

股票代码：600250

股票简称：南京商旅

上市地点：上海证券交易所



南京商贸旅游股份有限公司

发行股份及支付现金购买资产

并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）

（修订稿）

交易类型	交易对方名称
发行股份及支付现金购买资产	南京旅游集团有限责任公司
募集配套资金	不超过 35 名特定投资者

独立财务顾问



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

二零二五年八月

目录

释义.....	6
声明.....	8
一、上市公司声明.....	8
二、交易对方声明.....	8
三、证券服务机构声明.....	9
重大事项提示	10
一、本次交易方案简要介绍.....	10
二、募集配套资金情况简要介绍.....	11
三、本次交易方案调整情况.....	13
四、本次交易对上市公司的影响.....	16
五、本次交易已履行及尚需履行的程序.....	18
六、上市公司控股股东及其一致行动人对本次交易的原则性意见，以及上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次交易预案披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划.....	18
七、本次交易对中小投资者权益保护的安排.....	19
八、上市公司控股股东及其一致行动人通过本次重组提高对上市公司持股比例可免于提交豁免要约收购申请.....	22
重大风险提示	23
一、本次交易相关风险.....	23
二、标的公司相关风险.....	24
第一章 本次交易概况	26
一、本次交易的背景和目的.....	26
二、本次交易具体方案.....	44
三、本次交易的性质.....	54
四、本次交易对上市公司的影响.....	55
五、标的资产评估作价情况.....	55
六、本次交易实施需履行的批准程序.....	56
七、本次交易相关方作出的重要承诺.....	57

第二章 上市公司基本情况	71
一、上市公司基本信息.....	71
二、上市公司控股股东及实际控制人情况.....	71
三、最近三十六个月的控制权变动情况.....	72
四、最近三年重大资产重组情况.....	72
五、上市公司主营业务发展情况.....	73
六、上市公司主要财务数据及财务指标.....	73
七、上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形.....	74
八、上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员最近三年内不存在受到刑事处罚、中国证监会行政处罚的情形，最近一年内不存在受到证券交易所公开谴责的情形.....	74
第三章 交易对方基本情况	75
一、发行股份及支付现金购买资产的交易对方.....	75
二、配套募集资金的交易对方.....	83
第四章 交易标的基本情况	84
一、基本情况.....	84
二、历史沿革.....	84
三、股权结构及控制关系.....	89
四、控股、参股公司基本情况.....	90
五、主要资产的权属状况、主要负债和对外担保情况.....	91
六、行政处罚、未决诉讼、仲裁等情况.....	96
七、主营业务发展情况.....	98
八、主要经营资质及涉及的立项、环保、行业准入、用地等相关报批情况.....	106
九、主要财务数据情况.....	107
十、最近三年增减资、股权转让及相关评估的情况.....	107
十一、许可他人使用自己所有的资产或作为被许可方使用他人资产.....	109
十二、主要会计政策及相关会计处理.....	109
第五章 发行股份情况	114

一、发行股份及支付现金购买资产具体方案.....	114
二、募集配套资金具体方案.....	121
三、本次交易发行股份对上市公司主要财务指标的影响.....	125
四、本次交易对上市公司股权结构的影响.....	125
第六章 标的资产评估情况	126
一、标的资产评估概况.....	126
二、黄埔酒店评估情况.....	130
三、董事会对本次交易标的评估合理性及定价公允性分析.....	185
四、董事会对本次股份发行定价合理性的分析.....	190
五、独立董事对本次交易评估事项的意见.....	190
第七章 本次交易主要合同	192
一、与旅游集团签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》	192
二、与旅游集团签署的《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》	199
三、与旅游集团签署的《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议（二）》	202
四、与旅游集团签署的《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议（三）》	204
第八章 本次交易的合规性分析	210
一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定.....	210
二、本次交易不适用《重组管理办法》第十三条的规定.....	213
三、本次交易符合《重组管理办法》第四十三条的规定.....	213
四、本次交易符合《重组管理办法》第四十四条的规定.....	214
五、本次交易符合《重组管理办法》第四十五条及其适用意见、适用指引的 规定.....	217
六、本次交易符合《重组管理办法》第四十六条规定.....	218
七、本次交易符合《重组管理办法》第四十七条的规定.....	219
八、本次交易符合《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大 资产重组的监管要求》第四条的规定.....	219
九、本次交易符合《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大	

资产重组的监管要求》第六条的规定.....	220
十、本次交易符合《发行注册管理办法》及其相关适用意见的有关规定	220
十一、独立财务顾问和律师核查意见.....	223
第九章 管理层讨论与分析	224
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析.....	224
二、标的公司的行业分类及行业特点.....	230
三、标的公司行业主管部门、行业管理体制及主要政策.....	236
四、标的公司的行业地位及核心竞争力.....	236
五、标的公司的财务状况和经营成果的讨论与分析.....	240
六、本次交易上市公司对交易标的公司的整合管控安排.....	269
七、本次交易对上市公司的持续经营能力影响的分析.....	271
八、本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析.....	273
九、本次交易对上市公司当期每股收益等财务指标和非财务指标影响的分析.....	275
第十章 财务会计信息	277
一、标的公司财务报表.....	277
二、上市公司备考合并财务报表.....	280
第十一章 同业竞争与关联交易	284
一、同业竞争情况.....	284
二、关联交易情况.....	293
第十二章 风险因素	302
一、本次交易相关风险.....	302
二、标的公司相关风险.....	304
三、其他风险.....	305
第十三章 其他重要事项	306
一、报告期内标的公司非经营性资金占用情况.....	306
二、本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，是否存在为实际控制人或其他关联人提供担保的情形	306
三、本次交易对于上市公司负债结构的影响.....	306
四、上市公司最近十二个月重大资产交易情况.....	306

五、本次交易相关主体不存在依据《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形.....	307
六、本次交易对上市公司治理机制的影响.....	307
七、本次交易后，上市公司现金分红安排.....	307
八、本次交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的自查情况.....	311
九、关于重大事项披露前股票价格波动情况的说明.....	320
第十四章 独立董事及中介机构关于本次交易出具的意见	322
一、独立董事专门会议审核意见.....	322
二、独立财务顾问意见.....	324
三、法律顾问对于本次交易的意见.....	326
第十五章 本次交易相关证券服务机构	328
一、独立财务顾问.....	328
二、法律顾问.....	328
三、财务审计机构.....	328
四、备考审阅机构.....	328
五、资产评估机构.....	329
第十六章 上市公司全体董事、监事、高级管理人员及相关中介机构的声明 .	330
一、上市公司全体董事声明.....	330
二、上市公司全体监事声明.....	331
三、上市公司全体高级管理人员声明.....	332
四、独立财务顾问声明.....	333
五、法律顾问声明.....	334
六、财务审计和备考审阅机构声明.....	335
七、评估机构声明.....	336
第十七章 备查文件	337
一、备查文件.....	337
二、备查地点.....	337

释义

本报告书中，除非文义另有所指，下列简称和术语具有如下含义：

重组报告书、本报告书	指	《南京商贸旅游股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》
南京商旅、本公司、公司、上市公司	指	南京商贸旅游股份有限公司
本次交易、本次重组	指	以发行股份及支付现金的方式购买南京旅游集团有限责任公司持有的南京黄埔大酒店有限公司 100%股权并募集配套资金
标的公司	指	南京黄埔大酒店有限公司
标的资产、交易标的	指	南京黄埔大酒店有限公司 100%股权
旅游集团	指	南京旅游集团有限责任公司，南京商旅之控股股东
城建集团	指	南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司，旅游集团之控股股东，南京商旅之间接控股股东
黄埔酒店	指	南京黄埔大酒店有限公司
黄埔旅行社	指	南京黄埔国际旅行社有限公司
六华春	指	南京六华春酒店管理有限公司
南商运营	指	南京南商商业运营管理有限责任公司
南京商厦	指	南京商厦股份有限公司
南钢集团	指	南京钢铁集团有限公司
盛达实业	指	南京钢铁集团盛达实业有限公司
玄武国资	指	南京市玄武区国有资产经营中心
新工集团	指	南京新工投资集团有限责任公司，曾用名：南京新型工业化投资（集团）有限公司
幕燕公司	指	南京幕燕建设发展有限公司
新瑞尔	指	南京新瑞尔医药进出口有限公司
南京市国资委	指	南京市人民政府国有资产监督管理委员会
交易对方	指	南京旅游集团有限责任公司
评估基准日	指	2025 年 3 月 31 日
审计基准日	指	2025 年 3 月 31 日
报告期	指	2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月
《发行股份及支付现金购买资产协议》	指	《南京商贸旅游股份有限公司与南京旅游集团有限责任公司发行股份及支付现金购买资产协议》
《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》	指	《南京商贸旅游股份有限公司与南京旅游集团有限责任公司发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》
《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议（二）》	指	《南京商贸旅游股份有限公司与南京旅游集团有限责任公司发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议（二）》

议（二）》		
资产评估报告	指	南京商贸旅游股份有限公司拟发行股份及支付现金购买南京黄埔大酒店有限公司 100%股权涉及的该公司股东全部权益价值加期资产评估报告（北方亚事评报字[2025]第 01-0789 号）
备考审阅报告	指	南京商贸旅游股份有限公司备考财务报表审阅报告（中兴华专字[2025]第 020300 号）
法律意见书	指	上海市锦天城律师事务所关于南京商贸旅游股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之法律意见书
中信建投证券、独立财务顾问	指	中信建投证券股份有限公司
法律顾问	指	上海市锦天城律师事务所
中兴华、审计机构	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
北方亚事、资产评估机构、评估机构	指	北方亚事资产评估有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《发行注册管理办法》	指	《上市公司证券发行注册管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
公司章程	指	《南京商贸旅游股份有限公司章程》
股东大会	指	南京商贸旅游股份有限公司股东大会
董事会	指	南京商贸旅游股份有限公司董事会
监事会	指	南京商贸旅游股份有限公司监事会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、证券交易所	指	上海证券交易所
登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
m²	指	平方米
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

除特别说明外，本报告中所有数值均保留两位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

声明

一、上市公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本次交易的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性和及时性承担相应的法律责任。

本公司控股股东及全体董事、监事、高级管理人员承诺：如本次交易所披露或提供的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司将不转让在上市公司拥有权益的股份；并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代其向证券交易所和证券登记结算机构申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权上市公司董事会核实后直接向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；上市公司董事会未向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和证券登记结算机构直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

本报告书所述事项并不代表中国证监会、上交所对于本次交易相关事项的实质性判断、确认或批准。审批机关对本次交易所做的任何决定或意见，均不表明其对公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。

本次交易完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价本次交易时，除本报告书内容以及与本报告书同时披露的相关文件外，还应认真地考虑本报告书披露的各项风险因素。投资者若对本报告书存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

二、交易对方声明

本次交易的交易对方已出具承诺函，声明和承诺：

“1、本公司为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存

在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

2、本公司向本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

3、本公司为本次交易所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

4、如本次交易所披露或提供的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司将不转让在上市公司拥有权益的股份；并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代其向证券交易所和证券登记结算机构申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权上市公司董事会核实后直接向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；上市公司董事会未向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和证券登记结算机构直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排；

5、本公司承诺，如违反上述承诺与保证，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。”

三、证券服务机构声明

本次交易的证券服务机构中信建投证券股份有限公司、上海市锦天城律师事务所、中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）、北方亚事资产评估有限责任公司均已出具声明，保证本次交易相关披露文件引用证券服务机构出具的内容已经各证券服务机构审阅，确认本次交易相关文件不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如本次交易相关文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，该证券服务机构未能勤勉尽责的，该机构将承担相应的法律责任。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告书“释义”所述词语或简称具有相同含义。
提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意以下事项：

一、本次交易方案简要介绍

（一）本次交易方案概览

交易形式		发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金			
交易方案简介		上市公司拟通过发行股份及支付现金的方式购买旅游集团持有的黄埔酒店 100%股权并募集配套资金			
交易价格（不含募集配套资金金额）		19,887.36 万元			
交易标的	名称	黄埔酒店 100%股权			
	主营业务	提供住宿及餐饮服务			
	所属行业	根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2017），标的公司归属于“H61 住宿业”之“H6110 旅游饭店”。			
	其他	符合板块定位	☐ 是	☐ 否	☒ 不适用
		属于上市公司的同行业或上下游	☒ 是	☐ 否	
		与上市公司主营业务具有协同效应	☒ 是	☐ 否	
交易性质	构成关联交易	☒ 是	☐ 否		
	构成《重组管理办法》第十二条规定的重大资产重组	☐ 是	☒ 否		
	构成重组上市	☐ 是	☒ 否		
本次交易有无业绩补偿承诺		☐ 有 ☒ 无			
本次交易有无减值补偿承诺		☒ 有 ☐ 无			
其它需特别说明的事项		无			

（二）标的资产评估情况

交易标的名称	基准日	评估方法	评估结果（万元）	增值率	本次拟交易的权益比例	交易价格（万元）	其他说明
黄埔酒店 100%股权	2025 年 3 月 31 日	资产基础法	19,887.36	150.12	100.00%	19,887.36	-

（三）本次交易支付方式

交易对方	交易标的名称	支付方式				向该交易对方支付的总对价(元)
		现金对价（元）	股份对价（元）	可转债对价	其他	
旅游集团	黄埔酒店100%股权	29,831,038.81	169,042,597.32	-	-	198,873,636.13

（四）发行股份购买资产的具体情况

股票种类	人民币普通股（A股）	每股面值	1.00元
定价基准日	上市公司第十一届四次董事会决议公告之日，即2024年11月25日	发行价格	6.92元/股，不低于定价基准日前120个交易日的上市公司股票交易均价的80%
发行数量	24,428,121股，占发行后上市公司总股本的比例为7.29%（不考虑募集配套资金）		
是否设置发行价格调整方案	☒ 是 ☐ 否		
锁定期安排	旅游集团作为本次发行股份购买资产的交易对方，就认购的上市公司股份锁定期承诺如下： “1、本企业因本次交易所获上市公司新发行股份自该等股份发行结束之日起36个月内不得进行转让或质押，亦不得设定任何权利负担。 2、本次发行股份及支付现金购买资产完成后六个月内，如上市公司股票连续二十个交易日的收盘价低于发行价，或者本次发行股份及支付现金购买资产完成后六个月内期末收盘价低于发行价的，本企业因本次发行股份及支付现金购买资产所获上市公司股份的锁定期自动延长六个月。 3、对于本企业在本次交易前已经持有的上市公司股份，自本次交易新增股份发行结束之日起18个月内不得以任何方式进行转让（在同一实际控制人控制的不同主体之间进行转让的，不受该股份锁定期限制）。 4、本次交易完成后，本企业因本次交易的业绩补偿安排（如有）而发生的股份回购或股份无偿赠与不受上述股份锁定的限制。 5、本次交易完成后，本企业基于本次交易及本次交易前已经持有的上市公司股份享有的上市公司送红股、转增股本等股份，亦遵守上述锁定期的约定。 6、本企业因本次交易获得的上市公司股份、本次交易前已经持有的上市公司股份在解除锁定后转让股份时需遵守相关法律、法规及规范性文件与上海证券交易所的规定，以及上市公司章程的相关规定。 7、如中国证券监督管理委员会或上海证券交易所对于上述限售安排有不同意见的，本企业同意将按照中国证券监督管理委员会或上海证券交易所的意见对限售安排进行修订并予执行。”		

二、募集配套资金情况简要介绍

（一）募集配套资金概况

募集配套	发行股份	不超过3,983.10万元
------	------	---------------

资金金额	发行可转债（如有）	-	
	发行其他证券（如有）	-	
发行对象	发行股份	不超过 35 名特定投资者	
	发行可转债（如有）	-	
	发行其他证券（如有）	-	
募集配套 资金用途	项目名称	拟使用募集资金金额(万元)	使用金额占全部募集 配套资金金额的比例
	支付本次交易现金对价	2,983.10	74.89%
	支付本次交易中介机构 费用及相关税费	1,000.00	25.11%
	合计	3,983.10	100.00%

（二）发行股份募集配套资金的具体情况

股票种类	人民币普通股（A 股）	每股面值	1.00 元
定价基准日	本次募集配套资金的发行期首日	发行价格	发行股份募集配套资金的定价基准日为本次向特定对象发行股票发行期首日，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 80%，且不低于截至定价基准日上市公司最近一期经审计的归属于上市公司股东的每股净资产（若上市公司在截至定价基准日最近一期经审计财务报告的资产负债表日至定价基准日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本或配股等除权、除息事项，则前述每股净资产值将作相应调整）。最终发行价格将在本次交易经中国证监会作出予以注册决定后，由上市公司董事会或董事会授权人士在股东大会的授权范围内，按照法律、法规及规范性文件的有关规定，并根据询价情况，与本次交易的独立财务顾问（主承销商）协商确定。
发行数量	本次募集资金总额不超过本次发行股份方式购买资产的交易价格的 100%，且发行股份数量不超过本次发行前上市公司总股本的 30%。 发行股份数量的计算公式为：本次募集配套资金发行的股份数量=本次配套募集资金金额/每股发行价格。 若发行数量计算结果不足一股，则尾数舍去取整。 最终发行的股份数量以中国证监会同意注册的文件为准。		
是否设置发行价格调整方案	☐ 是 ☒ 否		
锁定期安排	本次向其他不超过 35 名特定投资者发行股份募集配套资金的发行对象所认购的上市公司的股份，自发行结束之日起 6 个月内不得转让。本次发行结束后，发行对象通过本次发行取得的上市公司股份由于上市公司派息、送红股、转增股本或配股等原因增加的，亦应遵守上述约定。在上述锁定期限届满后，其转让和交易依照届时有效的法律和上交所的规则办理。		

三、本次交易方案调整情况

（一）第一次方案调整情况

1、本次交易方案重大调整概况

2024年6月8日，公司披露了《南京商旅发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及相关公告，拟通过发行股份及支付现金的方式购买旅游集团持有的黄埔酒店100%股权、南京商厦持有的南商运营49%股权并募集配套资金。

2024年11月16日，公司披露了《南京商旅关于拟调整资产重组方案的停牌公告》，因市场环境变化，经交易各方协商，公司拟对本次重组方案进行调整，拟不再收购南京商厦持有的南商运营49%股权，即调整后的交易方案为：南京商旅发行股份及支付现金购买旅游集团持有的黄埔酒店100%股权并募集配套资金。

2、本次交易方案重大调整具体情况

（1）关于标的资产与交易对方的调整

调整前：

标的资产为黄埔酒店100%股权和南商运营49%股权，交易对方分别为旅游集团和南京商厦。

调整后：

标的资产为黄埔酒店100%股权，交易对方为旅游集团。

（2）关于定价基准日及发行价格的调整

调整前：

2024年6月7日，南京商旅召开第十届二十五次董事会审议本次重组预案，并以该次董事会决议公告日作为本次发行股份购买资产的定价基准日，发行价格为6.86元/股，不低于定价基准日前20个交易日的上市公司股票交易均价的80%。

调整后：

鉴于公司本次重组方案调整涉及对标的资产及交易对象的调整，且相应指标

调整比例预计超过 20%，构成对原重组方案的重大调整，公司重新召开董事会（即第十一届四次董事会）审议本次重组相关议案，并以本次董事会决议公告日为定价基准日，重新确定本次发行股份购买资产的发行价格为 6.92 元/股，不低于定价基准日前 120 个交易日上市公司股票交易均价的 80%。

3、本次重组方案调整构成重组方案的重大调整

（1）现有政策法规对重组方案是否构成重大调整的规定

根据《<上市公司重大资产重组管理办法>第二十九条、第四十五条的适用意见——证券期货法律适用意见第 15 号》（证监会公告〔2023〕38 号）等法律、法规及规范性文件的规定，关于重组方案重大调整的认定适用意见如下：

1）拟对交易对象进行变更的，原则上视为构成对重组方案重大调整，但是有以下两种情况的，可以视为不构成对重组方案重大调整：①拟减少交易对象的，如交易双方同意将该交易对象及其持有的标的资产份额剔除出重组方案，且剔除相关标的资产后按照下述有关交易标的变更的规定不构成对重组方案重大调整的；②拟调整交易对象所持标的资产份额的，如交易双方同意交易对象之间转让标的资产份额，且转让份额不超过交易作价 20%的；

2）拟对标的资产进行变更的，原则上视为构成对重组方案重大调整，但是同时满足以下条件的，可以视为不构成对重组方案重大调整：①拟增加或减少的交易标的的交易作价、资产总额、资产净额及营业收入占原标的资产相应指标总量的比例均不超过 20%；②变更标的资产对交易标的的生产经营不构成实质性影响，包括不影响标的资产及业务完整性等；

3）新增或调增配套募集资金，应当视为构成对重组方案重大调整。调减或取消配套募集资金不构成重组方案的重大调整。证券交易所并购重组委员会会议可以审议通过申请人的重组方案，但要求申请人调减或取消配套募集资金。

（2）本次重组方案调整构成重组方案的重大调整

本次重组方案调整涉及减少标的资产范围及交易对象的变更，即不再收购南京商厦持有的南商运营 49% 股权。同时本次减少的交易标的资产总额、资产净额及营业收入占原标的资产相应指标总量的比例均超过 20%，本次重组方案调整构成重大调整。

4、本次重组方案调整履行的相关程序

2024 年 11 月 22 日，公司召开第十一届四次董事会，审议通过了《关于调整公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案且本次方案调整构成重大调整的议案》《关于<南京商贸旅游股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》等议案，对本次重组方案进行了调整。本次交易相关议案已经公司独立董事专门会议审议通过，独立董事已就有关议案发表同意的审核意见，已经公司 2024 年第二次临时股东大会审议批准。

（二）第二次方案调整情况

1、本次交易方案调整情况

因市场环境变化，经交易各方协商，公司对本次重组方案进行调整，具体调整情况如下：

项目	调整前交易方案	调整后交易方案
交易价格	22,158.54 万元	19,887.36 万元
募集配套资金用途	本次交易配套募集资金 8,000.00 万元，其中 3,323.78 万元用于支付本次交易现金对价，1,000.00 万元用于支付本次交易中介机构费用及相关税费，3,676.22 万元用于补充流动资金	本次交易配套募集资金 3,983.10 万元，其中 2,983.10 万元用于支付本次交易现金对价，1,000.00 万元用于支付本次交易中介机构费用及相关税费

2、本次重组方案调整不构成重大调整

本次重组方案调整涉及减少标的资产的交易作价，减少比例为 10.25%，不超过 20%，本次重组调减交易作价不构成重组方案的重大调整；本次重组方案调整涉及调减配套募集资金，不构成重组方案的重大调整。因此，本次重组方案调整不构成重大调整。

3、本次重组方案调整履行的相关程序

2025 年 6 月 24 日，公司召开第十一届十一次董事会，审议通过了《关于调整发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》《关于本次重组方案调整不构成重大调整的议案》《关于签署附条件生效的<发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议（三）>的议案》《关于<南京商旅发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）（修订稿）>及

其摘要的议案》等议案，对本次重组方案进行了调整。本次交易相关议案已经公司独立董事专门会议审议通过，独立董事已就有关议案发表同意的审核意见。

四、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司主营业务的影响

近年来，上市公司实施“旅游+商贸”双主业发展模式，贸易业务为公司传统业务，旅游业务为战略转型业务。上市公司经过几年的转型发展及更名，进一步明晰了公司的战略定位及发展方向，上市公司已从传统外贸企业转型成为文商旅综合运营平台。本次交易为上市公司在文旅领域的进一步布局，本次交易完成后，上市公司的主营业务未发生改变。

黄埔酒店作为高端酒店，提供全面的住宿、餐饮和会议服务。通过本次交易，上市公司将加强其在文商旅产业链的深度整合，提升在旅游市场的整体竞争力。上市公司利用上市平台优势，将进一步提高资产运营效率，提升品牌形象，加速构建高质量的文商旅综合运营平台。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

截至 2025 年 3 月 31 日，上市公司总股本 310,593,879 股，根据本次交易标的资产的交易作价及上市公司购买资产的股份发行价格，在不考虑募集配套资金的情况下，交易前后上市公司股权结构变化情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量 (股)	持股比例 (%)	持股数量 (股)	持股比例 (%)
南京旅游集团有限责任公司	104,601,069	33.68	129,029,190	38.51
南京夫子庙文化旅游集团有限公司	37,816,912	12.18	37,816,912	11.29
中国证券投资者保护基金有限责任公司	18,609,302	5.99	18,609,302	5.55
南京商厦股份有限公司	4,192,030	1.35	4,192,030	1.25
南京斯亚集团有限公司	1,544,801	0.50	1,544,801	0.46
贵州汇新科技发展有限公司	1,346,359	0.43	1,346,359	0.40
鄂广全	1,200,000	0.39	1,200,000	0.36
刘建	1,009,000	0.32	1,009,000	0.30
曹春霞	733,600	0.24	733,600	0.22

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量 (股)	持股比例 (%)	持股数量 (股)	持股比例 (%)
刘洪鹏	709,900	0.23	709,900	0.21
其他股东	138,830,906	44.69	138,830,906	41.44
合计	310,593,879	100.00	335,022,000	100.00

本次交易完成后，上市公司的控股股东仍为旅游集团，实际控制人仍为南京市国资委，本次交易不会导致上市公司控制权发生变更。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据中兴华出具的《备考审阅报告》（中兴华专字[2025]第 020300 号），本次发行股份及支付现金购买资产完成前后的上市公司主要财务指标变化情况如下：

单位：万元

项目	2025.3.31/2025 年 1-3 月			2024.12.31/2024 年度		
	交易前	交易后 (备考)	增幅	交易前	交易后 (备考)	增幅
资产合计	200,777.63	213,317.10	6.25%	180,675.95	193,645.40	7.18%
负债合计	117,839.46	125,399.45	6.42%	98,939.72	107,062.38	8.21%
归属于母公司所有者权益	60,725.88	65,705.36	8.20%	60,340.83	65,187.62	8.03%
营业收入	19,060.74	20,562.09	7.88%	77,641.24	83,630.95	7.71%
归属于母公司所有者净利润	351.38	484.07	37.76%	4,564.01	5,190.99	13.74%
资产负债率	58.69%	58.79%	0.10%	54.76%	55.29%	0.53%
基本每股收益（元/股）	0.01	0.01	27.72%	0.15	0.15	5.44%

注：（1）基本每股收益披露时保留两位小数，增幅使用原始数据计算；

（2）资产负债率 = （负债总额/资产总额）×100%；

（3）基本每股收益 = 归属于母公司所有者的净利润/上市公司总股本。

本次发行股份及支付现金购买资产完成后，上市公司的资产规模、营业收入和归属于母公司所有者的净利润等主要财务指标预计将得到提升，本次交易有利于增强上市公司的持续经营能力，符合上市公司及全体股东的利益。

五、本次交易已履行及尚需履行的程序

（一）本次交易已履行的决策和审批程序

- 1、本次交易方案已经上市公司第十届二十五次董事会、第十一届四次董事会、第十一届十一次董事会、第十一届十二次董事会审议通过；
- 2、本次交易方案已经上市公司间接控股股东、上市公司控股股东及其一致行动人原则性同意；
- 3、本次交易方案已经交易对方有权权力机构作出批准；
- 4、本次交易方案已经标的公司股东作出股东决定同意；
- 5、本次交易相关的国有资产评估备案程序已履行完毕；
- 6、本次交易已获得国家出资企业城建集团的批准；
- 7、本次交易已获得上市公司 2024 年第二次临时股东大会审议通过；
- 8、本次交易的减值测试及补偿安排等相关方案已经上市公司第十一届六次董事会、第十一届十一次董事会审议通过。

（二）本次交易尚需履行的决策和审批程序

- 1、本次交易尚需经上交所审核通过并经中国证监会注册；
- 2、相关法律法规所要求的其他可能涉及必要的批准、核准、备案或许可（如需）。

六、上市公司控股股东及其一致行动人对本次交易的原则性意见，以及上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次交易预案披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划

（一）上市公司控股股东及其一致行动人对本次交易的原则性意见

上市公司间接控股股东、上市公司控股股东及其一致行动人对于本次交易的原则性意见如下：“原则性同意上市公司以向南京旅游集团有限责任公司发行股份及支付现金的方式购买其持有的南京黄埔大酒店有限公司 100.00%股权、向不超过 35 名符合条件的特定投资者发行股份募集配套资金，并将积极促成本次交

易的顺利进行。”

（二）上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次交易预案披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划

上市公司间接控股股东出具承诺：

“本公司自本次交易复牌之日起至本次交易实施完毕期间，不存在主动减持本公司间接持有的上市公司股份的计划。”

上市公司控股股东及其一致行动人出具承诺：

“在本次交易复牌之日起至本次交易实施完毕期间，本公司对所持上市公司股份不存在减持意向和计划，不会以任何方式减持。上述股份包括原持有上市公司的股份以及由于上市公司发生送股、转增股本等事项增加的上市公司股份（如有）。若违反上述承诺，由此给上市公司或者其他投资者造成损失的，本公司承诺将向上市公司或其他投资者依法承担赔偿责任。”

上市公司全体董事、监事和高级管理人员出具承诺：

“本人承诺，自本次交易复牌之日起至本次交易实施完毕期间，本人对本人所持南京商旅的股份（如有）不存在减持意向和计划，不会以任何方式减持。若违反上述承诺，由此给南京商旅或者其他投资者造成损失的，本人承诺将向南京商旅或其他投资者依法承担赔偿责任。”

七、本次交易对中小投资者权益保护的安排

（一）严格履行信息披露义务

对于本次交易涉及的信息披露义务，上市公司已经按照《证券法》《重组管理办法》《上市公司信息披露管理办法》等的要求履行了信息披露义务，并将继续严格履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。为保护投资者合法权益，上市公司在开始筹划本次交易时采取了严格的保密措施。本报告书披露后，上市公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露本次交易的进展情况，使投资者及时、公平地知悉本次交易相关信息。

（二）严格履行相关批准程序

本次交易涉及的董事会、股东大会等决策程序，公司遵循公开、公平、公正的原则，按照法律法规以及公司制度中的规定严格执行。本次交易的议案在提交董事会审议前已经独立董事专门会议审议通过，就该事项发表了同意意见。

（三）网络投票安排

上市公司根据中国证监会及上交所的有关规定，为参加股东大会的股东提供便利，在表决本次交易方案的股东大会中，采用现场投票和网络投票相结合的表决方式，充分保障中小股东行使投票权的权益。

（四）分别披露股东投票结果

上市公司对中小投资者表决情况单独计票，单独统计并披露除公司董事、监事、高级管理人员、单独或者合计持有公司 5%以上股份的股东以外的其他中小股东的投票情况。

（五）关联方回避表决

根据《上市规则》等有关规定，本次交易构成关联交易。上市公司在召开董事会审议本次交易时，已提请关联董事回避表决相关议案；在上市公司召开股东大会审议本次交易时，已提请关联股东回避表决相关议案，从而充分保护全体股东特别是中小股东的合法权益。

（六）确保本次交易的定价公平、公允

上市公司已聘请符合相关法律法规要求的审计、评估机构对标的资产进行审计、评估，确保标的资产定价公允。上市公司独立董事专门会议已对本次交易涉及的评估定价的公允性发表审核意见。此外，上市公司已聘请财务顾问、法律顾问等中介机构，对本次交易出具专业意见，确保本次交易定价公允、公平、合理，不损害其他股东的利益。

（七）本次交易摊薄上市公司每股收益及填补回报安排

根据中兴华出具的《备考审阅报告》（中兴华专字[2025]第 020300 号），本次发行股份及支付现金购买资产完成后，上市公司的资产规模、营业收入和归属于母公司所有者的净利润等主要财务指标预计将得到提升，不存在因本次发行

股份及支付现金购买资产而导致即期每股收益被摊薄的情况。

但考虑到上市公司将募集配套资金，上市公司存在募集配套资金到位后导致每股收益被摊薄的风险。

1、填补回报的具体措施

为应对因本次交易可能出现的本次重组后公司即期每股收益被摊薄的情形，维护广大投资者的利益，增强对股东的回报能力，上市公司拟采取如下多种措施：

（1）加快完成对标的公司的整合，提高上市公司整体盈利能力

本次交易完成后，上市公司将加快对标的公司的整合，在业务、人员、财务管理等各方面进行规范；根据实际经营情况，对标的公司在日常运营、融资渠道等方面提供支持，及时、高效完成标的公司的经营计划，助力标的公司实现预期效益；充分发挥协同效应，增强上市公司整体盈利能力。

（2）进一步加强经营管理和内部控制，提高经营效率

本次交易完成后，上市公司将进一步完善公司治理体系、管理体系和制度建设，加强企业经营管理和内部控制，健全激励与约束机制，提高上市公司日常运营效率。公司将全面优化管理流程，降低公司运营成本，更好地维护公司整体利益，有效控制上市公司经营和管理风险。

（3）加强募集资金的管理和运用，提高募集资金使用效率

本次交易中包括向特定对象发行股份募集配套资金。本次募集配套资金到账后，公司将严格按照《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》和《股票上市规则》等有关规定，对募集配套资金的使用进行有效管理。董事会也将持续对所募集资金的专户存储进行必要监督，保证募集资金合理规范使用，防范募集资金使用风险，提高募集资金使用效率。

（4）严格执行利润分配政策，强化投资者回报机制

本次交易完成后，公司将根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等法律、法规及规范性文件的相关规定，并遵循《公司章程》中关于利润分配的规定，重视提高现金

分红水平，继续实行持续、稳定、积极的利润分配政策。

2、相关主体对填补回报措施能够得到切实履行作出的承诺

上市公司间接控股股东、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、高级管理人员均已出具关于本次重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺，具体详见本报告书“第一章 本次交易概况”之“七、本次交易相关方作出的重要承诺”。

（八）其他保护投资者权益的措施

上市公司、交易对方及标的公司承诺保证提供信息的真实、准确和完整，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并声明承担相应的法律责任。

八、上市公司控股股东及其一致行动人通过本次重组提高对上市公司持股比例可免于提交豁免要约收购申请

截至 2025 年 3 月 31 日，上市公司控股股东旅游集团及其一致行动人南京商厦合计持有上市公司股权比例为 35.03%。本次重组中，旅游集团以资产认购上市公司发行股份。本次重组完成后，旅游集团及其一致行动人合计持有上市公司股权比例将进一步提高。

根据《上市公司收购管理办法》第六十三条规定，经上市公司股东大会非关联股东批准，投资者取得上市公司向其发行的新股，导致其在该公司拥有权益的股份超过该公司已发行股份的 30%，投资者承诺 3 年内不转让本次向其发行的新股，且公司股东大会同意投资者免于发出要约的，相关投资者可以免于发出要约。

旅游集团已出具《关于认购股份锁定期的承诺》，承诺因本次交易所获上市公司新发行股份自该等股份发行结束之日起 36 个月内不得进行转让或质押，亦不得设定任何权利负担。经上市公司股东大会同意旅游集团及其一致行动人免于发出收购要约后，旅游集团及其一致行动人通过本次交易提高对上市公司持股比例可免于提交豁免要约收购申请，直接向上交所和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司申请办理股份转让和过户登记手续。

重大风险提示

在评价本公司本次交易或作出投资决策时，除本报告书的其他内容和与本报告书同时披露的相关文件外，本公司特别提醒投资者认真考虑下述各项风险因素：

一、本次交易相关风险

（一）本次交易被暂停、中止或取消的风险

在本次交易过程中上市公司已经按照相关规定采取了严格的保密措施，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少内幕信息的传播，但仍无法排除上市公司股价异常波动或涉嫌内幕交易致使本次交易被暂停、中止或取消的风险。

鉴于本次交易的复杂性，自本次交易协议签署至最终实施完毕存在一定的时间跨度，如交易相关方的生产经营、财务状况或市场环境发生不利变化，交易双方在后续的商业谈判中产生重大分歧，或者发生其他重大突发事件或不可抗力因素等，均可能对本次交易的时间进度产生重大影响，也存在导致本次交易被暂停、中止或取消的风险。

在本次交易过程中，交易双方可能需要根据监管机构的要求不断完善交易方案，如交易双方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在终止的可能。

（二）本次交易审批风险

本次交易尚需满足多项条件及取得相关主管部门批准后方可实施，具体请参见本报告书“重大事项提示”之“五、本次交易已履行及尚需履行的程序”之“（二）本次交易尚需履行的决策和审批程序”。

本次交易能否取得上述批准或注册以及获得相关批准或注册的时间均存在不确定性，提醒广大投资者注意投资风险。

（三）标的资产评估风险

本次交易标的资产的交易价格以公司聘请的符合《证券法》规定的资产评估机构出具的并经有权国有资产监督管理部门备案的《资产评估报告》（北方亚事

评报字[2025]第 01-0789 号）载明的评估值为基础，由交易双方协商确定。尽管评估机构在评估过程中勤勉尽责，并执行了评估相关规定，但鉴于资产评估中的分析、判断和结论受相关假设和限定条件的制约，本次评估包含的相关假设、限定条件及特别事项等因素的不可预期变动，可能对本次评估结果准确性造成一定影响。提请投资者注意本次交易标的资产的估值风险。

（四）本次交易可能摊薄上市公司即期回报的风险

根据中兴华出具的《备考审阅报告》（中兴华专字[2025]第 020300 号），本次发行股份及支付现金购买资产完成后，上市公司的资产规模、营业收入和归属于母公司所有者的净利润等主要财务指标预计将得到提升，不存在因本次发行股份及支付现金购买资产而导致即期每股收益被摊薄的情况。但一方面，考虑到上市公司将募集配套资金，上市公司存在募集配套资金到位后导致每股收益被摊薄的风险。另一方面，标的公司未来利润水平受行业发展前景、市场竞争格局、公司经营状况以及国家政策变化等多方面因素的影响，存在一定不确定性。如果标的公司无法保持业绩稳定或增长，或出现大幅利润波动甚至下滑的情形，则不排除未来年度上市公司即期回报被摊薄的可能性。特此提醒投资者关注本次交易可能导致的摊薄即期回报的风险。

（五）募集配套资金未能实施或募集资金低于预期的风险

本次交易拟向不超过 35 名符合法律、法规的特定对象发行股票募集配套资金。若国家法律、法规或规范性文件对向特定对象发行股票的发行对象、发行数量等有最新规定或监管意见，上市公司将按最新规定或监管意见进行相应调整。

上述募集配套资金事项能否取得中国证监会注册尚存在不确定性。此外，若股价波动或市场环境变化，可能存在本次募集配套资金金额不足乃至募集失败的风险。若本次募集配套资金未能成功实施或融资金额低于预期，上市公司将通过其他方式解决资金问题，该事项可能对公司整体的资金使用安排产生影响，提请投资者注意相关风险。

二、标的公司相关风险

（一）宏观经济波动风险

标的公司所属行业为酒店行业，其行业整体波动性与宏观经济形势具有较强

的关联性。近年来，全球经济发展形势较为复杂，受外部环境不确定性和内部经济结构性调整等影响，我国宏观经济发展所面临的挑战与机遇并存。若宏观经济出现周期性波动导致我国国民经济增速有所放缓，进而导致相关行业景气度下降，可能对标的公司经营产生一定不利影响。

（二）旅游行业政策变动风险

黄埔酒店主要业务包括客房住宿服务、餐饮服务及其他配套服务，均围绕旅游行业展开，而旅游行业景气度受政策影响较大。近年来，政府高度重视旅游产业的发展，制定和出台了一系列重要战略及意见措施，为旅游行业发展创造了良好的政策环境，行业环境整体向好。若未来政策支持力度有所下降，行业环境可能出现一定波动，进而影响标的公司的经营情况。

（三）标的公司经营业绩波动风险

报告期内，标的公司营业收入分别为 6,752.66 万元、6,056.47 万元及 1,503.88 万元，净利润分别为 816.27 万元、628.00 万元及 134.60 万元，呈现波动。2023 年，我国文旅市场呈现复苏韧性，居民商旅出行需求不断释放，带动酒店住宿业的消费显著增长，黄埔酒店的入住率、平均房价等经营指标均实现了显著增长。2024 年营业业绩下降，主要系经历 2023 年度商务会议需求集体释放后，2024 年度商务会议规模收缩，相关市场需求下降所致；同时，商务会议需求的下降亦导致客房出租率下降了 4.41 个百分点，使得客房收入存在小幅下降。

目前，标的公司业务规模和经营能力方面仍有较大的提升空间，标的公司未来能否保持持续增长仍受到宏观经济环境、产业政策、行业竞争格局、市场推广和企业管理等诸多因素影响，任何不利因素都可能导致标的公司经营业绩产生波动，因此标的公司存在经营业绩波动的风险。

第一章 本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

1、国家政策鼓励上市公司利用并购重组提升公司质量

近年来，国家不断出台政策鼓励国有上市公司通过实施并购重组，促进行业整合和产业升级，不断提高上市公司质量。

2020年10月，国务院下发《国务院关于进一步提高上市公司质量的意见》（国发〔2020〕14号），明确提出提高上市公司质量是推动资本市场健康发展的内在要求，是新时代加快完善社会主义市场经济体制的重要内容，要求进一步提高上市公司治理水平，通过促进市场化并购重组等方式推动上市公司做优做强。

2023年6月，中办国办联合印发《国有企业改革深化提升行动方案（2023—2025年）》，明确了新一轮国企改革的任务书、时间表和路线图，从制度上大力支持国有企业改革，不断推动国有经济扛起国民经济高质量发展的大旗。

2024年3月，中国证监会印发《关于加强上市公司监管的意见（试行）》，支持上市公司通过并购重组提升投资价值。多措并举活跃并购重组市场，鼓励上市公司综合运用股份、现金、定向可转债等工具实施并购重组、注入优质资产。

2024年4月，国务院发布《国务院关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》，该文件中明确指出，要推动上市公司提升投资价值，鼓励上市公司聚焦主业，综合运用并购重组、股权激励等方式提高发展质量。

2024年9月，中国证监会发布《关于深化上市公司并购重组市场改革的意见》，提出鼓励上市公司加强产业整合，助力传统行业通过重组合理提升产业集中度，提升资源配置效率。

本次交易是贯彻国务院、中国证监会关于通过并购重组等市场化手段提高上市公司质量、推动资本市场健康发展指示精神的重要举措，有助于推动上市公司业务向文旅方向转型，优化资产结构，增强上市公司的竞争力、创新力、影响力

和抗风险能力。

2、积极践行旅游强国战略，提升旅游服务品质

2023 年以来，在贯穿全年的消费复苏协奏曲中，跑出加速度的文旅行业弹奏着主旋律，串联起酒店、景区、餐饮等行业需求井喷。根据中华人民共和国文化和旅游部数据统计，2023 年，国内出游人次 48.91 亿，比上年同期增加 23.61 亿，同比增长 93.3%；国内游客出游总花费 4.91 万亿元，比上年增加 2.87 万亿元，同比增长 140.3%。为丰富优质旅游供给，释放旅游消费潜力，推动旅游业高质量发展，进一步满足人民群众美好生活需要，发挥旅游业对推动经济社会发展的重要作用，2023 年 9 月，国务院办公厅印发《关于释放旅游消费潜力推动旅游业高质量发展的若干措施》（国办发〔2023〕36 号）。常态化旅行和相关政策的激励，推动中远程旅游快速复苏，游客出游距离和目的地休闲半径明显增长。

2024 年 5 月，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平对旅游工作作出重要指示指出，改革开放特别是党的十八大以来，我国旅游发展步入快车道，形成全球最大国内旅游市场，成为国际旅游最大客源国和主要目的地，旅游业从小到大、由弱渐强，日益成为新兴的战略性支柱产业和具有显著时代特征的民生产业、幸福产业，成功走出了一条独具特色的中国旅游发展之路。习近平主席强调，新时代新征程，旅游发展面临新机遇新挑战。要以新时代中国特色社会主义思想为指导，完整准确全面贯彻新发展理念，坚持守正创新、提质增效、融合发展，统筹政府与市场、供给与需求、保护与开发、国内与国际、发展与安全，着力完善现代旅游业体系，加快建设旅游强国，让旅游业更好服务美好生活、促进经济发展、构筑精神家园、展示中国形象、增进文明互鉴。各地区各部门要切实增强工作责任感使命感，分工协作、狠抓落实，推动旅游业高质量发展行稳致远。

本次交易是响应国家“旅游强国”战略的重要举措，旨在通过资源整合和产业升级，提升上市公司旅游服务品质，满足人民群众对美好生活的追求。此举不仅体现了对习总书记重要指示的深刻理解和积极落实，也是推动旅游业高质量发展、增强企业竞争力的关键行动。本次交易将为上市公司带来新的增长动力，为实现可持续发展奠定坚实基础。

3、整合优质资产，推动文商旅深度融合

在着力扩大内需背景下，国家十分重视文商旅融合发展，并出台了一系列相关的法律法规、规划指导、政策措施等。2009 年，原文化部和原国家旅游局发布了《关于促进文化与旅游结合发展的指导意见》。2019 年，国务院办公厅印发了《关于进一步激发文化和旅游消费潜力的意见》，首次提出建设国家文化产业和旅游产业融合发展示范区。2022 年 12 月，文化和旅游部等三部委发布《关于开展国家文化产业和旅游产业融合发展示范区建设工作的通知》。同时，《国务院办公厅关于加快发展流通促进商业消费的意见》《关于促进消费扩容提质加快形成强大国内市场的实施意见》《“十四五”文化发展规划》《“十四五”旅游业发展规划》等系列政策规划的出台，强化了顶层设计，为文商旅融合发展提供了良好的政策环境。

南京商旅控股股东旅游集团是南京市委市政府重点打造的唯一一家国有旅游产业专业化运作平台。2019 年至 2022 年，旅游集团连续 4 年入选“中国旅游集团 20 强”。旅游集团以全市“重大旅游项目开发主体，重要旅游资源运营主体，新兴旅游业态引领主体”战略定位，聚焦“旅游开发、景区运营、旅游服务、酒店餐饮、商业会展、旅游金融”六大板块。南京商旅作为旅游集团下属的唯一上市公司，已被旅游集团定位为文商旅综合运营平台。资源整合是文商旅产业融合发展的基础，一直以来，旅游集团积极推动将符合法律法规、国家产业政策及监管要求的优质旅游资源整合至南京商旅。本次交易标的黄埔酒店盈利能力及规范性较好，运营模式成熟、稳定，旅游集团拟将其注入南京商旅，推动上市公司文旅板块高质量发展。

（二）本次交易的目的

1、促进国有优质资产整合，推动国有上市公司高质量发展

本次发行股份购买资产，是旅游集团、南京市国资委落实党中央、国务院相关政策，扛起高质量发展大旗和国企担当的重要战略工作，通过将旅游集团旗下优质资产注入上市公司，能够进一步优化旅游集团的资产布局，借助上市公司这一平台全面提升相关资产的市场化、规范化运营水平，同时优质资产的注入也为上市公司带来了新的收入增长点，拓宽了上市公司的业务种类和范围，有利于提

升上市公司的发展质量和投资价值，为全体中小股东带来更好的投资回报。

2、积极履行公开承诺，加快上市公司转型升级

2019 年上市公司资产重组中，控股股东旅游集团作出了向上市公司注入资产、促进上市公司转型的承诺，拟以上市公司作为控股平台整合优质旅游资产资源。

通过本次交易，上述承诺将被积极履行，上市公司将持有黄埔酒店 100% 股权，标的公司将成为上市公司全资子公司，纳入公司合并报表范围。本次交易后，上市公司将整合标的公司在酒店板块的资源，进一步加快文商旅产业链延伸布局。公司将充分发挥自身在旅游领域的优势，结合标的公司在酒店领域的业务特点，打造具有竞争力的文商旅产业链，为游客提供更为丰富、多元化的旅游体验。

本次交易是旅游集团积极履行资本市场承诺的重要措施，有利于加快上市公司文旅转型的速度，促使上市公司业务更具活力及发展前景。

3、进一步强化国有控股地位，提升国有资产证券化率

本次交易通过发行股份及支付现金购买资产，将旅游集团持有的黄埔酒店股权转化为持有上市公司股份，有利于提高国有资产证券化率，使得上市公司实际控制人持有上市公司的股份比例将进一步提高，增加国有资本对上市公司控制权比例，促进上市公司稳定发展。

本次交易是响应国家支持深化国有企业改革，提高国有资产证券化率的重要举措，符合国家产业政策以及国有经济布局 and 结构调整的总体规划。

（三）本次交易将提升上市公司在旅游市场的整体竞争力

1、酒店作为旅游产业链中的重要环节，是一个综合性的“变现窗口”

酒店作为旅游产业链的变现窗口，从传统住宿服务升级为多元价值中枢。游客入住后，停留时间长、消费场景集中，酒店成为接触游客的“第一触点”，酒店空间可延伸至餐饮、会议、零售等场景。依托流量入口属性与场景化消费潜力，推动酒店成为旅游产业的价值聚合与转化枢纽。

酒店通常集住宿、餐饮、娱乐等多种功能于一体，是一个综合性的消费场所。这种一站式消费模式极大地提高了旅游消费的便利性和效率，也促使旅游消费的

集中化，为旅游产业创造更多的经济价值。此外，酒店为购物、娱乐等旅游相关产业提供了稳定的客源市场，酒店内通常设有商场、商店，销售当地特色商品、旅游纪念品等，方便游客购物消费，推动当地购物、娱乐产业的发展，延长游客的停留时间，增加旅游消费的深度和广度。同时，酒店是旅游景区的重要配套服务设施，二者相互依存、相互促进，优质的酒店服务可以提升游客的旅游体验，增强景区的吸引力，使游客更愿意前往景区游览，景区的知名度和客流量带动周边酒店的发展，提高酒店的入住率。

2、中高端品牌酒店已成为中国旅游住宿板块重要组成部分，具有较强的成长性

酒店行业正在发生深刻变化，中国的消费者从追求高消费、奢华品牌，转向追求“质价比”，更加注重服务体验、智能化设施与个性化场景。中高端酒店以“质价比”为核心，既满足消费者对服务、设计、智能化的需求，又避免奢华酒店的高溢价，成为消费者的平衡之选。

根据中国饭店协会数据，2024 年底全国中高端酒店客房存量供给占比 37.85%，比 2017 年提升约 12%。国内酒店集团如亚朵集团、华住集团等也大力发展中高端酒店，积极跟进市场趋势；据公开数据，2024 年末亚朵集团、华住集团中高端酒店较上年末分别增长 33.80%、25.62%。随着消费者对品质和服务需求的提升，中高端酒店以其独特的定位、优质的服务和舒适的环境，赢得了消费者的青睐，中高端品牌酒店具有较强的成长性。

3、托管旅游集团旗下知名中高端酒店，提升市场知名度，设立酒管公司，助力南京加快建设更高水平旅游强市

在 2019 年控股股东旅游集团作出的转型承诺中，上市公司将作为控股平台整合优质旅游资产。目前，本次交易为收购黄埔酒店 100% 股权，随着本次交易，南京商旅同步托管旅游集团旗下南京紫金山庄（五星级）、南京国际会议大酒店（五星级）、南京水秀苑大酒店（四星级）、南京泊金花间境·琵琶山居酒店（中高档四钻酒店）等四家实体中高档酒店，委托管理期限为 3 年，自 2025 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。委托管理期限到期后，如符合注入上市公司条件，则上市公司启动收购程序，如仍未符合注入上市公司条件，则到期前一个月

书面提出并协商续期。上述酒店分布在 5A 级景区钟山风景区和百家湖畔，均是集商务、会议、旅行、休闲度假为一体的星级酒店。南京紫金山庄（五星级）、南京国际会议大酒店（五星级）获得了众多重要的市场荣誉，具有极高的市场知名度，提升南京商旅酒店业务中高端品牌形象。

南京紫金山庄（五星级）坐落于南京市钟山风景区紫金山东北麓，是南京市唯一一家坐拥紫金山绝版山水风景，集政务、大型高端商务、会议、休闲度假为一体的现代化酒店。紫金山庄接待过众多的党和国家领导人、外国政要及商界精英，圆满完成了各类高规格接待任务。2024 年 3 月，紫金山庄被全国旅游星级饭店评定委员会评定为国家级“金树叶级绿色旅游饭店”，全省共 7 家酒店入选，紫金山庄为南京市唯一入选酒店。该酒店由南京紫金山庄酒店管理有限公司负责运营，2024 年营业收入 13,631.94 万元，净利润 218.30 万元。



实景图示例1



实景图示例2

南京国际会议大酒店（五星级）坐落在南京最负盛名的钟山风景区腹地，距市中心仅 5 公里，周围自然环境优美，林木葱郁，半径 2 公里步行圈内遍布自然、人文景点，尽享天然氧吧，畅拥 30 公里绿道。南京国际会议大酒店成功承接了 2008 年北京奥运会火炬传递及残奥会火炬传递、2010 世博会环境论坛、2013 南京亚青、2014 青奥官方指定接待等一系列大型国际国内政务、商务和文化活动，为当地政治、经济、文化建设做出了突出的贡献。该酒店由南京国际会议中心股份有限公司负责运营，2024 年营业收入 8,876.12 万元，净利润 -891.87 万元。



实景图示例1



实景图示例2

南京水秀苑大酒店（四星级）是一座集商务、旅游、会议、休闲、度假为一体的四星级花园酒店。南京水秀苑大酒店位于风景秀丽的百家湖畔，其包括商务出差、旅游度假、婚喜宴会、会议服务为一体的四星级花园酒店。近年来，酒店获得了一系列荣誉称号，2024 年 5 月荣获南京市首批“无废宾馆”称号，同时酒店常年与携程网成为金牌合作单位。该酒店由南京水秀苑大酒店有限责任公司运营，2024 年营业收入 2,389.77 万元，净利润-482.01 万元。



实景图示例1



实景图示例2

南京泊金花间堂·琵琶山居酒店（中高档四钻酒店）位于钟山风景区，依山湖而建，取“随遇而安因树为屋，会心不远开门见山”的美好意念，追求发现自然之趣为设计理念，呼应时下现代人们对生活的返璞归真的渴望与追求。2024 年接待了近百场生日宴，在业界积累了良好的口碑。先后荣获大众点评网玄武区四星/高档酒店好评榜·第 2 名、荣登美团 2023 年必住榜酒店名目。该酒店由南京钟山风景区建设发展有限公司琵琶洲餐饮分公司运营，2024 年营业收入 1,552.80 万元，净利润 49.91 万元。



实景图示例1



实景图示例2

2025年5月6日，南京商旅投资设立南京旅游酒店管理有限公司（以下简称“南旅酒管”），注册资本6,000万元。南京商旅引进专业酒店运营管理团队，一是从“管理、产品、渠道”等方面与拟收购的黄埔酒店互相赋能、协同发展，二是承接公司受托管理旅游集团旗下酒店业务资产职能，三是持续通过投资并购、租赁经营、委托管理、品牌合作等方式实现业务拓展。南旅酒管将以“文化为魂、科技为核、生态为基”，围绕整合酒店资源、打造系统工具、促进产业升级等方面开展工作，致力于构建科技型、文化型、新业态酒店产业，打造具有市场竞争力的酒店品牌。本次投资设立酒管子公司符合公司业务发展的实际需要，符合公司向文旅行业转型的发展战略，将进一步延伸公司在文旅产业链的布局，提升公司在旅游市场的整体竞争力。

南旅酒管名称注册获得了南京市政府的批复，体现出南京市政府对南京市旅游酒店业务发展的高度重视。南京商旅聘请李成勇先生为南旅酒管董事长，李成勇先生为香港理工大学硕士研究生，拥有连续20余年担任酒店总经理及酒店管理公司总裁的工作经历，曾经被聘请为国家级星评委、国家级星评监督员、国家级服务技能裁判员、国家级服务质量监督员。未来，南旅酒管将不断在酒店管理板块提升上市公司在旅游市场的竞争力，具体方式包括拓展酒店租赁及管理项目、打造酒店板块自有品牌、兼并收购酒店资产等。

4、控股股东旅游集团强大的资源整合能力为公司拓展酒店板块提供了坚强支撑

南京商旅控股股东旅游集团是南京市委市政府重点打造的唯一一家国有旅游产业专业化运作平台，是江苏省内规模最大、产业链最完善的国有旅游企业，多年入选“中国旅游集团20强”。旅游集团近年来积极打造多个网红流量热点项

目，成功吸引大量游客并推动消费增长，著名项目包括熙南里历史文化休闲街区、红山森林动物园、长江传奇系列游轮、水木秦淮艺术街区、金陵 Style 等。其中红山森林动物园 2024 年接待游客近 800 万人，成为全国动物园的“顶流”，获得中央、省市等各级媒体关注，2024 年全网品牌传播力达 76 亿次。2025 年春节假期，公司控股的秦淮风光所在的夫子庙—秦淮风光带成为全国游客量排名第一的旅游景区。2025 年 7 月 7 日，南京商旅发出公告，“为推动南京市属国企战略性重组和专业化整合，经南京市委深改委研究决定，拟以南京旅游集团为主体，推进南京旅游集团、南京市文化投资控股集团有限公司、南京体育产业集团有限公司的整合重组工作，打造南京市文旅体商综合开发运营主平台”，可以预见，旅游集团将具备更加强大的资源整合能力和专业运营能力，为公司拓展酒店业务提供坚强的保障和支撑。

（四）未来整合文商旅产业链的具体规划和安排

1、南京市旅游资源及旅游消费情况

（1）南京市旅游资源情况

南京是国务院 1982 年公布的首批国家历史文化名城，有着近 2500 年的建城史和累计约 450 年的建都史，有“六朝古都”“十朝都会”之美誉，在中国乃至世界城市发展史中具有重要地位。南京作为历史文化名城，旅游资源丰富，自然山水和人文景观兼具，拥有多家 5A 级与 4A 级景区资源。

南京市 5A 级景区夫子庙-秦淮风光带以开放式布局著称，依托千年文脉，串联夫子庙古建筑群、明城墙、秦淮河等历史遗迹，融合科举文化、民俗活动与美食购物，成为中外游客体验金陵风雅的核心地标。钟山风景名胜区则被誉为“中华城中人文第一山”，囊括中山陵、明孝陵（世界文化遗产）、灵谷寺等 200 余处古迹。4A 级景区集群同样各具特色，玄武湖作为江南最大城市公园，以“金陵明珠”之名与西湖齐名，兼具自然风光与历史底蕴；红山动物园以生态保护与亲子研学为亮点，持续升级设施与服务，成为国内动物园“顶流”；牛首山凭借佛顶宫等标志性建筑与创新文旅体验，成为年轻游客的热门打卡地；栖霞山以秋季红叶闻名，兼具佛教文化与地质景观；珍珠泉风景区则依托温泉与自然山水，提供多元休闲体验等等。

(2) 南京市旅游持续增长，是国内热门旅游目的地

南京市文化和旅游局数据显示，2024 年 1-11 月份，全市共接待游客 1.85 亿人次，按可比口径增长 16%；文旅消费总额 2,906 亿元，按可比口径增长 10%。2025 年春节长假八天全市接待游客 1,690 万人次，旅游总收入达 181 亿元，按可比口径较 2024 年分别上涨 9.2%和 7.3%。

今年“五一”假期，旅游市场热度持续攀升。根据携程发布的《五一旅游出行预测报告》显示，传统热门城市持续领跑国内目的地榜单，南京位列“五一”热门旅游目的地第五。

2、旅游集团景区资源运营情况

(1) 旅游集团景区布局业态概览

旅游集团是南京市委市政府重点打造的唯一一家国有旅游产业专业化运作平台。根据南京市委、市政府发布《关于组建南京旅游集团有限责任公司的决定》（宁委 2017[414]号），旅游集团将整合全市范围内的旅游资产资源，进一步提升南京市旅游业发展的质量和效益，将南京打造成国家全域旅游示范市、国内一流的文化休闲旅游胜地和国际重要旅游目的地。目前旅游集团已成为江苏省内规模最大、产业链最完善的国有旅游企业，多年入选“中国旅游集团 20 强”。

旅游集团在夫子庙-秦淮风光带（5A）、钟山风景区（5A）、玄武湖景区（4A）、红山森林动物园（4A）、幕燕滨江旅游区（4A）等著名景区均有重要业务布局，情况概览如下：

序号	景区名称	旅游集团已布局旅游业态
1	夫子庙-秦淮风光带（5A）	游船观光、文化商业街区运营、餐饮业态
2	钟山风景区（5A）	酒店住宿、文化商业街区运营
3	玄武湖景区（4A）	商场运营、文化商业街区运营、会展场馆运营
4	红山森林动物园（4A）	景区运营、餐饮业态、文创产品销售、主题酒店
5	幕燕滨江旅游区（4A）	长江传奇系列游轮、景区运营

旅游集团近年来积极打造多个网红热点项目，成功吸引大量游客并推动消费

增长，例如红山森林动物园打破思维定式和路径依赖，成功转型成为现象级文旅 IP，2024 年接待游客近 800 万人，成为全国动物园的“顶流”，获得中央、省市等各级媒体关注，2024 年全网品牌传播力达 76 亿次。

（2）旅游集团景区布局业态经营情况

旅游集团围绕著名景点布局业态包括游船观光、文化商业街区运营、餐饮业态、酒店住宿、文创产品销售等，具体如下：

序号	景区名称	具体业务布局情况
1	夫子庙-秦淮风光带（5A）	秦淮河水域的水上游船观光游览业务；熙南里历史文化休闲街区；六华春餐饮业务。
2	钟山风景区（5A）	南京国际会议大酒店（五星级）；南京紫金山庄大酒店（五星级）；南京泊金花间境·琵琶山居酒店（中高档四钻酒店）；紫金坊、钟爱里街区。
3	玄武湖景区（4A）	南京商厦百货零售；金陵 style 浪漫中心街区；南京国际展览中心。
4	红山森林动物园（4A）	红山动物园景区运营；红山动物园文创产品销售；红山动物园内的餐饮配套。
5	幕燕滨江旅游区（4A）	长江游轮观光业务；燕子矶景区运营。

1）夫子庙-秦淮风光带

旅游集团在夫子庙-秦淮风光带主要布局游船观光、文化商业街区运营、餐饮业态，具体情况如下：

A、游船观光：由秦淮风光运营内秦淮河水域的水上游船观光游览业务。秦淮风光原由秦淮区政府控股，在市政府的协调支持下，在 2019 年注入上市公司。秦淮风光 2024 年营业收入 20,740.56 万元，净利润 10,212.29 万元。外秦淮河游船观光原由旅游集团旗下秦淮河公司运营，现已委托给南京商旅管理。



实景图示例1



实景图示例2

B、文化商业街区运营：由旅游集团控股的南京熙南里文化商业发展有限公司（以下简称“熙南里商管公司”）运营熙南里历史文化休闲街区。熙南里商管公司主要负责提升熙南里街区运营质量，合理规划业态、招商调整，加强街区管理，提升街区品质。熙南里商管公司 2024 年营业收入 1,618.74 万元，净利润 18.16 万元。



实景图示例1



实景图示例2

C、餐饮业态：由南京六华春酒店管理有限公司（以下简称“六华春”）负责餐饮业务，成立于 2019 年，专注于餐饮服务业务，主打淮扬菜和南京菜，拥有六华春（水木秦淮店）、六华春（熙南里店）、六华春（黄埔路店）3 家连锁店。为避免同业竞争，六华春已委托给南京商旅管理，2024 年营业收入 2,159.14 万元，净利润-666.89 万元。



实景图示例1



实景图示例2

2) 钟山风景区

旅游集团在钟山风景区主要布局酒店业态、街区运营，目前酒店业态已交由上市公司托管，承诺未来经营情况满足条件后注入上市公司，具体情况如下：

A、南京国际会议大酒店（五星级），坐落在景色怡人的中山陵景区，由南京国际会议中心股份有限公司负责运营，2024 年营业收入 13,081.42 万元，净利润-205.96 万元。



实景图示例1



实景图示例2

B、南京紫金山庄（五星级），坐落于紫金山山脚，坐拥 1200 亩紫金山麓美景，相继承办了第三次陈江会、中欧领导人第 12 次会晤等重要会议，由南京紫金山庄酒店管理有限责任公司负责运营，2024 年营业收入 13,747.59 万元，净利润 189.58 万元。



实景图示例1



实景图示例2

C、南京泊金花间境·琵琶山居酒店（中高档四钻酒店），位于钟山风景区内，紧邻琵琶湖和中山植物园，由南京钟山风景区建设发展有限公司运营，该酒店2024年营业收入1,552.80万元，净利润49.91万元。



实景图示例1



实景图示例2

D、文化商业街区运营：由旅游集团旗下南京钟山风景区建设发展有限公司负责运营紫金坊、钟爱里街区，紫金坊街区位于南京钟山风景区陵园路主入口，是打卡南京最美梧桐大道的必经之地。钟爱里坐落于钟山风景区东入口，是南京首家骑行主题街区，于2025年5月正式开街。



实景图示例1



实景图示例2

3) 玄武湖景区

旅游集团在玄武湖景区主要布局商场运营、文化商业街区运营、会展旅游、场馆运营等业态，其中南商运营已注入上市公司、会展板块为上市公司参股项目，具体情况如下：

A、商场运营：由南商运营取得南京商厦 20 年运营权，南京商厦是南京市玄武湖景区附近的主要商业综合体，已成立 38 年，具有良好的口碑和市场地位，是集购物、住宿、餐饮、娱乐于一体的现代化、多功能、综合性大型百货零售企业，其 51% 股权已在 2020 年注入上市公司。南商运营 2024 年营业收入 8,963.12 万元，净利润 582.41 万元。



实景图示例1



实景图示例2

B、文化商业街区运营：由南京旅游有限公司负责运营金陵 style 浪漫中心街区，旅游集团经过 3 年的精心策划与打造，充分利用了紫金山的“山”与玄武湖的“水”元素，创造出这个集山水自然美景与潮流店铺于一体的文化商业街区。南京旅游有限公司 2024 年收入 3,100.12 万元，净利润 215.31 万元。



实景图示例1



实景图示例2

C、会展场馆运营：旅游集团控股、南京商旅参股的南京国际展览中心东临紫金山、西接玄武湖，是集展览、会议、旅游、婚庆、商业为一体的多元化会展旅游综合体，连续多年获得江苏省展馆场地利用率第一名。南京国际展览中心 2024 年收入 11,478.48 万元，净利润 1,274.40 万元。



实景图示例1



实景图示例2

4) 红山森林动物园（事业单位）

旅游集团在红山森林动物园主要布局景区运营、餐饮业态、文创产品销售业态等，具体情况如下：

A、景区运营：红山动物园坚持以科普教育、野生动物救助为宗旨，坚决取消动物表演、付费投喂等传统娱乐项目，逐步回归动物保护机构本源，其理念和运营思路日益得到游客认可和追捧。2023 年以来，红山动物园口碑和流量爆发式增长，游客量从 2023 年的 660 万人次，增长至 2024 年约 800 万人次，营业收入从 2020 年 0.8 亿元增长至 2024 年 3.79 亿元。



实景图示例1



实景图示例2

B、文创产品销售：旅游集团全资控股的南京虹山文化旅游有限公司（以下简称“虹山文旅”）成立于 2020 年 5 月，目前由红山动物园管理处一体化管理，负责运营园内文创产品销售。未来将由红山动物园管理处通过专业化地运作及资源渠道优势，对园内商业空间布局、服务设施、游客动线等进行重新优化提升，以更好提高园区品质、满足游客需求；同步全面提升打造红山动物园文创品牌，

使“网红”变“长红”。虹山文旅 2024 年收入 7,105.20 万元，净利润 325.55 万元。



实景图示例1



实景图示例2

C、餐饮业态：红山动物园内的餐饮配套服务尚处于短缺状态，红山动物园制定了中心美食广场改造提升方案，为游客提供安全、优质、有特色的餐饮配套服务。

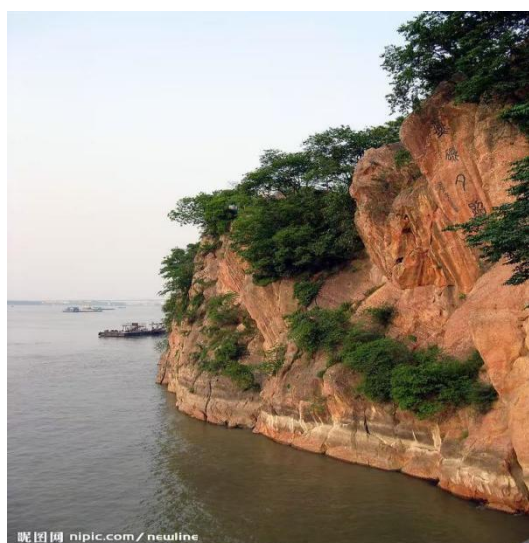
5) 幕燕滨江旅游区

旅游集团在幕燕滨江旅游区主要布局长江游轮观光业务、景区运营等，具体情况如下：

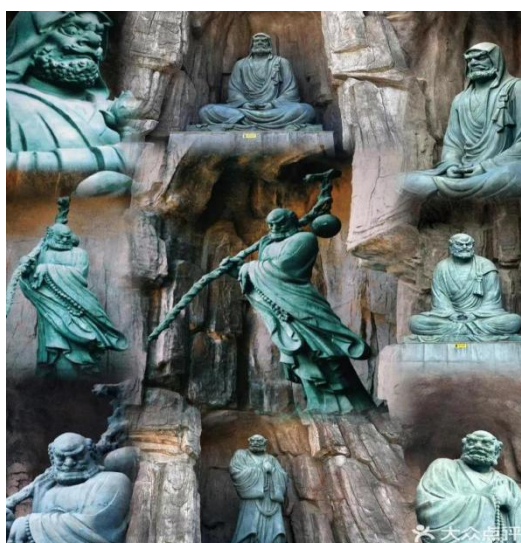
A、长江游轮观光业务：旅游集团控股的南京长江行游轮有限公司（以下简称“长江行”）是全省、全市唯一一家具备在长江干线开展滨江游资质的企业，依托南京“拥江发展”的战略助力和“城市客厅”建设进度，正加速开发多层次的长江水上旅游综合业态，占据有效市场份额。首艘“长江传奇”游轮于 2021 年 5 月正式运行，共有 399 个客位，实现了南京滨江游览“从无到有”的突破。2024 年共开行 595 个航次接待游客 14.29 万人次，平均上座率达 53%，高于业内平均水平。2024 年 10 月长江行公司全新打造的“长江之恋”游轮投入运营，共有 1000 个客位，大大提升了长江行公司的游客接待能力。2024 年长江行实现收入 1,925.69 万元，净利润 33.08 万元。



实景图示例1



实景图示例2



B、景区运营：燕子矶素有“长江第一矶”的美誉，由事业单位燕子矶管理处负责日常运营。达摩古洞是一个天然石洞，内有百态达摩的石刻艺术和光影秀。

实景图示例1

实景图示例2

3、南京商旅未来进一步整合文商旅产业链规划安排

南京商旅前身为南纺股份，于 2001 年在 A 股上市，2017 年底，南京市委市政府为推动旅游产业发展，组建旅游集团，并将南京商旅作为南京市唯一的旅游资产证券化平台及运营平台。2025 年 7 月，为推动南京市属国企战略性重组和专业化整合，经南京市委深改委研究决定，拟以旅游集团为主体，推进旅游集团、南京市文化投资控股集团有限公司、南京体育产业集团有限公司的整合重组工作，打造南京市文旅体商综合开发运营主平台。旅游集团基于在手旅游资源及待整合的全市旅游资源成熟度和盈利能力，结合上市公司旅游运营能力，以保护中小股东利益为前提考虑，根据旅游业态分步实施资产注入计划，最终将上市公司打造成拥有多 IP 资源、多服务业态的文商旅综合运营平台。

第一阶段：注入运营相对简单的旅游门票类资产，主要为水上游览门票。2019 年公司发行股份收购南京秦淮风光旅游股份有限公司 51% 股权。同时，为切实履行 2019 年旅游集团“关于促进上市公司转型的承诺”，2021 年公司与旅游集团子公司南京秦淮河建设开发有限公司签订委托经营管理协议，受托经营外秦淮河游船业务，外秦淮河游船业务暂不符合注入上市公司的条件，故按照委托经营管理协议的约定，已续期至 2025 年底，由于该业务目前仍未达到注入标准预计将

于 2025 年底继续续签托管 2 年且续签托管不存在障碍；关于南京同协力旅游有限公司的长江滨江段游船业务，南京同协力旅游有限公司已于 2022 年 10 月注销公司主体资格，相关长江滨江段游船业务已终止。

第二阶段：注入有一定运营能力要求的商业运营以及酒店餐饮类资产。2020 年 12 月公司以现金方式向旅游集团及其子公司南京商厦购买其合计持有的南商运营 51% 股权，进入商业运营板块；由于公共卫生事件对酒店餐饮类资产有较大影响，公司未及时启动收购酒店餐饮类资产，2023 年度为该类资产正常经营年份，经过观察 2023 年度各家公司经营效益后，2024 年初开始启动收购黄埔酒店，并将集团内的酒店餐饮、旅行社、长江行等经营性旅游资源共涉及 12 家企业和业务单元，以业务托管和股权托管的形式委托给上市公司，与上市公司现有的旅游观光、商业零售、旅行社、酒店管理等业态协同整合。上述托管工作已完成，重组工作正在推进中。第二阶段完成后，上市公司的旅游业务占比将进一步提升，业态布局更加完善，向文旅方向转型的基础将更加坚实。

