

北京首都开发股份有限公司

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、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性、完整性承担法律责任。

一、商业不动产 REITs 基本情况

2026 年 2 月 9 日，北京首都开发股份有限公司（以下简称“公司”）召开第十届董事会第五十八次会议，会议审议通过了《关于公司以宋家庄福茂项目等有关资产发行嘉实首开封闭式商业不动产证券投资基金（公募 REITs）的议案》。发行商业不动产 REITs 是公司落实党中央、国务院关于推动资本市场高质量发展的决策部署、践行新“国九条”完善多层次资本市场体系的发展使命的有力举措，将高效盘活公司旗下商业资产，激活其长期价值，增强可持续发展动能。同时公司通过商业不动产 REITs 平台的设立，将更加有效推动公司建立“投、融、建、管、退”全周期的商业资产运营模式，加速构建新模式。为打造商业不动产资产上市平台、盘活存量资产、降低资产负债率，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”或“基金”）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

（一）入池标的资产

公司选取华侨村商街项目、璞瑅商街项目、宋家庄福茂项目三项资产作为标的资产发行商业不动产 REITs。华侨村商街项目和宋家庄福茂项目由公司全资子公司北京首开商业管理有限公司持有，璞瑅商街项目由公司全资子公司北京首开

云锦璞瑅商业管理有限公司持有。

（二）主要流程

设立商业不动产 REITs 交易流程如下：

（1）设立商业不动产 REITs

公司拟作为原始权益人以华侨村商街项目、宋家庄福茂项目、璞瑅商街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中国证券监督管理委员会及上海证券交易所进行申报，获得批复后，由公募基金管理人会同财务顾问进行基金发售。

（2）参与商业不动产 REITs 份额战略配售

公司或关联方将根据法律法规及监管要求参与基金份额战略配售，认购不低于 20% 的基金发售份额。

（3）设立资产支持专项计划

由资产支持证券管理人设立商业不动产资产支持专项计划（以下简称“专项计划”），发行商业不动产资产支持证券。基金发售完毕后，将全额认购专项计划发行的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（或向 SPV）转让持有华侨村商街项目和宋家庄福茂项目的北京首开商业管理有限公司的 100% 股权和持有璞瑅商街项目的北京首开云锦璞瑅商业管理有限公司 100% 的股权。基金取得商业不动产 REITs 底层资产所有权。

（5）项目运营管理安排

公司全资子公司北京开新生活商业管理有限公司接受基金委托担任本商业不动产项目的运营管理机构，负责各个项目的运营管理。

（6）现金流分配

项目公司的现金流将通过支付专项计划股东借款本息、股东分红等方式支付或分配到专项计划。经过专项计划及公募基金的逐层分配后，最终向公募基金份额持有人进行分配。

（三）基金产品要素

基金类型	契约型、公开募集商业不动产证券投资基
基金运作方式	封闭式运作，向交易所申请上市交易

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）
投资者结构	基金发售对象包括战略投资者、网下投资者及公众投资者。按照规则要求，公司或关联方战略配售的比例合计不低于20%，持有期不少于60个月，超过20%部分持有期不少于36个月。公司或关联方出售份额需信息披露；专业投资人可参与战略配售，持有期不少于12个月；其他基金份额通过场内发售、场外认购。具体以法律法规或监管机关规定为准。
收益分配方式	1.至少每年分配1次，收益分配比例不低于基金年度可供分配金额的90%；2.法律法规或监管机关另有规定的，从其规定
上市场所	上海证券交易所
资金募集用途	公司通过发行商业不动产REITs扣除用于偿还外部债务、公司及关联方参与战略配售以及缴纳相关税费等资金后的回收资金，拟用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等法规规定用途，不用于购置商品住宅用地。

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

董事会同意上述商业不动产REITs方案，并授权公司总经理办公会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结构所涉及的股权转让、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。如申报获得批准，还可能面临：（一）市场风险：发行时的市场利率、投资者情绪可能影响最终发行规模及定价。（二）运营风险：底层资产的未来租金收入、出租率可能受经济环境、市场竞争等因素影响。（三）估值波动风险：REITs 份额上市后交易可能存在价格波动风险。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。

北京首都开发股份有限公司董事会

2026年2月10日