**余姚市名锐开发建设有限公司100%的股权**

**挂 牌 须 知**

经余姚市人民政府办公室批准，受宁波名邑建设产业有限公司（以下简称“委托人”）委托,本公司定于2025年7月3日下午3时在余姚市政务服务中心（谭家岭东路2号）4楼开标室<1>对余姚市名锐开发建设有限公司100%的股权进行公开挂牌转让。

**一、挂牌委托人**

本次股权挂牌的委托人为宁波名邑建设产业有限公司，具体组织实施由宁波阳明拍卖有限公司（以下简称“本公司”）承办。

**二、挂牌原则**

本次股权挂牌遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。

**三、挂牌标的**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **标的情况介绍** | **转让比例** | **起始价** | **竞买保证金** | **增价幅度** |
| 1.余姚市名锐开发建设有限公司（以下简称“标的公司”）的注册资本为人民币2亿元整（实缴资本人民币1.35亿元），根据《资产评估报告》信评报字（2025）第0166号记载，标的公司截止2025年4月30日的股权评估价值为人民币13913.38万元。委托人持有标的公司100%股权。经营范围如下：  （1）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。  （2）一般项目：市政设施管理；园林绿化工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。  2.标的公司于2024年12月12日取得兰江街道黄山西路南侧、中山河西侧地块（宗地编号为2024-50号），该地块用途为住宅、商业用地，土地面积为25627平方米。 | 100% | 13913.38万元 | 4000万元 | 10万元 |

**四、竞买人须同时具备以下资格条件**

（一）竞买人或其母公司需具备房地产一级开发资质；

（二）具有履约合同所必须的支付能力和经营能力；

（三）无重大违法记录。

**五、挂牌文件领取、报名提交资料、竞买手续及资格审查**

**（一）挂牌文件领取**

凡有意向者于2025年6月9日至2025年7月2日（上午9:00-11:00，下午2:30-4:30，节假日除外，下同）到本公司2921室领取挂牌文件。具体包括：

