


股票代码：000524

证券简称：东方宾馆

# 广州市东方宾馆股份有限公司



## 股权分置改革说明书

保荐机构： 广发证券股份有限公司

签署日：2005 年 12 月 22 日

证券代码：000524

证券简称：东方宾馆

# 广州市东方宾馆股份有限公司 股权分置改革说明书 (全文)

本公司董事会根据非流通股东的书面委托,编制股权分置改革说明书。

本公司股权分置改革由公司 A 股市场非流通股股东与流通股股东之间协商,解决相互之间的利益平衡问题。中国证券监督管理委员会和证券交易所对本次股权分置改革所作的任何决定或意见,均不表明其对本次股权分置改革方案及本公司股票的价值或者投资人的收益做出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

## 特别提示

1. 本公司非流通股份中存在国家股或国有法人股，本次股权分置改革方案中，对该部分股份的处分尚需国有资产监督管理部门审批同意。
2. 股权分置改革方案需参加相关股东会议表决的股东所持表决权的三分之二以上通过，并经参加相关股东会议表决的流通股股东所持表决权的三分之二以上通过，存在无法获得相关股东会议表决通过的可能。
3. 截止本说明书签署日，公司非流通股股东所持股份不存在司法冻结、扣划等情形，但由于距股权分置实施日尚有一定时间间隙，非流通股股东支付给流通股股东的股份存在被司法冻结、扣划的可能。

## 重要内容提示

### 一、改革方案要点

东方宾馆的非流通股股东以其所持有的股份支付给流通股股东做为对价,从而获得流通权。股权登记日登记在册的流通股股东每持有 10 股流通股获付 2.8 股股份。股权分置改革方案实施后首个交易日,公司非流通股股东持有的非流通股股份获得上市流通权。

### 二、非流通股股东的承诺事项

根据相关法律、法规和规章的规定,本公司的非流通股股东东方酒店集团、越秀集团做出了法定最低承诺。

除法定最低承诺外,东方酒店集团、越秀集团还做出了如下特别承诺:

#### 1、限售期限

东方酒店集团、越秀集团承诺,其持有的非流通股份将自获得上市流通权之日起二十四个月内不上市交易;在前项承诺期期满后,持股 5%以上非流通股股东通过交易所挂牌交易出售股份,出售数量占公司股份总数的比例在十二个月内不超过 5%,在二十四个月内不超过 10%。在十二个月法定承诺期满后,东方宾馆非流通股股东可以通过交易所挂牌交易以外的方式转让所持股份。

2、东方酒店集团、越秀集团声明:东方酒店集团、越秀集团将忠实履行承诺,承担相应的法律责任。除非受让人同意并有能力承担承诺责任,东方酒店集团、越秀集团将不转让所持有的股份。

### 三、本次改革相关股东会议的日程安排

1、本次相关股东会议的股权登记日:2006 年 1 月 13 日

2、本次相关股东会议现场会议召开日:2006 年 1 月 23 日

3、本次相关股东会议网络投票时间:通过交易系统进行网络投票的时间为 2006 年 1 月 19 日至 2006 年 1 月 23 日的交易时间,通过互联网投票的时间为 2006 年 1 月 19 日 9:30 至 2006 年 1 月 23 日 15:00

### 四、本次改革东方宾馆股票停复牌安排

- 1、本公司董事会将申请东方宾馆股票自 2005 年 12 月 23 日起停牌，最晚于 2006 年 1 月 5 日复牌，此段时期为股东沟通时期；
- 2、本公司董事会将在 2006 年 1 月 5 日（不含当日）之前公告非流通股股东与流通股股东沟通协商的情况、协商确定的改革方案，并申请东方宾馆股票于公告后下一交易日复牌；
- 3、如果本公司董事会未能在 2006 年 1 月 5 日（不含当日）之前公告协商确定的改革方案，本公司将刊登公告宣布取消本次相关股东会议，并申请东方宾馆股票于公告后下一交易日复牌，确有特殊原因经交易所同意延期的除外。
- 4、本公司董事会将申请自相关股东会议股权登记日的次一交易日起至改革规定程序结束之日相关证券停牌。

## 五、查询和沟通渠道

热线电话：8008308160(全国免费电话), 020-86662791

传 真：020-86662791

电子信箱：dfhotel@163.com

公司网站：<http://www.dongfanghotel-gz.com>

证券交易所网站：[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)

## 目录

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 释 义 .....                      | 7  |
| 一、公司基本情况简介 .....               | 8  |
| 二、公司设立以来股本结构的形成及历次变动情况 .....   | 10 |
| 三、公司非流通股东情况介绍 .....            | 13 |
| 四、股权分置改革方案 .....               | 17 |
| 五、股权分置改革对公司治理的影响 .....         | 22 |
| 六、股权分置改革过程中可能出现的风险及其处理方案 ..... | 24 |
| 七、公司聘请的保荐机构和律师事务所 .....        | 26 |
| 八、其他需要说明的事项 .....              | 28 |
| 九、备查文件目录 .....                 | 30 |

