上海新华联房地产开发有限公司破产清算案

重整投资人预招募公告

上海市第三中级人民法院于2026年8月12日作出(2026)沪03破1051号《民事裁定书》，受理了上海新华联房地产开发有限公司（以下简称“新华联公司”）破产清算一案，并于2026年9月3日作出《决定书》指定上海九威清算事务有限公司担任上海新华联房地产开发有限公司管理人（以下简称“管理人”），负责新华联公司的破产清算工作。

为挽救企业市场主体地位，实现资源的优化配置和利用，维护全体债权人的合法权益，管理人本着公开、公平、公正、优选的原则，现面向社会公开预招募重整投资人。现将有关事项公告如下：

一、新华联公司概况：

新华联公司目前工商登记信息如下：

名称	上海新华联房地产开发有限公司
统一社会信用代码	913101120712124307
住所	上海市闵行区泰虹路666、712号1层103室
企业类型	其他有限责任公司
法定代表人	刘中亚
注册资本	10000万元人民币（以下币种同）
登记机关	闵行区市场监督管理局
经营范围	许可项目：房地产开发经营；烟草制品零售；住宿服务；美容服务；理发服务；高危险性体育运动（游泳）。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：建筑材料销售；日用百货销售；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；物业管理；企业管理；酒店管理；停车场服务；社会经济咨询服务；健身休闲活动；服装服饰零售；体育用品及器材零售；非居住房地产租赁；婚庆礼仪服务；食品经营（限分支机构经营）；餐饮服务（限分支机构经营）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
经营期限	2013-06-21 至 2043-06-20
登记状态	存续（在营、开业、在册）
股东	北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司（持股51%）、北京新华联长基商业地产有限公司(持股49%)

二、主要资产概况

新华联公司开发建设的剩余核心资产位于上海市闵行区申滨路 473-515 号的地上二层商场及土地，泰虹路 686 号（A 区）、泰虹路 456 弄 14 号（B 区）、申滨路 479、497（C 区）的地下车库及配套商业。上述资产的抵押权人为江苏省国际信托有限责任公司。房屋及土地的具体信息如下：

房屋状况信息

序号	坐落地	建筑面积（㎡）	土地用途	结构
1	申滨路 473-515 号地上 1-2 层	24,173.90	商办	钢混
2	泰虹路 686 号（A 区）地下 1-2 层	26,226.59	商办	钢混
3	泰虹路 456 弄 14 号（B 区）地下 1 层	28,058.52	商办	钢混
4	申滨路 479、497（C 区）地下 1-3 层	71,019.01	商办	钢混
	合　计	149,478.02		

土地状况信息：

土地宗地号为闵行区华漕镇 252 街坊 18 丘，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地用途为商办，使用权取得方式为出让，宗地（丘）面积为 90,867.20 平方米。

2017 年 5 月 5 日，虹桥商务区核心区北片区 09 地块项目通过建设项目规划竣工验收。因该地块土地核验工作中的补缴地下土地出让金及调整竣工日期事项仍在办理中，登记机关据此暂缓办理申滨路 473-515 号地上项目合计 21,927.97 平方米及所有地下部分的房地产权证，待土地核验完成后恢复办理。暂缓办证范围涉及 1 幢（申滨路 519 弄 65 号、105 号，申滨路 475 号、483 号、485 号、491-493 号、495 号、503-505 号、507-509 号、515 号、473-515 号等）。由于上述区域尚未取得产证，表中所列面积暂以测绘报告数据为据，且包含设备配套用房、地下车库、自行车库及仓储部分。

另据闵行区人民政府新虹街道办事处闵新办〔2018〕120 号《关于新华联购物中心地下空间无偿移交的函》，新华联购物中心地下一层（1,579.2 ㎡）及二层（3,550.4 ㎡）须作为新虹街道邻里中心及文化分中心使用，投资人应将该部分社会公共配套义务纳入资产盘活与运营方案统筹考量。

关于补缴地下土地出让金金额，根据房地产估价机构 2018 年出具的预测报告，应补缴地价款约为 4 亿元。鉴于地价水平及政策已发生变化，实际金额须以本次申请时点的评估结果为准。管理人已就本项目的竣工规划资源验收事项，向上海虹桥国际中央商务区管理委员会规划建设处正式提交申请，请求组织开展地下工程规划核实实测、分类核定地下商业与车库的实测建筑面积；同时正与上海市闵行区规划和自然资源局对接，推进土地核验、补充出让合同签订及出让价款评估核算等事宜。

