

# 中新房国石发展武汉有限公司 重整计划草案

中新房国石发展武汉有限公司管理人

2019年4月

# 目 录

前 言.....	1
正 文.....	2
一、 中新房武汉公司基本情况.....	2
(一) 设立情况.....	2
(二) 股权变动与工商变更.....	2
(三) 股东及出资.....	3
(四) 被申请重整情况.....	3
(五) 重整投资人情况.....	4
二、 资产负债情况.....	5
(一) 资产构成情况.....	5
(二) 资产评估情况.....	5
(三) 债权审查确认情况.....	5
三、 债务人经营方案.....	6
(一) 重整投资人简介.....	6
(二) 经营方案内容.....	6
四、 出资人权益调整方案.....	7
(一) 出资人权益调整的必要性.....	7
(二) 出资人权益调整的范围.....	8
(三) 出资人权益调整的方式.....	8
五、 债权分类和债权调整方案.....	8
(一) 债权分类.....	8
(二) 债权调整方案.....	9
六、 债权清偿方案.....	10
(一) 偿债资金的来源.....	10
(二) 债权清偿方案.....	11
七、 重整计划的执行.....	12
(一) 重整计划的执行主体.....	12
(二) 重整计划的执行期限.....	12
(三) 重整计划执行完毕的标准.....	13
(四) 重整投资人的变更.....	13
(五) 协助执行事项.....	13
八、 重整计划执行的监督.....	13
(一) 监督期限.....	13
(二) 监督期限内管理人及中新房武汉公司的职责.....	13
(三) 监督期限的延长.....	13
九、 重整计划的批准及效力.....	14
(一) 分组表决.....	14
(二) 法院批准.....	14

(三) 重整计划的效力.....	15
十、 假设重整失败进入破产清算状态下的偿债能力预测.....	15
(一) 偿债能力预测结果.....	15
(二) 破产清算资产处置的实现价值可能低于预估.....	16
(三) 破产清算与破产重整偿债能力对比分析.....	16
十一、 其他事项说明.....	16
(一) 未受领分配资金的提存.....	16
(二) 未确认债权分配资金的提存.....	17
(三) 未申报债权的处理.....	17
(四) 连带债务人的追偿.....	17
(五) 对特定财产质押及财产保全、执行措施的解除.....	17
(六) 表决方式.....	18

## 释 义

青山区法院或法院	指	湖北省武汉市青山区人民法院
工商局	指	武汉市青山区工商行政管理局（质量技术监督局）
《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	经第三次修正于 2014 年 3 月 1 日起施行的《中华人民共和国公司法》
中新房武汉公司或债务人	指	中新房国石发展武汉有限公司
管理人	指	经青山区法院指定，担任中新房武汉公司管理人的北京中伦（武汉）律师事务所
大信会所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所
《专项审计报告》	指	《中新房国石发展武汉有限公司专项审计报告》
永业行评估	指	湖北永业行资产评估咨询有限公司
《评估报告》	指	《中新房国石发展武汉有限公司拟破产重整所涉及的实物资产评估项目资产评估报告》
华融公司	指	中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司
购房债权	指	《武汉市商品房买卖合同》等类似合同项下的债权
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的债务人欠付的债权
税务债权	指	根据企业破产法第八十二条第一款第三项规定的债务人欠付的债权
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的，债权人对债务人享有的除有财产担保债权、职工债权、税务债权及本案件中购房债权之外的债权
预计债权	指	已向管理人申报，但尚未经管理人审查确定的债权，以及债务人进入重整程序前已成立但未依法申报且受法律保护的债权
重整投资方	指	采取股权受让、债权受让、资产受让等任何方式或其组合方式，对中新房武汉公司进行重整投资的自然人、法人、非法人组织或其指定的主体，也称重组方、重整投资人
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之规定，重整计划获得法院裁定批准
重整计划执行期限	指	根据企业破产法第八十一条第五项之规定，在本重整计划中所规定的执行期限
重整计划执行监督期限	指	根据企业破产法第九十条之规定，本重整计划中载明的管理人监督重整计划执行的期间
绿地滨江公司	指	武汉绿地滨江置业有限公司

钢谷项目	指	中新房武汉公司重整项目
------	---	-------------

# 前 言

鉴于中新房武汉公司不能清偿到期债务，但具有拯救希望，属于重整适格主体，具备重整原因，法院根据债权人武汉新欣建筑工程有限公司的申请，于2018年6月29日依法裁定受理中新房武汉公司重整一案，并指定北京中伦（武汉）律师事务所担任中新房武汉公司管理人具体负责重整工作。

