

南昌松锋房地产开发有限公司  
重整计划  
(变更草案)

提交人：南昌松锋房地产开发有限公司管理人

日期：二〇二三年十月



# 目 录

释 义	1
摘 要	5
前 言	14
正 文	17
一、松锋公司基本情况	17
(一) 松锋公司企业登记情况	17
(二) 松锋公司的历次变更	18
(三) 申请重整情况	20
(四) 松锋桃源居项目报批建设情况	22
(五) 员工状况	26
(六) 资产情况	26
(七) 负债情况	34
(八) 清算状态下偿债能力分析	37
二、出资人权益调整方案	38
(一) 出资人权益调整的必要性	38
(二) 出资人权益调整方案及执行	38
三、债权受偿方案	39
(一) 重整状态下偿债能力分析	39
(二) 重整状态下对优先债权调整后的清偿率测算	39
(三) 债权分类及调整方案	40
(四) 破产财产的分配方案	42
(五) 债权受偿方式	43
(六) 破产费用实现方案	45
(七) 共益债务的清偿	45
(八) 管理人报酬	46
四、松锋公司财产处置方案	47
(一) 房地产项目资产开发权的出让底价	48
(二) 房地产项目资产开发权的处置	48
(三) 应收购房款等债权的清收	49
(四) 固定资产的处置	49
(五) 非法销售商品房的处理	49
(六) 以房抵债商品房的处理	50
(七) 清收债权的和解、调解	50
五、战略投资人、新松锋公司的经营方案	51
六、战略投资人应支付的重整投资资金	52
七、重整计划的执行	54
(一) 执行主体	54
(二) 执行期限	54
(三) 执行完毕的标准	54

(四) 执行完毕的效力 .....	55
(五) 重整计划执行期间的融资借款 .....	55
八、重整计划的监督 .....	55
(一) 监督主体 .....	55
(二) 监督期限 .....	55
(三) 监督范围 .....	56
九、重整计划的变更条件和程序 .....	57
十、重整失败处置 .....	57
十一、债权人应履行的协助配合义务 .....	58
(一) 建设工程施工方、材料供货商、服务商等债权人的配合义务 .....	58
(二) 购房债权人的配合义务 .....	58
(三) 担保债权人的配合义务 .....	59
(四) 债权人其他的配合义务 .....	59
(五) 债权人银行账户的提供 .....	59
(六) 未受领分配额的处理方案 .....	60
(七) 补充申报债权的清偿 .....	60
十二、其他 .....	60
(一) 管辖问题和诉讼代表 .....	60
(二) 重整的效力 .....	61
(三) 本重整计划的修订与解释 .....	61

---

## 释 义

- 2007 年 6 月 1 日起实施的《中华人民共和国企业破产法》
- 1、“破产法” 指
- 2、“贵溪市法院” 指 江西省贵溪市人民法院
- 3、“松锋公司”、“南昌松锋指 南昌松锋房地产开发有限公司  
公司”、“松锋”或“债务人”
- 4、管理人 指 经贵溪市人民法院指定江西中审会计师事务所及北京市京师（南昌）律师事务所联合为南昌松锋房地产开发有限公司管理人
- 5、“股东”或“出资人” 指 指市场监督管理机关登记的松锋公司股东
- 6、桃源居项目 指 松锋公司开发的项目名称为桃源居的房地产项目
- 7、“一期”“二期”“三指 桃源居项目一期为5#-12#、15#-17#、18#-  
期”“四期” 21#楼。二期为13#、14#、27#、32#。三期  
为28#、29#、33#、34#、36#、37#。四期为  
1#-4#、22#-26#、30#、31#、35#、38#、  
39#楼、幼儿园
- 8、“战略投资人”“投资指 依法竞得桃源居项目“一期”“二期”  
人”“重整投资人” “三期”“四期”开发权益同时一并取得  
松锋公司100%股权，依法享有开发权益的  
竞买人
- 9、“重整计划” 指 松锋公司提交债权人会议审议的《重整计  
划（草案）》或贵溪市法院裁定批准的  
《重整计划》

10、“房地产项目资产”“重整资产”	指	松锋公司尚未销售的住宅、商铺、停车位、幼儿园用房、酒店式公寓以及售楼部等可以继续开发建设的资产
11、“不纳入重整范围的资产”	指	松锋公司房地产项目资产即重整资产以外的其他资产
12、“重整投资资金”	指	战略投资人因竞得房地产项目资产开发收益权而应支付的资金
13、“新松锋公司”	指	战略投资人取得房地产项目资产开发权，登记持有松锋公司100%股权后，根据贵溪市法院裁定批准的重整计划，依法恢复经营的南昌松锋房地产开发有限公司
14、“购房合同”	指	松锋公司与购房人签订的商品房买卖合同、认购合同、认购协议以及管理人确认继续履行1套以房抵债商品房而形成的合同关系
15、“继续履行购房合同”	指	松锋公司在符合法定条件的情形下向购房人交房、办证直至履行完毕购房合同项下全部义务
16、“职工债权”	指	松锋公司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
17、“税金债权”	指	松锋公司欠缴税款所产生的债权

---

18、“购房人债权”	指	松锋公司因解除购房合同应当向购房人返还的定金、购房款所产生的购房款债权；购房人主张的逾期交房违约金和逾期办证违约金；购房人主张的履行本合同等
19、“有优先权的建设工程款 本金债权”	指	因施工建设所产生的工程款中享有优先受偿权的建设工程价款本金债权
20、“担保债权”	指	对松锋公司所抵押或质押的财产享有担保物权的债权
21、“普通破产债权”“普通 债权”	指	破产法第八十二条第一款第四项规定的普通破产债权
21、“未申报债权”	指	依法对松锋公司享有破产债权，但截止本计划提交债权人会议审议前，未依法申报的债权
22、“尚未确定债权”	指	已经申报，但因诉讼、仲裁未决或是附条件、附期限的债权等原因，管理人尚未最终确认的债权
22、“审计报告”	指	江西中审会计师事务所有限责任公司作出的赣中审专审字（2022）第037号《关于南昌松锋房地产开发有限公司破产日的审计报告》。
23、“资产评估报告”	指	江西饶信房地产土地资产评估有限公司出具的饶信评报字【2022】第080号资产评估报告书

---

24、抵押物评估报告	指	江西饶信房地产土地资产评估有限公司出具的关于抵押物的资产评估报告书
25、“松锋公司账面资产”	指	松锋公司3套财务账册（外账、内账、彭丽华账）账面上记载的合并后的资产
26、“重整计划执行期”	指	重整计划载明的执行期及经贵溪市法院可能裁定延长的执行期
27、“重整计划执行监督期”	指	破产管理人监督松锋公司执行重整计划的期间
28“非法销售”	指	在法院受理破产申请前，债务人在“桃源居”项目房产已被法院查封的情况下，将被查封的57套住宅对外销售的行为
28、“元”	指	人民币元

# 摘 要

## 一、重整模式

因松锋公司房地产项目资产具有重整价值，债务人及债务人股东同时向贵溪市法院申请对债务人进行重整。贵溪市法院于2022年11月15日依法裁定，自2022年11月15日起对债务人南昌松锋房地产开发有限公司进行重整。重整投资人支付重整投资资金以竞得松锋公司开发的桃源居项目开发权。重整投资人通过支付重整投资资金而登记持有松锋公司100%股权。管理人将重整投资人支付的重整投资资金，依据法律规定、本重整计划、破产财产的分配方案，用于清偿全部经调整后的债务。重整投资人、新松锋公司在按照本重整计划内容支付完毕重整投资资金后，不再对松锋公司债务承担偿还责任，不对原股东出资义务承担补足出资责任。重整投资人、新松锋公司依据本重整计划依法独立对桃源居项目进行开发，因开发项目产生的收益，由重整投资人享有。管理人对松锋公司未纳入重整范围的应收购房款、应收债权、固定资产等进行管理、清收，将变现金额、清收回款等资金，依据法律规定和本重整计划、破产财产的分配方案，用于清偿全部经调整后的债务。

## 二、出资人权益调整方案

根据对债务人进行的审计，房地产项目资产的评估报告等，经管理人依法核查、确认，债务人已经资不抵债，出资人无所有者权益可享有。松锋公司出资人权益调整为零元。在本重整计划经人民法院批准后，依据本重整计划以及投资协议等约定办理股权变更登记。

## 三、债权分类及调整方案

### 1、购房人债权组

对于购房人没有申请解除购房合同的以及管理人没有依法解除或撤销合同的，由新松锋公司继续履行交房和协助办证等法定和约定义务。

对于购房人申请解除商品房买卖合同的，以及管理人依法解除商品房买卖合同、购房合同的，松锋公司应退还给购房人购房款本金、购房定金本金。

对购房款本金或购房定金本金债权不进行调整，清偿比例为购房款本金或购房定金本金的100%。对购房款本金或购房定金本金所对应的利息或违约金等，进行调整、予以免除。

对于经确认的逾期办证违约金和逾期交房违约金等惩罚性债权，因已经确认由新松锋公司继续履行合同，且债务人的破产财产依照破产法第一百一十三条规定的顺序清偿后已没有剩余财产，对逾期办证或逾期交房违约金债权进行调整、予以免除。

依据法律规定，在普通债权组中设立小额债权组即购房人债权人组对重整计划草案进行表决。

## 2、职工债权组

对具有优先权的职工债权进行调整，清偿率的区间为80%-90%。对不具有优先权的职工债权按普通债权进行调整。

松锋公司以裁定受理破产之日为基准，所有职工解除劳动合同关系。

实际的清偿比例，根据破产财产的分配方案确定。

## 3、担保债权组

对担保债权的本金及利息等债权总额进行调整，担保债权清偿率的区间为40%-55%。

实际的清偿比例，根据破产财产的分配方案确定。

#### 4、税金债权组

对税金债权进行调整，清偿率的区间为40%-50%。

实际的清偿比例，根据破产财产的分配方案确定。

#### 5、普通债权组

(1) 对具有优先权的建设工程款本金债权进行调整，清偿率的区间为建设工程款本金债权的70%-80%。

具有优先权的建设工程款本金债权所对应的利息或违约金等按普通债权清偿，根据普通债权进行相应的调整。

(2) 贵溪市社会保险事业管理局代债务人垫付的农民工工资按具有优先权的建设工程款本金债权进行调整，清偿率的区间为垫付款金额的70%-80%。

(3) 对于没有优先权的建设工程款债权，对本金及利息违约金等债权总额进行调整，根据普通债权进行相应的调整。

(4) 对其他普通债权进行调整。普通债权实际的清偿比例，根据破产财产的分配方案确定。

按照重整计划减免的债务，自重整计划执行完毕时起，债务人不再承担清偿责任。

#### 6、出资人组

对出资人的投资者权益调整为零元。

因重整计划草案涉及出资人权益调整事项，依法设出资人组，对出资人权益调整事项进行表决。

出资人权益调整事项经代表三分之二以上表决权的股东通过，即为该组通过重整计划草案。

### **四、破产财产的分配方案**

在房地产项目资产实现变现后，管理人根据实际的变现金额，根据本重整计划确定的调整后的债权清偿率，另行制定破

产财产的分配方案，并依据破产法第六十四条之规定提请债权人会议表决。债务人的其他资产在实现变现、清收回款后，根据本重整计划以及破产财产的分配方案进行分配。

破产财产的分配方案所确定的债权清偿率不得低于本重整计划确定的最低债权清偿率，也不高于本重整计划确定的最高债权清偿率。

## **五、债权受偿方式**

### **1、购房人债权**

重整计划经贵溪市法院裁定批准后，购房人债权的清偿方式为：或继续履行合同或解除合同以现金受偿。

对于松锋公司应返还的购房定金、购房款等购房人购房款债权的清偿方式为以现金受偿，从收到的第一笔重整投资资金中一次性清偿完毕。

### **2、具有优先权的建设工程款本金债权**

重整计划经贵溪市法院裁定批准后，建设工程款本金优先债权由债务人根据本重整计划以及破产财产的分配方案调整后的债权金额进行清偿。

清偿方式为：用现金清偿，根据重整投资资金的支付期数按比例分期支付。

### **3、担保债权**

重整计划经贵溪市法院裁定批准后，担保债权由债务人根据本重整计划以及破产财产的分配方案调整后的债权金额进行清偿。

清偿方式为：用现金清偿，根据重整投资资金的支付期数按比例分期支付。

### **4、职工债权**

重整计划经贵溪市法院裁定批准后，职工债权的清偿方式为现金清偿。从收到的第一笔重整投资资金中一次性清偿完毕。

#### 5、税金

重整计划经贵溪市法院裁定批准后，税金债权的清偿方式为现金清偿。根据重整投资资金的支付期数按比例分期支付。

#### 6、普通债权

重整计划经贵溪市法院裁定批准后，普通债权的清偿方式为现金清偿。由债务人根据本重整计划以及破产财产的分配方案调整后的债权金额进行清偿。

清偿方式为：用现金清偿，根据重整投资资金的支付期数按比例分期支付。

### **六、松锋公司财产处置方案**

采取清算和重整相组合的方式处置松锋公司资产。对于具有整体营运价值的房地产项目资产纳入重整范围，采取重整的方式，对于不纳入重整范围的其他债权、固定资产等，由管理人根据破产财产的变价方案进行处置。

