
威海广信房地产开发有限责任公司

重 整 案

重整计划草案

威海广信房地产开发有限责任公司管理人

二〇一八年三月二十三日



文 字 释 义

威海中院	指	山东省威海市中级人民法院
管委会	指	威海经济技术开发区管理委员会
管理人	指	威海广信房地产开发有限责任公司管理人
广信公司	指	威海广信房地产开发有限责任公司
广信公司股东	指	威海广信房地产开发有限责任公司的出资人
评估公司	指	山东汇德资产评估有限公司
审计公司	指	威海同信会计师事务所有限公司
评估报告	指	根据管理人委托，以 2016 年 6 月 29 日为评估基准日，评估公司对房产现状进行评估出具的汇德评报字（2017）第 006、006-1、007 号《资产评估报告书》，以 2017 年 10 月 31 日为评估基准日，评估公司以房产建成的状态进行评估出具的汇德评报字（2017）第 133、134 号《资产评估报告书》
《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》
破产费用	指	广信公司重整可能涉及的诉讼费、管理人报酬等
共益债务	指	根据《破产法》第 42 条规定，自威海中院受理广信公司破产重整申请后发生的相关债务
职工债权	指	截至案件受理日广信公司所欠职工的工资和医疗、伤残补助、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等。
税款债权	指	截至案件受理日，广信公司拖欠的税款。
优先债权	指	对广信公司特定财产享有优先受偿权的债权，包括消费者业主债权
普通债权	指	对广信公司特定财产不享有任何优先受偿权的债权。
案件受理日	指	威海中院裁定受理广信公司重整之日，即 2016 年 6 月 29 日
草案通过	指	威海市中级人民法院以民事裁定书方式裁定批准重整计划（草案）

目 录

序 言	- 3 -
正 文	- 4 -
一、债务人简介	- 4 -
二、广信公司的资产状况	- 5 -
三、广信公司的负债情况	- 7 -
四、偿债能力分析	- 8 -
五、债权分类和调整方案	- 11 -
六、各类费用和债权受偿方案	- 13 -
七、股权调整方案	- 20 -
八、重整计划的执行期限	- 20 -
九、重整计划的监督期限	- 21 -
十、重整方、资金来源和多方支持	- 21 -
十一、企业经营方案	- 23 -
十二、特别说明及风险提示	- 25 -
结 语	- 27 -

序 言

2016年6月29日，威海中院裁定受理了广信公司重整一案。2016年7月11日，威海中院依法指定威海利得清算事务所有限公司（2016年11月更名为山东利得清算事务所有限公司）担任广信公司管理人，负责广信公司重整工作。

广信公司的重整工作得到了威海市委市政府、管委会、威海中院的高度重视和大力支持。重整工作坚持依法办理的原则，严格执行《破产法》及相关法律规定，充分保证债权人的合法权益，力争实现债权人利益最大化和企业脱困重生。

为最大限度的争取重整成功，避免债权人受到损害，政府、法院、管理人通过多种方式进行重整方的招募，最终通过公开招标、评标确定成山集团有限公司作为广信公司意向重整方。

正 文

一、债务人简介

广信公司成立于 1999 年 3 月，住所地为威海市青岛中路 96 号 A 座，注册资本 1.2 亿元人民币，主要从事房地产开发等。广信公司目前股东为姚书诚、姚进，二人各自持有广信公司 50% 的股权，姚书诚任董事长，姚进任总经理。

经管理人调查，广信公司共有关联单位 7 家，分别为威海广行龙树装修有限责任公司、威海颐和莲华房产营销服务有限公司、威海颐和假日商务会馆有限责任公司、威海长安荣信物业服务有限公司、威海德恒贸易有限公司、威海益合元生物科技有限公司、威海和一建筑设计咨询有限公司等。该 7 家公司的工商登记档案显示，其股东均不是广信公司，目前均没有合并纳入广信公司破产。此外，广信公司在乳山设立了乳山分公司。

