

安徽省寿县国群房地产开发有限责任公司  
破产重整计划草案

安徽省寿县国群房地产开发有限责任公司管理人

二〇二二年十一月

# 安徽省寿县国群房地产开发有限责任公司 破产重整计划草案

## 目 录

释 义 .....	1
前 言 .....	5
摘 要 .....	6
一、整体思路 .....	6
二、债权清偿方案 .....	6
三、出资人权益调整方案 .....	7
四、重整计划实施效果 .....	7
第一部分 债务人的基本情况 .....	9
一、债务人基本情况 .....	9
二、工商登记情况 .....	9
第二部分 资产负债情况及偿债能力分析 .....	12
一、资产情况 .....	12
二、负债情况 .....	13
三、模拟清算状态下的清偿比例 .....	14
第三部分 重整投资方情况及经营方案 .....	17
一、重整投资方基本情况 .....	17
二、经营方案 .....	17

<b>第四部分 出资人权益调整方案</b> .....	<b>20</b>
一、出资人权益调整必要性 .....	20
二、出资人组 .....	20
三、出资人权益调整内容 .....	20
<b>第五部分 债权调整方案及受偿方案</b> .....	<b>21</b>
一、债权分类 .....	21
二、债权调整及受偿方案 .....	22
三、破产费用与共益债务 .....	25
<b>第六部分 重整计划的批准</b> .....	<b>26</b>
一、重整计划的表决 .....	26
二、重整计划的批准及法律效力 .....	26
<b>第七部分 重整计划的执行与监督</b> .....	<b>28</b>
一、重整计划执行 .....	28
二、重整计划执行的监督 .....	31
三、重整计划的调整与变更 .....	31
<b>第八部分 特别事项</b> .....	<b>33</b>
一、淮河广场统一运营 .....	33
二、对外投资的处置 .....	33
三、未开发土地使用权的处置 .....	33
四、关于债权清偿的特别说明 .....	33
<b>结 语</b> .....	<b>35</b>

## 释 义

除重整计划中另有所指，下列词语的含义如下：

《破产法》或《企业破产法》	指	2007年6月1日起实施的《中华人民共和国企业破产法》
《破产法司法解释三》	指	最高人民法院2019年3月7日印发的《关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（三）》
寿县法院或法院	指	安徽省寿县人民法院
破产受理日	指	2016年5月10日
重整受理日	指	2022年10月21日
管理人	指	安徽省寿县国群房地产开发有限责任公司管理人
国群公司或债务人	指	安徽省寿县国群房地产开发有限责任公司
淮河广场	指	国群公司开发的位于东至通淝路，西至正阳关路，南至时苗路，北至东津大道的商业、办公房地产项目
东津花园·国园	指	国群公司开发的位于东至通淝路，西至正阳关路，南至时苗路，北至东津大道的住宅房地产项目

出资人或股东	指	截至破产受理日工商登记管理机关登记在册的国群公司股东
债权人	指	依法对国群公司享有债权的自然人、法人或非法人组织
重整投资方	指	指寿县冠春置业有限公司
审计机构	指	为国群公司提供审计服务的安徽皖瑞会计师事务所
审计报告	指	安徽皖瑞会计师事务所出具的皖瑞专审字[2021]第 220 号《清产核资专项审计报告》
评估机构	指	为国群公司提供评估服务的安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司、安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司
中建世纪兴评估报告	指	安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司出具的皖中房估字（2020）B2945 号《房地产估价报告》及皖中房地（估）字（2020）B010 号《土地估价报告》
中信评估报告	指	安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司出具的皖中信房估字（2022）AS-0273 号《评估报告》

特定财产担保债权	指	《企业破产法》第八十二条第一款第一项规定的，对债务人的特定财产享有担保权的债权
工程优先债权	指	依法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
税收债权	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款形成的债权，不包含重整受理日前因欠缴税款而产生的滞纳金
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
存疑债权	指	已向管理人申报，但因债权生效条件未成就、涉诉未决、需要进一步补充证据材料等原因导致管理人尚

		无法出具审查意见的债权，以及债权人对管理人的债权审查意见提出异议且相应诉讼结果尚未确认的债权
预计债权	指	因管理人行使撤销权及根据债务人账簿记载并由债务人确认真实存在但目前未向管理人申报的受法律保护的债权或经管理人判断可能存在的其他债权
破产费用	指	《企业破产法》第四十一条规定的破产费用
共益债务	指	《企业破产法》第四十二条规定的共益债务，含破产期间债务人因维持经营而产生的所有债务
日	指	自然日
元	指	本重整计划中货币单位除特别注明外，均为人民币元

