

苏州新苏企业经济发展有限公司破产清算案

投资人招募公告

(2018)新苏破管发字第 003 号

姑苏区人民法院于 2018 年 8 月 16 日作出 (2018) 苏 0508 破 9 号《民事裁定书》依法裁定受理债权人苏州市吴中区鑫源农村小额贷款股份有限公司对苏州新苏企业经济发展有限公司的破产清算申请，并于同日下午下达 (2018) 苏 0508 破 9 号《决定书》指定江苏大名大律师事务所担任管理人。

为维护新苏公司运营或资产价值，保障债务人和债权人的权益，提高债权人的清偿比例，引进具有实力的投资人，现管理人根据有关规定面向全国公开招募投资人。

一、项目介绍

新苏吴地中心位于苏州平江新城商业核心区，南北主干道人民路西侧，著名的商业中心万达广场南侧，占地 15198 m²，总建筑面积的 15.1 万 m²，建筑密度 45%，绿化率 35%，地下 4 层，地上 35 层，总高 160 米，其中地下三~四层为停车库，地下二层~地上七层为新苏天地购物中心。塔楼 9 层~35 层为 5A 甲级写字楼，是一座集高档购物广场、影院、5A 甲级写字楼于一体的商业城市综合体，2 号轨道交通线和项目地下二层无缝对接，使项目的人气大大的提升，出行更加便捷。

1、区位优势：该项目位于平江新城核心 CBD，毗邻姑苏区政府和苏州行政服务中心。平江新城南街古城的繁华，东西托园区、新区现代经济的蓬勃，北领新兴的相城，是苏州城区乃至大都市格局的轴

心。区域内楼宇资源集中，商业用地丰富；姑苏区政务、市政务服务中心等行政单位聚集，城市中心能级显著提升，借助行政牵引，形成了完整的城市服务矩阵。同时，平江新城(街道)获评 2017 年度苏州中心城市科学发展创新奖二等奖。

新苏·吴地中心与万融国际、耀盛大厦相邻。以国发大厦、万融国际、耀盛大厦为核心的“平江新城高端商务集聚区”更是荣获了 2018 年度“苏州市现代服务业集聚区”称号。

2、交通优势：作为交通枢纽和集散中心，区域内交通发达，集铁路、公路、高速公路、高铁等诸多重大交通基础设施于一身。区域内，对外交通，有沪宁高速、312 国道、227 省道、苏虞张公路等交通干线；市内交通，该项目位于城市主干道人民路沿线，距离苏州火车站仅 1.4 公里、苏州客运北站仅 2 公里；距离地铁 2 号线平泷路东站仅 400 米，与地铁无缝对接；市内公交 101、5 路等多条线路直达。该项目交通优势显著，地铁商业经济效应优越。

3、商业氛围：该项目地处苏州市城市南北主干道人民路东侧。人民路沿线是苏州传统的市中心主干道，沿人民路有南门商圈、观前街商圈等成熟商业群；同时，又与拙政园、北寺塔等著名旅游景点邻近，商业氛围成熟，人流量大，人气旺，客源充足。

二、新苏公司情况

(一) 基本信息

新苏公司系经江苏省苏州工商行政管理局（现市场监督管理局）批准于 2009 年 12 月 08 日设立的有限责任公司，注册号为

320500000067557，公司住所地苏州市平江区平泖路 1288 号。公司注册资本 16800 万元，苏州金冶南山投资管理中心（有限合伙）认缴出资人民币 15120 万元，占注册资本的 90%；苏州汇升合投资管理有限公司，认缴出资人民币 1680 万元，占注册资本的 10%。公司由丁祥雄任法定代表人，邹洪明任监事。公司经营范围：房地产开发。物业管理；投资管理及咨询；销售：建筑材料、装饰装潢材料（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）。

