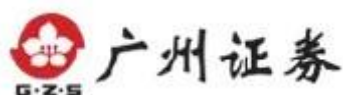




广州市东方宾馆股份有限公司
发行股份购买资产
之重大资产重组暨关联交易预案

独立财务顾问：广州证券有限责任公司



签署日期：二〇一一年九月

公司声明

1. 本公司及董事会全体成员保证本预案内容的真实、准确、完整，保证不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

2. 本次交易所涉审计、评估和盈利预测审核工作尚未完成，本预案中涉及的相关数据尚未经过具有证券从业资格的审计、评估机构的审计、评估。本公司全体董事保证相关数据的真实性和合理性。相关资产经审计的历史财务数据、资产评估结果以及经审核的盈利预测数据将在发行股份购买资产之本次重大资产重组暨关联交易报告书中予以披露。

3. 本预案所述的本次重大资产重组相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。审批机关对于本次重大资产重组相关事项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。

4. 本次交易对方已经出具《承诺函》，承诺就本公司本次发行股份购买资产之重大资产重组暨关联交易所提供的信息具备真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

5. 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。

6. 投资者若对本预案存在任何疑问，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。

特别提示

本公司特别提醒投资者关注以下事项（除非另有说明，下述公司简称与重组预案正文简称一致）：

一、标的资产预评估值。本次评估涉及的标的资产范围为花园酒店、中国大酒店以及岭南酒管 100%的股权。本次交易评估基准日为 2011 年 6 月 30 日，交易标的资产账面价值为 4.56 亿元，预估值约为 22.33 亿元，评估增值率约为 390.16%，评估增值较大。

二、本次交易标的非主营业务资产的剥离。本次交易前，标的资产之一花园酒店将下属香港花园酒店有限公司和东堡发展有限公司 100%股权无偿划转给岭南香港；将附属的花园酒店花园汽车出租分公司的整体资产、负债及权益无偿划转至岭南置业；将员工临时宿舍等非经营性物业无偿划转至岭南集团。标的资产之一中国大酒店将下属的广州市新羊出租小汽车队整体资产、负债及权益划转至岭南置业；将中国大酒店的仓库等非经营性物业无偿划转至岭南集团。

三、本次交易标的岭南酒管受托管理交易对方旗下酒店情况。截至本次预案签署日，岭南酒管已通过采取股权（产权）或实物资产托管与酒店经营权托管相结合的方式受托管理了岭南集团旗下除东方宾馆、花园酒店及中国大酒店以外的其他酒店类资产，从而消除岭南集团与上市公司之间的同业竞争。

此外，岭南集团承诺：“在本次重组完成后五年内，本集团将致力于消除岭南酒管所托管集团酒店和酒店管理公司的相关企业股权/产权和/或资产的产权瑕疵（如有），切实提高其市场竞争力和盈利能力，对于其中符合注入上市公司标准的相关企业股权/产权和/或资产，本集团将在与上市公司达成合意及履行其他法定程序后，以公允的市场价格出售给上市公司；对于本次重组完成后五年期届满时仍未能符合注入上市公司标准的集团酒店和/或酒店管理公司，本集团及本集团控股子公司/企业将采取向无关联第三方转让相关企业股权/产权和/或资产、注销该等企业、或变更其经营范围等合法方式，使本集团及本集团控股子公司/企业不

再拥有对相关企业的股权/产权和/或资产的控制权,或使本集团及本集团控股子公司/企业不再从事与上市公司主营业务相同或类似的业务。”

其他重大事项

一、本次交易方案的主要内容

本次交易为本公司向广州岭南国际集团企业有限公司（以下简称“岭南集团”）发行股份购买其持有的广州花园酒店有限公司（以下简称“花园酒店”）100%股权、中国大酒店100%股权、广州岭南国际酒店管理有限公司（以下简称“岭南酒管”）100%股权，构成上市公司重大资产重组。本次交易的评估基准日经交易各方协商确定为2011年6月30日，标的资产的评估值约为22.33亿元，最终交易价格以具有证券业务资格的资产评估机构出具的并经相关国有资产管理部门核准或备案的资产评估报告确定的评估值为依据，由双方协商确定。

本次股份的发行价格为本公司第七届第三次董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价，即9.62元/股。按照标的资产预估值22.33亿元测算，本公司预计新增股份约2.32亿股。

二、本次交易的授权、批准和核准程序

本次交易已经履行的授权、批准和核准程序包括：

1. 岭南集团内部决策程序审议通过了本次交易方案；
2. 广东省人民政府国有资产监督管理委员会已原则同意本次交易方案；
3. 本公司第七届第三次董事会审议通过本次交易方案。

本次交易尚需取得多项审批或核准才能实施，包括但不限于下列授权、批准和核准程序：

1. 广州市人民政府国有资产监督管理委员会核准或者备案本次标的资产的评估报告；
2. 本公司召开关于本次交易的第二次董事会审议通过本次交易的相关议案；
3. 本公司股东大会审议通过本次交易的相关议案并同意岭南集团豁免要约收购本公司股份的义务；
4. 广东省人民政府国有资产监督管理委员会批准本次交易；
5. 中国证券监督管理委员会核准本次交易；
6. 中国证券监督管理委员会核准岭南集团关于豁免要约收购本公司股份的义务。

务。

本次交易的具体方案能否获得本公司董事会、股东大会的批准及能否取得相关政府部门的批准或核准，以及最终取得相关政府部门批准或核准的时间均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

三、 本次交易涉及的主要承诺和已签署的协议

1. 岭南集团股份锁定的承诺：岭南集团本次以资产认购取得的东方宾馆股份自本次发行结束之日起三十六个月内不进行转让或上市交易，之后按中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。

2. 岭南集团已出具了《广州岭南国际企业集团有限公司关于避免与广州市东方宾馆股份有限公司同业竞争的承诺函》及《广州岭南国际企业集团有限公司关于减少和规范与广州市东方宾馆股份有限公司关联交易的承诺函》，承诺将避免与东方宾馆本次重大资产重组后的主营业务产生同业竞争；承诺减少和规范与东方宾馆的关联交易，对于确有必要且无法回避的关联交易，均按照公平、公允和等价有偿的原则进行。

3. 2011年9月28日，东方宾馆与岭南集团签署了《广州市东方宾馆股份有限公司与广州岭南国际企业集团有限公司之发行股份购买资产协议》，对本次发行股份购买资产事项进行了约定。

四、 本次交易的相关风险

1. 资产和业务的整合风险。本次重大资产重组完成后，公司由单体酒店经营转变为酒店集团的经营和管理，公司的总资产、净资产和经营规模将进一步增加。在本次重大资产重组拓展经营范围、提高盈利能力的同时，也对公司的管理运营带来了挑战，可能存在业务、人员、资产、管理等方面的整合风险。

2. 控股股东控制风险。本次发行前，岭南集团直接及间接持有本公司 51.55% 的股权；本次发行后，岭南集团直接及间接持有本公司的股权比例将达到 73.95%，处于绝对控股地位。如果岭南集团利用其控股地位，通过行使表决权和管理职能对公司的决策进行控制，不恰当地影响公司的经营管理，将可能损害本公司及其中小股东的利益。

3. 关联交易风险。本次重大资产重组完成后，岭南酒管、花园酒店、中国大酒店成为本公司全资子公司。截至本预案签署日，岭南集团已经将其拥有的除上市公司及本次拟购买资产以外的其他酒店类资产委托给岭南酒管经营管理等事项；导致本次重大资产重组完成后本公司与岭南集团及其关联方之间增加一定关联交易。

本次重大资产重组完成后，本公司将进一步完善现有公司治理结构、发挥内部治理机制。本公司与关联方之间发生的关联交易将严格遵守法律程序，并依照相关法律法规履行信息披露义务，保证关联交易的公允性。同时，岭南集团已出具了《广州岭南国际企业集团有限公司关于减少和规范与广州市东方宾馆股份有限公司关联交易的承诺函》，承诺减少和规范与东方宾馆的关联交易，对于确有必要且无法回避的关联交易，均按照公平、公允和等价有偿的原则进行。

4. 标的资产估值风险。本次评估涉及的标的资产范围为花园酒店、中国大酒店以及岭南酒管 100%的股权。本次交易评估基准日为 2011 年 6 月 30 日，交易标的资产预估值约为 22.33 亿元，评估增值率约为 390.16%，评估增值较大。另外，本预案披露的预估值仅是初步评估结果，由于预估数据建立于未经审计的财务数据之上等因素，上述预估数据可能与经具有证券业务资格的资产评估机构评估并经国有资产监督管理部门核准或备案的最终评估结果存在一定差异。提请广大投资者注意投资风险。

5. 宏观经济环境风险。近几年，世界多国实体经济受全球金融市场动荡影响出现疲软，目前还没有完全恢复；国际宏观经济形势的变化对我国也产生巨大影响，国内宏观经济环境随之出现较大变化。

本公司的主营业务及本次拟收购资产为酒店行业，在不同程度上受到宏观经济变化的影响。虽然本次拟收购资产在经营方面具有较强的市场竞争力，但如果宏观经济形势发生变化，将对公司的经营业绩产生影响。

6. 市场竞争风险。随着新增酒店供应量的增加，国内酒店行业竞争加剧。另外，国内酒店行业巨大的发展潜力吸引越来越多的国内外品牌酒店管理集团进入，行业竞争日趋激烈。在高端酒店经营及输出酒店品牌管理方面，本次重组拟注入的花园酒店、中国大酒店、岭南酒管在管理、品牌、网络、人才等方面将面临国内外竞争对手的全方位竞争。公司未来的经营业绩具有一定的不确定性。

8. 股市风险。股票市场投资收益与投资风险并存。股票价格的波动不仅受公司的盈利水平和发展前景的影响，而且受国家宏观经济政策调整、金融政策的调控、股票市场的投机行为、投资者的心理预期等诸多因素的影响。因此，股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

另外，本公司提醒投资者注意：本次交易标的资产之一中国大酒店营业执照经营范围显示部分业务许可已经到期，具体为“旅馆(特种行业许可证有效期至2013年4月27日，卫生许可证有效期至2011年10月13日)；酒吧（餐饮服务许可证有效期至2011年7月26日，卫生许可证有效期至2011年10月13日)；游泳池（有效期至2011年10月13日）”。上述各项业务涉及的卫生许可证、餐饮服务许可证以及游泳池的业务许可中国大酒店均已经按照相关规定申请延期，营业执照经营范围的变更正在办理过程中。

本公司提请投资者认真阅读本预案“第七节、本次交易存在的风险”所披露的风险提示内容，注意投资风险。

本预案披露后，本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。

目 录

公司声明	1
特别提示	2
其他重大事项	4
释 义	10
第一节 东方宾馆基本情况.....	13
一、公司概况.....	13
二、公司设立及股本变更情况.....	13
三、公司最近三年控股权变动情况.....	15
四、公司前十大股东情况.....	16
五、公司主营业务发展情况和主要财务数据.....	16
六、控股股东及实际控制人概况.....	18
第二节 本次交易对方基本情况.....	19
一、岭南集团基本信息.....	19
二、岭南集团历史沿革.....	19
三、岭南集团产权控制关系.....	20
四、岭南集团主要下属企业情况.....	20
五、岭南集团最近三年业务发展情况和主要财务指标.....	25
第三节 本次交易的背景和目的.....	26
一、本次交易的背景.....	26
二、本次交易的目的.....	26
三、交易坚持的基本原则.....	27
第四节 本次交易的具体方案.....	28
一、本次交易方案概述.....	28
二、本次交易方案的主要内容.....	29
三、本次交易构成重大资产重组.....	32
四、本次交易构成关联交易.....	32
五、本次交易没有导致公司控制权发生变化.....	32
六、本次交易方案实施需履行的批准程序.....	33
第五节 本次交易标的基本情况.....	34
一、拟购买资产基本情况.....	34
二、本次交易标的预估值说明.....	57

三、本次交易标的未来盈利能力情况说明.....	73
四、本次交易标的最近三年的评估、重大交易、增资或改制情况.....	74
五、本次交易标的合法合规说明.....	80
第六节 本次交易实施效果.....	81
一、发行股份前后公司的股权结构.....	81
二、本次交易对公司主营业务、盈利能力的影响.....	81
三、同业竞争与关联交易.....	82
第七节 本次交易存在的风险.....	86
一、本次交易的审批风险.....	86
二、本次交易的其他风险.....	86
第八节 保护投资者合法权益的相关安排.....	89
一、本次交易提升公司盈利能力和发展前景.....	89
二、严格履行法定的信息披露义务.....	89
三、安排沟通渠道，确保投资者对公司本次交易的建议权.....	89
四、安排股东大会网络投票.....	89
五、交易对象关于股份锁定的承诺.....	90
六、独立董事发表独立意见.....	90
七、聘请相关中介机构出具报告.....	90
第九节 独立财务顾问机构核查意见.....	91
第十节 其他重要事项.....	92
一、独立董事意见.....	92
二、本公司董事会就本次交易相关事宜的承诺.....	93
三、交易对方就本次交易相关事宜的承诺.....	93
四、关于相关人员买卖上市公司股票情况的说明.....	93
五、关于重大事项披露前股票价格波动情况的说明.....	94

释 义

本预案中，除非另有所指，下列简称具有如下特定含义：

本预案、预案	指	广州市东方宾馆股份有限公司发行股份购买资产之重大资产重组暨关联交易预案
公司、本公司、东方宾馆、上市公司	指	广州市东方宾馆股份有限公司，深圳证券交易所上市公司，股票代码：000524
岭南集团、交易对方、认购人	指	广州岭南国际企业集团有限公司
东酒集团	指	广州市东方酒店集团有限公司
越秀集团	指	广州越秀集团有限公司
花园酒店	指	广州花园酒店有限公司及其前身广州花园酒店
岭南酒管	指	广州岭南国际酒店管理有限公司及其前身广州花园酒店管理有限公司、广州岭南花园酒店管理有限公司
中酒公司	指	广州市中酒有限公司
旅业公司	指	广州市旅业公司
流花宾馆	指	广州流花宾馆企业集团股份有限公司
岭南佳园	指	广州岭南佳园连锁酒店有限公司
花园国旅	指	广州花园国际旅行社
广州宾馆	指	广州市广州宾馆
番禺丽江	指	广州番禺丽江渡假花园
东方酒管	指	广州市东方酒店管理有限公司
华宇公司	指	华宇顾问有限公司
鸣泉居	指	广州鸣泉居度假村有限公司
白云国际	指	广州白云国际会议中心有限公司
爱群酒店	指	广州市爱群大酒店
羊城兆业	指	广州羊城兆业企业集团有限公司及其前身广州市羊城兆业集团公司、广州市羊城服务发展公司
广之旅	指	广州广之旅国际旅行社股份有限公司
东方国旅	指	广州东方国际旅行社有限公司
广骏集团	指	广州市广骏旅游汽车企业集团有限公司
岭南人力	指	广州岭南国际人力资源管理有限公司
岭南置业	指	广州岭南置业公司
岭南会展	指	广州岭南国际会展有限公司
岭南香港	指	岭南集团（香港）有限公司

粮食集团	指	广州市粮食集团有限责任公司
羊城食品	指	广州市羊城食品有限公司
食品集团	指	广州食品企业集团有限公司
蔬果集团	指	广州蔬菜果品企业集团有限公司
副食品集团	指	广州副食品企业集团有限公司
皇上皇集团	指	广州皇上皇集团有限公司
非上市酒店成员	指	岭南集团旗下从事酒店业务的除东方宾馆、花园酒店、中国大酒店、岭南酒管以外、目前尚不具备注入上市公司基本条件的成员企业
豁免要约收购	指	根据《上市公司收购管理办法》等法律法规的规定，因本次交易岭南集团需履行以要约收购方式向东方宾馆全部或部分股东发出收购其持有的全部或部分东方宾馆股份的要约，中国证券监督管理委员会批准免于以要约方式增持东方宾馆股份的事项或行为
拟购买资产、标的资产、交易标的、目标资产	指	花园酒店 100% 股权、中国大酒店 100% 股权、岭南酒管 100% 股权
本次交易、本次重组、本次重大资产重组	指	东方宾馆向岭南集团非公开发行股份，购买其持有的花园酒店 100% 股权、中国大酒店 100% 股权、岭南酒管 100% 股权
《发行股份购买资产协议》	指	东方宾馆与岭南集团于 2011 年 9 月 28 日签署的《广州市东方宾馆股份有限公司与广州岭南国际企业集团有限公司之发行股份购买资产协议》
广州证券、独立财务顾问	指	广州证券有限责任公司
立信羊城	指	立信羊城会计师事务所有限公司及其前身广州羊城会计师事务所有限公司、羊城会计师事务所
《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》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
公司章程	指	广州市东方宾馆股份有限公司章程
广州市国资委	指	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
广东省国资委	指	广东省人民政府国有资产监督管理委员会
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
广州市工商局	指	广州市工商行政管理局
深交所、交易所	指	深圳证券交易所

中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
元、万元	指	人民币元、人民币万元

第一节 东方宾馆基本情况

一、公司概况

公司名称：广州市东方宾馆股份有限公司

英文名称：Guangzhou Dongfang Hotel Co.,Ltd

股票简称：东方宾馆

股票代码：000524

成立日期：1993年1月14日

注册资本：26,967万元

法定代表人：冯劲

董事会秘书：郑定全

注册地址：广东省广州市流花路120号

办公地址：广东省广州市流花路120号

邮编：510016

电话：020-86662791

传真：020-86662791

经营范围：经营旅馆业；办公楼房出租；提供饮食服务；经营旅游业，文化娱乐服务；酒店业务咨询和酒店管理服务；汽车出租，汽车停放，附设商场、场地出租；利用自身灯箱发布国内外各类广告；批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）；零售：烟、酒；理发；美容；器械健身；印刷其他印刷品（不含出版物及包装装潢、商标）；打字；相片冲印

二、公司设立及股本变更情况

（一）设立及发行时的股本结构

1. 公司设立

1992年12月26日，广州市经济体制改革委员会出具了《关于同意设立广州

市东方宾馆股份有限公司的批复》（穗改股字[1992]29号），批准同意东方宾馆以募集方式设立股份有限公司。1993年1月14日，本公司在广州市工商局注册登记，注册资本为6,149万元。

2. 1993年股票发行及上市

1993年9月11日，中国证监会出具《关于广州东方宾馆股份有限公司申请公开发行股票复审意见书》（证监发审字[1993]42号），批准东方宾馆首次向社会公众发行人民币普通股2,100万股，并于1993年11月18日在深交所上市流通，发行后总股本为8,249万股。

（二）发行上市后的股本变动情况

1. 1994年分红送股

1994年4月13日，广州市证券委员会出具了《关于广州市东方宾馆股份有限公司一九九三年度利润分配和分红送股方案的批复》（穗证字[1994]4号），批准公司1993年度利润分配和分红送股方案，即每10股送红股5股，另每10股派发现金股利2.00元。本次送股后公司总股本增加至12,374万股。

2. 1995年分红送股

1995年5月17日，广州市证券委员会出具了《关于广州市东方宾馆股份有限公司一九九四年度利润分配和分红送股方案的批复》（穗证字[1995]5号），批准公司1994年度利润分配和分红送股方案，即每10股送红股2股，另每10股派发现金股利3.00元。本次送股后公司总股本增加至14,849万股。

3. 1996年分红送股

1996年6月26日，广州市证券委员会出具了《关于广州市东方宾馆股份有限公司1995年度分红派息方案的批复》（穗证办函字[1996]10号），批准公司1995年度利润分配和分红送股方案，即每10股送红股1股，另每10股派发现金股利1.00元。本次送股后公司总股本增加至16,334万股。

4. 1997年配股

1997年2月13日，中国证监会出具了《关于广州市东方宾馆股份有限公司申请配股的批复》（证监上字[1997]3号），批准公司增资配股方案，同意本公司向全体股东配售4,410万股普通股。本次配股具体为向国家股股东配售987万股，向国有法人股股东配售1,804万股，向社会公众股股东配售1,619万股。本次配股完成后公司总股本增加至20,744万股。

