

贵州省贵阳市中级人民法院 决定书

(2025)黔01破申34号

申请人：龙华春，男，1981年2月18日出生，汉族，住广东省湛江市霞山区人民西五路一巷10号。

委托诉讼代理人：吕弘，贵州朝华明鑫律师事务所律师。

委托诉讼代理人：戎华为，贵州朝华明鑫律师事务所律师。

被申请人：贵州龙博房地产开发有限公司，住所地贵州省贵阳市白云区龙井路289号办公楼4楼。

法定代表人：肖道挺，该公司总经理。

委托诉讼代理人：杨吕敏，国浩律师（贵阳）事务所律师。

申请人龙华春以被申请人贵州龙博房地产开发有限公司（以下简称龙博公司）不能清偿到期债务，明显缺乏清偿能力但具备重整价值为由，向本院申请对被申请人龙博公司进行预重整。本院接收其提交的预重整申请材料后，依法组成合议庭行审查，并组织听证会听取各方意见。

申请人龙华春向本院提出申请，请求依法决定对其进行预重整。事实和理由 一、被申请人基本情况。龙博公司系一家于2006年9月21日在贵阳市市场监督管理局登记成立的民营有限责任

公司，注册资本为 1013 万元人民币。其经营范围为房地产开发经营；房地产业务咨询；房屋租赁。二、核心资产状况。龙博公司于 2007 年通过土地转让方式，购得位于贵阳市白云区总面积约 39.54 亩的商住用地。该地块现登记在三份土地使用权证项下（证号：白经土国用（2007）第 179 号、白经土国用（2008）第 210 号、白经土国用（2008）第 211 号）。2015 年因轨道交通建设，龙博公司名下部分土地被收回调整后，现实际土地面积为 26,361.13 平方米，容积率 2.27，计容建筑面积约为 59,839.7 平方米。目前，龙博公司已停止经营，办公场所空置，无在岗从业人员。根据人民法院执行查控系统信息，龙博公司核心资产即为上述位于贵阳市白云区云峰大道的三宗土地使用权。参照近期同地段土地市场交易价格进行初步评估，该资产估值约为一亿元人民币。三、资产负债概况。根据公开司法信息查询结果显示，龙博公司目前涉及多笔已生效法律文书确定的债务。其中已明确的 15 笔债务涉及金额约达 5 亿元（包含本金、利息及迟延履行金等），且因部分债权文书未能完整获取，以及未计算持续产生的迟延履行利息、罚息、复利等因素，龙博公司总债务规模仍在持续增长。四、重整可行性及预重整准备。目前，已有意向投资方通过庭外接洽，初步表达了投资意向。该投资方计划通过缴纳保证金、实施股权投资等方式获取龙博公司控股权，并拟投入 10000 平方米的商铺（预估价值约 2 亿元）用于债务清偿。同时，投资方将负责项目的整体开发、后续建设投资、销售运营及竣工验收等全部事宜。具体方案详见初步投资方案。综上，被申请人已具

备显著的重整原因与潜在重整价值。若能在法院裁定受理重整申请前启动预重整程序,将有效完成前期准备工作,不仅有助于后续破产重整程序的高效推进,亦能缓解法院案件审理压力。通过后续破产重整,可依法解除资产查封冻结,引入资金盘活项目,最终实现交付房屋、提升债务清偿率、挽回经济损失、化解社会矛盾的多重目标。故恳请贵院依法批准龙博公司进行预重整。

被申请人龙博公司异议称,一、申请人未提交合法有效的重整方案,不符合破产重整申请的法定条件。根据《中华人民共和国企业破产法》相关规定,债权人申请债务人重整的,应当提交“债务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”的证据,同时需说明重整的可行性。破产重整程序的启动以“具备重整可能性”为前提,而重整方案是证明这一可能性的核心载体。根据《破产法》规定,重整方案应当包括债务人的经营方案、债权分类、债权调整方案、债权受偿方案、重整计划的执行期限等关键内容。申请人既未说明拟通过何种方式引入资金对被申请人名下三宗土地如何进行开发,也未提出债权清偿的具体安排,更未对被申请人资产的盘活提出可行路径。其申请书中仅笼统主张被申请人“具备重整价值”,却未提交任何具体、可执行的重整方案,显然不符合《破产法》对重整申请“明确性”“可行性”的要求。申请缺乏法定实质要件,依法应予驳回。二、被申请人名下三宗土地正在被非法侵占、违规建设,存在核心资产流失风险。龙博公司唯一的资产即是白云区的三宗土地,但在龙博公司未对“目标地块”进行任何正式报建和开发情

