

瓮安新华星源置业有限公司破产管理人 第一次债权清偿公告

(2021)新华星源破产字第 1-11 号

根据瓮安县住房和城乡建设局的申请，瓮安县人民法院于 2021 年 5 月 12 日作出 (2021) 黔 2725 破申 1 号民事裁定书，裁定受理瓮安新华星源置业有限公司破产重整，并于同日作出 (2021) 黔 2725 破 1 号决定书，指定贵州贵达律师事务所担任瓮安新华星源置业有限公司破产管理人。2023 年 6 月 29 日，瓮安县人民法院作出 (2021) 黔 2725 破 1 号之十二民事裁定书，批准瓮安新华星源置业有限公司重整计划，终止瓮安新华星源置业有限公司重整程序。

因瓮安新华星源置业有限公司的重整资产主要为商业用房、公寓、地下车位等，受房地产市场持续下行影响，资产销售难度加大。加之，瓮安新华星源置业有限公司在破产前进行“商改住”的相应规划手续不全，以及项目竣工后绿地率等不满足规划指标等，导致项目规划核验及产权办理手续推进难度增加。经协调，瓮安县国土空间规划委员会办公室于 2024 年 3 月 25 日作出“瓮空规委办议 (2024) 3 号”会议纪要，原则同意瓮安新华文化综合体项目进行“商改住”，并按修建现状进行规划竣工验收，但需建设单位结合现状出具规划图纸进行备案，完善档案资料，并按程序做好竣工公示。目前，设计单位已结合项目竣工现状出具规划图纸提交规划部门审核。

综上，受前述客观因素影响致使重整计划无法在上述期限内执行完毕，瓮安新华星源置业有限公司向瓮安县人民法院申请延

长重整计划的执行期限，申请延长执行期限一年。

重整计划执行期间，瓮安新华星源置业有限公司涉及的基金及借贷债权人在其申报主张的优先债权被生效判决驳回后又向管理人重新申报普通债权，上海市静安区人民法院向管理人申报涉被告单位贵州星源利丰置业有限公司、被告人唐卫国、唐舒闻等人非法吸收公众存款案赃款金额为 108713300 元的优先债权。目前，管理人对前述补充申报的债权已作出相应债权审查意见并提交债权人会议核查。

一、清偿具体安排

（一）前提

根据重整计划第五部分内容，“在重整计划执行期间，债务人可根据实际情况制定并向管理人提交包含偿债实物主要信息及价格在内的《偿债实物清单》。管理人审核后向债权人公示，公示期间不得少于 30 日。公示期内，债权人均可选择向债务人提出实物受偿的申请；对同一偿债实物有两名及以上债权人提出实物受偿申请的，由债务人组织竞价，报价高者得。除本重整计划草案另有规定外，首次偿债价格不得低于本案评估机构出具的评估报告载明的该财产的完全市场评估价值，不在评估报告内或新增的，参照最相似的资产计算。管理人对实物受偿的过程进行监督，对于明显不符合市场价格和受偿程序的交易，管理人有权拒绝。债权人应受清偿的债权额低于实物抵偿价格的，需补交差额。若同一资产在相同价格情况下存在两个以上债权人参与以物抵债的，可通过抽签方式决定承受人，承受人应受清偿的债权额低于抵债财产的价格的，需补交差额；若承受人不能补交差额的，可以与其他债权人按各自应受清偿的债权额共同持有资产对应份额……”，因本次债权清偿为

第一次清偿，所涉财产仅限于可交付使用的瓮安新华文化综合体未售的商业用房、公寓、地下车位。根据重整计划，对于瓮安新华星源置业有限公司的应收账款等对外债权类资产（主要为债务人股东贵州星源利丰置业有限公司未缴出资款与审计报告中的各项应收账款以及债务人承担保证责任后的追偿权），瓮安新华星源置业有限公司可以与债权人协商按照实物清偿的方式进行分配，偿债价格由管理人根据协商情况报债委会审核确定，债权人接受后可自行追收，追收产生的收益归相应债权人。前述债权类资产的分配，先由债权人与瓮安新华星源置业有限公司协商偿债价格，不在第一次清偿范围内。

