

宁夏众和房地产开发有限公司预重整案 关于公开招募和遴选预重整投资人的公告

银川市中级人民法院（以下简称“银川中院”）于2026年2月9日作出（2026）宁01破申11-1号决定书，决定受理宁夏众和房地产开发有限公司（以下简称“众和公司”或“债务人”）预重整，并于同日作出（2026）宁01破申11-2号决定书，指定北京天驰君泰（银川）律师事务所担任众和公司预重整管理人（以下简称“管理人”）。

为盘活众和公司核心资产、保障债权人合法权益、实现资产价值最大化、提高债权清偿率，管理人依据《中华人民共和国企业破产法》及相关法律规定，参照“市场化、法治化”原则，现面向社会公开招募预重整投资人（以下简称“本次招募”）。欢迎具备资金实力、专业能力及商业信誉的意向投资人报名参与。现将招募事项公告如下：

一、招募须知

（一）本次招募以依法、公开、公平、公正为原则，本公告内容对全体意向投资人同等适用，接受各方监督。

（二）本公告不构成要约，不具有预重整/重整投资协议的约束性效力。本公告所述信息仅供意向投资人参考，并不替代意向投资人的尽职调查，管理人不承担任何瑕疵担保责任。意向投资人在考虑参与投资时，除参考本公告披露的信息外，需自行决定是否聘请专业投资顾问、财务顾问、法律顾问等中介机构开展尽职调查工作。

（三）预重整期间预重整投资人公开招募和遴选的效力延续至众和公司正式进入重整程序，即无特殊情况下，众和公司正式进入重整程序后不再另行遴选重整投资人，预重整投资人将直接成为重整投资人。重整投资人应当遵从预重整期间招募和遴选的要求、预重整期间所签订预重整投资协议的约定以及预重整期间制定的重整计划（草案）的规定，全面履行相关义务。

（四）意向投资人一旦提交报名材料，则视为对本公告内容和要求无异议，认可并接受标的资产现状，自愿承担投资风险，不得因资

产瑕疵、风险等主张撤销报名或要求赔偿。

(五) 管理人可根据预重整工作需要, 决定继续、中止或终止本次招募, 或延长、修订、补充、撤回招募安排, 且不承担任何违约或赔偿责任。如有变化, 以管理人的通知为准。

(六) 本次招募不适用《中华人民共和国招标投标法》。本公告由管理人编制, 最终解释权归管理人所有。

二、众和公司基本情况

(一) 企业基本信息

名称: 宁夏众和房地产开发有限公司

统一社会信用代码: 91640100670412637F

类型: 其他有限责任公司

住所: 银川市西夏区尚美雅居 78 号楼

法定代表人: 李学龙

注册资本: 4000 万人民币

成立日期: 2008 年 5 月 21 日

营业期限: 2008 年 5 月 21 日至无固定期限

经营范围: 房地产开发(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)

(二) 历史沿革

众和公司成立于 2008 年 5 月 21 日, 由马文斌、刘学峰、李龙 3 名自然人出资设立, 出资额 1000 万元。截至评估基准日 2026 年 2 月 9 日, 众和公司注册资本 4000 万元, 其中: 北京朗飞项目管理有限公司股权占比 70%, 李学龙持股比例 15.30%, 黄瑞龙持股比例 14.70%。

(三) 房地产开发资质

众和公司持有的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》(证书编号: NJF4034-A) 资质等级为肆级, 有效期至 2022 年 2 月 27 日, 管理人正在与住建部门积极沟通, 协调资质续期事宜。在资质问题解决前, 标的资产不具备独立报建和预售的条件。意向投资人应充分评

估此风险。

（四）预重整案件受理情况

银川中院于 2026 年 2 月 9 日作出（2026）宁 01 破申 11-1 号决定书，受理众和公司预重整申请，案件当前处于预重整阶段，管理人依法履职，正在推进资产核查、债权确认、投资人招募等相关工作。

三、标的资产概况

本次招募涉及众和公司名下三处地块，分别为 A2 地块（毛地）、A3 地块（含在建工程，但只进行垫资建设投资模式）A4 公寓地块（待开发空地）及 A5 地块（含在建工程）。各标的资产均已抵押，且处于查封状态，抵押权人均为中国中信金融资产管理股份有限公司北京市分公司（原中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司）。管理人正在积极与抵押权人进行协调沟通，就解押解封条件开展谈判，具体安排将作为投资协议签署前置条件向意向投资人披露。

