

贺州市万晟置业有限公司管理人文件

(2025) 万晟破管字第 173 号

贺州市万晟置业有限公司重整案 B 地块共益债投资人招募公告

贺州市八步区人民法院于 2025 年 7 月 21 日依法作出 (2025) 桂 1102 破申 1 号民事裁定书, 裁定受理广西雅融广告传媒有限公司对贺州市万晟置业有限公司 (以下简称“万晟公司”) 的破产重整申请, 并于 2025 年 7 月 29 日作出 (2025) 桂 1102 破 5 号决定书, 指定北京市华泰 (南宁) 律师事务所和广西钧亚律师事务所担任万晟公司的联合管理人 (以下简称“管理人”), 依法履行《中华人民共和国企业破产法》规定的管理人职责。《贺州市万晟置业有限公司重整计划草案》 (以下简称《重整计划》) 已由人民法院依法裁定批准。

万晟公司所开发的贺州万达项目中, 住宅部分“贺公馆” B 地块一期 E-8#、E-9#、E-12#楼栋系国家“**保交房**”政治任务亟需完成续建的楼栋, 同时 E-13#楼已完成主体结构、外墙及内部砌筑, 施工完成度较高, 可一并纳入先期续建。为加快推进“**保交房**”任务按期完成, 管理人根据《中华人民共和国企业破产法》第四十二条关于共益债的

规定，以及《重整计划》中“引入重整投资人对项目分阶段实施续建交付”、“可以以单项工程为最小重整投资对象，小步快走”的安排，决定先行对B地块开展共益债投资人招募。本次招募的B地块共益债投资人可以是具有资金实力和施工能力的总承包单位（含以总承包方式先行垫资续建）。

现管理人面向社会公开招募B地块共益债投资人，就招募有关事项公告如下：

一、招募标的基本情况

（一）万晟公司及B地块基本情况

万晟公司设立于2018年4月17日，类型为有限责任公司（自然人投资或控股），注册地址为贺州市八步区贺州大道352号，法定代表人尚玉民，注册资本为人民币30000万元。公司经营范围：地产开发经营及中介服务；房地产投资与咨询服务；物业管理；室内外装修装饰工程、园林绿化工程、消防安装工程、土石方工程、市政工程施工；水电安装。（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。）

万晟公司主要资产为贺州万达城市综合体项目，位于贺州市八步区江南街道贺州大道352号，项目总占地面积约393亩，由A、B、C三个地块组成。其中，B地块占地面积约127.55亩，规划建设住宅20.3万m²、商铺1.5万m²，

可售住宅物业 2033 户。B 地块不动产权证号：桂（2019）贺州市不动产权第 0011403 号。

（二）B 地块建设进展

B 地块土地规划用途为二类居住用地、商业用地，规划有 18 栋住宅楼（含底商及地下室）、底商 1 栋。已竣工验收并交付 6 栋（E-14#、E-15#、E-16#、E-17#、E-18#、E-19#楼）；在建工程 4 栋（E-8#、E-9#、E-12#、E-13#楼），现状为：

1. E-8#楼主体结构已封顶，塔吊安装完成，施工电梯安装完成；

2. E-9#楼主体结构已封顶；

3. E-12#楼主体封顶，内墙抹灰、外墙涂料、公区装修及机电安装等工程大部分已完成（具体以现场实际踏勘和现状基础界面为准）；

4. E-13#楼主体结构已封顶，砌筑完成。

其中，E-8#、E-9#、E-12#楼为“保交房”任务项目，共涉及 141 套“保交房”住宅，需优先完成续建交付；E-13#楼一并纳入续建范围。

（三）本次共益债投资的招募标的范围

本次招募标的为 B 地块共益债投资，主要包括：

1. B 地块一期**保交房**项目续建：E-8#、E-9#、E-12#、E-13#楼（即 8#、9#、12#、13#楼）的续建、竣工验收及交付，确保 141 套“保交房”住宅按期交付；

2. B 地块二期空地调整产品规划后开发建设：B 地块除已竣工验收交付楼栋及前述**保交房**续建楼栋以外尚未开发的空地（以下简称“B 地块二期空地”）。B 地块二期空地的开发建设，拟结合建设规划条件调整完成后，且完全保障 B 地块一期优先续建完毕的基础上统筹实施，

