

中山市敏盛房地产开发有限公司

意向重整投资人招募公告

2021年10月15日，中山市第一人民法院作出了（2021）粤2071破申35号《民事裁定书》，裁定受理林瑾基申请中山市敏盛房地产开发有限公司（以下简称“敏盛公司”或“债务人”）破产清算一案，并于2022年3月3日作出（2021）粤2071破26号《决定书》，指定广东融关律师事务所担任敏盛公司管理人（以下简称“管理人”）。

为促进敏盛公司资源的有效整合，维护全体债权人的合法权益及债务人的合法利益，提高债权清偿比例，管理人遵循公开、公平、公正的原则，现面向全社会公开招募敏盛公司意向重整投资人。现就本次招募事项公告如下：

一、招募须知

1. 本招募公告由管理人编制，旨在使意向投资人了解敏盛公司基本情况，明确招募原则、条件、规则及流程。

2. 本招募公告所披露的敏盛公司概况仅作参考资料使用，管理人不对该内容承担保证责任。意向投资人须自行决定是否聘请专业投资顾问、法律顾问进行尽职调查、出具投资意见等。

3. 本招募公告不适用《招标投标法》，对本招募公告的最终解释权由管理人享有。

二、敏盛公司概况

中山市敏盛房地产开发有限公司成立于2017年12月7日，住所地为中山市火炬开发区中山六路凯业街15号A幢二楼202室，法定代表人为高爽，认缴注册资本为2488.8万元人民币，经营范围为：. 房地产开发经营；房地产投资；房地产项目策划；房地产经纪；房地产信息咨询；物业管理；工业用房出租、商业营业用房出租、办公楼

出租；投资办实业。（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。）敏盛公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）	股东属性	股东类别
广州市盈源投资有限公司	1269.29	51.0001%	法人	法人股东
广东兴玺投资发展有限公司	850	34.1530%	法人	法人股东
广州市盈帆投资管理有限公司	219.51	8.8199%	法人	法人股东
横琴恒合天启投资有限公司	150	6.0270%	法人	法人股东

三、敏盛公司资产负债情况及项目优势

（一）敏盛公司资产状况

1. 资产情况

据管理人调查，敏盛公司主要财产为其名下位于中山市火炬开发区中山六路凯业街15号【不动产权证号：粤（2018）中山市不动产权第0199377号】的土地及地上建筑物（以下简称“仕春工业园及地上建筑物”）。仕春工业园面积为25415.16平方米，土地使用权性质为出让/市场化商品房，土地权属性质为国有，登记时间为2018年9月11日，使用期限截止至2068年5月14日；该土地上的建筑物面积为6687.9平方米，用途为办公/工业/值班室，其中办公面积1406.05平方米，工业面积5281.85平方米，值班室面积28.23平方米。该土地为敏盛公司受让于中山市仕春纺织印染实业有限公司（以下简称“仕春公司”）。

2. 不动产评估情况

2021年8月26日，广州市中级人民法院委托广东中正信德资产评估与土地房地产评估有限公司出具《房地产估价报告》，该报告显示上述土地及地上建筑物的价值为407,377,400元，报告有效期为2021年8月26日至2022年8月25日。报告到期后，截至目前，管理人未对敏盛公司不动产进行重新评估。

3. 不动产接管与管理情况

经多次沟通，2022年10月20日，仕春公司向管理人移交了仕春工业园及地上建筑物。2022年10月20日至今，仕春工业园及地上建筑物由第一抵押权人广州市鸿实投资发展有限公司（以下简称“鸿实公司”）安排两名人员协助管理人现场看管。鸿实公司暂未向管理人提出将现场看管人员的劳务费用列为破产费用的主张。

4. 负债情况

截至目前，管理人共收到20家债权人申报的28笔债权，申报总额为1,650,859,757.14元。经管理人审查并经中山一院裁定，确认17位债权人的20笔债权，确认债权总金额为1157008582.07元，其中优先债权总额533357029.79元、税款债权总额218405.38元、普通债权总额388230016.55元、劣后债权总额235203130.35元。