管理人接受法院指定以来，严格按照《企业破产法》的规定履行相关职责，包括对中新房武汉公司实施接管、向法院申请中新房武汉公司继续营业、对债务人财产进行调查、聘请审计和评估机构对中新房武汉公司进行财务审计和资产评估、开展债权登记审查工作、清理诉讼及执行案件、审查未履行完毕的合同、向中新房武汉公司的债务人催收债权等。

截至目前，管理人已完成对中新房武汉公司债权审查、财务审计、资产评估及偿债能力分析等各项基础工作。根据《企业破产法》的有关规定，管理人结合中新房武汉公司的实际情况，并在充分考虑债权人、出资人等各方利益的基础上，制作本重整计划，供债权人会议审议、表决，并由出资人组会议对本重整计划中涉及的出资人权益调整事项进行表决。

特别说明：中新房武汉公司不能清偿到期债务，公司财产因被查封和抵押而无法变现。若继续维持其现状，公司有限的资产将不断消耗或被部分债权人强制变现，中新房武汉公司最终将走向破产清算，彻底失去清偿债务的希望，债权人、出资人权益均将因此受到极大损害。重整程序作为挽救困境公司的有效手段，将最大限度的保障债权人、出资人权益，也是中新房武汉公司恢复重生的唯一机会。

# 正文

## 一、中新房武汉公司基本情况

### （一）设立情况

中新房武汉公司（曾用名“武汉市中胜泓润物流有限责任公司”）成立于2006年9月30日，系中新房武汉公司由股东武汉市百富勤置业有限公司（以下简称“百富勤公司”）、武汉市泓润物流有限责任公司（以下简称“泓润物流公司”）和武汉中昆科技投资有限公司（以下简称“中昆公司”）共同出资设立的有限责任公司。中新房武汉公司初始注册资本为2,000万元，章程约定分两次出资到位。首期出资400万元由百富勤公司于2006年9月28日认缴。

随后，中新房武汉公司注册资本经历多次变更，截至2018年6月29日，根据武汉市青山区工商行政管理局查询资料显示，现注册资本为31,000万元人民币，统一社会信用代码为914201077924242732，法定代表人为霍刚，住所地为武汉市青山区工人村都市工业园内。

### （二）股权变动与工商变更

中新房武汉公司自成立以来，历经第13次股权转让和多次重大变更，主要如下：

2008年11月28日，百富勤公司将400万元出资转让给中昆公司，并由中昆公司和泓润物流公司分别完成第二期出资1,300万元和300万元。本次出资完成后，注册资本2,000万元；其中，中昆公司出资1,700万元，持股比例85%；泓润物流公司出资300万元，持股比例15%。

2010年9月30日，经过股东变更及由资本公积转增实收资本3,300万元，增资后注册资本5,300万元，其中：中昆公司出资3,551万元，持股比例67%；武汉兆通经济发展有限公司（以下简称“兆通公司”）出资795万元，持股比例15%；冯庆蕉出资954万元，持股比例18%。

2012年6月27日，经过股东变更及由现金增资4,825万元，增资后注册资本10,125万元，其中：中昆公司出资2,328.75万元，持股比例23%；兆通公司出资1,518.75万元，

持股比例 15%；冯庆蕉出资 4,050 万元，持股比例 40%；钱明出资 2,227.50 万元，持股比例 22%。

2012 年 7 月 2 日，由现金增资 4,745 万元及资本公积转增实收资本 16,130 万元，增资后注册资本 31,000 万元，其中：中昆公司出资 7,130 万元，持股比例 23%；兆通公司出资 4,650 万元，持股比例 15%；冯庆蕉出资 12,400 万元，持股比例 40%；钱明出资 6,820 万元，持股比例 22%。

2015 年 11 月 17 日，中新房武汉公司股东变更为中新房国石发展有限公司，认缴出资 31,000 万元，持股比例 100%，法定代表人由徐国萍变更为毛云飞。

2016 年 2 月 29 日，公司名称由“武汉市中胜泓润物流有限责任公司”变更为“中新房国石发展武汉有限公司”。

2017 年 2 月 7 日，法定代表人由毛云飞变更为霍刚。

中新房武汉公司自 2015 年 6 月 8 日以来登记的经营围有：百货仓储服务；运输代理服务；物业管理；结构性金属制品制造、批发零售及网上销售；社会经济咨询；工程技术咨询；科学技术咨询；电子商务类企业的管理服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；数据处理和存储服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### （三）股东及出资

截至 2018 年 6 月 29 日，中新房武汉公司工商登记在册的股东及出资如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	中新房国石发展有限公司	31,000	100
	合计	31,000	100

