

高尔集团有限公司意向重整投资人招募公告

2018年6月12日，经债务人高尔集团有限公司申请，瑞安市人民法院作出（2018）浙0381破申94号民事裁定书，裁定受理高尔集团有限公司（以下简称“高尔集团”或“债务人”）破产清算一案，并于2018年6月15日作出（2018）浙0381破98号决定书，指定浙江光正大律师事务所担任高尔集团管理人（以下简称“管理人”）。

为依法推进破产程序，充分识别并最大程度发挥高尔集团名下核心资产价值，维护全体债权人及相关利害关系人的合法权益，管理人拟面向社会公开招募意向重整投资人或资产盘活投资人。现就本次招募相关事项公告如下：

一、招募须知

（一）本次招募遵循公开、公平、公正原则，面向社会公开招募意向投资人。本公告内容对全体意向投资人同等适用。

（二）本公告由管理人根据现有资料及初步核查情况编制，仅为信息披露和投资人招募文件，不构成管理人、债务人或相关权利人对任何意向投资人的要约、承诺或担保，亦不替代意向投资人的独立尽职调查。

（三）本案目前处于破产清算程序。本次招募不当然代表人民法院已裁定受理高尔集团重整申请，也不当然产生重整投资协议效力。后续采取重整、资产收购、兜底竞拍、租赁运营或其他盘活方式，均需结合本案程序进展、债权人会议表决、人民法院裁定及相关主管部门要求确定。

（四）意向投资人提交报名材料的，视为已经充分阅读、理解并接受本公告全部内容，自愿按照管理人披露的项目现状参与投资，并自行承担尽职调查、方案编制、税费测算、政策咨询、审批办理及其他投资风险。

（五）管理人有权根据破产程序进展、债权人会议决议、人民法院要求、主管部门意见、项目瑕疵核查情况及投资人招募情况，调整、暂停或终止本次招募程序，并另行发布补充公告或通知。

二、债务人及案件基本情况

（一）案件情况

案件名称	高尔集团有限公司破产清算案
受理法院	瑞安市人民法院
受理文号及日期	（2018）浙0381破申94号，2018年6月12日
管理人指定文号及日期	（2018）浙0381破98号，2018年6月15日
管理人	浙江光正大律师事务所

（二）工商信息

企业名称	高尔集团有限公司
统一社会信用代码	9133038114561541XD
住所/注册地址	瑞安市经济开发区起步区
法定代表人	吴丽琴
注册资本	5,000 万元
成立日期	1987 年 3 月 28 日
登记状态	存续
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
所属行业	其他化工产品批发
经营范围	化工原料（不含危险化学品）、建筑材料、铜材、汽车零部件销售；漆包线、无氧铜杆的制造和销售（仅限分支机构经营）；房地产开发（凭资质证书经营）；泥浆、渣土收集、清理；船舶（不含渔船）制造、修理；餐饮服务；会议展览服务；货物进出口、技术进出口

三、投资范围及核心资产情况

本次招募重整投资人重整资产的范围主要为高尔集团名下位于瑞安市安阳南路 450 号 1 幢不动产及相关权益。意向投资人可根据自身资金实力、运营能力和风险承受能力，提出重整投资方案、资产收购方案、兜底竞拍方案、租赁运营方案或其他依法可行的盘活方案。最终投资范围和交易结构以管理人与投资人磋商结果、债权人会议决议、人民法院裁定及相关主管部门意见为准。

坐落位置	瑞安市安阳南路 450 号 1 幢
房产权证	瑞安市房权证瑞（房）字第 00222867 号
证载建筑面积	16,380.36 平方米，总层数 12 层
土地使用权证号	1-2011-102-0020
土地使用权面积及性质	4,449.3 平方米；地类（用途）为工业用地；使用权类型为出让
土地使用权终止日期	其中 4,056 平方米终止日期为 2048 年 10 月 26 日，393.3 平方米终止日期为 2048 年 11 月 24 日

