

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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



**Shanghai Jin Jiang International Hotels (Group) Company Limited\***  
**上海錦江國際酒店(集團)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)

(股份代碼：02006)

**須予披露的交易**

**簽署維也納酒店和百歲村餐飲之股權轉讓協議**

董事會欣然宣佈，於二零一六年四月二十八日，本公司附屬公司錦江酒店股份與黃德滿先生簽署了維也納酒店之股權轉讓協議，據此協議，錦江酒店股份以人民幣1,748,800,000.00元收購黃德滿先生持有的維也納酒店之80%股權；同日，錦江酒店股份與黃德滿先生簽署了百歲村餐飲之股權轉讓協議，據此協議，錦江酒店股份以人民幣800,000.00元收購黃德滿先生持有的百歲村餐飲之80%股權。

針對維也納酒店之股權轉讓協議，由於適用百分比率大於5%但低於25%，該協議項下之交易構成本公司於上市規則第14章下的須予披露的交易，須遵守上市規則第14章的報告及公告規定。

針對百歲村餐飲之股權轉讓協議，根據上市規則第14.22條，維也納酒店之股權轉讓協議項下之交易與百歲村餐飲之股權轉讓協議項下之交易合併計算。經上述合併後，由於適用百分比率大於5%但低於25%，該協議項下之交易構成本公司於上市規則第14章下的須予披露的交易，須遵守上市規則第14章的報告及公告規定。

## A. 背景

董事會欣然宣佈，於二零一六年四月二十八日，本公司附屬公司錦江酒店股份與黃德滿先生簽署了維也納酒店之股權轉讓協議，據此協議，錦江酒店股份以人民幣1,748,800,000.00元收購黃德滿先生持有的維也納酒店之80%股權；同日，錦江酒店股份與黃德滿先生簽署了百歲村餐飲之股權轉讓協議，據此協議，錦江酒店股份以人民幣800,000.00元收購黃德滿先生持有的百歲村餐飲之80%股權。

## B. 股權轉讓協議

維也納酒店之股權轉讓協議和百歲村餐飲之股權轉讓協議的主要條款摘述如下：

### (1) 維也納酒店之股權轉讓協議

#### *日期*

二零一六年四月二十八日

#### *訂約方*

買方： 錦江酒店股份

賣方： 黃德滿先生

經董事作出一切合理查詢後，盡其所知、所悉及所信，黃德滿先生為獨立於本集團及本集團關連人士的第三方。

#### *標的資產*

受限於維也納酒店之股權轉讓協議的條件和條款，錦江酒店股份收購黃德滿先生持有的維也納酒店之80%股權。

#### *交易對價及支付方式*

##### *(i) 購股總價*

根據維也納酒店之股權轉讓協議相關條款的約定，維也納酒店之80%股權的購買價款為人民幣1,748,800,000.00元。

如果通過交割審計確認，維也納酒店交割審計日合併報表淨資產低於基準日的淨資產(即人民幣484,382,553.29元)的，賣方股權的購買價款應按照差額部分(維也納酒店交割審計日經審計淨資產與基準日經審計淨資產之間的差額部分)的80%扣減。

(ii) 定金、預付款與對價的支付

錦江酒店股份將在維也納酒店之股權轉讓協議簽署之日起3個工作日內向黃德滿先生支付人民幣300,000,000.00元，作為維也納酒店之股權轉讓協議項下履行交割義務的定金。於本協議簽署之日起3個工作日內，錦江酒店股份應向黃德滿先生支付人民幣380,000,000.00元，作為本次股權轉讓的預付款。該定金及預付款將在交割日轉化為錦江酒店股份應支付的購買價款。

如因黃德滿先生或維也納酒店原因導致交割條件無法滿足或無法實現交割、或交割條件全部滿足而黃德滿先生未履行交割義務的，錦江酒店股份有權終止維也納酒店之股權轉讓協議，黃德滿先生應於維也納酒店之股權轉讓協議終止之日10日內向錦江酒店股份雙倍返還定金。

