

威海绿洲房地产开发有限公司

威海锦祥温泉度假有限公司

威海锦祥乐康家园家政服务有限公司

上海锦祥健康管理有限公司

合并重整案

重整计划草案

二〇二〇年七月十六日

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：

威海中院/法院	指	山东省威海市中级人民法院
绿洲公司/债务人	指	威海绿洲房地产开发有限公司及威海绿洲房地产开发有限公司、威海锦祥温泉度假有限公司、威海锦祥乐康家园家政服务有限公司、上海锦祥健康管理有限公司的合称
《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》第四十四条规定的绿洲公司的某个、部分或全体债权人
管理人	指	法院指定的绿洲公司管理人，即山东齐鲁（威海）律师事务所
出资人/股东	指	截止到 2015 年 9 月 14 日绿洲公司工商登记在明的股东
审计机构	指	为绿洲公司重整案提供审计服务的山东永然会计师事务所有限公司
评估机构	指	为绿洲公司重整案提供资产评估服务的威海永然资产评估有限公司
评估报告	指	威海永然资产评估有限公司为绿洲公司出具的资产评估报告
重整方/重整投资方	指	荣成嘉轩房地产开发经营有限公司
建设工程优先债权/工程款优先权	指	对绿洲公司等所开发的项目享有建设工程价款优先受偿权的债权
担保优先债权/抵押优先权	指	对绿洲公司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，绿洲公司所欠职工的债权
税款债权	指	根据《企业破产法》第八十二条第一款第（三）项规定绿洲公司所欠税款
普通债权	指	根据《企业破产法》第八十二条第一款第（四）项规定绿洲公司所欠的普通债权
初步确认债权	指	经管理人审查初步确认的债权
确认债权	指	经法院裁定确认的管理人审查认定的债权人和债务人均无异议的债权
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，管理人执行的破产费用
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

正文

一、债务人概况

二、债务人的资产状况

三、债务人的债务状况

四、债务人的偿债能力分析

五、企业经营方案

六、债权分类

七、破产费用、共益债务、债权调整和债权受偿方案

八、出资人权益调整方案

九、重整计划草案的特别说明

十、重整计划草案的提交与表决程序

十一、重整计划的执行

结语

前 言

2015年9月1日，威海绿洲房地产开发有限公司以不能清偿到期债务，并且明显缺乏清偿能力为由，向威海中院申请破产重整。2015年9月14日，威海中院以（2015）威破字第3-1号民事裁定书裁定债务人绿洲公司重整。2015年9月30日，威海中院以（2015）威破字第3号指定管理人决定书指定山东英良泰业律师事务所（现变更为山东齐鲁（威海）律师事务所）担任债务人的管理人，同日，威海中院以（2015）威破字第3-1号决定书，批准绿洲公司在管理人的监督下自行管理财产和营业事务。

2016年10月12日，威海锦祥温泉度假有限公司（以下简称“锦祥度假公司”）、威海锦祥乐康家园家政服务有限公司（以下简称“锦祥家政公司”）、上海锦祥健康管理有限公司（以下简称“锦祥健康公司”）以不能清偿到期债务，并且明显缺乏清偿能力为由，向威海中院申请破产重整，同时以住所地、人员、财产与绿洲公司混同为由，申请与绿洲公司合并重整。2017年1月16日，威海中院以（2016）鲁10破申2号、（2016）鲁10破申3号、（2016）鲁10破申4号民事裁定书，裁定锦祥度假公司、锦祥家政公司、锦祥健康公司重整，于2017年2月23日以（2015）威破字第3-7号裁定书裁定锦祥度假公司、锦祥家政公司、锦祥健康公司与绿洲公司合并重整。2017年2月24日，威海中院以（2015）威破字第3-2号指定管理人决定书指定山东英良泰业律师事务所担任债务人锦祥度假公司、锦祥家政公司、锦祥健康公司与绿洲公司合并重整案的管理人。

绿洲公司的重整工作得到了威海中院以及威海市环翠区政府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，避免绿洲公司破产清算，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。在投资人的引进和重整计划草案的制订过程中，管理人向多家潜在的投资人发出了投资邀请，并积极配合其开展尽职调查。第一次债权人会议后，管理人多次发布了重整投资人的招募公告。直至2020年4月29日，荣成嘉轩房地产开发有限公司（以下称“嘉轩公司”）向管理人提交了《重整意向申请书》，并缴纳了保证金200万元。威海绿洲房地产开发有限公司管理人于2020年5月7日发出通知，同意嘉轩公司作为重整投资人对绿洲公司合并重整案进行重整。嘉轩公司对绿洲公司的重整投资事宜进行了分析论证，并提交了重整投资方案。

