

成都兴能置业有限公司

重整计划

成都兴能置业有限公司管理人

二〇二〇年四月二十五日

目 录

释 义.....	4
前 言.....	6
正 文.....	8
一、兴能置业基本情况.....	8
（一）设立情况.....	8
（二）经营情况.....	9
（三）被申请重整情况.....	9
（四）资产情况.....	10
（五）负债情况.....	11
（六）清算状态下偿债能力分析	12
二、经营方案	13
（一）利用区位优势打造商业综合体	13
（二）引进投资人	16
（三）经营方案的落实.....	18
三、出资人权益调整方案.....	19
（一）出资人权益调整的必要性	19
（二）出资人组.....	19
（三）出资人权益调整的内容	19
四、债权分类及调整方案.....	20
（一）有特定财产担保债权组	20
（二）职工债权组	20
（三）税款债权组	20
（四）普通债权组	20
五、债权清偿方案.....	20
（一）偿债资金、资产来源.....	20
（二）有特定财产担保债权.....	21
（三）职工债权.....	21
（四）税款债权.....	22
（五）普通债权.....	22
（六）其他	23
六、重整计划的执行	24
（一）执行主体.....	24
（二）执行期限.....	24
（三）执行完毕的标准.....	24
七、重整计划执行的监督期限.....	25
（一）监督期限.....	25
（二）监督期限内管理人及兴能置业的职责	25
八、关于重整计划特殊事项的说明	25

（一）关于重整计划生效的条件	25
（二）关于重整计划的效力.....	25
（三）重整费用、共益债务的支付.....	26
（四）关于分配款项的领取及提存.....	26
（五）投资人退出情形.....	26
（六）转让债权的清偿.....	27
（七）重整计划执行的配合.....	27
（八）担保债权的处理.....	28
（九）其他.....	28
结 语.....	30

释 义

“兴能置业”、“公司”或“债务人”指 成都兴能置业有限公司

“青羊法院”或“法院”指 成都市青羊区人民法院

“管理人”指 指定的成都兴能置业有限公司管理人

“《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》

“出资人”或“股东”指 截至本重整计划提交日，根据生效法律文书确定的、实际享有兴能置业股东权益的股东彭聪能、罗明勇和涂山海

“华油房地产”指 成都市华油房地产开发有限责任公司，根据兴能置业公司登记资料，华油房地产目前为兴能置业 100%股权的登记股东

“投资人”指 前期资金投资人——四川沱江路桥工程建设股份有限公司和垫资修建“西城新中心”项目总承包方——西安建工绿色建筑集团有限公司

“投资协议”指 管理人与投资人签署的协议

“债权人”指 符合《破产法》第四十四条规定的，兴能置业的某个、部分或全体债权人

“有财产担保债权”指 《破产法》第八十二条第一款第一项规定的，对债务人特定财产享有担保权的债权，以及建设工程价款优先受偿权

“担保财产”指 已设定抵押/质押担保的债务人特定财产

“职工债权”指 《破产法》第八十二条第一款第二项规定的，兴能置业所欠职工的工资和医疗、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”指 《破产法》第八十二条第一款第三项规定的，兴能置业所欠税款形成的债权

“普通债权”指《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

“确认债权”指管理人编制的债权表中所记载的债务人、债权人均无异议并经法院裁定确认的债权

“核查债权”指经管理人审查初步确认并拟提交债权人会议核查的债权

“预计债权”指已向管理人申报但截至本重整计划提交之日尚未经管理人审查初步确认和提交债权人会议核查的债权，以及尚未申报但账面记载的债权

“评估机构”指为兴能置业重整案提供资产评估服务的四川华舟房地产土地资产评估有限公司

“《资产评估报告》”指评估机构出具的川华舟（2019）房（估）字第 028 号《房地产估价报告》

“清偿”指向债权人分配货币资金或房屋以抵偿债务

“重整计划的通过”指根据《破产法》第八十六条第一款、第八十五条第二款之规定，债权人会议各表决组及出资人组均通过重整计划时，重整计划即为通过

“重整计划的批准”指根据《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

“重整计划执行监督期限”指根据《破产法》第九十条之规定，本重整计划规定的管理人监督重整计划执行的期限

“管理人账户”指管理人在中国银行成都晋阳支行开具的账号为：130711885245 的账户

“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

“西城新中心”项目、“在建工程”、“兴能置业项目”、“项目”指兴能置业位于成都市青羊区苏坡街道办事处培风社区 8、10 组，中坝社区 6 组，面积为 27,005.40 平方米的土地使用权所开发的商业房地产开发项目。

前 言

兴能置业因不能清偿到期债务，且现有资产不足以清偿全部债务，成都市青羊区人民法院根据债权人肖毛生、陈克富的申请，于2018年10月15日依法裁定受理成都兴能置业有限公司破产重整“案号：(2018)川0105破申11号”，并于2019年2月18日作出“(2019)川0105破4-1号”《决定书》，指定四川光星会计师事务所有限公司为管理人。

为保证重整成功，避免兴能置业破产清算，维护债权人利益，管理人在法院的监督和指导下，一方面向法院提交报告，聘请“西城新中心”项目工作人员继续做好项目开发准备工作；另一方面全力以赴做好与重整相关的各项工作，包括资产调查和委托评估、债权申报和审查、财产处置变现和偿债能力测算、投资人谈判、重整计划的论证和制定、债权人会议的组织和召开等各项工作。截至目前，管理人已基本完成重整所需各项基础工作，对兴能置业的整体现状已经有了全面的了解。在听取、吸收债权人意见和建议的基础上，在充分尊重评估机构的专业评估结论的前提下，在充分进行法律上的风险评估和论证、可行性预判和分析的条件下，根据《破产法》的相关规定，结合兴能置业的实际情况，管理人制定本重整计划，供债权人会议审议、表决。