5. 1997年资本公积转增股本

1997年6月10日，广州市证券委员会出具了《关于广州市东方宾馆股份有限公司1996年度利润分配和资本公积转增股本方案的批复》（穗证办字[1997]21号），批准公司资本公积转增股本方案。公司以1997年4月份配股后总股本20,744万股为基数，向全体股东每10股转增3股。本次资本公积转增股本完成后公司总股本增加至26,967万股。

6. 2006年股权分置改革

2006年1月23日，东方宾馆召开股东大会，审议通过了《广州市东方宾馆股份有限公司股权分置改革方案》，东方宾馆非流通股股东以其持有的股份支付给流通股股东作为对价，从而获得流通权。股权登记日登记在册的流通股股东每持有10股流通股获付3.2股股份。股权分置改革完成后，公司总股本仍为26,967万股。

三、公司最近三年控股权变动情况

2009年6月19日，为了实现广州市属国有酒店资产的统筹规划和资源的整合优化，广州市国资委出具《关于无偿划转广州市东方酒店集团有限公司股权的通知》（穗国资[2009]18号）、《关于无偿划转广州市东方宾馆股份有限公司部分股权的通知》（穗国资[2009]19号），岭南集团通过国有资产无偿划转方式受让越秀集团所持有的东酒集团100%股权与东方宾馆14.36%股权。本次股权无偿划转构成了对东方宾馆的收购。

2009年8月28日，国务院国资委出具《关于广州市东方宾馆股份有限公司国有股东所持股份划转有关问题的批复》（国资产权[2009]847号），同意越秀集团将其持有的东方宾馆14.36%的股权无偿划转给岭南集团。2009年9月29日，中

国证监会出具《关于核准广州岭南国际企业集团有限公司公告广州市东方宾馆股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2009]1028号），批复同意岭南集团编制的《收购报告书》并核准豁免岭南集团因国有资产无偿划转而需要履行的要约收购义务。

本次国有资产无偿划转完成后，岭南集团直接持有本公司 38,712,236 股股份，并通过东酒集团间接持有本公司 100,301,686 股股份，合计持有本公司 139,013,922 股股份，占本公司总股本的 51.55%。

四、公司前十大股东情况

截至 2011 年 6 月 30 日，本公司前十大股东情况如下：

序号	股东名称	股东性质	持股数量（股）	持股比例
1	广州市东方酒店集团有限公司	国有法人	100,301,686	37.19%
2	广州岭南国际企业集团有限公司	国有法人	38,712,236	14.36%
3	刘锦澍	境内自然人	1,500,000	0.56%
4	刘健	境内自然人	1,085,200	0.40%
5	王振华	境内自然人	898,000	0.33%
6	徐新健	境内自然人	865,656	0.32%
7	卫晓岩	境内自然人	685,100	0.25%
8	交银国际信托有限公司-君富持续增长一期资金信托	境内法人	610,000	0.23%
9	马爱芬	境内自然人	591,100	0.22%
10	云南霖峰源矿业投资有限公司	境内法人	569,600	0.21%
	合计		145,818,578	54.07%

五、公司主营业务发展情况和主要财务数据

（一）主营业务发展情况

本公司主营业务的范围包括旅馆业、餐饮业、场地出租等。公司近年来受中国进出口商品交易会搬迁的影响，公司业务经营受到一定的影响。公司近三年主营业务的具体情况如下：

单位：万元

项目	2011年1-6月		2010年		2009年		2008年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
客房	5,104.85	1,528.06	9,536.23	3,045.87	7,438.66	3,701.64	9,025.92	2,283.59
餐饮	7,293.57	3,928.05	12,987.62	7,529.34	10,827.51	6,955.55	11,615.08	7,001.94
商铺 租赁	605.34	146.58	1,185.96	314.77	1,102.33	390.85	1,489.66	405.75
展场	-	-	66.00	9.87	180.00	6.15	1,629.53	66.16
其他	1,544.93	455.34	3,016.09	653.50	2,534.29	680.64	3,014.55	636.97
合计	14,548.69	6,058.03	26,791.90	11,553.35	22,082.79	11,734.83	26,774.74	10,394.41

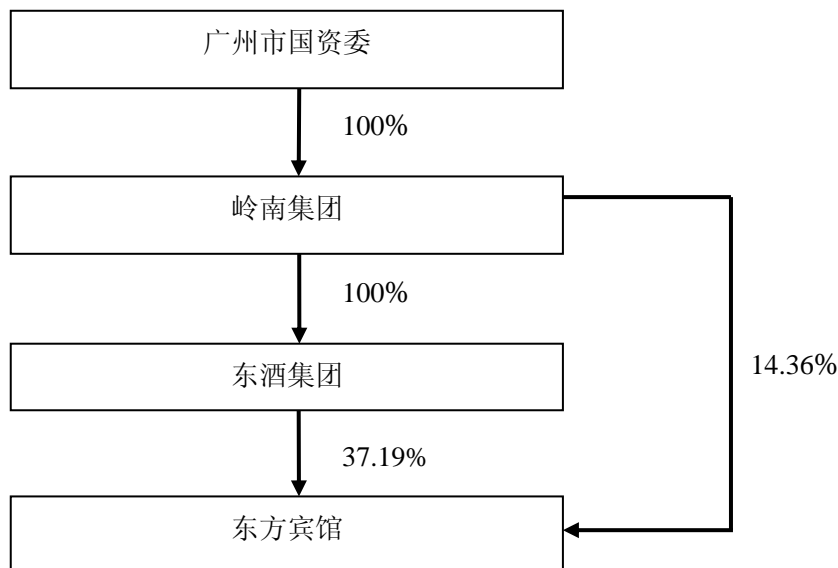
(二) 最近三年一期主要财务数据

单位：万元

财务指标	2011年6月30日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
总资产	71,909.69	73,709.29	80,841.31	81,634.13
总负债	11,745.60	13,322.82	19,620.30	20,146.06
所有者权益	60,164.09	60,386.47	61,221.01	61,488.08
财务指标	2011年1-6月	2010年度	2009年度	2008年度
营业收入	14,548.69	26,791.90	22,082.79	26,774.74
利润总额	1,310.46	998.63	-7,041.89	557.77
净利润	1,002.42	677.35	-5,254.60	424.80

六、控股股东及实际控制人概况

（一）公司与控股股东及实际控制人的产权控制关系图



（二）控股股东

公司名称：广州岭南国际企业集团有限公司

法定代表人：冯劲

注册资本：150,896.1 万元

经营范围：经营、管理授权范围内的国有资产；酒店管理；商业展览服务；批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）

（三）实际控制人

本公司实际控制人为广州市国资委。

第二节 本次交易对方基本情况

一、岭南集团基本信息

公司名称：广州岭南国际企业集团有限公司

法定代表人：冯劲

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

注册资本：150,896.10 万元

实收资本：150,896.10 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

国税税务登记证：粤国税字 440102771196574 号

地税税务登记证：粤地税字 440104771196574 号

组织机构代码证：77119657-4

经营范围：经营、管理授权范围内的国有资产；酒店管理；商业展览服务；批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）

成立日期：2005 年 3 月 23 日

营业期限：长期

二、岭南集团历史沿革

（一）设立情况

岭南集团是根据广州市人民政府《印发〈广州岭南国际企业集团有限公司组建方案的通知〉》（穗府函[2005]12 号）组建的国有独资公司。纳入岭南集团组建范围的企业包括：岭南置业、羊城兆业、粮食集团、食品集团、蔬果集团、流花宾馆、广骏集团、广之旅、旅业公司、广州宾馆、爱群酒店等。

2005 年 3 月 23 日，岭南集团成立，注册资本 150,000 万元。

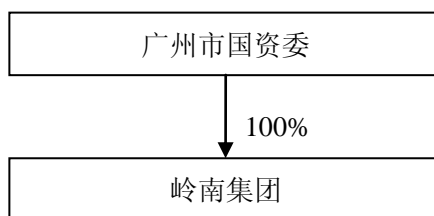
（二）注册资本调整

岭南集团成立时，由于组建岭南集团所涉及的企业非常多，清产核资工作尚未全部完成，注册资本暂按 150,000 万元注册登记。2009 年 1 月 24 日，清产核资工作完成后，广州市国资委出具了《关于确认广州岭南国际企业集团有限公司国家资本金问题的批复》（穗国资批[2009]24 号），确认岭南集团国家资本金为 150,896.10 万元。

2009 年 1 月 25 日，立信羊城出具了《广州岭南国际企业集团有限公司 2009 年度验资报告》（2009 年羊验字第 15431 号）对上述国家资本金的实收情况进行了审验。

三、岭南集团产权控制关系

广州市人民政府委托广州市国资委履行岭南集团国有资产出资人的职责，负责岭南集团的国有资产监督管理。广州市国资委为岭南集团的实际控制人。岭南集团的产权和控制关系图如下：



四、岭南集团主要下属企业情况

截至本预案签署日，岭南集团主要下属企业从事的主要业务包括酒店经营管理、主副食品、旅行社及旅游汽车经营等。具体情况如下：

（一）酒店经营管理企业情况

1. 东方宾馆

东方宾馆的具体情况详见本预案“第一节、东方宾馆基本情况”。

2. 花园酒店、中国大酒店、岭南酒管

花园酒店、中国大酒店、岭南酒管的具体情况详见本预案“第五节、本次交易标的基本情况”。

3. 流花宾馆

流花宾馆为岭南集团持股 82.96% 的控股子公司，注册资本为 12,323 万元，注册地址为广州市环市西路 194 号。流花宾馆成立于 1992 年，1997 年改制为股份有限公司，目前经营四星级酒店 2 家，分别为广州流花宾馆与韶关西河流花宾馆。

4. 广州宾馆

广州宾馆为岭南集团下属全资企业，注册资金为 2,852 万元，注册地址为广州市越秀区起义路 2 号。

5. 爱群酒店

爱群酒店为岭南集团下属全资企业，注册资金为 1,129 万元，注册地址为广州市越秀区沿江西路 113 号。

6. 旅业公司

旅业公司为岭南集团下属全资企业，注册资金为 4,944.7 万元，注册地址为广州市越秀区沿江中路 277 号。旅业公司成立于 1982 年，目前经营二星级、三星级酒店共 7 家，分别为广州市新亚大酒店、广州市新华大酒店、广州市南方大厦酒店、广州市白宫酒店、海珠酒店、广东大酒店、新世界大酒店。

7. 番禺丽江

番禺丽江为岭南集团下属全资企业，注册资金为 1,429.5 万元，注册地址为广州市番禺区石楼镇鲤鱼岗。

8. 岭南佳园

岭南佳园为岭南集团的全资子公司，注册资本为 2,800 万元，注册地址为广州市越秀区沿江东路 405 号。岭南佳园成立于 2006 年，目前在全国拥有 21 家经济型连锁酒店，分布在广州、深圳、惠州、北京、上海、重庆、长沙、武汉、西

安、济南等城市，总经营面积合计 7.40 万平方米，拥有各类客房合计 2,020 间。

9. 羊城兆业

羊城兆业为岭南集团的全资子公司，注册资本为 8,000 万元，注册地址为广州市越秀区惠福西路 36-38 号。羊城兆业成立于 1983 年，其作为集团控股型公司主要业务范围包括酒店、饮食及物业管理等。

10. 东酒集团

东酒集团为岭南集团的全资子公司，注册资本为 45,636 万元，注册地址为广州市越秀区流花路 120 号。东酒集团成立于 1992 年，东酒集团作为控股型公司自身不经营酒店业务。目前，东酒集团除了直接持有东方宾馆 37.19% 股权以外，还持有东方酒管 100% 股权、白云国际 14.27% 的股权、鸣泉居 50% 的股权。

11. 白云国际

白云国际为岭南集团持股 85.73% 的控股子公司，另外 14.27% 的股权由岭南集团全资子公司东酒集团持有，注册资本为 6,308 万元，注册地址为广州市白云区白云大道南 1045 号。

12. 鸣泉居

东酒集团及华宇公司（岭南香港的全资子公司）各持有鸣泉居的 50% 股权。鸣泉居注册资本为 51,625.18 万元，注册地址为广州市白云区白云大道南 1068 号。

（二）主副食品企业情况

1. 副食品集团

副食品集团为岭南集团的全资子公司，注册资本为 15,918.20 万元，注册地址为广州市越秀区达道路 5 号。副食品集团主营业务为副食品批发配送、零售连锁和食品工业、食品科研、进出口商贸等。

2. 粮食集团

粮食集团为岭南集团的全资子公司，注册资本 29,032.365 万元，注册地址为广州市越秀区六榕路 3 号。粮食集团主营业务为大宗粮油贸易零售、粮油食品及

其机械加工生产、进出口等。粮食集团近年来通过不断整合资源 and 专业化分工，已初步构建起从储备、加工和深加工、贸易到零售的产业链。

3. 食品集团

食品集团为岭南集团的全资子公司，注册资本为 8,206 万元，注册地址为广州市荔湾区荔湾路小梅大街 17 号。食品集团的主营业务为国内商业及物资供销业（涉及国家专营专控商品凭许可证经营）、加工肉类制品及禽蛋制品、屠宰（持证经营）、仓储（含冷藏）、禽畜饲养等。

4. 蔬果集团

蔬果集团为岭南集团的全资子公司，注册资本为 6,042 万元，注册地址为广州市荔湾区西湾东路 18 号。蔬果集团的主营业务为蔬菜、水果等农副产品的批发、零售、配送、冷库、仓储以及肉菜市场经营和租赁。

5. 羊城食品

羊城食品为岭南集团的全资子公司，注册资本为 822.9 万元，注册地址为广州市越秀区寺右新马路 131 号 3 楼。羊城食品的主营业务为调味食品、食糖、酒类等定型包装食品。

6. 皇上皇集团

皇上皇集团为岭南集团的全资子公司，注册资本为 5,000 万元，注册地址为广州市经济技术开发区瑶田河大街 79 号 1106 房。皇上皇集团主营业务为批发和零售贸易、生产加工肉制品及禽蛋制品等。

（三）旅行社及旅游汽车经营企业情况

1. 广之旅

广之旅注册资本为 7,000 万元，岭南集团直接持股 29.86%，岭南集团控股子公司流花宾馆持股 5.71%，岭南集团合计持有广之旅 35.57% 股权。广之旅注册地址为广州市白云区机场西乐嘉路 1-13 号。主营业务为出入境游、国内游等旅游业务，同时兼营电子商务旅行、会展服务、旅游汽车出租、电脑软件开发、海外留

学咨询、物业管理和国际国内航空票务代理等业务。

2. 花园国旅

花园国旅为岭南集团下属全资企业，注册资金为 482.7 万元，注册地址为广州市越秀区环市东路 368 号。花园国旅主营业务为出入境旅游、国内旅游、航空客运代理、穗港澳直通巴士、火车客运代理、汽车租赁等，拥有组织中国公民出境游组团资格、国际航协一类代理资格。

3. 东方国旅

东方国旅为岭南集团的全资子公司，注册资本为 169.8 万元，注册地址为广州市越秀区流花路 120 号。东方国旅主营业务为国内、入境、出境旅游服务，受理同旅游有关的各项委托代办服务，代购车、船、飞机票。

4. 广骏集团

广骏集团为岭南集团持股 86.06% 的控股子公司，注册资本为 12,895.65 万元，注册地址为广州市白云区飞鹅路 2 号。广骏集团为集出租汽车、汽车租赁、汽车俱乐部、汽车维修与保养、汽车油料和零配件供应、广告、商贸为一体的现代汽车服务大型企业集团。

（四）其他企业情况

1. 岭南置业

岭南置业为岭南集团下属全资企业，注册资金为 5,744.7 万元，注册地址为广州市越秀区环市东路 368 号花园大厦。岭南置业主营业务为物业管理、物业出租。

2. 岭南人力

岭南人力为岭南集团全资子公司，注册资本为 10 万元，注册地址为广州市越秀区流花路 122 号中国大酒店商业大厦写字楼 D5 层。岭南人力主营业务为职业介绍、劳务信息服务、企业管理、市场调查。

3. 岭南会展

岭南会展为岭南集团全资子公司，注册资本为 800 万元，注册地址为广州市

越秀区流花路122号中国大酒店商业大厦C615室。岭南会展主营业务为展览策划、企业形象策划、展览馆和会议中心的管理服务。

4. 岭南香港

岭南香港为岭南集团全资子公司，注册资本为美元13万元，投资总额为美元500万元，注册地址为香港英皇道250号北角城市中心18字楼1804。岭南香港主营业务为物业投资及管理、旅游服务及咨询。

五、岭南集团最近三年业务发展和主要财务指标

岭南集团的主营业务包括酒店、旅游及主副食品，拥有包括中国白金五星饭店花园酒店、中国大酒店、上市公司东方宾馆在内的高、中、低端全系列品牌酒店，四大主副食品集团以及以广之旅、广骏集团为代表的旅行社及旅游汽车经营企业等核心企业。

岭南集团最近三年的主要财务指标如下：

单位：万元

财务指标	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
总资产	875,129.32	849,997.12	799,994.93
总负债	512,039.29	516,807.10	472,767.46
所有者权益	363,100.03	333,170.02	327,227.47
财务指标	2010年度	2009年度	2008年度
营业收入	863,736.71	705,185.90	690,138.00
利润总额	33,020.22	9,338.54	12,445.47
净利润	22,777.99	2,701.68	6,724.81

注：以上财务数据摘自岭南集团近三年合并财务报表，其中2010年的财务报表经广东正中珠江会计师事务所有限公司审计，2008、2009年的财务报表经广东天华华粤会计师事务所有限公司审计。

第三节 本次交易的背景和目的

一、本次交易的背景

根据广州市委、广州市人民政府发布的《关于进一步推动国有企业改革与发展的意见》（穗字[2009]4号）和《关于利用资本市场促进我市国有企业做强做大的意见》（穗府办函[2010]101号）等相关文件，指出“大力推进改制上市，加快实现国有资产证券化，借助资本市场，是企业下一步完善法人治理、大幅度实现国有资产增值、促进国企快速做强做大的重要途径”以及“积极创造条件，大力推进优势资源向国有控股上市公司集中，促进上市公司发展壮大”。

2009年6月，岭南集团通过行政无偿划转方式直接和间接持有东方宾馆51.55%的股权，并在《上市公司收购报告书》中承诺：“在股权划转完成后24个月内，利用上市公司的平台，逐步整合集团内的酒店业务、优化资源配置，以增强上市公司的核心竞争力；通过合法程序解决存在的同业竞争问题”。

东方宾馆2008年至2010年的营业收入分别为26,774.74万元、22,082.79万元和26,791.90万元；净利润分别为424.80万元、-5,254.60万元和677.35万元；加权平均净资产收益率分别为0.71%、-8.56%和1.11%，盈利情况不佳。

在上述背景下，本公司向岭南集团非公开发行股份，购买其持有的花园酒店100%股权、中国大酒店100%股权和岭南酒管100%股权，同时由于岭南酒管已受托管理岭南集团旗下除东方宾馆、花园酒店及中国大酒店以外的其他酒店类资产，本次发行将有效解决岭南集团与上市公司的同业竞争，提高上市公司持续经营能力和盈利能力，保证上市公司持续健康发展，保护中小股东利益。

二、本次交易的目的

（一）控股股东履行承诺，解决上市公司同业竞争

本次交易是控股股东履行解决同业竞争承诺的具体措施，旨在实现岭南集团旗下酒店类主要经营性资产整体上市，有助于提高上市公司业务经营的独立性，改善法人治理结构，提升治理水平。

（二）打造高端酒店品牌运营商

本次交易完成后，公司将由单体酒店经营转变为酒店集团的经营和管理。公司将直接经营东方宾馆、花园酒店、中国大酒店3家五星级酒店，同时通过岭南酒管受托管理岭南集团旗下未注入上市公司的酒店及向第三方酒店输出管理；上市公司将最终发展成为具有专业水准和较强竞争力的酒店经营和管理集团，打造中国高端酒店品牌运营商。

