

股票简称：东方宾馆

股票代码：000524

公告编号：2014-031

## 广州市东方宾馆股份有限公司

### 关于收购广州岭南国际酒店管理有限公司

### 100%股权的关联交易公告

重要提示：本公司及公司董事保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

#### ● 风险提示

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司对本次收购标的广州岭南国际酒店管理有限公司 100%的股东权益价值进行了初步评估，最终的评估报告及结果尚需经相关国有资产管理部門核准备案。敬请广大投资者注意投资风险。

#### 一、关联交易概述

根据中国证监会《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（中国证券监督管理委员会公告〔2013〕55 号）及广东证监局《关于进一步做好上市公司实际控制人、股东、关联人、收购人及上市公司承诺及履行工作的通知》（广东证监〔2014〕4 号）的要求，为履行广州岭南国际企业集团有限公司（以下简称“岭南集团”）在 2009 年《收购报告书》中的承诺，消除我公司与岭南集团之间的同业竞争，同时增强上市公司的核心竞争力，进一步优化公司主业运营模式，我公司拟以现金收购的方式购买控股股东岭南集团的全资子公司广州岭南国际酒店管理有限公司（以下简称“岭南酒管”）100%的股权，预估收购金额为 6,400 万元，最终的交易价格以经国有资产管理部門核准备案的评估值为准。

公司董事会七届二十三次会议于 2014 年 5 月 4 日以通讯方式召开，对上述收购事项进行了审议，本次董事会应参加董事 9 人，实际参加董事 9 人，会议对该事项表决过程中，关联方董事冯劲、张竹筠、林伟民、李峰、康宽永按照规定回避表决，参加表决的董事李新春、李正希、卫建国、郑定全以 4 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过了该事项。

根据董事会决议，同日公司与岭南集团签署了《资产购买协议》及《盈利预测补偿协议》。完成购买后，公司将持有岭南酒管 100%的股权，岭南酒管将成为

我公司的全资子公司。

由于岭南酒管是岭南集团的全资子公司，岭南集团直接及间接持有我公司的 51.55% 的股份，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，上述行为构成了公司与控股股东之间的关联交易。由于本次关联交易金额超过 3,000 万元，且超过公司最近一期审计的净资产值的 5%。因此，本次收购事项需提交公司股东大会审议批准，与该关联交易有利害关系的关联人按规定将放弃在股东大会上对该议案的投票权。由于广东联信资产评估土地房地产估价有限公司对本次收购标的公司岭南酒管出具的评估报告尚需经相关国有资产管理部門核准备案，我公司在上述工作完成后再次召开董事会，将本次关联交易提交股东大会审议。

本次关联交易事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

## 二、关联方基本情况

公司名称：岭南集团

法定代表人：冯劲

住 所：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 地：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：人民币 150,896.1 万元

企业类型：国有独资企业

税务登记证号码：粤国税字 440102771196574 号

粤地税字 440104771196574 号

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）。

实际控制人：广州市人民政府国有资产监督管理委员会

岭南集团成立于 2005 年，下属企业从事的主要业务包括酒店经营管理、食品加工及贸易、旅行社及旅游汽车经营等。岭南集团成立至今，主营业务未发生重大变化，上述主营业务最近三年的经营平稳，发展状况良好。2013 年度，岭南集团经审计的营业收入为 117.22 亿元，净利润为 3.95 亿元，期末净资产为

