

常熟市骏湖实业发展有限公司破产重整案

投资人招募公告

(2018) 骏湖破管发字第 017 号

2018 年 6 月 6 日，江苏省常熟市人民法院作出 (2018) 苏 0581 破 26 号民事裁定书，依法受理中国电信股份有限公司常熟分公司对常熟市骏湖实业发展有限公司(以下简称骏湖公司)的破产重整申请，并于同日作出 (2018) 苏 0581 破 26 号决定书指定江苏大名大律师事务所担任骏湖公司管理人。

由于骏湖公司负债沉重，缺乏偿债资金，经营难以持续，亟待引入投资人，筹措偿债及续建资金，推动和保障骏湖公司完成重整。为充分保障债权人、骏湖公司及其他各方合法权益，便于投资人及时了解骏湖公司的详细状况以加快后续重整投资人招募进程，现管理人在前期投资人招募的基础上，进一步明确意向投资人文件和保证金提交等事项，根据有关规定发布第三轮重整投资人招募公告。

一、项目介绍

由骏湖公司开发打造的常熟县南街改造项目，即“常熟新天地”位于常熟市方塔街、环城北路、书院街、红旗桥北路四条交通干道的交汇处；同时也是老居住区域的连接带，人口密集，19 条公交线路往返不断，交通便利。周边社会服务功能配套完善，合理的交通规划，完善的公交配套使其商业辐射面积非常广，形成一个具有商业核心、交通核心、景观核心、生活核心的商贸中心，成为常熟市商业贸易的黄金走廊、商业极地。

1、地段优势：项目位于常熟市中心，近邻虞山风景区，“近水楼台先得月”的极为优越的地理位置优势将为本项目带来众多旅游客源，由此将会形成旅游效应；

2、商业氛围优势：项目位于常熟繁华的方塔商圈，所在区域原为常熟老商街，商业氛围成熟、浓厚，人流量大，客源极为充足；

3、交通优势：项目周边交通路网发达，公交线路众多，交通极为便捷；

4、规模优势：一方面项目由九个地块组成，覆盖了县南街核心区域，辐射范围到达了方塔街、北门大街、书院街、环城东路、海虞路、白雪路等；另一方面，项目用地性质包括居住和商业，有条件开发建设成为市中心大型城市综合体，具有极强的聚集效应和辐射影响力。

一座城市的商业文化、城市形象往往会和一条商业街紧密联系在一起，声名远扬，正如巴黎的香榭丽舍大街、纽约的第五大道、北京的王府井、上海的新天地等。常熟作为全国知名的商贸城市，曾有江南聚宝盆之称，却独缺一个具有城市文化特征的商业街区，现在，县南街常熟新天地将弥补这一空白。与上海新天地的理念一脉相承，在老城第一中轴县南街之上，常熟新天地保留了唐氏花园、太平巷明厅、严讷宅三大文保建筑，新建筑采用白墙、青砖、灰瓦的明清风格，构筑一个具有常熟文化记忆的新兴商业中心，使之“很常熟，很世界”。这里曾成就无数百年老店、巨富大贾，设计师引入“河流”、“谷物”、“山谷”、“茶坊”、“织物”、“琴乐”、“唐氏宅院”7个最具

常熟文化标志性的中庭主题，有机结合人体动力学及购物休闲习惯及垂直动线的商业关系，颠覆性地设计出“每层都是首层，每铺都是街铺”的创新商业形态。建成后的常熟新天地将成就更多人的财富梦想。

二、骏湖公司概况

（一）基本信息

骏湖公司于2008年07月25日经常熟市市场监督管理局登记注册成立，系注册资本10000万的有限责任公司，法定代表人邵江洪。骏湖公司现股东为江苏骏湖投资管理有限公司，认缴注册资本9400万元；陆忠，认缴注册资本600万元；骏湖公司住所地常熟市虞景文华8幢，营业期限为长期，经营范围为：房地产开发经营、房屋租赁。统一社会信用代码：913205816783302658。

