

威海屹东房地产开发有限公司

重整计划草案

二〇二一年一月二十日

释义

《企业破产法》	指	自 2007 年 6 月 1 日起实施的《中华人民共和国企业破产法》（以下简称《企业破产法》）
法院	指	威海市环翠区人民法院
受理日	指	2020 年 11 月 2 日，即威海屹东房地产开发有限公司重整案件受理之日。
管理人	指	根据《企业破产法》第二十二条，被法院指定为管理人的威海铭信清算事务有限公司。
债务人/屹东公司	指	威海屹东房地产开发有限公司
出资人/股东	指	截至 2020 年 11 月 2 日屹东公司工商登记在册的股东
重整方/华辉公司	指	威海华辉房地产开发有限公司
申报债权	指	债权人在法定的期间内向管理人申报的债权。
职工债权	指	《企业破产法》第四十八条第二款规定的“债权人所欠职工的工资和医疗、伤残补助、抚恤费用、基本养老保险、基本医疗保险费用等费用及补偿”。
税款债权	指	《企业破产法》第一百一十三条第一款第二项规定的“破产人所欠税款”
抵押担保优先债权	指	《企业破产法》第八十二条第一款第一项规定的“对债务人特定财产享有担保权的债权”
建设工程价款优先债权	指	《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》第一项规定的“建筑工程的承包人的优先受偿权优于抵押权和其他债权”

释义

优先债权	指	除职工债权、税款债权外，清偿顺序先于普通债权的债权。
普通债权	指	《企业破产法》第八十二条第四款规定的“债务人所欠普通债权”
优先类债权		普通债权之外所有优先受偿的债权
审查认定债权	指	截至本次债权人会议召开时，债权人向管理人申报并经管理人审查认定的债权。
临时表决债权	指	《企业破产法》第五十九条第二款规定的“债权尚未确定的债权人，人民法院能够为其行使表决权而临时确定债权额的债权”。
重整计划草案	指	管理人制定并提交债权人会议表决的重整计划草案
重整计划	指	经法院裁定批准的重整计划草案
执行期间	指	自法院裁定批准重整计划之日起，债务人执行重整计划的期限。
监督期间	指	《企业破产法》第九十条规定的“重整计划草案中规定的管理人对重整计划的监督期限”
评估机构	指	山东圣达土地房地产资产评估有限公司
资产评估报告	指	圣达房估【2020】字第 4030 号
亿元、万元、元	指	人民币

威海屹东房地产开发有限公司 重整计划草案

威海市环翠区人民法院：

威海屹东房地产开发有限公司债权人会议：

威海市环翠区人民法院于 2020 年 11 月 2 日以（2020）鲁 1002 破申 3 号民事裁定书，裁定受理债权人威海华辉房地产开发有限公司对债务人威海屹东房地产开发有限公司进行重整的申请；并于 2020 年 11 月 5 日以（2020）鲁 1002 破 4 号之一决定书，指定威海铭信清算事务所有限公司担任管理人。

华辉公司在申请债务人进入重整程序前，其作为债权人，在政府的支持下已经开始对债务人进行预重整并做了梳理资产与负债、与大额债权人谈判等大量工作。华辉公司直接以重整方的身份向法院申请对债务人进行重整，是希望通过庭外重组与庭内重整的衔接，对债务人快速破产重整成功，妥善处理好各方利害关系人的权益。2020 年 11 月 10 日，华辉公司向管理人提交重整投资意向书。2020 年 11 月 17 日，向管理人账户支付重整保证金 1,000 万元。2020 年 12 月 14 日，向管理人提交重整投资方案；2021 年 1 月 19 日，向管理人提交变更后的重整投资方案及重整计划执行担保函。

根据《企业破产法》第七十九条第一款规定，债务人或者管理人应当自人民法院裁定债务人重整之日起六个月内，同时向人民法院和债权人会议提交重整计划草案；根据《企业破产法》第八十条第二款规定，管理人负责管理财产和营业事务的，由管理人制作重整计划草案。经管理人与重整方多次沟通、谈判、制定了本重整计划草案。

第一部分 债务人基本情况

一、债务人概况

屹东公司成立于 2003 年 6 月 27 日，取得统一社会信用代码为 913710007574780731 的营业执照。位于威海市环翠区张村镇张村村，法定代表人为宋修威，注册资本为 4,500 万元。其中宋修威认缴出资 2,600 万元，持股比例为 57.78%，出资日期为 2007 年 2 月 9 日；邹清涛认缴出资 1,000 万元，持股比例为 22.22%，出资日期为 2007 年 3 月 13 日；宋文越认缴出资 900 万元，持股比例为 20%，出资日期为 2007 年 3 月 13 日。经营范围为凭资质从事房地产开发与经营；建筑材料的批发、零售。（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）。

二、债务人分支机构概况

屹东公司有三个分支机构，分别为：

1、威海屹东房地产开发有限公司张村分公司

张村分公司成立于 2007 年 7 月 13 日，取得统一社会信用代码为 91371002664430732R 的营业执照，负责人宋修威。张村分公司位于威海市张村镇张村村，经营范围：为公司联系业务；建筑材料的批发、零售。（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、威海屹东房地产开发有限公司乳山分公司

乳山分公司成立于 2006 年 12 月 5 日，注册号为 371083329013075，负责人宋修威。乳山分公司位于乳山市静园小区 1 号，经营范围：房地产开发、销售（凭有效资质证经营）；建筑材料批发、零售。（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）。2007 年 12 月 18 日乳山分公司被吊销。

3、威海屹东房地产开发有限公司栖霞分公司

栖霞分公司成立于2004年9月21日，注册号为370686329006409，负责人王景学。栖霞分公司位于栖霞市文化路东侧，经营范围：联系本公司业务（本分公司不得从事房地产开发与经营业务）。（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）。2007年12月25日栖霞分公司被吊销。

