

威海今阳集团有限公司 重整计划草案

债权人会议：

债务人威海今阳集团有限公司（以下简称今阳公司或债务人）重整一案，由债权人威海新世纪装饰工程有限公司申请，由荣成市人民法院于 2022 年 1 月 18 日受理，法院于 2022 年 1 月 27 日指定铭信清算事务所（山东）有限公司担任债务人管理人。

经管理人先后两次发布《公开招募和遴选重整投资人公告》，向社会公开招募重整投资人。2022 年 7 月 17 日，山东华海科技发展有限公司（以下简称重整方或华海公司）向管理人提交今阳公司破产重整案重整投资方案等材料报名重整；2022 年 7 月 18 日，与管理人签订了重整投资协议。2022 年 7 月 21 日，华海公司向管理人缴纳重整保证金 100 万元。2022 年 8 月 8 日，法院裁定重整计划草案提交期限延长至 2022 年 10 月 18 日。2022 年 10 月 17 日，管理人向法院提交重整计划草案。由于法院原定 2022 年 11 月 10 日召开的第二次债权人会议因疫情延期，现管理人将后期与重整方完善的重整计划草案提交本次债权人会议讨论、表决。

一、今阳公司基本情况

今阳公司曾用名威海龙兴置业投资有限公司、威海汉唐置业投资有限公司、威海今阳置业投资有限公司，成立于 2006 年 5 月 22 日，统一社会信用代码为 913710827892602630，现住所地荣成市成山镇滨海大道 1 号，法定代表人蔡殿浩（董事长兼经理），注册资本及实收资本均为 2,000.00 万元，其中：威海顺兴能源有限公司出资 1,400 万元，占注册资本的 70%；亿阳集团股份有限公司出资 600 万元，占注册资本的 30%。公司经营范围：房地产开发经营；经营进出口业务（国家限制或禁止经营进出口的商品和技术除外）；一般项目：批发

零售建材、建材机械设备；汽车配件加工、销售；票务代理；组织文化艺术交流活动；（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、今阳公司财产情况

今阳公司主要财产为土地使用权、房屋、办公物品、流动资产（货币资金、应收账款），总额 54,042,129.14 元，具体组成如下：

1、土地使用权

该宗土地位于荣成市环海路 1606 号，面积 12,392 平方米（约 19 亩），终止日期为 2080 年 2 月 25 日。评估价值 15,242,160.00 元，存在抵押担保贷款 1,000 万元。

2、产权式艺术酒店（院落式住宅）

（1）19 套评估价值为 5,745,418.40 元；

（2）36 套评估价值为 15,300,695.70 元。

系今阳公司为解决资金问题，用第三人名义采用按揭方式向银行融资，即房屋网签备案在名义购房人（借款人）名下，银行以备案“预售”房屋进行预抵押登记。截止到 2022 年 1 月 18 日，名义借款人欠付的银行按揭贷款本息合计 16,833,800.70 元。

3、联排别墅

联排别墅 2 套及 2 个车库，评估价值为 3,616,127.50 元。其中 1588-103 评估价值 1,695,655.00 元、1590-103 评估价值 1,695,655.00 元、1590-103 车库评估价值 116,470.00 元、1592-101 车库评估价值 108,347.50 元。

今阳公司将 1588-103 连同有证独栋别墅 C3（1770）、C5（1768）及其他财产共同提供了最高额抵押，金额为 5,110,116.68 元；将 1590-103、1590-103 车库提供了最高额抵押；1592-101 车库网签备案在司远名下。

4、有证独栋别墅

有证独栋别墅 2 套（C3 和 C5），评估价值为 8,771,337.50 元。其中 C3（1770）评估价值 4,578,035.00 元、C5（1768）评估价值 4,193,302.50 元。

C3（1770）原购房人潘瑜嘉，现房屋买卖合同已解除，根据生效仲裁裁决书债务人需退房款 400 万及利息、赔偿款；C5（1768）原购房人王建平，现房屋买卖合同已解除。今阳公司将 C3（1770）、C5（1768）连同联排别墅 1588-103 及其他财产共同提供了最高额抵押，金额为 5,110,116.68 元。

5、无证独栋别墅

无证独栋别墅 2 套（B3 和 D1），评估价值为 4,035,663.36 元，其中 B3 评估价值 1,810,063.36 元、D1 评估价值 2,225,600.00 元。

B3 债务人与威海市想有个院子民宿有限公司签订山东省威海市金石湾艺术园区房屋租赁合同，将 B3 别墅租赁给该公司用于经营民宿及相关业务事项。现租赁合同法院判决解除，该公司向管理人申报解除合同损失债权 10,307,213.80 元；D1 原购房人为王建平，已付款 50 万元，后房屋买卖合同解除。

