

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## Shanghai Jin Jiang Capital Company Limited\*

上海錦江資本股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：02006)

### 公告 須予披露交易 子公司股權重組置換項目

茲提述本公司於二零二零年七月三十一日刊發的內幕消息公告，有關本公司、上海國際及其附屬公司和錦江國際及其附屬公司簽署關於子公司股權重組置換項目合作框架協議，其中擬對本集團相關的海侖賓館、建國賓館及崑崙飯店的股權進行一系列重組置換。

#### 子公司股權重組置換

本公司與國際資管計劃以國際資管持有的崑崙飯店12.50%股權為對價置換本公司持有的海侖賓館22.68%股權。於二零二零年十月二十六日，本公司與國際資管簽訂崑崙飯店產權交易合同，據此，國際資管同意轉讓且本公司同意受讓崑崙飯店12.50%股權，交易價款為人民幣421,043,879.01元。同日，本公司與國際資管簽訂海侖賓館產權交易合同，據此，本公司同意轉讓且國際資管同意受讓海侖賓館22.68%股權，交易價款為人民幣421,040,679.42元。

本公司與國際資管計劃以國際資管持有的建國賓館35%股權為對價置換本公司持有的海侖賓館28.80%股權。於二零二零年十月二十六日，本公司與國際資管簽訂建國賓館產權交易合同，據此，國際資管同意轉讓且本公司同意受讓建國賓館35%股權，交易價款為人民幣534,569,655.20元。同日，本公司與國際資管簽訂海侖賓館產權交易合同二，據此，本公司同意轉讓且國際資管同意受讓海侖賓館28.80%股權，交易價款為人民幣534,654,831.00元。

### **上市規則的涵義**

根據上市規則第14.22條，崑崙飯店產權交易合同及建國賓館產權交易合同項下擬進行的收購交易需合併計算，海侖賓館產權交易合同一與海侖賓館產權交易合同二項下擬進行的出售交易需合併計算。經合併後，收購交易及出售交易的分別最高適用百分比率均超過5%但低於25%。因此，收購交易及出售交易須分別遵守上市規則第十四章所載的申報及公告規定。

**董事會謹此強調，產權交易合同項下擬進行的交易尚需上海市國有資產監督管理委員會批准後方可落實。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。**

## **一、緒言**

茲提述本公司於二零二零年七月三十一日刊發的內幕消息公告，有關本公司、上海國際及其附屬公司和錦江國際及其附屬公司簽署關於子公司股權重組置換項目合作框架協議，其中擬對本集團相關的海侖賓館、建國賓館及崑崙飯店的股權進行一系列重組置換。

本公司與國際資管計劃以國際資管持有的崑崙飯店12.50%股權為對價置換本公司持有的海侖賓館22.68%股權。於二零二零年十月二十六日，本公司與國際資管簽訂崑崙飯店產權交易合同，據此，國際資管同意轉讓且本公司同意受讓崑

崑崙飯店12.50%股權，交易價款為人民幣421,043,879.01元。同日，本公司與國際資管簽訂海侖賓館產權交易合同一，據此，本公司同意轉讓且國際資管同意受讓海侖賓館22.68%股權，交易價款為人民幣421,040,679.42元。

本公司與國際資管計劃以國際資管持有的建國賓館35%股權為對價置換本公司持有的海侖賓館28.80%股權。於二零二零年十月二十六日，本公司與國際資管簽訂建國賓館產權交易合同，據此，國際資管同意轉讓且本公司同意受讓建國賓館35%股權，交易價款為人民幣534,569,655.20元。同日，本公司與國際資管簽訂海侖賓館產權交易合同二，據此，本公司同意轉讓且國際資管同意受讓海侖賓館28.80%股權，交易價款為人民幣534,654,831.00元。

## 二、產權交易合同

### 1. 崑崙飯店產權交易合同

崑崙飯店產權交易合同的主要條款概述如下：

**日期：** 二零二零年十月二十六日

**訂約方：** (1) 國際資管(作為轉讓方)  
(2) 本公司(作為受讓方)

**標的：** 受限於崑崙飯店產權交易合同的條件和條款，國際資管同意轉讓且本公司同意受讓崑崙飯店12.50%股權，價值為人民幣421,043,879.01元。

**交易價款：** 交易價款為人民幣421,043,879.01元，根據崑崙飯店12.50%股權的價值釐定。有關價值乃根據評估師利用資產基礎法編製的崑崙飯店評估報告所載崑崙飯店在評估基準日的企業價值(即所有者權益)人民幣3,368,351,032.11元釐定。

