贵阳金巢林渝房地产开发有限公司重整投资人招募公告

（2023）金巢破管字第 26-7 号

贵州省清镇市人民法院根据清镇市自然资源局的申请，于 2023 年 7 月 12 日作出(2023)黔 0181 破申 1 号《民事裁定书》，裁定受理贵阳金巢林渝房地产开发有限公司（以下简称“金巢房开”）破产重整，并于同日作出(2023)黔 0181 破 2 号《决定书》，指定贵州恒易律师事务所担任金巢房开破产重整管理人（以下简称“管理人”）。2023 年 8 月 15 日召开第一次债权人会议，表决通过了《重整计划（草案）一》。2023 年 9 月 25 日清镇市人民法院作出（2023）黔 0181 破 2 号《民事裁定书》，批准《重整计划（草案）一》，终止金巢房开额重整程序，进入重整计划执行期。由于项目调规以及市烟草公司拆迁耗时长达三年，导致投资人及金巢房开无法按照《重整计划（草案）一》的规定在三年的重整期限内完成红枫中央大街项目的开发建设和债务清偿。2026 年 9 月 24 日召开第二次债权人会议，表决通过了重整计划变更申请。2026 年 10 月 22 日清镇市人民法院作出（2023）黔 0181 破 2 号之四《民事裁定书》，批准变更贵阳金巢林渝房地产开发有限公司重整计划。

由于房地产市场和国家政策均发生重大变化，金巢房开的资产和负债已发生重大变化，原投资人架构也发生重大变化，导致原重整计划已经无法继续执行。为了继续盘活企业核心资产，维护社会稳定，最大限度地保护债权人的合法权益，推动金巢房开重整成功，管理人

于2026年10月25日组织债委会、债务人、原投资人召开了专题会议就重整工作继续推进有关事宜进行了讨论。管理人现根据本次会议精神并结合金巢房开的实际情况拟定本公告，拟向社会公开招募重整投资人。

一、金巢房开及项目概况

（一）金巢房开概况

贵阳金巢林渝房地产开发有限公司于2012年9月26日经贵州省清镇市市场监督管理局核准登记成立，统一社会信用代码：91520181055026005G，法定代表人朱平，注册资本5000万元，注册地址：贵州省贵阳市清镇市百花大道1号（御水铭都商务八楼），经营范围：房地产开发与经营，房地产销售，房地产投资（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）。

金巢房开成立至今仅开发“清镇市原国土局地块棚户区改造（環宇•金巢）”项目，因资金链断裂导致项目开发停滞，无力完成交房任务和债务清偿责任。2023年7月12日，经清镇市人民法院裁定进入破产重整程序。2026年10月22日，清镇市人民法院裁定准许变更重整计划（延长重整期限）。

（二）项目概况

1、项目用地情况

金巢房开开发的“清镇市原国土局地块棚户区改造（環宇•金巢）项目”位于清镇市红枫大街，土地使用权证号为黔（2019）清镇市不动产权第0016476号《不动产权证书》，面积21732.42㎡。因项目

调规增加了容积率，项目需补缴土地出让金，具体金额尚未最终确定。

2、项目规划情况

该项目共计规划总建筑面积 223156.87 ㎡，计容积率建筑面积 182372.22 ㎡，不计容积率建筑面积 40784.65 ㎡（其中：住宅面积；139570.92 ㎡，商业计容面积：40895.83 ㎡，公建配套面积：1905.47 ㎡，地下室：37158.02 ㎡，其他不计容面积：3626.63 ㎡）

3、项目建设情况

（1）C、D 栋：总建筑面积为：74956 ㎡；住宅完工已经交付，可以办理产权证，商业部分因消防未验收，暂未交付。

（2）E1 栋：总建筑面积约 25874.78 ㎡（不含地下室负 2、负 3 层）；住宅完工未验收，部分已经交付，商业部分因消防未验收，暂未交付。

（3）A 栋：总建筑面积为 33771.89 ㎡，裙楼部分基础及地下室完成约 5%，烟草公司已搬迁但未拆除，正和祥药店未搬迁未拆除。

（4）B 栋：B 栋总建筑面积为：24228.56 ㎡，裙楼部分基础及地下室完成约 5%。

（5）E2 栋：E2 栋总建筑面积为 26691.43 ㎡，基础土石方开挖完成约 90%，剩余工程量约 4500㎥。边坡施工完成约 90%，剩余两排锚索及两层桩间板未完成。

