

重庆金科房地产开发有限公司管理人

(2024)重庆金科管发字第37号

关于《重庆金科房地产开发有限公司重整计划》 执行情况的监督报告

重庆市第五中级人民法院：

2024年4月22日，贵院裁定受理重庆金科房地产开发有限公司（以下简称“重庆金科”或“公司”）重整案，并于5月17日指定立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所与北京市金杜律师事务所上海分所联合担任重庆金科的破产管理人（以下合称“管理人”）。2025年5月11日，贵院裁定批准《重庆金科房地产开发有限公司重整计划》（以下简称“重整计划”），终止重庆金科重整程序。根据《中华人民共和国企业破产法》（以下简称“《企业破产法》”）的规定，重整计划由债务人执行，管理人监督重整计划的执行。

2025年12月14日，重庆金科向管理人提交了《关于〈重庆金科房地产开发有限公司重整计划〉执行情况的报告》，报告已经完成重整计划的执行工作。据此，根据《企业破产法》第九十一条的规定，管理人现将公司执行重整计划情况报告如下。

一、重整计划的执行内容

根据重整计划的相关规定，重整计划的主要执行内容包括：

（一）重整投资人支付投资款项

金科地产集团股份有限公司（以下简称“金科股份”）管理人账户合计收到 18 亿元以上金科股份的重整投资款后，由金科股份管理人将金科股份收到的金科股份重整投资款中 6.90 亿元用于对金科股份新设全资子公司重庆旭泽金选企业管理有限公司（以下简称“旭泽金选”）投资；此时旭泽金选银行账户由金科股份管理人管理，上述款项到账后，由旭泽金选对重庆金科进行重整投资 6.90 亿元并计入资本公积。

（二）各类债权清偿或预留

1.职工债权

职工债权将由重庆金科在重整计划裁定批准，且重整投资人全额支付投资款后的 6 个月内以现金方式一次性全额清偿。

2.税款债权

税款债权将分期清偿，具体如下：

（1）每家（户）税款债权中，债务人重庆金科代扣代缴的个人所得税及除个人所得税部分外其他税款债权的部分金额，合计 76,460,113.08 元，将由重庆金科在重整计划裁定批准，且重整投资人全额支付投资款后的 6 个月内以现金方式一次性支付。

（2）针对剩余未支付税款债权，将由重庆金科在首期税款债权清偿后次年起算的 3 年内，按月分 36 期以现金方式平均清偿完毕，每月支付时间在当月的最后一个自然日前。

3.有财产担保债权

（1）担保财产属于非保留资产范围

对于担保财产属于非保留资产的有财产担保债权人，通过向其分配优先受偿金额等额的优先信托受益权份额受偿，未能优先受偿的部分列入普通债权组，按照普通债权受偿方案受偿。

（2）担保财产属于保留资产范围

根据重庆金科重整计划，经管理人审查，重庆金科有财产担保债权金额为 2,154,740,085.88 元，涉及 8 家（户）债权人。

按照《企业破产法》的规定，有财产担保债权人就担保财产享有优先受偿的权利。有财产担保债权人以担保财产对应评估价值为标准确定优先受偿范围。担保财产属于非保留资产范围的，担保财产作为其特定信托财产，向其分配优先受偿金额等额的优先信托受益权份额。未能优先受偿的部分列入普通债权组，按照普通债权受偿方案受偿；担保财产属于保留资产范围的，有财产担保债权人对担保财产公开处置变现价款或按照本重整计划以物抵债的对价享有优先受偿权，未能优先受偿的部分列入普通债权组，按照普通债权受偿方案受偿。担保财产评估价值为零的债权人不享有优先受偿权，全部债权金额将列入普通债权组，按照普通债权受偿方案受偿。鉴于重整计划裁定批准时，担保财产变现或抵债金额尚不确定，有财产担保债权人先以担保财产评估价值 109,275,067.96 元列入有财产担保债权组，其余债权 2,045,220,017.92 元列入普通债权组，按照普通债权受偿方案受偿。

