

天津市九策高科技产业园有限公司 重整计划方案

天津市九策高科技产业园有限公司

2016年4月29日



关于《重整计划方案》的说明

各债权人：

天津市九策高科技产业园有限公司(以下称债务人)依据《破产法》第八十四条规定，作关于《重整计划方案》的说明。

一、制定《重整计划方案》的法律依据

《破产法》第八十条第一款之规定：债务人自行管理财产和营业事务的，由债务人制作重整计划方案。此为该重整计划方案制定的法律依据。

二、制定《重整计划方案》所遵循的原则

在方案制定过程中，债务人除严格遵循《破产法》第八十一条规定的原则外，还根据本案的实际情况及政策，确定了如下原则：

1、遵循法定优先原则，保护全体债权人利益最大化原则

本方案确定了根据债务人资产状况进行变现和盘活资产，以最大限度偿付债务，确保了债权人利益最大化，同时严格遵循法定优先债权优先受偿原则。

2、保护项目相关人合法权益原则

本方案就联都大厦、联都星城工程完善、价值提升及资产销售等事项进行了充分协商，认真听取了各方的意见，并得到了各方对相关方案的支持，充分保护了债权人的合法权益，保证债务人现有资产不减少、不流失，并且得到价值提升和增值。

3、债务人核心资产联都星城、联都大厦工程完善、价值提升优先原则

为维护债务人、各债权人的合法权益，根据有关方面的要求，本方案把联都星城、联都大厦的煞尾工程完善及价值提升作为优先事项，制定了具体方案，以确保项目资产的保值增值及销售变现。

4、保护债务人合法权益原则

本方案的制定，充分考虑了债务人及其股东合法权益，认真听取了债务人及法定代表人龚东升的意见，并得到了认同。同时，为了保障其它债权人的受偿，部分债权人主动同意在重整中将其所有债权劣后受偿。重整计划方案中对股东利益不作调整。

5、切实可行原则

本方案的制定考虑了债务人目前的实际状况及面临的客观因素，提出的具体计划尽量符合实际，切实可行，具有操作性。

为保障重整计划生效后能得到有效执行，决定设立“重整办公室”，在管理人监督下，债权人与债务人共同参与重整计划的执行。

本方案提出了重整资金的来源及对债务的偿付计划，以保障重整计划的实施到位。

本方案规定了重整期限及重整监督期限，以保证全体债权人的利益得以尽快实现。

特此说明。

2016年4月29日

重整计划方案目录

第一部分	序言
第二部分	制定《重整计划方案》的基本原则
第三部分	债权分类方案
第四部分	债权调整方案
第五部分	债权受偿方案
第六部分	重整资金来源及保障
第七部分	重整组织
第八部分	重整的主要经营方案
第九部分	重整计划的期限
第十部分	重整计划执行期间的财务管理
第十一部分	重整计划的执行监督
第十二部分	破产费用和共益债务
第十三部分	有利于重整计划实施的其他措施

天津市九策高科技产业园有限公司 重整计划方案

第一部分 序言

天津市九策高科技产业园有限公司（以下称债务人）申请破产重整一案，天津市第一中级人民法院于2015年3月24日依法作出（2015）一中立破字第0001号《民事裁定书》，裁定受理债务人破产重整一案，2015年4月10日发布案件受理公告，指定天津市泛华清算有限公司为管理人。各债权人向管理人申报债权，在第一次债权人会议后，管理人与债务人共同监管公章、财务章、法人章的使用，债务人目前自己经营管理公司事务和公司资产。

为避免债务人破产，保护所有债权人合法权益，维护社会稳定，根据《破产法》相关规定，现提出《天津市九策高科技产业园有限公司重整计划方案》（以下简称《重整计划方案》）。

第二部分 制定《重整计划方案》的基本原则

《重整计划方案》致力于预防企业破产，保障债权人、债务人及利害关系人的合法权益，是具有程序性及实体性法律效力的文件，经债权人会议表决并经人民法院裁定批准，即产生法律效力。

