

瑞丽姐告同联丰房地产有限公司

预重整投资人招募公告

2023年6月28日，瑞丽市人民法院裁定受理瑞丽姐告同联丰房地产有限公司（以下简称“同联丰公司”）的破产清算申请。并于2023年7月3日指定北京大成（昆明）律师事务所担任同联丰公司管理人。

管理人在接受指定后，依法开展了各项工作，现有债权人提起重整申请。为此，为保障“清算转重整”的有效推进，现管理人通过公开方式招募同联丰公司“预重整投资人”。具体事宜如下：

一、债务人基本情况

公司名称	瑞丽姐告同联丰房地产有限公司			
法定代表人	董宝朝		统一信用代码	915331025718956610
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）			
注册资本	800 万人民币			
注册时间	2011 年 4 月 22 日		营业期限	2011-04-22 至 2021-04-22
经营范围	房地产开发、销售。 （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）			
登记机关	瑞丽市市场监督管理局			
股东情况	股东姓名	股权比例	认缴出资额	认缴出资时间
	董新艳	51%	408 万人民币	2013 年 9 月 15 日
	董宝朝	49%	392 万人民币	2013 年 9 月 15 日

二、资产及负债情况

（一）资产情况

1.货币资金：截止2023年6月28日，债务人现有货币资金

5,237,456.81 元，涉及债务人原账户 5 个，该 5 个账户均由瑞丽市人民法院查封。

2.房屋情况：据管理人审查，债务人名下的“君晟花园项目”已经开发并取得预售许可证的房产总计 107 套，其中，实际销售（含抵债）和备案的房屋 73 套，未建未售 3 套，未销售 31 套。结合审计机构的意见，管理人审查确定已经销售的房产中还有 12,163,273.00 元应收房款。

3.未开发土地情况：未开发土地面积为 18850.70 m²（含一栋 3 层职员楼），评估的资产清算价值为 35,599,900.00 元。

（二）债务情况

1.管理人认定的债权：214 笔，共计 171,360,069.88 元。其中本金 102,120,655.74 元，利息、违约金及其他费用 69,239,414.14 元。

（1）工程款债权 82 笔，共计 49,631,241.33 元。

（2）购房债权 82 笔，共计 2,538,340.89 元。

（3）职工债权 16 笔，共计 1,105,850.58 元。

（4）普通债权 34 笔，共计 118,084,637.08 元。

2.管理人不予认定债权：22 笔，不予认定金额共计 146,560,309.25 元。

3.暂缓认定债权：8 笔，暂缓认定申报金额共计 370,014,349.52 元。

4.管理人认定但二债会后有异议的债权：49 笔，异议金额为 29,059,570.13 元，该部分债权管理人进行异议复核中。

5.可能存在的税收债权：1笔。根据税务服务机构初步核算可能存在的税收债权金额为 12,467,276.18 元，具体以瑞丽市国家税务局申报并审核的金额为准。

6.案件受理费：根据《诉讼费用交纳办法》第十四条第六款之规定，本案案件受理费为 300,000.00 元。

7.中介机构费用情况：共聘请 5 家中介机构，费用共计 1,608,434.47 元。

8.管理人报酬：根据《最高人民法院关于审理企业破产案件确定管理人报酬的规定》计算为 5,522,221.28 元。

三、项目开发情况

“君晟花园”项目位于瑞丽市龙瑞高速公路北侧，人民路东侧，瑞章路西侧。工程占地面积 126104.48m²，建筑面积为 150116.11m²。项目主要建设 139 栋低层住宅楼，4 栋商住楼，4 栋高层住宅楼。高层住宅楼布置于项目区东部，项目区南部布置有 4 栋商住楼；其余区域布置为低层住宅。道路布局充分利用临街干道，外来交通主要出入口位于项目区西面及东面，与西面人民路及东面瑞章路（龙瑞高速公路瑞丽西收费站）衔接，次要出入口位于项目区西南部，与西面人民路道路衔接。具体建设情况如下：

