

湖北省黄石市中级人民法院  
民事裁定书

(2024)鄂02破3号之六

申请人：湖北耘进房地产开发有限公司管理人。

本院依法裁定受理许敬华申请对湖北耘进房地产开发有限公司（以下简称耘进公司）破产清算一案后，于2024年4月26日指定清算组担任管理人，湖北鸣伸律师事务所作为社会中介机构参加清算组。在宣告破产前，湖北耘进房地产开发有限公司向本院提出书面申请请求对湖北耘进房地产开发有限公司进行重整。本院经审查后于2026年4月29日裁定对湖北耘进房地产开发有限公司进行重整。

2026年5月22日，湖北耘进房地产开发有限公司管理人向本院提出申请，认为其制定的《湖北耘进房地产开发有限公司重整计划（草案）》（附后）经债权人会议表决通过，提请本院批准重整计划。

本院查明，2026年5月18日，湖北耘进房地产开发有限公司破产重整案召开了第二次债权人会议，分别设置了工程款及

土地出让金优先债权组、职工债权组、税收债权组、普通债权组对《湖北耘进房地产开发有限公司重整计划（草案）》进行表决。经会议表决，工程款及土地出让金优先债权组中，出席会议享有表决权的债权人共 2 家，表决同意的有 2 家，占该组债权人人数的 100.00%，其所代表的债权金额占该组债权总额的 100.00%；职工债权组中，出席会议享有表决权的债权人共 1 家，表决同意的有 1 家，占该组债权人人数的 100.00%，其所代表的债权金额占该组债权总额的 100.00%；税收债权组中，出席会议享有表决权的债权人共 1 家，表决同意的有 1 家，占该组债权人人数的 100.00%，其所代表的债权金额占该组债权总额的 100.00%；普通债权组中，出席会议享有表决权的债权人共 6 家，表决同意的债权人 6 家，占该组债权人人数的 100.00%，其所代表的债权金额占该组债权总额的 100.00%。

本院认为：管理人制作的《湖北耘进房地产开发有限公司重整计划（草案）》已按照法定程序进行分组表决，各表决组均表决通过，表决结果符合法定通过条件，表决和通过程序合法，清偿方案明确且不损害相关权利人利益，清偿顺序合法，该重整计划符合《中华人民共和国企业破产法》的相关规定，应予准许。依照《中华人民共和国企业破产法》第八十条第二款、第八十二条、第八十六条之规定，裁定如下：

- 一、批准湖北耘进房地产开发有限公司重整计划；
  - 二、终止湖北耘进房地产开发有限公司重整程序。
- 本裁定自即日起生效。

审 判 长     詹 军  
审 判 员     李瑾璆  
审 判 员     张 莉

二〇二六年五月二十五日

书 记 员     江 源

附：《湖北耘进房地产开发有限公司重整计划》

湖北耘进房地产开发有限公司

# 重整计划

(草案)

湖北耘进房地产开发有限公司管理人

(二〇二六年五月)

## 释义

人民法院	指	湖北省黄石市中级人民法院
耘进公司或债务人	指	湖北耘进房地产开发有限公司
管理人	指	人民法院指定的耘进公司管理人
债权人	指	符合《企业破产法》第四十四条规定的，耘进公司的某个、部分或全体债权人。
破产债权	指	人民法院裁定受理耘进公司重整时对耘进公司享有的债权。
出资人或股东	指	人民法院裁定受理耘进公司破产重整时，耘进公司工商档案记载的耘进公司出资人或股东。
审计机构	指	为耘进公司提供专项审计服务的会计师事务所。
评估机构	指	为耘进公司提供资产评估服务的资产评估事务所。
钟山综合楼项目	指	位于黄石市黄金山经济技术开发区金山大道以北、A13 路以西 A 地块（国有土地使用权证号：大治国用(2014)第 0060027 号）的房地产开发项目，用地性质为居住（商业）
共益债务	指	《破产法》第四十二条规定的，为全体债权人利益或破产程序顺利进行而发生的债务，包括本案专项融资借款本息、续建工程款等
建设工程价款优先债权	指	对钟山综合楼项目享有法定优先受偿权的工程价款债权
职工债权	指	应划入职工个人账户的基本养老保险 / 基本医疗保险费用，及法律规定的补偿金
普通债权	指	除职工债权、税收债权、建设工程价款优先债权之外的债权
破产费用	指	《破产法》第四十一条规定的费用，包括案件受理费、管理人报酬、评估 / 审计费等
LPR	指	全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（2025 年 6 月 20 日公布值为 3.0%）

