

威海市金诺房地产开发有限公司

文登市惠和房地产开发有限公司

## 重整计划草案

二〇二〇年六月十五日

**威海市金诺房地产开发有限公司**  
**文登市惠和房地产开发有限公司**  
**合并重整案**  
**重整计划草案**

威海市中级人民法院：

债 权 人 会 议：

2016年7月12日，债务人威海市金诺房地产开发有限公司（以下简称金诺公司）向威海市中级人民法院申请重整。2016年7月27日，法院裁定金诺公司重整。2016年7月29日，法院指定威海铭信清算事务有限公司担任金诺公司管理人。2016年11月29日，金诺公司第一次债权人会议在法院主持召开。

管理人于2017年4月5日发布金诺公司重整方招募公告。由于无重整方出现，管理人在重整之日起六个月届满前，申请法院裁定延期三个月提交重整计划草案。至法院裁定延长期限2017年4月27日届满前，管理人经征得金诺公司出资人同意，以出资人为重整方，向法院提交了重整计划草案，以保全金诺公司重整的机会。法院决定2017年5月26日召开债权人会议，对重整计划草案进行表决，后因金诺公司关联公司文登市惠和房地产开发有限公司（以下简称惠和公司）申请与金诺公司合并重整，法院决定延期开会。2017年8月23日，法院裁定惠和公司重整。2017年8月31日，法院裁定惠和公司与金诺公司合并重整；并指定威海铭信清算事务有限公司担任惠和公司与金诺公司合并重整管理人。2018年1月5日，金诺公司、惠和公司合并重整后第一次债权人会议在法院主持召开。

惠和公司与金诺公司合并重整后，管理人于2017年10月23日发布合并重整的重整方招募公告。2018年5月23日，威海临港区海景泰民间资本管理有限公司（下称海景泰公司）向管理人提交了重整意向书。2018年7月6日，海景泰公司缴纳了重整保证金500万元。

金诺公司出资人因有重整方出现退出重整。2018年7月10日，海景泰公司向管理人递交了重整经营方案与偿债方案，管理人据此制作了重整计划草案，于2018年7月16日提交法院。2018年8月8日，金诺公司、惠和公司合并重整后第二次债权人召开，讨论、表决重整计划草案，结果为部分表决组未通过重整计划草案。海景泰公司不同意提高债权清偿率，修订重整计划，于2018年9月3日退出重整。

2020年1月16日，海景泰公司再次向管理人申请重整。2020年1月17日缴纳了重整保证金200万元，并向管理人递交了新的重整经营方案与偿债方案。2020年3月2日，海景泰公司表示受新冠肺炎疫情影响房地产销售市场更加举步维艰，反复测算认为金诺公司无重整价值，拟退出重整。期间经多次反复，于2020年4月20日正式申请退出重整。

在海景泰公司拟退出重整反复期间，2020年3月12日金诺公司出资人表示，若海景泰公司决定退出重整且无其他重整方、金诺公司与惠和公司即将面临转入破产清算程序、债权人利益将严重受损的情况下，其作为企业出资人，有义务担当起对企业进行自救的责任，申请再次作为重整方进行重整，并于2020年4月20日向管理人递交了合并重整经营方案与偿债方案，组织了由经营管理人员、潜在资金方、律师等专业人员组成的团队。经过尽职调查，与管理人多次沟通、磋商、修订经营方案与偿债方案，管理人据此制作了重整计划草案，并于2020年4月27日通知债权人2020年5月15日召开网络债权人会议，讨论表决重整方为金诺公司出资人的重整计划草案。

2020年5月10日，山东省倪氏房地产开发有限公司（以下简称倪氏地产或重整方）提出重整意向。考虑到倪氏地产是债权人，又是知名企业，比金诺公司出资人为了自救的重整更有利于维护债权人利益，管理人经请示法院同意，于2020年5月11日通知债权人会议延期召开。同日，管理人重新发布金诺公司、惠和公司合并重整案重整

投资方招募公告。2020年5月12日，倪氏地产向管理人提交了重整申请书，并缴纳了重整保证金200万元后，组建由企业高级管理人员、会计师、律师等相关专业人员团队，与管理人对接、沟通，开始尽职调查工作。2020年6月1日，倪氏地产向管理人提交了重整投资方案。同日，管理人通知债权人2020年6月22日召开网络债权人会议，讨论表决重整方为倪氏地产的重整计划草案。后管理人与政府、法院沟通、与重整方多次磋商，管理人根据重整方修订后的重整投资方案，制作了本重整计划草案。

