

# 贵州省六盘水市中级人民法院

## 民事裁定书

(2024)黔02破11号之二

申请人：六盘水康成投资置业有限公司管理人。

2025年3月24日，六盘水康成投资置业有限公司管理人向本院提交《关于提请人民法院裁定批准六盘水康成投资置业有限公司重整计划草案的报告》，认为2024年11月6日，六盘水康成投资置业有限公司召开了第二次债权人会议，工程款优先权组、职工债权组、税款债权组、普通债权组、劣后债权组、出资人组均表决通过。有财产担保债权组债权人均已要求管理人对抵押物进行拍卖以实现担保债权，该组别债权人的权益不受重整计划的影响或调整。根据《中华人民共和国企业破产法》第八十四条第二款、第八十六条第一款之规定，请求本院批准重整计划（附后）。

本院认为：六盘水康成投资置业有限公司管理人拟定的重整计划草案已经各表决组表决通过，表决程序合法、有效，内容不违反法律规定，其请求批准该重整计划的申请符合法律规定，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、批准六盘水康成投资置业有限公司重整计划草案；
- 二、终止六盘水康成投资置业有限公司重整程序。



本裁定自即日起生效。

审 判 长 朱会峰

审 判 员 张钰涵

审 判 员 龙 婷



**本件与原本核对无异**

法 官 助 理 冉小仙

书 记 员 赵萌萌

附：六盘水康成投资置业有限公司重整计划草案



# 六盘水康成投资置业有限公司

## 重 整 计 划 草 案

君安泰富实业投资（深圳）有限公司



六盘水康成投资置业有限公司管理人

二〇二四年十一月



## 目录

释 义.....	3
正 文.....	5
一、康成公司基本情况.....	6
(一) 康成公司基本信息.....	6
(二) 资产情况.....	6
(三) 负债情况.....	8
二、破产清算状态下偿债能力分析 & 重整价值分析.....	11
(一) 破产清算状态下偿债能力分析.....	11
(二) 重整价值分析.....	11
三、重整投资方案.....	12
(一) 重整投资方.....	12
(二) 重整思路及原则.....	13
(三) 债权分类及调整方案.....	14
四、债权清偿方案.....	17
(一) 清偿期限和方式.....	17
(二) 有关清偿的说明.....	22
五、重整经营方案.....	23
(一) 重整方向.....	23
(二) 重整工作安排.....	24
六、重整计划的执行主体.....	25
(一) 执行主体.....	25
(二) 执行措施.....	25
(三) 执行期限.....	26
(四) 重整计划执行完毕的标准.....	26
七、重整计划执行的监督.....	27
八、重整计划的生效与效力.....	27
(一) 重整计划的生效.....	27
(二) 重整计划的效力.....	28
九、其它说明事项.....	28
(一) 关于对连带债务人的权利.....	28
(二) 关于破产费用与共益债务的数额.....	28
(三) 与投资人另行达成清偿协议的债权视为已获清偿.....	28
(四) 关于康成公司应收账款的处理.....	29



## 释 义

除非重整计划草案中另有明确所指或上下文另行要求外，下列名词的含义为：

术语	指	释义
六盘水中院/法院	指	六盘水市中级人民法院
《企业破产法》/破产法	指	自 2007 年 6 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业破产法》
康成公司或公司	指	六盘水康成投资置业有限公司
管理人	指	六盘水中院指定的六盘水康成投资置业有限公司管理人，即贵州真知律师事务所
重整计划（草案）	指	六盘水康成投资置业有限公司重整计划（草案）
重整投资人/君安泰富	指	本案的重整投资人，君安泰富实业投资（深圳）有限公司
债权人	指	符合《企业破产法》第四十四条规定的康成公司的某个、部分或全体债权人
出资人/股东	指	截至 2024 年 2 月 6 日在国家企业信用信息公示系统记载的股东
有财产担保债权	指	《企业破产法》第八十二条第一款第一项规定的，对债务人特定财产享有担保的债权
工程款债权/工程款优先权	指	《民法典》第八百零七条规定的建设工程承包人对建设工程享有优先受偿权利的债权
职工职权	指	《企业破产法》第八十二条第一款第二项规定的，债务人所欠职工的工资和医疗、伤残补助、抚恤费用、所欠的应当划入职工个人账户的基本养老保险、基本医疗保险费用，以及法律、行政法规规定应当支付给职工的补偿金
税收债权/税款债权	指	《企业破产法》第八十二条第一款第三项规定的，债务人所欠的税款
普通债权	指	《企业破产法》第八十二条第一款第四项规定的，对债务人享有的普通债权
破产费用	指	《破产法》第四十一条规定的破产案件受理费用、管理人执行职务的费用、报酬、聘请中介机构费用，以及管理、变价和分配债务人财产的费用等
共益债务	指	《破产法》第四十二条规定的为债务人全体债权人的共同利益以及重整计划顺利进行而发生的债务
确定债权	指	经法院裁定确认的管理人编制的债权表中所记载的债务人、债权人均无异议的债权



