

广东省广州市中级人民法院

民 事 裁 定 书

(2021)粤01破237-3号

申请人：广州市建业房地产发展有限公司管理人。

负责人：曾祥生。

2023年5月24日，广州市建业房地产发展有限公司管理人（以下简称管理人）向本院提出申请，称广州市建业房地产发展有限公司（以下简称建业公司）第三次债权人会议于2023年5月17日召开，会议设担保债权组、普通债权组，对《广州市建业房地产发展有限公司重整计划草案》进行分组表决，担保债权组、普通债权组均表决通过重整计划草案。另出资人组会前已表决同意出资人权益调整事项。本案重整计划草案已获债权人会议、出资人会议决议通过，管理人请求本院批准重整计划（附后）。

本院查明：建业公司成立于1993年11月22日，商事主体类型为有限责任公司（台港澳与境内合作），注册资本453万美元，登记股东为广州市建筑置业公司（以下简称建筑置业公司）、辉煌地产实业公司（以下简称辉煌公司），法定代表人邝建洪，经营范围为房地产业。1999年11月1日，经广州市对外经济贸易委员会批准，辉煌公司将其在建业公司的全部权利和义务转让给高轩集

团有限公司（以下简称高轩集团）。建业公司主要资产是位于广州市越秀区起义路 217-231 号的土地和地上建筑建业大厦。建业大厦楼层 28 层，包含地下 3 层、地上 25 层，总面积为 28,022.78 平方米（不包括违规加建的建筑面积共 900 平方米的两层顶楼）。该栋大厦于 1997 年主体完工后烂尾，实际控制人在未经消防验收的情况下擅自对外出租，2013 年 12 月 15 日因电线短路引发火灾，后一直被围蔽。

2021 年 8 月 16 日，本院依法裁定受理中国人民财产保险股份有限公司顺德分公司、嘉兴东润熙锦投资管理合伙企业（有限合伙）对建业公司的重整申请，并指定国信信扬律师事务所担任管理人。重整期间，经评估，建业大厦市场价值为 25,860.22 万元，清算价值为 16,395.38 万元。截至 2022 年 10 月 16 日，共有 89 户债权人向管理人申报债权，申报金额共 3,798,849,795.59 元（人民币）。管理人经审查认定 72 户债权人债权，审查确认债权金额共 1,387,260,586.86 元。

管理人经过三次公开招募投资人，广州海棠投资合伙企业（有限合伙）（以下简称海棠资本）与广东佰业泰建设工程有限公司（以下简称佰业泰）作为联合体向管理人报名并最终成为本案投资人。管理人根据投资人提交的重整投资方案制作了重整计划草案，并于 2022 年 11 月 15 日提交第二次债权人会议表决。债权人会议设担保债权组、普通债权组，并另设出资人表决出资人权益调整事项。经表决，优先债权组共 2 户有表决权的债权人，2 户债权人均

同意重整计划草案；普通债权组共 71 户有表决权债权人，62 户债权人出席债权人会议，同意重整计划草案债权人 32 户，表决同意的债权人数占该组出席会议的有表决权的债权人数 51.61%，所代表的债权额占该组债权总额的 96.78%；出资人组共 2 位出资人，2 位出资人均同意重整计划草案。管理人将债权人会议通过重整计划草案的决议通知了全体债权人，后部分债权人对投票程序提出异议，投资人对重整投资方案作了优化，管理人对重整计划草案内容作出相应调整。2023 年 5 月 17 日，本院召集债权人召开第三次债权人会议，对重整计划草案进行重新表决。因本次重整计划草案的修改没有对出资人权益调整的内容作变更，故出资人组不参与本次重整计划草案的表决。本次债权人会议出席的债权人共 69 户，其中优先债权组共 2 户有表决权的债权人，2 户债权人均同意修改后的重整计划草案；普通债权组 67 户债权人出席会议，40 户债权人表决同意，人数占该组出席会议人数的 59.70%，所代表的债权额 1,127,105,859.04 元，占 97.73%，普通债权组表决同意的债权人数过半，所代表的债权额超过三分之二。建业公司重整计划草案获得债权人会议表决通过，出资人权益调整方案获得出资人表决通过，管理人已将建业公司债权人会议通过重整计划草案的决议通知了全体债权人。

建业公司重整计划的主要内容为：（一）经营方案。建业大厦所有债权人的债权作价 2.1 亿元，海棠资本、佰业泰（投资人）以现金出资 1.2 亿元（暂定、以实际投资额为准），共同作为有限

合伙人，新设有限合伙企业持有建业公司 100%股权。新设有限合伙企业采取双普通合伙人管理，投资人为其中一名普通合伙人负责项目运作，债权人会议或管理人指定另外一名普通合伙人行使项目监管职责。投资人提供建业大厦加固工程、后续复建、运营的全部资金，实际承担建业大厦项目报批报建、工程建设、大厦竣工验收、初始登记、房产交付、项目转让等工作。建业大厦项目由投资人运营成熟后，引入外部投资者对项目进行收购或发行不动产投资信托基金（REITs）或对外销售，实现债权人的清偿和投资人的退出。

（二）重整投资资金。建业大厦项目的后续加固、复建、装修和运营等费用由投资人自有及自筹资金提供，初步预计出资为 1.2 亿元。

（三）出资人权益调整方案。建业公司原股东股权归零，由新设有限合伙企业全资持有建业公司股权。

（四）债权转让方案。已申报债权的小预售购房债权人可以选择是否出售自己的权益，收购对价为已付购房款本金的 100%。若建业大厦税后销售收入大于 6 亿元，则投资人对表决支持方案的小预售购房债权人额外支付原已支付房款的 10%。小预售购房债权人权益的收购款由投资人自有及自筹资金提供，不包含在初步预计的 1.2 亿元出资中。

（五）债权清偿方案。建业大厦通过出租运营以及后续整体转让等处置取得的收益，按以下方式和顺序进行分配：1.支付破产

费用。破产费用在本重整方案经人民法院裁定批准执行后的十个工作日内支付 100 万元，剩余部分将在建业大厦房产对外出租及转让获得回款后优先进行全额清偿。2.支付共益债务。在本重整方案经人民法院裁定批准执行后的十个工作日内支付 100 万元，剩余部分将在建业大厦房产对外出租及转让获得回款后优先进行全额清偿。3.剩余收益归新设有限合伙企业，按以下方式分配：（1）以有限和普通合伙人出资金额为限，向各合伙人按照投资比例分配，直至所有债权人分配到 2.1 亿元（含海棠资本、佰业泰收购的小预售购房债权人债权部分）、海棠资本、佰业泰投资主体分配到 1.2 亿元（暂定，以实际投资额为准）时止；（2）上述（1）项分配完成后，以项目税后利润的 20%作为项目管理分成向普通合伙人海棠资本进行分配，但若项目整体税前销售收入未达到 5 亿元，则管理分成比例减按税后利润的 10%计算；（3）上述（1）（2）项分配完成后，剩余部分按各合伙人的出资占比进行分配。

（六）重整计划执行和监督。重整计划由建业公司负责执行，执行期限 24-30 个月，管理人负责监督重整计划的执行。

本院认为：建业公司已严重资不抵债，重整计划草案对出资人权益调整为零符合公平公正原则，且两名出资人对重整计划草案调整出资人权益均表决同意。优先债权组 2 名债权人均表决同意，优先债权组表决通过重整计划草案。普通债权组共 71 户债权人，67 户债权人出席会议，40 户债权人表决同意，人数占该组出席会议人数的 59.70%，所代表的债权额 1,127,105,859.04 元，占

97.73%，普通债权组表决同意的债权人人数过半，所代表的债权额超过三分之二，该组表决通过重整计划草案。重整计划草案对于同类债权给予同等保护，对或有债权的清偿也给予了安排，符合公平原则。重整计划草案中的债权转让方案，是投资人额外提供的收购小预售购房债权人权益的方案，是否转让权益取决于小预售购房债权人的自愿，且所涉收购款项明确不包括在重整投资款项内，亦不占用收益分配款项，不损害其他债权人的权益，大债权人对此方案也无意见，并表决同意，不违反法律规定。重整计划草案内容符合法律规定，重整清偿率比破产清算模拟清偿率有较大幅度提高，有利于债权人利益的实现。同时重整计划草案的建设方案和经营方案具有可行性，有利于盘活烂尾多年的建业大厦，消除安全隐患，增进社会福利。综上，建业公司重整计划已获债权人会议、出资人会议决议通过，应予批准。建业公司、全体债权人、出资人、投资人等利害关系人均受重整计划约束，均应执行重整计划，按照重整计划行使权利、履行义务，实现重整利益。

现依照《中华人民共和国企业破产法》第八十六条第二款之规定，裁定如下：

- 一、批准广州市建业房地产发展有限公司重整计划；
- 二、终止广州市建业房地产发展有限公司重整程序。

本裁定为终审裁定。

（此页无正文）

审 判 长 赖鹏有

审 判 员 石 佳

审 判 员 张静怡



二〇二三年十二月二十九日

本件与原本核对无异

书 记 员 郭锦霞（代）

附：广州市建业房地产发展有限公司重整计划

广州市建业房地产发展有限公司

重整计划草案

广州市建业房地产发展有限公司管理人

目录

第一部分 建业公司的基本情况.....	1 -
一、工商登记情况现状.....	1 -
二、资产与经营情况.....	2 -
（一）土地使用权.....	2 -
（二）建筑物及销售情况.....	3 -
（三）其他附属资产.....	3 -
（四）职工状况.....	4 -
三、债务状况.....	4 -
（一）有抵押权担保的债权.....	4 -
（二）职工债权.....	4 -
（三）税款债权.....	5 -
（四）普通债权.....	5 -
四、破产费用和共益债务.....	5 -
（一）破产费用.....	5 -
（二）共益债务.....	7 -
五、清偿能力分析.....	8 -
（一）建业公司的审计、评估情况.....	8 -
（二）建业公司的资产状况.....	9 -
（三）建业公司的债务状况.....	9 -

