

浙江余姚博晟置业有限公司预重整案

意向投资人招募公告

浙江省余姚市人民法院（下称“余姚法院”）根据芜湖永丛淳裕投资中心（有限合伙）的申请，于2024年3月18日受理浙江余姚博晟置业有限公司（下称“余姚博晟”）预重整一案[案号：(2024)浙0281破申3号]，并于同日指定浙江导司律师事务所担任余姚博晟预重整期间的管理人（下称“管理人”）。

为维护余姚博晟全体债权人利益、提升余姚博晟重整价值，实现资源优化配置，管理人依据《中华人民共和国企业破产法》及相关法律、司法解释、政策性文件，结合余姚博晟的实际情况，以公开、公平、公正的方式招募意向投资人，现就招募事项公告如下：

一、余姚博晟基本情况

余姚博晟于2020年9月10日成立，注册地址为浙江省余姚市凤山街道站南路369号1号楼101室，注册资本为1000万元（以下币种同为人民币），法定代表人为王迪，登记股东及持股比例如下：

股东名称	持股比例
武汉弘福置业有限公司	51%
芜湖永丛淳裕投资中心（有限合伙）	19%
北京乾远置业有限公司	10%
北京德颖投资管理有限公司	10%
华元城市运营管理（横琴）股份有限公司	10%

余姚博晟的经营范围包括：房地产开发经营；项目策划与公关服务；品牌管理；物业管理；酒店管理；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；企业管理；企业管理咨询；市场营销策划；房地产咨询；非居住房地产租赁；住房租赁。

二、云湖尚府项目基本情况

余姚博晟成立后主要从事“云湖尚府”项目（下称“云湖尚府”或“项目”）的开发建设，项目位于余姚市舜宇路北侧、中山北路东侧，项目所在土地系余姚博晟于2020年以出让方式取得，土地面积82,866平方米，证载土地用途为城镇住宅、商业用地。

该地块的具体信息如下：

国有土地使用证号	土地用途	宗地面积	使用期限	抵押情况	查封情况
浙(2020)余姚市不动产权第0049759号	城镇住宅、商业用地	82,866 m ²	至 2090-11-30	有抵押	有查封



2020年12月7日，余姚博晟就云湖尚府取得了建设用地规划许可证。项目分为两期，含9栋高层、12栋洋房及部分配套，总建筑面积为289,638.04平方米，其中地上建筑面积208,420.84平方米，需移交给政府及政府指定单位5.2万平方米配建房及520个车位、1万平方米人才公寓；另需提供配套5,000平方米左右的菜市场及不低于2,000平方米的综合超市。一期、二期的施工单位原为金中天建设集团有限公司，后一期一标段剩余工程及二期施工单位变更为余姚市建筑工程有限公司，一期二标段施工单位未变更。一期监理单位为宁波方元建设管理有限公司，二期监理单位为浙江同洲项目管理有限公司。

一期、二期的规划情况及截至本公告发布时的开发情况如下：

一期项目具体情况		
规划情况	规划建筑面积	214,344.3 平方米
	其中：地上建筑面积	161,084.76 平方米
	其中：地下建筑面积	53,259.54 平方米
	楼栋数/住宅数	12 栋楼/1244 套住宅（部分需移交政府）
	其他设施	配套用房、地库
办证情况	建设工程规划许可证	已于 2021 年 3 月 25 日取得一期的建设工程规划许可证
	建筑工程施工许可证	分别于 2021 年 3 月 25 日、2021 年 6 月 25 日取得一期一标段、一期二标段施工许可证
	预售许可证	已于 2021 年 11 月 19 日取得一期一标段预售许可证； 暂未取得一期二标段预售许可证
施工情况	截至本公告发布时	主体架构、配套用房、地库已封顶；室内零星工程施工中； 一期配套（水电等）在二期，因二期未施工，暂不具备竣工验收条件
销售情况	已售面积/套数（已网签）	4.25 万平方米/400 套
	已售面积/套数（未网签）	846.16 平方米/8 套
	已售车位数量	174 个

