

贵州省大方县人民法院 民事裁定书

(2021)黔0521破3号之三

申请人：毕节市荣新置业发展有限公司管理人，住所地：
贵州省毕节市大方县荣新时代广场管理人办公室。

负责人：罗燕，现场负责人。

2022年9月12日，毕节市荣新置业发展有限公司（以下至主文简称“毕节荣新公司”）管理人向本院提出申请，称毕节荣新公司重整计划草案经2022年8月15日第二次债权人会议表决及税款债权组、有担保债权组再次表决后，出资人组、职工债权组、税款债权组、普通债权组已经通过，有担保债权组未通过。管理人认为毕节荣新公司重整计划草案符合人民法院裁定批准的条件，理由如下：一、税款债权组、出资人组、职工债权组、普通债权组已经通过重整计划草案。二、按照重整计划草案，有担保债权的担保权未受到实质性损害，具体为：1. 按照重整计划草案，有担保债权可以就特定财产获得全额清偿，经管理人确认，四川信托有限公司债权本金为67276869.59元、利息7826846.02元、罚息和复利88901762.37元，合计164005477.98元，担保物为毕节荣新公司48093.5 m²土地使用权以及荣新时代广场项目3、8、9、12号楼22697.21 m²的在建工程。为了解抵押物的价值，管理人委托第三方机构对未开发的土地进行测算，测算价值为7111.38万元（含未办产权证书



的 8682 m²), 测算机构是根据 “总规划建筑面积扣除已开发及正在开发的建筑面积之后余值推算出来的, 此测算数为估值”, 故测算价值不能作为认定担保物价值的依据, 但可作为参考。以该测算值扣除未设定抵押的土地使用权、已经销售的在建工程、抵押权设立前发生的税款、处置耗费费用后, 抵押物的清偿价值或低于测算结论。考虑到上述情况, 重整计划执行期间, 四川信托的担保物权暂停行使, 其可在债权本金 67276869.59 元的范围内享有优先权, 调整金额与测算金额相差不大, 既能确保担保债权的清偿, 又能兼顾毕节荣新公司的重整价值。2. 重整计划草案规定的两种清偿方式, 能够确保担保债权所受的损失得到公平清偿。3. 按照重整计划草案, 抵押土地上新建工程的销售利润, 按时间和顺位, 20%用于清偿四川信托公司的担保债权。4. 按照重整计划草案, 有担保债权中调整为普通债权的部分的清偿率可以提高到 60%, 从整体提高了四川信托公司的债权清偿率。三、四川信托公司提出的 “根据销售收入, 按比例确定对应的土地变现价值用以偿还抵押债权, 抵押的在建工程销售收入全额度清偿抵押债权” 的主张, 不利于推动重整成功。四、按照重整计划草案, 债务人依托现有资产开展经营, 重整投资用以补充续建资金, 不仅能够提高清偿率, 更有利于化解荣新时代广场居住安全、逾期交房、办证等突出的社会矛盾。五、税款债权调整后的重整计划草案仅调整债权部分内容, 不损害其他债权组的利益。六、管理人在债权审查确认、委托财务审计、资产评估、重整续建及可行性研究等基础上, 结合债务人的现状, 经过多次研究, 反复论证, 形成了重整计划草



案，该重整计划草案符合公平维护全体债权人合法权益的要求，具有可行性。管理人申请本院裁定通过重整计划草案。

本院查明：本院根据陈光汉的申请于2021年9月22日裁定受理毕节荣新公司破产重整一案。2022年8月15日，本院组织毕节荣新公司及其债权人通过线上方式召开了第二次债权人会议，会议对《毕节市荣新置业发展有限公司重整计划（草案）》（以下简称重整计划草案）进行了表决。毕节荣新公司重整计划草案内容包括：债务人情况、资产情况、负债情况、破产费用及共益债务、偿债能力分析、重整模式、经营方案、出资人权益调整方案、债权分组方案、债权调整和清偿方案、重整计划的表决和批准、重整计划的执行、重整计划执行的监督、其他事项等。毕节荣新公司第二次债权人会议分为有担保债权组、税款债权组、出资人组（因重整计划草案涉及出资人权益的调整，故设出资人组进行表决）、职工债权组、普通债权组五个表决组对重整计划草案进行表决。根据毕节荣新公司第一次债权人会议表决通过的《债权人会议表决规则》，经管理人统计，普通债权组、职工债权组、出资人组已表决通过重整计划草案，税款债权组、有担保的债权组未通过重整计划草案。第一次表决后，管理人分别与税款债权组及有担保债权组协商，协商后，有担保债权组对重整计划草案仍然不同意，税款债权组对重整计划草案中关于其组清偿方案提出相关意见，管理人采纳其意见并在重整计划草案中予以明确后税款债权组投了同意票。毕节荣新公司职工债权组、税款债权组、出资人组、普通债权组通过重整计划草案，有担保债权组未通过重整计划草案。根据