（四）建业公司破产清算时清偿测算.....	- 10 -
第二部分 海棠资本、佰业泰重整方案.....	- 12 -
一、重整投资人情况及经营方案.....	- 12 -
（一）重整投资人情况.....	- 12 -
（二）重整经营方案.....	- 14 -
二、重整投资资金.....	- 18 -
（一）重整投资资金来源及使用原则.....	- 18 -
（二）重整投资资金的使用及支付.....	- 19 -
（三）履约保证金的调减.....	- 20 -
三、建业公司股权调整.....	- 21 -
（一）原出资人的所有者权益.....	- 21 -
（二）新设有限合伙企业.....	- 21 -
四、债权转让方案.....	- 22 -
（一）收购已申报小预售购房人债权.....	- 22 -
（二）收购未申报小预售购房人债权.....	- 24 -
五、债权清偿方案.....	- 25 -
（一）清偿顺序总览.....	- 25 -
（二）破产费用.....	- 26 -
（三）共益债务.....	- 26 -
（四）各类债权清偿.....	- 26 -
（五）诉讼或者仲裁未决的债权.....	- 29 -
（六）建业公司破产重整成功时的清偿测算.....	- 29 -

六、重整计划的执行.....	31	-
（一）前期重点工作.....	31	-
（二）执行主体.....	33	-
（三）执行期限及其延长.....	33	-
（四）执行完毕的标准.....	34	-
（五）执行完毕的效力.....	35	-
（六）不能执行的后果.....	35	-
七、重整计划执行监督.....	35	-
（一）重整监督期限.....	36	-
（二）重整监督期内管理人的监督.....	36	-
（三）重整监督报告.....	38	-
八、关于执行重整计划的其他事宜及风险提示.....	39	-
（一）关于连带债务人的追偿权.....	39	-
（二）偿债资金的分配.....	39	-
（三）转让债权的清偿.....	40	-
（四）重整计划执行的配合.....	40	-
（五）重整计划的调整.....	41	-
（六）风险提示.....	41	-
第三部分 结语.....	43	-

第一部分 建业公司的基本情况

一、工商登记情况现状

广州市建业房地产发展有限公司（以下简称“建业公司”）成立于 1993 年 11 月 22 日，住所地为广州市流花路 109 号之九达宝广场 909 室，法定代表人为邝建洪，经营范围：在经市规划局(1985)城地批字第 582 号、(1992)城地复字第 518 号批准征用的起义路 217-231 号地段开发、建造、销售及出租管理商品楼宇。目前工商登记的股东为广州市建筑置业公司（作为中方股东以起义路 217-231 号土地使用权出资）、辉煌地产实业公司（作为港方股东，实缴出资 453 万美元）。

1999 年 11 月 1 日，经广州市对外经济贸易委员会批准，高轩集团有限公司取代辉煌地产实业公司，取得其在建业公司的全部权利和义务，但上述转让尚未办理工商变更登记。经查询，高轩集团有限公司已于 2005 年 3 月 24 日解散。高轩集团有限公司解散之前，黎容桥任高轩集团有限公司董事长。

广州市建筑置业公司在（2016）粤 0104 民初 1873 号案件的答辩状中陈述其在 1997 年年底已将建业公司的权益全部转给广州市溢洋实业有限公司，但由于相关文件已烧毁，未能核实。因此建业公司的中方股东是否已经发生变更还需要等待广州市对外经济贸易委员会以及广州市城乡建设委员会回复方可作出最终判断。

综上，管理人认为，建业公司的中方股东应当按照工商登记认定为广州市建筑置业公司，建业公司的港方股东为高轩集团有限公司。

二、资产与经营情况

截至 2022 年 10 月 16 日，建业公司及其股东、董监高成员均未向管理人提供建业公司资产资料，也未提交资产线索。经管理人核查，建业公司的主要资产为建业大厦及其土地使用权。具体状况如下：

（一）土地使用权

经管理人调查，位于广州市越秀区起义路 217-231 号土地系建业公司资产，但未办理不动产使用权证以及未经竣工验收。

当前资料显示前述土地可能已经办理抵押，抵押权人为增城市荔城城市信用合作社。但由于增城市荔城城市信用合作社已于 2008 年办理注销登记，管理人仅能通过调取增城市荔城城市信用合作社工商内档资料予以核查。工商资料显示，增城市人民政府办公室于 2012 年 10 月 8 日委派增城市国资办属下的广州市凯途贸易发展有限公司竞拍荔城城市信用合作社资产包，增城市停业整顿荔城城市信用社退市工作领导小组于 2012 年 10 月 9 日指定由增城市人民政府设立增城市荔城城市信用社资产管理办公室，用以承担荔城城市信用合作社注销后可能出现的遗漏债权债务、经济纠纷及其他事务。

管理人已邮寄债权申报材料通知广州市凯途贸易发展有限公司申报债权，但邮件已被退回。由于增城市荔城城市信用社资产管理办公室已经注销，无联系地址，管理人根据工商内档资料中可辨识的地址，向原增城市荔城城市信用社法定代表人张绍榕、原增城市荔城城市信用合作社清算组组长毛杰、原荔城镇城市信用社主任刘房添邮寄了债权申报材料，但邮件

亦已被退回。

管理人已经根据忠实勤勉的原则尽到通知义务。但由于潜在的权利人未申报债权，管理人亦缺乏相应资料确认该抵押权，故目前仍无法确认土地抵押权是否合法有效存续，仍需等待权利人提供相应材料申报再确认。

（二）建筑物及销售情况

经管理人核查，整个建业大厦建设有楼层 28 层，包含地下三层、地上二十五层，总面积为 28,022.78 平方米（不包括违规加建的建筑面积共 900 平方米的两层顶楼），实际已对外销售面积 27,680.17 平方米，大部分已办理预售登记，但未为预售购房人办理产权证，也未实际交付。经管理人统计，建业公司自持部分面积为 342.61 平方米（包括预售购房人通过诉讼解约的部分面积）。

根据 2022 年 12 月 13 日中南资产评估与房地产估价（广州）有限公司（以下简称为“评估机构”）出具的《资产评估报告书》（中南评报字【2022】第 084 号），以破产重整受理日 2021 年 8 月 16 日为基准日，评估机构评估确定建业大厦的土地市场价值为 24,346.11 万元，地上建筑物市场价值为 1,514.11 万元，故建业大厦房地产市场价值为 25,860.22 万元（不含增值税）；综合快速变现、处置费用等因素，确定快速变现系数为 63.40%，故建业大厦房地产的清算价值为 16,395.38 万元（不含增值税）。

（三）其他附属资产

经管理人调查，建业公司名下登记有一辆已达报废标准的车辆，且已被越秀区人民法院查封。

经管理人调查，建业公司名下无开立证券账户的记录、无不动产登记结果记录、无商标或专利信息，不存在分支机构以及对外股权投资情况。经广州市中级人民法院向中国人民银行查询，显示“广州市建业房地产发展有限公司无信息”，即未能核查到建业公司银行账户信息。

（四）职工状况

建业公司自 2013 年火灾后无实际经营活动，亦未聘请员工。建业公司及其股东、董监高成员均未向管理人提供员工名册、劳动合同等人事档案资料，亦无建业公司员工主动向管理人申报劳动债权。

三、债务状况

截至 2022 年 10 月 16 日，共有 89 户债权人进行申报，申报金额共 3,798,849,795.59 元（人民币，除另有明确，下同）。管理人经审核认定 72 户债权人，审核确认债权金额共 1,409,729,887.46 元，其中 98,260,578.87 元迟延履行期间债务利息为民事惩罚性债权。因部分债权已过诉讼时效或未能提供充分证据予以证明，管理人暂不予确认的债权金额共 2,389,119,908.13 元。

（一）有抵押权担保的债权

管理人审查确认对债务人的特定财产享有抵押权的债权人 2 户，确认债权金额共 284,249,749.52 元，其中 96,820,252.41 元迟延履行期间债务利息为民事惩罚性债权。

（二）职工债权

截至 2022 年 10 月 16 日，暂无职工债权人申报债权。

（三）税款债权

截至 2022 年 10 月 16 日，暂无税款债权人申报债权。

（四）普通债权

截至 2022 年 10 月 16 日，管理人审查确认普通债权共 70 户，债权金额为 1,125,480,137.94 元，其中 1,440,326.46 元迟延履行期间债务利息为民事惩罚性债权。重整期间所有债权均不计利息、违约金、罚金等。

此外，尚有购买了 61 间办公楼及建业大厦第 20 层的小预售购房人共 57 户，已支付购房款 20,142,855.54 元。管理人已按照房地产预售合同中的联系地址和联系方式邮寄债权申报通知，多数邮件已经退件。管理人已经多次通过公告、邮寄送达等方式通知前述权利人申报债权，但相关权利人未向管理人申报。

