济宁如意四季花城房地产有限公司

重 整 计 划

（草 案）

济宁如意四季花城房地产有限公司管理人

（二〇二一年三月）

释　义

除本重整计划草案中有特别注明的地方，下列名词的含义为：

任城法院	指	济宁市任城区人民法院
《破产法》	指	2007 年 6 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业破产法》
如意四季花城	指	济宁如意四季花城房地产有限公司
如意四季花城项目	指	济宁如意四季花城房地产有限公司开发的位于济宁市任城区太白东路南侧的房地产开发项目
债权人	指	符合《破产法》第四十四条规定的，如意四季花城某个、部分、全体债权人（含购房债权人）。
债务人财产	指	破产申请受理时属于债务人的全部财产，以及破产申请受理后至破产程序终结前债务人取得的财产
出资人	指	破产受理时至重整计划裁定批准之日，如意四季花城在工商机构登记的股东
投资人	指	能够接受本重整计划并在重整计划通过批准后，按照重整计划对如意四季花城投资的主体
破产费用	指	《破产法》第四十一条所述的费用
共益债务	指	《破产法》第四十二条所述的债务
购房优先权	指	其购房属于自然人消费性购房，从而对所购房屋享有优先权利
工程款优先权	指	对其施工工程所享有优先受偿权
有财产担保债权	指	依据《破产法》第八十二条第一款第（一）项，以债务人特定财产享有担保权的债权
税收债权	指	依据《破产法》第八十二条第一款第（三）项，税务机关对如意四季花城享有的债权
普通债权	指	依据《破产法》第八十二条第一款第（四）项，债权人对如意四季花城享有的债权
预留资金	指	为执行本重整计划可能导致破产费用、共益债务增加，及部分小额债权的调整、变动而预留的偿债资金。

审计报告	指	天健会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所出具的天健鲁审[2020]161 号审计报告
评估报告	指	山东兴安房地产评估有限公司出具的鲁兴评报字[2020]第 072 号资产评估报告
基准日	指	2020 年 7 月 6 日
重整计划之通过	指	《破产法》第八十六条第一款之规定，债权人各表决组及出资人组均通过重整计划时即为重整计划通过。
重整计划之批准	指	《破产法》第八十六条第二款及八十七条第三款之规定，重整计划获得任城法院裁定批准。
重整计划的执行期限	指	《破产法》第八十一条第（五）项之规定，本重整计划草案规定的执行期限。
重整计划执行的监督期限	指	《破产法》第九十条之规定，在本重整计划中载明的管理人监督重整计划执行的期限。
元	指	人民币元

前　言

2020 年 7 月 6 日，任城法院根据债务人如意四季花城的申请，裁定受理如意四季花城破产重整一案，2020 年 7 月 31 日指定山东德衡律师事务所为管理人。

如意四季花城在济宁市太白路拥有房地产项目，该项目面临的主要问题为因资金链断裂，对外担保债务庞大，资产被查封，导致如意四季花城房地产项目停工，被法院强制拍卖的窘境。由于已售房屋难以按期建成交房，购房户多次上访，维稳压力较大。

通过破产重整程序，可合理调整债务结构、股权结构，引进战略投资人重新注入建设资金，尽快完成在建工程续建，依法保护消费性购房的生存权和居住权，维护社会稳定。

管理人接受任城法院指定后，在任城法院的监督指导下，严格按照《破产法》的相关规定依法履行职责，全力做好与重整程序相关的各项工作，包括证照、权证财务、资料等接管、财产管理、账务审计、资产调查和评估、债权登记和审查、偿债能力分析和预测、投资人招募及洽谈、重整计划的论证和制定、债权人会议的组织和召开等工作。

截止目前，管理人已组织完成对如意四季花城的债权审核确认、资产审计和评估、清偿比例分析和预测及投资人招募等重整所需的各项基础性工作。现根据《破产法》的规定，结合如意四季花城的实际状况，在尊重评估机构出具的专业评估结论的前提下，并考虑购房人等各类债权人和出资人权益的基础上制定本重整计划，供债权人会议审议、表决，并由出资人组对本重整计划中涉及的出资人权益调整事项进行表决。该重整计划在债权人、出资人等表决并经任城法院裁定批准后，将作为如意四季花城进行债务重整、资源整合，使如意四季花城顺利续建并走向再生的基础性法律文件。

