

福建安溪茶叶包装城有限公司意向投资人

招募公告

福建省安溪县人民法院于 2022 年 3 月 3 日作出 (2022) 闽 0524 破申 2 号《民事裁定书》，裁定受理福建安溪茶叶包装城有限公司（下称“包装城公司”或“债务人”）的破产清算申请，并于同日作出 (2022) 闽 0524 破 1 号《决定书》，指定安溪县政府成立的福建安溪茶叶包装城有限公司清算组担任福建安溪茶叶包装城有限公司管理人（下称“管理人”）。

为尽快盘活包装城公司的债务人财产，充分实现资产价值和使用功能，最大限度提升对全体债权人的清偿率，确保办理破产的效率和存量资源优化配置，管理人在前期预重整的工作基础上，本着公平、公正、公开的原则向社会公开招募意向投资人，现将本次招募和投资人遴选事宜公告如下：

一、公司概况

（一）商事登记信息

包装城公司成立于 2011 年 4 月 14 日，注册资本为 3,050 万元（币种：人民币，下同），法定代表人现登记为潘玉龙。营业期限为 2011 年 4 月 14 日至 2061 年 4 月 13 日，住所地为安溪县城城区工业园过溪片区，企业类型为有限责任公司。经营范围为房地产开发、经营；物业管理服务；房产中介服务；广告策划；企业营运管理咨询。（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）。现登记股东为潘玉龙、钱云贵、叶清福、吴丁国，分别持有包装城公司 47%、41%、7% 和 5% 的股权。

（二）主要资产状况

债务人企业的主要资产包括银行存款 82533.29 万元（账面值及执行案款，最终以管理人实际调查及归集数额为准）、应收账款（待审计，以管理人调查和审计为准，目前仅为账面价值）、“安国用（2011）第 0025509 号”宗地二土地使用权及在建工程、废弃电梯设备一批（待评估处置），等等。其中，前述土地使用权及在建工程情况如下：包装城公司经与安溪县国土局签订《土地出让合同》受让安溪县过溪片区 F-01-11 地块的国有土地使用权，土地出让价为 8,010 万元，占地面积为 42,378 平方米（约 63.56 亩）。宗地一占地面积 2573 平方米（约 3.86 亩），已于 2017 年抵债过户，宗地三占地面积 21272 平方米（约 31.9 亩），亦于 2020 年 7 月被拍卖过户，目前公司的核心资产

仅剩余编号为“安国用（2011）第 0025509 号”的国有土地使用权（即宗地二）及在建工程，土地性质为商服用地，占地面积约 18,533 平方米（27.8 亩），使用期限至 2051 年 9 月 1 日，抵押权人为泉州市闽侨实业典当有限公司。该地块规划建设“茶业包装城—交易市场”，层数五层，建筑面积 65,811.07 平方米，其中计容建筑面积 50,403.75 平方米，不计容建筑面积 15,407.32 平方米（地下室 13033.16 m²，可售车位 173 个，对应建筑面积 6657.04 m²）。具体用地规划设计条件详见《关于安溪县过溪片区 F-01-11 地块用地规划设计条件的通知》（安建[2011]17 号）及项目开发说明。

管理人在预重整期间及进入破产程序后，已协调选聘中介机构对土地使用权及在建工程在破产受理日的资产价值进行评估，将有助于投资人进一步了解资产价值。另外，管理人还选聘工程造价机构和质量检测机构对该工程的已完、未完工程量进行鉴定，对 D 段建筑 1-5 层的承载功能和安全性进行质量检测，相关结果已出具可供参考。

（三）工程建设及销售进度

经管理人调查，该建设工程施工单位为中扶建设有限责任公司，设计单位为陕西市政建筑设计研究院有限公司，监理单位为福建泉宏工程管理有限公司，勘察单位为福建东辰综合勘察院。目前在建工程基础及地下室工程已完成，主体已封顶，水电安装、电梯、装修、室外景观等配套尚未完成（现状情况如下图）。另因宗地一和宗地三在进入破产程序前已被抵债和拍卖处置，原分布在两宗地上的地下室出口及配变电站需要进行优化设计和规划调整，该部分工程尚未完成，后续工程量尚无法统计。



