**宁波市众邦置业有限公司80%的股权**

**挂 牌 须 知**

经余姚市人民政府办公室批准，受宁波舜通集团有限公司（以下简称“委托人”）委托,本公司定于2025年7月9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>对宁波市众邦置业有限公司80%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舜通集团有限公司，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** |
| 宁波市众邦置业有限公司（以下简称“标的公司”）的注册资本为人民币1000万元整（实缴资本人民币100万元)，根据《资产评估报告》余中禾信评报字[2024]第068号记载，标的公司截止2024年9月30日的股权评估价值为人民币56.24万元。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；建设工程设计（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：土地整治服务；住房租赁；非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动（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）。 | 80% | 80万元 | 500万元 | 1万元 |

**四、竞买人须同时具备以下资格条件**

（一）具有完全民事行为能力的自然人、法人或非法人组织；

（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16日至2025年7月8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；

11、借款合同。

**（二）报名提交资料**

 1、如是单位，须提交以下资料原件，并携带公章：

（1）营业执照等相关证照；

（2）法定代表人等相关身份证明，如法定代表人无法到场的，请提交授权委托书；

（3）竞买申请书；

（4）竞买保证金交款单，并预留竞买人退款账户。

2、如是个人，须提交以下资料原件：

（1）身份证；

（2）竞买申请书；

（3）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8日下午4:30前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：竞买人名称+保证金**

**第二步：报名时间及地点**

**（一）**报名时间：2025年6月23日至2025年7月8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8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23日上午9:00；

**（二）**挂牌截止时间：2025年7月9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9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（按银行同期活期存款利率计息）凭《股权转让协议》复印件到本公司退还。

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18日下午4时前（以实际到账为准）**向委托人一次性付清股权转让款，同时向本公司支付**挂牌交易服务费（人民币27500元）**，然后于2025年7月21日—7月22日与委托人签订《股权转让协议》。

**委托人收款账户**（户名：宁波舜通集团有限公司；开户银行：建设银行余姚支行；账号：33101995236050178609）。

**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）。

本公司只出具交易服务费发票，委托人提供股权转让款的增值税普通发票。

**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。竞买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）评估基准日至股权交割日期间产生的损益，委托人和竞得人按持股比例享有权益和承担义务。

（四）委托人出让公司的股权后，在出让范围内不再享有股东权利和承担义务；竞得人受让公司股权后按股权的比例享有权益承担义务。

（五）标的公司于2023年11月27日以52098万元竞得丰山路南侧、西石山路西侧地块（宗地编号：2023-10），该地块为住宅、商业用地，土地面积：68.55亩，成交总价为人民币52098万元，分二期支付。2025年1月31日，标的公司通过股东借款已缴纳土地出让金人民币52098万元及相应契税。

标的公司须在股权挂牌成交后10日历天内归还上述借款本金的50%并支付全部借款相应利息(年利率4.8%,计息时间按实计算)，同步完成股权变更手续，待股权变更后100天内归还剩余的借款本金，同时买受人须承担连带保证责任。

（六）根据标的公司地块的《国有建设用地使用权出让合同》编号3302812023A21040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。如未能及时开工，按《国有建设用地使用权出让合同》第三十三条执行。

2、土地开发投资总额：不低于人民币80890.89万元。

（七）股权过户后，委托人和竞得人可根据《公司法》及《股权转让协议》的约定修订公司章程、组织架构以及土地开发经营方案等。

（八）标的公司股东会或董事会决议的表决，实行一人一票制。作出决议时须经全体股东或董事表决一致通过方有效。

（九）标的公司财务、工程等人员由委托人统筹。

（十）标的公司管理费用控制在总货值【2.8%】以内（可根据当地市场进行调整），实报实销；标的公司营销费用控制在总货值【2.0%】以内（含品牌使用费、售楼处、不少于2套的精装修样板房），实报实销；土地开发项目确需实施全民营销模式，须经董事会同意，费用另计。

