

扬州五彩世界项目意向投资人招募公告

2024年7月31日，扬州市邗江区人民法院（以下简称邗江法院）依法裁定受理扬州丰盈置业有限公司（以下简称丰盈公司）、扬州五彩世界商业运营管理有限公司（以下简称五彩公司，合称五彩世界）破产清算案，并于同日指定江苏联盛律师事务所作为管理人（以下简称管理人）。为最大限度盘活项目资产、提升资产价值、保障债权人及其他利害关系人的合法权益，依据《中华人民共和国企业破产法》及相关法律规定，管理人现面向全国发布意向投资人及投资项目的招募公告。

一、招募须知

本次招募遵循“公开、公平、公正”原则，以市场化、法治化为导向，面向全社会公开招募具备实力的意向投资人，本公告对全体意向投资人同等适用。

本公告所述项目信息仅供参考，不构成管理人的任何承诺或保证。意向投资人应自行开展尽职调查，独立判断投资价值，并自行承担相关风险。

管理人有权根据实际情况调整、中止或终止本次招募程序，且无需承担任何违约责任。

意向投资人一旦报名，即视为同意本公告全部内容，并自愿承担相应风险。

二、项目投资优势

（一）项目基本信息

扬州五彩世界生活广场位于江苏省扬州市邗江区京华城路8号，

地处扬州西区新城核心商圈。项目为大型商业综合体，包含购物中心、公寓及办公业态，本次招募范围为五彩世界商业体部分。

1. 开业时间：2018年12月23日；
2. 商业建筑面积：14.8万平方米；
3. 商业楼层：B1-5F；
4. 停车位数量：2005个；
5. 物业类型：购物中心（综合体）。

（二）项目背景与经营历程

项目自2018年开业以来经历多个经营阶段，简要描述如下：

1. 2018年首次开业自主经营；
2. 2021年8月至2022年7月由华润团队接管；
3. 2022年8月回归自主经营；
4. 2024年7月进入破产清算程序，同时经人民法院批准继续经营。

（三）区位优势与交通条件

1. 区位价值

地处扬州西区商圈核心位置，东接文昌商圈，南联万达广场，3公里范围内常住人口约45万人，5公里范围内达90万人，周边品质住宅密集，平均房价高于区域平均水平，客群消费能力较强，毗邻明月湖，环湖分布扬州博物馆、展览中心、体育公园等城市公建设施

2. 交通条件

四面临街，东临润扬路（双向十二车道），南临京华城路（双向四车道），西临国展路（双向四车道），与市政府直线距离2.8km，车行距离4km，与扬州东站（高铁站）直线距离13.8km。

（四）商业环境与竞争分析

1. 商圈特点

扬州已形成“一主一副”商圈格局（文昌商圈和京华城商圈），本项目所在的京华城商圈已成为扬州最具吸引力的黄金商圈。

2. 主要竞争对手

- (1) 京华城 LIVINGMALL：19 万 m²，2024 年销售额 43.8 亿元；
- (2) 万象汇：9.5 万 m²，年轻潮流定位，与本品存在差异化；
- (3) 金鹰国际购物中心：4.4 万 m²，中高档定位；
- (4) 万达广场（邗江店）：15.3 万 m²；
- (5) 京华城 R Mall：7 万 m²，文艺小众定位。

3. 竞争优势

- (1) 具备现代化的建筑硬件条件；
- (2) 所在商圈日均客流 1.5 万—3.1 万人次；
- (3) 建筑产品细节丰富，包含空中飞碟、内庭院、室外露台，具备商业地标建筑潜力；
- (4) 规模体量优势明显，可承载丰富多样的商业业态。

(五) 项目现状与经营策略

1. 当前状况

管理人接管后，通过公开招募，由珠海市信万坤泰商业管理有限公司（以下简称托管机构）托管经营。托管机构已派驻专业团队接管并制定全面的经营提升方案，采用“稳场定调、弱攻点坚、特色打造”的招商策略，正通过场景焕新、内容升级、管理优化三方面推动项目进入良性经营。