三、资产特色及交通优势

（一）资产特色

1、虹桥商务区核心区稀缺商办载体，枢纽与会展双辐射

新华联购物中心及地下配套资产位于上海虹桥商务区核心区，距虹桥综合交通枢纽约 1.5 公里，距国家会展中心约 700 米，处于虹桥商务区“大交通、大会展、大商务”功能叠加的核心辐射圈内。项目所在新华联国际中心涵盖购物中心、甲级办公、索菲特大酒店及国际风情商业街等多业态组合，是虹桥商务区核心区少有的成规模、成体系的商办综合体资产。对于零售运营、企业总部、商务配套及会展衍生服务类业态而言，该资产具备承接枢纽客流与会展溢出效应的直接区位条件。

2、总部经济与生物医药产业生态成熟，上下游协同空间明确

虹桥国际中央商务区作为国家级战略承载区，已集聚大批市级认定的各类总部机构与近十万家法人企业，形成了“总部在虹桥、基地在长三角、市场在全球”的成熟产业组织模式。与此同时，以创新药、高端医疗器械为代表的生物医药产业集群已在区域内深度扎根，一批行业头部企业及研发中心相继落地，总投资规模达百亿级，涵盖研发、生产、商业化的完整产业链条正在加速成形。新华联购物中心所处的核心区，恰好处于这一高净值产业生态的生活配套与商务服务承载区。重整后的商业空间，可定向承接生物医药、总部经济及专业服务机构对员工餐饮、商务宴请、会议配套、健康管理及品质零售的需求，形成与周边庞大商务及产业人群高度匹配的运营方向。

3、庞大的地下空间物理体量，具备极高的业态重塑与空间再造自由度

新华联购物中心及配套资产拥有极为可观的物理空间体量（注：测绘面积包含大量设备配套、仓储及辅助空间，实际可用商业面积需以现场勘查及投资人测算为准）。在寸土寸金的虹桥商务区核心区，该资产目前处于待激活状态，为重整投资人提供了

极低的商户清退成本与彻底的规划自由度。区别于周边已固化且受制于小体量的成熟商业体，本项目的核心潜力在于其庞大的地下空间。投资人可依托这一物理空间，打破原有规划局限，将冗余地库及配套区域重新定义为大型仓储超市、沉浸式特色街区、文体娱乐等目的性消费业态，并与地上商业形成垂直联动，在虹桥核心区打造具有绝对差异化优势的立体商业地标，充分获取资产深度改造带来的增值红利

（二）交通优势

1、空铁联运超级枢纽，40 分钟贯通“一市两场”

虹桥综合交通枢纽是全国规模最大的综合交通枢纽之一，民航、高铁、市域铁路与城市轨道可在同一枢纽内无缝换乘，2025 年总客流达 4.22 亿人次。市域机场线已实现虹桥与浦东两大机场 40 分钟快速直达，打通“一市两场”的互联互通关键节点。对于依赖商务出行、会展往来与高端物流的企业与商业运营方而言，这一空铁联运能力直接降低了人员流动与商务协同的时间成本，也为购物中心承接跨区域客流提供了基础条件。

2、高铁 2 小时覆盖长三角主要城市，市域与地铁网络持续加密

通过虹桥高铁枢纽，2 小时可通达长三角主要城市，覆盖长三角 60%的城市，形成“上午在虹桥开会、下午到基地看产线”的高效商务节奏。城市轨道方面，虹桥枢纽已汇集地铁 2 号线、10 号线、17 号线，13 号线西延伸、嘉闵线等工程正在推进，区域轨道交通密度将进一步提升。对购物中心而言，地铁与市域线带来的通勤客流与商务客流，是商业运营最稳定的基础客源之一。

3、高快速路网与区域微循环衔接，兼顾商务效率与日常可达性

项目所在区域周边由外环高速（S20）、嘉闵高架等快速路网构成主干骨架，可便捷接入周边多条国家级及市级高速公路（如申嘉湖高速 S32 等），快速通达市中心及长三角区域。区域内部，申滨路、泰虹路等城市道路直接服务新华联购物中心及地下车库出入口。项目周边公交网络完善，覆盖“申滨路泰虹路”等站点，可换乘虹桥商务区 2 路、闵行 18 路等多条公交线路。对于自驾客群、周边办公人群与社区居民而言，资产的可达性不依赖单一交通方式，具备多路径支撑的日常运营条件。

四、新华联公司负债及或有负债情况

截至本公告发布之日，人民法院尚未召开新华联公司第一次债权人会议，债权申报与审查工作正在有序推进中。目前已知的负债情况如下：

1、有财产担保债权：主要为江苏省国际信托有限责任公司等抵押权人，就申滨路473-515号等地上及地下资产（详见“主要资产概况”）享有的抵押债权，金额巨大（具体金额以管理人审查并经法院裁定确认的金额为准）。

