

山东嘉汇房地产开发有限公司

预重整投资人招募公告

济南市中级人民法院于 2025 年 2 月 7 日作出（2025）鲁 01 破申 1 号民事裁定书，裁定受理山东嘉汇房地产开发有限公司（以下简称嘉汇公司）破产清算一案，并于 2025 年 6 月 20 日作出（2025）鲁 01 破 1 号决定书，指定山东舜元律师事务所为山东嘉汇房地产开发有限公司管理人（以下简称管理人）。

目前，审计机构、评估机构已依法完成嘉汇公司的资产负债审计、资产评估工作。为促进市场资源的优化配置，充分发挥嘉汇公司名下有效资产价值最大化，尽最大程度维护债权人、债务人的合法权益，依照相关法律规定，公开招募嘉汇公司预重整投资人，现就相关事宜公告如下：

一、公司基本情况介绍

（一）工商登记情况

嘉汇公司成立于 2002 年 06 月 25 日，企业类型为有限责任公司（台港澳合资），登记机关为济南市天桥区市场监督管理局，统一社会信用代码为 9137010073929596X9，注册资本 600 万美元整，法定代表人黄立仁，注册地址济南市天桥区北园大街 548 号，经营范围：房地产开发经营（东至蔬菜公司仓库，南至济南农工商集团有限公司，西至三孔桥街，北至北园大街）；物业管理；经营管理停车场，提供相应的配套服务。（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）。登记状态为：在营（开

业)企业。营业期限为:2002年6月25日至2052年6月24日。股东分别为:澳门兴华贸易公司出资390万美元,持股比例为65%;澳门达溢贸易行出资105万美元,持股比例为17.5%;澳门桂达贸易行出资105万美元,持股比例为17.5%。

(二) 人员、业务经营情况

由于嘉汇公司长期负债经营,目前尚有名下的商铺出租经营。

1. 人员在岗情况

嘉汇公司现有在职人员2人。

2. 业务情况

目前正在履行的合同系2021年10月10日嘉汇公司与德州润福商贸有限公司(现更名为山东润瑾商贸有限公司)(以下简称润瑾公司)签订《房屋租赁合同》,约定嘉汇公司将名下商场三层及停车场两层整体出租给润瑾公司,租期为20年,租金为:商场一到三层全部商铺,租金每年为460万元;地下一层、二层停车场,租金为每年80万元。



(嘉汇家纺城外观)



(嘉汇家纺城地下一层)



(嘉汇家纺城商场内部)



(嘉汇家纺城商场内部)



(嘉汇家纺城商场内部)



(嘉汇公司地下室)

文匯公司



(嘉汇家纺城地下二层停车场)

二、嘉汇公司主要资产情况

1. 嘉汇公司名下房产情况:

①证载情况

嘉汇公司拥有房屋所有权证一份，证载信息显示，在上述土地上建有房产一宗，不动产权证号为济房权证天字第229569号，用途为商业，面积为20617.75m²。

②房产明细情况

根据济南市房产交易与租赁服务中心出具的房屋权属状况信息、嘉汇公司提供的房屋档案资料以及嘉汇公司工作人员确认的房产明细进行梳理，嘉汇公司名下房产情况如下：

嘉汇公司地下二层包括停车场及地下室，停车场约为303个车

位，总面积为17933.54平方米，均无抵押。该303个登记车位，其中5个车位因为有墙体及柱子，目测不能使用；21个车位为过道，可停车，但是会过线占用部分过道；有2个车位改为消防应急，有卷帘门封闭；有3个车位改为两个洗车间，可使用车位为274个。地下室为50套，面积为1074.34m²。

嘉汇公司地下一层为停车场面积为7161.51m²，目前尚未使用。

嘉汇公司一层商铺36套，总面积2139m²，其中沿街商铺10套，面积为823.68m²；小区内侧商铺7套，面积为553.41m²；室内商铺19套，面积为761.91m²；上述商铺中仅2套未抵押，未抵押面积为120.71m²。

嘉汇公司二层商铺247套，面积11285.89m²，已全部抵押。

嘉汇公司三层商铺117套，面积为9018.07m²，其中未抵押商铺7套，未抵押面积806.74平方米。

嘉汇公司公寓4套，其中无证公寓3套，位于13层，面积合计122.31m²，目前不能办证；有证公寓1套，面积为47.14m²，产权证为济房权证字第161308号。

2. 嘉汇公司对外投资及分支机构情况：

经审计机构和调查发现，截至2025年2月7日，嘉汇公司账面记载及工商登记记载查询共有3家对外投资企业，具体情况详见《对外投资一览表》：

序号	名称	注册资本 (万元)	成立时间	持股比例	所属地区	状态
1	德州嘉汇房地产开发有限公司	5000	2008 年 9 月 2 日	90%	德州市德城区	在业
2	济南北斗星商业有限公司	600	2007 年 12 月 14 日	100%	济南市天桥区	在业
3	济南和谐物业管理有限公司	300	2007 年 8 月 6 日	100%	济南市天桥区	在业

