

吉林省长春市中级人民法院 民事裁定书

(2024)吉 01 破申 46 号

申请人：长春市有机合成化工厂，住所地吉林省长春市经济技术开发区临河街 3748 号。

法定代表人：潘国立，该公司总经理。

委托代理人：路轩帆，上海市联合律师事务所律师。

被申请人：长春科宏房地产开发有限公司，住所地吉林省长春市二道区东新路 43 号。

法定代表人：杜东海，该公司董事长。

委托代理人：杨帆，北京德恒（长春）律师事务所律师。

委托代理人：王星人，北京德恒（长春）律师事务所律师。

申请人长春市有机合成化工厂（以下简称有机化工厂）以被申请人长春科宏房地产开发有限公司（以下简称科宏公司）不能清偿到期债务，且明显缺乏清偿能力为由向本院申请对科宏公司破产清算。本院受理后，依法组成合议庭进行审查，本案现已审理终结。

科宏公司提出异议称，科宏公司不具备《中华人民共和国企业破产法》第二条规定的破产清算条件，依法应裁定不予受理。

具体理由如下：一、科宏公司名下存在多处土地使用权及在建工程、多套未售房屋等不动产，资产价值较大，不符合资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力的情形。在长春中院受理的长城资产公司与科宏公司执行案件中，法院委托吉林正泰房地产土地评估有限责任公司对科宏公司名下三处土地使用权及在建工程进行司法评估，根据评估机构于 2023 年 10 月 8 日出具的《涉执在建房地产处置司法评估报告（征求意见稿）》内容，三处土地使用权及在建工程评估价值为 42924.13 万元，且经评估机构测算，开发完成后的房地产总价值约为 135894 万元（详见评估报告第 70 页）。除上述资产外，科宏公司尚有位于道区东新路蔚蓝国际小区的未售房屋 114 套，市场价值约为 22989 万元，此外还有未收回的房款约 2029 万元。因此，科宏公司的资产价值能够覆盖债务，不具备破产原因。二、在二道区政府支持下，最大债权人长城资产公司正在积极推进科宏公司重组，恢复三期地块的工程建设，若科宏公司进入破产程序，将对目前重组工作产生不利影响。科宏公司开发的房地产项目是二道区棚改项目，在前期征收工作中，出现了征收相关纠纷，目前，已征收未安置的主体涉及 60 户，还未完成征收的包括自然人所有的房屋 187 户，未完成征收企业 5 户，另拖欠约 200-300 户回迁户的回迁补偿款；此外，科宏公司三期地块上东新大厦 1 栋、写字楼 1 栋已经达到封顶状态，8 栋住宅已经完成地基工程达正负零，东新大

厦是二道区财政局下属企业长春市农康投资发展有限公司订购，因出现钉子户，约 3000 平方米建筑面积无法施工，科宏公司没有按约向农康公司交付，农康公司已起诉至二道区法院，要求科宏公司履行交房义务。因为长城资产公司和二道区政府都是与科宏公司开发项目有利害关系的主体，所以这两方都急切需要解决科宏公司当前面临的资金问题，在这样的背景下，长城资产公司与二道区政府正在积极磋商对科宏公司的重组方案，以期尽快筹集资金，恢复对三期地块的建设，通过盘活三期地块的资产来化解科宏公司整体的债务危机，对拆迁户、职工、债权人、政府都能够有合理的交代。此时，如果科宏公司进入破产程序，长城资产公司和二道区政府的态度均可能出现重大不确定性，现有资产在破产程序中直接处置变现也将大打折扣，不利于对债权人的清偿。三、科宏公司目前正按照政府会议纪要逐步给购房人办理房屋产权登记，如果进入破产程序，所有事务由法院和管理人接管，正在办理的产权登记工作势必会暂缓，可能引起业主的不满态度，存在潜在的社会风险。根据政府会议纪要，对包括科宏公司在内的有问题的、无法给业主办理产权登记手续的房地产开发项目，按照“罚办分离”的原则处理，即虽然存在手续不全的情况，但允许为购房业主办理产权登记手续，同时对地产公司采取相关的处罚措施。目前约有 1800 多户业主的产权登记手续正在办理当中，其中约 800 户存在产权纠纷，二道区政府正在协调解决，

如果此时科宏公司进入破产程序，按照法律规定，各项事务、资料、财产等均需要交接给管理人，管理人也需要在重新作好必要的资料梳理、政府沟通工作后，才能继续给业主办办理产权手续，这必然会耽误相当的时间，如果未能妥善处理，不排除可能引发业主的不满情绪，从而出现群体性的矛盾问题。综上所述，从破产原因上，科宏公司并不是资不抵债的状态，也不是缺乏清偿能力，从化解债务的实际动作上，科宏公司目前正在积极推进整体化解债务危机的重组方案，也正在实际解决购房人群体的切身问题，申请人对科宏公司仅享有约 60 万左右的债权，恳请法院整体考虑科宏公司的实际情况，对申请人的申请作出不予受理的裁定。

本院查明：科宏公司于 2005 年 12 月 27 日注册登记，公司类型为有限责任公司，登记机关为长春市市场监督管理局二道分局。科宏公司注册资本为人民币 1.2 亿元，住所地为吉林省长春市二道区东新路 43 号。股东为长春鸿基房地产开发有限公司、王春雨、徐桂荣、科宏投资集团有限责任公司、田奕。

另查明，2022 年 1 月 13 日，长春市二道区人民法院作出（2021）吉 0105 民初 3786 号民事调解书，科宏公司应于 2022 年 6 月 1 日前给付潘国立欠款 1580000 元，给付有机化工欠款 230320 元及违约金。

2021 年 6 月 24 日，吉林省长春市二道区人民法院作出（2024）

吉 0105 执恢 513 号执行裁定书，以未发现可供执行财产为由，裁定该案终结本次执行程序。

本院认为，科宏公司为有限责任公司，具备破产主体资格。该公司位于长春市，登记机关为长春市市场监督管理局二道分局，本院对本案具有管辖权。《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。”第七条第二款规定“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。”依据上述规定，债权人向人民法院申请债务人破产清算，应当提交债务人具备不能清偿到期债务，且资产不足以清偿全部债务或明显缺乏清偿能力的证据。企业清偿能力是由债务人的财产、信用、技能等因素综合构成的，只有在债务人用尽手段都不能对债务实施清偿时，才构成清偿能力的欠缺。本案中，有机化工厂主张科宏公司不具备清偿能力，虽提供了科宏公司未清偿到期债务的证据，但未能提供证据证明科宏公司资产不足以清偿全部债务或明显缺乏清偿能力。且根据科宏公司提交的评估报告等证据，科宏公司名下存在多处土地使用权及在建工程、未售房屋等不动产尚未处置，亦将影响科宏公司清偿能力的认定。有机化工厂提交的证据无法真实、准确反映科宏公司的资产和负债情况，无法证实其不具备清偿能力。故科宏公司不具备破产原因，有机化工厂的前

述主张，本院不予采纳。

综上，有机化工厂的申请不符合法律规定，本院依法不予支持。依照《中华人民共和国企业破产法》第二条、第八条、第十条、第十二条规定，裁定如下：

对长春市有机合成化工厂的申请，不予受理。

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，并提交副本三份，上诉于吉林省高级人民法院。

审 判 长 李 成

审 判 员 李向超

审 判 员 王 昱

二〇二四年八月三十日

书 记 员 景 浩