暂缓债权	指	已向管理人申报但涉及未决诉讼或仲裁的债权、债权人或债务人尚未核查完毕的债权、债权人对管理人出具的审查结论提出异议而由管理人进行复核的债权
预计债权	指	未向管理人申报的三类债权：审计机构列明的应付款，在裁判文书网上查询到的债权，根据康成公司资料所显示的债权
不予确认债权	指	管理人经过审查后对债权人申报的债权全额或部份不予确认的债权
债权总额	指	每家债权人经法院裁定确认的债权数额
评估机构	指	北京中天华资产评估有限责任公司
《资产评估报告》	指	北京中天华资产评估有限责任公司出具的《六盘水康成投资置业有限公司重整项目所涉及的全部资产评估报告》
《偿债能力分析报告》	指	北京中天华资产评估有限责任公司出具的《偿债能力分析报告》
审计机构/会计师事务所	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
《审计报告》	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
造价鉴定机构	指	中大信（北京）工程咨询有限公司
《选择权确认函》	指	由普通债权人反馈于管理人的统一格式的说明文件，文件中载明普通债权人就其普通债权选择现金清偿或债转股的决定
重整计划的通过	指	根据《企业破产法》第八十六条第一款之规定，债权人会议各表决组均通过重整计划草案时，重整计划即为通过
重整计划的批准	指	根据《企业破产法》第八十六条第二款或第八十七条第三款之规定，重整计划草案获得法院裁定批准
重整计划的执行期限	指	根据《企业破产法》第八十一条第（五）项的规定，在康成公司重整计划中规定的重整计划执行期限及法院裁定延长的重整计划执行期限
重整计划执行的监督期限	指	根据《企业破产法》第八十一条第（六）项、第九十条之规定，重整计划中载明的管理人监督重整计划执行的期限
元	指	人民币元





## 正文

2024年2月6日，六盘水市中级人民法院作出（2024）黔02破申8号民事裁定书，裁定受理申请人贵州正鼎建筑工程有限公司对被申请人六盘水康成投资置业有限公司（以下简称“康成公司”）的破产重整申请。2024年3月25日，六盘水市中级人民法院作出（2024）黔02破11号决定书，指定贵州真知律师事务所担任康成公司的管理人。

康成公司的重整工作得到了六盘水中院的高度重视和大力支持。六盘水中院对康成公司重整程序各环节严格把关和监督，并在重大事项上给予指导，确保重整程序依法合规地开展，切实保障各方主体的合法权益。在重整过程中，管理人依法履行职责，高效有序推进康成公司的重整工作。目前，管理人已基本完成康成公司的债权审查、财产调查工作，委托相关中介机构完成了资产评估及偿债能力分析等各项基础工作，并通过公开招募方式及自身资源遴选了重整投资人。管理人根据《企业破产法》等相关法律法规的规定，结合康成公司的实际情况，在充分兼顾债权人、公司职工和重整投资人等各方利益的基础上，制定本重整计划草案。



## 一、康成公司基本情况

### (一) 康成公司基本信息

#### 1. 工商登记信息

企业名称	六盘水康成投资置业有限公司
统一社会信用代码	915202210570656655
成立时间	2012年11月12日
法定代表人	梁振
注册资本	5000万元
登记机关	六盘水市水城区市场监督管理局
经营范围	房地产开发经营；物业经营与管理（不含保安服务）；酒店投资；项目代建经营、旧城改造；自用设备进口、建材销售（木材除外）。餐饮服务；电影放映及电影周边产品经营；广告设计、制作、发布及营销策划、人像摄影；游艺机、游戏机及相关的儿童游乐项目；零售（批发）：预包装食品、散装食品、玩具、文具、软件、婴儿用品、游戏机、服装、电子电器产品、婴儿食品、乳制品、饮料；建筑安装；
营业期限	长期

#### 2. 股权结构

股东名称	实缴出资	持股比例
深圳市东部开发（集团）有限公司	3500万元	70%
深圳市华馨迪贸易有限公司	1500万元	30%

### (二) 资产情况

康成公司资产主要包括房屋建（构）筑物及停车位、土地使用权、电子设备及办公设备、应收账款、对外投资等，以下主要资产信息为





债务人提供及管理人初步调查统计的资产状况，对以下资产准确性需进一步核查，最终资产信息及价值以审计评估机构出具的正式报告为准。

### 1. 房屋建（构）筑物及停车位

康成公司开发的项目主要为地块一“国际新城一期”和地块四“国际新城二期”。国际新城一期已开发可售面积为 89918.27 m<sup>2</sup>，除设立抵押的 85 套商铺（面积为 12495.59 m<sup>2</sup>）外，其余均已出售。一期共设有地下停车位 385 个（含商业停车位 51 个），已售 121 个，剩余 264 个未出租或出售。

国际新城二期已开发可售面积为 114916.74 m<sup>2</sup>，共计 1082 套住宅，已售房屋约 892 套（包括仅支付定金的 36 套，仅支付首付款的 32 套），未售房屋约 190 套。另建成商铺 107 套，共计面积 4134.34 m<sup>2</sup>，均未出售。二期设有停车位 973 个（含人防车位 304 个），均未出租或出售。

### 2. 土地使用权

序号	项目	土地产权证号	面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利人	抵押金额/万元	备注
1	地块 1	水国用（籍）第 20130290 号	2,781.00	壹信仁	300.00	至今未申报债权
2	地块 3	水国用（籍）第 20130466 号	69,543.26	珠江金融	20,000.00	已申报债权
3	地块 2	水国用（籍）第 20130520 号	123,703.00	西部信托	20,000.00	未发放贷款，已在办理解除抵押手续
4	地块 5	水国用（籍）第 20131028 号	49,107.11	西部信托		
5	地块 6	水国用（籍）第 20131029 号	59,243.53	西部信托		
6	地块 7	水国用（籍）第 20131030 号	44,238.83	西部信托		
7	地块 9	水国用（籍）第 20131031 号	44,803.11	查封	6,400.00	
		合计	393,419.84			



### 3. 应收账款类

包括应收账款 2,773,528.17 元，其他应收款项 19,743,739.65 元，长期应收款 102,787,374.81 元，共计 125,304,642.63 元。

