

常熟荣源房地产开发有限公司

重整投资人招募公告

常熟市人民法院于 2023 年 12 月 26 日作出（2023）苏 0581 破 166 号《民事裁定书》，裁定受理昆山开发区清云霖贸易商行对常熟荣源房地产开发有限公司（下称“荣源公司”、“债务人”）的重整申请，并于同日依法指定江苏立泰律师事务所担任常熟荣源房地产开发有限公司管理人（下称“管理人”），为实现荣源公司的资产价值及债权人利益最大化，现管理人发布意向投资人招募公告如下：

一、荣源公司概况

（一）荣源公司基本情况



常熟荣源房地产开发有限公司成立于 2020 年 6 月 22 日，法定代表人曹燕，注册资本 2000 万元人民币。注册地址常熟经济开发区金港路 18 号滨江海外大厦 18-1 号 1302 室，经营范围为房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：物业管理；市场营销策划；住房租赁；会议及展览服务；停车场服务；家政服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。荣源公司开发建设

了位于常熟市经开区江湾澜庭项目，目前处于停工状态。

（二）江湾澜庭项目概况

江湾澜庭项目位于江苏省常熟市碧溪街道望江大道与龙腾北路交叉口。荣源公司 2020 年以出让方式取得望江大道以南、江海路以东、龙腾北路以西、虹桥路以北 69993 平方米的国有土地使用权，权证号苏（2020）常熟市不动产权第 8136349 号，土地用途城镇住宅用地，土地性质出让，终止日期 2090 年 9 月 23 日止。土地出让要求（1）地块建成后可以分割销售或分割转让；（2）地块内应配套社区服务用房，建筑面积不小于 300 平方米，建成后其土地及房屋必须无偿移交属地政府指定部门；（3）本地块不得设置带有私家花园的低层独立式住宅。

江湾澜庭项目规划建筑面积 243606.35 平米，项目建设单位常熟荣源房地产开发有限公司，施工单位江苏中柢建设集团有限公司，监理单位江苏建兴项目管理有限公司。项目规划 14 幢一次性交付，目前 1#、2#、3#、7#楼结构封顶外架拆除，粉刷未开始；11#楼主体施工至十一层；15#楼主体施工至十二层；16#楼结构封顶，砌体完成，二次结构施工。13#楼完成到负二层人防顶板；5#、6#、8#、9#、10#、12#楼桩基已完成，尚未动土。



江湾澜庭项目可售房源 1430 套，可售面积 157286.11 平方米，可售车位 1630。项目于 2021 年 3 月取得了 3 幢（70 套）、7 幢（102 套）的预售许可证，于 2021 年 6 月取得了 16 幢（156 套）、1 幢（20 套）的预售许可证，以上合计可销售房产 348 套。经过管理人初步统计，江湾澜庭项目已销售 209 套（包括支付认购款、首付款、全款），合同金额 2.76 亿元，已收款 1.71 亿元（该数据仅供参考，最终以管理人调查确认的为准）。

（三）资产评估情况

经公开遴选的评估机构江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司对荣源公司名下房地产及固定资产进行评估，荣源公司名下不动产（含土地及在建重整）市场评估值 110752.11 万元、清算价值 77526.48 万元，荣源公司名下其他固定资产市场评估值 73.29 万元、清算价值 48.44 万元。

（四）负债情况

根据购房人、债权人提交的申报材料并经管理人审核调查，荣源公司初步审查确认负债总额 1117974721.24 元，尚未完成审查的待定债权 518663527.44 元，具体构成如下：

- （一）已收购房款本金 171818038.00 元；
- （二）有特定财产担保债权 696422919.96 元；
- （三）职工债权 1725405.97 元；
- （四）税款债权 533730.57 元；
- （五）普通债权 247474626.81 元；
- （六）尚未完成审查的待定债权 518663527.44 元（包括工程款债权申报金额 228217155.96 元）。

二、意向投资人招募程序

（一）报名

1、报名条件

- （1）具有较高社会责任感和良好的商业信誉；
- （2）拥有充分的资金实力对债务人进行重整投资；
- （3）拥有与债务人重整完成后的经营事务相适应的管理能力、经营能力和专业人才（具有与荣源公司主营业务相关等同类行业从业经验者，在同等条件下优先考虑）；

(4) 两个或两个以上的企业或自然人可以组成联合体参与投资，投资联合体中应当至少有一方符合前三项条件。参与投资报名的联合体的主体需确定后不得退出，若增加投资主体则不影响原投资主体责任承担。

2、报名时需提交的材料

(1) 意向投资人向管理人提交书面的投资意向书一式一份（意向书内容应包括：投资人基本情况介绍、投资优势、资金实力、融资能力、房地产开发项目经验等），投资人为企业的意向书须有企业法定代表人签字并加盖公章，投资人为自然人的需有自然人签字；

(2) 投资人为企业的需提供加盖企业公章的营业执照副本复印件，投资人为自然人的需为投资人签字的身份证复印件；

(3) 其他用以证明符合报名条件的相关资料；

(4) 联合体报名须提交联合报名合作协议书，并分别同时按要求提供相关资料。

3、报名时间、地点

(1) 报名时间到 2024 年 7 月 13 日止（逾期提交报名材料的管理人不再接受）。

(2) 报名地点：江苏省苏州市高新区（虎丘区）滨河路 188 号金龙花园 3 幢。

（二）报名资格审查

1、管理人根据本公告确定的报名条件和要求对投资人提交的报名材料进行资格审查。

2、经审查，符合报名条件且提交材料准确、齐全的，投资人根据管理人的要求在管理人规定的时间内，向管理人出具《保密承诺函》一式一份，并同时交纳意向保证金人民币 200 万元。投资人提交管理人要求的材料并缴纳保证金后方可视为报名成功。若投资人未按期交纳保证金的，视为投资人放弃报名。