第三阶段：南京市正在推动市属国企战略性重组和专业化整合，经南京市委深改委研究决定，拟以旅游集团为主体，推进旅游集团、南京市文化投资控股集团有限公司、南京体育产业集团有限公司的整合重组工作，打造南京市文旅体商综合开发运营主平台，未来将在旅游集团整合工作完成后，进一步梳理规范经营性旅游资源，逐步注入上市公司。

综上，按照分步实施的计划，旅游集团致力于将南京商旅逐步打造成集旅游观光、文化演艺、住宿餐饮、旅行服务等多种经营业态于一体的综合性旅游企业，成长为华东地区文旅行业的龙头企业。

二、本次交易具体方案

本次交易由发行股份及支付现金购买资产和募集配套资金两部分组成。本次发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提，最终是否募集配套资金不影响公司发行股份及支付现金购买资产行为的实施。

（一）发行股份及支付现金购买资产

1、发行股份的种类和每股面值

发行股份及支付现金购买资产所发行的股份种类为人民币普通股（A 股），

每股面值为人民币 1.00 元。

2、发行对象

本次发行股份的发行对象为旅游集团。

3、发行股份的定价基准日及发行价格

根据《重组管理办法》第四十五条规定，上市公司发行股份购买资产的发行价格不得低于市场参考价的 80%。市场参考价为定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的上市公司股票交易均价之一。定价基准日前若干个交易日的上市公司股票交易均价=定价基准日前若干个交易日的上市公司股票交易总额/定价基准日前若干个交易日的上市公司股票交易总量。

本次发行股份的定价基准日为上市公司第十一届四次董事会决议公告之日，即 2024 年 11 月 25 日。定价基准日前 20 个交易日、前 60 个交易日、前 120 个交易日，上市公司股票交易均价情况如下所示：

单位：元/股

序号	交易均价计算区间	交易均价	交易均价的 80%
1	定价基准日前 20 个交易日	10.15	8.12
2	定价基准日前 60 个交易日	9.14	7.31
3	定价基准日前 120 个交易日	8.65	6.92

经交易双方友好协商，本次发行股份的发行价格确定为 6.92 元/股，不低于定价基准日前 120 个交易日股票交易均价的 80%。

定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派息、送股、配股、增发或资本公积转增股本等除权、除息事项，则上述发行价格将根据中国证监会及上交所的相关规定进行相应调整。

4、发行数量

本次发行股份数量的计算公式为：向交易对方发行的股份数量=向交易对方支付的股份对价金额/本次发行股份的发行价格，并按照向下取整精确至股，不足一股的部分计入资本公积。

本次交易标的资产的交易对价为 198,873,636.13 元，其中以发行股份形式向交易对方支付的交易对价为 169,042,597.32 元，发行价格为 6.92 元/股，根据上

述发行股份购买资产的发行价格及确定的发行股份对价计算，本次购买资产向交易对方发行股份数量为 24,428,121 股，占本次发行股份购买资产完成后上市公司总股本的比例约为 7.29%。

最终的股份发行数量以经公司股东大会审议通过、上交所审核通过并经中国证监会予以注册的发行数量为准。在定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派息、送股、配股、增发或资本公积转增股本等除权、除息事项，本次发行股份数量将根据发行价格的调整情况进行相应调整。

5、上市地点

本次发行的股份将在上交所上市。

6、锁定期安排

发行对象旅游集团作出锁定期的承诺如下：

“（1）本企业因本次交易所获上市公司新发行股份自该等股份发行结束之日起 36 个月内不得进行转让或质押，亦不得设定任何权利负担。

（2）本次发行股份及支付现金购买资产完成后六个月内，如上市公司股票连续二十个交易日的收盘价低于发行价，或者本次发行股份及支付现金购买资产完成后六个月期末收盘价低于发行价的，本企业因本次发行股份及支付现金购买资产所获上市公司股份的锁定期自动延长六个月。

（3）对于本企业在本次交易前已经持有的上市公司股份，自本次交易新增股份发行结束之日起 18 个月内不得以任何方式进行转让（在同一实际控制人控制的不同主体之间进行转让的，不受该股份锁定期限制）。

（4）本次交易完成后，本企业因本次交易的业绩补偿安排（如有）而发生的股份回购或股份无偿赠与不受上述股份锁定的限制。

（5）本次交易完成后，本企业基于本次交易及本次交易前已经持有的上市公司股份享有的上市公司送红股、转增股本等股份，亦遵守上述锁定期的约定。

（6）本企业因本次交易获得的上市公司股份、本次交易前已经持有的上市公司股份在解除锁定后转让股份时需遵守相关法律、法规及规范性文件与上海证券交易所的规定，以及上市公司章程的相关规定。

（7）如中国证券监督管理委员会或上海证券交易所对于上述限售安排有不同意见的，本企业同意将按照中国证券监督管理委员会或上海证券交易所的意见对限售安排进行修订并予执行。”

7、发行价格调整机制

为了更好地应对资本市场表现变化等市场因素、行业因素造成上市公司股价波动，本次交易方案中拟引入发行价格调整机制，具体内容如下：

（1）价格调整方案对象

价格调整方案的调整对象为本次交易购买资产发行股份的发行价格。

（2）价格调整方案生效条件

上市公司股东大会审议通过本次价格调整方案。

（3）可调价期间

本次发行股份可进行价格调整的期间为上市公司审议本次交易的股东大会决议公告日至本次交易获得上交所审核通过并经中国证监会予以注册前。

（4）调价触发条件

可调价期间内，出现下述情形的，上市公司董事会有权在上市公司股东大会审议通过本次交易后召开会议审议是否对本次发行股份购买资产的股份发行价格进行一次调整：

1) 向下调整

上证指数（000001.SH）或证监会批发行业指数（883156.WI）在任一交易日前的连续30个交易日中有至少20个交易日较公司本次交易定价基准日前一交易日收盘指数跌幅超过20%，且上市公司股价在任一交易日前的连续30个交易日中有至少20个交易日较公司本次交易定价基准日前一交易日收盘价格跌幅超过20%。

2) 向上调整

上证指数（000001.SH）或证监会批发行业指数（883156.WI）在任一交易日前的连续30个交易日中有至少20个交易日较公司本次交易定价基准日前一交易

日收盘指数涨幅超过 20%，且上市公司股价在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 20 个交易日较公司本次交易定价基准日前一交易日收盘价格涨幅超过 20%。

（5）调价基准日

可调价期间内，满足前述“调价触发条件”之一后的 20 个交易日内，若董事会决定对发行价格进行调整的，调价基准日为首次满足该项调价触发条件的次一交易日。

（6）发行价格调整机制

在可调价期间内，上市公司可且仅可对股份发行价格进行一次调整。上市公司董事会审议决定对股份发行价格进行调整的，则本次发行股份购买资产的股票发行价格应调整为：调价基准日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日（不包括调价基准日当日）上市公司股票交易均价之一的 80%。

若上市公司董事会审议决定不对股份发行价格进行调整，则后续不可再对本次发行股份购买资产的股票发行价格进行调整。

（7）股份发行数量调整

股份发行价格调整后，标的资产的转让对价不变，向交易对方发行股份数量相应调整。本次发行股份购买资产最终的股份发行数量以经上市公司股东大会审议通过，经上交所审核通过并经中国证监会予以注册的发行数量为准。

（8）调价基准日至发行日期间除权、除息事项

在调价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、配股、资本公积转增股本等除权、除息事项，将按照上交所的相关规则对调整后的股份发行价格、发行数量再作相应调整。

8、过渡期损益安排

自评估基准日（不含当日）起至交割完成日（含当日）止的期间为过渡期间。过渡期间，标的资产产生的利润、净资产的增加由上市公司享有，标的公司如在过渡期间发生亏损或损失或净资产的减少，则由交易对方按照于本次交易中对应出售的股权比例以现金方式向上市公司补足。

9、滚存未分配利润安排

本次发行股份购买资产新增股份发行完成后，上市公司的滚存未分配利润由新增股份发行完成后的新老股东按各自持股比例共同享有。

10、支付现金购买资产的资金来源

本次交易支付现金购买资产的资金来源为本次交易的配套募集资金。上市公司在标的资产交割日后及本次重组中配套募集的资金到位后 5 个工作日内一次性向交易对方支付全部现金对价。若标的资产交割日起 90 个工作日内，本次重组中的配套募集资金仍未完成，则上市公司以自有资金或自筹资金支付现金对价。

11、业绩承诺、减值测试及补偿安排

根据北方亚事出具的并经有权国有资产监督管理部门备案的《资产评估报告》（北方亚事评报字[2025]第 01-0789 号）以及《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本次交易最终采用资产基础法的评估结果作为黄埔酒店 100.00% 股权的定价参考依据，双方同意不设置业绩承诺及业绩补偿安排。

根据北方亚事出具的并经有权国有资产监督管理部门备案的《资产评估报告》（北方亚事评报字[2025]第 01-0789 号）以及《上市公司重大资产重组管理办法》《监管规则适用指引——上市类第 1 号》等相关规定，本次交易最终采用资产基础法的评估结果作为黄埔酒店 100.00% 股权的定价参考依据，确定黄埔酒店 100.00% 股权的评估值为 19,887.36 万元，其中，北方亚事对部分资产采用市场法评估。为进一步保护上市公司及全体股东利益，旅游集团已出具《关于黄埔酒店以市场法评估的资产期末减值补偿安排的承诺函》，具体如下：

“1、本企业将以本次交易实施完毕的当年及其后两个会计年度为减值补偿期间。

2、在减值补偿期间的每个会计年度结束后，本企业同意由符合《中华人民共和国证券法》规定、具备从事证券期货相关业务条件的会计师事务所对本次交易所有以市场法评估的资产进行减值测试，其中土地使用权按照黄埔酒店所拥有的权证就每块土地分别进行减值测试，软件、商标、作品著作权、域名按所属的不同资产类型分别作为一个资产组进行减值测试。如黄埔酒店上述各资产或资产

组在减值补偿期间的任一会计年度的期末价值（考虑年限修正因素）低于其在本
次交易时的评估价值，对于差额部分（即期末减值额），本企业优先以上市公司
在本次交易中向本企业发行的股份（以下简称“本次发行股份”）进行补偿，不
足部分以现金补偿。

黄埔酒店以市场法评估的资产清单如下：

序号	资产类型	资产名称
1	土地使用权	黄埔酒店使用的坐落于南京市玄武区黄埔路2号的土地
2	软件	人事管理系统
3	软件	绿云管理系统
4	软件	电梯监控系统
5	软件	餐饮系统软件
6	软件	话务台系统
7	商标	觅龙虾音乐餐吧
8	商标	金陵映像（编号：38706157A）
9	商标	金陵映像（编号：38706022）
10	商标	金陵映像（编号：38718142）
11	商标	金陵映像（编号：38730045A）
12	商标	金陵映像（编号：38726123A）
13	商标	金陵映像（编号：38722488）
14	商标	金陵映像（编号：38713457）
15	作品著作权	金陵映像图形
16	域名	黄埔大酒店.cn
17	域名	黄埔大酒店.com
18	域名	huangpuhotel.com

3、有关补偿金额、补偿方式等事项应符合中国证券监督管理委员会《监管
规则适用指引——上市类第1号》等相关监管规则要求。具体为：（1）土地使
用权当年度应补偿股份数=该土地使用权当年度的期末减值额/本次发行股份价
格—本企业在减值补偿期间已就该土地使用权补偿的股份总数，其中每块土地应
分别适用前述公式计算，不合并进行减值测试；（2）各资产组当年度应补偿股
份数=各资产组当年度的期末减值额/本次发行股份价格—本企业在减值补偿期
间已就该资产组补偿的股份总数，其中各资产组应分别适用前述公式计算，不合
并进行减值测试。

4、如本企业届时需向上市公司进行股份补偿，在上市公司股东大会审议通过
关于相应年度补偿股份回购及后续注销事宜的议案后，本企业将按照上市公司
通知的期限与回购价格，配合上市公司完成向本企业定向回购并注销当期应补偿
股份的具体手续。如本企业届时需以现金进行补偿，本企业将在上市公司通知的

期限内将所需补偿的现金支付至上市公司指定银行账户。

5、本承诺自作出之日起生效且不可撤销。如本企业违反上述承诺并给上市公司或其投资者造成损失的，本企业愿意依法承担对上市公司或其投资者的补偿责任。”

为了进一步保护上市公司广大投资者的利益，增强对股东的回报能力，旅游集团已出具《关于黄埔酒店房屋建筑物（含土地使用权）期末减值补偿安排的承诺函》，具体如下：

“1、本企业将以本次交易实施完毕的当年及其后两个会计年度为减值补偿期间。

2、在减值补偿期间的每个会计年度结束后，本企业同意由符合《中华人民共和国证券法》规定、具备从事证券期货相关业务条件的会计师事务所对黄埔酒店的房屋建筑物（含土地使用权）进行减值测试。如黄埔酒店上述资产在减值补偿期间的任一会计年度的期末价值（考虑年限修正因素）低于其在本次交易时的评估价值，对于差额部分（即期末减值额），本企业优先以上市公司在本次交易中向本企业发行的股份（以下简称“本次发行股份”）进行补偿，不足部分以现金补偿。有关补偿金额、补偿方式具体为：本企业当年度应补偿股份数=黄埔酒店的房屋建筑物（含土地使用权）当年度的期末减值额/本次发行股份价格-本企业在减值补偿期间已补偿的股份总数。

3、本企业无需就本承诺函与《关于黄埔酒店以市场法评估的资产期末减值补偿安排的承诺函》项下的土地使用权减值测试情况进行重复补偿。

4、如本企业届时需向上市公司进行股份补偿，在上市公司股东大会审议通过关于相应年度补偿股份回购及后续注销事宜的议案后，本企业将按照上市公司通知的期限与回购价格，配合上市公司完成向本企业定向回购并注销当期应补偿股份的具体手续。如本企业届时需以现金进行补偿，本企业将在上市公司通知的期限内将所需补偿的现金支付至上市公司指定银行账户。

5、本承诺自作出之日起生效且不可撤销。如本企业违反上述承诺并给上市公司或其投资者造成损失的，本企业愿意依法承担对上市公司或其投资者的补偿责任。”

上述减值补偿安排可以有效减少标的公司相关资产价值波动风险对上市公司的影响，有利于保护上市公司及全体股东利益，符合《上市公司重大资产重组管理办法》与《监管规则适用指引——上市类第1号》的相关要求。

（二）募集配套资金

1、发行股份的种类和面值

本次募集配套资金发行的股份种类为人民币普通股（A股），每股面值为1.00元。

2、定价基准日、定价依据和发行价格

本次募集配套资金的定价基准日为本次募集配套资金的发行期首日。

本次募集配套资金的发行价格不低于定价基准日前20个交易日上市公司A股股票交易均价的80%，且不低于截至定价基准日上市公司最近一期经审计的归属于上市公司股东的每股净资产（若上市公司在截至定价基准日最近一期经审计财务报告的资产负债表日至定价基准日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本或配股等除权、除息事项，则前述每股净资产值将作相应调整）。定价基准日前20个交易日上市公司股票交易均价=定价基准日前20个交易日上市公司股票交易总额/定价基准日前20个交易日上市公司股票交易总量。最终发行价格将在本次交易经中国证监会作出予以注册决定后，由上市公司董事会或董事会授权人士在股东大会的授权范围内，按照法律、法规及规范性文件的有关规定，并根据询价情况，与本次交易的独立财务顾问（主承销商）协商确定。

在本次募集配套资金的定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派息、送股、资本公积金转增股本或配股等除权、除息事项，本次募集配套资金的发行价格将按照中国证监会和上交所的相关规则进行相应调整。

3、发行方式、发行对象及认购方式

本次募集配套资金采取向特定对象以询价的方式发行股份，发行对象为不超过35名符合法律、法规的特定对象，包括符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、财务公司、保险机构投资者、信托公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以及其他合格的投资者等。所有发行对象均以

现金方式并以相同价格认购本次募集配套资金所发行的股票。

4、募集配套资金金额及发行数量

本次募集配套资金总额不超过 3,983.10 万元，不超过本次交易中发行股份购买资产交易价格的 100%，且发行股份数量不超过上市公司本次发行前总股本的 30%。

本次募集配套资金发行的股份数量=本次配套募集资金金额/每股发行价格。
若发行数量计算结果不足一股，则尾数舍去取整。

最终发行数量将在本次募集配套资金经中国证监会作出予以注册决定后，按照《发行注册管理办法》等法律法规的有关规定，根据询价结果最终确定。

在本次募集配套资金的定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派息、送股、资本公积金转增股本或配股等除权、除息事项，导致本次募集配套资金的发行价格作出相应调整的，本次募集配套资金的发行数量也将相应调整。

5、锁定期安排

本次募集配套资金的发行对象因本次募集配套资金而取得的上市公司股份自该等股份上市之日起 6 个月内不得转让。

上述股份锁定期内，本次募集配套资金的发行对象通过本次募集配套资金取得的上市公司股份因上市公司送股、转增股本等原因增持的部分，亦遵守上述锁定期的约定。

若上述锁定期安排与证券监管机构的最新规定或监管意见不相符，将根据相关证券监管机构的最新规定及监管意见进行相应调整。上述锁定期届满之后，本次募集配套资金的发行对象所取得的上市公司股份转让事宜按照中国证监会和上交所的有关规定执行。

6、上市地点

本次募集配套资金所发行股份的上市地点为上交所。

7、募集配套资金用途

本次募集配套资金拟用于支付本次交易的现金对价、中介机构费用及相关税

费，具体情况如下：

募集资金用途	拟使用募集资金金额（万元）
支付本次交易现金对价	2,983.10
支付本次交易中介机构费用及相关税费	1,000.00
合计	3,983.10

本次募集配套资金以发行股份购买资产的成功实施为前提，但募集配套资金成功与否不影响发行股份购买资产的实施。若证券监管机构的最新监管意见发生调整，则上市公司可根据相关证券监管机构的最新监管意见对本次募集配套资金相关事项进行相应调整。

如上市公司未能成功实施募集配套资金或实际募集资金金额小于募集资金用途的资金需求量，上市公司将通过自有或自筹资金解决资金缺口，届时上市公司将根据实际募集资金净额，并根据募集资金用途的实际需求，对上述募集资金用途的资金投入顺序、金额及具体方式等事项进行适当调整。

8、滚存未分配利润安排

本次募集配套资金完成后的南京商旅财务报表中反映的未分配利润（如有），将由本次募集配套资金完成后南京商旅的新老股东按照持股比例共同享有。

（三）本次交易方案调整情况

本次交易方案调整情况参见本报告书“重大事项提示”之“三、本次交易方案调整情况”。

三、本次交易的性质

（一）本次交易不构成重大资产重组

根据上市公司及标的公司 2024 年经审计财务数据以及本次交易标的资产作价，本次交易不构成上市公司重大资产重组，具体情况如下：

单位：万元

项目	资产总额	资产净额	营业收入
黄埔酒店 100%股权	12,970.46	7,830.91	6,056.47
交易作价	19,887.36	19,887.36	不适用
标的资产相关指标与交易作价孰高	19,887.36	19,887.36	不适用

南京商旅	180,675.95	60,340.83	77,641.24
占比	11.01%	32.96%	7.80%
是否构成重大	否	否	否

由上表可见，根据《重组管理办法》的规定，本次交易不构成重大资产重组。

（二）本次交易构成关联交易

本次发行股份购买资产的交易对方旅游集团为上市公司控股股东。因此，本次交易构成关联交易。

鉴于本次交易构成关联交易，公司在召开董事会审议本次交易相关关联交易事项时，关联董事已回避表决，相关关联交易事项经非关联董事表决通过。上市公司在召开股东大会审议本次交易相关关联交易事项时，关联股东已回避表决，相关关联交易事项需经出席会议的非关联股东的三分之二以上表决通过。

（三）本次交易不构成重组上市

本次交易前后，上市公司的控股股东均为旅游集团，实际控制人均为南京市国资委，本次交易不会导致上市公司控制权变更。本次交易前三十六个月内，上市公司的实际控制人未发生变更。因此，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市情形。

四、本次交易对上市公司的影响

本次交易对上市公司的影响参见本报告书“重大事项提示”之“四、本次交易对上市公司的影响”。

五、标的资产评估作价情况

（一）评估作价情况

根据北方亚事出具并经有权国有资产监督管理部门备案的《资产评估报告》（北方亚事评报字[2025]第 01-0789 号），以 2025 年 3 月 31 日为评估基准日，标的资产的评估情况如下：

单位：万元

标的公司	100%股权 账面价值	100%股权 评估值	增值额	增值率	收购比例	标的资产 评估值
	A	B	C=B-A	D=C/A	E	F=E*B

黄埔酒店	7,951.06	19,887.36	11,936.30	150.12%	100.00%	19,887.36
------	----------	-----------	-----------	---------	---------	-----------

根据评估情况，并经交易双方友好协商，黄埔酒店 100%股权的交易对价为 19,887.36 万元。

（二）对价支付方式

本次交易的对价支付方式如下表所示：

交易对方	交易标的名称	支付方式				向该交易对方支付的总对价（万元）
		现金对价（万元）	股份对价（万元）	可转债对价	其他	
旅游集团	黄埔酒店 100%股权	2,983.10	16,904.26	-	-	19,887.36

经交易双方友好协商，本次交易以股份及现金方式支付，其中股份支付占比 85%，现金支付占比 15%。

六、本次交易实施需履行的批准程序

（一）本次交易已履行的决策和审批程序

- 1、本次交易方案已经上市公司第十届二十五次董事会、第十一届四次董事会、第十一届十一次董事会、第十一届十二次董事会审议通过；
- 2、本次交易方案已经上市公司间接控股股东、上市公司控股股东及其一致行动人原则性同意；
- 3、本次交易方案已经交易对方有权权力机构作出批准；
- 4、本次交易方案已经标的公司股东作出股东决定同意；
- 5、本次交易相关的国有资产评估备案程序已履行完毕；
- 6、本次交易已获得国家出资企业城建集团的批准；
- 7、本次交易已获得上市公司 2024 年第二次临时股东大会审议通过；
- 8、本次交易的减值测试及补偿安排等相关方案已经上市公司第十一届六次董事会、第十一届十一次董事会审议通过。

（二）本次交易尚需履行的决策和审批程序

- 1、本次交易尚需经上交所审核通过并经中国证监会注册；

2、相关法律法规所要求的其他可能涉及必要的批准、核准、备案或许可（如需）。

七、本次交易相关方作出的重要承诺

（一）上市公司及其董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺

序号	承诺事项	承诺方	承诺内容
1	关于提供信息的真实性、准确性和完整性的承诺	上市公司	1、本公司保证本次交易的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性和及时性承担相应的法律责任。 2、本公司保证在本次交易过程中所提供的信息均真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本公司向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面材料或副本材料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、签章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。 3、本公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。本公司负责人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证本次交易重组报告书及其摘要所引用的相关数据的真实、准确、完整。 4、如违反上述承诺，本公司愿意就此承担全部法律责任。
		上市公司全体董事、监事、高级管理人员	1、本人保证本次交易的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性和及时性承担相应的法律责任。 2、本人已提供了本次交易所必需的、真实的、准确的、完整的原始书面材料、副本材料或口头证言，并无隐瞒、遗漏、虚假或误导之处。本人向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面材料或副本材料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、签章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。 3、本人保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。 4、如本次交易所披露或提供的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本人将不转让在上市公司拥有权益的股份（如有）；并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代其向证券交易所和证券登记结算机构申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权上市公司董事会核实后直接向证券交易所和证券登记结算机构报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；上市公司董事会未向证券交易所和证券登记结算机构报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和证券登记结算机构直接锁定相关股份。如调查

序号	承诺事项	承诺方	承诺内容
			结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。 5、本人承诺，如违反上述承诺与保证，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。
2	关于不存在参与任何上市公司重大资产重组情形的说明	上市公司及上市公司全体董事、监事、高级管理人员	本公司及本公司董事、监事、高级管理人员，均不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况，最近三年不存在因内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情况。综上，本公司及本公司董事、监事、高级管理人员不存在《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管（2023）》第十二条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组情形。
3	关于不存在不得向特定对象发行股票的情形的承诺	上市公司	本公司确认并承诺，本公司不存在《上市公司证券发行注册管理办法》第十一条规定的以下不得向特定对象发行股票的情形： 1、擅自改变前次募集资金用途未作纠正，或者未经股东大会认可； 2、最近一年财务报表的编制和披露在重大方面不符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定；最近一年财务会计报告被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近一年财务会计报告被出具保留意见的审计报告，且保留意见所涉及事项对上市公司的重大不利影响尚未消除。本次发行涉及重大资产重组的除外； 3、现任董事、监事和高级管理人员最近三年受到中国证监会行政处罚，或者最近一年受到证券交易所公开谴责； 4、上市公司或者其现任董事、监事和高级管理人员因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查； 5、控股股东、实际控制人最近三年存在严重损害上市公司利益或者投资者合法权益的重大违法行为； 6、最近三年存在严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。
4	关于守法及诚信情况的承诺	上市公司 上市公司全体董事、监事、高级管理人员	1、本公司不存在因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证券监督管理委员会立案调查的情形； 2、本公司最近三年内不存在受到刑事处罚、中国证券监督管理委员会行政处罚的情形，最近一年内不存在受到证券交易所公开谴责的情形； 3、本公司诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务等重大失信行为，最近三年内不存在严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。 1、本人具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和上市公司章程规定的任职资格和义务，本人的任职均经合法程序产生，不存在违反《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和上市公司章程规定的忠实勤勉义务的情形； 2、本人不存在因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证券监督管理委员会立案调查的情形；

序号	承诺事项	承诺方	承诺内容
			3、本人最近三年内不存在受到刑事处罚、中国证券监督管理委员会行政处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情形，最近一年内不存在受到证券交易所公开谴责的情形。
5	自本次交易复牌之日起至实施完毕期间不存在减持计划的承诺	上市公司全体董事、监事、高级管理人员	本人承诺，自本次交易复牌之日起至本次交易实施完毕期间，本人对本人所持南京商旅的股份（如有）不存在减持意向和计划，不会以任何方式减持。若违反上述承诺，由此给南京商旅或者其他投资者造成损失的，本人承诺将向南京商旅或其他投资者依法承担赔偿责任。
6	本次重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺	上市公司全体董事、高级管理人员	1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。 2、本人承诺对职务消费行为进行约束。 3、本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。 4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与南京商旅填补回报措施的执行情况相挂钩。 5、若公司后续推出公司股权激励计划，本人承诺拟公布的南京商旅股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。 6、本承诺出具日后至南京商旅本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。 7、本人切实履行公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺。若本人违反上述承诺并给南京商旅或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对南京商旅或者投资者的赔偿责任。

（二）上市公司控股股东及其一致行动人作出的重要承诺

序号	承诺事项	承诺方	承诺内容
1	关于提供信息的真实性、准确性和完整性的承诺	上市公司间接控股股东	1、本公司为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 2、本公司向本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 3、本公司为本次交易所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 4、如本次交易所披露或提供的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司将不转让在上市公司拥有权益的股份；并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代其向证券交易

序号	承诺事项	承诺方	承诺内容
			所和证券登记结算机构申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权上市公司董事会核实后直接向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；上市公司董事会未向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和证券登记结算机构直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排； 5、本公司承诺，如违反上述承诺与保证，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。
2	关于保持上市公司独立性的承诺函	上市公司间接控股股东、上市公司控股股东及其一致行动人	1、本次交易完成后，本公司将按照包括但不限于《上海证券交易所股票上市规则》等规范性文件的要求，确保南京商旅及其下属公司的独立性，积极促使南京商旅及其下属公司在资产、业务、财务、机构、人员等方面保持独立性。 2、本公司如因不履行或不适当履行上述承诺因此给南京商旅及其相关股东造成损失的，应以现金方式全额承担该等损失。 具体如下： 一、南京商旅的资产独立完整 本公司保证，本公司及本公司控制的公司、企业或其他组织、机构（以下简称“本公司控制的其他主体”）的资产与南京商旅的资产严格分开，产权关系明确、资产界定清晰，确保南京商旅完全独立经营；本公司严格遵守法律、法规和规范性文件及南京商旅章程等内部管理制度中关于南京商旅与关联方资金往来及对外担保等内容的规定，保证本公司及本公司控制的其他主体不发生违规占用南京商旅资金、资产或资源等情形。 二、南京商旅的人员独立 本公司保证，南京商旅的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均不在本公司及本公司控制的其他主体担任除董事、监事以外的其他职务，不在本公司及本公司控制的其他主体领薪；南京商旅的财务人员不在本公司及本公司控制的其他主体中兼职及/或领薪。本公司将确保南京商旅的劳动、人事及薪酬管理与本公司及本公司控制的其他主体之间完全独立。 三、南京商旅的财务独立 本公司保证南京商旅的财务部门独立和财务核算体系独立；南京商旅独立核算，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度；南京商旅具有独立的银行基本账户和其他结算账户，不存在与本公司或本公司控制的其他主体共用银行账户的情形；本公司不会干预南京商旅的资金使用。 四、南京商旅的机构独立 本公司保证南京商旅具有健全、独立和完整的内部经营管理机构，并独立行使经营管理职权。本公司及本公司控制的其他主体与南京商旅的机构完全分开，不存在机构混同的情形。 五、南京商旅的业务独立 本公司保证，南京商旅的业务独立于本公司及本公司控制

序号	承诺事项	承诺方	承诺内容
			的其他主体，并拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有独立面向市场自主经营的能力；本公司及本公司控制的其他主体与南京商旅不存在构成重大不利影响的同业竞争或显失公平的关联交易；本公司除依法行使股东权利外，不会对南京商旅的正常经营活动进行干预。
3	关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明	上市公司间接控股股东	本企业及本企业董事、监事、高级管理人员，均不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况，最近三年不存在因内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情况。综上，本企业及本企业董事、监事、高级管理人员不存在《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管（2023）》第十二条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组情形。
4	对股份减持计划的说明	上市公司间接控股股东	本公司自本次交易复牌之日起至本次交易实施完毕期间，不存在主动减持本公司间接持有的上市公司股份的计划。
	关于自本次交易复牌之日起至实施完毕期间不存在减持计划的承诺	上市公司控股股东及其一致行动人	在本次交易复牌之日起至本次交易实施完毕期间，本公司对所持上市公司股份不存在减持意向和计划，不会以任何方式减持。 上述股份包括原持有上市公司的股份以及由于上市公司发生送股、转增股本等事项增加的上市公司股份（如有）。若违反上述承诺，由此给上市公司或者其他投资者造成损失的，本公司承诺将向上市公司或其他投资者依法承担赔偿责任。
5	关于摊薄即期回报采取填补措施的承诺函	上市公司间接控股股东、上市公司控股股东及其一致行动人	1、本公司承诺不会越权干预上市公司经营管理活动，不会侵占上市公司利益。 2、自本承诺出具日至上市公司本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本公司承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。 3、若本公司违反上述承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。
6	对本次重组的原则性意见的说明	上市公司间接控股股东、上市公司控股股东及其一致行动人	原则性同意上市公司以向南京旅游集团有限责任公司发行股份及支付现金的方式购买其持有的南京黄埔大酒店有限公司100.00%股权、向不超过35名符合条件的特定投资者发行股份募集配套资金，并将积极促成本次交易的顺利进行。
7	关于本次交易采取的保密措施及保密制度的说明	上市公司间接控股股东	1、本次交易严格控制项目参与人员范围，尽可能缩小知悉本次交易内幕信息知情人员的范围，做好内幕信息知情人员的登记； 2、本公司保证采取必要且充分的措施对本次交易事宜所涉及的资料和信息严格保密，不存在泄露本次交易的相关内幕信息及利用本次交易相关内幕信息进行内幕交易的情形。
8	关于减少和规范关	上市公司间接控股	1、在本次交易完成后，本公司、本公司控制的企业将尽量避免与上市公司及其控股子公司之间发生关联交易；对于

序号	承诺事项	承诺方	承诺内容
	联交易的承诺	股东、上市公司控股股东及其一致行动人	确有必要且无法回避的关联交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。 2、本公司将严格遵守有关法律、法规、上市公司《公司章程》等关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照规定的决策程序进行，并将履行信息披露义务和办理有关报批事宜（如有），保证不通过关联交易谋取不当利益或损害上市公司及其股东的合法权益。 3、如违反上述承诺与上市公司及其控股子公司进行交易而给上市公司及其股东造成损失的，本公司将依法承担相应的赔偿责任。
9	关于避免同业竞争的承诺	上市公司间接控股股东	一、旅游集团为市直属企业，由南京市国资委列名监管，本公司作为南京市国资委授权机构对旅游集团进行国有股权管理，以实现国有资本的保值增值，不对旅游集团及其下属企业实际业务运营进行管理和控制。 二、本公司下属南京通客云来酒店管理有限公司主营酒店业务、南京中北友好国际旅行社有限公司主营旅行社业务、南京中北文化发展有限公司主营会议服务业务。基于本承诺第一点，本公司仅对旅游集团进行国有股权管理，不对旅游集团及其下属企业实际业务运营进行管理和控制，上述三家企业主营业务收入或者毛利占上市公司主营业务收入或毛利均低于 30.00%，本公司保证将加强内部协调与控制管理，确保上市公司健康、持续发展，不会出现损害上市公司及其公众投资者利益的情况。 三、除前述情况外，本公司承诺将采取以下措施： （一）承诺将促使本公司及控制的下属企业或组织不利用本公司对上市公司的股权关系进行损害上市公司及其股东合法权益的经营活动； （二）承诺将促使本公司及控制的下属企业或组织不会利用从上市公司获取的信息，直接或间接从事或经营与上市公司相竞争的业务； （三）承诺本公司及控制的下属企业或组织将严格按照有关法律法规及规范性文件的规定采取有效措施避免与上市公司新增同业竞争。承诺本公司将促使本公司及控制的下属企业或组织不直接或间接从事或经营与上市公司的业务存在新增同业竞争的任何业务及活动； （四）承诺本公司及控制的下属企业或组织有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与上市公司生产经营构成同业竞争的业务，将按照上市公司的要求，将该等商业机会让与上市公司，由上市公司在同等条件下优先收购有关业务所涉及的资产或股权，以避免与上市公司新增同业竞争； 四、如违反以上承诺，本公司愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给上市公司造成的所有直接或间接损失。
		上市公司控股股东	一、酒店（包含餐饮）相关业务 （一）本公司下属如下企业从事酒店（包含餐饮）相关业务，因盈利能力、规范性程度等原因暂不适合注入上市公司，未纳入本次交易的标的资产范围。为避免同业竞争和

序号	承诺事项	承诺方	承诺内容																																
			利益冲突，经本公司董事会审议通过，下述序号 1 企业的股东拟与上市公司签订《委托管理协议》，拟将所持序号 1 公司股权除所有权、处置权（含质押权）、收益权以外的其他股东权利委托给上市公司管理，下述序号 2-7 企业拟与上市公司签订《委托管理协议》，拟将酒店等相关业务委托给上市公司管理，委托管理期限为 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>序号</th><th>名称</th><th>主营业务</th><th>解决方式</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>南京紫金山庄酒店管理有限责任公司（以下简称“紫金山庄酒管公司”）</td><td>酒店（包含餐饮）</td><td>紫金山庄酒管公司股权拟委托上市公司管理</td></tr> <tr> <td>2</td><td>南京国际会议中心股份有限公司</td><td>酒店（包含餐饮）</td><td>酒店相关业务拟委托上市公司管理</td></tr> <tr> <td>3</td><td>南京国之辉酒店管理有限公司</td><td>酒店（包含餐饮）</td><td>酒店相关业务拟委托上市公司管理</td></tr> <tr> <td>4</td><td>南京国会酒店管理有限公司</td><td>酒店（包含餐饮）</td><td>酒店相关业务拟委托上市公司管理</td></tr> <tr> <td>5</td><td>南京水秀苑大酒店有限责任公司</td><td>酒店（包含餐饮）</td><td>酒店相关业务拟委托上市公司管理</td></tr> <tr> <td>6</td><td>南京六华春酒店管理有限公司</td><td>餐饮（饭店）</td><td>餐饮相关业务拟委托上市公司管理</td></tr> <tr> <td>7</td><td>南京钟山风景区建设发展有限公司</td><td>主营钟山风景区外缘景区的投融资、建设、开发、运营及管理工作，其分支机构南京钟山风景区建设发展有限公司琵琶洲餐饮分公司运营一家酒店</td><td>酒店相关业务拟委托上市公司管理</td></tr> </tbody> </table> 前述委托管理期限到期后，本公司将在上述企业酒店（包含餐饮）类业务满足如下财务性条件后 1 年内，启动对相关企业的规范梳理工作： 1、最近一个会计年度经审计归属于母公司所有者的净利润不低于上市公司最近一个会计年度经审计归属于母公司所有者的净利润的 10%，且不低于 500 万元； 2、最近一个会计年度加权平均净资产收益率不低于上市公司最近一个会计年度的加权平均净资产收益率； 经规范梳理，如前述企业的股权、资产权属清晰，股权、资产过户或者转移不存在法律障碍，不存在重大违法违规事项或重大法律风险，前述企业注入上市公司符合法律法	序号	名称	主营业务	解决方式	1	南京紫金山庄酒店管理有限责任公司（以下简称“紫金山庄酒管公司”）	酒店（包含餐饮）	紫金山庄酒管公司股权拟委托上市公司管理	2	南京国际会议中心股份有限公司	酒店（包含餐饮）	酒店相关业务拟委托上市公司管理	3	南京国之辉酒店管理有限公司	酒店（包含餐饮）	酒店相关业务拟委托上市公司管理	4	南京国会酒店管理有限公司	酒店（包含餐饮）	酒店相关业务拟委托上市公司管理	5	南京水秀苑大酒店有限责任公司	酒店（包含餐饮）	酒店相关业务拟委托上市公司管理	6	南京六华春酒店管理有限公司	餐饮（饭店）	餐饮相关业务拟委托上市公司管理	7	南京钟山风景区建设发展有限公司	主营钟山风景区外缘景区的投融资、建设、开发、运营及管理工作，其分支机构南京钟山风景区建设发展有限公司琵琶洲餐饮分公司运营一家酒店	酒店相关业务拟委托上市公司管理
序号	名称	主营业务	解决方式																																
1	南京紫金山庄酒店管理有限责任公司（以下简称“紫金山庄酒管公司”）	酒店（包含餐饮）	紫金山庄酒管公司股权拟委托上市公司管理																																
2	南京国际会议中心股份有限公司	酒店（包含餐饮）	酒店相关业务拟委托上市公司管理																																
3	南京国之辉酒店管理有限公司	酒店（包含餐饮）	酒店相关业务拟委托上市公司管理																																
4	南京国会酒店管理有限公司	酒店（包含餐饮）	酒店相关业务拟委托上市公司管理																																
5	南京水秀苑大酒店有限责任公司	酒店（包含餐饮）	酒店相关业务拟委托上市公司管理																																
6	南京六华春酒店管理有限公司	餐饮（饭店）	餐饮相关业务拟委托上市公司管理																																
7	南京钟山风景区建设发展有限公司	主营钟山风景区外缘景区的投融资、建设、开发、运营及管理工作，其分支机构南京钟山风景区建设发展有限公司琵琶洲餐饮分公司运营一家酒店	酒店相关业务拟委托上市公司管理																																

序号	承诺事项	承诺方	承诺内容
			规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述企业满足相关财务性条件后 3 年内启动注入上市公司，启动对前述企业的规范梳理至注入上市公司期间，前述企业应持续符合上述财务性条件。 如无法满足前述财务性条件或经梳理尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求的，将继续将上述相关股权/上述相关业务委托上市公司管理。 （二）本公司下属南京旅总旅游有限公司（以下简称“旅总公司”）经营的房车度假区项目拟委托第三方中旅（北京）自驾旅游管理有限公司（以下简称“中旅公司”）承包经营。双方拟签署《合作协议书》，旅总公司拟将其房车度假区项目全部物业及外管项目全权委托给中旅公司独家经营，中旅公司组建经营团队并自主负责项目经营，旅总公司不得干预正常经营管理工作，合作期限为 10 年，合作期限到期后，中旅公司享有合作优先权。本次交易完成后，本公司保证将加强内部协调与控制管理，确保南京商旅健康、持续发展，不会出现损害南京商旅及其公众投资者利益的情况。 （三）本公司下属南京白宫大酒店有限公司（以下简称“白宫大酒店”）已委托第三方江苏金旅华住酒店管理有限公司（以下简称“金旅华住”）长期承包经营。白宫大酒店与金旅华住已签署《合作合同》，金旅华住承包白宫大酒店并支付承包费，白宫大酒店不随意干涉金旅华住对白宫大酒店的经营管理权，包括但不限于由金旅华住制定并调整酒店各种经营项目，包括客房（包括房型、房量等）、商务、会议、餐饮、康乐等项目的空间调整、定价方案及价格体系，菜单（酒菜、主食品等）的订价方案及价格体系，承包期间为 2020 年 6 月 1 日至 2035 年 5 月 31 日，白宫大酒店同意于承包期届满时，优先考虑金旅华住的承包合同续签，续签期限为 5 年。白宫大酒店已委托第三方长期运营，不得随意干涉，本次交易完成后，本公司保证将加强内部协调与控制管理，确保南京商旅健康、持续发展，不会出现损害南京商旅及其公众投资者利益的情况。 （四）本公司下属南京大饭店（北京）有限公司（以下简称“南京大饭店”）注册地及经营地均在北京，经营使用的房产土地的所有权人/使用权人为南京市人民政府驻北京办事处。自 2005 年 12 月起，南京大饭店委托给第三方承包经营，目前南京大饭店系由南京晶丽酒店管理有限公司（以下简称“晶丽酒店”）承包经营，承包经营期限为 2024 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日。南京大饭店与晶丽酒店已签署《承包经营管理合同》，约定晶丽酒店全权负责南京大饭店全部资产以及经营项目的经营、管理和运作（包括但不限于人、财、物的管理和经营），承包期内盈亏自负，晶丽酒店有权自主决定南京大饭店经营模式和营销策略，在机构设置、人事设置、人事任免、经营管理、财务收益等方面享有自主权，独立承担承包期内的一切债权债务和其他法律责任，南京大饭店不干涉晶丽酒店正常的承包经营管理活动。结合酒店行业的经营特点、南京大饭店经营地域（位于北京，标的公司经营地点在南京）、

序号	承诺事项	承诺方	承诺内容																
			南京大饭店已委托无关联关系第三方运营并自负盈亏，本次交易完成后，南京大饭店与上市公司不构成重大不利影响的同业竞争。 二、旅行社相关业务 （一）本公司下属如下企业从事旅行社相关业务，因盈利能力、规范性程度等原因不适合注入上市公司，未纳入本次交易的标的资产范围。为避免同业竞争和利益冲突，经本公司董事会审议通过，下述企业的控股股东拟与上市公司签订《委托管理协议》，拟将持有的相关公司股权除所有权、处置权（含质押权）、收益权以外的其他股东权利委托给上市公司行使，委托管理期限为 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日。 <table border="1"> <tr> <th>序号</th><th>名称</th><th>主营业务</th><th>解决方式</th></tr> <tr> <td>1</td><td>南京金旅红文化发展有限公司</td><td>旅行社相关业务</td><td>公司股权拟委托上市公司管理</td></tr> <tr> <td>2</td><td>南京莫愁旅行社有限公司</td><td>旅行社相关业务</td><td>公司股权拟委托上市公司管理</td></tr> <tr> <td>3</td><td>南京长江行文旅发展有限公司</td><td>旅客票务代理</td><td>公司股权拟委托上市公司管理</td></tr> </table> 前述委托管理期限到期后，本公司将在上述企业满足如下财务性条件后 1 年内，启动对相关企业的规范梳理工作： 1、最近一个会计年度经审计归属于母公司所有者的净利润不低于上市公司最近一个会计年度经审计归属于母公司所有者的净利润的 10%，且不低于 500 万元； 2、最近一个会计年度加权平均净资产收益率不低于上市公司最近一个会计年度的加权平均净资产收益率； 经规范梳理，如前述企业的股权、资产权属清晰，股权、资产过户或者转移不存在法律障碍，不存在重大违法违规事项或重大法律风险，前述企业注入上市公司符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述企业满足相关财务性条件后 3 年内启动注入上市公司，启动对前述企业的规范梳理至注入上市公司期间，前述企业应持续符合上述财务性条件。 如无法满足前述财务性条件或经梳理尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求的，则继续将上述相关股权委托上市公司管理。 （二）本公司下属南京好行旅游有限责任公司（以下简称“好行旅游”）曾从事旅行社相关业务，截至本承诺出具日，好行旅游已停止经营活动，正在进行破产清算，本公司承诺将不晚于 2025 年 12 月 31 日前办理完毕好行旅游的注销手续。 三、除前述解决措施外，本公司承诺将同时采取以下措施： （一）承诺将促使本公司及控制的下属企业或组织不利用本公司对上市公司的控制关系进行损害上市公司及其股东合法权益的经营活动； （二）承诺将促使本公司及控制的下属企业或组织不会利用从上市公司获取的信息，直接或间接从事或经营与上市公司相竞争的业务； （三）承诺本公司及控制的下属企业或组织将严格按照有	序号	名称	主营业务	解决方式	1	南京金旅红文化发展有限公司	旅行社相关业务	公司股权拟委托上市公司管理	2	南京莫愁旅行社有限公司	旅行社相关业务	公司股权拟委托上市公司管理	3	南京长江行文旅发展有限公司	旅客票务代理	公司股权拟委托上市公司管理
序号	名称	主营业务	解决方式																
1	南京金旅红文化发展有限公司	旅行社相关业务	公司股权拟委托上市公司管理																
2	南京莫愁旅行社有限公司	旅行社相关业务	公司股权拟委托上市公司管理																
3	南京长江行文旅发展有限公司	旅客票务代理	公司股权拟委托上市公司管理																

序号	承诺事项	承诺方	承诺内容
			关法律法规及规范性文件的规定采取有效措施避免与上市公司新增同业竞争。承诺本公司将促使本公司及控制的下属企业或组织不直接或间接从事或经营与上市公司的业务存在新增同业竞争的任何业务及活动； （四）承诺本公司及控制的下属企业或组织有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与上市公司生产经营构成同业竞争的业务，将按照上市公司的要求，将该等商业机会让与上市公司，由上市公司在同等条件下优先收购有关业务所涉及的资产或股权，以避免与上市公司新增同业竞争； 四、如违反以上承诺，本公司愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给上市公司造成的所有直接或间接损失。
10	关于股份锁定期的承诺	上市公司控股股东一致行动人	1、对于本企业在本次交易前已经持有的上市公司股份，自本次交易新增股份发行结束之日起 18 个月内不以任何方式进行转让（在同一实际控制人控制的不同主体之间进行转让的，不受该股份锁定期限制）。 2、本次交易完成后，本企业基于在本次交易前已经持有的上市公司股份而享有的上市公司送红股、转增股本等股份，亦遵守上述锁定期的约定。 3、如中国证券监督管理委员会或上海证券交易所对于上述限售安排有不同意见的，本企业同意将按照中国证券监督管理委员会或上海证券交易所的意见对限售安排进行修订并予以执行。

（三）交易对方作出的重要承诺

序号	承诺事项	承诺方	承诺内容
1	关于提供信息的真实性、准确性和完整性的承诺	交易对方	1、本公司为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 2、本公司向本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 3、本公司为本次交易所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 4、如本次交易所披露或提供的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司将不转让在上市公司拥有权益的股份；并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代其向证券交易所和证券登记结算机构申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权上市公司董事会核实后直接向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；上市公司董事会未向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券

序号	承诺事项	承诺方	承诺内容
			交易所和证券登记结算机构直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排； 5、本公司承诺，如违反上述承诺与保证，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。
2	关于持有标的资产权属完整性的承诺	交易对方	1、截至本承诺函出具之日，本公司已依法履行对黄埔酒店的全部出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反作为黄埔酒店股东所应承担的义务及责任的行为。 2、本公司合法持有黄埔酒店的股权，本公司拟注入上市公司之黄埔酒店股权不存在通过信托或委托持股等方式代持的情形，未设置任何抵押、质押、留置等担保权和其他第三方权利或其他限制转让的合同或约定，亦不存在被查封、冻结、托管等限制其转让的情形； 3、本公司拟注入上市公司之黄埔酒店股权资产权属清晰，本公司取得该等股权后至今不存在任何权属纠纷，亦不存在其他法律纠纷，过户或者转移权属不存在法律障碍；如后续因本公司持有的黄埔酒店股权发生争议，本公司将妥善予以解决并自行承担，确保不会因此对黄埔酒店造成不利影响； 4、本公司承诺及时进行拟注入上市公司之黄埔酒店股权的权属变更，且因在权属变更过程中因本公司的原因导致的纠纷，均由本公司妥善解决并承担责任。
3	关于认购股份锁定期的承诺	交易对方	1、本企业因本次交易所获上市公司新发行股份自该等股份发行结束之日起 36 个月内不得进行转让或质押，亦不得设定任何权利负担。 2、本次发行股份及支付现金购买资产完成后六个月内，如上市公司股票连续二十个交易日的收盘价低于发行价，或者本次发行股份及支付现金购买资产完成后六个月期末收盘价低于发行价的，本企业因本次发行股份及支付现金购买资产所获上市公司股份的锁定期自动延长六个月。 3、对于本企业在本次交易前已经持有的上市公司股份，自本次交易新增股份发行结束之日起 18 个月内不得以任何方式进行转让（在同一实际控制人控制的不同主体之间进行转让的，不受该股份锁定期限制）。 4、本次交易完成后，本企业因本次交易的业绩补偿安排（如有）而发生的股份回购或股份无偿赠与不受上述股份锁定的限制。 5、本次交易完成后，本企业基于本次交易及本次交易前已经持有的上市公司股份享有的上市公司送红股、转增股本等股份，亦遵守上述锁定期的约定。 6、本企业因本次交易获得的上市公司股份、本次交易前已经持有的上市公司股份在解除锁定后转让股份时需遵守相关法律、法规及规范性文件与上海证券交易所的规定，以及上市公司章程的相关规定。 7、如中国证券监督管理委员会或上海证券交易所对于上述限售安排有不同意见的，本企业同意将按照中国证券监督管理委员会或上海证券交易所的意见对限售安排进行修订并予执行。

序号	承诺事项	承诺方	承诺内容									
4	关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明	交易对方	本企业及本企业董事、监事、高级管理人员，均不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况，最近三年不存在因内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情况。综上，本企业及本企业董事、监事、高级管理人员不存在《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管（2023）》第十二条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组情形。									
5	关于守法及诚信情况的承诺	交易对方	1、本公司系依法设立并有效存续的有限责任公司，具备相关法律、法规和规范性文件规定的参与本次交易、签署本次交易相关协议及履行协议项下权利义务的合法主体资格。 2、本公司及本公司主要管理人员最近五年未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，也不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况。 3、本公司及本公司主要管理人员最近五年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等违反诚信的情况。									
6	关于本次交易采取的保密措施及保密制度的说明	交易对方	1、本次交易严格控制项目参与人员范围，尽可能缩小知悉本次交易内幕信息知情人员的范围； 2、交易双方接触时，本公司及上市公司采取了必要且充分的保密措施，限定相关敏感信息的知情人范围，做好内幕信息知情人员的登记； 3、本公司多次告知、提示内幕信息知情人员严格遵守保密制度，履行保密义务，在内幕信息依法披露前，不得公开或泄露内幕信息，不得利用内幕信息买卖上市公司股票或建议他人买卖上市公司股票； 4、上市公司按照有关规定，编制了重大事项进程备忘录及内幕信息知情人的登记，并将有关材料向上海证券交易所进行了报备。									
7	关于黄埔酒店以市场法评估的资产期末减值补偿安排的承诺函	交易对方	1、本企业将以本次交易实施完毕的当年及其后两个会计年度为减值补偿期间。 2、在减值补偿期间的每个会计年度结束后，本企业同意由符合《中华人民共和国证券法》规定、具备从事证券期货相关业务条件的会计师事务所对本次交易所有以市场法评估的资产进行减值测试，其中土地使用权按照黄埔酒店所拥有的权证就每块土地分别进行减值测试，软件、商标、作品著作权、域名按所属的不同资产类型分别作为一个资产组进行减值测试。如黄埔酒店上述各资产或资产组在减值补偿期间的任一会计年度的期末价值（考虑年限修正因素）低于其在本次交易时的评估价值，对于差额部分（即期末减值额），本企业优先以上市公司在本次交易中向本企业发行的股份（以下简称“本次发行股份”）进行补偿，不足部分以现金补偿。 黄埔酒店以市场法评估的资产清单如下： <table><tr><th>序号</th><th>资产类型</th><th>资产名称</th></tr><tr><td>1</td><td>土地使用权</td><td>黄埔酒店使用的坐落于南京市玄武区黄埔路2号的土地</td></tr><tr><td>2</td><td>软件</td><td>人事管理系统</td></tr></table>	序号	资产类型	资产名称	1	土地使用权	黄埔酒店使用的坐落于南京市玄武区黄埔路2号的土地	2	软件	人事管理系统
序号	资产类型	资产名称										
1	土地使用权	黄埔酒店使用的坐落于南京市玄武区黄埔路2号的土地										
2	软件	人事管理系统										

序号	承诺事项	承诺方	承诺内容																																																
			<table><tr><td>3</td><td>软件</td><td>绿云管理系统</td></tr><tr><td>4</td><td>软件</td><td>电梯监控系统</td></tr><tr><td>5</td><td>软件</td><td>餐饮系统软件</td></tr><tr><td>6</td><td>软件</td><td>话务台系统</td></tr><tr><td>7</td><td>商标</td><td>觅龙虾音乐餐吧</td></tr><tr><td>8</td><td>商标</td><td>金陵映像（编号：38706157A）</td></tr><tr><td>9</td><td>商标</td><td>金陵映像（编号：38706022）</td></tr><tr><td>10</td><td>商标</td><td>金陵映像（编号：38718142）</td></tr><tr><td>11</td><td>商标</td><td>金陵映像（编号：38730045A）</td></tr><tr><td>12</td><td>商标</td><td>金陵映像（编号：38726123A）</td></tr><tr><td>13</td><td>商标</td><td>金陵映像（编号：38722488）</td></tr><tr><td>14</td><td>商标</td><td>金陵映像（编号：38713457）</td></tr><tr><td>15</td><td>作品著作权</td><td>金陵映像图形</td></tr><tr><td>16</td><td>域名</td><td>黄埔大酒店.cn</td></tr><tr><td>17</td><td>域名</td><td>黄埔大酒店.com</td></tr><tr><td>18</td><td>域名</td><td>huangpuhotel.com</td></tr></table> 3、有关补偿金额、补偿方式等事项应符合中国证券监督管理委员会《监管规则适用指引——上市类第1号》等相关监管规则要求。具体为：（1）土地使用权当年度应补偿股份数=该土地使用权当年度的期末减值额/本次发行股份价格一本企业在减值补偿期间已就该土地使用权补偿的股份总数，其中每块土地应分别适用前述公式计算，不合并进行减值测试；（2）各资产组当年度应补偿股份数=各资产组当年度的期末减值额/本次发行股份价格一本企业在减值补偿期间已就该资产组补偿的股份总数，其中各资产组应分别适用前述公式计算，不合并进行减值测试。 4、如本企业届时需向上市公司进行股份补偿，在上市公司股东大会审议通过关于相应年度补偿股份回购及后续注销事宜的议案后，本企业将按照上市公司通知的期限与回购价格，配合上市公司完成向本企业定向回购并注销当期应补偿股份的具体手续。如本企业届时需以现金进行补偿，本企业将在上市公司通知的期限内将所需补偿的现金支付至上市公司指定银行账户。 5、本承诺自作出之日起生效且不可撤销。如本企业违反上述承诺并给上市公司或其投资者造成损失的，本企业愿意依法承担对上市公司或其投资者的补偿责任。	3	软件	绿云管理系统	4	软件	电梯监控系统	5	软件	餐饮系统软件	6	软件	话务台系统	7	商标	觅龙虾音乐餐吧	8	商标	金陵映像（编号：38706157A）	9	商标	金陵映像（编号：38706022）	10	商标	金陵映像（编号：38718142）	11	商标	金陵映像（编号：38730045A）	12	商标	金陵映像（编号：38726123A）	13	商标	金陵映像（编号：38722488）	14	商标	金陵映像（编号：38713457）	15	作品著作权	金陵映像图形	16	域名	黄埔大酒店.cn	17	域名	黄埔大酒店.com	18	域名	huangpuhotel.com
3	软件	绿云管理系统																																																	
4	软件	电梯监控系统																																																	
5	软件	餐饮系统软件																																																	
6	软件	话务台系统																																																	
7	商标	觅龙虾音乐餐吧																																																	
8	商标	金陵映像（编号：38706157A）																																																	
9	商标	金陵映像（编号：38706022）																																																	
10	商标	金陵映像（编号：38718142）																																																	
11	商标	金陵映像（编号：38730045A）																																																	
12	商标	金陵映像（编号：38726123A）																																																	
13	商标	金陵映像（编号：38722488）																																																	
14	商标	金陵映像（编号：38713457）																																																	
15	作品著作权	金陵映像图形																																																	
16	域名	黄埔大酒店.cn																																																	
17	域名	黄埔大酒店.com																																																	
18	域名	huangpuhotel.com																																																	
8	关于黄埔酒店房屋建筑物（含土地使用权）期末减值补偿安排的承诺函	交易对方	1、本企业将以本次交易实施完毕的当年及其后两个会计年度为减值补偿期间。 2、在减值补偿期间的每个会计年度结束后，本企业同意由符合《中华人民共和国证券法》规定、具备从事证券期货相关业务条件的会计师事务所对黄埔酒店的房屋建筑物（含土地使用权）进行减值测试。如黄埔酒店上述资产在减值补偿期间的任一会计年度的期末价值（考虑年限修正因素）低于其在本次交易时的评估价值，对于差额部分（即期末减值额），本企业优先以上市公司在本次交易中向本企业发行的股份（以下简称“本次发行股份”）进行补偿，不足部分以现金补偿。有关补偿金额、补偿方式具体为：本企业当年度应补偿股份数=黄埔酒店的房屋建筑物（含土																																																

序号	承诺事项	承诺方	承诺内容
			地使用权）当年度的期末减值额/本次发行股份价格—本企业在减值补偿期间已补偿的股份总数。 3、本企业无需就本承诺函与《关于黄埔酒店以市场法评估的资产期末减值补偿安排的承诺函》项下的土地使用权减值测试情况进行重复补偿。 4、如本企业届时需向上市公司进行股份补偿，在上市公司股东大会审议通过关于相应年度补偿股份回购及后续注销事宜的议案后，本企业将按照上市公司通知的期限与回购价格，配合上市公司完成向本企业定向回购并注销当期应补偿股份的具体手续。如本企业届时需以现金进行补偿，本企业将在上市公司通知的期限内将所需补偿的现金支付至上市公司指定银行账户。 5、本承诺自作出之日起生效且不可撤销。如本企业违反上述承诺并给上市公司或其投资者造成损失的，本企业愿意依法承担对上市公司或其投资者的补偿责任。

（四）标的公司作出的重要承诺

序号	承诺事项	承诺方	承诺内容
1	关于提供信息的真实性、准确性和完整性的承诺	标的公司	1、本公司保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2、本公司保证向与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 3、本公司保证为本次交易所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 4、本公司承诺，如违反上述承诺与保证，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担个别或连带的赔偿责任。
2	关于合法合规情况的承诺	标的公司	1、本公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形； 2、本公司最近三年内不存在受到刑事处罚、与证券市场相关的行政处罚的情形。

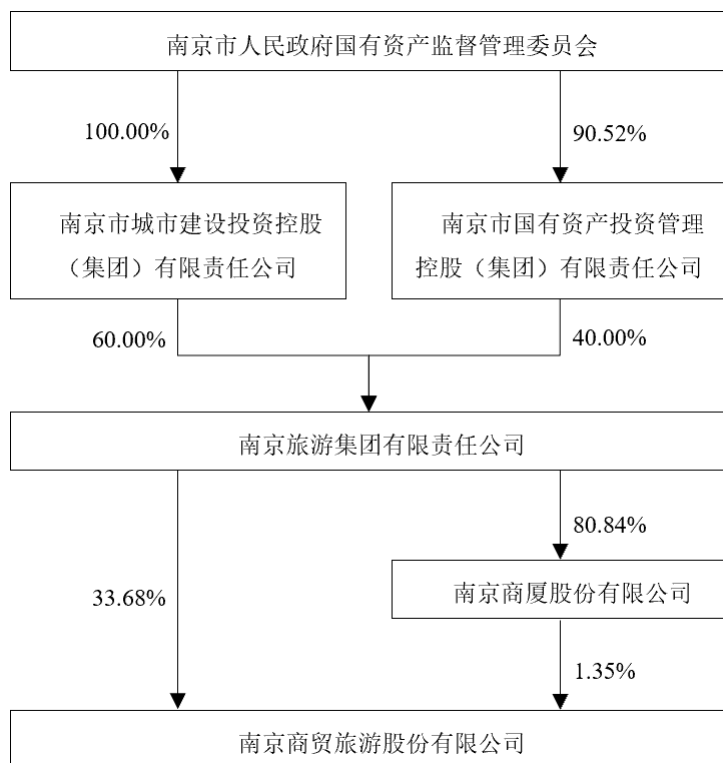
第二章 上市公司基本情况

一、上市公司基本信息

公司名称	南京商贸旅游股份有限公司
英文名称	Nanjing Business & Tourism Corp.,Ltd.
证券简称	南京商旅
证券代码	600250.SH
股票上市地	上海证券交易所
注册地址	江苏省南京市秦淮区小心桥东街 18 号
办公地址	江苏省南京市秦淮区小心桥东街 18 号
注册资本	31,059.3879 万元人民币
统一社会信用代码	913201001349674289
法定代表人	沈颖
成立日期	1992 年 6 月 30 日
上市日期	2001 年 3 月 6 日
公司网站	www.nantex.com.cn
经营范围	纺织品进出口及代理进出口业务，“三来一补”，承办中外合资，经营合作生产业务，经营国家放开经营的其他商品进出口业务（按外经贸部批文）；百货、五金交电、电子产品、通讯设备、化工产品、金属材料、建筑材料的销售；对外劳务合作业务；对外派遣工程、生产及服务行业的劳务人员（不含海员）；煤炭批发；金银制品、珠宝首饰的销售。自然生态系统保护管理；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；酒店管理；住宿服务；专业设计服务；大型游乐设施制造；普通露天游乐场所游乐设备制造（不含大型游乐设施）；公园、景区小型设施娱乐活动；城市公园管理；名胜风景区管理；游览景区管理；商业综合体管理服务；园区管理服务；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；旅游业务；会议及展览服务；礼仪服务；休闲观光活动；组织文化艺术交流活动；体育赛事策划；体育竞赛组织（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、上市公司控股股东及实际控制人情况

截至本报告书签署日，上市公司的股权控制关系如下图所示：



截至本报告书签署日，上市公司控股股东为旅游集团，直接持有上市公司 33.68%的股份。上市公司第四大股东南京商厦为旅游集团控股子公司，持有上市公司 1.35%的股份，为旅游集团一致行动人。旅游集团及其一致行动人合计持有上市公司 35.03%股份。

南京市国资委通过城建集团持有旅游集团 60.00%股权，通过南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司持有旅游集团 40.00%股权，为上市公司实际控制人。

三、最近三十六个月的控制权变动情况

最近三十六个月，上市公司控股股东为旅游集团，实际控制人为南京市国资委，未发生控制权变动。

四、最近三年重大资产重组情况

截至本报告书签署日，上市公司最近三年内未发生《重组管理办法》认定的重大资产重组事项。

五、上市公司主营业务发展情况

公司实施“旅游+商贸”双主业发展模式，贸易业务为公司传统业务，旅游业务为战略转型业务。经过几年的转型发展，2023年11月公司名称变更为“南京商贸旅游股份有限公司”，证券简称变更为“南京商旅”，进一步明晰了公司的战略定位及发展方向，公司已从传统外贸企业转型成为文商旅综合运营平台。

六、上市公司主要财务数据及财务指标

上市公司2022年度、2023年度、2024年度经审计的主要财务数据（合并报表）和财务指标，及2025年1-3月未经审计的主要财务数据（合并报表）和财务指标如下：

单位：万元

资产负债项目	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31	2022.12.31
资产总计	200,777.63	180,675.95	167,454.85	170,135.40
负债合计	117,839.46	98,939.72	89,293.48	96,967.95
所有者权益合计	82,938.17	81,736.23	78,161.37	73,167.45
归属于母公司所有者权益合计	60,725.88	60,340.83	56,772.51	55,302.33
收入利润项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
营业收入	19,060.74	77,641.24	85,610.61	82,201.88
营业成本	14,810.77	55,732.78	60,479.11	72,335.88
营业利润	1,812.67	12,307.03	13,279.02	4,634.61
利润总额	1,801.64	12,369.20	13,356.14	5,195.43
归属于母公司所有者的净利润	351.38	4,564.01	3,413.93	4,221.41
主要财务指标	2025.3.31 /2025年1-3月	2024.12.31 /2024年度	2023.12.31 /2023年度	2022.12.31 /2022年度
资产负债率（%）	58.69	54.76	53.32	56.99
毛利率（%）	22.30	28.22	29.36	12.00
基本每股收益（元/股）	0.01	0.15	0.11	0.14

注：（1）资产负债率=（负债总额/资产总额）×100%；
（2）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%；
（3）基本每股收益=归属于母公司所有者的净利润/上市公司总股本。

七、上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形

截至本报告书签署日，上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

八、上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员最近三年内不存在受到刑事处罚、中国证监会行政处罚的情形，最近一年内不存在受到证券交易所公开谴责的情形

截至本报告书签署日，上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员最近三年内不存在受到刑事处罚、中国证监会行政处罚的情形，最近一年内不存在受到证券交易所公开谴责的情形。

第三章 交易对方基本情况

一、发行股份及支付现金购买资产的交易对方

本次发行股份及支付现金购买黄埔酒店 100%股权的交易对方为旅游集团。

（一）基本信息

企业名称	南京旅游集团有限责任公司
企业性质	有限责任公司
注册地址	南京市玄武区太平北路 82 号长城大厦 7 楼
主要办公地点	南京市建邺区创智路 2 号瑞泰大厦 16-17 楼
法定代表人	葛飞
注册资本	138,005.640846 万元人民币
统一社会信用代码	913201002496849460
成立日期	1996 年 3 月 10 日
营业期限	1996 年 3 月 10 日至无固定期限
经营范围	旅游资源开发与保护；酒店、会展运营管理；旅游产品开发；旅游配套设施投资、建设和运营；景区管理；商业综合体、旅游小镇等建设与管理；旅游服务；会展服务；活动、赛事策划、组织。 （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） 一般项目：股权投资；以自有资金从事投资活动（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）

（二）历史沿革及最近三年注册资本变化情况

1、1996 年 3 月，旅游集团前身南京市国有资产经营（控股）有限公司成立

旅游集团前身为南京市国有资产经营（控股）有限公司。1996 年 3 月 8 日，南京市人民政府出具了《关于成立南京市国有资产经营（控股）公司的批复》（宁政复[1996]18 号），为加强国有股权管理，明确国有资产产权主体，同意成立南京市国有资产经营（控股）公司，公司性质为国有独资企业，注册资本为 76,000 万元，并授权公司对有关股份有限公司、有限责任公司实施国有股权管理。股东为南京市国有资产管理局。

1996 年 3 月 10 日，南京市国有资产管理局出具了《关于对<关于组建南京市国有资产经营（控股）有限责任公司实施方案的请示>的批复》（宁国资产[1996]141 号），同意南京市国有资产经营（控股）有限公司拟定的“组建实施

方案”，投予公司依照产权关系统一持有 3 家上市公司、22 家定向募集公司、2 家有限责任公司、鼓楼地下立交以及公司本部的国有股权。核定公司持有的国有资本（股本）总额为 79,848 万元。

1996 年 3 月 10 日，南京市国有资产经营（控股）有限公司取得了南京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，设立时南京市国有资产经营（控股）有限公司的股权结构如下：

出资方	注册资本（万元）	比例
南京市国有资产管理局	76,000.00	100.00%
合计	76,000.00	100.00%

2、2008 年 8 月，国有股权划转暨股东变更

2002 年 7 月 27 日，南京市人民政府出具了《市政府关于组建南京市国有资产管理控股（集团）有限责任公司的通知》（宁政发[2002]190 号），根据投融资体制改革的需要，决定组建南京市国有资产管理控股（集团）有限责任公司，承担被授权管理的国有资产保值增值的责任。

2008 年 6 月 12 日，南京市国有资产经营（控股）有限公司股东书面决定：依据宁政发[2002]190 号文件精神，公司股东已由原南京市国有资产管理局变更为南京市国有资产管理控股（集团）有限责任公司，且经南京市国资委核准完成国有产权登记工作。公司类型由原“有限责任公司（国有独资）”变更为“有限责任公司（法人独资）”。

2008 年 7 月 31 日，江苏天业会计师事务所有限公司出具苏天业验[2008]0744 号《验资报告》，确认截至 2008 年 7 月 31 日止，南京市国有资产经营（控股）有限公司注册资本 76,000 万元，实收资本 76,000 万元。

2008 年 8 月 1 日，南京市国有资产经营（控股）有限公司取得了南京市工商行政管理局核发的注册号为 320100000020456《企业法人营业执照》，注册资本 76,000 万元，企业类型为有限公司（法人独资），法定代表人周发亮。

2011 年 10 月 10 日，公司更名为南京国资商贸有限公司。股东仍为南京市国有资产管理控股（集团）有限责任公司。

2012 年 7 月 3 日，公司更名为南京商贸旅游发展集团有限责任公司。股东

仍为南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司。

本次变更后，南京商贸旅游发展集团有限责任公司的股权结构如下：

出资方	注册资本（万元）	比例
南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司	76,000.00	100.00%
合计	76,000.00	100.00%

3、2014 年 6 月，第一次增资

2014 年 5 月 13 日，南京商贸旅游发展集团有限责任公司股东决定，以现金方式增加南京商贸旅游发展集团有限责任公司注册资本 3.5094 亿元，增资后南京商贸旅游发展集团有限责任公司注册资本变更为 11.1094 亿元。股东仍为南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司。

2014 年 6 月 10 日，南京商贸旅游发展集团有限责任公司取得了南京市工商行政管理局核发的注册号为 320100000020456《营业执照》，注册资本 111,094 万元，企业类型为有限责任公司（法人独资），法定代表人刁立群。

本次变更后，南京商贸旅游发展集团有限责任公司的股权结构如下：

出资方	注册资本（万元）	比例
南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司	111,094.00	100.00%
合计	111,094.00	100.00%

4、2016 年 9 月，第二次增资

2016 年 8 月 17 日，南京商贸旅游发展集团有限责任公司股东决定，以现金方式增加南京商贸旅游发展集团有限责任公司注册资本 269,116,408.46 元，增资后南京商贸旅游发展集团有限责任公司注册资本变更为 1,380,056,408.46 元。股东仍为南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司。

2016 年 9 月 28 日，南京商贸旅游发展集团有限责任公司取得了南京市工商行政管理局核发的统一社会信用代码 913201002496849460《营业执照》，注册资本 138,005.640846 万元，企业类型为有限责任公司（法人独资），法定代表人刁立群。

2017 年 11 月，中国共产党南京市委员会出具《中共南京市委 南京市人民政府关于组建南京旅游集团有限责任公司的决定》，决定将南京商贸旅游发展集

团有限责任公司更名为南京旅游集团有限责任公司。股东仍为南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司。

本次变更后，南京旅游有限责任公司的股权结构如下：

出资方	注册资本（万元）	比例
南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司	138,005.64	100.00%
合计	138,005.64	100.00%

5、2018年4月，国有股权划转暨股东变更

2018年3月30日，南京市国资委出具了《关于无偿划转南京旅游集团有限责任公司60%股权的通知》（宁国资委产[2018]40号），为整合全市范围旅游资源，提升南京市旅游业发展的质量和效益，根据国资发产权[2005]239号和宁委[2017]414号文件精神，以2017年12月31日经审计的财务报告为依据，将市属国有独资的南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司持有的南京旅游集团有限责任公司60%股权，无偿划转至市属国有独资的城建集团持有。

2018年3月30日，南京旅游集团有限责任公司召开临时股东会，会议决定根据相关文件的精神，南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司将持有的南京旅游集团有限责任公司60%股权无偿划转至城建集团。

2018年3月30日，南京国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司与城建集团签订《国有股权无偿划转协议》，约定将南京国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司持有的南京旅游集团有限责任公司60%的股权无偿划转给城建集团。

2018年4月28日，南京旅游集团有限责任公司取得了南京市工商行政管理局核发的统一社会信用代码913201002496849460《营业执照》，注册资本138,005.640846万元，企业类型为有限责任公司，法定代表人谢国庆。

本次变更完成后，旅游集团的股权结构如下：

序号	名称	认缴出资金额（万元）	比例
1	南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司	82,803.38	60.00%
2	南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司	55,202.26	40.00%
	合计	138,005.64	100.00%

