

江苏十八斗物业管理股份有限公司

重整投资人招募公告

一、招募背景

2025年11月5日，江苏省苏州市中级人民法院（下称“苏州中院”）根据潘伟光的申请，作出（2025）苏05破申27号《民事裁定书》，裁定受理江苏十八斗物业管理股份有限公司（下称“十八斗公司”或“债务人”）破产清算一案，并于同日作出（2025）苏05破20号《决定书》，指定江苏天辩律师事务所担任十八斗公司管理人（下称“管理人”）。

为维护全体债权人的合法权益，最大限度提升债务人财产的整体价值，实现社会资源的优化配置，管理人现依据《中华人民共和国企业破产法》及相关法律法规的规定，面向全社会公开招募重整投资人。现就本次招募事宜，公告如下：

二、债务人基本情况

（一）工商登记信息

十八斗公司成立于2020年3月31日，统一社会信用代码为91320500MA214PR706，注册资本为1000万元人民币。公司法定代表人为杜安宁，住所地为江苏省苏州市高新区火炬路83号1幢107室。经营范围包括：物业管理、住房租赁、非居住房地产租赁、房地产咨询、劳动保护用品销售等。

（二）股权结构

截至公告之日，十八斗公司的股权结构如下：

股东名称	持股比例	认缴出资额（万元）	认缴出资日期
杜安宁	60.00%	600.00	2050-03-31
杨臻	40.00%	400.00	2050-03-31
合计	100.00%	1000.00（元）	

（三）核心资产情况

根据管理人目前的调查，债务人主要资产情况如下：

1. 不动产

债务人名下登记有 5 处不动产，为本次招募的核心资产，具体为：

(1) 苏州市吴中区木渎镇木渎东门町商业广场 5 幢 301 号、302 号、303 号、304 号（共 4 套商业用房）；

(2) 苏州市虎丘区狮山商业广场 1 幢 1405 室（1 套商业用房）；

特别提示：上述全部不动产均已设立最高额抵押或一般抵押，抵押权人包括恒丰银行股份有限公司苏州分行、苏州万德福尔新材料有限公司、苏州众联行典当有限公司等。同时，所有不动产均已被苏州市吴中区、虎丘区、昆山市及南京市鼓楼区等多地人民法院轮候查封。

2. 其他财产

(1) 银行存款：约 6.9 万元（部分账户被冻结）。

(2) 应收账款：账面记载约 42 万元，管理人已启动催收程序，但回款存在重大不确定性。

股东出资：管理人经核查工商登记、银行流水等资料，未发现股东杜安宁、杨臻履行任何实缴出资义务。破产申请受理后，股东的出资义务加速到期。管理人已向债权人会议提交《关于是否提起追收股东未缴出资诉讼方案的报告》，并将根据债权人会议决议启动对 1000 万元未缴出资的追缴程序。该部分追回款项将是债务人财产的重要组成部分。

（四）负债情况说明

截至本公告发布之日，结合第一次债权人会议核查结果及后续补充债权公示，债务人的负债情况如下：

截至目前，除待定债权外，管理人已初步审查确认的债权总额为 14,246,376.29 元，具体构成如下：

债权类别	确认金额（元）	备注
担保债权	5,874,245.77	对特定不动产享有优先受偿权
职工债权	844,931.42	
税款债权	438,473.26	
普通债权	6,874,162.96	含补充确认的 7 笔共 48.9 万元
劣后债权	214,562.88	税收罚款，在普通债权后清偿

合计	14,246,376.29
----	---------------

2. 待定债权

目前仅存 2 笔待定债权，其性质与金额最终以法院裁定或管理人与债权人协商确认为准。

债权人名称	申报金额（元）	债权性质	备注
苏州众联行典当有限公司	3,216,000.00	担保/普通债权	在诉
苏州吴逸科技有限公司	276943.65	普通债权	在诉

