

乐清市嘉鸿房地产开发有限公司破产清算案

共益债融资招募公告

根据申请人新天一集团有限公司的申请，浙江省乐清市人民法院于 2022 年 8 月 17 日作出（2022）浙 0382 破申 21 号《裁定书》，裁定受理乐清市嘉鸿房地产开发有限公司（以下简称嘉鸿公司）破产清算一案，并于 2022 年 8 月 30 日作出（2022）浙 0382 破 42 号《决定书》，指定浙江乐泰律师事务所担任乐清市嘉鸿房地产开发有限公司管理人（以下简称管理人）。

嘉鸿公司主要从事房地产开发经营，其主要核心资产是位于浙江省乐清市芙蓉镇后垟村的“金溪御园”项目的国有土地使用权及地上建筑物和附属物。为提升嘉鸿公司财产价值，提高债权人的受偿率，嘉鸿公司债权人会议表决通过了管理人提出的《“金溪御园”项目复工续建融资方案》，同意由管理人向社会公开募集续建资金。管理人现开展项目推介暨共益债投资人招募工作，向社会公开招募有实力、有诚意的投资人。

嘉鸿公司的基本情况、共益债投资人的要求等招募的相关事项，请共益债意向投资人自行下载管理人上传的《乐清市嘉鸿房地产开发有限公司破产清算案共益债投资人招募说明书》，并仔细阅读、详细了解、遵照申请。

本次招募报名截止时间至 2024 年 8 月 30 日下午 5 点。

管理人地址：浙江省乐清市城南街道双雁路 432 号 4 楼

联系人：陈律师，13868796896；周律师，13588970856。

特此公告

乐清市嘉鸿房地产开发有限公司管理人

2024 年 7 月 29 日



乐清市嘉鸿房地产开发有限公司破产清算案

共益债投资人招募说明书

为了最大限度地保护债权人、债务人和其他各方当事人的合法权益，管理人本着公开、公平、公正的原则，面向社会招募共益债投资人，现公告如下：

一、招募须知

1.本招募说明书是由乐清市嘉鸿房地产开发有限公司管理人（以下简称“管理人”）编制，最终解释权属于管理人。

2.本招募说明书编制目的是为使共益债投资人了解管理人初步核查的乐清市嘉鸿房地产开发有限公司（以下简称“嘉鸿公司”）的资产等基本情况。

3.本招募说明书仅供共益债投资人参考，不作为共益债投资人对嘉鸿公司的尽职调查。共益债投资人考虑参与嘉鸿公司共益债融资时，除参考本说明书外，请自行决定是否聘请专业财务顾问或法律顾问对嘉鸿公司进行尽职调查、出具共益债融资方案等。共益债投资人向管理人提交融资方案的，视为同意按嘉鸿公司现状进行投资；管理人不对本招募公告/招募说明书的数据提供保证责任，嘉鸿公司的相关情况和数据由共益债投资人尽调后自行确认，相关投资风险由共益债投资人承担；共益债投资人自行承担进行尽职调查工作所产生的相关费用。

4.本招募说明书并非要约文件，对管理人和共益债投资人均不具有法律约束力，仅是参考资料，双方的权利义务以最终签订《共益债投资协议》等协议内容为准。

二、嘉鸿公司简介

（一）基本信息

嘉鸿公司系一家房地产开发公司，于 2010 年 3 月 1 日成立，公司注册地址为浙江省乐清市芙蓉镇后垟村，注册资本为人民币 1000 万元，经营范围为房地产开发经营，法定代表人为连士孟，股东为余建平、余存杰。

