

威海荣昌房地产集团有限公司

重整计划草案

二〇二〇年六月三十日

威海荣昌房地产集团有限公司及 18 家关联公司
合并重整案
重整计划草案

威海市环翠区人民法院：

债 权 人 会 议：

威海市环翠区人民法院于 2016 年 4 月 29 日以（2016）鲁 1002 民破 1 号民事裁定书，裁定债务人威海荣昌房地产集团有限公司（以下简称荣昌公司或债务人）重整，以（2016）鲁 1002 民破 1 号指定管理人决定书，指定山东胶东律师事务所、威海铭信清算事务所有限公司担任荣昌公司管理人。

法院于 2016 年 9 月 8 日以（2016）鲁 1002 民破 1-4 号民事裁定书，裁定将债务人威海摩尔商业管理有限公司、威海白马物流有限公司、威海嘉祥景苑建设项目管理有限公司、威海概念广告有限公司、威海荣昌国际渔具城有限公司、威海中韩商品贸易中心有限公司、威海荣丰国际韩货购物街有限公司、威海久誉建材有限公司、威海好友建材有限公司、威海丽晴服饰有限公司、威海弘昌建材有限公司、威海九鼎投资咨询服务大厅有限公司、威海众志典当有限公司、威海金饰装修有限公司、威海荣盈商业管理有限公司共 15 家公司合并到荣昌公司的重整程序，进行合并重整。

法院于 2017 年 2 月 6 日以（2016）鲁 1002 民破 1-5 号民事裁定书，裁定将债务人威海白马义乌商业经营管理有限公司、威海润丰物业服务有限公司、威海众志市政工程配套有限公司共 3 家公司合并到荣昌公司的重整程序，进行合并重整。

上述 19 家公司以下合称为债务人。

2016 年 7 月 22 日，债务人第一次债权人会议召开。2016 年 11 月 18 日，债务人第二次债权人会议召开。2016 年 11 月 23 日，嘉祥

景苑二期业主分会召开；2016年11月25日，白马义乌商城业主分会召开。

2016年6月27日，管理人在威海日报及威海晚报，山东胶东律师事务所及威海铭信清算事务所有限公司网站上，分别发布重整投资方招募公告。韩树波、威海普融实业有限公司、威海市环翠区张村镇姜南庄股份经济合作社（以下简称姜南庄村）、司清华、鞠述晔分别报名重整，但只有司清华、鞠述晔分别缴纳了重整保证金2000万元。

司清华委托专业重整团队自2016年10月至2017年2月，与政府、管理人进行了接触、沟通。2017年5月9日，司清华向管理人表示退出重整。

自2017年6月开始，鞠述晔重整团队与管理人进行沟通、磋商，但未向管理人提交重整计划草案，对于重整涉及的资金来源、经营方案、偿债方案、执行担保等主要问题亦没有明确的意见。

根据《中华人民共和国企业破产法》（以下简称《企业破产法》）第79条第1款、第2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。前款规定的期限届满，经债务人或者管理人请求，有正当理由的，人民法院可以裁定延期三个月。由于债务人财产、负债情况复杂，管理人根据上述规定于2017年8月1日申请法院裁定延期提交重整计划草案。法院于2017年8月4日以（2016）鲁1002民破1-6号民事裁定书，裁定将债务人提交重整计划草案的期限延长三个月至2017年11月6日。

根据《企业破产法》第80条规定，债务人自行管理财产和营业事务的，由债务人制作重整计划草案。管理人负责管理财产和营业事务的，由管理人制作重整计划草案；根据《企业破产法》第79条第3款规定，债务人或者管理人未按期提出重整计划草案的，人民法院应当裁定终止重整程序，并宣告债务人破产。

因司清华退出重整，鞠述晔在法院裁定的延期提交重整计划草案的期限届满前，始终未向管理人提交重整计划草案，为保全债务人重整的机会，避免因管理人未按期提出重整计划草案导致法院裁定终止债务人合并重整程序并宣告债务人破产。管理人按照通常的重整模式，制作了一份重整方为鞠述晔的重整计划草案，于2017年11月6日提交法院。

根据《企业破产法》第84条第1款、第3款规定，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。但因上述原因管理人提交的重整计划草案存在诸多不确定因素，将会影响债权人权益。故管理人于2017年11月13日申请法院暂不召开债权人会议讨论、表决，待与鞠述晔对重整计划草案进行修改、完善后再提交，由法院依法召开债权人会议，对重整计划草案进行表决。2017年11月20日，法院同意管理人上述延期表决重整计划草案的申请。

2018年5月31日，鞠述晔向管理人出具委托书，授权威海星泰置业有限公司（以下简称星泰置业）以其缴纳的重整保证金参与重整。2018年6月2日，星泰置业向管理人提交了重整计划草案，其后管理人与星泰置业多次沟通、谈判、修改重整计划草案。2019年4月4日，经法院主持召开由各类债权人代表参加的评审会议，对星泰置业能否成为正式的重整投资人进行评议，评议结果为不同意，并要求管理人重新公开招募重整投资人。星泰置业遂退出重整。2019年5月13日，管理人在威海日报重新发出招募投资人公告。

2019年6月24日，威海双诚房地产开发有限公司（以下简称双诚地产）报名重整并缴纳了重整保证金500万元。2019年7月1日，经法院主持召开由各类债权人代表参加的评审会议，对其能否成为正式的重整投资人进行评议，评议结果为其成为正式的重整投资人，双诚地产又缴纳了重整保证金1500万元，并组建专业重整团队，

对重整涉及的财务资产、债权债务、工程后续施工建设等进行了全面的尽职调查。2019年12月21日，双诚地产向管理人提交了重整计划草案（讨论稿），后管理人与双诚地产多次沟通、谈判、修改重整计划草案，最终形成由管理人以荣昌公司财产现状为依据制定的提交2020年4月24日第三次债权人会议讨论、表决的重整计划草案。因重整计划草案未经表决通过，双诚地产于会后退出重整程序。

鉴于此前债权人提出若重整计划草案未经表决通过，自愿支持荣昌公司出资人管理团队并通过众筹资金方式联合对企业进行自救，不同意重整失败则由法院宣告荣昌公司破产，以争取债权人利益最大化。法院同意给予挽救荣昌公司的最后机会，但限期两个月内由荣昌公司出资人或新的重整投资人提交切实可行的方案。2020年5月7日，管理人第三次发布重整投资人招募公告。2020年5月17日，荣昌公司出资人、法定代表人韩树波报名重整并提交《重整投资方案》；2020年5月18日，管理人收到深圳市九州源科技有限公司邮寄的《参与重整意向书》，但未缴纳重整保证金。后管理人与韩树波多次沟通、谈判、修改重整计划草案，最终形成提交本次债权人会议讨论、表决的重整计划草案。

第一部分 债务人基本情况

一、债务人概况

1、威海荣昌房地产集团有限公司

成立于1998年9月29日，住所地为威海市环翠区张村镇普陀路102-23号，法定代表人（执行董事）、经理为韩树波，监事为韩树丽。注册资本为10000万元，股东及股权比例为：韩树波出资9709万元，占注册资本的97.09%；韩树丽出资291万元，占注册资本的2.91%。经营范围为：房地产开发、房地产物业管理；备案范围内的

货物和技术的进出口；以下项目仅限分公司经营：国际货运代理、仓储、物流、旅行社、酒店；服装、鞋帽、日用百货、五金、家电、日用杂品（鞭炮除外）、家俱、家居饰品、建材、卫生洁具的销售；厨房用品的展览批发；经营散装食品、预包装食品、冷冻冷藏食品；金银珠宝、首饰的零售及展览；举办国内展览。

2、债务人合并重整的 18 家关联公司概况如下：

(1) 威海摩尔商业管理有限公司

成立于 2011 年 11 月 17 日，住所地为威海市环翠区张村镇长江街-27 号一层，法定代表人（执行董事）、经理为韩树波，监事为韩树丽。注册资本为 10 万元，韩树波出资 9.523 万元，占注册资本的 95.225%；吕述强出资 0.477 万元，占注册资本的 4.775%。经营范围为商业的经营管理，房屋、摊位的租赁；市场营销策划；物业服务；日用百货的销售。

(2) 威海白马物流有限公司

成立于 2014 年 12 月 23 日，住所地为威海市环翠区张村镇火炬南路-527 号-5，法定代表人（执行董事）、经理为韩树丽，监事为吕波。注册资本为 2500 万元，韩树丽出资 2500 万元，占注册资本的 100%。经营范围为仓储、包装、搬运装卸服务；商务信息咨询（消费储值卡业务除外）；国内普通货运代理；物流信息服务；农副产品、农用工具、五金交电的批发和零售。

(3) 威海嘉祥景苑建设项目管理有限公司

成立于 2014 年 12 月 23 日，住所地为威海市环翠区张村镇长江街-27 号-31，法定代表人（执行董事）、经理为韩树波，监事为刘彩云。注册资本为 100 万元，股东及股权比例为：韩树波出资 97.09 万元，占注册资本 97.09%；韩树丽出资 2.91 万元，占注册资本的 2.91%。经营范围为建设工程项目管理；房屋租赁；建设工程技术咨询；建筑工程设计、装饰设计、规划设计、工程勘察设计；测绘服务；

承办展览展示；经济信息咨询。

(4) 威海概念广告有限公司

成立于2001年1月18日，住所地为威海市张村镇普陀路102-23，法定代表人（执行董事）、经理为于洋，监事为吕波。注册资本为500万元，股东及股权比例为：吕波出资450万元，占注册资本的90%；张杰出资50万元，占注册资本的10%。经营范围为：承揽设计、制作、发布灯箱、路牌、印刷品广告业务；装饰装潢；服装、鞋帽、玩具、日用百货、五金、日用杂品的批发零售。

