

济南香江置业有限公司意向投资人 预招募公告

2024年7月22日，山东省济南市市中区人民法院依法作出（2024）鲁0103破申2号《民事裁定书》，裁定受理济南香江置业有限公司破产清算案件，并于2024年7月26日作出（2024）鲁0103破3号《决定书》，指定济南香江置业有限公司（以下简称“香江置业”）清算组担任济南香江置业有限公司的管理人（以下简称“管理人”），负责济南香江置业有限公司破产清算案件的各项工作。

为积极推动香江置业清算转重整，提高香江置业的偿债能力，维护全体债权人的合法权益，管理人决定面向社会公开招募具有实力的意向投资人。本次招募系预招募，如意向投资人适格，管理人将根据案件情况申请转重整程序。现就有关事项公告如下：

一、香江置业概况

（一）基本信息

香江置业成立于1997年10月16日，统一社会信用代码为91370125163513302W，法定代表人为张波。公司注册资本6000万元人民币（已全部实缴），企业类型为有限责任公司（自然人投资或控股），注册地址为济南市市中区郎茂山路2-1号峰景鉴筑7-104室，经营范围：房地产开发（凭资质证核定范围经营）和销售；建筑装饰材料销售；商品房租赁。（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)

截至 2024 年 7 月 22 日，香江置业股东信息如下表：

序号	股东名称	持股比例
1	济南市道云信天投资合伙企业（有限合伙）	99.00%
2	张波	1.00%

（二）主要资产情况

公司主要资产为雍锦半岛别墅项目 118 套别墅及峰景鉴筑项目少量存货，评估价值为 854,106,132.00 元，清算价值为 600,088,585.13 元。

雍锦半岛房地产项目位于济南市郎茂山路 16 号，主要包括：别墅 118 套，建筑面积 51467.66 m²；商业 4 套，建筑面积 5637.42 m²；车库 39 套，建筑面积 1292.40 m²。该项目房屋主体部分已经建造完成，已通过历史遗留问题解决方案完成了初始登记并分户办理了不动产权证书。

峰景鉴筑项目包括：住宅 4 套，建筑面积 1097.13 m²；车位 2 套，建筑面积 81.86 m²。

管理人对上述资产进行接管后，在雍锦半岛别墅区安装了围挡、伸缩门、监控等设施，配备多名安保人员进行二十四小时巡逻，阻止无关人员、车辆进入项目区，防止资产被盗窃破坏情况的发生，有效保护资产的安全性与完整性。

（三）项目优势及投资价值

1. 稀缺地理位置与配套

区位优势：雍锦半岛房地产项目位于济南市市中区核心

区域，生活配套成熟度极高。3 公里范围有中海环宇城、欧亚大观、和谐广场、山东大学南校区、省立医院南院、济南阳光壹佰美爵酒店、蓝天宾馆等丰富配套。

交通便捷性：路网发达，毗邻城市主干道（郎茂山路、英雄山路、二环南路等），公交线路密集，距离济南火车站 19 分钟车程，距离济南遥墙国际机场 49 分钟车程。

2. 产品优势

生态环境优越：雍锦半岛房地产项目是二环主城区内极为稀缺的低密度纯墅区项目，坐落于郎茂山北麓的半山腰上，宛如半空中的城市花园。

山居别墅稀缺：雍锦半岛房地产项目紧邻千亩森林公园，不仅空气清新，而且具有良好的居住环境和生活质量，吸引追求高品质生活的投资者和居住者。

3. 投资价值

高需求和低供应：雍锦半岛房地产项目属于主城山居别墅，供应量较少，而需求量却很大。随着对自然生活方式的追求和城市化进程的加剧，人们对自然环境和高品质生活的需求不断增加，山居别墅成为高端市场的热门选择。稀缺性和高需求使得该项目具有较高的投资价值。

良好的投资回报率：雍锦半岛房地产项目独特的地理位置和高端定位，往往能够吸引高端客户群体，从而带来较高的增值潜力和稳定的投资回报。

（四）破产管理工作推进情况

当前，债权审查确认工作已经完成，第二次债权人会议

已经对审查确认的债权进行了核查，除了两位债权人对其所持债权性质提出异议外，其余债权人对审查确认的债权均无异议。管理人已向税务机关提交税收减免申请并配合提交相关材料，申请减免香江置业公司自法院受理破产案件至今所产生的城镇土地使用税及房产税。香江置业公司债务规模基本确定，债务金额后续发生较大幅度增长的可能性较小。

第二次债权人会议已表决通过《济南香江置业有限公司继续营业的决定》和《济南香江置业有限公司财产管理方案》，为后续重整方案的顺利实施提供了必要条件。在破产管理工作开展过程中，绝大多数债权人给予了积极的支持与配合，这也是后续重整工作顺利开展的基础。

