

# 山东鑫恒置业有限公司重整案

## 重整计划草案

山东鑫恒置业有限公司管理人

二零二一年十一月二十二日

# 释 义

除非重整计划草案中另有明确所指，下列名词的含义为：

威海经区法院	指	威海经济技术开发区人民法院
鑫恒置业/债务人	指	山东鑫恒置业有限公司
成山集团	指	成山集团有限公司
《企业破产法》	指	《中华人民共和国企业破产法》
债权人	指	符合《企业破产法》第四十四条规定的鑫恒置业的某个、部分或全体债权人
管理人	指	法院指定的鑫恒置业管理人，即山东弘誉律师事务所
出资人/股东	指	截止到 2021 年 8 月 23 日鑫恒置业工商登记在册的股东
审计机构	指	为鑫恒置业重整案提供审计服务的威海同信会计师事务所有限公司
评估机构	指	为鑫恒置业重整案提供资产评估服务的威海华地土地房地产评估有限公司
造价审计机构	指	为鑫恒置业重整案提供工程造价和续建费用预算编制的威海同信泰和工程造价咨询有限公司
评估报告	指	威海华地土地房地产评估有限公司所出具的资产评估报告
重整方	指	成山集团有限公司
工程款优先权	指	对鑫恒置业所开发的山水文园福海项目享有建设工程价款优先受偿权的债权
抵押优先权	指	对鑫恒置业特定财产享有担保权的债权
职工债权	指	根据《企业破产法》第八十二条第一款第（二）项规定，鑫恒置业所欠职工工资、社保费等形成的债权
税款债权	指	根据《企业破产法》第八十二条第一款第（三）项规定鑫恒置业所欠税款产生的债权
普通债权	指	根据《企业破产法》第八十二条第一款第（四）项规定鑫恒置业所欠的普通债权人的债权
业主优先债权	指	自然人购房者依法对鑫恒置业特定房产享有交付房屋、办理产权证的请求权，或依法解除购房合同后对已付购房款享有优先受偿而形成的债权
破产费用	指	根据《企业破产法》第四十一条规定，在法院受理破产申请后发生的破产案件的诉讼费，管理人执行职务的破产费用、管理人报酬等一切有关费用
共益债务	指	根据《企业破产法》第四十二条规定，在破产程序开始后为了破产程序的顺利进行和全体债权人的利益而负担的相关债务

## 目 录

前言 .....	43
鑫恒置业基本情况 .....	45
一、债务人基本情况 .....	45
二、债务人的资产 .....	47
三、债务人的破产费用和债务状况.....	49
四、 偿债能力分析 .....	51
鑫恒置业重整计划 .....	54
一、重整经营方案 .....	54
二、重整及清偿资金来源.....	55
三、 破产费用及共益债务情况.....	56
四、 债权分类和调整方案.....	57
五、破产费用、共益债务和债权偿方案.....	59
六、出资人权益调整方案.....	64
七、特别说明 .....	64
八、重整计划草案的提交与表决程序.....	66
九、重整计划的执行 .....	67
结 语 .....	68

# 前 言

因不能清偿到期债务，并且明显缺乏清偿能力，威海经区法院于2021年8月23日做出（2021）鲁1092破申1号民事裁定书，裁定受理郑龙学对鑫恒置业公司进行重整的申请，并于2021年8月24日指定山东弘誉律师事务所担任鑫恒置业的管理人。

鑫恒置业的重整工作得到了威海经济技术开发区管委会及威海经区法院的高度重视和大力支持。重整工作坚持市场化、法治化的原则，严格执行《企业破产法》等相关法律法规的规定，充分保障债权人的知情权、参与权和监督权，对债权人开放、透明，力争实现债权人利益最大化和企业脱困重生。

为最大限度争取重整成功，实现债权人的利益最大化，避免鑫恒置业破产清算，管理人严格按照《企业破产法》的规定履行相关职责，全力以赴做好与重整程序相关的各项工作。包括山水文园福海项目的工程复工、债权登记和审查、资产审计和评估、投资人的引进、重整计划的论证和制定、债权人会议的组织 and 召开等。

2021年9月6日，管理人发布了重整投资人的招募公告，在公告期内成山集团向管理人提交了《重整意向申请书》，并缴纳了尽调保证金500万元。2021年9月22日管理人确定成山集团为鑫恒置业重整投资人，同意成山集团公司作为重整投资人对置业公司重整案进行重整。成山集团对鑫恒置业的重整投资事宜进行了分析论证，并提交了重整投资方案，并缴齐了投资保证金2000万元。

重整投资人成山集团有限公司成立于 1976 年，现有员工约 8000 人，总资产 120 亿元，是一家以轮胎研发制造为主导，海洋食品、旅游地产等多业并举的大型企业集团，先后被授予全国先进基层党组织、全国石油化工企业 500 强、中国工业行业排头兵企业、国家技术创新示范企业，入选中国绿色发展联盟企业。

