

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**Shanghai Jin Jiang International Hotels (Group) Company Limited\***  
**上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代碼：02006)

**於其他海外監管市場發佈的公告**

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09(2)條的規定而發表。

以下公告的中文原稿將由上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司旗下一間以A股和B股於上海證券交易所上市的附屬公司，上海錦江國際酒店發展股份有限公司於2009年8月28日於上海發佈：

---

**上海錦江國際酒店發展股份有限公司**  
**重大資產置換及購買暨關聯交易預案**

獨立財務顧問



二零零九年八月

## 聲 明

公司及公司全體董事保證本預案內容真實、準確、完整，並對本預案中的虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏承擔個別或連帶的法律責任。

本次交易完成後，公司經營與收益的變化，由公司自行負責；因本次交易引致的投資風險，由投資者自行負責。

本次重組的交易標的資產的審計、評估和盈利預測審核工作尚未完成。公司全體董事保證本預案相關數據的真實性和合理性。相關資產經審計的歷史財務數據、資產評估結果以及經審核的盈利預測數據將在重大資產重組報告書中予以披露。

本預案所述重大資產重組事項的生效和完成尚待取得有關審批機關的批准或核准。

## 特別提示

- 1、本公司置入及購買資產的預估值合計為27.29億元，本公司置出資產及本公司子公司閔行飯店轉讓股權的預估值合計為30.70億元，本次資產重組基準日為2009年7月31日，最終交易價格將以標的資產評估值為基礎由本公司和交易各方協商確定，資產評估值由具有證券、期貨相關業務資格的資產評估機構出具並經國有資產監督管理部門備案確認。置入、置出資產的定價差額部分，由欠付方以現金方式支付。
- 2、本次交易相關資產經審計的歷史財務數據、資產評估結果以及經審核的盈利預測數據將在重大資產重組報告書中予以披露。
- 3、本次交易構成重大資產重組，已經本公司第六屆董事會第四次會議審議通過。因尚未完成審計、評估、盈利預測審核等工作，本公司將在完成上述工作後再次召開董事會。本次交易尚待公司第二次董事會審議通過以及股東大會審議批准。此外，根據交易標的預估值及未經審計的財務數據，本次交易對錦江酒店集團構成須予披露交易，無須經錦江酒店集團股東大會審議批准，錦江酒店集團第二屆董事會第三次會議已審議批准本次交易。但是，如果最終確定的交易價格及經審計的財務數據與本次預估值及未經審計的財務數據存在重大差異，以至於對錦江酒店集團構成主要交易或非常重大交易，則還須經錦江酒店集團股東大會審議批准。交易各方內部決策後，本次交易還須經國有資產監督管理部門批准以及中國證監會核准後方可實施。本次交易能否取得上述批准或核准存在不確定性，存在可能無法獲得批准的風險。
- 4、本次交易的交易對方為公司控股股東錦江酒店集團及其關聯方，因此本次交易構成關聯交易，關聯股東將在審議本次交易的股東大會上迴避表決。

# 目 錄

## 釋義

### 第一章 上市公司基本情況

- 一、公司基本情況
- 二、公司設立及歷次股本變動情況
- 三、控股股東及實際控制人情況
- 四、主營業務發展情況和主要財務指標

### 第二章 交易對方基本情況

- 一、錦江酒店集團基本情況
- 二、設立及歷次股本變動情況
- 三、業務發展情況和主要財務指標
- 四、股權控制關係
- 五、主要下屬企業

### 第三章 本次交易的背景和目的

### 第四章 本次交易的具體方案

- 一、交易概述
- 二、本次交易的具體內容
- 三、決策過程
- 四、本次交易構成關聯交易
- 五、本次交易構成重大資產重組

### 第五章 交易標的基本情況

- 一、置入及購買資產情況
- 二、置出資產情況
- 三、交易標的預估值
- 四、交易標的合法合規性說明

## 第六章 本次交易對上市公司的影響

- 一、對公司主營業務的影響
- 二、對公司盈利能力的影響
- 三、本次交易對同業競爭與關聯交易的影響

## 第七章 其他重要事項

- 一、風險因素
- 二、保護投資者合法權益的相關安排
- 三、獨立董事意見
- 四、交易對方對預案中所提供信息的承諾
- 五、本次交易的獨立財務顧問核查意見

## 釋 義

在本預案中，除非文義另有說明，下列簡稱具有如下含義：

本次交易／ 本次重組／ 本次重大資產重組	指	本公司將擁有的星級酒店資產與錦江酒店集團擁有的經濟型酒店資產進行置換及相關少數股權轉讓的交易行為
重組預案／ 本重組預案／本預案	指	《上海錦江國際酒店發展股份有限公司重大資產置換及購買暨關聯交易預案》
公司／本公司／ 錦江股份	指	上海錦江國際酒店發展股份有限公司
錦江酒店集團	指	上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司，本公司控股股東
閔行飯店	指	上海閔行飯店有限公司
上海錦江飯店	指	上海錦江飯店有限公司
交易對方	指	上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司及其子公司上海錦江飯店有限公司
錦江國際	指	錦江國際(集團)有限公司，錦江股份、錦江酒店集團之法人實際控制人
錦江之星	指	錦江之星旅館有限公司
旅館投資	指	上海錦江國際旅館投資有限公司
達華賓館	指	上海錦江達華賓館有限公司
新亞大酒店	指	上海錦江國際酒店發展股份有限公司新亞大酒店
新城飯店	指	上海錦江國際酒店發展股份有限公司新城飯店
酒店管理	指	錦江國際酒店管理有限公司
管理學院	指	上海錦江國際管理專修學院
海侖賓館	指	上海海侖賓館有限公司
建國賓館	指	上海建國賓館有限公司
錦江湯臣	指	上海錦江湯臣大酒店有限公司
武漢錦江	指	武漢錦江國際大酒店有限公司
錦江德爾	指	上海錦江德爾互動有限公司
揚子江	指	上海揚子江大酒店有限公司

溫州王朝	指	溫州王朝大酒店有限公司
酒店物品	指	上海錦江國際酒店物品有限公司
置入資產	指	錦江酒店集團擁有的錦江之星71.225%股權、旅館投資80%股權、達華賓館99%股權
置入及購買資產	指	錦江酒店集團擁有的錦江之星71.225%股權、旅館投資80%股權、達華賓館99%股權，以及上海錦江飯店擁有的達華賓館1%股權
置出資產	指	本公司擁有的分公司新亞大酒店、新城飯店全部資產負債淨值，管理學院的全部權益，酒店管理99%股權、海侖賓館66.67%股權、建國賓館65%股權、錦江湯臣50%股權、武漢錦江50%股權、錦江德爾50%股權、揚子江40%股權、溫州王朝15%股權
星級酒店	指	三星級及三星級以上酒店
「錦江之星」旅館／ 「錦江之星」經濟型酒店	指	由錦江之星管理或由錦江之星許可加盟，並以「錦江之星」商標運營的經濟型酒店
上海新亞廣場	指	上海新亞廣場長城酒店有限公司
上海龍柏飯店	指	上海龍柏飯店有限公司
錦江金門大酒店	指	上海錦江金門大酒店有限公司
上海錦江國際飯店	指	上海錦江國際飯店有限公司
上海錦江青年會	指	上海錦江青年會賓館有限公司
上海虹橋賓館	指	上海虹橋賓館有限公司
上海銀河賓館	指	上海銀河賓館有限公司
上海南華亭酒店	指	上海南華亭酒店有限公司
上海賓館	指	上海市上海賓館有限公司
上海金沙江大酒店	指	上海金沙江大酒店有限公司
上海白玉蘭賓館	指	上海白玉蘭賓館有限公司
和平飯店	指	上海和平飯店有限公司
華亭賓館	指	上海華亭賓館有限公司
昆明錦江大酒店	指	昆明錦江大酒店有限公司
北京崑崙飯店	指	北京崑崙飯店有限公司

無錫錦江大酒店	指	無錫錦江大酒店有限公司
成都錦和物業	指	成都錦和物業發展有限公司
錦江國際財務公司	指	錦江國際集團財務有限責任公司
錦江酒店集團香港	指	上海錦江國際酒店集團(香港)有限公司
審計基準日／ 評估基準日	指	2009年7月31日
約定交割日	指	中國證監會核准本次交易當月的最後一日
《資產置換暨重組協議》	指	《上海錦江國際酒店發展股份有限公司與上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司資產置換暨重組協議》
《重組辦法》	指	《上市公司重大資產重組管理辦法》(中國證券監督管理委員會令第53號)
《準則26號》	指	《公開發行證券的公司信息披露內容與格式準則第26號——上市公司重大資產重組申請文件》
《若干問題的規定》／ 《規定》	指	《關於規範上市公司重大資產重組若干問題的規定》
《通知》	指	《關於規範上市公司信息披露及相關各方行為的通知》
《上市規則》	指	《上海證券交易所股票上市規則》(2008年9月第六次修訂)
上證所／交易所	指	上海證券交易所
香港聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
中國證監會／證監會	指	中國證券監督管理委員會
上海市國資委	指	上海市國有資產監督管理委員會
《公司法》	指	《中華人民共和國公司法》
《證券法》	指	《中華人民共和國證券法》
獨立財務顧問／ 申銀萬國	指	申銀萬國證券股份有限公司
元	指	人民幣元



# 第一章 上市公司基本情況

## 一、公司基本情況

- 1、中文名稱：上海錦江國際酒店發展股份有限公司
- 2、英文名稱：Shanghai Jin Jiang International Hotels Development Co., Ltd.
- 3、法定代表人：俞敏亮
- 4、註冊資本：603,240,740元
- 5、成立日期：1993年6月9日
- 6、公司住所：上海市浦東新區浦電路489號13樓
- 7、股票上市地：上海證券交易所
- 8、股票簡稱：A股：錦江股份；B股：錦江B股
- 9、股票代碼：A股：600754；B股：900934
- 10、曾用簡稱：新亞股份、G錦江、錦江酒店
- 11、聯繫電話：86-21-63217132
- 12、傳真：86-21-63217720
- 13、互聯網網址：[www.jinjianghotels.sh.cn](http://www.jinjianghotels.sh.cn)
- 14、電子信箱：[JJIR@jinjianghotels.com](mailto:JJIR@jinjianghotels.com)
- 15、經營範圍：賓館、餐飲、食品生產線及連鎖經營、旅遊、國內貿易、物業管理、商務諮詢、技術培訓、工程設計、攝影、汽車出租(涉及許可經營的憑許可證經營)等

