

威海两岸绿汀置业有限公司

预重整方案

二〇二三年三月二十七日

威海两岸绿汀置业有限公司 预重整方案

威海两岸绿汀置业有限公司债权人：

威海市环翠区人民法院：

债务人威海两岸绿汀置业有限公司因经营管理发生严重困难，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 4 月，威海市环翠区孙家疃街道办事处成立了清理靖水湾项目烂尾楼工程领导工作小组，积极组织债务人进行自救。

因债务人不能清偿到期债务，且资产不足以清偿全部债务，已经具备重整原因。同时因债务人具有重整价值及重整可能，能够与债权人开展自主谈判，为尽早挽救企业，决定自行进行预重整，并申请威海市环翠区人民法院进行预重整备案登记。法院于 2022 年 11 月 22 日出具（2022）鲁 1002 预 1 号预重整备案通知书，并于同日确认债务人与主要债权人共同推荐的铭信清算事务所（山东）有限公司为临时管理人。

根据《威海市中级人民法院关于审理预重整案件的操作指引（试行）》（以下简称《审理预重整案件操作指引》）第六条的规定，人民法院出具预重整备案通知书后的庭外商业谈判期间为预重整期间。破产申请前的预重整无期限限制。虽然债务人属于破产申请前的预重整，无期限限制，但法院基于效率考虑，给予债务人三个月时间（自 2022 年 11 月 22 日至 2023 年 2 月 22 日）的预重整期间。由于债务人债权人数众多，整个预重整期间均面临疫情，又值春节长假，给债权申报、债务人与债权人协商拟定预重整方案、临时管理人组织债权人表决预重整方案造成不利影响。三个月时间的预重整期间届满前，债务人申请法院延期。法院经审查，准予债务人的预重整期间延期两个月时间（自 2023 年 2 月 22 日至 2023 年 4 月 22 日）。

根据《审理预重整案件操作指引》第十九条的规定，债务人应在通过自主谈判达成预重整方案后，向人民法院申请破产重整，并同时

请求裁定批准根据该预重整方案形成的重整计划草案。参照《中华人民共和国企业破产法》（以下简称《企业破产法》）第八十一条关于重整计划草案应当包括的内容规定，经债务人与债权人多次沟通、谈判，达成本预重整方案。

第一部分 债务人基本情况

债务人曾用名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 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 万元，占公司注册资本 90%；威海东润制衣有限公司（以下简称东润制衣公司）出资 1,000 万元，占公司注册资本 10%。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。

债务人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（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）。

第二部分 债务人财产状况

2022 年 12 月 22 日，威海永然资产评估事务所出具威永评咨字（2022）第 130 号《威海两岸绿汀置业有限公司预重整事宜涉及的现状资产市场价值及项目竣工市场价值评估咨询报告书》，评估财产范围一是债务人所有的两岸靖水湾项目资产，包含土地使用权共计 8 宗；二是债务人所有的经营办公资产，包含公用电子设备及车辆，共计 9 项计 9 台。评估基准日为 2022 年 11 月 22 日，评估报告使用的有效期限为 1 年。实物资产评估结果为 465,332,916.00 元，包括土地

239,630,278.00 元、在建工程现状 225,666,338.00 元、车辆 35,000.00 元、办公设备 1,300.00 元。

两岸靖水湾项目资产，评估结果为尚未开发的土地使用权采用基准地价系数修正法，市场价值为 239,630,278.00 元；尚未开发的土地使用权按原规划项目预计建成的市场价值为 804,291,115.00 元；在建工程（含回迁区已完工房产）采用市场法，评估的资产现状价值为 225,666,338.00 元；在建工程竣工时预计价值为 512,786,726.00 元；经营办公资产采用重置成本法，评估结果为 36,300.00 元。

一、两岸靖水湾项目资产

债务人开发建设了金岭项目以及靖水湾项目，其中：金岭项目已全部完工且房产已全部销售，而靖水湾项目为未完全开发完工项目，系靖子村旧村改造项目。

2011 年 5 月 26 日，债务人取得位于威海市环翠区孙家疃镇靖子村 144264 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。均属于（2011）0030-B-012 号国有建设用地使用权出让合同项下，其中住宅用地面积 12.9838 公顷（包含中低价位、中小套型普通商品住房用地面积 9.0887 公顷，其他普通商品住房用地 3.8951 公顷）；其他商服用地面积 1.4426 公顷。故计算得出住宅用地面积占比为 90%，其他商服用地面积占比为 10%。

1、1#地块

国有土地使用权证号为威环国用（2011 出）第 99 号，面积 13786.80 平方米，用途为住宅、商业，住宅用地终止日期为 2081 年 4 月 8 日，商业用地终止日期为 2051 年 4 月 8 日。该宗土地第一顺位抵押给恒丰银行股份有限公司苏州分行（以下简称恒丰银行，北京三合四季农业技术开发有限公司受让该笔债权）；第二顺位抵押给荣成鼎诚企业管理咨询服务有限公司（现名称为荣成鼎诚企业管理咨询服务有限公司），抵押金额 800 万元，并于 2014 年 4 月 3 日办理了抵

押登记。

该宗土地暂未开发建设，评估价值为 51,011,160.00 元。

2、2#地块

(1) 威环国用（2011 出）第 101 号国有土地使用权

面积 22,870 平方米，用途为住宅、商业，住宅用地终止日期为 2081 年 4 月 8 日，商业用地终止日期为 2051 年 4 月 8 日。因一信实业公司向中国农业银行股份有限公司威海分行借款，债务人以该宗土地作为抵押物，抵押金额 2,510 万元，并于 2014 年 3 月 14 日办理了抵押登记。

(2) 威环国用（2011 出）第 102 号国有土地使用权

面积 29,629 平方米，用途为住宅、商业，住宅用地终止日期为 2081 年 4 月 8 日，商业用地终止日期为 2051 年 4 月 8 日。

2#地块用于威海市环翠区孙家疃镇靖子村村民委员会（以下简称靖子村）旧村改造工程村民回迁区建设，已完工并于 2013 年 8 月交付村民使用。共建设 16 栋楼，共 606 套房产、606 个储藏室以及 118 个地下车库。606 套房产总面积为 50,225.48 平方米，其中：579 套面积 48,068.22 平方米用于回迁安置（在回迁安置的过程中，每套房产配套一个储藏室），17 套面积 1,407.88 平方米已销售（在销售过程中每套房产配套一个储藏室），剩余 10 套面积 749.38 平方米未销售（剩余 10 套房产配套 10 个储藏室）；118 个车位全部用于回迁安置。未售的 10 套房产（含 10 个储藏室）评估价值为 6,896,663.00 元。

3、3#地块

(1) 威环国用（2011 出）第 100 号国有土地使用权

威环国用（2011 出）第 100 号是 3#地块高层区，面积 17,030 平方米，用途为住宅、商业，住宅用地终止日期为 2081 年 4 月 8 日，商业用地终止日期为 2051 年 4 月 8 日。该宗土地抵押给恒丰银行，并于 2014 年 1 月 17 日办理了抵押登记。

高层区共建设 6 栋房产，共 379 户，面积为 35,805.26 平方米。

在该 379 户当中有 39 户（含 4 户在申报债权时要求解除合同退房）付款比例不低于 50%，应当向其交付房屋；有 10 户付款比例不足 50%，需要将该部分房屋收回，所收取的款项退还购房人；有 287 套未售；与债权人签订抵顶协议，未办理过户的有 43 套。

