宁夏坤泰房地产开发有限公司
意向投资人招募报名公告

宁夏回族自治区永宁县人民法院（以下简称“永宁法院”）受理宁夏坤泰房地产开发有限公司（以下简称“坤泰公司”）破产重整一案后，于2025年11月3日作出（2025）宁0121破1号决定书，指定宁夏合天律师事务所担任宁夏坤泰房地产开发有限公司管理人，后于2025年11月11日，作出（2025）宁0121破1-2号决定书，增加指定浙江六和律师事务所共同担任宁夏坤泰房地产开发有限公司管理人。

2026年6月10日，永宁法院作出（2025）宁0121破1号之四民事裁定书，裁定受理坤泰公司、宁夏尚泰商业管理有限公司（以下简称“尚泰公司”）、宁夏欧翔商业管理有限公司（以下简称“欧翔公司”）实质合并破产重整一案，并于同日作出（2025）宁0121破1-3号决定书，指定宁夏合天律师事务所、浙江六和律师事务所共同担任该3家公司管理人（以下简称“管理人”）。

为有效盘活坤泰公司资产，实现资产价值最大化，提高破产工作效率，管理人现发布意向投资人招募报名公告如下。

第一部分坤泰公司及投资资产基本情况

一、坤泰公司概况

坤泰公司成立于2002年4月22日，统一社会信用代码：91640000715018239Q。法定代表人马少春，注册资本5000万元。坤泰公司实际控制人马少春，注册地位于银川市金凤区艾依水郡2号商业

楼 10 号营业房。经营范围:房地产开发与经营叁级（按资质证核定的范围）；塑钢门窗制作与安装；建筑材料、化工产品（不含危险品及专项审批）批发、零售。***（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）。坤泰公司已取得《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，证书编号 NJF3092-A，资质等级为叁级，有效期至 2021 年 2 月 12 日，管理人暂未接收到房地产开发资质续展材料。营业期限续期、开发资质申请、失信被执行人解除等事宜管理人正在落实中。坤泰公司股权发生四次变更，至 2018 年 11 月 22 日，坤泰公司的注册资本金增加至 5000 万元整,同时股东及持股比例变更为马少春（持股 90%）、王永辉（持股 10%）。目前坤泰公司处于继续经营状态。

二、招募投资资产项目概况

（一）土地使用权

坤泰公司所有的位于永宁县望远镇永宁快速通道东侧、艾依河(现名为典农河）北侧相邻的土地两宗，宗地面积合计 75,887.00 平方米（113.83 亩），该两宗土地的用途均为商住用地，其中，商业用地出让期限均为 40 年、住宅用地出让期限均为 70 年，土地出让总价款为 9,106.40 万元。2014 年 7 月 8 日，宁夏坤泰房地产开发有限公司办理了永国用（2014）第 60138 号、永国用（2014）第 60139 号《国有土地使用证》，证载土地使用权人均为宁夏坤泰房地产开发有限公司，地类用途均为商住用地。具体情况如下表：

宗地 1（永地（挂）字[2014]-40 号）基本状况一览表

序号	项目	宗地状况
1	土地使用权人	宁夏坤泰房地产开发有限公司
2	座落	永宁县望远镇永宁快速路东侧

3	登记用途		商住用地
4	证载宗地四至	东至	空地
		南至	艾依河
		西至	永地（挂）字[2014]-41 号
		北至	永宁快速路
5	证载土地使用权面积（平方米）		31,324.00
6	使用权类型：		出让
7	产权证号		永国用（2014）第 60138 号
8	土地使用权终止日期		商业用地终止日期 2054/8/10 住宅用地终止日期 2084/8/10

宗地 2（永地（挂）字[2014]-41 号）基本状况一览表

序号	项目		宗地状况
1	土地使用权人		宁夏坤泰房地产开发有限公司
2	座落		永宁县望远镇永宁快速路东侧
3	登记用途		商住用地
4	证载宗地四至	东至	空地
		南至	艾依河
		西至	永地（挂）字[2014]-40 号
		北至	永宁快速路
5	证载土地使用权面积（平方米）		44,563.00
6	使用权类型：		出让
7	产权证号		永国用（2014）第 60139 号
8	土地使用权终止日期		商业用地终止日期 2054/8/10 住宅用地终止日期 2084/8/10

（二）土地利用状况

该两宗地均为闲置待开发状态，均为未利用地。

三、招募投资资产项目优势

（一）地域优势

该两宗土地位于银川市永宁县望远镇，紧邻银川金凤区城南。银川市金凤区位于宁夏回族自治区的北部，银川市，简称“银”，是宁夏回族自治区的首府，是全区军事、政治、经济、文化科研、交通和金融商业中心，以发展轻纺工业为主，机械、化工、建材工业协调发展的综合性工业城市。银川地处中国西北地区宁夏平原中部，西倚贺

