

证券代码：600828

证券简称：茂业商业

编号：临 2026-004 号

茂业商业股份有限公司

关于开展商业不动产公募REITs申报发行工作的公告

特别提示：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个别及连带责任。

重要内容提示：

- 公司拟以全资子公司成商集团控股有限公司（以下简称“成商控股”）、公司关联方成都崇德投资有限公司（以下简称“崇德投资”）持有的位于成都市高新区天府大道北段28号成都茂业中心部分楼宇（最终以监管审批为准）作为底层资产开展商业不动产公募REITs申报发行工作。同时，本公司和本公司关联方拟共同投资参与本次拟发行的商业不动产公募REITs份额的战略配售，认购占本次基金份额发售数量34%的份额（以最终认购数额为准）。
- 本次交易构成关联交易。
- 本次交易未构成重大资产重组。
- 本次交易尚需提交股东大会审议。

一、本次交易概述

（一）项目实施背景

2025 年 12 月 31 日，中国证监会发布了《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》，为积极响应国家政策号召，盘活存量资产，茂业商业股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)拟开展商业不动产公募 REITs 申报发行工作。

(二) 本次交易的基本情况

公司于 2026 年 1 月 22 日召开第十一届董事会第三次会议，审议通过了《关于开展商业不动产公募 REITs 申报工作及拟转让商业不动产 REITs 相关资产的议案》及《关于公司与关联方共同投资认购商业不动产公募 REITs 份额暨关联交易的议案》，同意开展商业不动产公募 REITs 申报发行工作，并提交股东大会审议。

本公司和本公司关联方拟共同投资参与本次拟发行的商业不动产公募 REITs 份额的战略配售，认购占本次基金份额发售数量 34% 的份额构成关联交易，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，需提交股东大会审议。

二、商业不动产公募 REITs 实施方案

(一) 产品要素

基金名称	华夏茂业封闭式商业不动产证券投资基金
底层资产	成都市高新区天府大道北段 28 号成都茂业中心部分楼宇（最终以监管审批为准）
发行场所	上海证券交易所
基金管理人	华夏基金管理有限公司
专项计划管理人	中信证券股份有限公司
财务顾问	中信证券股份有限公司
产品期限	约 20 年（最终以监管审批为准）

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。

（二） 拟转让资产情况

本次拟转让底层资产为成都市高新区天府大道北段 28 号成都茂业中心部分楼宇（最终以监管审批为准）。

本次转让主要分为两个步骤：一、由成商控股、崇德投资将底层资产重组至新设项目公司；二、将新设项目公司股权转让至商业不动产公募 REITs。具体转让流程可能根据发行方案及监管机构要求有所调整。

根据中介机构初步评估结果，预计达到提交公司股东会审议标准，需提交公司股东会审议。

三、是否涉及重大资产重组

根据《上市公司重大资产重组管理办法》规定，公司本次发行商业不动产公募 REITs 不涉及重大资产重组。

四、关联交易事项

本公司和本公司关联方拟共同投资参与本次拟发行的商业不动产公募 REITs 份额的战略配售，认购占本次基金份额发售数量 34% 的份额（以最终认购数额为准），构成关联交易。需提交股东会审议。

五、发行商业不动产 REITs 的意义及对公司的影响

（一）对公司财务指标的影响

此次商业不动产 REITs 如发行完成，预计将增加公司净利润（最终的会计处理及影响金额以会计师事务所审计后的结果为准）。

（二）对公司财务结构的影响

本次公司开展商业不动产公募 REITs 可有效盘活存量资产，借助此类金融创新产品，公司能够撬动社会资本参与到新项目的投资建设，进一步拓宽了公司融资渠道。

作为权益型融资工具，商业不动产公募 REITs 可挖掘成熟商业物业的内在价值，优化公司资本结构，改善公司财务状况，降低财务杠杆率。

六、风险提示

（一）税负风险

商业不动产公募 REITs 需要进行资产重组及股权转让，重组及转让过程中涉及复杂的税务处理，税负成本较高。公司拟聘请专业税务咨询机构，并将与税务咨询机构及其他中介机构深入分析，加强与主管税务部门的交流沟通，争取适用对应税收优惠政策，有效降低整体税负成本。

（二）发行风险

本次发行商业不动产公募 REITs 尚需获得中国证监会和上海证券交易所的审核同意，交易最终能否实施尚存在不确定性。公司将密切跟进项目审核及交易进度，并根据相关进展情况，严格按照法律法规的规定与要求及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告

茂业商业股份有限公司

董 事 会

二〇二六年一月二十三日