

# 江苏中泽房地产开发有限公司破产清算案

## 意向重整投资人预招募公告

江苏中泽房地产开发有限公司（以下简称中泽公司）因不能清偿到期债务，并且明显缺乏清偿能力，经债权人赵明星申请，扬州经济技术开发区人民法院作出（2021）苏1091破申4号民事裁定书，裁定受理赵明星对中泽公司的破产清算申请，并指定江苏石塔律师事务所担任管理人。

中泽公司作为房地产开发企业，其开发的依云城邦项目地理位置优越，交通便利，其中依云城邦四期项目（销售案名为“运河名墅”）为纯别墅社区，产品以联排、双拼为主，容积率仅为0.68，是扬州主城区区域内比较少见的低密度、改善型的房产项目，具有较大的市场需求和良好的商业价值。

本次意向重整投资人的预招募是运用市场机制，充分发现和挖掘中泽公司的重整价值。管理人就面向社会公开预招募重整投资人的条件及流程等相关事项说明如下：

### 一、中泽公司基本情况

#### （一）基本信息

中泽公司成立于2005年5月27日，营业期限至2025年5月27日，住所地为维扬路108号开发大厦北附楼一楼，目前工商登记状态为存续（在营、开业、在册），经营范围为房地产开发，装饰装潢，汽车、建材、装饰材料、家用电器、五金交电的销售，自有房屋租赁、场地租赁。（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）

#### （二）项目基本情况

“依云城邦”项目位于扬子津街道，地理位置优越，环境优美。项目整体占地面积约 410 亩，是一个集住宅和商业为一体的综合性项目。该项目分为四期进行开发，目前一期、二期、三期已经顺利竣工并交付使用，成为扬州城市新的一道亮丽风景线。

随着城市化的不断推进，人们对居住环境的要求也越来越高。而四期“运河名墅”项目正是顺应了这一市场需求。在地理位置上，“运河名墅”项目东临古运河，南临吴洲路，西临扬子江路，北临云扬路，处于扬州城市的核心区域，交通便利，周边配套设施完善，为居民提供了便捷的生活条件。在产品设计上，“运河名墅”项目以联排、双拼为主，占地面积为 86295.6 m<sup>2</sup>，约 129.44 亩，容积率为 0.68，建筑密度为 24.98%，绿地率高达 45%，展现出了项目对绿色生态的执着追求，充分满足了现代人对高品质住宅的需求。

“运河名墅”项目共规划建设房产 213 套，其中 96 套已经建成，117 套尚待建设。未建房产用地面积为 43603.5 m<sup>2</sup>，约 65.4 亩。

除了上述 65.4 亩未开发的别墅用地外，中泽公司还有一块占地约 8.29 亩的商业地块，这块地同样具有巨大的开发潜力。该地块规划总建筑面积为 25505 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积为 18055 m<sup>2</sup>，地下建筑面积则为 7450 m<sup>2</sup>，屋面高度 70 米。这样的建筑规模，足以满足多种商业业态的需求。该地块建筑密度为 39%，充分考虑到了绿化和公共空间的需求，同时该地块规划了 134 个机动车停车位，其中地面停车位 15 个，地下停车位 119 个，足以为商户和顾客提供更加便捷、安全的停车服务。

### （三）中泽公司主要资产情况

除了之前披露的未开发商住地块外，公司还拥有依云城邦 68 楼的部分未售商铺和办公用房。根据管理人调查，未售商铺为 8 间，未售办公用房为 41 间（存在部分房产可能已售出但未完成备案的情

况），这些房产地理位置优越，商业价值显著。需要说明的是，该建筑尚未通过规划验收，导致已售房屋存在未办理不动产登记权证的问题。

另，“运河名墅”项目内包含一栋公建楼，其建筑面积约为 2700 m<sup>2</sup>。除二楼整层及三楼两间办公室作为社区及物业的办公用房外，其余部分均归属于中泽公司所有。目前，这栋建筑已经投入使用，但尚未完成竣工验收手续的办理。

#### （四）中泽公司主要负债情况

##### 1. 债权申报情况

截至 2024 年 3 月 14 日，共有 94 户债权人向管理人申报了 95 笔债权，债权申报金额合计 1,136,426,226.74 元，其中：申报建设工程价款优先受偿权的债权人 8 户，申报债权金额计 277,628,175.69 元。申报对债务人的特定财产享有优先受偿权的债权人 2 户，申报债权金额计 215,773,060.43 元。申报社保税收债权的债权人 1 户，申报债权金额计 7,839,429.26 元（其中税款 5,160,307.23 元、滞纳金 2,679,122.03 元）。申报普通债权的债权人 84 户（其中 1 户债权人既申报了对债务人的特定财产享有优先受偿权的债权又申报了普通债权），申报债权金额计 635,185,561.36 元。

