

广州市富粤置业发展有限公司公开预招募重整投资人公告

(2024) 富粤破管字第 40 号

广州市中级人民法院（以下简称“广州中院”）于 2024 年 8 月 30 日依法作出（2024）粤 01 破申 391 号《民事裁定书》，裁定受理广州华兴医药有限公司对广州市富粤置业发展有限公司（下称“富粤公司”）的破产清算申请，并于 2024 年 9 月 6 日作出（2024）粤 01 破 285-1 号《指定管理人决定书》，指定广东东方昆仑律师事务所担任广州市富粤置业发展有限公司管理人，负责人为余关宝，负责清算工作。

为维护全体债权人的利益，保护债权人的合法权益，最大化盘活富粤公司资产，通过市场化、法治化的方法合理配置资源，充分发挥债务人资质的营运价值，管理人依据《中华人民共和国企业破产法》（以下简称“破产法”）及相关法律规定，面向社会公开预招募本案意向重整投资人。由于富粤公司目前为破产清算程序，尚未转入破产重整程序，故本次系预招募意向投资人。现就相关事项公告如下：

一、富粤公司的基本情况

富粤公司成立于 2013 年 9 月 4 日，法定代表人为刘国亮，注册资本为人民币 100 万元，经营范围为房地产开发经营、房屋租赁、物业管理、专业停车场服务，工商登记的股东为广东中诺财富投资管理有限公司、广州一石贸易有限公司、刘国亮，股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例
1	广东中诺财富投资管理有限公司	63	63%
2	广州一石贸易有限公司	32	32%
3	刘国亮	5	5%
合计		100	100%

富粤公司名下有位于越秀区净慧路 16 号,18 号的建设用地使用权及地上附着物,鉴于广州市越秀区净慧路 16 号,18 号地处市中心闹市区,周边建筑均为商住和寺庙,所在片区已整体规划为商住,且原广州市规划局曾就项目土地出具建设用地规划条件的批复,该地块具备一定由现工业用地变更为商业用地的可能性,具备一定的重整价值。

1、富粤公司审计评估情况

经调查,富粤公司资产主要为货币资金、应收账款、固定资产。

根据广东广汇会计师事务所 2025 年 6 月 16 日出具的编号为广汇专字[2025]第 0031 号《富粤公司 2024 年 8 月 30 日财产状况专项审计报告》显示,截至 2024 年 8 月 30 日,富粤公司账面资产总额为 23,287,339.13 元,清查审定资产总额为 16,961,390.99 元,其中货币资金 23,437.65 元、应收账款 7,101,053.34、固定资产 9,836,900.00 元。

根据正衡(广东)土地房地产评估有限公司 2025 年 5 月 8 日出具的正衡房估字(2025)第 04916 号房地产估价报告,价值时点 2025 年 2 月 28 日富粤公司所有的广州市越秀区静慧路 16、18 号房地产(建筑面积合计 222.8355 平米,停车位 54 个)的市场价值评估价为 9,836,900.00 元。

2. 富粤公司的债权申报审核情况

截至 2025 年 6 月 17 日,共有 15 户债权人申报了 18 笔债权,申报的债权总金额为 149,350,040.28 元,其中:已经提请广州中院裁定确认的无争议债权有 8 户债权人的 9 笔债权,债权总金额为 47,132,824.28 元;经管理人审查确认 1 户债权人的 1 笔债权(该户债权人的另一笔债权已向广州中院提请裁定确认),金额为 34,607,336.37 元;经管理人审查不予确认 6 户债权人的 6 笔债权,

金额共计 63,892,197.5 元；暂缓确认 2 户债权人的 2 笔债权，金额共计 3,631,500 元。此外，还有职工债权约 13.5 万元。富粤公司负债情况最终以法院裁定确认为准。需提示意向投资人注意的是，本案可能存在尚未申报的债权，可能影响最终确认的负债规模。

二、预招募的目的

本次拟通过预招募意向投资人，确定富粤公司是否有破产重整的价值及可行性，能否通过破产重整化解富粤公司的债务问题，提升破产企业核心竞争力，打造具有较强增长活力的企业，依法保障全体债权人的合法权益并提高其受偿率。