（二）经营情况

嘉鸿公司的主要资产系其开发建设金溪御园项目，现嘉鸿公司处于停止经营状态。嘉鸿公司除开发金溪御园外，无其他房地产开发经营项目，也无物业管理业务。

（三）金溪御园项目情况

1.项目用地与规划

金溪御园项目系嘉鸿公司开发建设的唯一房地产开发项目，项目位于乐清市芙蓉镇后垟村。该项目建设用地面积为 15379 m²，另代征面积 2334 平方米；总建筑面积 55113.5 m²，其中地上总建筑面积为 42517 m²、地下室建筑面积为 11755 m²、架空层面积为 841.5 平方米。主要建筑由 5 幢高层住宅共 235 套、2 幢低层联排式住宅共 7 套、商贸用房 120 m²组成，另有地下车位 272 个（实际以竣工验收时统计为准）。

2.项目建设现状

金溪御园项目自 2010 年立项、2011 年开发建设以来，曾多次停工，于 2022 年全面停工停建。目前金溪御园项目已基本完成土建施工，尚有部分绿化、车位等零星收尾工程未完成建设，亦未完成质量检测、竣工验收等工作，尚无法办理不动产权证。

3.项目销售情况

目前金溪御园项目已出售 148 套高层住宅（含有争议部分）、87 个车位（含有争议部分），至少剩余 87 套高层住宅、7 套低层联排式住宅、185 个车位、1 处商贸用房。

上述“有争议”主要指存在部分买受人尚未全额付款、部分买受人系非消费性购房者、已售的部分商品房在出售前已被法院查封或尚未办理预售许可登记、部分买受人为消灭原有债权债务而抵顶受让商品房等问题，管理人对是否继续履行该商品房买卖合同未定。

（四）嘉鸿公司负债情况

截至 2022 年 12 月 28 日（一债会日期），共有 34 户债权人向管理人申报金钱债权，管理人审查后可确认的债权金额为 252746204.4 元，另有待定债权申报金额为 28768380.05 元；共有 121 户债权人向管理人申报要求继续履行合同，交付房屋并支付逾期交房、办证违约金，涉及住宅 148 套、车位 87 个；已有 4 户债权人向管理人申报解除合同，退还已付房款，涉及住宅 4 套。

有财产担保债权 2 户，第一顺位为中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司债权申报金额计 80693399.08 元，第二顺位为乐清民扬经济咨询服务有限责任公司债权申报金额计 7409567.83 元，对应担保财产范围均为金溪御园项目的土地使用权。

有工程款优先受偿权的债权 7 户，主要为新天一集团有限公司（优先债权申报金额为 89352985.05 元，普通债权申报金额为 55581281.65 元。）、乐清市融媒体中心（申报金额为 510204 元）、乐清中裕燃气有限公司（申报金额为 413820 元）等。

嘉鸿公司最终的负债总额及债权人最终享有的债权总额，以债权人申报、管理人审查后提交债权人会议核查并经乐清市人民法院裁定确认为准。

三、尽职调查及保密

有关嘉鸿公司的工商登记、历史沿革、股权结构、经营现状、主要资产状况、负债等详细情况，共益债意向投资人如需安排进行尽职调查的，应当与管理人签署《保密协议》，并向管理人账户缴纳 10 万元保密保证金，而后可提出书面尽调申请和资料清单，开展尽职调查；管理人将予以必要的配合并提供已有的相关资料。共益债意向投资人开展尽职调查或实地考察所需的费用由共益债意向投资人自行承担。

共益债意向投资人不需要安排尽职调查的，无需签订《保密协议》，无需缴纳保密保证金。

四、共益债招募方案

（一）共益债投资人的基本条件

共益债投资人可独自或与他人联合参与嘉鸿公司的共益债融资，共益债投资人需满足以下基本条件：

- 1.具有较高的社会责任感和良好的商业信誉。
- 2.拥有足够的资金实力向嘉鸿公司提供共益债资金，并提供相应的资信证明和资金证明或其他履约能力证明；具备充足的自有资金满足嘉鸿公司的共益债资金需求。
- 3.无数额较大到期未清偿债务，无作为被执行人的案件；最近三年未列入失信行为人等。
- 4.两个及以上的企业/自然人可以自行组成联合体，但须以一个整体的共益债投资人的身份参与嘉鸿公司的共益债融资。联合体中应当至少有一个同时具备上述第 1 项、第 2 项、第 3 项规定的条件。

