

股票代码：600258

股票简称：首旅酒店

编号：临 2024-027

北京首旅酒店（集团）股份有限公司关于收购控股股东 首旅集团持有的北京环汇置业有限公司 9%股权及债权的 关联交易的补充公告

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

重要提示：

- 对本次关联交易涉及收购标的股权的必要性和对公司的影响进行补充说明
- 对环汇置业开发的项目建设进度、面积、投资进度、经营模式、项目公司法人治理结构等情况进行补充说明
- 对公司提供的借款资金的安全性及保障措施进行补充说明

北京首旅酒店（集团）股份有限公司（以下简称“公司”“本公司”或“首旅酒店”）于 2024 年 4 月 20 日披露了《关于收购控股股东首旅集团持有的北京环汇置业有限公司 9%股权及债权的关联交易的公告》（临 2024-025）。公司拟以现金 971.0404 万元收购控股股东北京首都旅游集团有限责任公司（以下简称“首旅集团”）持有的北京环汇置业有限公司（以下简称“环汇置业”或“标的公司”）9%股权，并同时以现金 51,764.13 万元收购首旅集团对标的公司截至评估基准日的相应债权本金及利息部分，以实现投资运营通州文旅区商业配套综合体项目之目的。在上述股权和债权收购完成后，公司将持有环汇置业 9%股权，根据环汇置业建设期和运营初期资金需求，各股东按所持环汇置业股权比例同时向其提供股东借款。除前述从首旅集团受让的股东借款本金金额外，公司预计将继续向环汇置业提供 25,424 万元股东借款，股东借款（本金）合计总额不超过 7.7102 亿元。

因标的公司项目尚在建设初期，为能使投资者充分了解项目进展情况，现根

据上海证券交易所《股票上市规则》等有关规定，及上交所下发的监管工作函相关要求，就相关事项进行补充披露如下：

一、通州文旅区商业配套综合体项目具体情况及本次收购的必要性和对公司影响的补充说明

（一）项目建设进度、面积、投资进度、经营模式、项目公司法人治理结构等情况

1.项目情况

通州文旅区商业配套综合体项目（标的公司项目）位于北京城市副中心的文化旅游区。项目用地面积为 20.4 万平米，总建筑面积约 47.6 万平米。项目预计总投资 119.36 亿，截至 2024 年 3 月 31 日，已投入约 71.9 亿元。

项目按所在区域可以分为落地区和盖上市两个区域，其中落地区包括自持酒店和奥特莱斯商业综合体，盖上市将建成小镇。其中奥特莱斯商业综合体约 19 万平米，预计建成后结转固定资产入账原值约 50.7 亿元；酒店约 3.5 万平米，预计建成后结转固定资产入账原值约 13.2 亿元；盖上市小镇约 10 万平米，预计建成后结转固定资产入账原值约 35.9 亿元；地下车库及转换夹层和配套合计约 15.1 万平米，其中地下车库预计建成后结转入账原值约 9.4 亿元。上述固定资产预计入账原值为前期测算数据，待项目最终竣工成本结算时确认最终房屋固定资产入账价值。

主要业态建设进度如下：

（1）奥特莱斯商业综合体

概况及工程进度：位于落地区北侧，总建筑面积约 19 万平米（含转换层商业），目前结构在施建设面积 16.5 万平米。项目定位为跨界融合的奥特莱斯商业综合体，拟以国际名品为支撑，功能体验为驱动，建成后委托北京王府井奥莱企业管理有限公司（以下简称“王府井奥莱”）经营，暂定名“王府井奥莱 MORE”。商业主体结构于 2024 年 4 月 22 日结构封顶，室内二次结构和机电安装工程开始施工，穹顶钢结构完成 30%。

经营模式：环汇置业全权委托王府井奥莱负责奥特莱斯商业综合体的筹备开业及日常经营和管理，委托经营期限 15 年。王府井奥莱已与环汇置业签署《商业委托经营管理协议》。王府井奥莱以年度综合毛利额为基础，按一定比例向环

汇置业收取管理费。

日常经营事项决策安排：王府井奥莱作为受托方负责奥特莱斯商业综合体的筹备开业及日常经营和管理，包括但不限于对奥特莱斯商业综合体整体招商、开业筹备、经营管理体系搭建、派驻核心管理团队、人员招聘培训管理、商业运营管理、物业管理等。环汇置业承担奥特莱斯商业综合体的监督管理职责，并对奥特莱斯商业综合体的日常经营和管理享有知情权、监督权和经营管理预算的审批权、考核权。

