

# 江苏省太仓市人民法院 民事裁定书

(2020)苏0585破申27号

申请人：太仓康来特房地产开发有限公司，住所地江苏省太仓港港口开发区，统一社会信用代码91320585748170149M。

法定代表人：李德仑，该公司董事长。

2020年11月20日，本院根据债务人太仓康来特房地产开发有限公司（以下简称康来特公司）的申请，受理康来特公司预重整一案，并指定江苏剑桥颐华律师事务所担任临时管理人。2021年5月20日，康来特公司向本院提出重整申请，本院依法组成合议庭进行审查。本案现已审理终结。

本院查明：康来特公司成立于2003年4月16日，注册资本500万美元，经营范围为普通房地产开发建设。康来特公司名下现阶段资产情况为：1、位于太仓港港口开发区瑞江路66号的两块土地使用权，面积合计118,871.52平方米，用途为城镇住宅用地、商业用地，已开发完成约10,053.1平方米，剩余在建和待建土地约108,818.4平方米，均已被查封。目前，已开发建成“康莱特大厦”，建筑面积35,724.74平方米，已交付使用，共涉及不动产293套，其中在公司名下尚有62套（存在对外网签和被查封情形）。康莱特公司2014年开发建设“康莱特花苑（又名花漫九里别墅）”一期

13,171.45 平方米，已竣工并取得预售许可，一期别墅共有 94 套，尚有 3 套未销售（已被查封）。康莱特公司于 2017 年 3 月开工建设“花漫九里”二期 27,365.84 平方米，目前已封顶，二期别墅共有 190 套，尚未取得预售许可，其中 119 套已初步签订购房意向书，剩余 71 套公司可自行处置。2、康来特公司账户现有余额 16,561,612.78 元，主要为保证金和监管资金。3、根据审计报告，康来特公司账面应收款为 52,977,874.58 元。4、康来特公司对外出售的“康来特花苑”一期、二期中尚有部分未付款项，截至 2021 年 4 月 16 日，一期未收款项 12,150,000 元，二期未收款项 111,074,900 元。

预重整期间，有 28 家债权人向临时管理人申报债权，涉及债权金额 590,951,082.51 元，管理人已初步审查认定的债权金额合计 262,192,031.06 元。另有业主退房款、解除合同违约金、预期交房办证违约金等债权暂计 9,550,651.56 元。另因涉及刑事案件 280,000,000 元借款本息问题，康来特公司名下土地被法院采取刑事查封措施。

预重整期间，管理人多次招募重整投资人，有两家意向投资人向临时管理人出具投资意向函，另有一家与康来特公司签订《共益债务投资框架协议》，重整方式均为借入共益债务续建开发式，在保留康来特公司主体的基础上进行后期开发建设。临时管理人向债务人、债权人发出意见征询函，债务人及绝大部分债权人均同意进入重整程序。

本院认为：申请人康来特公司系经太仓市行政审批局登记成立的企业法人，住所地为太仓市，其破产主体资格适格，本院具有管辖权。康来特公司名下有尚未开发的土地使用权等资产，在临时管理人的招募下，有三家意向投资人均有意参与重整，计划在保留康来特公司主体的基础上借入共益债务进行后期开发建设，以解决康来特公司目前面临的债务困境，上述开发方式具有可行性，能够推进后期项目建设，提高债权人的清偿率，处理现有债务问题，故康来特公司具备重整价值及重整可行性。据此，依照《中华人民共和国企业破产法》第二条第二款、第三条、第七条第一款、第七十条第一款、第七十一条之规定，裁定如下：

受理太仓康来特房地产开发有限公司的重整申请。

本裁定自即日起生效。

审 判 长 袁 满  
审 判 员 胡兴瑞  
审 判 员 焦 婷



此件与原件核对无异

法 官 助 理 王 伦  
书 记 员 苏雨丹