（二）公司主要资产

根据相关资料显示，项目地块（常熟市2008A-001地块）共有9个地块，用地总面积32265平方米，地上规划控制面积50206平方米，国有土地使用权证号为常国用（2010）第04235号。因受文保建筑影响，土地红线要退让，初步估算约206平方米。骏湖公司最终国有建设用地使用权的土地面积需待文保建筑红线标定及拆迁户完成拆迁工作后确定。

根据房产登记部门查询信息显示，骏湖公司全部现存在建工程为854套房产，建筑面积90319.63平方米，其中：回迁住宅86套（含一套物业用房），建筑面积5882.33平方米；回迁商铺166套，建筑面积21488.17平方米。另外，根据骏湖公司原工作人员反应及提供

的资料显示，由于受文物影响，未建和拆除的商铺 12 套，建筑面积 503.91 平方米。经统计，已售、可售、回迁及其他情况详见下表：

县南街现存房产汇总表

序号	商铺状态		户数	面积 (m ²)	备注
1	已售	网签	142	7829.87	
2		草签	75	2971.89	
3		认购	17	1013.41	
4		面积缩小商铺	2	68	暂估数据，以实际测量数据为准
5		受文物影响业主置换的商铺	6	222.4	
已售商铺小计			242	12105.57	
6	可售	负一层	159	18412.52	
7		一层	45	2531.67	
8		二层	91	6959.95	
9		三层	61	4206.58	
10		面积缩小商铺	1	40	暂估数据，以实际测量数据为准
可售商铺小计			357	32150.72	
11	回迁商铺	正常	163	21280.4	
12		面积缩小商铺	3	207.77	暂估数据，以实际测量数据为准
回迁商铺小计			166	21488.17	
13	回迁住宅		86	5882.33	含一套物业用房
14	地下人防-201		1	16424.93	
15	车库		2	2267.91	
总计			854	90319.63	

由于项目未竣工验收，上述数据要竣工交付时可能仍会发生变化，请使用者注意，以最终竣工验收后的数据为准。

(三) 其他情况的说明

- 1、本项目为老城区改造项目，已完成拆迁工作。
- 2、根据《土地出让合同》以及相关补充《协议》约定，本项目

存在回迁安置房屋，需建成后交付给政府或指定部门用于安置。经初步统计包括住宅 86 户（含一套物业用房），建筑面积 5882.24 平方米；商铺 166 户，建筑面积 21544.78 平方米。但由于安置房屋较复杂，具体安置房屋和数量以《土地出让合同》和《协议》为准。政府回购价款尚未支付，故交付的房屋和回购价款需与相关部门进一步确认。

3、6 号地块由于受文物复建工作影响，部分建筑被拆改，需等待新的施工方案、施工图、规划变更等相关事宜获批后方可施工。

4、本项目工程尚未竣工，均为在建工程，大部分工程主体已经基本完工，消防、门窗、幕墙、电缆工程、市政工程、绿化工程尚未施工，后续建设费用由投资人自行承担。

5、骏湖公司尚欠常熟市国土资源局土地款约 2.3 亿余元，土地证存于常熟市国土资源局。

6、骏湖公司重整及项目续建相关的税费事宜请意向投资人自行向有关部门咨询，管理人不负责税务咨询及承担相关税务风险。

7、因项目开发时间较长，相关部门对部分项目规范、标准及要求可能有调整，在以后施工及综合验收过程中出现任何问题，管理人不承担任何责任。

8、截至管理人向重整投资人移交完毕之日，骏湖公司拥有的上述“公司情况之（二）公司主要资产”以外的资产，包括货币资金、银行存款以及其他账面未记载的债权，将与重整投资人提供的偿债资金一并用于支付破产费用、共益债务、债权清偿等费用。管理人将在

重整计划草案中对相关清收和清偿工作作出安排。

9、骏湖公司开发资质、建设工程规划许可证、施工许可证、发改委立项文件等有关证照均已过期，需要办理延期手续。

10、项目建设过程中涉及的变更尚未办理完成设计、规划等审批手续，需要进一步准备、申请报批手续。

11、股东江苏骏湖投资管理有限公司和陆忠的股权均已出质给江苏省房地产投资有限责任公司。

12、部分回迁和已售的房屋面积与实际施工不符，存在一定的交付风险，需要与相关权利人协商换房或折价交付，具体方案尚不确定，由投资人与权利人自行解决。

13、原预测的房屋面积与实际施工可能存在差异，房产面积最终以竣工验收实测面积为准；

14、意向投资人如对骏湖公司重整感兴趣，可自行或委托律师事务所、会计师事务所等法律规定的具有公信力的执业机构对骏湖公司进行尽职调查，管理人将全力配合。意向投资人应对自己或聘请的第三方作出尽职调查结果负责。