另外，仕春工业园及地上建筑物移交至今，管理人垫付仕春工业园水电费34133.34元。

（二）项目优势

该项目地处中山市火炬开发区临近东区交界，东临翠亨新区深中通道系大湾区建成不可或缺之枢纽，西拥东区、石岐区等老牌生活社区，周围生活、娱乐资源充沛，配套一应俱全。加之火炬开发区本身就是中山经济枢纽，汇聚了来自20多个国家和地区的知名企业300多家，其中世界500强投资企业16家，具有强大的经济、人口基础。

四、招募具体要求

(一) 报名意向重组方需满足的基本条件

1. 报名意向重组方应为依据中国法律设立并有效存续的企业法人；
2. 报名意向重组方在过去三年内无重大违法、违规行为；
3. 报名意向重组方具有足够的资金实力，且能够说明参与重组的资金来源；
4. 报名意向重组方能够按管理人要求的时间和方式及时缴纳尽调保证金壹佰万元与参与遴选的保证金肆仟万元；
5. 报名意向重组方应在报名截止日期之前按照管理人的要求办理报名手续及提交相关文件，明确涵盖管理人要求列明的全部内容，且用于重整偿债资金应不低于 407,377,400.00 元人民币；
6. 报名意向重组方须接受经债权人会议表决通过的或法院确定的重组方选定规则；
7. 报名意向重组方同意出具《承诺函》：（1）以担保在被选定为重组方后不得因自身原因退出重整程序，若出现上述情况遴选保证金将由管理人部分或者全部没收；（2）承诺不得将通过遴选获得的重组方资格向第三方转让；（3）管理人要求报名意向重组方承诺的其他内容。

(二) 尽调保证金的缴纳、没收及返还

1. 意向投资人若对本项目重组已有初步意向并且需要调取该项目更多资料，应最迟于 2024 年 7 月 20 日前向管理人指定账户支付 100 万元作为尽调保证金（转账前须联系管理人获取管理人账户信息）。
2. 意向投资人缴纳尽调保证金并向管理人提交《保密承诺函》后，可向管理人申请查阅敏盛公司的相关资料，管理人将根据法律规定及

意向投资人的需要提供相关材料。管理人提供的资料仅供参考，意向投资人依据该资料作出的投资方案，相应投资风险自行承担。

意向投资人违反《保密承诺函》相关规定的，管理人有权取消意向投资人参与遴选的资格，并没收尽调保证金。意向投资人未在规定的期限内提交《重整投资计划书》和《重整预案》，或者向管理人书面说明退出遴选程序，且经管理人确认未违反《保密承诺函》相关规定的，已缴纳的尽调保证金无息退还。意向投资人在规定期限内提交了《重整投资计划书》和《重整预案》的，已缴纳的尽调保证金转化为其应缴纳的遴选保证金。

（三）报名及提交《重整投资计划书》《承诺函》《重整预案》

意向投资人正式报名的，应在 2024 年 7 月 30 日 17:00 之前 提交《重整投资计划书》《承诺函》和《重整预案》，并缴纳不低于人民币肆仟万元的遴选保证金，以担保在被选定为重组方后不得因自身原因退出重整程序。在规定期限内按管理人要求提交全部参与遴选文件并足额缴纳保证金者方视为正式报名，有资格参与敏盛公司重整投资人遴选。正式报名需按要求提交下列资料：

1. 《重整预案》和《重整投资计划书》（附件三）原件各两份，《重整投资计划书》应包括：（1）意向重组方情况介绍，包括意向重组方主体资格、股权结构、主营业务、经营状况等；（2）提供敏盛公司破产案重整偿债资金总额（该偿债资金总额应当明确并不得调整）、资金来源、支付方式、支付期限等，对该部分内容不得设置任何前提条件；（3）对敏盛公司整体资产的承接安排，需取得的股权比例；（4）对敏盛公司后续经营安排等。

《重整投资计划书》提交后即具备不可撤销要约效力，在本次招募遴选确定投资人之前持续有效，中选的投资人提交的《重整投资计

划书》在重整计划顺利执行完毕前持续有效。中选的重整投资人需按照不低于《重整投资计划书》所列的条件制定重整预案，并不得另行提出其他附加条件。请投资人充分评估投资风险，审慎填写相关内容。正式报名时《重整投资计划书》和《重整预案》需密封提交，其余资料无需密封。

2. 《承诺函》（附件四）原件两份，报名意向重组方不得变更承诺函中的内容，请报名意向重组方仔细阅读《承诺函》内容，《承诺函》一经提交，报名重组方不得以格式文件或其他任何理由推翻《承诺函》所承诺事项。