三、项目优势

(一) 地理位置优越、周边配套完善、交通便利。

1. 嘉汇公司位于山东省济南市天桥区北园大街 548 号，济南北部传统商贸核心区，二环以内老城区，城市发展成熟，是济南向北拓展的重要节点。紧邻城市主干道北园大街、北园高架，可快速衔接顺河高架，通达济南全城；片区公交网络密集，三孔桥等多个公交站点，公交线路众多，公共出行便利；临近济南地铁 2 号线生产路、济泺路站点，靠近济南长途汽车总站，对外通勤、物流通达性高。北园片区是济南老牌商贸聚集区，周边有银座北园店、中恒商城等大型商业，商超、餐饮、家居建材业态齐全；周边幼儿园、中小学、省立三院等医疗教育资源充足，居住、商业消费基础雄厚。

(二) 嘉汇公司商铺对外出租经营。

2021 年 10 月 10 日，嘉汇公司与德州润福商贸有限公司（现润瑾公司）签订《房屋租赁合同》，约定嘉汇公司将名下商场三层及停车场两层整体出租给润瑾公司，租期为 20 年，租金为：商场一到三层全部商铺，租金每年为 460 万元；地下一层、二层停车场，租金为每年 80 万。

目前，嘉汇公司的商铺正常经营，由润瑾公司负责管理，相应设备、设施齐全，维护保养良好。

四、意向投资人条件

1. 意向投资人应当是自然人或是依据中国法律设立并有效存续的企业法人、非法人组织，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，意向投资人及其实际控制人或大股东均未被列入失信被执行人名单。

2. 意向投资人或其实际控制人应具备与嘉汇公司工商登记许可的经营范围业务或类似行业及相关经营管理经验。

3. 意向投资人或其实际控制人应拥有足够的资金实力进行投资，并能出具相应的资产证明或其他履约能力证明。

4. 本次招募活动允许两个或两个以上的主体作为联合体投资人参与投资报名，意向投资人组成联合体参与投资报名的，应确定一名牵头人为代表，并书面说明各自的角色分工、权利义务等，联合体各成员须同时符合上述各项资格条件，联合体全体成员承担连带责任。

五、投资价款

经评估，截至 2025 年 2 月 7 日，嘉汇公司资产的市场价值为 12125.17 万元，意向投资人报价不得低于 12125.17 万元，否则报价无效。

六、招募流程

（一）报名

1. 报名方式

预重整投资人招募采取线下方式进行，需现场提交报名材料，一式四份，不接收线上和邮寄方式。

2. 联系人、联系电话及联系地址

联系人：杨律师，联系电话：0531-85952296；

联系地址：济南市天桥区北园大街 548 号三孔桥国际家纺城东南角二楼 203 室。

3. 报名截止时间

报名时间自本公告发布之日起至 2026 年 10 月 8 日 16 时止，逾期管理人不再接收报名。

4. 本案债权人、利害关系人均可报名参与本次预重整招募。

(二) 意向投资人提交材料清单

1. 投资意向书（需作出参加嘉汇公司投资的真实意思表示）。

2. 意向投资人简介（含主体资格、股权结构、主营业务、历史沿革、组织机构、资产负债等信息）。

3. 自然人报名的，应提供有效的身份证复印件；企业法人或非法人组织应提供营业执照原件、复印件，法定代表人或负责人身份复印件及证明文件，授权委托书，被授权人身份证原件、复印件，联系电话、通信地址；代理人是律师的，应提供律师执业证复印件及律所函。

4. 意向投资人财产状况说明，包括收入、利润等证明资金实力、融资能力及投资资金来源说明等。

5. 缴纳报名保证金 200 万元的支付凭证。

6. 同意对知悉的嘉汇公司情况予以保密且愿意签署保密承诺函。

对上述报名材料应加盖意向投资人印章并由其法定代表人或负责人签名，未按要求提交的，管理人不予接收。

（三）报名保证金

意向投资人提交报名材料时应向管理人一次性缴纳报名保证金人民币 200 万元（大写：贰佰万元整）至管理人账户，提交报名材料时一并提交缴纳报名保证金的银行汇款凭证（汇款时请注明意向投资人全称及“报名保证金”字样），未缴纳报名保证金的，管理人不予接收报名材料。报名保证金收取账户：