二期项目具体情况		
规划情况	规划建筑面积	75,293.74 平方米
	其中：地上建筑面积	47,336.08 平方米
	其中：地下建筑面积	27,957.66 平方米
	楼栋数/住宅数	9 栋楼/342 套住宅（部分需移交政府）
	其他设施	配套用房、地库
办证情况	建设工程规划许可证	已于 2021 年 10 月 29 日取得二期建设工程规划许可证
	建筑工程施工许可证	已于 2023 年 12 月 18 日取得二期建筑工程施工许可证
	预售许可证	未取得

施工情况	截至本公告发布时	未动工
------	----------	-----

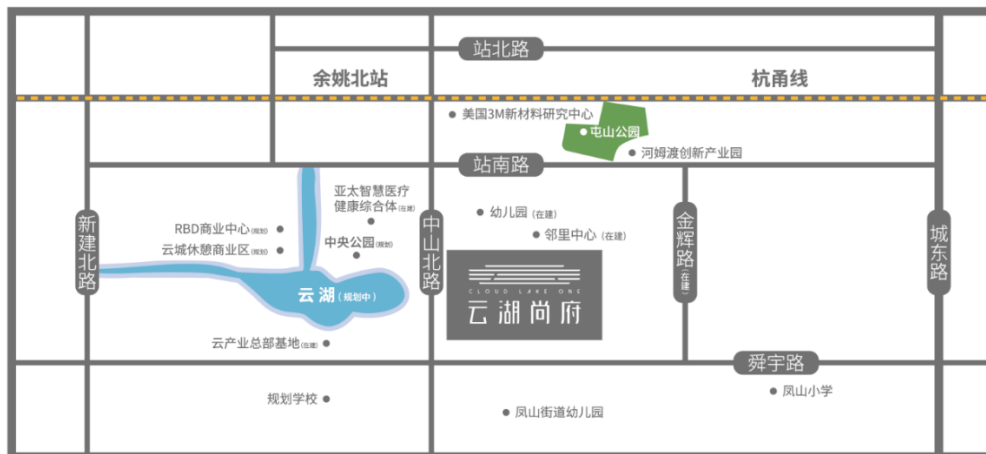
如施工活动及报批程序顺利推进，预估项目剩余可售房屋情况为：

剩余可售房屋情况			
一期一标段	高层	可售面积/套数	9,005.44 平方米/77 套
	洋房	可售面积/套数	4,751.13 平方米/31 套
一期二标段	高层	可售面积/套数	29,508.83 平方米/235 套
	洋房	可售面积/套数	5,337.9 平方米/36 套
二期	洋房	可售面积/套数	40,337.9 平方米/288 套
一期、二期	车位	可售数量	1,024 个
以上数据中不含需移交给政府的集中配建房、车位、人才公寓及配套用房；最终的剩余可售房屋/车位数量、类型以后续开发实际情况为准			

三、云湖尚府项目投资优势

(一) 位置优越，交通便利

云湖尚府位居余姚中心城区高铁新城板块，紧邻余姚北站，可迅速连接宁波、杭州、上海等长三角城市圈，交通极为便利。与余姚老城核心区直线距离约 6 公里，区位条件优越。



(二) 规划利好，配套丰富

根据规划，云湖尚府毗邻 10 万平方中央公园，瞰望 4 万平方纯净云湖，景观优美，环境舒适。云湖尚府并配有邻里中心，菜场、超市一应俱全，满足日常生活消费所需。



（三）施工连续、人员齐整、资料齐全

项目现仍处于正常施工状态，在资金到位情况下，工程可有序推进。余姚博晟各条线的工作人员基本齐备，各项证照文件、工程资料、营销资料保存齐全，日常经营管理正常开展，并可随时启动销售工作。

四、重整投资模式：融资借款

根据余姚博晟出资人测算的资金需求情况，二期开始施工后，余姚博晟现阶段可调用的存量资金远无法支撑项目后续开发建设，亟需在重整期间引入外部资金。

意向投资人提供的融资借款将在合理的开发销售方案支持下，供余姚博晟实现一期、二期工程整体的竣备和交付，并覆盖开发全程的工程、管理和营销等各类开支，预估融资借款数额在5亿元左右。意向投资人可根据实际情况推荐代建单位，以实现项目的最大价值。