6、机器设备

电动观光车、电瓶车及桌椅共计 3 台（套），评估价值合计为 16,363.98 元。

7、电子设备

电脑、打印机、数码相机等电子设备共计 15 台，评估价值合计为 6,330.23 元。

8、办公软件

用友软件、阿凡提软件各 1 套，评估价值合计为 4,953.33 元。

9、流动资产

（1）货币资金

货币资金共计 82,995.04 元，其中库存现金 6.05 元、银行存款 82,988.99 元（按揭贷款保证金）。

（2）应收账款

根据审计机构出具的审计报告，应收账款为 7,840,669.72 元，对应的欠款债务人为魏新民、李松、王力克、徐永富四个自然人。预计今阳公司能收回应收账款只有 120 万元。

10、存货

今阳公司有山东昆崙电缆有限公司生产的铜芯电缆（规格 3*120+70）82 米，经评估机构评估价值为 20,084.10 元。

综上，经管理人测算债务人可供清偿财产总计 54,042,129.14 元，具体如下：

- （1）土地（一宗）15,242,160.00 元；
- （2）房屋（四类）37,469,242.46 元；
- （3）机器设备、电子设备、办公软件（一宗）27,647.54 元；
- （4）流动资产（两项）、存货（一项）1,303,079.14 元。

三、今阳公司债务状况

截止到 2022 年 12 月 23 日，共计 73 家（含一债会后因债权人异议调整到普通债权的职工垫付款债权人 3 家）债权人向管理人申报债权，申报债权合计 245,592,631.68 元。管理人经过审查，认定债权 60 家，金额合计 131,894,521.69 元。加上职工债权 1,141,800.96 元，管理人初步审查认定的金额合计 133,036,332.65 元。

1、**建设工程价款优先债权 3,209,049.58 元**，涉及 1 家债权人即威海新世纪装饰工程有限公司，根据生效判决确认。

2、**抵押担保优先债权总额 37,129,429.59 元**（含临时预抵押优先债权），组成如下：

管理人认定抵押担保优先债权共计 4 家、金额合计

22,565,725.04 元；认定临时预抵押优先债权共计 4 家、金额合计 14,563,704.55 元。

3、职工债权总额 1,141,800.96 元，组成如下：

管理人认定职工债权共计 1,141,800.96 元，涉及 17 名职工。

4、税款债权 3,522,499.85 元，涉及 1 家债权人即国家税务总局荣成市税务局（税款滞纳金债权 1,989,482.67 元转入普通债权）。

5、普通债权总额 116,554,634.67 元，组成如下：

（1）管理人认定债权共计 56 家、金额合计 88,033,542.67 元（含税款滞纳金 1,989,482.67 元）；

（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。债务人财务记载但债权人尚未申报的债权共计 92 家、金额合计 56,841,092.52 元。考虑到债务人账目不规范，交联交易情况复杂等原因，管理人暂按审计报告列示的债务人负债总金额 161,557,414.65 元扣除债权人经申报且管理人审查认定的总金额 133,036,322.65 元，按照 28,521,092.00 元预留债务人未申报的债权。

四、今阳公司职工状况

经管理人调查，至 2022 年 10 月 10 日，今阳公司社会保险账户剩下刘元庆、牟宗阳和闫颖清三人，该三人管理人均未作为留守人员，欠发的刘元庆、牟宗阳、闫颖清的工资及欠缴的社会保险费均包含在职工债权中。

今阳公司现留守人员只有 2 人，另外两人属于威海金石湾文化产业发展有限公司职工，由今阳公司借用作为留守人员。

五、今阳公司清偿率测算情况

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。故管理人在重整程序中测算的清偿率是以破产清算程序债权人所能获得的清偿比例作为依据。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百分之七十。重整方基于兼顾最大化维护债权人权益及投资风险收益，同意在评估价基础上下浮 15%作为计算清偿率的基础。管理人按照财产评估价值的 85%计算债务人需要变价分配的财产价值为 52,759,134.10 元*85%=44,845,263.99 元；加上不需要变价流动资产价值 1,282,995.04 元，今阳公司可供清偿财产总计 46,128,259.03 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，经管理人测算，债务人可供清偿财产总计 46,128,259.03 元，清偿破产费用 7,613,197.20 元（其中包含债务人财产变价税费 6,146,984.72 元；管理人按照增值税 5%、附加税为增值税额*12%、土地增值税按 5%、印花税 0.05%、企业所得税 3.75%进行测算）后剩余 38,515,061.83

