

# 重庆顺达房地产开发有限公司 重整计划（草案）

重庆顺达房地产开发有限公司

二〇一九年十二月

# 目 录

释义.....	1
摘要.....	3
正文.....	1
<b>一、顺达公司基本清况.....</b>	<b>1</b>
（一）顺达公司登记情况.....	1
（二）开发项目基本情况.....	1
（三）顺达公司资产情况.....	2
（四）负债情况.....	5
（五）清算条件下的破产费用和共益债务.....	6
<b>二、 清算状态下的偿债能力分析.....</b>	<b>7</b>
（一）有效清偿债权资产.....	7
（二）各类债务模拟清偿比例.....	7
<b>三、顺达公司的重整经营方案.....</b>	<b>8</b>
（一）公司治理结构.....	8
（二）“三峡明珠大厦”的续建方案.....	9
（三）未处置房屋的销售方案.....	10
（四）偿债资金（资产）的筹集方案.....	10
（五）经营收益的使用.....	12
<b>五、重整情况下债权分类及调整方案.....</b>	<b>12</b>
（一）安置户过渡费债权.....	12

(二) 建设工程价款债权及有财产担保债权.....	13
(三) 职工债权.....	13
(四) 普通债权.....	13
(五) 预计债权.....	13
<b>六、债权清偿方案.....</b>	<b>13</b>
(一) 安置户过渡费债权.....	13
(二) 建设工程价款债权及有财产担保债权.....	14
(三) 职工债权.....	14
(四) 税款债权.....	14
(五) 普通债权.....	14
(六) 预计债权.....	14
<b>七、债权调整方案、清偿方案的例外.....</b>	<b>14</b>
(一) 安置户债权人所涉安置房的清偿.....	14
(二) 一般购房户债权的清偿.....	15
<b>八、重整计划执行期.....</b>	<b>18</b>
(一) 重整计划的执行人.....	18
(二) 重整计划执行期.....	18
(三) 执行完毕的标准.....	18
(四) 重整计划不能执行的处置.....	18
(五) 重整计划执行期的延长.....	19
<b>九、重整计划执行监督.....</b>	<b>19</b>
(一) 重整计划执行监督内容.....	19

(二) 重整计划执行监督期.....	20
(三) 重整计划执行监督期的延长.....	21
十、已产生破产费用、共益债务及管理人报酬方案.....	21
(一) 已产生破产费用、共益债务.....	21
(二) 管理人报酬方案.....	21
十一、其它事宜.....	21
(一) 风险提示.....	21
(二) 未受领分配资金的处理方案.....	22
(三) 破产费用的支付.....	22
(四) 共益债务的清偿.....	22
(五) 重整计划执行的配合.....	22
(六) 重整计划的修订与解释.....	23

## 释 义

除非本重整计划中另有所指，下列名词含义为：

万州区法院：重庆市万州区人民法院

《企业破产法》：2007年6月1日施行的《中华人民共和国企业破产法》

顺达公司或债务人：重庆顺达房地产开发有限公司

管理人：重庆学苑律师事务所

债权人：符合《企业破产法》第四十四条规定的，顺达公司的某个、部分或者全体债权人

一般购房户：与顺达公司签订了《房屋认购书》并交纳了部分或全部房款的认购房者

出资人或股东：在重庆市工商行政管理局万州区分局登记的顺达公司股东

建设工程价款债权：根据《中华人民共和国合同法》第二百八十六条享有的优先权

担保债权或有财产担保债权：根据《企业破产法》第一百零九条规定，对顺达公司特定财产享有的担保权的权利人，对该特定财产相应优先受偿的权利。

担保财产：已设定抵押担保的顺达公司特定资产

职工债权：《企业破产法》第八十二条第一款第二项规定，顺达公司所欠职工工资和医疗、伤残补助、抚恤费用，所欠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：破产案件受理前顺达公司所欠税款本金

普通债权：《企业破产法》第八十二条第一款第四项规定的，对顺达公司享有的普通债权

待定债权：已向管理人申报债权，管理人尚未作出审查结论，或者债权人对管理人的审查结论提出异议，尚未经万州区法院裁定确认的债权，或者债权人向法院提起诉讼，尚未经法院判决的债权

审计机构：重庆大华会计师事务所有限公司

审计报告：重庆大华会计师事务所有限公司出具的《专项审计报告》

评估机构：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司或重庆鑫凯源资产评估房地产土地估价有限公司

评估报告：评估机构出具的《评估报告》

工程造价咨询机构：北京中润兴华工程造价咨询有限公司

《编制报告》：工程造价咨询机构出具的《编制报告》

元：人民币元，本重整计划中货币单位，除特别注明外，均为人民币元

## 摘 要

顺达公司拟通过自行管理财产和营业事务,以自筹或收取部分其他应收账款的方式进行重整。本重整计划的主要内容如下:

### 一、重整计划的执行期限

本重整计划的执行期限为万州区法院裁定批准本重整计划后的 36 个月内(自万州区法院裁定批准本重整计划之日起算)。

### 二、核心经营方案

(一)对“三峡明珠大厦”项目进行复工续建,达到销售及出租条件,取得竣工验收备案登记,使“三峡明珠大厦”项目由在建工程变成房屋资产;

(二)对“三峡明珠大厦”项目进行复工续建并竣工验收后,进行销售或对非住宅部分用于经营,用经营及销售房屋获得的现金(支付运营费用后)支付复工续建的费用、破产费用、清偿顺达公司的债务。

