

威海港领置业有限公司预重整方案

威海港领置业有限公司临时管理人

二〇二五年五月二十九日

目 录

一、港领置业基本情况	1
(一) 概况	1
(二) 股东及股权结构	1
(三) 预重整备案情况	1
(四) 资产情况	1
(五) 负债情况	2
(六) 偿债能力分析	4
二、重整模式及重整投资人	6
三、债权分类	7
(一) 优先债权组	7
(二) 职工债权组	7
(三) 税款债权组	7
(四) 普通债权组	8
四、偿债方式及偿债资金来源	8
五、债权调整及清偿方案	8
(一) 优先债权	8
(二) 职工债权	9
(三) 税款债权	9
(四) 普通债权	9
(五) 待确认债权	9
(六) 账面记载但未申报债权	9
六、经营方案	9
七、预重整方案的通过	10
八、预重整程序与重整程序的衔接	11
(一) 若预重整方案经表决通过	11
(二) 若预重整方案经表决不通过	11
(三) 港领置业进入重整程序后相关事项的衔接	12
九、重整计划的效力	12
十、重整计划的执行	13
(一) 执行主体	13
(二) 执行期限	13
(三) 执行期限的延长	13
(四) 执行完毕的标准	13
(五) 协助执行事项	13
(六) 不能执行的后果	13
十一、重整计划执行的监督	14
(一) 监督主体	14
(二) 监督期限	14
(三) 监督期限的延长	14
十二、其他事宜	14
(一) 关于连带债务人	14
(二) 清偿方式及支付	14
(三) 破产费用的支付	15

(四) 共益债的清偿	15
(五) 对港领置业财产限制措施的解除	15
(六) 向港领置业交付财产或清偿债务	15
(七) 与重整投资人签署租赁协议	16
(八) 假按揭类债权人的处理方式	16
(九) 关于权属变更资产分摊费用问题	17
(十) 暂缓认定债权的处理方式	17
(十一) 预重整费用转为破产费用的说明	18
(十二) 债权人开具相应的发票	18
(十三) 方案数据情况说明	18

释 义

除非本预重整方案中另有明确所指，下列名词的含义为：

简称		释义
经区法院、人民法院或法院	指	山东省威海经济技术开发区人民法院
《企业破产法》	指	自 2007 年 6 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业破产法》
港领置业、债务人	指	威海港领置业有限公司
临时管理人	指	威海港领置业有限公司临时管理人
预重整方案或本方案	指	威海港领置业有限公司预重整方案
重整计划草案或本草案	指	威海港领置业有限公司重整计划（草案）
预重整投资人	指	经向社会公开招募，并经工作专班、临时管理人评选确定的单位
债权人	指	符合《企业破产法》第四十四条之规定的港领置业的债权人
有特定财产担保债权	指	《企业破产法》第八十二条第一款第（一）项规定的，对港领置业的特定财产享有担保权的债权
担保财产	指	已设定抵押、质押等担保的港领置业的特定财产
无担保财产	指	未设定抵押、质押等担保的港领置业的特定财产
职工债权	指	《企业破产法》第八十二条第一款第（二）项规定的，港领置业被经区法院受理破产重整前所欠职工的工资和医疗、伤残补助、抚恤费用等
税款债权	指	《企业破产法》第八十二条第一款第三项所规定的，港领置业在被经区法院受理破产重整之前拖欠的税款
普通债权	指	《企业破产法》第八十二条第一款第（四）项规定的港领置业被经区法院裁定受理破产重整前欠付的普通债权
审核认定的债权	指	临时管理人已经审核认定，但尚未经临时债权人会议核查及经区法院裁定确认的债权
确认债权	指	经债权人会议核查并经经区法院裁定确认的债权
待确认债权	指	已经向临时管理人申报但因涉及诉讼未决、所附条件未成就、证据不足、存在争议、尚需进一步核查等由临时管理人暂缓认定的债权
不予确认债权	指	经管理人审核全额不予确认的债权
未申报债权	指	港领置业账面记载但未申报的债权
未发现债权	指	港领置业被经区法院裁定受理破产重整前已经成立但未依法申报且账面未记载的债权
破产费用	指	港领置业预重整期间及被经区法院裁定受理破产重整后产生的破产案件受理费；管理、变价和分配财产的费用；临时管理人/管理人执行职务的费用、报酬和聘用工作人员的费用、聘请中介机构的相关费用及资产处置等其他可能发生的相关费用

共益债务		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
受理日	指	经区法院决定对港领置业预重整备案登记之日，即 2025 年 2 月 10 日
评估机构	指	港领置业聘请的为其资产提供评估工作的威海华地土地房地产评估有限公司
审计机构	指	港领置业聘请的为其提供审计工作的山东志诚会计师事务所有限公司
资产评估报告	指	威海华地土地房地产评估有限公司为港领置业预重整项目出具的所有资产评估报告
审计报告	指	山东志诚会计师事务所有限公司为港领置业预重整项目出具的财务审计报告
评估基准日	指	《资产评估报告》之基准日，即 2025 年 2 月 10 日
审计基准日	指	《财务审计报告》之基准日，即 2025 年 2 月 10 日
第一次临时债权人会议	指	2025 年 5 月 29 日召开的港领置业第一次临时债权人会议
清算价值	指	资产在破产清算或快速变现的前提下，变卖资产所能合理获得的价值
偿债能力分析	指	临时管理人根据威海华地土地房地产评估有限公司出具的资产评估报告，根据预重整项目支出、负债情况出具的偿债能力分析
预重整方案通过	指	根据《中华人民共和国企业破产法》第八十五条第二款、第八十六条第一款之规定，各表决组均通过预重整方案时，预重整方案即为通过
重整计划批准	指	根据《企业破产法》第八十五条第二款或第八十七条第三款之规定，重整计划（草案）获得法院裁定批准
重整计划的执行期限	指	根据《企业破产法》第八十一条第一款第（五）项之规定，在港领置业重整计划中所规定的执行期限及延长的重整计划执行期限
重整计划执行的监督期限	指	根据《企业破产法》第九十条、第九十一条之规定，重整计划中规定的管理人监督重整计划执行的期限及延长的重整计划执行监督期限
元	指	人民币元，本次重整计划中货币单位除特别注明外，均为人民币

