

北海融都置业有限公司

第二次意向投资人招募公告

(2023) 融都破管字第 109 号

鉴于北海融都置业有限公司（下称“融都公司”或“债务人”）“海映兰屿”项目的重整投资人广西莲城建设集团有限公司（下称莲城公司）自 2025 年后因其自身资金原因未能复工，融都重整计划执行未能如期完成，融都公司管理人决定重新引进投资人对“海映兰屿”第三期项目复工续建，并面向社会第二次公开招募意向投资人。

一、融都公司重整案件基本情况

2023 年 9 月 4 日，北海市中级人民法院作出（2023）桂 05 破申 16 号民事裁定书，裁定受理北海市供水有限责任公司对融都公司提出的破产重整申请，随后指定北京市华泰（南宁）律师事务所担任融都公司管理人（下称“管理人”）。

2023 年 12 月 8 日，管理人通过公开招募方式，最终评定莲城公司为本案重整投资人，莲城公司的重整投资模式概述为：以总包干价 2.56 亿元的工程价款全额垫资对三期 18#、19#、21#、22#四栋楼及第四期土地进行开发建设。

2023 年 12 月 25 日，本案召开一次全体债权人会议，表决通过了《债务人财产管理方案》《重整计划草案》。

2024 年 1 月 9 日，北海中院裁定批准融都公司《重整计划草案》并终止本案重整程序，本案进入重整计划执行阶段。

2024 年 9 月 30 日，北海市行政审批局颁发新的《建设工程施工许可证》，施工单位由象山宝盛建设有限公司变更为莲城公司；监理单位由深圳现代建设监理有限公司变更为广西华天建筑设计有限公司。

二、债务人基本情况

企业名称：北海融都置业有限公司

统一社会信用代码：91450500MA5NN5DE3P

成立时间：2019 年 3 月 13 日

注册资本：4000 万

注册地址：北海市银海区金海岸大道 66 号

法定代表人：赖富相

经营范围：房地产开发经营，房地产中介服务，园林绿化工程施工，自有房屋租赁，建筑装饰装修工程施工，酒店管理，正餐服务。（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。）

三、“海映兰屿”项目概况

（一）土地情况

1、一期土地使用权。产权证号：桂（2019）北海市不动产

权第 0075919 号，土地用途：城镇住宅用地、旅馆用地、餐饮用地、零售商业用地、批发市场用地，面积为 31596.33 m²，使用期限：城镇住宅用地自 2019 年 6 月 16 日起至 2089 年 6 月 16 日止、旅馆用地自 2019 年 6 月 16 日起至 2059 年 6 月 16 日止、餐饮用地自 2019 年 6 月 16 日起至 2059 年 6 月 16 日止、零售商业用地自 2019 年 6 月 16 日起至 2059 年 6 月 16 日止，容积率≤2.5。

2、二期土地使用权。产权证号：桂（2019）北海市不动产权第 0075921 号，土地用途：城镇住宅用地、旅馆用地、餐饮用地、零售商业用地、批发市场用地，面积为 49449.71 m²，使用期限：城镇住宅用地自 2019 年 6 月 16 日起至 2089 年 6 月 16 日止、旅馆用地自 2019 年 6 月 16 日起至 2059 年 6 月 16 日止、餐饮用地自 2019 年 6 月 16 日起至 2059 年 6 月 16 日止、零售商业用地自 2019 年 6 月 16 日起至 2059 年 6 月 16 日止，容积率≤2.0。

3、三期土地使用权。产权证号：桂（2019）北海市不动产权第 0098085 号，土地用途：城镇住宅用地、旅馆用地、餐饮用地、零售商业用地、批发市场用地，面积为 39935.53 m²，使用期限：城镇住宅用地自 2019 年 6 月 16 日起至 2089 年 6 月 16 日止、旅馆用地自 2019 年 6 月 16 日起至 2059 年 6 月 16 日止、餐饮用地自 2019 年 6 月 16 日起至 2059 年 6 月 16 日止、零售商业用地自 2019 年 6 月 16 日起至 2059 年 6 月 16 日止，容积率≤2.