如因反壟斷審核等原因導致交割條件無法滿足或無法實現交割的，任何一方有權終止維也納酒店之股權轉讓協議，黃德滿先生應於維也納酒店之股權轉讓協議終止之日起10日內向錦江酒店股份返還定金。

無論因任何原因導致交割條件無法滿足或無法實現交割的，黃德滿先生應於本協議終止之日起10日內向錦江酒店股份返還預付款。

錦江酒店股份將在交割日起3個工作日內，向黃德滿先生支付人民幣655,920,000.00元。錦江酒店股份應於協議約定的維也納酒店及百歲村餐飲的應收應付賬款支付完畢，且黃德滿先生向錦江酒店股份提供相應合法有效的支付憑證之日起3個工作日內，向黃德滿先生支付人民幣238,000,000.00元。

錦江酒店股份將在交割日後6個月屆滿之日，支付剩餘價款。上述剩餘價款的支付金額將根據交割審計的結果做相應的調整。

## **價格調整機制**

### **交割審計與剩餘價款金額的調整**

於交割日後90日內，錦江酒店股份有權聘請立信會計師事務所(特殊普通合夥)或其他具有證券從業資格的會計師事務所根據中國會計準則對維也納酒店交割審計日淨資產進行審計。若根據審計結果，維也納酒店於交割審計日的合併報表淨資產低於基準日的淨資產的，維也納酒店80%股權的購買價款應按照差額部分(維也納酒店交割審計日經審計淨資產與基準日經審計淨資產之間的差額部分)的80%扣減(下稱「調整項」)。

上述調整項將在錦江酒店股份向黃德滿先生支付剩餘的購買價款時予以扣除，若剩餘的購買價款不足以抵扣調整項的，黃德滿先生應自錦江酒店股份書面通知之日起5日內向錦江酒店股份支付不足部分金額。

### **對價基準**

維也納酒店之股權轉讓協議是經公平磋商後按正常商業條款商定。對價乃按照市場化原則(包括(i)維也納酒店之財務資料(如盈利及淨負債狀況)、營運及業務；及(ii)維也納酒店之未來業務潛力、本集團之長遠策略及未來業務計劃及維也納酒店之評估企業價值等其他商業因素及參考數據)而釐定及協商。

### **融資安排**

收購維也納酒店之80%股權的資金來源為銀行貸款及自有資金。

### **標的資產的交割**

#### **(i) 交割日及交割**

在維也納酒店之股權轉讓協議所列的全部交割條件得到滿足或被豁免的前提下的下一個工作日的北京時間上午10:00在維也納酒店註冊地進行，也可在黃德滿先生和錦江酒店股份另行共同以書面形式同意的其他地點或其他時間和日期進行。

雙方應當於維也納酒店之股權轉讓協議簽署之日起3個月(雙方協商一致可延長該期限)內進行交割，除反壟斷審核等原因導致交割條件尚未滿足的情

況以外。因任何一方的原因導致交割未能於上述期限內完成的，違約方應當承擔違約責任。

(ii) 交割條件

需由賣方(即黃德滿先生)促成實現的交割條件主要包括：

- (a) 賣方及維也納酒店在每一交易文件項下作出的陳述與保證在交割日在重大方面應為真實、準確、完整；
- (b) 本次交易已經獲得相應的內外部同意(包括但不限於反壟斷等主管政府部門的同意)；
- (c) 錦江酒店股份指定人士已經被適當委派為維也納酒店或其子公司(如需)的法定代表人、總經理、董事和監事並已經履行完畢相應的工商登記備案程序；
- (d) 除維也納酒店的審計報告已反映的應付賬款和應收賬款以外，維也納酒店或其任何子公司不存在未清償應付賬款和應收賬款，正常業務和貿易活動中產生的賬款除外；除協議中列明的應收應付賬款外，賣方及其關聯方與維也納酒店或其任何子公司之間應結清全部應收應付賬款；
- (e) 維也納酒店全部結清所有到期應付的稅收、或代扣並向適當的政府部門繳納其有義務從相關方代扣並繳納的所有稅收。維也納酒店應當已經依法支付一切其應當承擔的與稅收相關的責任，且維也納酒店作為一方截至交割時不存在任何與稅收相關的未清償的責任；
- (f) 無重大不利程序、不利法律變更或影響等。

