预算费用；
- ③镇政府垫付供电费补贴（2023年11月至2024年3月的供暖费补贴金额）。 ”

细化和完善为：“...此外，以下共益债务必然发生：

- ①久长花园市政供水设施完善项目预算费用；
- ②久长花园安保监控设施项目预算费用；
- ③镇政府垫付供电费补贴（2023年11月至2024年3月的供暖费补贴金额）；
- ④预估必然发生久长公司应代付久长花园小区79家业主购房契税（包括购房户先行垫付的契税以及久长公司应当代付的契税，最终以实际发生金额为准），预估总金额4,907,207.52元。”

15. 《重整计划（草案）》第37页

原文：“3. 必然发生的购房户基本权利保障债权

经管理人调查，预估必然发生的购房户基本权利保障债权人 80 家，预估总金额 4,907,207.52 元，为久长公司应代付久长花园小区业主购房契税（最终以实际发生为准）。

细化和完善为：“删除该内容”

16. 《重整计划（草案）》第 37-38 页

原文：“4. 担保债权

经管理人审查确认，对久长公司特定财产上享有担保权的债权人 1 家，金额 6,800,865.42 元。

5. 职工债权

经管理人初步调查确认的久长公司职工债权人 2 家，金额 174,994.00 元。

6. 税款债权

经管理人初步审查确认的久长公司税款债权人 1 家，金额 41,945,066.81 元。

据调查测算，久长公司可能存在其他隐性税款债权。

7. 普通债权

管理人审查确认的久长公司普通债权人 88 家，金额 244,687,858.99 元。

8. 劣后债权

管理人审查确认的久长公司劣后债权人 72 家，金额 282,661,196.05。

9. 诉讼未决债权

诉讼未决的债权人 1 家，金额 2,916,666.7 元，系申报的职工债

权。

10 未申报确认的共益债权

破产受理日之后至久长公司重整计划执行完毕期间发生的，未申报、未经管理人确认的共益债权，包括翠柳居项目有关及久长公司的上述债权。

11. 未申报的其他债权

在法院裁定久长公司破产申请日之前形成，在久长公司破产程序中未进行申报的债权，包括翠柳居项目上的其他债务及负担及久长公司其他未申报债权。”

修改为：“3. 担保债权

经管理人审查确认，对久长公司特定财产上享有担保权的债权人 1 家，金额 6,800,865.42 元。

4. 职工债权

经管理人初步调查确认的久长公司职工债权人 2 家，金额 174,994.00 元。

5. 税款债权

经管理人初步审查确认的久长公司税款债权人 1 家，金额 41,945,066.81 元。

据调查测算，久长公司可能存在其他隐性税款债权。

6. 普通债权

管理人审查确认的久长公司普通债权人 88 家，金额 244,687,858.99 元。

7. 劣后债权

管理人审查确认的久长公司劣后债权人 72 家，金额 282,661,196.05。

8. 诉讼未决债权

诉讼未决的债权人 1 家，金额 2,916,666.7 元，系申报的职工债权。

9. 未申报确认的共益债权

破产受理日之后至久长公司重整计划执行完毕期间发生的，未申报、未经管理人确认的共益债权，包括翠柳居项目有关及久长公司的上述债权。

10. 未申报的其他债权

在法院裁定久长公司破产申请日之前形成，在久长公司破产程序中未进行申报的债权，包括翠柳居项目上的其他债务及负担及久长公司其他未申报债权。”

17. 《重整计划（草案）》第 38-39 页

原文：“（三）债务平移

在重整程序中，久长公司以下债务全部平移至资债公司名下：

（1）职工债权；（2）普通债权；（3）劣后债权；（4）暂缓确认债权；（5）未经管理人确认的共益债权、普通债权；（6）翠柳居项目上的其他债务及负担；（7）未申报的职工债权、共益债权、普通债权及其他隐性债权。”

细化和完善为：“（三）债务平移

1. 平移至资债公司的债务

在重整程序中，久长公司以下债务全部平移至资债公司名下：

（1）职工债权；（2）普通债权；（3）劣后债权；（4）暂缓确认债

权；（5）未经管理人确认的共益债权、普通债权；（6）翠柳居项目上的其他债务及负担；（7）未申报的职工债权、共益债权、普通债权及其他隐性债权。

2. 平移债务的平移时间

法院裁定批准《重整计划（草案）》，重整投资人提供全部投资对价且久长公司名下保留债务全部清偿完毕（未支付的久长公司管理人报酬予以提存）后，将平移至资债公司的债务全部平移至资债公司名下。

