

江苏诺贝投资置业有限公司破产清算案

意向投资人预招募公告

2022年5月27日，江苏省响水县人民法院裁定受理对江苏诺贝投资置业有限公司（以下简称“诺贝公司”）的破产清算申请，并于2022年6月15日指定北京大成（南京）律师事务所为诺贝公司管理人（以下简称“管理人”）。诺贝公司负债较重，缺乏偿债资金，但其资产具有一定重整价值，且债务人、债权人具有重整意愿，为有效整合破产企业资源，实现债务人财产价值最大化，最大限度保护债权人合法权益，管理人现面向社会公开预招募意向投资人，就意向投资人预招募条件及流程等相关事项说明如下：

一、预招募须知

1. 本预招募公告对全体意向投资人平等适用，具有相同效力。
2. 本预招募公告编制目的是让意向投资人对公司情况有所了解，并参与投资。本预招募公告并不替代意向投资人的尽职调查。意向投资人在考虑参与该项目投资时，除参考本公告外，需自行决定是否聘请专业投资顾问、法律顾问、财务顾问、税务顾问进行尽职调查，出具投资意见等。
3. 意向投资人决定参与招募前应仔细阅读本公告，理解和知晓该项目投资过程中可能存在的风险、责任、义务，一旦提交报名材料即视为同意按现状进行投资，也视为对本次投资人招募程序确认并同意承担风险。
4. 本预招募公告并非要约文件，不具有投资协议的约束性效力，只作为参考资料使用。
5. 本次预招募事宜的实施时间和内容，如有变动，以管理人公告和书面通知为准。本预招募公告由管理人编制，管理人有权决定继续、中止或终止投资人招募，且无须承担任何责任。
6. 本次预招募不适用《中华人民共和国招标投标法》，对本预招募公告的最终解释权由管理人享有。

二、诺贝公司概况

（一）工商登记状况

根据工商档案显示，诺贝公司成立于2008年12月9日，后历经数次变更，现诺贝公司统一社会信用代码：913209216835015167，法定代表人万坤林，注册

资本 5,000 万元，登记机关为响水县市场监督管理局，注册地为响水县城双园中路北侧（中国银行响水支行五楼），经营范围为房地产开发与经营；物业管理；建筑工程施工；园林绿化工程施工；市政工程施工（以上范围凭资质证书经营）；自有房屋出租【以上范围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】。诺贝公司工商登记股东现为万方、郑毅，万方持股 98%，郑毅持股 2%。

（二）预招募投资标的情况

本次预招募的资产投资范围包含位于盐城市响水县的百汇广场 1 号楼及百汇广场 1 号楼外商铺。

1. 百汇广场 1 号楼

目前 1 号楼主体工程已基本完工并封顶，但仍需继续施工并办理竣工验收手续。1 号楼建筑面积为 29,484.3 平方米，规划用途为商业，规划设计地上局部 8 层，其中 1 层面积为 3,543 平方米，规划用途为底层商铺及超市；2 至 3 层每层面积均为 4,274.6 平方米，规划用途为超市；4 层面积为 4,274.6 平方米，规划用途为影院及办公；5 到 8 层面积分别为 3,394.6 平方米、3,798.6 平方米、3,493.6 平方米、2,430.7 平方米，规划用途为商业（以上具体以实际为准）。

1 号楼共 201 套房屋，其中 1 层 3 套房屋经法院执行裁定，裁定抵债给了某公司（该三套房屋根据意向投资人的投资意向，由管理人与该公司沟通协商具体处理方案），其余均为诺贝公司资产。

2. 百汇广场 1 号楼外商铺

百汇广场 1 号楼外商铺 28 套（约 4,000 平方米，面积以实际为准），目前其中 10 套房屋已取得确认为诺贝公司财产的生效判决；其中 4 套房屋已取得确认为诺贝公司财产的一审判决，对方上诉至盐城中院，目前二审正在审理过程中，尚未作出生效判决；其中 4 套正在一审审理过程中，尚未作出生效判决；其中 10 套房屋尚未诉讼。尚未取得生效判决及尚未起诉的房屋的具体情况与前述已取得生效判决的商铺情况类似（最终需以生效判决结果为准）。

