

山东外海置业投资有限公司

重整计划草案

二〇一九年六月十日

目录

一、债务人的基本情况	3
(一) 基本信息	3
(二) 历史沿革	4
(三) 经营状况	4
(四) 资产情况	5
(五) 负债情况	7
(六) 职工情况	8
(七) 清算状态下债务人的偿债能力分析	8
二、债务人经营方案	12
(一) 重整投资人简介	12
(二) 经营方案	12
三、债权分类	14
(一) 购房户类债权	14
(二) 工程款优先债权	15
(三) 有财产担保的债权	15
(四) 职工债权	16
(五) 税收债权	16
(六) 其他非购房户类普通债权	16
(七) 待确认债权	16
四、债权调整及清偿方案	16
(一) 购房户类债权	17
(二) 工程款优先债权	19
(三) 有财产担保的债权	20
(四) 职工债权	21
(五) 税收债权	21
(六) 其他非购房户类普通债权	21
(七) 其他待确认债权、未申报债权以及不予确认债权	22
(八) 其他应收款变价方案	22
(九) 债权受偿之后的效力	23
五、购房户类债权人解决方案	23
(一) 基本原则	23
(二) 复工建设方案	23

(三) 房屋交付方案	24
六、重整资金总额及资金来源	25
(一) 重整资金总额	25
(二) 资金来源	25
七、出资人权益调整方案	25
八、破产费用和共益债务	25
(一) 破产费用	25
(二) 共益债务	26
九、重整计划的提交、表决和批准	26
(一) 重整计划的提交	26
(二) 表决规则	26
(三) 申请批准	27
(四) 批准的效力	27
(五) 未获得批准的效力	28
十、重整计划的执行	28
(一) 执行和监督主体	28
(二) 执行和监督期限	28
(三) 执行措施	29
(四) 需协助执行的事项	30
(五) 重整计划执行完毕的标准	30
(六) 执行完毕的裁定	31
(七) 执行完毕的效力	31
(八) 不能执行的法律后果	31
十一、其他需要说明的事项	31
(一) 重整计划的修改	31
(二) 其他未尽事宜	31

山东外海置业投资有限公司

重整计划草案

山东外海置业投资有限公司（以下简称外海置业、公司或债务人）因债务负担沉重，资金链断裂，导致开发的外海中央花园项目（以下简称项目）二期和三期长期停工并延期交房，一期三组团迟延办证，侵害两千余户购房户民生权益，拖欠巨额债务不能清偿，引发严重社会稳定问题。2018年9月11日，济南市槐荫区人民法院（以下简称法院）依法作出（2018）鲁0104破申4号民事裁定书及决定书，裁定受理外海置业破产重整案件，并指定国浩律师（济南）事务所担任外海置业管理人（以下简称管理人）。

为依法公平维护各方债权人、债务人和职工的合法权益，依法保障购房户民生权益，维护社会稳定大局，根据《中华人民共和国企业破产法》（以下简称《企业破产法》）第七十九条、八十条和八十一条之规定，结合外海置业的实际情况，管理人制定本重整计划草案，并提交债权人会议审议表决。

一、债务人的基本情况

（一）基本信息

企业名称：山东外海置业投资有限公司

企业信用代码：913701047871725935

注册地址：济南市槐荫区济兗路779号

法定代表人：谭跃进

注册资本：5000万元整，实收资本5000万元，其中：杭州外海集团有限公司（以下简称外海集团）认缴出资2000万元，实缴出资2000万元，出资比例40%；浙江外海经济发展有限公司（以下简称外海经济）认缴出资1750万元，实缴出资1750万元，出资比例35%；杭州国海实业投资有限公司（以下简称国海实业）认缴出资1250万元，实缴出资1250万元，出资比例25%

企业类型：有限责任公司

成立时间：2006年4月5日

经营范围：房地产项目开发经营；建材销售（需经许可经营的，须凭许可证经营）（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）历史沿革

2006年4月5日，外海置业在济南市工商行政管理局注册成立，注册资本和实收资本均为5000万元，由外海集团和杭州联清投资有限公司（以下简称联清投资）出资，其中：外海集团出资2750万元，出资比例55%，联清投资出资2250万元，出资比例45%。

2008年9月5日，联清投资将其持有的45%股权转让给外海经济。股权结构变更为：外海集团出资2750万元，出资比例55%；外海经济出资2250万元，出资比例45%。

2009年12月10日，外海经济将所持35%股权转让给联清投资，将10%股权转让给杭州宝迪贸易有限公司（以下简称宝迪贸易）。股权结构变更为：外海集团出资2750万元，出资比例55%；联清投资出资1750万元，出资比例35%；宝迪贸易出资500万元。

2011年5月25日，宝迪贸易将所持10%股权均分转让给外海经济及蔡甫宝（身份证号：330325196604083329）。股权结构变更为：外海集团出资2750万元，出资比例55%；联清投资出资1750万元，出资比例35%；外海经济出资250万元，出资比例5%；蔡甫宝出资250万元，出资比例5%。

2011年12月9日，蔡甫宝将其所持5%股权转让给外海经济。股权结构变更为：外海集团出资2750万元，出资比例55%；联清投资出资1750万元，出资比例35%；外海经济出资500万元，出资比例10%。

2012年12月17日，外海集团将其所持股权的15%转让给国海实业；外海经济将其持有的10%股权转让给国海实业。股权结构变更为：外海集团出资2000万元，出资比例40%；联清投资出资1750万元，出资比例35%；国海实业出资1250万元，出资比例25%。

2017年12月11日，联清投资将其所持35%的股权转让给外海经济。股权结构变更为：外海集团出资2000万元，出资比例40%；外海经济出资1750万元，出资比例35%；国海实业出资1250万元，出资比例25%。

目前，公司股权结构为：外海集团出资2000万元，出资比例40%；外海经济出资1750万元，出资比例35%；国海实业出资1250万元，出资比例25%。

（三）经营状况

外海置业成立于2006年4月5日，办公地址位于济南市槐荫区经十路29716号，经营范围为房地产项目开发、经营和建材销售。外海置业持有房地产开发企业三级资质证书，成立后开发的房地产项目是外海中央花园项目，未开发其他项目。

外海中央花园项目整体宗地总面积为284409.1平方米，其中：住宅土地面积为

251389.4 平方米，土地证号：槐荫国用（2009）第 0300055 号-居住（其他普通商品房住房用地）；商业土地面积为 33079.8 平方米，土地证号：槐荫国用（2009）第 0300054 号-商服（商务金融用地）。该项目分为五期开发，取得建设用地规划许可证（地字 370104201000022 号），用地性质为商业金融和居住；居住地块一至四期取得建设工程规划许可证，商业地块取得售楼处和办公用房建设工程规划许可证；项目一期、二期和三期 4-2#、4-3#、4-5#、4-6# 四栋住宅取得建设工程施工许可证和商品房预售许可证。

截至破产案件受理日，项目开发进度为：

1) 项目一期规划建筑面积 25.63 万平方米（地上 19.33 万平方米，地下 6.3 万平方米）已开发完成并向业主交付入住，尚有一期三组团 872 户业主未办理产权证书；

2) 项目二期规划建筑面积 13.69 万平方米（地上 10.53 万平方米，地下 3.16 万平方米），正在开发建设 10 栋住宅楼，尚未完工，主体已完成，处于装饰工程施工阶段，多数已销售；

3) 项目三期规划建筑面积 15.65 万平方米（地上 11.94 万平方米，地下 3.71 万平方米），其中正在开发建设 4-2#、4-3#、4-5#、4-6# 共计 4 栋住宅楼，建筑面积为 5.2 万平方米（其中地上 4.78 万平米、地下 0.42 万平米），处于在建状态尚未完工，大部分已销售。其余 6 栋住宅楼尚未开发；

