**威海市金诺房地产开发有限公司
文登市惠和房地产开发有限公司
合并重整案
重整计划草案（简要）**

债权人会议：

债务人威海市金诺房地产开发有限公司（下称金诺公司）、文登市惠和房地产开发有限公司（下称惠和公司）重整一案，威海市中级人民法院 2016 年 7 月 27 日裁定金诺公司重整、2017 年 8 月 23 日裁定惠和公司重整。2017 年 8 月 31 日裁定金诺公司、惠和公司合并重整。威海铭信清算事务有限公司被法院指定担任金诺公司、惠和公司合并重整管理人。

管理人发布重整方招募公告后，由于无重整方出现，经管理人申请，法院裁定延期提交重整计划草案。在延期期限届满前，管理人经征得金诺公司、惠和公司出资人同意，以出资人为重整方，向法院提交了重整计划草案，以保全企业重整的机会。2018 年 5 月 23 日威海临港区海景泰民间资本管理有限公司（下称海景泰公司）向管理人提交了重整意向书，2018 年 7 月 6 日海景泰公司按照重整方招募公告的要求缴纳了重整保证金 500 万元。2018 年 7 月 9 日由法院组织，管理人主持，债权人代表、业主代表、政府、重整方参与，召开了重整方资格评审会，经投票表决，确认重整方资格。2018 年 7 月 10 日，重整方向管理人递交了重整经营方案与偿债方案，管理人据此制作本重整计划草案。

一、金诺公司、惠和公司概况

金诺公司成立于 2002 年 4 月 9 日，住所地威海临港经济技术开发区苟山镇中韩路-38 号-11，法定代表人（执行董事）为温永杰。

注册资本为 5000 万元，股东及股权比例为：温永杰出资 4650 万元，占注册资本的 93%；徐彩云出资 350 万元，占注册资本的 7%。经营范围为：凭资质从事房地产开发经营、物业服务、铝合金制作安装；室内装修；水、电、暖器材销售。监事为徐彩云、总经理为温永杰。

金诺公司文登分公司成立于 2005 年 10 月 18 日，住所地文登市尚山镇正气路南乙 24-1 号，负责人为温永杰，经营范围为销售债务人开发的商品房。

2、惠和公司情况

惠和公司成立于 2010 年 1 月 25 日，住所地文登市侯家镇和合花园 2-8，2-9，2-10 号，法定代表人（执行董事）温永杰。注册资本为 1000 万元，股东及股权比例为：温永杰出资 1000 万元，占注册资本的 100%。经营范围为：房地产开发经营。监事为李存国、经理为温永杰。

二、金诺公司、惠和公司的资产状况

资产总计 136,112,275.28 元，具体构成如下：

- （1）建筑物评估价值：110,910,369.00 元；
- （2）土地评估价值：18,044,561.00 元；
- （3）办公物品评估价值：85,275.00 元；
- （4）货币资金：1,524,811.80 元；
- （5）对外债权：5,547,258.48 元。

三、金诺公司、惠和公司的负债状况

债务总额为 488,477,300.70 元，具体构成如下：

- （1）建设工程价款优先受偿权：60,946,204.92 元（含预留）；
- （2）抵押优先权：2,891,332.00 元；
- （3）共益债务：40,433,399.31 元（含预留）；

- (4) 职工债权：3,423,975.53 元；
- (5) 税款债权：26,252,915.32 元（含预留）；
- (6) 普通债权：354,529,473.62 元（含预留）。

四、金诺公司、惠和公司各类债权的清偿率

金诺公司、惠和公司可用于清偿的资产总额 136,112,275.28 元，其中抵押物抵押范围评估价值 2,999,545.00 元（办公楼，与建设工程价款优先受偿权对应建筑物无关）。

按照抵押优先债权、建设工程价款优先受偿权、破产费用、共益债务、职工债权、税款债权、普通债权的清偿顺序，不足以清偿税款债权，清偿比例为 85.66%，普通债权清偿率为 0。

五、重整方海景泰公司概况

海景泰公司成立于 2016 年 5 月，注册资本 5000 万元，公司经营范围为：针对威海环翠区（含高区、经区、临港区）实体经济项目开展股权投资、债权投资、资本投资咨询、短期财务性投资及受托资产管理等业务。海景泰公司有如下重整优势：

1、公司具有强大的资金实力，能够为项目后续开发建设提供充足的资金支持。

2、公司股东威海金开利房地产开发有限公司是 2007 年在威海临港区成立的房地产开发企业，注册资本 3000 万元，有一定的工程建设和开发经验，能够为项目后续开发建设提供技术支持。

3、拥有独立的经营管理团队，能够给后续管理提供人员支持。

4、曾参与其他破产项目的重整，具有作为重整方的经验。

六、重整方经营方案

1、重整方已向管理人缴纳 500 万元重整保证金，拟投入启动资

金约 2000 万元（含重整保证金），用于完成和美花园项目、和合花园项目后续建设，使和美花园项目、和合花园项目、金福花园项目达到综合验收状态、和合花园项目达到单体竣工验收状态，向金诺公司、惠和公司业主交房，办理不动产权属证书。

2、在法院裁定批准重整计划后 30 日内启动和美花园项目、和合花园项目的后期建设，启动金福花园项目的综合竣工验收，并做出后期施工具体方案，用最短的时间完成该项目的建设验收。

