

贵州省安顺市中级人民法院

民事裁定书

(2026)黔04破15号

申请人：贵州贵安龙湖房地产开发有限公司管理人。

2026年6月2日，贵州贵安龙湖房地产开发有限公司管理人向本院提出申请，以贵州贵安龙湖房地产开发有限公司（以下简称龙湖房开公司）《重整计划草案》已经债权人表决通过为由，申请本院批准《重整计划草案》。

本院查明：2025年12月2日本院决定对龙湖房开公司进行预重整，预重整期间，龙湖房开公司临时管理人依据债权申报审查情况及资产审计、评估、投资人投资方案等，制作了龙湖房开公司《预重整方案》，并提交2026年4月3日临时债权人会议表决。经表决，优先债权组、普通债权组、出资人组均表决同意《预重整方案》，本院于2026年4月20日裁定受理龙湖房开公司破产重整。预重整结束后，龙湖房开公司管理人依据预重整方案制作了《重整计划草案》，并提交2026年5月29日第一次债权人会议由新增申报的债权人进行表决，各表决组均100%表决通过《重整计划草案》。

本院认为：龙湖房开公司管理人以《预重整方案》为依据制作《重整计划草案》，《重整计划草案》系依据临时债权人会议表决通过的《预重整方案》制作二者在内容上一致，《预重整方案》的表决结果及效力延续至《重整计划草案》。且经管理人统计，第一次债权人会议新增债权人已表决通过《重整计划草案》。根据《中华人民共和国企业破产法》第八十四条第二款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”及第八十六条：“各表决组均通过重整计划草案时，重整计划即为通过。自重整计划通过之日起十日内，债务人或者管理人应当向人民法院提出批准重整计划的申请。人民法院经审查认为符合本法规定的，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”之规定，龙湖房开公司《重整计划草案》在内容和表决程序上不违反法律、行政法规的相关规定，且经债权人会议分组表决已获得通过，具备提请本院批准的条件。

综上所述，龙湖房开公司管理人提交的请求批准《重整计划草案》的申请符合法律规定，应予以准许。依照《中华人民共和国企业破产法》八十四条、第八十六条之规定，裁定如下：

- 一、批准贵州贵安龙湖房地产开发有限公司重整计划；
 - 二、终止贵州贵安龙湖房地产开发有限公司重整程序。
- 本裁定自即日起生效。

审 判 长	黄光美
审 判 员	董伟才
审 判 员	谢 伟

二〇二六年六月十日	
法官 助理	冉崇明
书 记 员	刘 茜

附：贵州贵安龙湖房地产开发有限公司重整计划草案

贵州贵安龙湖房地产开发有限公司
重整计划草案

贵州贵安龙湖房地产开发有限公司管理人

二〇二六年五月二十九日

目录

释 义	1
前 言	3
正 文	4
第一部分 基本情况	4
第二部分 资产负债情况及偿债能力分析	7
第三部分 意向投资人基本情况及重整投资方案	12
第四部分 破产费用和共益债务	19
第五部分 债务人重整价值及可行性分析	22
第六部分 重整经营方案	26
第七部分 债权分类、调整及清偿方案	33
第八部分 出资人权益调整方案	38

第九部分 重整计划的表决与生效	39
第十部分 重整计划的执行与监督	40
第十一部分 其他事项	43
结 语	45

释 义

安顺中院或法院	指	贵州省安顺市中级人民法院
《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》
《民法典》	指	《中华人民共和国民法典》
《破产法司法解释三》	指	《最高人民法院关于适用<中华人民共和国企业破产法>若干问题的规定（三）》
《破产审判会议纪要》	指	最高人民法院《全国法院破产审判工作会议纪要》
《九民会议纪要》	指	《最高法院民商事审判工作会议纪要》
贵安龙湖公司或债务人	指	贵州贵安龙湖房地产开发有限公司
债权人	指	符合《企业破产法》第四十四条、第五十二条第二款规定，对贵安龙湖公司享有债权的主体
出资人或股东	指	贵安龙湖公司工商登记注册的股东，即刘治华、曾雪瑞、吴建华
管理人	指	由安顺中院指定的管理人，即贵州恒易律师事务所
职工债权	指	依照《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等
税款债权	指	依照《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款
普通债权	指	《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普通债权
暂缓确认债权	指	已向管理人申报，但因债权生效条件未成就、诉讼未决、需要进一步补充证据材料等导致管理人无法出具审查意见的债权
未申报债权	指	根据债务人账簿记载及债务人说明、管理人掌握的情况，未在申报期限内申报但可能受法律保护的债权
可供偿债财产	指	管理人依照现阶段相关信息所清理的债务人可供偿债的全部财产
清偿	指	以现金或实物方式或应收账款清偿债务
财务审计机构	指	为贵安龙湖公司提供财务审计服务的贵州黔元会计师事务所（特殊普通合伙）
工程造价机构	指	为贵安龙湖公司提供工程造价审计服务的中翰希达建设管理集团有限公司
评估机构	指	为贵安龙湖公司提供评估服务的贵州海天房地产资产评估事务所有限公司

预重整方案	指	临时管理人制作并提交的预重整草案
重整计划	指	管理人制作并提交的本重整计划
重整计划的批准	指	依照《企业破产法》第八十六条第二款或八十七条第三款之规定，根据已表决通过的预重整方案制定的重整计划获得人民法院裁定批准
重整计划的通过	指	重整计划草案经债权人会议表决通过并获得安顺中院裁定批准，或虽未获得表决通过但经安顺中院法院裁定批准后，由债务人负责执行的重整计划
重整计划执行期限	指	依照《企业破产法》第八十一条第一款第（五）项之规定，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
重整计划执行监督期限	指	依照《企业破产法》第九十条之规定，重整计划中规定的管理人监督重整计划执行的期限
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元，除预重整草案中货币单位特别注明外，均为人民币

前 言

贵州贵安龙湖房地产开发有限公司（以下简称：贵安龙湖公司）因不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力，但初步具备重整价值和可行性，吴亚于 2025 年 10 月向贵州省安顺市中级人民法院申请对贵安龙湖公司进行预重整，安顺中院于 2025 年 12 月 2 日决定对贵安龙湖公司启动预重整程序。2026 年 4 月 24 日，安顺中院作出（2025）黔 04 破申 45 号民事裁定书，裁定受理贵安龙湖公司破产重整，并于 2026 年 4 月 27 日指定贵州恒易律师事务所担任贵安龙湖公司的管理人。

管理人接受指定后，在法院、政府工作专班及相关职能部门的指导监督和各位债权人的支持配合下，本着勤勉尽责、忠实履职的原则，依法有序地推进各项重整工作，开展了清资核产、债权申报与审查确认、委托资产评估、工程造价审计、财务审计、招募和落实意向投资人、销售招商市场调研、项目工程现状梳理和复工复产准备、维稳解释沟通等一系列工作。

为实现本次重整目标，管理人根据《企业破产法》的相关规

定,结合意向投资人投资模式和投资方案,充分听取意向投资人、债权人、债务人的意见和建议,以贵安龙湖公司经营现状、资产及债务情况为实际,制定了本重整计划草案,并与贵安龙湖公司、出资人及债权人进行充分沟通和调整完善。

正文

第一部分 基本情况

一、工商登记信息

登记事项	登记内容
企业名称	贵州贵安龙湖房地产开发有限公司
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人	刘治华
统一社会信用代码	915204210760008832
注册资本金	5000 万元人民币
成立时间	2013-08-07
住 所	贵州省安顺市平坝区安平办事处天马路(观音山下)
经营范围	房地产开发及销售; 土地开发; 自有物业管理与经营。
登记状态	存续
登记机关	安顺市平坝区市场监督管理局

贵安龙湖公司工商登记股东 持股比例及出资额等情况如下:

序号	股东（发起人）	持股比例	认缴出资额（人民币）	认缴出资日期
1	刘治华	34%	1700 万元	2020-01-16
2	曾雪瑞	33%	1650 万元	2020-01-16
3	吴建华	33%	1650 万元	2020-01-16
合计		100%	5000 万元	

