

威海博大房地产开发有限公司
重整计划草案

威海博大房地产开发有限公司管理人

二〇一九年四月二日

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	威海博大房地产开发有限公司管理人
博大公司	指	威海博大房地产开发有限公司
博大公司股东	指	威海博大房地产开发有限公司的出资人
评估公司	指	山东汇德资产评估有限公司
会所	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）威海分所
评估报告	指	根据管理人委托，以2018年7月10日为评估基准日，评估公司对财富大厦房地产进行评估出具了汇德评报字（2018）第166号《资产评估报告书》及补充报告。
《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	博大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，自文登区法院受理博大公司破产重整申请后发生的相关债务
职工债权	指	截至案件受理日博大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，博大公司拖欠的税款
优先债权	指	对博大公司特定财产享有优先受偿权的债权
普通债权	指	对博大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博大公司重整之日，即2018年7月10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.....	2
正 文.....	3
一、博大公司基本情况简介.....	3
二、出资人权益调整方案.....	12
三、 债权分类和调整方案.....	13
四、 债权受偿方案.....	15
五、 经营方案.....	17
六、 重整计划的执行.....	19
七、 重整计划的执行监督.....	20
八、 关于重整计划的特殊事项说明及风险提示.....	21
结 语.....	24

序 言

2018年7月10日，文登区法院裁定受理了威海博大房地产开发有限公司（以下简称博大公司）重整一案，并依法指定山东利得清算事务有限公司担任博大公司管理人，负责博大公司重整工作。

重整期间，在威海市文登区委区政府、区政府相关部门、文登区天福街道办事处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，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，最终通过公开招募确定威海广诚置业有限公司作为博大公司重整方。管理人现已初步完成博大公司债权审查、资产核查、偿债能力分析等重整所需的各项基础工作，现依据法律规定及博大公司的实际情况，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、博大公司基本情况简介

（一）工商登记情况

博大公司成立于 2009 年 12 月 08 日，取得威海市文登区市场监督管理局核发的企业法人营业执照，统一社会信用代码：91371081698071627T，住所地山东省威海市文登区天福办文山东路 90 号，法定代表人胥振江，公司类型：有限责任公司（自然人独资）。企业注册资本 1000 万元，由杨敏出资 1000 万元，占注册资本的 100%。企业生产经营范围：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）股东及股权结构

博大公司现时注册资本为 1000 万元，实缴资本 1000 万元，股东为杨敏 1 人，持股比例 100%。截至 2018 年 7 月 10 日，博大公司股东及占股比例分别为：杨敏，持股比例 100%。

（三）经营情况

博大公司现有财产主要为其开发的财富大厦在建工程。根据房管局登记情况，博大房产在建工程总建筑面积 42,984.03 平方米，登记房屋为 332 户，地下车位 106 个。该楼房地上 25 层，地下 1 层，为框剪结构。具体各楼层规划的用途为：1、2、3、4 层规划为商业经营；5-16 层为平层办公用房，各户型的建筑物面积由 87.45 平方米至 223.63 平方米不等；17 层、19 层、26 层为平层公寓（办公），各户型的建筑物面积由 40.11 平方米至

58.16 平方米不等。20-25 层为复式公寓（办公），各户型的建筑物面积由 40.11 平方米至 58.16 平方米不等。

至评估基准日 2018 年 7 月 10 日，文登财富大厦已停工多年，主体结构已完成、外墙装饰已完成、水电消防等安装工程完成一部分。北侧入口大厅、10-13 层、16 层已装修。除上述楼层外，其余楼层均为毛坯状态，部分房间门已安装，灯具及消防设施未安装。整栋大楼中央空调设施未安装、一楼楼宇门南侧及西侧尚未安装，电梯现只启用一部，消防步梯大部分尚未铺贴踏步理石及安装扶手。地下车库全部为毛坯状态，电缆沟盖板未做，表层地面硬化处理未做，设备房等尚有零星工程未完。已经安装的七部电梯，因管理不善，部件多有锈蚀，已经启用的一部电梯多次发生故障。经询价，如需更换需再投入 680 万元左右。

