

威海华晟永泰置业有限公司

重整计划草案

威海华晟永泰置业有限公司管理人

二〇二〇年十月十日



目录

序 言.....	2
正 文.....	3
一、华晟永泰公司基本情况简介.....	3
二、出资人权益调整方案.....	9
三、 债权分类和调整方案.....	10
四、 债权受偿方案.....	13
五、 经营方案.....	14
六、 重整计划的执行.....	15
七、 重整计划的执行监督.....	17
八、 关于重整计划的特殊事项说明及风险提示.....	17
结 语.....	21

正 文

一、华晟永泰公司基本情况简介

（一）工商登记情况

华晟永泰公司成立于 2015 年 6 月 16 日，由威海市华晟永泰房地产开发有限公司全资设立，注册资本 3000 万元（认缴到期时间 2035 年 12 月 30 日）。住所地为山东省威海市文登区龙山路 65 号（龙山办）

（二）股东及股权结构

2015 年 10 月 8 日，威海市华晟永泰房地产开发有限责任公司将华晟永泰公司 95% 股权无偿转让给卢蔚，将华晟永泰公司 5% 股权无偿转让给威海恒运实业有限公司，注册资本认缴时间仍为 2035 年 12 月 30 日，华晟永泰公司原股东及受让股东并未按公司章程约定的方式以现金向公司实缴出资。工商登记华晟永泰公司实缴注册资本为 0 元。

（三）经营情况

华晟永泰公司拥有四宗土地使用权，均座落于龙山路东、三里河路西，四块土地用途性质均为商业住宅。四宗土地的权证号及土地面积分别为：文国用（2015）第 000112 号，土地使用权面积为 3873m²；文国用（2015）第 000113 号，土地使用权面积为 9669m²；文国用（2015）第 000114 号，土地使用权面积为 16625m²；文国用（2015）第 000115 号，土地使用权面积为 14896m²。四宗土地使用年限均为商业部分截止至 2052 年 12 月 25 日、住宅部分截止至 2082 年 12 月 25 日。

法对在建工程建筑物的价值及使用基准地价系数修正法对土地使用权价值分别进行了评估，经评估，华晟永公司的资产评估总值为 81,773,151.90 元，其中，房屋建筑物评估价值为 11,168,954.00 元；土地使用权评估价值为 70,604,197.90 元。

3、低效资产

依据文同兴会师审字（2020）第 096 号审计报告，其他应收账款约 3357813.37 元，管理人将积极予以催收，但收回可能性较低。尚有公司对外担保债权，待实际清偿后再进行追偿。以上债权若能够追回，追回部分扣除相关费用后，按清偿顺序依法追加分配。

（六）负债情况

1、债权申报情况

在法院确定的债权申报期内，共有 46 家债权人向管理人申报非拆迁债权，债权人向管理人申报的债权金额共计 338,901,264.10 元。其中，主张对债务人的特定财产享有担保权的债权共 2 家，申报债权金额为 46,042,181.71 元；主张建设工程优先受偿债权 10 家，申报债权总额为 26,906,185.43 元；主张税款债权 1 家，申报债权额为 1,802,820.15 元；只主张无财产担保债权 33 家，申报的无财产担保债权为 264,150,094.81 元。

共有 51 名被拆迁债权人向管理人申报了拆迁债权，其中，50 名被拆迁自然人债权人共计申报了被拆迁房产面积 8,080.28m²及相应的拆迁补偿权益，该 50 名被拆迁自然人同时申报了搬迁费等普通债权共计 5,519,397.59

三人，被拆迁人请求优先取得补偿安置房屋的，应予支持。”被拆迁人对于其回迁房的权利优先于一般购房消费者。而一般购房消费者的消费性权益优先于建设工程优先受偿权及有财产担保优先权，更优先于普通债权。因此，本案在优先债权中，被拆迁人的拆迁补偿权益应当优先于其他债权。而根据永泰商业广场的规划及与三里河居委会所签订的《合作开发协议》，对于被拆迁居民的拆迁利益应以建成的住宅予以补偿，对于被拆迁的三里河居委会应以建成的商业面积予以补偿。但因在法院受理华晟永泰公司破产之时，华晟永泰公司尚无已建成验收的住宅或商业面积，故对于被拆迁人的拆迁补偿利益按被拆迁面积折算住宅及商业面积的市场价予以计算。

