

# 广东省东莞市中级人民法院

## 民事裁定书

(2020)粤19破申173号

申请人：郑耀荣，男，1982年11月12日出生，汉族，住广东省东莞市望牛墩镇锦涡村十二巷101号，公民身份号码为441900198211122234。

委托诉讼代理人：罗娜，广东星啸律师事务所律师。

委托诉讼代理人：张嘉懿，广东星啸律师事务所律师。

被申请人：东莞市朗建实业投资有限公司。住所地：东莞市南城街道胜和社区鸿福路83号综艺广场26楼2603室。

法定代表人：郑耀荣。

委托诉讼代理人：罗燕梅，广东臻善律师事务所律师。

委托诉讼代理人：陈晓漫，广东臻善律师事务所律师。

申请人郑耀荣以东莞市朗建实业投资有限公司（以下简称朗建公司）不能清偿到期债务、并且资产不足以清偿全部债务明显缺乏清偿能力为由向本院申请对朗建公司进行破产清算。本院依法通知朗建公司。朗建公司对郑耀荣申请其破产清算没有异议。

本院查明：申请人郑耀荣是被申请人朗建公司的法定代表人。郑耀荣主张截止2020年11月11日朗建公司不能清偿对郑耀荣的债务为24699381.11元，而朗建公司名下资产

仅为位于东莞市道滘镇北永村的土地使用权及地上建筑物，且上述资产已为东莞资产管理有限公司设立抵押权，经东莞市第一人民法院委托广东恒之信土地房地产资产评估公司评估上述资产现市场价值为 46479605 元，朗建公司不能清偿到期债务、明显缺乏清偿能力，故申请对朗建公司进行破产清算。

经查，朗建公司于 2017 年 1 月 17 日登记成立，经营范围为实业投资、物业投资、物业租赁；批发业零售业；货物及技术进出口。注册地址为东莞市南城街道胜和社区鸿福路 83 号综艺广场 26 楼 2603 室。朗建公司注册资本为 10 万元。股东为东莞市和兑实业投资有限公司，持股 100%。本院于 2019 年 9 月 20 日作出（2019）粤 19 民终 6915、6916、6917、6918 号民事调解书，该调解书确认各方均同意邓新伟、朗建公司、源朗公司、综艺广场公司、莞都可苑公司、和庆公司、和兑公司、中贯公司、德富通公司、王银山、单玉麟、黎兆豪向郑耀荣、陈焕新支付共 3300 万元以了结上述四个案件。该调解书于 2019 年 11 月 14 日生效。调解书生效后郑耀荣、陈焕新向东莞市第一人民法院申请强制执行，上述债权尚在执行过程中。

另外，申请执行人东莞资产管理有限公司与被执行人朗建公司、东莞市和兑实业投资有限公司强制执行一案，本院于 2020 年 12 月 5 日作出（2020）粤 19 执 1238 号执行裁定书，该案查明，因被执行人朗建公司所有的位于东莞市道滘镇北永村的 7 项房产以及东莞市和兑实业投资有限公司持有

朗建公司 100%股权均已被东莞市第一人民法院首封但正在处置中，因此本院无法处理上述财产，本院已依法向东莞市第一人民法院申报了本案债权，以本案暂不具备执行条件为由终结本次执行程序。

在本案听证过程中，朗建公司称，朗建公司尚有对外债务 1.5 亿元，公司现没有正常经营，仅有对外租赁业务，有租金收入。郑耀荣称，其申请的执行案件仍尚在执行过程中，且已执行分配了部分的款项。

朗建公司向本院提交《朗建公司资产情况》表，该表显示朗建公司自报有 8 处不动产资产。东莞市第一人民法院在执行过程中委托广东恒之信土地房地产资产评估有限公司对朗建公司位于东莞市道滘镇北永村的一宗工业用地及上盖 7 幢建筑物进行市场评估，价值时点为 2020 年 9 月 22 日，市场价值为 46479605 元。后朗建公司向东莞市第一人民法院提交《暂续拍卖申请书》，其认为本次评估对拍卖对象的评估价值存在诸多不合理的地方，请求暂缓拍卖，重新评估。其理由如下：一、此次评估未考虑到拍卖对象属 TOD 的范围，而该事实会对拍卖对象的价值及拍卖特殊条件产生极大的影响，此次拍卖对象属 TOD 站点范围内，具有非常重要的开发前景。二、此次评估价格与成本价不符，存在冲突的评估报告，采用该评估价值会导致对拍卖对象的贱卖。朗建公司于 2017 年 3 月 9 日通过司法拍卖取得案涉评估对象，成本共计 91402924.83 元，而经过三年后本次评估价值远低于首次转让价是极不合常理的。朗建公司以拍卖对象作为抵押物