管理人依据破产财产的变价方案将纳入重整范围的资产即房地产项目资产的开发权进行公开拍卖以招募重整投资人。依法竞得房地产项目资产开发权的竞得人即为重整投资人。受让房地产项目资产开发权应支付的金额即为重整投资人应支付的重整投资资金。重整投资人、新松锋公司应按本重整计划支付完毕全部重整投资资金。

管理人将重整投资人支付的重整投资资金，以及没有纳入重整范围的资产的变价所得、以及清收实现的回款等，根据本

重整计划以及破产财产的分配方案，用于清偿松锋公司调整后的全部债务。

## **七、重整投资人、新松锋公司的经营方案**

重整投资人的义务包括，支付完毕重整投资资金，完成桃源居一期中应由开发商完成商品房以及安置房（下同）的保修义务、办证义务、交房义务等开发建设义务，完成桃源居二期、三期、四期的商品房以及安置房（下同）开发建设等开发商应完成的法定和约定义务。新松锋公司对项目开发的具体生产经营方案由重整后的新松锋公司、重整投资人自行制定并实施。但必须满足本重整计划所设定的条件。

## **八、重整投资人应支付的重整投资资金**

重整投资资金用于清偿经本重整计划及破产财产的分配方案调整后的全部债务。重整投资人、新松锋公司按以下时间节点向管理人支付重整投资资金。

### **（一）重整投资资金的支付时间**

1、重整投资人依法竞得项目开发权后向管理人支付履约保证金。履约保证金不低于2000万元。

2、重整投资人自与管理人签订投资协议之日3个月内，已支付的重整投资资金应达到总金额的20%。（不包括已经支付的履约保证金）。

3、重整投资人自与管理人签订投资协议之日6个月内，已支付的重整投资资金应达到总金额的40%。（不包括已经支付的履约保证金）。

4、重整投资人自与管理人签订投资协议之日12个月内，已支付的重整投资资金应达到总金额的60%。（不包括已经支付的履约保证金）。

5、重整投资人自与管理人签订投资协议之日18个月内，已支付的重整投资资金应达到总金额的80%。（不包括已经支付的履约保证金）。

6、重整投资人自与管理人签订投资协议之日起24个月内，向管理人支付完毕全部重整投资资金。

## **（二）销售回款的监管**

在新松锋公司、重整投资人没有支付完毕重整投资资金之前，管理人对销售回款资金进行监管。新松锋公司、重整投资人应将销售回款资金按依据重整投资协议等设定的比例支付至管理人账户。

## **（三）重整投资协议的签订**

管理人依据本重整计划及相关法律法规规定，依法与重整投资人签订相应的重整投资协议书等协议。在重整投资协议书等协议中约定各方的权利义务。重整投资协议书的核心条款内容应符合重整计划所规定的内容。

## **九、重整计划的执行**

根据本重整计划的经营方案，重整计划将按新松锋公司执行、债权人委员会监督、管理人监管财务等相结合的工作模式执行。

重整计划的执行期限为三年，在贵溪市法院裁定批准重整计划后，且管理人、债务人与战略投资人签订投资协议之日起

计算。

重整计划按照上述标准执行完毕后，已申报的债权无论是否受偿完毕，债务人松锋公司不再承担清偿责任。债权人按照本重整计划草案受偿后，视为其债权已全额受偿完毕。按照重整计划减免的债务，债务人不再承担清偿责任。

## **十、重整计划的监督**

管理人和债权人委员会共同监督本重整计划的执行，债权人委员会根据《债权人委员会议事规则》行使监督权。

重整计划执行的监督期限为三年，可根据本重整计划执行情况，经贵溪市法院同意后进行调整。

## **十一、重整计划的变更**

为招募重整投资人，管理人依法对房地产项目资产的开发权进行了三次公开拍卖。第一次拍卖的保留价为4.3亿元，第一次拍卖流拍后，第二次拍卖的保留价为4亿元，第二次拍卖流拍后，第三次拍卖的保留价为3.6亿。第三次拍卖亦流拍。

重整计划规定：以评估价70%为底价进行拍卖或变卖仍不能出让成交的，管理人可以召开债权人会议对调整出让底价进行表决，根据债权人表决的结果对出让底价进行相应调整。

管理人现依据重整计划的规定，适当调整降低拍卖出让底价。将重整计划“以评估价70%为底价进行拍卖或变卖仍不能出让成交的，管理人可以召开债权人会议对调整出让底价进行表决，根据债权人表决的结果对出让底价进行相应调整”，变更为“以评估价60%为底价进行拍卖或变卖仍不能出让成交的，管理人可以召开债权人会议对调整出让底价进行表决，根据债权人表决的结果对出让底价进行相应调整”。

出让底价调整降低至评估价的60%，可能会相应降低普通

债权人的清偿率。是否会实际降低普通债权人的清偿率，仍需根据实际的成交价格来确定。

出让底价调整降低至评估价的60%的，其他各组债权人的清偿率仍在重整计划规定的清偿率期间内。

为此，管理人对重整计划进行变更，提请债权人会议对重整计划的变更草案依法表决。

## **十二、重整计划的变更草案的表决**

重整计划草案的变更，可能会相应降低普通债权人的清偿率，其他各组债权人的清偿率仍在重整计划规定的清偿率期间内。因此，重整计划的变更草案只需普通债权人组依法进行表决。

# 前 言

2020年4月29日，鹰潭市易佳贸易有限公司以资不抵债为由向贵溪市法院申请对南昌松锋房地产开发有限公司破产清算。贵溪市法院于2020年5月11日做出（2020）赣0681破申1号《民事裁定书》，裁定受理南昌松锋房地产开发有限公司破产清算。贵溪市法院于2020年5月11日指定江西华星律师事务所担任管理人，后于2021年10月18日决定解除江西华星律师事务所的管理人职务，并指定北京市京师（南昌）律师事务所和江西中审会计师事务所有限责任公司联合担任南昌松锋房地产开发有限公司管理人。

债务人及登记的出资额占债务人注册资本三分之二以上的出资人同时向贵溪市法院申请对债务人进行重整。贵溪市法院于2022年11月15日作出（2020）赣0681破1号之七《民事裁定书》，裁定自2022年11月15日起对南昌松锋房地产开发有限公司进行重整。

## 一、重整计划制作背景

松锋公司因房地产市场环境变化、过度负债、管理不善等原因，导致资金链断裂、资产不足以清偿全部债务，由债权人申请进入破产程序。贵溪市法院对松锋公司清算重整案件高度重视，对债权确认、财产调查、债权清收以及对继续经营的监管等各个环节均全程监督、依法处理，并在重大事项上给予管理人直接指导，确保破产清算程序

依法开展，依法切实保护各方主体利益。

为推进松锋公司重整成功，避免其破产清算，管理人依法认真履行职责，全力做好资产调查与评估、债权登记和审查、公司经营事务的监督、组织召开债权人会议等各项工作。

管理人负责管理债务人财产和营业事务，依法由管理人制作重整计划草案。管理人依据破产法第七十九条、第八十条、第八十一条之规定，在法律、法规及司法解释允许的范围内，经与各利益相关方进行充分沟通，在第二次债权人会议表决通过的债务人财产的管理方案以及破产财产的变价方案的基础上制定本重整计划草案，现依法提交债权人会议审议、表决。

## **二、重整计划草案制作的基本原则**

鉴于松锋公司资产、负债情况及桃源居项目开发的特殊性，为切实保护债权人利益，本重整计划草案在制定过程中坚持以下基本原则：

### **（一）合法、公平清偿原则**

为最大限度保护松锋公司全体债权人的利益，债务人及其出资人向贵溪市法院申请由破产清算转入破产重整。通过破产重整，引进战略投资人对松锋公司桃源居一期、二期、三期、四期的房地产项目资产进行重整，以提高企业资产价值，并根据破产法的规定，对全体债权人进行分类，确保全体债权人在符合法律规定的前提条件下实现公平受偿。

### **（二）盘活资产、实现资产价值最大化原则**

松锋公司房地产项目资产包括：一期项目中尚未出售

的现房；二期、三期、四期项目中尚未出售的期房、在建工程和尚未开发的土地。通过引进战略投资人对项目资产实施重整以盘活资产、实现资产价值最大化。

如不对松锋公司实施重整而采取将松锋公司房地产项目资产直接变现处置，则其价值将大打折扣。因为，一方面需要缴纳巨额交易税费、增加交易成本。另一方面，项目各期是一个整体项目，如进行房地产资产分割转让则会导致规划调整、容积率调整，土地分割、重新办理相关开发许可手续、已销售购房合同的变更等，会极大影响继续建设开发进度，导致开发收益降低等。

为维护广大债权人的利益，如本重整计划草案由债权人会议表决通过，并且获得法院裁定批准，则松锋公司将引入战略投资人对项目一期、二期、三期、四期尚未完工的工程继续开发以达到交付条件，对尚未开发的土地进行开发，以盘活资产，实现资产价值最大化，为各类债权得到相应受偿打下坚实基础。

### **（三）打折与延长还款期相结合的清偿原则**

为更彻底地化解松锋公司债务危机，更好地维护广大债权人的权益，以债权人利益最大化为目标，综合各方面考量，对各类债权相应采用打折或延长还款期等方式进行清偿。

管理人在资产调查、清理核算、债权审查等工作基本完成的基础上，结合后期经营方案及相关法律、行政法规的规定，制定本重整计划草案，并提交本次债权人会议审议。

# 正 文

## 一、松锋公司基本情况

### （一）松锋公司企业登记情况

松锋公司经南昌市西湖区市场监督管理局批准，于1999年11月16日成立，并取得《营业执照》。2008年7月21日，经贵溪市市场监督管理局批准迁移，将公司地址由“南昌市二经路51号-2号”变更为“贵溪市滨江浮桥320国道北侧”，2011年9月13日公司，住址变更为“贵溪市320国道与贵白公路交汇处”即现在松锋公司所在地。统一社会信用代码：91360681716545647C；企业类型：有限责任公司；行业：房地产业；营业期限：长期。现漆国荣为法定代表人，彭丽华为执行董事，江弘为监事。

公司登记以及公司章程载明的注册资本为5000万元整。公司现登记的股东及持股比例情况为：股东漆国荣登记出资额2000万元，出资比例40%；股东王铁华登记出资额500万元，出资比例10%；股东左冬生登记出资额500万元，出资比例10%；股东彭丽华登记出资额650万元，出资比例13%；股东黄方庆登记出资额700万元，出资比例14%；股东江弘登记出资额650万元，出资比例13%。

