

贵州温企城建投资开发有限公司管理人 关于招募意向投资人的公告

(2026)温企城投破管字第3-5号

清镇市人民法院于2026年5月20日裁定受理贵州温企城建投资开发有限公司（以下简称温企城投公司）破产重整，并指定贵州贵达律师事务所担任贵州温企城建投资开发有限公司管理人（以下简称管理人）。

为推动温企城投公司破产重整工作，实现资源整合、债权人利益最大化和维护企业价值，管理人根据《中华人民共和国企业破产法》及相关法律法规规定，面向社会以融资托管、垫资施工、项目整体收购、共益债借款等多种方式公开招募意向投资人，现就有关事项公告如下：

一、温企城投公司概况

（一）企业基本信息

企业名称：贵州温企城建投资开发有限公司

统一社会信用代码：91520181053332674W

法定代表人：徐再兴

企业类型：有限责任公司

注册资本：44000万元人民币

注册地址：贵州省贵阳市清镇市红旗路金枫府邸小区2号2-3-4

登记股东：清镇市建设投资（集团）股份有限公司，持股100%。

经营范围：地产开发、房产开发、经营；房屋、设备租赁；市政工程投资、管理；物业管理；投资咨询服务；建材、办公设备、通信器材经营，棚户区改造、城中村改造、经济适用房及廉租房建设、旧城改造、新区开发（以上经营范围涉及前置许可的凭前置许可内容及时效经营）。

(二) 项目介绍

1. 基本信息

铁鸡巷棚户区区域城中村改造项目（以下简称铁鸡巷项目）总面积为 80124.6 m²，坐落于清镇市铁鸡巷棚户区改造地块，东至红枫街，西至原市政府，南至红旗路，北至同乐路。整体占用土地由两块宗地组成，系温企城建公司通过出让方式取得，CR-1401 号宗地面积 37769.60 m²，取得黔（2020）清镇市不动产权第 0012496 号不动产权证，但载明的面积为 36909.4 m²，相差 860.2 m²（原因为气象局土地已征收但尚未办理产权证书），用途为商服用地及住宅用地，商服用地使用期限 40 年、住宅用地使用期限 70 年（自 2013 年 12 月 3 日起算）；CR-1331 号宗地面积 42355 m²，取得黔（2019）清镇市不动产权第 0019090 号不动产权证，用途为商服用地及住宅用地，商服用地使用期限 40 年、住宅用地使用期限 70 年（自 2014 年 1 月 27 日起算）。温企城投公司已缴纳全部土地出让金 276773382.4 元。

2. 区位价值

项目地处清镇市中心区域，交通便利，教育、医疗、商业、休闲配套完善，项目三公里内有 98 个公交站、49 座幼儿园、12 座小学、8 所中学；距离清镇市第一人民医院仅 2.1 公里；靠近金清路商业广场及吾悦广场、周边有家多福、佳惠等 104 家超市，有清镇汽车站农贸市场及东门桥市集满足日常生活需要；距离清镇市人民广场仅 315 米，还有时光贵州黔公馆及清镇市红枫生态体育公园等城市公建设施。

3. 主要技术经济指标（总指标）

建设用地规划许可证、建设工程规划许可证载明的技术经济指标为：建设用地面积 80124.6 m²，总建筑面积 485390.05 m²（计入容积率建筑面积 391082.72 m²，其中：1、住宅 184119.7 m²，2、公建配套 2503 m²，3、商业 172976.79 m²，4、幼儿园 2663.25 m²，5、酒店 17292

m², 6、办公 11527.98 m²; 不计入容积率建筑面积 94307.33 m², 其中:
 1、地下车库 93793.25 m², 2、架空层 514.08 m²), 容积率 4.89, 建筑密度 55%, 绿地率 25%, 户数 1615, 机动车位 3436。项目分两期规划、实施、建设, 具体情况如下:

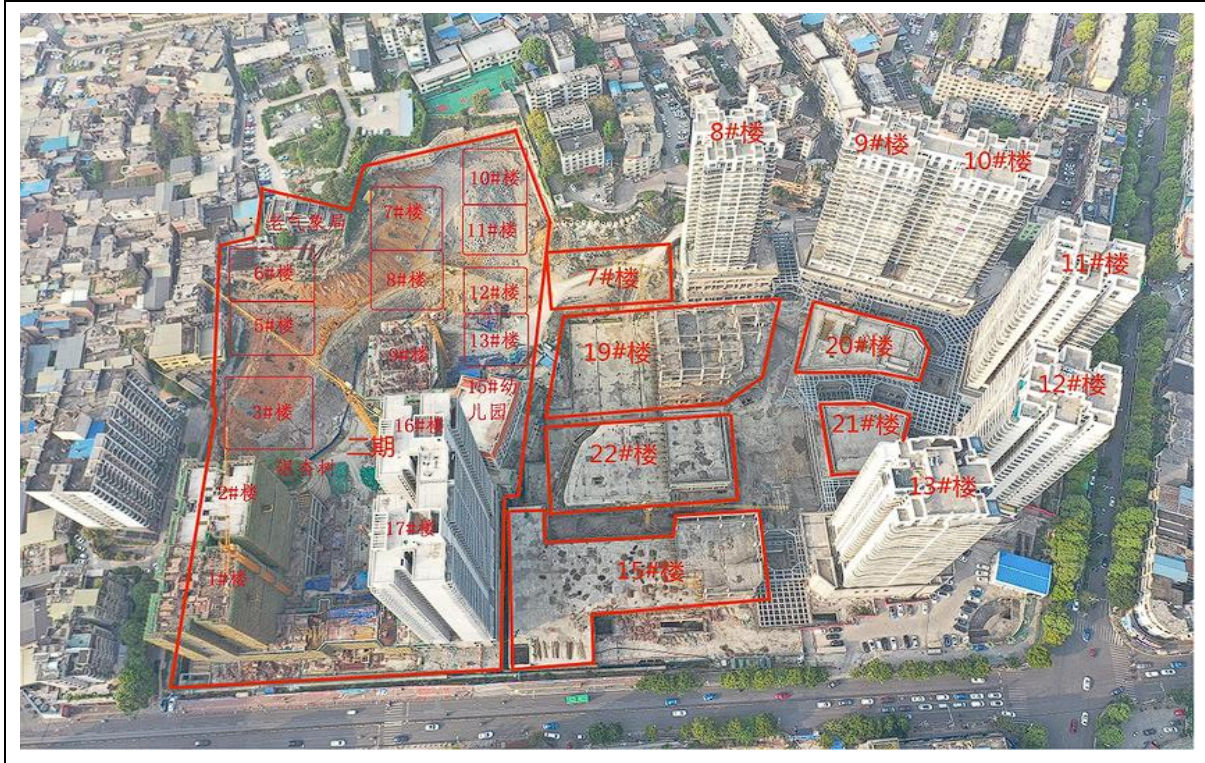
项目	规划情况			
一期	名称	7#-13#、15#、19#-22#楼	建设用地面积	37769.60 m ²
	建设规模	建筑面积 257557.1 m ² , 计容面积 214602.44 m ² (住宅 117465 m ² , 商业及配套设施面积 97137.44 m ²), 不计容面积 42954.66 m ² 。 居住户数 537, 停车位 1194。		
二期	名称	B1-B3#、B5#、B7-B17#楼	建设用地面积	42355 m ²
	建设规模	建筑面积 312338.09 m ² , 其中计容面积 213630.19 m ² , 不计容面积 98707.9 m ² 。		

一期已取得地字第 520000200910247 号建设用地规划许可证, 建字第 520000201502363 号建设工程规划许可证, 520181201604290101 号建筑工程施工许可证, (2016)清商房预字第 018 号、(2017)清商房预字第 008 号、(2018)清商房预字第 15 号预售许可证 (一期所有楼栋均获得预售许可)。