3. 其他资产

如意向投资人拟参与诺贝公司其他资产投资的，也可在与管理人沟通后明确是否将其他资产纳入重整投资范围，以及具体的投资金额，具体以协商为准。

备注：最终确定纳入意向投资人投资范围的资产，以管理人与最终选定的重

整投资人签署的重整投资协议为准。

（三）负债状况

截至 2023 年 9 月 8 日，管理人累计接收到 80 家债权人申报的 84 笔债权，申报债权总额 650,043,270.49 元。管理人对所有申报的债权均依法登记并严格审查，目前已审查确认 59 笔，确认债权金额 328,105,391.36 元。在该日期后，有部分新增债权申报。诺贝公司的负债情况将根据债权人会议核查并最终以法院裁定确认的债权金额为准。

三、报名条件

1. 意向投资人应是具有完全民事行为能力的自然人，或依照中华人民共和国法律设立的有效存续的企业法人或非法人组织，具有较高的社会责任感和良好的商业信誉。

2. 意向投资人应稳健经营、财务状况良好、具有足够的资金实力进行投资。

3. 意向投资人需具备与诺贝公司规模相适应的经营和管理能力。

4. 未负有数额较大的到期未清偿债务且处于持续营业状态，最近三年无重大违法行为或涉嫌有重大违法行为，未被列入失信被执行人名单、不属于失信惩戒对象。（意向投资人系企业法人或非法人组织的，如其控股股东、实际控制人财务状况或信用记录不良的，管理人有权认定相关企业法人或非法人组织不具备意向投资人资格）。

5. 意向投资人可自行组成联合体参与投资（联合体成员不超过两家），联合体中每一个成员均应当符合上述条件。组成联合体的各方不得再以自己名义单独或加入其他联合体参加本项目。联合体各成员间应当明确牵头方，说明成员组成、合作方式、职责分工及权利和义务，并承诺承担连带责任。

6. 管理人根据工作需要及案件具体情况认为应符合的其他条件。

四、报名材料

意向投资人报名时须向管理人提交的材料：

1. 投资意向书：包括但不限于参与重整投资的意向、重整投资初步方案等内容（材料自拟）。本次预招募的投资方案须包含百汇广场 1 号楼，百汇广场 1 号楼外商铺是否纳入投资范围可由意向投资人自行决定【意向投资人可就百汇广场 1 号楼单独提交投资方案；也可同时就百汇广场 1 号楼和百汇广场 1 号楼外商

铺共同提交投资方案】。最终确定纳入意向投资人投资范围的资产，以管理人与最终选定的重整投资人签署的重整投资协议为准。

2. 意向投资人介绍：包括但不限于基本情况、主营业务、股权结构、投资优势、资金实力和来源等信息。如为联合体参与遴选的，需要介绍各自所充当的角色分工、权利义务等，并承诺互相承担连带责任。

3. 主体材料：法人及非法人组织应提供营业执照复印件、法定代表人、执行事务合伙人或者负责人身份证明书及其身份证复印件；自然人投资人应提供身份证复印件、个人情况及证明文件（投资项目、投资成果等）。如委托代理人，应提交授权委托书原件、受托人身份证复印件；代理人为律师的，还应提交律师执业证复印件、律师事务所指派函原件。

4. 意向投资人为企业法人或非法人组织的，提供最近三个会计年度的财务报表，若报名机构为存续3年以下（含）企业法人或非法人组织，应按实际成立年限提供财务报表和审计报告。意向投资人为自然人的，提供金融机构出具的资信证明，如实时存款证明、银行保函、主要资产权属证明等。