（三）提高上市公司盈利能力

本次交易完成后，公司将持有花园酒店 100% 股权、中国大酒店 100% 股权及岭南酒管 100% 股权。上述资产的盈利能力与发展前景良好，具有较高的行业地位。利用本次交易，各方可以共享采购渠道和客户资源，充分发挥各自优势，共同提升品牌价值，降低管理成本，增强核心竞争力，提高上市公司整体盈利能力及资产质量。

三、交易坚持的基本原则

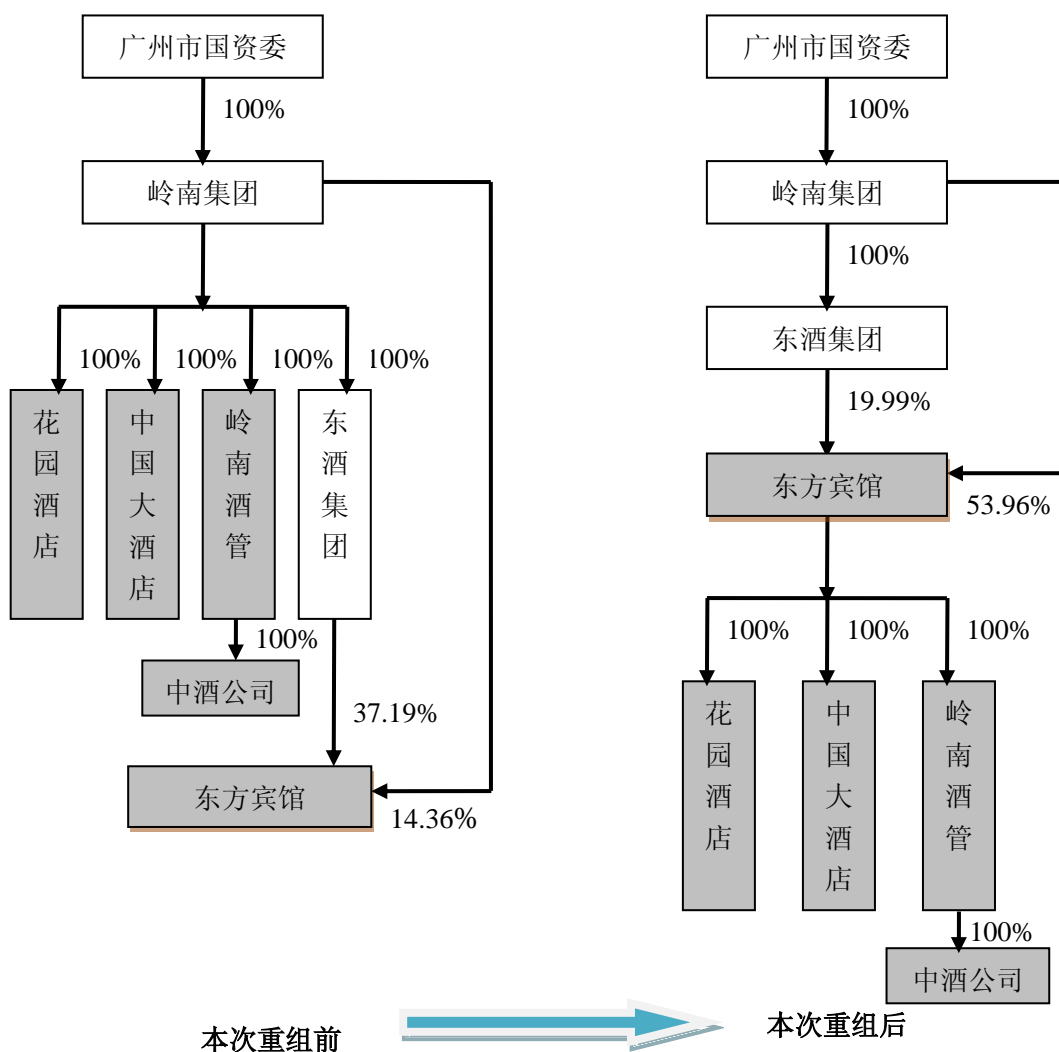
- （一）遵守国家有关法律、法规及相关政策的规定；
- （二）坚持公开、公平、公正以及诚实信用的原则；
- （三）保护上市公司全体股东特别是中小股东的利益；
- （四）有利于上市公司的可持续发展、提升上市公司业绩；
- （五）有利于完善上市公司的法人治理结构，保证上市公司独立性。

第四节 本次交易的具体方案

一、本次交易方案概述

本公司与岭南集团于 2011 年 9 月 28 日签署了《发行股份购买资产协议》，协议对目标资产交易价格、发行股份、目标资产的过户、标的股份的交割和锁定、目标资产过渡期间的约定、滚存未分配利润的处理、陈述和保证、人员安置、费用、信息披露及保密、不可抗力、违约责任、协议的生效、协议的终止、适用法律及争议解决、通知等事项进行了约定。

按照《发行股份购买资产协议》：本次交易为本公司向岭南集团非公开发行股份购买其持有的花园酒店 100% 股权、中国大酒店 100% 股权和岭南酒管 100% 股权。本次重组前后，本公司的股权结构变化如下：



二、本次交易方案的主要内容

（一）发行股票的种类和面值

本次发行的股票种类为境内上市的人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1 元。

（二）发行方式

本次发行采取向特定对象岭南集团非公开发行的方式。

（三）发行对象和认购方式

本次发行股份的发行对象为岭南集团，所发行股份由岭南集团以其拥有的花园酒店 100% 股权、中国大酒店 100% 股权和岭南酒管 100% 股权为对价全额认购。

（四）发行价格及定价依据

本公司本次非公开发行股份的发行价格拟采用公司第七届董事会第三次会议决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价，即 9.62 元/股。上述定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的计算方式为：定价基准日前 20 个交易日股票交易总额 / 定价基准日前 20 个交易日股票交易总量。

若东方宾馆 A 股股票在定价基准日至发行日期间有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，发行价格应相应调整。

（五）发行数量

本次发行股份的发行数量=目标资产价格 / 本次发行股份的发行价格，不足 1 股的，将由上市公司于股票发行当日，以现金向岭南集团支付。按照目标资产预估值 22.33 亿元测算，预计本次非公开发行股份的数量约为 2.32 亿股。最终的发行数量将根据拟购买资产的评估结果确定的交易价格来确定。

若东方宾馆 A 股股票在定价基准日至发行日期间有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，发行数量应相应调整，最终发行数量根据目标资产的交易价格确定，并以中国证监会最终核准的数量为准。

（六）拟购买的目标资产

本次发行股份拟购买的目标资产为岭南集团持有的花园酒店 100% 股权、中国大酒店 100% 股权以及岭南酒管 100% 股权。本次拟购买的目标资产的评估值约为 22.33 亿元。

本次拟购买资产的最终交易价格将以具有相关证券从业资格的资产评估机构出具，并经广州市国资委核准或备案的资产评估报告确定的目标资产的评估值为定价依据。如最终经广州市国资委核准或备案的目标资产评估值与预评估值 22.33 亿元存在差异，本公司与岭南集团将在《发行股份购买资产协议》的基础上，签署补充协议，相应调整发行股份数量；如经广州市国资委核准或备案的目标资产评估值与预评估值保持一致，双方无需就确定目标资产价格和发行股份数量事宜另行签署补充协议。

（七）过渡期安排

过渡期指目标资产评估基准日至目标资产交割日的期间。根据《发行股份购买资产协议》，过渡期安排如下：

1. 过渡期间内，岭南集团保证花园酒店、中国大酒店、岭南酒管按与过去惯例相符的经营方式开展业务经营，并保证花园酒店、中国大酒店、岭南酒管的正常经营。

2. 双方同意，自目标资产评估基准日至交割日期间目标资产运营所产生的收益，由东方宾馆享有；如目标资产中的任一公司（即花园酒店、中国大酒店或岭南酒管）在评估基准日至交割日期间产生了亏损，则亏损数额由岭南集团向东方宾馆以现金方式补足。

3. 交割日后目标资产所产生的损益，由东方宾馆享有和承担。

4. 花园酒店、中国大酒店、岭南酒管在过渡期内不进行与正常生产经营无关的资产收购或处置、对外担保、增加重大负债及或有负债的行为。

5. 过渡期间内未经东方宾馆书面事先同意，花园酒店、中国大酒店、岭南酒管不得以任何形式分配滚存未分配利润，花园酒店、中国大酒店、岭南酒管不增加或减少其注册资本，不从事任何可能导致交割日后东方宾馆直接所持有的花园酒店、中国大酒店、岭南酒管之股权被稀释的行为。

6. 过渡期间内，除按正常交易条款在一般商业过程中订立的合同之外，花园酒店、中国大酒店、岭南酒管在与其认购人或其任何关联公司订立合同之前均应事先书面通知东方宾馆并向其提供拟正式签署的合同文本，如上述合同将对东方宾馆或花园酒店、中国大酒店、岭南酒管的业务经营、资产或财务状况及治理构成不利影响，东方宾馆有权提出异议。一旦东方宾馆提出异议，岭南集团有义务确保上述关联交易行为不再实施。

7. 花园酒店、中国大酒店、岭南酒管及其原股东不得采取任何不符合本协议或与本次交易的完成相抵触的行为。

（八）滚存未分配利润的处理

本次股份认购完成后，认购人按其在东方宾馆的持股比例，与东方宾馆其他新老股东共享本次股份认购前东方宾馆的滚存未分配利润。

交割日前花园酒店、中国大酒店、岭南酒管及其子公司的滚存未分配利润由交割日后的花园酒店、中国大酒店、岭南酒管股东享有。

（九）人员安置

本次交易中，与目标资产相关的人员、人事劳动关系不发生变化。除非另有约定，由花园酒店、中国大酒店及岭南酒管继续履行相关人员的全部责任，继续履行与该等人员依据法律、法规签订的劳动合同。

花园酒店、中国大酒店及岭南酒管已经按照相关法律法规及当地政策规定支付员工工资及为员工购买社会保险，上市公司不存在承担目标资产相关员工工资、社保有关的隐形负债的风险。本次交易目标资产不存在离休人员及内退人员，退休人员已经实行社会化管理，因此不涉及离退人员和内退人员相关费用问题；本次交易亦不存在《关于企业重组有关职工安置费用财务管理问题的通知》（财企【2009】117号）中规定的相关职工安置问题。

（十）本次非公开发行股票限售期

在本次股份认购完毕后，认购人认购的股份自发行结束之日起三十六个月内不得转让或上市交易。

三、本次交易构成重大资产重组

本次交易拟购买的标的资产为花园酒店 100% 股权、中国大酒店 100% 股权以及岭南酒管 100% 股权，标的资产预估值合计 22.33 亿元，占本公司 2010 年末合并报表资产总额的比例为 303%，占本公司净资产的比例为 370%。根据《重组办法》第十一条的相关规定，本次交易构成上市公司重大资产重组。

四、本次交易构成关联交易

目前，岭南集团直接和间接持有本公司 51.55%。本次交易公司将向岭南集团购买股权类资产，因此，根据《重组办法》和《上市规则》等相关法规和规范性文件的规定，本次交易构成关联交易。在东方宾馆审议本次交易的董事会会议上，关联董事已回避表决。在东方宾馆审议本次交易的股东大会上，岭南集团及其关联方东酒集团将回避表决。

五、本次交易没有导致公司控制权发生变化

截至本预案签署日，东酒集团持有本公司股份 100,301,686 股，占公司总股本 269,673,744 股的 37.19%；岭南集团持有本公司股份 38,712,236 股，占公司总股本的 14.16%。另外，岭南集团持有东酒集团 100% 股权，岭南集团直接和间接持有本公司的股权比例为 51.55%。

本次交易完成后，以标的资产预估值 22.33 亿元测算，岭南集团预计将增持本公司 2.32 亿股股份；交易完成后岭南集团直接和间接持有本公司的股权比例为 73.95%。因此，本次交易不会导致控制权发生变化。

根据《收购办法》，本次交易触发了岭南集团对本公司的要约收购义务，本公司将提请股东大会审议豁免岭南集团的要约收购义务。根据《重组办法》的规定，岭南集团将在本公司向中国证监会报送发行股份申请的同时，提出豁免要约收购义务的申请。

六、本次交易方案实施需履行的批准程序

（一）本次交易已经获得的授权和批准

1. 岭南集团内部决策程序审议通过了本次交易方案；
2. 广东省国资委已原则同意本次交易方案；
3. 本公司第七届董事会第三次会议审议通过了本次交易方案。

（二）本次交易尚需获得的授权、批准和核准

1. 广州市国资委核准或者备案本次标的资产的评估报告；
2. 本公司召开关于本次交易的第二次董事会审议通过本次交易的相关议案；
3. 本公司股东大会审议通过本次交易的相关议案并同意岭南集团豁免要约收购本公司股份的义务；
4. 广东省国资委批准本次交易；
5. 中国证监会核准本次交易；
6. 中国证监会核准岭南集团关于豁免要约收购本公司股份的义务。

第五节 本次交易标的基本情况

一、拟购买资产基本情况

本次交易拟购买的标的资产为：花园酒店 100% 股权、中国大酒店 100% 股权、岭南酒管 100% 股权。

（一）花园酒店

1. 基本情况

公司名称：广州花园酒店有限公司

注册地址：广州市越秀区环市东路 368 号

法定代表人：冯劲

注册资本：29,000 万元

实收资本：29,000 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

国税税务登记证号码：粤国税字 440102618428412 号

地税税务登记证号码：粤地税字 440104618428412 号

组织机构代码证：61842841-2

经营范围：旅馆业（特种行业许可证有效期至 2013 年 4 月 27 日，卫生许可证有效期至 2012 年 8 月 18 日）；制售中餐、西餐（有效期至 2012 年 8 月 18 日）；酒吧、咖啡厅（有效期至 2012 年 8 月 18 日）；理发室、桑拿浴、按摩；游泳池（有效期至 2012 年 6 月 26 日）；娱乐服务（卡拉 OK、歌舞厅）；停车场经营（有效期至 2012 年 6 月 26 日）；复印、影印、打印（有效期至 2013 年 12 月 31 日）；外汇兑换；零售：进口图书、国内版图书、报纸、期刊（有效期至 2013 年 3 月 30 日），卷烟、雪茄烟（有效期至 2013 年 12 月 31 日），酒；出租客运，二类机动车维修及汽车零配件配售（分支机构经营）；场地出租、写字楼出租；代购船、机票；批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）；会议及展览服务；洗衣服务

成立日期：1984 年 9 月 10 日

营业期限：长期

2. 设立及历史沿革

(1) 公司设立

1980年8月13日，广东省人民政府出具了《关于批准广州岭南置业公司和香港花园酒店有限公司在广州合营花园饭店的通知》（粤办函[1980]1452号）；1983年7月经广东省人民政府《关于广州花园酒店补充协议的批复》（粤府函[1983]149号）批准，岭南置业和香港花园酒店公司合作设立广州花园酒店（中外合作企业）。1984年9月10日，花园酒店注册成立，设立时注册资本26,000万元，香港花园酒店有限公司以现金认缴全部注册资本额，岭南置业提供土地使用权，双方合作期限从1984年9月10日至2004年9月10日。

根据羊城会计师事务所于1989年4月18日出具的《关于花园酒店的验资报告》[(89)羊验字第322号]，截止1989年4月12日，香港花园酒店公司应缴纳的上述注册资本已全部到位。

(2) 增加注册资本至29,000万元

1997年7月11日，广州市对外经济贸易委员会出具了《关于合作改造广州花园酒店停车场的批复》（穗外经贸业[1997]170号），批复花园酒店注册资本增加至29,000万元。上述新增注册资本3,000万元由岭南置业与香港花园酒店有限公司各缴纳50%。

1998年4月26日，羊城会计师事务所出具验资报告[(98)羊验字第3760号]。经验证，截止1998年4月26日，岭南置业与香港花园酒店有限公司应缴纳的注册资本已经到位。

(3) 酒店延长合作期限

因花园酒店正式开业时间较计划推迟了三个多月时间，2004年3月18日，经广州市对外贸易经济合作局《关于广州花园酒店延长合作期限的批复》（穗外经贸资[2004]123号），花园酒店的合作期限延长到2005年1月1日为止。

(4) 2004年12月中外合作期满和清算、港方退出投资，变更为国有企业

2004年8月28日，花园酒店董事会审议通过了关于合作期满进行清算的决议。同意：由于花园酒店合作期截止至2004年12月31日，同意成立清算组进行合作期满清算。

2004年12月9日,岭南置业申请将花园酒店由中外合作企业转为岭南置业全资的国有企业;并申请换领新的花园酒店工商营业执照继续经营。2004年12月16日,广州市工商局批复同意。

2004年12月31日,岭南置业(甲方)与香港花园酒店有限公司(乙方)签订《广州花园酒店合作期满财产移交协议书》。协议书约定:自2005年1月1日零时起,甲方接收酒店的全部资产,乙方不再享有因提供合作条件享有的权益。甲方同意在花园酒店的流动资产中向港方支付人民币1.1亿元,除以上款项及乙方在2004年度的应分配利润外,酒店所有资产归甲方所有。

根据广东羊城会计师事务所有限公司出具的《关于花园酒店的清算审计报告》,本次清算的清算日为2004年12月31日。清算财产分配情况:清算终了时所有者权益余额为人民币412,652,440.39元,剔除应支付港方的款项人民币122,377,126.88元,其余290,275,313.51元所有者权益及相应的资产负债全部归中方所有。

2004年12月31日,花园酒店取得了广州市工商局颁发的企业法人营业执照,注册资金为29,000万元,企业类型为国有企业。

(5) 股权划拨给岭南集团

2006年11月20日,根据岭南集团和岭南置业签署的国有产权无偿划转的协议书,岭南置业将其持有的花园酒店股权划拨给岭南集团。

(6) 2008年实收资本验证

2004年12月31日合作企业经营期限届满至2008年11月5日验资截止日期间,花园酒店作为国有企业,其登记的注册资金为29,000万元,但由于清产核资未能及时完成,故上述出资未能到位。

根据立信羊城会计师事务所有限公司2008年11月5日出具的《广州花园酒店2008年度验资报告》(2008年羊验字第15139号),截至2008年11月5日止,花园酒店收到岭南集团汇入的人民币87,000,000.00元,花园酒店并已将截止2007年12月31日的资本公积2,728,437.82元和盈余公积200,271,562.18元转入实收资本,花园酒店的注册资本暨实收资本为29,000万元,注册资本已经全部到位。

(7) 改制为有限责任公司

2010年5月30日,岭南集团出具《关于广州花园酒店公司制改制实施方案的

批复》（穗岭南字[2010]180号），花园酒店以经广东联信资产评估土地房地产估价有限公司出具的《广州花园酒店拟公司制改制资产评估报告》（联信评报字（2010）第A0103号）改制为有限公司，改制后仍为岭南集团的全资子公司。花园酒店净资产评估值为42,391.99万元，其中注册资本为29,000万元，资本公积为81.96万元，盈余公积为6,217.67万元，未分配利润为7,092.36万元。

2010年8月9日，立信羊城出具了《广州花园酒店2009年度验资报告》（2010年羊验字第20024号），对花园酒店截至2009年12月31日注册资本的实收情况进行了审验。

（8）部分非主营业务资产的剥离

2010年11月1日，根据岭南集团《关于无偿划转香港花园酒店有限公司和东堡发展有限公司100%股权的通知》（穗岭南字[2010]354号），花园酒店将下属香港花园酒店有限公司和东堡发展有限公司100%股权以2009年12月31日为基准日无偿划转给岭南香港。

2011年6月28日，根据岭南集团《关于划转花园酒店附属广州花园酒店有限公司花园汽车出租分公司权益的通知》（穗岭南字[2011]320号）、《关于划转花园酒店及花园汽车出租分公司物业的通知》（穗岭南字[2011]292号），花园酒店将附属的花园酒店花园汽车出租分公司的整体资产、负债及权益无偿划转至岭南置业；花园酒店将花园酒店的员工临时宿舍等非经营性物业无偿划转至岭南集团。