公司经营范围：房地产开发（按资质证书核定范围从事经营）；销售建筑材料、五金、交电、装饰材料（不含危险化学品）、电子产品、家用电器、皮革制品、金属材料；花卉、树木种植。以上法律、法规禁止经营的，不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营。

松锋公司的分支机构情况：南昌松锋房地产开发有限公司

进贤分公司，2013年4月7日在进贤县成立，法定代表人：李胜春，目前已注销。南昌松锋房地产开发有限公司鹰潭分公司，2001年8月31日在鹰潭市月湖区成立，法定代表人左冬生，目前存续状态。

## **（二）松锋公司的历次变更**

1999年11月16日，南昌松锋房地产开发有限公司成立，住所地在南昌市西湖区羊子巷225号，法定代表人为谢广，注册资本为120万元，其中谢广以实物出资80万，持股比例为77.8%；谢和涛以实物出资20万元，持股比例为11.1%；钟志明（女）以实物出资20万元，持股比例为11.1%。

2000年，谢广增资到160万元，占股80%；谢和涛增资到20万元，占股10%；钟志明增资到20万元，占股10%。

2001年5月18日的股东会决议载明：1、法定代表人由谢广变更为左冬生；2、原经营地址南昌市羊子巷225号变更为现经营地址南昌市张家厂38号；3、原股东谢广持有的股金160万元（拥有80%股权）变更为现股东左冬生。4、原股东谢和涛持有的股金20万元（拥有10%股权）变更为现股东吴金仁。5、原股东钟志明所持有的股金20万元（拥有10%股权）变更为现股东漆国荣。

2002年5月9日的股东会决议载明：经公司全体股东协商，依据有关法律，同意吴金仁、漆国荣退股。吴金仁所持股金20万元(10%)转让给程高强；漆国荣所持股金20万元（10%）转让给左志华。同时，同意程高强接收吴金仁所持股金20万元，追加资本60万元，累积资本80万元（10%）；同意左志华接收漆国荣所持股金20万元，追加资本60万元，累积资本80万元（10%）；同意左冬生追加资本480万元，追加后投入资本为640万

元(80%)。

2004年1月21日，法定代表人由左冬生变更为程高强。

2004年2月16日公司章程修订载明：左冬生出资640万元占有公司80%股份，左志华出资80万占有公司10%股份，罗会良出资80万占有公司10%股份。根据章程修订可知程高强将80万（10%股份）转让给了罗会良，同时罗会良任法定代表人。

2009年10月13日的验资报告载明：罗会良减持80万元10%股份退出松锋公司不再担任公司经理，漆国荣货币出资300万元占有10%股份任公司经理，左志华减持80万元10%股份退出松锋公司不再任监事，汪文胜货币出资1260万元占公司42%股份任公司监事；左冬生在原来640万元基础上增加800万元货币出资至1440万元占公司48%股份，并将法定代表人由左冬生变更为漆国荣。

2014年1月16日的验资报告载明：松锋公司注册资本由原来的3000万增资到5000万，增资的2000万元均以货币出资。其中左冬生由原来的1440万增资960万到2400万，占公司48%的股权；汪文胜由原来的1260万增资840万到2100万，占公司42%股份；漆国荣由原来的300万增资200万到500万，占公司10%的股权。

2016年1月7日通过股东会决议载明：经双方友好协商，转让方汪文胜转让给受让方王铁华所占公司42%的股权计2100万元(实缴2100万元)，受让方同意接受。

2016年1月7日通过股东会载明：1、转让方左冬生转让给受让方黄方庆所占公司8%的股权计400万元(实缴400万元)，受让方同意接受；2、转让方左冬生转让给受让方漆国荣所占公司30%的股权计1500万元(实缴1500万元)，受让方同意接受；

3、转让方王铁华转让给受让方彭丽华所占公司13%的股权计650万元(实缴650万元)，受让方同意接受；4、转让方王铁华转让给受让方江弘所占公司13%的股权计650万元(实缴650万元)，受让方同意接受；5、转让方王铁华转让给受让方黄方庆所占公司6%的股权计300万元（实缴300万元），受让方同意接受。

### **（三）申请重整情况**

松锋公司因经营管理不善、负债经营、股东之间的矛盾等因素，造成一期项目已交房的商品房在法院受理破产申请之日尚未履行完毕办证义务，在法院受理破产申请之日，一期项目中的15号楼尚未完成开发建设；二期、三期、四期项目中的在建工程没有完成开发、有部分土地尚未开发。因无力支付工程款、民间借贷等，出现大量的诉讼、执行案件，导致松锋公司房地产项目无法继续实施，公司资金链断裂。在法院受理破产申请前松锋公司已处于停止经营状态。

2020年4月29日，鹰潭市易佳贸易有限公司以资不抵债为由向贵溪市法院申请对南昌松锋房地产开发有限公司破产清算。贵溪市人民法院于2020年5月11日做出（2020）赣0681破申1号《民事裁定书》，裁定受理对南昌松锋房地产开发有限公司的破产申请。

松锋公司尚有约2.3万平方米尚未销售的现房，有约20万平方米在建（拟建）房产可以继续开发，项目仍有较大发展空间，有继续开发建设的价值。如对房地产项目资产进行重整，完成在建工程以及空置土地的开发建设，将大大提高资产价值，有利于提高债权人的债权清偿率。2022年11月，债务人及出资额占债务人注册资本三分之二以上的出资人同时向贵溪市

法院申请对债务人进行重整。贵溪市法院经审查后认为松锋公司具有重整的价值，且重整会提高债权清偿比例，于2022年11月15日裁定对松锋公司进行重整。

在重整期间，仍由管理人负责管理债务人财产和营业事务，依据破产法的规定，由管理人制作重整计划草案。管理人起草重整计划（草案）后，召开了债权人委员会会议，向债权人委员会成员征求意见，以现场沟通、电话交流等方式征求了部分债权人的意见，向债权人股东就相关事项征求了意见。管理人根据相关利益方对重整计划（草案）提出的修改、调整意见和建议，形成了提请债权人会议审核的重整计划（草案）。

重整计划经贵溪法院依法批准后，为招募重整投资人，管理人依法对房地产项目资产的开发权进行了三次公开拍卖。第一次拍卖的保留价为4.3亿元，第一次拍卖流拍后，第二次拍卖的保留价为4亿元，第二次拍卖流拍后，第三次拍卖的保留价为3.6亿。第三次拍卖亦流拍。

重整计划规定：以评估价70%为底价进行拍卖或变卖仍不能出让成交的，管理人可以召开债权人会议对调整出让底价进行表决，根据债权人表决的结果对出让底价进行相应调整。

管理人依据重整计划的规定，适当调整降低拍卖出让底价。将重整计划“以评估价70%为底价进行拍卖或变卖仍不能出让成交的，管理人可以召开债权人会议对调整出让底价进行表决，根据债权人表决的结果对出让底价进行相应调整”，变更为“以评估价60%为底价进行拍卖或变卖仍不能出让成交的，管理人可以召开债权人会议对调整出让底价进行表决，根据债权人表决的结果对出让底价进行相应调整”。

## **（四）松锋桃源居项目报批建设情况**

### **1、关于项目引进情况**

根据贵溪市人民政府贵府字[2008]26号文件和贵府办抄字[2008]11号文件精神，通过招商引资引进松锋承建“贵溪市滨江左家、叶家村改造建设”项目。2008年4月29日，贵溪市城市建设投资开发公司与南昌松锋房地产开发有限公司签署《招商引资协议》。协议约定该项目按照政府组织、群众参与、市场运作、自求平衡的原则，采用商铺、公寓式安置与商品房开发相结合的模式推进项目建设。该项目规划的总体要求容积率不大于2.3，绿化率不低于30%，建筑密度不高于30%。贵溪市城乡规划局于2002年8月14日下达《规划设计条件通知书》（贵规条字[2009]011号），对上述项目容积率、绿化率、建筑密度等进行了批复。

### **2、关于核准批复情况**

桃源居项目由贵溪市发展和改革局于2010年5月25日核准（贵发改字[2010]127号）。桃源居项目坐落在贵溪市滨江浮桥村境内，320国道以南，罗塘河以西，贵溪至白庙公路两侧。

### **3、关于土地使用权情况**

贵溪市国土资源局2010年7月1日颁发《建设用地批准书》（[2010]贵国土资建字第020号），松锋公司以出让方式获得166694平方米建设用地使用权。贵溪市国土资源局给松锋公司颁发了13个不动产权证，证号分别为：2016——0001416#、0001417#、0001418#、0001419#、0001420#、0001421#、0001422#、0001423#、0001424#、0001425#、0001426#、

0001427#、0001428#。这些不动产权证涵盖项目建设用地面积166694平方米。

#### **4、关于建设用地规划许可和建设工程规划许可情况**

贵溪市城乡规划局于2010年5月4日颁发《建设用地规划许可证》（地字第3606812010000016号），用地面积166694平方米，用地性质商住用地。贵溪市城乡规划局先后颁发8个《建设工程规划许可证》，分别为：

（1）颁发日期2010年8月4日，证号建字第360681201000032号，许可范围：桃源居一期5--12#、15--21#和1#地下车库。

（2）颁发日期2012年11月2日，证号建字第360681201200042号，许可范围：桃源居小区13#、14#、27#、32#楼。

（3）颁发日期2014年7月8日，证号建字第360681201400037号，许可范围：桃源居一期5#、7#、8#、10#、11#、地下室。

（4）颁发日期2014年7月8日，证号建字第360681201400038号，许可范围：桃源居一期6#、9#、12#、16--21#。

（5）颁发日期2014年9月16日，证号建字第360681201400046号。许可范围：桃源居小区三期28#、29#、33#、34#、2#车库。

（6）颁发日期2017年1月13日，证号建字第360681201600010号。许可范围：贵溪桃源居38#楼。

（7）颁发日期2017年8月15日，证号建字第360681201700032号。许可范围：贵溪桃源居23#、26#、30#、

31#、35#楼。

（8）颁发日期2017年8月15日，证号建字第360681201700033号。许可范围：贵溪桃源居2#、3#、4#楼。

## **5、关于预售许可证情况**

从2011年5月5日起，贵溪市房地产管理局分别颁发了11本预售许可证。

（1）颁发日期2011年5月5日，证号（2011）房预售证第004号，项目名称桃源居小区6#、9#、12#、17#、16#。

（2）颁发日期2011年9月29日，证号（贵）房预售证第2011—017号，项目名称桃源居小区5#、7#、8#、10#楼。

（3）颁发日期2012年5月14日，证号（2012）房预售证第002号，项目名称桃源居小区一期11#。

（4）颁发日期2014年8月11日，证号（贵）房预售证第2014022号，项目名称桃源居小区一期15#（注：1--5层属拆迁安置房）。

（5）颁发日期2013年1月15日，证号贵（2013）房预售证第007号，项目名称桃源居小区27#、12#。

（6）颁发日期2016年7月3日，证号（贵）房预售证第（2016）013号，项目名称桃源居14#楼。

（7）颁发日期2014年1月20日，证号（贵）房预售证第2014005号，项目名称桃源居小区36#、37#楼。

（8）颁发日期2016年7月3日，证号（贵）房预售证第（2016）015号，项目名称桃源居28#、29#、33#、34#楼。

（9）颁发日期2017年1月3日，证号（贵）房预售证第（2017）002号，项目名称桃源居38#楼。

（10）颁发日期2017年4月21日，证号（贵）房预售证第

(2017) 031号，项目名称桃源居23#、26#、30#楼。

(11) 颁发日期2018年6月19日，证号（贵）房预售证第（2018）001号，项目名称桃源居3#、4#楼。

## **6、关于项目建设情况**

项目总体规划：桃源居项目总占地面积166694平方米，项目总投资概算57839.6万元，总建筑面积416160.1平方米，其中商铺建筑面积15623.6平方米，回迁安置房建筑面积44248.6平方米，住宅建筑面积338400.2平方米，分为38栋商住楼、1栋酒店式公寓、1所幼儿园、地下车库及物业用房等。项目分四期建设，第一期：5--12#，15--17#，18--21#。第二期：13#、14#、27#、32#。第三期：28#、29#、33#、34#、36#、37#。第四期：1--4#、22--26#、30#、31#、35#、38#、39#、幼儿园。以实际执行的规划为准。

