

威海锦展置业有限公司重整案

重整计划草案

二〇二三年十二月二十八日

目 录

释 义	3
序 言	4
摘 要	5
重整基本情况	8
一、企业简介	8
二、资产状况	9
三、债务情况	13
四、共益债务与破产费用	16
五、偿债能力分析	17
重整计划草案	20
一、重整投资人	20
二、债务人的经营方案	22
三、业主保护方案	22
四、债权分类	23
五、债权调整方案	24
六、破产费用及共益债务清偿方案	25
七、债权受偿方案	26
八、出资人权益调整方案	27
九、重整资金来源计划	27
十、《重整计划草案》的表决和批准	28
十一、重整计划的执行	29
十二、重整计划执行的监督期限	31
十三、特别说明及风险提示	31
结 语	35

释 义

环翠区法院	指	威海市环翠区人民法院
《企业破产法》	指	《中华人民共和国企业破产法》
债权人	指	威海锦展置业有限公司的债权人
锦展公司（或债务人）	指	威海锦展置业有限公司
管理人	指	威海锦展置业有限公司管理人
重整投资人	指	申请作为重整投资人参与债务人重整的威海港建置业有限公司
优先债权	指	依据《企业破产法》第八十二条第一款第（一）项、《中华人民共和国民法典》第八百零七条等规定，就威海锦展置业有限公司的特定财产享有优先受偿权利的债权。
职工债权	指	依据《企业破产法》第八十二条第一款第（二）项，威海锦展置业有限公司所欠职工的债权。
税款债权	指	依据《企业破产法》第八十二条第一款第（三）项，威海锦展置业有限公司所欠税款。
普通债权	指	依据《企业破产法》第八十二条第一款第（四）项，威海锦展置业有限公司所欠的普通债权。
劣后债权	指	依据《全国法院破产审判工作会议纪要》第28条规定，在债务人财产依照《企业破产法》第一百一十三条规定的顺序清偿后仍有剩余的，可依次用于清偿破产受理前产生的民事惩罚性赔偿金等惩罚性债权。
初步确认债权	指	经管理人审查初步确认的债权。
审计机构	指	为威海锦展置业有限公司重整案提供资产审计服务的威海朗普联合会计师事务所（普通合伙）。
评估机构	指	为威海锦展置业有限公司重整案提供资产评估服务的威海坤信资产评估有限公司。
造价机构	指	为威海锦展置业有限公司重整案提供工程造价服务的威海英华工程咨询有限公司。
破产费用	指	重整期间可能涉及的案件受理费、诉讼费、管理人报酬、管理人聘请其他中介机构费用、管理人执行职务的费用等重整工作中发生的必要费用；以及威海锦展置业有限公司在重整失败情况下，进行破产清算可能涉及的上述费用及资产处置等其他相关费用。
共益债务	指	根据《企业破产法》第四十二条规定，在破产程序开始后为了破产程序的顺利进行和全体债权人的利益而负担的相关债务。
元	指	人民币元，本文中货币单位除特别说明外，均为人民币元。

序言

2023年6月2日，威海市环翠区人民法院作出（2023）鲁1002破申1号民事裁定书，裁定受理债权人山东荣城建筑集团有限公司对债务人威海锦展置业有限公司的破产重整申请。2023年6月9日，环翠区法院作出（2023）鲁1002破1号决定书，指定山东凌云志律师事务所担任锦展公司管理人。

自接受指定以来，管理人根据《企业破产法》的规定勤勉尽责，有条不紊地开展各项重整工作。为使广大债权人了解重整工作的进展情况，2023年7月27日，在环翠区法院的主持下，锦展公司重整案第一次债权人会议通过全国企业破产重整案件信息网召开，管理人报告了阶段性工作进展及履职情况，报告了债务人财产状况，报告了债权申报及审查情况，参会债权人进行债权核查；审计、评估机构宣读了审计及评估工作情况报告；环翠区法院指定了债权人会议主席，宣读了管理人报酬初步方案。第一次债权人会议后，在环翠区法院的指导和监督下，在政府及相关部门的支持下，管理人恪尽忠诚勤勉义务，严格按照法律赋予的职权开展工作。其中，招募重整投资人并拟定重整计划草案是管理人本阶段工作的重中之重，为此，管理人先后两次通过全国企业破产重整案件信息网发布招募公告面向社会公开招募重整投资人。

2023年8月7日，鉴于对锦展公司重整前景的认可以及落实“保交楼”的政策要求，经过商业风险研判，威海港建置业有限公司向管理人提交《参与重整申请书》，报名参与锦展公司重整并开展了尽职调查。管理人在尊重审计、评估机构专业结论的基础上，听取各方意见和建议，与重整投资人进行了反复的沟通、磋商，在全面分析法律风险和可行性的基础上，结合重整投资人提出的《重整预案》等重整意向材料，管理人拟定了本《重整计划草案》，供环翠区法院审查和债权人会议讨论、表决。

摘要

2023年6月2日，威海市环翠区人民法院作出（2023）鲁1002破申1号民事裁定书，裁定受理债权人山东荣城建筑集团有限公司对债务人威海锦展置业有限公司的破产重整申请。2023年6月9日，环翠区法院指定山东凌云志律师事务所担任锦展公司管理人。

为避免锦展公司破产清算，威海港建置业有限公司申请参与重整，根据《企业破产法》第八十二条之规定，债权人会议分组对重整计划草案进行表决。为了便于各位债权人对重整计划草案进行表决，现将主要内容摘要如下，具体详见重整计划草案。

一、锦展公司偿债能力分析

经审计、评估、重整投资人调整，模拟测算债务人清算状态下可供清偿债务的债务人财产金额共计22,336.73万元。根据《企业破产法》及相关法律、司法解释之规定，可供清偿财产在扣除破产费用、共益债务、业主优先债权后，债务人财产不足以全额清偿建设工程价款优先受偿权，抵押担保优先债权、职工债权、税款债权、普通债权的清偿比例均为0%。且上述清偿能力预测的前提是，债务人财产均能够按预期价值变现、已售欠缴房款的业主补齐房屋尾款，最终实现债务人财产变现2.23亿元的条件。但根据目前的经济形势、威海临港经济技术开发区房地产市场的销售状况及债务人财产的现状，债务人财产的最终变现价值可能低于2.23亿元，而且处置期限无法确定，相关处置费用也会增加。如债务人被宣告破产清算，破产债权的清偿率可能继续降低且清偿周期无法确定。

因此，只有通过引入重整投资人对债务人进行重整，提高债权清偿比例，才能最大限度地维护债权人和债务人的合法权益，维护社会稳定。

二、锦展公司经营及业主保护方案

为提升锦展公司重整工作效率，针对债务人目前的状况，重整投资人将组建专业管理团队，认真甄选建筑商、监理公司、造价单位，进行漫悦湾一期所有楼座的开发建设，完善小区整体形象和景观建设，加快项目建设进度；认真甄选销

售公司，加大销售宣传力度，精心策划、选准定位、盘活存量资产；组织专业团队，清理、清收对外债权，收回款项优先用于清偿债务；强化现金管理，按期清偿债务，确保债务人生产经营正常运转；打造自有物业管理服务中心，小区进行封闭式管理，24小时保安巡逻，小区设立监控设施，门禁管理，多重安防措施保障业主人身财产安全，为漫悦湾一期小区业主服务提供优质的物业服务。

