
山东长江汇泉集团有限公司等六公司合并重整案

重整计划草案

山东长江汇泉集团有限公司管理人

二〇一九年九月六日

文 字 释 义

文登区法院	指	山东省威海市文登区人民法院
管理人	指	山东长江汇泉集团有限公司管理人
长江公司	指	山东长江汇泉集团有限公司、山东长江汇泉集团购物中心有限公司、山东长江汇泉集团糖酒食品有限公司、山东长江汇泉集团超市有限公司、山东长江汇泉集团置业有限公司、山东长江汇泉集团农副产品批发市场有限公司等六公司
长江公司股东	指	长江公司的出资人
评估公司	指	威海普信资产评估有限公司
审计公司	指	文登英达信有限责任会计师事务所
评估报告	指	根据管理人委托，以 2018 年 12 月 6 日为基准日，评估公司对相关资产进行评估出具的《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	长江公司重整可能涉及的诉讼费、管理人报酬及其他费用等
共益债务	指	根据《破产法》第 42 条规定，自文登区法院受理长江公司破产重整申请后发生的相关债务
职工债权	指	截至案件受理日长江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	截止案件受理日，长江公司拖欠的税款
优先债权	指	对长江公司特定财产享有优先受偿权的债权
普通债权	指	对长江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	文登区法院裁定受理长江各公司重整之日
草案通过	指	文登区人民法院以民事裁定书方式裁定通过重整计划草案

目录

序 言	1
正 文	3
一、长江公司基本情况简介	3
(一) 山东长江汇泉集团有限公司	3
(二) 山东长江汇泉集团置业有限公司	3
(三) 山东长江汇泉集团糖酒食品有限公司	3
(四) 山东长江汇泉集团超市有限公司	4
(五) 山东长江汇泉集团购物中心有限公司	4
(六) 山东长江汇泉集团农副产品批发市场有限公司	4
二、长江公司资产情况	4
(一) 资产的构成	4
(二) 有效资产	5
三、长江公司负债情况	9
(一) 优先类债权	10
(二) 职工债权调查情况	10
(三) 税款及应划入社保统筹账户类债权	10
(四) 普通债权	10
四、破产费用与共益债务测算	11
(一) 破产费用	11
(二) 共益债务	12
五、偿债能力分析	12
(一) 偿债能力分析结果	12
(二) 破产清算状态下的清偿比例不容乐观	13
六、出资人权益调整方案	14
七、债权分类和调整方案	14
(一) 债权分类	14
(二) 债权调整方案	15
八、债权清偿方案	16
(一) 优先债权组	16
(二) 职工债权组	16
(三) 税款债权组	17
(四) 普通债权组	17
(五) 偿债资金来源	17
九、经营方案	18
(一) 后续经营事宜	18
(二) 破产前遗留问题的解决	19
十、重整计划的执行	21
(一) 重整方	21
(二) 执行期限	21
(三) 执行期限的延长	21
(四) 重整计划执行完毕的标准	21
十一、重整计划的执行监督	22
(一) 监督期限	22

(二) 监督期内管理人及长江公司的职责	22
(三) 监督期限的延长	22
十二、关于重整计划的特殊事项说明及风险提示	22
(一) 本重整计划的有关说明	22
(二) 重整计划执行的风险	23
(三) 关于重整计划生效的条件	24
(四) 关于重整计划的效力	24
(五) 关于连带债务人的追偿权	24
(六) 关于破产费用的支付	25
(七) 关于分配款项的领取	25
(八) 未尽事宜	25
结 语	26

序 言

2018年9月28日，文登区人民法院作出（2018）鲁1003破申3号民事裁定书，裁定山东长江汇泉集团有限公司破产重整，于2018年10月23日依法指定山东利得清算事务有限公司担任管理人。2018年11月29日，文登法院又依据于政彬申请，依法作出（2018）鲁1003破申5号、6号、7号、8号、9号民事裁定书，裁定山东长江汇泉集团购物中心有限公司、山东长江汇泉集团糖酒食品有限公司、山东长江汇泉集团超市有限公司、山东长江汇泉集团置业有限公司、山东长江汇泉集团农副产品批发市场有限公司等五公司重整；并于2018年12月6日裁定山东长江汇泉集团有限公司与上述五公司合并重整（以下六公司以下统称“长江公司”），同时依法指定山东利得清算事务有限公司担任上述五公司管理人（以下简称“管理人”）。

重整期间，在威海市文登区委区政府、区政府相关部门的大力支持和悉心关怀下，在文登区人民法院的监督和指导下，在各中介机构的专业支持下，管理人严格遵循《企业破产法》的相关规定履行职责。重整工作坚持依法办理的原则，严格执行《破产法》及相关法律法规规定，充分保障债权人的合法权益，力争实现债权人利益最大化和企业脱困重生。

管理人通过多种方式进行重整方的招募，但无人报名，为避免债务人转入破产清算程序、最大程度地维护广大债权人的合法权益，债务人原股东杨玉江等自愿参与重整，作为长江公司的意向重整方。管理人现已基本完成长江公司债权审查、资产核查、偿债能力分析等重整所需的各项基础