经过瓮安县人民法院裁定确认的债权，可以参与本次清偿。已经管理人审查确认，但未经人民法院裁定确认的债权，可以进行预选，待债权金额及性质经人民法院裁定确认后，方可参与清偿。债权人、债务人如不服管理人债权审查意见的，应按照《企业破产法》规定的方式主张权利，逾期主张权利的，管理人不再预留相应偿债资产。

（二）清偿方式

本次债权清偿方式仅限于以物抵债。具体如下：依照重整计划的规定，债权人选择瓮安新华文化综合体可选房源（包括地下车位，原则上一套房源应选择一个车位作为偿债）；管理人根据债权确认情况及房源评估价值制作《债权清偿确认书》，债权人无异议后双方签署；如房屋（含车位）评估价值（指完全市场评估价）超过可抵债权额，不足部分由债权人补足。价款补足后签订《商品房买卖合同》及办理预售备案，同时债权人按重整计划规定向债务人开具相应发票。完成相关手续后，由债务人向债权

人交付抵债资产。

即选择房号→签署《债权清偿确认书》→补款（如有）→签订《商品房买卖合同》及备案→开具发票（如需）→交付房屋。

根据重整计划，本案优先债权预估清偿率为 100%，普通债权预估清偿率约 39%。但因需预留部分偿债资源清偿税费、管理人报酬、债务人留守职工工资、项目运营费用等破产费用及共益债务，且部分购房款等应收账款尚未实际收回，故普通债权暂按 30% 清偿比例进行抵债，后续根据最终资产负债情况据实调整，多退少补。

根据重整计划，瓮安新华星源置业有限公司为建成交付房屋给购房人，通过对外有息借款、施工方垫资等形式承担了项目大量的复工建设费用，其重整的共益债成本应由债权人共同分担，因此对于购房债权涉及的利息或违约金，应在其他普通债权受偿率至少达到 39.39% 后，才能与其他普通债权一同受偿，故购房债权涉及的利息或违约金不在本次清偿范围内。

本次偿债资产详见公告附件清单。因瓮安新华星源置业有限公司销售工作仍在持续，为解决需现金清偿的税费等破产费用和共益债务，将预留必要的房源继续销售，不在本次可供选择的偿债资产清单内。

（三）选择时间

自本公告发布之日起 30 个自然日内。

（四）选择地址

贵州省瓮安县新华星源国际售楼部二楼办公室

（五）选择的确认

在上述选择时间内，以管理人接收到债权人签字盖章的《债

权清偿确认书》时间先后顺序为准。若同一资产在存在两个以上债权人参与以物抵债的，由债权人通过书面竞价方式决定承受人，相同价格的，债权人之间协商不成的，通过抽签方式决定承受人。

二、风险提示

1. 对于相应房屋已达到交付条件且未缴足房款的购房债权，在本公告发布后 15 日内不确认是否继续履行合同及房款补足方式的（或房款补足方式未经管理人同意的），管理人有权将其房屋用于清偿破产费用、共益债务或清偿其他债权人的债权。在原房屋已经抵偿其他债权人债权或者抵偿破产费用、共益债务后要求清偿的，债权人仍可选择其他房屋抵债，其购房债权部分不再享有优先性，作为普通债权予以清偿。

2. 如本次清偿未做选择的债权人，由瓮安新华星源置业有限公司根据剩余房产随机为其预留，并按照重整计划规定处置后有剩余的向预留的债权人分配，无剩余的不予分配。

三、其他

1. 本公告未尽事宜，以瓮安县人民法院批准的《瓮安新华星源置业有限公司重整计划》为准。

2. 管理人联系方式：

联系人：屠律师 联系电话：18208602738；孙律师 联系电话：18008538151。

联系地址：贵州省瓮安县新华星源国际售楼部二楼办公室

联系邮箱：1196477541@qq.com

瓮安新华星源置业有限公司破产管理人

二〇二四年十一月十三日



附件:

瓮安新华星源置业有限公司第一批偿债资产清单（住宅式公寓）							
序号	楼栋	所在层	测绘建筑面积/m²	房号	用途	评估单价 (元)	评估总价 (元)
1	三号楼	第6层	59.74	6-10	公寓	3715	221934
2	三号楼	第6层	59.74	6-11	公寓	3641	217513
3	三号楼	第6层	59.74	6-12	公寓	3641	217513
4	三号楼	第6层	19.83	6-14	公寓	3641	72201
5	三号楼	第6层	59.74	6-2	公寓	3641	217513
6	三号楼	第6层	59.74	6-9	公寓	3641	217513
7	三号楼	第7层	59.74	7-10	公寓	3476	207656
8	三号楼	第7层	59.74	7-11	公寓	3476	207656
9	三号楼	第7层	59.74	7-12	公寓	3476	207656
10	三号楼	第7层	59.74	7-2	公寓	3476	207656
11	三号楼	第7层	59.74	7-9	公寓	3476	207656
12	三号楼	第14层	59.74	14-10	公寓	3555	212376
13	三号楼	第14层	59.74	14-11	公寓	3555	212376
14	三号楼	第14层	59.74	14-12	公寓	3555	212376
15	三号楼	第14层	59.74	14-2	公寓	3555	212376
16	三号楼	第14层	59.74	14-9	公寓	3555	212376
17	三号楼	第18层	59.74	18-10	公寓	3713	221815
18	三号楼	第18层	59.74	18-11	公寓	3713	221815

瓮安新华星源置业有限公司第一批偿债资产清单（住宅式公寓）

序号	楼栋	所在层	测绘建筑面积/m²	房号	用途	评估单价 (元)	评估总价 (元)
19	三号楼	第18层	59.74	18-12	公寓	3713	221815
20	三号楼	第18层	59.74	18-2	公寓	3713	221815
21	三号楼	第18层	59.74	18-5	公寓	3713	221815
22	三号楼	第18层	59.74	18-9	公寓	3713	221815
23	三号楼	第23层	59.74	23-2	公寓	3575	213571
24	三号楼	第23层	59.74	23-9	公寓	3575	213571
25	三号楼	第24层	59.74	24-10	公寓	3785	226116
26	三号楼	第24层	59.74	24-12	公寓	3963	236764
27	三号楼	第24层	59.74	24-2	公寓	3785	226116
28	三号楼	第24层	59.74	24-5	公寓	3785	226116
29	三号楼	第24层	59.74	24-9	公寓	3785	226116
30	三号楼	第25层	59.74	25-10	公寓	3755	224324
31	三号楼	第25层	59.74	25-11	公寓	3755	224324
32	三号楼	第25层	59.74	25-12	公寓	3755	224324
33	三号楼	第25层	19.83	25-14	公寓	3755	74462
34	三号楼	第25层	59.74	25-2	公寓	3755	224324
35	三号楼	第25层	59.74	25-5	公寓	3755	224324
36	三号楼	第25层	59.74	25-9	公寓	3755	224324
37	大裙楼	第2层	80.02	2-23	公寓	4030	322481
38	大裙楼	第2层	54.95	2-41	公寓	4112	225954
39	大裙楼	第2层	36.31	2-58	公寓	4112	149307