## 第一部分 债务人基本情况

### 一、债务人概况

#### 1、金诺公司情况

金诺公司成立于2002年4月9日，住所地威海临港经济技术开发区尚山镇中韩路-38号-11，法定代表人（执行董事）为温永杰。注册资本为5000万元，股东及股权比例为：温永杰出资4650万元，占注册资本的93%；徐彩云出资350万元，占注册资本的7%。经营范围为：凭资质从事房地产开发经营、物业服务、铝合金制作安装；室内装修；水、电、暖器材销售。监事为徐彩云、总经理为温永杰。

金诺公司文登分公司成立于2005年10月18日，住所地文登市尚山镇正气路南乙24-1号，负责人为温永杰，经营范围为销售债务人开发的商品房。

#### 2、惠和公司情况

惠和公司成立于2010年1月25日，住所地文登市侯家镇和合花园2-8，2-9，2-10号，法定代表人（执行董事）温永杰。注册资本为1000万元，股东及股权比例为：温永杰出资1000万元，占注册资

本的 100%。经营范围为：房地产开发经营。监事为李存国、经理为温永杰。

## 二、债务人财产状况

### 1、金诺公司重整财产

(1) 建筑物：商品房、车库、网点、储藏室以及综合楼共计 5 项 1,066 个（宗）：具体为金诺公司开发的金福花园、金阳花园、和阳花园、和顺花园、和美花园位于苟山镇 5 个住宅小区商品房 589 套，建筑面积 44,459.66 平方米；网点 77 套，建筑面积 4,583.69 平方米；车库 146 个，建筑面积 3,273.26 平方米；储藏室 252 个，建筑面积 2,718.76 平方米，评估价值共计 281,903,869.00 元；位于苟山镇珠海路 19 号办公楼一栋，建筑面积 862.93 平方米，评估价值 3,930,379.00 元，抵押给两个债权人，担保借款本金 200 万元。

其中位于金福花园、金阳花园、和阳花园、和顺花园、和美花园的商品房、车库、网点、储藏室以及综合楼共计 5 项 303 个（宗）、位于苟山镇珠海路 19 号办公楼，评估价值共计 72,928,906.00 元，为金诺公司可用于清偿债务的财产；位于金福花园、金阳花园、和阳花园、和顺花园、和美花园的商品房、车库、网点、储藏室共计 4 项 761 个（宗），评估价值共计 212,905,342.00 元，系金诺公司在进入重整前已经销售、经管理人审查依法需向业主交付房屋、转移所有权的财产。其中位于和美花园的商品房、车库、网点、储藏室 4 项 734 个，评估价值共计 206,386,879.00 元，系金诺公司在进入重整前已经销售、在金诺公司被裁定重整时处于在建状态。重整后通过管理人接管完成续建，使得房屋预售合同得以履行、并最终完成需向业主交付房屋、转移所有权的财产。

(2) 电子设备：包括办公家具（桌椅、档案柜）、设备（电脑、空调）等，评估价值共计 71,048.00 元。

(3) 货币资金：银行存款金额1,891,396.60元（截止2020年5月31日），包含银行按揭贷款保证金、重整后管理人收取的业主款项、登记在温永杰名下的统一路房屋租金。

(4) 对外债权 4,916,035.90 元：金诺公司其他应收款科目余额 40,240,223.42 元（扣除已申报债权的债务人）：主要是惠和公司 24,891,057.08 元（因合并重整而涤除）、另外 102 家债务人共计 15,349,166.34 元（管理人要求金诺公司确认债权债务形成的过程、说明是否能够清收、不能清收的原因。因事实不清，金诺公司表示最多能够收回账面金额 30%）。这样，其他应收款可收回金额管理人暂按金诺公司认可的 4,604,749.90 元（15,349,166.34 元\*30%）计算，另有部分不在账面记载但有证据应收的房款 311,286.00 元，二者共计 4,916,035.90 元（4,604,749.90 元+311,286.00 元）。

## 2、惠和公司重整财产

(1) 建筑物：商品房、网点、车库、储藏室共计 4 项 394 个（宗），具体为惠和公司开发的位于侯家镇和合花园小区商品房 366 套，建筑面积 26,298.12 平方米；网点 23 个，建筑面积 1,559.76 平方米，有 22 套规划为住宅被改建储藏室、车库，建筑面积 1,431.47 平方米。总建筑面积 29,289.35 平方米，评估价值共计 58,032,885.00 元。

(2) 土地使用权：位于文登区侯家镇张西路南，土地证号为文国用（2010）第 140001 号，土地面积 37,514.68 平方米，评估价值 19,218,696.00 元。