正　　文

第一部分　如意四季花城基本情况

一、如意四季花城工商登记情况

如意四季花城成立于 2012 年 6 月 14 日，注册资本 5000 万元，法定代表人邱亚夫，统一社会信用代码 91370811050910176L，注册地址：山东省济宁市任城区观音阁镇车站东路 42 号，经营范围：房地产开发经营、房屋销售策划；建材（不含木材、不含危险品）、机电设备的销售。（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）。

股东山东如意置业有限公司，持股比例 100%。

二、如意四季花城经营情况

如意四季花城设立后在山东省济宁市任城区太白楼东路 28 号南侧、英华东路西侧、陵园路东侧开发建设了“如意四季花城”项目。自 2019 年因如意四季花城对外担保导致资产被查封，资金链断裂。“如意四季花城”项目的开发、建设、交付一再推迟，严重影响了广大购房人的权益，加之无法销售回款和资金周转困难，形成恶性循环。

虽然如意四季花城经营陷入困境，但如意四季花城开发的“如意四季花城”项目具有较高的重整价值。

三、如意四季花城重整价值优势

“如意四季花城”项目为集合住宅、商业综合体、公寓、幼儿园及配套组成的大型高端小区，占地 180 亩，总建筑面积 35 万平方米，

目前仍有 14.9 万平方米未开发、有部分住宅、车位和储藏室未销售，商业 5 万平米未开发销售。

“如意四季花城”项目地理位置优越、交通便利，位于济宁市市中心太白楼路，通多路公交车，距离济宁市汽车站总站和济宁市火车站较近，同时出行方便。该项目具有开发价值和升值空间。

第二部分　如意四季花城资产负债情况

一、账面审计情况

根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所出具的审计报告，截至 2020 年 7 月 6 日（基准日），审定如意四季花城**账面资产总额为 1157917636.41 元**，其中:（1）流动资产 1157908374.72 元，包括：A、货币资金 3015828.56 元，B、预付款项 200000.00 元，C、存货 1132065481.53 元，D、其他流动资产 22627064.63 元（预交税款）；（2）非流动资产：9261.69 元。审定**账面负债总额为 1195552626.15 元**，包括：A、应付账款 95928796.68 元，B、预收款项 677333772.40 元，C、应缴税费 23930589.99 元，D、其他应付款 398359467.08 元。

二、资产评估情况

根据山东兴安房地产评估有限公司出具的评估报告，如意四季花城**资产总额为 913878692.63 元**，其中，（1）流动资产 913450659.19 元，包括，A、货币资金 3015828.56 元，B、预付账

款 200000.00 元，C、存货 887607766.00 元；D、其他流动资产 22627064.63 元（预缴税款）。（2）非流动资产，包括固定资产 428,033.44 元。

三、债权申报、审查情况

任城法院受理如意四季花城破产重整后，管理人即向已知债权人发出申报债权通知，告知相关权利和义务，并在 2020 年 8 月 12 日的《人民法院报》公告，告知债权申报时间为 2020 年 9 月 17 日前。根据《破产法》的规定，未能在债权申报期限内申报的，可以补充申报。管理人对债权人申报的债权予以登记造册，依法审核后制作了债权表（购房信息登记表）。

截至目前，共有 931 户（含购房户 898 户）向管理人申报债权，申报总金额为人民币 2084302531.05 元。

经管理人审查，确认债权人 911 户（含购房户 882），总金额为：1660069202.22 元，其中：

（1）购房优先权：882 户， 涉及住宅 888 套、车位 451 个、储藏室 265 个，已付房款数额 676707798.4 元。

（2）工程款优先权 2 家：分别为中国二十冶集团有限公司债权数额 55898764.86 元，中国新疆建工集团第一建筑工程有限公司债权数额 11320762.86 元，共计 67219527.72 元。

（3）有财产担保的债权 1 家：中建投信托股份有限公司有财产担保债权数额 143442598.88 元。

中建投信托股份有限公司申报优先债权数额 143668540.61 元，

青岛农村商业银行股份有限公司市北第二支行申报优先债权数额409600000 元，深圳信合鸿实投资咨询有限公司申报优先债权数额248518952.98 元。其中，中建投信托股份有限公司系以如意四季花城土地使用权（2017）济宁市不动产第 0003101、0003102 号提供抵押；青岛农村商业银行股份有限公司市北第二支行系以如意四季花城土地使用权（2017）济宁市不动产第 0003102 号提供抵押，深圳信合鸿实投资咨询有限公司系以如意四季花城土地使用权（2017）济宁市不动产第 0003101 商服用地设定第二顺序抵押和如意四季花城 1-14 号楼 113 套在建工程抵押。根据评估报告测算，上述三家有财产担保债权系抵押物在别除购房优先权和工程款优先权后确认如下：中建投信托股份有限公司有财产担保债权数额 143442598.88 元，青岛农村商业银行股份有限公司市北第二支行有财产担保债权数额 0 元，深圳信合鸿实投资咨询有限公司有财产担保债权数额为 0 元。