（二）共益债投资人报名文件

共益债意向投资人报名时提交共益债融资报名文件（报名文件须加盖企业公章或自然人签字捺手印，报名时需提供营业执照副本或居民身份证原件供审核），包括以下内容：

- 1.参与嘉鸿公司共益债融资的意向书，意向书内容包括共益债投资人的基本情况介绍、参与共益债融资的方式或共益债融资方案、共益债融资期限、共益债融资利率等内容。

2.共益债投资人是企业的，应提交企业法人营业执照副本复印件、法定代表人证明书原件及法定代表人居民身份证复印件、委托书原件及受托人居民身份证复印件；共益债投资人是自然人的，应提交居民身份证复印件，委托代理人办理的，还应提交委托书原件及受托人居民身份证复印件。

3.共益债投资人简介：包括企业基本情况、企业股东情况、注册资本金额、注册资本金认缴和实缴情况、生产经营情况、资产总规模、信用情况，或自然人基本情况、资产情况、信用情况，以及共益债投资人的自有流动资金情况等。

4.共益债投资人资信介绍：财务审计报告等可以说明财务状况和资金实力、共益债融资资金来源的文件，共益债投资人以往参与重整案件或破产清算案件等共益债融资的经验（如有）。

5.承诺书：承诺愿意依照招募公告、招募说明书等文件参与嘉鸿公司共益债投资人的遴选，成为嘉鸿公司破产清算案的共益债投资人；所提交的报名文件是真实有效的，并愿意按招募公告、招募说明书及其他共益债融资文件的安排，在合理时间内签订共益债融资协议。

6.共益债融资保证金支付凭证。

7.若共益债投资人是联合体的，还应提供联合体成员之间的联合协议及其他证明材料。

（三）报名方式

共益债意向投资人应于**2024年8月30日下午5点（邮寄的以邮戳时间为准）**前向管理人书面递交共益债融资报名文件及缴纳**共益债融资保证金人民币100万元**（如已缴纳保密保证金10万元的，可包含在内），若未被确定为最终共益债投资人且无违反《保密协议》等约定的，共益债融资保证金将全额无息退还给共益债意向投资人；若被确定为最终共益债投资人的，共益债融资保证金转为共益债融资资金。报名文件需密封并加盖骑缝章。

温馨提示：共益债意向投资人在**2024年8月30日下午5点前**同时完成以下两方面事项的，方可视为完成报名工作，否则即视为无效报名或放弃报名。

（1）完成书面递交共益债融资报名文件。共益债融资报名文件接收地址：浙江省乐清市城南街道双雁路**432号4楼**（浙江乐泰律师事务所）；收件人：陈律师，手机号码**13868796896**。

（2）向管理人指定账户支付共益债融资保证金人民币**100万元**。管理人指定收款账户如下：

户 名：乐清市嘉鸿房地产开发有限公司管理人
开户行：浙江乐清农村商业银行股份有限公司营业部
账 号：**201000316509419**

（四）融资要求及资金使用方式

1.共益债招募金额、用途

本次公告共招募以下两笔共益债：

第一笔共益债借款资金为 2000 万元，该笔共益债借款资金专项用于“金溪御园”项目续建、验收、办证等，包括但不限于后续工程建设费用（造价预算为 180 万元）、嘉鸿公司应缴付的物业保修金（暂估为 300 万元）、嘉鸿公司代缴代收（先垫付）的物业专项维修资金（暂估为 330 万元）和相关的设计费、监理费、建筑物测绘测量费、税费，以及可能出现的其他资金需求（如复工后管理、财务、办证等人员工资及营销费用、保险费用等）；