上述花园酒店非主营业务资产剥离的具体情况详见本节“四、本次交易标的最近三年的评估、重大交易、增资或改制情况之（三）花园酒店资产剥离情况”。

3. 业务情况

花园酒店位于广州市环市东路繁盛商业区，交通便利，是国家旅游局评选的中国首批三家之一、华南地区唯一最高级别的白金五星级饭店，也是第16届广州亚运会的官方总部饭店。花园酒店占地面积4.53万平方米，总建筑面积17.00万平方米。酒店设有标准客房828间。花园酒店的营业收入主要包括客房收入、餐饮收入及物业出租收入等，近年来经营平稳、盈利良好。

花园酒店先后赢得多项殊荣：在TTG China旅游大奖及《商旅》亚太版杂志评选中分别被评为“2010广州最佳商务酒店”；在中国旅游饭店业协会举办的首届中国饭店金星奖评选活动中荣获“中国饭店金星奖”；在第五届中国酒店星光奖评

选中被评为“中国十大最具魅力酒店”；被粤港澳酒店总经理联谊会评选为“2009 粤港澳地区最受商旅人士欢迎的商务酒店”；荣获广州日报社及大洋网办法的“1949-2009 盛世中华 60 年美食大赏功勋企业称号等。

花园酒店最近两年一期的主营业务具体情况如下：

单位：万元

项目	2011年1-6月		2010年		2009年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
客房	11,417.72	4,314.45	22,813.63	8,168.45	16,848.40	6,680.96
餐饮	10,753.11	5,639.85	22,095.48	12,056.64	18,481.27	10,497.53
物业出租	4,444.66	1,278.22	8,528.22	2,425.08	8,842.82	2,709.55
其他	1,506.91	370.62	3,106.07	795.28	3,331.44	899.55
合计	28,122.40	11,603.14	56,543.40	23,445.45	47,503.93	20,787.59

花园酒店作为国内三家白金五星级酒店之一，品牌效应显著，客房均价超过行业平均水平；同时由于酒店地处广州环市路高级商圈且具有非常高的知名度，其餐饮和物业出租均保持很好的盈利能力；因此，花园酒店盈利能力较其他五星级酒店高。

4. 简要财务状况

花园酒店最近两年及一期的简要财务数据如下：

单位：万元

财务指标	2011年6月30日	2010年12月31日	2009年12月31日
总资产	93,634.03	81,215.89	81,461.84
总负债	62,529.38	32,712.79	34,179.51
所有者权益	31,104.65	48,503.10	47,282.33
财务指标	2011年1-6月	2010年度	2009年度
营业收入	28,122.40	56,823.70	47,689.58
营业成本	11,603.14	23,445.45	20,787.59
利润总额	8,398.98	11,584.14	9,445.27
净利润	6,093.91	8,306.85	7,051.64
毛利率	58.74%	58.74%	56.41%
净利率	21.67%	14.62%	14.79%

注 1：以上财务数据未经审计。

注 2：花园酒店在毛利率水平相当的情况下，2010 年净利率比 2011 年 1-6 月低的主要原因是：花园酒店作为 2010 年广州亚运会的官方总部酒店，为提高品牌知名度向广州亚组委提

供价值约 5,192 万元的住宿、餐饮等赞助服务。

注 3：花园酒店毛利率高出净利率较多的主要原因是：花园酒店仅餐饮业务对应的营业成本较高，客房、物业出租对应的成本仅包括直接人工、水电及零星的客用低值易耗品等成本，不含计入期间费用的折旧及其他人员成本。

5. 主要资产

房屋所有人	房产证号	登记时间	房屋座落	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	土地使用权取得方式	土地使用年限	他项权利
花园酒店	0150091602	2011 年 8 月 4 日	越秀区环市东路 368 号	170,030.16	45,259.37	出让	至 2051 年 7 月 26 日	无

注：花园酒店取得上述房地权证（即“房地合一”的产权证）合计缴纳土地出让金及税费 33,797.69 万元，其持有的上述房屋及土地不存在权利瑕疵或限制。

截至 2011 年 6 月 30 日，花园酒店的“无形资产——土地使用权”账面原值 33,797.69 万元，账面净值 33,727.28 万元，账面价值 33,727.28 万元，预估值约 92,591.53 万元。

截至 2011 年 6 月 30 日，花园酒店的“固定资产——房屋建筑物”账面原值 40,830.07 万元，账面净值 20,518.89 万元，账面价值 20,518.89 万元，预估值约 66,107.73 万元。¹

6. 所持股权的权属状况、对外担保情况及资金占用情况

截止本预案签署日，岭南集团所持有的花园酒店 100% 股权不存在抵押、质押、司法冻结或其他权属争议的情形；花园酒店不存在对外担保和股东资金占用情况。

（二）中国大酒店

1. 基本情况

公司名称：中国大酒店

¹注：上述 2011 年 6 月 30 日“无形资产——土地使用权”和“固定资产——房屋建筑物”的财务数据未经审计。

注册地址：广州市越秀区流花路

法定代表人：冯劲

注册资本：8,000 万元

实收资本：8,000 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

国税税务登记证号码：穗越国税字 440104618404883 号

地税税务登记证号码：粤地税字 440100618404883 号

组织机构代码证：61840488-3

经营范围：旅馆(特种行业许可证有效期至 2013 年 4 月 27 日，卫生许可证有效期至 2011 年 10 月 13 日)；制售中餐、西餐、冷热饮品、咖啡厅、酒吧（餐饮服务许可证有效期至 2011 年 7 月 26 日²，卫生许可证有效期至 2011 年 10 月 13 日³）；游泳池（有效期至 2011 年 10 月 13 日⁴），网球场、保龄球馆、桌球室、弹子球室、健身室、电子游戏机室、桑拿浴室（同性按摩），卡拉 OK、音乐厅、歌舞厅（有效期至 2011 年 10 月 31 日）；批发和零售贸易（国家专营专控商品除外），零售：卷烟、雪茄烟（有效期至 2013 年 12 月 31 日），国内版图书、报纸、期刊（有效期至 2013 年 3 月 31 日），酒类；洗衣，票务服务，翻译服务，商务文印服务，会议及展览服务；出租公寓、写字楼、自有商铺；停车场经营（有效期至 2013 年 4 月 30 日）；出租客运（有效期至 2014 年 6 月 30 日）

成立日期：1983 年 9 月 5 日

营业期限：长期

2. 设立及历史沿革

（1）公司设立

1980 年 3 月 25 日，广东省对外经济工作委员会出具了《关于广州市与港商合作建造象岗宾馆有关问题的批复》（粤外委[1980]42 号），批复同意由港方提供资金、中方提供土地使用权的方式合作建造并经营象岗宾馆（暂定名，后经协商更名为：中国大酒店）。1983 年 9 月 5 日，中国大酒店注册成立，设立时注册资本人民币 2 亿元，投资总额为 10,000 万美元，其中港方香港新合成发展有限公司

² 注：中国大酒店已取得新的餐饮服务许可证，有效期至 2014 年 8 月 11 日，营业执照正在办理变更过程中。

³ 注：中国大酒店已取得新的卫生许可证，有效期至 2013 年 10 月 13 日，营业执照正在办理变更过程中。

⁴ 注：中国大酒店游泳池业务已办理续期，有效期至 2015 年 8 月 18 日，营业执照正在办理变更过程中。

以现金认缴全部注册资本，中方广州羊城服务发展公司（后更名为：羊城兆业）提供土地使用权，双方合作期限为十五年。

1991年7月10日，羊城会计师事务所出具（91）羊验字第1685号《关于中国大酒店第四期验资报告》，验证截至1991年4月16日止，香港新合成发展有限公司应投入的上述注册资本已到位。

（2）港方延长合作年限

1985年5月3日，广州市对外经济贸易委员会出具了《对中国大酒店第二次补充协议的批复》（穗外经贸二[1985]361号），批复同意中国大酒店合作年限由十五年延长至二十年，从1984年6月10日酒店正式开业之日起计。

（3）港方增加投资并延长合作年限

1996年8月1日，广州市对外经济贸易委员会出具了《关于合作经营中国大酒店增资及延长合作期的批复》（穗外经贸业[1996]181号），批复同意香港新合成发展有限公司增加投资，中国大酒店投资总额和注册资本均增加至23,044万美元，新增注册资本均由香港新合成发展有限公司认缴；同意中国大酒店延长合作期限十年，即延长至2014年6月9日，如果合作方不按规定的时间增资，合作期限则相应缩减。

2002年9月5日，羊城会计师事务所出具（2002）羊验字第4541号《验资报告》，验证截止2002年8月20日，中国大酒店已收到香港新合成发展有限公司投入的资本154,342,225.42美元。

（4）港方减少投资并缩减合作年限

2002年12月25日，广州市对外贸易经济合作局出具了《关于合作经营中国大酒店调整投资总额与注册资本的批复》（穗外经贸资[2002]668号），批复同意香港新合成发展有限公司减少投资，中国大酒店投资总额和注册资本均由23,044万美元减少至15,531万美元；批复同意中国大酒店合作期限提前至2004年6月9日。

2002年12月28日，广州羊城会计师事务所有限公司出具（2002）羊验字第115号《验资报告》，验证截止至2002年11月14日，中国大酒店已收注册资本155,310,000.00美元，中国大酒店经批准后的注册资本已全部缴足。

（5）港方退出投资，变更为国有独资公司

2004年5月28日，广州市商业局出具了《关于中国大酒店合作期满后重新设立登记的批复》（穗商发[2004]129号），批复同意在中国大酒店合作期满后，依照法定程序，以中国大酒店的国有法人资本重新登记设立中国大酒店，企业性质为国有独资公司，国有股东为羊城兆业。

2004年6月9日，双方合作期满，香港新合成发展有限公司对中国大酒店的全部投资已返还。2004年6月10日，中国大酒店取得了广州市工商局颁发的企业法人营业执照，注册资本为8,000万元，企业类型为有限责任公司（国有独资）。

（6）股权划拨给岭南集团

2006年4月20日，岭南集团出具了“穗岭南字[2006]80号”文，将羊城兆业持有的中国大酒店无偿划转到岭南集团。2006年8月18日，岭南集团出具了《关于划转中国大酒店产权的补充通知》（穗岭南字[2006]226号），对于羊城兆业划转中国大酒店100%股权给岭南集团的范围、基准日等事项作了进一步明确。

（7）注册资本实收情况的确认

2006年12月28日，德勤华永会计师事务所有限公司广州分所就中国大酒店合作期限届满清产核资事宜出具了《中国大酒店2004年6月9日清产核资会计报表及清产核资专项审计报告》（德师报（审）字（06）第184号）。根据该清产核资报告，香港新合成发展有限公司对中国大酒店的全部投资已返还；截止2004年6月9日的清产核资报表显示中国大酒店资产总额为人民币342,083,335元，负债总额为人民币206,401,842元，所有者权益为人民币135,681,493元。

2004年6月9日合作企业经营期限届满至2008年4月17日验资报告出具日期间，中国大酒店作为国有独资有限公司，其登记的注册资本为8,000万元，但由于清产核资未能及时完成，故上述出资未能到位。

2008年4月17日，立信羊城出具了《验资报告》（[2008]羊验字第14045号），验证中国大酒店登记的注册资本人民币8,000万元，由岭南集团以从中国大酒店分回的红利缴付2,400万元，其余以中国大酒店2006年12月31日经审计后的资本公积294万元、盈余公积4,520万元和未分配利润786万元转入实收资本。截至2008年4月16日止，中国大酒店实收资本合计人民币8,000万元，其注册资本已经全部到位。

（8）部分非主营业务资产的剥离

2011年6月28日，根据岭南集团《关于划转中国大酒店附属广州市新羊出租小汽车队权益的通知》（穗岭南字[2011]321号）、《关于无偿划转白云区北站路物业的通知》（穗岭南字[2011]297号），中国大酒店将下属的广州市新羊出租小汽车队整体资产、负债及权益划转至岭南置业；中国大酒店将中国大酒店的仓库等非经营性物业无偿划转至岭南集团。

上述非中国大酒店主营业务资产剥离的具体情况详见本节“四、本次交易标的最近三年的评估、重大交易、增资或改制情况之（四）中国大酒店资产剥离情况”。

3. 业务情况

中国大酒店位于广州市越秀区流花商圈，是我国首批五星级酒店之一。中国大酒店占地面积1.92万平方米，总建筑面积15.80万平方米，主楼18层，高58米，其主体建筑由五星级酒店、商业大厦、名店城和公寓楼四部分组成，其中酒店建筑面积10.75万平方米，内设850间标准客房。

目前，中国大酒店委托万豪国际酒店管理公司进行全面的经营管理。按照国际酒店行业通行的经营权与所有权分离原则，万豪国际酒店管理公司推荐酒店总经理等高管团队，经中国大酒店业主方认可后，按照酒店管理规范 and 市场化原则，对酒店进行经营管理。中国大酒店业主方通过派驻业主代表和酒店副总经理、财务副总监等对酒店运营管理实施监管，确保酒店依法经营并符合合作双方的合同约定。通过与万豪国际酒店管理公司的合作，可以提供国际一流酒店管理公司的学习交流窗口，发挥国际知名酒店管理集团优势，创造更大的效益。

中国大酒店的收入来源主要包括客房收入、餐饮收入及物业出租收入等，近年来营业收入逐年增加、盈利能力良好。中国大酒店最近两年一期的主营业务情况如下：

单位：万元

项目	2011年1-6月		2010年		2009年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
客房	8,971.93	2,517.96	15,775.24	5,241.06	11,647.18	4,548.74
餐饮	6,196.94	3,932.55	12,639.85	8,170.64	11,900.58	7,701.40
物业出租	2,228.65	483.37	4,794.30	1,060.75	4,863.30	1,176.94
其他	793.17	517.05	1,586.34	990.41	1,243.88	1,002.09
合计	18,190.69	7,450.93	34,795.73	15,462.86	29,654.94	14,429.17

4. 简要财务状况

中国大酒店最近两年及一期的简要财务数据如下：

单位：万元

财务指标	2011年6月30日	2010年12月31日	2009年12月31日
总资产	65,379.60	43,540.26	45,316.21
总负债	52,508.79	22,604.69	24,401.19
所有者权益	12,870.81	20,935.58	20,915.01
财务指标	2011年1-6月	2010年度	2009年度
营业收入	18,190.69	34,795.73	29,654.94
营业成本	7,450.93	15,462.86	14,429.17
利润总额	2,561.41	2,106.09	2,376.03
净利润	1,873.95	1,432.27	1,723.80
毛利率	59.04%	55.56%	51.34%
净利率	10.30%	4.12%	5.81%

注 1：以上数据未经审计。

注 2：中国大酒店毛利率逐年提高的主要原因是：客房入住率与客房均价逐年提高，使得客房收入在营业收入中的比重逐年提高；而较高的客房业务毛利率使得中国大酒店整体业务的毛利率水平逐年提高。

注 3：2010 年净利润及净利率较低的主要原因是：中国大酒店 2010 年度根据资产的实际使用情况，调整了固定资产预计净残值和使用年限，此项会计估计变更采用未来适用法增加了固定资产折旧，从而影响 2010 年度净利润 1,585.74 万元。

注 4：中国大酒店毛利率高出净利率较多的主要原因是：中国大酒店仅餐饮业务对应的营业成本较高，客房、物业出租对应的成本仅包括直接人工、水电及零星的客用低值易耗品等成本，不含计入期间费用的折旧及其他人员成本。

5. 主要资产

房屋所有人	房产证号	登记时间	房屋座落	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	土地使用权取得方式	土地使用年限	他项权利
中国大酒店	0150091523	2011年6月16日	越秀区流花路122号自编1-4栋	157,958.55	19,180.06	出让	至2051年4月26日	无

注：中国大酒店取得上述房地权证（即“房地合一”的产权证）合计缴纳土地出让金及税费 30,447.27 万元，其持有的上述房屋及土地不存在权利瑕疵或限制。

截至 2011 年 6 月 30 日，中国大酒店的“无形资产——土地使用权”账面原值 30,447.27 万元，账面净值 30,256.98 万元，账面价值 30,256.98 万元，预估值约 76,707.76 万元。

截至 2011 年 6 月 30 日，中国大酒店的“固定资产——房屋建筑物”账面原值 32,953.79 万元，账面净值 16,033.36 万元，账面价值 16,033.36 万元，预估值约 55,152.81 万元。⁵

6. 所持股权的权属状况、对外担保情况及资金占用情况

截止本预案签署日，岭南集团所持有的中国大酒店 100% 股权不存在抵押、质押、司法冻结或其他权属争议的情形；中国大酒店不存在对外担保和股东资金占用情况。

（三）岭南酒管

1. 基本情况

公司名称：广州岭南国际酒店管理有限公司

法定代表人：林伟民

注册地址：广州市越秀区流花路 122 号中国大酒店商业大厦 1262-64 室

注册资本：1,000 万元

⁵注：上述 2011 年 6 月 30 日“无形资产——土地使用权”和“固定资产——房屋建筑物”的财务数据未经审计。

实收资本：1,000 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

国税税务登记证：粤国税字 440102712468437 号

地税税务登记证：粤地税字 440100712468437 号

组织结构代码证：71246843-7

经营范围：酒店管理服务；酒店管理技巧咨询；物业管理咨询服务（法律、法规禁止的不得经营，涉及许可经营的凭许可证经营）

成立日期：1998 年 12 月 15 日

经营期限：2006 年 7 月 10 日至 2016 年 7 月 10 日

2. 设立及历史沿革

（1）公司设立

1998 年 12 月 15 日，岭南酒管成立，注册资本 10 万元，由广州花园发展有限公司和花园酒店工会委员会共同出资设立，设立时的名称为“广州花园酒店管理有限公司”。

1998 年 12 月 9 日，岭南会计师事务所对本次注册资本的实收情况进行了审验，并签署了《验资报告》（岭会验字[98]105 号）。岭南酒管设立时的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	所占比例
广州花园发展有限公司	9	90%
花园酒店工会委员会	1	10%
合计	10	100%

（2）第一次股权变动并进行增资

2003 年 11 月 14 日，岭南酒管股东会通过决议：广州花园发展有限公司将所持有的岭南酒管 40%、25%、25% 股权按照原始出资额分别作价 4 万元、2.5 万元、2.5 万元转让给岭南置业、上海东方明珠实友建筑装饰工程有限公司和广州市白云电气集团有限公司；花园酒店工会委员会将所持有的岭南酒管 10% 的股权按照原始出资额作价 1 万元转让给岭南置业；同时，岭南酒管全体股东按照所持的股权比例增资 990 万元，增资完成后公司注册资本为 1,000 万元。

2004 年 4 月 8 日，广州羊城会计师事务所有限公司（即立信羊城的前身）对本次新增注册资本的实收情况进行了审验，并签署了《验资报告》（[2004]羊验字

第 2560 号)。本次股权转让及增资完成后, 岭南酒管的股权结构如下:

股东名称	注册资本(万元)	所占比例
岭南置业	500	50%
上海东方明珠实友建筑装饰工程有限公司	250	25%
广州白云电气集团有限公司	250	25%
合计	1,000	100%

(3) 第二次股权变动

2006 年 4 月 11 日, 广州市对外贸易经济合作局签署了《关于加拿大 STW Holdings (Canada) Consultant Inc. 并购广州花园酒店管理有限公司股权的批复》(穗外经贸资批[2006]80 号), 批复同意上海东方明珠实友建筑装饰工程有限公司将其持有的岭南酒管 25% 股权按照原始出资额作价 250 万元转让给实友控股(加拿大)顾问有限公司, 岭南酒管变更为中外合资企业。本次股权转让完成后, 岭南酒管的股权结构如下:

股东名称	注册资本(万元)	所占比例
岭南置业	500	50%
实友控股(加拿大)顾问有限公司	250	25%
广州白云电气集团有限公司	250	25%
合计	1,000	100%

