

# 昆明尊宇房地产开发有限公司管理人关于 世纪名园项目 15 号地块共益债模式 续建投资人的招募公告

2021 年 7 月 1 日，云南省嵩明县人民法院裁定受理昆明尊宇房地产开发有限公司（以下简称：尊宇公司）破产重整一案，并于同日指定昆明尊宇房地产开发有限公司清算组担任昆明尊宇房地产开发有限公司管理人（以下简称：管理人）。

为实现烂尾楼的化解，保障资产增值，解决民生问题，最终促成债权人的利益实现，管理人依据 2022 年 10 月 18 日召开的第三次债权人会议表决通过的《15、18 号地块以共益债模式复工续建方案》之规定，后管理人发布公开招募世纪名园项目 15 号地块、18 号地块共益债模式续建投资人但未成功招募，现依据项目情况及目前市场情况决定面向社会公开招募世纪名园项目 15 号地块共益债模式续建投资人（16、18 号地块根据市场情况及工程情况再行处理），现将招募事项公告如下：

## 一、招募须知

（一）为公平、公正的引入续建投资人，本次招募续建投资人以公开的方式进行。为使意向投资人了解尊宇公司的实际情况，明确招募的原则、条件、规则、流程等，管理人特制定本招募公告。意向投资人应仔细阅读本招募公告，严格按照本招募公告的规定履行各项手续。本公告内容对全体意向投资人平等适用，具有相同效力。

(二) 本公告有关项目情况简介及相关数据仅供参考, 意向投资人应当根据自行调查的结果进行自主判断、自担风险, 管理人不承担任何担保责任。

(三) 本公告非要约文件, 不具有要约的法律约束效力, 只作投资参考使用。

(四) 各意向投资人应保证向管理人提交的所有材料真实有效, 若在招募中发现意向投资人有任何虚假陈述或者提供虚假材料, 管理人将取消其参与本次招募的资格并保留依法追究其法律责任的权利。

(五) 管理人有权决定继续、中止或者终止本次续建投资人的招募。上述各项工作在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, 并适时予以公告。

(六) 本招募公告由管理人编制, 不适用《招标投标法》, 解释权归管理人, 如需了解详细信息可与管理人进一步联系。

## 二、尊宇公司及待投资项目基本概况

(一) 昆明尊宇房地产开发有限公司(曾用名昆明平瑞房地产开发有限公司)于2006年12月23日经嵩明县市场监督管理局依法核准成立, 统一社会信用代码 91530127795195314N, 法定代表人: 王云华, 公司注册资本为1000万元人民币, 公司地址: 嵩明县嵩阳镇兴旺街兰茂小区7-4号, 公司主要经营范围为房地产开发与经营; 房地产营销策划; 经济讯信息咨询; 鲜花礼仪服务; 企业营销策划、建筑材料、装饰材料、金属材料、普通机械及配件、电子产品、五金交电、日用百货的销售。

## （二）待投资项目基本情况

本次共益债投资款将用于昆明尊宇房地产开发有限公司开发建设的世纪名园·南城项目 15 号地块续建工程（不含 16 号地块和 18 号地块）。

15 号地块情况简要如下：总用地面积为 5735.59 平方米，总建筑面积 28082.81 平方米，其中地上建筑面积 25729.54 平方米，地下建筑面积 2353.27 平方米，容积率 4.49，建筑密度 40.01%，地块内绿地面积 1712.65 平方米（需要 1881.27 平方米），绿地率 29.86%，设计共有 174 户，机动车停车位 28 个（需要 227 个）。总层高为 32 层，现已建设完成 22 层，尚有 10 层未施工。15 号地块所属部分房产已向当地房管部门办理了备案登记手续，但尚未完成房产初始登记，2021 年 12 月 21 日，嵩明县自然资源局发布《嵩明县自然资源局批前公示》，就“世纪名园·南城 15 号地块”项目建设工程规划许可变更作变更前公示，变更后的容积率为 4.49，2021 年 12 月 29 日公示期届满。

