

宁夏众和房地产开发有限公司预重整案

A5 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 A5 地块（含该土地之上的在建工程），最终以实际现状及相关权属文件为准。

二、A5 地块位置与现状

A5 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、安民巷南侧。

2、详细四至

东至规划路，南至贺兰山西路林带，西至宁朔北街，北至安民巷。

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，2021 年 6 月开工，2021 年 11 月因资金断裂停工至今。项目规划主要建筑三栋商住楼、三栋住宅楼，目前已完工程为 99 号-101 号三栋商住楼（主体浇筑分别施工至 15 层、7 层、10 层）及北侧地下车库；剩余 102 号-104 号楼所有基础垫层、塔吊基础浇筑完成。

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：宁（2019）西夏区不动产权第 0089888 号

3、证载权利人：宁夏众和房地产开发有限公司

4、登记用途：城镇住宅用地

（1）城镇住宅用地面积：25,144.24 平方米

(2) 其他商服用地面积：2,793.81 平方米

5、使用权类型：出让

6、土地使用权总面积：27,938.05 平方米（41.91 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，A5 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（2021）西夏区不动产证明第 0065799 号

五、项目规划情况

A5 地块位于西夏区宁朔北街以东、文昌路以西、安民巷南侧，总占地 41.91 亩，规划总建筑面积 90124.86 平方米（地上建筑面积 69,845.00 平方米，地下建筑面积 20,279.86 平方米）。地上建设 99 号至 104 号共 6 栋商住楼，地下建设自行车库（7-1、7-2）一座、5 号地下车库一座及地下 3 号换热站、变电所等设施。规划概况如下：

A5 区商品开发住房总技术经济指标

项目	数量	计量单	备注
----	----	-----	----

			位	
	总用地面积	27,938.05	m ²	
	总建筑面积	90,124.86	m ²	(含地下建筑面积)
	地上建筑面积	69,845.00	m ²	
其中	住宅总建筑面积	64,651.84	m ²	
	商业建筑面积	5,167.16	m ²	商业用房面积占 A5 区地上总建筑面积的 7.40%
	配套公建及活动中心	26.00	m ²	门房 26.00m ²
	地下建筑面积	20,279.86	m ²	
其中	地下车库总面积	18,629.90	m ²	其中包含 9004 平方米人防地库
	地下自行车库总面积	1,086.96	m ²	
	地下辅助用房总建筑面积	563.00	m ²	地下换热站及变电所 563.00m ² , 包含于 5# 车库
	容积率	2.50		
	建筑基底面积	6,555.43	m ²	
	建筑密度	23.46	%	
	绿地面积	11,205.86	m ²	其中中心绿地面积: 7,420.00m ² 人均公共绿地面积 4.73m ² /人
	绿地率	40.11	%	
停车位	地上停车位	191	辆	
	地下停车位	550	辆	
	地下自行车位	537	辆	
	居住户数	490	户	

居住人数	1568	人	
活动场地	1,200.00	m ²	人均公共活动场地面积 0.76 m ² /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

2020-640105-70-03-005468

2、规划三证

《建设用地规划许可证》：银审服建地字第(2021) 004号（尚美雅居南区项目）

《建设工程规划许可证》：银审服建字第(2021) 010号

《建筑工程施工许可证》：编号 640102202104150101

3、预售许可证

A5地块中 99号商住楼于 2021年 12月办理了预售许可证，编号为（银审服）预售证第 20210484号。因项目整体停工，未开始预售。

七、项目开发情况

自 2021年停工至评估基准日，项目已完工程如下：

1、已完商住楼（3栋）及地下车库

99号商住楼：建筑面积 8,694.40 m²，一次结构混凝土浇筑至 15层

100号商住楼：建筑面积 4,537.58 m²，一次结构混凝土浇筑至 7层

101号商住楼：建筑面积 8,703.62 m²，一次结构混凝土浇筑至 10层

地下车库：位于 99、100、101号商住楼北侧，主体浇筑完成总

面积 4,382.35 m² (其中车库 773.82 m²)

2、其他已完基础工程

102 号、103 号、104 号楼所有基础垫层、塔吊基础浇筑完成。

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、地块经营权转让、垫资建设的具体条件、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

