证券简称：岭南控股　　证券代码：000524　　公告编号：2026-059号

# 广州岭南集团控股股份有限公司关于向全资子公司增资的公告

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

广州岭南集团控股股份有限公司（以下简称“公司”）于2026年11月24日召开董事会十一届三十二次会议审议通过《关于向全资子公司增资的议案》。现将相关事项公告如下：

一、对外投资概述

（一）为满足公司的全资子公司广州岭南国际酒店管理有限公司（以下简称“岭南酒店”）的战略发展需要，公司拟以自有资金向岭南酒店增资人民币20,700万元。本次增资完成后，岭南酒店的注册资本由5,000万元增至25,700万元人民币。本次增资前后，岭南酒店均为公司全资子公司，公司持有其100%股权。

（二）2026年11月24日，公司董事会十一届三十二次会议以7票赞成、0票反对、0票弃权审议通过了《关于向全资子公司增资的议案》，根据董事会十一届三十二次会议决议，公司与岭南酒店于2026年11月24日就上述事项签署《增资协议》。

（三）本次对外投资不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。根据相关法律法规及《公司章程》规定，本次对外投资额度在董事会审批权限内，无需提交股东会审议。

二、投资标的基本情况

（一）基本信息

公司名称：广州岭南国际酒店管理有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：朱红

统一社会信用代码：91440101712468437J

注册资本：人民币5,000万元

成立日期：1998年12月15日

注册地址：广州市越秀区流花路122号自编1-4栋中国大酒店商业大厦C9楼

主要办公地址：广州市越秀区流花路122号自编1-4栋中国大酒店商业大厦C9楼

经营范围：商务服务业（具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询，网址：http://www.gsxt.gov.cn/。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）经营情况：岭南酒店是公司住宿业经营管理的核心企业，岭南酒店融合中国文化与国际化管理理念，是集旅游、休闲、商务于一体的国内领先的高品质全住宿综合运营商，管理规模位居“中国饭店集团60强”第13位。

（三）增资前后的股权结构

| 股东名称 | 本次增资前 | | 本次增资后 | |
|---|---|---|---|---|
| | 出资额（万元） | 持股比例（%） | 出资额（万元） | 持股比例（%） |
| 广州岭南集团控股股份有限公司 | 5,000.00 | 100.00% | 25,700.00 | 100.00% |

（四）最近一年又一期主要财务指标

单位：元

| 项目 | 2026年前三季度 | 2025年度 |
|---|---|---|
| 资产总额 | 445,691,982.52 | 393,439,575.41 |
| 负债总额 | 368,981,897.81 | 317,499,140.62 |
| 净资产 | 76,710,084.71 | 75,940,434.86 |
| 营业收入 | 254,066,617.33 | 283,703,758.07 |
| 归母净利润 | 5,729,729.87 | 4,960,080.04 |

注：2025年度数据经广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2026年前三季度数据未经审计。

（五）岭南酒店不存在对外提供担保和财务资助等情况，其公司章程或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，岭南酒店不是失信被执行人。

（六）岭南酒店的股权权属明晰，不存在抵押、质押等情形，不存在涉及重大争议、诉讼或仲裁事项的情况，不存在涉及查封、冻结等司法措施。

三、增资协议的主要内容

（一）协议主体

甲方：广州岭南集团控股股份有限公司

乙方：广州岭南国际酒店管理有限公司

（二）增资前的注册资本及股权架构

乙方增资前注册资本为人民币5,000万元，甲方持股比例为100%。

（三）增资的具体事项

1、由甲方用货币方式向乙方增资人民币20,700万元。

2、本次增资完成后，乙方注册资本为人民币25,700万元，甲方合计出资额为人民币25,700万元，合计实缴注册资本人民币25,700万元，持股比例为100%。

3、增资完成后，乙方公司治理结构、股东的权利和义务不变。

（四）违约责任

1、甲方未按本协议约定依期足额缴纳出资时，乙方有权解除本协议。

2、如在甲方缴纳全部认缴资金之日起30个工作日内仍未完成工商变更登记，则甲方有权解除本协议。协议解除后，乙方应负责将甲方依据本协议缴纳的增资的全部资金返还甲方，不计利息。

3、由于一方过错或违约，造成本协议不能履行或未能完全履行时，由过错方或违约方承担其行为给其他守约方造成的全部损失。

（五）协议的效力

本协议自双方加盖公章及其法定代表人或其授权代表签字且甲方完成本次增资所有合规流程之日起生效。

四、对外投资的目的、存在的风险和对公司的影响

（一）对外投资的目的

本次对外投资符合公司“以创新和资本为双引擎，致力于构建规模领先、品质引领、业态多元的泛旅游生态圈，打造立足湾区、服务全国、链接全球的文旅产业运营商”的战略定位，也符合岭南酒店通过做强品牌搭建体系、轻重资产结合和提升资本化运作能力三大举措，实现品牌发展与规模扩张的发展目标。