元、清偿共益债务 1,000,000.00 元（含预留）后剩余 37,515,061.83 元、清偿建设工程价款优先债权 3,209,049.58 元后剩余 34,306,012.25 元，此时今阳公司可供清偿的财产不足以清偿抵押担保优先债权 37,129,429.59 元，抵押担保优先债权的清偿率为： $34,306,012.25/37,129,429.59*100\%=92.40\%$ 。即债务人部分清偿抵押担保优先债权后，再无可供清偿的财产，职工债权、税款债权及普通债权清偿率均为 0。

六、今阳公司经营方案

1、重整方基本情况

重整方山东华海科技发展有限公司成立于 2021 年 7 月 14 日，注册地位于山东省威海市环翠区海滨北路 56 号 602 室，法定代表人为赵冬梅。经营范围包括一般项目：工程和技术研究和试验发展；信息技术咨询服务；科技中介服务；人工智能应用软件开发；石墨及碳素制品制造；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息系统集成服务；新兴能源技术研发；软件开发；科普宣传服务；物业管理；网络与信息安全软件开发；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；电子产品销售；环境保护专用设备销售；第一类医疗器械销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；农业科学研究和试验发展；新材料技术推广服务；企业管理咨询；广告设计、代理；大数据服务；新材料技术研发；机械设备研发；网络技术服务；物联网技术研发；矿山机械销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；家用纺织制成品制造；第一类医疗器械生产。许可项目：各类工程建设活动；技术进出口。重整方注册资本为 300 万元，股东为威海华脉渔业有限公司持有 60% 股权、威海润华海产品有限公司持有 40% 的股权。重整方对外投资 1 家公司

—山东石岛渔港集团有限公司，该公司注册资本为1亿元，重整方持股比例为1%。

2、重整方制定的经营方案

今阳公司可供开发的财产主要为荣国用（2014）第310951号土地使用权。重整方已与上海宝钢工程建设总公司（以下简称上海宝钢）就该土地的开发建设与销售达成战略合作协议。在今阳公司重整成功后，由上海宝钢作为总包单位全额垫资进行开发建设，待所有房产全部建设完毕后，由上海宝钢负责所有房产的对外销售，所有房屋销售所得按照相应比例（具体比例待重整成功后今阳公司与上海宝钢签订正式协议时确定）支付给上海宝钢作为其工程款及垫资费用，剩余比例支付给今阳公司作为经营收入。

今阳公司的共益债务主要为水电移交改造的相产配套费用，此项费用经水电部门测算高达9,403,060.48元，若全额列支将极大降低广大债权人的清偿率。今阳公司在进入破产程序前以现状经营多年，水电现状并不影响房产交付使用及办理不动产权证书。因此，重整方暂将该部分费用从共益债务中剔除，仅将必要的变压器改造等费用100万元列支共益债务。上述方案需在重整计划草案中明确说明，重整方不再对水电进行改造和移交，以现状方式继续运作。

为保护业主权益，对于经管理人审查确认已经出售且未解除买卖合同的房屋，重整方依照重整计划保护各购房业主的合法权益，在具备条件时为业主交付房屋并办理不动产权证书。

3、重整资金来源及执行重整计划担保

因今阳公司后续开发建设全部由上海宝钢垫资建设，无需重整方另行支付现金，执行重整计划的投入主要为债务人的对外债权清偿资金。重整方缴纳重整保证金500万元作为执行重整计划的保证金，以该保证金及后续经营收入完成债权清偿工作。

七、债权分类

- 1、建设工程价款优先债权；
- 2、抵押担保优先债权（含预抵押临时优先债务）；
- 3、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；
- 4、税款债权：债务人所欠税款（不含滞纳金）；
- 5、普通债权。

八、债权调整方案

- 1、建设工程价款优先债权 3,209,049.58 元：不做调整，清偿率为 100%。
- 2、抵押担保优先债权（含预抵押临时优先债权）37,129,429.59 元：清算状态下的清偿率为 92.40%，重整方调整至为 100%。
- 3、职工债权 1,141,800.96 元：清算状态下的清偿率为 0，重整方调整至为 100%。
- 4、税款债权 3,522,499.85 元：清算状态下的清偿率为 0，重整方调整至为 100%。
- 5、普通债权 116,554,634.67 元（含不足清偿部分各类优先债权转入、税款滞纳金及预留）：清算状态下的清偿率为 0，重整方调整为 3%。

九、债权受偿方案

1、建设工程价款优先债权 100%清偿

该类债权人首先以房抵顶方式清偿，按评估价值抵顶清偿债权，自法院裁定批准重整计划之日起一年内一次性抵顶清偿完毕。交易税费由抵顶双方按法律规定各自承担自己应当承担的部分。

除以房抵顶方式清偿外，该类债权人也可以选择以货币方式清偿。则自法院裁定批准重整计划之日起三年内付清，每年分别按照20%、30%、50%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。