因债务人向秦铭借款，以其中 16 套在建工程提供抵押担保，借款金额 260 万元；因债务人向张士伦借款，以其中 46 套在建工程提供抵押担保（但存在毕见川、于彩虹、孙伟、程娟 4 户业主付款超过 50%），借款金额 740 万元；因债务人向郑志会借款，以其中 12 套在建工程提供抵押担保，借款金额 500 万元。

经评估机构评估，退房、未售、抵顶未办理过户以及付款比例不足 50%的房产 345 套，评估价值为 126,950,379.00 元，地下车库评估价值 1,285,200.00 元。

（2）威环国用（2011 出）第 097 号国有土地使用权

威环国用（2011 出）第 097 号是 3#地块别墅区，面积 19,160.85 平方米，用途为住宅、商业，住宅用地终止日期为 2081 年 4 月 8 日，商业用地终止日期为 2051 年 4 月 8 日。该宗土地抵押给恒丰银行，并于 2014 年 1 月 17 日办理了抵押登记。

该宗土地有 9,567.88 平方米用于建设别墅 32 套，已售 2 套；未售 20 套；与债权人签订抵顶协议，但未办理过户的 10 套。经评估机构评估，未售及未办理过户的 30 套别墅评估价值为 90,534,096.00 元。

该宗土地还有 9,592.97 平方米暂未开发建设，评估价值 35,493,989.00 元。

（3）威环国用（2011 出）第 103 号国有土地使用权

威环国用（2011 出）第 103 号是 3#地块别墅区，面积 20,695.37 平方米，用途为住宅、商业，住宅用地终止日期为 2081 年 4 月 8 日，商业用地终止日期为 2051 年 4 月 8 日。该宗土地第一顺位抵押给恒丰银行，并于 2014 年 1 月 17 日办理了抵押登记；第二顺位、第三顺位、第四顺位均抵押给威海银通企业管理咨询服务（原威海

市环翠区银通小额贷款有限公司), 抵押金额 1,000 万元, 并于 2014 年 3 月 21 日办理了抵押登记。

该宗土地暂未开发建设, 评估价值为 76,572,869.00 元。

4、6#地块

国有土地使用权证号为威环国用(2011 出)第 098 号, 面积 17,996.80 平方米, 用途为住宅、商业, 住宅用地终止日期为 2081 年 4 月 8 日, 商业用地终止日期为 2051 年 4 月 8 日。该宗土地第一顺位抵押给恒丰银行, 并于 2014 年 1 月 17 日办理了抵押登记; 第二顺位抵押给荣成鼎诚企业管理咨询服务有限公司, 并于 2014 年 4 月 3 日办理了抵押登记。该宗土地暂未开发建设, 评估价值为 66,588,160.00 元。

5、7#地块

国有土地使用权证书为威环国用(2011 出)第 104 号, 面积 2,693.00 平方米, 用途为住宅、商业, 住宅用地终止日期为 2081 年 4 月 8 日, 商业用地终止日期为 2051 年 4 月 8 日。该宗土地抵押给恒丰银行, 并于 2014 年 1 月 17 日办理了抵押登记。该宗土地暂未开发建设, 评估价值为 9,964,100.00 元。

上述威环国用(2011 出)第 99 号、威环国用(2011 出)第 100 号、威环国用(2011 出)第 097 号、威环国用(2011 出)第 103 号、威环国用(2011 出)第 098 号、威环国用(2011 出)第 104 号六宗国有土地使用权, 共同抵押给恒丰银行, 最高抵押金额为 18,000 万元。恒丰银行实际发放借款本金 15,000 万元(一信实业公司 9,000 万元、东润制衣公司 6,000 万元, 实际使用人均均为债务人), 现尚欠借款本金 15,000 万元。

二、经营办公资产

序号	品名	型号	数量	评估价值(元)
1	电脑	联想电脑	1	200.00
2	电脑	联想电脑+百盛	1	200.00
3	电脑	联想显示器+唯博主机	1	200.00
4	HP1108 打印机		1	100.00
5	复印机	富士复印机(白色)	1	400.00

6	联想电脑（办公）	扬天 M6201k-02	1	200.00
7	雪铁龙（1389 号）	东风雪铁龙 C5	1	10,000.00
8	车	尼桑（3050 号）	1	15,000.00
9	八座国宾老爷车		1	10,000.00
合计			9	36,300.00

三、货币资金

根据审计报告，债务人货币资金为 3,002.00 元，具体如下：

1、现金：2,327.82 元

审计机构对现金进行盘点，盘盈 0.18 元，审计后的现金余额为 2,328.00 元。

2、银行存款：718.19 元

审计机构将各账户的银行对账单与账面数据核对，对于不符事项，要求企业做出余额调节表。审计后的银行存款余额为 674.00 元。

四、对外应收款

1、应收账款

全部是应收购房业主尾款，金额为 3,114,013.50 元，其中：高层区 25 户，金额为 1,824,013.50 元；别墅区 2 户，金额 1,290,000.00 元。需要说明的是，该部分应收账款是应收房款尾款，只有当债务人将房产建设完工交付给购房人时才能向购房人收取，而且部分购房人已申报逾期交房或者逾期办证违约金，不排除该部分尾款无法收回的可能。

2、其他应收款

经审计机构重分类调整后，其他应收款余额为 6,086,180.61 元，大多为支付给靖子村的躲迁费及拆迁补偿款，并非真实的其他应收款。经审计机构与债务人共同确定，预计可收回金额为 69,292.25 元，但因债务人与客户互负债权债务，该部分款项当中仍有 18,436.00 因存在抵销问题而无法收回，因此临时管理人确认的其他应收款余额为 50,856.25 元。

3、预付账款

经审计机构调整后，预付账款余额为 58,672,749.47 元，主要是

业务已发生，债务人款项已支出，但对方未开具发票，如果对方开具发票，则应增加相应的成本，同时减少预付账款。经审计机构确认预付账款余额为 1,000,000.00 元（系付威海昌顺电缆有限公司款项）。

第三部分 债务人债务状况

经审计机构审计，确认的债务人负债总额为 710,122,731.26 元，其中：应付账款 140,653,864.76 元，预收账款 181,378,311.10 元，应付职工薪酬 34,000.10 元，应交税费 2,461,783.20 元，其他付款 383,270,826.23 元，递延收益 2,323,945.87 元。

截至 2023 年 3 月 21 日，共有 225 家债权人向临时管理人申报债权，申报金额共计 1,914,134,586.84 元。经临时管理人审查，初步确认债权总额为 1,164,447,114.19 元，涉及 198 家债权人（职工债权人视为 1 家）；暂不确认债权预留总额为 282,810,660.10 元，涉及 44 家债权人。参照《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。故对于债务人账面记载的负债类科目，尚有 102 家债权人未申报的债权，临时管理人按照账面金额或预审（估）金额预留总额为 260,406,201.67 元。综上，截止预重整备案日（2022 年 11 月 22 日），临时管理人按照 1,707,663,975.96 元（含预留）计算债务人的债务总额。具体如下：

一、拆迁安置补偿优先债权 8,000 万元（涉及 1 家，预留）

债务人与被拆迁人靖子村按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议，靖子村取得拆迁安置补偿。债务人账面未记载欠付靖子村拆迁补偿安置补偿款，但双方多年存在争议。靖子村未申报债权，根据沟通情况，暂按 80,000,000.00 元预留。

