

乳山华银置业有限公司重整案

重整计划草案

乳山华银置业有限公司管理人

二〇二〇年六月二十三日

目 录

释义.....	3
序言.....	5
正文.....	5
第一部分 重整基本情况	6
一、债务人企业简介.....	6
二、债务人资产状况.....	6
三、债务人的债务状况	8
四、债务人的偿债能力分析	9
第二部分 重整计划草案.....	9
一、重整方简介及经营方案.....	9
二、债权分类和调整方案	13
三、债权清偿方案.....	14
四、出资人权益调整方案	16
五、重整及清偿资金来源	16
六、重整计划草案的通过与表决、批准程序.....	17
七、重整计划的执行	19
八、重整计划草案特别事项说明及风险提示.....	21

释 义

法院或者乳山法院	指	乳山市人民法院
《企业破产法》	指	自 2007 年 6 月 1 日起实施的《中华人民共和国企业破产法》
债权人	指	符合《企业破产法》第四十四条规定的，乳山华银置业有限公司的某个、部分或者全体债权人
华银置业（或债务人）	指	乳山华银置业有限公司
出资人或股东	指	华银置业章程中登记在册的全体股东
管理人	指	乳山华银置业有限公司管理人
投资人或者重整投资人	指	根据重整计划规定,通过遴选确定受让华银置业股东股份的投资人
重整方	指	整体接收华银置业资产及债务的投资人
职工债权	指	《企业破产法》第八十二条第一款第二项规定，华银置业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、行政法规规定应当给职工的补偿金
税款债权	指	《企业破产法》第八十二条第一款第三项规定的，华银置业所欠税款
普通债权	指	《企业破产法》第八十二条第一款第四项规定的，债权人对华银置业享有的无特定财产担保的债权
优先债权	指	根据《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》及其他法律规定，享有优先受偿权的债权人

初步确认债权	指	经管理人审查初步确认的债权
审计机构	指	为华银置业重整提供审计服务的新联谊会计师事务所有限公司威海分所
评估机构	指	为华银置业重整提供资产评估服务的威海同信泰和资产评估有限公司
审计报告	指	审计机构出具的新联谊威分专审字【2019】第 002 号《乳山华银置业有限公司拟用于破产重整所涉及的审计报告》
评估报告	指	评估机构出具的威同泰评报字（2019）第 030 号《乳山华银置业有限公司拟用于破产重整所涉及的资产评估报告》
破产费用	指	自乳山市人民法院裁定华银置业重整时起至重整计划执行完毕期间发生的案件诉讼费用、管理人执行职务费用、聘请审计、评估等中介机构费用、资产处置费用等费用
共益债务	指	乳山市人民法院裁定华银置业重整后,为了全体债权人的共同利益以及重整程序顺利进行而发生的债务
重整计划的通过	指	根据《企业破产法》第八十六条第一款、第八十五条第二款之规定,债权人会议各表决组及出资人组会议均通过重整计划草案时,重整计划即为通过
重整计划的批准	指	根据《企业破产法》第八十六条第二款或第八十七条第三款之规定,重整计划获得乳山法院裁定批准
重整计划的执行期限	指	根据《企业破产法》第八十一条第（五）项之规定,在本重整计划所规定的执行期限及法院裁定延长的重整计划执行期限
重整计划执行监督期限	指	根据《企业破产法》第九十条之规定,本重整计划中规定的管理人监督重整计划执行的期限

序 言

2018年10月26日，根据乳山市夏南建筑公司的申请，乳山法院以（2018）鲁1083破申5号民事裁定书裁定华银置业重整，并于2018年10月30日以（2018）鲁1083破10号决定书指定山东胶东律师事务所担任华银置业的管理人，负责债务人的破产重整工作。

