

成都市成华区人民法院

民事裁定书

(2024)川0108破3号之三

申请人：成都市南洋置业有限公司管理人。

2024年9月10日，成都市南洋置业有限公司管理人向本院提出申请，称成都市南洋置业有限公司破产重整一案中，重整计划草案已提交2024年9月4日召开的第二次债权人会议进行分组表决，各表决组均表决通过了该重整计划草案，根据《中华人民共和国企业破产法》第八十六条之规定，请求本院批准重整计划（附后）。

本院认为，成都市南洋置业有限公司管理人在法定期限内制作并提交《成都市南洋置业有限公司重整计划（草案）》，符合《中华人民共和国企业破产法》第七十九条、第八十条之规定。该次债权人会议的召集程序、债权人分组及对《成都市南洋置业有限公司重整计划（草案）》的审议表决程序，符合《中华人民共和国企业破产法》第八十二条、第八十四条以及《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（三）》第十一条之规定。根据表决情况，《成都市南洋置业有限公司重整计划（草案）》已获各组通过，该草案内容不违反法律、行政法规的强制性规定，具有可行性。综上，《成都市南洋置业有限公司重整计

划》具备法定批准条件，管理人的申请符合法律规定，本院予以准许。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、批准成都市南洋置业有限公司重整计划；

二、终止成都市南洋置业有限公司重整程序。

本裁定为终审裁定。

审 判 长 王 蕊

审 判 员 范 灵

审 判 员 费思思

二〇二四年九月二十日

本件与原本核对无异

书 记 员 杨 晖

附：《成都市南洋置业有限公司重整计划》

成都市南洋置业有限公司

重整计划

成都市南洋置业有限公司管理人

二〇二四年九月四日

目 录

释 义	1
前 言	4
正 文	5
第一部分 债务人基本情况	5
一、公司基本情况	5
二、南洋置业资产、负债情况	7
三、假定清算状态下的债权受偿分析	9
四、重整计划可行性分析	10
第二部分 重整方案	11
一、重整方式	11
二、复工续建方案	14
三、购房款的保障	15
第三部分 重整计划表决与债权清偿	16
一、债权分组	17

二、债权调整方案·····	18
三、债权清偿方案·····	19
四、重整计划通过与表决程序·····	23
第四部分 执行与监督·····	25
一、重整计划的执行·····	25
二、重整计划执行的监督·····	27
结 语·····	29

释 义

本重组方案中另有明确所指除外，下列名词的含义为：

序 号	名 词	含 义
1	“法院”或“人民法院”	成都市成华区人民法院
2	“《企业破产法》”	自 2007 年 6 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业破产法》
3	“南洋置业”“债务人”	成都市南洋置业有限公司
4	“管理人”	经法院指定的成都市南洋置业有限公司重整案件的破产管理人
5	“债权人”	符合《企业破产法》第四十四条规定的，成都市南洋置业有限公司的某个或全体债权人
6	“出资人”或“股东”	截至 2024 年 3 月 4 日工商登记载明的成都市南洋置业有限公司的股东
7	“成华棚改”	指成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司
8	“重组方案”	成都市南洋置业有限公司预重整期间提交的重组方案

9	“重整计划（草案）”	以重组方案为蓝本制作的提交债权人会议表决的《重整计划（草案）》
10	“参与重整协议”	成都市南洋置业有限公司管理人与成华棚改签署的《参与重整协议》
11	“造价说明”	由四川华慧工程造价咨询有限公司出具的（已建部分）《工程造价咨询意见》
12	“清算价值说明”	由四川恒通房地产土地资产评估有限公司出具的《在建工程价值清算说明》
13	“市场价值评估报告”	由四川恒通房地产土地资产评估有限公司出具的《资产评估报告》川恒通评资字（2024）117号
14	“清算价值咨询报告”	由四川恒通房地产土地资产评估有限公司出具的《咨询报告书》川恒通咨Q字（2024）177号
15	“特定财产担保债权”	对特定财产享有抵押担保权的债权或建设工程折价、拍卖、变现的价款享有优先权的债权及购房人债权
16	“职工债权”	《企业破产法》第八十二条第一款第二项规定的，债务人所欠的职工债权
17	“税收社保债权”	《企业破产法》第八十二条第一款第三项规定的，债务人所欠的税款及社保费用

18	“普通债权”	《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除有财产担保债权、职工债权及税款社保债权之外的债权
19	“确认债权”	经债权人会议核查并经法院裁定确认的债权
20	“四季领航广场”项目	指成都市南洋置业有限公司开发的位于成华区府青路二段一号附一号至七号的四季领航广场项目（宣传名 1988 公馆）
21	“破产费用”	指《企业破产法》第四十一条规定之破产费用
22	“共益债务”	指《企业破产法》第四十二条规定之共益债务
23	“元”	人民币元，重整计划中货币单位除特别注明外，均为人民币元