兰山、东临黄河，是发展中的区域性中心城市，中国-阿拉伯国家博览会的永久举办地。银川是历史悠久的塞上古城，史上西夏王朝的首都，是国家历史文化名城，民间传说中又称“凤凰城”，古称“兴庆府”，素有“塞上江南、鱼米之乡”的美誉，城西有著名的国家级风景区西夏王陵。城市综合竞争力跻身全国百强，荣获全国文明城市、国家节水型城市、国家卫生城市、国家园林城市、国家环保模范城市、中国人居环境范例奖等殊荣，被评为“中国十大新天府”。

（二）区域优势

该两宗土地位于望远镇建成区核心地段，北邻银川市金凤区城南，是银川城市南向拓展、南进扩容的重点落地板块，归入银川都市圈南部融合发展范围。望远镇作为永宁县对接银川主城的门户组团，受银川主城资源外溢、人口外迁、产业疏解多重利好辐射，城市建设成熟度逐年提升。相较银川市区土地出让成本，本宗地区位紧靠主城、地价具备洼地优势，土地增值空间稳健；同时片区已形成连片居住、商贸、仓储、轻重工产业布局，土地开发需求旺盛，市场承接力充足。

此外，该两宗土地所处地段多维立体交通路网环绕，地块通达性优越。西侧紧邻永宁快速通道，为银川至永宁核心城市主干道，双向多车道设计，车辆出入地块便捷，瞬时接驳银川城南快速路网，驾车15分钟左右直达银川兴庆、西夏、金凤主城区；周边109国道、京藏高速、银川南绕城高速近距离环绕，高速出入口分布在地块3-5公里辐射圈内，大宗建材运输、商业货运、日常通勤条件优异；距离银川河东国际机场车程较短，公、铁、空立体化交通齐备，无论是住宅开

发还是商业仓储建设，物流及客流集散条件优越；片区市政路网已成型，地块周边主次干道贯通，市政管线沿道路配套铺设，后期项目开发进场施工、楼盘运营出行均无路网梗阻短板。



（三）其他事项说明

1.该两宗土地有四座高压线铁塔尚未迁移，呈东南至西北走向。根据坤泰公司与永宁县国土资源局签订的两份《国有建设用地使用权出让合同》，永宁县国土资源局应向坤泰公司交付净地；另经管理人了解，地上四座高压线铁塔系双线布局，在2014年坤泰公司取得该两宗土地使用权前，地上仅有两座高压线铁塔，呈单线布局，后增设两座高压线塔并铺设与原线路平行的高压线路一条，管理人暂未接收到增设高压线塔、高压线路时向坤泰公司出具的土地征用手续。

2.经管理人与永宁县望远镇政府沟通，该两宗地区域仍有三户征地拆迁安置补偿事宜尚未处置完毕。但截至本公告出具之日，尚未取得书面相关材料。另，该两宗土地旁有小型养牛场一座，据永宁县望远镇政府相关人员实地查看，口头回复该小型养牛场所用土地不在该两宗土地范围内。

四、坤泰公司资产与负债

坤泰公司的资产包括库存现金、银行存款、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、不动产等资产。根据评估报告显示重整条件下公司存货60,209.47万元；其中，本次用于招募投资的两宗土地，在重整条件下的评估价值为13,101.66万元。

截至本公告出具之日，本案共有464户债权人申报债权493笔，申报债权金额183,033,43万元，其中，永宁县人民法院已裁定确认无异议债权136笔，确认金额合计5,418.89万元，另管理人审核确认债权101笔，审核确认金额21,221.86万元，已裁定、审查确认债权以购房债权为主；未审查债权254笔，申报金额146,117.04万元，以民间借贷、工程价款债权为主。

以上数据随着破产程序的不断推进，可能会发生一定的变化。

五、招募意向投资人的标的范围及投资要求

坤泰公司以转让土地方式招募投资人，土地转让价款将用于管理人依法清偿坤泰公司破产债权，依据重整计划或分配方案清偿不足的破产债权依法不再清偿，即破产债权与投资人无关。在此投资方式下，意向投资人取得坤泰公司永宁县望远镇永宁快速通道东侧、艾依河(现

名为典农河）北侧相邻两宗土地的使用权，该土地的配套开发手续由投资人自行办理，管理人仅配合办理变更手续。意向投资人的投资对价即本次招募的起始价应不低于评估报告所体现的坤泰公司上述两宗土地在重整条件下的市场评估价值 131,016,641.00 元的折后价 110,000,000.00 元。

除该两宗土地使用权以外坤泰公司的其他资产（包括库存现金、银行存款、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、不动产等资产），由管理人用于清偿坤泰公司的破产债权，与意向投资人无关。