### 三、债权清偿方案

#### (一)安置户债权人的债权清偿方案

安置户债权在重整期限 3 年内清偿。安置户债权人的产权置换房以《拆迁安置补偿协议》中载明的“三峡明珠大厦”项目房屋清偿,过渡费债权优先清偿(若存在优先权冲突的,按过渡费债权、建设工程价款债权、担保债权的顺位依次清偿),破产案件受理后的过渡费不再清偿,普通债权按普通债权的清偿方式清偿。

#### (二)建设工程价款债权清偿方案

分 3 年现金全额清偿建设工程价款债权。

#### (三)有财产担保债权清偿方案

3 年内以现金方式按已确定担保债权金额的 93.23%优先清偿 109,322,195.08

元，担保债权额中剩余的 7,936,678.93 元转为普通债权，按普通债权清偿方案清偿。

#### **（四）一般购房户债权清偿方案**

3 年内按本方案确定的方式以房抵债或参照消费者购房债权的顺位，劣后于过渡费债权，在 3 年内按其债权总额（即已付购房款）全额优先清偿；

#### **（五）职工债权清偿方案**

3 年以现金方式全额清偿。

#### **（六）税款债权清偿方案**

3 年内清偿全部税款债权。

#### **（七）普通债权**

3 年内，按确定债权额的 10%清偿，未清偿的部分不再清偿。

### **四、破产清算模拟清偿比例**

根据目前顺达公司资产及负债情况分析（最终以评估机构出具的偿债能力分析报告为准），若对顺达公司进行清算，除破产费用及共益债务、安置户债权安置房及案件受理前的过渡费债权可以全额清偿外，有财产担保债权、建设工程价款债权均不能足额清偿，其余一般购房户债权、职工债权、税款债权及普通债权的清偿比例均为 0。

按照本重整计划进行重整、经营，顺达公司的资产价值增大，债权清偿比例较清算状态下将大幅提高。重整程序终结之后，顺达公司的法律主体资格依然存续，已取得的各类房地产企业开发资质保持不变，取得各方共赢的效果。



# 正文

## 一、顺达公司的基本情况

### （一）顺达公司工商登记情况

#### 1.顺达公司工商登记信息

顺达公司于1998年5月6日在重庆市工商行政管理局万州区分局登记设立，统一社会信用代码为91500101207936893。企业类型为有限责任公司，公司住所地：重庆市万州区诗仙路2号4层部分。法定代表人、执行董事为汪山永，监事为陈伟伟，公司经理为张明。经营范围：房地产开发、物业管理（凭有效资质证书执业）以及商品信息服务。

#### 2.顺达公司的股权结构

序号	股东	实缴资本（万元）	占比（%）
1	张明	320	40
2	宁波甬石港口石油 供应有限公司	480	60
	合计	800	100

### （二）开发项目基本情况

顺达公司在2013年8月28日通过出让方式取得位于万州区新城路5,626.70平方米土地使用权，用途为商服、住宅和办公综合用地，出让年限至2062年10月22日，用于开发“三峡明珠大厦”项目。规划总建筑面积57,708.84平方米，其中地上47,020.11平方米，地下10,688.73平方米，停车泊位201个。

目前“三峡明珠大厦”项目主体工程已封顶，外墙装饰及附属设施尚未完工，已停工多日。2017年10月12日，万州区房产测量所出具的《重庆市房产面积测

算报告书》显示，该项目建成房屋总建筑面积 57,516.03 平方米。具体情况为：

楼层	用途	建筑面积（㎡）
第 1	商业	2,530.61
第 2	商业	2,554.76
第 3	商业	2,606.14
第 4	商业	2,573.4
第吊 1	商业	1,530.1
第吊 1	配套设施用房	364.59
第负 1	车库	3361.5
第负 2	车库	3,323.67
第负 3	车库	3,830.49
第 5-30	住宅	34,840.77
合计		57,516.03

### （三）顺达公司资产情况

#### 1. 审计情况

重庆大华会计师事务所出具的审计报告载明：审计发现，顺达公司近年来的财务会计资料不健全，存货中的开发项目没有与施工方办理结算，还有大量的票据没有履行内部审批程序和登记入账。这些事项将可能导致该公司的资产、负债被多计或少计。

经审计，除前段所述内容造成的影响外，截止 2018 年 9 月 25 日，顺达公司的资产总额 19,135 万元、负债总额 19,525 万元、所有者权益（净资产）合计-390 万元。所有者权益中未分配利润-1,190 万元。简表如下：

## 财务状况简表

截止：2018 年 9 月 25 日

金额单位：元

项 目	账面数	审计调整数	审定数
<b>资产总额</b>	<b>242,803,114.95</b>	<b>-51,452,777.28</b>	<b>191,350,337.67</b>
其中，货币资金	9,619,762.41	-9,612,826.68	6,935.73
预付款项	2,434,797.24		2,434,797.24
其他应收款	104,139,575.16	-42,249,717.06	61,889,858.10
存货（开发成本）	126,546,270.87	409,766.46	126,956,037.33
<b>负债总额</b>	<b>246,700,945.89</b>	<b>-51,454,121.87</b>	<b>195,246,824.02</b>
其中，短期借款	70,000,000.00		70,000,000.00
预收款项		44,341,867.01	44,341,867.01
应付职工薪酬	2,274,100.00		2,274,100.00
应交税费	4,515.86	409,766.46	414,282.32
其他应付款	174,422,330.03	-96,205,755.34	78,21,6574.69
<b>所有者权益合计</b>	<b>-3,897,830.94</b>	<b>1,344.59</b>	<b>-3,896,486.35</b>
其中，未分配利润	-11,897,830.94	1,344.59	-11,896,486.35
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>242,803,114.95</b>	<b>-51,452,777.28</b>	<b>191,350,337.67</b>