前 言

2025年2月10日，山东省威海经济技术开发区人民法院（以下简称“经区法院”）作出（2025）鲁1092破申1号决定书，决定对威海港领置业有限公司（以下简称“港领置业”）进行预重整备案，预重整期限为三个月，有正当理由可以申请延长一个月。同日，经区法院作（2025）鲁1092破申1号之一决定书，指定山东众成清泰（青岛）律师事务所、铭信清算事务所（山东）有限公司担任港领置业临时管理人。因港领置业债权人数量众多、金额较大，且已有意向投资人参与洽谈投资方案，临时管理人预重整工作难以在三个月内完成，2025年4月30日，山东省威海经济技术开发区人民法院根据临时管理人申请，作（2025）鲁1092破申1号之二决定书，决定延长港领置业预重整期间至2025年6月9日。

港领置业于2011年8月31日在威海经济技术开发区市场监督管理局注册成立，并开发建设了金地众邦大厦项目。该项目位于威海市青岛中路居然之家南50米，是该地段商圈的地标性建筑。因港领置业经营混乱，股东涉嫌侵占港领置业财产，导致港领置业不能清偿到期债务，且资产不足清偿全部债务，又明显缺乏清偿能力。但因其开发建设的地标性建筑金地众邦大厦所在地理位置优越，具有较高重整价值，并且可以引进意向投资人。通过投资人的经营方案，可以整体盘活金地众邦大厦，一方面可以实现港领置业资产价值最大化，另一方面可以实现全体债权人的切身利益。

港领置业的重整价值得到威海经济技术开发区政府工作专班（以下简称“政府工作专班”）、经区法院及债权人的认可，港领置业的重整工作亦得到威海经济技术开发区政府工作专班、经区法院的高度重视和充分指导。为保证预重整/重整成功，避免港领置业破产清算，临时管理人在政府工作专班的大力协助下，在经区法院的监督和指导下，严格按照《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）》及《中华人民共和国企业破产法》的规定履行相关职责，一方面聘用港领置业原法定代表人继续做好资产盘查工作，避免金地众邦大厦资产使用安全隐患；另一方面全力以赴做好与预重整/重整程序相关的各项基础工作，包括港领置业印章的监管、债权申报与审查、资产调查与资产评估、继续履行合同梳理与审查、信息披露、股东占用资产情况的调查、债权人协商谈判、投

资人招募与遴选、资产评估及财务审计、预重整方案/重整计划的论证与制定、临时债权人会议的组织与召开等各项工作。本案从预重整备案登记阶段的形式审查、实质审查，到指定临时管理人后的各个环节，政府工作专班及经区法院均严格把关和监督，并在重大事项上给予直接指导，确保预重整程序依法合规地开展，切实保障各方主体的合法权益。

截至目前，临时管理人/管理人对港领置业的债权审查、资产评估、财务审计、投资人招募谈判及偿债能力分析等预重整所需的各项基础工作，对港领置业的现状已经有了全面的了解。临时管理人代表港领置业与债权人进行多轮次真诚地沟通、交流，在充分听取、吸收各方意见和建议的基础上，在充分尊重各中介机构的专业评估结论意见的前提下，在充分进行法律风险评估和论证、可行性预判和分析的条件下，制定本**预重整方案**，供临时债权人会议审议、表决。

摘 要

根据本预重整方案/重整计划（草案），港领置业本次预重整/重整如能成功实施：

一、港领置业预重整采取出售式重整模式，即将港领置业的全部或部分资产剥离并出售给预重整投资人，将出售对价用于清偿债务的模式。出售式重整模式下，预重整投资人支付交易对价取得港领置业全部或资产的所有权并完成续建，港领置业按本方案向全体债权人完成清偿后，破产清算注销主体资格。该模式的核心在于投资人收购其资产，同时通过破产清算注销港领置业，实现风险隔离和效率提升。

二、优先权组包括购房人优先权人和工程价款优先权人，其中，购房人优先权在所购铺位/公寓市场/评估价值范围内以物清偿，未清偿的债权金额转为普通债权；工程价款优先债权人已于预重整备案前与港领置业签署以房抵债协议，工程价款优先债权在临时管理人审核认定并经法院裁定确认的债权金额范围内按签署以房抵债协议的公寓/商铺价格进行以物清偿，临时管理人交付确定债权金额范围内的抵债房屋后，视为工程价款优先权 100%清偿；

三、职工债权一次性现金全额清偿；

四、税款债权一次性现金全额清偿；

五、普通债权组清偿比例为零，未清偿的债权港领置业不再清偿；

六、港领置业账面记载但未申报的债权金额 4032.08 万元，因上述债权人未向临时管理人/管理人或有权机关主张权利，同时本案普通债权组清偿率为零，因此，临时管理人/管理人将依照《企业破产法》规定，对账面记载但未申报债权不再预留，预重整方案/重整计划执行完毕后，港领置业对该部分债权人不再承担清偿责任。如预留税款、配套费或清收股东/实控人/高管资金占用回现，临时管理人将向普通债权人组按比例清偿；

七、申报债权的全体债权人，在本次预重整方案/重整计划执行完毕后，港领置业不再就未清偿部分的债权承担偿还责任，但不影响债权人根据原有协议向其他责任方追偿的权利；

八、本预重整方案/重整计划未涉及的债权按《企业破产法》的规定执行。

正 文

一、港领置业基本情况

（一）概况

港领置业于2011年8月31日在威海经济技术开发区市场监督管理局注册成立，统一社会信用代码913710005819248178，注册资本3000万元人民币，住所地威海经济技术开发区青岛中路120号。法定代表人王辉。经营范围为凭资质从事房地产开发与经营（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）。截至目前，港领置业工商登记状态为在营企业，实际经营状态为歇业。