为此，债务人严格依照法律规定，在遵循下述原则的基础上制定《重整计划方案》：

（一）合法原则

重整是《破产法》实施后的新举措，也是法律拯救破产企业的新程序。因此，《重整计划方案》的制定坚持“以法律为依据”的原则并认真执行法院裁定。

（二）公平合理原则

《重整计划方案》既保障债权人的合法权益，同类债权平等受偿，又有利于债务人的经营及发展。

（三）维护债权人最大利益原则

《重整计划方案》在债权人分类及债权受偿顺序、时间等方面予以明确，同时采取有效的重整措施，最大限度实现资产变现，从而最大限度维护和实现全体债权人的合法权益。

（四）法定优先原则

重整将严格遵守《破产法》的相关规定，对各类债权依法清偿，严格执行法定优先原则。

（五）切实可行原则

《重整计划方案》的制定，严格按照法律规定及法院的裁定，根据债务人的资产状况、营运现状等实际情况，采取切实可行的办法和措施，对债务人的核心资产联都星城和联都大厦进行工程完善、价值提升、销售变现，以尽快收回投资，保证重整计划的执行。

（六）维护社会稳定原则

重整过程中尽量平衡各方利益，确保维护社会稳定。

第三部分 债权分类方案

依据《破产法》第八十二条之规定，根据管理人及债权人会议对债权的审核结果，将债权分为以下四类（先行列出债权本金数额，最终各类债权户数及名单、债权本金及利息计算等以管理人和法院最终审核确认的债权清册为准）：

一、法定优先类债权，按照优先顺序依次为：

- 1、工程款优先债权：联都大厦和联都星城工程建设单位法定优先工程款债权共 1 户，债权共计 451,892,608.79 元。
- 2、抵押类优先债权共 3 户，债权共计 1,209,626,673.60 元。
- 3、质押类优先债权，共 1 户，债权共计 902,645,741.21 元（注：只有在联都大厦经抵押权人同意对外出租产生租金收入的情况下，质押权人方得以对租金收入享有排他的优先权）。

二、工资类债权：包括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帐户的基本养老保险、

基本医疗保险费用，以及法律、法规规定的应当支付给职工的补偿金，共 0 户，债权金额共计 0 元；

三、税金类债权：向国家税务机关应缴未缴的税款，共计 0 户，债权金额共计 0 元。

四、普通类债权：联都大厦、联都星城项目以及债务人所欠的工程类债务及一般性债务，共计 26 户，债权共计 1,588,415,521.58 元。

第四部分 债权调整方案

一、债权的受偿额度，以人民法院裁定确认的债权清册中的额度为准。对利害关系人提出了债权异议诉讼的债权予以提存，待人民法院依法确定债权额度后清偿。

二、依据《破产法》第四十六条规定，所有申报债权，自 2015 年 3 月 24 日债务人破产案件受理之日起（至债权受偿完毕日止），停止计付债务本金以外的利息、复息、罚息、滞纳金等孳生费用。

三、重整中确保同类债权按同一标准受偿。

四、补充申报债权依据《破产法》第五十六条之规定执行。

五、依据《破产法》第四十二条、第四十三条之规定对共益债权随时清偿。

第五部分 债权受偿方案

一、债务清偿原则

1、所有的债权额度，均以人民法院裁定确认的债权清册中的额度为准，并以此作为偿债的依据。

2、所有经人民法院裁定确认的债权清册中的债权均按照资产最大限度变现后予以最大限度清偿。

3、债权人对债务人特定财产提起债权确认之诉的，以人民法院判决确定债权金额，按照重整程序行使债权权利，按照重整计划统一分配债权。

4、法定优先债权实行优先受偿，同类债权按照法定先后顺序受偿。

5、受偿时，对暂未确定的争议债权按照争议金额予以留存，待确认后按最终确定金额进行清偿（表决时暂按管理人确认的债权数额计算表决票）。

二、债务清偿顺序

在债权偿付过程中，法定优先的工程款、有抵押权的债权及法定的其它优先受偿债权，按照法定顺序实行优先受偿，先期支付。并按照法律规定对优先受偿的债权人受偿完毕后，再行对普通类债权人实行受偿。