第二部分 债务人的偿债能力分析

一、管理人调查的债务人财产情况

屹东公司主要财产包括房地产（含在建工程、未建土地使用权）、办公物品、流动资产（货币资金、应收账款、股东欠缴出资）等。具体情况如下：

（一）房地产

1、海天丽景项目

海天丽景项目土地涉及两宗，分别为：屹东公司于2007年1月24日取得威环国用（2007出）第023号国有土地使用证，位于威海市新疆大光华西侧，土地面积11,564.00平方米，用途为住宅，使用权类型为出让，终止日期为2063年6月30日；同日取得威环国用（2007出）第024号国有土地使用证，位于威海市新疆大光华西侧，土地面积32,407.00平方米，用途为住宅，使用权类型为出让，终止日期为2067年1月10日。

屹东公司将上述两宗土地使用权（面积合计43,971.00平方米）用于开发海天丽景项目，共计建设13栋住宅楼，已全部开发完毕，除7#楼外其余12栋楼均已竣工验收合格。根据管理人整理的销控表，海天丽景项目共计建设586套房屋，除12#楼404、707（带阁楼）两套房屋外其余均已售且交付。12#楼404、707未交付，虽然显示出售但管理人未发现销售合同与收款记录；未竣工验收的7#楼共计建设

18套房屋，建筑面积5,514.18平方米，包括住宅5,291.46平方米、阁楼222.72平方米，未交付。

经管理人委托评估，海天丽景7#楼18套房屋及12#楼未售的2套房屋评估价值为39,662,000.00元，包括7#楼18套房屋38,003,000.00元、12#楼2套房屋1,659,000.00元）。

需要说明的是，7#楼取得了商品房预售许可证，18套房屋虽然纳入评估范围且已经网签备案但17套存在备案方申请取回权争议；12#楼404、707两套房屋管理人虽未发现销售合同与收款记录，但因屹东公司账目不全不排除存在消费性购房人且付款达到50%的情形。这些可能会而导致现海天丽景评估财产相应减少。

另在管理人调查债务人财产过程中，发现山东省建设工程施工图审查报告中提到海天丽景项目包含智能停车楼，但《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》中均没有该智能停车楼。管理人到现场进行了实地查看，停车楼停工属于在建状态。因未发现规划手续，管理人暂未纳入评估范围。

2、景和家园项目

（1）景和家园一期

2009年8月27日，屹东公司取得威环国用（2009出）第207号国有土地使用证，位于威海市环翠区张村镇张村村，土地面积63,334.00平方米，用途为住宅、商业，使用权类型为出让，终止日期为住宅2079年9月27日、商业2049年9月27日。

屹东公司将该宗土地用于开发景和家园一期，包括住宅、老年公寓、商业等。共计建设18栋楼1,028套房屋，建筑面积（未考虑部分合同中无阁楼面积的情况）为94,078.27平方米，其中住宅76,136.72平方米、阁楼7,871.03平方米、储藏室10,070.52平方米。景和家园一期除老年公寓目前未施工外其他已建成。根据管理人整理的销控表，建设的1,028套房屋中，用于回迁安置406套（已交

付)、已对外销售 178 套(部分交付)、对外抵债 430 套、未售(含代持) 14 套。经统计上述 1,028 套房屋已交付 803 套、未交付 225 套(包括已与购房人签订合同并备案的 36 套、对外抵债 175 套、未售 14 套)。

经管理人委托评估,景和家园一期房屋评估值为 116,701,000.00 元,包括 189 套房屋(对外抵债 175 套、未售 14 套) 113,065,000.00 元、老年公寓 363.60 万元(楼面地价)。

需要说明的是,管理人根据屹东公司提供的资料,上述对外抵债的 175 套房屋中有 41 套(评估价值为 2,358.20 万元)销售给消费性购房人且付款超过 50%,故管理人从财产中予以扣除,实际作为债务人可供清偿财产的房屋为 134 套;上述未售的 14 套房屋有 7 套为备案在代持人名下但实际已经由屹东公司另行出售或抵顶,另外 7 套中有 3 套(评估价值为 177.10 万元)销售给消费性购房人且付款超过 50%,故管理人从财产中予以扣除,实际作为债务人可供清偿财产的房屋为 11 套;由于屹东公司财务资料不全,不排除仍存在该 41 套及 3 套房屋同样的情形,可能会导致需要从评估财产扣除的不仅限于上述 44 套房屋,从而导致景和家园一期评估财产相应减少。

重整方认为,上述管理人作为财产的 145 套房屋,或因抵顶后抵顶方又销售给消费性购房人且入住,或因代持人名下的房屋实际已经由屹东公司另行出售或抵顶,事实上无法作为债务人可供清偿的财产,屹东公司亦认可上述房屋面临实际不能收回的风险。故重整方认为可以作为债务人可供清偿的房屋只有 52 套,对应的评估价值只有 3,319.10 万元。

另外老年公寓的规划建筑面积为 6,659.00 平方米,经管理人委托评估续建费用为 2,197.50 万元,建成后市场价值为 3,715.70 万元。但老年公寓规划显示为公建,重整方投资建成后无法销售。

(2) 景和家园二期

屹东公司于 2013 年 5 月 29 日取得威环国用（2013）第 077 号国有土地使用证，位于威海市环翠区张村镇张村村，土地面积 52,862.00 平方米，用途为住宅、其他商服、公共设施，使用权类型为出让，终止日期为住宅 2081 年 12 月 22 日、其他商服 2051 年 12 月 22 日、公共设施 2061 年 12 月 22 日。

该宗土地使用权已于 2013 年 6 月 3 日在中国工商银行股份有限公司威海高开支行（以下简称工行高开支行）设立最高额抵押，用于担保借款人华辉公司自 2013 年 6 月 3 日至 2016 年 6 月 2 日期间，在 11,080.00 万元的最高余额内，为高开支行与华辉公司签订的本外币借款合同、外汇转贷款合同、银行承兑协议、信用证开证协议/合同、开立担保协议、国际国内贸易融资协议、远期结售汇协议等金融衍生类产品协议以及其他文件而享有的对债务人的债权提供担保（无论该债权在上述期间届满时是否已经到期，也不论该债权是否在最高额抵押权设立前已经产生）。高开支行已经向管理人申报抵押担保债权 4,880 万元，经管理人认定享有抵押担保优先债权 4,880 万元；因屹东公司实际使用华辉公司借款 4,100 万元，华辉公司就该笔借款已经向管理人申报债权 41,754,809.47 元（其中本金 4,100 万元、利息 754,809.47 元），经管理人认定享有普通债权 41,754,809.47 元。