嘉轩公司成立于2018年5月，注册资本1000万元人民币。重整方的实际控制人是成山集团有限公司，具有房地产管理团队、建设团队、销售团队、法务团队、财务团队等，公司势力雄厚。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绿洲公司的资产最大化，重整方主要采取如下措施：将绿洲公司未开发完成的文登锦祥家政项目努力实现完工、交付、

销售，对应收账款（包括葛家镇政府应退回的土地款等）和有争议的财产进行最大化的清收，对具有潜在开发价值的御临山海项目二期（位于陶家乔的土地使用权）努力实现新的开发，对绿洲公司与陈家疃居委会之间的旧村改造纠纷争取合理解决，积极与税务部门沟通协调争取最大力度的减免绿洲公司应缴税款。只有实现了绿洲公司的资产最大化，方能最大化的保护各债权人的合法权益。

管理人和重整方相信，绿洲公司通过重整必将以崭新的面貌展现在债权人面前，在法院、各政府部门、税务机关、管理人的大力支持和各债权人的配合下，必定能够实现社会稳定的社会效益、债权人利益最大化的经济效益的有机统一。

管理人现制订了重整计划草案，提交债权人会议进行审议、表决。

正 文

一、债务人概况

1、威海绿洲房地产开发有限公司

(1) 债务人绿洲公司成立于 2011 年 11 月 4 日，公司注册资本 2510 万元，朱雪骄持股 100%。经营范围为房地产开发经营、物业管理、建材销售、房产销售。

(2) 债务人绿洲公司子公司情况

绿洲公司现有的全资子公司为文登智康贸易有限公司（以下简称“智康贸易”），成立于 2011 年 2 月 11 日，原名称为文登绿洲销售有限公司，住所地为文登市葛家镇西于村，法定代表人（执行董事）、经理为黄明南，监事为肖春燕。注册资本为 200 万元，工商部门登记股东为威海硕和嘉城贸易有限公司（以下简称“硕和嘉城”，原名称为山东绿洲投资有限公司），硕和嘉城认可公司的实际股东为绿洲公司。经营范围为建筑装饰材料（不含油漆）、机械机电设备、电子电器产品销售。

2、锦祥度假公司

债务人锦祥度假公司成立于 2013 年 12 月 3 日，住所地为威海市文登区昆嵛北路 90 号，法定代表人（执行董事）、经理为王军波，监事为王莉媛。公司注册资本 5000 万元，股东为上海锦祥健康管理有限公司。

3、锦祥家政公司

债务人锦祥家政公司成立于 2013 年 12 月 9 日，住所地为威海市文登市昆嵛北路 90 号。法定代表人（执行董事）、经理为刘世国，监事为王莉媛。公司注册资本 5000 万元，股东为上海锦祥健康管理有限公司。

4、锦祥健康公司

债务人锦祥健康公司成立于 2013 年 8 月 21 日，公司住所地位于上海市长宁区定西路 657 号 1 幢 8 楼 A03-2 室，法定代表人为王军波，系由朱雪骄、刘晓玉共同出资成立的有限责任公司，公司注册资本 10000 万元（后减资至 2421 万元，截止到 2016 年 7 月 31 日账面实收资本为 24,202,085.00 元），其中：公司设立时，朱雪骄认缴出资 9900 万元，占出资比例的 99%；刘晓玉认缴出资 100 万元，占出资比例的 1%。减资后，朱雪骄认缴出资 2396.79 万元，占出资比例的 99%；刘晓玉认缴出资 24.21 万元，占出资比例的 1%。

二、债务人的资产状况

根据管理人审核，债务人可供债权人分配的资产总额为 197,536,436.57 元，已实际履行给业主的房产价值是 143,078,705.50 元。涉及到资产价值的数据系根据威海永然资产评估有限公司 2020 年 7 月 6 日出具的评估报告计算。