4) 项目四期规划建筑面积 8.12 万平方米（地上 4.68 万平方米、地下 3.44 万平方米）尚未开发；

5) 项目五期商业地块未申报规划许可手续，尚未开发。

受经营不善、市场因素和负债沉重等不利因素影响，外海置业项目二期三期在建工程长期停工，已售房屋延期交房和办证，两千余户购房户民生权益受损，拖欠债权人巨额债务不能清偿，产生严重社会稳定隐患。

（四）资产情况

1、基本情况

根据新联谊会计师事务所有限公司（以下简称审计机构）出具的新联谊专审字【2018】第 2080 号《山东外海置业投资有限公司专项审计报告》（以下简称《审计报告》），外海置业账面资产包括货币资金、其他应收款、存货、固定资产等，以存货资产（系房地产类实物资产）为主。其中，账面存货主要包括：（1）剩余待开发土地及在开发房屋（即项目未开发土地及在建工程）；（2）成品房屋（即项目一期存量未售住宅、储藏室、车位和商业用房）。

2、资产审计情况

根据《审计报告》，以破产案件受理日（2018年9月11日）为基准日，外海置业账面资产总额为1,928,666,718.57元，主要包括：

（1）货币资金

截至2018年9月11日，账面货币资金5,928,171.68元，主要是购房按揭贷款保证金，多数处于司法冻结状态。

（2）其他应收款

截止2018年9月11日，其他应收款账面净值合计179,176,401.10元。经查阅现有文件档案和财务资料，向留守财务人员核实，并向应收款往来单位函证催收，账面其他应收款回收难度大。部分其他应收款由与关联单位资金往来形成，付款事由不明，缺乏完整的财务支付依据和有效的合同依据，往来款单位不予确认存在债权债务关系；部分其他应收款主体处于异地，或难以查找下落，或处于被注销、吊销、被列入失信被执行人，或进入破产程序等情形；部分其他应收款项虽在账面计为应收但实质上不构成债权债务关系，仅是因为财务票据等原因计为应收。受上述各类因素影响，管理人虽已向资金往来单位多次催收但回款困难；若以诉讼方式催收，催收成本高但实现回款可能性低，催收成本很可能高于回款金额。就其他应收款情况以及催收事宜，管理人已在2019年1月10日第一次债权人会议上进行报告，债务人财产管理方案经债权人会议表决通过。至本重整计划提交之日，实际回款金额9,593,021.96元，纳入债务人财产范围。

（3）存货

截至2018年9月11日，存货账面净值合计1,743,547,209.86元，主要包括：开发商品129,859,528.51元，系项目一期存量未售资产；开发成本1,613,687,681.35元，包括项目剩余约155亩未开发土地、项目二期和三期在建已售和未售房产。

（4）固定资产

截止2018年9月11日，固定资产包括电子设备和运输工具及其他设备等，账面净值14,935.93元。

3、资产评估情况

根据山东裕丰资产评估有限公司（以下简称评估机构）出具的鲁裕丰评报字（2018）第029号《山东外海置业投资有限公司破产项目所涉及的股东全部权益价值资产评估报告》（以下简称《评估报告》），以2018年9月11日为基准日，持续经营状态下整体资产

评估价值 2,243,985,045.78 元, 其中包含项目二三期已售未交付购房户房产价值 732,694,375.00 元在内, 且账面评估价值 179,176,401.10 元的其他应收款实际清收回款能力有限, 实际可供变现用于清偿其他非购房户类债权人的有效实物资产主要是: (1) 剩余约 155 亩未开发土地, 评估价值合计 1,093,695,551.00 元; (2) 一期、二期和三期存量未售房地产 (含部分争议资产在内), 评估价值合计 232,435,848.00 元。

(五) 负债情况

截至 2019 年 6 月 10 日, 共有 2250 户债权人向管理人申报债权 (其中含 1 户既有确认债权又有不予确认债权的债权人), 申报债权金额合计 5,154,832,358.60 元。经审查后, 建议确认 2231 户债权人, 确认债权金额合计 3,262,503,432.78 元; 3 户待确认债权, 金额合计 771,556,936.15 元; 另有不予确认债权 17 户, 金额合计 677,622,903.54 元。其中: 有 2091 户债权经第一次债权人会议审议无异议后提交法院裁定确认, 剩余债权 (包括补充申报债权和异议债权) 将报告第二次债权人会议, 并在会后提交法院裁定确认。具体如下:

1、建议确认债权

(1) 购房户优先债权:

建议确认购房户优先债权 1273 户, 债权金额合计 1,021,137,669.00 元。

(2) 建筑工程款优先债权:

建议确认工程款优先债权 19 户, 债权金额合计 115,801,217.70 元。

(3) 抵押优先债权:

建议确认抵押优先债权 2 户, 债权金额合计 807,640,329.16 元。

(4) 职工债权

职工债权 10 人, 债权金额合计 722,154.97 元, 包括欠付工资 22,055 元和经济补偿金 700,099.97 元。

(5) 税收债权

建议确认税收债权人 1 户, 确认债权本金 129,843,714.03 元, 优先于普通债权清偿, 确认税款滞纳金 50,221,691.37 为普通债权。

(6) 普通债权

建议确认各类普通债权 2209 户 (含购房户业主申报的违约金债权在内), 确认债权

金额合计 1,188,223,714.92 元,包括:非购房户类普通债权金额合计 1,045,186,237.17 元(含普通债权金额 911,496,982.59 元和劣后普通债权金额 133,689,254.58 元在内),购房户类普通债权金额合计 143,037,477.75 元。

2、待确认债权

(1)内蒙古天房伟业房地产开发有限公司等 2 户非购房户类债权人申报债权金额合计 770,829,595.15 元,因与申报债权相关涉诉案件尚未审结等原因,暂列入待确认债权中,其后根据涉诉案件的结果进一步审核认定。该部分待确认债权的性质为普通债权;

(2)1 户购房户债权人(项目三期 4-2#-1-1101 室),申报债权金额 727,341.00 元,亦因涉诉案件尚未审结,列入待确认债权,其后将根据涉诉案件的结果进一步审核认定。

3、全部不予确认债权

有浙江中强建工集团有限公司等 17 户债权人申报的债权金额 677,622,903.54 元不予确认,包括 10 户非购房户类债权人和 7 户购房户债权人,债权性质均为普通债权。

4、未申报债权

根据《审计报告》及外海置业现存房屋销售和财务账册资料,仍有 77 户购房户(包括项目二三期 17 户、一期三组团 55 户和商业 5 户)和账面部分应付账款债权人未申报债权。

综上,外海置业债权人户数众多,负债结构复杂,包括为项目开发建设所负债务、因借款发生的债务,也有为第三方提供担保产生的债务等,综合分析已申报债权以及破产重整所需破产费用和共益债务,债务人整体负债规模大,债务负担沉重,可供清偿债务的有效资产有限,偿债能力不容乐观。

(六) 职工情况

截至2018年9月11日,外海置业在册职工共8名,另拖欠2名离职人员的经济补偿金。管理人根据相关调查核实情况编制职工债权清单,并在第一次债权人会议前进行公示。会后,部分职工提出了异议。其后,管理人向外海集团管理人进行了核实,根据调查情况对职工债权进行了补充。经统计,外海置业欠付职工工资22,055元,解除劳动合同后应支付职工经济补偿金700,099.97元,合计职工债权金额722,154.97元。

(七) 清算状态下债务人偿债能力分析

为测算清算状态下各类债权人的受偿情况,管理人委托新联谊会计师事务所有限公司根据财务审计和资产评估情况对清算状态下债务人偿债能力进行分析。

根据《企业破产法》，在清算状态下，债务人名下特定担保财产的变现价值将优先用于清偿有财产担保的债权，清偿有财产担保债权后的余额（如有）以及非担保财产价值在优先清偿破产费用和共益债务后，按照职工债权、税收债权和普通债权的顺序依次清偿。根据债务人的实际情况，在职工债权、税收债权和普通债权之前，优先权类债权包括三种情形：消费者购房人优先债权、建筑工程款优先债权和有财产担保的优先债权。根据最高人民法院相关司法解释规定，建筑工程款优先债权对特定财产即在其承建工程范围内优先于有财产担保优先债权受偿，已支付大部分或全部购房款购房户债权人作为消费者购房人，优先于建筑工程款债权和抵押债权受偿。

