

威海国盛润禾置业有限公司

预重整方案

二〇二五年三月十八日

威海国盛润禾置业有限公司

预重整方案

威海国盛润禾置业有限公司债权人：

威海火炬高技术产业开发区人民法院：

威海国盛润禾置业有限公司（下称“债务人”）因不能清偿到期债务，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，决定进行预重整，并申请威海火炬高技术产业开发区人民法院（下称“威海高区法院”）进行预重整备案登记。威海高区法院于2024年6月4日作出（2024）鲁1091预1号预重整备案通知书，对威海国盛润禾置业有限公司预重整申请予以备案登记，2024年6月5日出具（2024）鲁1091预1号之一通知书，确认对债务人与主要债权人共同推荐的北京大成（济南）律师事务所、铭信清算事务所（山东）有限公司作为债务人临时管理人予以备案登记。

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）》（下称“《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，但威海高区法院基于效率考虑，给予债务人三个月（自2024年6月4日至2024年9月3日）的预重整期间。由于债权人人数众多、资产状况复杂且意向投资人投资金额高、需要开展尽职调查等原因，三个月时间的预重整期间无法完成预重整工作。预重整期限届满前，债务人和临时管理人向威海高区法院申请延期。威海高区法院经审查，准予债务人的预重整期间延长。

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、意向投资人与债权人多次沟通、谈判，达成本预重整方案。

第一部分 债务人的基本情况

债务人成立于 2016 年 1 月 26 日，法定代表人田长海，统一社会信用代码 91371000MA3C62853E，住威海火炬高技术产业开发区怡园街道办火炬路-162 号 2 楼，公司注册资本及实收资本为 42562 万元人民币，由（香港）奥华投资有限公司全额投资，认缴出资期限 2016 年 12 月 31 日。经营范围为房地产开发及房屋销售（开发位于威海市高区北环湖路南、仁泰花园东的金海滩 1 号酒店及设施项目）；酒店管理；公寓租赁（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）。债务人未设立子公司，也未设立分公司。

第二部分 债务人的财产状况

2024 年 7 月 16 日，山东坤元资产评估房地产土地估价有限公司出具鲁坤评报字[2024]第 60 号《威海国盛润禾置业有限公司拟预重整所涉及的资产市场价值资产评估报告》、鲁坤评报字[2024]第 61 号《威海国盛润禾置业有限公司拟预重整所涉及的资产清算价值资产评估报告》，评估基准日为 2024 年 6 月 4 日，评估报告使用的有效期限为 1 年。经评估，债务人资产的市场价值、清算价值如下：

一、货币资金

货币资金为债务人的银行存款，账面余额为 1,495,613.85 元，市场价值及其清算价值的评估值均为 1,495,613.85 元。

需要说明的是，1、根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所出具的专项说明披露，货币资金金额 149.56 万元，其中通过

获取对账单可确认余额为 149.54 万元。未能执行函证程序的中国建设银行股份有限公司威海高新支行 0.05 万元、中国工商银行股份有限公司威海分行 21.72 万元、上海浦东发展银行股份有限公司威海分行营业部 0.04 万元、威海市商业银行股份有限公司振兴支行 0.01 万元。已通过执行函证程序确认的山东威海农村商业银行股份有限公司神道口支行 0.62 万元、山东威海农村商业银行股份有限公司神道口支行保证金 121.43 万元、山东威海农村商业银行股份有限公司神道口支行 5.67 万元。2、截至审计日，债务人保证金账户余额为 1,214,322.90 元，保证金户是客户购买住房申请购房贷款债务人提供保证担保存入的资金，若客户不偿还贷款的，银行会从债务人账户划扣。由于于钦锋已申请仲裁且威海仲裁委员会已送达裁决书，于钦锋住房贷款资金于 2024 年 6 月 15 日被银行划扣，划扣金额为 280,515.40 元。截至 2024 年 6 月 30 日保证金账户余额为 922,261.83 元，剩余资金后期是否会被划扣存在不确定性。

二、其他应收款

其他应收款账面余额为 407,189,500.00 元，计提的坏账准备 404,469,360.00 元，其他应收款账面价值为 2,720,140.00 元。其他应收款评估的市场价值为 274,767,827.84 元、评估的清算价值为 192,337,869.49 元。

需要说明的是，对于该其他应收款，临时管理人向相关人员发出了询证函，相关方均未回复，临时管理人根据债务人提供的电话、相关方对外公示的电话与相关方进行联系，均未取得有效联系。对其他应收款的清收，经临时管理人与审计、评估机构、债务人、意向投资人沟通后，均认为回收难度较大且回收的成本高，债务人目前没有能力缴纳清收其他应收款的诉讼费等费用，故债务人、意向投资人均提出其他应收款暂时不纳入可分配的破产财产范围，在债务人正式进入

破产重整程序后，将其他应收款作为债务人的资产进行拍卖，最终以拍卖成交价款作为债务人财产，向债权人进行二次分配。

三、存货

存货为债务人开发的“金海滩 1 号”项目的开发成本，账面余额为 1,198,782,986.97 元。“金海滩 1 号”项目开发成本评估的市场价值为 759,459,000.00 元、清算价值为 607,567,200.00 元。其中涉及哈尔滨银行股份有限公司天津分行的抵押物共计 622 项，建筑面积 81,239.13 m²，抵押物评估的市场价值为 352,547,899.97 元、清算价值为 282,038,319.80 元。

