静思园系企业重整项目推介

2020年7月27日，苏州市吴江区人民法院作出（2020）苏0509破2号之一民事裁定书，裁定苏州静思园有限公司（以下简称“苏州静思园”）与苏州静思园文化旅游发展有限公司、苏州静思园园林工程有限公司、吴江静思园投资发展有限公司、吴江市庆磊实业有限公司、静思园（苏州）置业开发有限公司、吴江静思园（以下简称“静思园系企业”“债务人”）合并破产清算，并指定江苏立泰律师事务所担任静思园系企业的管理人。管理人接管债务人后，经调查认为债务人具备重整的价值和条件，为实现静思园系企业资产价值最大化，提高债权清偿比例，维护广大债权人和债务人的合法权益，经债权人会议同意，管理人现面向全国公开推介静思园系企业重整项目并邀请意向重整投资人前来咨询考察，现就本项目的推介事宜说明如下：

一、静思园系企业概况

静思园系合并破产的企业共7家，企业概况如下：

序号	公司名称	企业类型	设立时间	注册资本	公司状态
1	苏州静思园有限公司	有限责任公司(法人独资)	2016年6月23日	41700万元	存续
2	苏州静思园文化旅游发展有限公司	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）	2012年3月13日	18000万元	存续
3	苏州静思园园林工程有限公司	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）	2010年1月8日	8000万元	存续
4	吴江静思园投资发展有限公司	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）	2005年6月15日	10000万元	存续
5	吴江市庆磊实业有限公司	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）	1998年6月17日	1588万元	存续
6	静思园（苏州）置业开发有限公司	其他有限责任公司	2009年11月4日	20000万元	存续
7	吴江静思园	个人独资企业（苏州静思园委托代持）	2002年7月16日	5000万元	存续

二、项目背景及优势

苏州静思园是中国青旅实业发展有限责任公司旗下旅游板块重点打造的旅游文化企业，园林始建于 1993 年，历时 10 年建成，系著名社会学家费孝通先生的创意，曾被称为国内规模最大的私家园林，园中建筑沿袭苏州古典园林文脉，小巧别致，景点有鹤亭桥、小垂虹、静远堂、天香书屋、庞山草堂、苏门砖雕和盆景园、历代科学家碑廊、咏石诗廊等。园中收藏多是从江南各地乡间收购的古民居、古桥梁，还有各种奇石、盆景、红木家具等，蕴含丰富深厚的文化内涵。

静思园系企业名下的房产是整体规划、互为配套的大型文旅、商服综合体，围绕静思园景区为中心而划归开发的各功能区，集园林景区、商业别墅、酒店餐饮为一体，为景区旅游商服产业链的完善提供必要的支撑。目前，仅静思园景区投入运营，其他子公司的项目虽主体竣工，但持续处于烂尾的闲置状态。

静思园景区位于苏州市吴江区近郊，同里古镇以西约 3 公里处，地理位置优越，交通便利，环境优良，开园以来，相继获得了国家 AAAA 级景区、国家文化产业示范基地和中国驰名商标等荣誉和资质，具有良好的商誉和较高的市场知名度，具有一定的无形资产价值和品牌价值，景区不动产分别登记在苏州静思园、吴江市庆磊实业有限公司、吴江静思园名下；吴江静思园投资发展有限公司名下的部分房产位于同里古镇核心游览区内，已对外出租，租金收益良好；苏州静思园文化旅游发展有限公司、苏州静思园园林工程有限公司名下有商业别墅 80 余套；静思园（苏州）置业开发有限公司名下有一宗尚未开发的商服用地。

三、静思园系企业主要资产情况

（一）房产及土地使用权

静思园系企业的房屋建筑总面积 78480.25 平方米、土地总面积 155826.30 平方米，抵押总金额 118854.38 万元，评估总价值 137845.59 万元。

序号	公司名称	建筑面积（㎡）	土地面积（㎡）	坐落	用途	评估价值（万元）
1	苏州静思园有限公司	7021.35	30722.20	苏州市吴江区云梨路 919 号	其他商服用地/非居住用房	11076.54
2	苏州静思园文化旅游发展有限公司	27008.34	36151.10	苏州市吴江区松陵镇吴江经济开发区云梨路北侧	商服（70%）公共管理与公共用地（30%）	37112.00
3	苏州静思园园林工程有	12323.46	32557.20	苏州市吴江区松陵镇吴江经济开	商服、公共管理与公共服务	26571

	限公司			发区庞东路以西		
4	吴江静思园投资发展有限公司	10016.04	4060.00	苏州市吴江经济技术开发区云梨路北侧	商业服务	14416
		3596.23	3283.50	苏州市吴江区同里镇新镇街 138 号、154 号、154-1 号	商业服务；住宅	10810.05
5	吴江市庆磊实业有限公司	3439.00	6753.50	吴江经济技术开发区云梨路南侧、庞东路西侧	商业服务	7070
		9084.83	8151.70	吴江经济技术开发区云梨路南侧、庞东路西侧	商服、公共管理与公共服务	11767.00
6	静思园（苏州）置业开发有限公司	0.00	32253.00	吴江市同里镇南星湖西	商业服务	9800.00
7	吴江静思园	5991.00	1894.10	松陵镇庞山湖吴同公路以南	商业服务	9223
	合计	**78480.25**	**155826.30**			**137845.59**







