

贵州开元嘉德置业有限公司破产重整案 意向投资人招募公告

(2020)开元嘉德破管字第3-5号

贵州开元嘉德置业有限公司（以下称开元嘉德公司）因不能清偿到期债务，且明显缺乏清偿能力，经贵定县城乡建设和保障性住房投资建设管理有限公司于2019年3月2日向黔南布依族苗族自治州中级人民法院（以下称黔南中院）提出对开元嘉德公司进行破产重整的申请。黔南中院于2020年8月26日作出（2019）黔27破申18号民事裁定书，裁定受理开元嘉德公司破产重整案，并于2020年12月7日作出（2020）黔27破7号决定书，指定贵州贵达律师事务所担任破产管理人。

为促进资源有效整合，推动和保障开元嘉德公司重整成功，实现开元嘉德公司财产价值最大化，提高债权人的清偿率，维护开元嘉德公司债权人的合法权益，破产管理人依据《中华人民共和国企业破产法》及相关法律法规，面向全国公开招募开元嘉德公司重整意向投资人，现就本次招募相关事宜公告如下：

一、项目现状图片





二、债务人基本情况

（一）工商登记信息

公司名称	贵州开元嘉德置业有限公司
注册资本	3000万元
成立时间	2012年6月15日
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
登记机关	贵定县市场监督管理局
注册地址	贵州省贵定县城关镇庆熙路25号
统一社会信用代码	91522723598378904Q
经营范围	房地产经营开发；投资管理。

（二）主要资产

本案债务人开元嘉德公司仅在贵州省贵定县开发了“开元嘉德城市综合体”一个项目，该项目有着得天独厚的区位优势，周边拥有各种成熟的生活配套设施，贵定县首脑机关汇集于此，属于贵定县规划发展的核心区域。项目分为A、C二块地块进行开发，根据目前破产管理人接管到的资料显示，相关情况如下：

1、A地块基本情况

（1）土地使用权取得情况

开元嘉德公司于2013年5月13日取得A区国有建设用地使用权证，土地证号为贵土国用（2013）第42号，土地用途为商住用地，使用权类型为出让，终止日期商业为2053年5月13日，住宅为2083年5月13日，规划用地面积25904.6m²。

（2）项目整体规划情况

根据当前审批备案的规划设计方案，该地块总占地面积11455.93m²，地上总建筑面积：148834.45m²，其中商业建筑面积46378.59m²，住宅建筑面积101803.8m²，会所与物管用房652.86m²，容积率5.7，建筑密度44%，绿地率20%。

（3）工程建设及商品房处置情况

A地块共规划建设6栋商品房，目前1至5号楼单项工程已基本完工，6号楼占地部分尚未完成征收工作、未开始建设，相关工程尚未进行工程验收。

1至5号楼共有住宅767套，其中1、2号楼共有住宅336套，298套已用于拆迁安置，2套已销售，剩余36套；3号楼有住宅183套，25套已销售，被司法执行抵债给债权人28套，剩余130套；4号楼共有住宅124套，3套已销售，剩余121套。5号楼124套住宅未被处置。

已建成商业中，1、2号楼需用于安置22户拆迁户，拆迁合同约定安置套内面积共计853.66m²（未约定建筑面积），已经销售45套，销售面积为1101.85m²；7586.62m²因涉刑事案件被判决予以追缴，当前正被贵阳市白云区人民法院司法执行，26634.41m²用于为债权人办理在建工程抵押。

上述统计数据、信息系依据截止本公告出具之日，管理人依法接管到的档案资料、进行外调获取到的材料、数据，以及向相关人员进行调查了解到的信息得出，因开元嘉德公司存在停业多年、人员流散、资料残缺等客观问题，故，不能排除相关数据会随着案件资料不断丰富，调查工作不断深入发生变化的可能。若有相关证据证明上述数据存在误差，破产管理人将及时据实调整。

2、C地块基本情况

开元嘉德公司于2012年7月27日与贵定县国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，以出让方式取得C区国有建设用地使用权，面积为40811m²，土地用途为商业，使用期限为50年。2013年10月27日，开元嘉德公司就C区国有建设用地办得国有建设用地使用权证，证号为贵土国用（2013）第123号，后又将该宗地分裂成贵土国用（2013）第143号、144号、145号三个国有建设用地使用权证。