集团旗下的浦林（山东）轮胎有限公司于 2018 年 10 月份在香港主板上市，建有国家级技术中心、博士后工作站，获评中国橡胶制造业百强企业、中国轮胎行业能效领导者标杆企业等。

成山集团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，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。该公司依托成山集团雄厚的资金支持，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、海景阁等项目，开发面积达 100 多万平米，荣获威海市 AAA 级诚信企业，兴建的小区斩获山东省级优秀花园小区等荣誉。

近年来，威海地区部分房地产企业因资金链断裂造成工程长期停工，无法按期向业主交付房屋，造成社会不稳，公司被迫进入破产清算或破产重整。成山集团对此高度关注，秉承社会责任至上的经营理念，安排专项资金、组织专业团队，考察遴选有重整可能的房地产破产项目进行重整，取得了良好的社会效果。2018 年成山集团成功投资重整了威海广信房地产开发有限责任公司，该项目先后投资 2 亿元，目前工程早已完工且已向所有购房业主交付了房屋；2020 年集团公

司实际控制的荣成嘉轩房地产开发有限公司又成功重整威海绿洲房地产开发有限公司。

成山集团及其控股公司不仅具有雄厚的资金实力，也有丰富的房地产项目破产重整经验，成山集团有能力、有信心对鑫恒置业进行投资重整。

重整方本着履行社会责任与实现债权人利益最大化的原则参与该项目的重整，通过重整努力争取实现鑫恒置业的资产价值最大化，重整方主要采取如下措施：将鑫恒置业未开发完成的山水文园福海项目努力实现完工、交付、销售，对关联企业的应收账款和有争议的财产进行最大化地清收，积极与税务部门沟通协调争取最大力度地减免鑫恒置业应缴税款，最大化地保护各债权人的合法权益。

现管理人根据重整投资方提交的重整方案，在不侵害其他债权人利益的情况下对重整计划草案进行了修订，提交债权人进行分组审议表决。

## 鑫恒置业基本情况

### 一、债务人基本情况

#### （一）工商登记情况

鑫恒置业于 2005 年 11 月 24 日在威海经济技术开发区市场监督管理局注册设立，登记地址为威海市悦海公园海草风情馆 10 号，注册资本为人民币 5,000 万元，经营范围为房地产开发与销售；室内外工程装饰装修等。

公司设立时股东为青海浏阳鑫达有色金属有限公司（持股比例 80%）和洋浦鑫阳铝业有限公司（持股比例 20%）。2008 年 5 月，原两位股东将其持有的鑫恒置业股权全部转让给山水文园凯亚房地产开发有限公司。凯亚房地产公司股东有三个，分别是山水文园投资集团有限责任公司（持股比例 60%）、北京智都建筑工程有限公司（持股比例 6%）、李艳敏（持股比例 34%），而山水文园投资集团有限责任公司又系自然人李辙（持股比例 75%）、李李（持股比例 25%）投资设立。因此李辙是鑫恒置业的实际控制人。

鑫恒置业公司现法定代表人为执行董事李艳敏。

## （二）债务人开发的项目现状

债务人开发的项目为威海山水文园福海项目，原总承包方为广东省阳江市建安集团有限公司（以下简称阳江建安）。

山水文园福海项目，总建筑面积为 118,436.79 m<sup>2</sup>。共有地上 9 栋住宅楼，504 套住宅，建筑面积 85,213.85 m<sup>2</sup>，地下设施共两层，279 个储藏室和 523 车位。其中四栋已完成单体验收，剩余五栋主体工程已封顶，安装工程尚未完成，配套及小区绿化、景观等尚未施工。

至破产重整受理之日，未销售住宅 220 套，建筑面积为 42,675.90 平方米，车位 392 个（其中产权车位 312 个，非产权车位 80 个），储藏室 137 个（建筑面积为 4426.30 平方米）。管理人在债权审查期间依法收回 9 套住宅，建筑面积为 1615.88 平方米；另外，已售房屋中的 22 户房屋的业主同意与债务人解除房屋买卖合同，该 22 户住宅的建筑面积为 2666.58 平方米。

因此目前剩余住宅 251 套，建筑面积 46,958.13 平方米，车位 392 个（其中产权车位 312 个，非产权车位 80 个），储藏室 137 个（建筑面积为 4,426.30 平方米），其中有 222 套住宅抵押给烟台银行，建筑面积为 43,124.23 平方米。