（4）税收债权 1 家，为国家税务总局济宁经济开发区税务局，税款数额 23930589.99 元。

（5）普通债权 154 家：债权数额 748768687.23 元。

四、破产费用及共益债务

本破产重整案需支付破产费用 8886629.1 元（已支付 865329.1 元，未支付 8021300 元），需支付共益债务 162199 元。根据《破产法》第四十三条的规定，破产费用、共益债务于本重整计划批准后随即清偿。其中，管理人报酬最终以任城法院确定的报酬数额为准。监督期间监督费用于重整计划批准后按监督年度清偿，每年底前付清当

年监督费用。

五、预留资金及预留资金使用

为应对可能新增的破产费用、共益债务，部分小额债权的调整、变动等，暂预留资金 100 万元。

六、破产清算情形下清偿比例预测

假定如意四季花城进入破产清算程序，根据评估报告评估的资产总额为 913878692.63 元，在优先清偿破产费用、共益债务、购房优先权、工程款优先权、有财产担保债权后，剩余财产不足以清偿税收债权，普通债权的清偿比例为 0%。详见下表：

项　　目	预计数（人民币 元）
预计可变现资产额	**913878692.63**
减：破产费用及共益债务	9048828.1
减：预留资金	1000000
减：购房优先权	676707798.4
减：工程款优先权	67219527.72
减：有财产担保债权	143442598.88
减：税收债权	23930589.99
剩余财产金额	**-7470650.46**

上述测算未考虑更多降低如意四季花城清偿能力的因素，如果考虑清偿能力会更低：

（1）破产清算状态下，如意四季花城资产将以拍卖方式进行处理，其实际可变现资产额会因可能出现的多次流拍等因素而大大减少；

（2）破产清算状态下，可能由于已设置担保的财产因拍卖而变现资产额减少，从而使普通债权数额增大；

（3）破产清算状态下，因拍卖、处置资产、清收债权及其他相关事项等将导致破产费用，特别是相关税费增加；

（4）其他不可预测因素导致的清偿能力的降低。

第三部分　债权调整及受偿方案

一、债权分类

根据《破产法》第八十二条的规定及本重整计划的特殊情况，如意四季花城的债权分类如下：1、购房优先权；2、工程款优先权；3、有财产担保债权；4、税收债权；5、普通债权。

二、债权调整和债权受偿方案

本重整计划将引进投资人对如意四季花城注入资金，投资人同意按本重整计划执行。投资人按照本重整计划投资的情况下，不但可以使购房优先权以交付房屋的方式获得全额清偿，还可以使工程款优先权、有财产担保债权、税收债权获得全额清偿并且普通债权也将获得一定比例的清偿，具体方案如下：

1、购房优先权

（1）管理人审核确认的购房优先权涉及住宅、车位和储藏室， 以交付竣工验收合格房屋的方式实现清偿。投资人承诺北区已售住宅、车位和储藏室于本重整计划批准之日起十八个月内交付，南区已售住

宅于本重整计划批准之日起三十个月内交付。

（2）北区购房人欠付的住宅、车位和储藏室款项应于房屋单体验收合格一个月内补齐房款（住宅、车位和储藏室）。南区购房人欠付的住宅款项应于南区取得商品房预售许可证两个月内补齐。对于已付定金的购房人应当于本重整计划获得人民法院批准后 30 日内交齐首付款（首付款占全部房价款的 30%），北区剩余 70%房款于房屋单体验收合格一个月内补齐，南区剩余 70%房款于南区取得商品房预售许可证两个月内补齐。

逾期未补齐，如意四季花城有权解除商品房买卖合同（预售）或认购协议，解除后无息返还已缴纳的购房款（含住宅、车位和储藏室）。

（3）房屋价款以最终实际交付房屋面积为准，据实结算，多退少补。

（4）自受理破产之日起至本重整计划确定的交房日期止，购房人不得要求如意四季花城承担该期间的违约金。

（5）本重整计划批准后，投资人仅对本重整计划附表中载明的购房人以交付房屋的方式清偿购房优先权，未经法定程序不得更换购房人主体。

2、工程款优先权

中国二十冶集团有限公司债权数额 55898764.86 元，中国新疆建工集团第一建筑工程有限公司债权数额 11320762.86 元，将予以全额受偿，由如意四季花城于本重整计划批准之日起十二个月内一次性清偿。

