

四川省成都市中级人民法院

民事裁定书

(2025)川01破终17号

上诉人（原审申请人）：成都百维投资开发有限公司，住所地：四川省彭州市致和镇滨湖路39号5栋2层203号。

法定代表人：何银林，执行董事兼总经理。

委托代理人：幸洪菲，女，系公司员工。

上诉人成都百维投资开发有限公司（以下简称百维公司）因申请破产重整一案，不服四川省彭州市人民法院（2025）川0182破申1号民事裁定，向本院提起上诉。本院立案后，依法组成合议庭对本案进行了审查。本案现已审理终结。

百维公司上诉请求：撤销一审裁定，裁定受理对百维公司的破产重整申请。主要事实和理由：一审裁定以“重整方案存在不确定性”、“商业公寓去化难度大”为由否定重整可行性，该认定违反《成都市中级人民法院破产案件预重整操作指引（试行）》的立法精神、突破企业破产法挽救危困企业的核心价值，且未结合房地产行业重整的成功实践。1.一审裁定违反预重整程序衔接

规则，未依法采纳临时管理人的审查结论。预重整成果已满足受理重整的法定条件，临时管理人向法院提交《终止预重整申请书》，确认已与投资人签订《重整投资意向协议》，投资人支付意向金并形成方案。2.“不确定性”属于破产重整程序中的常态，可经司法程序消解。3.清算与重整的清偿率对比悬殊。清算状态将导致普通债权零清偿，而重整程序中可以达到 12.76%--20.9%。4.投资人实力与方案可行性已被充分验证，投资人具备壹级施工资质及同类项目操盘经验，并制定 1.23 亿元分阶段注资计划。5.去化难题可通过价格策略与运营能力化解，投资资产销售去化不足部分，投资人可以持有资产。并且政策支持保交楼续建收益覆盖投资成本。6.驳回重整申请将引发系统性风险，违背公共利益。

一审法院查明：百维公司于 2013 年 4 月 18 日在彭州市登记成立，法定代表人为何银林，注册资本 11 450 万元，企业类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围包括：房地产开发、经营；城市基础设施施工、建设；工程项目投资、参股、控股；物业管理（不含保安服务）；旅游景区开发及经营管理【不得从事非法集资，吸收公共资金等金融活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

根据百维公司提交的资料显示，百维公司的核心资产为其开发的“置信·丽岛”项目。该项目位于彭州市凯旋西路，项目规划总建筑面积 184000.62 平方米，包含一期、二期及三期项目。其中，一期为住宅（含底商），规划建筑面积 128657.53 平方米，住宅建筑面积 85006.56 平方米，已于 2015 年全部修建完成，住

宅部分全部已售出并交付。二期为商业及车位（在建工程），项目规划建筑面积 24260.90 平方米，其中商业建筑面积 7769.33 平方米，停车楼建筑面积 10384.52 平方米，目前报规已完成，尚未取得施工许可证，地下室土石方工程已完成 70%。三期为公寓（在建工程），规划建筑面积 31082.19 平方米，其中商业建筑面积 5104.04 平方米，办公用房建筑面积 23987.35 平方米，目前主体施工已完成，砌体施工已至 16 层（总共 29 层），一层商业共计 25 套，已售 25 套未交付；2-29 层为办公用房（公寓）共计 784 套，已售 480 套，未售 304 套（其中有 48 套被成都市公安局青羊公安分局采取刑事查封措施）。

根据临时管理人提交的预重整工作报告显示，百维公司初审确认债权金额合计 21 720.38 万元，其中担保债权为 3 259.37013 万元，购房债权为 4 711.96 万元，工程款债权 4 436.25 万元，普通债权 8 722.37 万元，税收债权 228.50 万元，职工债权 361.91 万元。百维公司全部资产评估价为 8 250.19 万元，百维公司现有资产确系无法清偿所有债务，且资产不足以清偿全部债务。

临时管理人提交的预重整工作报告提出，百维公司的重整模式为共益债投资，即由投资人向百维公司提供借款，作为续建启动资金，待续建开发完成后，房屋、车位的销售回款优先用于归还投资人的投资本息，剩余部分用于清偿破产费用、共益债务和其他债权。百维公司在公司经营过程中欠付工程款、借款以及销售佣金等，经与债权人进行协商，双方达成了以在售房屋抵偿上述债务的协议。经统计，百维公司用于抵债的房屋共计 258 套，

且大部分已办理房屋备案登记。临时管理人提出的重整模式运行的前提系解除上述以房抵债协议，将该 78 户的债权以基础债权处理（即将抵债房屋全部纳入债务人财产）以及将二期项目的设计方案由“盒子”商业调整为“天街”商业。

一审法院认为，预重整程序作为庭外重组与破产重整的衔接，旨在识别企业重整价值，提高重整效率和成功率。根据临时管理人提交的资料显示，百维公司目前并不具有重整价值。

首先，临时管理人提出的重整方案需满足两方面的条件，一是将 78 户债权人（涉及以房抵债房屋 258 套）与百维公司签订的以房抵债协议予以解除，将该 258 套房屋纳入百维公司资产；二是调整二期设计方案，形成天街商业+车位。其提出的上述条件是否能够实现具有较大的不确定性，故在现有条件下，无法判断百维公司的重整价值。

其次，预重整工作报告中提出的项目开发模式风险较大，临时管理人提交的与意向投资人签订的《意向投资协议》为框架性协议，意向投资人的投资意愿及投资实力无法评断，且协议对意向投资人无任何实质性的约束，重整方案可行性不足。

最后，案涉项目主要为商业办公（公寓），在当前房地产市场行情下，临时管理人提交的方案中拟定销售的价格与市场预期不相符，项目去化难度较大。综上，百维公司经过预重整无法判断重整价值，临时管理人提交的重整方案存在诸多不确定性和风险，破产重整可行性不足。

据此，一审法院依照《中华人民共和国企业破产法》第二条、

第七条，裁定：对申请人百维公司的破产重整申请，不予受理。

二审另审查查明：1.百维公司并未按照《成都市中级人民法院破产案件预重整操作指引（试行）》向一审法院缴纳预重整启动费用；

2.意向投资人缴纳的100万元保证金，现已退回。

本院二审审理查明的其他事实与一审查明事实一致，本院对一审查明的事实予以确认。

本院认为，第一，百维公司并未向一审法院缴纳预重整启动费用，可以视为百维公司不存在自行庭外重整的意向；第二，在预重整期间，百维公司与意向投资人签订《意向投资协议》，其中约定缴纳的100万元保证金已退回，视为《意向投资协议》已不再履行，并且该协议中无具体落实细节，对于后续续建没有约定各种保障措施，风险较大；第三，若要顺利推进临时管理人提交的重整方案，需满足两项核心要件：其一，解除78户债权人（涉及以房抵债房屋258套）与百维公司签订的以房抵债协议，使该258套房屋归入百维公司财产范围；其二，对原二期建设规划予以变更，调整为“天街商业+车位”的开发方案。因该两项条件的成就与否存在显著不确定性，基于现有条件来看，无法认定百维公司具有重整可行性及重整价值；综上，百维公司目前不具有重整可行性及重整价值，一审法院据此未受理百维公司破产重整申请，并无不当，本院予以维持。

综上，依照《中华人民共和国企业破产法》第四条，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第一项、第一百

七十八条之规定，裁定如下：

驳回上诉，维持原裁定。

本裁定为终审裁定并自即日起生效。

审 判 长 牛玉洲

审 判 员 李玉辉

审 判 员 罗 维



二〇二五年八月二十二日

书 记 员 张 嘉