2. 重新定位策略

以西区新城周边居民及商务客群为主，延伸至老城区本地及游客

客群，打造“多元化、一站式、综合性”的差异化购物中心。

（六）财务预测与投资价值

1. 收益预测

根据托管机构的财务分析，将按照现有策略与规划，营业事务将有较大幅度的提升，具体测算如下：

（1）保守：首年净收益较现状提升 42%，前 3 年复合增长率 43%；

（2）合理版：首年净收益较现状提升 64%，前 3 年复合增长率 50%；

（3）乐观版：首年净收益较现状提升 93%，前 3 年复合增长率 57%。

上述所有预测数据均基于特定假设及当前可获得的信息进行测算，旨在展示不同情境下的潜在增长前景，仅为分析和参考之用，并不构成对未来的业绩保证或承诺。实际经营成果可能因市场环境变化、行业竞争、政策调整及其他不可预见因素而与预测存在显著差异。投资者不应依赖此预测作为唯一的投资决策依据。

（七）投资亮点总结

1. 稀缺区位价值：占据扬州西区商圈 C 位，周边商业氛围成熟；
2. 硬件条件优越：14.8 万方大型购物中心，硬件设施现代化；
3. 消费客群优质：周边人口密集，客质优秀，消费力中高档；
4. 专业运营团队：信万团队具备丰富商业运营经验，已制定完整振兴计划；
5. 收益增长明确：保守预测前三年净收益复合增长率超 43%；
6. 差异化定位：针对年轻潮流客群，填补市场空白；
7. 建筑特色突出：具备空中飞碟、内庭院等特色空间，易于打造

标志性商业。

三、资产与负债

(一) 资产情况

项目资产主要包括五彩世界项目物业及其附属设施等。需特别说明的是，五彩世界项目除项目资产产权公司及两个运营公司外，涉及13家关联企业（具体名单可向管理人咨询），目前该等关联企业已于2025年12月2日依法被邗江法院裁定进入合并破产程序中，其相关资产数据未纳入本次统计范围。

根据江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司出具的初步评估报告，五彩世界项目核心资产为购物中心物业及其附属设施，其所有权归属于扬州丰盈置业有限公司。截至评估基准日2024年7月31日，主要公司资产市场价值初步评估结果如下：

1.扬州丰盈置业有限公司（项目资产所有权人）：资产市场价值为人民币344,577.26万元；

2.扬州五彩世界商业运营管理有限公司（运营公司之一）：在持续经营前提下，采用资产基础法评估，其资产市场价值为人民币1,300.73万元；

3.扬州好彩商业运营管理有限公司（运营公司之一）：在持续经营前提下，采用资产基础法评估，其资产市场价值为人民币1,672.08万元。

(二) 负债情况

截至本公告发布日，五彩世界项目相关公司的债权申报及管理人初步审查情况如下：

1.核心债权数据摘要

截止本次公告之日管理人初步确认债权约 30.46 亿元。

2.具体债权结构与初步确认情况

(1) 建设工程价款优先受偿权：初步确认金额约 5.14 亿元；

(2) 特定财产担保债权：初步确认金额约 8.48 亿元；

(3) 税款债权：初步确认金额约 142 万元（未包含房地产开发企业的土增税）；

(4) 职工债权：初步确认金额约 290 万元；

(5) 普通债权：初步确认金额 16.8 亿元。

3.后续说明

以上债权均为管理人初步审查结果，最终债权金额、类型及优先级以法院裁定确认的无争议债权为准，待确认债权现已在关联公司合并破产后依法开展审核工作，管理人后续会及时披露债权审核进展。意向投资人如需了解具体债权明细、关联公司情况或核实数据，可与管理人直接接洽。

四、意向投资人条件

(一) 意向投资人为依法设立并有效存续的企业法人、非法人组织或个人，具有较强的社会责任感和良好的商业信誉。

(二) 拥有足够的资金实力进行投资，并能出具相应的资信证明或其他履约能力证明，包括但不限于银行存款证明或其他显示具有投资资金实力的证明。

(三) 意向投资人未被人民法院列入“失信被执行人名单”，无犯罪记录，近三年无重大违法违规行为。意向投资人财务状况、信用记录等不良的，管理人有权认定意向投资人不具备资格条件。