截至 2022 年 10 月 16 日，建业公司暂无未决诉讼。

四、破产费用和共益债务

（一）破产费用

根据《中华人民共和国企业破产法》（以下简称“《企业破产法》”）第四十一条的规定，破产费用包括破产重整受理费、管理人执行职务费用以及管理人报酬。

1. 破产重整受理费

根据国务院制定的《诉讼费用交纳办法》（中华人民共和国国务院令 481 号）第十四条第（六）项的规定，破产案件依据破产财产总额计算，按照财产案件受理费标准减半交纳，但是最高不超过 30 万元。根据建业公司

破产财产总额计算，建业公司破产重整受理费为 300,000 元，该费用未缴纳。

2. 管理人执行职务费用

截至 2022 年 10 月 16 日，已经发生的管理人执行职务费用为 98,520.31 元，具体如下：

管理人执行职务费用		
序号	项目	金额（单位：元）
1	公告费用	4,000.00
2	打印费用	1,639.88
3	快递费用	2,373.00
4	维护工具费用	507.43
5	评估费用	90,000.00
总额		98,520.31

3. 管理人报酬

（1）最终清偿的财产价值总额

根据《资产评估报告书》，建业大厦房地产市场价值为 25,860.22 万元，清算价值为 16,395.38 万元。

根据《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》第二条第二款的规定，担保权人优先受偿的担保物价值，不计入前款规定的财产价值总额。根据《资产评估报告书》，担保物面积为 4,586.53 平方米，市场价值为 50,356,400.00 元，清算价值为 31,926,000.00 元。

因此，不计入担保物价值的情况下，建业公司最终清偿的财产价值总额为 16,395.38 万元-31,926,000.00 元=132,027,800.00 元。

（2）管理人报酬的测算

根据《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》第二条第一款，管理人报酬的测算方式如下：

- ①不超过一百万元（含本数，下同）的，按 12%确定 120,000 元；
- ②超过一百万元至五百万元的部分，按 10%确定 400,000 元；
- ③超过五百万元至一千万元的部分，按 8%确定 400,000 元；
- ④超过一千万元至五千万的部分，按 6%确定 2,400,000 元；
- ⑤超过五千万至一亿元的部分，按 3%确定为 1,500,000 元；
- ⑥超过一亿元至五亿元的部分，按 1%确定为 320,278 元；

测算管理人报酬为 5,140,278 元。

综上，破产费用共计 5,538,798.31 元，均未支付。

该数额为管理人初步测算所得，但由于人民法院尚未确认管理人报酬，管理人报酬的最终数额仍需由法院确认后方可确定。

（二）共益债务

根据《企业破产法》第四十二条的规定，截至 2022 年 10 月 16 日，共益债务仅一项，为 2021 年 12 月 10 日广州市越秀区房屋管理局为监测 2022 年建业大厦沉降情况所需支付的监测费用。

具体如下：

共益债务			
序号	项目名称	监测时间	未支付金额 (单位：元)
1	建业大厦监测费用	2021. 12. 10-2022. 12. 10	150, 800. 00
总额		150, 800. 00	

五、清偿能力分析

(一) 建业公司的审计、评估情况

1. 审计情况

因建业公司及其股东、董监高成员未向管理人移交任何财务资料，并表示建业公司财务资料因发生火灾已经烧毁，无财务资料可提供。为进一步核实资料，管理人分别前往广州市公安局越秀分局防火大队、广州市公安局越秀分局调取建业公司火灾发生时被扣押的资料，广州市公安局越秀分局防火大队反馈当时未扣押建业公司任何财产或资料，如有也已经返还给建业公司。广州市公安局越秀分局向管理人提供了一份扣押清单，根据该清单载明内容，广州市公安局越秀分局未扣押建业公司财务资料。因此，建业公司暂无财务资料可供审计。

2. 评估情况

管理人向市场上具备评估资质的评估机构就建业大厦项目询价后，于2022年1月20日与评估机构签署了资产评估委托合同。2022年12月13日，评估机构出具了正式的《资产评估报告书》（中南评报字【2022】第084号）。评估机构以破产重整受理日2021年8月16日为基准日，评估确定建

业大厦的土地市场价值为24,346.11万元,地上建筑物市场价值为1,514.11万元,故建业大厦房地产市场价值为25,860.22万元(不含增值税);综合快速变现、处置费用等因素,确定快速变现系数为63.40%,故建业大厦房地产的清算价值为16,395.38万元。

(二) 建业公司的资产状况

根据《资产评估报告书》,建业大厦房地产市场价值为25,860.22万元,清算价值为16,395.38万元。

(三) 建业公司的债务状况

因迟延履行期间债务利息为民事惩罚性债权,劣后于普通债权清偿,且普通债权无法100%清偿,故暂不对迟延履行期间债务利息进行清偿,以下债务数据已扣除迟延履行期间债务利息。

1. 有抵押权担保的债权:187,429,497.11元(原包含迟延履行期间债务利息的抵押权担保的债权为284,249,749.52元,故扣除迟延履行期间债务利息96,820,252.41元后有抵押权担保的债权金额为187,429,497.11元);

2. 破产费用:5,538,798.31元;(原破产费用为5,497,235.20元,更新评估数据后测算为5,538,798.31元)

3. 共益债务:150,800.00元;

4. 普通债权:1,124,039,811.48元(原包含迟延履行期间债务利息的普通债权为1,125,480,137.94元,故扣除迟延履行期间债务利息1,440,326.46元后普通债权金额为1,124,039,811.48元)。

注：以上数据为截至 2022 年 10 月 16 日管理人统计的债务数据，应以债权人会议核查、人民法院确认的数据为最终结果。

（四）建业公司破产清算时清偿测算

1. 有抵押权担保的债权 187,429,497.11 元的清偿预测

建业公司以建业大厦部分楼层为他人提供抵押担保，故建业公司仅以设定抵押权的楼层价值为限进行清偿。有抵押权担保的债权金额为 187,429,497.11 元，设定抵押权的建筑物价值为 31,926,000.00 元，故有抵押权担保的债权受偿的金额仅为 31,926,000.00 元。管理人预测有抵押权担保的债权清偿率为 $31,926,000.00 \text{ 元} / 187,429,497.11 \text{ 元} * 100\% = 17.03\%$ 。

清偿有抵押权担保的债权后，建业公司可供剩余债权清偿的资产数额为 $16,395.38 \text{ 万元} - 31,926,000.00 \text{ 元} = 132,027,800.00 \text{ 元}$ 。

2. 破产费用 5,538,798.31 元的清偿预测

根据《企业破产法》第四十三条的规定，破产费用和共益债务由债务人财产随时清偿。

扣除破产费用后，建业公司可供剩余债权清偿的资产数额为 $132,027,800.00 \text{ 元} - 5,538,798.31 \text{ 元} = 126,489,001.69 \text{ 元}$ 。

3. 共益债务 150,800.00 元的清偿预测

根据《企业破产法》第四十三条的规定，破产费用和共益债务由债务人财产随时清偿。

扣除共益债务后，建业公司可供剩余债权清偿的资产数额为

126,489,001.69 元-150,800.00 元=126,338,201.69 元。

4. 普通债权 1,124,039,811.48 元的清偿预测

普通债权为 1,124,039,811.48 元，清偿前述债务后建业公司可供清偿的资产数额为 126,338,201.69 元。管理人预测普通债权清偿率为 126,338,201.69 元/1,124,039,811.48 元*100%=11.24%。

需要注意的是，建业公司破产清算状态下能达到上述普通债权预测清偿率的前提是财产能够按照评估价值变现，但是建业大厦本身存在土地使用年限较短、无法通过消防验收等历史遗留问题，可能存在流拍风险。此外，司法实践中破产清算程序耗时极长，也将产生超预期的大额税费及其他费用。

基于以上因素，若进入破产清算程序，有抵押权担保的债权、普通债权的实际受偿率可能低于管理人的上述预测。

注：以上数据为截至 2022 年 10 月 16 日管理人统计的债务数据，应以债权人会议核查、人民法院确认的数据为最终结果。

第二部分 海棠资本、佰业泰重整方案

一、重整投资人情况及经营方案

2022年9月16日，建业公司管理人发布了招募重整意向投资人公告，第三次启动招募重整意向投资人工作。但截至2022年10月12日，仅有广州海棠投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“海棠资本”）、广东佰业泰建设工程有限公司（以下简称“佰业泰”）作为联合投资人，按照公告要求提交了投资保证金与重整投资方案，故本经营方案以海棠资本、佰业泰提交的重整投资方案为基础。

（一）重整投资人情况

1. 海棠资本

企业名称	广州海棠投资合伙企业（有限合伙）	注册号	440101000539134
曾用名	-	纳税人识别号	91440101MA5ANBHY7D
统一社会信用代码	91440101MA5ANBHY7D	执行事务合伙人	广州联纵有限公司
组织机构代码	MA5ANBHY-7	出资额	1,000 万元人民币
实缴资本	-	所属行业	租赁和商务服务业
企业类型	有限合伙企业	登记状态	在营（开业）企业
成立日期	2017-12-21	核准日期	2021-01-05
营业期限	2017-12-21 至 2037-12-21	登记机关	广州市天河区市场监督管理局
人员规模	少于 50 人	参保人数	5
主要经营场所	广州市天河区华穗路 406 号之二 3110 房（部位：自编 3111 房）（仅限办公）		
经营范围	项目投资（不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）；企业管理咨询；企业财务咨询服务；投资咨询服务		