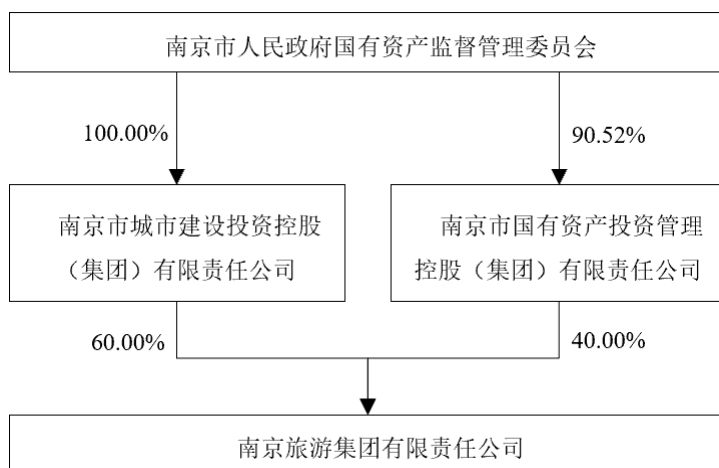
截至本报告书签署日，旅游集团的注册资本为 138,005.64 万元，近三年注册资本无变化。

（三）产权控制关系及主要股东、实际控制人基本情况

截至本报告书签署日，旅游集团的产权控制关系如下表所示：

序号	名称	认缴出资金额 (万元)	比例
1	南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司	82,803.38	60.00%
2	南京市国有资产投资管理控股（集团）有限责任公司	55,202.26	40.00%
合计		138,005.64	100.00%

旅游集团的产权及控制关系结构图如下：



截至本报告书签署日，旅游集团的控股股东为城建集团，实际控制人为南京市国资委。

城建集团成立于 2002 年 11 月，是由南京市政府出资设立的市属大型国有独资企业，主要职能是接受市政府委托，承担城市基础设施及市政公用事业项目的投资、融资、建设、运营、管理等任务，主体信用为 AAA 最高等级，致力于成为全国一流的城市“投、建、运、管”一体化综合服务商。

自成立以来，城建集团始终坚持做强做优主责主业，用心用情保障民生，不断拓展产业布局和业务领域，在城市基础设施建设、城市公用事业经营、产业投资与资产运营、环境环卫产业、土地运作、智慧城市等六大板块奋力开拓，取得了显著成效。作为市属重点国企和城市运营领域大型投资建设运营商，二十余年来，由城建集团组织实施参与的工程项目，多次荣获“鲁班奖”“詹天佑奖”“国

家优质工程奖”“中国钢结构金奖”“中照照明奖工程设计奖”、Muse 国际设计照明铂金奖、IPMA 国际卓越项目管理金奖、银奖等国际国内重要奖项。

（四）主要下属企业情况

截至 2025 年 3 月 31 日，除上市公司和黄埔酒店外，旅游集团控制的主要一级子公司情况如下所示：

序号	公司名称	产业类别	注册资本(万元)	持股比例(%)
1	南京市国有资产经营有限责任公司	投资管理板块	55,000.00	100.00
2	南京南泰集团有限公司	投资管理板块	7,000.00	100.00
3	南京旅游有限公司	旅游开发板块	20,000.00	100.00
4	南京旅总旅游有限公司	酒店餐饮板块	50.00	100.00
5	南京金旅投资发展有限公司	旅游开发板块	1,450.00	100.00
6	南京大饭店（北京）有限公司	酒店餐饮板块	7,000.00	100.00
7	南京秦淮河建设开发有限公司	旅游开发板块	93,211.89	100.00
8	南京明外郭秦淮新河百里风光带建设有限公司	旅游开发板块	56,600.00	100.00
9	南京紫金山庄酒店管理有限责任公司	酒店餐饮板块	5,800.00	100.00
10	南京新瑞尔医药进出口有限公司	其他	2,131.34	100.00
11	南京虹山文化旅游有限公司	景区运营板块	1,500.00	100.00
12	南京聚宝山旅游产业发展有限公司	旅游开发板块	47,056.41	95.75
13	南京幕燕建设发展有限公司	旅游开发板块	51,924.18	94.22
14	南京城建历史文化街区开发有限责任公司	旅游开发板块	129,024.00	92.25
15	南京国际会议中心股份有限公司	酒店餐饮板块	30,444.36	92.12
16	南京莫愁智慧信息科技有限公司	旅游服务板块	5,000.00	83.40
17	南京商厦股份有限公司	商业会展板块	2,964.66	80.84
18	南京水秀苑大酒店有限责任公司	酒店餐饮板块	1,000.00	74.07
19	南京黄马实业有限公司	酒店餐饮板块	69,400.00	54.24
20	南京南泰国际展览中心有限公司	商业会展板块	51,438.37	51.70
21	南京钟山风景区建设发展有限公司	旅游开发板块	59,000.00	51.00

（五）主营业务发展情况

旅游集团以全市“重大旅游项目开发主体，重要旅游资源运营主体，新兴旅

游业态引领主体”战略定位，聚焦“旅游开发、景区运营、旅游服务、酒店餐饮、商业会展、旅游金融”六大板块。旅游集团贯彻落实“产业强市”工作部署，聚焦主责主业，将充分发挥国有企业对核心资源的控制力、对旅游资源的整合力、对新兴业态的引领力，为推动南京旅游产业跨越式发展贡献力量。

（六）最近两年主要财务指标及最近一年简要财务报表

1、最近两年主要财务指标

旅游集团最近两年主要财务指标如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度	2023 年 12 月 31 日/2023 年度
资产总计	4,944,052.53	4,727,453.68
负债总计	3,196,328.28	3,014,416.73
所有者权益	1,747,724.25	1,713,036.94
营业收入	389,712.19	376,510.72
营业利润	37,224.77	32,102.38
净利润	28,902.07	25,201.22

注：上述财务数据为合并报表口径，2023 年、2024 年财务数据已经审计。

2、最近一年简要财务报表

（1）简要合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日
流动资产	792,524.98
非流动资产	4,151,527.56
资产总计	4,944,052.53
流动负债	803,649.51
非流动负债	2,392,678.77
负债总计	3,196,328.28
净资产	1,747,724.25

（2）简要合并利润表

单位：万元

项目	2024 年度
营业收入	389,712.19

营业成本	27,015.37
营业利润	37,224.77
利润总额	39,228.77
净利润	28,902.07

（3）简要合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度
经营活动产生的现金流量净额	-31,452.17
投资活动产生的现金流量净额	-71,705.38
筹资活动产生的现金流量净额	90,232.04
现金及现金等价物净增加额	-12,674.99

（七）与上市公司及其控股股东、实际控制人关联关系情况

截至本报告书签署日，旅游集团直接持有上市公司 33.68%的股份，通过控股子公司南京商厦持有上市公司 1.35%的股份，合计持有上市公司 35.03%的股份，为上市公司控股股东。

（八）向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

截至本报告书签署日，旅游集团向上市公司推荐的董事或高级管理人员的情况如下：

序号	姓名	职务	任职起始日期	任职终止日期
1	袁艳	董事	2021-08-16	2027-08-21
2	方红渊	董事	2023-11-16	2027-08-21

（九）交易对方及其主要管理人员最近五年内受行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况的说明

截至本报告书签署日，旅游集团及其现任主要管理人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，未作为一方当事人涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

（十）交易对方及其主要管理人员最近五年内的诚信情况

截至本报告书签署日，旅游集团及其现任主要管理人员最近五年内不存在未

按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。

二、配套募集资金的交易对方

上市公司拟向符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其他境内法人投资者和自然人等不超过 35 名的特定投资者发行股票募集配套资金。发行对象应符合法律、法规规定的条件。证券投资基金管理公司、证券公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的 2 只以上产品认购的，视为一个发行对象；信托公司作为发行对象，只能以自有资金认购。

第四章 交易标的基本情况

本次交易标的为黄埔酒店 100%股权。

一、基本情况

企业名称	南京黄埔大酒店有限公司
统一社会信用代码	913201027423628876
法定代表人	杨飞
注册资本	1,384.8759 万元人民币
企业性质	有限责任公司
注册地址	南京市玄武区黄埔路 2 号
主要办公地点	南京市玄武区黄埔路 2 号
成立日期	2002 年 9 月 12 日
经营期限	2002 年 9 月 12 日至 2042 年 9 月 12 日
经营范围	许可项目：住宿服务；餐饮服务；歌舞娱乐活动；洗浴服务；生活美容服务；烟草制品零售；旅游业务；劳务派遣服务（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，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：食品互联网销售（仅销售预包装食品）；物业管理；日用百货销售；日用品销售；劳动保护用品销售；五金产品零售；建筑材料销售；文具用品零售；酒店管理；停车场服务；会议及展览服务；职工疗休养策划服务；商务代理代办服务；企业管理咨询；养生保健服务（非医疗）（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）

二、历史沿革

（一）2002 年 9 月，黄埔酒店设立

2002 年 7 月 1 日，南钢集团召开董事会，同意以现金方式出资 900.00 万元，与盛达实业、玄武国资共同出资设立黄埔酒店；同日，盛达实业召开董事会，同意以现金方式出资 50.00 万元，与南钢集团、玄武国资共同出资设立黄埔酒店；2002 年 8 月 9 日，玄武国资向玄武区人民政府请示拟向黄埔酒店投资 50.00 万元并得到同意的批示。

2002 年 7 月 8 日，南钢集团、盛达实业、玄武国资共同签订《出资协议书》，约定设立黄埔酒店，注册资本为 1,000.00 万元，其中，南钢集团以现金方式出资 900.00 万元，占注册资本的 90.00%；盛达实业以现金方式出资 50.00 万元，占注

册资本的 5.00%；玄武国资以现金方式出资 50.00 万元，占注册资本的 5.00%。

2002 年 7 月 8 日，黄埔酒店召开股东会并作出决议，同意成立黄埔酒店，注册资本为人民币 1,000.00 万元，其中南钢集团出资 900.00 万元，盛达实业出资 50.00 万元，玄武国资出资 50.00 万元，同意通过《南京黄埔大酒店有限公司章程》等。同日，黄埔酒店全体股东签署公司章程。

2002 年 9 月 9 日，南京天正会计师事务所有限公司出具《验资报告》（天正验（2002）1359 号），审验确认截至 2002 年 9 月 9 日，黄埔酒店已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 1,000.00 万元，各股东均以货币出资 1,000.00 万元。

2002 年 9 月 12 日，黄埔酒店办理完毕设立登记手续并取得南京市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

黄埔酒店设立时的股权结构如下：

序号	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
1	南钢集团	900.00	900.00	90.00	货币
2	盛达实业	50.00	50.00	5.00	货币
3	玄武国资	50.00	50.00	5.00	货币
合计		1,000.00	1,000.00	100.00	-

（二）2009 年 4 月，第一次股权转让

2004 年 4 月 20 日，黄埔酒店召开股东会并作出决议，同意股东玄武国资将其所持黄埔酒店 5.00% 股权（对应 50.00 万元出资额）以人民币 50.00 万元的价格转让给南钢集团。同日，玄武国资与南钢集团签订《股权转让合同书》，约定前述股权转让事项。

2009 年 3 月 20 日，黄埔酒店召开股东会并作出决议，对 2004 年 4 月股权转让予以确认，明确截至 2009 年 3 月 20 日黄埔酒店股东情况为南钢集团出资 950.00 万元，出资比例 95.00%，盛达实业出资 50.00 万元，出资比例 5.00%，审议通过新的公司章程等。

2009 年 4 月 20 日，南京市玄武区人民政府国有资产监督管理办公室出具说明，确认经玄武区人民政府同意，玄武国资已于 2004 年 4 月将所持黄埔酒店

5.00%股权以人民币 50.00 万元的价格转让给南钢集团。

2009 年 4 月 28 日，黄埔酒店已就本次股东变更事项完成工商变更登记，南京市工商行政管理局玄武分局向黄埔酒店换发了《企业法人营业执照》。

该次变更完成后，黄埔酒店的股权结构如下：

序号	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
1	南钢集团	950.00	950.00	95.00	货币
2	盛达实业	50.00	50.00	5.00	货币
合计		1,000.00	1,000.00	100.00	-

（三）2009 年 7 月，第二次股权转让

2009 年 4 月 29 日，黄埔酒店召开股东会并作出决议，同意股东南钢集团将所持黄埔酒店 95.00%股权有偿转让给南京市国资委，股东盛达实业将所持黄埔酒店 5.00%股权有偿转让给新工集团。

2009 年 4 月 17 日，南京市国资委对江苏华信资产评估有限公司《资产评估报告》（苏华评报字（2008）第 112 号）的评估结果予以备案，评估确认截至 2008 年 10 月 31 日，黄埔酒店账面净资产为 706.19 万元，评估价值为 5,715.63 万元，增值率为 709.36%。

2009 年 4 月 30 日，南钢集团、盛达实业、南京市国资委、新工集团四方与鉴证方南京产权交易中心共同签订《产权交易合同》，约定南钢集团将其所持黄埔酒店 95.00%股权（对应出资额 950.00 万元）以 5,429.85 万元的价格转让给南京市国资委；盛达实业将其所持黄埔酒店 5.00%股权（对应出资额 50.00 万元）以 285.78 万元的价格转让给新工集团。

2009 年 5 月 20 日，南钢集团、盛达实业、南京市国资委、新工集团及南京产权交易中心在《产权移交书》（合同编号：宁产交合同 2009 年第 051 号）上盖章，确认移交内容为黄埔酒店 100.00%产权，应交价款和实交价款均为 5,715.63 万元。

2009 年 7 月 1 日，黄埔酒店召开股东会作出决议，确认公司股东情况为南京市国资委出资 950.00 万元，出资比例 95.00%，新工集团出资 50.00 万元，出资比例 5.00%，审议通过了新的公司章程等。同日，公司全体股东签署新的公司章

程。

2009年7月23日，南京市工商行政管理局玄武分局核准了该次变更并向黄埔酒店换发了《企业法人营业执照》。

该次变更完成后，黄埔酒店的股权结构如下：

序号	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
1	南京市国资委	950.00	950.00	95.00	货币
2	新工集团	50.00	50.00	5.00	货币
合计		1,000.00	1,000.00	100.00	-

（四）2009年10月，第三次股权转让

2009年5月26日，南京市国资委出具《关于无偿划转南京黄埔大酒店有限公司国有股权有关问题的通知》（宁国资委产[2009]55号），决定将南京市国资委所持黄埔酒店95.00%股权无偿划转给新工集团。

2009年10月15日，黄埔酒店召开股东会作出决议，同意股东南京市国资委将所持公司95%股权无偿转让给新工集团。同日，南京市国资委与新工集团签订《股权划转协议》，约定将南京市国资委在黄埔酒店所持有的950万元股权及对应相同数额的出资额无偿划转给新工集团。无偿划转完成后，新工集团作出股东决定，黄埔酒店公司类型由有限责任公司变更为一人有限责任公司，通过新的公司章程等。

2009年10月27日，南京市工商行政管理局玄武分局核准了该次变更并向黄埔酒店换发了《企业法人营业执照》。

该次变更完成后，黄埔酒店的股权结构如下：

序号	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
1	新工集团	1,000.00	1,000.00	100.00	货币
合计		1,000.00	1,000.00	100.00	-

（五）2018年2月，第四次股权转让

2017年11月25日，中共南京市委、南京市人民政府印发《关于组建南京旅游集团有限责任公司决定》（宁委[2017]414号），将新工集团所持黄埔酒店100%股权无偿划入旅游集团。

2018年2月22日，黄埔酒店股东旅游集团作出股东决定，通过公司新章程。

2018年2月22日，南京市玄武区市场监督管理局核准了该次变更并向黄埔酒店换发了《营业执照》。

该次变更完成后，黄埔酒店的股权结构如下：

序号	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
1	旅游集团	1,000.00	1,000.00	100.00	货币
合计		1,000.00	1,000.00	100.00	-

（六）2021年12月，第一次增资

2021年6月30日，旅游集团召开董事会并作出决议，同意幕燕公司将对黄埔酒店的1亿元债权转为股权，所占股权比例以经评估备案的净资产价值测算为准。

2021年12月7日，黄埔酒店召开股东会并作出决议，同意将公司注册资本由1,000.00万元增加至1,384.8759万元，增资部分384.8759万元由幕燕公司出资，出资方式为债权，并审议通过了新的公司章程。

幕燕公司、黄埔酒店已签署《债权转股权协议》，约定幕燕公司以其对黄埔酒店的1亿元债权向黄埔酒店出资，其中3,848,759元作为注册资金，剩余96,151,241元进入资本公积。债权转股权完成后，幕燕公司成为黄埔酒店的股东，持有黄埔酒店27.79%的股权。

江苏华信资产评估有限公司已出具《资产评估报告》（苏华评报字[2021]第197号），截至2020年12月31日，黄埔酒店的账面净资产为-1,591.25万元，市场价值为25,982.40万元，增值率1,732.83%。2021年7月23日，旅游集团对前述评估结果予以备案。

2021年12月9日，南京市玄武区市场监督管理局核准了该次变更并向黄埔酒店换发了《营业执照》。

该次增资完成后，黄埔酒店的股权结构如下：

序号	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
1	旅游集团	1,000.00	1,000.00	72.21	货币
2	幕燕公司	384.88	384.88	27.79	债权

合计	1,384.88	1,384.88	100.00	-
----	----------	----------	--------	---

（七）2024年4月，第五次股权转让

2024年3月19日，旅游集团召开董事会，同意以其对幕燕公司的部分债权购买幕燕公司持有的黄埔酒店27.79%股权，具体转让价格以经评估备案的净资产所对应的股权价值为准。

2024年4月3日，黄埔酒店股东旅游集团作出股东决定，同意将公司类型变更为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），同意通过新的公司章程。同日，公司法定代表人签署新的公司章程。

2024年4月3日，幕燕公司与旅游集团签订《股权转让协议》，约定幕燕公司将其持有的黄埔酒店27.79%股权（对应出资额为人民币384.8759万元）转让给旅游集团，转让价款共计8,430.43万元。

江苏中企华中天资产评估有限公司已出具《资产评估报告》（苏中资评报字（2024）第2027号），截至2023年10月31日，黄埔酒店的净资产账面价值10,334.46万元，评估值30,336.20万元，增值率193.54%，幕燕公司持有的黄埔酒店27.79%股权于评估基准日的市场价值为8,430.43万元。2024年4月2日，旅游集团对前述评估结果予以备案。

2024年4月7日，南京市玄武区市场监督管理局核准了该次变更并向黄埔酒店换发了《营业执照》。

该次股权转让完成后，黄埔酒店的股权结构如下：

序号	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
1	旅游集团	1,384.88	1,384.88	100.00	货币、债权
	合计	1,384.88	1,384.88	100.00	-

三、股权结构及控制关系

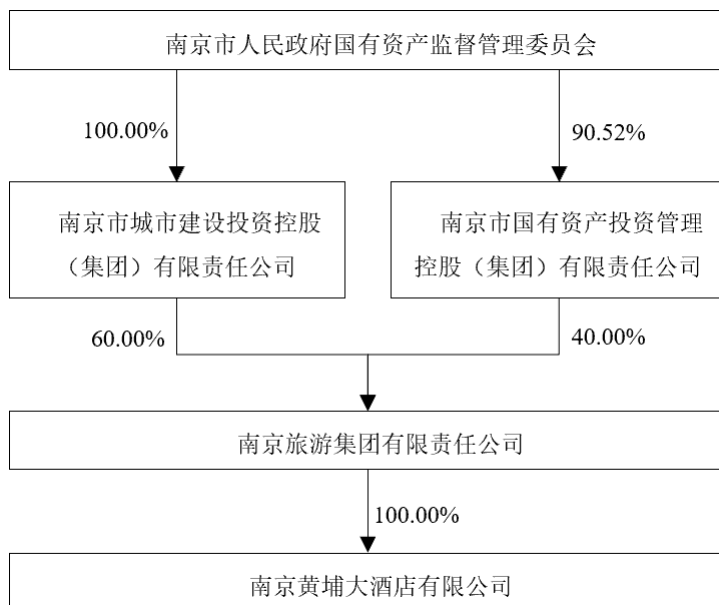
（一）股权结构

截至本报告书签署日，黄埔酒店的股权结构如下：

序号	名称	认缴出资金额(万元)	比例
1	南京旅游集团有限责任公司	1,384.88	100.00%

合计	1,384.88	100.00%
----	----------	---------

黄埔酒店的控股股东为旅游集团，实际控制人为南京市国资委，其产权及控制关系结构图如下：



（二）标的公司章程可能对本次交易产生重大影响的内容

截至本报告书签署日，黄埔酒店的公司章程中不存在可能对本次交易产生影响的内容。

（三）高级管理人员的安排

截至本报告书签署日，黄埔酒店不存在可能对本次交易产生影响的高级管理人员安排。本次重组后，黄埔酒店原核心管理人员不存在特别安排事宜，原则上仍沿用原有的管理机构和管理人员。若实际经营需要，将在遵守相关法律法规和公司章程的情况下进行调整。

（四）影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，黄埔酒店不存在影响其资产独立性的协议或其他安排（如协议控制架构，让渡经营管理权、收益权等）。

四、控股、参股公司基本情况

截至本报告书签署日，黄埔酒店存在 1 家全资子公司黄埔旅行社，基本情况如下：

企业名称	南京黄埔国际旅行社有限公司
统一社会信用代码	9132010255885905X2
法定代表人	朱明亮
注册资本	200 万元人民币
企业性质	有限责任公司
注册地址	南京市玄武区黄埔路 2-2 号 1 楼
成立日期	2010 年 7 月 21 日
经营期限	2010 年 7 月 21 日至 2050 年 7 月 20 日
经营范围	国内旅游业务、入境旅游业务、出境旅游（须取得许可或批准后方可经营）；代订车、船、机票；代订客房；会务服务。（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）
股东	南京黄埔大酒店有限公司：100%

五、主要资产的权属状况、主要负债和对外担保情况

（一）主要资产情况

1、主要资产数据

根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《模拟审计报告》（中兴华审字（2025）第 023312 号），截至 2025 年 3 月 31 日，黄埔酒店资产构成情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
流动资产：		
货币资金	959.63	7.65%
应收账款	1,146.56	9.14%
预付款项	0.33	0.00%
其他应收款	6.32	0.05%
存货	78.50	0.63%
其他流动资产	55.72	0.44%
流动资产合计	2,247.05	17.92%
非流动资产：		
固定资产	9,681.32	77.19%
在建工程	-	-
使用权资产	-	-

无形资产	0.81	0.01%
长期待摊费用	538.84	4.30%
递延所得税资产	74.38	0.59%
非流动资产合计	10,295.34	82.08%
资产总计	12,542.39	100.00%

2、固定资产情况

截至 2025 年 3 月 31 日，黄埔酒店主要固定资产情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋建筑物	24,920.72	15,326.43	-	9,594.28
通用设备	722.79	688.51	-	34.28
专用设备	49.62	19.19	-	30.43
运输设备	53.28	50.62	-	2.66
其他	255.28	235.62	-	19.66
合计	26,001.69	16,320.37	-	9,681.32

(1) 房屋建筑物

截至 2025 年 3 月 31 日，黄埔酒店及其控股子公司拥有的房产共有 12 处，

均已取得不动产权证，具体情况如下：

序号	权利人	不动产权证号	坐落位置	土地面积 (m ²)	房屋面积 (m ²)	用途	终止日期	权利性质	他项权利
1	黄埔酒店	苏（2024）宁玄不动产权第 0005358 号	玄武区黄埔路 2-2 号	8,058.75	25,847.49	旅馆用地、商务金融用地/综合	旅馆用地：2035.04.06 商务金融用地：2045.04.06	出让/市场化商品房	-
2	黄埔酒店	苏（2024）宁玄不动产权第 0004952 号	玄武区黄埔路 2 号黄埔花园 15 幢	8,058.75	1,011.81	其他商服用地/商业服务	2035.04.06	出让/市场化商品房	是（见注 1）
3	黄埔酒店	苏（2024）宁玄不动产权第 0004953 号	玄武区黄埔路 2 号黄埔花园 15 幢	8,058.75	1,011.81	其他商服用地/商业服务	2035.04.06	出让/市场化商品房	-
4	黄埔酒店	苏（2024）宁玄不动产权第 0004668 号	玄武区黄埔花园 15 幢 507 室	8,058.75	213.05	其他商服用地/综合	2035.04.06	出让/市场化商品房	-
5	黄埔酒店	苏（2024）宁玄不动产权第 0004673 号	玄武区黄埔花园 15 幢 607 室	8,058.75	213.05	其他商服用地/综合	2035.04.06	出让/市场化商品房	-

6	黄埔酒店	苏（2024）宁玄不动产权第0004669号	玄武区黄埔花园15幢707室	8,058.75	213.05	商务金融用地/综合	2045.04.06	出让/市场化商品房	-
7	黄埔酒店	苏（2024）宁玄不动产权第0004662号	玄武区黄埔花园15幢807室	8,058.75	213.05	商务金融用地/综合	2045.04.06	出让/市场化商品房	-
8	黄埔酒店	苏（2024）宁玄不动产权第0004670号	玄武区黄埔花园15幢907室	8,058.75	213.05	商务金融用地/综合	2045.04.06	出让/市场化商品房	-
9	黄埔酒店	苏（2024）宁玄不动产权第0004667号	玄武区黄埔花园15幢1007室	8,058.75	213.05	商务金融用地/综合	2045.04.06	出让/市场化商品房	-
10	黄埔酒店	苏（2024）宁玄不动产权第0004665号	玄武区黄埔花园15幢1107室	8,058.75	213.05	商务金融用地/综合	2045.04.06	出让/市场化商品房	-
11	黄埔酒店	苏（2024）宁玄不动产权第0004663号	玄武区黄埔花园15幢1207室	8,058.75	213.05	商务金融用地/综合	2045.04.06	出让/市场化商品房	-
12	黄埔酒店	苏（2024）宁玄不动产权第0004664号	玄武区黄埔花园15幢1307室	8,058.75	213.05	商务金融用地/综合	2045.04.06	出让/市场化商品房	-

注1：截至报告期末，不动产权证书号为苏（2024）宁玄不动产权第0004952号的土地使用权及房屋所有权设定了抵押，抵押权人为交通银行股份有限公司江苏省分行，抵押人为黄埔酒店，被担保主债权最高额为360万元。截至本报告书签署日，前述抵押已解除登记。

（2）房屋租赁情况

截至2025年3月31日，黄埔酒店及其控股子公司不存在租赁其他方房屋的情况。

3、在建工程

截至2025年3月31日，黄埔酒店及其控股子公司不存在在建工程。

4、无形资产情况

（1）土地使用权

截至2025年3月31日，黄埔酒店及其控股子公司已取得权属证书的土地主要为黄埔酒店所在土地，土地证与房产证双证合一。

（2）注册商标

截至2025年3月31日，黄埔酒店及其控股子公司持有8项注册商标，具体情况如下：

序号	权利人	商标标识	注册号	使用类别	专用权期限
----	-----	------	-----	------	-------

序号	权利人	商标标识	注册号	使用类别	专用权期限
1	黄埔酒店	觅龙虾音乐餐吧	46552479	43	2021.02.14-2031.02.13
2	黄埔酒店	金陵映像	38730045A	39	2020.04.21-2030.04.20
3	黄埔酒店	金陵映像	38726123A	5	2020.03.28-2030.03.27
4	黄埔酒店	金陵映像	38722488	29	2020.02.14-2030.02.13
5	黄埔酒店	金陵映像JINLINGYINGXIANG	38718142	43	2020.05.28-2030.05.27
6	黄埔酒店	金陵映像JINLINGYINGXIANG	38713457	30	2020.02.07-2030.02.06
7	黄埔酒店	金陵映像	38706157A	32	2020.03.28-2030.03.27
8	黄埔酒店	金陵映像	38706022	28	2020.02.07-2030.02.06

（3）专利权

截至 2025 年 3 月 31 日，黄埔酒店及其控股子公司无专利权。

（4）作品著作权

截至 2025 年 3 月 31 日，黄埔酒店及其控股子公司拥有 1 项作品著作权，具体情况如下：

序号	著作权人	名称	登记号	创作完成日期	首次发表日期	取得方式
----	------	----	-----	--------	--------	------

1	黄埔酒店	金陵映像图形	国作登字 -2022-F-10144566	2021.05.01	未发表	原始取得
---	------	--------	--------------------------	------------	-----	------

（二）主要负债情况

根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《模拟审计报告》（中兴华审字（2025）第 023312 号），截至 2025 年 3 月 31 日，黄埔酒店负债构成情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
流动负债：		
短期借款	2,001.48	43.73%
应付账款	565.33	12.35%
合同负债	202.76	4.43%
应付职工薪酬	59.11	1.29%
应交税费	112.09	2.45%
其他应付款	1,584.85	34.63%
一年内到期的非流动负债	39.10	0.85%
其他流动负债	12.17	0.27%
流动负债合计	4,576.88	100.00%
非流动负债：		
长期借款	-	-
租赁负债	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
递延所得税负债	-	-
非流动负债合计	-	-
负债总计	4,576.88	100.00%

（三）或有事项

原告南京宁航餐饮管理有限公司因南京六华春酒店管理有限公司侵害商标权、不正当竞争提起诉讼，南京黄埔大酒店有限公司为开设和经营六华春黄埔路店持续提供场所作为第三被告，原告要求南京黄埔酒店有限公司就南京六华春酒店管理有限公司开设和经营黄埔路店过程中应当承担的损害赔偿责任承担连带责任，2025 年 7 月 8 日开庭审理，截止模拟财务报表批准报出日该案件尚未作出裁决。

（四）对外担保及抵押、质押情况

1、对外担保情况

截至 2025 年 3 月 31 日，黄埔酒店及其控股子公司不存在对外担保的情况。

2、抵押、质押情况

截至报告期末，黄埔酒店及其控股子公司存在将不动产权证书号为苏(2024)宁玄不动产权第 0004952 号的土地使用权及房屋所有权抵押给交通银行股份有限公司江苏省分行的情况，被担保主债权最高额为 360 万元。截至本报告书签署日，前述抵押已解除登记。

（五）本次交易涉及的债权债务转移情况

本次股权转让标的资产为股权，因此不涉及债权债务转移情况。

六、行政处罚、未决诉讼、仲裁等情况

（一）行政处罚情况

最近三年，黄埔酒店及其子公司受到行政处罚的主要情况如下：

序号	处罚时间	处罚部门	被处罚主体	被处罚行为	处罚内容	处罚决定书文号	适用法律法规（处罚时）
1	2022.05.17	南京市文化和旅游局	黄埔酒店	不再接收卫星传送的电视节目的单位，未按照规定的程序注销《接收卫星传送的境外电视节目许可证》	警告	[宁]文综罚告字[2022]35号	《卫星地面接收设施接收外国卫星传送电视节目管理办法》第八条、第十一条
2	2024.01.23	江苏省南京市烟草专卖局	黄埔酒店	未在当地烟草专卖批发企业进货	罚款 1,579.40元	宁（三）烟处[2024]第6号	《中华人民共和国行政处罚法》第二十八条第一款、《中华人民共和国烟草专卖法实施条例》第五十六条

针对序号 1 行政处罚，黄埔酒店已按规定注销《接收卫星传送的境外电视节目许可证》，违法行为已整改完毕。根据《卫星地面接收设施接收外国卫星传送电视节目管理办法》第八条、第十一条规定，南京市文化和旅游局对黄埔酒店的处罚为最低档处罚，未认定该被处罚行为属于情节严重的情形。

针对序号 2 行政处罚，黄埔酒店已及时足额缴纳罚款并保证将严格按照相关规定在当地烟草专卖批发企业进货，不会再出现违规进货行为，相关处罚决定书未认定该被处罚行为属于情节严重的情形。

综上，黄埔酒店上述被处罚行为已整改完毕，不会对其持续经营能力造成重大不利影响，不会对本次重组构成实质性法律障碍。

（二）未决诉讼、仲裁情况

截至 2025 年 5 月 31 日，黄埔酒店及其控股子公司存在如下尚未了结的金额在 50 万元以上的诉讼、仲裁：

序号	当事人	案由	案情简介	诉讼/仲裁请求	管辖机构	案件进程
1	仲裁申请人：黄埔酒店 被申请人：宋永钢	房屋租赁合同纠纷	2017 年 5 月 28 日，申请人黄埔酒店与南京玄武区梧桐小筑足部保健中心（以下简称“梧桐小筑保健中心”）签订《租赁合同》，约定申请人将黄埔酒店第 5 层出租给梧桐小筑保健中心，租赁期限为 2017 年 6 月 1 日至 2023 年 10 月 31 日，被申请人宋永钢对该份合同签章确认。 2017 年 11 月 28 日，梧桐小筑保健中心注销。2020 年 2 月 5 日，被申请人向申请人发函称因梧桐小筑保健中心注销，之后黄埔酒店第 5 层实际持有人（承租人）改为宋永钢。2023 年 11 月 20 日，申请人与被申请人签订《酒店五楼续租协议》，约定被申请人对黄埔酒店 5 层续租一年，时间为 2023 年 11 月 1 日至 2024 年 10 月 31 日。 上述租赁合同履行过程中，被申请人拖欠 2023 年度及 2024 年度的部分租金。 2024 年 9 月 30 日，申请人书面通知被申请人续租合同到期后（即 2024 年 10 月 31 日）即终止双方的租赁协议，并要求被申请人于合同终止后将租赁房屋腾空交付申请人。 因被申请人前述拖欠的租金仍未支付，且被申请人仍未腾清租赁房屋后返还申请人，申请	1、裁决被申请人腾清其向申请人承租的位于南京市黄埔路 2-2 号南京黄埔大酒店第五层的房屋，并将该房屋返还申请人； 2、裁决被申请人支付拖欠的酒店五层 2023 年度及 2024 年度部分租金、物管费，共计 1,445,277.32 元； 3、裁决被申请人支付因拖欠租金而产生的违约金，共计 144,527.7 元； 4、裁决被申请人支付自 2024 年 11 月 1 日起至实际交付房屋日止的房屋占有使用费（占有使用费按照合同约定的租金标准（102,537.53 元/月）的二倍计算，其中计算至 2025 年 3 月 31 日的占有使用费为 1,025,375.3 元（102,537.53*5*2）； 5、裁决被申请人支付申请人为实现债权而支出的律师费共计 6,8000 元； 6、本案的案件受理费、处理费由被申请人承担。以上金额合计（暂计）2,683,180.32 元。	南京仲裁委员会	已开庭，尚未裁决

			人提起仲裁。			
2	原告：南京宁航餐饮管理有限公司； 被告一：六华春、 被告二：南京金都饮食服务有限公司、 被告三：黄埔酒店	侵害商标权纠纷	原告系申请/注册号分别为11208385（第43类，包括住所（旅馆、供膳寄宿处）、饭店等）和11208470（第30类，包括咖啡、茶饮料、盒饭等）的“六华春”商标的商标专用权人，专用权期限均至2033年12月6日。 被告二与被告三于2019年9月29日设立被告一六华春，此后，被告一又设立了熙南里分公司、水木秦淮分公司、河西万谷里分公司分别运营“六华春熙南里店”、“六华春水木秦淮店”和“六华春万谷里店”，六华春与其分公司均从事餐饮服务及相关食品的零售业务。 基于上述背景，原告认为被告一侵犯其商标专用权，同时构成不正当竞争；被告二构成共同侵权应与被告一承担连带责任；被告三为被告一开设和经营六华春黄浦路店提供场所，应当与被告一的行为承担相应的连带责任，向法院提起诉讼。	1、依法判决被告一停止侵权行为和不正当竞争行为； 2、依法判决被告一向原告支付损害赔偿金及维权合理开支共计4,436,649.6元（暂计至2025年1月31日），被告二对此承担连带责任； 3、依法判决被告三就损害赔偿金人民币596,994元与被告一承担连带责任； 4、依法责令被告一销毁假冒“六华春”商标的商品； 5、依法判决被告一、被告二、被告三在《扬子晚报》刊登侵权声明，澄清事实，消除影响； 6、依法判决被告一、被告二承担本案全部诉讼费用，被告三承担相应的诉讼费用	南京市玄武区人民法院	已开庭，尚未判决

序号1案件系黄埔酒店作为原告提起诉讼；序号2案件中黄埔酒店涉案金额占黄埔酒店报告期末净资产不足1%，六华春及其控股股东新瑞尔已出具专项说明，承诺将对六华春商标诉讼案件的结果承担全部责任，如前述诉讼案件的结果要求黄埔酒店承担责任导致黄埔酒店遭受损失的，由六华春和新瑞尔全额补偿。前述案件的处理不会对本次交易构成实质性法律障碍。

（三）被司法机关立案侦查或被中国证监会立案调查的情况

截至2025年3月31日，黄埔酒店不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况。

七、主营业务发展情况

（一）主要产品所处行业的主管部门、监管体制、主要法规及政策

黄埔酒店主要产品和服务为客房住宿服务、餐饮服务及其他配套服务（酒店礼包产品、酒店配套商城等），其中客房住宿服务、餐饮服务是公司主要收入来

源，主要为满足居民旅游、商务、公务等相关消费需求。根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），黄埔酒店所处行业为“H61 住宿业”之“H6110 旅游饭店”。

我国酒店行业主管部门为中华人民共和国文化和旅游部和地方各级人民政府的文化和旅游主管部门；全国性行业自律组织为中国旅游饭店业协会和中国饭店协会；除此以外，鉴于旅游饭店业的综合性，酒店所在行政区域的公安、消防、物价、市场监管、食品卫生、城市管理部门也参与对各类酒店企业的监管。

黄埔酒店所处行业主要法律法规和政策如下：

序号	文件	发布单位	发布时间
1	《商务部关于加快住宿业发展的指导意见》	商务部	2010年
2	《中共中央办公厅、国务院办公厅关于印发<中共中央政治局贯彻落实中央八项规定实施细则>的通知》	中共中央办公厅、国务院办公厅	2012年
3	《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	国务院办公厅	2015年
4	《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》	全国人民代表大会	2016年
5	《关于开展特色小镇培育工作的通知》	住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部	2016年
6	《关于促进全域旅游发展的指导意见》	国务院办公厅	2018年
7	《关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》	中共中央、国务院	2018年
8	《完善促进消费体制机制实施方案（2018—2020年）》	国务院办公厅	2018年
9	《旅游市场黑名单管理办法（试行）》	文化和旅游部	2018年
10	《关于实施旅游服务质量提升计划的指导意见》	文化和旅游部	2019年
11	《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》	国务院	2019年
12	《近期扩内需促消费的工作方案》	发改委等	2020年
13	《关于开展文化和旅游消费试点示范工作的通知》	文化和旅游部	2020年
14	《关于深化“互联网+旅游”推动旅游业高质量发展的意见》	文化和旅游部	2020年
15	《“十四五”文化和旅游发展规划》	文化和旅游部	2021年
16	《“十四五”商务发展规划》	商务部	2021年
17	《星级饭店从业人员三年培训计划（2022-2024年）》	文化和旅游部	2022年
18	《关于抓好促进旅游业恢复发展纾困扶持政策贯彻落实工作的通知》	文化和旅游部	2022年

19	《关于促进乡村民宿高质量发展的指导意见》	文化和旅游部等	2022年
20	《关于释放旅游消费潜力推动旅游业高质量发展的若干措施》	国务院办公厅	2023年
21	《国内旅游提升计划（2023—2025年）》	文化和旅游部	2023年
22	《国务院关于促进服务消费高质量发展的意见》	国务院	2024年

（二）主营业务发展及报告期的变化情况

黄埔酒店主要产品和服务为客房住宿服务、餐饮服务及其他配套服务（酒店礼包产品、酒店配套商城等），其中客房住宿服务、餐饮服务是公司主要收入来源，主要为满足居民旅游、商务、公务等相关消费需求。报告期内黄埔酒店的主营业务未发生重大变化。

（三）主要业务经营模式

1、采购模式

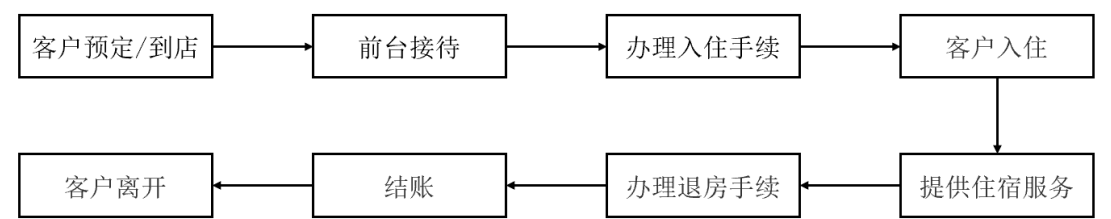
黄埔酒店的采购流程根据物资金额和类型分为不同级别，主要采购内容为食品、酒店用品、材料类、工程类等。小额采购由使用部门自主完成，而大额采购则需经过市场询价、比价、合同会签甚至招议标等环节。此外，酒店对供应商实行严格的管理制度，通过定期评价和考核，确保供应商的质量和服务质量，同时对供应商进行年度整体评价以优化供应链。

黄埔酒店设立定价小组，根据市场情况定期调整原材料价格，确保价格竞争力。供应商负责配送，承担相应的运费和风险。

2、服务模式

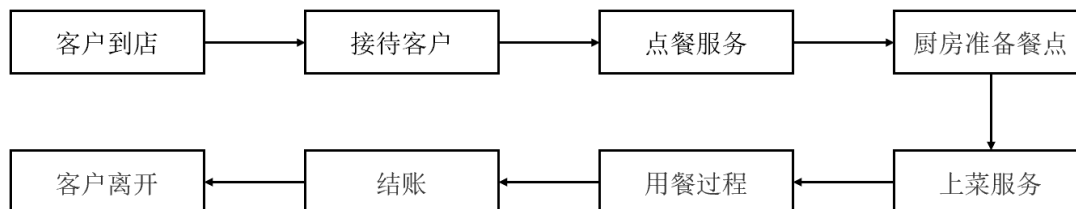
（1）住宿业务

客户通过线上预订或直接到店，由酒店前台接待，协助客户办理入住登记。黄埔酒店为客户提供住宿服务，客户在离店前办理退房手续并结账。黄埔酒店住宿业务的服务流程如下：



（2）餐饮业务

客户到店后由餐厅员工迎接客户并安排座位，客户浏览菜单并点选餐点。厨房根据客户点餐准备食物，服务员将准备好的餐点上桌，客户享用餐点，客户在就餐完成后结账，并离开餐厅。黄埔酒店餐饮服务流程如下：



3、销售模式

（1）住宿业务

黄埔酒店住宿业务的销售模式包括线上模式和线下模式。线上模式指，客户可以通过携程等代理平台预定黄埔酒店客房；线下模式指客户入住当天到店订房。

在线上模式中，黄埔酒店向代理平台提供客房信息，代理平台收集旅客入住信息并向黄埔酒店确认入住订单。黄埔酒店定期与代理商进行对账，并根据签订的合作协议约定的佣金条款计提和支付佣金。

（2）餐饮业务

黄埔酒店为客户提供堂食服务，顾客在餐厅内用餐，享受现场点餐和即时服务。同时黄埔酒店提供宴会订餐服务，黄埔酒店利用社交媒体平台进行品牌宣传和吸引顾客，客户可以通过电话进行预订。

4、盈利模式

黄埔酒店主要产品和服务为客房住宿服务、餐饮服务及其他配套服务（酒店礼包产品、酒店配套商城等）。

客房住宿服务、餐饮服务是黄埔酒店主要收入来源。黄埔酒店通过收取客房费用、餐饮费用、场地租赁费和服务费等取得收入，扣除人员成本、物料成本、能源费用、折旧费用等支出后形成盈利。

5、结算模式

黄埔酒店客户主要为散客及企业客户。向散客提供服务时，以线上转账（微信、支付宝、银联等）为主、现金为辅的形式，在退房时结算入住期间的消费/在用餐结束时结算餐饮消费。黄埔酒店与企业客户主要以银行转账方式定期结算消费。

（四）销售情况

1、营业收入构成情况

黄埔酒店主营业务主要为客房住宿服务、餐饮服务、旅游服务及其他配套服务（酒店礼包产品、酒店配套商城等），其他业务主要为房屋租赁及物业服务。

报告期内，黄埔酒店营业收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	1,459.96	97.08%	5,830.39	96.27%	6,455.30	95.60%
客房服务	765.23	50.88%	4,013.16	66.26%	4,368.34	64.69%
餐饮服务	437.50	29.09%	1,335.40	22.05%	1,790.12	26.51%
旅游服务	0.86	0.06%	6.15	0.10%	15.17	0.22%
其他配套服务	256.37	17.05%	475.67	7.85%	281.68	4.17%
其他业务收入	43.91	2.92%	226.08	3.73%	297.36	4.40%
租金及其他	43.91	2.92%	226.08	3.73%	297.36	4.40%
合计	1,503.88	100.00%	6,056.47	100.00%	6,752.66	100.00%

2、主要产品收入、销量、单价情况

报告期内，黄埔酒店为客户提供客房、餐饮服务。其中餐饮服务价格主要是菜品、酒水单价，种类繁多，难以统计分析，客房服务的收入、单价及销量情况如下：

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
出租数（间）	21,932.50	104,172.50	109,516.50
客房总数（间）	31,500.00	128,100.00	127,750.00

出租率（%）	69.63	81.32	85.73
房租收入（万元）	765.23	4,013.16	4,368.34
平均出租房价（元）	348.90	385.24	398.87
平均每房收益（元）	242.93	313.28	341.94

注：出租数及客房总数均为各房间报告期各期出租房晚数之和，黄埔酒店共拥有客房 350 间，2023 年度客房总数为 350 间*365 天，2024 年度客房总数为 350 间*366 天，2025 年 1-3 月客房总数为 350 间*90 天。

3、前五大客户情况

报告期内，黄埔酒店对前五大客户的销售情况如下：

单位：万元

报告期	序号	客户名称	销售金额（不含税）	占营业收入比例
2025 年 1-3 月	1	南京水务集团有限公司	161.64	10.75%
	2	上海赫程国际旅行社有限公司	107.37	7.14%
	3	中国人寿保险股份有限公司镇江市分公司	65.22	4.34%
	4	客户二	49.58	3.30%
	5	南京旅游集团有限责任公司	45.66	3.04%
	合计		429.47	28.56%
2024 年度	1	上海赫程国际旅行社有限公司	499.75	8.25%
	2	南京旅游集团有限责任公司	243.22	4.02%
	3	客户三	180.95	2.99%
	4	中国人民解放军东部战区总医院	117.09	1.93%
	5	客户二	113.29	1.87%
	合计		1,154.30	19.06%
2023 年度	1	上海赫程国际旅行社有限公司	661.54	9.80%
	2	客户三	312.02	4.62%
	3	客户一	297.00	4.40%
	4	客户二	201.80	2.99%
	5	宋永钢	138.83	2.06%
	合计		1,611.19	23.86%

注：1、上表中对于受同一实际控制人控制的客户，合并计算销售额；南京水务集团有限公司、南京旅游集团有限责任公司均为南京市市属国企，销售金额分别列示。

2、南京商旅履行了信息披露豁免程序，对报告期内上述“客户一”“客户二”“客户三”的名称进行豁免公开披露。

报告期内标的公司黄埔酒店前五大客户中南京水务集团有限公司系黄埔酒

店关联方，报告期内向黄埔酒店采购主要为节日福利产品；前五大客户中南京旅游集团有限责任公司系黄埔酒店母公司，旅游集团及其下属单位报告期内向黄埔酒店采购主要为南京水秀苑大酒店有限责任公司委托管理服务、节日福利产品以及六华春租赁等。除南京水务集团有限公司、南京旅游集团有限责任公司外，标的公司黄埔酒店报告期内前五大客户与标的公司及标的公司的董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、其他主要关联方、持股 5%以上股份的股东均不存在关联关系。

（五）采购情况

1、主要原材料及能源的采购情况

（1）原材料采购

报告期内，黄埔酒店主要采购的原材料包括餐饮食品原料及酒店用品。酒店采购原材料主要是为客户提供餐饮、住宿等服务，不涉及生产制造。报告期各期，酒店采购原材料情况如下：

单位：万元

分类	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料-餐饮	223.72	85.88%	868.22	75.42%	1,108.33	78.30%
原材料-酒店用品	36.79	14.12%	282.99	24.58%	307.20	21.70%
合计	260.50	100.00%	1,151.12	100.00%	1,415.53	100.00%

（2）能源采购

报告期内，黄埔酒店主要采购的能源为电、燃气，主要用于酒店客房住宿服务，餐饮服务等。报告期各期，酒店采购能源情况如下：

单位：万元、元/千瓦时、元/立方米

分类	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	单价	金额	单价	金额	单价
电	44.25	0.75	223.19	0.75	224.07	0.75
燃气	89.63	5.20	192.88	5.20	235.19	5.40
合计	133.89	\	416.07	\	459.27	\

报告期内，黄埔酒店采购电及燃气的单价波动较小。2024 年度采购燃气金

额下降，主要系餐饮业务销量下降所致。2025 年 1-3 月采购燃气金额高于电，主要系 1-3 月为冬天，燃气耗用量相对电较多。

2、前五大供应商情况

报告期内，黄埔酒店对前五大供应商的采购情况如下：

单位：万元

报告期	序号	供应商名称	采购金额	占采购额比例
2025 年 1-3 月	1	南京港华燃气有限公司	89.63	22.73%
	2	国网江苏省电力有限公司南京供电分公司	44.25	11.22%
	3	南京市江宁区欣灿食品中心	33.74	8.56%
	4	南京辛嘉诚商贸有限公司	33.60	8.52%
	5	南京靖香河食品有限公司	23.01	5.83%
	合计		224.24	56.86%
2024 年度	1	国网江苏省电力有限公司南京供电分公司	223.19	14.24%
	2	南京港华燃气有限公司	192.88	12.31%
	3	南京市江宁区欣灿食品中心	110.06	7.02%
	4	黄山全江生态农业科技有限公司	85.56	5.46%
	5	南京靖香河食品有限公司	75.49	4.82%
	合计		687.18	43.85%
2023 年度	1	南京港华燃气有限公司	235.19	12.54%
	2	国网江苏省电力有限公司南京供电分公司	224.07	11.95%
	3	南京希望红酒业有限公司	156.43	8.34%
	4	南京市江宁区欣灿食品中心	142.24	7.59%
	5	江苏今世缘酒业股份有限公司	117.71	6.28%
	合计		875.64	46.17%

报告期内，标的公司黄埔酒店的前五大供应商较为稳定，其中南京港华燃气有限公司属于关联方，黄埔酒店向其采购产品为燃气，南京港华燃气有限公司属于南京市国有供气公司，由其按照市场统一价格供应。其余与标的公司及标的公司的董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、其他主要关联方、持股 5%以上股份的股东均不存在关联关系。

（六）安全生产及环境保护情况

黄埔酒店主要从事提供客房住宿服务，不存在高危险、重污染、高能耗情况。

黄埔酒店已取得《城镇污水排入排水管网许可证》（证书编号：苏玄排证字第20220106号），符合国家关于安全生产、环境保护和节约能源的要求。

（七）主要产品和服务的质量控制情况

黄埔酒店按照内部规定招聘及培训员工，提供高品质的服务，并根据内部制定的管理标准对服务质量进行管理和控制。

八、主要经营资质及涉及的立项、环保、行业准入、用地等相关报批情况

（一）主要经营资质

截至本报告书签署日，黄埔酒店及其控股子公司已取得的主要业务资质如下：

序号	持有人	证书名称	证书编号	发证机关	颁发日期/有效期
1	黄埔酒店	特种行业许可证	公特玄旅字第 264 号	南京市公安局玄武分局	2016.05.31
2	黄埔酒店	食品经营许可证	JY23201020027055	南京市玄武区市场监督管理局	2021.12.16-2026.12.15
3	黄埔酒店	烟草专卖零售许可证	320102203382	江苏省南京市烟草专卖局	2025.02.13-2027.02.11
4	黄埔酒店	娱乐经营许可证	320102160082	南京市玄武区文化和旅游局	2023.11.19-2025.11.18
5	黄埔酒店	卫生许可证	苏卫公证字（2011）第 320102-070008 号	南京市玄武区卫生健康委员会	2023.06.23-2027.06.22
6	黄埔酒店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	宁玄消安检字[2020]第 0030 号	南京市玄武区消防救援大队	2020.07.24
7	黄埔酒店	城镇污水排入排水管网许可证	苏玄排证字第 20220106 号	南京市玄武区水务局	2022.07.01-2027.06.30
8	黄埔酒店	劳务派遣经营许可证	320102202406070008	南京市玄武区人力资源和社会保障局	2024.06.07-2027.06.06
9	黄埔旅行社	旅行社业务经营许可证	L-JS01607	江苏省旅游局	2013.01.11

截至本报告书签署日，黄埔酒店及其控股子公司在其经核准的经营范围内从事业务，黄埔酒店及其控股子公司的经营范围符合法律、法规及规范性文件的规定，其持续经营不存在法律障碍。

（二）涉及的立项、环保、行业准入、用地等相关报批情况

本次交易拟收购黄埔酒店 100%股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项。

九、主要财务数据情况

黄埔酒店最近两年及一期经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

项目	2025.3.30/ 2025 年 1-3 月	2024.12.31/ 2024 年度	2023.12.31 /2023 年度
资产总计	12,542.39	12,970.46	16,978.04
负债合计	4,576.88	5,139.56	7,500.67
股东权益合计	7,965.51	7,830.91	9,477.37
归属于母公司股东权益合计	7,965.51	7,830.91	9,477.37
营业收入	1,503.88	6,056.47	6,752.66
营业利润	198.84	893.44	1,096.70
利润总额	198.80	889.66	1,090.20
净利润	134.60	628.00	816.27
归属于母公司股东的净利润	134.60	628.00	816.27

黄埔酒店 2025 年 1-6 月主要经营业绩情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	
	金额	同比变化
营业收入	2,873.94	1.71%
利润总额	427.58	4.57%
净利润	321.26	2.77%

注：黄埔酒店 2025 年 1-6 月主要经营业绩数据未经审计。

十、最近三年增减资、股权转让及相关评估的情况

（一）最近三年增减资情况

黄埔酒店最近三年不存在增减资情况。

（二）最近三年股权转让情况

黄埔酒店最近三年的股权转让情况参见本报告书“第四章 交易标的基本情况”之“二、历史沿革”之“（七）2024 年 4 月，第五次股权转让”。

2024 年 4 月，为有效解决旅游集团与其控股子公司幕燕公司之间的债权以及旅游集团下属企业间交叉持股问题，加快推进旅游集团酒店板块整合进度，旅游集团用对幕燕公司的债权置换幕燕公司持有黄埔酒店 27.79%的股权，本次股权转让总价款为 8,430.43 万元。本次股权转让有利于实现旅游集团对黄埔酒店集约管理，推进下一步整合。股权转让完成后，旅游集团持有黄埔酒店 100%股权，为下一步集团酒店板块的整合打下基础。因此，本次股权转让具备合理性、必要性。

本次股权转让定价系依据江苏中企华中天资产评估有限公司出具的并经有权国有资产监督管理部门备案的资产评估报告结果确定，定价公允、合理。

本次股权转让经黄埔酒店股东会、旅游集团董事会和党委会、幕燕公司董事会和党委会等审议通过，已履行必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

（三）最近三年评估情况，与本次交易评估差异的原因及合理性

1、2024 年股权转让的评估情况

根据江苏中企华中天资产评估有限公司出具的《南京幕燕建设发展有限公司拟股权转让涉及的南京黄埔大酒店有限公司 27.79%股权价值资产评估报告》（苏中资评报字[2024]第 2027 号），以资产基础法为最终评估方法，黄埔酒店的股东全部权益在评估基准日 2023 年 10 月 31 日的评估价值为 30,336.20 万元，较其账面净资产 10,334.46 万元增值 20,001.74 万元，增值率 193.54%。

2、最近三年评估情况与本次交易评估情况的差异原因

最近三年，黄埔酒店的历次评估情况如下：

序号	交易行为	评估基准日	股东全部权益评估价值	与本次重组评估情况的差异原因
1	2024 年股权转让	2023 年 10 月 31 日	30,336.20 万元	（1）资产剥离：黄埔酒店于 2024 年 4 月将持有的南京六华春酒店管理有限公司 95%股权对外转让，导致该部分长期股权投资评估值减少； （2）重要资产评估方法不同：2024 年股权转让评估过程中对于资产价值占比较大的酒店大楼采用收益法评估，本次重组结合市场情况、评估目的等因素对酒店大楼采用成本法评估。

序号	交易行为	评估基准日	股东全部权益评估价值	与本次重组评估情况的差异原因
2	本次重组	2025年3月31日	19,887.36 万元	-

本次重组与 2024 年股权转让的评估均以资产基础法评估结果作为定价依据，评估情况差异主要系资产剥离以及重要资产评估方法不同等原因所致，评估情况存在差异具有合理性。

十一、许可他人使用自己所有的资产或作为被许可方使用他人资产

截至 2025 年 3 月 31 日，黄埔酒店无许可他人使用自己所有的资产或作为被许可方使用他人资产的情形。

十二、主要会计政策及相关会计处理

（一）收入确认原则和计量方法

1、收入确认和计量所采用的会计政策

标的公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，标的公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是标的公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。

标的公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。

合同中存在重大融资成分的，标的公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，标的公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，标的公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

（1）客户在标的公司履约的同时即取得并消耗标的公司履约所带来的经济利益；

（2）客户能够控制标的公司履约过程中在建的商品；

（3）标的公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且标的公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，标的公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，标的公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，标的公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，标的公司会考虑下列迹象：

（1）标的公司就该商品或服务享有现时收款权利；

（2）标的公司已将该商品的实物转移给客户；

（3）标的公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

（4）客户已接受该商品或服务。

标的公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。

标的公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。标的公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

2、收入确认的具体方法

标的公司的收入来源于如下业务类型：

（1）客房服务收入

标的公司提供酒店客房服务的，在客房服务提供给客户的时点确认酒店客房服务收入。

（2）餐饮收入

标的公司提供餐饮服务的，在餐饮服务提供给客户的时点确认收入。

（3）房屋租赁服务收入

标的公司提供房屋租赁服务的，在房屋出租期间内按履约进度确认租赁服务收入。

（4）受托管理服务收入

标的公司接受委托方对其酒店进行托管服务的，在提供相关服务的期间内按履约进度确认受托管理服务收入。

（5）商品销售收入

标的公司销售商品的，在相关商品的控制权转移给客户的时点确认收入。

（二）会计政策、会计估计与同行业或同类资产的差异及对利润的影响

报告期内，标的公司会计政策与会计估计与同行业上市公司相比不存在重大差异。

（三）财务报表的编制基础、合并财务报表范围

标的公司的财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定进行编制。

2024 年 4 月，经南京旅游集团有限公司董事会决议通过，同意将黄埔酒店所持有的南京六华春酒店管理有限公司的全部股权转让给南京新瑞尔医药进出口有限公司，为了便于理解和一贯反映标的资产的财务情况，对历史年度数据模拟剥离六华春。2023 年度至 2025 年 1-3 月，纳入合并范围的子公司为南京黄埔国际旅行社有限公司。

（四）资产转移剥离调整情况

1、资产剥离调整的基本情况

2024 年 4 月，标的公司与南京新瑞尔医药进出口有限公司签订转让协议，同意将标的公司持有的南京六华春酒店管理有限公司 570 万元股权及对应的出资额以 0 元对价转让给新瑞尔，同时将其持有的六华春 22,744,596.07 元债权以 0 元对价转让给新瑞尔。新瑞尔与标的公司黄埔酒店同属于旅游集团全资子公司，本次转让依据《企业国有产权无偿划转管理暂行办法》实施了无偿划转。

六华春存在商标瑕疵问题，短期内无法得到有效解决，且六华春酒店经营业绩相对较差，净利润为负，对黄埔酒店业绩造成了一定的拖累。为有效实施旅游集团资源整合工程，加快推进旅游集团酒店板块整合进度，保证黄埔酒店的资产权属完整以及经营业绩稳定，为后续重大资产重组的顺利开展打好基础，对六华春实施了剥离。

截至评估基准日黄埔酒店未持有剥离六华春的债权（2,274.46 万元），因此上市公司本次收购黄埔酒店的评估值扣减了上述 2,274.46 万元债权价值。考虑到六华春亏损的经营情况，上述债权回收时间存在不确定性，上述债权剥离有利于维护上市公司利益，保护上市公司中小股东权益。

2024 年 4 月 15 日，本次转让事项已通过六华春股东会审议通过。

2024 年 4 月 19 日，本次股权转让事项完成了工商登记。

本次股权转让前后六华春股东持股变化情况如下：

序号	股东名称	转让前持股比例	转让后持股比例	本次股权转让前后持股比例增减变化
1	南京黄埔大酒店有限公司	95.00%	-	-95.00%
2	南京金都饮食服务有限公司	5.00%	5.00%	-

本次股权转让后，黄埔酒店不再持有六华春股权。

除此以外，报告期内，黄埔酒店不存在其他资产转移剥离调整情况。

为了在报告期内更好的反映标的公司剥离划转六华春股权后的财务状况、经营成果及现金流量，标的公司假设上述公司股权交易于报告期初 2023 年 1 月 1 日完成，并以此为基础编制模拟合并财务报表。

2、剥离六华春前后标的公司经营业绩的对比

根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《模拟审计报告》（中兴华审字（2025）第 023312 号），剥离六华春对标的资产报告期内的主要财务影响具体如下：

单位：万元

项目	标的公司模拟剥离前审计数据		标的公司模拟剥离后审计数据	
	2024 年度	2023 年度	2024 年度	2023 年度
总资产	12,970.46	16,792.92	12,970.46	16,978.04
总负债	5,139.56	8,017.69	5,139.56	7,500.67
所有者权益	7,830.91	8,775.22	7,830.91	9,477.37
资产负债率	39.63%	47.74%	39.63%	44.18%
营业收入	6,795.71	9,048.35	6,056.47	6,752.66
利润总额	851.46	813.13	889.66	1,090.20
净利润	549.22	538.49	628.00	816.27
营业毛利率	45.11%	35.81%	53.57%	50.60%

剥离六华春后，2023 年度标的公司净资产上升了 8.00%，资产负债率下降了 3.56 个百分点，本次剥离优化了标的公司资产结构；剥离六华春后，2023 年度及 2024 年度标的公司营业收入虽然分别下降了 25.37%及 10.88%，但利润总额分别上升了 34.07%及 4.49%，净利润上升了 51.58%及 14.34%，营业毛利率上升了 14.79 个百分点及 8.46 个百分点，本次剥离优化了标的公司的经营业绩及盈利能力。

综上所述，剥离六华春有利于优化黄埔酒店资产负债结构、提升利润水平，提高上市公司资产质量。

（五）重大会计政策或会计估计与上市公司的差异及影响

报告期内，标的公司重大会计政策和会计估计与上市公司之间不存在重大差异。

（六）行业特殊的会计处理政策

报告期内，标的公司不存在行业特殊的会计处理政策。

第五章 发行股份情况

一、发行股份及支付现金购买资产具体方案

（一）发行股份的种类和每股面值

发行股份及支付现金购买资产所发行的股份种类为人民币普通股（A股），每股面值为人民币 1.00 元。

（二）发行对象

本次发行股份的发行对象为旅游集团。

（三）发行股份的定价基准日及发行价格

根据《重组管理办法》第四十五条规定，上市公司发行股份购买资产的发行价格不得低于市场参考价的 80%。市场参考价为定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的上市公司股票交易均价之一。定价基准日前若干个交易日的上市公司股票交易均价=定价基准日前若干个交易日的上市公司股票交易总额/定价基准日前若干个交易日的上市公司股票交易总量。

本次发行股份的定价基准日为上市公司第十一届四次董事会决议公告之日，即 2024 年 11 月 25 日。定价基准日前 20 个交易日、前 60 个交易日、前 120 个交易日，上市公司股票交易均价情况如下所示：

单位：元/股

序号	交易均价计算区间	交易均价	交易均价的 80%
1	定价基准日前 20 个交易日	10.15	8.12
2	定价基准日前 60 个交易日	9.14	7.31
3	定价基准日前 120 个交易日	8.65	6.92

经交易双方友好协商，本次发行股份的发行价格确定为 6.92 元/股，不低于定价基准日前 120 个交易日股票交易均价的 80%。

定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派息、送股、配股、增发或资本公积转增股本等除权、除息事项，则上述发行价格将根据中国证监会及上交所的相关规定进行相应调整。

（四）发行数量

本次发行股份数量的计算公式为：向交易对方发行的股份数量=向交易对方支付的股份对价金额/本次发行股份的发行价格，并按照向下取整精确至股，不足一股的部分计入资本公积。

本次交易标的资产的交易对价为 198,873,636.13 元，其中以发行股份形式向交易对方支付的交易对价为 169,042,597.32 元，发行价格为 6.92 元/股，根据上述发行股份购买资产的发行价格及确定的发行股份对价计算，本次购买资产向交易对方发行股份数量为 24,428,121 股，占本次发行股份购买资产完成后上市公司总股本的比例约为 7.29%。

最终的股份发行数量以经公司股东大会审议通过、上交所审核通过并经中国证监会予以注册的发行数量为准。在定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派息、送股、配股、增发或资本公积转增股本等除权、除息事项，本次发行股份数量将根据发行价格的调整情况进行相应调整。

（五）上市地点

本次发行的股份将在上交所上市。

（六）锁定期安排

发行对象旅游集团作出锁定期的承诺如下：

“1、本企业因本次交易所获上市公司新发行股份自该等股份发行结束之日起 36 个月内不得进行转让或质押，亦不得设定任何权利负担。

2、本次发行股份及支付现金购买资产完成后六个月内，如上市公司股票连续二十个交易日的收盘价低于发行价，或者本次发行股份及支付现金购买资产完成后六个月期末收盘价低于发行价的，本企业因本次发行股份及支付现金购买资产所获上市公司股份的锁定期自动延长六个月。

3、对于本企业在本次交易前已经持有的上市公司股份，自本次交易新增股份发行结束之日起 18 个月内不得以任何方式进行转让（在同一实际控制人控制的不同主体之间进行转让的，不受该股份锁定期限制）。

4、本次交易完成后，本企业因本次交易的业绩补偿安排（如有）而发生的

股份回购或股份无偿赠与不受上述股份锁定的限制。

5、本次交易完成后，本企业基于本次交易及本次交易前已经持有的上市公司股份享有的上市公司送红股、转增股本等股份，亦遵守上述锁定期的约定。

6、本企业因本次交易获得的上市公司股份、本次交易前已经持有的上市公司股份在解除锁定后转让股份时需遵守相关法律、法规及规范性文件与上海证券交易所的规定，以及上市公司章程的相关规定。

7、如中国证券监督管理委员会或上海证券交易所对于上述限售安排有不同意见的，本企业同意将按照中国证券监督管理委员会或上海证券交易所的意见对限售安排进行修订并予执行。”

（七）发行价格调整机制

为了更好地应对资本市场表现变化等市场因素、行业因素造成上市公司股价波动，本次交易方案中拟引入发行价格调整机制，具体内容如下：

1、价格调整方案对象

价格调整方案的调整对象为本次交易购买资产发行股份的发行价格。

2、价格调整方案生效条件

上市公司股东大会审议通过本次价格调整方案。

3、可调价期间

本次发行股份可进行价格调整的期间为上市公司审议本次交易的股东大会决议公告日至本次交易获得上交所审核通过并经中国证监会予以注册前。

4、调价触发条件

可调价期间内，出现下述情形的，上市公司董事会有权在上市公司股东大会审议通过本次交易后召开会议审议是否对本次发行股份购买资产的股份发行价格进行一次调整：

（1）向下调整

上证指数（000001.SH）或证监会批发行业指数（883156.WI）在任一交易日前的连续30个交易日中有至少20个交易日较公司本次交易定价基准日前一交易

日收盘指数跌幅超过 20%，且上市公司股价在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 20 个交易日较公司本次交易定价基准日前一交易日收盘价格跌幅超过 20%。

（2）向上调整

上证指数（000001.SH）或证监会批发行业指数（883156.WI）在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 20 个交易日较公司本次交易定价基准日前一交易日收盘指数涨幅超过 20%，且上市公司股价在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 20 个交易日较公司本次交易定价基准日前一交易日收盘价格涨幅超过 20%。

5、调价基准日

可调价期间内，满足前述“调价触发条件”之一后的 20 个交易日内，若董事会决定对发行价格进行调整的，调价基准日为首次满足该项调价触发条件的次一交易日。

6、发行价格调整机制

在可调价期间内，上市公司可且仅可对股份发行价格进行一次调整。上市公司董事会审议决定对股份发行价格进行调整的，则本次发行股份购买资产的股票发行价格应调整为：调价基准日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日（不包括调价基准日当日）上市公司股票交易均价之一的 80%。

若上市公司董事会审议决定不对股份发行价格进行调整，则后续不可再对本次发行股份购买资产的股票发行价格进行调整。

7、股份发行数量调整

股份发行价格调整后，标的资产的转让对价不变，向交易对方发行股份数量相应调整。本次发行股份购买资产最终的股份发行数量以经上市公司股东大会审议通过，经上交所审核通过并经中国证监会予以注册的发行数量为准。

8、调价基准日至发行日期间除权、除息事项

在调价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、配股、资本公积转增股本等除权、除息事项，将按照上交所的相关规则对调整后的股份发行价格、

发行数量再作相应调整。

（八）过渡期损益安排

自评估基准日（不含当日）起至交割完成日（含当日）止的期间为过渡期间。过渡期间，标的资产产生的利润、净资产的增加由上市公司享有，标的公司如在过渡期间发生亏损或损失或净资产的减少，则由交易对方按照于本次交易中对应出售的股权比例以现金方式向上市公司补足。

（九）滚存未分配利润安排

本次发行股份购买资产新增股份发行完成后，上市公司的滚存未分配利润由新增股份发行完成后的新老股东按各自持股比例共同享有。

（十）支付现金购买资产的资金来源

本次交易支付现金购买资产的资金来源为本次交易的配套募集资金。上市公司在标的资产交割日后及本次重组中配套募集的资金到位后 5 个工作日内一次性向交易对方支付全部现金对价。若标的资产交割日起 90 个工作日内，本次重组中的配套募集资金仍未完成，则上市公司以自有资金或自筹资金支付现金对价。

（十一）业绩承诺、减值测试及补偿安排

根据北方亚事出具的并经有权国有资产监督管理部门备案的《资产评估报告》（北方亚事评报字[2025]第 01-0789 号）以及《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本次交易最终采用资产基础法的评估结果作为黄埔酒店 100.00% 股权的定价参考依据，双方同意不设置业绩承诺及业绩补偿安排。

根据北方亚事出具的并经有权国有资产监督管理部门备案的《资产评估报告》（北方亚事评报字[2025]第 01-0789 号）以及《上市公司重大资产重组管理办法》《监管规则适用指引——上市类第 1 号》等相关规定，本次交易最终采用资产基础法的评估结果作为黄埔酒店 100.00% 股权的定价参考依据，确定黄埔酒店 100.00% 股权的评估值为 19,887.36 万元，其中，北方亚事对部分资产采用市场法评估。为进一步保护上市公司及全体股东利益，旅游集团已出具《关于黄埔酒店以市场法评估的资产期末减值补偿安排的承诺函》，具体如下：

“1、本企业将以本次交易实施完毕的当年及其后两个会计年度为减值补偿期间。

2、在减值补偿期间的每个会计年度结束后，本企业同意由符合《中华人民共和国证券法》规定、具备从事证券期货相关业务条件的会计师事务所对本次交易所有以市场法评估的资产进行减值测试，其中土地使用权按照黄埔酒店所拥有的权证就每块土地分别进行减值测试，软件、商标、作品著作权、域名按所属的不同资产类型分别作为一个资产组进行减值测试。如黄埔酒店上述各资产或资产组在减值补偿期间的任一会计年度的期末价值（考虑年限修正因素）低于其在本次交易时的评估价值，对于差额部分（即期末减值额），本企业优先以上市公司在本次交易中向本企业发行的股份（以下简称“本次发行股份”）进行补偿，不足部分以现金补偿。

黄埔酒店以市场法评估的资产清单如下：

序号	资产类型	资产名称
1	土地使用权	黄埔酒店使用的坐落于南京市玄武区黄埔路2号的土地
2	软件	人事管理系统
3	软件	绿云管理系统
4	软件	电梯监控系统
5	软件	餐饮系统软件
6	软件	话务台系统
7	商标	觅龙虾音乐餐吧
8	商标	金陵映像（编号：38706157A）
9	商标	金陵映像（编号：38706022）
10	商标	金陵映像（编号：38718142）
11	商标	金陵映像（编号：38730045A）
12	商标	金陵映像（编号：38726123A）
13	商标	金陵映像（编号：38722488）
14	商标	金陵映像（编号：38713457）
15	作品著作权	金陵映像图形
16	域名	黄埔大酒店.cn
17	域名	黄埔大酒店.com
18	域名	huangpuhotel.com

3、有关补偿金额、补偿方式等事项应符合中国证券监督管理委员会《监管规则适用指引——上市类第1号》等相关监管规则要求。具体为：（1）土地使用权当年度应补偿股份数=该土地使用权当年度的期末减值额/本次发行股份价格一本企业在减值补偿期间已就该土地使用权补偿的股份总数，其中每块土地应分别适用前述公式计算，不合并进行减值测试；（2）各资产组当年度应补偿股

