

金陵饭店股份有限公司

Jinling Hotel Corporation, Ltd.

（江苏省南京市汉中路 2 号）



首次公开发行股票招股意向书摘要

保荐人（主承销商）



华泰证券有限责任公司

（江苏省南京市中山东路 90 号）

发行概况

(一) 发行股票类型：人民币普通股

(二) 发行股数：不超过15,000万股

(三) 每股面值：1.00元

(四) 发行价格：

(五) 预计发行日期：2007年3月22日

(六) 拟上市证券交易所：上海证券交易所

(七) 发行后总股本：不超过34,000万股

(八) 本次发行前股东所持股份的流通限制、股东对所持股份自愿锁定的承诺：控股股东南京金陵饭店集团有限公司（持股15,200万股）承诺：自发行人股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其持有的发行人股份，也不由发行人收购该部分股份；其他股东新加坡欣光投资有限公司（持股1,900万股）、江苏交通控股有限公司（持股1,045万股）、江苏省出版印刷物资公司（持股570万股）、南京消防技术事务所（持股285万股）依据《公司法》规定：自发行人股票上市之日起一年内不得转让其持有的发行人股份。

(九) 保荐人(主承销商)：华泰证券有限责任公司

(十) 招股意向书签署日期：2007年2月26日

发行人声明

本招股意向书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括招股意向书全文的各部分内容。招股意向书全文同时刊载于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读招股意向书全文，并以其作为投资决定的依据。

投资者若对本招股意向书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股意向书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对招股意向书及其摘要的真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股意向书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或者投资者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。

本招股意向书摘要的所有内容，均构成招股意向书不可撤销的组成部分，与招股意向书具有同等法律效力。

第一节 重大事项提示

一、本公司特别提醒投资者注意“风险因素”中的下列风险：

1、募集资金投资项目风险

本次募集资金将全部投入金陵饭店扩建工程项目，该项目计划总投资 10.47 亿元，其中：本公司以本次股票发行募集资金和自有资金投资 4.38 亿元，战略投资者南京三宝科技集团有限公司投资 3 亿元，银行贷款 3.09 亿元。虽然投资项目已经过严格的论证，但还是面临建设过程中的建设成本控制风险：如建设材料价格上升的风险、建设人工和费用上升的风险、银行贷款利率上升的风险，资金使用中的安全风险以及国家对在建工程项目宏观政策调控的风险；投入运营后的市场和经营风险。

2、净资产收益率下降的风险

本次公开发行股票募集资金到位后，公司净资产将大幅度增加。由于募集资金将全部投入于金陵饭店扩建工程项目，且该项目建设周期较长（3年时间），募集资金投资项目难以在短期内产生效益，发行人存在发行当年净资产收益率大幅下降的风险。同时，如果募集资金投资项目竣工后未能实现预期收益，公司收入下降或增长较小，固定资产投资增加将增加公司折旧费用，折旧费将对公司投资回报带来较大压力。

二、关于放弃非本公司全资、控股、参股酒店的受托管理业务的承诺：

本公司在对境内外酒店管理公司及酒店市场作了大量调研的基础上，从专业化发展、管理控制力和利润最大化等方面考虑，将投资经营实体酒店确定为本公司战略发展模式。同时，为了吸纳和留住优秀的专业人才，保持酒店管理业务的拓展，本公司联合公司部分中高级管理人员及与酒店管理业务发展相关人员成立了酒店管理公司，并将已签订的酒店受托管理协议全部有偿委托给酒店管理公司继续履行，管理费净收益归本公司所有。本公司承诺放弃非本公司全资、控股、参股酒店的受托管理业务。

三、本招股说明书披露的申报财务报表系按旧的企业会计准则编制，本公司自2007年1月1日起执行新的企业会计准则，本公司的会计政策将在所得税核算、长期股权投资核算、借款费用资本化、会计报表列报等方面发生较大变化。经测算，本公司执行新会计准则对报告期财务状况和经营成果的影响不大。

第二节 本次发行概况

股票种类	境内上市人民币普通股(A 股)
每股面值	人民币 1.00 元
发行股数、占发行后总股本的比例	不超过 15,000 万股，占发行后总股本的比例不超过 44.12%
发行价格	通过向询价对象询价确定发行价格区间；在发行价格区间内，向配售对象累计投标询价，综合累计投标询价结果和市场情况确定发行价格。
发行前每股净资产	1.93 元（按 2006 年 9 月 30 日净资产和发行前总股本计算）
发行方式	采用网下向配售对象累计投标询价发行与网上资金申购定价发行相结合的方式
发行对象	符合资格的询价对象和在上海证券交易所开户的境内自然人、法人等投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
本次发行股份的流通限制和锁定安排	控股股东金陵集团承诺：自发行人股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其持有的发行人股份，也不由发行人收购该部分股份；其他股东依据《公司法》规定：自发行人股票上市之日起一年内不得转让其持有的发行人股份。
承销方式	承销团余额包销
预计募集资金总额和净额	募集资金总额根据询价结果确定
发行费用概算	万元（根据实际募集资金总额确定）

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本资料

注册中、英文名称	金陵饭店股份有限公司 Jinling Hotel Corporation, Ltd.
注册资本	19,000 万元
法定代表人	李建伟
成立日期	2002 年 12 月 30 日
住所及邮政编码	南京市汉中路 2 号金陵饭店 4 楼 210005
电话、传真号码	025-84711888 025-84711666
互联网地址	http://www.jinlinghotel.com
电子信箱	hotel@jinlinghotel.com

二、发行人历史沿革及改制重组情况

（一）发行人的设立方式

2002 年 12 月 27 日，经江苏省人民政府以“苏政复[2002]156 号”文《省政府关于同意设立金陵饭店股份有限公司的批复》批准，南京金陵饭店集团有限公司作为主发起人，联合新加坡欣光投资有限公司、江苏交通控股有限公司、江苏省出版印刷物资公司和南京消防技术服务事务所四家发起人，共同发起设立金陵饭店股份有限公司。2002 年 12 月 30 日，股份公司在江苏省工商行政管理局登记注册，并取得了企业法人营业执照，注册号为 3200001105707，注册资本为 19,000 万元，每股面值 1 元，总股本为 19,000 万股。

（二）发起人及其投入的资产内容

本公司发起人包括南京金陵饭店集团有限公司、新加坡欣光投资有限公司、江苏交通控股有限公司、江苏省出版印刷物资公司和南京消防技术服务事务所。

上述 5 家发起人中，金陵集团以原南京金陵饭店五星级酒店经营性净资产出资，以 2002 年 10 月 31 日为基准日，江苏天衡出具了“天衡审字（2002）301 号”《审计报告》，江苏中天资产评估事务所有限公司出具了“苏中资评报字（2002）第 174 号”《资产评估报告》。评估后的上述经营性净资产为 23,342.91 万元，按 1: 0.65116130055 的比例折为 15,200 万股，占股份公司总股本的 80%。其他 4 家发起人股东均以现金出资，合计 5,835.73 万元，按相同比例折为 3,800 万股，

其中：欣光投资 1,900 万股，占总股本的 10%；交通控股 1,045 万股，占总股本的 5.5%；物资公司 570 万股，占总股本的 3%；消防事务所 285 万股，占总股本的 1.5%。江苏天衡为此出具了“天衡验字（2002）85 号”《验资报告》。