（2）高端酒店

概况及工程进度：位于落地区南侧，总建筑面积约 3.5 万平方米，目前结构已建设面积 3.5 万平米，客房数约 350 间，委托首旅安诺酒店管理有限公司（首旅酒店之全资子公司，以下简称“首旅安诺”）经营，品牌使用奢华时尚品牌“诺岚”。酒店主体结构于 2023 年 11 月 20 日结构封顶，二次结构已完成，室内机电工程完成 30%，幕墙工程完成 50%。

经营模式：首旅安诺作为受托方全权负责酒店的日常经营和管理，委托经营期限 15 年。首旅安诺已与环汇置业签署《酒店委托经营管理协议》。首旅安诺按营业收入收取基本管理费，按 GOP 率（经调整营业毛利额/营业总收入）达标情况向环汇置业收取效益管理费。

日常经营事项决策安排：首旅安诺通过派驻酒店总经理及高管全面落实酒店日常业务、经营管理和经营业绩目标的实现。此外酒店总经理负责酒店年度预算、固定资产重置与改进方案预算的编制，经过首旅安诺批准后向环汇置业提报，由环汇置业审核批复。环汇置业承担酒店的业主监督管理职责，并对首旅安诺的日常经营和管理享有知情权、监督权和经营管理预算的审批权、经营指标的考核权。

（3）盖上小镇

概况及工程进度：盖上区域将打造小镇式微度假目的地，集吃/住/行/游/购/娱一体的一站式商业休闲娱乐，建筑面积约 10 万平米。小镇统筹餐饮、酒店、社交、游乐、策展、科技体验等功能，规划有 5 大体验中心、商业街区、主题酒店群落三大业态。其中：五大体验中心及咽喉区商街约 2.5 万平米，包含儿童探索馆、科学体验馆、音乐体验馆、汤泉生活馆及汀云美术馆等引流公建，零售部分补充落地区奥莱所欠缺的小众业态为主，面向各年龄层家庭客群。目前盖上区域全面实施基础工程，主体结构在施面积 1 万平米。汀云美术馆已完工，国家地

理馆钢结构完成 60%，上盖屋面层及构筑物已完成拆除，防水完成 20%。

经营模式：五大体验中心和商业街区由环汇置业长期持有，由环汇置业团队招商运营，采用租赁或合作经营模式向承租方或合作方收取租金或提成收益。另有约 7.5 万平米庭院酒店（商业）采用合作经营+未来出售的方式，自持年限为十年，在满足自持年限后进行产权转移。项目于 2023 年启动蓄客工作，制定了上盖区商业销售推广策略和价格策略，目前已经接待多组客户，项目招商展示中心在 2024 年 4 月正式开放，各项工作正在加速开展。

日常经营事项决策安排：针对长期持有商业部分（五大体验中心和商业街区）的招商运营，由环汇置业制订相关招商管理规则，经公司董事会审议通过后执行。约 7.5 万平米庭院酒店在满足项目前期可研收益基础上，由环汇置业董事会授权环汇置业经营层根据市场状态和客户变化适时组织营销工作、签署相关合同及相关法律文书，收取客户相应款项，统筹落实回款等相关工作。

2.环汇置业法人治理结构

环汇置业严格按照《公司法》建立了公司治理架构和完备的内控制度，保证项目建设和后期运营的有效有序决策。

（1）环汇置业股东会为其最高权力机构，各方股东按持股比例行使表决权；股东会会议作出的决议须经代表二分之一（不含本数）以上表决权的股东表决通过，但股东会就①环汇置业的章程修改；②注册资本的增减；③环汇置业合并、分立、解散、重组或者清算；④变更公司形式作出的决议，须经代表百分之百表决权的股东表决通过。

（2）环汇置业设董事会，董事会对股东会负责。董事会由 6 名董事组成，其中：3 名董事由北京市基础设施投资有限公司（以下简称“京投公司”）提名，2 名董事由首旅集团提名，1 名董事由北京城建集团有限责任公司（以下简称“北京城建”）提名。董事会成员任期为每届三年，连选可以连任。董事会设专职董事长，从京投公司提名的董事中选举产生，董事长为环汇置业法定代表人。董事会决议的表决，实行一人一票，根据《公司法》规定应由董事会审议的事项须经全体董事的二分之一（不含本数）以上表决通过，但董事会就①决定公司抵押、担保、重大资产出售和出租等事项；②制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；③高级管理人员人数及岗位设置调整作出的决议，须经全体董事的百分之百表决通过。

