

厦门富兴房地产开发有限公司管理人 关于公开招募重整投资人参与重整的公告

第一章 公开招募重整投资人的目的和方式

一、本次公开招募重整投资人的目的

2022 年 3 月 15 日，厦门市中级人民法院作出（2022）闽 02 破申 9 号民事裁定书，裁定受理申请人厦门市同安区建设发展有限公司对被申请人厦门富兴房地产开发有限公司（以下简称“富兴公司”）的破产重整申请，并于 2022 年 3 月 30 日作出（2022）闽 02 破 57 号决定书，指定福建英合律师事务所担任厦门富兴房地产开发有限公司管理人（以下简称“管理人”）。

本次招募重整投资人，旨在顺利完成富兴公司的重整工作，推进富兴公司“富贵家园三期”项目竣工备案，促使“富贵家园三期”安置房尽快交付，稳定社会秩序，提高“富贵家园三期”商品房处置价值，保障富兴公司全体债权人合法权益。

二、本次公开招募重整投资人的方式

管理人以公告、邀请函等形式公开招募重整投资人，包括在全国企业破产重整案件信息网、厦门法院破产案件辅助系统、其他互联网平台发布招募公告并向前期有意向的重整投资人发出邀请等。

三、本次公开招募重整投资人须知

（一）本公告内容对全体重整投资人同等适用，但并非要约文件，不具有重整投资协议的约束性效力。

（二）本公告所述信息仅供意向投资人参考，并不替代重整投资人尽职调查，管理人不承担任何保证责任和瑕疵担保责任。意向投资人如需了解富兴公司资产、负债、经营等详细情况，可在符合本公告规定的报名条件且经管理人审核通过的情况下，向管理人申请查询或对富兴公司进行尽职调查，从而获得前述信息。

（三）重整投资人应谨慎细致地阅读本公告所述信息，严格按照本公告规定的条件、规则、流程等履行各项手续。

（四）本次招募不适用《中华人民共和国招标投标法》，本公告编制、解释权归管理人。管理人有权根据重整进展合理调整招募进度，包括决定继续、重新、中止或终止重整投资人的招募等。

第二章 富兴公司概况

一、商事登记信息

成立日期：1993 年 11 月 25 日

企业（机构）类型：有限责任公司（外国法人独资）

住所：厦门市同安区祥平西路 185 号 6b08 单元二层

法定代表人：陈燕杰

统一社会信用代码：91350200612019271P

注册资本：150 万美元

经营范围：从事房地产开发及自建房屋的物业管理。

股东：PASSION INTERNATIONAL CO., LTD.

二、资产情况

（一）账面情况

截至 2022 年 3 月 15 日，富兴公司账面财务状况如下：

一、资产合计：423,625,825.91 元

现金：177,141.08 元

银行存款：546,488.91 元

应收账款：1,864,988.00 元

预付账款：29,518,910.60 元

其他应收款：143,835,532.30 元

存货：242,985,880.77 元

待处理财产损失：1,838,848.44 元

固定资产：26,937.53 元

固定资产清理：- 元

其他非流动资产：2,831,098.28 元

二、负债合计：542,419,020.84 元

应付账款：17,176,352.49 元

预收账款：114,821,620.73 元

应付工资：61,645.16 元

应交税金：-2,774.91 元

其他应付款：204,943,563.44 元

长期借款：110,055,370.00 元

长期应付款：95,363,243.93 元

三、净资产合计：-118,793,194.93 元

实收资本：12,822,966.96 元

未分配利润：-131,616,161.89 元

以上账面财务状况为管理人委托第三方审计机构作出的初步审计结果，该审计机构尚未作出正式审计结论。具体账面财务状况以第三方审计机构做出的正式审计结果为准。

特别提示：以上审计结果仅为对已入帐的会计资料进行核对、分析、调整后的结果，富兴公司是否存在未入帐的收入、支出、债权债务、诉讼等经济业务不在此次审计范围。如对本报告中所涉及的债权、债务、资产等有争议应通过其他方式解决。富兴公司的实际净资产应充分考虑所有债权债务的实际回收与实际应支付情况以及后期应交税金的核查情况。

