

# 瑞安市鞋都房地产开发有限公司 意向投资人招募公告

(第三次)

2024年10月22日，浙江省瑞安市人民法院裁定受理瑞安市鞋都房地产开发有限公司（以下简称鞋都公司）破产清算案，并指定管理人。

为实现鞋都公司资产价值最大化，最大程度保护债权人及其他相关方的权益，根据债权人会议表决通过的《财产管理方案》，管理人向社会公开招募鞋都公司意向投资人，现公告如下：

## 一、基本情况

鞋都公司成立于2014年6月，登记住所地为瑞安市云周街道祥峰村322国道边鞋都路1号，注册资本1000万元，目前股权结构为：中合农业温州有限公司认缴666.7万元，持股66.67%；温州市国光房地产开发有限公司认缴333.3万元，持股33.33%。

鞋都公司经营范围：房地产开发（凭资质证书经营）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）。

## 二、纳入投资人招募范围的资产情况

根据调查，鞋都公司主要财产为尚未完成开发的“瑞安休闲鞋商贸中心”项目（以下简称商贸中心项目），本次招募投资人的资产范围即商贸中心项目（含对未付清房款购铺户的应收款）。

特别说明：

1.经初步调查，商贸中心项目已售商铺约118套，其中部分购铺户尚未付清全部购铺款（尚未支付款项金额共计约360万元）。

2.已售商铺不在本次招募资产范围内，但意向投资人报名时提交

的投资方案中应当包含对已售商铺的处理方案(包括但不限于交铺和办证、统一经营方案等内容)。

### (一) 商贸中心项目基本情况

商贸中心项目推广名为“温州·中国鞋供应链交易中心”，坐落于飞云街道社门村，新 56 省道以南，次纬五路以西。商贸中心项目主要资产包括土地使用权及在建开发产品，商贸中心项目于 2014 年启动，至 2020 年 8 月完成大部分建设，历经多次停工，部分绿化、外墙、消防设施等零星工程尚未完工，尚未完成竣工验收。

鞋都公司通过出让方式取得土地使用权，登记时间 2015 年 1 月 14 日，不动产权证号：瑞国用(2014)第 010507 号，土地用途：批发零售用地，土地使用权面积 42,776.63 m<sup>2</sup>，出让年限：商服用地 40 年。

商贸中心项目由地上 1#-12# 楼、15#-21# 楼共 19 幢、地下 1 个地下室组成。总建筑面积 101,801.03 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积 101,001.84 m<sup>2</sup>（主要包括市场 76,311.21 m<sup>2</sup>，办公 3,336.40 m<sup>2</sup>，机动车库 17,209.89 m<sup>2</sup>等），地下建筑面积 227.09 m<sup>2</sup>。

根据温州市房地产市场信息网记载，商贸中心项目已办理预售证房源 2045 套。

### (二) 权利限制

鞋都公司已将土地及地上在建工程抵押给恒丰银行温州分行（注：该债权已转让给中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司），并于 2019 年 12 月 25 日办理抵押登记。

### (三) 招募底价

综合前期商铺销售备案情况、账面记载成本投入及主要债权人沟

通情况等，本次招募价格不低于 5.12 亿元。

#### **（四）风险提示**

1. 意向投资人需充分评估商贸中心项目的现状及后期继续开发投入的风险。

2. 因商贸中心项目长期处于停工状态，相关资料等存在一定的缺失，管理人将配合意向投资人赴相关职能部门调取，但管理人无法保证资料齐全。

3. 以上项目情况根据文件记载、现场踏勘、鞋都公司移交资料初步整理得出，仅供意向投资人参考，实际情况可能根据案件进展进一步明晰，意向投资人也可自行调查核实。

### **三、招募方案**

#### **（一）意向投资人报名条件**

1. 本次意向投资人招募为公开招募。意向投资人应当是依法设立并有效存续的企业法人、非法人组织或自然人，具有较高的社会责任感和良好的商业信誉，未被人民法院列入失信被执行人名单，不属于失信联合惩戒对象，未被市场监督管理部门列入企业经营异常名单，未负有数额较大的到期未清偿债务，处于持续经营状态。

2. 意向投资人应具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。意向投资人具有整体开发与运营能力、思路与方案的优先考虑。

3. 多家意向投资人可组成联合体参与报名，但需提交《合作协议书》，明确牵头方、各自在参与投资中的角色分工、权利义务分配等，并承诺承担连带责任。联合体中至少需有 1 方符合前述资金实力要求。

## （二）意向投资人报名资料

意向投资人报名时请提交以下资料：

1. 参与投资的报名意向书。

2. 主体资格材料。意向投资人为自然人的，需提供公民身份证复印件；意向投资人为企业法人的，需提供营业执照复印件、法定代表人身份证明以及根据公司章程规定的针对本次投资的股东会决议或董事会决议；

3. 意向投资人委托他人报名的，除提交主体资格材料外，还应提交受托经办人授权委托书、受托人身份证复印件等；

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）。

5. 资信证明（不少于1亿元资产证明）；

6. 投资方案，包括但不限于拟取得商贸中心项目的方式、付款计划、已售商铺的处理方案（包括但不限于交铺和办证、统一经营方案等内容）等。

注：原则上投资方案应包括统一经营方案。意向投资人进行统一经营的，应就统一经营方案与已出售商铺的购铺户进行沟通，获得购铺户群体的表决通过（通过标准：专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，且经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意）。如意向投资人有其他方案，也可在报名时提供，与管理人进行沟通协商。

7. 管理人要求或意向投资人自行提交的其他合理资料。

## （三）保证金的缴纳

管理人将对意向投资人提交的报名材料进行形式审查,形式审查通过的,即为通过初步筛选;合格的意向投资人应当在接到管理人缴纳报名保证金通知后3个工作日内,缴纳报名保证金人民币1000万元。

#### **(四) 投资人身份确定**

1. 意向投资人提交投资方案并完成尽调、购铺户沟通表决等工作(如有)后,管理人根据沟通协商情况与其签署《投资协议》。

2. 管理人基于意向投资人提出的投资方案及《投资协议》拟定的表决议案,获得债权人会议表决通过并经瑞安市人民法院裁定认可/批准。

满足以上条件的,意向投资人正式成为商贸中心项目投资人。

#### **(五) 招募期限**

2025年6月19日至2025年7月9日。

#### **(六) 其他**

1. 多家单位进行投资报名的,管理人将在意向投资人招募公告基础上制作遴选方案,确定投资人。

2. 本次招募期限内无人报名或管理人与意向投资人就《投资协议》未能协商一致的,管理人将视情况降低招募要求继续招募投资人。

#### **四、管理人联系方式**

联系电话:13356117866(陈律师)、13482808389(刘律师)

联系地址:瑞安市安福路28号二楼鞋都公司管理人办公室

瑞安市鞋都房地产开发有限公司管理人

2025年6月19日