2016 年 3 月 31 日，中昆公司、兆通公司、钱明与中新房国石发展有限公司签订《中新房国石发展武汉有限公司股权代持协议书》，约定中新房国石发展有限公司代中昆科技、兆通发展、钱明持有其在中新房武汉公司 100% 股权，被代持方应每年支付 200 万元代持费用给代持方，另约定了代持期限、未按照支付代持费用的后果、担保费用、标的股权转让等内容。

### （四）被申请重整情况

2018 年 6 月 18 日，武汉新欣建筑工程有限公司以中新房武汉公司不能清偿到期债务已

经具备破产原因、但有一定资产有拯救希望为由，向法院申请对中新房武汉公司进行重整。法院经审查认为，中新房武汉公司已不能清偿到期债务，但具有拯救希望，属于重整适格主体，具备重整原因。2018年6月29日，法院作出（2018）鄂0107破（预）字第2号《民事裁定书》，裁定受理武汉新欣建筑工程有限公司对中新房武汉公司的重整申请。同日，法院作出（2018）鄂0107破字第2号《决定书》，指定北京中伦（武汉）律师事务所担任中新房武汉公司管理人。

## （五）重整投资人情况

为维护债权人、债务人的合法权益，引进具有实力的重整投资人，管理人通过“全国企业破产重整案件信息网”、微信公众号、《长江日报》等多种途径，面向全国公开招募重整投资人。在招募重整投资人期间，管理人与意向重整投资人洽谈并积极配合潜在意向重整投资人的尽职调查，先后有四家投资机构向管理人提交申报材料。经专家评审，武汉绿地滨江置业有限公司以人民币11亿元的偿债资金总额竞价成功，成为中新房武汉公司重整投资人第一顺位候选人。

根据绿地滨江公司提交的《投资方案》，在绿地滨江公司申报后经评审的投资方案载明的付款先决条件成就时，绿地滨江公司投入中新房武汉公司的偿债资金为11亿元，其中2019年4月25日上午12时前支付5000万元人民币重整保证金，待重整计划或重整计划草案经青山区法院裁定批准后，于2019年7月15日之前支付4亿元，剩余部分于2020年3月31日前支付。

根据项目实际情况，绿地滨江公司投资方式将在以下四种方案中进行最终选择：第一种是原企业存续型股权投资，通过支付11亿元投资款取得原债务人企业100%股权，在原债务人的外壳之内进行重整，原债务人的法人资格将继续存续；第二种是原企业注销型股权投资，即将债务人有价值的营运事业之全部或主要部分置入新公司，绿地滨江公司支付11亿对价购买新公司100%股权，债务人原企业在履行完清算义务后予以注销；第三种是收购资产型投资，即绿地滨江公司直接将债务人有价值的主要资产进行收购，债务人原企业在履行完清算义务后予以注销；第四种是其他总投资额不低于11亿元以清偿债务、提高普通债权人清偿比例为目的的投资方式。

但是，绿地滨江公司申报后经评审的投资方案载明的付款先决条件未成就时，绿地滨江公司支付的保证金将予以退还，故本次投资方案具有重大不确定性。如绿地滨江公司退出本次投资，经管理人提议报法院批准后可以重新招募投资人。

## 二、资产负债情况

### （一）资产构成情况

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信鄂专审字[2019]第 0003 号《专项审计报告》，截止 2018 年 6 月 29 日，债务人账面资产总额 1,343,928,814.09 元，其中：1) 货币资金 129,168.95 元；2) 应收账款 61,703,489.13 元；3) 其它应收款 290,000,000.00 元，系股东虚假出资或抽逃出资；4) 存货 991,858,418.12 元；5) 长期股权投资 225,000.00 元；6) 固定资产 12,737.89 元。

### （二）资产评估情况

根据湖北永业行资产评估咨询有限公司出具的鄂永资评报字[2019]第 WH0053 号《资产评估报告》，以重整受理日即 2018 年 6 月 29 日为评估基准日，中新房武汉公司的实物资产主要是 949 套房产、468 个地下车位和 19 项办公设备，评估重整市场价值为 1,215,528,190.30 元，在破产清算快速变现前提下，资产评估清算价值为 863,631,414.28 元。

另外，还有其它应收款 2.9 亿元，系因股东出资不实形成，是否能收回存在重大不确定性。长期股权投资因中新房武汉公司破产重整，无法取得被投资企业的资产负债相关资料。同时，经查询工商登记信息，因被投资的 3 家企业均未公示任何资产、负债及经营信息，且武汉中江三友港口物流有限公司和武汉银丰企担保有限公司已被列入经营异常名录，由于无法履行必要的评估程序，其价值无法评估。该两部分存在重大不确定性的资产评估报告无法给出结论。