债务人可供债权人分配的主要资产包括房产、土地、物资、车辆、货币资金、应收账款、其他应收款等，具体状况如下：

（一）房产

1、香庭海部分，评价价值为 30,115,568.00 元。其中：

(1) 香庭海的五套房产，建筑面积 458.7 平方米，评估价值 7,371,479.00 元。

(2) 香庭海的东侧门市，建筑面积 1593.42 平方米，评估价值 15,722,275.00 元。

(3) 香庭海未出售的车位 14 个，评估价值 2,100,000.00 元

(4) 香庭海的储藏室 50 个，建筑面积 665.11 平方米，评估价值 4,921,814.00 元。

2、香庭湾部分，评估价值为 86,855,337.70 元。其中：

(1) 香庭湾未出售房源 81 套，建筑面积 6287.14 平方米，评估价值 64,892,570.00 元。

(2) 香庭湾剩余车位 144 个，评估价值 20,160,000.00 元。

(3) 香庭湾剩余储藏室 5 个，建筑面积 379.93 平方米，评估价值 1,802,767.70 元。

3、锦祥项目建筑物三栋（锦祥智慧享老中心 A#、B#、C#综合楼），建筑面积为 23,633.43 平方米，评估价值 24,784,592.00 元（不含土地价值）。

4、万福山庄 45#、48#别墅，建筑面积为 591.4 平方米，评估价值为 7,515,174.00 元。

（二）土地使用权

1、位于威海陶家夼的土地使用权，面积为 5705 平方米，土地证号为威环国用（2011 出）第 256 号，评估价值 26,636,645.00 元。

2、位于文登经济开发区 202 省道北的锦祥项目土地使用权两宗两块，面积分别为 4667 平方米、13720 平方米，土地证号为文国用（2015）第 040013 号、文国用（2015）第 040015 号，评估价值 10,940,265.00 元。

（三）应收账款

1、香庭海项目已出售房产的应收购房款及面积差价款 2,021,318.13 元。

2、管理人已经抵债清偿给抵押优先权人形成的应收房产差价款 459,832.69 元。

3、文登葛家镇政府应当退回的土地款 6,793,510.00 元。

（四）车辆

绿洲公司及锦祥家政公司的车辆，评估价值为 205,332.00 元。

（五）货币资金

货币资金余额为 1,208,871.05 元。

三、债务人的债务状况

（一）破产费用与共益债务

1、破产费用 8,077,431.00 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 7,100,000.00 元，最终数额以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) 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 97,431.00 元。

(4) 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 840,000 元(已经支付 260,000 元)，尚未支付 580,000 元。

2、共益债务 65,449,340.10 元，其中：

(1) 邵宗日的死亡赔偿金 800,000.00 元。

(2) 预提职工工资、社会保险、补偿金等 761,670.62 元。

(3) 破产期间香庭湾产生的尚未支付的工程款 1,819,681.04 元。

(4) 香庭湾项目后续验收、施工的预留工程款 1,970,000.00 元。

(5) 预留税款：破产重整期间管理人管理债务人期间产生的税款 15,074,810.06 元、土地增值税 16,990,595.57 元、土地使用税 578,208.00 元, 预留处置资产（破产清算状态下）可能产生的税款 27,454,374.81 元。

(二) 债务状况

1、业主优先权

(1) 需退款业主优先权包括：退香庭湾不继续履行的购房户房款等 2,707,204.00 元，退香庭湾 2#楼购房面积差 1,155,271.84 元、退香庭海购房户的面积差价款 699,057.72 元。

(2)需交付房产的163户业主的债权金额为143,078,705.50元。

2、工程款优先权

工程款优先权的债权人有2家，金额为10,301,281.70元。

3、抵押优先权

抵押优先权的债权人有6家，金额为10,903,847.80元。

4、职工债权

职工人数共计为48人，金额为2,400,833.82元。

5、税款债权

税款债权的债权人有2家，金额为25,318,068.96元。

6、普通债权

普通债权人人数为269人，金额为245,780,605.48元（含预留及审核中的债权）。

以上破产费用、共益债务、各类负债合计为515,951,647.96元。

四、债务人的偿债能力分析

为核算破产清算状态下绿洲公司各债权组的清偿水平，管理人对绿洲公司的偿债能力做如下分析：

如果绿洲公司进行破产清算，考虑到如下因素：第一，绿洲公司香庭海、香庭湾项目中剩余房产中包含了大量的车库、车位、储藏室、门市房（由地下车位改造）等，且部分资产没有产权证书，销售难度大，营销费用高。第二，位于陶家乔的土地使用权，其位于其他已经开发完成的房产项目的中间位置，独立进行开发的利用价值低，且目前政府部门没有做出开发该土地的相关规划，难以变现。第三，文登