其中已经建成具备交付条件的商品房共11栋，楼号分别为5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#、12#、15#、16#、17#。

其中已经建成具备交付条件的安置房为18#-21#等4栋楼。

其中主体已经完工尚不具备交付条件的楼栋为27#、32#、36#等3栋楼。

其中主体已经封顶的楼栋为37#、38#、23#、26#、30#栋楼。

其中已建成部分的楼栋为：2#楼完成基础桩、3#楼完成11层板面、4#楼完成12层板面、14B、23#、26#、30#楼完成主体结构、28#、29#完成9层板面、31#、35#楼已建至四层板面33#楼完成15层板、34#完成13层等栋楼。

其中尚未开工建设的楼栋为：1#、13#、14A#、22#、24#、25#、39#楼及幼儿园等栋楼。

关于未售房产情况。尚未出售的已建成房产为23576.66平方米；尚未出售的在建及拟建房产为209438.51平方米。以评估报告的记载和数量为准。

## **（五）员工状况**

截止贵溪市法院受理破产申请之日，仍在松锋公司工作的人员有6名，其中2名已到退休年龄，3名兼职人员，1名在其他单位缴纳社会保险。经管理人到贵溪市社会保险部门查询，松锋公司不欠付社会保险金。

## **（六）资产情况**

### **1、货币资金**

经审计，松锋公司银行存款为5,299,655.18元。

松锋公司银行存款5,299,655.18元元可用于清偿债务。其中银行按揭贷款保证金为5,282,938.81元。

### **2、应收账款**

经审计，松锋公司账面资产中的应收账款总金额为835,832元。

经管理人核查，江西中胜粮油有限公司的522,000元，应为购房人欠付购房款，按欠付购房款进行清收。

经管理人核查，吴桂娥、徐田标的293,832元，杨建文的20,000元均已履行完毕，管理人据实予以调整。

松锋公司账面资产中的应收账款（除购房款外）暂无金额可用以清偿债务。

### **3、其他应收款**

经审计，松锋公司账面资产中的其他应收款总金额为224,137,904.93元。

经管理人核查，对于应调整为预付款的，债权人已经申报债权的，在债权确认时相应扣减预付款；对于已经结清款项但没有开具发票的，管理人另行要求收款人依法开具发票。

对于应调整为松锋公司股东及其近亲属欠款的，该股东或其近亲属在松锋公司有债权的，则在分配款中直接扣减其欠款。对于该股东或其近亲属在松锋公司没有债权的，则管理人另行依法向其清收。该类欠款能否最终实现无法预计，暂不作为清偿债权款项，待实现后再行分配。

对于应调整为安置户欠付安置补差款的，列入到应收购房款中进行清收。

对于已经平账但未进行账务处理的，据实予以调整。

对于应调整为已支付利息及已支付的其他款项的，对于债权人申报了债权的，由管理人在债权确认中直接予以扣减；对于债权人没有申报债权但松锋公司有证据能证明该利息超出法定利率的且没有超过诉讼时效的，管理人可依据债务人财产的管理方案进行清收。该类资产能否最终实现无法预计，暂不作为清偿债权款项，待实现后再行分配。

对于应调整为欠付购房款的列入购房款中予以清收。

对于应调整为股东从松锋公司借款用于投资入股到江西省振发矿业有限责任公司的为852万元；由管理人依法予以清收。能否最终实现无法预计，暂不作为清偿债权款项，待实现后再行分配。

对于贵溪滨江乡财政所的借款，因时间久远证据缺失等，能否最终实现无法预计，暂不作为清偿债务款项，待实现后再行分配。

对于芦定安借款，因芦定安已被追究刑事责任、已负有巨额债务，该笔资产能否最终实现无法预计，此前已经向法院起诉，由于芦定安无法送达和出庭等原因，法院做出驳回起诉处理，故暂不作为清偿债务款项，待实现后再行分配。

对于贵溪房产管理局物业股的39万元保证金，其中的30万元由股东漆国荣收回后用于支付建设工程款，另外9万元从应分配给漆国荣的职工债权中直接扣减。

对于鹰潭市住房公积金管理中心贵溪市办事处收取的17万

元保证金是否应当退还，因松锋公司人员变动、管理不规范等因素尚不明确。该笔保证金最终是否能够实现无法预计，暂不作为清偿债务款项，待实现后再行分配。

松锋公司账面资产中的其他应收账款（除购房款外）暂没有可用以清偿债务的资金，其他应收账款待实现后再行分配。

#### **4、预付账款**

经审计，松锋公司账面资产中的预付账款总金额为118,059,118.70元。

对于预付账款，如果债权人已经申报债权，在债权确认时相应扣减预付账款；对于已经结清款项但没有开具发票的，管理人另行要求收款人依法开具发票。

目前无证据表明，预付账款中存在多付的情形，如债务人在后续过程中发现存在多付的情形，将另行向相关人员追偿。

松锋公司账面资产中预付账款暂无金额可用以清偿债务。

#### **5、应收购房款**

（1）一期（除15号楼外）的应收购房款为1,199,836元。管理人依法采取包括催收、诉讼、强制执行等法律措施。前述应收款收回的可能性大，全额应付购房款即1,199,836元可作为清偿债务款项，待实现后根据实际收回的金额再行分配。

（2）一期15号楼的应收购房款为3,786,812元。管理人在购房人交房时予以收取。前述应收款收回的可能性大，全额应付购房款即3,786,812元可作为清偿债务款项，待实现后根据实际收回的金额再行分配。

（3）二期、三期、四期的应收购房款为8,655,019元。管理人在项目具备法律规定的交付条件时再依法进行清收。前述应收款收回的可能性大，全额应付购房款即8,655,019元可作为清偿债务款项，待实现后根据实际收回的金额再行分配。

（4）非法销售购房人应缴纳的补差款为2,992,095元。其中，15号楼非法销售补差款为2,98,730元，管理人在办理商品

房交付时要求付清补差款；二、三、四期非法销售补差款为2,693,365元，管理人在项目具备法律规定的交付条件时再依法进行清收。前述应收款收回的可能性大，全额应付购房款补差款即2,992,095元可作为清偿债务款项，待实现后根据实际收回的金额再行分配。

（5）对于拆迁安置户应缴纳的“安置补差款”，经审计，松锋公司账面资产中的金额2,295,409.23元。因财务管理不规范、人员调整、记载混乱等因素，管理人仍需进一步对该数据的真实性准确性与松锋公司进行核实。因涉及人数较多、单笔金额较小等因素，前述应收款最终是否能够实现无法预计，前述应收款暂不作为清偿债权款项，待实现后再行分配。

（6）对于松锋公司垫付的按揭贷款保证金，按揭贷款银行从松锋公司保证金账户共计扣划了895,458.84元按揭保证金。其中，管理人已经追回345,854.43元，尚有549,604.41元没有追回。前述没有追回的垫付款收回的可能性大，全额即549,604.41元可作为清偿债务款项，待实现后根据实际收回的金额再行分配。

对于前述应收购房款，待实现后根据实际收回的金额进行分配。

## **6、承担担保责任后的追偿款**

（1）在破产受理后，经管理人对债权确认，松锋公司应承担的担保责任金额为65,480,539.62元。

具体包括：松锋公司向按揭贷款银行中国农业银行股份有限公司贵溪市支行承担的阶段性担保责任为684,499.69元，向按揭贷款银行贵溪九银村镇银行股份有限公司罗河支行承担的阶段性担保责任1,992,234.43元；为中胜粮油向鹰潭市月湖区恒诚小额贷款股份有限公司承担保证责任4,819,032元；为左冬生向张勇华承担保证责任5,890,640.16元；为中胜粮油向邵享玲承担保证责任24,078,066.67元；为漆国荣向涂俊承担保证责任7,254,800元；为漆国荣向吴军承担保证责任

1,755,466.67元；为贵溪市华丰竹业有限公司向贵溪市广信小额贷款股份有限公司承担保证责任8,021,800元。

对于已经确认的松锋公司应承担的担保责任，由管理人根据松锋公司实际承担的担保责任金额向相应的主债务人追偿。前述应追偿款最终是否能够实现无法预计，前述应收款暂不作为清偿债务款项，待实现后再行分配。

(2) 松锋公司分别对主债务人鹰潭市亚美贸易有限公司、鹰潭市璟源贸易有限公司的债务向主债权人中国华融资产管理股份有限公司江西省分公司提供担保。管理人已经确认中国华融资产管理股份有限公司江西省分公司申报的全额债权。管理人对鹰潭市亚美贸易有限公司、鹰潭市璟源贸易有限公司申报的债权没有确认。由于鹰潭市亚美贸易有限公司、鹰潭市璟源贸易有限公司为松锋公司的借款平台，实际用款人为松锋公司，松锋公司承担前述借款的清偿责任后，不向鹰潭市亚美贸易有限公司、鹰潭市璟源贸易有限公司追偿。

(3) 在法院受理破产申请前，松锋公司已实际承担了1098.4万元的担保责任。松锋公司于2017年2月对主债务人贵溪市华丰竹业有限公司的债务分别向主债权人鹰潭市弘顺金属贸易有限公司、江西金川工贸有限、鹰潭市易佳贸易有发公司承担保证责任，共计向鹰潭市弘顺金属贸易有限公司、江西金川工贸有限、鹰潭市易佳贸易有发公司支付了1098.4万元。对于松锋公司承担的该笔债务，由松锋公司或向主债务人贵溪市华丰竹业有限公司追偿，或依法请求法院确认该担保行为无效、要求鹰潭市弘顺金属贸易有限公司、江西金川工贸有限、鹰潭市易佳贸易有发公司予以全部退还。管理人在征求债权人委员会的意见并将主张权利的方案向法院备案后，再确定主张权利的路径和方式。前述应追偿款最终是否能够实现无法预计，前述应收款暂不作为清偿债务款项，待实现后再行分配。

## **7、松锋公司发起人及股东应缴纳的出资**

经审计，松锋公司账面实收资本5000万元，审计机构将历次验资报告与账面进行核对，发现松锋公司历次验资完成后便将存入银行的资金转出，并进行账务处理。账面实收资本均以银行存款方式计入，且各股东投资额与验资报告描述不符。

管理人将依法要求松锋公司发起人、股东依法缴足全部5000万元出资。前述应补缴的出资最终是否能够实现无法预计，前述资产暂不作为清偿债务款项，待实现后再行分配。对于股东对松锋公司享有债权的，则直接在该股东应分配的债权中进行相应扣减。

## **8、房地产项目资产**

松锋公司尚未销售的住宅、商铺、停车位、幼儿园用房、酒店式公寓以及尚未开发的土地等房地产项目资产的评估金额为50657.66万元；售楼部及周边绿化的评估金额为280万元。

以房地产项目资产开发权的实际变现金额用于清偿债务。

## **9、固定资产**

经审计，破产受理前购置的固定资产金额为74,491.45元。

鉴于交通运输工具、办公设备、电子设备变价难、折旧高等因素，固定资产暂不作为清偿债务款项，待实现后再行现金分配或实物分配。

破产受理后购置的固定资产，在重整监督期限届满后，由管理人另行依法处置，待实现后再行现金分配或实物分配。

## **10、存货**

经审计，松锋公司账面资产中的存货总金额为417,214,778.23元，其中低值易耗品5,550元，开发成本410,571,694.17元，开发间接费用6,637,534.06元。

