

苏州新苏企业经济发展有限公司破产清算案

破产财产推介公告

(2018)新苏破管发字第006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。后经新苏公司股东申请,贵院于2020年9月3日作出(2018)苏0508破9号之二号民事裁定书,裁定自2020年9月3日起对新苏公司进行重整。由于,在重整投资人招募期间意向投资人向管理人报名参与重整,经管理人向姑苏法院申请,姑苏区人民法院依法于2021年1月18日作出(2018)苏0508破9号之四号民事裁定书,裁定终止苏州新苏企业经济发展有限公司重整程序并宣告其破产。

有鉴于此,管理人将根据有关规定将在淘宝网司法拍卖平台公开拍卖新苏公司破产财产。为维护新苏公司资产价值,保障债务人和债权人的权益,提高破产财产认知度,形成较为充分的竞争机制,引进具有实力的投资人,现管理人将新苏公司的破产财产介绍如下。

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 年度苏州市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、新苏公司资产情况

（一）土地及在建工程

（1）土地现况

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

(3) 项目证照取得情况

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。

(二) 机动车

新苏公司名下拥有小型越野客车一辆，车辆品牌路虎揽胜，车辆型号SALGA2FF。该车辆已由管理人依法接管。

(三) 资产评估价值

管理人依法委托了江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务有限公司，该公司依法对新苏公司的前述破产财产进行了评估。根据该

公司出具的苏明（苏州）房地产估字（2018）第 0930-07 号房地产估价报告，评估基准日 2018 年 8 月 16 日新苏公司房地产（在建工程）价值为 78702.35 万元；根据该公司出具的苏明（苏州）资字（2018）第 08037 号评估报告，评估基准日 2018 年 8 月 16 日新苏公司名下路虎揽胜小型越野车的价值为 91.2 万元。

三、资产处置方式和税费承担

根据新苏公司债权人会议通过的《破产财产变价方案》，由管理人优先选择将前述资产组成资产包于淘宝网司法拍卖平台予以公开拍卖。首轮拍卖的起拍价为全部资产的评估价。

依照法律规定应当由买受人负担的税费，由买受人自行向税务机关、登记部门缴纳。依法应当由卖方负担的税费，由管理人在拍卖、变卖所得款项中向税务机关缴纳，但缴纳时间存在不确定性，买受人需承担此风险。其余有可能存在的物业费、水、电等欠费均由买受人自行承担。以上具体税、费等请竞买人于拍卖前至相关单位自行查询，与管理人无涉。未明确缴费义务人的费用也由买受人承担。

四、管理人声明

（一）本推介公告中，管理人对拟处置之破产财产的有关介绍、描述和说明等内容，均不构成管理人对该等破产财产的担保和承诺。拍卖表的物均以现状进行拍卖，其外观、结构、内在质量、数量以移交时的现状为准，管理人不作担保。机动车和设备的实际运行状况以交接时的现状为准，管理人对设备外观、质量、数量、结构、维修、运行等情况不作担保。房地产（在建工程）的实际面积以过户时登记

机关确定为准，管理人对房屋外观、质量问题、结构调整、固定装修损坏、房地产面积差异等不作担保，由买受人自行承担相关责任，由此产生的问题也不影响拍卖成交结果及成交价格。

(二) 管理人对拍卖标的所作的说明和提供的视频资料、图片等，仅供竞买人参考，不构成对拍卖标的的外观、质量、数量、结构调整、房地产面积差异等的任何担保。如有房屋结构与发证时发生改变的，由竞买人自行到相关职能部门了解能否办理过户手续；须修复、重建的相关手续和税、费由买受人自行办理和承担。所以请竞买人在拍卖前必须仔细审查拍卖标的，调查是否存在瑕疵，认真研究查看所竞买标的的实际情况，并请亲临展示现场，实地看样，未看样的竞买人视为对本拍卖标的的现状的确认。请慎重决定竞买行为，竞买人一旦作出竞买决定，即表明已完全了解，并接受拍卖标的的现状和一切已知及未知的瑕疵，由买受人自行承担相关责任，由此产生的问题也不影响拍卖成交结果及成交价格。

(三) 相关产业政策、税收政策、环保要求，以及买受人新开工或者新开业项目的立项、审批、环评、消防等行政审批事项等要求，敬请竞买人在参拍前自行向当地政府部门查证。任何当地政府部门的咨询答复不代表管理人的立场，仅供竞买人参考。若竞买人对此部分内容未能在参拍前做全面详尽的了解而导致竞买行为的特定目的不能实现，拍卖人对此不承担责任，也不构成竞买人对竞买行为重大误解的理由。

(四) 拍卖标的在建工程建筑现况可能与经审查的施工图存

在不一致之处，假如政府相关部门要求拆除改动部分，则必须按照政府相关规定无条件予以拆除；在建工程是否能够过户并完成后续开发、竣工验收、办证、销售等，请竞买人自行查证。管理人概不负责，且支付的拍卖成交款项管理人不予返还。

(五) 有关其他情况，敬请各投资人关注淘宝网司法拍卖平台信息；管理人欢迎各投资人来电、来函垂询。

五、管理人联系方式

徐律师：13906212012

董律师：13862066266

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

特此公告！

苏州新苏企业经济发展有限公司管理人

二〇二一年十一月十七日