### 4. 对外投资

序号	被投资单位名称	持股比例	注册成本(单位:元)	备注
1	六盘水明湖酒店投资有限公司	100%	50,000,000.00	审计机构查询投资成本为 100000000.00 元
2	六盘水兴东房地产开发有限公司	100%	5,000,000.00	
3	六盘水耀东房地产开发有限公司	100%	5,000,000.00	
4	六盘水振东房地产开发有限公司	100%	10,000,000.00	
		合计	70,000,000.00	

### (三) 负债情况

#### 1. 破产费用

1.1 康成公司破产重整审计业务费用 400,000.00 元；

1.2 康成公司破产重整评估业务费用 330,000.00 元；

1.3 康成公司破产重整造价鉴定审计工作业务费用暂计 1,500,095.00 元，最终以送审金额测算费用为准；

1.4 一期商业街物业服务补贴 1 万元/月，自合同签订日 2024 年 6 月 1 日暂计算至 2024 年 11 月为 6 万元；

1.5 二期地块四项目消防登高作业面及部分消防行车道划线施工费用 135,795.00 元；

1.6 二期地块四消防整改增加工程施工费用 737,446.46 元，该笔费用正在通过政府保交楼专班程序进行以物抵债，相关手续尚未办理完成；



1.7 建筑消防安全评估费用 153,967.00 元；

1.8 本破产案案件受理费暂计 300,000.00 元；

1.9 管理人履职费用预计为 5 万元；

1.10 管理人报酬按下述重整方案债权清偿方式，根据《关于审理企业破产案件确定管理人报酬的规定》计算后暂计为 700 万元；

以上合计 10,667,303.46 元。

## 2. 共益债务

共益债务根据仅统计截至 2024 年 11 月已产生的金额如下（最终以最终实际发生的为准）：

共益债务			
序号	类型	依据	金额/元
1	租赁保证金	水城县佳和超市东部国际城店《商铺租赁合同》	10,000.00
2	租赁保证金	水城县佳和超市东部国际城店《商铺租赁合同》	5,000.00
3	租赁保证金	水城区佳和陈记野菜火锅馆《商铺租赁合同》	5,000.00
4	租赁保证金	贵州越完美文化传播有限公司《商铺租赁合同》	10,000.00
5	租赁保证金	苏群群《商铺租赁合同》	3,000.00
6	租赁保证金	贵州博聚商贸有限责任公司《商铺租赁合同》	5,000.00
7	租赁保证金	六盘水兆崎科技有限公司《商铺租赁合同》	5,000.00
8	水电费	截至 2024 年 11 月康成公司办公区域水电费	11,853.75
9	职工工资	2024 年 4 月-11 月欠付职工工资	1,133,114.22
		合计	1,187,967.97

## 3. 职工债权

截至破产受理日，康成公司无欠付工资和社保情形，经管理人核查确认的职工债权主要为职工报销款，金额共计 889,444.38 元。另



查明公司尚欠付职工 2017 年-2019 年年终奖金共计 12,790,718.89 元，该部分金额主要是东部集团公司指派到康成公司员工应付年终奖金，部分职工对该奖金提起劳动仲裁，水城区仲裁委根据劳动合同签订情况认定该奖金的支付主体为东部集团公司。员工对该裁判结果不服并向法院提起诉讼要求康成对该笔奖金承担连带支付责任，目前该诉讼尚未审结。故对该部分债权暂缓确认。

#### 4. 税款债权

经审计机构初步汇算，康成公司预计欠城镇土地使用税、土地增值税、房产税等共计 50,166,711.41 元（不含滞纳金）。因目前二期项目土地增值税具体税费金额暂无法确认，经管理人与税务部门沟通，2024 年 2 月 6 日前产生的税收债权部分先进行表内申报，待重整计划通过后相关税种核算、金额明确后再由税务部门与康成公司具体核算。2024 年 11 月 4 日，国家税务总局六盘水市水城区税务局已向管理人申报债权，经审查，对 2024 年 2 月 6 日前产生的税款本金 19,550,506.13 元确认为税款债权，滞纳金 7,525,939.24 元确认为普通债权。

#### 5. 债权申报及确认情况

债权申报和确认情况							
债权性质	申报笔数	申报总额	确认笔数	确认总额	管理笔数	管理总额	备注
有财产担保债权	2	403,200,556.49	2	401,053,890.01	0	0.00	
税款债权	1	22,241,204.47	1	19,550,506.13			
工程款优先权	15	487,144,301.90	1	127,675,459.57	2	1,805,915.76	其中有7笔经审查确认为普通债权，其中1笔同时确认为普通债权和工程款优先权
非购债类	60	2,538,223,533.04	49	985,348,884.08	5	340,280,748.88	
普通债权-逾期因未类	672	146,606,573.84	670	122,753,848.08	0	0.00	
总款类	40	5,863,607.27	40	4,374,515.97	0	0.00	
未申报债权			3	1,169,624,271.12	0	0.00	
合计	790	3,013,280,280.07	763	2,773,381,374.96	5	342,084,664.58	

