

## 上海锦江国际酒店股份有限公司第十一届董事会第八次会议决议公告

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。

上海锦江国际酒店股份有限公司(以下简称“公司”)于2025年12月25日以电话、电子邮件和书面形式发出会议通知,2025年12月30日以通讯方式召开第十一届董事会第八次会议,会议应参加表决董事人数,实际参加表决董事9名。会议审议并通过了如下决议:

一、关于上海吉长堃、上海怀杲、上海鄂汉望、上海辽望等4家全资子公司股权转让给关联方的议案

详见公司《上海锦江国际酒店股份有限公司关于转让上海吉长堃、上海怀杲、上海鄂汉望、上海辽望全部股权暨关联交易的公告》(公告编号:2025-065号)。

关联董事张晓晓先生、许铭先生、周维女士回避表决。

表决结果:6票同意、0票反对、0票弃权。
二、关于与上海吉长堃、上海怀杲、上海鄂汉望、上海辽望签署房屋租赁合同议案
上海鄂汉望酒店现有资产、推动轻资产的快速发展,公司将出售持有的上海吉长堃、上海怀杲、上海鄂汉望、上海辽望的股权(以下简称“股权转让”)。
董事会同意上述股权转让完成后,由公司全资子公司上海鄂汉望酒店投资有限公司(以下简称“旅宿投资公司”)与上海吉长堃、上海怀杲、上海鄂汉望及上海辽望分别签署《房屋租赁合同》,租赁上述4家公司旗下物业用于酒店经营。

因上述股权之受让方上海锦江资本有限公司(以下简称“锦江资本”)系本公司控股股东、锦江国际(集团)有限公司(以下简称“锦江国际集团”)系本公司实际控制人,此项交易将构成日常关联交易。

关联董事张晓晓先生、许铭先生、周维女士回避表决。

表决结果:6票同意、0票反对、0票弃权。
三、关于制定公司《债务管理制度(试行)》的议案
为进一步完善公司债务管理,建立健全资产负债约束机制,优化资本结构和防范债务风险,根据国务院办公厅《关于全面加强企业资产负债约束的指导意见》等法律法规及《公司章程》,并结合公司生产经营管理实际,董事会同意制定《上海锦江国际酒店股份有限公司债务管理制度(试行)》。

表决结果:6票同意、0票反对、0票弃权。

特此公告。

## 上海锦江国际酒店股份有限公司关于转让上海吉长堃、上海怀杲、上海鄂汉望、上海辽望全部股权暨关联交易的公告

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:
●交易内容:上海锦江国际酒店股份有限公司(以下简称“锦江酒店”或“公司”)拟通过非公开协议转让的方式向锦江资本有限公司(以下简称“锦江资本”)转让其持有的上海吉长堃酒店管理有限公司(以下简称“上海吉长堃”)100%的股权、上海怀杲酒店管理有限公司(以下简称“上海怀杲”)100%的股权、上海鄂汉望酒店管理有限公司(以下简称“上海鄂汉望”)100%的股权、上海辽望酒店管理有限公司(以下简称“上海辽望”)100%的股权(合称为“本次交易”),转让价格分别为人民币20,709.01万元。股权转让完成后,锦江酒店全资子公司上海锦江国际旅宿投资有限公司(以下简称“旅宿投资公司”)将与上海吉长堃、上海怀杲、上海鄂汉望及上海辽望分别签署《房屋租赁合同》,租赁上述4家公司旗下物业用于酒店经营。
●本次交易构成关联交易。受让方锦江资本为公司的控股股东,根据《上海证券交易所股票上市规则》规定,本次交易属于关联交易。本次交易经本公司第十一届董事会2025年第三次临时董事会专门会议、第十一届董事会第八次会议审议通过。审议本次交易相关议案时,全体关联董事回避了表决。

●本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。
除本次交易外,过去12个月,公司与实际控制人、控股股东等关联人不存在与本次交易类别相似的交易。本次关联交易金额为人民币20,709.01万元,占公司最近一期经审计净资产绝对值未达5%,故本次交易事项不构成重大关联交易,本次交易无需提交股东大会审议。