##### 2. 债权审查情况

截至中泽公司第一次债权人会议，经管理人审查确认的债权总金额为 274,168,328.91 元，计 113 户（含主张违约金的购房人），其中，对债务人的特定财产享有担保权的债权共 1 户，金额计 152,280,000.00 元；税收债权共 1 户，金额计 5,160,307.23 元；普通债权共 112 户，金额计 116,728,021.68 元（其中 1 户债权人既有税收债权，又有普通债权）。

对第一次债权人会议后补充申报及待定的债权，管理人正在审

查。关于中泽公司债权金额及性质，以破产程序中管理人审查并经扬州经济技术开发区人民法院裁定确认的结果为准。

## 二、预招募须知

(一) 本次预招募以公开、公平、公正为原则，面向社会公开预招募，本预招募公告之内容对全体/任一意向重整投资人同等适用。

(二) 本预招募公告所列明的中泽公司有关情况不应视为任何承诺和保证，仅供意向重整投资人参考。本公告发布之后，部分数据可能有所变化，具体应以各意向重整投资人尽职调查所确认之最新数据为准。

(三) 本预招募公告不构成投资中泽公司的邀约或要约邀请。

(四) 如后续本案依法转入破产重整程序，管理人将正式向社会招募重整投资人。本次报名并提交投资方案、支付投资保证金的意向重整投资人自动成为重整程序中的意向重整投资人，无需在重整程序中再次报名、支付尽职调查/投资保证金，相关意向重整投资人在重整程序中可以更改或调整重整投资方案(但不得劣于清算程序中已提交的投资方案中所载投资条件)。

(五) 若本次预招募仅有一名意向重整投资人报名并提交投资方案、支付投资保证金的，管理人有权与该意向重整投资人进行磋商性谈判并签署《投资意向书》(但该投资意向书不构成管理人对意向重整投资人的承诺)。在破产重整程序中正式招募重整投资人的，除非其他意向重整投资人的投资条件明显优于已签署《投资意向书》意向重整投资人的投资条件，否则签署《投资意向书》的意向重整投资人将可以直接被确定为破产重整程序中的重整投资人。

(六) 若本次预招募有不少于两名意向重整投资人报名并提交投资方案、支付投资保证金的，则前述意向重整投资人将与重整程序内报名的意向重整投资人一同参与后续遴选程序。

（七）中泽公司能否进入破产重整程序尚存在不确定性，本预招募公告不代表任何相关方对中泽公司后续将进入破产重整程序的承诺或默认。

### 三、意向重整投资人的基本条件

#### （一）主体资格

意向重整投资人应是依法设立并有效存续的营利法人、非法人组织，具有较高的社会责任感和良好的商业信誉，最近三年无重大违法行为或涉嫌重大违法行为，且未被人民法院列入失信被执行人名单，不属于失信联合惩戒对象，未被市场监督管理部门列入企业经营异常名单。

#### （二）资金实力

意向重整投资人或其第一大股东或其实际控制人应具备足够的资金实力参与中泽公司重整投资。

#### （三）产业实力

意向重整投资人或其实际控制的企业或与意向重整投资人为同一实际控制人的其他关联公司应具备足够的产业实力完成本项目重整投资。

两名或两名以上的意向重整投资人可以组成联合体报名，联合体各成员均需符合本公告对意向重整投资人报名的全部资格条件。组成联合体的各方不得再以自己名义单独或加入其他联合体参加本次意向重整投资人预招募及后续正式招募。

### 四、预招募流程

#### （一）报名阶段

##### 1. 报名时间

意向重整投资人应在 2024 年 5 月 15 日 18 时前将报名材料电子版发送至管理人指定的电子邮箱，并将报名纸质材料盖章原件（一式

两份)提交或邮寄至管理人指定的报名地点。管理人有权根据报名情况延长报名时间。

意向重整投资人发送的邮件被邮箱拦截的,以拦截信息中所确认的收件时间确认是否超过报名时间。若意向重整投资人多次提交报名材料的,则以报名结束前意向重整投资人所提交的最后一个版本为准,且每次均应提交完整的报名材料,不得以补充材料的方式进行提交。