房地产项目资产的评估价值已包含了账面资产中的存货价值，松锋公司账面资产中的存货价值不能另行单独作为清偿债务款项。

## **11、管理人账户内资金**

截至2022年11月9日，管理人账户内现金资产为4,982,239元。

## **12、诉讼清收的资产**

管理人、债务人已提起数起清收债权的案件。对于清收购房款的已在应收购房款中核算、依法进行清收。对于清收账面资产中的其他应收款的，已在其他应收款中核算。

松锋公司起诉宿迁千禾公司、沈雅洁、宿迁元尚公司、邵春盈等要求退还7,735,198元一案，贵溪市法院已将该案移送公安机关处理。松锋公司的请求最终是否能够实现无法预计，暂不作为清偿债务款项，待实现后再行分配。

## **13、应退回的案件受理费**

法院受理破产申请后，管理人、债务人提起诉讼后，因调解结案、和解结案等，法院应退回的案件受理费，截至2022年9月1日共计 92,505 元。该资金 92,505 元全额可以作为清偿债务款项。

## **14、政府可返还税金**

依据贵溪市政府贵府办抄字【2008】11号抄告单的规定，商品房销售营业税由开发商依法缴纳后，由市财政拨付等额资金用于该项目安置房和市政设施等建设；建设项目建筑安装税依法缴纳后，由市财政拨付等额资金用于该项目安置房和市政设施等建设。松锋公司与贵溪市城市建设投资开发公司签订的《招商引资协议书》《补充协议书》约定，商品房销售营业税和建筑营业税在松锋公司缴纳后，由市财政拨付等额资金返还给松锋，用于项目安置建设和市政设施建设。松锋公司负责项目区域内滨水绿地广场建设的全部资金，项目总造价控制在1400万元-1500万元之间，如低于1400万元，则松锋公司应将差额部分支付至贵溪市城市建设投资开发公司；如超过1500万元，贵溪市城市建设投资开发公司将差额部分支付至松锋公司，具体以财政审核为准。

对于《招商引资协议书》《补充协议书》的履行情况，经

管理人向债务人核查，政府应返还的土地出让金已经全部返还给松锋公司；“营改增”之前政府应返还的商品房销售营业税和建筑营业税已经全部返还给松锋公司。松锋公司已对滨水绿地广场投入了资金进行建设，但尚未完成全部建设。

因政策调整而实行“营改增”，“营改增”之后的税收返还具体如何核算以及能够返还的具体金额，尚需另行与政府商请。对于政府可返还的税金最终是否能够实现无法预计，暂不作为清偿债务款项，待实现后再行分配。

### **15、营改增后多预缴的增值税**

松锋公司截止至2016年12月，已经缴纳税款但尚未开具增值税发票的可开票数金额为68,902,825.01元。

对于“多缴的增值税”，另行与重整投资人商议结算事宜。

### **16、松锋公司的对外股权投资**

#### **(1) 关于对江西省振发矿业有限公司的投资权益**

松锋公司股东左冬生于2010年4月出资324.8万元持有江西省振发矿业有限公司32.48%股权，左冬生所持股权现已被依法冻结；松锋公司原股东汪文胜于2010年4月出资235.2万元持有江西省振发矿业有限公司23.52%股权，于2014年6月将所持股权转让给汪琳荃，汪琳荃所持的股权现已被依法冻结。经管理人核查，松锋公司没有向江西省振发矿业有限公司支付投资款，也没有登记持有江西省振发矿业有限公司股权。管理人尚未发现松锋公司与股东左冬生、原股东汪文胜签订相关的股权代持协议。

从现有证据来看，松锋公司对江西省振发矿业有限公司不享有股东权益。对于股东左冬生、原股东汪文胜从松锋公司抽取的用于对外投资的资金，管理人依据债务人财产的管理方案进行清收。

#### **(2) 关于进贤水榭花都（青岚名居）项目的投资权益**

松锋公司股东左冬生与李胜华于2014年1月签订结算书。该结算书载明：左冬生在进贤水榭花都（青岚名居）项目中，以暗股的名义投资在李胜春名下。在该结算书中，双方对投资及所得的收益进行了结算，结算结果为：尚欠左冬生余额-48.8万元。松锋公司漆国荣、汪文胜、左冬生于2020年4月5日签订情况说明，该情况说明载明：现还欠进贤项目款43.8万元。

从现有证据来看，松锋公司对进贤水榭花都（青岚名居）项目没有投资权益。

## **（七）负债情况**

### **1、经审计的负责情况**

经依法审计，松锋公司截至2020年5月11日的汇总后负债总额901,031,269.01元。

### **2、债权审查确认情况**

（1）经第二次债权人会议以及第三次债权人会议确认的债权情况为：确认的债权本金395,095,638.70元、违约金利息等204,592,189.96元，共计595,955,806.66元。（其中包含债权人、债务人股东已提起债权确认之诉，尚未取得生效法律文书的债权本金为39,935,678.01元、违约金利息等27,903,165.98元，共计67,838,843.99元。）

（2）第三次债权人会议召开后，管理人对部分尚未确定债权进行了审核，对补充申报的债权进行审核；因债权人、松锋公司股东对管理人提供债权人会议审核的债权提出异议，管理人对提出异议的债权进行了进一步核查，根据核查结果进行相应的调整。据此，管理人编制了《破产债权表》（第三批），第三批债权表确认债权本金8,381,150元、违约金及利息等4,118,029.67元，总计12,499,179.67元。第三批确认的债权由管理人提交第四次债权人会议审核。

松锋公司实际应清偿的债务金额以法院裁定确认的金额为依据。

（3）债权人、债务人股东已提起债权确认之诉，尚未取得

生效法律文书的债权情况为：债权本金39,935,678.01元、违约金利息等27,903,165.98元，共计67,838,843.99元。

### **3、尚未确定债权情况**

因松锋公司股东及其关联方的债权相当复杂，仍需进一步查清事实，管理人尚未审查完毕该部分债权。截止2023年9月1日，尚未确定债权共有166位债权人，债权总额为118,836,177.71元。

### **4、预留债权情况**

(1) 在破产受理前，松锋公司以住宅795套、商铺35套用于以房抵债。经管理人确认，实际继续履行住宅91套，商铺5套。管理人依法收回住宅704套，商铺30套。只有小部分以房抵债债权人已申报基础法律关系债权，还有大部分以房抵债债权人没有申报基础法律关系债权。管理人已经发函告知该部分债权人，如其对松锋公司有基础法律关系债权，可以依法向管理人申报债权。

2014年9月21日，松锋公司召开股东会议，出席股东有汪文胜、左冬生、漆国荣。股东会决议载明：松锋公司所有股东一致同意拿出桃源居项目在建的28#、29#、33#楼的房屋，按均价2,730元/m<sup>2</sup>结算，以折抵松锋公司欠汪文胜的债务；经股东结算，松锋公司桃源居项目截止2014年9月20日共计欠汪文胜个人借款本息约154,000,000元（以桃源居项目部财务结算为准），此债务在本协议第四条折抵，待桃源居项目结束时一并结算。2014年9月26日，松锋公司股东漆国荣、汪文胜、左冬生签订《汪文胜投入南昌松锋房地产开发有限公司资金处理方案》。该方案载明：经统计汪文胜借入南昌松锋房地产开发有限公司资金含截止到2014年9月20日止的利息在内总计约134,886,700元，最终总金额以财务核算为准；用商品房抵押汪文胜借入南昌松锋房地产开发有限公司的债务控制在142,200,000元以内；股本资金12,200,000元保留。

经初步测算，对于以房抵债的基础法律关系债权，需要预留12700万元。松锋公司实际应清偿的债务，在债权人申报后，由管理人确认后提交债权人会议审核并由贵溪市法院裁定

确定。

（2）对于债权人、债务人股东已提起债权确认之诉，尚未取得生效法律文书的债权，按预留债权处理。

## **5、应支付的共益债**

（1）在法院受理破产申请后，松锋公司向江西中兆科技集团有限公司借款20,000,000元，年利率15%。截止2022年10月31日，松锋公司尚欠本金10,000,000元及利息1,520,833元。

（2）在法院受理破产申请后，法院批准许可松锋公司继续营业，包括续建15号楼以及一期项目绿化等。在继续营业期间，已经结算尚未支付的费用共计1,000,000元，按实际应支付金额进行清偿。

（3）在法院受理破产申请后，法院批准许可松锋公司继续营业，完成一期消防设施设备等。在继续营业期间，已经签订合同但尚未结算以及其他尚未结算而应支付的费用预算金额为1,500,000元。对于该类共益债务，暂预留1,500,000元，按实际应支付金额进行清偿。

（4）售楼部及周边绿化的建造费用。预留3,000,000元作为共益债务，以松锋公司实际应支付的金额进行清偿。

（5）在松锋公司继续营业期间，一期的电梯费用、二期27#、32#、36#楼的电梯维保费用、二期27#、32#、36#楼楼的垃圾清运费用等按每月12,000元预留，按继续营业12个月预算，预留144,000元，以松锋公司实际应支付的金额进行清偿。

（6）在破产受理前，松锋公司代收购房人的维修基金、契税等共计7,404,818元。松锋公司已将61户的维修基金、契税支付至相关机构并将多收的款项退还给购房人共计689,804元。松锋公司还应将剩余的已代收维修基金、契税等6,715,014元支付至相关机构及退还给购房人（包括已经办证尚未缴纳维修基金、契税的）。该部分资金应按共益债清偿。

（7）管理人已向贵溪市法院提起撤销之诉，要求撤销出让22间商铺的购房合同。购房人已实际向松锋公司支付

1,800,000元购房款。如法院裁判认为，松锋公司应退还的购房款本金利息应按共益债务处理，则按共益债务处理。如法院裁判没有认定按共益债务处理，则按应退还的购房款本金及利息确认债权。算至法院受理破产申请之日，松锋公司应退还的购房款本金及利息（利息按银行同期贷款利率计算）共计2,192,200元。对该诉讼案件，预留2,200,000元作为共益债。

## **6、应支付的破产费用**

（1）应支付给评估机构、质量鉴定机构、造价结算机构等中介机构费用余款为590,000元。

（2）管理人执行职务的费用、聘用工作人员的费用、办公费用等，监督期第一年按60,000元每月预算，监督期第二年和第三年按40,000元每月预算，预算总金额1,680,000元，以实际应支付的金额清偿。

（3）召开债权人会议以及债权人委员会会议的费用，债权人会议按每次会议费用30,000元、仍需召开2次债权人会议预算；债权人委员会会议按2,000元每次、重整监督期内召开12次预算；预算总金额84,000元，以实际应支付的金额清偿。

（5）管理人报酬，按10,000,000元预算，以经法院确定的实际应支付的管理人报酬清偿。

（6）管理人、债权人提起诉讼的案件受理费，经测算，可能需要提起177件案件以清收债权，诉讼标的额总计106,812,615.8元，预算案件受理费1,539,517.12元，按实际应支付的金额清偿。

## **（八）清算状态下偿债能力分析**

破产清算前提下，按照《企业破产法》及有关法律法规、司法解释的清偿顺序。

破产清算状态下，因涉及规划调整、土地分割、房地产开发许可等各种因素，并且需要缴纳巨额的不动产交易税费，会导致降低松锋公司的资产价值，从而导致债权的清偿比例较低，债权的实际清偿率可能比前述测算的更低。如松锋公司的房地产项目资产及售楼部资产首次拍卖不成功，变现率及清偿率更低，且资产处置时间较长。