5. 意向投资人应书面承诺：满足本招标公告第三部分“报名条件”规定的条件；所提交全部报名材料的真实性及准确性，如有虚假，管理人有权取消意向投资人的报名资格；已充分知悉相关法律、法规、规章、规范性文件等规定项下的全部风险，并在实际发生的情况下将自行承担该等全部风险；未负有数额较大的到期未清偿债务且处于持续营业状态，最近三年无重大违法行为或涉嫌有重大违法行为，未被列入失信被执行人名单、不属于失信惩戒对象；意向投资人系企业法人或非法人组织的，如其控股股东、实际控制人财务状况或信用记录不良的，管理人有权认定相关企业法人或非法人组织不具备意向投资人资格。

6. 载明联系人、联系电话、电子邮箱、通信地址等的文件材料。

五、招募流程

（一）报名

1. 报名时间

本次意向投资人预招募报名截止时间为2025年4月30日17时。

意向投资人应在报名截止时间前将报名材料（一式肆份）邮寄或现场提交至报名地点，通过邮寄的形式向管理人报名的，报名时间以管理人签收时间为准。

2. 报名地点及联系人

(1) 报名地点：南京市鼓楼区集慧路 18 号联创大厦 A 座 10 楼

(2) 联系人：付先生（13913318052）、葛先生（15751832008）

(二) 资格审核

意向投资人提交完整报名材料后，管理人将对意向投资人进行资格审核，具体的审核结果将在管理人收到报名材料后三个工作日内，以电子邮件、短信等书面方式通知意向投资人。

意向投资人未按本公告要求提交完整报名材料，管理人有权不予接收或要求补正。管理人要求补正的，意向投资人应在管理人指定的时间内按照要求补正。

(三) 交纳报名保证金及签署保密承诺书

意向投资人通过资格审核后，应在接管理人通知后三个工作日内按管理人要求缴纳报名保证金 100 万元（大写：人民币壹佰万元整）至管理人账户（汇款时请备注：报名保证金），管理人账户信息如下：

户名：江苏诺贝投资置业有限公司管理人

开户行：中国银行响水县支行

账号：506677920190

未按管理人要求缴纳报名保证金的，视为放弃报名资格，不再参与遴选。

意向投资人如需进行尽职调查，可在缴纳报名保证金后三日内联系管理人，并签署《保密承诺书》（文本另外提供），签署《保密承诺书》后由管理人配合开展尽职调查工作。

(四) 报名保证金的转化、退还、没收

意向投资人交纳的报名保证金：（1）可在意向投资人递交投资方案时，自动等额转化为投资保证金；（2）将在意向投资人于正式提交重整投资方案前放弃投资的情况下，于书面申请后 7 个工作日内全额无息退还；（3）将在意向投资人违反其对管理人所作保密等承诺的情况下，由管理人全额没收并纳入债务人财产。

(五) 尽职调查

对通过资格审核、签署《保密承诺书》并全额缴纳报名保证金的意向投资人，管理人将配合其对诺贝公司进行尽职调查。意向投资人开展尽职调查（包括实地考察）所需费用由意向投资人承担，尽职调查最晚应于 2025 年 5 月 26 日前结束。

（六）提交重整投资方案和缴纳投资保证金

意向投资人应在 2025 年 6 月 16 日 17 点前向管理人邮寄或现场提交对诺贝公司的最终重整投资方案（需加盖公章或签字）。投资方案内容应当包括但不限于参与重整的方式（股权并购式重整，出售式重整，或其他重整模式均可）、纳入重整范围的资产及对应报价、重整资金来源、偿债方案、经营方案等，投资方案应尽量详尽且具有可操作性。递交重整投资方案的意向投资人应在 2025 年 6 月 16 日 17 点前缴纳投资保证金 500 万元（大写：人民币伍佰万元整，含已缴纳的报名保证金，投资保证金不计息）至管理人账户。