（注：审计报告中针对商标备注状况为：以上财务状况的具体情况详见附件 1 资产负债表，表中的审计调整数详见附件 3 审计调整分录汇总表，审计调整数是我们对审计过程中发现的会计问题，按照企业会计准则的规定进行的模拟调整。）

### 2. 资产价值

(1) 在建工程及办公设备价值。重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司出具的评估报告载明：经本公司估价人员实地查勘，根据房地产估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用假设开发法，经过分析和测算，确定委估房地产在价值时点 2018 年 12 月 31 日的估价结果为（房屋建筑面积 57,516.03 平方米，土地使用权面积 5,595.6 平方米）：

在建工程估价结果汇总表			币种：人民币
估价方法			假设开发法
相关结果			
测算结果	土地使用权	总价（万元）	16195
	建筑物	总价（万元）	11474
评估价值	合计	总价（万元）	27669

但结合评估机构列明造价成本为 2848 元，而造价咨询报告续建成本为 5194 万元，故在建工程的清算价值应为 25323 万元（即 27669 万元-5194 万元+2848 万元）。办公设备价值办公设备总价值为 2 万元。两项合计 25325 万元。

## (2) 预付账款

据审计报告显示，顺达公司预付账款为 2,434,797.24 元。

## (3) 其他应收账款。

据审计报告显示，顺达公司其他应收账款为 61,889,858.10 元。

## 3.顺达公司建筑物处置情况

顺达公司在建工程总建筑面积 57,516.03 平方米（该面积为按房屋外墙外围水平投影面积计算，没有划分及分摊公用面积），其中已应拆迁置换房、签订认购协议等方式进行了处置，具体情况为：

(1) 涉及安置的情况。涉及拆迁置换房的房屋面积为 20,182.07 平方米，其

中住宅为 14,411.93 平方米，非住宅为 5,770.14 平方米。

(2) 涉及认购的情况。涉及已签订认购协议的房屋面积为 15,733.69 平方米，其中住宅为 12,675.08 平方米，非住宅为 3,058.61 平方米。

(3) 未处置的情况。未处置房屋面积为 21,600.27 平方米，其中住宅为 7,753.76 平方米，非住宅 13,846.51 平方米（其中商业 43,30.25 平方米，车库 9,516.26 平方米）。

#### **(四) 负债情况**

##### **1. 债权申报及审查情况**

截止到 2019 年 11 月 30 日。债权申报期限内，共有 316 户债权人申报 317 笔债权。申报的金钱债权总额为人民币 554,658,218.92 元（包含一般购房户已付房款 53,073,924.48 元，未包含安置户拟安置房屋的价值），审查确认债权 354,960,400.41 元，其中，优先债权金额 296,012,822.13 元，普通债权 58,947,578.28 元，否定债权 81,843,300.29 元，暂未确认债权 117,854,518.22 元。具体为：

(1) 安置户债权申报共 135 笔，申报金钱债权（未包含拟安置房价值）金额为人民币 45,986,043.37 元。管理人审查确认债权总额 15,521,767.02 元，其中，确认过渡费债权 13,844,988.84 元；确认普通债权 1,676,778.18 元，否认债权 30,464,276.35 元。

(2) 建设工程价款债权申报共 2 笔，申报债权金额为人民币 168,912,458.59 元。管理人审查确认债权总金额为人民币 127,309,205.73 元，其中，建设工程价款债权金额为人民币 111,835,034.8 元，普通债权金额为人民币 15,474,170.93 元，暂未确定的债权金额为人民币 37,060,609.12 元。

(3) 有财产担保的债权申报共 1 笔，申报债权金额为人民币 117,764,610.5 元。审查确认债权总金额为人民币 117,764,610.5 元，其中，担保债权金额为

115,718,609.56 元，普通债权金额为 1,028,736.49 元。

(4) 一般购房户债权申报共 150 笔，申报债权金额为人民币 70,831,397.73 元(含已付房款 53,073,924.48 元)。确认一般购房户债权(即已交房款)53,073,924.48 元，否认债权 17,757,473.25 元。

(5) 其他普通债权申报共 29 笔，申报债权金额为人民币 151,163,708.73 元。审查确认债权金额为人民币 41,290,892.68 元,暂未确认金额为人民币 80,793,909.10 元，否定债权 29,078,906.95 元。

(6) 职工债权。据管理人调查，顺达公司欠职工债权 3,330,971.81 元。

(7) 预计债权

①待定债权

债权已申报，管理人暂未确认的债权本息合计 117,854,518.22 元。

债权已申报，管理人已作出审查意见确认的普通债权 58,947,578.28 元中，债权人主张系工程款优先权的债权本息合计 14,164,839.42 元。

②或有债权

债权尚未申报但顺达公司可能会承担责任的债权 1 笔，税款债权 414,282.32 元。

**(五) 清算条件下的破产费用和共益债务**

在破产清算状态下，预计破产费用及共益债务约 2260 万元。截止 2019 年 11 月 30 日，已产生破产费用 62 万元（主要为审计费、评估费、留用人员工资等），破产案件受理费、破产清算期间管理人提起诉讼产生的案件受理费、管理人报酬审计评估费、管理人执行职务的费用、管理、变价和分配财产的增值税及附加费用，继续履行双方均未履行完毕的合同（含工程看管费）产生的费用等。具体为：

