

威海两岸绿汀置业有限公司

和解协议草案

二〇二一年五月九日

威海两岸绿汀置业有限公司 和解协议草案

债权人：

威海两岸绿汀置业有限公司（以下简称两岸绿汀公司或债务人）因经营管理发生严重困难，不能偿还到期债务，开发建设的靖水湾项目于2014年底全面停工，引发业主上访等社会问题。2015年3月，在威海市环翠区孙家疃街道办事处支持并派员参加下，债务人组织召开了部分债权人会议，说明了企业的困境，提出了停息、延长还款期限、以房抵债的偿债方案，得到了债权人的支持与理解，大部分债权人表示满意愿意与企业共度难关。2015年4月，政府成立了清理靖水湾项目烂尾楼工程领导工作小组。自2015年4月至2015年8月、2017年9月至2018年2月，在政府领导工作小组主导参与下，先后两次聘请由律师、会计师组成的专业团队，对债务人进行预重整或债务和解模式进行自救。2021年1月，在政府支持下，债务人重启自行和解程序，由威海铭信清算事务所有限公司组建专业团队参与债务人自行和解相关事务，并由政府领导工作小组进行全程监督。政府、专业团队、企业共同组成的工作组，根据债务人提供的材料，指派会计师对两岸绿汀公司及其四个关联公司（具体包括威海一信实业集团有限公司、威海两岸安信物业服务有限公司、威海靖水湾艺术品有限公司、威海东润制衣有限公司）合并后的财务状况进行了审查。截止2020年12月31日，债务人所有者权益总额为-523,349,898.22元。

参照《企业破产法》第九十五条关于债务人申请和解，应当提出和解协议草案的规定，经债务人与债权人多次沟通、谈判，制定了本和解协议草案，并分组召集债权人会议讨论和解协议草案。

第一部分 债务人基本情况

一、债务人基本情况

威海两岸绿汀置业有限公司（曾用名称威海安义信房地产开发有限公司）成立于 2003 年 6 月 6 日，统一社会信用代码为 91371000750879026B，住所地为威海市光明路 69 号，法定代表人为于晓东。公司注册资本及实收资本均为 10,000.00 万元，其中：威海一信实业集团有限公司（以下简称一信实业公司）出资 9,000.00 万元，占公司注册资本 90.00%；威海东润制衣有限公司（以下简称东润制衣公司）出资 1,000.00 万元，占公司注册资本 10.00%。经营范围为凭资质从事房地产开发与经营、物业管理、小区园林绿化；房屋租赁；建筑材料的批发、零售；开办市场。

两岸绿汀公司下设两个分支机构威海安义信房地产开发有限公司两岸商厦（曾用名称威海安义信房地产开发有限公司财富中心分公司，已注销）、威海两岸绿汀置业有限公司靖海岸分公司（尚存续），及两个子公司威海蓝洋艺术品有限公司、威海两岸爱康健身俱乐部有限公司（均注销）。

二、债务人关联公司基本情况

（一）威海一信实业集团有限公司

威海一信实业集团有限公司（曾用名称威海一信针织集团有限公司、威海市一信进出口有限责任公司）成立于 1998 年 5 月 12 日，统一社会信用代码为 91371000706087478W，住所地为威海市光明路 69 号，法定代表人为于晓东。公司注册资本及实缴资本均为 2,000.00 万元，其中：于晓东出资 1,530.00 万元，占注册资本 76.50%；王雪明出资 410.00 万元，占公司注册资本的 20.50%；林雪红出资 30.00 万元，占注册资本 1.50%；孙传福出资 30.00 万元，占注册资本 1.50%。经营范围为纺织品、纺织原料、纺织机械、服装、服饰、日用百货的批发、零售；备案范围内的货物和技术的进出口；房屋租赁、柜台租

赁；金属制品的加工销售；两岸商厦停车场经营。

一信实业公司下设两个分支机构威海一信实业集团有限公司两岸商厦、威海一信实业集团有限公司明信分公司（均注销），及三个子公司威海东润制衣有限公司（尚存续）、威海两岸绿汀置业有限公司（尚存续）、威海两岸食品有限公司（已注销）。