（二）对公司的影响

本次对外投资以公司自有资金进行支付，岭南酒店为公司的全资子公司，因此，本次对外投资不会对公司与岭南酒店的日常经营及现金流造成重大影响。本次增资完成后，岭南酒店将有效利用增资提速品牌输出步伐，深化“住宿+餐饮+物业”三轮驱动格局，创新业务拓展模式促进规模化发展，增强持续经营和抗风险能力，同时提速信息系统建设和升级，以数智化全面赋能业务发展。

（三）存在的风险

本次增资完成后，岭南酒店仍为公司的全资子公司，不会导致公司合并报表范围发生变化，不会对公司的财务状况和经营成果产生不利影响，不存在损害公司及全体股东合法权益的情形。本次增资风险可控，但受行业发展、市场环境和宏观经济形势等因素影响，本次增资所产生的投资收益存在一定的不确定性，敬请广大投资者关注投资风险。

五、备查文件

1、董事会十一届三十二次会议决议；

2、《增资协议》。

特此公告。

广州岭南集团控股股份有限公司

董事会

2026年11月24日

证券代码：000524　　证券简称：岭南控股　　公告编号：2026-058号

# 广州岭南集团控股股份有限公司关于收购山东岭南都市酒店管理集团有限公司股权暨关联交易的公告

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

特别风险提示：

本次关联交易尚需经广州岭南集团控股股份有限公司（以下简称“公司”或“岭南控股”）股东会非关联股东审议通过，敬请广大投资者注意投资风险。

公司于2026年11月24日召开董事会十一届三十二次会议审议通过《关于收购山东岭南都市酒店管理集团有限公司股权暨关联交易的议案》。现将相关事项公告如下：

一、关联交易概述

（一）关联交易的基本情况

2023年12月12日，公司控股股东广州岭南商旅投资集团有限公司（以下简称“岭南集团”）的全资子公司广州岭南国际企业集团有限公司（以下简称“岭南国际”）与山东岭南都市酒店管理集团有限公司（原名“山东星辉都市酒店管理集团有限公司”，以下简称“都市酒店”）及其相关股东方签署《股权转让协议》，以现金方式收购都市酒店70%股权。

为消除同业竞争，岭南国际同步将该股权全权委托公司全资子公司广州岭南国际酒店管理有限公司（以下简称“岭南酒店”）管理，委托管理期为自委托管理合同生效且岭南国际合法持有都市酒店股权之日起3年；同时出具《关于避免同业竞争的承诺函》，自承诺函生效且岭南国际合法持有都市酒店70%股权之日起3年内，与岭南控股达成合意及履行法定程序后，将所持都市酒店的股权以市场公允价格转让给岭南控股。承诺具体内容详见公司2023年12月13日披露的《关于控股股东拟新增避免同业竞争承诺的公告》（2023-067号）。

为履行上述承诺，同时提升公司住宿业务运营能力、扩充品牌矩阵并实现规模化发展，依据广东联信资产评估土地房地产估价有限公司出具的资产评估报告，公司的全资子公司岭南酒店拟按照评估值人民币20,667.78万元以自有资金向岭南国际购买都市酒店70%的股权。本次交易完成后，岭南酒店将持有都市酒店70%股权，都市酒店成为岭南酒店的控股子公司。

（二）关联关系说明

由于岭南国际是公司控股股东岭南集团的全资子公司，根据《深圳证券交易所股票上市规则》6.3.3关于关联法人的规定，本次交易构成关联交易。

（三）本次关联交易的审批程序

2026年11月24日，公司董事会十一届三十二次会议审议通过了《关于收购山东岭南都市酒店管理集团有限公司股权暨关联交易的议案》，本次董事会应参加会议董事7人，实际参加会议董事7人，在对该关联交易议案表决过程中，参会的关联董事朱红、王亚川、郭庆按照规定回避表决，参与表决的董事徐一新、沈洪涛、刘涛、文吉以4票同意、0票反对、0票弃权通过了《关于收购山东岭南都市酒店管理集团有限公司股权暨关联交易的议案》。

公司独立董事专门会议以3票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于收购山东岭南都市酒店管理集团有限公司股权暨关联交易的议案》。