二、业主优先债权 61,461,816.60 元（涉及 67 家，含预留）

1、包括临时管理人初步认定的业主优先债权 53,412,320.00 元

(涉及 57 家): 付款超过全部购房款 50%的业主(如刘波)要求履行合同符合条件、涉及金额 23,608,587.10 元、30 家;付款未超过全部购房款 50%的业主(如朱资如)产生退还购房款、业主要求解除合同(如马秀云)或者因不合理低价如田宜而产生退购房款等,涉及金额 29,803,732.90 元、27 家。

2、预留业主优先债权 8,049,496.60 元(涉及 10 家)。

三、建设工程价款优先债权 40,190,172.73 元(涉及 18 家,含预留)

1、包括临时管理人初步认定的建设工程价款优先债权 23,152,015.33 元(涉及 2 家):金瀚建设有限公司(原山东万鑫建设有限公司)建筑总承包工程款、生效法律文书确认的河南省恒昌防水防腐有限公司威海分公司建设工程价款优先债权。

2、预留建设工程价款优先债权 17,038,157.40 元(涉及 16 家)。

四、抵押担保优先债权 329,220,163.49 元(涉及 6 家,含预留)

1、包括临时管理人初步认定的抵押担保优先债权金额为 298,999,875.14 元(涉及 4 家):债务人以 6 宗土地使用权,抵押给北京三合四季农业技术开发有限公司,其中 2 宗存在二次抵押给荣成鼎诚企业管理咨询服务有限公司,1 宗存在二次、三次、四次抵押给威海银通企业管理咨询服务有限公司;债务人以靖水湾 16 套在建工程抵押给秦铭。

2、预留抵押担保优先债权 30,220,288.35 元(涉及 2 家)

张士伦已向临时管理人申报抵押担保优先债权,因其未提供 46 套在建工程抵押证据,临时管理人暂按照普通债权认定。同时存在债务人将 4 套房屋销售给消费性业主的情形;郑志会未申报债权,但根据债务人提供的信息以及审计机构查询的信息,该债权人存在 12 套在建工程抵押担保债权。故临时管理人将该两笔债权在抵押担保优先债权里进行预留。

五、职工债权 34,600.10 元(涉及 5 人)

经审计,截至 2022 年 11 月 22 日,债务人账面应付职工薪酬合

计为 65,548.01 元，其中：应付工资 37,172.01 元、应付社会保险费 28,376.00 元。调整后，应付职工薪酬为 60,642.94 元，其中：应付工资 32,266.94 元、应付社会保险费 28,376.00 元。

债务人未开立社会保险及住房公积金账户，职工的社会保险费通过威海两岸安信物业服务有限公司开立的社会保险账户缴纳，住房公积金通过一信实业公司开立的住房公积金账户缴纳。债务人欠付住房公积金 336.00 元，其中：路辉及于水波各 168.00 元。

根据威海市环翠区劳动人事争议仲裁委员会作出的生效仲裁调解书，用人单位为一信实业公司，涉及职工 73 人，其中 33 人曾经为债务人职工，涉及工资及经济补偿金 1,671,117.34 元。在 2015 年-2021 年期间债务人累计支付 965,737.78 元，尚欠付 24 名职工工资及经济补偿金合计 705,379.56 元。对于已支付部分债务人账面已记载，对于欠付部分账面未记载。因生效法律文书确认的是一信实业公司承担付款义务，故临时管理人未将该部分职工债权作为债务人职工债权。

经临时管理人调查认定，认定债务人欠付职工债权 34,600.10 元（工资 34,264.10 元：于晓东 3,680.00 元，邹立旗 12,516.60 元，路辉 3,859.20 元，于水波 4,208.30 元，王晓军 10,000.00 元；住房公积金 336.00 元：路辉及于水波各 168.00 元）。

六、税款债权 2,095,143.92 元（涉及 1 家）

国家税务总局威海市环翠区税务局税款债权 2,095,143.92 元，税款滞纳金 369,269.11 元为普通债权。

七、普通债权 1,194,662,079.12 元（含优先类债权转入及预留，涉及 270 家，其中 68 家同时有各类优先债权）

1、包括临时管理人初步认定的威海嘉利安装工程有限公司等普通债权 767,233,243.03 元（债权表认定金额 786,753,159.70 元扣除张士伦已在抵押担保优先债权预留 19,519,916.67 元，涉及 132 家）。

2、预留普通债权 427,428,836.09 元（涉及 140 家）：经临时管理人审查债务人申报债权，暂不确认但预留债权总额为

265,772,502.70 元，涉及 39 家债权人；债务人账面记载的负债类科目，尚有 101 家债权人未申报的债权。临时管理人按照账面金额或预审（估）金额 161,656,333.39 元预留普通债权。

第四部分 模拟破产清算状态下的清偿率

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 469,500,787.75 元，债务人清偿率测算如下：

一、破产费用及共益债务

1、破产费用

（1）审计、评估费用

根据《预重整案件的操作指引》第二十四条的规定，预重整期间，临时管理人执行职务的必要费用，以及聘用审计评估机构、重整顾问的费用，由债务人随时支付。债务人未及时支付或债务人财产不足以支付，列入破产费用，由债权人会议审查。

（2）诉讼费用

参照《企业破产法》第四十一条第（一）、（三）项规定，破产案件的诉讼费用及管理人执行职务的费用、报酬和聘用工作人员的费用，属于破产费用。

（3）管理人报酬

根据《预重整案件的操作指引》第二十六条第一款、第二款的规定，预重整成功转入重整程序的，管理人报酬按照《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》由人民法院决定，预重整期间管理人履职表现作为报酬计算的参考因素，预重整阶段不另行收取报酬；人民法院裁定受理重整申请时重新指定管理人的，预重整报酬由临时管理人与债务人协商确定，可以参照《企业破产法》第四十一条的规定列入破产费用。

《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》规定的管理人报酬标准如下：债务人财产价值总额不超过 100 万元的，按 12%确定；超过 100 万元至 500 万元的部分按 10%确定，超过 500 万元至 1000 万元的部分按 8%确定，超过 1000 万元至 5000 万元的部分按 6%确定，超过 5000 万元至 1 亿元的部分按 3%确定，超过 1 亿元至 5 亿元的部分按 1%确定，超过 5 亿元的部分按 0.5%确定。担保权人优先受偿的担保物价值，不计入财产价值总额，但按照担保物价值及上述比例计算报酬的 10%。债务人财产价值总额为 469,500,787.75 元，其中担保权人优先受偿的担保物价值总额为 358,199,576.00 元。按照上述标准，管理人报酬为 5,673,211.69 元（含审计、评估、律师费用）。

（4）财产变现税费

参照《企业破产法》第四十一条第（二）项规定，管理、变价和分配债务人财产的费用，为破产费用。

按照债务人不动产评估价值总额 465,296,616.00 元计算，依据税法规定预留需要缴纳的增值税 5.00%、附加税费 0.60%（增值税的 12.00%）、土地增值税 5.00%、企业所得税 3.75%、印花税 0.05%，预计不动产变现需要缴纳的税费为 63,812,107.34 元。

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》第十条第一款、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。故如果考虑债务人的不动产按照评估价的 70%快速变现计算，预计不动产变现需要缴纳的税费为 44,668,475.14 元。

2、共益债务

参照《企业破产法》第四十二条第（四）项规定，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，属于共益债务。

清偿破产费用（财产变现税费按评估价值计算）、共益债务后，债务人可供清偿的财产数额为：469,500,787.75 元-63,812,107.34 元-5,673,211.69 元=400,015,468.72 元。