根据本重整计划，兴能置业本次重整如能成功实施，将实现各方共赢的状态：

- 一、兴能置业的法人主体资格继续存续，仍为独立存续的有限责任公司。
- 二、有财产担保的债权将在人民法院裁定确认的优先债权范围内，本金全额以货币资金分期进行清偿，利息等其他部分以货币资金或者房产清偿。
- 三、经青羊法院裁定确认的职工债权、税款债权，全额以货币资金方式获得清偿。

四、普通债权人经人民法院裁定确认的债权所对应的本金，以兴能置业“西城新中心”项目的房产进行清偿。超出债权本金部分的债务予以减免，自重整计划执行完毕时起，兴能置业不再承担清偿责任。

五、华油房地产不再登记为兴能置业100%股权的股东，兴能置业在公司登记机关登记的股东，变更为出资人。

六、管理人于2019年7月12日向法院提交了成都兴能置业有限公司重整计划，根据法院的要求及重整计划推进的实际情况，管理人对重整计划进行了修改、完善之后形成本重整计划。

正文

一、兴能置业基本情况

（一）设立情况

成都兴能置业有限公司系为开发“西城新中心”项目于 2012 年 11 月 2 日，在成都市青羊区市场和质量监督管理局登记成立的有限责任公司，注册资本为 800 万元人民币，法定代表人彭聪能。

截至本报告日，成都市青羊区市场和质量监督管理局登记的兴能置业股东为华油房地产，持有兴能置业 100%股权。

根据成都市青羊区人民法院于 2015 年 5 月作出的“(2015)青羊民初字第 4417 号”《民事调解书》，原告彭聪能从公司成立之日起即 2012 年 11 月 2 日起，和华油房地产各享有兴能置业 50%的股权份额；

根据成都市青羊区人民法院于 2016 年 2 月作出的“(2016)川 0105 民初 403 号”《民事调解书》和“(2017)川 0105 执 2420 号”《执行裁定书》显示，华油房地产将其持有的 50%股权，变更至彭聪能 25%、罗明勇 10%、涂山海 5%、陈俊华 10%，变更后兴能置业的股权结构为彭聪能 75%、罗明勇 10%、涂山海 5%、陈俊华 10%；

根据 2017 年 3 月 26 日陈俊华和彭聪能签订的《代持股协议书》，陈俊华名下 10%的兴能置业股权属于代彭聪能持有。

综上，截止 2019 年 3 月 31 日，兴能置业实际的股权结构为彭聪能 85%、罗明勇 10%、涂山海 5%。目前兴能置业股权结构可能存在争议，最终结果以法院裁

定或双方最新的协议为准。

通过“国家企业信用信息公示系统”查询，兴能置业股权质押情况为：

华油房地产于 2014 年 11 月 21 日将兴能置业股权进行了质押，质权人中铁信托有限责任公司，股权出质设立登记日期：2014 年 11 月 21 日，状态：有效。

通过“国家企业信用信息公示系统”查询，兴能置业股权冻结情况为：

成都市中级人民法院“(2015)成执字第 932 号之十三”《执行裁定书》冻结华油房地产持有的兴能置业 100%股权，冻结期限自 2015 年 6 月 5 日至 2021 年 5 月 24 日。成都市郫都区人民法院“(2018)川 0124 执 185 号”《执行裁定书》冻结华油房地产持有的兴能置业 100%股权，冻结期限自 2018 年 2 月 24 日至 2021 年 2 月 24 日。

(二) 经营情况

成都兴能置业有限公司经营范围：房地产开发，项目投资，投资与资产管理；房屋建筑工程施工，公路工程施工，市政公用工程施工，建筑装饰装修工程施工；社会经济咨询，房屋经纪，物业管理，会议及展览服务；销售：纺织、服装及家庭用品，机械设备，五金产品及电子产品，钢材，建材。（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）。成都兴能置业所开发的“西城新中心”项目目前暂处于停工状态，但项目策划、准备工作仍在继续开展中。

(三) 被申请重整情况

因华油房地产持股并控制公司进行管理期间，兴能置业对外担保形成负债并因此被控涉及成都九问投资理财信息咨询有限公司非法集资案的影响，致资金链断裂而不能清偿到期债务，且现有资产不足以清偿全部债务，青羊法院根据债权人肖毛生、陈克富的申请，于 2018 年 10 月 15 日依法裁定受理成都兴能置业有限公司破产重整案，案号：“(2018)川 0105 破申 11 号”，并于 2019 年 2 月 18 日作出“(2019)川 0105 破 4-1 号”《决定书》，指定四川光星会计师事务所有限公司为兴能置业管理人。

（四）资产情况

1. 资产构成情况

管理人对兴能置业进行审计后出具了“川光会审（2019）第 121 号”《专项审计报告》，以 2019 年 3 月 31 日为基准日，兴能置业经审计的账面资产总额为 4.72 亿元，主要由在建工程、其他应收款等构成。