屹东公司将该宗土地用于开发景和家园二期，包括住宅及商业。2013 年 12 月 13 日取得的《建设工程规划许可证》（建字第 3710012013D0073 号）记载，建设项目名称为景和家园二期住宅、办公楼、商业网点 A03#、A05#、A06#、A08#-A16#、A22#、A23#、C03# 共计 15 栋，幼儿园 C09#1 栋、地下车库共计 1#-4#4 个，项目位于威海市环翠区张村镇张村村，建设规划 79,886.00 平方米，其中住宅 46,794.00 平方米、地下储藏室 6,270.00 平方米、地下车库 11,021.00 平方米、办公 4,582.00 平方米、商业网点 8,254.00 平方米、幼儿园 1,324.00 平方米、居委会及治安联防站 306.00 平方米、路灯配电室

37.00 平方米、卫生站 320.00 平方米、物业管理 530.00 平方米、公厕 97.00 平方米、社区服务中心 351.00 平方米。经管理人勘察现场，住宅、办公楼 A06#、A08#-A16#、A23C 共计 11 栋，地下车库 3#、4# 共计 2 个均已开工建设，但均未完工；住宅 A03#、A05#、C03 共计 3 栋，商业网点配套 A08#、A10#-A13#、A15#、A22#、A23#（A、B、D、E 段），地下车库 1#、2# 共计 2 个，幼儿园 C091 栋均未开工建设。屹东公司未取得建设工程施工许可证与商品房预售许可证。

经管理人委托评估，景和家园二期在建建筑物及地下车库评估值为 198,490,000.00 元、未开发的土地评估价值为 57,811,000.00 元（楼面地价）。地下车库 1#、2# 因属于地下部分未纳入评估范围。

需要说明的是，景和家园二期存在住宅认购人 64 户，大多数每户缴纳 10 万元、12 万元、15 万元不等的诚意金，合计 670 万元。其中 22 人已经提起诉讼，要求履行《景和家园认购协议书》。一审被判决驳回诉讼请求，部分认购人不服向威海市中级人民法院提起上诉。二审法院认为合同有效，但不具备履行条件。在合同未解除且景和家园二期项目由屹东公司继续建设的情况下，则认购人可在房屋具备签订商品房预售合同的条件时另行主张权利。最终判决驳回上诉，维持原判。屹东公司进入重整程序后，该 64 户代表上访要求屹东公司履行合同且不承担续建费用。

3、天海人和项目

乳山分公司于 2006 年 11 月通过挂牌方式取得白沙滩宫家庄村耕地 2,177.28 平方米，用途为住宅用地，规划建设中共乳山市委党校的校舍附属设施住宅楼（天海人和项目）80 套，建筑面积 10,343.00 平方米。乳山分公司与中共乳山市委党校合作开发，实际开发住宅 96 套，双方约定属于中共乳山市委党校 42 套、属于乳山分公司 54 套。

经管理人到乳山市自然资源局不动产登记中心查询，现有 7 套房

屋登记在乳山分公司名下。管理人暂将该 7 套房屋作为债务人财产，但未委托评估，采用通过安居客网站查询本小区面积接近的可比房源对外售价方式确定财产价值为 3,830,082.00 元。

需要说明的是，该 7 套房屋虽然登记在乳山分公司名下，经管理人调查有 3 套属于债务人财产，但因屹东公司未向管理人移交乳山分公司任何资料且称无账目，其他 4 套房屋是否属于债务人财产，仍需进一步落实。重整方认为可以作为债务人可供清偿的房屋只有 3 套，对应的评估价值只有 1,641,464.00 元。

4、屹东家园项目

经管理人到栖霞市自然资源局不动产登记中心查询，栖霞分公司名下有屹东家园 1 号楼 4 套商铺，建筑面积均为 97.87 平方米。管理人暂将该 4 套商铺作为债务人财产，但未委托评估，采用通过安居客网站查询可比商铺的对外售价确定财产价值为 2,214,952.00 元。

需要说明的是，该 4 套商铺虽然登记在栖霞分公司名下，但因屹东公司未向管理人移交栖霞分公司任何资料且称无账目，是否属于债务人财产，仍需进一步落实。重整方认为该项目实际无债务人可供清偿的房屋。

（二）办公物品

屹东公司拥有电脑、空调、办公桌椅等办公物品一宗，均为 2013 年之前购入。经管理人盘点，并委托评估，评估价值为 4,342.00 元。

（三）流动资产

1、货币资金

屹东公司的货币资金共计 1,858,510.75 元，其中库存现金 20,116.39 元，银行存款 1,838,394.36 元。

需要说明的是，银行存款余额绝大部分为按揭贷款保证金，如果购房人不能按时还款，则银行会从保证金账户扣划相应款项。屹东公司代购房人垫付的款项，有权向购房人追偿。

2、应收账款

经管理人梳理购房合同、抵顶协议及收款收据，发现部分海天丽景及景和家园购房人未交齐全款，应收账款暂定为 2,317,347.00 元，具体如下：

(1) 海天丽景 2#709 (带阁楼)，已网签备案，总价款 400,000.00 元。因未发现收款信息，暂将该 400,000.00 元作为应收账款。

(2) 景和家园一期 18 户购房人 (其中 15 户付款超过 50%) 已与屹东公司签订合同并网签备案，房款 (含储藏室) 总额为 5,699,527.00 元，已收 3,782,180.00 元，应收 1,917,347.00 元暂作为应收账款 (对于 3 户无收款信息但 2 户已交付的，有待管理人进一步核实)。

需要说明的是，由于屹东公司财务资料不全，不排除屹东公司账目记载的已经销售给消费性购房人且付款超过 50% 的信息不全的情形，可能会导致实际应收款数小于上述所列的应收账款数。重整方认为债务人实际无应收账款 2,317,347.00 元。