前 言

成都市南洋置业有限公司因不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务，成都市成华区人民法院于 2024 年 3 月 4 日裁定受理南洋置业破产重整一案。

南洋置业为地产类公司，因前期资金链断裂，南洋置业正在修建中的“四季领航广场”项目尚未竣备、交房、办证，已引发较大社会维稳事件。如以现状评估并进行快速变现处置，则其价值将大打折扣，无法实现对购房业主的交房；为维护广大债权人的利益，本重整计划将对该项目进行复工复建，以实现资产价值最大化，实现对购房业主的房屋交付，为提高各类债权的清偿比例打下坚实基础。

本重整计划如获实施，各方利益主体将取得共赢的效果：

- （一）购房人债权将通过特定财产的交付，获得全额清偿；
- （二）职工债权、税收社保债权将获得全额清偿；
- （三）抵押担保债权及工程款债权将以特定财产的市场评估价值，以现金方式获得清偿；
- （四）普通债权以“四季领航”项目的处置收益，在依据《企业破产法》之顺序清偿优先债权后，按各普通债权在普通债权金额总额中所占比例予以清偿，预计清偿率为 4.3%，并按照上述比例以现金方式向债权人公平清偿，普通债权全额清偿完毕后若有剩余资金，则用于清偿劣后债权。

综上，如重整计划在南洋置业、出资人、全体债权人的支持与配合下实施完成，将实现各方共赢的良好效果。

正 文

兹有成都市南洋置业有限公司在开发建设“四季领航广场”项目期间，因不能如期支付工程进度款、材料款，对所负债务缺乏偿债能力，企业陷入严重债务危机。项目的工程建设于 2021 年 8 月完全停工，该情况已引起成都市成华区政府部门高度重视，南洋置业多次寻找融资方自救，但均未成功。政府相关部门已多次组织召开专题会议，研讨论证“四季领航广场”项目走出困境的良策，并对该项目进行综合利弊分析，最终同意南洋置业提出采取预重整，拯救“四季领航广场”项目。预重整管理人通过公开招募，根据成华棚改提交的方案拟定重组方案，后经成华区法院裁定批准转入正式重整，管理人依据已取得绝大部分债权人同意后的重组方案优化制定本重整计划。

第一部分 债务人基本情况

一、公司基本情况

（一）工商登记情况

2003 年 09 月 10 日，南洋置业在成都市成华区市场监督管理局登记设立，统一社会信用代码 915101082022171285，系有限责任公司。南洋公司住所地为成都市府青路二段立交，法定代表人为叶有生。

主要经营范围：房地产开发（凭资质经营）；销售：家具、装饰材料、建筑材料、日杂用品（依法须经相关部门批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营）。

（二）股权结构

南洋置业注册资本 800 万元，公司系叶有生和辜毓昆共同出资组建，其中叶有生，持股比例 70%，实缴出资 560 万元；辜毓昆，持股比例 30%，实缴出资 240 万元。

（三）项目开发情况

1、项目的基本情况

四季领航广场项目由南洋置业独立开发。项目位于成都市成华区府青路二段一号附一号至七号，规划建设净用地面积 12,951.19 m²，于 2018 年 06 月 26 日取得施工许可证并开工建设，建筑施工总包方为浙江省建工集团有限责任公司（以下简称“浙江建工”）。

项目规划总建筑面积 91,550.88 m²，其中办公用房建筑面积 48,459.57 m²，商业用房建筑面积 19,629.33 m²，避难区建筑面积 1,360.13 m²，设备用房建筑面积 3,986.01 m²，建设项目配套设施建筑面积 651.65 m²，地下车库面积 17,394.69 m²，公共服务配套设施面积 69.50 m²。

项目于 2020 年 12 月 29 日就 1 号楼 1 单元办公部分取得《成都市商品房预售许可证》【蓉预售字第 510108202016903 号】，预售面积为一号楼办公 30,753.79 m²。

2、项目的建设情况

根据南洋置业提供的合同台账以及与项目总包方浙江建工的民事判决书【(2021)川 01 民初 7838 号】显示，项目自 2018 年 06 月动工，于 2021 年 08 月停工。项目预算总产值为 31,800 万元，截止目前已产生工程款项约 14,000 万元。

二、南洋置业资产、负债情况

（一）资产状况

南洋置业现存主要资产为在建工程、银行现金、车辆及对外应收房款。详细情况如下：

1、土地及在建工程

截至 2024 年 3 月 4 日，南洋置业的实物资产如下：

权证号	位置	用途	面积	终止日期
川（2019）成都市 不动产权 第 0515000 号	成华区府青路二 段一号附一号至 七号	批发零售用地	12951.19m ²	2057-11-27
未售业态	楼层	可售面积（m ² ）/个数		
商业	1	2636.72		
	2	2881.21		
	3	3139.72		
	-1	5487.77		
小计		14145.42		
办公	5 到 11	4296.33		
	12 到 22	10221.85		
	23 到 33	12075.45		
小计		26593.63		
车位	-2、-3	240		
小计		240		

