

-

重庆大丰房地产开发有限公司

重整计划草案

重庆大丰房地产开发有限公司

二零一八年十一月

目 录

释 义.....	1
特别说明.....	3
摘 要.....	- 5 -
一、大丰公司基本情况	- 6 -
二、重整进程.....	- 8 -
三、资产状况.....	- 9 -
四、负债情况	- 12 -
五、破产清算状态下的偿债能力分析	- 13 -
六、重整经营方案	- 15 -
七、重整情况下债权分类及调整	- 17 -
八、债权受偿方案	- 18 -
九、重整计划的生效	- 21 -
十、重整计划的执行	- 22 -
十一、重整计划执行的监督	- 23 -
十二、关于执行重整计划的其他事宜	- 24 -
十三、风险提示	- 26 -
十四、其他.....	- 27 -

释 义

除非重整计划草案中另有明确所指，下列名词的含义为：

- “渝北法院”或“法院” 指 重庆市渝北区人民法院
- “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》
- “大丰公司”或“债务人” 指 重庆大丰房地产开发有限公司
- “管理人” 指 经法院指定的大丰公司破产管理人，即北京盈科（重庆）律师事务所
- “债权人” 指 符合《企业破产法》第四十四条规定的，大丰公司的某个、部分或全体债权人
- “出资人”或“股东” 指 截止到 2017 年 6 月 1 日大丰公司工商登记载明的股东
- “重整计划草案” 指 大丰公司重整案重整计划草案
- “审计机构” 指 为大丰公司重整案提供审计服务的大华会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所
- “评估机构” 指 为大丰公司重整案提供资产评估服务的重庆信通资产评估土地房地产估价有限公司
- “账面价值” 指 经审计机构审计调整，并提供给评估机构的大丰公司账上记载的资产价值
- “审计报告” 指 大华会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所 2018 年 11 月 7 日出具的大华核字[2018]250250 号《审计报告》
- “资产评估报告” 指 2018 年 11 月 6 日重庆信通资产评估土地房地产估价有限公司出具的重信通资评报字[2018]第 009 号《资产评估报告》
- “有财产担保的债权” 指 依据《企业破产法》及相关法律法规规定的，对大丰公司特定财产享有担保权的债权
- “担保财产” 指 已设定担保的大丰公司的特定财产

“建设工程价款优先债权”或“建设工程优先权”	指	对大丰公司享有建设工程价款优先受偿权的债权
“职工债权”	指	《企业破产法》第八十二条第一款第二项规定的，债务人所欠职工的工资、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等形成的债权
“税金债权”	指	《企业破产法》第八十二条第一款第三项规定的，债务人所欠税金形成的债权
“普通债权”	指	《企业破产法》第八十二条第一款第四项规定的，对大丰公司享有的普通债权
“确认债权”	指	经法院裁定确认的管理人编制的债权表中所记载的债务人、债权人均无异议的债权
“待定债权”	指	已向管理人申报，管理人尚未作出审查结论，或者债权人对管理人审查意见提出异议或诉讼结果尚未确定的债权
“破产费用”	指	根据《企业破产法》第四十一条规定之破产费用
“共益债务”	指	根据《企业破产法》第四十二条规定之共益债务
“重整计划的批准”	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之规定，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）项的规定，在本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”	指	根据《企业破产法》第八十一条第（六）项、第九十条之规定，本重整计划中所规定的管理人监督重整计划执行的期限
“元”	指	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

特别说明

1. 根据《企业破产法》第五十九条的规定，依法申报债权的债权人为债权人会议成员，有权参加债权人会议，享有表决权。债权尚未确定的债权人，除人民法院能够为其行使表决权而临时确定债权额的外，不得行使表决权。

2. 参照《企业破产法》第八十二条的规定，依照下列债权分类分组对重整计划草案进行表决：有财产担保债权组（含有特定财产担保债权和建筑工程优先权）、职工债权组、税金债权组、普通债权组。

债权人根据人民法院裁定确认的或临时确认的债权性质及金额相对应的表决权数对重整计划草案进行分组表决。

3. 根据《企业破产法》第八十四条第二款的规定，本重整计划草案经出席债权人会议的同表决组债权人过半数同意，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。

4. 根据《企业破产法》第八十七条的规定，部分表决组未通过重整计划草案的，债务人或者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下列条件的，债务人或者管理人可以申请人民法院批准重整计划：

（1）按照重整计划草案，本法第八十二条第一款第一项所列债权就该特定财产将获得全额清偿，其因延期清偿所受的损失将得到公平补偿，并且其担保权未受到实质性损害，或者该表决组已经通过重整计划草案；

(2) 按照重整计划草案，本法第八十二条第一款第二项、第三项所列债权将获得全额清偿，或者相应表决组已经通过重整计划草案；

(3) 按照重整计划草案，普通债权所获得的清偿比例，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，或者该表决组已经通过重整计划草案；

