

兴隆县阳光壹佰房地产开发有限公司重整案 共益债及项目续建施工单位招募公告

(2024) 骥管阳光壹佰第 3 号

2024 年 10 月 23 日，河北省兴隆县人民法院作出 (2024) 冀 0822 破申 6 号民事裁定书，认定兴隆县阳光壹佰房地产开发有限公司（以下简称“兴隆阳光壹佰公司”）不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务，裁定受理兴隆阳光壹佰公司的破产重整申请。2024 年 11 月 12 日，河北省兴隆县人民法院作出 (2024) 冀 0822 破 9 号决定书，指定河北骥腾律师事务所担任兴隆阳光壹佰公司管理人。

兴隆阳光壹佰公司被裁定重整之日，“高铁新城”项目未完成施工建设，无法向购房人交付已售出的 54 套住宅和 61 套商铺，欠付施工总包单位、设计单位等对外负债 1.5 亿余元。目前，兴隆阳光壹佰公司没有项目续建资金。

本管理人经河北省兴隆县人民法院同意，拟定本公告，决定通过向全社会公开招募的方式，引进共益债及有实力的项目续建施工单位，完成“高铁新城”项目建设，以维护全体债权人的合法权益。现就招募相关事项，公告如下：

一、兴隆阳光壹佰公司及“高铁新城”项目的基本情况

兴隆阳光壹佰公司设立于 2018 年 11 月 23 日，法定代表人萧德迎。经营范围包括：房地产开发经营；旅游设施的开发建设经营；儿童娱乐设施经营；滑雪场经营；市政公用建设工程、房屋建设工程施工；园林设计；商业服务设施（包括写字楼、公寓、商场和酒店）管理；房屋出租；物业管理；房屋工程设计；旅游咨询、旅游项目管理、景区管理、餐饮管理、酒店管理、停车管理、健身服务、会议服务；

游泳服务；演出场所服务；演出经纪业务服务；美容美发服务；出版物零售；食品销售……（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。兴隆阳光壹佰公司注册资本 5000 万元，其中：兴隆县中程恒伟房地产开发有限公司出资 3200 万元，持股 64%；北京华本义达企业管理中心（有限公司）出资 1250 万元，持股 25%；承德市泰平益达置业有限公司出资 550 万元，持股 11%。兴隆阳光壹佰公司持有房地产开发企业资质证书，证书编号为冀建房开承字第 1634 号，资质等级为二级。

兴隆阳光壹佰公司经营期间开发房地产项目 1 宗，为坐落于兴隆县兴隆镇大有屯村“兴隆阳光 100 高铁新城”项目（以下简称“高铁新城”项目）。项目宗地城镇住宅用地面积 3.040418 公顷，其他商服用地面积 1.62 公顷。“高铁新城”项目位于京沈高铁出京首站兴隆县，是环京最大的土储项目之一；该项目门户区与高铁站一体化布局，规划为集商业、商务、居住等功能为一体的街区综合体，建设完成后将成为兴隆城市客厅，价值潜力巨大。

兴隆阳光壹佰公司于 2019 年 5 月 14 日取得建设用地规划许可证，证号为地字第 130822201900010，用地面积 46604.18 m²，建设规模为拟建 166006.78 m²（其中地上建筑面积为 116510.45 m²，以工程规划为准）。于 2020 年 4 月 23 日取得建设工程规划许可证，证号为建字第 1308222020000018，证载建设项目名称为“兴隆·阳光 100 高铁新城一期项目”，建设规模 89125.569 m²。于 2020 年 5 月 11 日取得建设工程规划许可证，证号为建字第 1308222020000023，证载建设项目名称为“兴隆·阳光 100 高铁新城二期项目”，建设规模 74966.669 m²。

“高铁新城”项目共建设楼房 22 幢，其中 1-10 号楼为住宅，地上部分共建有住宅 1081 套，按现有规划总建筑面积 96206.24 m²，住宅楼地下部分建筑面积共计 6866.98 m²。项目 11-18、21、22 号楼为商业，共建有商铺 247 套，总建筑面积 14740.23 m²；19、20 号楼为酒店式公寓和商业。

为优化资源配置、提升资产价值，“高铁新城”项目有进行规划调整的需要；但为解决现有的交房问题，缓解资金压力，需对已开工、销售的部分进行续建。故对“高铁新城”项目采取分期建设的方式。第一期续建范围包括 3、8、9 号住宅楼，11-18 号楼中心商业街，19、20 号楼酒店式公寓及商业。

本次公告招募的共益债和项目续建施工单位，均仅针对“高铁新城”项目的第一期建设。具体进度为：

| 楼号 | 当前进度 |
|----|--------------------------|
| 3 | 4 层 |
| 8 | 1 层 |
| 9 | 基础施工阶段 |
| 10 | 施工至负 4 层 |
| 11 | 结构基本完成，正在进行幕墙施工（已完成 85%） |
| 12 | 结构基本完成，未进行幕墙施工（已完成 85%） |
| 13 | 结构基本完成，正在进行幕墙施工（已完成 85%） |
| 14 | 结构基本完成，正在进行幕墙施工（已完成 85%） |
| 15 | 主体结构局部封顶 其他基础施工 |
| 16 | 主体结构封顶 |
| 17 | 主体结构封顶 |
| 18 | 主体结构封顶 |
| 19 | 主体即将封顶 |
| 20 | 主体封顶 |