51.42 亿元。

岭南集团是我公司第一大股东广州市东方酒店集团有限公司的全资股东及我公司的第二大股东，直接与间接持有我公司 51.55% 的股份。

### 三、交易标的基本情况

**(1) 出资方式：**公司以自有资金购买岭南集团全资子公司岭南酒管 100% 的股权，预估收购金额为 6,400 万元。该股权产权清晰，不存在抵押、质押或者其他第三人权利或其他任何限制转让的情况，不存在诉讼、仲裁或其他争议事项。

#### **(2) 标的公司基本情况：**

公司名称：广州岭南国际酒店管理有限公司

股 东：岭南集团

持股比例：100%

法定代表人：林伟民

住 所：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

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）。

历史沿革：岭南酒管于 1998 年 12 月 15 日成立，由广州花园经济发展有限公司和广州花园酒店工会委员会共同出资组建，原名为“广州花园酒店管理有限公司”，成立时注册资本 10 万元。2003 年 11 月 14 日，根据岭南酒管股东会决议，该公司股东变更为广州岭南置业公司（以下简称“岭南置业公司”）和上海东方明珠实友建筑装饰工程有限公司（以下简称“明珠实友公司”）、广州白云电气集团有限公司（以下简称“白云电气公司”）。此外，该次股东大会还决定岭南酒管新增注册资本，增资后，岭南酒管的注册资本为 1000 万元。2006 年，明珠实友公司将持有的岭南酒管 25% 股权转让给实友控股(加拿大)顾问有限公司(以

下简称“实友控股公司”)。该次股权转让后,岭南置业持有岭南酒管 50%的股权,白云电气公司持有岭南酒管 25%的股权,实友控股公司持有岭南酒管 25%的股权,岭南酒管相应变更为中外合资企业。2007 年 3 月,岭南酒管更名为“广州岭南花园酒店管理有限公司”。2009 年 6 月,广州市对外贸易经济合作局签署了批复,批复同意岭南置业根据其与岭南集团签署的《关于国有产权无偿划转的协议书》将其持有的岭南酒管 50%股权无偿划转给岭南集团,同意白云电气公司、实友控股公司根据其与岭南集团签署的《广州岭南花园酒店管理有限公司股权转让协议》分别将原持有岭南酒管 25%股权转让给岭南集团。该次股权无偿划转及股权转让完成后,岭南酒管相应变更为内资企业,岭南集团持有岭南酒管 100%的股权。2011 年 6 月 15 日,岭南酒管更名为“广州岭南国际酒店管理有限公司”。

#### 经营情况介绍:

岭南酒管以酒店管理为主营业务。目前,岭南酒管共受托管理各类酒店 21 家。其中,除中国大酒店和鸣泉居已由非关联第三方进行管理、韶关西河流花宾馆和惠福大酒店已停止酒店业务外,岭南集团拥有产权的其他所有酒店共 15 家均已委托岭南酒管管理,委托管理期限为 20 年(或岭南集团不再拥有产权酒店控制权之时,以两者中孰短期限为准)。岭南酒管目前受托管理的岭南集团产权酒店具体情况如下:

序号	酒店名称	星级	客房数量(间)
1	广州花园酒店	五星	828
2	广州白云国际会议中心	未评定	1079
3	广州流花宾馆	四星	240
4	广州市广州宾馆	三星	348
5	广州市爱群大酒店	三星	270
6	广州岭南佳园连锁酒店	——	1967
7	新亚大酒店	二星	124
8	新华大酒店	三星	138
9	南方大厦酒店	二星	120
10	白官酒店	二星	130
11	海珠酒店	二星	112
12	广东大酒店	二星	103
13	新世界大酒店	三星	80
14	番禺丽江渡假花园	三星	102
15	南沙花园度假酒店(大角山酒店项目)	——	356

其中,截止本公告发布之日,广州岭南佳园连锁酒店共有 13 家门店,具体情

况如下:

序号	酒店名称	客房数量(间)
1	广州岭南佳园连锁酒店(沿江店)	100
2	广州岭南佳园连锁酒店(岗顶店)	98
3	广州岭南佳园连锁酒店(怡乐店)	167
4	广州岭南佳园连锁酒店(荔湾店)	104
5	广州岭南佳园连锁酒店(中四店)	64
6	广州岭南佳园连锁酒店(惠州花边岭店)	101
7	广州岭南佳园连锁酒店(深圳东门中路店)	118
8	广州岭南佳园连锁酒店(长沙解放西店)	108
9	广州岭南佳园连锁酒店(长沙袁家岭店)	64
10	广州岭南佳园连锁酒店(长沙识字岭店)	85
11	广州岭南佳园连锁酒店(武汉江汉二路店)	142
12	广州岭南佳园连锁酒店(上海共和新路店)	144
13	广州岭南佳园连锁酒店(北京西单店)	63