以上未售资产面积扣除了购房债权人已购买的面积、已签订合同但尚未进行债权申报的购房面积及暂估的待返迁安置面积。

根据市场价值评估报告及清算价值咨询报告，以上未售资产（在建工程）的评估价值如下：

序号	项目名称	土地使用权 面积（m ² ）	建筑面积（m ² ）	市场价值（万元）	清算价值（万元）
----	------	------------------------------	-----------------------	----------	----------

1	成都市南洋置业有限公司所有的位于成都市成华区府青路二段一号附一号至七号在建工程	12951.19	90042.05	24559.47	14735.68
合计				24559.47	14735.68

2、应收账款

截至 2024 年 3 月 4 日，南洋置业应收账款金额约 73,150,407 元，均为应收房款。

3、现金存款

南洋置业名下现金存款余额均已归结于管理人开设的银行账户，用于支付留守人员报酬及破产费用，截止 2024 年 8 月 22 日，余额为 10,942,193.98 元，（不包含续建单位报名保证金及成华棚改保证金）。

4、车辆

截至目前，南洋置业名下共计有车辆两辆，主要信息如下：

1	科雷傲汽车	小型汽车	川 A7GJ81	已查封
2	奔驰汽车	小型汽车	川 AV0600	已查封

债务人名下车辆评估市场价值价值共计 22.5 万元。因车辆涉及违章和未年检，处置价格不确定性较强，暂未处置，暂不计入清偿金额，待处置后按实际成交金额纳入债务人财产，用于对债权人进行清偿。

以上资产市场价值合计 329,912,300.98 元。

（二）负债情况

截至本重整计划（草案）提交之日，已经成华区法院裁定确认的债权及本次提交债权人会议核查的拟认定债权总额合计 1,023,524,799.67 元，其中购房户债权 238,098,717.29 元，建设工程优先债权 140,805,109 元，抵押担保债权 337,138,673.93 元，职工债权 2,004,629.4 元，税收社保债权 452,292.9 元，普通债权 299,535,934.72 元，劣后债权 5,489,442.43 元。

三、假定清算状态下的债权受偿分析

根据《企业破产法》的规定，普通债权在重整程序中所获得的清偿比例应不低于其在重整计划草案被提请批准时依照破产清算程序所获得的清偿比例。在清算条件下，根据川恒通咨 Q（2024）177 号《咨询报告书》，南洋置业土地使用权和在建工程的清算价值为 14735.68 万元，车辆 13.5 万元，另现金存款 10,942,193.98 元，故清算条件下南洋置业的破产财产价值为 158,433,993.98.98 元。

因此，如项目按现状进行破产清算，即便不考虑交易税费的情况，剩余可用于清偿债权的金额约为 158,433,993.98 元。其中，土地使用权清算价值为 9475.47 万元，地上的在建工程清算价值为 5260.21 万元。

根据《企业破产法》和有关法律规定的清偿顺序，清偿工程优先款 5260.21 万元，按照在重整状态下建设工程可实现的优先受偿金额约 8767.02 万元计算，清偿率约为 59.9%，未受清偿的工程优先债权约 3506.81 万元，转为普通债权清偿；清偿有财产抵押担保优先债权 9475.47 万元，按照在重整状态下抵押担保物可实现的优先受偿额约 15792.45 万元计算，清偿率为 60%，未清偿部分约 6316.98 万元转为

普通债权清偿。在此基础上，购房人债权、税收债权、职工债权和普通债权（包括工程款债权未清偿部分和有财产担保债权未清偿该部分）的清偿率则为 0%。

在破产清算条件下的债权清偿情况，初步审核分析如下：

假定清算状态下的债权清偿情况		
序号	项目	清偿金额（万元）
1	清算条件下资产变现价值	14735.68
2	建设工程优先债权	5260.21(应付总额 8767.02)
3	抵押担保优先债权	9475.47(应付总额 15792.45)
4=1-2-3	清偿别除权后财产余额	0
5	破产费用及共益债务	0
6	职工债权	0
7	税收债权及社保费用	0
8=5+6+7	优先偿付债权合计	0
9=4-8	可用于偿还普通债权的财产 余额	0
10	普通债权	0
11=9/10	普通债权清偿率	0%

四、重整计划可行性分析

根据评估说明，债务人实物资产在未完工状态下，只能以在建工程处置，其价值将受到极大贬损。且本项目为商业房产，根据最高人民法院《关于商品房消费者权利保护问题的批复》【法释[2023]1号】