(3) 电子设备：包括办公家具（桌椅、档案柜）、设备（电脑、空调）等，评估价值共计 14,227.00 元。

(4) 货币资金：银行存款金额 7,161.01 元，主要是银行按揭贷款保证金。

(5) 对外债权 942,508.58 元：惠和公司其他应收款科目 7 家债务人的应收款项余额为 978,378.58 元。管理人要求惠和公司确认债

权债务形成的过程、说明是否能够清收、不能清收的原因，惠和公司表示能够收回 942,508.58 元（剔除 3 家 35,870.00 元）。

综上，金诺公司、惠和公司重整财产总计 370,928,206.09 元，其中可用于清偿债务的财产 158,022,864.09 元，需向业主履行合同交付的财产 212,905,342.00 元。其中可用于清偿债务的财产具体构成如下：

- (1) 建筑物评估价值：130,961,791.00 元；
- (2) 土地评估价值：19,218,696.00 元；
- (3) 办公物品评估价值：85,275.00 元；
- (4) 货币资金：1,898,557.61 元；
- (5) 对外债权：5,858,544.48 元。

### 三、债务人负债状况

#### 1、业主优先债权

##### (1) 交房/办证业主优先债权

对于业主通过申报债权方式要求金诺公司履行房屋预售合同，交房办证的，经管理人审查确认交房的，属于业主优先债权（附件 1：初步审查交房/办证业主名单），共计涉及 472 人、重整前已经支付房款金额 92,365,228.20 元（通过申报债权方式要求金诺公司履行房屋预售合同，交房办证同时申报金钱债权的业主，不在该名单中另行统计），且只有部分房屋属于前述需向业主履行合同交付的财产 212,905,342.00 元中的房屋。

##### (2) 退房款业主优先债权 12,118,388.51 元（含预留）

(1) 管理人审查确认业主退房款优先债权共计 73 家、金额 2,021,581.30 元，其中金诺公司 58 家、金额 1,169,783.30 元；惠和公司 15 家、金额 851,798.00 元；

(2) 管理人预留金诺公司业主优先债权：根据管理人对已申报要房或业主债权的审查情况，不能支持业主要房主张，但收回房屋需

退房款的金额 1,065,578.00 元；需要收回房屋退房款的业主，既未申报债权要求退房款、亦未申报要房的金额 1,014,297.00 元；其他业主债权 3,422,747.98 元；

(3)管理人预留惠和公司业主优先债权：因和合花园不再续建，惠和公司无法履行与业主之间的房屋预售合同（仅指付款超过 50%以上的部分），导致合同解除向业主退房款并赔偿损失。共计涉及业主 28 家、退房款金额 4,245,082.00 元，管理人按照同期银行存款利率计算退房款利息 349,102.23 元。本息合计 4,594,184.23 元。

## **2、建设工程价款优先债权 55,242,046.24 元（含预留）**

(1) 管理人审查确认建设工程价款优先债权共计 12 家，金额 38,134,139.44 元；

(2) 管理人预留临时表决权债权：有 6 家债权人申报建设工程价款优先受偿债权，因提供证据不足，管理人尚未确认进行预留，申请法院临时按申报金额 10,436,453.34 元确定债权行使表决权；

(3) 管理人预留建设工程价款优先债权：有 18 家建设工程价款债权人申报时未主张优先受偿，涉及金额 1,578,926.36 元；有 12 家建设工程价款抵顶的房屋因依法不能交付，涉及金额 5,092,527.10 元。

## **3、抵押优先债权 2,891,332.00 元**

管理人审查确认金诺公司抵押担保物权债权人 2 家，金额 2,891,332.00 元。

## **4、职工债权 3,312,688.82 元**

管理人审查确认职工债权共计涉及 31 人、金额 3,370,733.21 元。金诺公司已经支付补缴社会保险费 58,044.39 元。

## **5、税款债权 26,252,915.32 元（含预留）**

税款债权人 2 家，其中一家申报金诺公司税款债权（申报税款金额 18,010,689.20 元，滞纳金金额 5,172,607.20 元）、一家申报惠和公司税款债权（管理人确认税款金额 914,893.25 元，滞纳金金额



185,895.81元)。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》的规定,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债权。

需要说明的是,审计机构审计的税款优先债权金额为26,252,915.32元,但因财产不确定提出保留意见。税款债权人表示在复核审计机构审计底稿后进行补充申报,故管理人在计算清偿率时税款优先债权暂按照审计金额(含确认惠和公司税款债权金额914,893.25元)进行预留。管理人根据《企业破产法》第59条第2款的规定,申请法院临时按申报金诺公司税款金额确定债权额行使表决权。

#### **6、普通债权 365,473,910.97元(含预留)**

(1)管理人审查确认普通债权共计313家、金额224,567,107.95元,其中金诺公司262家、金额211,071,290.20元,惠和公司51家、金额13,495,817.75元;