本次清算状态下债权清偿率测算模型的前提是：

1) 假定债务人的有效实物资产以《评估报告》的资产评估价值变现，尚未根据清算状况下资产快速变现因素对资产评估价值进行下调折价，账面其他应收款按照实际回款金额进行测算。房地产类实物资产实施拍卖后，债务人需缴纳土地增值税等各类交易税费，以扣除各类交易税费后的资产净值为测算债权清偿率的资产清算价值，依法定顺序清偿各类债权；

2) 项目二、三期已售房产尚处于在建状态，未达到交付条件；

3) 债务人进入破产程序后经法院批准进行复工续建，投入共益债务资金用于项目二三期在建工程的建设；

4) 购房户优先债权以债务人财产优先受偿，此类债权所对应的特定财产变现价值不能足额清偿其优先债权金额的，差额部分由建筑工程款优先债权、抵押优先债权和无担保债权所对应的破产财产按财产价值比例分摊。

基于上述前提，在清算状态下，假定债务人可供用于清偿债务的有效资产按照评估价值变现，按照上述顺序清偿各类优先债权后，剩余金额按照《企业破产法》第一百一十三条规定的清偿顺序，在优先清偿破产费用和共益债务后，依照职工债权、税款债权、普通债权的顺序依次分配。具体如下：

1、可供清偿债务的有效资产净值

根据《评估报告》测算，可供清偿债务的有效资产评估价值合计为 2,168,856,746.64 元，包括账面货币资金、已收回的其他应收款、存货和固定资产在内。债务人资产以未开发土地、存在房产和在建工程为主，账面其他应收款多数难以收回，其房地产类资产若实施拍卖变现需依法缴纳土地增值税等各类交易税费，假定在清算状态下其资产以资产评估价值变现，根据山东德润税务师事务所有限公司出具的税务咨询报告，此类资产

实施变现后产生土地增值税等各类税费预计 623,373,176.71 元，以资产变现价值扣除该应纳交易税费后的价值余额清偿各类债权。据此测算，债务人实际可供用于清偿债务的有效资产价值预计为 1,545,483,569.93 元。

2、优先权类债权

债务人存在优先情形的债权包括购房户优先债权、工程款优先债权和抵押优先债权：

（1）购房户优先债权

购房户优先债权确认金额合计 1,021,137,669 元，未申报债权购房户预留债权金额合计 13,911,728 元，购房户类优先债权金额合计 1,035,049,397 元，自可供用于清偿债务的 1,545,483,569.93 元资产价值中优先全额清偿，则剩余可供清偿其他各类债权的资产价值预计为 510,434,172.93 元。

购房户类优先债权所对应之特定财产（项目二三期在建已售房产）变现净值 694,943,364.25 元与购房户优先债权本金 1,035,049,397 元之间的差额 340,106,032.75 元，由债务人的其他资产按资产变现净值比例分摊。

（2）建筑工程款优先债权

建筑工程款优先债权金额合计 115,801,217.70 元，在其所对应之特定财产（项目二三期在建未售房产施工工程）范围内享有优先受偿权；此类债权所对应的特定财产变现净值 89,634,060.40 元按比例分摊购房户优先债权清偿差额 35,842,019.19 元后，剩余 53,792,041.21 元可用于清偿建筑工程款优先债权。

建筑工程款优先债权清偿率=53,792,041.21 元/115,801,217.70 元×100%=46.45%。

未获足额清偿的剩余债权金额 62,009,176.49 元转入普通债权清偿。

（3）有财产担保的债权

2 户有财产担保债权确认金额合计 807,640,329.16 元，其中：

a) 济南农村商业银行股份有限公司槐荫支行确认抵押优先债权金额 80,000,000.00 元，在 80,000,000.00 元的最高额抵押范围内对其担保财产享有优先受偿权。该笔债权的担保财产为债务人名下的商服用地。

该宗未开发商服用地变现净值 136,013,556.26 元，分摊购房户优先债权清偿差额 54,387,812.75 元后的余额为 81,625,743.51 元，用于优先清偿该笔抵押债权。清偿完毕该笔债权本金后的剩余资产价值 1,625,743.51 元用于清偿排序在抵押优先债权之后的其他各类债权。

b) 华融国际信托有限责任公司确认抵押优先债权金额为 727,640,329.16 元, 对其担保财产享有优先受偿权。该笔抵押债权的担保财产为外海置业住宅用地, 剩余约 115 亩未开发住宅用地在该笔债权的抵押范围内。

该剩余未开发住宅用地资产变现净值 454,871,956.90 元, 分摊购房户优先债权清偿差额 181,889,890.23 元后的余额为 272,982,066.67 元, 全部用于清偿该笔抵押债权, 债权清偿比例为 37.52%。未获得足额清偿的剩余债权金额 454,658,262.49 元转入普通债权清偿。

3、破产费用和共益债务

经优先清偿购房户优先债权、建筑工程款优先债权和有财产担保债权后, 经分摊购房户优先债权清偿差额 67,986,193.27 元后的剩余资产净值 103,660,065.05 元, 可用于清偿破产费用、共益债务、职工债权、税收债权和普通债权。

本案项下预计各类破产费用约 1600 万元, 已发生共益债务金额 71,922,479.82 元, 自债务人财产随时清偿。支付上述费用后, 可供用于清偿职工债权、税款债权和普通债权的剩余资产价值为 15,737,585.23 元。

4、职工债权

职工债权金额合计为 722,154.97 元, 可全额清偿。

5、税收债权

经上述各类清偿后, 可用于清偿税收债权本金的剩余资产价值为 15,015,430.26 元, 清偿率为 11.56%, 未获得足额清偿的剩余本金金额 114,828,283.77 元转入普通债权清偿。税款滞纳金 50,221,691.37 元作为普通债权清偿。

6、普通债权

普通债权总金额=确认普通债权金额+各优先债权转为普通债权清偿的债权金额+待确认债权预留金额=2,591,276,373.82 元

由于债务人资产价值在清偿前述各类债权后已无可供用于清偿普通债权的剩余价值, 故普通债权清偿率为零。

综上, 由于外海置业各优先类债权比重高, 总体债务负担沉重, 可供清偿债务的资产价值低, 在优先清偿排序在前的各类债权后, 普通债权的清偿率为零。

为公平保障各类债权人的合法权益, 上述债务人的偿债能力测算系建立在假定债务人资产以资产评估价值变现, 且破产费用、共益债务和资产交易费用均控制在预测范围

内的前提下，若充分考虑清算状态下资产快速变现下浮 10-20%折价拍卖因素，在清算状态下可供清偿各类债务的资产变现价值将更低，且清算程序下预计各类资产处置变价的周期较长，所需各项清算费用成本更高，届时普通债权清偿率仍为零，包括担保债权在内的其他各类债权人实际可获得的清偿比例将更低。

二、债务人经营方案

（一）重整投资人简介

为依法维护全体债权人和债务人的合法权益，切实保障购房户的民生需求和社会稳定局面，有效整合企业存量资源，推动外海置业重整成功，需引入具有实力的重整投资人。为此，管理人通过全国企业破产重整案件信息网（以下简称重整信息网）等途径发布招募公告，面向全国公开招募重整投资人。在招募期内，共有 1 家意向投资人济南慧智置业有限公司（以下简称慧智置业）报名参与招募。根据招募公告确定的评选规则，仅有 1 名意向投资人报名的，直接确定为重整投资人。据此，管理人确定慧智置业为重整投资人，有关重整投资人的招募情况已报告法院和第一次债权人会议。