需由買方(即錦江酒店股份)促成實現的交割條件主要包括：

- (a) 買方在每一交易文件項下作出的陳述與保證在交割日在重大方面應為真實、準確、完整；
- (b) 本次交易已經獲得相應的內外部同意(包括但不限於反壟斷等主管政府部門的同意)。

## **協議的終止**

除反壟斷審核等原因導致交割條件尚未滿足的情況以外，如交割未在維也納酒店之股權轉讓協議簽署之日起3個月(雙方協商一致可延長該期限)內發生或未能滿足維也納酒店之股權轉讓協議約定的交割先決條件，經由一方向另一方以書面通知的方式；或經雙方共同書面同意，可終止協議。

## **(2) 百歲村餐飲之股權轉讓協議**

### **日期**

二零一六年四月二十八日

### **訂約方**

買方： 錦江酒店股份

賣方： 黃德滿先生

經董事作出一切合理查詢後，盡其所知、所悉及所信，黃德滿先生為獨立於本集團及本集團關連人士的第三方。

### **標的資產**

受限於百歲村餐飲之股權轉讓協議的條件和條款，錦江酒店股份收購黃德滿先生持有的百歲村餐飲之80%股權。

### **交易對價及支付方式**

#### **(i) 購股總價**

根據百歲村餐飲之股權轉讓協議相關條款的約定，百歲村餐飲之80%股權的購買價款為人民幣800,000.00元。

#### **(ii) 對價支付**

於交割日起3個工作日內，錦江酒店股份向黃德滿先生支付購買價款人民幣720,000.00元。

錦江酒店股份將在交割日後6個月屆滿之日，支付剩餘價款。上述剩餘價款的支付金額將根據交割審計的結果做相應的調整。



## **價格調整機制**

### **交割審計與剩餘價款金額的調整**

於交割日後90日內，錦江酒店股份有權聘請立信會計師事務所(特殊普通合夥)或其他具有證券從業資格的會計師事務所根據中國會計準則對百歲村餐飲交割審計日的合併報表淨資產進行審計。若根據審計結果，百歲村餐飲於交割審計日的淨資產低於人民幣100萬元的，賣方股權的購買價款應按照差額部分(百歲村餐飲交割審計日經審計淨資產與人民幣100萬元之間的差額部分)的80%扣減(下稱「調整項」)。

上述調整項將在錦江酒店股份向黃德滿先生支付剩餘的購買價款時予以扣除，若剩餘的購買價款不足以抵扣調整項的，黃德滿先生應自錦江酒店股份書面通知之日起5日內向錦江酒店股份支付不足部分金額。

### **對價基準**

百歲村餐飲之股權轉讓協議是經公平磋商後按正常商業條款商定。對價乃按照市場化原則(包括(i)百歲村餐飲之財務資料(如盈利及淨負債狀況)、營運及業務；及(ii)百歲村餐飲之未來業務潛力、本集團之長遠策略及未來業務計劃及百歲村餐飲之評估企業價值等其他商業因素及參考數據)而釐定及協商。

### **融資安排**

收購百歲村餐飲之80%股權的資金來源為自有資金。

### **標的資產的交割**

#### **(i) 交割日及交割**

在百歲村餐飲之股權轉讓協議所列的全部交割條件得到滿足或被豁免的前提下，於黃德滿先生向錦江酒店股份轉讓維也納酒店80%股權的交割日同日在百歲村餐飲註冊地同時進行，也可在黃德滿先生和錦江酒店股份另行共同以書面形式同意的其他地點或其他時間和日期進行。

