

证券代码：600683

证券简称：京投发展

公告编号：临 2026-075

京投发展股份有限公司

关于通过公开摘牌方式收购无锡市汇愉商业管理有限公司 50%股权的公告

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：**公司全资子公司京投发展商业管理（北京）有限公司（以下简称“商管公司”）拟通过公开摘牌方式收购无锡地铁资源开发有限公司（以下简称“资源公司”）持有的无锡市汇愉商业管理有限公司（以下简称“汇愉公司”）50%股权，挂牌转让底价为人民币 175.31 万元。若成功摘牌，公司全资子公司商管公司将持有汇愉公司 100%股权，汇愉公司将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三十次会议审议通过。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

根据无锡产权交易所有限公司（以下简称“无锡产权交易所”）公示的信息，资源公司于 2026 年 8 月 21 日起将其持有的汇愉公司 50%股权通过无锡产权交易所公开挂牌转让，挂牌转让底价为人民币 175.31 万元。公司全资子公司商管公

司拟通过公开摘牌方式收购资源公司持有的汇愉公司 50%股权，能否摘牌成功存在不确定性。若成功摘牌，公司全资子公司商管公司将持有汇愉公司 100%股权，汇愉公司将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	汇愉公司 50%股权
是否涉及跨境交易	☐ 是 ☒ 否
是否属于产业整合	☐ 是 ☒ 否
交易价格	☐ 已确定，具体金额（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： <u>1、意向受让方须在挂牌期间内按要求递交举牌资料，挂牌期满日 16 时前向无锡产权交易所递交意向受让保证金 52 万元，若被确定为最终受让方，则该保证金转为交易价款的一部分；未被确定为最终受让方且无违规、违约情形的意向受让方的保证金在最终受让方确定后的三个工作日内原额返还。</u> <u>2、除保证金直接转为产权交易部分价款外的其余的产权交易价款，在《产权交易合同》生效后五个工作日内一次性付清。注：具体以最终签署的《产权交易合同》约定为准。</u> ☐ 分期付款，约定分期条款：_____
是否设置业绩对赌条款	☐ 是 ☒ 否

（二）简要说明公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况

2026年9月21日，公司召开第十二届董事会第三十次会议，以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于通过公开摘牌方式收购无锡市汇愉商业管理有限公司50%股权的议案》，同意公司全资子公司商管公司通过公开摘牌方式参与收购汇愉公司50%股权，交易价格为不超过人民币175.31万元的挂牌转让底价；同时同意授权公司经营层参与本次收购汇愉公司股权的公开摘牌，并授权经营层按照相关程序办理涉及本次公开摘牌的具体事宜，包括但不限于参与摘牌、办理本次股权收购的相关手续、签署相关协议及法律文件、办理工商登记手续等相关事宜。

（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）交易卖方简要情况

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 (万元)
1	无锡地铁资源开发有限公司	汇愉公司50%股权	175.31

（二）交易对方的基本情况

法人/组织名称	无锡地铁资源开发有限公司
统一社会信用代码	☒ 91320200313985736P ☐ 不适用
成立日期	2014年10月16日
注册地址	无锡市清扬路228号17层1701-1723室
主要办公地址	无锡市清扬路228号17层1701-1723室
法定代表人	尤丹
注册资本	168001.715265万元人民币
主营业务	许可项目：建设工程施工；建设工程设计；住宅室内装饰装修；第二类增值电信业务；第三类医疗器械经营；房地产开发经营；电视剧制作；电视剧发行；广播电视节目制作经营；电影发行；广播电视视频点播业务；营

	业性演出；舞台工程施工；演出经纪；食品销售；烟草制品零售；电子烟零售；出版物零售；药品零售（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：广告设计、代理；广告发布；广告制作；非居住房地产租赁；住房租赁；商业综合体管理服务；物业管理；组织文化艺术交流活动；专业设计服务；平面设计；社会经济咨询服务；工程管理服务；停车场服务；会议及展览服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；国内贸易代理；项目策划与公关服务；礼仪服务；食品销售（仅销售预包装食品）；商务代理代办服务；摄像及视频制作服务；摄影扩印服务；医护人员防护用品批发；机动车修理和维护；企业管理；企业管理咨询；软件开发；软件销售；信息技术咨询服务；消毒剂销售（不含危险化学品）；文艺创作；电影摄制服务；其他文化艺术经纪代理；自动售货机销售；商业、饮食、服务专用设备销售；机械设备租赁；日用百货销售；机械设备销售；销售代理；通用设备修理；信息系统集成服务；金属结构销售；隔热和隔音材料销售；减振降噪设备销售；噪声与振动控制服务；交通及公共管理用金属标牌制造；交通及公共管理用标牌销售；图文设计制作；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；艺术品代理；玩具、动漫及游艺用品销售；数字创意产品展览展示服务；票务代理服务；文化娱乐经纪人服务；个人卫生用品销售；第二类医疗器械销售；城市绿化管理；园林绿化工程施工；智能基础制造装备制造；网络设备销售；互联网设备销售；物联网设备销售；水污染治理；环境保护专用设备销售；水资源管理；环境保护监测（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依
--	--

	法自主开展经营活动)
主要股东/实际控制人	无锡地铁集团有限公司，持股比例 100%

截至目前，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) 交易标的概况

1、交易标的基本情况

本次交易标的为资源公司持有的汇愉公司 50%股权。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

交易对方所持有的标的公司股权权属清晰，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，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、相关资产的运营情况

汇愉公司主营业务为商业综合体管理服务（包括招商、运营、推广等服务）、房地产租赁及物业管理等，目前在管项目为无锡小站公园项目。2023 年 7 月，汇愉公司与该项目产权人无锡望愉地铁生态置业有限公司完成了委托管理协议的签署，合同约定管理期限 10 年。

