

# 贵州省遵义市中级人民法院

## 民事裁定书

(2025)黔03破终3号

上诉人（申请人）：贵州春晖房地产开发有限公司，住所地：贵州省遵义市正安县桃园社区世纪福园二期5号楼24-4，统一社会信用代码：91520324MA6DUWHF1。

法定代表人：黄天华，执行董事兼总经理。

委托诉讼代理人：黄晖，实际控制人。

委托诉讼代理人：董继军，副总经理。

上诉人贵州春晖房地产开发有限公司（以下简称春晖公司）申请破产重整、预重整一案，不服贵州省正安县人民法院（2025）黔0324破申1号民事裁定，向本院提起上诉。本院受理后依法组成合议庭审理了本案，现已审理终结。

一审法院认定事实：春晖公司于2017年3月14日经正安县市场监督管理局登记注册成立，住所地为贵州省遵义市正安县桃园社区世纪福园二期5号楼24-4，认缴注册资本为3000万元

，企业类型为有限责任公司（自然人投资或控股），经营范围为房地产开发及销售；酒店管理；物业管理（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）。公司经营期限为长期，股东为黄仕明、黄天华，其中黄仕明认缴出资为 2700 万元，认缴出资时间为 2019 年 8 月 22 日，黄天华认缴出资为 300 万元，认缴出资时间为 2019 年 8 月 22 日。

春晖公司提交的《资产负债表》显示，截止 2024 年 12 月 31 日，公司资产合计 129684136.09 元，流动负债合计 107800662.17 元，负债和所有者权益为 129816255.00 元；其提交的债权清册显示，春晖公司尚欠工程类债权 20 笔合计 103021298.37 元，民间借贷类债权 17 笔合计 6545400.00 元，职工债权 943000 元，其他金钱给付类债权 37 笔合计 18369220.76 元，上述债权未计算利息。此外，根据春晖公司提供的企业信用报告载明的公司涉诉案件情况看，尚有部分涉诉债务未统计到债务清册中，实际债务远大于资产负债表载明的负债数额。春晖公司开发建设的“春晖国际广场”项目，建筑面积 101087.06m<sup>2</sup>，其中住宅 30432.79m<sup>2</sup>，酒店 35130.54m<sup>2</sup>，商业用房 17047.19m<sup>2</sup>，地下室建筑面积 17574.78m<sup>2</sup>，项目主体建设已经完工且取得了《商品房预售许可证》，并已对大部分住宅进行了销售，因项目消防、强电、燃气、给水、门窗等安装工程以及内外墙等工程尚未完工，未对业主完成交付。根据春晖公司核

查统计，其未售不动产约 5.6 万 m<sup>2</sup>，其中涉及住宅面积 2527 m<sup>2</sup>，商业面积 17047.19 m<sup>2</sup>，酒店面积 34064 m<sup>2</sup>，另有车位 508 个。

一审法院依法通知已知部分债权人并组织召开听证会，听取了债务人、主要债权人及其他利害关系人的意见，春晖公司的主要债权人表示不支持重整、预重整。

另查明，一审法院在贵州康发健建设工程有限公司申请执行春晖公司建设工程施工合同纠纷一案中，依法查封了春晖公司的“春晖国际酒店”1-27 层共 445 套房屋（面积为 34408.45 m<sup>2</sup>）、春晖国际广场商业楼 1-3 层商业 34 间（面积为 15185.61 m<sup>2</sup>）、春晖国际广场裙楼地下负 1、2 层 200 个车位，并于 2024 年 9 月以现状启动司法拍卖，经两次拍卖均流拍，二拍流拍时的起拍价为：春晖国际酒店 1-27 层共 445 套房屋 49204447.92 元；春晖国际广场商业楼 1-3 层商业 34 间 34051910.4 元；春晖国际广场裙楼地下负 1、2 层 200 个车位 3787200 元。

一审法院认为：根据《中华人民共和国企业破产法》第三条“破产案件由债务人住所地人民法院管辖”的规定，春晖公司住所地在一审法院辖区内，一审对本案具有管辖权。春晖公司作为企业法人具备申请重整的主体资格。对于债务人春晖公司主张的“重整、预重整”程序需以具备重整价值和挽救可能性为前提。春晖公司虽然具备破产原因，但是其重整、预重整申请不

符合《中华人民共和国企业破产法》第二条“企业法人不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力的，依照本法规定清理债务。企业法人有前款规定情形，或者有明显丧失清偿能力可能的，可以依照本法规定进行重整。”规定，春晖公司不能证明其重整意向具有可行性。首先，春晖公司开发建设的“春晖国际广场”项目，现主体已经全部完工，且尚未销售的绝大部分资产在执行案件中经两次拍卖均无人竞买，在当前市场环境下，其想要通过销售短期内回款的可能性不大；其次，春晖公司未能提供切实可行的预重整方案，亦未取得主要债权人支持，其经营状况及行业前景不足以支撑重整成功，故重整、预重整申请缺乏必要性。综上，依照《中华人民共和国企业破产法》第二条、第三条、第七十条第一款、第七十一条之规定，裁定：对贵州春晖房地产开发有限公司的重整、预重整申请，不予受理。