该地块上尚有待拆迁户，政府职能部门正对待拆迁情况进行摸底调查；同时，已拆迁户中尚有11户原址回迁户未安置，根据拆迁合同约定，该11户需安置套内面积474.57m²（未约定建筑面积）。该国有建设用地使用权还被分别为张忠良、瞿小宁设立了抵押。

据管理人调查，该地块尚未进行规划设计，根据贵定县人民政府相关会

议精神，在符合县城控制性规划要求前提下，存在依法依规请求政府调整土地使用性质及规划指标的可能性。

（三）负债情况

根据贵州皓天司鉴会计师事务所（普通合伙）出具的专项审计报告黔皓天会专字[2021]第002号显示，截止2020年12月7日，开元嘉德公司的负债总计为525,095,519.01元。

同时，目前债权审查尚未完成，开元嘉德公司截止目前的负债情况还未确定，报名参与尽调的意向投资人若需了解开元嘉德公司目前的负债情况，破产管理人可提供实时数据。

三、项目优势

“开元嘉德城市综合体”项目是开元嘉德公司最核心的资产，也是开元嘉德公司具拯救价值的关键所在，该项目具有如下优势：

（一）区位优势

从大范围来看，贵定县位于云贵高原东部、贵州省中部，属黔南布依族苗族自治州，辖8镇12乡，95个行政村，总国土面积1631平方公里，总人口30万。东邻麻江县，东北与福泉毗连，东南连都匀，南与平塘接壤，西南紧靠惠水县，西北与龙里县相挨，北面与开阳县隔河相望，是西南地区重要的交通枢纽，素有“黔中重镇”和“贵阳门户”之称。

就项目所在地看，本项目位于贵定县老城区北部，是县委办公楼所在地，县首脑机关汇集于此，贵定县政府对该区域有着远瞻性的规划，这为项目成为贵定政治、文化、经济中心提供先决条件。同时，该区域是贵定政治、经济、文化、商贸、信息的中心，也是人流、物流、资金流、信息流密集度最高的地域，有着得天独厚的区位优势。

（二）交通优势

贵定县距省会贵阳60公里，龙洞堡机场50公里，州府都匀市70公里，凯里市90公里，车程均在一个小时以内。黔桂、湘黔、株六复线等铁路主干线在县内交汇；贵新高等级公路和厦蓉高速公路沿境而过；320、321国道以及304省道贯穿县境，交通极为便利，既是黔中经济区的重要节点城市，更是连接南昆经济带、

成渝经济带、“泛长三角”、“泛珠三角”经济合作区、中国—东盟自由贸易区的重要交通枢纽，区位优势明显。

同时，该项目周边交通路网发达，距离高铁站（贵定北站）、火车站（贵定站）均不超过1.5公里，仅需5分钟车程。道路便捷，与周边区域关系密切，拥有便利的辐射交通。

（三）环境优势

贵定县地处长江流域、珠江流域的分水岭，冬无严寒、夏无酷暑，属亚热带湿润季风气候，全县平均海拔1100米，年平均气温15℃，年平均降雨量1100毫米—1400毫米。有大小河流144条，河网密度达0.446公里，森林覆盖率达48%，物产丰富、生态良好。

同时，本项目东面紧依西门河沿河景观带及贵定县军民同心公园，西南临贵定月亮山公园，为项目营造出得天独厚的景观亮点。

（四）文化传统优势

老城区具有悠久的历史和良好的文化传统，历史的沉淀和文化传统的继承是老城区的突出优势。尤其是商贸业将进入整合、转型、提升的时期，为将本项目创造为贵定县规模大、集约程度最高、功能最先进的现代型城市综合体，提供了良好的基础和契机。

（五）配套优势

项目紧邻面积13000m²的县委广场，已成为广大群众的休闲活动场所，并且项目周边拥有各种成熟生活娱乐配套设施，南侧为贵定县人民检察院、邮政储蓄银行等，北侧为嘉茂汽车服务中心等众多大型综合配套设施，同时项目周边学校众多，（包括贵定县第一小学、第三小学、第四小学、贵定县第一中学、航天试验中学等）拥有学区房的优势条件。