各标的资产详细情况（含土地基本情况、规划指标、建设现状、抵押查封明细等）详见附件一《A2 地块投资说明书》、附件二《A4 地块投资说明书》、附件三《A5 地块（含在建工程）投资说明书》。

四、投资模式

（一）转让 A2 地块、A4 地块、A5 地块（含在建工程）经营权模式

1、为最大限度提升众和公司资产价值、满足不同投资人的投资需求，本次招募采用灵活资产组合模式。意向投资人可在以下三种方案中任选其一进行报名：

（1）整体投资（A 档）：意向投资人对 A2、A4、A5 三个地块的经营权进行整体打包投资。整体投资在评审时将享有综合评分的优先加成分（具体评分权重详见本公告第八条），同等条件下整体投资人优先中选。

（2）部分组合投资（B 档）：意向投资人可选择其中任意两个地块进行组合投资，在报名材料中明确所选组合方案及整体投资方案。

（3）单块投资（C 档）：意向投资人可选择任一地块进行单独

投资，投资范围和报价与所报名地块对应。

意向投资人可根据自身资金实力、开发经验及商业判断，灵活选择上述任一投资方案报名。管理人将统一组织评审，择优确定各方案的最终投资人。

2、经营权转让核心说明

本次转让标的为各地块的经营权，投资人支付对价后，取得标的资产的独家经营权，享有经营收益权、资产维护管理权、后续开发建设决策权（需符合规划及法律规定）。

（1）经营权期限：自《经营权转让协议》生效之日起 10 年，期满后可协商续约；经营期间，投资人自主经营、自负盈亏，承担标的资产后续开发、建设、运营、维护等全部成本及费用。

（2）资产权属：标的资产土地使用权及在建工程所有权仍归众和公司所有，投资人仅享有经营权，不得擅自转让、抵押、变卖标的资产所有权；经营期间产生的债权债务由投资人自行承担。

（3）风险提示：标的资产存在抵押、查封、规划调整、工程尾款、潜在债权纠纷等风险，意向投资人应自行开展尽职调查，管理人对资产现状不承担瑕疵担保责任。

（4）后续投入的共益债务保障：投资人后续投入的续建工程款，将依据《民法典》第 807 条及相关司法解释，就承建的工程部分享有法定的优先受偿权，其顺位优先于原有的抵押权。投资人支付的对价及部分续建资金，可根据实际需要以共益债借款形式投入，其清偿顺位优先于普通债权。

（二）工程款垫资建设 A2 地块、A3 地块（含在建工程）、A4 地块、A5 地块（含在建工程）模式

1、工程款垫资建设方案设置

为盘活项目全域存量资产，破解项目现有资金缺口、工程停滞难题，拓宽项目盘活路径，本次同步开放全域地块工程款垫资开发合作模式。意向投资人可依托自身工程建设能力、资金储备及地产项目操盘经验，自主选择全域整体、多地块组合、单地块独立三类垫资开发

方案参与报名，三类方案具体要求如下：

(1) 整体垫资开发 (A 档)：意向投资人承接 A2、A3、A4、A5 全部四个地块 (含各地块在建工程) 的全域工程款垫资续建施工、后期运营盘活全流程工作。选择本档方案的意向投资人，评审环节将享受综合评分专项加分，加分标准与经营权转让模式整体投资档位保持一致；同等评审得分条件下，全域整体垫资开发投资人优先中选。

(2) 部分组合垫资开发 (B 档)：意向投资人可从 A2、A3、A4、A5 四个地块中，自主选择任意两个及以上地块组成组合，开展对应地块的工程款垫资及续建开发工作。投资人需在报名文件中清晰列明所选地块组合清单、对应垫资额度规划、施工建设周期计划，同时需同步承诺可接受全域整体垫资开发备选方案，便于管理人统筹项目整体盘活节奏。

(3) 单地块垫资开发 (C 档)：意向投资人可单独选择 A2、A3、A4、A5 中任意一个地块，独立完成该地块全部工程尾款清偿、后续工程续建、现场运维整改等全部垫资开发工作。投资人报价、施工方案、资金投入计划均需严格匹配单地块项目实际现状，不得跨地块调配资金及施工资源。

管理人将对三档垫资开发方案进行统一评审，重点考核投资人资金垫资能力、过往同类停工楼盘续建业绩、工程管控能力、回款方案合理性，分地块、分档位择优确定最终合作投资人，同步统筹协调各中标投资人施工时序，避免全域项目施工冲突。

