證券代碼：600754/900934 證券簡稱：錦江酒店 / 錦江 B 股 公告編號：2025-064

上海錦江國際酒店股份有限公司
第十一屆董事會第八次會議決議公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，并對其內容的眞實性、準確性和完整性承擔法律責任。

上海錦江國際酒店股份有限公司（以下簡稱“公司”）於 2025 年 12 月 25 日以電話、電子郵件和書面形式發出會議通知，2025 年 12 月 30 日以通訊方式召開第十一屆董事會第八次會議，會議應參加表決董事 9 名，實際參加表決董事 9 名。會議審議并通過了如下決議：

一、關於上海吉長堃、上海懷臬、上海鄂漢堃、上海遼堃等 4 家全資子公司股權轉讓給關聯方的議案

詳見公司《上海錦江國際酒店股份有限公司關於轉讓上海吉長堃、上海懷臬、上海鄂漢堃、上海遼堃全部股權暨關聯交易的公告》（公告編號：2025-065 號）。

本議案已經公司獨立董事專門會議審議通過。

關聯董事張曉強先生、許銘先生、周維女士回避表決。

表決結果：6 票同意、0 票反對、0 票弃權。

二、關於與上海吉長堃、上海懷臬、上海鄂漢堃、上海遼堃簽署房屋租賃合同的議案

公司爲更好地盤活現有資產，推動輕資產的發展戰略，公司將出售持有的上海吉長堃、上海懷臬、上海鄂漢堃、上海遼堃的股權（以下合稱“股權轉讓”）。

董事會同意上述股權轉讓完成後，由公司全資子公司上海錦江國際旅館投資有限公司（以下簡稱“旅館投資公司”）與上海吉長堃、上海懷臬、上海鄂漢堃及上海遼堃分別簽署《房屋租賃合同》，租賃上述 4 家公司旗下物業用於酒店經營。

因上述股權之受讓方上海錦江資本有限公司（以下簡稱“錦江資本”）系本公司控股股東，錦江國際（集團）有限公司（以下簡稱“錦江國際集團”）系本公司實際控制人，此項交易將構成日常關聯交易。

關聯董事張曉強先生、許銘先生、周維女士回避表決。

表決結果：6 票同意、0 票反對、0 票弃權。

三、關於制定公司《負債管理制度（試行）》的議案

爲進一步完善公司負債管理，建立健全資產負債約束機制，優化資本結構和防範債務風險，根據國務院辦公廳《關於加強國有企業資產負債約束的指導意見》等法律法規及《公司章程》，并結合公司生產經營和管理實際，董事會同意制定《上海錦江國際酒店股份有限公司負債管理制度（試行）》。

表決結果：9 票同意、0 票反對、0 票弃權。

特此公告。

上海錦江國際酒店股份有限公司董事會
2025 年 12 月 31 日

證券代碼：600754/900934 證券簡稱：錦江酒店 / 錦江 B 股 公告編號：2025-065

上海錦江國際酒店股份有限公司
關於轉讓上海吉長堃、上海懷臬、上海鄂漢堃、上海遼堃全部股權暨關聯交易的公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，并對其內容的眞實性、準確性和完整性承擔法律責任。

重要內容提示：

● 交易內容：上海錦江國際酒店股份有限公司（以下簡稱“錦江酒店”或“公司”）擬通過非公開協議轉讓的方式向上海錦江資本有限公司（以下簡稱“錦江資本”）轉讓其持有的上海吉長堃酒店管理有限公司(以下簡稱“上海吉長堃”)100% 的股權、上海懷臬酒店管理有限公司(以下簡稱“上海懷臬”)100% 的股權、上海鄂漢堃酒店管理有限公司（以下簡稱“上海鄂漢堃”）100% 的股權及上海遼堃酒店管理有限公司（以下簡稱“上海遼堃”）100% 的股權（合稱爲“本次交易”），轉讓價格合計爲人民幣 20,709.01 萬元。股權轉讓完成後，錦江酒店全資子公司上海錦江國際旅館投資有限公司（以下簡稱“旅館投資公司”）將與上海吉長堃、上海懷臬、上海鄂漢堃及上海遼堃分別簽署《房屋租賃合同》，租賃上述 4 家公司旗下物業用於酒店經營。

