



贵州省大方县人民法院

民事裁定书



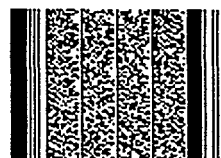
贵州省大方县人民法院 民事裁定书

(2022)黔0521破1号之三

申请人：贵州久桓房地产开发有限公司管理人，住所地：贵州省毕节市大方县顺德街道办事处贵州久桓房地产开发有限公司管理人办公室。

负责人：罗燕。

2023年8月31日，贵州久桓房地产开发有限公司（以下至主文简称“久桓公司”）管理人向本院提出申请，称久桓公司重整计划草案经2023年7月21日第二次债权人会议表决及有财产担保债权组、享有工程价款优先受偿权债权组再次表决后，税款债权组、职工债权组、普通债权组已经通过，有财产担保债权组、享有工程价款优先受偿权债权组未通过。管理人认为久桓公司重整计划草案符合人民法院裁定批准的条件，理由如下：一、税款债权组、职工债权组、普通债权组已经通过重整计划草案。二、按照重整计划草案，有财产担保债权组通过担保财产获得清偿，重整计划草案不影响担保债权人的债权清偿，担保债权不因重整计划的执行受到实质性损害。1. 自贡银行股份有限公司（以下简称自贡银行），经管理人审查确认享有债权金额为30651.52万元，其中债权本金16900万元，利息及其他13751.52万元，基于对证号为黔（2018）大方县不动产证明第0001578的国有建设用地办理的抵押登记对上述土地及地上建筑物折价、拍卖或变卖所得价款优先受偿。自贡银行最终有财产担保的债权受偿金额取决于抵押物价值或抵押物折价、拍卖或变卖所

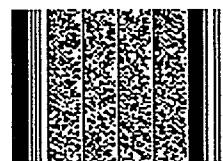


得价款所得金额，考虑到自贡银行享有抵押权的土地属于债务人主要资产，土地上的房屋、建筑均未完全开发建设完毕，如果自贡银行实现抵押权，债务人重整将不具备实际可操作性，因此重整期间，不允许债权人直接主张实现抵押权，自贡银行对此亦无异议。重整计划中明确以实际销售抵押土地上房屋建筑所获收入确认抵押物实际价值，销售收入支付建设、销售等合理成本后，全部用于按照法定顺序和方式，清偿有抵押担保权的债权，较之其直接实现担保物权更能提升其受偿金额。

2. 大方县新九驿建设投资有限公司（以下简称新九驿公司），经管理人审查确认享有债权金额为 2784.45 万元，对久桓公司向贵州省大方县财政局缴纳的酒店项目保证金 2000 万元享有担保权。清偿方式为由久桓公司向大方县财政局发出书面的债权转让通知，由新九驿公司受让该项债权，自行向贵州省大方县财政局主张，贵州省大方县财政局收到久桓公司书面通知之日起视为新九驿公司就本金部分获得清偿，剩余利息部分作为普通债权本金进行清偿。新九驿公司担保债权本金 2000 万元以债权转让的形式得到全额清偿，其担保债权不会受到任何损害。

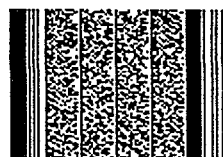
三、按照重整计划草案，享有工程款优先受偿权的债权就确认的优先受偿范围将获得全额清偿，且其工程款优先受偿权未受到实质性损害。

1. 成都建工第五建筑工程有限公司（以下简称成都五建），经管理人审查确认债权金额为 7613.2 万元，其中债权本金 4641.63 万元，利息及其他 2971.57 万元，成都五建就其承建的大方久桓国际城二期工程 2、3、4、5 及 6#楼（负三层、商铺三层、住宅一单元 1 层、二单元 3 层、三单元 2 层）工



程折价或拍卖的价款在 45716344.59 元范围内享有建设工程价款优先受偿权。根据管理人委托永建设计集团有限公司对久桓公司、新城公司进行市场调研和策划后出具的可行性研究方案，预算出久桓国际、财富新城项目调整优化规划，重整续建后，可实现开发利润为 72,754.08 万元，而享有工程价款优先受偿权的债权总额 12,445.73 万元，清偿比例达 100%。重整计划草案中享有工程价款优先受偿权的债权清偿方式，实际是按照评估价格结合市场情况，以以物抵债的方式清偿债权人享有工程价款优先受偿权的债权金额，由债务人和债权人共同在债权人承建工程范围内选定进行抵债的房屋，参考资产评估报告中对应房屋的评估价格，结合当前市场情况，直接全额抵扣享有工程款优先受偿权的债权金额。据此成都五建享有的工程价款优先受偿权可以得到全额清偿，其工程价款优先受偿权不会受到损害。综上，久桓公司、新城公司通过破产重整，才能最大限度的保护债权人合法权益，重整价值大于清算价值，故申请本院裁定批准重整计划草案。