## 释 义

在本股权分置改革说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

|                   |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| 公司/本公司/东方宾馆/股份公司： | 指广州市东方宾馆股份有限公司                     |
| 东方酒店集团：           | 指广州市东方酒店集团有限公司                     |
| 越秀集团：             | 指广州越秀集团有限公司                        |
| 方案：               | 指股权分置改革方案，详见本股权分置改革说明书“股权分置改革方案”一节 |
| 中国证监会/证监会：        | 指中国证券监督管理委员会                       |
| 深交所、交易所：          | 指深圳证券交易所                           |
| 证券登记结算机构：         | 指中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司               |
| 保荐机构/广发证券：        | 指广发证券股份有限公司                        |
| 律师/本所/广开律师事务所：    | 指广东广开律师事务所                         |

## 一、公司基本情况简介

### 1、公司基本情况

|       |   |
|-------|---|
| 中文名称： | 广州市东方宾馆股份有限公司   |
| 英文名称： | GUANGZHOU DONG FANG HOTEL CO., LTD.   |
| 注册地址： | 广东省广州市流花路 120 号   |
| 办公地址： | 广东省广州市流花路 120 号   |
| 设立日期： | 1993 年 1 月 14 日   |
| 法人代表： | 翁亚绪   |
| 邮政编码： | 510016  |
| 公司网址： | <a href="http://www.dongfanghotel-gz.com">http://www.dongfanghotel-gz.com</a> |
| 注册资本： | 26967.37 万元   |

公司主要业务：旅馆业、办公楼出租、文化娱乐、出租车、酒店咨询、商场等。

### 2、近三年公司主要财务指标和会计数据

公司 2002 年度、2003 年度、2004 年度简要财务信息如下：

| 项 目         | 2004-12-31 | 2003-12-31 | 2002-12-31 |
|-------------|------------|------------|------------|
| 资产总额(万元)    | 76428.52   | 78834.19   | 67630.35   |
| 所有者权益(万元)   | 54592.34   | 51065.12   | 60060.70   |
| 每股净资产(元)    | 2.02       | 1.89       | 2.23       |
| 每股公积金(元)    | 1.071      | 1.067      | 1.064      |
| 资产负债率(%)    | 28.57      | 35.22      | 11.19      |
| 主营业务收入(万元)  | 25404.32   | 14787.11   | 20780.19   |
| 净利润(万元)     | 3427.43    | -9095.37   | 865.82     |
| 每股收益(摊薄)(元) | 0.127      | -0.3400    | 0.0320     |
| 每股未分配利润(元)  | -0.4927    | -0.6198    | -0.2826    |
| 净资产收益率(%)   | 6.280      | -17.814    | 1.443      |
| 每股经营现金流量(元) | 0.2906     | 0.0206     | 0.1799     |

### 3、公司设立以来利润分配情况



公司设立以来利润分配情况如下表：

| 报告期    | 每股收益(元) | 每10股分红(元) | 每10股送股(股) | 每10股转增(股) |
|--------|---------|-----------|-----------|-----------|
| 2004年度 | 0.1270  |           |           |           |
| 2003年度 | -0.3400 |           |           |           |
| 2002年度 | 0.0320  |           |           |           |
| 2001年度 | -0.3600 |           |           |           |
| 2000年度 | 0.0800  | 1.0       |           |           |
| 1999年度 | 0.0900  |           |           |           |
| 1998年度 | 0.1600  |           |           |           |
| 1997年度 | 0.2600  | 2.5       |           |           |
| 1996年度 | 0.3300  |           | 3         |           |
| 1995年度 | 0.3800  | 1.0       | 1         |           |
| 1994年度 | 0.4500  | 3.0       | 2         |           |
| 1993年度 | 0.5200  | 2.0       | 5         |           |

#### 4、公司设立以来历次融资情况

公司设立以来历次融资情况如下表：

| 实施时间       | 融资方式 | 发行价格(元/股) | 募集资金(万元) |
|------------|------|-----------|----------|
| 1993年9月22日 | A股发行 | 6.28      | 13188.00 |
| 1997年3月21日 | 配股   | 4.8       | 21168.82 |
| 合计         | -    | -         | 34356.82 |

#### 5、公司目前的股本结构

截至本说明书签署日，公司股本结构如下表：

| 股东            | 持股数(万股)    | 所占比例(%) | 股本性质  |
|---------------|------------|---------|-------|
| 非流通股股东        | 17068.903  | 63.3    |       |
| 其中：    东方酒店集团 | 12315.5992 | 45.67   | 国有法人股 |
| 越秀集团          | 4753.3038  | 17.63   | 国家股   |
| 流通股股东         | 9898.4714  | 36.7    | 社会公众股 |
| 合计            | 26967.3744 | 100     | -     |

## 二、公司设立以来股本结构的形成及历次变动情况

### (一) 公司设立时股本结构的形成

1993年,东方宾馆设立时总股本为6149.4769万股,其中东方酒店集团以原东方宾馆的净资产18005万元投入公司,其中5221万元折为股份,共计5221万股,占总股本的84.91%,12780万元转为资本公积金。内部职工以每股3.79元现金出资认购928万股,形成内部职工股,占总股本的15.09%。

