

股票代码：000620

股票简称：盈新发展

公告编号：2026-026

北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司 关于转让全资子公司 100%股权的公告

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

一、交易基本概述

为贯彻落实北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司（以下简称“公司”或“上市公司”）的战略布局，优化公司资产负债结构，增强公司盈利能力、综合实力及整体竞争力，公司全资子公司北京盈新置地有限公司（以下简称“盈新置地”）、北京运河长基投资有限公司（以下简称“运河长基”）、西宁盈新置业有限公司（以下简称“西宁置业”）于近日与锡彭市政建设（江苏）有限公司（以下简称“锡彭建设”）签署《股权转让合同》（以下简称“本合同”），盈新置地及运河长基拟向锡彭建设转让西宁置业100%股权（以下简称“目标股权”）。同时，公司全资子公司长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司（以下简称“长沙铜官窑”）与锡彭建设等各方签署《债务转让协议》，由锡彭建设承接长沙铜官窑35,330.95万元债务。本次交易完成后，西宁置业将不再纳入公司合并报表范围。

根据公司委托的大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《西宁盈新置业有限公司审计报告》（大华审字[2026]0011014427）及北京卓信大华资产评估有限公司出具的《北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司拟转让股权所涉及西宁盈新置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（卓信大华评报字(2026)第1063号），截至基准日2026年4月30日，西宁置业所有者权益-27,878.17万元，全部权益价值的评估值为6,260.43万元。经各方友好协商，约定目标股权转让价款为10,000万元，以锡彭建设承接长沙铜官窑10,000万元债务方式抵偿。

本次交易事项已经公司第十一届董事会第二十一次会议审议通过。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等相关规定，本次交易事项无需提交公司股东会审议。

本次交易事项不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无须经有关部门批准。

二、交易对方的基本情况

- 1、名称：锡彭市政建设（江苏）有限公司
- 2、统一社会信用代码：913201023025765589
- 3、企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）
- 4、成立日期：2014年6月6日
- 5、法定代表人：王娟
- 6、注册资本：6,000万元人民币
- 7、注册地址：南京市雨花台区绿都大道13号1幢1602室
- 8、经营范围：许可项目：建设工程施工；建设工程监理；建设工程设计；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包（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：装卸搬运；市政设施管理；建筑砌块制造；建筑物清洁服务；园林绿化工程施工；规划设计管理；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；建筑装饰材料销售；工程管理服务；防腐材料销售；环境保护专用设备销售；消防器材销售；消防技术服务；建设工程消防验收现场评定技术服务；特种设备销售；机械设备销售；电气信号设备装置制造；金属丝绳及其制品制造；城市绿化管理；花卉绿植租借与代管理；花卉种植；礼品花卉销售；农副产品销售；环境保护专用设备制造；照明器具制造；照明器具生产专用设备销售；物业管理；会议及展览服务；环保咨询服务；照明器具销售；塑料制品销售；标准化服务；网络设备销售；劳务服务（不含劳务派遣）（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）

9、股权结构

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
王刚	3,600	60%
王娟	2,400	40%
合计	6,000	100%

10、关联关系或其他利益说明：锡彭建设与公司不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系，也不存在其他或已经造成上市公司对其利益倾斜

的其他关系。除此之外，锡彭建设与公司其他前十名股东之间未知是否存在上述关系。锡彭建设不是失信被执行人。

三、交易标的基本情况

(一) 目标公司基本情况

- 1、企业名称：西宁盈新置业有限公司
- 2、统一社会信用代码：91630122595049507M
- 3、企业类型：其他有限责任公司
- 4、成立日期：2013年1月8日
- 5、法定代表人：钟宏平
- 6、注册资本：10,000万元人民币
- 7、注册地址：青海省西宁市湟中区多巴镇新城路5号A45号楼
- 8、经营范围：物业管理服务；酒店开发及管理（筹建项目）；组织文化交流活动、投资管理、房屋租赁；房地产开发、销售；剧场经营管理；演出经纪；营业性演出（需另行办理许可证件）；技术推广服务；承办展览展示；剧场出租；演出信息咨询服务；广告发布；公关活动策划；文艺创作；百货、工艺美术品销售；会议会展及参观服务；健身服务（筹建）；票务管理；体育场馆运营管理（筹建）；商业运行管理；停车服务；进出口商品贸易；住宿及餐饮服务；主体乐园的开发、建设和经营；娱乐商品的设计、委托加工；日用百货、旅游纪念品、文具用品、工艺美术品、贵金属制品、食品、饮料、服装服饰、玩具、珠宝首饰、体育用品、家用电器及电子产品的零售、批发；酒吧；园区门票和套票的销售；儿童娱乐游艺机（赌博机和博彩机除外）；园区内的导游服务；普通中学教育；提供与上述经营项目有关的咨询服务（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
- 9、股权结构：盈新置地持有西宁置业90%股权，公司全资子公司北京运河长基投资有限公司持有西宁置业10%股权。
- 10、经查询，西宁置业因未履行已生效法律文书的给付义务被列为失信被执行人，该事项不影响本次股权转让。
- 11、经查询，西宁置业《公司章程》及其他文件中不存在法律法规之外其他限制股东权利的条款。
- 12、西宁置业涉及诉讼及司法措施情况如下：