（图一：项目正面远景）



（图二：项目正面一楼近景）



（图三：项目外侧面一角）



（图四：项目中庭内景）

宗地二上的“交易市场”经预售审批的可售建筑面积 56,658.45 平方米，主要包括 585 间店面，建筑面积为 50,001.41 平方米，具体为：（1）已网签并备案的店面 139 间，建筑面积约 8744.46 平方米；（2）经安溪法院执行裁定抵债的店面 187 间，建筑面积 11,119.83 平方米；（3）办理在建工程抵押的店面 84 间，建筑面积 10,450.57 平方米；（4）已网签未备案的店面 110 间，建筑面积 13,030.42 平方米；（5）以及其他不受限制可售房源的店面 65 间，建筑面积 6,625.83 平方米。另有地下车位 173 个（均未网签），建筑面积为 6,657.04 平方米。目前管理人正在根据债权认定进度确定已售、未售的房源，最终以经管理人认定并经安溪法院裁定无争议的裁判结果为准。

（四）负债情况

截至第一次债权人会议，管理人已累计接收债权申报 125 户/129 笔，申报债权本息总额为 1,305,552,277 元。管理人已就部分申报债权形成初步审查意见，初步认定债权 34 户/34 笔，认定债权金额 152,522,788.3 元（含劣后债权 12,102,747.69 元）；不予认定债权 10 户/11 笔，申报债权金额为 47,458,596.88 元；暂缓审查的债权共 80 户 84 笔，债权金额为 1,107,642,760 元。另经管理人初步调查，已知未申报的债权有 16 笔，债权金额 51,276,423.52 元；尚欠税收债权 4269654.12 元，仅为土地增值税金额，不含滞纳金等。欠缴社会保险费 41152 元，也未收到职工债权申报。包装城公司的负债情况，最终以管理人认定并经法院裁定无争议的债权情况为准。

（五）项目优势

茶叶包装城项目地处安溪中心城区茶产业核心区，位于福建省安溪县过

溪片区，临河滨南路和明珠茶叶城，距离中国茶都和金融行政服务中心仅 1.5 公里，距离茶博汇 2 公里，距离中国特产城 3 公里，距离安溪东高速口 5 公里，是安溪通往泉州、福州方向的必经之路，交通便捷。



按照安溪县城城区发展空间规划，二环南路和河滨南路的区域优势凸显，工业和商服用地稀缺，该项目所在区域已形成一定规模的商住聚集，区域内配套资源丰富，人流车流趋于密集，商服业正逐步发展。

该项目主体工程已封顶，续建投资成本不高，复工续建周期较短，投资人在交接后短时间内即可启动复工续建，交付使用和开展后续运营。

在府院联动机制下，通过司法程序开展项目盘活拯救，能够最大程度剥离无效资产和或有负债，投资风险得以控制，有利于保障投资人的投资安全。

二、意向投资人报名条件

1、意向投资人应为在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的企业法人或非法人组织，具有较高的社会责任感和良好的商业信誉；

2、意向投资人应具有足够的资金实力、融资能力进行投资，能够向管理人提供相应的资信证明（加盖企业公章的最新一期的财务报表、银行征信报告及其他履约能力证明），能够在规定期限内支付对价，为茶叶包装城项目拯救提供有力的资金支持，具备与项目资产投资、开发运营相适应的经营和管理能力；

3、意向投资人及其控股股东需承诺：未被人民法院列入失信被执行人名单，未负有数额较大的到期未清偿债务，且处于持续经营状态；最近三年无重大违法行为、涉嫌重大违法行为或严重失信行为，不存在未履行完毕的生效裁判文书、仲裁文书或行政处罚文书，未被列入企业经营异常名录；

4、符合上述第 1、2、3 项条件的多家意向投资人可作为联合体参与，但需书面说明各自在参与投资中的权利义务分配等，联合体中的牵头方，需符合上述第 1、2、3 项条件。联合体各方须明确承诺承担按份或连带责任；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包装城公司意向投资人招募；