（二）主要资产情况

1.不动产

“富贵家园三期”项目为富兴公司主要的资产，具体情况如下：

（1）项目名称

厦门富兴房地产开发有限公司富贵家园三期 C 地块（1#、2#楼及变配电室）（以下简称“富贵家园三期”）。

(2) 建设地点

福建省厦门市同安区西桥路 14 号。

(3) 项目批文

该项目已取得政府有关批文以及《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《商品房预销售许可证》。

(4) 项目数据

该项目获批可销售住宅房产面积 26082.15 平方米/195 套，商业房产面积 2236.11 平方米/21 套，车位面积 5538.65 平方米/159 个。截至目前，已售住宅房产 39 套，商业房产 1 套，车位 0 个。尚有未售住宅房产 156 套，商业房产 20 套，车位 159 个。上述未售住宅房产、商业房产、车位在厦门市住房保障和房屋管理局的备案价格合计 640,548,216.98 元。

(5) 建设进展

该项目 1#、2#楼主体已完成，剩余水电及内装工程未完成，管理人已通过共益债的方式融资 2000 万元用于富贵家园三期扫尾工程的施工。施工单位承诺富贵家园三期将于 2022 年 12 月 31 日完成竣工备案。

2. 动产

车辆号码为闽 D01009，中文品牌为道奇，车辆型号为 IB3XA36K4F，车辆识别代号为 630815，车辆类型为小型轿车，车身颜色为灰色，初次登记日期为 1994-06-15，抵押状态为未抵押，机动

车状态为达到报废标准公告牌证作废。据富兴公司法定代表人陈述，该车辆已经无法查找。

3.货币资金

截至富兴公司第一次债权人会议，富兴公司尚有余额的银行账户以及具体余额如下：

| 序号 | 开户行 | 账号 | 余额（人民币/元） |
|----|-----------------------|----------------------|-----------|
| 1 | 中国银行厦门莲花支行 （管理人账户） | 422182302572 | 31569.48 |
| 2 | 中国农业银行同安支行 | 40390001040037323 | 2394.13 |
| 2 | 中国农业银行同安支行 | 40390001040045565 | 130.37 |
| 3 | 中国建设银行同安支行 | 35101540001050007046 | 137.27 |

三、负债情况

截至富兴公司第一次债权人会议，对编入债权表内的债权，管理人认为成立的共 69 户，总额为人民币 857,540,158.96 元。其中，拆迁安置人 34 户，总额为人民币 48,209,860.63 元；建设工程债权 2 户，总额为 441,800.00 元；对债务人的特定财产享有担保权的债权共 1 户，总额为人民币 139,335,328.20 元；税收债权共 0 户，总额为人民币 0 元；普通债权共 65 户（部分债权人申报的优先债权中或有普通债权），总额为人民币 621,206,467.34 元（普通债权中，中国建设银行股份有限公司厦门市分行以或有的阶段性担保责任申报 24 笔债权，总额为

人民币 30,514,986.73 元)；劣后债权共 20 户（即迟延履行期间的债务利息），总额为人民币 48,346,702.79 元。

暂缓认定共 19 户，涉及债权申报总额为人民币 207,151,178.96 元，包括 5 户建设工程债权。

对编入债权表内的债权，管理人认为不成立的共 7 户，涉及债权申报总额为人民币 105,937,004.47 元。其中，主张对债务人的特定财产享有担保权的债权共 0 户，总额为人民币 0 元；税收债权共 0 户，总额为人民币 0 元；普通债权共 7 户，总额为人民币 105,937,004.47 元。

除此之外，亦可能存在未申报的债权。根据《中华人民共和国企业破产法》（以下简称《企业破产法》）第九十二条之规定，债权人未依法申报债权的，在重整计划执行期间不得行使权利，在重整计划执行完毕后，可按重整计划规定的同类债权的清偿条件行使权利。如未申报的债权人，届时要求按重整计划规定的同类债权的清偿条件受偿的，富兴公司应在重整投资人提供的偿债资金之外予以清偿。