## 二、公司設立及歷次股本變動情況

公司前身為上海新亞(集團)聯營公司，於1992年12月經上海市人民政府財貿辦公室和上海市經濟體制改革辦公室批准改制為股份有限公司，於1993年1月經上海市國有資產管理局確認，以原國有企業資產折成國家股16,364.15萬股，並向社會法人定向募集6,000萬股，向公司職工定向募集1,200萬股，合計23,564.15萬股，並於1993年6月以定向募集方式設立。

1994年12月，公司發行1億股境內上市外資股(B股)，發行價為每股0.35美元，並在上海證券交易所上市交易，公司股本總額增至335,641,500元。

1996年9月，公司發行1,900萬股人民幣普通股(A股)，發行價為每股4.90元，於1996年10月在上海證券交易所上市交易，公司股本總額增至354,641,500元。

1997年7月，公司向全體股東按10：2的比例用資本公積金轉增股本，股本總額增至人民幣425,569,800元。

1998年7月，公司向全體股東按10：2的比例派送紅股，按10：1的比例用資本公積金轉增股本，股本總額增至人民幣553,240,740元。

2001年1月，公司增發5,000萬股人民幣普通股(A股)，發行價為每股10.80元，發行後公司總股本增至人民幣603,240,740元。此後，公司總股本未發生變化。

公司於2006年1月進行股權分置改革，由全體非流通股股東向股權分置改革方案所約定的股權登記日(2006年1月19日)登記在冊的流通A股股東每10股支付3.1股對價股份。

### 三、控股股東及實際控制人情況

#### (一) 控股股東情況

公司的控股股東為上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司，目前持有本公司50.32%的股份。

錦江酒店集團成立於1995年6月16日，2005年7月由上海新亞(集團)有限公司更名為上海錦江國際酒店(集團)有限公司，2006年1月由上海錦江國際酒店(集團)有限公司改制為股份有限公司並改用現有名稱。法定代表人為俞敏亮。該公司於2006年12月15日在香港聯合交易所有限公司主板上市，總股本為45.65億元。經營範圍為：酒店經營(限分支機構)、酒店管理、酒店投資、企業投資管理，國內貿易，自有辦公樓、公寓租賃，泊車、培訓及相關項目的諮詢(涉及許可經營的憑許可證經營)。

錦江酒店集團詳細情況參見本預案「第二章交易對方基本情況」。

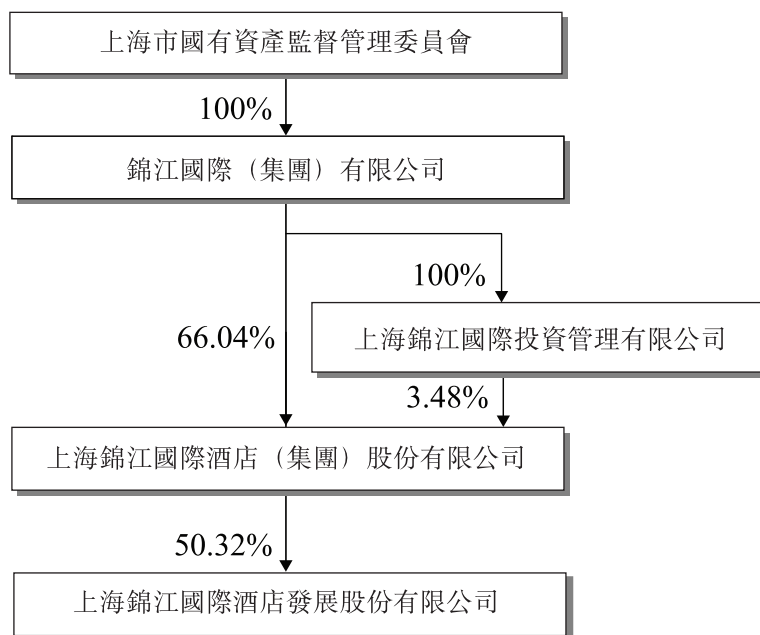
#### (二) 法人實際控制人情況

公司法人實際控制人為錦江國際(集團)有限公司。錦江國際成立於2003年6月(在原錦江(集團)有限公司和上海新亞(集團)有限公司國有資產重組基礎上組建)，法定代表人為俞敏亮；註冊資本為20億元人民幣；企業類型為有限責任公司(國有獨資)；經營範圍為國有資產經營與管理，企業投資及管理，飯店管理，遊樂業配套服務，國內貿易，物業管理，自有辦公樓、公寓租賃，產權經紀及相關項目的諮詢(以上項目涉及許可的憑許可證經營)。錦江國際的出資人為上海市國資委。

#### (三) 最終實際控制人情況

公司最終實際控制人為上海市國資委。

#### (四) 公司控股關係示意圖



最近三年公司控股股東、實際控制人均未發生變化。

#### 四、主營業務發展情況和主要財務指標

公司主要從事酒店營運、酒店管理、食品及餐飲以及物品供應等業務，公司整體經營穩健，在國內同行業中保持領先地位。近年來，公司貫徹實施「國際化、品牌化、市場化」的發展戰略，加大星級酒店管理業務的開拓力度，持續拓展連鎖快餐的投資經營，同時通過投資錦江之星旅館有限公司和上海錦江國際旅館投資有限公司分享經濟型酒店的發展成果，努力提升公司在「管理、品牌、網絡、人才」等方面的核心競爭能力。

2007年度，公司實現營業收入83,476萬元，同比增長7.44%；實現營業利潤32,150萬元，同比增長27.44%；實現歸屬於母公司所有者的淨利潤26,378萬元，同比增長21.21%。2008年度，受金融危機影響，公司實現營業收入79,363萬元，同比下降4.93%；實現營業利潤30,304萬元，同比下降5.74%；實現歸屬於母公司所有者的淨利潤27,320萬元，同比增長3.57%。

根據公司2006、2007、2008年度經審計的財務報告及2009年1-6月未經審計的財務報告，公司近三年的主要財務數據及財務指標(合併數)如下：

項目	2009年6月30日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
總資產(元)	4,141,860,738	3,221,950,408	6,262,493,837	2,382,041,681
淨資產(元)	3,476,988,931	2,827,846,474	5,050,273,655	2,113,625,800
歸屬母公司的股東權益(元)	3,398,416,684	2,751,115,084	4,973,465,013	2,039,077,080

項目	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2006年度
營業收入(元)	356,813,400	793,625,751	834,760,286	776,937,033
利潤總額(元)	223,804,171	321,239,206	324,554,898	261,238,832
淨利潤(元)	185,993,699	288,547,937	279,604,269	230,308,846
歸屬母公司所有者的 淨利潤(元)	184,372,857	273,195,189	263,782,196	217,616,930

註：2006年數據為調整後數據。

## 第二章 交易對方基本情況

公司本次交易的交易對方為錦江酒店集團及其子公司上海錦江飯店，錦江酒店集團為公司控股股東。

### 一、錦江酒店集團基本情況

- 1、中文名稱：上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司
- 2、英文名稱：Shanghai Jin Jiang International Hotels (Group) Company Limited
- 3、法定代表人：俞敏亮
- 4、註冊資本：4,565,000,000元
- 5、成立日期：1995年6月16日
- 6、公司住所：上海市楊新東路24號316至318室
- 7、股票上市地：香港聯合交易所有限公司主板
- 8、H股簡稱：錦江酒店(JIN JIANG HOTELS)
- 9、股票代號：02006
- 10、聯繫電話：86-21-6326 4000
- 11、傳真：86-21-6323 8221
- 12、互聯網網址：[www.jinjianghotels.com.cn](http://www.jinjianghotels.com.cn)
- 13、經營範圍：酒店經營(限分支機構)、酒店管理、酒店投資、企業投資管理，國內貿易，自有辦公樓、公寓租賃，泊車、培訓及相關項目的諮詢(涉及許可經營的憑許可證經營)

### 二、設立及歷次股本變動情況

上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司(前身為「上海新亞(集團)有限公司」)於1995年6月16日成立為國有獨資公司，並由上海市國資委直接管理和控制。

2003年6月，上海市國資委將錦江酒店集團劃歸為錦江國際的全資附屬公司。

2005年9月，錦江國際將其持有的錦江酒店集團5%股權劃至其全資子公司上海錦江國際投資管理有限公司(前身為「上海市華亭(集團)有限公司」)持有。

2003年至2006年期間，錦江酒店集團同錦江國際及其下屬企業，以及上海市國資委管理和控制的其他國有企業進行了一系列的企業重組。通過該等重組，錦江酒店集團自上述企業取得若干從事酒店相關業務的附屬公司、共同控制實體和聯營公司的權益；並將其若干從事非酒店業務的附屬公司、共同控制實體和聯營公司的權益劃轉予錦江國際。

2006年1月11日，錦江酒店集團變更為股份有限公司並改用現有名稱，由錦江國際與上海錦江國際投資管理有限公司(前身為「上海市華亭(集團)有限公司」)擔任發起人，股本為3,300,000,000元。

