

# 北京久长房地产开发有限公司

## 假马投资人招募公告

2020年3月10日，北京市昌平区人民法院（以下简称“昌平法院”或“法院”）裁定受理北京久长房地产开发有限公司（以下简称“久长公司”）破产清算申请，破产管理人由北京市炜衡律师事务所担任。

管理人通过对久长公司的资产、负债及项目开发等情况进行初步调查，认为久长公司具有较高的重整价值。为依法维护债权人、购房户及相关权利人的合法权益，实现社会资源的优化配置，管理人拟采取“假马竞标”模式（该模式是为了防止重整投资人投资对价过低而先行通过公开招募程序确定意向投资人即假马投资人，假马投资人开展调查之后提交一份兜底的投资报价，并在该报价基础上面向社会再次公开招募投资人进行竞价，以确定最终的投资人），现公开招募有意于进行前期调查、谈判、方案设计并参与后期竞价的意向投资人（以下简称“假马投资人”）。

基于此，管理人现将本案“假马投资人”招募相关事宜公告如下：

### 一、久长公司基本情况

#### （一）工商登记基本信息

久长公司成立于1999年9月28日，法定代表人为于玲，注册资本为2999万元人民币，统一社会信用代码为91110114700233286L，公司注册地址为北京市昌平区小汤山镇南路6号，所属行业为房地产业，经营范围为房地产开发；销售商品房；自有房屋的物业管理；销售建筑材料、五金交电、民用建材、钢材、木材。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。公司股东现为承德市全大房地产开发有限公司，持股比例为100%。

#### （二）资产情况介绍

久长公司名下拥有合法使用权的土地共有三块，土地使用权证书号为：京昌国用（2004出）字第029号、京昌国用（2005出）字第122号、京昌国用（2001

出)字第 058 号。三块土地均系项目开发用地,项目开发情况如下:

#### 1. 久长花园项目(又称“汤 House 项目”)

久长花园项目涉及土地的使用权登记证系京昌国用(2004 出)字第 029 号、京昌国用(2005 出)字第 122 号,项目概况如下:项目位于北京市昌平区小汤山顺沙路南侧、西至汤尚路、南至葫芦河、东至秦上路。“2003 规地字 0217 号”《建设用地规划许可证》显示,项目用地总面积为 166283 平方米,已开发建成住宅楼、公建住宅楼、公建楼 49 幢,全部已完工,除公建楼 7 号楼外(建筑面积 2253 平米),大部分已交付使用,现仍有 82 户需要办理房屋权属登记转移手续,有 8 套住宅未签订预售合同(其中 1 套有网签记录),仍登记在久长花园名下,其中 7 套存在抵押。根据久长公司披露,项目所在土地未开发面积 45903.807 平方米(最终以实测面积为准)。目前,久长花园南区基础设施已完善,北区可能存在水、电等基础配套设施完善义务,南北两区的污水排放设施可能存在问题,需要进一步完善。久长公司名下未开发的土地及 7 号楼不存在已登记的抵押情形。

#### 2. 翠柳居项目

翠柳居项目涉及土地的使用权登记证系“京昌国用(2001 出)字第 058 号”,项目概况如下:项目位于人大会议中心以南,西至高压线,南至葫芦河,东至汤尚路,使用权取得方式为国有出让,土地用途为住宅,使用权面积为 26400 平方米,土地使用期限终止日期 2071 年 11 月 5 日。翠柳居项目所在土地目前不存在已登记的抵押。根据 98-昌规建字-0079 号建设工程规划许可证附件显示,翠柳居项目原项目名称为“熔炼厂住宅楼”,建设规模为 10495.37 平方米,2 栋,楼层 21.25 米,层数 6 层,除上述规划许可证外,无其他许可手续。翠柳居项目属于“国家户籍改革配套用房”,建设时间在 1999 年左右,现建有砖构造房屋 8 幢,其中 4 幢已完工,部分交付,另有 4 栋已封顶,未完工。目前,对翠柳居项目所涉及房屋享有权利的购房户经初步调查涉及 109 户,均未办理房屋权属登记。翠柳居项目目前的供水、供电、供热、供气以及物业服务均未达到住宅标准。

