股票代码:600576　　股票简称:*ST 庆丰　　公告编号:临 2006-033

无锡庆丰股份有限公司重大资产置换暨关联交易报告书(草案)

报告人:无锡庆丰股份有限公司

财务顾问:招商证券股份有限公司

董事会声明

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整,并对报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

本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本报告书中财务会计报告真实、完整。

中国证监会和其他政府机关对本次重大资产置换所作的任何决定或意见,均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次重大资产置换完成后,本公司经营与收益的变化,由本公司自行负责;因本次重大资产置换引致的投资风险,由投资者自行负责。

投资者若对本报告书存在任何疑问,应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

无锡庆丰股份有限公司董事会
二○○六年八月十六日

特别风险提示

公司提请投资者关注在此披露的特别风险,并仔细阅读本报告书中“风险因素”等有关章节的内容。

1、公司股票存在被暂停上市的风险

公司 2004 年和 2005 年连续两个会计年度的审计结果显示的净利润均为负值,公司已于 2006 年 3 月 24 日发布公告,股票交易自 2006 年 3 月 27 日起实行退市风险警示的特别处理,股票简称相应变更为“*ST 庆丰”。预计公司 2006 年上半年仍将亏损,根据《上海证券交易所上市规则》(2006 年修订)的有关规定,如果公司 2006 年度继续亏损,公司股票将被暂停上市,因此,如果本次资产重组不能使公司在 2006 年度实现扭亏为盈,公司将面临被暂停上市的风险。

2、本次资产置换存在因未获得批准而不能实施的风险

本次资产置换以潜在控股股东万好万家集团有限公司受让本公司现控股股东无锡国联纺织集团有限公司所持全部国有股份 114,471,193 股(占公司总股份 58.98%),并取得中国证监会、国务院国资委等相关部门对上述股份转让获准批文、中国证监会对本次收购触发的全面收购要约义务的豁免为前置条件,目前除已经取得国务院国资委的获准批文外,其余批文尚未取得。此外,本方案还需公司股东大会审议通过,且在公司股权分置改革方案被相关股东会议批准后方可生效,因此,本次资产置换存在因未获得批准而不能实施的风险。

3、本次资产置换的交割日及交割日后的变更登记手续具有一定的不确定性

本次资产置换协议所约定的资产交割日须满足的条件包括:股份转让协议所约定的股份转让所涉及的上市公司收购、要约收购豁免获得中国证监会出具无异议函或核准;股份转让协议所约定的股份转让获得国务院国资委批准;资产置换协议约定的庆丰股份重大资产置换获得中国证监会核准或出具无异议函;上市公司股东大会审议通过资产置换协议;庆丰股份相关股东大会审议通过上市公司股权分置改革方案。

此外,交割日后,某些置出资产、负债置出上市公司、置入资产置入上市公司还需要履行必要的变更登记手续。假如本次拟置换入的优质资产不能尽早交割或交割日后合理期限内不能办理完成变更登记到上市公司的手续,将对公司未来经营业绩产生不利影响。敬请投资者关注相关风险。

4、股权分置改革方案未获相关股东会议审议通过的风险

根据《上市公司股权分置改革管理办法》的有关规定,公司本次股权分置改革拟与本次重大资产置换相结合,本次重大资产置换是股权分置改革对价安排不可分割的组成部分,并将与股权分置改革同步实施。根据规定,审议本次重大资产置换方案的临时股东大会将早于相关股东会议召开。因此,若临时股东大会否决了公司重大资产收购方案,则相关股东会议将相应取消;同时,若股东大会审议通过了公司重大资产置换方案,但相关股东会议否决了股改方案,则将终止本次重大资产置换方案的实施,敬请投资人注意相关风险。

5、大股东控制风险

本次资产置换和股份转让完成后,万好万家集团有限公司将成为庆丰股份的控股股东,持有庆丰股份 53.97% 的股份。万好万家可能通过行使投票权或其它方式对庆丰股份的经营决策等方面进行控制,从而给中小股东带来一定的风险。

6、主营业务变更的风险

本次资产置换将导致上市公司主营业务发生变化,对上市公司管理能力、人才结构等提出了新的要求,置入资产的管理和运营也需要一定时间的磨合,短期内可能增大公司的经营风险。

本公司在此特别提示投资者注意风险,并仔细阅读本报告书中“风险因素”、“财务会计信息”等有关章节的内容。

释　义

除非上下文中另行规定,以下简称在本报告书中的含义如下:

报告书 / 本报告书 / 本报告	指	无锡庆丰股份有限公司重大资产置换暨关联交易报告书(草案)
本公司 / 公司 / 庆丰股份 / 上市公司	指	无锡庆丰股份有限公司
国联纺织	指	无锡国联纺织集团有限公司
国联集团	指	无锡国联发展集团有限公司
万好万家	指	万好万家集团有限公司
万家地产	指	浙江万家房地产开发有限公司
新宇之星	指	浙江新宇之星宾馆有限公司
安徽万家	指	安徽万家房地产开发有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
公司法	指	中华人民共和国公司法
证券法	指	中华人民共和国证券法
交易所	指	上海证券交易所
招商证券	指	招商证券股份有限公司
中伦德律师事务所	指	北京市中伦文德律师事务所
立信长江	指	上海立信长江会计师事务所有限公司
中企华	指	北京中企华评估有限责任公司
元	指	人民币元
本次资产置换	指	本公司将公司全部资产和负债(短期投资除外)与万好万家集团持有的浙江万家房地产开发有限公司 99%股权和浙江新宇之星宾馆有限公司 100%股权进行置换。
评估基准日	指	2006年 6 月 30 日
审计基准日	指	2006年 6 月 30 日

绪言

本公司 2006 年 8 月 16 日召开的第三届第二十次董事会通过《关于无锡庆丰股份有限公司重大资产置换暨关联交易的议案》,决定将本公司列入资产评估范围的全部资产与负债(短期投资除外)与万好万家持有的万家地产 99%股权和新宇之星 100%股权进行置换。

本公司与万好万家于 2006 年 8 月 16 日签署了《资产置换协议》。

鉴于本公司控股股东国联纺织已于 2006 年 6 月 30 日与万好万家签署《股份转让协议》,将其持有的本公司全部国有股份 114,471,193 股(占总股份 58.98%)转让给万好万家,作为与股份转让和股权分置改革相关的协议安排,根据相关规定,本次重大资产置换构成关联交易。

本次资产置换是以取得中国证监会、国务院国资委等相关部门对上述股份转让获准批文、中国证监会对本次收购触发的全面收购要约义务的豁免为前置条件,目前除已经取得国务院国资委的获准批文外,其余批文尚未取得。此外,本方案还需公司股东大会审议通过,且在以本次资产置换作为股改对价重要内容的公司股权分置改革方案被相关股东会议批准后方可生效。

本次资产置换完成后,本公司主营业务将转变为房地产开发、酒店投资与经营管理等业务。置换完成后,本公司盈利能力和资产质量将显著提高,持续发展能力增强。

本公司根据中国证监会证监公司字[2001]105 号《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》等文件的规定编制本重大资产置换暨关联交易报告书(草案),以供投资者决策参考之用。

第一节 与本次重大资产置换有关的当事人

一、本次资产置换的置出方

公司名称:无锡庆丰股份有限公司
公司 A 股简称:*ST 庆丰
公司 A 股代码:600576
注册地址:江苏省无锡市新区长江路 34 号地块科技创业园四区一楼 101 号
办公地址:江苏省无锡市锡沪西路 203 号　　邮政编码:214008
法定代表人:赵哲夫
电话:(0510)82353065　传真:(0510)82357620
联系人:公司董事会秘书　李思思
公司证券事务代表:周斯秀

二、本次资产置换的置入方

公司名称:万好万家集团有限公司
注册地址:浙江省杭州市庆春路 622 号
办公地址:浙江省杭州市密渡桥路 1 号白马大厦 12 楼
主要股东包括:孔德永持股 88%,刘玉湘持股 12%
法定代表人:孔德永
联 系 人:詹纯伟
联系电话:(0571)85866578
传　　真:(0571)85866528
工商注册登记证号:3300001010138
经营期限:自 2003 年 10 月 21 日至 2023 年 10 月 20 日
税务登记证号码:国税浙杭字 330103755948916 号
浙地税字 330103755948916 号
经营范围:房地产开发投资、酒店投资与管理、物业管理等

三、独立财务顾问

公司名称:招商证券股份有限公司
地址:深圳市福田中心区益田路江苏大厦 38-45 楼
法定代表人:宫少林
电话:0755-82943666　传真:0755-82943121
项目经办人:姜溯多　涂军涛

四、法律顾问

公司名称:中伦文德律师事务所
地址:北京市朝阳区西坝河南路 1 号金泰大厦 19 层
负责人:陈文
电话:010-64402232
传真:010-64402915
经办律师:张 忠　刘志勇

五、财务审计机构

(一)资产置入方审计机构
公司名称:上海立信长江会计师事务所有限公司
地址:上海南京东路 61 号 4 楼
法定代表人:朱建弟
电话:021-63391842
传真:021-63501004
经办注册会计师:沈建林　沈伟东

(二)资产置出方审计机构
江苏公证会计师事务所有限公司
法定代表人:马惠兰
电话:0510-85888988
传真:0510-85885275
经办注册会计师:金章罗　王翔

六、评估机构

(一)资产置出方评估机构
江苏中天资产评估有限公司
地址:江苏常州市博爱路博爱大厦 12 楼
邮政编码:213002
法定代表人:何宜华
电话:0519-8155676
传真:0519-8155675
经办注册会计师:何宜华　章诚　李军