(2)共计14家债权人因申报债权事实不清、需要补充证据等原因管理人暂以证据不足不予认定,该部分债权随补充证据等可能被认定,管理人按照申报金额44,528,226.41元(含税款滞纳金)进行预留;共计4家债权人申报的债权尚在审核中,管理人根据《企业破产法》第59条第2款的规定,申请法院临时按申报金额30,605,111.87元确定债权行使表决权;

(3)管理人预留债权份额:债权人未依法申报债权的,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。故管理人预留金诺公司、惠和公司未申报债权份额65,773,464.74元,共涉及214家债权人。

#### **四、债务人职工状况**

金诺公司、惠和公司原留守职工8人,2018年9月27日,管理人新聘用财务人员2人。2018年12月31日,管理人解除了原留守

职工中 5 人的劳动关系。金诺公司、惠和公司现有留守职工 5 人。

## 五、债务人清偿能力

### 1、债务人合并审计、评估结果

审计结果为，截止 2016 年 7 月 27 日，金诺公司调整后资产总额 270,073,926.62 元，负债总额 352,256,545.70 元，净资产总额 -82,182,619.08 元；截止 2017 年 8 月 23 日，惠和公司调整后资产总额 42,932,908.71 元，负债总额 36,766,196.19 元，净资产合计 6,166,712.52 元。

由于金诺公司、惠和公司合并重整，审计机构抵销了金诺公司与惠和公司之间的债权债务，两公司汇总后的资产总额 288,115,778.25 元，负债总额 364,131,684.81 元，净资产-76,015,906.56 元。

截止 2018 年 6 月 30 日，延伸审计结果为，金诺公司、惠和公司合并重整财产总额 288,230,841.15 元、负债总额 365,051,302.85 元、所有者权益总额-76,820,461.70 元。

评估结果为，截止 2020 年 4 月 20 日，金诺公司、惠和公司建筑物与土地使用权的市场价值为 363,085,829.00 元（其中可供清偿的财产市场价值为 150,180,487.00，清算价值为 92,557,270.00 元：金诺公司财产市场价值为 72,928,906.00、清算价值为 40,840,178.00，惠和公司财产市场价值为 77,251,581.00 元、清算价值为 51,717,092.00 元），另有金诺公司、惠和公司电子设备等其他实物资产 85,275.00 元。金诺公司、惠和公司建筑物与土地使用权、电子设备等实物财产评估的市场价值合计 363,171,104.00 元。

### 2、债务人财产状况

金诺公司、惠和公司重整财产总计 370,928,206.09 元，其中可用于清偿债务的财产 158,022,864.09 元、需向业主履行合同交付的财产 212,905,342.00 元。可用于清偿债务的财产具体构成如下：

- (1) 建筑物评估价值：130,961,791.00 元；
- (2) 土地评估价值：19,218,696.00 元；
- (3) 办公物品评估价值：85,275.00 元；
- (4) 货币资金：1,898,557.61 元；
- (5) 对外债权：5,858,544.48 元。

### 3、债务人负债状况

金诺公司、惠和公司债务总额为 465,349,326.25 元（含预留，不含交房/办证业主优先债权），具体构成如下：

(1) 业主优先债权 12,118,388.51 元（含预留），仅指退房款业主优先债权，交房/办证业主优先债权因随着房屋交付而消灭，不需要另行清偿，不包含在测算清偿率的债务中。

- (2) 建设工程价款优先债权：55,242,046.24 元（含预留）；
- (3) 抵押优先债权：2,891,332.00 元；
- (4) 职工债权：3,312,688.82 元；
- (5) 税款债权：26,252,915.32 元（含预留）；
- (6) 普通债权：365,473,910.97 元（含预留）。

### 4、债务人清偿率测算

根据《企业破产法》第 113 条第 1 款、第 2 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，管理人对金诺公司、惠和公司清偿率测算如下：

(1) 破产费用 6,163,172.30 元（含预留，包含诉讼费、管理人报酬、审计费、评估费、律师费、邮寄费、公告费、刻章费、开户费、会务费、交通费等）。其中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》与法院公布的《管理人报酬方案》，根据金诺公司、惠和公司重整财产（担保权人优先受偿的担保物价值未计入财产价值总额）及法院确定的比例计算后，综合考虑到本案债权人的清偿比例与时间周期，案件的复杂性、管理人的工作量、时间及人力成本、勤勉程度、为重整工作做出的实际贡献、为工程续建维护社会稳定付出的努力、承担的风险和责任，将多次审计费、评估费、律师费等所有管理人委托中介机构费用均打包在管理人报酬中，打折计算。

扣除破产费用后，金诺公司、惠和公司可供清偿的财产金额为： $158,022,864.09 \text{ 元} - 6,163,172.30 \text{ 元} = 151,859,691.79 \text{ 元}$ 。