法定优先受偿债权顺序如下：1、联都星城：法定优先受偿的中建四局工程款——有抵押权的杭州银行深圳分行债权；2、联都大厦：法定优先受偿的中建四局工程款——有抵押权的百瑞信托公司债权——有抵押权的杭州银行深圳分行债权——有抵押权的唐其峰债权，如联都大厦经抵押权人同意出租有租金收入，则民生银行深圳分行对所抵押的租金收入账户内款项有优先受偿权利。

三、部分债权人同意在重整中将其所有债权劣后受偿

在整个债务清偿过程中，五家公司同意对其所有债权实行劣后受偿，即：在其它所有债权人的债权得到清偿后，才能偿付劣后受偿公司的债权。同意劣后受偿的债权总额为815,674,821.74元，具体为：深圳市九策投资有限公司，劣后债权额为408,681,978.67元；深圳市九策物业管理有限公司，劣后债权额为11,604,000.00元；天津市九策物业管理有限公司，劣后债权额为17,264,892.04元；天津隆侨建材市场管理有限公司，劣后债权额为144,225.00元；深圳市盛康达科技有限公司，劣后债权额为377,979,726.03元。上述公司劣后受偿债权额最终以法院所裁定的债权清册中的数额为准。

四、债务清偿期限

鉴于债务人债务金额巨大，重整过程中通过引入重整战略投

资者及资产销售处置归集资金需要一定的时间，且回笼资金须先行偿付具有法定优先权的债权人债权，因此，为切实维护全体债权人的合法权益，保证重整工作的顺利进行，对债务的清偿在资产销售正式开始后，每月末安排偿付一次。对具体清偿时限作如下安排：

1、对于法定优先的债权，根据资产销售变现的进度，及时、优先进行清偿。

2、对于普通类债权，在清偿完法定优先债权之后，实行分期偿付，其中：

①在偿还完法定优先债权之日起6个月内，第一期清偿不低于15%；

②自第一期确定的受偿之日起6个月内，第二期清偿不低于25%；

③自第二期确定的受偿之日起至重整期结束前，清偿所余全部债权。

普通类债权在清偿过程中，每次均按照所占债权比例进行偿付。

五、由于联都星城和联都大厦两个项目优先受偿的债权人各不相同，因此，只在其中一个项目优先受偿的债权或连带担保债权在另一个项目则作为普通债权参与分配。

第六部分 重整资金来源及保障

因债务人开发的联都星城、联都大厦已基本完工，正在办理竣工及房地产证的过程中，完全具有实现销售变现、回笼资金偿还债务的能力，为此法院裁定受理了公司进行重整。

联都大厦及联都星城均为优质资产，但一直未能对外销售，急需通过重整盘活项目，尽快实现销售。经对联都星城、联都大厦项目资产的初步测算，债务人重整所需启动资金大约人民币3000万元，分别用以工程完善、开展重整及支付重整期间公司运营费用等。

重整启动及债务清偿的资金来源为：

1、对具备销售条件的联都星城先行启动房产销售，预计可实现回笼资金约 17 亿元。

债务人开发的联都星城项目已基本完工，各种配套也只需做最后部分工程完善，且早已取得房地产销售许可证，在项目地及市中心均设有售楼处，已于 2014 年 11 月至 2015 年 2 月开展销售的推广工作，有购买意向的登记客户超过 600 人，完全具备快速销售、快速回笼资金的全部条件。

联都星城为高层商品住宅项目，建设用地面积为 52531.29 平方米，总建筑面积 18.83 万平方米，其中地上可销售面积约 14.8 万平方米，地下面积 4.03 万平方米。可销售面积中住宅面积 14.5 万平方米，底层商铺面积 2820 平方米。如住宅按照均价 11200 万元每平方米计算（据统计，西青区 3 月房产销售均价约为每平方米 14000 元，考虑到本项目用地性质等因素，按此均价 8 折计算），可实现销售收入 16.31 亿元，商铺按照均价 2.5 万元每平方米计算，预计可回笼资金 0.71 亿元，合计可回收资金约 17 亿元。按天津房产连续不断上涨的趋势看，实际销售回笼资金甚至会好于该预期。

