

上海元宏投资咨询有限公司破产清算案件

意向投资人预招募公告

2024年3月25日，上海元宏投资咨询有限公司（下称“债务人”或者“元宏公司”）因不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力为由，经债权人申请，上海市浦东新区人民法院（下称“上海浦东法院”）作出（2024）沪0115破46号《民事裁定书》，裁定受理上海元宏投资咨询有限公司破产清算一案，并于2024年4月9日出具（2024）沪0115破46号《决定书》指定上海丰进立和律师事务所担任上海元宏投资咨询有限公司管理人（下称“管理人”）。

元宏公司名下有坐落于上海市浦东新区金桥镇唐陆路588号1幢、2幢、3幢、4幢101室、4幢102室、4幢201室、4幢202室、4幢301室、4幢302室、4幢401室、4幢402室、4幢501室、4幢601室的不动产，商业价值较大，有良好的发展前景，本次意向投资人预招募是为了运用市场机制，充分发现和识别元宏公司的重整价值。在上海浦东法院的监督和指导下，现管理人就面向社会公开预招募意向投资人的条件及流程等相关事项说明如下：

第一部分

元宏公司概况

（一）工商登记信息

名称	上海元宏投资咨询有限公司
统一社会信用代码	91310115798978226K
住所	上海市浦东新区唐陆路588号4幢101室
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
法定代表人	王立
注册资本	1000万元人民币
股东情况	（1）王立，持股比例60%，认缴出资额600万元 （2）孟繁鼎，持股比例40%，认缴出资额400万元

经营范围	投资咨询、商务信息咨询、旅游信息咨询（不得从事旅行社业务）、酒店投资咨询、房地产开发咨询（以上咨询均不得从事经纪），市场营销策划，自有房屋租赁（不得从事房地产经纪），企业资产委托管理（除金融业务），日用百货、五金交电、建筑装潢材料的销售。【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】
经营期限	2007-03-15 至 2027-03-14

（二）主要资产情况

1.元宏公司名下不动产位置

根据管理人 2024 年 5 月 9 日调取的《上海市不动产登记簿》显示，元宏公司名下不动产系位于上海市浦东新区金桥镇唐陆路 588 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢 101 室、4 幢 102 室、4 幢 201 室、4 幢 202 室、4 幢 301 室、4 幢 302 室、4 幢 401 室、4 幢 402 室、4 幢 501 室、4 幢 601 室（下称“元宏公司不动产”），地处金桥镇。位置详见下图：



2.不动产具体信息

(1) 不动产具体情况如下：

序号	房屋坐落	幢号	部位	总层数	建筑面积 (平方米)	房地产权证号	土地宗 地号	国有建设用地使 用权使用期限	土地权 属性质	使用权取 得方式	宗地(丘)面 积(平方米)	土地 用途
1	唐陆路588号	588(1)	全幢	1	80.76	浦2007088994	浦东新区 金桥出口 加工区33 街坊12丘	2007年10月12日至 2049年03月17日止	国有	转让	5035	综合
	唐陆路588号	588(2)	全幢	2	689.04	浦2007088994						
	唐陆路588号	588(3)	全幢	1	24.65	浦2007088994						
	唐陆路588号	588(4)	101	6	789.86	浦2007088994						
2	唐陆路588号4幢102室	588(4)	102	6	905.15	浦2007090293		2007年10月16日至 2049年03月17日止				
3	唐陆路588号4幢201室	588(4)	201	6	897.43	浦2008004027		2007年12月20日至 2049年03月17日止				
4	唐陆路588号4幢202室	4幢	202	6	935.15	浦2007041491		2007年5月25日至 2049年03月17日止				
5	唐陆路588号4幢301室	588(4)	301	6	918.56	浦2007103084		2007年11月27日至 2049年03月17日止				
6	唐陆路588号4幢302室	588(4)	302	6	957.98	浦2007092566		2007年10月23日至 2049年03月17日止				
7	唐陆路588号4幢401室	588号4幢	401	6	915.52	浦2007103498		2007年11月27日至 2049年03月17日止				
8	唐陆路588号4幢402室	588(4)	402	6	957.98	浦2007032265		2007年4月28日至 2049年03月17日止				
9	唐陆路588号4幢501室	588(4)	501	6	797.74	浦2007102955		2007年11月27日至 2049年03月17日止				
10	唐陆路588号4幢601室	588(4)	601	6	982.79	浦2007055019		2007年7月3日至 2049年03月17日止				