工作，现依据法律规定及长江公司的实际情况，在充分考虑各方利益的基础上，充分进行法律风险论证、可行性分析，制作了本重整计划，现提交债权人会议审议、表决。

正 文

一、长江公司基本情况简介

（一）山东长江汇泉集团有限公司

山东长江汇泉集团有限公司（以下简称长江集团），原名文登县糖业烟酒公司，工商档案记载 1966 年 6 月 1 日开业，但现有工商档案设立于 1981 年 6 月 20 日，原系国有企业，2003 年改制，其后历经多次变更，2011 年 4 月 5 日更名为现在名称，为有限责任公司，住所地山东省威海市文登区环山办米山路 114 号，法定代表人杨玉江。企业注册资本 1200 万元，实缴 1200 万：其中杨玉江出资 907 万元，占注册资本的 75.58%；刘玉贤出资 179 万，占注册资本的 14.92%；杨玉欣出资 114 万，占注册资本的 9.5%。

（二）山东长江汇泉集团置业有限公司

山东长江汇泉集团置业有限公司设立于 2011 年 3 月 2 日，原名文登长江汇泉房地产开发有限公司，2011 年 8 月 26 日变更为现在名称，为有限责任公司，住所地山东省威海市文登区环山办米山路 114 号，法定代表人杨玉江。2015 年 10 月公司注册资本变为 5001 万元，实缴 5001 万元，其中长江集团认缴出资 5000 万元，占注册资本的 99.98%；哈尔滨宝宇建设发展有限公司认缴出资 1 万元，占注册资本的 0.02%。公司经营范围：房地产开发、经营。

（三）山东长江汇泉集团糖酒食品有限公司

山东长江汇泉集团糖酒食品有限公司设立于 2012 年 3 月 12 日，为有限责任公司，住所地山东省威海市文登区环山办米山路 131 号，法定代表

人杨玉江。企业注册资本 1000 万元,实缴 1000 万: 其中长江集团认缴出资 1000 万元, 占注册资本的 100.00%。

(四) 山东长江汇泉集团超市有限公司

山东长江汇泉集团超市有限公司设立于 2011 年 3 月 9 日, 为有限责任公司, 住所地山东省威海市文登区环山办米山路 114 号, 法定代表人杨玉江。企业注册资本 1000 万元, 实缴 1000 万: 其中长江集团认缴出资 1000 万元, 占注册资本的 100.00%。

(五) 山东长江汇泉集团购物中心有限公司

山东长江汇泉集团购物中心有限公司设立于 2011 年 2 月 16 日, 为有限责任公司, 住所地山东省威海市文登区环山办米山路 114 号, 法定代表人杨玉江。企业注册资本 1000 万元, 实缴 1000 万: 其中山东长江汇泉集团有限公司认缴出资 1000 万元, 占注册资本的 100.00%。

(六) 山东长江汇泉集团农副产品批发市场有限公司

山东长江汇泉集团农副产品批发市场有限公司设立于 2011 年 2 月 16 日, 为有限责任公司, 住所地山东省威海市文登经济开发区金山路 1 号, 法定代表人杨玉江。企业注册资本 1000 万元, 实缴 1000 万: 其中长江集团认缴出资 1000 万元, 占注册资本的 100.00%。

以上企业目前均处于停业状态。

二、长江公司资产情况

(一) 资产的构成

长江公司的资产主要包括景盛苑项目(米山路 114、116 号, 南侧)、米山路 131 号房产(米山路北侧)、金山路房产、书香苑(秀山路 186 号)、购物中心(环山东路 126 号)、龙山路 58 号长江汇泉商厦房产, 等 6 个项目, 包括土

地使用权及地面房产；但龙山路 58 号长江汇泉商厦房产，因尚未取得产权证、且房产权属有争议，所以有效资产价值尚无法最终确定。其他应收账款回收较困难、且金额不高，作为低效资产处理，在测算债权清偿率时暂不考虑（将来如能收回，全部作为债务人财产）。

（二）有效资产

1. 景盛苑项目

位于威海市文登区米山路 114 号，土地权证号为文国用(2011)第 000066 号，土地用途商业、住宅，登记在山东长江汇泉集团置业有限公司名下。本项目建设手续齐全，目前已基本完工（尚余消防、中央空调等没有施工），但尚没有办理工程单体竣工验收。

本项目合计住宅 220 套，总建筑面积 26,031.10 m²，评估值 143085732 元。其中，合计 150 套住宅需继续履行给权利人，面积 16277.57 m²；剩余 70（48+21+1）套住宅，总建筑面积 9753.53 m²。剩余 70 套房产中，其中 46 套（m²）已委托拍卖，经管理人依法委托淘宝网络公开拍卖 2 次流拍，变卖价 19606283.20 元；未委托拍卖的 24 套住宅（3334.07 m²），评估值 18708712.00 元；合计资产价值 38314995.20 元（19606283.20+18708712.00），作为有效资产。