4、项目拆迁安置情况

项目共涉及征收住户 312 户，其中私产 303 户、公产 9 户（注：私产 1 户签订合同未生效）。货币安置共 24 户，补偿款约 940 万元。

共安置住宅356套，安置面积为35010.78㎡；安置商业172套，安置面积为8557.15㎡。均分别安置在项目的C、D、E栋。贵州省烟草公司贵阳市公司清镇分公司产权调换（实物补偿）协议已经签订，本项目未来需要还3585.5面积的商业资产给华丰公司。待征收部分只有石龙、曹国胜、张家碧所有的正和祥药房门面，建筑面积为136.92㎡。

5、剩余可售房屋情况

已经完工的C、D、E1栋除安置房外，已经基本售完，经统计C栋有11套约1042.03平方米、D栋有12套约935.01平方米、E1栋有5套约567.65平方米房屋可售。

（三）项目优势

“清镇市原国土局地块棚户区改造（環宇•金巢）项目”位于清镇市红枫大街，地处清镇市中心城区，项目北至红旗南路；南至青龙路；东至红枫路；西至新城路。区域内：市政、休闲、娱乐、餐饮、购物资源丰富，是城市中心的不可替代的核心商住圈。周边住宅小区、学校、写字楼、医院等场所紧密，项目与清镇市红枫第二小学隔路相邻，交通便捷、生活便利，地理位置优越，系该地区重点房开项目。

（四）资产及负债情况

金巢林渝公司的主要资产为其开发的“清镇市原国土局地块棚户区改造（環宇•金巢）”项目的住宅、商铺、办公及地下停车车位。已经完工及在建工程的总价预计为24854.7万元。经管理人清查，金巢

房开的债务本金约为6亿元，主要系购房人认筹金/购房款、工程款、保交楼借款、土地出让金、税款、普通债权等。

二、投资方式

管理人对投资方式不作限定。投资人可结合自身实际情况和本项目实际情况，自主提出合法、合规、切实可行的投资方式，包括但不限于：共益债+带资代建、带资代建、共益债投资、股权收购、资产买断、垫资续建等。

三、投资人资格条件

1、在中国境内依法设立并有效存续的企业法人；

2、本项目允许联合体报名，联合体单位需明确牵头方，并提交联合体协议。联合体协议中需明确成员单位职责；联合体成员中涉及房地产开发和工程建设施工的，需具备与本项目相匹配的开发资质和施工资质；

