

湖南省郴州市中级人民法院 民事裁定书

(2025)湘10破1号之一

申请人：郴州汇能房地产开发有限公司管理人。

2025年5月20日，郴州汇能房地产开发有限公司（以下简称汇能公司）管理人向本院提出申请，称汇能公司重整案第一次债权人会议及出资人组会议已于2025年3月14日召开，消费性购房债权组、就特定财产优先受偿债权组、职工债权组、税款债权组表决通过了《郴州汇能房地产开发有限公司重整计划（草案）》（以下简称《重整计划（草案）》）；出资人组会议表决通过了《重整计划（草案）》中涉及的出资人权益调整方案；普通债权组未表决通过《重整计划（草案）》。经管理人组织，投资人、普通债权组进行协商，对《重整计划（草案）》中投资人投入的共益债利率进行下调，明确普通债权偿还时间。在第二次表决时，普通债权组仍未表决通过《重整计划（草案）》。管理人认为，购房户债权组、优先债权组、职工债权组、税款债权组、出资人组均已通过《重整计划（草案）》，且《重整计划（草案）》符合《中华人民共和国企业破产法》第八十七条第二款所列的条件，普通债权组虽未表决通过《重整计划（草案）》，但普通债权组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，符合《中华人民共和国企业破产法》第八十七条第二款第三项的规定，请求本院批准《重整计划（草案）》（附后）。

本院查明，2025年1月15日，本院作出（2025）湘10破申74号民事裁定书，裁定受理郴州弘毅文化传播有限公司、郴州市朗雅文化传媒有限公司对郴州汇能房地产开发有限公司重整申请，并于2025年1月16日指定湖南潇湘破产清算有限责任公司担任汇能公司管理人。

2025年3月14日召开第一次债权人会议，会议设置消费性购房债权组、就特定财产优先受偿债权组、职工债权组、税款债权组、普通债权组分别对《重整计划（草案）》进行了审议和表决，表决结果为：

1. 消费性购房债权组有表决权的债权人共139人，所代表的债权总额97,989,678元；出席会议且有表决权的债权人136人，所代表的债权总额95,378,306元；其中同意人数122人，占该组出席会议且有表决权人数的89.71%，同意的债权人所代表的债权总金额86,014,326元，占该组债权总额的87.78%。

2. 就特定财产优先受偿债权组有表决权的债权人共51人，所代表的债权总额245,277,637.07元；出席会议且有表决权的债权人49人，所代表的债权总额245,153,324.72元；其中同意人数46人，占该组出席会议且有表决权人数的93.88%，同意的债权人所代表的债权总金额184,809,997.82元，占该

组债权总额的 75.35%。

3. 职工债权组有表决权的债权人共 24 人，所代表的债权总额 2,547,077.21 元；出席会议且有表决权的债权人 24 人，所代表的债权总额 2,547,077.21 元；其中同意人数 16 人，占该组出席会议且有表决权人数的 66.67%，同意的债权人所代表的债权总金额 1,933,206.44 元，占该组债权总额的 75.9%。

4. 税款债权组有表决权的债权人共 1 人，所代表的债权总额 2,577,345.82 元；出席会议且有表决权的债权人 1 人，所代表的债权总额 2,577,345.82 元；其中同意人数 1 人，占该组出席会议且有表决权人数的 100%，同意的债权人所代表的债权总金额 2,577,345.82 元，占该组债权总额的 100%。

5. 出资人组有表决权的债权人共 4 人，出资总额 10,000,000 元；出席会议且有表决权的共 4 人，所代表的出资总额 10,000,000 元；其中同意人数 3 人，占该组出席会议且有表决权人数的 75%，同意的出资人所代表的出资额 8,000,000 元，占该组债权总额的 80%。

