

龙口金利房地产开发有限公司

重整计划草案

龙口金利房地产开发有限公司管理人

二〇二三年九月

目录

释 义	4
引言	5
一、债务人的基本情况	6
二、金利·龙玺城项目情况	6
三、债务人资产负债情况	6
（一）资产情况	6
（二）负债情况	6
四、偿债能力分析	8
五、重整计划草案起草的必要性和可行性分析	11
六、重整投资人情况	12
（一）招募投资人情况	12
（二）投资人基本情况及投资协议的签订情况	12
（三）重整资金来源以及用途	13
（四）投资人重整思路及经营方案	13
七、债权分类	14
（一）职工债权	15
（二）购房业主权益	15
（三）对债务人的特定财产享有担保权的债权	15
（四）税款债权	16
（五）普通债权	16
八、债权调整及受偿方案	16
（一）破产费用和共益债务	17
（二）购房业主权益	17
（三）对债务人的特定财产享有担保权的债权	18
（四）职工债权	19
（五）普通债权	19
（六）待定债权	19
（七）补充申报债权审查确认及处理	19

九、出资人权益调整方案	20
十、重整计划的表决和批准	21
(一) 分组表决	21
(二) 表决规则	22
(三) 申请批准	22
(四) 批准的效力	23
(五) 未获批准的后果	23
十一、重整计划的执行和监督	23
(一) 重整计划中涉及的协助执行	23
(二) 执行期限和监督主体	23
(三) 执行监督的期限	24
(四) 执行期间监督人的职责	24
(五) 执行的措施	24
(六) 重整监督方式及报告	25
(七) 执行完毕的标准	26
(八) 执行完毕的裁定	26
(九) 执行完毕的效力	26
(十) 不能执行的后果	27
十二、其他	27
(一) 被裁定批准的重整计划的修改	27
(二) 未尽事宜	27

释 义

龙口法院	指	山东省龙口市中级人民法院
管理人	指	根据龙口法院出具的（2022）鲁0681破1号之一《决定书》，指定龙口市“金利·龙玺城”项目破产重整工作清算组为管理人
龙口金利/金利公司/债务人	指	龙口金利房地产开发有限公司
本案	指	龙口金利房地产开发有限公司破产重整案
重整日	指	2022年4月11日
项目	指	“金利·龙玺城”项目
意向投资人/投资人/龙舜置业	指	龙口市龙舜置业有限公司
审计机构	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）烟台分所
评估机构	指	烟台泽信资产评估事务所有限责任公司
认定之债权	指	经过管理人审查债权申报材料后认定并公示的债权金额。
表决组	指	根据《企业破产法》第八十二条分类对重整计划草案拥有表决权的债权分组

引言

龙口金利房地产开发有限公司因股东出资不到位、过度融资、建设周期长等原因导致资金链断裂，无法按期清偿对外负债，后续工程未能按期完工，不能向“金利·龙玺城”购房业主交付房屋。金利公司的上述情形，给社会带来了不稳定因素，且难以维护相关权益人的合法利益。

2022年4月11日经债权人慈溪市天润建筑工程有限公司（下称慈溪天润）申请，龙口市人民法院做出（2022）鲁0681破申1号《民事裁定书》，依法裁定受理龙口金利房地产开发有限公司破产重整一案，并于同日指定龙口市“金利·龙玺城”项目破产重整工作清算组为龙口金利房地产开发有限公司管理人。

为保证重整成功，避免龙口金利破产清算，管理人在龙口市人民法院的监督和指导下，严格按照《企业破产法》的规定履行相关职责，全力以赴开展与重整程序相关的各项工作。考虑到龙口金利重整计划将涉及债权人、职工和意向投资人等各方利益，重整计划草案的协商与制定是龙口金利重整工作的重中之重。

管理人根据《破产法》的有关规定，结合龙口金利的实际情况及投资人的重整思路，并在充分考虑债权人、职工和投资人等各方利益的基础上，制作本重整计划草案，提出具体可行的营运计划及偿债计划，以获得债权人的支持。

一、债务人的基本情况

金利公司成立于2013年11月12日，统一社会信用代码：9137068108296905XG，登记机关为龙口市市场监督管理局。公司类型为有限责任公司，注册资本为9800万人民币，法人代表为刘洪敏。注册地址为：龙口市龙口开发区粮油塔北商住楼10#。经营范围为：房地产开发、销售；建筑材料销售。（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）。

