(上接D10版)

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）×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N1×60%+理论成新率N2×40%

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×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、安防系统设备等，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。

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×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/㎡，该地价为首层楼面地价，综合用途楼面地价为4,583.00元/㎡。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		0.58

当某层商业用房的地价楼层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/㎡

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/㎡

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
指标标准说明	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				

②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

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。

④）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），广东联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×100%
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出租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（*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：根据主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（德方）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（德方）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。），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《关于划转花园酒店附属广州花园酒店有限公司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。

④）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。

（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、宏友控股（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

本次岭南酒管资产预估值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