● 本次交易構成關聯交易。受讓方錦江資本爲本公司的控股股東，根據《上海證券交易所股票上市規則》規定，本次交易屬於關聯交易。本次交易經本公司第十一屆董事會 2025 年第三次獨立董事專門會議、第十一屆董事會第八次會議審議通過。審議本次交易相關議案時，全體關聯董事回避了表決。

● 本次交易不構成《上市公司重大資産重組管理辦法》規定的重大資産重組。

● 除本次交易外，過去 12 個月，公司與實際控制人、控股股東等關聯人不存在與本次交易類別相關的交易，本次關聯交易金額爲人民幣 20,709.01 萬元，占公司最近一期經審計淨資産絕對值未達到 5%，故本次交易事項不構成重大關聯交易，本次交易無需提交股東會審議。

一、關聯交易概述

（一）本次交易的基本情況

1、本次交易概況

錦江酒店通過非公開協議轉讓的方式向錦江資本轉讓其持有的上海吉長堃 100% 的股權、上海懷臬 100% 的股權、上海鄂漢堃 100% 的股權及上海遼堃 100% 的股權。上海吉長堃 100% 股權、上海懷臬 100% 股權、上海鄂漢堃 100% 股權、上海遼堃 100% 股權的交易價格均以經備案後的評估值爲依據確定。本次交易的受讓方爲錦江資本。錦江資本系本公司控股股東，根據《上海證券交易所股票上市規則》規定，本次交易屬於關聯交易。2025 年 12 月 30 日，錦江酒店與錦江資本就上海吉長堃 100% 股權、上海懷臬 100% 股權、上海鄂漢堃 100% 股權及上海遼堃 100% 股權的轉讓事宜分別簽署了《股權轉讓協議》。

股權轉讓完成後，錦江酒店全資子公司旅館投資公司將與上海吉長堃、上海懷臬、上海鄂漢堃及上海遼堃分別簽署《房屋租賃合同》，租賃上述 4 家公司旗下物業用於酒店經營。

本次交易是根據公司戰略定位和經營發展需要，公司將上海吉長堃 100% 的股權、上海懷臬 100% 的股權、上海鄂漢堃 100% 的股權及上海遼堃 100% 的股權出讓予錦江資本，公司將不再持有上述 4 家公司的任何股權。

2、本次交易的交易要素

交易事項（可多選）	☑ 出售 □放弃優先受讓權 □放弃優先認購權 □其他，具體爲：
交易標的類型（可多選）	☑ 股權資產 □非股權資產
交易標的名稱	上海吉長堃 100% 的股權；上海懷臬 100% 的股權；上海鄂漢堃 100% 的股權；上海遼堃 100% 的股權
是否涉及跨境交易	□是 ☑ 否
交易價格	☑ 已確定，具體金額（萬元）： 上海吉長堃 4,279.51 萬元 上海懷臬 4,001.62 萬元 上海鄂漢堃 7,932.62 萬元 上海遼堃 4,495.27 萬元 □尚未確定
賬面成本	上海吉長堃 1,967.51 萬元 上海懷臬 1,822.18 萬元 上海鄂漢堃 2,747.68 萬元 上海遼堃 1,537.99 萬元
交易價格與賬面值相比的溢價情況	上海吉長堃 117.51% 上海懷臬 119.61% 上海鄂漢堃 188.70% 上海遼堃 192.28%
支付安排	☑ 全額一次付清，約定付款時點：付款條件均已滿足後的 5 個工作日內（且不晚於 2025 年 12 月 31 日） □ 分期付款，約定分期條款：_____
是否設置業績對賭條款	□是 ☑ 否

（二）公司董事會審議本次交易相關議案的表決情況

2025 年 12 月 30 日，公司第十一屆董事會第八次會議審議通過《關於上海吉長堃、上海懷臬、上海鄂漢堃、上海遼堃等 4 家全資子公司股權轉讓給關聯方的議案》，公司董事會在審議該關聯交易時，3 名關聯董事回避，有表決權的 6 名非關聯董事一致同意該關聯交易事項。公司召開了第十一屆董事會獨立董事 2025 年第三次專門會議，審議通過了該事項。

（三）交易生效尚需履行的審批及其他程序

本次交易無需提交公司股東會審議。

（四）至本次關聯交易爲止，過去 12 個月內，公司與實際控制人、控股股東不存在與本次交易類別相關的關聯交易，本次關聯交易金額爲人民幣 20,709.01 萬元，未占公司最近一期經審計淨資産絕對值 5% 以上。