2006年12月，錦江酒店集團在香港聯合交易所有限公司主板發行1,265,000,000股H股並上市。由此，錦江酒店集團股本增至4,565,000,000元。

截至本預案出具日，錦江酒店集團股本未發生其他變化。

### 三、業務發展情況和主要財務指標

錦江酒店集團是中國主要酒店服務供應商之一，目前主要從事星級酒店營運與管理、經濟型酒店營運與特許經營以及餐廳營運等業務。

近年來，錦江酒店集團的各項業務穩定發展，業務規模持續擴張。截至2008年底，錦江酒店集團已開業及籌建中的酒店共465家，客房數超過8萬間，遍及中國31個省、自治區和直轄市的120個城市，酒店客房規模處於中國領先地位。在國際酒店和餐廳協會官方刊物《HOTELS Magazine》2009年6月發佈的最新全球酒店集團排行榜中，按照酒店客房數量計算，錦江酒店集團位列全球第13位。2008年，錦江酒店集團實現營業收入340,280.80萬元，同比上升6.4%。其中星級酒店營運是錦江酒店集團主要收入來源，2008年星級酒店業務為錦江酒店集團帶來229,491.30萬元的收入，佔營業收入的67.4%。

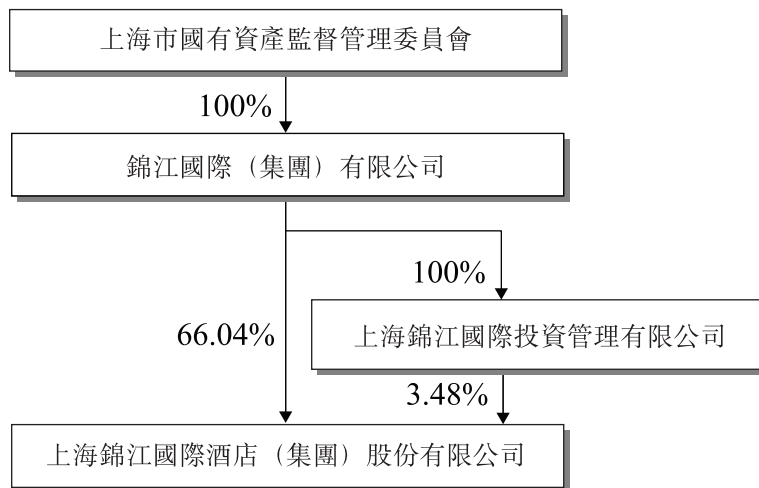
根據錦江酒店集團2006、2007、2008年度經審計的財務報告與2009年1-6月未經審計的財務報告，錦江酒店集團近三年的主要財務數據(合併數)如下：

項目	2009年6月30日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
總資產(元)	11,470,994,064	10,429,775,071	13,815,157,416	10,694,138,129
淨資產(元)	9,354,672,952	8,561,776,101	11,070,597,431	7,712,255,826
歸屬母公司的股東權益(元)	7,566,263,341	7,098,123,100	8,508,272,095	6,572,509,866

項目	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2006年度
營業收入(元)	1,376,439,235	2,964,655,366	2,760,943,808	2,637,548,773
利潤總額(元)	251,710,607	508,646,125	649,879,955	599,499,592
淨利潤(元)	192,568,824	424,637,051	529,487,284	468,454,404
歸屬母公司所有者的 淨利潤(元)	104,023,231	268,964,510	400,842,348	341,812,748



## 四、股權控制關係



## 五、主要下屬企業

錦江酒店集團主業資產包括星級酒店資產、經濟型酒店資產、其他資產三部分，除錦江股份以外的主要下屬企業如下：

產業類別	序號	企業名稱	直接及間接 持股比例
星級酒店資產	1-1	上海新亞廣場長城酒店有限公司	100%
	1-2	上海錦江飯店有限公司	100%
	1-3	上海龍柏飯店有限公司	100%
	1-4	上海錦江金門大酒店有限公司	100%
	1-5	上海錦江國際飯店有限公司	100%
	1-6	上海錦江青年會賓館有限公司	100%
	1-7	上海虹橋賓館有限公司	100%
	1-8	上海銀河賓館有限公司	100%
	1-9	上海南華亭酒店有限公司	100%
	1-10	上海市上海賓館有限公司	100%
	1-11	上海金沙江大酒店有限公司	100%
	1-12	上海白玉蘭賓館有限公司	100%
	1-13	上海錦江達華賓館有限公司	100%
	1-14	上海和平飯店有限公司	100%
	1-15	上海華亭賓館有限公司	50%
	1-16	江蘇錦江南京飯店	40%
	1-17	昆明錦江大酒店有限公司	100%
	1-18	北京崑崙飯店有限公司	47.50%
	1-19	武漢錦江國際大酒店有限公司	50%
	1-20	無錫錦江大酒店有限公司	25%
	1-21	成都錦和物業發展有限公司	30%
	1-22	上海新苑賓館	57%
經濟型酒店資產	2-1	錦江之星旅館有限公司	71.225%
	2-2	上海錦江國際旅館投資有限公司	80%
其他資產	3-1	上海錦江國際酒店集團(香港)有限公司	98.61%
	3-2	錦江國際集團財務有限責任公司	100%

註：直接及間接持股比例為錦江酒店集團及其子公司（不含錦江股份）持股比例合計。

### 第三章 本次交易的背景和目的

本次交易的核心是本公司以星級酒店業務資產與錦江酒店集團的「錦江之星」經濟型酒店業務資產進行置換，其背景和目的如下：

#### 一、本次交易是交易雙方避免同業競爭、減少關聯交易的要求

由於歷史原因，本次交易前，本公司與控股股東錦江酒店集團在酒店業務方面存在一定程度的同業競爭和關聯交易，具體如下：

(一) 錦江酒店集團主要從事星級酒店業務、經濟型酒店業務以及少量其他業務。本公司作為其子公司，主要從事星級酒店業務、少量低星級酒店業務、餐飲與食品業務，並擁有錦江酒店集團經濟型酒店資產的少數股權投資。在星級酒店業務方面，雙方同時從事酒店運營，本公司從事並向錦江酒店集團提供管理服務，因此在星級酒店業務方面存在一定程度的同業競爭。

(二) 本次交易前，本公司與錦江酒店集團在酒店營運方面存在的主要日常關聯交易如下：

- 1、下屬子公司酒店管理為錦江酒店集團下屬酒店服務類企業提供酒店管理服務。
- 2、酒店管理的控股子公司酒店物品向錦江酒店集團下屬酒店服務類企業銷售酒店物品。
- 3、本公司向錦江酒店集團下屬子公司錦江之星支付少量管理費。

有鑒於此，本公司與錦江酒店集團有必要在酒店業務的不同細分市場領域進行重新定位和分工，以避免業務重疊，減少關聯交易。

#### 二、「錦江之星」經濟型酒店業務經過快速發展，已經具備成為本公司主營業務的條件

目前由錦江酒店集團運營的「錦江之星」經濟型酒店業務主要包括租賃經營錦江之星旅館、向第三方酒店擁有者授出錦江之星品牌加盟權及發展自有產權的經濟型旅館。

近年來，「錦江之星」酒店的營業額快速增長，根據香港財務報告準則及錦江酒店集團「錦江之星」業務分部範圍計算，「錦江之星」旅館2008年實現營業收入98,318萬元，同比增長46%，首次和持續加盟費收入約為6,246.70萬元，同比增長80.8%。

2008年，錦江之星新簽約發展了15家自營旅館和65家加盟旅館。截止2008年底，營運及籌建中的錦江之星旅館共有360家，客房數超過4.8萬間。營運中的錦江之星旅館為240家。

截至2008年末，錦江之星的網點已遍及中國29個省、自治區和直轄市的98各城市，其中，長江三角洲地區共有169家，佔錦江之星旅館總數的46.9%。錦江之星在上海



和北京擁有的網點已分別達到77家和27家。錦江之星的網絡將逐步向珠江三角洲地區、環渤海地區及中國其他二級城市擴張。錦江之星營運及籌建中的加盟店達228家，佔總數的63.3%，加盟店的比例進一步提高。

2008年「錦江之星」榮獲第三屆中國酒店星光獎「中國最佳經濟型連鎖酒店」。根據中國經濟型酒店網的排名，2009年7月，「錦江之星」以38,074間客房數的經營規模在中國經濟型酒店中排名第二。

綜上，「錦江之星」經過多年的發展，目前已經形成較大的經營規模，樹立了良好的品牌形象，取得了行業領先的市場地位，具備重組進入本公司並單獨成為一個上市公司主營業務的條件。

### 三、本次交易有利於滿足經濟型酒店與星級酒店不同的融資需求

經濟型酒店屬於快速擴張的業務，根據中國經濟型酒店網的統計數據，2000年至2009年，中國經濟型酒店的酒店數從23家快速增加至2,805家，客房數從3,236間快速增加至312,930間，年複合增長率分別為70.53%和66.19%。具體如下：

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
酒店數	23	36	50	87	166	522	578	906	1,698	2,805
酒店數增長率		57%	39%	74%	91%	214%	11%	57%	87%	65%
客房數	3,236	4,741	6,048	10,292	19,199	56,854	63,277	98,817	188,788	312,930
客房增長率		47%	28%	70%	87%	196%	11%	56%	91%	66%

資料來源：中國經濟型酒店網

「錦江之星」旅館2004年至2008年，營運酒店數從39家快速增加至240家，營運酒店客房數從5,087間快速增加至34,050間，年複合增長率分別為57.50%和60.85%，具體如下：

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
營運酒店數	39	54	91	160	240
營運酒店數增長率	—	38%	69%	76%	50%
營運酒店客房數	5,087	7,578	12,945	23,139	34,050
營運酒店客房數增長率	—	49%	71%	79%	47%
營運及籌建酒店數	63	107	181	280	360
營運及籌建酒店數增長率	—	70%	69%	55%	29%
營運及籌建酒店客房數	8,538	15,077	26,028	38,335	47,918
營運及籌建酒店客房數增長率	—	77%	73%	47%	25%

經濟型酒店的良好市場前景及其業務發展模式，需要大量的資本支出支持其擴張門店數量，保持和提高市場佔有率。本公司擁有較為充裕的資金，具有較強的融資能力，可以支持錦江之星未來幾年的快速擴張。

