

安徽省华安外经建设（集团）有限公司

华安外经建与债权人协商以物抵债 实施细则（讨论稿）

根据《关于重整计划执行第一年协商偿债监督意见》华安外经建管〔2024〕12号，“第一年度协商偿债建议”广泛征求债权人意见。鉴于部分债权人同意协商以物抵债，就具体实施拟定本细则。

一、协商依据

根据重整计划第四章关于受偿方案的“协商机制”、第十一章关于“执行期间，债务人可与债权人协商偿债”之规定。

二、基本原则

不得违反法律法规禁止性规定及社会公共利益；不得损害其他债权人合法权益；应当报请合肥中院审查。

三、抵偿债权

1. 可抵偿债权为合肥中院裁定确认的无异议债权，包括优先权债权、普通债权。

2. 同意以物抵债的债权，按本细则进行抵偿；不同意以物抵债的债权，预留相应资产作保障。

四、抵偿资产

1. 工程款优先权债权以工程款优先权范围内资产抵偿。
2. 有财产担保债权以担保物权范围内资产（担保物系重整核心资产的除外）抵偿。
3. 普通债权以安徽省外经建设集团亳州德盛置业有限公司外经钻石广场可售房产抵偿。

五、抵偿规则

1. **工程款优先权债权。**在工程款优先权范围内资产按评估价以物抵债；不足部分按普通债权清偿，选择工程款优先权范围外资产的，按评估价以物抵债。

2. **有财产担保债权。**在担保物权范围内资产按评估价以物抵债（担保物系重整核心资产的除外）；不足部分按普通债权清偿，选择担保物权范围外资产的，按评估价以物抵债。

3. **普通债权。**以安徽省外经建设集团亳州德盛置业有限公司外经钻石广场可售房产以物抵偿。具体抵债房产见附件。

（1）债权金额在 100 万元以上的普通债权，按抵债资产评估价进行抵偿。债权人选择评估价超过 100 万元的资产的，抵偿 100 万元债权后剩余部分由债权人货币补足；债权人选择评估价低于 100 万元的资产的，剩余未抵偿债权按重整计划第 2-5 年偿债计划偿债。

（2）债权金额在 100 万元以下（含 100 万元）债权，按抵债资产评估价进行抵偿。债权人选择评估价超过债权额资产的，抵偿债权后剩余部分由债权人货币补足；债权人选择评估价低于债权额资产的，剩余未抵偿债权仍按重整计划第 2-5 年偿债计划偿债。

4. 组合抵偿。债权人可以单独选择相应资产抵偿，也可以自由组合共同选择相应价值资产抵偿。

5. 竞价抵偿。如 2 个以上债权人选择同一抵债资产且不能协商一致的，采取竞价方式确定抵偿债权人，价高者得。

六、操作规则

1. 优先权债权人选房。该类债权人在对应的优先权或担保物资产范围内单独选房，普通债权部分可与优先权债权合并选房。

2. 普通债权人选房。该类债权人应于 2024 年 2 月 1 日上午 9 时到达亳州外经钻石广场 XXX 参与选房。未在该时点参与选房的，视为放弃本次选房。

3. 确定选房顺序。参与选房人员可现场协商确定选房顺序，协商不成的，现场抽签决定选房顺序。2 个或 2 个以上债权人组合选房的，按 1 个债权人参与选房抽签。

4. 按序选房。债权人按照抽签顺序依次选房，根据工作安排确定各顺序债权人选房时间。债权人未在规定时间内参与选房，或未能选中的（以签订选房确认书为准），视为放弃本次选房。

5. 确认选房。债权人选定房产后，签订选房确认书，签署以物抵债协议书，并提交合肥市中级人民法院审查。

6. 房产移交。以物抵债协议经合肥市中级人民法院审查通过后，债务人与债权人立即办理房产实物移交。房产按现状交付，交付房产有租赁关系的，由受让人继续履行租赁合同。租金权益交割时点为房产实物移交之日。

7. 过户登记。实物房产移交后，债务人协助办理产权过户登记，债权人与债务人可协商确定产权过户登记时间。如债权人将

分配房产指定登记给第三人，需要由债务人与指定的第三人办理房产移交、产权过户的，报告合肥市中级人民法院同意后执行。

8. 开票与纳税。办理房产移交或过户时，债权人或受让人、债务人应按税收征管相关规定，开具发票、缴纳税款等。如债务人无货币资金缴纳税款，由债权人垫付，债务人按评估价以等价实物资产抵偿。

七、实施步骤

（一）根据重整计划，优先权债权以物抵债可随时进行。

（二）普通债权协商以物抵债可多次进行。

1. 2024年2月1日上午9时开展第一次公开选房工作，未参与本次选房工作的，视为放弃本次权利。

2. 后期根据协商偿债情况，适时组织以后各批次的选房工作，均按本实施细则执行。

八、本实施细则报合肥市中级人民法院后执行。

附件：亳州德盛置业有限公司外经钻石广场抵债房产清单

安徽省华安外经建设（集团）有限公司

2024年1月24日



关于成立以物抵债工作组的报告

尊敬的集团公司领导：

根据工作需要，拟成立以物抵债工作组，具体人员如下：

组 长：蒋召耀

副组长：沈逢梅、陈 举、花成龙、钱 凯、蒋祥磊

成 员：董红丽、丁纯云、程国兵、蒋赛赛、刘 波、
杨 明、刘圣华、蒋宇正、常 伟、钱 坤、陈议刚
妥否，请批示。

2024 年 1 月 31 日

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jiang Zhao' (蒋召), with a horizontal line drawn through the middle of the characters.