由于本次交易金额超过3,000万元且超过公司最近一期经审计净资产绝对值5%，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，本次交易尚需获得公司股东会的批准。与本次关联交易有利害关系的关联股东岭南集团、岭南集团全资子公司广州市东方酒店集团有限公司、岭南集团控股子公司广州流花宾馆集团股份有限公司将在股东会上回避对本项议案的表决。

2026年11月24日，岭南酒店与岭南国际、都市酒店在广州市越秀区签署《广州岭南国际酒店管理有限公司和广州岭南国际企业集团有限公司关于山东岭南都市酒店管理集团有限公司的股权转让协议》（以下简称“《股权转让协议》”），上述《股权转让协议》将在各方取得为签署和履行股权转让交易文件并完成股权转让交易文件项下的本次股权转让以及其他相关事项所需的全部必要批准（含本次关联交易经股东会审议通过）之日起生效。

（四）本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不构成重组上市，无需经过有关部门批准。

二、关联方基本情况

1、基本情况

企业名称：广州岭南国际企业集团有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地址：广州市越秀区流花路122号中国大酒店商业大厦C413-4室及D4、D5、D6层

法定代表人：朱英毅

注册资本：201,969.249785万元人民币

统一社会信用代码：91440101771196574A

主要办公地点：广州市越秀区流花路122号中国大酒店商业大厦C413-4室及D4、D5、D6层

经营范围：会议及展览服务；酒店管理；食品经营；食品销售；旅游业务。

主要股东：广州岭南商旅投资集团有限公司持股100%。

实际控制人：广州市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、经营及发展状况

岭南国际成立于2005年3月23日，主营业务涵盖旅游、酒店、食品、会展等产业。岭南国际最近三年的主营业务经营情况和发展状况平稳。2025年度，岭南国际经审计营业收入为109,726,576.45元，经审计归属于母公司所有者的净利润为40,705,073.13元，经审计总资产为1,476,871,447.55元，经审计归属于母公司的所有者权益为1,378,839,302.95元；2026年前三季度，岭南国际营业收入为50,264,045.54元（未经审计），归属于母公司所有者的净利润为-4,893,909.61元（未经审计），总资产为1,451,108,245.84元（未经审计），归属于母公司的所有者权益为1,363,412,812.98元（未经审计）。

3、股权结构及关联关系：岭南集团持有岭南国际100%的股权，为岭南国际的控股股东。鉴于岭南国际与本公司的控股股东同为岭南集团，本次交易属于关联交易。

4、资信状况及履约能力分析

岭南国际是公司控股股东岭南集团的全资子公司，其经营和各项财务指标情况良好。岭南国际不是失信被执行人，具备履约能力。

三、受让方的基本情况

企业名称：广州岭南国际酒店管理有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地址：广州市越秀区流花路122号自编1-4栋中国大酒店商业大厦C9楼

法定代表人：朱红

注册资本：5,000万元人民币

统一社会信用代码：91440101712468437J

主要办公地点：广州市越秀区流花路122号自编1-4栋中国大酒店商业大厦C9楼

经营范围：商务服务业（具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询，网址：http://www.gsxt.gov.cn/。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。）

股权结构：岭南酒店是公司的全资子公司，公司持有岭南酒店100%的股权。

四、关联交易标的基本情况

本次交易标的为岭南国际持有的都市酒店70%股权。

（一）标的公司的基本情况

1、基本信息

公司名称：山东岭南都市酒店管理集团有限公司

公司性质：其他有限责任公司

法定代表人：朱红

统一社会信用代码：91370200550813620 8

注册资本：2,000万元人民币

成立日期：2010年2月11日

注册地址：山东省青岛市高新区智力岛南路16号

主要办公地址：山东省青岛市高新区智力岛南路16号

经营范围：酒店管理；品牌管理；企业管理咨询；票务代理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商务代理代办服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布；平面设计；摄像及视频制作服务；会议及展览服务；厨具卫具及日用杂品批发；日用品销售；日用百货销售；家居用品销售；针纺织品销售；文具用品批发；建筑装饰材料销售；专业设计服务；人工智能应用软件开发；物联网技术研发；软件开发；互联网设备销售；电子产品销售；软件销售；物联网设备销售；信息系统运行维护服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务（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）。

2、股权结构及变动情况

2023年12月12日，岭南国际通过现金收购的方式向舟山瑞佳晟企业咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“舟山瑞佳晟”）及香港远盛发展有限公司收购都市酒店的70%股权。2024年3月8日，青岛市城阳区行政审批服务局核准了上述股权转让事项。

截至本次交易发生时，都市酒店的股权结构如下：

| 股东名称 | 认缴出资额（万元） | 实缴出资额（万元） | 出资比例 | 出资方式 |
|---|---|---|---|---|
| 岭南国际 | 1,400 | 1,400 | 70% | 货币 |
| 舟山瑞佳晟 | 600 | 600 | 30% | 货币 |
| 合计 | 2,000 | 2,000 | 100% | |

