

# 华谊影城（苏州）有限公司

## 意向投资人招募公告

苏州工业园区人民法院于 2024 年 1 月 3 日裁定受理华谊影城（苏州）有限公司（以下简称“华谊苏州公司”或“债务人”、“公司”）的重整申请，并依法指定管理人。为实现华谊苏州公司的资产价值最大化及债权人利益最大化，现管理人发布意向投资人招募公告如下：

### 一、华谊苏州公司概况

#### （一）华谊苏州公司基本情况





华谊项目地块位置示意图



华谊影城（苏州）有限公司，成立于 2011 年 7 月 12 日，统一社会信用代码：91320594579464743Q，法定代表人王夫也，注册资本 104990 万元人民币，住所地苏州工业园区阳澄湖大道 188 号。

经营范围：利用影视拍摄场地组织策划文化娱乐活动及相关拍摄服务；文化艺术交流策划、展览展示服务、商业配套设施的开发及相关运营管理；酒店管理；自有房产、游乐设备的租赁与管理；房地产开发经营；提供公园景点游览及公园

经营管理服务；旅游项目、主题公园的投资与经营管理；其他室内娱乐活动；公园动漫衍生产品的销售；文化、体育、旅游商业设施的投资建设与经营管理、租赁服务；设计、制作、代理发布各类广告业务；电子商务信息咨询；工艺美术品、日用百货、五金产品、家用电器、电子计算机及其配件的销售；书报刊、音像制品的零售；展览展示、摄影服务；演出服务；承接国内外演出经营、演出经纪；为演出提供服务场所；足浴、按摩服务；餐饮管理、餐饮服务；停车服务；预包装食品兼散装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）批发与零售；零售烟草制品；会务活动场所租赁；电影放映；门票代理、旅游咨询。（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）主要资产情况

### 1、不动产（已登记）

经向苏州工业园区不动产登记中心查询，截止查询之日，华谊苏州公司名下不动产具体信息如下：

#### （1）仅登记土地信息

序号	产权证书号	权利号	坐落	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	类型	地类用途	终止日期	备注
1	苏工园国用(2013)第00122号	36328	苏州工业园区唯亭阳澄国际蟹城东	89306.14	出让	文体娱乐用地	2062/10/27	1号地块-华谊兄弟电影世界项目
2	苏工园国用(2013)第00123号	36329	苏州工业园区唯亭阳澄国际蟹城东	211283.75	出让	文体娱乐用地	2062/10/27	2号地块-华谊兄弟电影世界项目
3	苏工园国用(2013)第00124号	36330	苏州工业园区阳澄湖路西、阳澄大道北	164071.39	出让	文体娱乐用地	2062/10/27	3号地块-电影世界两个停车场+八佰影视拍摄基地
4	苏工园国用(2013)第00118号	33618	苏州工业园区阳澄湖半岛慈云路东	22949.55	出让	商服用地	2052/10/27	5号地块-配套商业项目-艺术家村，房产开发销售，桩基已完成，正负零状态。
5	苏工园国用(2013)第	33619	苏州工业园区阳澄湖半	83195.96	出让	商服用地	2052/10/27	6号地块-配套商业项目-酒店、大

	00119 号		岛慈云路东					师工作室, 该地块 地块主体建筑框 架已完成。
6	苏工园国用 (2013) 第 00120 号	33620	苏州工业园 区阳澄湖半 岛慈云路 99 号光影 艺创中心	3811.35	出让	商服用 地	2052/10/2 7	7 号地块-配套商 业项目-艺术家 村, 房产开发销 售, 剩余 16 套未 售。
7	苏 (2016) 苏 州工业园区不 动产第 0000107 号	361009	苏州工业园 区阳澄湖路 西、阳澄大 道北	629.79	出让	文体娱 乐用地	2062/10/2 7	三座桥
8	苏 (2016) 苏 州工业园区不 动产第 0000108 号	361008	苏州工业园 区阳澄湖路 西、阳澄大 道北	1225.34	出让	文体娱 乐用地	2062/10/2 7	三座桥
9	苏 (2016) 苏 州工业园区不 动产第 0000109 号	361007	苏州工业园 区阳澄湖路 西、阳澄大 道北	721.10	出让	文体娱 乐用地	2062/10/2 7	三座桥
面积总计				611494.37				