(4) 第一次名称变更

2007 年 2 月 16 日, 广州市对外贸易经济合作局签署了《关于合资企业广州花园酒店管理有限公司名称变更的批复》(穗外经贸资批[2007]67 号), 批复同意公司名称由“广州花园酒店管理有限公司”变更为“广州岭南花园酒店管理有限公司”。

(5) 第三次股权变动

2009 年 6 月 18 日, 广州市对外贸易经济合作局签署了《关于广州岭南花园酒店管理有限公司股权变更的批复》(穗外经贸资批[2009]294 号), 批复同意岭南置业(岭南集团全资子公司)将其持有的岭南酒管 50% 的股权无偿划转给岭南集团; 同意广州白云电气集团有限公司将其所持有的岭南酒管 25% 股权按照原始投

资额作价 250 万元转让给岭南集团；同意实友控股（加拿大）顾问有限公司将其所持有的岭南酒管 25% 股权按照原始投资额作价 250 万元转让给岭南集团；同意岭南酒管企业类型变更为内资企业。本次股权无偿划转及股权转让完成后，岭南酒管变更为岭南集团全资子公司，股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	所占比例
岭南集团	1,000	100%
合计	1,000	100%

（6）第二次名称变更

2011 年 6 月 9 日，岭南集团签署了《关于广州岭南花园酒店管理有限公司更名的批复》（穗岭南字[2011]226 号），同意更名为“广州岭南国际酒店管理有限公司”，并于 2011 年 6 月 15 日取得了广州市工商局颁发的新的营业执照。

3. 业务情况

（1）岭南酒管业务模式

①经营模式

岭南酒管是提供酒店管理服务的专业化公司，是目前岭南集团整合旗下酒店资源和输出酒店管理业务的平台，其依托于“岭南”强大的品牌影响力，运用成熟酒店管理模式和管理经验，充分发挥在酒店管理领域的人才优势、市场网络资源优势，以酒店管理品牌输出为主营业务。岭南酒管的管理品牌输出服务包括酒店受托管理、酒店顾问服务、品牌特许经营以及集团订房服务等业务。

岭南酒管通过委托管理关系，对岭南集团 36 家自有产权酒店和托管的外部酒店进行统一管理。由岭南酒管通过一体化运营手段对受托酒店实施专业化管理，统筹各酒店的市场营销工作，实施重点客户资源的统一开发与服务，对大宗物资和服务的集中采购，对酒店客房餐饮等产品服务创新，统一人力资源培训及合作，并提供系统完善的管理制度对托管酒店进行支持。

②托管管理费收取

在管理费的收取上，基于岭南酒管对托管酒店的管理与服务，通常实行固定管理费与浮动管理费相结合的方式。固定管理费主要与酒店经营规模相关，浮动管理费与酒店经营绩效相关。岭南酒管受托管理的酒店包括岭南集团旗下除东方宾馆、花园酒店及中国大酒店以外的其他酒店类资产和第三方酒店。

③成本承担

在岭南酒管公司实施的一体化运营管理中，托管成本除日常管理费用外，其余成本主要为岭南酒管对托管酒店实施实质性管理而进行的市场调研、聘请专业酒店品牌顾问、酒店培训机构、进行整体品牌统一推广所发生的费用。

(2) 岭南集团委托管理的酒店情况

截至本次预案签署日，岭南酒管已受托管理岭南集团旗下除东方宾馆、花园酒店及中国大酒店以外的其他酒店类资产。对于上述酒店类资产，岭南酒管采取股权（产权）或实物资产托管与酒店经营权托管相结合的方式受托管理。

① 股权（产权）或实物资产托管

对于岭南集团旗下从事酒店业务的除东方宾馆、花园酒店、中国大酒店及岭南酒管以外的、目前尚不具备注入上市公司基本条件的成员企业（以下简称“非上市酒店成员”），岭南酒管与该等非上市酒店成员的股东（或出资人）已签订了关于股权（产权）的《委托管理合同》，按照合同约定，依照独立判断行使非上市酒店成员的股东（或出资人）所享有的除收益权及处置权以外的各项权利；或者岭南酒管与该等非上市酒店成员已签订了关于酒店实物资产的《委托管理合同》，按照合同约定，依照独立判断行使对托管酒店类实物资产的管理权。

托管类别	受托酒店性质	托管权限
股权托管	公司制企业	除收益权及处置权以外的各项股东权利
产权托管	全民所有制企业	除收益权及处置权以外的各项出资人权利
实物资产托管	非法人主体（分公司）	实物资产的管理权

根据《委托管理合同》，股权（产权）或实物资产托管的主要内容如下：

a. 托管期限

托管期限自《委托管理合同》生效之日起，至岭南集团不再持有托管企业股权且不再拥有对托管企业控制权之日止。

b. 托管方式

岭南酒管代表委托方，依照独立判断行使委托方所享有的作为托管企业股东（或出资人）的除收益权及处置权以外各项权利，或者，依照独立判断行使对托管的酒店类实物资产的管理权。

c. 管理费

就该等托管，岭南酒管不收取任何管理费。

d. 重大人事任免

在公司股权（全民所有制企业产权）托管模式下，委托方推荐至托管企业的全部董事及监事候选人（或委托方指派或推荐至托管企业的总经理、副总经理（或其候选人））应当由岭南酒管提名的人士担任，并征得委托方同意。但是，尽管有前述规定，除委托方有合理理由认为岭南酒管提名的人选不能胜任的情况外，委托方应同意由岭南酒管提名的人士担任托管企业的董事、监事（或总经理、副总经理）。

在实物资产托管模式下，托管目标酒店相应的分公司负责人（即托管目标酒店总经理）应当由岭南酒管提名，由委托方聘任。除委托方有合理理由认为岭南酒管提名的人选不能胜任的情况外，委托方应同意聘任岭南酒管提名的人士担任托管目标酒店相应的分公司负责人。

② 酒店经营权托管

岭南酒管与非上市酒店成员已签订了关于酒店经营权的《酒店委托管理协议》，按照协议约定的方式，负责酒店经营权管理，即岭南酒管以酒店管理专业顾问身份，全面参与和控制托管酒店的日常经营管理。

根据《酒店委托管理协议》，酒店经营权托管的主要内容如下：

a. 独立受托经营

托管企业保证在整个协议期限内不存在影响目标酒店经营管理的任何契约、条件或限制，但经岭南酒管事先书面同意的此类契约、条件或限制，或者在本协议签署前已经签署或生效并已向岭南酒管适当披露的此类契约、条件或限制契约、条件或限制不受此限。只要岭南酒管不违反《酒店委托管理协议》，托管企业将不会根据其目标酒店享有的权利而提出要求，妨碍、排斥或滋扰岭南酒管的经营；托管企业保证将采取一切行动保护《酒店委托管理协议》授予岭南酒管在委托管理期限内平稳经营管理目标酒店的权利，不采取任何有损或侵害岭南酒管上述权利的行为。

b. 管理费

(a) 岭南酒管每年按固定金额向托管企业收取基本管理费。

(b) 如岭南酒管经营管理后实现的托管目标酒店年度经营利润额高于约定的

起计点，则当年度岭南酒管向托管企业收取奖励管理费，奖励管理费按当年度实现的托管目标酒店经营利润额的一定比例计算。

(c) 岭南酒管按托管目标酒店客房数在“岭南”品牌中央预订系统储备客房总数所占比例，向托管企业分摊和收取中央预订费。

(d) 岭南酒管和托管企业每三年对上述计费项目、方式和标准进行讨论，并可根据目标酒店经营状况进行适当调整。

c. 派往托管目标酒店人员费用承担

岭南酒管派往托管目标酒店工作的人员（含目标酒店总经理）在其工作期内的工资、奖金等含税总收入以及食宿、工作制服、交通（市内）、医疗（工伤后期治疗费由岭南酒管负责）、保险等待遇由目标酒店承担。

d. 费用和 risk 承担

托管企业应负责缴付包括土地使用税费在内的一切应由托管企业承担的托管目标酒店费用。托管企业独立承担托管目标酒店的经济风险及其他风险，但由于岭南酒管重大过失或者故意的行为所造成的风险除外。

③ 托管酒店具体情况

岭南集团旗下的托管酒店具体情况如下：

序号	酒店名称	地址	星级	客房数量 (间)	总经营面积 (万平方米)	本次未注入上市公司原因
1	广州流花宾馆	广东广州	4	248	5.53	股权存在瑕疵
2	韶关西河流花宾馆	广东韶关	4	127	3.76	
3	广州宾馆	广东广州	3	340	2.80	物业产权存在瑕疵
4	爱群酒店	广东广州	3	318	2.57	物业产权存在瑕疵
5	惠福大酒店	广东广州	3	138	1.72	盈利能力不佳
6	新世界大酒店	广东广州	3	84	0.62	盈利能力不佳
7	新亚大酒店	广东广州	2	124	0.75	酒店承租物业为公房、盈利能力不佳
8	白宫酒店	广东广州	2	130	0.73	酒店承租物业为公房、盈利能力不佳
9	广东大酒店	广东广州	2	105	0.51	物业产权存在瑕疵、盈利能力不佳
10	南方大厦酒店	广东广州	2	120	1.09	酒店承租物业

						为公房、盈利能力不佳
11	新华大酒店	广东广州	2	136	1.02	酒店承租物业为公房、盈利能力不佳
12	海珠酒店	广东广州	2	110	0.78	盈利能力不佳
13	番禺丽江	广东广州	3	103	1.43	物业产权存在瑕疵、盈利能力不佳
14	鸣泉居	广东广州	4	247	4.56	物业产权存在瑕疵、盈利能力不佳
15	白云国际	广东广州	4	1,115	31.49	物业产权存在瑕疵、盈利能力不佳
16	岭南佳园沿江东店	广东广州	未评	100	0.36	经济连锁酒店、盈利能力不佳
17	岭南佳园滨江酒店	广东广州	未评	45	0.19	
18	岭南佳园洛溪店	广东广州	未评	101	0.49	
19	岭南佳园怡乐店	广东广州	未评	167	0.67	
20	岭南佳园荔湾湖店	广东广州	未评	104	0.36	
21	岭南佳园流花湖店	广东广州	未评	89	0.33	
22	岭南佳园岗顶店	广东广州	未评	98	0.41	
23	岭南佳园中山四店	广东广州	未评	64	0.23	
24	岭南佳园北站店	广东广州	未评	104	0.42	
25	岭南佳园花边岭店	广东惠州	未评	105	0.37	
26	岭南佳园东门中店	广东深圳	未评	119	0.34	
27	岭南佳园宝安南店	广东深圳	未评	67	0.25	
28	岭南佳园解放西店	湖南长沙	未评	108	0.39	
29	岭南佳园五一大道店	湖南长沙	未评	64	0.28	
30	岭南佳园芙蓉中路店	湖南长沙	未评	85	0.30	
31	岭南佳园西单店	北京市	未评	63	0.21	
32	岭南佳园洪家楼店	山东济南	未评	72	0.25	
33	岭南佳园共和新路店	上海市	未评	148	0.49	
34	岭南佳园西大街店	陕西西安	未评	78	0.28	
35	岭南佳园江汉二路店	湖北武汉	未评	142	0.46	
36	岭南佳园观音桥店	重庆市	未评	97	0.35	
合计				5,465	66.79	

另外，岭南酒管还受托管理东酒集团下属酒店管理公司东方酒管。

④托管资产未纳入合并范围

根据岭南酒管针对岭南旗下托管资产签订的《委托管理合同》，岭南酒管对托管资产进行实质管理；但托管资产相关的收益权及处置权未纳入托管范围，岭南酒管仅通过收取管理费获得收益；因此托管资产未纳入岭南酒管的合并范围。

(3) 第三方委托管理的酒店情况

截止本预案签署日，岭南酒管受第三方委托管理的酒店情况如下：

序号	酒店名称	地址	客房数量 (间)	经营面积 (万平方米)
1	广州金桥酒店	广东广州	303	2.11
2	三水花园酒店	广东佛山	339	5.20
3	长江国际酒店	安徽马鞍山	223	4.20
4	华熙花园酒店	广东广州	700	8.50
5	山东常林国际大酒店	山东临沭	200	3.00
6	长沙融程花园酒店	湖南长沙	745	15.32
7	纵横国际大饭店	广东佛山	300	5.60
8	湛江万象金沙湾花园酒店	广东湛江	400	11.00
9	四会岭南东方酒店	广东肇庆	227	3.50
10	华夏新中源大酒店	广东佛山	329	6.00
合计			4,232	70.94

注：华夏新中源大酒店为岭南酒管下属全资子公司中酒公司的酒店管理项目。

(4) 托管公司人员储备、培训体系及后续整合措施

①人员储备

岭南酒管自成立以来，先后成功托管了国内各地等几十余家酒店。经过多年的对外酒店输出管理，实施一体化人力资源管理计划，通过评估、考核程序对管理人员进行厘定、筛选，激活用人机制，使人才在合适的岗位得以充分的施展，通过助理制后备人才培养体系，培养和储备了一批酒店经营管理的人才，能够支撑业务的拓展。

②培训体系

岭南酒管制定及实施较为完善的人员培训政策，依托托管酒店以及第三方委托酒店不断培养和选拔后备人才，并根据具体情况制定人力资源培养计划。

同时，建立与专业院校合作等多种形式的培训制度，对各受托管理酒店的管理团队进行岭南品牌理念及标准等进行培训和灌输。

③岭南酒管的后续整合措施

岭南酒管将充分发挥现有管理系统的优势，根据托管酒店规模配备工作人员，并着重通过品牌、流程、营销、采购、研发和系统建设等方面，实现对托管酒店的整合。

a. 坚持以品牌为引领进行发展。按照岭南系列品牌标准对岭南集团托管酒店进行梳理，按品牌标准实施管理，对不符合品牌标准的酒店实施管理技术支持；并对第三方托管酒店严格按品牌标准进行规划和管理。

b. 发挥岭南酒管标准和制度供应的优势，对各托管酒店的管理服务流程和运营标准进行优化，提高托管酒店的运作效率与客户满意度。

c. 发挥一体化营销平台的规模效应。通过岭南酒管的营销中心和呼叫中心，将新增托管酒店纳入服务范围；集中对营销推广渠道实施管理；统筹对大客户的管理与服务，实现各托管酒店的优势互补。

d. 发挥集中采购优势，在客用品采购、大宗服务采购等方面提供服务，提升岭南酒管在供应商领域的谈判实力，降低托管酒店经营运营成本。

e. 加强岭南酒管的研发职能。通过岭南酒管协调各托管酒店，将研发始终关注客户需求，集中资源和技术对客房、餐饮等产品及服务进行创新研发。

f. 实施一体化人力资源管理。对托管酒店管理人员实施专业化、市场化、契约化管理，通过评估、考核程序对现有管理人员重新厘定、筛选，通过助理制后备人才培养体系，从托管酒店不断培养和选拔后备人才，以保证管理队伍的持续发展。

g. 建立一体化信息和技术平台。加快建立以信息技术和客户资源为核心的中央预订系统（CRS）、会员系统的建立；在岭南酒管建立外部市场信息和内部运营管理、财务管理信息相结合的分析研究系统；与专业公司咨询机构、专业设计院和设计事务所建立战略合作关系，形成优势互补的技术支撑体系。

4. 简要财务状况

岭南酒管最近两年及一期的简要财务数据如下：

单位：万元

财务指标	2011年6月30日	2010年12月31日	2009年12月31日
总资产	1,847.08	1,671.85	2,207.02
总负债	254.48	195.74	544.24

所有者权益	1,592.60	1,476.11	1,662.78
财务指标	2011年1-6月	2010年度	2009年度
营业收入	621.52	1,022.95	1,014.51
利润总额	155.92	38.95	42.28
净利润	116.49	20.22	28.71

注：以上财务数据未经审计。

5. 主要资产

岭南酒管的主要业务为开展酒店的受托管理、顾问服务、品牌特许经营、集团订房服务酒店管理服务，业务类型为轻资产业务，没有自有的土地、房产。

6. 子公司情况

截至本预案签署日，岭南酒管持有中酒公司 100% 股权。

(1) 基本情况

公司名称：广州市中酒有限公司

法定代表人：林伟民

注册地址：广州市越秀区惠福西路 38 号 20 楼

注册资本：100 万元

实收资本：100 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

国税税务登记证：粤国税字 440104190497168

地税税务登记证：粤地税字 440104190497168

组织结构代码证：19049716-8

经营范围：酒店物业管理、房地产咨询；室内外装修、美术装潢设计、礼仪服务、清洁服务；制冷设备安装、维修；国内商业及物资供销业；培训酒店、物业管理

经营期限：长期

成立日期：1993 年 5 月 15 日

(2) 业务情况

中酒公司为岭南酒管下属全资子公司，其主要业务为酒店的管理与咨询，物业管理等。目前中酒公司受托管理的酒店主要是佛山市华夏新中源大酒店，该酒

店系广东省旅游星级饭店评定委员会评定的五星级酒店。

(3) 财务状况

单位：万元

财务指标	2011年6月30日	2010年12月31日	2009年12月31日
总资产	255.54	249.47	245.31
总负债	5.06	5.40	4.36
所有者权益	250.48	244.07	240.95
财务指标	2011年1-6月	2010年度	2009年度
营业收入	51.43	84.11	71.46
利润总额	8.37	4.39	3.71
净利润	6.40	3.12	2.81

注：以上财务数据未经审计。

7. 所持股权的权属状况、对外担保情况及资金占用情况

截至本预案签署日，岭南集团所持有的岭南酒管 100% 股权不存在抵押、质押、司法冻结或其他权属争议的情形；岭南酒管不存在对外担保和股东资金占用情况。

(四) 花园酒店、中国大酒店行业地位分析

根据广州地区酒店行业协会的数据，广州地区五星级酒店 2010 年度的经营情况如下：

项目	平均入住率	平均房价（元）	总营业收入（万元）
18家挂牌五星级酒店	63.88%	860	338,277.98
花园酒店	74.10%	890	56,543.40
中国大酒店	64.20%	792	34,795.73

由上表可知，广州地区 18 家挂牌五星级酒店 2010 年度平均营业收入为 18,793 万元，而花园酒店及中国大酒店 2010 年度营业收入均高出行业平均水平较多，在广州地区均具有较高的行业地位。同时，花园酒店和中国大酒店作为传统五星级酒店，地处广州地区高级商圈，品牌效应显著。

二、本次交易标的预估值说明

（一）交易标的预估值基本情况

根据重组预案，本次评估涉及的标的资产范围为花园酒店、中国大酒店以及岭南酒管 100%的股权。本次交易涉及的标的资产均采用成本法进行预估，评估基准日为 2011 年 6 月 30 日，交易标的资产预估值约为 22.33 亿元。标的资产花园酒店、中国大酒店以及岭南酒管的全部股权预评估结果如下：

单位：万元

公司名称	账面净资产	预估值	增值额	增值率	定价方法
花园酒店	31,104.65	131,543.73	100,439.08	322.91%	成本法
中国大酒店	12,870.81	90,153.96	77,283.14	600.45%	成本法
岭南酒管	1,584.87	1,619.91	35.04	2.21%	成本法
总计	45,560.33	223,317.60	177,757.27	390.16%	

标的资产最终的评估值将由具有证券从业资格的资产评估机构出具的评估报告结果为准，并以经相关国有资产管理部门核准或备案的资产评估报告确定的评估值作为最终的定价依据。

（二）交易标的预估过程及重要参数的选择

本次交易涉及的 3 家标的资产均采用成本法进行预估。成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债价值的基础上确定评估对象价值的方法。即以重置各项生产要素为假设，先对评估范围内的各单项资产运用相适宜的评估方法分别得出其评估值，累加求和后，再扣减相关负债的评估值，最后得出公司审计后净资产的评估值。根据被评估企业的具体情况，结合评估目的和范围，本次评估的标的资产所涉及的企业各项资产、负债资料齐备，满足采用成本途径评估的要求，故采用资产基础法进行预评估。本次预评估引起预评估增减值的主要资产包括固定资产中的房屋建筑物及机器设备和无形资产中的土地使用权。