## 前 言

因不能清偿到期债务，且资产不足以清偿全部债务，2016年5月10日，寿县法院作出（2016）皖0422民破1号《民事裁定书》，裁定受理国群公司破产清算一案，并于2016年5月30日作出（2016）皖0422民破1号《民事决定书》，依法指定安徽天禾律师事务所为国群公司管理人。根据债务人的申请，寿县法院于2022年10月21日作出（2016）皖0422民破1-3号《民事裁定书》，裁定国群公司进入破产重整程序。管理人在充分尊重审计机构、评估机构意见的前提下，在论证风险和可行性的条件下，结合重整投资方提出的重整投资意向，依据《企业破产法》及国群公司实际情况制定本重整计划。

# 摘 要

为使债权人快速了解重整计划内容，现将重整计划摘要说明如下：

## 一、整体思路

根据本重整计划，由寿县冠春置业有限公司作为重整投资方受让国群公司 100% 股权，投入约 1.2 亿元配套资金对东津花园·国园（部分）、淮河广场项目进行续建、改造、修缮，维护项目整体性的同时提升资产价值，引入国内头部商业运营及物业管理机构，从而提升国群公司的经营能力、偿债能力和持续盈利能力，实现债务清偿的核心目标。

## 二、债权清偿方案

债务人通过商业运营收益、可售住宅销售收入、重整投资方投入，以现金、实物等多种方式实现债权清偿。根据《企业破产法》的规定，本重整计划将债权分为职工债权、税收债权、工程款优先债权、特定财产担保债权、普通债权五类，具体清偿方案如下：

（一）职工债权不作调整，在 2023 年 3 月 30 日之前以现金方式 100% 清偿。

（二）税收债权不作调整，于重整执行期内以现金方式 100% 清偿。税收产生的滞纳金等按照普通债权进行清偿。

（三）工程款优先债权、特定财产担保债权，对于符合变现条件且非重整所必需的特定财产，按照该特定财产变现价值确认优先受偿

金额。对于无法变现或重整所必需的特定财产，按照该特定财产的评估价值确认优先受偿金额。上述优先权不得超出管理人认定的优先权数额，超出部分按照普通债权清偿。工程款优先债权、特定财产担保债权原则上自重整计划批准后 18 个月内，以特定财产变现金额一次性清偿。如特定财产未能全部变现，由债务人与债权人另行协商清偿事宜。

（四）普通债权债权人须自重整计划经人民法院批准之日起 7 日内选择以下任意一种清偿方式：

方案一：重整执行期内按照管理人审核认定的债权额的 46% 清偿，差额部分不再清偿。其中，自重整计划批准之日起 12 个月内支付清偿额的 10%，自重整计划批准之日起 24 个月内支付清偿额的 20%，自重整计划批准之日起 36 个月内支付清偿额的 70%。

方案二：重整执行期内按照管理人审核认定的债权额的 54% 清偿，差额部分不再清偿。其中，自重整计划批准之日起 12 个月内支付清偿额的 10%，自重整计划批准之日起 24 个月内支付清偿额的 20%，自重整计划批准之日起 36 个月内支付清偿额的 20%，自重整计划批准之日起 48 个月内支付清偿额的 50%。

### 三、出资人权益调整方案

本重整计划将国群公司出资人的权益调整为 0，原出资人沈建贵、李国群将其持有的股权全部无偿让渡给重整投资方。

### 四、重整计划实施效果

（一）职工债权、税收债权、工程款优先债权及特定财产担保债权均可依据本重整计划的实施获得足额清偿；普通债权在重整状态下将获得公平受偿；

（二）国群公司的法人资格得以存续，资产负债结构将得到优化，财务状况得以改善，消灭了国群公司资不抵债的破产原因；

（三）国群公司通过引入投资人、恢复运营方式完成淮河广场开发、运营及剩余销售，尽早让债权人得到公平清偿，最大限度地维护了广大债权人的利益。

## 第一部分 债务人的基本情况

### 一、债务人基本情况

安徽省寿县国群房地产开发有限责任公司，成立于2010年11月2日；统一社会信用代码证：91341521563444481U；注册资本人民币800万元；住所地安徽省六安市寿县寿春镇南门外明珠花园7幢2单元502室；法定代表人沈建贵，总经理。经营范围为：房地产开发（凭资质经营）；市场建设开发；建材销售。（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）。

### 二、工商登记情况

#### （一）公司设立

2010年10月25日，寿县工商行政管理局核发《企业名称预先核准通知书》（（六安）登记名预核准字[2010]第2941号），同意核准公司名称为“安徽省寿县国群房地产开发有限责任公司”。

2010年11月1日，债务人向寿县工商行政管理局提交设立申请书，同时提交了各股东签署的《公司章程》。

2010年11月2日，寿县靖淮会计师事务所出具《安徽省寿县国群房地产开发有限责任公司（筹）验资报告》（靖淮验字[2010]第117号）。经审验，截至2010年11月2日止，安徽省寿县国群房地产开发有限责任公司（筹）已收到全体股东首次缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币200万元。各股东以货币出资200万元，其中李