二、交易對方（含關聯人）情況介紹

（一）交易買方簡要情況

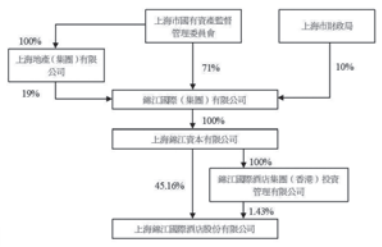
序號	交易買方名稱	交易標的及股權比例或份額	對應交易金額（萬元）
1	上海錦江資本有限公司	上海吉長堃酒店管理有限公司 100% 的股權	4,279.51
2		上海懷臬酒店管理有限公司 100% 的股權	4,001.62
3		上海鄂漢堃酒店管理有限公司 100% 的股權	7,932.62
4		上海遼堃酒店管理有限公司 100% 的股權	4,495.27

（二）交易對方的基本情況

1、交易對方（關聯方）

關聯法人 / 組織名稱	上海錦江資本有限公司
統一社會信用代碼	☑ 91310000132237069T □ 不適用
成立日期	1995/06/16
注冊地址	上海市浦東新區楊新東路 24 號 316 – 318 室
主要辦公地址	上海市黃浦區延安東路 100 號
法定代表人	張羽翀
注冊資本	人民幣 556,600 萬元
主營業務	一般項目：酒店投資、企業投資管理、酒店管理、國內貿易，自有辦公樓、公寓租賃、泊車、培訓及相關項目的咨詢；以下限分支機構經營：酒店經營、餐飲、附設資品部（含烟、酒零售）、西餅屋、咖啡館、酒吧、雪茄吧、音樂茶座、水療按摩、美容美發、游藝室、健身房、游泳館、停車場車經營、物業管理、互聯網銷售（除銷售需要許可的商品）、票務代理服務、市場營銷策劃。（除依法須經批準的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）
主要股東 / 實際控制人	錦江國際（集團）有限公司
關聯關系類型	☑ 控股股東、實際控制人及其控制的其他企業 □董監高及其關系密切的家庭成員及上述主體控制的企業 □其他

錦江資本系公司控股股東，錦江資本及其一致行動人錦江國際酒店集團（香港）投資管理有限公司持有本公司 46.59% 股份。股權結構圖如下：



（截至 2025 年 9 月 30 日）

關聯人錦江資本依法存續且經營正常，根據關聯人錦江資本的財務狀況，具備良好履約能力，能嚴格遵守《股權轉讓協議》約定。

經查詢，截至本公告披露日，交易對方錦江資本未被列爲失信被執行人。

關聯人的主要財務數據如下：

單位：萬元

披露主要財務數據的主體名稱	上海錦江資本有限公司	
相關主體與關聯人的關系	☑ 交易對方自身 □控股股東 / 間接控股股東 / 實際控制人 □其他，具體爲_____	
項目	2024 年 12 月 31 日（經審計）	2025 年 9 月 30 日（未經審計）
資產總額	6,162,816.50	6,334,621.05
負債總額	3,823,843.11	3,942,797.78
歸屬於母公司所有者權益	1,319,547.37	1,356,972.56
項目	2024 年度（經審計）	2025 年 1–9 月（未經審計）
營業收入	1,835,384.07	1,331,860.00
營業利潤	211,653.41	134,172.63
淨利潤	146,579.66	92,791.52

