

# 贵州坤邦房地产开发有限责任公司破产管理人 关于公开招募“坤邦·城市公园”11号、12号 楼投资人的公告

(2022)坤邦公司破管字第1-15号

黔南布依族苗族自治州中级人民法院（以下简称黔南中院）于2022年1月25日作出（2022）黔27破申7号民事裁定，裁定受理贵州坤邦房地产开发有限责任公司（以下简称坤邦公司）破产重整。2022年3月1日，黔南中院作出（2022）黔27破3号决定书，指定贵州匡大律师事务所担任坤邦公司破产管理人。2022年10月19日，黔南中院作出（2022）黔27破3号之三决定书，决定解除贵州匡大律师事务所的坤邦公司破产管理人职务，指定贵州贵达律师事务所担任坤邦公司破产管理人（以下简称管理人）。

为推动坤邦公司重整工作，维护企业价值、实现资源整合和债权人利益最大化，管理人根据《中华人民共和国企业破产法》及相关法律法规规定招募投资人，现就招募事项公告如下：

## 一、坤邦公司基本情况

### （一）公司基本信息

坤邦公司于2014年6月11日在瓮安县市场监督管理局登记成立，注册资本2000万元人民币，公司类型为有限责任公司（自然人投资或控股），法定代表人王军，公司注册地为贵州省黔南布依族苗族自治州瓮安县雍阳办事处文峰社区塔北巷27号2幢12门牌号，公司经营范围为法律、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、销售。）

坤邦公司取得《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，证书编号为黔南房开 2022202，资质登记为贰级，准许坤邦公司在注册地承担建筑面积 25 万平方米以内的房地产综合开发项目建设。

## （二）公司主要开发项目及建设情况

坤邦公司所开发“坤邦·城市公园”房地产项目位于贵州省瓮安县雍阳街道办事处文峰社区塔坡脚，项目于2016年10月8日经瓮发改（2016）413 号文件批复立项，项目名称为“瓮安县坤邦·中央大街建设项目”，2017年1月16日项目名称从“坤邦·中央大街”变更为“坤邦·城市公园”。

坤邦公司依法取得国有建设用地使用权，宗地编号为瓮国让 2016-17-01 号，土地总面积为 69398 m<sup>2</sup>（约合 104 亩），土地使用权类型为出让，用途为商业兼居住用地，商业用地土地使用期限：2016 年 9 月 19 日至 2056 年 9 月 18 日；居住用地使用期限：2016 年 9 月 19 日至 2086 年 9 月 18 日。

坤邦公司具备房地产开发资质，其开发的“坤邦·城市公园”一期项目，已取得相应的建设用地规划许可、建设工程规划许可、建设工程施工许可、预售许可。根据《建设工程规划许可证》，项目拟建总建筑规模 434416.29 m<sup>2</sup>，（其中地上建筑面积 352431.85 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 81984.44 m<sup>2</sup>），总建筑面积为 434416.29 m<sup>2</sup>，总计容建筑面积为 362294.79 m<sup>2</sup>，不计容总建筑面积 72121.50 m<sup>2</sup>，容积率为 5.22，建筑密度 39.56%，绿地率 26.36%，商业服务用房总建筑面积 77788.30 m<sup>2</sup>，住宅用房总建筑面积为 272720.23 m<sup>2</sup>，停车泊位 2446 个（其中地面泊车位 245 个），居住户（套）数 2209 户。

“坤邦·城市公园”拟建 18 幢楼。截止破产受理日其具体情况如下：1#楼、2#楼、3#楼、17#楼、18#楼已交房；13#楼房屋已建

成至交付使用状态；4#楼、5#楼、9#楼、19#楼主体结构已封顶；6#楼主体结构已建至15层；7#楼主体结构已建至10层；8#楼主体结构已建至12层；10#楼主体结构已建至17层；11#楼、12#楼、20#楼未建，场地未平整；15#楼仅开挖了基础孔桩。

坤邦公司因经营管理不善、资金链断裂，逾期交房等矛盾突出，已不能清偿到期债务。经债权人申请，黔南中院于2022年1月25日裁定受理坤邦公司破产重整。“坤邦·城市公园”已于2022年9月30日全面启动复工复产，4#楼、5#楼、6#楼、7#楼、8#楼、9#楼、10#楼、15#楼、19#楼正在顺利进行复工续建，11#楼、12#楼、20#楼尚未启动建设。

### （三）本次招募投资人的11#、12#楼基本情况

“坤邦·城市公园”一期项目规划用地总面积69398 m<sup>2</sup>，容积率为5.22，规划总建筑面积为434416.29 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积352431.85 m<sup>2</sup>，地下建筑面积81984.44 m<sup>2</sup>；其中缓建的11#、12#楼规划为商住用房，分摊的土地面积为12954.24 m<sup>2</sup>（约合19.46亩），规划建筑面积78014.85 m<sup>2</sup>（地上65596.85 m<sup>2</sup>，地下12418 m<sup>2</sup>），1-4层商业面积16661.59 m<sup>2</sup>，5-31层为住宅面积48935.26 m<sup>2</sup>，地下2层车位约300个。参照造价咨询报告，11#、12#楼完成建设的工程建设费用预计约1.6亿余元。根据本案评估机构贵州皓天房地产资产评估测绘有限公司出具的评估报告，11#、12#楼分摊的土地使用权现状价值为：4441.46万元（约合228.34万/亩）。