商业：位于负 1 层至地上 3 层，总面积 12,103.86 m²，评估值 67,062,300.00 元，暂定履行给权利人。本项目总计 87 个车位，已全部销售或顶账，暂定继续履行。

景盛苑小区房产尚未综合验收，需要后续建设费用，经重整方测算，总计需要后续建设费用 2453000 元（最终以实际发生的审计结果为准）。其中，应由继续履行合同的房产按面积分摊的续建费用为 1533891.35 元，余款 919108.65 元，余款应列入共益债务。

另外，长江公司的房产将来如出售，尚需缴纳后续销售税费，暂按文登地区行业惯例 12% 的预征率计算销售税费，按评估值测算，有效资产需缴税金 4597799.42 元（ 38314995.20×0.12 ），需计入共益债务。但是，考虑到长江公司大量建安成本没有有效的发票，最终土地增值税、企业所得税清算时，实际税率会增加，此部分目前暂无法准确核算。

2. 米山路北侧项目

位于威海市文登区米山路 131 号，土地使用权情况分别为：（1）土地证号文国用(2005)第 000024 号，土地用途商业，土地使用权类型为租赁，登记在威海长江糖酒有限公司（2011.4 更名为山东长江汇泉集团有限公司）名下；（2）土地证号文国用(2011)第 000057 号，土地用途商业，登记在山东长江汇泉集团有限公司名下。

地上房产已经办理房产证，登记在山东长江汇泉集团有限公司名下，分别为：米山路 131 号（文房权证市区字第 2011007182 号，办公，3 层，738.40 m²，对应文国用(2005)第 000057 号土地）；米山路 131-1 号（文房权证市区字第 2011007180 号，仓库，1 层，200.33 m²，对应文国用(2005)第 000057 号土地）；米山路 131-2 号（文房权证市区字第 2011007181 号，仓库，1 层，121.59 m²，对应文国用(2005)第 000024 号土地）；米山路甲 131 号（文房权证市区字第 2011007179 号，经商，3 层，488 m²，对应文国用(2005)第 000024 号土地）；米山路甲 131-1 号（文房权证市区字第 2011007183 号，仓储，1 层，69.14 m²，对应文国用(2005)第 000024 号土地）。

土地证号文国用(2005)第 000024 号还有部分地上建筑物没有办理房产证。

上述房产评估价值合计 2680218.00 元，经管理人依法委托淘宝网络公开拍卖，拍卖成交价 363.61 万元。此外，本房产拍卖成交，尚需缴纳相关税费，税务机关的核算尚未完成，暂按文登地区行业惯例 12%的预征率计算销售税费，按成交价测算需缴税金 43.63 万元（ 363.61×0.12 ），需计入共益债务。

3. 书香苑项目

位于威海市文登区秀山路 186 号，土地用途商业，登记在山东长江汇泉集团有限公司名下，土地权证号分别为文国用 2014 第 2014000109-186-1 号、-2 号、-3 号、-4 号、-5 号、-6 号、-7 号、-8 号、-9 号、-10 号、-11 号等 11 个土地证，面积 18285 m²（共用）。

地上建筑共 4 层，已办理房产证，房产证号为：文房权证市区字第 2014010236 号至 2014010246 号等 11 个房产证，面积合计 31908.29 m²。

本项目评估值 181,146,500.00 元，经管理人依法委托淘宝网络公开拍卖 2 次流拍，变卖价 101,442,040.00 元。

另外，本房产将来如出售，尚需缴纳后续销售税费，暂按文登地区行业惯例 12%的预征率计算销售税费，按评估值测算需缴税金 12173044.8 元（ $101,442,040.00 \times 0.12$ ），需计入共益债务。

4. 农贸购物中心项目

位于威海市文登区秀山路北、世纪大道东、环山东路南，土地权证号为文国用(2016)第 000085 号，土地用途商业、住宅，登记在山东长江汇泉集团置业有限公司名下。地上建筑编号为环山东路 126 号，本项目建设手续齐全，地上建筑目前已完工，但尚没有办理房产证。

本项目中，合计 619 套暂定继续履行给权利人，面积 14,353.44 m²；剩余 468(292+101+75)套，总建筑面积 21,803.32 m²。总计 193 个车位，其中 186 个车位已经顶账暂定继续履行，剩余 7 个车位。

剩余 468 套房产中，其中 393 套，评估值 59,956,920.00 元；7 个车位评估值 646120 元，经管理人依法委托淘宝网络公开拍卖 2 次流拍后，变卖价 33980688 元（含 7 个车位）；未委托拍卖的房产 75 套，面积 12554.82 m²，评估值 95958780 元。价值合计 129939468（33980688+95958780）元，作为有效资产。

另外，本房产将来如出售，尚需缴纳后续销售税费，暂按文登地区行业惯例 12%的预征率计算销售税费，按评估值测算需缴税金 15592736.16 元（129939468×0.12），需计入共益债务。但是，考虑到长江公司大量建安成本没有有效的发票，最终土地增值税、企业所得税清算时，实际税率会增加，此部分目前暂无法准确核算。

