

证券代码：600284

证券简称：浦东建设

公告编号：2026-005

上海浦东建设股份有限公司

关于公开挂牌出售资产暨开展资产证券化（类 REITs） 事项的公告

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：

- 上海浦东建设股份有限公司（以下简称公司或浦东建设）和下属全资子公司上海浦兴投资发展有限公司（以下简称浦兴投资）、上海浦东路桥（集团）有限公司（以下简称浦东路桥）拟将所持有的上海浦兴创智企业管理有限公司（以下简称浦兴创智或项目公司）100%股权及债权（以下简称标的资产）通过公开挂牌转让方式进行出售，并开展资产证券化事项（类 REITs）。浦东建设作为发起机构通过适格的信托公司（以下简称受托机构或受托人）设立资产支持票据信托（以下简称信托，信托的名称以最终发行时确定的名称为准），受托人将代表信托参与标的资产的摘牌。若最终确定为摘牌方，受托人将以信托募集资金支付标的资产对价，并代表信托持有标的资产。标的资产挂牌价格将按照不低于审计、评估结果的原则确定，最终出售价格以实际成交价格为准。

- 本次交易不构成关联交易
- 本次交易不构成重大资产重组
- 本次交易已经公司第九届董事会第十二次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议。
- 本次交易涉及项目公司股权价值的评估报告尚未履行国有资产评估备案程序。本次交易尚需在上海联合产权交易所履行公开挂牌转让程序，最终摘牌情

况存在不确定性。信托的设立尚待向中国银行间市场交易商协会（以下简称交易商协会）申报并取得《接受注册通知书》后发行、设立。资产支持票据信托作为创新型资产运作模式，其发行及持续运作可能受到政策环境、市场利率水平及资产经营状况等多重因素的影响，存在一定的不确定性。敬请广大投资者注意投资风险。

一、交易概述

为贯彻执行浦东新区国资国企改革深化提升行动方案，践行高质量发展，盘活存量资产，浦东建设、浦兴投资和浦东路桥拟将所持有的项目公司标的资产通过公开挂牌转让方式进行出售，并开展资产证券化事项（类 REITs）。浦东建设作为发起机构通过受托机构设立信托，受托人将代表信托参与标的资产的摘牌。若最终确定为摘牌方，受托人将以信托募集资金支付标的资产对价，并代表信托持有标的资产。

根据标的资产的审计、评估结果，浦兴投资和浦东路桥所持有的项目公司100%股权（以下简称标的股权）的评估价值为2,130.62万元（以最终国资备案结果为准），同时浦东建设、浦兴投资和浦东路桥拟出售对浦兴创智享有的存量债权本金合计不超过319,075.00万元（以下简称标的债权）。标的资产挂牌价格将按照不低于前述审计、评估结果的原则确定，最终出售价格以实际成交价格为准。

本次交易已经公司第九届董事会第十二次会议审议通过，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，本次交易尚需提交公司股东大会审议。

此外，标的股权价值的评估报告尚待履行国有资产评估备案程序。本次交易尚需上海联合产权交易所履行公开挂牌转让程序，信托的设立尚待向交易商协会申报并取得《接受注册通知书》后发行、设立。敬请广大投资者注意投资风险。