(3) 环汇置业设监事会，依法行使监督权，确保公司依法经营、维护各方利益。监事会由 3 名监事组成，其中：1 名监事由京投公司提名，1 名监事由首旅集团提名，1 名监事由北京城建提名。监事会成员任期为每届三年，连选可以连任。监事会设监事会主席，从首旅集团提名的监事中选举产生。监事会决议应经过半数监事通过方为有效。

(二) 项目未来收益风险补充说明

1. 项目建设方面：本项目整体工程量浩大、工期较长，存在因意外因素导致投资总额超出预算的风险。具体分析和应对措施如下：

在成本方面：从周边商业地产市场价格上看，通州现有商业集中在运河商务区，本项目所在通州文旅区目前不存在可比的大型商业娱乐综合体。从土地获取价格看，本项目土地性质为 F3 其他多功能用地，楼面价约 16,778 元/平方米，近年周边区域相同性质土地出让价格与本项目土地楼面价持平。

比较因素	案例一	案例二	案例三
宗地位置	北京城市副中心 1202 街区 FZX- 1202-0001 地块 F3 其他类多功能 用地	北京市通州经 济开发区西区 南扩区三、 五、六期棚户 区改造项目 FZX-1102-6002 地块 F3 其他类 多功能用地	北京市通州经 济开发区西区 南扩区三、 五、六期棚户 区改造项目 FZX-1102-6219 地块 F3 其他类 多功能用地
楼面价（元/平方米）	16,835.00	16,545.00	16,529.00
交易日期	2022/7/19	2022/8/23	2022/8/23
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地使用年限（年）	设定为 40 年	设定为 40 年	设定为 40 年
土地用途	F3 其他类多 功能用地	F3 其他类多功 能用地	F3 其他类多功 能用地

在建设进度方面：项目团队及各股东方从市场调研、规划设计、建筑形态、业态配比等多方面进行了充分论证，项目的定位符合市场需求；在保证施工工期、施工概算等方面：项目开发建设方为京投公司和北京城建，经验丰富，且具有开发、建设和运营方面的优质资源，能够保证项目的按期施工和施工预算执行。从前述本项目各业态建设进度上看，目前项目建设进度符合预期。

2. 项目招商运营方面：本项目存量部分以国际名品奥莱和高端酒店为核心，整合化妆品、功能体验、文化体验、微度假小镇多个品类和业态，存在招商和经营风险。应对措施如下：

(1) 项目商业和酒店的专业管理团队已多次实地考察，反复研判，对项目定位、业态规划、品类及品牌组合进行了缜密筹划，未来将协同内部资源，充分发挥项目自身在区位、交通、多业态组合等方面的优势，通过高质量运营服务及市场化管理，综合提升项目商业价值，确保项目健康、可持续发展，并满足项目收益要求。

(2) 招商进度方面

奥特莱斯：目前主力店和次主力店摸底进展顺利，正在持续跟进。常规性品牌按照招商进度顺利推进。目前已经接触 200 余个品牌，计划开业率在 90%。

盖上微度假小镇：五大引流公建招商工作已基本完成。其中盖上引流公建中的音乐体验馆、儿童体验馆、科学体验馆、汤泉生活馆招标工作已完成，正在与运营方签署合作协议，汀云美术馆（展示区）施工完成，已验收移交。咽喉区商街正在持续开展市场头部资源储备及意向洽商。

综上，项目运营受到内外部多重因素的影响，存在一定建设和运营风险，公司将与各方股东共同面对，积极谨慎地识别建设运营中可能出现的风险，并制定应对措施，资源准备留有余地。此外，首旅酒店仅占 9% 的股权，如果未来收益不达预期，也仅按相应的股权比例承担风险，对公司的影响在可控范围之内。

(三) 本次交易的必要性以及对公司影响的补充说明

1、区域商贸旅游环境持续向好

2023 年，国内旅游复苏不断提速，全国旅游市场景气指数维持高位，受政策、供给、宣传等多种利好因素影响，城乡居民出游意愿高涨，出游人次和出游总花费等多项指标大幅度超过 2022 年水平，部分指标超过 2019 年同期水平。根据中国旅游研究院（文化和旅游部数据中心）发布的《2023 年中国旅游经济运行分析与 2024 年发展预测》分析，预计 2024 年国内旅游、入境旅游、出境旅游三大市场主要指标将保持两成以上增速，接近甚至超过 2019 年历史最高水平。清明假期的人均总花费超过 2019 年水平，为国内酒店行业在 2024 年继续取得良好的业绩奠定了坚实的基础，为行业趋势良好向上发展创造了条件。

