

山东万特置业发展有限公司重整案

意向投资人招募公告

(2024) 万特破产字第32号

2024年7月23日，潍坊市潍城区人民法院（以下简称“潍城法院”）依法作出（2024）鲁0702破申1号《民事裁定书》，裁定受理山东恒鼎建设有限公司对山东万特置业发展有限公司（以下简称“万特置业”）的重整申请，并于2024年8月2日作出（2024）鲁0702破2号《决定书》，指定山东国曜琴岛（济南）律师事务所担任万特置业管理人（以下简称“管理人”），负责万特置业重整的各项工作。

依据《中华人民共和国企业破产法》相关规定，为实现万特置业所开发的万特公馆项目尽快复工、续建、交付，并依法化解万特置业的债务，盘活土地、在建工程等资源，维护全体债权人合法权益，管理人决定面向社会公开招募具有实力的投资人，现就招募的项目情况、条件、流程等事项公告如下：

一、意向投资人招募原则

本次招募以公开、公平、公正、择优为原则，面向全国公开招募重整投资人。

二、债务人基本概况

（一）企业简介

山东万特置业发展有限公司成立于2010年6月3日，法定代表人为胡长福，注册资本为3750万元人民币，统一社会信用代码为91370702556738385R，注册地位于山东省潍坊市潍城区东风西街6117号32号楼，所属行业为房地产业，经营范围包含：房地产开

发，商品房销售；房屋租赁；物业管理；建材销售。（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）。

(二) 股东情况

序号	名称	持股比例	认缴出资额（万元）
1	宁波保税区汇富股权投资合伙企业 （有限合伙）	45.00%	1687.50
2	宁波虞华企业管理咨询有限公司	35.00%	1312.50
3	杭州虞泽投资管理有限公司	16.00%	600.00
4	胡长福	4.00%	150.00
合计		100%	3750.00

(三) 项目开发情况

1. 土地使用权

经管理人前往潍坊市不动产登记中心潍城分中心核查，截止至2024年7月23日，万特置业名下有土地五宗，共计279432m²，不动产证号分别为鲁（2017）潍坊市潍城区不动产权第0033197号、鲁（2019）潍坊市潍城区不动产权第0034636号、（2019）潍坊市潍城区不动产权第0010530号、（2020）潍坊市潍城区不动产权第0009793号、（2020）潍坊市潍城区不动产权第0057874号。

注：管理人前往潍坊市不动产登记中心潍城分中心核查显示，万特置业曾取得（2017）潍坊市潍城区不动产权第0071907号不动产权证，但因该宗土地地上房屋均已办理竣工验收且交付，已依法注销。

土地使用权证书详情如下：

序号	地块	是否有国有土地权证	面积 (㎡)	用途	权利性质
1	A1地块	是	16,455.00	城镇住宅用地	出让
				其他商服用地	
2	A2地块	是	31,419.00	城镇住宅用地	出让
			4,043.00	其他商服用地	出让
3	B1地块	是（已注销）	38,492.00	城镇住宅用地	出让
				其他商服用地	
4	B2地块	是	79,277.00	城镇住宅用地	出让
			3,303.00	其他商服用地	出让
5	C地块	是	91,840.54	城镇住宅用地	出让
			4,438.46	其他商服用地	出让
6	D地块	是	43,348.00	城镇住宅用地	出让
			5,308.00	其他商服用地	出让
合计			317,924.00	/	/

2. 在建工程

根据总平面图显示，万特公馆项目共规划A、B、C、D区四个分区建设，由六块土地组成，总用地面积333,240.40m²，规划总建筑

面积1,040,393.73m²。根据地块又进一步细分为A1、A2、B1、B2、C、D六个分区，具体如下：

（1）A区地块：城镇住宅用地、其他商服用地用途，建设用地面积为51,917.40m²，规划总建筑面积152,661.73m²，规划建设电梯洋房14栋、小高层2栋。

（2）B区地块：城镇住宅用地、其他商服用地用途，建设用地面积为136,388.00m²，规划总建筑面积309,689.84m²，分两期进行建设，挂牌出让取得，B区规划建设18栋花园电梯洋房、5栋小高层、4栋高层。

（3）C区地块：城镇住宅用地、其他商服用地用途，建设用地面积为96,279.00m²，挂牌出让取得，规划总建筑面积396,790.74m²，C区规划建设14栋洋房、2栋小高层、10栋高层。

