

# 四川置城房地产开发有限公司破产清算案 意向投资人预招募公告

2024 年 5 月 30 日，成都市成华区人民法院（以下简称“成华法院”）作出（2024）川 0108 破申 1 号民事裁定书，裁定受理四川置城房地产开发有限公司（以下简称“置城公司”）的破产清算案，并于同日作出（2024）川 0108 破 4 号决定书，指定由成都市成华区住房和城乡建设交通运输局、成都市成华区人民政府二仙桥街道办事处、成都市成华区规划和自然资源局、成都市成华区税务局、成都市成华区信访局、四川发现律师事务所组成的清算组担任置城公司管理人（以下简称“管理人”）。

为维护全体债权人及债务人的合法权益，提高本案工作效率，管理人拟通过公开预招募意向投资人方式，检验债务人或“锦尚府”项目资产是否具有市场价值，进而确定本案下一步工作方向，提高本案工作效率。现管理人本着公平、公正的原则，通过公开方式面向社会预招募意向投资人，并发布预招募公告如下：

## 第一部分 招募须知

（一）本招募公告非要约文件，不适用《中华人民共和国招标投标法》的规范，最终解释权属于管理人。

（二）本次招募以公平、公正、公开为原则，本招募公告之内容对全体意向投资人平等适用。

（三）本招募公告编制的主要目的系供各意向投资人初步了解置城公司目前情况，现有资料未必与债务人实际情况完全相符，本招募公告并不替代意向投资人的尽职调查。意向投资人在考虑进行投资时，需自行决定是否聘请专业投资顾问或法律顾问、财务顾问进行尽职调查、出具投资意见等，本招募公告仅作参考。

（四）本招募公告披露的相关信息及风险仅供参考，各意向投资人应谨慎判断投资过程中可能存在的风险，知晓意向投资人在提供资金外可能需承担的其他责任和义务，并自行承担投资风险。

## **第二部分 置城公司基本情况介绍**

### **一、工商登记信息**

置城公司成立于 2001 年 8 月 2 日，法定代表人敬杰，注册资本 800 万元人民币，登记股东四川三友集团股份有限公司（以下简称“三友公司”）持股 80%，敬天良持股 20%。置城公司营业期限为无固定期限，登记机关为青羊区市场监督管理局，住所地位于成都市青羊区古中寺街 18 号，目前登记状态为存续。置城公司拥有房地产开发企业二级资质证书（有效期至 2026 年 7 月 5 日），经营范围包括在成都市范围内从事房地产开发经营（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）。置城公司现有主要人员为敬杰，担任执行董事兼总经理；黄瑞维，担任监事。

## 二、资产情况

置城公司主要资产为其开发建设的位于成都市成华区建功路 99 号（土地使用权证登记地址为成华区圣灯村 8、10 组）“锦尚府”项目，包括土地及地上在建工程，均未办理抵押登记，另有部分办公用品等零星资产（以下统称“项目资产”）。具体情况如下：

### （一）位置概述

“锦尚府”项目位于东二环外侧建设路板块，东郊记忆旁，建设路代表的是蓉城“东进”大发展的城市名片，同时属于成都中心主城区，与蓝光雍锦阁仅一街之隔，通过地铁 8 号线杉板桥站出站，步行 1 公里左右就能到达，等同距离还有地铁 7 号线二仙桥站，和在建的 17 号线二期踏水桥站。距离锦尚府最近的大型商业为龙湖滨江天街，步行不足 1 公里，周边还有各大社区底商，涵盖商超、饮食、农贸市场等业态。





(项目区位图)

## (二) 设计规划情况

“锦尚府”项目占地约 17 亩，总建筑面积 48025.46 m<sup>2</sup>，容积率 2.9，主要业态为住宅及商业。项目规划建设为 3 栋楼，其中住宅建筑面积 29501.61 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 3480.33 m<sup>2</sup>，公建配套建筑面积 912.94 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 13146.88 m<sup>2</sup>，物管用房建筑面积 142.84 m<sup>2</sup>、地上不计容面积 840.86 m<sup>2</sup>。