（二）股东及股权结构

截至本预重整方案/重整计划（草案）提交之日，根据威海经济技术开发区市场监督管理局登记信息显示，港领置业股东及股权结构如下：

序号	股东姓名	持股比例	认缴出资额/万元	实缴出资方式	状态
1	唐殿普	42.5%	1275	货币	冻结
2	孙立成	30%	900	货币	正常
3	王辉	27.5%	825	货币	正常
合计			3000		

（三）预重整备案情况

2025年2月10日，山东省威海经济技术开发区人民法院（以下简称“经区法院”）作出（2025）鲁1092破申1号决定书，决定对威海港领置业有限公司（以下简称“港领置业”）进行预重整备案，预重整期限为三个月，有正当理由可以申请延长一个月。同日，经区法院作（2025）鲁1092破申1号之一决定书，指定山东众成清泰（青岛）律师事务所、铭信清算事务所（山东）有限公司担任港领置业临时管理人。因港领置业债权人数众多、金额较大，且已有意向投资人参与洽谈投资方案，临时管理人预重整工作难以在三个月内完成，2025年4月30日，经区法院根据临时管理人申请，作（2025）鲁1092破申1号之二决定书，决定延长港领置业预重整期间至2025年6月9日。

（四）资产情况

1. 资产构成情况

港领置业账面资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货等构成。根据山东志诚会计师事务所有限公司出具的志审字〔2022〕第 3A0062 号审计报告显示，港领置业账面总资产 26860.84 万元，负债总额为 27541.64 万元，净资产-680.80 万元。经清查调整后资产总额为 37838.68 万元，负债总额为 43100.20 万元，净资产总额为-5267.17 万元，资产负债率为 114.19%。（具体情况详见《威海港领置业有限公司财务状况报告说明》）

2. 资产评估情况

根据威海华地土地房地产评估有限公司出具的评估报告，以预重整受理日即 2025 年 2 月 10 日为基准日，港领置业账面全部资产市场价值为人民币 21331.03 万元，考虑快速变现折扣率后的清算价值为人民币 14931.72 万元，具体如下表所示：

单位：万元

序号	科目名称	账面价值	市场价值	清算价值
1	货币资金	0.091	0.091	0.091
2	其他应收款	13336.04	13336.04	500
3	存货	23771.92	23831.34	15485.98
合计：		37108.151	37167.47	15986.07

3. 股东/实控人/高管资产占用情况

据临时管理人调查，港领置业股东/实控人/高管等人员涉嫌占用资金。后续工作中，临时管理人将继续查找相关线索，调查占用资金金额，并及时向有关机关提交相关证据材料及线索。如股东占用资金情况经有关部门查实，临时管理人将积极配合清收，请收回款后，临时管理人将根据本方案的清偿顺序，向债权人进行补充分配。

预重整投资人将及时协助临时管理人/管理人和法院等部门，对港领置业股东/实控人/高管占用的资金，按照法律规定通过合法途径进行清收。如能清收回现，则回现资金金额扣除所产生的各项费用后，其中 60%向全体债权人进行补充清偿，剩余 40%作为清收费用向预重整投资人支付。

（五）负债情况

1. 债权申报审核情况

截至本次会议前，临时管理人共接收 519 家债权人申报的债权，申报债权总额为人民币 113,058.32 万元，其中，购房类债权人 410 余家，涉及申报债权金额 23,339 万元，其他类债权人 90 余家，涉及申报债权金额 8972 万元，包括税款、以房抵债、工程款、合同款、借款等。经临时管理人对编入债权表内的 520 家债权人的债权进行审核，认为债权成立的共计 398 家，申报债权总额为人民币 81832.87 万元，确认债权总额为人民币 20265.7 万元，其中列入优先权组的共 275 家，均为商品房消费者优先权，确认金额合计 13891.85 万元；税款债权组 1 家，为税款债权，确认债权金额为 170.72 万元。普通债权组 199 家，确认金额合计人民币 5483.01 万元。劣后债权合计人民币 720.12 万元。

暂缓认定债权 116 家，申报金额合计人民币 30828.88 万元。债权人包括以房抵顶借款、以房抵顶工程款、工程款、购房户、合同款、借款等等。其中工程款债权，为充分保护施工方合法权益、需开展工程量造价审计，暂无法出具确认结果。对于以房抵债以及其他暂缓确认的债权，其暂缓原因主要为需要债权人进一步补充原始法律关系相关资料，确保债权人所主张权利完整、准确。为充分保障暂缓确认债权人的合法权益，临时管理人根据现有申报资料，申请人民法院赋予债权人临时表决权。待补充申报资料、工程造价审计报告、预重整审计报告最终稿出具后，临时管理人将根据相关情况对债权进行核实，并依法作出调整。

2. 未申报债权

据审计机构统计，未申报但在港领置业账面记载的购房债权人共计 51 家，涉及债权金额合计 2434.41 万元；其他债权人未申报 11 家，涉及未申报债权金额合计 1597.66 万元，以上合计 4032.08 万元。因港领置业未提供有关上述未申报债权的相关资料，临时管理人无法确认上述债权的真实性。

3. 职工债权

经临时管理人调查并测算，港领置业职工债权共计 32.38 万元。经临时管理人与职工沟通测算结果，部分职工在临时管理人测算上述职工债权的基础上增加了诉求，金额合计 188.42 万元。

4. 预重整/破产重整费用与共益债务。港领置业预重整/破产重整费用和共益债务共计 9106.40 万元。其中，破产费用包括破产案件受理费、财产管理、变价、分配的费用、临时管理人/管理人执行职务所发生的费用、聘用人员的费用、

预留清算汇缴税费 3400 万元等，委托审计机构、评估机构的费用及根据债权人会议通过的《管理人报酬方案》测算管理人报酬等共计 689.63 万元，以上实际发生及预计可发生的破产费用共计 5034.42 万元；共益债务主要指预重整投资人续建、装修、维保等预测发生的费用，共计人民币 4071.98 万元。