兴能置业现有资产主要为通过出让取得的位于成都市青羊区苏坡街道办事处培风社区 8、10 组，中坝社区 6 组，面积为 27,005.40 平方米的土地使用权。该土地使用权已于 2013 年 6 月 28 日取得“成国用（2013）第 277 号”《国有土地使用权证》，土地用途为商业用地，土地使用权到期日为 2052 年 11 月 22 日。为开发该地块，兴能置业已启动建设“西城新中心”项目，项目规划总建筑面积约为 180,869.37 平方米，其中地上部分 133,993.00 平方米，地下部分 46,876.37 平方米。

地上部分为一号楼、二号楼。一号楼的建筑面积 58,082.07 平方米，其中一层、二层、三层为商业（建筑面积分别为 5045 平方米、5819 平方米、5253 平方米），四层及以上为两个单元的公寓（均为标准公寓建筑面积共计 41,965.07 平方米）。二号楼建筑面积 75,910.93 平方米，其中一层、二层为商业（建筑面积分别为 4104 平方米、3141 平方米），三层及以上为四个单元的公寓及部分商业（一单元为酒店建筑面积 18,377.56 平方米，二、三单元均为标准公寓建筑面积共计 33,384.19 平方米，四单元为大公寓建筑面积为 16,780.18 平方米，三层中商业面积 124 平方米）。地下部分建筑面积 46,876.37 平方米，其中地下车位约 1,082 个。

备注：根据 2014 年 9 月 12 日报经成都市规划管理局批准的总平面图，地上建筑面积约为 13.31 万平方米，地下建筑面积约为 9.47 万平方米，后因更改设计，地下建筑由 4 层变为 2 层，地下部分变更为 4.69 万平方米，最终规划面积以重新设计并报规划局批准后的面积为准。地上部分有自持率的行政规定。

2. 资产评估情况

根据四川华舟房地产土地资产评估公司出具的川华舟（2019）房（估）字第028号《房地产估价报告》，以2019年4月26日为评估基准日，兴能置业在建工程（即西城新中心项目）的市场价值约为5.9亿元，快速变现价值4.2亿元（2020年3月快速变现价值预计仍为4.2亿元），扣除法定优先受偿款及抵押债权金额后的价值约为1.7亿元。

（五）负债情况

1. 债权申报情况

截至2020年4月7日，管理人接受债权申报共计1439家，申报债权总金额为978,934,665.54元。其中：

- （1）建设工程优先受偿债权1家，申报登金额104,896,945.64元；
- （2）特定财产担保债权1家，申报金额227,672,338.59元；
- （3）普通债权1436家，申报登记金额645,409,376.64元；
- （4）税收债权申报登记金额956,004.67元。

2. 债权审查情况

经管理人审查认定的债权共计1439笔（1436家），初步认定金额754,095,465.43元，其中：

- （1）建设工程款优先受偿债权1笔，总金额为58,754,498.00元；
- （2）特定财产担保债权1笔，总金额为192,960,416.67元；
- （3）税收优先债权金额702,140.40元；
- （4）普通债权共计1436笔，总金额为501,678,410.36元；

备注：①经审核后债权人成都成飞建设有限公司申报的债权中包含普通债权和建设工程款优先受偿债权；中铁信托有限责任公司申报的债权中包含普通债权和特定财产担保债权；国家税务总局成都市青羊区税务局申报的债权包含税款债权和普通债权。

②债权人申报合计 121,339,200.11 元债权，经管理人审查不予确认。

③暂缓确认 1 家，金额 103,500,000.00 元，系邓国胜申报债权金额 103,500,000.00 元（本金 50,000,000.00 万元），因债权人对债权审核有异议正在诉讼中，案号为（2019）川 0105 民初 8079 号。

3. 管理人调查认定职工债权 2 笔，认定金额 49,026.00 元。

4. 根据公司财务账簿记载及公司说明，未在债权申报期限内申报但账面记载的债权共 6 笔，总金额 100,700,000.00 元，主要疑为罗昌仁的关联方，如成都红驼峰商贸有限公司等，性质均为普通债权。

（六）清算状态下偿债能力分析

根据评估机构出具的《资产评估报告》，如兴能置业破产清算，假定其财产均能够按评估价值变现，按照《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及建设工程款优先债权，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、管理、变价和分配债务人财产的费用（含预计财产处置税费）、管理人执行职务的费用、报酬和聘用工作人员的费用、聘请专业机构的费用等】、共益债务，并全额清偿职工债权、税款债权后，剩余财产用于普通债权分配，普通债权受偿率约为 18.68%，本金部分清偿率为 34.51%，具体计算过程为（单位： 万元）：

在建工程（即西城新中心项目）快速变现价值约为 42,002.73 万元 减：

（1）有财产担保债权优先受偿部分 25,171.49 万元

（2）破产费用（含预计财产处置税费）及共益债务 7,384.51 万元【注：此处所称破产费用系假定公司进入破产清算程序时可能产生的破产费用，包括处置全部财产预计将产生的巨额处置税费，仅供各相关方对破产清算状态和重整状态下普通债权清偿率受偿情况做比较参考，并非重整程序实际发生的费用。】

（3）职工债权 4.9 万元

（4）税款债权 70.21 万元

剩余可供向普通债权人进行分配的财产 9,371.62 万元

清算状态下普通债权的清偿比例= $9,371.62 / 50,167.84 = 18.68\%$

清算状态下普通债权本金部分= $9,371.62 / 27,153.47 = 34.51\%$

根据上述计算，兴能置业破产清算状态下的普通债权清偿比例为 18.68%，清算状态下普通债权本金部分的清偿比例 34.51%。但管理人认为，这一比例仍存在很大的不确定性，兴能置业实际破产清算状态下的普通债权清偿比例较上述预估并不乐观。如兴能置业破产清算，能够达到上述普通债权受偿率的前提，一方面为财产均能够按照评估价值变现，另一方面为破产费用和职工债权能够控制在评估机构预测的范围内，但根据兴能置业的实际情况以及破产财产处置的实践经验，如果兴能置业破产清算，其主要资产被迫进行快速变现，价值会大打折扣，这些因素可能会导致可用于普通债权清偿的财产价值进一步降低。加之司法实践中破产清算程序耗时极为漫长，可能会带来超过预期的费用。