（二）奇石等固定资产

1、苏州静思园有限公司

苏州静思园有构筑物、电子设备、奇石、石材、太湖石、石桥、苗木、家具、古建筑构件、字画和佛像等动产 6000 多项，上述固定资产中部分奇石已被杭州市

中级人民法院裁定以物抵债、部分存在融资租赁，权属有待进一步核查确认，如最终确定归案外人所有的，则不纳入本重整投资项目的资产范围。

2、苏州静思园文化旅游发展有限公司

苏州静思园文化旅游发展有限公司有灵璧石、卡通石 106 块，除一块灵璧石存放在苏州静思园园林的东石馆内，其余奇石均存放在吴江天明科技有限公司的仓库内。



（三）车辆

苏州静思园有限公司名下两辆汽车：（1）大众牌小型汽车一辆，车牌号为苏 E59MB1，车辆型号为 FV7187FBDBG，初次登记日期为 2016 年 8 月 19 日；（2）奥德赛牌小型汽车一辆，车牌号为苏 E9OPXO，车辆型号为 HG6482BAC5A，初次登记日期为 2016 年 9 月 6 日。

（四）对外投资

1、苏州静思园有限公司

苏州静思园有限公司对外投资有 9 家公司，其中苏州静思园文化旅游发展有限公司、吴江静思园投资发展有限公司、苏州静思园园林工程有限公司、吴江市庆磊实业有限公司（均持股 100%）以及静思园（苏州）置业开发有限公司（持股

25%）已经被裁定实质合并破产清算，纳入静思园系企业。

吴江市天明科技有限公司（持股 100%）已进入破产清算程序，另外 3 家为静思园供应链管理（天津）有限公司（持股 100%）、中润美嘉（大连）能源有限公司（持股 68%）、中青静思园苏州发展有限公司（持股 30%）。

2、苏州静思园文化旅游发展有限公司

苏州静思园文化旅游发展有限公司对外投资有 2 家公司，分别为苏州静思园婚礼文化传媒有限公司（注册资本 1000 万元）、中青静思园苏州发展有限公司（注册资本 10000 万元），并对该 2 家公司持有的股权分别为 33%、10%。

3、苏州静思园园林工程有限公司

苏州静思园园林工程有限公司对外投资公司为中青静思园苏州发展有限公司（注册资本 10000 万元），并对该公司持有 10%股权。

4、 吴江静思园投资发展有限公司

吴江静思园投资发展有限公司对外投资有 4 家公司，分别为苏州南星湖文化旅游发展有限公司（注册资本 10000 万元）、吴江市天立国际贸易有限公司（注册资本 100 万元）、苏州静思园婚礼文化传媒有限公司（注册资本 1000 万元）、中青静思园苏州发展有限公司（注册资本 10000 万元），并对该 4 家公司持有的股权分别为 70%、40%、33%、10%。

5、吴江市庆磊实业有限公司

吴江市庆磊实业有限公司对外投资公司为中青静思园苏州发展有限公司（注册资本 10000 万元），并对该公司持有 10%股权。

6、静思园（苏州）置业开发有限公司

静思园（苏州）置业开发有限公司对外投资有 2 家公司，分别为苏州南星湖文化旅游发展有限公司（注册资本 10000 万元）、中青静思园苏州发展有限公司（注册资本 10000 万元），并对该 2 家公司持有的股权分别为 33%、10%。

（五）知识产权

吴江静思园名下有“静思园”、“南星湖”、“亩中山水”、“雕花楼”等注册商标信息。

三、推介流程

1、推介期限

推介期限自本推介发布之日起至2021年5月30日止。

2、咨询方式

意向投资人如对本项目有投资意向的，可向管理人咨询了解项目具体情况。

联系人：杨律师，电话13862677117。

地址：江苏省苏州市高新区竹园路209号财富广场2号楼603室。

3、尽职调查

如意向投资人需对本重整项目开展尽职调查的，应向管理人提交如下材料：

（1）投资意向书（内容应包括投资人基本情况介绍、投资优势、拟投资企业、资金实力、融资能力介绍等，且须有企业法定代表人签字，并加盖公章）及截至2021年3月底的财务报表（上市公司可提供最近一期公开披露的合并财务报告）；

（2）企业法人营业执照副本复印件（须加盖企业公章，注：报名时需提供企业营业执照副本原件审核），自然人身份证明复印件；委托他人办理的需提交书面授权委托书及受托人身份证明。

（3）联合体参加重整投资的须提交联合体的合作协议书，并分别同时按要求提供相关资料。

上述材料提交准确、齐全的，意向投资人向管理人出具《保密承诺函》，并根据管理人的要求交纳尽调保证金（具体金额将由管理人根据意向投资人拟投资的标的情况另行确定）后可以开展尽职调查，管理人配合提供相关手续、材料。

4、若意向投资人对静思园系企业的部分营业、部分资产或相关资产组合有投资意向的，也可向管理人咨询了解并按照本推介要求开展尽职调查。

五、特别提示

1、推介期限届满后，管理人将结合各方的投资人意向，制定正式的报名流程以及重整投资人遴选规则。

2、本次推介披露的静思园系企业相关信息仅供参考，具体情况由意向投资人调查核实。

3、本次推介不构成要约，推介期间若出现影响静思园系企业重整的重大事项或人民法院提出要求，管理人可以中止、撤回或变更推介内容，管理人不承担任何违约赔偿责任或补偿义务。

4、意向投资人因参与本重整投资项目而产生的一切费用、成本以及尽职调查

后作出任何投资决定而产生的商业风险均由各意向投资人自行承担，管理人不承担任何责任。

5、欢迎有意向的社会各方人士参与静思园系企业项目投资。如有疑问，欢迎垂询。

联系人：陈先生（13814815279）、杨先生（13862677117）

联系地址：江苏省苏州市高新区竹园路209号财富广场2号楼603室。

苏州静思园有限公司管理人

2021年3月22日