（四）关于 A 地块、C 地块招募安排的说明

本次先行公开招募 B 地块共益债投资人，旨在集中资源优先完成国家“**保交房**”续建交付任务。A 地块（商业综合体部分）的重整投资人招募由管理人同步推进，另行发布招募公告。C 地块系项目二期用地（占地约 111.93 亩，规划建设住宅楼 18 栋、幼儿园 1 栋，整体尚未开发），土地及项目权属登记在万晟公司全资子公司贺州市富晟置业有限公司名下，将按经人民法院裁定批准的《重整计划》确定的整体招募方式，在后续整体重整投资人招募中一并明确、统筹处置。本次 B 地块共益债投资人的招募范围仅及于 B 地块一期 E-8#、E-9#、E-12#、E-13#楼续建工程及 B 地块二期空地，不涉及 A 地块商业资产和 C 地块土地的分，A、C 地块抵押权人及其他债权人的合法权益不受影响。

二、招募方式与投资模式

1. 本次招募采取公开招募方式，招募 B 地块共益债投资人（含以总承包方式先行垫资续建的投资人）。招募以有效推进“**保交房**”任务按期完成及交付、且不发生二次停工及重大违约为前提，结合有利于清偿万晟公司债权人的方式确定共益债投资人及投资方案。

2. 本次招募按照共益债投资模式推进：由投资人出资或先行垫资进行复工续建，复工所需资金以共益债借款或总承包单位组织先行垫资解决，B 地块一期工程预算资金上限约人民币 11,000 万元（含地下室部分，仅为上限控制价，最终实际造价以独立造价审核单位的第三方审核意见为准）；先行复工产生的所有成本将在最终整体重整投资方案中作为“已发生成本”予以确认，并作为项目整体共益债认定及清偿，共益债的认定及清偿顺位依据《中华人民共和国企业破产法》及《重整计划》执行，并依法经人民法院批准。根据第一次债权人会议表决通过并经人民法院裁定批准的《重整计划》，共益债借款利率（含资金占用费、总承包垫资资金成本等综合融资成本）不超过年化 12%；投资人投资方案中的利率报价不得超过该上限，具体利率以共益债投资协议约定及债权人会议审议、人民法院确认结果为准，

3. 共益债资金（含垫资）单独建账、封闭运行，接受人民法院、债权人委员会及管理人的三重监督；项目销售（如涉及）由管理人选聘第三方机构或选定的投资人实施，

销售款项进入监管账户。投资人应与管理人签订共益债投资协议或续建协议并接受资金监管。

4. 本次招募以促进《重整计划》推进和“**保交房**”任务完成为目的，不适用《中华人民共和国招标投标法》。

5. 共益债投资人需了解本次招募及项目情况的，可联系本公告载明的管理人联系人，签署保密协议后查阅《重整计划》及相关资料；管理人欢迎并支持共益债投资人进行深度尽职调查。

三、共益债投资人资格条件

（一）共益债投资人（可以是总承包单位）应具备以下条件：

1. 共益债投资人可结合自身能力、优势、特点、投资意向范围等组成投资联合体，以联合体参选的成员原则上不超过 2 名；

2. 共益债投资人或联合体各成员应当是在中国境内依法设立并有效存续的企业法人；

3. 共益债投资人或者实际控制人应拥有与投资规模相适应的经营管理能力，团队应具有房地产项目施工建设或代建管理等方面的实际案例，且在该等案例中起主导作用；拟以总承包方式参与的投资人应具备建筑工程施工总承包一级资质及相应施工能力、业绩，注册资金不低于 5000 万

元，参与过同类型案件处置（如房地产行业不良资产处置、房地产破产重整）的投资人将优先考虑；

4. 具有良好的社会信用，未被列入失信被执行人，最近三年无严重失信或其他重大行政违法行为；

5. 共益债投资人应具有资金来源稳定、可持续出资投入或持续垫资续建的相应投资能力，对**保交房**续建范围内有足够的履约能力，并承诺续建期间不发生二次停工及重大违约；

6. 共益债投资人应理解并接受管理人对投资资金来源的随时问询和进行必要答疑，需要时应提供书面证明；

7. 有能力落实 B 地块二期空地建设规划条件调整、有能力在完成 B 地块一期建设后实施 B 地块二期空地建设开发的共益债投资人，有意愿继续进行 B 地块二期空地开发建设的，优先延续作为 B 地块二期空地的投资人，

