

# 西安市灞桥区人民法院 民事裁定书

(2018)陕 0111 破 1-7 号

申请人：西安四德置业有限责任公司破产重整管理人。

代表人：窦醒亚，陕西丰瑞律师事务所主任。

2022 年 8 月 4 日，申请人西安四德置业有限责任公司破产重整管理人（以下简称“管理人”）向本院提出申请，请求本院批准西安四德置业有限公司（以下简称“四德公司”）重整计划草案。

本院查明，2018 年 6 月 21 日，本院受理债权人北京旭辉昭阳投资有限公司对债务人四德公司提出破产重整的申请，并指定陕西丰瑞律师事务所担任破产重整管理人。2018 年 10 月 25 日，本院复函同意四德公司继续营业。2018 年 10 月 30 日，本院主持召开四德公司破产重整案第一次债权人大会，听取管理人对四德公司财产状况和债权审查情况的报告，会议对债权进行了核查。2019 年 1 月 30 日，管理人发布公开招募重整投资人竞争性磋商公告，为易合坊项目招募重整投资人。经本院同意，管理人于 2019 年 4 月 18 日确认陕西益兴建设有限公司（以下简称“益兴公司”）为代建代销方，负责投入资金、代建易合坊一期剩余工程，代销可售房源；陕西建工第一建设集团有限公司（以下简称“陕一建公司”）为项目一期后续工程施工总承包方。2021 年 1 月 22 日至 1 月 26 日，经本院许可，管理人以书面形式召开了债权人会议，对已审查完毕的债权进行了核查。2021 年 6 月 28 日，根据管理人的申请，本院裁定自 2021 年 6 月 30 日起

对四德公司进行重整。因招募投资人工作及 2021 年 12 月 23 日起西安市因新冠疫情实行封闭管理等因素，本院分别于 2021 年 12 月 21 日、2022 年 3 月 28 日裁定延长重整计划草案提交期限至 2022 年 6 月 30 日。项目复工以来进展缓慢，管理人分别于 2021 年 8 月 6 日、2022 年 5 月 23 日两次公开发布《投资人招募公告》，最终西安市灞桥区城建置业有限公司（以下简称“城建公司”）以代建代销开发一期和积极参与二期土地竞拍模式参与本案重整。

2022 年 6 月 30 日，管理人向本院提交了重整计划草案。2022 年 7 月 22 日，本院组织召开了债权人会议，对重整计划草案进行了分组表决。经表决，职工债权组、税款债权组通过了重整计划草案，购房债权组、工程款债权组、小额债权组和普通债权组未通过重整计划草案。2022 年 7 月 28 日，本院组织未通过的购房债权组、工程款债权组、小额债权组、普通债权组再次表决，其中小额债权组表决通过重整计划草案，其他债权组仍未通过重整计划草案。

2022 年 8 月 4 日，管理人向本院提请审批通过重整计划草案。本院依据《陕西省高级人民法院破产案件审理规程(试行)》第一百七十九条之规定，分别于 2022 年 9 月 2 日、9 月 29 日、10 月 25 日、10 月 26 日分四次通过召开购房债权组、工程款债权组、普通债权组听证会的方式，听取了各债权组对重整计划草案的意见。

本院经审查，重整计划草案对四德公司各债权组制定的清偿方式和期限是：

## 1. 购房债权

### （1）房屋交付

购房债权人原则上以房屋交付方式清偿。因四德公司严重资不抵债，导致项目烂尾，进入重整程序后，需投入资金进行续建。选择以房屋交付方式受偿的购房债权人，需在办理不动产权证书时补交重整受理后发生的续建成本。预计2022年12月31日前启动房屋交付程序，交付条件为房屋验收合格。

未在规定时间内办理房屋接收手续且在普通债权组开始清偿之日，仍未办理以房屋交付方式受偿的购房债权人的债权份额，为逾期受领债权份额。经管理人公告之日起两个月内仍未办理受领手续的，视为放弃以房屋交付方式受偿债权，四德公司即可销售该房屋，所得款项在重整计划执行完毕前，根据《中华人民共和国企业破产法》第一百一十八条规定，将作为四德公司可分配财产再次分配。

### （2）有条件交付

A. 对于购房债权人中尚未支付完毕购房尾款以及因断贷而被银行扣划四德公司保证金的，在房屋交付前应全额向四德公司偿付前述款项；

B. 购房债权人办理按揭后断贷，但在本重整计划批准后交付房屋前恢复还贷的购房债权人，以房屋交付方式清偿。

未在规定时间内办理房屋接收手续且在普通债权组开

始清偿之日，仍未办理以房屋交付方式受偿的购房债权人的债权份额，为逾期受领债权份额。经管理人公告之日起两个月内仍未办理受领手续的，视为放弃以房屋交付方式受偿债权，四德公司即可解除该房屋买卖合同，并销售该房产，所得款项在重整计划执行完毕前，根据《中华人民共和国企业破产法》第一百一十八条规定，将作为四德公司可分配财产再次分配。

