

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

二〇二一年一月十二日

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	威海同信泰和房地产资产评估有限公司
审计机构	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2020年12月31日为评估基准日，评估公司对债务人资产进行评估出具了威同评报字(2020)第097号评估报告
《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、审计评估等
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.....	- 10 -
三、 债权分类和调整方案.....	- 11 -
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.....	- 25 -

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、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。

2020年4月19日博大公司非现场债权人会议表决决议延长重整期，并对财富大厦项目进行续工建设，之后管理人经多方努力，但因相关诉讼和融资困难等综合原因（详情见债权人群2020年12月24日管理人关于财富大厦工作进展情况报告），截止2020年12月中旬，非现场债权人会议后长达7个月续建工作无法开展。此后，根据2020年4月19日博大公司非现场表决决议内容：延长重整期，在此期间有重整投资人愿意重整的，即制作重整计划由债权人会议表决。为最大限度避免项目烂尾，避免债权人利益进一步受到损害，在续建无法推进的情况下，经多方努力，最终在2020年12月底通过公开招募确定威海华洋物业服务有限公司作为博大公司重整方。

管理人现已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（登记用途为办公），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（登记用途为办公），各

户型的建筑物面积由 40.11 平方米至 58.16 平方米不等。财富大厦所占用的土地坐落于文山东路南、电力大厦北，土地证号为文国用（2010）第 YD-030HA0，规划用途为商业，使用权面积 10055 平方米，土地使用年限自 2010 年 07 月 14 日至 2050 年 6 月 17 日。

至评估基准日 2020 年 12 月 31 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。电梯需要检测后方能确定其是否可以修复，如不能修复，更换需 680 万元左右费用。

（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

经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）威海分所审计，其出具的中兴华（2018）专字第 007 号审计报告显示，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，审计后的资产总额为 98,838,946.52 元。其中只有其开发的财富大厦房产及部分办公用品和银行存款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

依据威海同信泰和房地产资产评估有限公司作出的威同评报字(2020)第 097 号评估报告，以 2020 年 12 月 31 日为评估基准日进行评估，在清算状态下，博大公司现状下的资产价值为 110,724,879.63 元。另，财富大厦已售房产中，经法院判决或参照法院判决的同等标准确认应当继续向购房人履行的房产总面积为 10140.22 平方米，现状评估基准日价值为 28,692,563.40 元，扣除该部分房产评估价值后，财富大厦剩余房产的现状评估价值为 82,028,768.23 元。

现状下出售尚需按 10.65% 扣除增值税和土地增值税等税费 8,736,963.82 元，实际可用于清偿的房产价值为 73,292,704.40 元，另有部分电子设备评估价值为 3,548.00 元和银行存款 21,092.82 元，财富大厦可供清偿债务的有效资产价值为 73,317,345.22 元。财富大厦的电梯质量及地下负一层存在渗漏水情况均需要进行检测，如检测质量不合格，则需要另外产生相应的费用，需要相应调低资产价值并相应调整清偿率。

3、低效资产

依据中兴华（2018）专字第 007 号审计报告，公司对外应收账款 87,029,545.44 元，其中公司股东杨敏及其开办的宁波江东易文票务服务部（已注销）、关联公司宁波博大房地产开发有限公司（控股 90%，已吊销）尚欠博大公司其他应收账款 78,297,780.44 元，其他单位应收账款 8,731,765.00 元；鉴于杨敏已经被多家法院强制执行而未能执行的现状，其关联公司所欠的款项通过民事诉讼途径起诉再申请执行短时间收回可能性极低，以及其他对外应收账款的欠款期限较长等原因，审计机构依据会计准则对上述的应收账款全额计提了坏账准备，评估机构对该部分的应收账款评估价值为 0。

（六）负债情况

1、债权申报情况

在本重整计划草案提交前，共有 54 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 476,546,373.65 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；主张税款优先债权 1 家，申报债权总额为 9,569,673.74 元；只主张普通债权 39 家，申报的普通债权为 370,667,872.54 元。申报购房的债权人 38 家，申报已付购房款 106,509,648.00 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 45 家债权人，确认债权总额为 305,701,373.18 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 5 家，建筑工程优先权数额为 15,299,092.72 元；税款债权 1 家，税款债权 5,344,248.93 元；普通债权 42 家，认定的普通债权数额为 265,058,031.53 元（包含同时享有其他债权的债权人）。另有 9 家债权人申报的共计 106,914,792.75 元债权，经管理人审查不予确认。（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）