3、股东欠缴出资

2007 年 3 月 13 日，屹东公司注册资本由 3,000 万元变更为 4,500 万元，其中：宋修威出资 2,600 万元，占出资比例的 57.78%；宋文越出资 900 万元，占出资比例的 20%；邹清涛出资 1,000 万元，占出资比例的 22.22%。本次增资 1,500 万元，其中：宋文越以货币资金出资 500 万元，邹清涛以货币资金出资 1,000 万元。经管理人调查，增资款 1,500 万元未实际到位，宋文越、邹清涛分别欠缴出资 500 万元、1,000 万元。根据《企业破产法》第三十五条的规定，人民法院受理破产申请后，债务人的出资人尚未完全履行出资义务的，管理人应当要求该出资人缴纳所认缴的出资，而不受出资期限的限制。故管理人应当依法追回屹东公司的出资人欠缴的增资款。经管理人要求，宋修威表示愿意替宋文越履行尚未到位的出资义务 500 万元，具体方

式为用屹东公司欠其款项冲抵。宋修威申报的债权人尚在审核中。将来宋修威可分配的债权金额优先用于缴纳其父亲宋文越欠缴屹东公司增资款 500 万元，不足部分管理人继续追收；邹清涛欠缴的屹东公司增资款 1,000 万元，现因邹清涛下落不明管理人暂未提起诉讼追收，将根据重整进展及是否具备追收条件等情况再确定如何追收。上述股东未出资的 1,500 万元，管理人已经将其全额列入债务人可供清偿财产中进行测算。

需要说明的是，虽然宋修威表示愿意替其父亲宋文越履行尚未到位的出资义务 500 万元，但若将来宋修威可分配的债权金额优先缴纳宋文越欠缴增资款 500 万元不足的，因宋文越系年逾八旬的老人且不具备履行能力，管理人可能实际无法追收；邹清涛欠缴的屹东公司增资款 1,000 万元，因邹清涛下落不明且管理人尚未查询到其财产，可能也实际无法追收。故重整方认为该 1,500 万元事实上无法追收，不应当作为债务人可供清偿财产。

综上，经管理人测算债务人可供清偿财产总计 412,536,233.75 元，其中房地产、办公物品价值为 393,360,376.00 元，流动资产 19,175,857.75 元。但重整方认为扣除实际不能收回的房屋及流动资产后，债务人无瑕疵的可供清偿财产只有 336,294,316.75 元。

二、破产费用及共益债务状况

1、破产费用 64,409,505.58 元，组成如下：破产申请费 30 万元、预留诉讼费用 50 万元、管理人测算破产清算条件下债务人财产变价税费 57,522,645.86 元、管理人执行职务费用含预留 365,236.90 元、管理人报酬 5,721,622.82 元。

根据《企业破产法》第四十一条规定，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；根据《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》第十二条第一款、第三款规定，管理人报酬作为破产费用从债务人财产中优先支付；根据《企业破产法》第四十三条第一款规定，破产费用由债务人财产随时清偿。

2、共益债务（目前尚未发生）

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。根据《企业破产法》第四十三条第一款规定，共益债务由债务人财产随时清偿。

三、管理人审查、预留的债务人债务状况

截止到2021年1月20日，共计318家债权人向管理人申报债权，申报债权合计716,763,642.34元。管理人经过审查，认定234家，金额合计451,226,696.81元。

另外考虑到未申报债权预留、债权人要求履行房屋抵顶协议管理人不能支持而预留原债权、职工债权等因素，管理人暂按840,182,433.04元（含预留）计算屹东公司债务，具体如下：

1、张村村拆迁安置代偿物优先权价值约8,000万元（预留）

景和家园项目是屹东公司与威海市环翠区张村镇张村社区股份经济合作社（以下简称张村村）进行旧村改造合作开发项目，2020年12月2日，张村村向管理人提交《景和家园旧村改造张村村应得分成情况》，认为在景和家园二期中还应分得14,431.19平方米。而经屹东公司计算认为只应分给张村村7,625.91平方米。根据威海环

翠省级旅游度假区管理委员会、张村村与屹东公司共同签订的《旧村改造协议书》约定，张村村与屹东公司按照规划批准建设规模 4：6 比例分成。但双方在履行中对于分成的土地范围、分成的房屋分布等存在诸多争议，故双方各自计算的在景和家园二期中剩余分配面积不同。

管理人认为，根据《[最高人民法院](#)关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第七条第一款的规定，景和家园项目是屹东公司作为拆迁人与张村村作为被拆迁人按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议，明确约定拆迁人以位置、用途特定的房屋对被拆迁人予以补偿安置，故被拆迁人有权请求优先取得补偿安置的房屋。虽然根据《企业破产法》第十八条第一款的规定及在破产清算条件下测算清偿率，不存在张村村基于《旧村改造协议书》的继续履行而在景和家园二期中分配房屋问题，但因拆迁安置无法实现，被拆迁人因此获得的拆迁安置代偿物作为物权替代物具有优先性。管理人现按照评估机构评估后的建成房屋市场价格及双方和解意向达成的建筑面积进行测算预留。

2、建设工程价款优先债权总额 32,274,324.52 元，组成如下：

（1）管理人认定建设工程价款优先债权 2 家、金额 18,902,609.50 元；

（2）管理人预留未申报建设工程价款优先债权共计 1 家、金额合计 13,371,715.02 元。

3、抵押担保优先债权总额 52,320,272.72 元，组成如下：管理人认定抵押担保优先受偿债权共计 2 家、金额合计 52,320,272.72 元。

4、职工债权总额 832,394.31 元，组成如下：管理人认定职工债权共计 832,394.31 元、涉及 10 人。

5、税款债权总额 42,426,476.25 元（管理人认定的税款滞纳金债权共计 32,034,816.49 元转入普通债权），组成如下：管理人认定

税款债权共计 3 家、金额合计 42,426,476.25 元。

6、普通债权总额 632,328,965.24 元，组成如下：

（1）管理人认定债权共计 231 家、金额合计 337,577,338.34 元（含税款滞纳金转入 32,034,816.49 元）；

（2）管理人预留已申报但有争议暂未认定的债权共计 65 家、金额合计 151,636,742.01 元；

（3）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。故预留债务人未申报债权份额合计 143,114,884.89 元，主要包括海天丽景面积差、景和家园业主（含认购）债权、抵房不履行恢复原债权、已决债权、账目记载对外债务等。