二、本项目接受多样化投资模式

本次意向投资人预招募的目的在于借助意向投资人在房地产项目开发、财务等方面的优势，达到盘活项目的目的，依法保护各利益相关方的合法权益，故投资模式不做限制性规定。

三、意向投资人的报名条件

（一）主体资格

意向投资人应是依法设立并有效存续的营利法人以及非法人组织，具有较高的社会责任感和良好的商业信誉，无重大违法行为或涉嫌重大违法行为，且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。

（二）资金实力

意向投资人应具备足够的资金实力参与本次投资。

（三）其他

本项目接受联合投资，联合投资须确定一名投资人为代表人，代表所有投资人负责处理投资中的相关事务。

四、招募流程

（一）报名阶段

报名时间：自本公告发布之日起至 2025 年 7 月 31 日 17:00 时止，期限届满后，管理人有权视情况决定是否延长报名期限。

（二）初步审查

意向投资人提交报名材料后，管理人将进行初步审查。收到管理人审查合格通知书的，即为通过初步审查。意向投资人提交的报名材料存在缺失、遗漏的，管理人将通知其补正，补正时间以管理人通知为准。

（三）尽职调查

通过初步审查的意向投资人可自行或委托中介机构对香江置业开展尽职调查，管理人将予以积极的配合。对于意向投资人要求的尽调资料，管理人有权决定予以公开的范围。尽职调查和实地考察所需费用由意向投资人自行承担。

1. 保密承诺函：意向投资人应于收到管理人初步审查合格通知书后 2 个工作日内与管理人签署《保密承诺函》，承诺函签署后方可进行尽职调查等后续流程。

2. 管理人有权对意向投资人开展尽职调查，意向投资人应当予以配合。

（四）提交投资方案

意向投资人在开展尽职调查后，如有意向投资本项目的，投资人应在尽职调查期限届满后5日内向管理人提交意向投资方案，方案包括但不限于以下材料：

1. 意向投资人主体资格材料，包括营业执照正副本复印件、法定代表人身份证明书、法定代表人身份证复印件、授权委托书原件、授权委托人身份证复印件。

2. 意向投资人及其控股股东、实际控制人无犯罪记录、无重大违法违规行为、在近三年未被市场监督管理机关列入“经营异常名录”或“严重违法失信企业名单”、不存在欠缴税款记录、未被人民法院列入“失信被执行人名单”或未被采取限制高消费措施的承诺书。

3. 投资方案。投资方案包括但不限于偿债总额、投资总额、投资方式、资金到位时间、投资期限、项目续建方案等内容，同时所提交的投资方案应符合香江置业的实际情况且具有可执行性。

4. 资金实力证明，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。

5. 最近三年的财务审计报告（成立不满三年的，自成立日始）；如未经审计的，可提供财务报告（注：投资人为金融机构的，无需提供此项资料）。

6. 递交意向投资方案前十天内的企业征信报告。

7. 其他事项

(1)《投资方案》应尽可能详细、具体、真实，具备可操作性，且不得设置假设性前提；

(2) 意向投资人在提交的报名材料及投资方案等材料中存在虚假陈述，包括但不限于提供虚假资金实力证明、虚假诚信证明等，将取消其投资资格；

(3) 以上材料需 A4 纸胶装并加盖公章，提交纸质版一式三份及电子扫描件（壹份，存入 U 盘）递交管理人。

五、确定重整投资人

管理人将根据本次意向投资人预招募的情况，适时启动香江置业破产清算转重整程序，并正式启动重整投资人招募程序。

六、特别说明

(一) 本公告不构成要约，管理人有权对本公告的内容进行调整变更。

(二) 本招募公告所列明的香江置业的有关情况，不应视为任何承诺和保证，仅供意向投资人参考，具体应以各意向投资人自行尽职调查所确认的最新数据为准，意向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。

(三) 各意向投资人应保证向管理人提交的所有材料真实、有效，若发现招募中存在虚假陈述或者提供虚假材料的情况，管理人将取消其参与本次招募的资格并保留依法追究其法律责任的权利。

（四）本招募公告不适用《中华人民共和国招标投标法》，最终解释权归管理人所有。管理人有权决定中止、撤回、变更招募或根据招募情况决定是否延长报名期限、交纳保证金期限以及提交投资方案的期限。本公告未尽事宜以管理人有关通知和要求为准。

（五）本次招募意向投资人以公开的方式进行，本次招募公告内容对全体意向投资人平等适用，具有同等效力。

（六）未尽事宜，请联系香江置业管理人。

七、咨询方式

咨询电话：刘律师 18560078117 韦老师 18678880498

咨询时间：工作日 9：00-12：00 13：30-17：30

诚挚欢迎各界人士报名参与香江置业意向投资人预招募工作。

特此公告。

济南香江置业有限公司管理人

2025年6月23日