## 二、债务人的资产

初步认定的债务人的有效资产主要包括山水文园福海项目的房产、车位、储藏室、货币资金、应收房款及其他应收款，具体情况如下：

### （一）房产、车位、储藏室

山水文园福海项目共 504 套住宅，建筑面积为 85,213.85 平方米，523 个地下车位，279 个储藏室。其中，需要继续履行合同向业主交付的有 253 套住宅、131 个车位、142 个储藏室，合同金额共计 673,079,874.00 元；剩余的 251 套住宅、392 个车库以及 137 个储藏室，经华地公司评估，截止裁定受理重整日 2021 年 8 月 23 日现状评估价值为 502,508,000.00 元，其中抵押给烟台银行的 222 套住宅的现状评估价值为 428,099,000.00 元。

### （二）货币资金

货币资金（包括银行账户和法院执行扣划款返还）余额为 11,346,040.21 元。

### （三）应收账款

1、山水文园福海项目继续履行合同的房产应收房款 9,520,041.38 元；

2、信托保证金 7,200,000.00 元；

3、超付工程款 7,756,532.96 元；

4、鑫恒置业账面与关联方应收账款合计 874,186,694.16 元，其中：

(1) 山水文园投资集团有限责任公司 160,000,000.00 元；

(2) 山水文园凯亚房地产开发有限公司 271,097,785.88 元；

(3) 北京京隆房地产开发有限公司 3,840,000.00 元；

(4) 北京智都建筑工程有限公司 439,248,908.28 元。

经审查，上述单位皆为鑫恒置业关联公司。截至破产受理日山水文园投资集团有限责任公司涉及法律诉讼 104 起，山水文园凯亚房地产开发有限公司涉及法律诉讼 978 起，北京京隆房地产开发有限公司涉及法律诉讼 78 起，北京智都建筑工程有限公司涉及法律诉讼 157 起。经落实，上述关联企业绝大多数涉诉债务均得以未清偿，且数额巨大。上述企业皆陷入财务困境，应收账款回收的可能性几乎为零，因此认定该 874,186,694.16 元应收账款为无效资产，不计入鑫恒置业可分配财产中。

综上，可回收的有效财产合计金额 24,476,574.34 元。

#### (四)流动资产

办公设备、车辆、游艇等流动资产现状评估价值为 193,555.00 元。

综上，鑫恒置业现各类有效资产合计金额为 1,211,604,043.55 元。

### 三、债务人的破产费用和债务状况

#### （一）破产费用

1. 破产费用 15,400,000.00 元，其中：

##### （1）管理人报酬

根据法院确定的管理人报酬方案，管理人报酬为 6,000,000.00 元，最终数额以经区法院批准确定的管理人报酬数额为准。

##### （2）破产案件的诉讼费

根据债务人财产状况和《诉讼费用交纳办法》的规定，法院受理破产案件的诉讼费为 300,000.00 元。

##### （3）审计、评估费

管理人委托审计、评估机构产生的审计及评估费为人民币 3,500,000.00 元，其中造价审计费用 2,500,000.00 元，财务审计费用 500,000.00 元，评估费用 500,000.00 元。

（4）管理人执行职务所发生的邮寄、公告、印刷、办公等各种实际支出的费用 100,000.00 元。

（5）对鑫恒置业的 874,186,694.16 元应收账款进行清收、对可能存在质量问题的工程进行索赔诉讼等，预计发生诉讼费 4,500,000.00 元。

（6）留职人员工资、办公费用及水电费等 1,000,000.00 元。

#### （二）债务状况

经管理人审查，在债权申报期间，债权人申报和经管理人依法调查的债权共计 676 笔，总金额 1,820,513,577.86 元，分别为：

### 1. 业主优先债权

共涉及 275 套房屋，其中：

(1) 需继续履行商品房预售合同的业主所涉及房屋共 253 套，涉及优先债权的金额（房款本金）为 673,079,874.00 元。

(2) 有 22 家消费购房业主与管理人协商同意解除房屋预售合同，应退购房款本金金额为 42,192,324.00 元，认定优先债权。

综上，管理人认定有 275 家业主债权人享有业主优先债权，金额合计人民币 715,272,198.00 元。

### 2. 工程价款优先债权

工程款债权共 20 家，其中：

(1) 认定总包单位阳江建安（现已转让给刘生全）享有工程价款优先权的债权金额为 128,580,602.90 元。

(2) 认定其他 19 家分包单位享有工程价款优先权的债权金额，合计为 18,328,982.08 元。

综上，管理人认定享有工程价款优先权的债权金额为 146,909,584.98 元。

### 3. 抵押优先债权

共 1 家，债权人为烟台银行股份有限公司（以下简称烟台银行）。管理人认定债权总额 782,765,512.03 元，为抵押优先债权，享有对 222 户抵押范围内的住宅拍卖、变卖所得价款的优先受偿权。根据华地公司的评估报告，抵押的 222 户住宅截止法院裁定受理日的现状价值为人民币 428,099,000.00 元。

