广州云星房地产开发集团有限公司

公开预招募重整投资人公告

广州市中级人民法院（以下简称“广州中院”）于2025年8月27日裁定受理广州云星房地产开发集团有限公司（以下简称“云星地产”或“债务人”）破产清算一案，并于2025年9月10日指定北京市金杜（广州）律师事务所担任广州云星房地产开发集团有限公司管理人。

在破产清算过程中，部分债权人、职工向管理人提出申请将清算程序转为重整程序。为了维护债权人、债务人的合法权益，整合破产企业资源，实现破产财产价值最大化，提高债权人的受偿率，根据《中华人民共和国企业破产法》等相关规定，管理人经向广州中院报告，现向社会公开预招募重整投资人。**由于云星地产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重整投资人。**

现就相关预招募事项公告如下：

一、公司基本情况

（一）债务人基本情况

公司名称：广州云星房地产开发集团有限公司

信用代码：91440101191280235P

公司类型：有限责任公司（法人独资）

公司住所：广州市从化江埔街沿江南路115号203

法定代表人：潘伟明

注册资本：60000万人民币

成立日期：1993-03-15

营业期限：1993-03-15至无固定期限

股东情况：广州百至达贸易有限公司，持股比例 100%

登记机关：广州市市场监督管理局

经营范围：房地产开发经营;房地产中介服务;物业管理;企业自有资金投资;五金配件制造、加工;通用设备修理;商品批发贸易（许可审批类商品除外）;商品零售贸易（许可审批类商品除外）;场地租赁（不含仓储）

（二）资产情况

云星地产的核心资产为位于广州市从化区街口街西宁中路、镇北路、城南路的三处商业物业，分别为西街市场、北街市场及都市华庭商铺，总建筑面积合计约 8,095.71 平方米。其中，西街市场位于从化区街口街西宁中路 85 号（涵盖 1 至 5 栋首层及二层物业），建筑面积约 2,968.13 平方米；北街市场位于从化区街口街镇北路 30 号（涵盖 1 至 6 幢首层物业），建筑面积约 1,744.11 平方米；都市华庭商铺位于从化区街口街城南路 115 号，建筑面积约 3,383.47 平方米。上述资产目前均对外出租。

三个市场的区位优势与民生属性显著，核心物业均位于从化区核心商圈，周边人流密集、客源稳定。其中，都市华庭商铺毗邻地铁 14 号线及多个公交站点，交通便利且周边教育资源丰富；西街市场、北街市场作为区域传统商业中心，不仅具备良好的商业基础，更承担着便利周边居民生活的民生功能，持续稳定运营具备较强的社会价值；同时，三处物业总建筑面积约 8,100 平方米，业态涵盖农贸市场与商业商铺，具备持续产生稳定现金流的能力，投资人接手后可实现平稳过渡，具备统一规划运营与资产盘活提升的客观条件。

（三）负债情况

根据广东粤信会计师事务所出具的粤信[2026]专字26526号《广州云星房地产开发集团有限公司破产受理日财务状况专项审计报告》初稿显示，截至2025年8月27日，云星地产账面负债总额为31,359,187.87元，清查审定负债总额为584,364,552.37元。上述数据可能根据审计工作的推进及补充资料的发生进行调整和修正，仅供意向投资人参考，不构成管理人、审计机构对云星地产实际负债规模的最终确认或保证。

截止2026年10月27日，共有25家债权人申报了债权，申报的债权总金额为647,404,344.46元。其中，已经提请广州中院裁定确认的无争议债权有14家债权人，债权总金额为167,994,437.91元。目前另有11家的债权正在审查中，债权申报金额共计461,201,913.19元。此外，还有职工债权约110万元。上述债权申报及审查数据处于动态变化中，最终负债情况、债权金额及性质以管理人最终出具的审查报告及广州中院裁定确认的结果为准。

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，或有负债、未决诉讼或其他表外债务，可能影响最终确认的负债规模。

