

常州紫金房地产有限公司

意向投资人招募公告

2026年7月9日，常州紫金房地产有限公司（以下简称“紫金房产”）以其不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务为由向常州市武进区人民法院申请破产预重整。武进法院于2026年8月3日作出（2026）苏0412破申54号决定书，决定对紫金房产进行预重整，同时指定常州金鼎会计师事务所有限公司和江苏东晟律师事务所为预重整管理人（以下简称“预重整管理人”），王文平为负责人。

预重整管理人接受指定后，立即开展了预重整相关工作，对紫金房产名下的资产及负债等情况做了调查和梳理。为最大限度地保护有关各方的合法权益、提高破产预重整效率，经常州市武进区人民法院批准后，预重整管理人现面向社会公开招募意向投资人，现就本次招募事宜公告如下：

一、债务人基本情况

（一）基本情况

紫金房产成立于2009年12月3日，现注册资本为500万美元，经营范围为房地产开发和经营。（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）。

紫金房产股东情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万美元）	认缴出资比例（%）
1	紫金投资有限公司	400.00	80.00
2	常州盛业房地产置业有限公司	100.00	20.00

（二）重整价值

紫金公司当前持有的核心资产具有明确的市场价值和变现潜力。

目前，紫金公司的核心资产包括位于江苏省常州市武进区湖塘镇紫金城小区内的房产 1 栋及 437 个地下车位。该房产坐落于武进城区核心地带，建筑体量完整、空间尺度优越、装修基础良好，具备独立的功能空间和灵活的改造条件，可根据市场及投资人需求灵活改造为商业办公、康养医疗、健康养老、教育培训、智能社区、社区服务、社区餐饮、邻里活动中心、文体艺娱中心等多种业态，资产适应性较强，在商业地产市场中具有较强的竞争力。该房产若用于整体租赁或分层出租，将产生相当可观的现金流收益。

地下车位均位于紫金城小区地下车库，产权清晰、权属明确，属于小区配套设施的重要组成部分，可以有效为上述物业的价值最大化提供支持。在湖塘核心商圈车位供需关系紧张背景下，具有稳定的租赁收益预期和市场化销售价值。

（三）主要资产情况

根据常州天越会计师事务所有限公司出具的常天越专审【2026】第 227 号《常州紫金房地产有限公司审计报告》（审计仅为意向投资人投资决策提供依据，具体资产价值以评估、预重整管理人调查等情况为准），截止 2026 年 5 月 31 日，紫金房产账面资产总额 49,132,779.83 元。

1. 不动产情况

根据预重整管理人初步调查，目前紫金房产拥有的不动产为商业房产 1 栋，地下车位 437 个。

商业房产具体坐落位于武进区湖塘镇紫金城 5-1-1 号、武进区湖塘镇紫金城 5-1-2 号，合计总面积为 3117.06 平方米，包括地面建筑两层及地下建筑一层。

437 个地下车位均位于紫金城小区地下车库。

预重整管理人目前已经委托常州新大陆资产评估有限公司进行评估，具体价值以评估报告为准。

2. 动产情况

紫金房产名下动产主要包括商业房产内部的家具、电脑、打印机等。目前已经委托常州新大陆资产评估有限公司进行评估，具体价值以评估报告为准。

3. 无形资产情况

紫金房产名下无无形资产。

4. 应收账款情况

根据常州天越会计师事务所有限公司出具的常天越专审【2026】第 227 号《常州紫金房地产有限公司审计报告》及管理人初步调查，截至 2026 年 5 月 31 日，紫金房产账目上共有应收款 6 户，涉及金额合计 143141.2 元。经预重整管理人催收，目前已经催收到 3 户应收款合计 100500 元。剩余 3 户共计 42641.2 元，经查为代偿款、代偿费用等，账龄均在五年以上，经管理人函证未有回函。上述款项存在对应催款资料不全、超过诉讼时效等情况，如果提起诉讼催收，收回可能性较低，还将额外增加成本。

（四）负债情况

根据常州天越会计师事务所有限公司出具的常天越专审【2026】第 227 号《常州紫金房地产有限公司审计报告》（审计仅为意向投资人投资决策提供依据，具体资产价值以评估、预重整管理人调查等情况为准），截止 2026 年 5 月 31 日，公司账面负债总额 58,889,268.78 元。