元宏公司不动产合计建筑面积为 9852.60 平方米。

(2) 地理区位优势

元宏公司不动产位于上海市浦东新区金桥镇唐陆路 588 号（后门牌号经调整为唐陆路 600 号），所处的金桥镇隶属于上海浦东新区，地处浦东新区中部，是国家级开发区金桥出口加工区的主要开发区域。

(3) 元宏公司不动产、股权的权利限制情况

据管理人目前调查到的相关登记信息显示，元宏公司不动产均设有抵押，登记抵押权人：中国金融租赁有限公司，实际抵押权人：天津荣新应收账款债权管理有限公司。司法限制状态：查封。

(4) 元宏公司不动产估值

根据管理人于 2024 年 5 月 27 日于“京东大数据询价平台”进行询价并获取的《询价建议书》所示，该不动产于 2024 年 5 月 27 日的网络询价结果为（币种：人民币）：

询价结果明细表			
标的物名称	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (元)
上海市 上海市 唐陆路 588号	9852.61	13,309	131,130,731

根据管理人于 2024 年 5 月 30 日于“阿里拍卖资产交易平台”进行询价并获取的询价结果所示,该不动产于 2024 年 5 月 30 日的网络询价结果为(币种:人民币):

资产类型	资产信息	询价状态	提交时间	询价结果	操作
房产	上海市浦东新区唐陆路588号 面积: 9852.61m ² 写字楼等级: 丙级 土地终止日期: 2049-03-17 房屋类型: 写字楼 楼层: -/-层 建成年份: -年 户型: -套/厅-卫 装修等级: -	已估价	2024-05-30 16:46:11	12887.2139 万 元	

(三) 负债情况

截至本公告发出之日,元宏公司已召开第一次债权人会议并核查部分债权。目前,元宏公司的债权仍在继续接受申报以及异议处理过程中,债权审查工作尚未全面完成。元宏公司最终的负债情况以管理人审核、债权人会议核查并经法院裁定确认为准。

(四) 相关情况的披露

- 1.不动产现场建筑情况: 元宏公司不动产原有建筑可能在破产受理前被部分拆除或改造过的情况; 同时, 元宏公司不动产现场存在较大面积的违章建筑情况, 且目前仍未拆除。
- 2.不动产毗邻的无证土地情况: 元宏公司不动产现场毗邻的部分土地暂无土地证, 破产受理前元宏公司曾实际使用毗邻的无证土地, 且目前有债权人针对毗邻的无证土地向管理人主张使用权。
- 3.财务账册接管及审计情况: 上海元宏投资咨询有限公司相关人员未能将审计必须的基础性财务明细账纸质账册或数据备份材料等移交管理人, 导致审计暂未能实际开展。

4.不动产占用情况：管理人接管本案时，元宏公司不动产已被第三方公司租赁使用或实际占用，且个别承租方签订的租赁合同期限较长，管理人已于2024年5月与承租方解除租赁合同，并根据经债权人会议表决通过的《财产管理方案》明令要求相关方与管理人签订不定期租赁合同，目前管理人仍在与相关方协调不定期租赁合同的签订事宜。