同时，上述债权金额的计算不含预计债权，其中尚在诉讼阶段的普通债权金额为 10,350.00 万元。

基于以上因素，兴能置业在破产清算状态下普通债权实际受偿率可能比上述预计的更低，而有财产担保债权的清偿速度，也将出现极大的不确定性。

二、经营方案

（一）利用区位优势打造商业综合体

为使兴能置业恢复持续经营能力和盈利能力，管理人根据投资人及债务人提交的资料，在深入调查研究兴能置业相关情况的基础上，制定了续建“西城新中心”项目的经营方案，该计划主要是通过引进财务投资人、施工总承包投资人的方式，将西城新中心按照获批的设计图纸修建完毕，并且按照可行的营销策略打造商业生态实现兴能置业可持续经营。

1. 项目定位及可行性分析

西城新中心位于城西宜居区域，交通便利，北邻日月大道快速通道，南近光华大道，距离地铁四号线中坝站 200 米。目前项目周边居住氛围及商业氛围已经成熟，故本案将突出独特性，以新鲜、创意为主题，以新生活方式为文化内涵，建成集商业、酒店、写字楼、公寓于一体的城市特色体验式综合体，集休闲、娱乐、购物于一体的全天候全时态多维度的项目，建成具备文化符号和主题的，具备情景功能和体验性的，定位于时尚、潮流、娱乐、美食四大业态的城市“潮圣”综合体，培养年轻社群效应，借势商业发展大趋势，以差异化实现市场价值。

2. 商业生态打造

（1）打造快捷的线上 APP+线下社群的生活。建立社区服务 APP，绑定物业服务、商家资源，实现商业线上线下闭环和商业资源共享：与外卖平台、分类信息平台合作，为商家争取最大优惠。

（2）打造自有社交娱乐品牌，根据区域人群年龄、消费习惯等匹配其生活方式。

（3）围绕“快街”、“慢巷”的主题打造裙楼商业及独栋商业。快街为全时态轻奢商业街区，以快时尚品牌为主，包括品牌集合店、买手店、潮牌店、数码潮玩店、酒吧等，以体验式、情景式商业为核心，打造具备辨识度的休闲购物平台。慢巷将荟萃众多创意文化生活、餐饮休闲为主的经营业态，打造潮流休闲街区，经营品牌将以“丰富生活、提升品质”为主，如书屋、咖啡屋、特色餐饮街等，打造以享受特色美食和最新休闲娱乐体验为主的商业平台。

（4）公寓以创客空间为主题，宜商宜居宜办公，灵活度高，形成以创业、兴业为核心的功能满足。

（5）酒店定位中高档、以复合型主题拉开与周边同类型产品的差距。打造具有成都特色元素和艺术气质的星级标准酒店，包括会议厅、宴会厅、SPA、健身房等一应智能设施，兼顾商务人群和旅游人群。

兴能置业将聘请销售团队对“西城新中心”商业项目进行销售，销售佣金按

5.1%计算。按揭办理、销售备案、市场营销、销售人员工资、保险、提成等，均包括在 5.1%的销售佣金内（具体合同将在重整计划通过后签订）。

3. 项目盈亏平衡分析

（1）收入

序号	名称	面积（m ² ）	单价（元）	正常收入（万元）	其他变现或抵房（万元）
1	地下车位	1082（个）	150000	16,230.00	
2	商业一层	9,149.00	44000	40,255.60	
3	商业二层	8,960.00	22000		19,712.00
4	商业三层	5,377.00	18000		9,678.6
5	公寓	41,965.07	12000	50,358.08	
6	公寓(办公)	50,164.37	15500	3,100.00	74,654.77
7	酒店	18,377.56	9000		16,539.804
合计				109,943.68	120,585.17

项目工程工期预计 36 个月，项目总收入约为 230,528.85 万元，其中：1. 公寓售价低于公寓（办公）部分，主要原因是该部分整体打包给总承包方用以冲减、抵扣工程进度款和工程结算款，以保障工程按时竣工，给予了总承包方一定程度（一般在 20%至 30%）的优惠；2. 根据批准的规划方案，必须用于酒店的约为 1.84 万平方米，该部分只能办一个产权证无法分割销售且不含装修，故定价较低。

（2）成本费用

成本费用 219,798.45 万元，其中建安成本 73,100 万元（4041.59 元/平方米），装修成本 10,032.8 万元（2000 元/平方米，装修面积 50164 平方米），前期费用 6346.18 万元，不可预测费 3919.47 万元，营销费用 1.2 亿元，管理及财务费用 6000 万元，税金 4.6 亿，偿还债务 5.24 亿元（之前发生的土地购买成本、前期施工等成本均转化为债权偿还），投资回报 1 亿元。

4. 修建计划

(1) 工程准备期 4 个月，自重整计划获青羊法院批准之日起计算。主要工作包括：在重整计划获青羊法院裁定批准后六十日内，向青羊区住建局报送项目报建资料，并在报建资料获批后交纳报规报建费用；办理工程施工许可证等。