三、意向重整投资人报名

（一）管理人公开发布预招募公告

自管理人在全国企业破产重整案件信息网等信息平台及其他媒体上发布预招募公告之日起，富粤公司的投资人招募报名工作开始。

（二）投资人报名截止日期

1. 在本次预招募中，投资人报名截止日期为 2025 年 7 月 31 日 17 时。

意向投资人提交报名资格文件并在提交文件后三日内缴纳尽调保证金后即可开展尽调工作。

意向投资人在报名截止日期（2025 年 7 月 31 日 17 时）前需向管理人书面明确拟重整的债务人财产范围及该资产具备重整可行性的相关分析。

2. 若在报名截止日届满时，无投资人提交报名资格文件的，投资人预招募工作结束。

（三）投资主体

1. 报名资格

(1) 投资人应为依据中国法律设立并有效存续的法人、非法人组织或具备完全民事行为能力的自然人；

(2) 财务状况良好，拥有足够的资金实力与经营管理能力，并出具相应的资信证明或其他履约能力证明；

(3) 未负有到期未清偿且数额较大的债务，投资人本人或其法定代表人、高级管理人员未被纳入失信被执行人名单，最近三年无重大违法行为或者涉嫌重大违法行为；

(4) 投资人为法人、非法人组织的，机构设置应当健全、内控制度有效运行，具备良好的经营管理能力；

(5) 本次重整投资人预招募公告接受联合投资人，联合投资人都需符合投资人条件，联合投资人应当联合制作报名材料；

2. 资格文件

有意向的投资人应于报名截止日（即 2025 年 7 月 31 日）17 时前提供以下文件：

(1) 意向投资人系法人的，提供营业执照复印件、法定代表人身份证明书原件、法定代表人身份证复印件、现行有效的公司章程复印件、同意参与富粤公司投资人参选的决议原件、上一个会计年度的经审计的财务报告，非法定代表人为经办人的，需提供授权委托书原件、受托人身份证复印件；系其他非法人组织的，提供组织机构证明复印件、负责人身份证明书原件、负责人身份证复印件，现行有效的组织章程复印件、同意参与富粤公司投资人参选的决议原件、上一个会计年度的经审计的财务报告，非负责人为经办人的，需提供授权委托书原件、受托人身份证复印件；系自然人的，提供身份证复印件，非本人为经办人的，需提供授权委托书原件、受托人身份证复印件；联合投资人应当共同授权委托一人或两人作为共同经办人。

以上所有文件必须加盖公章（法人或非法人组织）或本人签名按印（自然人），授权委托书应当载明受托人联系电话、送达地址；

（2）意向投资人系法人或非法人组织的，提供企业或组织的基本情况、经营业绩、企业或组织实力等介绍文件及相应证明材料；投资人系自然人的，提供个人简历及相应证明材料；

（3）意向投资人**需提供银行存款明细、名下资产清单明细等材料**以及其他可以证明资金实力、融资能力、履行能力、商业信誉和征信证明的材料；

（4）意向投资人近三年无重大违法行为或涉嫌重大违法行为、未被人民法院和主管税务机关列入失信名单、无较大数额到期未清偿的债务、未有作为被执行人的尚未结案的执行案件、资金来源合法合规、同意对富粤公司情况保密等等的承诺函原件（样本见附件）；

（5）保证金支付凭证复印件。

（6）**拟重整的债务人财产范围及该资产具备重整可行性的相关分析说明。**

四、保证金

（一）尽调保证金

意向投资人提交报名资格文件及缴纳尽调保证金并签署保密承诺函后，可以申请在管理人的协助下自行或委托中介结构对富粤公司进行尽职调查工作。投资人开展尽职调查等相关工作产生的一切费用由其自行承担。

1. 尽调保证金的金额及缴纳方式

投资人提交报名资格文件并在提交文件后三日内缴纳尽调保证金后即可开展尽调工作，尽调保证金金额为人民币 10 万元。意向投资人应在提交报名文件后三日内（缴纳尽调保证金的时间最迟不超过

报名截止日期) 将尽调保证金全额汇入管理人账户。

富粤公司收取保证金的银行账户信息如下:

账户名称: 广州市富粤置业发展有限公司管理人

账户号码: 391310100100009082

开户行: 兴业银行股份有限公司广州高德支行

如意向投资人未按规定缴纳尽调保证金,但愿意参与富粤公司重整投资人预招募的,可继续按本公告的规定缴纳投资保证金并提交重整投资方案等文件,未缴纳尽调保证金视为该意向投资人不对富粤公司尽调,但同意富粤公司的现状进行投资。