**支付：** 交易價款由本公司及國際資管在上海聯交所場外自行結算。

**產權交接：** 本次交易的基準日為二零二零年四月三十日。

雙方應當共同配合，在獲得上海聯交所出具的產權交易憑證後15個工作日內，配合崑崙飯店辦理工商變更登記手續。本次交易涉及需向有關部門備案或審批的，雙方應共同履行向有關部門申報的義務。

在本次交易的基準日(即二零二零年四月三十日)至交易雙方完成權利交接期間，與崑崙飯店12.50%股權相關的盈利或虧損由本公司享有和承擔。

## 2. 海侖賓館產權交易合同一

海侖賓館產權交易合同一的主要條款概述如下：

**日期：** 二零二零年十月二十六日

**訂約方：** (1) 本公司(作為轉讓方)  
(2) 國際資管(作為受讓方)

**標的：** 受限於海侖賓館產權交易合同一的條件和條款，本公司同意轉讓且國際資管同意受讓海侖賓館22.68%股權，價值為人民幣421,040,679.42元。

- 交易價款：** 交易價款為人民幣421,040,679.42元，根據海侖賓館22.68%股權的價值釐定。有關價值乃根據評估師利用資產基礎法編製的海侖賓館評估報告所載海侖賓館在評估基準日的企業價值(即所有者權益)人民幣1,856,440,385.43元釐定。
- 支付：** 交易價款由本公司及國際資管在上海聯交所場外自行結算。
- 產權交接：** 本次交易的基準日為二零二零年四月三十日。
- 雙方應當共同配合，在獲得上海聯交所出具的產權交易憑證後15個工作日內，配合海侖賓館辦理工商變更登記手續。本次交易涉及需向有關部門備案或審批的，雙方應共同履行向有關部門申報的義務。
- 在本次交易的基準日(即二零二零年四月三十日)至交易雙方完成權利交接期間，與海侖賓館22.68%股權相關的盈利或虧損由國際資管享有和承擔。

### 3. 建國賓館產權交易合同

建國賓館產權交易合同的主要條款概述如下：

- 日期：** 二零二零年十月二十六日
- 訂約方：** (1) 國際資管(作為轉讓方)
- (2) 本公司(作為受讓方)

- 標的：** 受限於建國賓館產權交易合同的條件和條款，國際資管同意轉讓且本公司同意受讓建國賓館35%股權，價值為人民幣534,569,655.20元。
- 交易價款：** 交易價款為人民幣534,569,655.20元，根據建國賓館35%股權的價值釐定。有關價值乃根據評估師利用資產基礎法編製的建國賓館評估報告所載建國賓館在評估基準日的企業價值(即所有者權益)人民幣1,527,341,872.01元釐定。
- 支付：** 交易價款由本公司及國際資管在上海聯交所場外自行結算。
- 產權交接：** 本次交易的基準日為二零二零年四月三十日。
- 雙方應當共同配合，在獲得上海聯交所出具的產權交易憑證後15個工作日內，配合建國賓館辦理工商變更登記手續。本次交易涉及需向有關部門備案或審批的，雙方應共同履行向有關部門申報的義務。
- 在本次交易的基準日(即二零二零年四月三十日)至交易雙方完成權利交接期間，與建國賓館35%股權相關的盈利或虧損由本公司享有和承擔。

#### 4. 海侖賓館產權交易合同二

海侖賓館產權交易合同二的主要條款概述如下：

- 日期：** 二零二零年十月二十六日
- 訂約方：** (1) 本公司(作為轉讓方)  
(2) 國際資管(作為受讓方)
- 標的：** 受限於海侖賓館產權交易合同二的條件和條款，本公司同意轉讓且國際資管同意受讓海侖賓館28.80%股權，價值為人民幣534,654,831.00元。
- 交易價款：** 交易價款為人民幣534,654,831.00元，根據海侖賓館28.80%股權的價值釐定。有關價值乃根據評估師利用資產基礎法編製的海侖賓館評估報告所載海侖賓館在評估基準日的企業價值(即所有者權益)人民幣1,856,440,385.43元釐定。
- 支付：** 交易價款由本公司及國際資管在上海聯交所場外自行結算。