(5) 威海荣昌国际渔具城有限公司

成立于2002年6月26日，住所地为威海市张村镇驻地，法定代表人（执行董事）为耿雪华、经理为韩树丽、监事为马心怡。注册资本为10万元，股东及股权比例为：耿雪华出资9万元，占注册资本的90%；张杰出资1万元，占注册资本的10%。经营范围为：渔具批发、零售；渔具产品加工；承办渔具产品、工业产品、农副产品、旅游产品展销会及摊位出租；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。

(6) 威海中韩商品贸易中心有限公司

成立于2006年9月8日，住所地为威海市环翠区张村镇长江街-27号三层。法定代表人（执行董事）为马新阳、经理为马欣欣、监事为田文武。注册资本为500万元，股东及股权比例为：马新阳出资450万元，占注册资本的90%；马欣欣出资50万元，占注册资本的10%。经营范围为服装、鞋帽、日用百货、五金家电、日用杂品（烟火爆竹除外）、家俱、家居饰品、建材、卫生洁具、厨房用品的展览、批发；金银珠宝、首饰的零售及展览；举办国内展览；备案范围内货物和技术进出口；仓储、国际货运代理；物业管理。

(7) 威海荣丰国际韩货购物街有限公司

成立于2007年7月6日，住所地为威海市长江街-27号四层，

法定代表人（执行董事）、经理为刘洪芝，监事为田文武。注册资本为 2000 万元，股东及股权比例为：刘洪芝出资 2000 万元，占注册资本 100%。经营范围为：国际货运代理、仓储；服装、鞋帽、日用百货、五金、家电、日用杂品（鞭炮除外）、家俱、家居饰品、化妆品、工艺品、建材、卫生洁具的批发零售；厨房用品的展览与批发；金银珠宝首饰的批发零售及展览；举办国内展览；备案范围内的货物及技术进出口；开办市场。

（8）威海久誉建材有限公司

成立于 2010 年 7 月 14 日，住所地为威海市环翠区长江街-27 号-301、302，法定代表人（执行董事）、经理为刘金录，监事为耿雪华。注册资本为 2000 万元，股东及股权比例为：刘金录出资 1800 万元，占注册资本的 90%；耿雪华出资 200 万元，占注册资本的 10%。经营范围为建筑材料、装饰材料、五金交电、机械设备的销售。

（9）威海好友建材有限公司

成立于 2010 年 7 月 26 日，住所地为威海市长江街-27 号三层 301，法定代表人（执行董事）、经理为吕波，姜涛为监事。注册资本为 10 万元，股东及股权比例为：吕波出资 10 万元，占注册资本 100%。经营范围为建筑材料、装饰材料、五金交电、机械设备的销售。经营期限为 50 年。

（10）威海丽晴服饰有限公司

成立于 2010 年 12 月 22 日，住所地为威海市环翠区旅游度假区长江街-27 号，法定代表人（执行董事）、经理为张灵波，监事为孙浩。注册资本为 3000 万元，股东及股权比例为：张灵波出资 2700 万元，占注册资本的 90%；孙浩出资 300 万元，占注册资本的 10%。经营范围为服装、服饰、箱包、鞋帽、日用百货、家电、床上用品、酒店用品、体育用品、针纺织品的批发零售。

（11）威海弘昌建材有限公司

成立于 2011 年 10 月 17 日，住所地为威海市长江街-27 号 303 室，法定代表人（执行董事）、经理为丛大永，监事为刘彩云。注册资本为 3300 万元，股东及股权比例为：丛大永出资 2970 万元，占注册资本 90%；吕述强出资 330 万元，占注册资本的 10%。经营范围为建筑材料、装饰材料、五金交电、机械装备的销售。

（12）威海九鼎投资咨询服务大厅有限公司

成立于 2012 年 5 月 28 日，住所地为威海市环翠区张村镇火炬南路 531 号-21 室，法定代表人（执行董事）、经理为韩卿，监事为韩树波。注册资本为 10 万元，股东及股权比例为：韩卿出资 9 万元，占注册资本的 90%；韩树波出资 1 万元，占注册资本的 10%。经营范围为：房地产业、建筑业、机械机电业、租赁和商务服务业、交通运输业、批发和零售业、信息技术服务业及投资咨询服务；贸易咨询服务、企业管理咨询服务、市场分析调查服务；民间融资机构的查询服务。

（13）威海众志典当有限公司

成立于 2012 年 5 月 30 日，住所地为威海市环翠区张村镇长江街 29-3 号，法定代表人（执行董事）、经理为许玉儒，监事为韩卿。注册资本为 2000 万元，股东及股权比例为：威海众志市政工程配套有限公司出资 500 万元，占注册资本的 25%；威海荣丰国际韩货购物街有限公司出资 480 万元，占注册资本的 24%；威海荣昌国际渔具城有限公司出资 240 万元，占注册资本的 12%；威海概念广告有限公司出资 240 万元，占注册资本的 12%；许玉儒出资 340 万元，占注册资本的 17%；李荔出资 100 万元，占注册资本的 5%；丛志远出资 100 万元，占注册资本的 5%。经营范围为：动产质押典当业务；财产权利质押典当业务；房地产（外省、自治区、直辖市的房地产或者未取得商品房预售许可证的在建工程除外）抵押典当业务；限额内绝当物品的变卖；鉴定评估及咨询服务；商务部依法批准的其他典当业务。

(14) 威海金饰装修有限公司

成立于2014年6月12日，住所地为威海市张村镇长江街-27号，法定代表人（执行董事）、经理为刘金录，监事为张杰。注册资本为100万元，股东及股权比例为：张杰出资90万元，占注册资本的90%；刘金录出资10万元，占注册资本的10%。经营范围为室内外装饰设计、施工；园林景观设计；图文设计、制作；水电暖安装；安防设备的安装、维修；建筑材料、装饰材料的销售。

(15) 威海荣盈商业管理有限公司

成立于2015年1月21日，住所地为威海市环翠区张村镇环翠路21-1号，法定代表人（执行董事）、经理为刘金录，监事为吕波。注册资本为10万元，股东及股权比例为：许玉儒出资10万元，占注册资本的100%。经营范围为商场经营管理；市场营销策划；房屋租赁；物业服务；展览展示服务；办公用品、日用百货、服装鞋帽、五金交电、建筑材料、装饰材料、渔具、家电的批发和零售。

(16) 威海白马义乌商业经营管理有限公司

成立于2012年3月26日，住所地为威海市环翠区张村镇火炬南路-509号二层，法定代表人（执行董事）、经理为韩树丽，监事为吕波。注册资本为2010万元，股东及股权比例为：韩树丽出资1989.90万元，占注册资本99%；吕波出资20.10万元，占注册资本的1%。经营范围为商场经营管理；市场营销策划；房屋租赁；办公用品、家居用品、厨房用品、工艺品、服装、鞋帽、五金交电、建筑材料、装饰材料、玩具、渔具、家电、箱包、日用百货的批发、零售。

(17) 威海润丰物业服务有限公司

成立于2009年3月19日，住所地为威海市环翠区张村镇火炬南路-503号-201室（系荣昌集团无偿提供房屋作为住所地），法定代表人（执行董事）、经理为陈晖兰，监事为吕波。注册资本为50万元，股东及股权比例为：陈晖兰出资45万元，占注册资本的90%；

刘洪芝出资 5 万元，占注册资本的 10%。经营范围为物业服务，停车服务，场地、房屋、摊位、市场设备租赁，水电费、安防设备的维修和安装，园林绿化。

(18) 威海众志市政工程配套有限公司

成立于 2007 年 12 月 17 日，住所地为威海市张村镇蓬莱花园-12 号楼，法定代表人（执行董事）、经理为陈晖兰，监事为吕波。注册资本为 1000 万元，股东及股权比例为：陈晖兰出资 900 万元，占注册资本 90%；吕波出资 100 万元，占注册资本 10%。经营范围为管道埋设、路面硬化、园林绿化及养护、水电暖安装及物业管理、室内装潢、市政工程、铝合金加工及安装。

第二部分 管理人对于债务人的偿债能力分析

一、管理人调查的债务人财产情况

债务人主要财产包括无形资产（土地使用权、注册商标、办公财务软件等）、固定资产（房屋、办公物品、车辆等）、流动资产（货币资金、应收账款）等。具体情况如下：

1、土地使用权

债务人拥有下列 7 宗土地使用权，均位于姜南庄村，土地使用权证号及面积分别为：

(1) 威环国用（2011 出）第 090 号土地使用权证项下土地面积 39,413.00 平方米；

该土地使用权抵押权人为威海市环翠区宏源小额贷款有限公司（以下简称宏源小贷），用于担保债务人 1400 万元借款。宏源小贷向管理人申报债权并对该土地使用权主张抵押优先受偿权。管理人认定宏源小贷对债务人享有抵押优先债权 16,301,492.64 元（其中对该土地使用权享有 14,000,605.14 元的抵押优先债权）、普通债权

21,036,383.81 元。

(2) 威环国用(2011出)第091号土地使用权证项下土地面积12,886.00平方米;

该土地使用权抵押权人为威海市经区兴企小额贷款有限公司(以下简称兴企小贷),用于担保债务人800万元借款。兴企小贷向管理人申报债权并对该土地使用权主张抵押优先受偿权。管理人认定兴企小贷对债务人享有抵押优先债权8,941,617.28元。

(3) 威环国用(2011出)第092号土地使用权证项下土地面积48,790.00平方米;

(4) 威环国用(2011出)第075号土地使用权证项下土地面积29,161.00平方米;

(5) 威环国用(2011出)第076号土地使用权证项下土地面积23,083.00平方米;

(6) 威环国用(2011出)第077号土地使用权证项下土地面积58,530.80平方米;