1. 房屋建筑物

房屋建筑物评估预估价值= 重置全价× 综合成新率

(1) 重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本、开发利润四部分组成。四部分的计价依据是根据国家规定的政策、当地执行的标准、不同行业采用的指标不同而改变。

①建安造价的确定

在对自建房屋建筑物的评估中，采用重置核算法进行评定估算。建安工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价。土建、装饰装修工程造价采用预(决)算调整法进行计算。评估人员现场工作期间，在取得以上计价依据的前提下，认真核对、测算有关建(构)筑物的技术参数、工程量数据等，严格按照计算规则计算土建工程造价以及给排水、电气等安装工程造价。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府、行业部门规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

③资金成本的确定

资金成本系在工程建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，参照《建筑安装工程工期定额》测算工期，按正常情况建设周期计算，工程建设所投入资金按均匀投入考虑：

资金成本=（工程建安造价+ 前期及其它费用）× 建设周期× 贷款利率× 50%

④开发利润的确定

主要指开发房地产一般可获得的平均投资利润。

开发利润=（建安工程造价+前期费用及其它费用+资金成本）×利润率

(2) 综合成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场和理论 6: 4 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

①勘察成新率 N1

通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各

部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

②理论成新率 N2

根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。理论成新率 $N2=(1-已使用年限/经济寿命年限) \times 100\%$ 。

③综合成新率 N

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。具体如下：

综合成新率 $N=勘察成新率 N1 \times 60\% + 理论成新率 N2 \times 40\%$

2. 机器设备

根据本次评估目的，机器设备按持续使用原则，采用重置成本法评估。以全新设备现行市价、取费为依据确定机器设备的重置价值，并通过实际勘察确定成新率计算评估值。成本法的计算公式为：

被估资产预评估值 = 重置价值 \times 成新率

对于固定于建筑物的不可拆卸的机器设备，如中央空调、消防设备、电梯、供电供热系统设备、安防系统等，并入房屋建筑物中评估，此处不再重新评估。

(1) 重置价值的确定

对于可取得设备现行购置价或建造成本的设备，其重置成本主要包括设备自身市场购置价或建造成本。

对于新近购进的设备，依据有关会计凭证核实其原购置价格，确定其重置价值。

对于部分无法取得设备现行购置价或建造成本的设备，在审核设备账面原值真实可靠的基础上，根据国内机电产品市场同类设备价格变化指数，进行调整，计算出重置价值。

对于部分已过了经济使用年限但仍在使用的设备，按照其残值确定评估值。

(2) 成新率的确定

被估设备的成新率，以年限法为主，结合现场对设备的勘察，全面了解设备的原始制造质量，技术性能，使用维护情况，以及现时同类设备的性能更新，技

术进步等影响因素，综合考虑设备的实体性贬值、功能性贬值和可能存在的经济性贬值确定其成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

3. 土地使用权

(1) 基本方法

根据《城镇土地估价规程》，评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规程，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点以及估价目的等选择适当的估价方法。为此，经评估人员现场查勘，以及对估价对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，采用基准地价系数修正法测算地价。

基准地价系数修正法是依据替代原则，就影响待估宗地的区位条件和个别条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素和个别因素条件进行修正，进而求得待估宗地在估价期日的土地价格的方法。

基本公式为：宗地地价 = 网格点基准地价 × 估价时点修正 × 容积率修正 × 集聚度修正（商业、办公） × 其他个别因素修正 × 使用年限修正 × 开发程度修正

(2) 估价方法确定理由

①待估用地为商业酒店用地，该类型的土地出租案例较少，且地上已建成房屋建筑正常运营中，因此不适宜用收益法及剩余法进行评估。

②委估土地使用权取得时间均较久，宗地的原始状态以及取得成本的组成难以查寻，不宜采用成本逼近法。

③广州市国土房管局 2010 年 1 月公布了《关于公布广州市国有土地基准地价的通知》[穗国房字（2010）55 号]，该基准地价为不同级别、不同用途的土地使用权单位平均价格，在设定用途下，可采用基准地价系数修正法进行评估。

④ 近期广州土地交易市场该类型宗地成交案例较少，故不可选用市场法进行评估。

综上所述，选用基准地价系数修正法对评估对象进行预评估。

(3) 花园酒店宗地估价过程

①基准地价

该基准地价为广州市国土房管局 2010 年 1 月 21 日公布的基准地价。该基准地价含义为其价格评估基准日（2009 年 7 月 1 日）所具备的市政基础设施和已有的公建配套设施条件下国有土地平整后价格（土地开发程度统一为五通一平），含土地取得费及相关税费、土地平整费、利息和土地所有权收益，为各用途土地在法定最高使用年限下的土地使用权价格，商业用地基准地价为首层楼面地价。

② 估价对象所在区域的基准地价

委估宗地为广州市四级商业用地，网格点基准地价为 6,128.00 元/m²，该地价为首层楼面地价，综合用途楼面地价为 4,583.00 元/m²。根据基准地价的定义，商业用途容积率修正后的地价低于所在地段综合（办公）用途的地价时，取其所在地段综合（办公）用途的基准地价。容积率修正如下：

商 业	*容积率	R≤0.4	0.4<R<2	R≥2
	修正系数	1.0	$\sqrt[3]{\frac{0.4}{r}}$	0.58

当某层商业用房的楼面地价修正后低于所在地段综合(办公)用途的地价时，取其所在地段综合(办公)用途的地价。楼层修正如下：

楼 层	首 层	第二层或负一 层	第三层或负二 层	第三层以上或 负二层以下
修正系数	1	0.5	0.4	0.35

经过容积率和楼层修正后，各楼层的地价如下：

单位：元/m²

楼 层	首 层	第二层 或负一层	第三层 或负二层	第三层以上 或负二层以下
办公楼面地价	4,583.00	4,583.00	4,583.00	4,583.00
楼层修正后	6,128.00	3,064.00	2,451.20	2,144.80
容积率修正	3,554.24	3,554.24	3,554.24	3,554.24

由上表的计算结果可知，除首层外，其余各层分别经过楼层或容积率修正后的地价均低于办公楼面地价，因此其余各层取其办公楼面地价作为计算依据。

根据基准地价的定义，商业路线价区段上的商业临街宗地，其地价在网格点基准地价基础上，按广州市国土房管行政主管部门公布的商业区段路线价加价的10%加计。

宗地首层楼面地价=（路线价加价×标准深度内面积+网格点基准地价×总用地面积）/总用地面积。根据被评估单位提供的测量图，结合评估人员的现场勘查，由于花园酒店正面为广场，建筑临街已超过10米，而其他三面为围墙，无临街商铺或其他商业配套，因此，无需进行商业区段路线价加价修正。修正后各楼层基准地价如下：

单位：元/m²

楼 层	首 层	第二层 或负一层	第三层 或负二层	第三层以上 或负二层以下
楼面地价	6,128.00	4,583.00	4,583.00	4,583.00

③影响估价对象个别因素

影响估价对象个别因素分析

宗地的个别条件详见下表：

修正因素	修正因素条件说明
容积率因素	宗地上的楼层最高为31层，实际容积率约为3.76
临江状况	该宗地不临江
其他个别因素	形状较规则、地形地质及环境状况良好，配套较完善
土地使用年限	40年，从2011年7月27日起
开发程度	已达到五通一平的标准

根据商业用地宗地地价影响因素指标说明、商业用地宗地地价修正系数表等，依照前述的待评估宗地的区域因素和个别因素分析，可以建立待评估宗地地价影响因素优劣程度修正系数表如下：

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标说明	形状规则，地形地质及环境状况好，小区配套完善，修正系数为 1.1-1.05	形状较规则，地形地质及环境状况良好，小区配套较完善，修正系数为 1.05-1.0	形状基本规则，地形地质及环境状况适宜，配套一般，修正系数为 1	形状不规则，地形地质及环境状况较差，单体设计、配套较差，修正系数为 1.0-0.95	形状极不规则，地形地质及环境状况差，单体设计、配套差，修正系数为 0.95-0.9
修正系数	1.1-1.05	1.05-1.0	1	1.0-0.95	0.95-0.9
修正取值		1.03			

⑤ 影响估价对象地价的期日因素

由于广州市公布的基准地价期日为 2009 年 7 月 1 日，距离评估基准日大约 2 年的时间，在此期间，珠江三角洲地区及广州市的商业用地地价水平有一定程度的增长，根据中国地价动态监测系统公布的数据见下表，增长率约 30%，评估人员据此并结合对宗地所在区域的市场调查和分析，酒店用地价格增幅相对较小，本次取涨幅为 12%。

年度	季度	综合	商业	居住	工业
2011	2	4.61	5.41	4.38	0.93
2011	1	5.49	6.14	5.38	1.89
2010	4	1.97	2.27	1.81	1.34
2010	3	1.31	2.03	0.82	2.95
2010	2	-1.77	-0.46	-2.65	0.79
2010	1	4.37	4.09	4.66	2.23
2009	4	4.74	3.19	5.77	2.07
2009	3	3.99	3.44	4.4	2.33

⑤ 估价对象土地使用年限修正系数

由于广州市公布的基准地价为法定最高使用年限下的土地使用权价格，出让年限少于最高出让年限的，须对其进行年限修正，修正系数为 $K = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^N]$ ，其中，r 为土地还原利率，取出让当日中国人民银行公布的人民

币五年期存款基准利率， n 为实际出让年限， N 为法定最高出让年限。本次委估宗地的使用年限设定为法定最高的商业用地 40 年，剩余约 40 年，五年期存款利率为 5.25%，带入以上公式得年限修正系数为 0.9987。

⑥委估宗地单价测算

根据对上述各影响因素的调查分析，对宗地所属地段的基准地价进行各因素修正，同时根据前述基准地价修正法公式，测算得出修正系数为 1.15。则各层计算单价如下：

单位：元/m²

楼 层	首 层	第二层 或负一层	第三层 或负二层	第三层以上 或负二层以下
楼面地价	6,128.00	4,583.00	4,583.00	4,583.00
调整系数	1.15	1.15	1.15	1.15
修正单价	7,069.26	5,286.95	5,286.95	5,286.95

⑦评估价值测算

评估价值 = 建筑面积 × 评估单价，详见下表：

单位：元

楼 层	首 层	第二层 或负一层	第三层 或负二层	第三层以上 或负二层以下	合计
评估单价	7,069.26	5,286.95	5,286.95	5,286.95	
建筑面积	15,134.58	27,253.44	14,557.81	113,084.32	170,030.16
评估价值	106,990,322.10	144,087,555.65	76,966,398.22	597,871,029.48	925,915,300.00

⑧ 预评估结果

经过测算，委估土地使用权在基准日为 2011 年 6 月 30 日时，土地权利状况设定条件为出让性质，用途为商业用地，在土地法定剩余使用年限下，容积率为 3.76，土地开发程度达到“五通”（通给水、通排水、通电、通讯、通路），宗地平整条件下的国有土地使用权评估价值为人民币玖亿贰仟伍佰玖拾壹万伍仟叁佰元整（¥925,915,300.00）。

（4）中国大酒店宗地估价过程

① 基本原理及公式

基准地价系数修正法是依据替代原则，就影响待估宗地的区位条件和个别条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素和个别因素条件进行修正，进而求得待估宗地在估价期日的土地价格的方法。

基本公式为：宗地地价=网格点基准地价×估价时点修正×容积率修正×集聚度修正（商业、办公）×其他个别因素修正×使用年限修正×开发程度修正

② 基准地价简介

该基准地价为广州市国土房管局 2010 年 1 月 21 日公布的基准地价。该基准地价含义为其价格评估基准日（2009 年 7 月 1 日）所具备的市政基础设施和已有的公建配套设施条件下国有土地平整后价格（土地开发程度统一为五通一平），含土地取得费及相关税费、土地平整费、利息和土地所有权收益，为各用途土地在法定最高使用年限下的土地使用权价格，商业用地基准地价为首层楼面地价。

③ 估价对象所在区域的基准地价

委估宗地为广州市四级商业用地，网格点基准地价为 6,102.00 元/m²，该地价为首层楼面地价，综合用途楼面地价为 3,974.00 元/m²。根据基准地价的定义，商业用途容积率修正后的地价低于所在地段综合（办公）用途的地价时，取其所在地段综合（办公）用途的基准地价。

商 业	*容积率	R≤0.4	0.4<R<2	R≥2
	修正系数	1.0	$3\sqrt{\frac{0.4}{r}}$	0.58

当某层商业用房的楼面地价修正后低于所在地段综合(办公)用途的地价时，取其所在地段综合(办公)用途的地价。修正系数如下：

楼 层	首 层	第二层或负一层	第三层或负二层	第三层以上或负二层以下
修正系数	1	0.5	0.4	0.35

经过容积率和楼层修正后，各楼层的地价如下表：

单位：元/m²

楼 层	首 层	第二层 或负一层	第三层 或负二层	第三层以上 或负二层以下
办公楼面地价	3,974.00	3,974.00	3,974.00	3,974.00
楼层修正后	6,102.00	3,051.00	2,440.80	2,135.70
容积率修正	6,102.00	3,539.16	3,539.16	3,539.16

由上表的计算结果可知，除首层外，其余各层分别经过楼层或容积率修正后的地价均低于办公楼面地价，因此其余各层取其办公楼面地价作为计算依据。

根据基准地价的定义，商业路线价区段上的商业临街宗地，其地价在网格点基准地价基础上，按广州市国土房管行政主管部门公布的商业区段路线价加价的10%加计。

宗地首层楼面地价=（路线价加价×标准深度内面积+网格点基准地价×总用地面积）/总用地面积。根据被评估单位提供的测量图，宗地临街长度为168.5m；商业区段路线价：解放北路——人民北路段的路线价为11,699.00元/m²，中山五路——流花路段的路线价为10,297.00元/m²，由于宗地临街为流花路和解放北路，本次取两者的平均值即10,998.00元/m²，土地总面积为19,180.06m²，将以上数据代入以上公式，得出首层地价为7,068.19元/m²。

单位：元/m²

楼 层	首 层	第二层 或负一层	第三层 或负二层	第三层以上 或负二层以下
楼面地价	7,068.19	3,974.00	3,974.00	3,974.00

④ 影响估价对象个别因素分析

宗地的个别条件详见下表：

修正因素	修正因素条件说明
容积率因素	宗地上的楼层最高为 17 层，实际容积率约为 8.24
临江状况	该宗地不临江
其他个别因素	形状较规则、地形地质及环境状况良好，配套较完善
土地使用年限	40 年，从 2011 年 4 月 27 日起。
开发程度	已达到五通一平的标准

根据商业用地宗地地价影响因素指标说明、商业用地宗地地价修正系数表等，依照前述的待评估宗地的区域因素和个别因素分析，可以建立待评估宗地地价影响因素优劣程度修正系数表：

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标说明	形状规则，地形地质及环境状况好，小区配套完善，修正系数为 1.1-1.05	形状较规则，地形地质及环境状况良好，小区配套较完善，修正系数为 1.05-1.0	形状基本规则，地形地质及环境状况适宜，配套一般，修正系数为 1	形状不规则，地形地质及环境状况较差，单体设计、配套较差，修正系数为 1.0-0.95	形状极不规则，地形地质及环境状况差，单体设计、配套差，修正系数为 0.95-0.9
修正系数	1.1-1.05	1.05-1.0	1	1.0-0.95	0.95-0.9
修正取值		1.03			

⑥ 影响估价对象地价的期日因素

由于广州市公布的基准地价期日为 2009 年 7 月 1 日，距离评估基准日大约 2 年的时间，在此期间，珠江三角洲地区及广州市的商业用地地价水平有一定程度的增长，根据中国地价动态监测系统公布的数据，评估人员据此并结合对宗地所在区域的市场调查和分析，本次取涨幅为 12%。

年度	季度	综合	商业	居住	工业
2011	2	4.61	5.41	4.38	0.93
2011	1	5.49	6.14	5.38	1.89
2010	4	1.97	2.27	1.81	1.34
2010	3	1.31	2.03	0.82	2.95
2010	2	-1.77	-0.46	-2.65	0.79
2010	1	4.37	4.09	4.66	2.23
2009	4	4.74	3.19	5.77	2.07
2009	3	3.99	3.44	4.4	2.33

⑥ 估价对象土地使用年限修正系数

由于广州市公布的基准地价为法定最高使用年限下的土地使用权价格，出让年限少于最高出让年限的，须对其进行年限修正，修正系数为 $K = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^N]$ ，其中， r 为土地还原利率，取出让当日中国人民银行公布的人民币五年期存款基准利率， n 为实际出让年限， N 为法定最高出让年限。本次委估宗地的使用年限设定为法定最高的商业用地 40 年，剩余约 40 年，五年期存款利率为 5.25%，带入以上公式得年限修正系数为 0.9987。

⑦ 委估宗地单价测算

根据对上述各影响因素的调查分析，对宗地所属地段的基准地价进行各因素修正，同时根据前述基准地价修正法公式，测算得出修正系数为 1.15。则各层计算单价如下：

单位：元/m²

楼层	首层	第二层 或负一层	第三层 或负二层	第三层以上 或负二层以下
楼面地价	7,068.19	3,974.00	3,974.00	3,974.00
调整系数	1.15	1.15	1.15	1.15
修正单价	8,142.99	4,578.29	4,578.29	4,578.29

⑧ 评估价值测算

评估价值 = 建筑面积 × 评估单价，详见下表：

金额单位：元

楼 层	首 层	第二层 或负一层	第三层 或负二层	第三层以上 或负二层以下	合计
单价	8,142.99	4,578.29	4,578.29	4,578.29	
面积	12,314.49	23,922.09	11,503.79	110,218.18	157,958.55
评估值	100,276,774.00	109,522,263.82	52,667,716.26	504,610,884.43	767,077,600.00

⑨ 预估结果

经过测算，委估土地使用权在基准日为 2011 年 6 月 30 日时，土地权利状况设定条件为出让性质，用途为商业用地，在土地法定剩余使用年限下，容积率为 8.24，土地开发程度达到“五通”（通给水、通排水、通电、通讯、通路），宗地平整条件下的国有土地使用权预估价值为人民币柒亿陆仟柒佰零柒万柒仟陆佰元整（¥767,077,600.00），预估增值额为 464,507,806.68 元，增值率为 153.52%，增值的原因主要为土地的取得为划拨转出让，取得的成本为出让金，低于其土地市场价值。

（三）预估增值原因分析

1. 花园酒店

（1）预评估结果

花园酒店资产预评估结果如下：

单位：万元

项 目	账面价值	预估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A ×100%
流动资产	28,862.98	28,862.98	0.00	0.00
非流动资产	64,771.05	165,210.13	100,439.08	155.07
其中：固定资产-房屋建筑物	19,610.51	66,107.73	46,497.22	237.10
固定资产-设备	4,064.14	1,704.13	-2,360.02	-58.07
在建工程	2,053.26	2,053.26	0.00	0.00
无形资产	33,749.07	92,746.91	58,997.84	174.81
长期待摊费用	2,695.97	0.00	-2,695.97	-100.00
递延所得税资产	2,598.10	2,598.10	0.00	0.00
资产总计	93,634.03	194,073.11	100,439.08	107.27
负债合计	62,529.38	62,529.38	0.00	0.00
所有者权益	31,104.65	131,543.73	100,439.08	322.91

由上表可知，花园酒店预估值较账面值增值较大的主要项目为固定资产及无形资产。

（2）固定资产增值原因

固定资产预估增值较大主要原因系花园酒店房屋建筑物使用年限较长，已基本折旧完毕，其账面价值仅为装修、改造等成本，而预估值为房屋建筑物的重置价值。

（3）无形资产增值原因

无形资产预估增值较大主要原因系花园酒店无形资产土地使用权为历史划拨取得，于2011年6月补缴土地出让金及税费（补缴的标准为土地基准地价的40%），而预估值包括土地取得费、土地开发费用和土地纯收益（含土地出让金）等。

