

# 江苏省徐州市云龙区人民法院

## 民事裁定书

(2025)苏0303破申8号

申请人：江苏煜祥建设工程有限公司，住所地徐州市沛县张寨镇中心街90号。

法定代表人：赵杨。

委托代理人：孙士程，江苏众联成律师事务所律师。

被申请人：万泽吉云（江苏）商业发展有限公司，住所地徐州市云龙区汉风街道秦郡路中铁原香漫谷2号商业楼217-2-12室。

法定代表人：滕雪含。

委托代理人：薛繁昌，男，19XX年XX月XX日生，汉族，系该公司员工，住长春市南关区。

2025年3月17日，江苏煜祥建设工程有限公司以万泽吉云（江苏）商业发展有限公司不能清偿到期债务、明显缺乏清偿能力，但该公司具备重整价值为由向本院申请对万泽吉云（江苏）商业发展有限公司进行破产重整。本院审查后于2025年3月17日向万泽吉云（江苏）商业发展有限公司发出通知，并组织了听证。江苏煜祥建设工程有限公司及万泽吉云（江苏）商业发展有限公司到庭参加听证。本案现已审理终结。

本院查明：万泽吉云（江苏）商业发展有限公司于2024年8月2日成立，登记机关为徐州市云龙区行政审批局，注册资本1000万元。住所地位于江苏省徐州市云龙区汉风街道秦郡路中铁原香

漫谷 2 号商业楼 217-2-12 室。公司类型为有限责任公司，股东为吉云（海南）投资有限责任公司，持股比例 100%，公司经营范围为许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建筑劳务分包；住宅室内装饰装修；非煤矿山矿产资源开采；金属与非金属矿产资源地质勘探（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；对外承包工程；园林绿化工程施工；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；金属制品销售；高品质特种钢铁材料销售；新型金属功能材料销售；建筑物清洁服务；家政服务；住房租赁；非居住房地产租赁；工程造价咨询业务；选矿；选矿（除稀土、放射性矿产、钨）；金属矿石销售；五金产品批发；销售代理；基础地质勘查；地质勘查技术服务；服装服饰批发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。

2024 年 9 月 24 日，江苏煜祥建设工程有限公司（甲方、出借人）与吉云（海南）投资有限责任公司（乙方、借款人）、北京金正联合投资有限公司（丙方）、前郭县成园房地产开发有限公司（丁方）签订《借款合同》一份，约定借款金额为 5000 万元，借款用途为乙方日常资金周转，借款期限自款项汇出之日起至 2024 年 11 月 30 日前，借款利率为月利率 1.8%。该合同另载明：乙方需保证按期偿还本金及利息，同时乙方将所持有的万泽吉云（江苏）商业发展有限公司股权的 50%质押给甲方作为还款保证。丙方同意以其所持有的长春吉大科技园建设发展有限公司的 54.55%股权为上述甲乙双方的借款行为提供担保，担保范围包括本金、利息、违约金、可能发生的律师费、诉讼费等内容，担保

期限与本合同相同。丁方同意为上述甲乙双方的借款行为提供担保，并同意可将其所开发建设的公园世家二期（商品名）销售收入用于偿还上述借款，并在担保范围内承担相应责任。担保范围包括本金、利息、违约金、可能发生的律师费、诉讼费等内容，担保期限与本合同相同。该合同签订当日，江苏煜祥建设工程有限公司向万泽吉云（江苏）商业发展有限公司转账 5000 万元。

2024 年 12 月 5 日，江苏煜祥建设工程有限公司（甲方、债权人）与吉云（海南）投资有限责任公司（乙方、债务人）、北京金正联合投资有限公司（丙方、担保人）、前郭县成园房地产开发有限公司（丁方、担保人）、万泽吉云（江苏）商业发展有限公司（戊方、债务加入方）签订《债务加入协议书》，约定：鉴于：乙方于 2024 年 9 月 24 日向甲方借款人民币 5000 万元，借款期限至 2024 年 11 月 30 止，月利率为 1.8%，并由丙方和丁方提供资产担保，该借款由甲方汇入乙方指定的控股公司戊方账户。现借款期限已届满，乙方未能按时偿还借款本金及利息。戊方作为乙方的控股公司及上述借款的实际收款方，同意对乙方的上述债务承担共同清偿责任。丙方和丁方作为原担保人，同意在乙方未能偿还借款的情况下，继续对乙方的债务及戊方因债务加入而产生的债务承担连带担保责任。