四、其他流动资产

其他流动资产账面价值为 10,015,025.15 元，系待抵扣增值税进项税额和预缴增值税。通过核实相关资料及账面记录等，了解其他流动资产的发生时间及内容，按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核实，金海滩 1 号项目期后销售能产生足够的销项税额，待抵扣进项税可以进行抵扣，故以核实无误的审定后账面值确定其他流动资产评估的市场价值和清算价值均为 10,015,025.15 元。

五、固定资产

债务人的固定资产主要为车辆及电子设备。此次申报评估的设备账面原值、账面净值及各类设备的数量见下表：

内容	车辆	电子设备	合计
数量（台/套）	1	16	17
账面原值（元）	400,464.44	71,581.38	472,045.82
账面净值（元）	20,023.22	3,579.07	23,602.29

固定资产账面原值 472,045.82 元、账面净值 23,602.29 元，评估的市场价值为 99,078.00 元、清算价值为 79,262.00 元。

综上，截至评估基准日 2024 年 6 月 4 日，债务人提交的材料，

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所审计、山东坤元资产评估房地产土地估价有限公司评估的市场价值为 104,583.65 万元、评估的清算价值为 81,149.50 万元。

第三部分 债务人的负债状况

2024 年 6 月 6 日临时管理人发布《威海国盛润禾置业有限公司预重整及债权申报公告》同时通知了已知的债权人。根据审计机构审计及债权申报，截至 2025 年 3 月 10 日，债务人债务总计 1,853,624,988.64 元，其中：购房优先债权 226,607,434.06 元，建设工程优先债权 181,087,014.21 元，对特定财产享有担保权的债权 716,020,026.78 元，职工债权 2,982,154.00 元，税款债权 16,552,430.92 元，普通债权 701,697,701.95 元，劣后债权 8,678,226.72 元。具体如下：

一、业主优先债权

1、临时管理人初步认定的业主优先债权 84 户，金额共计 83,483,101.00 元；

2、预留业主优先债权 143,124,333.06 元（包括已申报暂缓确认按照申报金额预留及未申报按照账面记载金额预留）。

二、建设工程价款优先债权

1、临时管理人初步认定的建设工程价款优先债权 2 户，金额共计 148,953,223.25 元；

2、预留建设工程价款优先债权 32,133,790.96 元（包括已申报暂缓确认按照申报金额预留及未申报按照账面记载金额预留）。

因为特定工程的评估变现价值小于建设工程优先权金额，不足清偿的部分清偿时将作为普通债权受偿，具体如下：

序号	债权人名称	优先债权金额 (元)	按照评估清算价 值确认优先受偿 金额(元)	按照评估市场价值 确认优先受偿金额 (元)	备注
----	-------	---------------	-----------------------------	-----------------------------	----

1	山东安德广厦新能源科技有限公司	2,969,019.06	1,058,149.67	2,622,426.04	暂缓确认
2	山东鲁建工程集团有限公司威海分公司	8,878,437.90	3,164,249.17	7,841,999.76	暂缓确认
3	威海众望建设工程有限公司	5,700,680.37	2,031,705.73	5,035,202.66	暂缓确认
4	承达创建建设工程有限公司	3,592,479.60	1,280,349.17	3,173,105.95	暂缓确认
5	浙江省建工集团有限责任公司	148,870,493.20	92,752,352.61	138,691,798.73	初步确认
6	北京江河幕墙系统工程有限公司	9,693,174.03	3,454,618.73	8,561,626.41	暂缓确认
7	威海市鸿晟建筑劳务有限公司	82,730.05	29,484.75	73,072.43	初步确认
8	威海迈德建筑劳务有限公司	1,300,000.00	463,316.18	1,148,242.50	未申报按照账面记载预留
合计		181,087,014.21	104,234,226.00	167,147,474.48	——

需要说明的是，部分建设工程价款优先债权因为债权人与债务人尚未结算等原因暂缓确认，暂时按照申报金额预留或者因为债权人未申报故暂时按照账面记载金额预留，后续相关债权确认后可能影响债权人的受偿金额。

三、抵押担保优先债权

临时管理人初步认定哈尔滨银行股份有限公司天津分行的债权为 716,020,026.78 元。因为抵押物的评估变现价值小于抵押担保优先权金额，不足清偿的部分作为普通债权受偿，具体如下：

抵押物评估清算价值分摊建设工程优先权以及业务优先权后，优先受偿金额为 214,936,884.91 元，剩余 501,083,141.87 元转入普通债权。

抵押物评估市场算价值分摊建设工程优先权以及业务优先权后，优先受偿金额为 284,681,788.63 元，剩余 431,338,238.15 元转入普通债权。

四、职工债权

经审计，将其他应付款-工资重分类至员工债权，并调整未入账员工工资、报销款、代付款等。其中，因调整员工工资及代付款，调增其他应付款 487,637.00 元，调增其他应收款 20,000.00 元，调减未分配利润 467,637.00 元；因结转 2024 年 1 月至 5 月未发放工资至其他应付款，调增其他应付款 149,372.45 元，调减应付职工薪酬 149,372.45 元；因调整社会保险费和公积金同时挂账，调减其他应收款 145,199.04 元，调减其他应付款 145,199.04 元；因错挂科目内重分类调整调增其他应付款-官士慧 17,335.54 元，调减其他应付款-国盛房地产公司 17,335.54 元。综上，其他应付款净调增金额 509,145.99 元，员工债权调整后金额 2,659,987.02 元。

