山东佳辰房地产开发有限公司破产重整案

关键词：吊销转在营 项目盘活 全额清偿 保护民生

（一）基本情况

山东佳辰房地产开发有限公司（以下简称佳辰公司）于2004年11月26日在山东省工商局注册登记成立，注册资本5067万元人民币，主要经营房地产开发销售、出租。佳辰公司拥有位于济南市市中区英雄山西路4号的35亩房地产开发项目，项目尚未开发即收取了130余户购房户5450余万元购房款。因经营不善，资金链断裂，不能清偿到期债务，导致诉讼缠身。自2011年起停业并明显丧失经营能力，2012年12月被省工商局吊销营业执照。

（二）审理过程

2015年12月，济南中院对债权人申请佳辰公司执行移送破产进行审查，裁定受理了佳辰公司破产清算。佳辰公司被吊销营业执照多年，财务资料缺失严重，资产核定、债权确认难以进行。济南中院支持审计机构独立审计，指导管理人分批审核、分批确认。佳辰公司房地产项目尚待开发，具备进一步开发的条件，重整价值明显，最大的障碍在于其营业执照已被吊销。济南中院依托府院联动机制，积极协调市场监管机关于2018年6月将佳辰公司恢复在营，彻底打消投资人的顾虑，为破产清算转入破产重整奠定基础。为保证购房债权人权益，在管理人积极引入投资人同时，济南中院全程跟踪、监督管理人受托办理债权转让事宜，确保资金安全。2019年1月，济南中院依据出资人、重整投资人申请，及时裁定转入重整程序。2019年3月，重整计划提交债权人会议表决通过，普通债权获得100%清偿。重整计划如期执行完毕后，2020年9月18日，济南中院裁定终结佳辰公司全部重整程序。

（三）典型意义

该案是坚持以市场为导向，适时把握重整时机，盘活开发项目，一体解决全部债务的典型案例。佳辰公司破产进程中，适逢房地产市场回暖，房产交易渐趋活跃。敏锐把握市场行情，准确识别重整价值成为该案的关键。济南中院指导管理人及时提出重整思路和建议，积极推介项目、招募投资人，加深单项联动，为企业恢复经营状态，极大提高了重整成功可能性。借助市场回暖有利时机，引导投资人彻底解决涉众民生问题，体现了该案的良好效果。不仅依法保护了弱势群体的合法权益，而且将使沉寂多年的开发项目迎来新的生机。