

昆山玉成置业有限公司

重整投资人招募公告

(2019) 苏 0583 破 2 号

2019 年 4 月 8 日，昆山市人民法院作出 (2019) 苏 0583 破 2 号民事裁定书，受理苏州金门典当有限公司对昆山玉成置业有限公司的破产清算申请，并于 2019 年 5 月 7 日出具 (2019) 苏 0583 破 2 号决定书，江苏沉浮律师事务所加入清算组，并指定昆山玉成置业有限公司清算组担任昆山玉成置业有限公司管理人（以下简称“管理人”）。

为维护昆山玉成置业有限公司（以下简称“玉成公司”）运营价值，提高债权人的清偿比例，引进具有实力的投资人，确保玉成公司重整成功，现管理人根据有关规定面向全国公开招募重整投资人，现就相关事项公告如下：

一、玉成公司基本情况

(一) 基本信息

事项	内容
设立日期	2009 年 12 月 15 日
统一社会信用代码	320583000338991
注册地址	昆山开发区青阳南路 308 号
注册资本	人民币 2000 万元
法定代表人	徐玉本
企业类型	有限责任公司
经营项目	房地产开发、销售；建材销售、市场营销策划、物业管理
股东及认缴额	徐玉本认缴 1800 万元，夏玉红认缴 200 万元

(二) 公司主要资产

1、在建工程

不动产御城大厦（在建工程）一幢，坐落于开发区前进东路北、青阳路西，取得预售许可证。建筑结构：钢混；房屋总层数：地下 1 层，地上 24 层；其中 1-4 层商业，5-24 层住宅。总建筑面积：26,133.71 平方米；其中：住宅：19,015.24 平方米；商铺：5724.97 平方米；地

地下室车库：1393.50 平方米。2006 年 10 月主体工程竣工验收。

土地使用权权证号为昆国用（2010）第 120101001067 号，土地使用权面积 11474 平方米（约 17.21 亩），用途为商住用地，土地性质为出让。土地出让年限商业 40 年、住宅 70 年（自 2010 年起算）。

御城大厦项目停工多年，主体工程竣工验收，部分配套设施未完工，2010 年取得了商品房屋预售许可证书，编号为（2010）164 号、（2010）179 号。

根据昆山玉成置业有限公司管理人委托的江苏姑苏明诚房地产土地房产评估事务所有限公司出具的房地产估价结果报告，该在建工程在价值时点（2019 年 4 月 8 日）的房地产市场价值为 252,231,500 元。

（二）应收款/到期债权

根据债务人提供的截至 2012 年 12 月 31 日的电子账册显示合计债权金额 250,990,869.09 元，除昆山华润城市燃气有限公司退回多余预付工程款 184,500.00 元外，其余均表示无欠款或未予回复。除昆山华润城市燃气有限公司（以下简称“华润燃气”）已回复应退回多余预付工程款 184,500.00 元无法明确该记载款项是否真实存在、也无法明确款项性质。

截至本公告发布日，管理人已收回的到期债权共计 184,500.00 元。

注：前述未收回债权因仅有 2011 年、2012 年电子账册记载，没有任何证据可认定记载款项的债权是否真实成立，债权性质等，故前述应收款基本无法认定。

（三）主要债务

截至本公告发布之日，管理人审定的债权总额为 568,124,615.74 元，其中职工债权 104,475.92 元，税务债权 1,892,065.7 元，普通债权 216,860,420.97 元。上述数据为管理人初审数据，最终数额以法院裁定为准。

（四）关于其他情况的说明

- 1、本项目管理人未接管到任何工程资料和财务资料。
- 2、玉成公司重整及项目续建相关的税费事宜请意向投资人自行向有关部门咨询，管理人不负责税务咨询及承担相关税务风险。
- 3、因项目开发时间较长，相关部门对部分项目规范、标准及要求可能有调整，在以后施工及综合验收过程中出现任何问题，管理人不承担任何责任。

4、截至管理人向重整投资人移交完毕之日，债务人拥有的上述资产，包括货币资金、银行存款以及其他账面未记载的债权，将与重整投资人提供的偿债资金一并用于支付破产费用、共益债务、债权清偿等费用。管理人将在重整计划草案中对相关清收和清偿工作作出安排。

5、债务人已停业多年，部分建筑、设备、配套设施或其他资产可能存在损坏，投资人应自行勘察资产现状，充分考虑有关资产的风险。投资人进入后，如需对有关建筑、设备、配套设施或其他资产进行维修、更换的，相应的风险和费用由投资人另行承担。

6、管理人委托的昆山信衡土地房地产评估造价咨询有限公司出具的造价咨询报告书显示：该项目后期续建（包括配套设施）费用预计在 64,106,191 元左右。

7、轨道交通 S1 线青阳中路站建设永久占用御城大厦地块红线内约 789 平方米土地，将由征收部门向管理人进行征地补偿。轨道交通临时占用地块约 2425 平方米进行施工建设。

