

石家庄市嘉泰房地产开发有限公司管理人

关于招募重整投资人的公告

邯郸市丛台区人民法院根据债权人邯郸市邯山区中拓贸易有限公司、债务人石家庄市嘉泰房地产开发有限公司（以下简称“嘉泰房地产”）的申请，于2025年2月21日作出（2025）冀0403破申2号民事裁定书，裁定受理嘉泰房地产破产重整，并指定石家庄市嘉泰房地产开发有限公司清算组为管理人。

为实现债务人资产价值及债权人利益最大化，同时优化社会资源配置，快速推进重整程序，保障重整成功，亟须引入投资人实现重整目标，以维护企业营运价值、筹集偿债资金、实现资源整合，管理人依据《中华人民共和国企业破产法》及相关法律法规规定及重整工作进度安排，按照公开、公平、公正、合法、合理的原则，面向社会公开招募重整意向投资人（以下简称“意向投资人”）。

管理人现就招募事项公告如下：

一、债务人概况

嘉泰房地产成立于2002年10月21日，法定代表人为胡丽军，注册资本8000万元，经营范围为房地产开发与经营小区物业管理，股东为朱伟民，持股65.6250%，耿晓光，持股34.3750%。登记机关为石家庄市新华区市场监督管理局。

债务人设有石家庄市嘉泰房地产开发有限公司邯郸分公司，住所地邯郸市丛台区人民东路350号嘉华大厦1单元26层2605号，负责

人胡丽军，成立日期 2008 年 4 月 9 日，登记机关为原邯郸市丛台区工商局。经营范围为在公司授权范围承揽房地产开发与经营、小区物业管理相关业务（不得以分公司的名义独立开展经营活动）。

目前债务人主要办事机构位于邯郸市丛台区人民东路 350 号。

二、项目概况

债务人开发建设的嘉泰中心·嘉泰御园（安全里改造项目）位于中华大街以东，新兴大街以西，联纺路以南，望岭路以北，总占地面积 54768.2 平方米（约 83 亩）。项目计划总投资 15 亿元，规划总建筑面积 411580 平方米，其中商业部分建筑面积 207660.83 平方米（地上建筑面积 158377.53 平方米，地下建筑面积 49283.3 平方米），住宅部分建筑面积 203919.17 平方米（地上建筑面积 162977.44 平方米，地下建筑面积 40941.73 平方米），绿化率 25%，配建车位 1800 个。

项目东南侧区域规划为五栋 33 层精品住宅区，共计 1364 户。住宅楼座一、二层均为穿裙式商业。项目综合商业区由 S1#、S2#、A、B 座公寓、S3#楼组成。S1#楼紧邻联纺路，6 层商业，总建筑面积 1.1 万平方米；S2#楼衔接 S1#楼与 S3#楼，总建筑面积约 10.5 万平方米，1-6 层为商场，建筑面积约 5.6 万平方米，A、B 座公寓位于 S2#楼 7-22 层，建筑面积约 4.9 万平方米；S3#楼为紧沿中华大街的 23 层酒店写字楼，建筑面积约 4.1 万平方米。

目前，项目住宅部分（嘉泰御园）已于 2015 年 10 月交付使用；商业部分（嘉泰中心）进度为：S1#楼位置原有房屋已拆迁，建筑垃圾已完成清运，场地已清理，正在绿化施工（规划建筑面积约 1.1 万

平方米); S2#楼商场 A、B 座, S3#楼外装完成, 商场内装完成 80%。

以上信息仅供参考, 系目前为止管理人掌握的资产情况, 其余资产尚待调查评估。关于债务人资产、负债等详细情况, 报名的意向投资人可以通过自行开展的尽职调查予以落实, 其中债权人及债权的最终结论以人民法院裁定确认的无异议债权表为准。

三、意向投资人的招募条件

(一) 基本条件

1、意向投资人应为依法设立且有效存续的具有独立法人资格的企业法人或其他组织。

2、意向投资人具有良好的履约能力及雄厚的资金实力, 具备确定性的投资资金来源, 能够出具相应的资信证明或履约能力证明。

3、意向投资人应具有较高社会责任感和良好商业信誉, 无数额较大的长期未清偿债务, 意向投资人及其法定代表人、主要股东未被作为被执行人, 不存在被人民法院列入失信名单等不良行为, 近三年无重大违法行为或涉嫌有重大违法行为、欠缴税款记录。意向投资人财务状况或信用不良者, 管理人有权认定其不具备重整投资人资格。

4、意向投资人应具备与债务人经营规模相适应的经营和管理能力, 知名房地产企业、有丰富同业经验的企业、有不良资产处置与重组及同类破产重整项目经验的企业, 在同等条件下优先考虑。

5、两家或两家以上意向投资人如自行组成联合体参与投资, 联合体中应至少有一名意向投资人符合上述条件。组成联合体的各方不得再以自己的名义单独或加入其他联合体参加本项目。联合体各成员