3. 支付遴选保证金人民币肆仟万元的支付凭证复印件两份（核原件）。意向投资人在提交报名材料之日起至2024年7月30日前应向管理人缴纳遴选保证金。提交符合本公告要求的报名材料并在规定时间内足额缴纳遴选保证金后，方为有效报名。

（四）遴选保证金的支付及退还

1. 报名意向重组方应向管理人支付的遴选保证金为人民币肆仟万元

报名意向重组方应于2024年7月30日下午17:00之前向管理人指定账户支付遴选保证金。（支付前请联系管理人获取收款管理人账户信息）

2. 保证金的使用

敏盛公司重整计划经中山市第一人民法院裁定批准后，重组方所缴纳的遴选保证金将转为重整计划执行资金的一部分，从《重整计划》中重组方应提供的最后一期偿债资金中抵扣。

3. 保证金的退还

（1）管理人将在重组方选定及向重组方发放资格确认函后的五

个工作日内，向选定重组方以外的其他报名意向重组方退还已缴纳遴选保证金。

(2) 如敏盛公司重整计划草案未获法院裁定批准，管理人自裁定终止重整程序之日起五个工作日内向重组方退还已缴纳的遴选保证金。

(3) 退还的遴选保证金以各报名意向重组方缴纳的保证金本金为限，不计利息。

(4) 遴选保证金的退还账户为来款账户。

4. 保证金的没收

如报名意向重组方故意提交不符合本公告要求的《重整投资计划书》，管理人有权没收遴选保证金的 20%。

报名意向重组方缴纳遴选保证金后，如在管理人发出遴选重组方的债权人会议通知后书面退出遴选，管理人有权没收遴选保证金的 20%，即 800 万元；报名意向重组方不得以任何方式（包括诉讼）予以追索。如在债权人会议表决确认重组方资格后，中途宣布退出对敏盛公司重整，则管理人有权没收重组方缴纳的重整保证金肆仟万元，取消其重组方资格，报名意向重组方不得以任何方式（包括诉讼）予以追索。

五、文件资料的接收和联系人

接收地址：广东省深圳市福田区皇岗路 5001 号深业上城 A 座 19 楼

联系人：李炳凤

电话：18933257893

六、重整投资人的选定

正式报名结束后，如有一家及以上意向重整方正式报名并提交



《重整投资计划书》《重整预案》及缴纳遴选保证金，管理人将另行制作《重整方遴选方案》提交债权人会议表决。后续管理人将根据债权人会议表决通过的《重整方遴选方案》，推进重整方的遴选程序。

中山市敏盛房地产开发有限公司管理人

二〇二四年七月八日



附件一

重整投资意向书

中山市敏盛房地产开发有限公司管理人：

根据贵方发布的《中山市敏盛房地产开发有限公司意向重整投资人招募公告》的要求，我司决定报名成为中山市敏盛房地产开发有限公司（下称“敏盛公司”）破产案意向重整投资人，请贵方登记我方的报名信息，并根据我司的申请向我司提供敏盛公司的相关信息，便于我司判断投资风险，确定投资方案。贵方提供我司的与敏盛公司重整案件相关的口头或书面的敏感信息，包括案件进程及敏盛公司的商业、技术、科学、经营、管理、财务、市场、业务、知识产权或其他方面的敏感信息，我司将采取一切合理和必要的措施以保守秘密。我司若违反前述规定给贵方造成不利后果时，相关不利后果由我司承担。

我司在了解敏盛公司破产案的相关情况后，如决定继续参与重整投资人的遴选，将根据贵方的通知及要求，按期向贵方提交参与重整投资人遴选的全部文件，并及时缴纳保证金，否则视为我司放弃参与重整投资人遴选。

参选人（盖章）：

法定代表人（签字）：

年 月 日

附件二

授权委托书

委托人：

法定代表人：

地址：

受托人： 身份证号码/执业证号：

工作单位： 联系电话：

（参选人名称） 为报名中山市敏盛房地产开发有限公司破产案意向重整投资人，现委托（姓名） 为我方代理人。代理人权限为：以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、接收、撤回、修改参加中山市敏盛房地产开发有限公司破产案重整投资人遴选活动的各类文件，参加相关会议、听证并发表意见，修改及变更重整投资计划书内容，签订重组协议和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：至中山市敏盛房地产开发有限公司破产案重整投资人招募遴选活动终结。