特别说明：港领置业汇算清缴将产生土地增值税、增值税约 3400 万元（最终以税务局核算数据为准）及配套费 580 万元（最终以相关部门申报的拖欠金额为准）。为节约破产费用，增加普通债权组的清偿率，临时管理人将上述税款和配套费合计约 3980 万元预留，预重整方案/重整计划经人民法院裁定批准后，临时管理人将协助港领置业向相关部门申请减免税款和配套费，如减免申请获得相关部门支持，临时管理人/管理人将豁免的资金按比例清偿普通债权人。

（六）偿债能力分析

1. 偿债能力分析结果

为测算破产清算状态下港领置业普通债权的受偿情况，临时管理人对港领置业在破产清算状态下的偿债能力进行分析。

港领置业实施破产清算，假定其资产均能够按评估机构出具的清算价值变现，根据《企业破产法》规定的清偿顺序，担保财产变现所得优先用于偿还有财产担保债权，剩余其他财产的变现所得优先支付破产费用、共益债务、购房人优先权、工程价款优先权及职工债权，清偿上述债权后如有剩余，则剩余财产向普通债权人按比例分配。

依据上述法律规定，港领置业的财产用于支付破产费用、共益债务之后，优先清偿购房人债权 13891.85 万元，在所购商铺、公寓范围内，以评估价值以物清偿；工程价款优先债权 4624.83 万元（暂缓认定，以人民法院裁定确认金额为准），按已签署的以房抵债协议价格继续履行以房抵债协议；职工债权按 188.42 万元预留，债权金额确认后一次性现金全额清偿；税款债权 170.72 万元一次性现金全额清偿；普通债权合计 52161.39 万元（含暂缓认定、购房人优先权转普通、未申报等债权），清偿率为 0%。

单位：万元

科目	清偿测算（万元）
资产快速变现价值（评估值）总额	15986.07
减：预重整费用/破产费用（含预留）	5034.43
减：共益债务	4071.98
减：购房人优先权	6381.42
减：工程价款优先权	4624.83
减：职工债权	188.42
减：预留人工费	20000
减：税款债权	170.72
剩余可供普通债权人受偿的财产	-6485.72
清算状态下普通债权总额（含预留、暂缓认定、未申报、诉讼未决等）	52161.39
其中：已审核认定普通债权金额	5483.01
待确认普通债权总额：	30828.88
未申报债权总额：	4032.08
购房人优先权转普通债权金额	7510.43
装修类债权（不含人工费）	4306.99
破产清算状态下普通债权受偿率	0

2. 特别说明

根据上述偿债能力分析，港领置业破产清算状态下的普通债权清偿比例为0%，但临时管理人认为工程价款优先权、职工债权及税款债权等相关债权的清偿比例仍存在很大的不确定性，港领置业实际破产清算状态下的职工债权、农民工工资及税款债权清偿比例较上述预估并不乐观。

如港领置业破产清算，能够达到上述工程价款优先权、职工债权及税款债权受偿率需要同时具备以下两个前提，一是财产均能按照评估的清算价值变现，二是破产费用能够控制在预测的范围内。但根据港领置业的实际情况以及破产财产处置的实践经验，如果债务人破产清算，首先港领置业名下商铺/铺位/公寓等资产将被迫进行快速变现，价值将大打折扣；其次，港领置业的应收债权账龄较长，收回难度较大；最后，司法实践中破产清算程序耗时极为漫长，可能会带来超过

预期的破产费用。这些因素都会导致可用于工程价款优先权、职工债权及税款债权的财产价值进一步减低。

另，如港领置业能够重整成功，预重整投资人/投资人投入的资金优先用于金地众邦大厦的续建、维修及改造，可为港领置业现有资产提升经济价值，最终受益人是全体债权人；如港领置业破产清算，通过网络拍卖/变卖等方式快速变现，无法引入预重整投资人/投资人对金地众邦大厦进行续建、维修及改造，不仅无法提升港领置业的资产价值，还增加了清算费用，极有可能导致工程价款优先权、职工债权及税款债权无法得到清偿。基于以上因素，临时管理人认为，港领置业在破产清算状态下工程价款优先权、职工债权及税款债权比上述偿债能力分析预计的更低。

二、重整模式及重整投资人

（一）重整模式

港领置业预重整采取出售式重整模式，即将港领置业的全部或部分资产剥离并出售给预重整投资人，将出售对价用于清偿债务的模式。出售式重整模式下，预重整投资人支付交易对价取得港领置业核心资产的所有权并完成续建，港领置业按本方案向全体债权人完成清偿后，破产清算注销主体资格。该模式，一方面直接以资产实际变现价值为基础进行分配，消除了模拟计算的争议，清偿比例更加透明和合理。此外，该模式整体出售资产可以快速处置回现，缩短债权人等待时间，尽早实现债权清偿。另一方面，出售式重整耗时较短，破产费用、诉讼费用等破产成本显著减少，更多资金可用于清偿债权人；最后，采取出售式重整模式，港领置业最终清算注销，避免了因债务豁免产生的高额所得税负担，间接提高可分配资金规模。

（二）重整投资人

2025年03月31日，临时管理人通过威海港领置业有限公司临时管理人公众号发布了《威海港领置业有限公司预重整案预重整投资人招募公告》（以下简称“招募公告”），截至招募公告期限届满日，临时管理人共收到2家意向投资人提供的报名材料，分别为威海金硕股权投资管理有限公司和山东广瑞电力科技有限公司。经政府工作专班、债务人企业及临时管理人共同比对投资方案、化解负一层信访问题的解决方案、前期投入安排、运营能力及资金实力等综合筛选，