此外,岭南酒管受托管理6家与岭南集团无产权关系的酒店,具体情况如下:

序号	酒店名称	星级	客房数量(间)
1	安徽长江国际酒店	五星	220
2	山东常林国际大酒店	未评定	172
3	四会岭南东方酒店	未评定	183
4	富力岭南花园温泉度假山庄	未评定	30
5	湛江万象金沙湾花园酒店	未评定	400
6	阳江佳园度假酒店	未评定	71

注:其中阳江佳园度假酒店采取租赁经营方式。

根据行业惯例和已签署的酒店委托管理合同,岭南酒管对上述21家酒店进行受托管理时所收取的管理费包括基本管理费、奖励管理费等。其中,根据不同项目的实际情况按营业收入的1.5-2.8%收取基本管理费;按年度经营利润的不同比例递增收取奖励管理费。

此外,岭南酒管下属拥有两家全资子公司,分别为广州市中酒有限公司及阳江市岭悦度假酒店有限公司,两家子公司的基本情况如下:

#### 1、广州市中酒有限公司

法定代表人姓名:林伟民

注册资本:100万元整

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。

成立日期：1993年5月15日

## 2、阳江市岭悦度假酒店有限公司

法定代表人姓名：林伟民

注册资本：100万元整

经营范围：旅馆业（有效期至2015年06月19号）；中餐类制售（不含凉菜、不含生物海产品、不含裱花蛋糕，有效期至2016年05月09日）；会议服务；代购、车、船、机票；国内贸易（法律、行政法规禁止和须凭许可证经营的项目除外）。

成立日期：2013年7月1日

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所出具的专项审计报告（致同审字（2014）第440FC0116号），截至2013年12月31日，岭南酒管的资产总额为2,194.52万元，负债总额为118.87万元，应收款项总额为461.05万元，净资产为2,075.65万元，营业收入为2,207.05万元，营业利润为745.64万元，净利润为544.89万元，经营活动产生的现金流量净额为420.16万元；根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所出具的专项审计报告（致同审字（2014）第440FC0352号），截至2014年3月31日，岭南酒管的资产总额为2,195.81万元，负债总额为92.35万元，应收款项总额为503.06万元，净资产为2,103.46万元，营业收入为452.35万元、营业利润为53.96万元，净利润为27.81万元，经营活动产生的现金流量净额为-30.69万元。

完成收购后，我公司将持有岭南酒管100%的股权，岭南酒管将成为我的全资子公司。

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所出具的盈利预测审核报告（致同专字（2014）第440FC0122号），2014年度，岭南酒店的营业收入预计为2,762万元，净利润预计为609万元。

#### 四、交易的定价政策及定价依据

根据广东联信资产评估土地房地产估价有限公司进行的初步评估，截止2013年12月31日，岭南酒管股东全部权益预估值为6400万元。

以岭南酒管的预估价格作为初步定价依据，确定公司通过收购岭南酒管100%股权的金额为6,400万元，最终的交易价格以广州市国资委核准备案的评估值为准。

## 五、资产评估情况

1、评估机构：广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

2、评估基准日：2013年12月31日

3、评估对象和评估范围

本次评估的对象是岭南酒管的股东全部权益，评估范围是：岭南酒管的全部资产（包括：流动资产和非流动资产）及相关负债。

3、评估方法：资产基础法、收益法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法（成本法）。

市场法需要有公开活跃的市场作为基础，参照物及有关指标、技术参数等资料可搜集到。运用市场法时，要求有充分的市场交易数据并有可比的参考企业或交易案例；要求参考企业或交易案例与被评估企业属于同一行业、从事相同或类似的业务或受相同经济因素影响；能够收集参考企业或交易案例的经营和财务信息及相关资料等。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次我们所评估的企业相类似的参照物及交易情况，因此我们未采用市场法进行评估。