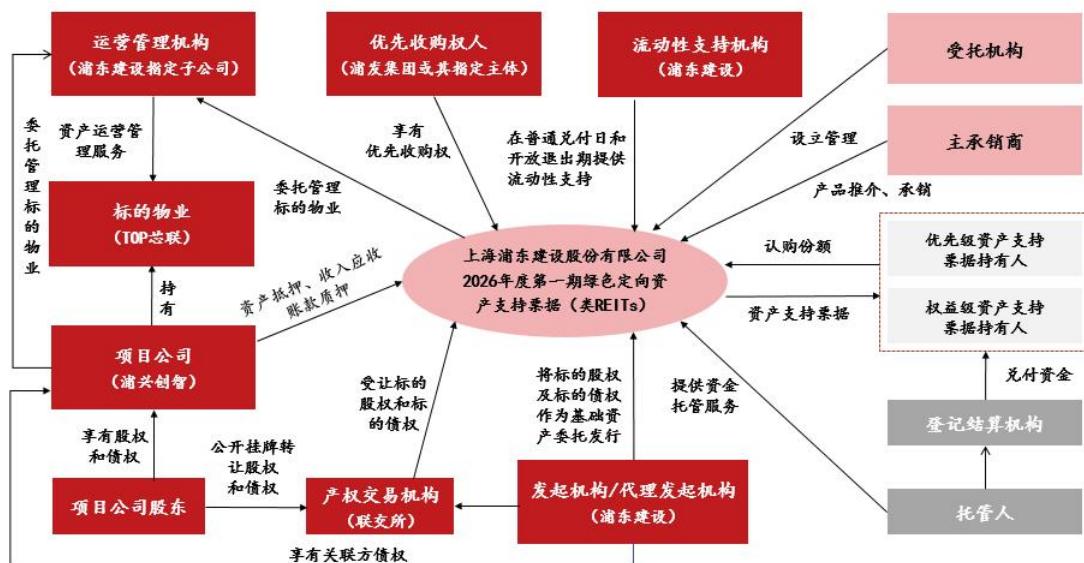
二、 信托产品的基本情况

(一) 产品要素

| | | | |
|--------|---|--------------------|---|
| 产品类型 | 资产支持票据（类 REITs） | | |
| 交易场所 | 银行间债券市场 | | |
| 产品总规模 | 32 亿元 (最终以国资评估备案及交易商协会审核情况为准) | | |
| 贴标 | 视标的物业实际申报情况决定 | | |
| 产品分层情况 | 类型 | 优先级 | 权益级 |
| | 金额及占比 | 约占总规模的 90% | 约占总规模的 10% |
| | 资金来源 | 专项机构投资人认购 | 浦东建设（或其指定主体）认购不超过 49% 的权益级份额，剩余权益级份额由其他第三方专项机构投资人参与认购 |
| | 产品期限 | 18 年（3+3+3+3+3+3） | 18 年（3+3+3+3+3+3） |
| | 收益类型 | 按固定的票面利率付息，按约定计划还本 | 按期支付期收益，到期获得剩余收益/超额收益 |
| | 评级目标 | AAA _{sf} | 不评级 |
| 增信主体 | 浦东建设 | | |
| 增信方式 | 1、浦东建设对优先级票据的本息兑付提供流动性支持 | | |
| | 2、浦东建设对优先级票据的开放退出提供流动性支持 | | |
| | 3、浦东建设预留一定金额作为储备金，用于补充归集现金流，产品到期后未使用的计息释放给浦东建设自由支配。具体以实际发行情况为准。 | | |
| | 4、标的物业抵押 | | |

| | |
|----------|-------------------------|
| | 5、标的物业运营收入质押 |
| | 6、结构化分层 |
| | 7、现金流超额覆盖 |
| 产品到期退出方式 | 1、本期产品开放期延展运作 |
| | 2、到期续发下一期产品 |
| | 3、优先收购权人或其指定适格主体行使优先收购权 |
| | 4、市场化处置 |
| | 5、对接公募 REITs |

信托目前尚未设立，信托的情况以最终发行设立的情况为准。



(二) 交易结构及交易步骤

本次交易的交易结构及交易步骤主要如下：

1、浦东建设、浦兴投资和浦东路桥将持有的项目公司标的资产，于上海联合产权交易所公开挂牌转让，面向全社会征集意向受让方。

2、浦东建设作为发起机构通过受托机构设立信托，受托人将代表信托参与标的资产的摘牌。若最终确定为摘牌方，受托人将以信托募集资金支付标的资产对价，并代表信托持有标的资产。

3、信托存续期间，按照发行方案由相关主体提供运营管理服务以保障资金回流，同时浦东建设提供流动性支持，覆盖优先级资产支持票据偿付及退出相关需求，具体以实际发行方案为准。

4、后续退出阶段：产品每满3年，结合项目运营情况及整体安排，择选本产品延展运作、公募REITs发行、新类REITs续发、优先收购权人或其指定适格主体行权或底层资产市场化处置等方式推进退出（具体以届时决策为准）。

