

# 黄山华凯房地产开发有限公司破产重整案

## 投资人招募公告

黄山市黄山区人民法院于2018年3月30日裁定受理黄山华凯房地产开发有限公司（以下简称“华凯公司”）破产重整案，并于2018年4月9日指定北京金诚同达（合肥）律师事务所担任华凯公司管理人（以下简称“管理人”）。

为维护华凯公司运营价值，提高债权人的清偿比例，引进具有实力的投资人，实现华凯公司的顺利重整，现管理人根据相关规定，面向全国招募重整意向投资人。

### 一、招募须知

（一）本招募公告由黄山华凯房地产开发有限公司管理人（以下简称“管理人”）编制，解释权属于管理人。

（二）本招募公告并不当然替代意向投资人的尽职调查。意向投资人在考虑参与债务人重整时，除参考本公告外，自行决定是否聘请专业投资顾问或法律顾问进行尽职调查。

（三）本招募公告并非要约文件，不具有重整投资协议的约束性效力，只作为参考资料使用。

### 二、项目介绍

黄山华凯房地产开发有限公司开发的“黄山天玺·一品名城”项目位于黄山市黄山区甘棠镇张家埂村，东临浦溪河，南接外环路，自然条件优越。项目位于黄山北大门旅游度假胜地，距离G3京台高速甘棠收费站仅5公里，距太平湖约15公里，环境优美，交通便捷。

项目规划用地 208 亩（13.8671 公顷），总建筑面积 40.2876 万 m<sup>2</sup>，包括多层精装修住宅、高层精装修养生公寓（总计 7000 多套）；国际五星级会务酒店、养生文化休闲街、大型室外游泳池、网球场等体育活动场馆；六星级电影院、幼儿园以及综合商业配套一条街等众多相关配套设施。

华凯公司已于 2007 年 7 月、2009 年 8 月分两次挂牌取得 98.76 亩土地，尚有 110 亩土地供地手续未完成。目前，已对取得土地证中的 48 亩土地进行一期建设，10 幢五层精装修电梯洋房，项目主体已基本完工，总建筑面积约 40000 m<sup>2</sup>。另有 50 亩土地尚未开发，目前仍为净地。

### 三、华凯公司情况

#### （一）基本信息

华凯公司于 2007 年 5 月 18 日经黄山市黄山区市场监督管理局登记注册成立，注册资本 3000 万元，施祖成认缴出资 1530 万元，王晶认缴出资 1050 万元，安徽省华融房地产开发有限公司认缴出资 420 万元。注册地址为安徽省黄山市黄山区甘棠镇张家埂村新区大桥（浦溪河西侧）。经营范围为房地产开发、销售、房屋出租（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）。

#### （二）公司主要资产

1、土地使用权。华凯公司已取得 98 亩土地的使用权，分割为三块，办理了土地使用权证，分别为黄国用（2010）第 039 号土地使用权证（土地面积 8708.48 m<sup>2</sup>）、黄国用（2010）第 40 号土地使用权证（土地面积 8061.1 m<sup>2</sup>）、黄国用（2010）第 41 号

土地使用权证(土地面积 49001.53 m<sup>2</sup>),用地性质均为商住用地。

2、在建工程。华凯公司已建成封顶 10 栋楼层,建筑面积约 4 万 m<sup>2</sup>,有 4 栋楼已取得预售许可证(A3#、A4#、A9#、A10#),共计住宅 236 套,商业 12 套,结构层 72 套;其余 6 栋楼尚未取得预售许可证。部分房屋已签订销售合同,经调查统计,已在黄山区房管局备案的共有 100 套。

#### **四、招募方案**

##### **(一) 招募流程**

1、管理人编制《招募公告》,在“黄山华凯地产管理人”微信公众号等媒介平台发布;

2、《招募公告》日期为 2018 年 5 月 15 日至 2018 年 6 月 1 日,意向投资人需在公告期内,根据意向投资人了解到的相关情况,结合自身的商业判断和法律风险评估,按照本公告要求向管理人提交《投资报名书》和《重整投资方案》;

管理人配合缴纳尽调保证金的意向投资人开展尽职调查,解答其相关问题;