申报购房的债权人中，按生效法律文书确认的标准而认定继续履行的购房者 3 人（威海三洋国际经济合作有限公司、山东弘文工程管理咨询有限公司和宋协忠），3 家债权人继续履行房产的面积合计为 7,068.84 平方米，确认已付房款数额合计 32,150,000.00 元，另有 92-2 号财富大厦第三层（面积 3,071.38 平方米）经法院裁定作为购房人周承玉的财产进行执行，虽然本案管理人向山东省高级人民法院申诉已被驳回，但管理人仍然会向最高人民法院进行申诉，本次暂按生效法律文书确认结果不列入可供分配的债务人财产，若其后该房产经司法程序予以收回，管理人将向债权人进行追加分配。其余申报购房的债权人，因财富大厦房产性质均为办公和经商，且博大公司在破产前亦未向购房人交付房产，购房人并非以居住为目的的消费性购房，在破产程序中不应享有优先于普通债权的权利，若向购房者交付房产，实际则是对其债权的优先全额清偿。因此，对于其他 34 名购房债权人，其所购房产不予继续履行，确认已付房款本金总额为

62,909,648.00 元，从付款之日起按年息 6% 计算至法院受理破产之日的退款利息总额为 20,585,713.16 元，退款本金及利息合计 83,495,361.16 元列为普通债权。

3、破产费用

管理人预估案件受理费为 300,000.00 元，管理人报酬、审计、评估等费用为 3,519,497.59 元，合计为 3,819,497.59 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 301,650.00 元（暂按三年预估），预估留守人员工资 165,000.00 元，日常水电等费用 60,000.00 元，重整工作期间的日常办公费用预估 50,000.00 元，工程造价审计费 34,603.00 元，合计为 611,253.00 元，上述费用均列入共益债务（以上费用以最终实际发生额为准）。

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 5,344,248.93 元。

7、预计债权情况

经调查，电力工程债权人尚未申报，预计建筑工程优先权 4,000,000.00 元；存有争议的借款 6,565,700.00 元，预计为普通债权。

（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。

财富大厦可供清偿债务的有效资产价值为 73,317,345.22 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。在上述资产价值的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为 6.77%。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	73,317,345.22
减：建筑优先权	19,299,092.72
减：抵押优先权	20,000,000.00
减：破产费用	3,819,497.59
减：共益债务	611,253.00
减：职工债权	215,337.26
减：税款债权	5,344,248.93
可偿付普通债权的破产财产	23,693,781.30
需偿付普通债权	355,119,092.69
普通债权清偿率	6.77%

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 6.77%。

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，一方面为资产按照评估值能够变现，另一方面为破产费用和共益债务能够在管理人预测的范围内。但根据博大公司实际资产（烂尾状态）以及房地产市场整体低迷状况，在清算状态下博大公司的房产价格实际成交价格将会继续下浮。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，是建立在除需交付的建筑面积为 10,140.22 平方米房产以外，财富大厦其他房产能够全部收回，且对管理人所初步审核的债权数额及预估的债权数额准确的前提下进行的测算。

管理人所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 0。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以及需要继续交付房产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71,449,092.72元，享有表决权的债权数额为67,449,092.72元，共计9家债权人。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15,299,092.72元，共5家（不包

含未申报而预计的债权)，交付房产的债权人 3 家，购房本金为 32,150,000.00 元。

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 5,344,248.93 元，共计 1 家债权人。

4、普通债权组

普通债权总额为 355,119,092.69 元，具有投票表决权的普通债权总额为 348,553,392.69 元，共计 72 家债权人（包含退房款本息 83,495,361.16 元，不包括预计的债权）。

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。

（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优先债权额在对应的担保财产价值范围内全额清偿，不作调整。按生效法律文书确认的标准而认定需交付房产的购房者 3 人（威海三洋国际经济合作有限公司、山东弘文工程管理咨询有限公司和宋协忠）房产竣工后交付，3 家债权人需交付房产的建筑面积合计为 7,068.84 平方米，需自己承担按照建筑面积分摊续建费用和配套费。

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 6.77%。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 9.23%。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。

另外，在普通债权中有对外担保债权 111,678,932.68 元（详见附表），按照上述清偿比例，可以获得清偿金额为 10,307,965.48 元，博大公司有权向被担保人杨敏及其关联公司进行追偿；另外尚有作为低效资产处理的 87,029,545.44 元对外应收债权；对外应收债权合计 97,337,510.92 元。上述对外应收债权实际收回的可能性极低，为避免以民事诉讼方式进行清收，产生巨额的诉讼费用仍无法追回上述应收款，或回收比例过低落实到追加清偿给每位债权人数额更是微不足道。为了充分保障债权人的利益依据破产法对上述对外应收债权直接向债权人进行分配，由债权人按自己分配的数额根据自行调查的财产线索情况自行决定起诉，追回的债权按其分配金额归追回的债权人个人所有。该两部分对外应收债权向普通债权人直接进行债权分配，可获得的债权清偿比例为 27.41%。