收益法是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取企业价值。

应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- （3）被评估资产预期获利年限可以预测。

岭南酒管成立以来，业务不断发展，保证了其经营方式的连续性和获利模式的持续性，具备使用收益法评估的基础条件，以及根据本次评估目的要求，故采用收益法进行评估。

企业价值评估中的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评估。

#### 4、评估结论

##### (1) 运用资产基础法的评估结果

经过评估测算，评估基准日 2013 年 12 月 31 日时，岭南酒管全部资产账面值为 2,399.94 万元，评估值为 2,319.60 万元，减幅 3.35%；负债账面值 281.49 万元，评估值为 281.49 万元，无增减；净资产账面值为 2,118.46 万元，评估值为 2,038.12 万元，减幅 3.79%。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 12 月 31 日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1,997.81	1,997.81	0.00	0.00
非流动资产	402.13	321.79	-80.34	-19.98
其中：长期股权投资	342.74	259.40	-83.34	-24.32
固定资产	43.31	46.32	3.01	6.95
长期待摊费用	8.93	8.93	0.00	0.00
递延所得税资产	7.15	7.15	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>2,399.94</b>	<b>2,319.60</b>	<b>-80.34</b>	<b>-3.35</b>
流动负债	281.49	281.49	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00		
<b>负债合计</b>	<b>281.49</b>	<b>281.49</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>2,118.46</b>	<b>2,038.12</b>	<b>-80.34</b>	<b>-3.79</b>

运用资产基础法，经过评估测算，岭南酒管股东全部权益的评估值为 2,038.12 万元。

运用资产基础法进行评估对比审计结果形成减值的原因主要是对广州市中酒有限公司及阳江市岭悦度假酒店有限公司的评估值与审计机构对上述两家公司长期股权投资科目的核算方法存在差异而造成。

##### (2) 运用收益法的评估结果

本次运用收益现值法对岭南酒管的股东全部权益价值进行评估，评估值为 6,400 万元。

##### (3) 评估结果分析和应用

经对两种评估方法的评估程序进行复核和分析，两种评估结果合理、可靠，两种评估方法差异的原因主要是：资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化，且本次资产基础法评估没有包括商誉等账外的无形资产的价值；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响，同时对企业预期收益做出贡献的不仅仅有各项有形资产和可以确指的无形资产，还有许多不可确指的无形资产，特别是企业在生产经营过程中存在某些未在财务账上反映的无形资产。此外，由于岭南酒管经营模式存在轻资产、重资源的特殊性，因此收益法结果大于资产基础法结果。本次评估目的为股权转让，从评估目的考虑，结合被评估单位的情况，收益法的结果更能反映股东全部权益的价值。

因此，通过清查及评估计算，岭南酒管的股东全部权益价值的预估值为6,400万元。

上述评估内容及结果尚需经相关国有资产管理部门核准备案，在上述工作完成后，公司将另行公告正式的评估报告，包括详细的评估说明、评估参数、计算过程等内容。

## 六、交易协议的主要内容

### （一）资产购买协议主要内容

1、签署协议各方的法定名称：广州市东方宾馆股份有限公司、广州岭南国际企业集团有限公司

2、协议签署日期：2014年5月4日

3、合同金额与支付方式：公司以自有资金购买岭南集团全资子公司岭南酒管100%的股权，预估收购金额为6,400万元，最终的交易价格以广州市国资委核准的评估值为准。

4、支付期限：当在协议生效之日起的5个工作日内，我公司支付收购价款的30%；在岭南集团办理完成目标资产过户至我公司名下的工商变更登记手续后15个工作日内，我公司向岭南集团支付剩余收购价款。