代理人无转委托权。

参选人：（盖单位章）

法定代表人：（签字）

年 月 日

注：本《授权委托书》须有报名重组方的法定代表人签字和单位加盖。

附件三

重整投资计划书

中山市敏盛房地产开发有限公司管理人：

根据贵管理人公布的《中山市敏盛房地产开发有限公司意向重整投资人招募公告》要求，我司决定正式报名成为中山市敏盛房地产开发有限公司（下称“敏盛公司”）破产案意向重整投资人，特提出以下重整投资计划：

一、我司基本情况介绍

（简要介绍包括公司名称、法定代表人姓名、公司地址、注册资本、经营范围等、主营业务、经营情况等内容）

二、投资计划

我司拟投入敏盛公司用于支付破产费用及清偿债务的资金金额不低于人民币_____元，支付时间为_____，（分期支付的，列明每期支付的时间和金额），资金来源为_____。我司将提供_____作为我司按前述金额及时间支付偿债资金的担保。

我司拟保留的敏盛公司资产为_____，无需保留，可以由管理人处置变现用于偿债的敏盛公司资产为_____。

我司拟取得的敏盛公司_____%的股权。

三、继续经营方案

（简要介绍后续经营方案、后续投入经营资金数额、资金来源）

本《重整投资计划书》为不可撤销要约，在本次招募遴选确定投资人之前、或债权人会议选定重整或和解之前持续有效，中选的投资人提交的《重整投资计划书》在重整计划顺利执行完毕前持续有效。

参选人（盖章）：

法定代表人（签字）：

年 月 日

注：向管理人提交本计划书时需密封提交。

承 诺 函

中山市敏盛房地产开发有限公司管理人：

依据贵方《中山市敏盛房地产开发有限公司意向重整投资人招募公告》要求，我司现郑重承诺以下事项：

（一）做好保密信息（由管理人向报名重组方披露的敏盛公司资产、负债等相关数据以及与敏盛公司重整有关的其它信息）的保密工作，未经管理人许可，不得以任何方式为其他目的擅自使用保密信息，或公布、披露给第三方，或许可任何第三方使用上述保密信息；

（二）我方承诺并已经充分咨询和了解敏盛公司的实际情况及可能存在的任何风险，并自愿接受敏盛公司的一切现状及其潜在可能发生的变化和风险，一切投资风险与责任由我方自行承担；

（三）我方认可敏公司管理人提供的有关资料和数据仅供参考，如果与实际有出入，其风险由我方自行承担，我方自行负责对敏盛公司的资产情况进行调查，并自行承担相关风险，我方自行负责对敏盛公司的股权查封、质押情况进行调查，并自行承担股权过户风险（如涉及出资人权益调整）；

（四）我方承诺向管理人缴纳人民币肆仟万元的遴选保证金，并承诺如被遴选为重组方，将根据管理人与法院确定的方式进行使用；

（五）我方承诺：如在管理人发出遴选重组方的债权人会议通知后书面退出遴选，管理人有权没收遴选保证金的 20%，即 1000 万元，我方不得以任何方式（包括诉讼）予以追索；如在债权人会议表决确认重组方资格后，中途宣布退出对敏盛公司重整，则管理人有权没收我方缴纳的遴选保证金肆仟万元，取消我方资格，并承诺不得以任何方式（包括诉讼）予以追索；

（六）我方承诺接受并遵照执行本次遴选公告及说明的要求和规定；

（七）我方参与敏盛公司重组方遴选程序已经依照我司章程规定获得董事会或股东会或其他决策机构决议通过；如果授权无效，管理人有权取消我方参与遴选的资格，并由我方自行承担相应的责任；

（八）被确定为重组方后，我方承诺不得将通过遴选获得的重组方资格向第三方转让；将遵照人民法院裁定批准的重整计划履行相关义务，严格执行重整计划。如因不执行重整计划导致敏盛公司宣告破产或重新遴选重组方，则包括保证金在内的已投入资金不予返还，由此产生的全部费用、责任和损失由我方承担。

如违反上述任何一项承诺，管理人均可没收我方支付的保证金。

承诺人：

年 月 日