为响应国家“保交楼”政策的社会责任，对于经管理人审查确认已经出售且未解除《商品房买卖合同》的房屋，重整投资人依照本《重整计划草案》保护各购房业主的合法权益。漫悦湾一期小区已售房产计划于2024年5月31日前交付；不动产登记在验收交付后六个月内办理；未付清房款的购房人，应当在房屋交付期限届满之日两个月前付清剩余购房款；消费性购房者主张购买的是装修房的，原则按照合同约定执行；购房人选择继续履行合同的，如双方约定债务人赠送漫悦湾一期人防车位、储藏室的，继续履行；约定赠送的漫悦湾二期人防车位的，因漫悦湾二期土地不属于破产财产，故优先利用一期剩余人防车位进行置换；不足部分利用一期非人防车位使用权进行置换，但不办理不动产登记；赠与车位抵用券的，在车位券记载价值范围内与重整投资人协商抵顶处理。其他赠与，以及选择解除预售合同、认购协议的所有赠与，没有履行的均不再履行。

三、锦展公司债权调整及受偿方案

本《重整计划草案》确定各类债权的调整及受偿方案如下：

（一）优先债权中建设工程价款优先受偿权在模拟清算状态下的清偿率为86.56%，抵押担保优先债权清偿率为0，重整投资人对优先债权均调整为按照确认债权金额的100%清偿，在重整计划批准后36个月分三次以货币及以房抵债方式清偿完毕。每年分别按照实际清偿金额的30%、30%、40%的比例予以清偿，每次付款时间为法院裁定批准重整计划之次日的每年对应日前。

（二）职工债权模拟清算状态下的清偿率为0，重整投资人调整为按照确认债权金额的100%清偿，不负责债务人职工安置，在重整计划批准后12个月内以货币方式一次性清偿完毕。

（三）税款债权模拟清算状态下的清偿率为0，重整投资人调整为按照确认

债权金额的100%清偿,在重整计划批准后12个月内以货币方式一次性清偿完毕。

(四)普通债权在模拟清算状态下的清偿率为0,重整投资人调整为:普通债权100万以下的部分按照确认债权金额的10%进行清偿,100万元以下的对应清偿款在重整计划批准后12个月内以货币方式一次性清偿完毕;超过100万元的部分按照确认债权金额5%进行清偿,超过100万元的部分对应清偿款在重整计划批准后第24个月、第36个月以货币方式分两次平均清偿,每次付款时间为法院裁定批准重整计划之次日的每年对应日前。

(五)预留债权的支付,预留债权清偿款,在相关债权依法确认后按同类债权性质进行清偿。

四、重整计划的意义

本《重整计划草案》只有获得债权人会议的表决通过,并获得环翠区法院的裁定批准方能生效,锦展公司才能避免因破产清算给债权人带来更大损失。若本《重整计划草案》未获表决通过或未获法院裁定批准,锦展公司将终止重整程序并被宣告破产。

锦展公司的重整不但避免了破产清算,减少了债权人的损失,而且有利于锦展公司尽快完成“保交楼”工作,摆脱困境重新走上健康发展的轨道。通过后续经营方案的有效实施,才能充分发挥引进重整投资人的多元价值,逐步缓释风险,以时间换空间,并充分挖掘锦展公司资产价值,实现业主、债权人、职工以及重整投资人等各方利益最大化,相关利益主体才能分享锦展公司重整成功带来的重整效益。为实现这一目标,管理人真诚希望各位债权人从锦展公司的现状出发,充分权衡利弊,鼎力支持锦展公司的重整工作,同意《重整计划草案》。

重整基本情况

一、企业简介

（一）威海锦展置业有限公司

锦展公司于2018年4月8日在威海临港经济技术开发区市场监督管理局办理注册登记，统一社会信用代码为91371000MA3MXCLM97，注册地址为山东省威海临港经济技术开发区草庙子镇威青高速东、台湾路北，法定代表人为施建华，注册资本为16000万元人民币，企业类型为其他有限责任公司，经营范围为房地产开发经营，物业管理，房地产销售，自有房屋租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）威海锦展置业有限公司子公司

2020年7月15日，锦展公司在威海临港经济技术开发区市场监督管理局注册设立威海弘润置业有限公司，统一社会信用代码为91371000MA3THT6AOM，注册地址为山东省威海临港经济技术开发区草庙子镇威青高速东、台湾路北，法定代表人为施建华，股东为锦展公司，认缴出资额为2000万元人民币，持股比例为100%，认缴出资日期为2040年12月31日，企业类型为有限责任公司，经营范围包括：一般项目：物业管理；土地使用权租赁；柜台、摊位出租；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；自有房地产经营活动；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；许可项目：房地产开发经营。

（三）威海锦展置业有限公司股东

1、镇江新区金港房地产开发经营有限公司

镇江新区金港房地产开发经营有限公司持有锦展公司99.9%股份，公司成立于2004年5月19日，统一社会信用代码为9132119176102148XW，住所地为镇江新区金港商业广场通港路139号第1-3层0115室，法定代表人为施建华，公司注册资本为3000万元。公司经营范围为房地产开发经营、销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、江苏锦诗产城融合实业发展有限公司

江苏锦诗产城融合实业发展有限公司持有锦展公司 0.1% 股份，公司成立于 2021 年 6 月 16 日，统一社会信用代码为 91320602MA269YBP2M，住所地为江苏省南通市崇川区狼山镇街道工农南路 100 号星光耀广场 20 幢 2209 室，法定代表人为王晓波，公司注册资本为 5000 万元，公司经营范围为：一般项目：规划设计管理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；专业设计服务；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场调查（不含涉外调查）；企业管理；农村集体经济组织管理；城市绿化管理；信息技术咨询服务；食品经营（销售预包装食品）；物业管理；销售代理；会议及展览服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

二、资产状况

（一）项目开发情况

经查，债务人锦展公司主营业务为房地产开发经营、房地产销售，其在威海临港经济技术开发区开发、销售“中南漫悦湾一期项目”，开发“中南颐樾湾项目”。

1、中南漫悦湾一期项目（在建）

项目西侧紧邻威青高速公路，南侧为台湾路，东侧为瑞安路，总占地面积 37,606.00 m²，总建筑面积 99,937.68 m²，其中地上建筑面积 75,211.56 m²，地下建筑面积 24,726.12 m²。项目共 9 栋高层住宅，其中 5 栋地上 17 层，4 栋地上 25 层，建筑面积 74,010.80 m²，辅助及配套用房 1,200.76 m²，总户数 668 户；地下两层，储藏室 6,390.85 m²，机动车库 17,460.38 m²，机房、泵房等 874.89 m²，地下停车位 599 个。

项目自 2019 年 11 月开工建设，至 2023 年 6 月 2 日，主体结构已封顶完成，外墙面保温装饰一体板正在施工，铝合金外窗窗框已安装，部分玻璃安装完毕，室内基本为毛坯状态，安装部分已部分施工、电梯已安装。

2、中南颐樾湾项目（在建）

项目西侧紧邻威青高速公路，南侧为温州路，东侧为瑞安路，总占地面积 64,733.00 m²，总建筑面积 167,397.72 m²，其中地上建筑面积 142,403.72 m²，