(2) 开工之日起 4 个月（自重整计划获得青羊法院批准八个月）完成正负零工程，拿到预售许可证。

(3) 开工之日起 13 个月（自重整计划获得青羊法院批准十七个月），实现主体全部封顶。

(4) 开工之日起 25 个月（自重整计划获得青羊法院批准二十九个月），完成二次结构工程及装修工程，项目竣工（若采用精装方案，项目竣工时间顺延 5 个月）。

备注：

1. 本方案强调项目的安全性，按照重整计划，修建资金与销售资金进行了一定程度的分离，即修建资金既来源于销售收入同时也有总承包方的自有资金作保障。

2. 本部分主要是简单阐述项目的可行性，实际经营会根据市场进行灵活调整，故实际情况可能与所述不一致，例如收入与成本均属于预测性数据，收入以实际收到的金额为准，成本以竣工结算及决算金额为准。

（二）引进投资人

本项目重整成功的关键是“西城新中心”项目能否按期竣工。要尽可能保证“西城新中心”项目竣工，引进的投资人应具备相应的实力，且其提供的资金合法，其要求的报酬合理。

1. 招募投资人

管理人通过公开招募的方式，选定了本次重整前期资金投资人——四川沱江路桥工程建设股份有限公司和垫资修建“西城新中心”项目总承包方——西安建工绿色建筑集团有限公司。

(1) 四川沱江路桥建设工程股份有限公司（以下简称：沱江路桥），成立于 1993 年 12 月 16 日，统一社会信用代码：91510322204306757R；法定代表人：刘才波；登记机关：自贡市工商行政管理局，经营范围主要为：公路工程施工总承包、房屋建筑工程施工总承包；市政公用工程施工总承包等。该公司系国有控股的非上市股份公司，注册资本为 5229.5 万元人民币。（具体情况见法律意见书）

(2) 西安建工绿色建筑集团有限公司（以下简称：西安建工）成立于 1990 年 08 月 03 日，统一社会信用代码：916101352206054317；法定代表人：陈震；登记机关：西安市工商行政管理局，经营范围主要为：国内外建筑工程施工总承包。该公司系西安建工集团有限公司独资公司，注册资本为人民币 7 亿元。（具体情况见法律意见书）

2. 沱江路桥投资计划

(1) 在重整计划获青羊法院批准前，缴纳报名费 500 万元。

(2) 在向青羊区住建局报送项目报建资料，并在报建资料获批后提供报规报建费用 4500 万元。

(3) 在项目施工许可证颁发后 30 日内，一次性支付 1000 万元，用于重整计划获得通过后至预售许可证取得期间的营销费用以及日常管理成本、员工工资等合理费用。

(4) 在项目建筑正负零工程完工后十日内，支付 4000 万元，用于工程所需资金的保障。

备注：以上资金结算均为管理人账户。

3. 沱江路桥投资回报

(1) “西城新中心”项目预售开盘后，每月实际收回的预售款金额（不含 1#楼的塔楼 1 单元和 2 单元）的 10%向投资人返还投资本金；至沱江路桥投资本金收回为止。

(2) 沱江路桥的投资收益金额为其投资金额等额的固定收益，在“西城新

中心”项目竣工后，兴能置业以“西城新中心”项目公寓（办公部分）的房产支付该固定收益（单价与兴能置业普通债权人相同）。

4. 西安建工投资计划

（1）西安建工负责垫资修建至地上三层（以项目建筑中，最后一栋建筑物完成三楼顶板土建工程为准），垫资工程款约 15000 万元，并提供 5000 万元不可撤销履约保函作为保障。

（2）为保证工程按时按质竣工，不出现烂尾情况，西安建工一定条件下可以按照每平方米建筑面积均价 10000 元/m²的价格，包销项目 1#楼的塔楼 1 单元和 2 单元非商铺的全部房屋共计 41965.07（交房标准室内为清水房标准，室外公共部分为精装修），包销价款用于冲减抵扣兴能置业公司应付西安建工的工程进度款和工程结算款，并且待西安建工进场后，十五个工作日内与兴能置业签订补充协议。

5. 西安建工投资回报

（1）获取建筑工程相关的施工利润。

（2）通过包销项目 1#楼的塔楼 1 单元和 2 单元非商铺的全部房屋，按照一定比例获取包销价与项目房产实际销售价之间的增值收益。

（3）有条件（具体见双方签订的协议及补充协议），在原有合同取费计价基础之上，按照建筑面积每平方米增加 150 元（税前）所产生的收益。

（三）经营方案的落实

1. 兴能置业将设置董事长兼总经理一名，监事一名，并下设财务部、工程部、营销部、人事行政部等部门。

2. 兴能置业将建立完善的管理制度，如劳动人事和薪酬制度、财务管理制度、合同管理制度等。

3. 兴能置业与沱江路桥按照前述经营方案的内容签定具体投资协议，约定双方权利、义务，报经管理人同意后生效，并严格执行投资协议。

4. 兴能置业与西安建工按照前述经营方案的内容签订工程施工承包合同及补充合同，报经管理人同意后生效，并严格执行施工合同。

5. 兴能置业择优选定营销公司，签定相关合同，报经管理人同意后生效，并严格执行相关合同。

6. 兴能置搭建业经营团队，配置管理、工程、营销、财务等工作人员，确保重整计划能够有效执行。

三、出资人权益调整方案

（一）出资人权益调整的必要性

兴能置业已经严重资不抵债，生产经营和财务状况均已陷入困境。如果兴能置业进行破产清算，现有资产在清偿各类债权后已无剩余财产向出资人分配，预计出资人权益为零。为挽救兴能置业，避免其破产清算，出资人做出了巨大努力。因此，本重整计划中同时安排对兴能置业出资人的权益进行调整。