四、债务人职工状况

管理人接管屹东公司后，到威海市环翠区人力资源和社会保障局债务人开立的社会保险账户中调取了屹东公司职工的社会保险资料，并对职工及职工债权情况进行全面了解。经调查，屹东公司于 2014 年停工，至 2017 年 2 月，企业社会保险账户只剩下邹清涛一人（其于 2016 年失联至今）。现职工债权涉及职工 10 人，无留守职工，不存在职工安置问题。

五、管理人对于债务人清偿能力的分析

根据《企业破产法》第八十七条第二款第（三）项规定，按照重整计划草案，普通债权所获得的清偿比例，不低于其在重整计划草案被提请批准时**依照破产清算程序**所能获得的清偿比例。

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民事执行

中拍卖、变卖财产的规定》第八条第二款的规定，人民法院确定的保留价，第一次拍卖时，不得低于评估价或者市价的百分之八十；如果出现流拍，再行拍卖时，可以酌情降低保留价，但每次降低的数额不得超过前次保留价的百分之二十。故管理人考虑拍卖出售债务人财产快速变现率问题，按照财产评估价值的 64% 计算债务人需要变价分配的财产价值为 393,360,376.00 元 $\times$ 64%=251,750,640.64 元；加上不需要变价流动资产价值 19,175,857.75 元，债务人可供清偿财产总计 270,926,498.39 元。

根据《企业破产法》第一百一十三条第一款、第二款的规定，破产财产在优先清偿破产费用和共益债务后，依照下列顺序清偿：（一）破产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；（二）破产人欠缴的除前项规定以外的社会保险费用和破产人所欠税款；（三）普通破产债权。破产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，管理人对债务人清偿率测算如下：

1、破产费用 42,625,997.56 元（财产按照 64% 计算，破产费用相应减少含预留，财产变价法定税费管理人按照增值税 5%、附加税为增值税 12.50%、土地增值税 5%、印花税 0.05%、企业所得税 3.75% 进行测算）。

清偿破产费用后，债务人可供清偿的财产数额为：
270,926,498.39 元 $-$ 42,625,997.56 元=228,300,500.83 元。

2、张村村拆迁安置代偿物优先权价值约 8,000 万元（预留）

根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第七条第一款规定，按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议，明确约定拆迁人以位置、用途特定的房屋对被拆迁人予以补偿安置，被拆迁人享有优先物权；根据《最高人民法院关于适

用《中华人民共和国企业破产法》若干问题的规定（二）》第三十二条第一款规定，因拆迁安置无法实现，被拆迁人因此获得的拆迁安置代偿物作为物权替代物具有优先性。

清偿拆迁安置代偿物优先权后，债务人可供清偿的财产数额为： $228,300,500.83 \text{ 元} - 80,000,000.00 \text{ 元} = 148,300,500.83 \text{ 元}$ 。

3、建设工程价款优先债权 32,274,324.52 元（含预留）

根据《中华人民共和国合同法》第二百八十六条、《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》第一条、第二条规定，建设工程价款优先受偿。

建设工程价款优先债权对应的建筑物评估市场价值足以清偿债权。清偿建设工程价款优先债权后，债务人可供清偿的财产数额为： $148,300,500.83 \text{ 元} - 32,274,324.52 \text{ 元} = 116,026,176.31 \text{ 元}$ 。

4、抵押担保优先债权 52,320,272.72 元

根据《中华人民共和国民法典》第四百二十条第一款规定，为担保债务的履行，债务人或者第三人对一定期间内将要连续发生的债权提供担保财产的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人有权在最高债权额限度内就该担保财产优先受偿。

抵押担保优先债权对应的抵押物评估市场价值足以清偿债权。清偿抵押担保优先债权后，债务人可供清偿的财产数额为： $116,026,176.31 \text{ 元} - 52,320,272.72 \text{ 元} = 63,705,903.59 \text{ 元}$ 。

5、职工债权 832,394.31 元

清偿职工债权后，债务人可供清偿的财产数额为： $63,705,903.59 \text{ 元} - 832,394.31 \text{ 元} = 62,873,509.28 \text{ 元}$ 。

6、税款债权 42,426,476.25 元

清偿税款债权后，债务人可供清偿的财产数额为： $62,873,509.28 \text{ 元} - 42,426,476.25 \text{ 元} = 20,447,033.03 \text{ 元}$ 。

7、普通债权 632,328,965.24 元（含优先类债权转入及预留）

债务人可供清偿的财产不足以清偿普通债权：20,447,033.03 元 / 632,328,965.24 元=3.23%，即普通债权清偿率为 3.23%。

若按照重整方认可的无瑕疵财产价值作为可供清偿的债务人财产进行测算，同时扣减相应的负债，清偿率将进一步下降，经测算债务人可供清偿的财产不足以清偿税款债权，税款债权清偿率为 31.78%，已经无可供清偿普通债权的债务人财产。

另一方面，景和家园项目根据规划分为三期开发，景和家园三期规划占地面积 34,733.00 平方米（52.09 亩）。屹东公司提出该三期土地使用权由威海浩洋置业有限公司竞得，开发了桃源茗居项目，因此主张政府应当继续履行合同另行给予享受旧村改造政策的土地。管理人注意到，《旧村改造协议书》未涉及三期土地问题；且该三期土地使用权政府挂牌出让时，屹东公司未参加竞买，故认为屹东公司要求政府继续履行合同证据不足；另由于该三期土地使用权已经由其他开发商开发了桃源茗居项目，不可能按照原规划作为景和家园三期的项目用地，也不存在继续履行合同的可能性。若政府将来考虑对屹东公司未履行完毕旧村改造合作开发项目的预期收益及重整方的损失进行补偿，则可以作为重整方提高普通债权清偿率的依据。

第三部分 重整计划

一、重整方基本情况

华辉公司成立于 2010 年 7 月 6 日，住所地为威海市西莱海村 128-4 号，注册资本为 1 亿元，是威海市具有较强综合实力的房地产开发三级资质企业，主营房地产开发业务，是威海市房地产协会会员单位以及威海市江西省商会常务副会长单位。