#### （2）共益债务 66,699,850.17 元（含预留）

债务人继续营业而产生的劳动报酬和社会保险费用、工程续建费用等经营费用属于共益债务。在无重整方的情况下，为切实解决和美花园楼盘烂尾问题，在尚山镇人民政府的支持下，管理人采取社会融资、施工方垫资（列为共益债务）的方式，于 2018 年 10 月 19 日正式恢复和美花园续建工作，2019 年 12 月复工工程基本结束。金诺公司、惠和公司重整期间共益债务如下：

A、借款：本金 1026 万元及利息 2,347,470.64 元（利息计算至 2020 年 8 月 31 日）。借款用于支付和美花园续建费用 8,541,177.00 元、留守人员工资及社会保险费等 1,285,886.69 元、清偿职工债权 58,044.39 元、经营费用 169,236.59 元等。

B、续建费用：工程款及维修费 28,057,600.00 元（含预留）

金诺公司已发生未支付 1580.76 万元（包含仪征公司复工工程款 5,880,491.54 元、山东威达建筑工程有限公司（以下简称威达公司）复工工程款 7,854,584.94 元、威海经济技术开发区家园门业经销处工程款 295,094.80 元，尚山镇政府垫付和美花园、金福花园暖气配套费 148,806.90 元等）。

预留金诺公司后续工程费用 1225 万元（包含和美花园仪征公司工程款 325 万元、威达公司工程款 400 万元、人防工程费 60 万元，金福花园、和美花园办证验收费用 60 万元、暖气配套费 330 万元，金阳花园燃气配套费 50 万元）。

C、劳动报酬和社会保险费用：765,854.29 元（含已发生未支付留守人员工资 603,368.22 元、预留现留守职工 3 人工资及社会保险费至 2020 年 8 月 31 日）。

D、经营费用：12,000.00 元（预留至 2020 年 8 月 31 日）。

E、预留财产处置税费 23,526,925.24 元：包括重整计划执行期内金诺公司需缴纳房屋销售（含抵债）产生的税款及销售费用、惠和公司财产变现产生的税款（未预留金诺公司珠海路综合楼房产税、土地使用税）。

F、预留收回房屋需偿还贷款 173 万元：金诺公司存在通过部分职工或职工亲属办理商品房预售银行按揭贷款，贷款实际由企业使用的情形。管理人将该部分房屋列入重整财产，同时企业需清偿相应的贷款，消灭名义业主的债务，才可以收回房屋。

扣除共益债务后，金诺公司、惠和公司可供清偿的财产金额为： $151,859,691.79 \text{ 元} - 66,699,850.17 \text{ 元} = 85,159,841.62 \text{ 元}$ 。

（3）业主优先债权 12,118,388.51 元（含预留）

清偿业主优先债权后，金诺公司、惠和公司可供清偿的财产数额为： $85,159,841.62 \text{ 元} - 12,118,388.51 \text{ 元} = 73,041,453.11 \text{ 元}$ 。

（4）建设工程价款优先债权 55,242,046.24 元（含预留）

金诺公司建设工程价款优先债权为 37,537,978.57 元（含预留），其对应的建筑物评估市场价值为 72,928,906.00 元（和美花园 54,369,609.00 元），惠和公司建设工程价款优先债权为 17,704,067.67 元（含预留），其对应的建筑物评估市场价值 58,032,885.00 元，均足以清偿其对应的建设工程价款优先债权。

清偿建设工程价款优先债权后，金诺公司、惠和公司可供清偿的财产金额为： $73,041,453.11 \text{ 元} - 55,242,046.24 \text{ 元} = 17,799,406.87 \text{ 元}$ 。

(5) 抵押优先债权 2,891,332.00 元

抵押优先债权 2,891,332.00 元，抵押物评估市场价值 3,930,379.00 元，足以清偿，剩余部分抵押物评估市场价值 1,039,047.00 元可用于清偿其他债权。

清偿抵押优先债权后，金诺公司、惠和公司可供清偿的财产金额为： $17,799,406.87 \text{ 元} - 2,891,332.00 \text{ 元} = 14,908,074.87 \text{ 元}$ 。

(6) 职工债权 3,312,688.82 元

清偿职工债权后，金诺公司、惠和公司可供清偿的财产数额为： $14,908,074.87 \text{ 元} - 3,312,688.82 \text{ 元} = 11,595,386.05 \text{ 元}$ 。

(7) 税款债权 26,252,915.32 元

税款债权不足以全额清偿，清偿率为： $11,595,386.05 \text{ 元} / 26,252,915.32 \text{ 元} = 44.17\%$ 。