海棠资本核心团队拥有丰富的困境地产投资和处置经验，其投资团队

为中国第一支不良资产美元基金——海岸投资的原管理团队，平均从业年限超过 16 年，累计资产管理规模超过 13 亿美元。海棠资本的地产开发团队为中国房企前三强——万科集团广州地区原高管团队组成，具有平均 20 年房地产从业经验，以及 10 年以上困境地产处置经验，累计主导超过 34 个房地产项目，开发面积超过 900 万平方米，在广州、珠海、中山等粤港澳大湾区内有多个大型房地产项目重整、改造经验。风控团队为中国最早的金融机构借贷纠纷案件的法律顾问之一，拥有平均 20 年司法工作及不良资产行业管理经验，累计处理的不良资产规模超过百亿人民币。

2. 佰业泰

企业名称	广东佰业泰建设工程有限公司	注册号	440101000447672
曾用名	-	纳税人识别号	91440101MA59E43Y91
统一社会信用代码	91440101MA59E43Y91	法定代表人	许庆仁
组织机构代码	MA59E43Y-9	注册资本	9,968 万元人民币
实缴资本	9,968 万元人民币	所属行业	建筑业
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）	登记状态	在营（开业）企业
成立日期	2016-07-29	核准日期	2021-08-25
营业期限	2016-07-29 至无固定期限	登记机关	广州市白云区市场监督管理局
人员规模	50-99 人	参保人数	67
注册地址	广州市白云区机场路 111 号 508 室		
经营范围	房屋建筑工程施工；提供施工设备服务；工程勘察设计；市政工程设计服务；其他工程设计服务；岩土工程设计服务；建筑材料设计、咨询服务；房屋建筑工程设计服务；公路工程及相关设计服务		

佰业泰是专业从事地基与基础工程施工、特种工程（结构补强）施工、市政公用工程施工、建筑工程施工、装饰装修工程施工、岩土工程设计以及相关技术咨询、技术服务于一体的建筑企业，与利合地产、华润地产、

中海地产、保利地产、越秀地产、星河地产等建立良好的合作，在工程管理、建筑物加固、改建、重建等方面具有丰富的经验和成熟的团队。核心团队在物业加固改造及修缮工程业绩包括湛江港集团的高层住宅楼 58 幢、60 幢加固及维修工程、云浮市人大、政协、政府办公楼加固工程、广州富港大厦加固工程、美林 M•LIVE 天地项目支撑梁加固工程、中山万科古镇万科城地下室整改工程等。

（二）重整经营方案

1. 经营方案概述

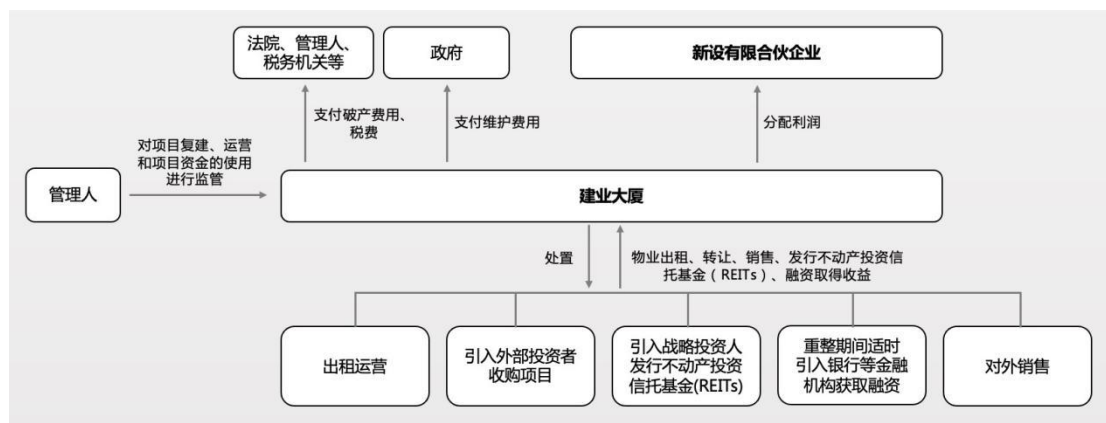
建业大厦所有债权人的债权作价 2.1 亿元，海棠资本、佰业泰以现金出资 1.2 亿元（暂定、以实际投资额为准），共同作为有限合伙人，新设有限合伙企业持有建业公司 100% 股权。新设有限合伙企业采取双普通合伙人管理，海棠资本、佰业泰为其中一名普通合伙人负责项目运作，债权人会议或管理人指定另外一名普通合伙人（如债委会主席），行使项目监管职责。新设有限合伙企业的公章、证件、营业执照由两名普通合伙人共同管理。

海棠资本、佰业泰提供建业大厦加固工程、后续复建或拆除重建、运营的全部资金，实际承担建业大厦项目报批报建、工程建设、大厦竣工验收、初始登记、房产交付、项目转让等工作，对建业大厦项目的后续建设运营具有全过程的主导权，严格把控工程质量及交付标准，确保建业大厦顺利完成竣工验收。

建业大厦项目由海棠资本、佰业泰运营成熟后，引入外部投资者对项

目进行收购或发行不动产投资信托基金（REITs）或对外销售，以实现债权人的清偿和海棠资本、佰业泰的退出。具体退出策略包括：一是拟引进专业的商业运营机构营销招租，获取出租租金收益，让建业大厦处于良好运营状态，引入国企投资者对项目进行全部或部分收购或结合发行不动产投资信托基金（REITs）的方式实现项目退出，从而实现债权人的全部清偿；二是拟由专业的商业运营机构营销招租，获取出租租金收益后，引入境外投资者或者民营机构进行收购实现退出；三是在项目重整期间，适时引入银行等金融机构获取融资，扣除必要的成本支出后，在管理人的监督下，融资资金优先用于本方案约定的债务和费用支付；四是根据实际市场情况，也可选择市场化零散销售实现退出。

建业大厦项目运营成熟后，收益优先清偿债权人的债权（作价 2.1 亿元）和海棠资本、佰业泰的出资额（暂定 1.2 亿元，以实际出资额为准），其次由海棠资本、佰业泰提取项目管理分成，最后按照新设有限合伙企业的出资比例进行剩余收益分配。



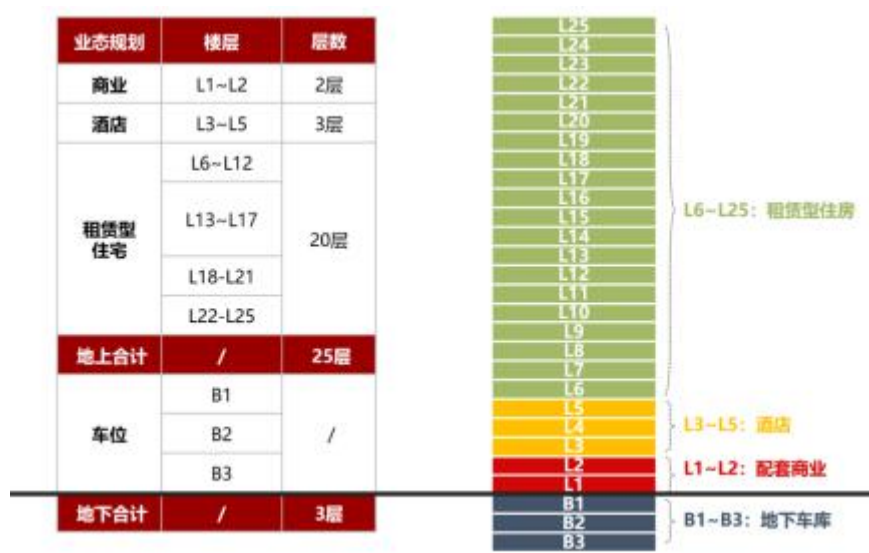
（建业大厦管理框架设计图）

2. 开发建设方案

在建业大厦按原有商业、办公的用途进行加固复建的开发建设方案取得政府相关部门同意后，项目争取改造为保障性租赁住房，并对外出租。若因建筑安全等原因经鉴定机构鉴定后，建业大厦必须拆除重建的，也可依照政府给予的条件制定拆除重建的方案，并适时调整相应的运营及产品方案，在成本及时间无明显增加的前提下，仍可按照本草案的框架执行。

海棠资本、佰业泰预计在法院裁定批准重整计划后 3-6 个月内，完成加固复建的开发建设方案和保障性租赁住房改造方案或拆除重建方案，并取得政府相关部门的同意批准。在后续的 18 个月内完成相关工程建设、竣工验收并开始对外出租运营，6-12 个月内运营成熟，形成稳定现金流并引入外部投资者对建业大厦进行整体收购，完成债权清偿等工作。如该项目经过与政府相关部门的沟通后需要拆除重建的，则上述时间会根据实际情况有所延长。

建业大厦各楼层改造和运营方案初步规划如下：



（建业大厦楼层改造和运营方案规划图）

3. 盈利方案设计

建业大厦运营成熟后，可以通过对外转让或者物业租赁的形式，实现盈利。

（1）对外转让

建业大厦项目完工后，在对外转让时，海棠资本、佰业泰将按照同地段同性质的房产市场价格进行转让。如需降价促销，海棠资本、佰业泰将在管理人的监督下确定该项目的销售底价，即以聘请的第三方机构出具的同地段同性质的房产市场价格为基数，下浮 20%作为销售底价。如实际市场情况不如理想，销售价格需降至销售底价以下的，则需由海棠资本、佰业泰与管理人协商一致后重新订立销售底价及销售方案。