简而言之，本项目以县委片区的优良区位为依托，拥有良好的居住生态环境和商业经营和投资前景。能通过建立经营户尤其是本地经营客商的规模，从而与外地商业资源形成相互促进的良性循环，进而将项目打造成为黔南地区综合实力一流的复合型多功能城市综合体，是一项值得投资的优良项目。

四、招募原则

（一）本次招募以公开、公平、公正为原则，在黔南中院的监督下，面向社会招募意向投资人。

（二）本次招募仅是意向投资人的招募，不是最终投资人及投资方案的确定。

五、意向投资人招募程序

（一）报名

1、报名条件

（1）依据中国法律设立并有效存续的法人或者具有完全民事行为能力的个人；

（2）具有良好的商业信誉，不存在被列入失信被执行人名单等严重不良征信；

（3）拥有充分的资金实力对开元嘉德公司进行重整投资；

（4）拥有与开元嘉德公司重整完成后的经营事务相适应的经营和管理能力；

（5）两个或两个以上的公司或自然人可以组成联合体参与投资，投资联合体各方均应符合第（1）、（2）项条件，至少有一方符合（3）、（4）项条件。

2、报名时需提交的材料

（1）意向投资人向破产管理人提交投资意向书（意向书内容应包括：投资人基本情况介绍、投资优势、拟投资企业、资金实力、融资能力介绍、对本项目的经营方案、投资方式、投资数额和履约形式等等，法人报名的须有企业法定代表人签字，并加盖公章，个人报名的应由个人签名）；

（2）以往投资业绩展示资料，意向投资人可以提交投资开发项目的业绩资料，有相关破产重整投资业绩、投资项目已完成者优先考虑；

（3）企业法人营业执照副本复印件（须加盖企业公章），自然人身份证明复印件；

（4）其他用以证明符合报名条件的相关资料；

(5) 联合体报名须提交联合报名合作协议书，并分别同时按要求提供相关资料。

3、报名时间、地点、联系方式

(1) 报名时间：2021年4月2日至2021年5月15日，破产管理人可根据实际工作需要延长报名时间；

(2) 报名地点：贵州省贵定县老县委开元嘉德营销中心破产管理人办公室；

(3) 联系人：范律师，电话：15885041158；徐律师，电话：18798131546；

意向投资人也可以将报名资料通过邮件附件的形式传入破产管理人邮箱：Kyjdzypcglr@163.com进行报名。

(二) 报名资格审查

1、破产管理人根据本公告确定的报名条件和要求对投资人提交的报名材料进行审查；

2、资格审查通过，报名成功的意向投资人可以开展尽职调查，破产管理人配合提供相关手续、材料；

3、开展尽职调查前，意向投资人应根据破产管理人的要求，向破产管理人出具《保密承诺函》，并向破产管理人指定账户支付尽调保证金100万元（不计息），破产管理人指定账户信息如下：

开户行：中国工商银行股份有限公司都匀桥城支行

户名：贵州开元嘉德置业有限公司破产管理人

账号：2405040139202326056

未按期签订《保密承诺函》，但缴纳尽调保证金的，视为认可保密协议的全部内容。

(三) 尽职调查

意向投资人如需查阅债务人的财务审计、工程造价、债权申报、经营情况等详细资料或采取其他尽调措施，应向破产管理人提交书面申请及需求清单，破产管理人收到申请后积极配合提供相关材料或调查手续。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；

（四）《重整投资方案》的提交和审查

1、意向投资人根据了解到的情况，结合自身的商业判断和法律风险评估，在规定时间内向破产管理人提交具有操作性的《重整投资方案》（包括但不限于投资意向、经营方案、投资方式、投资数额和履约形式等）；

2、意向投资人在提交《重整投资方案》前，须向破产管理人账户预缴纳投资保证金2000万元；

3、破产管理人将对足额预缴纳了投资保证金的意向投资人提交的《重整投资方案》进行审查，符合要求的，破产管理人向投资人发出《重整投资人入围通知书》。具体评审时间及方式破产管理人将根据实际情况另行通知。

（五）保证金使用、退还及没收

1、成为正式重整投资人的意向投资人需在正式重整投资人评审结果出具后，按照破产管理人要求的时间与破产管理人达成投资协议，否则视为违约，破产管理人有权没收该投资人缴纳的尽调保证金和预缴纳的投资保证金。