份数=各资产组当年度的期末减值额/本次发行股份价格一本企业在减值补偿期间已就该资产组补偿的股份总数，其中各资产组应分别适用前述公式计算，不合并进行减值测试。

4、如本企业届时需向上市公司进行股份补偿，在上市公司股东大会审议通过关于相应年度补偿股份回购及后续注销事宜的议案后，本企业将按照上市公司通知的期限与回购价格，配合上市公司完成向本企业定向回购并注销当期应补偿股份的具体手续。如本企业届时需以现金进行补偿，本企业将在上市公司通知的期限内将所需补偿的现金支付至上市公司指定银行账户。

5、本承诺自作出之日起生效且不可撤销。如本企业违反上述承诺并给上市公司或其投资者造成损失的，本企业愿意依法承担对上市公司或其投资者的补偿责任。”

为了进一步保护上市公司广大投资者的利益，增强对股东的回报能力，旅游集团已出具《关于黄埔酒店房屋建筑物（含土地使用权）期末减值补偿安排的承诺函》，具体如下：

“1、本企业将以本次交易实施完毕的当年及其后两个会计年度为减值补偿期间。

2、在减值补偿期间的每个会计年度结束后，本企业同意由符合《中华人民共和国证券法》规定、具备从事证券期货相关业务条件的会计师事务所对黄埔酒店的房屋建筑物（含土地使用权）进行减值测试。如黄埔酒店上述资产在减值补偿期间的任一会计年度的期末价值（考虑年限修正因素）低于其在本次交易时的评估价值，对于差额部分（即期末减值额），本企业优先以上市公司在本次交易中向本企业发行的股份（以下简称“本次发行股份”）进行补偿，不足部分以现金补偿。有关补偿金额、补偿方式具体为：本企业当年度应补偿股份数=黄埔酒店的房屋建筑物（含土地使用权）当年度的期末减值额/本次发行股份价格一本企业在减值补偿期间已补偿的股份总数。

3、本企业无需就本承诺函与《关于黄埔酒店以市场法评估的资产期末减值补偿安排的承诺函》项下的土地使用权减值测试情况进行重复补偿。

4、如本企业届时需向上市公司进行股份补偿，在上市公司股东大会审议通

过关于相应年度补偿股份回购及后续注销事宜的议案后，本企业将按照上市公司通知的期限与回购价格，配合上市公司完成向本企业定向回购并注销当期应补偿股份的具体手续。如本企业届时需以现金进行补偿，本企业将在上市公司通知的期限内将所需补偿的现金支付至上市公司指定银行账户。

5、本承诺自作出之日起生效且不可撤销。如本企业违反上述承诺并给上市公司或其投资者造成损失的，本企业愿意依法承担对上市公司或其投资者的补偿责任。”

上述减值补偿安排可以有效减少标的公司相关资产价值波动风险对上市公司的影响，有利于保护上市公司及全体股东利益，符合《上市公司重大资产重组管理办法》与《监管规则适用指引——上市类第1号》的相关要求。

二、募集配套资金具体方案

（一）发行股份的种类和面值

本次募集配套资金发行的股份种类为人民币普通股（A股），每股面值为1.00元。

（二）定价基准日、定价依据和发行价格

本次募集配套资金的定价基准日为本次募集配套资金的发行期首日。

本次募集配套资金的发行价格不低于定价基准日前20个交易日上市公司A股股票交易均价的80%，且不低于截至定价基准日上市公司最近一期经审计的归属于上市公司股东的每股净资产（若上市公司在截至定价基准日最近一期经审计财务报告的资产负债表日至定价基准日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本或配股等除权、除息事项，则前述每股净资产值将作相应调整）。定价基准日前20个交易日上市公司股票交易均价=定价基准日前20个交易日上市公司股票交易总额/定价基准日前20个交易日上市公司股票交易总量。最终发行价格将在本次交易经中国证监会作出予以注册决定后，由上市公司董事会或董事会授权人士在股东大会的授权范围内，按照法律、法规及规范性文件的有关规定，并根据询价情况，与本次交易的独立财务顾问（主承销商）协商确定。

在本次募集配套资金的定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派息、送

股、资本公积金转增股本或配股等除权、除息事项，本次募集配套资金的发行价格将按照中国证监会和上交所的相关规则进行相应调整。

（三）发行方式、发行对象及认购方式

本次募集配套资金采取向特定对象以询价的方式发行股份，发行对象为不超过 35 名符合法律、法规的特定对象，包括符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、财务公司、保险机构投资者、信托公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以及其他合格的投资者等。所有发行对象均以现金方式并以相同价格认购本次募集配套资金所发行的股票。

（四）募集配套资金金额及发行数量

本次募集配套资金总额不超过 3,983.10 万元，不超过本次交易中发行股份购买资产交易价格的 100%，且发行股份数量不超过上市公司本次发行前总股本的 30%。

本次募集配套资金发行的股份数量=本次配套募集资金金额/每股发行价格。若发行数量计算结果不足一股，则尾数舍去取整。

最终发行数量将在本次募集配套资金经中国证监会作出予以注册决定后，按照《发行注册管理办法》等法律法规的有关规定，根据询价结果最终确定。

在本次募集配套资金的定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派息、送股、资本公积金转增股本或配股等除权、除息事项，导致本次募集配套资金的发行价格作出相应调整的，本次募集配套资金的发行数量也将相应调整。

（五）锁定期安排

本次募集配套资金的发行对象因本次募集配套资金而取得的上市公司股份自该等股份上市之日起 6 个月内不得转让。

上述股份锁定期内，本次募集配套资金的发行对象通过本次募集配套资金取得的上市公司股份因上市公司送股、转增股本等原因增持的部分，亦遵守上述锁定期的约定。

若上述锁定期安排与证券监管机构的最新规定或监管意见不相符，将根据相关证券监管机构的最新规定及监管意见进行相应调整。上述锁定期届满之后，本

次募集配套资金的发行对象所取得的上市公司股份转让事宜按照中国证监会和上交所的有关规定执行。

（六）上市地点

本次募集配套资金所发行股份的上市地点为上交所。

（七）募集配套资金用途

本次募集配套资金拟用于支付本次交易的现金对价、中介机构费用及相关税费，具体情况如下：

募集资金用途	拟使用募集资金金额（万元）
支付本次交易现金对价	2,983.10
支付本次交易中介机构费用及相关税费	1,000.00
合计	3,983.10

本次募集配套资金以发行股份购买资产的成功实施为前提，但募集配套资金成功与否不影响发行股份购买资产的实施。若证券监管机构的最新监管意见发生调整，则上市公司可根据相关证券监管机构的最新监管意见对本次募集配套资金相关事项进行相应调整。

如上市公司未能成功实施募集配套资金或实际募集资金金额小于募集资金用途的资金需求量，上市公司将通过自有或自筹资金解决资金缺口，届时上市公司将根据实际募集资金净额，并根据募集资金用途的实际需求，对上述募集资金用途的资金投入顺序、金额及具体方式等事项进行适当调整。

（八）募集配套资金的必要性

1、有利于缓解资金支付压力

本次交易拟购买资产的交易作价为 19,887.36 万元，其中以发行股份的方式支付交易对价的 85%，即 16,904.26 万元；以现金方式支付交易对价的 15%，即 2,983.10 万元。本次募集配套资金支付现金对价，避免了通过信贷融资自筹资金支付现金对价和本次交易中介机构费用及相关税费带来的风险及利息，有利于缓解上市公司的资金压力，同时有利于促成本次交易。

2、有利于引入长期投资者，优化股东结构

本次通过增发股份募集资金，扩大股本，可以引入对上市公司发展前景看好的长期投资者，进一步优化上市公司股东结构，增加上市公司股票流动性，让更多投资者享受到上市公司持续发展增长带来的红利。

（九）前次募集资金使用情况

经中国证监会《关于核准南京纺织品进出口股份有限公司向南京夫子庙文化旅游集团有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可〔2019〕2487号）核准，上市公司于2019年12月23日采取非公开发行的方式向社会公众发行人民币普通股14,084,507股，每股发行价格为5.68元。前次发行募集资金共计79,999,999.76元，扣除相关的发行费用12,500,000.00元，实际募集资金67,499,999.76元。上市公司上述发行募集的资金已全部到位，并业经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）以“会验字[2019]8358号”验资报告验证确认。

根据中兴华出具的《关于南京商贸旅游股份有限公司前次募集资金使用情况的鉴证报告》（中兴华核字（2024）第020088号），截至2024年9月30日，上市公司前次募集资金均已按照承诺用途使用完毕。

（十）募集配套资金的管理

为规范募集资金的管理和使用，保护投资者利益，南京商旅已按照《公司法》《证券法》以及其他相关法律、法规和规范性文件的要求及《公司章程》的规定制定了募集资金管理制度，对募集资金的存放、募集资金的使用、募集资金投向变更、募集资金使用管理与监督等进行了详细的规定。南京商旅将加强对募集资金的管理，合理有效使用募集资金，防范募集资金使用风险。

（十一）本次募集配套资金失败的补救措施

本次发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提，最终募集配套资金成功与否不影响本次发行股份购买资产的实施。如果募集配套资金出现未能实施或融资金额低于预期的情形，上市公司将以包括但不限于自有资金、银行借款等方式解决本次募集资金需求。

（十二）滚存未分配利润安排

本次募集配套资金完成后的南京商旅财务报表中反映的未分配利润(如有)，将由本次募集配套资金完成后南京商旅的新老股东按照持股比例共同享有。

三、本次交易发行股份对上市公司主要财务指标的影响

本次交易发行股份对上市公司主要财务指标的影响参见本报告书“重大事项提示”之“四、本次交易对上市公司的影响”之“（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响”。

四、本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易对上市公司股权结构的影响参见本报告书“重大事项提示”之“四、本次交易对上市公司的影响”之“（二）本次交易对上市公司股权结构的影响”。

第六章 标的资产评估情况

一、标的资产评估概况

（一）评估基本概况

根据北方亚事出具并经有权国有资产监督管理部门备案的《资产评估报告》（北方亚事评报字[2025]第 01-0789 号），以 2025 年 3 月 31 日为评估基准日，标的资产的评估情况如下：

单位：万元

标的公司	100%股权 账面价值	100%股权 评估值	增值额	增值率	收购 比例	标的资产 评估值
	A	B	C=B-A	D=C/A	E	F=E*B
黄埔酒店	7,951.06	19,887.36	11,936.30	150.12%	100.00%	19,887.36

鉴于北方亚事出具的以 2024 年 4 月 30 日为评估基准日的《资产评估报告》（北方亚事评报字[2024]第 01-899 号）有效期截止日为 2025 年 4 月 29 日，北方亚事以 2025 年 3 月 31 日为本次加期评估基准日对黄埔酒店进行了本次加期评估，并出具本次加期资产评估报告。北方亚事以 2025 年 3 月 31 日为本次加期评估基准日，采用资产基础法和收益法作为评估方法，选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。两次评估结果如下：

评估结果	评估基准 日	资产基础法评估结果		收益法评估结果		标的资产整体 作价（万元）
		评估值（万元）	增值率	评估值（万元）	增值率	
首次评估	2024-4-30	22,158.54	201.97%	21,183.00	188.67%	22,158.54
本次加期评估	2025-3-31	19,887.36	150.12%	18,578.00	133.65%	19,887.36
调整幅度	-	-10.25%	-	-12.30%	-	-10.25%

1、资产基础法评估值下调的原因

资产基础法评估值下调约 2,271.18 万元，主要系酒店大楼资产评估值下调所致。本次加期评估非流动资产评估值下调 3,319.66 万元（其中酒店大楼资产评估值下调 3,318.90 万元），同时存在净资产增长等因素导致部分估值上升。

本次加期评估资产基础法评估值下调主要系酒店大楼评估值因钢材、商品混凝土等建筑材料、土地市场价格下降以及成新率下降等因素所致。上述影响因素调整的具体原因如下：

（1）成新率变更原因

因评估基准日更新导致对应的房屋建筑物剩余使用年限减少，对应的酒店大楼成新率下降，整体成新率由约 74%变更为约 70%。由此导致的评估结果差异约为 1,200 万元。

（2）土地取得费变更原因

评估基准日更新，土地剩余使用年限减少。同时，根据江苏省自然资源厅定期公布的《江苏省城市地价动态监测报告》，对应的土地价格随评估基准日更新呈下降趋势，2024 年度商服平均地价四个季度均环比下降，环比分别下降 0.82%、1.16%、0.97%、0.70%。由此导致本次评估结果下降约 860 万元。

（3）建安及装饰综合造价原值变更原因

根据同花顺数据库、广材网等公布的统计数据，评估基准日更新导致对应的主要建造原材料如钢材、商品混凝土等价格呈下降趋势，其中钢材价格指数下降幅度约为 11.16%，商品混凝土价格指数下降幅度约为 6.6%。由此导致本次评估结果下降约 600 万元。

（4）开发利润率变更原因

商业地产类上市公司 2024 年度的可比成本费用利润率相较 2023 年度有所下降，本次加期评估将开发利润率由 4.57%调减至 1.9%。由此导致本次评估结果下降约 550 万元。

（5）投资利息率变更原因

根据中国人民银行公布的 LPR 数据，评估基准日更新导致房屋建筑物建造对应的测算资金成本下降，评估测算涉及的 1 年期 LPR 由 3.45%下降至 3.1%，5 年期以上 LPR 由 3.95%下降至 3.6%。由此导致本次评估结果下降约 200 万元。

综上，资产基础法加期评估值下调主要系酒店大楼评估值下调。此外，本次加期评估中应收账款评估值基于谨慎考虑由按账面余额确认变更为按账面净值确认也是评估值下调的原因，但影响较小。

2、收益法评估值下调的原因

由于 2024 年酒店行业整体市场状况恢复不及预期，标的公司 2024 年度实际

业绩较上年度存在下滑，未达到首次评估报告 2024 年度的业绩预测情况。因此本次加期评估收益法预测中的业绩预测参数较首次评估进行了一定幅度的下调，具体调整情况如下：

（1）收入预测

收入预测变更的主要估值参数如下：

收入预测	2024 年 4 月 30 日估值参数	2025 年 3 月 31 日估值参数
客房入住率	自 2025 年起稳定年份入住率为 84.23%	2025-2027 年为 78%、80%、82%，后续稳定年份入住率为 84%
客房单价增长率	2026 年、2027 年为 5%，稳定增长率为 3.11%	2025 年为-3%，2026 年较 2024 年增长 3.11%，后续稳定增长率为 3.11%
餐饮及会议等人数	2030 年前人数增长率为 5%-20%，后续稳定年份人数增长率为 3%	2025 年人数按 2025 年一季度的 3 倍测算，2026 年人数按 2023-2025 年平均人数测算，2027 年、2028 年人数增长率为 3%，后续稳定年份增长率为 0
餐饮及会议等人均消费	2026 年、2027 年人均消费增长率为 5%，后续稳定年份人均消费增长率为 3.11%	2025 年人均消费与 2025 年一季度人均消费持平，2026 年人均消费按 2023-2025 年人均消费的平均值增长 3.11%测算，后续稳定增长率为 3.11%

上述下调主要考虑到酒店行业市场状况尚未完全恢复，短期内标的公司 2024 年度业绩下滑，但长期来看，标的公司未来仍有相对较好的发展预期。因此，本次加期评估对上述主要收入预测参数进行一定程度的下调，2025 年标的公司收入预测数据与 2024 年实际数据基本持平，未来年度标的公司收入预测仍呈增长趋势，仍有相对较好的发展预期，主要原因为：

①标的公司已采取措施积极开拓业务增长点。2025 年，标的公司新增约 20 间长包客房订单，年化入住率约 6%，预计未来新增部分客房收入；与当地知名连锁餐饮品牌绿柳居签署加盟协议，预计未来新增部分餐饮业务收入，预测年化营业利润约占 2024 年度营业利润的 6.7%；中标中国人寿镇江市分公司 2025-2028 年全辖协议酒店服务项目，该客户 2025 年一季度收入占比约 5%，本次中标预计新增其未来会议活动需求相关的客房、餐饮等收入；

②黄埔酒店具有较强区位优势。黄埔酒店地处南京市中心，距离南京市域内多个知名旅游景区均较近，靠近南京博物院、夫子庙秦淮风光带、钟山风景区等众多知名文旅景点，3 公里半径内的文旅资源极为丰富。2024 年度，标的公司客房出租率为 81.32%，远高于南京四星级酒店 2024 年 1-9 月客房出租率 65.90%的

平均水平；黄埔酒店平均每房收益为 313.28 元/间夜，高于南京市四星级酒店平均每房收益 249.35 元/间夜；

③未来国内旅游需求整体向好。支持消费、文旅的相关政策不断推出，例如，2024 年 6 月文化和旅游部等多部门印发《关于推进旅游公共服务高质量发展的指导意见》，明确了旅游公共服务体系建设的各项任务，2025 年 1 月，国务院办公厅印发《关于进一步培育新增长点繁荣文化和旅游消费的若干措施》，指出发挥文化赋能、旅游带动作用，深化“文旅+百业”、“百业+文旅”，提升产品供给能力，丰富消费业态和场景。

（2）成本预测

加期评估主营业务成本、期间费用预测根据加期评估的收入预测数据相应调整，与原评估报告主营业务成本、期间费用预测逻辑总体一致，无重大差异。

（3）折现率

加期评估基准日与首次评估基准日相比较，无风险收益率呈下降趋势，无风险利率选取的 10 年期国债到期收益率由 2.30%下降至 1.81%，因此收益法折现率存在小幅下调，由 8.16%下调至 8.07%。

综上所述，因基准日更新对应的财务账面价值更新及部分评估参数更新等因素的影响，加期资产评估报告对应的标的公司估值存在下调。为保障上市公司及全体股东利益，经各方协商确认，基于本次加期评估结果调整本次交易标的资产的交易对价，并变更本次交易方案。调整后，本次交易标的资产的交易对价为 19,887.36 万元。

（二）评估方法

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估目的是南京商旅拟发行股份购买资产，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，

为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。黄埔酒店具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测且可量化，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。其前提条件是：第一，评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；第二，交易及交易标的的必要信息是可以获得的。评估基准日前后，由于涉及同等规模企业的近期交易案例不足，市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少，本次评估未选择市场法进行评估。

本次评估目的是南京商旅拟发行股份购买资产。综上，本次评估选择资产基础法和收益法进行评估，并以资产基础法评估结果为最终评估结论。

二、黄埔酒店评估情况

（一）评估的基本情况

1、评估结果

基于黄埔酒店及管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，采用资产基础法、收益法，对黄埔酒店股东全部权益在评估基准日 2025 年 3 月 31 日的价值进行了评估。

（1）资产基础法评估结果

采用资产基础法，得出黄埔酒店在评估基准日 2025 年 3 月 31 日的评估结论如下：总资产账面价值 12,526.56 万元，评估值 24,462.86 万元，评估增值 11,936.30 万元，增值率 95.29%；负债账面值 4,575.50 万元，评估值 4,575.50 万元，无增减变化；净资产账面价值 7,951.06 万元，评估值 19,887.36 万元，评估增值 11,936.30 万元，增值率 150.12%。

（2）收益法评估结果

采用收益法，得出黄埔酒店在评估基准日 2025 年 3 月 31 日的评估结论如下：总资产账面价值 12,526.56 万元，负债账面值 4,575.50 万元，净资产账面价值 7,951.06 万元，采用收益法评估的股东全部权益价值为 18,578.00 万元，评估增值 10,626.94 万元，增值率 133.65%。

2、评估结果的差异分析

资产基础法评估结果较收益法评估结果差异 1,309.36 万元，差异率 6.58%。差异原因主要是：

资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法；收益法的评估结果是通过对企业整体获利能力的分析和预测得出的。

资产基础法以评估对象评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债，从而确定评估对象价值，反映了各项资产的投入（构建成本）所耗费的社会必要劳动。标的公司主要资产为其自有产权的酒店大楼资产，固定资产占比较高，资产基础法能够更准确地反映这些资产的实际市场价值。

虽然评估人员根据目前情况对企业的未来年度的客房住宿服务、餐饮服务、会议服务、租赁及相关收入等进行了审慎的分析、判断，但考虑当前旅游业市场尚处于复苏过程，标的公司未来业绩走势受上述因素的影响。同时，未来行业政策与的宏观经济的周期波动都可能会对基于现有模式下的合理预测及假设产生未能预见的影响，导致收益法评估结果存在波动。

3、评估结果的选取

通过对两种评估方法形成结果的分析，我们最终采用资产基础法的评估结论，原因如下：

收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的企业价值，反映了企业全部资产的综合获利能力，而资产基础法是从重置企业全部资产的角度考虑企业的价值。本次评估，考虑到被评估单位资产中的房屋建筑物及土地使用权资产价值占比较

大，结合本次特定的经济行为，资产基础法评估结果更有利于交易双方了解评估对象的价值及作出决策。因此，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

（二）评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

1、基本假设

（1）企业持续经营假设

假设企业持续经营，直至 2045 年被评估单位所持有的土地使用权全部到期，且被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

（2）交易假设

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

（3）公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（4）资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

2、一般假设

（1）假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

（2）针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

（3）假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

（4）假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

（5）除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

（6）假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（7）假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

（8）假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

（9）假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（10）假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。

3、特殊假设

（1）本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

（2）企业在未来经营期内经营范围、方式不发生重大变化，其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。管理层的经营计划和追加投资可以如期实现。

（3）采用收益法评估黄埔酒店股东全部权益价值时，按土地使用年限采用有限期，预测到 2045 年 4 月 6 日。并且被评估单位的商业性质土地到期后可以

以租赁方式持续使用至办公性质土地到期日 2045 年。

（4）假设黄埔酒店预测期满后长期资产按照评估结果为基础确认回收价值。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。以下评估测算过程中部分参数测算过程存在因四舍五入导致存在测算差异的情况。

（三）资产基础法评估情况

各类资产及负债的评估过程如下：

1、流动资产

纳入评估的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

各项流动资产的具体评估情况如下：

（1）货币资金

货币资金包括现金和银行存款，账面价值 7,437,969.17 元。

现金账面余额为 29,526.70 元，存放于黄埔酒店财务保险柜内。评估人员在公司财会人员的配合下对库存现金进行了盘点；查看现金日记账所记载的盘点日至评估基准日的发生额，推算出评估基准日现金账面余额，企业总账、现金日记账余额与实存现金相符。评估人员在核实无误的基础上，以账面值作为评估值。

银行存款账面余额为 7,408,442.47 元，均为人民币账户。评估人员核查了企业的会计报表、会计账簿和记账凭证，评估人员取得了各银行账户的银行对账单，并进行了询证。评估人员在核实无误的基础上，以账面值作为评估值。

货币资金的评估值为 7,437,969.17 元。

（2）应收账款

应收账款评估基准日账面余额为 13,995,253.77 元，计提坏账准备 2,529,649.52 元，账面净额为 11,465,604.25 元，主要为应收的服务费。

评估人员核查了企业的会计报表、会计账簿和记账凭证，向公司财务人员及相关人员了解各债务单位的实际情况以及所列客户业务内容、发生日期、金额等，按照《企业会计准则》以及评估相关法规的规定，分析应收账款形成的时间、原

因及欠款方信用情况，对欠款单位发函询证，判断各账户欠款的可收回性。对于没有回函的款项，通过替代程序予以核实验证。

评估人员评估时，逐笔分析应收账款的业务内容，以核实后的账面价值确认评估值。

$$\begin{aligned}\text{应收账款评估价值} &= \text{应收账款账面余额} - \text{预计可能的风险损失} \\ &= 13,995,253.77 - 2,529,649.52 \\ &= 11,465,604.25 \text{（元）}\end{aligned}$$

应收账款的评估值为 11,465,604.25 元。

（3）预付账款

预付账款评估基准日账面价值为 3,267.44 元，主要为公司预付的货款。

评估人员根据资产评估申报明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，评估人员根据企业提供的科目余额表、明细账等财务资料对预付账款情况进行了核实，核实结果与申报资料基本一致，在逐笔分析了款项的账龄、金额、业务内容后，以核实无误后的账面余额确认。

预付账款的评估值为 3,267.44 元。

（4）其他应收款

其他应收款评估基准日账面余额为 117,641.12 元，已计提坏账准备 54,487.06 元，账面净额为 63,154.06 元，主要为应收的押金及备用金等。

评估人员核查了企业的会计报表、会计账簿和记账凭证，向公司财务人员及相关人员了解各债务单位的实际情况以及所列客户业务内容、发生日期、金额等，按照《企业会计准则》以及评估相关法规的规定，分析其他应收款形成的时间、原因及欠款方信用情况，对欠款单位发函询证，判断各账户欠款的可收回性。对于没有回函的款项，通过替代程序予以核实验证。

评估人员评估时，逐笔分析其他应收款的业务内容，以核实后的账面价值确认评估值。

$$\text{其他应收款评估价值} = \text{其他应收款账面余额} - \text{预计可能的风险损失}$$

$$=117,641.12-54,487.06$$

$$=63,154.06 \text{（元）}$$

其他应收款的评估值为 63,154.06 元。

（5）存货

存货账面余额为 784,975.15 元，未计提存货跌价准备，主要为经营所需的烟、酒等。

评估人员在核实无误的基础上，原材料为企业外购商品，周转速度较快，账面成本与市场购置成本比较接近，账面单价基本反映了市场价格，以核实后存货数量乘以账面单价确定评估值。

存货的评估值为 784,975.15 元。

（6）其他流动资产

其他流动资产账面价值 557,210.97 元，为待抵扣进项税。

评估人员核查了企业的会计报表、会计账簿和记账凭证，了解其他流动资产形成的原因、发生时间，收集核对了相关合同、协议等资料，在核实无误的基础上，以核实确认的账面值确定评估值。

其他流动资产的评估值为 557,210.97 元。

2、非流动资产

纳入评估的非流动资产包括长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产等。

（1）长期股权投资

1) 概况

截至评估基准日，黄埔酒店长期股权投资具体情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投入成本（元）	备注
1	南京黄埔国际旅行社有限公司	2010-07	100.00%	2,000,000.00	-

2) 评估方法

对于国际旅行社，本次采用资产基础法评估，未采用收益法和市场法，原因如下：

①采用资产基础法的原因是国际旅行社各项资产负债的内容权属较清晰，并清查盘点整理成册，与账面记录能够核对，对各项资产负债的物理状况、权属状况等可以勘察辨别，且评估基准日各项资产及负债账面值经审计确认，符合采用资产基础法评估的基本条件。故对其采用资产基础法进行整体评估得出子公司股东全部权益价值评估值，然后按照基准日股权比例折算作为长期投资的评估值。各科目评估方法参考母公司黄埔酒店的评估方法。

②未采用市场法的原因主要是由于南京黄埔国际旅行社有限公司 2024 年收入为 6.15 万元，净利润为 0.49 万元，截至 2025 年 3 月 31 日净资产为 214.44 万元，业务规模较小；在公开产权交易市场中类似于国际旅行社的企业产权交易不活跃，交易案例较少，故无法采用交易案例比较法进行评估；由于在业务结构、经营模式、企业规模等因素方面与国际旅行社可比的上市公司很少，故也无法采用上市公司比较法进行评估，故本次未采用市场法评估。

③未采用收益法的原因主要系国际旅行社的主要业务为旅游业务，截至评估基准日其工作人员较少，企业的业务来源不稳定，未来收益具有不确定性，故本次未采用收益法评估。

3) 评估结果

黄埔酒店长期股权投资评估结果如下：

单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	评估价值	增值额	增值率
1	南京黄埔国际旅行社有限公司	100.00%	200.00	214.59	14.59	7.30%
合计		-	200.00	214.59	14.59	7.30%

(2) 固定资产-房屋建（构）筑物

1) 评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物为整栋酒店大楼（含房屋建筑物及土地使用权）。酒店大楼坐落在南京市玄武区黄埔路 2 号，共计 29 层，其中地上 28 层，地上建筑面积为 29,788.56 平方米，地下 1 层，地下建筑面积为 1,549.57 平方米，

建筑面积合计为 31,338.13 平方米，结构为框架-核心筒结构，房屋所对应的土地使用面积共计 4,427.46 平方米，用地性质为出让，土地用途分别为其他商服用地、旅馆用地、商务金融用地，房地产主要情况如下表所示：

序号	建筑物名称	不动产权权证	证载建筑面积 (m ²)	证载土地面积 (m ²) (区域共有面积)	分摊土地面积 (m ²)	结构	房屋建成年月	土地取得日期	土地终止日期	土地用途	权利性质
1	黄埔花园 15 幢 (3 层)	苏 (2024) 宁玄不动产权第 0004952 号	1,011.81	8,058.75	163.83	框架-核心筒	2002 年 12 月	1995 年 4 月	2035 年 4 月	其他商服用地	出让
2	黄埔花园 15 幢 (4 层)	苏 (2024) 宁玄不动产权第 0004953 号	1,011.81		163.83	框架-核心筒	2002 年 12 月	1995 年 4 月	2035 年 4 月	其他商服用地	出让
3	黄埔花园 15 幢 507 室	苏 (2024) 宁玄不动产权第 0004668 号	213.05		34.50	框架-核心筒	2002 年 12 月	1995 年 4 月	2035 年 4 月	其他商服用地	出让
4	黄埔花园 15 幢 607 室	苏 (2024) 宁玄不动产权第 0004673 号	213.05		34.50	框架-核心筒	2002 年 12 月	1995 年 4 月	2045 年 4 月	其他商服用地	出让
5	黄埔花园 15 幢 707 室	苏 (2024) 宁玄不动产权第 0004669 号	213.05		34.50	框架-核心筒	2002 年 12 月	1995 年 4 月	2045 年 4 月	商务金融用地	出让
6	黄埔花园 15 幢 807 室	苏 (2024) 宁玄不动产权第 0004662 号	213.05		34.50	框架-核心筒	2002 年 12 月	1995 年 4 月	2045 年 4 月	商务金融用地	出让
7	黄埔花园 15 幢 907 室	苏 (2024) 宁玄不动产权第 0004670 号	213.05		34.50	框架-核心筒	2002 年 12 月	1995 年 4 月	2045 年 4 月	商务金融用地	出让
8	黄埔花园 15 幢 1007 室	苏 (2024) 宁玄不动产权第 0004667 号	213.05		34.50	框架-核心筒	2002 年 12 月	1995 年 4 月	2045 年 4 月	商务金融用地	出让
9	黄埔花园 15 幢 1107 室	苏 (2024) 宁玄不动产权第 0004665 号	213.05		34.50	框架-核心筒	2002 年 12 月	1995 年 4 月	2045 年 4 月	商务金融用地	出让
10	黄埔花园 15 幢 1207 室	苏 (2024) 宁玄不动产权第 0004663 号	213.05		34.50	框架-核心筒	2002 年 12 月	1995 年 4 月	2035 年 4 月	商务金融用地	出让

序号	建筑物名称	不动产权权证	证载建筑面积 (m²)	证载土地面积 (m²) (区域共有面积)	分摊土地面积 (m²)	结构	房屋建成年月	土地取得日期	土地终止日期	土地用途	权利性质
11	黄埔花园 15 幢 1307 室	苏 (2024) 宁玄不动产权第 0004664 号	213.05		34.50	框架-核心筒	2002 年 12 月	1995 年 4 月	2045 年 4 月	商务金融用地	出让
12	黄埔路 2 号主楼	苏 (2024) 宁玄不动产权第 0005358 号	25,847.49		3,789.30	框架-核心筒	2002 年 12 月	1995 年 4 月	2035 年 4 月	旅馆用地	出让
						框架-核心筒	2002 年 12 月	1995 年 4 月	2045 年 4 月	商务金融用地	
13	地下室	-	1,549.57	-	-	-	-	-	-	-	-
合计			31,338.13	8,058.75	4,427.46	-	-	-	-	-	-

2) 清查核实情况

评估人员对房屋建筑物及土地使用权资产进行了清查、核实和现场勘察工作。

评估人员现场了解委估资产的形成过程、管理机构和管理制度，对于被评估单位无法提供基础资料的部分资产，评估人员在现场核实勘查过程中通过仔细了解资产现状以弥补其资料的不足。评估中，评估人员对建筑物的法律权属、现实状况等情况进行了调查了解。

对于房屋建筑物部分，在确定资产产权关系基础上，评估人员对委估范围内的建筑物进行了勘察和核实，并作了记录和取证。勘察核实中，除核对被评估项目数量及内容是否与申报情况一致外，主要是查看建筑基础、结构的稳定性、牢固性，装修的完好程度以及配套的完善、使用功能等情况，并对委估房产存在的各种贬值因素进行了判断，以此确定建筑物的成新度。由于受到评估人员的职责范围、专业能力等的限制，对评估对象的实地查勘也仅限于其表面特征，没有对其结构、装饰、设备等的内在质量进行检测，本次评估以委估资产达到国家有关部门规定的质量验收标准为重要前提。

对于土地使用权部分，评估人员对土地使用权的权属进行调查，核实土地使用权利状况、使用面积、使用年限、开发程度、他项权利和坐落等有关事项，了解评估对象是否存在抵押、担保等影响资产评估的重大事项，并对待估宗地使用

权所对应的地块进行了实地勘察，调查土地使用权的土地性质、用途、面积、容积率、四至、周边环境及土地利用开发情况等。

3) 评估方法

根据评估目的、评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，对本次对评估范围内的房地产资产采用成本法评估。

成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值来确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为：

$$\text{委托评估资产评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

（A）重置成本的确定

重置成本 = 土地取得费用 + 开发成本 + 管理费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润。

（a）土地取得费用

土地取得的途径有征收、拆迁改造和购买等，根据取得土地的不同途径，分别测算取得土地的费用，包括有关土地取得税费。

本次评估中，根据资产现实状况和资料收集情况，结合被评估宗地的区位、用地性质及当地土地市场情况，本次土地取得费用评估选用市场法。市场法也叫市场比较法，其基本思路是在估算待估宗地价值时，根据替代原则，将待估土地与周边区域内较近时期已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时地价的方法。

$$PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E \times K$$

式中：

PD：待估宗地价格；

PB：比较案例宗地价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较案例宗地交易情况指数；

B：待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期地价指数；

C：待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数；

D：待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数；

E：待估宗地容积率修正系数/比较案例宗地容积率修正系数；

K：待估宗地年期修正系数/比较案例年期修正系数。

（b）开发成本

开发成本主要由以下四个方面构成：

a.前期及其他费用。包括工程勘察测量及工程设计费、前期咨询费、环评费、招标代理费、监理费、项目建设管理费、城市基础设施配套费等，前期及其他费用参照国家和地方有关定额和计费标准并结合企业的固定资产投资规模经计算确定费率，如下表所示：

序号	费用名称	计算基数	费率/单价	取费参考依据
1	前期咨询费	建筑安装装饰工程费之和	0.30%	市场价
2	勘察设计费	建筑安装装饰工程费之和	1.96%	市场价
3	环评费	建筑安装装饰工程费之和	0.01%	市场价
4	招标代理费	建筑安装装饰工程费之和	0.12%	市场价
5	监理费	建筑安装装饰工程费之和	1.35%	市场价
6	项目建设管理费	建筑安装装饰工程费之和	1.18%	财政部财建[2016]504号
7	施工图审查费等 其他费用	建筑安装装饰工程费之和	0.50%	市场价
8	配套规费	建筑面积	150元/平方米	宁政规字（2016）5号

b.基础设施建设费。包括由开发商承担的红线内外的自来水、雨水、污水、煤气、热力、供电、电信、道路、绿化、环境卫生、照明等建设费用，该部分通常按照建安及装饰综合造价的一定比例计算。

c.建安及装饰综合造价。包括建造土建工程、给排水工程、电气工程、消防工程、楼地面墙面装饰工程等需要支付给施工单位的费用，评估人员在对建筑物进行现场勘察分析的基础上，依据工程平面图纸、估算指标或典型房屋和建筑物参考实例等资料，确定建筑安装工程量并计算定额基价，然后按现行的建筑安装工程造价计算程序及评估基准日的价格标准计算该建筑物的建安综合造价。

d.公共配套设施建设费。包括由开发商支付的非经营性用房，如居委会、派

出所、托幼所、自行车棚、信报箱、公厕等建设费用；附属工程如锅炉房、热力点、变电室、开闭所、煤气调压站等建设费用；文教卫系统如中小学、文化站、门诊部、卫生所用房等建设费用。

开发成本＝前期及其他费用＋基础设施建设费＋建安及装饰综合造价＋公共配套设施建设费－可抵扣增值税

上述公式中的“前期及其他费用”、“基础设施建设费”、“建安及装饰综合造价”及“公共配套设施建设费”均为含增值税金额。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。本次在评估开发成本时应扣除相应的可抵扣增值税。

（c）管理费用

管理费用主要是指开办费和开发过程中管理人员的工资等，通常以土地取得费用及开发成本之和为基数，按照一定比例计取。

（d）投资利息

以土地取得费用、开发成本及管理费用作为基数分别计算投资利息。

根据整个建设工程的合理工期、工程款投入惯例和基准日执行的银行贷款利率，测算出合理的投资利息。计算公式如下：

投资利息＝土地取得费用×建设期×适用的银行贷款利率＋（开发成本＋管理费用）×建设期×适用的银行贷款利率×1/2

基准日执行的银行贷款利率表

时间	年利率/%
一年以内（含一年）	3.1
5年以上	3.6

（e）销售税费

销售税费主要包括：

a.销售费用，主要为销售广告宣传费、委托销售代理费等。

b.销售税金及附加，主要为增值税、城市维护建设税、教育费附加等。

c.其他销售税费，主要为应当由卖方负担的印花税、交易手续费、产权转移登记费等。

（f）开发利润

开发利润根据开发、建造类似房地产相应的平均利润率水平来求取。计算公式如下：

开发利润＝（土地取得费用＋开发成本＋管理费用＋投资利息）×开发利润率

（B）综合成新率的确定

综合成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率，本次综合成新率取土地使用权及房屋建筑物的加权成新率。

（a）土地使用权成新率

由于在计算土地取得费用时已考虑年限修正，故该计算模型下的土地使用权的成新率为 100%。

（b）房屋建筑物成新率

根据现场勘察及委估建筑物的具体情况，以技术观察法为主、使用年限法为辅相结合，确定房屋建筑物的成新率。即：

房屋建筑物成新率＝观察成新率×60%＋年限成新率×40%

其中：观察成新率的确定主要以建筑物实际情况为主，根据现场勘察建筑物的结构、层高、檐高、门窗、装饰装修状况及附属设施的配置等实际情况，对建筑物的结构、装修和设备三个部位进行打分，确定观察成新率。

年限成新率主要根据建筑物的已使用年限和尚可使用年限，计算年限成新率。

年限成新率＝尚可使用年限/（已使用年限＋尚可使用年限）×100%

（c）综合成新率

在计算出土地使用权成新率和房屋建筑物成新率后再根据各自的权重计算

综合成新率。

综合成新率=土地使用权成新率×土地权重+房屋建筑物成新率×房屋权重

4) 评估结果

房屋建（构）筑物评估结果汇总表

单位：元

科目	账面价值		评估价值		增值率/%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
固定资产-房屋建筑物	249,207,183.09	95,942,842.08	301,233,543.00	210,863,480.10	20.88	119.78

房屋建（构）筑物增值原因主要系：1）酒店大楼构建及土地取得时间较早，房屋材料、人工价格以及当地土地市场价格上涨等原因导致酒店大楼的造价上涨，对应的酒店大楼重置成本原值上升，酒店大楼原值增长 20.88%；2）本次评估的房屋建筑物成新率照年限成新率和观察成新率综合确定，其中年限成新率参考《资产评估常用方法与参数手册》中不同类别房屋建筑物经济耐用年限的规定，确定房屋建筑物的经济寿命年限为 60 年，但财务入账对应的折旧年限约为 30 年低于评估的经济耐用年限，使得评估基准日年限法成新率约 62%；观察成新率参考《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第 678 号）对应的参数情况确定相应的成新率约为 62%；土地使用权评估测算时按剩余使用年限进行了修正，因此成新率为 100%；根据土地使用权与房屋建筑物的权重计算得到综合成新率约为 70%，高于账面价值对应的成新率 38.50%。

上述土地使用权测算时成新率为 100%主要系土地使用权的评估值按市场法根据案例土地单价情况，结合评估惯例考虑了剩余土地使用年限等参数对可比案例的土地单价进行了修正，并根据修正后的可比案例的土地单价测算标的公司土地使用权的评估值，即该标的公司土地使用权的评估值已考虑了其土地使用权证记载的使用年限与剩余使用年限的情况。因此，对于标的公司按土地剩余使用年限测算的评估值而言，其成新率为 100%。

（3）固定资产-设备类

1) 设备概况

设备类固定资产账面原值 10,790,672.09 元，账面净值 870,333.12 元，主要是酒店经营所需的设备和办公车辆等。设备原值按取得时的成本作为入账的价值，主要为买价、运费、安装调试费等；车辆等运输设备包括买价、购置税和牌照费等费用。折旧方法为年限法。

公司建立了设备资产台账，同时建立了从设备的购置到日常维护保养、大修、调拨、借用、封存、启封、报废等一系列管理制度。

评估人员对设备资产进行了清查、核实和现场勘察工作，核实后的账面情况与申报账面情况一致。

2) 评估方法

（A）固定资产-电子设备，采用成本法进行评估，即：

评估价值=重置成本×成新率

（a）重置成本的确定

本次评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。对于部分购置时间较早，现市场上已无同型号销售的全新设备，参照二手设备市场价格并经分析调整确定评估值，不另计成新率。不能从市场询到价格的设备，通过指数调整来确定其购置费。

（b）成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

（B）固定资产-车辆，采用市场法进行评估。

市场法是通过市场调查选择一个或几个与评估对象相同或相似的二手车作为参照物，然后分析参照物的行驶里程等数据，并与被评估车辆比较，找出它们之间的差别以及价格上的差额，经调整量化，估算出被评估的二手车价格。

比准车辆修正价格=比准车辆交易价格×综合修正系数

综合修正系数=里程修正系数×车辆颜色修正系数×事故情况修正系数×修理情况修正系数×保险情况修正系数

委估车辆评估值=各比准车辆修正价格之和/比准交易实例数。

3) 设备类固定资产评估结果

设备类固定资产评估结果汇总表

单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率/%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
固定资产- 机器设备	-	-	-	-	-	-
固定资产- 车辆	532,803.00	26,640.15	44,710.00	44,710.00	-91.61	67.83
固定资产- 电子设备	10,257,869.09	843,692.97	8,733,243.00	4,652,818.31	-14.86	451.48
合计	10,790,672.09	870,333.12	8,777,953.00	4,697,528.31	-18.65	439.74

评估值与账面价值比较变动原因主要系：1）部分单价较低的电子设备根据企业会计准则相关规定加速折旧与评估经济价值存在差异；2）车辆类资产根据企业会计准则计提折旧，与根据市场法测算的价格存在差异。

(4) 无形资产-土地使用权

土地使用权为酒店大楼经营用地，面积合计 4,427.46 平方米。因酒店大楼为黄埔酒店从江苏金大地房地产开发有限责任公司购买，账面价值包含房屋建筑物和土地使用权，本次已在固定资产-房屋建（构）筑物科目中考虑该部分的价值。

(5) 无形资产-其他无形资产

其他无形资产账面价值为 8,063.73 元，包括外购软件、商标、作品著作权等。

评估人员对黄埔酒店提供的评估基准日无形资产评估清单进行了账表、账账核对，查核了相关账簿及原始凭证，了解其发生时间、原始发生额及受益匹配期限、摊余情况等。

对于外购的软件，核实定制和外购软件的版本、配置、数量及相关权益等事项，了解外购软件的功能、用途及使用情况，市场法确定评估值；

对于商标和作品著作权，考虑到该部分无形资产对企业整体收益贡献不大，故本次采用市场询价的方法确认评估值。

无形资产的评估值为 218,824.00 元。外购软件、商标等无形资产因市场评估价值高于账面价值因此存在增值。

（6）长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 5,388,389.22 元，主要是酒店装修款，如家具、厨具、地毯等费用。

评估人员查验各项长期待摊费用的合理性和真实性，了解费用支出和摊余情况，对于家具、厨具等设备，参照固定资产-电子设备的评估方法确认评估值；对于地坪、电梯安装等装修款，合并至固定资产-房屋建筑物中考虑；对于拆除费用，按零确认评估值。

长期待摊费用评估值为 5,646,874.00 元。长期待摊费用评估值因部分拆分至房屋建筑物中考虑等原因与账面价值存在差异。

（7）递延所得税资产

纳入评估范围的递延所得税资产账面值为 743,784.15 元，系坏账准备及应付职工薪酬形成的递延性资产。

评估人员核对明细账、总账、报表数、纳税申报数，了解企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，核实所得税的计算依据，取得纳税鉴定，验算应纳税所得额，评估人员按照账面价值确定递延所得税资产的评估值。

递延所得税资产评估值为 743,784.15 元。

3、负债

纳入评估的负债为黄埔酒店的流动负债，包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债等。

各项负债的具体评估情况如下：

（1）短期借款

短期借款评估基准日账面余额 20,014,758.02 元，为应付银行借款及利息。

评估人员对其账面进行了核实，取得了借款合同以及担保合同，检查借款的真实性，以核实无误的账面值确定其评估值。

短期借款的评估值为 20,014,758.02 元。

（2）应付账款

应付账款评估基准日账面价值为 5,653,061.89 元，主要为公司应付的货款、工程款等。

评估人员根据公司提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，并对相关单位进行了询证；对其真实性进行核实，核实结果与申报资料基本一致。在分析了款项的账龄、金额、经济内容后，以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款的评估值为 5,653,061.89 元。

（3）合同负债

合同负债评估基准日账面价值为 2,027,642.09 元，主要为公司预收的客户充值款。

评估人员核查了企业的会计报表、账簿和记账凭证，抽查合同负债有关的合同、原始凭证等资料，检查合同负债期末余额的正确性和合理性；关注合同负债相关履约义务的履行情况，并对相关单位进行了询证，确认不存在产权持有人不再负有剩余义务且已收取对价无需退回的情形，以核实后的账面值确定评估值。

合同负债的评估值为 2,027,642.09 元。

（4）应付职工薪酬

应付职工薪酬 590,858.65 元，主要为公司应付员工的工资。

评估人员核查了企业的会计报表、账簿和记账凭证，确定应付职工薪酬的真实性，在对公司工资、奖金、社会保险等项目计提标准核实确认基础上，以账面值确定评估值。

应付职工薪酬的评估值为 590,858.65 元。

（5）应交税费

应交税费评估基准日账面价值为 1,120,287.09 元，主要为公司应交的房产税、土地使用税等。

评估人员根据黄埔酒店提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记

账凭证进行了核查；并履行了必要的评估程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致。在抽查了应交税费的计提和上缴凭证，确认应交税费的计提和上缴基本符合有关规定后，以账面值确定评估值。

应交税费的评估值为 1,120,287.09 元。

（6）其他应付款

其他应付款评估基准日账面价值为 15,835,710.65 元，主要为应付的关联方往来款及质保金等。

评估人员经核查会计报表、会计账簿与申报资料一致。评估人员履行必要的评估程序，逐笔分析了款项的账龄、金额、经济内容，并对相关单位进行了询证。在查阅了其他应付款明细分类账的基础上，逐笔核实了款项涉及的相关协议、合同和凭证等，以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款的评估值为 15,835,710.65 元。

（7）一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债 391,000.00 元，为应付的历史年度奖金。

评估人员核查了企业的会计报表、账簿和记账凭证，确定一年内到期的非流动负债的真实性，在对相关文件核实确认基础上，以账面值确定评估值。

一年内到期的非流动负债的评估值为 391,000.00 元。

（8）其他流动负债

其他流动负债评估基准日账面值为 121,658.50 元，主要为合同负债的销项税部分。

评估人员经核查会计报表、会计账簿与申报资料一致。评估人员在查阅了其他流动负债明细分类账的基础上，逐笔核实了款项涉及的相关协议、合同和凭证等，以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他流动负债的评估值为 121,658.50 元。

4、资产基础法的评估结果

通过评估，在持续经营假设、公开市场假设的前提条件下，在评估基准日

2025年3月31日，黄埔酒店总资产账面价值12,526.56万元，评估值24,462.86万元，评估增值11,936.30万元，增值率95.29%；负债账面值4,575.50万元，评估值4,575.50万元，无增减变化；净资产账面价值7,951.06万元，评估值19,887.36万元，评估增值11,936.30万元，增值率150.12%。详细内容见下表：

黄埔酒店评估结果汇总表

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率 /%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	2,031.22	2,031.22	0.00	0.00
非流动资产	2	10,495.34	22,431.64	11,936.30	113.73
其中：长期股权投资	3	200.00	214.59	14.59	7.30
固定资产	4	9,681.32	21,556.10	11,874.78	122.66
无形资产	5	0.81	21.88	21.07	2,601.23
其他非流动资产	6	613.21	639.07	25.86	4.22
资产总计	7	12,526.56	24,462.86	11,936.30	95.29
流动负债	8	4,575.50	4,575.50	0.00	0.00
非流动负债	9	0.00	0.00	0.00	-
负债总计	10	4,575.50	4,575.50	0.00	0.00
净资产	11	7,951.06	19,887.36	11,936.30	150.12

（四）收益法评估情况

1、收益法评估思路

本次评估按照如下基本思路进行：

- （1）对黄埔酒店主营业务的收益现状以及市场、行业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；
- （2）对黄埔酒店的主营业务及未来收益进行合理的预测；
- （3）对黄埔酒店的主营业务及未来收益趋势进行判断和估算；
- （4）选择适合的评估模型；
- （5）根据评估模型和确定的相关参数估算黄埔酒店的股东权益价值。

2、收益法的具体评估方法

（1）评估模型

企业整体资产价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非营业资产价值构成，即：

整体资产价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值+长期股权评估价值

股东全部权益价值=整体资产价值－有息债务

其中：经营性资产价值按以下公式确定

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{FCFF_i}{(1+WACC)^i}$$

式中：P：经营性资产价值；

FCFF_i：第 i 期的企业自由现金流量；

i：为明确的预测年期；

WACC：加权平均资本成本。

（2）自由净现金流量的确定

本次评估采用企业自由净现金流量，企业自由净现金流量的计算公式如下：

公式=税后净利润+折旧及摊销+利息费用（扣除税务影响后）-资本性支出-净营运资本变动

（3）收益期的确定

收益期即资产具有获利能力持续的时间，由评估人员根据被评估资产自身效能以及有关法律、法规、契约、合同等加以测定。

根据收益主体的公司章程和营业执照的约定，通过与被评估企业管理层的访谈、实地调查，没有证据表明，企业所处的法律环境、市场环境、行业政策可能影响企业的持续经营；其次，收益主体有能力持续拥有或取得持续经营所需的资质并愿意持续经营下去，故本次评估按土地使用年限考虑，采用有限期，预测到2045年4月6日。

（4）折现率（r）的确定

根据收益额与折现率匹配的原则，采用国际上通常使用的 WACC 模型进行计算的加权平均资本成本作为折现率。即：

$$WACC = K_e \times [E / (E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

式中：

K_e ：权益资本成本

K_d ：付息债务成本

E：权益资本的市场价值

D：债务资本的市场价值

T：所得税税率

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取。即：

$$K_e = R_{f1} + [E(R_m) - R_{f2}] \times \beta + R_c$$

式中：

R_{f1} ：无风险收益率

$E(R_m)$ ：整个市场证券组合的预期收益率

$E(R_m) - R_{f2}$ ：股权市场超额风险收益率

β ：贝塔系数

R_c ：企业特有风险调整系数

（5）溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

（6）非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。非经营性资产一般在评估中采用成本法等方法确定其价值。

（7）付息债务的确定

有息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期借款和长期借款等。

对黄埔酒店未来财务数据预测是以企业 2023 年-2025 年 3 月 31 日的报表经营情况及公司未来规划为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、企业所属行业的现状与前景、公司的发展趋势，分析了企业面临的优势与风险，尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并参考企业编制的未来发展规划，经过综合分析确定的。

3、企业未来净现金流的预测

（1）营业收入预测

公司营业收入包括客房收入、餐饮收入、会议收入、租赁及相关收入、其他收入等。

（A）公司历史收入情况

公司历史年度主要产品的收入分析表

单位：万元

序号	业务项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
1	主营业务收入	6,440.13	5,824.24	1,459.10
1-1	客房收入	4,368.34	4,013.16	765.23
1-2	餐饮收入	1,559.16	1,161.61	360.90
1-3	会议收入	222.71	161.30	76.59
1-4	其他收入	289.93	488.17	256.37
2	其他业务收入	297.36	226.08	43.91
2-1	租赁及相关收入	297.36	226.08	43.91
合计		6,737.49	6,050.31	1,503.01

注：上表数据系标的公司母公司口径数据。

（a）客房收入主要以商户散客为主，以旅游团队为辅，以会议接待为补。

2023 年-2025 年 3 月 31 日的平均房价及出租率如下：

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
单位房间数	350.00	350.00	350.00
天数	365.00	366.00	90.00
总房间数	127,750.00	128,100.00	31,500.00

总出租数	109,516.50	104,172.50	21,932.50
客房收入（万元）	4,368.34	4,013.16	765.23
出租率	85.73%	81.32%	69.63%
平均房价（元/间/天）	398.87	385.24	348.90
RevPAR（元/间/天）	341.94	313.28	242.93

注：RevPAR 指每间可供租出客房产生的平均实际营业收入，即平均房价×平均出租率。

2023 年，受到经济复苏、旅游消费相关政策调整优化、消费者旅游潜力释放等影响，国内旅游市场明显升温，酒店整体经营迎来强势反弹，黄埔酒店凭借其优越的地理位置，吸引大量商务和休闲旅客，其平均出租率及平均房价均高于行业平均水平。2024 年及 2025 年 1-3 月，标的公司业绩存在波动，短期存在下滑趋势。

（b）餐饮收入主要为酒店为住宿客人及非住宿客人提供的餐饮服务取得的收入，包括但不限于客房送餐服务、餐厅服务、会议及宴会用餐服务等。2023 年住宿业务的提高带动了餐饮收入的同步增长。2024 年，标的公司业绩存在波动，餐饮收入水平较历史同期有所下降。2025 年 1-3 月餐饮收入较同期有所增长，主要由于商务活动需求增长，酒店承接的会议、论坛、培训等活动数量显著增长，进而带来了“会议+餐饮”的联动效应。

（c）会议收入主要为酒店通过提供会议、研讨会、商务洽谈等活动所需的场地、服务和设施所取得的收入。黄埔酒店凭借着丰富的经验，先后承接过 2023 赛季超三联赛南京争霸赛、第 31 届生活用纸国际科技展览会等大型活动涉及的会议以及各类政府会议。2025 年 1-3 月会议收入较同期有所增长，主要由于随着商务活动的全面回暖，企业纷纷重启因公共卫生事件而暂停的线下会议、行业论坛和商务洽谈活动导致。

（d）租赁收入主要为黄埔酒店将酒店部分区域对外出租取得的租金、物业费收入。

（e）其他收入主要为代收水木秦淮收入、酒店推出的大礼包收入、商场收入及其他零星收入等。

（B）公司未来年度收入预测

（a）客房收入

本次评估主要从平均出租率和平均房价（即 RevPAR）方面进行分析预测。

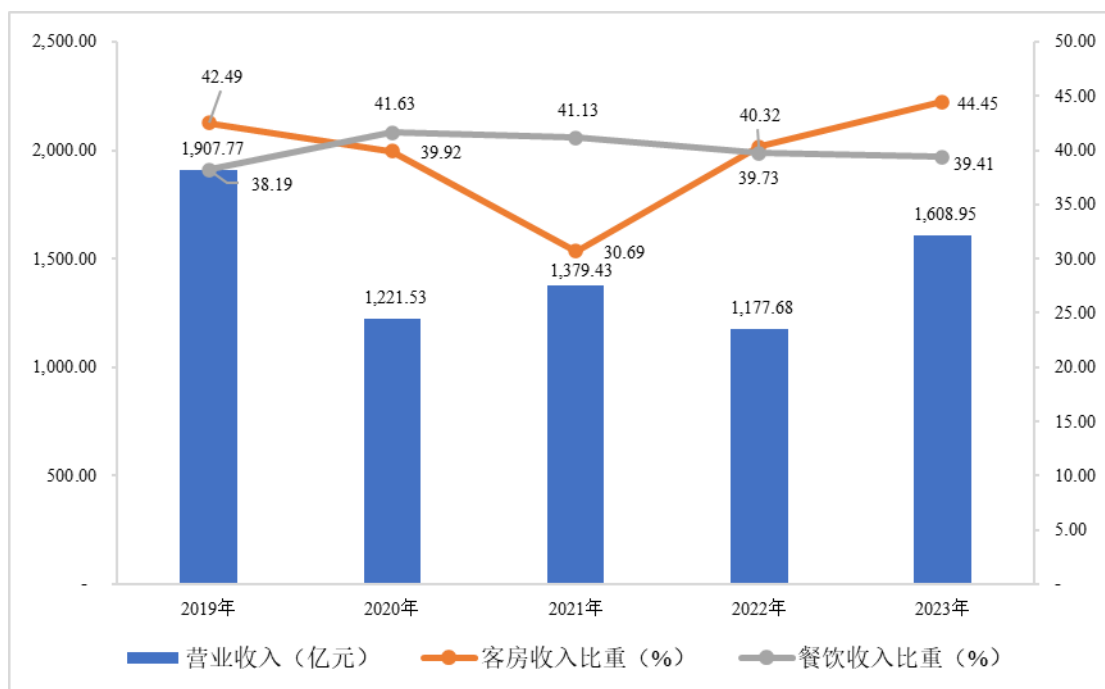
近十年以来，我国旅游市场增长态势明显。2014 至 2019 年，在国民经济和居民收入持续较快增长、旅游产业政策支持、高铁等交通基础设施建设改善、旅游资源供给数量和质量提升等带动下，我国旅游业实现平稳快速发展，国内旅游人次年均复合增长率为 10.71%，国内旅游收入年均复合名义增长率达 13.56%。2020 至 2022 年，在经济下行、居民旅游消费意愿变化等影响下，国内旅游人次、收入增速均呈现波动性变化，整体旅游市场规模较 2019 年大幅缩水。进入 2023 年，受到经济复苏、旅游消费相关政策调整优化、消费者旅游潜力释放等影响，国内旅游市场明显升温。根据国内旅游抽样调查统计结果，2024 年，国内出游人次 56.15 亿，比上年同期增加 7.24 亿，同比增长 14.8%；2024 年，国内游客出游总花费 5.75 万亿元，比上年增加 0.84 万亿元，同比增长 17.1%。

黄埔酒店邻近明故宫遗址，南京博物馆，总统府，1912 街区等，地理位置优越，旅游资源丰富。但考虑到随着公共卫生事件的影响消除后大幅上涨的出游需求存在波动，结合黄埔酒店 2024 年及 2025 年 1-3 月经营情况，本次预测 2025 年出租率较 2024 年仍略有下降，预测出租率为 78%，平均房价较 2024 年下降 3%，即 RevPAR 较 2024 年水平下降 6.96%。随着国家相关部门相继出台政策以此支持文旅等消费，旅游市场高质量发展的趋势愈加显著，并将释放出巨大的消费潜力，因此预测 2026 年至 2028 年出租率分别为 80%、82%和 84%，2029 年及 2039 年因客房翻新出租率略有下降；2030 年及以后参照 2028 年出租率水平预测；2026 年平均房价在 2024 年水平基础上参照黄埔酒店成立初期 2007 年至 2018 年的 RevPAR 复合增长率 3.11%进行预测，2027 年及以后在前一年的水平基础上按 3.11%增长预测，2029 年及 2039 年因客房翻新平均房价不增长。

（b）餐饮收入

2023 年，全国星级酒店经营状况回暖，酒店业迎来了复苏。2023 年全国星级酒店营业收入总额 1608.95 亿元，恢复到 2019 年的八成（占 2019 年营业收入总额的 84.34%），是近五年营业收入总额的次新高。相比 2022 年，营业收入总额增加 431.27 亿元，同比增加 36.62%。其中客房收入 715.18 亿元（占比 44.45%）、同比增加 50.6%，餐饮收入 634.09 亿元（占比 39.41%）、同比增加 35.53%，客房收入增长高于餐饮收入。2019-2023 年全国星级酒店的营业收入及收入结构比

例情况如下：



2023 年、2024 年及 2025 年 1-3 月黄埔酒店餐饮收入占营业收入比重分别为 23.14%、19.20%和 24.01%，处于行业偏下水平。目前，大型餐饮宴会再配套客房的商业模式，在市场上仍属于稀缺产品。公司餐饮业务定位于大众聚餐与宴会服务，满足亲朋聚餐、商务宴请及各类宴会需求。中国餐饮体量庞大，黄埔酒店也紧跟餐饮市场前沿需求，凭借自身优势，加强对客户需求的定制化服务，提升产品综合竞争力，为客户创造更多的价值。故未来参照黄埔酒店未来规划及客房收入增长水平并结合历史年度占比进行预测。

（c）会议收入

2023 年、2024 年及 2025 年 1-3 月会议收入占客房收入比重分别为 3.31%、2.67%和 5.10%，故未来参照黄埔酒店未来规划并结合历史年度占比进行预测。

（d）租赁收入及其他收入

租赁收入，根据目前的租赁状态，按照一定的市场增长情况进行预测；代收水木秦淮收入，主要为黄埔酒店代南京六华春酒店管理有限公司水木秦淮分公司支付租金、物业费等取得的收入，截至评估基准日，水木秦淮分公司已单独跟出租方签订租赁合同，黄埔酒店未来无该业务，故未来不作预测；其他收入根据企业 2024 年及 2025 年 1-3 月实际经营情况及未来规划情况进行预测。

综上：公司未来营业收入预测如下：

未来年度营业收入

单位：万元

序号	业务项目	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	主营业务收入	4,444.89	6,441.47	6,776.29	7,140.14	6,512.28	7,372.47	7,581.98
1-1	客房收入	2,958.35	4,059.62	4,290.52	4,544.27	4,078.67	4,672.79	4,818.12
1-2	餐饮收入	974.76	1,378.31	1,453.00	1,532.71	1,378.69	1,595.85	1,635.15
1-3	会议收入	153.19	217.93	231.45	245.81	221.23	253.46	261.34
1-4	其他收入	358.60	785.61	801.32	817.35	833.69	850.37	867.37
2	其他业务收入	207.58	280.77	281.77	282.80	283.86	292.19	293.31
2-1	租赁及相关收入	207.58	280.77	281.77	282.80	283.86	292.19	293.31
合计		4,652.47	6,722.24	7,058.07	7,422.94	6,796.14	7,664.66	7,875.29
序号	业务项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	主营业务收入	7,812.33	8,020.17	8,249.24	8,540.64	8,800.21	9,034.25	9,292.31
1-1	客房收入	4,981.57	5,122.47	5,281.77	5,446.04	5,630.79	5,790.05	5,970.12
1-2	餐饮收入	1,676.57	1,717.44	1,760.51	1,860.33	1,907.19	1,953.34	2,002.03
1-3	会议收入	269.47	277.85	286.49	295.40	304.58	314.06	323.82
1-4	其他收入	884.72	902.42	920.46	938.87	957.65	976.80	996.34
2	其他业务收入	294.47	295.66	296.89	305.61	306.91	308.26	309.64
2-1	租赁及相关收入	294.47	295.66	296.89	305.61	306.91	308.26	309.64
合计		8,106.80	8,315.83	8,546.13	8,846.24	9,107.13	9,342.51	9,601.95
序号	业务项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-4 月
1	主营业务收入	8,473.85	9,651.99	9,908.23	10,190.86	10,482.04	10,802.32	2,832.83
1-1	客房收入	5,373.11	6,172.65	6,347.23	6,544.63	6,748.17	6,977.10	1,830.06
1-2	餐饮收入	1,801.83	2,108.85	2,159.40	2,212.77	2,267.81	2,325.77	611.39
1-3	会议收入	282.65	333.89	344.28	354.98	366.02	377.41	96.27
1-4	其他收入	1,016.27	1,036.59	1,057.32	1,078.47	1,100.04	1,122.04	295.11
2	其他业务收入	311.07	320.20	321.72	323.27	324.88	326.53	85.91
2-1	租赁及相关收入	311.07	320.20	321.72	323.27	324.88	326.53	85.91

合计	8,784.92	9,972.19	10,229.95	10,514.13	10,806.92	11,128.85	2,918.74
----	----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------

注：2029 年及 2039 年营业收入较前一年下降较多主要由于该年份客房翻新出租率略有下降且平均房价不作增长预测所致。

（e）营业收入预测合理性分析

根据国家统计局公布的数据，2024 年中国 GDP 同比增长 5.0%，2025 年一季度 GDP 同比增长 5.4%，国民经济延续恢复向好态势，运行总体平稳、稳中有进。评估人员查阅了 1994-2024 年近 30 年人均 GDP 复合增长率为 11.09%。

根据全球综合数据资料库 Statista 的预测数据，预计 2033 年中国酒店市场规模将达到 1,704 亿美元，2025 年-2033 年期间年复合增长率（CAGR）约为 8.23%。

黄埔酒店历史年度收入下降主要受公共卫生事件的影响，与行业发展趋势基本一致。随着国家相关政策的转变，行业逐步迎来复苏，考虑到 2019 年企业装修，2020-2022 年受公共卫生事件影响，2023 年因旅游强势复苏存在一定的偶发性，故以 2024 年基数测算，2024 年-2044 年营业收入复合增长率为 3.09%。根据国家统计局公布数据，2007-2023 年全国住宿业营业额的复合增长率为 6.98%，2024 年-2044 年营业收入预测复合增长率 3.09%低于上述指标，故本次预测较为谨慎，增长率较为合理。

（2）营业成本预测

黄埔酒店营业成本主要为客房成本、餐饮成本折旧及摊销及其他成本等。历史年度营业成本和毛利率见下表：

历史年度营业成本和毛利率

单位：万元

序号	产品明细项	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
1	主营业务成本	3,222.93	2,750.06	739.39
1-1	人员费用	834.04	732.10	167.95
1-2	原材料	967.41	687.09	262.59
1-3	低值易耗品摊销	55.96	17.51	2.67
1-4	物料消耗	115.08	111.20	23.02
1-5	折旧费	533.80	543.18	125.89
1-6	长期待摊费用	80.85	82.69	22.61
1-7	办公费用	1.15	0.18	0.21

序号	产品明细项	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
1-8	保洁费	36.16	34.29	7.86
1-9	能源费用	388.32	353.55	97.53
1-10	维修保养费	24.85	38.55	1.51
1-11	洗涤费	87.07	88.52	16.95
1-12	邮电通讯费	0.31	0.28	0.06
1-13	外包人员费用	81.50	54.40	10.05
1-14	装饰费	2.55	2.46	0.34
1-15	其他	13.87	4.07	0.16
2	其他业务成本	112.65	61.86	15.89
2-1	折旧费	60.76	61.86	13.29
2-2	长期待摊费用摊销	-	-	2.60
2-3	代垫水木秦淮成本	51.89	-	-
合计		3,335.58	2,811.92	755.28
毛利率		50.49%	53.52%	49.75%

（A）历史年度毛利率分析

2023-2024 年标的公司毛利率逐年上升，主要原因为：随着 2023 年 1 月公共卫生事件的影响基本消除，2 月开始商旅出行活力恢复明显，酒店整体经营迎来强势反弹，收入大幅度提高故毛利率上升。2024 年旅游逐步回归理性，客房及餐饮收入略有下滑导致该部分毛利率略有下降，但黄埔酒店管理层及时做好应对策略，在抓好降本增效的同时，积极开拓大礼包销售、酒店托管等新业务，使得毛利率有所上升。2025 年 1-3 月毛利率略有下降主要由于 1-3 月相较于全年属于淡季，而酒店的能源费用、折旧及摊销等费用较为稳定所致。

（B）未来年度毛利率分析

2023 年以来，为加快经济回暖复苏，国家采取多项措施，持续释放消费潜力，消费市场进入修复上升通道。同时，在人口结构的变动下，90 后、00 后逐渐成为新消费时代的主力军，多元化、个性化、品质化的需求成为新时期消费的主体，进一步推动国内消费市场快速发展，酒店消费呈高端化趋势，助推行业毛利率呈现上涨趋势。

未来年度，随着国内营商环境和消费环境持续优化，出游人数和旅游开支的

稳步增长，酒店行业也将得到蓬勃发展，这将有利于企业毛利率提升。但同时未来年度供应商成本以及人员费用可能增长，将对企业毛利产生负面影响。综合上述因素，本次预测参照黄埔酒店历史年度毛利对未来年度毛利率进行预测。

未来年度营业成本预测表

单位：万元

序号	业务项目	2025年 4-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	主营业务成本	2,192.37	3,156.48	3,242.42	3,241.09	3,064.70	3,489.13	3,557.37
1-1	人员费用	605.53	826.28	862.04	900.40	807.69	914.17	929.83
1-2	原材料	587.72	988.47	1,029.22	1,072.35	1,011.58	1,116.22	1,141.83
1-3	低值易耗品摊销	26.10	34.56	35.52	36.58	32.84	36.64	36.73
1-4	物料消耗	82.65	109.69	112.75	116.14	104.36	116.41	116.75
1-5	折旧费	373.47	511.77	511.77	486.69	476.69	596.90	611.71
1-6	长期待摊费用摊销	64.27	86.43	79.69	4.89	3.93	63.63	63.63
1-7	办公费用	0.23	0.45	0.46	0.47	0.48	0.49	0.50
1-8	保洁费	27.49	36.06	36.78	37.51	38.26	39.03	39.81
1-9	能源费用	265.21	372.08	379.52	387.11	394.86	402.75	410.81
1-10	维修保养费	37.85	40.15	40.95	41.77	42.61	43.46	44.33
1-11	洗涤费	71.60	88.57	88.59	88.62	88.65	88.67	88.70
1-12	邮电通讯费	0.23	0.30	0.30	0.31	0.31	0.32	0.33
1-13	外包人员费用	37.89	52.39	55.35	58.58	52.61	60.40	62.20
1-14	装饰费	2.17	2.56	2.61	2.66	2.71	2.77	2.82
1-15	运营费用	0.22	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47
1-16	加盟费	3.75	-	-	-	-	-	-
1-17	其他	5.99	6.27	6.39	6.52	6.65	6.79	6.92
2	其他业务成本	69.35	94.04	94.04	91.18	90.04	103.73	105.42
2-1	折旧费	42.52	58.27	58.27	55.41	54.28	67.96	69.65
2-2	长期待摊费用摊销	26.82	35.77	35.77	35.77	35.77	35.77	35.77
合计		2,261.72	3,250.52	3,336.46	3,332.27	3,154.74	3,592.86	3,662.78
毛利率		51.39%	51.65%	52.73%	55.11%	53.58%	53.12%	53.49%
序号	业务项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
1	主营业务成本	3,620.82	3,457.80	3,504.04	3,905.24	4,148.31	4,223.47	4,228.54
1-1	人员费用	947.05	962.22	978.96	1,011.19	1,029.85	1,046.28	1,064.42
1-2	原材料	1,168.55	1,195.18	1,222.97	1,276.19	1,306.01	1,335.70	1,366.69

1-3	低值易耗品摊销	36.92	36.93	37.03	37.27	37.47	37.49	37.60
1-4	物料消耗	117.38	117.45	117.82	118.66	119.34	119.45	119.87
1-5	折旧费	618.60	405.19	393.91	320.85	345.88	363.03	365.18
1-6	长期待摊费用摊销	63.31	59.71	59.71	60.40	65.29	65.29	4.89
1-7	办公费用	0.51	0.52	0.53	0.54	0.55	0.56	0.57
1-8	保洁费	40.60	41.42	42.24	43.09	43.95	44.83	45.73
1-9	能源费用	419.02	427.40	435.95	444.67	453.57	462.64	471.89
1-10	维修保养费	45.21	46.12	47.04	47.98	48.94	49.92	50.92
1-11	洗涤费	88.73	88.76	88.79	88.82	88.85	88.88	88.91
1-12	邮电通讯费	0.33	0.34	0.35	0.35	0.36	0.37	0.37
1-13	外包人员费用	64.19	65.95	67.92	70.40	72.65	74.65	76.87
1-14	装饰费	2.88	2.94	2.99	3.05	3.11	3.18	3.24
1-15	运营费用	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47
1-17	其他	7.06	7.20	7.35	7.49	7.64	7.80	7.95
1-18	商业地租	-	-	-	373.82	524.38	522.95	522.95
2	其他业务成本	105.86	51.46	44.85	36.53	67.23	77.10	77.35
2-1	折旧费	70.43	46.14	44.85	36.53	39.38	41.33	41.58
2-2	长期待摊费用摊销	35.43	5.32	-	-	27.84	35.77	35.77
合计		3,726.68	3,509.26	3,548.89	3,941.77	4,215.54	4,300.57	4,305.89
毛利率		54.03%	57.80%	58.47%	55.44%	53.71%	53.97%	55.16%
序号	业务项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-4 月
1	主营业务成本	4,001.59	4,384.97	4,443.73	4,533.63	4,616.89	4,694.53	1,351.48
1-1	人员费用	953.14	1,089.12	1,106.36	1,125.42	1,144.91	1,166.32	306.76
1-2	原材料	1,287.08	1,433.45	1,465.85	1,499.70	1,534.49	1,570.80	413.00
1-3	低值易耗品摊销	33.84	37.94	37.97	38.10	38.23	38.46	10.09
1-4	物料消耗	107.99	121.06	121.21	121.67	122.14	122.91	32.25
1-5	折旧费	341.85	342.00	338.06	343.95	357.20	362.95	168.92
1-6	长期待摊费用摊销	3.93	63.63	63.63	63.63	63.63	59.71	59.71
1-7	办公费用	0.59	0.60	0.61	0.62	0.63	0.65	0.17
1-8	保洁费	46.64	47.57	48.53	49.50	50.49	51.50	13.54
1-9	能源费用	481.33	490.95	500.77	510.79	521.00	531.42	139.77
1-10	维修保养费	51.94	52.98	54.04	55.12	56.22	57.34	15.08
1-11	洗涤费	88.95	88.98	89.01	89.05	89.08	89.12	23.44