国群认缴人民币 98 万元，占注册资本的 49%，出资方式为货币 98 万元；沈建贵认缴人民币 102 万元，占注册资本的 51%。

2010 年 11 月 2 日，国群公司在寿县工商行政管理局登记注册，《企业法人营业执照》注册号：91341521563444481U，住所地为安徽省六安市寿县寿春镇南门外明珠花园 7 幢 2 单元 502 室，注册资本为 200 万元，实收资本为 200 万元，法定代表人为沈建贵。

## （二）增资情况

2012 年 2 月 26 日，国群公司召开股东会，会议决议将公司注册资本增加至人民币 800 万元。

2012 年 2 月 26 日，各股东就增加注册资本签署了公司章程修正案。

2012 年 2 月 29 日，寿县靖淮会计师事务所出具《安徽省寿县国群房地产开发有限责任公司验资报告》（靖淮验字[2012]第 034 号）。经审验，截至 2012 年 2 月 29 日止，公司已收到沈建贵、李国群 2 名自然人的货币出资 600 万元，其中，沈建贵出资 306 万元、李国群出资 294 万元。本次增资后公司的注册资本增加至 800 万元，其中李国群出资 392 万元，占注册资本的 49%，沈建贵出资 408 万元，占注册资本的 51%。

2012 年 2 月 29 日，国群公司就本次注册资本变更及章程修订事宜在寿县工商局办理了工商备案、变更登记手续。

## （三）出资人注册资本实缴情况

根据寿县靖淮会计师事务所出具的《安徽省寿县国群房地产开发

有限责任公司（筹）验资报告》（靖淮验字[2010]第 117 号）、《安徽省寿县国群房地产开发有限责任公司验资报告》（靖淮验字[2012]第 034 号）及公司财务资料，国群公司股东李国群、沈建贵已足额出资。

## 第二部分 资产负债情况及偿债能力分析

### 一、资产情况

截至破产受理之日，债务人资产总额为 465474677.1 元，包括：

#### （一）房产、土地情况

根据中建世纪兴评估报告，债务人在破产受理之日的房地产市场价值为 368,477,688.00 元，资产范围包括寿春镇东津花园 1-3 号楼（农超）、东津花园二期 180 套住宅及 34 套商铺、淮河广场地下商场及一至四层商铺。

债务人在破产受理之日的土地市场价值为 15,911,291.00 元，系位于寿县城南新区东津大道南侧、通淝路西侧、时苗路北侧、规划用途为商用（酒店）的宗地，土地面积为 13354 平方米。

#### （二）其他资产情况

根据审计报告，国群公司除上述房产、土地资产外，其他主要资产情况为：

1、货币资金（银行存款）3,284,753.83 元，系按揭保证金账户存款；

2、长期股权投资 45,000,000.00 元，系国群公司持有的寿县农村信用合作联社股权；

3、账面应收账款 27,459,594.27 元，包括寿县房屋征收补偿办

公室应收房款 17,467,594.27 元、应收房款（含未发放按揭）9,992,000.00 元；

4、账面其他应收款 5,341,350.00 元，包括公积金保证金 3,341,350.00 元、质保金 2,000,000.00 元。

### （三）关于资产情况的说明

1、上述资产中，淮河广场资产价值是评估机构假设淮河广场已完成全部装修、具备销售与运营条件的前提下，采用收益法、比较法作出，但目前淮河广场实际尚未完工处于闲置状态，如要达到运营条件，经测算，后续投入资金将不少于 1.2 亿元。如对淮河广场进行直接变价处置，实际价值将低于上述评估价值。

2、破产受理日至今，上述资产数额因下列情形已发生变化：（1）破产受理日后已支付破产费用及共益债务合计 22153833.03 元；（2）安徽路安州工程建设有限公司已经取回其他应收款质保金 2,000,000 元；（3）破产受理日至今，管理人通过协商、行使撤销权诉讼等方式，增加住宅 15 套，面积 1406.38 平方米；沿街商铺 5 套，面积 420 平方米；淮河广场房产 25 套，面积 1668.79 平方米。

## 二、负债情况

### （一）债权申报情况

截至 2022 年 9 月 30 日，共有 116 户债权人申报 121 笔债权，债权申报总额为 874206168.93 元。

### （二）债权确认情况

截至 2022 年 9 月 30 日，经审核确认债权总额为 471,247,741.15

元。其中：特定财产担保债权、工程款优先债权 3 笔，总额为 72,921,937.09 元；职工债权 26 笔，总额为 1,892,002.33 元；税收债权 2 笔，债权总额为 63,643,894.77 元；普通债权 111 笔，总额为 332,789,906.96 元。