（四）申请重整情况

因未能履行到期债务，经威海博大房地产开发有限公司申请，威海市威海市文登区人民法院（以下简称“文登区法院”）于 2018 年 7 月 10 日作出（2018）鲁 1003 破申 2 号民事裁定书，裁定受理债务人威海博大房地产开发有限公司（以下简称博大公司）破产重整一案，并于 2018 年 7 月 26 日作出（2018）鲁 1003 破 8-1 号决定书，指定山东利得清算事务有限公司担任威海博大房地产开发有限公司管理人（以下简称管理人）。

（五）资产情况

1、资产的构成

博大公司的资产主要包括其开发的财富大厦项目房产、其他应收账款。其中只有其开发的财富大厦房产及部分办公用品可以实际用于清偿债权，作为有效资产处理；其他应收账款回收较困难，作为低效资产处理。

2、有效资产

依据山东汇德资产评估有限公司作出的汇德评报字[2018]第 166 号评估报告及补充报告，使用假设开发法以 2018 年 7 月 10 日为评估基准日进行评估，财富大厦在建成状态下的评估价值为 2.24 亿元，但后续工程预计尚需投入 3008 多万元，欠缴配套费 1484 万元。再扣除销售税金 2271 万元及销售等费用 2239 万元，预计的资金成本及管理费用 676 万元，现状下的资产价值仅有 1.27 亿元。（以上续建费用及欠缴配套费以实际发生为准，后续据实进行调整）

现状下出售尚需按 10.65%扣除增值税和土地增值税 12,931,084.45 元，实际可用于清偿的房产价值为 114,200,363.79 元，如需对财富大厦电梯进行更换则增加投入 680 万元，实际可用于清偿的房产价值为 107,400,363.79 元。另有部分办公用品 5,527.00 元，合计可用于清偿的资产价值为 107,405,890.79 元。

3、低效资产

依据中兴华（2018）专字第 007 号审计报告，公司股东杨敏名下关联公司如宁波江东易文票务公司、宁波博大房地产开发有限公司及其他公司尚欠博大公司其他应收账款约 76,289,835.22 元；管理人已予以催收，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 51 家非业主债权人向管理人申报债权，债权人向管理人申报的债权金额共计 440,750,808.92 元。其中，主张对债务人的特定财产享有担保权的债权共 1 家，申报债权金额为 42,811,133.00 元；主张建设工程优先受偿债权 13 家，申报债权总额为 52,497,694.37 元；主张税款债权 1 家，申报债权总额为 856,052.56 元；只主张普通债权 36 家，申报的普通债权为 339,210,887.86 元。申报购房的债权人 39 家，申报已付购房款 114,786,780.00 元。

2、债权审查情况

上述已申报债权中，经管理人初步审查认定成立的共有 27 家债权人，确认债权总额为 195,780,693.35 元，其中，有财产担保债权 1 家，担保优先权数额为 20,000,000.00 元；享有建筑工程价款优先受偿权的债权共 2 家，建筑工程优先权数额为 7,314,823.04 元；税款债权 1 家，税款债权 553,025.00 元；认定的普通债权数额为 167,912,845.31 元（上述债权的金额及性质最终以经债权人会议核查且经法院裁定确认的结果为准）。另有 7 家债权人申报的共计 86,441,780.42 元债权，经管理人审查不予确认。申报购房的债权人因房产是否收回存在争议，管理人对其中的 36 家债权人的

债权进行了预估，对其中的 3 家债权人申报的已付购房款 5,286,690 元不予确认。

3、破产费用

管理人预估案件受理费为 30 万元，管理人报酬、审计、评估等费用为 361.6 万元，合计为 391.6 万元。

4、共益债务

破产重整受理后至重整计划通过之日的土地使用税 100,550 元（暂按一年预估），预估留守人员工资 55,000 元，日常水电等费用 20,000 元，合计为 175,550 元，上述费用均列入共益债务（以上费用以最终发生为准）。