（二）威海两岸安信物业服务有限公司

威海两岸安信物业服务有限公司（曾用名威海安信物业管理有限公司、威海安信物业服务有限公司、威海安义信物业管理有限公司）成立于2004年9月21日，统一社会信用代码为91371002766692151G，住所地为威海市环翠区光明路69号，法定代表人为于晓霞。注册资本及实收资本均为50万元，由于晓霞持股100.00%。经营范围为物业管理服务；开办市场；房屋租赁；家政服务；日用百货批发、零售。

（三）威海靖水湾艺术品有限公司

威海靖水湾艺术品有限公司（曾用名威海两岸靖水湾旅游开发有限公司）成立于2011年7月13日，统一社会信用代码为91371000579367855T，住所地为威海市光明路69号，法定代表人为谭金芳。公司注册资本及实收资本均为100.00万元，由谭金芳持股100.00%。经营范围为展览展示服务；工艺品、字画销售；旅游开发；房屋租赁；家政服务；商场管理。

（四）威海东润制衣有限公司

威海东润制衣有限公司成立于1999年12月7日，统一社会信用代码为913710027207055191，住所地为威海市环翠区张村镇环翠路97号，法定代表人为王雪明。公司注册资本及实收资本均为600.00万元，由一信实业公司100.00%持股。经营范围为生产各种纱线、针织品、皮革服装、服装，销售本公司产品（出口部分不含国家许可证管理商品）。

东润制衣公司下设一个子公司威海两岸绿汀置业有限公司（尚存

续)。

三、债务人职工基本情况

债务人共有职工 20 人，截至 2020 年 12 月 31 日，欠付部分职工工资(含东润制衣公司解除劳动合同人员工资)、不欠缴社会保险金。

第二部分 债务人财产状况

债务人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、其他应收款)等。截至 2020 年 12 月 31 日，将债务人内部投资、内部往来相互涤除，应处理但账面未处理的账务处理完毕后，合并财产总额为 498,065,456.21 元，具体如下：

一、房地产

房地产体现为两岸绿汀公司账面存货即靖水湾项目在建工程及未建土地使用权。

2011 年 5 月 26 日，两岸绿汀公司取得位于威海市环翠区孙家疃镇靖子村 144,264.00 平方米国有土地使用权，分别为 1#、2#、3#、6#、7# 5 个地块，共计 8 宗国有土地使用权证，用途为住宅、商业，使用权类型为出让，终止日期为住宅 2081 年 4 月 8 日、商业 2051 年 4 月 8 日。

上述土地范围内的规划建筑总面积 145,707.00 平方米，其中：2#地块用于两岸绿汀公司与靖子村旧村改造项目期间靖子村回迁区建设，回迁区规划建设 1-16#住宅楼、幼儿园、超市及综合楼共计 19 栋建筑、共建 606 户房屋，建筑面积 68,967.09 平方米。整体工程已于 2013 年 8 月交付使用，606 户房屋中 589 户为村民回迁用房(已经部分办理不动产证)；剩余 17 户为债务人销售，建筑面积为 1,420.07 平方米，均未办理不动产证。

3#地块为在建工程，规划建设6栋高层、20栋多层共计26栋建筑，建有492户房屋（高层379套、别墅113套），地上及地下车位656个，建筑面积107,608.22平方米。上述379户高层区为1-6#楼，只有3#楼取得了商品房预售许可证。高层区规划建筑面积56,179.78平方米，有地上及地下车位353个。目前高层区1#楼框架施工至15层、2#楼框架施工至16层、3-4#楼框架施工至18层、5#楼框架施工至9层、6#楼框架施工至11层，地下车库混凝土框架已完成4,056.00平方米。该379户房屋中36户存在业主且付款超过全部购房款50%；剩余343户存在业主但付款不超过全部购房款50%、抵顶、未销售等多种情形；上述113户别墅区其中8-13#楼全部取得了商品房预售许可证，为地上三层地下一层32户，地下及地上车位60个。规划建筑面积10,458.02平方米。7#、14#-27#楼未取得商品房预售许可证，为地上三层以上81户，地下车位234个，规划建筑面积40,940.18平方米。目前10#、13#楼基本完工，1006室及1304室设为样板间已完工，8#-9#、11#-12#楼除门窗及台阶外其他基本完工。上述113户别墅中2户存在业主且付款超过全部购房款50%，剩余111户存在业主但付款不超过全部购房款50%、抵顶、未销售等多种情形。