此外，經濟型酒店在經歷了多年的快速發展之後，也面臨越來越激烈的競爭形勢。在新建及加盟門店自建擴張模式下，每家新店從建設到營運，前期投入較大，產生效益存在一定的時滯性。因此，通過併購擴張，直接收購已經投入營運的其他品牌門店，可以在業務規模擴張的同時迅速實現經營效益的提升。本公司較強的融資能力可以支持「錦江之星」實現併購擴張，產生更好的經濟效益。

綜上，本次交易有利於「錦江之星」業務未來的可持續發展。

#### **四、本次交易有利於交易雙方整體實現共贏發展**

對於本公司而言，本次交易後，「錦江之星」經濟型酒店完整業務體系及資產進入本公司，本公司酒店業務轉向專注於發展經濟型酒店業務。除了本公司較強的融資能力可支持「錦江之星」業務快速擴張發展之外，由於「錦江之星」旅館的主要客源在境內，將其納入本公司有利於進一步擴大其在目標客戶市場的影響，強化品牌形象，間接促進其業務發展。

對於錦江酒店集團而言，本次交易後，錦江酒店集團可整合全部星級酒店業務資產，將酒店運營和管理納入一體，有利於其提高管理效率，減少外部交易，加強業務協同效應。而且，經濟型酒店業務資產進入本公司後，錦江酒店集團仍然通過控股本公司持有其50.32%的權益，通過本公司對「錦江之星」業務發展的支持，錦江酒店集團可以繼續分享該項業務未來的增量收益。

綜上，本次交易有利於雙方整體實現共贏發展，符合雙方投資者的共同利益。

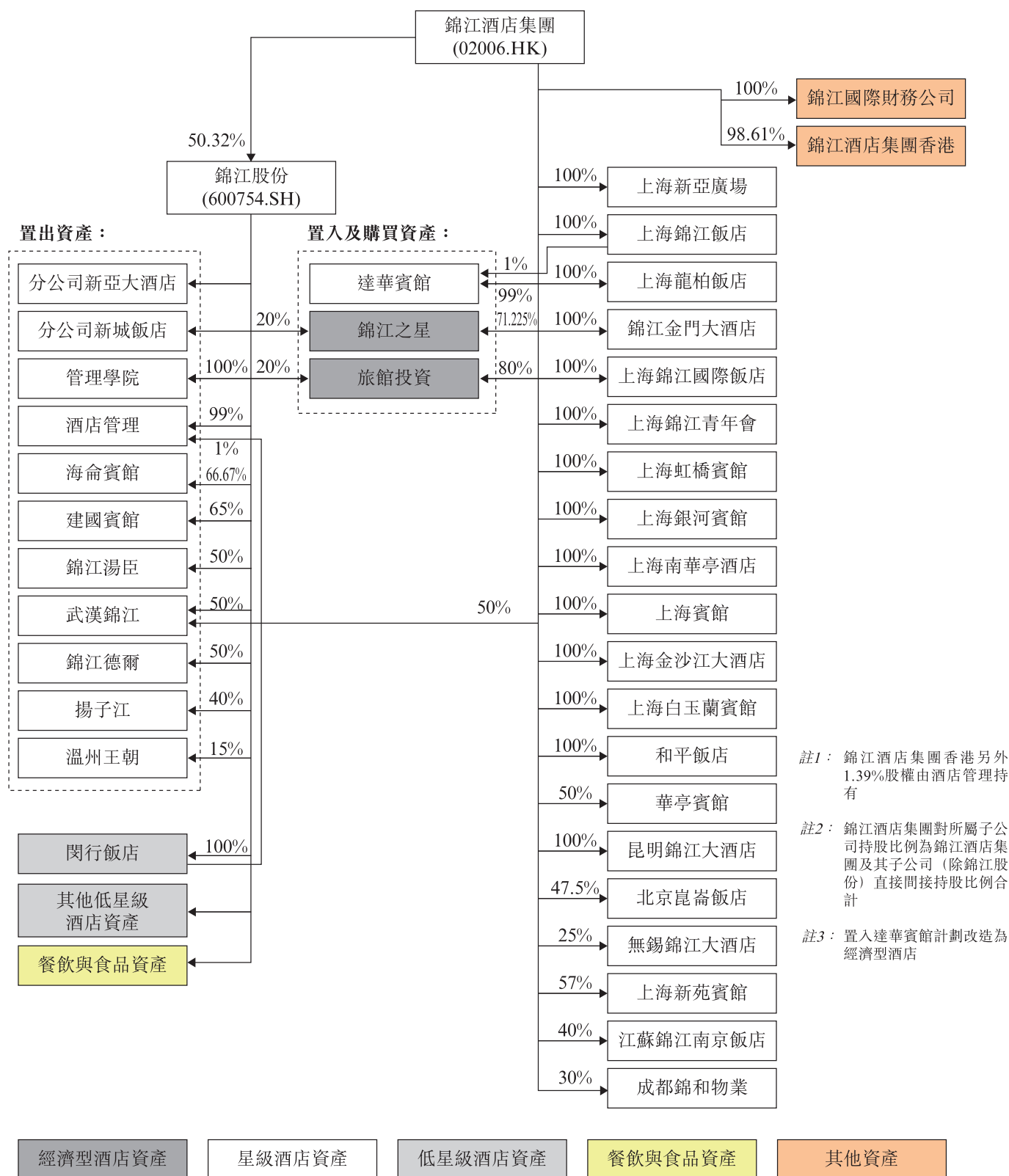
## 第四章 本次交易的具體方案

### 一、交易概述

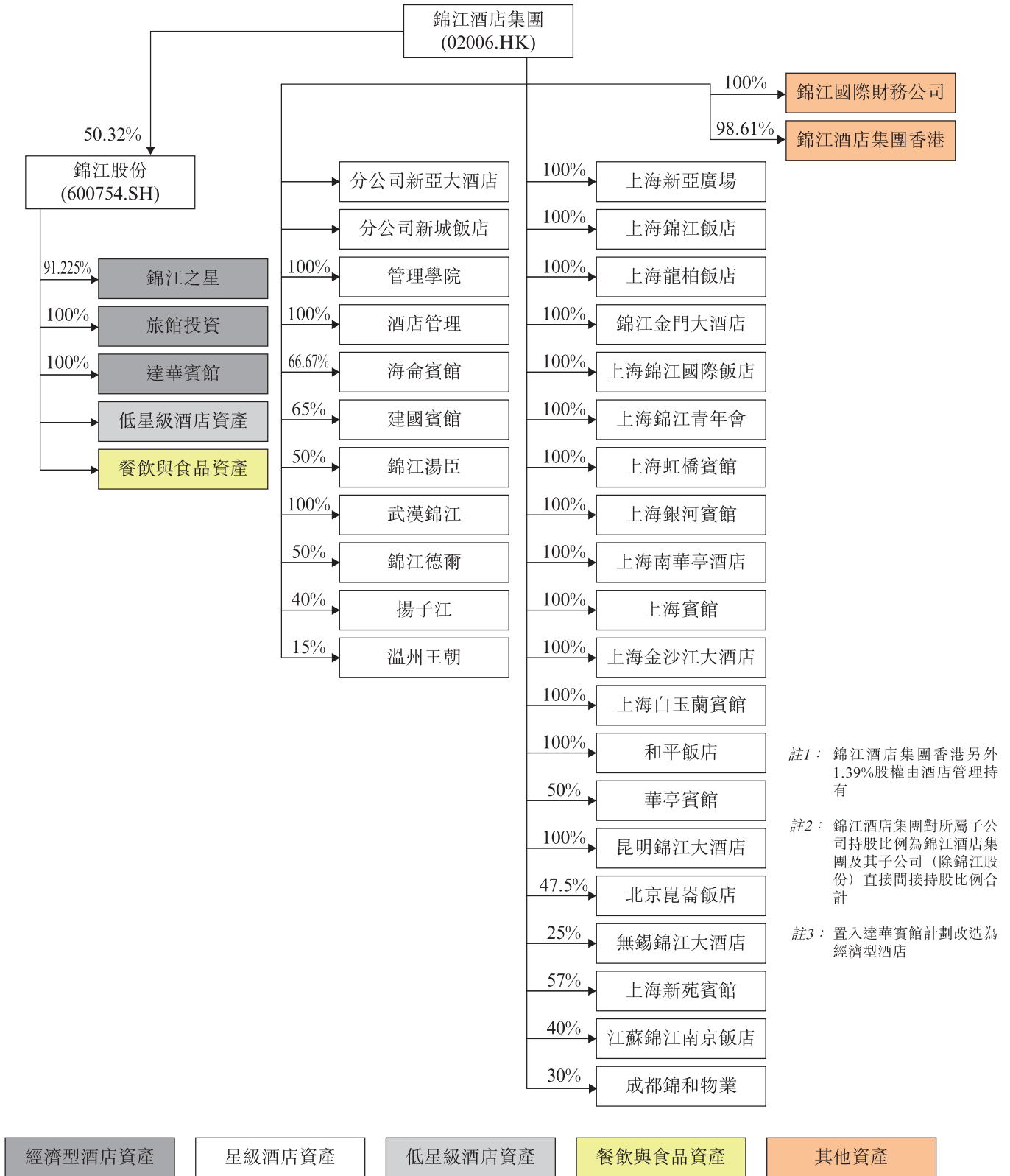
本次交易前，本公司主業資產主要包括星級酒店資產、低星級酒店資產、餐飲與食品資產，以及對經濟型酒店的少數股權投資四大類。錦江酒店集團的主業資產主要包括星級酒店資產、經濟型酒店資產和其他資產三大類。

本公司以星級酒店資產與錦江酒店集團的經濟型酒店資產進行置換，同時進行少數股權轉讓，實現主業向經濟型酒店業務的轉變。本次交易後，本公司主業資產主要包括經濟型酒店資產、低星級酒店資產、餐飲與食品資產三大類。本次交易及交易後架構具體如下圖所示：