破产费用序号	名称	金额（万元）
1	破产案件受理费（含衍生诉讼）	60
2	管理人报酬	500
3	审计评估费用	100
4	管理人执行职务和留用人员的报酬	150
5	处置房产、设备的增值税及附加费用	1300
6	继续履行双方未履行完毕的合同	150
小计		2260

注：1.破产清算工作仍在继续中，破产费用及共益债务仍在产生，增加的可能性极大；

2. 上述金额为顺达公司估计的数额，具体金额以实际产生或法院、税务机关等相关部门确定的为准。

## 二、清算状态下的偿债能力分析

### （一）有效清偿债权资产

- 1.预付账款为 2,434,797.24 元；
- 2.其他应收账款为 61,889,858.10 元；
- 3.在建工程清算价值 25323 万元；
- 4.办公设备清算价值 2 万元；

以上合计 317,574,655.34 元。

### （二）各类债务模拟清偿比例

假设顺达公司的资产均能按评估价格将在建工程转让，并足额收回预付账款及其他应收账款，则破产清算下的清偿率为（建设工程价款债权与抵押债权在扣除顺位在前的债权后无法足额清偿的，按建筑物及土地使用权的价值比例分别

清偿)：

序号	项目	金额(元)	清偿额 (元)	清偿率 (%)	备注
一	有效偿债资产总额	317,574,655.34			
减	破产费用及共益债务	22,600,000.00	22,600,000.00	100	
减	安置户债权 (产权置换房的 市场价值+过渡费)	223,844,988.84	223,844,988.84	100	
减	建设工程价款债权	125,999,874.22	26,338,893.24	20.90	按建筑与土地占比计算
减	担保债权	115,718,609.56	31,790,773.26	27.47	按建筑与土地占比计算
二	其他债权 (一般购房 户债权、职工债权、 税款债权、普通债权)	--	0	0	

**特别说明：**

1.安置户债权人均申报继续履行《房屋安置补偿协议》，前述安置户债权人的金钱债权中未包括顺达公司应交付的成品置换房的价值。据管理人调查，产权置换房面积约为 20,182.07 平方米（其中住宅 14,411.93 平方米，非住宅 5,770.14 平方米）。根据顺达公司测算，成品置换房的市场价值 210,000,000.00 元。故若不能重整续建房并将成品房予以交付，则在清算状态下，依法应优先清偿成品产权置换房的市场价值约 210,000,000.00 元；

2.上述破产清算下各类债权模拟清偿比例，全部建立在估算的基础上：

3.如果市场接受程度低，无法按照理论评估价值变现；预付账款及其他应收款无法收回；债务人进行破产清算后，其资产处置时间较长，可用于分配的资产金额将大大降低，实际清偿率将降低。

**三、顺达公司的重整经营方案**

**(一) 公司治理结构**

1.股权结构。



本重整方案未调整出资人权益，故对股权结构不做调整，其股权比例保持不变。

## 2. 股权担保及转让的限制

在重整计划执行期间，未经债权人决议通过，股东不得对其股权设定担保，不得转让股权。

## (二) “三峡明珠大厦”的续建方案

### 1. 续建资金的筹集方案。

(1) 催收预付款及其他应收账款。加大催收力度，以包括但不限于诉讼的方式催收审计报告披露的预付账款 2,434,797.24 元，其他应收款 61,889,858.10 元。经催收的前述款项优先用于未完“三峡明珠大厦”工程的续建资金。

(2) 收取一般购房户缴纳的续建费。因顺达公司“三峡明珠大厦”系停工状态，尚未竣工，需要续建，经工程造价咨询机构出具的《编制报告》测算，续建费约 51,938,771.97 元，按本重整计划选择以房抵债的一般购房户应按 903.03 元/平方米（建筑面积）承担对应房屋的续建成本，并符合本重整计划以房抵债的其他条件。一般购房户签订的《房屋认购书》涉及房屋建筑面积为 15,733.69 平方米，应收续建费 14,207,994.08 元。

(3) 加快对未处置房屋的销售工作。抵押权人依据本重整计划解除抵押并具备销售条件后，债务人按照未处置房屋的销售方案加快销售工作，销售资金优先用于未完工程的续建。

2. 续建工作方案。继续履行与建设施工及重整有关的双方均未履行完毕的合同，主要是：与重庆华大建筑工程监理有限公司于 2013 年 9 月签订的《建设工程委托监理合同》，与重庆康华工程造价咨询有限责任公司于 2015 年 1 月签订的《建设工程造价咨询合同》，与重庆市市政设计研究院于 2014 年 10 月签订的

《万州三峡明珠大厦基抗支护工程及周边建（构）筑物变形监测合同》，与北京市炜衡（重庆）律师事务所于 2018 年 7 月签订的《专项法律服务合同》及依法成立的《拆迁安置补偿协议》。