最终确定由威海金硕股权投资管理有限公司作为港领置业的投资人，参与预重整/破产重整的投资。

（三）重整投资的范围

本案采取出售式重整，投资人出资购买的是港领置业部分资产（含A/B/C/D/E/F等避难层、顶层及负二层、一楼酒店大堂、二楼酒店配套等公共面积），因公共面积，不能出售和办理房产证，且公共面积功能为整栋楼服务，与整栋楼不可分割，其价值包含在出资人购买的核心资产中。重整投资人购买资产的价值金额不低于本案发生的及预计发生的破产费用、职工债权、税款债权的总额。经人民法院裁定批准重整计划，投资人支付交易价款后，投资人取得上述公共面积的使用权。

三、债权分类

根据《企业破产法》的相关规定和债权审查确认情况，临时管理人将债权人分为优先债权组（包括购房人优先债权和工程价款优先债权）、职工债权组、农工工资组、税款债权组、普通债权组。

（一）优先债权组

优先债权组包括购房人优先债权和工程价款优先债权，其中，购房人优先债权包括购买金地众邦大厦的商铺/门市房/公寓的真实购买人，涉及债权275笔，债权金额13891.85万元；工程价款优先债权是指港领置业为开发建设金地众邦大厦与之签订总承包合同的债权人，工程款债权人1家，债权申报金额为198.9万元，债权金额暂缓认定192.9万元。

（二）职工债权组

港领置业拖欠职工债权测算金额为32.38万元。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（三）》第十一条之规定，鉴于欠缴的职工债权所涉权益未受到调整或影响，职工债权人将不参加预重整/重整计划的表决。部分职工对职工债权提出主张，要求增加确认职工债权至188.42万元。临时管理人按照职工主张金额预留清偿财产。

另，因港领置业属于房地产开发公司，存在拖欠人工费的可能，为了保民生，维护生存权益，临时管理人将预留资金用于清偿人工费。

（三）税款债权组

税款债权系港领置业在破产重整受理前拖欠的税款。税款债权人 1 家，债权金额为 170.72 万元。

（四）普通债权组

普通债权总额为 18046.55 万元，共计 316 家债权人，其中：

1. 已经临时管理人审核确认的债权共计 199 笔，初步认定债权金额为 5483.01 万元；

2. 暂缓认定债权人共计 116 笔，涉及债权申报金额为 30828.88 万元。暂缓认定债权除人民法院能够为其行使表决权而临时确定债权额外，不得行使表决权，不纳入表决统计范围。

以上债权额以法院裁定确认为准。

四、偿债方式及偿债资金来源

因国内房地产行业整体下行，房地产投资市场前景不容乐观，又因港领置业的股东/实际控制人/高管等人员涉嫌占用港领置业的资金和房产，导致港领置业严重资不抵债，导致预重整投资人/重整投资人可投资金额有限。因此，临时管理人设计了以物清偿和货币清偿等两种清偿方式，具体为：共益债务、优先债权组（含购房人优先权和工程价款优先权）、人工费以物清偿；破产费用、职工债权及税款债权以货币方式清偿。

在政府工作专班和经区法院的大力支持和指导下，港领置业成功招募到投资人，通过重整投资人收购港领置业的核心资产及临时管理人清收应收款的回现，上述资金整体用于向全体债权人清偿。这样既能保证营业得以继续，实现债权人购买公寓/商铺/铺位获得投资收益的初衷，又能最大限度地发现港领置业核心资产的市场价值，提高债权人的清偿率。通过临时管理人清收股东占用资金的回款和重整投资人打包购买资产支付的投资价款一并纳入港领置业重整计划的偿债资金范围，向全体债权人进行清偿。

五、债权调整及清偿方案

港领置业预重整/重整企业发生的破产费用和共益债务不作调整，从港领置业的财产中随时清偿。优先债权、职工债权、税款债权、普通债权、待确认债权及未申报债权的调整方案及清偿方案如下：

（一）优先债权

购房人优先权在所购铺位/公寓市场/评估价值范围内以物抵债清偿,未清偿的债权金额转为普通债权,在普通债权组按比例清偿;工程价款优先债权人已于预重整备案前与港领置业签署以房抵债协议,工程价款优先债权人在债权金额范围内继续履行以房抵债协议,临时管理人交付抵债房屋后视为工程价款优先权100%清偿。

(二) 职工债权

职工债权不作调整,一次性现金100%清偿;人工费债权以签署以房抵债协议的价格以物清偿。

(三) 税款债权

税款债权不作调整,一次性现金100%清偿。

(四) 普通债权

普通债权清偿比例为零。

(五) 待确认债权

待确认债权在其债权依法确认后按照预重整方案/重整计划规定的同类债权的清偿条件受偿。在确认之前,临时管理人将根据预重整方案/重整计划同类债权的受偿比例预留相应资金。

(六) 账面记载但未申报债权

账面记载但未申报债权的债权人在预重整方案/重整计划执行期间不得行使权利,因该类债权人至今未向临时管理人或有权机关主张权利。又因本案普通债权组清偿率为零,因此对账面记载但未申报债权不做预留。

以上优先债权,自经区法院裁定批准港领置业重整计划并排除过户登记障碍之日起12个月内办理完毕资产过户登记手续;职工债权的清偿,自经区法院受理港领置业破产重整并裁定批准重整计划之日起6个月内一次性支付;税款债权的清偿,自经区法院受理港领置业破产重整并裁定批准重整计划之日起24个月内清偿完毕。

六、经营方案

针对债务人的目前状况,重整方拟为债务人重整作出下述经营方案:

(一) 完善项目工程

因该项目年久失修,楼体内消防、给排水、电、暖器及建装等方面存在问题,

影响大楼的整体使用。重整方投入共益债务完善维修相关的工程建设，包括完善公共设备、配套设施、室内工程及室外绿化等，确保工程质量、安全、环境等方面在达到国家规定和行业技术标准的同时，实现项目预期的设计要求和使用寿命。

（二）组织综合验收

金地众邦项目在政府专班及法院的支持和协调下，办证资料基本完善，目前仅存在部分欠费问题尚未解决，后续将努力与各相关方进行沟通，补齐欠缴费用，在满足验收条件时立即办理综合验收。