二、招募须知及报名条件

（一）招募须知

1. 本次招募重整投资人采取公开招募方式进行，本公告之内容对全体意向投资人同等适用，具有相同效力。

2. 意向投资人应谨慎细致地阅读本公告，严格按照本公告规定的条件、规则、流程等履行各项手续。

3. 除非本公告另有所指，本公告“意向投资人”系指符合本公告各项规则条件，有意向参与云星地产重整投资的单一主体，或由两个

及以上主体组成的联合体整体。本公告凡涉及“意向投资人”的规则与事项，均同等适用于联合体整体及其全体联合体成员。

4. 本招募公告所列明的云星地产有关情况不视为管理人作出的任何承诺和保证，仅供意向投资人参考。本公告发布后，部分数据可能有所变化，投资人因使用公告信息或尽职调查结果而产生的风险，自行承担。

5. 管理人不对本公告披露的财务及债务数据承担任何保证责任。意向投资人应自行开展尽职调查并独立作出价值判断，一旦参与报名，即视为已充分知悉并自愿承担由此带来的一切投资风险。

6. 本招募公告不替代意向投资人的尽职调查。意向投资人如需了解云星地产财务、资产状态、债权申报、生产经营等相关情况，或对云星地产开展尽职调查，需向管理人提交书面报名材料。

7. 本公告不适用《招标投标法》，不构成要约或投资协议约束，仅供意向投资人参考。

8. 本案目前处于破产清算程序，尚未正式转为重整程序。能否进入重整程序尚存在不确定性，本招募公告不代表任何相关方对云星地产后续将进入重整程序的承诺或默认。本案最终是否能够转为重整程序，以人民法院出具的正式裁定为准。

9. 管理人有权决定继续、变更、中止，或者终止意向投资人的预招募及延长招募时间等事项。

10. 因债权人会议不同意，或人民法院不予批准转入重整程序等客观因素导致无法重整的，意向投资人应自行承担相应风险，管理人不承担违约赔偿责任。意向投资人应当独立做出价值判断，相关投资风险自行承担。

（二）报名条件

本次预招募报名的意向投资人，无论单独报名主体或以联合体形式报名的各联合体成员，均应符合以下条件:

1. 意向投资人应为依据中国法律设立并有效存续的企业法人或非法人组织，具有较高的社会责任感和良好的商业信誉。

2. 意向投资人应具有足够的资金实力，并能提供不低于其拟投资总额的资信证明、资金来源说明或其他履约能力证明，且保证资金来源合法合规。

3. 意向投资人最近三年无重大违法、违规行为或涉嫌重大违法、违规行为，无较大到期未清偿债务，未被列入失信被执行人名单，企业法人或非法人组织不存在经营异常行为。若意向投资人及/或其控股股东、实际控制人财务状况或信用记录不良的，管理人有权认定意向投资人不具备投资人资格。

4. 意向投资人应当具备清晰的内部决策流程，有效运行的内控制度，能够高效完成相应的谈判和决策工作，能够在合理的时间内完成本次交易。

5. 如法律法规、监管政策对本案重整投资人的主体资格有相关规定的，意向投资人应确保符合该等要求。

6. 同等条件下，管理人有权优先考虑选择具备国资、上市公司背景，或有不良资产重组经验，具备房地产资源、不动产运营管理同类业务运营经验的投资人。联合体成员中任一方具备上述背景或经验的，视为该联合体具备相应优势。

7. 意向投资人及其控股股东、实际控制人财务状况或信用记录不良的，或者存在恶意收购嫌疑的，管理人有权认定其不具备投资人资

格。

8. 为防范利益冲突及逃废债风险，云星地产的现股东、实际控制人及其关联方（或存在其他潜在利益冲突的主体）原则上不属于本次招募公告的意向投资人范围，管理人有权认定该类人员不具备投资人资格。管理人有权结合案件实际情况，对前述主体的报名资格进行特别审查，管理人可根据其资金实力、方案的公平合理性、与云星地产之间的利害关系、以及是否有利于维护全体债权人利益等标准，决定是否接受其报名。若前述主体存在利用关联关系损害债权人利益、企图通过重整逃避债务或存在其他不正当竞争行为的，管理人有权直接取消其参选资格。