3、管理人收集《重整投资方案》,报请受理法院从合法性、合理性、可行性等方面对《重整投资方案》进行评审,于 2018 年 6 月 8 日前确定重整投资人;

4、管理人根据重整投资人的《重整投资方案》,编制《重整计划(草案)》和重整投资协议。

上述各项工作的实施时间如需调整,由管理人报请受理法院后另行确定。

##### **(二) 重整投资人的条件和报名**

- 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，并能出具相应的资信证明和其他履约能力证明；具有房地产项目开发、运营管理的相关经验者优先，保证重整后公司持续经营。
- 3、无数额较大到期未清偿债务；最近三年无重大违法行为；最近三年未列入失信行为人等。
- 4、意向投资人及其控股股东、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。
- 5、意向投资人应于 2018 年 5 月 25 日前向管理人提交《投资报名书》报名，《投资报名书》中包括但不限于如下内容：
  - (1) 意向投资人介绍；包括：意向投资人的主体资格、股权结构、历史沿革、经营范围等；
  - (2) 意向投资人的主要业务（业绩）情况及近三年来主要财务数据（资产、负债、主营业务收入、总利润、净利润、现金流量等）；
  - (3) 意向投资人现行有效的相关证照，包括：营业执照、公司章程、法定代表人身份证明、授权委托书等；
  - (4) 意向投资人股东（大）会、董事会等决策机构同意重整投资的决议文件；
  - (5) 载明联系人、联系电话、电子邮箱、通讯地址的送达地址确认书；
  - (6) 书面承诺履行保密义务。

对意向重整投资人需要的，由管理人提供的尚未公开披露的信息、数据、资料、凭证等内容，涉及公司的商业秘密，意向投

资人需要遵守保密义务。即意向投资人从管理人处获得的任何公司非公开信息，包括但不限于债权债务信息、资产信息、员工信息、债权审核情况、诉讼情况、法律定性、管理人意见等一切管理人与债务人信息，都承担保密义务。意向投资人必须善意使用管理人提供的信息和资料，除进行内部投资分析和制定投资方的重整方案外，不得另作他用，更不得泄露给任何第三方。

### **（三）保证金**

#### **1、尽调保证金**

意向投资人如需管理人对本招标公告之相关内容进行补充说明，或需查阅华凯公司财务审计、工程造价、债权申报等详细资料或采取其他尽调措施的，应向管理人缴纳尽调保证金。管理人在意向投资人缴足尽调保证金后予以配合或安排，除管理人故意虚假陈述、或故意提供虚假材料外，意向投资人应当独立地对尽调结果负责并承担最终法律责任。

#### **（1）尽调保证金的金额及缴纳方式**

意向重整投资人应于提交《投资报名书》当天向管理人缴纳保证金人民币 50 万元，用于作为按照规定时间提交重整投资方案和保密协议履行的担保。因意向投资人迟延缴纳尽调保证金，造成管理人无法配合意向投资人开展尽调，导致意向投资人无法按期提交《重整投资方案》的，由意向投资人承担一切责任。保证金缴纳至以下账户：

户名：黄山华凯房地产开发有限公司管理人

开户行：黄山太平农村商业银行营业部

账号：20000597196910300000067



## (2) 尽调保证金的没收

意向投资人应在缴纳尽调保证金前向管理人提交《保密承诺函》，对意向投资人需要的，由管理人提供的尚未公开披露的信息、数据、资料、凭证等内容，涉及公司的商业秘密，意向投资人需要遵守保密义务。即意向投资人从管理人处获得的任何公司非公开信息，包括但不限于债权债务信息、资产信息、员工信息、债权审核情况、诉讼情况、法律定性、管理人意见等一切管理人与债务人信息，都承担保密义务。

意向投资人违反保密承诺的，管理人有权没收该意向投资人所缴纳的尽调保证金，取消其参与重整投资人遴选资格。

## (3) 尽调保证金的使用

意向投资人缴足尽调保证金的，待其提交《重整投资方案》后，该尽调保证金转为其应缴纳的等额投资保证金。

## (4) 尽调保证金的退还

意向投资人未按期缴纳投资保证金的，或未按期提交《重整投资方案》的，或明确表示放弃投资资格的，管理人于重整投资人确定后 10 个工作日内无息退还尽调保证金。

## 2、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《重整投资方案》，参与华凯公司重整投资人遴选的投资保证金为 3000 万元（已缴纳尽调保证金的，尽调保证金自动转为等额投资保证金）。意向投资人最迟应于 2018 年 6 月 1 日 16 时前将投资保证金汇入以下银行账户：