上述全部事项，请意向投资人予以关注。

二、招募方案

（一）重整投资人条件与报名

1、具有较强的社会责任感和良好的商业信誉；

2、拥有足够的资金实力进行重整投资，并能出具相应的资信证明或其他履约能力证明；拥有与债务人经营规模相适应的经营管理能力，拥有商业地产项目开发、运营管理相关经验者优先，保证重整后公司持续经营；

3、两个或两个以上的公司可联合参与投资，需书面说明各自的角色分工，但至少有一个公司符合上述条件；

4、无数额较大到期未清偿债务，无作为被执行人的案件；最近三年无重大违法行为；最近三年未列入失信行为人等；

5、意向投资人及/或其控股股东、实际控制人财务状况或信用记录不良的，管理人有权认定意向投资人不具备重整投资人资格。

6、意向投资人最迟应于 2020 年 7 月 30 日 16 点前向管理人提交《参与重整投资的意向书》报名，并附以下材料：

（1）意向投资人介绍（意向投资人主体资格、股权结构、历史沿革、经营范围等；如为联合投资人，需说明各主体的角色分工、权

利义务等，联合投资人相互之间应当承担连带责任)。

(2) 意向投资人的主要业务(业绩)情况和 2017-2019 年的主要财务指标(资产、负债、主营业务收入、总利润、净利润、现金流量等)，如为联合投资人，需说明负责营业事务的投资主体的主要业务情况和主要财务指标)。

(3) 企业法人营业执照正副本或非法人企业注册登记手续复印件；

(4) 现行有效的企业法人或非法人企业章程复印件；

(5) 法定代表人或负责人身份证明原件、身份证复印件；

(6) 授权委托书原件和受委托人身份证复印件；

(7) 意向投资人董事会、股东(大)会等决策机构同意对玉成公司重整投资的决议原件；

(8) 载明联系人、联系电话、电子邮箱、传真号码、通信地址的法律文件送达地址确认书。

对上述报名材料应装订成册，加盖意向投资人印章并由法定代表人签名。意向投资人未按本公告要求提交完整报名材料的，管理人有权不予接收。

报名结束后，管理人将对意向投资人提交的报名文件进行形式审查。

(二) 保证金

1、尽调保证金

意向投资人如需管理人对本招募公告之相关内容进行补充说明，或需查阅债务人的财务审计、工程造价、债权申报、经营情况等详细资料或采取其他尽调措施的，应向管理人缴纳尽调保证金。管理人在意向投资人缴足尽调保证金并提交书面需求清单后或申请后 5 个工作日内予以配合或安排，除管理人故意虚假陈述、或故意提供虚假材料外，意向投资人应当独立地对尽调结果负责并承担最终法律责任。

(1) 尽调保证金的金额及缴纳方式

意向投资人参与债务人重整投资人遴选的尽调保证金为 50 万元人民币。意向投资人最迟应于 2020 年 7 月 30 日 16 点前将尽调保证金汇入以下银行账户(意向投资人应与管理人核实尽调保证金是否到账，因银行系统原因导致未能按时到账的责任由意向投资人承担)。

户名：昆山玉成置业有限公司管理人

开户行：中信银行昆山经济技术开发区支行

账号：8112 0010 1280 0473 421

(2) 尽调保证金的没收

意向投资人应在缴纳尽调保证金前与管理人签订保密协议，未按期签订但缴纳尽调保证金的，视为认可保密协议的全部内容。意向投资人违反保密协议约定的，管理人有权没收该意向投资人缴纳的尽调保证金，取消其参与重整投资人遴选资格。

(3) 尽调保证金的使用

意向投资人缴纳投资保证金的，该意向投资人所缴的尽调保证金转为其应缴纳的等额投资保证金。

(4) 尽调保证金的退还

意向投资人未按期缴纳投资保证金，或未按期提交重整投资文件的，或明确表示放弃投资资格的，管理人确定投资人后 10 个工作日内无息退还尽调保证金。

2、投资保证金

意向投资人拟对债务人进行重整投资的，应缴纳投资保证金。

(1) 投资保证金的金额及缴纳方式

意向投资人提交重整方案，参与债务人重整投资人遴选的投资保证金为 100 万元（已缴纳尽调保证金的，尽调保证金自动转为等额投资保证金）。意向投资人最迟应于 2020 年 8 月 30 日 16 点前将投资保证金汇入以下银行账户（意向投资人应与管理人核实投资保证金是否到账，因银行系统原因导致未能按时到账的责任由意向投资人承担）。

未按规定缴纳投资保证金的，意向投资人丧失参与重整投资人遴选资格。

户名：昆山玉成置业有限公司管理人

开户行：中信银行昆山经济技术开发区支行

账号：8112 0010 1280 0473 421

(2) 投资保证金的没收

意向投资人应自收到重整投资人确认函之日起 5 个工作日内与管理人签订书面投资协议；如被确定之投资人拒绝与管理人签订书面投资协议的，管理人有权没收其缴纳的投资保证金，取消其中标资格，重新确定重整投资人。

玉成公司《重整计划（草案）》获昆山市人民法院裁定批准后，重整投资人未按书面投资协议缴纳投资款，或未履行其他主要义务的，管理人有权没收其缴纳的投资保证金，取消其重整投资人资格，重新