（4）D区地块：城镇住宅用地、其他商服用地用途，建设用地面积为48,656.00m²，规划总建筑面积181,251.42m²，D区规划建设6栋小高层、6栋高层。

具体工程进度以实际施工为准。

3. 其他资产

根据财务资料以及现场情况，万特置业另有办公家具、电子设备以及其他资产若干。

4. 项目现状（见下图）

A区现状



B区现状



C区现状



D区现状



具体地块四至信息以实际为准。

(四) 负债情况

根据管理人调查及债务人提供材料，目前万特置业债权人主要有购房户债权、建设工程款债权、有财产担保债权、税款债权、职工债权、普通债权等类别。

截至目前，债权人申报债权总额为人民币约47.98亿元，已申报债权基本审查完毕，最终债权总额以债权人会议核查并经法院裁定确认的金额为准。

注：以上数据来源于管理人自行调取或债务人提供，后续管理人将进一步查明万特置业资产、负债情况，并对相关数据进行更新、调整。

特别提示：意向投资人在了解债务人负债规模并测算投资金额时，应以最终债权人会议核查并经人民法院裁定确认的金额为准，并需注意可能存在或有债权，即存在最终确定的负债规模出现变化的情形。意向投资人如需了解债务人资产、负债等详细情况的，应开展必要的尽职调查，并以自行调查的结果作为投资决策依据，管理人不承担任何保证责任和瑕疵担保责任。

(五) 项目区位优势及投资价值

万特公馆项目位于潍坊市潍城区，地理位置优越，交通便利，毗邻小于河，水系丰富，是具有高品位、多元化时尚大型综合项目。

相距万特公馆项目直线3km范围内有39所幼儿园、6所小学、8所中学，教育资源丰富。直线3km范围内有5个一级及以上医院，如中国人民解放军陆军第八十集团军医院距离楼盘2.3km。楼盘周边3km范围内有4个大型商场，商业配套成熟。距离奥体中心较近，运动休闲设施高端。距G20青银高速入口3公里。有9个公园，与占地70000m²的滨河公园相距不足1公里，生态环境优越。具体区位图如下：



三、意向投资人的报名条件

(一) 意向投资人须为依法设立并有效存续的企业法人或非法人组织；

(二) 无条件认可本次招募流程，并向管理人出具保密承诺函；

(三) 意向投资人应当拥有足够的资金实力与经营管理能力，能在约定的时间内支付相应对价或提供相应的续建资金，有足够的资金支持后续的生产经营。

(四) 本项目接受联合投资，联合体中至少应当有一名投资人符合上述所有条件。联合投资须确定一名投资人为代表人，代表所有投资人负责处理重整投资中相关事务，所有重整投资主体应书面说明各自分工并声明联合体相互之间承担连带责任；

(五) 意向投资人须出具投资承诺函：愿意按照本招募公告参与万特置业投资人遴选，愿意成为万特置业投资人，在管理人确认其为投资人后，及时与管理人签订投资协议。

四、招募流程

(一) 报名阶段

1. 报名时间

自本公告发布之日起至**2025年5月6日17:00时止**，期限届满后，管理人有权视情况决定是否延长报名期限。

2. 报名材料（报名时应向管理人现场或邮寄提交以下材料原件一式三份）：

- （1）参与重整意向投资人招募的意向书（附件一）；
- （2）意向投资人应提交承诺函（附件二）；
- （3）保密承诺函（附件三）；
- （4）意向投资人或其控股股东的基本情况介绍（附件四）；
- （5）意向投资人股东（大）会/董事会决议等有权决策机构同意投资方案的相关决策文件原件（需提供股东（大）会/董事会决议文件原件）并附现行有效的公司章程复印件；
- （6）企业法人或非法人组织应提供营业执照（盖章）、法定代表人或负责人身份证明文件（盖章）、授权委托书（盖章）及受托人身份证明材料及联合体成员之间相互承担连带责任的声明（联合体成员均须盖章）；
- （7）意向投资人认为其他可以证明自身投资同类型项目的能力、经验、优势的相关材料；
- （8）两个或两个以上竞选投资人联合参与投资的，均须按以上要求提交材料，并需另行提交包括说明各主体的角色分工、权利义务等的联合投资协议；
- （9）载明经办人或者委托代理人姓名、联系方式（包括收件邮箱）、授权范围的书面授权委托书及委托代理人身份证明（需加盖公章，组成联合体报名的须分别提供）；
- （10）管理人要求提交的其他相关材料。

以上材料均须加盖意向投资人的公章，意向投资人应确保提交的报名材料和相关信息真实准确，不得提供虚假材料。意向投资人未按本公告要求提交完整报名材料的，管理人有权不予接收或视为未报名。