5、意向投资人一旦参与报名，则视为同意作为备选投资人（具体详见第三部分第二项第 6 条）；

6、意向投资人需于报名截止日（2022 年 6 月 15 日 17 点前）前向管理人的指定账户缴纳尽调保证金人民币叁拾万元（¥30 万元），缴纳保证金时，请在备注/摘要处标明“包装城公司尽调保证金”。若逾期未能缴纳保证金的，则视为放弃报名。

三、招募流程

1、意向投资人招募主要时间节点

时间	节点内容
2022 年 5 月 20 日	管理人将发布在全国企业破产重整案件信息网、泉州市破产管理人协会、管理人微信公众号等若干渠道。
2022 年 6 月 15 日	报名截止及尽调结束时间为 2022 年 6 月 15 日 17 时。根据案件进展和实际情况，管理人可适当延长报名期。 管理人收到意向投资人的报名材料及尽调保证金后，立即进行初步审查，审查通过后即通知意向投资人开展尽调，管理人提供必要的支持和协助。
	若至报名截止时间仍无意向投资人报名，管理人将结束本次意向投资人招募。
2022 年 6 月 25 日	《意向投资方案》递交截止时间为 2022 年 6 月 25 日 17 时。 若通过初步审查的意向投资人逾期未提交《意向投资方案》的，则视为其放弃参与投资人招募。 若至方案递交截止时间仍无意向投资人提交《意向投资方案》的，管理人将结束本次意向投资人招募。 是否再行招募或直接采取公开拍卖处置，由管理人向法院、债权人会议汇报或根据破产财产变价方案确定。

2、报名阶段需提交的材料

报名时应采用快递或现场递交的方式，在截止日前向管理人提交投资意向书及相关附件（相应材料壹式叁份，叁份材料需内容一致，均需加盖公章），

意向书格式不限，但应至少包含以下事项：

(1) 简要陈述投资意向和自身优势，并载明联系人、联系电话、电子邮箱、送达地址等基本信息；

(2) 符合招募公告中“意向投资人招募条件”的承诺或说明；

(3) 企业法人营业执照副本复印件或其他主体资格证明；

(4) 法定代表人身份证明原件及复印件；

(5) 如有代理人的，应提交授权委托书原件及受托人身份证复印件；受托人为律师的，提交律师证复印件及律师事务所公函原件；

(6) 意向投资人基本情况介绍，含公司简介、股权结构、经营范围、经营资质、主营业务核心优势等，以及意向投资人的资金实力证明文件；

(7) 如为联合意向投资人，需明确牵头方，说明各主体参与重整中的权利义务分配，联合意向投资人相互之间应承诺承担连带责任；

(8) 意向投资人如为个人的，需提供身份证明复印件、个人简介以及足以证明资金实力的相关证明；

(9) 尽调保证金缴纳凭证。

每份报名材料均应加盖意向投资人印章和法定代表人/负责人或授权代理人签名或盖章，提交的报名材料应使用专门的文件袋予以密封，文件袋上注明意向投资人名称，文件袋密封处应加盖意向投资人的公章。意向投资人未按上述要求提交完整报名材料的，管理人有权不予接受报名。

3、初步审查阶段

意向投资人按照本规定向管理人提交报名材料后，管理人将对提交的材料进行初步审查。如意向投资人符合本公告规定的招募条件，管理人将在收到报名材料后5个工作日内向该意向投资人书面通知。

4、尽职调查阶段

通过初步审查的意向投资人应向管理人提交《保密承诺函》，意向投资人应遵守保密义务，不得将管理人提供的信息、数据、资料等另作他用，更不得泄露给任何第三方，否则管理人有权没收所缴纳的尽调保证金，并取消其参与意向投资人的遴选资格。

意向投资人可以自行或委托中介机构对包装城公司开展尽职调查工作，管理人将在条件允许的范围内积极配合。意向投资人开展尽职调查所需的费用由其自行承担，并对尽职调查结果自行承担法律责任。

本次尽职调查的结束时间为2022年6月15日下午17点，如无特殊情况，管理人将不会延长意向投资人的尽职调查时间，故希望意向投资人尽早完成

报名手续，以免影响后续尽职调查流程。

5、提交意向投资方案

意向投资人应在 2022 年 6 月 25 日下午 17 点前，通过快递（以快递到达时间为准）或委派专人将《意向投资方案》（相应材料壹式伍份，伍份材料需一致）以密封形式提交至管理人处，《意向投资方案》格式不限，但应至少包含以下事项：