（2）物业租赁

当前，我国房地产市场正迎来新一轮的大变局，房住不炒、住有所居成为新时代房地产的主旋律。越秀区是广州市人口密度最大的区域之一，解决区域内常住人群的居住需求成为政府社会治理体系的关键环节。广州市政府目前正积极引导社会组织参与建设保障性租赁住房，并给予政策支持，以帮助新市民、青年人等缓解住房困难。建业大厦位于广州市传统中轴线之上，地处广州核心北京路商圈，白领人群集聚，周边租赁住房市场需求旺盛，但品质公寓供应较少。将建业大厦改造为保障性租赁住房，能够有效缓解商圈内青年人群的居住需求，助力政府加快构建保障性租赁住房体系，为广州市留住新青年与新人才，凸显社会价值和经济效益。

海棠资本、佰业泰也与多家头部的公寓品牌运营方进行详细的调研，

在项目执行阶段也拟引进专业的运营团队进行前期策划及后续管理，为建业大厦的顺利改造和出租运营提供有效的保障。

（3）建业大厦周边租赁市场分析

根据海棠资本、佰业泰对北京路片区租赁数据的分析及市场调研，建业大厦周边品质型公寓供应较少，单间供应比例较低，从整体供应情况来看，建业大厦定位为品质型单房公寓，坪效最高。

从需求来看，通过内部及外部竞品调研，建业大厦周边品质型青年公寓出租率均高于 85%，需求旺盛。从区域职住平衡来看，越秀区职住比极不平衡，按广州 5 年规划目标，越秀区居住人数超过标准 20%，片区人口聚集密度明显高于其他片区。从租房主力客群来看，建业大厦周边租房客群多为 20-30 岁青年，以单身或情侣居住为主；青年客群月收入 10,000-19,000 元占比达 41%，按租金占收入比 30%估算，可承受租金 3,000-5,700 元。

根据初步的市场调研和测算，预计建业大厦周边公寓部分平均租赁价格可达 100 元/㎡/月，建业大厦年租金收入有望达到 2,000 万-3,000 万元。

二、重整投资资金

（一）重整投资资金来源及使用原则

建业大厦项目的后续加固复建或拆除重建、装修和运营等费用由海棠资本、佰业泰自有及自筹资金提供。

在保证重整顺利进行及经营周转的前提下，在资金回笼过程中，海棠资本、佰业泰将根据重整计划中的债权清偿方案，安排各类债权依重整计划规定的顺序清偿以及用于项目再投入，继续建业公司的生产经营。

（二）重整投资资金的使用及支付

1. 工程款项

（1）首期建设资金

首期建设启动资金根据加固工程和后续建设或拆除重建工程的实际需要支付。在海棠资本、佰业泰实际投入 2,000 万元（不包含收购已申报小预售购房债权人权益所支付的对价以及收购保证金）后，前期海棠资本、佰业泰缴纳的 2,000 万元履约保证金中 1,000 万元可转为建设资金，用于建业大厦后续的开发建设，剩余 1,000 万元履约保证金在工程整体竣工后释放。

首期启动资金在广州中院裁定批准重整计划草案后，根据工程进度需要直接支付至由管理人监督管理的银行账户，该资金由管理人监督使用，确保专款专用。

（2）后续开发运营资金

后续开发运营资金按照现状且不需要额外支出土地出让金、税费等各项规费的前提下，初步预计海棠资本、佰业泰出资为 1.2 亿元（初步根据后续加固复建工程或拆除重建工程、管理费用及运营费用匡算，具体以规划部门批准的施工图纸且经有资质的第三方造价机构核定的预算为准，并据此进行调整），用于建业大厦后续加固复建或拆除重建、日常管理、装修、运营以及其他费用的支出。

2. 其他费用

对于在重整期间建业大厦形成的间接费用，包含设计费、律师费、咨

询费、政府规费等费用，应作为建业大厦的成本或费用，在建业公司列明，从海棠资本、佰业泰的投资款或项目收入中支取，原债权人无需另行出资。该类费用根据政府部门批准后的施工图预算确定后，可以采用总价包干形式，并由海棠资本、佰业泰选聘有资质的加固复建或拆除重建的实际施工单位，投资人承担实际决算成本与包干价产生差异的风险和收益，确保成本可控，以减少债权人的成本控制忧虑。如因改变规划、需要额外支出土地出让金、税费等情形，导致海棠资本、佰业泰预计投入的资金应增加并且海棠资本、佰业泰与管理人协商后同意并承诺增加的，则按照海棠资本、佰业泰实际的承诺出资额认定。

后续所需资金根据工程建设进度在总额度内分批支付。海棠资本、佰业泰将确保工程质量安全，工程费用支出经管理人审批后支付，并及时向广州中院、管理人及全体债权人披露工程费用支出、工程进度等情况。

（三）履约保证金的调减

根据海棠资本、佰业泰的方案特点，方案调整为债权人会议通过之后的十日内或者管理人提请法院强制裁定通过重整计划之后十日内，海棠资本、佰业泰支付履约保证金至 2,000 万元（含前期缴纳的投资保证金 500 万元转为履约保证金）。

海棠资本、佰业泰将在 2,000 万履约保证金的基础上，再额外追加 300 万元作为收购保证金，指定其仅作为收购小预售购房债权人权益的收购价款的保证金。在人民法院裁定批准重整计划草案之日起，该收购保证金将支付至法院指定的监管账户内。在项目公司重新获得施工证之日的 7 日内，

前述的收购价款将由法院指定的监管账户一次性支付给已申报的、且选择出售权益的小预售购房债权人。

在海棠资本、佰业泰实际投入 2,000 万元（不包含收购已申报小预售购房债权人权益所支付的对价，不包含收购保证金）后，该 2,000 万元保证金中的 1,000 万元可转为建设资金，用于建业大厦后续的开发建设，剩余 1,000 万元在工程整体竣工后释放。

若法院无法出具批准重整计划的裁定，或本草案第二部分第六点“重整计划的执行”第（一）项“前期重点工作”无法解决造成方案无法实施的，则管理人应在上述事项发生的五日内全额退回海棠资本、佰业泰支付的履约保证金，海棠资本、佰业泰退出重整。

三、建业公司股权调整

（一）原出资人的所有者权益

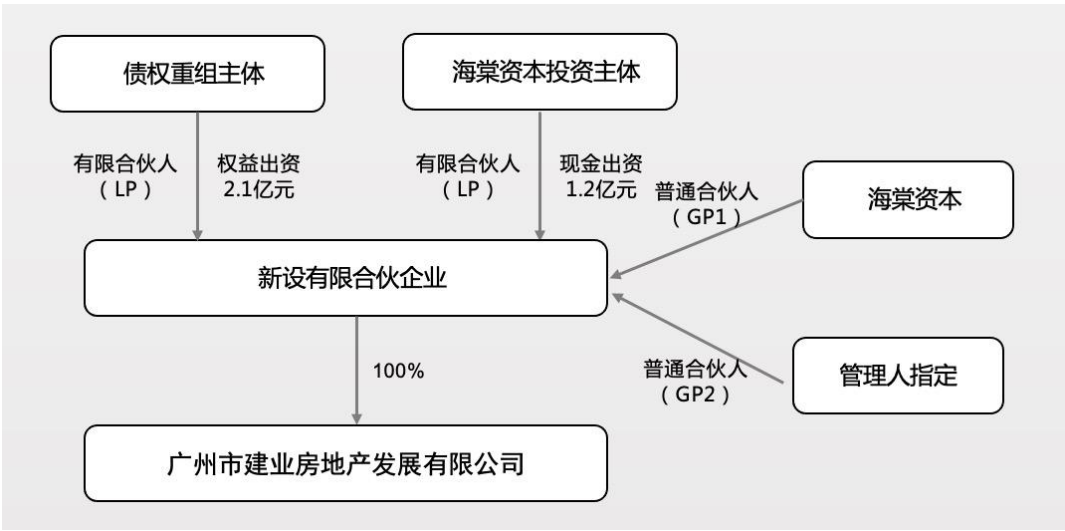
根据管理人与评估机构初步沟通的结果，截至 2021 年 8 月 16 日，建业公司仅有的资产——建业大厦的土地市场价值约为 24,383.42 万元，清算价值为 16,439.57 万元（具体评估价格以正式的评估报告为准）。而目前已经管理人确认的建业公司债务为 1,409,749,604.21 元。其负债远高于资产价值，按照“资产=负债+所有者权益”的方式计算，原出资人的所有者权益实际已为零。

（二）新设有限合伙企业

本重整计划经法院确认后，以建业公司为主体进行重整。建业公司原股东股权归零，建业大厦所有债权人的债权作价 2.1 亿元作为出资（2.1 亿

元是根据海棠资本、佰业泰对项目的评估及测算，并参考管理人聘请的第三方评估机构出具的评估报告中评估值与快速变现价的中值取整后得出），海棠资本、佰业泰以现金出资 1.2 亿元（暂定，如拆除重建会增加投入）共同作为有限合伙人，共同新设有限合伙企业全资持有建业公司股权。新设有限合伙企业采取双普通合伙人管理。