意向重整投资人以组成联合体方式报名的,可由牵头方负责提交报名材料或分别提交材料。分别提交报名材料的,以最后一名联合体成员提交报名材料的时间为准,并应在每一联合体成员提交的报名材料中明确联合体的牵头方。如同一联合体分别提交的报名材料中有内容存在差异或不一致之处,管理人将以符合法律法规规定并有利于形成重整计划草案作为评判标准进行确定。

如意向重整投资人无需开展尽职调查的,可于2024年5月15日18时前直接提交符合条件的报名材料、重整投资方案并支付投资保证金。意向重整投资人如在前述规定期限内提交符合条件的报名材料、重整投资方案并支付投资保证金的,视为报名成功并获得重整投资人竞选资格。

## 2.报名地址及联系方式

现场咨询地点:江苏省扬州市邗江区文汇西路162号联合广场B座10楼江苏石塔律师事务所。

联系人:王正明律师、蒋茂军律师

联系电话:133 4812 8533(王)、136 0527 5055(蒋)

电子邮箱:84075609@qq.com(王)

## 3.意向重整投资人报名需提交的材料

意向重整投资人应保证所提供全部资料真实、准确以及完整。报

名材料应包括但不限于以下内容：

(1) 报名意向书（盖章）；

(2) 意向重整投资人最近三年没有重大违法行为或涉嫌重大违法行为且未被人民法院列入失信被执行人名单、未被市场监督管理部门列入企业经营异常名单的承诺（盖章）；

(3) 意向重整投资人或其第一大股东或其实际控制人的基本情况介绍，包括但不限于主体资格、历史沿革、股权结构、组织架构、产业布局、资产负债、收入利润等，以及意向重整投资人认为需要介绍的其他基本情况。意向重整投资人以组成联合体方式报名的，可以由牵头方提供一份关于联合体的介绍文件；

(4) 意向重整投资人应提供营业执照（盖章）、法定代表人或负责人身份证明文件（盖章）、授权委托书（盖章）及受托人身份证明材料；

(5) 意向重整投资人应提供最近一个会计年度的单体或合并财务报表，若报名主体存续时间不足一年，应提供其第一大股东或实际控制人最近一个会计年度的单体或合并财务报表；

(6) 保密承诺函（盖章）。

意向重整投资人各项报名材料应按照上述要求加盖意向重整投资人在公安部门备案的公章。意向重整投资人未按上述要求提交完整报名材料的，管理人有权视为未收到有效报名材料。

意向重整投资人应确保提交的报名材料和相关信息真实准确，不得提供虚假材料。意向重整投资人报名参与本次投资人遴选的，视为已经获得内部有权机关的决策批准。意向重整投资人提交的报名材料存在虚假情况或实际未获内部有权机关决策批准的，管理人有权取消其参与投资资格并依法追究其责任。

(二) 初步筛查

管理人在收到意向重整投资人提交的电子版报名材料后3个工作日内对报名材料进行审查，审查通过的，即通过初步筛选。意向重整投资人提交的报名材料存在缺失、遗漏的，将通知其补正，并给予5个工作日的补正期。管理人可以根据实际情况延长补正期。

报名材料通过审查的，管理人将以电子邮件形式向意向重整投资人提交资料里所确定的电子邮箱地址发送《通知》（下文涉及送达事宜的均以意向重整投资人提交资料里确定的信息为准），通知其通过初步筛选。意向重整投资人应当自收到《通知》之日起3个工作日内向管理人指定的收款账户支付人民币50万元（大写：五十万元整）尽职调查保证金。按时足额支付尽职调查保证金后方可开展尽职调查工作。

### （三）尽职调查

管理人不对本公告披露的内容承担最终保证责任，意向重整投资人可以自行或委托中介机构对中泽公司开展尽职调查工作，管理人给予必要的配合和帮助。意向重整投资人应自行承担其开展尽职调查工作所需的费用。

意向重整投资人应向项目所在地政府咨询确认相关政策要求或限制。

### （四）提交方案并缴纳投资保证金

在尽职调查完成之后，意向重整投资人应当与管理人充分沟通后编制重整投资方案，并于2024年6月5日18时前将重整投资方案电子版发送至管理人指定的电子邮箱。意向重整投资人发送的邮件被管理人邮箱拦截的，以拦截信息中所确认的收件时间确认是否超过提交时限。如未在期限内提交重整投资方案的，视为放弃重整投资人竞选资格。管理人有权根据实际情况延长方案提交时间。