（三）办理不动产统一登记证书

根据办理不动产登记的各项要求，重整方在满足办证要求时及时为各业主办妥理产权登记。

（四）提高项目的运营管理能力

1. 三、四层作为酒店进行运营管理

结合金地众邦项目的地理位置及周边商业的分布情况，对三四楼后续的定位以酒店经营为主，目前已与山东文旅酒店集团达成合作意向。

2. 项目负一层积极开展对外经营合作，进行招商招租

根据金地众邦的项目定位，拟加大对负一层的招商力度，以打造优质商圈，一站式满足客户需求，提升项目的整体价值。

因项目整体仍以酒店、民宿为主要经营模式，负一层部分区域可用于提供布草清洁服务，目前已与相关公司达成合作意向，剩余区域可作为娱乐场所进行招商，引进台球、自助棋牌室等品牌加入对外经营，目前，已与星牌台球俱乐部进行初步的沟通与交流，其有意向利用负一层剩余场地作为台球休闲俱乐部对外经营。

3. 组建或依法聘请物业公司对金地众邦项目进行统一的物业管理

物业公司定期维护和保养项目的公共设施及设备，确保其正常运行，并通过为大楼提供整体的物业服务，包括但不限于安全保卫、清洁服务、垃圾处理等，提高项目形象，维护资产价值，争取利用其优越的地理位置、独特的建筑风格，通过后续融入相关经营理念，创出品牌，打造威海的打卡地。

七、预重整方案的通过

参照《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。即预重整方案在满足下述条件之后生效：各表决组（购房人债权组、工程价款债权组、职工债权组、税款债权组、普通债权组）均通过预重整方案。

八、预重整程序与重整程序的衔接

（一）若预重整方案经表决通过

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“《预重整案件的操作指引》”）第十九条的规定，港领置业应当向经区人民法院申请破产重整并提交以下材料：（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。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。

经区人民法院裁定受理港领置业的重整申请的，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。

本案中，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。

（二）若预重整方案经表决不通过

因港领置业是在经区人民法院破产申请审查阶段启动的预重整，若预重整方案不

生效，根据《预重整案件的操作指引》第二十一条的规定，临时管理人应当向人民法院提交预重整工作报告。预重整工作报告一般应包括下列内容：（一）债务人的基本情况、资产及负债状况；（二）债务人出现经营或财务困境的原因；（三）债务人的生产经营状况；（四）债务人重整价值和重整可行性的分析意见；（五）未形成预重整方案的原因；（六）进行重整的潜在风险及相关建议；（七）其他与债务人进行重整有关的内容。人民法院在收到预重整工作报告后，应当在十五日内作出是否受理重整申请的裁定。

经区法院裁定受理港领置业的重整申请后，若重整计划未获得债权人会议表决通过，或者已通过重整计划未获得法院批准的，法院将依法裁定终止重整程序，并宣告债务人破产清算。届时港领置业名下的资产将通过快速变现方式处置，让财产价值大打折扣，并且因破产清算程序冗长，必然会增加破产费用、共益债务及职工债权。

（三）港领置业进入重整程序后相关事项的衔接

1. 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。

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经区法院决定对港领置业进行预重整备案之日（2025年2月10日）。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。债权人同意港领置业进入重整程序后，由管理人按照债权人申报债权中计算利息、违约金的方法，补充计算2025年2月11日至经区法院裁定受理重整申请之日期间的利息、违约金等，但各类债权的清偿率不因此改变。

九、重整计划的效力

重整计划获得法院裁定批准后，对港领置业、港领置业全体股东、全体债权人、重整投资人等均有约束力，且重整计划对相关方权利义务的规定效力及于该项权利义务的受让方和承继方。

（一）依据《企业破产法》第九十四条的规定，按照重整计划减免的债务，自重整计划执行完毕之日起，债务人不再承担清偿责任。港领置业按照重整计划清偿债务后，未获受偿部分债权，港领置业不再承担清偿责任。

（二）债权人未按照规定申报债权的，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，该债权人可按照重整计划规定的同类债权的清偿条件从预留的偿债资金中受偿。

（三）港领置业全部负债包括但不限于债权人已申报的负债、港领置业账面记载但债权人未申报的负债及或有负债，经最终清偿及补充分配后，港领置业破产清算注销，各债权人未获清偿部分不再清偿。

十、重整计划的执行

（一）执行主体

根据《企业破产法》第八十九条的规定，经法院裁定批准的重整计划由港领置业负责执行。

（二）执行期限

重整计划的执行期限自重整计划获得法院裁定批准之日起 24 个月。在此期间，港领置业应当严格依照重整计划的规定清偿债务，并随时支付预重整费用/破产费用及共益债务。重整计划提前执行完毕的，执行期限自执行完毕之日起届满。

（三）执行期限的延长

因客观原因，致使重整计划无法在上述期限内执行完毕，港领置业应于执行期限届满五日前向经区法院提交延长重整计划执行期限的申请，并根据经区法院批准的执行期限继续执行。

（四）执行完毕的标准

自下列条件满足之日，重整计划视为执行完毕：

1. 重整投资人根据重整计划应当支付的偿债资金已支付完毕；
2. 根据本重整计划的规定应当支付的破产费用与共益债务已经支付完毕，尚未符合支付条件的破产费用和共益债务已经按照重整计划的规定已提存或预留至管理人账户。
3. 各类债权按照本重整计划确定的清偿方案已获得清偿。

（五）协助执行事项

重整计划执行过程中，涉及需要有关单位协助执行的，港领置业将向经区法院提出申请，请求法院向有关单位出具要求协助执行的司法文书。

（六）不能执行的后果

根据《企业破产法》第九十三条的规定，若重整计划不能执行或重整计划执行期限届满未执行完毕，且债务人所提交之关于延长重整计划执行期限的申请未能获得法院批准，法院有权应管理人或其他利害关系人的请求裁定终止重整计划的执行，并宣告港领置业破产。港领置业被宣告破产后，重整投资人以实际支付的偿债资金作为港领置业的共益债务。