地下建筑面积 24,994.00 m²。项目分一期可售区和二期自持区，一期可售区地上建筑面积 71,456.72 m²，包括商务办公面积 71,201.52 m²，配电房面积 255.20 m²；地下建筑面积 807.57 m²。二期自持区地上建筑面积 70,947.00 m²，其中商务办公建筑面积 44,442.04 m²；商业会所建筑面积 7,036.60 m²；酒店建筑面积 16,886.71 m²；幼儿园建筑面积 1,991.93 m²；物业房建筑面积 427.00 m²，换热站建筑面积 162.72 m²；地下建筑面积 24,186.43 m²。规划地上车位 409 个，地下 621 个。项目自 2020 年 8 月开工建设，至 2023 年 6 月 2 日，11#、12#、16#、17#主体结构已封顶完成，楼内均为毛坯状态，水电基本未施工，消防、电梯等设备安装工程未施工。自持区土方开挖，基坑护坡基本完成（护坡处有塌陷），桩基部分完成（部分桩头未破除），1A#及 1#部分基础完成；可售区 9#承台垫层施工完毕，现已填土掩埋；10#、13#、14#、15#、18#、19#基础施工完毕。

（注：具体数据以项目现状及实际测绘面积为准）

（二）资产审计、评估及调整情况

根据审计机构、评估机构出具的审计及资产评估报告，债务人财产主要包括货币资金、应收账款、其他应收账款、存货、设备类资产等，具体审计、评估及调整情况如下：

1、货币资金

截至 2023 年 6 月 2 日，货币资金初步审定金额 574.59 万元，其中商品房预售监管资金 418.06 万元均已用于续建，其他货币资金部分用于续建。

2、业主应收账款

业主应收账款初步审定金额 2,067.02 万元。主要为截至破产受理日已售房产业主欠缴的房屋尾款。在破产重整期间，根据业主申报情况及资产界定原则，管理人收回了部分已售房产并增加到债务人财产存货中，因此调减该部分已售房产对应应收账款，业主应收账款初步调整为 2,067.02 万元，主要破产资产界定规则如下：

（1）消费性购房者购房，原则上不论已付房款多少，购房者自主选择继续履行《商品房买卖合同》或是解除。购房者选择继续履行《商品房买卖合同》的，

该房产不作为债务人财产，未缴房款列应收账款；反之，该房产作为债务人财产，未收房款不列应收账款，已收房款列负债。

(2) 未申报是否继续履行《商品房买卖合同》的购房者，暂按付款比例进行资产确认。付款比例超过 50%的，该房产不作为债务人财产，未缴房款列应收账款；反之，该房产作为债务人财产，未收房款不列应收账款，已收房款列负债。

需要说明的是，未申报消费性购房者付款比例不超过 50%的，不排除后续选择继续履行合同；付款比例超过 50%的，不排除后续选择解除合同，故可能导致该项数据发生变动；另以房抵债确认与否、司法或仲裁裁决等最终确定事项的发生，也会导致该项数据发生变动。

3、其他应收款

初步审定金额 18,705.38 万元。主要为中南系关联公司往来款，收回可能性较低，主要如下：江苏中南锦弘房地产开发有限公司为 9,713.15 万元；威海弘润置业有限公司为 4,327.63 万元（已判决部分、尚未得到执行）；常熟市信弘贸易有限公司为 2,752.89 万元；江苏锦诗产城融合实业发展有限公司为 1,265.81 万元。另根据（2022）鲁 1002 民初 634 号民事判决书，应收江苏优耐可房屋科技有限公司、刘峰预付货款 205.60 万元、违约金 7.11 万元，2023 年 6 月 20 日，环翠区法院穷尽财产调查措施后终结本次执行程序。

经重整投资人调查、分析，上述其他应收款或因债务人系中南关联公司、或因债务人系锦展公司子公司、或因系财务处理形成非真实债权，或无执行能力等原因，预计回收可能性小且回收成本高，故其他应收款重整投资人暂不作为债务人有效可供清偿破产财产，该部分资产将来以实际完成回收的财产金额（或破产变现拍卖的成交金额）列入可供清偿财产价值。如最终通过催收或诉讼程序收回其他应收款，且实际收回金额超过重整投资人为提高债权清偿比例或保障业主权益等方面追加的出资，则超出部分应向债权人补充分配。

4、存货（在建工程及土地使用权）

(1) 漫悦湾一期

初步评估价值 13,066.99 万元，主要为漫悦湾一期在建工程未售部分（含未

申报且交款比例低于 50%的住宅），具体包括：205 套未售在建住宅（建筑面积合计 24,889.07 m²）、5,260.44 m²储藏室、421 个非人防车位。

需要说明的是，该 205 套住宅中存在抵押房屋 10 套，抵押权人为张俊帅，抵押物破产基准日评估值 4,931,169.00 元。经管理人调查上述抵押系在法院裁定受理债务人重整申请前一年内债务人为济南久房房地产投资有限公司无财产担保的借款债权提供的抵押担保，管理人已经提起诉讼要求撤销债务人提供财产担保的行为，现重整投资人暂按抵押物现状评估价值作为抵押优先债权对待，上述撤销案件的诉讼结果将影响普通债权清偿率。

抵押权人	登记时间	抵押及担保情况	抵押面积（m ² ）
张俊帅	2022年8月1日	漫悦湾小区-4号-501等10套房屋	1,220.54

另需要说明的是，根据锦展公司销售台账记录以及未申报债权情况初步统计，债务人原销售过程中赠送部分购房业主的车位包括属于中南漫悦湾二期的 215 个人防车位，但是二期为威海弘润置业有限公司开发，二期人防车位不属于债务人财产，且二期项目土地使用权及地上建筑物售楼处、临时板房、围挡及附属设施等财产已经被法院强制执行（2023 年 4 月 28 日在阿里拍卖平台完成司法拍卖），因此赠送的二期人防车位无法履行，业主要求变更赠送一期非人防车位，故资产评估价值将减少此 215 个车位对应的 870.75 万元（根据后续债权补充申报以及出现新证据等情况，债务人资产负债情况可能进行相应调整）。

（2）颐樾湾

初步评估价值 10,750.51 万元，具体包括颐樾湾 11#、12#、16#、17#在建工程、地下车库及设备用房土方及桩基工程、基坑支护工程、土地使用权。

5、存货（甲供材）

初步评估价值 193.51 万元，包括债务人采购的各类瓷砖共 6 项 134741 块，电缆共 2 项 19127 米。

6、设备类资产

初步评估价值 30.50 万元，包括电子设备、办公设备、摆件、观光车等共 443 项 1349 件。

综上，针对债务人资产状况，重整投资人认为：因赠送二期 215 个车位无法交付，实物资产应扣减 870.75 万元。此外，根据《企业破产法》第一百一十二条第一款规定，变价出售破产财产应当通过拍卖进行，参照《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第十条第二款的规定，网络司法拍卖应当确定保留价，拍卖保留价即为起拍价。起拍价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并征询当事人意见。起拍价不得低于评估价或者市价的 70%。重整投资人基于兼顾最大化维护债权人权益及保障投资风险收益的目的，同意对于债务人除货币资金、业主应收账款外的财产，在评估价基础上下浮 15% 作为计算债务人财产偿债能力的基础，即考虑实物类资产快速变现率，按 85% 计算剩余实物类资产可供清偿的财产价值为 19,695.13 万元。在暂不考虑收回财产价值可能较低且存在诉讼风险的其他应收款的情况下，加上不需要变价处置的货币资金、业主应收账款价值 2,641.61 万元，重整投资人测算债务人可供清偿的财产价值总计 22,336.73 万元。

特别提示：上述基础数据为基于现阶段债务人向管理人移交资料的基础上尽最大可能所确认的债务人财产情况，相关数据来源于初步的审计、评估报告，并经过重整投资人的调整，审计、评估报告可能会根据债权人或债务人异议、补充调查等情况进行调整。市场经济具有波动性和不确定性，根据市场行情、商业规律和新证据，相关数据、评估值可能发生变动。