若松锋公司进行破产重整，无需缴纳巨额的交易税费，无需调整规划、分割土地、重新办理开发许可等，战略投资人、新松锋公司可继续对二期、三期、四期进行开发建设，同时一期的未售商品房的资产价值将得到大幅提高，房地产项目资产的实际成交变现的价款将会更高，债权获得清偿比例将提高。

对于清算状态下的清偿能力，重整计划草案中已经作出相应的分析测算。本重整计划的变更草案中，将不再重复进行测算。

## **二、出资人权益调整方案**

### **（一）出资人权益调整的必要性**

根据松锋公司资产情况，若松锋公司进行破产清算，可用于清偿债务的资产在清偿各类债务后，无剩余资产向出资人分配，出资人权益为零。为了挽救松锋公司，避免破产清算给债权人带来更大损失，出资人和债权人需同舟共济，接受对出资人权益的调整。因此，为了公平保护债权人、债务人的权益，本重整计划对松锋公司出资人的权益进行调整。

### **（二）出资人权益调整方案及执行**

根据审计报告，资产评估报告等，以及管理人调查核实的可用于清偿债务的债务人财产金额，管理人确认的债权金额，债务人已经资不抵债，出资人无所有者权益可享有，本草案将松锋公司出资人投资者权益调整为零元。

战略投资人通过支付重整投资获得松锋公司100%股权，依本重整计划以及重整投资协议等办理股权变更登记、登记持有松锋公司100%股权。战略投资人以应支付的重整投资资金为限以清偿松锋公司全部债务。

在战略投资人以及新松锋公司支付完毕重整投资资金后，

战略投资人对房地产项目资产的销售、开发所得（包括现金资产和房产等）由新松锋公司、战略投资人享有。

股权变更的条件、方式、履行程序、风险控制等具体内容，由债务人、管理人与战略投资人在重整投资协议中作出相应的约定，按重整投资协议的约定履行。

### **三、债权受偿方案**

#### **（一）重整状态下偿债能力分析**

为更加准确分析债务人在重整状态下的偿债能力，掌握各类债权可能的最低清偿率，实现各类债权清偿率的相对公平合理，对于房地项目资产的实际成交价，重整计划草案中已分别按评估价的80%即40750万元，评估价的70%即35656万元，评估价的60%即30562万元，在对各类优先债权不进行调整的情形下，进行了测算。本重整计划的变更草案中，将不再重复进行测算。

#### **（二）重整状态下对优先债权调整后的清偿率测算**

贵溪法院批准重整计划后，有些部分债权人补充申报债权，以房抵债的债权人以基础法律关系补充申报债权。为依法妥善处理以房抵债债权，对于依法收回以房抵债的，需要预留部分偿债资源用于清偿以房抵债的债权。因此，普通债权人的债权总额有较大调整，对普通债权人的清偿率有一定的影响。

现根据补充申报的债权以及预留的债权等，假设按评估价的60%成功招募到重整投资人，对普通债权人的清算率进行测算。进行普通债权人的清算率测算时，尚未考虑其他资产实际清收所得对清算率有所提高。

#### **对优先债权调整后重整清偿能力测算表**

（以房地产项目资产按评估价的60%成功招募进行测算）

序号	项目	款项金额	获得清偿金额	清偿比例
1	银行存款	5,282,938.81		

2	其他可用于清偿债务的应收款项	22,482,188.11		
3	抵押建筑物变现测算金额	96,457,318.20		
4	抵押土地变现测算金额	23,352,517.80		
	抵押物变现测算总额	119,809,836.00		
5	非抵押物变现测算金额	185,816,124.00		
	房地产项目变现价值按6折测算	305,625,960.00		
6	资产小计（1+2+3+4+5）	333,391,086.92		
7	减：购房者债权	1,770,606.59	1,770,606.59	100%
	工程款本金	160,204,200.57		
8	其中享有优先权的为工程款本金的70%	112,142,940.40	112,142,940.40	70%
	担保债权总金额	195,746,928.31		
9	担保债权总金额调整为40%	78,298,771.32	78,298,771.32	40%
10	减：共益债务	26,072,047.00	26,072,047.00	100%
11	减：破产费用	13,893,517.12	13,893,517.12	100%
	减：职工债权	3,259,903.61		
12	职工债权调整为80%	2,607,922.89	2,607,922.89	80%
	减：所欠税款	184,727.50		
13	所欠税款调整为40%	73,891.00	73,891.00	40%
14	可用于清偿普通债权的余额	98,531,390.60		
	普通债权总额	446,848,076.45		
14	减：普通债权	98,531,390.60	98,531,390.60	22%

### （三）债权分类及调整方案

通过分析重整状态下债务人的清偿能力，根据测算房地产项目资产不同情形下的变现金额所对应的各类债权的清偿率。在房地产项目资产实现变现后，管理人依据发生法律效力的重整计划，根据实际变现金额，另行制定破产财产的分配方案并依法提请债权人会议表决。债权分类和调整方案如下：

#### 1、购房人债权组

对于购房人没有申请解除购房合同的以及管理人没有依法

解除或撤销合同的，由新松锋公司继续履行交房和协助办证等法定或约定义务。

对于购房人申请解除商品房买卖合同的，以及管理人依法解除商品房买卖合同、购房合同的，松锋公司应退还给购房人购房款本金、购房定金本金。

对购房款本金或购房定金本金债权不进行调整，清偿比例为购房款本金或购房定金本金的100%。对购房款本金或购房定金本金所对应的利息或违约金等，进行调整、予以免除。

对于经确认的逾期办证违约金和逾期交房违约金等惩罚性债权，因已经确认由新松锋公司继续履行合同，且债务人的财产依照破产法第一百一十三条规定的顺序清偿后已没有剩余财产，对逾期办证或逾期交房违约金债权进行调整、予以免除。

依据法律规定，在普通债权组中设立小额债权组即购房人债权组对重整计划草案进行表决。

## 2、职工债权组

对具有优先权的职工债权进行调整，清偿率的区间为80%-90%。对不具有优先权的职工债权按普通债权进行调整。

松锋公司以裁定受理破产之日为基准，所有职工解除劳动合同关系。

实际的清偿比例，根据破产财产的分配方案确定。

## 3、担保债权组

对担保债权的本金及利息等债权总额进行调整，担保债权清偿率的区间为债权总额的40%-55%。

实际的清偿比例，根据破产财产的分配方案确定。

## 4、税金债权组

对税金债权进行调整，清偿率的区间为40%-50%。

实际的清偿比例，根据破产财产的分配方案确定。

## 5、普通债权组

（1）对具有优先权的建设工程款本金债权进行调整，清偿率的区间为建设工程款本金债权的70%-80%。

具有优先权的建设工程款本金债权所对应的利息或违约金等按普通债权清偿，根据普通债权进行相应的调整。

（2）贵溪市社会保险事业管理局代债务人垫付的农民工工资按具有优先权的建设工程款本金债权进行调整，清偿率的区间为垫付款金额的70%-80%。

（3）对于没有优先权的建设工程款债权，对本金及利息违约金等债权总额进行调整，根据普通债权进行相应的调整。

（4）对其他普通债权进行调整。实际的清偿比例，根据破产财产的分配方案确定。

按照重整计划减免的债务，自重整计划执行完毕时起，债务人不再承担清偿责任。

## 6、出资人组

对出资人的投资者权益调整为零元。

因重整计划草案涉及出资人权益调整事项，依法设出资人组，对出资人权益调整事项进行表决。

出资人权益调整事项经代表三分之二以上表决权的股东通过，即为该组通过重整计划草案。

## （四）破产财产的分配方案

在房地产项目资产实现变现后，管理人依据依法发生法律效力约束力的重整计划，根据实际变现金额，在重整计划确定的债权清偿率区间内，另行制定破产财产的分配方案，并依据破产法第六十四条之规定提请债权人会议表决。

1、因购房人债权的清偿比例不会在破产财产的分配方案中进行调整。因此，购房债权人组不参加破产财产的分配方案的表决。

2、债权清偿比例受到调整的债权人，包括职工债权组、社保债权组、担保债权组、税金债权组、普通债权组中的债权人，有权参加破产财产的分配方案的表决。

破产财产的分配方案所确定的债权清偿率不得低于本重整计划确定的最低清偿率，也不高于本重整计划确定的最高清偿率。

## **（五）债权受偿方式**

### **1、购房人债权**

重整计划经贵溪市法院裁定批准后，购房人债权的受偿方式为：或继续履行合同或解除合同以现金清偿债权。

对于一期项目中已出售的商品房尚未履行完毕交房及办证义务以及保修义务的，由新松锋公司继续履行完毕交房及办证义务以及其他法定、约定义务。

对于二期、三期、四期项目中已出售的商品房，由新松锋公司继续开发建设直至符合法定交付条件且办理完毕竣工验收备案等手续，由新松锋公司继续履行购房合同、履行办理交房、办证以及其他法定约定的义务。

对于松锋公司已经收取的购房业主支付的房屋维修基金、契税、办证费用等，由管理人代松锋公司向有关机关支付。

对于松锋公司应返还的购房定金、购房款等购房人购房款债权的受偿方式为现金清偿，从收到的第一笔重整投资资金中一次性清偿完毕。

### **2、建设工程款本金优先债权**

重整计划经贵溪市法院裁定批准后，建设工程款本金优先债权由债务人根据本重整计划以及破产财产的分配方案调整的债权金额进行清偿。

清偿方式为：用现金清偿，根据重整投资资金的支付期数按比例分期支付。

### 3、担保债权

重整计划经贵溪市法院裁定批准后，担保债权由债务人根据本重整计划以及破产财产的分配方案调整的债权金额进行清偿。

清偿方式为：用现金清偿，根据重整投资资金的支付期数按比例分期支付。

### 4、职工债权

重整计划经贵溪市法院裁定批准后，职工债权中优先债权的清偿方式为现金清偿。从收到的第一笔重整投资资金中一次性清偿完毕。

### 6、税金债权

重整计划经贵溪市法院裁定批准后，税金债权和社会保险债权的清偿方式为现金清偿。根据重整投资资金的支付期数按比例分期支付。

### 6、普通债权

重整计划经贵溪市法院裁定批准后，普通债权的清偿方式为现金清偿。由债务人根据本重整计划以及破产财产的分配方案调整的债权金额进行清偿。

清偿方式为：用现金清偿，根据重整投资资金的支付期数按比例分期支付。

### 7、尚未确定债权和预留的债权

尚未确定债权和预留的债权经依法确认后，其清偿方式按照同类债权的清偿比例纳入分配，按照前述同类债权的清偿时间进行清偿。

尚未确定债权和预留的债权对应的分配额，以及因其他事由预留分配额，在本重整计划执行完毕后2年仍因诉讼或者仲裁未决等法定事由不能受领分配的或没有确认的或没有申报的，由管理人依据破产法之规定进行处理。

### **（六）破产费用实现方案**

1、管理人执行职务的费用，主要包括破产受理公告费、筹备债权人会议、债委会会议、支付留守/临聘人员工资、参会公告费、书面通知费用及查询费、差旅费、资料影印等。该费用从管理人账户内资金支付，不足的从重整投资金中支付。

2、评估费用、质量检测费、造价咨询费等破产费用。管理人已委托相关专业机构，对松锋公司未销售的房地产资产进行评估，对在建工程的质量进行鉴定，对未完工程的概算进行预算，对售楼部及周边绿化等进行造价结算等工作。该费用从管理人账户内资金支付，不足的从重整投资金中支付。

3、在破产重整期间及重整计划执行期间产生的破产案件的诉讼费用、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、报酬和聘用工作人员的费用、追收债权悬赏等破产费用，由债务人随时清偿。

4、其他破产费用根据破产重整情况随时清偿。

### **（七）共益债务的清偿**

破产重整期间及重整计划执行期间，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、债务人财产受无因管理所产生的债务、因债务人不当得利所产