**產權交接：** 本次交易的基準日為二零二零年四月三十日。

雙方應當共同配合，在獲得上海聯交所出具的產權交易憑證後15個工作日內，配合海侖賓館辦理工商變更登記手續。本次交易涉及需向有關部門備案或審批的，雙方應共同履行向有關部門申報的義務。

在本次交易的基準日(即二零二零年四月三十日)至交易雙方完成權利交接期間，與海侖賓館28.80%股權相關的盈利或虧損由國際資管享有和承擔。

### 三、標的公司的股權結構

#### 1. 收購交易及出售交易前各標的公司的股權結構

於本公告日期，各標的公司的股權結構如下：

標的公司名稱	標的公司股東及持股比例			合計
	本集團	上海國際	國際資管	
海侖賓館	66.67%	—	33.33%	100%
建國賓館	65%	—	35%	100%
崑崙飯店 <sup>註</sup>	47.5%	10%	42.5%	100%

註：於二零二零年十月二十六日，錦國投與上海國際簽署協議，據此，上海國際同意轉讓而錦國投同意受讓崑崙飯店8.45%股權。於本公告日期，前述交易尚未完成交割和變更登記，崑崙飯店的股權結構尚未發生變動。



## 2. 收購交易及出售交易後各標的公司的股權結構

收購交易及出售交易完成後，各標的公司的股權結構如下：

標的公司名稱	標的公司股東及持股比例				合計
	本集團	錦國投	上海國際	國際資管	
海侖賓館	15.19%	—	—	84.81%	100%
建國賓館	100%	—	—	—	100%
崑崙飯店	60%	8.45%	1.55%	30%	100%

## 四、一般資料

### 1. 產權交易合同簽署方的資料

#### **本公司的資料**

本公司主要從事全服務酒店營運與管理、有限服務酒店管理與特許經營、餐廳營運、客運物流以及旅遊中介等相關業務。

#### **國際資管的資料**

國際資管主要開展各種境內外投資業務，資產經營管理業務，企業管理，財務諮詢(不得從事代理記賬)，投資諮詢(不得從事經紀)等業務。國際資管為上海國際的全資附屬公司，上海國際由上海市國有資產監督管理委員會100%持有。

## 2. 標的公司的資料

### 海侖賓館

海侖賓館的主要業務是提供酒店住宿、餐飲、宴會服務等。

下文載列海侖賓館根據中國企業會計準則編製的經審核財務信息：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 (人民幣元)	二零一九年 (人民幣元)
收入	150,879,023.46	147,700,673.93
除稅前利潤	22,142,660.22	20,858,085.46
除稅後利潤	16,569,771.73	15,655,044.95

按照海侖賓館根據中國企業會計準則編製的經審核財務報表，於二零一九年十二月三十一日，海侖賓館的經審核賬面淨資產為人民幣114,921,009.75元。於評估基準日，海侖賓館的經審核賬面淨資產值為人民幣104,534,704.47元。根據評估師利用資產基礎法編製的海侖賓館評估報告，於評估基準日，海侖賓館的股東全部權益評估值為人民幣1,856,440,385.43元。

海侖賓館的評估值顯著高於賬面淨資產值的主要原因羅列如下：

海侖賓館固定資產評估值與賬面價值相比有較高增值，主要由房屋建築物的大幅評估增值導致。房屋建築物的評估淨值增值高達15,317.74%。主要由於：(1)海侖賓館購建房地產年份較早；(2)其物業位於上海核心商業區，近年來周邊同類房地產市場價值持續上漲；以及(3)房屋建築物的評估值中包含土地使用權的價值。

董事會(包括獨立非執行董事)經考慮上述原因及審閱海侖賓館評估報告後，認為評估師採用資產基礎法得出的對海侖賓館的評估結論屬公平合理。

## 建國賓館

建國賓館的主要業務是提供酒店住宿、餐飲、宴會服務等。

下文載列建國賓館根據中國企業會計準則編製的經審核財務信息：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 (人民幣元)	二零一九年 (人民幣元)
收入	119,304,490.24	108,473,070.66
除稅前利潤	25,976,156.25	13,273,578.72
除稅後利潤	19,639,791.33	10,079,444.56

按照建國賓館根據中國企業會計準則編製的經審核財務報表，於二零一九年十二月三十一日，建國賓館的經審核賬面淨資產為人民幣123,028,726.00元。於評估基準日，建國賓館的經審核賬面淨資產值為人民幣117,547,305.85元。根據評估師利用資產基礎法編製的建國賓館評估報告，於評估基準日，建國賓館的股東全部權益評估值為人民幣1,527,341,872.01元。