## （三）项目优势

### 1. 地理位置优越、交通便利。

世纪名园项目位于嵩明县入城口的玉明路与盟台路交叉口附近，东临盟台路、北邻玉明路延长线，距杭瑞高速入口仅有 1 公里之隔。因地处进出嵩明县城的必经之路上，所属区域道路纵横、路网密度较高，故此交通十分便利。

### 2. 周边区域开发程度较高、区位优势显著，资产价值优良。

该项目处于嵩明县城入城口中央商务区内，周围配备有学校、医院、超市、客运站、美食街等便利的生活配套设施及比较齐全的公共服务设施，区位优势明显；且项目续建完工后有较多可售房源，资产开发价值明显。

### 3. 党委政府高度重视，高效推进项目。

嵩明县委、县政府高度重视尊宇公司引发的相关问题，在府院联动的机制下，派出以嵩明县委政法委，嵩明县住房和城乡建设局，嵩明县自然资源局，嵩阳街道办事处的工作人员加入尊宇公司清算组，依法依规协助解决尊宇公司相关问题。

### 4. 债权债务关系基本明晰，债权人支持各项工作。

管理人已完成申报债权的审查核定，无异议债权已提请法院裁定确认，2022年10月18日管理人召开第三次债权人会议，出席会议的125位有表决权的债权人中，投票同意《15、18号地块以共益债模式复工续建方案》的债权人有111位，占出席会议有表决权无财产担保的债权人比例88.8%，所代表的无财产担保债权金额占无财产担保债权总额的57.32%。

## 三、共益债招募金额、用途及投资方案

（一）本次世纪名园15号地块复工续建约为5121万元，投资人借款或垫资施工建设等方式进行投资，投资款确定为共益债，具体投资金额按工程竣工验收后按《云南省建设工程造价计价标准（2020版）》结算金额为准。施工费用计价依据为《云南省建设工程造价计价标准（2020版）》及其配套文件，以及施工同期云南省价格信息网公

示的材料价格结算金额为准，最高价格不得超过定额计价上浮 3%，在此基础上报价最低者为中标人。

(二) 投资人共益债方式借款或垫资施工建设按不超过全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率 (LPR) 一年期的四倍计算利息，借款期限不超过 24 个月；借款方式投资是利息自借款到账之日起开始结算，利息至归还之日或以房抵债之日止，垫资施工建设自实际施工建设并经建设方、施工方、监理三方确认当月产值的下月 1 日开始起算利息至归还之日或以房抵债之日止。

(三) 尊宇公司可根据项目销售回款情况随时提前归还投资款，尊宇公司自复工建设之日起 24 个月未能归还投资款，尊宇公司以 15 号地块的住宅按 4700 元/m<sup>2</sup> 的单价抵偿剩余投资款及利息。

(四) 具体内容 by 投资人与管理人签订《世纪名园项目 15 号共益债模式续建投资协议》进行详细约定。

#### 四、共益债还款来源及还款保障

##### (一) 还款来源

投资款以 15 号地块可释放房源，销售收入作为还款来源，若在复工建设之日起 24 个月未归还，以 15 号地块的住宅按 4700 元/m<sup>2</sup> 的单价抵偿剩余投资款及利息。

##### (二) 还款保障

1. 法律保障。垫付工程款或出借款项属于共益债务，依据《中华人民共和国企业破产法》第四十三条规定，共益债务优先于其他债权，随时以债务人财产清偿。

2. 协议保障。《世纪名园项目 15 号地块共益债模式续建投资协议》中可以约定续建投资款归还的保障方式，如承诺世纪名园·南城项目复工后对外销售，销售回款依法优先偿还共益债本金和利息；续建投资人可委派代理人监管新设账户或预售房款账户的各项收支等。