3、资格审查通过，报名成功的意向投资人可以开展尽职调查，管理人配合提供相关手续、材料。

4、报名成功的意向投资人未按出具的承诺函履行义务或者未按期缴纳履约保证金的，交纳的意向保证金不予退还。

（三）《重整投资方案》的提交和审查

1、意向投资人根据尽职调查了解到的情况，结合自身的商业判断和法律风险评估，在 2024 年 7 月 20 日前向管理人提交具有操作性且不可撤销的《重整投资方案》（包括但不限于重整投资方式、重整投资金额、重整投资对价、出资人权益调整方案、债务人经营方案、履约承诺、履约保障等）、意向投资人股东会等有权决策机构出具的同意本次重整投资的决策文件。

2、管理人对投资人提交的《重整投资方案》进行审查，符合要求的，管理人向投资人发出《重整投资人入围通知书》。

（四）《重整投资方案》评审

1、如仅有一家投资人对荣源公司有重整投资意向并提交《重整投资方案》的，由管理人与投资人谈判并协商确定投资金额等具体投资事项，管理人将根据谈判的结果决定是否确定为正式重整投资人。

2、如有两家或两家以上的投资人对荣源公司有重整投资意向并提交《重整投资方案》的，管理人在债权人的监督下，有权结合重整投资金额、付款方式、偿债期限、履约能力、履约保障、经营方案等要素综合制定遴选方案，遴选方案管理人另行书面通知意向投资人，意向投资人可根据遴选方案在规定日期前调整重整投资方案的投资金额、付款方式、偿债期限、经营方案等内容，并由管理人按照遴选方案，最终确定荣源公司的正式重整投资人。

3、最终确定的正式重整投资人应当在接到管理人通知后，根据管理人的要求签订《重整投资人身份确认书》以及《重整投资协议》，未按管理人通知的期限签订《重整投资人身份确认书》以及《重整投资协议》的，视为放弃重整投资人资格，已缴纳的 200 万意向保证金不退。

4、重整投资人应在《重整投资协议》签订后十日内按照管理人要求交纳重整履约保证金人民币 8000 万元或提供符合管理人认可的同等金额的不附加任何条件的见索即付银行履约保函（履约保证金可冲抵最后一笔重整投资金额，前期已交纳的 200 万意向保证金可转为重整履约保证金，未按期缴纳履约保证金的或者提供的银行履约保函不符合管理人要求的，意向保证金不予退还并视为放弃投资人资格）。其他未被确定为正式重整投资人的，由管理人同时发出《重整投资人身份未确认告知书》并无息退还 200 万元的意向保证金。管理人有权视入围重

重整投资方案的具体情况以及意向投资人的意愿情况，决定是否确定备选重整投资人，并办理备选重整投资人身份确认手续。

重整投资人未按照重整投资协议或者重整计划提供偿债资金或者未履行其他重整投资人义务的，重整履约保证金不予退还并承担违约责任。若法院最终未裁定认可荣源公司的重整计划草案等非因投资人原因导致无法重整的，投资人可向管理人申请无息退还履约保证金，具体以双方签订的重整投资协议的内容为准。

三、其他

1、重整投资人通过重整投资获得荣源公司的全部股权，该股权对应的资产为荣源公司的“除外资产”以外的全部资产，具体包括：（1）土地使用权、在建工程；（2）荣源公司的对外投资股权（如有）、知识产权、商业秘密、商誉等无形资产。

“除外资产”指债务人的账面现金、存款以及截止管理人与重整投资人就债务人办理交接之日的应收账款、应收票据、其他应收款（包括因履行担保责任而享有的追偿权）、预付款等流动资产，上述资产暂不纳入重整投资对价，后续管理人将根据“除外资产”的具体金额、回收可能、回收成本等情况综合制定处置方式（包括与重整投资人协商纳入重整投资对价或依法由管理人另行处置等）。

2、本招募公告中所列荣源公司的基本情况，仅供意向投资人参考，并不代表管理人对意向投资人的承诺。意向投资人自行决定是否聘请专业顾问进行尽职调查、出具投资意见等，自主判断、自担风险。

3、管理人有权根据荣源公司第一次债权人会议通过的相关议案调整投资人招募期限（包括投资人报名时间及提交《重整投资方案》的时间）或招募公告的其他内容。

4、本公告未尽事宜，如招募期限延长、调整或者撤回招募公告、遴选规则的公布等以管理人最终通知为准，如由此对意向投资人造成影响的，管理人不承担任何责任。

5、本公告与管理人拟定的重整投资人遴选方案不一致的，以重整投资人遴选方案为准。

6、本公告仅为荣源公司资产推介，不得视为要约或要约邀请，最终解释权归管理人，如需了解详细情况可与管理人联系。管理人联系方式如下：

联系人：陈律师（13814815279）、杨律师（13862677117）

邮箱：13862677117@163.com

联系地址：江苏省苏州市高新区（虎丘区）滨河路188号金龙花园3幢。

管理人采取公开方式发布招募公告，并接受各方监督。欢迎符合条件的社会各方人士参与荣源公司项目投资。

常熟荣源房地产开发有限公司管理人

2024年4月29日