金利公司股东为刘洪敏，认缴金额6860万元，持股70%；逢永波，认缴金额2940万元，持股30%。

二、金利·龙玺城项目情况

金利公司开发的“金利·龙玺城”项目建设规模30余万平方米，其中包括回迁安置房约11万平方米，商品房约19万平方米。龙玺城项目共分A、B、C三地块，可销售商品房共1487套，其中住宅1374套，商铺113套，另有车库871套，储藏室472套。

三、债务人资产负债情况

（一）资产情况

根据审计机构出具的审计报告，龙口金利公司基准日资产会计账面价值179,584,053.09元构成如下：

科目名称	账面金额	备注
货币资金	9,312,148.51	/
应收账款	47,107,812.18	业主已售未收房款
其他应收款	39,469,409.69	借款、往来款
存货	83,689,674.76	未售住宅、车库、储藏室、车位
固定资产	5,007.95	电子设备、车辆等
资产总计	179,584,053.09	/

（二）负债情况

1、债权申报情况

截止金利公司第一次债权人会议前，共有74家债权人向管理人申报债权82笔，申报债权金额总计544,199,354.75元。一债会后，另有5名债权人向管理人申报5笔债权，债权申报金额总计11,876,284.65元，有4名债权人向管理人补充申报债权，补充申报债权金额为35,005,507.79元。

经管理人审核确认，其中：涉及拆迁补偿费优先权的1家，申报金额为37,330,416.36元；享有建设工程优先价款权的债权人1家，申报债权金额为82,139,410.21元；对债务人的特定财产享有抵押担保优先权的债权人2家，申报债权金额为124,856,761.68元；税款债权人1家，申报债权金额为57,293,171.52元；普通债权人73家，申报债权金额为289,461,387.42元。（注：部分债权人同时申报不同性质的债权，各类性质的债权人数合计后会超出87家）

2. 债权审查情况

（1）确认债权情况

确认债权金额合计365,989,234.32元，涉及债权人51家，共60笔债权，其中包括：

①优先债权183,893,948.61元，涉及债权人4家，共6笔债权；

②普通债权182,095,285.71元，涉及债权人47家，共54笔债权。

（2）暂缓确认债权

暂缓确认债权金额合计150,429,093.81元，涉及债权人20家共21笔债权。

（3）不予确认债权

管理人初步审查不予确认的债权金额共计77,037,436.50元,其中:完全不予确认债权16家共16笔。

(4) 劣后债权

管理人将借款复利、罚息、关联关系债权人的债权列为劣后债权,金额共计4,438,887.56元,涉及债权人4家。

(5) 账面记载未申报债权

经金利公司梳理统计及管理人调查,截至目前,金利公司尚有账面记载未申报债权18,774,784.28元。

(6) 职工债权情况

金利公司存在欠付欠缴工资、社保、公积金的情形,以上共计1,275,385.11元(应为职工补缴未缴纳社保费用暂按40万元计算)。

综上,金利公司负债情况如下表所示:

项目	金额(元)
拆迁补偿安置费优先权	6,683,133.63
建设工程价款优先债权	58,549,748.88
有财产担保债权	118,661,066.10
职工债权	1,275,385.11
税款债权	57,293,171.52
普通债权	227,524,707.97
其中:已确认债权	182,095,285.71
待确认债权	26,654,637.98
账面记载未申报债权	18,774,784.28
合计	411,437,464.33

四、偿债能力分析

为给债权人表决重整计划提供必要参考,管理人委托评估机构对金利公司假定破产清算条件下的偿债能力进行了分析,但清算状态下的偿债方案并不理想。经多方分析,原因如下:第一,此前政

策大幅收紧，同时新冠疫情和防疫政策加剧了经济下行压力，群众购房欲望大幅降低；第二，目前各地人口下降、城镇化进程放缓、住房拥有率已较高，去库存化难度较大；第三，金利公司剩余有效住宅资产中顶层、阁楼占比约35%，而消费者普遍认为顶层或阁楼的居住舒适度偏低，因此该部分房屋售价一般较市场偏低；金利公司剩余有效资产中商铺及大面积户型占比约25%，该部分商铺或大面积户型由于单价或面积等问题，购买人群较少，进一步拉长去库存周期，导致变现情况不乐观；第四，剩余资产中，车库和车位的占比也较高，而龙玺城车位配比已相对较为充足，车库、车位需求较少，以此，造成去化困难、变现难度进一步增大。