5. 金山路项目

位于威海市文登区金山路 1 号，土地权证号为：文国用(2013)第 040018 号、040019 号、040020 号、040021 号等 4 个土地权证，土地用途工业，登记在山东长江汇泉集团有限公司名下，面积总计 49121 m²。

地上建筑已办理房产证，房产证号为：文房权证市区字第 2013005161 号至 2013005168 号等 8 个房产证，用途为车间，面积合计 14608.99 m²。

本项目评估值 38,913,940.00 元，经管理人依法委托淘宝网络公开拍卖 2 次流拍，变卖价 21,791,806.40 元。

另外，本房产将来如出售，尚需缴纳后续销售税费，暂按文登地区行业惯例 12%的预征率计算销售税费，按评估值测算需缴税金 2615016.76 元（21,791,806.40×0.12），需计入共益债务。

6. 龙山路 58 号长江汇泉商厦

本项目系长江公司 2012 年 3 月从威海伟宏房地产开发有限公司（下称伟宏公司）处购买，目前尚未办理产权证。本房地下一层、地上 5 层，商业用途，总面积 24,711.45 m²，评估值 187,669,200.00 元。

本项目中的第 1、2、5 层，伟宏公司重复销售给威海满堂红装饰设计工程有限责任公司（下称满堂红公司），涉及面积 8800.29 m²，评估值 94,381,900.00 元。即无争议房产 15,911.16 m²，评估值 93,287,300.00 元。有效资产暂按 187,669,200.00 计算。

另外，本房产将来如出售，尚需缴纳后续销售税费，暂按文登地区行业惯例 12%的预征率计算销售税费，按评估值测算需缴税金 22520304 元（187,669,200×0.12），需计入共益债务。

上述 6 项资产，有效资产价值合计 482793609.60 元，如销售需扣税合计 57935201.14 元（预估）。

特别说明：

1、管理人已委托拍卖的资产，已成交的按成交价计算；未成交的，暂按二次拍卖底价（变卖价）计算，将来如依法处置，价格据实调整。

2、管理人未委托拍卖的资产，以上暂按评估值计算；将来如依法处置，价格据实调整。

三、长江公司的负债情况

截至 2019 年 8 月底，已申报债权 360 家，申报总额 7.59 亿（该金额未包括主张交付房产所对应的景盛苑的房产价值），另有大量债权人向管理人申报要求办理交房或办理产权手续。管理人已审查完结 347 家，其余债权因法律适用标准存在争议、涉及诉讼等因素尚在审查之中。具体情况如下（详见债权表）：

（一）优先类债权

本组中抵押担保类债权、工程款优先类债权，合计申报 18 人，申报金额 337,788,800.00 元，管理人现已审查完毕。经审查，初步认定的金额 150,041,503.87 元(1.23 亿+2694 万)，共计 6 名债权人。

另，已申报的债权人中，主张继续交付房产合计 161 人，部分房产现尚在审查之中（房产价值 2.33887 亿元，包括城资公司房产）。

（二）职工债权调查情况

经管理人调查，长江公司职工债权总额约为 440533.84 元，涉及 31 人。

（三）税款及应划入社保统筹账户类债权

税款债权人 1 家，税款本金 33933430.7 元、滞纳金 15560764.92 元；应划入社保统筹账户类债权涉及 3 人（梁玉芬、宫本明、丛艳），金额 190797.49 元；

合计 34124228.19 元（33933430.7+190797.49）。

（四）普通债权

本组债权申报 197 人（未包括申报时主张优先债权，但经审查后转入普通债权的人数），申报金额约 4.70 亿元。管理人已审查完结 186 人，审查认定金额 2.47 亿元(包括优先债权因不能足额清偿，转入普通债权的 1.54 亿元)；尚在审查中 13 人，申报金额约 1.06 亿元。合计 3.53 亿元(2.47+1.06，含伟宏 3828 万元)。

特别说明：

1、部分购买商业房产的以及顶账房产等非消费性权利人，相关房产合同是否继续履行在司法实践中有争议，目前暂按继续履行处理（即相应房产不作为债务人有效资产处理）；部分权利人房款支付凭证不全等情形，房款金额暂按财务记账审查。

2、部分借贷类债权，因付款凭证不全等问题，本重整计划草案暂按财务记账进行审查。

3、上述 2 个问题，将来如有新的规定、司法判例等，管理人将依法调整，则相关房产可能需收回或无法继续履行，资产价值、债权金额等均会相应调整，则清偿率也需相应调整。

4、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、审查中，或者债权人、债务人等可能对管理人审查确认的债权数额及性质有异议，各债权人最终的债权数额、性质以法院裁定确认的结果为准。如最终债权额或者债权性质发生变更，则进行相应调整。

四、破产费用与共益债务测算

（一）破产费用

1. 破产案件受理费：300,000 元；

2. 衍生案件诉讼费：已实际发生 145,900 元，预提 500,000.00 元（将来据实调整）；

3. 审计费、评估费：

按国家收费标准打折，审计费 58.7 万元，评估费 22.7 万元；

4、**管理人报酬：** 抵押资产价值按评估值（或成交价、变卖价）的 10% 计算，管理人报酬总计 776.28 万元。

5. **聘用人员工资：** 暂按自 2018 年 10 月至 2019 年 12 月，合计 15 个月，每月约 78,000 元，合计 1,170,000 元；

