

安顺千禧房地产开发有限责任公司

“东方花园”项目融资托管招募方案

第一章 千禧公司破产清算案基本情况

安顺千禧房地产开发有限责任公司（下称“千禧公司”）经强制执行不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力，具有破产原因，贵州省安顺市中级人民法院（下称“安顺中院”）于2018年5月24日作出（2018）黔04破1-1号民事裁定书，裁定受理千禧公司破产清算一案，并于同日作出（2018）黔04破1-1号决定书，指定贵州贵达律师事务所担任千禧公司管理人。

截至本公告发布之日，管理人已基本完成对千禧公司的财产调查、债权登记和初步审查工作，并聘请了评估机构对千禧公司的资产价值进行了评估。为公平、公开、公正的引入融资托管人，同时接受各方的监督，管理人决定面向社会公开招募千禧公司“东方花园”项目的融资托管人。

第二章 千禧公司及“东方花园”项目资产概况

一、公司概况

千禧公司系一家民营有限责任公司，成立于2000年6月23日，法定代表人为戴永祥，注册资本为人民币5068万元整。住所地为贵州省安顺市经济技术开发区小米山（北二环路千禧花园），详细信息如下：

企业名称	安顺千禧房地产开发有限责任公司
统一社会信用代码	91520400722173253A
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
成立日期	2000年6月23日
法定代表人	戴永祥
注册资本	人民币5068万元整

住所	贵州省安顺市经济技术开发区小米山（北二环路千禧花园）
经营范围	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（房地产开发与经营、建筑材料（不含钢材）、装饰装潢材料、水电安装材料。（以下空白））
营业期限	2006 年 6 月 14 日-长期
登记机关	安顺市工商行政管理局
股权结构	戴永祥（持股 91.7%）、代琴（持股 8.3%）

二、千禧公司“东方花园”项目资产概况

本招募方案拟招商资产特指千禧公司“东方花园”项目的相关资产。东方花园项目位于安顺市中华东路及友爱路交叉处，地处安顺市最繁华的中心地段中华中路中段，是安顺古城中心老大十字，具有较高的商业价值。

东方花园项目含贯城河广场标志性广场、商住楼共 7 栋（1 号楼至 7 号楼）；项目占地面积 35111.9 平方米，目前贯城河广场主体工程基本完工；标志性广场、5 号楼及 6 号楼尚未开发建设；1 号楼、2 号楼、3 号楼主体工程竣工，只差消防、通风和部分给排水安装工程；4 号楼完成了部分裙楼主体结构，主楼未施工；5、6 号楼所涉的 J5 地块的拆迁工作现已基本完成；7 号楼完成了地下 5 层及地上 22 层主体结构，尚差 5 层主体结构未施工。

根据第三方评估机构华瑞公司出具的华房估评「2019」HR 第 0131 号评估报告显示，假设东方花园项目建设完成后的评估价值为 3710002400 元，完成复工后东方花园剩余可售资产的总面积约为 124694.25 m²，剩余价值 2081545500.00 元。该部分剩余价值系基于东方花园完成复工建设并剔除已销售房产后归属于千禧公司的资产价值。对于本次招标范围所涉数据以成交移交的为准，投资人可实地踏勘查看项目现状。

第三章 融资托管人应具备的基本条件和招募程序

一、融资托管人应具备的基本条件

（一）基本条件

- 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。
- 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投资人资格。
- 5、既可以是一家机构单独投标，也可以是两家机构联合投标；
- 6、若融资托管人恶意报价，明显低于市场价格提出竞价，则取消竞标资格并不退还投标保证金；

（二）融资资金

- 1、资金额度：“1 亿现金”或“5000 万现金+5000 万银行保函”。
在递交融资托管报名书时，缴纳投标保证金 2000 万元；在签订融资托管协议时，一次性投入 8000 万元现金或者 3000 万元现金+5000 万元的银行保函。