## 前 言

黄石市中级人民法院立案受理湖北耘进房地产开发有限公司（以下简称“耘进公司”）破产清算一案后，于2024年4月26日指定由黄石经济技术开发区·铁山区人民政府及有关部门人员组成的清算组担任湖北耘进房地产开发有限公司的管理人，湖北鸣伸律师事务所作为社会中介机构参加清算组。

管理人自接受人民法院指定以来，在人民法院、政府及相关部门的监督和指导下，在各中介机构的专业支持下，严格遵照《企业破产法》的规定履行职责，包括但不限于：调查和核实债务人财产；妥善管理和维护债务人财产；协助审计、评估机构开展工作；代表债务人起诉；接受债权申报并审查债权；与债权人、意向重整投资人或其他利害关系人等沟通、谈判。

2025年11月5日，人民法院作出（2025）鄂02民初10号民事调解书，司法确认钟山综合楼项目全部权利归耘进公司所有，湖北狮城置业有限公司无条件配合办理权属及审批手续变更登记，解决了项目重整的核心权属障碍。

鉴于耘进公司核心资产钟山综合楼项目已停工近10年，仅完成主体部分封顶，剩余配套工程未完工，若继续推进破产清算程序，项目将按烂尾在建工程现状折价拍卖，资产价值大幅贬损，优先债权可能无法全额清偿，普通债权清偿率极低或无法得到清偿，且无法解决项目烂尾引发的社会稳定风险。为实现债务人财产价值最大化，保障全体债权人合法权益，管理人依据《企业破产法》相关规定，结合项目实际情况，制定本重整计划草案，提交债权人会议审议表决。

## 第一部分 耘进公司基本情况

### 一、注册登记情况

耘进公司经黄石市市场监督管理局批准，于2011年5月27日成立，并取得《营业执照》。基本信息如下：

统一社会信用代码：91420200573735776R

注册地址：黄石港区黄石大道 820-40 号，实际办公地址：黄石市金山大道以北、A13 路以西

法定代表人：王云骏

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册资本：1000 万元

### 二、核心资产及项目情况

耘进公司唯一核心资产为钟山综合楼项目。具体情况如下：

1. 项目权属：项目用地位于黄石市黄金山经济技术开发区金山大道以北、A13 路以西 A 地块，《国有土地使用证》（大冶国用（2014）第 0060027 号）证载使用权人为湖北狮城置业有限公司（以下简称“狮城置业”）。2012 年 7 月 1 日，狮城置业与耘进公司签订《钟山综合楼项目转让合同书》，将项目开发权转让给耘进公司，但未办理权属变更登记。2025年11月5日，狮城置业、耘进公司、黄石良运建筑工程有限责任公司管理人达成调解协议：狮城置业确认钟山国际房地产项目（钟山综合楼）全部权利归耘进公司所有，狮城置业同意无条件协助耘进公司或其破产管理人办理项目全部权属及审批手续的变更登记。黄石市中级人民法院作出（2025）鄂02民初10号民事调解书对上述调解协议予以司法确认。

3. 资产估值：根据黄石华浩资产评估事务所《资产评估报告》（黄华资评字〔2025〕第 019 号），项目评估价值如下：

资产类型	账面价值	评估价值
土地使用权	-	30,679,930.83 元
在建工程	-	69,588,819.70 元
办公设备（24 件）	50,940.16 元	9,800.00 元
合计	50,940.16 元	100,278,550.53 元

