

# 沧州通泰泛海房地产开发有限公司 破产重整案投资人招募公告

因沧州通泰泛海房地产开发有限公司资不抵债，不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力，经债权人申请，沧州市新华区人民法院作出（2023）冀 0902 破申 1 号民事裁定书，裁定受理沧州通泰泛海房地产开发有限公司（以下简称“债务人”或“通泰泛海公司”）重整一案，并作出（2023）冀 0902 破 2 号决定书，指定沧州通泰泛海房地产开发有限公司清算组担任沧州通泰泛海房地产开发有限公司管理人（以下简称“管理人”）。为推动通泰泛海公司重整工作，盘活企业资产，发挥运营价值，最大限度地保护债权人及有关各方的合法权益，管理人依照《中华人民共和国企业破产法》及相关法律法规规定，本着公开、公平、公正、优选的原则，公开招募重整投资人，现就招募事项公告如下：

## 一、债务人基本情况

### （一）工商登记情况

通泰泛海公司于 2009 年 9 月 27 日在沧州市新华区市场监督管理局登记注册，统一社会信用代码 91130902695854212J，法定代表人孝金海，注册资本 20000 万元人民币，实缴资本 20000 万元人民币。股东北京怡美投资管理有限公司持股比例 62.5%，沧州禧福房地产开发有限公司持股比例 37.5%，经营范围：房地产开发、建筑、装潢等。住所：沧州市新华区建设南大道 6 号。

### （二）禧福荷堂项目基本情况

禧福荷堂项目系通泰泛海公司开发建设，项目位于沧州市新华区新华路南侧，建设大街西侧。是荷花池区域旧城改

造项目，自西向东为禧福荷堂 A 区、B 区。南侧为回迁房区和实验小学新校址，自西向东为禧福荷堂 C 区、D 区、实验小学。

项目总规划用地面积 217417 平方米，分为东北、东南两个居住地块和西北、西南两个商业地块。

## **二、意向投资人基本条件**

### **（一）主体资格**

意向投资人应是依法设立并有效存续的营利法人以及非法人组织，具有较高的社会责任感和良好的商业信誉，最近三年无重大违法行为或涉嫌重大违法行为，且未被人民法院列入失信被执行人名单，不属于失信联合惩戒对象，未被市场监督管理部门列入企业经营异常名单。

### **（二）资金实力**

意向投资人或其第一大股东或其实际控制人应具备足够的资金实力参与通泰泛海公司重整投资。

### **（三）产业实力**

1. 意向投资人或其实际控制的企业或与意向投资人为同一实际控制人的其他关联公司应具备足够的产业实力完成 C3#楼、C4#楼项目新建及 C 区、D 区回迁遗留问题等。具体而言：意向投资人或其实际控制的企业或与意向投资人为同一实际控制人的其他关联企业应当具备国家房地产开发企业二级及以上资质或房屋建设工程施工总承包一级及以上资质；或意向投资人或其实际控制的企业或与意向投资人为同一实际控制人的其他关联企业虽不具备前述资质但是能提交成熟的续建方案及资金实力证明。

2. 意向投资人或其实际控制的企业或与意向投资人为同一实际控制人的其他关联企业应具备与通泰泛海公司经

营规模相适应的经营和管理能力，知名房地产企业或具备丰富行业经验的企业、国有出资或开办的法人或非法人企业在同等条件下优先考虑。

3. 两名或两名以上的意向投资人可以组成联合体报名，联合体各成员均需符合第 1 项条件，且联合体中至少有一名成员符合第 2 项条件，至少有一名成员符合第 3 项条件。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次重整投资人招募。

### **三、招募流程**

#### **(一) 报名**

##### **1. 报名期限及方式**

(1) 本次报名时间为本公告发出之日起至 2025 年 9 月 3 日 17:00 止，管理人有权视实际报名情况决定是否提前结束或延长报名期限。

(2) 意向投资人可通过邮寄或现场交付的方式向管理人提交纸质版报名文件（一式二份），同时提供报名材料电子版发至管理人指定电子邮箱并支付投资保证金，意向投资人在前述规定期限内提交符合条件的报名材料、重整投资方案并支付投资保证金的，即报名成功并获得重整投资人竞选资格。