特别说明：为响应新的建筑住宅技术导则以及适应市场新的需求，B 地块二期空地将调整产品结构，可能不再沿用原规划产品和规划布局，需要重新申请调整总平规划，因此 B 地块二期尚未达到招募投资人直接进场的条件。如共益债投资人对 B 地块二期空地有投资意愿，可一并提出对 B 地块二期空地的共益债投资方案以及如何协助管理人落实地块建设指标熟化的方案，在投资人无停工及无重大违约完成 B 地块一期**保交房**栋续建交付，且对 B 地块二期空地投资条件不高于 B 地块一期投资条件的情况下，本次

招募确定的共益债投资人优先作为 B 地块二期空地的投资人。

（二）报名需提交的材料

1. 公司决策机构（有相应授权）作出的参与本次投资招募的决议；

2. 企业法人营业执照副本、法定代表人身份证明、法定代表人身份证复印件（以上均需加盖公章）；

3. 共益债投资人企业近三年的财务报表（如有）；

4. 共益债投资人或实际控制人资信证明、资质证明及履约能力证明；

5. 经办人授权委托书；

6. 共益债投资人或各联合体成员的业绩证明（如有）；

7. 向管理人递交同意投资承诺函，内容必须包括：①对于所提交全部材料真实性的保证；②承诺无条件接受遴选结果；③承诺在被遴选为共益债投资人后以不低于其所提交方案的条件与管理人签订相关协议；④承诺若提交材料不真实或单方拒不签订相关协议或拒不完整履行投资方案、相关协议时，承担缔约过失责任的声明。

四、报名时间及方式

（一）本次招募期限为 15 日，自本公告发布之日起计算。共益债投资人须于本公告发布之日第 15 日 18:00 前，

将上述报名材料通过现场提交或邮寄方式向管理人提交（邮寄提交的，以管理人实际签收时间为准），报名材料需加盖公章、一式两份，同时发送报名材料电子版至管理人邮箱。逾期提交的，管理人有权不予接收。

（二）联系人及联系方式：

联系人：杨碧婷；联系电话：18154562416；邮箱：
yangbt@gxjylaw.com

联系地址：贺州市八步区江南街道贺州大道 352 号贺州万达广场营销中心 19-1303 室。

五、遴选保证金

（一）共益债投资人于提交报名材料的同时支付遴选保证金，遴选保证金不低于人民币 200 万元，共益债投资人须足额将遴选保证金汇入以下银行账户（以到达管理人账户时间为准）：

开户名称：贺州市万晟置业有限公司管理人

开户行：广西北部湾银行股份有限公司贺州分行

开户账号：805542202700001

（二）共益债投资人经磋商后明确表示放弃共益债投资人资格的，管理人将在收到共益债投资人明确书面函件后 5 个工作日内无息退还遴选保证金。

（三）遴选保证金在确认为共益债投资人后转为履约保证金，投资人应在签订共益债投资协议后将不低于 1800 万元的共益债资金预付至管理人账户，专项用于 B 地块项目建设。

六、投资人确定

（一）有效报名后的共益债投资人应按照管理人通知的时间向管理人提交《共益债投资方案》，主要内容包括：投资金额来源和保障方式、共益债资金的支付条件及退出方式、履约保证金方式、初步施工组织计划（如有）、续建工期及竣工交付时间预估、项目管理方式、项目承诺及质量责任承诺、共益债投资收益条件等方面内容。其中，涉及 B 地块一期**保交房**项目的，应明确承诺 E-8#、E-9#、E-12#、E-13#楼的具体竣工交付时间，确保 141 套“保交房”住宅按时交付；涉及 B 地块二期空地的，应明确建设规划条件调整的落实方案及开发建设计划。

（二）本次招募的投资人遴选规则如下：1. 管理人对报名材料进行形式审查，有效报名的共益债投资人不足 1 家的，管理人可依法重新招募，或报经人民法院同意后调整招募安排；2. 有效报名的共益债投资人应按管理人通知提交《共益债投资方案》，由管理人组织评审（必要时邀请人民法院、债权人委员会代表及有关专业机构参与监督），围绕投资方案合理性、“**保交房**”竣工交付时限保障、共益债利率及清偿安排（利率不超过年化 12%）、投资