#### 4. 职工优先债权

经管理人调查认定，共涉及职工 34 人，欠付工资、应支付的经济补偿金、欠缴的社保费、医保费、住房公积金等总额为 3,311,530.33 元。

#### 5. 税款优先债权

税款债权共 1 笔，申报金额为 42,200.71 元（因债务人财务混乱，导致申报的纳税信息不完整，申报欠税数额少于实际金额。经审计机构审计，截至破产受理日，欠缴税金的数额为 10,817,953.30 元，予以预留）。

#### 6. 普通债权

共计 339 笔，债权确认金额为 161,436,799.22 元。

以上各类负债合计为 1,820,513,577.86 元。

### 四、偿债能力分析

为核算在破产清算状态下鑫恒置业各债权组的清偿水平，管理人对鑫恒置业的偿债能力作如下分析：

#### （一）债务人资产变现情况

##### 1. 房屋、车位储藏室的变现价值

根据华地公司出具的评估报告，鑫恒置业剩余的 251 套房屋、392 个车位及 137 储藏室，裁定受理重整日的现状评估价值为 502,508,000.00 元。因至今仍未竣工、更未进行综合验收，尚不具备交付使用和办理不动产登记的条件，因此销售难度大，营销费用高，如进行破产清算，需快速变现。

基于上述因素，参照《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》、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》，鑫恒置业的资产在清算状态下进行处置时，参考评估机构建议的清算折扣系数 75% 计算，即剩余的 251 套房产、392 个车位及 137 储藏室的变现值为 376,881,000.00 元，其中列入烟台银行抵押范围内的 222 套房屋的变现价值为 321,074,250.00 元，剩余部分的变现价值为 55,806,750.00 元。

2. 货币资金：11,346,040.21 元（含监管账户资金监管账户的存款 2,474,438.86 元和法院退还的原监管账户资金 8,710,784.00 元）；

3. 应收账款：14,956,532.96 元；

4. 流动资产：193,555.00 元。

上述资产合计人民币 403,377,128.17 元。

## （二）破产费用及债务清偿情况

根据上述分析，债务人可处置资产的变现价值合计 403,377,128.17 元，在此基础上，债务清偿情况如下：

1. 破产费用：15,400,000.00 元

根据《企业破产法》第 43 条规定，破产费用和共益债务由债务人财产随时清偿。

破产费用在债务人资产的变现价值中按法律规定的比例进行分摊，清偿率为 100%。

2. 业主优先债权：715,272,198.00 元（继续履行的金额 673,079,874.00 元+解除合同返还购房款的金额为 42,192,324.00 元），清偿率为 100%。

3. 工程价款优先债权：81,396,992.23 元，清偿率为 100%，具体为：

（1）原阳江建安享有工程价款优先权的债权金额为 128,580,602.90 元。因阳江公司向烟台银行出具承诺书，放弃其对烟台银行抵押物的优先受偿权，因此其工程款优先权中可实际享有优先受偿的金额为 63,068,010.15 元（具体为：在烟台银行抵押物价值范围内优先受偿于烟台银行抵押优先权的金额 32,840,000.00 元+对未抵押的房屋、车位及储藏室在变现价值范围内按比例优先受偿的工程款 19,042,787.29 元+监管账户的存款 2,474,438.86 元+法院退还的原监管账户资金 8,710,784.00 元），工程价款优先债权金额中剩余的 65,512,592.75 元转入普通债权中。

（2）认定 19 家分包单位享有工程款优先权的金额为 18,328,982.08 元，其中 15,614,459.83 元在烟台银行抵押物价值范围内优先于烟台银行的抵押优先权受偿，剩余部分 2,714,472.25 元在未抵押部分的财产范围内优先受偿。

4、抵押优先债权：264,076,932.20 元。

根据前述，烟台银行抵押权受偿金额为 264,076,932.20 元（变现价值 321,074,250.00 元-扣划工程款保证金余额 41,382,857.97 元-分包公司优先权金额 15,614,459.83 元）。

5、职工债权：3,311,530.33 元，清偿率 9.39%。

6、税款债权和普通债权清偿率均为 0。

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，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，管理人依法招募了成山集团公司作为重整方参与重整。如重整计划草案得以通过，重整方将积极组织人力、物力、财力执行重整计划，并依照《意向重整协议》约定履行相关义务。尽管重整工作面临投入资金大、投入周期长、房产变现难等诸多问题，但重整方仍本着社会利益高于自身经济利益的原则，为政府、法院，特别是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。