因此，评估机构出具的《龙口金利房地产开发有限公司破产清算假设下偿债能力分析咨询项目测算报告》显示，截至评估基准日2022年4月11日，金利公司实施破产清算，假定全部有效资产能够按照快速变现值变现，按照《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在支付破产费用、共益债务35,130,000元并全额清偿职工债权后用于向普通债权人分配，剩余可供向普通债权人进行分配的财产总额为0元。

假定按照普通债权总额227,524,707.97元（包括待确认债权、账面记载未申报债权）进行分配，金利公司在破产清算状态下普通债权的受偿率约为0%。

清算状态下的资产情况

科目名称	账面金额（元）	清算情况下评估价值（元）
现金科目	9,312,148.51	9,312,148.51
应收账款	47,107,812.18	26,281,039.46
其他应收款	39,469,409.69	15,726,450.22
存货	83,689,674.76	55,742,066.46
固定资产	5,007.95	344,924.40
资产总计	179,584,053.09	107,406,629.04

债权清偿情况：

债权清偿顺位	认定金额（元）	清偿金额（元）	未能清偿转入普通（元）
逢家村委拆迁补偿费	6,683,133.63	6,683,133.63	
购房业主差价款	3,560,548.15	3,560,548.15	
应退购房业主已付未建车库款	4,987,616.00	4,987,616.00	
慈溪建设工程价款优先权	58,549,748.88	43,377,973.50	15,171,775.38
道恩抵押权	48,445,004.60	4,988,084.28	43,456,920.32
农商行抵押权	70,216,061.50	12,318,410.01	57,897,651.49
共益债务、破产费用	35,130,000.00	35,130,000.00	
职工债权	1,275,385.11	1,275,385.11	
应付税款	57,293,171.52	0	
普通债权	224,783,342.2	0	

普通债权清偿比例：

普通债权清偿比例	
	假定清算状态
总资产	107,430,629.04元
减：优先权	77,191,150.68元
减：破产费用以及共益债务	35,130,000.00元

减：税款	57,293,171.52元
可供普通债权清偿数额	0元
普通债权清偿比例	0.00%

五、重整计划草案起草的必要性和可行性分析

重整计划草案的必要性：

“金利·龙玺城”项目位于龙口市西城主干道和平路、渔港路交汇处，建设规模30余万平方米，共计2300余户，现整体基本施工完毕，但未完成竣工验收，周边拥有成熟商圈，存在较大的市场潜力。相对于清算程序而言，重整程序是更符合社会利益本位价值，更具有维护社会稳定、行业稳定的功能。

重整计划草案的可行性：

本重整计划将以维护各债权人合法权益为基础，在科学评估论证后，重新组建经营团队，由重整投资人继续经营。引入重整投资人，引入项目资金，以完成龙玺城项目的开发建设，将所建房屋对外销售。在实质内容上，本重整计划草案将维护各债权人合法权益，各债权应有的法定公平清偿利益受保护，各债权将在最终清偿中统一按法定清偿顺位及比例受偿，其中有抵押担保的债权，其抵押担保继续存续，但因《企业破产法》的特殊规制，该抵押担保权暂停行使。在此基础上，本重整计划将以利于实现金利公司资产保值增值为目标，努力提升债权整体受偿率。

在实际操作上，本重整计划拟重新组建公司经营团队以负责公司营业。另外，由管理人对金利公司营业进行监督管理，以保障公司营业正常进行，公司财务、工程、人事等各项工作依法依规开展。在法定程序上，本重整计划的提出、通过、批准、执行等符合《企业破产法》及其司法解释的程序性要求，不存在任何违法情形。

六、重整投资人情况

（一）招募投资人情况

2022年9月20日，管理人通过破产重整案件信息网以及其他网络方式公开招募投资人公告，截至公告约定报名期满后，仅有一家意向投资人报名并缴纳尽调保证金300万元。尽调完毕后意向投资人向管理人出具了投资方案。且意向投资人向管理人缴纳了500万元（含此前缴纳的300万元的尽调保证金）履约保证金。