1.挂牌公告；

2.挂牌须知；

3.竞买申请书；

4.竞买资格确认书；

5.授权委托书；

6.法定代表人身份证明书；

7.竞买报价单；

8.挂牌成交确认书；

9.股权转让协议（样本）；

10.国有建设用地使用权出让合同。

**（二）报名提交资料原件，并携带公章：**

1.营业执照副本；

2.法定代表人或负责人等身份证，如法定代表人或负责人无法到场的，请提交授权委托书；

3.房地产一级开发资质证书（如母公司具备一级资质的，须提供母公司直接或间接持有竞买人股份的工商证明材料，包括但不限于母公司营业执照、工商盖章的竞买人章程等）；

4.竞买保证金交款单，并预留竞买人退款账户。

**（三）竞买手续**

**第一步：**竞买人须在2025年7月2日下午4:30前通过其账户将竞买保证金以转账的形式，按时、足额汇入下列指定账户**（以实际到账为准）**。**注：同一竞买人不得在同一标的物支付多笔竞买保证金。**

**户  名：宁波阳明拍卖有限公司**

**开户银行：中信银行余姚支行**

**账  号：8114701084445008888**

**用  途：竞买保证金**

**第二步：报名时间及地点**

**（一）**报名时间：2025年6月18日至2025年7月2日。

**（二）**报名地点：本公司2921室。

**（四）资格审查：**本公司负责对挂牌公告规定的时间内收到的竞买申请进行审查。按规定交纳竞买保证金、通过资格审查的，方能取得竞买资格。

经审查，有下列情形之一的，为无效申请：

1.竞买人不具备竞买资格的；

2.未按规定交纳竞买保证金的；

3.申请文件不齐全或不符合规定的；

4.委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；

5.法律法规规定的其他情形。

**（五）确认竞买人资格：**竞买人按规定交纳竞买保证金、具备申请条件的，本公司将在2025年7月2日下午4:30前发给《竞买资格确认书》，确认其有效竞买资格，确定竞买号，并通知其参加挂牌活动。

**（六）答疑：**竞买人对挂牌文件有疑问的，可以在挂牌活动开始24小时前以书面或者口头方式向本公司咨询。

**六、挂牌报价与现场竞价时间、地点**

**（一）**挂牌起始时间：2025年6月18日上午9:00；

**（二）**挂牌截止时间：2025年7月3日上午11:00；

**（三）**挂牌地点：本公司2921室；

**（四）**现场竞价时间：2025年7月3日下午3时；

**(五）**现场竞价地点：余姚市政务服务中心（谭家岭东路2号）4楼开标室<1>。

**七、挂牌程序**

**（一）公布挂牌信息**

本公司将标的名称、挂牌轮次、竞买时间、竞买报价、竞买号等挂牌公布。

**（二）挂牌报价规则**

1.本次股权挂牌按照价高者得原则确定竞得人（须达到或超过起始价），报价相同的，先提交报价单者为竞得人。挂牌期限届满，若仍有竞买人要求继续竞价的，挂牌转入现场竞价。

2.本次挂牌以增价方式进行报价，每次加价幅度不得小于挂牌主持人宣布的增价幅度。

3.竞买人以挂牌现场填写《竞买报价单》方式报价，《竞买报价单》一经报出，不得撤回；本公司收到《竞买报价单》后，对报价人及报价单予以审核，对符合规定的报价予以确认。

4.本公司确认该报价后，更新显示挂牌价格，继续接受新的报价。

5.在报价期间，竞买人可多次报价。

6.竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：

（1）报价单未在挂牌期限内收到的；

（2）不按规定填写报价单的；

（3）报价单填写人与竞买申请文件不符的；

（4）报价不符合报价规则的；

（5）报价小于或等于当前最高报价的；

（6）报价不符合挂牌文件规定的其他情形。

7**.**有下列情形之一的，本公司应当在挂牌开始前终止挂牌活动，并通知竞买人：

（1）竞买人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

（2）挂牌工作人员私下接触竞买人，足以影响挂牌公正性的；

（3）应当依法终止挂牌活动的其他情形。

8.竞得人有下列行为之一的，视为违约，本公司可取消其竞得资格，竞买保证金不予退还：

（1）竞得人逾期或拒绝签订《挂牌成交确认书》的；

（2）竞得人逾期或拒绝签订《股权转让协议》的；

（3）未按约定时间支付成交款或买受佣金的。

**（三）挂牌截止**

1.在公告规定的挂牌截止时间，竞买人应当出席挂牌现场。

2.挂牌截止应当由挂牌主持人主持确定。挂牌主持人在挂牌截止时宣布挂牌截止，并宣布最高报价及其报价者，同时询问其他有效报价的竞买人是否要求继续竞价，若没有竞买人要求继续竞价的，挂牌主持人宣布挂牌结束，宣布挂牌结果。

**（四）现场竞价与成交确认**

在挂牌主持人宣布挂牌截止时，没有报过价的竞买人不得参加现场竞价。如报过价的竞买人要求继续竞价的，则挂牌主持人宣布挂牌转入现场竞价，并宣布现场竞价的时间和地点，通过现场公开竞价、价高者得的原则确定竞得人。

现场竞价由挂牌主持人主持进行，现场竞价按下列程序举行：

1.挂牌主持人宣布现场竞价的起始价、竞价规则和增价幅度，并宣布现场竞价开始。现场竞价的起始价为挂牌活动截止时的最高报价增加一个加价幅度后的价格。

2.参加现场竞价的竞买人按照竞价规则应价或报价。

3.挂牌主持人确认该竞买人应价或者报价后继续竞价。

4.挂牌主持人连续三次宣布同一最高应价或报价而没有人再应价或报价，挂牌主持人落槌表示现场竞价成交，宣布最高应价或报价者为竞得人。

5.在现场竞价中无人参加竞买或无人加价的，以挂牌截止时出价最高者为竞得人。

6.竞得人是指以最高有效应价竞得挂牌标的竞买人。挂牌成交后，竞得人须与本公司当场签署《挂牌成交确认书》并在《竞价记录》上签名或盖章。委托他人代签的，应提交法定代表人亲笔签名并盖章的授权委托书。上述文件不论竞得人是否签署，其全部条款即对竞得人产生约束力并生效。如事后反悔，竞买保证金将做违约金不予退还，并按《民法典》及相关法律规定，追究违约责任。