十一、重整计划执行的监督

(一) 监督主体

根据《中华人民共和国企业破产法》第九十条的规定，自法院裁定批准重整计划之日起，在重整计划规定的监督期限内，由管理人监督重整计划的执行。

(二) 监督期限

重整计划执行的监督期限与执行期限一致。重整计划提前执行完毕的，监督期限亦自重整计划执行完毕之日起届满。

(三) 监督期限的延长

根据重整计划执行的实际情况，需要延长重整计划执行的监督期限的，由管理人向法院提交延长重整计划执行监督期限的申请，并根据经区法院批准的期限继续履行监督职责。

十二、其他事宜

(一) 关于连带债务人

根据《企业破产法》及相关司法解释的规定，债权人对港领置业的保证人和其他连带债务人所享有的权利，不受重整计划的影响，港领置业、保证人均被裁定进入破产程序的，债权人有权向债务人、保证人分别申报债权。债权人向债务人、保证人均申报全部债权的，从一方破产程序中获得清偿后，其对另一方的债权额不作调整，但债权人受偿额不得超出其债权总额。港领置业的保证人和其他连带债务人向债权人承担清偿责任后，不得再向芳龄置业主张包括追偿权在内的任何权利。

(二) 清偿方式及支付

港领置业的清偿分为以物清偿和货币资金银行转账等两种方式清偿。以货币资金银行转账方式获得清偿的债权人，应于收到关于资金清偿分配的通知后按照要求和指示提供领受清偿资金的银行账户信息。逾期不提供银行账户的债权人，

应向其清偿的资金按照重整计划的相关规定处理，由此产生的法律后果由相关债权人自行承担。因债权人自身原因和/或关联方的原因，导致清偿资金不能到账，或账户被冻结、扣划等所产生的法律后果由相关债权人自行承担。债权人可书面指令将清偿资金划转至债权人指定的，由该债权人所有/控制的账户或其他主体所有/控制的账户内。

（三）破产费用的支付

依据《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》及法院确定的管理人报酬方案计算的管理人报酬，按照管理人报酬方案支付。在重整期间及重整计划执行期间，法院案件受理费、管理人聘请其他机构的费用、管理人执行职务等发生的各项破产费用，根据实际发生数额作为重整费用从港领置业财产按照重整计划规定随时以货币方式清偿。

（四）共益债的清偿

港领置业重整期间的共益债由临时管理人/管理人进行造价审计并提交人民法院裁定确认。共益债包括但不限于因继续履行合同所产生的债务、继续续建/装修所产生的债务、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，按照相关合同约定随时以资产的清算价值以物清偿。

（五）对港领置业财产限制措施的解除

根据《企业破产法》第十九条规定，人民法院受理破产申请后，有关债务人财产的保全措施应当解除。尚未解除对港领置业财产保全措施的债权人，应当在重整计划获得法院裁定批准后 10 个工作日内协助办理完毕解除财产保全措施的手续。在债权人办理完毕解除财产保全措施手续之前，港领置业有权暂缓向该债权人支付清偿资金/办理房屋过户登记，因相关债权人不配合导致无法按期受领清偿资金/办理房屋过户登记的，不视为重整计划未能执行完毕。因债权人原因未能解除对港领置业财产的保全措施而影响重整计划执行的，由相关债权人向港领置业及相关方承担赔偿责任。

（六）向港领置业交付财产或清偿债务

根据《企业破产法》第十七条规定，人民法院受理破产申请后，债务人的债务人或财产持有人应当向管理人清偿债务或者交付财产。港领置业开发建设的地众邦大厦被占用，占用人应当在重整计划获法院裁定批准后 15 个工作日内将

商铺/门市/公寓等资产交付给港领置业，并向港领置业支付占用期间的占用费。在占用人向港领置业交付财产、支付占用费之前，港领置业有权暂缓向该债权人支付清偿资金/办理房屋过户登记，因相关债权人不配合导致无法按期受领清偿资金/房屋过户登记的，视为重整计划未能执行完毕。因债权人原因未能向港领置业交付财产/支付占用费而影响到重整计划执行的，由相关债权人向港领置业及相关方承担赔偿责任。

(七) 与重整投资人签署租赁协议

因威海港领置业有限公司经营不善，导致金地众邦大厦项目停工，尚有公共设施、配套设施、室内工程及室外绿化等工程需要继续建设，无法协助商铺购房人办理不动产登记。为顺利为购房人（含门市、商铺的买受人）办理产权登记，港领置业委托第三方为金地众邦大厦续建。同时为实现债权人购买门市房/商铺/公寓的投资回报初衷，重整投资人制定了整体运营盘活金地众邦大厦的方案。金地众邦大厦三、四层债权人应当在重整计划获得法院裁定批准后 15 个工作日内和重整投资人引进的运营机构签署租赁协议。三、四层债权人与重整投资人引进的运营机构签署租赁协议之前，港领置业有权暂缓向该债权人办理资产过户登记，因相关债权人不配合导致无法按期办理资产过户登记的，不视为重整计划未能执行完毕。因债权人原因未与重整投资人引入的运营机构签署租赁协议而影响到重整计划执行的，由相关债权人向港领置业及相关方承担赔偿责任。

另，港领置业长期处于资不抵债状态，经法院裁定/判决部分商铺的权属已变更，因本案的终极目标是整体盘活金地众邦大厦，实现全体债权人购买公寓/商铺时投资的初衷，又因为三、四层的商铺整体规划运营不可分割，因此，已取得三、四层商铺所有权的业主要积极配合重整投资人引进的运营机构进行续建改造并为之签署租赁合同，在该部分业主与重整投资人签署租赁协议之前，港领置业有权暂缓向该债权人办理资产过户登记。因该业主原因未与重整投资人引入的运营机构签署租赁协议而影响到重整计划执行的，由相关债权人向港领置业及相关方承担赔偿责任。