2016 年 12 月 15 日，因“三证合一”，债务人换领统一社会信用代码为 913205086979227173 的企业法人营业执照。

（二）主要资产

（1）土地现状

经管理人调查，现债务人名下拥有一宗国有建设用地使用权，位于平江区人民路东、城北东路南，面积 15197.8 平方米，国有土地使用权证号为苏国用（2010）第 05021061 号，土地性质为商服用地。该抵款已经抵押给江苏银行股份有限公司苏州城北支行，抵押金额 22000 万，他项权证号：苏他项（2013）第 0500243 号。

（2）在建工程、楼盘核查

该项目处于停工状态，为在建工程，建筑结构尚未封顶。管理人根据自住建部门调取的楼盘表及债务人建设、销售的实际情况，对新苏公司的在建工程和楼盘进行了详细的梳理。新苏公司全部现存在建工程为 433 套房产，建筑面积 150592.44 平方米。详情参见下表：

新苏企业楼盘信息汇总表

序号	状态		户数	总面积(m ²)	备注
1	已售网签		56	6309.74	
2	未售	可售	347	38598.55	
		自持及物业	30	105684.14	
合计			433	150592.43	

新苏企业楼盘抵押情况表

序号	抵押情况	房屋状态	户数	面积(m ²)	抵押权人	抵押价值(元)
1	有抵押	可售	204	21060.84	江苏银行股份有限公司苏州平江支行	19,221,000.00
		自持及物业用房	1	44384.93		40,779,000.00
		自持及物业用房	9	49258.25		110,000,000.00
小计			214	114704.02		170,000,000.00
2	无抵押	可售	143	17537.71		
		自持及物业用房	20	12040.96		
		已售网签	56	6309.74		
小计			219	35888.41		
合计			433	150592.43		170,000,000.00

(三) 证照取得情况

本项目已取得《国有土地使用证》《建筑工程施工许可证》《建设工程规划许可证》《建设用地规划许可证》及《商品房预售许可证》，其中《商品房预售许可证》已于2019年3月8日到期。

三、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。投资保证金分为意向保证金和履约保证金。

(1) 意向保证金的金额及缴纳方式

意向投资人报名参与债务人重整投资的，应向管理人缴纳意向保证金为贰佰万元（小写：200 万元）。意向投资人应于 2020 年 5 月 31 日前意向保证金汇入管理人账户（意向投资人应与管理人核实履约保证金是否到账，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），同时意向投资人应向管理人提交重整投资意向书。

如意向投资人报名后在规定时间内向管理人提交重整方案且缴纳履约保证金的，则意向保证金可以转为履约保证金；如意向投资人在规定时间内未向管理人提交重整方案的，则管理人在重整方案提交截止日后 5 个工作日内退还意向保证金（不计息）。

(2) 履约保证金的金额及缴纳方式

意向投资人必须在规定时间内向管理人提交重整方案的，并于重整方案提交截止日前缴纳履约保证金为伍仟万元（小写：5000 万元），（意向投资人应与管理人核实履约保证金是否到账，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）。

未按规定缴纳履约保证金的，视为意向投资人退出参与重整。管理人在重整方案提交截止日后 5 个工作日内退还意向保证金（不计息）。

户 名：苏州新苏企业经济发展有限公司管理人

开户行：中国农业银行股份有限公司苏州金阊新城支行

账 号：1055 4801 0400 1687 6

四、特别提示

1、管理人将对上述资产进行处置，欢迎有意向的投资人考察尽调，并提出处置资产的思路；

2、上述数据来源为管理人接管新苏企业后，从有关部门调取获得。因该项目尚未完工，具体以在建工程现状为准。

上述项目将全面推向市场，欢迎有意向的投资者前来考察接洽。

本次投资招募期限为一个月，即自2020年5月1日至2020年5月31日。投资人招募期内，如无意向投资人缴纳意向保证金并提交重整投资意向书的，管理人将根据债权人会议通过的《财产变价方案》于淘宝司法拍卖网进行公开拍卖。

联系人：徐亚军律师、刘学松律师

联系电话：13906212012、18151101158

联系地址：苏州市南环东路1号苏州公共交通管理中心北楼10楼

申明：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，相关投资风险自行承担。

特此公告！

苏州新苏企业经济发展有限公司管理人

二〇二〇年四月二十九日