9. 报名本次预招募重整投资人的联合体各方应就对云星地产的整体投资义务及本公告项下的各项承诺向管理人承担连带责任，并保证不存在代持股份或任何未公开披露的“抽屉协议”等。

10. 参加联合体的各成员不得再以自己名义单独报名，也不得再组成或参加其他联合体参与本次招募。否则，相关报名均视为无效，管理人有权没收其保证金。

11. 提交报名材料后，联合体发生成员变更的，变更后的联合体仍需符合报名条件，否则自动丧失重整投资人竞选资格。变更后的联合体成员中，新加入的成员需提交全部报名材料，如涉及联合体牵头方发生变更的，需经管理人同意。

12. 管理人有权根据招募需要，认为意向投资人应符合其他条件。

13. 前述条件仅为本次重整投资人报名的最低限制性条件，并非管理人对符合该等条件的意向投资人必然参与重整的承诺。

三、预招募及报名流程

（一）报名要求

管理人在“全国企业破产重整案件信息网”等信息披露平台上以公告形式公开招募和遴选重整投资人。

1.报名期限

意向投资人应于2026年11月13日下午16:00时将报名材料装订成册现场提交至管理人，或将报名材料加盖公章并扫描后以PDF形式通过电子邮件方式发送至管理人指定的电子邮箱并邮寄纸质版，并缴纳报名保证金。在前述期限内，若初步审查通过后提前完成报名工作的，管理人将配合其提前启动尽职调查。

若意向投资人多次提交报名材料的，则以报名结束前意向投资人所提交的最后一个版本为准，且每次均应提交完整的报名材料，不得以补充材料的方式进行提交。

2.提交要求

意向投资人向管理人提交材料，必须一并采取以下两种方式：

（1）电子提交：将相关材料的电子扫描件送达管理人指定的邮箱；

（2）邮寄提交：通过中国邮政EMS或者顺丰快递（不接受其他邮递方式，不接受到付件）将相关材料的纸质版邮寄送达管理人指定的收件地址。

本公告所述的截止时间是指管理人收到材料的时间，意向投资人在截止时间前完成电子送达和邮寄送达的，方为有效送达。

管理人电子送达接收地址：gzjdguanliren@163.com

管理人邮寄送达接收地址：广州市天河区珠江东路6号广州周大

福金融中心 25 楼，徐律师，190 6853 9351。

（二）报名须提交的材料

本次预招募，报名的意向投资人，无论单独报名主体，或以联合体形式报名的各联合体成员，均应提交以下资料:

具体包括:

1. 意向投资人报名意向书: 具体说明参与重整投资的原因与投资目的。（附件 1）

2. 投资人简介: 包括但不限于: 主体资格、历史沿革、股权结构、组织机构、产业布局、近三年资产负债及主营业务情况和主要财务数据，经营规划、控股股东和实际控制人情况，核心竞争优势介绍等信息。

如为联合体投资人，还应提供《联合体协议书》，须明确牵头方、出资比例、分工、连带责任等，并由全体成员盖章签字还应说明各联合体成员的前述基本情况以及联合体的角色分工、权利义务安排等。

3. 意向投资人企业法人营业执照复印件、法定代表人身份证明书、法定代表人身份证复印件，非法定代表人为经办人的，需提供授权委托书、受托人身份证复印件。（附件 2、附件 3）

4. 意向投资人的股东(大)会、董事会、上级主管单位或其他有权决策机构同意参与本项目重整投资的决议文件。

5. 资金实力证明材料: 意向投资人的征信报告、最近三年经审计的财务报告或资产证明文件，如企业法人设立不足三年，需提供设立至今的财务报表，及与自身重整投资意向相匹配的履约能力证明。

