

四川省眉山市中级人民法院

民事裁定书

(2023)川14破终1号

上诉人（原审申请人）：四川华杰房地产开发有限公司，住所地：四川省眉山市东坡区长安中路258号。

法定代表人：张永琼，该公司执行董事。

2022年5月27日，四川华杰房地产开发有限公司（以下简称：华杰公司）向四川省眉山市东坡区人民法院申请预重整。一审法院经审查后作出（2022）川1402破申6号裁定，对华杰公司的重整申请不予受理。华杰公司不服该裁定，上诉至本院。本院受理后依法组成合议庭进行了审理。本案现已审理终结。

华杰公司向本院提起上诉请求：撤销原裁定，指令四川省眉山市东坡区人民法院受理破产重整申请。事实和理由：1. 审计报告表明，华杰公司账面资产7,634万元，债务9,779万元，已经资不抵债并且差欠眉山市国土资源局土地出让金4,050万元，小贷公司12,000万元、工程款1000余万元均已到期且无法偿还。故华杰公司现状已经符合破产法规定的破产条件。2. 注册资本是否实际到位不影响破产案件是否应受理。未缴到位的注册资

本金可以在破产程序中追缴，但从现在实际情况分析，股东已无力缴纳出资。3. 华杰公司遇到的主要困境是不能缴纳土地出让金，以至于不能办理房屋预售。通过重整，引入资金即可盘活资产，否则有烂尾可能。

一审法院查明：华杰公司（曾用名：眉山泽逸鑫房地产有限公司）成立于2020年6月1日，2022年1月11日取得由眉山市东坡区市场监督管理局换发的《营业执照》，统一社会信用代码91511402MA64EY1230；公司类型系有限责任公司（自然人投资或控股的法人投资），公司注册资本6,000万元人民币，营业期限为2020年6月1日至长期；公司经营范围为房地产开发经营，房地产营销策划，房地产中介服务，房屋中介服务，会议、展览及相关服务，广告制作服务，物业管理，餐饮服务，酒店管理，机械设备经营租赁，园林绿化工程施工，销售建材，销售五金交电、机电产品（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）。华杰公司现股东为四川伟源企业管理咨询有限公司，持股比例100%，实缴出资金额为1,200万元人民币。

华杰公司建设的“百坡学府”项目占地17214.61m²，已办理土地使用权证的面积为8607.305m²，其余土地因未缴纳出让金4,200万元，尚未取得土地使用权证。“百坡学府”项目规划的总建筑面积为55029.32m²，分为7栋楼及地下室，现除1号

楼未建设外，其余 2-7 栋楼及地下室均完成了不同程度的修建，其中 3-6 栋楼大部分房产已对外进行了预售。

华杰公司提交的《预重整专项审计及偿债能力分析报告》载明，该公司截至 2022 年 3 月 1 日账面资产总额为 114,050,312.41 元，负债总额 133,407,316.76 元，账面所有者权益为 -19,356,995.35 元，审计调整后资产总额为 76,340,984.84 元，负债总额为 97,789,873.64 元，所有者权益为 -21,448,888.80 元。

一审法院认为，《中华人民共和国企业破产法》第三条规定，破产案件由债务人住所地人民法院管辖。申请人华杰公司住所地属一审法院管辖范围，故一审法院对案件具有管辖权。

《中华人民共和国企业破产法》第二条规定：“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。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。”该案中，华杰公司申请预重整，除需符合上述法律规定的破产条件外，还应考量其是否具备重整条件。华杰公司注册资本尚有 4,800 万元未实缴到位，其核心资产“百坡学府”房地产项目至今未取得完整的土地使用权，办证土地上修建的大部分房产已对外预售。未办理土地使用权证的项目继续修建及对外销售均不符合相关法律规定。故华杰公司现尚不具备重整条件。依照《中华

《中华人民共和国企业破产法》第二条、第三条规定，裁定如下：对四川华杰房地产开发有限公司的重整申请，不予受理。

本案审理过程中，华杰公司向本院提交了《预重整方案》，就其资产及负债情况进行了梳理，并就重整的必要性及可行性进行了分析。2023年7月20日，眉山市住建局向本院发出《关于支持百破学府项目遗留问题化解处置的函》，认为案涉项目已确定为“问题楼盘”，现通过重整程序引入资金完成后续修建是化解矛盾的最有效途径。

本院认为，现华杰公司已经不能清偿到期债务且明显缺乏清偿力，依照《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”之规定，故其符合法律规定的破产条件。至于在破产程序中，具体适用重整、和解或者破产清算模式，可根据具体情况而定。一审法院以华杰公司尚有4,800万元出资不到位及尚未取得完整土地使用权为由从而认为华杰公司不具备重整条件，属处理不当，应予纠正。依照《中华人民共和国企业破产法》第二条、第十二条，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第二项之规定，裁定如下：

一、撤销四川省眉山市东坡区人民法院（2022）川1402破

申6号裁定；

二、指令四川省眉山市东坡区人民法院受理四川华杰房地产开发有限公司破产申请。

本裁定为终审裁定。

审	判	长	李 东
审	判	员	唐 部
审	判	员	余林峰

二〇二三年八月二十一日

法 官 助 理	沈晓娟
书 记 员	张诗蕊