(7) 威环国用(2011出)第078号土地使用权证项下土地面积21,773.00平方米。

上述7宗土地使用权均为嘉祥景苑住宅小区项目用地,面积共计233,636.80平方米,除威环国用(2011出)第091号土地使用权证项下土地面积12,886.00平方米外,其他6宗土地使用权已经建成建筑物,土地使用权价值均评估在建筑物价值中;威环国用(2011出)第091号土地原规划为四层停车楼供全部嘉祥景苑业主使用。荣昌公司裁定重整时未建设,该停车楼(建筑号G6)及2栋住宅楼(建筑号B23、B24,即福邸小区)座落于威环国用(2011出)第091号土地使用权证项下土地上,称为嘉祥景苑二期,2015年12月28日,债务人取得嘉祥景苑二期《建筑设计方案审批意见书》评估机构按土地使用权价值进行评估,评估价值为20,823,776.00元。

2、建筑物

债务人建筑物主要包括嘉祥景苑小区项目、白马义乌商贸城、老项目存量房三部分：

(1) 嘉祥景苑住宅小区项目

债务人开发的嘉祥景苑住宅小区项目座落于威海市环翠区张村镇姜南庄村，分为南、北两区，称为嘉祥景苑一期：

南区座落于威环国用（2011 出）第 077、078、092 号 3 宗土地使用权证项下土地上，包括姜南庄村旧村改造回迁区的 31 栋楼、债务人与威海祥和建筑有限公司合作开发的 5 栋楼和债务人自有 3 栋楼，该区域共计 39 栋楼在债务人进入重整程序前就已建设完成并交付使用，不属于债务人财产。

北区座落于威环国用（2011 出）第 075、076、090、091 号 4 宗土地使用权证项下土地上，目前已经建成 30 栋楼，座落于威环国用（2011 出）第 075、076、090 号 3 宗土地使用权证项下土地上。其中 10 栋楼在债务人进入重整程序前就已建设完成并交付使用，不属于债务人财产；另 20 栋楼在债务人重整程序期间陆续完成建设并交付使用，其中有 6 栋楼是债务人与威海鑫润投资有限公司（以下简称鑫润投资）合作开发的，其中 14 套在债务人偿债财产中；另有 14 栋楼属于债务人财产。北区续建的 20 栋楼共计住宅 1299 套，建筑面积共计 114,342.49 平方米；储藏室 575 个，建筑面积共计 9,370.20 平方米。现纳入债务人偿债财产的建筑物评估范围的包括未销售以及根据管理人制定的财产界定规则属于债务人偿债财产的建筑物共计住宅 218 套（建筑面积 19,119.10 平方米）、储藏室 207 个（建筑面积共计 4,262.32 平方米），评估价值共计 144,308,122.00 元；未纳入债务人偿债财产的建筑物评估范围的住宅 1081 套（建设面积 95,223.39 平方米）、储藏室 368 个（建筑面积 5,107.88 平方米），由于在债务人裁定重整前已经销售或抵顶。但由于在债务人裁定重整

时处于在建状态，重整后通过管理人接管完成续建才使得房屋预售合同得以履行、并最终完成向业主交付房屋、转移所有权的财产，故应当作为债务人向业主履行合同的的责任财产。管理人按评估报告中嘉祥住宅评估中间价 6950 元/平方米计算（最低价 6,100.00 元/平方米、最高价 7,800.00 元/平方米），市场价值为 6,950 元/平方米×95,223.39 平方米=661,802,560.50 元。储藏室按评估价值 2,000.00 元/平方米计算，市场价值为 2,000.00 元/平方米×5,107.88 平方米=10,215,760.00 元。这样嘉祥景苑北区续建部分未列入评估范围内的财产市场价值共计：住宅 661,802,560.50 元 + 储藏室 10,215,760.00 元=672,018,320.50 元。

（2）白马义乌商贸城

债务人开发的白马义乌商贸城项目座落于威海市环翠省级旅游度假区张村镇度假区商业中心项目西南、火炬南路与运河街交会处，由沿街门市及商场式内铺（统称商铺）、酒店式公寓及地下一层停车位及地下二层人防设施组成。在房管局登记商铺 1547 个、酒店式公寓 307 套。现纳入债务人偿债财产评估范围的建筑物包括登记在债务人（含关联公司）、代持人、网签在民间借贷个人名下的商铺 1061 个（其中登记在荣昌公司名下 187 套、登记或网签备案在荣昌关联公司名下 670 套、备案在民间借贷个人名下 77 套、网签在代持人名下 127 套其中无代持协议的 5 套），评估价值共计 326,959,850.00 元，其中 563 个商铺已经分别抵押给了银行、小额贷款公司及个人，并办理了抵押登记，该已抵押部分评估价值为 172,022,190.00 元。地下一层停车位 234 个，评估价值共计 18,252,000.00 元。

关于地下一层停车位 234 个，在债务人裁定重整前，其中 48 个以 168 万元出售给威海市逐鹿贸易有限公司（以下简称逐鹿贸易）、剩余 182 个债务人以与逐鹿贸易合作经营的方式改造为东盛影城进行商业经营。双方约定债务人以 182 个停车位作价 728 万元，逐鹿贸

易以相关设备、设施投资作价 1345 万元，形成的混同财产归双方共有，双方按照 728:1345 比例分配利润。但截至债务人裁定重整前未有利润分配。对于债务人已经出售的 48 个停车位，重整中逐鹿贸易向管理人申请取回权，经管理人审查因款项支付争议不支持。因地下一层停车位 234 个已经与逐鹿贸易投资改造成的东盛影城不可分割，现混同财产的现状价值及商业价值有待于综合评估，才能决定双方争议的处理方式。

(3) 老项目存量房

债务人以往开发的老项目尚未销售的建筑物，称为老项目存量房，主要为二层商铺及公寓。纳入债务人财产评估范围的老项目存量房包括登记在债务人名下、代持人名下房屋 145 套，评估价值共计 113,537,480.00 元，其中抵押部分的评估价值共计 88,347,850.00 元。

3、流动资产

(1) 货币资金

截止到 2019 年 6 月 30 日审计后账面余额 6,104,702.29 元，其中 5,807,030.82 元为银行保证金。

(2) 对外债权

根据审计报告截止到 2019 年 6 月 30 日，作为财产的对外债权分别在应收账款、其他应收款会计科目共计记载了 39 家债务人，债权金额合计 72,867,521.46 元；其中应收账款科目有 10 家债务人，金额合计 29,322,818.33 元；其他应收款科目有 29 家债务人，金额合计 43,544,703.13 元。

4、其他财产

(1) 办公物品、车辆

债务人拥有办公物品一宗包括电器、桌椅等；另登记在债务人名下且尚在的车辆 1 辆，为大众牌汽车，车牌号为鲁 KAM817 号。截止

到 2019 年 6 月 30 日审计价值共计 3,855.25 元(为未摊销完的残值)。

(2) 注册商标、办公财务软件

债务人拥有的注册商标及办公财务软件，截止到 2019 年 6 月 30 日审计价值共计 26,634.41 元。

5、可期待收益

(1) 嘉祥景苑三期土地收益

上述旧村改造合同签订后，2014 年 4 月 1 日张村镇政府、债务人、姜南庄村三方又签订《张村镇姜南庄旧村改造合同》之《补充协议》，约定债务人在旧村改造项目中应取得的规划用地总面积为 503.25 亩，出让土地总面积为 451.49 亩（其中一期、二期 350.59 亩，三期尚未取得面积为 100.90 亩）。张村镇政府在 2014 年优先安排该旧村改造项目三期用地指标，通过招拍挂程序按照出让土地总面积 451.49 亩平均地价 75 万元/亩的标准，对债务人尚未取得的三期出让土地面积 100.90 亩确定出让底价。若最终整个项目用地的平均地价高于 75 万元/亩，张村镇政府在债务人将三期用地土地出让金交清后三个月内，对高出部分通过基础设施建设资金的方式支付债务人。

2018 年 10 月 23 日，威海市国土资源局发布《威海市区 3 宗经营性国有建设用地使用权网上挂牌出让公告》，对威土经挂字（2018）8-2 号地块（土地面积 39,944.00 平方米）、威土经挂字（2018）8-3 号地块（土地面积 26,311.00 平方米）共计 99.382 亩土地即嘉祥景苑三期土地进行网上挂牌出让，公告公布的拍卖起始价分别为 15,818.88 万元、11,051.60 万元。2018 年 11 月 22 日，鸿翔房地产有限公司（以下简称鸿翔地产）以 15,888.88 万元的成交价竞得威土经挂字（2018）8-2 号地块、双诚地产以 11,051.60 万元的成交价竞得威土经挂字（2018）8-3 号地块。后双诚地产因签订土地出让合同时发现规划指标要求与竞拍条件不符而退地。因威土经挂字（2018）

8-2 号地块因相邻部队驻地，部队基于军事机密考虑不允许建设高层建筑物，鸿翔地产是否退地不确定，故管理人现未计算该可期待土地收益。

(2) 对外长期股权投资

债务人长期股权投资科目中，除了记载对上述合并重整的部分关联公司投资外，还涉及对威海西站置业有限公司（以下简称西站置业）、威海市环翠区宏源小额贷款有限公司的投资。

其中，荣昌公司财务记载对西站置业投资 3000 万元。但西站置业工商档案显示，公司注册资本为 3000 万元，其中韩树波出资 2912.70 万元，占注册资本 97.09%；韩树丽出资 87.30 万元，占注册资本的 2.91%。2016 年 10 月 17 日，法院裁定债务人西站置业重整，指定山东弘誉律师事务所担任管理人。2020 年 4 月 20 日，法院裁定批准西站置业重整计划草案、终止重整程序。根据重整计划草案，西站置业处于严重资不抵债状况，出资人权益实际价值为 0，依照法律规定，西站置业重整方威海市泽丰建筑工程公司以每股 0 元的价格受让西站置业原股东的全部股权。西站置业原股东的相应法律责任由其各自承担，与重整方无关。重整计划草案经法院裁定通过后 1 个月内，西站置业原股东依法将股权变更至重整方或者重整方指定的第三方名下。

