

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于开展商业不动产 REITs 申报发行工作 暨关联交易及相关授权事项的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易概述

（一）基本情况

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》等政策号召，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，进一步盘活公司存量资产，提升资产管理能力，招商局积余产业运营服务股份有限公司（以下简称“招商积余”或“公司”）拟与控股股东招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“招商蛇口”）全资子公司深圳招商理财服务有限公司（以下简称“招商理财”，与招商积余以下合称“原始权益人”）联合作为原始权益人，开展招商资管招商蛇口封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“商业不动产 REITs”）的申报发行（以下简称“本项目”）。商业不动产 REITs 拟定招商证券资产管理有限公司（以下简称“招商资管”）为基金管理人和专项计划管理人。

（二）关联关系

招商理财与公司的控股股东均为招商蛇口，招商资管与公司的实际控制人均为招商局集团有限公司，根据《深圳证券交易所股票上市规则》规定，招商理财、招商资管均为公司的关联方，本次交易构成关联交易。

（三）审议程序

公司于 2026 年 5 月 18 日召开了独立董事专门会议 2026 年第三次会议，以 4 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于开展商业不动产 REITs 申报发行工作暨关联交易及相关授权事项的议案》，同意将前述议案提交董事会审议。

公司于 2026 年 5 月 19 日召开了第十一届董事会第八次会议，以 5 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于开展商业不动产 REITs 申报发行工作暨关联交易及相关授权事项的议案》。董事会在审议前述议案时，关联董事吕斌、

潘建良、陈智恒、袁斐、李朝晖、赵肖均回避表决，由非关联董事杨蕾、KAREN LAI（黎明儿）、邹平学、宋静娴、张博辉进行了表决。前述议案尚需提交公司股东会审议，届时关联股东将回避表决。

本次事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本项目尚待深圳证券交易所审核通过、中国证监会出具注册批文。

二、关联方基本情况

（一）招商理财

1、基本情况

公司名称：深圳招商理财服务有限公司

统一社会信用代码：914403001924439728

注册地址：深圳市南山区蛇口兴华路6号南海意库3号楼3楼

成立日期：1992年12月16日

注册资本：人民币200万元

法定代表人：袁斐

企业性质：有限责任公司（法人独资）

办公地址：深圳市南山区太子路5号招商蛇口广场36楼

经营范围：一般经营项目：为国内外客户提供投资咨询、财会咨询、投资管理等服务。票务代理服务；旅客票务代理；健康咨询服务（不含诊疗服务）；住房租赁；数字内容制作服务（不含出版发行）；国内贸易代理；广告设计、代理。（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）
许可经营项目：旅游业务；住宿服务；房地产经纪；房地产咨询；互联网信息服务；物业管理。（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）

2、历史沿革、主要业务最近三年发展状况及主要财务数据

招商理财于1992年12月16日设立，设立时名称为招商局蛇口工业区理财服务公司，注册资本为100万元，市场主体类型为全民所有制企业。1998年6月9日，公司名称变更为深圳招商理财服务有限公司，市场主体类型变更为有限责任公司，注册资本增资至200万元。目前，招商理财由招商蛇口全资持有。

招商理财2023年、2024年、2025年的营业收入分别为0万元、0万元和15.63万元，2025年末总资产为60.29亿元，总负债为58.28亿元。

3、招商理财未被列入全国法院失信被执行人名单。

（二）招商资管

1、基本情况

公司名称：招商证券资产管理有限公司

统一社会信用代码：914403003351197322

注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道听海大道 5059 号前海鸿荣源中心 A 座 2501

成立日期：2015 年 4 月 3 日

注册资本：人民币 100,000 万元

法定代表人：易卫东

企业性质：有限责任公司（法人独资）

办公地址：深圳市福田区福华一路 111 号招商证券大厦 17-18 楼

经营范围：一般经营项目是：无，许可经营项目是：证券资产管理业务。公开募集证券投资基金管理业务。（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）

2、历史沿革、主要业务最近三年发展状况及主要财务数据

2015 年 4 月 3 日，经中国证监会《关于核准招商证券股份有限公司设立资产管理子公司的批复》（证监许可〔2015〕123 号）批准，并经深圳市市场监督管理局核准，招商资管注册成立，为招商证券全资子公司。2024 年 4 月 3 日招商资管取得中国证监会换发的《经营证券期货业务许可证》，招商资管正式对外开展公募管理业务。

招商资管 2023 年、2024 年、2025 年的营业收入分别为 8.33 亿元、8.71 亿元和 9.48 亿元，2025 年末总资产为 60.58 亿元，总负债为 4.66 亿元。