锦祥家政项目中的房产为在建工程，该工程是周边的开发项目的配套项目，且没有办理相关建设手续，现状变现难度大。第四，文登葛家镇政府应当退回的土地款存在无法收回的风险。

基于以上因素，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》，绿洲公司的资产在清算变卖下进行处置时，第一次拍卖在原评估价值的基础上下浮 30%，经测算，普通债权的清偿率为 9.63%；如果第一次拍卖流拍，第二次拍卖在第一次的基础上再下浮 20%，经测算，普通债权的清偿率为 0.75%。

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，管理人依法招募了嘉轩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。

五、企业经营方案

（一）主要经营方案

针对债务人的目前状况，重整方为债务人重整作出下述经营方案：

1、恢复施工

对香庭湾的未完成的工程恢复施工、完善。

2、办理交房、验收、办证手续

在涉案项目具备交房、验收、办证手续后，及时办理相关手续。

3、对文登锦祥家政项目进行论证

锦祥家政公司现有在建工程三幢，分别为 A、B、C 三栋商业服务楼，占地面积为 18387 平方，重整方进一步核实土地、规划、建设等相关部门，论证如何续建、分户、出售等事宜。论证完毕后，通过销售香庭海、香庭湾的相关资产回笼资金，对该项目采取续建、出售、抵顶等措施。

4、对未开发的御临山海项目二期进行论证

御临山海项目二期（位于陶家疃的土地使用权）尚有 5705 平方米的土地尚未进行开发。重整投资人将进一步核实土地、规划等相关部门，论证是否能够开发。如具备开发价值，重整方将予以开发。如不具备开发条件，重整方将对外依法转让资产或协调政府收回取得相关补偿。

5、清收相关资产

对于绿洲公司的应收账款（包括葛家镇政府应退回的土地款、业主的差额房款、抵押权人抵顶房产的差额房款）及时协调管理人和法

院进行依法清收。同时，对于绿洲公司与陈家疃居委会之间的旧村改造纠纷进行论证，通过协商、诉讼等方式主张绿洲公司的合法权益。

6、依法处置债务人资产

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。

通过上述经营方案的完整实施，重整方相信重整后的债务人将以崭新的面貌涅槃重生，以企业的稳定发展回报社会。

（二）资金来源及主要用途

资金来源主要包括重整投资人的重整保证金、借款、资产处置回款等。资金主要用途为后续工程续建、开发房地产项目、偿还债权人债务、支付执行重整计划的相关费用等。

（三）多方支持

1、争取市委、市政府及相关政府部门大力支持绿洲公司重整，为未开发的御临山海项目二期（陶家疃土地）的后续规划、开发建设以及文登锦祥家政项目的开发续建、分户、销售、办证等提供扶持、优惠政策。

2、争取税务部门的税收优惠、减免政策，减免绿洲公司自破产受理之后以及重整计划草案批准之后执行重整计划期间的相关税款。

六、债权分类

根据各类债权的不同特点，将绿洲房地产的债权分为以下几类，分组对重整计划草案进行表决：

1、优先债权组

将业主优先权、工程款优先权、抵押优先权均作为优先债权组。其中，业主优先权涉及 186 人，债权金额为 147,640,239.06 元；工程款优先权涉及 2 家，债权金额为 10301281.70 元；抵押优先权涉及 6 家，债权金额为 10,903,847.80 元。

2、职工债权组

涉及职工 48 人，债权金额为 2,400,833.82 元。

3、税款债权组

涉及人数 2 家，债权金额为 25,318,068.96 元。

4、普通债权组

涉及人数为 269 家，债权金额为 245,780,605.48 元。

5、出资人组

因涉及股东权益调整，设立出资人组，只对股权调整方案进行表决。

七、破产费用、共益债务、债权调整和债权受偿方案

为了尽可能的维护广大债权人的利益，同时又兼顾债务人的财产状况和重整方的清偿能力，重整方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。其中，管理人报酬按照威海中院确定的《管理人报酬方案》执行。