注: 根据贵州黔元会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告，股东注册资本未实际缴纳。

二、生产经营情况

贵安龙湖公司作为房地产开发企业，经营范围有：房地产开发及销售；土地开发；自有物业管理与经营。贵安龙湖公司在取得位于平坝县城南村天马路共计 42,655.9 m² 土地（其中 G-14-10 号 C1 地块宗地面积为 23,488.17 m²，G-14-11 号 B1 地块宗地面积为 5,159.6 m²，G-14-12 号 A 地块宗地面积为 14,008.13 m²）使用权后，先对 G-14-12 号 A 地块（铂金城一期项目建设地块，即本次拟通过预重整程序盘活地块）进行了开发。从公司设立至今，仅开发有平坝县城南片区城市棚户区改造安置项目（即铂金城一期，A 地块），于 2014 年拿地，该地块规划指标综合容积率为 4.35，总建筑面积共计 80,854.25 m²，总计容面积为 60,986.67 m²，其中住宅面积为 51,481.56 m²，商业面积为 9,075.05 m²，其他物管及消防面积合计 430.06 m²；不计容面积共计 19,867.58 m²，其中地下车库及设备房 17,910.4 m²，架空

层 1,957.18m²。截至目前，铂金城项目不存在改规情况。

贵安龙湖公司因资金链断裂，公司已陷入经营困境，项目多次停工烂尾。

项目一期开发、销售情况如下：

施工进度为：现土建框架已完成约 3.9 万平方米，分别是 1 号楼已完成地下二层，地上第六层，六层未浇筑混凝土；2 号楼主体施工已完成地下二层部分（注：底板完成，负二层完成 60%，负一层完成 40%），地上第十三层，十三层未浇筑混凝土；3 号楼基础孔桩完成、副楼底板混凝土完成，主楼区域底板未浇筑，剩余 26 层未完成；4 号楼已建完成地下二层，地上四层。绿化、门窗、电梯及二次结构均未启动。

销售情况为：贵安龙湖公司自身未对外直接销售铂金城 A 地块的房产，原施工总承包单位贵州建工集团第三建筑工程有限责任公司委托的贵州欣宏利来房地产置业有限公司（以下简称“欣宏利来公司”）擅自收取购房户房款，并因此涉嫌非法吸收公众存款罪，后刑事判决予以明确 涉及 169 户购房人，房屋共计 169 套，涉案金额 28,030,038.00 元（已收）。同时按照欣宏利来公司员工金敏提供的购房户明细表显示，购房户涉及房产约 280 套，涉及购房合同金额 1.2 亿元左右。管理人仍在进一步调查核实前述数据和信息，届时会向债权人和购房人进行公示。

三、投资人招募情况

预重整及重整期间，贵安龙湖公司及股东方、管理人积极寻找意向投资人，并发布公开招募重整投资人的公告，对接对象包括国有和民营、金融机构和非金融机构，投资模式包括但不限于：股权收购式投资、资产买断式投资、垫资续建式投资、共益债投资、投资代建管理等，报名时间内睿源（贵州）工程管理有限公司（以下简称：“睿源公司”）向管理人提交报名资料。鉴于项目一期续建资金需求量较大，为确保项目重启后不再停工烂尾，管理人同步邀请了贵州金控集团旗下企业贵州省资产管理股份有限公司（以下简称：“贵州资管”）对项目进行投资考察，后经多次对接沟通、谈判磋商，贵州资管和睿源公司有意向以共益债+带资代建代管的模式共同参与贵安龙湖公司的重整投资。

第二部分 资产负债情况及偿债能力分析

一、资产状况

（一）账面资产审计情况

贵安龙湖公司主要经营房地产项目开发，除铂金城项目外，无其他经营事项、无其他对外投资。根据贵州黔元会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告，截止 2025 年 12 月 2 日，贵安龙湖公司经审计调整后的基准数资产总额 47,635,095.05 元、负债总额 45,610,870.05 元、所有者权益总额 2,024,225.00

元，资产情况见下表（单位：元）：

项目	审计调整后金额（单位：元）
货币资金	-4,596,898.60
其他应收款	9,329,417.17
预付账款	190,009.00
存货	43,145,980.24
流动资产合计	48,068,507.81
固定资产原价	525,644.00
减：累计折旧	443,153.17
固定资产净值	82,490.83
非流动资产合计	82,490.83
资产合计	48,150,998.64

（二）资产评估情况

根据贵州海天房地产资产评估事务所有限公司出具的资产评估报告，以2025年12月2日为评估基准日，采取市场法、成本法进行评估，贵安龙湖公司申报的存货、固定资产等的评估结论分类汇总如下（单位：元）：

序号	科目名称	账面值（元）	评估价值	清算价值
1	存货	43,756,576.65	60,607,700.00	30,303,860.00
	开发成本	33,627,349.05	28,734,390.00	14,367,200.00
	土地使用权	10,129,227.60	31,873,310.00	15,936,660.00
2	固定资产	81,779.33	969,510.00	445,610.00
	电子设备及办公家具	8,026.04	166,530.00	49,960.00

	车辆	12,544.96	29,200.00	8,760.00
	房屋建筑物	61,208.33	773,780.00	386,890.00
合计		43,838,355.98	61,577,210.00	30,749,470.00

备注：以上土地使用权为地块 A（土地证号平国用（2014）第 1000066 号），地块 B1 和地块 C1 因欠缴土地出让金，未办理土地使用权证，故暂未纳入本次评估资产范围。

二、负债情况

（一）账面负债情况

根据贵州黔元会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告，截止 2025 年 12 月 2 日，贵安龙湖公司经审计调整后的负债总额 45,610,870.05 元，负债情况见下表（单位：元）：

项目	审计调整后金额
应付账款	29,697,028.06
应付职工薪酬	168,731.7
应交税费	2,680.00
其他应付款	15,742,430.29
流动负债合计	45,610,870.05
非流动负债合计	0
负债合计	45,610,870.05

（二）债权申报及审查确认情况

1. 债权申报情况

预重整期间，管理人接收的债权申报共 28 笔。截至 2026 年 5 月 29 日，管理人新接收债权申报 6 笔，接收的债权申报情况如下：

序号	债权类型	债权笔数	本金 (元)	利息 (元)	违约金	其他	合计 (元)
1	建设工程类 优先债权	8	48,740,736.3 1	5,276,183. 93		198,264.4 8	54,215,184.7 2
2	普通债权	26	35,893,841.3 3	2,497,956. 68	4,550,547.0 0	518,196.0 0	43,460,541.0 1
	合计	34	84,634,577.6 4	7,774,140. 61	4,550,547.0 0	716,460.4 8	97,675,725.7 3

2. 债权审查确认情况

除对前述债权申报情况进行审查外，管理人还对职工债权进行主动审查，初步债权审查确认情况如下：

序号	债权类型	债权笔数	确认本金	确认利息	确认违约金	确认其他	确认总额
1	职工债权	14	2,578,968.0 0				2,578,968.00
2	建设工程类 优先债权	7	25,193,408. 25	1,969,975. 48	334,075.0 0	198,264.4 8	27,695,723.2 1
3	普通债权	21	14,839,523. 40	7,098,022. 07			21,937,545.4 7
	合计	42	42,611,899. 65	9,067,997. 55	334,075.0 0	198,264.4 8	52,212,236.6 8

注：1. 上述债权审查意见仅为初审意见，最终确认金额尚需提交债权人会议进行核查后确认。

2. 除对前述债权申报情况进行审查外，管理人发现贵安龙湖公司还存在欠付职工债权情况。截至本重整计划出具之日，经管理人对职工债权进行主动审查，目前确认的职工债权本金为2,578,968.00元。

3. 以上未包含 2 笔暂缓确认的债权: 由于安顺市平坝区自然资源局尚未按照其与贵安龙湖公司签订的土地使用权出让合同约定完成 G-14-10 和 G-14-11 两宗土地上的拆迁安置, 前述土地尚未交付给贵安龙湖公司, 也未向贵安龙湖公司办理土地使用权证登记。故, 管理人对安顺市平坝区自然资源局申报的 16,330,000.00 元土地出让金暂缓确认, 待安顺市平坝区自然资源局向贵安龙湖公司交付前述土地后再行确认和解决。另外, 贵安龙湖公司开发的铂金城项目还涉及城南新村村委会约 3 万平方米的房屋还建问题, 纳入项目二期开发过程中处理。广东宇安建设有限公司黔南分公司, 申报金额为 450,000.00 元。