### 本次交易示意



## 本次交易後架構



## 二、本次交易的具體內容

### (一) 本次重大資產重組方式

本公司以所屬星級酒店資產與錦江酒店集團所屬經濟型酒店資產進行置換，同時進行少數股權轉讓，以避免交叉持股。

### (二) 交易對方

本公司的交易對方為控股股東錦江酒店集團及其子公司上海錦江飯店。

### (三) 交易標的

置入資產為錦江酒店集團所屬經濟型酒店業務相關資產，具體包括：

序號	標的資產名稱	權益比例
1	錦江之星	71.225%
2	旅館投資	80%
3	達華賓館	99%

為避免交叉持股，錦江酒店集團下屬子公司上海錦江飯店同時將其持有的達華賓館1%股權轉讓給本公司，本公司以現金支付相關股權轉讓價款。置入及購買後，本公司將持有達華賓館100%的股權。

置出資產為本公司所屬星級酒店業務相關資產，具體包括：

序號	標的資產名稱	權益比例
1	分公司新亞大酒店	全部資產負債淨值
2	分公司新城飯店	全部資產負債淨值
3	管理學院	全部權益
4	酒店管理	99%
5	海侖賓館	66.67%
6	建國賓館	65%
7	錦江湯臣	50%
8	武漢錦江	50%
9	錦江德爾	50%
10	揚子江	40%
11	溫州王朝	15%

為避免交叉持股，本公司下屬子公司閔行飯店將其持有的酒店管理的1%股權同時轉讓給錦江酒店集團，錦江酒店集團以現金支付相關股權轉讓價款。置出及轉讓後，酒店管理100%股權全部由錦江酒店集團持有。

#### (四) 交易價格及定價方式

標的資產的最終交易價格，將以2009年7月31日為基準日經具有證券、期貨相關業務資格的資產評估機構評估，並經國有資產管理部門備案確認的資產評估值為基礎，由本公司與交易對方協商確定。置入、置出資產的定價差額部分，由欠付方以現金方式支付。

#### (五) 期間損益歸屬

置入及購買資產自評估基準日(不含)至約定交割日之間的期間損益由錦江酒店集團及其子公司上海錦江飯店享有或者承擔。

置出資產自評估基準日(不含)至約定交割日之間的期間損益由本公司享有或者承擔。閔行飯店出售給錦江酒店集團酒店管理1%股權自評估基準日(不含)至約定交割日之間的期間損益由閔行飯店享有或者承擔。

約定交割日為中國證監會核准本次交易當月的最末日。

#### (六) 辦理權屬轉移的合同義務和違約責任

在中國證監會核准本公司本次重大資產重組後，本公司與錦江酒店集團以及閔行飯店、上海錦江飯店共同確定交割日，自交割日起各方即開始辦理交易標的資產的交割手續。

任何一方違反其在資產置換暨重組協議中的任何聲明、保證和承諾，或該協議的任何條款，即構成違約。違約方應向守約方支付全面和足額的賠償。

## 二、決策過程

2009年8月28日，本公司第六屆董事會第四次會議審議通過了本重組預案。

同日，錦江酒店集團第二屆董事會第三次會議審議批准與本公司進行上述交易。

同日，本公司與錦江酒店集團簽署了附條件生效的資產置換暨重組協議，本公司子公司閔行飯店與錦江酒店集團就轉讓酒店管理1%股權事項簽署了作為資產置換暨重組協議附屬協議的股權轉讓協議；錦江酒店集團子公司上海錦江飯店與本公司就轉讓達華賓館1%股權事項簽署了作為資產置換暨重組協議附屬協議的股權轉讓協議。

## 三、本次交易構成關聯交易

本次交易的交易對方為公司控股股東及其關聯方，因此本次交易構成關聯交易。

## 四、本次交易構成重大資產重組

本次交易置入及購買資產的預估值合計為27.29億元，本公司置出資產及本公司子公司閔行飯店轉讓股權的預估值合計為30.70億元，預計置入及購買資產、置出資產的成交金額佔本公司2008年末資產總額的比例均達到70%以上。根據《重組辦法》的相關規定，本次交易構成重大資產重組。



## 第五章 交易標的基本情況

### 一、置入及購買資產情況

#### (一) 錦江之星

##### 1、基本情況

公司名稱：	錦江之星旅館有限公司
法定代表人：	陳文君
註冊資本：	17,971.22萬元
實收資本：	17,971.22萬元
公司類型：	有限責任公司(外商投資企業與內資合資)
成立日期：	1996年5月17日
公司住所：	浦東新區浦建路1121號101-103室
組織機構代碼：	13226441-1
稅務登記證：	國、地稅滬字310101132264411號
營業執照：	310115000333760
經營範圍：	賓(旅)館投資、經營管理、諮詢、培訓服務，賓館設備配售，客房的預訂、車船票的預訂(不含飛機票)，客房、餐飲、商場、食品銷售(限分支機構經營)(以上涉及許可的憑許可證件經營)

##### 2、公司歷史沿革

錦江之星於1996年5月17日登記註冊成立，原名為上海錦江假日旅館有限公司，註冊資本為1,000萬元，由原上海錦江集團國際管理公司(出資比例60%)、原上海錦江旅遊有限公司(出資比例30%)、原上海錦江國際貿易有限公司(出資比例10%)三家公司共同出資組建。至2002年，公司註冊資本逐步增至16,000萬元。

2004年9月錦江之星進行改制，由錦江國際(集團)有限公司(出資比例74%)、錦江國際酒店管理有限公司(出資比例20%)和9名自然人組成的管理團隊(出資比例6%)共同持股，註冊資本增至17,297.3萬元。2006年1月錦江國際(集團)有限公司、錦江國際酒店管理有限公司將所持有的出資額分別轉讓給錦江酒店集團和本公司。2006年9月公司註冊資本增至17,971.22萬元，錦江酒店集團持股71.225%，本公司持股20%，管理團隊持股自然人增至32人，持股8.775%。



2007年5月，管理團隊持股自然人調整為33人，持股比例仍為8.775%。2008年4月，管理團隊持股自然人調整為35人，持股比例仍為8.775%。

截至本預案出具之日，錦江之星股權結構如下：

股東名稱	出資額 (萬元)	出資比例
錦江酒店集團	12,800	71.225%
錦江股份	3,594	20%
管理團隊(共35人)	1,577	8.775%
合計	17,971	100%

### 3、主要業務情況

錦江之星旅館有限公司是經濟型酒店「錦江之星」的專業管理公司。公司通過品牌經營的方式管理酒店，為連鎖和加盟酒店提供品牌、營銷、管理、培訓、技術等全面的支持與服務。在大力發展「錦江之星」經濟型酒店的同時，2009年3月錦江之星推出了經濟型酒店新品牌「百時快捷」酒店。

截至2009年7月31日，營運和籌建中的「錦江之星」旅館共有387家，營運和籌建中的「百時快捷」酒店共有12家。

### 4、歷史財務指標

項目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產(元)	2,028,220,580	1,940,816,747	1,504,576,608
淨資產(元)	239,667,081	258,659,486	255,576,127

項目	2009年1-7月	2008年度	2007年度
營業收入(元)	547,120,814	800,441,124	528,105,670
利潤總額(元)	13,875,663	42,047,090	50,800,480
淨利潤(元)	9,007,596	29,414,517	29,704,328

註：2007、2008年數據經審計，2009年1-7月數據未經審計。

## (二) 旅館投資

### 1、基本情況

公司名稱：	上海錦江國際旅館投資有限公司
法定代表人：	陳文君
註冊資本：	122,500萬元
實收資本：	122,500萬元
公司類型：	有限責任公司(國內合資、外商投資企業投資)
成立日期：	2004年12月20日
公司住所：	浦建路1121號104室
組織機構代碼：	77021467-0
稅務登記證：	國、地稅滬字310115770214670
營業執照：	310115000871349
經營範圍：	對旅館業的投資及諮詢(不含中介)，賓館設備的銷售，住宿、餐飲、商場的經營管理及服務(限分支機構經營)(涉及許可經營的憑許可經營)

### 2、公司歷史沿革

旅館投資是由錦江國際與本公司共同出資設立。設立時註冊資本為1.4億元，其中錦江國際出資1.12億元，佔註冊資本的80%；本公司出資0.28億元，佔註冊資本的20%。

2005年2月，錦江國際與本公司按原出資比例向旅館投資增資，合計增資1.6億元，增資後註冊資本增加至3億元。同時錦江國際持有的80%股權，經批准劃轉給上海新亞(集團)有限公司，2005年7月上海新亞(集團)有限公司名稱變更為錦江酒店集團。

2007年7月25日，錦江酒店集團和本公司再次按原出資比例向旅館投資增資，增資後註冊資本變為12.25億元。

截至本預案出具之日，旅館投資股權結構如下：

股東名稱	出資額 (萬元)	出資比例
錦江酒店集團	98,000	80%
錦江股份	24,500	20%
合計	122,500	100%

### 3、主要業務情況

旅館投資主要從事旅館業的投資業務，通過購置、租賃、參股、控股等多種方式，不斷開發適合經濟型酒店經營且具有投資價值的項目，並按照獨創的經濟型酒店軟硬件模式對項目進行新建或改建。2007年「錦江之星」業務整合後，主要投資於以擁有完全產權的物業改建成的「錦江之星」經濟型酒店。

### 4、歷史財務指標

項目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產(元)	1,791,285,407	1,744,249,241	1,693,999,645
淨資產(元)	1,724,087,677	1,695,713,138	1,643,020,165

項目	2009年1-7月	2008年度	2007年度
營業收入(元)	69,916,324	116,405,132	173,026,580
利潤總額(元)	32,289,368	65,954,775	2,551,105
淨利潤(元)	28,374,539	52,692,974	-1,567,990