1、“君晟花园”项目 1-5 期：总规划 60 栋房屋，其中 57 栋已全部建设完毕，3 栋因规划相关原因无法建设。1-5 期水电、进出道路等尚未全部完成。

2、“君晟花园”项目 6-8 期：总规划 47 栋房屋，已经完成主

体结构封顶，土建、安装部分剩余工程量约为 45%，水电、消防、人防、道路、绿化等其他工程尚未完工。

3、“君晟花园”项目 9 期：现未开发，土地面积为 18850.70 m²，目前该部分地块上已经完成部分桩基础，且建有一栋 3 层职员楼。

四、招募主体资格

（一）“预重整投资人”应当是依照中华人民共和国法律设立并有效存续的企业法人、非法人组织，或具备完全民事行为能力的自然人；具有较高的社会责任感和良好的商业信誉。

（二）“预重整投资人”应拥有足够的资金实力进行本次重整投资，且能出具相应的资信证明或其他履约能力证明。

（三）符合上述第（一）、（二）项条件的多家“预重整投资人”可作为联合体参与，但需书面说明各自的角色分工、权利义务等，联合体各方承诺承担连带责任；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同联丰公司“预重整投资人”招募。

五、招募条件

（一）“预重整投资人”承接债务人 100%股权并对整个债务进行承接偿付。本次招募不采用“共益债务”破产重整方式。

（二）“预重整投资人”提供足够的资金，并在合理期限内完成 1-8 期和 9 期的工程建设，具体如下：

1、“君晟花园”项目 1-8 期工程。

“君晟花园”项目 1-8 期工程总体复工工期安排：应自重整计划经人民法院裁定批准之日起 12 个月内完成（如有不可抗力等情形可适

当顺延)。根据管理人选聘的造价机构报告显示,“君晟花园”项目1-8期复工续建工程总费用金额为3050.64万元(此金额仅供重整投资人参考)。

2、“君晟花园”项目9期工程。

预计包含36套低密度住宅及高层商住,应自重整计划经人民法院裁定批准之日起36个月(如遇雨季或其他不可抗力可适当顺延)内完成。

(三)“预重整投资人”的债权清偿率不得低于清算状态清偿率。具体如下:

1、法院案件受理费。现金100%清偿,清偿期限自法院裁定批准重整计划之日起6个月之内全额支付。

2、中介机构费用。现金100%清偿,自法院批准重整计划之日起6个月之内清偿完毕。

3、管理人报酬。现金100%清偿,清偿期限两年。自法院裁定批准重整计划之日起6个月之内清偿40%,12个月之内清偿30%,18个月之内清偿20%,24个月之内清偿剩余10%。

4、职工债权。现金100%清偿,清偿期限两年。自法院裁定批准重整计划之日起6个月之内清偿40%,12个月之内清偿剩余60%。

5、应退购房款。清偿期限两年。自法院裁定批准重整计划之日起6个月之内清偿40%,12个月之内清偿剩余60%。

6、税收债权。现金100%清偿,清偿期限两年。原则上税收债权在法院裁定批准重整计划之日起15日内支付30%,第一次付款之日

起满一年支付 30%，第一次付款满二年后支付剩余 40%；但重整投资人能与税务机关确定其他偿付方案的按照沟通协商确定的方案执行。

备注说明：税收债权金额尚未最终确定。

7、购房债权。1-5 期产权证应在法院裁定批准重整计划之日起 15 日内办理。6-8 期已经销售的房产交付及办证在法院裁定重整计划之日 24 个月内办理完毕。

8、工程款优先债权本金：现金或实物清偿 100%，清偿期限 2 年。如果是实物清偿，重整投资人需自行编制《抵债方案》。

9、普通债权本金：现金或实物清偿，本金清偿率不低于清算状态的 42.26%，偿付期限不应超过三年。具体清偿方式由重整投资人编制清偿方案。

特别说明：管理人初步确定的普通债权本金金额为 85,106,116.38 元。如果最终确定的债权金额低于 85,106,116.38 元的，则清偿率相应提高；如果最终确定的债权金额高于 85,106,116.38 元，则清偿率相应降低，以最终表决通过的重整计划草案为准。