3. 邮寄地址及联系方式

(1) 邮寄地址：山东省潍坊市潍城区东风西街与富强路交叉口西北80米万特公馆售楼处；

(2) 联系方式：王律师 联系电话：18866192015

4. 投资保证金

(1) 参与报名的意向投资人应当于报名当天向管理人缴纳投资保证金1000万元（大写：人民币壹仟万元整），按期足额缴纳报名保证金的方可进行尽职调查等后续流程，**未按期缴纳的视为未报名成功。**

户名：山东万特置业发展有限公司管理人

账号：213051621050

开户行：中国银行股份有限公司潍坊分行

(2) 意向投资人经尽职调查后书面表示放弃投资的，管理人在收到意向投资人的书面放弃投资函后，该投资保证金将在10个工作日内无息原路退还。

(二) 尽职调查

参与报名的意向投资人报名成功后即可开展尽调工作，投资人可自行或委托中介机构对万特置业开展尽职调查、实地考察，管理人将予以积极地配合。对于意向投资人要求的尽调资料管理人有权决定予以公开的范围。尽职调查和实地考察所需费用由意向投资人自行承担。

(三) 提交重整投资方案

意向投资人如有意向投资本项目的，意向投资人应在**报名成功后7日内**向管理人提交不可撤销的重整投资方案，方案包括但不限于以下材料：

1. 意向投资人主体资格材料

包括营业执照正副本复印件、法定代表人身份证明书、法定代表人身份证复印件、授权委托书原件、授权委托人身份证复印件；

2. 重整投资方案

重整投资方案包括但不限于投资总金额、投资方式、资金到位时间、投资期限等内容，并根据投资方式的不同，意向投资人可根据项目的实际情况提交品牌代建引入、项目续建、项目开发、项目总包、项目销售、项目运营和管理、项目人员安置、项目业主物业服务、履约保障和纠纷解决机制、初步偿债计划等基本内容及其他认为应当向管理人提交的方案内容，同时确保所提交的方案符合万特置业的实际情况且具有可执行性；

3. 递交意向重整投资方案前十天内的企业征信报告。

4. 其他事项

(1) 《重整投资方案》应尽可能详细具体真实和具备可操作性，且不得设置假设性前提，一经提交即对意向投资人有约束力；

(2) 意向投资人在提交的报名材料及重整投资方案等材料中存在虚假陈述，包括但不限于提供虚假资金实力证明、虚假诚信证明等，将取消其竞选资格（如已中选，则取消中选投资人资格，已缴纳的报名保证金不予退还）；

(3) 意向投资人被确定为重整投资人后，管理人将对确定的重整投资人签发书面通知或电子邮件通知，重整投资人应当在收到管理人的通知书后的2日内与管理人签订投资协议书；

(4) 中选重整投资人在签订《重整投资协议》前，以明示或默示的方式单方退出，或不与管理人签订正式《重整投资协议》，其缴纳的投资保证金不予退还；

(5) 投资保证金在意向投资人确定为重整投资人后转为履约保证金，未被管理人选定为重整投资人的，管理人将在公布评选结果后十个工作日内原路无息退还；

(6) 以上材料需A4纸胶装加盖公章，提交纸质版一式三份及电子扫描件（壹份，存入U盘）递交管理人。

六、投资人的评审

本次公开招募，仅一家报名且提交重整投资方案的，确定为重整投资人，并签订重整投资协议。若两家及以上意向投资人报名的，管理人将通过相关程序进行评审。经评审程序评审后，确定为重整投资人的，将与管理人签订重整投资协议。

七、特别说明

（一）本公告不构成要约，管理人有权对本公告的内容进行调整变更。

（二）本招募公告所列明的万特置业的项目有关情况，不应视为任何承诺和保证，仅供意向投资人参考，具体应以各意向投资人自行尽职调查所确认之最新数据为准，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。

（三）各意向投资人应保证向管理人提交的所有材料真实有效，若发现招募中有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资格并保留依法追究其法律责任的权利。

（四）本招募公告不适用《中华人民共和国招标投标法》，最终解释权归管理人所有。管理人有权决定中止、撤回、变更招募或根据招募情况决定是否延长报名期限、交纳保证金期限以及提交重整投资方案的期限。本公告未尽事宜以管理人有关通知和要求为准。