3、最近一年及一期主要财务指标

单位：元

| 项目 | 2026年半年度 | 2025年度 |
|---|---|---|
| 资产总额 | 114,796,927.77 | 132,487,169.53 |
| 负债总额 | 42,682,244.36 | 67,378,568.34 |
| 应收款项总额（含应收票据及应收账款、预付款项、其他应收款） | 6,782,062.57 | 8,456,859.65 |
| 或有事项涉及的总额（包括诉讼与仲裁事项） | 0 | 0 |
| 净资产 | 72,114,683.41 | 65,108,601.19 |
| 营业收入 | 43,723,340.55 | 108,839,939.22 |
| 营业利润 | 9,377,349.06 | 33,833,091.69 |
| 净利润 | 7,006,082.22 | 30,449,736.69 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 121,659.55 | 38,880,590.66 |

注：都市酒店2025年度、2026年半年度数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

4、业务简况：都市酒店成立于2010年，以轻资产特许加盟为核心业务模式，向旗下加盟酒店提供覆盖签约、筹建、运营全流程的特许经营服务。都市酒店已构建覆盖豪华、高端、中端、经济型的自主品牌体系，可为消费者提供多元化的住宿体验。其中，豪华型品牌为“含舍”，高端型品牌为“含舍花园”；中端品牌以“都市花园”为核心，同步培育“含舍·美素”“伊芙美素”等系列品牌；经济型品牌以“都市118”为核心，并延伸发展“都市118·精选”“都市星联”“我的地盘电竞”等品牌。目前在营品牌主要集中于经济型、中端赛道，形成“经济型为基本盘、中端为主力、中高端加快布局”的品牌格局。

都市酒店主力发展战略方向是黄河流域以北和黄河流域两端，形成以西藏、陕西、山西、甘肃、河北、河南到山东的发展轴线，并向各省、自治区、直辖市下辖的地级市与县级市下沉。随着2024年1月在广州设立南方总部，北方依托都市酒店原有基础，都市酒店实现“南北协同”发展。截至目前，都市酒店业务范围覆盖全国30余个省、直辖市和自治区，主要分布于山东、河北、江苏和陕西等省区。此外，都市酒店拥有较强的自主研发能力，相关系统及平台可向千家门店提供全过程数字化赋能。

（二）标的公司的评估情况

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司对都市酒店的股东全部权益价值进行了评估，并出具联信(证)评报字[2026]第A0546号《广州岭南国际企业集团有限公司拟向广州岭南国际酒店管理有限公司转让股权所涉及山东岭南都市酒店管理集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（以下简称“《资产评估报告》”），评估情况具体如下：

1、评估机构：广东联信资产评估土地房地产估价有限公司，其具备从事证券期货相关业务评估资格；

2、评估对象：都市酒店的股东全部权益价值；

3、评估基准日：2026年6月30日；

4、评估方法：本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法。

5、评估结果：

（1）评估结论

根据《资产评估报告》，本次分别采用收益法、资产基础法对都市酒店进行评估：收益法下，公司股东全部权益账面值6,344.19万元，评估值29,525.40万元；资产基础法下，净资产账面值6,344.19万元，评估值5,003.69万元。

都市酒店主营业务为酒店加盟及酒店管理，属于典型轻资产企业。资产基础法以资产负债表为基础开展评估，评估结果仅体现企业历史经营形成的资产、负债结余状况。酒店管理企业的核心价值来源于收入增长空间与未来盈利能力，都市酒店近两年新增加盟酒店规模、存量加盟门店资源以及成熟的管理体系，构成其未来持续盈利的支撑。

综合来看，收益法评估结果更能够合理反映企业未来盈利能力及经营风险，故本报告选取收益法评估结果作为最终评估结论。即评估基准日都市酒店的股东全部权益的评估价值为29,525.40万元。