广信公司目前在建的项目只有威海经区百度城二期，目前尚未完工。百度城二期位于威海经区青岛中路西侧，占地面积 61914 m²，规划建设 19 栋楼（包括 1 栋幼儿园），1-18 号是住宅楼（施工号，1 号含部分商业办公，住宅户数 1555 户，商业办公 169 户），总建筑面积约 23 万 m²；其中地上约 16 万 m²、地下约 7 万 m²。截至破产受理日，7 号楼（120 户、12243.60 m²）、8 号楼（120 户、12243.60 m²）合计约 24500 m²，已经单体竣工并于 2015 年 1 月交付业主使用；15 号楼、17 号楼、18 号楼施工至正负零以下，其余各栋均已主体结构封顶；15 号（12 户、2332 m²）、17 号（10 户、1951

m²)、18号(20户、3902 m²)合计约8185 m²的预售许可证没有办理,其他楼(不含幼儿园)的预售许可证均已办理。

百度城二期原由浙江省建工集团有限责任公司(1、2、3、7、9、10、13、14,部分车位)、山东鲁建工程集团有限公司(11、12、15、16、17、18、幼儿园,部分车位)、浙江省东阳第三建筑工程有限公司(4、5、6、8,部分车位)等三家总包单位承包施工,工程大概在2015年11月左右停工。管理人进驻后,在威海中院、经区管委的大力支持与协调下,工程于2016年8月7日复工。目前正在施工过程中。

二、广信公司资产状况

(一) 广信公司初步认定的有效资产

管理人根据审计公司和评估公司提供的审计和评估报告,结合对相关资产的调查,初步确认截至案件受理日(即审计、评估基准日)2016年6月29日,广信公司的资产状况如下:

1、货币资金 1,181,189.11 元。

2、考虑到部分应收款的不可执行性,可回收的房款数额预计为 12,072,649.43 元。

3、一期未售房产价值 203,972,227.02 元(含住宅 75 套,商业 12 套,车位 376 个)。

4、二期房产价值 764,010,567.24 元(含全部住宅 1555 套,商业 169 套, 车位 1286 个,其中属于消费者业主需继续履行的住宅有 856 套、车

位 103 个；剩余可收回住宅有 699 套、商业 169 套、车位 1183 个，现状价值为 407,709,345.82 元）。

上述一期、二期房产（属于消费者业主的房产除外）的可用于清偿债务的房产明细见附表。

其中，上述二期房产中有部分房产已由广信公司处置给债权人或者债权人又处置给第三人。鉴于广信公司已经破产，除消费者业主性质的房产外，其他房产均无法正常交付使用，无法履行原商品房买卖（预售）合同项下的义务，或者属于双方均未履行完毕的合同，或者具备管理人撤销、解除、收回、无效等其他情形，故管理人需要通过诉讼、解除通知等方式予以解除、收回；如相关当事人不履行相关解除手续等，由威海中院协助执行。如存在广信公司与债权人经协商后双方同意不解除、不收回房产的情况，在不降低各债权组清偿率的情况下，可以不予解除、不予收回。

以上资产总额为 981,236,632.80 元。

（二）其他可回收资产

1、应收账款

除以上认定的有效资产外，广信公司尚有其他可能追回的应收账款资产，包括广信公司股东抽逃注册资金 1.16 亿元，管理人拟通过诉讼要求返还的资产。但抽逃出资的股东涉诉众多，基本不具备偿还能力，该笔资产追回的可能性极小。另外，管理人通过诉讼和其他方式追收的应收债权金额共为 7145 万元；其他民间借贷中无银行流水、财务支付无凭证等可能存在的虚假债务或支出，将根据最终查实的结果确定具体数据。考虑到诉讼

及执行的不确定性，本部分资产暂不作为有效资产；将来如能收回，将依法用于费用支出与债权清偿。

2、二期幼儿园及工程顶账房产

二期幼儿园及 25 套房屋均已经抵顶二期工程款，因工程款具有优先权，如收回上述资产，增加资产的同时，也相应增加工程款优先债权，对优先组债权总额不产生影响。工程抵账的 25 套房屋产管理人将依法进行处置，百度城二期幼儿园本次会议提交了处置方案进行表决。

三、广信公司的负债情况

（一）各类费用情况

1、破产费用：包括案件受理费 300,000.00 元；审计费、评估费及管理人报酬等合计为 9,820,000.00 元，共计 10,120,000 元。

2、共益债务：包括聘用工作人员工资、办公费用、物业费、水电费等预计 5,200,000.00 元；包括工程续建费用约 174,125,409.73 元，仅指为消费者购房业主后续施工而产生的建设费用、材料费、人工费、配套费等。

（二）负债情况

1、为继续履行或者解除百度城二期消费性业主的商品房买卖（预售）合同，涉及业主 985 名，其中需继续履行的 856 个消费者业主，其房屋现状值为 356,301,221.42 元，消费性业主因解除合同需退房款本金 21,493,933 元，合计业主债权金额为 377,795,154.42 元。

