福建省正元置业有限公司破产重整案复工复建投资人招募公告

福建省周宁县人民法院于2026年7月28日裁定受理福建省正元置业有限公司（以下简称正元公司或债务人）破产重整一案，并于同日指定福建普道清算服务有限公司担任管理人。

为盘活债务人核心资产，推进“正元·墅锦”项目复工复建，保障购房户及全体债权人合法权益，管理人依据《中华人民共和国企业破产法》及相关法律法规，遵循公开、公平、公正原则，面向社会公开招募复工复建投资人。现就有关事项公告如下：

一、债务人及项目基本情况

（一）债务人基本情况

正元公司系依法设立的有限责任公司，统一社会信用代码91350925337518665U，住所地福建省周宁县狮城镇仙溪路199号德威国际公馆2幢二单元1007室，法定代表人翁声坚，注册资本3,000万元（已实缴），成立于2015年04月03日，经营范围为房地产开发、销售等。正元公司现已停止生产经营，名下无不动产对外租赁。

（二）项目基本情况

正元公司开发的“正元·墅锦”项目位于周宁县宁武高速公路城关连接线右侧（现场东门大道67号），主要资产为一宗住宅用地及三期停工在建工程、四期未开发土地，具体情况如下：

序号	资产项目	现状	权利负担 / 限制
1	住宅用地	面积51,236.9㎡（约76.85亩），原出让合同价1533万元	抵押登记被担保债权2,000万元（抵押权人姜青华），2019年3月起查封
2	三期在建工程	约6,000㎡框架结构，部分楼栋封顶，现已停工，尚未评估	无商品房预售许可、无法网签；存在钢筋锈蚀、混凝土碳化等风险
3	四期土地	约17,000㎡未开发土地	已取得规划许可，未取得施工许可
4	银行存款	5个账户合计620,454.01元	全部被法院冻结
5	应收账款	6笔，账面合计2,583,949.07元	部分已诉讼、执行
6	车辆	别克牌小型汽车1辆	已查封，实物被他人占有

正元公司一期、二期房产已全部售罄，原物业公司已撤离，小区处于物业真空状态。

（三）债权及资产负债情况

截至目前，管理人共受理39户债权人申报债权，申报债权总额合计108,993,422.90元；经审查，管理人认定债权总额合计44224555.75元，其中有担保的债权为7366302.94元，普通债权为31856238.16元（含税收滞纳金189116.69元），劣后债权为4235246.7元。目前债务人仍有未清缴的一期、二期土地增值税，欠缴税款暂计955,884.64，其中766767.95元为优先税款；职工债权暂时核查覆盖15人，待公示确认。振润公司申报1,612.06万元，经第一次债权人会议不予认定。鉴于审计、评估工作尚在进行，上述资产负债的具体金额以最终审计、评估及债权确认结果为准。

二、招募目的与招募范围

（一）招募目的

通过引入复工复建资金及续建施工力量，完成“正元·墅锦”项目续建并达到交付、销售条件，以可售物业销售回款及资产变价款清偿各类债权，提升债权人整体清偿水平，维护购房户合法权益和社会稳定。

（二）招募对象

本次招募对象为共益债或复工复建投资人，包括：1．共益债投资人，即向债务人提供续建资金的企业法人或非法人组织；2．带资（垫资）续建的施工单位，即具备相应建筑施工资质、愿意垫资完成续建的企业；两个或两个以上主体可组成联合体参与。

（三）续建范围

续建范围原则上包括三期在建工程的复工续建及四期土地的开发建设，具体以经管理人确认并报人民法院同意的续建方案、施工图纸为准。

三、共益债融资及续建事项

（一）融资金额

本次共益债融资规模由意向投资人根据现场实际情况、续建范围及工程造价自行测算并在投资方案中报价，管理人暂不预设固定融资额度和拦标价。现有第三方续建

方案估算项目建安成本约6,000余万元，仅供意向投资人参考，最终以工程造价审核及双方签署的投资协议为准。

（二）资金用途

共益债资金应专款专用，专项用于“正元·墅锦”项目复工续建的工程款、材料设备款、必要的检测加固费用及实现项目交付、销售条件的其他必要支出，不得挪作他用。

（三）资金使用与发放

共益债资金应支付至管理人账户，由管理人根据续建进度及资金使用计划，在人民法院监督下申请、划转，确保专款专用。

（四）融资利率与期限

报名意向共益债的投资人融资利率由意向投资人在投资方案中报价，原则上不超过全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）的四倍；融资期限及还款安排由双方在投资协议中约定。具体以最终共益债投资协议为准。

（五）续建施工要求

报名意向续建的施工单位应具备与工程规模相适应的建筑工程施工总承包资质，依法组织施工，对续建工程的质量、安全、工期及竣工验收负责，并接受管理人、住建部门及人民法院的监督。工程计价原则、下浮率及工期等由续建方案载明，且续建后同意以资产抵顶总投资并最终竣工后抵顶的资产不超过2万平。

中选施工单位应按照国家有关规定及主管部门要求，按时足额支付（缴存）农民工工资保障资金，保障农民工合法权益。如因资金紧张不能足额缴存农民工工资保障资金的，应当至少缴存30万农民工工作保障资金且提供担保。

（六）垫资施工与结算

为推进项目续建，管理人采用施工单位竣工验收前全额垫资施工模式或依法招募共益债资金筹措必要资金。如通过施工单位全额垫资施工进行复工复建，本项目剩余施工费用由施工单位先行筹措，在工程竣工验收合格前全额垫资且后续工程款结算须可接受资产抵顶，竣工验收后抵顶的资产不超过2万平。