2、职工债权与税款债权：包含职工工资、社保费用及欠缴税费等。鉴于本项目地下部分尚未办理产证及进行土地增值税清算，后续极可能产生大额土地增值税及滞纳金等税款债权。

3、普通债权与劣后债权：目前已有大量供应商、施工单位向管理人申报债权，具体金额仍在审查核实中。

或有及特殊负债（重点提示）：

补缴土地出让金：本项目地上及地下资产尚未办理产证，地下空间开发需向规资部门补缴土地出让金（具体金额需以规资部门最终核定为准），该笔费用将作为盘活资产的必然成本。

工程款优先权：不排除部分施工单位主张建设工程价款优先受偿权。

管理人在此特别提示，投资人在了解债务人负债规模并测算投资金额时，应以各意向投资人尽职调查了解到的实际数据为准，最终负债金额以债权人会议核查并经人民法院裁定确认的金额为准，并需充分注意上述或有负债、尚未申报的债权以及资产盘活过程中的隐性成本。

五、意向投资人预招募要求及须知

（一）预招募须知

本次预招募以公开、公平、公正为原则，面向社会公开预招募，本预招募公告适用于全体意向投资人。

本预招募公告所列明的新华联公司有关情况不应视为任何承诺和保证，仅供意向投资人参考。本公告发布之前，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。

本预招募公告不构成要约。

意向投资人应当仔细阅读本公告，保证提交材料的真实性、准确性、完整性。若在预招募过程中发现投资人有任何弄虚作假，管理人将取消其参与预招募的资格并保留依法追究其相应责任的权利。

（二）意向投资人预招募要求

主体资格与信誉：意向投资人应是中华人民共和国境内依法设立并有效存续的企业法人或非法人企业，具有较高的社会责任感和良好的商业信誉。投资主体、法定代表人及其主要股东未被作为被执行人，不存在被人民法院列入失信名单等不良行为，最近三年无重大违法行为。

资金实力：意向投资人应稳健经营、财务状况良好、具有雄厚的资金实力进行投资，并可出具相应的资信证明或履约能力证明。鉴于本项目需先行垫付或解决土地出让金等历史遗留问题，投资人需具备充足的流动性。

商业运营能力：鉴于本项目核心资产为大体量商业综合体及地下空间，意向投资人（或联合体中的产业投资人）应具备大型商业地产、综合体项目的成功运营经验及专业的商管团队。

承诺事项：意向投资人需向管理人承诺：未负有数额较大的到期未清偿债务，且处于持续状态；最近三年无重大违法行为；未被列入失信被执行人名单等。

联合体参与：符合上述条件的多家意向投资人可作为联合体参与（例如“财务投资人+商业运营方”模式），但需书面说明各自在参与破产程序中的权利义务分配等，联合体牵头方需符合上述条件。联合体各方须明确承诺相互之间承担连带责任，并提交角色分工说明。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次预招募。

政策准入：注:意向投资人须符合新华联公司不动产所在地的产业导向及商办规划等规定。意向投资人正式报名前，须自行前往所在地的相关管理部门了解产业类型、投资强度、环保消防要求等准入条件。否则，由此产生的一切后果均由意向投资人自行承担解决,与管理人无关。

六、预招募流程

特别声明:本案目前处于破产清算程序，本次预招募为转入正式重整程序前的预招募。若本次预招募成功确定一名及以上重整投资人，在法院裁定新华联公司转入重整程序后，管理人将不再另行发布招募公告或组织重新遴选。已确定的正式重整投资人及备选重整投资人资格在正式重整程序中持续有效。

管理人对新华联公司资产等所作的说明、图片等，仅供意向投资人参考，不构成对新华联公司的任何担保。请意向投资人在提交重整投资方案前务必仔细审查资产瑕疵（特别是地上及地下尚未办理产证、需补缴巨额土地出让金等核心障碍），并请

实地查看、进行尽职调查。意向投资人一旦作出投资决定，即表明已完全了解，并接受新华联公司资产等全部事项的现状和一切已知及未知的瑕疵。

（一）报名阶段

报名时间：自本公告发布之日起至 2026 年 11 月 20 日 18 时止，报名期限届满后，管理人有权视情况单方决定延长报名期限与否。

报名方式：书面报名材料（原件）应向管理人邮寄，同时向管理人邮箱发送全套报名材料电子版。

联系人及联系方式：陈女士、电话：021-61076702、13817127202、邮箱：1093449191@qq.com、邮寄地址：上海市虹口区东体育会路 816 号 C 座 1 层。