三、有关股本的情况

（一）总股本、本次发行的股份、股份流通限制和锁定安排

本次发行前公司总股本为 19,000 万股，本次发行股份不超过 15,000 万股，发行后总股本不超过 34,000 万股，本次发行的股份占发行后总股本的比例不超过 44.12%。控股股东南京金陵饭店集团有限公司承诺：自发行人股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其持有的发行人股份，也不由发行人收购该部分股份；其他股东新加坡欣光投资有限公司、江苏交通控股有限公司、江苏省出版印刷物资公司、南京消防技术服务事务所依据《公司法》规定：自发行人股票上市之日起一年内不得转让其持有的发行人股份。

（二）公司发起人、前十名股东、外资股东的持股数量及比例

本次发行前，发行人共有 5 名发起人股东，不存在自然人股东。其持股情况如下：

	股东名称	持股数(万股)	持股比例(%)
1	南京金陵饭店集团有限公司(SLS)	15,200	80.00
2	新加坡欣光投资有限公司(外资股股东)	1,900	10.00
3	江苏交通控股有限公司(SLS)	1,045	5.50
4	江苏省出版印刷物资公司(SLS)	570	3.00
5	南京消防技术服务事务所	285	1.50
	合计	19,000	100.00

注：SLS 是 State-own Legal-person Shareholder 的缩写，表示其为国有法人股股东。

（三）发行人的发起人、控股股东和主要股东之间的关联关系

本公司股东之间不存在关联关系。

四、发行人主营业务情况

（一）主营业务和主要产品或服务

发行人主营业务为酒店经营，主要提供住宿、餐饮、会议等综合性服务。

（二）公司的主要消费群体

公司的主要客源构成为公司商务散客、旅行代理商/订房中心商务散客、长住客、会议客人、旅游团队等。

（三）所需主要原材料情况

公司酒店业务所需的原材料主要有：食品、酒水和客房消耗品、洗涤用品等酒店用品。

（四）行业竞争状况及本公司在行业中的竞争地位

截止 2005 年底，南京市共有星级饭店 123 家，客房约 1.6 万间。从星级饭店结构上看，四、五星级的高星级饭店共 22 家（五星级饭店 8 家、四星级饭店 14 家）；三星级的中档星级饭店共 53 家；一、二星级的较低档星级饭店共 48 家（其中二星级 47 家、一星级 1 家）。

金陵饭店的平均房价、客房平均出租率、营业收入和营业利润均高于南京市五星级酒店的平均水平，在南京市场具有较强的竞争优势。2006 年 4 月，第三届“中国酒店金枕头奖”评选出 2005 年度“中国十大最受欢迎商务酒店”，金陵饭店作为中国民族酒店品牌的唯一代表跻身前三甲。

五、发行人业务及生产经营有关的资产权属情况

（一）商标

根据《南京金陵饭店集团有限公司资产重组方案》，与本公司业务相关的商标无偿进入本公司。经国家工商行政管理总局核准，原南京金陵饭店持有的、与本公司主营业务相关的 25 项注册商标均已转让给本公司。

（二）土地使用权

本公司通过向金陵集团租赁方式，获得了位于南京市鼓楼区汉中路 2 号宗地 10,356.28 平方米的土地使用权，年租金总额为 202 万元，租赁年限为 20 年，自本公司成立之日起计算，租赁期满后双方续签协议。

（三）房屋

截止 2006 年 9 月 30 日，本公司拥有的房屋权属情况如下：

序号	房屋所有权证号	地址	建筑面积 (平方米)	丘(地)号
1	宁房权证鼓转字第 241738 号	南京市汉中路 2 号	40799.11	579250-VI-3
2	宁房权证鼓转字第 241739 号	南京市汉中路 2 号	753.44	579250-1

3	宁房权证鼓转字第 241740 号	南京市汉中路 2 号	8231.07	579250-1
4	宁房权证鼓转字第 241741 号	南京市汉中路 2 号	77.87	579250-1
5	宁房权证鼓转字第 241745 号	南京市汉中路 2 号	472.16	579250-VII-3

（四）重要特许经营权利

2002 年 12 月 24 日，南京市公安局向本公司颁发了公特市旅字第 151 号《特种行业许可证》；2005 年 8 月 3 日，江苏省卫生厅向本公司颁发了苏卫监证字（2005）第 001 号《卫生许可证》。上述许可证无期限和年度费用规定。

六、同业竞争与关联交易

（一）同业竞争情况

本公司与控股股东金陵集团及其控制的其他企业之间不存在同业竞争。金陵集团已向本公司出具了避免同业竞争的承诺。

（二）关联交易情况

1、经常性关联交易

（1）公司从关联方采购货物

单位：万元

关联单位名称	业务内容	2006 年 1-9 月	2005 年度	2004 年度	2003 年度
金广公司	采购印刷品	60	53	61	55
占同类业务的比例（%）		16.80	13.24	17.50	23.70
金陵快餐	提供公司职工工作餐	200	262	265	197
占同类业务的比例（%）		100.00	100.00	100.00	100.00
定价原则		市场化定价，协商确定			

（2）公司向关联方销售货物

单位：万元

关联单位名称	业务内容	2006 年 1-9 月	2005 年度	2004 年度	2003 年度
金陵集团	在公司采购及消费	118	84	92	97
五星公司	在公司采购及消费	-	-	22	19
湖滨金陵	在公司采购及消费	11	57	58	55
金陵娱乐	在公司采购及消费	89	146	237	243
金陵百货	在公司采购及消费	4	68	107	113
购物中心	在公司采购及消费	-	15	17	55
汽车公司	在公司采购及消费	-	-	3	9
合 计		222	370	536	591
占同类业务的比例（%）		1.86	1.57	2.38	3.23
定价原则		市场化定价			

（3）公司向关联方提供劳务

单位：万元

关联单位名称	业务内容	2006 年 1-9 月	2005 年度	2004 年度	2003 年度
金陵集团	提供劳务	75	111	102	83
金陵娱乐	提供劳务	41	59	57	50
合 计		116	170	159	133
占同类业务的比例 (%)		3.12	3.48	3.23	3.04
定价原则		协议价			

(4) 公司代关联方收取款项

单位：万元

关联单位名称	2006 年 1-9 月	2005 年度	2004 年度	2003 年度
金陵集团	760	1,001	1,050	1,147
金陵娱乐	283	324	386	261
金陵百货	148	251	398	411
购物中心	8	25	102	152
湖滨金陵	13	16	51	41
汽车公司	5	15	22	24
合 计	1,217	1,632	2,009	2,036

由于部分客户同时在公司以及上述关联单位消费，而结算时统一在公司前台，故形成代收款项的关联交易。公司代金陵集团收取的款项主要为替金陵集团向客户收取的世界贸易中心写字楼租金。

(5) 根据公司成立时的重组方案，金陵集团的水、电、汽、煤气、公共设施等服务由本公司提供。公司最近三年及一期向关联方收取水、电、汽、天然气等费用情况如下：

单位：万元

关联单位名称	2006 年 1-9 月	2005 年度	2004 年度	2003 年度
金陵集团	243	257	286	396
金陵娱乐	252	276	279	269
金陵百货	312	396	370	393
购物中心	158	207	206	237
金陵快餐	82	98	102	91
汽车公司	7	7	5	6
合 计	1,054	1,241	1,248	1,392