（2）两种评估方法的具体测算情况

1）收益法评估结果：都市酒店评估基准日的净资产账面值为6,344.19万元，股东全部权益评估价值为29,525.40万元。评估结论详细情况如下：

收益法评估结果表

金额单位：人民币万元

| 年度<br>项目 | 2026年7-12月 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 永续年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、主营业务收入 | 4,902.00 | 9,523.60 | 10,076.30 | 11,241.80 | 11,892.30 | 11,892.30 |
| 减：主营业务成本 | 3,140.13 | 6,016.47 | 6,160.74 | 6,560.20 | 6,826.90 | 6,826.90 |
| 税金及附加 | 10.61 | 20.61 | 21.81 | 24.33 | 25.74 | 25.74 |
| 销售费用 | 171.08 | 332.27 | 351.66 | 392.34 | 415.04 | 415.04 |
| 管理费用 | 240.17 | 469.57 | 478.61 | 495.28 | 517.10 | 517.10 |
| 研发费用 | - | - | - | - | - | - |
| 财务费用 | 0.49 | 0.95 | 1.01 | 1.12 | 1.19 | 1.19 |
| 二、营业利润 | 1,339.52 | 2,681.63 | 3,063.07 | 3,768.53 | 4,106.43 | 4,106.43 |
| 加：营业外收入 | - | - | - | - | - | - |
| 减：营业外支出 | - | - | - | - | - | - |
| 三、利润总额 | 1,339.52 | 2,681.63 | 3,063.07 | 3,768.53 | 4,106.43 | 4,106.43 |
| 减：所得税费用 | 276.30 | 670.41 | 765.77 | 942.13 | 1,026.61 | 1,026.61 |
| 四、净利润 | 1,063.22 | 2,011.22 | 2,297.30 | 2,826.40 | 3,079.82 | 3,079.82 |
| 加：固定资产折旧、无形资产摊销 | 202.30 | 403.72 | 216.73 | 77.17 | 16.74 | |
| 付息债务增加（减减少） | - | - | - | - | - | |
| 减：资本性支出 | - | 5.00 | 125.00 | 125.00 | 120.00 | 120.00 |
| 追加营运资金 | 147.54 | 51.51 | 80.31 | 164.16 | 88.28 | |
| 净现金流量 | 1,117.98 | 2,358.43 | 2,308.72 | 2,614.41 | 2,888.28 | 2,959.82 |
| 折现期 | 0.50 | 1.50 | 2.50 | 3.50 | 4.50 | |
| 折现率 | 10.44% | 10.44% | 10.44% | 10.44% | 10.44% | 10.44% |
| 折现系数 | 0.9516 | 0.8616 | 0.7802 | 0.7064 | 0.6396 | 6.1264 |
| 净现值 | 1,063.87 | 2,032.55 | 1,801.26 | 1,85318 | 1,847.34 | 18,133.04 |
| 经营性资产价值 | 26,731.42 | | | | | |
| 加：溢余性资产（或负债）净额 | 2,793.98 | | | | | |
| 全部股东权益价值 | 29,525.40 | | | | | |

2）资产基础法评估结果：经过评估测算，评估基准日时，都市酒店净资产账面值为6,344.19万元，评估值为5,003.69万元。评估结论详细情况如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2026年6月30日

金额单位：人民币万元

| 项　目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|
| | A | B | C＝B－A | D＝C/A×100% |
| 流动资产 | 6,610.86 | 6,610.86 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动资产 | 706.15 | 2,308.23 | 1,602.06 | 226.87 |
| 其中：长期股权投资 | 305.39 | 1,136.08 | 830.69 | 272.01 |
| 固定资产 | 24.49 | 41.27 | 16.78 | 68.52 |
| 无形资产 | 0.00 | 896.67 | 896.67 | |
| 长期待摊费用 | 211.25 | 211.25 | 0.00 | 0.00 |
| 递延所得税资产 | 165.02 | 22.96 | -142.07 | -86.09 |
| 资产合计 | 7,317.01 | 8,919.07 | 1,602.06 | 21.90 |
| 流动负债 | 404.52 | 3,915.38 | 3,510.86 | 867.91 |
| 非流动负债 | 568.29 | 0.00 | -568.29 | -100.00 |
| 负债合计 | 972.81 | 3,915.38 | 2,942.57 | 302.48 |
| 净资产（所有者权益） | 6,344.19 | 5,003.69 | -1,340.50 | -21.13 |

6、收益法的评估技术说明

（1）收益法介绍

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取股东全部权益价值。

（2）收益法计算模型

1）本次评估的基本模型

根据企业实际情况，在持续经营前提下，本次评估的基本模型为：

$$E = P + C_i$$

式中：E：股东全部权益价值

P：经营性资产价值

Ci：评估基准日溢余和非经营性资产负债价值

其中：经营性资产价值P

式中：P：经营性资产未来现金流的现值

$$P = \sum_{i}^{n} \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

：未来第i年的被评估单位股权自由现金流量

$R_i$

：未来第i＋1年的被评估单位股权自由现金流量

$R_{n+1}$

本次评估使用股权自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

R=税后净利润＋折旧与摊销－资本性支出－净营运资金变动＋付息债务的增加或减少

本次评估以被评估单位的未来收益分为前后两个阶段进行预测。首先，逐年预测前阶段各年的股权自由现金流量；其次，预测后阶段被评估单位进入稳定期，保持前阶段最后一年的预期收益额水平，估算预测期后阶段稳定的股权自由现金流量。最后，将两部分的现金流量进行折现处理加和，得到被评估单位经营性资产价值。