6. **会场、邮寄费、通讯费、打印费等：** 约 10 万元。

总计：10,792,700 元。

（二）共益债务

1. **工程续建费用：**景盛苑项目经评估公司测算，后续建设费用2,453,000元（最终以实际为准），扣除应由继续履行合同的房产按面积分摊的续建费用为1,533,891.35元，余款919,108.65元；

2. **后续税金：**长江公司有效资产如出售，依法需缴纳税金合计57,935,201.14元（预估）；自破产受理之日，房产税与土地使用税，合计321,863.29元（暂至2019年10月底，米山路131号计算至8月31日。暂只考虑米山路131号、金山路房产）；

3. **水电费：**每月平均3,200元，暂按自2018年10月至2019年12月，合计15个月，合计48,000元；

4. **其他必要费用：**预提1,686,000元。

总计：60,910,173.08元。

注：以上破产费用与共益债务，部分项目系预估值，最终根据实际情况支付并随时清偿。

五、偿债能力分析

（一）偿债能力分析结果

假设长江公司实施破产清算，管理人对长江公司破产清算状态下的偿债能力做如下分析：

假定其资产均能变现（考虑到管理人之前两次委托拍卖均流拍，对于未委托拍卖的资产，也均按二次拍卖的打折比例计算），扣除需要继续交付给权利人的房产外，剩余资产在扣除破产费用与共益债务后，按照破产法规定的清偿顺序，普通债权的清偿比例为28.63%。具体测算如下：

偿债能力测算分析表（单位：元）

破产清算状态下，清偿率测算（有效资产价值349765465.10元）

序号	项目	债权金额	可清偿数额	剩余资产	清偿率
----	----	------	-------	------	-----

1	破产费用	10,792,700	10,792,700	338,972,765.10	100.00%
2	共益债务	60,910,173.08	60,910,173.08	278,062,592.02	100.00%
3	抵押担保债权	115,504,739.85	115,504,739.85	162,557,852.17	100.00%
4	工程款优先债权	26,940,000.00	26,940,000.00	135,617,852.17	100.00%
5	职工债权	440,533.84	440,533.84	135,177,318.33	100.00%
6	税款及社会保险费	34,124,228.19	3,412,422.81	101,053,090.14	100.00%
7	普通债权	353,000,000.00	101,053,090.14		28.63%

注：①测算债权清偿率时，审查中的债权暂按申报金额、申报的债权性质进行测算，最终根据实际审查结果确认并按各组债权的清偿比例进行分配。抵押担保债权的金额按抵押物价值确定，抵押物价值不足的部分转入普通债权计算。

②龙山路 58 号房产暂按全部属于债务人财产计算，最终根据法院的裁判结果据实调整。

③本测算表中，考虑到管理人之前两次委托拍卖均流拍，对于未委托拍卖的资产，也均按二次拍卖打折比例计算。

（二）破产清算状态下的清偿比例不容乐观

根据偿债能力测算分析，长江公司破产清算状态下的普通债权清偿比例约为 28.63%。长江公司如实施破产清算，能够达到上述普通债权清偿比例的前提是：第一，资产均能够按照本计划确定的价值变现；第二，破产费用和共益债务等能够控制在本计划预测的范围内。但根据长江公司资产的实际情况，以及破产财产处置实践经验，再考虑到管理人两次公开拍卖均流拍，长江公司的资产基本无法顺利变现，破产清算进程可能变得较为漫长。漫长的破产清算程序可能会带来超过预期的费用，蚕食有限的财产。

基于以上因素，长江公司在破产清算状态下，普通债权实际清偿比例可能比偿债能力分析中测算的还低。

六、出资人权益调整方案

本重整计划系长江公司全体股东杨玉江、刘玉贤、杨玉欣针对破产重整现状，共同一致决定参与并实施，出资人权益及持股比例根据重整计划的实施所需进行优化，暂不作调整。

因本重整计划不涉及出资人权益调整事项，所以不设出资人组参与表决。

七、债权分类和调整方案

（一）债权分类

本次会议对重整计划草案进行表决时，分为长江公司重整设有优先债权组、职工债权组、税款及社会保险债权组、普通债权组等 4 个组进行表决，管理人的初步审查情况如下：

1. 优先债权组

具有抵押权的债权人、具有建筑工程款优先权的债权人、履行交房的业主债权人，均归入优先债权组。

本组债权中，具有抵押权的债权人、具有建筑工程款优先权的债权人总额为 150,041,503.87 元，共计 6 名债权人。

另外，已申报的债权人中，主张继续交付房产的债权人 161 人。

2. 职工债权组

长江公司职工债权总额约为 440533.84 元，涉及 31 人。

3. 税款债权及社会保险费组

税款债权总额为 3393.34 万元，共计 1 家债权人。

应划入社保统筹账户类债权涉及 3 人（梁玉芬、宫本明、丛艳），金额 190797.49 元；合计 34124228.19 元。

4. 普通债权组

普通债权总额为 3.53 亿元，共计 197 人。

备注：本次会议由各组债权人对重整计划草案依法分组进行表决。尚在审查中的债权暂以临时债权参与表决，按申报金额、申报债权的性质参与表决，最终债权数额、性质以法院裁定的债权为准。

