

镇江中住房地产开发有限公司

重整投资人第三次招募公告

镇江中住房地产开发有限公司（以下简称“中住公司”）因不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力，申请人无锡中住集团有限公司于 2018 年 9 月 3 日向镇江市中级人民法院申请对中住公司进行破产清算。镇江市中级人民法院于 2019 年 8 月 12 日作出（2018）苏 11 破申 16 号、（2019）苏 11 破申 3 号民事裁定书，裁定受理中住公司破产清算，并由镇江市润州区人民法院审理本案。2019 年 9 月 18 日镇江市润州区人民法院作出（2019）苏 1111 破 4 号决定书指定江苏汇典律师事务所为中住公司破产管理人（以下简称“管理人”）。2024 年 9 月 10 日镇江市润州区人民法院作出（2023）苏 1111 破 1 号民事裁定书，裁定对中住公司进行破产重整。为了实现房企资源的有效整合，切实保护债权人的合法利益，提高清偿比例，实现重整目标，管理人遵循公开、公正、公平的原则，面向全社会公开招募中住公司重整投资人，现就招募事项公告如下：

一、公司概况：

中住公司，成立于 2005 年 1 月 27 日，由江苏中住房地产开发有限公司（占股 51%）、无锡市民生房地产开发有限公司（占股 29%）、国联信托股份有限公司（占股 20%）投资设立，原法定代表人为孙伯荣。后中住公司于 2014 年 6 月进行了股权变更，变更为上海顺钰投资有限公司（占股 99.8%）、尤杰（占股 0.2%），现法定代表人为谭东，住所地：镇江市南徐路五路段，注册资金 5010 万元，公司类型：有限责任公司，主要经营范围：房地产开发、销售（待取得资质后方可经营），营业期限：2005 年 1 月 27 日至 2025 年 1 月 28 日。

二、项目概况：

目前，中住公司开发的房地产项目共有两处：

（一）镇江市润州区金山宝地商业广场

项目地点：镇江市长江路 279 号（金山公园景区对面）。

项目资产：37 套商业不动产。根据房产估价报告、资产评估报告显示，该项目 37 套商业不动产，总面积为 12593.02 平方米，快速变现评估价值为 5760.9 万元。

项目资产现状：该 37 套商业不动产均已竣工验收，其中 15 套房产已被出租，另外 22 套房产处于空置状态。

（二）镇江市润州区君临南山沁园

项目地点：镇江市润州区南徐大道 88 号（檀山路以西 300 米）。

项目资产：

1. 三宗土地。根据房产估价报告和土地估价报告，该三宗土地总面积 26387.4 平方米，快速变现评估价值为 2573.3 万元。

2. 33 套不动产总面积为 8853.14，快速变现评估价值为 6904.1 万元。其中 4 套为工抵房（快速变现价值为 714.8 万元），1 套为物管用房（快速变现价值为 120 万元）。

上述资产的快速变现评估价值共计 8642.6 万元。（均已扣除 4 套工抵房、1 套物管用房）

资产现状：三宗地，均为空地，其中宗地一【土地证号：镇国用（2013）第 8920 号、镇国用（2010）第 8847 号】，经现查勘查，证载面积与实际宗地面积不符，需要更换土地使用权证。33 套不动产为不可售，需要办理竣工验收手续、完善收尾工程、补缴税款等，方可进行对外销售。

（三）其它财产权利

1、中住公司的办公设备、车辆 1 部办公设备、车辆 1 部，市场评估价值为 2.8636 万元。

2、已网签的不动产中，有 23 套涉嫌低价销售或未付购房款，经协商，网签购房人同意配合解除网签。

3、未售出的不动产中，有 15 套金山宝地商业广场的不动产被占有使用，通过诉讼解除原有合同，收回占有使用的房产和租金，部分房屋已重新出租。管理人已收回部分租金，具体金额以实际到账金额为准。

三、负债情况

截止 2024 年 9 月 23 日，经管理人复核审查确定的债权共确认 99 笔，审查确认债权金额为 394,632,460.85 元。包括：抵押债权，审核确认的债权金额为 249,709,130.5 元；税收债权，审核确认的债权金额为 5,641,644.8 元；普通债权，审核确认的债权金额 139,281,685.55 元。