第三章 重整投资人的招募程序

一、重整投资人的资格条件

1.意向投资人应当是依照中华人民共和国法律设立的企业法人，并有效存续；

2.具有较高的社会责任感和良好的商业信誉，最近三年无违法行为或涉嫌违法行为，未被列入失信被执行人名单；

3.拥有与富兴公司重整相匹配的资金实力，需提供证明资金或资产实力的相应文件；

4.需从事与富兴公司经营范围一致或相关的行业，拥有相关行业的管理能力及经验；

5.意向投资人及其控股股东、实际控制人财务状况或信用状况良好；

6.能提供具有合法性、可行性的重整投资方案，同等条件下具有重整成功经验者优先；

二、报名时间及方式

1.报名时间：自本公告发布之日起至 2022 年 11 月 30 日。

2.报名方式：意向投资人应于上述截止日下午 17:30 前通过邮寄或当面交付的方式向管理人提交主体资格证明文件及密封的《重整投资方案》，选择当面提交的，以当面提交的时间为提交时间；选择通过邮寄方式提交的，以邮件到达的时间为提交时间。

3.收件地址：厦门市思明区湖滨南路 55 号禹洲广场 5 层；联系人：廖律师、陈律师；联系电话：15980859760、18960936566。

三、报名需提交的材料及要求

（一）提交主体资格证明文件

1.意向投资人基本情况介绍，包括不限于意向投资人主体资格、股权结构、历史沿革、经营范围、从事相关行业经营及管理经验、投资优势、资金实力、融资能力等；

2.意向投资人股东会、董事会等决策机构同意参与富兴公司重整投资的决议书原件；

3.意向投资人出具的未被人民法院列为失信被执行人名单、不属于失信惩戒对象的承诺函；

4.意向投资人提供最近三个会计年度（2018-2020 年）审计报告；

5.意向投资人营业执照副本复印件；

6.法定代表人身份证明原件及身份证复印件；

7.授权委托书，包括受托人姓名、联系电话、送达地址、授权范围及受托人身份证复印件；

8.意向投资人现行有效的企业法人章程复印件；

9.两家或两家以上的投资主体联合参与投资的，需书面说明各自的角色分工、权利义务等，且至少有一家公司符合上述条件。

10.其他可以证明符合报名条件的相关资料。

意向投资人提交的主体资格证明文件应一式叁份，按前述序号顺序装订成册并胶印，加盖意向投资人公章，并由意向投资人法定代表人签字。

（二）提交重整投资方案

1.重整投资对价的限定

根据富兴公司资产情况，结合富兴公司负债及其他实际情况，**意向投资人的重整投资对价不得低于 6.5 亿元**。若意向投资人的重整投资对价低于前述限定金额，则视为放弃参与富兴公司重整投资人遴选或由管理人按照本公告其他相关条款执行。

2.重整投资方案的提交要求

- (1) 重整投资方案应装订成册且封面均加盖意向投资人公章；
- (2) 意向投资人应将重整投资方案的正本和副本分别**密封**，并在封袋上正确注明“正本”或“副本”字样（正本一份，副本贰份）；
- (3) 重整投资方案正、副本内容不一致时，以正本内容为准；
- (4) 意向投资人另需提供与正本内容一致的 **WORD** 电子文档。电子文档应刻录至光盘上或存入 U 盘，与重整投资方案一并密封提交。

3.重整投资方案编制要求

(1) 根据法律规定，富兴公司重整计划由管理人制订。意向投资人提交的重整投资方案仅为其向管理人提交的富兴公司重整的初步方案，可作为管理人与意向投资人谈判的基础。管理人将根据与中选的重整投资人谈判确定的具体权利义务编制富兴公司重整计划草案并提交债权人会议表决。

(2) 意向投资人提交的重整投资方案应包含以下内容：重整投资对价、支付方式、债权清偿方案、出资人权益调整、经营方案、及

履行重整计划的保障性措施和方案等，重整投资方案是管理人评审遴选的主要依据。

（3）以有利于富兴公司成功完成重整为原则，并充分考虑到对各债权组权益的保护。

（4）意向投资人对重整投资方案所需支付的资金应提出明确的筹集及支付预案，并保证偿债资金的合法来源及按时支付。

（5）意向投资人不得为重整投资方案的实施设定假设性前提条件，使方案的实施存在不确定性。

（6）不得提出超出法律、法规规定或明显不合理加重管理人责任的要求。

（三）缴交投资保证金

1.投资保证金的缴交

参与富兴公司重整的**投资保证金为人民币 100 万元**。意向投资人最迟应于**2022 年 11 月 30 日下午 17:30 前**将投资保证金汇入管理人指定银行账户（户名：厦门富兴房地产开发有限公司管理人，开户行：中国银行股份有限公司厦门莲花支行，账号：422182302572）。因银行系统原因导致未能按时到账的责任由意向投资人承担。