註：2007、2008年數據經審計，2009年1-7月數據未經審計。

### (三) 達華賓館

#### 1、基本情況

公司名稱：	上海錦江達華賓館有限公司
法定代表人：	朱衛姪
註冊資本：	3,170.39萬元
實收資本：	3,170.39萬元
公司類型：	有限責任公司(國內合資)
成立日期：	1982年2月18日
公司住所：	上海市長寧區延安西路914號-918號
組織機構代碼：	13273159-3
稅務登記證：	國地稅滬字310105132731593
營業執照：	310105000002685
經營範圍：	住宿，中型飯店(含熟食滷味)，堂飲酒，理髮，零售捲煙、雪茄煙，零售旅遊(外銷)金銀飾品，工藝美術品，服裝；停車場庫經營。(涉及行政許可的，憑許可證經營)。

#### 2、公司歷史沿革

達華賓館原名上海錦江達華賓館，成立於1982年2月18日，2005年進行改制，公司名稱變更為上海錦江達華賓館有限公司，註冊資本為20,703,936.55元，其中，上海新亞(集團)有限公司出資比例為99%，上海錦江飯店有限公司(上海錦江飯店)出資比例為1%。上海新亞(集團)有限公司後更名為上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司(錦江酒店集團)。2009年6月，錦江酒店集團、上海錦江飯店按原出資比例向達華賓館增資，達華賓館增資至3,170.39萬元。

截至本預案出具之日，達華賓館股權結構如下：

股東名稱	出資額 (萬元)	出資比例
錦江酒店集團	3,138.69	99%
上海錦江飯店	31.70	1%
合計	3,170.39	100%

### 3、主要業務情況

達華賓館是一家三星級酒店，主要從事酒店經營業務，主要客源為商務散客。本次將其納入置入及購買資產範圍的原因是按照本公司計劃在完成本次交易後將其改造為經濟型酒店。

### 4、歷史財務指標

項目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產(元)	32,999,587	20,697,221	28,776,104
淨資產(元)	21,015,527	8,803,530	13,935,348

項目	2009年1-7月	2008年度	2007年度
營業收入(元)	3,991,104	10,270,768	10,843,102
利潤總額(元)	1,239,037	-770,765	37,604
淨利潤(元)	1,239,037	-770,765	37,604

註：2007、2008年數據經審計，2009年1-7月數據未經審計。

## 二、置出資產情況

### (一) 分公司新亞大酒店

#### 1、基本情況

名稱：	上海錦江國際酒店發展股份有限公司新亞大酒店
負責人：	丁龍舟
類型：	股份有限公司分公司(中外合資、上市)
成立日期：	1995年12月15日
住所：	上海市天潼路422號
組織機構代碼：	83222077-8
稅務登記證：	國、地稅滬字310101832220778
營業執照：	企股滬分字第F019036-7號(市局)
經營範圍：	賓館、餐飲、食品生產、國內貿易、商務諮詢、煙酒零售、(涉及行政許可的，憑許可證經營)(涉及許可經營的憑許可證經營)。

## 2、主要業務情況及歷史財務指標

新亞大酒店為本公司的分公司，主要從事酒店經營業務(三星級)，其最近兩年及一期主要財務數據如下：

項目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產(元)	91,123,003	96,095,014	98,920,164
淨資產(元)	87,808,347	88,145,025	90,497,684

項目	2009年1-7月	2008年度	2007年度
營業收入(元)	23,088,018	46,997,193	51,241,786
利潤總額(元)	-2,916,918	-2,483,853	1,203,135
淨利潤(元)	-2,916,918	-2,483,853	1,203,135

註：2007、2008年數據經審計，2009年1-7月數據未經審計。

### (二) 分公司新城飯店

#### 1、基本情況

名稱：	上海錦江國際酒店發展股份有限公司新城飯店
負責人：	施建中
類型：	股份有限公司(中外合資、上市分支機構)
成立日期：	1995年12月15日
住所：	上海市江西中路180號
組織機構代碼：	83222079-4
稅務登記證：	國、地稅滬字310115132203715
營業執照：	310000400131088
經營範圍：	賓館、餐飲、國內貿易(涉及許可經營的憑許可證經營)。

## 2、主要業務情況及歷史財務指標

新城飯店為本公司分公司，主要從事酒店經營業務(三星級)，其最近兩年及一期主要財務數據如下：

項目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產(元)	71,708,559	73,772,170	72,666,004
淨資產(元)	70,230,343	70,318,105	70,382,444

項目	2009年1-7月	2008年度	2007年度
營業收入(元)	13,817,372	27,085,034	26,590,393
利潤總額(元)	-1,032,495	-756,936	797,438
淨利潤(元)	-1,032,495	-756,936	797,438

註：2007、2008年數據經審計，2009年1-7月數據未經審計。

### (三) 管理學院

#### 1、基本情況

機構名稱：	上海錦江國際管理專修學院
負責人：	朱衛姪
開辦資金：	350萬元
登記註冊類型：	民辦非企業單位
住所：	上海市延安西路918號
組織機構代碼：	E7892068-5
稅務登記證：	國、地稅滬字310105E78920685號
民辦非企業單位 登記證書(法人)：	滬長民 民證字第010065號
業務範圍：	外語類、計算機類、管理類及職業技術類非學歷業餘教育

## 2、主要業務情況及歷史財務指標

管理學院主要為酒店經營提供專業人才培訓，其最近兩年及一期主要財務數據如下：

項目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產(元)	1,871,984	6,187,913	7,416,753
淨資產(元)	-5,611,751	-4,554,438	-2,285,122

項目	2009年1-7月	2008年度	2007年度
營業收入(元)	387,760	1,735,339	1,525,070
利潤總額(元)	-1,056,612	-2,232,790	-4,489,431
淨利潤(元)	-1,057,313	-2,369,316	-4,496,881

註：2007、2008年數據經審計，2009年1-7月數據未經審計。

### (四) 酒店管理

#### 1、基本情況

公司名稱：	錦江國際酒店管理有限公司
法定代表人：	楊衛民
註冊資本：	100,000,000元
實收資本：	100,000,000元
公司類型：	有限責任公司(國內合資)外商投資企業投資
成立日期：	1992年12月1日
公司住所：	上海市浦東新區浦電路489號
組織機構代碼：	13222087-3
稅務登記證：	國、地稅滬字310115132220873號
營業執照：	310000000014324
經營範圍：	飯店管理，辦公樓、公寓、商住等公共、民用、商業物業管理及培訓、諮詢，旅館設備用品，旅遊紀念品(涉及許可經營的憑許可證經營)



## 2、股權結構

截至本預案出具之日，酒店管理股權結構如下：

股東名稱	出資額 (萬元)	出資比例
錦江股份	9,900	99%
上海閔行飯店有限公司	100	1%
合計	10,000	100%

## 3、主要業務情況及歷史財務指標

酒店管理是提供酒店管理服務的專業化公司，其主要業務是受託對賓館進行經營、管理、監督，其最近兩年及一期主要財務數據如下：

項目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產(元)	198,611,758	225,973,329	237,981,756
淨資產(元)	169,587,924	189,018,089	180,059,305
項目	2009年1-7月	2008年度	2007年度
營業收入(元)	99,793,104	237,273,452	250,103,595
利潤總額(元)	21,798,011	53,265,526	50,402,719
淨利潤(元)	17,869,836	43,458,784	39,908,405

註：2007、2008年數據經審計，2009年1-7月數據未經審計。

## (五)海侖賓館

### 1、基本情況

公司名稱：上海海侖賓館有限公司

法定代表人：陳灝

註冊資本：62,626,376元

實收資本：62,626,376元

公司類型：有限責任公司(外商投資企業投資與內資合資)

成立日期：1985年11月22日

公司住所：上海市南京東路505號

組織機構代碼：60720183-7

稅務登記證：國、地稅滬字310101607201837號

營業執照：310101000015594

經營範圍：賓館、商場(店)，大型飯店(含熟食滷味)，卡拉喔凱包房，卡拉喔凱廳，音樂餐廳，檯球室，公共浴室，美容美髮，酒吧，票務，煙酒，健身，桑拿，按摩(除異性按摩)，棋牌室，泊車。(以上經營範圍涉及行政許可的，憑許可證件經營)

### 2、股權結構

截至本預案出具之日，海侖賓館股權結構如下：

股東名稱	出資額 (萬元)	出資比例
錦江股份	4,175.30	66.67%
上海市上投實業投資有限公司	2,087.34	33.33%
合計	6,262.64	100%

### 3、主要業務情況及歷史財務指標

海侖賓館主要從事酒店經營業務(四星級)，其最近兩年及一期主要財務數據如下：

項目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產(元)	139,570,290	153,794,049	159,819,066
淨資產(元)	84,919,132	107,169,820	104,332,362

項目	2009年1-7月	2008年度	2007年度
營業收入(元)	77,332,768	175,926,538	183,033,911
利潤總額(元)	4,092,416	37,536,572	41,949,640
淨利潤(元)	3,069,312	28,127,458	28,106,259

註：2007、2008年數據經審計，2009年1-7月數據未經審計。

### (六)建國賓館

#### 1、基本情況

公司名稱：	上海建國賓館有限公司
法定代表人：	楊衛民
註冊資本：	8,000萬元
實收資本：	8,000萬元
公司類型：	有限責任公司(國內合資、外商投資企業投資)
成立日期：	1986年10月30日
公司住所：	上海市漕溪北路439號
組織機構代碼：	13220846-0
稅務登記證：	國、地稅滬字310104132208460號
營業執照：	310104000385406
經營範圍：	客房、中西餐廳、宴會廳、酒吧、咖啡廳、小吃部、健身房、桑拿、商場娛樂及健身設施、棋牌包房、商務中心等服務設施及其他附屬設施，停車場庫經營。

## 2、股權結構

截至本預案出具之日，建國賓館股權結構如下：

股東名稱	出資額 (萬元)	出資比例
錦江股份	5,200	65%
上海國際集團資產管理有限公司	2,800	35%
合計	8,000	100%

## 3、主要業務情況及歷史財務指標

建國賓館主要從事酒店經營業務(四星級)，其最近兩年及一期主要財務數據如下：

項目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產(元)	134,868,859	144,616,829	149,419,829
淨資產(元)	103,863,328	117,262,281	114,159,658