4. 资产查封：因耘进公司涉诉，项目土地及地面附属物被人民法院以（2024）鄂 02 执恢 37-1 号裁定查封，管理人已提交解除查封申请。

### 三、项目存在的重大问题

1. 工程停工：项目主体工程未完工，水电、消防、室外工程等配套未施工，需大量续建资金；

2. 资产瑕疵：货币资金仅1,534.94 元，应收账款存在资金回收风险；

3. 手续不全：因权属尚未过户，项目无法办理后续开发手续，影响销售变现；

4. 资不抵债：净资产为 - 15,538,754.65 元，无自有资金支撑项目续建及债务清偿。

### 四、员工情况

经管理人调查，耘进公司在职职工为吴慧1 人，从事财务工作。

### 五、资产负债概况

根据黄石安信联合会计师事务所《期初审计报告》（黄安师审字（2024）第 2024 号）及评估报告，截至 2024 年 4 月 26 日（破产受理日），耘进公司资产负债情况如下：

项目	金额（元）	备注
资产总额（账面）	31,681,931.61	含货币资金、应收款、预付账款等
资产总额（评估）	100,278,550.53	核心为钟山综合楼项目
负债总额	47,220,686.26	含应付工程款、借款等
净资产	-15,538,754.65	资不抵债

项目	金额（元）	备注
货币资金	1,534.94	分布于 5 个银行账户，2 个账户余额为 0
其他应收款	5,856,830.51	主要为股东王云骏个人往来款
预付账款	25,772,526.00	主要为预付工程款

## 第二部分 重整的基本内容

### 一、重整模式

本次重整采用重整模式为：在钟山综合楼项目成功续建开发前提下，处置全部资产，用于清偿债权。即由投资人以共益债务方式向耘进公司提供借款，解决钟山综合楼项目续建障碍，钟山综合楼项目复建开发收益以及债务人其他财产全部予以处置，按照本重整计划用于清偿破产费用、共益债务和债权分配，通过复建开发增值提升债权清偿的资金额度，实现债权人利益的最大化。

投资人所投入资金的本金、财务成本费用为共益债务，投资人的共益债务按照《企业破产法》第四十二条、第四十三条规定，优先于有财产担保债权以外的其他债权清偿，但经有财产担保债权人同意的，可以优先于相关有财产担保债权人清偿。

### 二、账户与资金管理

#### （一）账户管理

本计划经人民法院裁定批准后，开设湖北耘进房地产开发有限公司重整资金共管账户，重整计划执行阶段所有资金往来均通过该共管账户进行，资金的每一笔使用均须经管理人与投资人双方书面同意并签字确认。黄石市中级人民法院与管理人有权依《重整计划》监管资金用途。房屋销售回款一并纳入资金监管范围。

#### （二）资金管理

重整投资款仅用于耘进公司及钟山综合楼项目后续开发报建、工程建设、项目验收、营销策划、经营管理、项目销售、破产费用、共益债务等与房地产项目开发、建设、销售相关的所有事项;或用于清偿耘进公司相关债权;未经债权人会议表决通过或人民法院同意,不得用于其他途径。

### 三、续建施工单位招募

管理人将对后续工程施工单位进行公开招募。投资人可指定其关联的具备相应资质的施工单位作为项目总承包单位,但必须通过管理人组织的公开招标/竞争性谈判程序选定,同等条件下优先选用。工程款按《企业破产法》及相关司法解释的规定,确定其性质为共益债务,工程款的支付进度具体按照工程施工合同约定进度支付。

### 四、工作计划

1. 在原项目相关主体积极配合下,迅速启动复工复产手续,选定具备相应资质的合作方并签订合同,完善报批报建工作,补齐后续手续后即刻开工建设。本计划执行后9个月内,完成(已建未完工部分)全部建设,包括主体结构修复、水电消防安装、配套设施建设等,达到竣工验收要求,第12个月内实现项目全部竣工交付。