1-12	邮电通讯费	0.38	0.39	0.40	0.41	0.41	0.42	0.11
1-13	外包人员费用	69.11	79.79	81.98	84.42	86.93	89.71	23.52
1-14	装饰费	3.31	3.37	3.44	3.51	3.58	3.65	0.96
1-15	运营费用	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.12
1-17	其他	8.11	8.27	8.44	8.61	8.78	8.95	2.36
1-18	商业地租	522.95	524.38	522.95	538.68	538.68	540.15	141.68
2	其他业务成本	74.69	74.71	74.26	74.93	76.44	49.25	19.23
2-1	折旧费	38.92	38.94	38.49	39.16	40.67	41.33	19.23
2-2	长期待摊费用摊销	35.77	35.77	35.77	35.77	35.77	7.92	-
合计		4,076.28	4,459.67	4,517.99	4,608.56	4,693.33	4,743.78	1,370.71
毛利率		53.60%	55.28%	55.84%	56.17%	56.57%	57.37%	53.04%

黄埔酒店取得的《不动产权证》中存在 3,078.20 平方米土地使用权于 2035 年 4 月 6 日到期，其余土地使用权到期日为 2045 年 4 月 6 日。评估人员将 2035 年到期部分土地使用权按缴纳 2035 年 4 月 7 日至 2045 年 4 月 6 日的地租考虑。

本次根据资产基础法中房屋建筑物及土地使用权测算思路分别确定评估单价，然后采用收益还原法分别测算房屋建筑物及土地使用权的租赁价格。

1) 房屋建筑物（或土地使用权）首年租金净收益

收益还原法是通过收益的途径来估算资产价值以此确定评估对象的市场价值的一种方法。本次评定估算是是在得出资产价值的情况下，倒算出每期净收益。此次评定估算，假设未来每期的净收益保持不变、还原利率不变，有限租赁期内房地产租金价值计算公式为：

$$a = \frac{A * (r_a - g)}{(1 + r_a) * (1 - (\frac{1 + g}{1 + r_a})^n)}$$

注：假设租约一年一签，一年内租金不变，租金缴纳在每一期期初，因此，本模型采用的是期初折现模型。

其中：

a.为房屋建筑物（或土地使用权）首年租金净收益；

A.为出租人所拥有的房屋建筑物（或土地使用权）于评估基准日的市场价值；

r_a.为房屋建筑物（或土地使用权）收益还原利率；

g.房屋建筑物（或土地使用权）租金年增长率；

n.房屋建筑物（或土地使用权）剩余收益年限。

2) 各项费用及税金

出租人应承担的费用及相关税金，主要包括：管理费、维修费、保险费，房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、印花税。

3) 房屋建筑物（或土地使用权）首年租金测算结果

房屋建筑物（或土地使用权）首年租金=首年租金净收益+各项费用及税金

故，根据上述公式：

①根据资产基础法中房屋建筑物及土地使用权测算思路，本次房屋建筑物于评估基准日的评估原值单价 A_1 为 7,943.00 元/平方米；土地使用权于评估基准日的评估原值单价 A_2 为 26,330.00 元/平方米。

②收益还原利率中土地还原率确定为 5.50%，房屋建筑物还原率确定为 7.50%。

③本次评估中未考虑房屋建筑物（或土地使用权）增值。

④本次统一参照土地使用年限，即确定房屋建筑物及土地使用权收益期 $n=40.00$ 。

⑤根据公式，计算得出房屋建筑物首年租金净收益 a_1 为 589.27 元/平方米，土地使用权首年租金净收益 a_2 为 1,566.82 元/平方米。

⑥各项费用及税金

出租人应承担的费用及相关税金，主要包括：管理费、维修费、保险费，房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、印花税。

A.管理费，指对出租房屋进行必要管理所需的费用。本次评估未考虑管理费。

B.维修费，为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。本次评估未考虑维修费。

C.保险费，房产所有者为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。本次评估未考虑保险费。

D.房产税，根据国务院《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90号，从1986年10月1日开始实施），财政部 国家税务总局《关于营改增后契税法 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号），房产税为租金收入（不含增值税）的12%。

E.土地使用税，根据黄埔酒店提供的土地使用权纳税申报表及完税证明，每年的土地使用税为10元/平方米。假设土地使用税由承租方承担。

F.增值税，根据黄埔酒店适用的增值税税率，本次评估确定为9%。

G.城市维护建设税按增值税税额的7%计。

H.教育费附加按增值税税额的3%计。

I.地方教育费附加按增值税税额的2%计。

J.印花税，印花税为房屋租金的0.1%

⑦租金测算结果

综上所述，房屋建筑物首年租金价格（不含增值税）为1.85元/平方米/天，土地使用权租金单价为0.65元/建筑平方米/天，则土地使用权租金单价占比= $0.65 \div (1.85 + 0.65) \approx 26\%$ 。

根据以上测算思路，评估人员根据黄埔酒店出租区域租金情况，以2.50元/平方米/天（不含税）为基础，每五年按3%增长，则2035年租金单价为2.58元/平方米/天。

则，2035年起需缴纳的商业地租如下：

项目	2035年 10-12月	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
房地产租金单价 (元/m ² /天)	2.58	2.66	2.66	2.66	2.66	2.66
土地租金占比	26.00%	26.00%	26.00%	26.00%	26.00%	26.00%
容积率	6.73	6.73	6.73	6.73	6.73	6.73
商业土地面积 (m ²)	3,078.20	3,078.20	3,078.20	3,078.20	3,078.20	3,078.20
天数	269	366	365	365	365	366
商业地租(万元)	373.82	524.38	522.95	522.95	522.95	524.38

(续)

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-4 月
房地产租金单价 (元/m ² /天)	2.66	2.74	2.74	2.74	2.74
土地租金占比	26.00%	26.00%	26.00%	26.00%	26.00%
容积率	6.73	6.73	6.73	6.73	6.73
商业土地面积 (m ²)	3,078.20	3,078.20	3,078.20	3,078.20	3,078.20
天数	365	365	365	366	96
商业地租 (万元)	522.95	538.68	538.68	540.15	141.68

(3) 税金及附加

税金及附加为黄埔酒店在生产经营过程中因应税业务收入而缴纳的房产税、土地使用税、城建税、教育费附加及地方教育费附加及印花税等。现场核查得知，黄埔酒店现阶段采用的税收政策为：城建税、教育费附加、地方教育费附加分别为应缴纳流转税的 7%、3%、2%，本次评估时，结合企业历史期的实际税负率水平进行预测，则预测情况如下表：

税金及附加预测表

单位：万元

业务项目	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
税金及附加	168.51	248.07	249.28	250.41	223.86	248.36	250.25
业务项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
税金及附加	253.79	255.10	255.47	251.70	248.18	253.23	256.33
业务项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-4 月
税金及附加	237.40	257.20	258.89	260.03	258.72	262.62	69.02

(4) 销售费用预测

黄埔酒店的销售费用主要为与酒店经营相关的销售人员工资、维修保养费及折旧费等。现场工作中，评估人员对公司近年的销售运营情况、发生的销售费用情况进行了核实了解，未来预测结合公司整体发展战略综合确定，具体内容见下表：

未来销售费用预测表

单位：万元

序号	业务项目	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	人员费用	344.75	490.39	509.99	531.25	481.08	537.75	547.15

2	办公费用	2.37	2.58	2.63	2.68	2.73	2.79	2.84
3	维修保养费	46.39	61.01	62.54	64.24	57.66	64.06	64.06
4	邮电通讯费	9.05	12.30	12.55	12.80	13.05	13.32	13.58
6	折旧费	70.12	96.09	96.09	91.38	89.50	112.08	114.86
7	劳动保护费	1.69	1.73	1.76	1.80	1.84	1.87	1.91
8	洗涤费	0.11	0.14	0.15	0.15	0.14	0.15	0.15
9	低值易耗品 摊销	0.70	0.74	0.75	0.77	0.78	0.80	0.82
10	保洁费	1.72	2.27	2.32	2.39	2.14	2.38	2.38
11	物料消耗	8.08	10.63	10.89	11.19	10.04	11.16	11.16
12	业务宣传费	1.72	2.59	2.64	2.69	2.74	2.80	2.86
13	其他费用	27.07	30.45	31.06	31.68	32.32	32.96	33.62
14	网络服务费	178.47	244.91	258.84	274.15	246.06	281.90	290.67
合计		692.27	955.83	992.22	1,027.17	940.09	1,064.02	1,086.06
销售费用/营业收入 (%)		14.88%	14.22%	14.06%	13.84%	13.83%	13.88%	13.79%
序号	业务项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	人员费用	557.76	566.56	576.59	591.07	602.59	612.14	623.02
2	办公费用	2.90	2.96	3.02	3.08	3.14	3.20	3.27
3	维修保养费	64.24	64.06	64.06	64.06	64.24	64.06	64.06
4	邮电通讯费	13.85	14.13	14.41	14.70	14.99	15.29	15.60
6	折旧费	116.15	76.08	73.96	60.24	64.94	68.16	68.57
7	劳动保护费	1.95	1.99	2.03	2.07	2.11	2.15	2.19
8	洗涤费	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
9	低值易耗品 摊销	0.83	0.85	0.87	0.88	0.90	0.92	0.94
10	保洁费	2.39	2.38	2.38	2.38	2.39	2.38	2.38
11	物料消耗	11.19	11.16	11.16	11.16	11.19	11.16	11.16
12	业务宣传费	2.91	2.97	3.03	3.09	3.15	3.22	3.28
13	其他费用	34.30	34.98	35.68	36.39	37.12	37.87	38.62
14	网络服务费	300.53	309.03	318.64	328.55	339.70	349.30	360.17
合计		1,109.15	1,087.31	1,105.98	1,117.84	1,146.62	1,170.01	1,193.41
销售费用/营业收入 (%)		13.68%	13.08%	12.94%	12.64%	12.59%	12.52%	12.43%
序号	业务项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-4 月
1	人员费用	563.78	634.33	644.38	655.84	667.55	680.76	179.05

2	办公费用	3.33	3.40	3.47	3.54	3.61	3.68	0.97
3	维修保养费	57.66	64.24	64.06	64.06	64.06	64.24	16.85
4	邮电通讯费	15.91	16.23	16.56	16.89	17.22	17.57	4.62
6	折旧费	64.19	64.21	63.48	64.58	67.07	68.15	31.72
7	劳动保护费	2.24	2.28	2.33	2.37	2.42	2.47	0.65
8	洗涤费	0.14	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.04
9	低值易耗品 摊销	0.96	0.98	1.00	1.02	1.04	1.06	0.28
10	保洁费	2.14	2.39	2.38	2.38	2.38	2.39	0.63
11	物料消耗	10.04	11.19	11.16	11.16	11.16	11.19	2.94
12	业务宣传费	3.35	3.41	3.48	3.55	3.62	3.69	0.97
13	其他费用	39.40	40.18	40.99	41.81	42.64	43.50	11.44
14	网络服务费	324.15	372.39	382.92	394.83	407.11	420.92	110.40
合计		1,087.27	1,215.38	1,236.35	1,262.17	1,290.03	1,319.76	360.55
销售费用/营业收入 (%)		12.38%	12.19%	12.09%	12.00%	11.94%	11.86%	12.35%

（5）管理费用预测

管理费用为公司日常管理发生的各项费用支出，包括公司管理人员的工资、折旧费、能源费用等。未来管理费用的预测，是在对公司前几年各明细费用细致分析基础上，根据公司的实际经营需要，考虑企业未来发展规划和成本费用控制计划综合确定。未来年度管理费用预测情况如下表所示：

未来管理费用预测表

单位：万元

序号	业务项目	2025年 4-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	人员费用	661.56	895.69	931.48	970.32	878.68	982.19	999.36
2	折旧费	28.53	39.10	39.10	37.18	36.42	45.60	46.73
3	维修保养费	0.05	0.11	0.11	0.12	0.12	0.12	0.12
4	差旅费	2.43	2.74	2.79	2.85	2.91	2.96	3.02
5	汽车费用	3.62	4.24	4.33	4.42	4.50	4.59	4.69
6	审计咨询费	0.49	0.50	0.51	0.52	0.53	0.54	0.55
7	法律服务及诉讼费	5.48	5.59	5.70	5.82	5.93	6.05	6.17
8	邮电通讯费	1.12	1.39	1.42	1.45	1.47	1.50	1.53
9	劳动保护费	0.33	0.37	0.38	0.38	0.39	0.40	0.41

10	无形资产摊销	2.40	3.29	3.27	3.27	3.29	3.29	3.29
11	低值易耗品摊销	0.24	0.29	0.29	0.30	0.30	0.31	0.32
12	办公费用	1.62	1.86	1.90	1.94	1.98	2.02	2.06
13	能源费用	23.36	32.63	33.28	33.95	34.63	35.32	36.03
14	保险费	3.58	11.40	11.63	11.86	12.10	12.34	12.59
15	保洁费	6.96	7.93	8.09	8.26	8.42	8.59	8.76
16	书报杂志费	0.24	0.24	0.25	0.25	0.26	0.26	0.27
17	信息建设费	0.33	2.33	2.38	2.42	2.47	2.52	2.57
18	党建费	9.91	10.11	10.31	10.51	10.72	10.94	11.16
19	其他	23.46	24.73	25.22	25.73	26.24	26.77	27.30
合计		775.72	1,044.54	1,082.44	1,121.55	1,031.38	1,146.33	1,166.93
管理费用/营业收入(%)		16.67%	15.54%	15.34%	15.11%	15.18%	14.96%	14.82%
序号	业务项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	人员费用	1,018.74	1,034.82	1,053.13	1,079.58	1,100.62	1,118.06	1,137.93
2	折旧费	47.26	30.96	30.09	24.51	26.42	27.73	27.90
3	维修保养费	0.13	0.13	0.13	0.13	0.14	0.14	0.14
4	差旅费	3.08	3.15	3.21	3.27	3.34	3.41	3.47
5	汽车费用	4.78	4.88	4.97	5.07	5.17	5.28	5.38
6	审计咨询费	0.56	0.57	0.59	0.60	0.61	0.62	0.63
7	法律服务及诉讼费	6.30	6.42	6.55	6.68	6.81	6.95	7.09
8	邮电通讯费	1.57	1.60	1.63	1.66	1.69	1.73	1.76
9	劳动保护费	0.42	0.42	0.43	0.44	0.45	0.46	0.47
10	无形资产摊销	3.29	3.18	3.29	2.46	3.29	3.27	3.27
11	低值易耗品摊销	0.32	0.33	0.34	0.34	0.35	0.36	0.36
12	办公费用	2.10	2.14	2.18	2.23	2.27	2.32	2.36
13	能源费用	36.75	37.48	38.23	39.00	39.78	40.57	41.38
14	保险费	12.84	13.10	13.36	13.63	13.90	14.18	14.46
15	保洁费	8.94	9.11	9.30	9.48	9.67	9.87	10.06
16	书报杂志费	0.27	0.28	0.28	0.29	0.29	0.30	0.31
17	信息建设费	2.62	2.68	2.73	2.78	2.84	2.90	2.95
18	党建费	11.38	11.61	11.84	12.08	12.32	12.57	12.82
19	其他	27.85	28.40	28.97	29.55	30.14	30.75	31.36

合计		1,189.20	1,191.25	1,211.26	1,233.80	1,260.13	1,281.45	1,304.13
管理费用/营业收入 (%)		14.67%	14.33%	14.17%	13.95%	13.84%	13.72%	13.58%
序号	业务项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-4 月
1	人员费用	1,029.73	1,158.60	1,176.96	1,197.88	1,219.26	1,243.39	327.03
2	折旧费	26.12	26.13	25.83	26.28	27.29	27.73	12.91
3	维修保养费	0.14	0.15	0.15	0.15	0.16	0.16	0.04
4	差旅费	3.54	3.61	3.69	3.76	3.83	3.91	1.03
5	汽车费用	5.49	5.60	5.71	5.83	5.94	6.06	1.59
6	审计咨询费	0.65	0.66	0.67	0.69	0.70	0.71	0.19
7	法律服务及诉讼费	7.23	7.38	7.52	7.67	7.83	7.98	2.10
8	邮电通讯费	1.80	1.83	1.87	1.91	1.95	1.98	0.52
9	劳动保护费	0.48	0.49	0.50	0.51	0.52	0.53	0.14
10	无形资产摊销	3.29	3.29	3.29	3.29	3.18	3.29	0.44
11	低值易耗品摊销	0.37	0.38	0.39	0.39	0.40	0.41	0.11
12	办公费用	2.41	2.46	2.51	2.56	2.61	2.66	0.70
13	能源费用	42.21	43.06	43.92	44.80	45.69	46.61	12.26
14	保险费	14.75	15.05	15.35	15.65	15.97	16.29	4.28
15	保洁费	10.26	10.47	10.68	10.89	11.11	11.33	2.98
16	书报杂志费	0.31	0.32	0.32	0.33	0.34	0.34	0.09
17	信息建设费	3.01	3.07	3.14	3.20	3.26	3.33	0.88
18	党建费	13.07	13.33	13.60	13.87	14.15	14.43	3.80
19	其他	31.99	32.63	33.28	33.95	34.62	35.32	9.29
合计		1,196.87	1,328.50	1,349.37	1,373.61	1,398.81	1,426.48	380.37
管理费用/营业收入 (%)		13.62%	13.32%	13.19%	13.06%	12.94%	12.82%	13.03%

（6）财务费用预测

财务费用为企业经营过程中发生的经营活动中的借款利息支出、银行手续费等。

根据评估师现场了解，黄埔酒店向银行借款 1 笔，本金为 2,000.00 万元，未来将维持该项借款水平。合同借款利率为固定利率 3.20%，该固定利率由借款所在月公布的 LPR3.10%的基础上加 0.10%确定。故本次评估按借款合同约定的利

率 3.20% 测算。手续费参照历史年度占营业收入比重进行预测，其余费用由于发生金额较小且不固定故未来不做预测，企业未来年度的财务费用情况如下表所示：

未来财务费用预测表

单位：万元

业务项目	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
财务费用	58.87	79.71	80.50	81.35	79.88	81.91	82.41
业务项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
财务费用	82.95	83.43	83.97	84.67	85.28	85.83	86.44
业务项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-4 月
财务费用	84.53	87.31	87.91	88.57	89.26	90.01	23.65

（7）资产减值损失和投资收益分析

本次评估中，对企业未来收益的预测是以企业正常经营为假设前提，假设公司当年的销售产品在合理期间顺利收回，不考虑呆坏账对公司未来收益的影响，因此公司未来年度的资产减值损失按零考虑。

（8）营业外收入和营业外支出的分析

营业外收入和营业外支出主要是政府补助等收入和支出。根据黄埔酒店提供的相关资料，由于上述收入及支出均为偶然发生，无法在未来对其合理预计，故本次对上述营业外收入及支出按零考虑。

（9）所得税预测

截至评估基准日，企业所得税税率按 25% 计缴。

未来年度所得税预测表

单位：万元

业务项目	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
所得税费用	173.84	285.89	329.29	402.55	341.54	382.79	406.72
业务项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
所得税费用	436.26	547.37	585.14	554.12	537.84	562.85	613.94
业务项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-4 月
所得税费用	525.64	656.03	694.86	730.30	769.19	821.55	178.61

（10）追加资本估算

追加资本系指企业在不改变当前经营业务条件下，所需增加的营运资金和超过一年期的长期资本性投入。如经营规模扩大所需的资本性投资（购置固定资产或其他非流动资产），以及所需的新增营运资金及持续经营所必须的资产更新支出等。即本报告所定义的追加资本为：

追加资本=资本性支出+资产更新+营运资金增加额

资产更新=持续经营需要的周期性资产投入

（A）资产更新

本次评估中，收益预测期至 2045 年 4 月 6 日，为了维持企业的持续经营，其固定资产达到经济寿命年限后将做更新，结合待估资产情况，房屋建筑物及土地使用权部分资产在经营期内无需更新。本次评估考虑机器设备、车辆、电子设备、无形资产和长期待摊费用的更新费用。

（B）资本性支出

资本性支出包括公司因持续经营所需要的资产正常更新支出及新增投资支出，按照机器设备、车辆、电子设备、无形资产和长期待摊费用达到其经济寿命后，重新购置该类资产预测每年为维持生产能力需投入的更新改造资金。新增投资主要是公司因生产规模扩大或技改需求新购置的固定资产或其他非流动资产支出。

未来年度资本性支出预测表

单位：万元

业务项目	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
资产购建/更新/改造	633.95	51.49	60.26	82.08	1,784.23	113.48	209.38
业务项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
资产购建/更新/改造	41.92	11.92	47.44	148.01	462.09	199.22	67.49
业务项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-4 月
资产购建/更新/改造	1,070.23	107.15	65.78	65.55	225.40	58.14	16.86

注：2029 年及 2039 年因客房翻新故导致资本性支出金额较大。

（C）营运资金增加额估算

营运资金增加是指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业的持续经营能力所需的营运资金增加额，如维持正常生产经营所需保持的现金量、产品存

货购置所需资金量、客户应付而未付的业务款项（应收账款）等所需的资金以及应付的款项等。通过测算基期应收账款周转率、存货周转率和应付账款周转率来预测未来资金的需求情况。经对历史数据的分析和未来经营情况的了解，未来最低现金保有量历史合理平均水平确定。

营运资金追加＝本年度营运资金需求－上年度营运资金需求

年度营运资金需求＝最低现金保有量＋存货＋应收款项－应付款项

最低现金保有量＝当年营业收入×历史期现金保有量占收入的平均比

存货＝当年营业成本÷当年存货周转率

应收款项＝当年营业收入÷当年应收款项周转率

应付款项＝当年营业成本÷当年应付款项周转率。

2022 年周转率受公共卫生事件影响较大，2023 年因公共卫生事件的影响消除后迎来旅游业强势复苏从而存在一定的偶发性，故本次评估参考 2024 年周转率对未来年度进行预测。

未来年度营运资金预测表

单位：万元

业务项目	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
最低现金保有量	10.03	419.49	437.19	458.39	422.64	465.92	475.79
存货	88.40	179.81	184.57	184.34	174.52	198.75	202.62
应收款项	-298.63	980.39	1,029.36	1,082.58	991.16	1,117.83	1,148.55
应付款项	464.02	1,128.55	1,158.39	1,156.93	1,095.30	1,247.41	1,271.69
营运资本	-664.22	451.14	492.73	568.37	493.02	535.09	555.27
营运资本增加额	-664.22	45.91	41.59	75.64	-75.36	42.08	20.18
业务项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
最低现金保有量	486.96	503.93	515.41	556.58	576.71	587.45	601.08
存货	206.15	194.13	196.32	218.05	233.20	237.90	238.19
应收款项	1,182.31	1,212.80	1,246.39	1,290.16	1,328.20	1,362.53	1,400.37
应付款项	1,293.87	1,218.38	1,232.14	1,368.55	1,463.60	1,493.12	1,494.97
营运资本	581.56	692.47	725.97	696.23	674.51	694.76	744.68

营运资本增加额	26.29	110.91	33.50	-29.74	-21.72	20.25	49.92
业务项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-4 月
最低现金保有量	557.83	619.18	631.40	645.55	658.71	674.43	662.19
存货	225.49	246.70	249.93	254.94	259.63	262.42	288.30
应收款项	1,281.21	1,454.37	1,491.96	1,533.41	1,576.11	1,623.06	1,618.45
应付款项	1,415.25	1,548.36	1,568.61	1,600.05	1,629.48	1,647.00	1,809.41
营运资本	649.28	771.89	804.68	833.84	864.96	912.90	759.53
营运资本增加额	-95.40	122.60	32.79	29.16	31.12	47.94	-153.37

（11）折旧与摊销的预测

折旧和摊销是在企业现有固定资产每年计提折旧基础上，考虑企业未来年度新增固定资产情况综合确定。

公司的固定资产主要包括房屋建筑物、车辆及电子设备等。固定资产按取得时的实际成本计价，均采用直线法计提折旧，并按固定资产估计使用年限和预计净残值率确定其分类折旧率。无形资产为软件，长期待摊费用为装修摊销，采用直线法进行摊销。未来年度折旧摊销具体内容见下表：

未来年度折旧摊销预测表

单位：万元

业务项目	2024 年 5-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
折旧与摊销	608.13	830.71	823.95	714.60	699.88	925.24	945.64
业务项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
折旧与摊销	954.48	626.57	605.82	504.99	573.05	604.58	547.16
业务项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-4 月
折旧与摊销	514.06	573.97	568.55	576.66	594.81	571.08	292.92

（12）预测期末资产回收价值

到期回收价值包括营运资金及长期资产的到期回收价值。其中营运资金到期回收价值以收益到期日时的营运资金确认，具体详见“未来年度经营性净现金流量预测表”。

因房屋建筑物的使用年限长于土地出让年限，土地出让期限届满时，出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，应就其残余价值给予补偿，故需考虑土

地出让期满后地上建筑物的残余价值，本次根据长期资产账面原值考虑成新率确定，并参考 A 股市场资产评估案例中预测期末土地使用权到期后房屋建筑物残值测算的案例及南京当地国有资产招拍挂价格与成交价格对比，按酒店大楼年限法测算残值的 9 折进行评估。上述 A 股案例情况如下：

证券代码	证券简称	标的公司	评估基准日	是否为有限预测期	预测期末土地使用权是否到期	土地使用权到期后房屋建筑物评估思路
601886.SH	江河集团	北京盈和创新科技有限公司	2024 年 8 月 31 日	是	是	建筑物剩余价值的现值 = 建筑物在基准日的重置价 × 收益期末建筑物成新率 × ((1+建筑物价格年均增长率) ^(收益期) /(1+建筑物折现率) ^(收益期))
002420.SZ	毅昌科技	沈阳毅昌科技发展有限公司	2022 年 6 月 30 日	是	是	考虑预测期末固定资产残值及营运资金回收
001914.SZ	招商积余	深圳市中航城投资有限公司	2021 年 8 月 31 日	是	是	未披露
600738.SH	丽尚国潮	兰州红楼房地产开发有限公司	2021 年 5 月 31 日	是	是	对土地使用权届满后，尚未达到经济使用年限的建筑物，考虑建筑物残值（结合账面原值、经济耐用年限、尚可使用年限等参数予以确定）
002305.SZ	南国置业	湖北森南房地产有限公司	2020 年 9 月 30 日	是	是	未披露
000909.SZ	数源科技	杭州东部软件园股份有限公司	2019 年 12 月 31 日	是	是	对土地使用权期间届满后，尚未达到经济使用年限的建筑物，考虑土地使用权到期后建筑物的残值（即将建筑物在收益期结束时的价值折现到评估基准日的现值）
000564.SZ	供销大集	西安华城置业有限公司	2019 年 3 月 31 日	是	是	考虑固定资产与营运资金回收价值

则到期日营运资金金额为 759.53 万元，长期资产的到期回收价值 6,783.52 万元，合计金额 7,542.04 万元。

（13）未来年度自由现金流的预测

根据上述分析，黄埔酒店未来几年的经营性净现金流量如下表所示：

未来年度经营性净现金流量预测表

单位：万元

业务项目	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
营业收入	4,652.47	6,722.24	7,058.07	7,422.94	6,796.14	7,664.66	7,875.29	8,106.80
营业成本	2,261.72	3,250.52	3,336.46	3,332.27	3,154.74	3,592.86	3,662.78	3,726.68
税金及附加	168.51	248.07	249.28	250.41	223.86	248.36	250.25	253.79
销售费用	692.27	955.83	992.22	1,027.17	940.09	1,064.02	1,086.06	1,109.15
管理费用	775.72	1,044.54	1,082.44	1,121.55	1,031.38	1,146.33	1,166.93	1,189.20
财务费用	58.87	79.71	80.50	81.35	79.88	81.91	82.41	82.95
营业利润	695.38	1,143.57	1,317.17	1,610.20	1,366.18	1,531.17	1,626.86	1,745.04
利润总额	695.38	1,143.57	1,317.17	1,610.20	1,366.18	1,531.17	1,626.86	1,745.04
所得税	173.84	285.89	329.29	402.55	341.54	382.79	406.72	436.26
净利润	521.53	857.68	987.88	1,207.65	1,024.63	1,148.38	1,220.15	1,308.78
加:利息支出	36.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
加:折旧/摊销	608.13	830.71	823.95	714.60	699.88	925.24	945.64	954.48
加:当期待抵扣进项 税流入	55.72	-	-	-	-	-	-	-
减:资本性支出	633.95	51.49	60.26	82.08	1,784.23	113.48	209.38	41.92
减:营运资金的增加	-664.22	45.91	41.59	75.64	-75.36	42.08	20.18	26.29
企业自由现金流	1,251.66	1,638.99	1,757.98	1,812.53	63.64	1,966.06	1,984.23	2,243.05
业务项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
营业收入	8,315.83	8,546.13	8,846.24	9,107.13	9,342.51	9,601.95	8,784.92	9,972.19
营业成本	3,509.26	3,548.89	3,941.77	4,215.54	4,300.57	4,305.89	4,076.28	4,459.67
税金及附加	255.10	255.47	251.70	248.18	253.23	256.33	237.40	257.20
销售费用	1,087.31	1,105.98	1,117.84	1,146.62	1,170.01	1,193.41	1,087.27	1,215.38
管理费用	1,191.25	1,211.26	1,233.80	1,260.13	1,281.45	1,304.13	1,196.87	1,328.50
财务费用	83.43	83.97	84.67	85.28	85.83	86.44	84.53	87.31
营业利润	2,189.47	2,340.55	2,216.46	2,151.37	2,251.41	2,455.75	2,102.56	2,624.13
利润总额	2,189.47	2,340.55	2,216.46	2,151.37	2,251.41	2,455.75	2,102.56	2,624.13
所得税	547.37	585.14	554.12	537.84	562.85	613.94	525.64	656.03
净利润	1,642.10	1,755.41	1,662.35	1,613.53	1,688.56	1,841.81	1,576.92	1,968.10
加:利息支出	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00
加:折旧/摊销	626.57	605.82	504.99	573.05	604.58	547.16	514.06	573.97
减:资本性支出	11.92	47.44	148.01	462.09	199.22	67.49	1,070.23	107.15
减:营运资金的增加	110.91	33.50	-29.74	-21.72	20.25	49.92	-95.40	122.60
企业自由现金流	2,193.85	2,328.28	2,097.07	1,794.21	2,121.67	2,319.56	1,164.15	2,360.31

（续）

业务项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-4 月	2045 年 4 月
营业收入	10,229.95	10,514.13	10,806.92	11,128.85	2,918.74	
营业成本	4,517.99	4,608.56	4,693.33	4,743.78	1,370.71	
税金及附加	258.89	260.03	258.72	262.62	69.02	
销售费用	1,236.35	1,262.17	1,290.03	1,319.76	360.55	
管理费用	1,349.37	1,373.61	1,398.81	1,426.48	380.37	
财务费用	87.91	88.57	89.26	90.01	23.65	
营业利润	2,779.45	2,921.18	3,076.78	3,286.20	714.44	
利润总额	2,779.45	2,921.18	3,076.78	3,286.20	714.44	
所得税	694.86	730.30	769.19	821.55	178.61	
净利润	2,084.59	2,190.89	2,307.58	2,464.65	535.83	
加:利息支出	48.00	48.00	48.00	48.00	12.62	
加:折旧/摊销	568.55	576.66	594.81	571.08	292.92	
减:资本性支出	65.78	65.55	225.40	58.14	16.86	
减:营运资金的增加	32.79	29.16	31.12	47.94	-153.37	
加:预测期末营运资金						759.53
加:预测期末资产回收价值						6,783.52
企业自由现金流	2,602.56	2,720.84	2,693.87	2,977.65	977.88	7,543.05

4、未来收益年限的估测

根据收益主体的公司章程和营业执照的约定,通过与被评估企业管理层的访谈、实地调查,没有证据表明,企业所处的法律环境、市场环境、行业政策可能影响企业的持续经营;其次,收益主体有能力持续拥有或取得持续经营所需的资质并愿意持续经营下去,故本次评估按土地使用年限考虑,采用有限期,预测到2045年4月6日。

5、折现率的确定

折现率,又称期望投资回报率,是基于收益法确定评估价值的重要参数。由于被评估单位不是上市公司,其折现率不能直接计算获得。因此本次评估采用选取对比公司进行分析计算的方法估算被评估单位期望投资回报率。为此,第一步,首先在上市公司中选取对比公司,然后估算对比公司的系统性风险系数 β

（Levered Beta）；第二步，根据对比公司资本结构、对比公司 β 以及被评估单位资本结构估算被评估单位的期望投资回报率，并以此作为折现率。

评估基准日，企业所得税法定税率为 25.00%，本次预测期采用企业所得税法定税率为 25.00%。

（1）对比公司的选取

在本次评估中对比公司的选择标准如下：

- ①对比公司近年为盈利公司；
- ②对比公司必须为至少有两年上市历史；
- ③对比公司在沪深交易所发行人民币 A 股；
- ④对比公司所从事的行业或其主营业务为住宿业。

根据上述四项原则，我们选取了 IFIND 首旅酒店、锦江酒店、金陵饭店 3 家上市公司作为对比公司。

（2）加权平均资本成本的确定（WACC）

WACC（Weighted Average Cost of Capital）代表期望的总投资回报率。它是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资本回报率和利用公开的市场数据计算债权资本回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

1) 股权回报率的确定

为了确定股权回报率，我们利用资本资产定价模型（Capital Asset Pricing Model or “CAPM”）。CAPM 是通常估算投资者收益要求并进而求取公司股权收益率的方法。它可以用下列公式表述：

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

其中：

R_e ——股权回报率

R_f ——无风险回报率

β ——风险系数

ERP——市场风险超额回报率

R_s ——公司特有风险超额回报率

分析 CAPM 我们采用以下几步：

第一步：确定无风险收益率 R_f

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债券到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。

无风险报酬率 R_f 反映的是在本金没有违约风险、期望收入得到保证时资金的基本价值。本次选取基准日中央国债登记结算有限责任公司公布的 10 年期国债到期收益率 1.81% 作为无风险收益率。

第二步：确定市场风险溢价 MRP

MRP（Market Risk Premium）为市场风险溢价，指股票资产与无风险资产之间的收益差额，通常指证券市场典型指数成份股平均收益率超过平均无风险收益率（通常指长期国债收益率）的部分（ $R_m - R_{fl}$ ）。沪深 300 指数比较符合国际通行规则，其 300 只成份股能较好地反映中国股市的状况。本次评估中，评估人员借助同花顺 iFinD 软件对我国沪深 300 各成份股的平均收益率进行了测算，测算结果为 20 年（2005 年—2024 年）的平均收益率（几何平均收益率，计算周期为周，收益率计算方式为对数收益率）为 9.04%，对应 20 年（2005 年—2024 年）无风险报酬率平均值（ R_{fl} ）为 3.27%，则本次评估中的市场风险溢价（ $R_m - R_{fl}$ ）取 5.76%。

序号	年份	市场收益率	无风险收益率	市场超额收益率
1	2005	-25.92%	3.50%	-29.42%
2	2006	44.47%	3.02%	41.45%
3	2007	64.87%	4.43%	60.45%
4	2008	-8.64%	2.75%	-11.39%
5	2009	9.14%	3.64%	5.50%
6	2010	5.98%	3.88%	2.10%

7	2011	-0.49%	3.43%	-3.93%
8	2012	1.38%	3.57%	-2.19%
9	2013	2.77%	4.55%	-1.78%
10	2014	7.36%	3.62%	3.74%
11	2015	7.41%	2.82%	4.59%
12	2016	4.28%	3.01%	1.27%
13	2017	6.95%	3.88%	3.07%
14	2018	3.03%	3.23%	-0.20%
15	2019	7.93%	3.14%	4.79%
16	2020	13.05%	3.14%	9.90%
17	2021	15.23%	2.78%	12.46%
18	2022	9.32%	2.84%	6.49%
19	2023	6.11%	2.56%	3.55%
20	2024	6.52%	1.68%	4.91%
平均值		9.04%	3.27%	5.76%

注：以上数据来源于同花顺 iFinD。

第三步：确定对比公司相对于股票市场风险系数 β （Levered Beta）。

β 被认为是衡量公司相对风险的指标。投资股市中一个公司，如果其 β 值为 1.1 则意味着其股票风险比整个股市平均风险高 10%；相反，如果公司 β 为 0.9，则表示其股票风险比股市平均低 10%。因为投资者期望高风险应得到高回报， β 值对投资者衡量投资某种股票的相对风险非常有帮助。

目前中国国内同花顺公司是一家从事 β 的研究并给出计算 β 值的计算公式的公司。本次评估公司选取同花顺公司公布的 β 值。（指数选取上证综指）。对比公司含资本结构因素的 β 见下表：

可比上市公司 β 查询表

对比公司名称	股票代码	含资本结构因素的 β (Levered β)	剔除资本结构因素的 β (Unlevered β)
首旅酒店	600258.SH	0.9843	0.9740
锦江酒店	600754.SH	1.1016	0.8123
金陵饭店	601007.SH	0.7842	0.7513
平均值			0.8459

注：以上数据来源于同花顺。

可比上市公司剔除资本结构因素的 β (Unlevered β) = 0.8459

第四步：确定被评估单位的资本结构比率

考虑到黄埔酒店于 2002 年成立，经过多年的经营，企业发展趋于稳定，故本次采用企业自身资本结构，经计算：

$$D/E=10.77\%。$$

第五步：估算被评估单位在上述确定的资本结构比率下的 Levered Beta

我们将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估单位 Levered Beta：

$$\text{Levered Beta} = \text{Unlevered Beta} \times [1 + (1-T) D/E]$$

式中： D： 债权价值；

E： 股权价值；

T： 适用所得税率（取 25.00%）；

经计算，黄埔酒店的含资本结构因素的 Levered Beta 等于：

$$\beta=0.8459 \times [1 + (1-25.00\%) \times 10.77\%] = 0.9142$$

第六步：估算企业特定风险调整系数 Rs

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合（Portfolio）的组合收益，对于单个公司的投资风险一般认为要高于一个投资组合的风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的特有风险所产生的超额收益。

考虑到的黄埔酒店企业规模、经营阶段、经营状况、经营业务市场、内部管理及控制机制、主要客户及供应商等。本次评估企业特定风险调整系数 $R_s = 1.60\%$ 。

序号	叠加内容	说明	取值
1	企业规模	中型企业	0.30%
2	历史经营情况	近几年连续盈利	0.30%
3	企业的财务风险	截至基准日资产负债率偏低	0.20%
4	企业经营业务、产品和地区的分布	主要面对国内客户	0.20%
5	企业内部管理及控制机制	内部管理和控制机制比较完善	0.20%

6	管理人员的经验和资历	管理人员的经验较丰富	0.20%
7	对主要客户及供应商的依赖	对主要客户和供应商依赖较小	0.20%
合计		-	1.60%

第七步：计算现行股权收益率

由于企业无需外部融资即能满足日常经营，故股权回报率即可作为总资本加权平均回报率。

股权期望回报率测算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s = 1.81\% + 0.9142 \times 5.76\% + 1.60\% = 8.68\%$$

2) 债权回报率的确定

在中国，对债权收益率的一个合理估计是将市场公允短期和长期银行贷款利率结合起来的一个估计。

评估基准日，公司存在付息债务，采用借款合同约定的利率 3.20% 作为的债权年期望回报率。

3) 总资本加权平均回报率的确定

股权期望回报率和债权回报率可以用加权平均的方法计算总资本加权平均回报率。权重评估对象实际股权、债权结构比例。总资本加权平均回报率利用以下公式计算：

$$WACC = R_e \frac{E}{E + D} + R_d \frac{D}{E + D} (1 - T)$$

其中：

WACC=加权平均总资本回报率；

E=股权价值；

R_e =期望股本回报率；

D=付息债权价值；

R_d =债权期望回报率；

T= 企业所得税率。

$$WACC = 8.68\% \times 90.25\% + 3.20\% \times 9.75\% \times (1 - 25.00\%) = 8.07\%$$

（3）被评估单位折现率的确定

根据上述计算以 8.07% 作为被评估单位此期间的折现率。

6、评估值的计算过程及评估结论

（1）经营性资产价值的确定

经营性资产价值按以下公式确定。经营性资产价值按以下公式计算：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{FCFF_i}{(1 + WACC)^i}$$

式中：P：经营性资产价值；

FCFF_i：第 i 期的企业自由现金流量；

i：为明确的预测年期；

WACC：加权平均资本成本。

详细计算内容如下表所示：

公司经营性资产价值测算表

单位：万元

业务项目	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
经营性现金流	1,251.66	1,638.99	1,757.98	1,812.53	63.64	1,966.06	1,984.23	2,243.05
折现期限	0.38	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25	6.25	7.25
折现率	8.07%	8.07%	8.07%	8.07%	8.07%	8.07%	8.07%	8.07%
折现系数	0.9713	0.9076	0.8399	0.7772	0.7192	0.6655	0.6158	0.5699
折现值	1,215.78	1,487.53	1,476.44	1,408.64	45.77	1,308.39	1,221.92	1,278.21
业务项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
经营性现金流	2,193.85	2,328.28	2,097.07	1,794.21	2,121.67	2,319.56	1,164.15	2,360.31
折现期限	8.25	9.25	10.25	11.25	12.25	13.25	14.25	15.25
折现率	8.07%	8.07%	8.07%	8.07%	8.07%	8.07%	8.07%	8.07%
折现系数	0.5273	0.4880	0.4515	0.4178	0.3867	0.3578	0.3311	0.3064
折现值	1,156.86	1,136.12	946.92	749.70	820.36	829.94	385.44	723.16

（续）

业务项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年 1-4 月	2045 年 4 月
经营性现金流	2,602.56	2,720.84	2,693.87	2,977.65	977.88	7,543.05
折现期限	16.25	17.25	18.25	19.25	19.88	20.01
折现率	8.07%	8.07%	8.07%	8.07%	8.07%	8.07%
折现系数	0.2835	0.2624	0.2428	0.2247	0.2139	0.2118
折现值	737.86	713.82	654.00	668.94	209.20	1,597.52
现金流现值和	20,772.52					

（2）溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

企业现金余额与维持正常经营所需的最低现金持有量的差额即为溢余货币资金。

即溢余现金=评估基准日企业现金余额—最低现金持有量

经测算，在评估基准日，企业的货币资金账面值为 743.80 万元，本次确定最低现金保有量的安全月份为 1 个月，则 2025 年 1-3 月所需的最低现金持有量为 378.05 万元，则溢余现金=743.80—378.05=365.75 万元。

（3）非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业经营性活动无直接关系的资产（负债）。

通过现场核查得知，黄埔酒店非经营性资产评估值为-774.66 万元。

序号	项目	账面价值(万元)	评估值(万元)	备注
一	非经营性资产			
1	固定资产	311.16	683.96	酒店五楼、闲置设备
2	递延所得税资产	74.38	74.38	坏账准备及应付职工薪酬
3	非经营性资产小计	385.54	758.34	
二	非经营性负债			
1	短期借款	1.48	1.48	应付利息
2	其他应付款	1,492.42	1,492.42	工程质保金、新工集团往来款
3	一年到期非流动负债	39.10	39.10	未支付的历史年度的奖金
4	非经营性负债小计	1,533.00	1,533.00	

序号	项目	账面价值(万元)	评估值(万元)	备注
三	非经营性资产、负债净值	-1,147.46	-774.66	

1) 固定资产：固定资产为酒店五楼和 23 项闲置设备，经核实，酒店大楼五楼原已出租使用，因承租方原因退租，目前为闲置状态，考虑到未来收益无法确定，故本次评估确认为非经营资产。

2) 递延所得税资产：递延所得税资产为坏账准备及历史年度未支付的奖金形成的递延性资产，考虑该款项并非被评估单位日常经营年度经常发生事项，故本次评估确认为非经营性资产。

3) 短期借款：短期借款主要为应付利息，考虑该部分款项并非被评估单位日常经营年度经常发生事项，故确认为非经营性负债。

4) 其他应付款：其他应付款主要为关联方的往来款、工程质保金等，考虑该部分款项与被评估单位日常经营不直接相关，故本次评估确认为非经营性负债。

5) 一年到期非流动负债：一年到期非流动负债主要为历史年度未支付的奖金，考虑该部分款项并非被评估单位日常经营年度经常发生事项，故本次评估确认为非经营性负债。

(4) 长期股权投资价值的确定

截至评估基准日，企业长期股权投资账面价值 200.00 万元，共 1 家。具体情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值(万元)	评估价值(万元)	备注
1	南京黄埔国际旅行社有限公司	2010-07	100.00%	200.00	214.59	-

截至评估基准日，长期股权投资评估值为 214.59 万元。

7、收益法的评估结果

(1) 企业整体资产价值的确定

企业整体资产价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 + 长期股权评估价值

$$=20,772.52+365.75-774.66+214.59$$

$$=20,578.21 \text{（万元）}$$

（2）付息债务价值的确定

截至评估基准日，黄埔酒店付息债务为 2,000.00 万元。

（3）股东全部权益价值的确定

股东全部权益价值=企业整体资产价值-有息债务-少数股东权益

$$=20,578.21-2,000.00-0.00$$

$$=18,578.00 \text{（万元）（取整）}$$

因此：黄埔酒店采用收益法确定的股东全部权益价值为 18,578.00 万元。

（五）重要子公司的评估

截至评估基准日，黄埔酒店持有的子公司股权为南京黄埔国际旅行社有限公司 100%股权，评估值为 214.59 万元，价值相对较小。

（六）重大期后事项

截至本报告书签署日，黄埔酒店不存在对本次评估结果有影响的重大期后事项。

三、董事会对本次交易标的评估合理性及定价公允性分析

（一）董事会关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性的意见

根据《重组管理办法》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，公司董事会认真审阅了本次交易相关评估资料，对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性等事项发表意见如下：

1、评估机构的独立性

公司聘请了北方亚事担任本次交易的评估机构，选聘程序合规。北方亚事作为本次交易的评估机构，具有从事评估工作的专业资质和丰富的业务经验，能胜

任本次评估工作。北方亚事及经办资产评估师与公司、交易对方、标的公司均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系，具有独立性。

2、评估假设前提的合理性

北方亚事综合考虑行业实际情况及相关资产实际运营情况，对标的资产进行评估。本次评估假设的前提均按照国家有关法规规定进行，遵循了市场的通用惯例或准则，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，评估假设前提合理。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。

评估机构在评估过程中按照国家有关法规与行业规范的要求，实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。

4、评估结果的公允性

在本次评估过程中，北方亚事根据有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正的原则实施了必要的评估程序，各类资产的评估方法适当，评估结果客观、公正地反映了评估基准日标的资产的实际情况，本次评估结果公允。本次交易以北方亚事出具的并经有权国有资产监督管理部门备案的资产评估结果为参考依据，经交易双方协商确定标的资产的交易价格，交易价格公允，符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，不会损害公司及公司中小股东利益。

（二）评估预测的合理性

北方亚事采用收益法与资产基础法对标的公司股东全部权益价值进行评估。本次评估中，评估机构收益法采用了国际通行的 WACC 及 CAPM 模型对折现率进行测算，测算过程中评估机构对 WACC 及 CAPM 模型相关参数的选取遵守《中华人民共和国资产评估法》、资产评估准则及相关行为规范等法律法规的要求。

评估中对预测期收入、成本、期间费用和净利润等相关参数的估算主要根据

标的公司历史经营数据、未来发展规划以及评估机构对其成长性的判断进行的测算，详细预测结果参见本章“二、黄埔酒店评估情况”。本次评估假设前提合理，评估方法适当，重要评估参数取值具有合理性。

（三）交易标的后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、技术许可、税收优惠等方面的变化趋势及应对措施及其对评估的影响

本次交易标的在经营中所涉及的国家 and 地方的现行法律法规、产业政策、行业管理体系、技术、重大合作协议、经营许可、技术许可、税收优惠等预计不会发生重大不利变化。

在本次交易完成后，标的公司将作为上市公司的全资子公司。上市公司将按《规范运作指引》等相关规定的要求，利用自身的资本平台优势、资源优势以及在公司治理、规范运作方面的优势严格管理标的公司，确保标的公司生产经营的合规性，加强标的公司的规范经营和业务发展，不断提升标的公司综合竞争力和抗风险能力。

本次评估是基于现有的国家法律、法规、税收政策、金融政策并基于现有市场情况对未来的合理预测，未考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。本次评估已充分考虑未来政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、技术许可、税收优惠等方面的发展，未来宏观环境及行业、技术的正常发展变化，不会影响本次标的资产估值的准确性。

（四）敏感性分析

本次交易评估机构对标的资产采用资产基础法和收益法两种方法进行评估，最终选取资产基础法评估结果作为评估最终结论，资产基础法不适用做敏感性分析。

（五）交易标的与上市公司的协同效应分析

本次交易完成后，上市公司将完成对标的资产的收购，标的公司将作为上市公司的全资子公司，本次评估中未考虑协同效应对标的资产未来业绩的影响。

（六）定价公允性分析

1、可比公司对比分析

截至评估基准日，可比上市公司的静态市盈率、市净率情况如下表所示：

单位：万元

证券代码	证券简称	总市值	归母净利润	净资产	静态市盈率	市净率
600258.SH	首旅酒店	1,486,198.76	82,845.51	1,184,065.25	17.94	1.26
600754.SH	锦江酒店	2,614,962.36	75,715.69	1,548,675.89	34.54	1.69
601007.SH	金陵饭店	261,300.00	3,237.36	157,724.92	80.71	1.66
000428.SZ	华天酒店	315,867.06	-19,778.53	148,660.74	-15.97	2.12
301073.SZ	君亭酒店	420,014.26	2,339.62	97,682.70	179.52	4.30
平均值					44.40	2.20

注：1、上述数据来源为上市公司公告、WIND 统计数据；2、总市值为 2025 年 3 月 31 日数据；3、上述市盈率测算，可比公司数据根据各公司 2025 年一季度报告加上 2024 年年报减 2024 年一季度报告得出；4、上述市净率测算，可比公司数据取自 2025 年一季度报告；5、市盈率平均值计算时剔除君亭酒店 179.52 倍较大值、华天酒店-15.97 倍负值。

本次交易标的资产的静态市盈率、市净率情况如下表所示：

单位：万元

序号	标的公司	整体估值	2025年预测净利润	2025年3月31日净资产	静态市盈率	动态市盈率	市净率
1	黄埔酒店	19,887.36	655.35	7,951.06	31.69	30.35	2.50

由于可比公司因流动性、具体业务规模、资产结构、经营特点、客户分布、区域特点等原因导致标的公司市盈率、市净率与标的公司存在差异；标的公司静态市盈率、市净率总体在合理范围内。

2、可比交易对比分析

从业务和交易相似性的角度，标的公司所处行业较为细分，完全与标的公司业务相同的近期交易案例较少，本次选取评估基准日自 2022 年以来住宿业可比交易案例进行比较，其作价及市盈率、市净率情况如下：

序号	上市公司		标的公司	评估基准日	增值率	静态市盈率	动态市盈率	市净率
	证券代码	证券简称						
1	002795.SZ	永和智控	成都山水上酒店有限公司	2024 年 8 月 31 日	-	191.73	14.01	-
2	600662.SH	外服控股	上海新世纪酒店发展有限公司	2024 年 7 月 31 日	234.62%	142.66	-244.39	3.35

序号	上市公司		标的公司	评估基准日	增值率	静态市盈率	动态市盈率	市净率
	证券代码	证券简称						
3	600576.SH	祥源文旅	黄山市祥源齐云山酒店管理有限公司	2023年5月31日	16.12%	-81.40	38.49	1.16
4	600576.SH	祥源文旅	黄山市祥源云谷酒店管理有限公司	2023年5月31日	0.44%	-29.28	60.08	1.00
5	600892.SH	大晟文化	河北劝业场酒店管理有限公司 100%股权	2023年3月31日	40.75%	-28.12	-23.24	1.41
6	600754.SH	锦江酒店	锦江国际酒店管理有限公司	2022年11月30日	37.54%	19.62	-24.62	1.38
7	600258.SH	首旅酒店	北京首旅日航国际酒店管理有限公司	2022年10月31日	544.19%	38.96	135.23	6.44
8	600258.SH	首旅酒店	北京诺金酒店管理有限公司	2022年10月31日	475.25%	12.10	12.21	5.75
9	600258.SH	首旅酒店	安麓（北京）酒店管理有限公司	2022年10月31日	288.00%	494.16	-7.48	3.88
平均数						23.56	31.20	3.05

注：1、“-”指因可比数据未披露无法测算或不具有可比性；2、上述静态市盈率测算，可比公司数据根据评估基准日前一年净利润测算；3、上述动态市盈率测算，可比公司数据根据基准日当年（或按月折算的后一年）净利润测算；4、永和智控标的公司净资产为负数不具有可比性；5、上述静态市盈率、动态市盈率平均数测算未考虑负数的情况或>100 倍的极值情况；6、以上数据来源于上市公司公开披露信息、Wind。

由于可比交易案例因具体业务规模、资产结构、经营特点、客户分布、区域特点等原因，标的公司市盈率、市净率与可比交易存在差异。标的公司静态市盈率、动态市盈率、市净率与可比交易相比总体在合理范围内。

综上所述，本次评估标的资产股东全部权益价值评估结果客观反映了标的公司股权的市场价值，本次交易定价具有合理性。

（七）评估基准日至本报告书签署日之重要变化事项及其对评估及交易价格的影响

评估基准日至本报告书签署日，标的公司未发生影响评估结果的重要变化事项。

（八）交易定价与评估结果差异分析

本次交易中，经双方协商，交易价格以符合《证券法》规定的资产评估机构出具并经有权国有资产监督管理部门备案的资产评估报告的评估结果确定，因此本次交易定价与估值结果不存在差异。

四、董事会对本次股份发行定价合理性的分析

根据《重组管理办法》相关规定：上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 80%。市场参考价为定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价 = 决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额 / 决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

经计算，上市公司本次发行股份购买资产定价基准日前 20、60 和 120 个交易日上市公司股票交易均价具体如下：

单位：元/股

市场参考价	交易均价	交易均价的80%
前20个交易日	10.15	8.12
前60个交易日	9.14	7.31
前120个交易日	8.65	6.92

经交易双方协商，上市公司确定本次发行股份购买资产的发行价格为 6.92 元/股，不低于定价基准日前 120 个交易日上市公司股票交易均价的 80%，最终发行价格尚须经上海证券交易所审核同意并经中国证监会同意注册。

定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派息、送股、配股、增发或资本公积转增股本等除权、除息事项，则上述发行价格将根据中国证监会及上交所的相关规定进行相应调整。

本次交易的股份发行价格是上市公司与交易对方基于近期资本市场环境、上市公司股票估值水平及标的资产的内在价值、未来发展预期等因素进行综合考量及平等协商的结果，定价方式符合相关法律法规规定，符合市场化的原则，具有合理性，不存在损害上市公司股东特别是中小股东利益的情形。

五、独立董事对本次交易评估事项的意见

根据《重组管理办法》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，公司独立董事认真审阅了本次交易相关评估资料，对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性等事项发表意见如下：

（一）评估机构的独立性

公司聘请了北方亚事担任本次交易的评估机构，选聘程序合规。北方亚事作为本次交易的评估机构，具有从事评估工作的专业资质和丰富的业务经验，能胜任本次评估工作。北方亚事及经办资产评估师与公司、交易对方、标的公司均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系，具有独立性。

（二）评估假设前提的合理性

北方亚事综合考虑行业实际情况及相关资产实际运营情况，对标的资产进行评估。本次评估假设的前提均按照国家有关法规规定进行，遵循了市场的通用惯例或准则，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，评估假设前提合理。

（三）评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。

评估机构在评估过程中按照国家有关法规与行业规范的要求，实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。

（四）评估结果的公允性

在本次评估过程中，北方亚事根据有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正的原则实施了必要的评估程序，各类资产的评估方法适当，评估结果客观、公正地反映了评估基准日标的资产的实际情况，本次评估结果公允。本次交易以北方亚事出具的并经有权国有资产监督管理部门备案的资产评估结果为参考依据，经交易双方协商确定标的资产的交易价格，交易价格公允，符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，不会损害公司及公司中小股东利益。

综上，本次交易事项中所选聘的北方亚事具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，出具的《资产评估报告》评估结论合理，评估定价公允。

第七章 本次交易主要合同

一、与旅游集团签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》

（一）合同主体和签订时间

2024年6月7日，南京商旅（甲方）与旅游集团（乙方）签署了《发行股份及支付现金购买资产协议》。

（二）本次重组概述

甲方拟通过发行股份及支付现金的方式收购乙方持有的黄埔酒店 100.00% 股权。

（三）标的资产及其交易价格、定价依据

1、标的资产

本次重组中，甲方拟购买的标的资产为乙方持有的黄埔酒店 100.00% 股权，包括该等股权所应附有的全部权益、利益和应依法承担的全部义务。

2、交易价格及定价依据

截至本协议签署日，本次交易标的资产的审计、评估工作尚未完成，本次交易标的资产交易价格尚未确定。

双方同意，标的资产最终交易价格将以上市公司聘请的符合《中华人民共和国证券法》规定的资产评估机构出具的并经有权国有资产监督管理部门完成备案的资产评估报告载明的评估值为基础，由双方协商确定。双方同意，将以补充协议形式对前述最终交易价格予以确认。

（四）标的资产交易对价的支付方式

双方同意，甲方以向乙方发行 A 股股票及支付现金相结合的方式向乙方支付标的资产的交易对价。

本次发行由甲方在本协议生效后依照中国证监会、上交所以及中国证券登记结算有限公司的规定进行。

本次发行的具体方案：

1、股票种类及面值

本次发行的股票种类为人民币普通股（A 股），每股面值 1.00 元，上市地点为上交所。

2、发行方式及发行对象

本次发行的发行方式系向特定对象非公开发行 A 股股票，发行对象为本次重组之交易对方。

3、发行价格及定价原则

（1）本次发行定价基准日为甲方首次审议本次交易的第十届二十五次董事会决议公告之日。

（2）根据《上市公司重大资产重组管理办法》等法律法规，上市公司发行股份购买资产时，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 80%，市场参考价为审议本次发行股份购买资产事宜的首次董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。经双方协商，本次发行价格确定为定价基准日前 20 个交易日甲方股票交易均价的 80%，为 6.86 元/股。

（3）本次发行定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的计算方式为：本次发行定价基准日前 20 个交易日股票交易总额÷本次发行定价基准日前 20 个交易日股票交易总量。

（4）在本次发行定价基准日至发行日期间，若甲方发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格亦将作相应调整，发行股份数量也随之进行调整。

4、发行数量

（1）甲方向乙方发行的用于支付标的资产对价的股份数量计算方法为：发行股份的数量=（标的资产的交易价格-现金支付部分）÷发行价格。股份数量根据前述公式计算并向下取整，小数不足 1 股的，交易对方自愿放弃。

鉴于标的资产的交易对价尚未确定，本次交易中向交易对方发行的股份数量尚未确定。

（2）在本次发行定价基准日至发行日期间，若甲方发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，发行数量将根据发行价格的调整情况进行相应调整。

（3）双方同意，发行股份数量最终以上市公司股东大会审议通过、经上交所审核通过并经中国证监会注册的发行数量为准。

5、现金支付对象及金额

本次交易现金支付对象为旅游集团。截至本协议签署日，本次交易标的资产的审计、评估工作尚未完成，本次交易标的资产交易价格尚未确定，因此，现金支付金额尚未确定。

6、股份限售期

乙方承诺，乙方根据本协议取得的甲方股份，自股份发行结束之日起 36 个月内不得转让，包括但不限于通过证券市场公开转让、协议转让。

本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于股份发行价格，或者本次交易完成后 6 个月期末（如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）收盘价低于本次交易所发行股份的发行价格，则乙方因本次交易而取得的上市公司新增股份将在上述锁定期基础上自动延长 6 个月。

本次重组完成后，乙方因本次重组的业绩补偿安排而发生的股份回购或股份无偿赠与（如有）不受上述股份锁定期的限制。

本次重组完成后，乙方基于本次重组享有的甲方送红股、转增股本等股份，亦遵守上述锁定期的约定。

乙方因本次重组获得的甲方股份在解除锁定后转让股份时需遵守相关法律、法规及规范性文件与上海证券交易所的规定，以及甲方章程的相关规定。

如中国证监会或上交所对于上述限售安排有不同意见的，双方同意将按照中国证监会或上交所的意见对限售安排进行修订并予执行。

7、发行价格调整机制

为了更好地应对资本市场表现变化等市场因素、行业因素造成上市公司股价波动，本次交易拟引入发行价格调整机制，具体内容如下：

（1）价格调整方案对象

价格调整方案的调整对象为本次交易购买资产发行股份的发行价格。

（2）价格调整方案生效条件

上市公司股东大会审议通过本次价格调整方案。

（3）可调价期间

本次重组可进行价格调整的期间为上市公司审议本次交易的股东大会决议公告日至本次交易获得上交所审核通过并经中国证监会予以注册前。

（4）调价触发条件

可调价期间内，出现下述情形的，上市公司董事会有权在上市公司股东大会审议通过本次交易后召开会议审议是否对本次发行股份购买资产的股份发行价格进行一次调整：

1) 向下调整

上证指数（000001.SH）或证监会批发行业指数（883156.WI）在任一交易日前的连续30个交易日中有至少20个交易日较公司本次交易定价基准日前一交易日收盘指数跌幅超过20%，且上市公司股价在任一交易日前的连续30个交易日中有至少20个交易日较公司本次交易定价基准日前一交易日收盘价格跌幅超过20%。

2) 向上调整

上证指数（000001.SH）或证监会批发行业指数（883156.WI）在任一交易日前的连续30个交易日中有至少20个交易日较公司本次交易定价基准日前一交易日收盘指数涨幅超过20%，且上市公司股价在任一交易日前的连续30个交易日中有至少20个交易日较公司本次交易定价基准日前一交易日收盘价格涨幅超过20%。

（5）调价基准日

可调价期间内，满足前述“调价触发条件”之一后的20个交易日内，若董事会决定对发行价格进行调整的，调价基准日为首次满足该项调价触发条件的次

一交易日。

（6）发行价格调整机制

在可调价期间内，上市公司可且仅可对股份发行价格进行一次调整。上市公司董事会审议决定对股份发行价格进行调整的，则本次发行股份购买资产的股票发行价格应调整为：调价基准日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日（不包括调价基准日当日）上市公司股票交易均价之一的 80%。

若上市公司董事会审议决定不对股份发行价格进行调整，则后续不可再对本次发行股份购买资产的股票发行价格进行调整。

（7）股份发行数量调整

股份发行价格调整后，标的资产的转让对价不变，向重组交易对方发行股份数量相应调整。本次发行股份购买资产最终的股份发行数量以经上市公司股东大会审议通过，经上交所审核通过并经中国证监会予以注册的发行数量为准。

（8）调价基准日至发行日期间除权、除息事项

在调价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、配股、资本公积转增股本等除权、除息事项，将按照上交所的相关规则对调整后的股份发行价格、发行数量再作相应调整。

在取得相关主管部门批准及注册后，甲方向乙方发行 A 股股票及支付现金，乙方以其拥有的标的资产作为本次重组的对价。

本次发行前甲方的滚存利润由本次发行后届时的新老股东按照发行后的股份比例共享。

（五）业绩承诺及补偿安排

截至本协议签署日，标的资产的审计、评估工作尚未完成，待相关审计、评估等工作完成后，上市公司将根据《上市公司重大资产重组管理办法》的相关要求与交易对方就业绩承诺和补偿、减值测试等事项进行协商，并另行签署相关协议。

（六）标的资产交割及股份发行登记

双方同意并确认，本次交易在本协议第九条约定的生效条件全部成就之日起方可实施，双方同意采取一切必要措施以确保本次交易按本协议约定全面实施。

1、标的资产交割通知

如果本协议第九条所列明的全部生效条件已成就，甲方应向乙方发出通知确认交割的全部前提条件已获得满足（以下简称“交割通知”），并要求乙方交付标的资产。

2、标的资产的交割

双方应于乙方收到甲方依据本协议约定发送的交割通知后按通知所载时间签署根据标的公司章程、相关法律法规规定办理标的资产过户至甲方名下所需的全部文件。

双方应促使标的公司于双方完成以上文件签署后尽快完成标的资产过户相应的手续，标的公司办理完毕标的资产过户相应的手续之日为标的资产交割日。

自交割日起，基于标的资产的一切权利义务由甲方享有和承担。

如届时有效的中国法律对标的公司股权转让的方式或程序另有规定，则双方按照该等规定办理交割。

3、新增股份登记

甲方应于标的资产交割日后尽快依法完成本次重组中发行股份购买资产涉及的向乙方非公开发行股份的相关程序，包括但不限于在中国证券登记结算有限公司或其分公司将本次向乙方发行的 A 股股票登记至乙方名下，使得乙方依法持有该等股份。

（七）与标的资产相关的债权债务、人员安排

1、债权债务

双方确认，本次重组的标的资产为标的公司的股权，不涉及债权债务的转移，原由标的公司承担的债权债务在交割日后仍然由其独立享有和承担。

2、人员

双方确认，本次重组标的资产为标的公司的股权，不涉及职工安置问题，标的公司与其现有员工之间的人事劳动关系及相互之间的权利义务不因本次重组发生变化（在正常经营过程中根据相关适用法律进行的相应调整除外）。

（八）标的资产在过渡期间的安排和损益归属

双方同意，自基准日起（不含基准日当日）至交割日（含交割日当日）止的期间为过渡期间。

根据本协议的条款和条件，双方同意标的资产在过渡期间产生的利润、净资产的增加由甲方享有；标的公司如在过渡期间发生亏损或损失或净资产的减少，则由乙方按照于本次交易中对对应出售的股权比例以现金方式向甲方补足。

为明确标的资产在过渡期间内的损益及净资产的增减情况，双方同意以交割完成日最近的一个月末或双方另行协商确定的时间为审计基准日，由甲方聘请的符合相关法律法规要求的审计机构在交割日后 60 个工作日内对标的资产在过渡期间的损益及净资产的增减情况进行专项审计。

乙方同意，除应遵守本协议其他约定外，其在过渡期间应遵守如下特别约定：

- 1、对标的资产尽善良管理义务，保证持续拥有标的资产的合法、完整的所有权以使其权属清晰、完整；
- 2、确保标的资产不存在司法冻结、不为任何其他第三方设定质押或其他限制性权利，合理、谨慎地运营、管理标的资产；
- 3、不从事任何非正常的导致标的资产价值减损的行为；
- 4、保证标的公司保持正常、有序、合法经营状态，保证标的公司不进行与正常生产经营无关的资产处置或增加重大债务之行为、不进行非法转移、隐匿资产及业务行为。

（九）协议的生效及履行

本协议经双方法定代表人或授权代表签字并各自加盖公章后成立，本协议项下双方的声明、保证及承诺条款、保密及信息披露条款、不可抗力条款、违约责任条款、法律适用和争议解决条款在本协议签署后即生效，其他条款于以下条件

全部成就之日起生效：

- 1、甲方董事会及股东大会批准本次交易正式方案相关议案；
- 2、乙方内部决策机构批准本次交易正式方案；
- 3、本次交易涉及的资产评估报告取得有权国有资产监督管理部门备案；
- 4、本次交易取得有权国有资产监督管理委员会批准；
- 5、本次交易获得上海证券交易所审核通过、中国证监会同意注册；
- 6、经营者集中审查部门批准同意本次交易涉及的经营者集中事项（如需）；
- 7、就本次交易取得其他可能涉及的有权管理部门的核准、批准、备案。

本协议约定的双方的权利与义务全部履行完毕，视为本协议最终履行完毕。

（十）违约责任

任何一方违反本协议项下的全部或部分义务，或作出任何虚假的声明、承诺及保证，或违反其作出的任何声明、承诺及保证，即构成违约。违约方应赔偿因其违约而对守约方造成的一切损失。守约方有权以此作为履行本协议项下义务的合理抗辩理由。

任何一方因违反本协议的规定而应承担的违约责任，不因本次交易完成或本协议的终止而解除。

二、与旅游集团签署的《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》

（一）合同签订背景

南京商旅（甲方）与旅游集团（乙方）于 2024 年 6 月 7 日签署了《南京商贸旅游股份有限公司与南京旅游集团有限责任公司之发行股份及支付现金购买资产协议》，约定甲方通过发行股份及支付现金的方式购买乙方持有的黄埔酒店 100.00% 股权。

北方亚事对黄埔酒店截至 2024 年 4 月 30 日的股东权益价值进行了评估，并出具北方亚事评报字[2024]第 01-899 号《资产评估报告》。

鉴于上述，在友好协商的基础上，双方就本次甲方向乙方发行股份及支付现金购买资产事宜达成如下补充协议，以资信守。

（二）合同主体和签订时间

2024 年 11 月 22 日，南京商旅（甲方）与旅游集团（乙方）签署了《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》。

（三）发行价格、交易价格、定价依据、股份发行数量及金额、现金支付金额

双方同意将本次发行定价基准日调整为甲方审议本次交易事项的第十一届四次董事会决议公告之日。

经双方协商，本次发行价格确定为 6.92 元/股，不低于定价基准日前 120 个交易日甲方股票交易均价的 80%。

根据北方亚事出具的并经有权国有资产监督管理部门备案的《资产评估报告》，截至基准日，标的公司 100.00%股权经备案的评估值为 22,158.54 万元，本次交易标的资产为乙方持有的标的公司 100.00%股权，经双方协商，本次交易中标的资产作价为 22,158.54 万元。

结合双方协商确定的以股份及现金支付交易对价、本次发行的发行价格，双方同意，本次交易中甲方向乙方通过发行股份方式支付的交易对价金额、发行股份的数量以及通过现金方式支付的交易对价金额如下：

交易对方	标的资产	交易作价 (元)	股份支付		现金支付金额 (元)
			金额(元)	股数(股)	
旅游集团	黄埔酒店 100.00%股权	221,585,442.61	188,347,632.72	27,217,866	33,237,809.89

双方同意，甲方向乙方发行股份的最终数量将以甲方股东大会审议通过、经上交所审核通过并经中国证监会注册的发行数量为准。

甲方在标的资产交割日后及本次重组中配套募集的资金到位后 5 个工作日内一次性向乙方支付全部现金对价。若标的资产交割日起 90 个工作日内，本次重组中的配套募集资金仍未完成，则甲方以自有资金或自筹资金支付现金对价。

（四）业绩承诺、减值测试及补偿安排

根据北方亚事出具的并经有权国有资产监督管理部门备案的《资产评估报告》以及《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本次交易最终采用资产基础法的评估结果作为黄埔酒店 100.00%股权的定价参考依据，双方同意不设置业绩承诺、减值测试及补偿安排。

（五）标的资产交割及股份发行登记

双方同意并明确，双方应促使黄埔酒店于双方完成《发行股份及支付现金购买资产协议》第 6.3.1 条约定的文件签署后 30 日内完成标的资产过户相应的手续。

甲方应于标的资产交割日后 3 个工作日内，就标的资产的过户情况作出公告。双方同意并明确，甲方应在公告后 10 个工作日内，向上交所、中国证券登记结算有限责任公司或其分公司申请将发行的股票登记在乙方的名下。

（六）股份限售期

乙方承诺，乙方因本次交易所获上市公司新发行股份自该等股份发行结束之日起 36 个月内不得进行转让或质押，亦不得设定任何权利负担。

本次发行股份及支付现金购买资产完成后六个月内，如上市公司股票连续二十个交易日的收盘价低于发行价，或者本次发行股份及支付现金购买资产完成后六个月期末收盘价低于发行价的，乙方因本次发行股份及支付现金购买资产所获上市公司股份的锁定期自动延长六个月。

对于乙方在本次交易前已经持有的上市公司股份，自本次交易新增股份发行结束之日起 18 个月内不得以任何方式进行转让（在同一实际控制人控制的不同主体之间进行转让的，不受该股份锁定期限制）。

本次交易完成后，乙方因本次交易的业绩补偿安排（如有）而发生的股份回购或股份无偿赠与不受上述股份锁定的限制。

本次交易完成后，乙方基于本次交易及本次交易前已经持有的上市公司股份享有的上市公司送红股、转增股本等股份，亦遵守上述锁定期的约定。

乙方因本次交易获得的上市公司股份、本次交易前已经持有的上市公司股份在解除锁定后转让股份时需遵守相关法律、法规及规范性文件与上交所的规定，

以及上市公司章程的相关规定。

如中国证监会或上交所对于上述限售安排有不同意见的，乙方同意将按照中国证监会或上交所的意见对限售安排进行修订并予执行。

（七）其他

本补充协议经签约方的法定代表人或授权代表签字并各自加盖公章后成立，与《发行股份及支付现金购买资产协议》同时生效。本补充协议与《发行股份及支付现金购买资产协议》不一致的，以本补充协议为准；本补充协议未作约定的事项，以《发行股份及支付现金购买资产协议》为准。