5、协议生效条件：（1）双方法定代表人或授权代表签字并加盖双方公章；

(2) 协议经我公司董事会、股东大会审议通过；(3) 协议经岭南集团董事会审议；(4) 就本次交易取得广东省国资委批准；(5) 就目标资产的评估结果取得广州市国资委的备案或核准。

6、基准日后的损益安排：自目标资产评估基准日起至交割日期间目标资产运营所产生的收益，由我公司享有。如目标资产评估基准日起至交割日期间发生了亏损，则在亏损数额经我公司本年度聘请的会计师审计确定后的三十日内，由岭南集团向我公司以现金方式补足。

## (二) 盈利预测补偿协议主要内容

1、签署协议各方的法定名称：广州市东方宾馆股份有限公司、广州岭南国际企业集团有限公司

2、协议签署日期：2014年5月4日

3、合同金额与支付方式：若岭南酒管在2014-2016年度经我公司聘请的具有证券从业资格的会计师事务所审核确定的扣除非经常性损益后的实际净利润数不足广东联信资产评估土地房地产评估有限公司出具的《评估报告》列明的岭南酒管相应年度的盈利预测假设，岭南集团同意对实际净利润数与净利润预测数的差额进行补足，并以现金方式向上市公司支付。

4、支付期限：若实际净利润数少于净利润预测数的，则岭南集团应在我公司每一会计年度的年报披露之日起15个工作日内，将实际净利润数与净利润预测数的差额以现金方式一次性汇入我公司指定的银行账户。

5、生效条件：与《资产购买协议》同时生效；《资产购买协议》解除、终止时，盈利预测补偿协议相应解除和终止。

## 七、涉及关联交易的其他安排

### 1、人员安置

由于本次收购只是岭南酒管的股权购买行为，不涉及岭南酒管人员安置问题。

### 2、本次关联交易后同业竞争和关联交易情况的说明

#### (1) 同业竞争情况

因历史等原因，公司与岭南集团在酒店经营管理领域存在同业竞争情况。在本次收购完成后，除由非关联第三方进行管理和已停止实际经营酒店业务的酒店

外，岭南集团已将旗下其他全部产权酒店的经营管理权全部注入上市公司。

在目前客观条件下，本次收购能够最大限度地解决公司与岭南集团之间在酒店业务方面的同业竞争问题。

## （2）关联交易情况

公司与控股股东岭南集团及所属企业关联交易产生的原因主要有两方面，一方面本次关联交易后，因岭南酒管受托管理岭南集团 15 家酒店，形成新的关联交易，但其完全遵循了国内外酒店市场的行业操作管理，收费合理，且将经过公司股东大会的网络和现场投票来决定，因此，其程序严格规范，是正常的经营行为。

另一种关联交易是在日常经营活动中与岭南集团及其控制企业之间发生相互提供住宿、餐饮、旅游、租赁等日常经营行为。此种关联交易是纯粹的经营行为，由于公司与岭南集团所属企业都属于旅游服务行业，有的企业之间存在上下游关系，存在相互提供服务的需求，因此这类关联交易不可避免，但这类关联交易不是公司和岭南集团主导的，且发生分散、金额较小，价格随行就市。公司关联交易整体水平与公司经营规模相比占比很小，对公司经营无实质影响。

## 3、本次关联交易后公司独立性情况的说明

本次关联交易完成后，公司作为独立法人，将继续按照有关法律法规及公司章程的规定开展生产经营活动，独立于其大股东与实际控制人，具有独立完整的供应、生产、经销系统，具有独立的人员、机构和财务核算体系及管理制度，具有独立面向市场的自主经营能力，在采购、生产、销售、知识产权等方面皆保持独立。