慧智置业成立于 2015 年 12 月，注册资金 5000 万元，系山东建邦地产有限公司（以下简称建邦地产）全资子公司，经营范围为房地产开发与经营。建邦地产隶属于山东建邦集团有限公司，系山东省省内知名民营综合投资企业，主营房地产开发、金融投资等多个产业版块，先后在济南、青岛和菏泽等地的核心地段开发多个大型地产项目，包括位于济南 CBD 区域内的财富中心项目、ccpark 创意港项目、位于济南东部新城区域的中新国际城项目、位于西部中心区域段店城更新项目（财富一号项目）、济南腊山地铁上盖项目、位于黄河北的新材料科技园工业厂房建设项目、位于济南长清区创新谷的济南国际科技成果产业化示范基地厂房建设项目，位于青岛滨海大道北、万达国际影都东临的建邦听海项目、建邦观海项目和建邦海港城项目，位于菏泽市开发区核心地段的建邦中央公园项目和牡丹区体育公园项目，具有丰富的房地产开发经验。

（二）经营方案

根据外海置业的实际状况，制定经营方案如下：

1、完成项目二三期在建工程的复工续建工作

截至 2018 年 9 月 11 日，项目二期 10 栋住宅楼主体结构和室内装饰已基本完成，外墙真石漆、干挂石材、消防、室外配套等工程未完成；项目三期一标段在建的 4 栋住宅楼，仅完成单体框架，二次结构未施工，地下车库未开挖。

鉴于项目二期和三期近 1300 户购房户要求交房的需求，重整计划草案经法院批准

后，投资人将继续提供复工建设资金推进项目二期和三期在建工程的复工续建，在具备交付条件后向已支付全部购房款且向管理人申报债权请求继续履行合同交付房屋的购房户交付房屋。完成项目二三期在建工程的复工续建工作，预计需投入建设资金约3.58亿元。有关建设工期和房屋交付安排事宜详见本重整计划第五部分《购房户类债权人解决方案》。

2、逐步解决办理房屋产权证书存在的问题，启动办证工作

针对已交付房屋，将按照重整计划的规定，在条件具备后启动办理房屋产权证书工作。具体安排详见本重整计划第五部分《购房户类债权人解决方案》。

3、启动剩余未开发土地的后续开发工作

本重整计划经法院批准后，投资人将根据进展情况启动项目三期二标段、四期和五期剩余未开发土地的商业化开发工作，获取现金流回补项目建设资金需求。

投资人通过品牌植入，实现项目独立运营，努力与原项目因烂尾产生的巨大商誉损失形成分割，提升项目的整体开发品质，减少因项目停工烂尾和企业破产等负面信息对项目开发运营后续商誉带来的不利影响，将项目打造为集“西部新城+都市中坚+首席精致住区”功能为一体的中高端社区，并通过产品创新，实现差异化竞争。在开发过程中，将商业部分的规划及运营先期引入设计过程中，提升商业部分价值；阶段性持有部分商业，通过整体运营，提升商业部分价值。

综上，通过精心策划，选准定位，完成项目后续开发建设工作，提升项目整体形象和建设理念，实现良好的项目开发效果。

4、适时销售存量资产

针对项目中的存量未售资产，在企业恢复正常运营和完成项目二三期复工续建工作后，适时出售变现，获取现金流回补项目后续开发建设资金需求。

5、恢复企业正常经营秩序，强化和提升公司经营管理水平

投资人将组建专业化房地产开发管理团队，强化和完善企业内部各项经营管理机制，提升企业整体管理水平，保障项目后续开发建设工作的正常进行。

通过实施上述经营方案，促使重整后的债务人焕发新的生机活力，稳步开发后续项目，扭转因项目烂尾和企业破产带来的不良负面形象，妥善解决前期各项遗留困难和问题，努力实现良好的社会效益和经济效益，维护社会稳定局面。

三、债权分类

根据债权审核确认情况，截至本重整计划提交之日，建议确认及待确认债权总额合计 4,034,925,735.93 元，其中：建议确认债权金额合计 3,263,368,799.78 元，待确认债权金额合计 771,556,936.15 元。债权分类情况如下：

（一）购房户类债权

1、项目二、三期已售未交付住宅的自然人购房户

在项目二、三期已售尚未交付的 1297 户住宅中，除 6 户住宅机构法人购房户申报债权外，共有 1274 户自然人购房户申报债权，要求继续履行合同交付房屋并申报逾期交房违约金。经审查，确认其中 1273 户自然人购房户债权本金 1,020,333,669.00 元为购房户类优先债权，确认其申报违约金和其他损失债权金额 53,531,131.08 元为普通债权；另有 1 户自然人购房户申报债权，但因涉及未结诉讼案件暂列入待确认债权处理。

在建议确认的 1273 户自然人购房户债权中，包括：

1) 共计 1272 户自然人购房户债权人，请求继续履行合同交付房屋并支付逾期交房的违约金；

2) 有 1 户自然人购房户债权人（项目二期 3-11#-2-1203 室）解除购房合同并请求退回全部购房款本息。

除上述已申报债权的住宅购房户外，在项目二、三期已售尚未交付的 1297 户住宅中，尚有 17 户购房户未申报债权。这 17 户未申报债权的购房户中，有 1 户购房户（项目二期 3-10#-2-1703 室），因该购房人存在逾期偿还按揭贷款行为导致外海置业被按揭贷款银行扣划了按揭贷款保证金，该违约行为构成解除购房合同条件。

2、项目三期 6 户住宅的机构法人购房户

项目三期 4 区 2 号楼有 6 户住宅由机构法人购房户申报债权，要求继续履行合同交付房屋并支付逾期交房违约金，建议确认 6 户机构法人购房户债权金额合计 3,504,776.00 元。

3、商铺购房户

1) 共有 35 户已交付全款但房屋尚未交付的商铺购房户，要求继续履行合同交付商铺房屋并申报逾期交付的违约金。经审查，确认债权金额合计 49,022,456.18 元，其中债权本金合计 46,171,350.00 元。

2) 共有 5 户已交付商铺的购房户, 要求办理房屋产权证书并申报逾期办证违约金债权。经审查, 确认债权金额 467, 034. 83 元。

4、购买车位业主

有 16 户购买车位业主申报债权, 包括:

- 1) 单独购买车位一期业主 9 户, 自用车位, 债权金额合计 804, 000 元;
- 2) 抵顶工程款车位业主 4 户共 53 个车位, 债权金额合计 5, 574, 000 元;
- 3) 非业主和一期业主购买 6 个车位债权人 3 户, 债权金额为 380, 570 元。

5、项目一期住宅购房户

共有项目一期三组团 817 户和一期一组团 1 户, 共计 818 户购房户要求办理房屋产权证书并申报逾期办证违约金, 确认债权金额合计 30, 557, 509. 65 元, 普通债权。

另有项目一期三组团 55 户购房户未申报逾期办证违约金债权。

6、待确认购房户债权

有 1 户购房户(三期 4-2#-1-1101 室)申报债权, 因涉诉案件未结, 其申报债权金额 727, 341. 00 元列入待确认债权。待案件审理终结, 根据裁决文书的结果审查确认。

7、不予确认购房户债权

共有 7 户购房户(包括 5 户意向金和 2 户项目三期住宅购房户)申报债权金额合计 2, 702, 386. 87 元, 因申报债权依据不足未予以确认。

若此类债权人申报的债权最终能够得到依法确认, 将按照同性质和同种类债权的清偿原则处理。

(二) 工程款优先债权

工程款优先债权在其特定财产范围内优先受偿。建议确认工程款优先债权共计 19 户(系项目二三期施工单位), 工程款优先债权金额合计 115, 801, 217. 70 元。

(三) 有财产担保的债权

有财产担保债权在特定担保物财产范围内优先受偿, 若担保财产变现价值不足以清偿担保债权, 未能受偿的债权金额转入普通债权清偿。建议确认有财产担保的债权共计 2 户, 有财产担保的债权金额合计 807, 640, 329. 16 元, 包括:

单位: 元

序号	债权人名称	确认债权金额	担保财产	担保方式
1	华融国际信托有限责任公司	727,640,329.16	槐荫国用(2009)第0300055号住宅用地	抵押
2	济南农村商业银行股份有限公司槐荫支行	80,000,000.00	槐荫国用(2009)第0300054号商服用地	抵押
合计		807,640,329.16		