的规定，如在破产清算条件下，交付房屋请求权或退还房款的金钱债权可能不符合商品房消费者权利的特征，广大购房者的权益可能无法得到保护。如能引入投资资金，完成项目续建，根据市场价值评估报告，扣除续建建安成本、税费等成本支出，项目竣工验收达到办证条件后，项目整体剩余的可售不动产资产价值约 51540.16 万元，可极大提升各类债权人的清偿率。且在重整条件下，经继续履行债务人与购房人的商品房买卖合同，可以最大程度保护购房债权人的利益。

第二部分 重整方案

一、重整方式

（一）以资产购置方式参与重整

成华棚改采取资产购置方式参与南洋公司重整，即通过预先支付购房款作为工程续建资金完成项目续建，并购入项目全部剩余未售资产的方式，参与南洋公司的重整。

1、购置资产范围

成华棚改购买的资产为项目现有剩余的所有未售资产，包括但不限于商业、办公、地下车库等。购买标的综合对比《项目房源明细》《房产测绘成果报告书》等资料后确定。如通过清产核资最终确定的未售资产范围与现在数据存在差异的，以最终确定的项目未售资产范围作为成华棚改购买资产的标的。

2、购房资金

依据评估报告的评估数据，成华棚改按照项目剩余未售资产完工价值 515,401,600 元的 96%，即 494,785,536 元作为购买对价，购入项目全部剩余未售资产。

根据评估数据，各类型未售资产的购买均价按评估单价的九六折购买，具体评估价格如下：

未售业态	楼层	可售面积 (m ²)/个 数	普通房源 可售面积 (m ²)/个 数	单价(元/ m ²)/(元/ 个)	需自持房 源可售面 积(m ²)/ 个数	自持单 价(元/ m ²)/(元/ 个)
商业	1	2636.72	1878.02	22900	758.7	20610
	2	2881.21	1674.49	13740	1206.72	12366
	3	3139.72	1860.97	11450	1278.75	10305
	-1	5487.77	5487.77	12600		
小计		14145.42				
办公	5 到 11	4296.33	4296.33	10480		
	12 到 22	10221.85	10221.85	10800		
	23 到 31	9890.01	9890.01	11120		
	32 到 33	2185.44	2185.44	13340		
小计		26593.63				
车位(49.51 m ²)	-2	75	3713.25	170000		
车位(36.82 m ²)	-2	4	147.28	136000		
车位(56.68 m ²)	-2	1	56.68	190000		
无障碍车位 (77.07 m ²)	-2	3	231.21	204000		
人防及人防无障 碍车位	-2/-3	157	7677.03	41711		

上述资产购置价款金额合计为 494,785,536 元，如最终确定的购买资产范围发生变化的，购置价款金额根据实际面积，按照以上定价方式做相应调整。

基于在成华棚改继续履行与南洋公司所签订的《安置房源买卖合同》和《车位购买协议》后，还应依照合同约定支付尾款 65,824,980

元，故成华棚改实际应支付的购房款总额为 560,610,516 元。在其全额购房款支付后所取得的财产范围包括：继续履行《安置房源买卖合同》和《车位购买协议》所取得资产，以及评估报告中载明的南洋置业未售资产范围。

（二）购房款支付时间

为优先保障项目复工续建，结合项目复工续建施工进度、建设资金需求，最终确保项目顺利竣工验收并交付，以如下方式支付购房款。

1、2023 年 8 月 17 日，成华棚改已根据《招募公告》要求缴纳保证金 100 万元。在签订《参与重整协议》且南洋公司《重整计划》经成华法院裁定批准后 7 个工作日内，成华棚改根据《招募公告》的要求再缴纳 2900 万元，合计 3000 万元作为履约保证金；

2、《重整计划》经成华法院裁定批准后，成华棚改与管理人签订《资产购买协议》，在协议签订后 15 个工作日内，成华棚改支付第一笔购房款 2000 万元，作为项目复工续建的启动资金。

3、根据项目复工续建后施工进展情况，按照工程进度款实际需求分批支付（债务人提前制订工程资金计划，并与成华棚改核对一致，每次工程进度款支付，根据资金计划及实际施工情况提前向成华棚改提出支付房款申请，成华棚改复核无误后支付，具体支付流程以管理人与成华棚改共同制定的复工续建资金支付审批方案为准），确保项目复工续建顺利推进，最终在项目竣工验收完成前支付全部复工续建资金对应的房款（总计不超过 2.1 亿，含第一笔房款 2000 万元，复工续建费用包括因工程建设所需的工程进度款、应交税费、工程监理与工程造价审计等聘请第三方费用、破产费用等）。

4、在项目完成并联竣工验收并取得行政主管部门发放的成都市建设工程竣工验收备案凭证后，成华棚改完成第三笔购房款 2 亿元的支付。（包含前期支付的 3000 万元履约保证金，直接转化为购房款；含因继续履行《安置房源买卖合同》《车位购买协议》的合同尾款 65,824,980 元）。