以上为管理人初步调查整理的的数据,仅供初步参考。

#### (三) 债务情况介绍

截至 2021 年 11 月 18 日,共有 104 户债权人(不含职工债权)向管理人申

报债权共计 104 笔，申报总金额人民币 1,050,877,205.90 元，该债权额仅为债权人申报债权数额，管理人仍在审核中，具体债权金额以管理人认定并经司法确认为准。

## **二、假马投资人报名基本条件**

（一）依据中国法律设立并有效存续的企业法人或非法人组织或具有完全民事行为能力个人，企业应具备完整的组织结构及企业管理体系；

（二）具有房地产项目开发资质及经验；

（三）有足够的资金实力进行重整投资，最近三年经审计的财务报表显示假马投资人财务状况良好，有能力负担投资本项目的启动资金及对价给付资金或具备相应的融资能力（管理人可能将视实际情况，要求假马投资人提供进一步履约能力证明）；

（四）未被人民法院列入失信被执行人名单；

（五）最近 3 年没有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；

（六）假马投资人可自行组成联合体参与投资，投资联合体成员可包括财务投资人与战略投资人，投资联合体成员均应符合上述 1、4、5 项条件，投资联合体中应当至少有一家企业符合上述 2、3 项条件。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项目招募。联合体各成员间应当明确牵头方，说明成员组成、合作方式、职责分工及权利和义务，并承诺承担连带责任；

（七）在同等条件下，优先考虑具有房地产开发企业重整经验、烂尾楼项目处置经验、不良资产处置经验、代建经验的假马投资人。

## **三、假马投资人的权利和义务**

（一）假马投资人享有的权利

1. 假马投资人有权全面获得管理人掌握的久长公司的相关资产、负债、项目开发、历史遗留问题等方面的信息；

2. 假马投资人有权受管理人委托与相关政府部门进行沟通；

3. 假马投资人有权受管理人委托与债权人、购房户等主体进行谈判；

4. 假马投资人有权要求管理人提供必要的协助和指导；

5. 在后续竞价中如无其它适格主体参与竞价，假马投资人有权要求将其作为重整投资人的重整计划草案提交债权人会议表决；在后续竞价中如有其它适格主体参与的，假马投资人有权在同等条件下优先被确定为重整投资人；

6. 若假马投资人在后续竞价中未能成为久长公司重整投资人，有权向久长公司主张返还报名保证金并按约定获得“分手费”。

#### （二）假马投资人承担的义务

1. 按照管理人要求，假马投资人进行调查、梳理调查情况并出具调查报告；

2. 按照管理人要求，假马投资人提交项目开发和历史遗留问题处理的可行性方案；

3. 按照管理人要求，假马投资人提交重整投资方案；

4. 在本招募过程中，假马投资人对自管理人处取得或自行调取的有关久长公司的全部资料、信息均负有保密义务，因不当使用或未经管理人书面同意向第三方披露任何有关久长公司的资料、信息等，给久长公司造成损失的，应由假马投资人承担全部赔偿责任；

5. 假马投资人在开展工作期间，应当按照专业机构从事同类型工作所要求的专业标准和规范履行职责；

6. 假马投资人有义务参与后续的公开竞价程序；

7. 假马投资人在开展工作期间所发生的任何费用由假马投资人自行承担；

8. 假马投资人开展工作期间，应当接受管理人的指导和法院的监督；

9. 其它法院、管理人认为基于久长公司重整的需要应当由假马投资人承担的义务。

### 四、招募流程

#### （一）报名

1. 报名时间、地点及联系人：

报名时间：即日起至 2022 年 10 月 20 日止

报名地点：北京市昌平区小汤山镇龙脉温泉花园小区 1 区 10 号楼 301

联系人：北京久长房地产开发有限公司管理人王律师、刘律师

联系电话：13691552523

邮箱: jcgldr\_weihenglaw@163.com

## 2. 报名材料

假马投资人应保证报名时提供的全部资料均真实、准确及完整。报名时提交的材料,包括但不限于:

- (1) 参与招募的报名意向书(范本见附件);
- (2) 报名人的基本情况说明(须有法定代表人签字并加盖公章,内容包括投资人基本情况介绍、主营业务、股权结构、组织结构、投资意向、资金实力、资金来源计划、经营计划等;如报名人为投资联合体,需说明各主体的角色分工、权利义务说明等,投资联合体相互之间应承担连带责任);
- (3) 公司、合伙企业或其他组织应提交《营业执照》复印件(须加盖公章);
- (4) 法定代表人或负责人身份证明书原件、身份证复印件;
- (5) 自然人应提交身份证扫描件,报名时需提供原件进行审核;
- (6) 委托代理人的,应提供授权委托书原件及受托人身份证复印件,报名时需提供受托人身份证原件进行审核;
- (7) 现行有效的企业法人或非法人企业章程复印件;
- (8) 建筑企业资质证明、从事房地产开发其他资质证明;
- (9) 近三年经审计的财务报告及最新一期的企业财务报表(加盖企业公章);
- (10) 相关资金实力证明(如银行征信报告、资信证明及其他履约能力证明);
- (11) 房地产开发项目业绩证明(如有)
- (12) 未被人民法院列入失信被执行人名单(截图);
- (13) 最近3年没有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为承诺书;
- (14) 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。

上述报名材料均应加盖报名人公章,并由其法定代表人或负责人签字(自然人报名的,报名材料应当由自然人签名)。以A4纸打印、装订成册,一式6份,并提供材料清单(签字盖章),通过现场或邮寄方式提交给管理人,同时提供电子版材料发送至管理人邮箱(邮件命名方式为:报名人名称+招募重整投资报名材料)。

### 3. 报名保证金

假马投资人提交报名材料，经管理人组织形式审查，符合资质条件的，管理人将书面通知报名人。资料如有欠缺，管理人将向其发送补充材料的通知，报名人应当于报名截止日之前补充完毕报名资料。

对于符合资质条件的报名人，管理人安排签订如附件所示之《保密承诺书》，并在假马投资人向管理人指定的账户（账户名称：北京久长房地产开发有限公司管理人，账号：8110701011902399897，开户银行：中信银行股份有限公司北京三元桥支行）成功支付报名保证金人民币 100 万元（大写：人民币壹佰万元整）后，视为报名成功。

#### （二）初步信息披露

报名人报名成功后，管理人向报名成功的报名人披露久长公司基础资料和信息。

#### （三）提交工作方案和初步投资方案

报名人收到管理人披露的资料和信息后，于 15 日内提供假马投资的工作方案（包括组成团队、工作内容、工作思路、工作步骤、“分手费”支付等）和初步投资方案（包括投资对价的支付方式和来源、历史遗留问题的解决、未来项目的开发等）。

#### （四）假马投资人评审与确定

报名人提交工作方案和初步投资方案后，由管理人组织评审筛选，确定 1-2 名假马投资人；如未能成为假马投资人，由管理人自公告假马投资人之日起 5 个工作日内向报名人返还报名保证金全部本金。

前期未能成为假马投资人的报名人，仍可参与后续公开竞价程序。

#### （五）假马投资协议签订

确定假马投资人后，管理人将与假马投资人签订假马投资协议，假马投资协议将根据本公告的内容确定。

## 五、假马投资人确定后的框架安排

### （一）调查论证及沟通谈判

假马投资人将在管理人配合下开展相关调查和重整投资论证工作，调查期限

初步拟定为 3 个月（如需延长，应当经管理人同意并报请法院批准），假马投资人应当于期满之前向管理人提交书面调查报告以及项目后续开发可行性研究报告。

在调查期内，假马投资人根据管理人的要求，在调查期内与各主要利害关系方（包括政府相关部门、债权人、购房户等）进行沟通和谈判。

## （二）提交重整投资方案

假马投资人在调查期限内提交重整投资方案（重整投资方案包括投资对价给付、未来经营方案与历史遗留问题解决方案）。

如假马投资人提交的重整投资方案不符合法律规定、不符合管理人的整体程序安排及要求，管理人可要求进行修改和调整。投资人拒不修改和调整的，视为退出重整投资程序。

假马投资人提交重整投资方案后，管理人认为重整投资方案合法、公平、可行的，可向法院申请转入破产重整程序。

如同时选任 2 个假马投资人，由管理人根据各自重整投资方案的可行性、重整报价等综合因素，组织进行评审，将重整投资方案更优者确定为优先级假马投资人，并报法院同意后以其重整投资方案为基础制作重整计划草案。