另外，荣昌公司财务记载对宏源小贷投资 1500 万元。但宏源小贷工商档案显示，公司注册资本为 1.5 亿元，荣昌公司并非公司股东。经查，荣昌公司曾经为宏源小贷股东，出资 1500 万元，占注册资本 10%。2014 年 4 月 18 日，滨州高新铝电股份有限公司、邹平县新利纺织有限公司分别向荣昌公司支付股权转让款 750 万元，宏源小贷于 2014 年 4 月 25 日变更了股权，荣昌公司不再为该公司股东，故该部分长期股权投资不存在。

综上，荣昌公司财产总计 1,369,778,121.91 元，其中可用于清

偿债务的审计、评估财产 697,763,801.41元、需向业主履行买卖合同交付并办理不动产证的财产 672,014,320.50 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：597,937,312.00 元；
- (2) 土地使用权评估价值：20,823,776.00 元；
- (3) 办公物品、车辆价值：3,855.25 元；
- (4) 货币资金：6,104,702.29 元；
- (5) 对外债权：72,867,521.46元；
- (6) 注册商标、办公财务软件：26,634.41 元。

二、管理人审查的债务人债务状况

截止到 2020 年 6 月 28 日，共计有 1255 家债权人向管理人申报债权，申报债权总额 1,981,357,479.18 元。管理人经过审查，认定 1077 家，认定金额共计 703,947,251.03 元。认定及预留债权（职工债权不属于申报债权，但管理人按照债权分类列入其中）共计 1,027,423,611.67 元，具体如下：

1、业主优先债权

业主退房款优先债权金额合计 3,690,156.47 元，组成如下：

(1) 管理人认定业主退房款（包含福邸业主 7 家）优先债权共计 12 家、金额 1,399,442.00 元。管理人已经支付 925,442.00 元；

(2) 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，但债务人收回房屋需退回购房款的业主共计 1 家、金额 6 万元进行预留；

(3) 福邸业主共计 14 家（部分已申报要房，部分未提出任何主张），未提起因房屋尚未建设，全额退还业主购房款。管理人已经支付 2,223,314.00 元；

(4)尚有 3 家老项目业主未申报面积差债权，账面金额 7,400.47

元，管理人进行预留。

2、工程价款优先债权

工程价款优先债权金额合计 46,345,285.30 元，组成如下：

(1) 管理人认定建筑工程价款优先受偿债权共计 2 家、金额 36,518,127.58 元；

(2) 威海震晔建筑工程有限公司（以下简称震晔建筑）虽经法院生效法律文书确认享有工程价款优先债权 26,528,368.60 元，但由于双方对于债务人裁定重整前以房抵顶工程款 19,816,916.70 元（现管理人认定为普通债权）有争议，故进行预留；

(3) 莱州市威兴建设有限公司（以下简称威兴建设）虽经法院生效法律文书确认享有工程价款优先债权 9,989,758.98 元，因对应建设物已经销售而转入普通债权。2020 年 5 月 18 日，威兴建设起诉荣昌公司、李殿端、李晓颖，要求确认荣昌公司与李殿端、李晓颖关于其承建的 6 套房屋的买卖合同无效，协助解除房屋的网签备案手续。本案尚在诉讼中未审结。若威兴建设诉讼请求得以支持，则其享有工程价款优先债权，同时管理人将预留李殿端、李晓颖相关的普通债权。因诉讼尚在进行中，本次重整计划草案管理人对于该债权仍调整至普通债权中。

3、抵押优先债权

抵押担保优先债权金额合计 175,341,343.85 元，组成如下：

(1) 管理人认定抵押担保优先受偿债权共计 13 家、金额 124,594,891.22 元；

(2) 因事实不清、需要补充证据、补充申报等原因管理人尚在审查中的债权共计 5 家，申报金额 38,889,834.83 元，管理人按申报金额进行预留；

(3) 债务人为鞠辉等人向许金鹏、威海迪尚典当有限公司（以下简称迪尚典当）等四人的借款提供抵押担保，该 4 人中只有迪尚典

当申报了债权，管理人认定金额 4,302,887.20 元。因管理人无法得知其他 3 家债权的具体情况，将该 4 家抵押优先债权按照抵押物价值 16,159,505.00 元扣除迪尚典当认定债权金额 4,302,887.20 元的余额 11,856,617.80 元进行预留。

4、职工债权

职工债权金额合计 15,780,306.03 元，组成如下：

(1) 管理人认定职工债权 13,337,506.03 元、涉及 44 人。管理人已清偿欠发职工工资（扣除职工欠款）共计 520,517.55 元、补缴社会保险费 100,115.26 元、住房公积金 12,544.00 元，职工债权尚欠 12,704,329.22 元；

(2) 预留韩树波、韩卿、陈晖兰 3 人申报的以自己的房屋代债务人偿还部分工程款债务形成的垫付款，但因证据不足，管理人暂未认定，按照未认定的部分金额进行预留 2,442,800.00 元。

5、税款债权

税款债权金额合计 82,348,146.07 元，组成如下：

(1) 税款债权人 1 家，申报税款金额 40,030,986.12 元，滞纳金金额 16,795,628.93 元，管理人尚未审查认定。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。管理人暂按照申报金额预留税款债权及滞纳金；

(2) 审计机构审计的截止到 2019 年 6 月 30 日债务人欠税金额为 82,788,146.07 元（含重整期间产生的房产税、土地使用税）。经测算，扣除重整期间的税金 44 万元，剩余部分 82,348,146.07 元暂作为税款债权，再扣除申报税款金额，管理人预留 42,317,159.95 元。

6、普通债权

普通债权金额合计 699,615,486.74 元，组成如下：

(1) 申报认定债权：管理人认定普通债权共计 1054 家、金额 541,434,790.23 元；

(2) 管理人认定的震晔建筑享有的普通债权 19,816,916.70 元因预留为建设工程价款优先债权，从普通债权中调减；

(3) 威兴建设虽经法院生效法律文书确认享有建设工程价款优先债权 9,989,758.98 元，因对应建设物已经销售而转入普通债权；

(4) 预留审核中税款滞纳金债权 16,795,628.93 元，补充申报债权 11 家，申报金额 56,983,431.24 元，按申报金额进行预留。合计 73,779,060.17 元；

(5) 根据《企业破产法》第 92 条第 2 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。故预留债务人未申报债权份额 94,228,794.06 元，具体构成如下：

A、根据债务人账面记载的应付账款，尚有 69 家债权人未申报债权，金额 60,078,868.64 元；

B、根据债务人账面记载的其他应付款，尚有 765 家债权人未申报债权，金额 29,399,925.42 元；

C、根据债务人账面记载的短期借款，尚有 7 家债权人尚未申报债权，金额 475 万元；

所有申报管理人尚未认定的预留债权，根据《企业破产法》第 59 条第 2 款的规定，债权尚未确定的债权人，申请法院按照管理人的预留金额临时确定债权额行使表决权。

上述管理人审查确认的普通债权（含临时表决权）、预留的普通债权份额，合计 699,615,486.74 元。

综上，债务人债务共计 1,027,423,611.67 元，具体构成如下：

(1) 业主优先债权：3,690,156.47 元（含预留，已经支付 3,148,756.00 元）；

- (2) 工程价款优先债权：46,345,285.30 元（含预留）；
- (3) 抵押优先债权：175,341,343.85 元（含预留）；
- (4) 职工债权：15,780,306.03 元（已经支付 633,176.81 元）；
- (5) 税款债权：82,348,146.07 元（含预留）；
- (6) 普通债权：699,615,486.74 元（含预留，已经支付 2 万元）。

三、债务人职工状况

荣昌公司留守职工 22 人，重整期间 1 位职工办理退休手续离职。威海润丰物业服务有限公司留守职工 35 人，重整期间辞职 8 人，聘任 5 人。目前债务人员工共计 53 人，继续聘用，劳动关系不变。

四、管理人对于债务人清偿能力的分析

1、债务人合并审计、评估结果

审计机构审计结果为，截止 2019 年 6 月 30 日，债务人共计 19 家债务人资产总额 655,714,898.04 元、负债总额 1,121,131,837.86 元、所有者权益总额-465,416,939.82 元。

评估机构评估结果为，截止 2019 年 6 月 30 日，债务人及 18 家关联公司实物财产评估价值 618,761,088.00 元，其中已抵押部分评估价值 281,193,816.00 元。

2、债务人财产状况

债务人财产总计 1,369,778,121.91 元，其中可用于清偿债务的审计、评估财产 697,763,801.41 元、需向业主履行买卖合同交付并办理不动产证的财产 672,014,320.50 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：597,937,312.00 元；
- (2) 土地使用权评估价值：20,823,776.00 元；
- (3) 办公物品评估价值：3,855.25 元；

- (4) 货币资金：6,104,702.29 元；
- (5) 对外债权：72,867,521.46元；
- (6) 注册商标、办公财务软件：26,634.41 元。

3、债务人债务状况

债务人债务共计 1,023,621,678.85 元，具体构成如下：

- (1) 业主优先债权：541,400.47 元（剩余金额、含预留）；
- (2) 工程价款优先债权：46,345,285.30 元（含预留）；
- (3) 抵押优先债权：179,644,231.05 元（含预留）；
- (4) 职工债权：15,147,129.22 元（剩余金额、含预留）；
- (5) 税款债权：82,348,146.07 元（预留）；
- (6) 普通债权：699,595,486.74 元（剩余金额、含预留）。

4、管理人对于债务人清偿率的测算

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，管理人对债务人清偿率测算如下：

- (1) 破产费用 17,997,304.53 元

A、管理人报酬 8,648,893.67 元

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》，根据债务人重整财产总计 416,569,985.41 元（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管理人报酬： $100 \text{ 万元} \times 12\% + 400 \text{ 万元} \times 10\% + 500 \text{ 万元} \times 8\% + 4000 \text{ 万元} \times 6\% + 5000 \text{ 万元} \times 3\% + (416,569,985.41 \text{ 元}$