3、有财产担保债权

中建投信托股份有限公司有财产担保债权数额 143442598.88 元将予以全额清偿，由如意四季花城于本重整计划批准之日起十二个月内清偿完毕。付清之前按照银行同期同类贷款利率支付利息。

4、税收债权

如意四季花城欠缴的税收债权 23930589.99 元，由如意四季花城以汇算清缴的方式予以据实清偿，投资人自行与税务机关协商处理。

5、普通债权

依据《破产法》第八十七条第二款第（三）项的规定，如意四季花城普通债权的清偿比例，系综合考虑最大限度保护债权人利益、有利于企业重整再生、投资人意愿及《破产法》相关规定等因素而拟定。清偿方案如下：

每户普通债权金额 12 万元（含本数）以下的部分，按照 100%的比例进行清偿；12 万元以上的部分，按照 2%的比例进行清偿。由如意四季花城于本重整计划批准之日起十二个月内一次性清偿完毕。

另外，华夏银行股份有限公司济宁分行和兴业银行股份有限公司济宁分行系由如意四季花城为购房人提供的阶段性担保，目前购房人未出现违约行为且本重整方案系向购房人交付房产方式进行重整，故对其普通债权暂不清偿。待购房人出现违约行为且如意四季花城符合承担保证责任的约定后，由如意四季花城按照本重整计划中普通债权受偿方案进行清偿。

第四部分　出资人权益调整方案

根据天健会计事务所（特殊普通合伙)山东分所出具的审计报告以及山东兴安房地产评估有限公司出具的评估报告，截止 2020 年 7 月 6 日，如意四季花城资产总额为 913,878,692.63 元，负债总额为 1,195,552,626.15 元。根据管理人审核的债权情况，负债数额更大，属于严重资不抵债。出资人（原股东）权益为零；为避免如意四季花城破产清算的风险，出资人（原股东）应和债权人共同作出努力，共同分担实现如意四季花城重整成功的风险，因此，本重整计划对出资人（原股东）的全部股权价值予以归零。由如意四季花城原股东将 100%股权无偿让渡给投资人。

第五部分　投资人投资经营方案

一、投资保证

投资人与管理人签订《重整投资协议书》并承诺在本重整计划获得批准后，完全按照重整计划执行，履行相关义务。

投资人在本重整计划（草案）提交债权人会议表决前 3 日提供 300 万元作为投资保证金，本重整计划批准后，该项投资保证金转为如意四季花城的破产费用；重整计划未获批准的，在未获批准后 3 日内将保证金无息退还投资人；重整计划批准后，投资人不按本重整计划偿债的，投资人投入的投资保证金不予退还。

二、投资经营方案

（一）投资人注入流动资金，尽快恢复项目续建

如意四季花城陷入破产重整的原因之一就是由于资金链断裂，缺乏流动资金，因此，投资人向如意四季花城注入流动资金用于项目续建至关重要。投资人于本重整计划批准后除按照本重整计划偿还破产费用、共益债务及债权外，另行投资不少于 5000 万元作为流动资金，用于启动续建经营；后期，将根据本重整计划规定的偿债计划继续履行偿债义务，并根据如意四季花城续建情况继续投入满足项目建设经营资金。重整计划执行期间，投资人确保严格按照本重整计划规定进行偿债并足额投资续建。

（二）构建规范的公司法人治理架构，提升公司管理水平

根据本重整计划的调整，以新注册股东投资人作为如意四季花城权力决策机构，并组织产生新的如意四季花城董事会。为保证公司经营管理的专业化、规范化，董事会可以选择有资质和实力的施工方，并配备有经验的现场管理团队，保证如意四季花城续建和经营的稳定。