2、成为正式重整投资人后，原缴纳的尽调保障金以及预缴纳的投资保证金不再退还，直接转化为重整资金的一部分。

3、未成为正式投资人的意向投资人，在确定正式重整投资人后10个工作日内退还尽调保证金和预缴纳的投资保证金，退还金额以缴纳的尽调保证金和预缴纳的投资保证本金为限，不计利息。

4、意向投资人在遴选正式投资人前主动放弃投资资格的，应向破产管理人出具放弃投资资格和请求退还尽调保证金书面文件，破产管理人根据意向投资人的函告，于收函后10个工作日内退还尽调保证金，退还金额以缴纳的尽调保证金本金为限，不计利息。

5、意向投资人违反保密协议约定的，破产管理人有权没收该意向投资人缴纳的尽调保证金，取消其参与重整投资人遴选资格。

六、特别说明

（一）本招标公告不视为要约，公告目的在于发掘意向投资人，任何响应本公告的主体仅被视为其具有投资意向。

（二）本公告涉及的开元嘉德公司资产情况介绍，仅作参考，不作为破产管

理人对项目现状的承诺和保证，如有疑问，欢迎垂询。

（三）如出现影响开元嘉德公司破产重整的重大事项或者黔南中院提出要求，破产管理人可中止或者撤回本次招募计划，不承担任何违约和赔偿责任。

（四）本招募公告内容对全体意向投资人平等适用，具有同等效力。

（五）本招募不适用《招标投标法》，对本招募公告的最终解释权由破产管理人享有。

（六）本公告在重整计划草案提交黔南中院和债权人会议前持续有效。本公告由破产管理人进行编制，解释权归破产管理人。

诚挚欢迎社会各界人士前来考察洽谈，参与开元嘉德公司投资。

特此公告

贵州开元嘉德置业有限公司破产管理人



附：《保密承诺函》

保密承诺函

贵州开元嘉德置业有限公司：

我公司/个人（下称“乙方”）在参与贵公司（下称“甲方”）破产重整意向投资人招募活动中需依法开展尽职调查。在从事本调查的过程中，某些非公开的、保密的、专有的信息和数据（统称“保密资料”），已经或将会以书面或口头形式由甲方提供给乙方。为遵守保密义务，乙方在此承诺：

一、除本承诺函第二、三条的规定外，除非为本调查执行之需要或得到甲方同意，乙方不得向任何第三方披露乙方已得到的保密资料和本项目正在执行的情况。

二、若具有权力的法庭或其它司法、行政、立法机构要求乙方披露保密资料，乙方将：

（1）立即通知甲方此类要求；

（2）若乙方按上述要求必须提供保密资料，乙方将配合甲方采取合法及合理的措施，要求所提供的保密资料能得到保密的待遇。

三、以下信息不属于保密资料：

（1）乙方已经或将要从公开渠道获取的且已公开的与本项目有关的信息；

（2）从第三方获得的信息，且乙方有理由相信该第三方对该等信息的拥有不是由于违反了其对其它方的保密义务的结果。

四、 乙方对依本调查的需要而须依法公开的保密资料在本条款中承诺的保密义务，在甲方重整程序终结后终止。但除发生第二条的情况外，乙方对于在本次项目的工作中获得的，但无需公开的保密资料继续负有保密义务，直至甲方以书面形式明确表示乙方无须再负保密义务为止。

五、 除本承诺函第二、三条另有规定外，乙方承诺保密资料的使用只限于本项目，未经甲方同意，不得将保密资料用于其它目的。另外，对保密资料外的任何与本项目有关的资料、信息等，未经甲方的授权或许可，也不得向任何人士披露或发表评论。

六、 若乙方违反本承诺函的保密义务，乙方须承担由此给甲方造成的一切损失。本承诺函作为本项目签订有关协议中的保密条款。

七、 本承诺函自乙方签署之日起生效。除本承诺函另有规定外，本承诺函项下的保密义务在本项目的进行期间和本项目完成之后继续有效，直至甲方以书面形式明确表示乙方无须再负保密义务为止。

八、 本承诺函一式两份，具有同等效力，甲、乙双方各持一份。

乙方：

年 月 日