四、重整投资人条件

（一）重整投资人资格的要求

1. 意向投资人必须是在中国境内注册成立并有效存在的企业法人，并提供相应的资信证明或履约能力证明。

2. 无作为被执行人的案件，三年内无重大违法行为，最近三年未被列入失信被执行人名单。

3. 意向投资人及其控股股东、实际控制人财务状况或者信用记录不良的，管理人有权认定意向投资人不具备重整投资人资格。

4. 具有丰富的实体投资或管理、施工经验（其他同等条件下，对房地产领域有投资、管理、施工、销售经验者优先）。

5. 意向投资人应当拥有足够的资金实力以进行重整投资。

（二）重整投资方案内容的要求

1. 重整投资人提供的资金作为项目重整启动资金（包括投资资金和共益债务资金），用于中住公司支付部分债权、破产费用等。

2. 意向投资人承诺在被确定为重整投资人后优先完成君临南山沁园工程建设和室外配套工程，确保君临南山沁园项目及时竣工验收，符合交付、办证条件。

五、招募流程

（一）报名需提供的材料

1. 参与重整的报名意向书（见附件 1），意向书需加盖公司公章和法定代表人签字；

2. 企业基本情况介绍，包括但不限于主体资格、股权结构、历史沿革、经营范围。

3. 企业主要业务（业绩）情况和 2021 年-2023 年主要财务指标（资产、负债、主营业务收入、总利润、净利润、现金流量等）。

4. 股东会或者董事会等决策机构同意参与竞选重整投资人的决议文件。

5. 相关附件，包括：企业法人营业执照副本复印件，现行有效企业章程，法定代表人身份证明，授权委托书原件及受托人身份证复印件，意向投资人股东会决议原件，载明联系人、联系方式和通讯地址的书面文件。

6. 意向投资人符合资格条件的承诺函（见附件 2）。

7. 资信证明及履约能力证明（主要为银行存款证明、主要资产权属证明、投资资金来源证明等）。

（二）报名时间、方式和联系人

意向投资人应当自本公告发布之日起至 2024 年 10 月 10 日 18:00 前，按照本公告的要求，向管理人提交上述书面报名材料（一式两份），如以邮寄方式提交，送达时间为提交时间。

联系地址：镇江市檀山路 208-6 号江苏汇典律师事务所。

联系人：周健（经办人）18206102856，封孝权（负责人）13952858838。

同时提交报名材料电子版至：18206102856@163.com。

管理人有权视实际报名情况决定是否延长报名期限。

（三）资格审查

1. 报名人按照公告内容提交完整报名资料，经管理人初审：符合本公告第四条规定条件的，为意向投资人。

2. 意向投资人未按本公告要求提交完整报名材料，管理人要求补正仍未按时补正的，视为不符合意向投资人条件。

（四）提交重整方案

报名成功的意向投资人结合自身对中住公司尽职调查后的商业判断，有权决定是否进入下一阶段的竞标或遴选程序。

1. 如决定进入下一阶段的竞标或遴选程序的，提交《重整投资方案》，内容应当包括中住公司经营方案、偿债方案（债权调整方案、债权清偿方案、共益债务清偿方案）和出资人权益调整方案（如有）等。

2. 决定参与重整的意向投资人在收到管理人通知入围下一步遴选的通知后，必须在三个工作日出具参与重整的《承诺函》，并确保在此之前已缴纳重整保证金 500 万元，保证金缴存至管理人账户。保证金账户：

户名：镇江中住房地产开发有限公司破产管理人

账号：4037 1010 0100 3323 98

开户行：兴业银行镇江分行

3. 按时缴纳重整保证金的意向投资人为合格意向投资人，合格意向投资人方可参与重整投资人的确定及备选。未按时交足重整保证金的，视为放弃参加遴选。

4. 管理人通过商业谈判或竞争性遴选的方式遴选重整投资人，具体遴选规则，以管理人后续通知为准。管理人遴选出重整投资人后，在征求地方政府、法院、债权人意见后，最终确定重整投资人，签订重整投资协议。

5. 对于未通过资格审查，或未进入磋商谈判环节，或最终未被管理人选定为重整投资人的意向投资人，管理人将在发生上述情况且收到意向投资人退还保证金申请后十个工作日内无息退还保证金；对于最终被选定为重整投资人的意向投资人，相应保证金在法院裁定批准重整计划草案后转为对中住公司的重整资金。如被选定为重整投资人后因投资人自身原因退出重整的，管理人有权没收重整保证金，并重新招募重整投资人。如出现影响中住公司重整的重大事项或法院提出要求，管理人可以中止或撤回遴选计划，不需要承担违约赔偿责任。

六、重要提醒

1. 本公告所列相关数据为管理人阶段性调查所得数据，并非最终数据，仅供意向投资人参考，最终数据以投资人尽职调查结论为准。

2. 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，亦不适用《中华人民共和国招标投标法》。投资人应根据自行尽职调查的结果进行自主判断、自担风险。

3. 各意向投资人应保证提交的所有材料真实有效，若在招募过程中发现意向投资人有任何虚假陈述或提出不实材料，管理人将取消其参与本次招募的资格并保留依据法律规定追究相应责任的权利。

4. 中住公司管理人有权决定继续、中止或终止重整投资人招募。上述各项工作在具体实施过程中如需调整的，由管理人根据实际情况酌情确定、调整。

5. 本招募公告由中住公司管理人编制，解释权归属管理人。如还需了解招募的其他详细信息请与管理人进一步联系。

6. 中住公司债权人也可报名参与招募。诚挚欢迎各方投资人前来考察洽谈，参与本次投资人遴选。

镇江中住房地产开发有限公司破产管理人

2024年9月25日