##### **2. 邮寄及现场报名地点、联系人**

报名地址：沧州市新华区东风路禧福荷堂售楼处

联系人：黄律师，刘律师，联系电话：0317-2039188；  
15632722375

电子邮箱：ttfhguanliren@163.com

##### **3. 意向投资人报名需提交的材料**

意向投资人应保证所提供全部资料真实、准确以及完整。

报名材料应包括但不限于以下内容：

（1）报名意向书（盖章）；

（2）意向投资人最近三年没有重大违法行为或涉嫌重大违法行为且未被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的承诺（盖章）；

（3）意向投资人或其第一大股东或其实际控制人的基本情况介绍，包括但不限于主体资格、历史沿革、股权结构、组织架构、产业布局、资产负债、收入利润等，以及意向投资人认为需要介绍的其他基本情况。意向投资人以组成联合体方式报名的，可以由牵头方提供一份关于联合体的介绍文件，除前述基本内容之外，还应当介绍各联合体成员的角色分工以及联合体在为通泰泛海公司提供资金、商业经营方面的优势；

（4）意向投资人应提供营业执照（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；

（5）意向投资人应提供最近一个会计年度的单体或合并口径财务报表，若报名主体存续时间不足一年，应提供其第一大股东或实际控制人最近一个会计年度的单体或合并口径财务报表；

（6）意向投资人应对意向投资人或其实际控制的企业或与意向投资人为同一实际控制人的其他关联企业具备与通泰泛海公司商业项目经营规模相适应的经营和管理能力进行说明；

（7）保密承诺函（盖章）。

意向投资人各项报名材料应按照上述要求加盖意向投资人在公安部门备案的公章。意向投资人未按上述要求提交

完整报名材料的，管理人有权视为未收到有效报名材料。

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。意向投资人报名参与本次投资人遴选的，视为已经获得内部有权机关的决策批准。意向投资人提交的报名材料存在虚假情况或实际未获内部有权机关决策批准的，管理人有权取消其参与投资的资格并依法追究其责任。

## **（二）报名材料的筛查**

管理人在收到意向投资人提交的电子版报名材料后 2 个自然日内对报名材料进行审查，审查通过的，即通过初步筛选。意向投资人提交的报名材料存在缺失、遗漏的，将通知其补正，并给予 2 个自然日的补正期，管理人可以根据实际情况延长补正期，但不得晚于 2025 年 9 月 3 日 17 时提交符合条件的报名材料。

报名材料通过审查的，管理人将以电子邮件形式向意向投资人提交资料里所确定的电子邮箱地址发送《通知》（下文涉及送达事宜的均以意向投资人提交资料里确定的信息为准），通知其通过初步筛选。

## **（三）尽职调查及尽职调查保证金要求**

意向投资人需要开展尽职调查的，应当自收到《通知》之日起 3 个工作日内向管理人指定的收款账户支付人民币 50.00 万元（大写：伍拾万圆整）尽职调查保证金。按时足额支付尽职调查保证金后方可开展尽职调查工作。

意向投资人可以自行或委托中介机构对通泰泛海公司开展尽职调查工作。管理人和公司给予必要的配合和帮助。意向投资人应自行承担其开展尽职调查工作所需的费用。

## **（四）提交方案并支付投资保证金**

意向投资人应当根据管理人的要求编制重整投资方案，并于**2025年9月3日17时**前将重整投资方案纸质版提交管理人并将电子版发送至管理人指定的电子邮箱。如未在期限内提交重整投资方案的，视为放弃重整投资人竞选资格。