(ii) 交割條件

需由賣方(即黃德滿先生)促成實現的交割條件主要包括：

- (a) 賣方及百歲村餐飲在每一交易文件項下作出的陳述與保證在交割日在重大方面應為真實、準確、完整；
- (b) 本次交易已經獲得相應的內外部同意(包括但不限於主管政府部門的同意)；
- (c) 錦江酒店股份指定人士已經被適當委派為百歲村餐飲或其子公司(如需)的法定代表人、總經理、董事和監事並已經履行完畢相應的工商登記備案程序；
- (d) 除百歲村餐飲的審計報告已反映的應付賬款和應收賬款以外，百歲村餐飲或其任何子公司不存在未清償應付賬款和應收賬款，正常業務和貿易活動中產生的賬款除外。經錦江酒店股份同意的在交割前無法結清的應收應付賬款，賣方應於交割日起3個工作日內全部結清上述應收應付賬款；
- (e) 百歲村餐飲全部結清所有到期應付的稅收、或代扣並向適當的政府部門繳納其有義務從相關方代扣並繳納的所有稅收。百歲村餐飲應當已經依法支付一切其應當承擔的與稅收相關的責任，且百歲村餐飲作為一方截至交割時不存在任何與稅收相關的未清償的責任；
- (f) 無重大不利程序、不利法律變更或影響等。

需由買方(即錦江酒店股份)促成實現的交割條件主要包括：

- (a) 買方在每一交易文件項下作出的陳述與保證在交割日在重大方面應為真實、準確、完整；
- (b) 本次交易已經獲得相應的內外部同意(包括但不限於主管政府部門的同意)。



## 協議的終止

除維也納酒店80%股權轉讓交割條件未全部滿足以外，如交割未在百歲村餐飲之股權轉讓協議簽署之日起3個月(雙方協商一致可延長該期限)內發生或未能滿足百歲村餐飲之股權轉讓協議約定的先決條件，經由一方向另一方以書面通知的方式；或黃德滿先生向錦江酒店股份轉讓維也納酒店80%股權的維也納酒店之股權轉讓協議終止的；或經雙方共同書面同意，可終止協議。

## C. 有關賣方及標的公司的資料

### 賣方的資料

黃德滿先生，中國國籍，現任維也納酒店董事長、深圳市維也納之星酒店管理有限公司董事長。於本公告日期，黃德滿先生直接持有維也納酒店92.95%股權，並通過深圳市維也納之星酒店管理有限公司持有維也納酒店7.05%股權。黃德滿先生直接持有百歲村餐飲100%股權。

### 標的公司的資料

維也納酒店，一家在中國成立的有限責任公司，於本公告日期由黃德滿先生直接或間接全資擁有。維也納酒店的主營業務為住宿服務、日用商品的酒店配套零售服務、以特許經營方式從事商業活動。

百歲村餐飲，一家在中國成立的有限責任公司，於本公告日期由黃德滿先生直接全資擁有。百歲村餐飲的主營業務為中餐製售、西餅糕點製售、興辦實業、餐飲管理、策劃。

### 財務資料

下表載列標的公司根據中國企業會計準則編製的經審核綜合財務報表：

#### 維也納酒店

|       | 截至十二月三十一日止年度       |                    |
|-------|--------------------|--------------------|
|       | 二零一四年<br>(約人民幣百萬元) | 二零一五年<br>(約人民幣百萬元) |
| 營業收入  | 1,161.4            | 1,461.6            |
| 除稅前利潤 | 84.0               | 205.0              |
| 除稅後利潤 | 53.5               | 144.0              |

截至十二月三十一日止年度  
 二零一四年                      二零一五年  
 (約人民幣百萬元)      (約人民幣百萬元)

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| 營業收入  | 236.6 | 280.1 |
| 除稅前利潤 | 0.02  | 6.9   |
| 除稅後利潤 | (0.6) | 4.5   |

根據標的公司根據中國企業會計準則編製的經審核綜合財務報表，於二零一五年十二月三十一日，維也納酒店的合併資產淨值約為人民幣484,382,553.29元，百歲村餐飲的合併資產淨值約為人民幣1,226,279.15元。

