

佛山市高明区百盈源物业租赁管理有限公司管理人 意向投资人招募方案（二）

佛山市高明区人民法院（下称“高明法院”）于2022年12月26日依法受理刘乃燊对佛山市高明区百盈源物业租赁管理有限公司（下称“百盈源公司”）提出的破产清算申请（下称“本案”），并于2023年1月28日指定广东禅都律师事务所为管理人【案号：（2023）粤0608破1号】。

为最大限度地维护百盈源公司债权人的合法权益，积极推进百盈源公司破产程序，管理人拟通过公开方式招募意向投资人对百盈源公司进行重整，现提出招募方案如下：

一、招募项目情况

（一）工商登记情况

企业名称：佛山市高明区百盈源物业租赁管理有限公司。

住所：佛山市高明区荷城街道文明路340号C座3A之一号商铺（住所申报）。

统一信用代码：914406083041114634。

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）。

注册资本：100万人民币。

法定代表人：梁波。

所属行业：物业管理。



企业目前状态：在营（开业）企业。

经营范围：物业租赁管理服务；专业停车场服务；文艺创作与表演；其他未列明商务服务业（公司礼仪服务、大型活动组织服务）；商业综合体管理服务；零售：百货。

登记机关：佛山市高明区市场监督管理局。

（二）主要资产情况

百盈源公司名下没有不动产登记及车辆登记。其主要资产为对位于佛山市高明区文明路 340 号新亨广场享有的截至 2039 年 11 月 30 日的经营使用权及收益权。

1. 新亨广场的土地使用权情况。

新亨广场的占地面积约为 14,473.88 平方米，土地使用权的权属登记人为佛山市高明区荷城街道长安社区居民委员会新亨居民小组（下称“新亨居民小组”）。该土地是通过荷城街道招投标中心的公开投标取得的租赁使用权。

2013 年 7 月 18 日，黎辉源与新亨居民小组签订了《土地租赁合同》及《补充协议 1》，明确黎辉源于 2013 年 7 月 5 日通过荷城街道招投标中心的公开投标中中标，新亨居民小组将位于高明区荷城街道新亨村居民小组大寨脚土地【权利证号：佛高集用(2013)第 0400320 号，实际租赁面积 16767 平方米】出租给黎辉源，租赁期间从 2014 年 12 月 1 日至 2034 年 11 月 30 日，月租金为 7.8 元/平方米，第五年开始每年递增 5%；《补充协议 1》约定租赁期间从 2034 年 12 月 1 日延长至 2039 年 11 月 30 日，延租期内月租金为 25 元/平方米，且

每年递增 5%。土地租金均按月支付，目前每月应支付予新亨居民小组的地租约为 15 万元。

2014 年 5 月 28 日，黎辉源将《土地租赁合同》及《补充协议 1》的权益转让给百盈源公司，由百盈源公司对租赁土地进行投资建设及运营。其后，百盈源公司投资建设了位于佛山市高明区文明路 340 号的新亨广场，建筑面积合共约 27,160.24 平方米，登记权属人为新亨居民小组。

2. 新亨广场的经营使用权情况。

新亨广场的建筑面积合共约 27,160.24 平方米，权属人亦登记在新亨居民小组名下。百盈源公司将新亨广场一楼部分建筑物（约 4,000 平方米）的经营使用权出租给 486 户小业主，并一次性收取了租金款约 8,600 万元。

其后，投资小业主将铺位的经营权委托予百盈源公司的关联公司佛山市高明区新亨市场经营管理有限公司（下称“新亨市场公司”）及广东金瑞和盈物业投资有限公司（下称“金瑞和盈公司”）经营管理，并由新亨市场公司及金瑞和盈公司每月向投资小业主返还经营收益款，截至目前，已返还予投资小业主的款项合共约 3,000 万元。

同时，新亨市场公司及金瑞和盈公司分别与百盈源公司签订《新亨广场全权委托经营协议》，约定由百盈源公司统一对该部分的商铺进行经营管理。即，新亨广场目前由百盈源公司进行整体运营，由百盈源公司将新亨广场的铺位统一对外出租。百盈源公司进入破产清算程序后，经管理人申请，高明法院许可百盈源公司继续经营，目前百

盈源公司由原运营团队进行经营，管理人对运营团队的经营进行监督管理。

3. 新亨广场的物业经营权的评估价值。

管理人委托广东京信房地产土地资产评估有限公司（下称“评估机构”）对新亨广场截至 2039 年 11 月 30 日的物业经营权的价值进行评估。

2023 年 7 月 25 日，评估机构作出了《佛山市高明区百盈源物业租赁管理有限公司拟收购事宜所涉及的佛山市高明区荷城街道文明路 340 号（新亨广场）物业经营权市场价值评估项目资产评估报告》（编号：广京评报字 JX[2023]CAY070092 号，下称“《评估报告》”）。