与东莞市资产管理有限公司签订了最高额抵押合同，在签订合同前于 2017 年 12 月委托广东信成土地房地产资产评估有限公司对拍卖对象进行了一次价值评估，此时评估价格已高达 120722742 元，并得到东莞资产管理有限公司的认可并向朗建公司出借高达 8000 万元的借款。在未考虑市场价值及其他各种因素的情况下，此次评估报告的价值与先前已经对拍卖对象的评估存在严重的冲突，此次评估价值的合理性存疑，不能作为此次拍卖的参考依据。对于朗建公司的该申请，东莞市第一人民法院尚在处理过程中。

本院认为：根据《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款规定：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。第七条规定：债务人有本法第二条规定的情形，可以向人民法院提出重整、和解或者破产清算申请。债务人不能清偿到期债务，债权人可以向人民法院提出对债务人进行重整或者破产清算的申请。企业法人已解散但未清算或者未清算完毕，资产不足以清偿债务的，依法负有清算责任的人应当向人民法院申请破产清算。第八条第一款规定：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。第八条第三款规定：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。《最高人民法院关于审理企业破产案件若干问题的规定》第七条规定：债权人申请债务人破产，应当向人民法院提交

下列材料：（一）债权发生的事实与证据；（二）债权性质、数额、有无担保，并附证据；（三）债务人不能清偿到期债务的证据。第三十一条规定：企业破产法第三条第一款规定的“不能清偿到期债务”是指：（一）债务的履行期限已届满；（二）债务人明显缺乏清偿债务的能力。

对于郑耀荣申请朗建公司破产清算的申请。本院认为，虽朗建公司表示对郑耀荣主张的债权及申请其破产清算没有异议，但郑耀荣提交的证据并不能充分证明朗建公司现符合“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”的情形。首先，朗建公司自报有8处的不动产资产且尚欠对外债务有1.5亿元，但其亦自称仍有对外租赁业务，有租金收入。其次，从朗建公司向东莞市第一人民法院提交《暂续拍卖申请书》中称，其于2017年3月9日通过司法拍卖取得案涉评估对象，当时成本共计91402924.83元，其后于2017年12月委托广东信成土地房地产资产评估有限公司对案涉不动产资产进行了一次价值评估，此时评估价格已达120722742元。虽东莞市第一人民法院对案涉不动产资产委托评估公司进行评估，但同时朗建公司认为此次评估价值不合理并向东莞市第一人民法院申请暂缓拍卖和重新评估，该申请尚在东莞市第一人民法院处理中。由此可见，朗建公司的上述不动产资产现时价值尚未能确定。在此情况下，郑耀荣、朗建公司提交的材料未能全面、客观反映朗建公司现时资产情况以及朗建公司是否属于明显缺乏清偿能力、资不抵债的情况。即其提交的

材料不足以证明其资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力，故本院暂无法认定朗建公司具备破产原因。

综上，本院认为，朗建公司暂未符合《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款规定的“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”之情形，因此，郑耀荣的申请不符合《中华人民共和国企业破产法》第二条规定的破产条件。据此，本院依照《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款、第八条第一款、第十二条之规定，裁定如下：

不予受理申请人郑耀荣对被申请人东莞市朗建实业投资有限公司的破产清算申请。

如不服本裁定，可在裁定书送达之日起十日内，向本院递交上诉状，并按照对方当事人的人数提出副本，上诉于广东省高级人民法院。

审 判 长 祁晓娜  
审 判 员 李远伦  
审 判 员 伍小冰

二〇二一年一月二十五日

书 记 员 黄志峰