（二）债权清偿的调整方案

重整方基于本重整计划，在清偿债权时对相关债权进行调整，并按调整后的债权额按本重整计划进行清偿，具体如下：

1. 有财产担保债权组

符合继续履行交付房产的权利人，继续交付房屋并协助办理产权过户手续；建筑工程款优先债权、抵押担保债权，以其经确认的担保债权额在对应的担保财产评估值（或变价值）范围内优先获得清偿；未受偿的债权转为普通债权，按照普通债权的调整及受偿方案获得清偿。

不论债权人债权的基础成因，自破产受理之日向前倒推一年，即自 2017 年 9 月 28 日起的利息不予清偿。

2. 职工债权组

职工债权全额清偿，不作调整。

3. 税款债权及社会保险费组

税款债权及社会保险费全额清偿，不作调整。

4. 普通债权组

对于符合继续交付条件的业主，其主张的逾期交房违约金、逾期办证违约金等债权属于普通债权，但考虑到其权益已得到较其他债权人更充分的保护，对该类债权不再进行清偿。

不论债权人债权的基础成因，自破产受理之日向前倒推一年，即自 2017 年 9 月 28 日起的利息不予清偿。

本组债权的清偿比例，在管理人测算的清偿比例（本计划第五条）的基础上提高 5%进行清偿。

特别说明：以上债权清偿率，是以管理人认定应收回房产全额收回的前提作出。若管理人认定应收回房产最终无法收回的，应以实际收回房产的评估值（或变价值）为限依法相应调整各组债权的清偿率；因房产未能收回，重整计划执行相应顺延或按调整后重整计划执行。

八、债权清偿方案

已申报的债权，经法院裁定确认后，将按如下方案进行清偿：

（一）优先债权组

符合继续履行购房条件的权利人，未交付房屋的，在房屋单体竣工验收合格后二个月内交付房屋；已经交付房屋尚未办理产权证书的，在房屋综合验收后 180 天内办理产权证书。

抵押优先权、工程款优先债权人以特定物优先受偿，但考虑项目落地等重整工作的需要，重整计划执行期间暂缓行使抵押权。清偿期限为五年，自重整计划批准实施之日起前四年每年清偿 10%，在重整计划依法经法院裁定批准后每满一年支付一次；余款重整期满前付清，或按评估值（已委托拍卖的按二次拍卖底价）进行抵顶。

在重整计划经法院裁定批准后，相关抵押权人需配合办理注销抵押登记。

（二）职工债权组

职工债权的清偿期限为一年，自重整计划被法院批准之日起计算，期满前一次性付清。

（三）税款及社会保险费债权组

本组债权的清偿期为五年，以现金方式进行清偿，每年以 20%的比例分批等额偿清，在重整计划依法经法院裁定批准后每满一年支付一次。

（四）普通债权组

普通债权组的清偿期限为五年，以现金方式进行分配，每年分批等额清偿（但首次清偿比例暂以管理人测算的清偿率进行清偿，第二年将第一年的差额补足），在重整计划依法经法院裁定批准后每满一年支付一次。但第二年债权分配款的支付前提为龙山路 58 号商厦获得司法确认归属于债务人。

（五）偿债资金来源

资金主要来源为：一是由重整方投入或引入的重整资金；二是通过销售拟收回的存量商品房及催收已售房屋的尾款支付；三是盘活存量房产租金及其他收益等。

备注：

1、对于审查中的债权，根据《企业破产法》的相关规定，管理人对未确定的债权暂根据申报额按比例进行预留。该部分预提数额，先不作分配，待债权明确后再按本计划草案确定的标准分配。

2、重整期间未申报债权，在重整计划执行期间不得行使相关权利；在重整计划执行完毕后，可要求长江公司按照重整计划中规定的同类债权清偿条件行使权利。补充申报债权人，需向管理人交付债权审查费用（包括鉴定费用等一切费用），具体标准参照民事诉讼费的收费标准，但每件不超过 5000 元。

3、如预计的债权最终未获确认或确认金额少于预提金额的，为其预留或提存的资金，以及作为低效资产处理的其他应收账款追回部分，在按照破产法的规定支付破产费用和共益债务后，仍有剩余的，剩余部分向普通债权人按比例补充分配。

4、各债权人领取债权分配款时应提供相应发票（包括破产重整前欠付的发票），否则管理人或债务人有权拒绝偿付。

九、经营方案

在法院依法裁定批准重整计划的情况下，企业经营方案如下：

（一）后续经营事宜

恰当的、合法的实施经营方案才能最大限度地降低或消除破产程序给公司造成的负面影响，从而避免走向清算。项目的引进、发展才能带动商业地产的繁荣，地产的繁荣自然提高地产自身价值，合理有效变现并非不可求。