况下,我公司在 2025 年 11 月 4 日巡查发现“贵州元启商业管理有限公司”和“首开建设(贵州)有限公司”,两单位非法侵权,即:在我公司土地范围内进行非法建设,并在云峰大道地铁站D口对面地块张贴《公告》,内容为“该地块为贵州龙博房地产开发有限公司资产,土地权属为该公司所有,我司受该公司委托,于近日即将进行平整场地施工…”。而且,该地块外已拉施工警戒线,并张贴“施工现场,禁止入内”标牌,地块内已有挖掘机一辆进行地块平场工作,有施工人员若干经询问施工现场人员说:“要修建首开建设公司项目部办公房”。经询问现场人员说:该工程总包方为“首开建设公司”,未取得规划部门、住建部门颁发的《工程规划许可证》、《施工许可证》等相关证照。

针对前述非法侵占、违规建设的情况,我公司已经向贵阳市住房和城乡建设局、白云区住房和城乡建设局依法进行报告,并向“贵州元启商业管理有限公司”和“首开建设(贵州)有限公司”正式发送通告,要求两单位停止施工修建。我公司现正在妥善处理此事,目前尚未完全解决,相关资产仍处于被非法侵占、违规修建状态,导致我公司核心资产存在流失风险。重整程序若强行启动,将导致“边重整、边侵权”的混乱局面,最终损害全体债权人利益。三、被申请人原股东与现股东之间存在股权纠纷诉讼,无法保障重整程序顺利进行。龙博公司前股东龙博置业投资发展有限公司于 2021 年将龙博公司的股权转让给案外人四川名人房地产开发有限责任公司,并约定由四川名人公司指定第三人幸志军持股。后第三人幸志军按照四川名人公司的要求,将股权转让给现

股东肖道挺。现在龙博置业投资发展有限公司向贵阳市白云区人民法院提起股权纠纷诉讼，主张股权转让无效。目前该案正在审理过程中，尚未作出判决。由于股权纠纷，导致双方在是否引入重整投资人、是否进行重整等重大事项方面均存在分歧。目前，现股东实际控制公司公章，对公司进行有效管理，但由于公司所有负债均是股东未变更之前所欠，现股权对部分债权债务情况并不清楚。在此情况下，即使启动重整程序，管理人很难准确核查公司资产负债情况，重整计划的制定和执行将失去基础。而且，原股东现以股权纠纷为由，多次阻碍现股东引入投资者将公司资产盘活、推进公司进行破产重组或清算等事项，导致公司破产程序一直未有实质进展。在股权纠纷未审结前，被申请人无法确定合法的决策主体，若进入重整程序，可能面临决策主体不适格、程序违法等风险。四、龙博公司目前不具备重整可行性，且短期内无实质改善可能，应直接进行破产清算。1.龙博公司曾多次申请或者被申请破产重整，但均因不具有重整可行性被驳回。龙博公司资不抵债多年，多位债权人均申请过对龙博房地产公司进行破产重整或清算。如2024年年底，债权人龙华春向贵院申请龙博公司破产清算，陈誉心、深圳市浙温商投资股份有限公司向贵院申请龙博公司破产重整，并由贵阳市破产管理人协会破产调解中心对三案进行调解。龙博公司于2025年3月11日向贵院正式提交破产（预）重整申请（案号：（2025）黔01破申7号），经贵院初步审查指出，因为我公司名下核心资产为白云区三宗土地，但该三宗土地性质目前规划为商业用地，容积率仅2.5，且因地铁2

号线占用及规划退让，实际可开发面积仅约 20 亩，剩余土地若维持现状开发，开发成本将高于销售价值，不具备重整经济可行性。因此贵院认为我公司重整可行性的核心前提在于调整规划指标及提高容积率，在相关政府部门书面批复对三宗土地的规划指标及容积率进行调整之前，建议我公司暂缓推进破产重整程序。因此我公司提交了撤回破产（预）重整申请，贵院于 2025 年 3 月 26 日作出决定书，准许我公司撤回预重整申请。2025 年 7 月，深圳市浙温商投资股份有限公司再次对被申请人提出破产重整申请，后因不具备可行性自行撤回了破产申请。截至目前，距离圳市浙温商投资股份有限公司撤回申请仅两个月。在此期间，我公司土地规划指标调整无实质性进展，重整障碍没有消除，也没有出现其他具备重整条件的情况。