**(五）注意事项**

1.本公司在挂牌活动任何阶段，有权拒绝不符合本次挂牌资格条件的竞买人参加本次挂牌活动或解除其挂牌成交的法律关系，并追究其相应的法律责任。

2.若挂牌文件需要修正或补充的，本公司可以在举行挂牌开始之前书面告知竞买人。竞买人一经参加挂牌出价的，均视为已接受此修正或补充。

在挂牌开始前，如委托人决定中止、暂缓或终止委托挂牌的，则竞买人应当无条件的予以接受，交纳的竞买保证金予以退还**（按银行同期活期存款利率计息）**，委托人和本公司不承担竞买人的一切损失。

3.竞买人应在报名登记前按时、足额交纳竞买保证金**（按银行同期活期存款利率计息）。**

4.竞买人所领取的竞买保证金收据是参加挂牌活动的重要依据，应自行慎重处置，若因转交他人或遗失等产生的结果及可能导致的纠纷和经济损失，均由收据中注明的竞买人自行负全责。

5.竞买人（即其后的竞得人）保证在竞得挂牌标的后，按本《挂牌须知》和《股权竞买资格确认书》的要求履行其全部义务，否则属违约：本公司有权对竞得人的竞买保证金冲作违约金，不予退还，并取消该标的所在场次的竞买资格。

6.本次挂牌经过规定的报刊、网络发布公告，由本公司主持现场竞价活动，并在相关当事人和监管部门监督下进行。竞买人凭身份证明及竞买保证金收据登记入场，每一个号牌限进2人。在挂牌截止后竞价现场，任何举牌应价的行为均视为竞买人本人的意思，其后果均由号牌对应的竞买人承担。如参加现场竞价的为非报名者本人，则须提交报名者亲笔签名的授权委托书（本授权书应标明授权范围，包括现场举牌应价、挂牌成交确认书和挂牌笔录的签署等）同时被授权人须出示身份证原件，提交身份证复印件。

**注：一个委托代理人只能接受一个竞买人的委托，且竞买人之间不得相互委托。**

7.竞买人一旦参加挂牌活动，即表明已完全了解挂牌标的的一切现状，接受挂牌标的已知和未知的瑕疵、缺陷，对自己参加竞买的行为及其后对挂牌标的的权利行使期间之各种风险、状态，自行承担法律责任。

8.竞买过程中，竞买人及与会人员应严格遵守会场秩序。若发现竞买人恶意串通、操纵竞价或弄虚作假的行为，将取消其竞买资格并按《民法典》及相关法律规定由竞买人承担相应的赔偿责任。竞买人一经应价，不得反悔，否则竞买人的竞买保证金不予返还，并且将承担由此引起的其他法律责任。竞买人如中途退场，将视为放弃竞买，不影响挂牌截止后现场竞价的继续进行。