3. 资产保障。世纪名园·南城项目 15 号地块建成后的可销售住宅、商业、车位资产较多，可释放房源具体数据以法院作出债权确认裁定后为准。

### 五、续建投资人资格条件

（一）在中华人民共和国境内注册成立的企业法人，有较强的资金实力，资金来源合法；诚实守信，守法经营，在同行业中拥有良好的商业信誉并具有较强的社会责任感；有从事与房地产经营范围同类或相关行业经验者，在同等条件下优先考虑。

（二）投资人以施工单位垫资建设方式完成复工续建的，施工单位应具备建筑工程施工企业二级以上（包含二级）资质。

（三）投资人依法与管理人签订《世纪名园项目 15 号地块共益债模式续建投资协议》、保密协议等法律文件，接受管理人监督、管理，并全面履行续建投资义务，在投资项目续建工程全部完工前不得单方中途退出。

（四）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。

（五）两个或两个以上的意向投资人可联合组成续建投资人，其中一家应具备建筑工程施工企业二级以上（包含二级）资质，另外至

少一家拥有与待投资项目建设规模相应的管理能力，具备相应的管理团队。联合体应书面明确牵头方成员及各方组成及权利义务、职责分工等，并需承诺承担连带责任。

(六)联合体的各方不得再以自己名义单独或加入其他联合体参加尊宇公司 15 号地块共益债模式续建投资人的招募。

## 六、招募流程

### (一) 报名方式

#### 1. 报名方式

现场提交报名材料或邮寄纸质版报名文件。

管理人联系地址：云南省昆明市嵩明县嵩阳镇盟台东路 80 号，  
联系人：储德琼，电话：15911680836,, 邮编 651700。

#### 2. 报名截止时间

报名时间为本公告发布之日起满 15 个自然日止。

#### 3. 意向投资人应按期向管理人提交以下报名资料：

(1) 意向投资人营业执照正副本复印件，工程建设相关资质证书（若有），法定代表人身份证明书及身份证复印件，现行有效的企业章程复印件。以上资质证照原件于报名现场提交管理人审查，复印件加盖报名企业公章后提交管理人存档。

(2) 委托代理人需提供身份证复印件、授权委托书（应注明委托事项及权限）。

(3) 载明意向投资人指定的联系人、联系电话、微信、电子邮箱、通信地址的法律文书送达地址确认书。

(4) 意向投资人的基本情况介绍（包括主体资格、股权结构、历史沿革、经营范围等；若为联合投资的，需说明各主体角色分工、组成及权利义务等）。

(5) 股东会、董事会等内部决策机构同意参与尊宇公司续建投资人招募的决议原件。

(6) 意向投资人的主要业务（业绩）情况和 2020-2023 年主要财务指标（资产、负债、主营业务收入、净利润、现金流等；若为联合投资人，需说明负责营业事务的投资主体的主要业务情况及财务指标）。

(7) 资信证明及履约能力证明（主要为银行存款证明、主要资产权属证明、投资资金来源证明等）。

(8) 关于愿意参与尊宇公司意向投资人招募工作，并对招募过程中所知晓的尊宇公司情况予以保密的承诺函（包括但不限于承诺对债务人、管理人向意向投资人提供或意向投资人在尽调中获取但未以任何形式公开披露的债权人或债务人信息、数据、资料等，意向投资人仅用作内部投资分析及制作意向投资方案之用，除此之外不得另做他用，更不得泄露给任意第三方，否则自愿向管理人承担违约责任）。

(9) 进行共益债投资的初步方案，内容应包括投资方式、资金来源、最高共益债投资金额、借款利率、本金及利息的偿还时间计划等，或续建工程的施工计划、支付工程款节点要求等，投资方案需符合本公告约定内容。

(10) 共益债模式续建报名文件的内容不得设置假设性前提。



上述材料均应装订成册并加盖意向投资人印章，向管理人提交的意向投资资料应一式两份，并提供与纸质资料相一致的电子扫描文档一份，相应的扫描件可储存在U盘中，随着纸质资料一起密封，于2023年9月20日中午12时前提交给管理人。