(四) 职工债权

职工债权人共 10 人，债权金额合计 722,154.97 元。

(五) 税收债权

税收债权共 1 户，系债务人在破产重整案件受理前的欠缴税款。建议确认税收债权本金 129,843,714.03 元，另有滞纳金 50,221,691.37 元列入普通债权。

(六) 其他非购房户类普通债权

此类普通债权共计 77 户，确认债权金额合计 1,045,186,237.17 元，其中包括债权本金 665,931,146.30 元，利息 322,155,746.41 元，其他 57,099,344.46 元。

(七) 待确认债权

有内蒙古天房伟业房地产开发有限公司、济南西城投资开发集团有限公司等 3 户债权人申报债权，因相关涉诉案件尚未审结，列入待确认债权处理，申报债权金额合计 771,556,936.15 元。

以上各类债权的债权金额和债权性质最终均以法院裁定为准。

四、债权调整及清偿方案

外海置业系房地产开发企业，因资金链断裂导致项目长期停工并延期交房和办证，数千购房业主居住民生权益受损，拖欠数十家施工单位工程款和银行贷款等债务，还存在大量因对外担保或资金往来产生的与项目本身无关的负债，债权人群体户数众多，存在严重社会稳定隐患。为公平维护各类债权人和债务人的合法权益，妥善保障购房户民生权益，化解社会不稳定因素，本重整计划需要结合债务人的实际情况，在考虑债权性质的基础上，区分不同债权种类，制定公平合理的债权调整和清偿方案。

具体债权调整和清偿方案如下：

（一）购房户类债权

1、项目二、三期要求交付住宅房屋的自然人购房户

此类购房户债权人共计 1272 户，要求继续履行合同交付房屋并支付逾期交房违约金，确认债权金额合计 1,019,227,675.00 元。

对上述购房户债权人，拟在完成项目二三期复工建设且达到交付条件向购房户交付房屋，以交付房屋形式清偿全部债权。因此类债权人通过交付房屋已获得债权保护，故不再以现金形式进行清偿，免除利息、延期交房违约金或其他损失的赔偿责任。

房屋交付后 12 个月内，外海置业将需开发商出具的办证资料提交不动产登记机构，因业主违建因素导致无法提交材料或购房户拒不配合提供办证资料导致无法办证的情形除外。如因存在业主违建因素无法办证的，待相关违建拆除完毕后 6 个月内，外海置业负责将办证资料提报不动产登记机构，购房户需按照相关规定提供办理产权证书所需相关资料并及时缴纳相关税费。

在项目二、三期已售住宅中，有 17 户购房户未申报债权。在该 17 户未申报债权的购房户中：有 1 户自然人购房户（二期 3-10#-2-1703 室），因业主存在逾期偿还按揭贷款的违约行为导致外海置业被贷款银行扣划按揭保证金，构成解除合同条件，该房屋已因业主涉及债务纠纷被法院查封，将不予交付业主，待合同获得依法解除后处理相关购房款结欠退款事宜。对其他 16 户未申报债权的自然人购房户，针对其中补充申报债权并要求交付房屋的购房户，若其购房人债权能够依法获得确认，将按照上述交付房屋原则处理；对于要求退款的自然人购房户，按照本重整计划的规定返还购房款。

具体房屋交付事宜详见本重整计划第五部分《购房户类债权人解决方案》。

2、项目二期退房债权人

（1）项目二期有 1 户要求退房的购房户债权人（二期 3-11#-2-1203 室），按照建议确认的债权金额 1,301,338.93 元予以全额清偿。

（2）该笔债权于法院裁定批准重整计划之日起 3 个月内以现金形式一次性清偿。

3、商铺购房户、住宅机构法人购房户、购买车位债权人

1) 此类债权人中，包括 35 户已交付全款但未交付的在建商铺购房户、项目三期 4 区 2 号楼 6 户住宅机构法人购房户和 16 户单独购买车位债权人。

此类债权人已支付购买商铺/住宅/车位的全部款项，履行完毕付款义务，拟在完成项目二、三期复工建设且相关商铺/住宅/车位达到交付条件后向相应的购买人交付商铺

/住宅/车位，以交付商铺/住宅/车位等实物形式清偿债权。因此类债权人已通过交付商铺/住宅/车位形式获得债权保护，不再以现金形式清偿，免除利息、延期交房违约金或其他损失的赔偿责任。

具体交付事宜详见本重整计划草案之第五部分《购房户类债权人解决方案》。

2) 另有 5 户已交付房屋的商铺购房户，要求办理产权证书并申报违约金债权。

对此类债权人，拟在条件具备后为其办理房屋产权证书，以办理房屋产权证书方式履行债权清偿责任；购房户申报并得到确认的违约金债权作为普通债权，按照确认债权金额 5% 的清偿比例予以调整和清偿，该清偿资金自法院裁定批准本重整计划后 3 个月内以现金形式一次性支付。

本重整计划经法院裁定批准后 12 个月内，外海置业负责把需开发商提交的办证资料提报不动产登记机构，但因业主违建因素导致无法提交材料或业主拒不配合提供办证资料的情形除外。因存在违建因素导致无法办证的，待相关违建拆除完毕后 6 个月内，外海置业负责将办证资料提报不动产登记机构，与购房户共同办理房屋产权登记手续，购房户需按规定提供办理产权证书所需相关资料并及时缴纳相关税费。

尚未申报债权的此类商铺购房户，待购房人身份得到确认后，按照上述处理原则办理产权证书。

4、项目一期请求办证购房户

项目一期三组团购房户 817 户和一期一组团 1 户，共计 818 户购房户申报债权，要求办理房屋产权证书并申报逾期办证的违约金和损失债权，确认债权金额合计 30,557,509.65 元。

此类购房户已经取得所购房屋，但因存在查封、抵押和违建等因素尚未取得房屋产权证书。对此类债权人，拟在条件具备后为其办理房屋产权证书，以办理房屋产权证书方式履行债权清偿责任；购房户申报并得到确认的违约金债权作为普通债权，按照确认债权金额 5% 的清偿比例予以调整和清偿，该清偿资金自法院裁定批准重整计划草案后 3 个月内以现金形式一次性支付。

本重整计划经法院裁定批准后 12 个月内，外海置业负责将需开发商提交不动产登记机构的办证资料提交办证机构，但因业主违建因素导致无法提交材料或购房户业主拒不配合提供办证资料的情形除外。因存在违建因素导致无法办证的，待相关违建拆除完毕后 6 个月内，外海置业负责将办证资料提报不动产登记机构，与购房户共同办理房屋产权登记手续，购房户需按照规定提供办理产权证书所需相关资料并及时缴纳相关税费。

尚未申报债权的此类购房户，待购房人身份及债权依法确认后，按照上述原则办理产权证书。

5、待确认自然人购房户债权

有 1 户自然人购房户（项目三期 4-2#-1-1101 室），因债权相关涉诉案件未结，其申报债权金额 727,341.00 元列入待确认债权。

待涉诉案件终结，该债权将根据裁判结果进行审查认定。若其申报债权最终能够得到依法确认，将根据债权确认结果按照同类债权的清偿原则处理。

6、不予确认购房户债权

有 7 户购房户（包括 5 户意向金和 2 户三期住宅申报债权人）申报债权金额合计 2,702,386.87 元，因债权依据不足不予确认。考虑到可能涉诉等因素，若此类债权人提起诉讼，将根据审理结果进行认定；若债权人申报债权最终能够得到依法确认，按照本重整计划草案中同类债权的清偿原则处理。

综上所述，针对已获得债权确认的各购房类债权人，对项目二三期购房户通过交付住宅/商铺/车位或退回购房款，债权人的债权本金合计 1,076,963,709.93 元得以全额清偿，其余利息、违约金和其他损失免除清偿责任；项目一期购房户通过办理房屋产权证书形式履行债务清偿责任，申报的违约金债权以确认本重整计划规定的比例予以调整和清偿。