依据《合作开发协议书》的约定，被拆迁村民的回迁安置房自在开工之日起 14 个月内交付使用，而被拆迁三里河居委会的补偿房产应在开工之日起 12 个月内交付。经调查，本项目于 2016 年 3 月份正式开工，即华晟永泰公司应该在 2017 年 5 月份的时候完成拆迁安置房产的交付。因此，在 2017 年应当交付拆迁安置房产之时拆迁安置房产的市场价值即为被拆迁人应得的拆迁补偿利益，自应当交付拆迁房产之时至法院受理华晟永泰公司破产之间的房产价值增值部分，属于拆迁补偿利益的收益，属为普通债权。根据威海天勤万顺资产评估事务所出具的威天勤评报字[2020]第 12-1 号评估报告，若本项目按照设计方案建设完成，建成后的住宅部分在 2017 年的市场价为 4800 元/m²，2020 年 3 月之时的市场价为 5000 元/m²，商业部分在 2017 年的时调价为 11,000 元/m²，在 2020 年 3 月之时的市场价为 12,000 元/m²。根据评估机构提供的上述评估数据，确认 50 名被拆迁自然人应予以

债权人申报建设工程价款优先受偿权，以其申报数额 9,985,865.00 元预估为建设工程价款优先受偿权，另外 3 家债权人按其申报债权总额 27,155,200.00 元预估为普通债权。

（七）偿债能力分析

1、偿债能力分析结果

为核算破产清算状态下华晟永泰公司各债权组的清偿水平，管理人对华晟永泰公司的偿债能力做如下分析。

依据威海天勤万顺资产评估事务所作出的威天勤评报字[2020]第 12 号《资产评估报告书》，以 2020 年 3 月 24 日为评估基准日，使用重置成本法对在建工程建筑物的价值及使用基准地价系数修正法对土地使用权价值分别进行评估，经评估，华晟永公司的资产评估总值为 81,773,151.90 元。

按照破产法及相关司法解释所规定的破产财产的清偿顺序，本案债务人资产在扣除破产费用及共益债务（包括案件受理费及其他诉讼费用、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）后应当先行用于清偿被拆迁人的拆迁补偿利益，但目前华晟永泰公司的总资产 81,773,151.90 元在扣除破产费用及共益债务 3,055,021.52 元后，剩余资产 78,718,130.38 元不足以全额清偿被拆迁补偿权益。其后顺位的建设工程价款优先受偿权、有财产担保债权、税款债权和普通债权清算状态下的清偿率均为 0%。

二、出资人权益调整方案

（一）出资人权益调整的必要性

（三）出资人权益调整内容

华晟永泰公司股东卢蔚与威海恒运实业有限公司将其所持有的华晟永泰公司的全部股份无偿转让给重整投资人。

三、债权分类和调整方案

（一）债权分类

依据初步的债权审查情况，华晟永泰公司重整设有财产担保（优先）债权组、税款债权组、普通债权组，具体分类如下：

1、有财产担保（优先）债权组

被拆迁债权人、具有建筑优先权的债权人、具有抵押权的债权人均归入有财产担保（优先）债权组，其中，被拆迁债权人拆迁补偿权益总额为334,388,344.00元，共计51人，但华晟永泰公司现有全部资产在扣除破产费用后剩余78,718,130.38元不足以全部清偿被拆迁债权人的拆迁补偿权益，被拆迁债权人威海市文登区龙山街道办事处三里河居民委员会同意在本重整计划范围内，其超出评估价值优先债权部分255,670,213.60元按普通债权清偿，依据《山东省高级人民法院企业破产案件审理规范指引（试行）》第一百五十五条之规定，51人被拆迁债权人在本组的表决权总额为78,718,130.38元，剩余255,670,213.60元转为普通债权组的表决权；有财产担保债权金额为41,207,609.13元，共2家；享有建筑工程价款优先受偿权的债权金额为2,806,061.01元，共1家。