三、關聯交易標的基本情況

（一）交易標的概況

1、交易標的基本情況

交易標的爲上海吉長堃 100% 的股權、上海懷臬 100% 的股權、上海鄂漢堃 100% 的股權及上海遼堃 100% 的股權，本次交易屬於出售資產交易。

2、交易標的的權屬情況

交易標的產權清晰，不存在抵押、質押及其他任何限制轉讓的情況，不涉及訴訟、仲裁事項或查封、凍結等司法措施，不存在妨礙權屬轉移的其他情況。

3、相關資產的運營情況

上海吉長堃於 2022 年 1 月成立，注冊資本爲人民幣 2,500 萬元。自成立之日起，公司持有上海吉長堃 100% 股權并正常運營。

上海懷臬於 2022 年 1 月成立，注冊資本爲人民幣 2,300 萬元。自成立之日起，公司持有上海懷臬 100% 股權并正常運營。

上海鄂漢堃於 2022 年 1 月成立，注冊資本爲人民幣 4,200 萬元，自成立之日起，公司持有上海鄂漢堃 100% 股權并正常運營。

上海遼堃於 2022 年 1 月成立，注冊資本爲人民幣 2,500 萬元。自成立之日起，公司持有上海遼堃 100% 股權并正常運營。

4、交易標的具體信息

（1）交易標的一

1）基本信息

法人 / 組織名稱	上海吉長堃酒店管理有限公司
統一社會信用代碼	☑ 91310115MA7FENH00R □ 不適用
是否爲上市公司合并範圍內子公司	☑ 是 □否
本次交易是否導致上市公司合并報表範圍變更	☑ 是 □否
是否存在爲擬出表控股子公司提供擔保、委托其理財，以及該擬出表控股子公司占用上市公司資金	擔保：□是 ☑ 否 □不適用 委托其理財：□是 ☑ 否 □不適用 占用上市公司資金：□是 ☑ 否 □不適用
成立日期	2022/01/28
注冊地址	中國（上海）自由貿易試驗區楊高南路 889 號 2 幢 7005
主要辦公地址	上海市徐匯區龍漕路 222 號錦江體驗中心 1 號樓一層
法定代表人	劉鈴
注冊資本	人民幣 2,500 萬元
主營業務	一般項目：酒店管理；企業管理；商務代理代辦服務；會議及展覽服務；物業管理；停車場服務；非居住房地產租賃。（除依法須經批準的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）
所屬行業	L72 商務服務業

2）股權結構

本次交易前股權結構：

序號	股東名稱	注冊資本	持股比例
1	上海錦江國際酒店股份有限公司	2,500 萬元	100%

本次交易後股權結構：

序號	股東名稱	注冊資本	持股比例
1	上海錦江資本有限公司	2,500 萬元	100%

3）其他信息

上海吉長堃 100% 股權轉讓的交易，不涉及優先受讓權的情形。經查詢，截至本公告披露日，上海吉長堃未被列爲失信被執行人。

（2）交易標的二

1）基本信息

法人 / 組織名稱	上海懷臬酒店管理有限公司
統一社會信用代碼	☑ 91310115MA7FENER2Q □ 不適用
是否爲上市公司合并範圍內子公司	☑ 是 □否
本次交易是否導致上市公司合并報表範圍變更	☑ 是 □否
是否存在爲擬出表控股子公司提供擔保、委托其理財，以及該擬出表控股子公司占用上市公司資金	擔保：□是 ☑ 否 □不適用 委托其理財：□是 ☑ 否 □不適用 占用上市公司資金：□是 ☑ 否 □不適用
成立日期	2022/01/28
注冊地址	中國（上海）自由貿易試驗區楊高南路 889 號 2 幢 7002 室
主要辦公地址	上海市徐匯區龍漕路 222 號錦江體驗中心 1 號樓一層
法定代表人	劉鈴
注冊資本	人民幣 2,300 萬元
主營業務	一般項目：酒店管理；物業管理；商務代理代辦服務；會議及展覽服務；非居住房地產租賃；停車場服務。（除依法須經批準的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）
所屬行業	L72 商務服務業