经临时管理人调查认定，认定职工债权 2,982,154.00 元。

五、税款债权

国家税务总局威海火炬高技术产业开发区税务局税款债权 16,552,430.92 元，其申报的滞纳金等计入普通债权。

六、普通债权

1、临时管理人初步认定普通债权 24 户，金额共计 78,616,581.78 元；

2、已经申报但临时管理人暂缓确认的普通债权 5 户（不包括既有优先债权又有普通债权的债权人），预留金额共计 43,671,534.20 元；

3、临时管理人初步确认业主申报逾期交房违约金等普通债权 64 户，金额共计 6,272,203.69 元；

4、账面记载未申报的普通债权 8 户，金额共计 31,852,156.79 元；

5、对外担保的或有负债 1 户，金额共计 525,551,217.76 元，

债权人为新意创投有限公司，该案件正在深圳国际仲裁院仲裁；

6、建设工程优先债权人申报债权计入普通债权 1 笔，金额 12,766,386.34 元；

7、税收债权：滞纳金计入普通债权 1 户，金额共计 2,917,983.39 元；

8、社会保险滞纳金 1 户，金额共计 49,638.00 元。

七、劣后债权

临时管理人初步认定的劣后债权 3 户，金额合计 8,678,226.72 元。

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。

山东坤元资产评估房地产土地估价有限公司出具的鲁坤评咨字（2024）第 15 号《威海国盛润禾置业有限公司预重整项目偿债能力分析报告》：以 2024 年 6 月 4 日为评估基准日，债务人纳入偿债能力分析范围的资产清算价值评估值为 619,157,101.00 元（该价值扣除其他应收款），具体如下：

一、优先受偿债权

（一）购房优先债权

截至分析基准日，金海滩 1 号项目 B 座结构施工至 24 层顶，其余主体结构已完工，对于已建成房屋的购房优先债权先于建设工程优先权和担保债权偿还，未建成房屋的购房优先权在其之后偿还。

评估清算价值如下：购房优先权（已建）金额为 209,950,348.06 元，购房优先权（未建）金额为 16,657,086.00 元。

（二）建设工程优先权和担保债权

①对同时设定担保债权与建设工程优先权的建设工程价款享有优先受偿权的债权人可就特定工程的价款优先受偿。

评估清算价值下，剩余担保资产价值 214,936,884.91 元，转入普通债权的部分为 501,083,141.87 元；

②债权人就建设工程价款享有优先受偿权：

评估清算价值下建设工程优先权各公司受偿金额及比例如下：

债权人名称	优先债权金额（元）	受偿金额（元）	优先受偿比例	转入普通债权部分（元）
山东安德广厦新能源科技有限公司	2,969,019.06	1,058,149.67	35.64%	1,910,869.39
山东鲁建工程集团有限公司威海分公司	8,878,437.90	3,164,249.17	35.64%	5,714,188.73
威海众望建设工程有限公司	5,700,680.37	2,031,705.73	35.64%	3,668,974.64
承达创建建设工程有限公司	3,592,479.60	1,280,349.17	35.64%	2,312,130.43
浙江省建工集团有限责任公司	148,870,493.20	92,752,352.61	62.30%	56,118,140.59
北京江河幕墙系统工程有限公司	9,693,174.03	3,454,618.73	35.64%	6,238,555.30
威海市鸿晟建筑劳务有限公司	82,730.05	29,484.75	35.64%	53,245.30
威海迈德建筑劳务有限公司	1,300,000.00	463,316.18	35.64%	836,683.82
说明：部分债权因为暂缓确认或者未申报故优先债权金额为暂定金额，后续债权确认后可能会调整受偿金额及其比例、转入普通债权金额。				

由上表可知，设定建设工程优先权资产不能全部清偿建设工程优先权债权，不能清偿的部分转为普通债权。

（三）破产费用及共益债务

预计破产费用总额为 13,231,629.14 元、共益债务 678,462.96 元。

（四）职工债权

职工债权总额为 2,982,154.00 元。

（五）税收债权

税款债权总额为 16,552,430.92 元。

二、评估清算状态下普通债权的清偿比例

（一）评估清算状态全部普通债权（不含劣后债权）

=申报普通债权+社保滞纳金+账面记载未申报债权+已经仲裁的担保负债+建设工程优先权债权转普通债权额+担保债权转普通债权额

=175,500,091.41+49,638.55+31,852,156.79+525,551,217.76+76,852,788.21+501,083,141.87

= 1,310,889,034.59（元）

（二）可供普通债权人分配的资产总额

=资产处置所得-破产费用-共益债务-购房优先权（已建）-建设工程优先权-有特定财产担保权的债权-购房优先权（未建）-职工债权-税款债权

=613,492,118.54-13,231,629.14-678,462.96-209,950,348.06-104,234,226.00-214,936,884.91-16,657,086.00-2,982,154.00-16,552,430.92= 34,268,896.55（元）

（三）确定普通债权清偿率

普通债权清偿率（注：全部普通债权不含劣后债权）=可供普通

债权人分配的资产总额/全部普通债权（不含劣后债权）

$$= 34,268,896.55 / 1,310,889,034.59 = 2.61\%$$

第五部分 预重整方案具体内容

一、意向投资人的基本情况

威海海禾信息咨询有限责任公司（下称“威海海禾”）注册成立于 2024 年 9 月 19 日，统一社会信用代码 91371000MAE0WLOY29，法定代表人吴文启。

公司注册资本为 100 万元人民币，其中吴文启认缴出资金额 51 万元，持有公司 51%的股权；徐明智认缴出资金额为 49 万元，持有公司 49%的股权。

公司经营范围为一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；企业管理咨询；个人商务服务；企业管理；平面设计；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；市场营销策划；咨询策划服务；广告设计、代理。（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、投资方式