2、工程款垫资开发核心说明

本模式由意向投资人全额垫付项目后续全部工程相关资金，负责标的地块在建工程复工、续建、竣工验收、后期运维全流程工作，项目盘活后按照协议约定收回建设工程款，并就垫资金额获取合理垫资收益，付款方式包括现金回款、建成房屋以合理价格抵顶等。

(1) 垫资合作期限：自《工程款垫资开发合作协议》生效之日起，至对应地块工程竣工验收合格、投资人全额收回垫资本金及约定收益之日止；整体最长合作周期不超过 5 年，若因规划调整、行政审

批等不可归责于投资人的原因导致工期延误，合作期限可经双方协商一致后顺延。合作期间内，投资人负责工程全流程管理，承担所有人工、材料、机械、监理、验收、整改等全部工程相关费用。

（2）**资产权属与权责划分：**所有标的地块土地使用权、在建工程所有权、建成后不动产产权始终归属众和公司，垫资投资人仅可主张协议约定的垫资建设工程款、垫资收益权，无权对项目土地、在建工程及建成房屋进行抵押、查封、转让、转租、作价入股等处置行为。合作期间，因工程施工、现场管理、安全事故、劳务纠纷产生的全部债权债务、法律责任及经济损失，均由垫资投资人自行承担。

（3）**项目风险提示：**本次垫资开发标的 A2、A3、A4、A5 地块存在瑕疵，包括但不限于工程欠款、历史施工纠纷、土地抵押、司法查封、拆迁安置、规划指标待调整等存量风险；同时项目存在市场行情波动、销售回款不及预期、行政审批延期等经营性风险。意向投资人务必在报名前完成全面尽职调查，充分研判项目各类潜在风险，管理人及众和公司不对项目现状、工程瑕疵、回款风险承担任何担保及赔付责任。

（4）**垫资资金法定优先受偿保障：**投资人投入的全部工程垫资款、工程建设报酬，严格依据《民法典》第 807 条、最高法建设工程施工合同纠纷相关司法解释，对自身施工建设的对应工程部分享有建设工程价款法定优先受偿权，该权利清偿顺位优先于项目原有抵押权。同时，待本案正式进入重整程序并经人民法院批准后，投资人垫付的工程建设资金以及垫资收益可纳入项目共益债范畴，共益债具有法定优先权，最大程度保障投资人资金安全。

（5）**项目回款与收益约定：**各地块后续产生的销售回款、经营收益，将按照法定清偿顺位，优先用于返还投资人工程垫资本金及垫资收益权；管理人全程监管项目专用回款账户，保障回款资金专款专用，足额保障垫资投资人合法权益。

六、意向投资人资格条件

（一）**主体资格：**依法设立并有效存续的企业法人、非法人组织

或具有完全民事行为能力的自然人；企业法人需具备独立法人资格，合法经营，无违法违规记录。

（二）资金实力：具备足额资金支付能力，能够按时足额支付经营权转让对价，并承担标的资产后续开发、建设、运营所需全部资金；需提供近三年财务报表、银行资信证明等资金证明文件。

（三）商业信誉：未被列入失信被执行人名单、重大税收违法失信主体、经营异常名录；无重大违法违规行为、无未结重大诉讼/仲裁案件；控股股东、实际控制人及高管无不良信用记录。

（四）专业能力：具备房地产开发、建设、运营及商业管理相关经验，拥有专业团队及完善的经营管理方案，能够保障标的资产后续开发建设顺利推进、实现资产保值增值。

（五）其他要求：认可本公告内容，接受标的资产现状及经营权转让模式，承诺遵守预重整相关法律规定及管理人工作安排，配合完成尽职调查、方案谈判等工作。

（六）联合体投资：两个及以上的意向投资人可组成联合体参与报名，联合体应当明确牵头方，说明成员组成、合作方式、职责分工及权利义务，联合体的全部成员需共同承担投资方案的全部义务。

