

天津龙德房地产开发有限公司破产案

关于招募重整投资人的公告

天津市第二中级人民法院于 2025 年 6 月 27 日作出 (2025) 津 02 破申 142 号民事裁定书, 裁定受理天津龙德房地产开发有限公司 (以下简称龙德公司) 破产清算, 并于 2025 年 7 月 11 日作出 (2025) 津 02 破 24 号决定书, 指定天津市中天有限责任清算事务所担任天津龙德房地产开发有限公司管理人 (以下简称管理人)。

鉴于股东已经提出重整申请且意向投资人已提交了重整计划草案, 多数债权人同意重整, 管理人综合以上因素研判后认为重整有利于提高债权人的清偿比例, 最大限度地保护各方合法权益。为公开、公平、公正竞争, 实现债权人利益最大化, 现管理人现面向社会公开招募重整意向投资人, 具体招募事项如下:

一、龙德公司基本情况

龙德公司系 1998 年 1 月 19 日成立的有限责任公司, 营业期限自 1998 年 1 月 19 日至 2028 年 1 月 18 日, 统一社会信用代码 91120116700413287E, 法定代表人任鹏, 注册地天津市河西区越秀路与乐园道交口西北侧银河大厦 504, 经营范围为房地产开发、商品房销售; 家居装饰装修、设备安装工程施工; 家政服务 (不含中介)。债务人注册资本 1.2 亿元人民币, 股东中钢 (天津) 企业管理有限公司出资额 6 千万元, 占注册资本的 50%; 股东天津天科中为科技发展有限公司出资额 6 千万元, 占注册资本的 50%。

龙德公司通过出让方式取得坐落于天津市河西区围堤道与越秀路交口土地一宗, 不动产权证号为 103051300007 号, 土地用途为城镇住宅用地, 面积为 13257.10 平方米, 该宗地的实际开发程度为宗

地外七通及宗地内场地平整。该宗土地已经抵押,抵押登记权利人为四川发展资产管理有限公司。

二、龙德公司资产负债情况

(一) 审计情况

经审计,截止2025年6月30日,龙德公司资产总额326,000,699.58元,负债总额273,288,623.63元,所有者权益总额为52,712,075.95元,其中:实收资本120,000,000元、未分配利润-67,287,924.05元。资产负债率为83.83%。

(二) 资产情况

龙德公司通过出让方式取得坐落于天津市河西区围堤道与越秀路交口土地一宗,不动产权证号103051300007号,土地用途为城镇住宅、商服,面积13257.10平方米,已缴齐土地出让金。

规划建筑面积:44700平方米,其中住宅6380平方米(含阳台、阁楼建筑面积),居住型公寓18725平方米(含阳台、阁楼建筑面积),住宅及居住型公寓配套用房625平方米,商业18970平方米;建筑密度:49.90%;绿地率:25%。

龙德公司其余资产有其他应收款2户103,039.83元及少量办公用品。

(三) 债权登记情况

截止目前,管理人登记的债权情况如下:

1. 有财产担保债权1户424,390,233.33元,其对天津市河西区越秀路与围堤道交口的国有土地使用权拍卖、变卖所得价款在该金额内享有优先受偿权;
2. 职工债权9户3,572,624.9元;
3. 税款债权1户537,218.27元;社保债权2户162,586.97元;

4. 普通职权 18 户 60,809,298 元;

5. 劣后债权 7 户 444,645.41 元。

特别说明:

1 户职工社保债权税务部门尚未核查完毕; 2 户职工债权金额 5,846,666.67 元已提起债权确认之诉,目前正在诉讼过程中; 1 户普通债权金额 366 万元正在债权确认诉讼中。该部分债权情况以最终税务部门申报及生效法律文书为准。

具体情况欢迎意向投资人咨询、实地考察,意向投资人应以自行尽职调查的结果作为投资决策的依据。

三、重整意向投资人应满足的条件

(一) 重整意向投资人系企业法人或非法人组织的,应依法成立且合法存续,具有较高的社会责任感和良好的商业信誉,重整意向投资人及其实控人未被人民法院列入失信名单。重整意向投资人系自然人的,应具有完全民事行为能力,未被人民法院列入失信名单或被采取限制高消费措施。

(二) 重整意向投资人应具有充足的资金实力,且资金来源合法合规。

(三) 多个意向投资人(以两户为限)可组成联合体参与重整投资。

(四) 近三年无重大违法违规并被处罚情况。

(五) 其他管理人认为应满足的条件。

四、重整意向投资人需提交材料

(一) 重整意向投资人为企业的,提交营业执照副本复印件、法定代表人身份证明书及法定代表人身份证复印件、授权委托书(写明授权范围、受托人联系方式、送达地址等,受托人在职证明或律师证

复印件、所函)，受托人身份证复印件；重整意向投资人为自然人的，提交身份证复印件及联系方式、送达地址等，如委托代理人的，提交授权委托书及代理人身份证复印件。

(二) 完整、合法的重整计划草案，**草案需密封**，草案内容应参照破产法等规定列示齐全，如因草案内容不合法或不齐全导致未取得重整投资人资格或方案未提交表决的，自行承担后果。

(三) 出具承诺书，承诺同意将重整计划草案全部内容向债务人、债权人、债务人股东等相关主体披露，同意承担破产费用及共益债务，不出具承诺书的，不予确认重整投资人资格。

(四) 管理人认为需要提交的其他材料。

上述材料应加盖重整意向投资人印章和法定代表人签名；自然人报名的应签署本人姓名。

以上文件于 2026 年 6 月 4 日 17 时前邮寄给管理人。

管理人邮寄地址：天津市河西区环湖中路 10 号 9 层 A 座，联系人：苏律师，联系电话：022-23372997。

五、招募流程声明事项

(一) 本次公开招募截止时间为 2026 年 6 月 4 日 17 时。重整意向投资人应于 2026 年 6 月 4 日 17 时前将以上文件邮寄给管理人。

(二) 重整意向投资人提交的文件应真实、完整。

(三) 重整意向投资人可在与管理人签署保密协议后，取得龙德公司相关资料并进行尽职调查。需要说明的是，重整意向投资人决定参与龙德公司重整前应对龙德公司进行充分的尽职调查，理解重整过程中可能存在的风险，了解除提供重整资金外可能尚需承担的其他有关责任和义务，一旦提交重整报名材料即视为对本次遴选完全确认并同意承担所有风险。

(四)如出现影响龙德公司重整的重大事项或经人民法院提出要求,管理人可以中止、撤回或增加招募条件,管理人无需为此承担任何赔偿责任。

(五)本条内容仅为管理人建议,非强制性要求,仅供重整意向投资人参考。建议:鉴于房地产市场复杂多变,破产案件中不同性质债权人诉求各不相同,较长时间的重整执行期限对重整意向投资人及债权人风险较高。为高效审理本案件,降低重整失败风险,重整意向投资人可考虑缩短重整期限至三个月内,并为避免上述风险,提高效率,建议重整草案内容可获得主要表决组通过情况下将所需支付的资金先行缴纳至管理人账户。如重整草案表决通过或法院裁定重整方案,管理人将尽快开展后期分配工作。

六、拆封及登记

对重整意向投资人提交的文件,管理人准备于2026年6月8日上午10时在天津市河西区环湖中路10号2层会议室(联系人苏律师,022-23372997)现场拆封并登记,后续事宜将另行通知。重整意向投资人可自愿到场监督。

管理人有对上述文件的解释权,上述文件在实施过程中如需调整,由管理人根据实际情况进行调整。

特此公告。

天津龙德房地产开发有限公司管理人

2026年5月19日