5、职工债权

经管理人调查，博大公司职工债权总额为 215,337.26 元。

6、税款债权

经管理人初步确认，博大公司税款债权为 553,025.00 元。

7、预计债权情况

预计债权主要包括如下三种情况

（1）根据债权申报情况，共有 18 家债权人申报的债权总额为 135,222,594.39 元，因涉及工程造价鉴定、补充证据、需进一步落实查证往来银行流水等原因，管理人暂无法予以审查确认，将根据后续情况进行审查。其中 3 家（烟台科百达幕墙装饰有限公司、威海中林网架钢构工程有限公司、威海双杰安装工程有限公司）申报工程款优先权 8,345,519.77 元、普通债权 743,779.68 元，因造价审计报告尚未完成，管理人对债权暂

未审核完成；11家债权人申报的普通债权58,633,084.41元，需要补充银行流水等证据，管理人尚未完成审核；3家债权人（汤勇英、潘燕、沈陈荣）申报的普通债权34,445,300.00元，因债权人反应为虚假债权，管理人需要进一步调查处理。

(2) 经调查，电力工程债权人尚未申报，预计建筑工程优先权400万元，吴建秀的借款债权未申报，预计为2128万元。

(3) 另外，因博大公司所开发的财富大厦项目所有房产用途性质均为商业或办公，并且因财富大厦项目现只达到主体结构竣工，尚未达到单体竣工标准。所有购房者所购买财富大厦的房产在博大公司破产前均未办理不动产产权登记。经查阅破产法及相关司法解释的规定，没有法律法规规定，此类房产的购买者在破产程序中应予优先保护。因此，在博大公司重整案中，所有购房者与博大公司所签订的商品房买卖合同暂时按照解除处理，购房者所交纳的购房款予以退还，并自交款之日起按年息6%计算退款利息至法院受理博大破产重整之日即2018年7月10日止，全部退还房款及利息按普通债权进行计算。

截止本次债权人会议，共有39名债权人向管理人申报了业主债权，其中3人所申报的业主债权因无证据证明申报人向博大公司实际支付了购房款，因此，对该3人所申报的业主债权不予确认。另外36名申报业主债权的债权人共需退还购房款本金109,418,309.00元，支付退房利息35,100,545.26元。根据管理人对博大公司财务账目的调查情况，尚有部分已购买财富大厦房产的债权人未向管理人进行申报，此部分预估退还购房

款本金 9,886,431.00 元，退房利息 3,300,831.56 元。综上，预估需退还购房者购房款总计 119,304,740.00 元，支付退房利息总计 38,401,376.82 元，合计 157,706,116.82 元，全部预估为普通债权。

（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博大公司各债权组的清偿水平，管理人对博大公司的偿债能力做如下分析。

山东汇德资产评估有限公司采用假设开发法，以 2018 年 7 月 10 日为基准日，对财富大厦房产现状进行了评估，房产的现状评估价值为 1.27 亿元。现状下出售尚需按 10.65%扣除增值税和土地增值税 1,293 万元，实际可用于清偿的房产价值为 1.14 亿元，如需对电梯进行更换则增加投入 680 万元，实际可用于清偿的房产价值为 107,400,363.79 元。另有部分办公用品 5,527.00 元，合计可用于清偿的资产价值为 107,405,890.79 元。

如进行破产清算，考虑到财富大厦尚为在建工程，且为了快速变现，其清算价值必然会在现状评估价值上下降。经调查发现，文登区人民法院对财富大厦第三层（即文山东路 92-2 号）在阿里巴巴司法拍卖网络平台上进行过公开拍卖活动，评估价为 1652.4 万元，于 2018 年 7 月 27 日、2018 年 8 月 15 日二次拍卖均以流拍而告终，第二次的流拍保留价为 9,253,440 元（含税）。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》，故原现状评估价值下浮 20%后可作为清偿债务资产的清算价值，经计算其清偿价值为 84,565,818.03 元。按照破产法规定的清偿顺序，建