1#、6#、7#地块暂未开工建设，规划建设10栋，83户（别墅33户、叠拼住宅50户），地下车位233个。规划建筑面积33,645.89平方米。

参照《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。债务人根据以下原则估算财产现状价值：在建工程中高层区房屋参照3#楼1302、1402两户房屋2020年8月26日威海火炬高技术产业开发区人民法院拍卖评估价87.60万元（建筑面积184.10平方米）计算出评估单价4,758.00元/平方米；别墅区按照市场销售预估价格18,000.00元/平方米计算，考虑房屋及环境及施工程度80%测算出销售单价14,400.00元/平方米；未建土地价

值根据威政发（2020）4号《威海市人民政府关于调整威海市区土地级别与基准地价的通知》的有关规定，按照住宅一级地基准地价中限4,880.00元/平方米作为评估价计算。据此估算靖水湾项目在建工程及未建土地使用权可变现价值为488,784,983.44元。

二、办公物品

办公物品原值为827,589.00元，已计提折旧746,936.00元，净值为80,653.00元。

三、货币资金

货币资金账面余额为2,094,697.73元，其中：库存现金账面余额为2,048,131.90元、银行存款账面余额为46,565.83元。

四、应收账款

应收账款经调整余额为2,175,471.50元，全部为债务人房款尾款。

五、其他应收款

经债务人预计可收回的其他应收款金额为4,929,650.54元。

第三部分 债务人债务状况

截至2020年12月31日，债务人合并负债总额为1,033,991,253.93元（含预留），涉及357家已知债权人（职工债权人视为1家），具体如下：

一、业主优先债权23,134,822.38元（涉及25家）

包括应退付款不超过全部购房款50%的业主购房款，或者付款超过全部购房款50%但要求退房的业主购房款。

二、建设工程价款优先债权29,026,906.99元（涉及6家）

包括生效法律文书确认的建设工程价款优先债权、虽经生效法律文书确认但因承建的是回迁区房屋无法实现建设工程价款优先债权

的转入普通债权、将未经工程决算但存在建设工程价款优先债权进行预留等情形。

三、抵押担保优先债权 241,725,298.34 元（涉及 3 家）

指除属于旧村改造工程居民回迁区 2#地块外，其他 6 宗土地使用权证项下土地，抵押给恒丰银行股份有限公司苏州分行，其中 2 宗存在二次抵押给威海鼎诚投资担保有限公司、1 宗存在二次抵押给威海市环翠区银通小额贷款有限公司。其他抵押优先债权已经对抵押物实现了抵押权或无法实现抵押权，不足清偿部分已经转入普通债权。

四、职工债权 1,189,202.23 元

债务人应付职工薪酬账面余额 1,189,202.23 元，主要为东润制衣公司欠付职工工资及债务人欠现职工部分工资。需要说明的是，根据现有的生效法律文书统计，职工债权总额为 3,533,686.33 元，涉及职工 95 人（含现职工 20 人），包括工资及经济补偿金。债务人已经与职工达成和解协议，放弃生效法律文书确认的经济补偿金，同意职工债权按照债务人尚欠职工工资 1,189,202.23 元计算。

五、税款债权 8,131,412.50 元（涉及 1 家）

为一信实业公司与东润制衣公司所欠税款，未考虑税款滞纳金。

六、普通债权 730,783,611.49 元（含优先类债权转入及预留，涉及 325 家，其中 4 家同时有各类优先债权）

第四部分 债务人清偿能力分析

参照《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。参照《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。

债务人可供清偿财产总计 498,065,456.21 元，债务人清偿率测算如下：

一、和解费用（含财产变现税费）

参照《企业破产法》第四十一条第（二）、（三）项规定，管理、变价和分配债务人财产的费用、管理人执行职务的报酬和费用，为破产费用；参照《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；参照《企业破产法》第四十二条第（四）项规定，人民法院受理破产申请后发生的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续建费用（目前尚未发生），为共益债务；参照《企业破产法》第四十三条第一款规定，和解费用、续建费用债务由债务人财产随时清偿。

清偿和解费用（含财产变现税费）后，债务人可供清偿的财产数额为：498,065,456.21 元-73,515,369.16 元= 424,550,087.05 元。

二、业主优先债权 23,134,822.38 元

清偿业主优先权后，债务人可供清偿的财产数额为：424,550,087.05 元-23,134,822.38 元= 401,415,264.67 元。

三、建设工程价款优先债权 29,026,906.99 元

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：
 $401,415,264.67 \text{ 元} - 29,026,906.99 \text{ 元} = 372,388,357.68 \text{ 元}$ 。