上述债权分配后如果相应权力机关启动了非民事追收程序，追回部分扣除相关费用后，按清偿顺序依法向普通债权人追加分配。

附表：对外担保债权

序号	债权人	债权数额（元）	主债务人	认定依据
1	钱振兴	21,555,616.44	杨敏	(2015)甬鄞商初字第97号民事调解书
2	中国民生银行股份有限公司宁波分行	20,000,000.00	宁波申博特电子胶粘材料有限公司	(2014)甬仑商初字第650号民事调解书
3	宁波东钱湖旅游度假区东钱湖小额贷款有限公司	4,527,688.84	宁波博茂国际贸易有限公司（杨敏之兄杨锡龙实际控制）	(2017)浙0212民初5665号民事调解书
4	金学光、金艳	65,595,627.40	杨敏	(2017)浙0212民初15085号民事判决书
5	担保债权合计	111,678,932.68		
6	按9.23%实际清偿金额	10,307,965.49		

特别说明：

(1) 上述债权组中的债权均是管理人初步认定的债权，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) 以上债权调整方案是以管理人认定财富大厦能够在偿债能力分析中认定的房产均能收回的前提下做出。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) 财富大厦的电梯质量及地下负一层存在渗漏水情况均需要进行检测，如检测质量不合格，则需要另外产生相应的费用，需要相应调低资产价值并相应调整清偿率。

(4) 因财富大厦部分房产已经网签备案, 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

建筑工程价款优先债权和有抵押债权优先债权可选择现金方式清偿或以房产抵顶方式清偿。以现金清偿的清偿期为三年, 在重整计划被法院批准后的三年内支付 25%, 第二年支付 25%, 第三年支付 50%。以房产抵顶的清偿期为一年, 重整方可以财富大厦房产或其他房产按市场价进行抵顶, 在重整计划通过后的一年内完成抵顶。抵押权人应当在文登区法院批准重整计划之日起三个月内解除抵押登记, 否则债务人有权申请法院协助解除抵押登记。

需交付的房产在重整计划通过后一年内达到竣工条件进行交付, 但该主张交付房产的债权人需要付清需承担的续建费用和配套费之前, 债务人有权不予交付和办理产权登记手续。

2、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, 期满前一次性现金付清。

3、税款债权组

税款债权的清偿期限为三年，自重整计划被法院批准之日起计算，以现金进行清偿，在重整计划通过后的一年内支付 25%，第二年支付 25%，第三年支付 50%。

4、普通债权组

普通债权清偿期为三年，最终清偿金额在 30 万元以下的债权，以现金方式分三期支付，在重整计划通过后的一年内支付 25%，第二年支付 25%，第三年支付 50%。最终清偿金额超过 30 万元的债权，重整方可以财富大厦房产或其他房产按市场价进行抵顶，在重整计划通过后的一年内完成抵顶。（最终清偿金额在 30 万元以下的债权也可以选择以财富大厦房产或其他房产按市场价进行抵顶，在重整计划通过后的一年内完成抵顶，对于抵顶的差额以现金补足。）

对普通债权人所直接分配的对外应收债权，在重整计划通过后的六个月内出具债权转让证明。

对于应收回的房产，如果已经网签备案，债权人应在重整计划通过后的三个月内协助办理解除网签备案手续，否则债务人有权申请法院协助解除网签备案手续。

（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而管理人暂预计的债权，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，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。

（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 万元保证金及将缴纳的 1000 万元保证金；二是销售拟收回的存量商品房。

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，不包含退还借款及购房本金部分），否则管理人或债务人有权拒绝支付。

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、重新构建财富大厦物业、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，引进威海华洋物业服务有限公司作为博大公司的重整方，参与博大公司的重整。

威海华洋物业服务有限公司（以下简称华洋物业）设立于于 2017 年 11 月 08 日，注册资本为 50 万元，统一社会信用代码：91371081MA3ET44P46，法定代表人王浩宇，住所地山东省威海市文登区环山办米山路 106 号 1 单元 2801 室，经营范围：物业管理；家政服务；会议及展览服务；停车场服务；房屋租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

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

博大公司目前尚有部分争议的债权，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

各债权人在债权申报时所提供的银行账户作为其领取款项的银行账户，因债权人所提供的银行账户错误导致债权人无法收取分配款项的，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，管理人即着手进行重整投资人的招募及重整计划的设计、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

二〇二一年一月十二日