筑工程价款优先权和担保财产变现所得优先用于偿还建筑工程价款优先权和有财产担保债权；剩余其他财产的变现所得在支付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、报酬和聘用工作人员的费用），并依次偿还职工债权、税款债权后，剩余资产用于普通债权的分配。在所有已经销售的房产均能予以收回的情况下，在上述债权数额基础上，普通债权的清偿比例分别为 9.08%。具体如下表列示

偿债能力分析表

(单位：元)

可用于清偿债权的资产价值	84,565,818.03
减：建筑优先权	19,660,342.81
减：抵押优先权	20,000,000.00
减：破产费用	3,916,000.00
减：共益债务	175,550.00
减：职工债权	215,337.26
减：税款债权	553,025.00
可偿付普通债权的破产财产	40,045,562.96
需偿付普通债权	440,846,126.21
普通债权清偿率	9.08%

2、实际破产清算的清偿比例不容乐观

根据偿债能力测算分析，博大公司破产清算状态下的普通债权清偿比例为 9.08%。

博大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，一方面为资产均能够按照评估价值下浮 20%能够变现，另一方面为破产费用和共益债务能够控制在重整方预测的范围内。但根据博大公司实际资产情况，以及法院二次公开拍卖均流拍的情况，博大公司的房产价格将会继续下浮。漫长的破产清算程序可能会带来超过预期的费用，蚕食有限的破产财产。基于以上因素，博大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预计的还低。

3、偿债分析的前提条件

以上的偿债能力分析的结果，是建立在财富大厦所有房产能够全部收回，且对威海建设集团有限公司的建筑工程优先权 2100 万元不予确认成立，管理人预估的债权数额准确的前提下进行的测算。

现已有购房业主威海三洋国际经济合作有限公司向文登区人民法院提起诉讼，要求确认其所购房产不属于债务人财产。如最终法院确认其所购房产不属于债务人财产，则实际可清偿的资产价值进行相应调减，普通债权的清偿率将大幅下降。但取得房屋的业主应当按建筑面积的比例承担财富大厦的续建费用。

威海建设集团有限公司已经向法院提起诉讼，要求确认其债权。如威海建设集团有限公司建筑优先权最终为法院所确认，则实际可清偿的资产价值进行相应调减约 2100 万元，普通债权的清偿率将调整为 4%左右。管理人初步审核的债权数额及预估的债权数额如发生变化，则清偿率也会进行相应调整。

二、出资人权益调整方案

（一）出资人权益调整的必要性

若博大公司进入破产清算，现有资产在清偿各类债权后已无剩余财产向出资人分配，出资人权益为零。为挽救博大公司，避免其破产清算，出资人应和债权人共同努力，共同分担实现博大公司重生的成本，因此本重整计划草案中同时安排对博大公司出资人权益进行调整。

（二）出资人权益调整范围

根据《企业破产法》第八十五条第二款之规定，重整计划涉及出资人权益调整事项的，应当设出资人组，对该事项进行表决。出资人组由截至2018年7月10日在工商登记在册的博大公司股东组成，即出资人杨敏。

上述股东在2018年7月10日后至重整计划规定的出资人权益调整方案实施完毕前，由于交易或非交易等原因导致持股情况发生变动的，重整计划规定的出资人权益调整方案的效力及于其股权的受让方及/或承继人。

（三）出资人权益调整内容

出资人杨敏无偿将其所持有的博大公司的股权全部转让给重整投资人。

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，博大公司重整设有财产担保债权组、职工债权组、税款债权组、普通债权组，具体分类如下：

1、有财产担保债权组

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债权组，有财产担保债权组债权总额为 39,660,342.81 元，享有表决权的债权数额为 35,660,342.81 元。其中有抵押担保债权金额为 20,000,000.00 元，共 1 家；享有建筑工程价款优先受偿权的债权金额为 15,914,668.11 元，共 5 家（包含已申报管理人预计建筑工程价款优先权 8,345,519.77 元，不包含未申报而预计的债权）。