2. 违反保密义务尽调保证金不退还

意向投资人尽调过程中违反保密义务的,不退还该意向投资人缴纳的全部尽调保证金,取消其参与意向投资人遴选的资格。

3. 尽调保证金的退还

意向投资人在重整投资方案提交前完成对破产企业的尽调且未违反保密义务的,管理人将在尽调工作完成后 10 个工作日内无息退还尽调保证金或将尽调保证金转为投资保证金的一部分。

(二) 投资保证金

1. 投资保证金金额及缴纳方式

意向投资人参与富粤公司重整的投资保证金为人民币 100 万元。尽调后拟进行重整投资的意向投资人,或不尽调即拟进行重整投资的意向投资人均应缴纳投资保证金。保证金应采用银行汇款的方式缴纳,意向投资人最迟应于**重整投资方案提交截止之日(即 2025 年 8 月 20 日) 17 时前**将投资保证金全额汇入前述管理人银行账户。

2. 违约则保证金不退还

(1) 已报名及缴纳投资保证金的意向投资人如其存在违反保密义务等行为的,不退还其已缴纳的全部保证金。

(2) 意向投资人缴纳保证金与管理人达成《重整投资协议》主要条款达成一致在收到重整投资人资格确认函后,保证金成为证约定金,意向投资人应在管理人规定的时间内与管理人签订书面《重整投资协议》。被确认的意向投资人拒绝与管理人签订书面《重整投资协议》的,不退还其已缴纳的投资保证金,并取消其意向投资人资格。

(3) 被选中的意向投资人在与管理人签订书面《重整投资协议》后,保证金成为履约定金,广州中院裁定批准重整计划草案或重整计划前,经确认的意向投资人单方面退出重整或因意向投资人原因无法形成重整计划草案或重整计划的,不退还其已缴纳的全部保证金,取消其意向投资人资格。

(4) 重整计划草案或者重整计划获广州中院裁定批准后,保证金成为履约定金,经确认的投资人未按书面《重整投资协议》或重整计划支付投资款或履行其他主要义务的,不退还其已缴纳的全部保证金,取消其投资人资格,如因其拒不履约导致损失超过保证金的,对于超过部分,重整投资人应当继续承担赔偿责任。

3. 投资保证金的退还

(1) 已报名及缴纳投资保证金的意向投资人在重整投资方案提交的截止日期届满时未提交重整投资方案,或提交后在重整投资方案提交的截止日期前申请撤回的,且未违反保密义务的,管理人将在重整投资方案提交的截止日期届满后 10 个工作日内无息退还其所缴纳的全部投资保证金。

(2) 如果已提交了重整投资方案的意向投资人最终未被确定为重整投资人/备选投资人,管理人应自向被确定的重整投资人/备选投资人送达重整投资人/备选投资人资格确认函之日起 10 个工作日内,向其他未被选为重整投资人/备选投资人且未违反保密义务的意向投资人无息退还其所缴纳的全部投资保证金。

(3) 如被确定的意向重整投资人与管理人签订《重整投资协议》后,债权人会议不同意或者法院未批准破产企业由破产清算程序转入破产重整程序的,管理人将在无法转入破产重整程序的事实确定之日起 10 个工作日内,向重整投资人/备选投资人无息退还其所缴纳的全部投资保证金。

(4) 如被确认的意向重整投资人与管理人签订《重整投资协议》后,重整计划草案或重整计划未获债权人会议表决通过且未获广州中院裁定批准,或者重整计划草案或重整计划获债权人会议表决通过后未获广州中院裁定批准的,管理人将在广州中院作出终止重整程序裁定之日起 10 个工作日内,向意向重整投资人无息退还其所缴纳的全部投资保证金。

4. 投资保证金的使用

在意向重整投资人与管理人签署《重整投资协议》后,意向重整投资人所缴纳的投资保证金将作为重整投资资金的一部分,由管理人按照《重整投资协议》或经法院批准的重整计划的规定使用。

五、重整投资方案

为保证富粤公司后续重整工作能够顺利推进,后续重整计划能够得到有效执行,意向投资人需要在提交报名资格文件及缴纳投资保证金后的规定时间内提交重整投资方案。

(一) 重整投资方式

投资人可自行选择重整投资的具体方式,包括但不限于股权投资、资产整体出售等。投资人应当承担相应的资产或股权转让等重整过程中产生的全部税费和相关一切费用(包括但不限于土地出让金、土地增值税、房产税、营业税、契税、地方教育附加、城市维护建设税、欠缴费用等)。