### （三）债权审查确认情况

#### 1. 初步确定债权

经管理人初步审查确认的债权本息合计 2,246,006,469.56 元，其中购房债权 397,739,957.71（含购房普通债权），有财产担保债权数额为 672,930,533.49 元，职工债权 2,426,521.26 元，税款债权 18,897,802.64 元，普通债权 1,154,011,654.46 元（不含购房普通债权）。

#### 2. 预计负债

本重整计划中预计负债总额为 159,989,746.05，预计负债主要包括如下情形：

(1) 债权人已申报但涉诉或仲裁未决债权

债权人已申报但因尚未完结的诉讼、仲裁案件涉及的相关债权预计本息总额为 65,230,000.00 元，申报债权类别为购房债权，管理人拟确认为普通债权。

(2) 其他预计债权

因债权形成的时间较早或形成过程复杂，尚需进一步核查等其他原因暂时无法确认性质及金额的债权，预计本息总额为 94,759,746.05 元。

上述债权审查确认情况只是管理人的初步结论，最终结论须经债权人会议核查并由法院裁定确认，不排除上述债权审查的初步结论跟法院最终裁定确认的无异议债权有较大调整。

### 3. 破产费用和共益债务

根据《企业破产法》规定，破产费用和共益债务由债务人财产随时清偿。破产费用主要包括破产案件诉讼费用、管理人执行职务的费用、报酬和管理、变价和分配债务人财产的费用；共益债务主要包括双方均未履行完毕的合同所产生的债务（例如，为履行购房合同而应承担税费 43,622,211.33 元）、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等。根据管理人初步掌握的数据，中新房武汉公司进入重整程序后已经发生及预计发生的破产费用约为 1500 万元，共益债务约为 5500 万元。

## 三、债务人经营方案

### (一) 重整投资人简介

武汉绿地滨江置业有限公司是绿地集团的全资子公司，成立于 2010 年 12 月 2 日，注册资本金 42.85 亿元，是华中事业部管辖下最大的投资平台公司之一。2013 年投资开发了武汉绿地国际金融城项目，该项目位于武汉市武昌滨江商务区核心区，占地 413 亩，建筑面积 155 万平方米，总投资逾 300 亿元，打造华中第一高楼武汉绿地中心、大型商业广场、一线临江豪宅、5A 甲级写字楼、国际顶级酒店等高端形态于一体的世界级地标综合体。

### (二) 经营方案内容

#### 1. 经营目标与计划

重整计划批准后，绿地滨江公司将理清租赁纠纷、项目重新定位、招商、培育、运营。通过旧改项目的经营性收入与利润，与钢谷项目实现现金流平衡，通过三至五年的运营发展，将项目打造为青山区特色商业中心标杆，使钢谷项目自身具备造血功能。

## **2. 经营措施**

重整计划批准后，绿地滨江公司将针对钢谷项目进行统一规划、统一管理、统一建设、统一招商、统一运营、统一投资，在项目内打造“轻奢商业中心”、“生态文娱中心”、“跨境电商中心”三大特色中心，引入成熟运营的商业业态，形成兼具时尚与钢谷特色记忆的区域中心。

轻奢商业中心将以购物功能为主体，辅以餐饮、休闲、娱乐，引入成熟运营的商业业态，打造生活汇、美食汇、童乐汇三大活力区，形成兼具时尚与钢谷特色记忆的区域商业中心；生态文娱中心将依托青山滨江区域特有的地理位置，结合青山丰富的城市公园资源，在项目内打造适合年轻人休闲娱乐的钢谷绿地生态广场，打造好莱坞婚纱摄影广场、电竞赛场等项目；跨境电商中心将充分借助现有的“钢谷电子商务产业园”的基础，整合风口产业电商网红直播基地，将钢谷电商产业园打造成为更具有影响力的跨境电商产业园。

预计三年内投入改造成本 2.5 亿，招商营运成本 2 亿，资金成本 2.5 亿，则改造总成本约 7 亿元，绿地集团将充分发挥世界 500 强企业的资源整合优势，盘活钢谷项目后续的租赁经营收益。

## **3. 经营方案的可行性**

重整计划批准后，武汉绿地滨江置业有限公司将通过钢谷项目自身租赁运营产生的现金流、资产证券化以及大宗物业变现等方法，带动钢谷项目后续长期的发展运营平衡，项目具备可行性。

# **四、出资人权益调整方案**

## **（一）出资人权益调整的必要性**

中新房武汉公司不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务，经营和财务状况出现严重困难。经审计，出资人的权益为负值，其股权价值为负值。为挽救中新房武汉公司，避免破产清算的风险，公平清理债权债务，需要引进投资人及其注入资金。因此，在中新房武汉公司重整程序中，需要对出资人权益进行调整。