5、在项目完成首次不动产权证登记后，成华棚改实现支付购房款至 5 亿元。

6、剩余购房款，应在购买的资产向成华棚改交付后一次性支付，并最终实现全部购房款的支付。重整计划执行方应在三个月内为成华棚改办理完成分户不动产权证。

备注：上述购房款金额暂定为 560,610,516 元，最终购房款金额以项目完工后，正式测绘报告中载明的未售资产面积计算的资产买受对价为准。

如因棚改购房款未如约支付购房款超过两次而影响项目复工续建或重整计划执行的，或单次未按期支付房款达 30 日以上的，管理人有权解除《参与重整协议》，解除其已备案的房屋登记，其已投入的资金作为普通债权清偿。

二、复工续建方案

（一）续建成本核定

管理人通过前期对施工总承包方及复工前工程质量检测单位的联合招募工作，确定施工总承包单位续建工程的固定总价不超过 194,658,719.45 元，检测单位检测费用不超过 780,000 元；施工总承

包单位项目续建工期不超过 480 日历天,检测单位出具初检报告不超过 30 天。

（二）复工续建

项目复工续建计划由管理人、成华棚改和施工总承包方共同制定,续建计划应优先保障完成已售房屋的修建,并公开招募工程监理方。

鉴于债务人已不具备经营开发能力,根据经营管理的需要且在成本可控范围内,通过公开比选招募项目管理机构。管理人、成华棚改应当监督施工方按照复工续建计划及质量要求及时完成项目续建。

（三）购房资金的用途

1、成华棚改前期投入的续建资金（具体以项目复工续建实际资金需求为准），仅能用于因项目复工续建所产生的工程款及与工程续建相关款项（包括但不限于聘请工程监理与项目管理等第三方费用、破产费用等），不得有其他用途。

2、项目竣工验收后，继续支付的购房款，管理人可依据重整计划用于债权清偿。

3、如前期的复工续建资金用于其他用途，应及时通知成华棚改。如影响项目复工续建的，成华棚改有权立即退出重整投资，并不承担任何责任，成华棚改已经支付的购房款应当依法按照共益债务规定偿还，同时按照全国银行间同业拆借中心同期贷款市场报价利率即 LPR 的 4 倍向成华棚改支付已支付购房款的资金占用利息；

4、成华棚改支付的购房款由成华棚改与管理人等共同进行监管。

三、购房款的保障

成华棚改支付的购房款系为确保项目完成复工续建并依法清偿南洋公司债权，维护了全体购房人及债权人的合法权益，应依法赋予以下保障：

（一）及时办理网签备案登记

根据项目复工进度情况及购房款支付情况，按照购房款金额将相应等额资产（具体资产范围由成华棚改确定）网签备案至成华棚改名下，（在抵押担保债权优先受偿金额清偿完毕前，不得转备案到第三方名下）。

（二）作为共益债务清偿

非因成华棚改的原因导致南洋公司重整计划未能执行而被宣告破产，或参与重整协议目的无法实现的，成华棚改已支付的所有购房款均作为南洋公司共益债依法清偿，并就项目复工续建后新增价值部分（指成华棚改支付购房款用于续建的工程部分）享有优先受偿权。若履约保证金尚未使用完毕的，应按履约保证金的余额退还，已使用部分作为共益债务进行清偿并就项目复工续建后新增价值部分享有优先受偿权；如履约保证金已使用完毕的，则应当按照将成华棚改已支的全部购房款金额作为共益债，并就项目复工续建后新增价值部分享有优先受偿权。

成华棚改的共益债务权利的优先权不优先于原施工单位已施工部分工程价值及抵押权人享有优先权部分的土地价值。

第三部分 重整计划表决与债权清偿

本重整计划的表决，依据《企业破产法》关于重整计划的分组表决规定执行。

一、债权分组

根据债权性质，本次表决分为四个表决组，分别为：

（一）有特定财产担保优先债权组

本组合计债权人数98户，债权金额为716,042,500.22元。主要包括以下债权：

1、购房户债权，即与南洋置业签订《商品房买卖合同》而形成的债权，购房户以其已支付的购房款金额享有优先债权；

2、抵押担保优先债权，即以特定财产作为债权担保并办理抵押登记的债权，债权人有权在担保物折价、或者拍卖、变卖所得价款范围内享有优先权；

3、工程款优先债权，即对建设工程享有优先受偿权的债权，债权人就工程款范围内对其已完工在建工程部分的折价、拍卖、变现所得价款享有优先受偿权。

（二）职工债权

本组债权人数合计15户，即南洋置业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，职工债权总额2,004,629.4元。