股权调整后，建业公司股权结构如下：（根据实际出资情况，该结构可能会做调整）



（建业公司重整后股权结构图）

四、债权转让方案

小预售购房债权人权益的收购款由海棠资本、佰业泰自有及自筹资金提供，不包含在初步预计的 1.2 亿元出资中。

（一）收购已申报小预售购房人债权

已申报小预售购房债权人可以选择是否出售自己的权益。重整计划执行完毕前，已申报债权的小预售购房债权人可以在建业公司取得施工许可证前选择出售自己的权益并将其出售权益意向书面告知管理人及海棠资

本、佰业泰。在已申报小预售购房债权人取得收购对价后，海棠资本、佰业泰将取代该部分已申报小预售购房债权人按权益比例享受项目后期对应的分配权益。

上述“已申报债权的小预售购房债权人”是指，在人民法院裁定批准重整计划之日前（不含当日）所申报并最终获得法院裁定确认的、除抵押债权代位权人和大预售购房债权人外的购房权益人。

（1）转让价格

对于已申报的、愿意出售权益的小预售购房债权人，其收购对价为已付购房款本金的 100%（已付购房款本金以法院裁定或管理人认定的金额为准）。

例如：30 m²商业物业的小预售购房债权人，原购买价格假设为 2.5 万元/m²，按照 100%的价格计算，假设原业主实际已支付 50%的购房款的比例，海棠资本、佰业泰支付收购对价为 $30 \times 2.5 \text{ 万} \times 50\% = 37.5 \text{ 万元}$ 。又如：30 m²办公物业的小预售购房债权人，原购买价格假设为 2 万元/m²，按照 100%的价格计算，假设原业主实际已支付 50%的购房款，则其权益收购价为 $30 \times 2 \text{ 万} \times 50\% = 30 \text{ 万元}$ 。

若建业大厦税后销售收入大于 6 亿元，则海棠资本、佰业泰对表决支持该方案的小预售购房债权人额外支付原已支付房款的 10%，即购买表决支持该方案的小预售购房债权人权益的价格调整至已付购房款本金的 110%。

注：海棠资本、佰业泰额外支付原已支付房款的 10%视作其对表决支持该方案的已申报债权的小预售购房债权人的额外奖励，该部分支出将由其

分配收益承担，不损害债权人的利益。

（2）支付方式

对于选择出售自己的权益的小预售购房债权人，收购价款将由法院指定的监管账户一次性支付给选择出售权益的且经管理人及海棠资本、佰业泰确认的已申报小预售购房债权人。对超过税后销售收入 6 亿元后额外支付的部分，在清偿方案中与抵押债权代位权人、购房权益人、其他普通债权人同等顺位支付。

（二）收购未申报小预售购房人债权

未申报购房权益的债权人参照《企业破产法》第九十二条的规定，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，可以按照重整计划规定的同类债权的清偿条件行使权利。

为保障未申报小预售购房人权益，重整计划执行完毕前，未申报债权的小预售购房人可以在建业公司取得施工许可证后 12 个月内选择出售自己的权益并将其出售权益意向书面告知管理人及海棠资本、佰业泰，其收购对价为已付购房款本金的 100%（已付购房款本金以法院裁定或管理人认定的金额为准），海棠资本、佰业泰将取代该部分小预售购房债权人按权益比例享受项目后期对应的分配权益，并在项目运营成熟、取得建业公司收益分配之日起 7 日内一次性支付收购对价。如未申报小预售购房人在建业公司取得施工许可证后 12 个月内未申报债权或未书面告知管理人及海棠资本、佰业泰其出售权益意向的，除海棠资本、佰业泰同意受让其债权的外，按照债权清偿方案执行。

五、债权清偿方案

根据《企业破产法》第四十六条的规定，附利息的债权自破产申请受理时起停止计息。重整计划执行期间，所有破产债权均不计算利息、违约金、罚金等。

（一）清偿顺序总览

建业大厦通过出租运营以及后续整体转让等处置取得的收益，按以下方式顺序进行分配：

1、支付破产费用 500 万元（以投资人、债权人会议和法院确认的数额为准），破产费用应当明确为包括但不限于：管理人报酬、评估费、审计费、诉讼费以及由法院收取的各项费用；

2、支付政府维护产生的共益债务 300 万元（以债权人会议和法院确认的数额为准），若该项共益债务超过 300 万元的，适用于本草案第二部分第六点“重整计划的执行”第（一）项“前期重点工作”的额外成本；

3、剩余收益归新设有限合伙企业，按以下方式分配（其中原建业公司所得收益用于购房权益人、抵押债权代位权人和其他普通债权人的清偿）：

（1）以有限和普通合伙人出资金额为限，向各合伙人按照投资比例分配，直至所有债权人分配到 2.1 亿元（含海棠资本、佰业泰收购的小预售购房债权人债权部分）、海棠资本、佰业泰投资主体分配到 1.2 亿元（暂定，以实际投资额为准）时止；

（2）上述 3（1）项分配完成后，以项目税后利润的 20%作为项目管理分成向普通合伙人海棠资本进行分配，但若项目整体税前销售收入未达到 5

亿元，则管理分成比例减按税后利润的 10%计算；

(3) 上述 3 (1) - (2) 项分配完成后，剩余部分按各合伙人的出资占比进行分配。

(二) 破产费用

破产费用包括但不限于：管理人报酬、评估费、审计费、诉讼费以及由法院收取的各项费用，清偿金额为 500 万元（以投资人、债权人会议和法院确认的数额为准）。破产费用在本重整方案经人民法院裁定批准执行后的十个工作日内，支付 100 万元，剩余部分将在建业大厦房产对外出租及转让获得回款后优先进行全额清偿。

(三) 共益债务

建业公司破产申请受理后，越秀区房屋管理局或其他政府部门为建业大厦的维护工程垫付的相关费用为共益债务，该部分费用清偿金额为暂定为 300 万元，最终共益债务应以实际发生的费用和管理人、债权人会议以及法院确认的数额为准。在本重整方案经人民法院裁定批准执行后的十个工作日内，支付 100 万元，剩余部分将在建业大厦房产对外出租及转让获得回款后优先进行全额清偿。如政府部门维护费用未经法院确认为共益债务的，则该部分费用将作为其他普通债权参与分配。

(四) 各类债权清偿

根据初步测算，预计原建业公司可获分配收益约 2.7 亿元用于抵押债权代位权人、购房权益人和其他普通债权人的清偿。各债权人的最终确认金额以管理人统计及法院的最终裁定为准。海棠资本、佰业泰将与债权人、

管理人积极协商，保障参与收益分配各方的最大权益。

原建业公司所得收益按照各类债权人对应物业的原购买价格及支付比例所占比重计算可得收益。已申报的抵押债权代位权人为广州市海富通投资有限公司、嘉兴驰浩投资管理合伙企业（有限合伙），已申报的大预售购房债权人为光曜集庆（深圳）投资合伙企业（有限合伙）、嘉兴东润熙锦投资管理合伙企业（有限合伙）、杭州光曜新岗股权投资合伙企业（有限合伙），抵押债权代位权人、大预售购房债权人合称“大债权人”。已申报的小预售购房债权人为在人民法院裁定批准重整计划之日前（不含当日）所申报并最终获得法院裁定确认的、除抵押债权代位权人和大预售购房债权人外的购房权益人，其与未申报的小预售购房债权人统称为“小预售购房债权人”。已申报的其他普通债权包括重整执行完成前的欠缴税费、财险公司及建业大厦租户的火灾损害赔偿、某律师事务所的律师代理费等。小预售购房债权人和已申报的其他普通债权人合称“小债权人”。

为保证同等同类债权的清偿率一致，确保各债权人公平，在不损害其他债权人收益的情况下，对原重整方案中的两次分配公式简化为一次分配，计算方式为：

所有普通债权的债权金额=抵押债权代位权人、大预售购房债权人在重整情况下按照普通债权受偿的债权金额+已申报债权小预售购房人的普通债权金额+其他普通债权人的普通债权金额+未申报债权预计债权金额。

（抵押债权代位权人、大预售购房债权人在重整情况下按照普通债权受偿的债权金额=抵押债权代位权人、大预售购房债权人债权金额-抵押债

权代位权人、大预售购房债权人的劣后债权金额；

已申报债权小预售购房人的普通债权金额=已申报债权小预售购房人
债权金额-已申报债权小预售购房人的劣后债权金额；

其他普通债权人的普通债权金额=其他普通债权人债权金额-其他普通
债权人的劣后债权金额。）

上述的债权金额均以法院裁定或管理人认定的金额为准。

注：已付房款以管理人确认的债权人原物业已实际支付的购入本金或
（已支付全部购房款的）原物业的账面价值原值计算。由于无法获取广州
市海富通投资有限公司所持物业的账面价值原值，故海棠资本、佰业泰以
广州市海富通投资有限公司债权申报材料中的《中国工商银行广州市分行
人民币短期借款合同》【合同编号：1999 年（信）字第 021-1 号】所附
的“抵押物清单”记载的“抵押现值”作为计算标准。

1、抵押债权代位权人、大预售购房债权人（两者合称“大债权人”）

大债权人的可分配收益

$$\begin{aligned} &= \text{可分配收益总额} \times \left(\frac{\text{大债权人所持物业原值}}{\text{建业大厦物业原值}} \right. \\ &\quad \left. + \frac{\text{已申报债权小预售购房人未付款物业原值}}{\text{建业大厦物业原值}} \right) \\ &\quad \times \frac{\text{大债权人按照普通债权受偿的债权金额}}{\text{所有普通债权的债权金额}} \end{aligned}$$