意向投资人报名需提交的材料：

（1）主体材料：营业执照复印件、法定代表人身份证明原件及身份证复印件、现行有效的公司章程。

（2）授权委托材料：授权委托书原件、受托人身份证复印件及联系方式。

（3）资信证明：商业信誉良好的证明、与重整投资规模相匹配的资信证明及履约能力证明（如银行存款、流水、征信报告、审计报告等）。

（4）参与投资的报名意向书（意向投资方案）：包括投资人基本情况、主营业务、投资金额、资金来源、初步重整模式及经营计划设想等。

（5）符合预招募公告中“五、意向投资人预招募要求”的承诺说明。

（6）管理人认为需要补充提交的其他材料。

（二）意向投资方案沟通及尽调保证金的缴纳

意向投资人可自行或委托中介机构对新华联公司开展尽职调查工作，费用自理。

意向投资人应在报名期限届满前向管理人提交电子和书面的初步投资意向书（包括初步投资金额、重整模式等），并在完成尽调后，按本公告第（四）项规定的时间提交正式《意向重整投资方案》。

管理人在收到报名材料后 10 个工作日内进行审查。通过审查的，管理人将通知其缴纳报名和尽调保证金人民币 200 万元整（鉴于项目体量，金额可酌情提高）。仅提交材料未在期限内缴纳保证金的，视为未提交。

（三）尽职调查阶段

缴纳保证金后，意向投资人可获取新华联公司的相关资料，并开展尽职调查，管

理人将积极配合。

意向投资人应遵守保密义务，违者管理人有权没收报名保证金并取消资格。

尽职调查费用自理。尽职调查的结束时间不得晚于 2026 年 11 月 30 日。

（四）提交意向重整投资方案及竞争性遴选

意向投资人应在 2026 年 12 月 15 日 18:00 前向管理人密封提交一式叁份意向重整投资方案（包括自愿支付的重整对价、资金安排、土地出让金解决路径等）。逾期未提交视为放弃。

若提交方案的意向投资人超过 1 家的，管理人将在法院的指导和监督下，通过商业谈判或竞争性遴选的方式确定正式投资人及备选投资人。

首轮磋商：针对清偿率、支付周期或针对“历史遗留问题（出让金、办证等）”解决方案不切实际的缺陷，分别开展“一对一”谈话。

多轮次竞价：要求各意向方在规定时间内进行多轮次报价。管理人将向意向方披露当前最高对价（不披露具体身份），引导充分竞争。

确定投资人：综合各项指标（重整投资金额、支付周期、盘活资产/办证方案的可行性等）排名第一的确定为正式投资人，排名第二的为备选投资人。

重整投资人递补与顺延规则

（1）若正式投资人未按期签署《重整投资协议》、未足额缴纳履约保证金等，管理人有权取消其资格，其已缴纳的全部保证金不予退还归入债务人财产，并保留追责权利。

（2）管理人有权要求备选投资人替补。备选投资人应在收到通知之日起 7 日内补足履约保证金差额并签署协议，且不得降低其承诺的投资条件。

（五）签署重整投资协议

经遴选确定的正式重整投资人，应于收到《确定重整投资人通知书》之日起七日内，向管理人账户支付履约保证金人民币 2000 万元（已支付的报名保证金自动转换，需补足剩余部分），并与管理人签订《重整投资协议》。若未按期足额支付，管理人有权取消其资格并没收已缴保证金。

（六）保证金的退还及转换

未通过审查、逾期未提交方案或最终未入选的意向投资人，若无违约情形，管理人将在相应节点后的 10 个工作日内无息原路退还保证金。

若出现管理人撤回招募、法院未裁定转重整、重整计划草案未通过等非投资人原因导致项目终止的，5 个工作日内退还全部保证金，双方互不担责。

若投资人出现违反保密规定、被确定后拒签协议或未按期补足保证金、单方退出、不履行重整计划（如未按期支付投资款）等情形，已缴纳的保证金不予退还，由管理人予以没收。

七、特别声明

（一）本预招募公告仅供管理人沟通、接洽意向投资人之用途，不构成投资新华联公司的要约，不具有重整投资协议的约束力。

（二）重大风险提示：

资产瑕疵风险：新华联公司名下核心商业资产（地上商场及地下车库配套）目前均未办理不动产权证。

补缴地价风险：资产办证的核心前提是完成规划核实及补缴地下土地出让金（预估金额达数亿元，最终以规资部门核定为准），该笔费用及办理周期存在不确定性，投资人需自行评估并承担。

运营现状风险：商业体目前出租率低，且部分区域存在历史租赁合同及需无偿移交街道办的情况，投资人需自行评估并承担相关的清退、改造义务。

（三）本次意向投资人预招募以公开、公平、公正的方式开展，公告内容对全体意向投资人平等适用，具有同等效力。意向投资人向管理人提交材料的，视为接受公告所示的全部内容。

（四）本公告由管理人编制，最终解释权归属管理人。管理人有权根据实际情况对本预招募公告具体内容进行调整，包括修订、补充、中止或终止（撤回）预招募。

热忱欢迎社会各界报名参与本投资项目。

特此公告。

上海新华联房地产开发有限公司管理人

2026 年 10 月 20 日