（二）重整投资方案的编制

1. 重整投资方案应当在兼顾合法性、平衡性、可行性、时效性的前提下，兼顾债权人、债务人及股东各方利益，围绕偿债方案和经营方案制作。

2. 重整投资方案应当按照招募文件的相关要求制作，并保证提供全部资料的真实、准确、完整。

3. 重整投资方案不得设置假设性前提条件。

（三）重整投资方案应当明确的内容

1. 投资人的基本情况

意向投资人系法人、非法人组织的，应当说明自身的设立及经营情况、股权结构等基本情况；系自然人的，应当说明自身的履历情况。若为联合投资人，应当说明各自主体的角色分工、权利义务等。

2. 重整资金的来源

意向投资人需要在重整投资方案中明确重整资金的数额，并说明重整资金的来源，确定重整资金的支付时点及支付方式。

3. 债权清偿方案

意向投资人需要在重整投资方案中明确对破产企业各类债务（包括税款债权、职工债权、普通债权等）的清偿方案。同时需要保证，管理人根据投资人清偿方案中提供任一破产企业的偿债资金总额测算出的普通债权所获得的清偿比例，不得低于管理人初步测算的该破产企业在破产清算状态下普通债权所能获得的清偿比例。

需要注意的是，投资人提供的偿债金额仅指提供给管理人用以清偿破产费用、共益债务以及向各类债权人清偿债务的资金，不包含重整过程中经营所需投入的资金、涉及各种证照办理、变更、资产权属变更过程中所产生的应由破产企业或投资人负担的税费等。

4. 后续经营方案

意向投资人需在重整投资方案中，应就拟重整的破产企业后续经营提出切实、可行的方案。

六、重整投资方案的准备、提交与撤回

（一）提交重整投资方案的资格

在规定期限内依照招募文件报名经管理人形式审查合格并及时缴纳投资保证金的投资人，获得向管理人提交重整投资方案的资格，管理人有权拒收超期提交的重整投资方案。

（二）重整投资方案提交的截止日期

1. 2025 年 8 月 20 日 17 时前为重整投资方案提交截止之日。通过邮寄方式提交的需在该截止时间前送达管理人。

2. 如在重整投资方案提交的截止之日届满时，无投资人提交合格重整投资方案并缴纳投资保证金的，则投资人招募工作结束。

（三）重整投资方案的准备

1. 重整投资方案应装订成册，投资人系法人、非法人组织的，需加盖参选人公章并由法定代表人（负责人）或授托人签字；投资人系自然人的，需由本人或授托人签字按印。若为联合投资人，则由全体投资人签章或授权代表签章。

2. 投资人应提交一式三份的重整投资方案，正本一份，副本两份；

3. 参选人提交重整投资方案时，需提供与重整投资方案内容一致的电子文档（可编辑版及盖章扫描版）。电子文档并应存置在 U 盘中，随重整投资方案一同密封提交。

（四）重整投资方案的提交

1. 重整投资方案应递交至管理人指定地点，并由接收人向参选文件递交人出具重整投资方案接收凭证，接收凭证加盖管理人公章，

并由接收人签字。

2. 联系方式

联系人：司复兴

联系电话：13650811241

电子邮件：lawyersfx@163.com

联系地址：广州市天河北路 189 号中国市长大厦 19 楼。

（五）重整投资方案的撤回

1. 在重整投资方案提交时间截止前，投资人可以撤回已递交的重整投资方案，但应以书面形式通知管理人；

2. 投资人撤回已递交重整投资方案的书面通知应由投资人授权代表签字并由投资人签章，管理人收到书面通知后，向投资人出具签收凭证，并取消其投资人资格。

七、确定投资人

若提交重整投资方案的意向重整投资人仅有一家，择直接确定该意向重整投资人为重整投资人，无需债权人会议确定。

提交重整投资方案的意向重整投资人有两家或以上的，则在广州中院的监督指导下，由管理人、债务人、债权人代表共同对意向投资人提交的重整投资方案进行评议、审查，综合考虑意向投资人的资金实力、偿债方案、经营方案、资信状况等因素选定，如重整投资方案安排基本相同的，则按照“价高者得”的原则直接确定一名正选及一名备选投资人；否则，先确定 1 至 3 家入围的意向投资人后再由债权人会议确定一名正选投资人及一名备选投资人。