2. 龙博公司完全不具有重整价值，即使进入破产程序也应当直接进行破产清算。根据公开信息，龙博公司在 2023 年的负债便高达 5 亿，而在此期间公司的债务还在不断持续扩大，截止目前，公司的债务总额预估已经超过 10 亿元。而公司唯一的资产只有白云区的三宗土地，整体市场价值仅几千万。龙博公司已构成“严重资不抵债”，此情况已远超“明显缺乏清偿能力”的标准。即使对其进行破产，也应直接进入破产清算程序，若强行启动重整程序，只会浪费司法资源，损害债权人整体利益。此外，经我公司与白云区、市规划部门等进行沟通，即使白云区三宗土地的规划指标能够调整，也需要经过白云区、贵阳市相关部门层层申请审批，审批周期至少在 9 个月以上。若现在进入破产重整程序，肯定无法在重整方案提交的法定期限内完成

规划调整，则任何重整方案都不具有落脚点。而且，经我公司核查确认，白云区三宗土地上仍有 30 多户未拆迁，若需对龙博房地产公司进行重整，完成三宗土地的开发续建，首先需要对这 30 多户未拆迁户进行安置，拆迁安置费用较高，将导致公司的资产负债彻底失衡，也不会有投资人愿意承接该拆迁成本，导致龙博房地产公司事实上已经不具备重整价值。若强行重整，不仅将损害债权人的利益，可能还会造成投资人损失、二次烂尾等，进一步扩大损失。基于此现状，对龙博公司直接进行破产清算将更符合债权人利益及社会效率。综上所述，为避免司法资源浪费及损害我公司合法权益，特请求贵院裁定驳回龙华春对我公司的破产重整申请或裁定进行破产清算。

本院查明：被申请人龙博公司系在贵阳市市场监督管理局登记注册的有限责任公司，注册资本 1013 万元，登记的法定代表人、股东均为肖道挺，持股比例 100%。经营范围包括房地产开发经营、房地产业务咨询、房屋租赁等。

原告龙华春与被告龙博公司民间借贷纠纷一案，贵州省贵阳市中级人民法院于 2017 年 11 月 20 日作出（2017）黔 01 民初 917 号民事判决，判决：一、被告贵州龙博房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内偿还原告龙华春的借款本金 950 万元；二、被告贵州龙博房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告龙华春利息，利息计算方式为：500 万元为基数的部分自 2008 年 4 月 21 日起开始计算，50 万元为基数的部分自 2008 年 4 月 25 日起开始计算，200 万元为基数的部分自 2008 年

9月18日起开始计算，200万元为基数的部分自2008年9月24日起开始计算，均以年利率24%为标准计算至2013年11月6日止；自2013年11月7日起以950万元为基数，按照中国人民银行公布的同期同类贷款利率的四倍为标准计算至本判决确定的履行期限届满之日止并支付违约金300万元（前述利息、违约金的总和不得超过同时间以950万元为基数，按照年利率24%计算的金额）；三、驳回原告龙华春的其余诉讼请求。前述判决生效后，龙华春申请强制执行，本院于2018年7月25日作出（2017）黔01执167号之一执行裁定书，载明：轮候查封龙博公司名下三宗土地，向首封法院送达参与分配函；向龙博公司合同相对方送达执行通知书，要求协助暂停支付货款。经再次网络查控，龙博公司名下无可供执行财产线索，不具备执行条件。经龙华春同意，裁定终结本院作出的（2017）黔01民初917号民事判决的本次执行程序。

根据听证审查情况，龙博公司名下有位于贵阳市白云区云峰大道的三宗土地，土地证号分别为白经土国用（2007）第179号、（2008）第210号、（2008）第211号。申请人称前述三宗土地参考同地段出让地楼面价预估价值约1亿元。

根据贵阳市规划管理局于2009年5月18日出具的《关于贵州龙博房地产开发有限公司白云区云峰大道地块相关规划技术指标的函》，龙博公司名下土地相关规划技术指标如下：一、总用地面积39505.0平方米（其中市政道路、拟建轻轨及其保护带面积18998.0平方米，净用地面积20507.0平方米）；二、规划用地性