(4) 重整计划草案公平对待同一表决组的成员，并且所规定的债权清偿顺序不违反本法第一百一十三条的规定；

(5) 债务人的经营方案具有可行性。

人民法院经审查认为重整计划符合前款规定的，应当自收到申请之日起三十日内裁定批准，终止重整程序，并予以公告。

5. 重整计划草案未获得通过且未依照《企业破产法》第八十七条的规定获得批准，或者已通过的重整计划未获得批准的，人民法院应当裁定终止重整程序，并宣告债务人破产。

6. 依据《企业破产法》第九十二条的规定，经人民法院裁定批准的重整计划，对债务人和全体债权人均有约束力。债权人未依照本法规定申报债权的，在重整计划执行期间不得行使权利；在重整计划执行完毕后，可以按照重整计划规定的同类债权的清偿条件行使权利。

7. 债务人在法律范围内依法保留对本重整计划草案的最终解释权。

摘 要

本重整计划如获实施，各方利益主体将取得利益共赢的效果：

一、住宅消费者交付全款后，可以主张交付房产并办理相关产权证，同时免除大丰公司逾期交房、办证的违约金及其他费用。

二、建设工程价款优先债权将在人民法院裁定确认的债权本金范围内以酒店资产的运营收益全额受偿。

三、有财产担保债权将在人民法院裁定确认的债权本金范围内以酒店的运营收益全额受偿，未获受偿部分将以酒店资产按照市场价值实物清偿，利息及其他费用不再清偿。

四、职工债权、税金债权以现金方式全额清偿。

五、普通债权中，经法院裁定确认的债权本金通过现金分配方式按照 10.29% 的清偿比例清偿，未获清偿部分不再清偿。

六、重整程序终结之后，大丰公司的法律主体依然存续，仍为独立存续的有限责任公司。

正文

一、大丰公司基本情况

重庆大丰房地产开发有限公司于1998年2月20日由李捷出资设立，注册资本为300.00万美元。1998年4月，李捷将大丰公司75%的股份转让给重庆大丰建筑装饰工程有限公司。截止到1998年7月30号，大丰公司实际收到注册资本46.14万美元，其中重庆大丰建筑装饰工程有限公司出资36.14万美元，李捷出资10万美元。上述出资于1998年7月30日经重庆市信源审计师事务所重信审所（1998）第198号《验资报告》审验。

2001年5月，根据大丰公司股东会议决议，同意将本公司百分之八十的股权转让给雷士明，将本公司百分之二十的股份转让给王兴强。其中股东李捷将其百分之二十五的股权全部转让给雷士明，股东重庆大丰建筑装饰工程有限公司将百分之五十五的股权转让给雷士明，将百分之二十的股权转让给王兴强。实收资本46.14万美元折合成人民币383万元。其中雷士明占股306.4万元，王兴强占股76.6万元。

2001年7月11日，经核准，公司的注册资本由300万美元变更为人民币2383万元。截止到2001年7月19号，公司实际收到股东投入的注册资本2000万，其中雷士明增资1600万元，王兴强增资400万元，上述增资已于2001年7月19日经重庆嘉润会计师事务所有限责任公司重嘉验（2001）第4004号《验资报告》审验。增资后，实收资本中雷士明占股1906.4万元，王兴强占股476.6万元。

2003年1月，根据股东会决议同意雷世明将所持公司80%股份全部转让给重庆万乐科技发展有限公司。变更后公司股权比例为重庆万乐科技发展有限公司占80%，王兴强占20%。

2003年8月，根据股东会决议同意重庆万乐科技发展有限公司将所

持公司股份 20%转让给李文兰，将所持公司股份 60%即转让给王明飞，变更后公司股权为王明飞占股 60%，李文兰占股 20%，王兴强占股 20%。

2004 年 1 月，根据股东会决议同意王明飞将所持的 60%的公司股份全部转让给王兴强。变更后公司股权为王兴强占股 80%，李文兰占股 20%。

2004 年 5 月，根据股东会决议同意王兴强将持有的 20%的公司股份全部转让给潘太会。变更后公司股权为王兴强占股 60%，李文兰占股 20%，潘太会占股 20%。

2004 年 10 月，根据股东会决议同意潘太会将所持的 20%公司股份全部转让给王兴强。变更后公司股权为王兴强占股 80%，李文兰占股 20%。

2009 年 11 月，根据股东会决议同意王兴强将所持的 80%公司股份转让给王明飞。变更后公司股权为王明飞占股 80%，李文兰占股 20%。

2010 年 3 月，根据股东会决议同意王明飞将所持公司股份的 50%（占公司股权总额的 40%）转让给章学海。变更后公司股权为王明飞占股 40%，章学海占股 40%，李文兰占股 20%。