第二笔共益债借款资金为 1500 万元，该笔共益债借款专项用于代债权人新天一集团有限公司（土建总包单位）支付所欠金溪御园项目验收相关的建设工程款。

以上两笔共益债借款期限原则上不超过 24 个月，融资资金利率均不超过年息 13.8%。

共益债投资人应承诺按照管理人发送的拨款联系单向嘉鸿公司提供相应的共益债融资资金。嘉鸿公司可视情况随时提前还款。共益债借款金额、借款利息、放款节点等具体事项以双方签订的《共益债借款协议》等协议为准。

2.共益债还款来源

（1）若金溪御园工程完成续建、通过验收，不动产可销售处置的，管理人将根据债权人会议表决通过的《债务人财产管理和变价方案》来处置变价金溪御园不动产，处置变价的所得价款依法偿还共益债本息。

（2）若金溪御园工程未完成续建或未通过验收，不可按套销售的，则由管理人根据债权人会议表决通过的《债务人财产管理和变价方案》，以现状整体进行拍卖变价处置，处置变价的所得价款依法偿还共益债本息。

3.共益债还款保障

（1）第一笔共益债借款 2000 万元是为全体债权人的共同利益以及破产程序的顺利进行而负担的债务，根据《企业破产法》第四十二条、第四十三条以及《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（三）》第二条之规定，该笔共益债务由嘉鸿公司的财产随时清偿，清偿顺位优先于普通破产债权（此处普通破产债权是较之于有财产担保的债权而言，包括消费性购房者权益、建设工程款优先受偿权、职工债权、税收债权和其他无担保债权等），劣后于此前已就嘉鸿公司的特定财产享有担保的债权，即中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司和乐清民扬经济咨询服务有限责任公司的担保债权，如担保债权人同意优先于担保债权清偿该共益债融资借款本息的除外。

(2) 第二笔共益债借款 1500 万元亦是为全体债权人的共同利益以及破产程序的顺利进行而负担的债务，但因该笔共益债借款专项用于代债权人新天一集团有限公司（土建总包单位）支付所欠金溪御园项目验收相关的建设工程款，故该笔共益债务仅限于在新天一集团有限公司分配到的破产财产范围内优先清偿。

举例说明：如新天一集团有限公司的建设工程款债权 8000 万元（享有优先受偿权）、利息 5000 万元（普通债权），该笔共益债借款 1500 万元，利息产生 300 万元；若新天一集团有限公司依法分配到 5000 万破产财产时，该笔共益债本息 1800 万元均从新天一集团有限公司分配到的破产财产中优先清偿，当共益债本息 1800 万元全额清偿完毕后，新天一集团有限公司还可以分配到 3200 万元；该笔共益债借款本息不从其他债权人可以分配到的破产财产中扣减，不损害其他债权人利益。

(3) 上述两笔融资借款都将汇入管理人开设的银行账户内，以确保专项用于“金溪御园”项目；在破产程序中，所有项目销售收入资金及其他收入也都将汇入管理人银行账户内，由管理人监管、人民法院监督，以将回笼的资金按照协议清偿共益债本息。

(五) 遴选方式

在报名结束后 5 日内，由管理人根据公开、公平、公正原则进行评审，从符合报名条件的意向投资人中，确定利率最低者为中选人，如最低利率相同的意向投资人有 2 家或 2 家以上，由管理人结合资金实力、商业信誉、借款期限等因素综合权衡后确定中选人；利率最低但出借款额度不足时，不足部分的额度按借款利率从低至高依次确定中选人（也即本次招募可能会确定一个以上的中选人）。

