

招商局积余产业运营服务股份有限公司 关于拟挂牌转让控股子公司 60%股权的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、交易情况概述

（一）事项概述

衡阳中航地产有限公司（以下简称“衡阳中航”）为招商局积余产业运营服务股份有限公司（以下简称“公司”）的控股子公司，成立于 2007 年 10 月 30 日，公司持股 60%，衡阳白沙洲开发建设投资有限公司（以下简称“衡阳白沙投”）持股 40%。为盘活历史沉淀资产，落实存量房地产开发项目处置相关承诺，公司拟以评估机构出具的股权评估结果（以经有权国资管理单位备案的结果为准）为依据，以 1,675,649.92 元作为挂牌底价，在北京产权交易所通过公开挂牌方式出售公司所持衡阳中航 60%股权，受让方除需支付股权转让对价外，还需以符合监管要求的支付方式承担清偿衡阳中航债务的义务。若以经有权国资管理单位备案的评估结果计算的衡阳中航 60%股权评估值高于 1,675,649.92 元，则挂牌底价为以经有权国资管理单位备案的评估结果计算的衡阳中航 60%股权评估值。

衡阳白沙投控股股东衡阳高新控股集团有限公司有意指定其关联方衡阳高新置业有限公司参与衡阳中航股权挂牌转让交易的竞买。本次股权转让交易的最终交易对手和交易价格将以产权交易所挂牌结果为准，且交易最终能否顺利完成尚存在不确定性。若本次股权转让完成，公司将不再持有衡阳中航股权，衡阳中航将不再纳入公司合并报表范围，公司关于存量房地产开发项目处置承诺事项将履行完毕。

（二）决策程序

1、公司于 2025 年 11 月 11 日召开第十届董事会第四十二次会议，审议通过了《关于挂牌转让控股子公司 60%股权的议案》（10 票同意，0 票反对，0 票弃权）。该议案在提交董事会审议前，已提前经公司战略与可持续发展委员会 2025 年第六次会议全票审议通过。

2、本次股权转让交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重

大资产重组，无需提交股东会审议。

二、股权转让交易对方基本情况

因本次股权转让交易为公开挂牌方式，目前尚无法确认交易对方，最终交易对方将以产权交易所挂牌结果为准。

三、股权转让交易标的基本情况

（一）基本情况：衡阳中航地产有限公司成立于 2007 年 10 月 30 日，法定代表人为黄汉锡，注册资本为 45,897 万元，注册地址为湖南省衡阳市雁峰区白沙洲工业园区工业大道 1 号，统一社会信用代码为 914304006685511795，经营范围是：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发（凭资质经营），以自有资金投资政策允许的行业和项目（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；酒店管理，仓储服务（不含危险化学品）。（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）

（二）股权结构：公司实缴出资 27,538 万元（以现金出资），持股 60%；衡阳白沙投实缴出资 18,359 万元（以土地资产出资），持股 40%（上述持股比例取整数，公告全文同）。

（三）主要财务数据（单位：万元）：

财务指标	2024 年 12 月 31 日/2024 年度 (经审计)	2025 年 6 月 30 日/2025 年 1-6 月 (未经审计)
资产总额	102,460.15	102,156.90
负债总额	94,139.72	95,124.02
应收款项总额	25,310.12	24,104.97
净资产	8,320.43	7,032.88
营业收入	94.91	42.80
营业利润	-3,357.30	-1,288.61
净利润	-3,356.91	-1,287.55
经营活动产生的 现金流量净额	-625.11	-61.69
或有事项涉及的 总额	0	0

（四）业务情况：

衡阳中航持有并开发建设衡阳中航城市花园项目，该项目地处衡阳市白沙洲工业园区内，衡阳中航累计获取 836 亩项目土地，其中 95 亩土地已经开发，剩余 741 亩土地未开发。

（五）其他说明：

1、本次股权转让交易的标的为衡阳中航 60%股权，其产权清晰，不存在抵押、质押或者其他第三人权利的情况，不涉及有关资产的重大争议、诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施。经查询，衡阳中航不属于失信被执行人。