(1) 西宁置业因未按期缴纳税款及相关税费，被国家税务总局西宁市湟中区税务局依法采取税收保全及强制执行措施。根据宁湟税保封〔2025〕2号《税收保全措施决定书》，税务机关对西宁置业公司G3地块住宅及商业、H1地块住宅及商业、G1地块住宅及商业、蓝色水街及公寓等物业共计148户房产实施查封扣押。

(2) 湖南新华联建设工程有限公司因建设工程施工合同纠纷，将西宁置业诉至法院，诉请判令西宁置业支付工程价款104,376,247.19元及利息；判决原告在被告欠付工程款范围内对其承建工程部分折价或者拍卖的价款享有优先受偿权；判令本案诉讼费用、保全费、保全担保费由被告承担。该案于2026年3月31日首次开庭，案件仍在审理过程中。

(3) 宏星建设工程集团有限公司因工程施工合同纠纷，将西宁置业诉至法院，要求：①判令被告向原告支付拖欠的工程款34,080,056.77元；②判令被告向原告支付逾期付款利息4,051,278.42元。人民法院一审判决：①被告西宁置业向原告支付拖欠的工程款29,340,661.98元；②被告西宁置业支付原告逾期付款利息381,868.16元，并承担自2026年1月16日起至实际清偿之日止，以29,340,661.98元为基数按贷款市场报价利率(LPR)计算的逾期付款利息；③驳回原告的其他诉讼请求。原告不服一审判决，上诉至西宁市中级人民法院，目前尚未送达传票确认开庭日期。

(4) 蔡华先、李淑娟因建设工程施工合同纠纷，将青海科翔建设工程有限公司、万利建设有限公司青海分公司及西宁置业诉至法院，诉请判令青海科翔建设工程有限公司支付工程款并按同期银行贷款利率支付利息合计12,436,318.05元，诉请判令西宁置业在未支付工程款的范围内承担连带责任。截至本公告披露日，法院暂未作出一审判决。

(5) 西宁泰正建筑工程有限公司因工程施工合同纠纷，将西宁置业诉至法院，诉请判令西宁置业向其支付工程款620万元。截至本公告披露日，因原告未预交案件受理费，法院裁定按原告撤回起诉处理。

(6) 中巨建设有限公司因工程施工合同纠纷，将西宁置业诉至法院，诉请判令西宁置业向其支付拖欠的建设工程价款剩余本金及利息等。截至目前，该案件仍在审理过程中，尚未作出一审判决。

上述诉讼案件的当事人均不包含上市公司，上市公司并非案涉纠纷的权利义务承载主体，案件裁判效力不会及于上市公司。

13、上市公司不存在为标的公司提供担保、财务资助、委托理财以及其他标的公司占用上市公司资金的情况，交易完成后不存在以经营性资金往来的形式变相为他人提供财务资助的情形。

（二）目标公司主要财务数据

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《西宁盈新置业有限公司审计报告》（大华审字[2026]0011014427号），目标公司主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2026年4月30日	2025年12月31日
资产总额	199,370.61	200,040.92
负债总额	227,248.78	224,939.53
应收款项	39,821.77	39,470.68
净资产	-27,878.17	-24,898.61
项目	2026年1-4月	2025年度
营业收入	957.88	4,436.69
营业利润	-295.99	1,215.76
净利润	-2,979.56	-13,064.67
经营活动产生的现金流量净额	172.97	237.18

（三）目标公司评估情况

公司聘请了北京卓信大华资产评估有限公司对西宁置业股东全部权益价值进行了评估。根据北京卓信大华资产评估有限公司出具的《北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司拟转让股权所涉及西宁盈新置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（卓信大华评报字(2026)第1063号），截至评估基准日2026年4月30日，采用资产基础法和收益法两种方法对西宁置业股东全部权益市场价值进行估值如下：

