

## 常州德美置业有限公司破产案投资人招募公告

常州市中级人民法院于 2020 年 5 月 8 日立案受理常州德美置业有限公司破产清算，并指令常州市钟楼区人民法院（以下简称“钟楼法院”）审理此案。钟楼法院于 2020 年 7 月 28 日指定北京大成（常州）律师事务所和天衡会计师事务所（特殊普通合伙）常州分所担任德美公司管理人（以下简称“管理人”）。破产清算期间，为依法推进德美公司的破产工作，最大程度维护德美公司运营价值和资产价值，保障债务人和债权人的权益，提高债权人受偿比例，引进具有实力的投资人，现管理人面向社会公开招募意向投资人，现就招募具体事项公告如下：

### 一、招募须知

（一）本着公开、公平、公正的原则，为顺利引入企业投资人，本次招募以公开方式进行，接受各方监督，为使投资人更好更快地了解德美公司的实际情况，明确本次招募原则、条件、规则、流程等，管理人特制定本公告。本招募公告之内容对全体意向投资人平等适用，具有同等效力。管理人可根据德美公司破产工作的需要中/终止、或继续投资人招募。

（二）本招募公告非要约文件，仅供各意向投资人投资参考使用，不作为管理人对意向投资人的任何承诺和保证，不具备投资协议的约束性效力，且管理人有权对本招募公告的内容进行调整变更，包括决定继续、中止或终止意向投资人招募。

（三）本招募公告不能替代意向投资人的尽职调查，意向投资人向管理人缴纳投资保证金并提交书面《投资方案》的，视为同意以德美公司资产负债现状进行投资，并承担相应投资风险。

（四）意向投资人决定参与招募前应仔细、谨慎阅读本公告。

（五）本招募公告不适用《中华人民共和国招标投标法》，最终解释权归于管理人。

### 二、债务人概况

#### （一）基本情况

名 称	常州德美置业有限公司
统一社会信用代码	91320400056646265Y
住 所	常州市钟楼区怀德南路 268 号 15 号楼 408 室
法定代表人	许祖杯
注册资本	2000 万元人民币
股东/持股比例	常州德嘉置业有限公司 100%
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
经营期限	2012 年 11 月 3 日至 2022 年 11 月 12 日
经营范围	房地产开发与经营；房屋租赁；物业管理服务。（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）。
成立时间	2012 年 11 月 3 日

登记机关	常州市钟楼区行政审批局
------	-------------

(二) 投资主要对应资产

德美公司主要资产为位于怀德南路北侧、童子河西侧的不动产：包括①在建工程：德美公司开发的美吉特家居建材广场东区项目，共 13 幢，主体工程均已完工，建筑面积 219,538.29 平米，5,229 套房屋；②国有土地使用权，使用权面积：97,115 平方米。

上述不动产中的土地使用权已抵押，涉及 1 户抵押权人，系中国华融资产管理股份有限公司江西省分公司，抵押金额 15,000 万元(他项权证登记记载金额)。

需说明的是，以上系管理人调查的初步结果，实际情况及相关数据以投资人尽调结果为准。投资人可就调查了解到的信息、履行报名手续并经充分尽职调查后向管理人提出投资方案，管理人将组织评审小组评审确定投资方案并记载于计划(草案)中，经债权人会议表决通过及法院裁定批准计划后实施。

(三) 区位优势

德美公司坐落于长江三角洲中心地带的常州市，有着十分优越的区位条件和便捷的水陆空交通条件：北襟长江、南濒太湖，与上海、南京相望；沪宁铁路、沪宁高速公路、312 国道、京杭大运河穿越而过。

同时德美公司所在的西林街道区域正在规划总体形成“两轴两廊、两核三片”的空间结构。

“两轴”：沿怀德路的传统城市发展轴、沿中吴大道-常宁高速道口形成的未来综合交通走廊功能集聚轴，主要功能节点基本沿轴线集聚。

“两廊”：沿童子河和新运河两大生态主廊。

“两核”：西侧围绕常宁高速道口打造道口功能核，围绕轨道站点、滨河绿地和西林老街打造片区公共服务核。

“三片”：西侧围绕道口打造战略性创新智造产业片区，中部围绕轨道站点、文化配套集聚打造综合性服务功能片区，东翼围绕皇粮浜形成高端品质居住片区。

三、招募目的

本次招募投资人的目的在于以适当方式整体盘活德美公司名下主要资产，顺利推进各项工作，释放资产价值，维护债权人的合法利益。最终实现德美公司地产开发项目的涅槃重生、债务风险整体化解、社会稳定和谐发展的总体目标。

四、招募流程

(一) 意向投资人资格条件

1. 意向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或非法人组织，具有较高的社会责任感和良好的商业信誉，近三年没有重大违法、违规行为，不属于失信联合惩戒对象；
2. 意向投资人需符合国家法律、法规、监管政策对相关行业投资者的资格要求，否则对因投资而形成的不利后果的责任由其自行承担；
3. 拥有足够的资金实力进行投资，并能出具相应的资信证明或其他履约能力证明，且投资资金来源合法、稳定；
4. 具有债务人所属行业或相近行业经营管理经验者在同等条件下优先；
5. 两个或两个以上的投资人可联合参与本次投资人招募，各联合意向投资人中需至少一名意向投资人能够满足上述全部条件；
6. 意向投资人承诺：愿意按本招募公告的要求参与德美公司投资人的遴选并成为