-1 亿元) *1%=12 万元+40 万元+40 万元+240 万元+150 万元+3,165,699.85 元=7,985,699.85 元。

根据最高人民法院《关于审理企业破产案件确定管理人报酬的规定》第 13 条的规定，管理人对担保物的维护、变现、交付等管理工作付出合理劳动的，有权向担保权人收取适当的报酬。管理人与担保权人就上述报酬数额不能协商一致的，有权申请法院参照上述管理人报酬的 10%确定报酬。债务人担保权人优先受偿的担保物评估价值总额 281,193,816.00 元，抵押物价值的 10%对应的管理人报酬为【100 万元*12%+400 万元*10%+500 万元*8%+4000 万元*6%+5000 万元*3%（281,193,816.00 元-1 亿元）元*1%】*10%=（12 万元+40 万元+40 万元+240 万元+150 万元+1,811,938.16 元）*10%= 663,193.82 元。

管理人报酬合计 7,985,699.85 元 + 663,193.82 元 =8,648,893.67 元。管理人已经收取 200 万元。

B、破产申请费 30 万元

根据最高人民法院《诉讼费用交纳办法》第 14 条第（六）项规定，破产案件依据破产财产总额计算，按照财产案件受理费标准减半交纳，但是最高不超过 30 万元。根据荣昌财产总额计算，破产案件的申请费为 30 万元。

C、审计费、评估费 200 万元

债务人审计、评估机构由法院随机产生，经法院协商，确定审计费、评估费共计 200 万元。由审计、评估机构内部协商确定各自费用。

D、管理人执行职务费用 488,543.70 元（包括邮寄、公告、刻章、会务、交通、诉讼费等，截止 2020 年 6 月 20 日，已经支付），预留重整计划执行期间该项费用约 45 万元（预留至 2023 年 9 月）。

E、重整期间荣昌公司已发生未支付的诉讼费用共计 5,109,867.16 元（包括管理人自认定债权中转入 2,934,886.10 元、当事人垫付债权申报资料中未体现但应由荣昌公司承担部分

2,166,314.06)，预留重整计划执行期间诉讼费 100 万元。

扣除剩余破产费用 15,508,760.83 元，债务人可供清偿的财产数额为：416,569,985.41 元-15,508,760.83 元=401,061,224.58 元。

(2) 共益债务 347,117,275.03 元

A、已发生共益债务金额 109,447,508.32 元。

借款（含重整保证金）：本金 125,447,508.32 元用于支付债务人重整期间嘉祥景苑小区部分工程续建费用 92,645,177.85 元（包含工程款 47,645,977.93 元、水电暖配套费 44,999,199.92 元），白马义乌商贸城业主委托经营费用 10,441,464.00 元、经营税金 1,946,660.19 元、白马义乌商贸城零首付业主按揭贷款本息 1,192,063.29 元、税款 1,600 万元。

债务人重整期间收取款项为 45,327,195.38 元（截止到 2020 年 6 月 20 日），主要包含债务人向管理人移交业主购房尾款、润丰物业公司物业费、水电费、市场管理费等，白马义乌商城租金等。上述款项主要用于支付业主房款优先债权 3,148,756.00 元、职工债权 610,031.41 元、破产费用 2,488,543.70 元等，剩余 39,079,864.27 元用于支付债务人经营费用：留守人员工资及社会保险费等 12,825,467.20 元、维修费 545,671.40 元、水电费 19,553,851.39 元、蒸汽费 945,612.00 元、保洁费 852,903.00 元、办公费 256,081.67 元、退休人员工资 309,729.60 元、维保费 329,315.00 元等。收支平衡，该部分款项不计入共益债务发生额。

综上，债务人重整中借款（含重整保证金）本金 109,447,508.32 元、债务人收款 39,079,864.27 元，为管理人账户资金来源。主要用于支付上述工程续建费用、业主委托经营费用、留守人员工资及社会保险费、经营费用等。

B、预留共益债务金额 237,669,766.70 元

B1、借款利息 31,475,500.96 元（利息计算至 2022 年 12 月）；

B2、续建费用：工程款及维修费 104,691,000.00 元；

债务人已发生未支付工程款 19,381,000.00 元，预留后续工程费用 3,031 万元、停车楼建设费 5,500 万元。

B3、劳动报酬和社会保险费用：1,496,806.00 元；

预留债务人现留守职工 21 人、润丰物业公司留守职工 26 人、白马义乌经营公司留守职工 6 人工资 60 万元，社会保险费、公积金 18 万元，经济补偿金 716,806.00 元（预留至 2020 年 8 月底）。

B4、经营费用 120 万元；

预留重整计划执行期间经营费用约 120 万元（预留至 2020 年 8 月，不包含劳动报酬和社会保险费用）。

B5、预留销售房屋产生税金 68,140,577.73 元（按照可销售建筑物价值 6 亿元及销售综合税率 11.50%测算）。

B6、预留重整期间个人银行借款利息 30,665,882.02 元。

上述在债务人重整期间产生的经营费用及重整计划执行期间预留的经营费用等共计 347,117,275.03 元，确定为共益债务（作为 1 家债权人对待）。

扣除共益债务后，债务人可供清偿的财产数额为：
 $401,061,224.58 \text{ 元} - 347,117,275.03 \text{ 元} = 53,943,949.55 \text{ 元}$ 。

(3) 业主优先债权 541,400.47 元（剩余金额、含预留）

清偿业主优先债权后，债务人可供清偿的财产数额为：
 $53,943,949.55 \text{ 元} - 541,400.47 \text{ 元} = 53,402,549.08 \text{ 元}$ 。

(4) 工程价款优先债权 46,345,285.30 元（含预留）

根据《中华人民共和国合同法》第 286 条、《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》第 1 条、第 2 条规定，工程价款优先受偿。

债务人工程价款优先债权为 46,345,285.30 元（含预留），其对应的建筑物评估市场价值足以清偿其对应的建设工程价款。清偿工程

价款优先债权后，债务人可供清偿的财产数额为：53,402,549.08 元 -46,345,285.30 元=7,057,263.78 元。

(5) 抵押优先债权 175,341,343.85 元（含预留）

抵押物抵押范围的价值 281,193,816.00 元转入可供清偿的财产。

清偿抵押优先债权后，债务人可供清偿的财产数额为：
7,057,263.78 元 +281,193,816.00 元 -175,341,343.85 元
=112,909,735.92 元。

(6) 职工债权 15,147,129.22 元（剩余金额、含预留）

清偿职工债权后，债务人可供清偿的财产数额为：
112,909,735.92 元-15,147,129.22 元=97,762,606.70 元。

(7) 税款债权 82,348,146.07 元（预留）

清偿税款债权后，债务人可供清偿的财产数额为：

97,762,606.70 元-82,348,146.07 元=15,414,460.63 元。

(8) 普通债权 699,595,486.74 元（剩余金额、含预留）

15,414,460.63 元/699,595,486.74 元=2.20%，即债务人可供清偿的财产不足以清偿普通债权，只能清偿普通债权的 2.20%。

如果加上嘉祥景苑三期 60 亩土地转让收益 113,948,800.00 元，普通债权清偿率为 18.33%。

第三部分 重整方对于债务人的偿债能力分析

一、重整方对于债务人财产的分类

重整方韩树波依据审计、评估结果，管理人公布的调查情况和荣昌公司自身的情况，根据财产权属、现状等将财产分为实物+流动资产（分配财产、存疑财产）及预期收益（嘉祥景苑三期地块收益）两类：

荣昌公司财产分类汇总表				
				单位：元
序号	财产名称	财产审计评估值	存疑财产价值	可分配财产价值
1	建筑物 (嘉祥景苑)	157,439,982.00	19,816,916.70	137,623,065.30
2	嘉祥土地	20,823,776.00		20,823,776.00
3	商铺 (白马商贸城)	326,959,850.00	9,131,815.00	317,828,035.00
4	存量房 (老项目)	113,537,480.00	4,076,430.00	109,461,050.00
5	货币资金	6,104,702.29	5,807,030.82	297,671.47
6	其他应收款	43,544,703.13		43,544,703.13
7	应收账款	29,322,818.33	24,500,000.00	4,822,818.33
8	办公用品	3,855.25		3,855.25
9	无形资产 (商标、财务 软件等)	26,634.41		26,634.41
	合 计	697,763,801.41	63,332,192.52	634,431,608.89

1、基于对荣昌公司整体情况把握，截至 2019 年 6 月 30 日，重整方认为债务人实物+流动财产价值总额共计 697,763,801.41 元，其中可分配财产价值总额为 634,431,608.89 元。

2、重整方认为现有实物存疑财产为 63,332,192.52 元，不纳入可分配财产，财产存疑原因具体情况如下：

(1) 抵顶给威海市银鹏建设集团有限公司（以下简称银鹏建设）的 45 套房屋均登记在白马物流名下，评估价值 9,131,815.00 元，债务人裁定重整前已经抵顶给银鹏建设支付工程款，其房屋上对应的抵押担保债权 6,592,394.11 元，抵押权人为兴企小贷和山东仁和融资担保有限公司（以下简称仁和担保）。该 45 套房屋在抵顶前抵顶物上有抵押担保债权，抵押权人为兴企小贷，债权额 5,719,388.61

元。抵顶后，其余未抵押房屋抵押权人为仁和担保，债权额 873,005.50 元。现银鹏建设已经提起诉讼，要求确认对抵顶的房屋享有工程价款优先债权，房屋上设立的抵押权无效，诉讼尚在进行中。重整方认为最终是否能够否定抵顶收回房屋存在不确定性，将该 45 套房屋作为存疑待定财产。

(2) 震晔建筑虽经法院生效法律文书确认享有工程价款优先债权 26,528,368.60 元，但由于对于荣昌公司裁定重整前以房抵顶工程款 19,816,916.70 元有争议，重整方认为最终是否能够否定抵顶收回房屋存在不确定性，将该部分抵债房屋作为存疑待定财产，财产价值按照原约定抵债金额 19,816,916.70 元计算。