华银置业第一次、第二次债权人会议分别于2019年3月12日、8月16日召开。华银置业管理人报告了华银置业重整工作进展情况及履职情况、债权申报及审查情况，并由审计评估机构宣读了审计、评估结果。在第二次债权人会议上，管理人提交了《重整计划草案》，各参会债权人对该草案进行了分组投票，普通债权组未获通过。

第二次债权人会议后，管理人在法院的指导和监督下，在各级政府及相关部门的大力支持下，在大量业主债权人的配合下，继续严格按照法律赋予的职权忠实开展各项工作，主要包括：协调政府相关部门变更部分设计规划、回复业主提出的各类信访意见和问题、复核异议债权并审查补充申报的债权、测算债务人偿债能力、评估部分抵顶房产的续建费用、重新招募重整投资人、制定重整计划草案、制定业主权益保护方案、筹备第三次债权人会议等。

为了维护广大债权人的利益，在原《重整计划草案》的基础上，管理人进一步细化了资产类别和价值、优化了债权清偿方案，加大了业主权益保护力度，明确了各类房产的交付及办证期限，增强了重整方的履约责任。根据《企业破产法》及其司法解释的相关规定，管理人将修订的《重整计划草案》报本次债权人会议表决。

正 文

第一部分 重整基本情况

一、债务人企业简介

(一) 基本情况

乳山华银置业有限公司成立于 2003 年 9 月 29 日，注册资本 1000 万元，法定代表人为刘文克，经营范围为房地产开发、销售、租赁(凭资质证书经营)、建筑材料、装璜材料、五金交电、日用百货、钢材批发、零售(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)。

(二) 项目开发情况

华银公司开发的小区名称为“龙悦银滩海景花苑”，位于银滩旅游度假区东部、徐家镇东南耩村南。规划占地面积 291.636 亩，共 111 栋单体建筑，总建筑面积 183057 平方米，于 2006 年 5 月开工建设，由乳山市南江建筑公司和乳山市夏南建筑公司施工，当年开始预售。目前已开工 106 栋，开工面积 86369 平方米。初步统计，该项目现已开发建成可销售住宅 1021 户，计 101711 平方米。其中：高层未售 466 套，建筑面积 21872.53 平方米；独栋别墅未售 20 套，建筑面积 5020.5 平方米；联体别墅未售 17 套，建筑面积 3650.42 平方米；叠加别墅未售 2 户，建筑面积 988.96 平方米。

二、债务人资产状况

根据《审计报告》及《评估报告》债务人的主要资产包括无形资产（土地使用权）、已完工未售建筑物（即债务人开发的龙悦银滩海

景花苑尚未出售的住宅楼)、存货、其他应收账款,考虑到部分应收款尚未确定以及回收困难、资产变现损失等原因,管理人初步确认债务人资产总额为 166,806,151.08 元。

(一) 土地使用权

根据《评估报告》,登记在华银置业名下的三宗土地使用权,土地证号分别为乳银国用(2007)第 323 号、乳银国用(2008)第 484 号、乳银国用(2008)第 485 号,未售房源分摊的土地评估价值为 75,785,900.37 元。

(二) 已完工未售建筑物

根据《评估报告》,华银置业建设的龙悦银滩海景花苑已完工未售房屋建筑物评估价值为 70,181,660.00 元

(三) 应收款及其他应收款

业主应交的房屋尾款 20,838,590.71 元,其他应收款多为关联公司且部分公司已注销,管理人暂未列为有效资产。如在重整计划执行过程中实现了清收,可将追收的资产进行补充分配。

特别说明:上述资产中包含了已办理按揭贷款的房屋 71 套,该 71 套房产包括:高层 5 套,建筑面积 326.78 平方米;独栋别墅 14 套,建筑面积 3067.99 平方米;联体别墅 9 套,建筑面积 1947.55 平方米;叠加别墅 43 户,建筑面积 106003.2 平方米,该 71 套房产系华银置业为融资借款而签订虚假按揭贷款合同后出售给他人,该部分商品房预售合同尚未解除,仍登记在购房人名下,且存在逾期偿还贷款的情况。该按揭房产在重整计划草案通过后由重整方、债务人与购房人、贷款银行进行处理。