(八) 假按揭类债权人的处理方式

经临时管理人调查，港领置业因资金周转，与李真、王永刚等 16 名职工/个人签署了《港领置业员工按揭贷款协议》（以下简称“贷款协议”），协议明

确约定“本次贷款是乙方协助甲方办理的，用于甲方资金周转使用，并非真正的商品房买卖合同。合同中约定的首付款由甲方承担，乙方仅提供贷款名字和相关贷款资料，无需支付首付款。本次房屋贷款所放款项，即该房产总房款的50%，用于甲方资金周转，并由甲方承担还款义务，与乙方无关”，涉及房屋数量32套。基于以上基本事实，港领置业依法应当收回所涉房屋并依法追收相关人员占有使用的费用。对于职工/个人代港领置业偿还的银行贷款，依法影响临时管理人申报债权，债权性质为普通债权。为给予职工/个人更多的选择机会，充分实现港领置业财产价值最大化的目标，与港领置业签署《港领置业员工按揭贷款协议》的职工/个人可以按照贷款协议签署时房屋/商铺的市场价值向港领置业支付首付款及港领置业已清偿的银行按揭贷款，购买所涉房屋。选择购买房屋的职工/个人，应于本方案/重整计划经人民法院裁定批准之日起2个月内将首付款和港领置业偿还的银行贷款支付至临时管理人指定银行账户。职工/个人将首付款和港领偿还的银行贷款支付至临时管理人指定银行账户之前，港领置业有权拒绝向该债权人交付房屋。

（九）关于权属变更资产分摊费用问题

因港领置业长期处于资不抵债状态，经法院裁定/判决部分公寓/商铺/门市等资产权属已发生变更，根据法律规定，该部分资产已不属于港领置业的重整资产。鉴于港领置业预重整/重整的终极目标是整体盘活金地众邦大厦，实现全体债权人购买资产时投资并收益的目的，因此，港领置业在预重整/破产重整期间招募重整投资人要求其具备续建改造并整体运营的能力。经法院裁定/判决部分公寓/商铺/门市等资产已不属于港领置业的财产，但需要重整投资人整体续建改造/装修并整体运营。因此，资产所有权人应当合理分摊续建改造/装修的费用，并主动积极与重整投资人签署租赁协议，以实现整体运营金地众邦大厦的目的。资产所有权人未支付分摊续建改造/装修的费用及与重整投资人签署租赁协议前，港领置业有权暂缓向该资产所有权人办理房屋过户登记，因相关资产所有权人不配合导致无法按期办理房屋过户登记的，不视为重整计划未能执行完毕。因资产所有权人原因影响到重整计划执行的，由相关资产所有权人向港领置业及相关方承担赔偿责任。

（十）暂缓认定债权的处理方式

暂缓认定债权主要包括工程债权、装修类债权和普通债权，暂缓认定的原因主要为工程类债权及装修类债权的结算数据需要第三方机构进一步审计核实，另有普通债权人因提交债权申报材料不齐全，临时管理人已通知其补充提交但尚未向临时管理人提供，因此，以上债权均暂缓认定，待临时管理人进一步审查后再确定债权金额。以上债权人的债权额认定后，临时管理人将通知/公告全体债权人和债务人，如债权人有异议，可以向临时管理人书面提出并提供相关证据，临时管理人将根据证据材料进一步复核；如债权人对临时管理人复核的结果仍有异议，债权人可向有权机关主张权利，临时管理人将按照债权人申报债权金额预留清偿资产，待异议债权金额确定后，再根据本方案规定的清偿方案进行清偿。

（十一）预重整费用转为破产费用的说明

根据《预重整案件的操作指引》第二十四条规定，预重整期间，经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，临时管理人或其他在重整申请受理前垫付的，可以列为破产费用，由债权人会议审查。据此规定，港领置业在预重整期间以实际发生及预计发生的包括但不限于预重整费用、临时管理人执行职务的费用、委托审计、评估机构的费用等等，在人民法院裁定受理港领置业破产重整后列入破产费用，从港领置业的财产中随时清偿。

（十二）债权人开具相应的发票

债权人在领取债权清偿款（含实物清偿方式）前，应当向港领置业依法开具相关发票，以及补齐预重整备案登记前尚未开具的发票。

（十三）方案数据情况说明

因港领置业后续可能会有衍生诉讼发生、债权最终确认也未完结，故债务人的资产和负债均可能与本预重整方案测算的数据发生变化。本预重整方案中所列示的数据和测算结果，仅是临时管理人根据目前所掌握的信息和数据进行的分析预测，港领置业最终的财产金额和负债以实际发生为准。其中的债权额和债权性质，以经债权人和港领置业核查无异议并经法院裁定确认的数额为准。

结 语

自经区法院决定港领置业预重整备案登记以来，临时管理人和港领置业即着手预重整方案的设计、论证和制作，充分考虑各方主体的利益，在尊重港领置业

资产负债这一基本事实的基础上，在法律法规、司法解释允许的范围内，与各相关利益主体进行了充分的沟通和协调，制定出本预重整方案。根据本预重整方案，港领置业能够通过预重整程序/重整程序清理债务，通过出售式重整可以盘活金地众邦大厦并产生经济价值，而港领置业通过破产清算注销，降低重整成本，有利于各方主体的共同利益。

预重整方案经债权人表决通过后，经港领置业申请重整，经区法院裁定受理重整申请后，法院裁定批准根据本预重整方案制作的重整计划后，才能避免破产清算给债权人带来更大的损失；若港领置业重整计划未获法院裁定批准或未得到执行，港领置业将终止重整程序并被宣告破产。在经区法院裁定重整计划批准的基础上，重整投资人整体盘活金地众邦大厦，使港领置业资产发挥经济价值，债权人方可实现投资收益的初衷。为实现这一目标，临时管理人和港领置业真诚希望各位债权人和重整投资人鼎力支持港领置业的预重整，通过本预重整方案。