投资人，并按本招募公告与其他投资文件对各自权利义务的安排，签订投资协议或提交投资承诺。

## （二）报名

### 1. 报名时间

意向投资人应于 2025 年 2 月 28 日 17 时 00 分（含当日）前，向管理人指定地点提交或邮寄纸质版报名材料。报名材料一式三份。

如果意向投资人在前述期限之后提交报名材料的，管理人有权根据报名情况决定是否接受其报名。

### 2. 报名地点及联系人

（1）报名地点：常州市新北区竹山路 9 号河海金汇大厦 11 楼【北京大成（常州）律师事务所】

（2）联系人：杨律师

（3）联系电话：15351922991

### 3. 交纳尽调保证金

意向投资人应于 2025 年 2 月 28 日 17 时 00 分（含当日）前，向以下银行账户交纳尽调保证金 20 万元人民币：

【账户名称】：常州德美置业有限公司破产管理人

【开户银行】：华夏银行常州分行

【银行账号】：13150000001538732

如果意向投资人经管理人初步筛选后不符合招募条件的或意向投资人尽调后放弃投资的，则管理人在筛选结果确定之日或收到意向投资人书面放弃投资函后十（10）个工作日内向意向投资人无息退还全部尽调保证金。

### 4. 报名时需提交的材料

（1）报名意向书。

（2）意向投资人未被人民法院列入失信被执行人名单的证明材料、不属于失信联合惩戒对象的承诺函。

（3）资金或资产来源合法合规的承诺函。

（4）意向投资人简介（含主体资格、股权结构、主营业务、历史沿革、组织机构、资产负债等信息。如为联合投资人参与遴选的，需要介绍各自充当的角色、分工及职责等情况）。

（5）意向投资人的营业执照复印件、法定代表人或负责人身份证明文件、授权委托书原件、最近一个会计年度经审计的财务报表。

（6）同意对知悉的债务人情况予以保密的承诺函。

（7）已支付尽调保证金的银行转账凭证等证明材料。

上述报名材料应加盖意向投资人公章。意向投资人未按本公告要求提交完整报名材料的，管理人有权不予接收报名。

## （三）初步筛选

管理人对意向投资人提交的资料进行审查，并将筛选结果通知各意向投资人，筛选通过的投资人即为合格意向投资人。

## （三）尽职调查

意向投资人可在向管理人提交书面申请及需求清单并与管理人签署相关保

密协议后,根据管理人的安排,自行或委托第三方机构对企业开展尽职调查工作。意向投资人开展尽职调查工作所需的一切费用均由其自行承担。管理人在收到清单后 10 个工作日内予以配合或安排。意向投资人应当独立地对尽调结果负责,管理人不对投资人的尽职调查结果承担任何责任。

#### (四) 提交方案

合格意向投资人应当根据管理人的要求提交投资方案,方案内容包括但不限于:投资结构及方案、拟投入的资源、投资所需条件等相关内容。

意向投资人向管理人提交的全部材料均须有法定代表人或负责人签字并加盖公章,需密封装订成册,一式三份。

#### (五) 遴选

管理人将在人民法院的监督指导下,根据意向投资人提交的文件开展遴选工作。在收到报名文件后,管理人可以事先查看意向投资人第一部分报名文件,若投资人资质符合条件,则正式进入遴选范围,若资质不符合条件,管理人将不再查看意向投资人第二部分报名文件,即投资方案。对于资质符合并入围的意向投资人,管理人在正式遴选时对其提供的投资方案进行查看和评审。

如仅有一家意向投资人报名的,且符合本公告要求的投资人条件的,管理人将根据其提交的资质文件以及投资方案情况决定是否确定其为投资人,如有两家或两家以上的意向投资人报名的,遴选评审的具体时间及安排由管理人另行通知。参与遴选评审的意向投资人,应积极响应管理人拟定的投资协议,否则将丧失参与遴选资格。管理人不向未获选的意向投资人解释未获选的原因。

经遴选确定的意向投资人在签订投资协议之日起 5 日内向管理人缴纳 2000 万元履约保证金(先前缴纳的报名保证金转为履约保证金一部分)【管理人银行账号同上】。

获选投资人未与管理人签订投资协议或签订投资协议后未足额缴纳履约保证金的,其缴纳的全部保证金,管理人有权没收,并取消其投资人资格。保证金不足以弥补管理人或德美公司损失的,该获选投资人须承担全部的赔偿责任。

获选投资人与管理人签订投资协议后,无故退出或不按投资协议履行义务的,管理人有权没收其缴纳的全部保证金,并取消其投资人资格。保证金不足以弥补管理人或德美公司损失的,该获选投资人须承担全部的赔偿责任。

#### (六) 签署协议

投资人确定后,应按照管理人要求签署相关投资协议,其已向管理人缴纳的尽调保证金(不包含利息)自动转为履约保证金,并根据投资协议中的约定进行处理。

### 五、其他

投资人确定后,投资人应按照管理人要求签署相关投资协议并缴纳履约保证金。管理人将按本招募公告与投资文件制作破产项目投资计划草案提交债权人会议审议表决。如债权人会议部分债权组对部分事项提出异议,管理人将征求投资人和其他债权组意见并征得同意后对相关事项做进一步修改,将修改后的计划草案再次提交债权人会议审议表决。如债权人会议通过的,由管理人向钟楼法院申请批准计划草案。若计划草案最终未被钟楼法院批准,投资协议将自动解除,请

广大投资人注意风险。

欢迎有实力的单位和个人前来接洽、参与投资。

特此公告

常州德美置业有限公司破产管理人

2024年11月29日