2）股權結構

本次交易前股權結構：

序號	股東名稱	注冊資本	持股比例
1	上海錦江國際酒店股份有限公司	2,300 萬元	100%

本次交易後股權結構：

序號	股東名稱	注冊資本	持股比例
1	上海錦江資本有限公司	2,300 萬元	100%

3）其他信息

上海懷臬 100% 股權轉讓的交易，不涉及優先受讓權的情形。經查詢，截至本公告披露日，上海懷臬未被列爲失信被執行人。

（3）交易標的三

1）基本信息

法人 / 組織名稱	上海鄂漢堃酒店管理有限公司
統一社會信用代碼	☑ 91310115MA7GU4PG9D □ 不適用
是否爲上市公司合并範圍內子公司	☑ 是 □否
本次交易是否導致上市公司合并報表範圍變更	☑ 是 □否
是否存在爲擬出表控股子公司提供擔保、委托其理財，以及該擬出表控股子公司占用上市公司資金	擔保：□是 ☑ 否 □不適用 委托其理財：□是 ☑ 否 □不適用 占用上市公司資金：□是 ☑ 否 □不適用
成立日期	2022/01/28
注冊地址	中國（上海）自由貿易試驗區楊高南路 889 號 2 幢 7001 室
主要辦公地址	上海市徐匯區龍漕路 222 號錦江體驗中心 1 號樓一層
法定代表人	劉鈴
注冊資本	人民幣 4,200 萬元
主營業務	一般項目：酒店管理；企業管理；商務代理代辦服務；會議及展覽服務；物業管理；停車場服務；非居住房地產租賃。（除依法須經批準的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）
所屬行業	L72 商務服務業

2）股權結構

本次交易前股權結構：

序號	股東名稱	注冊資本	持股比例
1	上海錦江國際酒店股份有限公司	4,200 萬元	100%

本次交易後股權結構：

序號	股東名稱	注冊資本	持股比例
1	上海錦江資本有限公司	4,200 萬元	100%

3）其他信息

上海鄂漢堃 100% 股權轉讓的交易，不涉及優先受讓權的情形。經查詢，截至本公告披露日，上海鄂漢堃未被列爲失信被執行人。

（4）交易標的四

1）基本信息

法人 / 組織名稱	上海遼堃酒店管理有限公司
統一社會信用代碼	☑ 91310115MA7FENFK15 □ 不適用
是否爲上市公司合并範圍內子公司	☑ 是 □否
本次交易是否導致上市公司合并報表範圍變更	☑ 是 □否
是否存在爲擬出表控股子公司提供擔保、委托其理財，以及該擬出表控股子公司占用上市公司資金	擔保：□是 ☑ 否 □不適用 委托其理財：□是 ☑ 否 □不適用 占用上市公司資金：□是 ☑ 否 □不適用
成立日期	2022/01/28
注冊地址	中國（上海）自由貿易試驗區楊高南路 889 號 2 幢 7006
主要辦公地址	上海市徐匯區龍漕路 222 號錦江體驗中心 1 號樓一層
法定代表人	劉鈴
注冊資本	人民幣 2,500 萬元
主營業務	一般項目：酒店管理；企業管理；商務代理代辦服務；會議及展覽服務；物業管理；停車場服務；非居住房地產租賃。（除依法須經批準的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）
所屬行業	L72 商務服務業

2）股權結構

本次交易前股權結構：

序號	股東名稱	注冊資本	持股比例
1	上海錦江國際酒店股份有限公司	2,500 萬元	100%

本次交易後股權結構：

序號	股東名稱	注冊資本	持股比例
1	上海錦江資本有限公司	2,500 萬元	100%

3）其他信息

上海遼堃 100% 股權轉讓的交易，不涉及優先受讓權的情形。經查詢，截至本公告披露日，上海遼堃未被列爲失信被執行人。

（二）交易標的主要財務信息

1、標的資產一

單位：萬元

標的資產名稱	上海吉長堃酒店管理有限公司	
標的資產類型	股權資產	
本次交易股權比例（%）	100	
是否經過審計	☑ 是 □否	
審計機構名稱	立信會計師事務所（特殊普通合伙）	
是否爲符合規定條件的審計機構	☑ 是 □否	
項目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
資產總額	2,215.41	2,248.14
負債總額	259.87	280.63
淨資產	1,955.54	1,967.51
項目	2024 年度	2025 年 1–6 月
營業收入	–	–
淨利潤	−178.39	11.97

2、標的資產二

單位：萬元

標的資產名稱	上海懷臬酒店管理有限公司	
標的資產類型	股權資產	
本次交易股權比例（%）	100	
是否經過審計	☑ 是 □否	
審計機構名稱	立信會計師事務所（特殊普通合伙）	
是否爲符合規定條件的審計機構	☑ 是 □否	
項目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
資產總額	1,951.57	1,978.59
負債總額	139.36	156.41
淨資產	1,812.21	1,822.18
項目	2024 年度	2025 年 1–6 月
營業收入	–	–
淨利潤	−160.38	9.97