三、债务人的债务状况

经查，债务人的负债总额合计为 342,720,861.86 元。

（一）破产费用与共益债务

根据审计报告及管理人与重整方核算，破产费用与共益债务合计金额为 165,556,014.30 元。其中：

1、破产费用 6,125,000.00 元：包括案件受理费 300,000.00 元，工程造价审定费 520,000.00 元，审计费 350,000.00 元，评估费 100,000.00 元，土地估价费 65,000.00 元，管理人报酬 4,390,000.00 元，管理人执行债务产生的各项费用约 400,000.00 元（含涉诉案件的诉讼费等）；

2、欠缴已办证的土地款及配套费 3,529,251.00 元；

3、欠缴各类配套费 17,030,781.20 元：含市政综合建设、供水、供电、供热、人防费、建筑企业养老保障金、噪音超标排污费、燃气费用。物业管理启动资金、物业管理用房、幼儿园等暂未计提；

4、未办证土地费用 78,870,982.12 元：未办证土地面积 103.56 亩，需支付土地出让金 73,457,496.00 元（按照土地估价取中间数）、契税 2,938,299.84 元、耕地占用税 2,071,170.00 元、印花税 36,728.80 元、挂牌佣金 367,287.48 元；

5、为交付已售房产投入的维修及续建预计为 60,000,000.00 元：含已售房屋主体续建、电缆更换、水电改造、电梯改造、路面维修、污水管修理、已售房屋装修、小区绿化等。

（二）相关债务

截止 2020 年 6 月 19 日，管理人共收到各类申报债权 212 家，申报总金额为 343,960,049.33 元。经管理人初步审查确认的债权总额

为 177,164,847.56 元，其中，工程款优先债权 19,149,508.33 元；职工债权 1,627,650.00 元；税款债权 21,318,809.83 元（不含滞纳金）；普通债权 135,068,879.40 元。

四、债务人的偿债能力分析

为核算破产清算状态下对华银置业各债权的清偿比例，管理人对华银置业的偿债能力进行如下分析。

扣除虚假按揭贷款的 71 套房产价值，债务人可供清偿资产总价值明显低于 166,806,151.08 元，如实施破产清算，即使假定全部资产均能够按照评估价值变现或实现，债务人的资产也不足以清偿破产费用及共益债务 165,556,014.30 元，优先债权的清偿率为 0，以及后续顺位的税款债权、职工债权、普通债权等各组债权的清偿率均为 0。故如实施破产清算，华银置业的优先债权人、税款债权人、职工债权人、普通债权人均无法获得清偿。因此，只有通过重整，提高债权清偿比例，合理时间内偿还债权，才能最大限度的维护债权人、债务人的利益，维护社会稳定。

第二部分 重整计划草案

一、重整方简介及经营方案

重整方为乳山合盛置业有限公司，法定代表人为徐伟琴，注册地为山东省威海市乳山市银滩水岸人家 28-12，注册资金 500 万元，经营范围为房地产开发经营、房产销售、建筑安装工程、室内外装潢工程，登记机关为乳山市市场监督管理局。重整方已按管理人的《重整投资人招募公告》缴纳了重整意向保证金 3000 万元。