意向投资人虽按时提交主体资格证明文件及/或重整投资方案，但未按规定时间及金额缴交投资保证金的，视为放弃参与重整投资人遴选。

2.投资保证金的没收

(1) 重整投资人中选后，拒绝按管理人与其谈判磋商的结果签订附生效条件的重整协议的，管理人有权没收其缴交的投资保证金，取消其重整投资人资格，重新确定重整投资人。附生效条件，是指管理人根据重整协议约定的主要权利义务，据以制订重整计划草案，提交债权人会议表决，最终获得通过并经厦门市中级人民法院裁定批准或重整计划草案经厦门市中级人民法院裁定批准后，该重整协议书方生效。

(2) 重整投资人在与管理人签订重整协议后、法院裁定批准重整计划草案前，单方面退出或以实际行动表明将不履行重整协议约定的主要义务的，经管理人合理催告后仍不整改的，管理人有权没收重整投资人缴交的投资保证金并另行选定重整投资人。

(3) 富兴公司重整计划草案获厦门市中级人民法院裁定批准后，重整投资人未按重整协议的约定及时、完全履行主要义务的，经管理人合理催告后仍未完全履行或拒绝履行的，管理人有权没收其缴交的投资保证金，取消其重整投资人资格，按相关司法解释的规定变更重整计划执行，重新确定重整投资人。

3.投资保证金的退还

(1) 重整投资人遴选完成后，自管理人向中选重整投资人发放重整投资人确认函之日起 5 个工作日内，管理人向非中选重整投资人无息退还其缴交的投资保证金。

(2) 法院裁定批准重整计划或重整计划草案之日起 5 个工作日内，管理人向备选重整投资人无息退还其缴交的投资保证金。

(3) 如重整计划草案经债权人会议表决未能通过且法院未予批准的,或债权人会议表决通过但法院不予批准重整计划的,自法院裁定终止重整程序并宣告富兴公司破产清算之日起 5 个工作日内,管理人向中选和备选重整投资人无息退还其缴交的投资保证金。

(4) 前述(1)、(2)、(3)情形下投资保证金退还至意向投资人原付款账户。

4.投资保证金的使用

富兴公司重整计划或重整计划草案获厦门市中级人民法院裁定批准后,中选重整投资人所缴的投资保证金自动全额转为其应缴交的等额投资款,在管理人与其签订的重整协议书中约定的应缴交的最后一期投资款中等额抵扣。

四、意向投资人资格审查

1.管理人将根据本公告确定的报名条件和要求对意向投资人提交的主体资格证明文件进行审查,并将审查结果通过书面方式告知意向投资人。

2.对于符合报名条件且缴交投资保证金的意向投资人,管理人将通过评审、协商等方式进行遴选并确定重整投资人。

五、遴选重整投资人候选人

若有多家意向投资人符合报名条件且缴交投资保证金,管理人将组织评审委员会于**2022 年 12 月 2 日下午 15:30**对意向投资人提交的重整投资方案进行评审。核心评审指标为重整对价、偿债期限、履约保障、投资人资金实力、行业经验等方面。

评审委员会的组成、评审规则、评审方法及具体指标，管理人将在评审前向全体参与遴选的意向投资人另行提供。

六、确定重整投资人

根据评审结果或协商确定 1 位中选重整投资人，管理人将向中选重整投资人寄送《重整投资人确认函》，并与中选重整投资人签订附生效条件的重整协议。

重整计划草案经法院裁定批准后，重整协议正式生效，重整投资人正式成为富兴公司重整方。

厦门富兴房地产开发有限公司管理人

2022 年 11 月 10 日