(8) 普通债权 365,473,910.97 元清偿率为 0。

需要说明的是，若按照市场评估价值的 70%（货币资金除外）作为企业可供清偿的财产价值测算，只能清偿到建设工程价款优先债权的 47.60%，其他职工债权、税款债权、普通债权清偿率均为 0；若按照市场评估价值的 56%（货币资金除外）作为企业可供清偿的财产价值测算，只能清偿到建设工程价款优先债权的 8.12%，其他职工债权、税款债权、普通债权清偿率均为 0。故无论采取市场评估价值还是清算价值计算企业可供清偿的财产价值，普通债权清偿率均为 0。

## 第二部分 重整计划

### 一、重整目的

自金诺公司 2016 年 7 月 27 日重整以来，除金诺公司出资人、海

景泰公司报名重整但重整计划草案经表决未通过后，至今无人重整，金诺公司、惠和公司面临转入破产清算程序的法律后果，将会给债权人造成更大的损失。

倪氏地产是金诺公司、惠和公司普通债权人且属于大债权人，作为知名企业，重整方拥有雄厚的资金实力、丰富的资源、管理经验丰富的团队。既可以确保资金的供应，又可以利用自身的资源优势进行建设、销售。重整方希望通过重整，避免企业面临转入破产清算程序，恢复金诺公司在荷山开发项目的施工，解决工程烂尾问题，维护社会稳定的目标；同时发挥经营管理优势，提高债权清偿率，保障债权人利益最大化的目的。

## 二、重整经营方案

1、鉴于金诺公司、惠和公司无重整价值，进入重整程序四年未重整成功，重整方决定以清算式重整的方式对企业进行重整。

2、在重整计划被法院裁定批准之日起一年内，完成金诺公司在荷山开发的和美花园、金福花园后续建设达到单体验收状态，向业主交房；在完成综合验收三个月内为业主办妥不动产权属证书。

3、重整方成立金诺公司在荷山开发的项目物业管理服务中心，为业主提供高于目前水准的物业服务。

4、重整后的企业可以将金诺公司在荷山开发的列入重整财产的房屋进行销售、抵债。重整方在政府、法院、管理人支持协助下消除房屋上的权利限制。

5、惠和公司在侯家开发的和合花园一期工程不具备续建价值，重整方不再投入资金完成续建，惠和公司无法履行与业主之间的房屋预售合同，合同全部解除，依法维护业主权益。

6、惠和公司在侯家开发的和合花园一期在建工程和二期未开发土地使用权，按照评估的市场价值由重整方接收，后续处置由重整方

根据情况决定。

7、重整方强化重整后企业的资金管理，按期偿还破产费用、共益债务及其他债务，确保企业正常运转。

### 三、债权分类

#### 1、业主优先债权

(1) 交房/办证业主优先债权（通过申报债权方式要求金诺公司履行房屋预售合同，交房办证同时申报金钱债权的业主，不在其中另行统计）；

(2) 退房款业主优先债权 12,118,388.51 元（含预留）；

2、建设工程价款优先债权：55,242,046.24 元（含预留）；

3、抵押优先债权：2,891,332.00 元；

4、职工债权：3,312,688.82 元；

5、税款债权：26,252,915.32 元（含预留）；

6、普通债权：365,473,910.97 元（含预留）。

### 四、债权调整方案及债权清偿方案

#### （一）债权调整方案

#### 1、业主优先债权

(1) 交房/办证业主优先债权，金诺公司继续履行合同，为业主交房、办证，即不做调整，清偿率为 100%；

(2) 退房款业主优先债权 12,118,388.51 元（含预留），不做调整，清偿率为 100%。

2、建设工程价款优先债权 55,242,046.24 元（含预留），不做调整，清偿率为 100%；

3、抵押优先债权 2,891,332.00 元，不做调整，清偿率为 100%；

4、职工债权 3,312,688.82 元，不做调整，清偿率为 100%；

5、税款债权 26,252,915.32 元（含预留），经管理人测算清偿率



为 44.17%，重整方将清偿率调整为 100%；

6、普通债权 365,473,910.97 元（含预留）经管理人测算清偿率为 0，重整方区分以货币或以物抵债两种清偿方式，将清偿率分别调整为 3%、10%。

## （二）债权清偿方案

### 1、业主优先债权

#### （1）交房/办证业主优先债权

对于业主通过申报债权方式要求金诺公司履行房屋预售合同，交房办证的，经管理人审查确认交房的，依法保护消费型业主合法权益，在重整计划被法院裁定批准之日起一年内，金诺公司向业主交房，并在完成综合验收三个月内为业主办理不动产权属证书。