间应当明确牵头方，书面说明成员组成、合作方式、职责分工及权利和义务等，并承诺采取一致行动并承担连带责任。

6、意向投资人应当知悉并接受标的处置过程中的所有风险，包括但不限于债务人经营风险、房地产市场持续低迷、房产销售受限、股权转让、税收等风险。

7、意向投资人需承诺自行承担重整过程中所产生的管理人报酬等所有费用，能自主开展工作，熟悉工商、税务、住建等政府职能部门的工作流程。

8、意向投资人承诺接受人民法院和管理人的依法监督，配合法院及管理人的各项工作，遵守相关法律法规和政策规定。

（二）资金条件

1、意向投资人应提交报名保证金人民币 500 万元整（不计利息）。报名但未足额缴纳的视为放弃报名。

2、意向投资人应承诺向债务人提供履约保证金和共益债借款，数额高者优先考虑；其中共益债借款金额不低于人民币 3000 万元整（利率不得高于同期全国银行间同业拆借中心公布的五年期贷款市场报价利率的 150%）以用于清偿债务人欠税等事项。

四、意向投资人报名提交资料

1、主体资格材料：意向投资人营业执照复印件、法定代表人/负责人身份证明书、法定代表人身份证复印件、现行有效的企业法人或非法人企业章程及修正案。

2、授权委托书材料：如申报机构法定代表人之外的人员参加报名

的，应当提交授权委托书原件及受托人身份证复印件，同时需提供该受托人作为指定联系人/对接人的联系方式（姓名、电话、通讯地址及电子邮箱等）。

3、地址确认书：载明意向投资人的联系人、联系电话、通信地址及电子邮箱（该地址确认书将作为开展投资相关工作的法定送达地址直至项目结束）。

4、意向投资人介绍：内容应包括但不限于主体资格、股权结构、历史沿革、组织架构、资金实力、资产负债等情况。

5、投资意向书：内容应包括但不限于对本次重整推进的投资规模、投资方式，意向投资人可自主决定是否提供初步的重整计划和偿债方案等。意向投资人需提供已就参与债务人重整投资人招募及对债务人进行重整投资事项履行内部审批程序的证明资料（如公司股东会决议、董事会决议或其他机构内部审批文件），如是联合投资的，需说明各主体的角色分工、权利义务等，联合体相互之间应承担连带责任。

6、意向投资人报名保证金交纳凭证。

7、资信证明：与重整投资规模相匹配的相关资金实力证明文件（如最近三个月的资金存款证明、银行资信证明，最新征信报告，主要产权属证明或其他履约能力证明）以及意向投资人上一年度经审计的财务报告或最新一期的企业财务报表（可先提供与原件一致的复印件）。

8、保密承诺函：承诺对于参与招募重整投资人期间知晓的管理

人和债务人任何信息、秘密承担保密义务。

9、商业承诺函：内容包括承诺所提交材料均真实准确，最近三年无违法犯罪行为，无重大违法行为或涉嫌有重大违法行为，未被人民法院列入失信被执行人名单，未被市场监督管理部门列入企业经营异常名单，无到期未清偿的数额较大的债务，具备与重整投资匹配的资金实力、履约能力；承诺接受和遵守本招标公告的其他要求，知悉并接受标的处置过程中的所有风险，以及承诺自行承担重整过程中所产生的所有费用等。

10、管理人后续要求提交的其他相关材料。

注：以上资料一式十份，并按顺序密封装订。意向投资人应保证所提供的全部资料真实、准确、完整且无重大遗漏；报名材料均应加盖投资人印章（原件除外），材料为多页的需加盖骑缝章。报名材料为复印件的，在报名时应提供原件审核；意向投资人未按本公告要求提交完整报名材料或未按管理人要求补充材料的，管理人有权不予认可。

五、报名须知

1、报名时间

报名时间为本公告发布之日起至 2025 年 5 月 26 日 17 时止，报名期限届满后，管理人有权视情况单方决定延长报名期限与否。

意向投资人应在报名期限内向管理人现场提交纸质版报名材料（以管理人实际收到时间为准），同时提供报名资料电子扫描件至管理人指定邮箱。

2、报名地址及联系方式

收件人：石家庄市嘉泰房地产开发有限公司管理人

联系地址：管理人办公室（河北省邯郸市丛台区联纺东街道永安街 17 号门市后侧 5 楼 503 室）

联系人：曹先生、赵女士

联系电话：19739903001

电子邮箱：project.jiatai@guantao.com

3、投资人保证金交纳账户信息

账户名称：石家庄市嘉泰房地产开发有限公司管理人

开户银行：邯郸银行股份有限公司滏河大街支行

账号：8660 7010 0100 3060 44

4、管理人不接受仅以邮寄、电子邮件方式提交申报材料。

六、投资人招募流程

（一）公告查阅

本招募公告发布于“全国企业破产重整案件信息网（<https://pccz.court.gov.cn>）”，意向投资人可自行查阅。

（二）初步资格审查

管理人收到意向投资人报名材料后，对意向投资人进行初步资格审查。如意向投资人符合本公告规定的招募条件，且管理人在综合考虑意向投资人的基本情况、行业地位、社会声誉及经济实力等后，认为基本与债务人重整要求相匹配的，管理人将在收到报名材料后十个工作日内将审核结果书面通知意向投资人。如管理人需要意向投资人

