

广州证券有限责任公司关于 广州市东方宾馆股份有限公司重组有关问题的核查意见

深圳证券交易所：

广州市东方宾馆股份有限公司（以下简称“东方宾馆”或“上市公司”）拟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。

按照贵所对上市公司编制的《重组预案》反馈所列问题，广州证券有限责任公司作为东方宾馆本次交易的独立财务顾问发表如下核查意见：

问题一：按照《信息披露业务备忘录第16号----资产评估相关信息披露》的要求在重组预案中详细披露本次重组购买资产的预估过程及其相关参数选择和依据；对于评估增值主要来源的土地使用权、房屋建筑物等说明取得时间、取得成本、土地性质、账面价值、预估价值、是否取得权属证书、相关权利是否存在瑕疵或限制等情况；同时说明建筑物采用重置成本法评估，其涉及的土地使用权是否存在二次评估作价的问题，并结合周边可比案例说明标的资产估值的合理性；财务顾问核查并发表意见。

回复说明：

一、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。具体内容详见《重组预案》“第五节 本次交易标的基本情况 之二、本次交易标的预估值说明”。

二、土地使用权、房屋建筑物说明

花园酒店土地及房屋的权属情况如下：

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

中国大酒店土地及房屋的权属情况如下：

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

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：中国大酒店取得上述房地产权证（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 32953.79 万元，账面净值 16033.36 万元，账面价值 16033.36 万元，预估值约 55,152.81 万元。²

三、建筑物不涉及二次评估问题的说明

本次评估房屋建筑物重置成本中的建安总价只包含建筑物的土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统工程等的总价，未包含土地的取得成本、开发成本。而土地使用权评估中所选用的基准地价其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。故采用房地分开评估的方式，即对房屋建筑物采用重置成本法进行评估、对土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估，此两部分资产的评估价值不存在重复评估的问题。

四、评估结果的合理性

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

²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。

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。

本财务顾问经核查后认为: 重组预案中已经详细披露本次重组购买资产的预估过程及其相关参数选择和依据; 对于评估增值主要来源的土地使用权、房屋建筑物等说明取得时间、取得成本、土地性质、账面价值、预估价值、已经取得权属证书、相关权利不存在瑕疵或限制等情况; 建筑物采用重置成本法评估, 其涉及的土地使用权是不存在二次评估作价的问题, 标的资产估值的具有合理性。

问题二: 详细说明本次交易标的公司涉及的资产剥离、划转情况及其对公司相关财务指标的影响, 同时说明是否实施完毕; 标的公司过去涉及出资或增资的, 详细说明资金到位情况及其是否合规, 是否对本次重组构成障碍; 财务顾问核查并明确发表意见。

回复说明:

一、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（主要系车辆折旧、维修及保险费用）1,399万元，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性影响。

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。

二、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。

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

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。

本财务顾问经核查后认为:本次交易标的公司涉及的资产剥离、划转情况不会对本公司的相关财务指标造成实质性影响,相关的划转事项不会对本次交易构成实质性障碍。

三、标的公司过去涉及出资或增资的,详细说明资金到位情况及其是否合规,是否对本次重组构成障碍

1. 花园酒店出资到位情况

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。

2. 中国大酒店出资到位情况

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。

本财务顾问经核查后认为：本次交易标的公司涉及的资产剥离、划转情况不会对本公司的相关财务指标造成实质性影响；标的公司过去涉及出资或增资已经到位，对本次重组不构成障碍。

问题三：要求公司说明本次交易标的企业及其下属公司、托管企业是否存在大股东占用资金或为其股东提供担保的情形；财务顾问核查并发表意见。

回复说明：

截至本预案出具日，本次交易标的企业及其下属公司不存在大股东占用资金或为其股东提供担保的情形。

托管企业与岭南集团财务结算中心存在资金往来，财务结算中心是岭南集团为提高资金使用效率而成立的内部资金集中管理部门。截止 2011 年 8 月 31 日，财务结算中心与本次托管企业资金往来余额如下：

单位：万元

单位	在结算中心存款 (2011年8月31日)	向结算中心借款 (2011年8月31日)
广州流花宾馆集团股份有限公司	3,235.06	0.00
惠福大酒店	1,410.67	0.00
广州市广州宾馆	579.20	0.00
岭南佳园连锁酒店有限公司	445.04	4,000.00
广州市南方大厦酒店	182.33	0.00
广州市新华大酒店	133.98	0.00
广州市白宫酒店	170.98	0.00
广州白云国际会议中心有限公司	1,297.48	0.00
广州市新亚大酒店	79.72	0.00
鸣泉居度假村有限公司	0.18	33,135.12
广州市爱群大酒店	0.00	950.00
合计	7,534.64	38,085.12

由上表可知，截止2011年8月31日托管企业存放结算中心款项合计7,534.64万元，结算中心向托管企业合计借款38,085.12万元。

本财务顾问经核查后认为：截至本预案出具日，本次交易标的企业及其下属公司不存在大股东占用资金或为其股东提供担保的情形。托管企业与岭南集团财务结算中心存在的资金往来不影响岭南酒管对托管企业的委托管理，不会对本次重组造成重大不利影响。

问题四：要求说明本次交易涉及的人员转移安置情况，上市公司是否存在承担置入资产相关员工工资、社保有关的隐形负债的风险；财务顾问核查并发表明确意见。

回复说明：

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以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。

本财务顾问经核查后认为：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以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。

问题五：要求说明本次交易是否涉及离退休人员和内退人员相关费用问题，如涉及则说明在置入资产的处理方式以及是否在预估过程中予以考虑并相应调整，同时说明是否符合《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）的规定；财务顾问核查并发表明确意见。

回复说明：

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，因此不涉及离退休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。

本财务顾问经核查后认为：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，因此不涉及离退休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。

（本页无正文，为《广州证券有限责任公司关于广州市东方宾馆股份有限公司重组有关问题的核查意见》签字盖章页）

财务顾问主办人： 郑允新_____

张绪帆_____

广州证券有限责任公司

年 月 日