

广东省茂名市中级人民法院

民事裁定书

(2022)粤09破7号之一

申请人：茂名煜坤房地产开发有限公司。住所地：茂名市茂南区茂名碧桂园一号商业楼第28（首层）号商铺125。

法定代表人：姚俊杰。

2025年4月30日，茂名煜坤房地产开发有限公司（以下简称“煜坤公司”）向本院提出申请，称经债权人会议分组表决，煜坤公司重整计划草案获得职工债权组、普通债权组表决通过，未获得优先债权组表决通过，但其认为该重整计划草案已符合《中华人民共和国企业破产法》的规定，请求本院批准重整计划草案（附后）。

本院查明：煜坤公司债权人会议分别于2024年11月16日、2024年12月10日对《茂名煜坤房地产开发有限公司重整计划草案》（以下简称“煜坤公司重整计划草案”）进行表决。经两次表决，煜坤公司重整计划草案获得职工债权组、普通债权组表决通过，未获得优先债权组表决通过。

煜坤公司重整计划草案主要内容为：一、煜坤公司“雍锦半岛”房地产项目情况。煜坤公司开发的“雍锦半岛”房地产项目位于茂南区镇盛镇茂山村、那梭村绿园小区 LY-05 地块，该地块产权证号为粤（2019）茂名市不动产权第 0017886 号，项目规划建设用地 187,465.10m²（约 281.20 亩）、规划建筑面积 679,985.72m²，规划开发住宅共 3699 套（其中高层住宅 3628 套、低层住宅 71 套），商业 96 套、公寓 1090 套，产权车位 3962 个，人防车位 608 个。截至 2023 年 12 月 31 日，该项目楼盘均已取得《不动产权证书》《建设用地规划许可证》，部分楼盘取得《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》和《商品房预售许可证》，项目尚未完全完工。二、煜坤公司重整方案及清偿计划。1. 对煜坤公司开发的“雍锦半岛”房地产项目采取续建模式进行重整，通过“充分调动现有账户资金约 2093.5 万元及促成银行发放已售按揭款约 2300 万元+现楼销售回款（7/8/18#楼及 5/6/17#楼）/适度引入部分共益债+滚动开发及销售项目”的方式，盘活雍锦半岛项目。2. 债权调整方案为：

（1）共益债务借款本金及利息（如有）、专项借款本金及利息债权，不作调整，清偿率 100%；（2）消费性购房者优先权在其对应的不动产销售金额范围内优先受偿，其最终优先受偿金额以各不动产的销售金额为准，未能优先受偿的部分，转为普通债权受偿；（3）建设工程款债权在建筑物评估价值 212692400 元范围内优先受偿，最终受偿率以建设工程款债权的最终确认金额为准；（4）职工债权清偿率 100%；（5）普通债权清偿率

预测为 13.88%或 38.25%（因部分债权未最终确定），普通债权的最终受偿率将视项目实际销售回款及暂缓债权的审查结果等进行最终调整及确认，并依本重整计划规定受偿。3. 清偿方式为“现金清偿+以房抵债”相结合，如煜坤公司在每一栋楼自竣工验收之日起计算 12 个月内未完成该楼栋的销售，煜坤公司可启动未销售的房产的以房抵债程序。4. 清偿期限为自茂名中院批准重整计划之日起 72 个月。

本院认为，《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：“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。”对于煜坤公司重整计划草案是否具有可行性的问题，本院分析如下：首先，煜坤公司重整计划草案的重整方式为续建模式，资金来源为账户资金约2093.5万元、已售待收按揭贷款约2300万元、续建后项目销售资金及可能发生的共益债借款，但是目前已售待收按揭贷款能否全部收回尚未能确定，煜坤公司也未能提供潜在的共益债借款意向出借人，明确后续共益债借款资金来源，且现时房地产市场仍处于低迷状态，短期内难以通过销售回笼资金进行续建，故本院认为煜坤公司重整计划草案中的续建资金来源缺乏保障。其次，煜坤公司重整计划草案的清偿期限为6年，时间跨度长，需支付大量的运营成本、续建工程款等共益费用，如重整期间的续建资金来源缺乏保障，会导致企业难以按时支付共益费用维系运营而再次面临破产清算的风险。再次，煜坤公司重整计划草案的清偿方式为“现金清偿+以房抵债”相结合，如重整期间的续建资金来源缺乏保障，后续建设存在困难，“现金清偿+以房抵债”的清偿方式亦难以实现。综上，本院认为煜坤公司重整计划草案可行性较低，不符合《中华人民共和国企业破产法》第八十七条规定的情形，本院不予批准。依照《中华人民共和国企业破产法》第八十七条第二款、第三款及第八十八条之规定，裁定如下：

- 一、驳回茂名煜坤房地产开发有限公司的申请；
 - 二、终止茂名煜坤房地产开发有限公司重整程序；
 - 三、宣告茂名煜坤房地产开发有限公司破产。
- 本裁定自即日起生效。

审 判 长	陈春何
审 判 员	赖慧嫦
审 判 员	巫 钊

二〇二五年五月二十六日

本件与原本核对无异

法官助理	董世宁
书 记 员	林海金