六、招募流程

本次招募重点审核《重整计划（草案）》，“预重整投资人”应尽快完成资格预审后，获取尽调材料用以拟定《重整计划（草案）》，具体流程如下：

（一）提交资格预审资料

1、“预重整投资人”应在本公告发出之日起向管理人提交如下资格预审资料：

- (1) 预重整投资人报名表（报名人下载后盖章）；
- (2) 营业执照；
- (3) 法定代表人身份证明书及法定代表人身份证复印件；
- (4) 相关资质证书及经营业绩（如有）。
- (5) 授权委托书。

2、资格预审资料可通过以下方式递交：

- (1) 上述文件直接递送至管理人办公地点：

联系马律师，联系电话：13529210263。

(2) 上述文件可以邮寄至：云南省昆明市西山区万达·昆明双塔—北塔5楼北京大成（昆明）律师事务所，邮政编码：650100。收件人：马律师、金律师，联系电话：13529210263、15308852217。

(3) 上述文件也可以扫描制作成PDF发送邮箱：jgtlfqsz@163.com，邮件命名为“XXXX公司提交同联丰公司预重整投资人资格预审资料”。

（二）资格预审

管理人在收到材料后的24小时内就报名人是否通过资格预审作出回函并通知报名人。

（三）交纳保证金

报名人收到符合报名条件的回函后3个工作日内应向管理人交纳尽调保证金人民币100万元（大写：壹佰万元整，下称“保证金”）。

管理人账户信息如下：

开户单位：瑞丽姐告同联丰房地产有限公司管理人

开户银行：中国建设银行股份有限公司瑞丽姐告支行

银行账号：53050173723700000558

（四）尽职调查

（1）签订保密承诺

为保障同联丰公司预重整工作顺利推进，维护债权人、债务人权益，报名材料审核合格后，“预重整投资人”应当自收到符合报名条件通知后3个工作日内向管理人提交保密承诺书，承诺对其获取的同联丰公司重整相关信息予以保密。

（2）尽职调查

管理人向报名人提供以下资料：会计审计报告、资产评估报告、造价测算报告、质量检测鉴定报告、税务审核专项报告、第一次债权人会议资料、第二次债权人会议资料以及有关项目的其他资料。

（五）提交预重整方案

预重整投资人应于2024年6月22日18:00前向管理人提交《重整计划（草案）》，逾期未能提交的，视为自行放弃参与投资。

《重整计划（草案）》应至少包含以下事项：

1、《重整计划（草案）》应以承接债务人100%股权及“非共益债务”的破产重整方式为基础，且内容符合本公告第五条列明的招募条件。提交的《重整计划（草案）》内容包括但不限于：债权清偿方案、出资人权益调整、复工续建及经营计划、债权调整方案等及法律法规要求的其他内容。

2、《重整计划（草案）》中应明确投资金额、支付方式和付款期限。为保障复工续建工作顺利开展，至少应载明于《重整投资协议》签订后5个工作日内到位不低于300万元（含尽调保证金）的履约保证金。

3、《重整计划（草案）》中应以“君晟花园”1-8期项目复工续建达到竣工验收合格及交付条件为标准拟定施工计划，具体应包含1-8期总体的道路、水、电等工程的具体排期；6-8期每一栋房屋的分部分项工程排期；9期项目预计施工排期。

4、《重整计划（草案）》应当列明“预重整投资人”为保障不发生“二次烂尾”所能提供的保障措施（可包括但不限于：列明违约金金额、提供财产担保、放弃投入资金交还资产等）。