股本结构如下表所示:

| 股东名称         | 股份性质        | 股份数量(股)    | 占总股本比例(%) |
|--------------|-------------|------------|-----------|
| 一、非流通股       |             | 61,494,769 | 100.00    |
| 广州市国有资产管理办公室 | 国家股         | 18,466,605 | 30.03     |
| 东方酒店集团       | 国有法人股       | 33,748,164 | 54.88     |
| 内部职工         | 内部职工股       | 9,280,000  | 15.09     |
| 二、流通股        | 境内上市的人民币普通股 | 0          | 0.00      |
| 三、公司总股本      |             | 61,494,769 | 100.00    |

## (二) 公司设立后历次股本变动情况

| 事 项     | 说 明     | 实施时间      | 股份变动(万股)   | 非流通股/流通股(万股)     |
|---------|---------|-----------|------------|------------------|
| A股发行    | IPO     | 1993-9-22 | 增加 2100    | 6149.48 / 2100   |
| 1994年送股 | 10送5股   | 1994-5-25 | 增加 4124.74 | 8760.22/3614     |
| 1995年送股 | 10送2股   | 1995-5-29 | 增加 2474.84 | 9398.66/5450.4   |
| 1996年送股 | 10送1股   | 1996-7-15 | 增加 1484.9  | 10338.52/5995.44 |
| 1997年配股 | 10配2.7股 | 1997-3-21 | 增加 4410.17 | 13129.92/7614.21 |
| 1997年送股 | 10送3股   | 1997-6-24 | 增加 6223.24 | 17068.9/9898.47  |

1、1993年9月22日，股份公司向社会公开发行2100万股。完成社会公众股发行后，股份公司总股本增加至8249.48万股，其中国有法人股3374.82万股，占股份公司总股本的40.91%；国家股1846.66万股，占股份公司总股本的22.39%；内部职工股928万股，占股份公司总股本的11.25%；社会公众股2100万股，占股份公司总股本的25.45%

2、1994年5月25日，股份公司向全体股东每10股送5股，送股完成后，股份公司总股本增至12374.22万股，其中国家股2769.99万股，占股份公司总股本的22.39%；国有法人股5062.22万股，占股份公司总股本的40.91%；内部职工股保持不变，为928万股，占股份公司总股本的7.50%；社会公众股3614.00万股，占股份公司总股本的29.21%。

3、1995年1月18日，股份公司内部职工股上市，内部职工股上市后，股份公司总股本保持不变，社会公众股增加至4542.00万股，占股份公司总股本的36.7%；

4、1995年5月29日，股份公司向全体股东每10股送2股，送股完成后，股份公司总股本增至14849.06万股，其中国家股3323.99万股，占股份公司总股本的22.39%；国有法人股6074.67万股，占股份公司总股本的40.91%；社会公众股5450.4万股，占股份公司总股本的36.7%。

5、1996年7月15日，股份公司向全体股东每10股送1股，送股完成后，股份公司总股本增至16333.96万股，其中国家股3656.39万股，占股份公司总股本的22.39%，国有法人股6682.14万股，占股份公司总股本的40.91%；社会公众股5995.44万股，占股份公司总股本的36.7%。

根据广州市人民政府《关于广州市东方宾馆股份有限公司国家股授权持有等有关问题的批复》（穗府函[1996]243号）的批复，从1996年12月起，原广州市国有资产管理办公室持有的东方宾馆国家股划转为越秀集团。

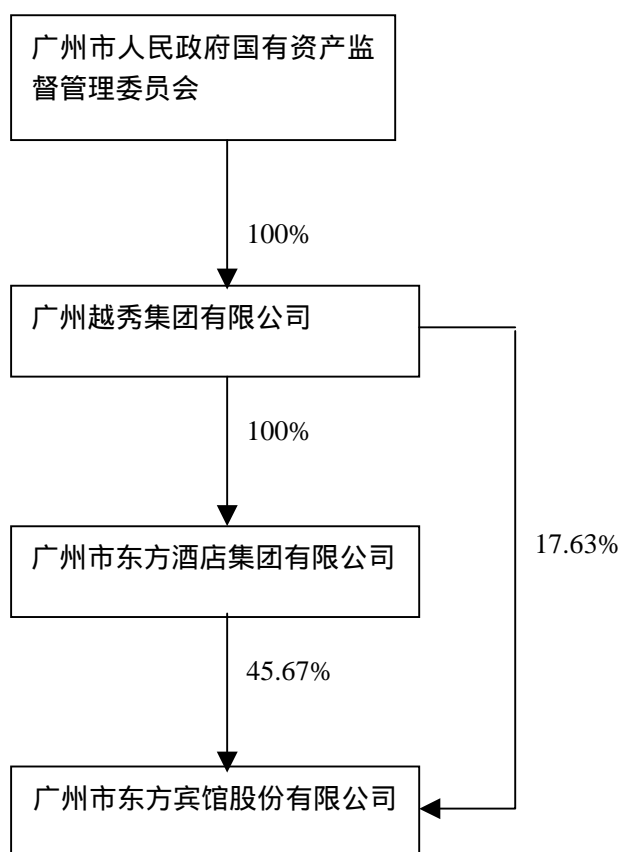
6、1997年3月21日，股份公司以1996年末股份总数16333.96万股为基数，向全体股东实施每10股配2.7股的配股方案。股份公司配售股份总额共计4410.17万股。国家股股东将配股权全部定向有偿转让给国有法人股股东；国有法人股股东东方酒店集团以现金方式全额认购本次可配股份的63.29%，即2791.40万股；社会公众股股东实际配售股份1618.77万股。本次配股完成后，股份公司总股本为20744.13万股。其中国家股3656.39万股，占股份公司总股本的17.63%；国有法人股9473.54万股，占股份公司总股本的45.67%；社会公众股7614.21万股，占股份公司总股本的36.7%。