(6) 2002 年 12 月 20 日，本公司筹委会和金陵集团签订《土地租赁协议》，年租金总额为 202 万元，租赁年限为 20 年。

公司最近三年及一期向金陵集团支付土地租赁费情况如下： 单位：万元

关联单位名称	2006 年 1-9 月	2005 年度	2004 年度	2003 年度
金陵集团	151	202	202	202
占同类业务的比例 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00
定价政策	2002 年底参照市场价协商确定，20 年不变			

(7) 2002 年 12 月 20 日, 本公司筹委会与金陵集团签署了《注册商标使用许可协议》, 允许金陵集团及其全资企业和控股企业在现有使用范围内无偿使用金陵集团投入本公司的商标。许可使用期限自本公司成立之日起为期十年。

(8) 资产管理

①2003 年 1 月 1 日, 本公司与金陵集团签订《管理服务协议书》, 金陵集团委托本公司对其下属世界贸易中心楼 7-17 层提供管理服务, 管理期限自 2003 年 1 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日止。公司 2003 年度、2004 年度、2005 年度、2006 年 1-9 月收取金陵集团支付的管理费 100 万元、100 万元、100 万元、75 万元。

②2003 年 1 月 1 日, 本公司与金陵娱乐签订《管理服务协议书》, 金陵娱乐委托本公司对其拥有的金淼餐厅提供管理服务, 管理期限自 2003 年 1 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日止。公司 2003 年度、2004 年度、2005 年度、2006 年 1-9 月收取金陵娱乐支付的管理费 50 万元、50 万元、50 万元、37.5 万元。

③2003 年 12 月 28 日, 本公司与汽车公司签订《委托经营管理服务协议》, 本公司将户外停车场委托汽车公司管理经营, 期限 5 年。公司 2004 年度、2005 年度、2006 年 1-9 月分别收取停车场收入 104 万元、109 万元和 75 万元。

④2004 年 11 月 20 日, 本公司与酒店管理有限公司签订了《委托经营管理服务协议》。2005 年度、2006 年 1-9 月, 公司取得酒店管理费净收益 119 万元和 142 万元。

2、偶发性的关联交易

(1) 为了鼓励关联企业在公司相关业务领域的发展, 扩大市场影响力, 抗击竞争对手, 2004 年 6 月 30 日, 经本公司 2003 年度股东大会批准, 本公司与本公司部分中高层管理人员联合其他自然人共同出资, 成立了南京金陵酒店管理有限公司, 注册资本 500 万元, 其中: 本公司以现金 100 万元和无形资产评估作价 100 万元出资, 持股 40%; 胡明等 9 位自然人股东以现金 300 万元出资, 持股 60%。后经多次增资, 截止 2006 年 6 月 30 日, 酒店管理公司注册资本增至 1,111 万元, 其中: 本公司持股比例降至 18%; 江苏天华工程项目管理咨询有限公司持股 14.76%; 胡明等 34 位自然人股东持股 67.24%。

(2) 为拓展公司经营领域, 本公司在坚持以酒店经营为主的前提下, 涉足房地产行业, 2004 年 11 月 11 日, 本公司与金陵集团和五星公司签订《股权转让协议》, 本公司拟受让金陵集团和五星公司持有的金陵置业 25%和 5%的股权, 以金陵

置业经资产评估后的净资产值为依据。本公司分别向金陵集团和五星公司支付了 5,114.72 万元、1,022.94 万元的股权转让款，全部款项在 2005 年 3 月 31 日之前支付完毕。

(3) 2005 年 12 月，经江苏省地方税务局直属分局和江苏省人民政府国有资产监督管理委员会“苏国资函[2005]125 号”《关于金陵饭店有关资产划转事项的复函》同意，公司将设立时南京金陵饭店集团有限公司作为出资投入的净资产中的“应交税金”余额 3,433 万元及“其他应交款”余额 27 万元共计 3,460 万元转为对南京金陵饭店集团有限公司的负债。上述款项尚未支付，在帐务处理上挂其他应付款。

(4) 2006 年 6 月，金陵集团与本公司签订《授权委托书》，金陵集团就地铁施工永久占用土地而产生的补偿事宜，特委托本公司以本公司的名义全权代表金陵集团与南京市鼓楼区拆迁办公室和南京地下铁道有限责任公司签订补偿协议书与此相关的一切法律文件，从事与签署法律文件相关的活动。

截至 2006 年 9 月 30 日，本公司就该事项代金陵集团收取补偿款 1,851.1958 万元。2006 年 12 月 27 日，本公司已将上述补偿款 1,851.1958 万元支付给金陵集团。

3、本次募集资金运用涉及关联方的情况

本次募集资金投资的金陵饭店扩建工程拟占用土地 15,143.2 平方米，其中拟受让土地面积为 6,520.7 平方米，承租金陵集团用地 8,622.5 平方米。本公司 2006 年度第一次临时股东大会批准了《关于公司募集资金投资项目承租南京金陵饭店集团有限公司用地的议案》。2007 年 1 月 18 日，新金陵饭店与金陵集团签订了《土地租赁协议》，约定上述土地租赁价格为 365 元/平方米·年，年租金总额为 315 万元。土地租赁期限为 20 年，自募集资金投资项目取得开工许可证之日起算。租赁期满后双方将续签土地租赁协议。

4、独立董事对关联交易发表的意见

独立董事认为：“股份公司的上述关联交易是正常生产经营的需要，符合《公司法》、《证券法》等法律法规及该公司《公司章程》、《关联交易决策制度》的规定，遵循了公平、公正、自愿、诚信的原则，交易价格公允，不存在损害股份公司和其他股东合法权益的情形。”