### （三）存疑及预计债权情况

存疑债权 5 笔，合计 84,989,367.17 元。

预计债权 11 笔，合计 56,123,780.00 元。

整体负债情况如下：

类别	金额（元）
工程款优先债权	37,921,937.09
特定财产担保债权	35,000,000.00
职工债权	1,892,002.33
税收债权	63,643,894.77
普通债权	332,789,906.96
存疑债权	84,989,367.17
预计债权	56,123,780.00
合计	612,360,888.32

以上债权最终确认结果以法院裁定确认的债权表为准。

## 三、模拟清算状态下的清偿比例

### （一）概述

债务人偿债能力，是指如果对国群公司进行破产清算，其对各类债权所能达到的清偿力度。根据中信评估报告显示，债务人资产快速变现价值为 34421.24 万元。同时，假定账面应收账款 999.2 万元、保证金 655.24 万元均已足额清收，国群公司资产在快速变现状态下

偿债资金总额为 36075.68 万元。

如本重整计划未获债权人会议表决通过，或未获法院裁定批准，则国群公司将被依法裁定宣告破产。根据《企业破产法》相关规定，清算程序中财产所变现的资金优先清偿破产费用、共益债务后，按优先债权、职工债权、税款债权、普通债权的顺序依次清偿。根据中信评估报告，破产清算状态下只能通过快速变现方式对国群公司资产予以变现，考虑到破产费用、共益债务、优先债权以及清算状态下破产财产处置税费等成本，同时在假设特定财产担保债权及工程款优先债权已全额清偿、存疑债权均已得到确认、预计债权已依法补充申报并得到确认的基础上，普通债权的清偿比例约为 **35.66%**。

## （二）模拟破产清偿

根据《破产法》规定的债务清偿顺序，现引用、整理、分析相关数据，模拟破产清偿方案如下：

前提：国群公司资产在快速变现状态下总额不高于 36075.68 万元，扣除破产费用、共益债务 3032.74 万元，剩余可供用于偿债的资金为 33042.94 万元，各类债权模拟清算条件下清偿情况如下：

1、特定财产担保债权：债权数额为 3500.00 万元，经评估担保物价值为 3853.34 万元，预计清偿率为 100%。

2、工程款优先债权：债权数额为 7364.67 万元，经评估对应资产价值为 25003.58 万元，预计清偿率为 100%。

3、职工债权：债权数额为 189.20 万元，预计清偿率为 100%。

4、税收债权：债权数额为 6364.39 万元，预计清偿率为 100%。

5、普通债权:普通债权预计清偿率为 35.66%，具体如下:

项目(清算状态下)	清偿测算(万元)
可变现资产评估值	36075.68
减:破产费用及共益债务	3032.74
减:工程款优先债权	7364.67
减:特定财产担保债权	3500.00
减:职工债权	189.20
减:税款债权	6364.39
剩余可供向普通债权进行分配的财产	15624.68
清算状态下普通债权	43817.83
清算状态下普通债权的清偿比例	<b>35.66%</b>

### (三) 偿债能力的进一步分析

1、前述清偿比例系按照破产清算状态下可予快速变现情形进行的模拟测算。破产清算状态下，国群公司主要资产为商业，处置存在较大难度，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，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资产处置税费大幅增加；

3、破产清算状态，还存在其他不可预测因素导致的清偿能力的降低。包括但不限于上述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，并进一步产生远超过预期的清算费用，国群公司普通债权可供分配债权清偿比例会更低。

## 第三部分 重整投资方情况及经营方案

### 一、重整投资方基本情况

寿县冠春置业有限公司成立于2022年8月29日，法定代表人为王国民，注册资本为500万元人民币，统一社会信用代码为91340422MA8PDQ8A9E，企业地址位于安徽省淮南市寿县寿春镇通淝路淮河广场B1001。

寿县冠春置业有限公司主要股东在人员组织、运营、开发、管理等方面具有丰富经验，特别是在综合商业体开发、招商、运营及房地产企业重整等方面具有明显优势，曾成功运作河南安阳义乌国际商贸城、绩溪佳园教育城等项目。

### 二、经营方案

#### （一）经营思路

重整后，国群公司将销售现有房产、处置非必要资产，恢复淮河广场运营及未开发土地建设开发，实现商业综合体良好的运营状态，达成相关资产增值的目的，以房产销售收入及租金等所得清偿债权。

#### （二）投资方案

重整投资方将于重整计划批准后，投入共计约1.2亿元配套资金，其中，800万元用于补充注册资本，1.12亿元作为股东借款投入公司，由债务人按照本重整计划执行完毕的标准执行完毕后向重整投资方偿还，其中：

1、根据项目实际情况投入约 600 万元用于改善东津花园·国园居住环境，提升未售商品房价值；

2、根据项目实际情况投入约 1.2 亿元，对淮河广场进行包括但不限于内部装修、外立面的改造、消防水电暖、电梯扶梯购置及安装、广场内功能性的土建改造、周边道路、停车场、商业街的改造装修及商场内品牌引进等。

