

安阳市中太房地产开发有限责任公司 预重整投资人招募公告

2021年11月24日，安阳市中级人民法院作出（2021）豫05破申6号决定书，决定受理安阳市中太房地产开发有限责任公司（以下简称：中太公司）的预重整申请，并于同日作出（2021）豫05破申6-1号决定书，指定中太公司清算组担任中太公司预重整管理人。

根据中太公司预重整工作进度，为公平、公正、公开引入合格意向投资人，实现债务人资产价值的最大化，最大限度地保护债权人、债务人和其他利益相关人的合法权益，预重整管理人拟公开招募中太公司预重整意向投资人，现就具体招募事项公告如下：

一、中太公司基本情况概述

中太公司成立于2010年11月22日，企业类型：有限责任公司；法定代表人：乔炳林；统一社会信用代码：914105005651364072；企业注册地址：安阳市北关区光辉路与团结路交叉口东南角北二楼；注册资本5,000万元人民币；工商登记的三位股东及占股比例分别为：乔炳林持股80.16%，杨吉兵持股10%，中太房地产集团股份有限公司持股9.84%；经营范围：房地产开发及销售（凭有效资质证经营）。

二、债务人主要资产概况（最终以审计报告及评估报告为准）

（一）项目情况

中太公司开发的“中太·万象城”项目，位于安阳市北关区红旗路与解放大道交叉口东北角，土地总面积27640.94 m²，目前已完成拆迁部分由4块土地构成，总占地面积23131.75 m²，总建筑面积190,908.00 m²。

中太万象城规划建设规模：1-5#楼、裙楼及地下共187,598.00 m²（含已建及未建）。其中：1#、4#楼于2013年5月开工建设，目前1#楼除裙房剩余部分工作量外已达到交房条件；4#楼主体已完工，4#楼及1#与4#楼间六层商业已完成主体结构和二次结构屋面工程；2#

楼于 2019 年 4 月开工建设，截止至 2021 年 4 月 30 日除完成主体结构、水电安装预留外其他未施工。

（二）土地情况

目前中太公司现有位于红旗路与解放大道交叉口东北角、面积为 23131.75 m²的土地已经取得国有土地使用权证。具体如下：

1. 中太万象城项目《国有土地使用证》，证书编号：安国用（34）第 4901，面积为 10354.67 m²，用途：住宅、商业，使用权类型：出让，终止日期：住宅 2081 年 11 月 10 日；商业 2051 年 11 月 10 日。

2. 中太万象城项目《国有土地使用证》，证书编号：安国用（34）第 4902，面积为 3773.79 m²，用途：住宅、商业、文化娱乐，使用权类型：出让，终止日期：住宅 2082 年 12 月 30 日；商业、文化娱乐 2052 年 12 月 30 日。

3. 中太万象城项目《国有土地使用证》，证书编号：安国用（34）第 4903，面积为 2723.21 m²，用途：住宅、商业、文化娱乐，使用权类型：出让，终止日期：住宅 2082 年 12 月 30 日；商业、文化娱乐 2052 年 12 月 30 日。

4. 中太万象城项目《国有土地使用证》，证书编号：安国用（34）第 4904，面积为 6280.08 m²，用途：住宅、其他商服、文化娱乐，使用权类型：出让，终止日期：住宅 2082 年 12 月 30 日；其他商服、文化娱乐 2052 年 12 月 30 日。

土地上已开建中太万象城房产项目，具体建设情况见该条第（一）款项目情况。

（三）房屋及建筑物

截至 2021 年 4 月 30 日，中太万象城项目总可售面积 159,001.35 m²（不含车位及地下储藏室，已建按预测，未建按规划），办公及住宅共 1230 套，其中住宅 75,738.95 m²，商业及办公 83,262.40 m²，商地下储藏室 5,758.00 m²，可售车位 660 个（未含地上 25 个）。房屋数量及面积可能随预重整管理人尽调情况发生变化。

三、债务人负债情况

根据中太公司 2021 年度经相关审计机构出具的《审计报告》显示),截至 2021 年 4 月 30 日,中太公司负债总额为 787,652,156.73 元,净资产总额为-353,233,282.06 元,资产负债率为 181.3%。

现预重整管理人已于 2021 年 11 月 29 日向中太公司债权人发布债权申报公告并书面通知已知债权人申报债权,目前处于债权申报、审查过程中。

四、项目优势及重整价值

(一) 中太公司所建项目地理位置优越

中太公司开发建设的中太万象城项目,位于安阳市北关区红旗路与解放大道交叉口东北角,北临灯塔路,东到民主路。项目区域位置优越,位于安阳老城边缘,周边有火车站、医院、公园、商业街等,配套与资源成熟,交通优势明显,开发前景广阔。

