证券代码：873943　　证券简称：昌发展　　主办券商：国融证券

北京昌发展产业运营管理股份有限公司

关于拟开展持有型不动产资产支持专项计划（机构间 REITs）申报发行工作及相关授权事项的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、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法律责任。

北京昌发展产业运营管理股份有限公司（以下简称“昌发展股份”、“公司”）第四届董事会第十二次会议审议了《关于审议新元科技园机构间 REITs 发行方案的议案》，现就相关事项公告如下：

一、本次交易概述

（一）交易背景及基本情况

国务院办公厅 2022 年发布的《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，有效盘活存量资产，增强资金统筹能力，公司现拟推动发行机构间 REITs 方案落实，拟通过对下属公司北京昌发展新元智造科技有限公司（以下简称“新元公司”）进行分立的方式实现资产重组，将非入池资产剥离至新分立公司“北京昌发展新聚元产业运营管理有限公司”（以最终工商注册为准）。根据专项计划，拟以位于北京市昌平区昌平路 97 号的“新元科技园”1-7 幢工业用途房地产为标的发行机构间 REITs，发行金额不超过 7.5 亿元（具体金额以监管审批和最终发行为准）。昌发展股份作为专项计划原始权益人以标的项目作为底层资产开展专项计划的申报、注册、设立、发行工作。

（二）审议情况

公司 2026 年 7 月 31 日召开第四届董事会第十二次会议审议了《关于审议新

元科技园机构间 REITs 发行方案的议案》，该议案尚需经公司股东会审议通过。

二、专项计划方案

（一）方案基本要素

专项计划名称：国泰海通-新元智造科技园持有型不动产资产支持专项计划（暂定名）

原始权益人：北京昌发展产业运营管理股份有限公司

项目公司：北京昌发展新元智造科技有限公司

运营管理机构：北京昌发展新聚元产业运营管理有限公司（暂定名）

发行规模：具体规模根据资产估值和最终发行结果确认

自持份额：北京昌发展产业运营管理股份有限公司拟认购 20%的份额

发行对象：专业机构投资者

挂牌场所：上海证券交易所

（二）资产情况

本次以位于北京市昌平区昌平路 97 号的“新元科技园”1-7 幢工业用途房地产为标的发行机构间 REITs，发行金额不超过 7.5 亿元（具体金额以监管审批和最终发行为准）。

（三）交易结构

1、北京昌发展产业运营管理股份有限公司拟向专项计划转让所持有的北京展新元智造科技有限公司 65%股权，并配合办理工商变更登记等相关手续。

2、北京昌发展产业运营管理股份有限公司拟认购专项计划 20%的份额，并同意按照专项计划交易文件的安排在存续期参与倾斜分配。

3、本次专项计划存续期间，拟由北京昌发展新元智造科技有限公司存续分立后的新设公司“北京昌发展新聚元产业运营管理有限公司”（暂定名）担任专项计划的运营管理机构，负责后续底层资产的运营管理，按照专项计划交易文件的约定收取运营管理费并承担运营管理责任。

4、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业绩对赌、倾斜分配、运营管理激励、开放退出流动性支持、优先收购等措施和治理机制安排等。实施步骤及具体安排以最终签署的专项计划交易文件以及实际发行情况为准。

以上为初步方案，后续将根据监管审核、投资人意见等实际情况对方案进行调整确定，以最终发行情况为准。

三、专项计划授权事宜

授权公司经营管理层在股东会审议通过的本次专项计划总体方案框架下，根据有关法律法规、监管规定、市场情况和公司实际需要，全权办理与本次专项计划发行有关的具体事宜，包括但不限于。

（一）制定和实施本次专项计划的具体发行方案；

（二）聘请或更换承销机构、计划管理人、审计机构、律师事务所、评估机构、评级机构及其他中介机构；

（三）签署、修订、补充、递交、执行与本次专项计划发行有关的各项协议、合同、申请文件及其他法律文件；

（四）办理本次专项计划的申报、备案、挂牌、发行、转让、信息披露及存续期管理等相关事宜；

（五）根据监管部门意见、政策变化或市场条件变化，对本次专项计划发行方案及申报材料进行必要调整；

（六）办理与本次专项计划发行、存续期间及清算期间有关的其他事项。

前述授权自公司董事会和股东会审议通过之日起至授权事项办理完毕为止。

四、对公司的影响

本次申请发行专项计划符合公司的战略布局与规划，有利于公司盘活存量优质资产。通过引入权益资金，可实现轻资产运营，优化公司财务结构。同时可回笼部分资金，用于主业领域的优质新项目开发，进一步优化产业布局，在落实国家盘活存量资产、促进基础设施良性循环政策要求的同时，有效提升公司可持续发展能力。

五、风险提示

持有型不动产资产支持专项计划是一种创新业务产品，公司开展业务尚需相关监管机构及国资管理部门审核同意，相关事项仍存在一定不确定性。公司将及时关注政策动向，与相关监管机构保持密切沟通，积极推动专项计划申报发行工作的开展，并严格按照法律法规的规定与要求及时履行信息披露义务。

六、备查文件

《北京昌发展产业运营管理股份有限公司第四届董事会第十二次会议决议》

北京昌发展产业运营管理股份有限公司

董事会

2026 年 8 月 3 日