## 八、关联交易的目的和对公司的影响

### （一）关联交易目的

2009 年，岭南集团通过股权划转直接持有我公司 14.36% 的股权，并通过其全资子公司广州市东方酒店集团有限公司间接持有我公司 37.19% 的股权。2009 年 10 月 13 日，我公司公告了岭南集团的《收购报告书》，在报告书中，岭南集团承诺将在股权划转完成后 24 个月内，根据广州市政府产业整合的战略部署和未来资本市场的情况，并在符合相关法律、法规的条件下，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。2013

年，中国证监会颁布了《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（中国证券监督管理委员会公告〔2013〕55 号）。2014 年，广东证监局发布了《关于进一步做好上市公司实际控制人、股东、关联人、收购人及上市公司承诺及履行工作的通知》（广东证监〔2014〕4 号）。根据上述文件的要求，为履行岭南集团在《收购报告书》中的承诺，解决我公司与控股股东之间的同业竞争问题，同时增强上市公司的核心竞争力，进一步优化公司主业运营模式，我公司拟通过收购岭南集团持有的岭南酒管 100%股权的方式，将已委托岭南酒管进行管理的岭南集团下属产权酒店的经营管理权全部注入公司。

## （二）关联交易的影响

1、本次关联交易实施后，除由非关联第三方进行管理和已停止实际经营酒店业务的酒店外，岭南集团已将旗下 15 家酒店的经营管理权全部通过委托上市公司收购的岭南酒管进行委托管理的形式注入上市公司，在目前客观条件下，本次关联交易能够最大限度地解决我公司与岭南集团之间在酒店业务方面的同业竞争问题。

2、根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所出具的岭南酒管盈利预测审核报告，收购岭南酒管后我公司的营业收入、净利润将较大幅度增加，净资产收益率有所提升。

3、本次收购实施后，在最大限度解决同业竞争的同时，将有助于我公司从单体的酒店投资经营向输出酒店品牌管理发展，优化我公司资产和收入结构，把我公司转型为酒店品牌管理运营商，重点通过品牌输出业务的发展实现轻资产扩张，在公司市场营销和运营管理体系的支撑下，深耕广州、立足珠江三角洲，辐射国家中心城市及中南部高铁沿线的主要城市，实现品牌的稳步扩张发展。

## 九、年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

年初至披露日与岭南集团累计已发生的各类关联交易的总金额为 92,741.50 元。

## 十、独立董事事前认可和独立意见

上述关联交易得到公司独立董事的事前认可。公司独立董事对本次关联交易发表独立意见认为：

1、本次关联交易符合岭南集团《收购报告书》中作出的“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”的承诺；

2、本次关联交易符合中国证监会《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（中国证券监督管理委员会公告〔2013〕55号）及广东证监局《关于进一步做好上市公司实际控制人、股东、关联人、收购人及上市公司承诺及履行工作的通知》（广东证监〔2014〕4号）中关于履行承诺的相关规定；

3、本次关联交易实施后，在目前客观条件下，本次关联交易能够最大限度地解决公司与岭南集团之间在酒店业务方面的同业竞争问题，有利于上市公司的核心竞争力及上市公司未来的长远发展；

4、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司作为本次交易的专业评估机构，其选聘过程和评估机构的独立性符合相关法律法规的规定，评估报告中的评估假设和评估结论真实、合理。本次关联交易的定价以广东联信资产评估土地房地产估价有限公司出具的评估报告为定价依据，价格公允合理，遵循公开、公平、公正的原则，不存在侵害公司中小股东利益的情况。

5、本次关联交易标的公司岭南酒管的盈利预测以致同会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所出具盈利审核报告为依据，对交易标的未来盈利预测具有可实现性。

## 十一、备查文件

1. 董事会七届二十三次会议决议；
2. 独立董事意见；
3. 审计报告；
4. 资产购买协议；
5. 业绩补偿协议。

广州市东方宾馆股份有限公司

董 事 会

二〇一四年五月五日