## （二）出资人权益调整的范围

出资人，由截止 2018 年 6 月 29 日在工商行政管理系统登记在册的中新房武汉公司全体股东（即中新房国石发展有限公司）和股权代持协议项下的委托持股方武汉中昆科技投资有限公司、武汉兆通经济发展有限公司、钱明组成。

## （三）出资人权益调整的方式

因中新房武汉公司资不抵债、净资产为负数，根据公平、公正原则，原出资人的权益调整为 0，即原出资人重整后不再享中新房武汉公司的股东权益，中新房武汉公司全体股东无偿让渡所持中新房武汉公司股权的 100%，让渡出来的股权将根据重整投资人提出的重整方式进行调整。

# 五、债权分类和债权调整方案

## （一）债权分类

根据《企业破产法》的规定，本重整计划对中新房武汉公司债权进行如下分类：

### 1. 购房债权组

申报购房债权 961 户，申报总额为 477,652,976.42 元。因部分购房人实际购买房屋，但未向管理人申报债权，为平等保护购房人利益，经管理人核对销售名单及申报情况，核查出存在 157 户实际购买房屋但未向管理人申报债权的情况，管理人按合同继续履行处理，核定购房本金及面积差总计 39,661,801.22。管理人予以确认的债权总额为 397,739,957.71 元（不含劣后）。

### 2. 有财产担保债权组

有财产担保债权组共 1 家债权人，债权申报金额为 1,008,472,266.83 元，管理人审查确认有财产担保债权本金为 400,000,000.00 元，利息为 272,930,533.49 元。<sup>1</sup>

### 3. 职工债权组

根据《企业破产法》的有关规定，职工债权表由管理人依职责编制，无需职工自主申报。

---

<sup>1</sup> 根据湖北省高级人民法院(2018)鄂民初 35 号《民事判决书》计算。

管理人依法审定职工债权 37 笔，债权总额为 2,426,521.26 元。

#### **4. 税务债权组**

税款债权组共 2 家债权人，审查确认金额为 18,897,802.64 元。

#### **5. 普通债权组**

普通债权组共 135 家债权人，经管理人初步审查确认债权金额合计 1,154,011,654.46 元（不含劣后总额 37,160,751.07 元），其中确认本金 788,470,735.25 元，确认利息、违约金及其他 365,540,919.21 元。

#### **6. 预计债权**

对于暂时无法确认性质及金额的债权，管理人拟提存本息额共计 159,989,746.05 元，本重整计划中将根据债权的性质，按照同类债权的受偿方案预留或提存相应的分配财产。此外，对于管理人暂未确认的已申报购房的债权人，不排除后期通过债务人部分房屋抵偿相关债权的可能性。

上述债权审查确认情况只是管理人的初步结论，最终结论须经债权人会议核查并由法院裁定确认，不排斥上述债权审查的初步结论跟法院最终裁定确认的无异议债权有较大调整。

## **（二）债权调整方案**

### **1. 购房债权**

- (1) 购房债权本金（含面积差）不做调整，100%清偿。
- (2) 购房债权实际损失，作为普通债权，按照普通债权实际清偿比例进行清偿。
- (3) 合同欺诈赔偿金、迟延履行金等惩罚性债权劣后于普通债权进行清偿。

### **2. 有财产担保债权**

有财产担保债权为管理人审核并经华融公司同意调减后的债权金额（不低于 4.5 亿元），100%清偿，剩余未清偿部分将不再清偿。

### **3. 职工债权**

经管理人审核确认的职工债权不做调整，100%清偿。

### **4. 税务债权**

税务债权不做调整，100%清偿。

### **5. 普通债权**

根据偿债能力分析报告，中新房武汉公司在破产清算状态下普通债权受偿率详见本重整计划第十部分所载，本重整计划将提高普通债权人的受偿率，具体调整方案如下：

(1) 每家普通债权人的债权本金在 50 万元以下（包括 50 万元）的部分予以全额清偿；本金以外的其他普通债权按照普通债权清偿比例受偿。

(2) 对普通债权人债权本金在 50 万元以上的部分及其他普通债权按比例清偿。

## 6. 预计债权

预计债权根据其债权性质按照上述方法调整，对应的偿债资金予以提存。提存的分配资金在提存期内不予计息，因提存发生的相关费用由被提存债权人承担。

对于上述债权中未获清偿的部分，根据《企业破产法》的规定，中新房武汉公司不再承担清偿责任。

## 7. 重整方案下普通债权的预计清偿率

根据绿地滨江公司的《投资方案》，在绿地滨江公司申报后经评审的投资方案载明的付款先决条件成就时，预计中新房武汉公司普通债权本息清偿率将不低于 34%，普通债权本金清偿率预计不低于 58.25%。