华辉公司近年来每年纳税额都在 4,000 万元以上，是威海市纳税

明星企业。拥有超前的房地产开发理念，自成立以来，有计划有步骤地进行多个项目的开发建设，并积极参与政府的旧村改造工程，开发有经典楼盘包括：江西上饶“九州奥城”、弋阳“康伯家园”等优质小区，积累了丰富的房地产开发经验。目前正积极参与威海市张村镇东、西莱村的旧村改造项目，整体开发规模 46 万平方米，作为威海市张村镇首席公园大盘——“华辉·东方城”，完美演绎出原汁原味西班牙风尚建筑的至尊雍容，树立了威海市旧村改造项目的品质标杆。

华辉公司一直坚持“诚信为本”的发展宗旨与理念，以对社会、客户、员工负责的精神对每一个项目和每一个细节精雕细琢。公司内部逐步建立起规范的企业管理制度。公司在每个项目开发前期，根据当地风土人情，做普遍性调研，开发出适合并受广大消费者青睐的产品。为了给客户提供更加优质的服务，于 2012 年 4 月成立威海市华辉物业服务有限公司，为消费者创造更为舒适的家园环境。

华辉公司在 2016 年 1 月同时获得“2015 年度服务业发展先进单位”、“2015 年度经济发展突出贡献单位”、2015-2017 年连续三年获得威海市住建局颁发的房地产开发企业信用评价 AAA 级企业等荣誉称号。

二、经营方案

针对债务人的实际状况，重整方为债务人重整作出下述经营方案：

（一）精心策划、选准定位、甄选建筑商完成续建。

1、完成工程续建、验收、办证

（1）接盘后，首先对在建未完工程进行施工质量鉴定，并根据鉴定成果提出整改方案，为后续复工建设创造有利条件。后期陆续完成景和家园项目所有新建、续建楼座的开发建设。景和家园项目整体形象和景观建设理念为打造新中式滨海风情养生社区，给业主一个温暖舒适的家园。

(2) 2021 年 4 月前完成工程外立面及景观设计方案变更（多层建筑加装电梯），同时进行设计单位、监理单位、施工总承包单位变更备案，原地质勘查单位后续工作落实等准备工作。

(3) 已建工程自办理工程施工许可证之日起 12 个月内（拟定 2021 年 5 月办理工程施工许可证），陆续完成景和家园 A08、A09、A10、A11、2#及 3#地下车库、A13、A14、A15、A16、A23C、4#地下车库的续建工程。以上续建工程单体竣工日期暂定为 2022 年 5 月前。

(4) 新建工程自办理工程施工许可证之日起 24 个月内（拟定 2021 年 5 月办理工程施工许可证），陆续完成景和家园 A03、A05、A06、A12、A22、A23AB、1#地下车库、C03、C09、A23DE、D02 老年公寓（景和家园一期遗留工程）等工程。以上新建工程单体竣工日期暂定为 2023 年 5 月前。

(5) 景和家园二期室外配套工程：主体工程完工后 6 个月内完成室外配套及硬绿化工程，自开工之日起 30 个月完成项目综合验收。综合验收日期暂定为 2023 年 10 月 30 日。

(6) 景和家园一期不动产证办理：景和家园一期为威海市环翠区张村镇张村村旧村改造回迁工程，目前居民回迁工作已完成，因涉及项目开发未完成，回迁居民一直没有办理不动产证，消防设施未完工。2019 年 5 月屹东公司已委托具有工程质量鉴定资质的专业公司完成工程质量鉴定，鉴定工作已经完成，屹东公司付款后可出具工程鉴定报告。同时重整方筹备资金进行消防工程设施完善，暂定于 2021 年 5 月开始办理景和家园一期回迁居民不动产证。

(7) 景和家园以新中式风格为主题，广场景观重新完善，重新调整，景观绿化的密度、层次感、美观程度等力争达到舒适效果。景观绿化带以中式园林风格设计，通过景观设计形成围合式布局以及封闭式管理，增加老人的幸福感。

(8) 社区规划体现人文关怀：景和家园出行路口、景观道路实

行无障碍设计，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。走廊过道加设扶手，方便保护老人和孩子。

2、景和家园商铺及会所等配套建设

景和家园商铺主要作为满足小区业主及周边居民生活配套使用，小区自主运营和招商运营，建立小区的商业氛围，为小区业主提供更多的生活便利，满足基本生活需求。

其中，D02 老年公寓建筑面积 5,430.00 平方米，建筑层数为 6 层。主要设立有一楼诊所，茶艺室、棋牌室、乒乓球室、健身房、干洗店、影音视听室（定期为小区业主放电影）、图书阅览及网络商务中心、健康体检中心（即打造成满足小区业主需求的小区诊所，设有体检及健康检查医疗器材，并建立相应档案，提供健康指导的依据，为业主健康保驾护航）。

C09 为小区配套幼儿园，建筑面积为 1,323.58 平方米，业主的孩子在小区内就可以享受幼儿园的快乐生活。

3、景和家园小区物业的全方位服务

（1）重整方拟使用属于自己公司的物业管理服务中心，为小区服务，小区的物业实行楼栋管家式服务，每个楼栋实行针对性服务。

（2）小区物业管理服务中心为异地购房的业主提供代管代租服务，业主可以与物业服务中心协商为其房屋进行家政服务，家庭保洁、物业托管、定期通风、租赁、定期安全检查等管理。

（3）小区安防设施：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。

（二）组建专业管理团队，构建科学组织体系（组织构架及各部职能职责），制定严格的管理制度和运作流程。

（三）组织专业团队，清理对外债务。

（四）认真甄选销售商，加大销售宣传力度，快速进行景和家园二期销售、盘活存量资产。

（五）强化资金管理，按期偿还债务，确保企业正常运转。重整资金来源为重整方提供资金、房屋销售资金等，重整资金主要用途为工程后续建设资金需求、偿还债权人债务、执行重整计划相关内容的费用。

通过上述经营方案的实施，重整方相信重整后的债务人将以崭新的面貌展现在威海张村地产业，以企业的稳定发展回报社会。

三、重整资金来源及用途

华辉公司自行筹措资金用于清偿屹东公司债务及项目的复工建设，具体安排如下：

1、重整方于 2020 年 11 月 17 日向管理人账户支付重整保证金 1,000 万元。待法院裁定批准重整计划后，重整方筹措 3,000 万元用于部分破产费用及普通债权中的业主债权及非业主小额债权的清偿；