2、职工债权组

职工债权总额为 215,337.26 元，共计 2 家债权人。

3、税款债权组

税款债权总额为 553,025.00 元，共计 1 家债权人。

4、普通债权组

普通债权总额为 440,846,126.21 元，具有投票表决权的普通债权总额为 371,808,563.65 元，共计 70 家债权人（包含已申报的 11 家债权人预计普通债权 58,633,084.41 元、3 家申报工程款优先权债权人预计普通债权 743,779.68 元及已申报的预计的退房款本息 144,518,854.26 元，不包括未申报而预计的债权及债权人反应为虚假的债权）。

债权人会议由有财产担保债权组、职工债权组、税款债权组和普通债权组对重整计划进行分组表决，以上各组表决权的债权数额包括管理人预计的债权，预计债权参与表决的债权数额以法院最终裁定的临时债权额为准。

（二）债权调整方案

1、有财产担保债权组

建筑工程价款优先债权和有抵押债权以其经确认的担保债权额在对应的担保财产价值范围内优先获得清偿，未受偿的债权作为普通债权，按照普通债权的调整及受偿方案获得清偿。

2、职工债权组

职工债权全额清偿，不作调整

3、税款债权组

税款债权全额清偿，不作调整。

4、普通债权组

根据偿债能力分析报告，博大公司在破产清算状态下的普通债权清偿比例为 9.08%。为最大限度地保护全体债权人的合法权益，根据本案实际，重整计划将普通债权的清偿比例提高至 12.66%。对于上述债权中未获清偿的部分，根据破产法的规定，博大公司不再承担清偿责任。

特别说明：

(1) 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。

(2) 以上债权清偿率是以管理人认定财富大厦所有房产均能收回进行清偿的前提下做出。若管理人认定应收回房产最终无法收回的，将以实际收回房产为限，依法相应调整各类别债权的清偿率。

(3) 财富大厦的续建费用及配套费的数额为评估机构预估的数额，具体以实际发生的为准，并据此依法相应调整各类别债权的清偿率。

(4) 因财富大厦的 10-13 层房产已经由购房人使用，且有其他购买的业主，如该部分房产未能顺利收回，未收回房产相对应的债权额的清偿期也相应顺延或按调整后重整计划执行。

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、有财产担保债权组

优先债权一次性全额清偿，在财富大厦综合验收通过后六个月内付清。

2、职工债权组

职工债权的清偿期限为二个月，自重整计划被法院批准之日起计算，期满前一次性现金付清。

3、税款债权组

税款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，期满前一次性现金付清。

4、普通债权组

普通债权的清偿期为三年，以现金方式分三期支付，在财富大厦综合验收通过后六个月内支付 20%，余下现金在第一次支付后按 30%、50%的比例每满一年支付一次。最后一期的现金支付不足部分，重整方可以财富大

厦房产第三次支付时的市场价进行抵顶。实际获得清偿的债权数额不超过50000元的，在第一次支付时一次性现金付清。

普通债权中的购房债权人，如最终法院确认其所购房产不属于债务人财产，应当按建筑面积的比例承担财富大厦的续建费用，并在确定之日起30天内向博大公司缴纳续建费用，否则将解除购房合同，按普通债权的比例返还购房款。

（二）预计债权的受偿方案

已经向管理人申报债权但该债权，因诉讼等原因暂无法确认的，在该债权得到最终确认后，以及未申报但受法律保护的债权在重整计划执行完毕后，仍可要求博大公司按照重整计划中规定的同类债权清偿方案清偿。管理人为上述债权预留资金，待其债权确认后对其按照同类债权的清偿方案进行清偿。

（三）追加清偿方案

预计债权最终未获确认的，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。

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。

（四）偿债资金来源

博大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 600 万元保证金，以及在重整计划通过后重整方需继续投入的 2400 万元资金；二是销售拟收回的存量商品房。