2、对联都大厦项目办理房产证后进行出售和出租经营，可回笼资金 21.6 亿元。

根据先期与政府相关职能部门沟通，联都大厦项目在抵押权人配合办理解押手续后 40 天内可办理好分户房产证（此后再进行重新抵押），即具备现楼销售及出租条件。

联都大厦建设用地面积 31332 平方米，建筑面积 14.96 万平方米，其中地上建筑面积 12.87 万平方米，为 5A 级写字楼及配套商业，配有 2 万平方米的超大型广场。联都大厦可销售面积 121204 平方米，其中商铺面积 29885 平方米，按均价 25,000.00 元每平方米计算，可实现销售收入 74712.50 万元；办公楼面积 80764 平方米，按均价 16,000.00 元每平方米计算，可实现销售收入 129222.40 万元；公寓面积 10555 平方米，按均价 12,000 元每平方米计算，可实现销售收入 12666.00 万元。上述合计可实现销售收入约 21.6 亿元。

3、对债权人民生银行深圳分行约 9.03 亿元债权，民生银行可直接通过其第三人天津隆侨商贸有限公司的抵押担保资产实现完全受偿，根本不需本公司承担担保责任。或者，如发生代偿，可向主债务人和第三方抵押权人天津隆侨商贸有限公司进行追偿。

民生银行深圳分行的两笔债权共计本息约 9.03 亿元，均有第三人房产进行抵押，抵押房产价值约为 19.8 亿元，远远大于民生银行深圳分行的债权。民生银行深圳分行直接通过其第三人抵押担保资产实现完全受偿，根本不需本公司承担担保责任。或者，债务人天津市九策高科技产业园有限公司向债权人民生银行深圳分行承担担保责任清偿约 9.03 亿元主债务后，除有权向主债务人进行追偿外，还可向第三方抵押担保人天津隆侨商贸有限公司进行追偿。天津隆侨商贸有限公司已承诺以等同于其对民生银行深圳分行承担的抵押担保范围为限，与主债务人共同对天津市九策高科技产业园有限公司承担还款责任。

4、政府已退回不能抵扣的预交税款 4995.45 万元。

2012 年 12 月债务人向西青区税务局李七庄街税务所预交税费 4995.45 万元。李七庄街政府为了支持债务人的重整，已先行垫付返还 4995.45 万元，现该款项已在李七庄街政府为债务人开立的专门账户进行监管，专项用于项目工程完善和公司重整期间的相关运营费用。公司重整所需的启动资金和后续工程完善及重整期间的运营管理费用已经完全得到落实。

5、对 1.995 亿元股东出资款的追缴

重整中启动对天津市九策高科技产业园有限公司股东——深圳市惠泽津龙投资有限公司尚未缴纳的 1.995 亿元出资款的追缴工作，并将追缴的出资款用于清偿债务。

综上，通过对联都星城和联都大厦的房产销售、对或有负债的代位追偿及预交税款的退还等途径，可回笼大量资金，为实现全体债权人利益最大化及重整计划的落实提供了先决条件。

第七部分 重整组织

债务人目前由自身管理和经营公司事务，为保证（2015）一中立破字第 0001 号裁定书的执行和重整计划的落实，结合债务人的现状，依据《破产法》的相关规定，成立债权人委员会，并设立重整办公室，专职执行和落实重整事务。

在重整办公室统一管理下，依据债务人资产状况及重整项目的实际需要，下设三个职能部门，分别负责重整计划的具体执行：

1、资产项目组：主要负责联都星城及联都大厦项目的工程完善、价值提升及资产销售等工作；

2、财务组：主要负责重整期间债务人及项目的财务管理、工程结算、成本核算等工作；

3、债务清偿组：主要负责按照重整方案所确认的偿付顺序和数额，进行债权的具体清偿事宜等。

第八部分 重整的主要经营方案

债务人的主要资产为联都大厦和联都星城楼盘。为了集中有限的财力、物力，盘活公司资产，需对债务人进行有效经营，主要是对两个项目实施有效的工程完善、价值提升、资产销售等，实现销售变现和资金回笼。为此特作如下的经营方案：