项目	清偿测算（单位：亿元）
<b>可供偿债资金</b>	<b>11</b>
减：应退购房本金	1
减：预计以担保财产优先受偿的债权金额	4.5
减：破产费用和共益债务	0.7
减：职工债权	0.02
减：税款债权	0.19
可偿付普通债权的破产财产	4.59
需偿付普通债权(含预计债权)	13.5
<b>普通债权综合清偿率</b>	<b>34.00%</b>
<b>普通债权本金清偿率</b>	<b>58.25%</b>

上述预计清偿率将因最终债权确认结果等因素存在变数而产生变化。

# 六、 债权清偿方案

## (一) 偿债资金的来源

中新房武汉公司按照本重整计划规定支付破产费用、共益债务并清偿各类债权所需资金（即偿债资金或重整交易对价）将通过如下方式实现：

### 1. 偿债资金或重整交易对价

执行本重整计划所需资金主要来源于重整投资人支付的偿债资金或重整交易对价。

### 2. 债务人资产处置

办理有担保债权财产的抵押权解除手续后，可以通过恢复运营、分期处置资产变现的方式获得资金。

### 3. 债务人应收款的追收

债务人还可以通过清收应收账款和其它应收款获得重整所需资金。

## （二）债权清偿方案

各类债权在经法院裁定确认，并支付破产费用及共益债务后，将按照如下方案进行清偿：

### 1. 购房债权

（1）对于管理人通知继续履行购房合同的购房债权，不以货币形式清偿，在支付全部房款且项目达到交房条件时即予以交房，具体情况如下：

- 1) 对于无抵押的房屋 350 户，在本重整计划批准后立即启动解封和交房办证程序；
- 2) 对于有抵押的房屋 405 户，将根据华融公司解除抵押进度安排交房办证；

（2）对于解除购房合同形成的债权本金，在重整计划批准后至迟不晚于 2020 年 4 月 30 日以现金全额清偿。其中，因应收账款系应收部分购房债权人的剩余房款，其收回需要一段期间，故在重整计划经法院裁定批准后，按照收款的进度和比例随时进行清偿。剩余未清偿本金部分将根据绿地滨江公司的投资进度，最迟不晚于 2020 年 4 月 30 日分配完毕。

### 2. 非购房债权

非购房债权，按照以下顺序及受偿方案清偿：

#### （1）有财产担保债权

调减后的华融公司有财产担保债权经法院裁定确认且重整计划批准后，原则上最迟不晚于 2019 年 9 月 15 日清偿。

在完成上述清偿后，华融公司解除对担保财产设定的抵押等手续，并就担保财产不再享有优先受偿的权利。该组债权不能全额清偿的部分，不再清偿。

#### （2）职工债权

职工债权在重整计划批准后至迟不晚于 2020 年 4 月 30 日以现金全额清偿，清偿比例 100%。

### **(3) 税务债权**

税务债权在重整计划批准后最迟不晚于 2020 年 4 月 30 日以现金全额清偿，清偿比例 100%。

### **(4) 普通债权**

根据本重整计划中对普通债权的调整方案，在重整计划批准后，支付破产费用及共益债务，清偿有财产担保债权、职工债权、税务债权和其他优先债权后最迟不晚于 2020 年 4 月 30 日按照比例清偿。

同时，在重整计划执行期满前，管理人根据清收回款、提存、预留债权及债权调整的情况，扣除必要的费用（包括但不限于诉讼费用、律师费用、变现税费）后，剩余财产将用于对普通债权的追加分配。

### **3. 预计债权**

为保障相关债权人合法权益，本方案拟预留一部分资金用于清偿预计债权，预计债权按照同类债权的受偿标准提存分配额。为预计债权提存的现金将在相关条件成就时按照债权受偿方案分配，提存的分配资金在提存期内不予计息，因提存发生的相关费用由被提存债权人承担。

如预计债权最终未获得确认，为其提存的现金将向债权人补充分配，普通债权的清偿比例将相应提高。

## **七、重整计划的执行**

### **(一) 重整计划的执行主体**

根据《企业破产法》的规定，经法院裁定批准的重整计划由债务人负责执行，即重整后的中新房武汉公司为本重整计划的执行人。

### **(二) 重整计划的执行期限**

重整计划的执行期限为 12 个月，自法院裁定批准重整计划之日起计算。如因客观原因导致中新房武汉公司无法在上述期限内执行完毕重整计划的，中新房武汉公司应于执行期限届满前十日内向法院提交关于延长重整计划执行期限的申请，并根据青山区法院的有关裁定予以执行。重整计划提前执行完毕的，执行期限在实际执行完毕之日到期。