紫金房产最终的资产负债情况须结合审计结论、评估结果、债权人申报以及管理人调查等情况，以预重整管理人最终确定的资产负债金额为准。

以上内容仅供意向投资人参考，意向投资人需要充分注意并考虑资产贬值、不确定债务、债务增加可能及重整条件变化等导致的风险。

二、招募方案

（一）意向投资人的资格条件

参与本次招募的投资人需同时满足以下条件：

1. 意向投资人应当是依法设立并有效存续的企业法人、其他组织，或者具有完全民事行为能力的自然人。

2. 具有良好的商业信誉和社会责任感，未被人民法院列入失信被执行人名单，未被采取限制高消费措施，无较大到期未清偿债务，近三年无重大违法违规行为或刑事处罚记录；意向投资人及其控股股东、实际控制人最近三年无重大违法行为或涉嫌有重大违法行为，未被列入失信被执行人名单，未被市场监督管理机关列入“经营异常名录”。

3. 意向投资人应有相应的投融资、经营管理、产业管理能力，熟悉国家产业政策，房地产管理流程及相关政策要求，在该领域拥有良好资源。提交的投资方案或经营计划应当符合法律法规规定，符合产业规划、产业政策及行业发展要求。意向投资人必须具备足够的资金实力，有相应的启动资金及持续经营的融资能力，并确保资金来源合法稳定。

4. 两个或两个以上的意向投资人可以联合体形式参与投资，但须以一个整体的意向投资人的身份参与重整，联合体中的每个投资人均需要符合资格条件。联合机构需书面明确联合体牵头人并说明各自角

色分工，联合体成员之间对投资款的缴纳（出资义务）以及因本次投资引起或者相关的全部债务、责任承担连带责任。

5. 认可本次招募流程，愿意签署《保密及配合工作承诺函》。

6. 根据法律规定或者预重整管理人认为需要符合的其他条件。

（二）招募流程

1. 报名

（1）报名时间

招募报名截止时间为 2026 年 10 月 20 日 16:30 时前，期限届满后，预重整管理人有权视情况决定是否延长报名期限。

（2）授权委托

意向投资人可委托代理人（具备完全民事行为能力的自然人）进行报名，但须在招募结束的七日前（即 2026 年 10 月 13 日 16:30 止）与预重整管理人沟通办理委托手续，未在该期限内与预重整管理人办理委托手续的代理人不得代理意向投资人参与报名。如委托手续不全，报名活动认定为委托代理人的个人行为。因不符合条件参加报名的，由意向投资人自行承担相应的后果及法律责任。

（3）报名材料

①重整投资意向书。内容包括报名意向书（原件盖章/签章，见附件）及重整投资方案。

重整投资方案的内容包括但不限于意向投资人的基本情况介绍（意向投资人以组成联合体方式报名的，除应分别准备前述基本内容之外，还应当介绍各联合体成员的角色分工以及联合体在为公司提供资金支持、开展技术合作和助力业务发展等方面的综合优势，并出具投资人相互承担连带责任的承诺）、出资人权益调整、投资初步报价、

出资节点安排、资金来源、债权调整、债权清偿及后续经营方案。后期若意向投资人报名成功，意向投资人在最终确定投资人前可以向预重整管理人申请对已经提交的重整投资方案进行修改。

②意向投资人的主体资格证明材料及授权委托书文件，包括但不限于营业执照（复印件盖章）、股东、法定代表人或负责人及董监高的营业执照或身份证复印件、法定代表人或负责人的身份证明文件（原件盖章，见附件）、授权委托书（原件签字/签章，见附件，如有）及受托人身份证明材料（如有）；

③投资人、股东、实控人无重大违法行为、失信或经营异常承诺函（原件盖章/签章，见附件），并提供意向投资人的资信证明，包括但不限于企业征信报告、银行存款证明等材料；

④决策文件：意向投资人按法律法规、公司章程或合伙协议等规定的决策程序，形成的董事会、股东会等决策机构同意对紫金房产预重整投资的决议等文件原件，如以组成联合体方式报名的，应分别提供相应决策文件；

⑤意向投资人应提供最近一个会计年度的合并口径财务报告或审计报告或其他能够证明意向投资人具备履行投资方案及未来能够保持持续规模经营能力的财务数据；

⑥保密及配合工作承诺函（原件盖章/签章，见附件）；

⑦投资承诺函（原件盖章/签章，见附件）；

⑧文书送达地址确认书（原件盖章/签章，见附件）；

⑨意向投资人认为应当提交的其他材料。

（4）报名方式

报名材料应加盖意向投资人公章并由法定代表人/负责人签名或

盖章。意向投资人未按本公告要求提交上述完整报名材料的，预重整管理人有权不予接收。

意向投资人须提供报名材料一式三份，在 2026 年 10 月 20 日 16:30 时前按照本公告规定的报名材料要求，密封后现场提交或邮寄书面材料至预重整管理人处，同时发送报名材料电子版(签字并盖章的 PDF 版)至本公告联系人邮箱(收件人：紫金房产预重整管理人，电话：13606116456（王），15601597257（戚），地址：常州市劳动西路怀德桥南华景大厦 6 楼江苏东晟律师事务所，电子邮箱：478900637@qq.com）。