建國賓館的評估值顯著高於賬面淨資產值的主要原因羅列如下：

建國賓館固定資產評估值與賬面價值相比有較高增值，主要由房屋建築物的大幅評估增值導致。房屋建築物的評估淨值增值高達45,489.50%。主要由於：(1)建國賓館物業位於上海核心商業區，物業價格較高；(2)人工材料等成本均有一定程度的增長以及會計折舊年限低於評估中經濟耐用年限；以及(3)房屋建築物的評估值中包含土地使用權的價值。

董事會(包括獨立非執行董事)經考慮上述原因及審閱建國賓館評估報告後，認為評估師採用資產基礎法得出的對建國賓館的評估結論屬公平合理。

## 崑崙飯店

崑崙飯店的主要業務是提供酒店住宿、餐飲、宴會服務等。

於本公告日期，崑崙飯店為上海國際的非全資附屬公司，上海國際及國際資管合共持有其52.5%股權，本集團持有其剩餘股權。上海國際為國際資管的控股股東，於本公告日期，國際資管亦持有本公司非全資附屬公司建國賓館35%股權以及海侖賓館33.33%股權，為建國賓館和海侖賓館的主要股東。由於(1)上海國際及國際資管僅與建國賓館和海侖賓館有關連；且(2)根據上市規則所載的相關適用百分比率，建國賓館和海侖賓館於截至二零一九年十二月三十一日止年度的合計總資產、盈利及收益的百分比率均低於5%，建國賓館和海侖賓館符合上市規則第14A.09條關於「非重大附屬公司」的規定。因此，根據上市規則第十四A章，上海國際及國際資管不構成本公司的關連人士。由此，崑崙飯店亦不構成本公司的關連人士。

下文載列崑崙飯店根據中國企業會計準則編製的經審核財務信息：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 (人民幣元)	二零一九年 (人民幣元)
收入	323,916,938.77	308,878,423.47
除稅前利潤	-14,725,132.39	-5,719,794.15
除稅後利潤	-14,725,132.39	-5,719,794.15

按照崑崙飯店根據中國企業會計準則編製的經審核財務報表，於二零一九年十二月三十一日，崑崙飯店的經審核賬面淨資產為人民幣36,172,654.45元。於評估基準日，崑崙飯店的經審核賬面淨資產值為人民幣-3,275,407.64元。根據評估師利用資產基礎法編製的崑崙飯店資產評估報告，於評估基準日，崑崙飯店的股東全部權益評估值為人民幣3,368,351,032.11元。

崑崙飯店的評估值顯著高於賬面淨資產值的主要原因羅列如下：

崑崙飯店固定資產評估值與賬面價值相比有較高增值，主要由於房屋建築物的大幅評估增值導致。房屋建築物的評估淨值增值高達1,178.82%。主要由於：(1)崑崙飯店的房屋建築物位於北京核心商業區，物業市場價高；(2)近年來房地產市場價格的上漲；以及(3)房屋建築物的評估值中包含土地使用權的價值。

董事會(包括獨立非執行董事)經考慮上述原因及審閱崑崙飯店評估報告後，認為評估師採用資產基礎法得出的對崑崙飯店的評估結論屬公平合理。

## 五、訂立產權交易合同的理由及裨益

董事會認為，根據產權交易合同進行收購交易及出售交易，系根據本公司「資本、資產、資金、資源」的戰略定位，深化改革和聚焦主業發展的要求下進行。收購交易及出售交易有利於對本公司相關子公司股權分散的情況進行一系列梳理整合，進一步加強管理機制，聚焦核心主業，提升企業市場化經營管理能力，同時將進一步優化本公司酒店資產，推動錦江酒店高端品牌發展，增強整體市場實力。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，產權交易合同的條款(包括對價)屬公平合理，按照一般商業條款訂立，符合本公司及其股東的整體利益，但因相關交易的性質並非於本集團一般或日常業務過程中進行。概無董事於收購交易及出售交易中擁有重大權益或須就相關董事會決議案放棄投票。

由於本次出售海侖賓館合計51.48%股權將導致本公司失去對海侖賓館的控制權，因此本公司將按照本公司所持有的海侖賓館全部66.67%股權的價值確認收益，按照海侖賓館66.67%股權的賬面值以及評估值之差額，本公司預計將實現除稅前收益合共約人民幣11.7億元。本公司計劃將所得資金用於收購昆侖飯店12.50%股權以及建國賓館35%股權。