二、破产债权

1、拆迁安置补偿优先债权 8,000 万元（涉及 1 家、预留）

参照《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》【法释（2003）7 号】第七条第一款的规定，拆迁人与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，如果拆迁人将该补偿安置房屋另行出卖给第三人，被拆迁人请求优先取得补偿安置房屋的，应予支持。故债务人与被拆迁人靖子村按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议，靖子村取得的拆迁安置补偿债权，优先于业主债权受偿。

2、业主优先债权 61,461,816.60 元（涉及 67 家，含预留）

参照《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第二十九条的规定，付款超过全部购房款 50%的消费性业主，对所购买的房屋享有优先受偿债权，该业主优先权顺位优先于建设工程价款优先债权、抵押担保优先债权。

由债务人向业主交付房屋对应的业主优先债权 28,095,437.10 元，债权与涉及的房屋均不计入债务人的债务与财产，亦不计入临时管理人模拟破产清算状态下的清偿率计算的债务人债务中。

3、建设工程价款优先债权 40,190,172.73 元（涉及 18 家，含预

留)

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。

清偿拆迁安置补偿优先债权、业主优先债权、建设工程价款优先债权后，债务人可供清偿的财产数额为：400,015,468.72 元 - 80,000,000.00 元 - (61,461,816.60 元 - 28,095,437.10 元) - 40,190,172.73 元 = 246,458,916.49 元。

4、抵押担保优先债权 329,220,163.49 元 (涉及 6 家，含预留)

根据《中华人民共和国民法典》第四百一十条第一、二款规定，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，抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。协议损害其他债权人利益的，其他债权人可以请求人民法院撤销该协议。抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的，抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。

清偿建设工程价款优先债权后债务人可供清偿的财产为 246,458,916.49 元，不足以清偿抵押担保优先债权，抵押物价值更不足以清偿债权，其中土地使用权部分的抵押物价值尚不能完全保证第一顺位抵押债权人受偿，以后顺位抵押债权将无法获得清偿；在建工程部分的抵押物，三个债权人之间不存在重叠，但抵押物价值与土地使用权不可分，且包括土地使用权价值的在建设工程抵押物价值亦不足以清偿债权。故临时管理人按照清偿建设工程价款优先债权后债务人可供清偿的财产 246,458,916.49 元测算全部抵押担保优先债权整体平均清偿率为：246,458,916.49 元 / 329,220,163.49 元 = 74.86%；若按不动产评估价值的 70% 计算债务人可供清偿的财产，则抵押担保优先债权整体平均清偿率为 38.28%；即使以 246,458,916.49 元债务人财产全部清偿第一顺位北京三合四季农业技术开发有限公司抵押

债权，清偿率也只有 50.86%。

5、职工债权 34,600.10 元（涉及 5 人）

参照《企业破产法》第四十八条第二款规定，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，属于职工债权。

职工债权清偿率为 0。

6、税款债权 2,095,143.92 元（涉及 1 家）

参照《企业破产法》第一百一十三条第一款第（二）项的规定，破产人所欠税款为税款债权；根据《最高人民法院关于税务机关就破产企业欠缴税款产生的滞纳金提起的债权确认之诉应否受理问题的批复》，破产企业在破产案件受理前因欠缴税款产生的滞纳金属于普通破产债权。

税款债权清偿率为 0。

7、普通债权 1,194,662,079.12 元（含优先类债权转入及预留，涉及 270 家，其中 68 家同时有各类优先债权）

普通债权清偿率为 0。

第五部分 预重整方案

一、经营方案

1、复工准备

根据工程规划方案，3#地块高层区 1-6#楼及人防地下车库、别墅区 8-13#楼规划方案已审批，施工手续已齐备；3#地块别墅区 7#、14-27#楼规划方案已批准，施工图纸正在设计；1#地块、6#地块及 7#地块原则性规划方案已审批，规划方案设计正在进行。预重整方案获得通过后即可复工建设。

鉴于工程现状，目前高层区、别墅区工地停工多年，造成高层区钢筋锈蚀严重，需要重新检测和加固；别墅区门窗停用多年，造成损

坏，需要重新安装和维修。目前高层区 6 栋楼已经重新检测。预重整方案获得通过后，债务人即可复工建设，早日对外展示楼盘形象，取得债权人与市场信心。

2、施工单位的选择

两岸靖水湾项目自 2014 年停工后，多年来债务人与几十家单位进行沟通，包括投资公司、管理公司和建筑公司等各类企业，经过漫长的交流、磋商、谈判再谈判，结合项目自身的情况及房地产市场现状，最终于 2022 年 7 月与山东鲁建工程集团有限公司威海分公司（以下简称鲁建集团）达成合作协议，由鲁建集团全额垫资建设两岸靖水湾项目，工程款采用项目房屋进行抵顶，施工工期约 3-4 年。

鲁建工程集团有限公司成立于 1995 年，注册资本 1.6 亿元，拥有建筑工程施工总承包一级、市政公用工程施工总承包二级、钢结构工程专业承包二级、建筑装修装饰工程专业承包二级、地基基础工程专业承包三级、城市及道路照明工程专业承包三级、爆破与拆除工程及环保工程专业承包三级资质的综合性企业。威海分公司在威海参与多家破产企业烂尾项目如百度城、韩国城的工程续建，积累了大量破产项目投资经验。

按照上述由鲁建集团全额垫资的合作方式，债务人除了勘察设计监理及政府配套费用外，工程投入资金不需要支付，减轻债务人财务成本，同时工程投入资金成本压力由鲁建集团承担。按照现有房地产市场销售状况，工程款采用项目房屋进行抵顶，即销售压力也由鲁建集团承担，减少了债务人及债权人的市场风险。

预重整方案获得通过后，按照债务人与鲁建集团签订的协议，鲁建集团全额垫资建设，债务人履行监管、经营的职责。关于工程管理人员的配备，债务人已做好准备工作，运营及工程管理的各类专业人员，采取从专业单位借调方式，已准备妥当。

3、续建资金投入

债务人对续建工程投入进行测算，后续工程投入资金约需要 63,812 万元，根据与鲁建集团签订的协议，债务人需要承担 3,867

万元，剩余 59,944 万元由鲁建集团垫资承担。

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。债务人需要投入的 3,867 万元后续建设资金，从上述政府扶持资金中解决。债务人将尽最大的努力筹措资金保障复工建设的顺利履行，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、履行预重整方案的全部费用。

4、项目建设与销售（含抵顶）计划

（1）高层区 1-6#楼及别墅区 8-13#楼竣工验收时间 2025 年 12 月 30 日。

高层区 1-6#楼（3#楼已经取得商品房预售许可证）及别墅区 8-13#楼（均已经取得商品房预售许可证）对外销售，包括为业主、为债权人抵顶，办理网签备案时间为 2024 年 7 月至 2024 年 12 月。

（2）新建别墅区 7#楼、14-27#楼竣工验收时间 2026 年 6 月 30 日。

（3）新建别墅区 28-41#楼竣工验收时间 2027 年 12 月 30 日。

（4）上述新建别墅区对外销售办理网签备案时间根据建设进度决定。

5、项目物业服务

两岸靖水湾建成后，房屋大部分用于抵顶债务（含鲁建集团垫付的建设资金），故销售压力相对较小。目前根据市场的预测，2023 年后房地产的利好政策会很大，市场回暖，房地产的利好政策会增强购房者的信心，两岸靖水湾项目可能赶上此波东风。就项目附近海信观澜项目销售情况来看，购房者的感觉比较好，市场对两岸靖水湾的地理位置也有好的认知，靖水湾作为典型的改善型住宅也是不可多得的稀缺资源，这些都会对债务人的销售起到推动的作用。