生的债务、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、管理人或者相关人员执行职务致人损害所产生的债务、债务人财产致人损害所产生的债务等共益债务，由债务人随时清偿。

**（八）管理人报酬**

管理人根据最高人民法院《关于审理企业破产案件确定管理人报酬的规定》以及贵溪市法院作出的（2020）赣0681破1号之一《通知书》确定的方式计算管理人报酬。

松锋公司用于清偿债务的财产，测算的总金额为43000.51万元，其中担保债权清偿额的测算金额为3113.7万元。暂依据测算金额43000.51万元对管理人报酬进行测算，届时另行在破产财产的分配方案中进行调整。

管理人报酬计算表

金额区间	计算金额	比例（%）	报酬金额（元）	按130%确定（元）
100万以下	100万	12	120,000.00	
100万—500万	400万	10	400,000.00	
500万—1000万	500万	8	400,000.00	
1000万—5000万	4000万	6	2,400,000.00	
5000万—1亿	5000万	3	1,500,000.00	
1亿—3.98亿	29800万	1	2,980,000.00	
总额			7,800,000.00	10,140,000
折算后管理人报酬合计： <b>1000万元</b>				

经测算，管理人按本计划可获取的报酬总额按1000万元预算。鉴于松锋公司工程续建、资产清理、清算重整工作复杂、工作量大、时间长等特点，管理人拟分三期收取管理人报酬：

第一期：自贵溪市法院裁定批准本重整计划，且收到重整

投资人第一期重整投资资金后，收取报酬总额的60%。

第二期：对于报酬总额的30%，在重整计划执行期间内按期收取管理人报酬，每期的具体收取金额，按照当期债权人实际受偿债权额与本方案调整后的债权总额（即房地产项目资产的成交价格）的比例，计算管理人报酬占总报酬的比例，具体计算公式为：每期收取的管理人报酬=[管理人报酬总额×30%×（当期受偿债权金额/调整后的债权总额）]。

第三期：重整计划执行完毕，管理人向贵溪市法院提交监督报告后收取报酬总额剩余的10%。

重整计划执行期间因法定事由转入破产清算程序的，管理人报酬不另行调整。具体的支付期限按破产财产的分配方案执行。

#### **四、松锋公司财产处置方案**

鉴于债务人的负债金额大、资产与负债情况异常复杂、股权结构复杂等因素，管理人在不损害债权人、债务人合法利益的基础上，采取清算和重整相组合的方式处置松锋公司资产。对于具有整体营运价值的房地产项目资产纳入重整范围，采取重整的方式。对于没有纳入重整范围的应收购房款等债权、固定资产等，由管理人根据变价方案进行处置。

纳入重整范围的资产为房地产项目资产。具体范围以评估报告、拍卖公告以及重整投资协议书等为依据。

没有纳入重整范围的资产包括，应收购房款、其他应收款、固定资产等资产。

管理人依据本重整计划将纳入重整范围的资产即房地产项目资产的开发权进行公开拍卖出让。依法竞得房地产项目资产开发权的竞得人即为重整投资人。受让房地产项目资产开发权

应支付的金额即为重整投资人应支付的重整投资资金。

为确保能够实现本重整计划确定债权清偿率，设定房地产项目资产开发权的出让保底价为评估价的60%。

重整投资人受让竞得房地产项目资产开发权并且依据重整投资协议等约定支付完毕重整投资资金后，变更登记持有松锋公司100%股权。

重整投资人、新松锋公司应按本重整计划支付完毕全部重整投资资金。重整投资人、新松锋公司依法独立对本项目进行开发建设并依法享有相应的开发权益等全部权利。

管理人将重整投资人支付的重整投资资金，以及没有纳入重整范围的资产的变价所得、以及清收实现的回款等，根据本重整计划以及破产财产的分配方案，用于清偿松锋公司调整后的全部债务。具体处置方案如下：

### **（一）房地产项目资产开发权的出让底价**

为确保能够实现本重整计划确定债权清偿率，设定房地产项目资产开发权的出让底价为评估价的60%。

以评估价60%为底价进行拍卖或变卖仍不能出让成交的，管理人可以召开债权人会议对调整出让底价进行表决，根据债权人表决的结果对出让底价进行相应调整。

### **（二）房地产项目资产开发权的处置**

管理人依据破产财产的变价方案以及本重整计划，将纳入重整范围的资产即房地产项目资产的开发权进行变价出让。重整投资人必须一并受让售楼部资产。

重整投资人即房地产项目资产的开发权竞得人向管理人支付重整投资资金。管理人将重整投资人支付的重整投资资金用于清偿松锋公司调整后的全部债务。

### **（三）应收购房款等债权的清收**

应收购房款包括已售商品房的应收购房款、安置户应缴纳的“拆迁补偿款”、非法销售购房人应缴纳的“补差款”。由管理人依据债务人财产的管理方案进行清收。重整投资人、新松锋公司予以配合。按照实际收回金额，全额用于对债权人进行清偿。

对于松锋公司的应收购房款等债权，由管理人依据债务人财产的管理方案进行清收，重整投资人、新松锋公司予以配合。管理人按照实际收回款项，全额用于对债权人进行清偿。

对于预付款项等尚未开具发票进行账务处理的，管理人通知收款方开具发票后作账务处理。

### **（四）固定资产的处置**

对于已经移交管理人管理的车辆、办公设施设备 etc 实物资产，管理人依据破产财产的变价方案进行变价处理。按照实际变价所得金额，全额用于对债权人进行清偿。

### **（五）非法销售商品房的处理**

在法院受理破产申请前，债务人在“桃源居”项目房产已被法院查封的情况下，将被查封的57套住宅对外销售。为维护购房人、债务人的合法权益。管理人依据破产法等法律规定，已制定《关于非法销售房屋的处理方案》。非法销售处理方案规定：对于实际购买价低于销售基准价(即3500元每平)的，购房人应将差额价款补足，补款单价不超过700元每平方，并以补足至3500元每平为限。对于不同意补足差额款项的，可以选择解除商品房买卖合同。对于购房人支付的购房款，管理人确认为优先受偿债权。

管理人已通知各购房人按处理方案的规定补足差额价款，

也可以选择解除商品房买卖合同。

对于没有要求解除商品房买卖合同的，由新松锋公司履行完成房建义务以及交房办证等义务。

### **（六）以房抵债商品房的处理**

对于以房抵债的，管理人依据破产法等法律规定，制定《关于松锋桃源居以房抵债的处理方案》。以房抵债处理方案规定：对于经管理人认定属于“以房抵债”的，债权人仅能在以房抵债协议范围内选择其中一套商品房抵偿债权。对于其余商品房，由管理人依法予以收回。收回房屋涉及的相关债权，由债权人依法另行依据基础法律关系主张。

对于已经申报以房抵债债权的，管理人已制定以房抵债类破产债权表，并提交债权人会议审核。

对于尚未申报以房抵债债权的，管理人依据以房抵债处理方案确认履行一套商品房。

对于管理人确认履行的一套商品房，按购房人债权处理，由新松锋公司履行房建义务以及交房办证等义务。

### **（七）清收债权的和解、调解**

管理人依据本重整计划和债务人的财产管理方案，对松锋公司的债权依法采取诉讼、非诉讼等途径进行清收。经管理人核查，如松锋公司的债务人确无资产可供执行或执行难度大的（包括但不限于已经列入失信被执行人名单、限制高消费人员名单，或已经死亡或注销或吊销营业执照，或有多个终止执行的案件，或被判处刑罚等或执行财产不足以支付担保物权人、首封债权人债权的），管理人向债权人委员会书面报告且经债权人委员会同意，并向贵溪法院备案后，管理人可以不采取诉

讼或执行措施，避免支付大额的诉讼费用、评估费用、执行费用等。

为了加速债权回收，管理人或松锋公司可以在诉讼、执行过程中根据对被告、被执行人已经调查的资产状况决定是否通过调解、和解结案。管理人或松锋公司应提出书面的调解、和解方案，经债权人委员会同意并向人民法院备案后实施。

## **五、重整投资人、新松锋公司的经营方案**

根据我国《企业破产法》第八十一条之规定，重整计划应包括债务人的经营方案。重整投资人的义务包括，支付完毕重整投资资金，完成桃源居一期中的商品房和安置房（下同）应由开发商完成的保修义务、办证义务、交房义务等，以及桃源居二期、三期、四期的商品房和安置房（下同）开发建设以及开发商应完成的各项法定、约定义务（包括但不限于竣工验收备案，销售房屋的备案、交房、办证、保修等义务）。按规划设计要求完成、完善桃源居项目的配套设施、基础设施、公共设施等。安置房的面积、在各楼栋的分布情况等详见资产评估报告。

重整投资人通过支付重整投资资金获得房地产项目资产的开发权，同时一并取得新松锋公司100%股权。

对于一期、二期、三期、四期项目开发的具体生产经营方案由重整后的新松锋公司、重整投资人自行制定并实施。但结合本重整方案内容必须满足如下条件：

1、在债务人重整过程中，重整投资人、新松锋公司应投入资金，自债务人、管理人与重整投资人签订投资协议之日起90天内，应续建完善27栋、32栋、36栋的强电、供水、供气等设施以达到法定和约定的交付条件。

重整投资人在完成27号楼、32号楼、36号楼续建工作后，新松锋公司方可开始销售项目一期的现房以及27号楼、32号楼、36号楼的商品房。

2、自债务人、管理人与重整投资人签订投资协议之日起180天内，续建完成37栋、38栋的建设并达到法定的及约定的交付条件。

重整投资人在37号楼、38号楼续建完工并达到交付条件后，新松锋公司方可开始销售项目二期、三期、四期的商品房。

3、重整投资人战略投资人、新松锋公司的具体经营方案，由管理人依据本重整方案确定的基本要求，另行与重整投资人战略投资人签订相应协议，根据另行签订的相应协议予以落实执行。

## **六、重整投资人战略投资人应支付的重整投资资金**

重整投资资金用于清偿经本重整计划及破产财产的分配方案调整后的全部债务。重整投资人、新松锋公司按以下时间节点向管理人支付重整投资资金。

1、重整投资人依法竞得项目开发权后向管理人支付履约保证金。履约保证金不低于2000万元。

2、重整投资人自与管理人签订投资协议之日3个月内，已支付的重整投资资金应达到总金额的20%（不包括已经支付的履约保证金）。

3、重整投资人自与管理人签订投资协议之日6个月内，已支付的重整投资资金应达到总金额的40%（不包括已经支付的履约保证金）。

4、重整投资人自与管理人签订投资协议之日12个月内，已支付的重整投资资金应达到总金额的60%（不包括已经支付的履约保证金）。

5、重整投资人自与管理人签订投资协议之日18个月内，已支付的重整投资资金应达到总金额的80%（不包括已经支付的履约保证金）。

6、重整投资人自与管理人签订投资协议之日起24个月内，向管理人支付完毕全部重整投资资金。

如因重整计划设定的支付重整投资资金的期限，会极大降低房地产项目资产开发权的转让价格。管理人可以根据拍卖、变卖中各意向投资人的报价方案、经营方案等信息，提出延长支付重整投资资金期限的方案，并报债权人委员会同意后，并经法院同意后，予以相应延长，在重整投资协议书中作出明确约定。但延长后的支付期限不得超过36个月。

重整投资人、新松锋公司从销售回款中支付到管理人账户的资金低于当期应支付的重整投资资金的，应在规定的期限内向管理人足额支付。

在新松锋公司、重整投资人没有支付完毕重整投资资金之前，管理人对销售回款资金进行监管。新松锋公司、重整投资人应将销售回款资金按本重整计划、重整投资协议设定的比例支付至管理人。

管理人依据本重整计划及相关法律规定，与重整投资人签

订相应的投资协议书等协议。在投资协议书等协议中约定各方的权利义务。投资协议书的核心条款内容应符合重整计划所确定的内容。管理人、债务人在签订投资协议书之前，应报请债权人委员会审议同意并经法院同意后，方可签署。