4. 购房户情况详见正文第一部分“项目开发、销售情况”。

5. 针对贵安龙湖公司在破产前未向税务局申报的税费, 在后续重整计划执行过程中在专业的第三方税务机构指导下进行申报, 经法院裁定确认后作为税款债权按照重整计划规定进行清偿。

(三) 破产清算状态下的偿债能力分析情况

1. 偿债能力分析结果

贵安龙湖公司如破产清算, 按照《企业破产法》规定的清偿顺序, 在清偿破产费用、共益债务后, 按照职工债权、建设工程类优先债权、税款债权、普通债权的顺序进行清偿。根据海天评估出具的资产评估报告, 贵安龙湖公司的清算状态下的资产评估价值为 3074.95 万元。假设项目资产能按 3074.95 万元的评估值变现, 按照《企业破产法》规定的清偿顺序, 破产前已缴纳购房

款的购房人，面临钱房两空的局面，建设工程类优先债权的理论清偿率为 92%，普通债权清偿率为 0，具体情况见下表：

序号	分项及参与分配顺序	参与分配金额 (万元)	可供分配资产价值 (万元)	理论清偿率	备注
1	破产费用及共益债务	310.10	3,074.95	100%	暂未考虑资产处置期间房开运营成本
2	职工债权	257.9	2,764.85	100%	暂按确认职工债权金额测算, 未包含暂缓确认职工债权金额
3	税费	184.50	2,506.95	100%	根据税收相关规定, 资产拍卖处置税费暂按 6% 计算
4	建设工程类优先债权 (本金)	2519.34	2,322.45	92%	
5	普通债权 (本金)	1483.95	0.00	0.0%	
6	购房户	/	/	/	无法交房

注 1. 如破产清算，可偿债资产严重不足，测算需清偿的各类债权时均只考虑债权本金，未纳入利息、违约金等。2. 如破产清算，随着房开运营成本据实产生、职工债权金额增加、税务机关申报土地使用税等，前述各债权理论清偿率将发生变化，建设工程类优先债权清偿率将随之降低。

2. 偿债能力的不确定性及面临的问题

(1) 若进入破产清算，项目涉及的未完工程建设、竣工验收、证照办理等将无法得到解决，项目继续烂尾，只能以项目现状即在建工程进行拍卖、变卖处置，结合当前经济形式及行业现状，预计资产拍卖成交的难度会非常大，即便成交资产变现价值

将远低于清算评估价值,各类债权人实际上也难以获得债权清偿。

(2) 破产清算处置资产将产生巨额资产处置税费,还可能发生其他超越预期的各项费用,都将导致实际可偿债资产数额降低,从而进一步降低现有清偿率。

(3) 若进入破产清算,已销售的约 280 套房屋因无法交付,将引发严重的民生问题和信访压力。

第三部分 意向投资人基本情况及重整投资方案

一、意向投资人基本情况简介

(一) 睿源（贵州）工程管理有限公司简介

睿源（贵州）工程管理有限公司（以下简称：睿源公司）成立于 2025 年 4 月 10 日，是精耕地产重组领域的新锐企业，依托成熟股东背景与专业操盘能力，致力于打造可持续的资产焕新范本。股东方曾以关联公司身份主导完成对六枝特区“洪林·万象商城”、都匀市“广惠新城”、清镇市“当代拾光里”三个房地产破产重整项目，合计建筑面积 57 余万平方米，均实现全流程开发建设并顺利交付，验证了团队在复杂项目中的资源整合与高效执行能力，具备烂尾楼盘的盘活处置经验。

预重整阶段，根据临时管理人的招募和邀请，睿源公司经对本项目进行考察和测算后表示愿意以共益债+带资代建代管的模式参与贵安龙湖公司的重整投资，睿源公司已向管理人正式递交

了重整投资人报名资料,管理人已确认其预重整阶段投资人身份。

(二) 贵州省资产管理股份有限公司简介

贵州省资产管理股份有限公司(以下简称 贵州资管)于 2017 年 3 月经贵州省人民政府批准同意组建,注册资本 100 亿元,为省管大型企业,是贵州省唯一具有批量收购、处置金融机构不良债权资质的地方资产管理公司。自 2021 年起连续 4 年保持 AAA 主体信用评级,被贵州省发改委评选为现代金融服务业省级龙头企业。业务涵盖金融不良资产收购处置、非金不良债权收购重组、资产及债务重整等。

预重整期间,鉴于贵安龙湖公司投资开发的铂金城项目续建资金缺口较大,为了充实项目建设资金,保障项目不再烂尾,助力贵安龙湖公司重整成功,以便更好地维护债权人的合法权益,经临时管理人定向邀请,贵州资管对本项目进行了尽调和测算分析,表示有意愿以共益债投资的方式参与贵安龙湖公司的重整投资。

二、重整投资方案

经管理人与意向重整投资人多次磋商,结合贵安龙湖公司以及铂金城项目的实际情况,综合确定意向重整投资人本次参与贵安龙湖公司重整的投资方式为**共益债+带资代建代管模式**。即:贵州资管作为共益债投资人向贵安龙湖公司分批提供 6500 万元借款资金用于项目续建开发。睿源公司作为产业投资人,采取“带资代建代管”的方式投入 3500 万元项目开发建设资金,全

面负责贵安龙湖公司运营管理和铂金城项目的开发建设、销售、验收、交付、办证、物业管理等全部事项。睿源公司确定的施工总承包单位垫资不少于 2000 万元支持项目建设。贵安龙湖公司参与项目建设成本、财务及销售的管控。铂金城项目一期建设完毕，且贵安龙湖公司付清贵州资管和睿源公司的应付款项后，贵州资管和睿源公司退出贵安龙湖公司及铂金城项目。

具体投资方案如下：

(一) 贵州资管提供共益债借款

1. 借款额度 累计不超过 6500 万元，其中，第一期资金 4000 万元用于平坝铂金城项目 A 地块 1、2 号楼及附属工程、全部地下室、中庭景观未完工程施工续建，第二期资金 2500 万元用于平坝铂金城项目 A 地块 3、4 号楼及附属工程等未完工程施工续建，不得用于支付贵州资管第一期投资款投放前已发生的施工款及债务，最终以实际出借给贵安龙湖公司的金额为准。

2. 借款发放时间：根据项目施工进度及投放条件分期投放，具体以与贵安龙湖公司 管理人签订的共益债借款协议约定为准。

3. 借款期限：两期总投资期限不超过 30 个月，具体以与贵安龙湖公司、管理人签订的共益债借款协议约定为准。

4. 借款利率：固定利率 10%/年（日利率=年利率/360），利息自投入管理人账户之日计算。

5. 还款来源：1) 铂金城项目可售资产（含住宅、商业及停车位等）销售款。2) 建设项目已销售资产的按揭尾款。3) 其他偿债资产，包括但不限于租金、应收账款、预付账款等对外债权

及其他属于贵安龙湖公司的资产。

6. 还款方式: 分期还本付息, 具体以与贵安龙湖公司、管理人签订的共益债借款协议约定为准。

7. 增信措施: 由贵安龙湖公司或其他第三方提供抵押担保, 综合抵押率不超过 50%, 具体以与贵安龙湖公司、管理人或其他第三方签订的共益债借款协议、抵押合同约定为准。

8. 清偿顺序: 贵州资管提供的共益债投资本金和收益及其从权利(包括但不限于抵押担保权利等)在重整程序及重整转清算程序下, 清偿时间和顺位优先于本重整项目上述还款来源范围内涉及的破产费用、其他共益债务、税费、建设工程类优先债权、抵押担保债权及其他全部债权。具体以与贵安龙湖公司、管理人签订的共益债借款协议约定为准。

9. 退出机制: 贵安龙湖公司名下所有资产的变现价值(包括但不限于铂金城项目所有住宅、商业及停车位的销售回款)以及所有其他偿债资产(包括但不限于按揭尾款和租金、应收账款、预付账款等对外债权及其他属于贵安龙湖公司的资产)按照分期保障原则优先偿还贵州资管共益债投资本金及收益实现退出。