3. 平移债务涉及的债权人权利义务

平移债务平移后，在久长公司重整计划执行期间，涉及到平移债权人房屋权属证办理、债务清偿等切身权利义务调整时，平移债权人仍有权行使相关表决权。久长公司如重整失败，转入破产清算，则平移至资债公司的债权和资产全部纳入久长公司破产清算范围，债权人权利义务不受影响。”

18. 《重整计划（草案）》第 39 页

原文：“（1）破产费用…久长公司破产重整案中的管理人报酬，按照久长公司名下保留的债权清偿比例情况计算金额，已经平移至资债公司的资产和负债均不作为本破产案件中计算管理人报酬的依据，该部分报酬将在资债公司破产清算后另行计算。

久长公司名下的管理人报酬在久长公司重整程序中优先支付 50%，未支付部分在资债公司破产清算程序中进行第一次清偿债务时，由久长公司全部支付完毕。”

细化和完善为：“（1）破产费用…久长公司破产重整案中的管理人报酬，按照用于清偿久长公司名下保留的债权的偿债资金计算金额，已经平移至资债公司的资产和负债均不作为本破产案件中计算

管理人报酬的依据。资债公司的管理人报酬将在资债公司破产清算后另行计算。

久长公司名下的管理人报酬在久长公司重整程序中优先支付 50%，未支付部分予以提存，在资债公司破产清算程序中进行第一次债务清偿时，由久长公司全部支付完毕。”

19. 《重整计划（草案）》第 39 页

原文：“（2） 共益债权

共益债权不调整，重整投资款到位后，久长公司按照相关法律法规以及政策依法全额清偿。

仍在持续发生的共益债权，计算至重整投资款到位之日，不调整，全额清偿完毕，重整投资款到位之后如继续发生相应费用，由重整后的久长公司承担偿付责任。

对于必然发生的共益债权，预留偿债资源，至重整投资款到位后按照实际发生金额，不调整，全额清偿完毕。”

细化和完善为：“（2） 共益债权

共益债权不调整，重整投资款到位后，久长公司按照相关法律法规以及政策依法全额清偿。

仍在持续发生的共益债权，计算至重整投资款到位之日，不调整，全额清偿完毕，之后如继续发生相应费用，由重整后的久长公司承担偿付责任。

对于必然发生的共益债权，至重整投资款到位后按照实际发生金额，不调整，全额清偿完毕。其中，久长公司应付房屋产权证办理契税负担不调整，重整投资款到位后，久长公司根据

实际发生额（包括购房户先行垫付的契税以及久长公司应当代付的契税），即时全额清偿。”

20. 《重整计划（草案）》第 40 页

原文：“(3) 必然发生的购房户基本权利保障债权 必然发生购房户基本权利保障债权不调整，重整投资款到位后，久长公司根据实际发生额按照相关法律法规以及政策依法全额清偿。”

修改为：“删除该部分内容。”

21. 《重整计划（草案）》第 40 页

原文：“(4) 担保债权

对久长公司特定财产上享有担保的债权不调整，重整投资款到位后，久长公司按照相关法律法规以及政策依法全额清偿。

(5) 税款债权

久长公司税款债权不调整，重整投资款到位后，久长公司按照相关法律法规以及政策依法全额清偿。

隐性税款债权由重整后的久长公司负责解决，不纳入抵扣重整投资对价范畴，相应风险和负担由重整后的久长公司负担，如有其他隐性税款债权均由重整后的久长公司负担。

(6) 翠柳居项目的债权及负担

保留在久长公司名下翠柳居项目的债权及负担，相关权利人继续按照原合同及相关法律、规定、政策享有权利，不纳入债权调整和清偿范围，由重整后久长公司享有相关权利并承担相应义务。”

修改为：“(3) 担保债权

对久长公司特定财产上享有担保的债权不调整，重整投资款到位后，久长公司按照相关法律法规以及政策依法全额清偿。

(4) 税款债权

久长公司税款债权不调整，重整投资款到位后，久长公司按照相关法律法规以及政策依法全额清偿。

隐性税款债权由重整后的久长公司负责解决，不纳入抵扣重整投资对价范畴，相应风险和负担由重整后的久长公司负担，如有其他隐性税款债权均由重整后的久长公司负担。

(5) 翠柳居项目的债权及负担

保留在久长公司名下翠柳居项目的债权及负担，相关权利人继续按照原合同及相关法律、规定、政策享有权利，不纳入债权调整和清偿范围，由重整后久长公司享有相关权利并承担相应义务。”