对于大债权人的可分配收益，各大债权人按照前述公式计算收益进行
分配。

2、小预售购房债权人、其他普通债权人（两者合称“小债权人”）

$$\begin{aligned} & \text{小债权人可分配收益} \\ &= \text{可分配收益总额} \\ & \times \left(\frac{\text{已申报债权小预售购房人已付款物业原值} + \text{未申报债权小预售购房人物业原值} + \text{建业大厦自持物业原值}}{\text{建业大厦物业原值}} \right. \\ & \quad \left. + \frac{\text{已申报债权小预售购房人未付款物业原值}}{\text{建业大厦物业原值}} \right) \\ & \times \frac{\text{已申报债权小预售购房人的普通债权金额} + \text{其他普通债权人的普通债权金额} + \text{未申报债权预计普通债权金额}}{\text{所有普通债权的债权金额}} \end{aligned}$$

对于小债权人的可分配收益，各人的收益将按照各人的债权占小债权人债权的比例分配给各人。

其中，未申报购房权益的债权人参照《企业破产法》第九十二条的规定，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，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）诉讼或者仲裁未决的债权

截至 2022 年 10 月 16 日，建业公司暂无诉讼或者仲裁未决的债权。如有，管理人应及时将该情形通报人民法院、债权人会议，待取得生效裁判文书后按照本草案规定的不同债权性质所确定的清偿方案进行清偿。

（六）建业公司破产重整成功时的清偿测算

1. 债权人最终可获清偿状况

经初步估算及市场调研，目前建业大厦周边公寓及商业租金约 100 元/m²/月，公寓及商业售价约 20,000-23,000 元/m²，在扣除破产费用、项目续建、运营等必要费用，建业大厦整体转让后，按照本方案分配原则，债权人预计可获分配金额将超过 2.7 亿元。

2. 建业公司债务状况

(1) 有抵押权担保的债权：187,429,497.11 元（不含迟延履行期间债务利息）；

(2) 破产费用：6,918,520.31 元；

根据最高人民法院《关于审理企业破产案件确定管理人报酬的规定》，按照建业公司预计最终清偿的财产价值总额 27,000 万元测算管理人报酬，测算方式如下：

①不超过一百万元（含本数，下同）的，按 12%确定 120,000 元；

②超过一百万元至五百万元的部分，按 10%确定 400,000 元；

③超过五百万元至一千万元的部分，按 8%确定 400,000 元；

④超过一千万元至五千万元的部分，按 6%确定 2,400,000 元；

⑤超过五千万元至一亿元的部分，按 3%确定为 1,500,000 元；

⑥超过一亿元至五亿元的部分，按 1%确定为 1,700,000 元；

测算管理人报酬为 652 万元。该数额为管理人初步测算所得，但由于人民法院尚未确认管理人报酬，管理人报酬的最终数额仍需由法院确认后方可确定。

故破产费用暂测算为 6,918,520.31 元。

(3) 共益债务：150,800.00 元；

(4) 普通债权：1,124,039,811.48 元（不含迟延履行期间债务利息）。

注：以上数据为截至 2022 年 10 月 16 日管理人统计的债务数据，应以债权人会议核查、人民法院确认的数据为最终结果。

3. 破产重整清偿率测算

（1）已申报债权的抵押债权代位权人、大预售购房债权人

已申报债权的抵押债权代位权人、大预售购房债权人在重整情况下按照普通债权受偿的债权金额为 1,255,894,368.75 元（不含迟延履行期间债务利息），预计可获得的清偿额为 236,142,626 元，破产重整清偿率为 18.80%，而破产清算清偿率为抵押债权代位权人 17.03%，大预售购房债权人 11.24%。

（2）小预售购房债权人、其他普通债权人

已申报债权的小预售购房债权人、其他普通债权人、未申报债权小预售购房债权人预计的普通债权金额为 99,075,867 元（不含迟延履行期间债务利息，以法院的以法院裁定或管理人认定的金额为准），预计可获得的清偿额为 33,857,374 元，破产重整清偿率为 34.17%，而破产清算清偿率为 11.24%。

总体而言，破产重整的预测清偿率要高于破产清算的预测清偿率。需要注意的是，海棠资本、佰业泰提供的上述预测是基于当前市场状况且建业大厦能够取得相应政府部门批复的前提作出的。由于重整计划执行的前提条件尚未明确，部分预售购房人的债权额可能需要调整，未申报的购房权益人在重整计划执行完毕后可能仍未申报以及未来市场波动等因素，上述预测率存在上下浮动的可能性，不作为海棠资本、佰业泰对债权人的清偿承诺。

六、重整计划的执行

（一）前期重点工作

本重整计划草案按照原土地出让合同及相关补充协议的约定的年限计算原则制定。同时，本项目存在未取得国有土地使用证、主体资格吊销、原始财务资料丢失无法核算原始成本、在建工程经火灾及长久暴露产生的安全隐患、原设计规划无法满足现验收条件、因历史遗留问题可能存在土地出让金缴纳、原设计产品定位及用途过时等问题。

在广州中院裁定批准本重整计划草案后，海棠资本、佰业泰将与管理人充分配合，与政府部门及其他相关机构就上述问题进行协商、论证及推动，响应国家高质量发展的号召，在符合国家政策的基础上，力求最大限度地保障债权人、投资人及相关各利益方的利益，解决历史遗留问题，并制定建业大厦的设计、施工等详细方案。

为保障本项目、各方债权人及投资人的利益，在本项目重整计划执行过程中如因上述历史遗留问题造成土地年限无法按照原土地出让合同及补充协议执行，或需另外缴纳土地出让金及税费、另外清偿共益债务或支付其他费用等产生的额外成本超过 1,000 万元的，海棠资本、佰业泰有权与管理人及相关部门协调，以及调整重整计划草案，若协调不成或无法重新调整重整计划草案或调整后的重整计划草案债权人会议表决未通过，则海棠资本、佰业泰有权选择退出，且不视为海棠资本、佰业泰违约；若本重整计划草案终止执行，则管理人全额退回海棠资本、佰业泰支付的投资保证金，海棠资本、佰业泰退出重整，且海棠资本、佰业泰实际已经为建业公司重整支付的相关款项无法返还的，视为共益债务，在建业公司今后的破产清算或重整中依法定顺位清偿；若项目需重新招募投资人，海棠资本、

佰业泰在同等条件下可优先再次成为投资人。

（二）执行主体

本重整计划由建业公司负责执行。

建业公司原股东股权归零，由建业大厦的所有债权人和海棠资本、佰业泰作为有限合伙人，新设有限合伙企业全资持有建业公司股权。新设有限合伙企业采取双普通合伙人管理。海棠资本、佰业泰作为其中一名普通合伙人负责项目运作，债权人会议或管理人指定另外一名普通合伙人行使监管职能，不参与该项目的任何收益分配。

海棠资本、佰业泰制定具体的项目运营商业计划及预算，并提交管理人及另外一名行使监管职能的普通合伙人备案，具体安排应在新设的公司章程中约定。

（三）执行期限及其延长

在法院裁定批准重整计划，确认海棠资本、佰业泰为建业大厦重整投资人后，海棠资本、佰业泰将与管理人正式签订《重组投资协议》。海棠资本、佰业泰委托专业的设计公司完成加固复建或拆除重建及设计改造方案并获得相关批准后，确定工程预算，海棠资本、佰业泰按照该预算确定海棠资本、佰业泰出资额。之后，海棠资本、佰业泰将正式开展建业大厦的加固复建或拆除重建以及后续运营工作。

法院裁定批准执行本重整方案后 3-6 个月内，建业大厦需获得国有土地使用权证，海棠资本、佰业泰将与政府相关部门落实、解决建业大厦的前期重点工作问题（详见本草案第二部分第六点“重整计划的执行”第（一）

项“前期重点工作”)以及后续报批报建等审批事宜。

重整计划的执行期限为 24-30 个月,自法院裁定批准重整计划并取得施工许可证之日起计算。

如非因建业公司自身原因,致使本重整计划无法在上述执行期限内执行完毕,建业公司应当于执行期限届满前向广州市中级人民法院提交延长重整计划执行期限的申请,并根据广州市中级人民法院批准的执行期限继续执行。

(四) 执行完毕的标准

重整计划执行完毕的标准为建业大厦顺利完成竣工验收、对外出租运营、整体对外转让或销售完毕,破产费用、复建费用或重建费用、各债权人按照重整计划的约定完成清偿。如在 30 个月内建业大厦仍未结束出租运营/或未完成整体对外转让/或未销售完毕,则选择以房抵债也视为清偿完毕。以房抵债的原则为:建业大厦通过消防验收且达到使用交付标准后,由中立的第三方对房产价值进行评估。根据评估价值按照以房抵债的方式向建业公司股东(新设合伙企业)进行实物清偿,资产过户后各债权人对建业公司的债权视为清偿。各债权人和投资人在合伙企业中的收益分配计算标准不变。

自建业公司通知交付之日起一个月内未领取的,视为已交付,债权人未领受的清偿款及待定债权对应的清偿款进行提存。

如特定债权人与建业公司另行达成清偿协议且不损害其他债权人利益的,视为债权人已经按照本重整计划的规定获得清偿。

（五）执行完毕的效力

1. 按照本重整计划减免的债务，自本重整计划执行完毕时，建业公司不再承担清偿责任。
2. 债权人对建业公司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，但根据本重整计划清偿的部分，债权人不得再向保证人和其他连带债务人主张该部分权利。
3. 管理人终止履行职务，重整期间管理人制定的有关公司管理制度及监管措施终止执行。