## 二、11#、12#楼投资方式

### （一）投资方式

11#、12#楼投资方式灵活多样，投资人可采用多元化的方式进行投资，包括但不限于：

1. 代建方式投资。即投资人垫资修建或一并负责销售模式，销售回款优先支付 11#、12#楼代建施工成本，待销售完毕后再支付代建收益。销售回款扣除施工成本+垫资收益后，用于清偿债务。投资人不对坤邦公司债权的清偿比例和时间做出承诺，意向投资人需具有充足的垫资实力，代建工程款仅用 11#、12#楼销售回款支付，坤邦公司不额外支付任何工程款、不承担代建过程中的任何风险。

2. 合作开发式投资。即对于坤邦公司未启动建设的 11#楼、12#楼，由投资人投入资金进行开发建设，投资人按照约定比例或金额向坤邦公司分配固定收益（固定收益不得低于 11#、12#楼分摊土地的评估清算价 4441.46 万元），该收益由管理人依法用于清偿坤邦公司债务。合作开发过程中，由投资人自负盈亏，坤邦公司仅提供开发建设所需土地，获取固定收益，不承担开发风险。

意向投资人可以选择上述投资方式，也可以提供其他合法、合理且可行的投资方式。以上投资方式并非固定方式，如投资人有更好投资思路可与管理人协商。

## （二）投资人资质

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（包括对坤邦公司享有合法债权的债权人）；

2. 具有良好的商业信誉，近三年内不存在被列入失信被执行人、限制高消费名单等严重不良征信；

3. 拥有充足的资金实力进行投资；

4. 拥有与投资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。



注：采用代建方式投资的，需要具有相应的经营管理经验和资质。

### 三、招募程序

#### （一）报名程序

1. 报名时间：截止 2023 年 11 月 12 日，如报名期限内未招募到适格投资人的，管理人可根据工作需要延长报名时间。

2. 报名地点：贵州省黔南布依族苗族自治州瓮安县雍阳办事处文峰社区“坤邦·城市公园”18 栋 506 管理人办公室。

3. 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，在规定时间内向管理人提交具有操作性且不可撤销的报名方案（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）。

4. 报名需提交资料：

（1）投资方案（内容应包括：投资人基本情况介绍、投资方式、投资优势、资金实力、融资能力介绍等，法人报名的须由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）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；

（3）其他用以证明符合报名条件的相关资料；

（4）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。

5. 意向投资人应保证提交的所有材料真实合法，凡弄虚作假一经查实即可取消中选资格，不得参与比选，以后也不得参与以后管理人执业机构举办的任何招募活动。意向投资人应仔细阅读公告的相关内容，按本公告的要求起草和提交报名文件，并保证所提供的全部资料的真实性、准确性及完整性。

6. 报名保证金：意向投资人参加报名的，应向管理人账户支付不低于 500 万元的报名保证金，否则视为报名无效。报名保证金缴纳数额高于 500 万元的，实际缴纳数额将作为报名方案评审的重要参考因素。报名单位未中选的，报名保证金在评审结束后 15 日内退还。

## （二）资格审查及尽职调查

1. 管理人根据本公告确定的报名条件和要求对意向投资人提交的报名材料进行审查。

2. 报名单位自保证金交纳之日起报名成功，报名成功的意向投资人可以开展尽职调查，管理人配合提供相关资料。开展尽职调查前，意向投资人应根据管理人的要求，向管理人出具《保密承诺函》。

## （三）投资方案评审

1. 管理人对意向投资人提交的报名方案进行审查，符合要求的，管理人向投资人发出《入围通知书》。

2. 管理人在黔南州人民法院及债权人委员会的监督下，根据价格高低、支付方式、支付期限、履约能力、履约保障等情况对入围的报名方案进行评审，确定正式投资人。

3. 管理人有权视入围投资方案的具体情况，决定是否设定轮候投资人，并与其办理轮候投资人身份确认手续。

4. 投资人中选后又放弃投资的，报名保证金作为违约金予以没收。管理人有权另行招募投资人。

## 四、特别说明

1. 本次招募意向投资人以公开、公平、公正为原则，在黔南州人民法院及债权人委员会的监督下进行。

2. 管理人提供的所有坤邦公司的描述和相关资料不应作为对

意向投资人的承诺和保证，意向投资人应独立判断、理解以进行决策。如有疑问，欢迎垂询。

3. 如出现影响坤邦破产重整的重大事项或者黔南州人民法院提出要求，管理人可中止或者撤回本次招募行为，不承担任何违约和赔偿责任。

4. 本公告由管理人编制，解释权归属管理人。

5. 保证金收款账户：

户名：贵州坤邦房地产开发有限责任公司破产管理人

账号：2405 0451 3902 1731 364

开户行：中国工商银行股份有限公司瓮安支行

6. 管理人联系方式：吴正彦律师，13984903255；屠国江律师，18208602738，电子邮箱：1196477541@qq.com，联系地址：贵州省黔南布依族苗族自治州瓮安县雍阳办事处文峰社区“坤邦·城市公园”18栋506管理人办公室。

热忱欢迎社会各界前来考察洽谈，参与投资。

特此公告

贵州坤邦房地产开发有限责任公司破产管理人

二〇二三年十一月六日