22. 《重整计划（草案）》第 40 页

原文：“3. 平移至资债公司的债务调整及清偿

除保留在久长公司名下的债务，久长公司其他债务包括职工债权、普通债权、劣后债权、未申报确认的共益债权、未申报其他债权等金额不调整，全部平移至资债公司。在债务全部平移至资债公司时，即管理人在“全国企业破产重整案件信息网”发布债务平移公告日，视为久长公司已向全部平移债权人履行完毕债务人变更通知。”

细化和完善为：“3. 平移至资债公司的债务调整及清偿

除保留在久长公司名下的债务，久长公司其他债务包括职工债权、普通债权、劣后债权、未申报确认的共益债权、未申报其他债权等金额不调整，在重整投资人提供全部投资对价且久长公司名下保留的全部

债务清偿完毕后（未支付的管理人报酬予以提存）全部平移至资债公司。在债务全部平移至资债公司时，即管理人在“全国企业破产重整案件信息网”发布债务平移公告日，视为久长公司已向全部平移债权人履行完毕债务人变更通知”

23. 《重整计划（草案）》第 41 页

原文：“久长花园业主房屋权属证办理方案为两种，可选择任一方案：

方案一：通过人民调解、司法确认及强制执行程序，由业主自行垫付契税（重整投资款到位后获得优先清偿），管理人协助先行办理产权变更手续，取得房屋权属证书；

方案二：待久长公司重整投资款到位前，由久长公司支付契税，在重整计划执行期内统一办理，业主取得房屋权属证书。”

细化和完善为：“久长花园业主房屋权属证办理方案为两种，可选择任一方案：

方案一：通过人民调解、司法确认及强制执行程序，由业主自行垫付契税（重整投资款到位后作为共益债务向垫付的业主清偿），管理人协助先行办理产权变更手续，取得房屋权属证书；

方案二：待久长公司重整投资款到位后，由久长公司支付契税，在重整计划执行期内统一办理，业主取得房屋权属证书。”

24. 《重整计划（草案）》第 44 页

原文：“（4）表决方式

本重整计划草案将通过网络方式、电话、电子邮件等方式进行投

票表决。”

细化和完善为：“（4）表决方式

本重整计划草案将通过线下、网络方式、电话、电子邮件等方式进行投票表决。”

25. 《重整计划（草案）》第 50 页

原文：“重整计划执行期内，久长公司不能执行或者不执行重整计划的，经变更重整投资人及重整计划草案后，仍不能执行或者不执行重整计划的。人民法院经管理人或者利害关系人请求，应当裁定终止重整计划的执行，并宣告久长公司破产。”

修改为：“重整计划执行期内，久长公司不能执行或者不执行重整计划的，经变更重整投资人及重整计划后，仍不能执行或者不执行重整计划的。人民法院经管理人或者利害关系人请求，应当裁定终止重整计划的执行，并宣告久长公司破产”

四、附件部分

1. 《重整计划（草案）》第 58 页 附件一、《久长花园小区待办证房屋信息表》

原文：

83	刘瑛	昌平区顺沙路 96 号院 12 号楼 1 至 3 层 12-03	购房人自行缴纳契税
84	张宝生	昌平区顺沙路 96 号院 43 号楼 1 至 2 层 201	45,820.47

修改为：

83	刘瑛	昌平区顺沙路 96 号院 12 号楼 1 至 3 层 103	购房人自行缴纳契税
84	张宝生	昌平区顺沙路 96 号院 43 号楼 1 至 2 层 43-201	45,820.47

2. 《重整计划（草案）》第 59 页 附件二《重整投资协议（模版）》

原文：“2024 年 5 月 16 日，久长公司第二次债权人会议表决通过《北京久长房地产开发有限公司破产重整计划（草案）》；2024 年【】月【】日，昌平法院裁定批准《北京久长房地产开发有限公司重整计划（草案）》，‘《北京久长房地产开发有限公司重整计划（草案）》’转为‘《北京久长房地产开发有限公司重整计划》’即日起实施，终止久长公司重整程序，久长公司进入重整计划执行阶段。”