（二）投资人基本情况及投资协议的签订情况

投资人基本信息为：龙口市龙舜置业有限公司，统一社会信用代码为：91370681MA3T0H8KXC，注册资本为2000万元。公司成立于2020年5月9日，登记机关为龙口市市场监督管理局。企业类型为有限责任公司。经营范围为：房地产开发、销售、策划、咨询，二手房销售，房屋建筑工程施工，设备租赁（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）。

龙口市龙舜置业有限公司在尽调完毕后，向管理人出具了第一轮报价，管理人结合债权申报、债权认定情况，对清偿比例进行大致估值。为使各位债权人利益最大化，管理人多次现场查验、同类比价、核算历史销售数据，与投资人进行数轮沟通，分析区位优势和发展前景，反复分析论证投资价款，最终投资人再次进行报价，第二次报价较第一次报价增加近500万元投资款。若能促使金利公司重整成功，债权人将比金利公司清算状态下获得更多的清偿，从而维护广大债权人利益。在龙口市人民政府、龙口法院的监督支持下，2023年9月1日，管理人与龙舜置业签订《重整投资协议》，成为本案的重整方。

（三）重整资金来源以及用途

重整方自行筹措资金用于清偿金利公司债务以及项目的复工建设和验收工作，具体安排如下：

重整方于龙口市中级人民法院裁定批准重整计划草案后，分四笔向管理人账号汇入投资款，且将投入人力、物力配合管理人办理相应交接手续，接管债务人的营业事务以及财产，并将尽最大努力筹措资金用于保障重整工作的顺利完工，接受法院及管理人的监督，保证专项资金专用，保障工程后续建设资金需求、偿还债权人债务、执行重整计划的全部费用。

（四）投资人重整思路及经营方案

1. 投资人重整思路

作为本次的重整投资方，投资人将在重整计划草案经龙口法院裁定批准后，以0元的对价受让原龙口金利100%股权。投资人投入129,397,805.00元用于收购龙口金利主要资产，包括存货房屋、应收账款、其他应收款、固定资产等。重整后的龙口金利自行负责资产开发、房屋销售和经营管理，并自行承担因销售房屋所产生的各项销售费用等交易费用。

但存在如下两种双方约定的特别情况：一是，关于龙口金利房地产开发有限公司追缴股东出资、金利公司与龙口金星房地产开发有限公司及金利公司购买龙口农商行不良债权未处置部分不由重整后的金利公司负责，仍由管理人代表金利公司采取相关法律措施予以追回；二是，重整投资对价的存货资产中存在22套金利公司裁定重整前抵顶债务的房产（含车库、车位），管理人已依法决定不再继续履行抵顶协议，但因客观原因最终无法作为金利公司存货资产

的部分房产，按照投资人的相应报价在投资人支付最后一笔重整对价中予以相应扣减。

投资人投入人民币共计129,397,805.00元（大写人：壹亿贰仟玖佰叁拾玖万柒仟捌佰零伍元整）参与本次龙口金利重整，分四次投入，投资款均用于处理金利公司房屋产权及清偿债务等问题。

如龙口金利按照重整投资协议的约定已完成相关工作，而重整方未按照约定支付资金的，应当支付相应的违约金。每逾期一日，应按照未支付金额的万分之三支付违约金。违约金应于下一笔资金支付的同日一并转入龙口金利管理人账户。如汇入资金不足的，该笔支付本金依照汇入资金优先扣减应付违约金后剩余资金为准。

2. 投资人经营方案

针对债务人的实际情况，重整方为债务人重整作出下述经营方案：

（1）精心策划、准确定位、高质量完成续建以及验收工作

（2）组建专业管理团队，构建科学组织体系，制定严格的管理制度和运作流程。

（3）强化资金管理，按期偿还债务，确保企业正常运转。重整资金来源为重整方提供资金，重整资金主要用途为工程后续建设资金需求、偿还债权人债务、执行重整计划相关内容的费用。

通过上述经营方案的实施，重整方相信重整后的债务人将以崭新的面貌展现在龙口房地产行业，以企业的稳定发展回报社会。

七、债权分类

根据《企业破产法》等相关法律法规的规定和本案实际，本重整计划将已申报债权分为职工债权、对债务人的特定财产享有担保

权的债权、税款债权、普通债权。除龙口法院已裁定、判决和管理人依据债权审查、核查结果向龙口法院申请临时表决权的外，其余申报债权不参加重整计划草案的表决。

根据破产法的规定，本重整计划对债权的分类如下：

（一）职工债权

职工债权系指，债务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。管理人调查并经公示无异议的职工债权13笔，共计1,275,385.11元。