## （三）制作重整计划草案及实施

经法院裁定重整后，管理人将根据久长公司的具体情况、自己调查内容、假马投资人调查内容、竞价方案及假马投资人的重整投资方案、投资对价、和兜底对价制作重整计划草案。

重整计划草案经债权人会议表决后，由管理人依法申请法院批准重整计划并实施。

## （四）进行公开竞价

重整计划经法院批准后，管理人组织面向社会招募投资人进行公开竞价（具体程序此后确定），对于符合条件的竞价人，管理人将提供管理人制作的财产调查报告、债权审查报告、假马投资人的调查报告、项目后续开发可行性研究报告、重整计划。

符合条件的报价最高的竞价人，将成为久长公司重整投资人。在公开竞价中如无其它适格主体参与竞价，假马投资人有权要求将其确认为重整投资人；在公

开竞价中假马投资人有权在同等条件优先被确定为重整投资人。如存在 2 个假马投资人，上述权利应当首先由优先级假马投资人享有。

假马投资人如经公开竞价未能成为重整投资人，管理人将根据《假马投资协议》的约定支付“分手费”。

## **六、报名保证金的处理**

### **（一）报名保证金的没收**

1. 如前所述，若假马投资报名人违反《保密承诺书》相关约定，管理人有权没收其缴纳的报名保证金，取消其报名人资格，并不得参与重整投资人招募程序。

2. 如前所述，经评审确定的假马投资人应自收到假马投资人确认函之日起 5 日内与管理人签订《假马投资协议》，如经评审确定的假马投资人拒绝或者未按期与管理人签订书面《假马投资协议》，管理人有权没收其缴纳的报名保证金，取消其假马投资人资格，并不得参与重整投资人招募程序。

### **（二）报名保证金的退还**

1. 若最终在工作方案和初步投资方案提交期限内，报名人中没有提交工作方案和初步投资方案，管理人将在重整投资方案提交截止日届满后 10 日内退还报名人的报名保证金本金。

2. 若管理人认为本案假马投资人招募程序因相关原因无法继续推进，管理人将自确定终止招募程序后 10 日内退还报名人的报名保证金本金。

3. 报名人被确定为假马投资人的报名保证金本金，将全部转为《假马投资协议》的保证金。

4. 前述列举未尽情形均不当然视为可退还报名保证金的情形。

## **七、特别说明**

（一）本公告所列相关数据为管理人阶段性调查数据，后期会随实际情况的变化而发生变化，并非最终数据，仅供意向投资人参考，最终数据实际情况请以调查后确认的内容为准。

（二）本公告内容不构成管理人的任何承诺或保证，不作为投资建议，不构成要约或要约邀请，假马投资人应根据自行调查的结果进行自主判断、自担风险。



（三）管理人有权决定继续、中止或终止假马投资人招募。

（四）本公告内容不适用《中华人民共和国招标投标法》。

（五）管理人对本公告内容享有最终解释权。由于各种因素可能导致的不可预期变化，管理人有权根据需要变更招募事项的有关内容及时间安排，参与招募的意向投资人须无条件接受可能的变化，并根据管理人的安排配合相关招募进程。如有变化，以管理人通知为准。

（六）管理人在组织招募投资人、假马投资人参与投资过程中全程接受法院监督。

欢迎社会各界报名参与本案假马投资人招募程序。

特此公告。

北京久长房地产开发有限公司管理人

2022 年 9 月 27 日

附件一：报名意向书（模板）

附件二：授权委托书（模板）

附件三：保密承诺书