（三）税收、社保债权

本组债权人数1户2笔，即南洋置业于破产重整受理前所欠税款及社保，债权总额452,292.90 元。

（四）普通债权

本组债权人数 50 户，基于与南洋置业签订的合同（非购房合同）、协议或者侵权等设立权利义务关系，对南洋置业享有的给付权利而形成的债权；以及抵押担保权人和工程债权人不享有优先权的债权金额。劣后债权金额计入该表决组。

已经法院裁定确认债权的以裁定确认的债权金额作为表决权，未经裁定确认的以本次会议前经管理人依法提请法院确认的临时债权金作为表决权金额，以上两项合并计算后的普通债权组（含劣后债权）表决权金额为 305,025,377.15 元。

（五）不设出资人组

因本案采用购置资产方式投资，故出资人权益不作调整。

二、债权调整方案

（一）特定担保优先债权

1、购房户债权

本项债权通过继续履行《商品房买卖合同》实现债权的清偿。该部分债权因继续履行合同而对其购房户优先债权部分调整为 0。

2、抵押担保债权、建设工程价款优先受偿权

对特定财产设置了抵押或对建设工程享有优先受偿等优先债权，以其特定担保财产的价值为优先债权金额，超过特定财产价值的债权金额部分调整为普通债权。具体调整方案如下：

（1）根据《资产评估报告》，在土地存在自持的现状影响土地价值情形下，抵押担保债权人中国东方资产管理股份有限公司四川省分公司抵押担保物（川【2019】成都市不动产权第 0515000 国有土地使

用权)的市场价值为157,924,500.00元。故抵押担保优先债权金额调整为157,924,500.00元,剩余179,214,173.93元债权调整为普通债权;

(2)根据《资产评估报告》,建设工程优先债权人浙江省建工集团有限责任公司已完工部分的在建工程市场价值为87,670,200元,故建设工程债权优先权金额调整为87,670,200元,剩余53,134,909元债权调整为普通债权。

(二) 职工债权

本方案对职工债权不作调整。

(三) 税款社保债权

本方案对税款及社保债权不作调整。

(四) 普通债权

第一次债权人会议核查并经法院裁定确认的确认无异议的普通债权金额,与管理人提交本次会议核查的普通债权金额合计299,535,934.72元,加上抵押担保债权及建设工程债权因无法实现变现价值而调整为普通债权的部分金额合并计算后,普通债权的合计金额为531,885,017.62元。

三、债权清偿方案

(一) 破产费用及共益债务

根据破产法的规定,重整期间发生的以下费用随时清偿:

- 1、因聘请中介机构发生的破产费用;
- 2、因继续经营产生的水、电、聘用人员工资、办公费用等;
- 3、因续建施工而支付的工程费用、劳务费用等;

4、因竣工验收、办理产权登记等而产生的税、费等；

5、根据人民法院批准的管理人报酬方案，应支付给管理人的当期管理人报酬；

6、其他因债务人继续营业而产生的破产费用及共益债务。

破产费用和共益债务以实际发生和最终审核确定的结果为准。

（二）债权清偿顺序及清偿方式

项目竣工验收后，按照以下顺序清偿债权，顺序在先的债权未清偿完毕前，不进行下一顺序债权的清偿。

1、购房户债权

经确认继续履行《商品房买卖合同》并已全额缴纳购房款、维修基金及税费的购房户，在项目竣工验收并具备房屋交付条件后三个月内，向购房户交付房屋，并在达到办理分户产权条件后办理产权登记。对于签订了精装修合同并支付了装修款项的购房户，将按照合同约定精装修标准进行房屋交付。

房屋交付前，未付清购房尾款的购房户收到书面通知后 15 个工作日内未付清尾款、维修基金及税费的，管理人将依法解除《商品房买卖合同》，并将解除合同后的房屋纳入债务人财产分配范围，已缴纳的房款按照购买房屋的商业性质依法审查确认其购房款性质后按照同类债权予以清偿。

2、工程款优先债权

工程款优先债权在项目竣工验收后及项目首次不动产登记办理后两个节点，分别根据成华棚改资金到位金额，对经债权调整后的优先权金额即 87,670,200 元，分期以现金方式在浙江建工提供对应金额的建设工程款项相应发票后全额清偿；

每期支付金额=工程款优先债权金额/（抵押担保优先债权金额+工程款优先债权金额）*（当期成华棚改支付购房款金额-预留必要破产费用及共益债务）

3、抵押担保优先债权

抵押担保优先债权在项目竣工验收后及项目首次不动产登记办理后两个节点，分别根据成华棚改资金到位金额，对经债权调整后的优先权金额即 157,924,500 元,分期以现金方式全额清偿。