（二）购房业主权益

购房业主权益系指在“金利·龙玺城”购买商品房的业主，管理人依法确认并保护其购房权益，且包括根据房屋实测面积与销售面积差额产生的应退业主房屋差价款。因存在部分业主购买的房屋实测面积比商品房销售合同中载明的销售面积少，经管理人测算，金利公司需向业主退还购房差价款3,560,548.15。但因“金利·龙玺城”项目尚未全部完成实测面积的测绘工作，该数据与最终金利公司实际应退还购房业主的差价款可能有所差异。

同时因金利公司存在向购房业主出售未建车库但已向购房业主收取车库款的情况，经管理人审核确定，金利公司针对未建已售车库共计向购房业主收取车库款人民币4,987,616.00元。

（三）对债务人的特定财产享有担保权的债权

对债务人的特定财产享有担保权的债权系指对债务人的特定财产享有担保权的抵押债权（含享有优先受偿权的建筑工程价款债权、拆迁补偿费优先权等）。

经管理人审核确认，并经龙口法院裁定确认的抵押担保优先权债权2笔，其中道恩48,445,004.60元，龙口农商行70,216,061.50元。

慈溪天润建设工程价款优先权，经管理人审核认定数额为人民币58,549,748.88元。

逢家村委拆迁补偿费优先权，经管理人审核认定数额为人民币6,683,133.63元。

（四）税款债权

税款债权系指债务人所欠的税款，龙口市税务局申报金额为人民币57,293,171.52元。

根据龙口市税务局申报时说明中的内容载明：1、龙玺城共45幢楼，其中：简易计税方法核算的老项目33幢楼；一般计税方法核算的新项目12幢楼。2、目前部分楼盘水电暖气等配套工程未完工，所有楼盘未验收，未测绘。3、增值税计税收入：已售楼盘按合同约定价款，未售楼盘楼款视为已售，按已售楼盘的销售均价；增值税按一般申报计算。4、由于所有楼盘未验收、未测绘、部分工程款未取得发票等因素导致收入成本无法准确核算。企业所得税：按全部楼款的2.5%预缴（回迁部分未预缴）计算；土地增值税：按全部楼款的3%预缴计算。5、房产税、土地使用税欠税，统计截止日期：2022年9月30日。

（五）普通债权

普通债权系指上述3类债权以外的债权。目前已获龙口法院确认的债权182,872,536.71元。

八、债权调整及受偿方案

在法院裁定批准重整计划草案后，重整方支付的重整投资款人民币129,397,805.00元及金利公司原有货币资金人民币9,312,148.51元，以上合计138,709,953.51元，将作为偿债资金来源，用以清偿破产费用、共益债务，职工债权及对债务人的特定财产享有担保权的债权等，20个月内根据清偿方案实现所有债权人的债务清偿。

具体债权调整及清偿方案如下，提请债权人会议审议：

（一）破产费用和共益债务

破产费用及共益债务，由债务人财产随时清偿。破产管理人报酬作为破产费用由人民法院批准后在龙口金利公司财产中依法支付。共益债务包括尾剩工程施工费，为完成“金利·龙玺城”项目验收需支出的工程维修费、改造费用、工程验收费用、面积实测费用、消防评估费用、质量鉴定费用等。破产费用包括破产案件诉讼费用，管理、变价和分配债务人财产的费用，管理人执行职务的费用、报酬和聘用工作人员的费用。

破产费用及共益债务暂按照人民币35,130,000.00元予以预留，但以金利公司进入破产重整程序及法院裁定批准执行重整计划草案后实际发生的费用为准，若有超出部分，管理人将依本重整计划草案确定的清偿顺位予以补充分配。

（二）购房业主权益

对于管理人已依法确认并保护的“金利·龙玺城”购房业主，基于购买房屋所产生的应退房屋差价款3,560,548.15元，在业主购买的商品房办理完毕不动产权登记证书之日起六个月内结算房屋差价款。但因“金利·龙玺城”项目尚未全部完成实测面积的测绘