(二) 睿源公司带资代建代管

1. 投资方式: 共益债+代建代管模式。睿源公司提供 3500 万元共益债投资, 全面负责平坝铂金城项目的开发施工、竣工验收、银行按揭和销售、交付和办证、物业管理等全部事项。

2. 投资额度及资金用途: 3500 万元; 列为共益债借款优先

偿还，但劣后于贵州资管。资金主要用于铂金城项目的建设，具体细节由管理人与睿源公司协商确定。

3. 投资收益及条件:

(1) 共益债投资利率：固定利率 10%/年（日利率=年利率/360），预重整期间投入资金利息按资金实际使用天数计算，重整期间资金利息自投入管理人账户之日计算。

(2) 投资条件:

①贵安龙湖公司和铂金城项目由睿源公司组建管理团队进行代建代管；

②铂金城项目 1、2、3、4 号楼及附属工程等剩余未建工程由睿源公司指定的合作单位贵州中亘建设集团有限公司作为施工总承包单位承揽，按贵州省 2016 五部计价定额以及广材网、安顺市当期造价信息等计价计量，按月进度 85%的方式拨付工程款，施工总承包单位垫资的 15%工程款作为续建共益债（垫资工程款不计算资金利息），在重整过程中以销售回款优先支付（但劣后于贵州资管和睿源公司投资本息），具体事项以签订的施工合同为准；

③睿源公司可以推荐项目销售代理机构，代理商务条件根据管理人公开招募情况，以签订的销售代理合同为准。

4. 共益债资金投入计划及使用条件:

①第一期投资：1000 万元。第一笔款项 500 万元重整投资意向金由睿源公司在收到管理人送达的缴款告知函后三日内支付，第二笔款项 500 万元于临时管理人收到睿源公司打入的投资意向金后，在三个月内组织召开临时债权人会议以及取得法院批

准贵安龙湖公司进入破产重整程序的裁定书，贵安龙湖公司、管理人与睿源公司签订《投资代建代管合同》以及中亘建设集团取得（变更）1#-2#楼新的施工许可证或人民法院批准贵安龙湖公司《重整计划草案》后3日内，睿源公司向管理人账户投入。

②第二期投资：2500万元。投资款2500万元于贵安龙湖公司、管理人与睿源公司签订《投资代建代管合同》以及贵州中亘建设集团有限公司取得（或变更）A地块3、4#楼新的施工许可证、或人民法院批准贵安龙湖公司《重整计划草案》后，根据市场行情、项目需求、工程建设进度分批及时投入，确保施工正常推进。

③资金使用条件

法院确认睿源公司投资人身份、项目方及管理人与睿源公司签订《投资代建代管合同》、法院批准重整计划、或贵州中亘建设集团有限公司取得（或变更）A地块1、2、3、4号楼新的施工许可证后方可按照约定使用初期投资资金，在此之前可以使用部分资金用于开工准备。

睿源公司投入的款项原则上只能用于项目的续建，贵安龙湖公司管理人为解决前期遗留问题需要睿源公司支持的，由双方另行协商。

5.项目代建代管期限：36个月，具体以签订的《投资代建代管合同》为准。

6.还款来源及清偿顺序：（1）还款来源：铂金城项目可售资产（含住宅、商业及停车位等）销售款；建设项目已销售资产的按揭尾款；其他偿债资产，包括但不限于租金、应收账款、预付账款等对外债权及其他属于贵安龙湖公司的资产。（2）清偿

顺序: ①共益债投资本金和收益以前述还款来源项下全部资产优先偿还, 且优先于全部已产生的破产债权及其他共益债权清偿, 但劣后于贵州资管投资用于项目建设的 6500 万元共益债借款本金。②前述优先偿还顺序在贵安龙湖公司破产程序(含重整、重整转清算)下均有效。

7. 还款方式: 分期还款, 具体还款时间根据项目后续实际销售情况安排。

8. 增信措施: 睿源公司投入的 3500 万元共益债资金, 由贵安龙湖公司以提供资产网签、抵押担保。综合抵押率不超过 50%。

9. 项目建设保障: 贵州资管的共益债借款资金到位前, 睿源公司可根据管理人的统一协调和安排将其应投入的共益债资金调剂用于支持本项目复工复产工作, 早日完成铂金城项目的开发建设。

10. 退出机制: 贵安龙湖公司名下所有资产的变现价值(包括但不限于铂金城项目所有住宅、商业及停车位的销售回款)以及所有其他偿债资产(包括但不限于按揭尾款和租金、应收账款、预付账款等对外债权及其他属于贵安龙湖公司的资产)按照分期保障原则优先偿还睿源公司(但劣后于贵州资管)共益债投资本金和收益, 以及施工单位垫资款项实现退出。铂金城项目一期建设完毕, 且贵安龙湖公司付清贵州资管和睿源公司的应付款项后, 贵州资管和睿源公司退出贵安龙湖公司及铂金城项目。

特别说明: 上述重整投资方案为管理人与现有意向重整投资人睿源公司和贵州资管近期多次磋商形成的意向方案, 各方均在同步推进有关审批和决策程序。如在方案报批和推进过程中发生

变化和调整，在不减损债权人利益的情况下由管理人直接与意向重整投资人进行磋商和调整，报债权人会议讨论通过后执行。若法院批准贵安龙湖公司重整计划后，现有的纯共益债意向投资人贵州资管未能实际投资 6500 万元，睿源公司不承担违约责任和贵州资管计划投资资金未能实际投入的补足责任，并有权要求管理人退还已投入款项及无责解除相关投资代建代管合同，管理人将按照上述重整投资条件另行寻找新的共益债重整投资人，届时报债权人会议并经法院认可后执行。

第四部分 破产费用和共益债务

依据《企业破产法》第四十一条、第四十二条之规定，根据贵安龙湖公司实际情况，并结合经尽职调查后反馈的数据，管理人将贵安龙湖公司在重整程序中的破产费用及共益债务估算如下：

一、破产费用

破产费用包括：破产案件受理费；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；管理人报酬及聘用工作人员产生的费用。

序号	项目	金额 (元)	备注
1	破产案件受理费	300,000.00	根据《诉讼费缴纳办法》之规定按最高金额预留，后续向人民法院申请减免，以法院决定实际收取金额为准。
2	预估管理人执行职务费用	100,000.00	预估费用，据实结算。
3	财务审计、工程造价审计及资产评估费用	536,000.00	依据中标通知书、合同确定。
4	管理人报酬	/	根据最高人民法院规定的破产管理人报酬收取比例和贵安龙湖公司重整资产价值总额计算，最终以人民法院批准为准。

二、共益债务

依据《企业破产法》第四十二条规定，“人民法院受理破产申请后发生的下列债务，为共益债务：（一）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；（二）债务人财产受无因管理所产生的债务；（三）因债务人不当得利所产生的债务；（四）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；（五）管理人或者相关人员执行职务致人损害所产生的债务；（六）债务人财产致人损害所产生的债务。”

贵安龙湖公司投资开发的铂金城项目因长时间逾期未能交房引发的社会维稳风险非常高，贵安龙湖公司破产重整案产生的共益债务主要集中于为推进项目复建而产生的项目工程续建费用、设计费、监理费用、资产销售和运营产生费用、开发建设需缴纳的税金以及维持企业正常生产经营开支，该部分费用需要根

据项目实际情况，依法随时清偿，主要情况如下：

序号	项目	金额（万元）	备注
1	项目续建工程费用	12,000.00	由于未掌握到完整工程资料，部分工程未出具施工图，故续建工程费用为估算费用，以合同约定和实际发生为准。
2	共益债借款利息	1,920.96	以贵州资管 6500 万元、睿源公司 3500 万元借款不超过 36 个月，年利率 10%分期还款进行测算，以合同约定和实际发生为准。
3	项目续建其他费用	408.00	主要为项目续建过程中产生的设计费（包含改规及方案策划）、监理费、沉降观测费、咨询服务费等工程相关预估费用，以合同约定和实际结算为准。
4	重整资产销售税费	898.60	重整过程中资产销售预估产生的税费，以住宅资产价值的 6%测算，以合同约定和实际发生为准。
5	销售费用	898.60	主要为销售佣金、装修改造等，此为预估金额，以合同约定和实际结算为准。
6	项目运营管理费用	900.00	主要为重整期间预估产生的项目运营管理费用（包含项目管理团队的人工成本、办公费、项目水电费等所有费用），以合同约定和实际发生为准。