（二）优先债权组

1、业主优先权

涉及 186 人, 债权金额为 147,640,239.06 元, 清偿比例为 100%。对需要交房、办证的业主, 在重整计划草案批准后且具备交房、办证条件时随时予以办理; 对需要退款的业主在重整计划草案批准后 2 个月内以现金方式予以一次性付清。

2、工程款优先权

涉及人数 2 家, 债权金额为 10,301,281.70 元, 清偿比例为 100%, 在重整计划草案批准后 12 个月内以房产抵顶方式一次性清偿。

3、抵押优先权

涉及人数 6 家, 债权金额为 10,903,847.80 元, 清偿比例为 100%, 在重整计划草案批准后 12 个月内以房产抵顶方式一次性清偿。

(三) 职工债权组

涉及职工 48 人, 债权金额为 2,400,833.82 元, 清偿比例为 100%。在重整计划草案批准后 2 个月内以现金方式予以一次性付清。

(四) 税款债权组

涉及人数 2 家, 债权金额为 25,318,068.96 元, 清偿比例为 100%。在重整计划草案批准后 24 个月内以房产抵顶方式予以一次性付清。

(五) 普通债权组

1、以现有资产进行处置后按照如下方案进行清偿:

(1) 对债权金额 100 万元以下的小额普通债权人, 涉及人数 230 人, 债权金额为 27,211,878.73 元, 按债权确认金额的 10% 以现金方式清偿, 在重整计划草案批准后 12 个月内全额清偿。

(2) 对债权金额 100 万元以上的大额普通债权人，涉及人数 39 人，债权金额为 218,568,726.75 元，按债权确认金额的 20% 以房产抵顶方式清偿，在重整计划草案批准后 12 个月内一次性付清。

(3) 小额普通债权人可以自愿选择按照大额普通债权人的清偿方式及清偿比例，但大额普通债权人不可选择小额普通债权人的清偿方式及清偿比例。

2、重整计划草案表决通过并被法院批准后，重整方将利用各种经营资源努力降费增效（详见特殊说明三）最大限度提高清偿比例，普通债权组债权人（含小额普通债权人、大额普通债权人）在前述清偿方案的基础上有望增加 20% 的现金清偿，在重整计划草案批准后 36 个月内一次性付清。该方案的实施，不仅需重整方全力参与外，更需要法院、各政府部门、税务机关、管理人的大力支持、各债权人的配合，只有大家共同努力方能实现。

特别说明（一）：以房产抵顶清偿按照如下方式进行

1、工程款优先权人、抵押优先权人、普通债权人的抵顶房源为文登锦祥家政项目的房产、香庭湾的车位、储藏室、万福山庄 45#、48# 别墅；税款债权的抵顶房源为位于香庭海的门市房及车位、储藏室。

2、抵顶价格为：香庭湾的车位单价为 150,000 元/个、储藏室均价为 4800 元/㎡；香庭海的门市房总价为 18,866,730.00 元，车位单价为 150,000 元/个，储藏室单价为 7500 元/㎡；文登锦祥家政项目的房产平均单价为 5600 元/㎡，由于抵债房屋存在楼层、朝向、位置

等差异的，相应房屋的抵债价格采用一户一价原则，绿洲公司在文登锦祥项目相关审批手续批准后公布房源价格表。

3、具体抵顶的房源由债权人自行选择。按照债权组的优先顺序进行选择。同一债权组的债权人，按同意以房抵债的时间顺序选房，时间相同的，按照其债权额由大到小的顺序进行选房。

4、对于债权额（含债权额抵顶相应房屋后的余额部分）不足以抵顶一套房屋的债权人，可采取以下措施：（1）债权人之间自愿协商组成联合体共同按债权份额共同持有房产，或者债权人之间自行协商转让债权；（2）债权人以现金补齐差额；