一、关联交易概述

(一)本次交易的基本情况

1.本次交易概况
锦江酒店通过非公开协议转让的方式向锦江资本转让其持有的上海吉长堃100%的股权、上海怀杲100%的股权、上海鄂汉望100%的股权及上海辽望100%的股权、上海吉长堃100%股权、上海怀杲100%的股权、上海鄂汉望100%的股权、上海辽望100%的股权均以经备案后的评估值作为价格确定。本次交易的受让方为锦江资本。锦江资本系本公司控股股东,根据《上海证券交易所股票上市规则》规定,本次交易属于关联交易。2025年12月30日,锦江酒店与锦江资本就上海吉长堃100%股权、上海怀杲100%股权、上海鄂汉望100%股权及上海辽望100%股权的转让事宜分别签署了《股权转让协议》。

股权转让完成后,锦江酒店全资子公司旅宿投资公司将与上海吉长堃、上海怀杲、上海鄂汉望及上海辽望分别签署《房屋租赁合同》,租赁上述4家公司旗下物业用于酒店经营。

上述股权转让是旅宿投资公司经营发展所需,公司将与上海吉长堃100%的股权、上海怀杲100%的股权、上海鄂汉望100%的股权及上海辽望100%的股权转让予锦江资本,公司将不再持有上述公司的任何股权。

交易事项(可多选)	<input checked="" type="checkbox"/> 出售 <input type="checkbox"/> 购买/提供先买权 <input type="checkbox"/> 购买/提供认购权 <input type="checkbox"/> 其他:
交易标的的类型(可多选)	<input checked="" type="checkbox"/> 股权投资 <input type="checkbox"/> 金融资产 <input type="checkbox"/> 其他:
是否涉及跨境交易	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

交易价格	<input checked="" type="checkbox"/> 固定,具体金额(万元): 上海吉长堃 4,279.51万元 上海怀杲 4,001.62万元 上海鄂汉望 7,932.62万元 上海辽望 4,496.27万元 <input type="checkbox"/> 尚未确定
账面成本	上海吉长堃 1,967.51万元 上海怀杲 1,922.17万元 上海鄂汉望 2,747.68万元 上海辽望 1,537.29万元
交易价格与账面值相比的溢价/折价	上海吉长堃 117.51% 上海怀杲 113.61% 上海鄂汉望 185.07% 上海辽望 192.28%
支付安排	<input checked="" type="checkbox"/> 全额一次付清,约定分期付款:分期付款均已满足回款的5个工作日内(且不超过12个月)分期支付,分期支付期限:2025年12月31日
是否设置业绩承诺或补偿条款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

(二)公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况

2025年12月30日,公司第十一届董事会第八次会议审议通过了关于上海吉长堃、上海怀杲、上海鄂汉望、上海辽望等4家全资子公司股权转让给关联方的议案》,公司董事会在审议该关联交易时,3名关联董事回避,有表决权9名非关联董事一致同意该关联交易事项。公司召开了第十一届董事会独立董事2025年第三次专门会议,审议通过了该事项。

(三)交易对方需向商研行的审批及其他程序

本次交易无需提交公司股东会审议。
(四)至本次关联交易截止,过去12个月内,公司与实际控制人、控股股东不存在与本次交易类别相关的关联交易,本次关联交易金额为人民币20,709.01万元,未占公司最近一期经审计净资产绝对值的5%以上。

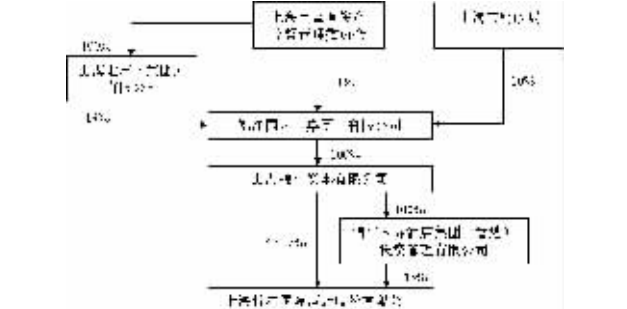
二、交易对方(含关联人)情况介绍

序号	交易对方名称	交易标的及股权比例或份额	对应交易金额(万元)
1	上海吉长堃酒店管理有限公司	100%的股权	4,279.51
2	上海怀杲酒店管理有限公司	100%的股权	4,001.62
3	上海鄂汉望酒店管理有限公司	100%的股权	7,932.62
4	上海辽望酒店管理有限公司	100%的股权	4,496.27