二期已取得地字第 520000200801467 号建设用地规划许可证, 筑规建字 2021 (清镇) 015 号建设工程规划许可证, 5201812203100001-SX-001、5201812203100001-SX-002、5201812203100001-SX-003 建筑工程施工许可证。尚未取得预售许可证。

4. 项目各期建设现状

铁鸡巷项目分两期进行建设, 各期建设情况如下:



经管理人现场查看，各栋建设具体情况如下：

楼栋		建设情况
一期	7#	未修建
	8#	住宅部分已交付
	9#	住宅部分已交付
	10#	住宅部分已交付
	11#	住宅部分已交付
	12#	住宅部分已交付
	13	住宅部分已交付
	15#	主体工程完成，其他未完成
	19#	主体工程完成，其他未完成
	20#	主体工程完成，其他未完成
	21#	主体工程完成，其他未完成
	22#	主体工程完成，其他未完成
二期	B1#	主体工程建设部分，其他未完成
	B2#	主体工程建设部分，其他未完成
	B3#	未修建
	B5#	未修建
	B6#	未修建
	B7#	未修建

	B8#	未修建
	B9#	未修建
	B10#	未修建
	B11#	未修建
	B12#	未修建
	B13#	未修建
	B15#幼儿园	未修建
	B16#	主体已封顶，其他未完成
	B17#	主体已封顶，其他未完成

上述项目情况为管理人初步了解的温企城投公司财产状况，具体情况可现场勘察。

二、重整投资方式

按照前述温企城投公司的财产状况，铁鸡巷项目整体在建工程需要完善验收，未建工程需要建设。故，本案需要招募投资人的环节主要为：房地产开发、销售。因此，本次招募的投资方式灵活多样，重整投资人可采用多元化的方式进行投资，包括但不限于：

（一）投资方式

1. 融资托管

融资托管即意向投资人对铁鸡巷项目的全部或一部分进行托管并融入资金用于项目复工建设、运营，由投资人统一管理、运营，不改变温企城建公司股权结构和铁鸡巷项目建设单位；项目运营收益在扣除成本、融资费用、托管费用等后由管理人用于清偿债权。

融资托管投资人的收益主要包括：（1）按照合同约定，收取实际投入的资金占用利息，具体由各方协商确定，但最高不得超过法律规定的 1pr 的 4 倍；（2）收取托管费，可参考托管人投入的管理团队运营成本、继续聘用或重新聘用的温企城投公司职工运营成本、后期物业的销售费用（含销售佣金、制作费用、渠道费用）等，按照融资托管协议中约定标准计付。

注：1. 融资托管对投资人资金要求较高，在重整投资协议签订时，需提供具备与投资总额相匹配的资金实力相关的证明材料，并根据投资协议缴纳保证金；2. 本项目在开发建设中，在出现资金短缺、需注入资金推动后续建设，投资人应在投资总额范围内，及时投入复工建设资金；3. 复工建设资金的使用期限原则上使用至温企城投公司铁鸡巷项目复工建设完成并经竣工验收之日止，根据项目推进情况，可决定提前分期偿还，但如因不可抗力、政府行政审批原因导致工程延期，资金使用期限顺延。4. 融资托管人最终提交的托管经营方案应同时符合以下各项要求：（1）以有利于温企城投公司复工建设成功为原则，并充分考虑对业主和其他债权人权益的保护；（2）融资托管人对托管经营方案的实施不能设定假设性前提条件，不能使方案的实施存在不确定性；（3）不得提出超出法律法规的规定、或不合理加重政府部门、管理人责任的要求。

2. 共益债借款

共益债借款即投资人以共益债务提供续建资金，房地产开发商负责项目续建施工、销售、竣工验收等工作，资金则由共益债务资金方提供。共益债借款投资人资金的收入为垫资成本+利息收益，共益债共益债借款投资人不对温企城投公司债权的清偿比例和时间做出承诺。

