

# 宁夏众和房地产开发有限公司预重整案

## A3 地块（含在建工程）投资说明书

### 一、标的资产概况

本次招募转让的标的资产为众和公司名下 A3 地块（含该土地之上的在建工程，但 A3 地块只开展垫资建设投资模式，不开展经营权转让投资模式），最终以实际现状及相关权属文件为准。

### 二、A3 地块位置与现状

A3 地块为在建项目，位于尚美雅居整体项目西南侧，具体如下：

#### 1、方位描述

宁朔北街以东、文昌路以西、安民巷北侧。

#### 2、详细四至

东至规划路，南至安民巷，西至宁朔北街，北至学院路。

#### 3、现状情况

项目由宁夏众和房地产开发有限公司于 2013 年 10 月取得土地使用权，2023 年 4 月开工，后因资金断裂停工至今。项目规划主要建筑三栋商住楼、四栋住宅楼、五栋商业楼（其中 46-1#为已完工的老项目）。截至本说明书发出日，A3 地块在建项目的总包主体及安装完工，A3 换热站竣工；分包基本完成，仅余门窗五金、调试及道路面层收尾。

### 三、土地权属与基本参数

1、出让合同编号：银地产合同让字 2013 年 078 号

2、不动产权证号：银国用（2014）第 60053 号

3、证载权利人：宁夏众和房地产开发有限公司

4、地类（用途）：城镇混合住宅

(1) 其他普通商品住房用地面积：32,601.99 平方米

(2) 其他商服用地面积：3,622.44 平方米

5、使用权类型：出让

6、土地使用权总面积：36,224.43 平方米（54.337 亩）

7、终止日期

(1) 住宅用地：2083 年 10 月 24 日

(2) 其他商服用地：2053 年 10 月 24 日

8、剩余年限（截至评估基准日）

(1) 城镇住宅用地：57.74 年

(2) 其他商服用地：27.72 年

#### 四、土地抵押与查封情况

根据《银川市不动产登记信息查询单》及债权申报资料，A3 地块土地使用权目前处于已抵押、已查封状态：

1、抵押权人：中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司（现更名为：中国中信金融资产管理股份有限公司北京市分公司）

2、不动产登记证明号：宁（2020）西夏区不动产证明第 0024554 号

#### 五、项目规划情况

A3 地块位于宁朔北街以东、文昌路以西、安民巷北侧，总占地 54.337 亩，规划总建筑面积 115,037.98 平方米（地上建筑面积 90,560.30 平方米，地下建筑面积 24,477.68 平方米）。地上建设 31#、37#、41#、42# 共 4 栋住宅楼，30#、39#、40# 共 3 栋商住楼，29#、43#、46-1#、47#、48# 共 5 栋商业楼，地下建设自行车库（2-1#、2-2#、3-1#、3-1#、3-3#）一座、1 号地下车库一座及地下 5# 换热站、变电

所等设施。规划概况如下：

### A3 区商品开发住房总技术经济指标

项目	数量	计量单位	备注	
总用地面积	36,224.43	m <sup>2</sup>		
总建筑面积	115,037.98	m <sup>2</sup>	(含地下建筑面积)	
地上建筑面积	90,560.30	m <sup>2</sup>		
其中	住宅总建筑面积	79,533.83	m <sup>2</sup>	
	员工公寓建筑面积	372.97	m <sup>2</sup>	位于 29#楼 2 层
	商业建筑面积	8,453.70	m <sup>2</sup>	商业用房面积占 A3 区地上总建筑面积的 9.40%
	配套公建及活动中心	2,199.80	m <sup>2</sup>	物业管理用房 278.1m <sup>2</sup> ，位于 29#楼 2 层； 老年人日间照料中心（托老所）1895.7m <sup>2</sup> ， 位于 47#楼三层；门房 26.00m <sup>2</sup> ，位于 47# 楼一层
地下建筑面积	24,477.68	m <sup>2</sup>		
其中	地下车库总面积	20,086.50	m <sup>2</sup>	其中包含 9004 平方米人防地库
	地下自行车库总面积	3,661.18	m <sup>2</sup>	
	地下辅助用房总建筑面积	730.00	m <sup>2</sup>	地下换热站及变电所 730.00m <sup>2</sup> ，包含于 1#车 库
容积率	2.50			
建筑基底面积	9,657.09	m <sup>2</sup>		
建筑密度	26.66	%		
绿地面积	12,825.81	m <sup>2</sup>	其中中心绿地面积：3,997.95m <sup>2</sup>	

			人均公共绿地面积 2.1m <sup>2</sup> /人
	绿地率	35.41	%
停车位	地上停车位	176	辆
	地下停车位	650	辆
	地下自行车位	1828	辆
	居住户数	598	户
	居住人数	1914	人
	活动场地	1,421.00	m <sup>2</sup> 人均公共活动场地面积 0.74 m <sup>2</sup> /人

## 六、项目建设合规证明

### 1、宁夏回族自治区企业投资项目备案证

2020-640105-70-03-003777

### 2、规划三证

《建设用地规划许可证》：银审服建地字第(2020)025号（尚美雅居西区项目）

《建设工程规划许可证》：银审服建字第(2020)037号

《建筑工程施工许可证》：编号 640102202005200201

### 3、预售许可证

(1) A3 地块中 30#商住楼于 2020 年 8 月办理了预售许可证，编号为（银审服）预售证第 20200400 号。

(2) A3 地块中 31#住宅楼于 2020 年 8 月办理了预售许可证，编号为（银审服）预售证第 20200401 号。

(3) A3 地块中 42#住宅楼于 2020 年 9 月办理了预售许可证，编号为（银审服）预售证第 20200471 号。

(4) A3 地块中 39#商住楼于 2021 年 4 月办理了预售许可证，编号为（银审服）预售证第 20210042 号。

(5) A3 地块中 37#住宅楼于 2021 年 7 月办理了预售许可证，编号为（银审服）预售证第 20210208 号。

(6) A3 地块中 41#住宅楼于 2021 年 7 月办理了预售许可证，编号为（银审服）预售证第 20210209 号。

(7) A3 地块中 40#商住楼于 2021 年 7 月办理了预售许可证，编号为（银审服）预售证第 20210210 号。

上述各商住楼、住宅楼自预售证办理后开始预售，后因众和公司资金链断裂导致工程停工，且因土地被依法查封，商品房销售至今未能恢复，处于限制销售状态。

## 七、项目开发情况

A3 地块包括商业楼 4 栋、住宅楼 4 栋、商住楼 3 栋、地下车库及配套工程（不包括 46-1#商业房，该栋为已完工老项目）。截至本说明书发出日，总包土建主体、外墙保温、屋面等完工，安装预埋及防雷接地完成。A3 换热站竣工，分包配套工程基本完成，仅剩少量玻璃、五金、调试及道路面层等收尾工序。

**特别说明：**以上工程现状以实际现场为准。

## 八、特别提示

1、本投资说明书所载信息基于现有资料及地块现状整理，投资人应自行开展尽职调查。

2、地块及在建工程经营权转让的具体条件、流程及权利义务，以管理人发布的正式招募文件及签署的法律文书为准。

3、抵押及查封状态的解除或处理，将依法通过预重整/重整程序

推进，投资人应充分评估相关风险。

宁夏众和房地产开发有限公司预重整管理人

2026年5月31日