第二部分

预招募须知

1. 本次预招募以公开、公平、公正为原则，面向社会公开预招募意向重整投资人，本预招募公告内容对全体意向投资人平等适用，具有相同效力。
2. 本公告所述信息并不当然替代意向投资人尽职调查，意向投资人如需了解债权确认、生产经营等情况，或需对元宏公司进行尽职调查的，应与管理人签署《保密承诺书》。本公告发布之后，部分数据可能有所变化，具体应以各意向投资人尽职调查所确认之最新数据为准。
3. 意向投资人应当独立做出价值判断，相关投资风险自行承担。
4. 本公告并非邀约文件，不具有投资协议的约束性效力，管理人有权对本公告内容进行调整变更；有权随时延长预招募期限或终止意向投资人预招募。
5. 本次预招募所涉元宏公司的股权/资产等外观、结构、固定装修、内在质量等以最终确定的重整投资人接手时的现状为准。房地产的实际面积以权证登记数字为准，管理人及法院对房屋外观、质量问题、结构调整、固定装修损坏、房地产面积差异、权属等不做担保，由最终的重整投资人自行承担相关责任，由此产生的问题不影响重整对价。
6. 不符合条件参加预招募的，意向投资人自行承担相应的法律责任。
7. 管理人对元宏公司资产/股权等所作的说明、图片等，仅供意向投资人参考，不构成对标的的任何担保。请意向投资人在提交《重整意向投资方案》前务必仔细审查元宏公司资产/股权等情况，调查是否存在瑕疵，认真研究查看元宏公司资产/股权等的实际情况，了解元宏公司资产/股权所在地的产业导向，并请实地查看、进行尽职调查，未看样及进行尽职调查的意向投资人视为对元宏公司资产

/股权实物现状的确认，慎重决定投资行为，意向投资人一旦作出投资决定，即表明已完全了解，并接受元宏公司资产/股权等现状和一切已知及未知的瑕疵。

8. 意向投资人经遴选确认后，管理人将发送《确定意向投资人通知》或类似的成交文件。因元宏公司尚处于破产清算程序，待意向投资人经本次遴选确认且与管理人签订相关协议和缴纳报名保证金后，管理人将协调适格主体申请上海浦东法院将本案转成破产重整程序。元宏公司能否进入破产重整程序尚存在不确定性，本预招募公告不代表任何相关方对元宏公司后续将进入破产重整程序的承诺或默认。

9. 本案将采取线下遴选方式确定投资人。

10. 自本公告发布之日起至公告期届满日（节假日休息）管理人接受咨询及联系看样，咨询时间为工作日上午 9:30-11:30，下午 1:30-5:30。管理人联系人：周律师，联系方式：021-63331973，18939779975。

11. 本预招募公告不适用《中华人民共和国招标投标法》，最终解释权归属于管理人。

第三部分

意向投资人资质条件

1. 意向投资人应当是在境内外依法设立并有效存续的企业法人、非法人组织或具有完全民事行为能力的自然人，具有较高的社会责任感和良好的商业信誉，未被人民法院列入失信被执行人名单或者被采取限制消费措施，不属于失信联合惩戒对象，未被市场监督管理部门列入企业经营异常名单。

2. 意向投资人需承诺：近三年无重大违法行为或涉嫌重大违法行为，无数额较大到期未偿还债务，企业法人或非法人组织处于持续经营状态。

3. 意向投资人需具备与本次重整规模相匹配的资金实力，且应具备与债务人不动产规模和不动产现状相适应的管理和运营能力；同时能提供相应的资信证明或其他能够证明具有履约能力的证明材料。

4. 符合上述第 1、2、3 项条件的多家意向投资人可作为联合体参与，但需书面说明各自在参与重整中的权利义务分配等，联合体中的牵头方，需符合上述第 1、2、3 项条件。联合体各方须明确承诺相互之间承担连带责任，且均须按管理人

要求提交材料，并需另行提交包括说明各主体的角色分工、权利义务等文件。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元宏公司意向投资人预招募。

对意向投资人资质有疑问或以联合体形式参与投资的，请在报名之前向管理人咨询确认。管理人对意向投资人资质仅作初步形式审核，不视为管理人对其资质最终的认可，若意向投资人最终因未符合意向投资人资格，导致投资未成功，管理人对此不承担任何责任。