0。

4、四期土地使用权（尚未开发建设）。产权证号：桂（2019）北海市不动产权第 0075922 号，土地用途：城镇住宅用地、旅馆用地、餐饮用地、零售商业用地、批发市场用地，面积为 21287.85 m²，使用期限：城镇住宅用地自 2019 年 6 月 16 日起至 2089 年 6 月 16 日止、旅馆用地自 2019 年 6 月 16 日起至 2059 年 6 月 16 日止、餐饮用地自 2019 年 6 月 16 日起至 2059 年 6 月 16 日止、零售商业用地自 2019 年 6 月 16 日起至 2059 年 6 月 16 日止，容积率≤2.0。

（二）项目规划情况

1、一期土地使用权规划情况：规划总用地为 31596.33 m²，建筑基底面积为 6614.12 m²，总建筑面积为 96736.29 m²，容积率为 2.5，建筑密度为 20.9%，绿地率为 33.7%，停车位为 640 个，容积率建筑面积为 78963.88 m²（其中，计容面积为 74888.65 m²，计容公建面积为 3879.06 m²，物业用房面积为 196.17 m²），不计容建筑面积为 17772.41 m²（其中，地下室面积为 15320.73 m²，架空层面积为 2451.68 m²）。

2、二期土地使用权规划情况：规划总用地为 49449.71 m²，建筑基底面积为 8690.06 m²，总建筑面积为 122168.44 m²，容积率为 2.0，建筑密度为 17.6%，绿地率为 33.5%，停车位为 812 个，容积率建筑面积为 98956.25 m²（其中，计容面积为 92452.

35 m², 计容公建面积为 6250.10 m², 物业用房面积为 253.80 m²), 不计容建筑面积为 23212.19 m² (其中, 地下室面积为 20205.22 m², 架空层面积为 3006.97 m²)。

3、三期土地使用权规划情况: 规划总用地为 39935.53 m², 建筑基底面积为 7441.35 m², 总建筑面积为 98238.08 m², 容积率为 2.0, 建筑密度为 18.6%, 绿地率为 30.3%, 停车位为 666 个, 容积率建筑面积为 79885.43 m² (其中, 计容面积为 72354.63 m², 计容公建面积为 7530.63 m², 物业用房面积为 204.5 m²), 不计容建筑面积为 18352.65 m² (其中, 地下室面积为 15942.88 m², 架空层面积为 2409.77 m²)。其中:

(1) 18-19 号商住楼、门卫室 3 及地下室 2 区规划情况: 基底面积为 2226.12 m², 总建筑面积为 33001.47 m² (其中, 商业面积为 1412.48 m², 物业管理用房面积为 85.38 m², 架空层面积为 674.86 m²)。

(2) 20-21 号住宅楼、22-23 号商业住宅楼、门卫室 1、门卫室 2 及地下室 1 区: 基底面积为 3902.42 m², 总建筑面积为 61644.89 m² (其中, 商业面积为 1905.03 m², 物业管理用房面积为 119.12 m², 公厕面积为 64.48 m², 架空层面积为 1734.91 m²)。

(3) 24 号楼即幼儿园: 基底面积为 1312.81 m², 总建筑面积为 3591.72 m²。

4、四期土地使用权规划情况: 规划总用地为 21287.85 m², 建筑基底面积为 3869.85 m², 总建筑面积为 51475.49 m², 容积

率为 2.0，建筑密度为 18.2%，绿地率为 30.0%，停车位为 350 个，容积率建筑面积为 42596.38 m²（其中，计容住宅面积为 40520.56 m²，计容公建面积为 2075.82 m²，物业用房面积为 102.99 m²），不计容建筑面积为 8879.11 m²（其中，地下室面积为 8220.53 m²，架空层面积为 658.58 m²）。

（三）项目开发建设情况

1、海映兰屿项目一期土地使用权开发建设情况。现一期土地使用权已完成开发建设，已售住宅及商铺已大部分交付使用。

2、海映兰屿项目二期土地使用权开发建设情况。现二期土地使用权基本完成开发建设，已售住宅及商铺已大部分交付使用，二期地下室还需要投入约 150 万元整改费用才能符合验收条件。

3、海映兰屿项目三期土地使用权开发建设情况。现三期土地使用权已进行部分开发建设，其中：

（1）18-19 号楼：尚未封顶，18 号楼总层数为 23 层，钢筋混凝土结构工程已做 13 层；19 号楼总层数为 26 层，钢筋混凝土结构工程已做 15 层，砌体工程未施工；基础工程已基本完成基坑开挖并已通过地基验收。预计还需要投入 7800 万元才能达到交付、办证条件；

（2）20 和 23 号楼：主体已经封顶。立面、砌筑、抹灰、阳台栏杆、走道栏杆、楼梯栏杆、门窗等已完成。公区装修完成 99%；预估还需要投入 800 万元才能达到交付、办证条件；

(3) 21 和 22 号楼：主体已经封顶。砌筑、抹灰、阳台栏杆、外窗安装全部已经完成、走道栏杆完成 80% 。预计还需要投入 2200 万元才能达到交付、办证条件。