物业方面，债务人一直在关注几个物业公司及思考适合项目的物业方式。项目启动后，债务人会尽快选定合适的物业公司同时进驻前

期管理，基于债务人与海信前期的良好合作信誉，也会与海信物业公司进行商谈等，以选定最适合项目的物业公司。

二、业主保护方案

1、凡消费性购房人（以下简称业主）与债务人签订了商品房预售合同且已支付的价款超过合同约定总价款的50%（不含本数，下同）的，参照《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第二十九条的规定，虽然未取得所涉房屋的物权，但对所购的商品房享有优先权，所涉房屋不作为债务人财产处理，按照房屋建设现状予以保护。业主要求履行合同的，其中高层区 1-3#楼及别墅区 8-13#楼于 2024 年 7 月至 2024 年 12 月办理网签备案，于 2025 年 12 月交付，债务人在项目通过综合验收后 90 日内协助业主办理不动产证书。

凡要求履行合同的业主尚欠购房款的，应当在债务人交付房屋前付清尾款，具体付款时间债务人另行通知。

业主要求解除合同的，根据业主申报的债权，返还的购房款部分作为优先债权，要求的违约金部分作为普通债权。

2、业主与债务人签订了商品房预售合同但已支付的价款未超过合同约定总价款的 50%（不含本数）的，业主要求履行合同的，不予支持，所涉房屋作为债务人财产处理。根据业主申报的债权，返还的购房款部分作为优先债权，要求的违约金部分作为普通债权。

若业主坚持要求履行合同的，可与债务人达成协议，按照现行市场价格购买房屋，业主已经支付的购房款及按照同期银行存款利率计算的利息，抵作购房款。

3、业主与债务人建立了商品房预售合同关系且已支付的价款超过合同约定总价款的 50%（含本数），但未签订商品房预售合同或虽然签订合同但未经网签备案的，归于上述第一种情形予以保护。

4、法院出具预重整备案通知书之日前，业主与债务人签订了商品房预售合同但又通过协议或司法/仲裁程序解除合同的，所涉房屋作为债务人财产处理，双方按照协议约定或生效法律文书确认的内容

履行。

5、名义业主与债务人虽然签订了商品房预售合同并经网签备案的，若属于订立买卖合同作为民间借贷合同的担保，根据《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十三条第一款的规定，借款到期后借款人不能还款，出借人请求履行买卖合同的，按照民间借贷法律关系予以处理，即所涉房屋作为债务人财产处理，不支持名义业主履行合同的要求。

6、业主与债务人虽然签订了商品房预售合同并经网签备案的，若属于明显不合理低价的（低于合同签订时正常市场价格的 30%），所涉房屋作为债务人财产处理，参照《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）》第十一条的规定，债务人可以通过行使撤销权的方式撤销交易，对于债务人应返还业主已支付价款所产生的债务，业主请求作为共益债务清偿的，临时管理人予以支持。

7、债务人借用他人名义以按揭方式签订商品房买卖合同，取得贷款后由债务人使用的，所涉房屋作为债务人财产处理，不支持名义业主履行合同的要求，名义业主名下的贷款亦作为债务人债务处理。

8、债权人与债务人签订了房屋抵债合同（含债权人已将抵债房屋出售，债务人与其指定人签订了商品房买卖合同的情形），凡所涉房屋未交付或未办理不动产证书的，均属于债务人财产，房屋抵债合同解除，由债权人按照原债权债务关系向临时管理人申报债权；若所涉房屋已经交付使用的，视为抵债合同已经履行完毕，房屋不作为债务人财产处理，但抵顶债务属于普通债权或抵债属于明显不合理低价的除外。

债权人与债务人签订了房屋抵债合同，债权人又将抵债房屋另行转让给他人的，他人向债务人申报业主优先债权要求履行合同的，凡所涉房屋属于债务人财产的，不予支持，由债权人按照原债权债务关系向临时管理人申报债权。

9、业主优先债权，除不能对抗旧村改造中，债务人与被拆迁人

按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议，被拆迁人优先取得的补偿安置房屋利益外，优先于建设工程价款优先债权、抵押担保优先债权受偿。

三、债权分类及调整方案

1、债权分类

参照《企业破产法》第八十二条的规定，债权分类如下：

(1) 优先类债权（含拆迁安置补偿优先债权、业主优先债权、建设工程价款优先债权、抵押担保优先债权）。

(2) 职工债权。

(3) 税款债权（不含税款滞纳金）。

(4) 普通债权（普通债权组中另设小额债权组）。

2、债权调整方案

(1) 优先类债权

A、拆迁安置补偿优先债权

债务人与被拆迁人靖子村按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议，靖子村取得的拆迁安置补偿。双方多年存在争议，靖子村未申报债权，临时管理人进行了预留，债权金额以最终依法确认为准。

B、业主优先债权 29,803,732.90 元（不含预留）：清算状态下的清偿率为 100%，不做调整，清偿率为 100%。

C、建设工程价款优先债权 23,152,015.33 元（不含预留）：清算状态下的清偿率为 100%，不做调整，清偿率为 100%。

D、抵押担保优先债权 298,999,875.14 元（不含预留）：清算状态下的清偿率为第一顺位北京三合四季农业技术开发有限公司 50.86%（按不动产评估价值的 70% 计算债务人可供清偿的财产且全部清偿第一顺位抵押债权前提下）、第二顺位荣成鼎诚企业管理咨询服务有限责任公司 0，第二、三、四顺位威海银通企业管理咨询服务有限责任公司 0；清算状态下秦铭在建设工程抵押的清偿率为 66.67%（按在建工程抵押物评估价值与临时管理人初步认定的秦铭抵押债权测算，但在建工程抵押物评估价值包含了土地使用权价值，故秦铭在建设工程抵押的

清偿率会更低，但临时管理人现无法准确测算)。债务人调整如下：

D1、债权人北京三合四季农业技术开发有限公司为债务人最大抵押担保优先债权人，其对于债务人预重整方案的表决拥有一票否决权。经债务人与该债权人多轮沟通谈判，该债权人同意让渡部分的权益以提高普通债权清偿率，帮助债务人预重整成功。经过协商，在预重整成功的前提下，该债权人同意将其债权调整为：本金 150,000,000.00 元 100%清偿，利息 97,769,859.00 元转为普通债权进行清偿。

D2、债权人荣成鼎诚企业管理咨询服务有限责任公司属于第二顺位抵押权人，因经临时管理人测算清算状态下抵押物评估价值不足以清偿第一顺位抵押债权，故其清偿率为 0。但考虑到债务人进行预重整，对工程进行续建提高债务人财产价值，并不对抵押物进行拍卖处置，故经过协商，债务人调整为：该债权人本金 8,092,800.00 元 100%清偿，利息 11,011,096.88 元转为普通债权进行清偿。

D3、债权人威海银通企业管理咨询服务有限责任公司属于第二、三、四顺位抵押权人，因经临时管理人测算清算状态下抵押物评估价值不足以清偿第一顺位抵押债权，故其清偿率为 0。但基于上述同样的考虑，经过协商，债务人调整为：该债权人本金 10,000,000.00 元 100%清偿，利息 15,234,028.88 元转为普通债权进行清偿。

D4、债权人秦铭属于在建设工程抵押权人，因经临时管理人测算清算状态下抵押物评估价值不足以清偿抵押债权，清算状态下的清偿率远低于 66.67%(未按不动产评估价值的 70%计算)，债务人调整为：本金 2,600,000.00 元 100%清偿，利息 4,292,090.38 元转为普通债权进行清偿。