(六) 签署协议

管理人确定中选人后，中选人应当在收到管理人通知书之日起 5 个工作日内与管理人签订书面的《共益债借款协议》。

(七) 后续安排

1. 评审确定的共益债投资人（中选人）应配合乐清市人民法院、债权人会议、管理人等推进嘉鸿公司的破产程序，并按照约定和相关规定及时向嘉鸿公司提供共益债资金。

2. 如本次共益债招募未能招募到适格的投资人，管理人将另行招募；如本次确定的共益债投资人可提供的融资额度，不满足金溪御园项目后续复工续建等需求的，管理人将视情再次招募或补充招募。

管理人地址及联系方式：浙江省乐清市城南街道双雁路 432 号 4 楼（浙江乐泰律师事务所），联系人：陈律师，13868796896；周律师，13588970856。

附件：

- 1、共益债投资人报名意向申请书
- 2、承诺书
- 3、授权委托书
- 4、法定代表人身份证明
- 5、保密承诺书

乐清市嘉鸿房地产开发有限公司管理人

2024年7月29日



附件一

乐清市嘉鸿房地产开发有限公司

共益债投资人报名申请书

名称	
通讯地址	联系人：
	联系电话：
	联系地址：
	电子邮箱：
	该地址确认为我（单位）在乐清市嘉鸿房地产开发有限公司破产清算案件全过程中的送达地址，适用所有相关文件的送达，包括但不限于协议签署、往来函件、诉讼仲裁相关文书。因我（单位）确认的送达地址不正确，或地址变更后未及时书面告知导致相关文件、文书未能被我（单位）实际接收，视为已经送达。上述送达地址和联系方式如有变更，我（单位）将提前3个工作日提交书面变更告知书。
银行账户信息 （用于退还保证金使用）	开户名称：
	开户行：
	账号：
投资意向	本公司已充分知悉并了解《乐清市嘉鸿房地产开发有限公司破产清算案共益债融资招募公告》的内容，承诺符合该公告所要求的意向投资人报名条件，本公司所提交的报名材料均真实、合法、有效，且不存在重大隐瞒或遗漏。 本公司自愿参与乐清市嘉鸿房地产开发有限公司共益债投资人的公开招募和遴选，并自行承担一切责任与风险。

共益债意向投资人（签章）：

法定代表人（负责人）或授权代表（签字）：

日期：

附件二

承诺书

_____（共益债意向投资人）自愿参与乐清市嘉鸿房地产开发有限公司管理人公开招募共益债投资人项目。参与人郑重承诺本次参选向管理人提交的所有材料真实、合法、准确，所作出的声明、承诺真实、合法，未隐瞒重大瑕疵与事项。参与人不存在被列入失信被执行人名单的情形，近三年内未受行政处罚、刑事处罚。

如管理人在参选过程中发现参与人所提交材料存在伪造、虚假声明承诺的，管理人有权取消参与人的投资资格，已经签订相关协议的，管理人有权单方面解除协议，如因此对项目造成影响，给乐清市嘉鸿房地产开发有限公司、管理人带来损失的，由参与人承担（包括但不限于直接损失、间接损失及为主张权益发生的差旅费、律师费及其他诉讼相关费用）。

特此承诺。

承诺人：

年 月 日

附件三

授权委托书

委托人：
住所地：
联系方式：

受托人 1（委托代理人）：
身份证号：
工作单位：
联系方式：

受托人 2（委托代理人）：
身份证号：
工作单位：
联系方式：

委托人就乐清市嘉鸿房地产开发有限公司破产清算案（以下简称“本案”），特委托上述受托人作为代理人，参加本案共益债投资人招募工作。受托人的代理权限为特别授权，包括但不限于：

1. 向本案管理人报名参加共益债投资人招募、提交相关证明文件及资料，并处理其他投资人招募相关事宜；
2. 签署、递交、接收和转送有关本案中共益债投资人招募的各类法律文件、合同及其他资料；
3. 处理与本案相关的其他法律事务。