3、招商资管未被列入全国法院失信被执行人名单。

三、商业不动产 REITs 相关情况

（一）商业不动产项目

商业不动产项目系指：（1）招商理财的全资子公司汇港实业（深圳）有限公司（以下简称“汇港实业”）持有的位于深圳市南山区太子路的深圳太子广场项目；（2）公司的全资子公司昆山招航商业管理有限公司（以下简称“昆山招航”，与汇港实业以下合称“项目公司”）持有的位于昆山市玉山镇萧林中

路的昆山招商花园城项目。

深圳太子广场项目业态为办公，于 2020 年正式开始营业，项目包含：地上六层至二十九层、三十一层至四十一层、建筑面积合计 63,738.27 平方米的地上办公，以及地下一层至三层 472 个地下车位。

昆山招商花园城项目业态为商业零售，于 2015 年正式开始营业，项目包含：位于地下一层至地上五层、建筑面积合计 118,459.18 平方米的商业；位于地下一层至二层、建筑面积合计 60,066.35 平方米的地下车库；位于地下一层至二层、建筑面积合计 5,154.24 平方米的地下设备用房。

（二）主要交易流程

1、发起设立并认购商业不动产 REITs

原始权益人拟联合开展商业不动产 REITs 申报发行工作，以项目公司所持有的商业不动产项目，通过招商资管发起设立商业不动产 REITs，并申请在深圳证券交易所上市交易。待取得中国证监会注册文件后，商业不动产 REITs 将进行公开发售，总发售数量不超过中国证监会注册批复的数量，原始权益人或其同一控制下的关联方将参与战略配售，根据商业不动产 REITs 相关法律法规和监管规则的要求，并结合市场情况参与商业不动产 REITs 的战略配售和确定战略配售份额比例。

2、设立不动产资产支持证券

为实现最终设立商业不动产 REITs 的目的，原始权益人拟将各自持有的汇港实业 100%股权、昆山招航 100%股权和其他附属权益及衍生权益作为基础资产，通过招商资管设立招商资管招商蛇口商业资产 1 号资产支持专项计划（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）发行不动产资产支持证券并在深圳证券交易所挂牌交易。专项计划发行的不动产资产支持证券将由商业不动产 REITs 全额认购。

3、设立 SPV 公司和转让 SPV 公司股权

为形成专项计划间接持有项目公司 100%股权的持股结构，原始权益人分别全资设立 SPV 公司，并拟将各自 SPV 公司 100%股权转让予专项计划。

4、转让项目公司股权

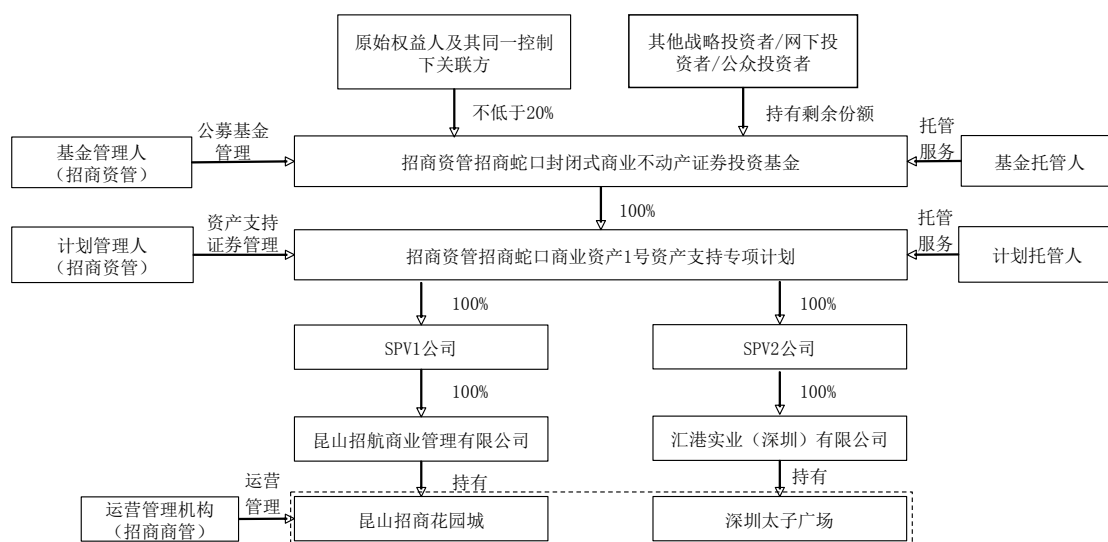
为实现向专项计划转让基础资产的目的，在履行相关法律法规规定的必要程序、就项目公司股权转让取得招商局集团有限公司及相关国资部门（如需）或其他有权审批部门批准的前提下，原始权益人拟分别将各自持有的汇港实业 100%