2、已完工的百度城一期抵押优先权 100,601,774.78 元（包含因诉讼等原因而预留的债权），涉及 13 家债权人。

3、百度城二期优先权合计为 368,080,546.63 元（包含因诉讼等原因而预留的债权），其中工程款优先权 190,289,748.39 元，涉及施工单位 25 家；抵押优先权 177,790,798.24 元，涉及 1 家债权人。

4、职工债权 5,194,461.6 元，涉及 67 名职工拖欠的工资、经济补偿和社会保险费等。

5、税款金额 62,388,845.96 元，涉及 2 家债权人。

6、普通债权 881,801,592.14 元，涉及 628 家债权人。

以上各类费用和负债总计 1,629,006,563.84 元（不包括需要继续履行交房部分的业主债权 356,301,221.42 元）。

四、偿债能力分析

为核算破产清算状态下广信公司各债权组的清偿水平，管理人对广信公司的偿债能力做如下分析。

山东汇德资产评估有限公司以市场比较法对百度城一期和二期房产以 2016 年 6 月 29 日为基准日进行了评估，一期房产的评估价值为 203,972,227.02 元，可收回用于清偿债务的二期房产价值为 407,709,345.82 元（需继续履行买卖合同交付给消费者业主的房产价值不属于清偿债务的资产）。如果进行破产清算，考虑到百度城二期尚为在建工程，且为了快速变现，其清算价值参考评估公司的意见，结合《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》，原评估价值需下浮 20%。下浮后可用于清偿债务的一期房产的清算价值为 163,177,781.62 元，可收回的二期房产的清算价值为 326,167,476.66 元，应收房款为

12,072,649.43 元，货币资金为 1,181,189.11 元，可用于清偿债务资产的清算价值合计为 502,599,096.82 元。按照破产顺序对债权进行清偿，首先破产费用和共益债务，消费性业主退房款 21,493,933 元，一期抵押权 100,601,774.78 元，则剩余资产为 191,057,979.31 元，不足以清偿百度城二期工程款优先权及二期抵押权。

建筑工程价款优先债权总额 190,289,748.39 元，可用于建筑工程价款优先权的偿债资产价值为 179,679,642.66 元，应分摊续建费用 45,639,022.32 元，实际可清偿额为 134,040,620.33 元，清偿率为 70.44%。有财产担保的二期抵押债权额 177,790,798.24 元，可用于偿债的抵押财产评估价值 76,431,000.24 元，应分摊续建费用 19,413,641.27 元，实际可清偿额为 57,017,358.97 元，清偿率为 32.07%。

其后序顺位的职工债权、税款债权和普通债权的清偿数额均为 0。具体清偿结果如下表所示：

广信公司破产清算状态下资产价值

序号	资产项目	资产清算价值（元）
1	货币资金	1,181,189.11
2	应收房款	12,072,649.43
3	一期房产	163,177,781.62
4	二期房产	326,167,476.66
	合计	502,599,096.82

破产清算状态下清偿率测算（可清偿资产价值为 502,599,096.82 元）				
序号	项目	债权及费用数额	可清偿数额	清偿比例
1	破产费用	10,120,000.00	10,120,000.00	100.00%
2	共益债务	179,325,409.73	179,325,409.73	100.00%
3	消费者业主退房款	21,493,933.00	21,493,933.00	100.00%
4	一期抵押权	100,601,774.78	100,601,774.78	100.00%
5	二期工程款	190,289,748.39	134,040,620.33	70.44%
6	二期抵押权	177,790,798.24	57,017,358.97	32.07%
7	职工债权	5,194,461.6	0.00	0.00%
8	税款债权	62,388,845.96	0.00	0.00%
9	普通债权	881,801,592.14	0.00	0.00%

因此，如实施破产清算，上述资产的变现期限和价值难以控制，剩余资产价值在变现过程中必将进一步贬损，包含消费者业主在内的广大债权人的损失将进一步扩大。

为了防止破产清算，维护广大债权人的利益，维护社会秩序的稳定，重整方成山集团有限公司作为意向重整方，已经投入大量续建资金并组织专业人员进行施工管理，积极参与广信公司的重整工作，然而重整工作面

临投入资金大、投入周期长（预计三年左右）、房产变现难等多种困难因素。但重整方仍本着社会利益高于自身利益的原则为广大债权人排忧解难，以期望本重整草案能够得以通过并实际执行，最终实现广大债权人的利益最大化。