四、抵押担保优先债权 241,725,298.34 元

根据《中华人民共和国物权法》第一百七十条规定，担保物权人在债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形，依法享有就担保财产优先受偿的权利，但法律另有规定的除外。

现债权人尚未实现的抵押担保优先债权对应的抵押物价值足以清偿债权。清偿抵押担保优先债权后，债务人可供清偿的财产数额为：
 $372,388,357.68 \text{ 元} - 241,725,298.34 \text{ 元} = 130,663,059.34 \text{ 元}$ 。

五、职工债权 1,189,202.23 元

清偿职工债权后，债务人可供清偿的财产数额为：
 $130,663,059.34 \text{ 元} - 1,189,202.23 \text{ 元} = 129,473,857.11 \text{ 元}$ 。

六、税款债权 8,131,412.50 元

清偿税款债权后，债务人可供清偿的财产数额为：
 $129,473,857.11 \text{ 元} - 8,131,412.50 \text{ 元} = 121,342,444.61 \text{ 元}$ 。

七、普通债权 730,783,611.49 元

债务人可供清偿的财产不足以清偿普通债权： $121,342,444.61 \text{ 元} / 730,783,611.49 \text{ 元} = 16.60\%$ ，即普通债权清偿率为 16.60%。

如果考虑不动产按照现状市场价值按照 70%快速变现，将不能完全清偿税款债权，税款债权清偿率为 36.26%，从而普通债权清偿率为 0。

第五部分 和解协议

一、续建工程进度方案

针对工程目前建设实际状况，若和解协议签订顺利，债务人预计 2021 年 9 月前可恢复施工：

（一）工程施工优先考虑 3#地块新建别墅区，根据现场地质条件，将新建别墅区分为三期：一期包括 21#、23#、25#别墅及之间地下车库，基础采用天然基础，土石方找平后即可施工；二期包括 14#、15#、16#、17#、19#别墅及之间地下车库，基础采用天然基础，土石方需要爆破开挖；三期包括 16#、18#、20#、22#、24#、26#及之间地下车库以及 7#楼，基础需要采用桩基；

（二）3#地块高层区 2021 年底考虑前期的各种设计项目、复工检测及钢筋处理方案的投入以及部分土石方的回填，主体工程施工安排到 2022 年 6 月份开始施工，综合考虑高层区需要到 2023 年 10 月份达到综合验收的条件；

（三）3#地块 8-13#已建别墅区的土建收尾项目安排在 2022 年，施工进度与新建别墅区 7#楼保持一致；

（四）建筑装饰部分及其他各项包括外立面、门窗等均考虑到 2022 年度，结合室外配套设施施工，新建别墅区及高层区 2023 年 10 月份可达到综合验收的条件；

（五）1#、6#、7#地块：前期准备工作尚未开始，总工期需要 24 个月。

需要说明的是，上述方案为债务人根据目前情况计划的续建工程进度原则方案，实际方案与此不符的，以实际为准；另上述工程时间节点安排是以债务人 2021 年 9 月复工为前提，若因部分债权人迟延签订和解协议导致逾期复工，则时间节点安排相应顺延。

二、工程管理计划

债务人目前正在与海信集团、蓝城集团等国内知名地产商谈判、协商代建代售事宜，若选择成功且双方达成代建代售协议，建设及销售由其进行管理，产品采用该企业知名品牌，代建代售费用预计按照销售额的 7%（包含代建、代销售、品牌使用费）计取，从而既节省了债务人自行组织工程管理团队、销售团队的费用，也利用了知名地

产商成熟的经验、品牌效应与市场资源。

三、筹措续建资金方案

除已完成工程外，工程完工达到综合验收条件预计需投入续建资金 6.08 亿元，其中 3#地块 4.18 亿元，1#、6#、7#地块 1.90 亿元，筹措渠道如下：

（一）政府给予靖子旧村改造烂尾项目一定额度的扶持资金，作为盘活靖水湾项目的启动资金，专款专用，由政府设置专门机构进行管理，指派监理公司对项目建设进行监管、审计公司对扶持资金使用进行审计；

（二）3#地块高层区可用于销售面积约 14,600.00 平方米，销售价格按照 11,400 元/平方米考虑（包括地下储藏室及地下车位），销售额约 1.67 亿元可以作为续建资金；