（单位：元）

债权人名称	有财产担保 债权金额	担保财产	担保财产 评估价值	按评估价值预计 转为普通债权金 额
重庆扬鑫商业管理有限公司	264,906,000.75	重庆相龙实业发展有限公司 股权 15,000.00 万股	107,610,067.96	157,295,932.79
金科智慧服务集团股份有限公司	1,910,000.00	茶园世界城项目 27 个车位	1,665,000.00	0.00
中国光大银行股份有限公司重庆分行	96,607,704.20	重庆金帛藏房地产开发有限公司股权 20,000.00 万股	0.00	96,607,704.20
中国光大银行股份有限公司重庆分行	91,902,209.22	重庆金开睿腾房地产开发有限公司股权 2,000.00 万股	0.00	91,902,209.22

债权人名称	有财产担保 债权金额	担保财产	担保财产 评估价值	按评估价值预计 转为普通债权金 额
中国工商银行股份有限公司重庆市江北支行	194,603,717.27	重庆金科景经房地产开发有限公司股权 5,000.00 万股	0.00	194,603,717.27
万向信托股份公司-万向信托地产 770 号金科安顺东方天悦一期项目贷款集合资金信托计划	79,192,317.77	安顺金科澳维房地产开发有限公司股权 1,800.00 万股	0.00	79,192,317.77
中融国际信托有限公司融沛 311 号资金信托计划	26,951,497.77	江阴科宸房地产开发有限公司股权 1,020.00 万股	0.00	26,951,497.77
浙商金汇信托股份有限公司（代表浙金汇业 506 号金科重庆南山项目集合资金信托计划）	472,224,606.46	重庆星坤房地产开发有限公司股权 5,000.00 万股	0.00	472,224,606.46
湖北省资产管理有限公司	926,442,032.44	重庆茂烨盛商业管理有限公司股权 10.00 万股	0.00	926,442,032.44
合计	2,154,740,085.88	/	109,275,067.96	2,045,220,017.92

对于担保财产属于保留资产的有财产担保债权人，根据担保财产的评估价值通过公开处置变现或以物抵债的方式确定优先受偿范围，未能优先受偿的部分列入普通债权组，按照普通债权受偿方案受偿。具体方式如下：

①以不低于担保财产评估价值以物抵债

管理人将在重整计划裁定批准后 15 日内，征询有财产担保债权人对以不低于担保财产评估价值以物抵债的意见。若债权人在收到管理人征询意见后同意抵债的，则以抵债金额作为其有财产担保债权的优先受偿金额；未能优先受偿的部分将列入普通债权组，按照普通债权受偿方案受偿。

②通过公开处置变现偿债

若债权人在收到管理人征询意见后不同意以物抵债或未作答复，管理人将通过网络拍卖等公开方式对担保财产处置变现。管理人将根据担保财产的评估价值和具体情况，参照经营方案中的资产处置方案依法确定具体的处置措施，处置所得价款优先清偿担保权人的有财产担保债权；未能优先受偿的部分将列入普通债权组，按照普通债权受偿方案受偿。

③公开处置后以流拍价格实施以物抵债

未能处置变现的，管理人将与担保权人协商以最近一次流拍价格以物抵债。若同意抵债的，则以抵债金额作为优先受偿金额；未能优先受偿的部分将列入普通债权组，按照普通债权受偿方案受偿。

4.普通债权

(1) 每家（户）普通债权人 5 万元以下债权部分（含 5 万元）

每家（户）普通债权人 5 万元以下（含 5 万元）的债权部分，将由重庆金科在重整计划裁定批准，且重整投资人全额支付投资款后的 6 个月内以现金方式清偿。

(2) 每家（户）普通债权人超过 5 万元债权部分

每家（户）普通债权人超过 5 万元的债权部分，通过普通信托受益权份额抵偿。重庆金科设立的服务信托的受益权份额将全部用于向普通债权人分配。在服务信托成立时，受益权份额总数将按照重庆金科全部超过 5 万元普通债权金额确定为 67,425,730,790.76 份。在信托期限内，信托受益权份额总数可根据服务信托文件的约定进行调整。每家（户）普通债权人超过 5 万元的债权部分，每 100 元债权可分得 100 份信托受益权份额，信托受益权份额的最小单位为 0.01 份。