五、债权分类和调整方案

依据《破产法》第八十二条、第八十五条之规定，对广信公司的债权，做如下分类和调整：

第一组 优先债权组

结合资产实际评估值以及各优先债权对应的资产情况，管理人对各优先债权以其对应资产额进行了适当调整。

管理人将业主债权（继续履行或者解除消费性业主商品房买卖合同所产生的房款本金）、建筑工程款优先权、一期与二期抵押优先权均作为优先债权，作为第一顺位清偿。其中，业主债权部分包括履行交房债权 356,301,221.42 元及退购房本金的债权 21,493,933 元，一期抵押优先权 100,601,774.78 元不做调整。

二期工程款优先权及二期抵押优先权，均按照偿债能力分析中测算的可清偿额的基础上上浮 24%，即二期工程款优先权调整为 166,504,391.8 元，二期抵押权调整为 70,826,594.61 元。优先债权组中无法获得优先清偿的债权合计 130,749,560.22 元调整为普通债权。

调整后优先债权共计 715,727,915.61 元。

第二组 职工债权组

职工债权额为 5,194,461.60 元，涉及人数 67 人，包含所欠职工工资、社会保险、经济补偿金、工伤待遇等职工债权，本组不调整。

第三组 税款债权组

税款债权额为 62,388,845.96 元，涉及 2 家债权人，本组不调整。

第四组 普通债权组

普通债权原金额为 881,801,592.14 元，涉及 628 家债权人。优先债权组未优先受偿的部分需转入普通债权组进行清偿，普通债权组增加金额 130,749,560.22 元。

考虑到消费性业主所购房屋所需的后续建设资金已列共益债务，故消费性业主的利益已得到较其他债权人更充分的保护，因此，就继续履行交房的业主，其主张的逾期交房违约金等债权的清偿率不作调整，清偿额仍然为零。符合消费者条件、但不再继续履行交房的业主，考虑到其购房本金优先清偿，已给予较其他债权人更充分的保护，因此，就其违约金（或利息）等债权的清偿率不作调整，清偿额仍然为零。故消费性业主主张的违约金（或利息）普通债权相应调减 9,514,776.33 元。

普通债权调整后共计 1,003,036,376.03 元。

第五组 出资人组

出资人组只对股权调整方案进行表决。由于公司原股东存在抽逃出资行为，因此其出资人表决权比例为注册资金总额的 3%。因广信公司资不抵债，

股权价值为零，该部分股权全部无偿转由重整方或者重整方指定的第三方持有。

特别说明：相关债权详见债权表，债权表作为本草案的附件。鉴于部分债权处于诉讼中、审核中、临时确认中，或者债权人、债务人对管理人审查确认的债权数额可能有异议，本草案最终执行的债权数额以威海中院裁定的债权表为准。部分债权人在表决中暂以临时债权参与表决，实际债权数额最终以威海中院裁定的债权表为准。如债权额或者债权性质发生变更，则相应调整后续的债权受偿方案。

六、各类费用、共益债务和债权受偿方案

（一）破产费用

破产费用：包括破产案件受理费 300,000 元；审计费、评估费及管理人报酬等预计 9,820,000.00 元；

（二）共益债务

1、包括管理人聘请其他中介机构费用、衍生案件诉讼费、管理人执行职务的费用以及重整工作中发生的必要费用，预计约 5,200,000.00 元。聘用职工工资已按月支付。续建费用约 174,125,409.73 元，该续建费用仅指为需继续履行的消费性购房业主后续施工而产生的建设费用、材料费、人工费、配套费等，不包括收回房产后续施工也需产生后续的建设费用、材料费、人工费、配套费等。所有的续建费用在重整计划执行过程中，依照

广信公司、管理人与相关方签订的协议按约定进行相应的支付。重整过程中以广信公司可供清偿的资产随时予以支付。

2、共益债务以及续建资金借款的利息 3000 万元。

3、为能够以最优最快的销售价格变现、处置、管理、销售房产用于清偿债务，需支付 5600 万元的房产销售、管理等综合费用。

4、广信公司后续正常营业过程中产生的人员工资、水电暖费用、物业费、聘请专业人员的费用及其他营业过程中产生的费用等 2000 万元。

上述共益债务在重整后由广信公司随时予以支付。

特别说明：借款本金部分约 200,000,000 元已包含在业主及后续的工程续建及其他支出，不单独列出，但本金部分仍属共益债务，由广信公司与出借人按照借款合同的约定清偿或者经双方协商一致变更还款期限后予以清偿。