5. 近三年具有重整投资或不良资产投资等相关项目经验的意向投资人优先。

6. 意向投资人须自行向上海市浦东新区人民政府及相关部门了解产业规划要求与未来税收要求（如有）等相关情况。意向投资人自行承担相关产业、税收、投资政策要求和风险。

第四部分

招募流程

（一）意向投资人报名阶段

1. 报名时间：自本预招募公告发布之日起至 **2024 年 7 月 31 日（星期三）18:00** 止。

2. 报名材料：意向投资人应仔细阅读本预招募公告，按照要求提交参选文件，保障所提供的全部资料真实、准确、完整。

报名材料具体如下（包括但不限于）：

（1）主体资格文件。意向投资人需提交：

- 营业执照复印件、法定代表人身份证明（均需加盖公章）。
- 如委托代理人的，需提交授权委托书原件及受托人身份证复印件、代理人与投资入公司签订的劳动合同复印件；受托人为律师的，还需提交律师证复印件及律师事务所公函原件。

对以上意向投资人提供的主体资格文件复印件，如有需要的，管理人将要求意向投资人提供原件进行核对。

(2) 《参与投资意向书》(格式不限), 内容包括但不限于意向投资人的基本情况、投资意向、投资资金、资金实力、资金来源、经营计划、以及与经营计划有关的相关行业及上下游行业从业和管理经验等。

(3) 意向投资人确认的联系人、联系电话、电子邮箱、通信地址、收款账户等基本信息。

(4) 与重整投资规模相匹配的资金实力证明, 形式包括但不限于: 意向投资人银行资信证明、主要资产权属证明及其他履约能力证明等。

(5) 符合预招募公告中“意向投资人条件”的承诺或说明。

(6) 意向投资人近三年内参与庭内外重组、重整等的相关案例资料, 包括但不限于资格确认文件、投资协议、重整计划、并购协议等(无案例则无需提供)。

(7) 如为联合意向投资人, 需明确牵头方, 说明各主体的角色分工、权利义务等, 联合意向投资人相互之间应承诺承担连带责任。

需注意, 报名材料应加盖意向投资人印章和法定代表人/主要负责人签名(多页内容须加盖骑缝章)。意向投资人未按本预招募公告要求提交完整报名材料的, 管理人有权不予接受。

3.报名方式: 意向投资人应在报名时间截止之前将电子版报名材料发送至管理人邮箱 **13801779255@163.com**, 邮件标题请按以下格式注明“元宏公司投资人预招募报名文件-(公司名称)”。同时将符合要求的报名材料纸质版装订成册通过邮寄方式送达至管理人处(收件地址: 上海市浦东新区浦东南路 360 号 34 层, 联系人: 周律师, 联系电话: **021-63331973, 18939779975**)。

特别提醒: 电子版报名材料和纸质报名材料均需递交, 且均最迟应于报名时间截止之前送达, 逾期未送达的或纸质报名材料与提交的电子版报名材料不一致的, 视为未报名。

(二) 缴纳尽调保证金

意向投资人在提交报名材料时需同时向管理人账户缴纳尽调保证金人民币 50 万元(大写: 伍拾万元整, 以下简称“尽调保证金”), 意向投资人未在 2024 年 7 月 31 日 18: 00 前缴纳尽调保证金的, 视为放弃报名。

【管理人专管账户】

账户名称	上海元宏投资咨询有限公司管理人
账号	444286724387
开户行	中国银行上海市新闻路支行

（三）尽职调查阶段

意向投资人可自行或委托中介及机构对债务人开展尽职调查、实地考察，但最迟应在 **2024 年 8 月 15 日（周四）** 之前结束尽职调查工作，管理人将在企业破产法及相关法律法规规定许可的范围内给予配合。意向投资人开展尽职调查所需的费用由其自行承担，并对尽职调查结果自行承担法律责任。