瓮安新华星源置业有限公司第一批偿债资产清单（住宅式公寓）

序号	楼栋	所在层	测绘建筑面积/m²	房号	用途	评估单价 (元)	评估总价 (元)
40	大裙楼	第2层	55.91	2-59	公寓	4112	229902
41	大裙楼	第2层	12.78	2-60	公寓	4112	52551
42	大裙楼	第3层	127.34	3-24	公寓	3893	495735
43	大裙楼	第3层	80.67	3-25	公寓	3974	320583
44	大裙楼	第3层	63.64	3-26	公寓	3974	252905
45	大裙楼	第3层	58.11	3-27	公寓	4055	235636
46	大裙楼	第3层	77.36	3-36	公寓	3974	307429
47	大裙楼	第3层	68.03	3-37	公寓	3974	270351
48	大裙楼	第3层	68.03	3-38	公寓	3974	270351
49	大裙楼	第3层	82.03	3-39	公寓	3974	325987
50	大裙楼	第3层	99.46	3-40	公寓	3974	395254
51	大裙楼	第3层	100.62	3-41	公寓	3893	391714
52	大裙楼	第3层	67.40	3-42	公寓	3974	267848
53	大裙楼	第3层	111.68	3-43	公寓	3893	434770
54	大裙楼	第3层	100.69	3-44	公寓	3893	391986
55	大裙楼	第3层	78.59	3-46	公寓	3974	312317
56	大裙楼	第3层	53.55	3-47	公寓	4055	217145
57	大裙楼	第3层	38.24	3-59	公寓	4055	155063
58	大裙楼	第3层	56.85	3-60	公寓	4055	230527
59	大裙楼	第3层	12.75	3-61	公寓	4055	51701
60	大裙楼	第4层	59.23	4-29	公寓	4055	240178

瓮安新华星源置业有限公司第一批偿债资产清单（住宅式公寓）

序号	楼栋	所在层	测绘建筑面积/㎡	房号	用途	评估单价 (元)	评估总价 (元)
61	大裙楼	第4层	26.72	4-30	公寓	4055	108350
62	大裙楼	第4层	57.24	4-31	公寓	4055	232108
63	大裙楼	第4层	64.15	4-32	公寓	3974	254932
64	大裙楼	第4层	77.98	4-42	公寓	3974	309893
65	大裙楼	第4层	68.56	4-43	公寓	3974	272457
66	大裙楼	第4层	68.56	4-44	公寓	3974	272457
67	大裙楼	第4层	82.68	4-45	公寓	3974	328570
68	大裙楼	第4层	100.57	4-46	公寓	3893	391519
69	大裙楼	第4层	100.64	4-47	公寓	3893	391792
70	大裙楼	第4层	67.94	4-48	公寓	3974	269994
71	大裙楼	第4层	112.74	4-49	公寓	3893	438897
72	大裙楼	第4层	101.84	4-50	公寓	3893	396463
73	大裙楼	第4层	78.39	4-61	公寓	3974	311522
74	大裙楼	第4层	78.39	4-62	公寓	3974	311522
75	大裙楼	第4层	75.77	4-63	公寓	3974	301110
76	大裙楼	第4层	36.29	4-65	公寓	4055	147156
77	大裙楼	第4层	56.95	4-66	公寓	4055	230932
78	大裙楼	第4层	12.77	4-67	公寓	4055	51782
79	大裙楼	第5层	92.26	5-9	公寓	3970	366272

瓮安新华星源置业有限公司第一批偿债资产清单（商业用房）

序号	楼栋	所在层	测绘建筑面积/m ²	房号	用途	评估单价 (元)	评估总价 (元)
1	大裙楼	第1层	89.68	1-15	商业服务	13138	1178216
2	大裙楼	第1层	74.25	1-17	商业服务	13138	975497
3	大裙楼	第1层	78.37	1-4	商业服务	13138	1029625
4	大裙楼	第1层	48.08	1-40	商业服务	13406	644561
5	大裙楼	第1层	60.74	1-44	商业服务	13138	798002
6	大裙楼	第1层	61.03	1-45	商业服务	13138	801812
7	大裙楼	第1层	80.45	1-46	商业服务	13138	1056952
8	大裙楼	第1层	61.28	1-47	商业服务	8523	522298
9	大裙楼	第1层	38.96	1-48	商业服务	11200	436365
10	大裙楼	第1层	39.22	1-50	商业服务	13406	525783
11	大裙楼	第1层	29.42	1-52	商业服务	13406	394405
12	大裙楼	第1层	29.42	1-53	商业服务	13406	394405
13	大裙楼	第1层	71.87	1-58	商业服务	13138	944228
14	大裙楼	第1层	46.18	1-62	商业服务	9076	419151
15	大裙楼	第1层	34.07	1-64	商业服务	13406	456742
16	大裙楼	第1层	52.71	1-68	商业服务	13406	706630
17	大裙楼	第1层	55.64	1-69	商业服务	13406	745910
18	大裙楼	第1层	79.15	1-7	商业服务	19156	1516215
19	大裙楼	第1层	117.81	1-70	商业服务	12870	1516215
20	大裙楼	第1层	38.59	1-71	商业服务	13406	517338