## 鑫恒置业重整计划

### 一、重整经营方案

针对债务人的目前状况，如重整计划草案获得通过，并被法院裁定批准，重整方为债务人重整作出下述经营方案：

1. 按照续建要求，投入共益性资金恢复山水文园福海项目的建设施工及配套完善，2022 年年底完成单体竣工验收，单体验收 12 个月内完成项目的综合验收。

2. 在涉案项目具备交房、验收、办证手续后，及时向业主交付房屋，并在综合验收 30 日后，为购房业主办理房证（业主不配合的除外）。

3. 重整过程中，加大项目建设管理力度，控成本，保质量，抢工期，打造威海地区高端品质生活小区。

4. 加大销售宣传力度，最大限度提高销售价格，加快资金回笼，降低重整成本，争取债权人利益最大化。

5. 对于鑫恒置业的应收账款（其与关联方的应收往来合计约为8.74亿元），重整方及时配合管理人，协调司法机关依法进行清收，最大限度维护鑫恒置业全体债权人的合法权益。

6. 依法及时处置债务人的相关资产用于清偿债务，同时所回笼资金用于相关项目的开发建设。

7. 争取管委、法院及相关政府部门大力支持鑫恒置业的重整，在山水文园福海项目的开发续建、销售、办证等方面提供政策扶持；争取税务部门的税收优惠、减免政策。

8. 引入大品牌、高品质的专业物业服务公司，为广大业主提供优质前期物业服务。

通过上述经营方案的完整实施，重整投资人相信重整后的山水文园福海小区，将以崭新的面貌涅槃重生，焕然一新。

## **二、重整及清偿资金来源**

### **（一）重整资金来源**

1. 重整投资人拟投入续建资金约1亿元；

2. 加大应收购房款及其他应收账款等无息资金的回收力度，用以项目建设，降低资金占有成本；

3. 加大 251 套未售房屋销售力度，销售收入用于项目再投入和各类费用及各类债权的清偿。

## （二）重整资金使用

重整资金主要用途为后续工程续建、支付执行重整计划的相关费用、在保证项目建设及营运周转的前提下，在资金回笼过程中，根据重整计划草案中的债权清偿方案，对各类债权进行清偿等。

## 三、破产费用及共益债务情况

### （一）破产费用

预估金额约为 15,400,000.00 元。

### （二）共益债务

（1）后续工程开发费用 146,870,000.00 元，主要用于重整期间山水项目产生的后续工程建设款；

（2）工程配套、其他规费及质量检测维修不可预见费为 13,343,500.00 元。

（3）日常管理、物业服务及其他不可预见运营管理费 12,810,000.00 元。

（4）销售费用为 34,150,000.00 元；

（5）预留税金金额合计为 120,759,000.00 元；

（6）利息支出金额为 5,000,000.00 元；

（7）资产运营管理费为 40,000,000.00 元（本费用为暂定额，最终数额依本草案规定的相关计算办法据实核算）。

以上，共益债务金额合计为 372,932,500.00 元。

## 四、债权分类和调整方案

### （一）债权分类

根据各类债权不同特点，将鑫恒置业的债权分为以下几类：

#### 1. 优先债权组

##### （1）业主优先债权

业主优先债权涉及 275 套房屋，其中继续履行合同的共有 253 套房屋，涉及金额 673,079,874.00 元；认定解除合同的业主债权人共 22 家，涉及房屋 22 套，退还的购房款本金为 42,192,324.00 元，合计 715,272,198.00 元。

##### （2）工程价款优先债权

工程价款优先债权人共 20 家，优先受偿的债权金额为 81,396,992.23 元。

##### （3）抵押优先债权

涉及 1 家，该抵押优先债权的清偿金额为 371,101682.20 元（428,099,000.00 元-41,382,857.97 元-15,614,459.83 元）。

优先债权组共有债权人 296 家，债权金额 1,167,770,872.43 元。

#### 2. 职工债权组

共有职工 34 人，债权金额为 3,311,530.33 元。

#### 3. 税款债权组

共有 1 家，债权金额为 10,817,953.30 元。

#### 4. 普通债权组

共有 340 家，债权金额为 709,567,863.44 元(包括阳江建安及烟台银行转入的金额)。

## 5. 出资人组

因涉及股东权益调整，设立出资人组，仅对股权调整方案进行表决。

### (二) 调整方案

#### 1. 优先债权组

##### (1) 业主优先债权

涉及清偿金额 715,272,198.00 元，清偿率 100%，不作调整。

##### (2) 工程价款优先债权

工程价款优先债权受偿金额为 81,396,992.23 元，清偿率 100%，不作调整，原阳江建安工程价款优先债权中的剩余部分 65,512,592.75 元转入普通债权。

##### (3) 抵押优先债权

抵押优先债权总金额为 371,101,682.19 元，为了将普通债权组的清偿率由 0%提高到 10%，将该组债权的清偿率由 100%调整为 80.88%，全部债权剩余未清偿部分 482,618,471.47 元转入普通债权。