七、董事、监事、高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	任职起止日期	简要经历	兼职情况	薪酬情况（万元）	与公司的其他利益关系
李建伟	董事长	女	42	2005.12-2008.12	工商管理硕士，高级经济师。历任原南京金陵饭店西餐部经理、总经理助理、副总经理，南京金陵饭店集团有限公司董事、副总经理。2002年12月起担任本公司董事长。	金陵集团董事、副总经理	-	无
陶锡祺	董事	男	39	2005.12-2008.12	硕士。历任香港新继发展有限公司董事，香港昌丽有限公司董事，苏州锦华苑建设发展管理有限公司董事，新泽控股有限公司董事、总经理。	新泽控股有限公司董事、总经理	-	其近亲属通过欣光投资间接持有本公司10%股份
孙宏宁	董事	男	45	2005.12-2008.12	硕士。历任江苏省保密局宣传处秘书、副处长，江苏交通控股有限公司秘书，省委办公厅秘书处秘书，省委办公厅接待处秘书，江苏交通控股有限公司副总经理。	江苏交通控股有限公司副总经理	-	无
鞠宁章	董事	男	50	2005.12-2008.12	硕士，高级经济师。历任江苏新华印刷厂政工科干事，江苏省新闻出版局人事处主任科员，江苏省出版印刷物资公司副总经理，江苏省出版印刷物资公司总经理。	江苏省出版印刷物资公司总经理	-	无
沈永平	董事	男	44	2005.12-2008.12	硕士，高级会计师。历任原南京金陵饭店财务部主任、总经理助理、副总经理，南京金陵饭店集团有限公司副总经理，江苏航空产业集团公司副总经理，南京金陵饭店集团有限公司董事长、副总经理。	金陵集团副董事长、副总经理	-	无
金美成	董事、副总经理	男	43	2005.12-2008.12	硕士研究生，会计师。历任原南京金陵饭店财务部主任助理、副主任、主任、总经理助理。2002年12月起担任本公司董事、副总经理。	金陵贸易董事长、苏糖糖酒董事长	25.08	无
俞安平	独立董事	男	42	2005.12-2008.12	硕士，教授。历任南京理工大学软科学研究所所长助理、副所长，经济管理学院副院长，南京理工大学校长办公室主任、教务处处长，南京理工大学经济管理学院院长。	南京理工大学经济管理学院院长	3	无
谈臻	独立董事	男	52	2005.12-2008.12	硕士，一级律师。历任南京市司法局公证律师管理处、法制宣传处处长，法德永衡律师事务所主任，南京市企业联合会、企业家协会副会长，南京市律师、公证员中级专业技术资格评审委员会主任委员，南京市律协行政及国家赔偿法律业务委员会主任。	法德永衡律师事务所主任	3	无
周雪洪	独立董事	男	42	2005.12-2008.12	本科，高级会计师，注册资产评估师，审计师，高级经济师。历任江苏省石油公司淮阴分公司财务科会计、办公室副主任、办公室主任、副	中石化江苏石油分公司财务	3	无

					经理、经理，中国石油化工股份有限公司江苏石油分公司财务资产处处长，中国石油化工股份有限公司油品销售事业部高级职称评委。	资产处处长		
宋景义	监事会主席	男	50	2005.12-2008.12	大专，经济师。历任清江拖拉机厂技术科办事员，淮阴市总工会办事员，珠淮公司南京办事处主任，南京公共安全科技实业有限公司董事长、总经理，南京消防技术服务事务所董事长、所长，南京圣鹰投资有限公司执行董事。	南京消防事务所董事长、所长；南京圣鹰投资有限公司执行董事	-	通过南京消防事务所间接持有本公司1.5%股份
杨波	监事	女	42	2005.12-2008.12	大专，会计师。历任原南京金陵饭店财务部收入审计主管、会计组主管、分析组主管，南京金陵娱乐发展实业有限公司财务部主任，南京金陵饭店集团有限公司综合财务部主任助理、审计部主任。	金陵集团审计部主任	-	无
夏玉萍	监事	女	44	2005.12-2008.12	本科，在读硕士研究生，助理政工师。历任原南京金陵饭店工会干事、工会副主席，本公司工会副主席、人力资源部助理总监。	无	6.26	无
狄嘉	总经理	男	44	2005.12-2008.12	本科，在读硕士研究生。历任南京林业大学讲师，金陵商务旅行社导游，原南京金陵饭店西餐部副经理、经理、总经理助理，江阴国际大酒店总经理，昆明滇池花园酒店常务副总经理，南京湖滨金陵饭店常务副总经理、总经理。2002年12月起担任本公司总经理。	无	28.28	无
费志冰	财务负责人	男	42	2005.12-2008.12	硕士，讲师，高级会计师。历任南京中心大酒店财务总监、财务部经理，南京金陵旅馆管理干部学院财务教研室副主任，中新苏州工业园区开发有限公司总会计师，南京金丝利喜来登酒店财务总监，南京状元楼酒店副总经理、财务总监。2004年5月起担任本公司财务负责人。	无	22.60	无
张胜新	董事会秘书	男	37	2005.12-2008.12	本科，经济师。英国伦敦萨里大学访问学者。历任原南京金陵饭店团委书记、总经理办公室主任助理、副主任，本公司总经理办公室主任。2004年5月起担任本公司董事会秘书。	无	11.70	无

注：除上述已披露的与公司的其他利益关系外，上述本公司董事、监事及高级管理人员不持有本公司及本公司控股子公司的股权，与本公司及本公司控股子公司不存在其他利益关系。

八、发行人控股股东及其实际控制人的基本情况

公司控股股东金陵集团，其前身为南京金陵饭店，成立于1983年2月21日，为全民所有制企业。2002年10月31日，经江苏省人民政府批准，南京金陵饭店整体改建为南京金陵饭店集团有限公司，成为省政府出资设立并被授予国有资

产投资主体的国有独资有限责任公司，承担国有资产保值增值责任。金陵集团现注册资本为 17,295 万元，法定代表人为汤文俭，注册地址及主要经营地为南京市汉中路 2 号。经营范围：省政府授权范围内的国有资产经营、管理、转让、投资，企业托管，资产重组，实物租赁，经批准的其他业务。

截止 2006 年 9 月 30 日，该公司总资产 132,097.86 万元，净资产 68,680.52 万元，2006 年 1-9 月度净利润 2,576.01 万元，以上数据未经审计。

九、财务会计信息和管理层讨论与分析

（一）财务会计报表

1、简要合并资产负债表

单位：人民币元

资 产	2006 年 9 月 30 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	103,245,784.68	57,051,307.17	28,391,890.18	38,731,822.91
应收账款	18,174,705.36	12,009,255.98	13,510,393.34	10,606,081.74
其他应收款	3,941,756.23	2,116,079.01	11,521,723.55	678,281.32
预付账款	7,606,422.42	4,918,798.85	36,030,343.04	6,011,874.29
存 货	21,309,756.15	19,097,372.58	17,200,494.01	17,031,051.12
待摊费用	78,095.44	91,688.47	37,080.00	12,000.00
流动资产合计	154,356,520.28	95,284,502.06	106,691,924.12	73,071,111.38
长期投资：	-	-		
长期股权投资	71,812,341.75	70,414,135.64	2,078,391.57	79,671.21
其中：合并价差	56,196.66	62,598.81	71,135.01	79,671.21
固定资产：	-	-		
固定资产原价	622,394,348.86	622,709,005.04	620,431,613.48	598,802,044.93
减：累计折旧	328,635,513.81	311,005,377.47	286,587,930.41	261,334,346.75
固定资产净值	293,758,835.05	311,703,627.57	333,843,683.07	337,467,698.18
固定资产净额	293,758,835.05	311,703,627.57	333,843,683.07	337,467,698.18
在建工程	-	-	967,980.41	3,560,045.21
固定资产合计	293,758,835.05	311,703,627.57	334,811,663.48	341,027,743.39
无形资产及其他资产：				
长期待摊费用	207,148.36	34,803.19	52,204.79	69,606.39
无形资产及其他资产合计	207,148.36	34,803.19	52,204.79	69,606.39
资产总计	520,134,845.44	477,437,068.46	443,634,183.96	414,248,132.37

合并资产负债表（续表）

单位：人民币元

负债和所有者权益	2006 年 9 月 30 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
流动负债：				
应付账款	20,152,729.97	19,677,791.83	21,097,284.75	19,482,358.63