（三）3#地块别墅区可用于销售面积约 22,000.00 平方米，销售价格按照 24,900.00 元/平方米考虑（包括地下储藏室及地下车位），销售额约 5.48 亿元可以作为续建资金；

（四）1#、6#、7#地块别墅区可用于销售面积约 13,600.00 平方米（扣除二期抵顶房源），销售价格按照 23,150.00 元/平方米考虑（包括地下储藏室及地下车位），销售额约 3.15 亿元可以作为续建资金。

以上渠道总资金来源合计 11.30 亿元，扣除项目土地抵押担保优先债权约 2.50 亿元，扣除各种税费约 1.50 亿元，扣除代建代售费用约 0.8 亿元，剩余资金约 6.50 亿元能够满足工程续建资金投入。

需要说明的是，上述方案为债务人根据目前情况测算的筹措续建资金方案，实际方案与此不符的，以实际为准；债务人将尽最大的努力筹措资金保障和解协议的顺利履行，接受政府的监督和管理，保证政府扶持资金专款专用，保障工程后续建设资金需求、偿还债权人债务、履行和解协议的全部费用。

四、债权受偿方案

（一）债权分类

参照《企业破产法》第一百条、第九十六条规定，和解债权人是指人民法院受理破产申请时对债务人享有无财产担保债权的人。对债务人的特定财产享有担保权的权利人，自人民法院裁定和解之日起可以行使权利。故抵押担保优先债权人不属于和解债权人，但债务人已经与抵押担保优先债权人达成共识，若债务人自行和解成功，则抵押担保优先债权人同意暂不行使拍卖抵押物的权利，支持债务人的和解工作。和解债权分类如下：

- 1、业主优先债权 23,134,822.38 元
- 2、建设工程价款优先债权 29,026,906.99 元
- 3、职工债权 1,189,202.23 元
- 4、税款债权 8,131,412.50 元
- 5、普通债权 730,783,611.49 元

（二）偿债方案

1、债权人采取以房抵债方式按照和解协议确认的各类债权金额均 100%清偿；分为两期清偿，第一期抵顶 70%的债权，剩余 30%的债权第二期抵顶。差额部分进行多退少补。

2、第一期抵顶的房源位于 3#地块高层区及别墅区，其中高层区为 1-4#（包括地下车位、储藏室），别墅区为已建且取得了商品房预售许可证的 8-13#；第二期抵顶的房源为新建联排别墅及叠拼别墅。

3、抵顶房源分配规则：

（1）由债务人综合考虑债权人的债权金额与房屋价值最相近原则统一搭配安排，包括搭配不同的债权人共有抵债房屋。

（2）若数个债权人的债权金额与某个房屋价值均相近，由债务人按照下列原则进行搭配安排：

- a、债务人原已经为债权人办理了网签备案的房屋不轻易更换；
- b、不计算利息债权优先于计算利息债权；

c、均不计算利息或计算利息的债权，自然人债权优先于企业债权；

d、同类自然人债权或企业债权，先到期债务优先于后到期债权；

e、到期时间相同的债权，债务人有权随机决定；

f、民间借贷类债权人，债务人有权根据债权人已经取得利息的金额或比例进行综合考虑、平衡、调整抵顶房屋。

(3) 第一期抵顶的房屋价值与 70%的债权差额部分，转入第二期抵顶的房屋价值统一计算。差额部分最终根据抵顶的房屋确权面积进行多退少补。

(4) 对于多个债权人共同抵顶一户房屋的，房屋变价前各债权人之间按照各自债权比例按份共有；共同协商变价方式进行变价后或共同委托债务人进行销售后，按约定或比例分配债权款。

4、抵顶房源价格：第一期高层区地上住宅精装基准价 14,800.00 元/平方米（以第 5 层中间户为基准），边户增加 300.00 元/平方米，5 层以下递减 50 元，5 层以上递增 50 元，地下车位 120,000.00 元/个，地下一层储藏室 6,000.00 元/平方米，地下二层及三层储藏室 5,000.00 元/平方米；8-11#别墅中间户基准价 24,000.00 元/平方米，12-13#别墅中间户基准价 24,500.00 元/平方米。边户根据抵顶房屋位置、赠送花园大小等因素综合考虑，8-11#别墅边户增加 800.00 元/平方米及 1,500.00 元/平方米，12-13#别墅边户增加 600.00 元/平方米。第二期新建联排别墅基准价 33,000.00 元/平方米、叠拼别墅基准价 28,000.00 元/平方米。