针对债务人目前的实际状况，重整方为债务人重整作出如下规划：

（一）盘活存量资产，整合资源，合理规划，精心设计、选准定位、快速完成后续建设。

1、积极着手已售房产的续建、维修和交付工作

（1）已售房屋尚未完工的，重整方将立即启动续建工作，并按照约定交付房产。其中：

2#、3#楼在重整计划草案通过后一年半内交房；

4#、5#楼在重整计划草案通过后二年内交房；

独栋别墅在重整计划草案草案通过后二年内交房；

联排别墅和叠加别墅，在重整方与贷款银行交涉完成后，争取在三年内交房。

高层的交房标准依照重整方提供的样板间的装修标准交付。别墅交付标准为：毛坯（水电入户、墙面顶棚大白、水泥地面、厕所防水、上下水地漏、厨房上下水地漏）

单体竣工验收通过后 90 个工作日内开始分别办理房产证，第一批办证期限最迟不超过重整计划草案被法院批准后二年半。

（2）预计投入 800 万元资金，在重整计划草案批准后十五个工作日内开始对小区绿化进行整治，公共绿化区域进行苗木、草皮移栽、修剪；对已售别墅业主私人绿化面积，征得业主同意后，去除小院杂草，平整土地。

(3) 2#、3#楼四部电梯虽然已经安装 10 年，但电梯使用率很低，在重整计划草案通过后一个月内，预计投资 50 万元，对四部电梯进行彻底大修。

(4) 预计投入 400 万元资金，对小区主电网重新铺设，更换铜芯电缆，安装路灯。预计重整计划草案通过后两个月内动工，交房之前完成。

(5) 预计投入 400 万元资金，对小区供排水管网进行改造，与电网改造同时施工，交房之前完成。

(6) 预计投入 800 万元资金，建设整个小区的安防系统及楼宇对讲系统，预计重整计划草案通过后三月内开始动工。

(7) 2#、3#楼北走廊铁艺扶手、地面砖、墙面、入户门，别墅损坏的门窗、栏杆、瓦片、水表等严重受损，重整计划草案通过后预计投资 300 万元着手进行维修，在交房之前完工。针对业主提出的封闭走廊的问题，走廊封闭后，需要安装消防喷淋设施，变更后需要消防重新验收，这样会严重拖后 2#、3#楼的办证时间。建议等业主委员会成立后，经业主委员会同意，再进行整改。

(8) 预计投入 200 万元资金，对小区大门进行升级改造，改造后的新大门具有喷泉、灯光等景观，兼具活动广场的属性，提高小区的整体形象，进一步提升广大业主的居住档次。

2、协调乳山市政府和滨海新区管委修改规划设计、办理土地、建设施工等相关手续。

由于滨海新区拟建设航空小镇，根据规划设计的整体要求，该小区原设计建设的 1#楼高层酒店式公寓 33 层无法继续按照原计划开工

建设。鉴于重整工作的实际情况，并考虑到规划方面的相关法律法规及本小区的实际情况，重整方需在重整计划草案通过后，及时办理相关的规划调整及土地、建设施工等手续。

3、龙悦银滩海景花苑未建工程的开发建设

(1) 接手重整事务后，加快完成龙悦银滩海景花苑的开发建设，与原来开发建设的住宅楼连成一体，完善、改进小区附属设施，提升小区整体形象。

(2) 加快龙悦银滩海景花苑未售房产的销售，迅速回笼资金，盘活存量资产。

(3) 小区出行路口、景观道路实行无障碍设计，实现整个社区一路贯通，方便中老年人、儿童及特需人群的出行。走廊过道加设扶手，方便保护老人和孩子。

4、小区物业服务

(1) 重整方将打造属于自己公司的物业管理服务中心，为小区提供优质物业服务，实行管家式、贴心式服务。

(2) 小区物业管理服务中心为异地购房的业主提供代管代租服务，业主可以与物业服务中心协商为其房屋进行家政管理，家庭保洁、物业托管、定期通风、租赁、定期安全检查等居家管理。

(3) 小区安防设施：封闭式管理，24小时保安巡逻，小区设立监控设施，门禁管理。

(二) 提升管理水平，增强经营效率。

重整方组建专业管理团队，构建科学组织体系，明确部门职责，制定严格的管理制度和运作流程。通过公司丰富的管理能力及独特的企业文化，着力培训公司优秀人才，提高企业经营效率。