注：1. 共益债借款投资对投资人资金要求较高，在重整投资协议签订时，需提供具备与投资总额相匹配的资金实力相关的证明材料，并根据投资协议缴纳保证金；2. 共益债借款投资人可以按照投资协议和重整计划对项目进行监督，但原则上不参与项目管理；3. 借款使用期限原则上使用至温企城投公司铁鸡巷项目复工建设完成并经竣工验收之日止，根据项目推进情况，可决定提前分期偿还。

3. 垫资施工

即重整投资人垫资续建或一并负责销售模式，销售回款优先支付

工程款，待销售完毕后再支付续建收益。销售款扣除施工成本+垫资收益后，用于清偿债务。重整投资人不对温企城投公司债权的清偿比例和时间作出承诺，意向投资人需具有充足的垫资实力。

注：1. 垫资施工的投资人需具备施工相关的资质、人员、资金；
2. 如仅有垫资施工投资的，工程款需要从项目销售款中支付，请充分考虑资金占用及以物抵债等方式。

4. 资产收购

资产收购即意向投资人提供重整资金，议价后买断温企城投公司全部或部分资产存量资产（包括所有权属于温企城投公司的已建成或在建的住房、商业、车位，以及尚未启动建设的二期部分土地），剥离全部债务。温企城投公司以投资人购买资产提供的资金供债权人依法分配，投资人可将所购资产自行依法处置。

注：（1）采取资产收购模式的，原则上在重整计划生效后应立即投入资金解决破产费用、共益债务、职工债权及小额债权，其他资金可分期支付；（2）因资产收购对资金要求较高，在重整投资协议签订后投资人应按照收购价款总额支付一定数额的保证金；（3）资产收购中对已售（已安置）房产（含商业、住宅）的处置应进行明确，即由投资人进行复工建设、交房办证或是解除合同、退还房款。

5. 股权收购

股权收购即意向投资人出资收购温企城投公司全部股权后，对现有资产（包括住房、商业、车位等）投资再建设。温企城投公司股东也随之变更为重整投资人，后续由投资人经营公司自负盈亏。温企城投公司出售全部股权所得资金供全体债权人依法分配，或保留部分债务由投资人后续清偿。

注：（1）采取股权收购模式的，原则上在重整计划生效后应立即投入资金解决破产费用、共益债务、职工债权及小额债权，其他资金

可分期支付；（2）因股权收购对资金要求较高，在重整投资协议签订后投资人应按照收购价款总额支付一定数额的保证金；（3）承继已售（已安置）房产（含商业、住宅）的交房办证。

6. 其他

意向投资人可以选择一种投资方式或多种投资方式相结合，多家意向投资人也可以选择对铁鸡巷项目的一部分进行投资，也可以提供其他合法、合理且可行的投资方式。意向投资人可以是一家企业独立完成投资，也可以是多家企业联合体进行投资（例如房开企业+销售企业+建筑企业）。以上重整方式并非固定方式，如投资人有更好重整思路可与管理人协商。

（二）投资人资质

1. 依据中国法律设立并有效存续的法人或者具有完全民事行为能力的个人；

2. 具有良好的商业信誉，2023年5月20日至今不存在被列入失信被执行人、限制高消费名单等严重不良征信；

3. 拥有充足的资金实力对温企城投公司进行重整投资；

4. 拥有与温企城投公司重整完成后的经营事务相适应的经营和管理能力；

5. 两个或两个以上的公司或自然人可以组成联合体参与投资，投资联合体各方均应符合第1、2项条件，至少有一方符合3、4项条件。

三、招募程序

（一）报名

1. 报名时间

自公告发布之日起至2026年6月26日。

2. 报名地点

贵州省贵阳市清镇市红枫街迪拜城13栋1楼迪拜城项目攻坚组

办公室。

3. 报名需提交资料：

(1) 投资意向书（意向书内容应包括：投资人基本情况介绍、投资方式、投资优势、资金实力或融资能力介绍等，法人报名的须由企业法定代表人签字并加盖公章，个人报名的应由个人签名）；