一、联都大厦及联都星城的经营方案

（一）项目的工程完善

对已停工的联都星城和联都大厦项目，需进行及时、有效的煞尾工程完善，以使其顺利实现销售，这是确保重整成功的基础工作。为此，债务人已对两个项目制定了《联都大厦和联都星城项目煞尾工程完善方案》，保证在整个《重整计划方案》经人民法院批准之日起 20 个工作日内进场，3 个月内完工（考虑到季节及天气等特殊因素，具体可根据实际情况作适当调整，但不能影响重整期限）。

（二）项目的价值提升

在相关债权人的配合下，扫清联都大厦项目分户办理房产证的障碍，包括但不限于先行解押等，之后由债务人抓紧到政府相

关部门办理分户产权证相关手续，再重新进行抵押（原抵押权人抵押顺位和权益不变），确保项目由在建工程转变完成初始登记，从而有效提升项目价值，为债权人实现债权提供最大保障。

现联都大厦抵押情况如下

1、百瑞信托有限责任公司于2012年4月23日办理了联都大厦1、2号楼、地下车库的抵押权（他项权证号：43011121122192），建筑面积148705.28平方米；

2、杭州银行股份有限公司深圳分行于2013年5月2日办理了联都大厦1、2号楼、地下车库的抵押权（他项权证号：43011131122555），建筑面积148705.28平方米；

3、唐其峰于2013年7月5日办理了联都大厦1、2号楼、地下车库全部的抵押权（他项权证号：43011131122637），建筑面积148705.28平方米。

鉴此，为办理联都大厦1、2号楼产权初始登记及联都大厦产权分户事宜，需要百瑞信托有限责任公司、杭州银行股份有限公司深圳分行和唐其峰配合债务人办理联都大厦1、2号楼在建工程抵押解除，并为上述三方债权人办理联都大厦1、2号楼分户房产抵押，此后再进行重新抵押，三方的原抵押顺序、抵押债权、抵押财产等抵押权益不变。特别强调，无论解押与重新办证抵押工作最终是否顺利完成，在本案中均不影响上述三方有财产抵押债权的相关权益的法定优先地位。

抵押权人解除抵押权，仅是破产重整计划的安排，全体债权人理解并一致同意，抵押权的解除不视为抵押权人对抵押权的任何放弃。在解除抵押至重新登记期间，任何债权人包括尚未申报债权的潜在债权人（若有），均无权以任何方式影响抵押权的重新登记。

（三）项目的资产销售

在联都星城和联都大厦完善煞尾工程的同时，抓紧制定项目销售及经营计划，对已具备销售条件的联都星城先行进行销售，早日实现销售资金回笼及偿还债务；对联都大厦应在具备销售条

件时立即进行出售和出租，尽快实现资金回笼用以偿债。尽快通过重整计划，确保在《重整计划方案》得到人民法院审批后的30个工作日内顺利开始实现销售变现。

在销售过程中，为能给购房者办理产权登记，须出售一套房产解抵押一套房产，联都星城抵押权人杭州银行深圳分行、联都大厦抵押权人百瑞信托有限公司和唐其峰个人均须按照售房办证程序，配合办理解抵押手续，以确保能够顺利为购房者办理产权登记，保障购房者的合法权益。

二、联都大厦销售遗留问题的处理

联都大厦问题集中体现在项目为在建工程的整体抵押，无法办理初始登记的分户手续，因此直接影响到项目的销售回笼资金。只有享有抵押权的相关债权人协助办理分户抵押工作，才能盘活项目。债务人已成立专人专责小组处理此遗留问题并尽快完成初始登记分户手续。