三、债务情况

（一）审计债务情况

2023 年 7 月 10 日，威海朗普联合会计师事务所（普通合伙）出具（2023）威朗普专审字第 J001 号《威海锦展置业有限公司破产重整审计报告》，并于 2023 年 12 月 20 日出具补充报告。审计结果为截至审计基准日 2023 年 6 月 2 日，债务人锦展公司负债总额为 71,823.15 万元，净资产-586.00 万元。

（二）管理人初步确认债务情况

截至 2023 年 12 月 25 日，管理人审查及初步认定债权情况如下：

1、优先债权

申报优先债权共 65 笔，申报优先债权金额合计 147,340,291.18 元。

(1) 初步确认业主优先债权 1 家，初步确认债权金额 8 万元；

(2) 初步确认建设工程价款优先受偿债权 13 家，初步确认债权金额合计 15,151,611.57 元；另因涉诉未决及工程造价未完成审核中建设工程价款优先受偿债权 5 家，需预留债权金额 90,767,091.34 元（暂按申报金额预留）；因未申报预留建设工程价款优先受偿债权 5 家，预留债权金额 539,009.00 元（暂按账面金额预留），上述金额合计 106,457,711.91 元。

(3) 初步未确认抵押担保优先债权，但因本次会议召开之时一审判决是否生效尚未确定，故预留抵押担保优先债权 1 家，按照抵押房产评估价值预留优先债权金额 4,931,169.00 元。

上述确认及预留优先债权金额合计 111,468,880.91 元，未依法认定优先债权的转为普通债权。

2、税款债权

初步确认税款债权 1 笔，初步确认税款债权金额 2,389,822.76 元，滞纳金部分依法确认为普通债权。

3、职工债权

初步确认职工债权 35 家（33 名职工+2 家垫付职工债权企业），初步确认债权金额合计 3,214,728.63 元（工资及经济补偿金等）；另预留涉诉及可能涉诉职工债权 20 笔，预留金额合计 1,329,783.25 元。

上述确认及预留职工债权金额合计 4,544,511.88 元。

4、普通债权

初步确认普通债权 686 家（包括申报普通债权，由优先债权、税款债权转入普通债权），初步确认普通债权金额合计 227,506,137.92 元。此外，因涉诉未决及审核中预留普通债权 3 家，预留普通债权金额 10,290,321.67 元。

上述确认及预留普通债权金额合计 237,796,459.59 元。

5、劣后类债权

初步确认劣后类债权 13 家，确认劣后类债权金额 128,834.13 元。

（三）重整投资人预留债权情况

1、针对管理人不予确认的债权，亦可能面临破产债权确认诉讼，重整投资人需要预留，具体如下：

（1）建设工程价款优先受偿债权 7 家，预留债权金额 2,307,487.13 元。

（2）普通债权 5 家，预留债权金额合计 72,454,251.08 元（其中，包含购房人未清偿按揭贷款 63,406,148.35 元，目前购房人正常还贷，如购房人出现停供或逾期，债务人可能承担保证责任，但可向购房人追偿）。

2、根据《企业破产法》第九十二条第二款的规定，债权人未依照本法规定申报债权的，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，可以按照重整计划规定的同类债权的清偿条件行使权利。根据债务人财务账面记载，有部分非施工单位债权人未向管理人申报债权，未申报债权金额合计 73,696,528.42 元（其中，有明确财务记录的未申报业主类债权 11 家，金额合计 124,532.22 元；其他未申报非业主类债权 35 家，金额合计 31,079,541.24 元；另外，部分购买债务人融资工具产品的债权人没有申报债权，涉及金额 42,492,454.96 元），重整投资人按照未申报金额 73,696,528.42 元预留。

3、对威海弘润置业有限公司债务承担连带责任引发的债务预留。

威海弘润置业有限公司系债务人全资子公司，负责“中南漫悦湾二期项目”开发。2023 年 4 月 28 日，“中南漫悦湾二期项目”72,659.00 m²土地使用权及地上建筑物售楼处、临时板房、围挡及附属设施等财产因被法院执行在阿里拍卖平台完成司法拍卖。2023 年 5 月 30 日，环翠区法院作出（2023）鲁 1002 执 446 号之二通知，确认上述拍卖款已分配完毕（预留不动产交易税费 9,890,539.20 元）；之后经税务机关同意，预留款项被部分执行，剩余金额 5,173,796.99 元被管理人申请查封。目前，威海弘润置业有限公司（账面其他负债约 9000 万元）仍然由债务人原出资人中南系企业实际控制。

因威海弘润置业有限公司为一人公司，环翠区法院在个案中以债务人未能提供充分证据证实其财产独立于威海弘润置业有限公司财产为由，判决债务人对威海弘润置业有限公司的付款义务承担连带责任。虽然该判决为个案审理结果，但

对锦展公司重整案债权确认、清偿率测算等产生重大影响，债务金额存在变化可能。

综上，经测算债务人债务金额合计 504,786,775.90 元（未包括威海弘润置业有限公司债务预留；如最终确认债务人对威海弘润置业有限公司的债务承担责任，按照本计划进行清偿）。

（注：1、上述债权包括补充申报、新申报的债权和临时确认预留债权，在本次债权人会议后可能会根据债权人的核查结果、债权异议复核及破产债权确认诉讼进行相应调整；2、临时确认债权因涉诉未决、工程造价、补充申报等原因，目前尚在审核中，未最终确认，管理人对其中的部分债权给予临时确认金额，并请示环翠区法院赋予其临时表决权。）

四、共益债务与破产费用

（一）破产费用

根据《企业破产法》第四十一条之规定，人民法院受理破产申请后发生的下列费用，为破产费用：（一）破产案件的诉讼费用；（二）管理、变价和分配债务人财产的费用；（三）管理人执行职务的费用、报酬和聘用工作人员的费用。相关破产费用按相关法律规定的标准、重整计划执行期及后续工作量计算预留。本案破产费用包括破产案件法院受理申请费、衍生诉讼案件诉讼费、审计费、评估费、造价费用、管理、变价和分配债务人财产的费用、管理人执行职务的费用、报酬和聘用工作人员的费用，预留金额合计 10,125,249.96 元。

具体组成如下：

（1）破产案件受理申请费 30 万元，根据最高人民法院《诉讼费用交纳办法》第十四条第（六）项规定，破产案件申请费依据破产财产总额计算，按照财产案件受理费标准减半交纳，但是最高不超过 30 万元。

（2）审计费、评估费、工程造价费 2,336,938.11 元（按目前工作量预估）。

（3）管理人执行职务费用 100 万元（含预留破产案件衍生诉讼费用）。

（4）管理人报酬 6,488,311.85 元（暂按债务人财产评估值 266,831,184.88 元计算，最终以法院确定为准）。

（二）共益债务

根据《企业破产法》第四十二条规定，人民法院受理破产申请后发生的下列债务，为共益债务：（一）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；（二）债务人财产受无因管理所产生的债务；（三）因债务人不当得利所产生的债务；（四）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；（五）管理人或者相关人员执行职务致人损害所产生的债务；（六）债务人财产致人损害所产生的债务。

为保障全体债权人的权益，完成“中南漫悦湾一期项目”9栋住宅的续建及验收工作以进行市场交易，需预留共益债务119,014,541.20元，主要包括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、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、后续建设费用及基础设施配套等费用，重整期间新欠城镇土地使用税等。