（三）强化资金管理，按期偿还债务，确保企业正常运转。

（四）重整过程中，将认真甄选建筑商、销售公司、监理公司，加大销售宣传力度，加快项目建设进度，争取早日重整成功。

通过上述经营方案的完整实施，重整方相信重整后的债务人将以崭新的面貌展现在乳山银滩地产业，以企业的稳定发展回报社会及广大债权人。

二、债权分类和调整方案

根据《企业破产法》第 82 条规定和债权审查确认情况，本《重整计划草案》对债务人华银置业的债权作如下债权分类和调整：

第一组 业主优先权组

业主优先权组为消费性购房业主，债务人将继续履行商品房买卖合同，按照本重整计划中经营方案约定的期限和方式向购房业主交付房屋、办理产权证书。

第二组 工程款优先债权组

工程款优先债权组涉及债权人 2 家，优先债权金额为 19,149,508.33 元，该组债权清偿率由 0 提高到 100%。

第三组 职工债权组

职工债权组涉及债权人 14 家，职工债权金额 1,627,650.00 元，该组债权清偿率由 0 提高到 100%。

第四组 税款债权组

税款债权组涉及债权人 1 家，税款债权金额为 21,318,809.83 元。
该组债权清偿率由 0 提高到 100%。

第五组 普通债权组

普通债权组涉及 194 家（含税款普通债权），普通债权金额为 135,068,879.40 元。该组债权清偿率从 0%提高至 8%。

特别说明：结合审计报告和账面记载情况，管理人预留普通债权 52,975,782.00 元、税款债权 4,900,000.00 元。根据《企业破产法》规定，管理人对上述预留债权按比例进行提存，该部分预提数额，暂不做分配，待审计、评估、司法判决确认后再按本重整计划草案确定的清偿方案进行分配。

第六组 出资人组

因涉及股东权益调整，设立出资人组，只对股权调整方案进行表决。

三、债权清偿方案

各类费用、债权的清偿比例及清偿时间如下：

（一）破产费用及共益债务

破产费用 6,125,000.00 元，重整计划草案被法院裁定批准后一个月内，案件受理费、审计评估费用一次性支付；管理人报酬支付至 80%，剩余部分重整执行期届满后支付。

（二）共益债务

共益债务 159,431,014.30 元，根据重整程序的进展随时清偿。在重整计划执行过程中，若产生新的破产费用及共益债务，随时全额清偿。

（三）业主优先权组

业主优先权组自重整计划草案通过后，按照本重整计划中经营方案约定的期限和方式向购房业主交付房屋、办理产权证书。

（四）工程款优先债权

工程款优先债权自重整计划草案被法院裁定批准之日起3年内分三次以现金方式付清，清偿比例为100%，每年分别按照30%、35%、35%的比例予以支付。

（五）职工债权

职工债权自重整计划草案被法院裁定批准之日起9个月内一次性以现金方式付清，清偿比例为100%。

（六）税款债权

税款债权自重整计划草案被法院裁定批准之日起3年内分三次以现金方式付清，清偿比例为100%，每年分别按照30%、35%、35%的比例予以支付。

（七）普通债权

普通债权自本重整计划草案被法院裁定批准之日起按债权确认金额的8%清偿，3年内分三次支付，每年分别按照30%、35%、35%的比例予以支付。

特别说明:1、本次会议召开前部分债权人向管理人补充申报债权，管理人已经审查确认完毕。如该部分债权人对审查意见提出异议且异议成立的，管理人则将对债权总额予以调整。根据《企业破产法》第九十二条的规定，债权人未申报债权，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。

2、各类债权的数额及最终清偿数额以乳山市人民法院的裁定为准。如管理人发现列示在业主债权表中的业主不符合业主债权认定规则的，管理人有权予以变更。

3、在本重整计划草案通过后，如债务人与债权人另行签订债权清偿协议的，偿付条件不得高于本草案。

4、如重整过程中发生债务人资产数量减少或者增加，则根据调整后的资产状况经债委会同意后相应调整清偿率。

四、出资人权益调整方案

根据债务人审计、评估结论及管理人调查的债务人财产、债务状况，债务人已经资不抵债，出资人不再享有所有者权益，管理人将股东出资权益调整为零元。由于债务人现有的股东不能继续投资，全部的资金均由重整方投入，由重整方持有债务人100%的股权，重整计划草案被法院裁定批准后1个月内办理股权变更手续。