7、1997年6月24日，股份公司按总股本20744.13万股为基数，向全体股东每10股转增3股，总股本增加为26967.37万股，其中国家股4753.30万股，占股份公司总股本的17.63%；国有法人股12315.60万股，占股份公司总股本的45.67%；社会公众股9898.47万股，占股份公司总股本的36.7%。

### 三、公司非流通股东情况介绍

#### (一) 控股股东及实际控制人情况介绍

东方酒店集团目前持有本公司45.67%的股权，为本公司的控股股东，本公司的实际控制人越秀集团直接持有本公司17.63%的股权，同时其直接持有东方酒店集团100%股权。广州市人民政府国有资产监督管理委员会持有越秀集团100%股权，为本公司的最终控制人，其关系结构如下图所示：



#### 1、基本情况

##### (1) 控股股东情况

公司名称：广州市东方酒店集团有限公司

企业性质：国有控股有限责任公司

注册地： 广州市越秀区流花路120号

办公地点： 广州市越秀区流花路120号

法人代表： 翁亚绪

注册资本：45,636万元

主营业务：旅馆业、旅游业、国内商业及物资供销业；文化娱乐服务，出租汽车营运；汽车修理；室内装修；服务加工；提供酒店业务咨询和酒店经营管理服务等。

## (2) 实际控制人情况

公司名称：广州越秀集团有限公司

企业性质：国家控股有限责任公司

注册地： 广州市天河区体育西路189号1601房

办公地点：广州市天河区体育西路189号1601房

法人代表：区秉昌

注册资本：78,115万元

主营业务：制造业，代理进出口，国内商业，物资供销业，仓储，酒店，旅游，交通，能源，房地产等。

## 2、持有公司股份、控制公司的情况介绍

东方酒店集团目前持有本公司45.67%的股权，为本公司第一大股东。1996年12月，原广州市国有资产管理办公室持有的东方宾馆国有股划转给越秀集团持有。越秀集团目前持有本公司17.63%的股权，同时持有东方酒店集团100%的股份，为本公司实际控制人。

## 3、东方酒店集团、越秀集团财务状况

(1) 东方酒店集团2004年及最近一期财务状况如下表所示：(单位:万元)

| 年 限 | 2005-6-30 | 2004-12-31 |
|-----|-----------|------------|
|-----|-----------|------------|

|        |           |           |
|--------|-----------|-----------|
| 总资产    | 207006.39 | 212490.46 |
| 净资产    | 115893.78 | 121775.69 |
| 主营业务收入 | 22275.97  | 50738.97  |
| 主营业务利润 | 14108.5   | 26015.47  |
| 净利润    | -1396.27  | -2859.39  |
| 净资产收益率 | -1.2%     | -2.35%    |
| 资产负债率  | 44.01%    | 42.69%    |

注：上表中 2004 年的数据经审计，2005 年上半年的数据未经审计。

(2) 越秀集团 2004 年及最近一期财务状况如下表所示：(单位: 万元)

| 年 限    | 2005-6-30 | 2004-12-31 |
|--------|-----------|------------|
| 总资产    | 447442.54 | 441315.89  |
| 净资产    | 261098.11 | 265902.65  |
| 净利润    | -4802.68  | 9126.94    |
| 净资产收益率 | -1.839%   | 3.432%     |
| 资产负债率  | 41.646%   | 39.747%    |

注：上表中 2004 年的数据经审计，2005 年上半年的数据未经审计。

4、截至公告日，东方酒店集团、越秀集团与上市公司之间互相担保、互相资金占用情况。

截至公告日，本公司不存在《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(56 号文)中大股东资金占用的情况。

## (二) 提出股权分置改革动议的非流通股股东及其持有公司股份的数量、比例和有无权属争议、质押、冻结情况

作为东方宾馆仅有的两家非流通股股东，东方酒店集团、越秀集团提出进行股权分置改革。截至 2005 年 12 月 5 日，东方酒店集团、越秀集团共持有公司 17068.903 万股，占公司总股本的 63.3%。经查询及根据东方酒店集团、越秀集团的书面声明，截至公告日其所持有的股份不存在权属争议、质押和冻结情况。

## (三) 非流通股股东持股数量、比例及相互之间的关联关系

截至 2005 年 9 月 30 日，东方宾馆非流通股股东的持股数量、比例如下：

| 股东名称          | 持股数(万股)    | 所占比例(%) | 股本性质  |
|---------------|------------|---------|-------|
| 广州市东方酒店集团有限公司 | 12315.5992 | 45.67   | 国有法人股 |
| 广州越秀集团有限公司    | 4753.3038  | 17.63   | 国家股   |