#### 2. 职工债权组

合计债权金额为 3,311,530.33 元，清偿率调整为 100%。

#### 3. 税款债权组

申报金额为 42,200.71 元，清偿率调整为 100%。但经管理人委托的审计机构审定，欠缴的税款金额为 10,817,953.30 元，100%予以预留。

#### 4. 普通债权组

普通债权组的总金额为 709,567,863.44 元，清偿率调整为 10%，清偿资金来源于抵押债权人调低清偿率而释放给普通债权的清偿金额。

### 五、破产费用、共益债务和债权受偿方案

为了尽可能的维护广大债权人的利益，重整方愿意按照与管理人协商确定的重整条件，按照以下债权调整和受偿方案对债务人进行重整；

#### （一）破产费用、共益债务

在重整计划草案批准后按相关法律规定执行。根据《企业破产法》第 43 条规定，破产费用和共益债务由债务人财产随时清偿，其中，管理人报酬按照威海经区法院确定的《管理人报酬方案》执行。

#### （二）业主优先债权

重整方将按照以下方案对购房业主进行权益保护：

涉及 275 家，债权金额 715,272,198.00 元，清偿比例为 100%。对需要交付的房主，在本方案计划草案批准通过后 18 个月内交付房产。对需要退房款的 22 户业主，以现金方式清偿，涉及债权金额 42,192,324.00 元，清偿比例为 100%，清偿时间为重整草案批准后 24 个月内清偿 50%，余下 50%在重整草案批准后 36 个月内清偿完毕。

在重整计划草案人民法院裁定批准后3个月内，退房的业主债权人需协助解除与鑫恒置业签订的商品房预售网签备案合同。认定继续履行合同且欠缴购房款的业主需在重整计划被法院裁定之日起45日内将剩余购房款补齐，逾期补交的，鑫恒置业有权解除房屋买卖合同。

### （三）工程价款优先债权

债权金额为81,396,992.23元，清偿比例为100%。债权人可选择下列任意一种方式进行清偿（清偿方式一经选定，不再进行调整）：

#### 1. 现金清偿方式：

清偿时间为重整草案批准后24个月内清偿50%，在重整草案批准后36个月内继续清偿剩余的50%。在领取清偿款前，债权人未开具相应金额发票的，需依法就清偿金额及之前未开具的发票开具增值税专用发票。

#### 2. 实物清偿方式（以房屋抵顶）：

清偿时间为重整草案批准后12个月内清偿总清偿款的70%，余下30%在重整草案批准后24个月内清偿完毕。清偿前，债权人未开具相应金额发票的，需依法就清偿金额及之前未开具的发票开具增值税专用发票。实物清偿的房源、户型由重整方指定，价格另行协商。

### （四）抵押优先债权

涉及1家，债权金额为371,101,682.20元，清偿比例为80.88%，债权人可选择下列任意一种方式进行清偿（清偿方式一经选定，不再进行调整）：

#### 1. 现金清偿方式：

清偿时间为重整草案批准后 24 个月内清偿 40%，在重整草案批准后 36 个月内继续清偿 30%，余下 30%在山水文园福海项目土地增值税清算完毕后 6 个月内清偿。

## 2. 实物清偿方式（以房屋抵顶）：

清偿时间为重整草案批准后 12 个月内清偿 70%，余下 30%在山水文园福海项目土地增值税清算后 6 个月内清偿完毕。实物清偿的房源、户型由重整方指定，价格另行协商。

## （五）职工优先债权

涉及 34 人，优先债权金额为 3,311,530.33 元，清偿比例为 100%，清偿时间为：社保、医保、住房公积金优先债权在重整草案批准后 30 日内清偿完毕，其他职工优先债权在重整草案批准后 3 个月内清偿完毕。

## （六）税款优先债权

涉及 1 家债权人，债权金额为 42,200.71 元，预留金额 10,817,953.30 元。清偿比例按实际应缴金额 100%清偿，清偿时间为在重整草案批准后 36 个月内清偿完毕。

## （七）普通债权组

涉及 340 家债权人，债权金额为 709,567,863.44 元，清偿比例为 10%。清偿时间：

1. 确认的清偿金额在 100,000.00 元内（含本数）的，清偿时间在重整草案批准后 12 个月内清偿。

2. 确认的清偿金额超过 100,000.00 元以上，分三期清偿，清偿时间在重整草案批准后 18 个月内清偿 20%，24 个月内再清偿 40%，余下 40%在 36 个月内清偿。

#### （八）补充说明事项

##### 1. 实物清偿的具体要求

同意以房屋抵顶清偿款的债权人，在本草案批准后 30 日内向管理人提交书面申请，具体抵顶房屋的房源信息由双方按照债权受偿方案的规则在抵顶协议中确定。

##### 2. 额外清偿的特别说明

###### （1）抵押债权人所承担的责任

基于以上债权清偿金额和方案建立在如下基础上：鑫恒置业仅剩余 251 套房产、392 个车位、及 137 个储藏室，其最终销售价款不低于 853,753,268.00 元；土增税按照 5%计征；抵押债权人烟台银行的 371,101,682.19 元抵押优先债权并未得以足额清偿，因此如因市场变化最终导致销售总价款不足 853,753,268.00 元，或对土地增值税按照查账征收而发生税收成本大幅增加，由此带来的不利后果，全部由烟台银行承担，其他债权人的债权清偿方案不再进行调整。