（1）投资模式（资产收购、存续型重整投资或其他重整模式）和投资总价（一旦报价，则对意向投资人具有约束力，不可再随意调价）；

（2）投资款来源及到位时间安排（应当说明投资款来源及合法性，投资款未及时到位的责任承担；选择重整模式参与投资的，应当明确投资对价款的付款期限和各期比例）；

（3）后续经营计划（侧重于描述对购买商铺业主和抵债业主所涉债权的清偿方案，以及投资人对该商业体的后续运营方案，方案应当具备合理性和可行性）。

每份报名材料均应加盖意向投资人印章和法定代表人/负责人或授权代理人签名或盖章，提交的《意向投资方案》应使用专门的文件袋予以密封，文件袋上注明意向投资人名称，文件袋密封处应加盖意向投资人的公章。未予以密封的文件将视为意向投资人自动放弃竞争意向投资人资格。

6、投资人遴选

若提交意向投资方案的意向投资人仅有 1 家，管理人将在安溪县人民法院的指导和监督下通过磋商、谈判方式确定投资人候选人。

若提交意向投资方案的意向投资人超过 1 家的，管理人将在安溪县人民法院的指导和监督下，组织评审委员会在 2022 年 7 月 1 日下午 15 点通过商业谈判、竞争性遴选方式择优确定投资人以及备选投资人，综合考虑包括但不限于意向投资人的企业情况、社会声誉、经济实力、《投资方案》的条件等各项内容，评审核心要素包括出资对价高低、商业体运营经验和优势、真实购买商铺业主债权的保障、偿债方式与期限、履约能力及保障、经营方案是否具备可行性等等，具体方式及规则以管理人通知为准。

评审委员会的组成、评审规则、评审方法、评审地点及具体指标，管理人将在评审三个工作日前向全体参与遴选的意向投资人发出通知。

7、备选投资人

备选投资人为在确定最终的意向投资人之外的、剩余意向投资人中方案最优者。当确定的意向投资人不履行或拖延履行投资，或丧失履行投资的能

力时，备选投资人递补成为确定的意向投资人，以其在招募阶段递交的方案为基础，许可其进行投资。以上内容将以适当方式写入重整计划草案，供债权人会议表决。

8、签署意向投资协议

经遴选确定的意向投资人称为意向方，应于收到管理人发出的《确定意向投资人通知书》之日起五日内，与管理人签订《意向投资协议》。经遴选确定的备选投资人，应于收到管理人发出的《确定备选投资人通知书》之日起五日内，与管理人签订《备选投资人意向投资协议》。

四、特别提醒

1、本项目投资方案等内容应严格按照《关于安溪县过溪片区 F-01-11 地块用地规划设计条件的通知》（安建[2011]17号）及项目开发说明所确定的规划条件和项目开发要求执行，即项目用地原有规划设立条件和开发建设要求不变。请意向投资人充分关注，或及时向安溪县自然资源局（规划股）询问了解。

2、本次招募公告系管理人在破产清算程序为招募适格投资人对外发布的公告，鉴于项目拯救模式暂未确定，投资人可以结合自身投资模式的选择、税收筹划和风险控制安排等选择具体的投资模式；原则上，若没有意向投资人在方案递交截止日前提出符合重整模式的意向投资方案，除出现法定情形外，管理人将延续破产清算程序适时推进核心资产的附条件拍卖事宜。

3、若有意向投资人提出重整投资方案，且被确定为意向方或备选投资人，安溪县人民法院同意本案转入重整程序，缴纳投资保证金的意向方以及备选投资人将直接作为重整投资人以及备选投资人参与后续包装城公司重整程序，管理人不再另行招募投资人。

4、本公告所称《保密承诺函》、《意向投资协议》均应按照管理人确定的条款签订，原则上条款内容不接受意向投资人或意向方的调整。

5、意向投资人在招募过程中向管理人提交部分或全部的材料，均视为充分知悉并同意管理人本次招募公告的内容和程序，自愿受本招募公告内容、程序及所签订协议条款的约束，认可管理人和法院对已售商铺房源的认定意见和裁定，并自愿接受管理人就本项目与经住建局合同备案的购买商铺债权人和经法院裁定抵债债权人所协调确认的交房或偿债安排及所附条件，包括但不限于继续交房及按揭贷款续供的协调、未完工程造价续建费用的分摊和减让、已售商铺纳入投资人统一运营的返租及费用折抵方案以及其他项目土地/在建工程现状和可能存在的法律瑕疵等等。