其中，越秀集团为东方酒店集团的实际控制人，持有东方酒店集团 100% 的股份。

**(四)非流通股股东、持有公司股份总数百分之五以上的非流通股股东的实际控制人,在公司董事会公告改革说明书的前两日持有公司流通股股份的情况以及前六个月内买卖公司流通股股份的情况**

经查询及根据东方酒店集团、越秀集团的书面声明，截至公告日，东方酒店集团、越秀集团及其实际控制人在公司董事会公告改革说明书的前两日未持有公司流通股股份；在公司董事会公告改革说明书的前六个月内，不存在买卖公司流通股股份的情况。



## 四、股权分置改革方案

### (一) 改革方案概述

#### 1、对价安排的形式、数量

公司的非流通股股东以其所持有的股份支付给流通股股东做为对价,从而获得流通权。股权登记日登记在册的流通股股东每持有 10 股流通股获付 2.8 股股份。

#### 2、对价安排的执行方式

在本次股权分置改革方案实施日,公司的非流通股股东向相关股东会议股权登记日登记在册的流通股股东划转对价股份,股权分置改革方案实施后首个交易日,公司非流通股股东持有的非流通股份获得上市流通权。

#### 3、追加对价安排的方案

截至本公告日,本公司尚无追加对价的安排。

#### 4、对价安排执行情况表

| 执行对价安排的<br>股东名称 | 执行对价安排前     |               | 本次执行数量                   |                         | 执行对价安排后     |               |
|-----------------|-------------|---------------|--------------------------|-------------------------|-------------|---------------|
|                 | 持股数<br>(万股) | 占总股本<br>比例(%) | 本次执行对价<br>安排股份数量<br>(万股) | 本次执行对<br>价安排现金<br>金额(元) | 持股数<br>(万股) | 占总股本<br>比例(%) |
| 东方酒店集团          | 12315.5992  | 45.67         | 1999.7518                | 0                       | 10315.8474  | 38.25         |
| 越秀集团            | 4753.3038   | 17.63         | 771.8202                 | 0                       | 3981.4836   | 14.76         |
| 合计              | 17068.9030  | 63.3          | 2771.5720                | 0                       | 14297.3310  | 53.02         |

#### 5、有限售条件的股份可上市流通预计时间表

| 序号 | 股东名称   | 占总股本<br>比例(%) | 股份数量<br>(万股) | 可上市流通时<br>间 | 承诺的限售条件   |
|----|--------|---------------|--------------|-------------|---|
| 1  | 东方酒店集团 | 5%            | 1348.3687    | G+24 个月后    | 自获得流通权之日起,在 24 个月内不上市交易。在前项承诺期期满后的 12 个月内,通过深交所挂牌交易出售股份的数量不超过东方宾馆总股本的 5%,在 24 个月内不超过 10%。 |
|    |        | 10%           | 2696.7374    | G+36 个月后    |   |

|   |      |        |            |          |   |
|---|------|--------|------------|----------|---|
|   |      | 38.25% | 10315.8474 | G+48 个月后 | 无   |
| 2 | 越秀集团 | 5%     | 1348.3687  | G+24 个月后 | 自获得流通权之日起,在 24 个月内不上市交易。在前项承诺期期满后的 12 个月内,通过深交所挂牌交易出售股份的数量不超过东方宾馆总股本的 5%,在 24 个月内不超过 10%。 |
|   |      | 10%    | 2696.7374  | G+36 个月后 |   |
|   |      | 14.76% | 3981.4836  | G+48 个月后 | 无   |

注 1: G 为东方宾馆股权分置改革方案实施后首个交易日

### 6、改革方案实施后股份结构变动表

| 改革前             |              |               | 改革后               |              |               |
|-----------------|--------------|---------------|-------------------|--------------|---------------|
|                 | 股份数量<br>(万股) | 占总股本<br>比例(%) |                   | 股份数量<br>(万股) | 占总股本<br>比例(%) |
| 一、未上市流通<br>股份合计 | 17068.903    | 63.3          | 一、有限售条件<br>的流通股合计 | 14297.3310   | 53.02         |
| 国家股             | 4753.3038    | 17.63         | 国家持股              | 3981.4836    | 14.76         |
| 国有法人股           | 12315.5992   | 45.67         | 国有法人持股            | 10315.8474   | 38.25         |
| 社会法人股           |              |               | 社会法人持股            |              |               |
| 募集法人股           |              |               |                   |              |               |
| 境外法人持股          |              |               | 境外法人持股            |              |               |
| 二、流通股份合<br>计    | 9898.4714    | 36.7          | 二、无限售条件<br>的流通股合计 | 12670.0434   | 46.98         |
| A 股             | 9898.4714    | 36.7          | A 股               | 12670.0434   | 46.98         |
| B 股             |              |               | B 股               |              |               |
| H 股及其它          |              |               | H 股及其它            |              |               |
| 三、股份总数          | 26967.3744   | 100           | 三、股份总数            | 26967.3744   | 100           |
| 备注:             |              |               |                   |              |               |