2010 年 10 月，根据股东会决议增资人民币 17 万元，其中王明飞出资人民币 6.8 万元，章学海出资人民币 6.8 万元，李文兰出资人民币 3.4 万元。变更后公司实收资本人民币 2400 万元，其中王明飞占股 40%，章学海占股 40%，李文兰占股 20%。上述增资已于 2010 年 10 月 28 日经重庆宏岭会计师事务所（普通合伙）宏岭验发（2010）第 1852 号《验资报告》审验。

2013 年 2 月，根据股东会决议吸收重庆典雅酒店有限公司为新股东，增加注册资本人民币 3600 万元。变更后公司注册资本人民币 6000 万元，重庆典雅酒店有限公司占股 60%，章学海占股 16%，王明飞占股 16%，李文兰占股 8%。2013 年 2 月 20 号，重庆典雅酒店有限公司增资 3600 万元，上述增资已于 2013 年 2 月 20 日经重庆中朝会计师事务所（普通合伙）

中朝会所验（2013）39号《验资报告》审验。

2013年3月，根据股东会决议同意李文兰将所持8%的公司股份转让给王绍忠，同意王明飞将所持16%的公司股份转让给王绍忠，同意章学海将所持16%的公司股份转让给王绍忠。变更后重庆典雅酒店有限公司占股60%，王绍忠占股40%。

2014年3月，根据股东会决议同意王绍忠将所持40%的公司股份转让给重庆典雅房地产开发集团有限公司。变更后重庆典雅酒店有限公司占股60%，重庆典雅房地产开发集团有限公司占股40%。

经过历次公司股东和实收资本的变动，截止2018年5月31日，大丰公司的注册资本为6,000.00万元，其中重庆典雅酒店有限公司占股60%，重庆典雅房地产开发集团有限公司占股40%。统一社会信用代码：91500112621922614R，公司住址：重庆市渝北区龙溪红锦大道19号，法定代表人：罗进，公司的经营范围：房地产开发、经营（三级）；销售：建筑装饰材料（不含危险化学品）。

二、重整进程

（一）重整立案

2018年3月，大丰公司以其公司不能清偿到期债务，且资产不足以清偿全部债务，已具备法定破产条件，但有通过重整获得新生的可能为由向渝北区法院申请破产重整。

2018年3月28日，渝北区人民法院作出（2018）渝0112破申6号民事裁定书，受理大丰公司的破产重整申请。

2018年5月7日，渝北区人民法院作出（2018）渝0112破3号决定书，指定北京盈科（重庆）律师事务所担任管理人。

（二）法院公告

2018年5月31日，渝北法院以(2018)渝0112破3号文在重庆法院公众服务网对外发布大丰公司债权申报及第一次债权人会议公告，通知债权人向管理人申报债权，第一次债权人会议定于2018年8月10日上午9:30在渝北法院第八审判庭召开，并同时在《法制日报》以及大丰公司项目所在地（典雅·悦润小区）进行了公告。

（三）审计评估

管理人接管大丰公司后，对外公开招聘审计机构和评估机构。2018年6月，根据选聘规则，管理人最后确定大华会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所对大丰公司进行审计，重庆信通资产评估土地房地产估价有限公司对大丰公司的资产进行评估和偿债能力分析。截止本方案制定之日，审计、评估机构已完成对大丰公司的审计评估工作，并出具了相应报告。

（四）第一次债权人会议

大丰公司第一次债权人会议于2018年8月10日上午9:30在渝北法院第八审判庭召开，管理人向会议通报了《管理人阶段性工作报告》、《债权申报及审查情况报告》等，对大丰公司的资产情况及负债情况进行了说明。

三、资产状况

（一）资产范围

1、存货

大丰公司虽然已持续经营多年，但目前唯一开发项目为位于渝北区回兴街道服装城大道6号“典雅悦润”项目（原为丰和园住宅小区），项目占地面积24740平方米，总规划建筑面积71418.83平方米，其中住

宅 30679.99 平方米（共 382 户）、酒店和商业 24570.98 平方米、车库 16167.86 平方米（车位 472 个）。该项目住宅、车库已全部售出，其中 331 户住宅、车库已经网签、合同备案登记。

目前，大丰公司名下共计 51 套住宅、7 套商服用房及酒店用房 1 套，均未取得房屋产权证，但事实上大丰公司名下住宅已全部出售。为查明 51 套住宅的销售情况，管理人向该等购房人逐一核实购房合同、合同价款、购房款支付等情况，并查明系因大丰公司原因致使 45 套住宅未解押、6 套住宅被查封，无法办理网签及备案登记。酒店和商业未售，处于抵押、查封状态。

管理人对 51 套已售住宅收款情况进行清理后，对其中 43 套未付完房款的购房人发出要求继续履行购房合同的通知、并要求未付完尾款的购房人于 2018 年 7 月 20 日前向管理人支付完购房尾款。目前，已有 41 位购房人向管理人支付全部购房款，缴纳房款共计 7,122,406.60 元。