每期支付金额=抵押担保优先债权金额/（抵押担保优先债权金额+工程款优先债权金额）*（当期成华棚改支付购房款金额-预留必要破产费用及共益债务）

4、职工债权

职工债权在清偿抵押担保优先债权和工程款优先债权后，以现金方式全额清偿。

5、税收社保债权

税收社保债权在清偿职工债权后，以现金方式全额清偿。

6、普通债权

在清偿前述费用及债权后，以债务人剩余财产，按普通债权人债权金额占普通债权总额的比例予以现金清偿。

普通债权全额清偿后，如还有剩余资金，则予以清偿劣后债权。

（三）重整清偿率测算

按照前述清偿方案，在以继续履行商品房买卖合同方式清偿购房

户债权人后，剩余可实现的资产价值及各类债权的清偿率如下：

可实现资产价值

项 目	金 额（元）	备 注
项目剩余房产完工收入	494,785,536	
加：应收款	73,150,407.00	
其中：棚改购房尾款	65,824,980	
其他购房款	7,325,427	
加：现金存款	10,942,193.98	
减：预估工程费用	195,438,719.45	含精装费用
减：预估税金	100,000,000.00	
减：预估破产费用及其他共益债务	12,000,000.00	
合计：可用于清偿债权的资产价值	271,439,417.53	

债权清偿率测算

	剩余可供清偿资产价值（元）	债权金额（元）	清偿金额（元）	清偿率
可供清偿资产价值	271439417.53			
减：工程款优先债权	271439417.53	87670200.00	87670200.00	100%
减：抵押担保优先债权	183769217.53	157924500.00	157924500.00	100%
减：职工债权	269434788.13	2,004,629.4	2,004,629.4	100%
减：税收债权	23840088.13	452292.90	452292.90	100%
普通债权	23387795.23	531885017.62	23387795.23	4.3%

特别说明：本数据为重整期间管理人对南洋置业资产、负债梳理后、债权审核后的预测数据，但因债权审查认定金额变化、继续履行购房合同及拆迁安置合同中的数据差异等变化因素，最终的数据可能进行修正。

四、重整计划通过与表决程序

重整计划的表决依据《企业破产法》关于重整计划的表决规定执行，其主要规定如下：

（一）分组表决

债权人会议将由有特定财产担保优先债权组、职工债权组、税收社保债权组、普通债权组同时进行分组表决。

1、已经法院裁定确认债权的以成华区人民法院作出的《裁定书》确认的债权金额作为表决权，未经裁定确认的，以本次会议前经管理人依法提请法院作出的《决定书》所确定的临时债权金作为表决权金额。同一债权人有不同性质债权的，分别在对应分组内行使表决权；同一表决组内，有多笔债权的，债权金额合并计算，债权人数计一人；

2、根据《企业破产法》第八十二条、第八十四条第二款规定，并按照重整计划（草案）的债权分类及调整方案，将债权人分为特定财产担保优先债权组、职工债权组、税收债权组和普通债权组四个组，对重整计划（草案）进行表决。如出席债权人会议的同一表决组的债权人过半数同意重整计划（草案），并且其所代表的债权额占该组债权总额的三分之二以上的，即为该组通过重整计划（草案）；

3、根据《企业破产法》第八十六条、第八十七条第一款规定，各表决组均通过重整计划（草案）时，重整计划即为通过；部分表决组未通过重整计划（草案）的，债务人或者管理人可以同未通过重整计划（草案）的表决组协商，双方协商的结果不得损害其他表决组的利益，该表决组可以在协商后再表决一次。

（二）关于预重整期间对《重组方案》表决意见与本《重整计划（草案）》表决的衔接规则

因本项目预重整时债权人已对《重组方案》进行了表决，并在重方案中明确了重整与预重整表决衔接的规则。本《重整计划（草案）》以《重组方案》为基础进行制定，投资主体、投资方式、债权清偿方式均不存在实质变化，优先债权均全额清偿，普通债权的清偿率略有提高，故预重整已投同意票的债权人，及在正式重整程序中向管理人出具了表示正式重整计划清偿率不低于其预重整清偿率即同意该重整计划的《重整计划表决意见》的债权人，其表决意见作为本《重整计划（草案）》的表决意见，以上债权人无需再次对本《重整计划（草案）》，视为已经投票表决同意本《重整计划（草案）》。

对于预重整期间未登记、未投票、投反对票且未出具《重整计划表决意见》的债权人，在本次债权人会议召开后5日内可对本《重整计划（草案）》予以投票表决，投票期截止后，管理人将根据法院裁定确认的债权金额和批准的临时表决权金额计算本《重整计划（草案）》的投票表决情况。

（三）法院批准

根据《企业破产法》规定，各表决组均通过重整计划（草案），重整计划即为通过。部分表决组未通过重整计划（草案），但重整计划（草案）符合《企业破产法》第八十七条第二款规定的，管理人可以申请法院裁定批准重整计划。