《评估报告》结果显示，评估对象于评估基准日 2023 年 3 月 31 日在满足基本前提及假设条件下，截至 2039 年 11 月 30 日的物业经营权市场价值为 2,794.86 万元。

（三）主要负债情况

截至目前，已有 449 户债权人向管理人申报债权，申报债权金额合共 221,708,023.9 元。管理人已对其中 445 户申报债权进行审查，确认债权户数为 427 户，确认债权总额为人民币 104,058,947.49 元，其中，确认优先债权（税收债权）为 811,701.71 元，劣后债权为 85,969.05 元，其他均为普通债权；不予确认债权总额为 72,744,409.88 元；暂缓确认债权金额为 45,727,187.23 元。

（四）特别提示

1. 百盈源公司每月须按《土地租赁合同》及《补充协议 1》的约定向新亨居民小组支付土地租金，最终入选的投资人亦须按租赁合同约定向新亨居民小组支付土地租金，否则，新亨居民小组有权解除土地租赁合同及收回土地使用权。

2. 鉴于《土地租赁合同》及《补充协议 1》的合同签订主体为黎辉源及新亨居民小组，可能存在合同主体无法变更的风险。

3. 《评估报告》显示的新亨广场的物业经营权市场价值 2,794.86 万元的计算时间是从 2023 年 3 月 31 日起算，本招募方案中提及的新亨广场的物业经营收益权是从管理人将新亨广场的经营收益权移交给投资人时起算。

4. 除新亨广场的经营收益权外，百盈源公司其他资产由管理人依法另行处置，另行处置所得款项用于进行破产费用、共益债务的支出及百盈源公司已知债务的清偿。

5. 意向投资人自行承担投资百盈源公司产生的税费等费用及风险。

6. 《企业破产法》第九十二条第二款规定：“债权人未依照本法规定申报债权的，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，可以按照重整计划规定的同类债权的清偿条件行使权利。”意向投资人应考虑百盈源公司可能存在其他潜在债务的风险。

7. 百盈源公司目前处于经营状态，重整投资人需承诺对百盈源公司重整成功后接收并妥善安置留守职工（留守职工以签订投资协议时

的名单为准)。

8. 其他未尽事宜, 管理人将在意向投资人对百盈源公司进行背景调查或提交《重整投资计划书》时予以书面明确。

二、招募目的

本次招募意向投资人的目的在于通过清算转重整程序, 整体优化百盈源公司的资产结构及债务结构, 有效整合产业资源, 实现百盈源公司传统产业的升级, 最终打造治理结构完善、资产质量优良、具备持续经营能力和盈利能力的公司。

三、招募须知与条件

(一) 意向投资人须知

1. 本公告内容对全体意向投资人同等适用。
2. 本公告所记载的内容不替代意向投资人尽职调查, 如意向投资人需开展尽职调查或进一步了解公司情况的, 需向管理人提交报名申请、缴纳保证金, 并与管理人签署《保密协议》。
3. 本公告不构成要约, 不具有重整投资协议的约束力。

(二) 意向投资人基本条件

1. 单一的自然人、企业法人、由自然人或企业法人组成的联合体均可作为意向投资人, 意向投资人应避免为单个一人公司。
2. 意向投资人应当具有良好的财务状况和信用状况, 拥有足够的资金实力进行投资, 且未被列入失信名单。同时, 意向投资人需有经

营类似商业广场的经验。

3. 意向投资人的投资总额不低于新亨广场的物业经营权的评估价值 2,794.86 万元。

四、招募流程

(一) 发布招募信息

1. 管理人编制《意向投资人招募方案》《意向投资人招募公告》。
2. 管理人在《环球时报》《佛山日报》、全国企业破产重整信息网 (<https://pccz.court.gov.cn/pcajxxw/index/xxwsy>)、广东禅都律师事务所网站 (<http://www.cc-law.cn/>) “最新公告”栏发布《意向投资人招募公告》，发布招募信息。

(二) 报名

1. 报名时间。

意向投资人应在 2023 年 9 月 20 日下午 5 时 30 分前将报名材料纸质版（一式四份）提交至报名地点，同时发送报名材料电子版至管理人邮箱。

2. 报名地点及联系人。

(1) 报名地点：广东省佛山市南海区桂城简平路 1 号天安创新大厦 B 座 1103-1106 广东禅都律师事务所。

(2) 电子邮箱：chandujinrongbu@163.com。

(3) 联系人：李律师。

(4) 联系电话：15919050789。

3. 报名时需提交的材料。

(1) 报名意向书（见附件 1）。

(2) 意向投资人未被人民法院列入失信被执行人名单的承诺书。

(3) 意向投资人简介，包括意向投资人个人或者企业情况（包括企业经营情况、股东、有类似商业广场经营经验的证明材料等）；意向投资人若为联合体，则各联合体成员均需作出简介。