**（三）未处置房屋的销售方案**

为恢复公司的偿债能力，盘活公司资产，通过债务人的继续经营，对债务人资产以销售方式实现资产价值最大化。以线上线下相结合的方式，在不低于本方案中债务人确定的房屋市场价的情况下同时进行销售；线下采用专业销售团队方式，对顺达公司未销售房屋进行宣传与销售；线上则通过淘宝网司法拍卖平台进行变现，利用拍卖平台市场占有率高，受众广，溢价率高的优势，将采用传统销售方式短期难以变现的资产，整体打包或分零拍卖。在保证销售资产按照不低于本方案中债务人确定的房屋市场价的情况下，快速便捷、低成本的进行销售。

**（四）偿债资金（资产）的筹集方案**

1.以竣工验收合格的 20,182.07 平方米房屋（其中住宅 14,411.93 平方米，非住宅 5,770.14 平方米）清偿安置户类债权中的置换房；

2.以竣工验收合格的 15,733.69 平方米房屋（其中住宅 12,675.08 平方米，非住宅 3,058.61 元）清偿一般购房户中 53,073,924.48 债权，并收回认购房余款 99,773,659.42 元（暂未包含谭翼 2 套房屋价格）；

3.催收预付账款、其他应收账款、收回一般购房户未交余款、销售未处置房屋获得的价款等用于清偿除上列两项债权之外的其他债权、破产费用及共益债务。该部分具体为：

序号	类别	区域及类别	建筑面积 (平方米)	市场均价 (元/平)	销售总价/应收 金额 (元)	备注
1	预付款				0.00	
2	其他应 收账款				0.00	

3	已认购房屋余款				99,773,659.42	按认购书约定总价计
4	一般购房户承担的续建费用				14,207,994.08	
5	未处置房屋	住宅部分	7,753.76	10,600.00	82,189,856.00	
6		四层商业	204.25	15,000.00	3,063,750.00	
7		三层商业	2,206.14	20,000.00	44,122,800.00	
8		二层商业	581.66	26,000.00	15,123,160.00	
9		一层商业	1,096.65	43,000.00	47,155,950.00	
10		吊层商业	241.55	30,000.00	7,246,500.00	
11		负一层车库	2,957.10	7,800.00	23,065,380.00	
12		负二层车库	3,323.67	6,800.00	22,600,956.00	
13		负三层车库	3,235.49	6,000.00	19,412,940.00	
		小计	21,600.27		263,981,292.00	
		合计			377,962,945.50	

特别说明：1.重庆大华会计师事务所出具的《审计报告》中披露：预付账款 2,434,797.24 元中，预付重庆三峡水利供电有限公司电力配套费 634,797.24 元已收回，已用于截至 2019 年 11 月 30 日期间的破产费用及共益债务；预付重庆市元康建筑工程有限公司工程款 1,600,000.00 元，2015 年 7 月发生，但无合同，经询问公司相关人员称，该工程事由不清，收回难度较大。据债务人经理介绍另 20 万元拆迁款实为应付账款，不能收回，故上表中收回预付账款金额计为 0 元。

2.重庆大华会计师事务所出具的《审计报告》中披露的其他应收账款 61,889,858.10 元除“押金、保证金和备用金”的账户余额约 260 万元，属公司的真实债权，收回的可能性较大外，其余款项缺少其他附件，真实性难以判断，收

回可能性较小，故上表中收回其他应收款金额计为 0 元。

3. 上列预付账款及其他应收款实际收回的金额用于普通债权的追加清偿。

#### **（五）经营收益的使用**

自万州区法院裁定通过本重整计划之日起，顺达公司在管理人的监督下，在不影响续建“三峡明珠大厦”项目及基本生产经营的情况下，每 3 个月进行一次财产分配，清偿债务，具体分配方案如下：

顺达公司每 3 个月对经营收益进行结算，在依法随时支付破产费用及共益债务后剩余收益的 80%按照本重整计划的清偿方案，以下列顺位依次对债权人进行清偿（相同顺位的债权按按比例清偿）：

- 1.安置户过渡费债权；
- 2.消费者购房债权；
- 3.建设工程价款债权及对特定财产享有担保权的债权人（已解除抵押登记的）；
- 4.职工债权及税款债权；
- 5.普通债权。

#### **四、出资人权益调整方案**

根据顺达公司目前的资产及负债看，现有资产在清偿各类债权后，无剩余资产向出资人分配，但重整计划草案由债务人自行经营管理营业事务，故不对出资人权益进行调整。

#### **五、重整情况下债权分类及调整方案**

##### **（一）安置户过渡费债权**

过渡费债权 13,844,988.40 元优先于有财产担保债权（建设工程价款及有财产担保债权）优先全额清偿，不作调整。破产案件受理后至交付房屋期间的过渡费

不再清偿。

## **（二）建设工程价款债权及有财产担保债权**

1.已确认的建设工程价款优先债权金额 111,835,034.8 元全额清偿,不作调整。

2.有财产担保的债权金额 115,718,609.56 元,按已确定担保债权金额的 93.23% 优先清偿 109,322,195.08 元,担保债权额中剩余的 7,936,678.93 元转为普通债权,按普通债权清偿方案清偿。

## **（三）职工债权**

经管理人调查确认的职工债权金额为 3,330,971.81 元,全额清偿,不作调整。

## **（四）普通债权**

已确认的普通债权金额 52,719,417.79 元(即已确认 58,947,578.28 元-预计工程款债权 14,164,839.42 元+担保债权转普通债权 7,936,678.93 元)按 10%清偿,剩余部分不再清偿。