根据现有材料，前述不动产中现有 34 户住户占用部分建筑面积，其中 1 幢 2 号楼现居住 30 户，占用建筑面积 5,240.7 平方米；1 幢 1 号楼现居住 4 户，占用建筑面积约 2,080 平方米。因目前无法分割办理产权证，且需保障相关住户居住需求，前述住户占用部分不纳入本次重点盘活处置范围。扣除上述占用面积后，管理人初步测算实际可盘活建筑面积为 9,059.66 平方米，土地使用权面积为 4,449.3 平方米。

高尔集团 1 幢现有租户 2 名。其中，租户 1 承租范围包括高尔大厦 1 幢 1 号楼一、二层合计 3,538 平方米、高尔大厦九层 520 平方米、高尔大厦十一层右侧 200 平方米、高尔大厦四层 520 平方米、高尔大厦七层 520 平方米，合计 5,298 平方米；租户 2 承租范围为高尔酒店一、二层，面积 4,126 平方米。租赁合同效力、租期、租金、占有使用状态、装修添附、欠费及腾退安排等事项，均以尽职调查及管理人最终披露为准。

四、项目投资价值

(一) 存量租赁关系可作为运营基础。标的资产已有部分租赁使用安排，若投资人能够在依法合规、风险可控的前提下优化租赁、消防、业态和物业管理，存在通过持续运营提升资产收益的可能。

(二) 重整或综合盘活有助于提升清偿价值。相较单纯现状拍卖，若投资人能够提出兼顾债权人清偿、住户权益保障、抵押权人利益、消防整改、产业准入及后续经营的综合方案，可能更有利于实现债务人财产价值最大化。

五、负债情况

截至2026年5月28日，审查确认债务人的无异议债权共23户39笔，债权总金额为606317338.7元，其中有财产担保6户8笔，金额为299176532.5元；税收债权1户2笔，金额为1372747.46元；普通债权9户29笔，金额为305768058.75元；未核查债权3户3笔，申报总金额为72629575.54元。

最终的债务债权情况应以人民法院出具的无争议债权裁定或相关债权判决为准。

六、已知瑕疵及重点风险提示

(一) 住户占用及产权分割风险。标的资产部分区域现由34户住户占用，占用面积合计约7,320.7平方米，目前无法分割办理产权证。该部分建筑面积不纳入本次重整盘活处置范围。意向投资人应自行核查住户来源、占有依据、权益主张、后续沟通和腾退或共存安排，相关风险由意向投资人自行评估并承担。

(二) 出入口和相邻地块风险。标的资产与东北侧原高尔集团2幢所在地块相邻，两地块界址在1幢高尔大厦北边墙角地段，而非现状围墙所在位置。高尔集团1幢入口道路为相邻原高尔集团2幢所有，不在本次标的证载权证面积内。意向投资人应重点核查通行、消防疏散、停车、经营便利及相邻权关系。

(三) 土地用途及“退二进三”手续风险。该不动产曾办理“准予临时改变现有建筑物房屋用途展期”手续，现已过有效期，当前地类（用途）为工业用地。若投资人后续用于租赁等商业活动，可能需办理展期手续并另行缴纳相关费用；若不再办理展期，投资人应符合瑞安市经济开发区管理委员会关于买受人或运营主体准入条件的要求。

(四) 租赁及占有使用风险。标的资产现存租赁、占有、装修、物业、水电、消防及可能欠费等事项。管理人对租赁关系、租赁面积、租金支付、装修投入、合同解除、承租人优先购买权或其他权利主张不作兜底保证，意向投资人应通过尽职调查独立核查。

(五) 原评估报告已过期，需重新评估。管理人曾于2020年委托评估机构对标的资产进行评估，目前原评估报告已过期，需重新启动评估工作。正式投资价格、底价、保证金金额及交易结构，均应结合最新评估、债权人会议意见及人民法院要求确定。