目前，在区委区政府的扶持下、在债务人出资人不断努力下招商引资工作获得突破性成绩，恢复营业可建立以家居建材行业为龙头，与工业园、餐饮、超市等相结合的产业体系，具体情况如下：

1. 环山东路 126 号购物中心

该项目地下一层，地上四层，商业面积约 4.4 万平方米，国际知名家居建材品牌红星美凯龙入住。商家由红星美凯龙公司直接调度，纳入全国统一管理体系，成功加盟后可从租金及运营收入两方面创造利润。租金收入稳定，平方米年收入可达到 200 元以上远超当地水平。运营方面有可观的发展空间和经济效益。可盘活公司闲置资产，将带动周边区域商业地产的繁荣。项目开业在即。

2、秀山路 186 号书香苑地产

项目地下一层，地上三层，商业面积约 3.2 万平方米，拟打造成以家居建材为主，以洗浴健身为辅的商业体系。计划在红星美凯龙项目调度商家的同时，搭乘顺风车将部分客户资源引进该项目，由目前负责该项目的公司管理人员持续跟进，计划 2020 年开业。

3、龙山路 58 号长江汇泉商厦

项目地下一层，地上五层，商业面积约 2.4 万平方米，根据红星美凯龙方投资意向，高端时尚品牌“红星·欧丽洛雅”有望在此落地。负一层可恢复超市的经营，公司目前仍与大部分优质供货商保有联系，对超市经营颇具管理经营的核心人物仍留在公司，可短时间内召集起一支经验丰富的强有力的超市管理团队，在条件允许的情况下可迅速恢复超市的经营。完善、成熟项目以创造更大价值。

4、米山路 116 号景盛苑

本项目继续投资 200 万左右，有望完善所有配套设施，完成初始登记，最大限度保障相关债权人权益。

5、金山路 1 号工业园

项目拥有约 4 万平方米的工业园区，地理位置优越，适宜工业产业的发展壮大，目前已拥有部分稳定的合作对象，园区项目负责人仍持续招商，计划规范园区加强布局，利用临近高速出入口的优势发展标志性工业园区。

（二）破产前遗留问题的解决

1. 落实已售房产的交房手续

（1）在已建房产续建工程完工、竣工验收合格的情况下，对符合交房条件的权利人（含已实际入住和未入住情形），依法办理交房确认手续，并登记造册。

（2）管理人认定继续履行合同的权利人中，未付清购房款的，须在房屋交付（确认）日后，向债务人付清剩余购房款；逾期未付清房款的，经催告后仍拒绝支付的，重整方依法解除合同。

（3）组织综合验收。续建工程施工完毕后，将积极组织进行景盛苑项目综合验收。但因为种种客观原因，综合验收需要文登区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，重整方尚无法确定景盛苑项目通过综合验收的具体时间；重整方不承担因重整方组织施工、安装、环境整治因素以外的其他因素导致延期通过综合验收的违约责任。非因重整方的原因导致以上重整计划迟延实施的，则重整计划期限相应顺延。

2. 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 180 日内办理不动产统一登记证书。因债务人经历破产重整，前期施工报建资料缺失，重整方将积极与相关政府主管部门沟通，争取特事特办协助继续履行合同业主办理不动产权属证书。如因非因重整方原因导致办证迟延的，相应重整方案顺延执行。

3. 加强管理人决定收回房产的清收与销售力度

(1) 对管理人认定应予收回的房产，本重整草案经债权人会议表决及法院裁定批准后，重整方将通过依法申请法院强制执行等合法手段加强房产清收力度，收回房产；

(2) 重整方将自建或招聘专业房产营销机构，销售尚未出售及管理人决定收回的房产。销售机构将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，快速变现房产回收现金清偿债务。

十、重整计划的执行

(一) 重整方

管理人依法发布了公开招募重整人的公告，但无人报名；为避免长江公司转入破产清算、最大程度地维护广大债权人的合法权益，文登区委区政府、文登区人民法院和管理人经过多重努力，长江公司原股东自愿作为长江公司的重整方，参与长江公司的重整。

考虑到本案是长江六公司合并重整，为有利于重整后的长江公司更好地参与市场竞争，应根据重整后的企业具体发展情况，由重整方自行决定注销或保留山东长江汇泉集团有限公司、山东长江汇泉集团置业有限公司、山东长江汇泉集团购物中心有限公司、山东长江汇泉集团糖酒食品有限公司、山东长江汇泉集团超市有限公司、山东长江汇泉集团农副产品批发市场有限公司等六公司的哪一个或部分公司主体。本重整计划由重整后的长江公司负责执行。

(二) 执行期限

本重整计划的执行期限为 60 个月，自法院裁定批准重整计划之日起计算。在此期间内，长江公司应当严格依照本重整计划的规定清偿债务，并随时支付破产费用和共益债务。

（三） 执行期限的延长

如非长江公司自身原因，致使本重整计划无法在上述期限内执行完毕，长江公司应于执行期限届满前，至少提前 15 日向法院提交延长重整计划执行期限的申请，并根据法院批准的执行期限继续执行。