在符合法律、司法解释及政策性文件规定的情况下，重整期间的融资借款可以作为共益债务并享有优先清偿权利，或经重整投资人与各权利主体协商一致后享有更为优先的清偿顺位。

五、意向投资人需提交的材料

（一）关于意向投资人资质的证明材料

1.意向投资人应当是依法成立并有效存续的企业法人或非法人组织，未被列入经营异常名录或失信被执行人名录；不存在负有数额较大的债务到期未清偿，且处于持续状态的情况；最近3年没有重大违法行为或者涉嫌重大违法行为。

2.意向投资人应当具有较高社会责任感和良好社会声誉。

3.意向投资人应当拥有足够的资金实力，投资资金来源合法、确定，并且在必要时能够出具相应的资信证明或者其他履约能力证明。

4.意向投资人亦可自行组成联合体参与投资，投资联合体中各成员均应满足上述条件1、2，且至少有一个成员符合上述条件3。联合体各成员间应当明确牵头方，说明成员组成、合作方式、职责分工及权利和义务，并承诺承担连带责任。

5.被确立为重整投资人后如需设立项目公司或合伙企业（下称“SPV”）实际享有和履行重整投资人权利和义务的，意向投资人需承诺与SPV共同承担重整投资项下全部义务或责任。

（二）重整投资方案

意向投资人提供的有约束力的重整投资方案中应包含融资借款方案，该方案中至少应明确以下事项：融资额度（最高和/或最低限额）、出借方式（现金）、本金还款期限、利率及付息期限，注明接受借款人根据项目实际情况在融资额度内随时分批申请提款及提前还款。

意向投资人附条件提供融资借款的，应在重整投资方案中列明所附条件，如所需担保措施、优先性要求、对项目管理（含工程管理、成本控制、销售管理等）的要求等。

六、招募流程

（一）报名时间

自本公告发布之日起至2024年5月16日17时止，期限届满后，管理人有权视情况决定是否延长报名期限。

（二）报名材料

- 1.报名意向书（见附件1）；
- 2.意向投资人情况介绍，突出对本项目的投资优势（自行准备，格式不限）；
- 3.营业执照复印件，法定代表人或负责人身份证明文件、授权委托书原件（见附件2和3）；
- 4.最近一个会计年度的审计报告，以及意向投资人认为能证明资金实力或履约能力的其他相关材料；
- 5.如以联合体报名参与的，联合体各成员需分别提交前述材料。此外，还需说明各主体的角色分工、权利义务等，联合体各主体之间应承诺相互承担连带责任等（自行准备，格式不限）。

6.被确立为重整投资人后如需设立 SPV 实际享有和履行重整投资人权利和义务的，意向投资人需出具承诺书，明确同意与 SPV 共同承担重整投资项下全部义务或责任（自行准备，格式不限）。

7.管理人要求意向投资人补充提交的其他报名材料。

报名材料应加盖意向投资人公章，如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）报名方式

报名时应一式三份向管理人邮寄提交报名材料，并同时向管理人邮箱（bsglr@doslaw.com.cn）发送报名材料电子版。管理人对报名材料审查后认为齐全且符合本公告设定的资质条件的，将以邮件或短信形式告知报名成功。

联系地址：浙江省宁波市海曙区和义路 168 号万豪中心 12 楼

联系人：邱律师

联系电话：134 5476 2775

（四）尽职调查

报名成功后，如意向投资人需对余姚博晟展开尽职调查工作，应在管理人规定的期限内向管理人提交保密承诺函（联系管理人获取），并向管理人指定账户缴纳尽调保证金 1,000,000 元。银行业金融机构可免交尽调保证金。

意向投资人开展尽职调查的期限为 10 日，于意向投资人满足上段所述条件的次日起算，在此期间管理人和余姚博晟将提供积极配合。意向投资人委托中介机构开展尽职调查工作的，应自行承担全部费用。

（五）提交方案

报名成功的意向投资人应在 2024 年 6 月 14 日 17 时前向管理人提供书面的重整投资方案（管理人有权视情况决定是否延长重整投资方案的提交期限）。管理人收到重整投资方案后，有权要求意向投资人在合理期限内进一步完善或补充。