3、资信状况和财务状况良好；

4、具备与本项目重整投资相匹配的资金实力；

5、具备房地产开发经验或盘活类似项目的经验，且拥有与本项目相匹配的专业管理团队（意向投资人需在报名资料中予以呈现）；

6、无数额较大（5000万以上）到期未清偿债务，最近三年无重大违法行为，投标时无作为被执行人的案件，投标时未被人民法院列入失信被执行人名单等。

四、招募程序

（一）报名时间、方式、地点

1、报名时间：本次招募报名时间为自本公告发布之日起十五日内（即至2026年11月23日17:00止）。管理人有权根据招募情况适当延长报名期限。

2、报名方式：现场或邮寄方式提交报名材料（邮寄提交的，需提前告知管理人，并提供在截止日前将报名资料交邮的证明材料）。

3、报名材料接收

报名地址：贵州省贵阳市观山湖区贵州金融城金融MAX.C座10楼1号贵州恒易律师事务所（管理人办公室）。

电子邮箱：jinchaoguanliren@163.com

联系人：刘律师：13985450641；

（二）报名材料

意向投资人最迟应于上述报名时间截止前，向管理人提交以下材料：

（1）《重整投资意向书》；

（2）现行有效的企业法人营业执照副本复印件及有关资质证书副本复印件；

（3）意向投资人介绍（包括：公司简介、股权结构、历史沿革、注册资本认缴及实缴情况、经营范围、管理架构及企业规模、项目经验与业绩、资质情况、战略合作资源等）；

（4）近三年财务报表/审计报告；若因客观原因不能提供的，需提供单独的情况说明；

（5）法定代表人或负责人身份证明及身份证复印件；

（6）授权委托书原件和受委托人身份证复印件；

（7）载明联系人、联系电话、电子邮箱、传真号码、通信地址的法律文件送达地址确认书。

注：

A、以上材料皆需加盖意向投资人公章；

B、报名材料需制定目录和页码，按顺序装订成册并密封。应提供一式三份，不足 3 份按不符合资格审查处理。

C、联合体报名的，以上资料由联合体牵头单位提交，联合体成员需对各自的资料进行盖章，同时需提供联合体协议书。

（三）资格审查

管理人收到意向投资人提交的报名材料后三日内将资格审查结果反馈给报名单位。

五、意向投资人权利、义务

（一）尽职调查

意向投资人按本公告递交报名材料并获得管理人资格审查确认后，可对金巢房开开展尽职调查、实地考察（开展尽职调查或实地考察所需的费用由意向投资人自行承担）。

（二）《重整投资方案》

1、已报名的合格意向投资人需结合自身的尽职调查、商业判断、法律风险评估以及本项目的实际情况制定并自收到管理人发送的重整投资人资格审查结果之日起 15 日内向管理人提交《重整投资方案》。意向投资人保证文件正文和附件的真实性、准确性和完整性。

2、《重整投资方案》内容包括但不限于金巢房开的基本情况、项目的基本情况、投资人基本情况、重整投资方式、项目经济测算、投资计划、项目开发建设计划、商业招商运营思路和计划、对金巢房开的经营管理方案、职工安置方案、债权清偿方案等。重整投资方案一式三份，法定代表人签名并加盖公章，密封提交管理人联系人。未按期提交重整投资方案的视为放弃参与重整。

六、重整投资人确定程序

（一）重整投资人遴选

管理人对意向投资人提交的报名材料、《重整投资方案》等文件进行审查，如有多个意向投资人满足资格条件，管理人将成立评审委员会在人民法院和市保交房专班的指导、债委会的参与和监督下，组织进行竞争性比选，并本着维护债权人、债务人合法权益以及利益最大化的原则，确定中选的重整投资人和备选的重整投资人。

（二）重整投资人公示

中选的重整投资人确定后，管理人将在全国企业重整信息网、本项目微信公众号等公开平台对结果进行公示，公示期限为三日，公示期限届满无异议则向债委会、市保交房专班、市法院报告后向中选投资人发送重整投资人确认书。

（三）《重整计划变更方案》的表决、签订重整投资协议

1、管理人将基于重整投资人提交的《重整投资方案》制定《重整计划变更方案》，提交债委会讨论并提交债权人会议表决。

2、《重整计划变更方案》经债权人会议表决和人民法院批准后，管理人将与重整投资人签订重整投资协议。

七、其他事项

1、意向投资人一旦向管理人提交《重整投资方案》，即对下列事项进行了承诺：

（1）已充分了解标的现状及瑕疵，自愿承担后续不确定风险；

（2）已完成（或自认为无必要）对金巢房开和项目的尽职调查，成为中选投资人并与管理人签订《重整投资协议》后，愿全面履行人民法院裁定的《重整计划变更方案》中重整投资人的所有义务。

2、本招募公告并非要约文件，不具有重整投资协议的约束性效力，只作为参考资料使用。

八、声明

管理人不对本招募公告载明的数据提供保证责任，金巢房开的相关情况和数据由意向投资人尽调后自行确认。本公告由金巢房开管理人编制，解释权归属于管理人。本公告未尽事宜，以管理人的有关通知和要求为准。

热忱欢迎符合报名条件的各方投资人积极报名参与金巢房开的重整投资。

特此公告。

贵阳金巢林渝房地产开发有限公司管理人

二〇二六年十一月九日