

金陵饭店股份有限公司

2010 年第一次临时股东大会会议资料



2010 年 11 月 15 日

目 录

金陵饭店股份有限公司 2010 年第一次临时股东大会议程	2
金陵饭店股份有限公司 2010 年第一次临时股东大会须知	3
金陵饭店股份有限公司 2010 年第一次临时股东大会表决办法	4
关于投资开发盱眙“金陵天泉湖旅游生态园”项目的议案.....	5
关于修改公司章程部分条款的议案	10

金陵饭店股份有限公司

2010 年第一次临时股东大会议程

会议时间：2010 年 11 月 15 日（星期一）上午 9：30

会议地点：南京金陵饭店九楼九华厅（南京市汉中路 2 号）

会议召集人：公司董事会

会议主持人：董事长李建伟女士

会议议程：

一、董事长主持会议，介绍股东到会情况

二、宣读股东大会须知

三、提名会议计票人和监票人并举手表决

四、审议股东大会议案

1、关于投资开发盱眙“金陵天泉湖旅游生态园”项目的议案

2、关于修改公司章程部分条款的议案

五、股东（股东代表）发言

六、宣布股东大会表决办法

七、股东对各项议案投票表决

八、休会（统计投票表决结果）

九、律师宣读表决结果

十、董事长宣读股东大会决议

十一、律师宣读法律意见书

十二、董事长宣布股东大会结束

金陵饭店股份有限公司

2010 年第一次临时股东大会须知

为保障公司股东的合法权益，确保公司 2010 年第一次临时股东大会的正常秩序和议事效率，根据《公司章程》和《股东大会议事规则》的有关规定，本次股东大会须知如下：

一、董事会在股东大会召开过程中，应当认真履行法定职责，维护股东合法权益；

二、股东参加股东大会，依法享有公司章程规定的各项权利，并认真履行法定义务；

三、与会人员应听从大会工作人员的指引和安排，遵守会议规则，维护会议秩序；

四、由会议主持人根据会议程序和时间条件确定发言人员，发言主题应与本次股东大会的表决事项相关；

五、本次股东大会采取现场投票方式，参会股东须根据股东大会的会议通知办理参会登记手续；

六、本次会议第二项议案《关于修改公司章程部分条款的议案》为特别决议事项，由出席股东大会的股东（或股东代表）所持表决权的 2/3 以上通过；

七、表决投票统计，由两名股东代表、一名监事代表及一名见证律师参加，表决结果当场以决议的形式公布。

金陵饭店股份有限公司

2010年第一次临时股东大会表决办法

为了维护股东的合法权益，确保股东在本公司2010年第一次临时股东大会期间依法行使表决权，依据《公司法》和《公司章程》的规定，本次股东大会表决办法如下：

一、大会采用记名投票方式表决，股东（股东代表）在大会表决时，以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。

二、股东对本次股东大会审议的事项应逐项表决，在每一表决事项的“同意”、“反对”，“弃权”中任选一项，并在相应空格打“√”，不符合此规定的视为弃权。

三、表决完成后，请股东将表决票交给工作人员，以便及时统计表决结果。

四、表决票由两名股东代表和一名监事及见证律师参加清点，并由律师当场宣布表决结果。

2010 年第一次临时股东大会议案之一

关于投资开发盱眙“金陵天泉湖旅游生态园”项目的议案

各位股东：

为实现公司“酒店实体连锁+旅游产业链”发展战略，优化产业架构和发展布局，进一步放大“金陵”品牌影响力，扩大公司资产规模，提高主营业务收入和投资收益水平，开拓新的利润增长空间，促进公司长远可持续发展，公司拟同意全资子公司江苏金陵旅游发展有限公司（以下简称“金陵旅游公司”）在江苏省盱眙县天泉湖旅游度假区（紧邻国家 AAAA 级风景区铁山寺国家森林公园）投资开发“金陵天泉湖旅游生态园”项目。