### （3）货币清偿

A. 对于不接受以房屋交付方式受偿的购房债权人，可选择货币清偿；

B. 四德公司按照上述规定解除房屋买卖合同，以货币方式清偿原始债权的，其中原始债权扣除银行主张的相关费用后的剩余部分可获得 100% 货币清偿。

清偿期限为销售收入清偿或预留足额的破产费用和共益债务后，剩余款项足以满足本组货币清偿的资金要求后 30 日内。

### （4）需要预留房源的购房债权

待法院确认的购房债权，管理人按债权审查结果将其所购买的房源予以预留，经债权人会议核查和法院确认，根据确认结果按同类债权的清偿条件予以清偿。

## 2. 工程款债权

工程款清偿比例为 100%，清偿期限为房屋开始交付且经

营业收入预留破产费用和共益债务后，资金额度满足此类债权清偿所需资金后且债权人足额提供合规发票，配合完成资料移交、工程竣工验收及结算后 30 日内。

工程款债权总额在 1,000 万元以下的，以货币方式清偿；工程款债权总额在 1,000 万元以上的，债权金额中 85%以货币方式清偿，15%以商铺抵款方式清偿，抵款商铺按清偿时市场销售价格优惠 5%-10%计价。

张广宏诉四德公司建设工程施工合同纠纷一案已由法院判决，因管理人尚未审核完成，故将享有工程款优先权的 29,450,720.75 元按照 100%的清偿份额予以提存，待管理人审查完毕、债权人会议核查、法院裁定确认，根据其债权性质按同类债权的清偿条件予以清偿。

此类债权人受领债权清偿前，应向四德公司出具等额合规发票，并履行相应义务，包括但不限于配合四德公司进行验收和履行质保期内的保修义务等。在上述事项完成前，四德公司有权拒绝支付相应的清偿资金。因此类债权人未履行相应义务导致四德公司遭受损失的，四德公司有权主张赔偿、进行追偿。

### 3. 职工债权

职工债权以货币方式清偿，清偿比例为 100%，清偿期限为工程款债权开始清偿且经营收入满足此类债权清偿所需资金后 30 日内。

### 4. 税款债权

税款债权以货币方式清偿，清偿比例为 100%，清偿期限为职工债权开始清偿且经营收入满足此类债权清偿所需资金后 30 日内。

## 5. 小额债权

小额债权中原始债权以货币方式清偿，原始债权清偿比例为 100%，孳息债权不予清偿。清偿期限为税款债权开始清偿且经营收入满足此类债权清偿所需资金后 60 日内。

## 6. 普通债权

普通债权中的原始债权以货币方式按比例清偿。清偿期限为税款债权开始清偿且经营收入满足此类债权清偿所需资金后开始清偿。

待确认、暂缓确认或者诉讼未决的债权清偿方式及期限同普通债权，予以提存，待管理人审查完毕、债权人会议核查、法院裁定确认后，根据其债权性质按同类债权的清偿条件予以清偿。

如果四德公司进入破产清算程序，且假设能够按照清算资产价值 159,592.38 万元变现，则在支付破产费用、共益债务后，按照顺序清偿各类债权，其中，普通原始债权的清偿率约为 22.10%。而在破产重整状态下，普通原始债权（含小额原始债权）的综合清偿率预计在 30.34%-32.86%。

## 7. 未申报债权

对于重整计划草案提交前未申报的四德公司已知的 13

家购房债权，其所购买的房屋予以预留。但在普通债权组开始清偿之日，仍未申报的，四德公司即可销售该预留房屋，所得款项在重整计划执行完毕前，根据《中华人民共和国企业破产法》第一百一十八条规定，将作为四德公司可分配财产再次分配。

购房债权人办理按揭后断贷，未申报债权且贷款银行已要求四德公司承担保证责任，管理人已确认贷款银行的债权，未按草案规定恢复还贷的，四德公司将依法解除与购房债权人的房屋买卖合同，其剩余款项列入小额债权组予以100%提存，以货币清偿。

对于以上除交付房屋的各类债权，在本组开始清偿之时至本组清偿结束止，均可以在尚未销售的房源中购买住宅或者商铺，并用可实际获得的货币清偿金额等额冲抵购房款，所购住宅价格按照市场价格下浮5%确定，商铺价格按照市场价格下浮5%-10%确定。

在重整计划草案中，管理人还根据城建公司提交的重整投资方案，结合易合坊项目目前的土地、规划、建设手续办理以及施工进展、四德公司的人员配备等实际情况，拟定了经营方案。其中对资产处置的方式包括但不限于团购、包销、整体或部分资产网拍、以房抵债等方式，并以公平公正公开的原则处置剩余资产，此项工作将在本院和管理人的监督下进行。

本院认为，虽然购房债权组、工程款债权组和普通债权

组经表决未通过重整计划草案，但重整计划草案中对购房债权人所享有的购房债权将以交付其所购房屋的方式获得全额清偿，不选择交付房屋的购房债权，其购房款将获得全额货币清偿，购房债权组债权未受到实质性损害。同时，因选择交付房屋方式清偿债权的购房债权人需在办理不动产权证时补缴续建成本，承担了破产重整受理后所添附在该特定房屋上的成本，因此向购房债权人以交付房屋方式清偿债权，并未损害其他债权组债权人的权益。享有优先权的工程款债权，将就其所享有的工程款原始债权获得全额清偿，并未因此延期清偿，其债权未受到实质性损害。按照重整计划草案普通债权组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获得的清偿比例。重整计划草案中的经营方案具有可行性。本院认为，管理人提交的重整计划草案公平对待同一表决组的成员，所规定的债权清偿顺序符合《中华人民共和国企业破产法》第一百一十三条的规定，依照《中华人民共和国企业破产法》第八十七条第二款、第三款的规定，裁定如下：

一、批准西安四德置业有限公司破产重整管理人于 2022 年 6 月 30 日提交的重整计划草案；

二、终止西安四德置业有限公司重整程序。

本裁定自即日起生效。

附：《西安四德置业有限公司重整计划》

审 判 长：王 毅



审 判 员：王 新

审 判 员：江红霞

二〇二二年十一月十六日

书 记 员：董 婧