

张家口鑫豪房地产开发有限公司破产重整案

共益债投资人招募公告

张家口鑫豪房地产开发有限公司（以下简称“鑫豪公司”）因不能清偿到期债务且资产不足以清偿全部债务，张家口市桥东区人民法院经审查于 2022 年 2 月 18 日作出 (2022) 冀 0702 破申 1 号民事裁定书，裁定受理鑫豪公司的破产重整申请，并于 2022 年 2 月 18 日作出 (2022) 冀 0702 破 1 号民事决定书，指定张家口鑫豪房地产开发有限公司清算组为张家口鑫豪房地产开发有限公司管理人。

为了最大限度地保护债权人、债务人和其它各方当事人的合法权益，确保公开、公平、公正，管理人现面向社会公开招募共益债投资人。

一、招募须知

(一) 本招募公告不适用《招标投标法》，最终解释权属于张家口鑫豪房地产开发有限公司管理人。管理人有权根据重整进展合理调整招募进度，包括决定继续、重新、中止或终止意向投资者招募等。

(二) 本招募公告非要约文件，只作投资参考使用。

(三) 本招募公告不能代替共益债投资人的尽职调查，共益债投资人向管理人提交《投资方案》的，视为认可按鑫豪公司现状进行投资，并承担投资风险。

二、鑫豪公司基本情况

(一) 基本信息

鑫豪公司于 2012 年 9 月 7 日经宣化区市场监督管理局批准成立，其统一社会信用代码为 911307210540007190，法定代表人为林德顺；住所地位于河北省张家口市桥东区大仓盖镇北甘庄村翡翠小镇 49 号楼；注册资本为 10000 万元，现有股东为林德顺、吴焕彩，持股比例分别为 52%、48%；公司的主要经营范围：房地产开发，装饰装修。鑫豪公司现持有房地产开发资质等级为四级，证书编号为 冀建房开张字第 645 号，有效期至 2022 年 12 月 31 日。

(二) “翡翠小镇”项目情况

鑫豪公司开发建设的张家口市翡翠小镇项目，位于张家口市桥东区宁远机场北侧桥东区大仓盖镇北甘庄村。项目包括五期，截至目前，鑫豪公司已取得两期开发权。其中，翡翠小镇一期工程占地 122 亩，地上总建筑面积 11.88 万平米，可销售房源 942 套（含 144 套拆迁户回迁房），一期项目总投资约 3 亿元，总销

售额约 4.2 亿元。二期工程总占地 238 亩，总建筑面积 31 万平米，其中地上面积 21 万平米，地下 10 万平米，可销售面积 24 万平米。该项目共计可售房源 1424 套（含别墅 20 套），可售车位 1600 个。预计项目总投资约 18.5 亿元，总货值约 21 亿元。目前工程所有楼栋已全部封顶完成，二次结构及部分外墙已完工，正在进行水电及内部装修施工。

因受市场持续低迷、融资环境恶化等各种不利因素影响，鑫豪公司自 2019 年起出现资金吃紧，2020 年资金断裂，房屋销售亦受跌价影响出现不景气，致使二期工程拖欠工程款现象严重，最终导致停工，无法按期交付已售商品房。

特别提示：“翡翠小镇”二期项目上存在建设工程价款优先受偿权和抵押权。

（三）项目优势

1.区域优势明显、市场潜力大：“翡翠小镇”项目位于河北省张家口宁远机场附近区域，属于空港配套区域，且周边有张家口市经开区，从区位而言具有较高的投资价值。

2.配套设施齐全：“翡翠小镇”项目规划建设学校、公园、酒店等配套设施，目前已建成“翡翠湖公园”，景观优美、设施齐全。

三、共益债招募金额、用途

本次共益债招募金额为人民币 8000 万元，主要用于翡翠小镇二期项目部分工程的复工续建，投资人根据工程复工续建进度，按管理人要求分批支付。共益债借款金额、借款时间、借款利息等，以双方签订的《共益债投资协议》为准。

四、共益债的还款来源及还款保障

（一）还款来源

- 1.若重整成功，以鑫豪公司复工完成后的已售房屋回款和售房收入优先偿还；
- 2.若破产清算，以处置鑫豪公司资产的拍卖所得优先偿还。

（二）还款保障

1.共益债优先偿还的法律依据

共益债借款是为债务人继续营业而发生的债务，属于《中华人民共和国企业破产法》第 42 条规定的共益债情形，依据该法第 43 条之规定，共益债务由债务人财产随时清偿。本次共益借款项目已依法向法院报告并取得同意。