三、与旅游集团签署的《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议（二）》

（一）合同签订背景

南京商旅（甲方）与旅游集团（乙方）于 2024 年 6 月 7 日签署了《南京商贸旅游股份有限公司与南京旅游集团有限责任公司之发行股份及支付现金购买资产协议》，约定甲方通过发行股份及支付现金的方式购买乙方持有的黄埔酒店 100.00%股权。

甲、乙双方于 2024 年 11 月 22 日签署了《南京商贸旅游股份有限公司与南京旅游集团有限责任公司之发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》，约定了发行价格、交易价格、定价依据、股份发行数量及金额、现金支付金额等事项。

北方亚事对黄埔酒店截至 2024 年 4 月 30 日的股东权益价值进行了评估，并出具北方亚事评报字[2024]第 01-899 号《资产评估报告》。

鉴于上述，在友好协商的基础上，双方就本次甲方向乙方发行股份及支付现金购买资产事宜达成如下补充协议，以资信守。

（二）合同主体和签订时间

2025 年 1 月 2 日，南京商旅（甲方）与旅游集团（乙方）签署了《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议（二）》。

（三）减值测试及补偿安排

根据北方亚事出具的并经有权国有资产监督管理部门备案的《资产评估报告》以及《上市公司重大资产重组管理办法》《监管规则适用指引——上市类第1号》等相关规定，本次交易最终采用资产基础法的评估结果作为黄埔酒店100.00%股权的定价参考依据，确定黄埔酒店100.00%股权的评估值为221,585,442.61元，其中，北方亚事对部分资产采用市场法评估（黄埔酒店所有以市场法评估的资产以下简称“相关资产”）。为进一步保护上市公司及投资者的利益，经双方协商，同意对相关资产设置期末减值补偿安排，具体安排如下：

双方共同确认，乙方将以本次交易实施完毕的当年及其后两个会计年度为减值补偿期间。

为避免歧义，前述“实施完毕”指标的资产过户至甲方名下。

双方同意，在减值补偿期间的每个会计年度结束后，甲方将聘请符合《中华人民共和国证券法》规定、具备从事证券期货相关业务条件的会计师事务所对相关资产进行减值测试并出具专项审核意见。如相关资产在减值补偿期间的任一会计年度的期末价值（考虑年限修正因素）低于其在本次交易时的评估价值，对于差额部分（即期末减值额），乙方将按照乙方合计持有的黄埔酒店股权比例（即100.00%）进行补偿。

乙方优先以甲方在本次交易中向乙方发行的股份（以下简称“本次发行股份”）进行补偿，不足部分以现金补偿。具体计算方式如下：

乙方当年度应补偿股份数=黄埔酒店所有以市场法评估的资产当年度的期末减值额/本次发行股份价格－乙方在减值补偿期间已补偿的股份总数

补偿周期为逐年补偿，在各年计算的应补偿股份数、应补偿现金金额小于0时，按0取值，即已经补偿的股份、已补偿的现金不冲回。按照上述公式计算的应补偿股份数在个位之后存在尾数的，均按照舍去尾数并增加1股的方式进行处理。

乙方就相关资产减值需对甲方补偿的股份数量上限为本次发行股份数量；股份补偿金额与现金补偿金额合计不超过乙方通过本次交易获得的交易作价。

如因自股份登记之后甲方实施股票股利分配、转增股本、送股等除权事项导致乙方因本次交易取得的甲方股份数量发生变化，则补偿股份数量及上限应作相应调整。

如乙方届时需向甲方进行股份补偿，在上市公司股东大会审议通过关于相应年度补偿股份回购及后续注销事宜的议案后，乙方将按照上市公司通知的期限与回购价格，配合上市公司完成向乙方定向回购并注销当期应补偿股份的具体手续。如乙方届时需以现金进行补偿，乙方将在上市公司通知的期限内将所需补偿的现金支付至上市公司指定银行账户。

标的公司的财务报表编制应符合《企业会计准则》及其他法律、法规的规定，并与甲方会计政策、会计估计保持一致。

除非法律、法规规定或甲方改变会计政策、会计估计，否则在减值补偿期间内，未经甲方同意，不得改变标的公司的会计政策、会计估计。

（四）其他

本补充协议经签约方的法定代表人或授权代表签字并各自加盖公章后成立，与《发行股份及支付现金购买资产协议》《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》同时生效。本补充协议与《发行股份及支付现金购买资产协议》《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》不一致的，以本补充协议为准；本补充协议未作约定的事项，以《发行股份及支付现金购买资产协议》《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》为准。

四、与旅游集团签署的《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议（三）》

（一）合同签订背景

南京商旅（甲方）与旅游集团（乙方）于 2024 年 6 月 7 日签署了《南京商贸旅游股份有限公司与南京旅游集团有限责任公司之发行股份及支付现金购买资产协议》，约定甲方通过发行股份及支付现金的方式购买乙方持有的黄埔酒店 100.00%股权。

甲、乙双方于 2024 年 11 月 22 日签署了《南京商贸旅游股份有限公司与南京旅游集团有限责任公司之发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》，约

定了发行价格、交易价格、定价依据、股份发行数量及金额、现金支付金额等事项。

甲、乙双方于 2025 年 1 月 2 日签署了《南京商贸旅游股份有限公司与南京旅游集团有限责任公司之发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议（二）》，约定了本次交易中黄埔酒店所有以市场法评估的资产的减值测试及补偿安排。

北方亚事对黄埔酒店截至 2025 年 3 月 31 日的股东权益价值进行了评估，并出具北方亚事评报字[2025]第 01-0789 号《南京商贸旅游股份有限公司拟发行股份及支付现金购买南京黄埔大酒店有限公司 100%股权涉及的该公司股东全部权益价值资产评估报告》。

鉴于上述，在友好协商的基础上，双方就本次甲方向乙方发行股份及支付现金购买资产事宜达成如下补充协议，以资信守。

（二）合同主体和签订时间

2025 年 6 月 24 日，南京商旅（甲方）与旅游集团（乙方）签署了《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议（三）》。

（三）交易价格、发行价格、定价依据、股份发行数量及金额、现金支付金额

双方同意将本次交易标的公司的评估基准日调整为 2025 年 3 月 31 日，根据北方亚事出具的并经有权国有资产监督管理部门备案的《资产评估报告》，截至基准日，标的公司 100.00%股权经备案的评估值为 198,873,636.13 元。本次交易标的资产为乙方持有的标的公司 100.00%股权，经双方协商，同意基于加期评估结果将本次交易标的资产的交易对价调整为 198,873,636.13 元。

本次发行价格仍为 6.92 元/股不变。

结合双方协商确定的以股份及现金支付交易对价、本次发行的发行价格，双方同意，本次交易中甲方向乙方通过发行股份方式支付的交易对价金额、发行股份的数量以及通过现金方式支付的交易对价金额如下：

交易对方	标的资产	交易作价 (元)	股份支付		现金支付金额 (元)
			金额(元)	股数(股)	

交易对方	标的资产	交易作价 (元)	股份支付		现金支付金额 (元)
			金额(元)	股数(股)	
旅游集团	黄埔酒店 100.00% 股权	198,873,636.13	169,042,597.32	24,428,121	29,831,038.81

双方同意，甲方向乙方发行股份的最终数量将以甲方股东大会审议通过、经上海证券交易所审核通过并经中国证券监督管理委员会注册的发行数量为准。

甲方在标的资产交割日后及本次重组中配套募集的资金到位后 5 个工作日内一次性向乙方支付全部现金对价。若标的资产交割日起 90 个工作日内，本次重组中的配套募集资金仍未完成，则甲方以自有资金或自筹资金支付现金对价。

（四）减值测试及补偿安排

根据北方亚事出具的并经有权国有资产监督管理部门备案的《资产评估报告》，本次交易最终采用资产基础法的评估结果作为黄埔酒店 100.00%股权的定价参考依据，确定黄埔酒店 100.00%股权的评估值为 198,873,636.13 元。经双方协商，同意对期末减值补偿事项的约定进行调整，具体安排如下：

1、就本次交易中黄埔酒店所有以市场法评估的资产，旅游集团同意作出如下减值测试与补偿承诺：

（1）旅游集团将以本次交易实施完毕的当年及其后两个会计年度为减值补偿期间。

（2）在减值补偿期间的每个会计年度结束后，旅游集团同意由符合《中华人民共和国证券法》规定、具备从事证券期货相关业务条件的会计师事务所对本次交易所有以市场法评估的资产进行减值测试，其中土地使用权按照黄埔酒店所拥有的权证就每块土地分别进行减值测试，软件、商标、作品著作权、域名按所属的不同资产类型分别作为一个资产组进行减值测试。如黄埔酒店上述各资产或资产组在减值补偿期间的任一会计年度的期末价值（考虑年限修正因素）低于其在本次交易时的评估价值，对于差额部分（即期末减值额），旅游集团优先以上市公司在本次交易中向旅游集团发行的股份进行补偿，不足部分以现金补偿。

黄埔酒店以市场法评估的资产清单如下：

序号	资产类型	资产名称
1	土地使用权	黄埔酒店使用的坐落于南京市玄武区黄埔路 2 号的土地

2	软件	人事管理系统
3	软件	绿云管理系统
4	软件	电梯监控系统
5	软件	餐饮系统软件
6	软件	话务台系统
7	商标	觅龙虾音乐餐吧
8	商标	金陵映像（编号：38706157A）
9	商标	金陵映像（编号：38706022）
10	商标	金陵映像（编号：38718142）
11	商标	金陵映像（编号：38730045A）
12	商标	金陵映像（编号：38726123A）
13	商标	金陵映像（编号：38722488）
14	商标	金陵映像（编号：38713457）
15	作品著作权	金陵映像图形
16	域名	黄埔大酒店.cn
17	域名	黄埔大酒店.com
18	域名	huangpuhotel.com

（3）有关补偿金额、补偿方式等事项应符合中国证券监督管理委员会《监管规则适用指引——上市类第1号》等相关监管规则要求。具体为：（1）土地使用权当年度应补偿股份数=该土地使用权当年度的期末减值额/本次发行股份价格—旅游集团在减值补偿期间已就该土地使用权补偿的股份总数，其中每块土地应分别适用前述公式计算，不合并进行减值测试；（2）各资产组当年度应补偿股份数=各资产组当年度的期末减值额/本次发行股份价格—旅游集团在减值补偿期间已就该资产组补偿的股份总数，其中各资产组应分别适用前述公式计算，不合并进行减值测试。

（4）如旅游集团届时需向上市公司进行股份补偿，在上市公司股东大会审议通过关于相应年度补偿股份回购及后续注销事宜的议案后，旅游集团将按照上市公司通知的期限与回购价格，配合上市公司完成向旅游集团定向回购并注销当期应补偿股份的具体手续。如旅游集团届时需以现金进行补偿，旅游集团将在上市公司通知的期限内将所需补偿的现金支付至上市公司指定银行账户。

（5）上述承诺自作出之日起生效且不可撤销。如旅游集团违反上述承诺并给上市公司或其投资者造成损失的，旅游集团愿意依法承担对上市公司或其投资者的补偿责任。

2、为了进一步保护上市公司广大投资者的利益，增强对股东的回报能力，

旅游集团自愿就本次交易中黄埔酒店的房屋建筑物（含土地使用权）作出如下减值测试与补偿承诺：

（1）旅游集团将以本次交易实施完毕的当年及其后两个会计年度为减值补偿期间。

（2）在减值补偿期间的每个会计年度结束后，旅游集团同意由符合《中华人民共和国证券法》规定、具备从事证券期货相关业务条件的会计师事务所对黄埔酒店的房屋建筑物（含土地使用权）进行减值测试。如黄埔酒店上述资产在减值补偿期间的任一会计年度的期末价值（考虑年限修正因素）低于其在本次交易时的评估价值，对于差额部分（即期末减值额），旅游集团优先以上市公司在本次交易中向旅游集团发行的股份进行补偿，不足部分以现金补偿。有关补偿金额、补偿方式具体为：旅游集团当年度应补偿股份数=黄埔酒店的房屋建筑物（含土地使用权）当年度的期末减值额/本次发行股份价格-旅游集团在减值补偿期间已补偿的股份总数。

（3）旅游集团无需就上述承诺与本协议黄埔酒店以市场法评估的资产期末减值补偿安排的承诺项下的土地使用权减值测试情况进行重复补偿。

（4）如旅游集团届时需向上市公司进行股份补偿，在上市公司股东大会审议通过关于相应年度补偿股份回购及后续注销事宜的议案后，旅游集团将按照上市公司通知的期限与回购价格，配合上市公司完成向旅游集团定向回购并注销当期应补偿股份的具体手续。如旅游集团届时需以现金进行补偿，旅游集团将在上市公司通知的期限内将所需补偿的现金支付至上市公司指定银行账户。

（5）上述承诺自作出之日起生效且不可撤销。如旅游集团违反上述承诺并给上市公司或其投资者造成损失的，旅游集团愿意依法承担对上市公司或其投资者的补偿责任。

（五）其他

本补充协议经签约方的法定代表人或授权代表签字并各自加盖公章后成立，与《发行股份及支付现金购买资产协议》《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议（二）》同时生效。本补充协议与《发行股份及支付现金购买资产协议》《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议（二）》

不一致的，以本补充协议为准；本补充协议未作约定的事项，以《发行股份及支付现金购买资产协议》《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议（二）》为准。

第八章 本次交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定

（一）本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断、外商投资、对外投资等法律和行政法规的规定

1、本次交易符合国家产业政策

根据国家发改委发布的《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，标的公司黄埔酒店属于鼓励类“三十二、商务服务业”之“6、物业服务”之“（2）非住宅物业管理：办公楼、写字楼、学校、医院、场馆、酒店、产业园区、商业综合体等物业管理”，不涉及限制类或淘汰类产业。

因此，本次交易符合国家产业政策。

2、本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定

本次交易标的公司不属于高能耗、高污染行业，标的公司在经营活动中遵守环境保护相关的法律和行政法规的规定。报告期内，标的公司未曾发生过重大环保事故，不存在因违反环境保护相关法律法规而被有权机关处以重大行政处罚的情形。

因此，本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定。

3、本次交易符合有关土地管理的法律和行政法规的规定

报告期内，标的公司不存在因违反国家土地管理的法律、法规而被有权机关处以重大行政处罚的情形。

因此，本次交易符合有关土地管理的法律和行政法规的规定。

4、本次交易符合有关反垄断的法律和行政法规的规定

根据《国务院关于经营者集中申报标准的规定》（2024 年修订），经营者集中达到下列标准之一的，经营者应当事先向国务院反垄断执法机构申报，未申报的不得实施集中：（一）参与集中的所有经营者上一会计年度在全球范围内的营业额合计超过 120 亿元人民币，并且其中至少两个经营者上一会计年度在中国境内的营业额均超过 8 亿元人民币；（二）参与集中的所有经营者上一会计年度

在中国境内的营业额合计超过 40 亿元人民币，并且其中至少两个经营者上一会计年度在中国境内的营业额均超过 8 亿元人民币。

本次交易未达到《国务院关于经营者集中申报标准的规定》中的申报标准，无需履行经营者集中申报程序。

因此，本次交易符合有关反垄断的法律和行政法规的规定。

5、本次交易不涉及外商投资、对外投资的情形

本次交易的交易对方均为在中国境内注册企业，上市公司及标的公司均不涉及外商投资和对外投资情形，不存在违反外商投资和对外投资相关法律和行政法规的情况。

综上所述，本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断、外商投资、对外投资等法律和行政法规的规定。

（二）本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次交易完成后，上市公司总股本不超过 4 亿股，社会公众股东持股数量不低于本次重组完成后的上市公司总股本的 25%。本次交易的实施不会导致上市公司不符合《公司法》《证券法》《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

因此，本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件。

（三）本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易标的资产的交易价格以符合《证券法》规定的资产评估机构出具的并经有权国有资产监督管理部门备案的资产评估报告结果作为基准，经交易双方协商确定，定价公允。本次交易严格履行了必要的决策程序，关联董事回避表决，相关议案在提交公司董事会审议前已经公司独立董事专门会议审议通过，独立董事发表了审核意见，本次交易不存在损害上市公司或股东利益的情形。

（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

旅游集团合法持有黄埔酒店 100%股权，本次交易所涉及的资产权属清晰，不存在任何权属纠纷，亦不存在其他法律纠纷，过户或者转移权属不存在法律障

碍。本次交易标的资产不涉及债权债务的转移，相关债权债务处理合法。

因此，本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法。

（五）本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

通过本次交易，上市公司将加强其在文商旅产业链的深度整合，提升在旅游市场的整体竞争力。上市公司利用上市平台优势，将进一步提高资产运营效率，提升品牌形象，加速构建高质量的文商旅综合运营平台。同时，上市公司的资产规模、营业收入和归属于母公司所有者的净利润等主要财务指标预计将得到提升，有利于上市公司增强持续经营能力。

因此，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致其在本次重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

（六）本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易前，上市公司已经按照有关法律法规的规定，建立了规范的法人治理结构和独立运营的管理体制，在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立。

本次交易完成后，上市公司实际控制人未发生变化，不会对现有的公司治理结构产生不利影响，上市公司将继续保持完善的法人治理结构。上市公司间接控股股东、上市公司控股股东及其一致行动人出具了《关于保持上市公司独立性的承诺函》，本次交易完成后，将按照包括但不限于《上市规则》等规范性文件的要求，确保南京商旅及其下属公司的独立性，积极促使南京商旅及其下属公司在资产、业务、财务、机构、人员等方面保持独立性。

因此，本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

（七）本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，上市公司已经依照《公司法》《证券法》和中国证监会、上交所的相关规定及《公司章程》，建立了较为完善的法人治理结构。

本次交易完成后，上市公司将继续依据《公司法》《证券法》和中国证监会、上交所的相关规定及《公司章程》的要求规范运作，不断完善法人治理结构，确保中小股东的合法权益。

因此，本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定。

二、本次交易不适用《重组管理办法》第十三条的规定

最近三十六个月，上市公司控股股东为旅游集团，实际控制人为南京市国资委，未发生控制权变动。本次交易完成后，上市公司控股股东仍为旅游集团，实际控制人仍为南京市国资委，本次交易不会导致上市公司控制权发生变更，不构成重组上市。

因此，本次交易不适用《重组管理办法》第十三条规定的重组上市情形。

三、本次交易符合《重组管理办法》第四十三条的规定

（一）上市公司最近一年财务会计报告被会计师事务所出具无保留意见审计报告

本次交易前，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对上市公司 2024 年度财务报表进行了审计并出具了标准无保留意见的《审计报告》（中兴华审字（2025）第 020489 号），公司不存在最近一年财务会计报告被出具保留意见、否定意见或者无法表示意见的审计报告的情形。

（二）上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形

截至本报告书签署日，上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

（三）中国证监会规定的其他条件

本次交易不存在违反中国证监会规定的其他条件的情形。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第四十三条的规定。

四、本次交易符合《重组管理办法》第四十四条的规定

（一）本次交易有利于提高上市公司资产质量和增强持续经营能力，不会导致财务状况发生重大不利变化，不会导致新增重大不利影响的同业竞争及严重影响独立性或者显失公平的关联交易

1、本次交易有利于提高上市公司资产质量和增强持续经营能力，不会导致财务状况发生重大不利变化

根据中兴华出具的《备考审阅报告》（中兴华专字[2025]第 020300 号），本次发行股份及支付现金购买资产完成前后的上市公司主要财务指标变化情况如下：

单位：万元

项目	2025.3.31/2025 年 1-3 月			2024.12.31/2024 年度		
	交易前	交易后 (备考)	增幅	交易前	交易后 (备考)	增幅
资产合计	200,777.63	213,317.10	6.25%	180,675.95	193,645.40	7.18%
负债合计	117,839.46	125,399.45	6.42%	98,939.72	107,062.38	8.21%
归属于母公司所有者权益	60,725.88	65,705.36	8.20%	60,340.83	65,187.62	8.03%
营业收入	19,060.74	20,562.09	7.88%	77,641.24	83,630.95	7.71%
归属于母公司所有者净利润	351.38	484.07	37.76%	4,564.01	5,190.99	13.74%
资产负债率	58.69%	58.79%	0.10%	54.76%	55.29%	0.53%
基本每股收益（元/股）	0.01	0.01	27.72%	0.15	0.15	5.44%

注：基本每股收益披露时保留两位小数，增幅使用原始数据计算。

本次发行股份及支付现金购买资产完成后，上市公司的资产规模、营业收入和归属于母公司所有者的净利润等主要财务指标预计将得到提升，本次交易有利于增强上市公司的持续经营能力，符合上市公司及全体股东的利益。

因此，本次交易有利于提高上市公司资产质量和增强持续经营能力，不会导

致财务状况发生重大不利变化。

2、本次交易估值合理，有利于维护上市公司利益

考虑到黄埔酒店资产中的土地及房屋建筑物资产价值占比较大，结合本次特定的经济行为，本次交易选择资产基础法评估结果更有利于交易双方了解评估对象的价值及作出决策。根据评估报告，黄埔酒店对应的房屋建筑物、土地的酒店大楼估值为 21,086.35 万元，对应证载面积单价为 7,078.67 元/m²，附近酒店类楼盘挂牌交易案例较少，办公类楼盘挂牌价格大多在 10,000 元/m²以上，高于黄埔酒店评估单价。本次黄埔酒店评估估值合理，有利于维护上市公司利益。

3、本次交易有助于提高南京商旅旅游业务占比，促进上市公司加快转型

南京商旅前身为南纺股份，传统外贸主业盈利式微，亟需转型。公司于 2019 年发行股份收购南京秦淮风光旅游股份有限公司 51% 股权，正式涉足文化旅游行业，初步构建了“旅游+商贸”双主业发展新格局。2020 年，旅游集团将旗下零售板块核心资产南京商厦运营权注入上市公司，公司文商旅融合发展格局进一步巩固。2023 年 11 月，公司证券简称由“南纺股份”变更为“南京商旅”，向市场清晰传达了“旅游+商贸”双主业发展的战略方向。

本次收购黄埔酒店资产，有助于推动上市公司业务向文旅方向加速转型，进一步优化公司资产结构。2024 年度，上市公司旅游服务收入为 28,028.69 万元，占营业收入比例为 36.10%，通过本次交易预计上市公司旅游业务收入达到 34,085.16 万元，旅游业务收入占比提升至 40.76%。本次交易将为上市公司带来新的增长动力，为实现可持续发展奠定坚实基础。

4、本次交易不会导致新增重大不利影响的同业竞争及严重影响独立性或者显失公平的关联交易

（1）本次交易不会导致新增重大不利影响的同业竞争

本次交易前，上市公司为“旅游+商贸”双主业发展模式的文商旅综合运营平台。通过本次交易，上市公司将加强其在文商旅产业链的深度整合，提升在旅游市场的整体竞争力。上市公司利用上市平台优势，将进一步提高资产运营效率，提升品牌形象，加速构建高质量的文商旅综合运营平台。

为避免同业竞争，上市公司控股股东已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，具体承诺内容详见本报告书“第一章 本次交易概况”之“七、本次交易相关方作出的重要承诺”。

（2）本次交易不会导致新增严重影响独立性或者显失公平的关联交易

本次交易前，上市公司已依照《公司法》《证券法》及中国证监会的相关规定，制定了《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》及《关联交易决策制度》等内部治理制度，对关联交易的决策权限、审议程序等方面进行明确规定，并能够严格执行。同时，公司监事会、独立董事能够依据法律法规及《公司章程》《监事会议事规则》及《独立董事工作制度》的规定，勤勉尽责，切实履行监督职责，对关联交易及时、充分发表意见。

本次交易完成后，标的公司将成为上市公司的全资子公司，对于因此新增的关联交易，上市公司与关联方将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行交易，交易价格仍将按照市场公认的合理价格确定，并将严格按照关联交易履行决策程序，及时对关联交易事项进行信息披露，不利用关联交易转移、输送利润，损害上市公司及其他股东的合法权益。

为减少和规范关联交易，上市公司控股股东及其一致行动人已出具《关于减少和规范关联交易的承诺函》，具体承诺内容详见本报告书“第一章 本次交易概况”之“七、本次交易相关方作出的重要承诺”。

本次交易完成后，上市公司实际控制人未发生变化，不会对现有的公司治理结构产生不利影响，上市公司将继续保持完善的法人治理结构。上市公司间接控股股东、上市公司控股股东及其一致行动人出具了《关于保持上市公司独立性的承诺函》，本次交易完成后，将按照包括但不限于《上市规则》等规范性文件的要求，确保南京商旅及其下属公司的独立性，积极促使南京商旅及其下属公司在资产、业务、财务、机构、人员等方面保持独立性。

综上，本次交易有利于提高上市公司资产质量和增强持续经营能力，不会导致财务状况发生重大不利变化，不会导致新增重大不利影响的同业竞争及严重影响独立性或者显失公平的关联交易。

（二）本次交易涉及的资产为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

旅游集团合法持有黄埔酒店 100%股权，已依法履行对标的公司的全部出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反作为标的公司股东所应承担的义务及责任的行为。标的公司股权不存在通过信托或委托持股等方式代持的情形，未设置任何抵押、质押、留置等担保权和其他第三方权利或其他限制转让的合同或约定，亦不存在被查封、冻结、托管等限制其转让的情形。本次发行股份所购买的资产权属清晰，不存在任何权属纠纷，亦不存在其他法律纠纷，过户或者转移权属不存在法律障碍。

因此，上市公司发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续。

（三）上市公司所购买资产与现有主营业务具有显著协同效应

本次交易完成前，上市公司实施“旅游+商贸”双主业发展模式，贸易业务为上市公司传统业务，旅游业务为战略转型业务。上市公司经过几年的转型发展及更名，进一步明晰了战略定位及发展方向，已从传统外贸企业转型成为文商旅综合运营平台。本次交易标的资产为旅游酒店，为上市公司在文旅领域的进一步布局，标的资产与上市公司主营业务存在显著协同效应。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第四十四条的规定。

五、本次交易符合《重组管理办法》第四十五条及其适用意见、适用指引的规定

根据《重组管理办法》第四十五条的规定：“上市公司发行股份购买资产的，可以同时募集部分配套资金，其定价方式按照相关规定办理。上市公司发行股份购买资产应当遵守本办法关于重大资产重组的规定，编制发行股份购买资产预案、发行股份购买资产报告书，并向证券交易所提出申请”。

根据《证券期货法律适用意见第 12 号》的规定：“上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金，所配套资金比例不超过拟购买资产交易价格 100%的，一并适用发行股份购买资产的审核、注册程序；超过 100%的，一并适用上市公

司发行股份融资（以下简称再融资）的审核、注册程序。不属于发行股份购买资产项目配套融资的再融资，按照中国证监会相关规定办理”。

根据《证券期货法律适用意见第 18 号》的规定：“上市公司申请向特定对象发行股票的，拟发行的股份数量原则上不得超过本次发行前总股本的 30%”。

根据《监管规则适用指引——上市类第 1 号》的规定：“考虑到募集资金的配套性，所募资金可以用于支付本次并购交易中的现金对价，支付本次并购交易税费、人员安置费用等并购整合费用和投入标的资产在建项目建设，也可以用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务。募集配套资金用于补充公司流动资金、偿还债务的比例不应超过交易作价的 25%；或者不超过募集配套资金总额的 50%”。

本次募集配套资金总额不超过 3,983.10 万元，不超过本次交易中发行股份购买资产交易价格的 100%，且发行股份数量不超过上市公司本次发行前总股本的 30%。本次募集配套资金拟用于支付本次交易现金对价、支付本次交易中介机构费用及相关税费。符合《重组管理办法》第四十五条、《证券期货法律适用意见第 12 号》及《证券期货法律适用意见第 18 号》的规定，符合《监管规则适用指引——上市类第 1 号》的规定。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第四十五条及其适用意见、适用指引的规定。

六、本次交易符合《重组管理办法》第四十六条规定

本次发行股份的定价基准日为上市公司第十一届四次董事会决议公告之日，即 2024 年 11 月 25 日。定价基准日前 20 个交易日、前 60 个交易日、前 120 个交易日，上市公司股票交易均价情况如下所示：

单位：元/股

序号	交易均价计算区间	交易均价	交易均价的 80%
1	定价基准日前 20 个交易日	10.15	8.12
2	定价基准日前 60 个交易日	9.14	7.31
3	定价基准日前 120 个交易日	8.65	6.92

经交易双方友好协商，本次发行股份的发行价格确定为 6.92 元/股，不低于定价基准日前 120 个交易日股票交易均价的 80%。

定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派息、送股、配股、增发或资本公积转增股本等除权、除息事项，则上述发行价格将根据中国证监会及上交所的相关规定进行相应调整。

因此，本次交易的市场参考价、发行价格等情况均符合《重组管理办法》第四十六条的规定。

七、本次交易符合《重组管理办法》第四十七条的规定

根据《重组管理办法》第四十七条的规定：“特定对象以资产认购而取得的上市公司股份，自股份发行结束之日起十二个月内不得转让；属于下列情形之一的，三十六个月内不得转让：

（一）特定对象为上市公司控股股东、实际控制人或者其控制的关联人；

（二）特定对象通过认购本次发行的股份取得上市公司的实际控制权；

（三）特定对象取得本次发行的股份时，对其用于认购股份的资产持续拥有权益的时间不足十二个月。”

本次交易中，交易对方已根据《重组管理办法》第四十七条的规定作出了《关于认购股份锁定期的承诺》，具体承诺内容详见本报告书“第一章 本次交易概况”之“七、本次交易相关方作出的重要承诺”。

因此，本次交易符合《重组管理办法》第四十七条的规定。

八、本次交易符合《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条的规定

根据《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条规定，公司结合实际情况对相关事项充分论证后认为：

（一）本次交易拟购买资产为黄埔酒店 100%股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项。本报告书已详细披露本次交易有关审批事项，并对可能无法获得批准或核准的风险作出了特别提示。

（二）本次拟购买资产的交易对方合法持有黄埔酒店 100%股权；截至本报告书签署日，交易对方已经合法拥有标的资产的完整权利，不存在限制或者禁止

转让的情形；黄埔酒店不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。本次交易完成后，黄埔酒店将成为公司的全资子公司。

（三）本次交易有利于提高上市公司资产的完整性，有利于上市公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立。

（四）本次交易有利于公司改善财务状况，增强持续经营能力，有利于公司突出主业，增强抗风险能力，有利于上市公司保持独立性；不会导致新增重大不利影响的同业竞争，以及严重影响独立性或者显失公平的关联交易。

综上所述，本次交易符合《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条的相关规定。

九、本次交易符合《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第六条的规定

截至本报告书签署日，本次交易的标的资产不存在被其股东及其关联方、资产所有人及其关联方非经营性资金占用的情况。

十、本次交易符合《发行注册管理办法》及其相关适用意见的有关规定

（一）本次交易符合《发行注册管理办法》第十一条的规定

截至本报告书签署日，上市公司不存在《发行注册管理办法》第十一条规定的不得向特定对象发行股票的情形：

1、擅自改变前次募集资金用途未作纠正，或者未经股东大会认可；

2、最近一年财务报表的编制和披露在重大方面不符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定；最近一年财务会计报告被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近一年财务会计报告被出具保留意见的审计报告，且保留意见所涉及事项对上市公司的重大不利影响尚未消除。本次发行涉及重大资产重组的除外；

3、现任董事、监事和高级管理人员最近三年受到中国证监会行政处罚，或者最近一年受到证券交易所公开谴责；

4、上市公司或者其现任董事、监事和高级管理人员因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查；

5、控股股东、实际控制人最近三年存在严重损害上市公司利益或者投资者合法权益的重大违法行为；

6、最近三年存在严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。

因此，本次交易符合《发行注册管理办法》第十一条的规定。

（二）本次交易符合《发行注册管理办法》第十二条的规定

本次募集配套资金拟用于支付本次交易现金对价、支付本次交易中介机构费用及相关税费。根据《发行注册管理办法》第十二条规定，公司结合实际情况对相关事项充分论证后认为：

1、上市公司本次募集资金用途符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定；

2、本次募集资金不存在为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资的情形，也未直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司；

3、本次募集资金投资项目实施后，不会与控股股东或实际控制人及其控制的其他企业新增构成重大不利影响的同业竞争、显失公平的关联交易，或者严重影响公司生产经营的独立性。

因此，本次募集资金使用符合《发行注册管理办法》第十二条的规定。

（三）本次交易符合《发行注册管理办法》第五十五条的规定

根据《发行注册管理办法》第五十五条的规定：“上市公司向特定对象发行证券，发行对象应当符合股东大会决议规定的条件，且每次发行对象不超过三十五名。发行对象为境外战略投资者的，应当遵守国家的相关规定。”

根据本次交易方案，上市公司拟向不超过 35 名符合条件的特定投资者，以询价的方式向其发行股份募集配套资金，符合《发行注册管理办法》第五十五条的规定。

（四）本次交易符合《发行注册管理办法》第五十六条、第五十七条以及第五十八条的规定

根据《发行注册管理办法》第五十六条的规定：“上市公司向特定对象发行股票，发行价格应当不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的百分之八十。前款所称‘定价基准日’，是指计算发行底价的基准日。”第五十七条规定：“向特定对象发行股票的定价基准日为发行期首日。上市公司应当以不低于发行底价的价格发行股票。上市公司董事会决议提前确定全部发行对象，且发行对象属于下列情形之一的，定价基准日可以为关于本次发行股票的董事会决议公告日、股东会决议公告日或者发行期首日：1、上市公司的控股股东、实际控制人或者其控制的关联人；2、通过认购本次发行的股票取得上市公司实际控制权的投资者；3、董事会拟引入的境内外战略投资者。”第五十八条规定：“向特定对象发行股票发行对象属于本办法第五十七条第二款规定以外的情形的，上市公司应当以竞价方式确定发行价格和发行对象。董事会决议确定部分发行对象的，确定的发行对象不得参与竞价，且应当接受竞价结果，并明确在通过竞价方式未能产生发行价格的情况下，是否继续参与认购、价格确定原则及认购数量。”

根据本次交易方案，本次募集配套资金的定价基准日为本次向特定对象发行股份募集配套资金的发行期首日，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日上市公司股票交易均价的 80%，本次募集配套资金不涉及董事会决议提前确定发行对象的情形并将以竞价方式确定发行价格和发行对象，符合《发行注册管理办法》第五十六条、第五十七条以及第五十八条的规定。

（五）本次交易符合《发行注册管理办法》第五十九条的规定

根据《发行注册管理办法》第五十九条的规定：“向特定对象发行的股票，自发行结束之日起六个月内不得转让。发行对象属于本办法第五十七条第二款规定情形的，其认购的股票自发行结束之日起十八个月内不得转让。”

本次募集配套资金的发行对象因本次募集配套资金而取得的上市公司股份自该等股份上市之日起 6 个月内不得转让。上述股份锁定期内，本次募集配套资金的发行对象通过本次募集配套资金取得的上市公司股份因上市公司送股、转增股本等原因增持的部分，亦遵守上述锁定期的约定。若上述锁定期安排与证券监

管机构的最新规定或监管意见不相符，将根据相关证券监管机构的最新规定及监管意见进行相应调整。上述锁定期届满之后，本次募集配套资金的发行对象所取得的上市公司股份转让事宜按照中国证监会和上交所的有关规定执行。

因此，本次交易符合《发行注册管理办法》第五十九条的规定。

（六）本次交易符合《<上市公司证券发行注册管理办法>第九条、第十条、第十一条、第十三条、第四十条、第五十七条、第六十条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第 18 号》的规定

根据《<上市公司证券发行注册管理办法>第九条、第十条、第十一条、第十三条、第四十条、第五十七条、第六十条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第 18 号》规定：“（一）上市公司申请向特定对象发行股票的，拟发行的股份数量原则上不得超过本次发行前总股本的百分之三十。”

根据本次交易方案，本次募集配套资金发行数量不超过发行前上市公司总股本的 30%，符合上述规定的要求。

综上所述，本次交易符合《发行注册管理办法》及其相关适用意见的有关规定。

十一、独立财务顾问和律师核查意见

独立财务顾问和律师对本次交易的核查意见详见本报告书“第十四章 独立董事及中介机构关于本次交易出具的意见”之“二、独立财务顾问意见”、“三、法律顾问对于本次交易的意见”。

第九章 管理层讨论与分析

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析

（一）本次交易前上市公司财务状况分析

上市公司 2023 年度、2024 年度财务报告已经大信会计师事务所、中兴华会计师事务所审计并分别出具《审计报告》（大信审字[2024]第 23-00031 号）、《审计报告》（中兴华审字（2025）第 020489 号），2025 年 1-3 月财务报表未经审计，最近两年及一期主要财务数据如下：

1、资产结构分析

报告期各期末，上市公司的资产结构情况如下：

单位：万元

项目	2025.3.31		2024.12.31		2023.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：						
货币资金	65,923.85	32.83%	41,825.59	23.15%	36,051.72	21.53%
交易性金融资产	5,507.32	2.74%	4,505.07	2.49%	2,000.94	1.19%
应收票据及应收账款	11,370.02	5.66%	12,125.77	6.71%	10,087.48	6.02%
应收票据	225.01	0.11%	539.09	0.30%	507.81	0.30%
应收账款	11,145.01	5.55%	11,586.67	6.41%	9,579.67	5.72%
预付款项	5,736.67	2.86%	5,736.04	3.17%	5,266.36	3.14%
其他应收款	830.13	0.41%	3,822.36	2.12%	872.55	0.52%
存货	4,327.63	2.16%	5,541.43	3.07%	3,396.81	2.03%
合同资产	153.47	0.08%	159.95	0.09%	294.81	0.18%
一年内到期的非流动资产	115.95	0.06%	115.95	0.06%	77.06	0.05%
其他流动资产	418.35	0.21%	470.83	0.26%	288.83	0.17%
流动资产合计	94,383.39	47.01%	74,302.98	41.12%	58,336.57	34.84%
非流动资产：						
其他权益工具投资	347.33	0.17%	319.49	0.18%	1,847.50	1.10%
长期应收款	210.00	0.10%	210.00	0.12%	283.46	0.17%
长期股权投资	48,780.47	24.30%	48,217.26	26.69%	48,012.76	28.67%

项目	2025.3.31		2024.12.31		2023.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
投资性房地产	447.21	0.22%	464.65	0.26%	543.13	0.32%
固定资产	8,102.89	4.04%	7,888.04	4.37%	8,928.70	5.33%
在建工程	225.07	0.11%	15.57	0.01%	-	0.00%
使用权资产	10,073.47	5.02%	10,286.35	5.69%	11,137.87	6.65%
无形资产	22,652.76	11.28%	23,111.40	12.79%	24,337.70	14.53%
商誉	6,505.42	3.24%	6,505.42	3.60%	6,505.42	3.88%
长期待摊费用	5,296.12	2.64%	5,532.02	3.06%	4,107.43	2.45%
递延所得税资产	3,298.23	1.64%	3,339.22	1.85%	3,386.73	2.02%
其他非流动资产	455.28	0.23%	483.55	0.27%	27.58	0.02%
非流动资产合计	106,394.24	52.99%	106,372.97	58.88%	109,118.28	65.16%
资产总计	200,777.63	100.00%	180,675.95	100.00%	167,454.85	100.00%

截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，上市公司资产总额分别为 167,454.85 万元、180,675.95 万元和 200,777.63 万元，资产规模总体保持稳定增长，主要系上市公司 2025 年一季度发行 30,000.00 万元中期票据导致报告期末货币资金增长。其中流动资产金额分别为 58,336.57 万元、74,302.98 万元和 94,383.39 万元，占资产总额比重分别为 34.84%、41.12%和 47.01%，非流动资产金额分别为 109,118.28 万元、106,372.97 万元和 106,394.24 万元，占资产总额比重分别为 65.16%、58.88%和 52.99%。

（1）流动资产构成分析

公司的流动资产主要由货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付款项、存货构成。报告期各期末，上述五项流动资产的总金额分别为 56,295.50 万元、69,194.80 万元和 92,640.48 万元，占流动资产的比重分别为 96.50%、93.13%和 98.15%。公司流动资产保持增长，主要系上市公司 2025 年一季度发行 30,000.00 万元中期票据导致报告期末货币资金增长。

（2）非流动资产构成分析

公司的非流动资产主要由长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产、商誉和长期待摊费用构成。报告期各期末，上述六项非流动资产的总金额分别为 103,029.88 万元、101,540.49 万元和 101,411.13 万元，占非流动资产的比重分别

为 94.42%、95.46%和 95.32%。公司上述主要非流动资产结构较为稳定。

报告期各期末，上市公司商誉分别为 6,505.42 万元、6,505.42 万元和 6,505.42 万元，占总资产的比例分别为 3.88%、3.60%和 3.24%，上市公司商誉主要为前次收购秦淮风光 51%股份时产生。根据中京民信（北京）资产评估有限公司出具的《南京商贸旅游股份有限公司拟实施商誉减值测试涉及的南京秦淮风光旅游股份有限公司与商誉相关资产组价值资产评估报告》（京信评报字（2025）第 330 号），截至 2024 年末公司因收购秦淮风光形成的商誉未发生减值；以此为参考并经中兴华会计师事务所核实确认，确认上述商誉不存在减值迹象，无需计提减值准备，符合《会计监管风险提示第 8 号——商誉减值》的相关规定。2025 年 3 月末，公司采用预计未来现金流现值的方法，测算出资产组的可收回金额超过该资产组的账面价值，因此无需计提商誉减值准备。

2、负债结构分析

报告期各期末，上市公司的负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2025.3.31		2024.12.31		2023.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：						
短期借款	28,018.80	23.78%	29,525.67	29.84%	27,527.37	30.83%
应付票据及应付账款	23,170.31	19.66%	28,259.63	28.56%	20,778.97	23.27%
应付票据	8,441.16	7.16%	9,962.85	10.07%	5,000.00	5.60%
应付账款	14,729.15	12.50%	18,296.77	18.49%	15,778.97	17.67%
预收款项	45.37	0.04%	25.31	0.03%	-	-
合同负债	2,677.36	2.27%	1,909.83	1.93%	1,575.91	1.76%
应付职工薪酬	1,040.90	0.88%	2,401.66	2.43%	2,326.50	2.61%
应交税费	1,033.93	0.88%	1,256.95	1.27%	1,633.53	1.83%
其他应付款	5,900.62	5.01%	6,752.28	6.82%	7,978.33	8.93%
一年内到期的非流动负债	755.78	0.64%	2,250.53	2.27%	1,681.36	1.88%
其他流动负债	302.36	0.26%	355.09	0.36%	243.10	0.27%
流动负债合计	62,945.43	53.42%	72,736.96	73.52%	63,745.07	71.39%
非流动负债：						
长期借款	5,300.00	4.50%	6,305.00	6.37%	4,470.00	5.01%

应付债券	30,000.00	25.46%	-	-	-	-
租赁负债	10,859.94	9.22%	10,996.77	11.11%	11,689.30	13.09%
长期应付款	368.95	0.31%	368.95	0.37%	368.95	0.41%
递延所得税负债	8,365.14	7.10%	8,532.04	8.62%	9,020.16	10.10%
非流动负债合计	54,894.03	46.58%	26,202.76	26.48%	25,548.41	28.61%
负债合计	117,839.46	100.00%	98,939.72	100.00%	89,293.48	100.00%

截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 3 月末，上市公司负债总额分别为 89,293.48 万元、98,939.72 万元和 117,839.46 万元，总体规模保持增长，主要系上市公司 2025 年一季度发行 30,000.00 万元中期票据导致报告期末应付债券增长。其中流动负债金额分别为 63,745.07 万元、72,736.96 万元和 62,945.43 万元，占负债总额比重分别为 71.39%、73.52%和 53.42%。公司非流动负债金额分别 25,548.41 万元、26,202.76 万元和 54,894.03 万元，占负债总额比重分别为 28.61%、26.48%和 46.58%。

（1）流动负债构成分析

公司的流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款构成。报告期各期末，上述四项流动负债的总金额分别为 56,284.67 万元、64,537.57 万元和 57,089.73 万元，占流动负债总额的比重分别为 88.30%、88.73%和 90.70%。

（2）非流动负债构成分析

公司的非流动负债主要由长期借款、应付债券、租赁负债、递延所得税负债构成。报告期各期末，上述四项非流动负债的总金额分别为 25,179.46 万元、25,833.81 万元和 54,525.08 万元，占非流动负债总额的比重分别为 98.56%、98.59%和 99.33%。

3、偿债能力分析

报告期内，上市公司偿债能力指标情况如下：

偿债能力指标	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
流动比率（倍）	1.50	1.02	0.92
速动比率（倍）	1.34	0.87	0.78
资产负债率	58.69%	54.76%	53.32%

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债；

(2) 速动比率 = (流动资产 - 存货 - 预付款项) / 流动负债;

(3) 资产负债率 = (负债总额 / 资产总额) × 100%。

报告期内，上市公司流动比率、速动比率稳步提高，资产负债率较为稳定。

(二) 本次交易前上市公司经营成果分析

1、营业收入及利润情况分析

2023 年、2024 年和 2025 年 1-3 月，上市公司实现营业收入分别为 85,610.61 万元、77,641.24 万元和 19,060.74 万元，实现归属于母公司股东的净利润分别为 3,413.93 万元、4,564.01 万元和 351.38 万元，具体利润构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	19,060.74	77,641.24	85,610.61
减：营业成本	14,810.77	55,732.78	60,479.11
税金及附加	221.65	844.48	839.36
销售费用	798.74	3,101.16	3,272.58
管理费用	1,469.37	7,219.17	6,891.90
研发费用	176.84	739.99	716.72
财务费用	430.78	2,346.02	1,521.80
其中：利息费用	430.16	2,980.91	2,190.80
利息收入	103.79	483.66	447.18
加：其他收益	44.47	158.56	247.70
投资收益（损失以“-”号填列）	586.28	2,666.41	1,374.07
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	7.32	70.43	20.64
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.86	-127.90	-28.30
信用减值损失（损失以“-”号填列）	21.16	1,902.96	-242.15
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-21.07	17.92
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,812.67	12,307.03	13,279.02
加：营业外收入	1.29	144.40	82.09
减：营业外支出	12.32	82.23	4.96
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,801.64	12,369.20	13,356.14
减：所得税费用	634.07	3,212.80	4,190.88
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,167.57	9,156.40	9,165.26
归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	351.38	4,564.01	3,413.93

少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	816.19	4,592.39	5,751.34
--------------------	--------	----------	----------

上市公司的主营业务为水上游览业务、旅行社业务、贸易业务、零售业务。公司 2024 年实现营业收入 77,641.24 万元，较 2023 年下滑 9.31%，主要系贸易业务、零售业务受市场环境变化等因素影响，出现不同程度波动；2024 年实现归属于母公司所有者的净利润 4,564.01 万元，较 2023 年上升 33.69%，主要得益于子公司深圳同泰生物化工有限公司（以下简称“深圳同泰”）破产清算确认投资收益、诉讼收款冲回坏账等非经常性损益增加。上市公司 2024 年归母净利润同比增加具体原因主要如下：（1）因深圳同泰超额亏损，强制清算后，其不再纳入合并报表范围，并增加上市公司 2024 年度当期净收益约 1,657.45 万元（详见上市公司 2024 年 9 月 4 日发布的公告《南京商贸旅游股份有限公司关于控股子公司清算注销完成的公告》（公告编号：2024-038））；（2）上市公司与苏豪弘业股份有限公司（以下简称“苏豪弘业”）因买卖合同纠纷一案在南京市鼓楼区人民法院（以下简称“鼓楼区法院”）对苏豪弘业提起诉讼。2024 年 7 月，鼓楼区法院一审判决苏豪弘业给付南京商旅货款 2,212.20 万元及违约金，2025 年 1 月，南京中院二审（终审）维持原判。根据终审判决，上市公司收回合同货款及违约金合计 3,032.55 万元，增加上市公司 2024 年度净收益约 2,269.65 万元（详见上市公司 2025 年 1 月 11 日发布的公告《南京商贸旅游股份有限公司关于诉讼结果暨全额收回款项的公告》（公告编号：2025-004））。

2、盈利能力指标分析

报告期内，上市公司盈利能力指标情况如下：

盈利能力指标	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
毛利率（%）	22.30	28.22	29.36
净利率（%）	6.13	11.79	10.71
每股收益（元/股）	0.01	0.15	0.11

注：（1）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%；

（2）净利率=净利润/营业收入×100%；

（3）每股收益=归属于母公司所有者的净利润/普通股总股数。

2024 年度，上市公司毛利率及净利率水平与上年相比差异较小，公司近年来转型布局的旅游、零售业务强势发力增长迅猛，较好地弥补了传统贸易板块收入下降的缺口，主业经营质量和盈利能力显著提升，成为公司盈利的主要来源。

二、标的公司的行业分类及行业特点

（一）行业竞争格局和市场化程度，行业内主要企业及其市场份额，市场供求状况及变动原因，行业利润水平的变动趋势及变动原因

1、行业竞争格局和市场化程度

（1）行业供给结构升级，中高端占比持续提升

酒店行业供给以经济型为主，近年来供给端结构持续升级，中高端占比显著提升。根据中国饭店协会数据统计，截至 2024 年末，中档、高档和奢华酒店房量合计占比 45.52%。供给结构升级满足消费者需求提升，同时带动行业连锁化率提升，截至 2024 年末，经济、中档、高档、奢华酒店连锁化率分别为 29.96%、55.33%、44.70%、57.98%。

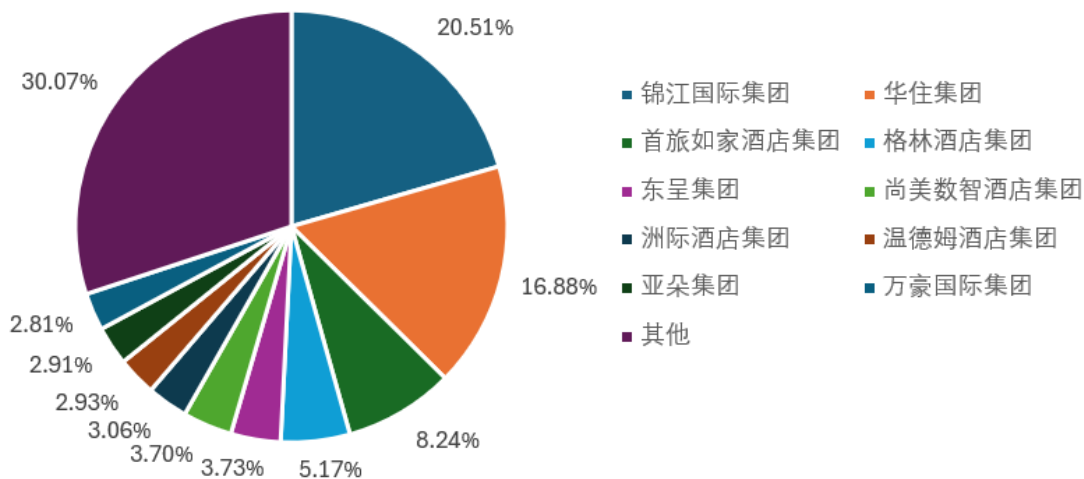
（2）中端核心品牌驱动规模扩张，酒店集团发展路径从规模化到品质化

截至 2024 年末，经济型代表品牌中，锦江旗下七天、华住旗下汉庭、首旅旗下如家的酒店数分别为 1,922 家、4,139 家、1,539 家，仅有汉庭酒店数持续增长。但中端核心品牌中，格林酒店旗下格林豪泰、华住旗下全季、锦江旗下麗枫的酒店数分别为 2,340 家、2,867 家、1,355 家，在过去几年均处于快速扩张态势。中端核心品牌势能强、市场认可度高，连锁复制酒店规模稳步扩张，体现品牌成长性。

2、行业内主要企业及市场份额

中国酒店行业主要企业有锦江国际集团、华住酒店集团、首旅如家酒店集团等。根据《2025 中国酒店集团及品牌发展报告》，2024 年，市场占有率排名前 10 的酒店集团如下：

图：2024 年中国前 10 大酒店集团市场占有率



注：仅统计中国前 60 大酒店集团。市场占有率按客房数计算。数据来源于《2025 中国酒店集团及品牌发展报告》。

3、市场供求状况及变动原因

作为旅游产业的重要支柱，酒店行业的规模与服务品质直接映射出旅游业的成长与成熟度，构成旅游经济的关键一环。根据中华人民共和国文化和旅游部发布的《2023 年度全国星级旅游饭店统计调查报告》，截至 2023 年末，全国 7,245 家星级饭店基本指标情况如下：

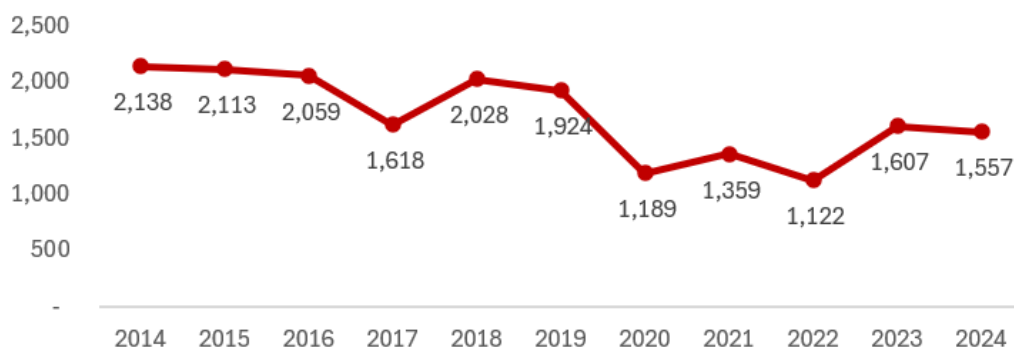
星级	饭店数量 (家)	营业收入总 额（亿元）	利润总额 (亿元)	客房占营业 收入比重 (%)	平均出租率 (%)	每间可供出 租客房收入 (元/间夜)
五星级	772.00	679.28	45.99	48.41	58.46	357.39
四星级	2,325.00	607.30	-13.39	40.99	50.26	163.08
三星级	3,471.00	300.66	-3.81	42.31	46.32	104.07
二星级	670.00	21.61	0.36	46.89	42.18	75.18
一星级	7.00	0.10	0.01	42.91	51.46	50.94
合计	7,245.00	1,608.95	29.17	44.45	50.69	187.97

数据来源：中华人民共和国文化和旅游部

4、行业利润水平的变动趋势及变动原因

根据中华人民共和国文化和旅游部发布的统计数据，2014 年至 2024 年间，我国星级饭店的营业收入随社会经济水平发展呈现周期性的波动。随着我国在公共卫生事件后消费复苏，近年来星级饭店的营业收入也有较为明显的回升态势。

图：2014 年至 2024 年全国星级饭店营业收入合计（单位：亿元）



数据来源：中华人民共和国文化和旅游部。

（二）影响行业发展的有利和不利因素

1、有利因素

（1）产业转型升级带来新的机会

展望未来，中国正处于产业转型升级的关键时期，第三产业的比重持续增加，为酒店业的快速发展创造了有利条件。

（2）旅游行业的持续发展

住宿业（尤其是酒店住宿业）和旅游业是高度相关的两个行业。改革开放特别是党的十八大以来，我国旅游发展步入快车道，形成全球最大国内旅游市场，成为国际旅游最大客源国和主要目的地，旅游业从小到大、由弱渐强，日益成为新兴的战略性支柱产业和具有显著时代特征的民生产业、幸福产业，成功走出了一条独具特色的中国旅游发展之路。随着旅游业的大力发展，酒店行业的发展空间也将得到提升。

（3）国家政策的支持

2024年8月，国务院印发《关于促进服务消费高质量发展的意见》，提出，“提升住宿服务品质和涉外服务水平，培育一批中高端酒店品牌和民宿品牌，支持住宿业与旅游、康养、研学等业态融合发展。依法依规盘活农村闲置房屋、集体建设用地，发展乡村酒店、客栈民宿服务。”得益于国家政策的积极扶持，酒店行业有望迎来广阔的发展空间。

2、不利因素

（1）宏观经济波动

酒店行业的经营总体受到经济波动的影响。如果经济持续下行，居民实际可支配收入下降，人们对旅游业酒店业的需求会受到很大影响。同时，经济下行也会造成商业活动的减少，酒店的客房以及会议室出租等方面收入会受到影响。

（2）市场竞争加剧

随着市场的成熟和透明度提升，品牌之间的差异化减少，同质化竞争加剧。这压缩了酒店的利润空间，并迫使酒店管理集团寻找新的增长点和差异化策略。同时，中小型和非连锁酒店面临较大的生存压力，需要加强品牌建设和连锁发展。

（三）进入该行业的主要障碍

1、品牌影响力

消费者对酒店的品牌效益十分看重。知名的酒店品牌对于消费者而言往往代表着优质的硬件设施、出色的服务品质以及舒适的入住体验，可以使酒店企业在激烈的竞争中脱颖而出。随着消费水平的提升，消费者会越来越重视酒店的服务体验，已有的知名酒店不断丰富自己的服务经验，给消费者留下良好的入住体验，提高进入行业的壁垒。

2、地理位置

在酒店行业中，优质的地理位置是酒店经营的关键成功要素。良好的地理位置、便利的交通设施能显著提高酒店的竞争力。酒店选址的优劣受到城市的游客数量、周边旅游业的发展程度、城市交通规划等多重因素的影响。已有的良好地理位置已经被现有酒店占据，新进入者很难得到良好的地理优势。优质地理位置的稀缺导致高额的租金，给经营者带来更大的运营压力。这是进入行业的主要壁垒之一。

3、管理经验

酒店行业要求管理者不仅要具备深厚的行业知识，还要有丰富的实践经验和卓越的决策能力。成功的酒店运营涉及复杂的日常管理任务，如客房服务、餐饮质量控制、客户关系维护、财务管理和人力资源配置。此外，管理者还必须能够应对市场的快速变化，如旅游季节性波动、经济周期影响以及消费者偏好的转变。管理层需要具备前瞻性，能够预测并适应这些变化，同时保持服务质量和客户满

意度。对于新进入者来说，管理经验的缺乏不仅影响新进入者的运营效率，还可能限制其长期发展和市场竞争力。因此，管理经验构成了酒店行业一个显著的进入壁垒。

（四）行业技术水平及技术特点，经营模式，以及行业在技术、产业、业态、模式等方面的发展情况和未来发展趋势

1、行业技术水平及技术特点

中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会于2010年10月18日批准发布国家标准《旅游饭店星级的划分与评定》（GB/T14308-2010），其中旅游饭店的定义为“以间（套）夜为单位出租客房，以住宿服务为主，并提供商务、会议、休闲、度假等相应服务的住宿设施，按不同习惯可能也被称为宾馆、酒店、旅馆、旅社、宾舍、度假村、俱乐部、大厦、中心等”。并规定一星级、二星级、三星级饭店是有限服务饭店，评定星级时应对饭店住宿产品进行重点评价；四星级和五星级（含白金五星级）饭店是完全服务饭店，评定星级时应对饭店产品进行全面评价，并不应因为某一区域所有权或经营权的分离，或因为建筑物的分隔而区别对待，饭店内所有区域应达到同一星级的质量标准和管理要求。

2、经营模式

随着经济全球化和国内旅游业的蓬勃发展，中国酒店行业正经历着前所未有的变革。在这个变革中，酒店的商业模式成为了行业内外关注的焦点，主要分为自营和加盟两大类，每种模式背后蕴含的经营哲学和市场策略体现了酒店管理集团对未来发展路径的不同选择和适应市场的策略。

自营模式，即酒店管理集团自主经营酒店，通过拥有或租赁物业并使用自身品牌进行经营，确保了酒店服务质量和品牌形象的统一性。这种模式使酒店集团能够全面控制酒店运营，精细管理服务标准，但同时也要承担较高的资金投入和经济周期波动的风险，以及在扩张速度上可能不如加盟模式。

加盟模式，则是酒店管理集团将品牌和管理经验输出给其他酒店业主，通过轻资产的方式快速扩张品牌影响力。加盟模式又可细分为品牌加盟和管理加盟，分别关注于品牌输出和日常运营的管理，适应不同的市场需求和酒店业主的需

求。这种模式的优势在于减少了酒店集团的直接投资和运营风险，同时能够迅速提升品牌的市场覆盖率和知名度。

自营与加盟模式的选择不仅反映了酒店集团对市场策略的不同取向，也体现了对品牌价值和经营风险的不同权衡。自营模式更注重深耕细作，保证服务品质和品牌形象，而加盟模式则侧重于品牌的快速扩张和市场占有率的提升。从投资回报率来看，自营模式需要更长时间来收回投资，而加盟模式则能够较快实现盈利。

3、行业在技术、产业、业态、模式等方面的发展情况和未来发展趋势

（1）连锁化进程持续加深

欧美等发达国家酒店业发展周期主要包括萌芽发展、野蛮式扩张、存量整合到目前成熟期。国内酒店行业经历初期萌芽到高速扩张时期，公共卫生事件前存量酒店达到峰值，逐渐步入存量整合阶段。这一阶段大型酒店以并购形式实现资源快速整合，如：锦江收购 7 天/维也纳，首旅收购如家，华住收购桔子水晶。存量整合会加快连锁化推进过程。

（2）中高端化成为酒店扩张主要趋势

2024 年，我国酒店行业豪华、中高端、经济型酒店客房数占比约为 7.67%、37.85%、54.48%，国内酒店市场由低端经济型酒店占主导。欧美等发达国家成熟的酒店市场通常呈现两边小中间大的“橄榄型”结构，豪华、中高端、经济型的比例约为 20%、50%、30%。

未来我国酒店行业结构布局将向欧美等发达国家酒店行业结构靠近，呈现中高端酒店为主体的特征。从目前国内酒店市场结构来看，中端酒店的发展仍有发展空间，未来国内中高端酒店有望迎来中长期快速发展阶段。

（五）行业周期性，以及区域性或季节性特征

1、行业周期性特征

酒店行业受经济波动影响较大，呈现很强的周期性，且弹性较大。在经济扩张期，商务旅行和休闲旅游增加，导致酒店需求上升；而在经济衰退期，由于企业削减开支和消费者减少非必要支出，酒店需求则会下降。

2、行业区域性特征

酒店行业在区域分布上具有明显的不均衡性,由于中国地域之间的经济发展水平和居民消费水平存在较大差异,长江三角洲、珠江三角洲等经济发达区域和热门旅游城市是中国酒店行业发展最为繁荣的地区。

3、行业季节性特征

酒店行业具有很强的季节性,旺季通常是旅游高峰期和节假日,而淡季一般是冬季。此外,大型会议和展览等活动也能显著影响酒店的入住率和收入。

（六）所处行业与上下游行业之间的关联性，上下游行业发展状况对该行业及其发展前景的有利和不利影响

酒店行业的上游主要是为其提供场地与原材料的物业租赁行业、酒店用品行业等。物业租赁行业为酒店提供场地,酒店用品行业为酒店提供经营所需的原材料,主要包括棉织品、清洁用品等酒店日常经营消耗品。下游客户主要为旅游出行与商务出行群体。根据渠道的不同客户可分为直接消费端与间接消费端,下游直销客户主要包括散客与协议公司,分销客户主要包括酒店在线预订平台与旅行社。

酒店行业与上游各行业关联性较为松散,与下游旅游业关系较为紧密。酒店行业上游各行业发展处于不同水平,下游旅游业近年来发展较好。旅游业发展向好能够为酒店行业带来更多客源,有利于酒店行业发展。

三、标的公司行业主管部门、行业管理体制及主要政策

标的公司的行业主管部门、行业管理体制及主要政策参见本报告书之“第四章 交易标的基本情况”之“七、主营业务发展情况”之“（一）主要产品所处行业的主管部门、监管体制、主要法规及政策”。

四、标的公司的行业地位及核心竞争力

（一）行业地位

黄埔酒店于 2003 年 1 月 19 日开业,建筑面积约 31,000 平方米;2004 年 6 月,四星级旅游饭店正式挂牌;2010 年 11 月,黄埔酒店通过了“ISO9001:2008”国际质量管理体系的认证;2019 年完成第一次全楼层装修。黄埔酒店自投入运

营以来，取得了较好的经济效益，年营业收入达到 9,300 余万，年平均客房出租率保持在 85%以上。在取得较好经济效益的同时，黄埔酒店也取得了较好的社会效益，多次接待省人代会、省党代会以及省市各部门举办的重大会议。

黄埔酒店先后被授予南京市首批百家平安企业、南京市和谐劳动关系单位、江苏省及南京市劳动保险和社会保障诚信单位，南京市残疾人就业工作先进单位、多次获得南京市治安管理先进集体、南京市消防安全先进单位、境外人员临时住宿登记管理工作先进单位称号、江苏省及南京市优秀劳动关系和谐企业，多种菜肴在各类评选中获得大奖。

（二）核心竞争力

1、地理位置优势

黄埔酒店位于南京市玄武区黄埔路 2-2 号，地处中山东路与黄埔路交汇处，交通十分便利。酒店东临紫金山，北眺玄武湖，周边环境优美，为宾客提供了宜人的居住环境。这一优越的地理位置使得黄埔酒店成为商务出行和休闲度假的理想选择。

2、设施设备优势

酒店 2019 年完成第一次全楼层装修，现拥有各类标准、商务、景观、豪华客房 350 间（套），设有中西自助餐厅、多功能宴会大厅、豪华宴会包间等；建有现代化大小会议室、多动能厅 9 个；配有棋牌室、健身房、桑拿等一应俱全的娱乐设施，还有星巴克咖啡、自助洗衣房、商务中心、超市、旅行社等配套服务设施。这些设施设备的丰富性和先进性，满足了宾客的多样化需求，提升了酒店的竞争力。

3、客户服务优势

黄埔酒店注重客户体验，提供全方位、个性化的服务。酒店员工经过专业培训，具备较高的服务素质和专业技能，能够为宾客提供贴心、周到的服务。同时，酒店还建立了完善的客户反馈机制，及时收集宾客意见和建议，持续改进服务质量。

（三）黄埔酒店在同区位、同类型酒店中的竞争力和未来发展前景

1、黄埔酒店在同区位、同类型酒店中的竞争力

（1）文化特色突出，与科技体验融合

黄埔酒店是一家集住宿、餐饮、会议、旅游休闲功能于一体的四星级中高端旅游酒店，定位中高端市场，具有旅游特色。黄埔酒店经过 2019 年升级改造，被打造成民国主题文化酒店，围绕“复古、时尚、绿色、智能”进行装修和服务，文化特色更加突出。酒店地面采用古朴的硬质无机磨石搭配手工块毯，色彩以深灰色为主色调，同时又加入民国流行的红、绿等亮丽色彩，别有一番风味。黄埔酒店在保留复古风格的同时，增添了科技感和时尚感，提供自助登记、机器人送餐、智能化客房控制等服务，提升了宾客的入住体验。

（2）收获多项荣誉，具有品牌输出能力

黄埔酒店获得江苏省文旅厅“旅游百佳”单位、“江苏省文化和旅游市场红名单”、“江苏省优秀劳动关系和谐企业”、“南京市十佳旅游饭店”“南京市放心消费示范单位”等荣誉。黄埔酒店凭借良好的市场声誉和市场影响力，成功与多家企业签订委托管理合同，如与“长江之恋”签订餐饮管理合同、与灵璧宏泰大酒店签订委托管理项目合同等，将黄埔酒店的管理模式、服务规范、质量标准和管理人员等输出给受托管理单位。

（3）黄埔酒店核心经营指标入住率、平均每房收益远超南京市平均水平，位于南京市四星级酒店前列

根据文化和旅游部统计数据，2024 年 1-9 月，南京市四星级酒店平均出租率为 65.90%，南京市四星级酒店平均每房收益为 249.35 元/间夜。2024 年黄埔酒店出租率为 81.32%，黄埔酒店平均每房收益为 313.28 元/间夜，黄埔酒店出租率、平均每房收益远高于南京市四星级平均水平。根据南京市文化和旅游局出具的证明，黄埔酒店 2024 年度营业收入、出租率分别位于 20 家南京市四星级酒店第三名、第四名。

2、黄埔酒店未来拥有较好的发展前景

（1）区位优势明显

黄埔酒店地处南京市中心，距离南京市域内多个知名旅游景区均较近，靠近南京博物院、夫子庙—秦淮风光带、钟山风景区等众多知名文旅景点，3公里半径内的文旅资源极为丰富，这使得酒店的客房入住率较高，2024年黄埔酒店出租率为81.32%，远高于南京四星级酒店平均水平。

（2）市场需求增长

随着人们生活水平的提高，文化旅游市场需求不断增长，人们对高品质的住宿和旅游体验的需求也在增加。当前，我国文旅消费正展现出强大的活力与韧性。文化和旅游部发布的数据显示，根据国内旅游抽样调查统计结果，2024年，国内出游人次56.15亿，比上年同期增加7.24亿，同比增长14.8%；2024年，国内游客出游总花费5.75万亿元，比上年增加0.84万亿元，同比增长17.1%。2025年春节、清明节、五一、端午节假期，全国国内出游人次、国内出游总花费均实现了同比增长5%-8%左右。同时，根据国家统计局数据，2024年，全国居民人均可支配收入41,314元，较2023年增长5.34%；近10年全国居民人均可支配收入复合增长率达到7.43%。随着国民经济的稳步增长、居民收入水平的提升和生活质量的改善，居民旅游消费逐渐增加。住宿作为旅游消费中的必不可少的支出，消费者对高品质酒店住宿的需求同步增长，为酒店业提供了广阔的市场空间。此外，基础设施的完善，如高速铁路网络、公路设施的快速发展，为旅游出行提供了便利，进一步刺激了酒店行业的需求。因此，长期来看，酒店作为旅游产业的重要部分，随着人均收入水平提高及居民旅游消费需求提升，旅游产业的发展将带动酒店行业迎来增长。黄埔酒店作为一家四星级旅游饭店，能够为游客提供优质的住宿、餐饮和会议服务，满足市场增长需求。

（3）业务协同发展

南京商旅计划将黄埔酒店与夫子庙游船、南旅海外旅行社等现有业态进行联动，延伸“酒店+演艺”“酒店+赛事”“酒店+会展”等协同模式，打造一站式文旅消费场景，实现业务协同发展，为酒店带来更多的客源和收入来源。同时，南京商旅设立了南京旅游酒店管理有限公司，进一步深化酒店板块布局，加强酒店运营管理能力，从“管理、产品、渠道”等方面与拟收购的黄埔酒店互相赋能、协同发展，进一步优化黄埔酒店收入结构，实现社会效益、品牌效益和经济效益全面提升，推动黄埔酒店的发展迈上新台阶。管理维度方面，提升产品和服务品质，精

准把握宾客需求，利用数字化新技术，采用扁平化智慧管理体系，降低成本，提高管理效能，同时提升宾客体验。产品维度方面，从顾客需求出发，精心设计产品，融合城市记忆与文化，打造富有品质、人文及个性化产品，提升产品核心竞争力。渠道维度方面，打通境内境外销售渠道，统一策划和推广，提升品牌形象。

（4）政策环境支持

党的十八大以来，习近平总书记对旅游发展作出一系列重要论述重要指示，强调“加快建设旅游强国”，把旅游业作为新兴的战略性支柱产业和具有显著时代特征的民生产业、幸福产业来培育。2025 年 1 月，国务院办公厅印发《关于进一步培育新增长点繁荣文化和旅游消费的若干措施》，提出深入开展全国文化和旅游消费促进活动。国家政策对文化旅游产业的支持力度不断加大，鼓励企业进行资源整合和创新发展。南京商旅收购黄埔酒店符合政策导向，有望获得更多的政策支持和资源倾斜，酒店行业作为旅游消费的重要组成部分未来将长期受益于政策红利。

五、标的公司的财务状况和经营成果的讨论与分析

根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《模拟审计报告》（中兴华审字（2025）第 023312 号），标的公司报告期主要财务状况及盈利能力分析如下：

（一）财务状况分析

1、资产结构及其变动分析

报告期各期末，标的公司财务报表中资产结构如下：

单位：万元

项目	2025.3.31		2024.12.31		2023.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	959.63	7.65%	1,266.96	9.77%	1,251.65	7.37%
应收账款	1,146.56	9.14%	987.83	7.62%	1,182.34	6.96%
预付款项	0.33	0.00%	-	-	-	-
其他应收款	6.32	0.05%	8.90	0.07%	27.30	0.16%
存货	78.50	0.63%	155.55	1.20%	109.86	0.65%

项目	2025.3.31		2024.12.31		2023.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	93.71	0.55%
其他流动资产	55.72	0.44%	62.46	0.48%	0.04	0.00%
流动资产合计	2,247.05	17.92%	2,481.71	19.13%	2,664.90	15.70%
非流动资产：						
长期应收款	-	-	-	-	2,885.96	17.00%
固定资产	9,681.32	77.19%	9,839.40	75.86%	10,537.31	62.06%
在建工程	-	-	253.48	1.95%	-	-
无形资产	0.81	0.01%	1.09	0.01%	4.30	0.03%
长期待摊费用	538.84	4.30%	310.56	2.39%	316.65	1.87%
递延所得税资产	74.38	0.59%	84.22	0.65%	568.91	3.35%
非流动资产合计	10,295.34	82.08%	10,488.76	80.87%	14,313.13	84.30%
资产总计	12,542.39	100.00%	12,970.46	100.00%	16,978.04	100.00%