（三）优先债权组

1、业主债权部分 377,795,154.42 元，涉及 856 名交房业主及退房款的业主。

清偿比例为 100%。清偿时间为：本重整计划草案通过且广信公司所有二期房产单体竣工验收合格后。清偿方式：符合继续履行条件的业主，广信公司在清偿时间确定后 2 个月内交付所购房产；退房款的消费者业主，广信公司在清偿时间确定后 2 个月内以现金方式支付 50%，清偿时间确定后 8 个月内支付剩余 50%。

特别说明：① 购房业主主张的除交付房产或者退还房产本金以外的违约金等其他债权不在本组债权范围内。② 售后返租的业主，管理人审核认定继续履行的，返租协议不再履行，需补交房款，否则不予交房。精装修不再负责，按 600 元/平方米折抵房款。③ 未付清房款的购房人，应在房屋交付前交清房款，未按期交清房款的，广信公司可以拒绝交房。经催告后仍拒绝支付的，广信公司有权解除合同。④ 对房产交易价格明显低于市场价格，但管理人经审核认定仍需继续履行的购房人，广信公司有权要求其补足差价（具体以购买时的市场价格为准），拒绝补足差价的，广信公司有权解除合同。

2、一期抵押优先权部分 100,601,774.78 元，涉及 13 家债权人（分别为荣成市汇金小额贷款有限公司、荣成鼎诚融资担保有限公司、孙贵、孙杰、高峻、威海市高区融亿通小额贷款有限公司、威海齐东投资有限公司、威海市商业银行股份有限公司长峰支行、山东威海农村商业银行股份有限公司火炬高技术产业开发区支行、交通银行股份有限公司威海分行、许周善、山东乳山农村商业银行股份有限公司、威海市经区兴企小额贷款有限公司）。

鉴于一期抵押优先权人的抵押物价值超过一期抵押权的数额，一期抵押权应予以 100% 全额清偿。清偿方案如下：鉴于广信公司在重整计划草案通过后存在房产变现时间长、后续建房成本高、周期长等因素，为最大化、最快速的实现一期抵押权人的债权，按照《物权法》中抵押权人有权以抵押物优先受偿的规定，对一期抵押权人采用的清偿方式为：以物抵债，即

以一期抵押权人所对应抵押物按照评估价值以房产抵顶方式清偿债权。评估价值以管理人委托的山东汇德资产评估有限公司以 2017 年 10 月 31 日为评估基准日对房产建成状态下所出具的（2017）第 133、134 号《资产评估报告书》（含税价）为准。广信公司与一期抵押权人对抵押物抵顶价值外的差额部分另行计算。清偿比例为 100%。房产抵顶的清偿时间为：本草案通过后 1 个月内。同时一期抵押优先权人办理解除全部抵押手续。

3、二期工程款优先权

二期工程款优先权 190,289,748.39 元，涉及施工单位 25 家，按照清偿率测算，其清偿率为 70.44%，清偿额为 134,040,620.33 元。广信公司以重整后的资产将清偿额提高至 166,504,391.8 元，在原清偿额的基础上上浮 24%，清偿率提高至 87.50%。

清偿时间为：本重整计划草案通过且广信公司所有房产单体竣工验收合格后 6 个月内，广信公司偿付第一笔 40%；第一笔清偿之后 12 个月内偿付第二笔，清偿额为 30%；第二笔清偿之后 12 个月内偿付第三笔，清偿额为 30%。清偿方式：以房产抵顶的方式。以房产抵顶的价格按照评估价值执行，评估价值以管理人委托的山东汇德资产评估有限公司以 2017 年 10 月 31 日为评估基准日对房产建成状态下所出具的（2017）第 133、134 号《资产评估报告书》（含税价）为准。抵顶的范围以二期优先权人施工的范围为限，由广信公司确定。在重整计划执行过程中，为了整体销售工作的开展以及保护债权人的利益，广信公司有权决定将以房产抵债的方式变更为现金清偿的方式，清偿时间及清偿比例不予变更。

4、二期抵押优先权

二期抵押优先权 177,790,798.24 元，涉及债权人 1 家，按照清偿率测算，其清偿率为 32.07%，清偿额为 57,017,358.97 元。广信公司以重整后的资产将清偿额提高至 70,826,594.61 元，在原清偿额的基础上上浮 24%，清偿率提高至 39.84%。