(四) 两个或两个以上的意向投资人可组成联合体，联合参与投

资，但需书面说明各自的角色分工，并承诺联合体成员之间承担连带责任。联合体成员均应符合本招标公告意向投资人条件中第(一)(三)项设定的资格条件，联合体成员中至少有一方应符合本招标公告意向投资人条件中第(二)项设定的资格条件。

(五)如法律法规、监管政策对意向投资人的主体资格有相关规定的，意向投资人应确保符合相关要求。

(六)管理人根据本项目工作开展的需要认为意向投资人应当符合的其他条件。

五、招募流程

(一)报名方式及期限

1.报名方式：意向投资人应在报名期限届满前将报名参选材料现场递交或 EMS 快递邮寄至：江苏省扬州市邗江区京华城路 8 号五彩世界写字楼 B 座 24 楼，联系电话：18795897589，联系人：陶律师。

2.报名期限：自本招标公告在全国企业破产重整案件信息网发布之日起至 2026 年 1 月 20 日止。

3.管理人或人民法院认为有必要的，可以延长或变更招募意向投资人的时间。

(二)提交参选材料

意向投资人报名时，需提交如下报名材料并加盖公章或签名(一式两份)：

- 1.《参与意向投资承诺书》(本公告后附模板)；
- 2.意向投资人简介，内容包括：投资人主体资格、股权结构、经营范围、资金能力或融资能力等相关的优势等；
- 3.营业执照副本复印件；法定代表人或负责人身份证明书；意向

投资人为自然人的，应提交身份证复印件；

4. 授权委托书原件（载明受托人姓名、联系方式、职务、授权范围等）、受托人身份证复印件；意向投资人详细联系方式（地址、电话、邮件等）；

5. 意向投资人资金能力证明；

6. 未被人民法院列入失信被执行人或限制消费人员名单的证明资料，不属于失信联合惩戒对象的承诺函；

7. 若联合报名的须提交联合报名合作协议书，并分别同时按要求提供相关资料，并注明各自职责分工、权利义务。

（三）初步审查

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，即为通过初步筛选；提交的报名材料存在缺失、遗漏的，管理人将通知补正，意向投资人须在3日内提交补正材料。

（四）尽职调查

意向投资人如需进一步了解债务人资产情况、债权债务情况等详细信息，意向投资人可申请开展尽职调查，需签署《保密承诺函》并缴纳尽调保密保证金。尽调完成后，保证金可转为投资款或退还。意向投资人向管理人提交本公告所列材料后，如需尽调，须向管理人提出尽调申请和资料清单，缴纳保证金后进行尽职调查。管理人将予以必要地配合并提供资料。意向投资人开展尽职调查或实地调查所需的费用自行承担，并对尽调结果自行承担法律责任。

对于从管理人获得但管理人或者债务人尚未以任何形式公开披露的信息，意向投资人应当遵守保密义务，合理使用相关信息，除制定投资方案外，不得另作他用，更不得泄露给任何第三方，否则管理

人有权要求意向投资人赔偿损失。

1.尽调保密保证金的金额及缴纳方式

尽调保密保证金为 50 万元，意向投资人应于签署《保证金承诺函》当日支付，保证金缴纳至：

户名：扬州丰盈置业有限公司管理人

开户行：中信银行股份有限公司扬州广陵支行

账号：8110501013202542550

如符合资格条件的意向投资人未进行尽调，但仍愿意参与投资的，可直接参与。

2.尽调保密保证金的没收

意向投资人违反尽职调查保密协议义务的，管理人没收该意向投资人缴纳的尽调保密保证金，并取消其参与意向投资人资格。

3.尽调保密保证金的使用

如后期意向投资人成为投资人的，经同意该意向投资人所缴纳的尽调保密保证金也可直接转为其应投资的等额金额（不计息）。

4.尽调保密保证金的退还

如意向投资人未违反保密协议，管理人将在尽调结束后 7 个工作日内无息退还尽调保密保证金。

六、投资方案

管理人要求意向投资人在提交正式投资意向申请时，须一并提供详尽的《投资方案》。该方案应全面体现意向投资人对本项目的发展思路、资金实力和运营能力，具体内容包括但不限于：