（五）本次招募意向投资人以公开的方式进行，本次招募公告内容对全体意向投资人平等适用，具有同等效力。

诚挚欢迎各界人士踊跃报名参与本次万特置业重整案意向投资人招募工作。

特此公告。

山东万特置业发展有限公司管理人

2025年4月21日

附件一：

参与意向投资人招募的意向书

致：山东万特置业发展有限公司管理人

根据管理人发布的《山东万特置业发展有限公司重整案意向投资人招募公告》，（投资人名称）参与山东万特置业发展有限公司重整案意向投资人招募事宜。

据此函，同意如下：

1. 按招募公告的规定履行责任和义务。

2. 已详细审查全部招募公告，包括修改文件（如有）以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。

3. 如未中选，保证金无息原路退回原支付账户。

4. 同意提供按照贵方要求的一切数据或资料。

5. 与本次招募有关的一切正式往来通信请寄如下地址，电子版请发送至如下电子邮箱：

通讯地址：

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

意向投资人名称：

（单位加盖公章， 自然人仅需签字捺印）：

法定代表人（或单位负责人）签字或盖章：

日期：

附件二：

承诺函

致：山东万特置业发展有限公司管理人

根据管理人发布的《山东万特置业发展有限公司重整案意向投资人招募公告》，（投资人名称）_____承诺：

1. 愿意按照本招募公告参与万特置业投资人遴选，愿意成为万特置业投资人，在管理人确认其为投资人后，及时与管理人签订投资协议。
2. 本投资人提供的与本项目有关的资料均真实、有效。
3. 如违反上述承诺，同意被废除谈判资格或中选资格。

意向投资人名称：

（单位加盖公章，自然人仅需签字捺印）：

法定代表人（或单位负责人）签字或盖章：

日期：

附件三：

保密承诺函

山东万特置业发展有限公司管理人：

我公司拟参与山东万特置业发展有限公司重整案（以下简称“万特置业”）意向投资人招募（含尽职调查），承诺对知悉和获取（包括但不限于自管理人、万特置业公司处通过直接或者间接的方式、口头或书面、电子传输等形式知悉和获取）的信息予以严格保密；该等信息包括但不限于招募文件、尽职调查所获取的商业计划、市场机会、商业秘密、财务状况及其他管理人已采取合理保密措施的商业信息、技术信息等，且不论该等信息是否标注保密。

我公司承诺确认：

1. 不会将任何前述信息用于参与重整（含尽职调查）之外的任何目的。

2. 未经管理人及万特置业公司授权，不以任何形式向任何第三方披露、泄露、出售、公布、复制保密信息或提供给任何第三方使用。

3. 除为推动重整投资所必需并经管理人同意外，我公司不以任何方式复制管理人提供的资料文件，不得擅自制作副本、备份。

4. 我公司确保我公司委托的参与尽职调查的专业服务机构向管理人出具保密承诺函，履行保密义务。

5. 我公司保证遵守本函约定的保密义务，如违反本协议保密约定，造成山东万特置业发展有限公司、债权人、管理人等相关主体损失的，我公司根据法律规定承担责任。

意向投资人名称：

（单位加盖公章，自然人仅需签字捺印）

法定代表人（或单位负责人）签字或盖章：

日期：

附件四：

意向投资人简介

投资人名称	

意向投资人名称：

（单位加盖公章，自然人仅需签字捺印）

法定代表人（或单位负责人）签字或盖章：

日期：

附件五：

授权委托书

致：山东万特置业发展有限公司管理人

（投资人名称）_____现委托_____（代理人姓名）

为我单位/我方代理人，代理人根据授权，以我单位/我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改“山东万特置业发展有限公司重整案意向投资人招募公告”相关的文件、签订合同和处理有关事项，其法律后果均由我方承担。

投资人：_____（单位加盖公章，自然人仅需签字捺印）

委托代理人：_____（签字或盖章）

代理人身份证号码：_____

_____年____月____日

附：法定代表人/负责人身份证明书、委托代理人身份证复印件

注意事项：

1. 法定代表人参加报名活动并签署文件的，不需要授权委托书，只需要提供法定代表人身份证明；非法定代表人参加报名活动及签署文件的，除提供法定代表人身份证明外还须提供授权委托书。

2. 未按上述要求提供报名材料的，报名无效。

3. 自然人报名填写时，可自行删除如法定代表人等不适用的条款。

附件六：

法定代表人/负责人身份证明书

兹证明 同志，身份证号码： ，系
XX单位法定代表人/负责人，职务为 。
特此证明。

单位（盖章）：

年 月 日

法定代表人	签字/盖章：	
	联系电话：	
	通讯地址：	
法定代表人身份证正面 【头像面】复印件粘贴处		法定代表人身份证反面 【国徽面】复印件粘贴处

仅限于山东万特置业发展有限公司重整案意向投资人招募公告报名材料使用。