2）折现率的确定

本次评估采用权益资本成本（CAPM）确定折现率r。

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_c$$

式中：：无风险利率

$R_f$

：权益系统风险系数

$\beta$

：市场风险溢价

$ERP$

：企业特定风险调整系数

$R_c$

①无风险报酬率

选取评估基准日当日剩余到期年限为10年期的国债到期收益率作为无风险利率，则本次无风险报酬率Rf取1.73%。

②企业风险系数β

首先，本次评估参考同类上市公司行业均β系数，采用行业加权剔除财务杠杆调整β系数为0.7863。

然后，结合下述计算公式及被评估单位的综合所得税率确定被评估单位的企业风险系数βe。

$$\beta e = \beta t \times \left[1 + (1-T) \times \frac{D}{E}\right]$$

式中：βe：有财务杠杆β；

βt：无财务杠杆β；

T：被评估单位所得税率；

D/E：付息债务／股权价值的比率。

③市场超额收益率ERP的确定

本次评估根据2016-2025年沪深市场指数数据测算，市场超额收益率（ERP）为6.75%。

④企业特定风险调整系数rc的确定

综合考虑企业规模、经营阶段、财务风险、业务分布及内控机制等因素，分析确定被评估单位特定风险调整系数rc为3.4%。

⑤权益资本成本r的确定

计算公式：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_c$$

则：Re=1.73%+0.7863×6.75%+3.40%

=10.44%

根据上述公式计算，确定权益资本成本为10.44%。

3）收益年限的确定

在企业持续经营假设条件下，无法对将来影响企业所在行业继续经营的相关限制性政策或者相关限制性规定是否可以解除做出预计，则在测算其收益时，收益期的确定可采用无限期（永续法）。

假设行业存续发展的情况不会产生较大变化，本次评估假定是持续经营，因此拟采用永续的方式对现金流进行预测，即预测期限为无限期。

7、对评估结论产生影响的特别事项：

评估基准日后至《资产评估报告》出具日之前，都市酒店于2026年8月24日召开股东会，决议对2025年度利润进行现金分红35,108,601.19元。根据企业会计准则，该项分红属于期后利润分配事项，本次评估结论已反映其对受让股权价值的影响。

（三）标的资产审计情况

公司聘请了致同会计师事务所（特殊普通合伙）对都市酒店2023年度、2024年度、2025年度及2026年1-6月的财务状况，经营成果和现金流量进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，审计报告具体内容详见公司同日在巨潮资讯网披露的《山东岭南都市酒店管理集团有限公司2023年度、2024年度、2025年度及2026年1-6月审计报告》。

（四）其他事项说明

1、本次收购的都市酒店股权权属明晰，不存在抵押、质押等情形，不存在涉及重大争议、诉讼或仲裁事项的情况，不存在涉及查封、冻结等司法措施。

2、都市酒店的公司章程不存在法律法规之外其他限制股东权利的条款，都市酒店有优先受让权的其他股东均已针对本次交易放弃优先受让权。

3、都市酒店不是失信被执行人。

4、本次交易不涉及债权债务转移的情况。

5、本次交易完成后，都市酒店将纳入公司合并报表范围。都市酒店不存在为他人提供担保、财务资助等情况。

截至本公告披露日，都市酒店与岭南国际经营性往来款余额为0元，本次交易完成后不存在公司以经营性资金往来的形式变相为交易对手方提供财务资助的情形，亦不会导致公司控股股东、实际控制人及其关联人对上市公司形成非经营性资金占用。

五、关联交易的定价政策及定价依据

本次关联交易以广东联信资产评估土地房地产估价有限公司出具的联信(证)评报字[2026]第A0546号《广州岭南国际企业集团有限公司拟向广州岭南国际酒店管理有限公司转让股权所涉及山东岭南都市酒店管理集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告》为定价依据，以2026年6月30日为评估基准日，经采用收益法评估结果，都市酒店100%股权评估值为29,525.40万元。以上述评估值金额为基础，经交易双方协商确认，同意岭南酒店合计以人民币20,667.78万元的对价受让都市酒店70%的股权。

董事会认为：本次交易价格是以广东联信资产评估土地房地产估价有限公司出具的《资产评估报告》为定价依据，评估机构与公司、交易对方及标的公司除业务关系外，不存在其他关联关系，评估机构具有充分的独立性，其评估假设与所出具的评估报告结论合理。本次交易的成交价格与评估值不存在较大差异，本次关联交易的定价合理公允，不存在损害上市公司利益及中小股东合法权益的情况。