（一）投资总额及资金安排：明确拟投入的资金规模、资金来源、支付节奏、使用计划及偿债方案；

(二) 经营提升策略：结合本项目现状与市场定位，提出具体的业态优化、品牌升级、招商运营及营销推广策略；

(三) 风险防控与退出机制：阐述投资期内可能面临的主要风险及应对措施，并说明投资退出路径与预期回报；

(四) 团队及资源说明：介绍投资方及相关运营团队在商业地产领域的经验、资源与成功案例；

(五) 其他有利于项目中长期发展的建议或承诺。

投资方案将作为投资人及后续谈判的重要依据，请意向投资人务必认真编制、真实反映其综合实力与运营愿景。

本项目秉持开放合作的精神，面向所有意向投资人开放接洽，通过深入的策略对话，聚合资本与智慧，旨在重塑扬州商业格局，合力塑造扬州的商业新地标，共同开创并引领这座城市的消费新蓝海。

扬州丰盈置业有限公司
扬州五彩世界商业运营管理有限公司
扬州丰盈置业有限公司管理人
扬州五彩世界商业运营管理有限公司管理人
2025年12月12日



附件一：

法定代表人（负责人）身份证明书

扬州丰盈置业有限公司管理人

扬州五彩世界商业运营管理有限公司管理人：

兹证明（身份证号码： ）在我单位担任 职务，系
我单位法定代表人（负责人）。

特此证明。

单位名称（盖章）

：

年 月 日

请另附营业执照复印件、法定代表人（负责人）身份证正反面复印件
（加盖公章）

附件二：

授权委托书

委托人名称/姓名：

住所地：

受托人名称：

身份证号（执业律师证号）：

工作单位：

联系电话：

委托人就其参与扬州五彩世界项目意向投资人招募相关事宜，特委托上述受托人作为委托人的代理人代为处理相关事宜。上述受委托人的代理权限为特别授权，具体如下：

- 一、代为递交参与本次投资人招募的相关资料；
- 二、书面或口头向管理人陈述委托人的立场、观点和主张，代为变更、确认投资方案；
- 三、代为与管理人联系，签署有关文件；
- 四、代为处理与本次意向投资人招募工作相关的其他事宜。

委托人（盖章）：

法定代表人或负责人（签字）：

受托人（签字）：

年 月 日

注：受托人需提供身份证或律师执业证复印件一份，受托人为律师的还需提供律师事务所指派函。委托人应当在前述资料上加盖公章

附件三：

保密承诺函

扬州丰盈置业有限公司管理人

扬州五彩世界商业运营管理有限公司管理人：

鉴于我方拟参与扬州五彩世界项目意向投资人招募（下称“该项目”），将接触扬州五彩世界项目的相关保密信息，为保护扬州五彩世界项目的商业利益，我方特作保密承诺如下：

一、保密信息

本承诺中的保密信息是指贵方向我方、我方的代理人或顾问提供的有关贵方或该项目尚未对外公开披露的有关信息（以下简称“保密信息”），包括但不限于以下保密信息：

（一）项目洽谈过程中获得的信息，我方在合作洽谈及业务开展过程中所获知的相关保密信息；

（二）项目尽职调查过程中获得的信息，我方在尽职调查过程中所获知的与项目交易基础资产相关的保密信息；

（三）项目的交易信息，与项目进展、签署、执行过程中形成的交易结构、交易模式、交易文件相关的法律、商务信息；

（四）其他保密信息，我方获得的其他与该项目相关的保密信息。

（五）非保密信息

下述各项信息不属于保密信息：

（一）已公开发表或非因我方违约已为公众知悉的信息；

（二）贵方书面同意公开的信息；

（三）我方从第三方处合法、正当地取得的信息，且根据我方所知该第三方对该等信息不承担保密义务；

(四) 在贵方向我方披露信息以前,我方已通过合法渠道获知的信息。

三、保密信息所有权

保密信息的所有权归贵方所有,我方不享有上述保密信息的所有权、排他独占使用权、再许可使用权等任何权利。

四、接触保密信息的人员范围

我方承诺接触保密信息的人员为我方直接参与该项目的相关人员、我方为该项目聘请的相关专业顾问(如有)及协助我方完成交易的其他相关方(如有),我方承诺已与前述人员签署保密协议,要求其承担本承诺函约定的保密义务,我方承诺对前述人员违反保密义务所应承担的责任承担连带责任。

