

威海正土房地产开发有限公司 重整投资人招募公告

威海经济技术开发区人民法院（以下简称“经区法院”）于 2018 年 7 月 24 日作出（2018）鲁 1092 破申 2 号民事裁定书，裁定受理申请人孙英春申请的债务人威海正土房地产开发有限公司（以下简称正土公司）破产重整一案，并于同日作出（2018）鲁 1092 破 4 号决定书，指定山东利得清算事务有限公司担任威海正土房地产开发有限公司管理人（以下简称管理人）。为维护全体债权人的合法权益，争取重整成功，按照《中华人民共和国企业破产法》的相关规定，管理人现面向社会公开招募正土公司重整投资人。具体事宜，公告如下：

一、正土公司的基本情况

（一）公司情况

威海正土房地产开发有限公司成立于 2004 年 05 月 14 日，注册资本为 200 万美元，法定代表人朴盛显，为韩资企业。其中朴盛显持有 72% 股权，韩国（株）海林持有 28% 股权。经营范围：凭资质从事房地产开发（国家限制项目除外），销售和租赁公司产品（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）项目情况

正土公司现有财产主要为其开发的韩国城项目的在建工程。“韩国城”项目地处经技区繁华地段，毗邻汽车站、火车站和大型商业中心，周边学校、医院等设施一应俱全。该项目共有 5 栋房产，分别为威海经区大庆路 108 号、108-1 号、108-2 号、108-3 号、108-4 号，

均取得预售许可证，可预售户数为 785 户，规划总建筑面积约 10 万平方米。

二、招募条件

（一）项目要求

1、对“韩国城”项目整体续建复工。

2、对于已经交付全部或者大部分款项购买韩国城项目的消费性购房者，尊重其意愿，选择要房的交付房屋，选择退房的，全额退还已付购房本金。对其他债权人根据破产法的清偿顺序进行清偿，普通债权人的清偿比例不低于管理人测算的破产清算清偿率。

3、重整计划草案提交债权人会议审议前，缴纳续建资金 1 亿元作为履约保证金。复工后，管理人可根据建设进度，分批拨付，用于建设支出。

（二）投资人要求

1、投资人应当是依法成立并有效存续的企业法人，具有较高的社会责任感和良好的商业信誉的企业。

2、在同等条件下，拥有与本项目相适应的住宅房地产开发经验，有自主开发、销售过大型住宅及商业房地产项目经验者优先。

3、拥有足够的资金实力进行重整投资，并能出具相应的资信证明或其他履约能力证明。

4、意向投资人或其控股股东、实际控制人无数额较大到期未清偿债务，无作为被执行人并尚未执结的案件；无重大违法行为或涉嫌有重大违法行为；未被列入失信行为人。

5、不接受两个或两个以上主体联合报名参与重整。

三、投资人招募方案

(一) 报名时需提交的材料

1、参与重整投资意向申请书(须有法定代表人签字并加盖公章)。

2、意向重整投资人基本情况及业绩情况介绍。

3、企业法人营业执照副本复印件、法定代表人身份证明(需加盖企业公章)。

4、法定代表人或负责人身份证复印件;授权委托书原件和受委托人身份证复印件(报名时提供原件核对)。

5、意向投资人董事会、股东(大)会等决策机构同意对正土公司重整投资的决议原件。

6、载明意向投资人联系地址、联系人、联系电话、电子邮箱的法律文件送达地址确认书。

7、管理人要求提交的其他相关材料。

(二) 报名时间、地点

1、报名时间:自本公告发布之日起至2018年12月31日止。

2、报名地点:山东省威海市新威路11号北洋大厦607室。

管理人联系人:孙建生律师。

管理人联系电话:133 4631 1830 186 6937 1613。

产权交易中心地址:山东省济南市经十东路7000号汉峪金谷金融商务中心A2-5号楼18层。

产权交易中心联系人:郝祎鸣女士

产权交易中心联系电话：0531-86196163 188 5313 0633

（三）招募流程

1、意向投资人于 2018 年 11 月 30 日前向管理人递交报名材料并缴纳 5 万元的报名保证金，管理人将向其提供债务人的相关资料，意向投资人根据管理人所提供的资料对自行债务人进行尽调。