《中华人民共和国企业破产法》第八十六条第一款“各表决组均通过重整计划草案时，重整计划即为通过”的规定，因有担保的债权组未表决通过，毕节荣新公司重整计划草案未表决通过。

本院认为：根据《中华人民共和国企业破产法》第八十七条第一款“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。双方协商的结果不得损害其他表决组的利益”的规定，税款债权组第一次表决时未同意重整计划草案，经管理人与其协商并采纳其意见后投了同意票，税款债权组提出的意见相较于重整计划草案中的意见更加宏观，不存在损害其他表决组的利益的情形。关于有担保债权组，根据《中华人民共和国企业破产法》第八十七条第二款“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：（一）按照重整计划草案，本法第八十二条第一款第一项所列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”及第三款“人民法院经审查认为重整计划草案符合前款规定的，应当自收到申请之日起三十日内裁定批准，终止重整程序，并予以公告”的规定，有担保债权组未表决通过重整计划草案的，人民法院批准通过重整计划草案的衡量标准即为担保债权组的权利是否受到实质损害。毕节荣新公司未开发的土地经资产评估



公司根据总规划建筑面积扣除已开发及正在开发的建筑面积之后余值推算，测算未开发的土地价值为 7111.38 万元，该价值虽不能作为担保物权可实现价格的保证，但能够作为四川信托公司享有抵押权范围的参考，在扣除未办产权证书的 8682 m²及产生于办理抵押登记前的税款债权后，重整计划草案明确其在本金 67276869.59 元的范围内享有优先权较为客观，对其享有优先权的范围已经给予了保护。就四川信托公司在毕节荣新公司执行重整计划过程中按销售利润 20%获得清偿的情况，重整计划草案赋予了四川信托公司选择“债权转股权”或“留债清偿”的选择权，若四川信托公司在重整计划草案获批后选择“债转股”，其除基于本金部分享有股权外，还对利息获得了相应的补偿，若四川信托公司选择“留债清偿”，那么其将在重整计划执行过程中按销售利润的 20%获得清偿，毕节荣新公司除未办理产权证书的 8682 m²土地外，其余土地均已抵押给四川信托公司，如将前期销售的收入大部分清偿给四川信托公司，将不能保证毕节荣新公司后续工程的建设，也就不能保证四川信托公司后续的一般债权能够得到较高比例的清偿。已抵押未建设的土地及在建工程是毕节荣新公司赖以生存的基础，更是重整价值和希望的体现，同时后续工程的推进也能够提升抵押物的变现价值，且四川信托公司在重整中获得的预期清偿比例远远高于清算中的预期清偿比例，故即使四川信托公司选择“留债清偿”，其权益也未受到实质性损害，相反其权益的保障范围可能会增大。可见，通过重整计划草案不仅能够提升担保物权的价值，还能大幅增加有担保债权组的清偿比例，同时也能完成涉及 2、



3、6、8、9、12 号楼扫尾工程，解决上千户人的办证问题和 2、6、10 号楼的交房问题。因此通过重整计划草案符合法律的规定，同时也能达到解决保交房、保民生的社会问题。依照《中华人民共和国企业破产法》第八十七条第二款、第三款规定，裁定如下：

- 一、批准毕节市荣新置业发展有限公司重整计划草案；
- 二、终止毕节市荣新置业发展有限公司重整程序。

本裁定为终审裁定。

审 判 长 程 宏

审 判 员 唐 雄

审 判 员 刘 娟

二〇二二年九月二十三日

法 官 助 理 王 振 刚

书 记 员 胡 倩

附：毕节市荣新置业发展有限公司重整计划草案