2、应收款项

应收账款系已销售尚未收回的房屋销售款，管理人已逐步收回；其他应收款期末余额系公司对外资金拆出款项、各房屋经纪公司代收的房屋销售款项和员工已借支的工资，涉及关联公司的拆借资金 19070.63 万元，部分关联公司已进入重整程序，收回可能性不高。

3、对外投资

大丰公司对外投资了重庆风范科技有限公司（以下简称“风范公司”）、重庆国力天星科技有限公司（以下简称“国力公司”）两家企业，分别持有两家企业各 12% 股权。两家公司均被吊销经营、且管理人目前尚未联系到两家企业的相关人员，大丰公司对两家企业的股权投资没有纳入本次审计、评估范围。

除上述资产外，大丰公司办公设备等资产，以大华会计师事务所(特

殊普通合伙)重庆分所 2018 年 11 月 7 日出具的大华核字[2018]250250 号《审计报告》载明的资产范围及本方案中说明的资产情况为准。

(二) 资产审计、评估结果

1、资产审计结果

依据大华会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所2018年11月7日出具的大华核字[2018]250250号《审计报告》，截止到2018年5月31日，经审计调整后大丰公司的资产总额为345,506,126.99元，负债总额500,443,134.99元，资产负债率为144.84%。

2、资产评估结果

根据重庆信通资产评估土地房地产估价有限公司 2018 年 11 月 6 日出具的重信通资评报字[2018]第 009 号《资产评估报告》显示，以 2018 年 5 月 31 日作为评估基准日，大丰公司的资产重组评估价值为 54,747.35 万元，评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	评估价值
一、流动资产合计	34,550.16	54,745.95
货币资金	20.23	20.23
应收账款	755.74	755.74
其他应收款	22,802.98	22,802.98
存货	10,971.20	31,167.00
二、非流动资产合计	0.46	1.40
固定资产	0.46	1.40
三、资产总计	34,550.61	54,747.35

注：货币资金中未包含 2018 年 5 月 31 日后管理人从渝北建委、渝北区回兴街道锦华居委会等第三方归集保管的资金以及从购房户收取的购房款项等。

四、负债情况

（一）债权申报情况

截止到 2018 年 10 月 30 日，管理人依法接受债权申报 411 家（含 369 笔购房户债权）共计 417 笔，申报债权总金额 612,012,015.24 元，其中：

（1）有财产担保的债权申报 2 笔，申报债权金额 171,918,444.07 元。

（2）职工债权申报 5 笔，申报债权总额 598,942.99 元。

（3）建设工程价款优先债权申报 2 笔，申报债权金额 140,976,438.56 元。

（4）税款社保类申报 3 笔，申报债权金额 44,090,617.30 元。

（5）普通债权申报 405 笔，债权申报 254,427,572.32 元，其中购房户债权申报 369 笔，债权申报 10,839,946.97 元。

（二）管理人债权审查与确认情况

经管理人审查，截止到 10 月 30 日，确认债权总额 490,690,642.06 元，其中：

（1）有财产担保的债权 2 笔，确认总额为 170,458,867.95 元，其中，债权本金 125,740,000.00 元，利息及其他费用共计 44,718,867.95 元；

（2）建设工程价款优先债权 2 笔，确认总额 105,225,239.25；

（3）职工债权 14 笔，确认债权金额 1,167,197.69 元。

（4）税金社保类债权 3 笔，确认债权金额 33,330,803.58 元；

（5）普通债权 349 笔，确认债权总额 180,508,533.59 元：（1）购房人继续履行商品房买卖合同而确认的延期交房违约金及其他费用涉及 319 笔，确认债权金额 6,684,088.32 元，业主在购房过程中缴纳的契税、

大修基金为大丰公司代收代缴，其所有权为业主不属于大丰公司破产财产，因此业主申报的应退契税、大修基金不计为破产债权审查，由管理人与债务人、审计公司核查之后处理；（2）国家税务总局重庆市渝北区税务局滞纳金 4,634,813.72 元；（3）重庆南湖建设有限公司除建筑工程优先权以外的其他费用 35,751,199.31 元；（4）重庆市城市建设配套费管理办公室滞纳金 6,095,000.00 元；（5）确认其他普通债权 26 笔共计 127,343,432.24 元，其中债权本金 111,623,479.84 元，确认利息及其他费用 15,719,952.40 元。

另有待定普通债权 6 笔，涉及 1 家债权人，为重庆弘飞房地产开发有限公司，申报债权总额 68,276,987.03 元，其中本金 29,666,375.38 元，利息及其他费用 38,610,611.65 元。

以上债权性质及金额均以渝北法院裁定确认为准。

五、破产清算状态下的偿债能力分析

（一）破产费用和共益债务预计

在大丰公司进入破产清算程序的情况下，预计破产费用和共益债务为 5,000.00 万元。主要包括：管理人报酬、法院收取的诉讼费用，管理、变价和分配财产的费用，管理人执行职务和聘用工作人员的费用，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，为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等。