(六) 消防整改风险。2026年4月9日, 瑞安市东山街道应急管理站对高尔集团消防问题进行检查, 发现存在多处火灾隐患并要求整改。消防整改范围、费用、整改期限、验收结果及对后续使用的影晌, 均需意向投资人自行核查和测算。

(七) 程序表决和法院批准风险。本项目相关处置或重整方案可能需提交债权人会议表决, 并依法报请人民法院裁定批准。管理人曾与抵押权人沟通1幢处置方式及解决方案, 但住户与抵押权人之间诉求尚未完全协调, 存在方案未获表决通过、未获法院批准或需调整方案的风险。

(八) 税费及审批风险。投资人应自行咨询税务、规划、住建、消防、经开区管委会、不动产登记等主管部门, 测算因资产收购、债务重组、权属变更、用途调整、运营租赁、消防整改等产生的税费、行政审批成本及时间成本。管理人不对任何审批结果、税费金额或政策适用作出承诺。

(九) 其他未知风险。除本公告已披露事项外, 债务人及标的资产可能存在管理人尚未掌握或尚未充分核实的权属、债务、诉讼、执行、租赁、环保、物业、欠费、历史经营及其他瑕疵, 相关风险由意向投资人通过独立尽职调查判断。

七、意向投资人资格条件

(一) 意向投资人应当是依照中华人民共和国法律设立并有效存续的企业法人、非法人组织, 或具备完全民事行为能力和民事权利能力的自然人, 具有良好的商业信誉、社会责任感和依法履约能力。

(二) 意向投资人应具有与本项目相匹配的资金实力, 资金来源合法合规, 能够提供资信证明、银行存款证明、银行保函、财务报告或其他履约能力证明。

(三) 意向投资人及其控股股东、实际控制人近三年不存在重大违法违规行为, 未被人民法院列入失信被执行人名单, 未被采取限制高消费措施, 不属于失信联合惩戒对象; 存在影响投资资格的重大债务、诉讼、仲裁、执行或行政处罚的, 应主动披露。

(四) 具备不动产运营、产业园区运营、商业物业管理、酒店/公寓/办公综合体运营、产业导入、消防整改或困境资产投资经验者, 在同等条件下可优先考虑。

(五) 两个或两个以上主体可以组成联合体参与本次招募。联合体应明确牵头方、出资比例、权利义务、职责分工和责任承担方式, 并提交联合投资协议。联合体牵头方未经管理人书面同意不得变更。

(六) 意向投资人应认可本案破产程序安排, 愿意与管理人、债权人、债务人、住户、抵押权人、承租人及有关主管部门依法沟通, 配合形成并执行投资方案或重整方案。

八、报名材料

(一) 投资意向书。应载明意向投资人基本情况、投资目的、拟投资方式、拟投入资金规模、资金来源说明、初步偿债或资产盘活思路、经营计划、对已知瑕疵的处理设想及联系方式等内容。

(二) 主体资格文件。企业法人或非法人组织应提交营业执照或登记证书复印件、法定代表人或负责人身份证明、授权委托书、受托人身份证复印件及内部有权机构同意参与投资的决议或证明文件；自然人应提交身份证复印件及必要的授权委托书文件。

(三) 投资人简介。包括股权结构、控股股东及实际控制人、主营业务、经营现状、资产负债情况、历史投资项目、相关运营经验等；联合体报名的，应分别说明各成员情况及分工。

(四) 资信及履约能力证明。包括但不限于银行存款证明、银行保函、授信文件、经审计财务报告、资金安排说明、出资人支持函或其他能够证明资金实力的材料。

(五) 合规承诺文件。包括无较大到期未清偿债务、近三年无重大违法违规行为、未被列入失信被执行人名单或限制高消费、资金来源合法合规、提交材料真实准确、愿意承担项目风险并遵守招募规则的《承诺函》。