在确定重整投资人后，管理人将向投资人送达书面的重整投资人确认书并向法院、债权人会议报备。

八、重整投资方案的法律效力及重整投资协议的签署

意向投资人提交重整投资方案且未在规定时间内撤回的，即视为投资人提交重整投资方案的相关内容对管理人构成法律意义上的要约，且管理人在重整投资方案提交时间截止之日即享有对投资人提出的该要约进行承诺的权利（管理人承诺的具体形式包括但不限于管理人向投资人送达书面重整投资人资格确认书或其他法律法规许可的做出承诺的形式）。一旦管理人做出承诺，则视为管理人同投资人之间已经就破产企业重整的相关事宜达成了协议。投资人应于管理人作出承诺之日起在管理人规定的时间内与管理人签订书面《重整投资协议》，具体明确协议细节。如投资人拒绝与管理人签署《重整投资协议》的，管理人有权不退还该投资人交纳的全部保证金，并取消其投资人资格，投资人应当承担由此产生的一切不利后果。

九、破产清算程序转入破产重整程序

在确定的重整投资人与管理人签署《重整投资协议》后，管理人将安排向法院申请富粤公司由破产清算程序转入破产重整程序，转入破产重整程序后将按重整投资人递交的重整投资方案制作重整计划草案并提交债权人会议正式表决，或者由管理人视情况在转入破产重整程序前提前对按重整投资人递交的重整投资方案制作的重整计划草案提交债权人会议进行预表决。

重整计划草案经债权人会议正式表决通过，且广州中院裁定批准的，该重整投资人将正式成为重整投资人。重整投资人应接受《重整投资协议》和重整计划的约束，按规定按时足额支付投资价款并履行其他相关义务。

十、其他事项

（一）本预招募公告仅为重整投资人提供参考，相关内容由富粤公司的管理人负责解释，管理人有权决定继续、中止或终止重整投资人招募，上述各项工作具体实施过程中如需调整的，由管理人根据实际情况酌情确定、调整；

（二）本预招募公告所披露的相关情况为管理人目前调查所得，不代表管理人对富粤公司现状的承诺；

（三）富粤公司的审计、评估报告等内容如后续有调整的，应以调整后的报告内容为准。

（四）后续破产重整应以富粤公司的现状进行破产重整，参选人向管理人提交《重整投资方案》的，视为其同意按富粤公司的现状进行破产重整，投资风险由投资人自行承担。

管理人保留对本公告的解释权，管理人保留撤回本公告的权利而无需承担任何责任。

特此公告

广州市富粤置业发展有限公司管理人
二〇二五年七月十一日



承 诺 函

广州市富粤置业发展有限公司管理人：

根据贵方关于公开预招募广州市富粤置业发展有限公司（下称“富粤公司”）投资人的要求，我方现向管理人作出以下不可撤销之承诺：

1. 管理人制定的《广州市富粤置业发展有限公司公开预招募重整投资人公告》（以下简称《招募公告》）对我方产生约束效力，我方将根据《招募公告》的要求积极参与重整工作，并及时向管理人提出具有可行性的重整方案；

2. 我方近三年无重大违法行为或涉嫌重大违法行为、未被人民法院和主管税务机关列入失信名单、无较大数额到期未清偿的债务、未有作为被执行人的尚未结案的执行案件、资金来源合法合规；

3. 未经管理人许可，我方不会以任何方式为其他目的擅自使用保密信息，或公布、披露给任何第三方，或许可任何第三方使用上述保密信息；

4. 我方已经充分咨询并完全了解富粤公司的实际情况及可能存在的任何风险，并自愿接受富粤公司的一切现状及其潜在可能发生的变化和风险，一切交易风险与责任由我方自负；

5. 我方参与富粤公司投资人公开招募程序符合章程的规定，并获得董事会和其他有权决策机构之决议通过（投资人为法人或非法人组织时适用）；

6. 参选成功后，我方将遵照与管理人签订的书面《重整投资协议》和人民法院裁定批准的重整计划履行相关的义务；

7. 联合投资人的每一成员对本承诺函、《重整投资协议》和富粤公司重整计划对投资人规定的相关义务负不可撤销的连带责任（投资主体为数个主体组成的联合体时适用）。

参选人（签章）：

二〇二五年 月 日