**9、挂牌活动会场纪律**：

（1）竞买人有序进入竞价会场，竞价活动现场必须服从工作人员的安排。

（2）现场竞价期间，要求竞买人之间间隔1个座位就坐，严禁聚众扎堆。

（3）进入竞价会场后，请保持安静，不得大声喧哗。

（4）自觉爱护场内公共设施、设备，对故意毁坏造成的损失，由当事人负责赔偿。

（5）对故意扰乱现场秩序、干扰竞价活动正常进行的竞买人，工作人员有权将劝其退场。

（6）竞价活动结束后，要求竞买人有序退场，同时将号牌归还工作人员。

（7）在会场内禁止吸烟。

（8）妥善保管好个人物品，损坏、丢失等后果自负。

（9）理性应价，谨慎举牌。

10.本公司提供的挂牌文件对挂牌标的所作的意见性文字说明和图片材料，因印刷、复印、拷贝或摄影造成资料与实物有误差的，以实物实测数据和有效证明、文件为准。

11.对竞买人或竞得人的通知或催告事宜，以其报名时所登记的联系电话为通讯方式，若该项不作记载，则以其身份证所载的住所为通讯地址。因无法联系或无法送达而产生的后果，由当事人自行承担，与委托人、本公司无涉。

**八、竞买保证金的返还**

未竞得挂牌标的的竞买人，在竞价活动结束后的3个工作日内由本公司凭竞买人报名时登记的户名及账号退还竞买保证金**（按银行同期活期存款利率计息）**；竞得人的竞买保证金可冲抵股权转让款和挂牌交易服务费。

如未收到竞买保证金的，请及时与本公司联系（0574-62727901）。

**九、付款方式及签约时间**

竞得人须在**2025年7月10日下午4时前（以实际到账为准）**向本公司一次性付清股权转让款及**挂牌交易服务费（人民币250000元）**，然后于2025年7月11日—7月14日与委托人签订《股权转让协议》。

**本公司收款账户**（户名：宁波阳明拍卖有限公司，开户行：中信银行余姚支行，账号：8114701084445008888）。

本公司只出具成交款收据及交易服务费发票，其他相关票据由委托人负责提供。

**十、违约责任：**因竞得人存在未按约定签订《挂牌成交确认书》等挂牌文件或《股权转让协议》、或未能按期足额支付本须知约定的所有款项等行为的，均视为竞得人自动放弃成交标的物，属违约：本公司有权取消其竞得人资格，撤销《挂牌成交确认书》，竞买保证金自动转为违约金，将不予退还，并取消该标的物再次挂牌时的该竞得人的竞买资格，且委托人有权按《民法典》等法律、法规的规定，追究违约责任。

**十一、标的物交割**

标的交割以完成股权变更登记为准。

**十二、挂牌结果公示**

《股权转让协议》生效后的2个工作日内，由本公司将交易结果在宁波市公共资源交易电子服务系统（甬易阳光）公告5个工作日。

**十三、特别说明**

（一）本次挂牌标的数据以委托人提供的相关资料记载为准。本公司在挂牌时及其后对标的的瑕疵、缺陷不作担保。竞价人在报名登记前必须仔细审看挂牌标的，一旦作出竞买决定并成交，即表明本人接受挂牌标的之一切现状，愿意承担法律责任，并且不以任何理由提出退还标的或拒付成交款。

（二）委托人应按约定时间交付挂牌标的给竞得人，同时协助竞得人办理股权过户等相关手续；股权过户过程中所产生的一切税费由买卖双方按国家规定各自承担。

（三）标的公司已于2024年12月20日之前缴纳第一期土地出让金人民币12493万元，第二期土地出让金12493万元须在2025年12月5日前由标的公司缴纳。

（四）根据标的公司持有的《国有建设用地使用权出让合同》编号3302812024A21053的约定，确定以下条款：

1.地块建设时间：2025年12月25日之前开工；2028年12月25日之前竣工。

2.土地开发投资总额：不低于人民币39337.12万元。

（五）委托人与竞得人须在股权交割之日对标的公司资产进行交接，包括但不限于公司资质文件、印章、账簿、资产清单、债权债务明细等，并各自签署确认清单。

（六）过渡期自签约日至股权交割完成前，在此期间，标的公司由委托人继续管理，任何重大经营决策需取得竞得人书面同意。

**十四、**本须知解释权归本次挂牌活动的委托人、本公司所有。

宁波阳明拍卖有限公司

2025年6月4日

附件：《股权转让协议（样本）》

**余姚市名锐开发建设有限公司**

**股权转让协议（样本）**

**出让方：宁波名邑建设产业有限公司 (以下简称“甲方”）**

**受让方： （以下简称“乙方”）**

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国公司法》等法律法规规定，甲乙双方在自愿、公平和诚实信用的基础上，就余姚市名锐开发建设有限公司100%的股权转让事宜，经公开挂牌确定，订立本协议：