“锦尚府”项目规划建设 3 栋楼，1 号楼规划总层数 32 层，2 号楼规划总层数 16 层，3 号楼规划总层数 6 层。其中，1 号楼共有 186 套房屋，布局为两梯三户，户型为三房两厅，房屋建筑面积分别为 105 m<sup>2</sup>和 118 m<sup>2</sup>；2 号楼共有 60 套房屋，布局为两梯两户，户型为四房两厅，房屋建筑面积为 138 m<sup>2</sup>；3 号楼为社区商业，底商为前坝后院，二层为独栋大平台会所式商业。



(项目效果图)

### (三) 建设情况

该项目总包单位为中挖建设集团有限公司，现已经解除建设工程施工合同并退场，勘察单位为中建材西南勘测设计有限公司，设计单位为成都基准方中建筑设计有限公司，监理单位为四川省华建项目管理有限公司。



截至破产受理日，“锦尚府”项目1号楼施工至地上8层；2号楼施工至地上7层；3号楼施工至地上2层。

（四）销售情况

“锦尚府”项目于2022年8月取得政府核价，其中1号楼清水单价为23,781元/m<sup>2</sup>，精装单价为2,910元/m<sup>2</sup>，合计单价为26,691元/m<sup>2</sup>；2号楼核清水单价为22,468元/m<sup>2</sup>，精装单价为2,910元/m<sup>2</sup>，合计单价为25,378元/m<sup>2</sup>。

此外，虽然该项目已达到原规划预售条件，但尚未取得预售许可证，至今未销售。

三、负债情况

截至2024年8月23日，管理人累计接收申报债权53笔，债权申报总额为826,831,893.50元（不含管理人依法调查、公示的职工债权），具体情况如下表：

申报债权类型	笔数	本金	利息	合计
普通债权	30	391,422,312.31	325,599,255.26	717,021,567.57
建工债权	18	70,897,008.09	27,805,341.16	98,702,349.25
职工/社保债权	4	4,656,983.56	1,641,029.08	6,298,012.64
税款债权	1	1,950,517.59	2,859,446.45	4,809,964.04
合计	53	468,926,821.55	357,905,071.95	826,831,893.50

注：最终债权金额以法院裁定为准。

### 第三部分 意向投资人及意向投资方案

#### 一、意向投资人应当具备的条件

（一）意向投资人须为依法设立并有效存续的企业法人，具有较强的社会责任感和良好的商业信誉；截至报名时，成立时间不得少于三年；以联合体形式参选的，联合体机构不得超过三家，且截至报名时，成立时间不得少于三年。

（二）意向投资人应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，包括但不限于银行存款证明或其他显示具有投资资金实力的证明。

（三）意向投资人及其控股股东、实际控制人应当在近三年内未被市场监督管理机关列入“经营异常名录”，未被人民法院列入“失信被执行人名单”，无犯罪记录，近三年无重大违法违规行为。

（四）意向投资人应认可本次招募流程，愿意签署保密承诺函，且提交的投资方案中不得另行设定投资的前提条件。

（五）以联合体报名的，须书面说明各自的角色分工，并提交各方签章的联合体协议。

（六）联合体通过设立项目公司的方式投资经营的，联合体机构均应书面承诺对项目公司应履行的投资义务承担连带责任。

#### 二、意向投资方案类型及主要的内容

为实现债权人利益最大化，同时确保意向投资方案的可

行性，本次预招募中意向投资人根据自身决策、资金实力等情况，提交意向投资方案，方案类型不限。

意向投资方案应当明确投资对价以及投资对价支付时间、支付方式等核心内容。如方案为重整方案，还需明确具体的重整方案类型，并明确方案的具体内容，包括重整经营方案、债权偿债方案（债权人可受偿金额/比例、偿债方式、偿债期间等）等重点内容。