股权、昆山招航 100%股权转让予专项计划项下对应的 SPV 公司，最终实现商业不动产 REITs 间接持有汇港实业 100%股权和昆山招航 100%股权。

5、受托运营管理不动产项目

招商积余全资子公司招商商业管理(深圳)有限公司(以下简称“招商商管”)拟接受委托担任商业不动产项目的运营管理机构,按照其届时与相关方签署的运营管理协议承担对商业不动产项目的日常运营管理职责。

根据上述交易流程,本次拟开展的商业不动产 REITs 交易结构如下:



(三) 产品要素

基金类型	契约型、公开募集封闭式证券投资基金
基金运作方式	存续期内封闭式运作, 向深圳证券交易所申请上市交易
募集规模	根据商业不动产项目资产评估价值及商业不动产 REITs 发行结果而定
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	<p>1、按照政策要求, 原始权益人或其同一控制下的关联方参与商业不动产 REITs 份额战略配售的比例不低于该次基金份额发售数量的 20%, 其中发售总量的 20% 的持有期自上市之日起不少于 60 个月, 超过 20% 的部分持有期自上市之日起不少于 36 个月, 商业不动产 REITs 份额持有期间不允许质押</p> <p>2、专业机构投资者可以参与商业不动产 REITs 份额战略配售, 其持有期限自上市之日起不少于 12 个月</p> <p>3、其他商业不动产 REITs 份额通过场内发售(网下、网上)、</p>

	场外认购
收益分配方式	商业不动产 REITs 应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者，在符合分配条件的情况下收益分配次数每年不少于 1 次
上市场所	深圳证券交易所
投资目标	商业不动产 REITs 存续期内按照基金合同的约定主要投资于专项计划，并持有其全部份额，最终取得商业不动产资产完全所有权

注：上述要素待根据后续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，最终以发行、注册的情况为准。

四、开展商业不动产 REITs 申报发行工作暨关联交易的相关授权事项

公司董事会提请股东会授权董事会及董事会授权人士，根据需要全权处理本项目实施的全部事宜，包括但不限于：

1、与基金管理人协商决策本项目交易价格或价格区间、最终交易的具体条款以及相关事宜；

2、依据基金管理人开展本项目公告中的基金发起设立和发行方案，由招商积余参与本次基金份额的认购；

3、办理本项目发起设立及发行后交易流通事宜，包括但不限于决定、执行、签署、修改、完成与本项目发起设立及发行后的交易流通相关的所有必要的文件、合同、协议、合约及相关必要的手续，并代表公司向相关监管部门办理必要手续；

4、办理与本项目发起设立及发行相关但上述未提及的其他事项；

5、公司董事会在获取上述授权后，将转授权于公司经营管理层；

6、上述授权有效期为自公司股东会审议通过《关于开展商业不动产 REITs 申报发行工作暨关联交易及相关授权事项的议案》之日起 24 个月。

五、关联交易的定价政策及定价依据

SPV 公司股权转让价格将不低于经有权国资管理单位评估备案的股权价值，项目公司股权转让价格及认购基金份额价格将根据最终商业不动产项目资产评估价值及商业不动产 REITs 询价结果而定，且项目公司股权转让价格将不低于经有权国资管理单位评估备案的股权价值。

公司与关联方交易的价格公允、合理，不会损害公司和广大股东尤其是中小股东的利益；公司的主营业务不会因本次关联交易而对关联人形成依赖，亦不会影响公司的独立性。

六、本次申报的目的和意义

本项目若成功获批并实施，对于盘活公司旗下商业不动产资产具有重要意义，有利于进一步促进公司资产管理业务的发展，打通在商业不动产全生命周期分享资产增值与运营收益的资产管理商业模式，增强公司可持续经营能力。

七、项目面临的风险及应对措施

因商业不动产 REITs 项目申报工作存在较多不确定的因素，敬请广大投资者注意投资风险。公司将根据相关法律法规等要求积极推动本次申报，并根据要求持续披露项目进展。

八、当年年初至披露日与关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

2026 年 1 月 1 日至本公告披露日，公司与招商资管发生的关联交易金额为 95.62 万元。

2026 年 1 月 1 日至本公告披露日，公司与招商理财发生的关联交易金额为 72.77 万元。

九、独立董事专门会议决议

独立董事专门会议认为商业不动产 REITs 项目对公司发展具有积极影响，符合相关法律法规及其他规范性文件等的规定；公司与招商理财联合作为原始权益人有利于加强商业不动产 REITs 的综合发展能力；招商资管具有专业的专项计划管理人、基金管理人的资质以及管理经验，关联交易定价公平、公正、公允，不存在损害上市公司和中小股东利益的情形。独立董事同意该事项，并将其提交公司董事会审议。

十、备查文件

- (一) 第十一届董事会第八次会议决议；
- (二) 独立董事专门会议 2026 年第三次会议决议。

特此公告

招商局积余产业运营服务股份有限公司

董 事 会

2026 年 5 月 20 日