（5）缴纳报名保证金

为保证意向投资人能按约履行有关的义务，意向投资人在提交报名材料后须根据预重整管理人的通知在规定时间内缴纳报名保证金 100 万元。意向投资人不交或未按时足额缴纳报名保证金的，视为放弃参与意向投资。意向投资人缴足投资保证金后，预重整管理人将组织对意向投资人报名材料进行审查。若出现意向投资人未通过报名审核等情形，意向投资人可选择退出本项目投资，报名材料不予退还，已缴纳的保证金予以无息退还。

报名保证金缴纳账户如下：

户名：常州紫金房地产有限公司预重整管理人

账号：32050162675900003702

开户行：中国建设银行股份有限公司常州丰乐支行

（6）报名审查

报名审查由预重整管理人组织进行，确认以预重整管理人及常州市武进区人民法院最终审查结果为准，报名人无条件服从预重整管理

人的审查结果。报名审查通过的，由预重整管理人出具《报名确认函》。

2. 尽职调查阶段

意向投资人报名并经预重整管理人资格审查符合意向投资人基本条件的，在接到预重整管理人的《报名确认函》后，在确定可以履行《保密及配合工作承诺函》的基础上，意向投资人可以对紫金房产开展尽职调查工作，预重整管理人和紫金房产将在条件允许的范围内积极配合。

因开展尽职调查（包括现场考察）所需的费用由意向投资人自行承担。尽职调查截止日期为 2026 年 10 月 20 日，有意向进行尽职调查的意向投资人，应当充分考虑时间期限，尽早提交报名材料，避免尽职调查时间不足，否则由此造成的损失由意向投资人本人承担。在尽职调查期限内，预重整管理人有权根据实际情况，要求意向投资人提供其他相关材料，意向投资人应予以配合。意向投资人应在上述期限内完成尽职调查。

3. 确定正式投资人阶段

预重整管理人将本着公开、公正、公平的原则，以实现紫金房产资产价值最大化、切实维护紫金房产债权人利益为目标，综合考虑符合条件报名投资人的经验资质、付款条件、债权清偿方案、经营方案等因素确定最终投资人。

确定的最终投资人已经缴纳的报名保证金，在紫金房产进入重整程序后自动转为重整履约保证金。未确定为正式投资人的，已缴纳的报名保证金无息退还。

三、特别披露事项

（一）共益债务借款

由于紫金房产在预重整期间持续开展经营，产生的相关费用在进入重整程序后可能会作为共益债务处理，意向投资人应当充分考虑该事项可能带来的风险。

（二）车位办理过户登记情况

根据不动产查询情况紫金房产目前拥有的车位数量超过 437 个，其原因是紫金房产名下部分车位已经实际出售但并未办理过户登记手续。且因为时间已逾十年，目前办理过户登记手续的难度较大，意向投资人应当充分考虑该事项可能带来的风险。

四、特别说明

（一）本招募公告仅为紫金房产预重整期间招募公告，意向投资人应当知悉预重整是破产重整前由债权人或债务人申请，人民法院批准，由预重整管理人协助债务人编制预重整方案，最终申请进入破产重整程序，预重整并非破产重整程序。

（二）本次招募坚持公开公平公正的原则，面向全社会招募。本公告内容对全体意向投资人同等适用，但并非要约文件，不适用《中华人民共和国招标投标法》，不具有重整投资协议的约束性效力。

（三）本公告所述信息仅供意向投资人参考，并不替代意向投资人的尽职调查，预重整管理人不承担任何保证责任和瑕疵担保责任。除相关文件披露外，意向投资人应对紫金房产的实际状况、资质延续等自行调查核实、承担投资风险。意向投资人可在预重整管理人确认后亲自实地调研并了解有关情况，未尽职调查的意向投资人视为对紫金房产相关现状的确认，责任自负。紫金房产情况较为复杂，本公告所列部分数据可能有所变化，具体应以各意向投资人尽职调查所确认之最新数据为准，法院与预重整管理人不承担审计报告、评估报告等