五、重整及清偿资金来源

重整计划草案被法院批准后，债务人重整及债权人受偿的资金来源于重整方的投入资金、公司经营收入、资产处置收入。债务人重整及清偿资金的来源分述如下：

（一）重整资金的筹措渠道

1、重整方预交的重整保证金3000万元，直接转为重整启动资金，将按照项目资金使用计划支出；

2、收回已售房屋的尾款以及其他应收款，用于项目再投入；

3、出售未售房源产生的收入；

4、未开发土地约 27 亩，重整方在取得合法用地手续及开发后取得的收益；

5、如有差额由重整方负责筹集。

（二）重整资金的使用原则

在保证重整工作顺利开展及经营周转的前提下，在资金回笼过程中根据重整计划草案中的债权清偿方案，安排各类债权依法定顺序清偿。

六、重整计划草案的通过与表决、批准程序

1、根据《企业破产法》第七十九条第一款、第二款规定，债务人或者管理人应当自人民法院裁定债务人重整之日起六个月内，同时向人民法院和债权人会议提交重整计划草案。由于债务人债权审核的复杂性以及重整方对后期何时开发的不确定性，导致重整方的引入工作进展缓慢，管理人依《企业破产法》规定向法院提交延期三个月提交重整计划草案的申请，经法院批准，重整计划草案的提交期限顺延，重整相关谈判事项确定后，管理人于 2019 年 7 月 26 日按期向法院提交了重整计划草案。本次草案经修订后于 2020 年 6 月 20 日提前向各债权人公告。

2、根据《企业破产法》第八十四条第一款、第三款规定，人民法院应当自收到重整计划草案之日起三十日内召开债权人会议，对重整计划草案进行表决。债务人或管理人应当向债权人会议就重整计划草案作出说明，并回答询问。根据《企业破产法》第八十二条第一款规定，各类债权的债权人通过债权人会议参加讨论重整计划草案，按

照债权分类，进行分组表决。管理人已经通知债权人于 2020 年 6 月 23 日召开第三次债权人会议，对修订后的重整计划草案再次进行表决。

3、根据《企业破产法》第八十六条、第八十七条第一款规定，各表决组均通过重整计划草案时，重整计划即为通过；部分表决组未通过重整计划草案的，债务人或者管理人可以同未通过重整计划草案的表决组协商，该表决组可以在协商后再表决一次，协商的结果不得损害其他表决组的利益。

4、根据《企业破产法》第八十七条第二款、第三款规定，未通过重整计划草案的表决组拒绝再次表决或者再次表决仍未通过重整计划草案，但重整计划草案符合下列条件的，债务人或者管理人可以申请人民法院批准重整计划草案：

（1）按照重整计划草案，优先受偿债权就该特定财产将获得全额清偿，其因延期清偿所受的损失将得到公平补偿，并且其担保权未受到实质性损害，或者该表决组已经通过重整计划草案；

（2）按照重整计划草案，优先受偿债权、职工债权、税款债权将获得全额清偿，或者相应表决组已经通过重整计划草案；

（3）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，或者该表决组已经通过重整计划草案；

（4）重整计划草案对出资人权益的调整公平、公正，或者出资人组已经通过重整计划草案；

(5) 重整计划草案公平对待同一表决组的成员，并且所规定的债权清偿顺序不违反本法第一百一十三条规定；

(6) 债务人的经营方案具有可行性。人民法院经审查认为重整计划草案符合前款规定的，应当自收到债务人或者管理人提出的批准重整计划申请之日起三十日内裁定批准，终止重整程序，并予以公告。根据《企业破产法》第九十二条规定，经人民法院裁定批准的重整计划，对债务人和全体债权人均有约束力。