(2) 企业法人营业执照副本复印件（须加盖企业公章），自然人身份证明复印件；

(3) 其他用以证明符合报名条件的相关资料；

(4) 联合体报名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。

（二）报名资格审查

1. 管理人根据本公告确定的报名条件和要求对意向投资人提交的报名材料进行审查。

2. 资格审查通过后，意向投资人可开展尽职调查工作。温企城投公司、管理人配合提供相关资料。开展尽职调查前，意向投资人应根据管理人的要求，出具《保密承诺函》。

（三）重整投资方案的提交和审查

1. 意向投资人根据了解到的情况，结合自身的商业判断和法律风险评估，在规定时间内向管理人提交具有操作性且不可撤销的《重整投资方案》（包括但不限于投资意向、经营方案、投资方式、投资数额和履约形式等）。

2. 《重整投资方案》提出时，意向投资人根据投资模式，需向管理人缴纳投资保证金或提供其他形式的担保。

3. 管理人对投资人提交的《重整投资方案》进行审查，符合要求的，管理人向投资人发出《重整投资人入围通知书》。

(四) 重整投资方案评审

1. 管理人在清镇市人民政府、人民法院的监督下，根据投资金额高低、支付方式、支付期限、履约能力、履约保障、经营方案等情况综合对入围《重整投资方案》进行评审，确定正式重整投资人。

2. 中标的正式重整投资人应当签订《重整投资人身份确认书》，其他未中标的意向投资人由管理人告知后无息退还保证金。管理人有权视入围重整投资方案的具体情况，决定是否设定轮候重整投资人，并与其办理轮候重整投资人身份确认手续。

3. 已报名并缴纳的意向保证金的投资人，基于对温企城投公司的深入了解后不愿意继续投资的，可在签订重整投资协议前随时书面向管理人提出退出投资意向的请求，管理人将在收到书面请求后十日内无息退还已交纳意向保证金。

(五) 签订重整投资协议

1. 管理人根据重整投资人的《重整投资方案》，编制重整计划草案。

2. 正式重整投资人在规定时间内签订重整投资协议，并在生效后依法履行。

3. 重整投资协议签订时，重整投资人应至少将首期投资款或保证金（500万元以上）支付至管理人账户（已缴纳的保证金自动转为投资款），管理人将重整投资方案编制为重整计划草案提交债权人会议表决，如债权人会议表决重整计划草案未通过且清镇市人民法院未裁定批准的，管理人无息退回已支付投资款。

四、特别说明

1. 本次招募意向投资人以公开、公平、公正为原则，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，并在清镇市人民法院的监督下进行。

2. 本公告非要约性文件，不具有投资协议的约束力，本次招募不

是最终投资人及投资方案的确定。

3. 因温企城投公司预重整期间已有清镇城发置业管理有限责任公司（以下简称城发置业公司）提出投资方案：以共益债务投资 9000 万元，并以温企城投公司委托城发置业公司对工程建设施工方进行招募、对工程建设进行管理的模式继续复工修建剩余工程。目前在城发置业公司管理下已开始部分工程已开始复工建设。如意向投资人对本项目有投资意向的，提出的投资方案应优于城发置业公司投资方案。

4. 管理人提供的所有温企城投公司的描述和相关资料不应作为对意向投资人的承诺和保证，意向投资人应独立判断、理解和进行决策。如有疑问，欢迎垂询。

5. 如出现影响温企城投公司破产重整的重大事项或者清镇市人民法院提出要求，管理人可中止或者撤回本次招募行为，不承担任何违约和赔偿责任。

6. 本公告由管理人编制，解释权归属管理人。

7. 管理人联系方式

联系人：柳律师，13595079196；方律师，18198230823。

联系地址：贵州省贵阳市清镇市红枫街迪拜城 13 栋 1 楼迪拜城项目攻坚组办公室。

热忱欢迎社会各界前来考察洽谈，参与温企城投公司重整投资。

特此公告。

贵州温企城建投资开发有限公司管理人

二〇二六年六月四日