上述全部事项，请意向投资人予以关注。

三、 招募方案

(一) 重整投资人条件与报名

1、具有较强的社会责任感和良好的商业信誉；

2、拥有足够的资金实力进行重整投资，拥有与债务人经营规模相适应的经营管理能力，拥有商业、旅游度假项目开发、运营管理相关经验者优先，保证重整后公司持续经营；

3、两个或两个以上的公司可联合参与投资，需书面说明各自的角色分工，但至少有一个公司符合上述条件；

4、无数额较大到期未清偿债务，无作为被执行人的案件；最近三年无重大违法行为；最近三年未列入失信行为人等；

5、意向投资人及/或其控股股东、实际控制人财务状况或信用记录不良的，管理人有权认定意向投资人不具备重整投资人资格。

6、意向投资人根据本公告要求向管理人提交重整投资文件的，视为报名参与投资人遴选报名。

（二）投资保证金

意向投资人拟对债务人进行重整投资的，应缴纳投资保证金。

（1）投资保证金的金额及缴纳方式

意向投资人提交重整方案，参与债务人重整投资人遴选的投资保证金为伍仟万元（小写：5000万元）。意向投资人应于2020年4月20日前将投资保证金汇入以下银行账户（意向投资人应与管理人核实投资保证金是否到账，因银行系统原因导致未能按时到账的责任由意向投资人承担）。

未按规定缴纳投资保证金或提交投资承诺书的，意向投资人丧失参与重整投资人遴选资格。

户名：常熟市骏湖实业发展有限公司管理人

开户行：广发银行股份有限公司常熟支行

账号：9550 8802 1080 3300 152

（2）投资保证金的没收

重整投资文件提交之日届满后，已向管理人缴纳投资保证金的意向投资人，未经管理人同意，不得单方撤回投资文件、不得单方退出本次重整投资人遴选，或中标后退出重整投资；否则，管理人有权没收其缴纳的投资保证金。

骏湖公司《重整计划（草案）》获常熟市人民法院裁定批准后，重整投资人未按《重整计划》缴纳投资款，或未履行其他主要义务的，管理人有权没收其缴纳的投资保证金，取消其重整投资人资格，重新确定重整投资人。

没收的保证金将纳入债务人财产，管理人将依据《破产法》及司法解释相关规定，用于支付破产费用、管理人报酬、共益债务（如有）、清偿各项债务。

（3）投资保证金的使用

债务人《重整计划（草案）》获常熟市人民法院裁定批准后，重整投资人所缴的投资保证金将转为履约保证金，具体使用方式和使用时间由投资人与管理人另行协商。

（4）投资保证金的退还

管理人经评审确定重整投资人后 5 个工作日内退还其他意向投资人所缴的投资保证金（不计息）。

如债务人《重整计划（草案）》未获常熟市人民法院裁定批准的，管理人自常熟市人民法院裁定终止重整程序并宣告债务人破产之日起 5 个工作日内退还重整投资人所缴的投资保证金（不计息）。

（三）重整投资方案

1、重整投资方案

为依法推进债务人重整进程，兼顾债权人、债务人及其股东等各方利益，意向投资人应当围绕偿债方案和经营方案制作重整投资方案，确保重整方案具有可行性、能够得到有效执行。如有多个意向投资人满足资格条件的前提下，意向投资人出具的投资方案由评审工作小组评审后选择最佳方案确定重整投资人，并由管理人根据投资方案制作《重整计划（草案）》提交债权人会议表决。