清偿时间为：本重整计划草案通过且广信公司所有房产单体竣工验收合格后 6 个月内，广信公司偿付第一笔 20%；第一笔清偿之后 12 个月内偿付第二笔，清偿额为 40%；第二笔清偿之后 12 个月内偿付第三笔，清偿额为 40%。鉴于二期抵押手续对整个百度城的重整工作进展有重大影响，本重整计划草案通过后 1 个月内，二期抵押权人解除全部抵押手续。

二期抵押优先权的清偿方式为：以房产抵顶的方式偿还。鉴于二期抵押权原对应了部分极具商业价值及有升值空间的商业用房作为抵押物，将二期抵押优先权人对应的抵押物（商业用房部分）作为清偿二期抵押优先权人的清偿范围有利于优先权人优质的受偿债权。抵顶范围由广信公司确定。以房产抵顶的价格按照评估价值执行，评估价值以管理人委托的山东汇德资产评估有限公司以 2017 年 10 月 31 日为评估基准日对房产建成状态下所出具的（2017）第 133、134 号《资产评估报告书》（含税价）为准。在重整计划执行过程中，为了整体销售工作的开展以及保护债权人的利益，广信公司有权决定将以房产抵债的方式变更为现金清偿的方式，清偿时间及清偿比例不予变更。

（四）职工债权组

职工债权额共计 5,194,461.6 元，涉及 67 名职工。

根据偿债能力分析，该组债权的清偿数额为 0。为维护职工利益，广信公司以重整后的资产增值为该组债权提供清偿款 5,194,461.6 元，该组债权清偿比例提高至 100%。清偿方式及清偿时间为：本重整计划草案通过且广信公司所有房产单体竣工验收合格后，在 2 个月内以现金方式支付第一笔清偿款，清偿额为 50%；第一笔清偿之后 6 个月支付剩余 50%。

（五）税款债权组

税款债权额为 62,388,845.96 元，涉及 2 家债权人

根据偿债能力分析，该组债权的清偿数额为 0。为保障后期重整工作的顺利开展，能够为广大业主及时办理相关房产的销售、办证等手续，广信公司以重整后的资产增值为该组债权提供清偿款 62,388,845.96 元，该组债权清偿比例为 100%。清偿方式及清偿时间为：本重整计划草案通过且广信公司所有房产综合验收合格后三年内，以现金或者广信公司确定的房产范围按照山东汇德资产评估有限公司（2017）第 133、134 号《资产评估报告书》（含税价）的价格以物抵债清偿。

（六）普通债权组

普通债权额 1,003,036,376.03 元，涉及 628 家债权人。

根据偿债能力分析，该组普债权清偿数额为 0。为维护广大债权人利益，广信公司以重整后的资产增值为该组债权提供约 150,000,000 元清偿款，清偿率提高至 15%。

清偿方式及清偿时间为：本重整计划草案通过且广信公司所有房产单体验收合格后 6 个月内支付第一笔清偿款，清偿额为 20%；第一笔清偿之后 12 个月内支付第二笔清偿款，清偿额为 40%；第二笔清偿之后 12 个月内支付第三笔清偿额，清偿额为 40%。普通债权均为现金清偿。

特别条款：

1、本重整计划草案中债权受偿方案执行的前提是：①广信公司资产中一期、二期可用于清偿债务的房产明细表中所列的房产能够得以全部收回，且能够按照山东汇德资产评估有限公司汇德评报字（2017）第 133、134 号《资产评估报告书》中评估的价格（含税价）实现销售；②广信公司资产中其他可回收资产实际收回金额不低于 3000 万元；③实际工程续建费用不超过原来测算的费用标准；④不发生其他可能导致广信公司资产减少或者债务增加的情况。如上述前提无法实现，则广信公司根据实际的资产数额相应调整用于提高清偿部分的清偿额及清偿比例。重整后的广信公司及重整方因此不承担任何法律责任。

2、本重整计划草案在执行过程中，如广信公司的资产中其他可回收资产实际收回数额超过 3000 万元，或者实际房产销售价格超过建成值的评估价值，又或威海市政府、经区管委能够对相关规费、税收等给与了减免等相关优惠政策，则增加的财产及政府优惠的部分首先用于弥补上述清偿不能的风险，如有剩余则依法用于清偿债务，提高债权清偿比例，普通债权组的清偿比例有望超过 17%，甚至可能提高到 20%。

3、房产销售过程中，广信公司暂按山东汇德资产评估有限公司汇德评报字（2017）第 133、134 号《资产评估报告书》中评估的价格进行销售，根据市场行情可以进行相应调整，调整幅度一般不超过 20%。