(二) 项目行业地位和行业前景可期

中太公司开发的中太万象城项目为兼容商业与住宅的综合体项目。就住宅而言,万象城项目周边医院、学校等医疗、教育配套资源成熟,契合刚需性购房需求,也符合当前房地产行业政策。从商业地产角度来看,商业地产至今仍为地产行业投资热点,原因除了楼市新政影响以及商业地产本身的升值潜力之外,更在于商圈的带动。中太万象城周边商圈现已形成,且拥有较高的人气集聚效应,其开发建设不仅有利于各个商圈多样化的形成以及商业地产配套的成熟化,对当地的当前行业发展也具有重要意义与投资价值。

(三) 中太公司的资质价值

中太公司当前除商品房预售许可证尚未办理外,其他四证齐全,后续仅办理商品房预售许可证即可。且根据安阳市城市管理局 2019 年 8 月 20 日作出的批复:“安阳市北关区人民政府关于中太万象城二期项目 2 号、3 号楼及商业楼裙先行开工建设的函(北政函[2019]53 号),同意边办手续边建设。”,这无疑对于投资人是绝对的利好政策,也为后续万象城项目的建设提供了便利。

(四) 已获政府与政策支持

中太万象城项目的盘活续建等问题已得到当地政府的大力支持。安阳市北关区政府先后设立北关区东方红棚户区改造中太万象城项目监管帮扶工作组及清算组，对中太万象城项目设计的工程建设、购房户购房权益及拆迁户过渡及安置问题投入了大量工作，并赞同中太公司通过重整程序依法依规推进中太万象城盘活进程，公平公正地维护债权人、购房户、拆迁户等相关方的合法权益。

同时，对于问题楼盘进行重整也是国家一贯以来的政策导向。2015年12月21日闭幕的中央经济工作会议要求：“应化解房地产库存，促进房地产业兼并重组，提高产业集中度。依法清理“僵尸企业”，强化优胜劣汰的市场机制，促进资源优化配置，助力经济转型升级；能够重整的慎用清算。”在此情况下，对中太公司进行预重整/重整符合国家对问题楼盘的处置政策。

五、招募条件

（一）意向投资人应为依法设立并有效存续的企业法人、非法人组织或个人，未被人民法院列入失信被执行人名单，无数额较大到期未清偿债务，最近三年无重大违法行为或涉嫌重大违法行为。

（二）本次意向投资人的招募不限行业。但具有一定经济实力的同行业、房地产开发或销售企业、金融企业或者其他拥有重整投资成功经验的重整投资人，在同等条件下优先考虑。

（三）意向投资人应具有足够的资金实力和经营管理能力，且资金来源合法合规，并能出具相应的资信证明或其他履约能力证明。

（四）意向投资人认可本次招募流程，愿意签署保密协议，且提交的投资方案中不得另行设定投资的前提条件；

（五）接受两个或两个以上的意向投资人联合参与投资，但须以一个报名人的身份参与遴选，只需一个意向投资人符合全部资格条件即可。

六、报名时间、地点及联系方式

1. 报名/邮寄地址：河南省安阳市北关区红旗路与灯塔路交叉口东南角万象城1号楼1单元4楼。

2. 报名时间为本公告发布之日起至2021年12月24日17时止。

本公告发出前已自行联系相关机构表达投资意向的投资人也需按照本公告的要求进行报名。

3. 联系人：高新安，联系电话：0372-3869381。该电话为办公电话，非工作时间暂不接听。

七、招募流程

(一) 意向投资人报名并缴纳报名保证金

参加招募的意向投资人应在本公告确定的报名时间内向预重整管理人报名，并提供以下材料：

1. 投资意向书（包括参与重整的明确的意思表示等），并载明联系人、联系电话、电子邮箱、通信地址等基本信息；

2. 意向投资人简介（包括但不限于：公司简介、股权结构、股东情况、历史沿革、组织架构、资产负债、主营业务、经营业绩、近一年审计报告/财务报告等信息；企业法人须提供营业执照复印件、法定代表人身份证明，自然人须提供身份证复印件；如委托他人办理投资事宜，需提供授权委托书原件，并提供受托人身份证明文件）；

3. 意向投资人与重整投资规模相匹配的资信证明及履约能力证明，及重整投资资金的来源及计划等，此前的经验和优势（如有），参与重整投资的成功经验（如有）；

4. 现行有效的公司章程/合伙协议复印件（加盖公章），及符合《公司法》和公司章程/合伙协议规定的决策机构决议拟对中太公司预重整/重整投资的决议原件；

5. 保密承诺书，意向投资人应承诺对从预重整管理人处获得的任何资料和信息承担保密义务；

6. 两个或两个以上意向投资人联合投资的，须提供相应的合作协议。

上述全部报名材料均应加盖意向投资人公章(自然人报名的所有材料需签字按指印)，多页文件加盖骑缝章，并经法定代表人或授权代表签名。所有报名材料装订成册，一式三份(正本壹份、副本贰份)，