特别说明: 1. 因已销售数据不全，管理人暂按照已售 280 套房屋的原则，予以测算剩余未售税费、销售费用，最终以合同约定和实际发生为准。

2. 为切实节约并控制续建工程费用，投资人睿源公司指定的施工总承包单位施工铂金城项目 1、2、3、4#楼及附属工程形成的工程产值以审核通过并报主管部门备案的施工图施工范围内工程量，及按照贵州省 2016 五部计价定额以及广材网、安顺市当期造价信息计价，最终以竣工决算审计结果确认工程产值，并落实到投资代建代管合同、总承包施工合同中。

三、费用支付

根据《企业破产法》第四十三条“破产费用和共益债务由债务人财产随时清偿”之规定，贵安龙湖公司重整过程产生的破产费用和共益债务，由管理人根据贵安龙湖公司项目开发建设、销售等相关情况，按照本重整计划约定的偿还顺序安排，报告人民法院后，随时进行清偿。

第五部分 债务人重整价值及可行性分析

一、债务人预重整价值分析

（一）重整能够提升债务人资产价值

通过前文分析，模拟清算状态下在建工程不再续建，导致资产处置、变现难度增加。若直接对资产进行拍卖、变卖处置，资产价值还将大幅度降低，甚至流拍，届时全体债权人将遭受更大损失。若本重整计划执行完毕，债务人企业继续经营，重新完善项目治理结构，通过投资人投入建设资金，完成铂金城项目后续工程续建，再逐步实行分栋验收、交付和办证，一方面可以实现整体项目资产的有效化；另一方面为下一步投入运营，提升项目商业价值奠定基础，最终提高债务人可偿债资产的商业价值和使用价值，实现资产价值最大化及债权人利益最大化。

（二）重整能够大幅提高债权清偿率，更有利于维护各方主体的合法权益。

结合贵安龙湖公司资产现状、债权申报和初步审查确认情况，清算状态下，不能向 280 户购房户交付房屋，使该部分购房业主的生存权益得不到有效保障，形成严重社会不稳定因素。而重整状态下，可供清偿的破产财产得以续建完善形成有效资产，资产价值得到提升，通过对外销售、招商运营等方式将资产盘活，使资产的商业和市场价值得到提升。即便是资产销售变现受阻，最终通过以物抵债的方式清偿债务，处置到债权人手上的资产也将变成具有真正商业价值和使用价值的实物资产，从而可以更好地保障购房业主、债权人、债务人等各方主体合法权益。

（三）重整有利于化解社会矛盾，维护社会稳定。

原施工单位建工三公司委托的贵州欣宏利来房地产置业有限公司收受 280 户购房户共计 28,030,038.00 元预售款后被挂靠人挪用，现该挂靠人已涉刑入狱。贵安龙湖公司开发的铂金城项目因前期资金链断裂，导致项目停摆时间长，无法如期交付房屋并办理权证，无法支付施工单位的农民工工资，引发一系列社会维稳问题，给地方经济社会发展造成不利负面影响。因此，对贵安龙湖公司实施重整，尽快完成项目一期 1-4#楼的续建工程，向老百姓交付房屋，并逐步进行销售、验收、交付和办证，能够有效维护社会稳定。

二、债务人预重整可行性分析

（一）“铂金城项目”区位优势显著，项目周边城市配套设施完善，具有较好的开发价值。

本项目位于安顺市平坝区城南村天马路，地处贵阳与安顺两市交汇的核心节点，贵安同城化程度高，前往省会城市贵阳较为便利；位于沪昆高速公路出口附近，与其他省市通达度较好。

1. 学区优势

(1) 小学：项目周边小学资源丰富，其中平坝区第二小学距项目距离在一公里以内，是平坝区公办优质小学，办学规范、口碑优良，日常上下学步行即可抵达；平坝区第三小学位于鼓楼街道中山村，同样为公办小学，专注小学义务教育，师资扎实、设施齐全，与项目距离适中，便捷可达。

(2) 初中：项目周边初中教育资源充足，本项目位于平坝区第二中学学区范围内，距离较近，与项目步行半个小时内即可抵达，该校是平坝区公办初中，深耕本地多年，教学管理规范，能够助力孩子平稳过渡升入高中。此外，平坝区黎阳学校作为九年一贯制公办学校，坐落于安平街道办事处，与项目距离适中。该校始建于1965年，前身为黎阳机械厂子弟学校，办学底蕴深厚，配套设施完善，教学质量有保障。

(3) 其他：**一是**集圣中学（小学至高中）。该校为平坝区本地高品质私立学校，步行半小时内即可到达，学生无需远行即可享受全龄段教育服务。该校注重学生学业提升与综合素养拓展，管理严格、设施完备，配备专业的教学及生活配套，能够满足业主对优质私立教育的高端需求。**二是**未来星幼儿园（天马路），位于项目正对面，步行10分钟内可达，为周边优质民办幼儿园，能够解决业主子女学前教育需求，让孩子就近享受优质启蒙服务。**三是**逸夫小学，从项目步行十几分钟即可抵达，进一步丰富了项

目周边小学教育选择，让业主子女就学更具灵活性。

2. 政府机关单位优势: 项目地处平坝区核心政务圈，周边政务配套成熟完备，紧邻平坝区人民法院，步行 3 分钟即可抵达，极大便利业主办理相关业务；安顺市平坝区人民政府位于项目东南侧，步行 15 分钟可达。作为区域政务核心，周边汇聚了各类政务服务配套，方便业主办理各类政务事项；周边还同步配套了政务服务中心、邮政网点、便民服务站等设施，形成了便捷的政务服务圈。

3. 医疗优势: 项目距平坝区人民医院、平坝区中医院、贵航二零三医院等基础医疗中心较近，均在方圆 1.5 公里范围内，步行可达、就医便捷，全方位覆盖业主日常就医、健康保健等各类需求，医疗配套成熟完备，且均为二级甲等医院。

(二) 经初步统计“铂金城项目”已销售 280 套，且均有未交尾款，为重整奠定了坚实的基本条件。

已销售的 280 套房屋中，剩余未交尾款约 8291 万元，且与部分购房户进行沟通，继续要房意愿较强，提振了企业市场信心，企业商业信誉逐步得到恢复，为企业重整奠定了良好的基础条件。

(三) 重整期间有资金渠道能够保障重整程序的有序推进。

贵安龙湖公司后续正式进入重整程序后，意向投资人将按照投资协议和重整计划的规定投入建设资金，推动项目的续建，同时还将重新聘请销售团队，启动未售住宅和商业的销售工作，尽早实现公司现金流恢复正常，保证公司经营期间各项基本开支。在意向投资人投资款以及项目资产销售款项支持下，贵安龙湖公

司重整将得到最大程度的资金保障,项目在资金保障下完成续建,最终可将有效资产处置变现用于清偿破产债权。

第六部分 重整经营方案

为确保实现重整目标,最大限度维护全体债权人合法权益,结合债务人经营事项的具体情况,制定如下经营方案:

一、经营原则

(一) 在法院、政府及住建部门、专班和管理人的监督、指导下,依法经营;

(二) 尽最大可能盘活住宅、商业资产,扩大资金来源渠道,节省开支;

(三) 积极推进项目建设,完善项目已建未完工工程,加快交房、办证进度,化解购房矛盾;

(四) 积极办理相关验收手续,加快项目权证办理,消除市场不良影响;

(五) 拓宽正规销售渠道,加快资产变现的速度,加大资产处理力度,尽早按方案清偿各类债权,彻底化解矛盾纠纷。

二、完善公司法人治理结构

本重整计划草案经法院裁定批准后,代管期间重整投资人睿源公司有权更换和指定人员担任贵安龙湖公司法定代表人,投资人组建经营管理团队全面负责和决定铂金城项目的日常运营、工程建设、竣工验收、房屋销售、商业招商、交付及办证等事项,继续以贵安龙湖公司名义完成项目的开发及销售,保障各职能部门正常运转,管理人依法进行监督。