第二部分招募方案

一、招募须知

（一）本公告是由管理人编制，意向投资人决定报名前应仔细阅读本公告全部内容，理解投资过程中可能存在的风险。一旦提交投资报名材料即视为完全认同本次意向投资人招募程序并同意承担所有风险。

（二）管理人根据坤泰公司上述两宗土地的实际情况，评估公司出具的重整条件下评估价值，结合意向投资人投资意愿，综合考量后确定坤泰公司项目资产招募范围。请意向投资人根据自身实际情况参与报名。

（三）本公告内容对全体意向投资人同等适用。

（四）本公告所述信息仅为管理人初步了解的情况，可能存在与实际情况不一致的情形，本公告所述信息不作为对坤泰公司/上述两宗土地实际状况的任何担保或保证，若存在管理人尚未掌握的瑕疵或遗

漏，意向投资人需自行承担相应的风险及损失。意向投资人如需开展尽职调查或进一步了解坤泰公司、上述两宗土地的相关情况，请按照本公告的要求与管理人签署《保密协议》后尽快完成尽职调查，尽职调查和实地考察所需费用由意向投资人自行承担。

（五）管理人有权随时决定继续、中止或终止本次招募报名工作。

（六）本公告非要约文件，仅作为参考资料，不具有重整投资协议的约束力。本公告最终解释权属于管理人。

二、招募要求及流程

（一）意向投资人基本条件

1.具有完全民事权利能力和民事行为能力的法人、其他经济组织、自然人。

2.意向投资人应当具有近期足额支付重整对价的资金实力，且资金来源合法。

3.本次招募意向投资人不作行业、地域等限制。

4.报名时，意向投资人未被列入法院失信行为人名单。

5.报名主体可以是法人、其他经济组织、自然人、本次招募主体接受多个联合主体共同报名，联合报名的主体中应当至少有一个主体同时具备上述第 1-4 项规定的条件。

（二）报名方式

意向投资人应当在**2026 年 11 月 23 日 12 时前**全部完成以下三项事项的，方可视为完成报名工作，即报名成功，否则即视为无效报名或放弃报名。

1.与管理人签署《保密协议》。【《保密协议》文本请与管理人联系领取并签署】。

2.向管理人账户支付**意向保证金人民币贰仟伍佰万元**（¥25,000,000.00元）整。

管理人收款账户如下：

账户名称：宁夏坤泰房地产开发有限公司管理人

开户行：中信银行银川德胜支行

账号：8112401032001389 56

特别说明：若意向投资人最终未被通知确定为报名成功的，意向投资人已支付的意向保证金将在5个工作日内全额无息退还；若最终被通知确定为意向投资人报名成功，但因重整投资协议主要条款未达成一致、未能在2026年12月4日前签订重整投资协议的，意向投资人已支付的意向保证金将在2026年12月15日前全额无息退还；如果意向投资人报名成功后，在2026年12月4日前迟延或拒不签订重整投资协议或未能按照签订的重整投资协议履行的，管理人有权没收意向保证金，不予退还。具体退款事宜由管理人另行通知。

3.报名时须提交下列文件，并通过邮寄（邮寄的以邮戳时间为准）或当面递交的方式提交：

（1）参与投资的报名意向书（意向投资人是企业的，应当由企业法定代表人签字或盖章并加盖企业公章；意向投资人是自然人的，应当签字并捺印）（见附件一）。

（2）意向投资人的主体资格文件：意向投资人是企业的，应提交

企业法人营业执照副本复印件、法定代表人身份证明书及法定代表人居民身份证正反两面复印件及股东(大)会同意投资的决议(公司法人)或有权机关同意投资的决议(其他法人或非法人组织)；意向投资人是自然人的，应提交居民身份证正反两面复印件。如需委托代理人办理相关事项的，还应提交授权委托书原件及受托人居民身份证正反两面复印件。

（3）承诺书：承诺报名时未被人民法院列入失信被执行人名单、不属于失信联合惩戒对象；承诺愿意按本公告等文件参与坤泰公司意向投资人的竞争并成为坤泰公司重整投资人；承诺按照管理人指定的时间签订重整投资协议等（见附件二）。

（4）文件送达地址确认书：载明意向投资人联系地址、联系人、联系电话、电子邮箱等（见附件三）。

(5)意向投资人可多主体联合共同报名,若意向投资人是复数的，还应提供共同成员之间的合作协议及其他证明资料。

（6）提交《意向报价函》（内容包括但不限于重整投资金额、支付方式、支付期限等）（见附件四）。

特别说明：

①上述第（1）至（6）项文件材料须加盖报名机构公章，多页材料须加盖骑缝章，如意向投资人是自然人的，需每份文件签字并捺印，多页材料须骑缝签名并捺印。上述报名文件应一并装袋密封，密封袋上需标注：“报名机构名称+坤泰公司意向投资人报名文件”。意向投资人未按本公告要求提交完整报名文件的,管理人有权视为无效报名。