六、拟签署关联交易协议的主要内容

（一）协议主体

受让方：广州岭南国际酒店管理有限公司

转让方：广州岭南国际企业集团有限公司

标的公司：山东岭南都市酒店管理集团有限公司

（二）成交金额及定价依据

本次股权转让以广东联信资产评估土地房地产估价有限公司出具的“联信（证）评报字[2026]第A0546号”《广州岭南国际企业集团有限公司拟向广州岭南国际酒店管理有限公司转让股权所涉及山东岭南都市酒店管理集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告》截至评估基准日2026年6月30日之日标股权的评估值为参考，并经协商一致，转让方同意以人民币206,677,800元（“股权转让价款”）作为本次股权转让的交易价格，向受让方转让其持有的标的公司70%的股权（对应标的公司1,400万元注册资本）。受让方同意按本协议约定的条件和价格受让前述目标股权。

本次股权转让完成后，标的公司的股权结构如下表所示：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（万元） | 持股比例（%） |
|---|---|---|---|
| 1 | 岭南酒店 | 1,400 | 70% |
| 2 | 舟山瑞佳晟 | 600 | 30% |
| 合计 | | 2,000 | 100% |

（三）支付方式、支付期限及付款的安排

受让方应于本协议约定的股权转让价款付款先决条件已全部满足或经受让方书面豁免之日起五个工作日内，向转让方指定的账户一次付清本次股权转让的转让价款人民币206,677,800.00元。

股权转让价款支付先决条件如下：1、本协议及其附件（“股权转让交易文件”）已经各方适当签署并生效；2、各方均已取得为签署和履行股权转让交易文件并完成股权转让交易文件项下的本次股权转让以及其他相关事项所需的各自内部批准；3、受让方及岭南控股已就本次交易履行法定的信息披露义务（如需）；4、本协议约定的交割事项已经完成；5、转让方已经就股权转让价款支付向受让方交付了确认函。

（四）期间损益及过渡期相关安排

各方同意，自评估基准日（不含当日）起至交割日（含当日）的期间为本次股权转让的过渡期。

交割日后，由受让方聘请的具有证券期货业务资格及胜任能力的会计师事务所对标的公司过渡期产生的损益进行审计，并出具专项审计报告（“交割审计报告”），各方根据该交割审计报告确认标的公司在过渡期间产生的损益。期间损益自评估基准日计算至按如下约定计算的交割审计基准日：若交割日在当月15日（含15日）之前，则交割审计基准日为上月月末；若交割日在当月15日（不含15日）之后，则交割审计基准日为当月月末。

各方同意，就过渡期内标的公司所产生的损益，由受让方承担及享有。

（五）违约责任

1、一般违约赔偿责任：除本协议另有明示约定外，如由于转让方原因，其在本协议项下的任何保证、承诺、约定、义务或其他任何规定，或在本协议项下做出的任何陈述或保证被证实为不真实、不准确或不完整，从而致使受偿方承担任何费用、责任或蒙受任何实际损失，则违约方或做出不实陈述的一方应就上述相应实际损失赔偿该受偿方。

2、特定违约赔偿责任：任何源于交割日之前的并且未在财务报表中披露的贷款、债务、负债、担保、权利限制、其他或有债务或其他净资产减损事件等对公司经营状况、财务状况、股权或资产的价值造成不利影响的情况，转让方应赔偿受偿方遭受的实际损失。

（六）协议的生效条件

本协议经各方签署之日起成立，并于各方取得为签署和履行股权转让交易文件并完成股权转让交易文件项下的本次股权转让以及其他相关事项所需的全部必要批准之日起生效。

七、涉及关联交易的其他安排

本次收购资产的资金来源为岭南酒店自有资金。本次交易不涉及人员安置、土地租赁、债务重组等情况。本次交易完成后，岭南酒店将持有都市酒店70%股权，都市酒店将纳入公司合并报表范围，不会新增持续性关联交易。本次交易不会产生同业竞争，不会导致非经营性资金占用，本次交易完成后，公司与岭南酒店将继续保持与控股股东及其关联人在人员、资产、财务上独立。

八、交易目的和对上市公司的影响

1、本次岭南酒店收购都市酒店70%股权，旨在全面提升公司住宿业务在轻资产加盟领域的运营能力，拓展品牌矩阵实现规模化发展；通过借助都市酒店的地域优势及运营经验，能够加速渗透北方市场及下沉市场，有效拓宽客源覆盖半径，持续深化公司的全国化布局；同时，有利于构建公司住宿业“轻重结合”的发展模式，进一步优化资产结构，增强公司的整体抗风险能力。