如后续项目再未竣工验收前发生停窝工导致包括但不限于资产贬损或再次烂尾等情况的，施工方应自行承担全部后果。

报名参与本项目即视为意向投资人对上述垫资施工及资产抵顶安排和续建风险已充分了解并认可。

四、共益债务的认定与清偿保障

（一）法律属性

本次复工复建所投入资金及续建工程价款，系为全体债权人共同利益及债务人继续营业而发生，符合《中华人民共和国企业破产法》第四十二条规定的共益债务情形，按法定的清偿顺序优先清偿。

（二）资金安全保障

共益债投资资金应在约定的时间内全部支付至管理人账户，通过管理人向人民法院提交付款申请的方式，在法院监督下划转，做到专款专用、封闭管理。

（三）还款来源

续建后可售物业的销售回款、债务人其他财产变价款以及后续可能的管理人展开共益债资金或重整执行的重整投资的资金，均应进入管理人账户后按法定清偿顺序开展各类费用支付和债权清偿工作。

五、投资人资格条件

（一）意向投资人应为依法设立并有效存续的企业法人或非法人组织，具有较强的社会责任感和良好的商业信誉；

（二）代垫续建的投资人应具有与续建规模相应的建筑工程施工总承包资质及同类工程业绩；共益债投资人应能够按约定时间提供共益债资金，并提供资信证明、资金来源证明等履约能力材料；

（三）最近三年无重大违法行为，未被列入经营异常名录，未被人民法院列入失信被执行人名单，其法定代表人、控股股东亦未被列入失信被执行人名单；

（四）联合体参与的，应签订联合协议，明确各方分工、投资（垫资）份额及连带责任，并在同等条件下优先考虑单独报名的投资人；

（五）依法与管理人签订投资协议等法律文件，接受人民法院和管理人的监督；

（六）法律规定或管理人根据工作需要认为应符合的其他条件。

六、报名程序

（一）报名时间

报名时间自本公告发布之日起 15 日，截止 2026 年 12 月 9 日 17 时。逾期报名无效。管理人有权根据实际情况决定延长或提前结束报名。

（二）报名材料

意向投资人应提交以下材料（加盖单位公章）：1．复工复建投资意向书及续建方案或投资方案（含融资额度、利率、资金来源、施工组织、工期、计价及下浮率、还款安排等）；2．营业执照复印件、法定代表人身份证明及身份证复印件，委托代理人的还须提交授权委托书及代理人身份证件；3．资信证明、资金证明及履约能力材料，施工单位还须提供资质证书及业绩证明；4．投资人简介（含股权结构、主营业务、财务状况）；5．载明联系人、电话、地址的送达地址确认；6．意向报名共益债投资的投资人应提交保证金支付凭证；7．其他证明材料。

（三）报名方式

意向投资人应于报名截止前将密封报名材料提交至管理人指定地点，同时提供电子版。报名地点及联系人：【联系人：冯义村；联系电话：18750757869；地址：福建省宁德市蕉城区城南镇万安西路27号夏威大厦1栋1008室】。

（四）报名保证金

意向共益债投资人应向管理人指定账户缴纳报名保证金人民币500万元（拟定，管理人可根据实际情况调整），并注明“复工复建共益债投资报名保证金”。未中选者的保证金在遴选结束后无息退还；中选后无正当理由拒绝签订协议的，管理人有权没收保证金。

（四）保证金账户

户　名：福建省正元置业有限公司管理人

开户行：中国建设银行股份有限公司周宁支行

账　号：35050168760700001624

七、尽职调查

本公告不能替代意向投资人的尽职调查。意向投资人应自行或委托专业机构开展尽职调查，相关费用自行承担；需要查阅资料、现场踏勘的，可与管理人联系并签署保密协议。管理人对所披露信息的真实性、完整性不作绝对保证，投资人应独立判断并自行承担投资风险。

八、投资人的确定与协议签署

（一）资格审查与遴选

管理人对报名材料进行资格审查，通过审查的意向投资人可开展尽职调查。报名期满后，管理人将结合资金实力、融资利率、施工资质与业绩、报价及下浮率、工期、投资方案可行性等因素综合评审，确定中选投资人及备选投资人，并报告人民法院。仅一家报名且符合条件的，可直接确定。

（二）监督

本次招募遵循公开、公平、公正原则，评审工作在福建省周宁县人民法院监督指导下进行。

（三）协议签署

中选投资人应在收到中选通知后约定期限内与管理人签订共益债投资协议或复工续建施工协议等法律文件；逾期拒绝签订或存在违约的，管理人有权取消其中选资格并没收保证金，由备选投资人递补。

九、特别说明

（一）本公告并非要约文件，不构成管理人对意向投资人的承诺或保证，双方权利义务以最终签署的投资协议为准；

（二）本公告所载信息仅供参考，不能当然代替尽职调查，投资人应独立判断、自担风险；递交报名材料即视为接受本公告全部要求并同意按现状投资；

（三）债务人继续营业或续建方案由管理人提交债权人会议审议，经会议表决通过或经人民法院裁定确认后，管理人方与中选投资人签订相关协议并执行续建方案；相关议案未获通过或未获人民法院认可的，管理人有权中止或终止本次招募，且不承担违约责任；

（四）如后续项目再未竣工验收前发生停窝工导致包括但不限于资产贬损或再次烂尾等情况的，施工方应自行承担全部后果。

（五）管理人有权根据破产工作进展调整招募进度，包括决定继续、中止、终止或撤回招募，并可在不损害其他债权人的前提下对本公告作必要修订；

（六）本公告不适用《中华人民共和国招标投标法》，由管理人负责解释。

特此公告。

福建省正元置业有限公司管理人

二〇二六年十一月二十五日