(上接D9版)

(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;

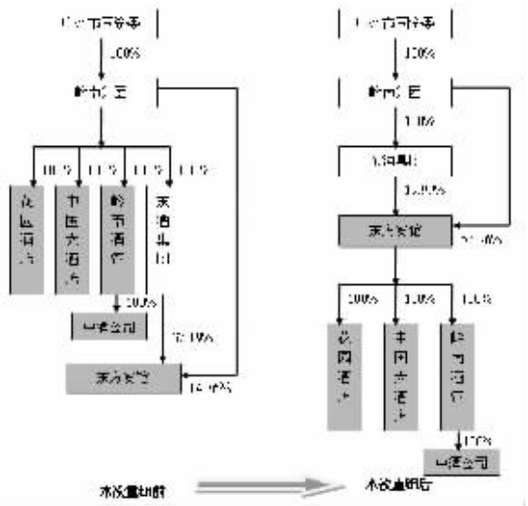
(五)有利于完善上市公司的法人治理结构,保证上市公司独立性。

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上的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。

(十)本次非公开发行股票的限售期

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;代购车、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。

④2004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。

⑥2008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限瑕或限制。

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]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。

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

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]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。),卫生许可证有效期至2011年10月13日[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。);游泳池(有效期至2011年10月13日[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。),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《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,按照酒店管理规范和市场化原则,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限瑕或限制。

: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]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。

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

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