七、股权调整方案

广信公司处于严重资不抵债状况，股东权益实际价值为 0，且公司股东姚书诚、姚进抽逃出资数额高达 1.16 亿元，依照法律规定，广信公司重整方以每股 0 元的价格受让股东姚书诚、姚进的全部股权。姚书诚、姚进出资不实的法律责任由姚书诚、姚进承担，与重整方无关。本重整计划草案经威海中院裁定通过后 1 个月内，广信公司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。

八、重整计划的执行期限

根据企业实际情况及本计划的内容，本重整计划的执行期限自本计划批准之日起三年。本计划在管理人的监督下，由重整方和重整后的广信公司负责执行。

如非因重整后的广信公司自身原因，致使重整计划无法在上述执行期限内执行完毕，广信公司应于执行期限届满前 15 日，向威海市中级人民法院提交关于延长重整计划执行期限的申请，并根据威海市中级人民法院批准的执行期限继续执行。

根据《破产法》的相关规定，重整后的广信公司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威海中院、管理人要求的其他职责。

九、重整计划的监督期限

根据《破产法》的规定，由管理人负责对本重整计划的执行进行监督，监督期限与执行期限相同，自本重整计划获得法院裁定批准之日起计算。

在监督期内，重整后的广信公司及重整方应当向管理人报告重整计划执行情况和财务状况。监督期届满时，管理人应当向人民法院提交监督报告。自监督报告提交之日起，管理人的监督职责终止。

十、重整方、资金来源和多方支持

管委会、威海中院和管理人经过多重努力并与相关方协商，引进成山集团有限公司作为广信公司的重整方，参与广信公司的重整。

(一) 成山集团简介

成山集团有限公司成立于1976年，注册资本1.86亿元，现有员工8000人，总资产75亿元。形成了轮胎制造、金融地产、海洋食品、餐饮旅游等为主导、多产业并举的发展格局。建有国家级技术中心、院士和博士后工作站，多次荣获国家科技进步奖。企业先后被授予“全国先进基层党组织”、“全国500强”等荣誉称号。

成山公司控股的荣成成山建设置业有限公司成立于2002年，注册资本4228万元，四级资质，是一家实力雄厚的房地产开发公司，现总资产达10亿元。专注从事高品质、高档次住宅社区的开发建设，依托成山集团公司雄厚的资金支持，先后打造出了国泰新区、美佳小区、安泰小区、成山嘉苑、成山奥苑、成山御苑、8号公馆等项目，开发面积达100万平米。公司连续多年获得荣成市房地产开发优秀企业、诚信企业，威海市级、山东省级优秀花园小区等荣誉。

（二）偿债资金来源

广信公司重整的资金主要用于：工程后续建设资金需求、偿还债权人以及履行本重整计划相关内容的费用。资金主要来源为：一是由重整方及第三方投入的共益债务借款；二是通过销售商品房及催收已售房屋的尾款。

（三）多方支持

1、争取市委市政府、管委会大力支持广信公司重整，根据有关法律和政策，积极协助广信公司争取扶持企业发展的优惠政策。

2、协调管委会成立相关职能部门负责人参加的专门工作组，为开展重整及以后广信公司的生产经营提供积极帮助，协调百度城二期工程建设、验收、办证等事宜。

十一、企业经营方案

在债权人会议表决通过重整方案或法院裁定通过重整方案、且公司股权调整完成的情况下，企业经营方案如下：

（一）恢复施工

重整方在政府相关部门的支持下，拟继续委托原施工单位或新的施工企业组织未完成工程的建设，完善设备、设施配套，整治室内、室外环境，整个续建费用约 4.2 亿元，需重整方投入现金约 2 亿元，争取于 2018 年 9 月底前完成工程施工、设备安装、环境整治，达到单体竣工验收的标准。

（二）落实已售房产的交房手续

1、在工程顺利竣工的情况下，对符合交房条件的消费者购房业主，自单体竣工验收后二个月后开始交房。

2、组建或依法聘请物业公司对百度城二期进行前期物业管理，办理已售房产的交房手续。

3、对符合交房条件但尚欠部分房款未付的消费者购房业主，发函通知限期支付房款，付清房款后再办理交房手续；逾期未付清房款的，依法解除合同。

4、具体能否申请银行按揭贷款或公积金贷款，将来需与商业银行及公积金中心沟通。

5、组织综合验收。工程施工完毕后，将积极组织进行综合验收。但因为百度城二期项目施工企业情况复杂、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，需要施工企业的配合，不确定因素较多，重整