### **（三）重整计划执行完毕的标准**

自下列条件全部满足之日起，本重整计划视为执行完毕：

1. 应当向债权人支付的清偿款项已经支付完毕；
2. 债权人未领受的偿债资金以及预计债权对应的偿债资金，已按照本重整计划的规定全额提存至管理人指定的银行账户；
3. 根据本重整计划的规定应当支付的重整费用已经支付完毕；
4. 债权人与中新房武汉公司就执行本重整计划的债权清偿另行达成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。

### **（四）重整投资人的变更**

重整投资方不执行重整计划草案的，其已经缴纳的保证金不予退还，由管理人重新招募重整投资人。

### **（五）协助执行事项**

本重整计划执行过程中，涉及需要有关单位协助执行的，中新房武汉公司及/或管理人将向法院提出申请，请求法院向有关单位出具要求其协助执行的司法文书。

## **八、重整计划执行的监督**

管理人负责监督中新房武汉公司重整计划的执行。

### **（一）监督期限**

本重整计划执行的监督期限与执行期限一致。

### **（二）监督期限内管理人及中新房武汉公司的职责**

本重整计划监督期限内，中新房武汉公司应接受管理人的监督，及时向管理人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。

### **（三）监督期限的延长**

根据重整计划执行的实际情况，需要延长重整计划执行的监督期限的，由管理人向青山

区法院提交延长重整计划执行监督期限的申请,并根据青山区法院批准的期限继续履行监督职责。监督期限届满时,管理人将向青山区法院提交监督报告,自监督报告提交之日起,管理人的监督职责终止。

## 九、重整计划的批准及效力

### (一) 分组表决

依照下列债权分类,分组对重整计划草案进行表决:

- (1) 购房债权组;
- (2) 有财产担保债权组:对债务人的特定财产享有担保权的债权;
- (3) 职工债权组:债务人所欠职工的工资和医疗、伤残补助、抚恤费用;
- (4) 税务债权组:债务人所欠税款;
- (5) 普通债权组;

(6) 出资人组:根据《企业破产法》第八十五条之规定,因本重整计划草案涉及出资人权益调整事项,设出资人组对该事项进行表决。因中新房武汉公司的股东存在股权代持协议,即工商行政管理系统登记在册的股东与实际股东不一致,故本次出资人组设名义股东组 and 实际股东组。

根据《企业破产法》的规定,重整计划草案由各表决组分别进行表决。其中:债权人组中,出席会议的同一表决组的债权人过半数同意,并且其所代表的债权额占该组债权总额的三分之二以上的,即为该组通过重整计划草案;出资人组经名义股东与实际股东所代表的名义或实际的出资额均达到三分之二以上通过即为该组通过出资人权益调整方案。各表决组均通过重整计划草案时,重整计划即为通过。

### (二) 法院批准

各表决组均通过重整计划草案时,重整计划即为通过。自重整计划表决通过之日起十日内,管理人将向法院提出批准重整计划的申请。

债权人会议中部分表决组未能通过重整计划草案,但符合《企业破产法》第八十七条规定时,管理人可申请法院裁定批准重整计划草案。

青山法院依法裁定批准重整计划后,重整计划生效。如债权人会议各表决组不能全部表

决通过重整计划草案,且最终不能获得法院裁定批准或已经通过的重整计划未获得法院批准的,法院将裁定终止重整程序,并宣告中新房武汉公司破产。

### (三) 重整计划的效力

经青山法院裁定批准的重整计划对中新房武汉公司及其全体出资人、全体债权人和重整投资方均有约束力。依据《企业破产法》第九十四条的规定,按照重整计划减免的债务,中新房武汉公司不再承担清偿责任。

重整计划的效力及于相关主体权利义务的承继方或受让方。

如中新房武汉公司不能执行或不执行重整计划,法院经管理人或利害关系人请求,有权裁定终止重整计划的执行,并宣告中新房武汉公司破产清算。法院裁定终止重整计划执行的,重整计划中作出的债权调整失去效力。债权人因执行重整计划所受领的清偿仍然有效,债权未受清偿的部分作为破产债权。

## 十、假设重整失败进入破产清算状态下的偿债能力预测

### (一) 偿债能力预测结果

中新房武汉公司如实施破产清算,假定其资产均能够按评估价值变现,按照《企业破产法》规定的清偿顺序,担保财产变现所得优先用于偿还有财产担保债权;剩余其他财产的变现所得在支付破产费用(包括案件受理费及其他诉讼费用,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)和共益债务,并依次偿还职工债权、税款债权后,剩余资产用于普通债权的分配,普通债权的清偿比例为0。