3、標的資產三

單位：萬元

標的資產名稱	上海鄂漢堃酒店管理有限公司	
標的資產類型	股權資產	
本次交易股權比例（%）	100	
是否經過審計	☑ 是 □否	
審計機構名稱	立信會計師事務所（特殊普通合伙）	
是否爲符合規定條件的審計機構	☑ 是 □否	
項目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
資產總額	3,014.48	3,076.85
負債總額	302.94	329.17
淨資產	2,711.54	2,747.68
項目	2024 年度	2025 年 1–6 月
營業收入	–	–
淨利潤	−274.72	36.14

4、標的資產四

單位：萬元

標的資產名稱	上海遼堃酒店管理有限公司	
標的資產類型	股權資產	
本次交易股權比例（%）	100	
是否經過審計	☑ 是 □否	
審計機構名稱	立信會計師事務所（特殊普通合伙）	
是否爲符合規定條件的審計機構	☑ 是 □否	
項目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
資產總額	1,701.77	1,770.46
負債總額	209.01	232.47
淨資產	1,492.76	1,537.99
項目	2024 年度	2025 年 1–6 月
營業收入	–	–
淨利潤	−180.81	45.22

四、交易標的評估、定價情況

（一）定價情況及依據

1、本次交易的定價方法和結果。

本次交易價格以經備案後的評估值爲依據確定。

2、標的資產的具體評估、定價情況

（1）標的資產一

標的資產名稱	上海吉長堃酒店管理有限公司
定價方法	□ 協商定價 ☑ 以評估或估值結果爲依據定價 □ 公開挂牌方式確定 □ 其他：_____
交易價格	☑ 已確定，具體金額（萬元）：4,279.51 □ 尚未確定
評估 / 估值基準日	2025 年 6 月 30 日
采用評估 / 估值結果（單選）	☑ 資產基礎法 □收益法 □市場法 □其他，具體爲：____
最終評估 / 估值結論	評估 / 估值價值：4,279.51（萬元） 評估 / 估值增值率：117.51%
評估 / 估值機構名稱	上海東洲資產評估有限公司

標的資產具體的定價原則、方法和依據：

根據上海東洲資產評估有限公司出具的《上海錦江國際酒店股份有限公司擬將持有的上海吉長堃酒店管理有限公司股權協議轉讓給上海錦江資本有限公司所涉及的上海吉長堃酒店管理有限公司股東全部權益價值的資產評估報告》（東洲評報字【2025】第 2444 號），經資產基礎法評估，上海吉長堃在評估基準日 2025 年 6 月 30 日的股東全部權益評估值爲人民幣 4,279.51 萬元，評估增值 2,312.00 萬元，增值率 117.51%。在參考前述評估結果基礎上經交易各方友好協商，確定上海吉長堃 100% 股權的價格爲 4,279.51 萬元。本次交易價格以第三方資產評估機構的評估值爲定價基礎，并經交易各方協商一致確定，定價公平、合理，不存在損害公司及公司股東利益的情形。交易價格與評估值之間不存在較大差異，本次交易定價公允合理。

評估方法選擇的合理性：

本評估項目能滿足資產基礎法評估所需的條件，即被評估資產處於繼續使用狀態或被假定處於繼續使用狀態，具備可利用的歷史經營資料。采用資產基礎法可以滿足本次評估的價值類型的要求。被評估單位上海吉長堃主要資產系酒店。轉讓後，酒店未來經營安排尚無法明確，故評估人員本次無法對該期限屆滿後的收益進行可靠量化，後續的收益期限也無法明確，不符合收益法的應用前提，故不適宜采用收益法評估。本次對於核心房地產資產已采用市場法和成本法評估。同時，作爲單一酒店類物業管理公司，和目前上市公司主營業務有一定的差異性，一般上市公司均是集團化運營，評估人員通過查詢，資本市場幾乎沒有單一項目的物業管理上市公司存在，因此本次缺乏可比性，故不適宜采用市場法評估。綜上分析，本次評估確定采用資產基礎法進行評估。

經資產基礎法評估，上海吉長堃在評估基準日 2025 年 6 月 30 日的股東全部權益評估值爲人民幣 4,279.51 萬元，評估增值 2,312.00 萬元，增值率 117.51%。其中，總資產賬面值 2,248.14 萬元，評估值 4,560.14 萬元，評估增值 2,312.00 萬元，增值率 102.84%。總負債賬面值 280.63 萬元，評估值 280.63 萬元，無增減值變動。