方尚无法确定通过综合验收的具体时间；重整方不承担延期通过综合验收的法律责任。

（三）办理不动产统一登记证书

因综合验收的具体时间不能确定，重整方不承诺办理不动产统一登记证书的具体时间，但承诺在综合验收通过后的 90 日内办理不动产统一登记证书。重整方不承担延期办理不动产统一登记权证书引起的法律责任。

（四）广信公司后续运营等工作

1、广信公司支付相应的营销费用，招聘专业房产营销机构，销售尚未出售的商品房。制定科学合理的营销策略，加大产品推广宣传力度，提高商品房销售率，强化房款回笼率，打造项目品牌。

2、开展对外经营合作。对未售的商业用房，根据当前经济形势和威海特殊的地理位置，重整方将加大招商力度，盘活存量资产，发挥资产效益。

3、依法清收各项应收款项，进一步增加破产财产。

4、鉴于广信公司在重整过程中已将所有资产（包括清算价值以及房产续建后的增值价值）全部用于偿还了债务，重整方在整个重整项目中未享有任何的股东收益。为了能够最大限度的维护广大债权人的权益，提高清偿比例，也为了调动重整方开展重整项目的积极性，重整过程中如果房产的销售价格超过了原建成值的评估价值，则超过部分的 50%归广信公司用于清偿债权，如果销售状况良好，各债权组的清偿风险将得以进一步控制，清偿率还将进一步提高；超过部分的剩余 50%归重整方所有。超过部分按套计算并根据房产销售情况随时结算。

十二、特别说明及风险提示

(一) 本重整计划的有关说明

(1) 本重整计划草案中所使用的数据均系目前初步统计的数据，最终结果可能进行调整，最终实施的重整计划草案根据调整后的数据进行相应调整。

(2) 重整计划草案所依据的债权表是管理人审查认定的债权金额汇总表。出席债权人会议的债权人根据各自经管理人审查认定的表决权金额或威海中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) 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全部获得清偿，重整方有权在偿债计划中扣减部分或全部已偿还金额，并有权追回多偿还的金额。

(4) 本重整计划草案所引用的数据，源自于审计报告、评估报告及广信公司账目。因广信公司账目混乱、情况复杂，随着审计工作的深入、重整工作的推进以及新情况的出现，将来部分数据可能会根据客观情进行调整。

(5) 按照本重整计划草案未能清偿的债权部分，债权人予以豁免，债权人不能再向广信公司主张。

(6) 根据《破产法》九十二条的规定，债权人未申报债权的，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。

(7) 对于未决的债权，根据《破产法》的相关规定，管理人对未决的债权暂根据申报额按比例进行预留。该部分预提数额，先不做分配，待审计评估、司法判决明确后再按本草案确定的标准分配。

(二) 重整计划执行的风险

广信公司的重整将面临来自宏观经济环境、国家政策、经营状况、财务、法律等各方面的风险，任何以下风险的出现，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) 工程续建因各种原因停滞造成重整计划难以继续执行；

(2) 本重整计划草案得以顺利执行的关键因素是待定房产能否得以收回及实际收回的数额，如果收回数额过低，将会影响本草案的执行，相应顺位的清偿款可能无法得以清偿。

(3) 重整计划执行期间，因客观房地产市场环境影响，导致广信公司资产短期内难以处置，导致重整偿债计划难以履行；

(4) 诉讼风险

广信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会给广信公司未来的经营带来额外的风险。

(5) 其他风险 重整过程中可能发生其他导致重整计划无法执行的风险。

结 语

广信公司重整计划草案兼顾了债权人、投资者和企业职工的利益，是广信公司管理人在对企业进行全面调查摸底和清产核资基础上，通过周密的财务分析与法律论证，同时广泛征求了债权人、出资人和企业职工等有关方面的意见，并综合了目前房地产行业的实际情况反复研究后制定。

希望广大债权人谨慎行事自己的投票权，本次投票是《企业破产法》赋予的最后一次避免广信公司转入破产清算程序的投票机会，如果本次大会不能表决通过重整计划草案，广信公司由重整程序转入清算程序，百度城二期近二十三万平方米的楼盘必将陷入烂尾，届时消费者购房者以及各类债权人的权益获得清偿将全部遥遥无期。

威海广信房地产开发有限责任公司管理人

二〇一八年三月二十三日