（二）工程款优先债权

1、调整方案

共有山东三箭建设工程股份有限公司等 19 户工程款债权人（系项目二三期施工单位）申报的工程款优先债权得到确认，建议确认债权金额合计 115,801,217.70 元。

对该 19 户工程款债权人的工程款优先债权 115,801,217.70 元，保障其对特定财产变现税后净值范围内全额受偿，债权清偿比例按照下列方式进行调整：

- （1）债权本金在 50 万元以内金额，按照 100%比例清偿；
- （2）债权本金超过 50 万元以上部分，按照 76%的比例清偿。

未获得足额清偿的优先债权本金、利息、其他损失等免除清偿责任。

2、清偿方案

- （1）本重整计划经法院批准后 3 个月内，以现金方式支付清偿金额的 20%；

- (2) 本重整计划经法院批准后 6 个月内，以现金方式支付清偿金额的 20%；
- (3) 本重整计划经法院批准后 9 个月内，以现金方式支付清偿金额的 30%；
- (4) 本重整计划经法院批准后 12 个月内，以现金方式支付清偿金额的 30%。

3、后续事宜

此类债权人领受相应比例的债权清偿前，应向外海置业出具合规发票，并履行相应义务，包括但不限于配合外海置业进行验收和履行质保期内的保修义务等，否则管理人和外海置业有权拒绝支付相应的清偿资金，由此造成损失的，管理人和外海置业有权进行追偿。

(三) 有财产担保的债权

1、调整方案

(1) 华融国际信托有限责任公司

确认有财产担保的抵押债权金额合计 727,640,329.16 元，保障其在担保财产变现税后净值范围内全额清偿，清偿金额为 454,871,956.90 元，未获得清偿的本金、利息以及违约金等免除清偿责任。

(2) 济南农村商业银行股份有限公司槐荫支行

确认有财产担保的抵押债权金额 80,000,000.00 元，保障其在担保财产变现税后净值范围内全额清偿，清偿金额为 80,000,000.00 元。普通债权金额免除清偿责任。

有财产担保的债权在重整计划执行期间暂停行使担保权。

2、清偿方案

根据上述调整方案，华融国际信托有限责任公司获得 454,871,956.90 元清偿，济南农村商业银行股份有限公司槐荫支行获得 80,000,000.00 元清偿。

(1) 清偿期限：法院批准重整计划之日起 6 个月内，以现金方式支付清偿金额的 20%；法院批准重整计划之日起 12 个月内，以现金方式支付清偿金额的 20%；法院批准重整计划之日起 18 个月内，以现金方式支付清偿金额的 30%；法院批准重整计划之日起 24 个月内，以现金方式支付清偿金额的 30%。

(2) 资金利息：上述清偿期间内，按照同期银行贷款利率支付延期实现抵押债权期间的清偿资金利息，该利息连同当期应付清偿金额一并结付。

(3) 后续事宜：为确保外海置业项目二、三期在建已售房屋的交付和办证、项目一

期已售并交付房屋的办证、后续剩余土地开发房屋销售的合法合规性，在本重整计划获得法院批准后，抵押权人按照本重整计划的规定获得相应债权清偿，同时抵押权人应履行下列义务：a) 根据项目一期已交付房屋和项目二三期在建已售房屋办证的需要，出具需抵押权人提供的相关手续，包括但不限于出具同意解押或同意为购房业主办理房屋产权证书的相关书面文件；b) 根据项目后续剩余土地开发建设的需要，按照清偿资金的支付比例，出具解除相应比例土地抵押或同意外海置业预售房屋的书面文件。若抵押权人未能配合上述事宜，外海置业或管理人有权停止支付后续清偿资金并申请法院强制执行。

(四) 职工债权

1、调整方案

职工债权金额 722,154.97 元，全额清偿，不做调整。

2、清偿方案

职工债权自法院批准本重整计划后 3 个月内以现金方式一次性支付。

(五) 税收债权

1、调整方案

税收债权本金 129,843,714.03 元，予以全额清偿；滞纳金 50,221,691.37 元，免除清偿责任。

2、清偿方案

- (1) 法院批准本重整计划后 3 个月内，以现金方式清偿税款本金的 20%；
- (2) 法院批准本重整计划后 6 个月内，以现金方式清偿税款本金的 20%；
- (3) 法院批准本重整计划后 9 个月内，以现金方式清偿税款本金的 20%；
- (4) 法院批准本重整计划后 12 个月内，以现金方式清偿税款本金的 20%；
- (5) 法院批准本重整计划后 15 个月内，以现金方式清偿税款本金的 20%。

(六) 其他非购房户类普通债权

其他非购房户类普通债权，确认债权金额合计 1,045,186,237.17 元，包括债权本金 665,931,146.30 元，利息 322,155,746.41 元，其他 57,099,344.46 元。

1、调整方案：

确认债权本金金额在 50 万元以内的部分，按照 100%比例清偿；债权本金金额超过 50 万元的部分，按照 3%的比例清偿。未获清偿的债权本金、利息、违约金和其他损失免除清偿责任。

2、清偿方案：

（1）法院批准本重整计划后 6 个月内，以现金方式支付 50 万元以内债权本金部分的清偿金额；

（2）法院批准本重整计划后 9 个月内，以现金方式支付债权本金超过 50 万元部分的 3%比例的清偿金额。

（七）其他待确认债权、未申报债权以及不予确认债权

1、待确认债权

有 2 户非购房户类债权人（申报人为内蒙古天房伟业房地产开发有限公司和济南西城投资开发集团有限公司），因相关涉诉案件尚未审结，列入待确认债权处理，申报债权金额合计 770,829,595.15 元。若上述债权最终得到依法确认，按照本重整计划项下非购房户类普通债权的债权调整和清偿方案处理。

对于上述待确认债权的本金 759,694,768.78 元，按照非购房户类普通债权的债权调整方案预留清偿资金 24,245,843.06 元；待其债权得到依法确认后，根据裁决文书的债权确认情况，按照非购房户类普通债权的债权调整和清偿方案进行清偿。

2、未申报债权

除本重整计划另有规定外，未按照企业破产法规定申报但仍受法律保护的债权，在本重整计划执行期间不得行使权利；在重整计划执行完毕后，该部分债权人的债权得到确认后，按照相关法律、法规和司法解释及本重整计划规定的同类债权的债权调整和清偿方案受偿。

3、不予确认债权

经审查，对 10 户非购房户类债权人申报债权金额合计 674,920,516.67 元作出不予确认的处理。若此类债权人通过债权确认之诉最终获得债权确认，将根据生效法律文书确定的债权情况，按照本重整计划规定的同类债权的调整和清偿方案清偿。

（八）其他应收款变价方案

根据《审计报告》和《评估报告》，其他应收款账面净值 179,176,401.10 元。经查，该部分账面其他应收款受各方面因素影响清收难度大，催收成本高但实现回款可能性低。

截至本重整计划提交之日，仅清收回款 9,593,021.96 元可用于清偿债权。

1、变价方案

为充分保障普通债权人的合法权益，在本重整计划经法院批准后对债务人账面其他应收款实施变价，变价方式为公开拍卖。若拍卖后发生流拍，则管理人或外海置业可在向法院报告后采取下列方式处理：

- (1) 继续下调拍卖保留价进行公开拍卖，直至拍卖成交完成变现；
- (2) 经报告法院批准后，以公开变卖或协议转让方式进行处分。

在本重整计划执行和监督期内，经上述方式仍不能完成变现的，不再进行变价或其他方式的处分，经报告法院批准后，根据此类其他应收款的实际情况予以核销。

2、清偿方案

通过上述方式实施变价所得的变现资金，将向普通债权进行补充分配（待确认普通债权予以同比例预留）。

（九）债权受偿之后的效力

各类债权按上述债权调整和清偿方案清偿后，未受清偿的债权金额，债务人不再承担清偿责任。

五、购房户类债权人解决方案

（一）基本原则

本购房户类债权人解决方案的主要目的在于解决项目二、三期购房户的房屋（车位/储藏室）交付和项目一期三组团购房户办理房屋产权证书问题。对于已支付购房全款且要求继续履行合同并交付房屋的购房户，拟在完成项目复工续建完成后将房屋交付符合条件的购房户，在具备办证条件后为其办理房屋产权证书，为项目一期已交付房屋的购房户办理产权证书。