需要说明的是，根据前期工程造价审计，在建“中南漫悦湾一期项目”续建费用预估为150,713,446.43元，经沟通，重整投资人确定按205套未售面积24,889.07平方米分摊续建费用32,778,905.19元，故因续建工程而列入共益债务的金额为117,934,541.20元。另有债务人破产后产生的城镇土地使用税约56万元（每月土地使用税7万元，暂计8个月）、配合交接职工工资等费用约52万元（交接前每月18.80万元、交接后每月4.15万元）列入共益债务。上述共益债务特别是续建费用为理想状态下预算金额，存在遗漏及因为实际情况变化而增加可能，相应增加费用由重整投资人追加清偿。

五、偿债能力分析

经审计、评估、重整投资人调整，模拟测算债务人清算状态下可供清偿债务的债务人财产金额共计22,336.73万元。根据《企业破产法》及相关法律、司法解释之规定，可供清偿财产在扣除破产费用、共益债务、业主优先债权、建设工程价款优先受偿权、有财产担保的优先债权、职工债权、税款债权等需优先清偿的债权或费用后，剩余部分可用于清偿普通债权，债务人财产不足以清偿同一顺序的清偿要求的，按照比例分配。

据此，对债务人偿债能力分析概况汇总如下：

项目	清偿测算（单位：万元）
可供清偿财产价值	22,336.73
减：破产费用剩余	21,324.21
减：共益债务剩余	9,422.76
减：业主优先债权剩余	9,414.76
建设工程价款优先受偿权清偿率	86.56%
抵押担保优先债权清偿率	0
职工债权清偿率	0
税款债权清偿率	0
普通债权清偿率	0

根据上述资产及负债情况分析，债务人财产不足以全额清偿建设工程价款优先受偿权，抵押担保优先债权、职工债权、税款债权、普通债权的清偿比例均为0%。

上述清偿能力预测的前提是，债务人财产均能够按照评估价值变现、债务人的已售欠缴房款的业主补齐房屋尾款，最终实现债务人财产变现22,336.73万元的条件下。但根据目前的经济形势、威海临港经济技术开发区房地产市场的销售状况及债务人财产的现状，债务人财产的最终变现价值可能低于22,336.73万元，而且处置期限无法确定，相关处置费用也会增加。

基于以上因素分析，如债务人被宣告破产清算，破产债权的清偿率可能继续降低且清偿周期无法确定。因此，只有通过引入重整投资人对债务人进行重整，提高债权清偿比例，才能最大限度地维护债权人和债务人的合法权益，维护社会稳定。

为避免破产清算，在威海临港经济技术开发区管理委员会及环翠区法院的大力支持与指导下，管理人与重整投资人进行了多次的沟通与协商，在商定重整计划草案的过程中围绕后续建设及提高普通债权清偿比例做了大量工作。最终达成基本共识，由重整投资人追加出资，提高优先债权、职工债权、税款债权及普通

债权的清偿率，具体详见债权调整方案。

重整计划草案

根据《企业破产法》第七十九条、第八十一条之规定和重整投资人提交的《参与重整申请书》《重整预案》等重整意向材料，管理人制定了本《重整计划草案》，供环翠区法院审查和债权人会议讨论、表决。

一、重整投资人

1、重整投资人基本情况

威海港建置业有限公司成立于2023年7月18日，注册地位于威海临港经济技术开发区草庙子镇江苏东路10号，法定代表人为毕佳慧，注册资本1000万元人民币，系国有企业威海临港区信成投资建设有限公司的全资子公司。公司经营范围包括许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修。一般项目：工业设计服务；土地整治服务；商业综合体管理服务；园林绿化工程施工；工程管理服务；住宅水电安装维护服务；非居住房地产租赁；土石方工程施工；酒店管理；园区管理服务；土地使用权租赁；建筑工程用机械销售；市场营销策划；门窗销售；住房租赁；物业管理；房地产经纪；建筑材料销售；物业服务评估；集贸市场管理服务；柜台、摊位出租；房地产评估；建筑工程机械与设备租赁；建筑装饰材料销售；房地产咨询。

2、重整投资人优势

(1) 重整投资人股东优势

威海港建置业有限公司是威海临港区信成投资建设有限公司的全资子公司。威海临港区信成投资建设有限公司成立于2013年3月12日，住所地威海临港经济技术开发区江苏东路，法定代表人隋军涛，注册资本为1.3亿元人民币，中国农发重点建设基金有限公司持有38.4308%股权比例（中国农发重点建设基金作为中国农业发展银行开立的基金公司，专营非公开募集资金用于项目投资，不参与公司经营，且股权逐年递减最终退出），威海市临港国有资产经营管理有限公司持有61.5692%股权比例（随着中国农发重点建设基金有限公司股权比例每年递减，威海市临港国有资产经营管理有限公司股权比例同比递增）。公司

经营范围包括凭资质从事市政工程施工、公路建设工程施工、水利水电工程施工、市政设施维护、管道工程施工、园林绿化、房地产开发；投资项目策划。

威海港建置业有限公司的股东威海临港区信成投资开发建设有限公司具备房地产开发二级资质，目前在职员工 19 人，拥有中级以上技术职称 5 人，持有各种职业注册资格 7 人。自成立以来，威海临港区信成投资开发建设有限公司一直以“依托政府、企业管理、市场运作、服务临港”为企业的经营理念，与各项目施工单位、监理单位及合作厂商通力合作，遵守行业法规，打造高质量高水平精品工程。公司连续四年担任威海市房地产协会副会长单位，连续三年担任常务理事单位，多年被评为威海市房地产资信评价 AAA 级企业，并获得“诚信单位”荣誉称号，在临港区年度表彰大会上多次获得先进房地产开发企业荣誉。公司开发的嘉和花园（棚户区改造）项目荣获省级绿色建筑二星标准，林泉片区旧村改造项目、悦福苑住宅小区项目和天亿学府一期项目均获得“威海市年度建筑施工安全文明标准化工地”和“威海建筑工程优质结构”荣誉称号。

（2）重整投资人融资和经验优势

威海港建置业有限公司作为具有国资背景的开发企业，肩负着维护社会稳定，响应国家“保交楼”政策的社会责任。公司具有较好的资金实力，社会资源丰富，企业融资能力强，可以利用自身的优势整合资源，保障重整项目顺利进行。同时，其集团公司临港发展集团的全资子公司——威海临港城市建设投资有限公司，在临港具有重整威海之信房地产开发有限公司、威海颐海置业有限公司的经验。

2023 年 4 月 28 日，威海临港区信成投资开发建设有限公司已在阿里拍卖平台竞得威海弘润置业有限公司开发的漫悦湾二期住宅项目 72,659.00 m² 土地使用权及地上建筑物。重整投资人除了参与债务人重整，打造漫悦湾一期住宅项目、漫悦湾三期项目（颐樾湾商业项目）外，其股东还将开发漫悦湾二期住宅项目，从而打造漫悦湾项目完整的功能配置产业链。

为了维护全体债权人的合法权益，管理人对重整投资人提出启动资金、经营能力等要求，以及在本重整计划草案提交债权人会议讨论、表决之前，重整投资人缴纳重整保证金 3000 万元的要求（已缴纳），力争有效控制重整过程中可能