2、公司业绩保持稳定增长的确定性高

首旅酒店是全国三大连锁酒店集团之一，专注于中高端及经济性酒店的运营管理，并兼有景区经营业务。2023 年公司实现营业收入 77.93 亿元，归属于上市公司股东的净利润 7.95 亿元。2024 年第一季度公司秉持“发展为先、产品为王、会员为本、经营至上”的核心战略，精准实施市场策略，深度优化运营管理，敏锐捕捉国内酒店和景区市场机遇，全力抓住春节等关键节假日销售节点，推动公司业绩在 2023 年的基础上实现进一步提升。公司实现营业收入 184,545.88 万元，同比增长 11.47%，归属于上市公司股东的净利润 12,056.29 万元，同比增长 49.83%。伴随商旅旺季的到来，公司将进一步聚焦规模化扩张与下沉市场深耕，借力旺季销售提振收入，通过提质增效改善经营效率，努力提升公司全年经营业绩。

3、环汇置业项目将打造京津冀区域新的文旅地标

环汇置业项目作为北京城市副中心文化旅游区的标志性工程，是北京新一代 TOD 的示范工程。项目将接入三条轨道线路，实现便捷换乘，提升城市副中心文旅服务水平，打造“文、商、旅”融合的区域新地标，项目整体预计 2025 年开门迎客。

4、首旅酒店抓住机遇，积极布局战略高地

首旅酒店主业产品涵盖从经济性到高端奢华品牌，满足不同商旅游客出行需求，在高端奢华酒店方面，公司自主创立发展“安涯”和“诺岚”两个全新、前卫的国际化高端及奢华品牌，推出了多层次、个性化、差异化的品牌矩阵。在本次收购首旅集团所持环汇置业 9%股权及对应债权同时，公司所属全资子公司首旅安诺已与环汇置业签署《酒店委托经营管理协议》，并配备酒店专业设计及未来运营管理团队，以“诺岚”品牌标准对该项目所涉酒店部分进行前期规划设计，并着手未来酒店运营管理。本项目将作为“诺岚”旗舰酒店，以度假、会议、商务客人为目标客源，以期特色化酒店服务和艺术氛围打造。

5、对首旅酒店主业发展的积极推动

本次交易的必要性及影响：①本次交易总体上符合公司的发展战略，对于公司获得北京城市副中心发展先机、加快品牌资产和业务布局具有重大战略意义；②本次交易完成后，其中酒店部分以公司自有品牌“诺岚”运营，公司高端品牌酒店品牌得到进一步加强，市场竞争力将进一步提升，有助于提升公司高端酒店

业务拓展及规模和盈利能力；③公司持有部分项目公司股权，在获得酒店运营管理权的同时，可更好的参与到项目公司前期建设和后期运营管理中，推进各项工作的开展实施落地，最大限度维护公司权益。④《酒店委托经营管理协议》是按营业收入不同比例收取管理费，可以享受项目成长带来的稳定收益。

二、首旅酒店做为股东方提供借款资金安全性及保障措施的补充说明

1. 环汇置业现有各方股东都是北京市属国有公司，按照国资管理要求制定相关管控制度，受到国资委的统一监管，程序合规。项目公司未来将通过运营收益向股东还本付息，公司运营产生的富裕现金流在满足银行贷款还款计划前提下，优先用于偿还股东借款。

2. 项目前期由开发建设及运营管理方面的专业团队对项目进行了详细的调研评估，设计方案反复论证；股东方团队对于地铁上盖物业开发、施工建设、商业管理、酒店管理具有丰富的经验，能够保障项目的实际投入和预算的偏差在行业合理范围内。

3. 公司的控股股东首旅集团及关联方在项目公司有权提名 2 名董事、1 名监事，环汇置业的总经理、财务副总均由首旅集团委派人员担任，可保障标的公司资金使用按照预定计划实施，维护公司的权益。

4. 项目主要资产（奥特莱斯和酒店）的运营管理委托给王府井奥莱和首旅安诺，二者为奥莱商业及高端度假酒店管理领域专业团队，对自持物业经营管理及价值提升具备管控力及发展力。

5. 项目公司目前按照商业地产开发通行的市场规则设置资本结构，项目各股东以股权和等比例股东借款形式对项目进行投资建设。未来如项目需要，经各方股东一致同意后，不排除调整资本结构的可能性。届时公司将在履行必要的审批程序后行使股东权利。

特此公告。

北京首旅酒店（集团）股份有限公司

2024 年 4 月 29 日