(3) 荣昌公司抵顶给威海市盛丰建筑工程咨询有限责任公司、威海军达防水工程有限公司、威海金象建筑配套工程有限公司三家的 6 套房屋评估价值为 4,076,430.00 元，但存在对应的抵押优先债权 2,090,118.94 元。重整方认为最终是否能够否定抵顶收回房屋存在不确定性，将该 6 套房屋作为存疑待定财产。

(4) 货币资金：根据审计报告截止到 2019 年 6 月 30 日，审计后账面余额 6,104,702.29 元，其中 5,807,030.82 元为银行保证金。由于按揭贷款保证金账户因业主违约停止偿还按揭贷款导致银行扣划金额不断变动逐渐减少，重整方作为存疑待定财产。

(5) 应收账款：根据审计报告截止到 2019 年 6 月 30 日，可纳入分配的应收账款金额 4,822,818.33 元，存疑金额为 2450 万元，为荣昌公司应收家家悦集团股份有限公司（以下简称家家悦集团）长江街 29 号馆房款。2014 年 12 月 19 日，荣昌公司与家家悦集团签订了房产转让合同，约定荣昌公司将长江街 27 号和 29 号馆转让给家家悦集团，优惠后的房款金额为 11,080 万元。合同履行中，家家悦集团共计支付了 8600 万元。2015 年 1 月 7 日，27 号馆过户，至债务人裁定重整日 29 号馆尚未过户。管理人经审查，房产转让价格属于明

显不合理的低价，且属于对法院受理破产前成立而债务人和对方当事人均未履行完毕的合同，继续履行合同不利于重整，遂根据《企业破产法》第 18 条第 1 款规定，于 2016 年 5 月 25 日向家家悦集团发出解除买卖合同通知书。家家悦集团不同意解除合同，于 2016 年 6 月 2 日向威海仲裁委员会申请仲裁，请求裁决合同继续履行，由债务人协助过户。威海仲裁委员会以（2016）威仲字第 306 号裁决书支持了家家悦集团的仲裁请求，管理人不服于 2017 年 1 月 4 日向威海市中级人民法院申请撤销裁决书，后被驳回，理由是法院只能对仲裁程序问题予以撤销，而双方争议为法律适用问题，不属于撤销范围。后家家悦集团申请威海市中级人民法院执行裁决书，管理人又申请不予以执行，亦被驳回，理由是生效的仲裁文书应于执行。但因 29 号馆登记在案外人韩卿名下且存在抵押限制（其中一层存在恒丰银行股份有限公司海阳支行（以下简称恒丰银行）抵押借款本金 2030 万元，恒丰银行已经起诉查封并将债权转让给了家家悦集团；二层存在交通银行股份有限公司威海市分行张村支行第一顺位抵押借款本金 1300 万元、谷昭敏第二顺位抵押借款判决本金 5,310,666.00 元），故尚不具备债务人协助过户条件，执行至今未果。经征求债权人意见，大多数要求要么解除合同收回 29 号馆，家家悦集团就退回房款及损失申报债权；要么继续履行合同，家家悦集团按照市场价值补足 29 号馆房款。管理人提起诉讼要求确认双方买卖合同于 2016 年 6 月 8 日已经解除，法院于 2020 年 4 月 15 日立案。法院经审理认为，双方争议已经仲裁程序审结，荣昌公司再次起诉无法律依据，遂于 2020 年 6 月 12 日以（2020）鲁 1002 民初 2213 号民事裁定书，裁定驳回了荣昌公司的起诉。

由于 29 号馆登记在韩卿名下，且存在多家抵押权利限制，尚不具备债务人协助过户条件；且即使具备过户条件，也存在荣昌公司作为转让方应当缴纳的交易税费，经管理人测算约 811 万元。故重整方

认为荣昌公司账面应收家家悦集团房款 2450 万元能否收回存在不确定性，作为存疑待定财产。

3、重整方将嘉祥景苑三期土地预期收益纳入荣昌公司可分配财产：

(1) 鸿翔地产以 15,888.88 万元的成交价竞得威土经挂字(2018)8-2 号地块即嘉祥景苑三期 60 亩地块，扣除每亩 75 万元，将收益 11,394.88 万元作为可分配财产。

(2) 威土经挂字(2018)8-3 号地块即嘉祥景苑三期 39 亩地块，规划面积约 52,800.00 平方米，预期通过合作开发方式荣昌公司可分配利润为 16,000.00 万元，作为可分配财产。

二、重整方对于荣昌公司债务的分类

重整方依据审计、评估结果，管理人对于债权的审查认定、法院裁定确认和荣昌公司实际情况，对债权重新进行分类如下：

荣昌公司债务分类汇总表			
			单位：元
序号	科目名称	金额（元）	附表
1	破产费用	15,508,760.83	见债务附表一
2	已发生共益债务	160,304,009.28	见债务附表二
3	业主优先债权	541,400.47	
4	工程价款优先债权	56,335,044.28	
5	职工债权	15,147,129.22	
6	税款债权	82,348,146.07	
7	抵押借贷优先债权	121,932,988.54	见债务附表三
8	银行抵押优先债权	36,735,279.07	见债务附表四
9	银行抵押普通债权	58,809,139.14	见债务附表五
10	银行个人普通债权	70,097,126.14	见债务附表六
11	业主普通债权	13,896,069.01	见债务附表七
12	普通债权	454,947,617.67	见债务附表八
13	预发生共益债务	106,248,330.88	见债务附表九

以上债务共计：910,809,939.61 元（上表 3-12 项合计）。

1、破产费用以管理人计算的 15,508,760.83 元为准。

2、已发生共益债务合计 160,304,009.28 元，组成如下：

荣昌公司用于经营产生的共益债务合计 109,447,508.32 元、已发生未支付工程款 19,381,000.00 元、共益债务借款产生的利息 31,475,500.96 元，合计 160,304,009.28 元。

3、业主优先债权合计 541,400.47 元。

4、工程价款优先债权合计 56,335,044.28 元，组成如下：

(1) 管理人认定工程价款优先债权共计 2 家；

(2) 震晔建筑虽经法院生效法律文书确认享有工程价款优先债权 26,528,368.60 元，但由于双方对于荣昌公司裁定重整前以房抵顶工程款 19,816,916.70 元有争议，故进行预留；

(3) 威兴建设经法院生效法律文书确认享有工程价款优先债权 9,989,758.98 元。

5、抵押权优先债权

抵押权优先债权合计 287,574,532.89 元，组成如下：

序号	债权分类名称	债权金额（元）	附表
1	抵押借贷优先债权	121,932,988.54	见债务附表三
2	银行抵押优先债权	36,735,279.07	见债务附表四
3	银行抵押普通债权	58,809,139.14	见债务附表五
4	银行个人普通债权	70,097,126.14	见债务附表六

6、职工债权

职工债权剩余金额合计 15,147,129.22 元，组成如下：

(1) 管理人认定职工债权 13,337,506.03 元、涉及 44 人。管理人已清偿欠发职工工资（扣除职工欠款）共计 520,517.55 元、补缴社会保险费 100,115.26 元、住房公积金 12,544.00 元，职工债权尚欠 12,704,329.22 元；

(2) 预留陈晖兰等 3 人申报的以自己的房屋代债务人偿还部分工程款债务形成的垫付款，但因证据不足，管理人暂未认定，按照未认定的部分金额进行预留 2,442,800.00 元。

7、税款债权以管理人预留的 82,348,146.07 元为准。

8、业主普通债权，管理人认定金额 16,359,509.19 元，重整方按照 13,896,069.01 元清偿（扣除重整期间已经支付 2 万元；业主小额债权组分段提高清偿率，详见偿债方案说明）。

9、普通债权 454,947,617.67 元（在管理人认定或预留普通债权基础上扣除重整方转入到重整方分类的抵押借贷优先债权、银行抵押优先债权、银行抵押普通债权、银行个人普通债权中共计 124,089,806.84 元，再扣除管理人认定的业主普通债权 16,359,509.19 元，再扣除管理人预留的债务人账面记载但债权人未申报债权份额 94,228,794.06 元）。

10、预发生共益债务

重整方经测算，预计发生的共益债务金额为 106,248,330.88 元，组成如下：

(1) 借款利息 5,100,947.15 元；

(2) 预留后续工程费用 30,310,000.00 元；

(3) 劳动报酬和社会保险费用：1,496,806.00 元；预留债务人现留守职工 21 人、润丰物业公司留守职工 26 人、白马义乌经营公司留守职工 6 人工资 60 万元，社会保险费、公积金 18 万元，经济补偿金 716,806.00 元（预留至 2020 年 8 月）。

(4) 经营费用 1,200,000.00 万元；预留重整计划执行期间经营费用约 120 万元（预留至 2020 年 8 月，不包含劳动报酬和社会保险费用）。

(5) 预留重整计划执行期内债务人需缴纳增值税及附加、土地增值税、企业所得税、土地使用税 4 万元，预留销售房屋产生税金

68,140,577.73 元（按照可销售建筑物价值 6 亿元及销售综合税率 11.50%测算）。

三、重整方对于债务人清偿率的测算

1、债务人现有可分配实物+流动资产总评估价值为 634,431,608.89 元，扣除需要清偿的债务总额为 632,300,132.33 元（分类汇总表 1 至 11 项），剩余可分配财产为 2,151,476.56 元。

普通债权清偿率： $2,151,476.56 \text{ 元} / \text{需要清偿的普通债权 } 454,947,617.67 \text{ 元} = 0.47\%$ 。

2、重整方为提高普通债权清偿率，将嘉祥景苑三期土地预期收益纳入荣昌公司可分配财产，则剩余可分配财产为： $2,151,476.56 \text{ 元} + \text{嘉祥景苑三期 } 60 \text{ 亩地块收益 } 113,948,800.00 \text{ 元} + \text{嘉祥景苑三期 } 39 \text{ 亩地块预期合作开发收益 } 160,000,000.00 \text{ 元} - \text{预发生共益债务 } 106,248,330.88 \text{ 元} = 276,100,276.56 \text{ 元}$ 。