2. 争取在本计划执行后6个月内取得《商品房预售许可证》,启动住宅及商业预售,实现首次回款;第12个月内,住宅销售去化争取完成50%以上,商业去化30%以上,地下车位同步启动销售;第18个月内整体销售去化率达到80%以上;第24个月内完成全部销售工作。销售定价将以评估机构出具的续建后评估价为基础,结合周边市场行情合理确定。

3. 组建专业管理团队,构建科学组织体系,明确各部门职能职责,制定严格的管理制度与运作流程;组织专业营销团队,运用多种营销方式、拓展多元销售渠道,重塑项目形象,加大推广力度,尽快实现销售回笼;强化资金管理,严格遵守共管账户约定,主动接受管理人监督,

防范化解资金链风险、工程质量风险等重大风险，确保按期清偿债务、企业正常运转。

#### 五、资产分类处置方案

1. 住宅房源：优先面向市场公开零售，重点保障本地刚需购房群体，同时接受债权人以房抵债申请，实现快速去化；
2. 办公及商业房源：可整层/整间公开零售，也可整体打包出售给商业运营公司，或通过长期租赁方式实现稳定现金流；
3. 地下车位及配套用房：随住宅房源捆绑销售，或单独公开出售/出租，提升资产综合收益。

#### 六、以房抵债方案

1. 适用原则：遵循债权人自愿申请、公平公正、风险自担的原则，不得强制债权人以房抵债；
2. 实施时间：钟山综合楼项目通过竣工验收备案后启动；
3. 定价规则：抵债房产价格以抵债实施时的市场评估价为基准，不得高于同期市场销售价格；
4. 实施流程：债权人向管理人提交书面以房抵债申请→管理人审核债权金额与申请资格→债权人选定房源并签署《以房抵债确认书》→办理网签备案与产权过户手续→对应债权债务结清；
5. 税费承担：抵债房产过户产生的税费，按国家法律法规规定由双方各自承担。

## 第三部分 债权分类及调整

### 一、清算状态下的偿债能力分析

耘进公司若进行破产清算，资产是否能够按照评估价值变现，且破产费用是否能够控制在预测的范围内均存在较大的不确定性。在破产清

算状态下，资产只能通过拍卖或变卖的方式进行处置，综合市场环境的实际情况，变现过程中可能出现折价拍卖、多次流拍、增缴土地增值税等情形，财产的实际变现价值可能会出现较大折扣。并且处置时间也受不确定因素影响，破产清算进程将极为漫长。而破产清算程序的不确定性将导致超过预期的高额破产费用。因此，如果出现破产清算情况，不仅普通债权几乎无法获得任何清偿，部分享有优先受偿权利的债权人的债权清偿率亦将可能发生大幅下降。

## 二、重整程序下的债权清偿

### （一）债权分类及调整方案

根据《企业破产法》等相关规定及债权审查情况，耘进公司债权分类为工程款与土地出让金优先债权、职工债权、税收债权、普通债权、劣后债权，具体债权调整情况如下：

#### 1. 工程款与土地出让金优先债权

截至本报告出具日，工程价款优先债权确认金额60709399.41元，土地出让金优先债权确认金额6340000元，最终以债权人会议核查、人民法院裁定情况为准，拟按100%比例清偿。