**特别提示：**以上方案均不得设置假设性条件，不能使方案的实施具有不确定性。投资对价均为不含交易税费、交易费用的价格，即在投资过程中产生的相关税费，均由投资人另行提供资金解决。

## **第四部分 意向投资人预招募流程**

### **一、报名时间**

自预招募公告发布之日起至 2024 年 12 月 25 日止。

### **二、报名方式**

现场报名或邮寄报名。邮寄报名的需将报名资料按照公告要求，邮寄至报名地点。

### **三、报名地点**

成都市高新区交子大道 383 号中海国际中心 G 座 5 楼。

### **四、联系方式**

管理人联系人员及方式：蒋律师 132 2815 2524 万律师  
158 2805 0728

## 五、报名保证金

1.缴纳报名保证金。报名保证金 200 万元（大写：贰佰万圆整），报名保证金需以现金方式缴纳（不接受保函）且最迟应当在提交意向投资方案时支付至管理人账户，未支付保证金的，管理人不接受意向投资方案。管理人收款账户如下：

账户名称：四川置城房地产开发有限公司管理人

开户银行：中国银行股份有限公司成都双成路支行

账 号：130736262356

2.报名保证金的返还。在确定意向投资人后三个工作日内，未被选中的参选人缴纳的报名保证金将由管理人无息返还，返还时间最迟不超过报名期限届满后 3 个月，即 2025 年 3 月 25 日前。被选中的意向投资人缴纳的报名保证金不予返还，自动转化为投资保证金的一部分，具体将通过签署投资框架协议等方式另行约定。

## 六、报名资料

报名参加意向投资人招募的，应向管理人提交意向投资报名表（附件一）及以下资料：

1.主体资格资料,包括营业执照、法定代表人身份证明(附件二)、授权委托书原件（附件三）、授权代表身份证复印件；

2.意向投资人简介，包括主营业务、经营业绩、资金实力等信息；若为联合体的需提交形成联合体的书面协议或承诺，说明联合体各成员的角色分工等；

3.投资人及其控股股东、实际控制人近三年未被市场监督管理机关列入“严重违法失信企业”、未被人民法院列入“失信被执行人名单”或限制高消费，历史上无犯罪记录、无重大违法违规记录的承诺书，及企业征信报告；

4.最近一年的审计报告，如未经审计的，可提供财务报表（至少应包括资产负债表、利润表、现金流量表）；

5.保密承诺函（附件四）；

6.意向投资方案。意向投资方案内容应满足上述第三部分“二、意向投资方案类型及主要的內容”的要求。

**特别提示:**上述全部报名材料均应加盖意向投资人公章（联合体报名的，应加盖联合体所有成员的公章），并经法定代表人或授权代表签名。所有报名材料予以密封后向管理人提交纸质资料（一式两份）。

## 七、管理人形式审查

管理人收到意向投资人提交的报名材料后对报名材料进行形式审查，如存在缺失遗漏，管理人通知补正。报名材料通过形式审查的，管理人将通知意向投资人。

意向投资方案提交债权人会议投票选择，投票规则参考债权人会议表决规则。

## 八、意向投资人尽职调查

意向投资人如需尽职调查，应在报名的同时向管理人提出申请。意向投资人应当独立对调查结果负责并承担最终法律责任，开展尽职调查所需费用由意向投资人自行承担。

## 九、预招募与确定正式投资人的衔接

本次预招募意向投资人的结果不当然成为确定正式投资人的结果。管理人及债权人会议将根据预招募报名的情况决定是否以本次预招募的结果确定正式投资人。

## 十、其他事项

（一）本预招募公告解释权归属于管理人。管理人有权根据客观情况变化和实际需要变更本次预招募的有关内容及时间安排，参与预招募的意向投资人须无条件接受与配合。

（二）意向投资人预招募工作具体实施过程中，管理人有权根据实际情况酌情确定、调整。如出现影响置城公司破产工作的重大事项或成华法院提出要求，管理人有权中止或撤回本招募公告，不承担任何违约或赔偿责任。