综上，经管理人初步统计，康成公司负债总额为 3,171,617,679.52 元。



## 二、破产清算状态下偿债能力及重整价值分析

### (一) 破产清算状态下偿债能力分析

康成公司在破产清算状态下，假定其全部财产能够按评估价值 466,270,556.94 元变现，减去评估范围内不能作为破产财产分配的资产评估价值 0.00 元，按照破产法规定的清偿顺序，担保财产变现所得将优先用于偿还有财产担保债权，剩余其他财产变现所得在依次支付破产费用及共益债务、职工债权等特殊债权后，剩余资产向普通债权人进行分配；依据《民法典》及相关司法解释，为保障拆迁安置户、消费者购房人、建设工程承包人这三类特殊群体的生存权益，法律规定其享有权利优先于担保物权，且拆迁安置户、消费者购房人权利优先于承包人享有的建设工程款优先受偿权。《企业破产法》第四十三条规定，破产费用和共益债务由债务人财产随时清偿。通过上述分析，剩余可供向普通债权人进行分配的无担保财产总额为 233,753,281.95 元，需偿付普通债权 1,538,123,181.43 元，故六盘水康成投资置业有限公司破产清算状态下普通债权的清偿比例为 15.20%，具体如下表：

项目	清偿测算(单位：元)
资产评估值	466,270,556.94
减：不能用于清算的资产	-
减：破产费用及共益债务	13,249,084.71
减：被拆迁及消费者购房债权	-
减：工程款债权	87,904,240.36
减：有财产担保债权金额	67,717,685.07
加：有财产担保(抵押、质押等)的资产清偿后剩余价值	0.00
减：职工债权	13,466,387.42
减：税款债权	50,166,711.41
普通债权可分配财产	233,753,281.95
需偿付普通债权	1,538,123,181.43
普通债权清偿率	15.20%

### (二) 重整价值分析





1. 康成公司拥有未开发的土地和未销售房产，且地理位置较为优越，具有核心优质资产，为康成公司重整创造了良好的条件；

2. 可保障生产经营的持续性和稳定性，实现债务人资产的保值增值，增加创收，从而减轻债务人及意向重整投资人的负担，提高重整成功的可能性；

3. 企业的业务、市场和经营管理的骨干人员可继续留岗，均坚守岗位待命，随时可以投入经营、管理重启；

4. 当地政府、人民法院、管理人、主要金融机构和债权人等多方均对企业的重整再造寄予厚望，能给予相应协助和全面支持；

5. 重整投资人君安泰富实业投资（深圳）有限公司经营状况良好，财务管理规范稳健，现金流充沛，可为重整资金提供有力保证。

### 三、重整投资方案

#### （一）重整投资方

君安泰富实业投资（深圳）有限公司成立于2014-08-05，法定代表人为高小兵，注册资本为10000万元人民币，统一社会信用代码为91440300311887761Y，企业注册地址位于深圳市福田区莲花街道紫荆社区深南大道6006号华丰大厦1806，所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般经营项目：投资兴办实业、能源项目投资（具体项目另行申报）；在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；市政公用工程。

君安泰富是由多家从事债务重组、企业清算、破产重整、股权并购、特殊资产处置及投融资的专业机构组建的主体战略合作平台；拥有法律、金融、财会、资管等方面的精干团队，专业功底深厚，实务经验较为丰富。



投资人承诺提供的首期清偿资金不低于 2000 万元（包含投资保证金 500 万元），并于法院裁定通过本重整计划之日起 3 个月内支付至管理人账户。

## （二）重整思路及原则

### 1. 出资人权益调整的必要性

康成公司已不能清偿到期债务，且根据审计、评估报告，已明显缺乏清偿能力，其现有资产将无法满足各类债务的清偿，更无剩余财产向出资人进行分配，故出资人权益为零。为了挽救康成公司，避免破产清算的风险，出资人应和债权人共同努力，并分担事先公司重生的成本。因此，在本重整计划草案中，将对出资人权益进行调整。

### 2. 出资人组的构成

根据《企业破产法》第八十五条第二款的规定，重整计划草案涉及出资人权益调整事项的，应当设出资人组，对该事项进行表决。截至 2024 年 2 月 6 日，康成公司共两名投资人，即深圳市东部开发（集团）有限公司出资 3500 万元，持股比例 70%，深圳市华馨迪贸易有限公司出资 1500 万元，持股比例 30%。

### 3. 出资人权益调整方案的内容

深圳市东部开发（集团）有限公司、深圳市华馨迪贸易有限公司在康成公司所享有的股东权益分别进行调整，其持有的康成公司全部股权将无偿让渡用于重整投资人。现有法律对出资人股权因重整进行变更未进行明确规定，故投资人在重整计划通过接管公司后可进行办理股权变更相关手续，管理人将给予配合，但不因股权变更是否完成对重整计划的执行进行阻碍或提出抗辩。同时，鼓励和欢迎原有股东与投资人共同参与重整，具体参与方式由原股东与投资人进行协商确



定。

### （三）债权分类及调整方案

#### 1. 债权分类

根据《企业破产法》的相关规定和债权审查确认情况，康成公司债权分为有财产担保债权、工程款优先权、职工债权、税款债权、普通债权、劣后债权。本重整计划草案的表决根据《破产法》规定并结合康成公司实际情况，分以下七组进行表决：

（一）有财产担保债权组，该组共 2 笔债权，金额共计 401,053,890.01 元；

（二）工程款优先权组，该组共 3 笔债权，金额共计 133,631,409.27 元（其中确认 1 笔，金额 127,675,459.57 元，暂缓确认 2 笔，金额 1,803,915.70 元）；

（三）职工债权组，该组共 6 笔债权，金额共计 889,444.38 元；

（四）税款债权组，该组共 1 笔债权，金额共计 19,550,506.13 元；

（五）普通债权组，该组共计 761 笔债权，金额共计 14,455,757,997.01 元（其中确认 758 笔，金额 1,115,477,248.13 元，暂缓确认 3 笔，金额 340,280,748.88 元）；