三、经营计划

(一) 经营措施

1.引入共益债融资。根据项目实际情况，进入重整计划执行阶段程序后，确定合法的投资人主体地位，在确保共益债投资人权益的同时，依法推动项目续建、销售。

2.招募和确定销售代理机构，由销售公司制定详细可行的销售计划和销售方案及定价策略，由投资人负责审核确定和推进实施，人民法院、管理人、债权人有权进行监督，确保销售资金能在规定的期限内回笼，确保债权清偿事项能在规定的期限内得到清偿，逐步化解债务矛盾。

(二) 项目管理及建设

1.项目管理: 投资人组建的管理团队在法院、管理人的监管下开展项目管理运营工作。

2.用章及资料管理: 在正式进入重整程序后，贵安龙湖公司的所有印章、证照及相关资料由管理人管理和保存，并由管理人、投资人监管使用。

3.施工单位及工期: 铂金城项目续建的1、2、3、4#楼及附属工程等未完工程由投资人指定的合作单位贵州中亘建设集团有限公司作为施工总承包单位承揽，其可持人民法院批准重整计划之裁定书办理或变更办理铂金城项目1、2、3、4#楼及附属工程施工许可证，1、2号楼争取2027年3月实现竣工、3、4号楼及其附属设施工程争取2027年12月实现竣工。

4. 证照办理: 在政府及各职能部门的主导支持下, 在重整计划执行期内以最快的时间完善各类证照办理工作。

(三) 资金管理

1. 账户管理: 由法院指定管理人开设专用账户或使用债务人受监管专户统筹重整计划期间的全部收支, 由法院、管理人共同监管, 确保资金安全和专项用于项目开发建设和债权清偿。

2. 资金监管: 项目所有销售资金全部进入专用账户, 由法院、管理人共同监管, 按照重整计划的规定使用, 并定期向全体债权人报告, 同时债权人亦可以向管理人提出申请公示。

3. 资金使用流程: 对资金的使用由管理人指导债务人及项目管理团队制定严格具体的支付计划, 并由法院、管理人监督执行。

4. 资金拨付

一般性资金拨付: 投资人睿源公司组建的管理团队每月 20 日完成资金支付计划上报给管理人, 由管理人在次月 10 日内完成审批和拨付。

加急资金拨付: 若遇项目续建过程中需缴纳的规费、税费等开支, 管理团队即时上报给管理人审批和拨付。

注: 对欠付施工单位垫资的款项, 在销售回款后除预留两家投资人的当期本息以及支付贵安龙湖公司日常开支后, 优先支付施工单位贵州中亘建设集团有限公司垫付的工程款, 直至付清。破产债权、三方检测、质检、评估、审计、造价机构等的费用需管理人同意, 才能拨付。

5.收支报表：项目管理团队在每一季度终结之日起 10 日内向管理人汇报该季度资金收支情况，并向法院报告。

（四）销售管理及招商

1.销售团队：销售团队经公开招募确定，由投资人、债务人、管理人共同参与销售机构选定和管理，销售费用列入项目后续开发成本并报法院。

2.销售方案：销售方案由销售团队制定，由投资人审核确认，管理人有权进行监督。

（五）成本控制

针对后期工程建设费用及与工程、销售装修直接相关的其他费用，主要由代建代管方进行审核，债务人参与把控，管理人有权自行或委托第三方审计单位进行监督。对于建设过程中出现的工程增量及变更应从严审核和把控，维护好债权人的合法权益。

（六）房屋交付

针对此前与欣宏利来公司签订认购合同并向欣宏利来公司交付房款的购房人分为以下三种情况进行处理：1.已签订《认购合同》并缴纳全部购房款的，继续履行原合同，以房屋进行交付；2.已签订《认购合同》并缴纳部分购房款的，继续履行原合同，购房人缴清尾款后以房屋进行交付；3.已签订《认购合同》但拒绝缴清购房款或因其他原因不履行的，则视为对合同约定房屋的放弃，管理人及贵安龙湖公司将依法重新处置该房屋，其已缴纳的购房款应当根据（2022）黔 04 刑终 177 号判决书向欣宏利来

公司及相关责任人员进行主张，管理人不予确认。

针对铂金城项目重启销售后新签约的客户，在新客户支付完毕购房款且房屋达到交付条件后，按照《商品房买卖合同》的约定进行交付。

四、销售计划

（一）打破销售僵局

铂金城项目因前期停工、逾期交付等问题，市场信心受挫，销售陷入僵局。为扭转局面，需从以下几方面着手：

1. 加快施工进度，明确各阶段工程完成时间节点并对外公示，让购房者看到项目推进的实质性进展，重塑市场信心。

2. 对项目进行全方位包装，包括优化小区环境、物业服务、打造样板间、定制化精装交付等，提升项目整体形象，增强对购房者的吸引力。

3. 通过电话回访、上门拜访等方式，稳定前期购房客户，了解他们的需求和顾虑，针对性地解决问题，防止老客户流失。

4. 组织专业销售团队，快速开展销售宣传和推广活动，利用线上线下多种渠道，将项目全面推向市场，提高项目知名度和曝光度。

（二）项目宣传推广计划

整体宣传推广分为以下阶段，结合客户画像与市场特点，精准触达目标客群：

第一阶段（项目启动后 2 个月内）： 重塑信心，预热市场。

在本地主流媒体、房产网站发布项目开工消息、工程进度节点，举办项目复工仪式，邀请媒体和前期客户见证，传递项目正常运作信号；举办项目开放日活动，邀请潜在客户参观施工现场、样板间和景观示范区，展示项目优势和未来规划。针对乡镇客户，可组织看房团专车接送；制作项目宣传视频，突出“透明工程”“精装交付”“一步到位”等卖点，在抖音、快手、微信公众号、视频号等多平台投放，吸引关注。

第二阶段（进入正常销售阶段）：继续扩大推广面、推广深度，以取得良好的销售走势，同时，持续通过线上线下渠道进行宣传，保持项目热度。

线上推广：持续利用抖音、快手、微信公众号、视频号、房产 APP 进行广泛推广；开展线上直播卖房，邀请专业主播介绍项目，解答疑问；投放精美宣传视频，展示项目优势和未来生活场景；

线下推广：在城区繁华地段、大型商场设立宣传展点，安排专业销售人员讲解；开展“扫街”活动，向沿街商铺、居民发放资料，深入各乡镇举办项目推介会，针对乡镇客户重点宣传，结合当地集市日进行地推。

团体推广：与学校、医院、企事业单位、政府建立合作关系，开展团购活动，为单位员工提供专属优惠。

圈层推广：在团体推广基础上深化圈层活动，针对高净值客户举办高端品鉴会，针对年轻客户举办主题派对，通过口碑传播

扩大影响力。

活动推广：不定期举办销售暖场活动，如文艺演出、亲子活动、抽奖等；节假日推出特惠房源；开盘时举办大型活动，营造火爆氛围。

旅游推广：结合安顺市优质旅游资源，与当地旅行社合作，将项目作为旅游配套住宅进行推广，吸引外地游客关注，拓展投资及度假需求。

（三）项目销售建议

1. 锁定前期业主，防止客户流失。正式开盘前，针对前期认购客户给予额外优惠（考虑如赠送家电、物业费、车位抵用券等），通过签订补充协议快速锁定，确保这部分客户顺利转化。同时，利用老客户带动新客户，设置老带新奖励。

2. 制定高性价比的定价策略。采取“低开高走”的高性价比策略，考虑到市场的实际需求，首开时以价格优势抢占市场，回笼资金，形成火爆销售氛围，后续随工程进展逐步调价。

3. 整合营销渠道，全员营销。加强与房产中介机构合作，扩大销售渠道，设置合理的佣金激励。同时发动内部员工、老客户进行全员营销，利用熟人介绍的高转化率。

五、税收承担方案

（一）破产重整前贵安龙湖公司已欠缴税款债权，由税务局进行债权申报，针对重整前贵安龙湖公司未申报的税款（可能涉及城镇土地使用税），后续经申报、核算后由管理人报法院裁定