若该类债权人施工建成的房屋扣除交付购买商品房的全部或者大部分款项的消费者所购房屋后，剩余房屋的评估价值不足以抵顶清偿该类债权，无论选择以房抵顶方式还是以货币方式清偿的，不足部分均转为普通债权，执行普通债权清偿方案。

2、抵押担保优先债权 100%清偿

该类债权人首先以房抵顶方式清偿，按抵押房屋评估价值抵顶清偿债权，自法院裁定批准重整计划之日起一年内一次性抵顶清偿完毕。交易税费由抵顶双方按法律规定各自承担自己应当承担的部分。

除以房抵顶方式清偿外，该类债权人也可以选择以货币方式清偿。则自法院裁定批准重整计划之日起三年内付清，每年分别按照20%、30%、50%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。

若该类债权人抵押房屋的评估价值不足以抵顶清偿该类债权，无论选择以房抵顶方式还是以货币方式清偿的，不足部分均不再清偿（借款人并非债务人，债务人仅为单纯抵押人）。

威海市商业银行股份有限公司预抵押临时优先债权，优先金额以预抵押房屋的评估价值为准，无论选择以房抵顶方式还是以货币方式清偿的，评估价值不足部分均作为普通债权，不足部分均转为普通债权，执行普通债权清偿方案。

3、职工债权 100%清偿

职工债权以货币方式 100%清偿，自法院裁定批准重整计划后 6 个月内支付。

4、税款债权 100%清偿

税款债权以货币方式 100%清偿，自法院裁定批准重整计划之日起三年内付清，每年分别按照 20%、30%、50%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。

除以货币方式清偿外，该类债权人也可以选择以房抵顶方式清偿，按评估价值抵顶清偿债权，自法院裁定批准重整计划之日起一年内一次性抵顶清偿完毕。交易税费由抵顶双方按法律规定各自承担自己应当承担的部分。

5、普通债权按照 3%清偿率进行清偿

普通债权以货币方式清偿 3%，自法院裁定批准重整计划之日起三年内付清，每年分别按照 20%、30%、50%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。

除以货币方式清偿外，该类债权人也可以选择以房抵顶方式清偿，按评估价值抵顶清偿债权，自法院裁定批准重整计划之日起一年内一次性抵顶清偿完毕。交易税费由抵顶双方按法律规定各自承担自己应当承担的部分。

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；组合债权人也可以通过内部协商，确定一方独立拥有抵债房屋，另一方或几方取得相应对价的方式完成债权款的分配。

以上各类债权，若债权人选择以房抵顶方式清偿的，抵顶房源可选择债务人自有房屋或重整方提供的其他房屋。选择债务人自有房屋的，以管理人公布的 2022 年 1 月 18 日评估价值为准；选择重整方提供的其他房屋的，以抵顶时点市场评估价值为参考，由双方协商确定。

十、破产费用与共益债务清偿方案

破产费用（包括破产案件申请费、诉讼费、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；共益债务，以实际发生为准，以货币方式随时支付。

十一、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一年内管理人协助将债务人的股权变更至重整方名下。

十二、重整计划草案说明事项

1、本重整计划草案以荣国用（2014）第 310951 号土地使用权能够按照现有规划进行开发建设为前提条件，若无法按照现有规划开发建设，则重整方退出重整，债务人重整失败依法转入破产清算程序。

2、若非因重整方的原因而导致重整计划无法执行的，如在重整方投资后，荣国用（2014）第 310951 号土地出现不能够按照现有规划进行开发建设的情形，则重整方已经实际投入的所有资金列为共益债务，优先于各类债权受偿。

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、本重整计划草案中列为债务人有效财产的财产，不排除部分财产面临实际不能收回的风险。但若出现该风险，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、本重整计划草案中管理人已经披露但因各种不确定因素暂未列入的债务人财产，若将来收回，则按照实际回收情况依法确定可供清偿财产，若未超出重整方提高债权清偿率范围的（以清算状态下清

偿率为基数提高的部分），不再分配；超出的部分可对债权人补充分配。

6、重整计划执行中若出现债务人债务增加的，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；若债务人实际支付费用或偿还债务的金额少于本重整计划草案认定或预留份额，多出的部分归重整后企业所有，不再进行分配。7、债务人的开发项目，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，债务人有权拒绝支付。另外，因债务人的开发项目未进行土地增值税清算，管理人预留的税费金额可能与实际存在差异，不排除管理人预留不足的情况。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。

本重整计划草案兼顾了各方面债权人的利益，是管理人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，经重整方反复研究后制定的。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。

威海今阳集团有限公司管理人

2022年12月23日