2、法院裁定批准重整计划后，重整方立即投入人力物力办理恢复项目工程施工的相关审批手续，待审批工作完成后，重整方还将投入 500 万元用于前期施工建设。

上述资金的来源包括重整方自有资金也包括重整方通过银行信贷等方式筹措的资金。

3、债权人选择以房屋抵顶方式清偿债权的，重整方开发的华辉·东方城的房屋 5,000 平方米也纳入清偿债务的房源范围。

综上，重整方将尽最大的努力筹措资金保障重整工作的顺利完成，接受法院及管理人的监督和管理，保证专项资金专用，保障工程后续建设资金需求、偿还债权人债务、执行重整计划的全部费用。

四、债权分类

（一）优先债权：除职工债权、税款债权外，清偿顺序先于普通债权的债权，包含拆迁安置代偿物优先权、建设工程价款优先债权、

抵押担保优先债权。

（二）职工债权：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。

（三）税款债权：债务人所欠税款（不含滞纳金）。

（四）普通债权：优先债权、职工债权、税款债权之外的债权。

五、债权调整方案

（一）优先债权 164,594,597.24 元（含预留）：不做调整，清偿率为 100%。

（二）职工债权 832,394.31 元：不做调整，清偿率为 100%。

（三）税款债权 42,426,476.25 元：不做调整，清偿率为 100%。

（四）普通债权 632,328,965.24 元（含优先类债权转入及预留）：重整方调整清偿率为不低于 50%（具体清偿比例视重整方将来获得的可享受旧村改造政策情况而定，但下列债权除外）：

1、业主债权：重整方调整清偿率为 100%；部分业主债权人仅认定本金未认定利息或违约金的，额外支付相应本金的同期银行存款利息；

2、对于 10 万元（含本数）以内的非业主小额债权：重整方调整清偿率为本金 100%、其他不清偿；

3、优先类债权转入普通债权的部分：因债权人在优先债权组已经 100%清偿，转入普通债权的部分不做调整，清偿率为测算清偿率 3.23%。

六、破产费用及共益债务清偿方案

破产费用（包括破产案件申请费、诉讼费、评估费、管理人报酬、管理人履行职务费用等），其中管理人报酬以法院确定为准，以货币

方式支付，自法院裁定批准重整计划后 3 个月内支付 20%、15 个月内支付 30%、27 个月内支付 50%；其他破产费用，以实际发生为准，以货币方式随时支付；共益债务，以实际发生为准，以货币方式随时支付。

七、债权受偿方案

（一）优先债权 164,594,597.24 元（含预留）：100%清偿。

1、债权人选择以货币方式清偿的，自法院裁定批准重整计划之日起 36 个月内付清，每年分别按照 10%、20%、70%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；

2、债权人选择以房屋抵顶方式清偿的，抵顶价格为抵顶时的市场价格，交易税费由双方各自依法承担。抵债房屋的交付、办理不动产权属证书时间同业主；

3、债权人也可以选择货币支付及房屋抵顶相结合的清偿方式。

（二）职工债权 832,394.31 元：100%清偿。

以货币方式自法院裁定批准重整计划后 3 个月内支付。

（三）税款债权 42,426,476.25 元：100%清偿。

以货币方式自法院裁定批准重整计划之日起 36 个月内付清，每年分别按照 10%、20%、70%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。

（四）普通债权 632,328,965.24 元（含优先类债权转入及预留）：不低于 50%清偿（具体清偿比例视重整方将来获得的可享受旧村改造政策情况而定，但下列债权除外）：

1、业主债权：100%清偿；部分业主债权人仅认定本金未认定利息或违约金的，额外支付相应本金的同期银行存款利息；

2、非业主小额债权：本金 100%清偿、其他不清偿；

3、优先类债权转入普通债权的部分：按照 3.23%清偿。

普通债权清偿方式如下：

1、债权人选择以货币方式清偿的，自法院裁定批准重整计划之日起 36 个月内付清，每年分别按照 10%、20%、70%的比例予以清偿（业主及非业主小额债权除外），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；

2、债权人选择以房屋抵顶方式清偿的，抵顶价格为抵顶时的市场价格，交易税费由双方各自依法承担。抵债房屋的交付、办理不动产权属证书时间同业主；

3、债权人也可以选择货币支付及房屋抵顶相结合的清偿方式；

4、关于下列债权的清偿期限与方式，特别说明如下：

（1）业主债权：返还面积差的，以货币方式自法院裁定批准重整计划后 1 个月内支付；其他业主债权，以货币方式自法院裁定批准重整计划后 3 个月内支付 50%、6 个月内支付完毕；

（2）非业主小额债权：以货币方式自法院裁定批准重整计划后 3 个月内支付。

八、出资人权益调整方案

根据债务人的财务审查、管理人调查的财产与债务状况，企业已经资不抵债，出资人不再享有所有者权益。重整方将出资人权益调整为零。自法院裁定批准重整计划之日起三个月内管理人协助将债务人的股权变更至重整方或重整方指定方名下。

九、重整计划草案的提交与表决程序

1、根据《企业破产法》第八十四条第一款规定，人民法院应当自收到重整计划草案之日起 30 日内召开债权人会议，对重整计划草案进行表决。根据《企业破产法》第八十二条第一款的规定，各类债权的债权人通过债权人会议参加讨论重整计划草案，按照债权分类，

进行分组表决。管理人制作重整计划草案后，于 2021 年 1 月 20 日提交法院，2021 年 2 月 1 日通过第二次债权人会议表决重整计划草案，符合法律规定。考虑到屹东公司债权人的具体情况，管理人采取通过网络表决、线下表决即债权人会议结束后通过非网络表决相结合的表决方式。

2、根据《企业破产法》第八十六条第一款的规定，各表决组均通过重整计划草案时，重整计划即为通过。根据《企业破产法》第八十六条第二款的规定，自重整计划通过之日起十日内，债务人或者管理人应当向人民法院提出批准重整计划的申请。人民法院经审查认为符合本法规定的，应当自收到申请之日起三十日内裁定批准，终止重整程序，并予以公告。若各表决组均通过重整计划草案，管理人将依法申请法院裁定批准重整计划。根据《企业破产法》第九十二条的规定，经人民法院裁定批准的重整计划，对债务人和全体债权人均有约束力。