预收账款	21,905,103.90	22,406,244.82	15,451,226.51	12,773,278.06
应付工资	6,014,449.18	7,356,499.94	6,999,352.64	6,782,827.70
应付福利费	9,652,153.53	8,241,055.52	7,967,724.44	7,847,490.26
应交税金	11,450,398.59	14,309,335.89	50,158,231.27	44,978,966.95
其他应交款	64,957.18	55,730.84	334,086.78	320,502.77
其他应付款	72,316,832.46	47,523,400.44	12,776,554.08	10,483,243.18
预提费用	4,317,102.06	3,918,724.77	2,539,258.72	3,011,363.17
流动负债合计	145,873,726.87	123,488,784.05	117,323,719.19	105,680,030.72
长期负债:				
长期应付款	37,200.63	66,000.63	137,200.63	1,008,769.00
其他长期负债	4,277,036.74	-	-	-
长期负债合计	4,314,237.37	66,000.63	137,200.63	1,008,769.00
负债合计	150,187,964.24	123,554,784.68	117,460,919.82	106,688,799.72
少数股东权益	4,028,073.92	3,937,752.44	3,721,176.00	3,651,481.67
股东权益:				
股本	190,000,000.00	190,000,000.00	190,000,000.00	190,000,000.00
资本公积	102,786,384.62	102,786,384.62	102,786,384.62	101,786,384.62
盈余公积	15,899,205.74	15,899,205.74	7,991,935.14	2,422,717.60
其中:法定公益金	-	7,940,323.57	3,990,279.64	1,209,982.44
未分配利润	57,233,216.92	41,258,940.98	21,673,768.38	9,698,748.76
其中:拟分配现金股利	-	19,000,000.00	11,400,000.00	9,698,748.76
股东权益合计	365,918,807.28	349,944,531.34	322,452,088.14	303,907,850.98
负债和股东权益总计	520,134,845.44	477,437,068.46	443,634,183.96	414,248,132.37

2、合并利润表

单位:人民币元

项 目	2006年1-9月	2005年度	2004年度	2003年度
一、主营业务收入	251,881,402.02	317,645,343.74	293,595,837.88	228,577,418.74
减:主营业务成本	115,354,578.83	141,400,445.21	126,799,711.57	94,531,587.03
主营业务税金及附加	8,888,446.07	11,468,200.55	11,008,269.17	5,166,514.57
二、主营业务利润	127,638,377.12	164,776,697.98	155,787,857.14	128,879,317.14
减:营业费用	36,381,746.41	48,528,789.37	46,195,479.43	40,746,087.38
管理费用	51,137,250.51	66,462,511.15	68,093,393.15	68,189,886.42
财务费用	1,153,794.76	1,914,122.73	1,154,491.26	2,053,795.43
三、营业利润	38,965,585.44	47,871,274.73	40,344,493.30	17,889,547.91
加:投资收益	8,088,706.11	6,959,104.07	-1,279.64	-5,690.80
营业外收入	1,676,319.54	83,606.69	856,842.80	369,975.79
减:营业外支出	28,871.69	24,413.59	175,288.54	20,500.00
四、利润总额	48,701,739.40	54,889,571.90	41,024,767.92	18,233,332.90
减:所得税	13,551,101.98	15,780,552.26	13,544,787.67	6,141,340.35
少数股东损益	176,361.48	216,576.44	236,994.33	-29,473.81
五、净利润	34,974,275.94	38,892,443.20	27,242,985.92	12,121,466.36

加：年初未分配利润	41,258,940.98	21,673,768.38	9,698,748.76	-
六、可供分配的利润	76,233,216.92	60,566,211.58	36,941,734.68	12,121,466.36
减：提取法定盈余公积	-	3,957,226.67	2,788,920.34	1,212,735.16
提取法定公益金	-	3,950,043.93	2,780,297.20	1,209,982.44
七、可供股东分配的利润	76,233,216.92	52,658,940.98	31,372,517.14	9,698,748.76
减：应付普通股股利	19,000,000.00	11,400,000.00	9,698,748.76	-
八、未分配利润	57,233,216.92	41,258,940.98	21,673,768.38	9,698,748.76

3、合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2006 年 1-9 月	2005 年度	2004 年度	2003 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	267,940,680.09	337,267,941.56	308,292,608.15	241,742,456.13
收到的其他与经营活动有关的现金	39,419,457.03	26,276,999.49	21,273,095.28	20,925,408.62
现金流入小计	307,360,137.12	363,544,941.05	329,565,703.43	262,667,864.75
购买商品、接受劳务支付的现金	145,403,161.87	164,261,339.19	145,409,545.75	113,481,194.90
支付给职工以及为职工支付的现金	38,503,476.18	50,201,146.84	49,856,240.70	44,549,118.35
支付的各项税费	28,651,420.22	32,475,628.88	25,340,672.37	5,440,039.64
支付的其他与经营活动有关的现金	36,977,797.15	42,836,715.91	56,539,098.06	35,868,461.89
现金流出小计	249,535,855.42	289,774,830.82	277,145,556.88	199,338,814.78
经营活动产生的现金流量净额	57,824,281.70	73,770,110.23	52,420,146.55	63,329,049.97
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益所收到的现金	6,690,500.00	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	1,592,500.00	223,932.41	5,300.00	368,510.78
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	185,796.43
现金流入小计	8,283,000.00	223,932.41	5,300.00	554,307.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	797,964.19	2,486,785.65	21,145,117.41	4,685,653.00
投资所支付的现金	-	31,376,640.00	31,000,000.00	-
现金流出小计	797,964.19	33,863,425.65	52,145,117.41	4,685,653.00
投资活动产生的现金流量净额	7,485,035.81	-33,639,493.24	-52,139,817.41	-4,131,345.79
三、筹资活动产生的现金流量：				
借款所收到的现金	-	-	-	20,000,000.00
现金流入小计	-	-	-	20,000,000.00
偿还债务所支付的现金	28,800.00	71,200.00	718,645.71	120,098,716.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	19,086,040.00	11,400,000.00	9,901,616.16	659,072.45
现金流出小计	19,114,840.00	11,471,200.00	10,620,261.87	120,757,788.45
筹资活动产生的现金流量净额	-19,114,840.00	-11,471,200.00	-10,620,261.87	-100,757,788.45
四、现金及现金等价物净增加额	46,194,477.51	28,659,416.99	-10,339,932.73	-41,560,084.27

(二) 最近三年及一期的非经常性损益情况

单位：万元

项目类别	2006年1-9月	2005年	2004年	2003年
营业外收入	167.63	8.36	85.68	37.00
以前年度已经计提各项减值准备转回	-	58.87	4.51	18.18
减：营业外支出	2.89	2.44	17.53	2.05
非经常性损益	164.74	64.79	72.66	53.13
减：非经常性损益的所得税影响数	54.36	1.95	22.49	11.53
非经常性损益的少数股东损益影响数	-0.05	0.96	0.36	0.005
扣除所得税影响后的非经常性损益	110.43	61.88	49.81	41.59
扣除非经常性损益后的净利润	3,387.00	3,827.37	2,674.48	1,170.55