6. 投资承诺函: 承诺对本次招募活动提交材料真实有效、符合各项报名条件、已获内部审批授权，并承诺自愿接受公告及招募文件全

部条款约束，按时签署并全面履行相关投资协议等。（附件 4）

7. 保密承诺函：承诺对于参与本次意向投资人招募活动而知悉的云星地产商业秘密及资料负有保密义务，非依法定义务或者非经管理人同意，不得将此商业秘密和资料泄露给任何第三人，否则给管理人、云星地产造成损失的，管理人有权以保证金赔偿损失，不足部分仍可追偿。（附件 5）

8. 无重大违法违规行为和未被列入失信被执行人承诺函：意向投资人最近三年没有重大违法行为或涉嫌重大违法行为且未被人民法院列入失信被执行人名单的承诺。（附件 6）

9. 报名保证金支付凭证（人民币 300 万元，备注用途及报名人名称，收款账户名称：广州云星房地产开发集团有限公司管理人；**账号和开户银行信息联系管理人提供**）。若为联合体，则由牵头方统一缴纳。

10. 文书送达地址确认书（载明联系人、联系电话、电子邮箱、通信地址）。（附件 7）

意向投资人应保证所提供全部资料真实、准确及完整，报名材料一式三份，均需加盖意向投资人公章并由法定代表人或负责人签字。

意向投资人未按本公告要求提交完整报名材料的，管理人有权视为未收到有效报名材料。意向投资人应确保提交的报名材料和相关信息真实准确，不得提供虚假材料，否则管理人有权取消其参与投资资格并依法追究其责任。

（三）报名保证金

1.缴纳报名保证金

意向投资人需在报名截止日期前向管理人账户缴纳人民币叁佰

万元整（小写：¥3,000,000.00 元）作为报名保证金，缴纳时注明“重整投资保证金”。限期内未足额缴纳的视为自动放弃投资报名资格，意向投资人自动丧失参选资格。

2.存在下列情形之一的，保证金由管理人无息退还至来款账户：

(1) 已按期缴纳保证金，但所提交的报名文件经管理人资格审查后不符合报名条件的；

(2) 已按期缴纳保证金，管理人完成资格审查前，意向投资人以书面方式明确表示放弃资格或退出后续程序的；

(3) 已按期缴纳保证金，但未提交重整投资方案的；

(4) 已提交重整投资方案，但最终未被遴选确定为重整投资人的；

(5) 债权人会议不同意重整投资方案或者法院未批准由破产清算程序转入破产重整程序的；

(6) 债务人被裁定宣告破产的；

(7) 管理人终止本次招募的。

3.存在下列情形之一的，保证金不予退还，并取消其参与意向投资人遴选的资格：

(1) 经核实，意向投资人提供虚假证明材料的；

(2) 意向投资人违反保密承诺（/保密义务）的；

(3) 被选定为重整投资人后，拒绝或未按时与管理人签订书面投资协议，或者无正当理由退出重整投资程序的；

(4) 存在恶意串通、不正当影响遴选结果或其他严重阻碍重整投资招募进程行为的；

(5) 其他严重违反本公告、报名文件或投资人承诺，给管理人、

云星地产或债权人造成损失的行为。

（四）尽职调查

意向投资人可根据自身需要决定是否开展尽职调查。通过资格审查并缴纳保证金的投资人应自行与云星地产相关人员对接尽职调查事宜，尽调配合工作由云星地产负责。

管理人仅提供已公开披露的信息或管理人已掌握的必要基础资料，不负责组织、安排、陪同尽职调查，亦不承担尽调配合义务，且不对尽调资料的真实性、完整性、准确性作出保证。

意向投资人自行承担因使用尽职调查结果而产生的风险和尽调费用。意向投资人应严守保密义务，不得将所取得信息用于本次招募之外的任何目的。

（五）提交《重整投资方案》

通过管理人资格审查的意向投资人应当在2026年11月23日16时前向管理人提交书面盖章确认的《重整投资方案》（一式三份）；限期内未提交的，视为自动放弃遴选投资人资格。