确定重整投资人。

(3) 投资保证金的使用

债务人《重整计划（草案）》获昆山市人民法院裁定批准后，重整投资人所缴的投资保证金将转为履约保证金，在根据书面投资协议约定的最后一期投资款中等额抵扣；如最后一期不足抵扣的，差额部分由管理人于投资协议履行完毕后5个工作日内退还投资人。

(4) 投资保证金的退还

管理人自确定重整投资人并与其签订投资协议后5个工作日内退还其他意向投资人所缴的投资保证金（不计息）。

如债务人《重整计划（草案）》未获昆山法院裁定批准的，管理人自昆山市人民法院裁定终止重整程序并宣告债务人破产之日起5个工作日内退还重整投资人所缴的投资保证金（不计息）。

(三) 重整投资方案

1、重整投资方式

在兼顾《重整计划（草案）》合法性、衡平性、可行性、时效性的前提下，意向投资人可自行选择重整投资方式并编制投资方案。意向投资人如采用“资产整体出售式”重整的，意向投资人应当承担相应的交易费用（包括但不限于土地增值税、营业税、契税、所得税、过户费等一切税务部门或其他行政机关收取的税费）。对此，请意向投资人向当地相关政府部门进行必要的咨询了解。

2、重整投资方案

为依法推进债务人重整进程，兼顾债权人、债务人及其股东等各方利益，意向投资人应当围绕偿债方案和经营方案制作重整投资方案，确保重整方案具有可行性、能够得到有效执行。如有多个意向投资人满足资格条件的前提下，意向投资人出具的重整投资方案由评审工作小组评审后选择最佳方案的重整投资人签订附条件生效的重整协议，并由管理人根据该投资方案结合玉成公司实际情况编制《重整计划（草案）》，经债权人会议表决通过，并经昆山市人民法院依法裁定通过后，重整协议正式生效，该意向投资人正式成为玉成公司的投资人。

(四) 重整投资文件的编制

1、意向投资人应仔细阅读本招标公告，按要求编制重整投资文件，并保证重整投资文件正文和附件的真实性、准确性和完整性。

2、重整投资文件的内容不得设置假设性前提。

3、重整投资文件应包括但不限于以下内容：

(1) 意向投资人介绍（意向投资人主体资格、股权结构、历史沿革、经营范围等；如为联合投资人，需说明各主体的角色分工、权利义务等，联合投资人相互之间应当承担连带责任）。

(2) 意向投资人的主要业务（业绩）情况和 2017-2018 年的主要财务指标（资产、负债、主营业务收入、总利润、净利润、现金流量等，如为联合投资人，需说明负责营业事务的投资主体的主要业务情况和主要财务指标）。

(3) 重整投资方案。

(4) 相关附件，包括：

- a、企业法人营业执照或非法人企业注册登记证复印件；
- b、现行有效的企业法人或非法人企业章程复印件；
- c、法定代表人或负责人身份证明原件和身份证复印件；
- d、授权委托书原件和受委托人身份证复印件；
- e、意向投资人董事会、股东（大）会等决策机构同意对债务人重整投资的决议原件；
- f、投资保证金支付凭证复印件；
- g、载明联系人、联系电话、电子邮箱、传真号码、通信地址的书面文件。

意向投资人向管理人提交的重整投资文件正文和附件每页均需加盖意向投资人公章；

（五）重整投资文件的提交

1、重整投资文件的密封与标志

(1) 重整投资文件应装订成册，封面应加盖意向投资人公章，并由法定代表人（负责人）或受委托人签名；

(2) 意向投资人应将重整投资文件一式六份装袋密封。

(3) 意向投资人提交重整投资文件时，需提供与投资文件内容一致的电子文档。电子文档应刻录到光盘上或存入 U 盘，与重整投资文件一起密封提交。

2、提交的时间

意向投资人最迟应于 2020 年 8 月 30 日 16 点前向管理人提交重整投资文件。

3、重整投资文件的修改与撤回

在重整投资文件提交截止日前，意向投资人可以修改或撤回已递交的重整投资文件，但需以书面形式通知管理人；意向投资人修改或

撤回已递交重整投资文件的书面通知应加盖意向投资人公章并由法定代表人（负责人）或受委托人签名，意向投资人修改投资文件的，最迟应于 2020 年 8 月 30 日 16 点前，且应按前述重整投资文件的提交方式，向管理人提交最终文件。

4、重整投资文件接收地址：

江苏省昆山市前进西路 1088 号虹桥大厦 1201 室

联系人：王蓉晖律师 张燕律师

联系电话：13806263924 13962674999

电子邮箱：1076762617@qq.com

意向投资人如有疑问，可按上述联系方式与管理人联系并了解债务人的详细情况。

申明：意向投资人缴纳投资保证金并向管理人提交重整投资文件的，视为同意按债务人现状进行投资，相关投资风险自行承担。

特此公告！

昆山玉成置业有限公司管理人
二〇二〇年六月二十九日