（2）退房款业主优先债权，100%清偿。自重整计划经法院裁定批准之日起两年内清偿完毕，每年清偿 50%。

其中因和合花园不续建，惠和公司解除与 28 家业主之间的房屋预售合同，需退房款及赔偿利息损失合计 4,594,184.23 元的业主优先债权，该 28 家业主若同意侯家镇政府提供的其他房源（附件 2：和合花园可调换房源表）进行调换的，惠和公司不再返还原支付房款及利息，由业主补足剩余房款，履行调换手续。

2、职工债权，100%清偿。自重整计划经法院裁定批准之日起两年内清偿完毕，每年清偿 50%。

3、建设工程价款优先债权、抵押优先债权、税款债权，100%清偿。债权人选择以货币方式清偿的，自重整计划被法院裁定批准之日起 3 年内付清，每年分别按照 10%、20%、70%的比例予以清偿；债权人选择以房屋抵顶方式清偿的，抵顶价格为本次债权人会议公布的评估市场价格（附件 3：金诺公司可抵债房源表）上浮 10%，交易税费由双方各自依法承担。抵债房屋的交付、办理不动产权属证书时间同业主。

4、普通债权，债权人选择以货币方式清偿的，债权人选择以货币方式清偿的，清偿率调整为 3%，自重整计划被法院裁定批准之日

起3年内付清，每年分别按照10%、20%、70%的比例予以清偿。但清偿额少于600.00元（债权额少于20,000.00元）的，自重整计划被法院裁定批准之日起一个月内清偿完毕。

债权人选择以房屋抵顶方式清偿的，清偿率调整为10%，抵顶价格为本次债权人会议公布的评估市场价格（附件3：金诺公司可抵债房源表）上浮10%，交易税费由双方各自依法承担。抵债房屋的交付、办理不动产权属证书时间同业主。

5、建设工程价款优先受偿债权、抵押优先债权、税款债权、普通债权，债权人也可以选择以货币及房屋抵顶相结合的清偿方式，具体占比及偿债期限由债权人与重整方协商。抵顶价格、条件同上。

6、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；组合债权人亦可通过一方独立享有抵债房屋，另一方或几方取得相应对价的方式完成债权款的分配。

7、经债权人同意，重整方可以提供自己或关联公司所有或有权处分的其他房屋供债权人进行抵债房源（附件4：重整方可提供抵债房源表）的选择。

8、经债权人同意，重整方可以提供关联公司——威海倪氏海泰大酒店有限公司的物资、餐饮或洗浴等消费产品（附件5：重整方可提供抵债物资表）供债权人作为全部或部分偿债方式的选择。

9、上述选择以物抵债偿债方式的债权人，与重整方协商确定房源或其他财产后，履行抵债手续。

### **（三）重整及清偿资金来源**

- 1、重整方提供货币；
- 2、对外债权清收回款；
- 3、房屋销售回款；
- 4、重整方提供其他抵债财产。

## **五、职工安置方案**

重整方重整后,对金诺公司、惠和公司现留守职工进行综合评价,对于符合重整需要的职工予以留用;对于不符合重整需要的职工解除劳动合同,依法支付经济补偿金。

## 六、出资人权益调整方案

金诺公司、惠和公司已经严重资不抵债,公司股权价值为0,重整方将出资人权益调整为0。自重整计划草案经法院裁定批准之日起三个月内管理人协助将金诺公司、惠和公司的股权变更至重整方或重整方指定方名下。根据重整进程,重整方有权要求延期办理变更登记手续。

## 七、破产费用及共益债务清偿

根据《企业破产法》第43条第1款的规定,破产费用和共益债务由债务人财产随时清偿。

1、破产费用6,163,172.30元(含预留),以货币方式随时支付,其中管理人报酬的支付执行法院通知书。

2、共益债务66,699,850.17元(含预留),以货币方式随时清偿;共益债务债权人也可以选择以房屋抵顶方式清偿,抵顶价格为2018年8月8日债权人会议公布的评估市场价格,交易税费由双方各自依法承担。抵债房屋的交付、办理不动产权属证书时间同业主。

需要说明的是,管理人已经用和美花园部分房屋抵顶仪征公司复工工程款4,362,872.32元,该款包含在共益债务“金诺公司已发生未支付的仪征公司复工工程款5,880,491.54元。随着该部分以房屋抵债,共益债务66,699,850.17元(含预留)相应减少,同时原列入重整财产中的抵债房屋相应减少。

## 八、重整计划草案的提交与表决程序

1、根据《企业破产法》第 84 条第 1 款、第 3 款的规定，人民法院应当自收到重整计划草案之日起 30 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 82 条第 1 款的规定，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。管理人在重整方报名重整后，发出债权人会议通知；在收到重整投资方案后，制作重整计划草案，于 2020 年 6 月 15 日提交法院，2020 年 6 月 22 日通过债权人会议表决重整计划草案，符合法律规定。