（六）劣后债权组，该组债权共计 1 笔，金额共计 1,109,624,271.12 元；

（七）出资人组，该组共两位出资人，深圳市东部开发（集团）有限公司持股比例 70%，深圳市华馨迪贸易有限公司持股比例 30%。

#### 2. 债权调整方案

##### 2.1 有财产担保债权调整方案



2.1.1 有财产担保债权原则上按比例优先清偿,综合考虑协商调整;

2.1.2 各有财产担保债权数额以管理人审查并报人民法院裁定确认的金额为准;

2.1.3 有财产担保债权实现的数额,以特定财产可处置变现的价值为限;

2.1.4 应在合理分担优先清偿顺序更在前的破产费用、共益债务和先于产生的税款债权等债权后的剩余资产价值范围内受偿;

2.1.5 重整企业为第三人债务提供财产担保形成的有财产担保债权,其就担保财产可获得优先受偿,无法就担保财产获得优先受偿的部分,应由第三人承担,重整企业不再承担清偿责任;重整企业为自身债务提供财产担保形成的有财产担保债权,其就担保财产可获得优先受偿,无法就担保财产获得优先受偿部分,列为普通债权,按照普通债权组的调整及受偿方案清偿;

2.1.6 基于以上原则,重整投资人可另行与有财产担保债权人对清偿数额、方式和时间进行协商并达成清偿方案;

2.1.7 鼓励和欢迎有财产担保的债权采取债转股方式受偿,具体债转股方式及比例由有财产担保债权人与投资人进行协商。

## 2.2 工程款债权调整方案

原则上以承建工程评估价值在合理分担优先清偿顺序更在前的破产费用、共益债务和先于产生的税款债权等费用,并扣除政府保交楼资金后,在工程剩余评估价值范围内优先受偿。

## 2.3 职工债权调整方案

2.3.1 职工债权以全额现金清偿为原则,不做调整;



2.3.2 重整条件下，解除劳动合同经济补偿金在终止劳动关系时支付，解除或终止劳动关系时间可由重整投资人选择确定。

#### 2.4 税款债权调整方案

2.4.1 原则上税款债权不作调整，按经法院裁定确认的债权数额清偿，以现金方式全额清偿；

2.4.2 结合经济贡献、就业纾困等因素争取政策扶持，争取合理的税收减免或优惠政策后确定适当的清偿比例、方式、时间。

#### 2.5 普通债权（非购房类普通债权）调整方案

2.5.1 以分段按比例清偿为原则；

2.5.2 债权人可选择现金清偿方式、另行达成清偿协议以及债转股方式进行清偿；

2.5.3 以债权人为单位，每户债权人5万元以下（含5万元）的债权部分以现金方式全额清偿，超过5万元的部分，暂按16.5%的比例（评估机构偿债能力分析报告模拟清算条件下清偿率为15.2%）以现金方式清偿；

2.5.4 鼓励和欢迎持有相当金额债权的普通债权人选择债转股方式受偿，具体债转股方式及比例由债权人与投资人进行协商。

2.6 普通债权（购房类普通债权：包括退款类购房债权及逾期损失类购房债权）调整方案

2.6.1 退款类购房债权指普通债权中申报退还定金、首付款或申请继续履行并经管理人确认的债权；

2.6.2 逾期损失类购房债权指普通债权中申报逾期交房违约金、逾期办证违约金的债权；

2.6.3 以债权人为单位，每户债权人5万元以下（含5万元）的





债权部分以现金方式全额清偿，超过 5 万元的部分，暂按 5%的比例（根据购房类债权构成情况，上述清偿方式的实际清偿率超过 30%）以现金方式清偿；

2.6.4 退款类购房债权人可另行与投资人协商，选择继续进行商品房买卖交易，并根据原商品房买卖合同继续履行；

2.6.5 逾期损失类购房债权人可另行与投资人协商，可以上述清偿比例折算后的应偿金额选择以停车位使用权清偿。

#### 2.7 劣后债权调整方案

在债务人财产全额清偿所有普通债权后仍有剩余时再行清偿，如投资人对劣后债权清偿另有安排，可与劣后债权人另行协商。

### 四、债权清偿方案

#### （一）清偿期限和方式

在重整计划草案经六盘水中院裁定批准后，康成公司对各类债权的清偿期限和清偿方式如下：

##### 1. 有财产担保债权清偿方案

由有财产担保债权人在重整计划通过后 12 个月内选择现金分期清偿或者请求管理人实现担保债权；

1.1 现金分期清偿方式：按担保财产评估市场价值的 70%计算应偿债权总额进行分段清偿，具体如下：

（1）自法院裁定批准重整计划之日起 12 个月内清偿应偿债权总额的 10%（即如果法院裁定批准重整计划之日为 2024 年 11 月 20 日，则清偿时间为 2025 年 11 月 20 日，以下类推）；

（2）自法院裁定批准重整计划之日起 24 个月内清偿应偿债权总额的 30%；



(3)自法院裁定批准重整计划之日起36个月内清偿应偿债权总额的60%;

1.2 请求管理人实现担保债权,具体方式如下:

(1)在重整计划通过后12个月内向管理人提交实现担保债权的书面申请;

(2)管理人以担保财产评估的市场价值进行现状挂网拍卖;