普通债权清偿率： $276,100,276.56 \text{ 元} / 454,947,617.67 \text{ 元} = 37.33\%$ 。

四、重整方说明的影响清偿率的争议事项

1、管理人或重整方未纳入债务人偿债范围的财产

（1）嘉祥景苑一期南区姜南庄村居民占用的车位、储藏室

2009 年 11 月 20 日，威海市环翠区省级旅游度假区管理委员会（以下简称张村镇政府）与姜南庄村、债务人签订旧村改造合同。约定债务人对姜南庄村进行旧村改造，开发嘉祥景苑小区。债务人裁定重整前，债务人已经完成了全部合同义务，即完成了 1008 户村民的回迁房安置，每一户均提供了储藏室，建筑面积共计约 1 万平方米，已经由村民使用；嘉祥景苑一期规划建设的地上车位 626 个，已建成 613 个包括位于南区的 446 个、位于北区的 167 个（纳入评估范围）。

其中位于南区 446 个，属于姜南庄旧村改造回迁区配套财产，目前不受债务人控制、被姜南庄村民占用。

由于旧村改造合同约定，用于姜南庄村回迁的安置房屋，债务人应提供与回迁栋数相同数量的储藏室，但并未约定债务人提供储藏室是有偿还是无偿。对此，管理人认为，双方合同约定用于姜南庄村回迁的安置房屋，债务人应提供与回迁栋数相同数量的储藏室，但并未约定债务人提供储藏室是有偿还是无偿。只要没有明确约定为无偿，就应当认定为有偿，储藏室可以按照债务人对外销售价格即住宅价格的一半 1990 元/平方米计算，且姜南庄村将债务人提供的储藏室已经有偿出售给了村民；但姜南庄村主张无偿，理由是张村镇其他旧村改造惯例是回迁安置房每个免费配一个储藏室。关于南区 446 个地上停车位，双方合同未涉及。

上述储藏室 1232 个及地上停车位 446 个存在争议，其财产价值经管理人咨询评估机构，以 2018 年 6 月 15 日为评估基准日，1232 个储藏室评估价值共计 47,319,990.00 元、446 个地上停车位评估价值共计 44,600,000.00 元。因存在上述争议，现未纳入债务人偿债财产的评估范围。

（2）与逐鹿贸易合作的白马义乌商贸城车位

白马义乌商贸城项目有地下一层停车位 234 个评估价值 18,252,000.00 元。在债务人裁定重整前，其中 48 个以 168 万元出售给威海市逐鹿贸易有限公司（以下简称逐鹿贸易）、剩余 182 个债务人以与逐鹿贸易合作经营的方式改造为东盛影城进行商业经营。双方约定债务人以 182 个停车位作价 728 万元，逐鹿贸易以相关设备、设施投资作价 1345 万元，形成的混同财产归双方共有，双方按照 728:1345 比例分配利润。截至债务人裁定重整前未有利润分配。对于债务人已经出售的 48 个停车位，重整中逐鹿贸易向管理人申请取回权，经管理人审查因款项支付争议不支持。对于该 234 个停车位的处理问

题，管理人与逐鹿贸易协商未果。逐鹿贸易提出，停车位已经整体改造成东盛影城，因债务人自身情况发生变化，造成其投资不仅不能获得经营利益，还每年亏损上百万元。其改造、装修形成的财产也与停车位成为混同财产无法分割，价值达到 2000 万元。如果管理人解除双方的投资协议，应将逐鹿贸易的投入和损失共计 44,398,901.00 元纳入共益债务优先返还。

（3）被公安机关查封的白马义乌商贸城商铺

登记在威海白马物流有限公司（以下简称白马物流）名下的 119 套白马义乌商贸城商铺，威海市公安局火炬高技术产业开发区分局因鞠辉、威海财智资产管理有限公司（以下简称财智管理）、山东阿甘融资担保股份有限公司（以下简称阿甘担保）等涉嫌非法吸收公共存款罪一案，查封了财智管理、阿甘担保收购的恒丰银行烟台环山支行及山东文登建信村镇银行有限责任公司（以下简称建信村镇银行）共计 4 笔借款债权对应的抵押物即上述 119 套商铺。管理人已经向公安机关提出书面异议申请解除查封，但目前公安机关未解除查封。

2、债务人与家家悦集团房屋买卖纠纷

如前所述，荣昌公司与家家悦集团的房屋买卖合同纠纷，法院于 2020 年 6 月 12 日裁定驳回了荣昌公司的起诉。现由于 29 号馆登记在韩卿名下，且存在多家抵押权利限制，尚不具备债务人协助过户条件；且即使具备过户条件，也存在荣昌公司作为转让方应当缴纳的交易税费。荣昌公司拟在管理人之前工作的基础上，通过与家家悦集团沟通方式妥善解决。

3、关于共益债务的承担

（1）用于荣昌公司重整期间经营的共益债务由普通债权人共同承担（以下简称经营共益债务）。

经营共益债务如下：已发生共益债 17,664,515.66 元 + 预发生共益债 70,837,383.73 元 + 经营共益债务利息 5,903,334.40 元（截止到 2022 年 12 月）= 94,405,233.79 元。

（2）用于嘉祥景苑续建工程及完善配套的费用由嘉祥景苑全体受益业主和普通债权人共同分担（以下简称续建共益债务）。

续建共益债务如下：已发生工程续建费用 91,782,992.66 元 + 已发生未支付工程款 19,381,000.00 元 + 预留后续工程费用 30,310,000.00 元 + 续建费用利息 30,673,113.71 元（截止到 2022 年 12 月）= 172,147,106.16 元。

现重整方测算的普通债权清偿率原则为：经营共益债务和续建共益债务均由普通债权人共同承担，未考虑嘉祥景苑全体受益业主的分担问题。

4、因重整方分类的抵押借贷优先债权、银行抵押优先债权、银行抵押普通债权、银行个人普通债权中，涉及的抵押/预抵押等财产足以清偿债权金额并有大量剩余价值，故重整方将该部分管理人认定或预留的普通债权共计 124,089,806.84 元转入到抵押优先债权按照 100% 比例进行清偿。

上述情形均属于影响清偿率的争议事项。重整计划执行中所涉上述争议财产如经重整后企业收回，在扣除清收等费用及相关税金后的 50% 用于提高普通债权清偿率，待重整计划执行完毕时进行分配；剩余 50% 作为荣昌公司经营费用。

第四部分 债务人重整计划

一、重整方基本情况

韩树波是荣昌公司及 18 家关联公司主要投资人。法院裁定荣昌公司进入重整程序至今一直在积极配合政府、法院、管理人工作，一

直在积极寻求荣昌公司的解困之法，一直在与广大债权人进行充分沟通。

四年里荣昌公司核心团队基本稳定并对荣昌公司各项数据、债权债务、预期收益进行了系统充分的分析和测算，对后期工作的开展进行了充分的准备。

在此期间，大多数债权人不断要求联合韩树波和荣昌公司管理团队对企业进行自救，并愿意通过众筹方式提供资金完成嘉祥景苑续建工程、经营好白马商贸城、开发嘉祥景苑三期工程。

现阶段荣昌公司团队已经与众多债权人进行了数次充分的沟通与和谈，得到大多数债权人的支持与理解，并通过众筹方式解决了部分启动资金，同时积极寻求与国内一线地产商的合作机会。经过不断的努力已基本完成了后期工作开展所需的人、财、物的准备工作。

二、重整方经营方案

1、建立、落实重整计划监督机制

法院裁定批准重整计划草案后，重整计划由荣昌公司执行。公司根据管理人制定的重整计划监督规则，建立、落实重整计划监督机制。在重整计划执行期间出现的突发、特殊状况，荣昌公司将在第一时间报告管理人，经由管理人同意后采取相应措施。

2、员工队伍建设

重整后企业实际情况设定主要工作岗位，以岗定人、以岗定薪。

3、盘活公司财产

开展对荣昌公司在银行等金融机构中的抵押财产回收工作。法院裁定批准重整计划草案后，公司随即展开销售工作，出售嘉祥景苑住宅等房屋，该部分销售回款用于回收抵押财产、后期项目开发以及清偿破产费用、共益债务、债权等。

4、白马义乌商贸城运营

白马义乌商贸城由于长时间缺乏大规模维修以及业态严重老化，已经处于倒闭边缘，广大业主不断上访的根源就在于此。为维护社会稳定，使重整计划能顺利进行，必须考虑白马义乌商贸城的运营问题。为此重整方对白马义乌商贸城的运营、业态以及设施进行了全面的调查了解，与专业运营团队进行了沟通，将重新确定白马义乌商贸城在度假区商业中心的业态定位。

5、度假区夜市规划梳理

度假区夜市是张村夜晚经济的主力军，由于设施陈旧、管理松散、规划不当等原因，不但不能创收还影响了张村的整体形象。为此，荣昌公司将根据实际情况对度假区夜市进行规划梳理，提升周边商业形象，保证市民夜晚生活需求。

6、嘉祥景苑二期工程续建

组织施工队伍对嘉祥景苑小区未完工程进行建设，完善小区道路、绿化、车库及消防设施配套，对房屋受损的门窗、配电设施及水暖设施进行修复。工程施工完毕后，将积极组织进行综合验收。但因为施工企业情况复杂、施工资料严重不齐全，综合验收需要政府的大力支持和协调。

向业主交付房屋、办理不动产证。其中工程通过综合验收的，房屋随时交付、办证；工程未通过综合验收的，办证时间为工程通过综合验收后6个月内。

7、嘉祥景苑停车楼建设

嘉祥景苑停车楼关系到整个嘉祥景苑社区居民（包括回迁村民）工程综合验收及不动产证办理问题。原规划为四层停车楼，之前荣昌公司与规划部门进行了沟通，在满足停车要求的情况下，调整为两栋多层住宅加停车楼，现阶段存在一定规划上的不确定性。荣昌公司将积极寻求政府相关主管部门的帮助，确定两栋多层住宅加停车楼的规划，力争最短时间开工建设，满足嘉祥景苑社区居民的工程综合验收

