

贵州省印江土家族苗族自治县人民法院 民事裁定书

(2022)黔0625破1号之五

申请人：印江土家族苗族自治县红地房地产有限责任公司管理人。

2022年5月25日，本院根据印江土家族苗族自治县红地房地产有限责任公司的申请，裁定受理对印江土家族苗族自治县红地房地产有限责任公司（以下简称红地房地产公司）破产重整一案，本院依法组成合议庭进行审理。2022年5月26日，本院依法通过竞选的方式指定贵州贵达律师事务所担任印江土家族苗族自治县红地房地产有限责任公司管理人（以下简称管理人），2023年8月4日，管理人向本院提出申请，请求本院裁定批准《印江土家族苗族自治县红地房地产有限责任公司重整计划草案》（二〇二三年五月十日版，以下简称《重整计划草案》），理由如下：

一、红地房地产公司具有挽救价值和可能；二、优先债权组虽未表决通过《重整计划草案》，除已确保其在重整中至少可以获得在破产清算中本可获得的清偿，并且相较于破产清算来说，重整成功将提升该组债权人综合清偿率，亦不损害该组债权人的合法权益；三、《重整计划草案》全额清偿职工债权、所欠税款，已经由职工债权组和税款债权组表决通过；四、普通债权组表决通过；五、出资人组表决通过；六、《重整计划草案》公平对待同一表决组成员，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的规定；七、债务人的经营方案具有可行性。

本院查明，印江土家族苗族自治县红地房地产有限责任公司，

统一社会信用代码：91520625750193219K，法定代表人：冯景彪，住所：贵州省铜仁市印江土家族苗族自治县龙津街道黔江新城C栋2层2-2号，成立日期：2001年6月8日，注册资本：2080.00万元，股东：冯景彪出资2080.00万元，占股100%，核准日期：2020年12月24日，营业期限：自2001年6月8日至2041年6月8日，登记机关：印江土家族苗族自治县市场监督管理局，经营范围：房地产开发；物业管理（凭有效许可证规定的期限、范围经营）。

红地房地产公司主要资产为其投资建设的“文昌兴区·怡河园”项目，总用地面积85973 m²，建设用地面积64190 m²，居住户数1087，机动车停车位1094个，非机动车停车位2550个；总建筑面积242732.64 m²，包括地上建筑面积192050.86 m²、地下建筑面积50681.78 m²；功能划分上，居住147529.30 m²，配套5344.89 m²（幼儿园、物业管理用房等），商业39448.13 m²，车库47862.86 m²，设备用房、车库出入口及其他；总计容面积192569.78 m²，容积率3，绿地率30%。项目尚未建成。

案件审理过程中，经本院许可和债权人会议同意，管理人公开选聘大信会计师事务所（特殊普通合伙）、北京中天华资产评估有限责任公司、湖南筑龙工程项目管理有限公司，对红地房地产公司进行财务审计、资产评估和续建成本造价测算。根据审计报告，红地房地产公司资产638730884.51元，负债751886124.36元，所有者权益-113155239.85元；根据资产评估报告，红地房地产公司全部财产市场价值为901092891.83元，变现价值（即宣告红地房地产公司破产并对全部资产进行变价处置的情况下评估

所得价值)为 428927789.69 元;根据造价咨询报告,文昌兴区·怡河园项目剩余工程总造价合计 209789134.50 元。

截至重整计划提交之日,共计 2330 家债权人向管理人申报债权,申报债权额 1684859355.27 元。经管理人依法审查,提交债权人会议核查,无异议债权共分两次提交本院裁定确认,裁定确认债权总额为 778427529.84 元。

经管理人公开招募和积极推荐,债权人及其他利害关系人协助推广,无投资人报名参与红地房地产公司重整,为避免红地房地产公司进入破产清算,致使债权人及利害关系人的损失进一步扩大,管理人以继续经营偿债为核心,在管理人、债权人委员会、债权人会议的监督下由红地房地产公司自行续建重整制定了《印江土家族苗族自治县红地房地产有限责任公司重整计划草案》(以下简称《重整计划草案》)提交本院及债权人会议。2023 年 3 月 27 日本院以非现场会议方式召开债权人会议,分组对重整计划草案进行表决。经表决,税收债权组、购房债权组、职工债权组、普通债权组、出资人组通过重整计划草案,优先债权(工程价款及财产担保债权)组未通过重整计划草案,重整计划草案表决未通过。根据企业破产法的规定,管理人与未通过的表决组协商后再次表决,2023 年 5 月 10 日,管理人以非现场方式组织优先债权组对《重整计划草案》进行再次表决,经再次表决,仍未通过。

本院认为:根据《中华人民共和国企业破产法》第八十七条第二款之规定,重整计划草案符合法定条件的,管理人可以申请本院裁定批准重整计划草案,对于《重整计划草案》是否符合批准条件,经本院审查认为:

一、《重整计划草案》已经税收债权组、购房债权组、职工债权组、普通债权组、出资人组表决通过；

二、优先债权组获得综合清偿比例高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。红地房地产公司的偿债能力具体分析情况为：红地房地产公司资产主要为文昌兴区怡河园在建工程，未修建完成难以处置变现或实际变现价值较低，导致各类债权的实际清偿率、清偿时间具有不确定性，加之变价过程中产生的税费、交易费等，实际清偿率还将进一步降低。但根据《重整计划草案》，优先债权所获得的清偿比例不低于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；

三、《重整计划草案》的制定、表决程序合法、债权人会议召开程序合法，管理人已充分披露与重整有关的文件，与债权人、职工、出资人等利害关系人充分协商；

四、《重整计划草案》公平对待同一表决组成员，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的规定；未实质性损害反对《重整计划草案》的债权人利益，已确保其在重整中至少可以获得在破产清算中本可获得的清偿；

五、红地房地产公司具备重整价值和重整可能性，债务人的经营方案具有可行性且不违反法律规定。

综上，管理人请求批准《重整计划草案》的理由符合法律规定。依照《中华人民共和国企业破产法》第八十七条第二款、第三款之规定，裁定如下：

一、批准《印江土家族苗族自治县红地房地产有限责任公司

重整计划草案》(二〇二三年五月十日版);

二、终止印江土家族苗族自治县红地房地产有限责任公司重整程序。

本裁定自即日起生效。

审 判 长 王 超

审 判 员 邓 和 芳

审 判 员 田 长 锋

本件与原本核对无异

二〇二三年八月二十九日

法 官 助 理 朱 亚 运

书 记 员 王 颖