2、税款债权组

税款债权总额为1,395,326.12元，共计1家债权人。

若注册资本 3000 万能够追回，清偿率将增加 20.35%（按照实际追回注册资本的数额及债权额相应调整）。

3、普通债权组

普通债权共计 82 家债权人，普通债权总额为 376,198,255.33 元，在清算状态下的清偿率为 0，重整方承诺将其清偿率自清算状态下的 0 提升至 2%，若注册资本 3000 万能够追回，增加 20.35%（按照实际追回注册资本的数额及债权额相应调整）。

特别说明：

上述债权组包含了涉诉的和仍在审核中、临时确认中的债权等，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文登区人民法院裁定的债权为准，并根据实际债权数额，依法相应调整各类别债权的清偿率。

四、债权受偿方案

（一）确认债权受偿方案

已申报的债权经法院裁定确认后，将按如下方案进行清偿：

1、有财产担保（优先）债权组

（1）被拆迁债权人的拆迁补偿房产自重整计划经法院裁定批准且新的项目规划获相关主管部门审批通过之日起 24 个月内完成综合验收并交付给被拆迁人。

（2）有财产担保债权与建设工程优先受偿债权自重整计划经法院裁定批准且新的项目规划获相关主管部门审批通过之日起 24 个月内清偿完

（三）追加清偿方案

预计债权最终未获确认而为其预留或提存的资金、作为低效资产处理的其他应收款被实际追回的资金、管理人正在向债务人原股东追缴的认缴而未实缴的债务人注册资本 3000 万元，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，剩余部分向所有被拆迁债权人之外的债权人按比例平均分配。因被拆迁债权人的拆迁被偿权益已得到部分保障，51 名被拆迁债权人承诺，在本重整计划经法院裁定批准并实施的前提下，51 名被拆迁债权人放弃参与对追回的债务人注册资本的分配。

各债权人领取债权分配款时应提供相应发票（包括重整前已领款尚未提交的发票），否则管理人或债务人有权拒绝支付。与债务人破产前已施工建筑验收办证相关联的设计、施工、监理等单位应当配合债务人办理相关手续，否则债务人有权拒绝支付相应债权人的债权清偿款。

（四）偿债资金来源

华晟永泰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：一是由重整方投入或引入的重整资金，包括重整方在重整计划表决前已经缴纳的 500 万元保证金，以及在重整计划通过后重整方需继续投入的 2500 万元资金；二是华晟永泰公司重整后的经营收入。

五、经营方案

在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：

时和三里河家具市场、三里河工业园、三里河汽修城、文登市三兴物业服务有限公司等企业同为威海市文登区龙山街道办事处三里河社区居民委员会出资设立，各公司人员职务重叠，协同管理，均盈利良好。

意向投资人的主要业务（业绩）情况：

开发有三里河生活小区、三里河生活组团等优质项目，建筑面积 8 万多平方米，在房地产开发、棚户区改造等方面积累了大量的经验。开办单位威海市文登区龙山街道办事处三里河社区居民委员会管理住宅面积 10.26 万平方米、共有常住居民 1 万余人。文登市三里河实业总公司完全有能力对威海华晟永泰置业有限公司进行投资重整。

本重整计划由华晟永泰公司负责执行。

（二） 执行期限

本重整计划的执行期限为 24 个月，自法院裁定批准重整计划且新的项目规划获相关主管部门审批通过之日起计算。在此期间内，华晟永泰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

如非华晟永泰公司自身原因，致使本重整计划无法在上述期限内执行完毕，华晟永泰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：

(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，因尚有部分债权人未向管理人申报债权，管理人根据已经掌握的购房信息，预估了部分数据，最终结果可能进行调整，最终实施的重整计划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，债权人的投票表决不影响债权人对自身债权纠纷的诉讼确认。

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、评估报告及华晟永泰公司账目。因华晟永泰公司账目混乱、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况进行调整。

5、按照本重整计划草案未能清偿的债权部分，债权予以豁免，债权人不能再向华晟永泰公司主张。

6、债务人在执行本重整计划过程中，涉及华晟永泰公司银行账户开通与恢复、开发资质延期或补办等与公司经营必备的资质证照等的办理或补办，相关部门应当予以配合。

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承继方或受让方。

（五） 关于连带债务人的追偿权

债权人对华晟永泰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%，在重整计划执行满一年前支付 10%，剩余 10%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。华晟永泰公司财产变现税费、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。逾期不提供，或者无法通知到的债权人将按