意向投资人以股权承接的方式承接债务人 100%股权，同时意向投资人负责债务人名下在建工程的续建，引进共益债务加销售回款的方式确保续建完成，如销售回款无法满足续建，则意向投资人将提高共益债务融资额度。意向投资人同时要提供现金及其房屋销售回款用于清偿破产费用、共益债务、职工债权、社会保险费用、税收债权、普通债权、建设工程优先受偿权、有财产担保的债权。同时意向投资人负责向业主优先权人以及以房抵债方式偿债的债权人交付房屋。

三、经营方案

意向投资人从项目的复工建设、销售方案、销售回款的使用等方面出发，制定经营方案如下：

（一）复工建设

金海滩 1 号项目分 A、B、C 三座楼，经意向投资人了解，施工手续基本齐备，如果部分手续过期的，意向投资人将积极着手进行补办。目前 A 座、C 座楼主体已经封顶，B 座楼主体施工已到 24 层，尚有 18 层主体工程施工未完成。

为保障复工后不会二次烂尾，意向投资人在施工单位的选择上将采用严格的标准，目前意向投资人已经与山东鲁建工程集团有限公司、新疆塔建集团三五九建工、天元建设集团、中建五局等进行了多轮洽谈沟通，这几方均有意向参与项目后续的施工。

意向投资人拟待法院裁定批准重整计划后第一时间进入复工建设阶段。现意向投资人发现 B 座楼高层区外露钢筋存在锈蚀的情况，从安全角度出发，复工后意向投资人将与新的施工单位、监理等方一起，进行检测加固等，保证工程质量。

（二）建设工期预排

项目的计划施工期为 2 年，竣工验收完成后的完善性施工预计 5 个月完成。具体开发进度排期见下表：

单位：万元

金海滩 1 号项目开发及资金计划（估算）				
时间	楼座	完成情况	资金计划	资金来源
项目开工前		为保证项目进度形象，优先进场施工的分项为：幕墙工程、地暖工程、门窗工程、主体结构、外墙工程、电梯加工、外网工程、第三方合作单位、精装	7000	意向投资人
法院裁定批准重整计划后六个月内	A 座	公区精装敲定并进场完成样板间；地暖完成；窗完成；外墙真石漆完成；屋面完成；安装完成 50%；防水完成；电梯安装开始；入户门防火门完成	8500	意向投资人+销售回款
	B 座	结构完成至 30 层；二次结构开始；幕墙进场并施工至 10 层；酒店及精装样板间验收完成；亮化方案完成并配合幕墙；安装同步进行		

	C 座	精装样板间完成并开始施工；地暖完成；窗完成；外墙真石漆完成 50%；屋面完成；安装完成 50%；防水完成；电梯安装开始；防火门完成		
	其他	设备议标完成；地下车库二次结构完成 50%；外网开始施工		
法院裁定批准重整计划后十个月内	A 座	全部完成，具备单体验收标准	30000	意向投资人+销售回款
	B 座	结构完成至 38 层；二次结构完成 50%；酒店及简装完成 20%；幕墙完成 80%		
	C 座	精装完成 70%，其余全部完成，具备验收标准		
	其他	地下车库设备类进场；地下车库二次结构完成；安装完成 60%；亮化完成 80%；外网完成 50%；弱电开始		
法院裁定批准重整计划后十八个月内	A 座	完成单体验收	18000	意向投资人+销售回款
	B 座	结构及二次结构完成；酒店及精装完成 50%；幕墙亮化完成		
	C 座	精装完成；完成单体验收		
	其它	地下车库全部完成（含所有弱电）；外网完成；设备全部完成；		
法院裁定批准重整计划后二十四个月内	B 座	竣工验收完成	13000	销售回款
		合计	76500	

对于销售回款不足以支付续建资金的，应由意向投资人继续引进共益债务投资或意向投资人以自有资金进行续建。

（三）销售计划

意向投资人目前已经开始招收组建核心销售团队的工作，团队核心人员主要包括营销副总 1 人、案场经理 1 人、策划主管 1 人、销售主管 2 人。

销售核心团队最晚法院裁定批准重整计划后一个月内组建完毕，两个月内完成项目市场调研、核心团队培训、置业顾问招聘工作，计划招聘置业顾问 6 人。待法院裁定批准重整计划后将全面展开宣传、外围分销团队搭建工作。

在销售策略上，意向投资人综合分析威海地域特征、项目特色、当前销售形势，采取以渠道销售为主、直销为辅的总体销售策略。发挥团队优势，整合一切可以整合的渠道资源，集中火力打歼灭战。项目定位要高举高打，坚决塑造项目在威海顶尖唯一形象，彻底将金海滩1号打造成威海网红项目（顶尖+网红）。