报告期各期末，标的公司资产总额分别为 16,978.04 万元、12,970.46 万元和 12,542.39 万元，其中以非流动资产为主，占资产总额的比例分别为 84.30%、80.87%和 82.08%。报告期内，标的公司的流动资产主要由货币资金、应收账款构成，非流动资产主要由固定资产构成，具体分析如下：

（1）货币资金

报告期各期末，标的公司货币资金情况如下：

单位：万元

项目	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
现金	3.95	0.23	0.40
银行存款	945.67	1,256.73	1,251.25
其他货币资金	10.00	10.00	-
合计	959.63	1,266.96	1,251.65

报告期各期末，标的公司的货币资金主要是银行存款，分别为 1,251.25 万元、1,256.73 万元、945.67 万元，同时公司会保有少量现金以备日常经营所需。

（2）应收账款

1）按账龄披露

单位：万元

账龄	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内	660.29	585.75	1,068.65
1-2 年	631.60	589.35	220.57
2-3 年	107.64	7.85	-
3 年以上	-	-	9.17
小计	1,399.53	1,182.95	1,298.39
减：坏账准备	252.96	195.12	116.05
合计	1,146.56	987.83	1,182.34

标的公司应收账款账龄主要为 1 年以内及 1-2 年，截至 2025 年 3 月 31 日，2-3 年的应收账款对手方为客户一及客户二。客户一及客户二均系位于黄埔酒店周边资质优良的地方国企客户，自黄埔酒店开业以来即开始业务合作，合作历史较长，合作关系稳定；客户一及客户二信用较高且具备较强的资金实力，中介机构已对其于报告期各期末的应收账款情况进行函证，并取得其回函确认；报告期内客户一及客户二均保持正常回款状态，其应收账款无法回收的风险较小。

2) 应收账款按坏账计提方法分类情况

报告期各期末，应收账款按坏账计提方法分类，包括单项计提坏账准备的应收账款及按组合计提坏账准备的应收账款，其中按组合计提坏账准备的应收账款均按账龄分析法组合，具体情况如下：

单位：万元

类别	2025.3.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	110.83	7.92	110.83	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	1,288.70	92.08	142.14	11.03	1,146.56
合计	1,399.53	100.00	252.96	-	1,146.56
类别	2024.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	110.83	9.37	110.83	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	1,072.12	90.63	84.29	7.86	987.83

合计	1,182.95	100.00	195.12	-	987.83
类别	2023.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款	69.74	5.37	34.87	50.00	34.87
按组合计提坏账准备	1,228.65	94.63	81.18	6.61	1,147.47
合计	1,298.39	100.00	116.05	-	1,182.34

①单项计提坏账准备的应收账款

单位：万元

单位名称	2025.3.31			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
宋永钢	110.83	110.83	100.00	租金逾期未付
合计	110.83	110.83	100.00	-
单位名称	2024.12.31			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
宋永钢	110.83	110.83	100.00	租金逾期未付
合计	110.83	110.83	100.00	-
单位名称	2023.12.31			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
宋永钢	69.74	34.87	50.00	租金逾期未付
合计	69.74	34.87	50.00	-

②按账龄组合计提坏账准备的应收账款

单位：万元

2025.3.31			
账龄	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	595.76	29.79	5.00
1-2年	585.30	58.53	10.00
2-3年	107.64	53.82	50.00
3年以上	-	-	-
合计	1,288.70	142.14	-
2024.12.31			
账龄	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	521.22	26.06	5.00

1-2 年	543.06	54.31	10.00
2-3 年	7.85	3.92	50.00
3 年以上	-	-	-
合计	1,072.12	84.29	-
2023.12.31			
账龄	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	998.91	49.95	5.00
1-2 年	220.57	22.06	10.00
2-3 年	-	-	-
3 年以上	9.17	9.17	100.00
合计	1,228.65	81.18	-

3) 应收账款期末余额前五大客户情况

截至 2025 年 3 月 31 日，按欠款方归集的应收账款账面余额前五名客户的情况如下：

单位：万元

单位名称	应收账款账面余额	占应收账款账面余额总额比例	坏账准备期末余额
客户二	376.32	26.89%	42.58
客户一	316.42	22.61%	61.51
宋永钢	110.83	7.92%	110.83
南京六华春酒店管理有限公司	95.74	6.84%	9.44
政协南京市委员会办公厅	40.32	2.88%	2.02
合计	939.62	67.14%	226.38

(3) 预付款项

报告期各期末，标的公司预付款项账龄结构如下：

单位：万元

账龄	2025.3.31		2024.12.31		2023.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	0.33	100.00%	-	-	-	-
合计	0.33	100.00%	-	-	-	-

报告期各期末，公司预付款项金额相对较小，且不存在账龄超过一年且金额重大的预付款项。

（4）其他应收款

1）其他应收款按款项性质分类情况

报告期各期末，标的公司其他应收款按款项性质分类情况如下：

单位：万元

项目	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
员工备用金	5.13	2.21	2.26
保证金及押金	5.30	17.30	29.00
垫付款等其他	1.34	0.54	1.17
小计	11.76	20.05	32.43
减：坏账准备	5.45	11.15	5.14
合计	6.32	8.90	27.30

2）其他应收款按账龄分类情况

报告期各期末，标的公司其他应收款按账龄分类情况如下：

单位：万元

项目	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内	4.55	3.05	3.17
1 至 2 年	2.21	-	24.14
2 至 3 年	-	12.00	5.13
3 年以上	5.00	5.00	-
小计	11.76	20.05	32.43
减：坏账准备	5.45	11.15	5.14
合计	6.32	8.90	27.30

3）按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款情况

截至 2025 年 3 月 31 日，标的公司其他应收款按欠款方归集的期末余额前五名的情况如下：

单位：万元

往来单位名称	款项性质	金额	年限	占其他应收款总额比例（%）	坏账准备期末余额
南京港华燃气有限公司	保证金及押金	4.00	3 年以上	34.00	4.00
张开东	员工备用金	2.92	1 年以内	24.80	0.15
部门备用金	员工备用金	2.21	1-2 年	18.79	0.22
抖音小店	保证金及押金	1.00	3 年以上	8.50	1.00

中国石化销售股份有限公司江苏南京石油分公司	垫付款等其他	0.75	1 年以内	6.37	0.04
合计		10.88		92.46	5.40

（5）存货

报告期各期末，标的公司存货账面价值分别为 109.86 万元、155.55 万元和 78.50 万元，占总资产的比例分别为 0.65%、1.20%和 0.63%。报告期各期末，标的公司存货具体明细如下：

单位：万元

项目	2025.3.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	78.50	-	78.50
合计	78.50	-	78.50
项目	2024.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	155.55	-	155.55
合计	155.55	-	155.55
项目	2023.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	109.86	-	109.86
合计	109.86	-	109.86

报告期各期末，黄埔酒店的存货主要为餐饮使用的食材、酒类以及酒店用品等，单品价格较低且库龄较短，无需计提跌价准备。

（6）其他流动资产

报告期内，标的公司的其他流动资产各期末金额分别为 0.04 万元、62.46 万元、55.72 万元，主要为待抵扣进项税。

（7）长期应收款

2023 年末，标的公司长期应收款 2,885.96 万元，主要为拆借给六华春的装修款。2024 年 4 月经南京旅游集团有限责任公司董事会决议通过，同意将黄埔大酒店所持有的南京六华春酒店管理有限公司的 2,274.46 万元债权无偿划转给

南京新瑞尔医药进出口有限公司。截至 2025 年 3 月末，标的公司不存在长期应收款金额。

（8）固定资产

报告期各期末，标的公司的固定资产账面价值分别为 10,537.31 万元、9,839.40 万元和 9,681.32 万元，主要为房屋建筑物、通用设备等，其中房屋建筑物为黄埔酒店的经营办公场所。

报告期各期末，标的公司的固定资产账面价值明细情况如下：

单位：万元

项目	2025.3.31			
	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋建筑物	24,920.72	15,326.43	-	9,594.28
通用设备	722.79	688.51	-	34.28
专用设备	49.62	19.19	-	30.43
运输设备	53.28	50.62	-	2.66
其他设备	255.28	235.62	-	19.66
合计	26,001.69	16,320.37	-	9,681.32
项目	2024.12.31			
	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋建筑物	24,920.72	15,178.01	-	9,742.71
通用设备	724.12	683.23	-	40.89
专用设备	49.62	18.44	-	31.18
运输设备	53.28	50.62	-	2.66
其他设备	255.28	233.32	-	21.95
合计	26,003.01	16,163.61	-	9,839.40
项目	2023.12.31			
	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋建筑物	24,996.77	14,655.61	-	10,341.16
通用设备	733.02	605.04	-	127.98
专用设备	19.86	18.10	-	1.76
运输设备	53.28	50.62	-	2.66
其他设备	248.32	184.57	-	63.75
合计	26,051.25	15,513.94	-	10,537.31

报告期内各期末，标的公司的固定资产主要为房屋建筑物，其中房屋建筑物的账面价值包含了房屋所在土地的土地使用权价值，主要系黄埔酒店取得建筑所有权时，房屋建筑价值与土地使用权价值难以区分。报告期内，标的公司未发现固定资产存在减值迹象，未计提固定资产减值准备。

（9）在建工程

报告期各期末，标的公司在建工程账面价值分别为 0.00 万元、253.48 万元和 0.00 万元，具体情况如下：

①2025 年 1-3 月

单位：万元

项目名称	预算数	2024 年 12 月 31 日余额	本期增加金额	本期转入长期待摊费用金额	本期其他减少金额	2025 年 3 月 31 日余额
6F 改造工程	420 万元	253.48	-	253.48	-	-
合 计	-	253.48	-	253.48	-	-

②2024 年度

单位：万元

项目名称	预算数	2023 年 12 月 31 日余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期转入长期待摊金额	2024 年 12 月 31 日余额
6F 改造工程	420 万元	-	254.73	-	1.25	253.48
6F 宿舍改造工程	45 万元	-	26.12	-	26.12	-
1F 改造工程	40 万元	-	4.95	-	4.95	-
合 计	-	-	285.80	-	32.32	253.48

（10）无形资产

报告期各期末，标的公司的无形资产账面价值分别为 4.30 万元、1.09 万元和 0.81 万元，均为软件使用权。

报告期各期末，标的公司无形资产的具体情况如下：

单位：万元

项目	2025.3.31			
	账面原值	累计摊销	减值准备	账面价值
软件使用权	16.47	15.66	-	0.81
合计	16.47	15.66	-	0.81
项目	2024.12.31			
	账面原值	累计摊销	减值准备	账面价值

软件使用权	16.47	15.37	-	1.09
合计	16.47	15.37	-	1.09
项目	2023.12.31			
	账面原值	累计摊销	减值准备	账面价值
软件使用权	16.47	12.17	-	4.30
合计	16.47	12.17	-	4.30

报告期各期末，标的公司无形资产主要系软件使用权，不存在减值迹象，未计提减值准备。

（11）长期待摊费用

报告期各期末，黄埔酒店的长期待摊费用分别为 316.65 万元、310.56 万元、538.84 万元，主要为其资产改良支出。

（12）递延所得税资产

报告期各期末，黄埔酒店递延所得税资产分别为 568.91 万元、84.22 万元、74.38 万元，主要系由坏账准备、未弥补亏损、租赁负债等产生，具体情况如下：

单位：万元

项目	2025.3.31		2024.12.31		2023.12.31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	258.41	64.60	206.27	51.57	121.18	30.30
未弥补亏损	-	-	32.87	8.22	1,032.87	258.22
租赁负债	-	-	-	-	926.09	231.52
应付职工薪酬	39.10	9.78	97.76	24.44	195.52	48.88
合计	297.51	74.38	336.90	84.22	2,275.66	568.91

报告期内，公司的递延所得税资产主要由坏账准备、未弥补亏损、租赁负债及应付职工薪酬等产生，其中未弥补亏损主要是 2019 年公司停业装修导致当年经营业绩较差产生的。

2、负债结构及其变动分析

报告期各期末，标的公司财务报表中负债结构如下：

单位：万元

项目	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
----	-----------	------------	------------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	2,001.48	43.73%	2,003.42	38.98%	-	-
应付账款	565.33	12.35%	825.44	16.06%	503.79	6.72%
合同负债	202.76	4.43%	291.14	5.66%	261.10	3.48%
应付职工薪酬	59.11	1.29%	207.10	4.03%	272.35	3.63%
应交税费	112.09	2.45%	59.35	1.15%	13.13	0.18%
其他应付款	1,584.85	34.63%	1,637.87	31.87%	1,786.55	23.82%
一年内到期的非流动负债	39.10	0.85%	97.76	1.90%	198.48	2.65%
其他流动负债	12.17	0.27%	17.47	0.34%	15.67	0.21%
流动负债合计	4,576.88	100.00%	5,139.56	100.00%	3,051.06	40.68%
非流动负债：						
长期借款	-	-	-	-	3,300.00	44.00%
租赁负债	-	-	-	-	828.80	11.05%
长期应付职工薪酬	-	-	-	-	97.76	1.30%
递延所得税负债	-	-	-	-	223.05	2.97%
非流动负债合计	-	-	-	-	4,449.61	59.32%
负债合计	4,576.88	100.00%	5,139.56	100.00%	7,500.67	100.00%

报告期各期末，标的公司负债总额分别为 7,500.67 万元、5,139.56 万元和 4,576.88 万元，标的公司的流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款构成，非流动负债主要由长期借款构成，具体分析如下：

（1）短期借款

报告期各期末，标的公司短期借款余额分别为 0.00 万元、2,003.42 万元和 2,001.48 万元，主要目的为偿还利率较高的长期借款。具体情况如下：

单位：万元

项目	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
保证借款	2,000.00	2,000.00	-
未到期的应付利息	1.48	3.42	-
合计	2,001.48	2,003.42	-

注：南京旅游集团有限责任公司为标的公司的 2,000 万元借款提供连带责任保证担保，保证期间为债务履行期限届满之日起三年。

（2）应付账款

报告期各期末，标的公司应付账款余额分别为 503.79 万元、825.44 万元及 565.33 万元。标的公司的应付账款主要为货款、工程设备款、服务费等。

报告期各期末，标的公司应付账款的构成情况如下：

单位：万元

项目	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
应付货款	304.13	430.69	241.32
应付工程设备款	236.07	316.76	181.55
应付服务费	25.13	77.99	80.92
合计	565.33	825.44	503.79

标的公司黄埔酒店在日常经营采购中通常享受供应商给予的信用账期，从而形成应付账款。

（3）合同负债

报告期内，黄埔酒店的合同负债分别为 261.10 万元、291.14 万元、202.76 万元，主要是酒店住客在入住前需提前支付房费以及客户储值卡，形成酒店对客户的合同负债，符合酒店行业的惯例。

（4）其他应付款

报告期各期末，标的公司其他应付款金额分别为 1,786.55 万元、1,637.87 万元及 1,584.85 万元。

报告期各期末，标的公司其他应付款的具体情况如下：

单位：万元

项目	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
保证金及押金	51.38	30.38	21.94
往来款	1,438.94	1,438.94	1,438.94
费用类	1.44	16.01	177.58
其他	93.09	152.54	148.09
合计	1,584.85	1,637.87	1,786.55

报告期各期末，黄埔酒店的其他应付款主要为往来款等，其中往来款金额较高，分别为 1,438.94 万元、1,438.94 万元、1,438.94 万元。报告期内，黄埔酒店应付往来款是公司对南京新工投资集团有限责任公司的 1,438.94 万元的往来拆借款。新工集团是标的公司的前股东，2011 年底，新工集团接收了南京市国资

委持有的黄埔酒店部分资产和负债，2017 年 12 月 12 日，黄埔酒店资产被划拨给南京旅游集团有限责任公司，对黄埔酒店的债权依然归属新工集团，因此形成了酒店对新工集团的欠款，目前大部分欠款已经以现金或债转股的形式偿还完毕。

（5）一年内到期的非流动负债

报告期各期末，标的公司一年内到期的非流动负债分别为 198.48 万元、97.76 万元和 39.10 万元。

报告期各期末，标的公司一年内到期的非流动负债的具体情况如下：

单位：万元

项目	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
1 年内到期的租赁负债	-	-	97.29
1 年内到期的应付职工薪酬	39.10	97.76	97.76
长期借款利息	-	-	3.43
合计	39.10	97.76	198.48

（6）其他流动负债

报告期各期末，标的公司其他流动负债分别为 15.67 万元、17.47 万元和 12.17 万元。

报告期各期末，标的公司其他流动负债的具体情况如下：

单位：万元

项目	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
待转销项税	12.17	17.47	15.67
合计	12.17	17.47	15.67

（7）长期借款

报告期各期末，标的公司的长期借款分别为 3,300.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元。

报告期各期末，标的公司长期借款的具体情况如下：

单位：万元

项目	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
抵押借款	-	-	3,300.00

减：一年内到期的长期借款	-	-	-
合计	-	-	3,300.00

黄埔酒店于 2022 年 9 月 28 日与江苏紫金农村商业银行股份有限公司雨花台支行签订流动资金循环借款合同，借款金额 4,700 万元，借款期限自 2022 年 9 月 28 日至 2025 年 9 月 20 日止，该项借款为抵押借款，将坐落在玄武区黄埔路 2-2 号房产用于借款担保。截至 2025 年 3 月 31 日，该笔长期借款已清偿。

3、偿债能力分析

报告期内，标的公司偿债能力相关财务指标如下：

项目	2025.3.31 /2025 年 1-3 月	2024.12.31 /2024 年度	2023.12.31 /2023 年度
流动比率（倍）	0.49	0.48	0.87
速动比率（倍）	0.47	0.45	0.84
资产负债率（%）	36.49	39.63	44.18
利息保障倍数（倍）	20.65	10.30	8.35
经营活动现金流量净额 （万元）	-188.06	1,686.20	2,785.65

注：上述财务指标的计算公式为：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货-预付款项）/流动负债；
- 3、资产负债率=（负债总额/资产总额）×100%；
- 4、利息保障倍数=息税前利润/（利息支出-利息收入）。

报告期各期末，标的公司流动比率分别为 0.87 倍、0.48 倍和 0.49 倍，速动比率分别为 0.84 倍、0.45 倍和 0.47 倍，2024 年末标的公司的流动比率、速动比率均有所下降，主要系新增一笔短期借款所致。

报告期各期末，标的公司资产负债率分别为 44.18%、39.63%和 36.49%，呈下降趋势，主要系标的公司长期借款和租赁负债金额均有所下降。

报告期内，标的公司的利息保障倍数分别为 8.35、10.30 和 20.65，逐年上升，主要系标的公司于 2024 年提前偿还长期借款后利息费用下降所致。

报告期内，标的公司经营活动现金流量净额分别为 2,785.65 万元、1,686.20 万元和-188.06 万元。2023 年度及 2024 年度，黄埔酒店经营活动产生的现金流量净额为正，2025 年 1-3 月因部分协议客户回款期为年末，经营活动产生的现金流量暂时为负。

报告期各期末，同行业可比上市公司的偿债能力指标情况如下：

项目	公司名称	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
流动比率（倍）	首旅酒店	0.78	0.72	0.67
	锦江酒店	0.84	0.89	1.07
	君亭酒店	2.11	2.01	2.13
	金陵饭店	1.64	1.69	1.79
	行业均值	1.34	1.33	1.42
	黄埔酒店	0.49	0.48	0.87
速动比率（倍）	首旅酒店	0.66	0.61	0.61
	锦江酒店	0.77	0.82	1.02
	君亭酒店	1.91	1.83	1.94
	金陵饭店	0.81	0.79	1.07
	行业均值	1.04	1.01	1.16
	黄埔酒店	0.47	0.45	0.84
资产负债率（%）	首旅酒店	51.68	52.50	55.34
	锦江酒店	65.34	65.99	65.68
	君亭酒店	61.50	61.82	59.76
	金陵饭店	31.42	28.57	33.23
	行业均值	52.49	52.22	53.50
	黄埔酒店	36.49	39.63	44.18
利息保障倍数（倍）	首旅酒店	3.74	4.20	3.81
	锦江酒店	1.63	3.34	3.81
	君亭酒店	1.29	1.91	2.65
	金陵饭店	11.33	13.60	9.74
	行业均值	4.50	5.76	5.00
	黄埔酒店	20.65	10.30	8.35

注：可比上市公司数据来源于同花顺。

2023 年末，标的公司的流动比率和速动比率低于同行业可比上市公司均值，主要系公司规模相对较小，且酒店属于重资产行业，固定资产占比较高导致，2024 年末及 2025 年 3 月末，标的公司流动比率和速动比率相对更低，主要系新增一笔短期借款所致；标的公司资产负债率低于同行业可比上市公司，利息保障倍数高于同行业可比上市公司；总体来说，标的公司固定资产占比偏高，但盈利能力及资产负债结构良好，不存在流动性风险。

4、资产周转能力分析

报告期内，标的公司的资产运营能力相关指标如下：

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
应收账款周转率（次）	4.66	4.88	4.63
存货周转率（次）	25.82	21.19	53.66

注：上述财务指标的计算公式为：

- 1、应收账款周转率=营业收入/〔（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2〕；
- 2、存货周转率=营业成本/〔（期初存货账面价值+期末存货账面价值）/2〕；
- 3、2025 年 1-3 月应收账款周转率及存货周转率经简单年化处理。

报告期内，标的公司应收账款周转率分别为 4.63 次、4.88 次和 4.66 次，2025 年 1-3 月应收账款周转率略有下降，主要系部分客户回款期集中为年末，2025 年 3 月末应收账款余额相对较大。

报告期内，标的公司存货周转率分别为 53.66 次、21.19 次和 25.82 次，标的公司主要以酒店服务业为主，存货金额较低，因此存货周转率处于较高水平。

5、财务性投资分析

截至 2025 年 3 月 31 日，标的公司无财务性投资。

（二）盈利能力分析

报告期内，标的公司经营情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	1,503.88	6,056.47	6,752.66
其中：营业收入	1,503.88	6,056.47	6,752.66
二、营业总成本	1,253.81	5,119.93	5,701.20
其中：营业成本	755.28	2,811.92	3,335.58
税金及附加	59.60	229.16	0.35
销售费用	195.66	960.07	908.97
管理费用	230.27	997.04	1,246.49
财务费用	13.00	121.74	209.80
其他收益	0.92	14.05	71.79
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-52.14	-85.09	-26.55
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	27.93	-

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	198.84	893.44	1,096.70
加：营业外收入	-	0.39	-
减：营业外支出	0.04	4.16	6.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	198.80	889.66	1,090.20
减：所得税费用	64.20	261.66	273.92
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	134.60	628.00	816.27

1、营业收入分析

（1）营业收入构成分析

报告期各期，标的公司营业收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	1,459.96	97.08%	5,830.39	96.27%	6,455.30	95.60%
其他业务收入	43.91	2.92%	226.08	3.73%	297.36	4.40%
合计	1,503.88	100.00%	6,056.47	100.00%	6,752.66	100.00%

报告期内，黄埔酒店主营业务突出，主营业务收入分别为 6,455.30 万元、5,830.39 万元、1,459.96 万元，占比分别为 95.60%、96.27%及 97.08%，其他业务收入主要为房屋租金等。

（2）营业收入的性质构成分析

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	1,459.96	97.08%	5,830.39	96.27%	6,455.30	95.60%
客房服务	765.23	50.88%	4,013.16	66.26%	4,368.34	64.69%
餐饮服务	437.50	29.09%	1,335.40	22.05%	1,790.12	26.51%
旅游服务	0.86	0.06%	6.15	0.10%	15.17	0.22%
其他配套服务	256.37	17.05%	475.67	7.85%	281.68	4.17%
其他业务收入	43.91	2.92%	226.08	3.73%	297.36	4.40%
租金及其他	43.91	2.92%	226.08	3.73%	297.36	4.40%
合计	1,503.88	100.00%	6,056.47	100.00%	6,752.66	100.00%

报告期内，标的公司主营业务收入主要为客房服务，分别为 4,368.34 万元、4,013.16 万元及 765.23 万元，占比分别为 64.69%、66.26%及 50.88%。其他业务收入主要为租金收入。

（3）营业收入季节性波动情况

黄埔酒店单体主营业务收入分季度情况，具体情况如下：

单位：万元

年度	销售期间	主营业务收入	占比
2025 年 1-3 月	一季度	1,459.10	100.00%
	合计	1,459.10	100.00%
2024 年度	一季度	1,259.71	21.63%
	二季度	1,451.35	24.92%
	三季度	1,684.25	28.92%
	四季度	1,428.93	24.53%
	合计	5,824.24	100.00%
2023 年度	一季度	1,294.57	20.10%
	二季度	1,740.81	27.03%
	三季度	1,795.40	27.88%
	四季度	1,609.36	24.99%
	合计	6,440.13	100.00%

黄埔酒店单体主营业务收入呈现出第三季度最高，第二、第四季度次之，第一季度最低的分布趋势，主要系第三季度的七、八月份为暑假，属于旅游旺季，黄埔酒店作为旅游酒店相对收入较高，第一季度相对为出游淡季，黄埔酒店收入较低。

同行业可比公司营业收入分季度情况如下：

1) 金陵饭店

单位：万元

年度	销售期间	主营业务收入	占比
2024 年度	一季度	55,599.44	29.73%
	二季度	34,861.59	18.64%
	三季度	48,314.66	25.83%
	四季度	48,251.87	25.80%

	合计	187,027.56	100.00%
2023 年度	一季度	48,121.04	26.55%
	二季度	40,532.51	22.36%
	三季度	46,603.00	25.71%
	四季度	45,990.39	25.37%
	合计	181,246.93	100.00%

2) 君亭酒店

单位：万元

年度	销售期间	主营业务收入	占比
2024 年度	一季度	16,011.91	23.69%
	二季度	17,038.82	25.21%
	三季度	17,250.94	25.52%
	四季度	17,283.27	25.57%
	合计	67,584.94	100.00%
2023 年度	一季度	9,572.01	17.93%
	二季度	12,499.24	23.41%
	三季度	16,081.08	30.12%
	四季度	15,245.55	28.55%
	合计	53,397.89	100.00%

3) 首旅酒店

单位：万元

年度	销售期间	主营业务收入	占比
2024 年度	一季度	184,545.88	23.81%
	二季度	188,756.41	24.35%
	三季度	215,573.05	27.81%
	四季度	186,247.01	24.03%
	合计	775,122.35	100.00%
2023 年度	一季度	165,553.85	21.24%
	二季度	195,259.64	25.06%
	三季度	230,251.71	29.55%
	四季度	188,227.25	24.15%
	合计	779,292.44	100.00%

4) 锦江酒店

单位：万元

年度	销售期间	主营业务收入	占比
2024 年度	一季度	320,621.80	22.80%
	二季度	368,581.05	26.21%
	三季度	389,830.98	27.72%
	四季度	327,264.27	23.27%
	合计	1,406,298.10	100.00%
2023 年度	一季度	292,225.81	19.95%
	二季度	388,381.87	26.51%
	三季度	415,616.28	28.37%
	四季度	368,713.95	25.17%
	合计	1,464,937.90	100.00%

注：酒店行业 A 股上市公司共五家，其中中华天酒店因其两年一期均为亏损状态，不具备可比性，因此对比同行业数据时剔除，可比上市公司数据来源于同花顺。

对比同行业公司可以发现，同行业公司 2023 年度与 2024 年度营业收入主要趋势为第三季度略高于其他季度，黄埔酒店季节性波动情况与同行业可比公司不存在较大差异。

2、营业成本分析

（1）营业成本构成分析

报告期各期，标的公司营业成本构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	739.39	97.90%	2,750.05	97.80%	3,222.93	96.62%
其他业务成本	15.89	2.10%	61.86	2.20%	112.65	3.38%
合计	755.28	100.00%	2,811.92	100.00%	3,335.58	100.00%

报告期内，标的公司营业成本分别为 3,335.58 万元、2,811.92 万元和 755.28 万元，营业成本变动趋势与营业收入变动趋势相一致，主营业务成本占比与主营业务收入占比相匹配。

（2）营业成本的性质构成分析

报告期各期，标的公司营业成本的构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	739.39	97.90%	2,750.05	97.80%	3,222.93	96.62%
客房服务	337.14	44.64%	1,461.33	51.97%	1,563.95	46.89%
餐饮服务	257.83	34.14%	1,068.19	37.99%	1,398.81	41.94%
旅游服务	-	-	-	-	-	-
其他配套服务	144.42	19.12%	220.53	7.84%	260.18	7.80%
其他业务成本	15.89	2.10%	61.86	2.20%	112.65	3.38%
租金及其他	15.89	2.10%	61.86	2.20%	112.65	3.38%
合计	755.28	100.00%	2,811.92	100.00%	3,335.58	100.00%

注：旅游服务以净额法列示，故营业成本为 0 元。

报告期内，标的公司主营业务成本中主要为客房成本及餐饮成本，其中餐饮业务主要是人员工资、酒水食材等，客房服务主要是房屋折旧、人员工资等，相对较为固定，其他业务的成本相对较少。

3、毛利构成及毛利率分析

报告期各期，标的公司毛利及毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
主营业务	720.57	49.36%	3,080.34	52.83%	3,232.36	50.07%
客房服务	428.09	55.94%	2,551.83	63.59%	2,804.39	64.20%
餐饮服务	179.67	41.07%	267.22	20.01%	391.31	21.86%
旅游服务	0.86	100.00%	6.15	100.00%	15.17	100.00%
其他配套服务	111.95	43.67%	255.14	53.64%	21.50	7.63%
其他业务	28.02	63.82%	164.22	72.64%	184.71	62.12%
租金及其他	28.02	63.82%	164.22	72.64%	184.71	62.12%
合计	748.60	49.78%	3,244.55	53.57%	3,417.07	50.60%

报告期内，标的公司毛利分别为 3,417.07 万元、3,244.55 万元和 748.60 万元，毛利率分别为 50.60%、53.57%和 49.78%；主营业务毛利分别为 3,232.36 万元、3,080.34 万元和 720.57 万元，主营业务毛利率分别为 50.07%、52.83%和 49.36%。

标的公司 2023 年至 2024 年毛利率相对稳定，2025 年 1-3 月的毛利率存在下

滑，主要系经过 2023 年文旅市场的复苏后，2023 年度及 2024 年度标的公司客房的入住率、平均房价均处在较高水平，2025 年 1-3 月受春节及整体市场调整影响，入住率及平均房价均存在一定下滑。标的公司 2025 年 1-3 月餐饮收入毛利率上升主要系 2025 年 1-3 月标的公司拓展会议业务客户，承接会议产生场租收入上升，该部分收入对应成本主要为固定成本，因此收入上升会导致整体餐饮毛利率上升。

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，标的公司的毛利率与同行业可比公司毛利率的比较情况如下：

单位：%

可比公司	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
首旅酒店	35.36	38.36	38.12
锦江酒店	31.85	39.52	41.99
君亭酒店	27.99	32.66	39.74
金陵饭店	22.59	24.56	27.75
均值	29.45	33.78	36.90
标的公司	49.78	53.57	50.60

注：可比上市公司数据根据公开披露的定期报告数据计算。

报告期内，标的公司毛利率高于同行业可比公司，主要系标的公司出租率、平均每房收入等指标均高于同行业可比公司，因此客房业务毛利率高于同行业可比公司。

综上所述，标的公司报告期内整体毛利率变动幅度较小，原因合理。标的公司报告期内整体毛利率高于同行业可比上市公司，主要系标的公司地理位置及经营情况较好，出租率、平均每房收入等指标均高于同行业可比公司，具备合理性。

4、报告期利润的主要来源、可能影响盈利能力持续性和稳定性的主要因素分析

（1）报告期利润的主要来源

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	1,503.88	6,056.47	6,752.66
其中：营业收入	1,503.88	6,056.47	6,752.66

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
二、营业总成本	1,253.81	5,119.93	5,701.20
其中：营业成本	755.28	2,811.92	3,335.58
税金及附加	59.60	229.16	0.35
销售费用	195.66	960.07	908.97
管理费用	230.27	997.04	1,246.49
财务费用	13.00	121.74	209.80
其他收益	0.92	14.05	71.79
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-52.14	-85.09	-26.55
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	27.93	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	198.84	893.44	1,096.70
加：营业外收入	-	0.39	-
减：营业外支出	0.04	4.16	6.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	198.80	889.66	1,090.20
减：所得税费用	64.20	261.66	273.92
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	134.60	628.00	816.27

标的公司主营业务突出，报告期利润主要来源于客房服务与餐饮服务等主营业务。

（2）可能影响盈利能力持续性和稳定性的主要因素

标的公司主要从事酒店行业，其主要利润全部来源于客房和餐饮，受客房入住率以及顾客用餐金额影响，客户的消费目的主要是出于商务差旅、宴请、会议以及旅游活动。因此黄埔酒店盈利能力主要受到旅游业热度、居民消费能力、商业活动频繁程度的影响较大。

随着经济形势的好转以及经济复苏后商业活动的重新活跃，黄埔酒店未来盈利能力将保持较好的持续性及稳定性。

5、盈利能力的驱动要素及其可持续性

标的公司主营业务突出，盈利能力较强。2023 年至 2024 年，国内旅游市场持续复苏。据文旅部数据显示：2023 年，国内出游人次 48.91 亿，同比增长 93.3%，国内游客出游总花费 4.91 万亿元，同比增长 140.3%；2024 年，国内居民出游人次 56.2 亿，同比增长 14.8%，国内居民出游总花费约 5.8 万亿元，同比增长 17.1%。

作为旅游行业重要支柱的住宿业在 2023 年迎来了快速复苏，直接反映住宿业发展的住宿业 GDP、接待游客住宿人数、平均房价和 RevPAR（平均每间可供出租客房收入）以及固定资产投资额增速等复苏势头良好。2023 年住宿和餐饮业增加值为 2.1 万亿元，同比增长 14.5%，2024 年住宿和餐饮业增加值 2.5 万亿元，增长 6.4%。

此外，南京市作为历史文化名城，拥有丰富的旅游资源，旅游市场的持续发展将为标的公司带来稳定的客源。同时南京的旅游资源具有长期吸引力，加上南京市政府制定了一系列如《南京市引导城乡居民扩大文化消费实施意见》《关于推进南京旅游高质量发展行动方案》《市政府办公厅关于培育新业态拓展新消费促进我市文旅产业高质量发展的实施意见》等政策，使得商务旅游市场将保持活力，推动酒店盈利的可持续增长。同时，标的公司位于南京市区，地理位置优越，交通便利，便于游客和商务旅客的到达。而南京交通网络的不断完善，如地铁和高铁的建设，将进一步增强标的公司的地理优势和吸引力。

6、税金及附加

报告期内，标的公司税金及附加情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
城建税	2.38	2.01	0.04
教育费附加	1.70	1.43	0.03
印花税	0.06	0.96	0.29
房产税	54.35	217.05	-
土地使用税	1.11	7.71	-
合计	59.60	229.16	0.35

报告期内，标的公司税金及附加分别为 0.35 万元、229.16 万元和 59.60 万元，2023 年度税金及附加较低主要系当年政策影响，减免了当期房产税。

7、期间费用分析

报告期内，标的公司的期间费用情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占收入	金额	占收入	金额	占收入

		比例		比例		比例
销售费用	195.66	13.01%	960.07	15.85%	908.97	13.46%
管理费用	230.27	15.31%	997.04	16.46%	1,246.49	18.46%
财务费用	13.00	0.86%	121.74	2.01%	209.80	3.11%
合计	438.93	29.19%	2,078.85	34.32%	2,365.26	35.03%

报告期各期，标的公司期间费用金额分别为 2,365.26 万元、2,078.85 万元和 438.93 万元，占营业收入比例分别为 35.03%、34.32%和 29.19%。

报告期内，标的公司与同行业可比上市公司的期间费用率比较如下：

可比公司	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
首旅酒店	25.76%	23.66%	23.48%
锦江酒店	32.13%	31.21%	31.53%
君亭酒店	26.88%	26.55%	29.22%
金陵饭店	16.14%	15.99%	19.03%
均值	25.23%	24.35%	25.82%
标的公司	29.19%	34.32%	35.03%

注：可比上市公司数据根据公开披露的定期报告数据计算。

报告期内，黄埔酒店期间费用率略高于同行业可比上市公司，主要是由于黄埔酒店系单体酒店，营业收入规模与同行业上市公司相比较小，导致期间费用率较高。

（1）销售费用分析

报告期内，标的公司销售费用具体情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月		2024 年		2023 年	
	金额	费用占比	金额	费用占比	金额	费用占比
职工薪酬	123.73	63.24%	474.27	49.40%	438.64	48.26%
网络服务费	48.07	24.57%	266.64	27.77%	236.83	26.05%
折旧费	8.21	4.20%	102.42	10.67%	99.89	10.99%
办公费用	3.16	1.61%	67.80	7.06%	88.96	9.79%
物料消耗	2.42	1.24%	13.90	1.45%	8.16	0.90%
业务宣传费	0.81	0.41%	2.49	0.26%	1.88	0.21%
低值易耗品摊销	0.03	0.01%	0.63	0.07%	2.86	0.31%
其他	9.24	4.72%	31.91	3.32%	31.74	3.49%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年		2023 年	
合计	195.66	100.00%	960.07	100.00%	908.97	100.00%

报告期内，标的公司的销售费用分别为 908.97 万元、960.07 万元、195.66 万元，销售费用率分别为 13.46%、15.85%和 13.01%，主要构成包括销售人员工资、网络服务费、折旧费等。其中网络服务费主要系公司支付酒店入驻的携程等平台的推广运营费用，具体金额为客户通过线上订房平台进行房晚预订后按酒店实际收到金额的固定比例对平台进行返点计算。

报告期各期，黄埔酒店与同行业可比上市公司销售费用比较情况如下：

单位：万元

可比公司	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	销售费用率	金额	销售费用率	金额	销售费用率
首旅酒店	13,868.98	7.86%	57,714.87	7.45%	49,422.85	6.34%
锦江酒店	20,106.46	6.84%	106,758.95	7.59%	116,002.00	7.92%
君亭酒店	1,187.73	7.32%	5,176.85	7.66%	4,501.88	8.43%
金陵饭店	2,386.64	5.34%	8,323.62	4.45%	9,613.92	5.30%
行业均值	9,387.45	6.84%	44,493.57	6.79%	44,885.16	7.00%
黄埔酒店	195.66	13.01%	960.07	15.85%	908.97	13.46%

注：可比上市公司数据来源于公开披露的定期报告。

报告期各期，黄埔酒店的销售费用低于同行业可比上市公司，费用率高于可比公司，主要是因为相较于上述可比公司而言，公司规模较小，规模效应优势不明显，员工工资及平台推广费用支出相对较高，导致整体销售费用率偏高。

（2）管理费用分析

报告期内，标的公司管理费用具体情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月		2024 年		2023 年	
	金额	费用占比	金额	费用占比	金额	费用占比
职工薪酬	197.94	85.96%	864.33	86.69%	1,083.81	86.95%
折旧费	10.86	4.72%	38.71	3.88%	43.54	3.49%
能源信息费	10.58	4.59%	33.60	3.37%	45.86	3.68%
保险费	7.60	3.30%	10.96	1.10%	11.19	0.90%
车辆交通费	0.54	0.23%	4.08	0.41%	4.34	0.35%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年		2023 年	
	金额	费用占比	金额	费用占比	金额	费用占比
办公费用	0.45	0.20%	2.02	0.20%	7.49	0.60%
无形资产及低值易耗品摊销	0.33	0.14%	3.48	0.35%	5.79	0.46%
咨询费	-	-	5.85	0.59%	7.98	0.64%
劳动保护费	0.03	0.01%	0.77	0.08%	0.44	0.04%
其他	1.94	0.84%	33.23	3.33%	36.03	2.89%
合计	230.27	100.00%	997.04	100.00%	1,246.49	100.00%

报告期内，标的公司的管理费用分别为 1,246.49 万元、997.04 万元、230.27 万元，管理费用主要为人员工资、折旧费等。

报告期各期，黄埔酒店与同行业可比上市公司管理费用比较情况如下：

单位：万元

可比公司	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	管理费用率	金额	管理费用率	金额	管理费用率
首旅酒店	22,860.53	12.95%	83,738.84	10.80%	87,029.02	11.17%
锦江酒店	57,456.38	19.53%	254,648.68	18.11%	274,495.78	18.74%
君亭酒店	1,784.86	11.00%	7,893.24	11.68%	7,820.42	14.65%
金陵饭店	4,543.71	10.17%	20,144.20	10.77%	22,248.75	12.28%
行业均值	21,661.37	13.41%	91,606.24	12.84%	97,898.49	14.21%
黄埔酒店	230.27	15.31%	997.04	16.46%	1,246.49	18.46%

注：可比上市公司数据来源于公开披露的定期报告。

报告期内，黄埔酒店管理费用率略高于同行业可比公司，主要是因为相较于同行而言，公司规模较小所致。报告期内，标的公司管理费用率下降，主要是公司采用了降本增效的战略，提高人员效率，减少管理费用支出。

（3）财务费用分析

报告期各期，黄埔酒店与同行业可比上市公司财务费用比较情况如下：

单位：万元

可比公司	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	财务费用率	金额	财务费用率	金额	财务费用率
首旅酒店	7,378.66	4.18%	35,491.18	4.58%	40,070.04	5.14%
锦江酒店	16,261.87	5.53%	75,036.80	5.34%	68,983.51	4.71%

君亭酒店	1,387.88	8.56%	4,873.74	7.21%	3,280.85	6.14%
金陵饭店	177.09	0.40%	1,063.87	0.57%	2,198.90	1.21%
行业均值	6,301.38	4.67%	29,116.40	4.42%	28,633.33	4.30%
黄埔酒店	13.00	0.86%	121.74	2.01%	209.80	3.11%

注：可比上市公司数据来源于公开披露的定期报告。

报告期各期，黄埔酒店财务费用占营业收入比率与同行业上市公司相比较低，主要系公司债务相对较少，产生的利息费用较低。

8、其他收益

报告期内，标的公司其他收益构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
增值税税收减免、加计抵减	-	1.91	63.24
代扣个人所得税手续费返还	0.88	0.66	0.56
政府补助	0.03	11.49	7.99
合计	0.92	14.05	71.79

报告期内，标的公司其他收益分别为 71.79 万元、14.05 万元和 0.92 万元，主要为增值税税收减免、加计抵减。

9、非经常性损益

报告期内，标的公司的非经常性损益具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
非流动性资产处置损益	-	27.93	-
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	0.03	11.49	7.99
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-0.04	-3.77	-6.50
小计	-0.01	35.64	1.49
减：所得税影响额	0.00	9.00	0.40
非经常性损益净额合计	-0.01	26.64	1.09

报告期内，标的公司非经常性损益净额分别为 1.09 万元、26.64 万元和-0.01 万元，报告期内的非经常性损益对标的公司盈利稳定性影响较小，非经常性损益

不具有持续性。

（三）现金流量分析

报告期内，标的公司的现金流量如下表：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量净额	-188.06	1,686.20	2,785.65
投资活动产生的现金流量净额	-106.79	-279.52	-286.72
筹资活动产生的现金流量净额	-12.49	-1,401.37	-1,626.50
期末现金及现金等价物的余额	949.63	1,256.96	1,251.65

1、经营活动产生的现金流量

报告期内，标的公司经营活动现金流量具体情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,305.90	6,715.77	7,465.12
收到其他与经营活动有关的现金	30.60	31.65	104.02
经营活动现金流入小计	1,336.51	6,747.41	7,569.13
购买商品、接受劳务支付的现金	473.45	1,643.48	1,975.31
支付给职工及为职工支付的现金	751.56	2,222.59	2,081.76
支付的各项税费	110.11	631.88	111.78
支付其他与经营活动有关的现金	189.44	563.26	614.62
经营活动现金流出小计	1,524.56	5,061.22	4,783.48
经营活动产生的现金流量净额	-188.06	1,686.20	2,785.65

报告期内，标的公司经营活动产生的现金流量净额分别为 2,785.65 万元、1,686.20 万元和-188.06 万元。报告期内，标的公司净利润与经营活动产生的现金流量净额之间的差异，产生的原因主要系折旧及摊销项目增减变动以及经营性应收应付项目增减变动等，与公司日常经营活动相关，具备合理性。2025 年 1-3 月经营活动产生的现金流量净额较小主要是黄埔酒店对公客户在年末回款较多，年中回款相对较少。

2、投资活动产生的现金流量

报告期内，标的公司投资活动现金流量具体情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
二、投资活动产生的现金流量			
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	106.79	279.52	286.72
投资活动现金流出小计	106.79	279.52	286.72
投资活动产生的现金流量净额	-106.79	-279.52	-286.72

报告期各期，标的公司投资活动产生的现金流量净额为-286.72 万元、-279.52 万元及-106.79 万元，主要系标的公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产。

3、筹资活动产生的现金流量

报告期内，标的公司筹资活动现金流量具体情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金	300.00	2,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	500.00
筹资活动现金流入小计	300.00	2,000.00	500.00
偿还债务支付的现金	300.00	3,300.00	1,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12.49	100.70	155.84
支付其他与筹资活动有关的现金	-	0.67	570.66
筹资活动现金流出小计	312.49	3,401.37	2,126.50
筹资活动产生的现金流量净额	-12.49	-1,401.37	-1,626.50

报告期各期，标的公司筹资活动产生的现金流量净额为-1,626.50 万元、-1,401.37 万元和-12.49 万元，主要为借款、偿债等事项产生的现金流变动。其中 2023 年、2024 年筹资活动产生的现金流量净流出主要为偿还部分银行借款产生。

六、本次交易上市公司对交易标的公司的整合管控安排

本次交易前，黄埔酒店尚未由上市公司持股。通过本次发行股份购买资产，

上市公司将实现对黄埔酒店的 100.00%持股，为了提高本次交易的整合绩效，上市公司从公司经营和资源配置等角度出发，拟在业务、资产、财务、人员、机构等方面与标的公司进行整合，并制定如下整合措施：

（一）业务方面

本次交易完成后，上市公司将进一步把握标的公司的经营计划和业务方向，通过资源共享和优势互补，强化业务协同发展，发挥上市公司与标的公司在资金、市场、经营管理方面的协作，更好地支持标的公司扩大业务规模、提高经营业绩。

（二）资产方面

本次交易完成后，标的公司作为上市公司的全资子公司，其仍保留独立的法人地位，享有独立的法人财产权利，资产仍将保持独立。同时，上市公司依托自身管理水平及资本运作能力，结合标的公司市场发展前景及实际情况进一步优化资源配置，提高资产利用率，增强上市公司和标的公司的综合竞争力。

（三）财务方面

本次交易完成前，黄埔酒店与上市公司同为旅游集团子公司，向旅游集团报送财务报告及相关资料。本次交易完成后，上市公司将进一步按照自身财务制度规范标的公司日常经营活动中的财务运作，控制标的公司的财务风险，实现内部资源的统一管理优化，提高公司整体的资金运用效率。

（四）人员方面

为保证本次交易完成后标的公司可以继续保持原有团队的稳定性、市场地位的稳固性及竞争优势的持续性，标的公司将保持原有的业务团队及管理风格；另一方面，上市公司考虑适当时机从外部引进优质人才，以丰富和完善标的公司的业务团队和管理团队，为标的公司的业务开拓和发展提供足够的支持。

（五）机构方面

本次交易完成后，标的公司现有组织架构与管理层基本保持不变，整体业务流程与管理部门持续运转。同时，上市公司将进一步完善标的公司内部管理制度，促进标的公司管理制度的稳定及规范运行。

七、本次交易对上市公司的持续经营能力影响的分析

（一）本次交易对上市公司盈利能力驱动因素及持续经营能力的影响分析

近年来，上市公司实施“旅游+商贸”双主业发展模式，贸易业务为公司传统业务，旅游业务为战略转型业务。上市公司经过几年的转型发展及更名，进一步明晰了公司的战略定位及发展方向，上市公司已从传统外贸企业转型成为文商旅综合运营平台。本次交易为上市公司在文旅领域的进一步布局，本次交易完成后，上市公司的主营业务未发生改变。

黄埔酒店作为高端酒店，提供全面的住宿、餐饮和会议服务。通过本次交易，上市公司将加强其在文商旅产业链的深度整合，提升在旅游市场的整体竞争力。上市公司利用上市平台优势，将进一步提高资产运营效率，提升品牌形象，加速构建高质量的文商旅综合运营平台。

（二）本次交易完成后上市公司的资产负债情况的分析

假定本次交易完成后的公司架构于 2024 年 1 月 1 日已存在，且在报告期间内未发生重大变化，以此假定的公司架构为会计主体编制了备考财务报表；中兴华对之进行审阅并出具了《备考审阅报告》（中兴华专字[2025]第 020300 号）。

1、主要资产、负债及构成分析

根据中兴华出具的《备考审阅报告》（中兴华专字[2025]第 020300 号），本次收购完成前后公司资产构成对比情况如下所示：

单位：万元

项目	2025.03.31			2024.12.31		
	交易前	备考数	增长率	交易前	备考数	增长率
流动资产	94,383.39	96,627.54	2.38%	74,302.98	76,783.67	3.34%
非流动资产	106,394.24	116,689.55	9.68%	106,372.97	116,861.73	9.86%
资产总计	200,777.63	213,317.10	6.25%	180,675.95	193,645.40	7.18%
流动负债	62,945.43	70,505.41	12.01%	72,736.96	80,859.62	11.17%
非流动负债	54,894.03	54,894.03	-	26,202.76	26,202.76	-
负债合计	117,839.46	125,399.45	6.42%	98,939.72	107,062.38	8.21%

本次交易完成后，2024 年末、2025 年 3 月末，上市公司的总资产规模分别

增长 7.18%、6.25%，主要为固定资产等非流动资产增加；总负债规模分别增长 8.21%、6.42%，主要为其他应付款及银行贷款产生的长期借款增加。

2、偿债能力和财务安全性分析

本次收购完成前后的偿债能力指标对比情况如下所示：

项目	2025.03.31		2024.12.31	
	交易前	备考数	交易前	备考数
资产负债率	58.69%	58.79%	54.76%	55.29%
流动比率（倍）	1.50	1.37	1.02	0.95
速动比率（倍）	1.34	1.23	0.87	0.81

注：1、资产负债率=（负债总额/资产总额）×100%；

2、流动比率=流动资产/流动负债；

3、速动比率=（流动资产-存货-预付款项）/流动负债。

本次交易前，2024 年末、2025 年 3 月末，上市公司资产负债率分别为 54.76% 及 58.69%。本次交易完成后，上市公司资产负债率分别为 55.29% 及 58.79%。上市公司交易前后资产负债率情况良好且变动幅度较小。

本次交易前后，上市公司流动比率及速动比率小幅下降，主要系标的公司黄埔酒店来自新工集团的拆借款形成的其他应付款较大所致，对整体偿债能力的影响较小，本次交易后上市公司财务安全性较高。

（三）本次交易有关的企业合并的会计政策及会计处理对上市公司财务状况、持续经营能力的影响

上市公司严格按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》中企业合并有关会计政策和会计处理对标的资产进行合并，对上市公司财务状况、持续经营能力无不利影响。

（四）本次交易对上市公司商誉的影响

根据上市公司 2024 年度报告，本次交易前，上市公司商誉的账面价值为 6,505.42 万元，主要系 2019 年收购秦淮风光 51% 股权所产生。

本次交易的标的公司不存在商誉。本次交易系同一控制下的企业合并，不产生商誉。本次交易后，上市公司商誉合计金额 6,505.42 万元，占交易后 2025 年 3 月 31 日上市公司备考总资产和净资产的比例分别为 3.05% 和 7.40%。根据中京

民信（北京）资产评估有限公司出具的商誉减值评估报告[京信评报字（2025）第 330 号]，上市公司 2019 年收购秦淮风光 51%股权所产生的商誉 2024 年末账面价值未发生减值。综上所述，本次交易后，上市公司商誉金额占总资产比重相对较低，不存在因本次交易产生的新增商誉减值风险。

八、本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

（一）交易完成后的整合计划及对上市公司的影响

通过本次发行股份购买资产，上市公司将实现对黄埔酒店的 100.00%持股，为了提高本次交易的整合绩效，上市公司从公司经营和资源配置等角度出发，拟在业务、资产、财务、人员、机构等方面与标的公司进行整合，具体整合措施参见“第九章 管理层讨论与分析”之“六、本次交易上市公司对交易标的公司的整合管控安排”。经过上述整合措施，上市公司可以进一步增强其对标的公司的控制力，发挥上市公司与标的公司在资金、市场、经营管理方面的协作，更好地支持标的公司扩大业务规模、提高经营业绩。通过本次交易，上市公司将加强其在文商旅产业链的深度整合，提升在旅游市场的整体竞争力，利用上市平台优势，将进一步提高资产运营效率，提升品牌形象，加速构建高质量的文商旅综合运营平台。

（二）本次交易完成后上市公司当年和未来两年拟执行的发展计划

本次交易有助于上市公司推动落实公司前次重组中控股股东作出的促进上市公司转型暨资产注入承诺，梳理规范整合集团内部旅游资产资源，提升上市公司盈利能力和资产质量。

本次交易完成当年及未来两年内，公司将从以下维度开展工作，提高竞争能力、提升市场和业务开拓能力：

1、结合新一轮国企改革的要求，聚焦“旅游+商贸”双主业做优做强，坚持内生式增长与外延式并购并重，加快文商旅产业链延伸布局，强化资本运作与市值管理，提升“南京商旅”品牌影响力和资本市场形象；持续推进创一流改革工作，开展对标一流提升行动，以改革促发展，实现关键指标争先进位，提升公司综合竞争力，全方位打造南京文商旅融合发展的优质上市平台。

2、持续提升“南旅海外”品牌知名度，深耕出境产业链，加强产品研发和

目的地资源开发，夯实主线业务；加快商旅业务布局，重点发展出境公商务、境外会展会务服务；拓展入境游、研学游业务，引进新的团队和品牌。

3、持续寻找外部优质文商旅产业投资并购项目，加强项目储备，提升投研能力，充分发挥上市公司平台功能，开展市场化投资并购，加强资本运作，推动公司实现跨越式发展。

4、随着公司的快速发展，人才结构性短缺问题越发明显。未来公司将继续在旅游行业及其他领域物色引进专业人才和团队，进一步优化考核激励机制，打造一支适应转型发展需要和市场化竞争的人才队伍。

5、完善治理提升形象，研究行业分类调整方案，着力提升旅游板块收入占比，适时推动实现证监会行业分类调整，进一步契合公司转型发展方向；研究增强投资者回报举措，提升公司经营质量和盈利能力；提升 ESG 治理水平，展现国企责任与担当，推动公司可持续发展；加强市值管理，建立科学规范的市值管理体系；加强品牌宣传和投资者关系管理，重视投资者关切的问题，提高信息披露的透明度和有效性，积极展现公司投资价值，增进投资者对公司的了解和认同，提升“南京商旅”品牌美誉度和影响力，树立公司良好的资本市场形象。

（三）本次交易完成后，上市公司对黄埔酒店等的发展定位和规划

本次交易完成后，公司将新增酒店板块业务，同时为解决本次重组完成后潜在同业竞争问题，旅游集团及其下属公司已将旗下 7 家酒店（餐饮）业务或股权委托公司管理。为进一步深化酒店板块布局，加强酒店运营管理能力，上市公司投资设立酒店管理子公司，引进专业酒店运营管理团队，从“管理、产品、渠道”等方面与拟收购的黄埔酒店互相赋能、协同发展，打造具有市场竞争力的酒店品牌，将黄埔酒店定位为一家集住宿、餐饮、会议、旅游休闲功能于一体的中高档文化旅游酒店。未来，上市公司对黄埔酒店发展规划如下：

1、深耕南京市场，打造高品质产品和服务

深化南京市场研究，提升产品和服务品质，精准把握宾客需求，强化客房和餐饮服务标准，通过定期培训和质量监控，确保服务品质始终如一。同时，引入智能化管理系统，提高运营效率，降低成本，同时提升宾客体验。针对细分市场，开发专属产品和套餐，满足不同客群需求，强化喜宴团餐服务，提供一站式解决

方案，提升宴会服务的专业性和个性化。

2、丰富“一家懂旅游的酒店”品牌内涵，线上线下联动增强品牌影响力

未来利用智慧旅游体验区和全域旅游酒店线下入口，统一策划和推广，提升品牌形象。通过与旅游景点、旅行社等合作，提供一站式旅游服务，增强宾客的旅游体验，聚焦单品爆品思维，提升产品知名度与渗透力，吸引更多消费者关注。同时，加大线上推广力度，利用新媒体等渠道增强品牌影响力，打造单品爆品，如特色主题客房、定制化餐饮服务等。

3、推动南旅酒管赋能黄埔酒店，促进黄埔酒店高质量发展

南旅酒管将从“管理、产品、渠道”等方面赋能黄埔酒店，进一步优化黄埔酒店收入结构，实现社会效益、品牌效益和经济效益全面提升，推动黄埔酒店的发展迈上新台阶。管理维度方面，提升产品和服务品质，精准把握宾客需求，利用数字化新技术，采用扁平化智慧管理体系，降低成本，提高管理效能，同时提升宾客体验。产品维度方面，从顾客需求出发，精心设计产品，融合城市记忆与文化，打造富有品质、人文及个性化产品，提升产品核心竞争力。渠道维度方面，打通境内境外销售渠道，统一策划和推广，提升品牌形象。

九、本次交易对上市公司当期每股收益等财务指标和非财务指标影响的分析

（一）本次交易对上市公司财务指标的影响

根据上市公司备考财务数据，本次交易完成后，上市公司每股收益小幅上升。随着标的公司业绩实现及上市公司对标的公司的进一步整合，上市公司的相关盈利能力指标将进一步优化，核心竞争力和持续盈利能力将得到增强。本次交易完成前后上市公司主要财务指标比较情况参见“重大事项提示”之“四、本次交易对上市公司的影响”之“（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响”。

（二）本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

本次交易完成后，上市公司将实现对标的公司的 100.00%控制，为了进一步巩固标的公司的核心竞争力，聚焦“旅游+商贸”双主业做优做强，加快文商旅产业链延伸布局，上市公司未来的资本性支出可能会有所加大。上市公司未来将

根据自身业务发展的融资需求以及资产、负债结构，综合考虑各种融资渠道的要求及成本，进行适度的融资。

（三）职工安置方案对上市公司的影响

本次交易完成后，标的公司及其子公司与员工已缔结的劳动合同关系继续有效。因此，本次交易不涉及职工安置等相关事宜。

（四）本次交易成本对上市公司的影响

本次交易成本主要为聘请独立财务顾问、审计机构、评估机构和法律顾问的费用，相关中介机构费用按照市场收费水平确定。本次交易成本不会对上市公司当年度净利润或现金流造成较大不利影响。

第十章 财务会计信息

一、标的公司财务报表

根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《模拟审计报告》（中兴华审字（2025）第 023312 号），标的公司黄埔酒店两年一期的财务报表如下：

（一）资产负债表

单位：万元

项目	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
流动资产：			
货币资金	959.63	1,266.96	1,251.65
应收账款	1,146.56	987.83	1,182.34
预付款项	0.33	-	-
其他应收款	6.32	8.90	27.30
存货	78.50	155.55	109.86
一年内到期的非流动资产	-	-	93.71
其他流动资产	55.72	62.46	0.04
流动资产合计	2,247.05	2,481.71	2,664.90
非流动资产：			
长期应收款	-	-	2,885.96
固定资产	9,681.32	9,839.40	10,537.31
在建工程	-	253.48	-
无形资产	0.81	1.09	4.30
长期待摊费用	538.84	310.56	316.65
递延所得税资产	74.38	84.22	568.91
非流动资产合计	10,295.34	10,488.76	14,313.13
资产总计	12,542.39	12,970.46	16,978.04
流动负债：			
短期借款	2,001.48	2,003.42	-
应付账款	565.33	825.44	503.79
合同负债	202.76	291.14	261.10
应付职工薪酬	59.11	207.10	272.35
应交税费	112.09	59.35	13.13

项目	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
其他应付款	1,584.85	1,637.87	1,786.55
一年内到期的非流动负债	39.10	97.76	198.48
其他流动负债	12.17	17.47	15.67
流动负债合计	4,576.88	5,139.56	3,051.06
非流动负债：			
长期借款	-	-	3,300.00
租赁负债	-	-	828.80
长期应付职工薪酬	-	-	97.76
递延所得税负债	-	-	223.05
非流动负债合计	-	-	4,449.61
负债合计	4,576.88	5,139.56	7,500.67
所有者权益：			
实收资本	1,384.88	1,384.88	1,384.88
资本公积	6,770.66	6,770.66	9,045.12
盈余公积	97.22	97.22	97.22
未分配利润	-287.26	-421.86	-1,049.85
归属于母公司所有者权益合计	7,965.51	7,830.91	9,477.37
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	7,965.51	7,830.91	9,477.37
负债和所有者权益总计	12,542.39	12,970.46	16,978.04

（二）利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	1,503.88	6,056.47	6,752.66
其中：营业收入	1,503.88	6,056.47	6,752.66
二、营业总成本	1,253.81	5,119.93	5,701.20
其中：营业成本	755.28	2,811.92	3,335.58
税金及附加	59.60	229.16	0.35
销售费用	195.66	960.07	908.97
管理费用	230.27	997.04	1,246.49
财务费用	13.00	121.74	209.80

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
其中：利息费用	10.54	100.69	154.10
利息收入	0.40	4.53	5.16
加：其他收益	0.92	14.05	71.79
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-52.14	-85.09	-26.55
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	27.93	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	198.84	893.44	1,096.70
加：营业外收入	-	0.39	-
减：营业外支出	0.04	4.16	6.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	198.80	889.66	1,090.20
减：所得税费用	64.20	261.66	273.92
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	134.60	628.00	816.27
归属于母公司所有者的净利润	134.60	628.00	816.27
六、综合收益总额	134.60	628.00	816.27
归属于母公司所有者的综合收益总额	134.60	628.00	816.27

（三）现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,305.90	6,715.77	7,465.12
收到其他与经营活动有关的现金	30.60	31.65	104.02
经营活动现金流入小计	1,336.51	6,747.41	7,569.13
购买商品、接受劳务支付的现金	473.45	1,643.48	1,975.31
支付给职工及为职工支付的现金	751.56	2,222.59	2,081.76
支付的各项税费	110.11	631.88	111.78
支付其他与经营活动有关的现金	189.44	563.26	614.62
经营活动现金流出小计	1,524.56	5,061.22	4,783.48
经营活动产生的现金流量净额	-188.06	1,686.20	2,785.65
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	-	-	-

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	106.79	279.52	286.72
投资活动现金流出小计	106.79	279.52	286.72
投资活动产生的现金流量净额	-106.79	-279.52	-286.72
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	300.00	2,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	500.00
筹资活动现金流入小计	300.00	2,000.00	500.00
偿还债务支付的现金	300.00	3,300.00	1,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12.49	100.70	155.84
支付其他与筹资活动有关的现金	-	0.67	570.66
筹资活动现金流出小计	312.49	3,401.37	2,126.50
筹资活动产生的现金流量净额	-12.49	-1,401.37	-1,626.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-307.33	5.31	872.43
加：期初现金及现金等价物余额	1,256.96	1,251.65	379.23
六、期末现金及现金等价物余额	949.63	1,256.96	1,251.65

二、上市公司备考合并财务报表

根据中兴华出具的《备考审阅报告》（中兴华专字[2025]第 020300 号），假设公司于 2024 年 1 月 1 日已完成本次交易的情况下，按照本次交易完成后的架构编制的上市公司最近一年及一期的备考合并财务报表如下：

（一）备考合并资产负债表

单位：万元

项目	2025.3.31	2024.12.31
流动资产：		
货币资金	66,883.47	43,092.55
交易性金融资产	5,507.32	4,505.07
应收票据	225.01	539.09
应收账款	12,289.69	12,574.50
预付款项	5,735.99	5,735.03
其他应收款	836.44	3,831.26

项目	2025.3.31	2024.12.31
存货	4,406.13	5,696.98
合同资产	153.47	159.95
一年内到期的非流动资产	115.95	115.95
其他流动资产	474.07	533.29
流动资产合计	96,627.54	76,783.67
非流动资产：		
长期应收款	210.00	210.00
长期股权投资	48,780.47	48,217.26
其他权益工具投资	347.33	319.49
投资性房地产	447.21	464.65
固定资产	17,784.21	17,727.44
在建工程	225.07	269.04
使用权资产	10,073.47	10,286.35
无形资产	22,653.56	23,112.50
商誉	6,505.42	6,505.42
长期待摊费用	5,834.96	5,842.59
递延所得税资产	3,372.58	3,423.44
其他非流动资产	455.28	483.55
非流动资产合计	116,689.55	116,861.73
资产总计	213,317.10	193,645.40
流动负债：		
短期借款	30,020.27	31,529.09
应付票据	8,441.16	9,962.85
应付账款	15,294.48	19,122.21
预收款项	45.37	25.31
合同负债	2,880.13	2,200.97
应付职工薪酬	1,100.01	2,608.77
应交税费	1,146.02	1,316.30
其他应付款	10,468.58	11,373.26
其中：应付利息	-	-
应付股利	539.00	539.00
一年内到期的非流动负债	794.88	2,348.29

项目	2025.3.31	2024.12.31
其他流动负债	314.52	372.56
流动负债合计	70,505.41	80,859.62
非流动负债：		
长期借款	5,300.00	6,305.00
应付债券	30,000.00	-
租赁负债	10,859.94	10,996.77
长期应付款	368.95	368.95
递延所得税负债	8,365.14	8,532.04
非流动负债合计	54,894.03	26,202.76
负债合计	125,399.45	107,062.38
股东权益：		
归属于母公司股东权益	65,705.36	65,187.62
少数股东权益	22,212.29	21,395.40
股东权益合计	87,917.65	86,583.02
负债和股东权益总计	213,317.10	193,645.40

（二）备考合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度
一、营业收入	20,562.09	83,630.95
减：营业成本	15,566.17	58,544.81
税金及附加	281.25	1,073.64
销售费用	994.40	4,061.23
管理费用	1,698.98	8,150.35
研发费用	176.84	739.99
财务费用	443.78	2,467.76
其中：利息费用	440.70	3,081.60
利息收入	104.20	488.18
加：其他收益	45.39	172.61
投资收益（损失以“－”号填列）	586.28	2,666.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	563.21	963.77
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	7.32	70.43
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-30.89	1,817.87
资产减值损失（损失以“－”号填列）	0.86	-127.90
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	6.86
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,009.63	13,199.46
加：营业外收入	1.29	144.78
减：营业外支出	12.36	86.39
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,998.56	13,257.85
减：所得税费用	698.30	3,474.46
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,300.26	9,783.39
（一）按经营持续性分类：		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,300.26	9,783.39
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类：		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	484.07	5,190.99
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	816.19	4,592.39
五、其他综合收益的税后净额	27.84	-1,528.01
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	27.84	-1,528.01
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
六、综合收益总额	1,328.10	8,255.38
（一）归属于母公司股东的综合收益总额	511.91	3,662.99
（二）归属于少数股东的综合收益总额	816.19	4,592.39
七、每股收益		
（一）基本每股收益	0.01	0.15
（二）稀释每股收益	0.01	0.15

第十一章 同业竞争与关联交易

一、同业竞争情况

（一）本次交易对同业竞争的影响

本次交易前，上市公司实施“旅游+商贸”双主业发展模式，贸易业务为公司传统业务，旅游业务为战略转型业务。上市公司的主营业务为水上游览业务、旅行社业务、贸易业务、零售业务。上市公司控股股东为旅游集团，间接控股股东为城建集团，实际控制人为南京市国资委。

本次交易系将黄埔酒店及其子公司黄埔旅行社 100%股权注入上市公司，本次交易完成后，上市公司新增酒店（包含餐饮）板块业务，旅行社业务规模进一步扩大。本次交易完成后，上市公司控股股东及实际控制人未发生变化。

本次交易完成后，上市公司与其控股股东、间接控股股东在以下方面存在一定程度的同业竞争，旅游集团采取委托管理、注销相关企业等方式解决同业竞争，旅游集团与城建集团已出具《关于避免同业竞争的承诺》，相关情况具体如下：

1、旅游集团

（1）酒店（包含餐饮）板块业务

截至报告期末，旅游集团存在下述酒店（包含餐饮）类企业：

序号	名称	主营业务	解决方式
1	南京紫金山庄酒店管理有限公司（以下简称“紫金山庄酒管公司”）	酒店（包含餐饮）	紫金山庄酒管公司股权委托上市公司管理
2	南京国际会议中心股份有限公司	酒店（包含餐饮）	酒店相关业务委托上市公司管理
3	南京国之辉酒店管理有限公司	酒店（包含餐饮）	酒店相关业务委托上市公司管理
4	南京国会酒店管理有限公司	酒店（包含餐饮）	酒店相关业务委托上市公司管理
5	南京水秀苑大酒店有限责任公司	酒店（包含餐饮）	酒店相关业务委托上市公司管理
6	南京六华春酒店管理有限公司	餐饮（饭店）	餐饮相关业务委托上市公司管理
7	南京钟山风景区建设发展有限公司	主营钟山风景区外缘景区的投融资、建设、开发、运营	酒店相关业务委托上市公司管理

序号	名称	主营业务	解决方式
		及管理等工作，其分支机构南京钟山风景区建设发展有限公司琵琶洲餐饮分公司运营一家酒店	
8	南京旅总旅游有限公司	房车度假区	已由第三方公司长期承包经营
9	南京白宫大酒店有限公司	酒店（包含餐饮）	已由第三方公司长期承包经营
10	南京大饭店（北京）有限公司	酒店（包含餐饮）	已由第三方公司长期承包经营

上述序号 1 公司因盈利能力、规范性程度等原因暂不适合装入上市公司，故未纳入本次交易的标的资产范围。为避免同业竞争，经旅游集团及上市公司董事会、股东大会审议通过，紫金山庄酒管公司的控股股东旅游集团与上市公司签署《委托管理协议》，将其持有的紫金山庄酒管公司股权除所有权、处置权（含质押权）、收益权以外的其他股东权利委托给上市公司管理。根据签署的《委托管理协议》，托管期间，按照紫金山庄酒管公司内部规章制度要求，需要公司股东会（股东）、董事会审议的事项，同意授权上市公司代为履行相关职责，上市公司有权按自身意愿行使表决权或作出决定，但涉及股东财产性权利的事项除外。上市公司通过受托参加前述公司股东会以及向公司提名董事等方式实施上述管理行为。委托管理期限为 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，委托管理期限到期后，如前述公司符合旅游集团出具的《关于避免同业竞争的承诺函》中约定的注入上市公司条件，则上市公司启动收购程序，如仍未符合注入上市公司条件，则由委托管理双方协商续期。

上述序号 2-7 所列公司因盈利能力及规范性程度等原因暂不适合装入上市公司，故未纳入本次交易的标的资产范围。为避免同业竞争，经旅游集团及上市公司董事会、股东大会审议通过，上述公司与上市公司签署《委托管理协议》，将相关业务委托给上市公司管理。根据签署的《委托管理协议》，前述公司将其酒店/餐饮业务相关除所有权、处置权、收益权以外的权利委托给上市公司行使，授予上市公司对相关业务的如下运营管理权：①有权提出、参与制定和调整生产经营计划、投融资方案和年度财务预决算方案；②员工的聘任或解聘的建议权；③经营管理团队的经营业绩考核权；④与酒店业务日常生产经营活动相关的其他

经营管理事项。委托管理期限为 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，委托管理期限到期后，如前述各公司符合旅游集团出具的《关于避免同业竞争的承诺函》中约定的注入上市公司条件，则上市公司启动收购程序，如仍未符合注入上市公司条件，则由委托管理双方协商续期。

上述序号 8 南京旅总旅游有限公司（以下简称“旅总公司”）经营的房车度假区项目已委托第三方中旅（北京）自驾旅游管理有限公司（以下简称“中旅公司”）承包经营。根据双方签署的《合作协议书》，旅总公司将其房车度假区项目全部物业全权委托给中旅公司独家经营，中旅公司组建经营团队并自主负责项目经营，旅总公司不得干预正常经营管理工作，合作期限为 10 年，自 2024 年 11 月 27 日至 2034 年 11 月 26 日，中旅公司享有房车度假区项目的合作优先权。

上述序号 9 南京白宫大酒店有限公司（以下简称“白宫大酒店”）已委托第三方江苏金旅华住酒店管理有限公司（以下简称“金旅华住”）长期承包经营。根据白宫大酒店与金旅华住签署的《合作合同》，金旅华住承包白宫大酒店并支付承包费，白宫大酒店不随意干涉金旅华住对白宫大酒店的经营管理权，包括但不限于由金旅华住制定并调整酒店各种经营项目，包括客房（包括房型、房量等）、商务、会议、餐饮、康乐等项目的空间调整、定价方案及价格体系，菜单（酒菜、主食品等）的订价方案及价格体系，承包期间为 2020 年 6 月 1 日至 2035 年 5 月 31 日，白宫大酒店同意于承包期届满时，优先考虑金旅华住的承包合同续签，续签期限为 5 年。