根據中國評估師編製的評估報告，於評估基準日二零一五年十二月三十一日，維也納酒店股東全部權益評估值為人民幣2,212,231,119.00元，百歲村餐飲股東全部權益評估值為人民幣1,245,066.72元。

收購事項完成後，維也納酒店和百歲村餐飲將成為本公司的附屬公司而其財務業績及狀況將於本公司之財務報表綜合入賬。

#### D. 收購事項的理由與裨益

本集團主要從事酒店營運、管理與特許經營、餐廳營運、客運及物流和旅行社等業務。

董事會認為，進行收購事項的原因及裨益如下：

##### (1) 強化本集團的戰略定位，持續推進本集團的戰略佈局

本次收購維也納酒店，是完善本集團酒店產品線的又一戰略舉措。維也納酒店作為國內中端商務酒店領先連鎖品牌，在全國超過20個省直轄市、70多個大中城市擁有開業酒店300餘家，與本集團能形成較好的產品互補，進一步提高本集團在產品線上的戰略縱深。

在品牌體系上，本集團順應消費者需求的變化，抓住中端酒店市場的新機遇，不斷豐富本集團的品牌層次，提升品牌競爭力。本次計劃收購的維也納酒店已形成在營的5個品牌系列，包括維納斯皇家酒店、維也納國際酒店、維也納酒店、維也納智好酒店、維也納3好酒店。本次交易是本集團持續推進品牌佈局的戰略舉措，將進一步完善品牌體系。通過本次交易，本集團將有力地拓展有限

服務酒店市場的服務深度和業務廣度，區域佈局更加廣闊，品牌層次更加完善，品牌細分更加多元，品牌內涵更加豐富，市場競爭力大幅提升，行業地位及品牌影響大幅提高，本次交易是公司市場戰略和品牌戰略的重要佈局，具有非常重大的戰略意義。

## **(2) 進一步擴大規模，提高行業地位，構建持續競爭優勢**

隨著酒店行業步入「新常態」，通過併購做大規模，以形成規模優勢、發揮規模效應，是酒店企業構建持續競爭優勢的戰略基礎。截至2015年12月31日，維也納酒店擁有開業酒店303家，其中直營店46家，加盟店257家；擁有已開業客房48,575間，其中直營店客房11,012間，加盟店客房37,563間；擁有各類會員共計1,250餘萬人；已簽約未開業酒店262家。本次交易完成以後，本集團的酒店規模將進一步提升，公司中檔酒店數量增加，中檔酒店市場佔有率上升，會員數量及酒店業務資源進一步豐富，規模化優勢更加突出，行業引領地位繼續提高。

## **(3) 發揮整合協同效應，擴大收入規模，降低運營成本**

併購實現規模化，整合發揮協同效應。規模化的最大價值是發揮整合協同效應，擴大客源，提高收入規模，並可以充分發揮集中採購優勢，降低運營成本，從而提升整體盈利能力。

本次交易將有助於本集團擴大整體收入規模。未來，本集團將繼續致力於打造全球酒店直銷平台，完善直銷渠道的功能，加強互聯網技術的應用，推動「互聯網+酒店」的戰略落實，讓直銷平台成為公司品牌的核心競爭力。本次交易還有助於本集團降低整體運營成本。在供應鏈層面，酒店日常用品、易耗品、裝修改造物資、洗滌物品、中央廚房等領域進行集中統一採購，提高產品品質，提升議價能力，降低採購成本。

#### **(4) 引入創新機制，支持和提升本集團的市場化發展需要**

本次交易完成以後，本集團將進一步支持維也納酒店在優勢領域繼續發展，尤其是在中高端有限服務酒店領域的品牌孵化和品牌運營，同時借鑒和吸收維也納酒店的創新機制和優秀企業文化，支持和提升本集團的市場化發展需要，迎接酒店行業轉型升級的挑戰。