发行人报告期内的非经常性损益金额较小，对公司的经营成果影响很小。

（三）最近三年及一期的主要财务指标

财务指标	2006年9月30日	2005年12月31日	2004年12月31日	2003年12月31日
流动比率	1.06	0.77	0.91	0.69
速动比率	0.91	0.62	0.76	0.53
母公司资产负债率(%)	27.95	24.73	25.62	24.66
应收账款周转率(次/年)	16.69	24.89	24.35	21.26
存货周转率(次/年)	5.71	7.79	7.41	8.09
息税折旧摊销前利润(万元)	6,636.91	8,007.04	6,783.75	4,642.16
利息保障倍数	∞	∞	∞	56.70
每股经营活动现金流量(元/股)	0.30	0.39	0.28	0.33
每股净现金流量(元/股)	0.24	0.15	-0.05	-0.22
全面摊薄每股收益(元/股)	0.18	0.20	0.14	0.06
全面摊薄净资产收益率(%)	9.56	11.11	8.45	3.99
加权平均每股收益(元/股)	0.18	0.20	0.14	0.06
加权平均净资产收益率(%)	9.77	11.67	8.70	4.07
无形资产(土地使用权除外)占净资产的比例(%)	-	-	-	-

（四）管理层讨论与分析

1、财务状况分析

公司资产整体质量优良，制定了稳健的会计估计政策，主要资产的减值准备充分、合理。资产负债率较低且比较稳定，财务风险较小。公司息税折旧摊销前利润大幅增长，利息保障倍数保持在相当高的水平，结合公司良好的现金流量，公司具有较强的偿债能力。

2、盈利能力分析

本公司营业收入主要来源于客房、餐饮以及控股子公司的商品贸易收入。2003年、2004年、2005年、2006年1-9月公司分别实现营业收入22,857.74万

元、29,359.58 万元、31,764.53 万元和 25,188.14 万元，2004 年、2005 年分别比上年增长 28.44%、8.19%。

本公司在经历了 2003 年非典疫情的冲击后，于 2004 年初开始复苏，在商务旅游市场的迅速成长和南京经济发展良好的带动下，2004 年本公司经营全面回升，效益全面提高，营业收入比上年增长了 28.44%。2005 年，本公司营业收入稳步增长，比 2004 年增长 8.19%，并且实现了客房出租率和房价同步增长。

公司投资的金陵置业，2005 年公司按 30%的股权比例在摊销股权投资差额之后确认了 693.18 万元的投资收益，2006 年 1-9 月公司按 30%的股权比例在摊销股权投资差额之后确认了 809.51 万元的投资收益。

本公司管理层认为，目前公司业务发展健康，盈利能力较强，利润稳定，通过凝心聚力促效益、谋发展，整合资源优势，坚持创新精神，激发潜在活力，打造精品酒店，公司将会取得更好的经济效益。

3、现金流量分析

本公司经营活动产生的现金流量充足。最近三年及一期，公司保持了较好的盈利水平，经营活动产生的现金流量净额均为正数，且远大于同期的净利润，说明公司实现的利润质量高，经营活动的现金流量充足，现金支付正常，为公司清偿债务提供了可靠的保障。

4、现实及可预见的主要影响因素分析

（1）南京市经济发展水平

本公司所在江苏省、南京市近年来经济发展迅速，日趋活跃的国际投资、商务交流、大型会议、会展及旅游活动将拉动经济的繁荣和客源需求的上升，给本公司带来经济增长的广阔空间。因此，本公司所处南京地区的经济和旅游发展水平，对本公司未来的盈利能力有着直接的影响。

（2）行业竞争态势

本公司所在的南京市已有 8 家五星级饭店、14 家四星级饭店。由于各类社会资本不断进军高档酒店业，南京五星级酒店数量持续增加，未来 3 年内预计将新增 3-5 家五星级酒店。因此，本公司能否在未来的竞争中，发挥自己的特色，继续保持在南京地区的领先地位，对本公司未来的盈利能力有着重要的影响。

（3）募集资金的影响

本次募集资金拟投入金陵饭店扩建工程，募集资金到位后，将进一步增加公司的资产规模和经营收入，有利于巩固和提高公司在南京酒店业市场的领先地位。

（五）股利分配政策

1、股份分配政策

根据国家有关法律和公司章程的规定，本公司每一个会计年度的税后利润按下列次序和比例进行分配：（1）弥补以前年度的亏损；（2）提取法定公积金百分之十；（3）提取任意盈余公积金；（4）支付股东股利。

公司不在弥补公司亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润。股东大会决议将公积金转为股本时，按股东原有股份比例派送新股。但法定公积金转为股本时，所留存的该项公积金不得少于转增前注册资本的百分之二十五。公司持有的本公司股份不得分配利润。

2、公司最近三年及一期的股利分配情况

本次发行前，本公司按照《公司章程》规定的分配政策，在报告期内进行过三次股利分配，其中：2003年度，每股派发现金股利0.051元（含税），共分配股利969.87万元；2004年度，每股派发现金股利0.06元（含税），共分配股利1,140万元；2005年度，每股派发现金股利0.10元（含税），共分配股利1,900万元。

3、本次发行前滚存利润的分配

本公司2006年度第一次临时股东大会通过决议，公司发行当年实现的利润和以前年度累积未分配利润由本次公开发行股票后的新老股东共享，并由本次公开发行股票后的股东大会决定该利润的分配方案。截止2006年9月30日，本公司滚存未分配利润为5,723.32万元。

（六）公司控股子公司的基本情况

公司名称	金陵贸易	精品商贸	苏糖糖酒	新金陵饭店[注]
成立日期	2002年12月31日	2005年2月2日	2002年7月1日	2006年7月17日
注册资本	1,000万元	50万元	500万元	3,000万元
实收资本	1,000万元	50万元	500万元	3,000万元
股权结构	本公司持股90%，金陵集团全资子公司南京金陵大厦持股10%	本公司持股90%，本公司控股子公司金陵贸易持股10%	本公司控股子公司金陵贸易持股52.20%，陈国锁等11位自然人持股47.80%	本公司持股100%
法定代表人	金美成	王颖军	金美成	俞善民

经营范围	国内贸易（国家有专项规定的办理审批手续后方可经营），计算机软件开发，经济信息咨询	国内贸易（国家禁止或限制经营的项目除外；国家有专项规定的，取得相应许可后经营），商品信息咨询，企业管理	食用油脂及其制品、酒类、饮料、各类定型包装食品、食糖、调味品、酒店及旅游用品等等	实业投资管理；酒店管理；自有房屋租赁；物业管理；企业形象策划；展览服务等等
主营业务	酒店物资采购和贸易业务	在高星级酒店中开设精品店	中外名酒、饮料、食用油脂、食糖等商品的经销业务	酒店经营
2005年主要财务数据（经审计）	总资产 1,193.32 万元，净资产 1,112.07 万元，净利润 63.10 万元	总资产 136.70 万元，净资产 42.91 万元，净利润 -7.09 万元	总资产 2,138.08 万元，净资产 585.39 万元，净利润 30.58 万元	—
2006年1-9月主要财务数据（经审计）	总资产 2,130.85 万元，净资产 1,163.13 万元，净利润 51.06 万元	总资产 97.11 万元，净资产 46.27 万元，净利润 3.36 万元	总资产 2,815.74 万元，净资产 593.60 万元，净利润 26.21 万元	—