(二)交易对方的基本情况

统一社会信用代码	上海怀杲酒店管理有限公司
统一社会信用代码	91310100132277609T
成立时间	1986/06/16
注册地址	上海市浦东新区杨高南路494号316-318室
主要办公地址	上海市黄浦区延安路100号
法定代表人	张利娟
注册资本	人民币756.6,000万元
主营业务	一般项目:酒店管理;企业管理;商务代理(代办)服务;会议及展览服务;物业管理;停车场服务;非居住房地产租赁。(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)
主要股东/实际控制人	锦江国际(集团)有限公司
关联关系类型	<input checked="" type="checkbox"/> 控股股东、实际控制人及其控制的其他企业 <input type="checkbox"/> 其他:及其系密切的关联成员及上述主体控制的企业

锦江资本系公司控股股东,锦江资本及其一致行动人锦江国际酒店集团(香港)投资管理有限公司持有本公司46.59%股份。股权结构如下:



(截至2025年9月30日)

关联人锦江资本依法存在且经营正常,根据关联人锦江资本的经营状况,具备良好的履约能力,能严格遵守《股权转让协议》约定。

经查询,截至本公告披露日,交易对方锦江资本未被列为失信被执行人。

关联人的主要财务数据如下:

相关主体与关联人的关系	V交易对方自身 □控股股东/间接控股股东/实际控制人 □其他,具体为	
项目	2024年12月31日 (经审计)	2025年9月30日 (未经审计)
资产总额	6,162,816.60	6,334,621.06
负债总额	3,823,943.11	3,942,797.78
归属于母公司所有者权益	1,319,547.37	1,366,972.66
项目	2024年度 (经审计)	2025年1-9月 (未经审计)
营业收入	1,836,384.07	1,331,860.00
营业利润	211,663.41	134,172.63
净利润	146,579.66	92,791.52

三、关联交易的基本情况

(一)交易标的概况

1.交易标的的基本情况
交易标的为上海吉长堃100%的股权、上海怀杲100%的股权、上海鄂汉望100%的股权及上海辽望100%的股权,本次交易属于出售资产交易。
2.交易标的的权属情况
交易标的权属清晰,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.关联交易的必要性情况
上海吉长堃于2022年1月成立,注册资本为人民币2,500万元。自成立之日起,公司持有上海吉长堃100%股权并正常运营。

上海怀杲于2022年1月成立,注册资本为人民币2,300万元。自成立之日起,公司持有上海怀杲100%股权并正常运营。

上海鄂汉望于2022年1月成立,注册资本为人民币4,200万元。自成立之日起,公司持有上海鄂汉望100%股权并正常运营。

上海辽望于2022年1月成立,注册资本为人民币2,500万元。自成立之日起,公司持有上海辽望100%股权并正常运营。

100%股权并正常运营。

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	上海吉长堃酒店管理有限公司
统一社会信用代码	91310115MA7P8N1H0R
是否为公司上市公司合并范围内子公司	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 不适用
本次交易是否导致上市公司合并报表范围变更	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
是否存在为拟出让被控股子公司提供担保、委托其理财、以及拟出让被控股子公司占用上市公司资金	担保: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用 委托其理财: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用 占用上市公司资金: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
成立日期	2022/01/28
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区杨高南路889号2幢7005
主要办公地址	上海市徐汇区龙漕路222号锦江体验中心1号楼一楼
法定代表人	刘玲
注册资本	人民币2,500万元
主营业务	一般项目:酒店管理;企业管理;商务代理(代办)服务;会议及展览服务;物业管理;停车场服务;非居住房地产租赁。(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	L72 商务服务业

2)股权结构

本次交易的股权结构:

序号	股东名称	注册资本	持股比例
1	上海锦江国际酒店股份有限公	2,500万元	100%

本次交易后股权结构:

序号	股东名称	注册资本	持股比例
1	上海锦江资本有限公司	2,500万元	100%

3)其他信息
上海吉长堃100%股权转让的交易,不涉及优先受让权的情形。经查询,截至本公告披露日,上海吉长堃未被列为失信被执行人。

(2)交易标的—

1)基本信息

法人组织名称	上海怀杲酒店管理有限公司
统一社会信用代码	91310115MA7A3U4P0D
是否为公司上市公司合并范围内子公司	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
本次交易是否导致上市公司合并报表范围变更	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
是否存在为拟出让被控股子公司提供担保、委托其理财、以及拟出让被控股子公司占用上市公司资金	担保: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用 委托其理财: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用 占用上市公司资金: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
成立日期	2022/01/28
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区杨高南路889号2幢7002室
主要办公地址	上海市徐汇区龙漕路222号锦江体验中心1号楼一楼
法定代表人	刘玲
注册资本	人民币2,300万元
主营业务	一般项目:酒店管理;物业管理;商务代理(代办)服务;会议及展览服务;物业管理;停车场服务;非居住房地产租赁。(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	L72 商务服务业

2)股权结构

本次交易的股权结构:

序号	股东名称	注册资本	持股比例
1	上海锦江国际酒店股份有限公	2,300万元	100%

本次交易后股权结构:

序号	股东名称	注册资本	持股比例
1	上海锦江资本有限公司	2,300万元	100%

3)其他信息

上海怀杲100%股权转让的交易,不涉及优先受让权的情形。经查询,截至本公告披露日,上海怀杲未被列为失信被执行人。

(3)交易标的—

1)基本信息

法人组织名称	上海鄂汉望酒店管理有限公司
统一社会信用代码	91310115MA7A3U4P0D
是否为公司上市公司合并范围内子公司	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
本次交易是否导致上市公司合并报表范围变更	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
是否存在为拟出让被控股子公司提供担保、委托其理财、以及拟出让被控股子公司占用上市公司资金	担保: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用 委托其理财: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用 占用上市公司资金: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
成立日期	2022/01/28
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区杨高南路889号2幢7层7001室
主要办公地址	上海市徐汇区龙漕路222号锦江体验中心1号楼一楼
法定代表人	刘玲
注册资本	人民币4,200万元
主营业务	一般项目:酒店管理;企业管理;商务代理(代办)服务;会议及展览服务;物业管理;停车场服务;非居住房地产租赁。(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	L72 商务服务业

2)股权结构

本次交易的股权结构:

序号	股东名称	注册资本	持股比例
1	上海锦江国际酒店股份有限公	4,200万元	100%

本次交易后股权结构:

序号	股东名称	注册资本	持股比例
1	上海锦江资本有限公司	4,200万元	100%

3)其他信息

上海鄂汉望100%股权转让的交易,不涉及优先受让权的情形。经查询,截至本公告披露日,上海鄂汉望未被列为失信被执行人。

(4)交易标的—

1)基本信息

法人组织名称	上海辽望酒店管理有限公司
统一社会信用代码	91310115MA7P8N1K15
是否为公司上市公司合并范围内子公司	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
本次交易是否导致上市公司合并报表范围变更	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
是否存在为拟出让被控股子公司提供担保、委托其理财、以及拟出让被控股子公司占用上市公司资金	担保: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用 委托其理财: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用 占用上市公司资金: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
成立日期	2022/01/28
注册地址	中国(上海)自由贸易试验区杨高南路889号2幢7006
主要办公地址	上海市徐汇区龙漕路222号锦江体验中心1号楼一楼
法定代表人	刘玲
注册资本	人民币2,500万元
主营业务	一般项目:酒店管理;企业管理;商务代理(代办)服务;会议及展览服务;物业管理;停车场服务;非居住房地产租赁。(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	L72 商务服务业

2)股权结构

本次交易的股权结构:

序号	股东名称	注册资本	持股比例
1	上海锦江国际酒店股份有限公	2,500万元	100%

本次交易后股权结构:

序号	股东名称	注册资本	持股比例
1	上海锦江资本有限公司	2,500万元	100%

3)其他信息

上海辽望100%股权转让的交易,不涉及优先受让权的情形。截至本公告披露日,上海辽望未被列为失信被执行人。

(二)交易标的的主要财务信息

是否为符合规定条件的审计机构			√是 □否	
项目	2024年12月31日		2025年6月30日	
资产总额	1,961,557		1,978,595	
负债总额	139,366		156,411	
净资产	1,812,221		1,822,184	
项目	2024年度		2025年1-6月	
营业收入	-		-	
净利润	-160.38		9.97	