（二）出资人组

根据《破产法》第八十五条第二款之规定，重整计划涉及出资人权益调整事项的，应当设出资人组，对该事项进行表决。

出资人组由截至 2018 年 10 月 15 日，经法院生效法律文书确认的兴能置业股东组成。上述股东在 2018 年 10 月 15 日后至本重整计划规定的出资人权益调整方案实施完毕前，由于交易或非交易等原因导致股权发生变动的，本重整计划规定的出资人权益调整方案的效力及于其股权的受让方或承继人。

（三）出资人权益调整的内容

在出资人履行出资义务后，根据出资人的要求，兴能置业的股权全部或者部分无偿转让给出资人。

四、债权分类及调整方案

根据《破产法》的规定，兴能置业重整设有特定财产担保债权组、职工债权组、税款债权组和普通债权组，本重整计划对债权的分类及调整方案如下：

（一）有特定财产担保债权组

有特定财产担保债权组共计 2 家债权人，债权总额为 251,714,914.67 元，分别是：成都成飞建设有限公司、中铁信托有限责任公司。有特定财产担保债权全额清偿，不作调整。

（二）职工债权组

职工债权组共计 2 名债权人，涉及职工债权为 49,026.00 元，职工债权全额清偿，不作调整。

（三）税款债权组

税款债权组共计 1 名债权人，涉及税款优先债权为 702,140.40 元，全额清偿，不作调整。

（四）普通债权组

普通债权组共计 1436 家债权人，涉及债权总额为 501,678,410.36 元。兴能置业只偿还普通债权人的债权所对应的 100%本金部分，超出债权本金部分的债务如利息、罚息、违约金等予以减免。按照本重整计划调整后未获清偿的债权部分，根据《破产法》第九十四条的规定，兴能置业不再承担清偿责任。

五、债权清偿方案

（一）偿债资金、资产来源

兴能置业按照本重整计划规定支付重整费用、共益债务并清偿各类债权所需资金及资产将通过兴能置业“西城新中心”项目开发所得及投资人投资款获得。

（二）有特定财产担保债权

兴能置业为中铁信托有限责任公司提供抵押担保所形成的有财产担保债权、成都成飞建设有限公司享有的建设工程价款优先受偿权，在兴能置业“西城新中心”项目取得预售许可证后逐步清偿，最迟在项目竣工后十五日内全额清偿，其中本金部分货币资金清偿，利息及其他部分根据情况货币资金或者房产清偿。具体如下：

“西城新中心”项目（不含 1#楼的塔楼 1 单元和 2 单元非商铺的全部房屋，不含抵押给其他普通债权人房屋）当月销售收入，按下列顺序安排使用：

首先，支付项目相关管理费用（含破产费用、办公费用、人员工资、税费等）并优先支付“（2018）川 01 刑终 844 号”《刑事判决书》所涉及的债权；

然后，提存销售收入的 40%保障后期工程费用；

再其次，支付投资人的投资本金，但不超过当月销售款项的 10%；

最后，剩余部分用于清偿本部分债权，建设工程款优先权及中铁信托抵押权按照比例同时清偿。

备注：1. 享有优先受偿权的债权人在未获得全部清偿之前，可以参照普通债权清偿方案与兴能置业签订以房抵款协议和抵押协议，并办理抵押登记，该房屋提前变现所得优先偿还相应的优先债权人（不再扣除管理费用、工程款、投资本金等），偿还金额以债权人实际收到的金额为准。利用上述资金偿还债权后，债权人应解除相应金额的抵押。

2. 根据兴能销售回款计划，项目获得预售许可证之后，优先债权偿还进度累计为：一季度 7.17%、二季度 18.63%、三季度 36.54%、四季度 56.13%、五季度 73.8%、六季度 93.14%、七季度 100%。具体进度会根据项目销售情况有所变动，但最长不会超过十个季度。

（三）职工债权

职工债权以货币资金方式，在项目按照重整计划修建并开盘销售后三个月内

全额偿付。

（四）税款债权

税款债权以货币资金方式，在项目按照重整计划修建并开盘销售后 1 年内，全额偿还。

（五）普通债权

1. 普通债权人在青羊法院裁定确认的债权所对应本金范围内的债权，按照前述债权调整方案，在项目按照重整计划修建完成后，以兴能置业“西城新中心”项目房产，按照届时项目房产的备案价或政府限价（以较低者为准）优惠 5%进行折价清偿。具体如下：

（1）以房抵款的房屋为兴能置业“西城新中心”项目 1 号楼 2、3 层商业用房以及 2 号楼 2 层商业及 2、3 单元的公寓房产；

（2）以房抵款的普通债权人，在兴能置业取得项目房产预售许可证后三十日内，按照兴能置业拟定的摇号规则摇号产生的顺序，先后选定以房抵款的房屋；

（3）以房抵款的价格按照届时项目房产的备案价或政府限价（以较低者为准）优惠 5%进行折价，以房抵款的普通债权人所选房产的价值如果高于其应获清偿的债权额，两者之间的差异，由债权人补足给兴能置业；抵偿房屋办理权属登记时，以房屋产权登记建筑面积为准。房屋产权登记建筑面积与实物建筑面积差异在 3%以内的，双方不负补差义务；差异超过 3%时，由双方以货币资金找补。