根据目前的项目进度测算，中心商业及酒店公寓续建资金约为5000万元，3、8、9号楼续建资金约为6800万元，故实现第一期项目建设需要资金约1.18亿元。第一期项目建设建成后，按之前的销售均价计算，房产还能够实现销售额约3.4亿元，加上已售房屋的在途回款1220万元，理想状态下，第一期项目建设能够实现产值约3.5亿元。

二、关于共益债的招募

1、共益债金额

本次拟招募共益债金额不低于1亿元（含1亿元），利率不高于8%/年（不计算复利），投资期限不超过36个月，仅以现金形式招募。最终的共益债投资以实际招募到的金额为准。

共益债投资人针对招募的目标金额可全额提供或根据项目进度分期提供，投资人可单独报名或联合报名。

2、共益债用途

本次招募的共益债将主要用于“高铁新城”项目第一期工程续建，包括但不限于支付项目工程款、办理各类证照、竣工验收所需要缴纳的相关费用等，以及部分《中华人民共和国企业破产法》第四十一条、四十二条及相关司法解释规定的其他费用。

3、还款来源

本次招募的共益债投资将以“高铁新城”项目的未售的可售住宅、商业、车位的销售回款作为主要还款来源，且不限于项目的第一期续建工程。

4、还款保障

管理人将与共益债投资人签订《共益债协议》，对共益债的进

入时间、金额、使用方式及还款进度进行具体约定。本次招募的共益债将在《重整计划（草案）》中体现为本息均作为共益债优先清偿，如果兴隆阳光壹佰公司因为不能执行重整计划或其他原因进入破产清算程序，本次招募的共益债也优先于其他类型的债权进行清偿，最终以债权人会议表决通过或法院批准的重整计划为准。

5、报名保证金

共益债投资人提交报名材料的同时，需在报名截止期前向管理人账户缴纳报名保证金 500 万元，报名人仅提交报名材料、未按期足额缴纳保证金的，不得进行尽职调查工作，且自动丧失共益债投资人的资格。保证金在共益债投资人签订《共益债协议》时直接转为共益债投资款。

保证金缴纳账户信息：

户名：兴隆县阳光壹佰房地产开发有限公司管理人

账号：913085013000353857

开户行：中国邮储银行股份有限公司兴隆县支行

报名人最终未能与管理人就共益债达成协议的，管理人无息退还保证金。

6、共益债投资人的资格条件

(1) 为依法设立并有效存续的企业法人或非法人企业，具有较高的社会责任感和良好的商业信誉；自然人进行申报的，需提供征信良好的证明文件。

(2) 财务状况与信用良好，具有投资履约资金能力，且资金来源合法合规。

(3) 未负有数额较大的到期未清偿债务；最近三年无重大违法行为或涉嫌有重大违法行为；最近三年无严重的证券市场失信行为、未进入失信被执行人名单等；法人的出资人或其控股股东、实际控制人财务状况或者信用无不良记录。

(4) 如拥有同行业及上下游行业从业和管理经验的在同等条件下优先考虑。

(5) 报名人可以单独报名亦可自行组成联合体参与报名，投资联合体各方均应符合上述条件。组成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本项目预招募。联合体各成员间应当明确牵头方，说明成员组成、合作方式、职责分工及权利和义务，并承诺承担连带责任。

(6) 在重整过程中能够遵守相关法律法规和政策规定，自觉接受人民法院和管理人的监督。

三、关于项目续建施工单位的招募

1、续建范围

续建施工范围包括现有工作界面的固定、维护工作及后续工程，工程量清单及相关附件，由提交报名资料的施工单位向管理人索要。工程量仅为暂估工程量，结算以实际发生工程量据实结算。

2、续建完工标准及工期要求

通过第一期工程的竣工验收（非“高铁新城”项目的整体竣工验收）。其中 3、8 号楼续建周期不超过 14 个月（自施工单位进场后开工之日起计算）；9 号楼续建周期不超过 22 个月；11-20 号楼的续建周期不超过 12 个月。

3、续建价款

以续建施工单位与管理人最终签订的《建设工程施工合同》约定为准，施工单位可以在报名材料中提出价格让利。结算价款由管理人招募的工程造价机构与施工单位对工程量进行核对、确认后，出具的最终结算报告为准。

4、续建资金来源及工程款支付方式

(1) 续建资金来源：

由续建施工单位自行筹措全额垫资，不计利息。续建施工单位将筹措的资金汇入管理人指定账户，首期资金不得少于 2000 万元，首期资金的支付时间，由中选机构与管理人签订续建框架协议进行确定。如果本次未能招募到共益债投资人，则续建施工单位需及时、足额垫资至第一期工程竣工验收。使用续建施工单位所筹措的资金用于工程款支出的，兴隆阳光壹佰公司按协商价将同等价值的房屋备案给续建施工单位。