根据意向投资人了解，目前项目可售房源为12,3920平方米，力争最终销售回款16亿元，计划平均销售单价为12900元/平方米。具体销售计划如下：

法院裁定批准重整计划后十二个月内主推C座560套公寓，力争销售完成40%；顺推A座大平层，力争销售完成30%。实现销售回款3.3亿元。

法院裁定批准重整计划后十八个月内主推B座531套公寓，力争销售完成40%，顺推A座大平层，力争销售完成30%，顺销C座公寓20%。实现销售回款4.4亿。

法院裁定批准重整计划后二十四月内主推B座希尔顿酒店整售或散售客房部分，力争销售完成80%，顺推其他产品尾盘清空。实现销售回款5亿。

因商业部分体量小，计划在整个销售期顺销。

法院裁定批准重整计划后三十六个月内前，完成尾盘销售，实现销售回款3.3亿。

四、债权分类及调整方案

（一）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。

（二）债权调整方案

(1) 优先类债权

A、业主优先债权清算状态下的清偿率为 100%，不做调整，向符合条件的业主交付房屋。

B、建设工程价款优先债权按照评估价值优先的部分全额清偿，转入普通的部分按照普通债权率清偿。具体清偿方式和清偿比例见受偿方案。

C、抵押担保债权按照评估价值优先的部分全额清偿，转入普通的部分按照普通债权率清偿。具体清偿方式和清偿比例见受偿方案。

(2) 职工债权

临时管理人初步认定 2,982,154.00 元，全额清偿，不做调整。

(3) 税款债权

临时管理人初步认定 16,552,430.92 元，全额清偿，不做调整。

(4) 普通债权

具体清偿方式和清偿比例见受偿方案。

五、债权受偿方案

（一）破产费用及共益债务

破产费用预估总额为 13,231,629.14 元、共益债务预估总额 678,462.96 元，以现金方式 100%清偿，自法院裁定通过重整计划之日起 1 个月内按照实际发生额支付，该部分资金使用意向投资人支付至临时管理人/管理人账户的保证金支付。

（二）优先类债权

1、业主优先债权，债务人向债权人交付房屋。房屋交付时间为威海高区法院裁定批准重整计划之日起 30 个月内。

对于暂缓确认的业主优先权如最终确认为普通债权的，则业主优先权对应的偿债资金将对债权人进行二次分配，用于清偿建设工程优先受偿权、抵押担保债权、后续确认为业主优先权的债权人及普通债权。

2、职工债权，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个月内付清。该部分的偿债资金自意向投资人支付到临时管理人账户内的 3000 万元保证金中支付。

3、税款债权，优先的部分债务人以货币方式 100%清偿。自法院裁定批准重整计划之日起 36 个月内付清。该部分偿债资金由房屋销售款支付，如法院批准重整计划之日起 36 个月内未进行现金支付的，由意向投资人以自有资金支付。

4、建设工程价款优先债权及抵押担保优先债权，优先的部分由债权人选择以下任意一种清偿方案进行清偿：

方案一：按照评估市场价值受偿，可在法院裁定批准重整计划之日起 36 个月内现金受偿，其中自法院裁定批准重整计划之日起 12 个月对应日前，支付 20%；自法院裁定批准重整计划之日起 24 个月对应日前，支付 30%；自法院裁定批准重整计划之日起 36 个月对应日前，支付 50%。

方案二：按照评估市场价值受偿，可在法院裁定批准重整计划之日全部选择项目房产以房抵债。

方案三：就优先权部分，债权人可在法院裁定批准重整计划之日部分选择项目房产以房抵债受偿、部分选择在三年内现金分期受偿，该方案按照市场评估价值清偿。

（三）普通债权，由债权人选择以下任意一种清偿方案进行清偿：

方案一：按照评估市场价值受偿，则可在法院裁定批准重整计划

之日起 36 个月内现金受偿，其中自法院裁定批准重整计划之日起 12 个月对应日前，支付 20%；自法院裁定批准重整计划之日起 24 个月对应日前，支付 30%；自法院裁定批准重整计划之日起 36 个月对应日前，支付 50%。

方案二：按照评估市场价值受偿，可在法院裁定批准重整计划之日全部选择项目房产以房抵债。

该部分的偿债资金以房屋销售回款为主，如销售回款不足以支付的，由意向投资人筹集资金进行偿债；如法院批准重整计划之日起 36 个月内未能以货币方式偿债的，则应当按照以房抵债的方式向债权人偿债。

（四）以房抵债的偿债规则

选择以房抵债的方式向债权人偿债，具体抵债规则如下：

（1）债务人抵债房屋范围

法院裁定通过重整计划方案之日起 36 个月届满时，债务人 B 座、C 座公寓剩余房屋均可用于抵顶清偿债权。债务人抵债房屋基准价为 B 座公寓每平方米 15000 元、C 座公寓每平方米 13500 元。B 座公寓以 13 层为基准价，每加一层每平方米加价 20 元人民币，同楼层纯南向不看海公寓在基准价基础上下浮 20%、北向 11、12 号全看海公寓在基准价+楼层价基础上上浮 20%；C 座公寓五层北侧公寓为基准价，向上每加一层每平方米加价 20 元，同楼层南向公寓在基准价+楼层价基础上下浮 10%，北向东西两侧可看海公寓每平方米上浮 20%，2 层南侧 loft 公寓在基准价基础上上浮 15%，3 层南侧不看海公寓每平方米减价 40 元，4 层南侧不看海公寓每平方米减价 20 元。

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。

（2）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。

(3) 债务人办理网签备案时间：房屋抵顶合同正式签署三十个工作日内办理网签。

(4) 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。

(5) 各类以货币方式清偿的债权人，也可以选择与债务人协商以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清偿。

(6) 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作为前提。

(五) 其他偿债规则

1、债权人在表决时应当同时选择偿债方案，偿债方案一旦选定，

除管理人、债务人书面同意不得进行更改；如果债权人逾期选择偿债方案的，则该债权人的偿债方案由债务人为其选定，债权人必须接受。

2、债务人纳入偿债能力分析范围的资产市场价值评估值为 771,068,717.00 元（该价值扣除其他应收款）。具体如下：

（1）购房优先债权：评估清算价值及市场价值下：购房优先权（已建）金额均为 209,950,348.06 元，购房优先权（未建）金额均为 16,657,086.00 元。