细化和完善为：“2024 年 7 月 2 日，经久长公司第三次债权人会议表决《北京久长房地产开发有限公司破产重整计划（草案）》及《北京久长房地产开发有限公司破产重整计划（草案）修正案》；2024 年【】月【】日，昌平法院裁定批准《北京久长房地产开发有限公司重整计划（草案）》及《北京久长房地产开发有限公司破产重整计划（草案）修正案》，‘《北京久长房地产开发有限公司重整计划（草案）》（已包含修正案内容）’转为‘《北京久长房地产开发有限公司重整计划》’即日起实施，终止久长公司重整程序，久长公司进入重整计划执行阶段。”

3. 《重整计划（草案）》第 59 页 附件二《重整投资协议（模版）》

原文：“2024 年【】月【】日，甲方根据《北京久长房地产开发有限公司重整计划》的安排，在【】发布“北京久长房地产开发公司重整投资人招募竞价公告”，通过公开竞价程序招募久长公司重整投资人。乙方在网络公开竞价平台以公开竞价方式提供人民币【】万元（小写：【】万元），作为公开竞价中最高投资对价，取得久长公司重整投资人身份。”

细化和完善为：“【】年【】月【】日，甲方根据《北京久长

房地产开发有限公司重整计划》的安排，在【】发布“北京久长房地产开发有限公司重整投资人招募竞价公告”，通过公开竞价程序招募久长公司重整投资人。乙方在网络公开竞价平台以公开竞价方式提供人民币【】万元（小写：【】万元），作为公开竞价中最高投资对价，取得久长公司重整投资人身份。”

4. 《重整计划（草案）》第 59 页 附件二《重整投资协议（模版）》

原文：“4. ‘重整计划草案’指‘久长公司第二次债权人会议表决通过的《北京久长房地产开发有限公司重整计划（草案）》’；”

细化和完善为：“4. ‘重整计划草案’指‘久长公司第三次债权人会议表决的《北京久长房地产开发有限公司重整计划（草案）》’及‘《北京久长房地产开发有限公司重整计划（草案）修正案》’；”

5. 《重整计划（草案）》第 60 页 附件二《重整投资协议（模版）》

原文：“6. ‘久产公司原股东’指‘承德市全大房地产开发有限公司’；”

细化和完善为：“6. ‘久长公司原股东’指‘承德市全大房地产开发有限公司’；”

6. 《重整计划（草案）》第 60 页 附件二《重整投资协议（模版）》

原文：“8. ‘重整投资对价’指‘根据重整计划【网络交易平台】向重整投资人提供的竞拍成功确认书上体现的投资对价’；”

细化和完善为：“8. ‘重整投资对价’指‘根据重整计划安排，久长公司通过网络平台公开招募重整投资人，意向投资人在接受重整计划的基础上提供最高报价的，由【网络交易平台】向其提供的竞拍成功确认书上体现的投资对价’；”

7. 《重整计划（草案）》第 62 页 附件二《重整投资协议（模版）》

原文：“根据重整计划，久长公司平移至资债公司的资产，由甲方管理人、资债公司享有并予以处理，与乙方及重整后的久长公司无关。”

细化和完善为：“根据重整计划，久长公司平移至资债公司的资产，由资债公司享有并由资债公司管理人予以处理，与乙方及重整后的久长公司无关。”

8. 《重整计划（草案）》第 62-63 页 附件二《重整投资协议（模版）》

原文：“（六）就资债公司设立相关事宜，甲方有权要求乙方提供资债公司的组织机构人员信息、任职情况，与甲方积极沟通确定注册名称、地址、资金等问题，并指派相关人员协助甲方办理工商登记注册手续事宜等；”

修改和完善为：“（六）就资债公司设立相关事宜，甲方有权要求乙方提供资债公司的组织机构人员信息、任职情况，与甲方积极沟通确定注册名称、地址、资金等问题，要求乙方在重整投资对价之外，承担资债公司设立有关开办成本，即时支付包括公司注册代办费、注册地址使用费、税务报道代办费用等，负担金额以资债公司设立工作中实际发生费用为准（不包含资债公司设立后破产清算期间的破产费用、新增申报并确认的债权的清偿支出），并指派相关人员协助甲方办理工商登记注册手续事宜等；”

9. 《重整计划（草案）》第 63 页 附件二《重整投资协议（模版）》

原文：“第九条 久长公司交接问题 久长公司重整成功后，乙方或其指定的主体成为久长公司的股东、实际控制人，乙方同意按照下述标准接管甲方：”

细化和完善为：“第九条 久长公司交接问题 久长公司重整成功后，乙方或其指定的主体成为久长公司的股东、实际控制人，乙方同意根据甲方管理人通知并按照下述标准接管甲方：”

北京久长房地产开发有限公司管理人