2.标的资产二

单位:万元

标的资产名称	上海强汉星级酒店管理有限公司	
标的资产类型	股权投资	
本次交易股权比例(%)	100	
是否经过审计	√是 <input type="checkbox"/> 否	
审计机构名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	
是否为符合规定条件的审计机构	√是 <input type="checkbox"/> 否	
项目	2024年12月31日	2025年6月30日

3.标的资产三

负债总额		302.94	329.17
净资产		2,711.54	2,747.68
项目	2024年度	2025年1-6月	
营业收入		-	-
净利润		-274.72	36.14

4.标的资产四

标的资产名称	上海江肇酒店管理有限公司
--------	--------------

单位：万元

4.标的资产四

本次交易股权比例(%)	100	
是否经过审计	√是 □否	
审计机构名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	
是否为符合规定条件的审计机构	√是 □否	
项目	2024年12月31日	2025年6月30日
资产总额	1,701.77	1,770.46
负债总额	209.01	232.47
净资产	1,492.76	1,537.99

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
本次交易价格以经备案后的评估值为依据确定。

2.本次交易的具体评估、定价情况

(1)标的资产—

标的资产名称	上海吉长堃酒店管理有限公司
定价方法	<input type="checkbox"/> 协商定价 <input checked="" type="checkbox"/> 以评估或估值结果为依据定价 <input type="checkbox"/> 公开挂牌方式确定 <input type="checkbox"/> 其他:
交易价格	<input checked="" type="checkbox"/> 固定,具体金额(万元): 4,279.51 <input type="checkbox"/> 尚未确定
评估/估值基准日	2025年6月30日
采用评估/估值结果(单选)	<input checked="" type="checkbox"/> 资产评估基础法 <input type="checkbox"/> 收益法 <input type="checkbox"/> 市场法 <input type="checkbox"/> 其他,具体为:
最终评估/估值结论	评估/估值结论:4,279.51(万元) 评估/估值增值率:117.51%
评估/估值机构名称	上海东洲资产评估有限公司

标的资产具体的定价原则、方法和依据:
根据《上海东洲资产评估有限公司出具的《上海锦江国际酒店股份有限公司拟将其持有的上海吉长堃酒店管理有限公司股权协议转让给上海锦江资本有限公司所涉及的上海吉长堃酒店管理有限公司股东全部权益价值的资产评估报告》(东洲评报字【2025】第2444号),经资产评估基础法评估,上海吉长堃评估基准日2025年6月30日的股东全部权益评估值为人民币4,279.51万元,评估增值2,312.00万元,增值率117.51%。在参考前述评估结果基础上,经交易各方友好协商,确定上海吉长堃100%股权的价格为4,279.51万元。本次交易价格以第三方资产评估机构的评估值为定价基础,并经交易各方协商一致,定价公平、合理,不存在损害公司及公司股东利益的情形。交易价格与评估值之间不存在较大差异,本次交易定价公允合理。

评估方法选择的合理性:
本评估项目能满足资产评估所需条件,即被评估资产处于继续使用状态或被处置于继续使用状态,具备可利用的历史经营资料,采用资产评估基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。被评估资产上海吉长堃主要资产系酒店资产,转让后,酒店未来经营安排尚无法明确,故评估人员本次无法对该期间届满后的收益进行可靠量化,后续收益期限也无法明确,不符合收益法的应用前提,故不宜采用收益法评估,本次对于核心房地产资产已采用市场法和成本法评估,同时,作为单一酒店类物业管理公司,和目前上市公司主营业务有一定的差异性,一般上市公司均是集团化运营,评估人员通过调查,资本市场几乎没有单一项目的物业管理上市公司存在,因此本次缺乏可比性,故不宜采用市场法评估。综上分析,本次评估确定采用资产评估基础法进行评估。

经资产评估基础法评估,上海吉长堃评估基准日2025年6月30日的股东全部权益评估值为人民币4,279.51万元,评估增值2,312.00万元,增值率117.51%。在参考前述评估结果基础上,经交易各方友好协商,确定上海吉长堃100%股权的价格为4,279.51万元。本次交易价格以第三方资产评估机构的评估值为定价基础,并经交易各方协商一致,定价公平、合理,不存在损害公司及公司股东利益的情形。交易价格与评估值之间不存在较大差异,本次交易定价公允合理。

重要评估假设和评估参数:

A. 基本假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中,资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

B. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种