項目	2009年1-7月	2008年度	2007年度
營業收入(元)	67,621,287	159,205,902	161,267,081
利潤總額(元)	5,598,727	30,401,442	36,494,122
淨利潤(元)	4,601,047	23,102,623	24,487,734

註：2007、2008年數據經審計，2009年1-7月數據未經審計。

## (七) 錦江湯臣

### 1、基本情況

公司名稱：	上海錦江湯臣大酒店有限公司
法定代表人：	賈智勇
註冊資本：	2,434萬美元
實收資本：	2,434萬美元
公司類型：	有限責任公司(台港澳與境內合資)
成立日期：	1993年7月10日
公司住所：	上海市浦東新區張揚路777號
組織機構代碼：	60722988-0
稅務登記證：	國、地稅滬字310115607229880號
營業執照：	企合滬浦總字第301543號(浦東)
經營範圍：	客房、餐飲、娛樂、健身設施、商場(含煙、酒零售)、商務中心、配套的出租車、票務代理、物業管理及相關的配套服務、卡拉OK、KTV、糕餅零售、桑拿浴、按摩、美容理髮、乒乓球、桌球、酒吧、棋牌、停車庫管理(涉及許可經營的憑許可證經營)。

### 2、股權結構

截至本預案出具之日，錦江湯臣股權結構如下：

股東名稱	出資額 (萬美元)	出資比例
錦江股份	1,217	50%
香港湯臣(中國)有限公司	1,217	50%
合計	2,434	100%

### 3、主要業務情況及歷史財務指標

錦江湯臣主要從事酒店經營業務(五星級)，其最近兩年及一期主要財務數據如下：

項目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產(元)	333,229,602	338,171,712	323,783,708
淨資產(元)	288,376,962	298,477,341	283,822,640

項目	2009年1-7月	2008年度	2007年度
營業收入(元)	76,823,098	191,570,224	220,897,734
利潤總額(元)	9,952,400	24,935,237	46,429,478
淨利潤(元)	9,952,400	20,437,233	40,224,503

註：2007、2008年數據經審計，2009年1-7月數據未經審計。

## (八) 武漢錦江

### 1、基本情況

公司名稱：武漢錦江國際大酒店有限公司

法定代表人：陳灝

註冊資本：22,000萬元

實收資本：22,000萬元

公司類型：有限責任公司(外資投資企業投資)

成立日期：2004年11月22日

公司住所：武漢市江漢路建設大道707號

組織機構代碼：76806965-4

稅務登記證：鄂國地稅武字420103768069654號

營業執照：420103000004511

經營範圍：賓館、咖啡廳、餐館(主食、熱菜、火鍋)、游泳池、健身房、預包裝食品經營(經營期限與許可證核定的期限一致)；會場出租，會務服務；服裝、針紡織品、工藝美術品、金銀飾品、日用百貨銷售；辦公用房出租，停車場管理，賓館旅遊設施管理及諮詢，酒店投資，酒店管理，物業管理。(國家有專項規定的經審批後方可經營)

### 2、股權結構

截至本預案出具之日，武漢錦江股權結構如下：

股東名稱	出資額 (萬元)	出資比例
錦江股份	11,000	50%
錦江酒店集團	11,000	50%
合計	22,000	100%

### 3、主要業務情況及歷史財務指標

武漢錦江主要從事酒店經營業務(五星級)，其最近兩年及一期主要財務數據如下：

項目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產(元)	446,089,821	426,111,372	472,570,417
淨資產(元)	54,694,339	86,555,758	152,648,652

項目	2009年1-7月	2008年度	2007年度
營業收入(元)	27,073,588	44,327,943	17,727,962
利潤總額(元)	-31,861,420	-66,092,894	-60,178,932
淨利潤(元)	-31,861,420	-66,092,894	-60,178,932

註：2007、2008年數據經審計，2009年1-7月數據未經審計。



## (九) 錦江德爾

### 1、基本情況

公司名稱：上海錦江德爾互動有限公司

法定代表人：楊衛民

註冊資本：300萬美元

實收資本：300萬美元

公司類型：有限責任公司(中外合資)

成立日期：2005年10月31日

公司住所：上海市張江高科技園區郭守敬路498號14幢22301-899座

組織機構代碼：78154238-9

稅務登記證：國、地稅滬字310115781542389號

營業執照：企合滬浦總字第321105號(浦東)

經營範圍：計算機軟件的研發、製作，銷售自產產品，計算機網絡技術的開發、設計，並提供相關的技術諮詢和技術服務，技術進出口，自有技術的轉讓及售後服務，商務諮詢，旅遊信息諮詢，企業管理諮詢(涉及行政許可的，憑許可證經營)。

### 2、股權結構

截至本預案出具之日，錦江德爾股權結構如下：

股東名稱	出資額 (萬美元)	出資比例
錦江股份	150	50%
德爾集團公司	150	50%
合計	300	100%

### 3、主要業務情況及歷史財務指標

錦江德爾原主要從事酒店預定系統相關的計算機軟件、網絡技術服務，上述業務現已全部轉讓，錦江德爾目前未實際開展業務。錦江德爾最近兩年及一期主要財務數據如下：

項目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產(元)	16,472,834	14,267,105	9,693,805
淨資產(元)	903,195	456,471	5,436,756

項目	2009年1-7月	2008年度	2007年度
營業收入(元)	1,359,596	13,272,257	9,453,591
利潤總額(元)	446,724	-4,980,284	-10,433,487
淨利潤(元)	446,724	-4,980,284	-10,433,487

註：2007、2008年數據經審計，2009年1-7月數據未經審計。

## (十) 揚子江

### 1、基本情況

公司名稱：	上海揚子江大酒店有限公司
法定代表人：	俞敏亮
註冊資本：	530萬美元
實收資本：	530萬美元
公司類型：	有限責任公司(台港澳與境內合資)
成立日期：	1985年2月4日
公司住所：	上海市延安西路2099號
組織機構代碼：	607225576-7
稅務登記證：	國、地稅滬字310105607225767號
營業執照：	310000400000582(市局)
經營範圍：	各類客房、中西餐廳、酒吧(大型飯店(含熟食滷味))、商場(含銷售預包裝食品(不含熟食滷味、含冷凍(藏)食品)、散裝食品(不含熟食滷味、含冷凍(藏)食品)、會議室、商務中心、舞廳、健身室、游泳池、花園平台、停車場、民航銷售代理、水療中心。(涉及許可經營的憑許可證經營)。

### 2、股權結構

截至本預案出具之日，揚子江股權結構如下：

股東名稱	出資額 (萬美元)	出資比例
錦江股份	212	40%
上海虹橋聯合發展有限公司	106	20%
香港運科投資有限公司	79.5	15%
香港偉大發展有限公司	79.5	15%
東方酒店控股有限公司	53	10%
合計	530	100%

### 3、主要業務情況及歷史財務指標

揚子江主要從事酒店經營業務(五星級)，其最近兩年及一期主要財務數據如下：

項目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產(元)	152,323,297	163,265,703	177,315,501
淨資產(元)	97,258,562	97,090,045	100,626,078

項目	2009年1-7月	2008年度	2007年度
營業收入(元)	85,577,967	235,280,028	270,451,048
利潤總額(元)	213,022	59,829,243	80,107,556
淨利潤(元)	168,516	44,706,598	53,602,922

註：2007、2008年數據經審計，2009年1-7月數據未經審計。

#### (十一) 溫州王朝

##### 1、基本情況

公司名稱：	溫州王朝大酒店有限公司
法定代表人：	朱志群
註冊資本：	6,000萬元
實收資本：	6,000萬元
公司類型：	有限責任公司(中外合資)
成立日期：	1993年12月29日
公司住所：	溫州市民航路2號
組織機構代碼：	60931429-6
稅務登記證：	浙稅聯字330302609314296
營業執照：	330300400004536
經營範圍：	許可經營項目：經營客房以及與客房相配套的飲食、健身、游泳、桑拿、網球、檯球、乒乓球、酒吧、棋牌室、理髮室、美容室。(食品衛生許可證有效期至2012年6月30日，衛生許可證有效期至2010年2月28日)

## 2、股權結構

截至本預案出具之日，溫州王朝股權結構如下：

股東名稱	出資額 (萬元)	出資比例
荷蘭朱氏企業有限公司	2,700	45%
溫州華昌投資有限公司	2,400	40%
錦江股份	900	15%
合計	6,000	100%

## 3、主要業務情況及歷史財務指標

溫州王朝主要從事酒店經營業務(四星級)，其最近兩年及一期主要財務數據如下：

項目	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產(元)	157,592,525	174,736,470	181,240,706
淨資產(元)	81,728,805	77,083,297	73,166,566

項目	2009年1-7月	2008年度	2007年度
營業收入(元)	93,915,163	163,750,408	142,296,083
利潤總額(元)	6,090,989	5,057,730	8,587,671
淨利潤(元)	4,658,178	3,761,089	5,752,335

註：2007、2008年數據經審計，2009年1-7月數據未經審計。

## 三、交易標的預估值

本次交易的審計和評估基準日為2009年7月31日。

置入及購買資產賬面權益為15.43億元，預估值為27.29億元，評估增值約77%。採用的評估方法是收益現值法及資產基礎法。預估值與其賬面淨資產值比較，增值較大的原因主要為：對錦江之星的評估，參考行業內備考公司的統計數據，依據企業未來盈利預測，採用未來現金流折現，確定評估值；旅館投資的評估增值主要源於自有物業按當前市場價值評估及長期租賃合同權益的評估增值；達華賓館成立時間較早，賬面價值較低，評估增值主要源於自有物業房產土地按基準日市場價評估的增值。

置出資產及閔行飯店轉讓股權賬面值為6.69億元，預估值為30.70億元，評估增值約359%。採用的評估方法是收益現值法及資產基礎法。預估值與其賬面淨資產值比較，增值較大。產生增值的原因主要為：對星級酒店(錦江湯臣、揚子江、海侖賓