（六）不能执行的后果

建业公司不执行或不能执行重整计划，管理人或利害关系人有权请求广州市中级人民法院更换重整投资人或裁定终止重整计划的执行，并宣告建业公司破产清算。

如因海棠资本、佰业泰单方面原因造成重整计划无法完成的，包括但不限于因海棠资本、佰业泰资金等原因，导致项目施工实质性停工达 180 天，海棠资本、佰业泰应与管理人及时协商并按实际情况调整方案以保障债权人及海棠资本、佰业泰最大的权益，若协商无法解决的，则海棠资本、佰业泰应放弃该项目运营的权利并交由管理人甄选合格的运营方继续运营方案，海棠资本、佰业泰同时放弃项目管理利润分成，只按海棠资本、佰业泰实际出资行使股权权益。未释放的履约保证金中 1,000 万元的保证金转为违约金作为建业公司的资产可用于后续的开发运营。

七、重整计划执行监督

（一）重整监督期限

自广州市中级人民法院裁定批准重整计划之日起，进入重整计划执行监督期。重整计划执行监督期与重整计划执行期限一致。如广州市中级人民法院裁定延长执行期限的，监督期限予以相应延长。重整方案通过后，建业公司将在管理人账户留存的 1,000 万元履约保证金作为预留机动性破产费用，主要用于管理人监督建业公司实施重整计划。

（二）重整监督期内管理人的监督

为保证建业公司严格按照重整计划进行重整工作，积极争取实现重整目标，在重整计划规定的监督期内，管理人将对建业公司执行重整计划的情况全面监督：

1. 印章监督

为更有力地监督建业公司严格执行重整计划，在广州市中级人民法院裁定批准重整计划草案、管理人向建业公司移交财产和营业事务后，管理人监督建业公司的公章、合同章（如有）使用情况，建业公司应当使用印章登记表记录公章与合同章（如有）的使用情况，注明加盖公章或合同章（如有）的文件名称、内容简要、时间、经办人及批准人，并于每周一向管理人提交已加盖建业公司公章的上周印章使用登记表复印件。

2. 资金的使用与监督

在广州市中级人民法院裁定批准重整计划后，由管理人与建业公司共同委托会计师事务所管理建业公司财务，管理措施主要包括对财务部的人事管理、记账、资金监管、管理所有银行账户、制定财务制度，并按照财

务制度全面细致管理建业公司财务。非经管理人同意，建业公司不得另行设立财务部门。管理人有权随时调取建业公司资金使用资料。

3. 重大事项的报告与审批

在重整计划执行期内，若发生对重整计划的执行及债权人利益有较大影响的重大事件时，建业公司须立即向管理人汇报，并说明事件的起因、目前的状况及或有影响。

前述重大事件包括但不限于：

（1）建业公司发生金额 200 万元以上（含本数）的重大债务的违约情况；

（2）发生金额在 50 万元以上的大额索赔情况；

（3）公司生产经营的外部条件发生重大变化，如市场环境出现重大变化等；

（4）公司的董事、监事、高级管理人员无法履行职责；

（5）涉及公司新增的重大诉讼、仲裁；

（6）股东会、董事会（若在执行期限内设立）决议被依法撤销或宣告无效；

（7）管理人认为应当报告的其他情形。

此外，对于以下重大行为，建业公司应当在实施前向管理人报告并由管理人审批，非经管理人同意，不得实施下列行为：

（1）股权转让行为；

（2）借款；

- (3) 对外提供担保;
- (4) 放弃追收应收款的权利或其他权利;
- (5) 债务加入。

4. 定期汇报与监督

在重整计划执行期间，建业公司于每月 5 日向管理人书面报告上个月资金收入与支出情况、合同签约情况；于当季的前五个工作日内向管理人作上季度报告，并在每一会计年度终结后 15 个工作日内向管理人提交年度报告。报告至少应当包含以下内容：

- (1) 重整计划的执行情况；
- (2) 建业公司的财务状况；
- (3) 董事、监事、高级管理人员的任职及变动情况；
- (4) 报告期内对公司影响重大的事件、行为；
- (5) 管理人认为应当报告的其他事项。

(三) 重整监督报告

重整计划执行期间，建业公司应定期向管理人报告重整计划的执行情况，以便于重整监督期届满后，管理人向广州市中级人民法院递交监督报告。监督报告主要包括重整计划执行情况和建业公司的财务状况。重整计划的利害关系人有权查阅监督、报告。在重整计划执行的监督期限内，管理人执行职务的费用根据实际需要由建业公司随时支付。

建业公司违反本重整计划中监管措施的，管理人有权请求广州市中级人民法院裁定终止重整计划的执行，并宣告建业公司破产清算。

八、关于执行重整计划的其他事宜及风险提示

（一）关于连带债务人的追偿权

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连带债务人的追偿权，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。

建业公司的债权人在尚未根据本重整计划获得相应的清偿之前，该债权人从其他连带保证人或连带债务人处获得受偿的，应相应调整其参与建业公司重整受偿的债权金额；同时在该债权人实际受偿的金额范围内，相应的连带保证人或连带债务人将对建业公司享有等额债权的权利。

（二）偿债资金的分配

1. 偿债资金的分配

每户债权人以现金方式清偿的债权部分，偿债资金原则上以银行转账方式向债权人进行分配，债权人应自重整计划获得法院裁定批准之日起 15 日内按照管理人或建业公司指定格式书面提供领受偿债资金的银行账户信息。

因债权人自身和/或其关联方的原因，导致偿债资金不能到账，或账户被冻结、扣划所产生的法律后果和市场风险由相关债权人自行承担。债权人可以指令将偿债资金支付至债权人指定的、由该债权人所有/控制的账户或其他主体所有/控制的账户内。

债权人指令将偿债资金支付至其他主体的账户的，因该指令导致偿债资金不能到账，以及该指令导致的法律纠纷和市场风险由相关债权人自行

承担。

2. 偿债资金的提存及处理

债权人未按照本重整计划的规定领受偿债资金的，根据本重整计划应向其分配的资金将提存至管理人指定的银行账户。上述提存的偿债资金自提存之日起满二年，债权人仍不领取的，视为放弃领受清偿资金的权利。

（三）转让债权的清偿

债权人在建业公司被法院裁定受理破产重整受理之日后对外转让债权的，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。

（四）重整计划执行的配合

1. 配合办理资产解封解押

债权人应按照破产法规定，依据本重整计划的规定行使权利。债权人不得对建业公司财产采取查封、冻结等保全措施，亦不得申请司法机关执行建业公司财产；已采取的保全措施因未通知管理人或建业公司，管理人未知晓而未通知法院解除的，债权人应当书面告知管理人并由管理人通知法院解除，或债权人自行通知法院解除保全措施，执行程序应当中止。

已经抵押至债权人的资产，抵押权人按照本重整计划规定的时间进行解押，债权人未按照本重整计划解押的，建业公司有权向广州市中级人民法院申请强制解押。

因相关债权人未能及时办理相关解封或解押的，暂不向其分配清偿资

金。因债权人原因导致未能及时解除建业公司的资产查封、抵押或建业公司的股权质押，对建业公司的生产经营造成影响及损失，以致影响重整计划执行的，由相关债权人向建业公司承担赔偿责任。

2. 配合办理竣工验收及房屋交付等手续

重整计划执行期间，债权人在获得清偿前，应履行包括但不限于出具合法有效的票据、移交施工及竣工相关资料、配合办理竣工验收手续以及完善相关其他手续等义务。因债权人不履行上述义务导致重整计划无法顺利进行，因此给其他债权人或建业公司造成损失的，管理人有权追究其责任。

（五）重整计划的调整

重整执行期内，因客观原因需对重整计划草案作出调整的，在不损害债权人利益的前提下，由管理人或建业公司制定《重整计划草案（修正案）》，经债权人会议决议同意后，报人民法院裁定批准调整。

（六）风险提示

1. 依据《企业破产法》的相关规定，本重整计划如不能获得债权人会议表决通过或不能获得法院裁定批准，建业公司将被破产清算，如破产清算的，预计各债权人债权获得的清偿比例将低于重整成功后所获得的清偿比例。

2. 重整计划列明的债权受偿方案的执行方是建业公司。

3. 本重整计划生效后，债权人应当配合执行重整计划，解除对建业公司的资产查封、冻结及担保措施，避免因重整计划无法执行，损害全体债

权人权益。

第三部分 结语

本重整计划兼顾了各债权人的利益，是在对建业公司进行全面调查摸底和清产核资基础上，作了周密的财务分析与法律论证，广泛征求了业主、债权人、出资人等各方的意见，反复研究后制定的。建业公司的重整不但避免了企业破产清算，减少了债权人的损失，而且有利于建业公司摆脱困境，重新走上健康发展的轨道，避免了社会经济资源的浪费，有利于经济发展和社会稳定。希望各债权人从建业公司的现状出发，充分权衡利弊，切实维护自身利益，支持建业公司的重整工作，并审慎负责地行使表决权，共同促使本重整计划获得顺利通过。管理人同时也希望，一旦本重整计划获得表决通过及批准，建业公司、重整投资人及各债权人均严格履行各自义务，信守承诺，确保本重整计划得到全面的履行。

谨呈

广州市中级人民法院

广州市建业房地产发展有限公司债权人会议

广州市建业房地产发展有限公司管理人

