

# 广东省佛山市禅城区人民法院

## 民事裁定书

(2024)粤0604破申93号

申请人：中建三局第二建设工程有限责任公司，住所地湖北省武汉市江夏区文化大道111号通达广场17层，统一社会信用代码91420100177739097A。

法定代表人：孙志凌。

委托代理人：范惠琴，广东诺臣律师事务所律师。

委托代理人：张亚乐，男，系公司员工。

被申请人：佛山市国瑞南方地产开发有限公司，住所地广东省佛山市禅城区汾宁路54号首层之一（住所申报），统一社会信用代码9144060430383933X7。

法定代表人：吴海兵。

委托代理人：兰才明、赵丽兰，广东知恒（前海）律师事务所律师。

申请人中建三局第二建设工程有限责任公司以被申请人佛山市国瑞南方地产开发有限公司（简称国瑞南方公司）拖欠债务不能清偿，并且资产不足以清偿全部债务为由，于2024年9月9日向本院申请对国瑞南方公司进行破产清算。本院于2024年11月6日、12月9日两次组织双方进行了听证。国瑞南方公司提出异议称，根据其2024年9月30日的资产负债表，其净资产

为 4.72 亿元，不存在资不抵债的情形；其名下主要资产为南堤湾国瑞城商业中心（南堤湾项目），除已出售房产外，已竣工房产及即将竣工的房产市场价值约 87.2 亿元，办理权属证书后即可变价处置偿债；如对国瑞南方公司进行破产清算，其名下资产将无法及时竣工、办证，资产价值将产生巨额贬损；国瑞南方公司名下商业综合体市场价值约 44 亿元，部分商铺也已经在正常运营，若在其陷入短暂资金困境时，仅因两千万元债务就对其进行破产清算，显然不符合破产法的立法本意，也不符合我国保护营商环境的宗旨。

本院查明：国瑞南方公司于 2014 年 4 月 25 日登记成立，登记机关为佛山市禅城区市场监督管理局，企业类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），注册资本 3333 万元，经营范围服务：房地产开发；销售自行开发的商品房；出租商业用房，股东为佛山市国瑞兴业地产有限公司。

国瑞南方公司于 2014 年 6 月 30 日摘得南堤湾项目地块，土地性质为一期商业、二期商业和住宅，总占地面积 90231m<sup>2</sup>，规划总建筑面积 35.14 万平方米，总投资近 45 亿元。项目位于祖庙商圈核心区莲升片区，项目整体定位“文化、旅游、商业城市综合体”，以“打造精致生活文化聚集地”作为经营理念。一期为 10 万平方米岭南水乡文化主题商业街区，二期则是 10 万平方米的现代型购物中心。

申请人与被申请人、佛山市国瑞兴业地产有限公司建设工程施工合同纠纷两案，（2021）粤 0604 民初 40918 号民事判决书、民事裁定书、（2023）粤 0604 民初 13622 号民事判决书及（2022）

粤 06 民终 15384 号民事判决书、（2024）粤 06 民终 5798 号民事判决书已经发生法律效力。根据生效裁判，国瑞南方公司需要向申请人支付工程款本金 21109383.7 元、15535952.25 元及相应的利息。国瑞南方公司未履行生效判决确定的义务，经申请人申请，本院立案执行，执行案号为（2023）粤 0604 执 2674 号、（2024）粤 0604 执 10281 号，因无可供执行财产，已终结本次执行。截止至 2024 年 10 月 10 日，广东省各级法院以国瑞南方公司为被执行人的案件共计 235 件，待执金额 337676619.4 元。

根据国瑞南方公司陈述，南堤湾项目中，因处于查封状态未出售的公寓、住宅共计 4153.29 平方米，市场价值约为 4346 万元；已竣工验收、正在办理权属证书的商铺 19.8 万平方米，且已投入运营中，该部分物业办理权属证书后，市场价值约 53.07 亿元，剩余 12.34 万平方米商业物业主体结构已经封顶，正在进行最后的装饰装修，该部分物业现账面价值约 31.01 亿元。南堤湾项目全部竣工投入运营后，其运营价值和市场价值将整体得到大幅提升。

本院认为，根据《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款“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“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”的规定，债权人申请债务人破产清算，需要证明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。本案中，国瑞南方公司虽不能清偿申请人到期债务，但其开发的南堤湾项目体量大，价

值高，申请人的证据不足以证明国瑞南方公司具备破产原因。因此，关于申请人对国瑞南方公司破产清算的申请，本院不予受理。综上，依照《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款、第七条第二款、第十二条第一款的规定，裁定如下：

不予受理中建三局第二建设工程有限责任公司对佛山市国瑞南方地产开发有限公司提出的破产清算申请。

如不服本裁定，可以在裁定书送达之日起十日内，向本院递交上诉状，并提交副本两份，上诉于佛山市中级人民法院。

审	判	长	丁保国
审	判	员	黎秋华
审	判	员	钟燕莲

二〇二五年二月十日

本件与原本核对无异

书	记	员	龙君仪
书	记	员	吕雪滢