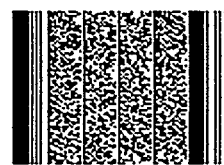
本院查明：本院根据杨成城的申请于 2022 年 4 月 29 日裁定受理久桓公司破产重整一案，2022 年 5 月 26 日裁定久桓公司、大方新城房地产开发有限公司合并破产重整。2023 年 7 月 21 日，本院组织久桓公司及其债权人通过线上方式召开了第二次债权人会议，会议对《贵州久桓房地产开发有限公司、大方新城房地产开发有限公司重整计划（草案）》（以下简称“重整计划草案”）进行了表决。久桓公司重整计划草案内容包括：债务人情况、资产、负债、破产费用及共益



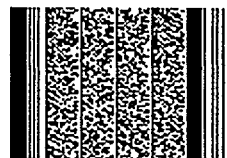
债务、偿债能力分析、重整模式及经营方案、债权分组方案、债权调整方案、债权清偿方案、重整计划的表决和批准、重整计划的执行、重整计划执行的监督、其他事项。

久桓公司对重整计划草案的表决分为有财产担保债权组、享有工程款优先受偿权的债权组、税款债权组、职工债权组、普通债权组五个表决组。根据久桓公司《债权人会议表决规则》，经管理人统计，税款债权组、职工债权组、普通债权组已表决通过重整计划草案，第一次表决后，管理人与有财产担保债权组、享有工程款优先受偿权的债权组协商，协商后有财产担保的自贡银行、新九驿公司与享有工程价款优先受偿权的成都五建仍未同意重整计划草案，久桓公司重整计划草案未表决通过。

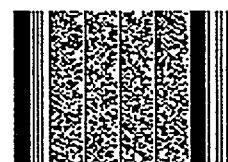
本院认为：根据《中华人民共和国企业破产法》第八十七条第二款“未通过重整计划草案的表决组拒绝再次表决或者再次表决仍未通过重整计划草案，但重整计划草案符合下列条件的，债务人或者管理人可以申请人民法院批准重整计划草案：（一）按照重整计划草案，本法第八十二条第一款第一项所列债权就该特定财产将获得全额清偿，其因延期清偿所受的损失将得到公平补偿，并且其担保权未受到实质性损害，或者该表决组已经通过重整计划草案”及第三款“人民法院经审查认为重整计划草案符合前款规定的，应当自收到申请之日起三十日内裁定批准，终止重整程序，并予以公告”的规定，有财产担保债权组、享有工程款优先受偿权的债权组未表决通过重整计划草案的，人民法院批准通过重整计划草案的衡量标准即为有财产担保债权组、享有工程款优



先受偿权的债权组的权利是否受到实质损害。一、关于有财产担保债权组，重整计划草案对有财产担保债权担保范围内的本息不作调整，但延期清偿期限内不再作额外补偿，债权金额超过担保物价值的部分作为普通债权本金清偿。根据管理人委托永建设计集团有限公司对久桓公司、新城公司进行市场调研和策划后出具的可行性研究方案，预算出久桓公司、新城公司项目调整优化规划，重整续建后，可实现开发利润为 72,754.08 万元，而有财产担保的债权总额 28566.76 万元，重整续建销售后有担保债权清偿比例为 100%。1. 关于新九驿公司，新九驿公司担保债权本金 2000 万元以债权转让的形式得到全额清偿，其担保债权不会受到损害。2. 关于自贡银行，自贡银行就确认的债权金额在抵押物折价、拍卖或变卖所得价款优先受偿，在重整计划执行过程中，明确以实际销售抵押土地上房屋建筑所获收入确认抵押物实际价值，销售收入支付建设、销售等合理成本后，全部用于按照法定顺序和方式，清偿有抵押担保权的债权。按此方案进行清偿，较之债权人在现阶段直接实现抵押权，不仅可以显著提升抵押物价值和债权人受偿金额，也更有利于推动债务人整体重整，保障购房业主的生存居住权，有力地化解社会矛盾，维护社会稳定。二、关于享有工程款优先受偿权的债权组，按照重整计划草案，享有工程款优先受偿权的受偿范围将获得全额清偿，其权利未受到损害。就成都五建而言，重整计划草案中享有工程价款优先受偿权的债权清偿方式，实际是按照评估价格结合市场情况，以以物抵债的方式清偿债权人享有工程价款优先受偿权的债权金额，由债务人和债权人共同