（四） 重整计划执行完毕的标准

自下列条件全部满足之日起，本重整计划视为执行完毕：

1. 各类债权已按照本重整计划的规定获得现金清偿或分得资产，或者债权人与长江公司就执行本重整计划的债权清偿另行达成协议且不损害其他债权人利益的，视为债权人已按照本重整计划的规定接受清偿；
2. 债权人未领受的分配款项以及预计债权对应的偿债资金，已按照本重整计划的规定全额提存至管理人指定的银行账户。

十一、重整计划的执行监督

管理人负责依法监督长江公司重整计划的执行。

（一） 监督期限

本重整计划执行的监督期限为 60 个月，自法院裁定批准重整计划之日起计算。

（二） 监督期内管理人及长江公司的职责

本重整计划执行监督期内，由管理人监督长江公司对重整计划的执行。长江公司应接受管理人的监督，对于重整计划的执行情况、公司财务状况，以及重大经营决策、资产处置等事项，及时向管理人报告。

（三） 监督期限的延长

如长江公司向法院提交延长重整计划执行期限的申请，则管理人将向法院提交延长重整计划执行监督期限的申请，并根据法院批准的期限继续履行监督职责。

监督期届满或者长江公司提前执行完毕重整计划时，管理人将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。

十二、关于重整计划的特殊事项说明及风险提示

（一）本重整计划的有关说明

1. 本重整计划草案中所使用的数据均系目前初步统计的数据，最终结果可能会根据实际结果进行调整，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文登区人民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. 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、评估报告及长江公司账目。因长江公司账目基础资料不全、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

5. 按照本重整计划草案未能清偿的债权部分，重整计划执行完毕后，债权人不得再向长江公司主张。

（二）重整计划执行的风险

长江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. 本重整计划草案得以顺利执行的关键因素是，管理人认定应收回的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；

2. 重整计划执行期间，因客观房地产市场环境影响，导致长江公司资产短期内难以处置，重整偿债计划难以履行；

3. 诉讼风险：长江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长江公司未来的经营带来额外的风险。

4. 其他可能影响重整计划执行、长江公司运营的风险。

（三）关于重整计划生效的条件

本重整计划在依据破产法第八十四条至第八十七条之相关规定，由债权人会议分组表决通过并经法院裁定批准后生效，或债权人会议分组表决虽未通过、但经申请法院裁定批准后生效，对债务人、全体债权人和出资人具有约束力。

（四）关于重整计划的效力

重整计划批准后，对长江公司、长江公司的全体股东和长江公司的全体债权人均有约束力。

债权人未依照破产法规定向管理人申报债权的，在本重整计划执行期间不得行使权利；在本重整计划执行完毕后，该债权人可以按照本重整计划规定的同类债权清偿条件行使权利。

本重整计划对相关方权利义务的规定效力及于该项权利义务的承继方或受让方。

（五） 关于连带债务人的追偿权

债权人对长江公司的保证人和其他连带债务人所享有的权利，不受本重整计划的影响。债权人按照本重整计划接受清偿后，仍享有对其他连带保证人或债务人的追偿权，但根据本重整计划获得的清偿部分，债权人不得再向其他连带保证人或债务人主张该部分权利。

（六） 关于破产费用的支付

法院案件受理费自重整计划获法院裁定批准之日起 10 日内全部支付；管理人报酬自重整计划获法院裁定批准之日起 60 日内支付总额的 80%，1 年内再支付 10%，剩余部分在重整计划执行期满前支付完毕。其中管理人报酬将依据《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》计算，由法院依法确定。

长江公司财产变现税费、管理人执行职务的费用以及信息披露费等，根据重整计划执行进展情况随时支付。

（七） 关于分配款项的领取

请各债权人在本重整计划获得法院裁定批准后 15 日内，按照指定格式提供接受分配的银行账户（债权申报时已经提供的，无需再提供）。逾期不提供，由此产生的法律后果和市场风险由相关债权人自行承担。

因债权人自身和/或其关联方的原因，导致分配偿债资金不能到账，或账户被冻结、扣划所产生的法律后果和市场风险由相关债权人自行承担。

（八）未尽事宜

本重整计划其他未尽事宜，按照企业破产法等有关法律的规定执行。

结 语

自法院裁定长江公司重整以来，管理人即着手重整计划的规划、论证和编制，在充分考虑各方主体的利益，并尊重长江公司资产与负债这一基本事实的基础上，在法律、法规、司法解释允许的范围内，与各相关利益主体进行了必要的沟通和协调，制定出本重整计划。

只有重整计划获得债权人会议表决通过，长江公司才能避免破产清算，避免广大债权人的债权清偿遥遥无期，并最大限度降低广大债权人的损失。希望各位债权人鼎力支持长江公司的重整，让已停止运营长江公司获得重生。

山东长江汇泉集团有限公司管理人

二〇一九年九月六日