重整投资方案中除报价方案外，还应当包括但不限于以下内容：意向投资人基本信息、股权结构、近三年主营业务情况、财务状况、交易结构、偿债方案等。管理人在收到意向投资人提交的重整投资方案后，可通过协商方式，与意向投资人就重整投资方案的细节等进行沟通。

提交重整投资方案的同时，意向投资人应同时向管理人指定的账户支付投资保证金人民币1000万元（大写：壹仟万圆整），如此前已支付尽职调查保证金的，尽职调查保证金转化为投资保证金的一部分。如意向投资人未在**2025年9月3日17时**前支付投资保证金的，视为放弃重整投资人竞选资格。

### **（五）遴选评审**

提交重整投资方案及支付投资保证金期限届满后，若只有1名意向投资人向管理人提交重整投资方案并支付投资保证金，管理人经评审委员会研究决定，可以直接被确定为重整投资人；有1名以上意向投资人向管理人提交重整投资方案并支付投资保证金的，管理人将组织评审委员会对重整投资人进行比选。

评审委员会将根据意向投资人提交的报名材料与重整投资方案，择优确定通泰泛海公司重整投资人。

### **（六）签署重整投资协议**

在确定通泰泛海公司重整投资人后，管理人及通泰泛海公司将与重整投资人签订重整投资协议。重整投资协议签订

后，重整投资人可以参与重整计划草案的论证、与债权人协商谈判等工作。

### **（七）意向投资人保证金的处理**

1. 意向投资人在支付尽职调查保证金之后、重整投资方案提交期限届满之前，以书面或电子邮件形式通知管理人放弃重整投资人竞选资格的，管理人将在收到通知后的5个工作日内无息返还其已支付的尽职调查保证金本金。

意向投资人提交重整投资方案并支付投资保证金之后、参与重整投资人遴选评审之前，以书面或电子邮件形式通知管理人放弃重整投资人竞选资格的，或意向投资人参与评审但未被确定为重整投资人的，管理人将在遴选结果确定之日起5个工作日内无息返还其已支付的投资保证金。

意向投资人被确定为重整投资人后，因自身原因拒绝在合理期限内按照其提交的重整投资方案内容签订重整投资协议、拒绝按照重整投资协议的约定支付投资款或不按照重整投资协议及重整计划草案履行重整投资人相关义务的，已支付的投资保证金不予退还。

2. 若意向投资人以联合体方式报名，在支付尽职调查/投资保证金时，各联合体成员可按照其协商一致的比例或其内部投资份额的比例支付，但应确保投资人联合体作为整体已经按时足额支付。

投资人联合体在支付尽职调查/投资保证金之后、被确定为重整投资人之前，以书面或电子邮件形式通知管理人有联合体成员退出投资人联合体的，其他联合体成员需按内部协商一致的比例或内部投资份额的相对比例补足尽职调查/投资保证金。管理人将在收到通知及其他联合体成员补足的尽职调查/投资保证金后的5个工作日内无息返还退出成员支

付的尽职调查保证金。但联合体仍须符合报名条件，否则该联合体自动丧失重整投资人竞选资格，已支付的保证金不予退还。

投资人联合体被确定为重整投资人后，联合体成员退出的，其他联合体成员需按内部协商一致的比例或内部投资份额的相对比例补足投资保证金。但联合体仍须符合报名条件，否则该联合体自动丧失重整投资人竞选资格，已支付的保证金不予退还，并按照重整投资协议的约定承担相应违约责任。

#### **四、特别说明**

（一）本次招募活动由管理人负责组织，沧州市新华区人民法院监督执行。

（二）本招募公告不构成要约。

（三）本招募公告所列明的通泰泛海公司有关情况不应视为任何承诺和保证，仅供意向投资人参考。本公告发布之后，部分数据可能有所变化，具体应以各意向投资人尽职调查所确认之最新数据为准。

（四）本招募公告由管理人负责解释，管理人有权决定继续、中止或终止重整投资人招募，并有权根据实际情况调整本次招募的各项安排。

特此公告。

沧州通泰泛海房地产开发有限公司管理人

2025年6月3日