（2）建设工程优先权和担保债权：评估市场价值下，剩余担保资产价值 284,681,788.63 元，转入普通债权的部分为 431,338,238.15 元；

评估市场价值下建设工程优先权各公司受偿金额及比例如下：

债权人名称	优先债权金额（元）	受偿金额（元）	优先受偿比例	转入普通债权部分（元）
山东安德广厦新能源科技有限公司	2,969,019.06	2,622,426.04	88.33%	346,593.02
山东鲁建工程集团有限公司威海分公司	8,878,437.90	7,841,999.76	88.33%	1,036,438.14
威海众望建设工程有限公司	5,700,680.37	5,035,202.66	88.33%	665,477.71
承达创建建设工程有限公司	3,592,479.60	3,173,105.95	88.33%	419,373.65
浙江省建工集团有限责任公司	148,870,493.20	138,691,798.73	93.16%	10,178,694.47
北京江河幕墙系统工程有限公司	9,693,174.03	8,561,626.41	88.33%	1,131,547.62
威海市鸿晟建筑劳务有限公司	82,730.05	73,072.43	88.33%	9,657.62
威海迈德建筑劳务有限公司	1,300,000.00	1,148,242.50	88.33%	151,757.50
说明：部分债权因为暂缓确认或者未申报故优先债权金额为暂定金额，后续债权确认后可能会调整受偿金额及其比例、转入普通债权金额。				

（3）评估市场状态下普通债权的清偿比例

A、评估市场状态全部普通债权（不含劣后债权）

=申报普通债权+社保滞纳金+账面记载未申报债权+已经仲裁的担保负债+建设工程优先权债权转普通债权额+担保债权转普通债权额

=175,500,091.41+49,638.55+31,852,156.79+525,551,217.76+13,939,539.73+ 431,338,238.15

= 1,178,230,882.39 （元）

B、可供普通债权人分配的资产总额

=资产处置所得-破产费用-共益债务-购房优先权（已建）-建设工程优先权-有特定财产担保权的债权-购房优先权（未建）-职工债权-税款债权

=771,068,717.00-13,231,629.14-678,462.96-209,950,348.06-167,147,474.48-284,681,788.63-16,657,086.00-2,982,154.00-16,552,430.92=51,805,663.97（元）

C、市场价值下确定普通债权清偿率

普通债权清偿率（注：全部普通债权不含劣后债权）=可供普通债权人分配的资产总额/全部普通债权（不含劣后债权）

= 51,805,663.97 / 1,178,230,882.39 =4.4%

（六）资金来源

1、续建资金

意向投资人提供最高额度为三亿元的共益债务，且首期共益债务的额度不低于一亿元，共益债务的借款利率按照 LPR 计算。首期的一亿元共益债务作为盘活项目的启动资金，项目开始续建；后续续建资金来源源于销售回款，如房屋销售回款不能满足续建需求则由意向投资人继续提供共益债务资金直至房屋符合交房标准。

2、偿债资金来源

①破产费用、共益债务、职工债权自意向投资人已经支付至临时管理人账户的保证金中支付；

②抵押担保债权的偿债资金自设定抵押的房屋销售款中支付，不足的部分由意向投资人现金支付；

③建设工程优先权的偿债资金自房屋销售款中支付，不足的部分由意向投资人现金支付；

④普通债权自房屋销售款中支付，不足部分由意向投资人以自有资金支付。

⑥税收债权自房屋销售款中支付，不足部分由意向投资人以自有资金支付。

3、房屋销售款的分配

①对于已经确定业主优先权的债权人仍需补足的购房款，其中50%用于偿还建设工程优先权，50%用于续建或用于偿还共益债务借款；

②对于抵押担保的房屋销售款 50%用于偿还抵押担保债权，10%用于偿还建设工程优先权，40%用于续建用于偿还共益债务借款；

③对于预重整前未出售未抵押的房屋销售款，50%用于偿付建设工程优先受偿权及普通债权，50%用于续建用于偿还共益债务借款。

六、二次分配事项

（一）其他应收账款

对于债务人的其他应收款账面余额 407,189,500.00 元，其他应收款评估的市场价值为 274,767,827.84 元、评估的清算价值为 192,337,869.49 元。考虑到其他应收款的变现存在不确定性，未列入《偿债能力分析报告》中可用于清偿的总资产，对于其他应收账款将由意向投资人根据评估清算价值在淘宝、京东等公开平台挂牌拍卖，每次流拍后降价 10%继续拍卖，如果降价至一千万元流拍依然未

能成交的。则流拍后债务人进行清收，无论是对外拍卖还是自行清收，扣除相关的成本税费后用于二次分配给全体普通债权人未受清偿的部分。

（一）对外担保

新意创投有限公司已经在深圳国际仲裁院提起仲裁，申请债务人承担担保责任的金额暂计 525,551,217.76 元，该债权按照普通债权预留，如果经生效法律文书最终确认债务人无需承担担保责任或者承担部分担保责任，则以 $(525,551,217.76 - \text{生效法律文书确认的承担担保责任金额} - \text{律师代理费}) \times 4.4\%$ （以评估市场价值计算偿债资金）计算二次分配资金，给全体普通债权人未受清偿的部分。