五、保证金的退还及转换规则

1、保证金的退还

保证金未经最终确定的意向投资人书面许可且未出现管理人有权没收保证金的情形的，管理人不动用保证金。如若出现以下任一情形，该意向投资人所缴纳的保证金，管理人将全额无息退还该意向投资人：

- 对于未能通过初步审查的意向投资人，管理人将在审查结果送达之日起五个工作日内原路无息返还尽调保证金；
- 最终未被确定为意向投资人以及备选投资人的尽调保证金，管理人将在遴选结果产生之日起十五个工作日内原路无息返还；
- 若包装城公司最终未能转入重整程序，管理人将在法院出具宣告破产的裁定后的十五个工作日内原路无息返还尽调保证金；
- 若包装城公司最终转入重整程序，但以意向方提交的投资方案所拟定的重整计划草案未获安溪县人民法院裁定批准通过，管理人将在获悉结果后的十五个工作日内原路无息返还尽调保证金。

2、保证金的没收

如若出现以下任一情形，该意向投资人所缴纳的保证金，管理人将没收并作为包装城公司的破产财产：

- 该意向投资人被管理人选定为意向方或备选投资人后，无正当理由，拒不签署投资协议或放弃继续参与后续程序的；
- 意向方参与的重整计划草案获得安溪县人民法院裁定批准后，不履行或迟延履行其在重整计划当中的承诺，或丧失投资能力，导致管理人启用备选投资人的投资方案，或导致法院裁定终止重整计划执行的；
- 该意向投资人违反《保密承诺函》中所承诺的内容的情形；
- 其他因该意向方原因，影响重整程序整体进程的其他情形。

3、保证金的转换

在意向投资人提交的《意向投资方案》后，管理人经向债权人会议或法院申请决定转入重整的，同意继续参与重整的意向投资人应根据管理人规定的期限要求另行缴纳人民币贰佰万元（¥200 万元）的投资保证金，并与管理人或债权人委员会（如有）协商确定重整计划草案，依法提交债权人会议进行分组表决。若意向方提交的重整计划草案最终获得安溪县人民法院裁定批准的，其所缴纳的所有保证金将不计利息自动转化为执行重整计划或确保项目续建完成所应缴纳的履约保证金（履约保证金不低于 1000 万元整）。

六、其他事项

1、本次公告不构成要约，不产生投资协议的约束力，公告编制、修订及最终解释权归管理人。管理人有权根据案件进展就本次投资人招募公告及时进行修改和补充，或调整/终止本次招募工作。同时，本次招募系根据《中华人民共和国企业破产法》及有关规定执行，不适用《中华人民共和国招标投标法》的相关规定。

2、本公告列明的包装城公司相关情况仅供参考，不作为对意向投资人的任何承诺和保证，管理人不承担任何保证责任和瑕疵担保责任。本公告发布之时尚有部分债务和资产清理工作正在推进，故公司及核心资产的实际情况以最终清理结果为准。投资人应当根据自身需要组织尽职调查并聘请其他辅助机构参与项目评估。意向投资人应根据自行尽职调查的结果进行自主判断、自担风险。

3、意向投资人提交投资方案和缴纳保证金视为接受本公告所载明的招募条件和规则。因包装城公司涉及破产程序，意向投资人向管理人报名的，视为已高度关注茶叶包装城与破产相关的风险，自愿按包装城公司及项目现状进行投资，接受存在的瑕疵，承担清算转重整失败或重整计划无法通过批准的不利后果和损失。

4、管理人联系方式

联系人：李智慧律师 叶佳昌律师

联系电话：13606906707 13606936981

联系邮箱：lzh@lhxs.com

联系地址：福建省安溪县二环南路 300 号办公楼一层管理人办公室

特此公告

福建安溪茶叶包装城有限公司管理人

二〇二二年五月二十日