(4) 企业法人应提供营业执照复印件、法定代表人或负责人身份证明文件（见附件 2）、授权委托书原件（见附件 3）；自然人应提供身份证复印件。

(5) 资产证明或其他履约能力证明，形式不限于银行存款证明、具有一定知名度的投资机构出具的具有法律约束力的投资承诺等。

(6) 对知悉的百盈源公司情况予以保密的承诺函（见附件 4）。

(7) 载明联系人、联系电话、电子邮箱、通信地址等信息的文件材料。

报名材料应加盖意向企业法人公章并由法定代表人或负责人签名；自然人应签名并按指模。意向投资人未按本公告要求提交完整报名材料的，管理人有权不予接收。

（三）资格审查

管理人将对意向投资人提交的报名材料进行形式审查，形式审查通过的，即为通过资格审查；提交的报名材料存在缺失、遗漏的，管理人将通知补正，并给予 3 个工作日的补正期。

通过资格审查的意向投资人应在收到管理人通知之日起 3 个工

作日内与管理人签署《保密协议》，并缴纳尽调保证金人民币500,000.00元（大写：伍拾万元整）至管理人账户。

未在上述时间内与管理人签署《保密协议》并缴纳尽调保证金的，视为放弃报名资格。

（四）尽职调查

意向投资人在签署《保密协议》及缴纳保证金后，可以自行或委托中介机构对百盈源公司开展尽职调查工作，调查期限为7个自然日，自尽调保证金缴纳之日起算。管理人及百盈源公司将配合意向投资人尽职调查。意向投资人开展尽职调查所需的费用由其自行承担。

（五）提交重整计划书

意向投资人应自调查期限届满之日起7个自然日内向管理人提交《重整投资计划书》及相关材料，并向管理人缴纳重整投资保证金叁佰万元整（¥3,000,000.00，含尽职调查保证金）。

《重整投资计划书》不得对本方案的要求及意向投资人的承诺进行变更或附其他任何条件。

（六）保证金的处理

对于最终未入选的意向投资人，管理人将在重整投资人选定结果公告之日起5个工作日内无息返还已缴纳的保证金。

对于选定的重整投资人，已缴纳的保证金待重整计划获得法院裁定批准后转为投资价款；若以选定的重整投资人确定的条件制定的重整计划草案未获债权人会议通过，或虽获债权人会议通过但重整计划未获高明法院批准的，管理人将在重整计划草案表决期限届满之日起

2023年10月27日

30个自然日内，或管理人收到不批准重整计划的裁定文书之日起5个工作日内，无息返还重整投资人已缴纳的重整投资保证金。

因重整投资人原因未能与管理人签订《重整投资协议》的，管理人有权没收重整投资人缴纳的重整投资保证金。

（七）重整投资人的选任

在规定的期限内，若提交《重整投资计划书》并缴纳重整投资保证金的意向投资人仅有一户的，则该户意向投资人即为百盈源公司重整投资人；若出现两户以上符合重整投资条件的意向投资人，管理人将另行制定遴选机制以公平合理选定重整投资人。

（八）签订《重整投资协议》

管理人将根据本方案披露的重整投资要求及重整投资人的承诺，与选定的重整投资人签订《重整投资协议》。

（九）制定《重整计划（草案）》

管理人将根据重整投资人提交的《重整投资计划书》、签订的《重整投资协议》及重整投资人作出的相关承诺，制定《重整计划（草案）》提交债权人会议审议，同时向法院作出报告。

五、其他事项

（一）招募方案的中止及撤回。

若出现影响重整的重大事项或按照高明法院要求，管理人可以中止或撤回本招募方案。本招募方案中止或撤回的，管理人除全额无息退还意向投资人缴纳的保证金外，无需对意向投资人所投入的工作进

行任何补偿或赔偿。

(二) 招募方案的解释权。

本方案由佛山市高明区百盈源物业租赁管理有限公司管理人编制，解释权归属于管理人。

(三) 保证金缴纳账户。

户名：佛山市高明区百盈源物业租赁管理有限公司管理人。

账号：801101001351737156。

开户行：广东顺德农村商业银行股份有限公司大良支行。

佛山市高明区百盈源物业租赁管理有限公司管理人

2023年9月4日