（4）以房抵款的普通债权人选定抵款房屋后，由兴能置业与其签订以房抵款协议和抵押协议，并办理抵押登记。抵债房屋可办理产权登记时，由兴能置业配合办理产权登记。自房屋交付之日起，本重整计划规定的对普通债权人的清偿义务即履行完毕（特别提示：清偿义务履行完毕以房屋实际交付日为准，并非以房屋备案日为准）。以房屋交付日至产权登记完成日期间，抵款房屋的占有、使用、收益、处置权及相应的房屋灭失风险，均由接受抵款的债权人享有和承担。

2. 因金牛法院执行成都市中级人民法院“（2018）川 01 刑终 844 号”《刑事

判决书》所涉及的债权均为本金，且该部分债权人人数众多，人均金额较小，且涉及刑事案件影响社会稳定，故以货币资金方式清偿。兴能置业在重整计划获得裁定后根据后续融资、经营情况先行分批清偿，并在项目按照重整计划修建并开盘销售（取得预售许可证）后一个月内全额偿付。清偿资金原则上不得占用前述投资人的资金（增加投资的除外）具体如下：

①施工总承包商进场后 5 日内（或在重整计划获得青羊法院裁定批准之日起 5 日内），清偿债权人民币 500 万元（第一期清偿）；

②在“西城新中心”项目任一栋楼工程负二层施工盖板之日起 10 日内，清偿债权人民币 500 万元（第二期清偿）；

③在“西城新中心”项目任一栋楼工程负一层施工盖板之日起 10 日内，清偿债权人民币 500 万元（第三期清偿）；

④在“西城新中心”项目正式开盘销售（取得预售许可证）后 1 个月内，一次性清偿剩余债权 2000 万元（即重整计划确认的债权减去已清偿的 1500 万元后的余额部分）。

备注：如非吸受害人通过法律途径从（2018）川 01 刑终 844 号案的其他被告人处获得了清偿，则已获清偿额应从上述付款金额中扣除。清偿全过程由管理人监督执行。

3. 国家税务总局成都市青羊区税务局普通债权，因金额较小，款项性质特殊，以货币资金方式，在项目按照重整计划修建并开盘销售后 1 年内，全额偿还。

按照上述方案清偿后未获清偿的债权部分，根据《破产法》第九十四条的规定，兴能置业不再承担清偿责任。

（六）其他

经管理人审查确定，但尚未经债权人会议核查和法院裁定确认的债权，在法院裁定确认后，按照本重整计划规定的同类债权的清偿条件获得清偿。已向管理人申报但经管理人审查暂不确认的债权，待该债权依法得到最终确认后，按照本

重整计划规定的同类债权清偿条件进行清偿。兴能置业账面记载在兴能置业进入重整程序前已成立但未依法申报的债权，重整计划执行完毕后，按照本重整计划规定的同类债权的清偿条件获得清偿。

六、重整计划的执行

（一）执行主体

重整计划统一由兴能置业负责执行。

（二）执行期限

本重整计划的执行期限自法院裁定批准重整之日起 36 个月内执行完毕。在此期间内，兴能置业应当严格依照本重整计划的规定清偿债务，并随时支付重整费用及共益债务。本重整计划提前执行完毕的，执行期限在执行完毕之日到期。如非兴能置业自身原因，致使重整计划无法在上述执行期限内执行完毕，兴能置业应于执行期限届满前，向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。

（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. 根据本重整计划的规定应当支付的重整费用、共益债务已经支付完毕。
2. 本重整计划确定的债权已按照本重整计划的规定获得清偿或者按照规定办理了提存，债权人与兴能置业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接受清偿。
3. 债权人未领受的分配款项以及已向管理人申报但经管理人审查暂不确认的债权、兴能置业账面记载在其进入重整程序前已成立但未依法申报债权对应的偿债资金，已按照本重整计划的规定提存至管理人指定的银行账户。

重整计划执行完毕的条件成就后，兴能置业应向青羊法院提交执行情况报告，确认重整计划执行完毕。

七、重整计划执行的监督期限

（一）监督期限

本重整计划执行的监督期限与执行期限一致。重整计划执行期限提前到期的，执行监督期限相应提前到期。重整计划执行期限延长的，执行监督期限相应延长。监督期届满或者重整计划被提前执行完毕时，管理人将向法院提交监督报告。自监督报告提交之日起，管理人的监督职责终止。

（二）监督期限内管理人及兴能置业的职责

本重整计划监督期限内，兴能置业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。鉴于本项目涉及的相关利益主体众多，事关重大，管理人将坚持“事前控制和事后监督”相结合的原则，尽最大努力确保兴能置业严格执行本重整计划。

八、关于重整计划特殊事项的说明

（一）关于重整计划生效的条件

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，由债权人会议各表决组、出资人组会议表决通过，并经法院裁定批准后生效，或债权人会议各表决组、出资人组会议表决虽未通过但经申请法院裁定批准后生效。

（二）关于重整计划的效力

重整计划批准后，对兴能置业、兴能置业全体股东和全体债权人、投资人均有约束力。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，该债权人可以按照破产法相关规定，依照本重整计划规定的同类债权清偿条件行使权利。本重整计划对相关方权利义务的规定，其效力及于该项权利义务的承继方或受让方。

（三）重整费用、共益债务的支付

兴能置业重整期间（不含重整计划执行期间）产生的重整费用、共益债务约850万元，系重整期间管理人聘用评估机构的费用，法院案件受理费以及承担管理人工作的中介机构按照最高人民法院《关于审理企业破产案件确定管理人报酬的规定》确定的标准打折收取的管理人报酬等。依据《最高人民法院关于审理企业破产案件确定管理人报酬的规定》计算的管理人报酬自重整计划获法院裁定批准之后分期支付。