开户银行：兴业银行股份有限公司济南天桥支行；

开户单位：山东嘉汇房地产开发有限公司管理人；

银行账号：376070100100326303。

（四）对意向投资人资格审查

管理人将对意向投资人提交的资料进行形式审查，形式审查通过的，即为通过初步筛选。提交的材料存在缺失、遗漏的，管理人于三日内告知补正，并给予五日的补正期。

（五）尽职调查

合格的意向投资人可以根据自身需要自行或委托中介机构对嘉汇公司开展尽职调查工作，同时向管理人出具保密承诺函。管理人将协调有关人员配合，意向投资人尽职调查工作应控制在十日以内。意向投资人开展尽职调查所需的费用由其自行承担。

（六）提交重整方案及评选

意向投资人在尽职调查完成后五日内应向管理人提交重整方案，管理人将组织与意向投资人磋商谈判、进行评审等；若有多家报名的，且最高报价存在两家或两家以上意向投资人时，管

理人将组织首轮最高报价的意向投资人予以竞价，并以最终报价最高者为意向投资人。经评审入选的意向投资人将签订正式《投资协议》，协议内容将写入重整计划草案，重整计划草案经嘉汇公司债权人会议审议通过并由济南中院裁定批准后正式生效。

七、保证金有关说明

1. 对于未获得入选报名资格及未获得最终评审入选的意向投资人，管理人将及时告知意向投资人并在告知结果确定之日起五个工作日内无息返还其已缴纳的报名保证金。

2. 意向投资人可以在提交有约束力的重整投资方案之前以书面形式通知管理人自行放弃或主动退出本次招募和遴选。对于提交有约束力的重整投资方案之前自行放弃或主动退出本次招募和遴选的意向投资人，管理人将在意向投资人书面通知管理人后五个工作日内无息原路返还已缴纳的报名保证金，意向投资人在书面通知中应当再次写明要求保证金原路退还，并且明确收款账户，该收款账户应当与此前缴纳保证金的账户一致。

3. 意向投资人在提交有约束力的重整投资方案后自行放弃或主动退出本次招募和遴选的，其已缴纳的保证金不予退还。

4. 意向投资人在被确定为重整投资人后自动放弃或因其自身原因不再继续参与重整的，其已缴纳的保证金不予退还。

5. 最终评审入选意向投资人被确定为预重整投资人后，在与管理人正式签署《重整投资协议》前，需一次性缴纳《重整投资协议》履约保证金至管理人指定账户，履约保证金为 2000 万元（含已缴纳的报名保证金、均不计息）。如未能由清算程序转换重整程序或重整计划草案未被裁定批准，管理人将在五个工作日

内无息返还预重整投资人缴纳的保证金（含已缴纳的报名保证金）。

6. 意向投资人以联合体方式报名的，在缴纳报名保证金之后、被确定为重整投资人之前，以书面形式通知管理人有联合体成员退出投资人联合体的，在其他联合体成员补足报名保证金后，管理人可无息退还退出成员缴纳的报名保证金；联合体被确定为重整投资人后，联合体成员无故退出的，其已缴纳的报名保证金不予退还。

7. 如重整计划草案被济南中院裁定批准后，预重整投资人未按《重整投资协议》支付投资款项或履行其他相关义务的，管理人不予返还该预重整投资人缴纳的履约保证金（含已缴纳的报名保证金），并有权要求其承担未支付投资款项数额 20% 的违约金，同时该投资人不得再参与本项目后续的破产重整或拍卖程序。

八、特别声明

1. 如嘉汇公司破产工作出现重大事项或济南中院提出要求，管理人有权决定中止、终止、撤回或增加预重整招募计划等事宜，管理人不承担违约赔偿责任。

2. 本文件内容所述信息并不替代意向投资人尽职调查，意向投资人应当自行开展尽职调查工作，自行判断和决策，管理人对本公告内容不承担瑕疵担保责任，嘉汇公司情况以最终交付现状为准。

3. 本公告不构成要约或要约邀请，不具有投资协议约束效力。

4. 本公告不适用《中华人民共和国招标投标法》。

5. 本公告由嘉汇公司管理人编制，最终解释权归属于嘉汇公司管理人。

山东嘉汇房地产开发有限公司管理人

二〇二六年九月三日



附件：1. 重整投资意向书

2. 法定代表人或负责人身份证明书（范本）

3. 授权委托书（范本）

4. 保密承诺函（范本）

5. 破产重整投资承诺书