上述预计的其他破产费用和共益债务，与实际发生的破产费用和共益债务可能有出入，以实际发生为准。

（二）各类债权模拟清偿比例

假定大丰公司进入破产清算程序，依据《审计报告》及《资产评估

报告》，截至评估基准日，大丰公司资产的清算价值合计为42407.73元。因其他应收款主要系关联公司往来和职工借款，且关联公司已进入破产程序，实际可收回的可能性较小，为此，清算条件下可向债权人进行分配的资产主要系货币资金、应收账款、存货及固定资产。如下表所示：

单位：人民币万元

资产类别	清算评估价值	实际获得价款
货币资金	20.23	20.23
应收账款	753.84	753.84
其他应收账款	22,932.90	-
存货	18,700.20	18,700.20
电子设备	0.56	0.56
总计	42,407.73	19,474.83

在不考虑资产处置税费的情况下，模拟清偿下的有财产担保债权本金清偿率仅为31.43%，职工债权、税金债权及普通债权清偿率为0。模拟清偿情况如下表所示：

单位：人民币万元

序号	债权分类	债权金额	可分配资产金额	清偿比例
1	破产费用及共益债务	5000.00	5000.00	100.00%
2	建筑工程优先债权	10522.52	10522.52	100.00%
3	有财产担保债权	17045.89	3952.31	23.19%
3.1	本金	12574.00	3952.31	31.43%
3.2	利息	4471.89	0.00	0.00%
4	职工债权	116.12	0.00	100.00%
5	税款债权	3333.08	0.00	100.00%
6	普通债权	18050.85	0.00	0.00%
6.1	本金	11162.35	0.00	0.00%

6.2	利息及其他费用	6888.51	0.00	0.00%
7	待定债权	6827.70	0.00	0.00%

（三）特别说明

上述破产清算下各类债权模拟清偿比例，全部建立在预计的基础上，如果市场接受度低，无法按照理论评估价值变现，或者房款收回困难，债权人权益仍然无法得到保证，并且债务人进行破产清算后，其资产处置时间较长，并且整体处置会降低资产的变现金额。

六、重整经营方案

根据大丰公司实际情况，其经营方案主要包括三部分，一是继续履行已售房屋购房合同，追收销售尾款；二是加大存量资产的销售力度；三是启动酒店部分的复工续建并正式投入运营。

（一）继续履行购房合同，收取购房尾款

大丰公司住宅及车库于 2017 年 6 月取得竣工备案证，382 户住宅和车库已全部正式交房。经管理人核查，大部分购房人购买的典雅·悦润小区的房屋是其唯一住房、且均按照合同约定支付购房款，为保证该等购房人的基本住房权，管理人对 43 套未付完房款的购房人发出要求继续履行购房合同的通知，目前已收到 41 户购房户缴付了剩余房款。

管理人已向交付全款或大部分房款的购房户确认继续履行购房合同，债务人将继续完善买受人的过户及办理相关产权证的手续。

（二）线上线下结合，开展对外销售

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除酒店、配套用房以外资产，以正常销售方式实现资产价值最大化。

1. 加大对外销售力度

以线上线下相结合的方式，在不低于本方案中资产评估价值的情况下同时进行销售：线下采用聘请专业销售团队的方式，对大丰公司未销售房屋进行包装宣传与销售；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用率较高、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，整体打包或分零上拍。在保证销售资产按照不低于重整评估值变现的情况下，快速便捷、低成本的进行销售。

2. 预期销售收益

通过对房地产市场的客观预测，如若将大丰公司商业投入市场以重整评估值进行销售，将产生 39,970,400.00 元的价值。销售明细如下：

项目	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	金额 (元)
渝北区回兴街道服装城大道6号典雅悦润1幢商业2-商业	640.41	11,400.00	7,300,700.00
渝北区回兴街道服装城大道6号典雅悦润1幢商业3-商业	220.15	9,950.00	2,190,500.00
渝北区回兴街道服装城大道6号典雅悦润2幢4-商业1	796.96	19,190.00	15,293,700.00
渝北区回兴街道服装城大道6号典雅悦润2幢4-商业2	41.94	20,720.00	869,000.00
渝北区回兴街道服装城大道6号典雅悦润2幢6-商业1	666.01	11,400.00	7,592,500.00
渝北区回兴街道服装城大道6号典雅悦润1幢储蓄用房	231.28	20,720.00	4,792,100.00
渝北区回兴街道服装城大道6号典雅悦润2幢广电用房	93.24	20,720.00	1,931,900.00
合计	2689.99		39,970,400.00

(三) 启动在建工程复工续建

鉴于大丰公司存量资产中的酒店部分主体工程已完工，目前只剩余室内装饰装修工程未完成，大丰公司将通过使用商业资产的销售回款完成酒店部分的装饰装修工作。

（四）酒店投入运营

“典雅·悦润”项目位于机场高速回兴出口，临近重庆江北国际机场，小区门口设有轻轨 9 号线站点及公交站，交通极为便利、极具商业价值。依托大丰公司股东长久的酒店经营经验及优秀的管理团队，组建大丰公司酒店运营团队，同时对酒店进行大力宣传、树立品牌价值，以保证酒店的销售收入和利润率。