## （二）保荐机构对本次改革对价安排的分析意见

保荐机构在综合考虑公司的基本面和全体股东的即期利益和未来利益的基础上，按照有利于公司发展和市场稳定的原则，对本次股权分置改革对价安排的分析如下：

### 1、分析对价安排的基本原则

（1）符合政策法规原则。符合《关于推进资本市场改革开放和稳定发展的若干意见》、《关于上市公司股权分置改革的指导意见》、《上市公司股权分置改革管理办法》和国务院国资委《关于上市公司股权分置改革中国有股股权管理有关问题的通知》以及其他现行法律、法规的要求；

（2）兼顾全体股东的即期利益和长远利益，有利于公司发展和市场稳定，切实保护投资者特别是公众投资者的合法权益；

（3）体现“三公”原则。在兼顾公司非流通股股东和流通股股东利益的基础上，完成公司股权分置改革工作；

（4）简便易行原则。以尽可能简便易行、通俗易懂的方式进行对价安排，易于各方理解，有利于股权分置改革的顺利实施。

### 2、理论对价的确定

为了充分保证流通股股东利益，在实施股权分置改革后，流通股股东的理论流通市值不低于股权分置改革前的流通市值。

#### （1）股改前上市公司总价值

以公告日前 60 个交易日（以 2005 年 12 月 20 日为公告日）东方宾馆收盘价的均价为 2.68 元作为流通股股东的持股成本，而以 2005 年 6 月 30 日每股净资产 2.067 元作为非流通股的持股成本，则：

股改前上市公司总价值=非流通股数量×每股净资产+流通股数量×股票价格=2.067×17068.903+2.68×9898.4714=61809.33 万元。

(2) 总价值不变条件下股改后股票的理论价格

股改后的理论市场价格=股改前上市公司总价值/总股本=2.29 元/股

(3) 理论对价的测算

假设 :R 为非流通股股东为使非流通股份获得流通权而向每股流通股支付的流通对价 ;

流通股股东的持股成本为 C ;

股权分置改革方案实施后股价为 P。

为保护流通股股东利益不受损害 , 则 R 至少满足下式要求 :

$$C = P \times (1 + R)$$

即 :  $R = C \div P - 1$

解得 ,  $R = 0.170$ 。

根据理论测算 , 东方宾馆非流通股获得流通权需向流通股支付的对价为每 10 股流通股送 1.70 股。

### 3、对价安排的分析意见

在本次股权分置改革方案中 , 东方宾馆的非流通股股东为获得其持有股份的上市流通权而以其所持有的股份向流通股股东做对价安排 , 股权登记日登记在册的流通股股东每持有 10 股流通股获付 2.8 股股份 , 对价比例高于上述测算的理论对价比例 , 降低了东方宾馆流通股股东的持股成本 , 使流通股股东的市场风险得到较大幅度的释放。因此 , 保荐机构认为东方宾馆股权分置改革的对价安排是在全体股东的即期利益和未来利益的基础上 , 按照有利于公司发展和市场稳定的原则作出的 , 公平合理。

## (三) 非流通股股东做出的承诺事项以及为履行其承诺义务提供的保证安排

### 1、东方酒店集团、越秀集团做出的承诺事项

根据相关法律、法规和规章的规定，东方酒店集团、越秀集团做出了法定最低承诺。

除法定最低承诺外，东方酒店集团、越秀集团还做出了如下特别承诺：

(1)关于所持东方宾馆股份获得流通权后的限售期

东方酒店集团、越秀集团承诺，东方酒店集团、越秀集团持有的东方宾馆非流通股份将自获得上市流通权之日起二十四个月内不上市交易；在前项承诺期期满后，持股5%以上非流通股股东通过交易所挂牌交易出售股份，出售数量占公司股份总数的比例在十二个月内不超过5%，在二十四个月内不超过10%。在十二个月法定承诺期满后，东方宾馆非流通股股东可以依法转让所持股份。

(2)东方酒店集团、越秀集团作出保证：

“本承诺人保证不履行或者不完全履行承诺的，赔偿其他股东因此而遭受的损失。”

2、有关承诺事项的履约时间、履约方式及保证措施

在东方宾馆股权分置改革完成后，东方酒店集团、越秀集团将向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司针对本公司支付对价后余下的14297.3310万股股份办理锁定手续，以保证东方酒店集团、越秀集团持有的这部分股份自获得上市流通权之日起二十四个月内不上市交易。

3、东方酒店集团、越秀集团履约能力及风险防范对策

在承诺限售期内，东方酒店集团、越秀集团所持东方宾馆股份已被锁定，且受到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司监控，可保证东方酒店集团、越秀集团能正常履约并能有效防范不能履约的风险。

4、承诺人声明：本承诺人将忠实履行承诺，承担相应的法律责任。除非受让人同意并有能力承担承诺责任，本承诺人将不转让所持有的股份。

## 五、股权分置改革对公司治理的影响

### （一）公司董事会的意见

公司董事会认为，本次股权分置改革顺应我国证券市场的发展趋势，将为公司的发展带来新的历史机遇，对公司治理及未来发展产生深远的影响。公司将以此一改革为契机，进一步完善战略发展规划，不断提高公司盈利能力、提升公司核心竞争力，争取为全体股东带来更多的回报。