（四）意向投资人提交《重整意向投资方案》并缴纳履约保证金

尽职调查结束后，意向投资人应在不晚于 **2024 年 8 月 31 日（周六）** 前向给管理人提交纸质版《重整意向投资方案》以及缴纳履约保证金，履约保证金为人民币 500 万元（大写：人民币伍佰万元整）。逾期未提交《重整意向投资方案》或者未支付履约保证金的，视为自行放弃参与本次预招募。无论意向投资人是否进行尽职调查等行为，只要已提交《重整意向投资方案》的意向投资人均视为完全了解并认可元宏公司及其资产/股权、与元宏公司有关的、与本案有关的当前的一切现状，且视为已经获得内部有权机关的决策批准。

履约保证金收款账号如下：

【管理人专管账户】

账户名称	上海元宏投资咨询有限公司管理人
账号	444286724387
开户行	中国银行上海市新闻路支行

《重整意向投资方案》应至少包含以下内容：

（1）明确的投资金额、支付方式和付款期限。

(2) 简要陈述投资方案，包括但不限于重整模式、债权人的清偿方案、是否涉及出资人权益调整、后续经营计划等，并载明联系方式等；意向投资人提交的《重整意向投资方案》，应符合债务人所在地区的区域规划和产业政策。

(3) 意向投资人基本情况简要介绍，对本项目的投资优势，是否具备经营和管理能力。

(4) 重整计划的执行期限、重整计划的监督期限、待确认债权及未申报债权的处理方案等。

(5) 向管理人提交最终版重整计划草案的具体时间节点。

(6) 若为联合体投资人的，联合体各方承诺相互之间承担连带责任。

《重整意向投资方案》纸质版应一式三份、密封并加盖意向投资人公章、骑缝章，书面寄送或当面送达管理人处。（收件地址：上海市浦东新区浦东南路 360 号 34 层，联系人：周律师，联系电话：021-63331973, 18939779975）。

(五) 遴选确定投资人

1. 若提交《重整意向投资方案》并缴纳履约保证金的意向投资人仅有 1 家的，则该意向投资人即成为确定投资人。

2. 若提交《重整意向投资方案》并缴纳履约保证金的意向投资人超过 1 家的，管理人将在上海浦东法院的指导和监督下组织管理人内部评议会，在同等或类似条件下遵循“价高者得”的原则，通过商业谈判或竞争性遴选的方式，统一对意向投资人进行遴选，遴选投资人将优先考虑投资金额、付款条件，同时综合考虑经营方案等方面的因素，由此确定本次的投资人。

(六) 确定投资人后的流程

本次在遴选确定投资人结束后，管理人将协调适格主体向上海浦东法院申请本案转为破产重整程序，同时协调上海浦东法院尽快裁定本案转为破产重整程序。在上海浦东法院正式裁定本案转为破产重整程序后，管理人将开展正式的面向社会公开招募重整投资人的流程（若有），直至选定本案最终的重整投资人。

第五部分

其他事项

（一）保证金退还及转换

1. 若在本预招募公告要求的《重整意向投资方案》提交期限内，意向投资人未提交《重整意向投资方案》，则意向投资人所交纳的尽调保证金将在《重整意向投资方案》提交期限届满后 10 个工作日内，由管理人按照原路无息退还至意向投资人。
2. 对于提交了《重整意向投资方案》但最终未被确定为确定投资人的意向投资人，管理人将在遴选结果产生之日起 10 个工作日内将已交纳的履约保证金原路无息返还。
3. 如上海浦东法院裁定本案转为破产重整程序的，对于确定投资人的报名和履约保证金，将不计利息自动转化为等额的重整程序的保证金或后续的重整投资款。
4. 如非因确定投资人自身原因，上海浦东法院未裁定本案转为破产重整程序的，管理人将在收到上海浦东法院作出的不予受理破产重整申请裁定或相关文书之日起 10 个工作日内按原路径无息返还确定投资人的报名保证金以及履约保证金。
5. 如被选定为确定投资人后，因确定投资人自身原因在上海浦东法院裁定本案转为破产重整前退出本案后续程序或者在上海浦东法院裁定本案转为破产重整后退出重整的（包括但不限于逾期、不配合签署《意向重整投资协议》，不参与元宏公司重整程序中再行招募重整投资人等的），已缴纳的保证金（包括尽调保证金和履约保证金）不予退还。管理人没收的前述全部报名和履约保证金以及两者产生的利息将作为债务人财产依法用于向债权人分配。管理人将在上海浦东法院的监督指导下重新招募重整投资人或放弃招募重整投资人。
6. 如本案转为破产重整程序后，元宏公司再行公开向社会招募重整投资人的，且非因确定投资人自身原因，确定投资人未被最终确定为重整投资人的，