（五）复工相关事项及运营收益展望

大丰公司酒店部分已完工竣备，尚需装修、装饰之后才能投入经营，预计工期为 6 个月，预计投入一亿元。为此，管理人将通过公开招募装修、装饰公司进行酒店部分进行装修、装饰。投资人需投入 6000 万元启动资金，资金占用利息按照中国人民银行同期贷款利率计算，投入资金将作为共益债务以酒店运营收入清偿，自法院裁定批准重整计划之日起一年内以酒店运营收入对该共益债务本息进行清偿，利息以共益债务本金为基数，按照中国人民银行同期贷款利率计算。

一旦对酒店完成装修、装饰，达到运营状态，结合酒店所处地理位置优越、交通便利、商业发达，预计可带来 3000 万元/年的现金流量，且酒店收益将按照 10%/年的涨幅递增，预计重整计划执行期间将产生 35,410.93 万元收益。

七、重整情况下债权分类及调整

（一）有财产担保债权（包含有特定财产担保债权和建设工程价款优先受偿债权）

对大丰公司享有特定财产担保的债权按照特定财产重整评估价值进行受偿，债权金额超过特定财产重整评估价值的部分，根据《企业破产法》第一百一十条规定转入普通债权清偿。

经管理人审查确认的建设工程优先权和有财产担保债权共 4 家，确认总额为 275,684,107.20 元，其中，债权本金 230,965,239.25 元，利息及其他费用共计 44,718,867.95 元。

本方案中享有特定财产担保的债权只对债权本金进行清偿，利息及其他费用不再清偿。

（二）职工债权

经管理人调查确认的职工债权 14 家，金额 1,167,197.69，不作调整。

（三）税金债权

经管理人审查确认的税金债权 3 家，债权金额 33,330,803.58 元，不作调整。

（四）普通债权

经管理人审查确认的普通债权 349 笔，确认债权总金额 180,508,533.59 元。其中，（1）购房人继续履行商品房买卖合同而确认的延期交房违约金及其他费用涉及 319 笔，债权金额 6,684,088.32 元，（2）国家税务总局重庆市渝北区税务局滞纳金 4,634,813.72 元；（3）重庆南湖建设有限公司除建筑工程优先权以外的其他费用 35,751,199.31 元；（4）重庆市城市建设配套费管理办公室滞纳金 6,095,000.00 元。（5）确认其他普通债权本金 27 笔共计 127,343,432.24 元，其中债权本金 111,623,479.84 元，确认利息及其他费用 15,719,952.40 元。

本方案中只对普通债权本金按照 10.29% 的清偿比例进行清偿，利息及其他费用不再清偿。

八、债权受偿方案

（一）有财产担保债权

有财产担保债权分为两大类：一是对大丰公司资产享有建筑工程优先权的债权，二是以资产设置抵押后享有优先权的债权。

为最大限度保障债权人权益，促使大丰公司通过重整程序重生，根据大丰公司重生后的后续经营方案，通过提升企业经营效益实现债权人利益最大化，结合酒店物业资产用途的特点，通过延长还款期与现金清偿方式获得清偿。具体清偿方式如下：

1. 大丰公司名下 7 处商业资产（面积 2689.99 m²）处置后所得价款将用于大丰公司酒店部分的装饰装修，投资人为酒店装修、装饰垫付的资金作为共益债务由酒店运营收益优先受偿。具体清偿方式为：自法院裁定批准重整计划之日起一年内以酒店运营收入对该共益债务本息进行清偿，利息以共益债务本金为基数，按照中国人民银行同期贷款利率计算。

2. 对大丰公司资产享有建筑工程优先权的债权扣除作为共益债务清偿的剩余部分，按照年利率 2%计息，自法院裁定批准重整计划之日起三年内以大丰公司酒店运营收入对建筑优先权人本金进行清偿。

3. 对大丰公司资产享有财产担保的债权按照年利率 2%计息，自法院裁定批准重整计划之日起五年内以大丰公司酒店运营收入对有财产担保债权人本金进行清偿，未获清偿部分以酒店资产按照市场价值进行实物清偿。抵押债权全额清偿完毕后，抵押权人解除对该酒店及相关配套的抵押权。

（二）职工债权

自重整计划由人民法院裁定批准之日起 18 个月内一次性全额现金清偿。

（三）税金债权

税金债权自重整计划由人民法院裁定批准之日起 24 个月内一次性

全额现金清偿。

（四）普通债权

以法院裁定确定的普通债权本金为基数，按照 10.29%的清偿比例进行清偿。自法院裁定批准重整计划之日起五年内，以现金方式清偿。

重整条件下，大丰公司可用于清偿债务的资金来源为酒店的运营收益 35,410.93 万元、货币资金 20.23 万元、应收账款 753.84 万元，合计 36,185.00 万元。经测算，重整条件下将按照下列顺位进行分配：