#### 2. 职工债权

截至本报告出具日，职工债权审计金额为78174.01元，最终以管理人调查核实，以及债权人会议核查、人民法院裁定情况为准。职工债权拟按100%比例清偿。

#### 3. 税收债权

截至本报告出具日，税收债权确认税款金额133263元，最终以债权人会议核查、人民法院裁定情况为准，拟按100%比例清偿。

#### 4. 普通债权

截至本报告出具日，普通债权确认本金金额30166345.98元，最终以债权人会议核查、人民法院裁定情况为准。

分类调整方案：（1）小额普通债权：单笔债权本金5万元以下（含5万元）的，本金全额确认，按100%比例现金清偿，利息、违约金、滞纳金不予清偿；（2）中额普通债权：单笔债权本金5万元以上、50万元以下（含50万元）的，本金全额确认，按50%比例现金清偿，利息、违约金、滞纳金不予清偿；（3）大额普通债权：单笔债权本金50万元以上的，本金全额确认，按30%比例现金清偿；若项目实际销售回款超出预期，管理人可根据回款情况将清偿比例最高提升至40%，利息、违约金、滞纳金不予清偿。

#### 5. 劣后债权

截至本报告出具日，劣后债权暂无确认金额，最终以债权人会议核查、人民法院裁定情况为准。劣后债权劣后于普通债权受偿，在普通债权尚未全额受偿的情况下，劣后债权清偿率为0%，仅在普通债权全额清偿后仍有剩余资产时，按比例分配剩余资产。

#### 6. 关于暂缓确认债权

暂缓确认债权已按预审债权性质及预留债权金额分别归入上述各类债权，待暂缓确认债权经补充证据、诉讼确认等程序确定后，根据其最终债权性质按本计划对应的债权受偿方案进行分配，全体债权实际清偿比例及金额将随之相应调整；若暂缓确认债权最终未被确认，相应预留款项按本计划分配给其他债权人，全体债权实际清偿比例及金额亦随之调整。

#### （二）破产费用与共益债务

破产费用与共益债务由管理人报黄石市中级人民法院确认后依法100%清偿

#### （三）债权受偿方式调整

若因客观原因导致房屋销售停滞、无法达到预期销售目标，债务人无法以现金清偿的，可考虑以耘进公司剩余未售房产作价抵偿债权款，具体金额以协商确定的合同载明金额为准。

#### （四）补充说明

1. 自本计划执行完毕之日起未申报的债权，耘进公司可主张诉讼时效等抗辩，不再承担清偿责任；

2. 若未来有证据证明债权人对其所申报的债权存在虚报，或已通过其他方式部分或全部获得清偿的，管理人有权扣减部分或全部已偿还金额，或追回多偿还的金额；

3. 本计划所载各类债权数据及清偿率等均为依据现有信息的测算数据，仅供现阶段参考，实际清偿率或将随债权补充申报、管理人及法院裁定核减等情况变动，具体按《企业破产法》等相关规定执行，以实际发生为准。

## 第四部分 出资人权益调整方案

鉴于耘进公司已严重资不抵债，现有财产将无法满各类型债务的清偿，出资人权益为零。但因投资人以共益债投资启动续建方式参与耘进公司重整，项目复工续建完成后，耘进公司还须承担验收、办理不动产权登记等主体责任，因此股权不发生变动。

## 第五部分 表决方案

### 一、表决组设立

根据债权分类，设立4个表决组，各组债权人仅对本组涉及的事项行使表决权：

1. 工程款及土地出让金优先债权组；

2. 职工债权组；
3. 税收债权组；
4. 普通债权组。

## 二、表决权确定

已确认债权的债权人，按确认金额行使表决权。

## 三、表决方式

本次会议采用网络会议形式，登录债权人会议的、享有表决权的债权人在会议开始后即可进行投票表决，表决分为“同意”、“反对”两个选项，债权人必须在规定的时间内进行投票（在以上两个选项中择一选取）。

## 四、表决效力

1. 根据《破产法》第八十四条规定，同一表决组出席会议的债权人过半数同意，且其所代表的债权额占该组债权总额的三分之二以上的，该组通过本重整计划（草案）；
2. 所有表决组均通过的，本重整计划（草案）即为通过；
3. 部分组未通过的，管理人可与该组协商后再次表决；协商不成且重整计划符合《破产法》第八十七条规定的，管理人可申请人民法院裁定批准。