3、在管理人协助下，通过协商或诉讼方式解决金诺公司和惠和公司房屋上的高利贷备案限制，恢复房屋销售工作，回笼资金。

4、争取协调政府实现棚户区改造政策，解决和合花园一期房源的整体销售，或通过自有渠道实现快速销售变现，以达到回收资金的目的。

5、全力对和合花园二期投入施工，利用自身销售优势与专业销售团队合作，快速建设、快速销售。

6、重整方成立和合花园物业管理服务中心，为小区的物业实行管家式服务。小区实行封闭式管理，24 小时保安巡逻，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。

7、重整过程中，认真甄选施工单位，加大销售宣传力度，加快项目建设进度。

8、组织专业团队，清理对外应收债权，加大资金回笼速度。

9、强化现金管理，按期偿还债务，确保企业正常运转。

通过上述计划的完整实施，相信重整后的金诺公司、惠和公司将迅速恢复经营，以崭新的面貌涅槃重生，以企业的稳定发展回报社会。

七、业主保护方案

1、金诺公司、惠和公司与业主签订了正常价格的商品房预售合同并经房管部门登记备案的，房屋属于业主财产，业主要求履行合同

的，管理人予以支持；

2、金诺公司、惠和公司与业主签订了正常价格的商品房预售合同，虽然未经房管部门登记备案的，但业主已支付了全部或大部分（50%以上，不含本数）房款的，房屋属于业主财产，业主要求履行合同的，管理人予以支持；

3、若业主只支付了少部分（50%以下，含本数）房款或定金，房屋作为金诺公司、惠和公司财产。业主要求履行合同的，不予以支持的，收回房屋，退还全部购房款；

4、金诺公司除和美花园、金福花园小区之外的其他小区，金诺公司分期协助办理房屋过户手续；和美花园、和阳花园、金阳花园、和顺花园小区，金诺公司在房屋上存在的抵押或基于非典型担保而备案登记手续解除后，分期协助业主办理备案登记手续，于2018年12月前完成单体竣工验收，将房屋交付业主使用；金福花园小区，金诺公司于2018年12月前完成综合竣工验收；惠和公司和合花园小区，惠和公司于2018年12月前完成单体竣工验收；所有小区业主的不动产权属证书，在小区综合验收90日内由金诺公司、惠和公司协助业主予以办理。

八、职工安置方案

职工债权3,423,975.53元，留守职工8人。重整方进驻企业后，将会对金诺公司、惠和公司原有在职职工进行综合评价，对于符合重整需要的职工予以留用，解决该部分职工的安置问题。

九、债权调整与清偿方案

1、**建设工程价款优先受偿权**：不做调整，清偿率为100%。以金诺公司开发的房屋（含住宅、网点、储藏室、车库等）抵顶，抵顶价格参照评估市场价值上浮10%，不足部分继续以惠和公司开发的住宅

按照市场价进行抵顶。鼓励债权人通过自由协商组合或与重整方协商的方式共有抵债房屋，债权人亦可通过一方独立享有抵债房屋，另一方取得相应对价的方式实现债权。抵债房屋的交付、办理不动产证书时间同业主。

2、有财产担保的优先债权：不做调整，清偿率为 100%。以珠海路综合楼抵债，抵债价格参照评估价上浮 10%，抵债资产价值超过债权部分由债权人以货币资金方式返还，自重整计划草案被法院裁定批准之日起一年内结清。

3、职工债权：不做调整，清偿率为 100%。以货币方式清偿，自重整计划被法院裁定批准之日起 1 年内付清。

4、税款债权：不做调整，清偿率为 100%。以货币方式清偿，自重整计划被法院裁定批准之日起 3 年内付清，每年分别按照 5%、10%、85%的比例予以清偿。如果房地产市场状况以及企业经营状况良好，且企业资金充裕，不排除提前清偿的可能。若税款债权人同意以房抵债的，抵顶方式同上。

5、业主退房款债权：3,308,977.00 元（含预留），重整方为最大限度保护消费性业主利益，将此普通债权作为优先权对待，清偿率为 100%，以货币方式清偿，1 年内付清。

6、普通债权：

（1）小额普通债权

将债权金额为 2 万元以下（含本数）的普通债权的清偿率提高至 15%，以货币方式支付，自重整计划被法院裁定批准之日起 1 年内付清。

（2）大额普通债权

将债权金额为 2 万元以上（不含本数）普通债权的清偿率提高至 2%。以货币方式支付，自重整计划被法院裁定批准之日起 3 年内付清，每年分别按照 30%、40%、30%的比例予以支付；债权人同意以房抵债

的，抵顶方式同上。

大额普通债权人书面同意放弃大额债权，要求享受小额普通债权人清偿率的，重整方予以认可，以货币方式支付，自重整计划被法院裁定批准之日起1年内付清。

十、出资人权益调整方案

根据审计、评估情况及管理人调查情况，金诺公司、惠和公司已经资不抵债，出资人不再享有所有者权益。在重整计划被法院裁定批准后，重整方持有金诺公司、惠和公司100%的股权。

本重整计划草案兼顾了各方面债权人的利益，是在对金诺公司、惠和公司的进行全面调查摸底和清产核资基础上，作了周密的财务分析与法律论证，广泛征求了业主、债权人等各方面的意见，反复研究后制定的。海景泰公司作为重整方对金诺公司、惠和公司进行重整，不但避免了企业破产清算，减少了债权人的损失，而且有利于企业摆脱困境，重新走上健康发展的轨道，避免了社会经济资源的浪费，有利于经济发展和社会稳定。希望各债权人从金诺公司、惠和公司的现状出发，充分权衡利弊，切实维护自身利益，支持重整。

威海市金诺房地产开发有限公司管理人

二〇一八年七月十六日