人资金实力与履约能力（能否保障续建期间不发生二次停工及重大违约）、施工组织方案、同类项目业绩及资信状况等维度进行综合评审与磋商比选；3. 同等条件下，共益债利率及清偿安排更优、“**保交房**”竣工交付时间更短、履约保障措施更充分、并承诺在完成一期续建后参与B地块二期空地开发建设的投资人优先确定；4. 管理人根据评审及磋商结果择优确定中选共益债投资人，确定结果依据《重整计划》及有关规定提交债权人会议审议确认，并报贺州市八步区人民法院，经债权人会议审议通过并依法经人民法院认可后生效。

（三）经债权人会议确认的投资人须在收到管理人确认文书之日起15日内，与管理人签订共益债投资协议或相关协议，按协议约定缴足履约保证金及共益债资金，否则取消中选资格。

七、注意事项

（一）本次招募以“**保交房**”任务完成为重点，投资人应确保续建期间不发生二次停工及重大违约；如发生二次停工或重大违约，管理人有权依约解除协议、追究违约责任，并不排除依法重新招募投资人。

（二）共益债投资人提交的参选文件应真实、完整，并作为共益债投资协议的承诺性事项；如提供虚假资料参选，可能面临随时废标，已缴纳的遴选保证金不予退还。

（三）共益债投资人可在与管理人签署保密协议后，索取相关资料并自行对万晟公司进行尽职调查。需要管理人配合的需提前3个工作日通知，管理人根据实际情况予以配合。共益债投资人应遵守保密义务，对管理人提供的信息、数据、资料等进行保密，不得另作他用，更不得泄露给任何第三方，否则管理人有权取消其参与遴选的资格并依法追究其法律责任。

（四）如出现影响万晟公司重整程序进程的重大事项或经贺州市八步区人民法院要求，管理人可以修改、中止、撤回或增加招募计划，且不应视为对此承担缔约过失责任或披露不实的相关责任。本次招募公告作为要约邀请，不应被视为万晟公司和管理人作出的承诺，共益债投资人应进行详实尽调后自行作出投资决策，并承担对应投资风险。

（五）如投资方案最终未能获得债权人会议审议通过或者未获得法院裁定批准的，管理人无息退还其已交纳的各类保证金或保函原件，双方互不承担违约赔偿责任。

（六）本公告以及共益债投资人提交的参选文件、《共益债投资方案》中载明的投资金额、利率、工期、清偿安排等事项，均为双方磋商及遴选的意向性安排；共益债投资双方的具体权利义务，以最终签订的共益债投资协议（或续建协议）为准，相关协议须提交债权人会议审议通过并依法报经人民法院裁定批准后实施。

八、评选安排

评选时间和地点及具体流程等相关事宜，另行通知。

九、其他

本公告不适用《中华人民共和国招标投标法》，由贺州市万晟置业有限公司管理人编制，管理人享有对本公告的解释权，公告未尽事宜可致电咨询管理人。

管理人联系方式：杨碧婷 18154562416

贺州市万晟置业有限公司管理人

二〇二六年九月二日



附：

1、B 地块规划批复；

贺州市规划局

贺规划城市函〔2018〕100号

贺州市规划局关于提供贺州大道与江南中路 交汇处东南侧 87833.31 平方米国有 建设用地规划设计条件的复函

市国土资源局：

来文《贺州市国土资源局关于提供贺州大道与江南中路交汇处东南侧 87833.31 平方米国有建设用地规划设计条件及用地红线图的函》收悉。根据 2018 年 7 月 7 日《贺州市人民政府关于〈贺州大道与江南中路交汇处东南侧 289760.21 平方米地块国有建设用地控制性详细规划图则〉的批复》（贺政函〔2018〕207 号），现将该地块的规划设计条件明确如下：

1. 用地性质：二类居住用地、商业用地。
2. 主体建筑物性质：住宅楼。
3. 附属建筑物性质：商业用房、配套设施用房（包括建筑面积 400—600 平方米的文化活动站、建筑面积不少于 300 平方米的社区卫生服务站、建筑面积 60—100 平方米的配套公共厕所、建筑面积 30—50 平方米的社区