并予以密封，密封袋上注明意向投资人名称，并将电子文件发送至邮箱bgqjhjgxa@163.com；意向投资人应保证所提供的材料真实、准确、完整，且具有证明力。若发现任何材料造假，立即取消其参与资格。

同时，意向投资人应在报名期限内缴纳 50 万元的报名保证金，并在缴纳后向管理人核实保证金是否到账，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。逾期未缴纳保证金的，视为撤回报名。保证金具体收款账户如下：

户名：安阳市中太房地产开发有限责任公司预重整管理人

账号：8111101012401395570

开户行：中信银行解放大道支行

（二）初步筛选

预重整管理人将意向投资人提交的报名材料进行形式审查，形式审查通过的，即为通过初步筛选，届时预重整管理人将采用电话及电子邮件方式通知通过初步筛选的意向投资人；提交的报名材料存在缺失、遗漏的，预重整管理人将通知补正，并给予 3 日的补正期，如意向投资人未按要求补正的，预重整管理人有权取消意向投资人的报名资格。

（三）尽职调查

通过初步筛选的意向投资人在与预重整管理人签署《保密协议》后，可自行或委托中介机构对中太公司开展尽职调查、实地考察，预重整管理人协同中太公司予以积极配合。实地考察所需的费用由意向投资人自行承担。尽职调查时间不超过 10 日。

（四）提交投资方案

意向投资人在尽职调查工作完成后 10 日内向管理人提交《投资方案》（包括但不限于参与重整方式、资金投入安排、债务人债务清偿方案、未来公司治理结构安排、经营模式、盈利模式、出资人权益调整方案、员工安置方案、管理团队方案等主要事项）。具体时间为意向投资人应在 2022 年 1 月 23 日 17 时前向预重整管理人递交投资方案。提交方式与报名材料提交方式相同。

另，意向投资人需在投资方案中明确投资方式，预重整管理人目前提供以下两种投资方式供投资人选择：

1. 全面接盘投资

意向投资人需整体受让中太公司的资产与负债，包括中太万象城项目可售商业用房及车位资产等，并按照预重整方案规定支付相关费用、清偿债务、支持中太万象城项目后期续建等。

2. 后期建设投资

意向投资人仅需对中太公司万象城项目的续建工程进行投资，保障万象城项目的后期建设资金，直至万象城项目的续建工作全部完成。

以上投资方式及内容具体以最终签订的投资协议内容为准。

（五）遴选确定投资人

在收到全部通过初步筛选的意向投资人提交的《投资方案》后，预重整管理人将在河南省安阳市中级人民法院的监督指导下进行遴选评审。综合考虑包括但不限于意向投资人的企业情况、社会声誉、经济实力、投资方案的条件等各项内容，对意向投资人进行遴选，具体流程届时由管理人另行通知，经遴选确定的投资人为正式投资人。预重整管理人将在选定后，向中选意向投资人发送中选通知书。

（六）签署投资协议并缴纳履约保证金

预重整投资人确定后，应按照预重整管理人要求签署《投资协议》等相关协议并缴纳履约保证金 1000 万元（含报名保证金 50 万元，缴纳账户同报名保证金缴纳账户），同时在投资协议中需明确投资人启动资金不少于 3000 万元。

（七）保证金的退还及转换

对于未通过资格审查、未提交正式投资方案或在正式投资人确定前自行决定放弃参与投资，或最终未被选定为正式投资人的意向投资人将以书面形式告知，并在发出通知之日起 5 个工作日内原路无息返还缴纳的报名保证金。获选的意向投资人缴纳的报名保证金将自动转为履约保证金。缴纳的履约保证金在重整计划通过债权人会议表决并获得人民法院裁定批准生效后自动转为等额的重整投资价款。

如被选定为正式投资人后因投资人自身原因退出重整的，包括但不限于拒不签署重整相关的协议、放弃参与重整、不配合依法推进重整程序、不履行投资协议约定的义务，以及在重整计划获得法院批准后不履行其在重整计划中的承诺导致法院裁定终止重整计划执行的，预重整管理人有权罚没其已缴纳的履约保证金。

八、特别提示

（一）本公告内容对全体意向投资人同等适用；

（二）本公告由预重整管理人负责解释、说明。预重整管理人有权决定继续、中止、延长或终止意向投资人招募；

（三）本公告编制的债务人基本情况未完整描述债务人的全部情况，不应作为管理人的任何承诺和保证，仅供意向投资人参考；

（四）本公告并不替代意向投资人的尽职调查。意向投资人在投资决策时，应自行决定是否聘请法律、财务、税务等专业机构进行尽职调查或出具投资意见。

（五）本公告并非要约文件，不具有重整投资协议的约束性效力。欢迎有资金实力和管理能力的单位及个人积极报名。
特此公告。

安阳市中太房地产开发有限责任公司预重整管理人

2021年12月10日