

关于对威海正土房地产开发有限公司重整案

《重整计划》中债权再次延期清偿的申请

威海正土房地产开发有限公司重整案的各位债权人、管理人：

2018年7月24日，威海正土房地产开发有限公司（下称“正土公司”）因不能清偿到期债务被威海市经区人民法院（以下简称“经区法院”）裁定重整；经区法院指定山东利得清算事务有限公司担任正土公司重整案的管理人（下称“管理人”），经管理人公开招募，确定威海富通房地产开发有限公司作为正土公司的重整投资人。

2019年4月28日，正土公司破产案重整成功，经区法院裁定批准了正土公司重整案的重整计划，重整方为威海富通房地产开发有限公司（下称“重整方”），重整计划进入执行程序。

按照重整计划债权受偿方案，有财产担保（优先）债权组及税款债权组，清偿比例为100%、普通债权组重整方提高为29.39%，在重整计划获得法院批准之日起三年内分期付清，其中第一年清偿20%、第二年清偿30%、第三年清偿50%。职工债权组清偿比例为100%，在重整计划获得法院批准之日起一年内付清。

目前2、3、4号楼工程基本完工，绿化硬化未完成，2022年10月底交付，2、3、4号楼房屋总计634套，64608平方米；车位420个，截至2022年10月18日，正土公司已销售并网签296套房屋，27739平，债权人置换38套房屋，3446平，抵顶工程款77套，7204平，债权置换20套，1698平，原债权人履行房产56套，6392平，已收房款2.3亿元，现金收1.21亿元，顶账1.08亿元，共益债务及管理人费用共946万元，

已付债权现金 1.1 亿元，已付工程款现金 7368 万元。

因大庆路 108 号楼拆除等原因，普通债权组清偿比例为 27.39%，原清偿总额为 3.6 亿，截止本申请日尚有 1、4 亿债权未清偿，剩余房屋 143 套，17423.19 平方米，车位 411 个；

2022 年 7 月 11 日，经区法院裁定将正土公司重整计划的执行期限延长六个月至 2022 年 10 月 28 日。在重整计划延期执行期间，债务人为了实现各类债权的尽快清偿，最大限度保障债权人的合法权益，虽然做了大量艰难而有效的工作，但目前仍无法按照延长后的清偿期限实现债权的清偿，主要原因及解决情况如下：

一、企业工商黑名单、银行失信问题及解决情况

正土公司原为韩资企业，因经营不善在 2014 年破产，2013 年至 2017 年一直连续未进行工商年报，2018 年被山东省市场监管局列入了严重违法失信企业名单，导致重整后的正土公司不能开具银行账户、办理 POS 机，不能刷卡收费，客户买房不能按揭贷款，按揭贷款是房地产企业的生命线，170 平房屋很少有能 140 万全款购房，有 90% 的客户需要贷款购房，原有银行账户也被封，企业不能经营。

重整方多次不断的向有关部门反映并到北京市场监督管理总局信访，2021 年在市、区政府的大力协调下经开区市场监管局对未填报的年报年度的信息进行了补报并公示，依法将企业移出经营异常名录。但因企业连续 5 年未参加工商年检属于严重违法失信企业名单管理对象，处于多部门联合惩戒状态，企业生产经营中所需开立的银行账户等基础性工作受到限制，经过山东省市场监督管理局审核，发现正土公司现有材料不符合《山东省市场监督管理局关于建立严重违法失信企业信用修复制度的实施意见》文件规定，无法进行信用修复，重整项目推进再次受阻。

正土公司多次找相关部门阐明企业移出黑名单的迫切要求。经反复沟通交流，了解到泰安市有一家与正土公司情况类似的破产重组企业，根据近期山东省高级人民法院和山东省市场监管局联合行文的《关于推进破产企业退出市场工作的实施意见》中对破产重组企业的信用修复的规定，最后在 2021 年 8 月 26 日成功移出了黑名单，完成了信用修复。企业才正常经营。银行不良征信在经区政府的积极协调下，于 2022 年 9 月才恢复正常。应该从正土能够正常经营之日起即 2021 年 8 月 26 日延期 3 年重整执行期限至 2024 年 8 月 25 日止。