**一、转让股权比例及价款：**甲方持有余姚市名锐开发建设有限公司100％的股权，注册资本人民币2亿元（实缴资本人民币1.35亿元），现将持有的100%的股权转让给乙方所有。甲乙双方一致确定余姚市名锐开发建设有限公司（以下简称“标的公司”）100%的股权总价值为人民币13913.38万元，本次股权转让甲方以人民币 万元转让给乙方所有，以货币方式交割。

乙方保证：乙方具有完成本次交易所需的完全支付能力，其资金来源合法且符合相关法律法规，并保证不因任何行政或司法行为影响本次交易。

**二、付款时间及方式：**乙方已于2025年 月 日前支付给宁波阳明拍卖有限公司全部股权转让款，待签订本协议后由宁波阳明拍卖有限公司转付给甲方。若乙方逾期支付，甲方有求要求乙方支付每日万分之三的违约金；逾期超过30日的，甲方有权单方解除本协议并要求乙方赔偿相当于转让价款20%的违约金。甲方收取全额转让价款前，有权拒绝配合办理任何股权变更手续。

**三、股权交割及变更：**股权交割以完成股权变更登记为准。乙方须于2025年 月 日前完成股权变更手续，股权变更手续由乙方为主办理，甲方予以协助，在股权变更过程中所产生的一切税费由买卖双方按国家规定各自承担。若乙方未在约定期限内完成股权变更登记，每逾期一日应按转让价款万分之三支付违约金；逾期超过30日的，甲方有权单方解除本协议并要求乙方赔偿相当于转让价款20%的违约金。

甲乙双方须在股权交割之日对标的公司资产进行交接，包括但不限于公司资质文件、印章、账簿、资产清单、债权债务明细等，并各自签署确认清单。

**四、责任的承担：**甲乙双方约定，过渡期自签约日至股权交割完成前，在此期间，标的公司由甲方继续管理，任何重大经营决策需取得乙方书面同意。甲方应有合法的股权处分权，甲方保证对其所转让的股权没有设置任何质押权或其他担保责任，并免遭任何第三人的追索，否则，甲方承担由此而引起的所有经济和法律责任。

**五、权利与义务**

（一）甲方出让公司的股权后，不再享有股东权利和承担义务；乙方受让公司股权后享有股东权利和承担义务。乙方受让标的公司股权后，标的公司的一切债务及或有负债由乙方全额承担，与甲方无关。甲方不对股权转让后标的公司可能产生的债务承担任何责任。

（二）标的公司已于2024年12月20日之前缴纳第一期土地出让金人民币12493万元，第二期土地出让金12493万元须在2025年12月5日前由标的公司缴纳。

（三）根据标的公司持有的《国有建设用地使用权出让合同》编号3302812024A21053的约定，确定以下条款：

1.地块建设时间：2025年12月25日之前开工；2028年12月25日之前竣工。

2.土地开发投资总额：不低于人民币39337.12万元。

**六、保密义务：**双方对本次交易的内容、过程以及在交易过程中获知的对方商业秘密负有保密义务，未经对方书面同意，不得向任何第三方披露，但法律法规要求披露或为履行本协议所必需的披露除外。本保密义务不因本协议的终止而终止。

**七、未尽事宜的解决方式：**双方未尽事宜可协商解决，也可在本协议外另行补充。甲乙双方对本次转让有争议时，经协商不能解决争议的、则任何一方依法可向甲方所在地的人民法院起诉。

七、本协议一式伍份，甲乙双方各执贰份；工商登记壹份，具有同等法律效力。

甲方（签章） 乙方（签章）

联系电话： 联系电话：

签订时间:2025年 月 日 签订时间:2025年 月 日