5、根据《企业破产法》第八十八条规定，重整计划草案未获得通过且未依照本法第八十七条的规定获得批准，或者已通过的重整计划未获得批准的，人民法院应当裁定终止重整程序，并宣告债务人破产。根据《企业破产法》第九十三条第一款的规定，债务人不能执行或者不执行重整计划的，人民法院经管理人或者利害关系人请求，应当裁定终止重整计划的执行，并宣告债务人破产。根据《企业破产法》第九十三条第二款规定，人民法院裁定终止重整计划执行的，债权人在重整计划中作出的债权调整的承诺失去效力。

七、重整计划的执行

(一) 执行期限

根据《企业破产法》第八十九条第一款规定，本计划在管理人监督下，由重整方和重整后的债务人负责执行。根据债务人的实际情况及本计划内容，本重整计划的执行期限自重整计划草案被法院裁定批准之日起3年。偿债资金由重整方于每期偿债期限届满前15日拨付至管理人帐户，由管理人安排债务人根据本重整计划向债权人偿付。

根据《企业破产法》的相关规定，重整后的华银置业在重整计划执行期内，严格履行以下责任：

- （一）不得无偿转让财产；
- （二）不得以不合理的价格进行交易；
- （三）不得隐匿及转移资金或财产；
- （四）不得虚构债务或承认不真实的债务；
- （五）不得发生任何损害债权人利益的行为；
- （六）向管理人汇报重整计划执行的情况及债务偿还情况；
- （七）向管理人汇报财务报表、相关科目的明细、变动情况及相关说明；
- （八）参加管理人召开的定期会议和临时会议；
- （九）履行破产法规定的及乳山市人民法院、管理人要求的其他职责。

（二）监督执行

根据《企业破产法》第九十条、九十一条规定，自人民法院裁定批准重整计划之日起，在重整计划规定的监督期内，由管理人监督重整计划的执行。在监督期内，债务人应当向管理人报告重整计划执行情况和财务状况。由管理人负责对重整计划的执行进行监督，重整计划执行监督期限为3年，自重整计划草案被法院裁定批准之日起计算。监督期届满时，管理人向法院提交监督报告。自监督报告提交之日起，管理人的监督职责终止。

（三）执行担保

根据《企业破产法》第九十三条规定，为了保证本重整计划的执行，维护全体债权人的合法权益，管理人要求：

（1）重整方及投资方应具备启动、持续经营债务人的能力；

（2）为了保证债务人重整成功，重整计划草案提交债权人会议讨论通过之前，重整方应当与管理人签订《重整计划草案执行协议书》，明确双方在重整程序中的权利、义务；

（3）重整方应对债务人执行重整计划提供连带责任保证，如债务人不能执行或者不执行重整计划的，管理人有权终止与重整方签订的《重整计划草案执行协议书》，重整方应当退出重整程序并承担因此给债务人及债权人造成的损失，已经投入的资金充抵违约金。

（四）执行完毕的标准

自下列条件全部满足之日起，本重整计划视为执行完毕：

1.根据本重整计划规定应当支付的破产费用及共益债务已经支付完毕；

2.根据本重整计划规定应当清偿的优先债权、职工债权、税款债权已经全部清偿完毕；

3.根据本重整计划规定应当向普通债权人分配的清偿资金已经分配完毕。

重整计划执行完毕，管理人向乳山法院提交重整计划执行监督报告，华银置业可向乳山法院申请确认重整计划执行完毕的裁定。

按照重整计划减免的债务，自重整计划执行完毕时起，华银置业不再承担任何清偿责任。

八、重整计划草案特别事项说明及风险提示

（一）本重整计划的有关说明

1、本重整计划草案系管理人根据债务人的相关情况编制。

2、重整计划草案所依据的债权表是指截至 2020 年 6 月 19 日，经管理人审查认定的债权金额汇总表，该表于第三次债权人会议供全体债权人核查。出席第三次债权人会议的债权人根据各自被管理人审查认定并经乳山法院裁定确认的债权金额，或乳山法院临时确定的债权额相对应的表决权数对重整计划草案进行投票表决。

