证券代码:600683 证券简称:京投发展 公告编号:临2025-083

京投发展股份有限公司 关于收购上海礼仕酒店有限公司45%股权及部分债权的公告

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。

重要内容提示:

- 交易简要内容:公司拟以0元收购Trillion Full Investments Limited(以下简称“Trillion Full”)持有的上海礼仕酒店有限公司(以下简称“上海礼仕”或“标的公司”)45%股权,同时拟以人民币3,500万元收购复地(集团)股份有限公司(以下简称“复地集团”,通过Topflighter Limited间接持有Trillion Full股份)对上海礼仕的债权(截至评估基准日2025年8月31日对应的债权本金及利息合计人民币209,005,173.84元),该债权收购后形成标的公司对公司的债务。本次交易完成后,公司将持有上海礼仕100%的股权,上海礼仕将成为公司全资子公司,纳入公司合并报表范围。
- 本次交易不构成关联交易
- 本次交易不构成重大资产重组
- 交易实施尚需履行的审批及其他相关程序

本次收购事项已经公司第十二届董事会第十九次会议审议通过。本事项无需提交公司股东会审议。

- 风险提示:截至本公告披露日,本次交易尚未完成,实施过程中尚存在不确定性。敬请广大投资者注意投资风险。

一、交易概述

(一)本次交易的基本情况

1、本次交易概况

为进一步加强管控、提升上海礼仕的经营效益,公司拟与Trillion Full、复地集团及上海礼仕签署《股权及债权一揽子转让协议》(以下简称“本协议”),交易价格参考北京天健兴业资产评估有限公司出具的《京投发展股份有限公司拟收购上海礼仕酒店有限公司45%股权项目资产评估报告》(天兴评报字[2025]第1660号)(以下简称《股权评估报告》)及《京投发展股份有限公司拟收购复地(集团)股份有限公司持有的上海礼仕酒店有限公司债权项目资产评估报告》(天兴评报字[2025]第1931号)(以下简称《债权评估报告》),并经交易各方协商一致,公司拟以0元收购Trillion Full持有的上海礼仕45%股权,同时拟以人民币3,500万元收购复地集团对上海礼仕的债权(截至评估基准日2025年8月31日对应的债权本金及利息合计人民币209,005,173.84元),该债权收购后形成标的公司对公司的债务。本次交易完成后,公司将持有上海礼仕100%股权,上海礼仕将成为公司全资子公司,纳入公司合并报表范围。

2、本次交易的交易要素

交易事项(可多选)	√购买 □置换 □其他,具体为:
交易标的类型(可多选)	√股权资产 √非股权资产
交易标的名称	Trillion Full持有的上海礼仕45%股权; 复地集团对上海礼仕的债权
是否涉及跨境交易	√是 □否 注:交易对方Trillion Full为境外主体。
是否属于产业整合	□是 √否
交易价格	√已确定,具体金额(人民币):股权收购金额0元;债权收购金额3,500万元 (尚未确定
资金来源	√自有资金 □募集资金 □银行贷款 □其他:_____
支付安排	(全额一次付清,约定付款时点: √分期付款,约定分期条款:详见“五、交易协议的主要内容及履约安排”
是否设置业绩对赌条款	(是 √否

(二)需要说明的可董事会审议本次交易相关议案的表决情况

2026年12月2日,公司召开第十二届董事会第十九次会议,以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于收购上海礼仕酒店有限公司45%股权及部分债权的议案》,同意公司以0元收购Trillion Full持有的上海礼仕45%股权、以人民币3,500万元收购复地集团持有的上海礼仕债权,同时同意授权公司经营层办理收购事项相关的具体事宜。

(三)交易生效尚需履行的审批及其他程序

根据《上海证券交易所股票上市规则》及公司《章程》等相关规定,本次交易在公司董事会审批权限内,无需提交股东会审议。

二、交易对方情况介绍

(一)交易卖方需要情况

序号	交易卖方名称	交易标的及股权比例或份额	对应交易金额(人民币万元)
1	Trillion Full Investments Limited	上海礼仕45%股权	0
2	复地(集团)股份有限公司	上海礼仕债权	3,500

(二)交易对方的基本情况

1、交易对方一

法人/组织名称	Trillion Full Investments Limited
统一社会信用代码	□ _____ √不适用
成立日期	2009年11月27日
注册地址	英属维尔京群岛
注册号	1558359
注册办事处地址	2/F,Palm Grove House,P.O.Box 3340,Road Town,Tortola,British Virgin Islands
已发行股份数	450股
主要股东	Topflighter Limited持有200股;Wise Chance Holdings Limited持有150股;Diamond Peak International Limited持有100股。