重整投资方案包括但不限于：意向投资人的基本情况、重整资金的来源与投资安排、重整资产的范围、债权清偿方案、投资人权益方案、后续经营方案、其他有利于重整的事项等。

（六）投资人的确定

对在规定期限内足额缴纳报名保证金，并提交重整投资方案的符合报名条件的意向投资人，管理人将在人民法院的监督指导下，将重整投资方案递交债权人会议审议。债权人会议参照《中华人民共和国企业破产法》第八十二条、第八十四条规定进行分组表决，最终由债权人会议表决确定重整投资人。

若仅有一家意向投资人报名的，其方案经债权人会议表决通过的，即视为债权人会议同意转入重整程序，该意向投资人为预中选投资人；若有多家意向投资人报名的，各方案分别提交表决，只要其中任一方案经债权人会议表决通过，即视为债权人会议同意转入重整程序，对应意向投资人为预中选投资人；如有多家投资人的方案均获通过的，以赞成该方案的债权金额最高者优先确定为预中选投资人；如均未获通过，管理人将终止招募，并申请宣告云星地产破产。

管理人可就重整投资方案向意向投资人进行询问，并进行资格审查及提交会议材料等具体工作。管理人根据债权人会议表决结果向确定的投资人发出《重整投资人确认函》。

若预中选投资人为联合体，管理人向联合体牵头方发出确认函即视为向全体成员送达，后续《重整投资协议》及相关法律文件应由联合体全体成员共同签署。联合体被确定为预中选投资人或重整投资人后，任一成员无正当理由退出、拒不签署《重整投资协议》或不履行相关义务的，管理人有权取消该联合体的投资人资格，已缴纳的保证金不予退还；其他联合体成员应就该退出成员或违约成员的全部义务承担连带补足及继续履约责任，包括但不限于补足投资款、承担违约金及赔偿管理人由此产生的损失。联合体牵头方退出或拒不履约的，视为联合体整体放弃投资人资格，不影响管理人依据前述规定追究全体成员的连带责任。

人民法院裁定转入重整程序后，管理人有权结合案件实际情况，决定是否面向社会再次公开遴选重整投资人。如管理人决定再次公开遴选的，将采取假马竞标方式招募。预招募阶段经表决通过的预中选投资人，将自动转换为重整程序的“假马投资人”，假马投资人无须再次报名，其已缴纳的预招募保证金自动转为重整遴选阶段的竞价保

证金。假马投资人提交的重整投资方案及其报价，将作为重整程序招募的托底方案（底价）。管理人将以此为基础面向社会公开开展假马竞标。

为保障破产财产价值最大化，新报名的意向投资人（新进投资人）所提交的投资报价及缴纳的保证金金额，均应当高于假马投资人的托底报价及保证金金额。假马投资人有权在同等条件下优先被确定为正式重整投资人。

若最终未产生高于托底方案的新进投资人，或若管理人经审查认为预中选投资人的方案已具备提交重整计划草案表决的条件，且不再另行公开遴选的，假马投资人/预中选投资人直接确定为正式重整投资人。管理人将依据已签署的投资协议编制《重整计划草案》，提请债权人会议表决。

四、其他事项

1.本预招募公告仅为重整意向投资人提供参考，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。

2.本预招募公告所披露的相关情况为管理人目前调查所得，不代表管理人对云星地产现状的承诺，云星地产的审计、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。

3.本次重整招募投资人程序无人报名或最终未经债权人会议表决通过的，管理人将向人民法院申请宣告债务人破产并进行清算。

特此公告。

广州云星房地产开发集团有限公司管理人

二〇二六年十月二十九日

附件：

1. 意向投资人报名意向书
2. 法定代表人（负责人）身份证书
3. 授权委托书
4. 投资承诺函
5. 保密承诺函
6. 无重大违法违规行为和未被列入失信被执行人承诺函
7. 文书送达地址确认书