2、根据《企业破产法》第 87 条第 1 款的规定，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。考虑到新冠肺炎疫情的防控需要，避免人员聚集，本次债务人会议采取网络形式；考虑到金诺公司、惠和公司债权人的具体情况，管理人采取线上表决即债权人会议当天通过网络表决、线下表决即债权人会议结束后非网络表决相结合的表决方式。

3、根据《企业破产法》第 86 条的规定，各表决组均通过重整计划草案时，重整计划即为通过；根据《企业破产法》第 92 条的规定，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。若各表决组均通过重整计划草案，管理人将依法申请法院裁定批准重整计划；否则若重整计划草案未获得通过，管理人将依法申请法院裁定终止重整程序、宣告金诺公司、惠和公司破产。

## 九、重整计划的执行

### （一）执行期限

根据《企业破产法》第 89 条第 1 款规定，重整计划由债务人负责执行。根据金诺公司、惠和公司的实际情况，关于偿债期限，本重

重整计划中关于清偿债务部分的执行期限自重整计划被法院裁定批准之日起最长时间为三年。

如因金诺公司、惠和公司自身原因致使重整计划无法在上述执行期限内执行完毕，企业应于执行期限届满前 15 日，向法院、管理人及债权人会议提交延长重整计划执行期限的申请，根据法院裁定批准的延长期限继续执行。

根据《企业破产法》第 93 条规定，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。

## **（二）监督期限**

根据《企业破产法》第 90 条、91 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。管理人负责对金诺公司、惠和公司重整计划的执行进行监督，最长监督期限为三年，自重整计划被法院裁定批准之日起计算。

## **（三）执行担保**

重整方缴纳的重整保证金、重整方的母公司——海泰和信集团有限公司提供的连带责任保证，共同作为金诺公司、惠和公司执行重整计划的担保。

## **十、重整计划草案特别事项说明**

1、重整财产与负债范围均以本重整计划草案为准，债权清偿以法院最终裁定确认的债权金额为准。在重整计划执行中，若将来财产（包括清收债权）金额多于重整计划草案范围，负债（包括预留份额）少于重整计划草案范围，均归重整后企业所有，不再提高清偿率对债权人进行二次分配；反之也由重整后企业承担，不再调整清偿率。

2、重整方接收和合花园一期在建工程和二期未开发土地使用权

后，后续处置由重整方根据情况决定，在重整计划执行期间，重整方需要办理转移手续或其他建设手续，由管理人予以协助。

3、重整计划草案被法院裁定批准后，重整后企业申请法院向不动产交易中心发出协助执行通知，依法解除金诺公司、惠和公司房屋上存在的非正常销售的网签备案权利限制。

4、金诺公司业主作为借款人取得的银行按揭贷款，企业作为保证人提供的阶段性担保责任，在房屋能够为银行办理抵押登记手续时解除。故对于银行该部分阶段性担保债权 72,326,790.67 元，若因业主不偿还贷款导致金诺公司承担责任，企业有权拒绝为业主办理不动产权属证书直至双方清结债务或金诺公司收回房屋依法行使向业主的追偿权。

5、企业重整后，投资主体、股权结构、公司治理模式、经营方式均发生了变化，为有利于重整企业恢复正常生产经营，重整方申请法院、管理人通过加强与政府的沟通协调，帮助重整企业修复信用记录。

6、由于我国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。重整方申请法院、管理人通过加强与政府的沟通协调，帮助重整企业依法获取税收减免优惠。

7、金诺公司开发的金阳花园、和阳花园、金福花园、和顺花园、北山花园均存在不同类型的合作开发情况，因金诺公司与合作开发方未能进行账务核对，审计机构无法确认合作开发项目所产生的资产和负债、经营成果是否如实在账面上进行反映。因上述合作开发引发的房屋分配、金诺公司涉税风险等，管理人未考虑、预留，对重整方进行披露、提示。

8、金诺公司的开发项目，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，管理人未考虑、预留，对重整方进行披露、提示。同时债权人涉及重

整前已经取得款项而未开具发票的，在领取债权分配款中应当补足发票，否则重整后企业有权拒绝支付。

9、重整方提供其他抵债财产，若重整计划草案未经债权人会议表决通过，重整方所做的抵债财产来源承诺随之失效。

### 第三部分 结语

本重整计划草案兼顾了各方面债权人的利益，是在对金诺公司、惠和公司的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、债权人等各方面的意见，反复研究后制定的。重整方对金诺公司、惠和公司进行重整，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。希望各债权人从金诺公司、惠和公司的现状出发，充分权衡利弊，切实维护自身利益，支持重整。

威海市金诺房地产开发有限公司管理人

二〇二〇年六月十五日