**特别说明：具体宗地信息以相关职能部门出具的权证记载为准。**

(2) 有土地、房产登记信息

序号	权利证号	坐落	房屋层数	建筑用途	证载建筑面 积(m <sup>2</sup> )	备注
1	33621.25.305	苏州工业园区慈云路 99 号光影艺 创中心 25 幢 305 室	3	办公	113.27	
2	33621.25.304	苏州工业园区慈云路 99 号光影艺 创中心 25 幢 304 室	3	办公	113.27	
3	33621.26.106	苏州工业园区慈云路 99 号光影艺 创中心 26 幢 106 室	3	办公	85.97	物业用房
4	33621.26.206	苏州工业园区慈云路 99 号光影艺 创中心 26 幢 206 室	3	办公	115.82	物业用房
5	33621.26.306	苏州工业园区慈云路 99 号光影艺 创中心 26 幢 306 室	3	办公	113.27	物业用房

**2、未登记建构筑物**

①苏州电影世界乐园：位于苏州工业园区阳澄湖半岛 33628 号、33629 号宗地以及位于阳澄环路西、阳澄湖大道北的 361007-361009 三块地上建有商业建筑、办公楼、值班室等。

②位于苏州工业园区阳澄湖半岛 33620 号宗地上的房产销售项目，据管理人初步了解，已售 74 套，剩余 16 套房屋未售出。

③36330 号宗地：《八佰》影视拍摄基地工程，系为电影拍摄使用所临时搭建。

④33618 号宗地：艺术家村项目工程，桩基已完成，正负零状态。

⑤33619 号宗地：大师工作室、配套酒店工程，主体建筑框架已完成。

**3、车辆**

经公司提供的材料查询，华谊苏州公司名下登记车辆共计 1 辆，具体情况如下：

序号	车牌	品牌	车辆类型
1	苏 E7Y99X	江铃全顺牌	小型普通客车

**4、游乐设备及配套设备等固定资产**

公司拥有大型游乐设备及配套设备（部分为特种设施设备）115 台等固定资产（具体以实物情况为准）。

**5、资质证书**

序号	证书类型	证书编号	发证日期	截至日期
1	营业性演出许可证	320500120091	2022-06-14	2024-06-13

**特别说明：**上述所列 1 至 5 项资产均以现状为准，资产情况以管理人聘请的评估机构出具的评估报告为准。

属地政府产业、环保等政策事宜，请意向投资人自行向相关职能部门咨询确认。

**（三）资产评估情况**

经公开遴选的评估机构中证房地产评估造价集团有限公司对华谊苏州公司名下资产进行评估，华谊苏州公司名下资产含税评估价值 2,548,761,477.00 元、评估快速变现价值 1,344,419,036.00 元。其中华谊苏州公司名下电影世界项目（包

括土地、房屋建筑物、大型游乐设备、其他设备等资产）评估市场价值 1,994,967,552.55 元、评估快速变现价值 1,040,423,055.00 元;华谊苏州公司名下艺术村项目（包括土地及在建工程等资产）评估市场价值 553,793,924.00 元、评估快速变现价值 303,995,980.95 元，具体以评估机构出具的评估报告为准。

#### **（四）负债情况**

根据债权人提交的申报材料并经管理人审核调查，华谊苏州公司初步审查确认负债总额 1,856,556,511.17 元，尚未完成审查的待定债权 830,102,966.04 元，已初步审查确认的债权情况如下：