3. 其他风险提示

(1) 尚有债权人在破产财产最后分配前补充申报的可能。

(2) 股东的关联方（杜安宁）曾申报约 1629 万元债权，该笔债权未在已确认债权之列，如其未来获确认，将大幅增加普通债权总额。

(3) 最终负债总额须以苏州中院裁定确认的无异议债权表为准。

三、招募条件

（一）投资人资格条件

1. 主体资格：依法设立并有效存续的企业法人、非法人组织或具有完全民事行为能力的自然人。

2. 资金实力：具备与本次重整投资相适应的资金实力，能够提供相应的资信证明或履约能力证明。

3. 商业信誉：具有良好的商业信誉，最近三年无重大违法、违规行为，未被列入失信被执行人名单。

4. 行业经验：具有物业管理、商业运营、房地产开发或相关领域投资、经营管理经验者优先。

5. 团队能力：具备专业的经营管理团队，能够提出切实可行的重整经营方案。

6. 联合体投资：两个或两个以上的投资人可组成联合体参与投资，但须明确牵头方及各方的权利义务。

（二）承诺事项

1. 认可本次招募程序，接受本公告及后续招募文件的全部条款。

2. 承诺按照管理人要求缴纳保证金、提交投资方案，并承担保密义务。

3. 承诺在重整计划获得法院批准后，及时、足额履行投资义务。
4. 承诺妥善安置职工（如有），依法保障职工合法权益。

四、招募流程

（一）报名阶段

1. 报名时间

自本公告发布之日起至 2026 年 5 月 12 日 17 时 00 分止（以管理人收到报名材料时间为准）。

2. 报名方式

（1）意向投资人应将报名材料密封后，通过现场递交或邮寄方式提交至管理人处。

现场递交地址：苏州市吴江区开平路 3333 号德尔大厦 B 幢 10 楼

邮寄地址：同上（请注明“十八斗公司重整投资人报名材料”）

联系人：陈律师

联系电话：18061925462（微信同号）

电子邮箱：18061925462@163.com

3. 报名材料

意向投资人应提交以下材料（一式五份，加盖意向投资人公章或签字）：

（1）参与重整投资的意向书，内容包括意向投资人基本情况、投资意向、资金实力说明、联系方式等；

（2）主体资格证明文件：

企业法人：营业执照复印件、法定代表人身份证明、法定代表人身份证复印件；

自然人：身份证复印件；

非法人组织：相关登记证书复印件、负责人身份证明；

（3）资信证明文件：最近三年经审计的财务报告或银行资信证明、存款证明等能够证明资金实力的文件；

（4）商业信誉证明：信用中国查询报告、未被列入失信被执行人名单的证明等；

（5）授权委托书（如有代理人）及受托人身份证明；

- (6) 保密承诺书（模板可向管理人索取）；
- (7) 保证金缴纳凭证（详见下文）；
- (8) 管理人要求提交的其他材料。

4. 报名保证金

意向投资人应在报名时向管理人指定账户缴纳报名保证金人民币 50 万元（大写：伍拾万元整）。

（1）管理人账户信息：

账户名：江苏十八斗物业管理股份有限公司管理人

账号：51983000002213

开户银行：苏州银行股份有限公司吴江支行。（管理人临时账户，具体以通知为准）。

（2）保证金处理规则：

（1）未通过资格审查的意向投资人，保证金在资格审查结果公告后 5 个工作日内无息退还；

（2）通过资格审查但未中选的投资人，保证金在最终投资人确定后 5 个工作日内无息退还；

（3）中选投资人缴纳的保证金自动转为履约保证金，在重整计划获得法院批准后转为投资款；

（4）中选投资人无正当理由拒绝签署重整投资协议或未按约定履行义务的，保证金不予退还。

（二）资格审查阶段

管理人将在报名截止后 5 个工作日内完成对意向投资人的资格审查，并向通过资格审查的意向投资人发出《资格审查合格通知书》及《尽职调查邀请函》。

（三）尽职调查阶段

通过资格审查的意向投资人可自收到《尽职调查邀请函》之日起 10 个工作日内，向管理人申请对债务人进行尽职调查。管理人将予以必要的配合，提供相关资料。意向投资人应签署《保密承诺书》，并自行承担尽职调查费用。

