

潍坊百佳置业有限公司重新招募重整投资人公告

为盘活诸城兴华家园烂尾旧城改造项目，化解回迁户、购房群众长期无法交房办证民生难题，依法公平清偿全体债权人债权，实现债务人资产价值最大化，依据《中华人民共和国企业破产法》及潍坊市寒亭区人民法院相关工作要求，潍坊百佳置业有限公司管理人面向社会重新公开招募重整投资人。现将招募相关事项公告如下：

一、案件及债务人基本情况

（一）案件审理情况

2022年8月4日，潍坊市中级人民法院裁定受理百佳置业破产清算；2022年9月30日移送潍坊市寒亭区人民法院管辖；2023年11月22日，法院裁定本案由破产清算转为破产重整。

前期招募的重整投资人潍坊市华东精密铸造有限公司无法足额提供续建、债权清偿资金履约证明，无力履行重整投资义务；同时，因社区与原股东矛盾突出等多重因素，原重整计划草案表决未通过，现依法重新启动投资人公开招募。

（二）债务人主体信息

潍坊百佳置业有限公司2006年2月13日设立，注册资本1000万元，注册地潍坊市寒亭区民主街295号，法定代表人李成德；股权结构：李成德持股79%、李全德持股21%。

（三）核心项目资产情况

项目位于诸城老城区西关百盛核心商圈，划片府前街小

学、实验初中优质学区。

1. 一期核心资产（可盘活）

（1）出让商住用地 4631 m²，权证号：诸国用（2009）第（11）039 号；

（2）4#烂尾住宅楼总建面 9632.33 m²，市场化可售住宅 6939.11 m²，主体封顶未装修，为核心可售资产；

（3）3 沿街商铺 3738 m²，已竣工分配待办理产权初始登记；

（4）对诸城市兴华社区居委会应收债权（数额待落实）；

2. 二期储备价值：老母庙巷北侧片区旧城改造早期规划，需投资人进一步落实协调；

3. 资产评估账面总值 2697.02 万元，全部资产权属清晰，无抵押查封。

（四）债务整体结构

1. 商品房消费者生存权债权（回迁户、购房户）：3745158.65 元，法定全额优先清偿；

2. 建设工程价款优先债权（刘仲正）：6493529.17 元，法定优先受偿，项目进场施工核心前置解决事项；

3. 职工债权：333794.93 元，全额清偿；

4. 普通民间借贷债权合计 116815080.22 元，原重整方案清偿比例 10%；

5. 劣后债权 2991886.08 元，清偿顺位最末。

（五）项目续建资金需求

经第三方专业机构测算，4#住宅楼完整续建、配套完善、

竣工验收合计需续建资金约 1131.47 万元。

二、重整投资核心路径与优势

本次招募为整体承接式重整，投资人保留百佳置业法人主体，完整承接全部资产、权益，享受山东省烂尾楼盘纾困、旧城改造配套费、税费减免政策红利；续建投入资金认定为共益债务，享有法定优先清偿保障；一次性化解十余年烂尾民生信访问题，获得法院、住建、不动产等职能部门政策支持。