## **七、重整计划的执行**

### **（一）执行主体**

根据本重整计划的经营方案，重整计划将按新松锋公司执行、债权人委员会监督、管理人监管财务等相结合的工作模式执行。

### **（二）执行期限**

1、重整计划表决通过并经人民法院裁定确认，或未表决通过，但经人民法院裁定批准后，重整计划的执行期限为三年，在人民法院裁定批准重整计划后，且管理人、债务人与重整投资人签订投资协议之日起计算。

#### **2、重整计划执行期的延长**

如因房地产开发市场等因素导致松锋公司重整计划无法在规定的时间内执行完毕的，管理人或松锋公司可以在执行期届满前向贵溪市人民法院提交延长重整计划执行期的申请。

因重整计划执行期限延长，重整投资人、新松锋公司应承担的责任，由管理人、债务人在投资协议书中作出相应约定，按投资协议书的约定履行。

### **（三）执行完毕的标准**

本重整计划执行完毕的标准为：

1、新松锋公司已以货币形式清偿完毕破产费用、共益债务、职工债权、税收债权、社会保险债权等债务。

2、对于继续履行购房合同的，新松锋公司已履行完毕项

目开发建设义务，已交付房产、已完成协助办证的义务；对于解除合同的，已全部清偿完毕应退还的购房款本金等债务。

3、新松锋公司已全部清偿完毕按本计划内容以及破产财产的分配方案调整后债务。

#### **（四）执行完毕的效力**

重整计划按照上述标准执行完毕后，已申报的债权无论是否清偿完毕，债务人松锋公司不再承担清偿责任。债权人按照本重整计划受偿后，视为其债权已全额清偿。按照重整计划减免的债务，债务人不再承担清偿责任。

#### **（五）重整计划执行期间的融资借款**

在重整计划执行期间，报请管理人同意且经贵溪市法院许可，新松锋公司可以为继续营业而融资借款。

在新松锋公司、重整投资人未支付完毕重整投资资金之前，新松锋公司融入资金的使用支出等，应由管理人进行监管。

提供借款的债权人可依法主张参照企业破产法第四十二条第四项的规定优先于普通破产债权清偿。

新松锋公司可以为前述借款设定抵押担保，抵押物在破产申请受理前已为其他债权人设定抵押的，提供借款的债权人可依法主张按照民法典第四百一十四条规定的顺序清偿。

### **八、重整计划的监督**

#### **（一）监督主体**

管理人和债权人委员会共同监督本重整计划的执行，债权人委员会根据《债权人委员会议事规则》行使监督权。

#### **（二）监督期限**

重整计划执行的监督期限为三年，可根据本重整计划执行情况，经贵溪市法院同意后进行调整。管理人或松锋公司

在执行期届满前向贵溪市法院提交延长重整计划执行期申请并获得批准的，监督期与执行期同时延长。

### **（三）监督范围**

重整计划执行监督期限内，新松锋公司应接受贵溪市法院、管理人和债权人委员会的监督，定期召开债权人委员会，及时向管理人和债权人委员会报告项目复工情况、资产销售情况、公司财务状况及其他与重整计划执行相关的事项。包括但不限于以下重大事项：

- 1、制定二期、三期、四期续建方案的具体情况。
- 2、制定一期现房、二期、三期、四期销售方案的情况。
- 3、一期现房、二期、三期、四期项目销售回款的情况。
- 4、二期、三期、四期的建设成本、管理费用及不可预见费、销售费用、投资利润、销售税费的支出情况。
- 5、重整投资人、新松锋公司对外融资情况。
- 6、债务人聘用或解聘董事、总经理等高级管理人员的情况。
- 7、管理人认为需要监督并经人民法院同意的其他事项。

重整计划规定的监督期限内，管理人有权根据重整计划执行的实际情况制定具体监督措施与计划，提交债权人委员会讨论，松锋公司的高级管理人员、股东及其他聘用人员等应当按照管理人的监督措施接受监督。在重整计划执行期内，如因松锋公司法定代表人、出资人、高级管理人员等的行为导致松锋公司不能执行、不执行重整计划的，管理人或利害关系人有权申请人民法院裁定终止重整计划的执行，并宣告松锋公司破产。

在新松锋公司、重整投资人没有支付完毕重整投资资金之

前，松锋公司公章、财务章、合同章等印签仍由管理人予以管理、监督使用。

重整计划监督期限届满，管理人应编制重整计划执行监督报告提交贵溪市法院，管理人监督职责自监督报告提交之日终止。

## **九、重整计划的变更条件和程序**

1、贵溪市法院裁定批准本重整计划后，但因房地产项目资产未能按本重整计划设定的底价拍卖或变卖成交，债务人或管理人可以申请变更重整计划或向债权人会议申请调整房地产项目资产的出让底价。如因房地产项目资产未能按本重整计划设定的底价拍卖、变卖成交而申请变更重整计划，则不受只能申请变更重整计划一次的限制。

2、在重整计划执行期间，发生国家政策调整、法律修改变化、重整投资人的情况发生变化需要更换等特殊情况，导致重整计划无法执行的，债务人或管理人可以申请变更重整计划。

3、对于需要变更重整计划的，按以下程序提请债权人会议表决：

（1）管理人应将重整计划变更草案，提请债权人会议表决。

（2）因重整计划变更而遭受不利影响的债权人组和出资人组，有权参加对变更调整后新的重整计划进行表决，利益未受不利影响的组别无权参加再次表决。

## **十、重整失败处置**

如在本方案执行过程中，因遇不可抗力、重整投资人经营发生变化等原因导致本计划无法继续执行，经变更调整重整计

划后仍不能继续执行的，由管理人提请贵溪市法院裁定终止重整计划的执行，并宣告债务人破产。

重整投资人投入的投资资金按破产法及相关司法解释规定依法处置。

## **十一、债权人应履行的协助配合义务**

### **（一）建设工程施工方、材料供货商、服务商等债权人的配合义务**

本重整计划通过后，松锋公司建设工程施工方债权人（包括设计单位、监理单位、施工单位、地勘单位等）以及材料供货商等债权人必须配合项目的竣工验收，并提供施工、设计、勘查、验收等全部资料，提供实际收到的工程款本金及利息、违约金等全部发票。债务人应退还给施工单位的保证金与应付的工程款分开核算。

施工单位以及实际施工人应依法承担保修义务。

施工方不履行前述义务的，管理人有权暂不向其支付分配款。

债务人松锋公司与各建设工程施工方（包括总承包人、分包人、劳务提供方等）所订立的合同（包括书面合同以及以其他形式订立的合同）于法院受理破产之日（2020年5月11日）解除。对于各建设工程施工方预留的质量保证金退还事宜，由管理人经与重整投资人协商后，另行在分配中处理并予以公告。对于工程质量有瑕疵的修护或赔偿事宜，由管理人、重整投资人、施工方另行协商处理。

### **（二）购房债权人的配合义务**

对于解除及撤销商品房买卖合同的，购房人应配合办理注销备案登记手续。对于管理人依法收回的以房抵债的商品房，

以房抵债债权人应配合办理注销备案登记手续。前述债权人不履行前述义务的，管理人有权暂不向其支付分配款。管理人、债务人有权依法申请撤销商品房销售备案登记。

### **（三）担保债权人的配合义务**

本重整计划通过后，担保债权人应配合办理抵押物的注销登记和商品房销售的备案登记。前述债权人不履行前述义务的，管理人有权暂不向其支付分配款。管理人、债务人有权依法申请注销抵押担保登记。

### **（四）债权人其他的配合义务**

债权人尚未申请解除对松锋公司的财产保全措施的，未申请删除对松锋公司及其法定代表人失信被执行人信息、限制高消费人员信息的（指法定代表人系因松锋公司债务而被列入失信被执行人信息、限制高消费人员信息的情形，下同），应自贵溪市法院裁定批准本重整计划之日起一个月内配合解除对松锋公司的财产保全措施，配合删除对松锋公司及其法定代表人失信被执行人信息、限制高消费人员信息。债权人拒不配合的，管理人将停止对相关债权人的清偿，待解除对松锋公司的财产保全措施，删除对松锋公司及其法定代表人的失信被执行人信息、限制高消费人员信息后，恢复对相关债权人的清偿；因此对债务人的继续营业造成损失的，由债权人向债务人及相关利害关系人承担赔偿责任。

### **（五）债权人银行账户的提供**

各债权人须在本重整计划被贵溪市法院裁定批准后一个月内向管理人提供本人或本单位银行账户信息。债权人逾期未提供银行账户，并经管理人通知后，仍不提供的，或管理人无法与其取得联系的，管理人将预留或提存其分配额，由此产生的

法律后果和市场风险由相关债权人自行承担。

施工单位与实际施工人（包括挂靠、转包、分包等关系）应协商一致确定并共同指定收款银行账户信息。

因债权人自己或其关联方的原因，导致分配额不能到账，或者账户、分配额被冻结、扣划的，由此产生的法律后果由相关债权人自行承担。

### **（六）未受领分配额的处理方案**

依法确认的债权按照本重整计划清偿。在重整计划规定的同类债权执行期内没有受领或拒绝受领分配款的，视为重整计划执行完毕。

对于已依法确认的债权，债权人自最后分配之日起满六个月仍不领取的，视为放弃受领分配的权利，管理人将预留的、提存的分配额分配给未获清偿的其他债权人。

对于诉讼或者仲裁未决的债权，管理人将其分配额提存。自重整计划执行完毕之日起满二年仍不能受领分配的，管理人将提存的分配额分配给未获清偿其他债权人。

### **（七）补充申报债权的清偿**

在法院规定的债权申报期内没有申报的债权，有权补充申报，管理人依法予以补充审查，补充审查确认的债权按照同类债权的清偿方案予以清偿。

## **十二、其他**

### **（一）管辖问题和诉讼代表**

重整计划执行期间，因重整程序终止前发生的事实或者事件引发的有关债务人的民事诉讼，及对重整计划内容、执行引发争议所发生的诉讼，根据《全国法院民商事审判工作会议纪要》（法〔2019〕254号）第113条第二款之规定，由贵溪市法

院管辖。前述纠纷引发的诉讼，由管理人代表债务人进行。

重整计划执行期间，因重整程序终止后新发生的事实或者事件引发的有关债务人的民事诉讼，根据民事诉讼法的相关规定管辖。前述纠纷引发的诉讼，由管理人代表债务人进行。届时，重整投资人、新松锋公司另行与管理人协商确定相应的报酬。

## **（二）重整的效力**

本重整计划经贵溪市法院裁定批准后，对松锋公司及其股东、新松锋公司、重整投资人、全体债权人、相关权利义务的承继方或受让方均具有法律约束力。

按本重整计划执行完毕后，对未获清偿的债权部分，松锋公司不再承担清偿责任。

对于新松锋公司继续经营过程中发生的负债（包括合同之债、侵权之债等）所对应的债权人，对原松锋公司在本重整计划批准前已经存在的破产财产不享有益权。

## **（三）本重整计划的修订与解释**

重整投资人、新松锋公司应严格执行重整计划。在重整计划执行期间出现本计划以及投资协议书中均没有规定或约定的事项的，从而需要对相关内容和事项进行补充完善的或予以明确的，管理人报债权人委员会决定并经贵溪市法院许可后，可依据本重整计划以及投资协议书等约定，对本重整计划进行相应修订，与重整投资人签订相应的补充协议。但对于构成重整计划变更的，应依据重整计划的变更条件和程序执行。

本重整计划解释权归管理人；如遇重整计划执行问题发生争议的，经管理人解释后，债权人、债务人及其他利害关系人依然存在争议的，由管理人报请贵溪市人民法院监督、决定。

(以下无正文)

南昌松锋房地产开发有限公司管理人