产生的风险。

二、债务人的经营方案

为提升锦展公司重整工作效率，针对债务人目前的状况，重整投资人为债务人生产经营制定如下规划、方案：

1、重整投资人组建专业管理团队，构建科学组织体系，制定严格的公司管理制度和运作流程。

2、认真甄选建筑商、监理公司、造价单位，进行形象工程完善。

(1) 陆续完成漫悦湾一期所有楼座的开发建设，完善小区整体形象和景观建设，加快项目建设进度。

(2) 社区规划体现人文关怀：小区出行路口，实现整个社区一路贯通，方便中老年人、儿童及特需人群的出行。

3、认真甄选销售公司，加大销售宣传力度，精心策划、选准定位、快速销售、盘活存量资产。

4、组织专业团队，清理、清收对外债权，收回款项优先用于清偿债务。

5、强化现金管理，按期清偿债务，确保债务人生产经营正常运转。

6、项目物业服务

(1) 重整投资人拟打造自有物业管理服务中心，为漫悦湾一期小区业主提供优质的物业服务。

(2) 小区安防设施：封闭式管理，24小时保安巡逻，小区设立监控设施，门禁管理，多重安防措施保障业主人身财产安全。

确保尽早达到业主验收、办证的条件，盘活存量资产，提升小区的整体形象。

三、业主保护方案

为响应国家“保交楼”政策的社会责任，对于经管理人审查确认已经出售且未解除《商品房买卖合同》的房屋，重整投资人依照本《重整计划草案》保护各购房业主的合法权益。

根据漫悦湾一期小区的施工进度，重整投资人制定交房及办证计划如下：

1、漫悦湾一期小区已售房产于2024年5月31日前交付（如出现疫情、恶劣天气等不可抗力或情势变更情形，予以相应顺延）。

2、不动产登记在验收交付后六个月内办理，办理不动产登记应当缴纳的维修基金等费用由购房人全额缴纳。

3、未付清房款的购房人，应当在房屋交付期限届满之日两个月前付清剩余购房款，未按期付清的，交房时间顺延。经债务人催告后仍拒绝支付的，视为业主最终选择的是解除合同，债务人有权解除《商品房买卖合同》，业主已支付的房款作为普通债权，按重整计划列明的债权受偿标准受偿。

4、消费性购房者主张购买的是装修房的，原则按照合同约定执行，但因债务人破产重整，部分施工单位无法继续履行原施工合同，故原合同确定的品牌材料、设备存在替换为同等品质其他品牌的情形。

5、购房人选择继续履行合同的，如双方约定债务人赠送漫悦湾一期人防车位、储藏室的，继续履行；约定赠送的漫悦湾二期人防车位的，因漫悦湾二期土地不属于破产财产，故优先利用一期剩余人防车位进行置换；不足部分利用一期非人防车位使用权进行置换，但不办理不动产登记；赠与车位抵用券的，在车位券记载价值范围内与重整投资人协商抵顶处理。其他赠与，以及选择解除预售合同、认购协议的所有赠与，没有履行的均不再履行。

在重整计划批准后，重整投资人将陆续落实上述方案，重整投资人的目标是使重整后的债务人以崭新的面貌重生，以稳定的发展回馈社会。

四、债权分类

根据《企业破产法》及相关法律、司法解释之规定，下列各类债权的债权人参加讨论重整计划草案的债权人会议，分组对重整计划草案进行表决：

（一）优先债权

1、业主优先债权

根据《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》第三条规定，在房屋不能交付且无实际交付可能的情况下，商品房消费者主张价款返还请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，人民法院应当予以支

持。据此，管理人将因债务人一房两卖，无法继续履行后合同造成的消费性购房者房款返还债权认定为业主优先债权。

2、建设工程价款优先受偿债权

根据《中华人民共和国民法典》第八百零七条规定：发包人未按照约定支付价款的，承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不支付的，除根据建设工程的性质不宜折价、拍卖外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以请求人民法院将该工程依法拍卖。建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。

3、抵押担保优先债权

根据《企业破产法》第八十二条第一款、第一百零九条规定，对债务人的特定财产享有担保权的债权人参加讨论重整计划草案的债权人会议，分组对重整计划草案进行表决，对债务人的特定财产享有担保权的权利人，对该特定财产享有优先受偿的权利。

（二）职工债权

根据《企业破产法》第八十二条第二款规定，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的职工债权，参加讨论重整计划草案的债权人会议，分组对重整计划草案进行表决。

（三）税款债权

根据《企业破产法》第八十二条第三款规定，税款债权人参加讨论重整计划草案的债权人会议，分组对重整计划草案进行表决。

（四）普通债权

根据《企业破产法》第八十二条第四款规定，普通债权人参加讨论重整计划草案的债权人会议，分组对重整计划草案进行表决。

五、债权调整方案

根据《企业破产法》第八十一条之规定和债权初步审查确认情况，为了提高清偿率，重整投资人将预估颐樾湾项目的利润，追加投资用于提高各类债权的清

偿，本《重整计划草案》对锦展公司债权做如下调整：

第一组 优先债权组

1、业主优先债权 8 万元，不作调整，按照确认债权金额的 100%清偿。

2、建设工程价款优先受偿债权 108,765,199.04 元（含预留），模拟清算状态下的清偿率为 86.56%，重整投资人调整为按照确认债权金额的 100%清偿。

3、抵押担保优先债权 4,931,169.00 元（预留），抵押担保优先债权模拟清算状态下的清偿率为 0，在该债权未被撤销的情况下，重整投资人同意追加投资，按照确认债权金额 100%进行清偿；在该债权被撤销的情况下，按普通债权进行清偿。

第二组 职工债权组

职工债权 4,544,511.88 元（含预留），职工债权模拟清算状态下的清偿率为 0，重整投资人调整为按照确认债权金额的 100%清偿，不负责债务人职工安置。

第三组 税款债权组

税款债权 2,389,822.76 元，税款债权模拟清算状态下的清偿率为 0，重整投资人调整为按照确认债权金额的 100%清偿。

第四组 普通债权组

普通债权 383,947,239.09 元（含优先债权转入及预留），普通债权在模拟清算状态下的清偿率为 0，重整投资人调整为：普通债权 100 万以下的部分按照确认债权金额的 10%进行清偿；超过 100 万元的部分按照确认债权金额的 5%进行清偿。

六、破产费用及共益债务清偿方案

根据《企业破产法》第四十三条、第一百一十三条之规定，破产费用和共益债务由债务人财产随时清偿。债务人财产不足以清偿所有破产费用和共益债务的，先行清偿破产费用。债务人财产不足以清偿所有破产费用或者共益债务的，按照比例清偿。债务人财产不足以清偿破产费用的，管理人应当提请人民法院终结破产程序。人民法院应当自收到请求之日起十五日内裁定终结破产程序，并予以公告。债务人财产在优先清偿破产费用和共益债务后，依照顺序清偿其他债权。破

产费用及共益债务清偿方案如下：

1、破产费用，其中管理人报酬以法院确定为准，以货币方式随时支付；其他破产费用，以实际发生为准，以货币方式随时支付。

2、共益债务，以实际发生为准，以货币及以房抵债的方式随时支付。

七、债权受偿方案

本《重整计划草案》各类债权的清偿比例及清偿时间如下：

（一）优先债权

优先债权在重整计划批准后36个月分三次以货币及以房抵债方式清偿完毕。每年分别按照实际清偿金额的30%、30%、40%的比例予以清偿，每次付款时间为法院裁定批准重整计划之次日的每年对应日前。

（二）职工债权

职工债权在重整计划批准后12个月内以货币方式一次性清偿完毕。

（三）税款债权

税款债权在重整计划批准后12个月内以货币方式一次性清偿完毕。

（四）普通债权

普通债权100万元以下的对应清偿款，在重整计划批准后12个月内以货币方式一次性清偿完毕；超过100万元的部分对应清偿款在重整计划批准后第24个月、第36个月以货币方式分两次平均清偿；每次付款时间为法院裁定批准重整计划之次日的每年对应日前。