在團隊建設和文化方面，維也納酒店擁有一批優秀的酒店管理者，建立了一支具有創新激情和活力的管理團隊。管理團隊擁有酒店管理行業的豐富經驗，在酒店運營、品牌管理、IT系統、會員管理、供應鏈管理等方面均擁有優秀的管理人才。在管理模式上，維也納酒店建立了一套逐漸完善的酒店管理模式，形成了較為領先的經營文化、品牌理念和運營機制，並且在中檔連鎖酒店行業擁有良好的口碑和市場影響力。

董事(包括獨立非執行董事)相信，收購事項的條款屬公平合理，為正常商業條款，符合股東的整體利益。

#### **E. 上市規則的涵義**

針對維也納酒店之股權轉讓協議，由於適用百分比率大於5%但低於25%，該協議項下之交易構成本公司於上市規則第14章下的須予披露的交易，須遵守上市規則第14章的報告及公告規定。

針對百歲村餐飲之股權轉讓協議，根據上市規則第14.22條，維也納酒店之股權轉讓協議項下之交易與百歲村餐飲之股權轉讓協議項下之交易合併計算。經上述合併後，由於適用百分比率大於5%但低於25%，該協議項下之交易構成本公司於上市規則第14章下的須予披露的交易，須遵守上市規則第14章的報告及公告規定。

由於維也納酒店之評估報告乃根據折現現金流量預測之收益法編製，根據上市規則第14.61條，折現現金流量法估值被視為盈利預測。本公司將適時刊發公告遵守上市規則第14.62條的要求。

有關收購事項的其他詳情，請瀏覽上海證券交易所網頁。

## F. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有下列涵義：

|                |  |
|----------------|--|
| 「百歲村餐飲」        | 深圳市百歲村餐飲連鎖有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，於本公告日期由黃德滿先生全資擁有                   |
| 「百歲村餐飲之股權轉讓協議」 | 錦江酒店股份與黃德滿先生就購買黃德滿先生持有的百歲村餐飲之80%股權簽署的日期為二零一六年四月二十八日的百歲村餐飲之股權轉讓協議 |
| 「董事會」          | 本公司董事會   |
| 「本公司」          | 上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司，其H股於聯交所上市                      |
| 「董事」           | 本公司董事  |
| 「本集團」          | 本公司及其附屬公司  |
| 「香港」           | 中國香港特別行政區  |
| 「錦江酒店股份」       | 上海錦江國際酒店發展股份有限公司，一家在中國註冊成立的股份有限公司，其A股及B股在上海證券交易所上市，並且為本公司附屬公司    |
| 「上市規則」         | 聯交所證券上市規則(以不時修訂與修改的版本為準)   |
| 「中國」           | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣                                |
| 「中國評估師」        | 上海財瑞資產評估有限公司   |
| 「人民幣」          | 人民幣，中國法定貨幣   |
| 「有限服務酒店」       | 以適合大眾消費，突出住宿核心產品，為客人提供基本專業服務的酒店                                  |
| 「股東」           | 本公司股東  |
| 「聯交所」          | 香港聯合交易所有限公司  |

|                |  |
|----------------|--|
| 「評估報告」         | 中國評估師編製的日期為二零一六年四月二十八日的維也納酒店評估報告和百歲村餐飲評估報告                       |
| 「維也納酒店」        | 維也納酒店有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，於本公告日期由黃德滿先生直接或間接全資擁有                   |
| 「維也納酒店之股權轉讓協議」 | 錦江酒店股份與黃德滿先生就購買黃德滿先生持有的維也納酒店之80%股權簽署的日期為二零一六年四月二十八日的維也納酒店之股權轉讓協議 |

承董事會命  
上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司  
執行董事兼聯席公司秘書  
康鳴

中國上海，二零一六年四月二十八日

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、許銘先生、張謙先生、張曉強先生、韓敏先生和康鳴先生，獨立非執行董事為季崗先生、芮明杰博士、屠啓宇博士、徐建新博士、謝紅兵先生和何建民博士。

\* 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 International Hotels (Group) Company Limited**」登記為一家非香港公司。