(4) 24 号楼即幼儿园：位置为现三期项目部，尚未开发建设，根据北海市自然资源局审定的《建设工程规划许可证审批单》【(4505012019) 规管建建工字第 00158 号】所载明的内容，预计需要投入 400 万元。

4、海映兰屿项目四期土地使用权开发建设情况：现未开发建设，预计建安成本为 1.33 亿元。

(四) 房屋销售初步情况

1、一期房产销售情况：

(1) 已售房产情况：已售住宅 984 套，面积为 55484.00 m²。已售商铺 77 套，面积为 4040.85 m²。

(2) 未售房产情况：未售住宅 0 套。未售商铺 17 套，面积为 632.49 m²。未售产权车位 305 个，人防车位 111 个。

2、二期房产销售情况：

(1) 已售房产情况：已售住宅 1153 套，面积为 91863.00 m²。已售商铺 58 套，面积为 3122.72 m²。

(2) 未售房产情况：未售住宅 0 套。未售商铺 45 套，面积为 2677.18 m²。未售产权车位 411 个，人防车位 135 个。

3、三期房产销售情况：

(1) 已售房产情况：已售住宅 808 套，面积为 63321.00 m²。

(2) 未售房产情况：未售住宅 124 套，面积为 9245.77 m²，未售商铺 73 套，面积为 3260.79 m²，未售产权车位 314 个、人防车位 98 个。

四、意向投资范围和模式

(一) 意向投资范围

1、海映兰屿项目第三期的续建。包括海映兰屿项目第三期 18#至 24#的续建及完成相应配套、绿化工程。

2、海映兰屿项目第四期土地使用权的开发或整体受让。

(二) 意向投资模式

1、海映兰屿项目第三期 18#至 24#：采用垫资续建模式。即由重整投资人自行垫付续建资金，完成海映兰屿项目第三期的续建，所涉垫付资金作为本案共益债务清偿。

2、海映兰屿项目第四期土地使用权：采用出售式重整模式。即由重整投资人支付相应对价取得海映兰屿项目第四期土地使用权，所涉双方税费均由重整投资人负担。重整投资人支付的相应对价优先用于破产费用和共益债务的清偿，余款可用于其他债权的清偿。

重整投资人也可结合意向投资范围，选择符合自身实际情况或条件的投资模式。

五、意向投资人基本要求

（一）具有较高的社会责任感和良好的商业信誉，未被人民法院列入失信名单或被采取限制高消费措施。

（二）需满足国家法律法规、监管政策对相关行业投资者的资格要求。

（三）在同等条件下，拥有与本项目相适应的房地产开发经验，有自主开发、销售或主导经营过大型住宅及商业房地产项目经验者优先。

（四）拥有足够的资金实力进行投资，且资金来源合法合规。

（五）意向投资人或其控股股东、实际控制人无数额较大的到期未清偿债务，无作为被执行人且尚未执结的案件；无重大违法行为或涉嫌有重大违法行为；未担任过破产企业法定代表人；未被列入失信行为人名单。

（六）接受两个或两个以上主体联合参与报名。

六、招募流程

（一）意向投资人应于 2025 年 6 月 15 日前，向管理人报名并缴纳尽调保证金，缴纳尽调保证金后，意向投资人与管理人签订保密协议后可对债务人进行尽调，尽调结束后，意向投资人应结合自身商业判断和风险评估，向管理人提交具有可操作性且不可撤销的《意向投资方案》；若意向投资人不需要对债务人进行尽调的，则无需缴纳尽调保证金，可直接提交具有可操作性且不

可撤销的《意向投资方案》。

（二）各意向投资人应于 2025 年 6 月 15 日前向管理人提交具有可操作性且不可撤销的《意向投资方案》，同时缴纳保证金，作为《意向投资方案》的担保；未按时提交《意向投资方案》或未按时足额缴纳保证金的意向投资人，自动丧失候选人资格。

（三）有多位意向投资人在规定时间内提交《意向投资方案》并足额缴纳保证金的，在北海中院、市住建局等部门指导下，由管理人对报名的意向投资人进行评审，确定投资人。

（四）最终确定的投资人应与管理人签订《投资协议》，管理人将根据签订的《投资协议》拟定相关方案提交债权人会议进行审议、表决。

（五）上述时间，管理人有权根据实际情况，向人民法院报告后予以调整。

七、需要提交的材料

（一）意向投资申请书（须有法定代表人签字并加盖公章）。

（二）意向投资人基本情况及业绩情况介绍。

（三）企业法人营业执照副本复印件、法定代表人身份证明（需加盖企业公章）。

（四）法定代表人或负责人身份证复印件；授权委托书原件和受委托人身份证复印件（报名时提供原件核对）。

（五）意向投资人股东（大）会、董事会等决策机构同意对

融都公司投资的决议原件。

（六）载明意向投资人联系地址、联系人、联系电话、电子邮箱的法律文件送达地址确认书。

（七）管理人要求提交的其他相关材料。

需注意，报名材料应加盖意向投资人公章和法定代表人/负责人签名。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。