确认并纳入税款债权按照重整计划规定清偿。

(二) 破产重整阶段的税收承担事项，依照相关法律法规进行申报，按时缴纳。

第七部分 债权分类、调整及清偿方案

一、债权分类及调整方案

依据我国《企业破产法》《民法典》《全国法院破产审判工作会议纪要》等规定，结合贵安龙湖公司及铂金城项目实际情况，将债权进行分类。具体分类及调整情况如下：

职工债权：债权共 14 笔，债权总额为 2,578,968.00 元，在本次重整中不作调整。

建设工程类优先债权：债权共 7 笔，债权总额为 27,695,723.21 元，在本次重整中本金不作调整，利息、违约金等调整为 0 不予清偿。

普通债权：债权共 21 笔，债权总额为 21,937,545.47 元，在本次重整中，本金按重整计划规定的受偿方案进行清偿，利息、违约金、迟延履行金等调整为 0 不予清偿。

未申报债权：对于贵安龙湖公司的未申报债权，将根据其法定性质按照以上债权的分类及调整原则处理和确认。前述债权的分类及调整原则未包含的，按照法律法规、司法解释、规章及指导文件等之规定处理和清偿。

根据《破产法司法解释三》第十一条第二款的规定，权益未

受到调整或影响的债权人，参照《企业破产法》第八十三条的规定，不参加重整计划的表决。

二、债权清偿方案

1. 偿债资金及资产来源

剩余货值测算表											
业态	楼栋	户数	面积(m ²)	剩余可售资产货值 (扣除已售资产)				已售未付尾款货值			
				户数	面积(m ²)	售价(元)	可售总金额(元)	尾款未结清户数	已售未付尾款金额(元)	合计(元)	
A 地块住宅	1#	142	17691.28	21	1953.63	3500	6,837,705.00	121	42,349,167.00	49,186,872.00	
	2#	148	16234.6	29	2589.68	3500	9,063,880.00	119	36,583,949.00	45,647,829.00	
	3#	143	15819.03	135	14912.1	3500	52,192,350.00	8	2,739,970.00	54,932,320.00	
	小计	/	49744.91	185	19455.41	/	68,093,935.00	248	81,673,086.00	149,767,021.00	
商业	1、3#底商, 4#商业	79	9069.4	47	8398.1	8500	71,383,850.00	32	629,757.00	72,013,607.00	
停车位	/	/	610 (个)	/	610 (个)	2000	12,200,000.00	/	/	12,200,000.00	
合计							/	151,677,785.00	280	82,302,843.00	233,980,628.00

注 ①因前期销售公司为贵州欣宏利来房地产置业有限公司，后其挂靠人挪用销售房款后入狱，管理人与贵安龙湖公司未掌握真实销售情况，又因贵安龙湖公司存在人员频繁变更、内部管理不规范、资料数据未全面交接等情况，前述资产统计数据仅为预估，与真实数据不完全一致，最终以实际为准。

②本次测算资产价值仅为预估值，住宅及商业的售价来源于海天评估公司的评估价值或管理人的预估价值，最终以市场实际售价为准。

③针对已售资产未回尾款的销售合同，继续履行原销售合同。如此前与贵州欣宏利来房地产置业有限公司签订合同的购房户拒绝补齐尾款或其他原因不履

行，则视为对合同约定房屋的放弃，管理人及贵安龙湖公司将依法重新处置该房屋。

2. 具体清偿方案

(1) **职工债权**：债权金额为 2,578,968.00 元，在重整计划执行期限内以现金方式分批清偿。

(2) **建设工程类优先债权**：建设工程类优先债权本金 25,193,408.25 元，在重整计划执行期限内以现金+资产的方式分批清偿。每次清偿时，按照当前确认的债权金额按比例清偿。

(3) **普通债权**：债权本金 14,839,523.40 元，在重整计划执行期限内以现金+资产的方式分批清偿。每次清偿时，按照当前确认的债权金额按比例清偿。

A、本金 50 万及以下的部分，全额清偿，原则上以现金清偿，若销售不及预期，可以房屋抵偿。若同一家债权人针对贵安龙湖公司享有多笔普通债权，则将债权金额合并计算并只对债权人进行一次 50 万元小额现金清偿，不重复分别清偿。

B、本金超过 50 万元的部分，待顺位在前和 50 万元以下的小额普通债权清偿完毕后以贵安龙湖公司最终剩余可偿债资产按比例偿付，根据目前债权审查确认的数据测算预计清偿率为 43.26%。

3. 预计债权的清偿

(1) 暂缓债权的清偿方案

因诉讼未决、建设工程未办理完毕结算、各方存在争议等原因暂时无法确认的债权，待其符合债权确认条件后，按照本重整计划规定的同类债权的调整及清偿方案处理。安顺市平坝区自然资源局申报债权金额 1633 万元，由于其涉及土地出让金且关乎土地证照和项目整体开发手续办理，故暂纳入优先债权范围暂缓确认。广东宇安建设有限公司黔南分公司，申报金额为 450,000.00 元，暂缓确认。

(2) 未申报债权的清偿方案

未依照《企业破产法》规定申报债权但仍受法律保护的债权，在本重整计划执行期间不得行使权利；在重整计划执行完毕后，债权人可以按照本重整计划规定的同类债权的调整及清偿方案向贵安龙湖公司主张权利，但补充申报时已进行的破产分配不再对其补充分配，债权人如无法与债务人就债权金额协商一致，须获得法院生效判决或仲裁机构生效裁决确认。

4. 关于债权受偿方案的特别说明

(1) 各类债权清偿比例系根据目前市场情况对项目开发完成后的资产价值、运营收益（若有）并结合预估的续建费用、共益债、破产费用支出等模拟测算得出，随着市场销售及招商运营情况、优先债权和普通债权最终确认金额变化，清偿比例将随之提高或降低，最终以实际清偿比例为准。届时，管理人将据实、依法进行调整，并向债权人、人民法院报告公示。

(2) 实际清偿过程中，不是清偿完毕顺位在先的债权后才

清偿顺位在后的债权，而是根据项目建设、资产盘活和项目销售的情况，兼顾顺位在前优先、百姓民生优先、小额债权优先的原则进行公平分配，管理人将另行制作分配方案报人民法院批准后执行。

(3) 结合贵安龙湖公司资产现状及负债情况，为实现公平、统一受偿，公正、平等保护各类债权的受偿权利，上述债权清偿过程中，对各类债权仅先考虑清偿本金。

(4) 除前述清偿方案另有安排外，各类破产债权的清偿方式原则上在重整期限内以货币形式清偿，若因客观原因致使资产不能变现，则在重整期限届满时以物抵债，按评估市场价进行抵偿。

(5) 重整计划执行期间，若市场环境或现实状况发生重大变化导致对方案的执行（清偿率）产生重大影响的，管理人将及时报告相关情况或调整原重整计划提交权利受到实际影响的债权人表决，并按照债权人的表决结果或法院的批准推进执行。

第八部分 出资人权益调整方案

因贵安龙湖公司已严重资不抵债，生产经营和财务状况均已陷入困境。如贵安龙湖公司破产清算，现有资产已无法全额清偿各类债权，更无剩余财产向出资人分配，出资人权益为负值。为挽救贵安龙湖公司，避免破产清算的风险，解决项目面临的交房

和偿债、工程续建、证照办理等一系列问题，避免引发社会维稳风险，出资人和债权人均需共同努力，共同分担实现公司重整的成本。因此，依照《企业破产法》第七十七条之规定，在重整计划执行期间出资人权益暂停行使，包括但不限于处置持有的贵安龙湖公司股权或提供担保以及其他影响重整计划执行和侵害债权人利益的行为，但曾雪瑞及吴建华需配合办理股权工商变更登记。该期间产生的收益全部用于清偿债权，重整计划执行完毕后，若有剩余再对实际出资人分配。

出资人权益调整所涉及的出资人为刘治华。但截止至安顺市中级人民法院决定受理公司预重整之日的工商登记股东还有曾雪瑞、吴建华。因其三方已签订股权转让协议，且管理人已通过询问笔录的形式确认了该事实，曾雪瑞、吴建华同意后续配合办理工商变更登记。