三、其他事项

对不同的事件或问题，以维护全体债权人合法权益及社会稳定为前提，依法、有序、快速处理。

第九部分 重整计划的期限

一、重整计划的执行期限

重整计划的执行期限定为24个月，自《重整计划方案》获得法院批准之日起计。

二、重整计划执行的监督期限

重整计划的监督期限定为24个月，自《重整计划方案》获得法院批准之日起计。整个重整计划的执行，接受管理人的严格监督。

第十部分 重整计划执行期间的财务管理

为保障债务人重整期间的财务安全，提高重整期间的经营管理和经济效益，保障重整计划的顺利实施，由管理人制定《天津

市九策高科技产业园有限公司重整计划执行期间的财务管理制度》和《债务清偿落实计划和偿债进度表》，加强对重整计划执行期间的现金、支票、财务印章、帐户、费用报销的管理，保证债权人、债务人的利益不受损害，同时确保偿债计划的实施。

目前，债务人的公章、财务章、法人章等已按照规定和要求由管理人和债务人实行共管。重整期间，债务人财务将实行严格管理，尤其是对项目资产销售资金必须实行专户管理，并制定《项目销售资金专户管理办法》，所有回笼资金均进入法院指定的管理人专门账户，除用于经批准的保证债务人正常运营资金和共益债务外，一律用于按照重整方案所确定的顺序和数额清偿债务。

第十一部分 重整计划的执行监督

依据《破产法》第九十条的规定，自《重整计划方案》获得法院批准后，由管理人制定《天津市九策高科技产业园有限公司重整计划执行期间监督办法》，以现场监督、非现场监督的方式定期或不定期地对重整计划的执行进行检查，做出监督决定或监督建议，并及时向人民法院、债权人会议报告重整计划的执行情况和监督情况。如发现有《破产法》第七十八条规定的情形之一，立即向人民法院报告，请求终止重整程序。监督期满时，依法向人民法院提交监督报告。

第十二部分 重整费用和共益债务

一、重整费用

重整费用指破产程序（包括重整程序）期间，为破产程序（包括重整程序）顺利进行所发生的费用。包括（但不限于）：

- 1、破产案件的诉讼费用；
- 2、管理、变价和处分债务人财产的费用；
- 3、管理人执行职务的费用和聘用工作人员的费用；
- 4、重整办公室及所聘任的工作人员报酬；
- 5、为债务人营业的继续或增加财产、接入资金等管理行为

所发生的费用；

6、执行重整计划的费用；

7、基于债权人的共同利益所支出的诉讼费用、仲裁费用、律师费用；

8、其他合理支出的费用。

9、管理人报酬

(1) 依据《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》(简称《规定》)第二条、第十二条、第十三条之规定,本案管理人报酬按债务人最终清偿的非优先受偿财产价值总额及优先受偿担保物价值,在《规定》的比例限制范围内计算;

(2) 本案管理人报酬的具体支付方案另行制定并报人民法院批准。

依据《破产法》第四十一、四十二、四十三条之规定,对破产费用随时清偿。

二、共益债务

共益债务指破产程序(包括重整程序)期间,为破产程序(包括重整程序)顺利进行所发生的债务。包括(但不限于):

1、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;

2、债务人财产受无因管理所产生的债务;

3、因债务人不当得利所产生的债务;

4、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;

5、管理人或者相关人员执行职务致人损害所产生的债务;

6、债务人财产致人损害所产生的债务。

依据《破产法》第四十一、四十二、四十三条之规定对共益债务随时清偿。

第十三部分 有利于重整计划实施的其他措施

除前述重整主要经营方案以外，重整期间，为确保重整计划的顺利进行，债务人可经债权人委员会同意，根据实际情况实施其它合理的手段和措施，进行其他有利于重整计划实施的安排。

综上，公司董事会认为，本次重整关系到公司的存续与发展，关系到所有债权人的利益。为了最大限度地保护天津市九策高科技产业园有限公司全体债权人、股东及职工的利益，避免公司破产清算，希望全体债权人支持上述《重整计划方案》表决事项的通过。



天津市九策高科技产业园有限公司

天津市九策高科技产业园有限公司破产管理人

2016年4月29日