重要評估假設和評估參數：

A. 基本假設

1. 交易假設

交易假設是假定所有評估資產已經處在交易的過程中，資產評估師根據評估資產的交易條件等模擬市場進行價值評估。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

2. 公開市場假設

公開市場假設是對資產擬進入的市場條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣爲基礎。

3. 企業持續經營假設

企業持續經營假設是假設被評估單位在現有的資產資源條件下，在可預見的未來經營期限內，其生產經營業務可以合法地按其現狀持續經營下去，其經營狀況不會發生重大不利變化。

4. 資產按現有用途使用假設

資產按現有用途使用假設是指假設資產將按當前的使用用途持續使用。首先假定被評估範圍內資產正處於使用狀態，其次假定按目前的用途和使用方式還將繼續使用下去，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件。

B. 一般假設

1. 本次評估假設評估基準日後國家現行有關法律、宏觀經濟、金融以及產業政策等外部經濟環境不會發生不可預見的重大不利變化，亦無其他人力不可抗拒及不可預見因素造成的重大影響。

2. 本次評估沒有考慮被評估單位及其資產將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對其評估結論的影響。

3. 假設被評估單位所在地所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、稅率等財稅政策無重大變化，信貸政策、利率、匯率等金融政策基本穩定。

4. 被評估單位現在及將來的經營業務合法合規，并且符合其營業執照、公司章程的相關約定。

C. 重要評估參數：

1. 基準日有效的現行中國人民銀行存貸款基準利率表。

2.《機電產品報價手冊》中國機械工業出版社。

3. 設備網上可予查詢的價格信息資料。

4.《吉林省建設工程定額》（吉建造〔2025〕8 號）。

5. 中國城市地價動態監測網。

6.《資產評估常用方法與參數手冊》（機械工業出版社 2011 年版）。

評估重大特別事項：

1. 本次納入評估範圍的房地產根據企業提供的房屋所有權證以及土地使用權證記載，權利人爲上海錦江國際旅館投資有限公司。該房屋系上海吉長堃酒店管理有限公司於 2022 年通過分立方式取得。截止評估報告出具日，企業尚未完成權利人名稱更名。本次評估未考慮權利人名稱變更可能產生的相關費用。

2. 根據企業提供的房屋所有權證（編號：房權證長房權字第 4090002452 號）記載，委評的位於開發區樂群街東的房產建築面積爲 586.44 平方米，設計用途爲工業用房。根據現場勘察，實際作爲酒店使用。同時，委評房地產所占土地性質爲餐飲旅館業用地。因此本次考慮到土地性質以及房屋實際用途，本次按照酒店用途考慮其價值。

3. 由於上海吉長堃酒店管理有限公司賬面擁有的位於長春經濟技術開發區會展大街以東、光電儀器廠以北的房產，權利人仍舊爲上海錦江國際旅館投資有限公司。自 2022 年企業分立之後，該房地產均無償提供給上海錦江國際旅館投資有限公司長春分公司作爲酒店使用中。評估人員本次已獲取被評估單位上海吉長堃酒店管理有限公司出具的聲明文件，聲明截至評估基準日被評估單位不存在賬外資產及或有負債；本次評估亦未考慮後續會追償歷史年度的租金。

4. 根據委托人提供的相關房產證和土地使用權證，委評的房地產位於經三路 276 號，土地用途爲餐飲館用地，使用權類型爲國有出讓，終止日期爲 2047 年 5 月 7 日，土地使用權面積 1420.30 平方米，本次評估按照權證記載的面積、用途以及土地使用年限考慮房地產現狀下市場價值，未考慮產權後續變更權利人過程中可能產生的相關稅費。

（3）標的資產三

標的資產名稱	上海鄂漢堃酒店管理有限公司
定價方法	□ 協商定價 ☑ 以評估或估值結果爲依據定價 □ 公開挂牌方式確定 □ 其他：_____
交易價格	☑ 已確定，具體金額（萬元）：7,932.62 □ 尚未確定
評估 / 估值基準日	2025 年 6 月 30 日
采用評估 / 估值結果（單選）	☑ 資產基礎法 □收益法 □市場法 □其他，具體爲：____
最終評估 / 估值結論	評估 / 估值價值：7,932.62（萬元） 評估 / 估值增值率：188.70%
評估 / 估值機構名稱	上海東洲資產評估有限公司