三、交易标的基本情况

(一) 交易标的概况

1、交易标的的名称和类型

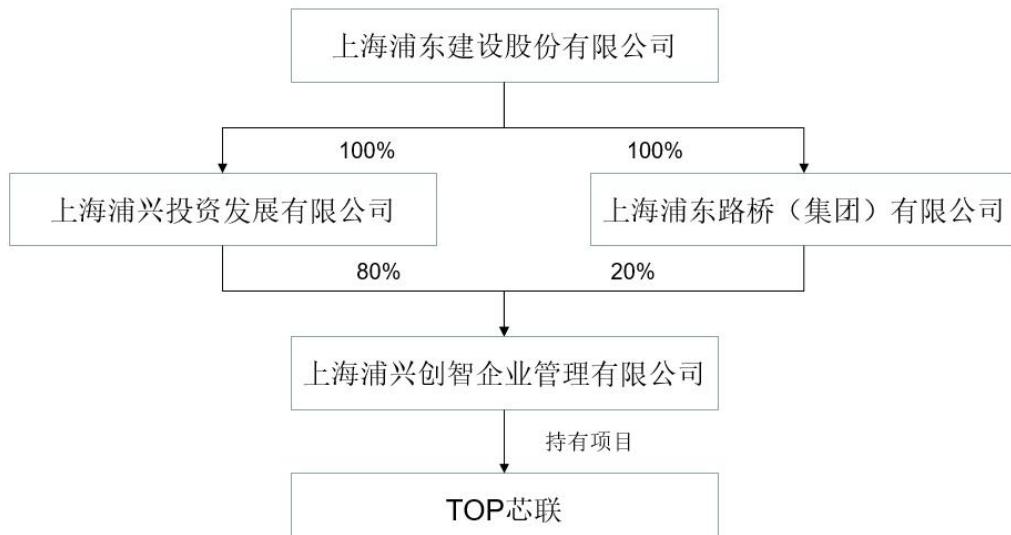
本次交易的标的资产为浦兴投资和浦东路桥持有的浦兴创智100%股权、以及浦东建设、浦兴投资和浦东路桥对浦兴创智享有的存量债权。

2、交易标的的权属情况

本次交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、标的股权及项目公司的基本情况

(1) 项目公司股权结构



(2) 项目公司基本情况

| | |
|----------|---|
| 公司名称 | 上海浦兴创智企业管理有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91310115MA1HB5FH24 |
| 成立时间 | 2020 年 3 月 18 日 |
| 注册资本 | 2,000 万元人民币 |
| 法定代表人 | 马思宇 |
| 住所 | 上海市浦东新区邹平路 188 弄 7 号 2 楼 |
| 经营范围 | 许可项目：房地产开发经营；餐饮服务；食品销售。（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，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：企业管理；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；停车场服务；园区管理服务；市场营销策划；房地产经纪；城市绿化管理；非居住房地产租赁；日用百货销售。（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） |
| 股权结构 | 浦兴投资持股 80%，浦东路桥持股 20% |
| 持有的标的物业 | TOP 芯联 |

项目公司资信状况良好，不属于失信被执行人，具备履约能力。

本次交易不涉及项目公司其他股东放弃优先受让权事宜。

4、标的债权的基本情况

截至 2025 年 6 月 30 日，浦东建设、浦兴投资和浦东路桥分别对浦兴创智享有本金为 163,500.00 万元、124,460.00 万元和 31,115.00 万元的债权，存量债权本金合计为 319,075.00 万元。

浦东建设、浦兴投资和浦东路桥拟将其持有的对浦兴创智享有的本金金额不超过 319,075.00 万元的借款债权及与该债权相关的一切附属权利作为本次交易的标的资产，与标的股权共同转让。

5、标的物业的基本情况

| TOP 芯联项目基本情况 | |
|--------------|--------------------------|
| 业态 | 办公楼及底商 |
| 土地性质 | 出让 |
| 土地用途 | 商办用途 |
| 土地使用权面积 | 28,257.7 平方米 |
| 土地使用权到期日 | 办公：2070 年 2 月 18 日 |
| | 商业：2060 年 2 月 18 日 |
| 产证面积 | 122,900.5 平方米 |
| 可租面积 | 77,555.68 平方米 |
| 项目描述 | 3 栋甲级塔楼+4 栋独栋办公楼+商业裙楼+车位 |
| 总投资额 | 约 32 亿元 |
| 存量外部贷款 | 无 |
| 存量抵押 | 无 |

(二) 项目公司的主要财务信息

项目公司最近一年又一期的主要财务指标情况如下：

单位：万元

| | 截至 2025 年 6 月 30 日 | 截至 2024 年 12 月 31 日 |
|------|--------------------|---------------------|
| 资产总额 | 316,078.16 | 315,624.61 |
| 负债总额 | 330,037.83 | 327,604.25 |
| 净资产 | -13,959.67 | -11,979.63 |
| | 2025 年 1-6 月 | 2024 年度 |

| | | |
|------|-------------|-------------|
| 营业收入 | 5, 185. 39 | 4, 826. 99 |
| 净利润 | -1, 980. 04 | -8, 635. 14 |

上述财务数据已经众华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具标准无保留意见的审计意见(众会字(2025)第11760号《审计报告》)。