二、2、3、4 号楼外立面变更问题及解决情况

重整方向规划提出申报项目 2、3、4 号楼外立面变更及颜色确定方案，规划部门一直未审核通过，2、3、4 号楼整体已达到交付房屋程度，已严重影响施工进度及交付房屋的进度，在经区管委专班的多次协调下，于 2021 年 10 月解决，重整方才组织施工，导致延误大半年时间。

三、工程质量问题及解决情况

原建设的 2、3 号楼存在外墙空鼓、主体墙板厚度不达标等问题，按照标准局部重新施工，增加 600 万费用，导致延误工期半年。原电梯井底部防水未做，致使电梯被淹，延误交房。

四、小区污水并网问题及解决情况

韩国城小区污水并市政管网方案是水务集团设计院设计的，由小区北侧化粪池向北过上海路与皇冠南区管网相接。重整方按程序分别向经区园林、市政部门申请施工审批手续并交纳了费用，两部门的意见是向东并入滨海路管网，水务集团设计解释其方案是最佳方案，坚持原设计方案，并已向相关部门说明了情况，迟迟未批复，影响了施工进度，经重整方多次信访写信反映才给予解决，但目前仍未施工，为此耽误至今。

五、受新冠疫情的影响问题

四、小区污水并

正土公司重整以来，遭遇了三年新冠肺炎疫情，疫情及防控措施对房地产行业产生了严重冲击，叠加恒大降价，对工程续建及房产销售均造成了严重不利影响，各项经济活动基本停滞，周边房价下跌严重，购房户银行按揭贷款仍无法办理，177 平全款销售困难，销售价格不能随市场及公司经营状况自主随时调整，导致近一年无销售回款。

六、大庆路 108 号楼规划问题及解决情况

2019 年 6 月委托山东建大工程鉴定加固研究院，对原韩国城项目 1、2、3、4 号公寓楼体建筑质量进行检测鉴定，鉴定结论为大庆路 108 号楼适修性较差，建议拆除重建。经向经区主管部门汇报后，确定拆除大庆路 108 号楼并重新编报大庆路 108 号楼重建方案。根据 2008 年 7 月 1 日威海市人民政府关于印发《威海市城市规划管理技术规定(土地使用、建筑管理)的通知》，威政发【2008】36 号文件规定，1#楼新方案的容积率控制在 5 以下均符合规定。重整方申请 1#楼新方案的容积率由原来的 4 调整到 4.6，经过重整方向规划部门递交了 18 次设计方案，终于在 2022 年 10 月 14 日公示原拆原建。

大庆路 108 号楼规划 3 年未批复，增加了大量成本，不能按期建设销售回款，因为大庆路 108 号楼未建，导致销售朝向、户型减少，建设周期延长 2 年，致使重整计划也无法按期完成，未能在重整计划规定的期限内完成工程续建和破产债权清偿工作。

目前，项目遇到的主要问题及困难已经解决，银行贷款 1700 万也很快下发，销售阻碍解除，因原计划的大庆路 108 号楼容积率没有增加，叠加黑名单、恒大降价，销售受阻等原因，经测算目前项目已无盈利，

如项目清算，马上要交付的2、3、4号楼面临再次停工烂尾，购房户不能及时入住，大庆路108号楼土地什么时间降到什么价格能拍卖出去，拍卖后，剩余未清偿债权，大额债权人分房或资产整体打包拍卖，受目前市场大环境影响，资产势必大幅下降，加上重整方重整期间产生的债务购房户逾期交房损失等，届时普通债权人清偿比例将会大幅降低。

大庆路108号楼建设至少需要1年半到2年时间，且有资金监管，但重整方为了债权人及购房户不受损失，有信心必将项目坚持完成，只是需要各位债权人能够再给与一定的时间宽限及理解清偿方式计划。

根据《企业破产法》第91条第三款、《全国法院破产审判工作会议纪要》第19条及20条、山东省高级人民法院发布的《企业破产案件审理规范指引（试行）》第156的规定、重整计划第6条第4项的规定，为保障广大债权人利益，故重整方请求延长重整计划执行期限一年。

综上，为保障重整计划的执行，避免重整失败转为清算，损害广大债权人、投资人、债务人的合法权益，申请管理人将正土公司重整计划的执行期限再次延长12个月。

以上申请，请予以批准。

威海富通房地产开发有限公司

2022年10月6日