（六）遴选及签订协议

管理人将在余姚法院的监督指导下对提交重整投资方案的意向投资人安排遴选，遴选机构、遴选规则及具体流程届时由管理人另行通知。

经遴选程序确定的正式重整投资人，应当根据管理人的通知与余姚博晟、管理人签订重整投资协议及各项重整投资文件。如意向投资人未被确定为正式重整投资人，其已缴纳的尽调保证金由管理人在遴选结果公布后 7 个工作日内或尽调保证金到账之日起满 3 个月孰早日无息退还。

七、其他事项

1.本公告不构成余姚博晟及管理人的要约。

2.本公告所列明的余姚博晟有关情况不应作为管理人的任何承诺和保证，仅供参考，具体以余姚博晟的实际情况为准。意向投资人需自行开展尽调工作，并充分理解和知晓重整过程中可能存在的风险。

3.本次招募为重整投资人招募，但余姚博晟尚未进入重整程序。管理人或其他有权主体将根据预重整阶段各项工作的推进情况适时向余姚法院申请转为重整程序。是否能转为重整程序、转为重整程序的时间、重整计划（草案）是否能表决通过及表决通过的时间等均具有不确定性。

4.本次招募以公开的方式进行，本次招募公告的内容对全体意向投资人平等适用，具有同等效力。

5.本公告由管理人编制，解释权归属于管理人。

6.管理人可根据意向投资人的报名情况、方案提交情况与项目的实际情况，进行补充或扩大招募。

管理人热忱欢迎社会各界有实力的意向投资人报名参与本重整投资项目。

特此公告！

附件：

- 1.报名意向书
- 2.法定代表人或负责人身份证明书（范本）；
- 3.授权委托书（范本）

浙江余姚博晟置业有限公司管理人

二〇二四年四月三十日



报名意向书

报名主体	<input type="checkbox"/> 单体报名，单体名称：		
	<input type="checkbox"/> 联合体报名，联合体简称及各成员名称： <hr/>		
联系人	(授权委托书载明的有权代表人士)		
联系电话		电子邮箱	
送达地址			
银行账户信息（用于退还保证金使用）			
账户名称			
开户银行			
银行账号			

本单位已充分知悉并同意《浙江余姚博晟置业有限公司预重整案意向投资人招募公告》的全部内容，承诺符合该公告所要求的全部报名条件。本单位自愿报名参与浙江余姚博晟置业有限公司预重整案意向投资人的招募和遴选，已经过本单位内部有效的决策程序，本单位提交的报名材料均真实、合法、有效且不存在重大隐瞒或遗漏。

意向投资人：_____（公章）

法定代表人或负责人：_____（签字/签章）

2024 年____月____日

附件 2

法定代表人（负责人）身份证明书

兹证明：_____（姓名），公民身份号码：_____，
在本单位任_____职务，是本单位的法定代表人（负责人）。

特此证明。

附：法定代表人（负责人）身份证正、反面复印件

意向投资人：_____（公章）

2024 年____月____日

授权委托书

委托人： 法定代表人：

住所地： 联系电话：

受托人： 公民身份号码：

工作单位 联系电话：

受托人： 公民身份号码：

工作单位 联系电话：

委托人就浙江余姚博晟置业有限公司预重整案（下称“本案”），特委托上述受托人作为代理人，参与本案意向投资人招募工作。受托人的代理权限为特别授权，包括但不限于：1.向本案管理人报名参加意向投资人招募，提交相关证明材料及资料并处理其他与招募相关的事宜；2.签署、递交、接收和转送有关本案预重整程序中意向投资人招募的各类法律文件及其他资料；3.参加管理人安排的遴选程序并作相关陈述/问题回复；4.处理与本案相关的其他事务。

受托人在本案中签署的所有文件和处理的所有相关事务，委托人均予以承认，并承担相应法律责任。

委托期限：自盖章/签字之日起至委托事项完结止。

附：受托人身份证正、反面复印件

意向投资人：_____（公章）

法定代表人或负责人：_____（签字/签章）

2024 年____月____日