单位：人民币万元

序号	债权分类	金额	可分配资产金额	清偿比例
1	破产费用和共益债务	8185.00	8185.00	100.00%
1.1	重整期间管理人报酬	400.00	400.00	100.00%
1.2	复工资金	6000.00	6000.00	100.00%
1.3	复工资金占用利息	285.00	285.00	100.00%
1.4	商业资产销售税费	700.00	700.00	100.00%
1.5	其他费用	800.00	800.00	100.00%
2	有财产担保债权	27568.41	23096.52	83.78%
2.1	本金	23096.52	23096.52	100.00%
2.2	利息	4471.89	0.00	0.00%
3	职工债权	116.72	116.72	100.00%
4	税款债权	3333.08	3333.08	100.00%
5	普通债权	18050.85	1148.45	6.36%
5.1	本金	11162.35	1148.45	10.29%
5.2	利息及其他费用	6888.51	0.00	0.00%
6	待定债权	6827.70	305.23	4.47%
6.1	本金	2966.64	305.23	10.29%
6.2	利息	3861.06	0.00	0.00%

（五）待定债权的受偿方案

在待定债权中，将按照普通债权的受偿方案对本金以 10.29%的清偿比例进行清偿，利息及其他费用不再受偿。

（六）偿债资金来源

1. 大丰公司已售资产的销售尾款；
2. 大丰公司酒店经营所得收益。

九、重整计划的生效

（一）分组表决

按照大丰公司各债权分类，大丰公司分为有财产担保债权组（含有特定财产担保债权和建筑工程优先权）、职工债权组、税金债权组、普通债权组对本重整计划草案进行表决。

根据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”。

本重整计划在依据破产法第八十四条至第八十七条之相关规定，由债权人会议表决通过并经法院裁定批准后生效，或债权人会议表决虽未通过但经申请法院裁定批准后生效，对债务人、全体债权人和出资人具有约束力。

（二）申请批准

1. 大丰公司的各表决组均表决通过本重整计划草案，重整计划即为通过。大丰公司及管理人将依法向法院提出批准重整计划的申请。

2. 部分表决组未通过重整计划草案的，债务人或者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。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》第八十七条相关规定的，债务人或者管理人可以申请人民法院批准重整计划草案。

（三）批准的效力

1. 重整计划经法院裁定批准后生效。重整计划对大丰公司、债权人等各方均有约束力。

2. 重整计划规定的有关方的权利和/或义务，其效力及于该方权利和/或义务的承继方或受让方。

3. 债权人未依照破产法规定向管理人申报债权的，在本重整计划执行期间不得行使权利；在本重整计划执行完毕后，该债权人可以大丰公司的运营收入，按照本重整计划规定的同类债权清偿条件行使权利。

（四）未获批准的后果

如果本重整计划草案未获得通过且未依照破产法第八十七条的规定获得法院裁定批准，或者已通过的重整计划未获得法院裁定批准的，法院将依法裁定终止重整程序，并宣告大丰公司破产。

十、重整计划的执行

（一）重整计划执行人

根据破产法规定，重整计划由债务人负责执行。

（二）执行期限

本重整计划的执行期限为五年，自法院裁定批准重整计划之日起计算。在此期间内，债务人应当严格依照本重整计划的规定完成相关工作并履行清偿义务。

（三）执行期限的延长

如非大丰公司自身原因，致使本重整计划无法在上述期限内执行完毕，大丰公司应于执行期限届满 15 日前，向渝北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（法院作出批准重整计划执行期限延期的裁定的日期不一致的，按最晚作出裁定的日期起算）。

（四）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. 各类债权已按照重整计划的规定获得清偿，债权人未受领的实物资产或现金分配额、暂缓确认债权对应的实物资产或现金分配额已经按照本重整计划的规定提存。

2. 债权人与大丰公司另行达成清偿协议，且不损害其他债权人利益的，视为债权人已按照本重整计划的规定获得清偿。

十一、重整计划执行的监督

（一）重整计划执行监督人

管理人负责监督本重整计划的执行。

（二）监督期限

本重整计划执行的监督期限为五年，管理人可聘请社会中介机构对债务人的财务进行定期审计，相关费用由债务人承担。自重整计划获得渝北法院裁定批准之日起计算（法院作出批准重整计划裁定的日期不一致的，按最晚作出裁定的日期起算）。

（三）监督期限内监督人职责

在监督期限内，由管理人监督执行人对重整计划的执行。执行人应接受管理人的监督，定期向管理人书面报告重整计划执行情况、公司财务状况，以及重大经营决策、财产处置等事项。

