

股票代码：000882

股票简称：华联股份

公告编号：2026-003

北京华联商厦股份有限公司

关于对外投资暨参与商业不动产 REITs

申报发行工作的公告

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。

为积极响应《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，盘活存量资产，北京华联商厦股份有限公司（以下简称“公司”）于2026年2月10日召开了第九届董事会第十八次会议，会议审议并通过了《关于对外投资暨参与商业不动产 REITs 申报发行工作的议案》。公司将与首农信息产业投资有限公司（以下简称“首农信息”）、北京三元嘉业集团有限公司（以下简称“三元嘉业”）共同投资设立北京元创联商业企业管理中心（有限合伙）（以下简称“元创联”、“合伙企业”），以收购公司全资子公司北京隆邸天佟商业管理有限公司持有的龙德置地有限公司（以下简称“龙德置地”）50%股权。元创联拟与龙德置地另一股东北京粮食集团有限责任公司（以下简称“京粮集团”）作为原始权益人，以龙德置地持有的商业不动产项目作为底层资产，开展商业不动产 REITs 的申报发行工作。

本次对外投资暨发行商业不动产 REITs 不构成关联交易，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。本事项尚需提交公司股东大会审议，具体召开股东会时间公司将根据实际安排另行公告通知。

一、对外投资基本情况

公司与首农信息、三元嘉业签署《合伙协议》，共同投资设立北京元创联商业企业管理中心（有限合伙）。

（一）投资标的基本情况

企业名称：北京元创联商业企业管理中心（有限合伙）
企业类型：有限合伙企业
执行事务合伙人：北京首农信息产业投资有限公司
注册地址：北京市海淀区西杉创意园一区 4 号楼 3 层 306
经营范围：一般项目：企业管理；企业管理咨询；企业总部管理。（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）。
拟认缴出资情况：公司作为有限合伙人，认缴出资 50,000 万元人民币；三元嘉业作为有限合伙人，认缴出资 100,000 万元人民币；首农信息作为普通合伙人及执行事务合伙人，认缴出资 1 万元人民币。
上述合伙企业相关信息以市场监督管理部门最终登记的信息为准。

（二）合伙协议的主要内容

1、合伙人姓名、名称及住所

姓 名（名称）	承担责任方式	住 所
北京三元嘉业集团有限公司	有限责任	北京市海淀区上庄镇北京西郊农场三层 302
北京华联商厦股份有限公司	有限责任	北京市通州区永乐经济开发区永开路 1 号
北京首农信息产业投资有限公司	无限责任	北京市海淀区西二旗中路 29 号

2、合伙人认缴或者实际缴付的出资数额、出资方式：

姓名(名称)	认缴出资额(万元)	出资方式	(非货币出资的)评估方式
北京三元嘉业集团有限公司	100000	货币	无
北京华联商厦股份有限公司	50000	货币	无
北京首农信息产业投资有限公司	1	货币	无
合计	150001		

3、利润分配和亏损分担办法

（1）企业的利润和亏损，由合伙人依照以下比例分配和分担：
北京首农信息产业投资有限公司作为合伙企业的普通合伙人，对合伙企业债务承担无限连带责任；北京三元嘉业集团有限公司作为合伙企业的优先级有限合

伙人，享有优先分配权、优先回收出资及固定优先收益，承担有限责任的合伙人，以其认缴出资额为限对合伙企业债务承担责任；北京华联商厦股份有限公司作为合伙企业的劣后级有限合伙人，在优先合伙人完全实现优先分配权益后，方可参与剩余收益分配，且对合伙企业债务承担补充责任；劣后合伙人本金全部回收后，剩余的可分配财产由劣后合伙人享有。

（2）合伙企业存续期间，合伙人依据合伙协议的约定或者经全体合伙人决定，可以增加对合伙企业的出资，用于扩大经营规模或者弥补亏损。

（3）企业年度的或者一定时期的利润分配或亏损分担的具体方案，由全体合伙人协商决定。

4、全体合伙人委托合伙人北京首农信息产业投资有限公司为执行事务合伙人，其执行合伙事务产生的收益归合伙企业，所产生的亏损和费用由合伙企业承担。

5、合伙人违反合伙协议的，应赔偿其他合伙人的损失，按照合伙人承担责任类型，承担相应责任。造成重大损失的，其他合伙人可以对其进行起诉，追究刑事责任。

二、商业不动产REITs实施方案

（一）入池标的资产

公司将与首农信息、三元嘉业共同投资设立元创联后，元创联拟收购公司全资子公司北京隆邸天佟商业管理有限公司持有的龙德置地 50%股权。元创联与龙德置地另一股东京粮集团作为原始权益人，以龙德置地持有的位于北京市昌平区立汤路 186 号院 1 号楼的龙德广场作为底层资产，开展商业不动产 REITs 的申报发行工作。龙德广场建筑面积约为 22.27 万平方米，用于经营购物中心。

（二）基金产品要素

基金名称	中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金（暂定）
基金类别	不动产投资信托基金（REITs）
基金的运作方式	契约型、封闭式
上市交易场所	上海证券交易所

基金期限	以获批发行文件为准
募集规模	参考入池资产评估结果，募集资金规模根据最终询价结果确定

注：上述交易方案及产品要素待根据后续申报及审核情况、监管机构相关规则及要求，结合市场情况进行细化或相应调整。

（三）主要流程

（1）设立商业不动产 REITs

元创联与龙德置地另一股东京粮集团作为原始权益人，以龙德广场作为入池标的资产，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）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。

（3）转让持有资产的项目公司股权

京粮集团及元创联向专项计划（或向 SPV）转让持有龙德置地 100%的股权。基金取得商业不动产 REITs 底层资产所有权。

（4）项目运营管理安排

北京龙德商业管理有限公司作为不动产项目的运营管理实施机构接受基金委托担任商业不动产项目的运营管理机构，负责龙德广场的运营管理。

三、本次对外投资暨参与申报发行商业不动产REITs对公司的影响

本次对外投资暨申报发行商业不动产 REITs 旨在积极响应政策号召，推动存量资产价值释放，推动资产经营提质增效，增强可持续发展动能。公司作为有限合伙人入伙合伙企业资金来源于自有资金，将以出资额为限，承担有限责任，无特别风险，对公司财务状况和经营业绩不会产生重大影响。由于募集资金规模需参考入池资产评估结果并根据最终询价结果确定，尚无法确定股权交易价格，故目前无法预计本次发行给公司带来的利润影响。

四、风险提示

本次交易尚需提交公司股东会审议，并获得上海证券交易所、中国证券监督管理委员会审核批准，本项目申报工作及交易最终能否实施存在不确定性。如申报获得批准，发行时的市场利率、投资者情绪均可能影响最终发行规模及定价，面临市场风险。如申报未获得批准，公司投资元创联的合伙份额将通过转让份额等市场化处置等方式退出。

公司将密切关注项目审核进度，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。

五、备查文件

- 1、第九届董事会第十八次会议决议；
- 2、合伙协议。

特此公告。

北京华联商厦股份有限公司董事会

2026年2月12日