（五）预留债权的支付

预留债权清偿款，在相关债权依法确认后按同类债权性质进行清偿。

特别说明：1、本次会议召开前部分债权人向管理人补充申报债权，管理人已经审查确认完毕。如该部分债权人对审查意见提出异议且异议成立的，管理人将对债权总额予以调整。根据《企业破产法》第九十二条之规定，债权人未申报债权，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，可以按照重整计划规定的同类债权的清偿条件行使权利。

2、预留债权确认后，重整投资人将根据预留债权的类型，根据相同类型、

相同时间、相同比例清偿的原则清偿。若预留金额超过实际清偿金额，超过部分以及经催收、诉讼或其他方式额外追回的财产，扣除重整投资人实际追加投资部分，如有剩余，补充分配；如预留金额不足，且追回财产无法弥补，重整投资人予以追加清偿。

3、税务机关申报债权为目前。已经发生或应预缴的税款，并非项目开发完毕后汇算清缴税款，如汇算清缴产生退税，不再补充分配，需要补缴税款的，由重整投资人承担。

4、大于 50 万元的共益债务、优先债权，债务人原则上可优先以未售的 205 套房产抵顶清偿（未售储藏室、车位可作为从属物计价抵顶），以提升清偿效率。抵房价格按照清偿时市场价格确定（不高于债务人售楼处对外公布同类房屋销售价格）。交易税费由买卖双方依法各自承担，商品房预售备案及不动产权属证书办理同业主。

5、截止本重整案受理日，债权人通过代偿、收购等方式取得对债务人多笔同类债权的，合并为一笔债权进行确认，作为一笔债权清偿。案件受理日之后，因代偿、收购等方式致使单笔债权部分转让而分割的，分割后的各债权仍视为一笔债权，作为一笔债权清偿，受让该单笔债权的各持有人共同行使表决权，按照占有 2/3 债权份额的持有人意见决定；无法形成有效意见的，视为不同意。

6、 $\text{债权实际清偿金额} = \text{确认债权额} * \text{清偿率}$ 。

八、出资人权益调整方案

根据审计、评估结果及债务人财产、债务状况测算，锦展公司资不抵债，股权价值为零，出资人不再享有所有者权益。为挽救锦展公司，避免破产清算，出资人应当和债权人共同努力，分担实现公司重生的成本，因此重整投资人对出资人权益调整为零，锦展公司出资人以零元的价格无偿让渡锦展公司全部股权。在法院裁定批准重整计划后，重整投资人持有债务人 100% 的股权。

根据《企业破产法》第八十五条规定，因重整计划草案涉及出资人权益调整事项，故设出资人组，对该事项进行表决。

九、重整资金来源计划

重整计划通过后，债务人重整及债权人债权受偿的资金来源于重整投资人自筹资金、公司经营收入、资产处置收入、回收已售房屋尾款等。

（一）重整资金的来源渠道

1、重整投资人追加投资，来源为重整投资人自有资金和融资，投资人根据重整计划分期注入用于后续建设、清偿债务等。

2、清收已销售房屋的购房尾款，用于清偿债务和债务人重整后的经营。

3、对符合销售条件的房屋逐步进行销售，取得销售收入，用于债务人重整后的经营。

（二）重整资金的使用原则

重整资金优先用于保证漫悦湾一期项目顺利建设、交付，并根据重整计划中的债权清偿方案，清偿各类债权。除项目建设和清偿各项债权及费用外，债务人及重整投资人不得挪用、占用资金。

十、《重整计划草案》的表决和批准

（一）分组表决

根据《企业破产法》的规定，人民法院应当自收到《重整计划草案》之日起三十日内召开债权人会议，各债权人通过债权人会议参加讨论并对《重整计划草案》进行分组表决。各债权人按照债权性质分为优先债权组、职工债权组、税款债权组、普通债权组。出席会议的同一表决组的债权人过半数同意《重整计划草案》，并且其所代表的债权额占该组债权总额的三分之二以上，即为该组通过重整计划。

因本《重整计划草案》涉及出资人权益调整事项，故依法设立出资人组对该事项进行表决。出资人组表决通过标准参照《中华人民共和国公司法》第四十三条第二款的规定，经代表三分之二以上表决权的股东通过，出资人组即为表决通过。

根据《企业破产法》的规定，各表决组均通过《重整计划草案》时，重整计划即为通过；部分表决组未通过《重整计划草案》，债务人或者管理人可以同未通过《重整计划草案》的表决组协商，该表决组可以在协商后再表决一次，协商

的结果不得损害其他表决组的利益。

（二）申请批准

1、若各表决组均通过《重整计划草案》或再次表决后通过《重整计划草案》的，重整计划即为通过，管理人将依法向环翠区法院申请裁定批准重整计划。

2、若部分表决组未表决通过，且拒绝再次表决或者再次表决仍未通过《重整计划草案》，但管理人认为重整计划草案符合《企业破产法》第八十七条第二款规定，管理人可以依法向环翠区法院申请裁定批准《重整计划草案》。法院经审查认为重整计划草案符合《企业破产法》第八十六条或者第八十七条第二款规定的，自收到申请之日起三十日内裁定批准重整计划，终止重整程序，并予以公告。

（三）批准的效力

经环翠区法院裁定批准的重整计划，对重整投资人、债务人和全体债权人等各方均有法律约束力。重整计划规定的有关方的权利和义务，其效力及于该方权利和义务的受让方或受让方。

（四）未获批准的后果

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环翠区法院批准；或者已经通过的重整计划未获得法院批准的，环翠区法院将裁定终止重整程序，并宣告债务人破产清算。

十一、重整计划的执行

根据《企业破产法》第八十九条第一款规定，重整计划由债务人负责执行。

（一）执行期限

根据债务人的实际情况，本重整计划的执行期限为自法院裁定批准重整计划之日起36个月。在此期间内，债务人及重整投资人应当严格依照本重整计划的规定清偿债务，并随时支付破产费用和共益债务。

本重整计划提前执行完毕的，执行期限在执行完毕之日到期。

（二）执行期限的延长

如非因债务人自身原因致使重整计划无法在上述执行期限内执行完毕，债务

人应于执行期限届满前 30 日内，根据相关法律规定提交延长重整计划执行期限的申请，并根据环翠区法院裁定批准的延长期限继续执行。

（三）重整计划执行完毕的标准

自下列条件全部满足之日起，本重整计划视为执行完毕：

- 1、根据本重整计划应支付的破产费用及共益债务已经支付完毕。
- 2、根据本重整计划规定各类债权已经清偿完毕，债权人未受领的已确认债权的清偿款以及尚未确认债权预留的清偿款已经按照本重整计划的规定提存。债权人与锦展公司或重整投资人另行达成清偿协议且不损害其他债权人利益的，视为已按照本重整计划的规定获得清偿。

（四）重整程序终结

重整计划执行完毕，管理人向环翠区法院提交重整计划执行监督报告，法院可以根据管理人等利害关系人申请，作出重整程序终结的裁定。

（五）执行完毕的效力

1、破产重整是对破产企业的概括执行，按照本《重整计划草案》对债权进行清偿后，对剩余无法清偿的债权部分锦展公司不再承担任何清偿责任。

2、债权人对锦展公司的保证人和其他连带债务人所享有的权利，不受重整计划的影响，但根据重整计划已经获得清偿的部分，债权人不得再向保证人和其他连带债务人主张权利。按照本重整计划获得全额清偿的债权人，不得再向保证人或者其他连带债务人主张权利。