及不动产证办理需求。

8、嘉祥景苑三期开发

嘉祥景苑三期 39 亩地块开发主要为住宅及商业，荣昌公司根据实际情况与第三方合作开发建设。

9、其他

(1) 迅速落实包括利用法律手段解决被抵顶、被强占、被代持的属于荣昌公司的商铺、房屋、储藏室等问题，达到可售可用状态。

(2) 依法对存量老项目的屋面漏雨及外墙脱落进行重点修复。

(3) 加强嘉祥景苑小区及白马义乌商贸城物业管理。

三、破产费用及共益债务清偿

根据《企业破产法》第 43 条第 1、第 2、第 3 款的规定，破产费用和共益债务由债务人财产随时清偿。重整方制定破产费用、共益债务清偿方案如下：

1、**破产费用**：15,508,760.83 元，在法院裁定批准重整计划后 12 个月，以货币方式支付。

2、**共益债务**：286,469,826.10 元（含已经发生和预计发生），在法院裁定批准重整计划后 30 个月，以货币或以物抵债方式支付。

四、重整方债权分类及偿债方案

1、重整方将债权分类、清偿率调整如下：

序号	债权种类	清偿比例	清偿方式	清偿期限
1	业主优先债权	100%	货币	12 个月内清偿
2	工程价款优先债权	100%	以物抵债	30 个月内清偿
3	职工债权	100%	货币或以物抵债	30 个月内清偿
4	税款债权	100%	货币或以物抵债	30 个月内清偿
5	抵押借贷优先债权	100%	货币或以物抵债	30 个月内清偿
6	银行抵押优先债权	100%	货币或以物抵债	30 个月内清偿
7	银行抵押普通债权	100%	货币或以物抵债	30 个月内清偿

8	银行个人普通债权	100%	货币或以物抵债	30 个月内清偿
9	业主普通债权	3 万元以内 100%	货币	12 个月内清偿
10	普通债权	37.33%	以物抵债	30 个月内清偿

2、清偿率调整及偿债方案说明

(1) 经管理人对荣昌公司的偿还能力进行分析，普通债权清偿率为 2.20%，即使加上嘉祥景苑三期 60 亩地块土地收益 113,948,800.00 元，普通债权清偿率也仅为 18.33%。重整方根据对荣昌公司的了解、与债权人的沟通、与部分债权人的共同测算，调整了管理人调查的可供清偿债务的财产范围，剔除了管理人预留的未申报债权份额，将测算的通过合作开发方式可取得的嘉祥景苑三期 39 亩地块开发收益 16,000.00 万元作为可分配财产，从而将普通债权清偿率提高至 37.33%。

(2) 重整方在普通债权中设立业主小额债权组，将3万元以下的债权清偿率提高至100%；4万元以下的债权，其中3万元以下的清偿率提高至100%、3-4万元之间的清偿率提高至80%；5万元以下的债权，其中3万元以下的清偿率提高至100%、3-4万元之间的清偿率提高至80%、4-5万元之间的清偿率提高至60%；5万元以上的债权，其中3万元以下的清偿率提高至100%、3-4万元之间的清偿率提高至80%、4-5万元之间的清偿率提高至60%、5万元以上的部分按普通债权清偿比例 37.33%清偿。

(3) 自法院裁定批准重整计划草案次日起算清偿期限。以货币方式清偿的，在各自对应的清偿期限内偿还。

(4) 以物抵债方式清偿的，抵债的价格依据评估价值上浮比例不高于 20%，但不高于实际抵顶时的市场价格，所有交易税费（含买卖双方税费）由双方均摊，抵顶时先扣除全部交易税费。抵债房屋随时交付、办理不动产证时间同业主。

五、 出资人权益调整方案

根据荣昌公司的审计、评估情况及管理人调查的财产、债务状况，荣昌公司已经资不抵债，出资人不再享有所有者权益。但由于重整方系荣昌公司出资人对企业进行自行重整，暂不涉及出资人权益调整问题。法院裁定批准重整计划草案后，不排除重整方与引入的资金方进行股权合作，调整荣昌公司出资人权益。届时荣昌公司将依据公司章程或《中华人民共和国公司法》相关规定，对荣昌公司及 18 家关联公司的股权架构进行调整。

六、 重整资金来源及用途

1、 债权人自救资金或财产

普通债权人自愿提供其债权金额 5%以上的资金作为支持重整方执行重整计划的保障。法院裁定批准重整计划草案后提供，具体由荣昌公司与相关债权人签订借款合同，债权人提供的资金作为共益债务，年利率 10%。

普通债权人提出无资金提供但可以提供房屋或债权等财产的，荣昌公司可以根据经营情况支配该部分财产如抵债等，视同共益债务借款，金额以抵债金额为准。

2、 存量房销售资金

荣昌公司现有未抵押评估值为 337,567,272.00 元的可售房屋。荣昌公司将沟通多家房产代理公司，优中选优在法院裁定批准重整计划草案后两年内完成销售。具体由荣昌公司与相关房产代理公司签订代理合同。

3、 引入资金方

为确保重整计划顺利执行，尽快解决银行债权，释放抵押财产，消除个人借款人连带责任及解除失信“黑名单”，荣昌公司在法院裁定批准重整计划草案后，将根据经营情况引进资金方。具体由荣昌公

司与资金方签订借款合同，资金方提供的资金作为共益债务借款，年利率 10%。荣昌公司根据资金方要求，有权以自有财产或出资人股权提供抵押或质押担保。

4、与第三方合作

荣昌公司通过引入第三方合作，以服务外包的方式解决先支付资金成本的困难，来逐步完成下列事项：

- (1) 与第三方合作开发嘉祥景苑三期 39 亩地块；
- (2) 与第三方合作建设嘉祥景苑停车楼；
- (3) 与第三方合作运营、管理白马义乌商贸城；
- (4) 与第三方合作改造升级度假区夜市。

5、重整资金主要用途

- (1) 工程后续建设资金需求；
- (2) 偿还债权人债务；
- (3) 执行本重整计划相关内容的费用。

七、重整计划的执行

1、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。根据债务人的实际情况，关于偿债期限，本重整计划中关于清偿债务部分的执行期限自重整计划草案被法院裁定批准之日起最长时间为 30 个月。

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，债务人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。

2、监督执行

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。法院裁定批准重整计划草案后，荣昌公司接受政府、法院、管理人、债权人的监督，每半年向各方呈报企业工作汇报和财务报表，不得有任何损害债权人利益的行为发生。同时债务人将设立债权人服务联络中心，随时接受债权人的意见和建议。管理人监督期限为 30 个月，自重整计划草案被法院裁定批准之次日起计算。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。

第五部分 重整方关于重整计划草案说明事项

一、重整计划草案执行特别说明

1、本重整计划草案中所使用的数据源自于现有的审计报告、评估报告、债务人账目、管理人提供材料，其结果可能需要依据实际情况进行调整，最终执行的偿债数据根据调整后的数据进行相应调整。

2、重整计划执行中若出现荣昌公司财产增加的，归重整后企业所有，不再进行分配（但属于上述“重整方说明的影响清偿率的争议事项”所涉财产除外）；财产减少的，本重整计划草案清偿率不受影响，风险由重整后企业承担。

3、重整计划执行中若出现荣昌公司债务增加的，如荣昌公司目前尚有遗留部分未决诉讼案件，亦不排除重整计划在执行中会出现新的诉讼案件，该类案件的审理结果可能导致债务增加。该部分债权将按照管理人的认定或法院确认的结果依法清偿，但本重整计划草案清偿率不受各种原因导致的债务增加的影响，风险由重整后企业承担；若荣昌公司实际支付费用或偿还债务的金额少于认定或预留份额，多出的部分归重整后企业所有，不再进行分配。

4、因荣昌公司进入破产程序至今内外部环境发生重大变化，为

确保重整计划顺利进行，债务人有权委托专业公司对荣昌公司财务、法务、债权、债务、财产、税收等方面进行全面的梳理、核查、审计、评估等，以事实为依据对核查情况随时向管理人进行报告。

5、受建筑房地产无法通过金融机构取得融资的政策影响，荣昌公司为了经营需要，不得不通过各种渠道进行融资。希望债权人考虑到该情形，在法院裁定批准重整计划草案后，需在 15 日内向法院提出申请，将荣昌公司及 18 家关联公司及相关个人（包含借款人、抵押人、保证人等）从“失信被执行人名单”中解除；在重整计划执行完毕后，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担保人追偿。

6、荣昌公司的开发项目，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。重整方要求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。

二、重整计划执行不确定性因素

1、重整计划执行期间由工程续建停滞等原因可能对重整计划执行带来一定影响。

2、重整计划执行期间房地产市场大环境发生变化可能对重整计划执行带来一定影响。

3、重整过程中可能发生不可抗力等其他导致重整计划执行风险的因素。

4、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。也就是说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。目前管理人未将该企业所得税预留为共益债务，可能给重整后企业未来的

经营带来风险。重整方申请法院、管理人通过加强与政府的沟通协调，帮助重整后企业依法获取税收减免优惠。

第六部分 结语

本重整计划草案是重整方基于兼顾各方面债权人的利益，同时在全面走访协商过程中得到了广大债权人的充分理解与支持的基础上，由重整方提交、管理人制定。重整方作为荣昌公司出资人及法定代表人，与其团队对公司与项目最为了解，对解决白马义乌商贸城运营、嘉祥景苑收尾工程、业主需求等工作进行了细致的分析，同时对嘉祥景苑三期开发、银行资产回收、现有资产销售与盘活做了大量的准备工作，在重整计划草案通过后能在第一时间开展工作。重整方本着公开、协商、共赢、共治的原则，恳请政府、法院、管理人、债权人给荣昌公司一次重生的机会，重整方也有信心在政府、法院、管理人、债务人的支持下，将债权人会议表决通过且经法院裁定批准的重整计划执行完毕，给债权人一个交待。

威海荣昌房地产集团有限公司管理人

二〇二〇年六月三十日