### （三）重整状态下的偿债资金来源分析

1、东津花园·国园住宅，自重整计划批准后 24 个月左右完成销售，扣除税费等销售成本后预计实现销售收入约 9500 万元；

2、东津花园一期农超，自重整计划批准后 36 个月左右完成销售，扣除税费等销售成本后预计实现销售收入约 4500 万元；

3、农商行股权，自重整计划批准后 36 个月左右完成处置，预计处置收入约 4500 万元；

4、未开发的 20 亩土地使用权，自重整计划批准后 36 个月左右完成处置，预计处置收入约 2600 万元；

5、东津花园沿街商铺，自重整计划批准后 36 个月左右完成销售，扣除税费等销售成本后预计实现销售收入约 2340 万元；

6、淮河广场商铺，自重整计划批准后 36 个月左右完成销售，扣除税费等销售成本后预计实现销售收入约 10000 万元；

7、淮河广场租金，自重整计划批准后 48 个月左右取得租金收益约 5000 万元；

8、如上述资产不足以按本重整方案清偿债权，重整投资方将自

筹资金予以补足。

#### （四）淮河广场建设、经营思路

##### 1、招募及引进商业运营主体

由重整投资方、债务人招募及引进运营管理公司，签订项目合作协议，按照运营管理公司的商业业态规划和经营管理计划对淮河广场进行统一运营。

##### 2、确定商业运营范围

运营管理公司提供投资运管方案，确定商业运营范围。

##### 3、淮河广场续建、装修

重整投资方、债务人按照运营管理公司确定的施工图纸范围的要求进行土建、安装及公共部位装修。

##### 4、预计开业时间

重整投资方成功引入运营管理公司后，力争 18 个月内实现开业。

##### 5、预计收益分配

项目租金、物业费、停车费、广告费及多种经营收入等项目运营期间全部收入作为项目总收入，在扣除重整投资方运营成本、运营管理公司提成及税费后，剩余款项可用于偿债。

## 第四部分 出资人权益调整方案

### 一、出资人权益调整必要性

鉴于国群公司目前已资不抵债，为了挽救国群公司，顺利引进投资人，避免破产清算风险，股东应当和债权人共同努力，分担公司重整的成本，因此本重整计划安排对出资人权益进行调整。

### 二、出资人组

根据《破产法》第八十五条第二款规定，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。鉴于本次国群公司重整计划将涉及出资人权益调整，故设出资人组对出资人权益调整方案进行表决。国群公司出资人组由截至破产受理之日在登记机关登记的股东组成。

### 三、出资人权益调整内容

国群公司已经不能清偿到期债务，且资不抵债，生产经营和财务状况均已陷入困境。如果国群公司破产清算，现有资产在清偿各类债权后已无剩余财产向出资人分配。为充分保障债权人利益，本重整计划将国群公司出资人的权益调整为零，出资人将其持有的全部股权以零对价让渡给重整投资方。自重整计划批准之日起 30 日内，国群公司及出资人必须无条件配合重整投资方办理股权转让过户等事宜（包括但不限于办理工商、税务变更登记等）。

## 第五部分 债权调整方案及受偿方案

### 一、债权分类

#### （一）职工债权

职工债权金额共计 1,892,002.33 元。

#### （二）税收债权

税收债权确认 2 笔，确认债权总额 63,643,894.77 元（税收滞纳金等纳入普通债权）。

#### （三）工程款优先债权

工程款优先债权确认 2 笔，确认债权总额为 37,921,937.09 元。

#### （四）特定财产担保债权

特定财产担保债权确认 1 笔，确认债权总额为 35,000,000.00 元。

#### （五）普通债权

普通债权确认 111 笔，确认债权总额为 332,789,906.96 元，其中本金 271,352,651.53 元，利息 61,437,255.43 元。

#### （六）存疑债权

存疑债权 5 笔，列入存疑债权总额 84,989,367.17 元。

#### （七）预计债权

预计债权数额约 56,123,780.00 元。

根据账面记载及撤销权诉讼统计情况，暂有包括张传新、刘可娟、鲍广林、杨勇、陈凤、张书献、沈树冬、鲍广祥、李国富、李国友、

寿县寿春镇新视觉广告部、张晓燕、朱多锐等预计债权。

## 二、债权调整及受偿方案

### （一）职工债权

职工债权债权金额不作调整，在 2023 年 3 月 30 日之前以现金方式 100%清偿。

### （二）税收债权

税收债权 63,643,894.77 元不作调整，于重整执行期内以现金方式 100%清偿；税收产生的滞纳金等 13,830,867.4 元按照普通债权进行清偿。因涉及项目规划调整、管理人行使撤销权诉讼等情形，可能致最终清偿数额变动，重整计划执行过程中，债务人可与税务机关协商处理具体清偿问题。

