证券代码：600048　　证券简称：保利发展　　公告编号：2026-080
转债代码：110817　　转债简称：保利定转

保利发展控股集团股份有限公司
POLY DEVELOPMENTS AND HOLDINGS GROUP CO., LTD.

关于华夏保利商业 REIT 上市的公告

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、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

一、基金募集情况

2026 年 6 月 22 日，中国证券监督管理委员会发布了《关于准予华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金注册的批复》（证监许可〔2026〕1163 号），准予注册华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“华夏保利商业 REIT”或“本基金”）本基金简称为“华夏保利商业 REIT”，基金代码为“508605”，前期详情详见保利发展控股集团股份有限公司（以下简称“保利发展”）于 2026 年 6 月 23 日披露的《关于商业不动产 REITs 申报发行工作进展的公告》。

华夏保利商业 REIT 已于 2026 年 7 月 21 日完成发售，并于 2026 年 11 月 12 日在上海证券交易所上市。华夏保利商业 REIT 基金份额总额 5.00 亿份，发售单价为 3.593 元人民币/份，基金募集资金净额为 1,796,499,998.22 元人民币；与募集期利息合并计算，基金募集资金总额为 1,796,691,748.08 元人民币。本次华夏保利商业 REIT 发售由战略配售、网下发售、公众投资者发售三个部分组成。战略配售基金份额数量为 3.50 亿份，占发售份额总数的比例为 70.00%，其中，原始权益人保利发展认购数量为 1.50 亿份，其他战略投资者认购数量为 2.00 亿份，分别占发售份额总数的比例为 30.00%和 40.00%；网下投资者认购数量为 1.05 亿份，占发售份额总数的比例为 21.00%；公众投资者认购数量为 0.45 亿份，占发售份额总数的比例为 9.00%。

二、交易概述及主要协议

（一）华夏保利商业 REIT 成立

2026 年 7 月 28 日，华夏基金管理有限公司（以下简称“华夏基金”，作为基金管理人）与中信银行股份有限公司（简称“中信银行”，作为基金托管人）签署的《华夏保利发展封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》正式生效，华夏保利商业 REIT 于当日正式成立。

（二）商业不动产项目交易

华夏保利商业 REIT 以募集资金认购由中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”，作为专项计划管理人）设立的中信证券-保利发展商业不动产 1 号资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）的全部份额，专项计划已完成设立。

截至本公告披露日，专项计划管理人中信证券代表专项计划已取得广州市瑞中企业管理有限公司（简称“广州瑞中”）以及佛山瑞保企业管理有限公司（简称“佛山瑞保”）全部股权，广州瑞中、佛山瑞保已分别取得广州市瑞咨企业管理有限公司（简称“广州瑞咨”）以及佛山保城企业管理有限公司（简称“佛山保城”，与广州瑞咨合称“项目公司”）全部股权，上述股权变更的工商登记手续均已办理完毕。

（三）主要交易相关方的基本情况

序号	名称	基本情况
1	华夏基金（作为华夏保利商业REIT基金管理人）	企业名称：华夏基金管理有限公司； 统一社会信用代码：911100006336940653； 注册地址：北京市顺义区安庆大街甲3号院。
2	中信银行（作为华夏保利商业REIT基金托管人）	企业名称：中信银行股份有限公司； 统一社会信用代码：91110000101690725E； 注册地址：北京市朝阳区光华路10号院1号楼6-30层、32-42层。
3	和汇商管（作为商业不动产项目的运营管理机构之一）	企业名称：广东和汇商业运营管理有限公司； 统一社会信用代码：91440105MAC34A158C； 注册地址：广州市海珠区阅江中路832号5202室。
4	保利商业物业（作为商业不动产项目的运营管理机构之一）	企业名称：广州保利商业物业发展有限公司； 统一社会信用代码：91440101MA59L2856A； 注册地址：广州市海珠区阅江中路688号601房（自编之二）（仅限办公用途）。

5	中信证券（作为专项计划计划管理人）	企业名称：中信证券股份有限公司； 统一社会信用代码：914403001017814402； 注册地址：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座。

（四）项目公司和底层资产介绍

1、项目公司概况

项目公司原系本公司下属全资公司，分别持有广州保利中心项目及佛山保利水城项目。截至本公告发布之日，项目公司已完成工商变更登记，最新基本情况如下：

企业名称	广州市瑞咨企业管理有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
成立日期	2018年4月20日
统一社会信用代码	91440101MA5ATLHE3G
注册资本	人民币100万元
法定代表人	张玮
注册地址	广州市海珠区阅江中路688号19楼05房（自主申报）（仅限办公用途）
经营范围	企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；企业管理咨询服务；房屋租赁；租赁业务；项目投资（不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）；企业自有资金投资；物业管理
股东	广州市瑞中企业管理有限公司：100%

企业名称	佛山保城企业管理有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
成立日期	2023年5月24日
统一社会信用代码	91440605MACJEA4Q8Y
注册资本	人民币100万元
法定代表人	张玮
注册地址	佛山市南海区桂城街道灯湖西路20号保利洲际酒店11楼1116房（住所申报）

经营范围	一般项目：企业管理；体验式拓展活动及策划；会议及展览服务；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；企业管理咨询；物业管理；酒店管理；餐饮管理；广告发布；项目策划与公关服务；日用品销售；软件销售；家用视听设备销售；母婴用品销售；停车场服务；以自有资金从事投资活动；住房租赁。（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）
股东	佛山瑞保企业管理有限公司：100%

2、商业不动产项目基本情况

本次入池的商业不动产系指广州瑞咨持有的位于广州市天河区临江大道 5 号的广州保利中心写字楼项目及佛山保城持有的位于广东省佛山市南海区桂城街道灯湖西路 20 号的佛山保利水城购物中心项目。

三、开展商业不动产 REITs 的影响

开展商业不动产 REITs 有助于本公司有效盘活旗下商业不动产资产，有利于促进本公司在商业不动产领域投资的良性循环，促进商业不动产项目持续健康平稳运营，增强本公司可持续经营能力。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司

董事会

二〇二六年十一月十二日