项目	清偿测算(单位:亿元)
清算价值	8.63
减:应退购房本金	1.00
减:有担保财产优先受偿的债权金额	6.73
减:破产费用和共益债务	0.70
减:职工债权	0.02
减:税款债权	0.19
可偿付普通债权的破产财产	-0.01

需偿付普通债权	13.50
普通债权清偿率(%)	0

说明：1. 预计的破产费用、共益债务、职工及税收债权等如有剩余，将用于向普通债权人追加分配；2. 需偿付的普通债权包含了按照普通债权清偿的购房债权中的实际损失部分和预计债权，但不包括劣后债权；3. 清算价值不包括长期股权投资、应收账款及其他应收款价值。

## （二）破产清算资产处置的实现价值可能低于预估

中新房武汉公司如实施破产清算，能够达到上述清算价值的前提：一是资产均能够按照评估价值顺利变现，二是各项费用和职工债权能够控制在评估机构预测的范围内。但根据中新房武汉公司实际资产情况，以及破产财产处置实践经验，中新房武汉公司如果破产清算，在缺乏重整投资人对资产变现价值给予保障的情况下，主要资产中的土地、房屋、设备价值将因存在瑕疵会大打折扣，并且处置时间也受诸多不确定因素影响；对外应收款账龄非常长、回收难度极大等因素都将影响资产处置工作的实际效果，破产清算进程可能变得较为漫长。漫长的破产清算程序可能会带来超过预期的费用，处置资产需缴纳巨额税费。基于以上因素分析，中新房武汉公司在破产清算状态下的资产处置的实现价值很可能低于偿债能力分析报告的预计。

## （三）破产清算与破产重整偿债能力对比分析

根据绿地滨江公司的投资方案，在绿地滨江公司申报后经评审的投资方案载明的付款先决条件成就时，中新房武汉公司普通债权本息清偿率预计为 34%，普通债权本金清偿率预计为 58.25%<sup>2</sup>，将远远高于重整失败破产清偿状态下的普通债权人的清偿率。

# 十一、其他事项说明

## （一）未受领分配资金的提存

债权人未按照本重整计划的规定及时接收偿债资金，根据本重整计划应向其分配的款项由管理人提存至指定的银行账户。债权人自重整计划执行完毕公告之日起三年内，无正当理由仍未领取的，视为放弃受领清偿的权利。债务人应当将提存的资金在扣除相关费用后用于

<sup>2</sup> 上述预计清偿率将因重整方投资数额、最终债权确认结果等因素存在变数而产生变化。

向其他普通债权人按债权额同比例追加清偿。

## **（二）未确认债权分配资金的提存**

预计债权，待诉讼、仲裁已决或者通过其他方式得到确认后，管理人按照本重整计划确定的同类债权清偿方案进行清偿。预计债权如最终未获确认，或在重整计划执行完毕公告之日起三年内仍未获确认的，为期预留的现金在扣除相关费用后将由债务人向普通债权人按债权额同比例追加清偿。

## **（三）未申报债权的处理**

债权人未依照《企业破产法》规定向管理人申报债权的且管理人未预留债权的，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，可以按照本重整计划规定的同类债权清偿条件行使权利。

## **（四）连带债务人的追偿**

债权人对债务人的保证人和其他连带债务人所享有的权利，不受本重整计划的影响。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。

## **（五）对特定财产质押及财产保全、执行措施的解除**

自本重整计划获得法院裁定批准之日起 10 日内，中新房武汉公司债权人应解除对中新房武汉公司特定财产以及对中新房武汉公司股权的质押、保全或执行措施。上述相关债权人未能及时办理有关解除手续的，管理人暂不向其进行分配清偿资金，而将对其分配额进行提存。如因上述债权人原因未能及时解除对中新房武汉公司特定财产以及对中新房武汉公司股权的质押、保全或执行措施而对公司生产经营造成影响及损失，以至影响重整计划执行的，由相关债权人向中新房武汉公司及相关方承担赔偿责任；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，裁定终止重整计划的执行，并宣告债务人破产后，中新房武汉公司应配合相关债权人按照原顺序恢复对特定财产的质押；债权人就公司特定财产解除保全、执行措施后，其债权按照重整计划获偿完毕前，债务人不得对该债权对应之特定财产进行处置或新设抵押、质押。

## **（六）表决方式**

债权人会议可以采取现场表决、通讯表决、电子方式表决、网络表决等表决方式中的一种或者两种及以上方式的结合。

中新房国石发展武汉有限公司管理人

2019年4月