館、建國賓館、新亞大酒店、新城飯店等)的評估增值是因為：星級酒店基本建成於90年代，原始入賬價值較低，近幾年來土地和商業地產價格上漲幅度較大，評估按照基準日市場價格水平對自有物業進行估值，較歷史入賬價值增值較大；對酒店管理公司的評估，根據企業未來盈利預測，採用未來現金流折現，確定評估值。

標的資產的最終交易價格將以資產評估值為基礎由本公司與交易對方協商確定，資產評估值將根據具有證券、期貨相關業務資格的資產評估機構出具的資產評估報告結果確定，並經國有資產監督管理部門備案確認。

#### 四、交易標的合法合規性說明

根據初步核查：

- 1、本公司與交易對方均已合法擁有標的資產的完整權利，不存在限制或者禁止轉讓的情形。
- 2、標的資產所涉及的企業不存在出資不實或影響其合法存續的情況。
- 3、本次置入及購買的三家公司股權全部為控股權。
- 4、標的資產所涉及的有限責任公司股權轉讓事宜，除錦江湯臣股東香港湯臣(中國)有限公司和揚子江股東香港偉大發展有限公司尚在履行相關決策程序外，其餘均已取得其他股東的同意，或者符合公司章程規定的轉讓前置條件(如需)。

## 第六章 本次交易對上市公司的影響

### 一、對公司主營業務的影響

公司目前的酒店業務，包括星級酒店的運營、管理及經濟型酒店的投資，本次交易完成後，隨著星級酒店資產的置出，經濟型酒店資產的置入，公司將依託「錦江之星」的品牌優勢，在酒店業務方面專注於發展經濟型酒店業務。公司主營業務結構將發生重大變化。與此同時，本公司原有的業績較為穩定的餐飲與食品業務，以及金融股權投資將保持不變，為本公司持續穩定發展提供良好的基礎。

### 二、對公司盈利能力的影響

本次交易後，本公司在酒店業務方面，將主要經營「錦江之星」經濟型酒店業務。「錦江之星」旅館具有較高的成長性，2004-2008年，其營運酒店數及營運酒店客房數年複合增長率分別高達57.5%和60.85%。截止2009年7月，「錦江之星」旅館在中國經濟型酒店中排名第二。經濟型酒店主要滿足中低檔住宿需求，在中國目前正處於高速發展的階段。從長期趨勢來看，隨著我國人均出遊率、人均中檔客房數，以及中檔住宿單位數量的增加，經濟型酒店的市場需求仍將保持較高速度的增長。本次交易後，本公司將繼續鞏固和提升「錦江之星」的市場地位和影響，使其成為公司新的利潤增長點，從而提高公司的盈利能力。

### 三、本次交易對同業競爭與關聯交易的影響

#### (一) 同業競爭

本次交易之前，公司在酒店營運、酒店管理等業務方面與控股股東錦江酒店集團存在較大程度的重疊，雙方同時經營星級酒店業務，經濟型酒店資產雖然主要集中於錦江酒店集團，但本公司也有少量的股權投資，因而存在一定程度的同業競爭。通過本次交易，本公司與錦江酒店集團雙方對酒店業務重新進行劃分。交易完成後，本公司將不再從事星級酒店的運營，轉而專注於從事經濟型酒店的運營、管理；錦江酒店集團不再從事經濟型酒店的運營，專注於從事星級酒店的運營、管理。雙方在酒店業兩個細分市場上重新定位，形成清晰的酒店業務架構，徹底、有效地解決同業競爭問題。

#### (二) 關聯交易

本次交易前，本公司與錦江酒店集團在酒店營運方面存在的主要日常關聯交易如下：

- 1、下屬子公司酒店管理為錦江酒店集團下屬酒店服務類企業提供酒店管理服務。
- 2、酒店管理的控股子公司酒店物品向錦江酒店集團下屬酒店服務類企業銷售酒店物品。
- 3、本公司向錦江酒店集團下屬子公司錦江之星支付管理費。

本次交易後，由於酒店管理及其子公司酒店物品置出至錦江酒店集團，錦江之星置入到本公司，除酒店物品還將向錦江之星提供物品銷售外，其餘部分關聯交易將不再發生。

綜上，本次交易有利於公司減少關聯交易。置入的經濟型酒店業務資產擁有完全獨立於星級酒店的完整業務體系，不影響公司資產的完整性，經濟型酒店在業務、資產、人員、機構、財務等方面能夠保持獨立。



## 第七章 其他重要事項

### 一、風險因素

#### (一) 審批風險

本次交易構成重大資產重組，已經本公司第六屆董事會第四次會議審議通過。因尚未完成審計、評估、盈利預測審核等工作，本公司將在完成上述工作後再次召開董事會。本次交易尚待公司第二次董事會審議通過以及股東大會審議批准。此外，根據交易標的預估值及未經審計的財務數據，本次交易對錦江酒店集團構成須予披露交易，無須經錦江酒店集團股東大會審議批准，錦江酒店集團第二屆董事會第三次會議已審議批准本次交易。但是，如果最終確定的交易價格及經審計的財務數據與本次預估值及未經審計的財務數據存在重大差異，以至於對錦江酒店集團構成主要交易或非常重大交易，則還須經錦江酒店集團股東大會審議批准。交易各方內部決策後，本次交易還須經國有資產監督管理部門批准以及中國證監會核准後方可實施。本次交易能否取得上述批准或核准存在不確定性，存在可能無法獲得批准的風險。

#### (二) 市場競爭風險

本次交易完成後，本公司將轉向專注發展經濟型酒店業務。雖然「錦江之星」在國內擁有較高的知名度，具有較高的市場佔有率和領先的行業地位，但國內經濟型酒店巨大的發展潛力正吸引越來越多的國內外品牌紛紛進入這個市場，行業競爭逐漸加劇，擴張成本日趨上升。本公司在管理、品牌、網絡、人才等方面將面臨國內外競爭對手更加激烈的全方位競爭，能否保持和提高「錦江之星」在國內市場的領先地位對本公司的經營業績具有重要的影響。

### 二、保護投資者合法權益的相關安排

- 1、公司及相關信息披露義務人將嚴格按照《證券法》、《重組辦法》、《上市公司信息披露管理辦法》、《通知》等相關規定，切實履行信息披露義務。在本次交易過程中，公司將及時、公平、真實、準確、完整地披露相關信息，保護公司股東及公眾投資者的知情權。
- 2、公司聘請會計師、資產評估師對交易標的資產進行審計、評估和盈利預測審核工作，並聘請獨立財務顧問和律師對本次交易的合規性及風險、實施情況、資產過戶情況進行核查，並發表專業意見，確保本次交易合法合規，定價公允，保護公司及股東的合法權益。
- 3、因本次交易構成關聯交易，本公司在召開董事會、股東大會審議相關議案時，將嚴格執行關聯交易的審批程序，關聯董事及關聯股東迴避表決。同時相關議案須由獨立董事事前認可並發表獨立意見。

- 4、本次交易相關議案將提交股東大會表決，公司股東大會將採取現場投票與網絡投票相結合的方式。公司將通過上證所系統向公司股東提供網絡形式的投票平台，股東可以在網絡投票時間內通過網絡方式行使表決權。

### 三、獨立董事意見

本公司獨立董事本著獨立、客觀、公正的原則，在充分瞭解相關信息的基礎上，對本次交易發表如下獨立意見：

- 1、本次交易構成關聯交易。公司關聯董事迴避表決，董事會表決程序符合有關法律、法規和公司章程的規定。
- 2、本次交易的實施將有利於公司增強持續經營能力和發展潛力，避免同業競爭，減少和規範關聯交易，保持上市公司獨立性，符合公司及全體股東的利益。
- 3、本次交易以及簽訂的相關協議，符合《公司法》、《證券法》、《上市公司重大資產重組管理辦法》及其他有關法律、法規和中國證監會頒佈的規範性文件的規定，本次重組預案具備可操作性。
- 4、本次交易的最終交易價格將以具有證券相關業務資格的資產評估機構出具並經國有資產管理部門備案確認的資產評估結果為基礎，由交易雙方協商確定。
- 5、同意公司本次重大資產置換及購買暨關聯交易預案，並同意將相關議案提交公司董事會審議。

### 四、交易對方對預案中所提供信息的承諾

本次交易的交易對方錦江酒店集團及其子公司上海錦江飯店就其為本預案披露的重大資產重組事宜所提供信息做出承諾和聲明。承諾其向本公司所提供的信息的真實性、準確性和完整性，保證不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並聲明承擔個別和連帶的法律責任。

## 五、本次交易的獨立財務顧問核查意見

本公司獨立財務顧問申銀萬國經核查認為：錦江股份本次交易基本符合相關法律法規及中國證監會規定的重組條件，其編製的重組預案符合中國證監會及上海證券交易所規定的相關要求，所披露的信息真實、準確、完整，不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏。

鑒於本公司將在相關審計、評估、盈利預測審核完成後再次召開董事會審議本次重大資產重組方案，屆時申銀萬國將根據《重組辦法》及相關規定，對本次重組方案出具獨立財務顧問報告。

(本頁無正文，為《上海錦江國際酒店發展股份有限公司重大資產置換及購買暨關聯交易預案》簽署頁)

上海錦江國際酒店發展股份有限公司董事會  
2009年8月28日

---

承董事會命  
上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司  
康鳴  
聯席公司秘書

中國上海，二零零九年八月二十八日

於本公告日期，執行董事為俞敏亮先生、陳文君女士、楊衛民先生、陳灝先生、袁公耀先生、徐祖榮先生、韓敏先生和康鳴先生，非執行董事為沈懋興先生，獨立非執行董事則為季崗先生、夏大慰先生、孫大建先生、芮明杰博士、楊孟華先生、屠啓宇博士、沈成相先生和李松坡先生。

\* 該公司根據香港法例第32章公司條例第XI部以其中文名稱和英文名稱「Shanghai Jin Jiang International Hotels (Group) Company Limited」登記為一家非香港公司。