五、保密义务及期限

(一) 采取必要的保密措施的义务

我方承诺将采取合理保密措施,妥善保管保密信息。

(二) 对外披露的许可义务

未经贵方的书面许可,我方承诺不以任何方式将保密信息披露给任何第四条人员范围之外的第三方,或许可任何该第三方使用上述保密信息。

(三) 保密期限

自本保密承诺函盖章之日起,保密义务永久有效。

六、保密义务的例外情形

根据法律法规规定或司法机关、监管机构的要求,我方可披露相应的保密信息,此时我方的披露不视为违反保密义务。

七、费用承担

我方履行本承诺函所发生的所有费用均由我方自行承担。

八、损失赔偿

如我方违反本保密承诺函，贵方有权没收我方缴纳的保证金。如我方已缴纳的保证金不足以弥补给五彩世界项目公司或贵方造成的损失，贵方在没收保证金后仍有权继续向我方追偿，该损失包括但不限于：实际损失及其他因我方擅自使用、披露或许可他人使用上述保密信息而产生的损失、法院诉讼的费用、合理的律师费和其他费用等。

九、争议解决

因本承诺函引起或与本承诺有关的一切争议，各方均应友好协商解决；如果不能解决的，任何一方均有权向本案受理法院提起诉讼。

十、其他

(一) 生效：本承诺经我方盖章之日起生效。

(二) 独立性：我方所做出的承诺，不受相关协议是否签订、解除、目的实现等情况的影响。

(三) 不可撤销性：我方所做出的承诺，不能撤回、变更且不能声明作废。

承诺人（签章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

签署时间： 年 月 日

附件四：

保密保证金承诺函

扬州丰盈置业有限公司管理人

扬州五彩世界商业运营管理有限公司管理人：

我方报名参加由管理人组织的扬州五彩世界项目意向投资人招募工作，我单位希望参与投资项目，将自愿根据招募公告的要求，按下列标准缴纳保证金：

意向投资人向管理人共计缴纳尽调保密保证金人民币50万元。

对此，我方承诺如下：

一、我方将本着平等、自愿、互利的原则参与本次招募，不得做出任何对五彩世界项目公司或管理人造成损失的行为。

二、我方承诺认可并履行管理人发布的招募公告中确定的招募流程、保证金处理条款等所有内容。

三、我方如出现违反上述承诺的行为，自愿接受管理人按照招募公告的规定，同意没收我方交纳的保证金，并自愿承担其他相关法律责任。

四、我方如未出现违反上述承诺的行为，且在放弃参与意向投资工作或我方尽调结束后，则我方交纳的保证金请退还至以下账户：

户名：_____

账号：_____

开户行：_____

(一) 为保障资金安全，上述账户必须为以意向投资人名义开设的账户。

(二) 如因上述账户信息有误或信息变更未及时通知导致保证金无法退还或丢失等一切后果由投资人自行负责。

(三) 如意向投资人未及时收到退回款项，请及时与管理人联系。

五、我方明确知晓保证金存放于贵方账户期间不计付利息和其他孳息，同意贵方无息退还保证金。

承诺人（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

年 月 日

附件五：

参与意向投资承诺书

扬州丰盈置业有限公司管理人

扬州五彩世界商业运营管理有限公司管理人：

你单位发布的《扬州五彩世界项目意向投资人招募公告》（以下简称：“招募公告”）我方收悉，我方符合招募公告中要求的意向投资人条件，有意向参与扬州五彩世界项目意向投资人招募工作，并就相关事宜作出如下承诺：

我方承诺自愿参与扬州五彩世界项目意向投资人招募工作，并保证本次报名时所提交参选材料的真实性、合法性、有效性。

特此承诺！

意向投资人（签名或盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

年 月 日