一、投资项目前期进展概述

公司于 2008 年 3 月 12 日召开第二届董事会第十九次会议，审议通过了《关于“金陵天泉湖旅游生态园”（暂定名）意向投资项目的议案》，并于 2008 年 3 月 14 日发布对外投资意向公告，拟在江苏省盱眙县天泉湖旅游度假区投资开发“金陵天泉湖旅游生态园”项目。为顺利实施该项目建设及运营，公司于 2009 年 1 月 16 日召开第三届董事会第二次会议，决议设立注册资本为 5000 万元的全资子公司----江苏金陵旅游发展有限公司，并同意金陵旅游公司以不超过 3,000 万元人民币的价格购买盱眙县王店乡小龙山地块、出让面积为 64,010 平方米的土地使用权。2009 年 2 月 6 日，金陵旅游公司通过挂牌受让，取得上述国有建设用地的使用权，该地块成交单价为 387.44 元/平方米，总价为 2480 万元人民币。

2010 年 9 月 10 日，公司召开第三届董事会第十二次会议，审议通过了《关于江苏金陵旅游发展有限公司购买土地使用权的议案》，同意金陵旅游公司以不超过 4,000 万元人民币的价格购买盱眙县以下四幅地块的土地使用权（见下表），并授权该公司法定代表人签署土地使用权出让合同及相关协议。2010 年 10 月 13 日，金陵旅游公司通过挂牌受让，取得以下四幅地块的国有建设用地使用权，总面积为 66,274 平方米，成交总价为 3355 万元人民币。

地块编号	地块位置	出让面积(m ²)	成交单价(元/ m ²)	成交总价(万元)
XG10103	天泉湖旅游生态园小龙山住宅地块	8605	470.66	405
XG10104	天泉湖旅游生态园养生地块(会所)	1339	746.83	100
XG10105	天泉湖旅游生态园养生地块(公寓一期)	25286	490.39	1240
XG10106	天泉湖旅游生态园紫霞岭地块 A	31044	518.62	1610
总计		66274	506.23	3355

金陵旅游公司已确定项目整体开发规划和可行性研究报告,做好招标代理机构、造价咨询机构、土建总包单位、工程建设监理等招标准备;完成会议度假酒店及 SPA 建筑方案设计、酒店景观设计,养生公寓建筑方案设计,原生态度假住宅区 96 亩土地使用权证等一系列工作,并于 2010 年 8 月 13 日取得了盱眙县环保局《关于江苏金陵旅游发展有限公司金陵天泉湖旅游生态园项目环境影响报告书的批复》(盱环发[2010]32 号),2010 年 10 月 13 日取得了盱眙县发改委《关于金陵天泉湖旅游生态园工程建设项目核准的批复》(盱发改投发[2010]404 号)。

二、投资项目基本情况

“金陵天泉湖旅游生态园”项目位于江苏省盱眙县天泉湖旅游度假区(紧邻国家 AAAA 级风景区铁山寺国家森林公园)。盱眙位于江苏省西部、淮安市东端,已融入南京“1 小时经济圈”,旅游、物产资源极为丰富,为全国生态建设示范区,被誉为“龙虾之都”、“帝王故里”、“苏北旅游第一县”,成为全国最具发展潜力的中小城市之一。项目所处铁山寺国家森林公园占地 71 平方公里,其中 62 平方公里的次生林海和群山环抱的 9 平方公里清澈纯净的天泉湖水域,构成了极其独特的生态环境,其中繁衍生息着 40 多种野生动物、170 多种鸟类、280 多种高等植物、800 多种中草药,绝大多数为南北地域边缘物种,是天然的动植物基因库。该森林公园有“苏北九寨沟”之称,是江苏省保存最好、面积最大的野生动植物王国,山、林、泉、湖、石、洞自然造化、佳景天成,具有极佳的旅游、休闲、度假等产业开发前景。该森林公园距南京仅 90 公里,沿沪宁高速经常州、无锡、苏州至上海。周边路网畅达,经由宁宿徐高速或宁淮高速或宁连一级公路,转铁山寺旅游快速通道直达园区,交通十分便捷,将成为吸引周边城市休闲度假的综合型旅游与居住目的地。

本公司致力于将“金陵天泉湖旅游生态园”建设成为集高端酒店、生态旅游、会议度假、休闲养生为一体的复合型高端生态旅居目的地。

（一）项目建设内容与规模

本项目由紫霞岭国际会议度假酒店区、玫瑰园养生文化区、小龙山原生态度假住宅区等三大核心区域组成，总规划面积约 1269 亩，其中出让用地面积 398.69 亩，租赁用地面积 870.31 亩，总建筑面积约 257,757m²，所需开发建设及公共配套用地通过挂牌受让及租赁等方式取得（具体以项目总体用地蓝线范围为依据及各核心区域建设用地红线范围为准）。项目采取一次性整体规划，分期分批投资建设。