（三）加大销售宣传力度，提升小区品牌

投资人可委托专业房屋代理销售公司进行房屋销售，加大未售住宅、车位和储藏室的销售力度，提高小区品牌宣传，并积极回款。

（四）完善施工方案，积极组织续建施工及开发建设

目前重整投资人需要对已销售住宅、车位和储藏室进行续建并交付，同时开发建设商业和未售面积进行销售。

1、关于北区住宅工程及配套的后续建设问题，如意四季花城将于移交之日后开始施工。逐步完成北区住宅工程及室外综合配套工程，并按期完成竣工验收并交付房产。

2、关于南区住宅及配套的开发建设问题，如意四季花城将于移交之日后开始施工。逐步完成南区住宅工程及室外综合配套工程，并按期完成竣工验收并交付房产。

（五）打造专业化、规范化、标准化、统一化物业管理

如意四季花城的物业管理由重整后的如意四季花城负责，通过与业主的共同配合，指导、管理、服务于项目的全程运作、全期运营，为业主、消费者、服务商提供良好的购物环境和居住环境及优质的服务。逐步实行专业化、规范化、标准化、统一化管理的全过程。

三、股权登记

投资人在本重整计划获批准后，取得如意四季花城股东身份，享有如意四季花城全部股东权利，依法办理工商变更登记。

第六部分　偿债资金的来源

偿债资金的来源

执行本重整计划所需资金通过如下方式筹集：

1、由投资人向如意四季花城注入资金；

2、如意四季花城的自有资金、如意四季花城未来的经营收入等；

3、通过金融机构或者其他合法途径融资。

第七部分　重整计划的执行和监督

一、重整计划的执行

重整计划由如意四季花城负责执行，接受管理人和任城法院的监督。

（一）执行期限

重整计划的执行期限自任城区法院裁定批准重整计划之日起至 36 个月止。

（二）财务及营业事务的接管

自本重整计划批准之日起 10 日内，新登记股东组成的经营管理团队接管如意四季花城的财产和营业事务。

二、重整计划的监督

（一）监督期限

重整计划的监督期限为自重整计划批准之日起至重整计划执行完毕之日止。

（二）监督期内管理人的监督

监督期内，管理人负责监督重整计划的执行。

如意四季花城定期每月月初向管理人报告前一个月的重整计划执行情况、财务状况和工程进度、对外销售进度。

如下事项应当书面报经管理人同意：

（1）办理预售许可证等相关证件；

（2）融资借款计划；

（3）办理抵押登记、处理已设定担保的财产的。

（三）重整监督报告

重整计划的监督期届满，管理人应向任城区法院提交监督报告，重整计划的利害关系人有权查阅。

第八部分　特别事项的处理及说明

一、本重整计划将设立如下表决组进行分组表决：1、优先权组（购房优先权、工程款优先权和有财产担保债权）；2、税收债权组；3、普通债权组；4、出资人组。

各债权人的表决权数根据任城区法院裁定确认的债权数额或者管理人审核确认的债权数额行使表决权。

表决采用投票方式。根据《破产法》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，并且其所代表的债权金额占该组债权总额三分之二以上的，即为该组通过重整计划。其中，出资人组须经代表 2/3 以上表决权股东表决通过。各表决组均通过重整计划时，重整计划即为通过。

如部分表决组未通过重整计划草案的，但重整计划草案符合《破产法》第八十七条第二款规定的，管理人可以申请任城法院批准重整计划草案。

二、本重整计划经任城法院裁定批准后，对如意四季花城和全体债权人（含购房人）、出资人、投资人、如意四季花城的债务人等各

方主体均具有约束力。

三、本重整计划经任城区法院裁定批准后，投资人自行办理与原施工企业现场交接工作，并自行解决与原出资人办公场地（如有）的交接工作。

四、重整期间未申报的债权，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，债权人可以按照重整计划规定的同类债权的清偿条件行使权利。

五、按照本重整计划减免的债务，自重整计划执行完毕时起，如意四季花城不再承担清偿责任。

六、如在未来有证据表明所确认的债权人的债权（含购房优先权）已经获得部分或全部清偿，发现不实的，如意四季花城有权在清偿时作出相应扣减，或者予以追回。扣减或者追回的款项列入预留资金。

七、重整计划执行期间，人民法院生效法律文书对债权人的各类债权（含购房优先权）重新作出确认的，则按照重整计划规定的同类债权的清偿条件重新计算清偿金额。

八、本重整计划所列各附件构成重整计划不可分割的部分，附表中载明的权利人，未经法定程序不得更改。

九、本重整计划解释权归管理人享有。

济宁如意四季花城房地产有限公司管理人

二〇二一年三月二十二日

附件：

1、如意四季花城破产费用表

2、如意四季花城共益债务表

3、如意四季花城购房优先权表

4、如意四季花城工程款优先权表

5、如意四季花城有财产担保债权表

6、如意四季花城税收债权表

7、如意四季花城普通债权表