文件中资产、资质的瑕疵保证责任。

（四）本招标公告披露的相关信息及风险仅供参考，不构成预重整管理人的任何承诺或保证，不作为投资建议，不构成要约或要约邀请。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。

（五）预重整管理人有权决定继续、中止或终止重整投资人招募且无需承担任何责任，上述各项工作在具体实施过程中如需调整的，由预重整管理人根据实际情况酌情确定、调整，预重整管理人无需对意向投资人所投入的工作进行任何补偿。

（六）报名人参与预重整意向投资人招募所产生的一切费用均由其自行承担。

（七）各意向投资人应保证向预重整管理人提交的所有材料真实有效，若在重整过程中发现意向投资人有任何虚假陈述或提供不实材料，预重整管理人将取消报名资格并依据法律规定追究其相应的法律责任。

（八）预重整管理人有权决定继续、中止或终止预重整意向投资人招募且无需承担任何责任，上述各项工作具体实施过程中如需调整的，由预重整管理人根据实际情况酌情确定、调整，预重整管理人无需对意向投资人所投入的工作进行任何补偿。

（九）意向投资人应当在参与前自行询问相关情况、登记备案程序等，被选定为正式投资人后因资质或其他条件不符合要求等情形以及紫金房产自身资质、运营情况等变化等情形所导致的一切风险，包括但不限于税费、罚款、违约金、交易取消、资质证书失效等，均

由正式投资人自行承担。各意向投资人认可《常州紫金房地产有限公司预重整投资人招募公告》的各项条件，了解了本项目情况，特别是本项目存在的特殊性，愿意并能够自行承担相关风险和责任。

（十）意向投资人被选定为正式投资人后，股权过户等手续由正式投资人自行办理，预重整管理人将给予协助。转让、登记、股权变更登记等所涉及的一切税费及明确的或潜在的一切关联费用，包括但不限于应缴纳的企业所得税、增值税、综合基金、印花税、契税、个人所得税等、应向政府有关部门缴纳、补缴的规费、可能存在的水、电及排污等欠费和标的物自身可能隐含存在的其他一切费用均由正式投资人承担。各意向投资人在参与前应向所涉税务部门等单位确认成交后应缴纳的税费标准及其他费用标准。如正式投资人不缴纳该等费用将造成权属无法变更或其他任何不利后果的，由正式投资人自行承担。可能存在的搬迁费、拆装费、维修费、改造费、恢复费等均由正式投资人承担，预重整管理人不承担上述任何费用。

（十一）如意向投资人被选定为正式投资人后因自身原因退出重整的，包括但不限于拒不签署重整相关的协议、放弃参与重整、不配合依法推进重整程序，以及在重整计划草案获得法院批准后不履行其在重整计划中的责任、义务或承诺等，导致法院裁定终止重整计划执行等情形的，预重整管理人有权罚没其已缴纳的报名保证金、投资意向金或投资履约保证金等，并重新招募投资人，预重整管理人没收的报名保证金、投资意向金或投资履约保证金等将作为债务人财产依法按破产等法定程序分配。

（十二）预重整管理人将配合正式投资人办理变更、交付等手续，但产生的全部变更、转让等费用均由正式投资人承担。

（十三）本招募公告由预重整管理人编制，解释权归属于预重整管理人。由于各种因素可能导致的不可预期变化，预重整管理人可以根据需要变更招募公告的有关内容及时间安排，参与招募的意向投资人应接受可能的变化，并根据预重整管理人的安排配合相关招募工作。如有变化，以预重整管理人的通知为准。

特此公告。

常州紫金房地产有限公司预重整管理人

二〇二六年十月五日

报名意向书

意向投资人 报名形式及主体名称	☐ 单体报名 ☐ 联合体报名	
	单体报名 单位名称：	
	联合体报名 联合体名称： 牵头投资人： 其他成员：	
投资意向	☐ 产业投资人 ☐ 财务投资人 是否有意通过参与重整投资取得公司控制权 ☐ 是 ☐ 否	
财务状况	截至_____年____月____日，我单位实缴注册资本_____元，总资产_____元，净资产_____元。	
报名承诺	本参选机构已充分知悉并了解《常州紫金房地产有限公司预重整投资人招募公告》的内容及风险，承诺符合该公告所要求的预重整意向投资人的报名条件，并愿意遵守其中的相应义务。本参选机构所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，自愿参与预重整意向投资人的招募程序，并遵照预重整管理人要求开展预重整意向投资人招募程序，并自行承担一切责任与风险。 报名审查结果及最终投资人确定以预重整管理人最终审查及认定为准，本机构无条件接受审查结果及最终投资人结果。	
通讯方式	联系人：	联系电话：
	电子邮件：	
	地址：	
退款账户信息	账户名称：	
	开户行：	
	账号：	