(2) 职工债权

临时管理人初步认定 34,600.10 元：清算状态下的清偿率为 0，债务人调整为 100%。

(3) 税款债权

临时管理人初步认定 2,095,143.92 元：清算状态下的清偿率为 0，债务人调整为 100%。

(4) 普通债权

临时管理人初步认定 1,179,565,569.43 元（含各类优先债权转入，含已申报但临时管理人未认定的预留，不含债权人未申报但临时管理人预留）：清算状态下的清偿率为 0。债务人调整为 24.10%。

参照《企业破产法》第八十二条第二款的规定，债务人决定在普通债权组中设小额债权组对预重整方案进行表决，具体将债权金额在 10 万元（不含本数）以下的债权设立为小额债权。该类小额债权涉及 1,395,091.78 元、32 家（不含债权人尚未申报但临时管理人预留）。债务人将小额普通债权清偿率调整为 50%。

(5) 各类预留债权，待债权确认后，按照各自组别，依法执行法院裁定批准的重整计划。

四、债权受偿方案

1、优先类债权

(1) 拆迁安置补偿优先债权，待最终依法确认后，债务人以货币方式 100%清偿。

自法院裁定批准重整计划之日起三年内付清，其中首期支付时间为自法院裁定批准重整计划之日起 15 个月对应日前，支付 20%；第二期付款时间为自法院裁定批准重整计划之日起 27 个月对应日前，支付 30%；第三期付款时间为自法院裁定批准重整计划之日起 36 个月对应日前，支付 50%。

(2) 业主优先债权，债务人以货币方式 100%清偿。

在预重整方案获得表决通过后，债务人向法院申请破产重整，并同时请求法院裁定批准根据本预重整方案形成的重整计划草案，自法院裁定批准重整计划之日起三年内付清，其中首期支付时间为自法院裁定批准重整计划之日起 15 个月对应日前，支付 20%；第二期付款时间为自法院裁定批准重整计划之日起 27 个月对应日前，支付 30%；第三期付款时间为自法院裁定批准重整计划之日起 36 个月对应日前，支付 50%。

(3) 建设工程价款优先债权，债务人以以房抵债方式 100%清偿。

但若该类债权人施工建成的房屋扣除交付已支付的价款超过合同约定总价款的 50%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的，不足部分转入普通债权进行清偿。

(4) 抵押担保优先债权，区分不同的债权人及不同的债权情况进行清偿，具体如下：

A、北京三合四季农业技术开发有限公司债权调整为：本金 150,000,000.00 元以货币方式 100%清偿，自法院裁定批准重整计划之日起三年内付清，其中首期支付时间为自法院裁定批准重整计划之日起 15 个月对应日前，支付 20%；第二期付款时间为自法院裁定批准重整计划之日起 27 个月对应日前，支付 30%；第三期付款时间为自法院裁定批准重整计划之日起 36 个月对应日前，支付 50%。利息 97,769,859.00 元转为普通债权以以房抵顶方式进行清偿。根据债务人的网签备案需要，债权人予以配合解除土地使用权抵押登记手续。

B、荣成鼎诚企业管理咨询服务有限公司债权调整为：本金 8,092,800.00 元 100%清偿，利息 11,011,096.88 元转为普通债权进行清偿，均以以房抵顶方式进行清偿。根据债务人的网签备案需要，债权人予以配合解除土地使用权抵押登记手续。

C、威海银通企业管理咨询服务有限公司债权调整为：本金 10,000,000.00 元 100%清偿，利息 15,234,028.88 元转为普通债权进行清偿，均以以房抵顶方式进行清偿。根据债务人的网签备案需要，债权人予以配合解除土地使用权抵押登记手续。

D、秦铭债权调整为：本金 2,600,000.00 元 100%清偿，利息 4,292,090.38 元转为普通债权进行清偿，均以以房抵顶方式进行清偿。根据债务人的网签备案需要，债权人予以配合解除在建工程抵押登记手续。

2、职工债权，债务人以货币方式 100%清偿。

债务人现在职职工全部留用，债务人保证按月足额支付工资、缴纳社会保险费、住房公积金；职工债权由债务人财产随时清偿。

3、税款债权，债务人以货币方式 100%清偿。

自法院裁定批准重整计划之日起三年内付清，其中首期支付时间为自法院裁定批准重整计划之日起 15 个月对应日前，支付 20%；第二期付款时间为自法院裁定批准重整计划之日起 27 个月对应日前，支付 30%；第三期付款时间为自法院裁定批准重整计划之日起 36 个月对应日前，支付 50%。

4、普通债权，债务人以以房抵债方式 24.10%清偿（以房抵顶方式偿债规则如下）。

5、小额普通债权，债务人以货币方式 50%清偿。

（1）自法院裁定批准重整计划之日起两年内付清，其中首期支付时间为自法院裁定批准重整计划之日起 15 个月对应日前，支付 50%；第二期付款时间为自法院裁定批准重整计划之日起 27 个月对应日前，支付 50%。

（2）凡债务人支持业主履行合同要求，同意交付房屋的，该业主同时申报其他如违约金等债权，临时管理人认定为普通债权的，即使属于小额普通债权，亦只执行一般普通债权清偿率，不执行小额普通债权清偿率。

（3）若债权人的债权金额超过小额债权 10 万元，即使不属于小额普通债权，但债权人选择执行小额普通债权清偿率的，债务人尊重该类债权人的选择。

6、以房抵顶方式偿债规则

（1）债务人抵债房屋范围

高层区 1-3#楼建筑面积 15,252 平方米可用于抵顶清偿债权，别墅区 8-13#楼建筑面积 6,459 平方米可用于抵顶清偿债权。上述两部分可抵顶债权金额为 318,068,090.00 元；新规划别墅区根据情况部分可用于抵顶清偿债权。

（2）债务人抵债房屋价格

A、高层区 1-3#楼抵顶基准价为 12,410.00 元/平方米（以第五层为基价，第五层以下每层每平方米下浮 100.00 元，第五层以上每层每平方米上浮 100.00 元；以中间户为基准，东边户和西边户每平

平方米各增加 300.00 元);抵顶房屋每户配 1 个储藏室及 1 个地下车位,地下一层储藏室基准价为 7,200.00 元/平方米,地下二层与地下三层储藏室抵顶基准价为房屋抵顶价格的一半,即按照 6,200.00 元/平方米计算;地下车位 10 万元/个。

B、别墅区 8-11#楼抵顶基准价为 24,850.00 元/平方米,别墅区 12-13#楼抵顶基准价为 25,860.00 元/平方米。别墅区 8-13#楼边户根据花园面积大小抵顶价格每平方米分别增加 1,500.00 元、800.00 元及 600.00 元。

C、新规划别墅区:联排别墅中地上四层地下一层户型抵顶基准价为 31,600.00 元/平方米、联排别墅地上四层户型抵顶价格 28,160.00 元/平方米,两种户型均赠送储藏室及 3 个车位。

D、债务人确定的上述抵债房屋价格,不受将来房地产市场波动的影响。

(3) 债务人抵债房屋税费承担

债务人与债权人按照抵债房屋的抵顶价值,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。

(4) 债务人办理网签备案时间

高层区 1-3#楼及别墅区 8-13#楼,抵顶办理网签备案时间为 2024 年 7 月至 2024 年 12 月。

高层区 1-3#楼及别墅区 8-13#楼于 2025 年 12 月交付抵债债权人,债务人在项目通过综合验收后 90 日内协助抵债债权人办理不动产权证书。

(5) 债务人分配抵顶房源规则

A、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。

B、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:

B1、不计算利息债权优先于计算利息债权。

B2、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。

B3、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。

B4、债权到期时间相同的，由债务人随机决定。

B5、民间借贷类债权人，债务人可以根据债权人已经取得利息的金额或比例决定房源分配。

C、对于多个债权人共同抵顶一户房屋的，各债权人之间按照各自债权比例按份共有，可共同协商变价方式进行债权款分配。

7、各类以货币方式清偿的债权人，也可以选择债务人以房抵顶方式进行清偿，也可以与债务人协商采取货币及以房抵顶相结合的方式进行清偿。

8、各类债权人，除上述货币或以房抵顶偿债方式外，不排除债务人与债权人协商其他的偿债方式，但以不损害其他债权人利益且公平对待同一表决组的债权人为前提。

五、破产费用及共益债务支付方案

参照《企业破产法》第四十三条的规定，破产费用和共益债务由债务人财产随时清偿。故破产费用及共益债务根据实际发生，由债务人财产随时优先支付。其中管理人报酬，自法院裁定批准重整计划之日起 15 个月内付清，首期支付时间为自法院裁定批准重整计划之日，支付 50%；第二期付款时间为自法院裁定批准重整计划之日起 15 个月对应日前，支付 50%。

根据《预重整案件的操作指引》第十九条第二款、第三款的规定，若债务人进入重整程序但法院裁定受理重整申请时重新指定管理人的，预重整报酬经临时管理人与债务人协商按照上款管理人报酬的 70%确定并列入破产费用；若预重整程序结束后，法院裁定不予受理债务人的重整申请，或者法院裁定准许债务人撤回重整申请的，预重整报酬由临时管理人与债务人协商按照上款管理人报酬的 100%确定，由债务人分期支付，在预重整工作完成后付清。

六、偿债资金（不含抵顶）来源

债务人需要以货币方式支付的费用及偿债资金来源主要为项目

建成后(含回迁区尾盘)的销售收入,按照拟定的销售价格测算如下:

1、政府给予债务人靖子旧村改造烂尾项目一定额度的扶持资金约 8,000 万元,作为盘活项目的启动资金。

2、高层区 4-6#楼、新规划别墅区、回迁区销售收入,经债务人测算预期销售收入(不含抵顶)约 132,885 万元。

3、债务人对外应收款共计 4,164,869.70 元:应收购房业主尾款 3,114,013.50 元,在债务人将房产建设完工交付给购房人时才能向购房人收取;其他应收款 50,856.25 元;预付威海昌顺电缆有限公司账款 1,000,000.00 元,由该公司继续履行合同提供电缆。

七、出资人权益调整方案

根据债务人的审计报告、临时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。因债务人自行预重整,不涉及出资人权益调整。

八、预重整方案的拟定与表决程序

1、预重整方案的拟定

根据《预重整案件的操作指引》第十九条的规定,债务人应当通过自主谈判与债权人达成预重整方案。根据第十一条第(八)、第(五)项的规定,在预重整期间,债务人积极与出资人、债权人等利害关系人协商,制作预重整方案;如实向出资人、债权人等利害关系人披露与预重整有关的信息,就预重整方案做出说明并回答有关询问。

2、预重整方案的表决

(1) 根据《预重整案件的操作指引》第十六条的规定,预重整期间,债务人、临时管理人应当在信息充分披露的前提下组织全体或者部分债权人、出资人对预重整方案进行表决。

(2) 参照《企业破产法》第八十二条第一款、第八十六条第一款的规定,各类债权的债权人按照债权分类,对预重整方案进行分组表决;各债权组均同意预重整方案时,视为债务人与债权人通过自主谈判达成的预重整方案表决通过。

A、临时管理人将债权人分为四大组：优先债权（含业主优先债权、建设工程价款优先债权、抵押担保优先债权等）；职工债权；税款债权；普通债权（含小额债权）。

B、有权参加表决的债权人范围

B1、临时管理人公布的《威海两岸绿汀置业有限公司预重整债权表》记载经临时管理人审查初步确认债权的债权人。

B2、债权表记载经临时管理人审查初步确认为零，经债权人提出异议并经临时管理人复查变更的债权人。

B3、债权表记载临时管理人暂缓确认债权的债权人。

B4、债权表公布后补充申报债权且属于上述有权参加表决的债权人范围的债权人。

C、有权参加表决的债权人债权金额确认

C1、债权表记载经临时管理人审查初步确认的债权金额（含债权异议复查后变更）。

C2、债权表记载临时管理人暂缓确认债权的债权人，按照其申报金额临时确认。

D、由债权人向债务人、临时管理人出具是否同意预重整方案的表决意见，即由临时管理人制作《威海两岸绿汀置业有限公司预重整方案表决票》，由债权人填写表决票后提交债务人或临时管理人。临时管理人将收取的表决票，按照各类债权的债权人分组进行统计，公布预重整方案表决统计结果。

D1、临时管理人收取的表决票的同一债权组的债权人（指债权表含补充申报记载经临时管理人审查初步确认债权的债权人、债权表记载临时管理人暂缓确认债权的债权人）过半数同意预重整方案，并且其所代表的债权额占该组债权总额（指债权表记载经临时管理人审查初步确认的债权金额、债权表记载临时管理人暂缓确认按照债权人申报金额临时确认的债权）的三分之二以上的，即为该组同意预重整方案。

D2、同一债权人，既有优先债权，又有普通债权的，分别在优先

债权组、普通债权组进行统计。

D3、债权人出具的同意预重整方案的表决票，提交后不得变更；债权人出具的不同意预重整方案的表决票，提交后可以变更。

D4、债务人的在职职工作为职工代表，对预重整方案涉及职工权益事项出具表决票。

D5、虽然债务人已经资不抵债，出资人不再享有所有者权益。因债务人现自行预重整，预重整方案不涉及出资人权益调整。故债务人的出资人不需要对预重整方案进行表决。

D6、参照《企业破产法》第八十七条第一款的规定，部分债权组未同意预重整方案的，债务人或者临时管理人可以同不同意预重整方案的债权组再次进行协商后，由债权人重新出具表决意见。双方协商的结果不得损害其他债权组的利益。

D7、未同意预重整方案的债权组拒绝再次进行协商或者再次进行协商仍不同意预重整方案的，视为债务人与该组债权人无法通过自主谈判达成预重整方案。

（3）预重整方案表决的特别规定

因预重整程序中债权人尚无法提起破产债权确认诉讼，故债权人对债权表中已经有审查结果的债权有异议的（含向临时管理人提出书面异议但经复查双方仍未达成共识的），有权待债务人进入破产程序后，再行向管理人或法院依法主张权利。故债权人本次只对是否同意预重整方案进行表决，对于债权争议搁置，待债务人进入破产程序后再行依法主张。

九、预重整程序与重整程序的衔接

根据《预重整案件的操作指引》第十九条的规定，债务人申请破产重整的同时应当提交以下材料：（一）预重整方案；（二）信息披露有关情况的说明；（三）与债权人、出资人等利害关系人进行协商、谈判的说明；（四）权益未受预重整方案调整或者影响的债权人的名单、债权金额以及债权清偿情况的报告；（五）权益受到预重整方案调整或者影响的债权人的名单、债权金额、债权清偿情况以及表决情