兴能置业重整期间及重整计划执行期间产生的重整费用、共益债务由债务人财产随时清偿，并确保在重整计划执行期限内支付完毕。

（四）关于分配款项的领取及提存

兴能置业将沿用债权人向管理人申报债权时提交领取分配款项的银行账户信息。非因兴能置业的原因，导致分配款项不能转入其指定账户，或转入该账户的分配款项被查封、冻结、扣划等，由此产生的一切法律后果和市场风险由相关债权人自行承担，因债权人未及时领取的分配额提存至管理人指定的银行账户。

已向管理人申报但经管理人审查暂不确认的债权以及兴能置业账面记载在兴能置业进入重整程序前已成立但未依法申报债权对应的偿债资金，提存至管理人指定的银行账户，前述债权如最终未获确认的，提存的预留偿债资金作为兴能置业生产经营资金使用。

（五）投资人退出情形

在出现如下情形时，投资人有权退出重整，兴能置业按照协议承担相关责任：

1. 非因投资人原因导致本重整计划未获表决通过，并且本重整计划未获青羊法院裁定批准的。

2. 非因投资人原因导致本重整计划无法执行的。

3. 如非因投资人原因导致本重整计划无法执行的，

（1）沱江路桥投资本金部分，作为共益债务处理，利息按照相关法律法规

处理。

(2) 西安建工投资部分，通过司法程序确认为建设工程款优先权的按照建设工程款优先处理，其余部分作为共益债务；如果未通过司法程序确认为建设工程款优先权的，均作为共益债务处理。

(3) 增加融资用于清偿金牛法院执行成都市中级人民法院“(2018)川 01 刑终 844 号”《刑事判决书》所涉及的债权的资金作为共益债务处理。

(六) 转让债权的清偿

债权人在重整受理日（即 2018 年 10 月 15 日）之后依法对外转让债权的，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。

(七) 重整计划执行的配合

为使“西城新中心”项目顺利竣工、销售，最大程度地实现债权人、投资人、兴能置业各方共赢的状态，请求债权人、政府相关部门在法律法规允许的条件下对本重整方案予以支持：

1. 本重整计划执行完毕之后，公司资产负债结构将得到实质改善，并将恢复可持续的经营能力及盈利能力。因此，在符合相关法律规定和信贷条件的前提下，各债权银行不得因本次重整而导致兴能置业丧失再融资的资格，并争取给予兴能置业融资贷款公平公正的待遇及正常的信贷支持。

2. 债权人不得对兴能置业财产采取查封、冻结等保全措施，亦不得申请司法机关执行兴能置业财产。对兴能置业财产和公司股权已采取的保全措施应当解除，执行程序应当中止。

3. 对兴能置业财产享有担保物权（抵押）的债权，在人民法院裁定批准重整计划后一个月内，债权人解除对应抵押物的抵押手续。

4. 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。

5. 债权人中铁信托有限责任公司申请解除对华油房地产目前登记持有的兴能置业股权的质押，待将股权过户到出资人后，再办理股权质押，并配合兴能置业办理《预售许可证》。

6. 各债权人在受偿前申请执行法院终结对兴能置业及其法定代表人的执行案件，申请法院将兴能置业及其法定代表人从失信被执行人名单中移除，解除相关限制高消费的措施。

7. 兴能置业应将“西城新中心”项目规划总建筑面积约为 18.09 万平方米的销售收入和房产纳入清偿债务和支付工程款、投资款、管理费用、重整费用等必要支出的保障范围。鉴于本案涉及人数众多，为维护社会稳定，支持兴能置业重整成功，最大限度化解社会矛盾，恳请相关部门同意兴能置业缓交“西城新中心”项目的前期规费，在办理相关房产抵押等担保措施的情况下，放宽至项目取得预售许可证之后三个月内全额缴纳。

（八）担保债权的处理

对于由兴能置业对外提供担保的债权，相关债权人在按照本重整计划确定的同类债权受偿率受偿之前（以实际交房或房屋变现偿还为准），有权依法向主债务人进行全额追索；或在按照本重整计划确定的同类债权受偿率受偿之后，有权依法就未获清偿的债权部分向主债务人进行追索。

保证人兴能置业依照本重整计划，对相关债权人承担保证责任之后，兴能置业可以就实际承担的清偿额向主债务人或其他债务人行使求偿权。

又根据《破产法》第九十二条第三款的规定，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，不受重整计划的影响。

（九）其他

1. 根据《破产法》第九十三条 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。

2. 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。

3. 本重整计划其他未尽事宜，按照破产法等有关法律的规定执

附件：债权分组明细表

结 语

自成都市青羊区人民法院裁定兴能置业进入重整程序以来，结合兴能置业项目的实际情况以及债权人结构复杂的客观事实，经与各利益相关方进行充分的沟通和协商，结合各利益相关方的合理诉求，管理人在法律、法规、司法解释允许的范围内制定本重整计划。

重整计划获得法院裁定批准后，通过投资人的资金注入项目顺利竣工、销售，才能避免因破产清算给相关主体带来更大的损失。为实现这一目标，管理人真诚希望各位债权人和出资人鼎力支持兴能置业的重整，在债权人会议和出资人组会议上表决通过本重整计划及其出资人权益调整方案。

成都兴能置业有限公司管理人

二〇二〇年四月二十五日