### （三）工程款优先债权、特定财产担保债权

对于符合变现条件且非重整所必需的特定财产，在重整执行期内按照该特定财产变现价值确认优先受偿金额。

对于无法变现或重整所必需的特定财产，在重整执行期内按照该特定财产的评估价值确认优先受偿金额。

上述优先权不得超出管理人审核认定的优先权数额，超出部分按照普通债权清偿。其中：

1、作为抵押物的东津花园一期农超为非重整所必需的财产，原则上自重整计划批准后 18 个月内，以变现后价值一次性清偿债权，具体变现事宜由债务人与债权人另行协商；抵押物在上述期限内未能变现或抵押权人不同意变现的，由债务人与债权人协商以物抵债。

2、工程款优先债权部分，在重整执行期内相应房产变现后优先受偿。如相应房产自重整计划批准后 18 个月内无法足额变现，由债务人与债权人另行协商清偿事宜。

3、不能单独变现的消防设施及其他管理人认定为重整所必需不予变现的资产，在重整执行期内按照评估价值以现金或实物方式优先受偿，如相应资产自重整计划批准后 18 个月内无法足额变现，由债务人与债权人另行协商清偿事宜。

#### （四）普通债权

普通债权债权人可以选择以下任意一种方案清偿：

方案一：重整执行期内按照管理人审核认定的债权额的 46%清偿，差额部分不再清偿。其中自重整计划批准之日起 12 个月内支付清偿额的 10%，自重整计划批准之日起 24 个月内支付清偿额的 20%，自重整计划批准之日起 36 个月内支付清偿额的 70%。

方案二：重整执行期内按照管理人审核认定的债权额的 54%清偿，差额部分不再清偿。其中自重整计划批准之日起 12 个月内支付清偿额的 10%，自重整计划批准之日起 24 个月内支付清偿额的 20%，自重整计划批准之日起 36 个月内支付清偿额的 20%，自重整计划批准之日起 48 个月内支付清偿额的 50%。

债权人须自重整计划经人民法院批准之日起 7 日内向管理人书面明确债权清偿方式；未予选择的默认按照“方案二”方式清偿。未经债务人同意一经选择不得变更清偿方式。

## （五）存疑债权和预计债权

### 1、存疑债权

管理人将为存疑债权预留相应的偿债资源，该类债权经管理人或人民法院依法确认后，按照本重整计划中同类债权的清偿方案予以调整和清偿；其中，普通债权选择清偿方式期限为该债权经审核认定后7日内。

### 2、预计债权

管理人根据债务人财务材料对未申报债权预留相应偿债资源，该类债权经管理人或人民法院依法确认后，按照本重整计划中同类债权的清偿方案予以调整和清偿。如不存在诉讼时效中止、中断情形，在法院裁定受理破产之日即2016年5月10日起满三年，未申报的债权人仍未向债务人主张权利的，视为债权人放弃该偿债资源。

## （六）清偿说明

1、在重整执行期内，在不损害其他债权人利益的情况下，债权人经与债务人协商一致，可以降低清偿额的方式缩短清偿期限。

2、对于工程款优先债权、特定财产担保债权及普通债权，债务人可以现金、房产、车位、农商行股权等单独或者组合方式进行清偿，实物抵债的资产价格由债务人与债权人另行协商或委托第三方评估机构评估确认。

3、债务人资产不足以清偿债务的，由投资人补足资金或资产至所有债权按照本重整方案清偿完毕。债务人按照本重整方案将债权清偿完毕后，剩余资产归债务人和投资人所有。

### 三、破产费用与共益债务

#### （一）破产费用

根据《企业破产法》第四十一条“人民法院受理破产申请后发生的下列费用，为破产费用：（一）破产案件的诉讼费用；（二）管理、变价和分配债务人财产的费用；（三）管理人执行职务的费用、报酬和聘用工作人员的费用。”本案预计破产费用合计约 10,857,234.65 元，已支付 2,704,120.43 元，剩余费用按法律规定或依照约定通过债务人财产随时支付。

#### （二）共益债务

债务人发生的共益债务主要为补缴土地出让金、住宅保温层维修等事项，截至目前已发生的共益债务合计 19,470,146.6 元，已支付 19,449,712.60 元，剩余费用将根据实际发生数额以债务人财产随时支付或清偿。

重整计划经法院裁定批准后，所产生的费用包括前述未支付部分、职工的劳动报酬及社保、债务人财产维修维护费、为债务人整体运营而产生的房产回购或租赁费用等为持续经营所发生的费用由重整后的公司予以支付。

## 第六部分 重整计划的批准

### 一、重整计划的表决

债权人对本重整计划进行分组表决。债权人共设四个表决组：职工债权组、税款债权组、工程款及担保债权组、普通债权组。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。