三大核心区域建设规划如下：

1、紫霞岭—国际会议度假酒店区

紫霞岭国际会议度假酒店区规划面积约 200 亩，其中出让用地面积 71 亩，租赁用地面积 129 亩，总建筑面积约 50,214 m²，主要由国际会议度假酒店、SPA、酒店式公寓、酒店式度假住宅四部分构成。其中，会议度假酒店为国际五星级标准（100 间客房），具备住宿、餐饮、会议、休闲等功能；SPA 依托于综合型酒店，专为商务会议、旅游度假客群而设；酒店式公寓、酒店式度假住宅针对都市中高阶层休闲度假而设，拥有酒店服务模式。

2、玫瑰园—养生文化区

玫瑰园养生文化区规划面积约 489 亩，其中出让用地面积 218 亩，租赁用地面积 271 亩，总建筑面积约 159,450m²，定位为复合型自然养生养老度假区，由生态养生型健康度假公寓、生态养生型颐养公寓及综合服务配套区构成。先期以养生度假为先导，重点服务于休闲度假人群，配建养生特色配套服务；后期通过相关养老配套设施，如护理中心、康体文化中心等的介入与完善，打造华东地区首屈一指的养生养老示范社区，形成完整的养生养老产业链。

3、小龙山—原生态度假住宅区

小龙山原生态低密度住宅区规划面积约 580 亩，其中出让用地面积 109 亩，租赁用地面积 471 亩，建筑面积约 48,093m²，主要由艺术家 SOHO、私人主题酒店、休闲度假园构成。艺术家 SOHO 是针对艺术、创意人群而设的山水创作空间，强调个性化、艺术化、生态化的建筑特色；私人主题酒店针对度假、社交

及投资需求而设，提供酒店管家式服务；休闲度假园主要为度假的山水住宅类物业，满足现代都市人群度假、休闲、减压、运动、社会等功能。

（二）项目建设进度

本项目建设期暂定为 6 年，分三期开发建设。预计 2010 年 12 月开工建设紫霞岭会议度假酒店、玫瑰园养生公寓一期，第二期、第三期投资将按照规划分期进行、滚动开发。在具体开发过程中，有可能根据宏观经济环境及产业政策的变化做适度调整。

（三）项目投资估算与资金来源

本项目总投资估算为 101407 万元。其中：建设投资 98771 万元，流动资金 2636 万元。

资金来源：公司自有资金 39407 万元（通过公司首期投资及后续增资方式注入金陵旅游公司），银行贷款 25000 万元，项目销售回笼 37000 万元。

（四）项目经济效益测算

本项目财务评价计算期：酒店及 SPA 计算期为 20 年，其余部分计算期为 8 年。计算期内在达到预期投入产出效果的情况下，项目营业收入为 183634.80 万元，税后利润为 28259.10 万元；投资净利润率为 27.9%，全部投资财务内部收益率为 7.0%（所得税后）。

三、投资项目对上市公司的影响

金陵饭店集团有限公司和盱眙县人民政府共同规划、占地 48 平方公里的“金陵·天泉湖商务中心区”于 2009 年、2010 年连续两年被列入“江苏省重点项目投资计划”，将建成集观光旅游、休闲度假、生态农业、养生养老、高端创意产业于一体，具有国际影响力的富生态创新型复合产业度假区。

“金陵天泉湖旅游生态园”为“金陵·天泉湖商务中心区”首个引领项目，是公司对外扩张酒店实体、拓展旅游资源开发的第一步，有力契合了新农村建设、休闲度假旅游新趋势及“农业旅游”、“生态旅游”等绿色产业概念，符合本公司“酒店实体连锁+旅游产业链”发展战略，在市场、环境、资源、效益上均具备较好的可行性；有助于优化产业架构和发展步局，延伸并形成完整的产业链，进一步放大“金陵”品牌影响力，扩大公司资产规模，提高主营业务收入和投资收益水平，开拓新的利润增长空间，促进公司长远可持续发展。当地政府部门各方