（三）本招募公告的内容及管理人提供的资料可能无法完整描述债务人资产的实际状况及存在的瑕疵。意向投资人决定参与本次预招募前应仔细阅读本公告，充分评估本项目的市场价值及可能存在的风险。

诚挚欢迎符合条件的各方投资人前来考察投资！

特此公告。

四川置城房地产开发有限公司管理人

二〇二四年十二月三日

附件一：《四川置城房地产开发有限公司破产清算案意

向投资人预招募报名表》

附件二：《法定代表人（负责人）身份证明书》

附件三：《授权委托书》

附件四：《意向投资人保密承诺函》

附件一:

四川置城房地产开发有限公司破产清算案

意向投资人预招募报名表

报名人和 报名形式	<input type="checkbox"/> 单体报名	单位名称:
	<input type="checkbox"/> 联合体报名	联合体名称: 联合体牵头成员: 联合体其他成员:
联系方式	联 系 人: 联系电话: 电子邮箱: 通讯地址:  特别提示: 相关信息、文件发送至上述电话、邮箱及地址之一的, 均视为已有效送达	
投资意向	本单位已充分知悉并了解《四川置城房地产开发有限公司破产清算案意向资产买受人/投资人预招募公告》内容。本单位提交的报名材料均真实、合法、有效且不存在重大隐瞒或遗漏。	

报名人 (签章):

法定代表人或负责人:

日期:

注: 如联合体报名的, 联合体各方均须盖章签字

附件三

法定代表人（负责人）身份证明书

姓名\_\_\_\_\_（身份证号码\_\_\_\_\_）在  
本单位任\_\_\_\_\_职 务，为本单位的法定代表人（负责  
人）。

特此证明。

单位盖章（盖章）：

年    月    日

注：

- ✓ 企业事业单位、机关、团体的主要负责人为本单位法定代表人；
- ✓ 单位要写全称，并加盖公安机关备案且现行有效的公章；
- ✓ 须附法定代表人身份证复印件。

法定代表人（负责人）身份证复印件 (正面)	法定代表人（负责人）身份证复印件 (背面)
--------------------------	--------------------------

### 附件三

## 授权委托书

四川置城房地产开发有限公司管理人：

委托人：	法定代表人（负责人）：
住所地：	联系电话：
受托人：	身份证号码/律师证号：
工作单位：	联系电话：

委托人就四川置城房地产开发有限公司破产清算一案（以下简称“本案”），特委托上述受托人作为代理人，参加本案投资人预招募工作。受托人的代理权限为特别授权，包括但不限于代表本单位办理如下事宜：

1. 向管理人提交报名材料和其他材料，参与谈判并发表意见；
2. 签署、递交、接收和转送有关投资人招募的各类文件及其他资料；
3. 处理与战略投资人招募相关的其他事务；
4. 其他 \_\_\_\_\_。

委托代理人在投资人预招募过程中代表本单位签署的所有文件和处理的所有相关事务，本单位均予以承认，并承担相应法律责任。

授权期限：自授权委托书出具之日起至委托事项完结为止。

特此授权。

附：委托代理人身份证复印件及其他必要材料（加盖公章）

委托人（盖章）：

2024 年      月      日

## 附件四

# 意向投资人保密承诺函

致：四川置城房地产开发有限公司管理人

我方拟参与贵方开展的四川置城房地产开发有限公司（简称“置城公司”）破产清算案投资人预招募项目（下称“本项目”）。

鉴于我方有可能在参与本项目的过程中接触或获悉或使用置城公司及其关联公司（以下统称为“标的公司”）保密信息，根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，我方就保密义务相关事宜做出如下承诺：

