

证券代码：600638

证券简称：新黄浦

编号：临 2025-015

上海新黄浦实业集团股份有限公司 关于开展保租房持有型不动产资产支持专项计划的公告

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法律责任。

重要内容提示：

- 上海新黄浦实业集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟以持有的闵行区梅陇镇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”）为底层资产，开展保租房持有型不动产资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）。
- 本次交易不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组事项。
- 公司及有关各方正在积极推进交易涉及的资产评估、交易方案设计等工作，公司将尽快组织申报材料，专项计划发行规模及具体方案将根据底层资产估值、监管审核及投资人意见等确定。根据《公司章程》等规定要求，本事项还需提交股东会审议。专项计划实施存在一定不确定性，敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

一、本次交易概况

（一）交易背景

国务院办公厅 2022 年发布《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》，提出有效盘活存量资产，形成存量资产和新增投资的良性循环，对提升基础设施运营管理水平、拓宽社会投资渠道等具有重要意义，并鼓励探索建立多层次基础设施 REITs 市场。

为积极响应国家政策号召，盘活存量资产，拓宽融资渠道，提升运营管理水平，同时满足公司发展战略并结合相关资产具体情况，公司拟以持有的梅陇社区项目为底层资产开展专项计划。

（二）内部决策程序

2025年4月28日，公司召开第九届七次董事会会议，审议通过《关于开展保租房持有型不动产资产支持专项计划的议案》，同意公司以梅陇社区项目为底层资产开展持有型不动产资产支持专项计划业务；同时授权公司管理层就该事项与其他相关各方进行接洽、谈判和协商，并全权处理与本次发行具体事项相关的一切事宜。目前，公司及有关各方正在积极推进交易涉及的资产评估、交易方案设计等工作，公司将尽快组织申报材料，专项计划发行规模及具体方案将根据底层资产估值、监管审核及投资人意见等确定。根据《公司章程》等规定要求，本事项还需提交股东会审议。本次交易不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组事项。

二、专项计划发行方案

（一）方案基本要素

持有型不动产资产支持证券系在资产证券化产品框架下推出的创新产品，产品的载体和法律定位是资产支持证券专项计划，发行方案基本要素如下：

- 1、专项计划名称：太保资产-新黄浦筑梦城保租房持有型不动产资产支持专项计划（暂定名）
 - 2、原始权益人/发起人：上海新黄浦实业集团股份有限公司
 - 3、底层资产：新黄浦·筑梦城 梅陇社区项目
 - 4、发行规模：具体规模根据发行结果确定，杠杆比例待取得银行审批结果确定，一般不超过 50%
 - 5、发行对象：市场合格投资者，其中原始权益人或其关联方认购不低于 10% 份额
 - 6、专项计划存续期：根据底层资产土地使用权到期日情况确定，不超过土地使用权到期日
 - 7、挂牌场所：上海证券交易所
- 以上为发行初步方案，后续将根据监管审核、投资人意见等情况对方案进行调整确定，以最终发行情况为准。

（二）底层基础设施资产情况

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。

（三）交易结构

1、公司拟设立特殊目的载体（SPV 公司），通过一系列交易，最终完成专项计划对项目公司 100%股权的持有。

2、公司将根据与投资者商谈情况在专项计划下设置包括但不限于提供开放退出支持、对项目公司业绩进行对赌、享有优先收购权等措施和机制安排。后续将根据监管审核、投资人意见等情况对该等措施和机制进行调整确定，以最终发行情况为准。

3、上海玮浦企业管理有限公司作为运营管理机构负责统筹、协调和实施项目公司及物业资产运营管理事项。

三、对公司的影响

公司开展持有型不动产资产支持专项计划业务，可有效盘活公司存量资产，提升公司滚动投资能力，促进整体业务发展，增强公司持续经营能力。

四、风险提示

持有型不动产资产支持专项计划作为一种创新业务产品，公司能否顺利实施可能受到宏观经济、市场条件、政策环境等多重因素的影响，专项计划实施存在一定不确定性，敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

特此公告。

上海新黄浦实业集团股份有限公司

董事会

2025 年 4 月 30 日