对交付房屋（车位/储藏室）的购房户类债权人，以交付实物为清偿债务方式，不再以现金方式清偿债务，此类债权人不再向债务人主张迟延交房或办证的违约金、利息或其他损失。

（二）复工建设方案

为公平维护债权人和债务人的合法利益，妥善保障民生权益，在外海置业进入破产重整程序之后，法院批准债务人实施复工续建，由管理人委托山东吉邦置业发展有限公

司（以下简称吉邦置业）实施托管，确保复工续建工作的推进；吉邦置业以借款形式提供前期复工建设资金，其复工建设资金和托管费用列入共益债务依法清偿。

根据复工建设的实际需求，为保障施工进度，经与包括两家总包单位在内的部分施工单位及监理单位协商一致，由该部分施工单位继续参与后续复工建设，由原监理单位继续履行工程监理职责，实现复工前后工程建设的衔接；未就复工建设事宜达成一致的其他施工单位，终止履行原施工合同，由托管方选择其他适宜的施工单位参与复工建设；为合理控制施工成本，委托专业工程造价审计机构实施工程造价跟踪审计。

实施项目二三期复工续建所需资金由重整投资人以借款形式继续提供，为复工建设而投入的费用资金作为共益债务依法清偿。完成项目二三期的复工续建工作，预计需投入各类建设费用资金约 3.58 亿元（包含已售和未售房屋的建设费用在内）。

（三）房屋交付方案

1、鉴于项目二、三期购房户要求交房的迫切需求，在本重整计划经法院批准后，重整投资人继续提供复工建设资金，推进项目复工续建和交房工作。其中：

（1）项目二期最迟于 2019 年 7 月 15 日前达到单体验收报验条件，申请单体验收；于 2019 年 10 月底达到综合验收报验条件，申请综合验收。

（2）项目三期于 2020 年 3 月底达到单体验收报验条件，申请单体验收；于 2020 年 6 月底达到综合验收报验条件，申请综合验收。

项目二期和三期一标段复工建设完毕达到房屋交付条件后 30 日内，向符合交付房屋条件的购房户交付房屋。

2、房屋交付标准：在参考现行商品房建设规范要求建设标准下，房屋需满足商品房买卖合同约定的交付条件；若商品房买卖合同约定的交付条件与现行商品房建设规范性要求不符，以现行规范性要求为准。在项目复工续建过程中，吉邦置业与购房户业主就施工方案的优化事宜达成一致，包括室内腻子返修的优化方案等在内，在交付房屋时，以上述书面优化方案的约定为准。

3、房屋达到交付条件实施交付时，若经外海置业通知各购房户收房，但购房户无正当理由拒不收房的，视为外海置业已完成交付义务，不再承担房屋保管义务，相关购房户在实际收房时应按照外海置业的要求结清相关费用。

4、在综合验收通过并将房屋交付各购房户后 12 个月内，由外海置业与业主共同办理产权证书，外海置业负责将需开发商提交不动产登记机构的相关资料提交登记机构。若购房户拒不配合办理产权证书的，视为外海置业已履行相关办证义务。

六、重整资金总额及资金来源

（一）重整资金总额

根据上述重整计划的规定，外海置业债务的清偿方式为实物和现金方式，除以交付房屋类实物资产履行债权清偿责任外，需投资人提供的重整资金总额包括债权调整后的预计债权清偿金额和各项重整费用，预计所需重整资金总额为 12 亿元左右。

（二）重整资金来源

基于债务人目前的财务状况，其难以用自有资金清偿债务和实施项目二三期的复工续建，债务人重整及清偿债权资金的主要来源为重整投资人投入资金。

执行重整计划所需债权清偿资金及完成项目二期三期复工所需建设费用，若债务人自有资金不足支付，由重整投资人以自有资金或融资投入，按照本重整计划的规定使用；对具备销售条件的存量房屋和后续开发房屋进行销售，取得的收入也可用于重整投资资金之需。

七、出资人权益调整方案

根据《审计报告》和《评估报告》，外海置业已严重资不抵债，财务状况持续恶化，拖欠巨额债务不能清偿，项目长期停工导致延期交房和办证，引发两千余户购房户强烈不满，产生严重社会稳定隐患。如债务人实施破产清算，现有资产清偿各类债权后已无剩余财产可以向其出资人分配，出资人权益已为零。

由于外海置业现有股东不能继续投资，企业自身无力支付，实施重整所需全部投资资金将由投资人提供。在本重整计划被法院批准后，重整投资人将持有外海置业 100% 股权，即外海集团持有的 40% 股权、外海经济持有的 35% 股权和国海实业持有的 25% 股权均全部无偿让渡给重整投资人慧智置业。

慧智置业取得全部债务人股权的对价为：

- 1) 对根据本重整计划项下债权调整和受偿方案调整后的债权，提供相应的清偿资金，确保债务人能够按照本重整计划的规定清偿各类债务；
- 2) 按照本重整计划的规定提供复工建设资金，完成项目二、三期在建工程的复工建设并向相关购房户进行交付；
- 3) 提供剩余未开发土地后续开发经营所需启动资金，促使债务人能够按照经营方案的要求进行后续开发建设；
- 4) 在本重整计划规定的执行监督期内，慧智置业向债务人出借的资金不可收回，不

得分红。

八、破产费用和共益债务

（一）破产费用

破产费用包括法院案件受理费、管理人执行职务的费用和报酬、管理、变价和分配债务人财产所发生的费用、聘用工作人员费用等。管理人报酬按照法院确定的《管理人报酬方案》收取。至第二次债权人会议召开前，预计各类破产费用总额约 1600 万元，具体以实际发生金额为准。外海置业自有资金不足时，由重整投资人提供资金支持并支付。

（二）共益债务

债务人在破产重整期间为继续营业而支付的劳动报酬等相关费用、因继续履行合同支付的费用等为共益债务，根据各类费用实际发生的时间由债务人随时清偿支付。债务人自有资金不足时，由投资人提供资金予以支付。

考虑到外海置业的实际情况，为依法公平维护债权人和债务人的合法利益，妥善保障民生权益，维护社会稳定局面，债务人进入重整程序后，管理人依法向法院申请债务人继续营业并实施复工续建，为复工续建发生的费用作为共益债务依法清偿。由于外海置业自身已不具备工程管理组织能力，为确保复工续建的推进，管理人委托吉邦置业实施托管，由吉邦置业具体负责复工工程管理工作并提供前期建设资金用于复工建设。吉邦置业已为复工建设垫付的建设资金于法院裁定批准本重整计划后 6 个月内清偿完毕，外海置业自有资金不足清偿时，由重整投资人提供资金予以结付。

截至本重整计划提交之日，已为债务人继续营业和复工建设发生的共益债务合计 71,922,479.82 元，由重整投资人按照上述规定予以结算支付；后续推进复工建设所需费用由投资人继续提供，保障复工建设费用的支付需求。若本重整计划因债务人不能执行或其他原因导致无法执行，法院裁定宣告债务人破产时，重整投资人已为复工建设所支付的全部资金作为共益债务在清算程序中依法清偿。

九、重整计划的提交、表决和批准

（一）重整计划的提交

根据《企业破产法》第八十条，管理人负责管理财产和营业事务的，由管理人制作重整计划草案。根据《企业破产法》第七十九条第 1 款、第 2 款规定，债务人或管理人应当自法院裁定债务人重整之日起六个月内，向法院和债权人会议提交重整计划草案；前款规定期限届满，经债务人或管理人请求，有正当理由的，法院可裁定延期三个月。