用房、居民健身设施等)。

4. 容积率：不高于 2.5，大于 1.0。

5. 建筑密度：不高于 30%，不低于 10%。

6. 绿地率：不低于 30%。

7. 出入口方向：东北面、东南面、西南面。

8. 建筑限高：不高于 60/80 米（沿贺州大道道路红线往东进深 53 米区域建筑限高 60 米，其余区域限高 80 米）。

9. 可兼容商业建筑比例：不高于 15%。

10. 建筑后退红线：东南面后退道路红线不少于 12 米，西北面后退用地权属界线不少于 10 米，西南面后退道路红线不少于 12 米，东北面后退道路红线不少于 12 米（详见附件），其中商业建筑和裙房含有商业的建筑后退道路红线不少于 15 米，商业建筑后退城市道路绿化带不少于 10 米，并满足《贺州市城市规划管理技术规定（试行）》及相关规范要求。

11. 停车位配置：居住用地机动车停车位按照每 100 平方米计容建筑面积不少于 1.0 个停车位进行配置（同时满足每户不少于 1 个停车位的要求），非机动车停车位按照每 100 平方米计容建筑面积不少于 2.0 个停车位进行配置；商业用地机动车停车位按照每 100 平方米计容建筑面积不少于 1.0 个停车位进行配置，非机动车停车位按照每 100 平方米计容建筑面积不少于 4.5 个停车位进行配置。

