

证券代码：600048  
转债代码：110817

证券简称：保利发展  
转债简称：保利定转

公告编号：2026-009



## 关于开展商业不动产 REITs 申报发行工作及 相关授权事项的公告

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。

### 一、商业不动产 REITs 基本情况

2026 年 1 月 27 日，保利发展控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）2026 年第 2 次临时董事会会议审议通过了《关于开展商业不动产 REITs 申报发行工作及相关授权事项的议案》。

为响应《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《关于推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关工作的通知》等政策号召，进一步构筑公司不动产经营专业能力，优化资本结构，增强公司核心竞争力和可持续发展能力，公司拟以持有的商业不动产项目作为底层资产，开展商业不动产投资信托基金（以下简称“商业不动产 REITs”）申报发行工作。

本次发行商业不动产 REITs 未构成关联交易，未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

### 二、商业不动产 REITs 方案

本次公司商业不动产 REITs 方案如下：

#### （一）入池标的资产

公司选取广州保利中心项目、佛山保利水城项目为标的资产发行商业不动产 REITs。广州保利中心项目是广州市天河区珠江新城写字楼项目，由公司全资子公司广州市瑞咨企业管理有限公司（以下简称“广州瑞咨”）持有；佛山保利水城项目是佛山市金融 CBD 购物中心项目，由公司全资子公司佛山保城企业管理有限公司（以下简称“佛山保城”，与“广州瑞咨”合称“项目公司”）持有。

## （二）主要流程

### 1. 设立商业不动产 REITs

公司拟作为原始权益人以广州保利中心项目、佛山保利水城项目作为入池标的资产，按照商业不动产 REITs 相关政策文件要求向上海证券交易所、中国证券监督管理委员会提交申请及注册。商业不动产 REITs 获得批复后，由公募基金管理人会同财务顾问进行发售。

### 2. 参与商业不动产 REITs 份额战略配售

公司或下属子公司将根据法律法规及监管规则要求参与商业不动产 REITs 份额战略配售，拟认购不低于 20% 的商业不动产 REITs 发售份额。

### 3. 设立资产支持专项计划

由资产支持证券管理人设立资产支持专项计划（以下简称“专项计划”，具体名称以专项计划设立时的名称为准），发行商业不动产资产支持证券。商业不动产 REITs 将全额认购专项计划发行的全部商业不动产资产支持证券。

### 4. 转让持有资产的项目公司股权

公司向专项计划转让持有广州保利中心项目的广州瑞咨 100% 股权和持有佛山保利水城项目的佛山保城 100% 的股权。商业不动产 REITs 取得底层资产所有权。

### 5. 项目运营管理安排

公司担任运营管理统筹机构，广州保利商业物业发展有限公司和广东和汇商业运营管理有限公司担任运营管理实施机构（初步拟定，最终以监管审批及协议约定为准）。

## （三）基金产品要素

|        |                                 |
|--------|---------------------------------|
| 基金运作方式 | 封闭式运作                           |
| 募集规模   | 参考入池标的资产评估结果，募集资金规模根据最终询价发行结果确定 |
| 基金期限   | 以获批发行文件为准（根据基金合同的约定调整基金期限的除外）   |

|        |   |
|--------|---|
| 基金份额发售 | 1、公司或下属子公司将根据法律法规及监管规则要求参与商业不动产 REITs 份额战略配售，认购比例合计不低于基金份额发售总量的 20%，其中发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月<br>2、专业机构投资者可以参与基金份额战略配售，其持有期限自上市之日起不少于 12 个月<br>3、其他基金份额通过场内发售、场外认购 |
| 收益分配方式 | 在符合有关基金分红的条件下，商业不动产 REITs 每年至少进行收益分配 1 次，每次收益分配的比例应不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%  |
| 上市场所   | 上海证券交易所   |

注：上述要素待根据后续申报进度、监管机构相关规则及要求，结合市场情况细化或进行必要调整。

### 三、关于开展商业不动产 REITs 申报发行工作的相关授权事项

公司董事会同意上述商业不动产 REITs 方案，并授权公司董事长、总经理、财务总监、董事会秘书全权处理本次商业不动产 REITs 申报发行相关事宜，包括但不限于：

（一）签署与商业不动产 REITs 相关的法律文件，办理商业不动产 REITs 申报、注册、询价、发行、设立和上市等相关工作，包括但不限于申报发行方案、确定申报估值、自持份额、运营管理安排、询价发行区间、为搭建商业不动产 REITs 结构所涉的股权转让、内部资产重组以及其他必要的法律文件等相关事宜；

（二）根据市场条件、政策规定以及监管部门的要求修订和调整本次商业不动产 REITs 项目方案，并就该等事项签署必要的法律文件；

（三）办理与本次商业不动产 REITs 项目发起设立及发行相关的其他事项；

（四）上述授权自公司董事会审议通过之日起 24 个月内有效。

#### **四、发行商业不动产 REITs 对公司的影响**

发行商业不动产 REITs 是公司贯彻落实党中央、国务院决策部署，把握多层次资本市场发展机遇，利用创新型融资工具促进行业资源优化配置、支持构建房地产发展新模式的重要举措，有利于公司拓宽融资渠道，有效盘活存量资产，并进一步推动资产运营提质增效，增强可持续发展动能。

#### **五、项目风险分析及应对措施**

本次发行商业不动产 REITs 尚需获得上海证券交易所、中国证券监督管理委员会审核与批准，本项目申报工作存在不确定性风险，敬请广大投资者注意投资风险。公司将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等工作，积极推动商业不动产 REITs 申报发行，并严格按照相关规定及时履行信息披露义务。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司

董事会

二〇二六年一月二十七日