#### 1、股权分置改革将实现全体股东价值取向的一致性，使公司持续协调发展

现代公司经营的目标在于实现股东价值的最大化，但是，在股权分置的情况下，流通股股东与非流通股股东的价值取向不一致，往往出现非流通股股东埋头搞经营，不关心公司流通股股价，而流通股股东对于公司股价的关心远远超过对于公司经营情况的关心，导致公司在投资及经营决策时由于两类股东的价值取向不一致而无法做出最有利于公司的决定。同时，股权分置的存在还使公司流通股股东与非流通股股东在权利、义务方面不对等，长此以往打击了流通股股东的积极性，使公司的长期发展得不到流通股股东的支持。本次股权分置改革将解决公司非流通股股东与流通股股东在权利、义务方面长期不对等的情况，使两类股东的利益一致化，从而有利于公司的持续协调发展。

#### 2、公司将利用股权分置改革带来的良好市场环境，择机进行相关并购活动，以实现公司的良性发展

股权分置改革的实施将使证券市场更具开放性，上市公司之间的并购活动也将日益频繁。公司将在符合长远发展规划的前提下，积极抓住市场机遇，进行低成本的并购活动，收购兼并将有利于实现优势互补、扩大规模、拓展产业链条，实现公司规模化的、集约化经营，使公司经营规模得以迅速扩大从而使公司实现健康、快速的发展。

#### 3、股权分置改革的实施有助于进一步完善公司治理，使公司成为真正意义上的公众公司

在股权分置情况下，公司的治理更多地依赖非流通股股东，公司的经营及管

理也主要是非流通股股东参与。如，公司目前董事基本为非流通股股东推荐，独立董事也主要为非流通股股东推荐。这样的治理结构没有很好地调动流通股股东的积极性，使公司的主要决策机构——董事会也缺乏广泛的代表性。在解决了股权分置后，全体股东的责、权、利更加统一，公司股份的流动性更强了，流通股股东发表自己意见的平台也更为完善，公司的小股东更有条件联合起来，通过股东大会充分表达自己的意见，改变在公司决策机构中没有流通股代表的现状，使公司董事会的构成更加多样化，董事会的决策更加科学、合理，使公司成为真正意义上的公众公司。

#### 4、有利于形成有效的约束机制

股权分置改革后，股票价格的变化将直接关系到股东利益的实现，而在股票全流通状态下，股票价格是公司价值的表现形式，从而促进上市公司股东关注公司价值的核心——法人治理结构，形成上市公司多层次的外部监督和约束机制。在制度和利益机制上制约了非流通股股东损害流通股股东利益的行为。

#### （二）独立董事的意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上海证券交易所股票上市规则》（2004年修订本）、《关于上市公司股权分置改革的指导意见》、《上市公司股权分置改革管理办法》（证监发[2005]86号）及《公司章程》的有关规定，本公司独立董事李善民、吴裕康、罗燕就公司股权分置改革发表了独立意见。意见如下：

“本人认为，公司进行的股权分置改革工作符合资本市场改革的方向。解决公司股权分置这一历史遗留问题，协同非流通股股东和流通股股东的利益，有利于形成公司治理的共同利益基础，完善公司治理结构，促进公司的长远发展。

公司股权分置改革方案兼顾了非流通股股东和流通股股东的利益，方案公平合理，不存在损害公司及流通股股东利益的情形。公司在股权分置改革过程中将采取有力措施进一步保护流通股股东利益，如审议股权分置改革方案时，参照股东大会程序由相关股东召开会议分类表决，为流通股股东提供网络投票平台，安排实施董事会征集投票权操作程序等。

总之，公司股权分置改革方案体现了公开、公平、公正的“三公”原则，符合现行法律、法规的要求，本人同意公司股权分置改革方案。”

## 六、股权分置改革过程中可能出现的风险及其处理方案

### （一）股权分置改革方案面临审批不确定的风险

根据《上市公司股权分置改革管理办法》规定，上市公司非流通股股份处置需经有权部门批准，应当在网络投票开始前取得批准文件。本次股权分置改革方案涉及国有资产处置，需报广东省国有资产监督管理委员会并经广东省人民政府批准。本方案能否取得相关部门的批准存在不确定性。

**相应处理方案：**公司董事会将尽力协助非流通股股东取得相关部门的批准，若在网络投票第一天前仍无法取得相关部门的批准，则公司将按照相关规定延期召开本次相关股东大会。

### （二）股权分置改革能否顺利通过股东大会存在一定的不确定性。

根据中国证监会的相关规定，相关股东会议就董事会提交的股权分置改革方案做出决议，必须经参加表决的股东所持表决权的三分之二以上通过，并经参加表决的流通股股东所持表决权的三分之二以上通过后方可生效，因此，本次股权分置改革方案能否顺利实施尚有待于相关股东会议的批准，而公司股权分置改革方案能否顺利通过存在一定的不确定性。若未获相关股东会议批准，则本次股权分置改革方案将不能实施，本公司仍将保持现有的股权分置状态。

