



滨海大酒店重生记

记者 赵云
通讯员 黄雪宁 李嵩媚

日前，法官张愉一行到佳禧大酒店回访，酒店负责人蔡先生热情地和她打起招呼。阳光透过落地窗，洒在大理石地面上，将之前的阴霾一扫而尽。

这家位于滨海镇的酒店，于2024年底“换牌”开业。在这之前，这家酒店名为滨海大酒店。

张愉和这家酒店的渊源，始于一租房屋租赁合同纠纷。濒临破产的滨海大酒店，因拖欠租金被房东提起诉讼。

一年后，在“同业转让”模式的司法护航下，房东通过收购、再装修，使这家酒店得以重生。



图片由AI生成



同业转让，“1+1>2”

面对这棘手的“死结”，张愉没有机械地照着流程办案，而是敏锐地捕捉到了一线生机：原告新锦记大酒店，同样是深耕本地酒店业的行家，如果由它“接盘”，既能解滨海大酒店之困，又能实现资源最优配置。

公平处置的前提是摸清家底、准确定价。张愉一头扎进堆积如山的卷宗，仔细核查酒店近三年的审计报告、银行流水、采购合同；与团队一同对酒店内大到中央空调、

厨房灶具，小到床单被套、KTV话筒，进行了地毯式清点、登记造册。

为了获得真实市场价参照，他们又马不停蹄地走访了当地多家酒店用品供应商。“这个型号的冰柜，市场二手价多少？”“这种床如果法拍，大概什么行情？”……翔实的数据为后续公平定价奠定了坚实基础。

在一次次询价中，一个创造性的构想逐渐清晰——“同业整体转让”，即由新锦

记大酒店出资，一揽子收购滨海大酒店的全部有形和无形资产，并整体接收所有愿意留任的员工，同时承担对应债务。

这样一来，滨海大酒店的“外壳”虽变，但其承载的经营实体、就业岗位和客户基础这些“内核”得以完整保留并激活。对于新锦记大酒店而言，这更是以相对合理的成本，快速获取成熟经营资源，有望达成“1+1>2”的共赢局面。

老酒店濒临倒闭如何破局？

2023年8月，新锦记大酒店的诉讼代理人来到市人民法院新河法庭，对滨海大酒店提起诉讼，索要拖欠的高额租金。这起看似普通的案件，却牵动了很多人的心。

滨海大酒店成立于2015年，是滨海镇唯一的综合性规模酒店。这里曾是小镇引以为傲的消费地标，承载了无数家庭的婚宴庆典，更是游子归乡的温馨驿站。然而，因经营不善，这家酒店资金链彻底断裂，濒临倒闭。

滨海大酒店所租用的房屋，为新锦记大酒店所有。根据双方合同，年租金为130多万元，每年年初一次性付清当年租金。但自2022年起，滨海大酒店就没再按约支付租金。

立案后，承办法官张愉当即联系了滨海大酒店的相关负责人。负责人江先生表示酒店经营状况不佳，现已无力支付租金。

为了解酒店的真实状况，张愉来到酒店走访。“一踏进酒店，就感到非常压抑。”张愉回忆，当时酒店已被停水停电，整个大堂非常昏暗和空荡。

张愉还注意到，酒店的装修和设备都比较陈旧，如果按照常规路径进入破产清算，这些装修和设备被零散拍卖，价值将大幅缩水，显然难以清偿欠付的房租及员工工资。

这并非一纸判决就能化解的纠纷，该如何破局？

方案虽好，但让矛盾重重的双方达成共识，还需做很多工作。为此，张愉多次组织双方开展调解。

“走破产程序的话，不仅耗时长，而且老设备拍卖价值低，对双方都不利。”张愉向双方分析。

调解现场剑拔弩张，双方各有担忧。滨海大酒店的股东们担心资产被“贱卖”，而新锦记大酒店方面则对接收员工和未知债务心存顾虑：“这么多人，管理成本会不会激增？万一还有隐性债务怎么办？”

值得一提的是，新锦记大酒店支付给滨海大酒店的88万元，分两笔支付。

“每笔都是44万元，第一笔支付后，滨海大酒店用这笔钱来支付拖欠的员工工资及其他债务。”张愉称，待这些款项清偿后，再支付剩下的44万元，这可以促使滨海大酒店尽快清理债务，也在一定程度上降低了佳禧大酒店后续的经营风险。

“同业转让”后，很多老员工都留了下来。李阿姨是滨海大酒店客房部的服务员，自酒店开业以来，就在这里上班。酒店歇业后，她不得不另谋出路，到离家较远的其他

多次调解，达成收购

张愉没有回避这些尖锐的问题，而是将前期详尽的资产清点清单、市场询价记录、法拍价格对比一一展示，用直观的数字打消股东对资产价值的疑虑。同时，她向新锦记大酒店建议整体接收员工：“接收熟悉业务的老员工，能最大程度保证服务品质的延续，留住老客户，避免新团队磨合期的阵痛和客源流失，这笔‘无形资产’的价值远超短期的人工成本。”

滨海大酒店的“资产”中，除了设备，还有客户资源、老员工以及一家KTV的经营

权等。经过初步沟通，双方达成共识：新锦记大酒店放弃租赁费主张，并支付给滨海大酒店一笔收购费用。

对于这笔费用，双方又展开了拉锯战。最后，经过多轮磋商，双方终于签订协议，并于2024年初交接完毕：新锦记大酒店放弃租赁费主张，并以88万元收购滨海大酒店资产。

双方代表对照着那份无比详尽的清单，逐一清点、核对、签收，并约定后续隐性债务、未知债务如若发生，由滨海大酒店的股东共同承担。

“换壳重生”，新酒店挂牌

酒店上班。

2024年底，翻新升级的新招牌“佳禧大酒店”挂牌后，李阿姨回到这里上班。“我家就在酒店旁边，工作了这么多年，对这里有感情。”她说。

蔡先生称，酒店客房原有装修有些过时，他们花了300多万元对两层的客房进行了重新装修。相比之下，新装修更具现代风格，更智能，也更受客户喜爱。不久前的“葡萄滨海”2025温岭葡萄嘉年华开幕，很多客户选择在佳禧大酒店入住，普遍反映不错。

依托原有的团队和客户基础，佳禧大酒

店整合资源，逐渐打开了新局面。

“到目前为止，并无滨海大酒店新的债务出现，协议双方的目的均已实现。”张愉称。同时，她还鼓励新酒店利用好现有资源，让酒店恢复勃勃生机。

“这不仅仅是一家酒店的起死回生，更是运用司法智慧守护民生，激发市场活力的一次积极探索。”市人民法院副院长林仁华称，“换壳重生”的背后，是法院以“保资产+稳就业+清债务”为核心，创新实施“同业转让”模式，实质性化解矛盾，让各方当事人真切感受到公平正义的生动实践。

470年的文化传承 怕上火 吃高橙

每一口都是温岭的故事



0色素 0香精 0防腐剂
温岭高橙汁 配料：水、高橙原汁、蜂蜜

岭上甄选 温岭市岭上甄选科技有限公司

经销热线 0576 8966 5372 13758638852



扫码购买