#### 4. 意向保证金

(1) 管理人将对意向投资人提交的报名文书资料进行资格初审，意向投资人提交第六条第（一）款第3项（1）-（5），管理人即向意向投资人出具交纳意向保证金的书面通知书（将意向保证金汇入公证提存账户），意向投资人须在收到该通知书之日起3日内交纳意向保证金人民币1000万元，未交纳意向保证金的，视为未报名。若意向投资人被确定为正式续建投资人，意向保证金直接转为投资保证金。

(2) 未被确定为正式续建投资人的，管理人将于正式续建投资人确定之日起3日内将保证金无息原路退回；

(3) 意向投资人缴纳意向保证金后，提交材料不符合管理人要求的，管理人将正式通知意向投资人于七日内补充材料，仍不合格的则报名未成功，管理人在确认报名未成功之日起3日内将保证金无息原路退回；

(4) 《世纪名园项目15号共益债模式续建投资协议》中对意向保证金的原则条款：

①续建投资协议签署后意向保证金转为项目投资保证金。投资保证金依据本项目总工程施工进度比例返还对应比例保证金金额，作为

建安费用。若投资人未按时履行双方约定主要义务的，管理人有权向法院申请款项划扣，管理人有权取消投资人资格，同时有权重新确定投资人。在复工建设中除不可抗力外，若出现投资人未按尊宇公司或管理人认可的续建工程进度计划、资金支付节点计划按质、按量、按时施工建设的情况，投资人支付应支付完成而未按时完成施工工程量所需款项，逾期按每日承担同期银行贷款利率计算的利息，同时管理人有权单方宣布解除本协议，并有权要求投资人赔偿相关损失。

②签订本协议后管理人可向投资人出具进场通知书，乙方或其联合体施工企业需按通知进场，并交纳农民工保证金等费用。

#### 5. 确认报名成功尽职调查阶段

管理人将安排、配合按时交纳履约保证金的意向投资人进行尽职调查工作。意向投资人应当于交纳履约保证金当日与管理人签署《保密协议》，签署后意向投资人可自行委托中介机构开展尽职调查，管理人将予以配合，尽调时间最长为5日，自与管理人签署《保密协议》之日起算。意向投资人自行承担对待投资项目尽职调查所产生的费用。

管理人在尽职调查期间所提供的信息仅供意向投资人参考，意向投资人应以自行尽职调查的结果作为投资依据。

管理人有权对意向投资人进行考察，意向投资人应予以积极配合。

#### 6. 提交续建投资方案

意向投资人在完成尽职调查工作后3日内(如意向投资人不进行尽职调查,则在交纳履约保证金后8日内),向管理人提交《世纪名园项目15号共益债模式续建投资方案》,须涵盖初步投资方案的内容。该方案主要条款为意向投资人不可撤销之正式要约,尊宇公司确认后即对双方均有法律约束力。

意向投资人向管理人提交的《续建投资方案》需装订成册,封面加盖公章并由法定代表人(负责人)签名。

## (二) 意向投资人磋商评审阶段

向管理人提交续建投资方案期限届满后,管理人有权视情况决定是否延长续建投资方案提交期限。

续建投资人报名成功后,管理人及债权人委员会将与报名成功的意向投资人进行磋商,并根据投资人的资金实力、支付方式与期限、投资方案可行性、运营能力等多方面综合评审并确定续建投资人。

在招募期间,如果只有一位意向投资人报名成功,经管理人评审,可直接确定该意向投资人为正式续建投资人。

## (三) 签署《世纪名园项目15号共益债模式续建投资协议》

确定正式的续建投资人后,管理人将书面通知该投资人在5日内与管理人签订《世纪名园项目15号共益债模式投资协议》。

热忱欢迎各界人士踊跃报名参与本次尊宇地产意向投资人招募工作。特此公告。

昆明尊宇房地产开发有限公司管理人

2023年9月5日