5、抵顶房屋的交易税费由债务人与债权人作为买卖双方各自依法承担。

6、抵债房屋的网签备案、交付、办证时间以双方签订的商品房预售合同为准。但双方签订的商品房预售合同仅为办理网签备案手续使用，双方的权利义务以签订的和解协议为准。

债权人与债务人签订和解协议且债务人工程复工后，若双方之前签订过抵房协议/商品房预售合同的，视为双方解除了之前签订的所有该类协议，债权人同意按照债务人要求配合解除相关房屋的网签备案手续。

7、债权人不同意采取以房抵债方式清偿的，债务人以货币方式清偿，债权清偿率具体区分不同的债权确定：

(1) 业主优先债权 23,134,822.38 元，清偿率为和解协议确认债权金额的 100%。自复工之日起 36 个月内付清，每年分别按照 10%、20%、70%的比例予以清偿，每次付款时间为复工之次日的每年对应日前。

业主采取以房抵债方式清偿的，规则同上述以房抵债方式清偿的债权人。

(2) 建设工程价款优先债权 29,026,906.99 元、税款债权 8,131,412.50 元，清偿率为和解协议确认债权金额的 50%。自复工之日起 36 个月内付清，每年分别按照 10%、20%、70%的比例予以清偿，每次付款时间为复工之次日的每年对应日前。

(3) 职工债权 1,189,202.23 元，清偿率为和解协议确认债权金额的 100%。自复工之日起 36 个月内付清，每年分别按照 10%、20%、70%的比例予以清偿，每次付款时间为复工之次日的每年对应日前。

债务人职工全部继续劳动合同的履行，已经解除劳动合同含申请劳动仲裁的职工，债务人已经达成和解协议，不存在职工安置与补偿问题。

(4) 普通债权 730,783,611.49 元，清偿率为和解协议确认债权金额的 16.60%。自复工之日起 36 个月内付清，每年分别按照 10%、20%、70%的比例予以清偿，每次付款时间为复工之次日的每年对应日前。

8、无论是以房抵债还是货币清偿方式，债务人的开发项目，存

在支出无发票现象，导致支出无法进入开发成本，虚增了开发利润。故应当出具发票的债权人（含和解前已经取得款项应当开具发票而未开具的），需要依法提供。

五、和解费用支付方案

根据工作情况，考虑和解工作的复杂性、疑难性、创新性、紧迫性，工作组的工作量、勤勉程度、承担的风险和责任、为债务人自行和解工作做出的实际贡献，协商确定的工作组报酬，以实际发生为准，债务人以货币方式按约定分期支付。

第六部分 和解协议签订与履行

一、和解协议的签订

《企业破产法》第九十七条规定，债权人会议通过和解协议的决议，由出席会议的有表决权的债权人过半数同意，并且其所代表的债权额占无财产担保债权总额的三分之二以上。由于债务人尚未进入破产和解程序，和解协议由债务人与债权人一一签订。同意本和解协议草案的债权人，于2021年7月前与债务人进行确定债权金额并签订和解协议。

和解协议草案是债务人与债权人针对共性问题达成的和解方案，具体到每一个债权人，其与债务人的权利义务以各自签订的和解协议为准。与本和解协议草案不符的，以和解协议为准。

二、和解协议的履行

参照《企业破产法》第一百零五条、第一百零一条、第一百零二条、第一百零六条规定，债务人与全体债权人就债权债务的处理自行达成的协议有效，和解协议对债务人和全体和解债权人均有约束力，债务人应当按照和解协议规定的条件清偿债务。按照和解协议减免的债务，自和解协议执行完毕时起，债务人不再承担清偿责任，双方之间的债

权债务关系消灭。

由于债务人财产上存在债权人多轮查封权利限制，债权人签订和解协议且债务人工程复工，为了保证和解协议的履行，债权人同意根据债务人工程施工的需要，与其他债权人统一申请法院解除对债务人财产的查封。

待债务人基于经营需要恢复信用时，债权人需向执行法院提出申请，配合债务人从“失信被执行人名单”中解除，以恢复债务人的不良信用，保证房屋建成后销售过程中能够为业主办理解按揭贷款手续，保证和解协议的履行。