(六) 送达地址确认书。载明联系人、联系电话、电子邮箱、通信地址、收款账户等信息。

(七) 管理人要求提交的其他材料。

上述报名材料应加盖意向投资人公章/意向投资人签字。《承诺函》、《法定代表人或负责人身份证明书》等文书模板请联系管理人获取。

九、报名、尽调及遴选流程

(一) 报名期限：自本公告发布之日起至2026年6月30日17时止。逾期提交的，管理人有权不予接收。

(二) 报名方式：意向投资人应将报名材料纸质版【一式三份】密封后通过现场递交或邮寄方式提交至管理人指定地址，并同步提交电子版。密封袋应注明“高尔集团意向重整投资人报名材料”。

(三) 报名地址及联系人：报名地址：瑞安市高尔大厦1幢6楼601；联系人：曾露翔；联系电话：13868810995；电子邮箱：【1178137590@qq.com】。

(四) 保密协议及尽职调查。意向投资人经管理人初步审查通过后，应与管理人签署《保密协议》，并按管理人要求缴纳尽职调查保证金人民币100万元。意向投资人可在管理人安排下开展尽职调查，管理人予以必要配合，但不对资产瑕疵、收益能力、审批结果或投资回报作出保证。

(五) 投资保证金。意向投资人通过资格审核并决定继续参与投资的，应在管理人通知期限内缴纳投资保证金人民币 100 万元（由尽调保证金直接转化）至管理人指定账户。未按期足额缴纳的，视为放弃投资资格。保证金退还、转化、没收及违约责任等事项，以本公告、补充规则及相关协议约定为准。

(六) 提交投资方案。通过资格审核并缴纳保证金的意向投资人，应在管理人规定期限内提交正式投资方案。投资方案应包括但不限于投资方式、投资金额、付款安排、债权清偿思路、标的资产运营计划、住户及租户处理安排、消防整改方案、税费和审批安排、履约保障措施等。

(七) 遴选方式。若有多名合格意向投资人，管理人可结合投资金额、清偿效果、履约保障、方案可行性、消防及合规整改能力、资产运营能力、住户及租户处理方案、债权人利益保护程度等因素组织评审、竞争性磋商、竞价或提交债权人会议认可的其他方式确定投资人。若仅有一名合格意向投资人，管理人可视情况与其磋商确定后续安排。

(八) 后续程序。投资人确定后，应按照管理人、债权人会议及人民法院要求签署投资协议或相关文件，并配合形成重整计划草案、资产处置方案或其他依法可行的盘活方案。相关方案能否通过债权人会议表决并获得人民法院裁定批准，存在不确定性。

十、保证金账户

管理人确认尽职调查保证金、投资保证金、履约保证金及重整投资款均支付至管理人指定账户：

账户名称	高尔集团有限公司管理人
开户银行	浙江瑞安农村商业银行股份有限公司
账号	201000254070954

十一、其他事项

(一) 意向投资人在参与本次招募过程中发生的差旅费、律师费、审计费、评估费、尽调费、税务咨询费、方案编制费等费用，均由意向投资人自行承担。

(二) 意向投资人应对在本次招募过程中获取的债务人、管理人、债权人、住户、承租人及相关主体信息承担保密义务，未经管理人书面同意不得向第三方披露或用于本次投资以外的目的。

(三) 意向投资人提交材料存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏，或隐瞒关联关系、失信记录、重大债务及其他影响投资资格事项的，管理人有权取消其参与资格；造成损失的，应依法承担赔偿责任。

(四) 本公告未尽事宜，由管理人另行发布补充公告或通知。补充公告、通知及管理人制定的相关规则与本公告具有同等效力。

(五) 本公告由高尔集团有限公司管理人负责解释。

欢迎有意向的投资人到项目地考察、与管理人接洽、参与投资。
特此公告。

高尔集团有限公司管理

2026年6月3日