上述序号 10 南京大饭店（北京）有限公司（以下简称“南京大饭店”）注册地及经营地均在北京，经营使用的房产土地的所有权人/使用权人为南京市人民政府驻北京办事处。自 2005 年 12 月起，南京大饭店委托给第三方承包经营，目前南京大饭店系由南京晶丽酒店管理有限公司（以下简称“晶丽酒店”）承包经营，承包经营期限为 2024 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日。南京大饭店与晶丽酒店已签署《承包经营管理合同》，约定晶丽酒店全权负责南京大饭店全部资产以及经营项目的经营、管理和运作（包括但不限于人、财、物的管理和经营），承包期内盈亏自负，晶丽酒店有权自主决定南京大饭店经营模式和营销策略，在机构设置、人事设置、人事任免、经营管理、财务收益等方面享有自主权，独立承担承包期内的一切债权债务和其他法律责任，南京大饭店不干涉晶丽酒店正常

的承包经营管理活动。

（2）旅行社业务

截至报告期末，旅游集团存在下述旅行社相关业务企业：

序号	名称	主营业务	解决方式
1	南京金旅红文化发展有限公司	旅行社相关业务	公司股权委托上市公司管理
2	南京莫愁旅行社有限公司	旅行社相关业务	公司股权委托上市公司管理
3	南京长江行文旅发展有限公司	旅客票务代理	公司股权委托上市公司管理
4	南京好行旅游有限责任公司	旅行社相关业务	正在破产清算

上述序号 1-3 所列公司因盈利能力、规范性程度等原因暂不适合装入上市公司，故未纳入本次交易的标的资产范围。为避免同业竞争，经旅游集团及上市公司董事会、股东大会审议通过，上述公司的控股股东与上市公司签署《委托管理协议》，将其持有的上述公司股权除所有权、处置权（含质押权）、收益权以外的其他股东权利委托给上市公司行使。根据签署的《委托管理协议》，托管期间，按照前述各公司内部规章制度要求，需要各公司股东会（股东）、董事会审议的事项，同意授权上市公司代为履行相关职责，上市公司有权按自身意愿行使表决权或作出决定，但涉及股东财产性权利的事项除外。上市公司通过受托参加前述各公司股东会以及向公司提名董事等方式实施上述管理行为。委托管理期限为 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，委托管理期限到期后，如前述各公司符合旅游集团出具的《关于避免同业竞争的承诺函》中约定的注入上市公司条件，则上市公司启动收购程序，如仍未符合注入上市公司条件，则由委托管理双方协商续期。

上述序号 4 公司正在推进破产清算程序。

2、城建集团

根据中共南京市委、南京市人民政府《关于组建南京旅游集团有限责任公司决定》、城建集团出具的承诺，旅游集团为市直属企业，由南京市国资委列名监管，城建集团作为南京市国资委授权机构对旅游集团进行国有股权管理，以实现国有资本的保值增值，不对旅游集团及其下属企业实际业务运营进行管理和控制。

截至报告期末，城建集团子公司南京通客云来酒店管理有限公司主营酒店业务、南京中北友好国际旅行社有限公司主营旅行社业务、南京中北文化发展有限公司主营会议服务业务。根据上述，城建集团仅对旅游集团进行国有股权管理，不对旅游集团及其下属企业实际业务运营进行管理和控制，且上述三家企业主营业务收入或者毛利占上市公司主营业务收入或毛利均低于 30.00%，城建集团已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，保证将加强内部协调与控制管理，确保南京商旅健康、持续发展，不会出现损害南京商旅及其公众投资者利益的情况。

（二）避免同业竞争的承诺

为避免本次交易完成后与上市公司可能产生的同业竞争，旅游集团、城建集团出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：

1、旅游集团

“一、酒店（包含餐饮）相关业务

（一）本公司下属如下企业从事酒店（包含餐饮）相关业务，因盈利能力、规范性程度等原因暂不适合注入上市公司，未纳入本次交易的标的资产范围。为避免同业竞争和利益冲突，经本公司董事会审议通过，下述序号 1 企业的股东拟与上市公司签订《委托管理协议》，拟将所持序号 1 公司股权除所有权、处置权（含质押权）、收益权以外的其他股东权利委托给上市公司管理，下述序号 2-7 企业拟与上市公司签订《委托管理协议》，拟将酒店等相关业务委托给上市公司管理，委托管理期限为 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日。

序号	名称	主营业务	解决方式
1	南京紫金山庄酒店管理有限公司（以下简称“紫金山庄酒管公司”）	酒店（包含餐饮）	紫金山庄酒管公司股权拟委托上市公司管理
2	南京国际会议中心股份有限公司	酒店（包含餐饮）	酒店相关业务拟委托上市公司管理
3	南京国之辉酒店管理有限公司	酒店（包含餐饮）	酒店相关业务拟委托上市公司管理
4	南京国会酒店管理有限公司	酒店（包含餐饮）	酒店相关业务拟委托上市公司管理
5	南京水秀苑大酒店有限责任公司	酒店（包含餐饮）	酒店相关业务拟委托上市公司管理
6	南京六华春酒店管理有限公司	餐饮（饭店）	餐饮相关业务拟委托上市公司管理

序号	名称	主营业务	解决方式
7	南京钟山风景区建设发展有限公司	主营钟山风景区外缘景区的投融资、建设、开发、运营及管理等工作，其分支机构南京钟山风景区建设发展有限公司琵琶洲餐饮分公司运营一家酒店	酒店相关业务拟委托上市公司管理

前述委托管理期限到期后，本公司将在上述企业酒店（包含餐饮）类业务满足如下财务性条件后 1 年内，启动对相关企业的规范梳理工作：

1、最近一个会计年度经审计归属于母公司所有者的净利润不低于上市公司最近一个会计年度经审计归属于母公司所有者的净利润的 10%，且不低于 500 万元；

2、最近一个会计年度加权平均净资产收益率不低于上市公司最近一个会计年度的加权平均净资产收益率；

经规范梳理，如前述企业的股权、资产权属清晰，股权、资产过户或者转移不存在法律障碍，不存在重大违法违规事项或重大法律风险，前述企业注入上市公司符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述企业满足相关财务性条件后 3 年内启动注入上市公司，启动对前述企业的规范梳理至注入上市公司期间，前述企业应持续符合上述财务性条件。

如无法满足前述财务性条件或经梳理尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求的，将继续将上述相关股权/上述相关业务委托上市公司管理。

（二）本公司下属南京旅总旅游有限公司（以下简称“旅总公司”）经营的房车度假区项目拟委托第三方中旅（北京）自驾旅游管理有限公司（以下简称“中旅公司”）承包经营。双方拟签署《合作协议书》，旅总公司拟将其房车度假区项目全部物业及外管项目全权委托给中旅公司独家经营，中旅公司组建经营团队并自主负责项目经营，旅总公司不得干预正常经营管理工作，合作期限为 10 年，合作期限到期后，中旅公司享有合作优先权。本次交易完成后，本公司保证将加强内部协调与控制管理，确保南京商旅健康、持续发展，不会出现损害南京商旅及其公众投资者利益的情况。

（三）本公司下属南京白宫大酒店有限公司（以下简称“白宫大酒店”）已

委托第三方江苏金旅华住酒店管理有限公司（以下简称“金旅华住”）长期承包经营。白宫大酒店与金旅华住已签署《合作合同》，金旅华住承包白宫大酒店并支付承包费，白宫大酒店不随意干涉金旅华住对白宫大酒店的经营管理权，包括但不限于由金旅华住制定并调整酒店各种经营项目，包括客房（包括房型、房量等）、商务、会议、餐饮、康乐等项目的空间调整、定价方案及价格体系，菜单（酒菜、主食品等）的订价方案及价格体系，承包期间为2020年6月1日至2035年5月31日，白宫大酒店同意于承包期届满时，优先考虑金旅华住的承包合同续签，续签期限为5年。白宫大酒店已委托第三方长期运营，不得随意干涉，本次交易完成后，本公司保证将加强内部协调与控制管理，确保南京商旅健康、持续发展，不会出现损害南京商旅及其公众投资者利益的情况。

（四）本公司下属南京大饭店（北京）有限公司（以下简称“南京大饭店”）注册地及经营地均在北京，经营使用的房产土地的所有权人/使用权人为南京市人民政府驻北京办事处。自2005年12月起，南京大饭店委托给第三方承包经营，目前南京大饭店系由南京晶丽酒店管理有限公司（以下简称“晶丽酒店”）承包经营，承包经营期限为2024年6月1日至2027年5月31日。南京大饭店与晶丽酒店已签署《承包经营管理合同》，约定晶丽酒店全权负责南京大饭店全部资产以及经营项目的经营、管理和运作（包括但不限于人、财、物的管理和经营），承包期内盈亏自负，晶丽酒店有权自主决定南京大饭店经营模式和营销策略，在机构设置、人事设置、人事任免、经营管理、财务收益等方面享有自主权，独立承担承包期内的一切债权债务和其他法律责任，南京大饭店不干涉晶丽酒店正常的承包经营管理活动。结合酒店行业的经营特点、南京大饭店经营地域（位于北京，标的公司经营地点在南京）、南京大饭店已委托无关联关系第三方运营并自负盈亏，本次交易完成后，南京大饭店与上市公司不构成重大不利影响的同业竞争。

二、旅行社相关业务

（一）本公司下属如下企业从事旅行社相关业务，因盈利能力、规范性程度等原因不适合注入上市公司，未纳入本次交易的标的资产范围。为避免同业竞争和利益冲突，经本公司董事会审议通过，下述企业的控股股东拟与上市公司签订《委托管理协议》，拟将持有的相关公司股权除所有权、处置权（含质押权）、

收益权以外的其他股东权利委托给上市公司行使，委托管理期限为 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日。

序号	名称	主营业务	解决方式
1	南京金旅红文化发展有限公司	旅行社相关业务	公司股权拟委托上市公司管理
2	南京莫愁旅行社有限公司	旅行社相关业务	公司股权拟委托上市公司管理
3	南京长江行文旅发展有限公司	旅客票务代理	公司股权拟委托上市公司管理

前述委托管理期限到期后，本公司将在上述企业满足如下财务性条件后 1 年内，启动对相关企业的规范梳理工作：

1、最近一个会计年度经审计归属于母公司所有者的净利润不低于上市公司最近一个会计年度经审计归属于母公司所有者的净利润的 10%，且不低于 500 万元；

2、最近一个会计年度加权平均净资产收益率不低于上市公司最近一个会计年度的加权平均净资产收益率；

经规范梳理，如前述企业的股权、资产权属清晰，股权、资产过户或者转移不存在法律障碍，不存在重大违法违规事项或重大法律风险，前述企业注入上市公司符合法律法规、国家产业政策及监管要求，本公司将在前述企业满足相关财务性条件后 3 年内启动注入上市公司，启动对前述企业的规范梳理至注入上市公司期间，前述企业应持续符合上述财务性条件。

如无法满足前述财务性条件或经梳理尚不符合法律法规、国家产业政策及监管要求的，则继续将上述相关股权委托上市公司管理。

（二）本公司下属南京好行旅游有限责任公司（以下简称“好行旅游”）曾从事旅行社相关业务，截至本承诺出具日，好行旅游已停止经营活动，正在进行破产清算，本公司承诺将不晚于 2025 年 12 月 31 日前办理完毕好行旅游的注销手续。

三、除前述解决措施外，本公司承诺将同时采取以下措施：

（一）承诺将促使本公司及控制的下属企业或组织不利用本公司对上市公司的控制关系进行损害上市公司及其股东合法权益的经营活动；

（二）承诺将促使本公司及控制的下属企业或组织不会利用从上市公司获取

的信息，直接或间接从事或经营与上市公司相竞争的业务；

（三）承诺本公司及控制的下属企业或组织将严格按照有关法律法规及规范性文件的规定采取有效措施避免与上市公司新增同业竞争。承诺本公司将促使本公司及控制的下属企业或组织不直接或间接从事或经营与上市公司的业务存在新增同业竞争的任何业务及活动；

（四）承诺本公司及控制的下属企业或组织有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与上市公司生产经营构成同业竞争的业务，将按照上市公司的要求，将该等商业机会让与上市公司，由上市公司在同等条件下优先收购有关业务所涉及的资产或股权，以避免与上市公司新增同业竞争；

四、如违反以上承诺，本公司愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给上市公司造成的所有直接或间接损失。”

2、城建集团

“一、南京旅游集团有限责任公司（以下简称“旅游集团”）为市直属企业，由南京市国资委列名监管，本公司作为南京市国资委授权机构对旅游集团进行国有股权管理，以实现国有资本的保值增值，不对旅游集团及其下属企业实际业务运营进行管理和控制。

二、本公司下属南京通客云来酒店管理有限公司主营酒店业务、南京中北友好国际旅行社有限公司主营旅行社业务、南京中北文化发展有限公司主营会议服务业务。基于本承诺第一点，本公司仅对旅游集团进行国有股权管理，不对旅游集团及其下属企业实际业务运营进行管理和控制，上述三家企业主营业务收入或者毛利占上市公司主营业务收入或毛利均低于 30.00%，本公司保证将加强内部协调与控制管理，确保上市公司健康、持续发展，不会出现损害上市公司及其公众投资者利益的情况。

三、除前述情况外，本公司承诺将采取以下措施：

（一）承诺将促使本公司及控制的下属企业或组织不利用本公司对上市公司的股权关系进行损害上市公司及其股东合法权益的经营活动；

（二）承诺将促使本公司及控制的下属企业或组织不会利用从上市公司获取

的信息，直接或间接从事或经营与上市公司相竞争的业务；

（三）承诺本公司及控制的下属企业或组织将严格按照有关法律法规及规范性文件的规定采取有效措施避免与上市公司新增同业竞争。承诺本公司将促使本公司及控制的下属企业或组织不直接或间接从事或经营与上市公司的业务存在新增同业竞争的任何业务及活动；

（四）承诺本公司及控制的下属企业或组织有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能会与上市公司生产经营构成同业竞争的业务，将按照上市公司的要求，将该等商业机会让与上市公司，由上市公司在同等条件下优先收购有关业务所涉及的资产或股权，以避免与上市公司新增同业竞争；

四、如违反以上承诺，本公司愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给上市公司造成的所有直接或间接损失。”

二、关联交易情况

（一）报告期内标的公司的关联交易情况

1、标的主要关联方

（1）控股股东、实际控制人

截至本报告书签署日，黄埔酒店控股股东为旅游集团，实际控制人为南京市国资委。旅游集团基本情况详见本报告书“第三章 交易对方基本情况”之“一、发行股份及支付现金购买资产的交易对方”之“（三）产权控制关系及主要股东、实际控制人基本情况”。

（2）控股股东下属企业

截至 2025 年 3 月 31 日，除南京商旅外，控股股东旅游集团控制的主要一级子公司参见“第三章 交易对方基本情况”之“一、发行股份及支付现金购买资产的交易对方”之“（四）主要下属企业情况”。

截至 2025 年 3 月 31 日，除旅游集团外，间接控股股东城建集团下属一级子企业情况如下：

序号	关联方名称	关联关系
1	南京公用控股（集团）有限公司	间接控股股东城建集团控制的企业

序号	关联方名称	关联关系
2	南京市城市照明建设运营集团有限公司	间接控股股东城建集团控制的企业
3	南京市城建市政工程有限公司	间接控股股东城建集团控制的企业
4	南京市城市环卫集团有限公司	间接控股股东城建集团控制的企业
5	南京环境集团有限公司	间接控股股东城建集团控制的企业
6	南京市城市建设（控股）有限公司	间接控股股东城建集团控制的企业
7	南京城建资产经营管理有限公司	间接控股股东城建集团控制的企业
8	南京智慧停车有限责任公司	间接控股股东城建集团控制的企业
9	南京液化石油气有限公司	间接控股股东城建集团控制的企业
10	南京水泥制管厂有限公司	间接控股股东城建集团控制的企业
11	南京市政工程有限公司	间接控股股东城建集团控制的企业
12	南京两华劳动服务有限公司	间接控股股东城建集团控制的企业
13	南京城市建设管理集团有限公司	间接控股股东城建集团控制的企业
14	南京城建城市运营集团有限公司	间接控股股东城建集团控制的企业
15	南京旅游集团有限责任公司	间接控股股东城建集团控制的企业
16	南京智慧交通信息股份有限公司	间接控股股东城建集团控制的企业
17	睢宁县宁铁建设有限公司	间接控股股东城建集团控制的企业
18	南京淳铁建设有限公司	间接控股股东城建集团控制的企业
19	南京漂铁建设工程有限公司	间接控股股东城建集团控制的企业
20	南京金陵邑文化旅游发展有限公司	间接控股股东城建集团控制的企业
21	南京城市更新产业投资发展有限公司	间接控股股东城建集团控制的企业

（3）标的公司的控股子公司、合营企业以及联营企业

标的公司的控股子公司、合营企业以及联营企业是其关联方，截至目前，黄埔酒店共有 1 家全资子公司黄埔旅行社。

（4）黄埔酒店董事、监事或高级管理人员

截至 2025 年 3 月 31 日，标的公司董事、监事及高级管理人员如下：

序号	姓名	现任职务
1	朱明亮	董事长、总经理
2	何英	董事
3	蒋伟斌	董事
4	苏强	董事

序号	姓名	现任职务
5	许俊虎	董事
6	王蓓	副总经理
7	武敏	副总经理
8	杨飞	副总经理
9	王玮	财务总监

（5）与黄埔酒店的董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员及其控制的企业

黄埔酒店的董事、监事、高级管理人员及与其关系密切的家庭成员为黄埔酒店的关联方，前述人员直接或者间接控制的或担任董事、高级管理人员的除黄埔酒店以外的法人或其他组织亦为黄埔酒店的关联方。

关系密切的家庭成员，包括配偶、父母、年满十八周岁的子女及其配偶、兄弟姐妹及其配偶，配偶的父母、兄弟姐妹，子女配偶的父母。

（6）控股股东的董事、监事及高级管理人员及其控制的或担任董事、高级管理人员的法人或组织

黄埔酒店控股股东旅游集团的董事、监事及高级管理人员，以及该等自然人直接或者间接控制的，或者担任董事（不含同为双方的独立董事）、高级管理人员的，除黄埔酒店以外的法人（或其他组织）为黄埔酒店关联方。

（7）报告期内曾担任黄埔酒店董事、监事、高级管理人员

序号	姓名	关联关系
1	徐定昊	报告期内曾任黄埔酒店董事
2	袁艳	报告期内曾任黄埔酒店董事
3	鲍全	报告期内曾任黄埔酒店董事
4	宋胜利	报告期内曾任黄埔酒店董事
5	彭程	报告期内曾任黄埔酒店董事
6	王东风	报告期内曾任黄埔酒店监事

（8）报告期内的其他关联方

截至报告期末，过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 个月内具有上述情形之一的法人、其他组织系黄埔酒店关联方。

2、标的公司的关联交易情况

（1）销售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	交易内容	2025年1-3月	2024年	2023年
南京水秀苑大酒店有限责任公司	管理费收入	8.08	59.05	26.93
南京金旅红文化发展有限公司	餐饮客房服务	-	-	3.94
南京聚宝山旅游产业发展有限公司	餐饮客房服务	-	-	0.43
南京旅游集团有限责任公司	餐饮客房及配套服务	4.29	1.45	10.97
南京秦淮河建设开发有限公司	餐饮客房及配套服务	1.42	-	-
南京松竹物业管理有限公司	餐饮客房及配套服务	-	3.66	-
南京水务集团有限公司	餐饮客房及配套服务	161.64	109.08	-
南京六华春酒店管理有限公司	餐饮客房及配套服务	4.47	12.57	8.25
南京六华春酒店管理有限公司	物业管理收入	2.22	8.88	18.60
南京经纬高新电气有限公司	其他配套服务	-	1.87	-
南京商贸旅游股份有限公司	餐饮客房及配套服务	1.87	67.22	-
南旅海外国际旅行社（江苏）有限公司	其他配套服务	-	0.90	-
南京水秀苑大酒店有限责任公司	其他配套服务	-	6.52	-
南京莫愁智慧信息科技有限公司	餐饮客房服务	74.98	44.09	-
南京秦淮风光旅游股份有限公司	其他配套服务	-	6.48	-

报告期内黄埔酒店关联销售金额相对较小，主要如下：（1）考虑到黄埔酒店在酒店运营方面丰富的经验，南京水秀苑大酒店有限责任公司委托黄埔酒店外派两名员工负责其日常运营工作，委托时间为2023年7月至2025年12月，定价依据为黄埔酒店考虑人员管理成本与南京水秀苑大酒店有限责任公司协商确定。（2）南京莫愁智慧信息科技有限公司打造了南京市旅游资源运营平台（南旅荟），黄埔酒店将客房资源通过南旅荟向旅客销售，黄埔酒店销售的客房依据市场行情价格定价；（3）其他关联交易主要是餐饮客房服务及其他配套服务，以市场价格结算，主要为南京水务集团有限公司及旅游集团下属企业向黄埔酒店采购的节日福利产品等。

报告期内，黄埔酒店关联销售金额相对较小，交易价格具有合理依据，综合考虑了公司的成本、业务拓展需求、收益等因素，关联交易具有公允性。

（2）采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	交易内容	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年
南京水务集团有限公司	水费	7.86	30.60	34.07
南京港华燃气有限公司	燃气费	82.23	176.96	215.77
南京旅游集团有限责任公司	担保费	-	0.67	-

南京水务集团有限公司、南京港华燃气有限公司属于南京市国有供水、供气公司，黄埔酒店的水、燃气按照市场统一价格由其供应。报告期内黄埔酒店其他关联采购金额相对较小。

报告期内，黄埔酒店关联采购金额相对较小，定价均以市场价格为依据，关联交易具有公允性。

（3）关联租赁情况

①标的公司作为出租方

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
南京六华春酒店管理有限公司	房屋	20.65	73.31	48.12
南京六华春酒店管理有限公司	设备	2.65	10.00	8.76

报告期内黄埔酒店作为出租方的关联租赁金额较小，主要为南京六华春酒店管理有限公司租赁黄埔酒店场地用于餐饮经营。

②标的公司作为承租方

单位：万元

承租方名称	出租方名称	租赁资产种类	承担的租金费用		
			2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
南京黄埔大酒店有限公司	南京秦淮河建设开发有限公司	房屋	-	24.27	97.06

承租方名称	出租方名称	租赁资产种类	承担的租赁负债利息支出		
			2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
南京黄埔大酒店有限公司	南京秦淮河建设开发有限公司	房屋	-	10.50	44.63

报告期内黄埔酒店作为承租方的关联租赁金额相对较小，主要如下：黄埔酒店租赁南京秦淮河建设开发有限公司下属水木秦淮艺术街区码头房屋用于经营餐饮服务，定价依据为以该街区码头其他餐饮店租赁费用标准为基础与南京秦淮河建设开发有限公司协商确定。

（4）关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京旅游集团有限责任公司	南京黄埔大酒店有限公司	2,000.00	2025/11/20	2028/11/19	否

2024 年 11 月，南京旅游集团有限责任公司与银行签署担保合同，为黄埔酒店的 2,000.00 万元短期借款提供连带责任保证担保，保证期间为债务履行期限届满之日起三年。

（5）关联方资金拆借

①2025 年 1-3 月不存在关联方资金拆借

②2024 年度不存在关联方资金拆借

③2023 年度

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日/收款日	说明
拆出：				
南京旅游集团有限责任公司	500.00	-	2023/2/8	还款
南京旅游集团有限责任公司	1.42	2023/1/17	2023/2/8	利息费用
拆入：				
南京旅游集团有限责任公司	500.00	2023/1/17	2023/7/16	利率：4.52%

报告期内，黄埔酒店因经营需要与南京旅游集团有限责任公司存在资金拆借情况，截至 2023 年末，黄埔酒店关联方资金拆借已偿还完毕。

（6）其他关联交易

2024 年 4 月经南京旅游集团有限公司董事会决议通过，同意将黄埔酒店所持有的南京六华春酒店管理有限公司的 2,274.46 万元债权无偿划转给南京新瑞尔医药进出口有限公司。

3、标的公司的关联方往来余额

（1）应收项目

单位：万元

项目名称	2025 年 3 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	账面 余额	坏账 准备	账面 余额	坏账 准备	账面 余额	坏账 准备
应收账款：						
南京旅游集团有限责任公司	1.41	0.07	-	-	0.40	0.02
南京水秀苑大酒店有限责任公司	37.61	1.88	31.30	1.57	28.12	1.41
南京六华春酒店管理有限公司	95.74	9.44	94.06	7.44	231.39	11.57
南京莫愁智慧信息科技有限公司	-	-	0.69	0.03	-	-
南京商贸旅游股份有限公司	1.98	0.10	-	-	-	-
南京水务集团有限公司	0.33	0.02	-	-	-	-
其他应收款：						
南京港华燃气有限公司	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	2.00

（2）应付项目

单位：万元

关联方	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付账款：			
南京虹山文化旅游有限公司	0.06	0.06	0.06
合同负债：			
南京聚宝山旅游产业发展有限公司	0.17	0.17	0.17
南京城建资产经营管理有限公司	-	-	0.02
其他流动负债：			
南京聚宝山旅游产业发展有限公司	0.01	0.01	0.01
南京城建资产经营管理有限公司	-	-	0.00
其他应付款：			

南京松竹物业管理有限公司	3.00	3.00	22.42
南京水务集团有限公司	-	-	8.15
南京港华燃气有限公司	-	-	59.40
南京秦淮河建设开发有限公司	35.33	76.55	98.98

（二）本次交易对上市公司关联交易的影响

本次交易完成后，黄埔酒店将成为上市公司的全资子公司。根据上市公司2024年审计报告、2025年1-3月财务报告和《备考审阅报告》（中兴华专字[2025]第020300号），本次交易前后，上市公司主要关联交易的变化情况如下：

单位：万元

项目	2025年1-3月		2024年度	
	交易前	交易后	交易前	交易后
关联采购	3,191.71	3,281.80	15,294.44	15,434.50
占营业成本比例	21.55%	21.08%	27.44%	26.36%
关联销售	1,914.61	2,171.71	8,640.50	8,895.37
占营业收入比例	10.04%	10.56%	11.13%	10.64%

本次交易前，2024年度和2025年1-3月上市公司关联采购占营业成本的比例分别为27.44%和21.55%，关联销售占营业收入的比例分别为11.13%和10.04%。本次交易完成后，上市公司关联采购占营业成本的比例分别为26.36%和21.08%，关联销售占营业收入的比例分别为10.64%和10.56%。本次交易完成后，对于上市公司与关联方的关联交易，上市公司将履行适当的审批程序，遵照公开、公平、公正的市场原则进行。为规范和减少将来可能存在的关联交易，旅游集团已出具《关于减少和规范关联交易的承诺》。

（三）本次交易构成关联交易

本次发行股份及支付现金购买资产的交易对方为旅游集团，为公司关联方。根据《重组管理办法》《上市规则》等相关规定，本次交易构成关联交易。

上市公司召开第十届二十五次董事会、第十一届四次董事会、第十一届十一次董事会审议本次交易的相关议案时，关联董事均已回避表决；上市公司召开2024年第二次临时股东大会审议本次交易的相关议案时，关联股东已回避表决。

（四）本次交易完成后减少和规范关联交易的措施

上市公司已制定规范和减少关联交易的措施，为进一步减少和规范重组后上市公司的关联交易，旅游集团、南京商厦与城建集团出具了《关于减少和规范关联交易的承诺函》，承诺如下：

“1、在本次交易完成后，本公司、本公司控制的企业将尽量避免与上市公司及其控股子公司之间发生关联交易；对于确有必要且无法回避的关联交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。

2、本公司将严格遵守有关法律、法规、上市公司《公司章程》等关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照规定的决策程序进行，并将履行信息披露义务和办理有关报批事宜（如有），保证不通过关联交易谋取不当利益或损害上市公司及其股东的合法权益。

3、如违反上述承诺与上市公司及其控股子公司进行交易而给上市公司及其股东造成损失的，本公司将依法承担相应的赔偿责任。”

本次交易完成后，上市公司将严格按照《公司章程》及相关法律、法规的规定，进一步完善和细化关联交易决策制度，加强上市公司治理，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

综上所述，上述减少和规范关联交易的承诺、避免同业竞争的承诺合法有效，不存在违反法律、法规强制性规定的情形。本次交易完成后，在相关主体切实履行承诺的前提下，南京商旅不存在显失公平的关联交易，南京商旅与其控股股东、间接控股股东不存在构成重大不利影响的同业竞争。

第十二章 风险因素

一、本次交易相关风险

（一）本次交易被暂停、中止或取消的风险

在本次交易过程中上市公司已经按照相关规定采取了严格的保密措施，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少内幕信息的传播，但仍无法排除上市公司股价异常波动或涉嫌内幕交易致使本次交易被暂停、中止或取消的风险。

鉴于本次交易的复杂性，自本次交易协议签署至最终实施完毕存在一定的时间跨度，如交易相关方的生产经营、财务状况或市场环境发生不利变化，交易双方在后续的商业谈判中产生重大分歧，或者发生其他重大突发事件或不可抗力因素等，均可能对本次交易的时间进度产生重大影响，也存在导致本次交易被暂停、中止或取消的风险。

在本次交易过程中，交易双方可能需要根据监管机构的要求不断完善交易方案，如交易双方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在终止的可能。

（二）本次交易审批风险

本次交易尚需满足多项条件及取得相关主管部门批准后方可实施，具体请参见本报告书“重大事项提示”之“五、本次交易已履行及尚需履行的程序”之“（二）本次交易尚需履行的决策和审批程序”。

本次交易能否取得上述批准或注册以及获得相关批准或注册的时间均存在不确定性，提醒广大投资者注意投资风险。

（三）标的资产评估风险

本次交易标的资产的交易价格以公司聘请的符合《证券法》规定的资产评估机构出具的并经有权国有资产监督管理部门备案的《资产评估报告》（北方亚事评报字[2025]第 01-0789 号）载明的评估值为基础，由交易双方协商确定。尽管评估机构在评估过程中勤勉尽责，并执行了评估相关规定，但鉴于资产评估中的分析、判断和结论受相关假设和限定条件的制约，本次评估包含的相关假设、限

定条件及特别事项等因素的不可预期变动，可能对本次评估结果准确性造成一定影响。提请投资者注意本次交易标的资产的估值风险。

（四）本次交易未设置业绩承诺的风险

本次交易构成关联交易，但根据《重组办法》等相关法规规定，本次交易无需设置业绩承诺和业绩补偿机制。本次交易完成后，若未来宏观环境、产业政策出现重大变化，可能对标的公司经营产生不利影响，由于未设置业绩补偿机制，上述情况可能会给上市公司经营业绩带来不利影响，提请投资者关注相关风险。

（五）本次交易可能摊薄上市公司即期回报的风险

根据中兴华出具的《备考审阅报告》（中兴华专字[2025]第 020300 号），本次发行股份及支付现金购买资产完成后，上市公司的资产规模、营业收入和归属于母公司所有者的净利润等主要财务指标预计将得到提升，不存在因本次发行股份及支付现金购买资产而导致即期每股收益被摊薄的情况。但一方面，考虑到上市公司将募集配套资金，上市公司存在募集配套资金到位后导致每股收益被摊薄的风险。另一方面，标的公司未来利润水平受行业发展前景、市场竞争格局、公司经营状况以及国家政策变化等多方面因素的影响，存在一定不确定性。如果标的公司无法保持业绩稳定或增长，或出现大幅利润波动甚至下滑的情形，则不排除未来年度上市公司即期回报被摊薄的可能性。特此提醒投资者关注本次交易可能导致的摊薄即期回报的风险。

（六）募集配套资金未能实施或募集资金低于预期的风险

本次交易拟向不超过 35 名符合法律、法规的特定对象发行股票募集配套资金。若国家法律、法规或规范性文件对向特定对象发行股票的发行对象、发行数量等有最新规定或监管意见，上市公司将按最新规定或监管意见进行相应调整。

上述配套募集资金事项能否取得中国证监会注册尚存在不确定性。此外，若股价波动或市场环境变化，可能存在本次募集配套资金金额不足乃至募集失败的风险。若本次募集配套资金未能成功实施或融资金额低于预期，上市公司将通过其他方式解决资金问题，该事项可能对公司整体的资金使用安排产生影响，提请投资者注意相关风险。

二、标的公司相关风险

（一）宏观经济波动风险

标的公司所属行业为酒店行业，其行业整体波动性与宏观经济形势具有较强的关联性。近年来，全球经济发展形势较为复杂，受外部环境不确定性和内部经济结构性调整等影响，我国宏观经济发展所面临的挑战与机遇并存。若宏观经济出现周期性波动导致我国国民经济增速有所放缓，进而导致相关行业景气度下降，可能对标的公司经营产生一定不利影响。

（二）旅游行业政策变动风险

黄埔酒店主要业务包括客房住宿服务、餐饮服务及其他配套服务，均围绕旅游行业展开，而旅游行业景气度受政策影响较大。近年来，政府高度重视旅游产业的发展，制定和出台了一系列重要战略及意见措施，为旅游行业发展创造了良好的政策环境，行业环境整体向好。若未来政策支持力度有所下降，行业环境可能出现一定波动，进而影响标的公司的经营情况。

（三）标的公司经营业绩波动风险

报告期内，标的公司营业收入分别为 6,752.66 万元、6,056.47 万元及 1,503.88 万元，净利润分别为 816.27 万元、628.00 万元及 134.60 万元，呈现波动。2023 年，我国文旅市场呈现复苏韧性，居民商旅出行需求不断释放，带动酒店住宿业的消费显著增长，黄埔酒店的入住率、平均房价等经营指标均实现了显著增长。2024 年营业业绩下降，主要系经历 2023 年度商务会议需求集体释放后，2024 年度商务会议规模收缩，相关市场需求下降所致；同时，商务会议需求的下降亦导致客房出租率下降了 4.41 个百分点，使得客房收入存在小幅下降。

目前，标的公司业务规模和经营能力方面仍有较大的提升空间，标的公司未来能否保持持续增长仍受到宏观经济环境、产业政策、行业竞争格局、市场推广和企业管理等诸多因素影响，任何不利因素都可能导致标的公司经营业绩产生波动，因此标的公司存在经营业绩波动的风险。

三、其他风险

（一）股价波动风险

股票市场价格波动不仅取决于上市公司的发展前景和经营业绩，还受宏观经济周期、利率、资金供求关系等众多因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形势及投资者心理预期的变化而产生波动。因此，对本次交易事项本身的阐述和分析不能完全揭示投资者进行证券投资所面临的全部风险，上市公司的股价存在波动的风险。上市公司将严格按照《公司法》《证券法》和《上市公司信息披露管理办法》等有关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整、充分地向投资者披露有可能影响上市公司股票价格的重大信息供投资者做出投资判断，敬请广大投资者注意投资风险。

（二）其他风险

本次交易不排除因政治、政策、经济、自然灾害等其他不可控因素给本次交易带来不利影响的可能性，提请广大投资者注意相关风险。

第十三章 其他重要事项

一、报告期内标的公司非经营性资金占用情况

报告期内，标的公司的股东及其关联方、资产所有人及其关联方对标的公司不存在非经营性资金占用的情况。

二、本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，是否存在为实际控制人或其他关联人提供担保的情形

本次交易完成后，上市公司实际控制人、控股股东未发生变化，上市公司不存在因本次交易导致资金、资产被实际控制人、控股股东及其关联人占用的情形，亦不存在为实际控制人或其他关联人提供担保的情形。

三、本次交易对于上市公司负债结构的影响

本次交易对上市公司负债结构的影响参见本报告书“第九章 管理层讨论与分析”之“七、本次交易对上市公司的持续经营能力影响的分析”之“（二）本次交易完成后上市公司的资产负债情况的分析”。

四、上市公司最近十二个月重大资产交易情况

根据《重组管理办法》的规定：上市公司在十二个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。已按照《重组管理办法》的规定编制并披露重大资产重组报告书的资产交易行为，无须纳入累计计算的范围。中国证监会对《重组管理办法》第十三条第一款规定的重大资产重组的累计期限和范围另有规定的，从其规定。交易标的资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围，或者中国证监会认定的其他情形下，可以认定为同一或者相关资产。

公司在本次交易前十二个月内，不存在与本次交易相关的资产购买、出售的交易情况，不存在需纳入本次交易的累计计算范围的情况。

五、本次交易相关主体不存在依据《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形

截至本报告书签署日，本次交易相关主体均不存在因涉嫌与本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，亦不存在最近36个月内因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情况。

综上，本次交易相关主体不存在依据《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

六、本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易完成前，上市公司已按照《公司法》《证券法》等法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定建立了规范的法人治理机构和独立运营的公司管理体制，确保业务独立、资产独立、财务独立、机构独立、人员独立。同时，上市公司根据相关法律、法规的要求结合公司实际工作需要，制定了《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》和《信息披露管理制度》等公司治理制度，并建立了相关的内部控制制度。上述制度的制定与实行，保障了上市公司治理的规范性。

本次交易完成后，上市公司将依据有关法律法规的要求进一步完善公司法人治理结构和《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》等规章制度，规范公司运作，维护上市公司及中小股东的利益。

七、本次交易后，上市公司现金分红安排

（一）上市公司现有的利润分配政策

根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》以及《公司章程》的相关规定，在充分考虑公司实际经营情况及未来发展需要的基础上，上市公司制定了《未来三年（2025年

-2027 年）股东回报规划》。

根据上市公司《公司章程》规定：

公司的利润分配政策为：

1、利润分配的原则

公司利润分配政策应尽可能兼顾对投资者的合理回报和有利于公司的长远发展，保持利润分配政策的连续性和稳定性。

2、利润分配的形式

公司可采取现金、股票、现金和股票相结合的方式或者法律、法规允许的其他方式分配利润，在满足公司章程规定现金分红条件下，优先采用现金分红的方式。

3、利润分配的条件和比例

（1）现金分红的条件和比例公司拟实施现金分红需同时满足以下条件：

- 1）公司当年盈利且累计未分配利润为正值，同时公司现金流可以满足公司正常经营和持续发展的需求；
- 2）审计机构对公司年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；
- 3）公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。

在同时满足上述条件时，公司应当采取现金方式分配股利。公司最近三年以现金方式累计分配的利润应不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

（2）股票股利分配的条件和比例

根据公司累计未分配利润、现金流状况等实际情况，在保证足额现金分红及公司股本规模合理的前提下，公司可以采取发放股票股利的方式分配利润，具体分红比例由董事会提出预案。公司董事会在确定股票股利分配方案时，应充分考虑股本规模、股权结构、公司成长性、每股净资产的摊薄等因素，以确保利润分配方案符合全体股东的整体利益和长远利益。

（3）公司董事会应当综合考虑公司行业特点、发展阶段、经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照本章程规定的

程序，提出差异化的现金分红政策：

1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

“现金分红在本次利润分配中所占比例”是指现金分红金额在本次利润分配（包括现金分红和股票股利）中所占比例。

4、利润分配的期间间隔

在满足公司章程规定条件下，原则上公司每年度至少进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司盈利情况、现金流状况、发展阶段及资金需求状况提议公司在中期或者年终进行现金分红。

5、利润分配的决策程序和机制

公司拟进行利润分配时，应当由公司董事会提出利润分配预案，董事会审议具体方案时，应当认真研究和论证公司利润分配的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜。

独立董事对利润分配预案有异议的，可以在独立董事意见披露时公开向中小股东征集网络投票委托。

股东大会对利润分配方案进行审议时，可通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

监事会对董事会执行利润分配政策和股东回报规划以及是否履行相应决策程序和信息披露等情况进行监督。

6、调整利润分配政策的条件和决策机制

公司利润分配政策不得随意调整而降低对股东的回报水平，因国家法律法规和监管部门对上市公司的利润分配政策颁布新的规定或公司外部经营环境、自身经营状况发生较大变化而需调整分红政策的，应以保护股东权益为出发点，详细论证和说明原因，严格履行决策程序。

确实有必要对公司章程规定的现金分红政策进行调整或变更的，应当满足公司章程规定的条件，经过详细论证后，由董事会拟定变动方案，提交股东大会审议通过，并经出席股东大会的股东持有表决权的三分之二以上通过。

7、有关利润分配的信息披露

公司应当在定期报告中详细披露利润分配政策的制定及执行情况，说明是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求，利润分配标准和比例是否明确和清晰，相关的决策程序和机制是否完备，独立董事是否尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到充分维护等。对利润分配政策进行调整或变更的，还要详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明等。

公司在满足章程中规定现金分红条件但未进行现金分红或现金分红未达规定比例的，应在定期报告中详细披露未进行现金分红或现金分红水平较低的原因、留存未分配利润的确切用途及预计收益情况。

8、存在股东违规占用公司资金情况的，公司有权扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

（二）本次交易完成后上市公司的利润分配政策

本次交易完成后，上市公司将严格执行《公司章程》载明的股利分配政策，将根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等相关规定，结合上市公司的实际情况，不断完善利润分配政策，增加分配政策执行的透明度，维护全体股东利益，在保证上市公司可持续发展的前提下兼顾对股东合理的投资回报，更好地维护上市公司股东及投资者利益。

八、本次交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的自查情况

根据《重组管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》《监管规则适用指引——上市类第1号》等文件的规定，上市公司董事会需对本次交易相关内幕信息知情人买卖上市公司股票的情况进行核查。

（一）上市公司内幕信息知情人登记制度的制定和执行情况

1、上市公司与交易相关方在筹划本次交易期间，已经采取了必要的保密措施，严格控制本次交易参与人员的范围，尽可能缩小知悉本次交易相关敏感信息的人员范围。

2、上市公司就本次交易聘请了独立财务顾问、法律顾问、审计机构和评估机构等中介机构，并与上述中介机构签署了保密协议，明确约定了保密信息的范围及保密责任。

3、上市公司对本次交易涉及的内幕信息知情人进行了登记，并及时将内幕信息知情人名单向上交所进行了申报。

4、上市公司针对本次交易制作了《南京商贸旅游股份有限公司重大事项进程备忘录》，并向上交所进行了报送备案。

5、上市公司严格控制参与本次交易的人员范围，并提醒和督促内幕信息知情人履行保密义务和责任。

（二）本次交易的内幕信息知情人自查期间

本次交易的内幕信息知情人买卖股票情况的自查期间为上市公司就本次交易首次申请股票停牌前六个月至重组报告书披露之前一日止，即2023年11月24日至2024年11月24日。

（三）本次交易的内幕信息知情人核查范围

本次交易的内幕信息知情人核查范围包括：

- 1、上市公司及其董事、监事、高级管理人员及有关知情人员；
- 2、上市公司控股股东（交易对方）及其一致行动人、上市公司间接控股股

东及其各自董事、监事、高级管理人员及有关知情人员；

- 3、标的公司及其主要负责人及有关知情人员；
- 4、相关中介机构及具体业务经办人员；
- 5、其他通过直接或间接方式知悉本次重组内幕信息的知情人；
- 6、前述 1 至 5 项所述自然人的直系亲属，包括配偶、父母、成年子女。

（四）本次交易相关人员及相关机构买卖股票的情况

上市公司已于重组报告书经董事会审议通过后向中国证券登记结算有限责任公司提交上述核查对象买卖股票记录的查询申请，上市公司在查询完毕后已补充披露了查询情况。

根据中国证券登记结算有限责任公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》《股东股份变更明细清单》、本次交易相关内幕信息知情人签署的自查报告及出具的承诺，前述纳入本次交易内幕信息知情人范围的自然人及机构于自查期间通过证券交易所的证券交易买卖上市公司股票的情况如下：

1、相关自然人于二级市场买卖公司股票情况

（1）房超

姓名	职务/关系	交易期间	累计买入股数（股）	累计卖出股数（股）	截至 2024 年 11 月 24 日持有股数（股）
房超	上市公司前监事 王天宇之配偶	2024.10.30- 2024.11.15	1,600	400	1,200

注：王天宇系公司前监事，已于 2024 年 8 月换届离任。

就上述买卖上市公司股票的交易行为，房超已出具《关于买卖南京商贸旅游股份有限公司股票事宜的承诺函》：

“1、除上述买卖股票交易情况外，本人于核查期间不存在其他买卖公司股票的情况。

2、核查期间，除上市公司公开披露的本次交易和进展公告外，本人并不知悉公司本次交易进展及相关事宜，亦未接收到任何关于公司拟进行本次交易的任何信息。

3、核查期间，本人不存在泄露本次交易相关内幕信息或者利用本次交易相

关内幕信息买卖或者建议他人买卖公司股票、从事市场操纵等禁止的交易行为，亦不存在获取或利用内幕信息进行股票投资的动机。

4、本人上述买卖股票行为均系本人通过自有并控制的账户根据二级市场交易情况和公开信息自行判断而做出的个人投资决策。本人配偶王天宇未向本人透漏公司本次交易的信息，亦未以明示或暗示的方式向本人作出买卖公司股票的指示或建议。

5、若本人上述买卖股票的行为被有关部门认定有不当之处，本人愿意将因上述公司股票交易而获得的全部收益上交公司。自本承诺出具之日起至南京商旅本次交易实施完毕或南京商旅宣布终止本次交易实施前，本人将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再买卖南京商旅股票。

本人承诺上述情况均客观真实，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担法律责任。本人若违反上述承诺，将连带地承担因此而给公司及其股东造成的一切损失。”

就直系亲属买卖上市公司股票的交易行为，王天宇已出具《关于买卖南京商贸旅游股份有限公司股票事宜的承诺函》：

“1、除上述买卖股票交易情况外，本人及本人直系亲属在核查期间不存在其他买卖公司股票的情况。

2、房超买卖公司股票的行为，系完全基于其对股票二级市场行情和公开信息的独立判断所做出的投资决策，纯属个人投资行为。本人严格按照有关法律、行政法规及规范性文件的规定履行保密义务，不存在向房超透露内幕信息情形，亦未以明示或暗示的方式向房超作出买卖公司股票的指示或建议。

3、本人直系亲属不知悉内幕信息，本人及本人直系亲属在核查期间不存在利用内幕信息买卖或者建议他人买卖公司股票、从事市场操纵等禁止的交易行为，亦不存在获取或利用内幕信息进行股票投资的动机。

4、本人及本人直系亲属不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况，最近 36 个月内不存在因上市公司重大资产重组相关的内幕交易而被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑

事责任的情况。

5、自本承诺出具之日起至南京商旅本次交易实施完毕或南京商旅宣布终止本次交易实施前，本人将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会买卖南京商旅股票。

本人承诺上述情况均客观真实，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担法律责任。本人若违反上述承诺，将连带地承担因此而给公司及其股东造成的一切损失。”

（2）朱明亮及其配偶蔡萍

姓名	职务/关系	交易期间	累计买入股数（股）	累计卖出股数（股）	截至 2024 年 11 月 24 日持有股数（股）
朱明亮	黄埔酒店董事长、总经理	2024.7.26-2024.10.24	21,300	21,300	0
蔡萍	朱明亮之配偶	2024.7.15-2024.11.5	13,100	13,100	0

就上述买卖上市公司股票的交易行为，朱明亮已出具《关于买卖南京商贸旅游股份有限公司股票事宜的承诺函》：

“1、除上述买卖股票交易情况外，本人在核查期间不存在其他买卖公司股票的情况。

2、本人在核查期间不存在泄露本次交易相关内幕信息或者利用本次交易相关内幕信息买卖或者建议他人买卖公司股票、从事市场操纵等禁止的交易行为，亦不存在获取或利用内幕信息进行股票投资的动机。

3、本人上述买卖股票行为系本人通过自有并控制的账户根据二级市场交易情况自行判断而做出的个人投资决策。

4、本人及本人直系亲属不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况，最近 36 个月内不存在因上市公司重大资产重组相关的内幕交易而被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情况。

5、若本人上述买卖股票的行为被有关部门认定有不当之处，本人愿意将因上述公司股票交易而获得的全部收益上交公司。自本承诺出具之日起至南京商旅本次交易实施完毕或南京商旅宣布终止本次交易实施前，本人将严格遵守相关法

律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再买卖南京商旅股票。

本人承诺上述情况均客观真实，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担法律责任。本人若违反上述承诺，将连带地承担因此而给公司及其股东造成的一切损失。”

就上述买卖上市公司股票的交易行为，蔡萍已出具《关于买卖南京商贸旅游股份有限公司股票事宜的承诺函》：

“1、除上述买卖股票交易情况外，本人于核查期间不存在其他买卖公司股票的情况。

2、核查期间，本人不存在泄露本次交易相关内幕信息或者利用本次交易相关内幕信息买卖或者建议他人买卖公司股票、从事市场操纵等禁止的交易行为，亦不存在获取或利用内幕信息进行股票投资的动机。

3、本人上述买卖股票行为均系本人通过自有并控制的账户根据二级市场交易情况和公开信息自行判断而做出的个人投资决策。本人配偶朱明亮未向本人透漏公司本次交易的内幕信息，亦未以明示或暗示的方式向本人作出买卖公司股票的指示或建议。

4、若本人上述买卖股票的行为被有关部门认定有不当之处，本人愿意将因上述公司股票交易而获得的全部收益上交公司；自本承诺出具之日起至南京商旅本次交易实施完毕或南京商旅宣布终止本次交易实施前，本人将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再买卖南京商旅股票。

本人承诺上述情况均客观真实，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担法律责任。本人若违反上述承诺，将连带地承担因此而给公司及其股东造成的一切损失。”

就直系亲属买卖上市公司股票的交易行为，朱明亮已出具《关于买卖南京商贸旅游股份有限公司股票事宜的承诺函》：

“1、除上述买卖股票交易情况外，本人直系亲属在核查期间不存在其他买

卖公司股票的情况。

2、蔡萍买卖公司股票的行为，系完全基于其对股票二级市场行情和公开信息的独立判断所做出的投资决策，纯属个人投资行为。本人严格按照有关法律、行政法规及规范性文件的规定履行保密义务，不存在向蔡萍透露内幕信息情形，亦未以明示或暗示的方式向蔡萍作出买卖公司股票的指示或建议。

3、本人直系亲属不知悉内幕信息，本人及本人直系亲属在核查期间不存在利用内幕信息买卖或者建议他人买卖公司股票、从事市场操纵等禁止的交易行为，亦不存在获取或利用内幕信息进行股票投资的动机。

4、本人及本人直系亲属不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况，最近 36 个月内不存在因上市公司重大资产重组相关的内幕交易而被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情况。

本人承诺上述情况均客观真实，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担法律责任。本人若违反上述承诺，将连带地承担因此而给公司及其股东造成的一切损失。”

（3）吴晖

姓名	职务/关系	交易期间	累计买入股数（股）	累计卖出股数（股）	截至 2024 年 11 月 24 日持有股数（股）
吴晖	黄埔酒店副总经理杨飞之配偶	2024.8.14-2024.10.8	1,000	1,000	0

就上述买卖上市公司股票的交易行为，吴晖已出具《关于买卖南京商贸旅游股份有限公司股票事宜的承诺函》：

“1、除上述买卖股票交易情况外，本人于核查期间不存在其他买卖公司股票的情况。

2、核查期间，除上市公司公开披露的本次交易和进展公告外，本人并不知悉公司本次交易进展及相关事宜，亦未接收到任何关于公司拟进行本次交易的任何信息。

3、核查期间，本人不存在泄露本次交易相关内幕信息或者利用本次交易相关内幕信息买卖或者建议他人买卖公司股票、从事市场操纵等禁止的交易行为，

亦不存在获取或利用内幕信息进行股票投资的动机。

4、本人上述买卖股票行为均系本人通过自有并控制的账户根据二级市场交易情况和公开信息自行判断而做出的个人投资决策。本人配偶杨飞未向本人透漏公司本次交易的信息，亦未以明示或暗示的方式向本人作出买卖公司股票的指示或建议。

5、若本人上述买卖股票的行为被有关部门认定有不当之处，本人愿意将因上述公司股票交易而获得的全部收益上交公司。自本承诺出具之日起至南京商旅本次交易实施完毕或南京商旅宣布终止本次交易实施前，本人将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再买卖南京商旅股票。

本人承诺上述情况均客观真实，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担法律责任。本人若违反上述承诺，将连带地承担因此而给公司及其股东造成的一切损失。”

就直系亲属买卖上市公司股票的交易行为，杨飞已出具《关于买卖南京商贸旅游股份有限公司股票事宜的承诺函》：

“1、除上述买卖股票交易情况外，本人及本人直系亲属在核查期间不存在其他买卖公司股票的情况。

2、吴晖买卖公司股票的行为，系完全基于其对股票二级市场行情和公开信息的独立判断所做出的投资决策，纯属个人投资行为。本人严格按照有关法律、行政法规及规范性文件的规定履行保密义务，不存在向吴晖透露内幕信息情形，亦未以明示或暗示的方式向吴晖作出买卖公司股票的指示或建议。

3、本人直系亲属不知悉内幕信息，本人及本人直系亲属在核查期间不存在利用内幕信息买卖或者建议他人买卖公司股票、从事市场操纵等禁止的交易行为，亦不存在获取或利用内幕信息进行股票投资的动机。

4、本人及本人直系亲属不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况，最近 36 个月内不存在因上市公司重大资产重组相关的内幕交易而被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情况。

5、自本承诺出具之日起至南京商旅本次交易实施完毕或南京商旅宣布终止本次交易实施前，本人将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会买卖南京商旅股票。

本人承诺上述情况均客观真实，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担法律责任。本人若违反上述承诺，将连带地承担因此而给公司及其股东造成的一切损失。”

（4）丁伟

姓名	职务/关系	交易期间	累计买入股数（股）	累计卖出股数（股）	截至 2024 年 11 月 24 日持有股数（股）
丁伟	旅游集团董事	2024.2.20-2024.6.12	2,000	2,000	0

就上述买卖上市公司股票的交易行为，丁伟已出具《关于买卖南京商贸旅游股份有限公司股票事宜的承诺函》：

“1、除上述买卖股票交易情况外，本人及本人直系亲属在核查期间不存在其他买卖公司股票的情况。

2、本人在核查期间不存在泄露本次交易相关内幕信息或者利用本次交易相关内幕信息买卖或者建议他人买卖公司股票、从事市场操纵等禁止的交易行为，亦不存在获取或利用内幕信息进行股票投资的动机。

3、本人上述买卖股票行为均系本人通过自有并控制的账户根据二级市场交易情况和公开信息自行判断而做出的个人投资决策。

4、本人及本人直系亲属不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况，最近 36 个月内不存在因上市公司重大资产重组相关的内幕交易而被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情况。

5、若本人上述买卖股票的行为被有关部门认定有不当之处，本人愿意将因上述公司股票交易而获得的全部收益上交公司。自本承诺出具之日起至南京商旅本次交易实施完毕或南京商旅宣布终止本次交易实施前，本人将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再买卖南京商旅股票。

本人承诺上述情况均客观真实，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担法律责任。本人若违反上述承诺，将连带地承担因此而给公司及其股东造成的一切损失。”

2、相关机构于二级市场买卖公司股票情况

中信建投证券股份有限公司系本次交易的独立财务顾问，自查期间买卖上市公司股票情况如下：

单位：股

名称	身份	累计买入	累计卖出	截至 2024 年 11 月 24 日结余股数	交易期间
中信建投证券	独立财务顾问	2,116,400	1,763,800	372,600	2023.11.24-2024.11.22

中信建投证券已作出承诺：“自查期间内，上述买卖为本企业行为，未违反相关规定。本企业已经制定并执行信息隔离管理制度，在存在利益冲突的业务之间设置了隔离墙，防止内幕消息不当流通。本企业不曾以任何方式将公司本次交易之未公开信息披露给第三方。本企业将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为。

综上所述，本企业买卖公司股票行为与本次交易事项不存在关联关系，本企业不存在公开或泄露相关信息的情形，也不存在利用该信息进行内幕交易或操纵市场的情形。”

除上述情况外，核查范围内的其他内幕信息知情人在自查期间均不存在通过二级市场买卖上市公司股票的情况。

根据中国证券登记结算有限责任公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》《股东股份变更明细清单》、本次交易相关内幕信息知情人签署的自查报告及出具的承诺，基于本次交易的自查主体核查范围及相关机构和人员的自查情况，并在上述自查主体出具的自查报告及承诺函真实、准确、完整的前提下，前述买卖股票行为不构成内幕交易行为，对本次交易不构成实质性法律障碍，除上述情况外，核查范围内的其他内幕信息知情人在自查期间均不存在通过二级市场买卖上市公司股票的情况。

九、关于重大事项披露前股票价格波动情况的说明

根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第6号——重大资产重组》的相关规定，上市公司对本次交易信息发布前股票价格波动情况进行了自查，自查情况如下：

（一）首次停牌前公司股票价格波动情况

因筹划发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项，上市公司股票自2024年5月27日起停牌。本次交易首次停牌前20个交易日公司股票价格波动情况以及该期间上证指数（000001.SH）、证监会批发行业指数（883156.WI）波动情况如下：

项目	首次停牌前第21个交易日 (2024年4月23日)	首次停牌前第1交易日 (2024年5月24日)	涨跌幅
公司股票收盘价(元/股)	7.84	8.15	3.95%
上证指数(000001.SH)	3,021.98	3,088.87	2.21%
证监会批发行业指数 (883156.WI)	1,565.15	1,597.54	2.07%
剔除大盘因素影响后的 涨跌幅			1.74%
剔除同行业板块影响后的 涨跌幅			1.88%

经自查，剔除同期大盘因素（上证指数，000001.SH）影响，上市公司股价在本次交易首次停牌前20个交易日内累计上涨1.74%，未超过20%标准。剔除同期同行业板块因素（证监会批发行业指数，883156.WI）影响，上市公司股价在本次交易首次停牌前20个交易日内累计上涨1.88%，未超过20%标准。

综上，上市公司股价在本次交易首次停牌前20个交易日内不存在异常波动。

（二）本次重组调整方案停牌前公司股票价格波动情况

因本次重组方案进行重大调整，上市公司股票自2024年11月18日起停牌。本次重组调整方案停牌前20个交易日公司股票价格波动情况以及该期间上证指数（000001.SH）、证监会批发行业指数（883156.WI）波动情况如下：

项目	本次重组调整方案停牌 前第21个交易日(2024 年10月18日)	本次重组调整方案停 牌前第1交易日(2024 年11月15日)	涨跌幅
公司股票收盘价(元/股)	8.41	9.56	13.67%

上证指数（000001.SH）	3,261.56	3,330.73	2.12%
证监会批发行业指数 （883156.WI）	1,710.07	1,838.07	7.48%
剔除大盘因素影响后 的涨跌幅	11.55%		
剔除同行业板块影响后 的涨跌幅	6.19%		

经自查，剔除同期大盘因素（上证指数，000001.SH）影响，上市公司股价在本次重组调整方案停牌前 20 个交易日内累计上涨 11.55%，未超过 20%标准。剔除同期同行业板块因素（证监会批发行业指数，883156.WI）影响，上市公司股价在本次重组调整方案停牌前 20 个交易日内累计上涨 6.19%，未超过 20%标准。

综上，上市公司股价在本次重组调整方案停牌前 20 个交易日内不存在异常波动。

第十四章 独立董事及中介机构关于本次交易出具的意见

一、独立董事专门会议审核意见

根据《公司法》《证券法》《重组管理办法》《上市公司独立董事管理办法》等法律、法规及《公司章程》等有关规定，在提交董事会审议前，公司已召开独立董事专门会议对本次交易相关议案进行审议，形成审核意见如下：

1、公司符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司证券发行注册管理办法》等有关法律、法规、规范性文件规定的以发行股份及支付现金的方式购买资产并募集配套资金的各项要求及实质条件。

2、2024年6月7日，公司第十届二十五次董事会审议通过《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等议案，公司拟以发行股份及支付现金的方式购买旅游集团持有的黄埔酒店100%股权和南京商厦持有的南商运营49%股权，同时拟向不超过35名符合条件的特定投资者发行股份募集配套资金。现公司拟对本次交易方案进行调整，调整后，公司通过发行股份及支付现金收购旅游集团持有的黄埔酒店100%股权并募集配套资金，不再收购南京商厦持有的南商运营49%股权。

根据《<上市公司重大资产重组管理办法>第二十九条、第四十五条的适用意见——证券期货法律适用意见第15号》的规定并经测算，上述交易方案调整构成交易方案的重大调整，调整后的交易方案符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，具备可行性和可操作性，有利于本次交易的顺利推行，符合公司和全体股东利益。

3、本次发行股份及支付现金购买资产的交易对方旅游集团为公司控股股东。根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，旅游集团为公司的关联方，因此，公司本次发行股份及支付现金购买资产构成关联交易。在公司董事会审议本次交易相关关联交易议案时，关联董事需要回避表决；股东大会审议本次交易相关关联交易议案时，关联股东需回避表决。

4、公司就本次交易编制的《南京商贸旅游股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定。该报告书及摘要已披露与本次交易有关的审批事项及程序，并对可能无法获得批准的风险作出了特别提示。

5、公司与交易对方旅游集团签订的附条件生效的《发行股份及支付现金购买资产协议》及其补充协议、公司与南京商厦签订的《发行股份及支付现金购买资产协议之解除协议》、公司与相关签约方签订的附条件生效的《委托管理协议》，符合《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》及其他有关法律、法规及规范性文件的规定。

6、根据上市公司及标的公司经审计财务数据以及本次交易标的资产作价，并经测算，本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条规定的上市公司重大资产重组。

7、本次交易前后，公司的控股股东均为旅游集团，实际控制人均为南京市人民政府国有资产监督管理委员会，本次交易不会导致公司的控制权变更；且本次交易前三十六个月内，公司的实际控制人未发生变化。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》第十三条规定的重组上市。

8、本次交易有利于促进公司持续健康发展，公司改善财务状况，有利于公司突出主业、增强抗风险能力，有利于增加公司独立性，提升可持续经营能力，符合公司和全体股东利益。

9、本次交易标的资产的交易价格以公司聘请的符合《中华人民共和国证券法》规定的评估机构出具的并经有权国有资产监督管理部门备案的资产评估报告载明的评估值（评估基准日 2025 年 3 月 31 日）为基础，由交易双方协商确定，保证了标的资产价格的公允性，不存在损害公司及其股东、特别是中小股东利益的行为。

10、本次交易的股份发行价格符合相关法律、法规的规定，不存在损害公司及其他股东利益的情形。

11、本次交易聘请了北方亚事作为本次交易的评估机构。北方亚事以 2025 年 3 月 31 日为评估基准日，采用资产基础法和收益法对黄埔酒店股东全部权益价值进行评估，选择资产基础法评估结果作为最终评估结论，并出具了北方亚事评报字[2025]第 01-0789 号《南京商贸旅游股份有限公司拟发行股份及支付现金购买南京黄埔大酒店有限公司 100%股权涉及的该公司股东全部权益价值加期资产评估报告》。本次交易事项中所选聘的北方亚事具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关性一致，出具的《资产评估报告》评估结论合理，评估定价公允。

12、本次交易完成后，公司存在即期回报被摊薄的风险。公司所预计的即期回报摊薄情况、填补即期回报措施以及相关承诺主体的承诺事项，符合相关法律法规及规范性文件的规定，有利于保护中小投资者的合法权益。

13、经审阅公司编制的《南京商贸旅游股份有限公司前次募集资金使用情况专项报告》和中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于南京商贸旅游股份有限公司前次募集资金使用情况的鉴证报告》（中兴华核字（2024）第 020088 号），公司对前次募集资金的使用与管理严格遵循了关于募集资金存放和使用的相关规定以及公司募集资金管理制度的要求，不存在损害公司及其股东、特别是中小股东利益的情形。

14、公司就本次交易履行了现阶段必须的法定程序，该等法定程序完备、合规、有效；公司所提交的法律文件合法有效。本次交易事项尚需经公司董事会审议通过、公司股东大会审议通过、上交所审核通过并经中国证监会同意注册等必要的审批程序后方可实施。

综上所述，公司本次交易符合国家有关法律、法规和规范性文件的规定，不存在损害公司及全体股东特别是中小投资者利益的情形，我们同意本次重组相关事项，并同意将与本次重组有关的议案提交公司董事会审议。

二、独立财务顾问意见

中信建投证券作为南京商旅本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易的独立财务顾问，按照《公司法》《证券法》《重组管理办法》《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等法律法规的规定和中国证监会的

要求,通过尽职调查和对重组报告书等信息披露文件的审慎核查,并与上市公司、法律顾问、审计机构、评估机构等经过充分沟通后,认为:

1、本次交易方案符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定。本次交易遵守了国家相关法律、法规的要求,履行了必要的信息披露程序,并按有关法律、法规的规定履行了相应的程序。

2、本次交易符合国家相关产业政策,符合环境保护、土地管理等法律和行政法规的相关规定,不存在违反环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形。

3、本次交易不会导致公司股票不符合股票上市条件。

4、本次交易标的资产的交易价格以符合《证券法》规定的资产评估机构出具并经有权国有资产监督管理部门备案的《资产评估报告》（北方亚事评报字[2025]第 01-0789 号）所载明的评估值为依据,由交易双方协商确定,本次交易所涉及的标的资产定价公允,本次交易项下股份的发行价格定价合理,不存在损害上市公司和其他股东合法权益的情形;公司本次交易中所选聘的评估机构具有独立性,评估假设前提合理,评估方法与评估目的相关性一致,出具的《资产评估报告》（北方亚事评报字[2025]第 01-0789 号）的评估结论合理。

5、本次交易所涉及的标的资产权属清晰,标的资产过户不存在法律障碍,本次交易不涉及债权债务的处理。

6、本次交易有利于上市公司增强持续经营能力,不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

7、本次交易完成后,公司将确保在业务、资产、财务、人员、机构等方面保持独立性,符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定,有利于公司保持健全有效的法人治理结构。

8、本次发行股份及支付现金购买资产不存在导致公司即期每股收益被摊薄的情况,公司填补即期回报措施及相关承诺主体的承诺事项符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》中关于保护中小投资者合法权益的精神;上市公司与交易对方关于实际盈利数未达到盈利承诺的补偿安排做出了明确约定,盈利预测补偿方案切实可行、具有合理性,不会损害

上市公司股东利益，尤其是中小股东利益。

9、本次交易构成关联交易，关联交易定价和程序履行符合相关规定，关联交易定价公允，不存在损害上市公司及非关联股东利益的情形。

10、本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力，对上市公司独立性不会产生实质影响。

11、上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

12、本次交易不构成重大资产重组，不构成《重组管理办法》第十三条所规定的重组上市。

13、交易合同约定的资产交付安排不会导致上市公司发行股份后不能及时获得对价的风险、相关的违约责任切实有效，不会损害上市公司股东利益，尤其是中小股东的利益。

14、本次交易标的公司不存在被其股东及其关联方、资产所有人及其关联方非经营性资金占用的情况。

15、本次交易充分考虑到了对中小股东利益的保护，切实、可行。对本次交易可能存在的风险，上市公司已经在重组报告书及相关文件中作了充分揭示，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观评判。

16、上市公司发行股份募集配套资金符合《发行注册管理办法》第十一条的规定，不存在损害上市公司及非关联股东利益的情况。

三、法律顾问对于本次交易的意见

本公司聘请上海市锦天城律师事务所担任本次交易的法律顾问。法律顾问根据《公司法》《证券法》《重组管理办法》等相关法律、行政法规、规章及规范性文件和中国证监会的相关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具了法律意见书。发表意见如下：

1、本次交易方案符合中国法律、法规的规定；

2、本次交易的相关方均依法设立、有效存续，具备参与、实施本次交易的

主体资格；

3、本次交易的相关方签署的相关协议符合中国法律、法规的规定，对交易双方具有法律约束力；

4、本次交易已取得的批准和授权合法有效，尚需取得上交所的审核通过并取得中国证监会的注册同意；

5、本次交易符合《重组管理办法》《注册管理办法》等法律、法规规定的实质性条件；

6、本次交易的标的资产权属清晰，不存在产权纠纷，不存在质押、冻结或其他权利受到限制的情形，标的资产过户或转移不存在法律障碍；

7、南京商旅已就本次交易依法履行了现阶段的法定信息披露和报告义务，不存在未依法履行信息披露义务的情形；

8、本次交易不涉及黄埔酒店债权债务的处理及员工安置；

9、本次交易的证券服务机构具备为本次交易提供服务的资格；

10、在取得所有应获得的批准、审核、注册后，南京商旅实施本次交易不存在法律障碍。

第十五章 本次交易相关证券服务机构

一、独立财务顾问

名称	中信建投证券股份有限公司
法定代表人	刘成
住所	北京市东城区朝内大街 188 号
联系电话	010-85130588
传真	010-65185227
主要经办人员	王傲东、王一飞、周建朋、姚升、盛遇宗、张宇熙、杨启明、谢顺利、袁钰菲、孙瑾瑜、唐瑞楠

二、法律顾问

名称	上海市锦天城律师事务所
负责人	沈国权
住所	上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 9/11/12 层
联系电话	021-20511000
传真	021-20511999
经办律师	孙钻、王超、黄露

三、财务审计机构

名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人	李尊农
住所	北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层
联系电话	010-51423818
传真	010-51423816
经办注册会计师	卓丹、陈萍

四、备考审阅机构

名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
负责人	李尊农
住所	北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层
联系电话	010-51423818
传真	010-51423816

经办人员	卓丹、韩笑
------	-------

五、资产评估机构

名称	北方亚事资产评估有限责任公司
法定代表人	闫全山
住所	深圳市前海深港合作区南山街道听海大道 5059 号前海鸿荣源中心 A 座 601
联系电话	0755-32899010
传真	0755-3289901
经办资产评估师	王珊珊、李德沁

第十六章 上市公司全体董事、监事、高级管理人员及相关 中介机构的声明

一、上市公司全体董事声明

本公司及本公司董事会全体董事保证本报告书及摘要的内容真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带责任。

全体董事：

沈 颖

刘晶晶

张国栋

袁 艳

方红渊

张金源

江小三

黄震方

赵恒志

南京商贸旅游股份有限公司

年 月 日

二、上市公司全体监事声明

本公司及本公司监事会全体监事保证本报告书及摘要的内容真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带责任。

全体监事：

彭 芸

戴 荣

乐 骏

南京商贸旅游股份有限公司

年 月 日

三、上市公司全体高级管理人员声明

本公司及本公司全体高级管理人员保证本报告书及摘要的内容真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带责任。

全体非董事高级管理人员：

马焕栋

袁一骏

南京商贸旅游股份有限公司

年 月 日

四、独立财务顾问声明

中信建投证券股份有限公司（以下简称“本独立财务顾问”）及项目经办人员同意本报告书及其摘要中引用本独立财务顾问出具的独立财务顾问报告的相关内容。本独立财务顾问及项目经办人员已对本报告书及其摘要中引用的本独立财务顾问出具的独立财务顾问报告的相关内容进行了审阅，确认本报告书及其摘要不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

财务顾问协办人签名：

周建朋

姚升

盛遇宗

张宇熙

杨启明

财务顾问主办人签名：

王傲东

王一飞

法定代表人或授权代表签名：

刘乃生

中信建投证券股份有限公司

年 月 日

五、法律顾问声明

上海市锦天城律师事务所（以下简称“本法律顾问”）及本法律顾问经办律师同意《南京商贸旅游股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中引用本法律顾问出具的法律意见书的内容，且所引用内容已经本法律顾问及本法律顾问经办律师审阅，确认《南京商贸旅游股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

上海市锦天城律师事务所

经办律师：_____

孙 钻

负责人：_____

经办律师：_____

沈国权

王 超

经办律师：_____

黄 露

年 月 日

六、财务审计和备考审阅机构声明

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本审计审阅机构”）及签字注册会计师同意《南京商贸旅游股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中引用本审计审阅机构出具的审计报告和审阅报告的内容，且所引用内容已经本审计审阅机构及签字注册会计师审阅，确认《南京商贸旅游股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签名：

卓丹

韩笑

陈萍

会计师事务所负责人签名：

李尊农

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

年 月 日

七、评估机构声明

北方亚事资产评估有限责任公司（以下简称“本评估机构”）及本评估机构签字评估师同意《南京商贸旅游股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中引用本评估机构出具的《南京商贸旅游股份有限公司拟发行股份及支付现金购买南京黄埔大酒店有限公司100%股权涉及的该公司股东全部权益价值资产评估报告》，且所引用内容已经本评估机构审阅，确认《南京商贸旅游股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办资产评估师签名：

王珊珊

李德沁

资产评估机构负责人签名：

闫全山

北方亚事资产评估有限责任公司

年 月 日

第十七章 备查文件

一、备查文件

- 1、南京商旅关于本次交易的董事会决议；
- 2、南京商旅独立董事关于本次交易的审核意见；
- 3、南京商旅关于本次交易的监事会决议；
- 4、本次交易相关协议；
- 5、本次交易标的资产的审计报告；
- 6、本次交易标的资产的资产评估报告及评估说明；
- 7、南京商旅备考审阅报告；
- 8、中信建投证券股份有限公司出具的独立财务顾问报告；
- 9、上海市锦天城律师事务所出具的法律意见书。

二、备查地点

投资者可在下列地点查阅有关备查文件：

（一）南京商贸旅游股份有限公司

办公地址：江苏省南京市秦淮区小心桥东街 18 号

电话：025-83331634

传真：025-83331639

联系人：马焕栋、张国霞

（二）中信建投证券股份有限公司

办公地址：北京市东城区朝内大街 188 号

电话：010-65608107

传真：010-65186399

联系人：王傲东、王一飞

（本页无正文，为《南京商贸旅游股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》之盖章页）

南京商贸旅游股份有限公司

年 月 日