

北京市第一中级人民法院

民事裁定书

(2025)京01破申441号

申请人：北京市丰开丰鑫源房地产经纪有限公司，住所地北京市丰台区大井东里1号院1号楼。

法定代表人：郭晨，执行董事。

委托代理人：李亚菲，北京市安理律师事务所律师。

委托代理人：任子辉，北京市安理律师事务所律师。

被申请人：北京市古桥物业管理有限责任公司，住所地北京市丰台区晓月苑垂虹街7号。

法定代表人：张岩峰，总经理。

申请人北京市丰开丰鑫源房地产经纪有限公司（以下简称丰开丰鑫源公司）以被申请人北京市古桥物业管理有限责任公司（以下简称古桥物业公司）不能清偿到期债务，并且资产不足以

清偿全部债务为由，向本院申请对古桥物业公司进行破产清算。本院依法通知了古桥物业公司，该公司未在法定期限内提出异议。

本院查明，古桥物业公司于1997年9月12日成立，现登记机关为北京市丰台区市场监督管理局，住所地为北京市丰台区晓月苑垂虹街7号，公司类型为有限责任公司（法人独资），注册资本为500万元，经营范围为物业管理、家居信息、信息咨询服务、家政服务、房地产经纪等。

2024年5月22日、2024年5月27日、2024年5月29日、2024年6月28日，丰开丰鑫源公司（出借方）分别与古桥物业公司（借款方）签订四份《企业借款合同》，分别约定由出借方向借款方提供第一笔借款（大写）叁拾万元整、第二笔借款（大写）贰拾柒万元整、第三笔借款（大写）壹拾叁万元整、第四笔借款（大写）叁拾万元整，均约定：“借款方应按照制定的还款计划进行还款，本合同项下的借款利率为固定利率，年利率为0.2%”、“借款方逾期还款的，借款方自逾期之日按照逾期清偿本息的0.05%/日计收逾期违约金，直至清偿完毕之日”。丰开丰鑫源公司向本院提交了前述四笔借款的相应银行转账支票、银行回单及古桥物业公司出具的收据。

古桥物业公司分别于2024年5月22日、2024年5月27日、2024年5月29日、2024年6月28日向丰开丰鑫源公司作出《还

款计划书》，根据四份《还款计划书》，古桥物业公司认可截至2024年6月4日，尚欠丰开丰鑫源公司人民币壹佰万元整（欠款性质：借款），并承诺按如下计划还清欠款：付款金额 300 000.00 元，比例 100%，最晚付款时间 2024 年 11 月 21 日，备注“第一笔”；付款金额 270 000.00 元，比例 100%，最晚付款时间 2024 年 11 月 26 日，备注“第二笔”；付款金额 130 000.00 元，比例 100%，最晚付款时间 2024 年 11 月 28 日，备注“第三笔”；付款金额 300 000.00 元，比例 100%，最晚付款时间 2024 年 12 月 27 日，备注“第四笔”。古桥物业公司另承诺：如果不能按上述计划还清欠款，同意按借款合同约定向丰开丰鑫源公司支付逾期付款违约金。

丰开丰鑫源公司分别于 2024 年 11 月 22 日、2024 年 11 月 27 日、2024 年 11 月 29 日向古桥物业公司发出《催款通知》，分别对前述第一笔、第二笔、第三笔借款本金、利息、逾期付款违约金进行催收。2024 年 12 月 2 日，古桥物业公司向丰开丰鑫源公司出具《告知书》，载明：“因资金困境，贵司分别于 2024 年 5 月 22 日、2024 年 5 月 27 日、2024 年 5 月 29 日、2024 年 6 月 28 日与我司签订企业借款合同并向我司提供借款，借款本金共计人民币 1 000 000.00 元，我司深表感谢。现我司银行账户被查封冻结、欠付多达十余月以上职工欠薪以及巨额第三方负债、已无力提供基本的社区服务、无法开展经营，已无力清偿贵司已

到期的借款本金、利息、逾期违约金及未到期的借款本金、利息等，且我司客观上早已达到资不抵债的境况。”