（四）监督期限的延长

如执行人向法院提交延长重整计划执行期限的申请，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，并根据法院批准的期限继续履行监督职责（法院作出批准重整计划执行期限延期的裁定的日期不一致的，按最晚作出裁定的日期起算）。

监督期届满或重整计划执行完毕时，管理人将向渝北法院提交监督报告。自监督报告提交之日起，管理人的监督职责终止。

十二、关于执行重整计划的其他事宜

（一）关于连带债务人的追偿权

债权人按照本重整计划接受清偿后，仍享有对其他连带保证人或连带债务人的追偿权，但根据本重整计划获得的清偿部分，债权人不得再向其他连带保证人或债务人主张该部分权利。

大丰公司的债权人在尚未根据本重整计划获得相应的清偿之前，该债权人从其他连带保证人或连带债务人处获得受偿的，应相应调整其参与“大丰公司”重整受偿的债权金额；同时在该债权人实际受偿的金额范围内，相应的连带保证人或连带债务人将对大丰公司享有等额债权的权利。

（二）偿债资金的分配

1. 偿债资金的分配

每家债权人以现金方式清偿的债权部分，偿债资金原则上以银行转账方式向债权人进行分配，债权人应自重整计划获得法院裁定批准之日起 15 日内按照管理人或债务人指定格式书面提供领受偿债资金的银行账户信息。

因债权人自身和/或其关联方的原因，导致偿债资金不能到账，或账户被冻结、扣划，产生的法律后果和市场风险由相关债权人自行承担。债权人可以指令将偿债资金支付至债权人指定的、由该债权人所有/控制的账户或其他主体所有/控制的账户内。

债权人指令将偿债资金支付至其他主体的账户的，因该指令导致偿债资金不能到账，以及该指令导致的法律纠纷和市场风险由相关债权人自行承担。

2. 偿债资金的提存及处理

债权人未按照本重整计划的规定领受偿债资金的，根据本重整计划应向其分配的资金将提存至管理人指定的银行账户。上述提存的偿债资金自提存之日起满二年，债权人仍不领取的，视为放弃领受清偿资金的权利。

（三）关于销售资产建筑面积与实测建筑面积差额的处理

销售资产办理权属登记时，以竣工实测建筑面积为准。竣工实测建筑面积与实物建筑面积有差异的，双方不负补差义务。

（四）转让债权的清偿

债权人在大丰公司重整受理日之后对外转让债权的，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条件受偿；债权人向两人以上的受让人转让债权的，债权清偿款项向受让人按照其受让的债权比例分配。

（五）破产费用的支付及共益债务的清偿

法院案件受理费、债务人聘请中介机构的费用及支付时间按照法律规定和合同约定执行，大丰公司重整期间的共益债务（包括因继续履行合同所产生的债务、继续营业而应支付的劳动报酬和社会保险费用）由大丰公司随时清偿。

鉴于大丰公司重整案案情复杂、持续时间长，管理人报酬及支付由法院裁定并支付。

（六）重整计划执行的配合

1、资产解封解押

在大丰公司重整受理日之前产生的债务，债权人应按照破产法规定，依据本重整计划的规定行使权利。债权人不得对大丰公司财产采取查封、冻结等保全措施，亦不得申请司法机关执行大丰公司财产。已采取的保全措施应当解除，执行程序应当中止。

对酒店及酒店配套享有优先权的债权，按照本重整计划的还款方式对债权人进行清偿后，债权人即解除抵押物的抵押手续；对除酒店及酒店配套以外的资产（包括住宅和车库）享有优先权的债权，在人民法院裁定批准重整计划后一个月内，债权人即解除对应抵押物的抵押手续。

2、重整计划执行期间，债权人在获得清偿前，应履行包括并不限于出具合法有效的票据，移交施工及竣工相关资料，并完善相关手续等义务。

（七）重整计划的调整

重整执行期内，因客观原因需对重整计划草案作出调整的，在不损害债权人利益的前提下，由管理人或债务人制定《重整计划草案（修正案）》，经债权人会议决议同意后，报人民法院裁定批准调整。

十三、风险提示

（一）本重整计划如未获债权人会议通过或法院裁定批准，根据破产法规定，大丰公司将被依法裁定宣告破产清算。

（二）本重整计划生效后，大丰公司股权、资产的权利人应配合执行重整计划，办理相关资产的过户手续，避免因重整计划不能执行完毕，损害全体债权人权益。

（三）本重整计划生效后，大丰公司相关债权人应配合解除对大丰公司股权、资产的查封、冻结及担保措施，配合执行本重整计划。避免因重整计划无法执行，损害全体债权人权益。

十四、其他

（一）因本重整计划内容的表述产生歧义的，由管理人或债务人基于公平角度作出相应解释。

（二）本重整计划其他未尽事宜，按照破产法及相关法律、司法解释规定执行。

制作主体：重庆大丰房地产开发有限公司

监督主体：重庆大丰房地产开发有限公司破产管理人

二〇一八年十一月八日