因本重整计划涉及出资人权益调整事项，故另设出资人组，对出资人权益调整事项进行表决。

### 二、重整计划的批准及法律效力

#### （一）重整计划的批准

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

2、根据《破产法》第八十七条第一款之规定，债权人会议分组表决后，若有部分表决组未通过重整计划的，管理人将与该未通过重整计划的表决组进行协商，在不侵害其他表决组债权人利益的前提下，与个别持反对意见的债权人协商后采取线下书面方式进行表决，不再另行召开债权人会议分组讨论表决。协商后，该组表决达到规定人数、金额后，即视为该组通过重整计划。部分表决组未通过重整计划，并拒绝再次表决或者再次表决仍未通过重整计划的，符合《破产法》第八十七条规定的，债务人或者管理人向人民法院申请批准重整计划。

## （二）批准的效力

1、本重整计划经债权人会议通过及人民法院裁定批准后，对债务人、全体债权人以及符合法律规定的第三方等重整方均具有约束力。

2、重整计划的效力及于相关主体权利义务的继承方或受让方。

3、按照本重整计划减免的债务，自本重整计划执行完毕时起，债务人不再承担清偿责任。

## （三）未获批准的后果

如果重整计划未获得通过并且未依照《破产法》的规定获得法院批准，或者已经通过的重整计划未获得法院批准的，法院将依法裁定终止重整程序，并宣告债务人破产清算。

## 第七部分 重整计划的执行与监督

### 一、重整计划执行

#### （一）重整计划执行期限

重整计划执行期为 48 个月，自寿县法院批准本重整计划之日起算。

重整执行期内，国群公司应当严格依照重整计划的规定清偿债务，并按重整方案支付破产费用和共益债务。重整计划提前执行完毕的，执行期限在执行完毕之日到期。

#### （二）执行期限的延长

如因疫情等非债务人自身原因，致使重整计划无法在上述期限内执行完毕，国群公司应于执行期间届满前 30 日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）重整计划执行完毕标准

1、重整计划执行期内已经向债权人分配或者为债权人预留了偿债资源；债权人与债务人另行达成清偿协议且不损害其他债权人利益的，视为债权人已按照重整计划的规定获得清偿。

2、根据重整计划规定的应支付的破产费用已经支付完毕。

3、出资人权益调整完毕，完成工商变更登记。

#### （四）执行措施

1、货币资金清偿方式

重整计划规定的现金清偿事项，在重整计划获得法院裁定批准后按重整计划规定实施。现金清偿原则上以银行转账方式进行，按照各债权人债权申报时提供的银行账户信息或债权人在重整计划获得法院批准之日起 30 日内提供的银行账户信息支付。因债权人的原因导致偿债资金不能到账或领受偿债资金的银行账户被冻结、扣划执行的，后果由债权人自行承担。

## 2、偿债资金提存

债权人未按照本重整计划规定的清偿时间领受偿债资金的，在重整计划执行的监督期内偿债资金提存至管理人的银行账户，如清偿方式为实物资产，则由债务人代为管理，由此产生的保管费用由债权人承担。相应清偿期届满之日起两年内仍未领取的，视为债权人放弃领受的权利。对于存疑的债权和预计债权，为该等债权人预留相应的清偿资源。

## 3、股权变更

自重整计划批准之日起 30 日内，原出资人与重整投资方办理让渡股权的变更登记手续，原股权变更时，管理人或国群公司有权申请市场监督管理部门协助办理工商变更登记，原出资人必须予以配合。

若在办理上述工商变更登记时，需要寿县法院出具相关法律文书的，管理人或国群公司提请寿县法院根据重整计划出具相关法律文书，协助办理国群公司股权划转等相关手续。

## 4、需要债权人配合事项

为保障重整计划的顺利执行，相关债权人需在寿县法院裁定批准

重整计划后，配合办妥如下相关手续，方可获偿：

(1) 配合解除国群公司及法定代表人的被执行人名单、限制消费令、失信名单等影响国群公司正常运营的信用惩戒措施；

(2) 配合解除国群公司的财产及其股权的限制、保全措施；

(3) 配合注销国群公司财产抵押、质押登记手续；

(4) 具有《破产法》第三十一条、三十二条、三十三条情形的，配合注销相关房产的网签备案、产权登记等手续；

(5) 涉及建设工程的债权人（包括但不限于施工、设计、监理、材料供应商、实际施工人等）应配合国群公司所有工程的竣工验收及备案手续，在完成竣工验收备案后方可受偿。对于需要履行质保义务的债权人，质保期未届满之前，仍然需要履行质保义务；

(6) 未向国群公司开具全额发票的，配合交付全额发票；

(7) 对国群公司负有赔偿、违约、返还财产等义务的，依法履行完毕；

(8) 根据相关法律、法规、重整计划的规定以及管理人的要求，提供重整计划执行所需的各种资料 and 文件，协助、配合办理与重整计划执行有关的各项手续；

(9) 本重整计划未列明，但为保障重整计划顺利执行的其他事项，债权人应予配合。

上述需债权人配合事项，经管理人催告后相关债权人逾期仍未办理的，国群公司可向法院申请强制执行。

## 5、信用修复

本重整计划通过后，债务人可进行信用修复工作，着力解决人民银行征信系统、税务登记、招投标等信用修复，促使债务人在重整后能够正常经营和健康发展，管理人、债权人依法予以配合。