四、交易标的评估、定价情况

(一) 定价情况及依据

1、定价方法和结果

根据上海申威资产评估有限公司出具的沪申威评报字(2025)第1098号《资产评估报告》，以2025年6月30日为基准日，选用资产基础法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论，项目公司100%股东权益的股权评估价值为2,130.62万元。前述报告尚待履行国有资产评估备案程序，最终评估结果以经备案的结果为准。此外，标的债权金额合计不超过319,075.00万元。

本次交易标的资产公开挂牌底价将以不低于标的股权评估结果及标的债权经审计账面金额的原则确定。最终交易价格以上海联合产权交易所经公开挂牌转让程序形成的实际成交价格为准。

2、标的股权的评估情况

上海申威资产评估有限公司对标的股权采取资产基础法进行了评估，以2025年6月30日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，项目公司股东全部权益价值评估值为人民币2,130.62万元。

截至评估基准日，近两年项目公司净收益为负值，项目公司主要资产为位于浦东新区邹平路188弄的TOP芯联项目，项目公司除该项目外无其他储备用地及开发新项目的计划，在计算主要资产价值时采用了市场法与收益法两种方法，对房地产开发企业项目整体持有周期的收入进行了预测。

鉴于项目公司资产产权清晰、财务资料完整，各项表内及表外可辨认资产和负债都可以被识别且可以按照合适的途径判断其价值。故本次评估采用资产基础法。

（二）定价合理性分析

本次交易以标的资产的审计、评估结果为基础，按不低于标的资产评估结果的原则确定挂牌底价，并将通过上海联合产权交易所公开挂牌转让程序最终确定交易价格，定价公开、公允，具有合理性。

五、交易合同或协议

本次交易尚待在上海联合产权交易所履行公开挂牌转让程序，相关交易协议尚未签署。

六、提请股东会授权事项

提请股东会授权公司董事会审议并同意由公司经营层全权办理与本次交易相关的全部具体事宜，具体事项包括但不限于：

（一）在法律、法规允许的范围内，根据公司、本次交易和市场的具体情况，制定、修改和调整本次交易的具体方案及相关交易文件，本次交易标的资产转让价格不低于经上海市浦东新区国有资产监督管理委员会备案的价格；

（二）具体实施本次交易并根据实际情况决定是否中止、终止本次交易的全部或部分事项；执行或参与与本次交易相关的公开挂牌转让程序及信托申报、设立、发行等程序，并签署必要的文件；

（三）审批决定资产支持票据后续发行所涉具体事宜，包括但不限于信托名称、产品期限、发行时点、发行规模、发行利率、结构分层以及相关交易文件磋商和修改等；

(四) 作为本资产支持票据的增信主体，履行流动性支持承诺、储备金支付等义务，并签署必要的文件；

(五) 其他与本次交易相关的事宜。

七、本次交易对公司的影响

(一) 盘活资产，回笼资金，构建投融资建管退业务闭环。公司通过将 TOP 芯联作为底层资产发行类 REITs，可将不动产项目盘活为银行间债券市场流通交易的资产支持票据，提高资产流动性，回笼 TOP 芯联前期投资资金，补充营运资金和新增项目投资资金，加快公司投融资循环。

(二) 进一步加强融资渠道多元化，类 REITs 作为创新性的直接融资工具，具备募集资金用途灵活的显著优势。可有效丰富浦东建设融资通道，助力优化融资结构，为公司稳健运营提供更丰富、更持续资金支持。

(三) 如以标的资产的审计、评估结果作为挂牌底价进行测算，本次标的资产转让预计增加公司合并报表利润约 1.9 亿元，具体会计处理和对相关财务数据的最终影响金额，须根据最终交易成交情况以及会计师事务所审计后确认结果为准。

(四) 本次交易实施后，项目公司不再纳入浦东建设合并报表，原合并报表范围内浦东建设及子公司向项目公司支付的租金，将由内部往来款项转变为对外支付款项，最高不超过 5,500 万元/年。浦东建设不会因本次交易新增重大关联交易或同业竞争事项，不会发生控股股东、实际控制人及其关联人对浦东建设形成非经营性资金占用的情形。本次交易完成后，浦东建设不存在为项目公司提供担保或委托其理财等方面的情况。

八、风险提示

本次交易涉及项目公司股权价值的评估报告尚待履行国有资产评估备案程

序。本次交易尚需在上海联合产权交易所履行公开挂牌转让程序，最终摘牌情况存在不确定性。信托的设立尚待向交易商协会申报并取得《接受注册通知书》后发行、设立。资产支持票据信托作为创新型资产运作模式，其发行及持续运作可能受到政策环境、市场利率水平及资产经营状况等多重因素的影响，存在一定的不确定性。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

上海浦东建设股份有限公司

董事会

二〇二六年一月十六日