听证过程中，万泽吉云（江苏）商业发展有限公司表示认可上述债务，并同意对其进行破产重整。因其原战略投资伙伴发生经营问题，无法后续投资。万泽吉云（江苏）商业发展有限公司为吉云（海南）投资有限责任公司在云龙区设立的项目公司，用于摘取徐州市云龙区汉风一中西地块，挂地编号 2024-23，公司前期已与投资人达成协议，后因投资人经营方面原因无法进行投资，

导致现在无还款能力。公司成立后陆续投入资金约 1 亿元，均为借款，用于摘取上述土地及公司日常经营使用，其中土地出让金已缴纳 9160 万元，其余资金为公司前期开发成本。

听证过程中，万泽吉云（江苏）商业发展有限公司向向本院提交了万泽吉云（江苏）商业发展有限公司（受让人）与徐州市自然资源和规划局（出让方）签订的《国有建设用地使用权出让合同》一份，约定出让坐落于汉风路西，紫金路南的宗地，宗地编号为 2024-23，其中出让宗地面积为 46961.5 平方米，宗地用途为普通商品住宅用地，出让价款为 4.58 亿元，第一期价款 2.29 亿元付款时间为 2024 年 10 月 27 日前，第二期价款 2.29 亿元付款时间为 2025 年 3 月 27 日前。另约定，受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延履行款项的千分之一向出让方缴纳违约金，延期付款超 60 日，经出让方催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让方有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让方可请求受让人赔偿损失。

万泽吉云（江苏）商业发展有限公司在听证过程中陈述，上述合同约定的第一笔款项 2.29 亿元其已经支付 9160 万元，后续资金暂时无能力支付，现在每天还会产生高额的滞纳金。目前案涉土地尚未登记在其公司名下，其公司目前处于非正常经营状态，在职员工 5 人，其竞得的土地位于徐州市云龙区核心板块，所规划产品为第四代住宅项目，如项目推向市场会产生较好的收益。

本院认为，万泽吉云（江苏）商业发展有限公司系企业法人，且住所地位于本院辖区，本院具有管辖权。申请人江苏煜祥建设

工程有限公司对万泽吉云（江苏）商业发展有限公司依法享有债权，其作为债权人具备申请万泽吉云（江苏）商业发展有限公司破产重整的主体资格。在听证过程中，万泽吉云（江苏）商业发展有限公司表示认可江苏煜祥建设工程有限公司对其的债权，并表示该公司系吉云（海南）投资有限责任公司为了投资本市某地产项目专门成立的项目公司，其投资款均为借款，目前无力偿还，能够体现万泽吉云（江苏）商业发展有限公司不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力，具备破产原因。万泽吉云（江苏）商业发展有限公司目前虽项目建设无法推进，但如能通过破产重整程序化解债务危机、恢复项目投资，有利于维护全体债权人的合法权益，具有重整运营价值。综上，依据《中华人民共和国企业破产法》第二条第二款、第三条、第七条第二款、第十三条、第七十条第一款、第七十一条之规定，裁定如下：

一、受理江苏煜祥建设工程有限公司对万泽吉云（江苏）商业发展有限公司的破产重整申请；

二、指定管理人接管万泽吉云（江苏）商业发展有限公司；

三、从即日起对万泽吉云（江苏）商业发展有限公司的所有财产予以查封，未经本院许可，任何人不得擅自处理。

本裁定自即日起生效。

审 判 长      康      磊

审 判 员      周      绕

审 判 员      欧阳广威

二 〇 二 五 年 三 月 十 八 日

书 记 员      张      璐