户名：黄山华凯房地产开发有限公司管理人

开户行：黄山太平农村商业银行营业部

账号：20000597196910300000067

意向投资人应与管理人核实投资保证金是否到账。未按规定缴纳投资保证金的，意向投资人丧失参与重整投资人遴选资格。

#### （2）投资保证金的没收

意向投资人应自收到管理人发出的重整投资人确认函之日起5个工作日内与管理人签订书面投资协议；如被确定之投资人拒绝与管理人签订书面投资协议的，管理人有权没收其缴纳的投资保证金，取消其中标资格，重新确定重整投资人。

《重整计划（草案）》获黄山区人民法院裁定批准后，重整投资人未按书面投资协议缴纳投资款，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，取消其重整投资资格，重新确定重整投资人。

#### （3）投资保证金的使用

《重整计划（草案）》获黄山区人民法院裁定批准后，重整投资人所缴纳的投资保证金将转为履约保证金，在根据书面投资协议约定的最后一期投资款中等额抵扣；如最后一期不足抵扣的，差额部分由管理人于投资协议履行完毕后5个工作日内退还投资人。

#### （4）投资保证金的退还

管理人自确定重整投资人并与其签订投资协议后5个工作日内退还其他意向投资人所缴纳的投资保证金。

### （四）《重整投资方案》的编制

为尽快盘活华凯公司资产，减轻社会影响，在兼顾《重整投资方案》合法性、平衡性、可行性的前提下，意向投资人可自行选择重整投资方式并编制重整投资方案。

意向投资人应仔细阅读本招募公告，围绕偿债方案和经营方案编制《重整投资方案》，确保重整方案具有可行性，并保证重整投资方案正文和附件的真实性、准确性和完整性。

《重整投资方案》应包括但不限于如下内容：

1、意向投资人介绍；包括：意向投资人的主体资格、股权结构、历史沿革、经营范围等。

2、意向投资人的主要业务（业绩）情况及近三年来主要财务数据（资产、负债、主营业务收入、总利润、净利润、现金流量等）。

### 3、重整投资方案

《重整投资方案》应着重阐明经营方案，包括但不限于资金投入规模及投资计划、工程施工计划、竣工验收交付计划、商业运营计划、销售计划等。

### 4、附件

（1）意向投资人现行有效的相关证照，包括：营业执照、公司章程、法定代表人身份证明、授权委托书等。

（2）意向投资人股东（大）会、董事会等决策机构同意重整投资的决议文件。

（3）载明联系人、联系电话、电子邮箱、通讯地址的送达地址确认书。

（4）书面承诺履行保密义务



对意向投资人需要的，由管理人提供的尚未公开披露的信息、数据、资料、凭证等内容，涉及公司的商业秘密，意向投资人需要遵守保密义务。即意向投资人从管理人处获得的任何公司非公开信息，包括但不限于债权债务信息、资产信息、员工信息、债权审核情况、诉讼情况、法律定性、管理人意见等一切管理人与债务人信息，都承担保密义务。意向投资人必须善意使用管理人提供的信息和资料，除进行内部投资分析和制定投资方的重整方案外，不得另作他用，更不得泄露给任何第三方。

### **（五）《重整投资方案》的提交**

#### 1、《重整投资方案》的密封与标志

（1）《重整投资方案》应装订成册，封面应加盖意向投资人公章，并由法定代表人或受托人签名；

（2）意向投资人应将《重整投资方案》一式六份装袋密封提交。

#### 2、提交的时间

意向投资人应于2018年6月1日16时前向管理人提交《重整投资方案》。

#### 3、《重整投资方案》接收地址：

合肥市蜀山区习友路与怀宁路交口柏悦中心11层，北京金诚同达（合肥）律师事务所。

联系人：鲁长松律师，刘纯洁律师

联系电话：158-5696-6458      189-0051-9686

黄山华凯房地产开发有限公司管理人

二〇一八年五月十五日