(3)每次降价幅度为上一轮挂网价格的10%,无限次挂网直至拍卖成功或者担保债权人选择以当次流拍价进行以物抵债。

1.3 有财产担保债权未获清偿部分可以计作普通债权的,根据普通债权清偿方式及清偿比例进行清偿。

1.4 有财产担保债权人在按照重整方案获得清偿后,应配合康成公司、管理人、投资人办理解除对担保财产设定的抵押、质押手续,协助恢复信用体系。

1.5 有财产担保债权人可另行与投资人对债权清偿数额、方式和时间进行协商并达成清偿方案。

## 2. 工程款优先权债权清偿方案

原则上以承建工程评估价值在合理分担优先清偿顺位更在前的破产费用、共益债务和先于产生的税款债权等费用,并扣除政府保交楼资金后,在工程剩余评估市场价值范围内优先受偿;本案工程款优先权涉及总承包单位及多个分包方,可由总包单位与分包方在重整计划通过后3个月内选择现金分期清偿或者请求以物抵债并向管理人及投资人反馈。

2.1 现金分期清偿方式:以建设工程剩余评估市场价值计算应偿债权总额,分段以现金方式清偿,具体方式如下:



(1) 自法院裁定批准重整计划之日起 12 个月内清偿应偿债权总额的 30%;

(2) 自法院裁定批准重整计划之日起 24 个月内清偿应偿债权总额的 30%;

(3) 自法院裁定批准重整计划之日起 36 个月内清偿应偿债权总额的 40%;

2.2 建设工程剩余评估市场价值不足以清偿其债权确认额, 其未获清偿部分列为普通债权, 根据普通债权清偿方式及清偿比例进行清偿。

2.3 以物抵债清偿方式的具体实施及抵偿内容因涉及税费等原因, 由总承包单位结合实际分包方与投资人协商确定。

### 3. 职工债权清偿方案

自法院裁定批准重整计划之日起 12 个月内全额现金清偿。

### 4. 税款债权清偿方案

4.1 分段以现金方式清偿, 具体如下:

(1) 自法院裁定批准重整计划之日起 12 个月内清偿应偿债权总额的 10%;

(2) 自法院裁定批准重整计划之日起 24 个月内清偿应偿债权总额的 30%;

(3) 自法院裁定批准重整计划之日起 36 个月内清偿应偿债权总额的 60%;

4.2 滞纳金部分列为普通债权, 根据普通债权清偿方式及清偿比例进行清偿。

4.3 因涉及到“明碶湖国际新城二期四地块项目”的土增税汇算



清缴欠缺成本发票等原因导致暂无法完成，亦难以完成康成公司所得税的计算，考虑到重整后康成公司继续存续，投资人承诺重整计划通过后将积极推动“明湖国际新城二期四地块项目”的土增税汇算清缴及公司所得税计算相关事宜，如能争取到合理的税收减免或优惠政策，可适当调整上述计划，提前清偿。

## 5. 普通债权清偿方案

### 5.1 非购房类普通债权清偿方案

5.1.1 可选择现金清偿方式、另行达成清偿协议以及债转股方式进行清偿；

5.1.2 现金清偿方案为：以每家债权人所获确认债权金额5万元以下的部分全额清偿、超过5万的部分清偿16.5%计算应偿债权总额。具体清偿比例及时间如下：

(1) 自法院裁定批准重整计划之日起12个月内清偿应偿债权总额的10%；

(2) 自法院裁定批准重整计划之日起24个月内清偿应偿债权总额的30%；

(3) 自法院裁定批准重整计划之日起36个月内清偿应偿债权总额的60%；

5.2 购房类普通债权（包括逾期损失类购房债权、退款类购房债权）

5.2.1 以现金清偿方式为原则，以每家债权人所获确认债权金额5万元以下的部分全额清偿、超过5万的部分清偿5%计算应偿债权总额（综合受偿率可达30%），具体清偿方案为重整计划通过之日起3个月内每户清偿3000元（含在普通债权5万元以下全额清偿的额度



中)，剩余部分按以下清偿方案进行清偿，即：

(1) 自法院裁定批准重整计划之日起 12 个月内清偿至应偿债权总额的 10%；

(2) 自法院裁定批准重整计划之日起 24 个月内清偿应偿债权总额的 30%；

(3) 自法院裁定批准重整计划之日起 36 个月内清偿应偿债权总额的 60%；

5.2.2 逾期损失类购房债权人可选择以车位使用权清偿方案，即：对于该逾期损失类普通债权人，按照上述清偿标准计算应偿金额后以停车位使用权进行协议清偿；

5.2.3 退款类购房债权可选择申请继续履行原商品房买卖合同，即：该类债权人均可另行与投资入协商，选择继续进行商品房买卖交易，并协商确定支付剩余购房款事宜。

5.2.4 需要特别说明的是，根据现有贵州省关于商品房买卖合同纠纷案件的裁判原则，法院对违约金的保护期间为应倒推三年。对于违约金的具体计算金额，当购房者同时主张逾期交房与逾期交付不动产转移登记的有关文书的违约金，两项违约行为的期间存在重叠，故两项义务违约期间不重复计算。因购房者购买商品房之目的是获取商品房流通、使用价值，房开公司任何单项义务的履行均不单独构成合同价值，故对逾期交房违约金，按照一年期贷款市场报价利率 3.85% 计算。对于逾期交付办理商品房转移登记有关文书的违约金，按年利率 1% 予以支持。即本重整计划涉及的购房类普通债权的清偿方式计算后基本与法院裁判原则下计算的金额相当，基本全部保障了购房类普通债权的权益。





## 6. 劣后债权清偿方案

在债务人财产全额清偿所有普通债权后仍有剩余时再行清偿，如投资人对劣后债权清偿另有安排，可与劣后债权人另行协商。

## 7. 暂缓确认债权的处理

7.1 暂缓债权中选择现金清偿方式的，管理人按照对应债权性质清偿方案，对应偿债权总额予以提存。待其债权经法院裁定确认之后，按最终确认的债权性质所对应的清偿方案进行清偿。