注：新金陵饭店系本公司为实施本次募集资金投资项目——金陵饭店扩建工程及其建成后的运营而设立的子公司。2006年12月8日，本公司引进战略投资者南京三宝科技集团有限公司入股新金陵饭店，新金陵饭店注册资本由人民币3,000万元增至6,000万元，其中：本公司出资由3,000万元增至3,559.8万元，持股比例由100%变更为59.33%；南京三宝科技集团有限公司出资2,440.2万元，持股40.67%。

第四节 募集资金运用

一、本次募集资金投资项目的具体安排和计划

本次募集资金将全部用于金陵饭店扩建工程项目，募集资金使用计划如下：

单位：万元

项目名称	投资总额	其中：募集 资金	投资计划			预计投 产年份	投资回 收期
			第一年	第二年	第三年		
金陵饭店 扩建工程	104,703		30,478	31,105	43,120	2009 年	11.04 年

说明：本次募集资金的实际投入时间将按募集资金实际到位时间和项目的进展情况做出相应的调整。

金陵饭店扩建工程项目投资总额估算为 104,703 万元，其中：固定资产投资总额为 103,369 万元，拟由本公司投入资金 43,369 万元（含募集资金和自有资金）、引入战略投资者资金 30,000 万元和银行贷款 30,000 万元；项目流动资金为 1,334 万元，拟由本公司自有资金投入 400 万元，其余申请银行贷款。

中国银行江苏省分行和招商银行南京城西支行分别向本公司出具了《贷款意向书》，承诺提供金陵饭店扩建工程项目贷款 4 亿元和 1 亿元，以保证募集资金投资项目的顺利实施。

本项目拟定总建筑面积 134,452m²，由 49 层主体塔楼和 4 层裙楼（局部 5 层）组成，其中主体塔楼 65,452m²、裙楼 26,000m²、地下层 43,000m²。主体塔楼中包括全套房酒店 18,000m²（套房数量 135 套）、写字楼 46,000m²、大堂 1,452m²。

二、项目发展前景的分析

项目建设可在很大程度上满足南京地区高端客房市场及酒店配套功能发展的需要，特别是以商务旅游者为主要服务对象的全套房商务型酒店定位，在目前饭店市场竞争高度同质化的形势下，有利于树立差异化经营的典范，促进形成竞争有序的格局，推动饭店业良性持续发展。

第五节 风险因素和其他重要事项

一、风险因素

除重大事项提示外，公司提请投资者关注下列风险：

（一）南京地铁二号线工程施工的影响

南京地铁二号线于 2006 年 6 月开始围挡施工，预计历时 1 年半。本公司所处南京市中心新街口西站区域的施工，将在其中部分时间段对饭店门前道路交通产生一定影响，可能对本公司经营业绩的提升带来阶段性影响。

（二）社会性突发事件的风险

本公司主要经营豪华五星级商务酒店，属于服务业中的旅游饭店行业。该行业经营状况受宏观调控、经济周期和突发性事件影响较大，特别是国内外重大的政治、经济形势变化或者自然灾害、公共危机、重大疫情等会给整个行业带来一定冲击，从而对本公司的客房出租率和平均房价等经营业绩产生影响。

（三）行业竞争风险

本公司所处行业是一个充分竞争的行业。目前，本公司所在的南京市有 8 家五星级饭店、14 家四星级饭店。各类社会资本不断进军高档酒店业，南京五星级酒店数量持续增加，未来 3 年内预计将新增 3-5 家五星级酒店。同时，我国加入 WTO 后，国际酒店集团加快了进入中国市场的步伐。因此，各类社会资本、国际酒店集团对本公司所处地区、行业投资经营和管理的介入，有可能对本公司市场占有率和经营业绩带来影响。

（四）业务经营风险

1、营运成本不断上升的风险

本公司以经营客房、餐饮业务为主，在经营过程中所消耗的主要能源是电力、天然气和水，主要加工原料是农副产品及副食品。因此，电力、天然气、水和农副产品及副食品价格的波动对公司盈利有直接的影响。

此外，由于生活水平的提高和酒店行业日趋激烈的人力资源争夺战，使得公司面临着人力资源成本上升的压力。

2、食品卫生安全的风险

2004 年以来，国内外相继发生了“疯牛病”、“禽流感”等高致病性疫情，曾使得部分客户由于担心食品卫生，减少了在外就餐的机会。如出现“禽流感”等在国内传播或媒体对有关食品安全的负面报道，将可能会影响到本公司的餐饮经营。

3、消费者需求变化和服务质量稳定性的风险

本公司是江苏省首家五星级酒店，自开业二十多年来一直以卓越管理和优质服务享誉海内外，但随着时代和社会的发展、经济变革的深入，消费者的消费观念、市场需求可能不断发生变化，本公司对市场需求的敏感度和应变力之强弱，将在激烈的市场竞争中经受考验；本公司服务质量能否保持持续稳定，将对本公司的经营持续增长产生着较大影响。

（五）房地产业务投资的风险

本公司于 2005 年 3 月收购了金陵置业 30%的股权，金陵置业目前主要从事“玛斯兰德”全别墅房地产项目的开发。由于 2004 年以来，国家采取了对土地市场和银行信贷市场的监管和限制等一系列宏观调控措施，房地产未来的发展速度将会有所放缓，房地产产业宏观政策的变化和行业周期波动将会对金陵置业的经营业绩产生一定的影响，从而影响本公司的长期股权投资收益。

（六）管理风险

1、人力资源管理指导思想和政策稳定性的风险

本公司人力资源具有知识密集和劳动密集的双重特点，服务对象主要是海外商务客源，对从业人员的知识结构、服务技能、语言能力、敬业精神等整体素质要求很高。决策层、经营层制定和贯彻的人力资源管理指导思想和政策必须符合市场经济发展要求和企业文化特点，切合管理人员和员工的认识和接受程度，才能保持企业的凝聚力和骨干队伍的稳定性。因此，公司人力资源管理的指导思想和政策，将对员工队伍的稳定产生一定影响。

2、控股股东控制风险

本公司控股股东南京金陵饭店集团有限公司在发行前持有本公司 80%的股份，为公司的实际控制人。本次股票发行完成后，金陵集团持股比例将降低到 44.71%，居于相对控股地位。本公司控股股东、实际控制人可利用其控股地位，

通过行使表决权对公司的经营决策进行控制，因而存在大股东利用其控制地位侵害中小股东利益的风险。

（七）、政策性风险

目前，我国正处于经济高速发展期，针对经济快速发展过程中出现的能源、原材料等瓶颈问题，国家可能会进一步实行宏观调控，紧缩银根，控制集团消费，从而对公司的经营产生影响；同时，随着我国经济体制的进一步改革和开放程度的提高，以及人民生活水平的提高，对食品的卫生标准以及环境保护提出了越来越高的要求，公司在不断地提高相应的检测水平和增加对环境的保护，将会加大相关设备、设施的投入。上述措施的采取可能对公司的盈利水平产生一定影响。

（八）公司财产及宾客人身、财产安全风险

本公司主要提供住宿、餐饮等综合性服务，主要固定资产为位于南京市汉中路2号的金陵饭店大楼，酒店作为社会公共场所，如发生火灾、客人受意外伤害等情况，则会对公司财产及宾客的人身、财产安全带来一定影响。本公司已经投保了财产一切保险和公众责任险，但是投保的种类或保额可能不能完全满足损失物业所预期的重置需要，可能导致本公司受到经营和收益上的损失。