质：商业、居住用地；三、容积率：不大于 5.0；四、建筑密度：不大于 35%；五、绿地率：不小于 30%；六、建筑限高：100 米；七、停车位：商业 0.7 个/100 平方米、居住 1 个/户。

根据申请人提交的中国执行信息公开网查询信息，截至 2023 年 9 月 30 日，龙博公司作为被执行人的终本执行案件 13 件，未履行的执行债务金额合计 4.93 亿元（该金额不包括延迟履行金、利息、罚息）。被申请人称，除前述公开查询的负债以外，另有其余负债，预计负债总额超 10 亿元。

听证中，申请人龙华春提交了浙江百房企业管理有限公司作为意向投资人的重整方案，投资模式为股权投资，总投资约 4 亿元。容积率保持在 2.27，仅调整商住比例。清偿方式为：用建设完成的价值 2 亿元的商铺，通过实物清偿+委托销售方式按顺位清偿。

本案审理过程中，贵州一统物业管理有限公司作为意向投资人亦向本院提交重整方案，投资模式为共益债借款，总投资额不高于 4 亿元。此外，以“承债式投资”作为共益债模式的补充，直接承接债务人部分普通债务，承担相应清偿责任。

2023 年至今，在本案之前，龙博公司或其债权人曾多次申请对龙博公司进行破产清算、重整、预重整，具体如下：

2023 年 11 月 21 日，龙华春作为债权人申请对龙博公司进行预重整，本院于 2023 年 12 月 18 日作出（2023）黔 01 破申 72 号决定书，准许申请人龙华春撤回对被申请人贵州龙博房地产开发有限公司预重整的申请。

2024 年 1 月 9 日，龙华春作为债权人申请对龙博公司进行重整，本院于 2024 年 1 月 31 日作出（2024）黔 01 破申 4 号民事裁定，裁定：对申请人龙华春对被申请人贵州龙博房地产开发有限公司提出的重整申请，本院不予受理。龙华春提出上诉后，贵州省高级人民法院作出（2024）黔破终 8 号民事裁定，裁定：驳回上诉，维持原裁定。

2025 年 1 月 7 日，龙华春作为债权人申请对龙博公司进行破产清算，本院于 2025 年 1 月 27 日作出（2025）黔 01 破申 1 号民事裁定，裁定：准许申请人龙华春撤回破产清算申请。

2025 年 3 月 11 日，龙博公司申请对其进行预重整，本院于 2025 年 3 月 26 日作出（2025）黔 01 破申 7 号决定，准许申请人贵州龙博房地产开发有限公司撤回其预重整的申请。

2025 年 7 月 14 日，91440300678591107P、陈誉心作为债权人申请对龙博公司进行重整，本院于 2025 年 8 月 18 日作出（2025）黔 01 破申 21 号民事裁定，裁定准许申请人 91440300678591107P、陈誉心撤回对被申请人贵州龙博房地产开发有限公司重整的申请。

本院认为，被申请人龙博公司系在贵阳市市场监督管理局登记注册的有限责任公司，属于《中华人民共和国企业破产法》第二条规定的破产适格主体，依据《中华人民共和国企业破产法》第三条，《最高人民法院关于审理企业破产案件若干问题的规定》第二条第二款之规定，本院作为龙博公司住所地的中级法院，有权审查决定是否对其进行预重整。

申请人龙华春对被申请人龙博公司享有的债权已经生效判决依法认定，且龙博公司经人民法院强制执行，不能清偿申请人龙华春的到期债权。龙博公司名下三宗土地为其核心资产，公开查询的终本执行债务金额约 4.93 亿元，被申请人亦陈述另有负债，预计债务总额超 10 亿元，其资产价值与负债规模明显失衡，存在资产不足以清偿全部债务或明显缺乏清偿能力的可能，具备重整原因。本案债权债务关系复杂、涉及金额大、社会影响较大，且已有意向投资人提交初步投资方案，表明龙博公司尚存在通过预重整引入资金、盘活土地资产、提高清偿率的可能。据此，依照《中华人民共和国企业破产法》第三条，最高人民法院《关于审理企业破产案件若干问题的规定》第二条之规定，本院决定如下：

对贵州龙博房地产开发有限公司预重整。

本决定一经作出即生效。

审 判 长 袁 波 文

审 判 员 鲁 迪

审 判 员 张 觅

二〇二六年九月二十二日

书 记 员 罗 家 悦