**相应处理方案：**公司将通过投资者座谈会、媒体说明会、网上路演、走访机构投资者、发放征求意见函等多种方式，与流通股股东进行充分沟通和协商，同时公布热线电话、传真及电子信箱，广泛征集流通股股东的意见，使得改革方案的形成具有广泛的股东基础。

### （三）股票价格波动风险

在尚处于初级发展阶段的中国证券市场，股权分置改革事项蕴含一定的市场不确定风险，由于股权分置改革涉及各方的观点、判断和对未来的预期差异较大，



因此有可能存在股票价格较大波动的风险。

**相应处理方案：**公司将根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，履行相关的程序，并加强信息披露。同时，本公司也提醒投资者，尽管本次股权分置改革方案的实施将有利于东方宾馆的持续发展，但方案的实施并不能给东方宾馆的盈利和投资价值立即带来爆发式的增长，投资者应根据东方宾馆披露的信息进行理性投资，并注意投资风险。

#### **（四）非流通股股东持有的股份存在被司法冻结、扣划的风险**

截止本说明书签署日，公司非流通股股东所持股份不存在司法冻结、扣划等情形，但由于距股权分置实施日尚有一定时间间隙，非流通股股东支付给流通股股东的股份存在被司法冻结、扣划的可能。

**相应的处理方案：**若公司非流通股股东拟支付给流通股股东的股份被冻结、扣划，以致无法支付对价，公司将督促非流通股股东尽快解决。如在股权分置改革方案实施前仍未能解决的，本公司此次股权分置改革将终止。

#### **（五）公司参股企业资金占用的风险**

截至 2005 年 6 月 30 日，公司参股企业占用本公司资金 1271.42 万元（详见 2005 年中报）。

**相应的处理方案：**公司董事会将积极争取在 2006 年 12 月 31 日前解决上述资金占用。

## 七、公司聘请的保荐机构和律师事务所

### （一）公司聘请的保荐机构和律师事务所在公司董事会公告改革说明书的前两日持有公司流通股股份的情况以及前六个月内买卖公司流通股股份的情况

在公司董事会公告改革说明书的前两日，广发证券不持有东方宾馆的流通股股票。在公司董事会公告改革说明书的前六个月内，广发证券也未有买卖东方宾馆流通股股票的情况。

在公司董事会公告改革说明书的前两日，广东广开律师事务所未持有东方宾馆的流通股股票。在公司董事会公告改革说明书的前六个月内，广东广开律师事务所也未有买卖东方宾馆流通股股票的情况。

### （二）保荐意见结论

广发证券接受东方宾馆的委托，对东方宾馆的股权分置改革出具了保荐意见书，结论如下：

在东方宾馆及其非流通股股东提供的有关资料、说明真实、准确、完整的前提下，本保荐机构认为：东方宾馆本次股权分置改革方案体现了公开、公平、公正、诚实信用和自愿的原则；本次股权分置改革遵循市场化原则，对价安排合理；本次股权分置改革已采取有效措施保护中小投资者利益；非流通股股东有能力执行对价安排、有能力履行承诺事项。

公司及非流通股股东按照法律程序履行了相关信息披露义务，股权分置改革的程序及内容符合相关法律、法规及中国证监会《上市公司股权分置改革管理办法》的有关规定。基于上述理由，本保荐机构愿意推荐东方宾馆进行股权分置改革。

### （三）律师意见结论

广东广开律师事务所接受东方宾馆的委托,对东方宾馆的股权分置改革出具了法律意见书,结论如下:

本所律师认为,股份公司本次股权分置改革符合《公司法》、《证券法》、《指导意见》、《管理办法》、《操作指引》、《国有股权管理通知》等相关法律、法规及规范性文件的规定,且在目前阶段已履行了必要的法律程序;股份公司国有法人股股东实施股权分置改革方案尚需广东省人民政府国有资产监督管理委员会以及广东省人民政府批准;本次股权分置改革方案尚需相关股东会议审议通过。

## 八、其他需要说明的事项

东方宾馆股权分置改革的相关当事人如下：

### （一）广州市东方宾馆股份有限公司

法定代表人： 翁亚绪  
住所： 广东省广州市流花路120号  
邮政编码： 510016  
联系人： 陈丽红  
电话： 020-86662791  
传真： 020-86662791

### （二）保荐机构：广发证券股份有限公司

法定代表人： 王志伟  
办公地址： 广州市天河北路183号大都会广场38楼  
住 所： 珠海市吉大海滨南路光大国际贸易中心26楼2611室  
保荐代表人： 陈天喜  
项目主办人： 叶勤、李耀荣、付仕忠  
电 话： 020-87555888-517  
传 真： 020-87553583

### （三）律师：广东广开律师事务所

负责人：刘致煌  
办公地址：广州市开发区融汇大厦811室  
经办律师：刘致煌  
电话：13802501329  
传真：020-82212152

## 九、备查文件目录

- (一) 保荐协议；
- (二) 广州市东方宾馆股份有限公司非流通股股东同意参加股权分置改革的承诺函；
- (三) 有权部门对改革方案的意向性批复；
- (四) 广州市东方宾馆股份有限公司非流通股股东的承诺函；
- (五) 保荐机构出具的《广发证券股份有限公司关于广州市东方宾馆股份有限公司股权分置改革保荐意见书》；
- (六) 律师出具的《广东广开律师事务所关于广州市东方宾馆股份有限公司股权分置改革的法律意见书》；
- (七) 保密协议；
- (八) 广州市东方宾馆股份有限公司独立董事意见函。

广州市东方宾馆股份有限公司董事会

2005年12月22日