2. 中国大酒店

（1）预评估结果

中国大酒店资产预评估结果如下：

单位：万元

项 目	账面价值	预估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	6,927.82	6,927.82	0.00	0.00
非流动资产	58,451.78	135,734.93	77,283.15	132.22
其中：固定资产-房屋建筑物	16,033.36	55,152.81	39,119.45	243.99
固定资产-设备	8,939.34	2,417.99	-6,521.35	-72.95
在建工程	702.97	702.97	0.00	0.00
无形资产	30,256.98	76,780.16	46,523.18	153.76
长期待摊费用	2,074.68	236.54	-1,838.14	-88.60
递延所得税资产	444.46	444.46	0.00	0.00
资产总计	65,379.60	142,662.75	77,283.15	118.21
负债合计	52,508.79	52,508.79	0.00	0.00
所有者权益	12,870.81	90,153.96	77,283.14	600.45

由上表可知，中国大酒店预估值较账面值增值较大的主要项目为固定资产及无形资产。

（2）固定资产增值原因

固定资产预估增值较大主要原因系中国大酒店房屋建筑物使用年限较长，已基本折旧完毕，其账面价值仅为装修、改造等成本，而预估值为房屋建筑物的重置价值。

（3）无形资产增值原因

无形资产预估增值较大主要原因系中国大酒店无形资产土地使用权为历史划拨取得，于 2011 年 4 月补缴土地出让金及税费（补缴的标准为土地基准地价的 40%），而预估值包括土地取得费、土地开发费用和土地纯收益（含土地出让金）等。

3. 岭南酒管

岭南酒管资产预评估结果如下：

单位：万元

项 目	账面价值	预估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1,670.31	1,670.31	0.00	0.00
非流动资产	343.98	379.02	35.04	10.19
其中：长期股权投资	242.74	250.16	7.42	3.06
固定资产	24.86	20.85	-4.01	-16.13
无形资产	0.00	31.63	31.63	100.00
长期待摊费用	9.00	9.00	0.00	0.00
递延所得税资产	67.38	67.38	0.00	0.00
资产总计	2,014.29	2,049.33	35.04	1.74
负债合计	429.42	429.42	0.00	0.00
所有者权益	1,584.87	1,619.91	35.04	2.21

由上表可知，岭南酒管本次预评估增值率仅为 2.21%，增值较小。其中，无形资产增值 31.63 万元，为两项注册商标增值所致。

（四）交易标的定价的公平合理性分析

在进行交易标的定价公平合理性分析时采用可比公司相对估值法，A 股酒店类上市可比公司在本次交易标的预评估基准日 2011 年 6 月 30 日的市盈率如下：

股票代码	股票简称	2010 年每股收益 (元/股)	2011 年 6 月 30 日 收盘价 (元)	2011 年 6 月 30 日 市盈率 (倍)
600258.SH	首旅股份	0.81	17.71	21.86
600754.SH	锦江股份	0.63	17.41	27.63
601007.SH	金陵饭店	0.38	9.19	24.18
000428.SZ	华天酒店	0.25	5.67	22.68
均值				24.09

注 1：可比公司按照上市公司主营业务包括酒店的公司选取，并剔除东方宾馆和亏损类上市公司。

注 2：2011 年 6 月 30 日市盈率= 2011 年 6 月 30 日股票收盘价/ 2010 年每股收益，数据源自于 Wind 资讯。

可比公司的市盈率是投资者基于公开交易市场状况及上市公司业绩水平做出的估值判断，基本能够反映投资者对酒店行业的定价水平，具有较高的参考价值

和公允性。

根据本次交易标的资产预评估价值 22.33 亿元，交易标的资产 2010 年合计实现净利润为 9,769.20 万元，对应的定价市盈率为 22.86 倍。

从上述数据的对比可知，本次交易标的股权定价的市盈率 22.86 倍较酒店类可比上市公司的平均市盈率 24.09 倍略低。因此，可认为本次交易标的资产定价公允，充分考虑了上市公司及现有股东的利益，不存在损害上市公司及现有股东合法权益的情形。

本次交易标的的最终交易价格以具有证券业务资格的资产评估机构出具的并经相关国有资产管理部门核准或备案的资产评估报告确定的评估值为依据，由双方协商确定。

三、本次交易标的未来盈利能力情况说明

（一）交易标的备考财务情况

本次交易涉及的三家标的资产未经审计的备考财务数据如下所示：

单位：万元

财务指标	2011年6月30日	2010年12月31日	2009年12月31日
总资产	161,019.36	126,444.99	128,997.56
总负债	116,049.04	55,505.92	59,123.02
所有者权益	44,970.32	70,939.06	69,874.54
财务指标	2011年1-6月	2010年度	2009年度
营业收入	47,075.77	92,603.43	78,257.20
利润总额	10,296.58	13,744.28	11,888.31
净利润	7,462.33	9,769.20	8,831.60

由上表可知，本次交易拟购买的标的资产表现出良好的盈利水平。

（二）交易标的未来盈利能力说明

交易标的重组纳入上市公司后，上市公司将构建酒店业集团化运营管理与品牌输出的一体化平台，在国家支持旅游支柱产业深入发展的有利政策环境下，交易标的的经营效益和发展能力有望得到持续提升。

1. 所处行业和区域具有良好的发展趋势

随着国家宏观经济的稳步增长和旅游产业作为国家支柱性产业的定位确立，拉动内需经济政策的持续落实，为旅游酒店业形成了持续发展的良好外部环境；亚运会的成功举办也大大提升了广州的国际知名度，使得广州及其周边地区的经济规模和基础软、硬件设施跃上了新的台阶，为亚运会后广州酒店业的持续发展注入了新的活力。这些有利条件将为花园酒店、中国大酒店和岭南酒管等带来较好的市场前景。

2. 酒店整合带来新的发展机遇

与国际酒店知名品牌相比，花园酒店、中国大酒店等具广州“名片”价值的传统五星级酒店拥有自身独特的优势，通过有效整合和经验共享，对市场策划、海外推广、中央采购等实施一体化运营，形成较强的规模优势，实现规模经营和市场定位的差异化发展，保持稳定的持续盈利能力并进一步提升。岭南酒管依托上市公司内部资源优势，凭借差异化的标准品牌，将获得更多对外输出品牌管理的市场机会。

3. 核心竞争力得以有效提升

通过资产重组，花园酒店、中国大酒店和岭南酒管等将在上市公司的集团化经营和管理模式下，开展酒店品牌、营销战略、人力资源、中央采购、资金统筹以及工程项目等一体化分层次管控，实现资源共享和优势互补，有效提升持续发展和参与市场竞争的能力。

四、本次交易标的最近三年的评估、重大交易、增资或改制情况

（一）花园酒店的改制、评估情况

1. 花园酒店改制评估具体情况

根据《关于广州花园酒店公司制改制实施方案的批复》（穗岭南字〔2010〕180号），广东立信资产评估土地房地产估价有限公司以2009年12月31日为基

准日采用成本法进行评估并出具《广州花园酒店拟公司制改制资产评估报告》（联信评报字（2010）第 A0103 号），花园酒店改制为有限公司。花园酒店净资产的评估值为 42,391.99 万元，较评估基准日的账面值增值 81.96 万元，评估增值率 0.34%。具体情况如下：

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C = B - A	D = C / A × 1 0 0 %
流动资产	32,768.60	32,878.65	110.05	0.34
非流动资产	41,625.58	41,707.43	81.85	0.20
其中：固定资产	39,732.34	30,912.82	-8,819.52	-22.20
无形资产	1,200.43	9,568.00	8,367.57	697.05
资产总计	74,394.18	74,586.08	191.90	0.26
流动负债	32,004.15	32,114.08	109.93	0.34
非流动负债	80.00	80.00	0.00	0.00
负债合计	32,084.15	32,194.08	109.93	0.34
净资产（所有者权益）	42,310.03	42,391.99	81.96	0.19

注：固定资产减值 8,819.52 万元，主要是因为构筑类资产处于停产或待报废、会计折旧与评估时的成新率差异造成；无形资产评估增值 8,367.57 万元，主要是因为花园酒店附属广州花园酒店有限公司花园汽车租赁分公司的客运出租汽车经营权增值造成。

花园酒店对上述事项按照相关的准则要求进行了相应的账务处理。花园酒店按照各项资产、负债的评估价值进行了调整，相关的评估增值或者减值部分计入了“资本公积——其他资本公积”，具体注册资本为 29,000 万元，资本公积为 81.96 万元，盈余公积为 6,217.67 万元，未分配利润为 7,092.36 万元。

2. 花园酒店本次预估值与改制评估值差异分析

本次花园酒店预估值 13.15 亿元较改制评估结果 4.24 亿元增加 8.91 亿元的主要原因是：

（1）花园酒店无形资产土地使用权于改制基准日为历史划拨用地，产权不明晰，对于该宗土地使用权，账面未列任何成本，故改制时未将上述土地使用权纳入评估范围；对于其上盖建筑物亦未进行评定估算按账面净值确定。2011 年，花园酒店已全额缴付了上述土地使用权所涉全部出让金及税费，该宗土地使用权及上盖建筑物产权已办理至花园酒店名下（房地产权证号：粤房地权证穗字第

0150086593 号)。故本次预估时,上述土地及房屋建筑物纳入了预估的范围,该事项影响导致增加约 10.31 亿元。

(2) 本次预估基准日 2011 年 6 月 30 日净资产账面价值为 31,104.65 万元,而改制评估时基准日 2009 年 12 月 31 日净资产账面价值为 42,310.03 万元⁶,本次预估基准日与改制评估基准日账面价值差异(即被评估资产范围的差异)导致减少约 1.12 亿元;两次基准日净资产账面价值差异的主要原因如下:

①两次基准日期间花园酒店实现净利润 14,406.76 万元,而向股东分配历年累计利润 20,546.04 万元,两者影响合计减少花园酒店所有者权益 6,139.28 万元。

②2011 年 6 月 28 日,花园酒店根据岭南集团《关于划转花园酒店附属广州花园酒店有限公司花园汽车出租分公司权益的通知》(穗岭南字[2011]320 号),将附属的花园酒店花园汽车出租分公司的整体资产、负债及权益无偿划转至岭南置业,划转净资产金额为 9,578.95 万元,其中冲减资本公积 5,425.37 万元,任意盈余公积 4,153.58 万元。该事项减少花园酒店所有者权益 9,578.95 万元。

③2011 年 6 月 28 日,花园酒店根据岭南集团《关于划转花园酒店及花园汽车出租分公司物业的通知》(穗岭南字[2011]292 号),将花园酒店及花园汽车出租分公司非经营性物业无偿划转至岭南集团,划转资产账面原值 746.14 万元,累计折旧 286.41 万元,账面价值为 459.73 万元,冲减资本公积 459.73 万元。该事项减少花园酒店所有者权益 459.73 万元。

(3) 本次预估时花园酒店长期待摊费用的账面价值为 2,695.97 万元,为酒店装修费用,本次预估已经并入房屋建筑物,该事项导致减少约 0.27 亿元。

⁶注:改制评估基准日 2009 年 12 月 31 日账面值 42,310.03 万元较本次未经审计的净资产 47,282.33 万元差异的主要原因是:根据立信羊城会计师事务所有限公司出具的 2011 年羊专审字第 21818 号“关于广州花园酒店(穗方)2007 年 8 月 22 日—2010 年 12 月 31 日住房基金专户帐户结余情况的审核报告”,广州花园酒店(穗方)住房基金专户帐未纳入广州花园酒店财务报表,现按照财政部颁布的财会(2001)5 号文“关于印发《企业住房制度改革中有关会计处理问题的规定》的通知”的有关规定进行并账处理,并追溯调整 2009 年年初数,调增货币资金 4,724.35 万元、固定资产 576.48 万元、应付职工薪酬 7.94 万元、未分配利润 5,292.89 万元。该事项导致花园酒店净资产增加 5,292.89 万元。

（二）岭南酒管股权交易、评估情况

1. 岭南酒管股权交易、评估具体情况

2008年12月31日，岭南酒管原股东广州白云电气集团有限公司、实友控股（加拿大）顾问有限公司分别将其持有的岭南酒管25%股权以其原始出资额作价250万元转让给岭南集团。

广东业勤资产评估土地房地产估价有限公司以2008年9月30日为基准日出具《广州岭南花园酒店管理有限公司资产评估报告书》（业评资字[2008]118号），成本法的评估值为1,518.61万元，收益法的评估值为1,587.58万元，评估师最终采用成本法与收益法评估值的简单算术平均值作为最终的评估结果，即为 $(1,518.61+1,587.58)/2=1,553.10$ 万元。

成本法下的资产评估结果汇总表如下：

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C = B - A	D = C / A × 100 %
流动资产	1,771.13	1,771.13	0.00	0.00
固定资产（设备）	50.52	41.34	-8.92	-17.74
资产总计	1,821.39	1,821.39	-8.92	-0.94
流动负债	293.86	293.86	0.00	0.00
长期负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	293.86	293.86	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	1,527.93	1,518.61	-8.92	-0.58

注：固定资产减值8.92万元，主要是因为固定资产（主要为电子产品）更新换代较快，会计折旧采用直线法，设备的折旧年限长于设备的实际使用年限导致评估减值。

收益法是求取评估对象未来的正常净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，依次估算被评估对象价值的方法。通过收益法评估得出评估值1,587.58万元，评估增值60.05万元，增值率3.92%。收益法评估增值主要是企业的无形资产对企业价值的贡献。

综合分析成本法和收益法的评估结果，两者相差不大，成本法是在过往经营过程中形成的有形资产，不包含企业在经营过程中产生的商誉、网络、人力资源等无法量化的无形资产；而收益法是未来收益在基准日的体现，由于被评估对象的运营模式受固定资产和投资规模的影响较少，因此其收益预测存在一定的偏差。综合分析，选用两种方法的简单算术平均值为最终的评估值，为1,553.10万元。

2. 岭南酒管本次预估值与前次评估值不存在较大差异

本次岭南酒管预估值 1,619.91 万元与 2008 年股权转让时评估师出具的评估结果 1,553.10 万元基本接近，数值上的差异主要是由于两次评估基准日期间岭南酒管实现经营收益，本次预估值较上次评估值出现小幅度增值。

(三) 花园酒店资产剥离情况

1. 花园酒店出租车资产剥离情况

岭南集团为整合下属汽车服务业务，2011 年 6 月 28 日，根据岭南集团《关于划转花园酒店附属广州花园酒店有限公司花园汽车出租分公司权益的通知》（穗岭南字[2011]320 号），花园酒店将附属的花园酒店花园汽车出租分公司的整体资产、负债及权益无偿划转至岭南置业，划转净资产金额为 9,578.95 万元，其中冲减资本公积 5,425.37 万元，任意盈余公积 4,153.58 万元。

花园汽车出租分公司 2010 年实现主营业务收入 1,945 万元，发生主营业务成本 1,399 万元（包括车辆折旧、维修及保险费用等），发生管理费用 654 万元，亏损约 70 万元。花园汽车出租分公司 2010 年主营业务收入占花园酒店相同期间营业收入的比例为 3.42%，本次花园酒店非主营的出租车资产的剥离对花园酒店业务经营无实质性影响。

截至本预案出具日，该出租车资产剥离事项涉及的承接公司相关经营资质申请以及花园酒店经营范围的变更等相关审批手续正在办理过程中，预计于 2011 年底完成。

2. 花园酒店非经营性资产剥离情况

2011 年 6 月 28 日，花园酒店根据岭南集团《关于划转花园酒店及花园汽车出租分公司物业的通知》（穗岭南字[2011]292 号），将花园酒店的员工临时宿舍等非经营性物业无偿划转至岭南集团，划转资产账面原值 746.14 万元，累计折旧 286.41 万元，账面价值为 459.73 万元，冲减资本公积 459.73 万元。该部分非经营性物业利用率较低，剥离对花园酒店的业务经营无实质性影响。

截至本预案出具日，上述非经营性资产过户至岭南集团名下的相关手续正在办理过程中，预计于 2011 年底完成。

3. 花园酒店下属子公司香港花园酒店有限公司、东堡发展有限公司股权无偿划转情况

2010年11月1日,根据岭南集团《关于无偿划转香港花园酒店有限公司和东堡发展有限公司100%股权的通知》(穗岭南字[2010]354号),将花园酒店下属香港花园酒店有限公司和东堡发展有限公司100%股权以2009年12月31日为基准日无偿划转给岭南香港,划转净资产金额为535.56万元,冲减资本公积533.80万元,冲减未分配利润1.76万元。

香港花园酒店有限公司成立于1994年1月20日,注册资本为港币1万元,注册地址为香港英皇道250号北角城市中心18楼1804室和1805室,持有在港物业2个写字楼单位,面积约为212.28平方米,该公司经营范围为物业出租。

东堡发展有限公司成立于1994年1月20日,注册资本为港币1万元,注册地址为香港电器道233号城市花园一号10楼C座和13楼G座,持有在港物业2个公寓单位,面积约为164.06平方米,该公司无对外经营业务。

上述两公司股权的无偿划转对花园酒店的业务经营无实质影响。

截至本预案出具日,上述两家公司的股东已变更登记为岭南香港。

(四) 中国大酒店资产剥离情况

1. 中国大酒店出租车剥离情况

岭南集团为整合下属汽车服务业务,2011年6月28日,根据岭南集团《关于划转中国大酒店附属广州市新羊出租小汽车队权益的通知》(穗岭南字[2011]321号),中国大酒店将下属的广州市新羊出租小汽车队整体资产、负债及权益划转至岭南置业,此次划转减少净资产金额145.98万元,其中减少任意盈余公积138.35万元,减少法定盈余公积7.63万元。

广州市新羊出租小汽车队2010年实现主营业务收入382万元,发生总费用179万元,实现经营利润203万元。新羊出租小汽车队实现的主营业务收入占中国大酒店相同期间营业收入的1.10%,本次中国大酒店出租车资产的剥离对中国大酒店业务经营无实质性影响。

截至本预案出具日,该出租车资产剥离事项涉及的承接公司相关经营资质申请以及中国大酒店经营范围的变更等相关审批手续正在办理过程中,预计于2011

年底完成。

2. 中国大酒店非经营性资产剥离情况

2011年6月28日，中国大酒店根据岭南集团《关于无偿划转白云区北站路物业的通知》（穗岭南字[2011]297号），将中国大酒店的仓库等非经营性物业无偿划转至岭南集团，划转资产账面原值219.34万元，累计折旧2.98万元，账面价值为216.36万元，冲减资本公积44.63万元，冲减任意盈余公积171.73万元。该部分非经营性物业利用率较低，剥离对中国大酒店的业务经营无实质性影响。

截至本预案出具日，上述非经营性资产过户至岭南集团名下的相关手续正在办理过程中，预计于2011年底完成。

五、本次交易标的合法合规说明

本次重大资产重组的交易标的经初步核查：

1. 交易对方对于交易标的股权拥有清晰、完整的所有权，交易标的不存在出资不实或影响其合法存续的情况，交易对方持有的交易标的股权不存在权属纠纷或风险。

2. 交易对方目前拥有的交易标的股权均不存在被质押、冻结或其他权利受到限制的情况，也不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或存在妨碍权属转移的其他情况。

3. 交易标的不存在任何财产被抵押、质押、查封、冻结或受到限制的情形，也不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或存在妨碍权属转移的其他情况。

第六节 本次交易实施效果

一、发行股份前后公司的股权结构

本次标的资产的预估值约为 22.33 亿元，按照每股 9.62 元的发行价格，拟非公开发行股份约为 2.32 亿股。以标的资产价值 22.33 亿元测算，本次交易前后东方宾馆股权结构对比如下：

股东单位	定向增发前		定向增发后	
	持股数	比例	持股数	比例
岭南集团合计	13,901	51.55%	37,101	73.95%
其中：岭南集团	3,871	14.36%	27,071	53.96%
东酒集团	10,030	37.19%	10,030	19.99%
其它股东	13,066	48.45%	13,066	26.05%
总计	26,967	100.00%	50,167	100.00%