7.2 暂缓债权中选择债转股或其他清偿方式的，应另行与投资人进行沟通，在其债权经法院裁定确认之后，予以执行。

## 8. 破产费用及共益债务清偿方案

在重整期间及重整计划执行期间，除管理人报酬以外的法院案件受理费，管理人聘请评估机构、审计机构等中介机构的费用，管理人执行职务发生的其他费用等破产费用及继续履行合同等原因产生的共益债务，将根据实际发生数额以债务人财产随时支付或清偿。

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》，综合考虑本次重整的复杂性、管理人勤勉履职情况与管理人重整贡献等因素，管理人报酬按本重整计划中除有财产担保债权外各类债权清偿方案计算的债权清偿总额为基数计算，自重整计划经人民法院批准后3个月内支付50%，12个月内支付30%，在重整计划执行完毕后支付剩余20%。有财产担保债权实现部分的管理人报酬由管理人与有财产担保债权人及投资人另外协商收取。

### (二) 有关清偿的说明

1. 选择现金清偿方式的：债权人按照前述方案获得清偿之后，未获清偿的部分不再清偿。



2. 选择与投资人另行达成《清偿协议》的：由债权人另行与投资人达成《清偿协议》明确，签署协议即认定为该债权人已获得清偿，并向管理人出具共同确认的《确认函》，未获清偿的部分不再清偿。

3. 选择债转股方式的：在取得投资人同意债转股意见后，选择债转股的债权人持有康成公司股权。

## 五、重整经营方案

重整投资人参与重整的方式有承债式、债转股、增资扩股、资产置换等，具体方式在保障受偿率的前提下，由管理人与重整投资人协商确定。预计康成公司重整的总投入资金为7亿元，其中债务清偿资金预算为不超过4亿元；不可预见费用预算为不超过1亿元；企业重启经营资金预算不低于1亿元，其中首期资金不低于2000万元，投资人承诺首期资金于重整计划通过后3个月之内补足（含投资保证金）。

### （一）重整方向

本重整计划经法院裁定通过、投资人进入康成公司的重整后，将紧紧依靠当地政府，在人民法院、管理人的大力支持和监督指导下，团结企业原有骨干人员，努力全面恢复康成公司经营活动。一方面搞好销售和清收；一方面注入启动资金，同时做好企业再融资，为企业的扩大经营引来活水；激发重整企业的活力，深挖经营管理的潜力；争取尽快地扭转企业亏损局面，并不断创造更好的效益。

虽然因市场影响曾经出现过烂尾楼状况，但康成公司在政府专班的大力支持下，通过保交楼专项资金已基本完成现有已开发部分的完善，为保障康成公司资产最大化，增强康成公司的持续经营能力和盈利能力，为重整成功奠定良好基础。重整投资人和管理人在重整期计



划恢复康成公司的主营业务，启动存量商品房出租出售。

## （二）重整工作安排

### 1. 商业街改造升级

通过商业和业态模式的提升改造，水城商业街可以提升其吸引力和竞争力，为康成公司创造持续稳定的营业收入，成为六盘水市经济和文化的重要组成部分。

重整成功后商业街由重整投资人综合考虑水城商业街区的物理环境、商业活动、文化特色、社区参与等多个方面，计划对水城商业街进行升级改造以提升街区的整体价值和吸引力，实现稳定营业收入。

1.1 引入专业商业开发公司对商业街进行统一改造升级，最大限度开发商业街的资源，打造具有水城特色的商业街区；

（1）促进商店和建筑的翻新和改造，使其更符合现代标准和商业需求。

（2）引入智慧商业街解决方案，如智能停车、智慧导购、移动支付等。

（3）采用灵活的设计布局，形成高效的商业回路闭环，增加顾客消费的趣味性与黏贴度。

（4）从当地浓厚的地域文化积淀中寻找肌理与脉络，构筑商业街区。

（5）建筑形态设计借鉴地方传统民居的建筑形制，传递建筑对于引领新一代商业生活方式的决心。

（6）引入虚拟现实技术，打造沉浸式的购物体验。

1.2 引入专业商业运营公司对商业街物业进行统一运营和管理；

（1）引进不同类型的企业入驻商业街，提供多样化的商品和服



务。

(2) 创建适应不同受众的商业模式，如餐饮、零售、文化艺术等。

(3) 举办文化活动和节庆，提高文化价值和吸引力。

(4) 利用物联网、大数据分析、无线通信等技术，提升商业街的运营效率和顾客体验。

(5) 与在线商城合作，实现线上线下的无缝衔接，满足用户的多样化需求。

(6) 提供便捷的导航服务，帮助用户准确找到所需商户。

(7) 利用智能化技术，提供个性化的服务和推荐。

## 2. 待建项目开发

土地使用权作为康成公司主要资产的重要部分，其下包括 7 个地块尚未进行开发建设使用，在有财产担保债权人债权按重整计划得到清偿或能与投资人协商达成一致，并配合解除土地使用权上设立的抵押和担保措施后，康成公司将具备项目开发建设所需充足的土地资源基础条件。重整投资人承诺在保障企业正常生产经营的前提下，另行计划投入开发建设资金、引入具有实力的知名房地产开发公司参与项目的开发建设，从而改善康成公司资产结构，提高康成公司行业竞争能力，创造康成公司新业绩增长点。