3、如有证据表明债权人对其所申报的债权已通过其他方式部分或全部获得清偿，债务人有权追回多偿还的款项。

（六）不能执行的后果

债务人锦展公司不执行或不能执行重整计划，环翠区法院有权根据管理人或者利害关系人的请求裁定终止重整计划的执行，并宣告债务人破产清算。

（七）执行期内债务人及重整投资人的职责

重整计划执行期内，债务人及重整投资人应当接受环翠区法院及管理人的监督，及时向管理人报告重整计划的执行情况、公司财务状况、重大经营决策、重

要资产处置等事项。根据《企业破产法》之相关规定，债务人在重整计划执行期内，严格履行以下责任：

- 1、不得无偿转让财产；
- 2、不得以不合理的价格进行交易；
- 3、不得隐匿及转移资金或财产；
- 4、不得虚构债务或承认不实的债务；
- 5、不得发生任何损害债权人利益的行为；
- 6、向管理人汇报重整计划执行的情况及债务偿还情况；
- 7、向管理人汇报财务报表、相关科目的明细、变动情况及相关说明；
- 8、参加管理人召开的定期会议或临时会议；
- 9、履行《企业破产法》规定的及人民法院、管理人要求的其他职责。

十二、重整计划执行的监督期限

根据《企业破产法》第九十条规定，自环翠区法院裁定批准重整计划之日起至重整计划执行完毕之日止，由管理人负责监督锦展公司重整计划的执行。本重整计划执行的监督期限为自法院裁定批准重整计划之日起 36 个月。法院裁定批准重整计划后，债务人接受政府、法院、管理人以及债权人的监督，不得有任何损害债权人利益的行为发生。

重整计划执行期限延长的，监督期限相应延长。债务人提前执行完毕重整计划的，监督期限相应提前到期。监督期届满或者债务人提前执行完毕重整计划后，管理人将向环翠区法院提交重整计划执行监督报告，自报告提交之日起，管理人的监督职责终止。

十三、特别说明及风险提示

（一）特别说明

1、本《重整计划草案》中所使用的数据源自于债务人现有的财务审计报告、评估报告、账目及其他资料、管理人调查材料，随着对债务人资产负债的详细调查，最终数据将进行相应的调整。

2、债权人应在重整计划约定的清偿期届满前10日内，向债务人提供或确认接收清偿款的银行账户信息。逾期不提供以及无法通知到的债权人将提存其清偿款，由此产生的法律后果和市场风险由相关债权人自行承担。因债权人自己或其关联方的原因，导致清偿款不能到账，或者账户、分配款被冻结、扣划，产生的法律后果由相关债权人自行承担。债权人可以提供书面指令，要求将清偿款支付至债权人指定的其他账户内，由于该指令导致清偿款不能到账，以及该指令可能导致的法律纠纷由相关债权人自行承担。

3、开具发票和收据。债权人领取清偿款前应当开具领取金额等额的收据；债权人应当开具发票但未按照要求开具的，应当在首次领取清偿款前补开相应发票。

4、财产保全措施的解除。根据《企业破产法》第十九条的规定，人民法院受理破产申请后，有关债务人财产的保全措施应当解除。尚未解除对债务人财产保全措施的债权人，应当在重整计划获得法院批准后协助办理解除财产保全措施的手续。

5、股权、不动产转让、变更等产生的交易税费按照相关法律法规的规定各自承担；规定不明确的，由买受人承担。

6、勘察、设计、监理、检测、施工等单位还应履行协助验收义务，否则锦展公司可拒绝相应债权的清偿；造成损失的，锦展公司将予以追偿。

7、本重整计划草案中重整投资人提高的清偿率，是重整投资人综合考虑债务人财产与债务情况分析测算的，债权受偿方案的执行是债务人的责任，如不能按照计划偿还债务，管理人不承担责任。

8、如出现其他法定事由须对重整计划予以调整的，经环翠区法院依法批准后予以调整。

（二）重整计划的执行风险

债务人重整计划的执行将面临来自宏观经济、国家政策、房地产经营、税收及法律等各方面的风险，风险的出现将可能导致本重整计划无法执行而由重整程序转入清算程序。

1、宏观经济环境及国家政策风险。由于债务数额相对较大，重整计划必须面对执行期限内宏观经济波动、区域经济波动、政府法规、政策可能发生的重大不利变化、行业萧条周期和市场价格等宏观环境变化的风险。

2、重整计划执行期间的经营风险。债务人重整程序进入重整计划执行期后，一旦出现经营风险，重整计划不能完全得到执行，不但原有债权人未受偿的债权受到影响，还有可能产生新的债权人加入债务人财产的分配。

3、债权确认及诉讼风险。债务人目前尚有未决诉讼案件，亦不排除重整计划执行中可能会出现新的诉讼案件导致债务人的资产和债权债务较本重整计划草案测算的数据发生变化，给债务人未来经营及债务负担带来意外风险。

4、需要说明的是，债务人的开发项目存在费用支付无发票现象，导致费用无法进入开发成本，虚增开发利润，因上述原因引发的涉税风险，重整投资人暂未考虑。此外，根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例相关规定，债权人在债务重组中发生的损失，依法予以扣除；债务人在债务重组中取得的经济利益，依法予以征税。即现行税收法律将破产重整中豁免的债务，确认为债务重组所得征收企业所得税。因涉及亏损抵扣的不确定性，重整投资人现无法测算该部分税费，暂未预留。债务人执行法院裁定批准的重整计划期间，债务人将积极争取当地政府的支持和帮助，落实企业破产处置协调联动机制有关文件要求，充分发挥政府政策扶持作用。但最终债务人能否获得税收减免优惠具有不确定性，可能给债务人未来的经营带来风险。

5、债务人的开发项目，将来需要进行土地增值税等汇算清缴。重整投资人现无法测算土地增值税等汇算清缴相关税费，暂未预留，可能给债务人未来的经营带来风险。

6、债务人执行重整计划过程中，因存在衍生诉讼、预留债权及其他应收账款催收等可能影响债务人资产及负债发生变动的情况，若发生债务人资产增加的，在资产增加额低于重整投资人为提高清偿率等情况追加出资金额时，债权受偿方案不作调整；在资产增加额高于重整投资人追加出资金额时，高出部分将在审计后按债权性质依顺序向债权人补充分配。

若因各种不确定因素出现财产减少或债务增加等情况，均不降低本重整计划草案确定的清偿率。

本《重整计划草案》其他未尽事宜，以《企业破产法》及相关司法解释为准。

结语

自环翠区法院裁定锦展公司重整以来，管理人即着手参与《重整计划草案》的设计、论证和制作，在充分尊重审计机构、评估机构的《破产专项审计报告》及《资产评估报告》的基础上，在法律、法规、司法解释允许的范围内，充分考虑各方主体的利益，并进行了充分的沟通和协调，最终制定本《重整计划草案》。

《重整计划草案》只有获得债权人会议的表决通过，并获得环翠区法院的裁定批准方能生效，锦展公司才能避免因破产清算给债权人带来更大损失。锦展公司的重整不但避免了破产清算，减少了债权人的损失，而且有利于锦展公司尽快完成“保交楼”工作，摆脱困境重新走上健康发展的轨道。通过后续经营方案的有效实施，相关利益主体才能分享锦展公司重整成功带来的重整效益。

为实现这一目标，管理人真诚希望各位债权人从锦展公司的现状出发，充分权衡利弊，鼎力支持锦展公司的重整工作。

威海锦展置业有限公司管理人

二〇二三年十二月二十八日