###### （2）对债权人额外清偿的次序和条件

重整方将和烟台银行及其他债权人共同致力于提升房产销售的价格，实现债权人的利益最大化，如最终剩余 251 套房产、392 个车位、及 137 个储藏室的销售价款超过 853,753,268.00 元，超出部分在扣除新增加的销售费用、税款、资产运营管理费以及其他合理费用

后，优先用于弥补烟台银行优先债权受偿的不足部分（即补足至371,101,682.19元），其他债权人的清偿方案不再调整；如烟台银行优先债权全额受偿后还有剩余部分，再由全体普通债权人（包括烟台银行在内）按照债权份额占比进行分配。

### 3. 追收关联公司欠款的分配方案

重整方将及时协调管理人和法院等部门，对鑫恒置业与关联公司的应收账款874,186,694.16元，按照法律规定，通过诉讼等方式予以追偿；如果能够获得部分或全部清偿，或者得到其他方式的直接补偿，则获得清偿或者直接补偿部分扣除所产生的各项费用后，其中的70%用于全体债权人再进行二次分配、提高清偿率【清偿顺序同本条第2款第（2）项】，剩余30%作为清收费用归重整方。

### 4. 剩余费用的分配方案

重整方将在管理人和债权人的监督下，最大限度降低各项费用支出，节省的费用全部用以债权清偿，提高清偿率【清偿顺序同本条第2款第（2）项】。

### 5. 有关费用的支付

破产费用、新产生的各项税款、新发生的工程价款、重整方投入的续建费用（含2000万元保证金）本息、运营管理费以及其他日常运营管理支出，根据债务人经营情况以及相关法律规定，随时支付。

### 6. 发票的开具

债权人在领取债权清偿款（含实物清偿方式）前，应当依法开具相关发票（包括补齐之前尚未开具的发票）。

## 7. 抵押登记的解除

本重整计划草案经人民法院裁定批准后，烟台银行的抵押优先权依法得到确认，因此，烟台银行应当及时协助重整方解除抵押的 225 户房产的抵押登记手续。

## 六、出资人权益调整方案

根据债务人审计、评估结论及管理人调查的债务人财产、债务状况，债务人已经资不抵债，出资人不再享有所有者权益，管理人将股东出资权益调整为 0。重整计划被法院裁定批准后，在重整方履行本重整计划的前提下，重整方或重整方指定的第三人将持有债务人 100% 的股权。

## 七、特别说明

（一）因债务人可能会有后续诉讼发生、债权最终确认也未完结，故债务人的资产和债权债务均可能与本重整计划草案测算的数据有较大变化。本重整计划中所列示的数据和测算结果，仅是管理人根据目前所掌握的信息和数据进行的分析，最终的债务人财产数额和债权债务以实际发生为准。其中的债权额和债权性质，以经债权人和债务人核查无异议并经法院裁定确认的数额为准。

（二）本重整计划草案所列债权受偿方案的前提是：1、债务人各项财产（包括房产、土地、应收款、物资、货币等）能够全部以不低于评估价值予以实现；2、不发生因资产数量减少或房产变现困难等导致的鑫恒置业资产减少以及因诉讼或债权补充申报或债权性质变化等所导致的债务明显增加。如上述前提无法实现，则重整方根据

实际的资产及负债情况相应调整清偿额及清偿比例，甚至申请终止执行重整计划草案。

（三）重整方计算各债权组的清偿率是基于重整情况下对经营过程中实际支出各项费用的合理测算。如实际支出数额超过了上述测算结果，则根据实际支出相应调整债权清偿比例及清偿时间。重整后的鑫恒置业及重整方不因此承担任何法律责任。

（四）如非因重整方原因导致重整计划终止执行，鑫恒置业和重整方已对债权人进行的清偿部分仍然有效。重整后的鑫恒置业及重整方不因此承担任何法律责任。

（五）如发生特别说明中前述四项或者其他非重整方原因导致的重整计划草案无法执行或者需要变更执行等情况，重整后的鑫恒置业及重整方因此不承担任何法律责任，重整方已缴纳保证金应当退还给重整方。

（六）基于债务人的全部房产、车位及储藏室或被抵押，或负担工程款价款优先权和业主优先权，所剩财产几乎为零；重整方对债务人的重整方式为提供资金，完成续建以及销售；重整方的利益仅限于提供共益债资金的利息以及按建成后的房产、车位，储藏室的交易价值，计取相应运营管理费。除此之外，重整后的增值部分全部属于全体债权人，按照本草案中的清偿方案进行分配。