第九部分 重整计划的表决与生效

一、依照《企业破产法》第八十四条至八十六条之规定，本重整计划草案由债权人表决组、出资人表决组进行表决。出席债权人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，即为债权人组通过重整计划草案；出席债权人会议的出资人同意的股权数额占股权总额

的三分之二以上的，即为出资人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。

本次参与分组表决的债权组有：1、优先债权组（含建设工程类优先债权、土地出让金优先债权）；2、普通债权组；3、出资人组。

注：根据《预重整方案》调整后的重整计划仅需提交权益受到影响的债权组表决，未受影响的债权组不再重复表决。

二、依照《企业破产法》第八十七条第二款、第三款规定，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，但重整计划草案符合法律规定的，管理人可以申请法院裁定批准。

三、本重整计划经人民法院裁定批准，即对债务人、全体债权人、投资人、全体出资人均具有约束力。本重整计划对相关方权利义务的规定效力及于该项权利义务的承继方或受让方。

四、依照《企业破产法》第八十八条之规定，本重整计划草案如未获得通过且人民法院未依法进行批准，或已通过的重整计划未获得批准的，人民法院应当裁定终止贵安龙湖公司重整程序，并宣告贵安龙湖公司破产。

第十部分 重整计划的执行与监督

一、重整计划的执行

(一) 执行主体

根据《企业破产法》第八十九条之规定，经法院批准的重整计划由债务人负责执行，即贵安龙湖公司是重整计划的执行主体。

(二) 执行期限

重整计划的执行期限为自法院批准重整计划之日起三十六个月内。重整计划执行期限内，贵安龙湖公司应严格依照重整计划的规定清偿债务，并优先支付破产费用和共益债务。

(三) 执行期限的延长

债务人不能执行或者不执行重整计划的，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。

如非因债务人自身原因致使重整计划无法在上述执行期限内执行完毕，债务人应于执行期限届满前 15 日，向安顺市中级人民法院提交延长重整计划执行期限的申请，根据法院裁定批准的延长期限继续执行。

(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：根据重整计划草案规定应当支付的破产费用及共益债务已经支付完毕；应当向债权人分配的清偿款项、债权及抵债资产已经分配完毕或已足额预留并处于管理人的监管之下；债权人与贵安龙湖公司就执行本重整计划的债权清偿方案另行达成协议且不损害其他债权人利益。

二、重整计划执行的监督

（一）监督主体

依照《企业破产法》第九十条之规定，管理人负责监督债务人执行重整计划。在重整计划监督期限内，债务人应接受管理人的监督。

重整计划执行的监督期限内，贵安龙湖公司应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、资产处置等事项，并配合管理人的各项监督工作。管理人将采取以下监督措施：

1. 有权巡视、检查项目续建现场；
2. 有权查阅、调阅续建、销售、运营等所有与债务人经营相关的文件、资料；
3. 有权派员列席相关工作会议，并提出合理化建议；
4. 重大经营管理决策的参与；
5. 监管投资人投入的资金以及债务人经营销售取得的资金，且须全额进入管理人账户，按照重整计划规定使用；
6. 投资人实施下列事项，需事前经管理人同意：
 - （1）施工、装饰装修、采购、销售代理、房屋买卖以及其他需债务人签署的合同、协议以及其他法律文件的签署；
 - （2）施工工程款及其他债权债务关系的结算；
 - （3）工程及相关事宜的验收；
 - （4）资金（款项）的拨付；

7.房屋销售、商业运营由投资人筛选具备专业素质的销售代理、招商运营团队，管理人有权监督销售定价标准、销售任务制定、销售代理费用、销售政策和支持等事项；

8.人民法院要求实施的，或其他合理的必要监督措施。

(二) 监督期限

本重整计划执行的监督期限与重整计划执行期限一致，监督期限为三十六个月内。监督期内，管理人将定期向法院提交阶段性监督报告。

(三) 监督期限的延长

若贵安龙湖公司申请延长执行期限的，管理人将向安顺市中级人民法院申请延长监督期限，并根据人民法院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总结报告，自监督总结报告提交并经法院认可之日起，管理人的监督职责终止。

第十一部分 其他事项

一、重整计划执行期间，债权人在获得清偿之前，应按照债权性质和合同约定先行完成资料提交、开具发票、竣工验收、竣工结算、注销抵押、撤还施工面等事项，否则贵安龙湖公司、管理人将不对其进行分配；若造成贵安龙湖公司损失的，还应承担

相应的赔偿责任。

二、对债务人财产享有抵/质押权利的债权人，应当在人民法院批准本重整计划 15 日内，根据贵安龙湖公司申请配合办理相关抵/质押登记注销手续。若相关债权人不配合贵安龙湖公司办理相关抵/质押登记注销手续的，人民法院可以根据贵安龙湖公司、管理人申请办理注销。

三、在人民法院批准重整计划草案 15 日内，采取执行、查封、冻结、失信、限高等措施的债权人，应根据贵安龙湖公司申请配合办理相关解除、消除、终结或屏蔽等手续。若相关债权人不配合办理的，人民法院可以根据贵安龙湖公司、管理人申请出具法律文书办理，相关单位依法予以配合。

四、按照重整计划调整、减免的债务，除重整计划另有安排外，自重整计划执行完毕时起，贵安龙湖公司不再承担清偿责任。债权人对贵安龙湖公司的保证人和其他连带债务人享有的权利，不受本重整计划的影响。

五、在重整计划执行期间，因出现国家政策调整、法律修改变化等重整计划草案制作阶段不能合理预见的特殊情况，或者因投资人原因或行政审批的原因导致原重整计划无法执行的，债务人或管理人可以向法院申请变更重整计划，重整计划的变更原则上不得对各债权人的偿债方案作出更不利的安排。该变更方案应提交给因变更受到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变更方案的程序

与原重整计划的程序相同。

六、为真正解决购房人的房屋交付问题，维护社会稳定，确保共益债借款资金能够按期偿还，公平清偿全体债权人的债权，实现债务人重整成功，需要区政府、工作专班、住建或自然资源等主管部门、人民法院协调解决和落实项目规划调整、银行按揭贷款准入和放款支持、施工许可和验收办理、税收优惠、农民工工资保证金和安全文明措施费以出具保函形式办理等各方面问题，同时也需要债权人对本重整计划的理解、支持及配合。

七、项目参建单位应积极履行相关义务。地勘、检测、设计、施工、监理等参建单位需积极配合办理或变更施工许可证等相关证照、质量、竣工验收备案等工作，超过贵安龙湖公司告知的合理期限不配合办理的，贵安龙湖公司、管理人有权不向其进行债权分配，并可向政府工作专班、主管部门、市法院等单位报告后，根据人民法院批准重整计划之裁定书、重整计划、贵安龙湖公司和管理人提交的相关说明、申请或承诺以及告知书/解除通知后申请直接办理。

结 语

自人民法院决定启动贵安龙湖公司重整程序以来，在区委区政府、人民法院的指导、支持和监督下，管理人即着手重整计划的制作，本重整计划是管理人根据投资人提交的重整投资方案，

基于债务人资产、负债等客观情况基础上，以盘活项目和最大化提高债权清偿率为原则，经过周密的财务分析与法律论证，反复研究后制作。通过对债务人实施重整，可以避免企业破产清算，最大限度降低清算对债权人的损失，而且重整更有利于债务人摆脱困境，避免社会经济资源的浪费，有利于地区经济发展和社会稳定。若本重整计划草案未获得表决通过或未获人民法院裁定批准，贵安龙湖公司将终止重整程序并被宣告破产。只有在重整计划草案通过、批准的基础上，引入资金完成项目开发建设，再分批推向市场去化，同步通过招商运营盘活提升资产价值，以时间换空间，才能实现债权人、职工、债务人、出资人、投资人等各方利益最大化。为实现前述目标，债务人和管理人真诚希望各债权人、职工和出资人从债务人的现状出发，充分权衡利弊，切实维护自身利益，支持债务人贵安龙湖公司的重整，支持本重整计划草案。