2、本次关联交易是为了履行岭南国际在《关于避免同业竞争的承诺函》中作出的承诺。自岭南国际合法持有都市酒店股权起，岭南国际已全权委托岭南控股子公司岭南酒店负责管理上述股权。鉴于都市酒店在委托岭南酒店管理期间业绩较好、日常运营规范且内控制度有效运行，本次交易有利于进一步落实相关法律法规关于避免同业竞争的要求，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

3、本次收购对价由岭南酒店以自有资金支付，且公司同步对岭南酒店实施增资以提供资金支持。鉴于公司具备充足的现金储备，本次资金安排不会对公司及岭南酒店的日常经营及现金流造成重大影响。本次关联交易完成后，都市酒店将纳入公司合并报表范围。由于本次交易属于同一控制下的企业合并，公司将根据财政部《企业会计准则》及相关规定追溯调整前期合并财务报表，具体会计核算方式以公司审计机构审计确认意见为准。

4、公司在审批本次关联交易过程中，遵循了中国证监会、深圳证券交易所有关法律法规和公司章程的有关规定，按照公平、公正、公开的交易原则，并严格履行必要的法定程序和信息披露义务，本次关联交易对公司的业务独立性不会构成重大影响，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

九、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

2026年3月27日，公司董事会十一届二十四次会议审议通过《关于公司2026年度日常关联交易预计的议案》，预计公司2026年度与控股股东岭南集团及其关联方、广州农村商业银行股份有限公司的日常关联交易的总金额为142,815,860.00元，详见公司于2026年3月28日披露的《2026年度日常关联交易预计公告》（2026-010号）。公司2025年度股东会于2026年4月24日审议通过上述关联交易。

2026年3月27日，公司董事会十一届二十四次会议审议通过《关于控股子公司租赁物业暨关联交易的议案》。为满足日常经营及办公需要，同意公司的控股子公司广州广之旅国际旅行社股份有限公司（以下简称“广之旅”）向公司的控股股东岭南集团的全资子公司广州岭南集团产业投资有限公司租赁位于广州市白云区乐嘉路1-13号物业（租赁面积16,979.63平方米）作为办公及车库场地。租赁期限自2026年5月1日起至2032年4月30日止，租金总额为34,008,554.64元（含税）。详见公司于2026年3月28日披露的《关于控股子公司租赁物业暨关联交易的公告》（2026-014号）。公司2025年度股东会于2026年4月24日审议通过上述关联交易。

2026年4月27日，公司董事会十一届二十五次会议审议通过了《关于全资子公司租赁物业暨关联交易的议案》，同意广州岭南国际酒店管理有限公司的全资子公司广州岭南酒店物业管理有限公司下属的越秀区淘金路分公司向广州市广百股份有限公司租赁广州市越秀区环市东路369号自编2号楼广州友谊集团有限公司综合楼首层101单元及第八至第十一层整层租赁物业（租赁面积3,900平方米），用于经营中高端酒店公寓品牌。租赁期限自2026年5月1日起至2036年4月30日止，租赁期限内的租金总额为23,669,424.00元（含税）。详见公司于2026年4月28日披露的《关于全资子公司租赁物业暨关联交易的公告》（2026-021号）。

2026年8月26日，公司董事会十一届二十九次会议审议通过了《关于出售控股孙公司股权暨关联交易的议案》，同意公司的控股子公司广之旅向广州国际会展集团有限公司出售全资子公司广州广之旅国际会展服务有限公司（以下简称“广之旅会展公司”）100%的股权，出售价格为人民币1,252.19万元。本次交易完成后，广之旅将不再持有广之旅会展公司股权，广之旅会展公司将不再纳入公司合并报表范围。详见公司于2026年8月27日披露的《关于出售控股孙公司股权暨关联交易的公告》（2026-040号）。

2026年11月5日，公司董事会十一届三十一次会议审议通过了《关于与专业机构共同投资设立文旅产业股权投资基金暨关联交易的议案》，同意公司与广州商贸产业投资基金管理有限公司（以下简称“广商基金”）、广州消费产业投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“广州消费基金”）共同出资设立广州岭南控股文旅产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）（暂定名，最终以工商登记核准的名称为准，以下简称“文旅基金”）。广商基金为普通合伙人并担任执行事务合伙人及管理人，公司及广州消费基金为有限合伙人。文旅基金总规模为20,000万元，公司以自有资金认缴出资10,000万元，占基金总规模的50%。文旅基金不纳入公司合并报表范围。详见公司于2026年11月7日披露的《关于与专业机构共同投资