# 第六部分重整计划的执行与监督

## 一、重整计划的执行

### （一）执行主体

根据《企业破产法》第八十九条等规定，本《重整计划》经法院裁定批准后，由债务人耘进公司作为执行主体。

### （二）执行期限

本《重整计划》执行期限为自人民法院裁定批准之日起24个月；若因客观原因（如政策调整、不可抗力等）导致本计划无法在上述期限内执行完毕，耘进公司或管理人应于执行期限届满前 30 日内向人民法院提交延长申请，说明延长理由及后续执行方案，根据人民法院的裁定继续执行或宣告破产。

### （三）执行完毕的标准

下列条件全部满足后，本计划执行完毕或视为执行完毕：1. 钟山综合楼项目全部续建完工并通过竣工验收；2. 各类债权按本计划约定的清偿比例、期限受偿完毕。

### （四）协助执行事项

本计划执行过程中涉及需要相关单位协助的（如产权过户、证照办理、解封手续等），耘进公司及管理人将向人民法院提出申请，请求人民法院向相关单位出具协助执行文书，相关单位应予以配合。

### （五）不能执行的后果

根据《企业破产法》第九十三条等规定，若耘进公司不能执行本计划，或在本计划执行期届满未执行完毕且延长申请未获人民法院批准的，人民法院有权应管理人或其他利害关系人的请求，裁定终止本《重整计划》的执行，并宣告耘进公司破产清算。

## 二、重整计划执行的监督

### （一）监督主体

根据《企业破产法》第九十条等规定，本计划规定的监督期内，由黄石市中级人民法院和湖北耘进房地产开发有限公司管理人负责监督本计划的执行。

### （二）监督期限

本计划的监督期限与执行期限一致。

### （三）监督期限内各方职责



监督期限内，耘进公司及投资人应接受监督，及时向人民法院、管理人报告本计划执行情况、公司财务状况、工程进度、销售数据等，重大经营决策、财产处置、资金调配等事项。

## 第七部分特别说明及风险提示

### 一、特别说明

1. 本方案中的资产价值、债权金额、清偿率等均为基于现有资料的测算值，最终以项目实际销售及经营结果为准；

2. 暂缓确认债权的审查结果可能影响普通债权清偿率，管理人将及时向债权人会议通报调整情况；

3. 共益债务融资额度、工程预算等可根据项目进展动态调整，调整方案需报人民法院备案并通知债权人。

### 二、风险提示

1. 根据《最高人民法院关于印发〈全国法院破产审判工作会议纪要〉的通知》第 19 条规定，债务人应严格执行本计划，但因出现国家政策调整、法律修改变化等特殊情况，导致本计划无法执行的，债务人或管理人可以申请变更本计划一次。债权人会议决议同意变更本计划的，应自决议通过之日起十日内提请人民法院批准；债权人会议决议不同意或者人民法院不批准变更申请的，人民法院经管理人或者利害关系人请求，应当裁定终止本计划的执行，并宣告债务人破产。

因不可抗力等客观原因导致需变更重整投资人的，在不变更债权分类、调整和受偿方案的前提下，由管理人报请债权人会议表决通过或报告人民法院批准后变更；

2. 投资人违约风险：若投资人未按约定履行相应义务，可能导致债权清偿延迟，管理人将追究其违约责任；

3. 工程续建风险：施工方违约、原材料涨价、政策调整等可能导致工程停工或成本超支，影响项目进度及偿债资金归集；

4. 市场波动风险：房地产市场下行可能导致项目销售价格低于预期，普通债权清偿率下降；

5. 资金链风险：若项目销售回款及经营收益不及预期，可能无法按期偿还共益债本息及清偿债权，需追加投入或调整清偿计划。

管理人将联合投资人积极采取措施应对上述风险，最大限度保障债权人利益。

恳请各位债权人理性表决，支持耘进公司重整成功。

湖北耘进房地产开发有限公司管理人

二〇二六年五月十八日