2、交易对方二

法人/组织名称	复地(集团)股份有限公司
统一社会信用代码	√_91310000631174736F_ □不适用
成立日期	1998年8月13日
注册地址	上海市普陀区曹杨路510号9楼
主要办公地址	上海市黄浦区中山东二路600号S1幢17楼
法定代表人	王基平
注册资本	人民币250415.5034万元整
主营业务	房地产开发;经营、房地产投资,物业管理及以上相关行业的咨询服务。【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】
主要股东	上海复星产业投资有限公司持股99.7050%

截至本公告披露日,本次交易对方与公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系,上述交易对方亦不属于失信被执行人。

三、交易标的基本情况

(一)交易标的基本情况

1、交易标的基本情况

本次交易标的为Trillion Full持有的上海礼仕45%股权及复地集团对上海礼仕的债权。属于《上海证券交易所股票上市规则》规定的“购买或者出售资产”的交易类型。

2、交易标的的权属情况

截至本公告披露日,交易对方所持有的标的公司股权及债权权属清晰,不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况,不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施,亦不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、相关资产的运营情况

上海礼仕的主要业务是从事上海新天地安达仕酒店(以下简称“安达仕酒店”)的经营、管理,主要资产为酒店经营用的房地产,酒店位于上海市黄浦区嵩山路88号。安达仕酒店主要以客房服务为主,同时提供餐饮服务、铺位出租和其他附属服务。

截至本公告披露日,上海礼仕正常存续经营。

4、交易标的具体信息

(1)交易标的

1)基本信息

法人/组织名称	上海礼仕酒店有限公司
统一社会信用代码	√_91310000MA1FL3NE6A_ □不适用
是否为上市公司合并范围内子公司	(是 √否
本次交易是否导致上市公司合并报表范围变更	√是 □否
交易方式	√向交易对方支付现金 □向标的公司增资 □其他,___
成立日期	2017年03月10日
注册地址	上海市黄浦区嵩山路88号1层1室
主要办公地址	上海市黄浦区嵩山路88号1层1室
法定代表人	顾荻江
注册资本	美元7,957.5000万
主营业务	经营范围:许可项目:餐饮服务【分支机构经营】;酒类经营【分支机构经营】;洗浴服务【分支机构经营】;高危险性体育运动(游泳)【分支机构经营】;住宿服务【分支机构经营】。(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) 一般项目:酒店管理;物业管理;商业综合体管理服务;非居住房地产租赁;健身休闲活动【分支机构经营】;洗染服务【分支机构经营】;会议及展览服务;打字复印【分支机构经营】;停车场服务【分支机构经营】。(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)
所属行业	住宿和餐饮业

2)股权结构

本次交易前股权结构:

序号	股东名称	注册资本(万美元)	持股比例
1	京投发展股份有限公司	4,376.6250	55%
2	Trillion Full Investments Limited	3,580.8750	45%

本次交易后股权结构:

序号	股东名称	注册资本(万美元)	持股比例
1	京投发展股份有限公司	7,957.5000	100%

注:股权收购后,上海礼仕注册资本将以人民币体现,最终以工商变更为准。

3)其他信息

① 交易标的不存在其他享有优先受让权的股东。

② 交易标的对应的实体是否为失信被执行人:否。

(二)交易标的主要财务信息

1、标的资产一

单位:人民币万元

标的资产名称	上海礼仕酒店有限公司		
标的资产类型	股权资产		
本次交易股权比例(%)	45		
是否经过审计	√是 □否		
审计机构名称	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		
是否为符合规定条件的审计机构	√是 □否		
项目	2024年度/ 2024年12月31日	2025年度1-8月/ 2025年8月31日	
资产总额	86,045.25	81,522.50	
负债总额	251,153.55	252,564.14	
净资产	-165,108.30	-171,041.64	
营业收入	18,127.34	10,905.70	
净利润	-10,258.41	-5,933.34	