在偿债资源预留期限届满后，如重庆金科信托受益权份额在按照重整计划首次分配后仍有剩余的，在重庆金科偿债资源预留期限内已受领信托

受益权份额，且在偿债资源预留期限届满时普通债权未获全额清偿的债权人有权参与补充分配。

5.劣后债权

劣后债权不予清偿，不占用重整偿债资源。

6.预计债权

暂缓确认债权和未申报债权，待其债权依法确认后，按重整计划规定的同类债权受偿方案受偿。

（三）信托协议的签署

根据重整计划的规定，委托人应与受托人签署破产服务信托的信托合同。

（四）破产费用的支付或预留

根据重整计划的规定，重整计划执行期间，重庆金科应随时支付破产费用。

重庆金科破产费用包括重整案件受理费、管理人报酬、管理人执行职务的费用、聘请中介机构的费用、资产处置或过户税费等。其中，重整案件受理费、管理人报酬、聘请中介机构的费用，在重整计划执行期间按照《诉讼费用交纳办法》《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》及合同约定，通过管理人指定银行账户支付。管理人执行职务的费用及其他破产费用根据重整计划执行实际情况由管理人指定银行账户随时支付。

二、重整计划的执行情况

（一）重整投资人支付投资款项

2025年11月3日，按照重整计划的规定，旭泽金选完成了对重庆金科共计6.9亿元重整投资款的支付。

（二）偿债现金、信托受益权份额清偿及预留情况

1.职工债权

经管理人调查，重庆金科职工债权金额为 107,739,184.35 元，涉及 1043 名职工。截至本报告出具日，重庆金科已完成 1011 名，涉及金额 89,877,159.75 元的职工债权清偿工作，重庆金科已将剩余尚未清偿的职工债权对应的清偿款项预留至管理人指定银行账户。

2.税款债权

截至本报告出具日，重庆金科已完成已经法院裁定确认的首期税款债权的现金清偿工作。

3.有财产担保债权

截至本报告出具日，1 家有财产担保债权人通知管理人其债权已通过其他债务主体获得清偿，并已撤回债权申报申请；1 家有财产担保债权人提出以物抵债申请，正在协商沟通。管理人将根据重整计划的规定持续与有财产担保债权人沟通，监督并协助公司完成有财产担保债权的清偿工作。

4.普通债权

根据重整计划的规定，对于债权人怠于履行权利的，预留的偿债资源自重整计划获得重庆五中院裁定批准之日起满 3 年，因债权人自身原因（不含因涉及诉讼、仲裁未决而无法行权的情形）仍未受领的，视为债权人放弃受领。

截至本报告出具日，经贵院裁定确认的普通债权人共 918 家，涉及普通债权金额 46,891,565,739.40 元，有财产担保债权人列入普通组债权部分，按照普通债权受偿方案受偿。截至报告日，重庆金科已经向 690 家普通债权人分配了现金清偿款 22,090,172.60 元；已经向 241 家普通债权人发放信托受益权份额受领通知，对应信托受益权 10,598,447,216.51 份。

针对暂时未发放的现金偿债资源，已按照重整计划的规定全额预留至管理人指定银行账户，未发放的信托份额则由信托机构予以留存。管理人将严格监督重庆金科根据重整计划的规定，依法发放剩余偿债资源。在偿债资源预留期限届满后，如重庆金科信托受益权份额在按照重整计划首次分配后仍有剩余的，在偿债资源预留期限内已受领信托受益权份额，且在偿债资源预留期限届满时普通债权未获全额清偿的债权人有权参与补充分配。