## **（五）预计债权**

1.待定债权。暂按债权人主张的债权金额及债权性质提存(待定工程款债权 14,164,839.42 元,待定普通债权 117,854,518.22 元),经万州区法院裁定确定其债权性质及金额后,按本方案中相同债权性质的清偿方案进行清偿。

2.或有债权。经专项审计报告披露,顺达公司所欠税款为 414,282.32 元,暂按全额清偿的方式提存,经债权人申报并经万州区法院裁定确定后按税款债权全额清偿。

因确认债权性质及金额与提存债权性质及金额不一致等原因导致上列提存金额超出实际清偿额的部分,用于普通债权的追加清偿。

# **六、债权清偿方案**

## **（一）安置户过渡费债权**

安置户的过渡费债权按调整方案以现金方式全额清偿。清偿期限为 36 个月，自万州区法院裁定批准重整计划之日起算。

## **（二）建设工程价款债权及有财产担保债权**

1.建设工程价款优先债权全额清偿，清偿期限为 36 个月，自万州区法院裁定批准重整计划之日起算。

2.有财产担保的债权按调整后的方案清偿，清偿期限为 36 个月，自万州区法院裁定批准重整计划之日起算。

## **（三）职工债权**

职工债权全额清偿，清偿期限为 36 个月，自万州区法院裁定批准重整计划之日起算。

## **（四）税款债权**

税款债权全额清偿，清偿期限为 36 个月，自万州区法院裁定批准重整计划之日起算。

## **（五）普通债权**

普通债权按调整后的方案清偿（即确认普通债权额的 10%清偿），清偿期限为 36 个月，自万州区法院裁定批准重整计划之日起算。

## **（六）预计债权**

预计债权按万州区法院裁定确定的债权金额及性质，按前述相同债权性质债权的清偿方案进行清偿。

## **七、债权调整方案、清偿方案的例外**

### **（一）安置户债权人所涉安置房的清偿**

1.清偿期限。清偿期限为 36 个月，自万州区法院裁定批准重整计划之日起算。

## 2.清偿方案。

(1) 安置户债权人的产权置换房按《房屋安置补偿协议》中载明“产权置换房”房号的房屋进行安置。

(2) 面积误差以“应享有的置换面积”为基准，结合重鑫房评（2019）第 044 号《房地产估价报告》中的单价及《房屋安置补偿协议》的相关约定据实结算，多退少补。

(3) 《房屋安置补偿协议》中载明“产权置换房”未明确房号的，由债权人与顺达公司协商确定房号后进行安置；协商不能的，以“应享有的置换面积”为基准，按照重鑫房评（2019）第 044 号《房地产估价报告》中的市场价值折价，以现金方式参照“过渡费债权”的顺位优先清偿。

(4) 对放弃“产权置换房”清偿的安置户债权人，自万州区法院裁定批准重整计划之日起 30 日内作出放弃的书面承诺后，以“应享有的置换面积”为基准，按照重鑫房评（2019）第 044 号《房地产估价报告》中的市场价值折价，以现金方式参照“过渡费债权”的顺位优先清偿。债务人有权另行销售被放弃的产权置换房。

## （二）一般购房户债权的清偿

1.清偿期限。清偿期限为 36 个月，自万州区法院裁定批准重整计划之日起算。

2. 以房抵债条件（须同时具备）：（1）同意自万州区法院裁定批准重整计划之日起 30 日内，按 903.03 元/平方米（建筑面积）足额补交续建费；（2）自万州区法院裁定批准重整计划之日起 30 日内，补交认购房款至《房屋认购书》约定房款总额 50%（含）以上的；（3）自万州区法院裁定批准重整计划之日起 180 日内，足额付清原《房屋认购书》中余款或办理完毕银行按揭手续（非债权

人原因导致银行按揭办理迟延的，可顺延相应期限）；

3. 清偿方案。

(1) 同时具备“以房抵债条件”的一般购房户债权人，可按原《房屋认购书》确定的价格及房屋位置，以以房抵债方式清偿债权；

(2) 因包括但不限于债权人不按“以房抵债条件”中列明期限交付款项等原因，导致其不具备“以房抵债条件”之一的，视为拒绝或放弃以房抵债清偿其债权。

4.其他。

(1) 对《房屋认购书》中约定的房屋位置与安置户债权中产权置换房或者与他人签订在前的《房屋认购书》中房屋位置相冲突，无法以房抵债的，参照消费者购房债权的顺位，在3年内按其债权总额（即已付购房款）全额优先清偿；

(2) 对拒绝或放弃以房抵债的一般购房户债权人，参照消费者购房债权的顺位，在3年内按其债权总额（即已付购房款）全额优先清偿。债务人有权另行出售其《房屋认购书》中对应的房屋。

顺达公司自行重整情况下具体模拟清偿比例：

单位：人民币元

			金额	清偿数额	资产余额	清偿比例 (%)
一	偿债资金		377,962,945.50			
		预付款项	0.00			
		其他应收款	0.00			
		认购房者未付购房款	99,773,659.42			
		认购房者增加购房款	14,207,994.08			
		未处置房屋变价款	263,981,292.00			