5、《重整计划（草案）》应当列明“预重整投资人”未能按照重整计划执行的违约责任及退出方案。

6、“预重整投资人”认为需要陈述的其他事项。

特别说明：管理人有权对“预重整投资人”提交的《重整计划（草案）》进行审查。管理人认为其不符合法律规定或不符合管理人要求的，“预重整投资人”应当在收到管理人的书面意见后5个工作日内进行调整并重新提交给管理人。“预重整投资人”未在规定的期限内进行调整，或者再次提交的《重整计划（草案）》仍不符合要求的，视为未提交有效的《重整计划（草案）》。未提交有效《重整计划（草案）》的“预重整投资人”将不被纳入遴选范围。

（六）遴选重整投资人

如果只有一名“预重整投资人”，则该报名人自动成为预重整投资人。

如果符合条件的预重整投资人超过2人，则管理人将在人民法院的指导和监督下组织开展“预重整投资人”遴选工作，届时将根据“预重整投资人”提交的投资方案以及其他综合因素择优确定投资人。未能中选的重整投资人，管理人在3个工作日内无息退还100万元保证金。

（七）签订《重整投资协议》

确定最终的预重整投资人之后，管理人和报名人签订《重整投资协议》。之后，管理人将按照重整投资协议编制《破产重整计划（草案）》提交债权人会议表决。

七、其他说明

（一）如果法院裁定破产重整的，则管理人招募的“预重整投资人”直接转为“重整投资人”。

（二）本招募公告中列明的同联丰公司相关情况仅供参考，不作为对重整投资人的任何承诺和保证，本公告由管理人编制和负责解释。

（三）本招募公告不构成要约，也不构成管理人任何承诺或保证，不具备投资协议的约束性效力，只作为参考资料使用。

（四）本招募公告中所列同联丰公司相关信息不能替代“预重整投资人”的尽职调查。“预重整投资人”如需管理人对本招募公告相关内容进行补充说明，或需查阅债务人财务、债权申报、经营等情况，

或需对债务人进行尽职调查,请在招募结束前向管理人提交书面申请及《保密承诺书》,并交纳保证金之后进行。管理人在尽职调查阶段向“预重整投资人”提供的材料仅供参考,“预重整投资人”仍应以自行尽职调查结果作为投资决策的依据。

(五)“预重整投资人”向管理人提交报名文件的,视为同意按同联丰公司现状进行重整投资,自行承担相应投资风险。

(六)若确定正式重整投资人后,其后可能存在的股权转让或资产过户过程中所产生的一切转让费用、税费等支出均由正式重整投资人自行承担,具体税费请向相关部门咨询。

欢迎有资金实力、履约能力、管理能力及行业优势的重整投资人参与本次招募工作。

特此公告。

瑞丽姐告同联丰房地产有限公司管理人

2024年5月21日



瑞丽姐告同联丰房地产有限公司

预重整投资人报名表

预重整投资人 名称	
预重整投资人 联系人 联系方式	姓名：
	身份证号码：
	联系电话：
	通信地址：
	电子邮箱：
受托人 联系方式	姓名：
	身份证号码：
	联系电话：
	通信地址：
	电子邮箱：

预重整投资人（盖公章）：_____

法定代表人或授权代理人签字（签字或盖章）：_____

日期：_____年____月____日

企业信誉承诺书

致：瑞丽姐告同联丰房地产有限公司管理人

本公司参与云瑞丽姐告同联丰房地产有限公司预重整投资人招募，现作如下承诺：

(预重整投资人名称) 自近三年无因违约或不恰当履约引起的合同中止、纠纷、争议、仲裁和诉讼记录, 无被项目所在地市场监管部门列入黑名单, 或被人民法院列入失信被执行人名单; 近3年在经营活动中没有重大违法记录, 没有处于被责令停业, 无因不良行为记录被项目所在地行政主管部门暂停或取消投标资格, 无财产被接管、冻结、破产等状态, 没有被项目所在地政府或国家部委禁止市场准入; 本公司股东、实际控制人近三年内亦没有上述情形。若有谎报、漏报, 一经查实, 我公司自动放弃参与本次预重整投资人招募报名及后续工作。

预重整投资人：_____（盖单位章）

日期：_____年____月____日