本项目在开发建设中，若出现资金短缺、需注入资金推动后续建设，融资托管人须追加投入复工建设资金，具体金额以管理人书面通知载明金额为准，融资托管人再行融资金额最高不超过 1 亿元。

融资托管人提交的银行保函不可撤销，见索即付，且仅限于中国银行、工商银行、建设银行、农业银行、交通银行出具的保函。

2、资金使用期限：

复工建设资金的使用期限原则上使用至千禧公司“东方花园”项

目全部复工建设完成并经竣工验收之日止，项目监管小组根据项目推进情况，可决定提前分期偿还；如因不可抗力、政府行政审批原因，导致工程延期，资金使用期限顺延。

（三）融资托管人的收益

1、按照约定，收取实际投入的资金占用利息

（1）如融资托管人投入 5000 万现金+5000 万银行保函，现金 5000 万元的资金占用利息，按照融资托管协议中约定标准计付，开具 5000 万银行保函的成本费用纳入资金成本予以支付；

（2）融资托管人一次性投入 1 亿现金的资金占用利息，按照融资托管协议中约定标准计付。

2、按照约定，收取托管费用

（1）托管费的收取标准：以实际销售额为基数，按照融资托管协议中约定标准计付；

（2）托管费的构成：

融资托管人收取的托管费主要包含以下三项费用：

①. 融资托管人自行组建管理团队的人员工资（含应由用人单位缴纳的社会保险）；

②. 千禧公司原部分管理人员的工资（含应由用人单位缴纳的社会保险）；

③. 后期物业的营销费用（含销售佣金、制作费用、渠道费）。

二、融资托管人招募程序

1、管理人以公告、邀请等形式公开招募融资托管人，包括在“全国企业破产重整案件信息网”（<http://pccz.court.gov.cn>）等媒介平台发布及向前期意向投资人发出邀请。

2、《招募公告》日期为 15 日（自本公告落款日期起计，邮寄寄送

者因考虑邮件在途时间公告期增加为 20 日，均不考虑法定节假日)。意向投资人应在公告期内，根据了解到的相关情况，结合自身的商业判断和法律风险评估，向管理人提交《融资托管意向书》。意向投资人向管理人提交的《融资托管意向书》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) 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；

(5) 书面承诺履行保密义务。

不论最终是否对本项目进行尽调，意向投资人均应承诺对获得的尚未经人民法院或管理人公开披露的信息、数据、资料、凭证等内容遵守保密义务。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，除供内部投资分析和制定投资方案外，不得另作他用，更不得泄露给任何第三方。

3、管理人对收集到的《融资托管意向书》进行比对研究，加强与对本项目有较强投资意愿及其《融资托管意向书》可实现破产财产价值最大化的意向投资人进行沟通；融资托管人递交融资托管意向书并获得管理人确认后，即视为融资托管人接受并认可本招募公告的内容，并受其约束。

4、管理人招募公告期满后，经管理人比对研究及沟通后，可筛

选出初定投资人的(初定投资人可为数名),初定投资人根据本公告及管理人要求的时间缴纳投资保证金后,管理人可与其签订《融资托管协议》(主要条款将根据人民法院的指导意见、双方议定的有关交易条件等进行制定),并将签订后的《融资托管协议》报人民法院决定认可后立即生效。

上述各项工作的实施时间如需调整,由管理人另行确定。

5、缴纳投标保证金人民币 2000 万元后,融资托管人可以向管理人提出对千禧公司开展尽职调查工作的申请。管理人与融资托管人签订《保密协议》后 2 日内安排其进场开展尽职调查。投资人需在进场后 1 个月内完成尽职调查工作;并在尽职调查工作完成后 5 日内向管理人提交千禧公司《融资托管方案》。

6、管理人将成立评选委员会对融资托管人及提交的《融资托管方案》、竞价文件进行评选,评选委员会依据综合评比结果确定融资托管人候选人顺位。在确定融资托管人顺位后 3 日内,管理人将报安顺市中级人民法院审核,安顺市中级人民法院审核确认后 3 日内,管理人向融资托管人送达备选融资托管人资格确认书。