## 六、上市規則的涵義

根據上市規則第14.22條，崑崙飯店產權交易合同及建國賓館產權交易合同項下擬進行的收購交易需合併計算，海侖賓館產權交易合同一與海侖賓館產權交易合同二項下擬進行的出售交易需合併計算。經合併後，收購交易及出售交易的分別最高適用百分比率均超過5%但低於25%。因此，收購交易及出售交易須分別遵守上市規則第十四章所載的申報及公告規定。

出售交易完成後，海侖賓館將不再是本公司的附屬公司。收購交易完成後，建國賓館將成為本公司的全資附屬公司。收購交易完成後及錦國投與上海國際有關崑崙飯店的交易完成後，崑崙飯店將成為錦江國際的非全資附屬公司。

**董事會謹此強調，產權交易合同項下擬進行的交易尚需上海市國有資產監督管理委員會批准後方可落實。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。**

## 七、釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞匯具有以下涵義：

「收購交易」	指	本公司自國際資管受讓崑崙飯店12.50%股權及建國賓館35%股權的交易的合稱
「評估師」	指	上海財瑞資產評估有限公司
「產權交易合同」	指	建國賓館產權交易合同、崑崙飯店產權交易合同、海侖賓館產權交易合同一及海侖賓館產權交易合同二的合稱
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	上海錦江資本股份有限公司，於中國成立的股份有限公司，其H股於香港聯合交易所有限公司上市
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「合作框架協議」	指	本公司、上海國際及其附屬公司和錦江國際及其附屬公司於二零二零年七月三十一日簽署的有關子公司股權重組置換項目合作框架協議，詳情已披露於本公司日期為二零二零年七月三十一日的內幕消息公告內
「董事」	指	本公司董事
「出售交易」	指	本公司向國際資管轉讓海侖賓館合計51.48%股權的交易的合稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「建國賓館」	指	上海建國賓館有限公司



「建國賓館產權交易合同」	指	於二零二零年十月二十六日，本公司與國際資管簽訂的有關受讓建國賓館35%股權的《上海市產權交易合同》
「建國賓館評估報告」	指	由評估師出具的日期為二零二零年十月二十日有關建國賓館於評估基準日所有者權益的評估報告
「錦江國際」	指	錦江國際(集團)有限公司，擁有本公司已發行股本75%之權益
「錦國投」	指	上海錦江國際投資管理有限公司，錦江國際之全資附屬公司
「崑崙飯店」	指	北京崑崙飯店有限公司
「崑崙飯店產權交易合同」	指	於二零二零年十月二十六日，本公司與國際資管簽訂的有關受讓建國賓館12.50%股權的《上海市產權交易合同》
「崑崙飯店評估報告」	指	由評估師出具的日期為二零二零年十月二十日的有關崑崙飯店於評估基準日所有者權益的評估報告
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「百分比率」	指	具上市規則賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海國際」	指	上海國際集團有限公司
「國際資管」	指	上海國際集團資產管理有限公司
「海侖賓館」	指	上海海侖賓館有限公司



「海侖賓館產權交易合同一」	指	於二零二零年十月二十六日，本公司與國際資管簽訂的有關轉讓海侖賓館22.68%股權的《上海市產權交易合同》
「海侖賓館產權交易合同二」	指	於二零二零年十月二十六日，本公司與國際資管簽訂的有關轉讓海侖賓館28.80%股權的《上海市產權交易合同》
「海侖賓館評估報告」	指	由評估師出具的日期為二零二零年十月二十日有關海侖賓館於評估基準日所有者權益的評估報告
「上海聯交所」	指	上海聯合產權交易所
「標的公司」	指	海侖賓館、建國賓館及崑崙飯店的合稱
「評估基準日」	指	二零二零年四月三十日
「%」	指	百分比

承董事會命  
上海錦江資本股份有限公司  
張珏  
聯席公司秘書

中國上海，二零二零年十月二十六日

於本公告日期，執行董事為俞敏亮先生、郭麗娟女士、陳禮明先生、馬名駒先生、周維女士和孫瑜先生，獨立非執行董事為季崗先生、芮明杰博士和沈立強先生。

\* 本公司根據香港法例第622章公司條例的定義以其中文名稱和英文名稱「**Shanghai Jin Jiang Capital Company Limited**」登記為一家非香港公司。