- （一）建设工程款优先权 9,967,468.00 元；
- （二）有特定财产担保债权 1,738,947,606.59 元；
- （三）社保债权 1,601,551.68 元；
- （四）税款债权 5,026,905.37 元；
- （五）普通债权 95,912,409.53 元(含两家建设工程款优先债权人享有的普通债权部分)；
- （六）尚未完成审查的待定债权 830,102,966.04 元；
- （七）另有债权人申报建设工程款优先权 5100570 元，其债权金额经管理人初步审查确认，但债权性质尚予以待定。

另外，购房人向管理人主张权利，要求继续履行购房合同、为其办理产权证，涉及购房款金额人民币 90,183,814 元。

## **二、意向投资人招募程序**

### **（一）报名**

#### **1、报名条件**

- （1）具有较高社会责任感和良好的商业信誉；
- （2）拥有充分的资金实力对债务人进行重整投资；
- （3）拥有与债务人重整完成后的经营事务相适应的管理能力、经营能力和专业人才（具有与华谊苏州公司主营业务相关等同类行业从业经验者，在同等条件下优先考虑）；
- （4）两个或两个以上的企业或自然人可以组成联合体参与投资，投资联合

体中应当至少有一方符合前三项条件。参与投资报名的联合体的主体确定后不得退出，若增加投资主体则不影响原投资主体责任承担。

## **2、报名时需提交的材料**

(1) 意向投资人向管理人提交书面的投资意向书一式一份（意向书内容应包括：投资人基本情况介绍、投资优势、资金实力、融资能力、游乐园项目经营经验、房地产开发项目经验、行业优势介绍等）及截至 2023 年 12 月底的财务报表（上市公司可提供最近一期公开披露的合并财务报告），投资人为企业的意向书须有企业法定代表人签字并加盖公章，投资人为自然人的需有自然人签字；

(2) 投资人为企业的，需提供加盖企业公章的营业执照副本复印件；投资人为自然人的，需提交为投资人签字的身份证复印件；

(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，各联合体成员按要求同时提交主体资格证明材料、截至 2023 年 12 月底的财务报表（上市公司可提供最近一期公开披露的合并财务报告）等符合报名条件的相关资料。

## **3、报名时间、地点**

(1) 报名时间到 **2024 年 6 月 5 日** 止（逾期提交报名材料的管理人不再接受）。

(2) 报名地点：江苏省苏州市高新区（虎丘区）滨河路 188 号金龙花园 3 幢。

### **（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投资人提交的报名材料进行资格审查。

2、经审查，符合报名条件且提交材料准确、齐全的，投资人根据管理人的要求在管理人规定的时间内，向管理人出具《保密承诺函》、《按时提交<重整投资方案>承诺书》一式一份，并同时交纳意向保证金人民币 200 万元（大写人民币贰佰万元整）。投资人提交管理人要求的材料并缴纳保证金后方可视为报名成功。若投资人未按期交纳保证金的，视为投资人放弃报名。

3、资格审查通过，报名成功的意向投资人可以开展尽职调查，管理人配合提供相关手续、材料。

4、报名成功的意向投资人未按出具的承诺函履行义务的，交纳的意向保证金不予退还。

### **(三)《重整投资方案》的提交和审查**

1、意向投资人根据尽职调查了解到的情况，结合自身的商业判断和法律风险评估，在**2024年6月20日**前向管理人提交具有操作性且不可撤销的《重整投资方案》一式三份（包括但不限于重整投资方式、重整投资金额及付款期限、重整投资对价、出资人权益调整方案、债务人经营方案、职工安置方案、债务清偿方案、履约承诺、履约保障等）、意向投资人股东会等有权决策机构出具的同意本次重整投资的决策文件。

2、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、如仅有一家投资人对华谊苏州公司有重整投资意向并提交《重整投资方案》的，由管理人与投资人谈判并协商确定投资金额等具体投资事项，管理人将根据谈判的结果决定是否确定为正式重整投资人。