（七）重整方的运营管理费的计取标准

建成后的房产销售（含顶账）价格在 16,500.00 元/平方米（含本数）以内的，按照 5%计取；销售价格超过 16,500.00 元/平方米的，

超额部分按照 15%计取。每季度 5 号前根据上季度的销售金额（含车位、储藏室）进行核算；支付时间在重整方投入的有息资金全部清偿后支付。

## 八、重整计划草案的提交与表决程序

1. 根据《企业破产法》第 84 条第 1 款、第 3 款规定，人民法院应当自收到重整计划草案之日起三十日内召开债权人会议，对重整计划草案进行表决。债务人或管理人应当向债权人会议就重整计划草案作出说明，并回答询问。根据《企业破产法》第 82 条第 1 款规定，各类债权的债权人通过债权人会议参加讨论重整计划草案，按照债权分类，进行分组表决。

2. 根据《企业破产法》第 86 条、第 87 条第 1 款规定，各表决组均通过重整计划草案时，重整计划即为通过；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，协商的结果不得损害其他表决组的利益。

3. 根据《企业破产法》第 87 条第 2 款、第 3 款规定，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，但重整计划草案符合下列条件的，债务人或者管理人可以申请人民法院批准重整计划草案：（1）按照重整计划草案，优先受偿债权就该特定财产将获得全额清偿，其因延期清偿所受的损失将得到公平补偿，并且其担保权未受到实质性损害，或者该表决组已经通过重整计划草案；（2）按照重整计划草案，优先受偿债权、职工债

权、税款债权将获得全额清偿，或者相应表决组已经通过重整计划草案；（3）按照重整计划草案，普通债权所获得的清偿比例，不低于其在重整计划草案被提请批准时依照破产清算程序所能获得的清偿比例，或者该表决组已经通过重整计划草案；（4）重整计划草案对出资人权益的调整公平、公正，或者出资人组已经通过重整计划草案；（5）重整计划草案公平对待同一表决组的成员，并且所规定的债权清偿顺序不违反《企业破产法》第 113 条规定；（6）债务人的经营方案具有可行性。人民法院经审查认为重整计划草案符合前款规定的，应当自收到债务人或者管理人提出的批准重整计划申请之日起三十日内裁定批准，终止重整程序，并予以公告。根据《企业破产法》第 92 条规定，经人民法院裁定批准的重整计划，对债务人和全体债权人均有约束力。

4. 根据《企业破产法》第 88 条规定，重整计划草案未获得通过且未依照本法第 87 条的规定获得批准，或者已通过的重整计划未获得批准的，人民法院应当裁定终止重整程序，并宣告债务人破产。根据《企业破产法》第 93 条规定，债务人不能执行或者不执行重整计划的，人民法院经管理人或者利害关系人请求，应当裁定终止重整计划的执行，并宣告债务人破产。根据《企业破产法》第 94 条规定，人民法院裁定终止重整计划执行的，债权人在重整计划中作出的债权调整的承诺失去效力。

## 九、重整计划的执行

### 1. 执行期限

根据《企业破产法》第 89 条第 1 款规定，重整计划由债务人负责执行。根据债务人的实际情况，关于偿债期限，本重整计划中关于清偿债务部分的执行期限自重整计划被法院裁定批准之日起最长时间为 42 个月。如非因债务人自身原因致使重整计划无法在上述执行期限内执行完毕，债务人应于执行期限届满前 15 日，向法院、管理人及债权人会议提交延长重整计划执行期限的申请，根据法院裁定批准的延长期限继续执行。

## 2. 监督执行

根据《企业破产法》第 90 条、91 条规定，自人民法院裁定批准重整计划之日起，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。在监督期内，债务人应当向管理人报告重整计划执行情况和财务状况。由管理人负责对重整计划的执行进行监督，监督期限为 42 个月，自重整计划草案被法院裁定批准之日起计算。监督期届满时，管理人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。

# 结 语

本重整计划草案兼顾了各方面债权人的利益，是在对债务人进行调查摸底和清产核资基础上，作了周密的财务分析与法律论证，广泛征求了业主、债权人、出资人和重整方等各方面的意见，反复研究后制定的。债务人的重整不但避免了企业破产清算，减少了债权人的损

失，而且有利于债务人摆脱困境，重新走上健康发展的轨道，避免了社会经济资源的浪费，有利于经济发展和社会稳定。希望各债权人从债务人的现状出发，充分权衡利弊，切实维护自身利益，支持债务人鑫恒置业的重整工作。重整计划草案经管理人申请法院裁定批准后，管理人将与重整方共同努力，争取政府、法院对于债务人重整工作的支持，监督重整计划的执行，促成债务人重整成功。

山东鑫恒置业有限公司破产重整案  
第二次债权人会议提问表

债权人名称		债权编号	
问题一			
问题二			
问题三			