

证券代码：600638

证券简称：新黄浦

编号：临 2024-003

上海新黄浦实业集团股份有限公司 关于开展保障性租赁住房公募 REITs 项目 申报发行工作的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

上海新黄浦实业集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2024 年 1 月 27 日召开了第九届四次董事会会议，审议通过了《关于开展保障性租赁住房公募 REITs 项目申报发行工作的议案》，现将有关情况公告如下：

一、项目实施背景

2021 年 7 月，国家发展和改革委员会发布《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958 号），2022 年 5 月 25 日，国务院办公厅发布《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号），明确推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）健康发展，鼓励更多符合条件的基础设施 REITs 项目发行上市。2022 年 5 月 27 日，中国证监会、国家发展改革委联合发布《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》（证监办发〔2022〕53 号），推动保障性租赁住房 REITs 业务规范有序开展。

为积极响应国家租售并举的住房政策，有效盘活存量资产，形成存量资产和新增投资的良性循环，为促进主业投资滚动发展创造重要机遇，公司拟开展公开募集保障性租赁住房—基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）（以下简称“保障性租赁住房公募 REITs”）的申报发行工作。

二、保障性租赁住房公募 REITs 方案

（一）底层资产基本情况

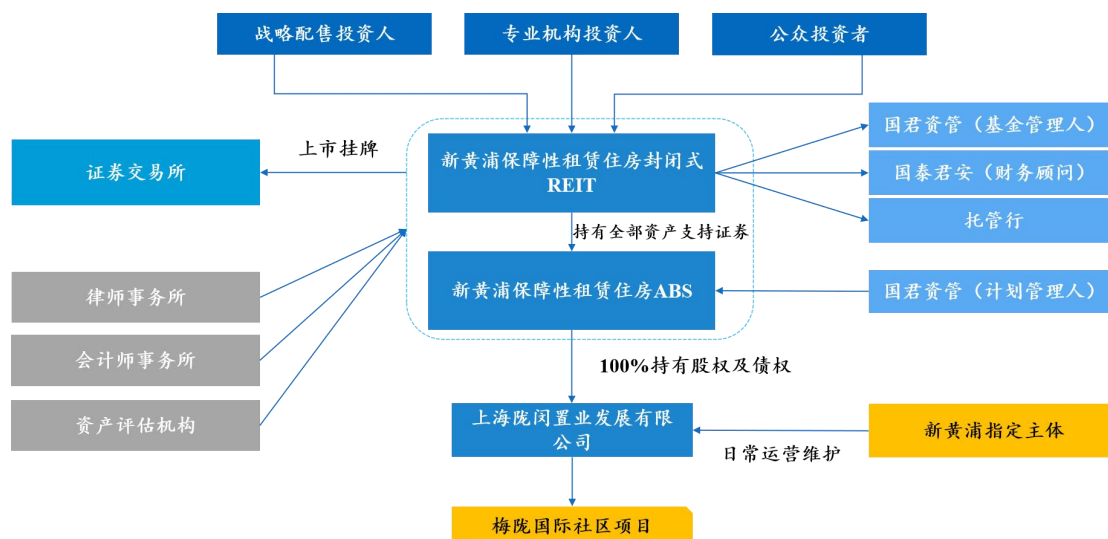
公司拟选取闵行区梅陇镇 MHP0-0306 单元 02-03A-01a 地块租赁住房项目（以下简称“梅陇社区项目”）作为首次申报发行保障性租赁住房公募 REITs 的底层资产（最终具体项目名称以项目申报文件为准）。梅陇社区项目于 2020 年 4 月开始建设，于 2021 年 6 月取得保障性租赁住房认定，于 2022 年 11 月完成整体竣工验收手续，于 2023 年 2 月正式入市供应。

梅陇社区项目位于闵行区梅陇镇曙丰路 100 弄，紧邻镇政府大楼，产权总建筑面积约 7.7 万平方米，含 6 栋 23-24 层住宅、地下车库、沿街商业等公建配套，项目致力于打造集居住、娱乐、社交于一体的智慧型租赁生活社区。有关资产的具体情况如下：

产权单位	上海陇闵置业发展有限公司
项目地址	闵行区梅陇镇曙丰路 100 弄
用地性质	四类住宅组团用地（Rr4）
宗地面积	22,680.20 平方米
总建筑面积	77,427.15 平方米
租赁住房可租赁面积	58,527.52 平方米
商业可租赁面积	495.64 平方米
停车位	568 个（固定车位）
土地成交总价	约 3.3 亿元

（二）方案概况

公司以梅陇社区项目作为底层资产发行保障性租赁住房公募 REITs，主要参与方包括原始权益人、基础设施基金管理人、专项计划管理人、运营管理机构、项目公司。具体产品架构如下：



(三) 产品要素

产品类型	保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 (REITs)
首发基础设施资产	新黄浦·筑梦城 梅陇社区项目
发行规模	不低于 8 亿元，具体以获批金额为准
发起人	上海新黄浦实业集团股份有限公司
原始权益人	上海玮浦企业管理有限公司
运营管理机构	上海玮浦企业管理有限公司或公司实际控制的关联方
基金管理人	上海国泰君安证券资产管理有限公司
财务顾问	国泰君安证券股份有限公司
发行期限	拟定为 66 年，匹配土地使用权剩余年限，存续期届满可延长
收益分配方式	每年分配一次，不低于基金年度可分配金额的 90%
上市场所	上海证券交易所 (以实际上市场所为准)
投资人	包括战略配售投资者 (原始权益人或其关联方自持不低于 20% 战配份额)、网下投资者 (不低于除战配份额外剩余份额的 70%)、公众投资者 (不高于除战配份额外剩余份额的 30%)

注：本项目产品要素最终以获批信息为准。

(四) 相关工作进展及后续安排

公司将联合相关专业中介机构，根据监管机构相关规则及要求不断完善并形成正式申报材料，向相关监管机构提交申报，推进公募基金注册及发行上市工作。最终保障性租赁住房公募 REITs 设立方案将依据相关监管机构审批确定。

根据《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》等规定要求，本事项还需提交股东大会表决。

三、开展保障性租赁住房公募 REITs 的目的和对上市公司的影响

通过发行保障性租赁住房公募 REITs，公司将可持续扩充保障房租赁业务规模，实现“投、融、建、管、退”全周期运营机制，提升公司滚动投资能力；同时，开展保障性租赁住房公募 REITs 可盘活存量基础设施资产，有助于实现深度降杠杆、控负债，增强公司可持续经营能力。

四、项目风险分析及应对措施

本次保障性租赁住房公募 REITs 仍处于申报阶段，尚需相关监管机构审核批准。公司将及时关注政策动向，积极与相关监管机构保持密切沟通，根据相关政策要求不断完善申报材料，积极推动保障性租赁住房公募 REITs 申报发行工作的开展，并严格按照法律法规与要求及时履行信息披露义务。

特此公告。

上海新黄浦实业集团股份有限公司

董事会

2024年1月29日