二	破产费用和共益债务		107,993,239.63	107,993,239.63	269,969,705.87	100.00
		案件受理费（包括衍生诉讼）	600,000.00			
		管理人执行职务的费用、报酬审计、评估、造价咨询、续建管理费等	11,000,000.00			
		继续履行双方均未履行完毕合同（设计、监理、专项法律服务等）的债务	5,000,000.00			
		续建费用	47,783,670.21			
		销售税、费	32,539,569.42			
		契税及交易手续费	11,070,000.00			
三	安置户过渡费（受理前）		13,844,988.84	13,844,988.84	256,124,717.03	100.00
四	建设工程价款款		125,999,874.22	125,999,874.22	130,124,842.81	100.00
		已确认工程款	111,835,034.80			
		预计债权	14,164,839.42			
五	有财产担保债权		117,258,874.01	109,322,195.08	20,802,647.73	93.23
六	职工债权		3,330,971.81	3,330,971.81	17,471,675.92	100.00
七	税款债权		414,282.32	414,282.32	17,057,393.60	100.00
		或有债权	414,282.32			
八	普通债权		170,573,936.01	17,057,393.60	0.00	10.00
		已确认债权	44,782,738.86			
		担保债权转为普通债权	7,936,678.93			
		预计债权	117,854,518.22			
	合计			377,962,945.50		

## **八、重整计划执行期**

### **（一）重整计划的执行人**

根据《企业破产法》第八十九条的规定，重整计划由债务人负责执行。

### **（二）重整计划执行期**

执行期限为 3 年（即 36 个月），自万州区法院裁定批准重整计划之日起计算。债务人提前执行完毕重整计划的，执行期限按照实际执行期间计算。

### **（三）执行完毕的标准**

自下列条件全部满足之日起，本重整计划视为执行完毕：

- 1.应向债权人以现金方式清偿的债权已现金清偿完毕（债权人同意另行处理的除外）；
- 2.应向债权人进行以房（物）抵债的已经将房（物）交付给债权人或者其指定的第三方，需办理备案、登记手续的，已办理了相关手续；
- 3.债权人未受领的实物资产或者现金分配额、暂缓确认债权对应的实物资产或者现金分配额已经按照本重整计划的规定提存；
- 4.债权人已经与顺达公司另行达成清偿协议，且不损害其他债权人利益的，视为债权人已经按照本重整计划的规定获得清偿。

### **（四）重整计划不能执行的处置**

根据《企业破产法》第九十三条的规定，债务人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，并宣告债务人破产。人民法院裁定终止重整计划执行的，债权人在重整计划中作出的债权调整的承诺失去效力。债权人因执行重整计划所受的清偿仍然有效，债权未受清偿的部分作为破产债权。在重整计划执行中获得清偿的债权人，只有在

其他同顺位债权人同自己所受的清偿达到同一比例时，才能继续接受分配。为重整计划的执行提供的担保继续有效。

### **（五）重整计划执行期的延长**

若经营成果达不到预期等客观原因导致重整计划无法在规定期限内执行完毕，管理人或顺达公司可以在执行期限届满前向万州区法院提交延长重整计划执行期的申请，延长期限不超过6个月，具体期限以万州区法院的生效法律文书确定的为准。

## **九、重整计划执行监督**

### **（一）重整计划执行监督内容**

#### **1.印章的管理与监督**

本重整计划执行期间，顺达公司自行管理印章，建立完整的印章使用制度，接受管理人监督。

#### **2.人员任免的监督**

本重整计划执行期间，顺达公司自行决定人员任免，但须将人员名单及职责书面报管理人处备案，接受管理人监督。

#### **3.资金使用的监督**

本重整计划执行期间，顺达公司应建立财务会计制度、监管制度。顺达公司营业收入应存入新开立的专用账户，接受管理人的监督，确保资金严格按照本重整计划制定原则和方案执行。

#### **4.重大事项的报告**

本重整计划执行期间，如发生影响重整计划的执行及全体债权人合法权益的重大事项或行为，顺达公司必须立即将事项的状态及可能产生的后果书面报告管理人。

重大事项或行为包括但不限于：

- (1) 公司发生重大债务和未能清偿到期的重大债务的违约情况，或发生大额赔偿责任；
- (2) 公司发生重大损失或外部条件发生重大变化；
- (3) 涉及公司的重大诉讼、仲裁；
- (4) 主要资产被查封、冻结、抵押、扣押或质押的；
- (5) 公司主要业务陷入停业的；
- (6) 公司订立可能对公司资产、负债、权益和营业事务造成重大影响的重要合同；
- (7) 公司借款或对外担保的；
- (8) 放弃公司权利的；
- (9) 万州区法院或管理人认为其他需要书面报告的事项或行为。

#### 5.定期汇报及监督

本重整计划执行期间，顺达公司需定期向管理人汇报重整计划执行情况及财务情况：

- (1) 按月将房屋销售情况书面报告管理人（次月 10 日前提交）；
- (2) 按季度将公司董事、监事、高级管理人员名册及财务报表书面报告管理人（次季度首月 10 日前提交）；
- (3) 股东会作出决议后 10 日内将决议书面报告管理人；
- (4) 万州区法院或管理人认为其他应当定期汇报的事项。