（四）方案提交阶段

意向投资人应在尽职调查结束后 15 个工作日内向管理人提交正式重整投资

方案，内容包括但不限于：

1. 投资方式：股权收购、资产收购、增资扩股或其他方式；
2. 投资金额及支付安排：明确投资总额、支付方式、支付期限等；
3. 债权清偿方案：各类债权的清偿比例、清偿方式、清偿期限；
4. 出资人权益调整方案：股权调整、出资人权益让渡等安排；
5. 经营方案：重整后的经营计划、盈利模式、发展规划；
6. 职工安置方案（如有职工需安置）；
7. 资产处置及权利限制解除方案：针对不动产抵押、查封等权利限制的解决方案；
8. 重整计划执行期限及监督期限；
9. 其他有利于债务人重整的事项。

（五）评审与谈判阶段

管理人将组织债权人会议主席、主要债权人代表等组成评审小组，对意向投资人提交的重整投资方案进行评审，必要时与意向投资人进行谈判。评审将综合考虑投资金额、清偿比例、经营方案可行性、执行保障等因素。

（六）确定投资人阶段

管理人根据评审结果，确定中选重整投资人，并与其签署《重整投资协议》。管理人将依据《重整投资协议》制作重整计划草案，提交债权人会议表决。

五、特别提示与风险披露

（一）程序风险

1. 本次招募是在破产清算程序中进行的重整投资人招募，重整计划草案需经债权人会议表决通过，并经苏州中院裁定批准后方可生效。如重整计划未获通过或批准，本案将继续进行破产清算程序。

2. 意向投资人提交重整投资方案并被选中的，不必然意味着其成为最终重整投资人。最终重整投资人的确定以法院裁定批准重整计划为准。

（二）资产风险

1. 债务人名下的不动产均存在抵押担保及多轮轮候查封，解除权利限制需要一定时间和程序，且存在不确定性。

2. 不动产的实际状况以现场勘查为准，管理人提供的资料仅供参考，意向

投资人应自行核实。

3. 对外应收款存在无法收回的风险，管理人不对回收结果作出任何承诺。

（三）债务风险

1. 最终债权金额以债权人会议核查并经法院裁定确认的无异议债权表为准，可能存在债权补充申报及债权金额调整的情形。

2. 本案存在职工债权、税款债权、担保债权、普通债权等多种类型债权，各类债权的清偿顺序和比例受法律规定约束。

（四）出资风险

1. 十八斗公司两位股东均未实缴出资，管理人已向其发出催缴出资通知。重整投资人应充分考虑出资人权益调整方案及股东出资义务的履行问题。

2. 公司法定代表人杜安宁及股东杨臻目前均存在被执行案件、限制高消费等情形，可能对重整程序产生一定影响。

（五）其他风险

1. 意向投资人应自行承担尽职调查费用、聘请中介机构的费用等。
2. 本公告及后续招募文件不构成管理人对意向投资人的任何承诺或保证。

六、管理人声明

1. 本公告由管理人编制，旨在向意向投资人披露债务人基本情况及招募要求，供意向投资人决策参考。

2. 本公告内容如与债务人实际情况存在差异，以实际调查情况及法院认定为准。

3. 管理人有权根据招募情况调整招募流程、延长或缩短报名时间、调整保证金金额等，并予以公告或通知。

4. 本公告的最终解释权归管理人所有。

5. 本公告不构成要约或要约邀请，管理人不承担因意向投资人参与本次招募而产生的任何费用或损失。

附件：

1. 参与重整投资意向书
2. 保密承诺书（模板）

3. 授权委托书

4. 债务人资产清单（详细版可向管理人索取）

特别提醒：意向投资人应仔细阅读本公告全部内容，充分了解投资风险。本公告发布后，管理人可能根据实际情况发布补充公告，请意向投资人持续关注全国企业破产重整案件信息网或与管理人保持联系。

管理人联系人：陈律师，电话 18061925462；

地址：苏州市吴江区开平路 3333 号德尔大厦 B 幢 10 楼。

江苏十八斗物业管理股份有限公司管理人

二〇二六年五月六日