的，管理人将在最终重整投资人遴选结果产生之日起 10 个工作日内将确定投资人已交纳的报名和履约保证金原路无息返还。

7. 意向投资人应遵守保密义务，不得将管理人提供的所有信息、数据、资料等另作他用，更不得泄露给任何第三方，否则管理人有权没收已缴纳的保证金，并取消其意向投资人的资格。

（二）权属争议

对本次预招募所涉标的权属有异议者，请最晚于预招募公告结束前 3 日与管理人联系。

（三）限额

本次预招募因所涉标的本身价值，其报名保证金、履约保证金等相对较高，意向投资人参与预招募的，支付保证金可能存在当天限额无法支付的情况，请意向投资人根据自身情况提前确认支付额度。

（四）其他注意事项

1. 意向投资人报名前请务必仔细阅读并遵照本次预招募公告的要求，调查元宏公司的相关信息（如资产负债情况、应收应付情况、税收缴纳等）、了解报名资格（如限购政策、产业准入政策）、委托代理、保证金等内容。如违反相关约定，已支付的保证金可能会被没收并产生其他法律责任，请理性参与预招募。

2. 若意向投资人以联合体方式报名，在支付尽职调查保证金或投资保证金时，各联合体成员可按照其协商一致的比例或其内部投资份额的比例支付保证金，但应确保意向投资人联合体作为整体已经按时足额缴纳保证金且对彼此义务承担连带责任。

3. 本次预招募公告所作的情况说明，仅为意向投资人参与预招募提供参考，不能作为意向投资人判断、权衡价值的最终依据，意向投资人根据自身需求进行调查、了解、核实。未尽事宜，管理人不承担任何责任。参与本次预招募的意向投资人视为对元宏公司所涉及的全部事项的现状（包括但不

限于元宏公司资产、股权、债权债务、涉诉涉仲裁、税收缴纳、实际使用情况等）完全了解且认可，请审慎参与预招募。

4.本次元宏公司资产及股权等以其现状为准，管理人不承担元宏公司资产及股权等的瑕疵保证责任。除预招募公告披露外，意向投资人应对元宏公司的实际状况以及瑕疵（含显性、隐性瑕疵）等自行调查核实、承担投资风险，包括但不限于资产抵押、股权质押、欠缴税费、股权无法过户、无法交接、违章建筑、无证土地、消防验收未通过、建筑物存在质保问题等瑕疵或风险。有意者请亲自进行实地看样、尽调，未看样、尽调的意向投资人视为对元宏公司资产/股权及相关现状的确认，责任自负。

5.本次公开预招募遴选产生的意向投资人，将作为确定投资人参与元宏公司的后续的破产程序，当然的成为元宏公司重整程序中最终重整投资人的候选人。

6.本公告不构成对元宏公司投资的要约，不具有意向重整投资协议的约束力。

7.本预招募公告的最终解释权归属于管理人，管理人有权在预招募公告结束前中止、撤回、终止预招募，前述行为对各方不构成违约且管理人不承担各方因此造成的损失。

8.若本预招募公告中有技术性计算失误或者笔误等非实体性错误，管理人有权进行解释和调整。

上海元宏投资咨询有限公司管理人

2024年6月19日

风险提示：鉴于元宏公司意向投资人预招募及后续是否进行破产重整存在不确定性，管理人提醒广大投资者注意风险。