上诉人春晖公司上诉请求：依法撤销（2025）黔 0324 破申 1 号民事裁定，指定贵州省正安县人民法院裁定受理春晖公司的重整、预重整申请。事实与理由：一、春晖公司进入重整程序，能够实现经济价值与社会价值的最大化，其具有重整价值。其一，春晖公司开发的“春晖国际广场”项目位于正安县中心城区，距离正安县人民政府仅 200 米，交通便利，自然环境较好，周边生活配套设施齐全，项目极具市场价值，其项目主体已完工

。因春晖公司资金链断裂，已停工逾两年。消防、强电、燃气、给排水、门窗、电梯等安装工程以及内外墙等装饰工程尚未完工，尚未达到交房条件。据统计项目住宅部分已基本售罄，未售部分尚有约 5.6 万 m<sup>2</sup>，其中涉及住宅 2527m<sup>2</sup>，商业 17047.19m<sup>2</sup>，酒店面积 34064m<sup>2</sup>，另有车位 508 个。通过进入重整程序，引入投资人对项目进行复工续建至完工，并完成销售和交付。既能修复城市伤疤，解决“烂尾楼”的余留问题；也能实现春晖公司的未完工程价值提升，从而恢复造血功能，产生利润，实现重整经济价值的最大化。其二，若春晖公司顺利重整，可按照重整方案对债权人清偿债务；对广大购房户完成交房，并办理不动产权证书；员工得以妥善的安置，能够更好地维护包括 200 多户消费者购房户在内广大债权人的利益，消除或减少影响当地社会经济稳定的因素，维持社会资源的优化、有序配置，实现重整社会价值的最大化。

二、春晖公司的重整可行，具有挽救的可能性。

其一，春晖公司出现经营困境的主要原因，是与其主要债权人贵州康发健建设工程有限公司的建设工程施工合同纠纷的发资产和账户被查封，无法正常开展经营活动所致。进入重整程序后，根据《破产法》的相关规定，制定重整方案，可以依法保障包括主要债权人贵州康发健建设工程有限公司在内的全体债权人的合法权益。同时通过重整程序，阻断债务的利息滚雪球式的增长；解除查封，让春晖公司可以正常进行经营活动，并给与一定缓冲时间，春晖公司必将能够从困境中脱离出来。其二，因春晖公司未

售资产绝大部分被主要债权人贵州康发健建设工程有限公司查封，并申请执行，于 2024 年 9 月以现状拍卖，因拍卖资产全部为商业资产，且为烂尾工程，基本上无市场认可度，结果拍卖两次均已流拍而告终。只有进入重整程序，引入重整投资人，对项目未完工程续建完成，并入商业运营团队对商业进行招商运营，营造商业氛围，从而提升其价值，给资产去化创造条件。其三，春晖公司在一审提出重整申请前，多次与正安县政府主要领导和住建局、问题楼盘专班进行了多次沟通，得到了政府主要领导和相关部门的支持；同时春晖公司也面向社会，准备引入续建投资人，通过多次谈判后，春晖公司已经与一家意向投资人达成投资意向。足以证明春晖公司具备引进投资者的吸引力和可能性。其四，春晖公司开发的“春晖国际广场”项目，在停工前已取得《商品房预售许可证》，其中住宅部分已销售 90%，足以证明项目的区位价值和市场认可度。其酒店部分以宾馆、办公、公寓等多业态并存的形式进行运营和销售，只要定价合理，其在重整计划执行期间实现盈利的可能性非常大，自然更容易重整成功。其五，因春晖公司未售资产如继续降价拍卖或者以“以物抵债”的形式对资产进行简单处置，势必会导致现有资产价值严重贬损，在清偿主要债权人的债权后，职工债权、税收债权或可得到少部分的清偿，而其他债权人的债权则完全得不到清偿。如果不进入重整程序，春晖公司的营业事务将完全停止或者将无奈的保持现状，对 200 多户购房户而言，取得房屋或将遥遥无期。另外项

目消防、水电、门窗等工程尚未施工完毕，处于烂尾状态，存在极大的安全隐患。由此可见，重整能够避免或减少因春晖公司经营陷入困境后带来的当地社会不安定和不安全因素。按照“春晖国际广场”项目的规划设计要求，整个项目的消防、水、电控制终端全部在春晖国际酒店的地下室，且尚未开始施工，如果简单的将酒店拍卖或以物抵债，势必会让酒店商业和住宅分属不同的权利人，以后即使春晖公司引入投资对住宅完成续建，也会因消防、水、电等问题而无法进行项目验收和交付。三、进入破产重整，有助于让绝大多数债权人获得公平受偿的机会。在一审的听证会上，除主要债权人贵州康发健建设工程有限公司不同意重整外，大多数的债权人均同意进行对春晖公司进行破产重整，如仅因主要债权人的反对，则不予受理重整申请，让项目的续建工作陷入停滞，或者简单达到对现有资产进行处置，致使其他债权人的债权得不到公平、合理、合法的清偿，这显然与《企业破产法》“公平清理债权债务、保护债权人和债务人的合法权益”的立法本意相悖。主要债权人贵州康发健建设工程有限公司的工程款债权，在春晖公司进入重整程序后，破产管理人按照《企业破产法》的规定，依法对其债权进行金额和债权类别进行认定，并按照重整方案列明的清偿方式进行清偿，将最大限度保护其合法权益。综上，春晖公司具有重整价值和挽救的可能，恳请依法支持上诉请求。