#### **(二) 重整计划执行监督期**

本重整计划执行监督期限为 3 年（即 36 个月），自万州区法院裁定批准重整计划之日起计算。债务人提前执行完毕重整计划的，执行监督期限至重整计划

执行完毕时止。重整计划监督期满，管理人向万州区法院提交给监督报告，自监督报告提交之日起，管理人的监督职责终止。

### **（三）重整计划执行监督期的延长**

管理人或顺达公司在执行期限届满前向万州区法院提交延长重整计划执行期限申请的，监督期限与执行期限同时延长。

## **十、已产生破产费用、共益债务及管理人报酬方案**

### **（一）已产生破产费用、共益债务**

截至 2019 年 11 月 30 日，共产生破产费用约 62 万元，主要为破产案件受理公告费、参会公告费、书面通知邮费、办公场地租赁费、办公用品费、留用人员报酬、差旅费等。

### **（二）管理人报酬方案**

管理人拟按照万州区法院依据《最高人民法院关于审理破产案件确定管理人报酬的规定》确定的管理人报酬方案，分三期收取管理人的报酬：

第一期：在本次债权人会议结束后 3 个月内收取报酬 200 万元；

第二期：在万州区法院裁定批准重整计划，终止顺达公司重整程序后 3 个月内，收取报酬 200 万元；

第三期：重整计划执行过程中，根据万州区法院确定的报酬金额及报酬收取方式收取剩余的报酬。

管理人向对特定财产享有担保权的债权人收取的报酬，根据管理人与该债权人协商结果确定，协商不成的由万州区法院确定。

## **十一、其它事宜**

### **（一）风险提示**

1.经营环境的影响。执行重整计划需要一段期间，在此期间宏观经济及经济

波动，法律法规及产业政策的调整，可能给执行重整计划带来风险。

2.经营风险。重整程序终止后，在管理人的监督下，由债务人按照有关方案、制度、管理规定和技术规范负责具体经营和运行，重整计划一旦不能执行，债权人原有权益无法得到保障，新的债权人将加入并参与分配债务人财产。

3.法律纠纷风险。债务人目前尚有未决诉讼案件、第三方主张权利和存在争议的债权，且不排除重整计划执行过程中会出现新的法律纠纷，可能增大重整计划执行不能的风险。

## **（二）未受领分配资金的处理方案**

依法确认的债权按照本重整计划清偿。在重整计划规定的同类债权执行期内没有受领或拒绝受领分配款的，视为重整计划执行完毕。自重整计划执行完毕之日起3年，债权人依然未受领分配款项的，视为债权人放弃受领分配的权利。

## **（三）破产费用的支付**

破产重整期间及重整计划执行期间产生的破产案件的诉讼费用、管理、变价和分配债务人财产的费用、管理人执行职务的费用、报酬和聘用工作人员的费用等破产费用，由债务人随时清偿。

## **（四）共益债务的清偿**

破产重整期间及重整计划执行期间，因管理人或者债务人请求对方当事人履行双方均未履行完毕的合同所产生的债务、债务人财产受无因管理所产生的债务、因债务人不当得利所产生的债务、为债务人继续营业而应支付的劳动报酬和社会保险费用以及由此产生的其他债务、管理人或者相关人员执行职务致人损害所产生的债务、债务人财产致人损害所产生的债务等共益债务，由债务人随时清偿。

## **（五）重整计划执行的配合**

自万州区法院裁定批准重整计划之日起5日内,相关债权人应解除对债务人特定财产的抵押、留置等担保措施,各利害关系人应协助完成撤销顺达公司的失信信息。债务人对有财产担保债权人按本重整计划调整方案清偿前,债权人解除抵押、质押、留置等担保措施的,债务人不得对解除担保措施的特定财产设定新的担保,但经原有财产担保债权的债权人同意的除外。重整计划执行期间,债务人不能执行重整计划或者不执行重整计划的,万州区法院经管理人或利害关系人申请裁定终止重整计划的执行,并宣告债务人破产,依本方案未获得清偿的原有财产担保债权人解除的担保措施按照原顺序恢复。

万州区法院受理破产申请后,有关债务人财产的保全措施依法应当解除。万州区法院裁定批准重整计划之日起5日内,相关债权人配合解除对债务人财产、账户的查封、冻结等保全措施。债权人未在5日内申请解除保全措施的,债务人停止对相关债权人的清偿,解除保全措施后恢复清偿。债权人在前述期限内未配合解除担保措施及保全措施而对债务人的继续营业产生影响或损失的,由债权人向债务人及相关利害关系人承担赔偿责任。

经万州区法院裁定批准的重整计划,对顺达公司、债权人、出资人均有约束力,并应配合重整计划的执行。按照重整计划调减的债务自重整计划执行完毕之日起顺达公司不再承担清偿责任。

## **(六) 重整计划的修订与解释**

**1.重整计划的修订。**若本重整计划期间,发生重整计划不能执行的情况,经顺达公司与存在利害关系的债权人沟通修改本重整计划,受不利影响的债权人对修订内容享有表决权,受不利影响的债权人就本重整计划的修改方案表决同意并经万州区法院裁定批准执行的,将按照重整计划的修改方案继续执行。表决及申请万州区法院批准变更后的方案及万州区法院是否批准的程序与重整计划表决、

批准程序相同。

**2.重整计划的解释。**因本重整计划内容的表述产生歧义的，由债务人在法律规定范围内进行解释，债务人不行使职责的由管理解释。若债务人或管理人解释后，仍存在争议的，由管理人报请万州区法院监督、决定。本重整计划其他未尽事宜，按照《企业破产法》及相关法律、司法解释等规定执行。

重庆顺达房地产开发有限公司

二〇一九年十二月二十八日