### 一、保密信息的范围

保密信息系指贵方、标的公司及其代表、顾问、董事、监事、管理人员、员工、关联公司、审计师、评估师、律师、代理人、任何其他独立承包商为本项目之目的向我方提供的有关标的公司或其母公司、子公司、关联公司、集团内部公司、有业务或合同关系的任何公司的资产负债、业务、财务、技术、法务、人事、经营、管理、投资、合规等方面的信息、数据、记录、文件和资料，与本项目有关的意见、建议、分析、研究报告，以及围绕本项目进行的会谈、谈判、磋商、文件起草、签署等任何项目进展信息（下称“保密信息”）。

### 二、保密义务

（一）我方将对保密信息予以保密，承诺并保证该保密信息仅用于与本项目有关的目的；未经贵方事先书面同意，我方不得在参与本项目期间，或因任何原因不再参与本项目后以任何方式直接或间接地将保密信息发布、披露、泄露、告知给其他任何第三方，也不得为自身利益或为其他任何第三方利益利用、使用上述保密信息。

（二）未经贵方事先书面许可，如我方将该等保密信息的部分或全部以任何方式提供给任何第三方，则该行为将被视为我方违反保密义务。我方的董事、管理人员、员工、顾问、代表、代理人以及委托的中介机构及其经办人员等在本项目中获知保密信息的人员均应遵守本函的规定，如其违反本函之任何承诺，则由我

方承担全部责任。

(三) 除非另有约定, 我方可向本单位为本项目而聘请的顾问及其代表和可能与我方联合投资的第三方的代表披露保密信息, 我方将要求该等代表同意接受与本函相同条款和条件的约束, 如其违反本函之任何承诺, 则由我方承担全部责任。

(四) 我方应第一时间将本单位已知晓、获悉的任何对保密信息的不当使用或滥用行为书面通知贵方。

### **三、保密期限**

本承诺函项下保密信息的保密期限为自本承诺函生效之日 2 年内。在前述保密期限内, 本承诺函不因我方和贵方合作关系的终止、解除、中断而失效。

### **四、违反保密义务的责任**

(一) 我方如违反保密义务, 应向贵方及 / 或标的公司承担违约责任并赔偿给贵方及 / 或标的公司造成的经济损失。

(二) 贵方或标的公司未行使或延迟行使本函规定的任何权利均不构成对该权利的放弃, 任何对该权利的单独或部分行使均不妨碍其他权利或继续行使其权利。

### **五、除外信息**

下述情况之一发生时, 我方对于相应的保密信息不再受本保密承诺函的约束, 亦不承担任何法律责任:

(一) 贵方书面许可我方向特定或不特定的第三方披露该等保密信息;

(二) 自本保密承诺函签署之日起任何时候, 并非由于我方自身原因, 该等保密信息已经进入公知领域;

(三) 在没有违反任何双方之间任何协议或其他具有法律约束力的契约的前提下从第三方合法获取了该等保密信息;

(四) 应法院或仲裁庭的判决、裁定或裁决, 或有管辖权的政府部门或证券交易所的决定、命令或要求, 或法律、法规、规章的强制性规定而披露该等保密

信息；

(五) 双方共同书面认可的其他情况。

## 六、通知

如果我方确定需要进行本承诺函第五条第（四）款的披露，我方应当立即书面通知贵方。

## 七、保密信息的所有权和返还义务

贵方以有形方式披露给我方的保密信息（包括但不限于书面文本中包含的信息、数据以及储存在计算机软件中的信息、数据）属于贵方所有。如果我方因任何原因不再就本项目与贵方进行合作，我方经贵方要求，应立即提交贵方所提供的，并由我方所占有的全部保密信息，包括其全部副本和复制件，或者确认相关信息已经销毁。

## 八、生效

本保密承诺函自我方盖章之日起生效。（以下无正文）

承诺人（签章）：

2024 年        月        日