八、缴纳保证金

（一）各意向投资人应于 2025 年 6 月 15 日前向管理人缴纳 20 万尽调保证金，作为对债务人尽调的担保；如意向投资人无需尽调的，可不缴纳尽调保证金。

（二）各意向投资人向管理人提交《意向投资方案》的，应于 2025 年 6 月 17 日前向管理人缴纳保证金 200 万元【之前缴纳的 20 万尽调保证金转为保证金（若有）】，作为《意向投资方案》的担保。

（三）意向投资人未按时提交《意向投资方案》或未按时足额缴纳保证金的，自动丧失候选人资格。

（四）意向投资人被确定为投资人后，应在人民法院裁定批准据此制定的重整计划之日起 30 日内缴纳 500 万元履约保证金或提供银行保函或保险机构出具的履约保函，已缴纳的保证金自动转为履约保证金，未被确定的意向投资人所缴纳的尽调保证金

或保证金无息退还。

（五）管理人根据与投资人签订的《投资协议》拟定的相关方案未获人民法院裁定批准，管理人将在 10 个工作日内无息退还全部履约保证金；若管理人根据与投资人签订的《投资协议》拟定的相关方案获法院裁定批准后，投资人未按《投资协议》约定支付投资款或提供履约担保，或未履行其他主要义务的，管理人有权没收其缴纳的履约保证金，取消其投资人资格，并可重新招募、确定投资人。

（六）管理人指定收款账户信息如下：

开户行：中国银行北海分行营业部，

开户名：北海融都置业有限公司管理人，

账 号：622385720035。

（七）特别说明

如报名人为央企或国企的，报名人可不缴纳尽调保证金、报名保证金或履约保证金，但应提供等额的保证担保。如报名人为联合体的，除联合体均为央企或国企外，报名人仍应按本招标公告规定缴纳尽调保证金、报名保证金及履约保证金。

九、意向投资方案

（一）意向投资人需要明确的事项及核心内容

1、投资方案。

2、经营管理方案。

3、执行期限。

4、监督期限。

(二)《意向投资方案》应包括如下内容：

1、意向投资人介绍，包括：意向投资人的主体资格、股权结构、历史沿革、经营范围等。

2、意向投资人的主要业务（业绩）情况。

3、意向投资方案的核心内容。

4、投入资金来源的相关证明文件。

5、其他文件：

(1) 意向投资人现行有效的相关证照，包括：营业执照、公司章程、法定代表人身份证明、授权委托书等。

(2) 意向投资人股东（大）会、董事会等决策机构同意投资的决议文件。

(3) 载明联系人、联系电话、电子邮箱、通讯地址的送达地址确认书。

(4) 书面承诺履行保密义务。

(三)《意向投资方案》的提交

意向投资人应于 2025 年 6 月 15 日前向管理人提交《意向投资方案》。《意向投资方案》一式六份，应装订成册并编制目录，封面加盖意向投资人公章，并由法定代表人签名。

十、时间、地点及联系方式

(一) 报名时间：本公告之日起至 2025 年 6 月 15 日 17 时止。

(二) 报名地点：海映兰屿三期项目部或南宁市西乡塘区鲁班路 95 号信息港 2 号楼 1001 号。

(三) 联系人：蒋援强(18074805288)、江南(13978689579)。

(四) 开标时间：2025 年 6 月 16 日上午 9：30。

(五) 开标地点：北海市中级人民法院。

(六) 不接受邮寄报名。

十一、《投资协议》的签订

确定中标人后 3 日内，中标人应与管理人签订《投资协议》，同时管理人将根据中标人提交的《意向投资方案》、《投资协议》拟定《重整计划草案》（经中标人确认）提交第二次债权人会议表决。

十二、其他事项

(一) 本招标公告和《意向投资方案》不构成投资融都公司的要约或承诺。

(二) 管理人提供的所有融都公司的相关资料不应作为对意向投资人的任何承诺和保证，意向投资人应独立判断、理解以进行决策。

(三) 本公告由管理人编制，解释权归属管理人。

北海融都置业有限公司管理人