12. 建筑高度起算标高：不高于 105.80 米。同时场地竖向应结合周边市政道路及现状竖向标高进行控制，且满足相关规范要求。

13. 公共服务设施：按照《城市居住区规划设计规范（GB50180-93）》的相关规范要求配置相应的公共服务配套设施。

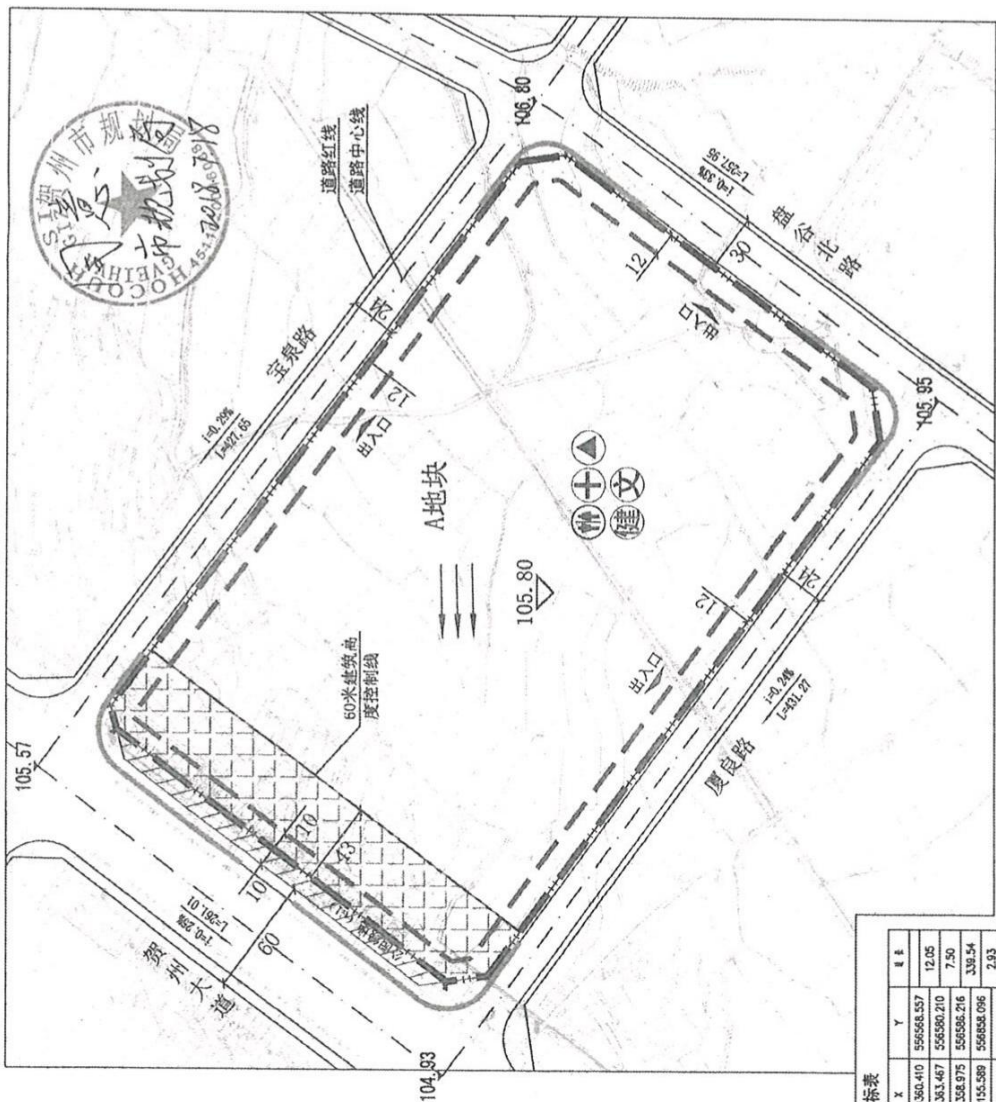
14. 其它方面详见控制性详细规划图则，并需满足有关规范及相关规定要求。

附件：贺州大道与江南中路交汇处东南侧 87833.31 平方米国有建设用地控制性详细规划图则



信息公开选项：不公开

抄送：本局城市规划科，办存。



界址点坐标表			
点号	X	Y	备注
J1	2699350.410	556568.557	12.05
J2	2699363.467	556590.710	7.50
J3	2699358.975	556588.216	330.54
J4	2699155.589	556858.096	2.93
J5	2699153.836	556860.439	23.69
J6	2699130.443	556864.146	3.07
J7	2699177.929	556862.276	5.21
J8	2699123.717	556859.316	0.00
J9	2699123.717	556859.316	178.38
J10	2698880.115	559753.933	5.84
J11	2698975.413	556750.038	5.00
J12	2698971.398	556747.072	28.28
J13	2698967.151	556718.107	5.00
J14	2698970.117	556715.882	335.94
J15	2699169.401	556444.430	21.39
J16	2699160.562	556441.592	212.11
J17	2699350.410	556568.557	

S=87833.31 附 431.750m

配套设施表

序号	设施名称	规模 (m²/处)	数量	设置形式	控制方式	备注
1	文化活动站	400-600	1	可设可不设	点位控制	
2	社区卫生服务站	300	1	可设可不设	点位控制	
3	配建公厕	60-100	1	可设可不设	点位控制	
4	居民健身设施	—	—	可设可不设	点位控制	
5	社区用房	30-50	1	合设	点位控制	



地块编号	宗地面积 (m²)	地块面积 (m²)	用地性质	地块代码	建筑密度 (%)	容积率	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	商业建筑比例	机动车出入口方向	机动车停车位 (个)	配套设施
A地块	87833.31	87833.31	二类居住用地 (R2)	12-4-1	≤30	≤2.5	≥30	80/80	≤15%	如图示	见备注	如图示



1、本规划是根据贺州市国土资源局提供的《贺州市与江永县交界江永县南269700.21平方米地块国有建设用地使用权控制性详细规划图》及其实测地形图基础上进行编制的。地块总面积为87833.31平方米 (约合131.750亩)。

2、地块中同时包含部分商业建筑，建筑密度不得超过40%。

3、建筑控制线、建筑退让线、建筑退让距离应符合《贺州市城市控制性详细规划》的要求。

4、停车位：居住用地机动车停车位按照不少于“1个车位/100㎡居住建筑面积”计算，非居住用地按照不少于“1个车位/100㎡商业建筑面积”计算。商业用地机动车停车位按照不少于“4.5个车位/100㎡商业建筑面积”计算。

5、本规划自批准之日起施行，图中控制线为现状地形、地貌。采用2000国家大地坐标系，单位为米。

如图示

贺州市城乡规划设计院

设计	陈禹佳	设计	吴天宇
工程负责人	吴天宇	审核	吴天宇
设计负责人	吴天宇	审定	吴天宇

证书编号:【桂】143721

委托单位	贺州市国土资源局
工程名称	贺州大道与江永县交界江永县南269700.21平方米国有建设用地使用权控制性详细规划图
比例	1:2500
日期	2018.7.10
图号	城规-01

工程编号:KG2018-01939