面优惠政策的扶持亦将为该项目的开发建设创造有利条件。

四、投资项目的风险分析

随着经济环境的复杂多变，国家对于土地、房地产、金融等宏观调控及产业政策的变化，可能给项目开发带来不确定性；项目规划须符合盱眙县城乡总体规划、土地利用总体规划，并在通过挂牌方式取得相应土地使用权后才能进入开发阶段；项目整体投资期较长，区域基础配套设施需逐步完善，项目整体规划及开发进度须随之进行调整；项目所处区域经济环境相对落后，开发初期市场培育需要一定时间，影响到项目开发的成熟度、认可度，存在较大的市场经营风险。

在项目前期规划和施工建设过程中，本公司将做好充分的调研论证，积极研究相关政策、法规并与当地政府及国土、房产、规划、发改委等部门有效沟通，降低前期土地和规划风险；对于市场环境变化，将通过加强市场研究、控制投资及建设进度等方式控制投资和经营风险。

以上议案，请予审议。

金陵饭店股份有限公司

董事会

2010 年 11 月 15 日

2010年第一次临时股东大会议案之二

关于修改公司章程部分条款的议案

各位股东：

鉴于公司经营发展需要，根据《上海证券交易所股票上市规则（2008年修订）》，公司拟对《金陵饭店股份有限公司章程》部分条款做如下修订：

1、原章程：第十三条 经依法登记，公司的经营范围：住宿，制售中餐、西餐、自助餐、冷热饮、焙烤食品，食品零售（限各类预包装食品、饮料、茶叶，限分支机构经营）。实业投资经营（国家禁止投资经营的业务除外），其他商品的批发、零售，食品的开发，物业管理，计算机网络工程及软件的开发和相关的技术服务，企业形象策划，展览服务，人才培养，经济信息咨询服务。

现修改为：第十三条 经依法登记，公司的经营范围：住宿，制售中餐、西餐、自助餐、冷热饮、焙烤食品，食品零售（限各类预包装食品、饮料、茶叶，限分支机构经营）；房地产开发、销售、租赁与经营，商业地产销售、租赁、经营与管理，旅游产业投资，停车场管理服务；书报刊零售，卷烟、雪茄烟、烟丝零售，象牙制品（限分支机构经营）；实业投资经营（国家禁止投资经营的业务除外），其他商品的批发、零售，食品的开发，物业管理，计算机网络工程及软件的开发和相关的技术服务企业形象策划，展览服务，人才培养，经济信息咨询服务（以工商行政管理部门核准为准）。

2、原章程：第四十三条 有下列情形之一的，公司在事实发生之日起2个月以内召开临时股东大会：（一）董事人数不足《公司法》规定人数或者本章程所定人数的2/3即六人时。

现修改为：第四十三条 有下列情形之一的，公司在事实发生之日起2个月以内召开临时股东大会：（一）董事人数不足《公司法》规定人数或者本章程所定人数的2/3即七人时。

3、原章程：第一百一十条 董事会应当确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限，建立严格的审查和决策程

序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。

董事会决定运用公司资产进行对外投资、收购出售资产、委托理财限于公司最近一期经审计净资产的 30%以下，超过该数额的，需由股东大会决定；董事会决定资产抵押限于公司最近一期经审计净资产的 10%以下，超过该数额的，需由股东大会决定；董事会决定与关联法人达成的关联交易限于公司最近一期经审计净资产的 5%以下且低于 3000 万元，与关联自然人达成的关联交易限于公司最近一期经审计净资产的 0.5%以下且低于 300 万元，超过该数额的，需由股东大会决定。

现修改为：第一百一十条 董事会应当确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。

董事会决定运用公司资产进行对外投资、收购出售资产、委托理财限于公司最近一期经审计净资产的 30%以下，超过该数额的，需由股东大会决定；董事会决定资产抵押限于公司最近一期经审计净资产的 10%以下，超过该数额的，需由股东大会决定。公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易（公司提供担保除外），与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易（公司提供担保除外），应当提交董事会审议。公司与关联人发生的交易（公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 3000 万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易，应当由具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构对交易标的出具审计或者评估报告，并将该交易提交股东大会审议。

以上议案，请予审议。

金陵饭店股份有限公司

董事会

2010 年 11 月 15 日