意向投资人（签章）： _____

法定代表人或负责人（签章）： _____

二〇二六年 月 日

保密及配合工作承诺函

常州紫金房地产有限公司

常州紫金房地产有限公司预重整管理人（以下统称贵方）：

我方拟报名参加紫金房产重整意向投资人的招募活动，承诺对参与过程中可能了解到的一切信息（下称“保密信息”），包括但不限于客户资料、工艺流程、生产数据、技术方案、工资薪酬、案件信息、资产情况以及相关尽调工作配合等，我方郑重承诺如下：

一、我方将遵循诚信原则，对我方或我方聘请的中介机构所获得的紫金房产保密信息负有保密义务，未经贵方书面许可，不得向任何第三方披露、泄露、出售、公布、复制保密信息或提供给任何第三方使用，尤其重点遵守关于紫金房产行业及产业相关的保密措施。

二、我方所知悉的保密信息仅用于参与意向投资人招募所必要的用途，且使用者仅限于我方参与意向投资人招募活动的人员，以及我方聘请的中介机构中提供相关服务的人员，因前述人员或单位泄密而导致的贵方发生损失的，由我方承担。

三、按照贵方要求的时间、地点、方式以及相应程序进行尽调，便利贵方工作开展。在报名乃至后续投资过程中配合贵方工作开展。

四、我方的保密期限自获知有关保密信息之日起持续至该保密信息非因我方原因而为公众知晓之日。

特此承诺。

意向投资人（签章）：_____

法定代表人或负责人（签章）：_____

二〇二六年 月 日

投资承诺函

常州紫金房地产有限公司

常州紫金房地产有限公司预重整管理人：

本单位承诺，本单位具备参与本次预重整投资的资金实力和履约能力，若本单位最终被确定为常州紫金房地产有限公司预重整意向投资人，将全面充分依照预重整投资协议的约定履行相应义务。

我方承诺在重整完成后，将协助公司解决问题，规范经营。

特此承诺。

意向投资人（签章）：_____

法定代表人或负责人（签章）：_____

二〇二六年 月 日

无重大违法行为、失信或经营异常承诺函

常州紫金房地产有限公司

常州紫金房地产有限公司预重整管理人：

本单位承诺，最近三年无重大违法行为或涉嫌重大违法行为的情况，目前未被列入失信被执行人名单，未被市场监督管理机关列入“经营异常名录”。

特此承诺。

意向投资人（签章）：_____

法定代表人或负责人（签章）：_____

二〇二六年 月 日

法定代表人身份证明书

_____（身份证号码：_____）

在我单位任_____职务，为我单位的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件（加盖单位公章）。

意向投资人（签章）：_____

法定代表人或负责人（签章）：_____

二〇二六年 月 日

授权委托书

委 托 人：_____

住 所 地：_____

联系方式：_____

受 托 人：_____

身份证号：_____

联系方式：_____

委托人就常州紫金房地产有限公司预重整意向投资人招募事项，
特委托上述受托人作为委托人的代理人，受托人的代理权限为：

- 1、向本案预重整管理人提交预重整意向投资人报名材料；
- 2、接收与本案预重整意向投资人招募的公告、通知等相关资料；
- 3、处理与本次预重整意向投资人招募相关的其他事务。

附：受托人身份证复印件（加盖委托人印章）

意向投资人（签章）：_____

法定代表人或负责人（签章）：_____

二〇二六年 月 日

文书送达地址确认书

常州紫金房地产有限公司预重整管理人：

根据贵方发布的《常州紫金房地产有限公司预重整案意向投资人招募公告》要求，我方作为参与遴选的意向投资人，现指定以下联系人作为接收预重整管理人和紫金房产等发送的资料、通知等信息的接受方（均为必填项）：

联系人：_____

联系电话：_____

电子邮箱：_____

通讯地址：_____

我方承诺，预留有效通讯方式（电话、电子邮箱及通讯地址等），预重整管理人将相关文件信息通过短信发到指定号码，或邮寄到指定地址，或以电子邮件方式发至指定邮箱均视为有效送达。由于我方未正确填写联系方式导致的相关文件无法送达的一切法律责任和后果由我方自行承担。

意向投资人（签章）：_____

法定代表人或负责人（签章）：_____

二〇二六年 月 日