2、截至本公告披露日，公司未对衡阳中航提供担保，亦未委托衡阳中航进行理财。衡阳中航不存在为他人提供担保、财务资助等情况。

3、本次股权转让交易不涉及人员安置、土地租赁。

4、本次股权转让交易完成后，公司将不再持有衡阳中航股权，其与公司不存在关联关系。

四、本次股权转让交易的定价依据

（一）审计评估情况说明

立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司分别对衡阳中航进行了审计及资产评估，并分别出具了《衡阳中航地产有限公司审计报告》（信会师深报字[2025]第 20283 号）和《招商局积余产业运营服务股份有限公司拟股权转让所涉及的衡阳中航地产有限公司股东全部权益资产评估报告》（鹏信资评报字[2025]第 S411 号）。本次审计、评估基准日为 2025 年 8 月 31 日。

截至 2025 年 8 月 31 日，衡阳中航经审计的总资产账面价值为 75,549.69 万元，总负债账面价值为 75,362.77 万元，所有者权益账面价值为 186.92 万元。上述经审计的财务数据已对衡阳中航债权债务重新核定，并对衡阳中航账面存货计提跌价准备。

衡阳中航总资产评估值为 75,642.04 万元，评估增值 92.35 万元，增值率 0.12%；总负债评估值 75,362.77 万元，评估无增减值；衡阳中航股东全部权益价值评估值为 279.27 万元，评估增值 92.35 万元，增值率 49.41%（评估方法采用资产基础法和收益法，并以资产基础法评估结果作为评估结论）。

为本次股权转让交易出具审计报告、评估报告的审计机构、评估机构均具有充分的独立性和胜任能力，从事过证券服务业务，符合相关规定。

（二）定价情况

公司拟以评估机构出具的上述股权评估结果（以经有权国资管理单位备案的结果为准）为依据，以 1,675,649.92 元作为挂牌底价，在北京产权交易所通过公开挂牌方式出售公司所持衡阳中航 60%股权。若以经有权国资管理单位备案的评

估结果计算的衡阳中航 60%股权评估值高于 1,675,649.92 元，则挂牌底价为以经有权国资管理单位备案的评估结果计算的衡阳中航 60%股权评估值。

五、股权转让协议的主要内容

目前公司所持衡阳中航股权尚未进行公开挂牌，交易对手方尚未明确，尚未签署交易协议。公司将在确定交易对手方后，按照北京产权交易所的规则签署产权交易合同，并及时履行信息披露义务。

六、本次股权转让交易的目的和对公司的影响

(一) 本次股权转让交易是公司积极履行承诺、妥善处置存量房地产开发项目的重要举措。若交易顺利完成，公司将不再持有衡阳中航股权，衡阳中航不再纳入公司合并报表范围，公司关于存量房地产开发项目处置承诺事项将履行完毕。

(二) 本次公司将所持衡阳中航股权挂牌转让，有助于盘活历史沉淀资产，释放发展资源，提升资产质量，对公司长远经营发展具有积极意义。转让交易所涉股权价值履行了充分的审计、评估程序，挂牌底价以评估结果为依据公允且合理。

(三) 若公司转让衡阳中航 60%股权顺利完成，本次股权转让交易及相关债权债务核定预计将对公司当期损益产生一定影响。根据目前项目推进进度，若按挂牌底价成交，本次股权转让交易及相关债权债务核定预计将一次性减少公司 2025 年度合并报表的归母净利润约 2.64 亿元，具体以会计师年度审计确认结果为准，同时前述本次股权转让交易的预计完成时间尚存在不确定性，请投资者注意投资风险。本次股权转让交易不会对公司主营业务产生影响。

七、风险提示

本次股权转让交易拟采取公开挂牌方式，最终受让方尚未确定，本次交易最终能否顺利完成尚存在不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。后续公司将按照深圳证券交易所的有关规定根据转让进展情况及时履行信息披露义务。

八、备查文件

- (一) 董事会战略与可持续发展委员会 2025 年第六次会议决议；
- (二) 第十届董事会第四十二次会议决议；
- (三) 《衡阳中航地产有限公司审计报告》；
- (四) 《招商局积余产业运营服务股份有限公司拟股权转让所涉及的衡阳中航地产有限公司股东全部权益资产评估报告》。

特此公告

招商局积余产业运营服务股份有限公司

董 事 会

2025 年 11 月 12 日