工作，该金额与最终金利公司实际应退还购房业主的差价款可能有所差异。金利公司将以最终完整版“金利·龙玺城”项目实测面积报告与购房业主的销售面积进行结算，确定最终退款金额。故，在3,560,548.15元的基础上，另行预留100万元房屋差价款。对于以上费用，若最终经实际结算有剩余的，由管理人按法定清偿顺序予以补充分配。

针对金利公司已向购房业主收取的未建车库款4,987,616.00元，全额予以保护。

（三）对债务人的特定财产享有担保权的债权

关于逢家村委拆迁补偿费优先权，经管理人审核认定数额为人民币6,683,133.63元，按照100%清偿，清偿金额6,683,133.63元。

关于慈溪天润建设工程价款优先权，经管理人审核认定数额为人民币58,549,748.88元，按照100%清偿，清偿金额58,549,748.88元。

关于道恩抵押优先权已经法院裁定确认的金额为48,445,004.60元，按照16.38%清偿，清偿金额为7,937,320.70元，剩余部分转为普通债权清偿。

龙口农商行抵押优先权已经法院裁定确认金额为70,216,061.50元，按照27.90%清偿，清偿金额为19,593,345.32元，剩余部分转为普通债权。

以上债权，自重整计划草案经龙口法院裁定批准后2个月内，清偿道恩公司7,937,320.70元，清偿龙口农商行19,593,345.32元。自重整计划草案经龙口法院裁定批准后8个月内，清偿慈溪天润17,

564, 924.66元, 清偿逢家村委2, 004, 940.09元。自重整计划草案经龙口法院裁定批准后14个月内, 清偿慈溪天润17, 564, 924.66元, 清偿逢家村委2, 004, 940.09元。自重整计划草案经龙口法院裁定批准后20个月内, 清偿慈溪天润23, 419, 899.56元, 清偿逢家村委2, 673, 253.45元。

(四) 职工债权

职工债权不予调整, 管理人调查并经公示无异议的职工债权13笔1, 275, 385.11元, 在法院裁定批准重整计划草案后90日内, 该部分债权以现金方式100%清偿。

根据《企业破产法》规定的债权清偿顺位, 在清偿完毕破产费用、共益债务、逢家村委安置补偿费、建设工程价款优先权、对债务人的特定财产享有担保权的债权、职工债权后, 无资金对税款债权进行清偿, 故税款债权清偿率为0。

(五) 普通债权

清偿率为0。

(六) 待定债权

已依法申报但在金利公司重整程序中尚未由管理人审查确认的债权, 在管理人确认并经法院依法裁定确认后, 根据法院裁定确认的债权金额和性质按照本重整计划规定的同类债权的清偿方案予以清偿。

(七) 补充申报债权审查确认及处理

债权人未在规定的申报期限内申报的债权, 属于补充申报债权, 应自行承担“为审查和确认补充申报债权的费用”。自第二次债权人会议次日起如有补充申报, 将按照每件3000元的标准对补充申报

债权的审核进行收费。

根据《破产法》的有关规定，未申报债权的债权人在金利公司重整计划执行期间不得行使权利；在重整计划执行完毕后，债权人可以按照本重整计划规定的同类债权清偿方案受偿。

如后续龙口金利公司的担保人代偿相关债权人的债务，需于代偿义务履行后5日内补充申报债权，管理人将参考上述收费标准对于补充申报债权的审核进行收费。

需特别说明的是：

(1) 上述债权清偿完毕后，债权人对龙口金利之资产不再享有任何权利，其剩余之破产债权依《企业破产法》之规定予以豁免。重整计划执行完毕后龙口金利公司不再对破产受理之前的债务承担法律上的清偿责任。

(2) 重整后的龙口金利公司应自行负责后续房地产项目的开发及销售。

(3) 对于金利公司应收注册资本及金利公司对龙口金星房地产开发有限公司的其他应收账款，由管理人采取催收或诉讼的方式进行追偿，该部分资金不属于投资人所享有的资产，追回后的款项将用于补充分配。

九、出资人权益调整方案

根据龙口金利公司的审计结果，龙口金利公司净资产为负数，出资人权益为零。因此，为保证龙口金利公司主体有效存续，恢复龙口金利公司持续经营能力，龙口金利公司出资人持有的龙口金利公司100%股权将依法予以调整，由重整方受让。