二、其他重要事项

（一）重要合同

截止本招股意向书签署日，本公司正在履行的具有重要影响的合同如下：

1、2002年12月20日，本公司筹委会和金陵集团签订《土地租赁协议》，同意参照南京市人民政府制定的土地租金标准，本公司以每年每平方米195元为标准向金陵集团租赁10,356.28平方米土地，年租金总额为202万元，租赁年限为20年。租赁期满后，双方将续签土地租赁协议。

2、2004年11月20日，本公司与酒店管理有限公司签订《委托经营管理服务协议》，本公司将已签订的全部酒店管理合同（包括管理合同、特许经营合同、咨询服务合同）交由酒店管理公司管理与执行。本公司委托酒店管理公司经营管理酒店的净收益全部归本公司所有，本公司承诺不再签订新的酒店管理合同；酒店管理公司发生的一切成本费用按照酒店管理公司收到的双方管理合同所实现

的管理费收入同比例承担；本公司已签订酒店管理合同的净收益，酒店管理公司按季度支付；本协议自 2005 年 1 月 1 日起生效，并持续有效。

3、2006 年 6 月 9 日，本公司受金陵集团委托共同以本公司名义与南京市鼓楼区拆迁办公室、南京地下铁道有限责任公司签订《协议书》，就南京地铁二号线永久占用金陵集团部分土地和围挡本公司酒店大门施工及拆迁部分设施达成补偿协议。南京市鼓楼区拆迁办公室支付本公司补偿款人民币 2,340 万元，南京地下铁道有限责任公司支付本公司补偿费人民币 158 万元。

4、2006 年 7 月 8 日，本公司与金陵集团签订《协议书》，就地铁建设补偿款的分割明确如下：（1）由于地铁二号线一期工程新街口站需永久占用金陵集团土地 790.4 平方米，土地出让补偿 1851.1958 万元，由本公司代收后划给金陵集团；（2）由于地铁建设需临时占地约 1260 平方米，临时占地位于本公司租赁金陵集团的土地范围内，在地铁施工期间原租金不作调整，临时用地三年租金补偿 54.81 万元归本公司所有；（3）房屋补偿费及房屋装修、搬迁、停业损失、电话空调迁移等合计 433.9942 万元，迁移花园及旗杆下树木绿化、围栏、旗杆、水池、广告牌、广场地面麻石道路、停车场及部分附属设施等补偿费 158 万元，由本公司用于恢复资产。

5、2006 年 12 月 4 日，本公司与三宝集团签署了《投资合作协议书》，对本公司和三宝集团分期增资新金陵饭店进行了规定：2006 年 12 月 8 日前，本公司与三宝集团对新金陵饭店进行首次增资，将新金陵饭店注册资本增加至 6,000 万元，其中：本公司本次认购出资 559.8 万元，合计认购出资 3,559.8 万元，占注册资本的 59.33%；三宝集团本次认购出资 2,440.2 万元，合计认购出资 2,440.2 万元，占注册资本的 40.67%。在项目实施之日起的三年内，本公司与三宝集团将按股权比例以现金认购的方式分期进行后续增资，全部增资完成后，本公司对新金陵饭店的总投入为 43,769 万元，占注册资本的 59.33%，三宝集团的总投入为 30,000 万元，占注册资本的 40.67%。

6、2007 年 1 月 4 日，经本公司第二届董事会第五次会议审议通过，公司向招商银行南京分行出具《不可撤销担保书》（编号为 2007 年保字第 110100410 号），承诺为南京新金陵饭店有限公司提供 3000 万元期限为 1 年的银行贷款（借款合同编号为 2007 年贷字第 110100410 号）承担连带保证责任。

7、2007年1月18日，新金陵饭店与金陵集团签订了《土地租赁协议》，就租赁位于南京市鼓楼区金陵饭店北侧，国有土地使用权证号分别为：宁鼓国用（2005）第02006号、宁鼓国用（2006）第09569号、宁鼓国用（2003）第07543号，合计面积为8622.5平方米的地块进行约定，上述土地租赁价格为365元/平方米·年，年租金总额为315万元。土地租赁期限为20年（自募集资金投资项目取得开工许可证之日起算）。租赁期满后，双方将续签土地租赁协议。

（二）对外担保情况

2007年1月4日，本公司为南京新金陵饭店有限公司3000万元期限为1年的银行贷款提供连带保证责任。

（三）重大诉讼或仲裁事项

截止本招股意向书签署日，本公司、本公司控股股东、本公司控股子公司、本公司董事、监事、高级管理人员和核心技术（业务）人员未涉及作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。

第六节 本次发行各方当事人和发行时间安排

一、本次发行各方当事人情况

当事人	名称	住所	联系电话	传真	经办人或 联系人姓名
发行人	金陵饭店股份有限公司	南京市汉中路 2 号金陵饭店 4 楼	025-84711888	025-84711666	张胜新
保荐人 (主承销商)	华泰证券有限责任公司	南京市中山东路 90 号华泰证券大厦	025-84457777	025-84528073	陈刚、宁敖、平长春、施卫东、王洪亮
律师事务所	江苏金禾律师事务所	南京市洪武路 129 号 4 楼	025-84505760	025-84508513	杨小龙、胡凌
会计师事务所	江苏天衡会计师事务所有限公司	南京市正洪街 18 号东宇大厦 8 楼	025-84711188	025-84718804	郭澳、顾晓蓉
资产评估机构	江苏中天资产评估事务所有限公司	江苏省常州市博爱路 72 号	0519-8122170	0519-8155675	潘雄伟、张旭琴
股票登记机构	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司	上海市浦东新区浦建路 727 号	021-58708888	021-58899400	—
收款银行	中国银行江苏省分行营业部	—	—	—	—
拟上市的证券交易所	上海证券交易所	上海浦东南路 528 号	021-68808888	021-68811782	—

二、本次发行上市的重要日期

1、初步询价及推介	2007 年 3 月 14 日至 2007 年 3 月 19 日
2、初步询价结果及发行价格区间公告日	2007 年 3 月 21 日
3、网下配售申购缴款日	2007 年 3 月 21 日至 2007 年 3 月 22 日
4、网上申购日	2007 年 3 月 22 日
5、定价及网下配售结果公告日	2007 年 3 月 26 日
6、预计股票上市日期	2007 年 4 月 6 日

第七节 备查文件

一、在本次股票发行承销期内的工作日（上午 9：00—12：00，下午 2：00—5：00），投资者可在下列地点查阅招股意向书全文、有关备查文件及附件。

1、发行人：金陵饭店股份有限公司

办公地址：江苏省南京市汉中路 2 号金陵饭店 4 楼

联系人：张胜新

联系电话：025—84711888

2、保荐人（主承销商）：华泰证券有限责任公司

办公地址：江苏省南京市中山东路 90 号华泰证券大厦 23 楼

联系人：陈刚、宁敖、平长春、施卫东、王洪亮

联系电话：025—84457777

二、招股意向书全文可以通过上海证券交易所网站查阅。

上海证券交易所网址：<http://www.sse.com.cn>