况的报告；（六）权益受到调整或者影响的出资人表决情况的报告；（七）在受理重整申请前成立的临时债权人委员会的成员名单；（八）人民法院认为应当提交的其他材料。人民法院应当自收到申请之日起十五日内裁定是否受理重整申请。

1、债务人进入重整程序后，债权人同意预重整程序中已经进行的审计、评估结果，以及债权申报、审查结果，自动延续转入重整程序。债权人对债权表中已经有审查结果的债权有异议的（含向临时管理人提出书面异议但经复查双方仍未达成一致的），可以依法向管理人主张直至向法院提起破产债权确认诉讼。

2、债权表中与期限有关的债权，如利息、违约金等，现临时管理人计算至法院对债务人破产申请前预重整申请予以备案登记之日（2022年11月22日）。虽然根据《企业破产法》第四十六条第二款的规定，上述与期限有关的债权自破产申请受理时起停止计算，但债权人同意债务人进入重整程序后，债权表中无异议的债权效力持续，不需要管理人将2022年11月23日至债务人进入破产程序之日期间的利息等债权补充计算。

3、根据《预重整案件的操作指引》第十七条的规定，预重整方案与重整程序中制作的重整计划草案内容一致的，有关出资人、债权人对预重整方案的同意视为对该重整计划草案表决同意，但下列情形除外：（一）重整计划草案对预重整方案的内容进行了修改，并对出资人、债权人有利影响的，或者与出资人、债权人重大利益相关的，受到影响的出资人、债权人有权对重整计划草案重新表决；（二）预重整方案征求意见前债务人隐瞒重要信息、披露虚假信息，或者征求意见后出现重大变化，有可能影响出资人、债权人决策的，相关出资人、债权人有权对重整计划草案重新表决。出资人、债权人对预重整方案作出是否同意的意思表示前，临时管理人应当告知其前款规定的内容。故在不存在上述除外情形前提下，债权人同意预重整方案表决效力自动延续转入重整程序，不需要对重整计划草案另行进行表决。

第六部分 债务人关于预重整方案的说明事项

1、债务人预重整期间，根据《预重整案件的操作指引》第十二条的规定，债务人、临时管理人依法向债权人披露了如下信息：导致债务人破产的事由、生产经营状况、财务状况、资产状况、债务明细（包括对外担保等或有债务情形）、涉诉涉执情况、重大不确定性诉讼、模拟破产清算状态下的清偿率、意向投资人的投资计划、预重整方案重大风险等。根据第十一条的规定，债务人在预重整期间，履行了下列义务：妥善保管其占有和管理的财产、印章和账簿、文书等资料；配合临时管理人调查，如实回答有关询问并提交相关材料；勤勉经营管理，妥善维护企业资产价值；及时向临时管理人报告对财产有重大影响的行为和事项，接受临时管理人的监督；如实向出资人、债权人等利害关系人披露与预重整有关的信息，就预重整方案做出说明并回答有关询问；未对外清偿债务，但为企业继续营业、维持其营运价值所必要的支出除外；未对外提供担保；积极与出资人、债权人等利害关系人协商，制作预重整方案。根据第八条的规定，临时管理人履行了下列职责：全面调查债务人的基本情况、资产负债情况、涉诉涉执情况；调查债务人是否具有重整价值和重整可能；监督债务人履行相关义务；明确重整工作整体方向，组织债务人与其出资人、债权人等利害关系人协商拟定预重整方案等。

2、本预重整方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。

3、本预重整方案中债务人提高的清偿率，一方面按照现行建筑市场及债务人与鲁建集团签订的协议，测算项目建设、销售投入；同时按照现行地产市场行情及项目周边物业销售价格，测算项目建成后销售收入（含抵顶）；另一方面北京三合四季农业技术开发有限公司作为债务人最大的且项目土地第一顺位的抵押担保优先债权人，同意将其部分优先债权作为普通债权，以此方式让渡部分权益以提高普通

债权清偿率；最后债务人综合考虑企业负债情况分析测算的。本预重整方案确定的清偿率未考虑将来房地产市场大幅度变动的影响，也未考虑战争、疫情、自然灾害等不可抗力因素的影响。债务人执行重整计划过程中，若因各种不确定因素出现财产增加或债务增加或债务减少等情况，不再调整本预重整方案确定的清偿率。

4、考虑到债务人的法定代表人及其近亲属等相关自然人，因债务人的生产经营融资而提供连带责任保证等担保，在债务人将法院裁定批准的重整计划执行完毕后，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上述担保人进行追偿。

5、名义业主与债务人虽然签订了商品房预售合同并经网签备案的，若属于订立买卖合同作为民间借贷合同的担保，按照民间借贷法律关系予以处理，认定为普通债权。根据债务人的网签备案需要，债权人予以配合解除相关房屋的网签备案手续。

6、由于债务人财产上存在债权人多轮查封权利限制，债务人亦存在多起未执行终结案件，债务人通过自主谈判达成预重整方案后，向法院申请破产重整进入破产程序后，根据《企业破产法》第十九条的规定，有关债务人财产的保全措施依法解除，执行程序依法中止。

7、债权表中与期限有关的债权，如利息、违约金等，现临时管理人计算至法院对债务人破产申请前预重整申请予以备案登记之日（2022年11月22日）。债权人同意债务人进入重整程序后，债权表中无异议的债权效力持续，不需要管理人将2022年11月23日至债务人进入破产程序之日期间的利息等债权补充计算；若因部分债权人不同意，导致管理人需要将该期间的利息等债权补充计算的，本预重整方案确定的清偿率相应调整。

8、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，临时管理人暂未考虑。但应当出具发票的债权人（含债务人预重整前债权人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。

9、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所豁免的债务，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，临时管理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、管理人等应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。

10、债务人的开发项目，将来需要进行土地增值税汇算清缴。临时管理人现无法测算土地增值税汇算清缴相关税费，暂未预留，可能给债务人未来的经营带来风险。

11、因债务人执行重整计划过程中，上述债务人财产增加或债务增加或债务减少情形可能出现，以及债务人存在所豁免债务被税务机关确认为债务重组所得征收企业所得税、项目将来需要进行土地增值税汇算清缴等涉税风险，均会影响到债务人清偿率的变化。在项目完成土地增值税汇算清缴后，管理人委托审计机构对债务人进行全面审计，若清偿率提高，但未超出债务人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），债务人不再对债权人进行补充分配；若超出债务人提高债权清偿率范围的，则债务人就超出的部分对债权人进行补充分配。

12、因政府给予债务人靖子旧村改造烂尾项目一定额度的扶持资金，作为盘活项目的启动资金，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；同时债权人北京三合四季农业技术开发有限公司作为债务人最大抵押担保优先债权人，让渡了部分优先债权权益以提高普通债权清偿率，也将对项目建设进行监管；同时法院、管理人共同对债务人执行重整计划进行全面监督。

第七部分 结语

预重整，指的是衔接庭外重组和庭内重整，对债务人与债权人等利害关系人达成的预重整方案，在重整申请受理后予以确认的程序。债务人预重整，遵循的是市场规律，坚持依法、自治、公开、高效、司法适度介入的原则。

本预重整方案兼顾了各方面债权人的利益，是临时管理人在对债务人的进行全面调查摸底和清产核资基础上，与债务人共同作了周密的财务分析与法律论证，广泛征求了债权人的意见，反复研究后制定的。债务人进行预重整，避免了企业破产清算，减少了债权人的损失，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，支持债务人预重整。

威海两岸绿汀置业有限公司临时管理人

二〇二三年三月二十七日