受托人在本案中签署的所有文件和处理的所有相关事务，委托人均予以承认，并承担相应法律责任。

委托期限：自签字之日起至委托事项完结为止。

委托人（公章）：
法定代表人或负责人（签字）：
日期：

附：受托人身份证复印件（加盖委托人印章）

附件四

法定代表人身份证明

_____（身份证号码：_____）在我单位任_____职
务，为我单位的法定代表人/负责人。

特此证明

附：法定代表人身份证复印件（加盖单位公章）

证明单位（公章）：

日期：

附件五

保密承诺书

鉴于我方拟参与乐清市嘉鸿房地产开发有限公司(以下简称“嘉鸿公司”)破产清算一案公开招募共益债投资人的项目(以下简称“该项目”),为保护披露方的商业利益,我方特作保密承诺如下:

1、保密信息

1.1 保密信息的范围

本承诺中的保密信息是指乐清市嘉鸿房地产开发有限公司管理人(以下简称“管理人”)向我方、我方的代理人或顾问提供的,有关该项目的尚未对外公开披露的有关信息(以下简称“保密信息”),包括但不限于以下保密信息:

1.1.1 项目洽谈过程中获得的信息,我方在合作洽谈及业务开展过程中所获知的相关保密信息;

1.1.2 项目尽职调查过程中获得的信息,我方在尽职调查过程中所获知的与项目交易基础资产相关的保密信息;

1.1.3 项目的交易信息,与项目进展、签署、执行过程中形成的交易结构、交易模式、交易文件相关的法律、商务信息;

1.1.4 其他保密信息,我方获得的其他与该项目相关的保密信息。

1.2 保密信息载体

保密信息载体是指记录、传递保密信息的无形介质和储存保密信息的有形物品,包括但不限于书面文件、电子文档、磁盘、CD、电子信息数据等。

1.3 复制件

复制件是指保密信息或保密信息载体的复制,包括任何文件、电子文档、注释、摘要、分析,或以任何其他方法再现的保密信息。

2、保密信息所有权

保密信息的所有权归管理人或嘉鸿公司所有,我方不享有上述保密信息的所有权、排他独占使用权、再许可使用权。

3、接触保密信息的人员范围

我方承诺接触保密信息的人员为我方直接参与该项目的相关人员、我方为该项目聘请的相应专业顾问(如有)及协助我方完成交易的其他相关方(如有),我方承诺已与前述人员签署保密协议,要求其承担本承诺书约定的保密义务,我方承诺对前述人员违反保密义务所应承担的责任承担连带责任。

4、保密义务及期限

4.1 采取必要的保密措施的义务

我方承诺将采取合理保密措施，妥善保管保密信息。

4.2 对外披露的许可义务

未经管理人的书面许可，我方承诺不以任何方式将保密信息披露给任何第3条人员范围之外的第三方，或许可任何该第三方使用上述保密信息。

4.3 保密期限

自我方获取保密信息之日起至保密信息进入公共领域成为公知信息之日止，不受期限限制。

5、保密义务的例外情形

根据法律、法规规定或司法机关、监管机构的要求，我方可披露相应的保密信息，此时我方的披露不视为违反保密义务。

6、费用承担

我方履行本承诺书所发生的所有费用均由我方自行承担。

7、损失赔偿

如我方违反本保密承诺书，给管理人或嘉鸿公司造成损失的，管理人或嘉鸿公司有权向我方追偿，该损失包括但不限于：实际损失及其他因我方擅自使用、披露或许可他人使用上述保密信息而产生的损失、案件受理费、律师费和其他费用等。

8、争议解决

因本承诺书引起或与本承诺有关的一切争议，各方均应友好协商解决；如果不能解决的，任何一方均有权向乐清市人民法院提起诉讼。

9、其他约定

9.1 本承诺经我方盖章之日起生效。

9.2 我方所做出的承诺，不受相关协议是否签订、解除、目的实现等情况的影响。我方所做出的承诺具有不可撤销性，不能撤回、变更且不能声明作废。

承诺人（签章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

签署时间： 年 月 日