標的資產具體的定價原則、方法和依據：

根據上海東洲資產評估有限公司出具的《上海錦江國際酒店股份有限公司擬將其持有的上海鄂漢堃酒店管理有限公司股權協議轉讓給上海錦江資本有限公司所涉及的上海鄂漢堃酒店管理有限公司股東全部權益價值的資產評估報告》（東洲評報字【2025】第 2442 號），經資產基礎法評估，上海鄂漢堃在評估基準日 2025 年 6 月 30 日的股東全部權益評估值爲人民幣 7,932.62 萬元，評估增值 5,184.94 萬元，增值率 188.70%。在參考前述評估結果基礎上經交易各方友好協商，確定上海鄂漢堃 100% 股權的價格爲 7,932.62 萬元。本次交易價格以第三方資產評估機構的評估值爲定價基礎，并經交易各方協商一致確定，定價公平、合理，不存在損害公司及公司股東利益的情形。交易價格與評估值之間不存在較大差異，本次交易定價公允合理。

評估方法選擇的合理性：

本評估項目能滿足資產基礎法評估所需的條件，即被評估資產處於繼續使用狀態或被假定處於繼續使用狀態，具備可利用的歷史經營資料。采用資產基礎法可以滿足本次評估的價值類型的要求。被評估單位上海鄂漢堃主要資產系酒店。轉讓後，酒店未來經營安排尚無法明確，故評估人員本次無法對該期限屆滿後的收益進行可靠量化，後續的收益期限也無法明確，不符合收益法的應用前提，故不適宜采用收益法評估。本次對於核心房地產資產已采用市場法和成本法評估。同時，作爲單一酒店類物業管理公司，和目前上市公司主營業務有一定的差異性，一般上市公司均是集團化運營，評估人員通過查詢，資本市場幾乎沒有單一項目的物業管理上市公司存在，因此本次缺乏可比性，故不適宜采用市場法評估。綜上分析，本次評估確定采用資產基礎法進行評估。

經資產基礎法評估，上海鄂漢堃在評估基準日 2025 年 6 月 30 日的股東全部權益評估值爲人民幣 7,932.62 萬元，評估增值 5,184.94 萬元，增值率 188.70%。其中，總資產賬面值 3,076.85 萬元，評估值 8,261.79 萬元，評估增值 5,184.94 萬元，增值率 168.51%。總負債賬面值 329.17 萬元，評估值 329.17 萬元，無增減值變動。

重要評估假設和評估參數：

A. 基本假設

1. 交易假設

交易假設是假定所有評估資產已經處在交易的過程中，資產評估師根據評估資產的交易條件等模擬市場進行價值評估。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

2. 公開市場假設

公開市場假設是對資產擬進入的市場條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣爲基礎。

3. 企業持續經營假設

企業持續經營假設是假設被評估單位在現有的資產資源條件下，在可預見的未來經營期限內，其生產經營業務可以合法地按其現狀持續經營下去，其經營狀況不會發生重大不利變化。

4. 資產按現有用途使用假設

資產按現有用途使用假設是指假設資產將按當前的使用用途持續使用。首先假定被評估範圍內資產正處於使用狀態，其次假定按目前的用途和使用方式還將繼續使用下去，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件。

B. 一般假設

1. 本次評估假設評估基準日後國家現行有關法律、宏觀經濟、金融以及產業政策等外部經濟環境不會發生不可預見的重大不利變化，亦無其他人力不可抗拒及不可預見因素造成的重大影響。

2. 本次評估沒有考慮被評估單位及其資產將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對其評估結論的影響。

3. 假設被評估單位所在地所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、稅率等財稅政策無重大變化，信貸政策、利率、匯率等金融政策基本穩定。

4. 被評估單位現在及將來的經營業務合法合規，并且符合其營業執照、公司章程的相關約定。

C. 重要評估參數：

1. 基準日有效的現行中國人民銀行存貸款基準利率表。

2.《機電產品報價手冊》中國機械工業出版社。

3. 設備網上可予查詢的價格信息資料。

4.《湖北省建築安裝工程費用定額 2019》。

5. 中國城市地價動態監測網。

6.《資產評估常用方法與參數手冊》（機械工業出版社 2011 年版）。

評估重大特別事項：

1. 本次納入評估範圍的房地產根據企業提供的房屋所有權證以及土地使用權證記載，