## 六、重整计划的执行主体

### (一) 执行主体

根据《企业破产法》的规定，经法院裁定批准的重整计划由债务人负责执行，即康成公司为重整计划执行人。

### (二) 执行措施





普通债权的债权人应选择现金清偿或者债转股方式，并在本重整计划草案获人民法院裁定批准后7日内，以《选择权确认函》的形式提交于管理人。如果普通债权的债权人未在规定期限作出选择的，视为选择现金清偿方式进行清偿。

按照本重整计划草案的规定应获得现金清偿的债权人应同时向康成公司提供用于接收偿债资金的银行账户等资料。因债权人怠于提供相关银行账户等资料，或者由于债权人提供的银行账户信息资料的原因导致债权人未能实际获得受偿的，该等不利后果由债权人自行承担。

### **（三）执行期限**

重整计划的执行期限为三十六个月，自法院裁定批准重整计划之日起计算。如因客观原因导致康成公司无法在上述期限内执行完毕重整计划的，康成公司应于执行期限届满前十日内向法院提交关于延长重整计划执行期限的申请，并根据法院的有关裁定予以执行。重整计划提前执行完毕的，执行期限在实际执行完毕之日届满。

### **（四）重整计划执行完毕的标准**

1. 根据本重整计划草案的规定应当支付的重整费用与共益债务已经支付完毕，尚未符合支付条件的重整费用与共益债务已按照本重整计划的规定提存至管理人账户；
2. 执行期内本重整计划草案规定的支付条件成就的债权均获分配或已按照本重整计划的规定提存至管理人账户；
3. 本重整计划草案规定的股权清偿以及股权变动事宜已在公司登记部门办理完变更登记手续；





后续资产处置及追加分配根据实际情况进行，不作为重整计划执行完毕的条件。

## 七、重整计划执行的监督

根据《企业破产法》的规定，自法院裁定批准重整计划之日起，在重整计划规定的监督期内，由管理人监督重整计划的执行。

重整计划执行的监督期限自重整计划草案自人民法院批准之日起三十六个月。如康成公司向六盘水中院申请延长重整计划执行期限，则管理人将同时向六盘水中院提交延长监督期限的申请，并根据六盘水中院的批准情况依法履行监督职责。监督期限届满或者康成公司提前执行完毕重整计划时，管理人将向法院提交监督报告。自监督报告提交之日起，管理人的监督职责终止。

在重整计划执行的监督期限内，康成公司应接受管理人的监督，对于重整计划的执行情况、公司财务状况，以及重大经营决策等事项，应及时向管理人报告。

## 八、重整计划的生效与效力

### （一）重整计划的生效

根据《企业破产法》的规定，由债权人会议各表决组对重整计划草案进行表决。其中：各表决组中由出席会议的债权人过半数同意，并且其所代表的债权额占该组债权总额三分之二以上的，即为该组通过重整计划草案。

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

债权人会议各表决组虽未能全部表决通过重整计划草案，但符合《企业破产法》第八十七条规定时，管理人亦可申请法院裁定批准重



整计划草案。

六盘水中院依法裁定批准重整计划后，重整计划生效。如重整计划未获得债权人会议通过并且未依照《企业破产法》第八十七条的规定获得法院批准；或者已经通过的重整计划未获得法院批准的，法院将裁定终止重整程序，并宣告康成公司破产清算。

## （二）重整计划的效力

经六盘水中院裁定批准的重整计划对康成公司及其出资人、全体债权人、重整投资人均有约束力。依据《企业破产法》第九十四条的规定，按照重整计划减免的债务，康成公司不再承担清偿责任。

如康成公司不能执行或不执行重整计划，法院经管理人或利害关系人请求，有权裁定终止重整计划的执行，并宣告康成公司破产清算。法院裁定终止重整计划的执行的，重整计划中作出的债权调整即失去效力。债权人因执行重整计划所受领的清偿仍然有效，债权未受清偿的部分作为破产债权。

## 九、其它说明事项

### （一）关于对连带债务人的权利

债权人对康成公司的保证人和其它连带债务人所享有的权利，不受重整计划的影响。

### （二）关于破产费用与共益债务的数额

本重整计划草案中涉及的除管理人报酬外的破产费用、共益债务，将按照实际发生金额以债务人财产随时优先支付，若债务人财产不足以支付或超过预留金额且符合法律规定，则由重整投资人补足并付至管理人账户。

### （三）与投资人另行达成清偿协议的债权视为已获清偿



债权人与投资人另行达成清偿协议且不损害其他债权人利益的，视为债权人已按照本重整计划的规定获得足额清偿。

#### (四) 关于康成公司应收账款的处理

康成公司应收账款包括以下几部分：

1. 《审计报告》披露的；
2. 其他应收账款（含管理人、审计机构未查明的应收账款）。

以上应收账款整体打包转让给重整投资方，价款已包含在本重整计划草案债权调整方案和受偿方案确定的清偿金额中，重整投资方无须另行支付转让款。

(五) 如果管理人在重整计划监督期限内发现有其它属于康成公司的财产（但已转让债权除外），可随时进行清收和追回，能够追回的财产，在扣除相关破产费用后对选择现金清偿的债权人按债权额同比例追加分配。

(六) 在重整计划执行期间，投资人及债转股债权人管理康成公司及可能成立的下属独立子公司期间，不得将主要资产进行处置或设立抵押担保，若根据投资人及债转股债权人对公司经营需求进行上述处理，前提条件为根据重整计划将所有清偿资金全额提前清偿。

君安泰富实业投资（深圳）有限公司



六盘水康成投资置业有限公司管理人

2024年11月6日