截至目前，汇愉公司正常存续经营。

4、交易标的的具体信息

(1) 交易标的

1) 基本信息

法人/组织名称	无锡市汇愉商业管理有限公司
统一社会信用代码	☒ <u>91320292MACFC0LU7N</u> ☐ 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， <u>股权收购</u>
成立日期	2023 年 04 月 12 日
注册地址	无锡市新吴区愉棍雅居 43 号 501
主要办公地址	无锡市新吴区愉棍雅居 43 号 501
法定代表人	李成
注册资本	500 万元整
主营业务	一般项目：商业综合体管理服务；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；餐饮管理；停车场服务；装卸搬运；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；企业形象策划；市场营销策划；专业设计服务；广告发布；企业管理咨询；市场调查（不含涉外调查）；日用百货销售；健身休闲活动（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	K70 房地产业

2) 股权结构

本次交易前股权结构：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例
1	京投发展商业管理（北京）有限公司	250	50%
2	无锡地铁资源开发有限公司	250	50%

本次交易后股权结构：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例
1	京投发展商业管理（北京）有限公司	500	100%

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

单位：元

标的资产名称	无锡市汇愉商业管理有限公司	
标的资产类型	股权资产	
本次交易股权比例（%）	50	
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	2025 年度/ 2025 年 12 月 31 日	2026 年度 1-5 月/ 2026 年 5 月 31 日
资产总额	6,068,821.38	7,106,124.54
负债总额	2,563,526.36	5,327,289.10
净资产	3,505,295.02	1,778,835.44
营业收入	2,341,777.36	441,551.11
净利润	501,287.23	-1,726,459.58

以上标的公司报表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。

（三）本次交易不存在债权债务转移，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、本次交易的定价方法和结果

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司受资源公司委托，以 2025 年 12 月 31 日为评估基准日，对本次拟实施股权转让行为所涉及的汇愉公司股东部分权益进行了资产评估，并出具了《无锡地铁资源开发有限公司拟股权转让所涉及的无锡市汇愉商业管理有限公司 50%股权项目资产评估报告》（信德评报字（2026）第 Z01193 号（WX））。本次评估选用资产基础法和收益法，最终评估结论为股东全部权益价值评估值为 350.62 万元，资源公司所占股东权益价值为 175.31 万元。资源公司在无锡产权交易所公开挂牌转让其持有的汇愉公司 50% 股权的挂牌转让底价为人民币 175.31 万元。

公司全资子公司商管公司将根据挂牌价格及相关评估结果进行公开摘牌，并拟以不超过挂牌转让底价确定成交价格。

2、标的资产的具体评估、定价情况

(1) 标的资产

标的资产名称	无锡市汇愉商业管理有限公司
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（万元）：_____ ☒ 尚未确定
评估/估值基准日	2025 年 12 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：175.31（万元） 评估/估值增值率：0.03%
评估/估值机构名称	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

(2) 评估方法的选择

根据标的公司所处阶段和实际情况，本次评估采用收益法和资产基础法进行评估，以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

(3) 评估结论

截至评估基准日2025年12月31日，经广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司评估，汇愉公司总资产评估价值606.97万元，增值0.09万元，增值率0.01%；总负债评估价值256.35万元，无增减值；净资产评估价值350.62万元，增值0.09万元，增值率0.03%。

股东全部权益价值评估值为 350.62 万元，资源公司所占股东权益价值为 175.31 万元。

(二) 定价合理性分析

本次交易价格以评估价值为依据，并通过无锡产权交易所公开挂牌方式确定，

定价公平合理，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。

五、交易协议的主要内容及履约安排

鉴于本次交易尚在挂牌转让阶段，协议内容、成交金额、履约安排等情况尚无法确定。

公司全资子公司商管公司将在董事会审议通过本次交易事项后参与公开摘牌。若摘牌成功，公司将根据相关法律法规的规定签署相关协议。公司将根据后续进展情况及时履行信息披露义务。

六、购买、出售资产对上市公司的影响

（一）交易对上市公司未来财务状况和经营成果的影响。

本次股权收购完成后，商管公司对汇愉公司的持股比例由 50%提升至 100%，汇愉公司将纳入公司合并财务报表范围，有利于公司进一步加强对汇愉公司的控制，有助于促进公司资源整合。

（二）交易所涉及标的的管理层变动、人员安置、土地租赁等情况。

本次股权收购不涉及标的的管理层变动、人员安置、土地租赁等情况。

（三）交易完成后是否可能产生关联交易的说明。

本次股权收购完成后不产生关联交易。

（四）本次交易是否会产生同业竞争的说明以及解决措施。

本次股权收购不会产生同业竞争的情况。

（五）如交易完成后，上市公司新增控股子公司的，说明该公司对外担保、委托理财等相关情况。

本次股权收购完成后，汇愉公司为公司新增控股子公司，不存在对外担保、委托理财的情形。

（六）上市公司因购买或出售资产将导致交易完成后上市公司控股股东、实际控制人及其关联人对上市公司形成非经营性资金占用的，需要明确解决方案，并在相关交易实施完成前解决。

本次股权收购完成后，不存在公司控股股东、实际控制人及其关联人对公司形成非经营性资金占用的情形。

七、风险提示

本次交易采用公开挂牌方式进行，公司全资子公司能否成功摘牌存在不确定性。若信息披露期满后征集到其他意向受让方，公司全资子公司存在未能成功摘

牌的风险。

特此公告。

京投发展股份有限公司董事会

2026 年 9 月 21 日