本次重组完成后，岭南集团直接和间接持有东方宾馆的股份从 51.55% 上升到 73.95%。

二、本次交易对公司主营业务、盈利能力的影响

（一）本次交易对公司主营业务的影响

本次交易完成后，花园酒店、中国大酒店及岭南酒管成为上市公司的全资子公司，重组后上市公司的主营业务仍然为酒店业，经营范围将从目前的单体酒店经营转变为酒店集团的经营和管理。

通过对现有酒店资源和注入酒店资产的整合，上市公司将构建酒店业集团化运营管理与品牌输出平台，按照一体化分层次的管控模式，对酒店品牌、营销战略、人力资源、中央采购、资本资金以及工程项目等实施统一管理，将有效提升上市公司的效益，丰富上市公司高端酒店品牌，提升抵御风险能力，符合公司全体股东特别是中小股东的利益。

（二）本次交易对公司盈利能力的影响

本次交易拟购买的花园酒店、中国大酒店盈利能力良好，处于中国高端酒店的领先地位，这两家酒店的注入将大幅度增加上市公司的资产规模，提高上市公司的盈利水平。花园酒店、中国大酒店、东方宾馆与同行业上市公司 2010 年度财务数据比较如下：

单位：万元

项目	总资产	净资产	营业收入	净利润	净资产收益率
花园酒店	81,215.89	48,503.10	56,823.70	8,306.85	17.13%
中国大酒店	43,540.26	20,935.58	34,810.40	1,432.27	6.84%
东方宾馆	73,709.29	60,386.47	26,791.90	677.35	1.12%
小计	198,465.44	129,825.15	118,426.00	10,416.47	8.02%
酒店业平均数	-	-	-	-	6.77%

注：酒店业平均数来源于 wind 数据，按照证监会行业分类的旅馆业并剔除亏损公司选取。

本次交易拟购买的岭南酒管将作为上市公司输出酒店管理的平台，整合服务及营销资源，形成协同效应。截至本预案签署日，岭南酒管已经受托管理岭南集团旗下 36 家酒店和 10 家外部酒店，未来将进一步开拓酒店管理项目，目标是发展成为国内知名的酒店管理集团。

三、同业竞争与关联交易

（一）同业竞争

本次交易为本公司向岭南集团非公开发行股份，购买其持有的花园酒店 100% 股权、中国大酒店 100% 股权和岭南酒管 100% 股权；同时由于岭南酒管已受托管理岭南集团旗下除东方宾馆、花园酒店及中国大酒店以外的其他酒店类资产。本次交易完成后，东方宾馆与岭南集团及其关联企业在酒店业务经营方面不存在同业竞争。

同时，为了从根本上避免和消除岭南集团及其关联企业侵占上市公司商业机会和形成实质性同业竞争的可能性，维护上市公司及其中小股东的合法权益，岭南集团已出具了《关于避免与广州市东方宾馆股份有限公司同业竞争的承诺函》，承诺如下：

“1. 在本集团直接或间接地与上市公司保持实质性股权控制关系期间，本集团保证不利用本集团对上市公司的控制关系从事或参与从事有损上市公司及其中小股东利益的行为，保证本集团及本集团控制的其他企业不从事或参与从事与上市公司构成或可能构成同业竞争的任何业务。

2. 本集团及本集团下属的全资子公司/企业、控股子公司/企业或本集团拥有实际控制权的其他公司/企业将不直接或间接参与投资、兴建、改建、扩建、运营与上市公司业务构成或可能构成同业竞争的活动。如因有权部门向本集团授予或由于其他任何原因使本集团获得可能与上市公司构成或可能构成同业竞争的业务机会，则按以下第5条执行。

3. 在本次重组完成后五年内，本集团将致力于消除岭南酒管所托管集团酒店和酒店管理公司的相关企业股权/产权和/或资产的产权瑕疵（如有），切实提高其市场竞争力和盈利能力，对于其中符合注入上市公司标准的相关企业股权/产权和/或资产，本集团将在与上市公司达成合意及履行其他法定程序后，以公允的市场价格出售给上市公司；对于本次重组完成后五年期届满时仍未能符合注入上市公司标准的集团酒店和/或酒店管理公司，本集团及本集团控股子公司/企业将采取向无关联第三方转让相关企业股权/产权和/或资产、注销该等企业、或变更其经营范围等合法方式，使本集团及本集团控股子公司/企业不再拥有对相关企业股权/产权和/或资产的控制权，或使本集团及本集团控股子公司/企业不再从事与上市公司主营业务相同或类似的业务。

4. 在符合有关法律、法规规定的前提下，若上市公司从其自身和投资者利益出发有意收购本集团目前拥有并已全部托管予岭南酒管的集团酒店和酒店管理公司的企业股权/产权和/或资产，本集团将在适当时机以公允的市场价格出售给上市公司。

5. 如果有权部门向本集团授予或由于其他任何原因使本集团获得可能与上市公司构成或可能构成同业竞争的业务机会，本集团将尽最大努力，使该等业务机会具备转移给上市公司的条件（包括但不限于征得第三方同意），并优先提供给上市公司。若上市公司未获得该等业务机会，则本集团承诺采取法律、法规及中国证券监督管理委员会许可的方式加以解决，且给予上市公司选择权，由其选择公平、合理的解决方式。”

（二）关联交易

本次交易完成后，岭南集团将其拥有的除上市公司及本次拟购买资产以外的其他酒店类资产委托给岭南酒管经营管理等事项，导致上市公司与关联方之间将存在一定关联交易。

另外，上市公司与岭南集团及其他关联方因正常业务往来涉及的其他关联交易还包括采购商品、接受劳务、租赁、借用资金等。公司备考的最近一年一期关联交易事项如下：

单位：万元

关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2011年1-6月金额	2010年度金额
采购商品	市场价格	307.27	397.86
订购机票服务	市场价格	99.52	201.2
购买旅游服务	市场价格	3.74	4.04
接受劳务	市场价格	21.17	68.06
物业管理费用	市场价格	0.26	0.52
租赁办公楼支出	市场价格	232.83	465.65
借入资金利息支出	同期银行贷款利率或同期银行贷款利率下浮10%	313.66	396.62
提供劳务-房费及餐费	市场价格	268.78	701.32
提供劳务-酒店管理服务	市场价格	45.00	-
贷出资金利息收入	市场价格	3.22	4.67
租赁办公楼收入	市场价格	201.36	340.24

注：以上数据未经审计。

基于此，岭南集团出具了《关于减少和规范与广州市东方宾馆股份有限公司关联交易的承诺函》，就减少和规范岭南集团及其关联企业与上市公司的关联交易，承诺如下：

“1. 在本次重组完成后，本集团及本集团关联企业将尽量避免与上市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，均按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格按市场公认的合理价格确定，并按相关法律、法规以及规范性文件的规定履行交易审批程序及信息披露义务，切实保护上市公司及其中小股东利益。

2. 本集团保证严格依照有关法律法规、中国证券监督管理委员会颁布的规章和规范性文件、深圳证券交易所颁布的业务规则及东方宾馆《公司章程》等制度的

规定，依照合法程序，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，不利用控股股东的地位谋取不当的利益，不损害上市公司及其他股东的合法权益。

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控股子公司造成任何损失的，由本集团依法承担损害赔偿责任。”

本次交易完成后，将从根本上避免和消除同业竞争，公司未来可能发生的关联交易将严格依照有关规定和约定履行，关联交易不会损害上市公司和全体股东的利益，有利于保持上市公司的独立性。

第七节 本次交易存在的风险

一、本次交易的审批风险

本次交易已经履行的授权、批准和核准程序包括：

- (1) 岭南集团内部决策程序审议通过了本次交易方案；
- (2) 广东省人民政府国有资产监督管理委员会已原则同意本次交易方案；
- (3) 本公司第七届第三次董事会审议通过本次交易方案。

本次交易尚需取得多项审批或核准才能实施，包括但不限于下列授权、批准和核准程序：

- (1) 广州市国资委核准或者备案本次标的资产的评估报告。
- (2) 本公司召开关于本次交易的第二次董事会审议通过本次交易的相关议案；
- (3) 本公司股东大会审议通过本次交易的相关议案并同意岭南集团豁免要约收购本公司股份的义务。
- (4) 广东省国资委批准本次交易；
- (5) 中国证监会核准本次交易；
- (6) 中国证监会核准岭南集团关于豁免要约收购本公司股份的义务。

本次交易的具体方案能否获得本公司董事会、股东大会的批准及能否取得相关政府部门的批准或核准，以及最终取得相关政府部门批准或核准的时间均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

二、本次交易的其他风险

(一) 资产和业务的整合风险

本次重大资产重组完成后，公司由单体酒店经营转变为酒店集团的经营和管理，公司的总资产、净资产和经营规模将进一步增加。在本次重大资产重组拓展经营范围、提高盈利能力的同时，也对公司的管理运营带来了挑战，可能存在业务、人员、资产、管理等方面的整合风险。

（二）控股股东控制风险

本次发行前，岭南集团直接及间接持有本公司51.55%的股权；本次发行后，岭南集团直接及间接持有本公司的股权比例将达到73.95%，处于绝对控股地位。如果岭南集团利用其控股地位，通过行使表决权和管理职能对公司的决策进行控制，不恰当地影响公司的经营管理，将可能损害本公司及其中小股东的利益。

（三）关联交易风险

本次重大资产重组完成后，岭南酒管、花园酒店、中国大酒店成为本公司全资子公司。截至本预案签署日，岭南集团已经将其拥有的除上市公司及本次拟购买资产以外的其他酒店类资产委托给岭南酒管经营管理等事项；导致本次重大资产重组完成后本公司与岭南集团及其关联方之间增加一定关联交易。

本次重大资产重组完成后，本公司将进一步完善现有公司治理结构、发挥内部治理机制。本公司与关联方之间发生的关联交易将严格遵守法律程序，并依照相关法律法规履行信息披露义务，保证关联交易的公允性。同时，岭南集团已出具了《广州岭南国际企业集团有限公司关于减少和规范与广州市东方宾馆股份有限公司关联交易的承诺函》，承诺减少和规范与东方宾馆的关联交易，对于确有必要且无法回避的关联交易，均按照公平、公允和等价有偿的原则进行。

（四）标的资产估值风险

本次评估涉及的标的资产范围为花园酒店、中国大酒店以及岭南酒管100%的股权。本次交易评估基准日为2011年6月30日，交易标的资产预估值约为22.33亿元，评估增值率约为390.16%，评估增值较大。另外，本预案披露的预估值仅是初步评估结果，由于预估数据建立于未经审计的财务数据之上等因素，上述预估数据可能与经具有证券业务资格的资产评估机构评估并经国有资产监督管理部门核准或备案的最终评估结果存在一定差异。提请广大投资者注意投资风险。

（五）宏观经济环境风险

近几年，世界多国实体经济受全球金融市场动荡影响出现疲软，目前还没有完全恢复；国际宏观经济形势的变化对我国也产生巨大影响，国内宏观经济环境

随之出现较大变化。

本公司的主营业务及本次拟收购资产为酒店行业，在不同程度上受到宏观经济变化的影响。虽然本次拟收购资产在经营方面具有较强的市场竞争力，但如果宏观经济形势发生变化，将对公司的经营业绩产生影响。

（六）市场竞争风险

随着新增酒店供应量的增加，国内酒店行业竞争加剧。另外，国内酒店行业巨大的发展潜力吸引越来越多的国内外品牌酒店管理集团进入，行业竞争日趋激烈。在高端酒店经营及输出酒店品牌管理方面，本次重组拟注入的花园酒店、中国大酒店、岭南酒管在管理、品牌、网络、人才等方面将面临国内外竞争对手的全方位竞争。公司未来的经营业绩具有一定的不确定性。

（七）股市风险

股票市场投资收益与投资风险并存。股票价格的波动不仅受公司的盈利水平和发展前景的影响，而且受国家宏观经济政策调整、金融政策的调控、股票市场的投机行为、投资者的心理预期等诸多因素的影响。因此，股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

第八节 保护投资者合法权益的相关安排

本公司董事会在本次交易设计和操作过程中严格按照有关法律法规履行程序，遵守“公开、公平、公正”的原则，对非关联股东的权益进行了严格保护：

一、本次交易提升公司盈利能力和发展前景

鉴于本次交易通过发行股份购买优质资产能够增强公司的可持续发展能力，因此，本次交易将有利于维护公司广大股东特别是中小股东的利益。

二、严格履行法定的信息披露义务

在本次交易过程中，公司将及时、准确、完整的披露相关信息，确保投资者能够在第一时间了解公司交易进程，保护投资者对公司重大事项的知情权。

三、安排沟通渠道，确保投资者对公司本次交易的建议权

本公司将在相关信息披露以后，提供电话、电子邮件和信件等方式，为了解、参考投资者对本次交易的意见提供方便，从而确保投资者对公司重大事项的建议权。

四、安排股东大会网络投票

本次交易相关议案将提交股东大会表决，且须经参加表决的股东所持表决权的三分之二以上同意方为通过；届时广大投资者将可以选择赞成、反对和弃权等方式表达他们对公司本次交易的态度，从而确保了投资者对公司交易事项的参与权。

本次交易构成关联交易，公司关联股东将依法回避表决。本次股东大会将采取现场投票与网络投票相结合的方式。公司将通过深交所系统向公司股东提供网

络形式的投票平台，股东可以在网络投票时间内通过网络方式行使表决权。

五、交易对象关于股份锁定的承诺

交易对象岭南集团根据《上市公司证券发行管理办法》规定，出具承诺函，承诺在本次以目标资产认购的股份自本次非公开发行结束之日起三十六个月内不进行转让或上市交易，之后按中国证监会及深交所的有关规定执行。

六、独立董事发表独立意见

本次交易方案已在经全体独立董事同意后，提交董事会讨论。独立董事已就该事项发表独立意见。

七、聘请相关中介机构出具报告

本公司已经聘请广州证券作为本次交易的独立财务顾问，并已聘请具有证券从业资格的审计机构和评估机构对本次交易中涉及的资产进行审计和评估。与本次交易相关的发行股份购买资产之重大资产重组暨关联交易报告书、独立财务顾问报告、法律意见书以及本次交易涉及的审计报告、评估报告、盈利预测审核报告等文件将不迟于股东大会召开通知公告同时公告。

第九节 独立财务顾问机构核查意见

公司聘请广州证券作为本次交易的独立财务顾问。经审核本次交易预案，广州证券出具核查意见认为：

1. 东方宾馆本次交易方案符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》和《规定》等相关法律、法规和中国证监会关于重大资产重组条件的相关规定；东方宾馆董事会编制的《预案》符合法律、法规和证监会和深交所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2. 根据停牌期间独立财务顾问的尽职调查，本次交易标的资产为权属清晰的股权资产，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。

3. 本次交易中，股票发行价格和标的资产的定价方式均符合相关法律、法规和规范性文件的规定，不存在损害上市公司和全体股东利益的情形。

4. 本次交易系东方宾馆为解决与控股股东及实际控制人同业竞争问题采用的有效措施，从长远来看，有利于东方宾馆改善财务状况，提升盈利能力，增强持续经营能力，有利于保护东方宾馆广大股东的利益。

第十节 其他重要事项

一、独立董事意见

本公司独立董事根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》、《上市规则》、《公司章程》等有关规定，审阅了公司向岭南集团发行股份购买资产暨关联交易的相关文件，同意本次交易方案；并同意将本次交易的相关议案提交公司董事会会议审议。具体独立意见如下：

“1. 与本次交易相关的议案已经公司董事会七届三次会议审议通过，董事会会议在审议与本次重大资产重组有关的议案时，关联董事依法回避表决。本次董事会会议的召开、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，表决结果合法、有效。

2. 岭南集团现直接持有公司 14.36% 股权，并通过全资子公司广州市东方酒店集团有限公司间接持有东方宾馆 37.19% 的股权，即岭南集团直接或间接持有公司 51.55% 的股权，根据《深圳证券交易所上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

3. 本次交易符合相关法律法规及监管规则的相关要求，具备基本的可行性和可操作性。《发行股份购买资产暨关联交易预案》及公司与岭南集团签署的《发行股份购买资产协议》，符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》及其他相关法律、法规和规范性文件的规定。

4. 就本次交易拟购买资产的定价依据，岭南集团所持花园酒店 100% 的股权、所持中国大酒店 100% 的股权以及所持岭南酒管 100% 的股权的交易价格以经广州市人民政府国有资产监督管理委员会核准/备案的《资产评估报告》记载的评估结果为定价依据，上述拟购买资产的定价依据公平合理，未损害公司及其他股东，特别是中小股东和非关联股东的利益。

5. 本次交易有利于增强公司的竞争能力，减少公司关联交易与避免同业竞争，有利于公司的长远持续发展，符合公司和全体股东的利益，没有损害中小股

东的利益。”

二、本公司董事会就本次交易相关事宜的承诺

本公司董事会全体董事承诺保证《广州市东方宾馆股份有限公司发行股份购买资产之重大资产重组暨关联交易预案》的内容真实、准确、完整，并对本预案中的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。本次重大资产重组的交易标的资产的审计和评估工作尚未完成，本预案中涉及的相关数据尚未经过具有证券业务资格的审计、评估机构的审计、评估。本公司董事会全体董事保证相关数据的真实性和合理性。

本公司董事会及全体董事保证本次重大资产重组所提交的法律文件不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，公司董事会及全体董事对前述文件的真实性、准确性、完整性承担个别及连带责任。

三、交易对方就本次交易相关事宜的承诺

本次交易对方岭南集团已出具《承诺函》，承诺如下：

“1、本集团已向上市公司及为本次交易提供财务顾问、审计、评估、法律等专业服务的中介机构提供了完成本次交易所必需的相关信息和文件（包括但不限于本集团及目标资产的相关信息和文件），并保证所提供的信息和文件真实、准确和完整；保证所提供的信息和文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供信息和文件的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

2、本集团保证上市公司在重组预案中引用的由本集团提供的相关内容已经本集团审阅，确认重组预案不致因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。”

四、关于相关人员买卖上市公司股票情况的说明

本公司股票停牌后，立即进行内幕信息知情人登记及自查工作，并及时向深交所上报了内幕信息知情人名单。本次自查范围包括：东方宾馆及其现任董事、

监事、高级管理人员；东酒集团及其现任董事、监事、高级管理人员；岭南集团及其现任董事、监事、高级管理人员；相关中介机构及其经办人员；以及前述自然人的父母、配偶、子女、兄弟姐妹。

经认真自查，自本公司股票停牌前六个月至本次交易的首次董事会决议公告日，上述机构及人员均不存在买卖本公司股票的情形。

五、关于重大事项披露前股票价格波动情况的说明

由于自 2011 年 7 月 12 日起连续停牌，本公司股票关于本次重大资产重组的第一次董事会前 20 个交易日的区间段为自 2011 年 6 月 13 日至 2011 年 7 月 11 日，该区间段内本公司股票的累计涨跌幅为上涨 4.62%，未达到 20%。

自 2011 年 6 月 13 日至 2011 年 7 月 11 日，深证综指在该区间段内的累计涨跌幅为上涨 8.95%。剔除大盘因素，本公司股票在该区间段内累计涨跌幅为下跌 4.33%，未达到 20%。

自 2011 年 6 月 13 日至 2011 年 7 月 11 日，按照中国证监会行业分类，本公司所属的旅馆业指数在该区间段内的累计涨跌幅为上涨 3.51%。剔除行业因素，本公司股票在该区间段内累计涨跌幅为上涨 1.11%，未达到 20%。

综上所述，在分别剔除大盘因素影响和行业板块因素影响后，本公司股票在停牌前 20 个交易日内累计涨跌幅均未超过 20%，股票价格波动未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）第五条相关标准。

[此页无正文，专用于《广州市东方宾馆股份有限公司发行股份购买资产之重大资产重组暨关联交易预案》之签署页]

广州市东方宾馆股份有限公司

2011年 月 日