2.合同保障

在《共益债投资协议》中约定资金的偿还方式。

3.可售资产价值足以全额偿还共益债

以目前“翡翠小镇”项目可比单价计算，若项目完成复工续建，取得已售房

屋回款和售房收入足以偿还共益债本息。

（三）偿还期限及利率

本次共益债偿还期限至重整计划草案的执行或破产财产分配方案执行完毕前，原则上不超过两年，到期一次性还本付息。

五、共益债投资人的资格条件

（一）共益债投资人应当是中华人民共和国法律设立的企业法人或非法人组织，并有效存续、具有较高的社会责任感和良好的商业信誉、具备雄厚的资金实力，资金来源合法；

（二）两个或两个以上的投资人可联合组成共益债投资人，但双方需明确各自共益债投资份额，任意一方迟延付款，其他方承担补足责任；

（三）共益债投资人及其法定代表人不得有近三年被列为失信被执行人等不良信用记录、无重大违法或涉嫌有重大违法行为。

六、报名流程

（一）报名

1.报名时间

共益债投资人应将报名材料一式三份，自公告发布之日起7日内将扫描件发送至管理人邮箱，并通过邮寄或现场提交将纸质原件资料提交给管理人。

2.报名地址及联系人

报名地址：河北省张家口市桥东区大仓盖镇北甘庄村翡翠小镇

联系人：刘律师、于律师；联系电话：15833130393。

3.报名时需提交的材料（提交资料前可与管理人交流）

（1）投资意向书；

（2）共益债投资人出具的未被人民法院列入失信被执行人名单、不属于失信惩戒对象的承诺函；

（3）共益债投资人的简介（包括基本的工商信息、股权结构、主营业务、历史沿革、组织架构、资产负债、财务状况与资金实力说明、与债务人的产业关联性经营管理经验和优势（如有）、投资人以往参与重整投资的经验（如有）等；如为联合体的，需说明各主体分别承担的权利义务等，并承诺互相承担连带责任）；

（4）企业或非法人组织应提供营业执照复印件、法定代表人或负责人身份证明书、授权委托书原件、最近一年经审计的财务报表及征信报告、企业相关资质材料（如有）等；

（5）《保密承诺书》。

上述报名材料应加盖意向投资者公章。

4.报名保证金

共益债投资人应在提交报名材料的同时缴纳**报名保证金 100,000.00 元 (大写: 拾万元整)**, 保证金支付至管理人如下账户:

户名: 张家口鑫豪房地产开发有限公司管理人

开户行: 张家口银行股份有限公司东风社区支行

账号: 1200610141560002284

(二) 接洽谈判

管理人收到保证金及相关报名材料后, 将于 3 个工作日内与共益债投资人联系, 进一步磋商相关事宜。

(三) 后续安排

1.尽职调查

共益债投资人如需查阅、了解债务人的详细情况或进行尽职调查的, 在提交本公告第六条第三项所列基础材料后, 3 日内提出书面的《尽职调查申请》及尽调清单, 管理人在收到书面申请后 3 日内通知共益债投资人进行尽调, 共益债投资人应在接到管理人通知后 7 日内完成尽调工作, 尽调费用由共益债投资人自行承担, 并独立地对尽调结果负责。管理人有权对共益债投资人开展反向尽职调查。

2.提交《投资方案》

共益债投资人完成尽调后, 决定投资的, 应根据管理人通知向管理人提交《投资方案》, 《投资方案》需注明放款额度、时间、条件; 还款时间、条件 (年/半年/季付息到期还本, 到期一次性还本付息)。管理人收到《投资方案》后将组织遴选。

3.遴选

管理人将在张家口市桥东区人民法院的指导监督下, 根据共益债投资人提交的方案开展遴选工作。遴选过程中管理人可视报名情况组织有关各方组成评审小组, 在听取各方意见与建议的基础上最终确定共益债投资人; 拟同时作为重整投资人参与本项目的共益债投资人优先。

若仅有一位共益债投资人提交《投资方案》, 则该共益债投资人自动中选, 由管理人组织洽商确定。

4.签署协议

共益债投资人确定后, 应在自收到管理人通知之日起 3 个工作日内与管理人签订《共益债投资协议》。其报名保证金 (不含利息, 下同) 自动转为履约保证金。

《共益债投资协议》签订后，投资人未足额缴纳投资款或履行其他主要义务的，管理人有权没收其缴纳的保证金，取消其投资人资格，重新确认共益债投资人。

5.款项退还

管理人在与确定的共益债投资人签订投资协议后 10 个工作日内，无息退还未确定为共益债投资人的保证金。未被中选的机构，管理人不再通知，亦不退还有关报名资料。

上述各项工作具体实施过程中如需调整的，由管理人根据实际情况酌情确定、调整。本公告未尽事宜，由管理人负责解释。

特此公告。

张家口鑫豪房地产开发有限公司管理人

二〇二二年十一月四日