6. 普通债权组有表决权的债权人共 244 人，所代表的债权总额 803,708,247.56 元；出席会议且有表决权的债权人 238 人，所代表的债权总额 803,309,066.42 元；经第一次债权人会议表决未通过《重整计划（草案）》，2025 年 4 月 27 日，管理人再次组织普通债权组就《重整计划（草案）》进行二次表决，二次表决情况下如：其中同意人数 223 人，占该组出席会议且有表决权人数的 93.7%，同意的债权人所代表的债权总金

额 470,031,356.96 元，占该组债权总额的 58.48%。

另查明，根据湖南腾宸房地产土地资产评估有限公司评估数据测算，汇能公司资产快速变现价值为 444,221,207.06 元，假定其财产均能够按评估价值变现，根据《中华人民共和国企业破产法》规定的清偿顺序，财产的变现所得在支付破产费用、共益债务并全额清偿消费性购房户债权、就特定财产优先受偿债权、职工债权、税款债权后再向普通债权人分配，剩余可供分配的财产总额 46,773,372.4 元。而管理人确认的普通债权总额为 824,151,771.1 元（含暂缓），故在破产清算状态下普通债权的受偿率约为 5.2%。经管理人测算预估，若汇能公司重整成功并进行续建，在房产销售单价 5200 元/m²的情况下，消费性购房债权继续履行购房合同予以交房办证，就特定财产优先受偿债权（含工程价款债权及担保债权）、职工债权、税款债权本金清偿率为 100%，普通债权的清偿率约为 17.25%；若房屋销售情况利好，则普通债权的清偿率达 25%以上。

本案涉及的商品房项目“雍和居”，2021 年“新冠疫情”和房地产市场下行等原因于 2022 年 6 月全面停工，2023 年 5 月项目复工后，因项目资金缺乏于 2024 年 2 月再次停工，2024 年被纳入郴州市 13 个重点“保交房”项目。

本院认为，根据《中华人民共和国企业破产法》第八十七条的规定，重整计划草案符合相应条件的情形下，债务人或管理人可以申请人民法院批准重整计划草案。本案中，汇能公司管理人提请批准的《重整计划（草案）》内容完备，不违反法

律、行政法规的强制性规定。1. 消费性购房债权组、优先债权组、职工债权组、税款债权组、出资人组表决通过了《重整计划（草案）》。2. 《重整计划（草案）》中涉及的出资人权益调整方案已经出资人组会议表决通过，经本院审查符合法律规定。3. 普通债权组虽未表决通过《重整计划（草案）》，但普通债权组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。4. 本案涉及的商品房项目建设前期因资金问题停工，2024年被纳入郴州市13个重点“保交房”项目。新的投资人通过“共益债+代建+代管”的方式对汇能公司“雍和居”项目筹集项目建设资金完成楼盘续建，既有利于维护已售房源购房者的合法权益，实现“保交房”的目的，维护社会的和谐稳定，又有利于增加未售房源的市场交易价值以提升汇能公司偿债能力，管理人以此为基础制作的经营管理方案、债权清偿方案具有可行性。此外，《重整计划（草案）》的提交程序、债权人会议的召开程序、表决组的分组及表决程序符合法律规定。因此，管理人的申请符合法定条件，应予准许。依照《中华人民共和国企业破产法》第八十七条第二、三款的规定，经本院审判委员会研究决定，裁定如下：

- 一、批准郴州汇能房地产开发有限公司公司重整计划草案；
- 二、终止郴州汇能房地产开发有限公司重整程序。

本裁定为终审裁定。

审 判 长 胡 桐 辉

审 判 员 杨 利 平

审 判 员 刘 芳 岑

二〇二五年五月二十二日

本件与原件核对无异

法 官 助 理 雷 彬

书 记 员 黄 涵

附相关法律条文：

《中华人民共和国企业破产法》第八十七条 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。

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；

（二）按照重整计划草案，本法第八十二条第一款第二项、第三项所列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；

（三）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；

（四）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；

（五）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本法第一百一十三条的规定；

（六）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，应当自收到申请之日起三十日内裁定批准，终止重整程序，并予以公告。