在债权人承建工程范围内选定进行抵债的房屋，参考资产评估报告中对应房屋的评估价格，结合当前市场情况，直接全额抵扣享有工程款优先受偿权的债权金额。按此方式，成都五建享有的工程价款优先受偿权可以得到全额清偿，其工程价款优先受偿权不会受到损害。三、按照管理人基于评估报告、审计报告和可行性研究报告进行的偿债能力分析测算，清算状态下，有财产担保债权、享有工程款优先受偿权债权、职工债权、税款债权本金清偿率为 100%，普通债权（含购房类和非购房类）综合清偿率为 35.12%，普通债权（不含购房类）清偿率仅有 2.65%。而以债务人现状计算，进行重整后，有财产担保债权、享有工程款优先受偿权债权、职工债权、税款债权本金清偿率为 100%，普通债权（含购房类和非购房类）综合清偿率为 43.92%，普通债权（不含购房类）清偿率可以达到 15.86%。重整状况下，如将股东欠缴出资追偿到位，有财产担保债权、享有工程款优先受偿权债权、职工债权、税款债权本金清偿率仍为 100%，普通债权（含购房类和非购房类）综合清偿率为 46.92%，普通债权（不含购房类）清偿率可以提升至 20.36%。四、久桓公司入驻大方从事房地产开发十余年，楼盘体量较大，涉及购房类债权人庞大，因无法为业主办理房产证、无法交房等原因而导致社会矛盾风险激增，2022 年在中央保交楼政策的支持下，久桓公司申请到 7100 万的保交楼专项资金用于楼盘建设，解决了债务人在当前形势下融资难的困境，全面开展复工复产，提振了债权人对债务人的挽救信心。中央关于保交楼、保民生和保稳定的方针政策得到落实，在保交楼政策的加持下，通过破产重整，



能够提高债务人的资产价值，维护广大债权人合法权益。综上，依照《中华人民共和国企业破产法》第八十七条第二款、第三款规定，裁定如下：

一、批准贵州久桓房地产开发有限公司、大方新城房地产开发有限公司重整计划草案；

二、终止贵州久桓房地产开发有限公司、大方新城房地产开发有限公司重整程序。

本裁定为终审裁定。

审 判 长 程 宏
审 判 员 刘 洁
审 判 员 刘 娟

二〇二三年九月六日



本件与原件核对无异

法 官 助 理 谢 兰
法 官 助 理 宋雨吟
书 记 员 胡 倩

附：贵州久桓房地产开发有限公司、大方新城房地产开发有限公司重整计划草案



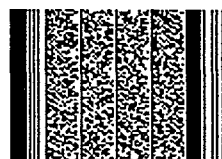
贵州省大方县人民法院

执行告知书

人民法院发生法律效力的判决书、裁定书、调解书确定的义务，义务人必须按照规定的期限自觉履行。若不按规定履行，当事人向法院申请强制执行，法院立案后，被执行人仍未按规定履行义务的，人民法院将按照《民事诉讼法》、《最高人民法院关于限制被执行人高消费及有关消费的若干规定》、《最高人民法院关于公布失信被执行人名单信息的若干规定》的规定，对被执行人采取如下措施：

一、将被执行人纳入失信被执行人名单，将失信被执行人名单信息录入全国法院失信被执行人名单库，并向社会公布；将失信被执行人名单信息向政府相关部门、金融监管机构、金融机构、承担行政职能的事业单位及行业协会等通报，供相关单位依照法律、法规和有关规定，在政府采购、招标投标、行政审批、政府扶持、融资信贷、市场准入、资质认定等方面，对失信被执行人予以信用惩戒；将失信被执行人名单信息向征信机构通报，由征信机构在其征信系统中记录；国家工作人员、人大代表、政协委员等被纳入失信被执行人名单的，将失信情况通报其所在单位和相关部门；国家机关、事业单位、国有企业等被纳入失信被执行人名单的，将失信情况通报其上级单位、主管部门或者履行出资人职责的机构。

二、对纳入失信被执行人名单的被执行人采取限制消费措施。被执行人为自然人的，被采取限制消费措施后，不得有以下高消费及非生活和工作必需的消费行为：（一）乘坐交通工具时，选择飞机、列车软卧、轮船二等以上舱位；（二）在星级以上宾馆、酒店、夜总会、高尔夫球场等场所进行高消费；（三）购买不动产或者新建、扩建、高档装修房屋；（四）租赁高档写字楼、宾馆、公寓等场所办公；（五）购买非经营必需车辆；（六）旅游、度假；（七）子女就读高收费私立学校；（八）支付高额保费购买保险理财产品；（九）乘坐G字头动车组列车全部座位、其他动车组列车一等以上座位等其他非生活和工作必需的消费行为。被执行人为单位的，被采取限制消费措施后，被执行人及其法定代表人、主要负责人、影响债务履行的直接责任人员、实际控制人不得实施前述行为。因私消费



以个人财产实施前述行为的，可以向本院提出申请。被限制消费的被执行人因生活或者经营必需而进行前述禁止的消费活动的，应当向本院提出申请，获批准后方可进行。

三、被执行人若违反限制消费令进行消费，经查证属实的，人民法院将予以拘留、罚款；

四、构成拒不执行人民法院判决裁定罪的，处三年以下有期徒刑、拘役或者罚金；情节特别严重的，处三年以上七年以下有期徒刑，并处罚金。单位犯罪的，对单位处罚金，并对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依照前款的规定处罚。



大方法院官方网站



大方法院官方微博



大方法院官方微信