2、意向投资人在报名后根据已掌握的债务人情况，结合自身商业判断和风险评估，在 2018 年 12 月 31 日前向管理人提交具有可操作性且不可撤销的《重整投资方案》，并同时向管理人缴纳投资保证金 6000 万元（已缴纳的报名保证金自动转为投资保证金）。未按期提交《重整投资方案》或未按期缴纳投资保证金的，视为放弃，无息退还报名保证金。

3、有多位投资人在规定时间内提交《重整投资方案》，管理人将其提交债权人进行评选，获得支持的无担保累计债权数额最高的《重整投资方案》为最优方案，确定其提交人为最终的重整投资人；如只有一位投资人报名，则直接确定为最终重整投资人。

若在 2018 年 12 月 31 日前有意向投资人向管理人缴足全部履约保证金 1 亿元，管理人将终止本次招募程序，直接确定该名意向投资人为正式重整投资人，其他意向重整投资人已缴纳的报名保证金或投资保证金将无息退还。

4、确定为最终重整投资人的，管理人将向其发出《重整投资人身份确认书》，其他未选定的意向投资人由管理人发出《重整投资人身份未确认告知书》并无息退还投资保证金，并向威海经济技术开发区

区人民法院报备。

5、最终重整投资人应与管理人签订《重整投资协议》，并在《重整计划草案》提交债权人会议审议前五日，再缴纳 4000 万元的履约保证金（已缴纳的投资保证金自动转为履约保证金的一部分，共计应向管理人缴纳履行保证金 1 亿元）；如重整投资人未全额缴纳履约保证金，则管理人有权没收其之前缴纳的投资保证金，并确定第二顺位的投资人为重整投资人。

6、上述时间，管理人有权根据实际情况，向法院报告后予以延长。

（四）保证金

1、报名保证金

（1）意向重整投资人应在报名的同时向管理人交纳报名保证金人民币 5 万元，并汇入下列银行账户：

户名：威海正土房地产开发有限公司管理人

开户行：山东威海农村商业银行股份有限公司

账 号：9100110100142050009414

（2）报名后的意向重整投资人如需要对威海正土房地产开发有限公司进行投资调查的，与管理人签订保密协议后，管理人将根据情况提供便利。

（3）意向重整投资人应遵守保密义务，意向投资人对从管理人处获得的任何公司非公开信息，包括但不限于债权债务信息、资产信息、员工信息、债权审核情况、诉讼情况、法律定性、管理人意见等，

都承担保密义务。意向投资人必须善意使用管理人提供的信息和资料，除进行内部投资分析和制定投资方的重整方案外，不得另作他用，更不得泄露给任何第三方。否则管理人有权没收其投资保证金，取消其参与重整投资人遴选资格。

(4) 投资人未按期提交《重整投资方案》，或明确表示放弃投资资格的，管理人将在 10 个工作日内无息退还 5 万元报名保证金。

2、投资保证金

意向投资人应于 2018 年 12 月 31 日前向管理人提交《重整投资方案》并同时缴纳 6000 万元的投资保证金（已缴纳的报名保证金自动转为投资保证金），并汇入下列银行账户：

户名：威海正土房地产开发有限公司管理人

开户行：山东威海农村商业银行股份有限公司

账 号：9100110100142050009414

3、履约保证金

(1) 重整投资人确定后，应当与管理人签订《重整投资协议》，其所缴纳的 6000 万元投资保证金自动转为同等数额的履约保证金，需在《重整计划草案》提交债权人会议前五日，另外再缴纳 4000 万元的履约保证金（履约保证金的总额为 1 亿元），并汇入下列银行账户：

户名：威海正土房地产开发有限公司管理人

开户行：山东威海农村商业银行股份有限公司

账 号：9100110100142050009414

(2) 如确定为重整投资人的投资人在接到管理人《重整投资人身份确认书》的通知后，不与管理人签订《重整投资协议》，或在《重整计划草案》提交债权人会议审议前五日，未另行缴纳 4000 万元的履约保证金，管理人将没收其之前所缴纳的 6000 万元投资保证金，重新确定重整投资人。

(3) 履约保证金在《重整计划草案》获得法院裁定批准后，专项用于韩国城项目的后续建设资金。如《重整计划草案》未获得法院裁定批准，并被法院宣告破产，管理人将在 10 个工作日内无息退还全部履约保证金。