静态测算投资人整体投入约 3300 万元，可售住宅估计销售回款约 4163.47 万元，叠加可能远期开发收益，具备稳定盈利空间。

三、意向重整投资人报名资格条件

1. 主体资质：依法设立并有效存续的企业法人，可由多家企业组成联合体参与；联合体需明确牵头主体、分工及权责，全部成员一并提交报名材料。

2. 信用要求：投资人及其控股股东、实际控制人未被列入失信被执行人、限制高消费名单、严重违法失信企业名单，无重大涉诉、重大行政处罚记录。

3. 产业与履约能力

（1）具备房地产开发经营资质及旧城改造、烂尾楼盘盘活实操经验者同等条件优先遴选；

（2）拥有足额自有流动资金，可出具匹配总投资规模的银行资信证明、资金流水，能够足额承担债权清偿、项目续建全部资金；

(3) 具备完整施工、销售运营团队，可按期完成工程竣工、交房、办证全流程工作。

4. **前置协调义务：**意向投资人需提前与工程优先权人刘仲正协商，达成工程款清偿、施工场地移交书面意向方案，消除项目复工物理障碍。

5. **合规要求：**资金来源合法，自愿接受法院、管理人资金专户闭环监管，销售回款优先用于工程建设与债权清偿。

四、招募时间安排

1. **公告发布期：**自本公告发布之日起；

2. **报名截止时间：**公告发布后 30 日 17 时（逾期不再接收报名材料）；管理人可根据意向投资人报名情况，酌情延长报名期限；

3. **尽职调查期限：**资格审查通过、足额缴纳尽调保证金后，意向投资人尽调期限 20 日；

4. **投资方案提交：**尽调完成后 7 日内提交正式、不可撤销《重整投资方案》；

5. **投资人遴选、谈判、签约：**全部方案提交完毕后 10 个工作日内完成评审，确定最终重整投资人。

五、报名需提交材料（一式二份，密封装订，同时向管理人邮箱 sdguozong@163.com 发送报名材料电子版）

1. 报名申请书、投资意向书；

2. 企业营业执照、房地产开发资质证书、法定代表人身份证明；授权委托书及代理人身份证（委托办理时提供）；

3. 近三年审计报告、银行资信证明、流动资金证明，证

明可足额覆盖 3300 万元左右投资总额；

4. 企业征信报告、无失信、无重大违法违规承诺函；
5. 联合体报名需提交联合体合作协议，明确各方出资比例、权责分工；
6. 保密承诺书；
7. 与刘仲正沟通形成的场地移交、工程款清偿意向文件（如有）；
8. 管理人要求补充的其他材料。

六、保证金规则

1. **尽职调查保证金：**意向投资人报名通过资格审查后，须向管理人指定账户缴纳尽调保证金人民币 100 万元；未足额缴纳视为自动放弃尽调及参选资格。

2. **投资保证金：**意向投资人提交正式《重整投资方案》后，按管理人通知追加缴纳投资保证金，保证金总额不低于 200 万元；确定为最终重整投资人后，保证金自动转为重整履约保证金；未入选投资人的保证金，在遴选结束后 10 个工作日内无息全额退还。

3. 意向投资人存在弄虚作假、恶意竞争、中途无故退出、泄露项目涉密资料等情形，管理人有权没收全部保证金。

七、重整投资方案核心内容要求

意向投资人提交的投资方案须包含但不限于：

1. 投资总金额、资金分期缴存计划、资金来源说明；
2. 债权清偿方案（民生债权、工程款、职工债权、普通债权清偿比例、支付节点）；

3. 项目续建施工计划、竣工交房时限、办证工作安排；
4. 化解兴华社区、施工方、回迁户矛盾的具体落地措施；
5. 无法按期履约的违约责任、资金监管配合方案。

八、投资人遴选标准

管理人在寒亭区人民法院指导下组建评审小组，综合以下维度择优确定重整投资人：

1. 资金实力、资金到位及时性；
2. 投资方案可行性、债权清偿保障力度；
3. 烂尾项目盘活、民生交房办证落地措施完善度；
4. 与社区、施工优先权人矛盾化解前置工作成效；
5. 房地产开发运营经验、企业综合实力、社会信誉；

仅有一家合格意向投资人的，直接确定为重整投资人；两家及以上的，组织竞争性磋商遴选。

九、特别风险提示

1. 本案涉及多方主体历史矛盾，存在债权人表决沟通、场地清场、历史遗留办证、工程增量成本、楼市去化波动等多重风险，意向投资人须自行完成全面尽职调查，充分评估投资风险；

2. 续建过程中因停工年限久、规范更新、构件老化产生的额外修缮成本，由投资人自行承担，测算利润需预留 5%—8%浮动空间；

3. 管理人仅提供现有卷宗、评估、造价资料，不承担项目瑕疵担保责任，投资风险由投资人自行承担；

4. 投资人需配合管理人、法院完成债权沟通、群众释法

维稳工作，承担项目盘活全部社会责任。

十、管理人联系方式

联系地址：潍坊市奎文区健康东街 13600 号世博国际商务大厦 B 座 17 楼

联系人：田律师 联系电话：15095090088

管理人收款账户：

户名：潍坊百佳置业有限公司管理人

开户行：中国邮政储蓄银行股份有限公司潍坊市寒亭区支行，账号：937000010147906678

十一、其他事项

1. 本公告仅为投资人招募邀约，不构成投资要约，最终重整权利义务以《重整投资协议》及法院裁定批准的《重整计划草案》为准；

2. 管理人有权根据案件实际情况调整招募时间、遴选规则，无需另行单独通知。

潍坊百佳置业有限公司管理人

2026 年 8 月 19 日