（四）批准的效力

经法院裁定批准的重整计划对全体债权人、出资人均具有约束力。重整计划规定的有关方的权利、义务及于该方权利、义务的承继方或受让方。

（五）重整计划未获批准的后果

重整计划未获得通过且未依照《企业破产法》第八十七条的规定获得法院批准，或者已通过的重整计划未获得法院批准的，成华区法院将裁定终止重整程序。

第四部分 执行与监督

一、重整计划的执行

（一）执行主体

依据《企业破产法》第八十九条之规定，本《重整计划》由成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司负责执行。为顺利推进重整计划执行，成华棚改可委托项目管理机构具体实施本《重整计划》，所需费用列入破产费用。

《重整计划（草案）》经成华区人民法院裁定批准后，南洋置业的章、证、照及财产和项目的开发经营等营业事务移交成华棚改进行管理。

成华棚改执行权限范围主要包括：

- 1、全面负责项目开发及日常经营事务的管理；

- 2、负责监督及协助施工单位进行续建（包括协助办理相关行政手续、工程款结算、竣工验收备案等）；
- 3、负责引入物业管理公司；
- 4、向继续履行商品房买卖合同的购房户交付房屋及办理产权登记；
- 5、协助管理人执行《重整计划》债权清偿方案；
- 6、定期向管理人报告开发经营进展及财务情况；
- 7、管理债务人财产（包括债务人现有财产及其在本重整计划执行期间取得的财产）；
- 8、在本《重整计划》规定的或债权人会议授权的范围内，实施重整计划的事务。

（二）执行期限

本《重整计划》的执行期限自成华区人民法院裁定批准重整之日起24个月内执行完毕。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，由管理人向成华区人民法院提交执行情况报告，申请确认重整计划执行完毕；如因客观原因确需延长执行期限的，由管理人报请成华区人民法院批准决定。

（三）执行完毕标准

自下列条件全部满足之日起，本重整计划视为执行完毕：

- 1、向购房户交付所购买房屋；
- 2、根据本《重整计划》的规定应当支付的破产费用和共益债务已经支付完毕；

3、本《重整计划》确定的债权已按本重整计划的规定向债权人分配完毕；或债权人与债务人就执行本《重整计划》的债权清偿另行达成协议的，视为债权人已按本《重整计划》的规定清偿完毕；

4、债权人未领受的分配款项已按照本《重整计划》的规定全额提存至管理人指定的银行账户。

二、重整计划执行的监督

（一）监督主体

管理人为重整计划执行的监督主体，负责监督本《重整计划》的执行。

（二）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。重整计划执行期限经成华区人民法院批准决定延长的，则监督期限由管理人报请成华区人民法院批准决定，管理人根据成华区人民法院批准的期限继续履行监督职责。

监督期届满时，管理人应当向成华区人民法院提交监督报告。自监督报告提交之日起，管理人的监督职责终止。

（三）监督职责

为保证南洋置业严格按照重整计划推进重整工作，积极争取实现重整目标，管理人重整计划执行主体执行重整计划的情况进行全面监督，并有权制定对企业开发经营的管控方案。管理人监督职责包括但不限于以下方面：

- 1、对购房资金进行监管，确保购房资金用途符合约定；
- 2、对债务人资产经营管理及财务进行监管，监督公章及印章使用，限制成华棚改以债务人名义对外借款、担保；
- 3、聘请工程监理机构监督工程建设及工程款支付、项目成本核算等；
- 4、对项目续建进度时跟踪，要求定期披露续建情况；
- 5、在具备债权分配条件时，由管理人根据《重整计划》债权清偿方案清偿债务；
- 6、《参与重整协议书》规定的其他监管事项。

结 语

当前，我国宏观经济增长速度放缓，房地产行业整体低迷，各地大型房企爆发债务危机的事件时有发生，同时，新冠疫情对也对社会经济产生了很大的影响，此时，对南洋置业进行预重整和司法重整显得尤其不易。

管理人认真履职，重整各项工作扎实、有序推进，充分尊重和保障各方主体的正当权益，积极与各相关利益主体充分沟通和协调，依法制定了本《重整计划（草案）》。

针对南洋置业的重整工作，成华人民法院给予了高度重视，自启动“府院联动机制”以来，从本案受理阶段的形式审查、实质审查，到裁定受理重整，法院均严格把关和监督，并在重大事项上给予指导，确保重整程序依法依规地开展，切实保障各方主体的合法权益。

本《重整计划（草案）》经债权人会议表决通过并经成华区法院裁定批准后，南洋置业即进入重整计划的执行，可避免因破产清算给债权人带来巨大损失，从根本上维护全体债权人的权益，所有利益相关主体将共同分享重整成功带来的重整效益，最终实现社会效益与经济效益的双赢！

成都市南洋置业有限公司管理人

二零二四年九月四日