7、融资托管人资格确认书送达后,管理人与第一顺位备选融资托管人签订融资托管协议,第一顺位备选融资托管人拒绝签订的,由下一顺位的备选融资托管人依次递补;融资托管协议签订后,备选融资托管人正式成为千禧公司东方花园项目的融资托管人。

三、投标保证金的缴纳及退还

(一) 保证金的缴纳

1、投标保证金 2000 万元应汇入管理人指定的银行账户,未按规定缴纳投标保证金的,将视为放弃融资托管人竞选资格;

户名: 安顺千禧房地产开发有限责任公司破产管理人

开户行: 中国农业银行安顺云马支行

账号：23465001040001170

2、投资人所缴纳的投标保证金，在中标并正式签订《融资托管协议》后自动转为投资人的复工建设所涉项目的投资资金或履约保证金。

（二）投标保证金的退还

1、在确定为备选融资托管人后，签订融资托管协议前，融资托管人以明示或默示的方式单方面退出，其缴纳的投标保证金不予退还。

2、融资托管人如未按规定投入资金（含 5000 万元的银行保函），其缴纳的保证金不予退还，管理人将取消其融资托管人资格。

3、管理人经核实，备选融资托管人在投标文件中如提交虚假资料，包括但不限于提供虚假业绩证明、虚假财务报表、虚假诚信证明等，将取消其备选融资托管人资格，已缴纳的保证金不予退还。

4、融资托管人在缴纳投标保证金后，开标之前，如放弃竞标，其缴纳的投标保证金无息退还。

5、管理人应自向中标的融资托管人发出融资托管人确认函之日起 5 个工作日内，向未中标的融资托管人无息退还保证金。

四、融资托管人的评审

（一）评审基本原则和目标

1、评审过程应公开、公正、公平；

2、评审以实现千禧公司资产价值最大化，切实保护全体债权人利益为目标。

（二）评选委员会

本次评选设评选委员会，评选委员会成员由人民法院、政府部门、

债权人会议主席、管理人共同确定,评选委员会负责对托管经营方案、竞价文件等进行综合评审。

(三) 评选指标

- 1、融资托管人的适格性;
- 2、《融资托管方案》的规范性、专业性、可行性;
- 3、竞价方案中的资金占用利息及托管费的收取标准;

在融资托管人满足资格条件的基础上,评选委员会根据融资托管人制作的《融资托管方案》及结合现场讲标情况进行投票(赞成票、反对票),以过半数通过的方式选出进入复审的融资托管人名单。在复审中,评选委员会将根据融资托管人关于资金占用利息、托管费收取标准的报价进行最终评选。

(四) 评选方法:

1、管理人组织评选委员会开标、评选,融资托管人应委托代表到评选现场,具体开标时间及地点,管理人另行通知确认。

2、评选委员会在评选过程中,针对托管经营方案中的内容,可向融资托管人代表提问。

3、评选过程分为初审、复审两个环节,进行综合评定。

(1) 初审(入围评审):由评选委员会根据融资托管人提交的托管方案以及现场讲标情况,对其方案的专业性等因素进行综合评定,确定复审的入围名单;

(2) 复审:根据融资托管人递交的竞价文件中关于资金占用利息及托管费的收取标准进行最终认定;