重整方以0元的价格承接金利公司100%股权，并负责龙口金利公

司后续运营管理。金利公司存续期限为项目竣工验收合格之日起2年（但重整后的龙口金利公司股东方有权决定是否延续龙口金利公司存续期限）。

为了保障全体债权人的利益，在已被法院裁定批准的债权清册按照债权受偿方案全部受偿之前，龙口金利公司不得向股东分配股利。

本重整计划草案投票表决时设立出资人组，出资人组对本重整计划草案涉及出资人权益调整事项进行表决。

根据上述股权调整方案变更龙口金利公司股东时，龙口金利公司股东必须予以积极配合；如其不配合的情况下，将由龙口法院作出相应法律文书至市场监督管理局，以便顺利完成股权调整方案。

十、重整计划的表决和批准

（一）分组表决

1、债权人会议对本重整计划草案的表决，将根据《企业破产法》第八十二条的规定，将债权人依据债权性质分为不同的表决组分组进行表决。龙口金利公司的债权人共设四个表决组，即职工债权组、税款债权组、有财产担保债权组（含建设工程价款优先债权及拆迁补偿款优先权）和普通债权组。

此外，根据《企业破产法》第八十五条第二款之规定，重整计划草案涉及出资人权益调整事项的，应当设出资人组，对该事项进行表决。

2、法院确定临时表决权的情况：为符合破产程序所要达到的保护债权人合法权益的目的，维护实质公平与正义，经管理人申请，龙口市中级人民法院为债权尚未裁定确认的债权人慈溪市天润建筑工程有限公司、龙口市龙港街道逢家村民委员会、国家税务总局龙口市

税务局给予临时表决权，其中慈溪市天润建筑工程有限公司的临时表决权数额按照管理人认定的 58,549,748.88 元，龙口市龙港街道逢家村村民委员会的临时表决权数额按照管理人认定的 66,831,33.63 元，国家税务总局龙口市税务局的临时表决权数额按照其申报金额 57,293,171.52 元。

3、不享有表决权的情况：金利公司在山东龙口农村商业银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司龙口市支行两家债权人处为龙玺城购房业主按揭贷款提供阶段性保证，鉴于金利公司在该两家金融机构存有按揭保证金，可以保障该两家债权人的权益。故在本次债权人会议上，山东龙口农村商业银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司龙口市支行两家债权人所申报的金利公司对购房业主提供连带保证责任的债权不再享有表决权。

（二）表决规则

根据《企业破产法》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重整计划草案，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，即为该组通过重整计划草案。

根据《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。

出资人组参照《公司法》第四十三条关于股东会表决机制的规定，并结合龙口金利的公司章程，经全体股东所持表决权的三分之二以上通过，即为该组通过重整计划草案中涉及的出资人权益调整事项。

（三）申请批准

1、重整计划草案表决通过的，管理人将向龙口法院提出批准重整计划的申请。

2、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。若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，债务人或者管理人可以视情况申请人民法院批准重整计划草案。

（四）批准的效力

重整计划草案经过龙口法院裁定批准后生效。重整计划对龙口金利、龙口金利债权人、出资人等相关各方均有约束力。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。

（五）未获批准的后果

如本重整计划草案未获得通过，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，双方协商的结果不得损害其他表决组的利益，如仍未通过，或者已通过的重整计划草案未获得龙口法院批准的，龙口法院将依法裁定终止破产重整程序，并宣告债务人破产。

十一、重整计划的执行和监督

（一）重整计划中涉及的协助执行

重整计划草案经龙口法院裁定批准后，执行重整计划所涉及的行政审批事项由投资人和债务人共同依法办理。有关债务人财产的保全措施应当解除。尚未对龙口金利财产解除保全措施的相关债权人，应当在龙口法院批准重整计划草案之日起10日内协助办理完毕相关财产的解除保全措施的手续。

（二）执行期限和监督主体

龙口法院裁定批准重整计划草案后，管理人向龙口金利公司移交财产和营业事务。重整执行期限为20个月，自龙口法院裁定批准重整计划草案之日起计算。若因客观原因，重整计划执行期需要延长的，在重整计划执行期届满前15日内，由管理人向法院申请延长重整计划执行期。

龙口金利公司执行重整计划应接受管理人的监督。自人民法院裁定批准重整计划草案之日起，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。对于重整计划执行情况、债务人财务状况及重大经营决策等事项，龙口金利公司应及时向管理人报告，确保债务人及全体债权人的利益，使重整计划得以顺利实施。