七、招募流程及时间安排

（一）公告发布

本公告自发布之日起生效，公告期限为 15 日（自 2026 年 5 月 31 日至 2026 年 6 月 15 日）。

（二）意向报名

1.报名时间：意向投资人需于 2026 年 6 月 18 日 17:00 前（逾期不予受理）提交报名材料。

2.报名方式：

线下提交：纸质报名材料一式四份（装订成册，密封并加盖骑缝章），递交至管理人指定地址；

线上提交：报名材料扫描件（加盖公章）加密发送至管理人指定邮箱。

3.报名材料（均需加盖公章，自然人签字按手印）：

（1）《投资意向报名表》（向管理人索取）；

（2）主体资格证明文件：营业执照副本复印件、法定代表人身份证明及身份证复印件（自然人提供身份证复印件）；

（3）授权委托书及代理人身份证复印件（委托报名时提供）；

（4）企业简介（含股权结构、主营业务、近三年财务数据、房地产相关项目经验）；

（5）资金实力证明（近三年财务报表、银行存款证明、授信额度证明等）；

（6）商业信誉承诺函（承诺无失信记录、无重大违法违规行）；

（7）投资方案（含所选投资方案（A/B/C档）、投资报价、经营方案（含开发计划、投资预算、运营模式、收益预期）、资金来源说明等）；

（8）管理人要求的其他补充材料。

（三）保密协议签署与保证金缴纳

意向投资人报名后，需与管理人签署《保密协议》，承诺对获取的案件信息、资产资料等保密，不得泄露或用于本次招募以外用途。

意向投资人需于报名截止前缴纳意向保证金。保证金标准如下：
A档（整体打包投资）500万元；B档（部分组合投资）400万元；C档（单块投资）A2/A5地块300万元，A4地块200万元。保证金缴纳账户由管理人另行通知。未入选最终投资人且无违约行为的，保证金在评审结果公布后15个工作日内无息全额退还；入选最终投资人的，保证金转为经营权转让款；入选后无故放弃或违反保密协议、报名承诺的，保证金不予退还。

（四）尽职调查

通过资格初审的意向投资人在签署《保密协议》并足额缴纳保证金后，管理人向意向投资人开放标的资产及案件相关资料，意向投资人可自行或委托中介机构开展尽职调查，管理人予以配合；尽职调查费用由意向投资人自行承担，尽职调查期自签署《保密协议》之日起

30日。

(五) 遴选评审

管理人组织评审委员会，对意向投资人的资格条件、资金实力、投资方案、报价等进行综合评审，评审采用百分制评分，评分权重及标准如下：

1、经营权站让模式

评审项目	权重	评分标准
经营权转让对价报价	50%	报价最高者得满分，其余按比例折算
经营方案可行性	30%	评审开发计划、投资预算、销售/运营方案的合理性与专业性（A档 25-30分、B档 15-24分、C档 0-14分）
资金实力证明	10%	银行存款证明、授信额度等综合评定
类似项目经验	10%	近五年在西北地区完成过同类型房地产开发或停工续建项目的经验

2、垫资建设模式

评审项目	权重	评分标准
工程建设和垫资收益 报价	50%	以意向投资人申报的项目建设工程价款以及垫资年化收益率为评审依据，报价最低者得满分，其余按比例折算计分
垫资建设方案可行性	30%	评审建设计划、垫资预算、交付时间的合理性与专业性（A档 25-30分、B档 15-24分、C档 0-14分）
资金实力证明	10%	银行存款证明、授信额度等综合评定
类似项目经验	10%	近五年在西北地区完成过同类型房地产开发或停工续建项目的经验

（六）协议签署与对价支付

最终投资人确定后，管理人与投资人签署《A2/A4/A5 地块经营权转让协议》或《A2/A3/A4/A5 工程款垫资开发合作协议》（根据所选地块分别签署），明确双方权利义务、交易对价、支付/施工节奏、经营/施工期限、违约责任等。

对于经营权转让模式，投资人需按协议约定足额支付经营权转让对价，对价资金专项用于众和公司预重整费用、债权清偿及资产维护等。

对于工程款垫资模式，投资人需按协议约定足额垫付项目续建全部工程资金，所投入垫资资金专项用于标的地块工程建设施工以及工程整改施工。

八、联系方式

联系人：苗雨 联系电话：15809617966

联系人：罗飞 联系电话：15769519852

联系地址：宁夏回族自治区银川市西夏区文昌北街和学院西路交叉口西南角宁夏众和房地产开发有限公司管理人办公室

联系邮箱：yuzhoushexian@163.com

九、附件

附件一：《A2 地块投资说明书》

附件二：《A3 地块（含在建工程）投资说明书》

附件三：《A4 地块投资说明书》

附件四：《A5 地块（含在建工程）投资说明书》

附件五：《投资意向报名表》（可向管理人索取）

特别提示：

本次招募公告中涉及的债权审查确认、审计评估等事项尚未最终完成，准确数据以正式审计报告、评估报告及法院最终裁定确认的债权情况为准。管理人保留根据案件进展情况对公告内容进行调整的权

利，请意向投资人密切关注全国企业破产重整案件信息网
(pccz.court.gov.cn) 及管理人发布的最新通知。

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