五、《融资托管方案》的编制和提交要求

（一）制定《融资托管方案》的要求

1、融资托管人应仔细阅读本招标公告，按要求编制托管经营方案，并保证竞选方案的真实性、准确性和完整性。

2、融资托管人提交的托管经营方案应同时符合以下各项要求：

（1）以有利于千禧公司复工建设成功为原则，并充分考虑对债权人权益的保护；

（2）融资托管人对托管经营方案的实施不能设定假设性前提条件，不能使方案的实施存在不确定性；

（3）不得提出超出法律法规的规定、或不合理加重管理人责任的要求。

3、制作《融资托管方案》的具体内容：

（1）根据管理人初步确认的偿债指标、工程进度款的支付、破产费用以及共益债务的支付等，做现金流量分析；

（2）根据施工方全面开工，在规定期限内完成全部工程建设的目标，制定完善的施工保障措施；

（3）制定完善的日常管理方案；

（4）托管经营方案待融资托管人进场完成尽调后于5日内提交管理人。

（二）融资托管人竞选方案应包括以下内容：

1、竞价文件：

融资托管人需在竞价文件中明确拟收取资金占用利息的标准、托管费的标准；竞价文件应予以单独密封，在公告期满之日向管理人提交。

2、《融资托管方案》：包含复工建设方案、现金流量分析、施工

保障措施、日常管理方案等。

3、《融资托管意向书》。

4、其他相关资料包括：

（1）企业法人营业执照副本复印件、组织机构代码证复印件、法定代表人身份证明（需加盖企业公章，报名时提供副本原件审核）；

（2）上一年度经审计的财务报表（须加盖企业财务章和公章）；

（3）载明经办人或者受托人姓名、联系方式、授权范围、授权期限的书面授权委托书原件，受托人身份证复印件；

（4）投标保证金支付凭证复印件；

（5）业绩证明；

（6）出具承诺书：

由融资托管人出具承诺书：承诺本企业三年内没有重大违法行为、未被列入失信执行人名单。

（三）融资托管人竞选方案的提交

1、融资托管人的竞选方案应装订成册并密封，竞价文件需单独密封，密封处需加盖竞选人公章；

2、融资托管人应于公告期满前向管理人提交融资托管意向书及其他相关资料，逾期提出的，管理人将提请评选委员会决定是否参与评选。

3、由管理人出具融资托管人竞选方案接收凭证，在接收凭证上加盖管理人公章并由接收人签名。

4、资料接收地址：贵州省安顺市北航路千禧花园小米山办公楼 2 楼管理人办公室。

联系人：刘律师、罗律师

电子邮箱：524761860@qq.com

电话：18786034171（刘律师）、18800275696（罗律师）

融资托管人提交竞选方案时，需提交法定代表人的授权委托书原件一份、被授权人身份证复印件一份，并同时出示被授权人身份证原件。

（四）特别说明

1、融资托管人在本次竞选中所产生的费用自行承担。

2、管理人有权在公告期满前对本公告内容进行补遗，补遗内容将以书面形式送达至所有递交融资托管意向书的竞选人。

3、融资托管人投入的复工建设资金，其中 2000 万元作为融资托管期间的履约保证金，担保本项目自开工之日起至完成工程竣工验收备案登记；如因不可抗力、政府行政审批等非融资托管人的原因，导致工程延期，担保期限顺延；如因融资托管人的违约行为导致本项目工程无法在规定时间内完成工程竣工验收备案登记，履约保证金 2000 万元不予退还；

4、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投资时，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。

5、本次托管为非承债式资产权益托管，即千禧公司的债权、债务与投资人无关，投资人对千禧公司的债务不负清偿责任，由管理人依法继续清理、清偿及处置(但管理人决定继续履行的商品房买卖合同等由投资人按有关要求及约定继续履行)，具体以双方签订的《融资托管协议》进行界定。

6、本公告中的有关文件名称，以管理人正式签章时的名称或正式发布的名称为准，相关文件后续发生名称变化不影响其在本公告中

的法律意义。

7、本公告中的项目资产系千禧公司的主要资产，对未列入本公告的千禧公司的其他非主要资产，意向投资人可向管理人了解。

8、本招募公告由管理人编制，不适用《招标投标法》的相关规定，对本招募公告的最终解释权由管理人享有。

特此公告！

安顺千禧房地产开发有限责任公司破产管理人

二〇一九年六月十日