3、若部分表决组未通过重整计划草案的，管理人将根据《企业破产法》第八十七条第一款的规定，组织债务人、重整方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。

4、若未通过重整计划草案的表决组拒绝再次表决或者再次表决仍未通过重整计划草案，但重整计划草案符合下列条件的，债务人或者管理人有权申请法院批准重整计划草案：（1）按照重整计划草案，对债务人的特定财产享有担保权的债权就该特定财产将获得全额清偿，其因延期清偿所受的损失将得到公平补偿，并且其担保权未受到实质性损害，或者该表决组已经通过重整计划草案；（2）按照重整计划草案，职工债权、税款债权将获得全额清偿，或者相应表决组已经通过重整计划草案；（3）按照重整计划草案，普通债权所获得的清偿比例，不低于其在重整计划草案被提请批准时依照破产清算程序所能获得的清偿比例，或者该表决组已经通过重整计划草案；（4）重整计

划草案对出资人权益的调整公平、公正，或者出资人组已经通过重整计划草案；（5）重整计划草案公平对待同一表决组的成员，并且所规定的债权清偿顺序不违反《企业破产法》第 113 条的规定，即破产财产在优先清偿破产费用和共益债务后，依照职工债权、税款债权、普通债权的顺序进行清偿；（6）债务人的经营方案具有可行性。

十、重整计划的执行

1、执行期限

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。根据债务人的实际情况，关于偿债期限，本重整计划中关于清偿债务部分的执行期限自法院裁定批准重整计划草案之日起最长时间为 36 个月。

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 15 日，向法院、管理人及债权人会议提交延长重整计划执行期限的申请，根据法院裁定批准的延长期限继续执行。

2、监督执行

根据《企业破产法》第九十条、九十一条规定，自人民法院裁定批准重整计划之日起，在重整计划规定的监督期内，由管理人监督重整计划的执行。法院裁定批准重整计划草案后，屹东公司接受政府、法院、管理人、债权人的监督，每半年向各方呈报企业工作汇报和财务报表，不得有任何损害债权人利益的行为发生。管理人监督期限为 36 个月，自法院裁定批准重整计划次日计算。监督期届满时，管理人向法院提交监督报告。自监督报告提交之日起，管理人的监督职责终止。

3、执行担保

重整方向管理人提供其股东持有重整方 100%的公司股权（具体

为：江西省玉山县聚星达实业有限公司持有重整方 90%的股权、童昌辉持有重整方 8.75%的股权、周振忠持有重整方 1.25%的股权）质押担保，作为执行重整计划的担保。在法院裁定批准重整计划后 1 个月内，江西省玉山县聚星达实业有限公司、童昌辉、周振忠及重整方共同配合办理股权质押登记手续；若重整计划未经法院裁定批准，则重整方及其股东关于该担保承诺不产生法律效力。

第四部分 管理人关于重整计划草案说明事项

1、上述屹东公司财产范围，是管理人根据财产界定规则确定并经委托评估及财务审查的结果。但重整方由于上述原因存在异议，经管理人与债务人确认，亦认同管理人作为债务人可供清偿财产的部分房屋及流动资产面临实际不能收回的风险。

2、考虑到重整方需投入资金完善建设手续、完成续建施工、组织销售方可实现烂尾楼盘的价值。期间除了续建费用，还存在重整方先期偿债及垫付资金的高额财务成本；另外因受新冠疫情及国家对房地产市场宏观调控的影响，房地产市场目前持续低迷，未来市场不确定因素高。因此重整方声明，其提高普通债权清偿率，是以将来获得的可享受旧村改造政策为前提，且不低于债务人在《旧村改造协议书》原条件下的全面替代履行。若自法院裁定批准重整计划之日起 18 个月内重整方仍未获得《旧村改造协议书》原条件的全面替代履行（含重整方获得相应补偿），则债务人及重整方有权停止执行重整计划。

3、本重整计划草案中所使用的数据源自于现有的财务审查报告、评估报告、债务人账目及其他资料、管理人调查材料，其结果可能需要依据实际情况进行调整，最终执行的偿债数据根据调整后的数据进行相应调整。

4、重整计划执行中若出现屹东公司财产增加的，归重整后企业所有，不再进行分配；财产减少的，本重整计划草案清偿率不受影响，风险由重整后企业及重整方承担。

5、重整计划执行中若出现屹东公司债务增加的，增加的债权以重整后企业、管理人认定，或法院确认的结果，按照重整计划同类债权清偿条件与比例清偿，但本重整计划草案确定的清偿率不受其他原因导致的债务增加的影响，风险由重整后企业及重整方承担；若屹东公司实际支付费用或偿还债务的金额少于认定或预留份额，多出的部分归重整后企业所有，不再进行分配。

6、受建筑房地产无法通过金融机构取得融资的政策影响，屹东公司为了经营需要，通过各种渠道进行融资。希望债权人考虑到该情形，在法院裁定批准重整计划后，在 15 日内向法院提出申请，将屹东公司（包含借款人、抵押人、保证人等）从“失信被执行人名单”中解除；在重整计划执行完毕后，同意主债权上所附的担保债权同时消灭，不再就未得到清偿的部分继续向担保人追偿。

7、屹东公司的开发项目，存在大量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，管理人未预留。应当出具发票的债权人（含重整前已经取得款项应当开具发票而未开具的），在领取债权分配款时拒绝提供相应发票的，屹东公司有权拒绝支付。

8、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。也就是说现行税收政策将破产重整中所豁免的债务，确认为债务重组所得征收企业所得税。目前管理人未将该企业所得税预留为共益债务，可能给重整后企业未来的经营带来风险。重整方申请法院、管理人通过加强与政府的沟通协调，帮助重整后企业依法获取税收减免优惠。

第五部分 结语

本重整计划草案兼顾了各方面债权人的利益，是在对债务人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，征求了多方债权人的意见，反复研究后制定的。重整方对债务人进行重整，不但避免了企业破产清算，减少了债权人的损失，而且有利于通过重整方的资源力量，救助企业摆脱困境，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。希望各债权人从债务人的现状出发，充分权衡利弊，切实维护自身利益，支持重整。

威海屹东房地产开发有限公司管理人

2021 年 1 月 20 日