(4) 《重整计划草案》获法院裁定批准后，重整投资人未按《重整计划》履行偿债方案，或未履行其他主要义务的，管理人有权没收其缴纳的履约保证金，取消其重整投资人资格，重新确定重整投资人。

五、重整投资方案

(一) 基本原则

意向投资人应仔细阅读本招募公告，围绕偿债方案和经营方案编制《重整投资方案》，确保方案具有可行性，并保证方案正文和附件的真实性、准确性和完整性。

(二) 重整投资方案的核心内容

意向投资人需要在重整方案中就以下事项予以明确：

1、出资人权益调整方案

意向投资人需要在重整投资方案中明确出资人权益调整方案。

2、清偿方案

意向投资人需要结合管理人提供的数据（以管理人提供的为准，如有调整，则以调整后的数据为准）和意向投资人对债务人资产价值的判断，明确投入的资金和清偿方案：

（1）破产费用、共益债务；

（2）职工债权、社会保险费用；

（3）税款债权；

（4）优先权债权：有财产担保债权；工程款优先权债权；消费性购房者债权；

（5）普通债权。

意向投资人需要在重整投资方案中明确依法确定的破产费用、共益债务、职工债权、社会保险费用、税款债权、有财产担保债权、工程款优先债权、消费性购房者债权及普通债权的清偿方案，包括清偿时间、清偿比例、清偿方式及清偿资金来源等。清偿率不得低于破产清算状态下的清偿率。

3、后续经营和发展方案

意向投资人需要在重整投资方案中明确正土公司的后续经营和发展方案，包括但不限于项目开发方案、资金投资规模及投资计划、小区绿化改造提升、物业管理、工程施工计划、竣工验收交付计划、商业运营计划等。

（三）《重整投资方案》应包括如下内容：

1、意向投资人介绍包括：意向投资人的主体资格、股权结构、历史沿革、经营范围等。

2、意向投资人的主要业务（业绩）情况。

3、重整投资方案的核心内容。

4、投入资金来源的相关证明文件。

5、其他文件。

（1）意向投资人现行有效的相关证照，包括：营业执照、公司章程、法定代表人身份证明、授权委托书等。

（2）意向投资人股东（大）会、董事会等决策机构同意重整投资的决议文件。

（3）载明联系人、联系电话、电子邮箱、通讯地址的送达地址确认书。

（4）书面承诺履行保密义务。

（五）《重整投资方案》的提交

1、意向投资人应于2018年12月31日17时前向管理人提交《重整投资方案》。《重整投资方案》一式十份，应装订成册，封面应加盖意向投资人公章，并由法定代表人签名，同时提交与正本内容一致的电子文档。

2、《重整投资方案》接收地址：

山东省威海市新威路11号北洋大厦607室，

联系人：孙建生律师

联系电话：133 4631 1830 186 6937 1613

电子邮件：zhengtuguanliren@126.com

（六）重整方案内容的意见反馈

管理人有权根据实际需要要求意向投资人限期补充提供材料、限期对重整方案的有关内容进行书面解释或说明。

申明：1、正土公司的资产负债情况以管理人出具的资产负债情况说明及评估报告为准。

2、韩国城项目自2010年1月即停工，部分建筑、设备及配套设施或其他资产可能存在损坏及资料缺失的情况，投资人应自行勘察资产现状，充分考虑有关资产的风险。投资人进入后，如需对有关建筑、设备、配套设施或其他资产进行维修更换的，相应风险和费用由投资人另行承担。

3、因项目开发时间较长，相关主管部门对部分项目规范、标准及要求可能有调整，在以后施工及综合验收过程中出现的任何问题，管理人不承担任何责任。

4、正土公司为房地产开发企业，其房地产开发资质已经被取消，韩国城项目部分证件也已经过期，均需要由投资人自行向相关主管部门咨询办理相关手续，管理人不负责具体办理手续。

意向投资人缴纳投资保证金并向管理人提交重整投资文件的，视为同意按债务人现状进行投资，相关投资风险自行承担。

特此公告！

威海正土房地产开发有限公司管理人

二〇一八年十一月六日