以上标的公司财务数据已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了标准无保留意见审计报告。

2、标的资产二

本次交易的债权为复地集团对上海礼仕的债权。

经审计,截至基准日2025年8月31日,复地集团对上海礼仕的债权的账面价值为209,005,173.84元。

(三)复地集团拟通过协议转让方式,以人民币3,500万元将其持有的上海礼仕的债权转让至公司。截至2025年8月31日评估基准日,复地集团持有的上海礼仕的债权,本息合计人民币209,005,173.84元,借款期限为2019年1月至2026年3月,借款用于上海礼仕日常经营周转。该债权收购后形成标的公司对公司的债务,不会对公司偿债能力等产生重大影响。

四、交易标的评估、定价情况

(一)定价情况及依据

1、上海礼仕45%股权的定价方法和结果

北京天健兴业资产评估有限公司以2025年8月31日为评估基准日对上海礼仕的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估,并出具了《股权评估报告》。本次评估采用资产基础法评估结果作为最终评估结论,即上海礼仕的股东全部权益价值评估结果为-52,692.87万元。

本次定价参考了评估值,经交易各方协商一致,公司拟以0元收购Trillion Full持有的上海礼仕45%股权。

2、复地集团对上海礼仕的债权的定价方法和结果

北京天健兴业资产评估有限公司以2025年8月31日为评估基准日对复地集团持有的上海礼仕债权的市场价值进行了评估,并出具了《债权评估报告》。本次评估采用假设清算法评估结果作为最终评估结论,即复地集团持有的上海礼仕债权评估价值为3,569.81万元。

本次定价参考了评估值,经交易各方协商一致,公司拟以人民币3,500万元收购复地集团持有的上海礼仕的债权,该债权收购后形成标的公司对公司的债务。

3、股权的具体评估、定价情况

(1)标的资产

标的资产名称	上海礼仕酒店有限公司45%股权
定价方法	√协商定价 ● 以评估或估值结果为依据定价 (公开挂牌方式确定 (其他:
交易价格	√已确定,具体金额(人民币万元):0 (尚未确定
评估/估值基准日	2025年8月31日
采用评估/估值结果(单选)	√资产基础法 □收益法 □市场法 □其他,具体为:
最终评估/估值结论	评估/估值价值:__-52,692.87____(人民币万元) 评估/估值增值率:__-69.19___%
评估/估值机构名称	北京天健兴业资产评估有限公司

(2)评估方法的选择

本次评估采用资产基础法进行评估。

(3)评估结论

截至评估基准日2025年8月31日,经北京天健兴业资产评估有限公司资产基础法评估,上海礼仕总资产账面价值为81,522.50万元,评估价值为199,871.26万元,增值额为118,348.77万元,增值率为145.17%;负债账面价值为252,564.14万元,评估价值为252,564.14万元;净资产账面价值为-171,041.64万元,评估价值为-52,692.87万元,增值额为118,348.77万元,增值率为69.19%。

上海礼仕于评估基准日的股东全部权益评估价值为-52,692.87万元。

4、债权的具体评估、定价情况

(1)标的资产

标的资产名称	复地集团)股份有限公司持有的上海礼仕酒店有限公司的债权
定价方法	√协商定价 ● 以评估或估值结果为依据定价 (公开挂牌方式确定 (其他:
交易价格	√已确定,具体金额(人民币万元):3,500 (尚未确定
评估/估值基准日	2025年8月31日
采用评估/估值结果(单选)	□资产基础法 □收益法 □市场法 √其他,具体为:假设清算法
最终评估/估值结论	评估/估值价值:__3,569.81____(人民币万元) 债权受偿比率:__17.08___%
评估/估值机构名称	北京天健兴业资产评估有限公司

(2)评估方法的选择

本次评估采用资产基础法进行评估。

(3)评估结论

截至评估基准日2025年8月31日,经北京天健兴业资产评估有限公司资产基础法评估,上海礼仕总资产账面价值为81,522.50万元,评估价值为199,871.26万元,增值额为118,348.77万元,增值率为145.17%;负债账面价值为252,564.14万元,评估价值为252,564.14万元;净资产账面价值为-171,041.64万元,评估价值为-52,692.87万元,增值额为118,348.77万元,增值率为69.19%。

上海礼仕于评估基准日的股东全部权益评估价值为-52,692.87万元。

4、债权的具体评估、定价情况

(1)标的资产

标的资产名称	复地集团)股份有限公司持有的上海礼仕酒店有限公司的债权
定价方法	√协商定价 ● 以评估或估值结果为依据定价 (公开挂牌方式确定 (其他:
交易价格	√已确定,具体金额(人民币万元):3,500 (尚未确定
评估/估值基准日	2025年8月31日
采用评估/估值结果(单选)	√