瓮安新华星源置业有限公司第一批偿债资产清单（商业用房）

序号	楼栋	所在层	测绘建筑面积/m ²	房号	用途	评估单价 (元)	评估总价 (元)
21	大裙楼	第4层	78.22	4-10	商业服务	7081	553876
22	大裙楼	第4层	95.36	4-11	商业服务	7081	675244
23	大裙楼	第4层	38.83	4-12	商业服务	7226	280586
24	大裙楼	第4层	418.69	4-13	商业服务	6792	2843742
25	大裙楼	第4层	153.56	4-14	商业服务	6937	1065246
26	大裙楼	第4层	19.49	4-15	商业服务	7226	140835
27	大裙楼	第4层	196.94	4-16	商业服务	6937	1366173
28	大裙楼	第4层	260.99	4-17	商业服务	6792	1772644
29	大裙楼	第4层	170.47	4-18	商业服务	6937	1182550
30	大裙楼	第4层	48.78	4-19	商业服务	7226	352484
31	大裙楼	第4层	51.17	4-20	商业服务	7226	369754
32	大裙楼	第4层	47.42	4-21	商业服务	7226	342657
33	大裙楼	第4层	102.34	4-22	商业服务	6937	709933
34	大裙楼	第4层	93.57	4-23	商业服务	7081	662569
35	大裙楼	第4层	93.57	4-24	商业服务	7081	662569
36	大裙楼	第4层	66.28	4-25	商业服务	7081	469329
37	大裙楼	第4层	55.56	4-26	商业服务	7226	401477
38	大裙楼	第4层	63.16	4-27	商业服务	7081	447236
39	大裙楼	第4层	73.18	4-28	商业服务	7081	518188
40	大裙楼	第4层	41.78	4-9	商业服务	7226	301902
41	大裙楼	第5层	156.98	5-1	商业服务	5676	891018

瓮安新华星源置业有限公司第一批偿债资产清单（商业用房）

序号	楼栋	所在层	测绘建筑面积/m²	房号	用途	评估单价 (元)	评估总价 (元)
42	大裙楼	第5层	247.34	5-2	商业服务	5557	1374468
43	大裙楼	第5层	350.03	5-3	商业服务	5557	1945117
44	大裙楼	第5层	41.09	5-4	商业服务	5912	242924
45	大裙楼	第5层	300.16	5-5	商业服务	5557	1667989

瓮安新华星源置业有限公司第一批偿债资产清单（地下车位）

序号	楼栋	楼层	用途	车位/个	评估价格	备注
1	大底盘(裙楼)	负1层至-2层	非人防车位	399	70000 元/个	为评估均价，根据位置等因素实际定价有差异。
2	大底盘(裙楼)	负1层至-2层	人防车位	87	未评估，议价	

瓮安新华星源置业有限公司抵押资产明细

序号	楼栋	所在层	测绘建筑 面积/m²	房号	用途	评估单价 (元)	评估总 价(元)	抵押权人
1	大裙楼	第1层	63.81	1-65	商业服务	12875	821554	刘瑄
2	大裙楼	第1层	31.27	1-66	商业服务	13138	410825	刘瑄
3	大裙楼	第1层	105.93	1-67	商业服务	12612	1335989	刘瑄
4	大裙楼	第2层	87.61	2-13	商业服务	10944	958804	刘瑄
5	大裙楼	第2层	197.60	2-16	商业服务	10721	2118470	刘瑄
6	大裙楼	第2层	16.44	2-17	商业服务	11167	183585	刘瑄
7	大裙楼	第2层	55.66	2-18	商业服务	11167	621555	刘瑄
8	大裙楼	第2层	312.4	2-19	商业服务	10497	3279263	刘瑄
9	大裙楼	第2层	308.29	2-20	商业服务	10497	3236120	刘瑄