另查明，北京市丰台区人民法院（以下简称丰台区法院）于2025年1月20日作出（2024）京0106执13145号执行裁定书，载明：“申请执行人北京百顺鸿运八通供应链管理有限公司（以下简称百顺鸿运公司）与被执行人古桥物业公司公路货物运输合同纠纷一案，丰台区法院作出的（2024）京0106民初25688号民事调解书已发生法律效力。该法律文书确定：一、被告古桥物业公司支付原告百顺鸿运公司运输垃圾清运费1640500元，支付方式为分期支付：于2024年10月31日前支付370000元，于2024年11月30日前支付300000元，于2024年12月31日前支付200000元，于2025年1月31日前支付272000元，于2025年3月31日前支付200000元，于2025年5月31日前支付298500元；二、若被告古桥物业公司未按上述约定足额履行任意一期付款义务，则原告百顺鸿运公司有权另行主张逾期付款利息（以剩余未付款项为基数，自2024年10月14日起至实际付清之日止，按照日万分之一计算），并有权就剩余全部未付款项一并申请强制执行；三、案件受理费9782.25元，由被告古桥物业公司负担（该费用已由原告百顺鸿运公司预交，被告古桥物业公司于2025年5月31日前支付原告百顺鸿运公司）；四、双方就本案无其他争议。调解书生效后，古桥物业公

司未按调解履行义务，权利人百顺鸿运公司向本院申请执行”。该案执行过程中，丰台区法院冻结了古桥物业名下银行账户，扣划 422 205.87 元发还百顺鸿运公司，并查封了古桥物业公司名下一车辆的车辆档案。经丰台区法院穷尽财产调查措施，暂未发现古桥物业公司名下有可供执行财产，该案目前不具备执行条件，应该终结本次执行程序，故该院裁定终结(2024)京 0106 民初 25688 号民事调解书的本次执行程序。

另根据北京竞宇会计师事务所有限公司于 2024 年 1 月 30 日出具的竞宇审字(2024)第 5-012 号《审计报告》，截至 2023 年 12 月 31 日，古桥物业公司的所有者权益合计-18 092 273.05 元。

本院认为，本案为申请破产清算案件。古桥物业公司住所地位于北京市丰台区，登记机关为北京市丰台区市场监督管理局。根据《北京市高级人民法院关于调整公司强制清算案件及企业破产案件管辖的通知》，2019 年 11 月 1 日以后，北京市辖区内区级以上（含区级）市场监督管理部门核准登记的公司（企业）的强制清算和破产案件由北京破产法庭集中管辖。故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。”该法第七条第二款

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。”《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（一）》第二条规定：“下列情形同时存在的，人民法院应当认定债务人不能清偿到期债务：（一）债权债务关系依法成立；（二）债务履行期限已经届满；（三）债务人未完全清偿债务。”该法第三条规定：“债务人的资产负债表，或者审计报告、资产评估报告等显示其全部资产不足以偿付全部负债的，人民法院应当认定债务人资产不足以清偿全部债务，但有相反证据足以证明债务人资产能够偿付全部负债的除外。”该法第四条规定：“债务人账面资产虽大于负债，但存在下列情形之一的，人民法院应当认定其明显缺乏清偿能力：……（三）经人民法院强制执行，无法清偿债务……”现根据丰开丰鑫源公司提交的相应证据，可以认定丰开丰鑫源公司对古桥物业公司享有债权，故丰开丰鑫源公司作为债权人符合申请人的资格。债务人古桥物业公司无法偿还其对债权人丰开丰鑫源公司所负的到期债务，且经强制执行无法偿还对案外人百顺鸿运公司所负的到期债务，结合古桥物业公司的审计报告显示的所有者权益数情况，应当认定古桥物业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，已具备破产法规定的破产原因。故丰开丰鑫源公司申请对古桥物业公司进行破产清算，符合《中华人民共和国企业破产法》关于受

理债权人破产清算申请的规定，本院依法予以受理。

综上，本院依照《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款、第七条第二款，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（一）》第二条、第三条、第四条第三项之规定，裁定如下：

受理北京市丰开丰鑫源房地产经纪有限公司对北京市古桥物业管理有限责任公司的破产清算申请。

本裁定自即日起生效。

审	判	长	苏汀珺
审	判	员	刘 彧
审	判	员	李 佳

二〇二五 年 四 月 二十五 日

法 官 助 理 乐佳怡

书 记 员 王艺涵