

金陵饭店股份有限公司 关于对金陵饭店扩建工程项目设计方案作部分调整的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

金陵饭店股份有限公司（以下简称“本公司”）于 2008 年 3 月 12 日在金陵饭店召开第二届董事会第十九次会议，审议通过了《关于对金陵饭店扩建工程项目设计方案作部分调整的议案》。表决结果：10 票同意，0 票反对，0 票弃权。

一、金陵饭店扩建工程项目概述

金陵饭店股份有限公司（以下简称“公司”）经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]50 号文核准，于 2007 年 3 月 28 日向社会公开发行人民币普通股 11,000 万股，共募集资金 46750 万元，扣除上市发行费用 2302.49 万元，公司募集资金净额 44447.51 万元。公司募集资金全部用于金陵饭店扩建工程项目。目前该项目由公司持股 59.33%的南京新金陵饭店有限公司负责具体实施及建成后运营。截止 2007 年 12 月 31 日，公司募集资金累计使用 12934 万元（占比 29%），尚余 31513.51 万元（占比 71%）全部存储于公司募集资金专户中。

二、金陵饭店扩建工程项目设计方案调整内容

金陵饭店扩建工程项目设计方案调整的具体内容如下：

金陵饭店扩建工程项目设计方案调整情况				
序号	指标名称	单位	变更后	变更前
1	总用地面积	m ²	16,039	15,143
2	总建筑面积	m ²	165,270	134,452
	其中,地上建筑面积	m ²	123,361	91,452
	地下建筑面积	m ²	41,909	43,000
3	容积率(不含地下面积)		7.69	6
4	建筑覆盖率	%	38.9	44.5

5	绿化覆盖率(含水面)	%	33.45	35.5
6	建筑高度	米	238	180
7	总投资	万元	161,038	104,703
8	营业收入	万元	819,346	582,230
9	总成本费用	万元	370,724	302,093
10	利润总额	万元	395,296	233,306
11	税后利润	万元	296,472	156,315
12	投资利润率(经营期平均)	%	14.44	13.11
13	全部投资内部收益率(所得税后)	%	11.09	9.71
14	全部投资回收期(所得税后)	年	11.31	11.04
15	资本金内部收益率(所得税后)	%	11.90	10.00
16	资本金回收期(含建设期)	年	13.15	11.52

本项目计划投资总额为 161038 万元，其中公司投入募集资金和自有资金 44500 万元，引入战略投资者资金 30000 万元，银行贷款 86538 万元。

三、金陵饭店扩建工程项目设计方案调整情况说明

2007年6月7日，公司召开第二届董事会第九次会议，审议通过了《关于调整金陵饭店扩建工程项目建筑高度的议案》，同意对金陵饭店扩建工程项目的建筑方案作适当调整，将建筑高度提高到240米左右，并提请股东大会授权董事会对具体方案进行论证，待方案完善后提交股东大会审议。2007年6月23日，公司召开2007年第一次临时股东大会，审议批准了上述调整事项。2007年10月10日，巴马丹拿国际公司、江苏省建筑设计研究院有限公司完成了《金陵饭店扩建工程项目设计方案》(修订稿)。2007年10月开始，江苏省工程咨询中心以上述调整后的设计方案为依据，对项目工程、投资、财务、市场、组织等内容进行认真研究，于2008年2月20日出具《金陵饭店扩建工程项目可行性研究报告》(修订版)。

公司对金陵饭店扩建工程项目设计方案进行部分调整主要是基于：

1、商务市场需求增长。随着南京经济环境的优化和开放型发展水平不断提高，南京已成为世界 500 强企业投资集中地，截至 2007 年底已有 81 家世界 500 强企业落户南京。区域经济的迅速发展，产业结构的不断优化，更加活跃的国际投资、商务交流、大型会议、会展活动等，将给酒店业带来广阔的商机与增

长空间。高端商务客人及国内外公司常驻机构与日俱增，对南京地区高星级酒店、高档写字楼的市场需求日益强烈。项目投入营运后将进一步满足日益增长的商务市场多层次需求和酒店配套功能发展需要。

2、项目所处环境优势。金陵饭店扩建工程项目位于南京市核心商务圈，该地区为全国最大的商业、金融和文化中心之一，地理位置、商业环境优越，具有良好的业务基础和市场发展潜力。项目建筑规模的扩大有利于公司充分发挥环境优势，提高综合空间利用率，促进公司保持江苏地区酒店业龙头地位，进一步凸显规模效应。

3、项目综合效益水平。项目集豪华商务酒店、国际智能化高档写字楼、展览、会议、休闲、餐饮、精品商业于一体，契合公司经营现状和发展战略，有利于持续提高公司的盈利能力和经营业绩，提升公司核心竞争力和行业领先地位。

4、国内外专业机构意见。公司对项目设计方案调整进行了详细分析论证并广泛征求了国内外专家和专业机构意见。

四、独立董事独立意见

公司独立董事陈枫、俞安平、谈臻、周雪洪发表独立意见认为：公司对金陵饭店扩建工程项目设计方案作部分调整，是董事会根据公司经营实际情况，针对市场环境变化和高端商务客人多层次需求，在广泛征求国内外专业机构意见基础上作出的决定，符合包括中小投资者在内的全体股东整体利益，有利于强化公司的经营业绩和盈利能力，进一步提升市场竞争力和领先地位，确保公司长远可持续发展，体现了董事会对公司和全体股东认真负责的态度。全体独立董事同意对金陵饭店扩建工程项目设计方案作部分调整，并同意将该项议案提交公司 2007 年度股东大会审议。

五、监事会意见

第二届监事会第六次会议审议通过了《关于对金陵饭店扩建工程项目作部分调整的议案》。监事会认为：公司对金陵饭店扩建工程项目设计方案作部分调整，有利于提高公司募集资金的使用效率和投资收益，进一步提升公司市场竞

争力和行业领先地位。相关决策理由充分，审核程序符合法律、法规和《公司章程》的规定，不存在损害公司和股东整体利益的情形，董事会成员在金陵饭店扩建工程项目设计方案调整事项的判断和审查方面履行了诚信尽职义务。监事会同意对金陵饭店扩建工程项目设计方案作部分调整，并同意将该项议案提交公司 2007 年度股东大会审议。

六、保荐机构意见

保荐机构华泰证券股份有限公司意见：金陵饭店股份有限公司本次调整募集资金投资项目部分设计方案的事项，已经公司详细论证，并经公司董事会审议通过，履行了必要的法律程序，符合公司长期发展战略和上海证券交易所有关上市公司募集资金管理规定及公司《募集资金管理办法》等有关规定，不存在变相改变募集资金投向和损害股东利益的情况。本保荐机构同意公司该变更事项，并待股东大会通过、南京市规划局等相关部门批准后实施。

七、关于本次议案提交股东大会审议的相关事项

公司关于对金陵饭店扩建工程项目设计方案作部分调整的议案须提交公司 2007 年度股东大会审议批准后方可实施。

八、备查文件

- 1、公司第二届董事会第十九次会议决议；
- 2、独立董事关于公司对金陵饭店扩建工程项目设计方案作部分调整的独立意见；
- 3、公司第二届监事会第六次会议决议；
- 4、华泰证券股份有限责任公司关于金陵饭店股份有限公司调整募集资金投资项目部分设计方案的专项意见；
- 5、金陵饭店扩建工程项目可行性研究报告（修订版）。

金陵饭店股份有限公司董事会

2008 年 3 月 14 日