## 二、重整计划执行的监督

### （一）重整计划执行及监督主体

人民法院裁定批准本重整计划后进入重整计划执行阶段。根据《破产法》第八十九条规定，重整计划由国群公司负责执行，重整计划监督主体为管理人，同时接受债权人及寿县法院依法监督。

### （二）重整计划执行的监督期限

本重整计划执行的监督期限为48个月，自寿县法院裁定批准重整计划之日计算。重整计划延长的，执行监督期限相应延长。重整计划提前到期的，执行监督期限相应提前到期。

监督期限届满或者债务人提前执行完毕重整计划时，管理人将向法院提交监督报告。自提交监督报告之日起，管理人的监督职责终止。

## 三、重整计划的调整与变更

本重整计划经法院裁定批准后，若在执行过程中遇到规划调整等相关具体事项发生变化或因疫情等原因致使执行期延长，在该变化事项不违背重整计划的整体核心内容，且不损害债权人合法权益的前提下，可以根据实际情况对重整计划进行调整，并报请法院审查同意后实施，不再召开债权人会议。

如本重整计划执行过程中，因出现国家政策调整、法律修改变化等重整计划制定阶段不能合理预见的特殊情况，或者发生重大情况导

致重整计划无法执行的，管理人可以申请变更重整计划并制定重整计划修正案。发生前述情形的，管理人应当召集债权人会议审议，或向人民法院申请召开债权人会议，就是否同意变更重整计划进行讨论表决。该重整计划修正案应提交给因修正而受不利影响的债权人组进行表决。表决、申请法院批准以及法院裁定批准重整计划修正案的程序与原重整计划的程序相同。

## 第八部分 特别事项

### 一、淮河广场统一运营

购房业主、抵押权人以及接受以房抵债的债权人须将其持有的（或因购房、抵押、抵债等将来可能持有）淮河广场房产交由国群公司或运营管理公司统一运营，并服从国群公司或运营管理公司的商业业态规划和经营管理计划，在支持整体布局的前提下依法行使收益权和处分权。

### 二、对外投资的处置

国群公司对外长期股权投资系自 2014 年起所持有的安徽寿县农村商业银行股份有限公司股权，总投资 4500 万元，其中 3000 万元为股本，1500 万元为溢价，占股 8.33%。在重整计划执行期内，由国群公司通过协议转让、公开拍卖等方式进行处置，处置所得价款用于债权清偿。

### 三、未开发土地使用权的处置

对于未开发的土地使用权，由重整后的国群公司依法将土地用途由商业用地转为住宅用地，由债务人继续开发建设。如无法变更用途，则向政府申请收储或公开对外转让，转让所得价款用于债权清偿。

### 四、关于债权清偿的特别说明

重整计划列明的债权受偿方案的执行是债务人的责任，债务人不能按照重整计划偿还债务，管理人不承担任何责任。管理人制定的《债

权表》系重整计划执行及提存的依据，重整计划披露数据与债权表不一致的，以债权表为准。如在未来有证据表明债权人对其所申报的债权已通过其他方式部分或全部获得清偿，债务人有权在偿债计划中扣减部分或全部已偿还金额。如有证据表明债务人对债权表中的债权人享有债权的，债务人有权在偿债计划中扣留该债权对应的同等金额分配款。如有证据表明债权表记载的债权人名称、债权性质、债权金额等确有错误，管理人将据实予以调整、公示，并报人民法院裁定。

## 结 语

为挽救国群公司财务危机所导致的经营危机，并保障广大债权人的权益，债务人国群公司依法向寿县法院申请重整。管理人在充分考虑各方主体利益，并尊重国群公司资产负债这一基本事实的基础上，在法律法规、司法解释的允许范围内，制作出本重整计划草案，现将本重整计划草案向人民法院递交。重整计划草案如获通过，今后国群公司全体员工必将加倍努力，使公司脱离财务困境，恢复正常营运。

为使重整绩效彰显，且所有计划内容均能顺利逐步达成，特别恳请所有债权人谅解，并惠予支持本计划迅速通过，使债务人及债权人均可互蒙其利。本重整计划成功的关键，有赖于政府、投资人、债权人等各方面通力合作、全力支持，管理人全面监督本重整计划执行，重整执行人认真执行本重整计划。只有后续经营方案有效实施，所有利益主体才能分享公司重整带来的重整效益，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国群公司重整，通过本重整计划草案。

安徽省寿县国群房地产开发有限责任公司破产管理人

二〇二二年十一月十日