（二）业主优先权的转化

对于已经确认的业主优先权如不同意交付剩余购房款的，则其已经交付的购房款转为普通债权；对于暂缓确认的业主优先权通过生效判决（同案同判原则，即同一类型的业主参照适用于同一判决/仲裁结果）最终全部或部分确认为普通债权的。对于该部分业主优先权转化为普通债权的部分，全部按照预留的金额，先根据评估机构测算的结果，优先清偿建设工程优先受偿权、抵押担保债权优先受偿的部分、后续转化为业主优先权或者其他优先债权的部分，剩余的部分用于二次分配给全体普通债权人未受清偿的部分。

（三）暂缓确认普通债权

对于暂缓确认的普通债权与最终确认债权之间的差额，对应的偿债资金按照评估市场价值计算偿债资金即 4.4%的偿债率计算，用于二次分配给全体普通债权人未受清偿的部分。

（四）暂缓确认优先债权

对于暂缓确认的优先债权与最终确认债权之间的差额，对应的偿债资金按照评估市场价值计算偿债资金计算，优先清偿建设工程优

先受偿权、抵押担保债权优先受偿的部分、后续转化为业主优先权或者其他优先债权的部分，剩余的部分用于二次分配给全体普通债权人未受清偿的部分。

（五）账面记载未申报债权

对于账面记载未申报的业主优先权、建设工程优先权、按照预留的金额对应的偿债资金二次分配给债权人；账面记载的普通债权，在重整计划执行期限内未申报的，对应的偿债资金按照 4.4%的偿债率计算，用于二次分配给全体债权人未受清偿的部分。

（六）二次分配的具体操作

二次分配应在重整计划执行完毕之日起（如有延长则自延长期限执行完毕之日起）6 个月完成分配，其中业主优先权转为普通债权的部分优先按照评估机构确定的份额支付给建设工程优先受偿权、有财产担保的债权，债权性质由普通债权变更为业主优先权的债权、剩余部分与其他应收账款、暂缓确认普通债权、账面记载未申报债权等转入普通债权二次清偿的部分，可用于清偿重整计划执行期间申报但未做预留的债权，剩余部分用于二次分配。

特别说明：本方案制定时，部分购房人申报诉求为退房，按照法律规定依法确认相关债权的债权性质为普通债权，该部分购房人诉求如变更为交付房屋则债权性质依法应确认为优先债权，如该部分债权确认为优先的，应从全部二次分配资金中扣除相应的债权金额，之后再二次分配资金分配给普通债权人。如预留的二次分配资金不足以支付该部分由普通转为优先的债权，不足部分由意向投资人承担。

七、出资人组和出资人权益调整方案

（一）出资人组

《企业破产法》第八十五条第二款规定，重整计划涉及出资人权益调整事项的，应当设立出资人组，对该事项进行表决。债务人预重

整计划将涉及出资人权益调整，故设出资人组对权益调整方案进行表决。

（二）出资人的基本情况

债务人注册资本及实收资本为 42562 万元人民币，（香港）奥华投资有限公司持有 100%股权。

（三）出资人权益调整方案内容

（香港）奥华投资有限公司持有的债务人 100%股权全部无偿让渡给意向投资人。

第六部分 预重整方案的批准及执行

一、预重整方案的批准

（一）分组表决

债权人对本预重整方案进行分组表决，分为优先类债权组（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）、职工债权组、税款债权（不含税款滞纳金）组、普通债权组。

参照《破产法》第八十四条第二款的规定，出席会议的同一表决组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的三分之二以上的，即为该组通过预重整方案。若同一表决组同意预重整方案债权人未过半数或其所代表的债权额未达到占该组债权总额三分之二以上，则视为该组未通过预重整方案。

因预重整方案涉及出资人权益调整事项，故设出资人组，对出资人权益调整事项进行表决。出资人组的表决机制参照《公司法》相关规定，经出资人组（香港）奥华投资有限公司表决同意，即为该组通过预重整方案。

（二）申请批准

1、如果各表决组均表决通过预重整方案，预重整方案即为通过。

临时管理人将依法向威海高区法院申请破产重整，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；

2、如果表决组全部或部分、经两次表决仍未通过预重整方案，临时管理人将向威海高区法院申请预重整程序终结。

（三）批准的效力

1、预重整方案经威海高区法院裁定批准后生效。预重整方案及根据预重整方案制定的重整计划对债务人、债务人债权人、出资人、意向投资人等各方均有约束力；

2、预重整方案及根据预重整方案制定的重整计划规定的有关方的权利和/或义务，其效力及于该方权利和/或义务的承继方或受让方。

（四）未获批准的后果

如果本预重整方案未获得通过（同一表决组同意重整计划变更方案的债权人未过半数或其所代表的债权额未达到占该组债权总额三分之二以上）且未依照《破产法》第八十七条的规定获得威海高区法院的批准，或者已经通过的预重整方案及根据预重整方案制定的重整计划未获得威海高区法院批准的，威海高区法院将依法裁定终结债务人预重整程序。

二、预重整方案及根据预重整方案制定的重整计划的执行与监督

（一）执行和监督主体

重整计划由债务人负责执行，并接受临时管理人/管理人的监督。

（二）执行和监督期限

1、重整计划的执行期限为 36 个月，自威海高区法院裁定批准重整计划之日起计算；

2、如因客观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 日内，向威海高区法院提交延长重整计划执行期限的申请，并在威海高区法院批准的执行期限内继续执行。同时，重整计划执行的监督期限相应延长。