2、如有两家或两家以上的投资人对华谊苏州公司有重整投资意向并提交《重整投资方案》的，管理人在人民法院、债权人的监督下，有权结合重整投资金额、付款方式、偿债期限、履约能力、履约保障、经营方案（含职工安置方案）等要素综合制定遴选方案，遴选方案管理人另行书面通知意向投资人，意向投资人可根据遴选方案在规定日期前调整重整投资方案的最终投资金额、付款方式、偿债期限、履约能力、履约保障、经营方案（含职工安置方案）等内容，并由管理人按照遴选方案，最终确定华谊苏州公司的正式重整投资人。

3、最终确定的正式重整投资人应当根据管理人的要求签订《重整投资人身份确认书》以及《重整投资协议》，未按管理人通知的期限签订《重整投资人身份确认书》以及《重整投资协议》的，视为放弃重整投资人资格，已缴纳的200万元意向保证金不予退还。

4、最终确定的重整投资人应按照管理人要求交纳重整履约保证金人民币壹亿元（履约保证金可冲抵最后一笔重整投资金额，前期已交纳的200万元意向

保证金可转为重整履约保证金，未按期交纳履约保证金的，意向保证金不予退还并视为放弃投资人资格)。其他未确定为正式重整投资人的由管理人同时发出《重整投资人身份未确认告知书》并无息退还 200 万元的意向保证金。管理人有权视入围重整投资方案的具体情况以及意向投资人的意愿情况，决定是否确定备选重整投资人，并与办理备选重整投资人身份确认手续。

重整投资人未按照重整投资协议或者重整计划提供偿债资金或者未履行其他重整投资人义务的，重整履约保证金壹亿元不予退还并承担违约责任。若法院最终未裁定认可华谊苏州公司的重整计划草案等非因投资人原因导致无法重整的，投资人可向管理人申请无息退还履约保证金，具体以双方签订的重整投资协议的内容为准。

### **(五) 编制重整计划草案**

- 1、管理人根据正式重整投资人的《重整投资方案》，编制重整计划草案。
- 2、重整计划草案经法院裁定批准后执行。

### **三、其他**

1、债务人的截止管理人与重整投资人就债务人办理交接之日的账面现金、存款、应收票据、应收账款、其他应收款、预付款等流动资产作为“除外资产”暂不纳入重整投资对价，后续管理人将根据“除外资产”的具体金额、回收可能、回收成本等情况综合制定处置方式(包括与重整投资人协商纳入重整投资对价或依法由管理人另行处置等)。

投资人可将“除外资产”以外的华谊苏州公司名下全部或部分资产纳入重整投资范围，但应当具备可行性。

2、本招募公告中所列华谊苏州公司的基本情况，仅供意向投资人参考，并不代表管理人对意向投资人的承诺。意向投资人自行决定是否聘请专业顾问进行尽职调查、出具投资意见等，自主判断、自担风险。

3、管理人有权根据华谊苏州公司第一次债权人会议通过的相关议案调整投资人招募期限(包括投资人报告时间及提交《重整投资方案》的时间)或招募公告的其他内容。

4、本报告未尽事宜，如招募期限延长、调整或者撤回招募公告、遴选规则

的公布等以管理人最终通知为准，如由此对意向投资人造成影响的，管理人不承担任何责任。

5、本公告与管理人拟定的重整投资人遴选方案不一致的，以重整投资人遴选方案为准。

6、本公告仅为华谊苏州公司资产推介，不得视为要约或要约邀请，最终解释权归管理人，如需了解详细情况可与管理人联系。管理人联系方式如下：

联系人：陈律师（13814815279）、杨律师（13862677117）

联系地址：江苏省苏州市高新区（虎丘区）滨河路 188 号金龙花园 3 幢。

管理人采取公开方式发布招募公告，并接受各方监督。欢迎符合条件的社会各方人士参与华谊苏州公司项目投资。

华谊影城（苏州）有限公司管理人

2024 年 5 月 6 日