（三）执行监督的期限

本重整计划草案的执行监督期限为20个月，自法院裁定批准重整计划草案之日起，至重整计划执行完毕。如重整计划执行期限延长，则管理人的监督期限相应延长。

（四）执行期间监督人的职责

重整监督期内，管理人监督重整计划还款的执行，债务人向管理人报告还款计划执行情况和债务人运营和财务状况。

（五）执行的措施

如龙口金利公司按照重整投资协议的约定已完成相关工作，而重整方未按照资金支付约定支付资金的，视同违约，应当支付相应的违约金。每逾期一日，应按照未支付金额的万分之3支付违约金。违约金应于下一笔资金支付的同日一并转入龙口金利管理人账户。如汇入资金不足的，该笔支付本金依照汇入资金优先扣减应付违约金后剩余资金为准。

自人民法院裁定批准重整计划且投资人签署投资协议并足额缴纳履约保证金十个工作日内，管理人与乙方共同至工商登记部门办理股东变更登记，将股东变更至投资人名下。

自人民法院裁定批准重整计划且投资人签署投资协议并足额缴纳履约保证金之日为交割日，交割日起三十日内，金利公司有效资产及资料档案按现状移交给乙方。

在重整计划规定的监督期满后，管理人应将管理人账户的余额依法提存，管理人银行账户将根据龙口法院指导意见有序注销，并向重整后的龙口金利移交货币资金（包括所有银行账户及现金）及相关银行预留印鉴、公章、合同专用章的控制权，并签署《移交确认书》。

（六）重整监督方式及报告

重整计划监督期间，管理人监管工作包括但不限于根据重整计划既定的支付时点，及时敦促新龙口金利筹备资金以及完成相关的支付安排，偿债资金归集至管理人账户且U盾由管理人持有。另外，每年年末或管理人、龙口法院认为必要时，新龙口金利应及时向管理人提供经营报告并提交当年年度的审计报告，审计报告作为阶段性监督期报告附件。管理人需要对于新龙口金利的经营情况和财务状况予以了解并定期向人民法院予以汇报。

重整计划执行监督期届满，管理人向法院提交监督报告。监督报告将向法院报告重整计划的执行情况和债务人的财务状况。据破产法第九十一条规定，管理人向人民法院提交的监督报告，重整计划的利害关系人有权查阅。

管理人自2022年4月11日入场至重整计划执行监督完毕，需要履

行相关工作。重整计划执行期间，管理人需要跟进投资人可实现后续稳定开发经营，监督相关经营方案的实施及相关债务的清偿，为全体债权人受偿保驾护航。

（七）执行完毕的标准

自下列条件全部满足之日起，龙口金利的重整计划视为执行完毕：

1. 重整方获得龙口金利100%的股权；
2. 本重整计划规定的应当支付的破产费用、共益债务已经支付完毕；
3. 对于以现金方式清偿的认定债权已分配完毕，对于待定债权已办理提存，或债权人未领受的清偿资金已按照重整计划的规定办理了提存。
4. 对于以资产抵顶方式清偿的认定债权分配完毕并办理相应手续。
5. 重整计划执行完毕的条件成就后，龙口金利应向龙口法院提交执行情况报告，确认重整计划执行完毕。

（八）执行完毕的裁定

重整计划执行完毕，龙口金利应当向管理人报告重整计划执行情况，管理人编制重整计划执行监督报告并依法向龙口法院提交。

龙口金利和管理人可向龙口法院申请下达重整计划执行完毕裁定。

（九）执行完毕的效力

按照重整计划减免的债务，自重整计划执行完毕时起，龙口金利不再承担清偿责任。债权人对龙口金利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。管理人终止履行职务，重整期间管理人制定的有关公司管理制度终止执行。

（十）不能执行的后果

龙口金利不执行或不能执行重整计划，龙口法院有权应管理人或者利害关系人的请求裁定终止重整计划的执行，并宣告龙口金利破产。

十二、其他

（一）被裁定批准的重整计划的修改

重整计划草案经龙口法院裁定批准后的执行期内若需修改、调整的，应经过债权人会议表决通过并需经龙口法院批准。

（二）未尽事宜

本重整计划草案其他未尽事宜，按照《企业破产法》等有关法律及司法解释的规定执行。

龙口金利房地产开发有限公司管理人

2023年9月27日