3、如偿债资金提前清偿完毕、房屋提前交付，相应重整计划执行期限相应缩短，重整计划执行的监督期限相应缩短。

（三）执行的措施

1、股权过户

自威海高区法院裁定批准重整计划变更方案之日起 1 个月内，将股权变更至新意向投资人名下，债务人原股东应协助其办理工商变更登记，具体变更时间以威海高区法院裁定或协助执行通知书要求为准。如原股东不配合的，意向投资人有权申请威海高区法院将股权过户至意向投资人名下。

重整计划执行完毕前，意向投资人不得对外转让债务人股权，不得设定质押或者其他权利负担。为了保证重整计划顺利实施，股权过户至意向投资人名下后，临时管理人/管理人有权向威海高区法院申请保护性查封或者要求意向投资人将股权质押给临时管理人/管理人指定方，直至重整计划执行完毕之日，解除保护性查封或者股权质押。

如意向投资人未按重整计划履行偿债及续建等义务，临时管理人/管理人有权申请威海高区法院将股权过户至重新招募的意向投资人名下。

2、若重整计划草案经威海高区法院批准后，意向投资人不履行相关义务及本重整计划，则对其交纳的保证金不予退还，意向投资人已经偿付的资金及支付的续建资金均不予退还，对债务人等各方造成的损失，各方有权继续向意向投资人追偿。

（四）协助执行

1、在重整计划执行过程中，涉及有关部分需协助执行的，债务

人或有关主体可向威海高区法院提出申请，请求威海高区法院向有关部门出具协助执行的相关法律文书。

2、根据《破产法》第十九条的规定，法院受理重整申请后，有关债务人财产的保全措施应当解除。尚未对债务人财产及股权解除保全措施的相关债权人，应当在威海高区法院批准重整计划之日起7日内协助办理完毕相关财产的解除保全措施手续。

若债权人逾期不配合解除保全措施的，债务人临时管理人/管理人有权提存相应的清偿资金，待保全措施解除完毕后再行偿付。

3、在法院裁定批准重整计划之日起7日内，有关债权人应当向相关法院申请消除对债务人的信用惩戒措施(如有)。若债权人未在上述期限内申请消除相关信用惩戒措施，债务人和/或意向投资人、临时管理人/管理人有权提存相应的清偿资金，待信用惩戒措施消除后再行向债权人分配。

4、鉴于债务人所有者权益为负、债务人股东所持债务人的股权价值为零，虽然存在以债务人股权质押担保的债权未获得全额清偿的情形，但质押权人已无就质押股权获得优先受偿的可能。为保证重整计划的顺利执行，在本重整计划批准之日起7日内，对原出资人持有的债务人股权，质押权的权利人，应配合办理解除股权质押登记手续；已对该等股权采取查封、冻结等财产保全措施的权利人（不包括管理人提起的保护性查封）应在本重整计划批准之日起7日内向相关法院申请解除财产保全措施，同时管理人或意向投资人有权向威海高区法院提起强制执行申请；若相关债权人未配合办理相关手续，管理人有权提存相应的清偿资金，待相关手续办理完毕后再行向相关债权人分配。

（五）执行完毕的标准

重整计划执行完毕的标准为债权人应从债务人处获得清偿的相

应资金已获清偿或提存，且破产费用、共益债务已偿付完毕，债务人已经向以房抵债债权人及业主优先权交付房屋。二次分配资金的分配不属于重整计划执行完毕与否的标准，由债务人负责支付。

（六）执行完毕的裁定

1、重整计划执行完毕，债务人应当向临时管理人/管理人报告重整计划执行情况，临时管理人/管理人编制重整计划执行监督报告并依法向威海高区法院提交。

2、债务人和临时管理人/管理人可向威海高区法院申请下达重整计划执行完毕法律文书。

（七）执行完毕的效力

1、按照重整计划减免的债务，自重整计划执行完毕时起，债务人不再承担清偿责任。债权人向有关担保人主张权利的，本重整计划不构成对其行使权利的限制。

2、临时管理人/管理人终止履行职务，临时管理人/管理人在预重整/重整期间制定的有关公司管理制度终止执行。

（八）不能执行的后果

为了全体债权人的利益，同时为了提高效率，本预重整方案及根据预重整方案制定的重整计划提交法院及重整计划执行过程中，如出现意向投资人不能按时、足额支付保证金及偿债资、续建资金等违约情形，经债权人提议，可以通过公开招募或新的意向投资人自行报名、债权人推荐意向投资人等方式重新确定意向投资人继续履行本重整计划修正案中尚未履行的偿债资金及续建资金支付义务，意向投资人已经支付的保证金、偿债资金、续建资金均不予返还。且如新的意向投资人再次违约，可再次使用此种方式，直至本重整计划中的全部义务履行完毕。

当意向投资人或后续意向投资人（如有）出现违约时，应配合新

的意向投资人办理债务人股权过户手续，如不配合办理，新的意向投资人或管理人有权申请法院强制执行。

三、其他

（一）重整计划的修改

重整计划由管理人或债务人负责修改，其修改应经威海高区法院批准。

（二）债务豁免收益所得税减免事宜

重整计划执行完毕，债务人将因债务豁免收益产生所得税。债务人可依法向税务部门申请以账面资产的损失等冲抵债务豁免收益，从而减轻公司重整后的债务负担，能否减免以税务部门确定结果为准。

（三）未尽事宜

本重整计划其他未尽事宜，按照《破产法》等有关法律的规定执行。

第七部分 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查报告、审计报告、评估报告、账目及其他资料、临时管理人调查材料，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、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，不影响本预重整方案的执行。

4、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。

5、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（2024年6月4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2024年6月5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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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。

第八部分 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。

威海国盛润禾置业有限公司临时管理人

二〇二五年三月十八日