补充提供其他相关材料的，管理人将在收到初步报名材料后及时通知意向投资人补充提供。

通过初步审查的意向投资人应当自收到管理人书面通知之日起三个工作日内与管理人签署《保密协议》。

（三）开展尽职调查

意向投资人应在上述《保密协议》签署之次日起十五日内完成尽职调查工作，管理人可以视各意向投资人的实际情况决定延长尽职调查期限。意向投资人开展尽职调查所需的费用由其自行承担。

（四）重整投资方案及投资人遴选

1、意向投资人应在尽职调查完成后十日内（如意向投资人不进行尽职调查，则在收到管理人审核结果书面通知后三十日内）向管理人提交正式的《重整投资方案》，方案内容应至少包括：工作方式、范围、投资金额及支付时间、债权清偿方案、履约保证金等，其中履约保证金数额、缴纳时间和使用方式由管理人根据意向投资人报名情况及重整工作推进安排另行确认。

2、上述期限届满后，管理人有权视情况决定是否延长《重整投资方案》提交期限。在收到意向投资人提交的《重整投资方案》后，管理人将在人民法院的监督指导下，以实现债务人资产价值最大化和债权人利益最大化为原则，综合考虑投资总额、清偿率和偿债总额、完全清偿时间、重整方案的可执行性等对投资人进行遴选，遴选具体流程及规则届时由管理人另行通知。在遴选期间，管理人有权要求意向投资人对其提交的方案进行澄清和补充。经遴选确定的投资人为正

式投资人，并予以公示。如仅有一家意向投资人报名的，且符合本公告要求的重整投资人条件的，管理人有权根据其提交的《重整投资方案》及其对管理人进一步要求的澄清和补充等情况决定是否确定其为重整投资人。

3、在重整投资人确定后，重整投资人应积极配合管理人工作，并于五个工作日内与管理人签订《重整投资协议》，并签署共益债借款协议以提供共益债借款。

（五）保证金的转换及退还

1、未通过初步审查的意向投资人，管理人在报名截止日期后七个工作日内原路径无息退还报名保证金。

2、通过初步审查的意向投资人，在提交《重整投资方案》后，经管理人遴选，如最终未能成为重整投资人，由管理人自公告重整投资人之日起七个工作日内原路径无息退还保证金。

3、如意向投资人被确定为重整投资人，其前期缴纳的报名保证金自动等额转化为后续的履约保证金（不计利息）。在人民法院裁定批准重整计划草案后，履约保证金将自动等额转化为重整投资款。

4、如重整计划草案最终未能获得人民法院裁定批准，管理人将在人民法院裁定宣告债务人破产之日起十五个工作日内原路径无息退还重整投资人所缴纳的保证金。重整投资人无权在此之外再向债务人或管理人主张其他权利。

5、如意向投资人被确定为重整投资人后，因其自身原因退出重整或构成对《重整投资协议》违约的，管理人有权罚没其已缴纳的报

名保证金及履约保证金等，并重新招募投资人。

七、重整招募投资人的特殊说明

1、本招募公告旨在使投资人了解债务人嘉泰房地产的实际情况，并明确招募原则、条件、流程等。但本招募公告不替代或等同于意向投资人的尽职调查，管理人也不对披露的债务人信息承担保证或其他责任。意向投资人需自行决定是否聘请专业投资顾问或法律顾问进行尽职调查、出具投资意见等，一旦提交《重整投资方案》，即视为对本次招募完全确认并同意承担所有风险。

2、对未被选定的意向投资人，前期投入由其自行承担，债务人和管理人不承担任何赔偿及补偿责任。

3、本次重整投资人招募以公开、公平、公正的方式开展，本次招募公告内容对所有意向投资人平等适用，具有同等效力。意向投资人向管理人提交材料的，视为接受公告所示的全部内容。

4、本招募公告不构成要约，不适用《中华人民共和国招标投标法》，不具有投资协议的约束效力。

5、本公告由管理人编制，最终解释权归属管理人。管理人有权就本公告随时进行修订和补充或终止招募工作。本次招募工作也可能因重整程序安排或其他原因而暂停、中止或终止，此种情况下，管理人不承担缔约过失责任。

欢迎有实力的社会各界人士和单位前来接洽、参与投资。

特此公告。

石家庄市嘉泰房地产开发有限公司管理人

二〇二五年五月十九日