“管理费用”包括但不限于红线范围内前期工作、临水、临电、市场调研、竞品调研、产品定位、配置标准、品牌使用、行政管理、项目策划、合同管理、勘察管理、设计管理、组织方案评审、工程管理、技术管理、进度管理、质量管理、投资管理、安全生产管理、环境管理、信息管理、协调管理、风险管理、移交管理、大产权登记、审计配合、办公场所（临建、租金和物管费等）、业务招待、咨询服务、建设工程沉降、倾斜观察、采购人支付的各项专家评审、各种报批报备报建报验手续、施工许可证办理、项目建设工程规划许可办理、工程质量及工程安全监督手续办理、消防报批、施工图审查、规划指标复合、特种垃圾处理、日照分析，交通流量分析、各类检测监测（包括但不限于桩基检测、基坑检测、消防检测、人防检测、空气检测、节能检测、防雷（静电）装置检测、智能系统检测、实体检测、周边房屋监测、房屋三合一竣工测绘费用等）、各类保险（包括工程一切险、第三方责任险、项目公司职工的工伤保险和人身意外伤害险）、各项验收、白蚁防治登记手续、防雷报批、各类测绘、环评、水保（方案编制、监测、验收）、涉水工程评价、交评、负责项目资料移交存档（含移交至城建档案馆），项目整体移交（包括物业、公共设施设备等），质量保修等；委派所有人员（不包括营销人员）工资、奖金及其他符合标准的福利待遇、项目经营团队的激励奖。为免歧义，管理费用不包括会计科目核算的资本化利息、物业维修基金、印花税、土地使用税、车船税、房产税、股东借款利息、收益分配及项目的政府规费、设计费、造价咨询费、监理费和招标代理费等项目开发成本支出。

“营销费用”包括但不限于销售全程策划、广告营销、沙盘制作、销售代理及后期服务、一房一价房产处备案、预售证办理、项目产权办理、银行按揭、购房客户合同签订及备案、房屋交付手续、销售展示区日常运营、前期案场物业服务、保洁、临时售楼处（含建安费、设施设备费、软硬装修、位处红线外的土地租金）、红线内实体售楼处（仅指软硬装修、设施设备费）、样板房（含软硬装修、设施设备费）不动产总证办理服务等；并协助完成物业承接。为免歧义，营销费用不包括分销费用、全民营销费用、销售展示区园林景观费用，空置房屋物业费。项目因启动分销渠道、全民营销产生的营销费用不计入限额范围，是否启动分销、全民及相关费用金额应在董事会审议通过后据实列支。

 **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10日

附件：《股权转让协议（样本）》

**宁波市众邦置业有限公司**

**股权转让协议（样本）**

**出让方：宁波舜通集团有限公司 (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，就宁波市众邦置业有限公司80%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：**甲方持有宁波市众邦置业有限公司100％的股权，注册资本人民币1000万元（实缴资本人民币100万元），现将持有的80％的股权转让给乙方所有。甲乙双方一致确定宁波市众邦置业有限公司（以下简称“标的公司”）100%的股权总价值为人民币56.24万元，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。

**二、付款时间及方式**

（一）股权转让款：乙方已于2025年 月 日前支付所有股权转让款给甲方。

（二）股东借款

1、标的公司于2023年11月27日以52098万元竞得丰山路南侧、西石山路西侧地块（宗地编号：2023-10），该地块为住宅、商业用地，土地面积：68.55亩，成交总价为人民币52098万元，分二期支付。2025年1月31日，标的公司通过股东借款已缴纳土地出让金人民币52098万元及相应契税。

2、标的公司须在2025年 月 日前归还上述借款本金的50%并支付全部借款相应利息(年利率4.8%,计息时间按实计算)，同步完成股权变更手续，待股权变更后100天内归还剩余的借款本金，同时买受人须承担连带保证责任。未按时归还股东借款的，每逾期一日，须支付35000元/日的滞纳金。

**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。

**四、责任的承担：**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）评估基准日至股权交割日期间产生的损益，甲乙双方按持股比例享有权益和承担义务。

（二）甲方出让公司的股权后，在出让范围内不再享有股东权利和承担义务；乙方受让公司股权后按股权的比例享有权益承担义务。

（三）根据标的公司地块的《国有建设用地使用权出让合同》编号3302812023A21040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。如未能及时开工，按《国有建设用地使用权出让合同》第三十三条执行。

2、土地开发投资总额：不低于人民币80890.89万元。

（四）股权过户后，甲乙双方可根据《公司法》及《股权转让协议》的约定修订公司章程、组织架构以及土地开发经营方案等。

（五）标的公司股东会或董事会决议的表决，实行一人一票制。作出决议时须经全体股东或董事表决一致通过方有效。

（六）标的公司财务、工程等人员由甲方统筹。

（七）标的公司管理费用控制在总货值【2.8%】以内（可根据当地市场进行调整），实报实销；标的公司营销费用控制在总货值【2.0%】以内（含品牌使用费、售楼处、不少于2套的精装修样板房），实报实销；土地开发项目确需实施全民营销模式，须经董事会同意，费用另计。

**六、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本公司注册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