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：

（一）精心施工、快速完成续建工程、快速收回销售存量房源、盘活存量资产；

1、恢复施工

重整方在政府相关部门的支持和施工单位的配合下，继续组织包括消防工程在内的未完成工程的建设，完善设备、设施配套，整治室内、室外环境，争取在重整方案通过之后，具备开工条件一年内完成续建工程施工、设备安装、环境整治，达到综合竣工的标准。

2、加强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。

（二）重新规划组织财富大厦续建，将之建设成文登区乃至威海市集商业、办公于一体高端写字楼。

1、精心设计

利用 2-3 年时间，结合已开发销售物业情况，精心选聘设计、建筑、监理专业团队，综合已开发房产销售情况，重新打造财富大厦项目品牌。

2、重新构建财务大厦物业、提供全方位服务。

(1) 重整方拟打造属于自己公司的物业管理服务中心，为财富大厦商业办公提供优质的物业服务。

(2) 建立全方位的安防措施，实现封闭式管理、24 小时保安巡逻，写字楼设立监控设施、门禁管理，多重安防措施保障业主人身财产安全。

3、建立科学规范的企业管理制度促使债务人重生，以稳定发展回报社会

(1) 组建专业的管理团队，构建科学组织体系（组织架构及各部门的职责），制定严格的管理制度和运作流程；

(2) 组织专业的团队，清理对外债务；强化现金管理，按期清偿债务，确保企业正常运转；

(3) 重整过程中，会认真甄选建筑商、销售公司、监理公司，高品质完成已开发房源的续建工作、销售等工作，早日把财富大厦重新打造成集商业、办公为一体的高品质写字楼。

通过以上计划完整实施，重整方相信重整后的债务人将以崭新的面貌展现在文登地产业界，以良好形象、稳定发展回报社会。

六、重整计划的执行

(一) 重整方

文登区委区政府、文登区人民法院和管理人经过多重努力，经公开招募，引进威海广诚置业有限公司作为博大公司的重整方，参与博大公司的重整。

威海广诚置业有限公司成立于2018年11月12日，注册资本为3000万元，经营范围：房地产开发；房屋销售及租赁；建筑材料、装潢材料（不含油漆）、五金机电产品销售；建筑工程、装潢工程、市政工程、绿化工程施工；物业服务；酒店经营与管理；备案范围内的货物进出口。

本重整计划由博大公司负责执行。

（二） 执行期限

本重整计划的执行期限为36个月，自法院裁定批准重整计划之日起计算。在此期间内，博大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

如非博大公司自身原因，致使本重整计划无法在上述期限内执行完毕，博大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，或者债权人与博大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。

七、重整计划的执行监督

管理人负责监督博大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 36 个月，自法院裁定批准重整计划之日起计算。

（二） 监督期内管理人及博大公司的职责

本重整计划执行监督期内，由管理人监督博大公司对重整计划的执行。博大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

如博大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。

监督期届满或者博大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。

八、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，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、评估报告及博大公司账目。因博大公司账目混乱、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，债权人不能再向博大公司主张。

（二）重整计划执行的风险

博大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实际收回房产的数额，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，导致博大公司资产短期内难以处置，重整偿债计划难以履行；

(4) 诉讼风险

博大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博大公司未来的经营带来额外的风险。

(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、出资人组会议表决通过并经法院裁定批准后生效，或债权人会议、出资人组会议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，对博大公司、博大公司的全体股东和博大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

债权人对博大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。博大公司财产变现税费、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照本重整计划的相关规定办理，由此产生的法律后果和市场风险由相关债权人自行承担。

因债权人自己或其关联方的原因，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，按照破产法等有关法律的规定执行。

结 语

自法院裁定博大公司重整以来，管理人即着手重整计划的设计、论证和制作，在充分考虑各方主体的利益，并尊重博大公司资产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。

重整计划草案获得债权人会议表决通过，博大公司才能避免破产清算，避免广大债权人的可供清偿资产的减值，只有重整计划获得通过、批准，博大公司才能恢复施工经营，才能使广大债权人尽快得到清偿，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博大公司的重整，让早已停止运营的博大公司在本次大会中获得重生。

威海博大房地产开发有限公司管理人

二〇一九年四月二日