1、采用资产基础法评估，目标公司账面净资产-2,573.70万元，评估价值6,260.43万元，评估增值8,834.13万元，增值率343.25%。

2、采用收益法评估，目标公司股东全部权益账面价值-2,573.70万元，评估价值-33,600.00万元，评估减值31,026.30万元，减值率1,205.51%。

西宁置业的股东全部权益价值在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基

础法评估结果6,260.43万元，采用收益法评估结果-33,600.00万元，两种评估方法确定的评估结果差异39,860.43万元，差异率为636.70%。

两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

西宁置业属于典型房地产开发企业，账面以开发产品、开发成本等经营性资产为主。企业整体价值依托项目开发、地块区位、房源货值等实体资产承载实现经营收益。收益法虽可体现资质、运营体系、区位开发红利等无形价值与资产整合协同效应，但房地产行业受区域市场行情、政策调控、项目区划节奏、回款周期影响极大，未来收益预测存在较多不确定性。

综上所述，考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，资产基础法评估结果更有利于反映评估对象的价值。因此，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

四、交易协议的主要内容

甲方（受让方）：锡彭市政建设（江苏）有限公司

乙方1（转让方1）：北京盈新置地有限公司

乙方2（转让方2）：北京运河长基投资有限公司

丙方（目标公司）：西宁盈新置业有限公司

（一）目标公司与标的股权

截至本合同签订日，目标公司注册资本为人民币10,000万元，实收资本为人民币10,000万元。

目标公司股权结构如下：

股东	出资比例	实缴出资（万元）
北京盈新置地有限公司	90%	9,000
北京运河长基投资有限公司	10%	1,000
合计	100%	10,000

本合同约定的标的股权转让完成后，目标公司的股权结构如下：

股东	出资比例	实缴出资（万元）
锡彭市政建设（江苏）有限公司	100%	10,000
合计	100%	10,000

（二）股权转让对价

各方协商一致确认：

乙方1转让其持有的目标公司90%股权，对应的交易对价为人民币9,000万元；

乙方2转让其持有的目标公司10%股权，对应的交易对价为人民币1,000万元；

本次股权转让交易对价总额为人民币10,000万元。

（三）本次交易对价支付方式

各方一致确认：甲方同意承接长沙铜官窑债务，以承接其中10,000万元债务抵偿上述全部股权转让对价，甲方无需就本次股权转让向乙方另行支付现金。

本次以承接债务抵销股权对价的交易安排，系双方真实商业意思表示，交易公允合理，不存在无偿赠与、虚假交易、恶意转移资产及损害第三方合法权益之情形。

（四）本次交易的先决条件

本合同经各方盖章并经其法定代表人或授权代表签字之日，且满足下列全部条件之日起生效：

1、乙方股东会决议通过，且履行完毕上市公司北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司对本次交易的内部决策程序；

2、甲方股东会决议通过本次交易。

（五）交割

1、交割时间

（1）股权变更登记手续办理时间：本合同签订并生效后的10个工作日办理完成股权变更登记手续的全部事项。

（2）控制权交割时间：股权变更登记手续完成之后的10个工作日办理完成控制权交割的全部事项。

2、董监高、员工接收

甲方承诺按照目标公司治理结构、人员现状接收。因交割后目标公司的经营决策（包括但不限于业务调整、裁员、组织架构变动等）所产生的一切劳动成本、经济补偿金及法律后果，均由目标公司自行承担。

3、股权取得

各方同意，甲方自交割完成日起即成为目标公司股东，根据《公司法》、公司章程及本合同约定享有股东权利，承担股东义务。

五、本次交易涉及的其他安排

本次交易不涉及土地租赁，亦不涉及公司股权转让或者高级管理人员的人事变动计划安排。本次交易完成后，公司不会因本次交易新增关联交易，不会因本次交易与公司的关联人产生同业竞争。本次交易完成后，不影响公司与实际控制人及其关联人在人员、资产、财务上的独立性，本次交易不会导致公司缺乏独立性。

六、本次交易的目的及对公司的影响

本次交易完成后，预计公司净利润将增加4.7亿元，最终数据以公司年审机构审计结果为准。本次交易符合公司战略方向，将有利于优化公司资产结构，降低公司资产负债率，降低公司经营亏损和经营风险，有助于公司进行产业整合，符合公司可持续发展目标。

七、备查文件

- 1、第十一届董事会第二十一次会议决议；
- 2、《股权转让合同》；
- 3、深交所要求的其他文件。

特此公告。

北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司董事会

2026年6月2日