上述期限届满后，管理人有权视情况决定是否延长期限。意向投资人未按时提交重整投资方案或缴纳投资保证金的，视为放弃投资。

（七）意向投资人遴选

重整投资方案提交期限届满后，管理人将在响水法院的指导和监督下，根据本案的实际情况，在与提交投资方案的意向投资人进一步沟通相关重整条件和细节的基础上，报告响水法院后确定最终意向投资人（是否选定由管理人确定，并报告响水法院）。如确定最终意向投资人的，则最终确定的意向投资人应在确定后 10 个工作日内追加投资保证金至 1,000 万元（壹仟万元整）（不计息，含已缴纳的投资保证金 500 万元），并应在缴纳投资保证金后 5 个工作日内与管理人签署相关的重整投资协议等文件。

（八）（预）重整计划草案的制作及债权人会议预表决

因本案目前仍为破产清算程序，管理人将根据实际情况制作《（预）重整计划草案》并提交债权人会议预表决，《（预）重整计划草案》能否表决通过、法院能否裁定转入重整程序、批准重整计划均存在不确定性。管理人也可在依法转入重整程序后，再根据实际情况制作《重整计划草案》提交债权人会议表决。

（九）投资保证金的处理

1、未被确定为最终意向投资人的，其已缴纳的 500 万元投资保证金将在最终意向投资人确定，且未被选中意向投资人递交书面申请后 7 个工作日内无息原路退还。

2、如《（预）重整计划草案》未经债权人会议预表决通过，或诺贝公司无法转入重整程序，或法院裁定诺贝公司转入重整程序后，重整计划草案未能经债权

人会议表决通过或者未能获得人民法院裁定批准,或其他法定及本招募公告规定情形的,最终意向投资人可以书面向管理人申请退回已缴纳的投资保证金,管理人将在收到书面申请后7个工作日内原路无息退还投资保证金。递交重整投资方案和缴纳投资保证金后,意向投资人不得撤回重整投资意向或拒绝作为重整方参与诺贝公司破产重整或拒绝与管理人签订重整投资协议,如意向投资人存在违法违约行为,其已支付的投资保证金不再退还。

六、风险提示

(一)意向投资人自行承担诺贝公司未转入重整程序或者转入重整程序后重整计划未获得人民法院裁定批准、重整计划执行不能等导致投资失败的风险。

(二)意向投资人按现状投资,自行承担诺贝公司及其资产、负债、税务等已知或可能存在的瑕疵及导致的风险和损失,管理人不承担任何承诺或保证。

(三)意向投资人自行承担诺贝公司重整的或有负债、税务等风险。

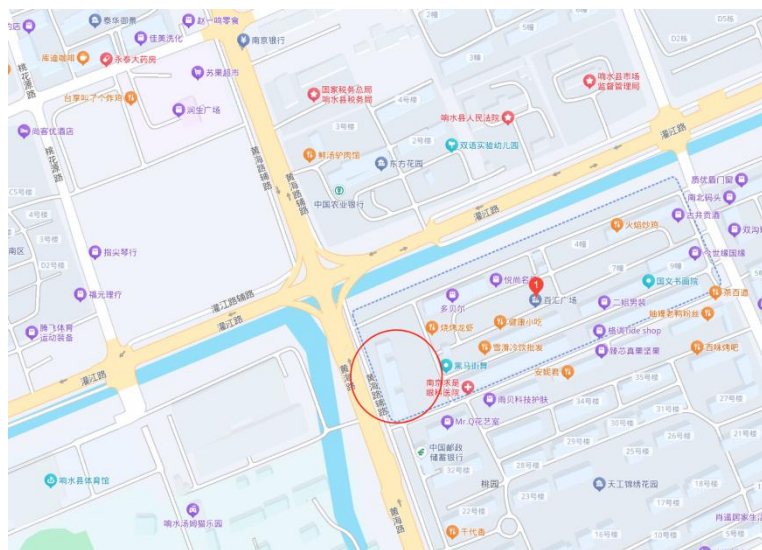
热忱欢迎社会各界报名参与本项目投资。

特此公告。

江苏诺贝投资置业有限公司管理人

二〇二五年四月七日

百汇广场 1 号楼位置示意图



百汇广场 1 号楼外观参考（以现状为准）