5、抵债房屋的面积按照目前的预测绘面积计算，房屋的办证面积如与目前的测绘面积如有差异，双方互不找差价。

6、债权人所选抵债的房屋在办理房屋产权过程中开具房产发票及交易环节产生的相关税费双方依法承担。

7、鉴于文登锦祥家政项目的房产尚需办理审批、预售等手续，如办理手续时间延后，则清偿时间相应延后。

特别说明（二）：重整方将致力于减少绿洲公司的税款支出，如税务机关给予绿洲公司税收优惠，则税款优惠部分全部用于给债权人清偿债务、提高清偿率。

特别说明（三）：1、重整方将论证解决绿洲公司与陈家疃居委会之间的旧村改造纠纷，通过诉讼、协商、后续开发等方式予以解决该纠纷，如果绿洲公司能够获得赔偿或者其他方式给与的直接补偿，则获得赔偿或者直接补偿部分的70%用于清偿债务、提高清偿率，剩

余的 30%赔偿、直接补偿部分归属重整方。如发生后续开发，由重整方自负盈亏。2、重整方将论证未开发的御临山海项目二期，如该项目能够为绿洲公司实现资产增值，则资产增值部分的 30%用于给债权人清偿债务、提高清偿率，其余增值部分归属重整方。

八、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。重整计划草案被法院裁定批准后，重整方将持有债务人 100%的股权。威海绿洲房地产开发有限公司及威海锦祥乐康家园家政服务有限公司的股权全部以零对价转由重整方持有，自重整计划草案批准后办理股权变更手续。威海锦祥温泉度假有限公司、上海锦祥健康管理有限公司因无破产财产，不做股权变更手续。

九、重整计划草案的特别说明

（一）因债务人可能会有后续诉讼发生、债权审查也未完结，故债务人的资产和债权债务均会较本重整计划草案测算的数据发生变化。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，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）本重整计划草案得以执行的一个重要条件是文登锦祥家政项目能够得以正常开发续建、分户、销售，且续建支出在重整方测算的正常范围之内。本重整计划草案在法院批准后由重整方对文登锦祥

家政项目申请相关政府部门办理相关续建、分户、销售等审批手续，如重整计划草案批准后6个月内，文登锦祥家政项目未获得政府部门的批准或者实际续建费用超过重整方的测算范围，则重整方将申请法院终止执行本重整计划草案，本重整计划草案不再执行，重整方不承担任何法律责任。

（三）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、现金等）能够全部以不低于评估价值予以实现；2、不发生其他导致绿洲公司资产减少或者债务增加的情况。如上述前提无法实现，则绿洲公司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。

（四）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，其中，破产重整期间管理人管理债务人期间产生的税款15,074,810.06元、土地增值税16,990,595.57元、土地使用税578,208.00元、处置资产产生的税款（重整状态下）43,000,000.00元、文登锦祥项目的续建支出59,082,500.00元等。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。重整后的绿洲公司及重整方不因此承担任何法律责任。

（五）鉴于特别说明中前述四项需要一定的期限方能最终确定，如在本重整计划草案确定的清偿期限届满时，上述事项仍未确定，则绿洲公司暂缓进行清偿，待上述事项及相关资产负债最终确定后再按

最终的清偿比例进行清偿。重整后的绿洲公司及重整方因此不承担任何法律责任。

（六）如非因重整方原因导致重整计划终止执行，绿洲公司和重整方已对债权人进行的清偿部分仍然有效。重整后的绿洲公司及重整方不因此承担任何法律责任。

（七）如发生特别说明中前述六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，重整后的绿洲公司及重整方因此不承担任何法律责任，重整方已缴纳的 500 万元保证金应当退还给重整方。

（八）重整计划执行过程中，对于需缴纳给税务机关的各项税费，如绿洲公司无法以现金方式缴纳，则以文登锦祥家政项目的房产（按照平均单价 5600 元/平方）以及其他资产、应收账款按照评估价、审计数额抵顶相应税款。

（九）万福山庄 45#、48#别墅（面积为 591.42 m²，评估价值为 7,515,174 元）登记在朱雪骄个人名下，实际产权人应为绿洲公司，但该两套别墅已经抵押给第三人，且有生效法律文书予以确认，在抵押权人对该两套别墅行使抵押权后的破产财产价值将远远低于评估价值。

（十）在重整计划草案批准后再处理绿洲公司相关资产的过程中，绿洲公司暂按评估价格进行处置，根据市场行情可以进行相应调整，调整幅度一般不超过 20%。

（十一）债权人领取清偿款前应当开具领取金额等额的收据；债权人应当开具发票但未按要求开具的，应当在首次领取清偿款前补开相应发票。

十、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。

十一、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。

威海绿洲房地产开发有限公司管理人

二〇二〇年七月十六日