（三）信托协议的签署

根据重整计划的规定，信托机构与重庆金科已于9月24日完成破产服务信托的信托合同的签署。

三、重整计划执行完毕的标准

重整计划自下列条件全部满足之日起，即可视为本重整计划执行结果的重大不确定性因素已经消除，重整计划执行完毕：

（一）管理人银行账户已全额收到重整投资人支付的重整投资款6.90亿元；

（二）根据本重整计划的规定，应当支付的破产费用已经全额现金支付，或已将对应的资金按照本重整计划将对应的资金全额预留至管理人银行账户；

（三）根据本重整计划的规定，应当向职工分配的现金清偿资金已全额支付或对应资金全额预留至管理人银行账户；

（四）根据本重整计划的规定，应当向普通债权人分配的现金清偿资金已全额支付或对应资金全额预留至管理人银行账户；

（五）根据重整计划的规定，委托人已经与受托人签署破产服务信托的信托合同。

四、对重庆金科执行重整计划的监督意见

经管理人审查，截至本报告提交之日，重整计划执行完毕的标准均已符合，具体而言：

1.截至 2025 年 11 月 3 日，管理人银行账户已累计收到重整投资款共计 6.9 亿元。已符合重整计划执行完毕的第一项标准；

2.应当支付的破产费用已支付完毕或已预留至管理人指定银行账户，已符合重整计划执行完毕的第二项标准；

3.已被人民法院裁定确认无异议债权的职工债权人可获偿的偿债资金，已根据重整计划之规定予以支付或预留至管理人指定银行账户，已符合重整计划执行完毕的第三项标准；

4.应当向已被人民法院裁定确认无异议债权的普通债权人分配的现金清偿资金，以及向暂缓确认的普通债权人分配的现金清偿资金，已全额支付或将对对应资金全额预留至管理人指定银行账户，已符合重整计划执行完毕的第四项标准；

5.委托人重庆金科已经与受托人信托机构签署破产服务信托的信托合同，已符合重整计划执行完毕的第五项标准。

五、后续关于重整计划执行的相关工作

重庆金科重整计划执行完毕后，因仍有相关事宜需继续跟进处理，故管理人申请继续保留管理人执行职务，待下列事宜处理完毕后依法向贵院申请终止管理人执行职务。相关事宜具体包括：

（一）已裁定确认但暂未受领偿债资源债权的清偿跟进工作

对于分期支付的税款债权，管理人将监督公司严格按照重整计划规定按期足额支付税款债权；

对于暂未支付的职工债权，对应偿债现金已全额预留至管理人指定银行账户，将根据重整计划的规定进行支付；

对于因尚未提供接收偿债资源账户信息，以及选择暂缓受领偿债资源等原因暂未获得偿债资源的债权人，管理人将监督重庆金科根据重整计划的规定，依法向其发放偿债资源。

（二）暂缓确认债权和未申报债权的跟进处理

就暂缓确认债权，管理人将监督重庆金科对债权情况进行调查核实，并按照重整计划的规定将偿债资源予以预留，重庆金科未来将按照重整计划中规定的同类债权清偿方案进行清偿。此外，对于债权申报期内未进行申报的债权，根据重整计划及《企业破产法》的相关规定，在重整计划执行期间不得行使权利，在重整计划执行完毕后申报的，由重庆金科负责审查，并按照重整计划规定的同类债权清偿方案进行清偿。

（三）后续破产费用的承担与清偿

对于已经发生但尚未支付的中介机构费用，以及管理人报酬等，将依法陆续支付。管理人执行职务产生的费用等破产费用，将严格依照公司财务制度的规定根据实际情况进行支付，确保顺利开展和完成相关工作。

综上所述，在重整计划执行期间，管理人严格履行监督职责，在贵院的指导下，已经监督并协助重庆金科在执行期限内完成了重整计划的执行工作。

特此报告。

重庆金科房地产开发有限公司管理人

二〇二三年十一月十四日