二审审理中，本院通知上诉人春晖公司进行了听证。春晖公司的债权人贵州康发健建设工程有限公司、遵义汇驰实业发展有限公司、正安汇安资产运营有限公司、苏州市吴中区胥口建筑安装工程有限公司、贵州富创工程咨询有限公司、贵州瑞聚共赢房地产营销策划有限公司、吕健、唐定刚、陈树及其意向投资人重庆鼎厚投资咨询有限公司参与了听证。前述参与听证的债权人均表示不同意、不支持春晖公司破产重整。意向投资人重庆鼎厚投资咨询有限公司陈述：其公司成立于2012年8月7日，注册资本2000万元，股东为三名自然人股东，其公司有关联的房地产开发公司和建设工程公司。

二审中，春晖公司未提交新证据。本院二审另查明：重庆鼎厚投资咨询有限公司于2012年8月7日注册成立，认缴注册资本为2000万元，企业类型为有限责任公司（自然人投资或控股），经营范围为投资咨询、房地产信息咨询、商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划等。股东为范远超（认缴出资额1000万元，实缴出资额25万元）、谢成忠（认缴出资额800万元，实缴出资额25万元）、张宜兵（认缴出资额200万元，未实缴出资），认缴出资日期均为2036年12月30日。重庆鼎厚投资咨询有限公司对其所称的关联房地产开发公司、建设工程公司，未提交相应材料证实。

还查明，春晖公司在一审中提交的《破产重整的必要性和

可行性分析报告》载明的意向投资人为重庆盛吉通企业管理服务有限公司。

本院在二审中查明的其余事实与一审法院查明的事实一致，本院对一审法院查明的事实予以确认。

本院认为，根据《中华人民共和国企业破产法》第二条“企业法人不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力的，依照本法规定清理债务。企业法人有前款规定情形，或者有明显丧失清偿能力可能的，可以依照本法规定进行重整”、第八条第一款、第三款“向人民法院提出破产申请，应当提交破产申请书和有关证据”、“债务人提出申请的，还应当向人民法院提交财产状况说明、债务清册、债权清册、有关财务会计报告、职工安置预案以及职工工资的支付和社会保险费用的缴纳情况”之规定，并参照《全国法院破产审判工作会议纪要》第14条“重整企业的识别审查。破产重整的对象应当是具有挽救价值和可能的困境企业；对于僵尸企业，应通过破产清算，果断实现市场出清。人民法院在审查重整申请时，根据债务人的资产状况、技术工艺、生产销售、行业前景等因素，能够认定债务人明显不具备重整价值以及拯救可能性的，应裁定不予受理”，经审查，春晖公司作为债务人向人民法院提出破产申请，应当依法提交财产状况说明、债权债务清册、有关财务会计报告等证据材料，但春晖公司在一审、二审中均未提交财务会

计报告，不能反映其公司的真实财务状况以证明具有重整原因。根据春晖公司提交的《破产重整的必要性和可行性分析报告》，其中未能提出切实可行的重整方案。二审中，重庆鼎厚投资咨询有限公司作为新的意向投资人参与听证，但该公司注册资本未实缴到位，未提交相应依据证实其投资能力，春晖公司也未针对该意向投资人的情况调整《破产重整的必要性和可行性分析报告》。

破产重整、预重整的对象应当是具有挽救价值和可能的困境企业，即便困境企业出现了重整原因，但如果企业本身不具有拯救的价值和可能，也无启动重整程序之必要。因此，根据春晖公司的现有证据和材料，其不具备通过破产重整程序挽救的可行性和可能性，一审法院不予受理春晖公司的破产重整、预重整申请并无不当。

综上，春晖公司的上诉请求不能成立，一审裁定认定事实清楚、适用法律正确，依照《中华人民共和国企业破产法》第二条、第八条第一款、第三款及《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第（一）项之规定，裁定如下：

驳回上诉，维持原裁定。

本裁定为终审裁定。

|   |   |   |     |
|---|---|---|-----|
| 审 | 判 | 长 | 田 滔 |
| 审 | 判 | 员 | 袁晶晶 |
| 审 | 判 | 员 | 叶 迪 |

二 〇 二 五 年 六 月 十 八 日

|   |   |   |   |     |
|---|---|---|---|-----|
| 法 | 官 | 助 | 理 | 詹 雨 |
| 书 | 记 | 员 |   | 饶正娇 |