②管理人联系方式及报名文件接收地址：宁夏银川市金凤区北京中路57号信通大厦七楼(宁夏合天律师事务所)，曹律师17795164489，张律师15719591593。

③意向投资人需在报名前提前完成尽职调查工作，可与管理人联系签署《保密协议》【《保密协议》文本请与管理人联系索取】后即可开展尽职调查工作。

意向投资人尽调后确定报名的，应在2026年11月23日12时前向管理人上述指定账户支付意向保证金人民币贰仟伍佰万元（¥25,000,000.00元）整，并按照本公告的要求提交相关资料完成报名。

（三）竞争方式

1.报名时间截止时，没有意向投资人报名成功的，管理人将择日重新再次招募或拍卖。只有一个意向投资人报名成功的，以不低于110,000,000.00元的资产价值作为重整投资对价，并确认其为重整投资人。有两个以上意向投资人报名成功的，管理人在2026年11月30日前通过公开竞价的方式，以“价高者得”的方式，确定最终的重整对价及重整投资人；每次竞价加价的金额不低于一百万元。

2.为保证意向投资人招募工作的公平、公正，管理人在收到意向投资人报名文件后将根据本公告的内容对报名文件、意向保证金交纳情况进行综合审查，并在2026年11月23日16时前以短信等方式向意向投资人留存给管理人的电话发送报名是否成功的短信通知。

3.管理人将在2026年12月4日前与最终确认的重整投资人签订

《重整投资协议》。

4.重整投资人在签订重整投资协议之日起2个月内支付清结重整投资对价不低于110,000,000.00元后，管理人才将重整投资对应的标的物交付或交割给重整投资人。

（四）后续安排

管理人将根据《重整投资协议》及时制作并提交重整计划草案或分配方案，提议召开债权人会议对重整计划草案或分配方案进行表决。重整投资人应按照要求配合永宁法院、管理人推进后续的破产重整程序。

（五）瑕疵风险提示

包括但不限于以下风险，都由重整投资人自行承担：

1.重整投资人自行承担坤泰公司重整标的物的瑕疵，管理人实行按现状招募、交易、交付。

2.重整投资人自行承担该两宗土地开发、建设所产生的一切费用。

3.坤泰公司资产均以招募时现状进行交易、交付，重整投资人自行承担上述土地使用权可能存在的土地出让金、滞纳金、行政性费用、罚款等欠缴风险、或者不能入账的风险以及因可能违章、违规而产生的法律后果。

4.为签订、履行《重整投资协议》发生的税费，依法由各自承担。

热忱欢迎社会各界报名参与本公告招募项目的重整投资！

宁夏坤泰房地产开发有限公司管理人

2026年11月8日

附件一、

参与投资的报名意向书

我（或者我单位）自愿参与宁夏坤泰房地产开发有限公司意向投资人招募报名，同意遵守宁夏坤泰房地产开发有限公司意向投资人招募报名公告相关规则和内容，并承担相应的法律责任。

意向人（签章）：

2026 年 月 日

附件二、

承诺书

我（或者我单位）承诺：报名时未被人民法院列入失信被执行人名单、不属于失信联合惩戒对象；承诺愿意按宁夏坤泰房地产开发有限公司意向投资人招募报名公告等文件参与坤泰公司意向重整投资人的竞争并成为坤泰公司重整投资人；承诺按照管理人指定的时间签订重整投资协议。

承诺人（签章）：

2026 年　月　日

附件三、

文件送达地址确认书

我（或者我单位）确认：

联系地址：

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

确认人（签章）：

2026 年　月　日

附件四、

《意向报价函》

我（或者我单位）承诺：愿意按宁夏坤泰房地产开发有限公司意向投资人招募报名公告等文件参与坤泰公司意向重整投资人的竞争并成为坤泰公司重整投资人。

重整投资金额：为不低于坤泰公司名下位于永宁县望远镇永宁快速通道东侧、艾依河（现名为典农河）北侧相邻两宗土地评估报告所体现的在重整条件下的市场价值评估价值131,016,641.00元，本次招募起始价为评估价值的折后价110,000,000.00元。前述列举坤泰公司以外的全部资产（包括库存现金、银行存款、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、不动产等资产），由管理人用于清偿坤泰公司的破产债权，与重整投资人无关。

支付方式：转账支付，重整投资人支付清结重整投资对价不低于110,000,000.00元后，管理人才将重整投资对应的标的物交付或交割给重整投资人。

支付期限：签订重整投资协议之日起2个月内支付清结。

报价人（签章）：

2026年　月　日