管理人已申请延期三个月并获得法院批准,于2019年6月10日提交重整计划草案。

(二) 表决规则

根据《企业破产法》第八十四条第一款、第三款,法院应自收到重整计划草案之日起30日内召开债权人会议,对重整计划草案进行表决。根据《企业破产法》第八十二条第一款,债权人通过债权人会议审议重整计划,并按照债权分类进行分组表决。据此,债权人对本重整计划进行分组表决,分为优先债权组(含购房户优先债权组、工程款优先债权组和有财产担保债权组)、职工债权组、税款债权组和普通债权组四个组别。根据《企业破产法》第八十四条第二款,出席债权人会议的同一表决组的债权人过半数同意重整计划,且其所代表的债权额占该组债权总额的三分之二以上的,即为该组表决通过。若同一表决组同意重整计划草案的债权人未过半数或其所代表的债权额未达到该组债权总额的三分之二以上,则视为该组未通过重整计划草案。

因本重整计划涉及出资人权益调整事项,因此设立出资人组,对出资人权益调整事项进行表决。出资人组的表决机制参照《中华人民共和国公司法》的相关规定,经外海置业股东外海集团、外海经济和国海实业表决同意,即视为该组表决通过重整计划。

(三) 申请批准

根据《企业破产法》第八十六条和八十七条,若各表决组均表决通过重整计划,即视为通过,管理人将依法向法院提出批准重整计划的申请;若部分表决组未通过重整计划草案,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,协商结果不得损害其他表决组的利益;未通过重整计划草案的表决组拒绝再次表决或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,职工债权和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清算程序所能获得的清偿比例,或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调整公平、公正,或出资人组已通过重整计划草案;

(5) 重整计划草案公平对待同一表决组的成员，且所规定的债权清偿顺序不违反企业破产法第一百一十三条之规定；

(6) 债务人的经营方案具有可行性。

(四) 批准的效力

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》第九十二条，经法院裁定批准的重整计划，对债务人、全体债权人、出资人和投资人等各方均有约束力；重整计划项下相关方的权利和/或义务，其效力亦及于该相关方权利和/或义务的承继方或受让方；债权人未按照《企业破产法》规定向管理人申报债权的，本重整计划执行期间内不得行使权利，在本重整计划执行完毕后，若债权人的债权得到依法确认，可按照本重整计划规定的同类债权的清偿方案行使权利。

(五) 未获得批准的效力

根据《企业破产法》第八十八条、九十三条和九十四条，重整计划草案未获得通过且未依照该法第八十七条的规定获得批准，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；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；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。届时，债权人将《企业破产法》规定的清偿顺序以及资产实际变现价值与各类债权金额测算得出的清偿比例获得清偿分配。

十、重整计划的执行

(一) 执行和监督主体

根据《企业破产法》第九十条、九十一条，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。本重整计划由债务人负责执行，并接受管理人的监督。

(二) 执行和监督期限

1、执行期限

根据《企业破产法》第八十九条第一款，重整计划由债务人负责执行。根据债务人的实际情况，本重整计划中关于清偿债权部分的执行期限自重整计划草案被法院裁定批准之日起最长时间为二年。偿债所需货币资金由重整投资人支付至管理人帐户，由管理

人向债权人支付。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，向法院和管理人提交延长重整计划执行期限的申请，并在法院裁定批准的延长期限继续执行。

2、监督期限

根据《企业破产法》第九十条、九十一条，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，债务人应当及时向管理人报告重整计划执行情况、财务状况、对重整计划的执行和债权人利益有较大影响的重大事项。

本重整计划获得法院批准后，管理人向债务人移交财产和营业事务，由管理人负责对本重整计划的执行进行监督，监督期限为二年，自重整计划草案被法院裁定批准之日起计算。监督期届满，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。

（三）执行措施

1、股权过户

本重整计划经法院批准后 3 个月内，外海置业、管理人协助重整投资人向工商登记主管部门申请办理外海置业股权过户手续。

2、资金划付

（1）本重整计划经法院裁定批准后，重整投资人于法院裁定批准后 2 个月内将第一期清偿资金拨付至管理人账户，其后相应的清偿资金分别与相应期限届满前 30 日内划付至管理人账户，保障重整计划清偿方案的及时履行。

（2）就项目二、三期复工建设所需资金，重整投资人根据复工建设进度和工程款支付需求确保建设资金及时支付到位，保障复工建设资金需求。

3、清偿资金的分配和支付

（1）优先清偿破产费用和共益债务后，根据本重整计划的债权调整和清偿方案对债权予以清偿。在重整计划执行监督期内，管理人执行职务的费用由债务人随时另行支付。

（2）除本重整计划规定以实物或其他形式履行清偿责任的情形外，现金清偿均以银行转账方式进行，债权人及相关主体应自法院批准重整计划之日起 7 日内，向管理人提供真实、完整和准确的账户信息，以保障管理人能够及时进行清偿资金的分配和支付。

（3）债权人未按照本重整计划的规定受领偿债资金的，其相应分配资金将提存至管

理人指定银行账户，提存期间不计付利息。

(4)未申报债权应在重整计划执行完毕后按相关法律法规及本重整计划规定的同类债权的认定和清偿比例向债务人主张权利，所需偿债资金不做预留和提存。

(5)重整计划执行期间内，债务人不得分红。

(6)重整计划执行期间内，其他应收款变价所得按本重整计划的规定处理和分配。

(四)需协助执行的事项

1、重整计划经法院批准后，执行重整计划涉及的相关行政审批事项由投资人和外海置业办理。

2、根据《企业破产法》第十九条，法院受理破产案件后，有关债务人财产的保全措施应当解除。在本破产重整案件受理日前产生的债务，债权人应根据《企业破产法》的规定，按照本重整计划的规定行使权利，不得对债务人财产采取财产保全措施，不得申请司法机关对债务人财产进行强制执行，已采取的保全措施应予以解除，执行程序应当终止。据此，尚未解除保全措施的债权人应当在法院批准本重整计划后 15 日内协助办理解除财产保全措施的手续，原出资人所持债务人股权之上的财产保全措施也应予以解除。

3、为保障本重整计划的实施，所有对债务人资产设置的抵（质）押等措施，应按照本重整计划的规定予以解除。

4、若债权人逾期不配合办理解除抵（质）押或财产保全措施的，管理人有权提存其相应的清偿资金不予拨付，直至相应解除手续办理完毕后再予以支付。

5、办理股权过户、解除资产抵（质）押手续或财产保全措施等涉及有关主管部门协助执行的，若相关债权人不配合办理相关手续，管理人、外海置业和投资人可向法院提出申请，请求法院向有关部门出具股权过户、解除资产抵（质）押或财产保全手续的协助执行文书。

(五)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、根据重整计划的规定应支付的破产费用和共益债务已支付完毕；

2、根据本重整计划应当清偿的债权已清偿完毕（包括以现金清偿和以交付房屋形式进行清偿），债权人未领受的清偿资金按照重整计划的规定办理了提存；

3、出资人所持债务人股权过户至重整投资人名下的手续办理完毕。

（六）执行完毕的裁定

本重整计划执行完毕，债务人应当向管理人书面报告重整计划执行情况和财产状况，管理人编制重整计划执行监督报告并依法提交法院；自管理人向法院提交监督报告之日起，管理人监督职责终止。债务人和管理人可向法院申请下达重整计划执行完毕的裁定。

（七）执行完毕的效力

根据《企业破产法》第九十四条，各组按照表决通过或法院裁定的数额受偿之后的债权和按照重整计划减免的债权，自重整计划执行完毕时起，债务人不再承担清偿责任。

（八）不能执行的法律后果

根据《企业破产法》第九十三条和九十四条，债务人不能执行或者不执行重整计划的，法院经管理人或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。

十一、其他需要说明的事项

（一）重整计划的修改

在本重整计划执行过程中，如确需进行修改的，由管理人报告债权人会议主席并经法院批准后进行。

（二）其他未尽事宜

其他未尽事宜，按照《企业破产法》等法律法规和司法解释的规定执行。

山东外海置业投资有限公司管理人

二〇一九年六月十日