(2) 续建单位垫资资金清偿方式：现金清偿结合以房抵债。如本次招募未招募到共益债，续建工程款由续建施工单位垫付的，工抵房的价格以不低于市场销售价格的 80%抵顶给续建施工单位，工抵房续建施工单位可自行销售也可委托兴隆阳光壹佰公司销售，销售费用由续建施工单位承担。

(3) 工程款支付的具体方式由续建施工单位与兴隆阳光壹佰公司签订的《建设工程施工合同》进行约定。

5、续建施工单位的资格条件

(1) 应为依法成立且合法存续的企业法人或非法人组织，相应的组织机构、内控机制健全并有效运行。

(2) 应具有房屋建筑工程施工总承包二级以上资质。

(3) 应具有良好的社会信用，未被人民法院列入失信被执行人名单，最近三年无重大违法行为且未涉嫌其他重大行政违法行为或被追究刑事责任；具有较高的社会责任感和良好的商业信誉，法定代表人及高管人员未被人民法院列入失信被执行人名单或被采取限制高消费措施。

(4) 应拥有足够的资金实力进行续建全额垫资，且资金来源合法合规。报名人需在报名截止期前支付意向保证金 100 万元。报名人仅提交报名材料、未按期足额缴纳保证金的，不得进行尽职调查工作，且自动丧失续建施工资格。保证金支付方式同共益债保证金。

如报名人被确定为续建施工单位，则该保证金可直接转为第一期垫资款。如报名人未能与管理人就续建工程达成协议，则保证金无息退还。

(5) 承诺按规定以及主管部门的要求按时足额支付农民工保障资金；保证在施工期间不出现任何因施工单位引发的信访事件。

(6) 应具备良好的运营管理能力，能够配合住建部门、人民法院及管理人根据重整工作进度完成工程建设。

(7) 如果续建过程中，不能及时、足额垫付工程款，管理人有权解除合同，另行招募有实力的施工单位进行续建；已发生的工程款，可列入工程款优先受偿权范围受偿。

四、招募流程

1、报名材料

报名人应提交以下报名材料（均需加盖公章）：

(1) 主体资格材料，包括营业执照复印件、法定代表人或负责人身份证明、身份证复印件。续建施工单位应提供本公告第三条中载明的报名资格证明文件。

(2) 报名人为法人的，需提供董事会或股东（大）会等决策机构或项目审批文件等能够证明法人决策机构同意按照本招募条件进行共益债投资或者垫资续建的文件复印件。

(3) 报名人派出的参与本项目的受托人身份证复印件和为其出具的授权委托书原件。

(4) 金融机构出具的资信证明或其他履约能力证明（包括银行存款证明、主要资产权属证明等）。

(5) 载明联系人、联系电话、电子邮箱及通信地址的书面材料。

(6) 具备优势条件（包括利息及价款让利）相关资料或者承诺。

(7) 与本次招募条件相关的其他文件。

2、报名时间及方式

(1) 本次招募时间截止至 2024 年 12 月 19 日 17:00，报名人需在招募时间截止前向管理人提交相关材料，支付保证金。

(2) 资料提交地点：河北省承德市双桥区迎宾路嘉和广场 A 座 1709 室。

联系人：张律师 电话：15632432222

3、遴选流程

(1) 报名结束后管理人将对收到的报名材料进行审查，确认报名人的资格条件是否符合本公告要求。

(2) 当符合报名资格条件的报名人为 2 家以上的，管理人将对报名人进行遴选。原则上将确定投资金额高、利息相对较低的报名人

为共益债投资人，将确定续建周期最短、报价及结算条件最优者为续建施工单位人选。必要时管理人可组织二次报价。上述各项工作在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。

(3) 管理人对于共益债投资人及续建施工单位的遴选工作，在兴隆县人民法院、兴隆县住建部门的监督下进行。

五、招募须知

1、为公开、公平、公正地引入共益债投资人，本次招募采取公开方式进行，以接受各方的监督，本公告内容对全体有意向的潜在报名人同等适用。

2、有意向的潜在报名人在本公告发布后，可自行到项目现场踏勘，并做好相应的尽职调查及其他报名前的准备工作，费用自理。

3、本公告并非邀约文件，不构成管理人对共益债投资人或者续建施工单位的任何承诺或保障，报名人应独立判断、理解、决策，最终的权利义务以签订的共益债协议和建设工程施工合同为准。

4、管理人有权根据重整工作进展情况，酌情调整招募进度，包括但不限于决定延期、变更、重新、中止、终止招募工作。

5、报名人应遵守保密义务，对管理人提供的信息、数据、资料等，除进行内部投资分析和制定工程续建方案外，不得另作他用，更不得泄露给任何第三方，否则管理人有权没收报名保证金，取消其参与资格。

6、本招募公告最终解释权归兴隆阳光壹佰管理人所有。

兴隆县阳光壹佰地产开发有限公司管理人

2024年12月12日