复工后债务人履行和解协议期间，未起诉债权人不得起诉债务人并申请查封财产。但当债务人不履行或无法履行和解协议导致和解失败，则债权人有权起诉债务人并申请查封财产。

参照《企业破产法》第一百零四条第一款、第一百零三条规定，若债务人开始履行和解协议后，根本性违约导致和解协议无法履行，则债权人在和解协议中作出的债权调整的承诺失去效力。债权人因执行和解协议所受的清偿仍然有效，和解债权未受清偿的部分作为债权。但若债务人进入破产程序被视为个别清偿的除外。

第七部分 债务人关于和解协议草案说明事项

一、关于债务人及其关联公司合并和解的说明

两岸绿汀公司与一信实业公司、威海两岸安信物业服务有限公司、威海靖水湾艺术品有限公司、东润制衣公司均为企业法人，因两岸绿汀公司系房地产企业受金融政策影响融资受限，故以一信实业公司等公司借款由两岸绿汀公司使用于工程建设，考虑到两岸绿汀公司及其关联公司之间借款使用的随意性、相互提供担保的普遍性，视为关联公司，将其彼此之间的债权债务予以涤除、财产予以合并，以求一揽

子解决问题。若两岸绿汀公司和解失败，则各自债权债务依法承担。

二、对数据影响原因的说明

本次审查只是工作组初步摸清债务人及其关联公司的资产负债情况，在审查过程中发现，银行对账单、合同、生效法律文书等资料存在缺失；且受时间效率等因素影响，经债务人同意暂不委托中介机构进行审计、评估，故工作组只是实施了询问、重新计算等程序，未能详细地实施盘点、函证等程序，存在对数据准确性的影响。本次审查结论只是初步结果，并非鉴证结论。随着对资产负债的详细调查，其结果需要依据实际情况进行调整，最终数据为调整后的数据为准。

参照《企业破产法》第一百条规定，和解债权人未依照本法规定申报债权的，在和解协议执行期间不得行使权利；在和解协议执行完毕后，可以按照和解协议规定的清偿条件行使权利。故若存在债务人未预留的或有负债或漏债，由债务人按照和解协议规定的清偿条件继续清偿。和解协议履行中无论现有债务增加或减少、无论现有的财产增加或减少，在和解协议履行完毕的情况下，债权受偿方案均不再调整。

三、对和解偿债方案的说明

考虑到债务人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。因此债务人声明，其提高普通债权清偿率，是以获得政府给予的靖子旧村改造烂尾项目一定额度的扶持资金，作为盘活靖水湾项目的启动资金为前提。

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债务和

解中所豁免的债务，确认为债务重组所得征收企业所得税。现债务人未将该企业所得税进行预留，可能给企业未来的经营带来风险。

债务人只开发了靖水湾一个项目，为表示对债权人多年支持的感恩，愿意在和解协议履行完毕后，若项目汇算清缴完成还有利润可供分配，则可以将债权人视为出资人共同参与分配，具体分配方式由债务人出资人与债权人另行协商。

四、对和解协议与和解程序衔接的说明

基于债务人经营管理发生严重困难，不能偿还到期债务，故和解规则参照破产和解。

债务人的和解偿债方案，涉及债权利息计算至2015年4月30日，是基于2015年至今债务人与债权人多年沟通达成的停息共识。故采取以房抵债方式清偿的债权人签订和解协议后，即视为债权清偿率为100%。在债务人将和解协议履行完毕后，债权人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。

若因部分债权人不签订和解协议导致债务人无法复工，则债务人有权向法院提出破产和解申请。若经法院裁定受理，已经签订和解协议的债权人继续受和解协议的约束，同意和解协议确认的利息计算方式及截止时间，且签订和解协议的行为视为对管理人组织债权人会议对和解协议进行表决持同意意见（但债务人申请法院裁定批准的和解协议比本和解协议有不利于债权人的重大变更内容除外）。

第八部分 结语

本和解协议草案兼顾了各方面债权人的利益，是债务人在清产核资基础上，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。债务人自行与债权人进行债务和解，不但避免了企业破产清算，减少了债权人的损失，而且有利于对企业进行自

救，重新走上健康发展的轨道，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，支持和解。

威海两岸绿汀置业有限公司

2021年5月9日