3、开具发票和收据。债权人领取清偿款前应当开具领取金额等额的收据；债权人应当开具发票但未按要求开具的，应当在首次领取清偿款前补开相应发票。

4、预提债权最终未能确认，预留款按照《企业破产法》的规定处理。本重整草案没有详尽之处，遵照《企业破产法》及相关法律规定执行。

5、重整计划草案列明的债权受偿方案的执行是重整方的责任。重整方不能按照计划偿还债务，管理人不承担任何责任。

6、如在未来有证据表明债权人对其所申报的债权已通过其他方式部分或者全部获得清偿，重整方有权在偿债计划中扣减部分或者全部已偿还金额，并有权追回多偿还的金额。

7、本重整计划草案所引用的数据，源自于审计报告、评估报告及乳山华银置业有限公司账目。

8、根据《企业破产法》相关规定，若管理人提起的诉讼案件最终胜诉或债务人追回其他尚未列入破产财产之外的债务人财产的，最终追回财产的金额，超过普通债权清偿总额的，重整方进行补充分配。

如本重整计划列明的资产在本计划执行中，经诉讼或者仲裁仲裁程序确认无法回收的，经债委会同意后按减少的资产数额相应降低清偿率。

9、共益债务中评估的土地出让金、配套费以及维修费用等如超过实际支出的，不足部分由重整方自行解决；如有盈余的且盈余部分超过普通债权清偿总额的，重整方进行补充分配。

10、勘察、设计、监理、检测、施工等单位还应履行协助验收义务，否则华银置业可拒绝相应债权的清偿；给华银置业造成损失的，华银置业将予以追偿。

11、有部分债权人的房产系通过抵顶或者其他方式取得，该部分债权人并非消费性业主，管理人将依据小区整体建设进度向该部分债权人收取续建费用，具体费用标准以管理人聘请的第三方机构评估确定。

12、如非因债务人自身原因致使重整计划无法在上述执行期限内执行完毕或者需要变更重整计划的相关内容，债务人应向法院、管理人及债权人委员会提交延长重整计划执行期限或者变更重整计划相关内容的申请。债务人根据债权人委员的决议和法院批准，延长重整计划执行期限或者变更重整计划的内容，管理人不再组织召开债权人会议进行表决。

（二）重整计划的执行风险

华银置业的重整将面临来自宏观经济环境、国家政策、经营、财务、法律等各方面的风险，以下任何风险的出现，将可能导致本重整计划无法执行而由重整程序转入破产清算程序。

1.宏观经济环境及国家政策风险

由于债务数额巨大，重整计划必须面对执行期限宏观经济波动，区域经济波动，政府法规、政策可能发生的重大不利变化、行业萧条周期出现和市场价格等宏观环境变化的风险。

2.重整计划执行期间的经营风险

重整程序进入执行期后，管理人将把华银置业的运营及财产交还给重整方，重整计划一旦不能执行，不但原有债权人的债权清偿受到影响，还可能产生新的债权人加入分配。

3.诉讼风险

华银置业目前尚有遗留未决诉讼案件，亦不排除重整计划执行中会出现新的诉讼案件。管理人虽预留部分债权，但可能不足以弥补该类案件可能会给未来经营带来额外风险。

结 语

本重整计划草案兼顾了各方面债权人的利益，是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，广泛征求了业主、职工、债权人等各方面的意见，反复研究后制定的。债务人的重整不但避免了企业破产清算，减少了债权人的损失，而且有利于债务人摆脱困境，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，支持债务人的重整工作。

乳山华银置业有限公司管理人

二〇二〇年六月二十三日