2、特别注意事项：根据常熟市有关部门规定，债务人房产不得

预售，重整投资方案中禁止涉及债务人房产预售方案；否则，意向投资人丧失参与重整遴选资格。

（四）重整投资文件的编制

1、意向投资人应仔细阅读本招募公告，按要求编制重整投资文件，并保证重整投资文件正文和附件的真实性、准确性和完整性。

2、重整投资文件的内容不得设置假设性前提。

3、重整投资文件应包括但不限于以下内容：

（1）意向投资人介绍（意向投资人主体资格、股权结构、历史沿革、经营范围等；如为联合投资人，需说明各主体的角色分工、权利义务等，联合投资人相互之间应当承担连带责任）。

（2）意向投资人的主要业务（业绩）情况和近三年度的主要财务指标（资产、负债、主营业务收入、总利润、净利润、现金流量等，如为联合投资人，需说明负责营业事务的投资主体的主要业务情况和主要财务指标）。

（3）已完成投资尽职调查的声明

（4）相关附件，包括：

- a、企业法人营业执照正副本或非法人企业注册登记手续复印件；
- b、现行有效的企业法人或非法人企业章程复印件；
- c、法定代表人或负责人身份证明原件和身份证复印件；
- d、授权委托书原件和受委托人身份证复印件；
- e、意向投资人董事会等有权决策机构同意对债务人重整投资的决议原件；
- f、载明联系人、联系电话、电子邮箱、传真号码、通信地址的书面文件。

如意向投资人为个人的，则相关附件为意向投资人身份证复印件，授权委托书原件和受委托人身份证复印件（如有受委托人），投资保

证金支付凭证复印件,载明联系人、联系电话、电子邮箱、传真号码、通信地址的书面文件。

意向投资人向管理人提交的重整投资文件正文和附件每页均需加盖意向投资人公章;如意向投资人为自然人的,则由其本人或受托人签名。

(五) 重整投资文件的提交

1、重整投资文件的密封与标志

(1) 重整投资文件应装订成册,封面应加盖意向投资人公章,并由法定代表人(负责人)或受委托人签名;如意向投资人为自然人的,则由其本人或受托人签名。

(2) 意向投资人应将重整投资文件一式六份装袋密封。

(3) 意向投资人提交重整投资文件时,需提供与投资文件内容一致的电子文档。电子文档应刻录到光盘上或存入U盘,与重整投资文件一起密封提交。

2、提交的时间

意向投资人最迟应于2020年4月20日16点前向管理人提交投资方案。

3、重整投资文件接收地址:

江苏省苏州市南环东路1号苏州公共交通管理中心北楼十楼,江苏大名大律师事务所。

联系人:徐亚军律师 刘学松律师

联系电话:13906212012 18151101158

电子邮箱:228465018@qq.com

意向投资人如有疑问,可按上述联系方式与管理人联系并了解债务人的详细情况。

声明：意向投资人缴纳投资保证金并向管理人提交重整投资文件的，视为同意按债务人现状进行投资；管理人不对本招标公告载明的数据提供保证责任，债务人的相关情况和数据由投资人尽调后自行确认，相关投资风险由投资人自行承担。

特此公告！

常熟市骏湖实业发展有限公司管理人

二〇二〇年三月二十七日



附件：

投资承诺书

常熟市骏湖实业发展有限公司管理人：

本公司（人）已仔细阅读并知悉管理人发布的招募公告内容，本公司（人）已向管理人提交常熟市骏湖事业发展有限公司重整投资文件并交纳了投资保证金人民币伍仟万元（¥50,000,000.00元）。本公司（人）郑重承诺，本公司（人）严格遵从管理人所发布的招募公告载明的各项要求，并保证所提交的重整投资文件的真实、合法性，且严格履行本公司（人）所提交重整文件（《重整计划（草案）》）中的各项规定。未经管理人同意，本公司（人）不得单方面撤回重整投资文件、不得退出常熟市骏湖实业发展有限公司破产重整程序、不得拒绝履行或未按投资文件（《重整计划》）履行重整投资义务，否则，管理人有权没收本公司（人）已缴纳的全部投资保证金人民币伍仟万元（¥50,000,000.00元）；本公司绝无异议。

本公司（人）同意按债务人现状进行投资，债务人的相关情况和数据已由本公司（人）经尽职调查确认，相关投资风险由本公司（人）自行承担。

特此承诺！

承诺人：

法定代表人：

时 间： 年 月 日