重整投资方案中除报价外，还应当包括但不限于以下内容：意向

重整投资人基本信息、股权结构、近三年主营业务情况、财务状况、投资报价方案、交易结构、偿债方案等。若意向重整投资人多次提交材料的，则以重整投资方案提交期限届满前意向重整投资人所提交的最后一个版本为准。如此前版本中，存在承诺性内容或承担义务的，则除非意向重整投资人后续版本中明确予以撤销，否则相关承诺或所承担的义务仍然有效。管理人在收到意向重整投资人提交的重整投资方案后，可通过协商方式，与意向重整投资人就重整投资方案的细节等进行沟通。

提交重整投资方案的同时，意向重整投资人应按照管理人的要求向管理人指定的账户支付投资保证金，此前已缴纳的尽职调查保证金转化为投资保证金的一部分。未按照管理人的要求提交重整投资方案并支付投资保证金的，视为放弃重整投资人的竞选资格。

#### （五）遴选评审

本次意向重整投资人预招募程序中不进行意向重整投资人的遴选评审。如中泽公司得以转入破产重整程序，则管理人将于人民法院裁定破产重整后，在正式招募重整投资人程序中通过正式评审的方式对意向重整投资人进行遴选，确定最终的重整投资人。

#### （六）保证金的处理

##### 1.清算程序中报名的意向重整投资人保证金的处理

意向重整投资人在支付尽职调查保证金之后、重整投资方案提交期限届满之前，以书面或电子邮件形式通知管理人放弃重整投资人竞选资格的，管理人将在收到通知后的3个工作日内无息返还其已支付的尽职调查保证金本金。

意向重整投资人提交重整投资方案并缴纳投资保证金之后、参与正式重整投资人评审之前，以书面或电子邮件形式通知管理人放弃重整投资人竞选资格的，或意向重整投资人参与评审但未被确定为重整

投资人的，在管理人发布遴选结果公告之日起3个工作日内无息返还其已支付的投资保证金本金。

若意向重整投资人以联合体方式报名，在支付尽职调查保证金或投资保证金时，各联合体成员可按照其协商一致的比例或其内部投资份额的比例支付保证金，但应确保投资人联合体作为整体已经按时足额缴纳保证金。

投资人联合体在支付尽职调查保证金/投资保证金之后、被确定为重整投资人之前，以书面或电子邮件形式通知管理人有联合体成员退出投资人联合体的，其他联合体成员需按内部协商一致的比例或内部投资份额的相对比例补足尽职调查保证金或投资保证金。管理人将在收到通知及其他联合体成员补足尽职调查保证金或投资保证金后的3个工作日内无息返还退出成员支付的尽职调查保证金或投资保证金。但联合体仍须符合报名条件，否则该联合体自动丧失重整投资人竞选资格。

2.重整程序中与管理人签署《投资意向书》的意向重整投资人保证金的处理

与管理人签署《投资意向书》并支付投资保证金的意向重整投资人最终未被确定为重整投资人的，管理人将在遴选结果确定之日起3个工作日内无息返还其已支付的投资保证金。

与管理人签署《投资意向书》并支付投资保证金的意向重整投资人如在重整程序中放弃重整投资人竞选资格、被确定为重整投资人后拒绝或未按时签订重整投资协议、拒绝按照重整投资协议的约定支付投资款或不履行重整投资人相关义务的，已支付的投资保证金不予退还。

如与管理人签署《投资意向书》的意向重整投资人系以联合体方式报名，联合体成员无故退出的，没收其已经支付的投资保证金。其

他联合体成员需按内部协商一致的比例或内部投资份额的相对比例补足投资保证金。同时，联合体仍须符合报名条件，否则该联合体自动丧失重整投资人竞选资格。

## 五、特别说明

1.本公告解释权归属于管理人，由于各种因素可能导致的不可预期变化，管理人可以根据需要变更预招募公告的有关内容及时间安排，参与预招募的意向重整投资人应接受可能的变化，并根据管理人的安排配合相关预招募工作。如有变化，以管理人的通知为准。

**2.意向重整投资人可以提出重整方案，也可以就重整的方式与管理人进行交流。**

3.意向重整投资人需获取中泽公司相关资料的，需与管理人签订《保密协议》。

4.热忱欢迎社会各单位报名参与本重整投资项目。

**管理人预招募/招募及遴选意向重整投资人的全部过程均接受扬州经济技术开发区人民法院的监督。**

特此公告。

江苏中泽房地产开发有限公司管理人

2024年3月29日