(二)资产置入评估机构
北京中企华资产评估有限公司
地址:北京市东城区青龙胡同 35 号
邮政编码:100020
法定代表人:孙月焕
电话:010-65881818
传真: 010-65882651
经办注册评估师:严哲河　梁建东

第二节 本次重大资产置换的基本情况

一、 本次重大资产置换交换方介绍

(一)资产置出方介绍

1、历史沿革

无锡庆丰股份有限公司是经江苏省人民政府苏政复〖2000〗52 号文批准于 2000 年 3 月由庆丰发展整体变更设立的,总股本 13,409.3090 万股,其中庆丰集团持有 11,447.12 万股;庆丰集团工会持有 1,000.33 万股;无锡国联发展(集团)有限公司持有 809.99 万股;无锡中瑞集团有限公司、江苏宏源纺机股份有限公司和无锡四棉纺织有限公司各持有 50.62 万股。

经中国证监会证监发行字〖2003〗6 号文核准,庆丰股份于 2003 年 1 月 27 日以向沪市、深市二级市场投资者定价配售方式成功发行了 6,000 万股人民币普通股(A 股),每股面值 1.00 元,发行价为每股人民币 6.28 元。经上海证券交易所上证上字〖2003〗7 号《上市通知书》批准,庆丰股份公开发行的 6,000 万股社会公众股于 2003 年 2 月 20 日起在上海证券交易所挂牌交易。

公司是主要从事针纺织品、服装及其他缝纫制品、纱、线、布的生产、加工、销售的纺织企业,主要产品有:高支针织、色织用纱,弹力包芯纱、竹节纱;高密、特阔、提花防羽布及装饰用布、多种纤维及细薄两极的服装面料用布。公司目前主要从事中高档棉纺织品的生产、开发与销售。

2005 年 10 月 10 日, 本公司控股股东无锡庆丰集团有限公司收到无锡市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《关于同意划拨重组无锡庆丰集团有限公司的批复》(锡国资权[2005]130 号),该文批准庆丰集团成建制划拨进入无锡市国联发展(集团)有限公司。2006 年 3 月 21 日,公司接到国联集团的通知,国联集团因行政划转而成为本公司实际控制人的收购报告书及豁免要约收购的申请已获中国证监会的批准 (证监公司字【2006】25 号)。

2005 年 11 月 21 日,经江苏省无锡市工商行政管理局核准,庆丰集团更名为“无锡国联纺织集团有限公司”,并重新换发了营业执照。

2、股权结构与股东持股比例:

截止 2005 年 12 月 31 日,庆丰股份股本结构:

股东名称	持股数量(万股)	持股比例%
国有股	12307.7288	63.41
法人股	1101.5802	5.68
流通 A 股	6000	30.91
合 计	19409.309	100

截止 2006 年 6 月 30 日,公司前十大股东持股数与持股比例如下表所示:

股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	股份性质
无锡国联纺织集团有限公司	114,471,193	58.98	国有法人股
无锡市创业投资有限责任公司	10,003,320	5.15	一般法人股
无锡市国联发展(集团)有限公司	8,099,854	4.17	国有法人股
林惠珍	805,600	0.42	流通 A 股
邢文艺	698,269	0.36	流通 A 股
董晓青	671,800	0.35	流通 A 股
刘琳	624,200	0.32	流通 A 股
李勤伟	588,900	0.30	流通 A 股
胡庶	586,353	0.30	流通 A 股
浙江汇宇营建集团有限公司	563,600	0.29	流通 A 股

3、公司财务数据

单位:元

报告期	2006-6-30	2005-12-31	2004-12-31	2003-12-31
每股收益	-0.08	-0.36	-0.50	0.16
每股资本公积金	1.53	1.53	1.53	1.53
每股净资产	2.19	2.27	2.63	3.23
每股未分配利润	-0.46	-0.38	-0.02	0.47
净资产收益率%	-3.63	-15.95	-18.89	5.01
资产负债率%	55.77	56.34	55.57	55.81
股东权益比率%	44.23	43.66	44.43	44.19
每股可分配利润	-0.46	-0.38	0.08	0.57

4、经营状况

2004 年——2005 年纺织企业受美欧贸易摩擦的严重干扰,以及出口征税、人民币升值政策、棉价上涨等不利影响,企业经营举步为艰。庆丰股份在 2004 年、2005 年连续两年出现亏损,并且 2006 年仍可能继续亏损,根据《上海证券交易所上市规则》等文件,2006 年将是决定该公司上市命运的关键一年,今年庆丰股份必须扭亏为盈,否则面临被暂停上市的风险,而从公司目前的经营状况看,实现扭亏为盈存在着一定的困难。

(二)资产置换的置入方介绍

1、公司概况

万好万家前身系 2003 年 10 月 21 日在浙江省工商行政管理局注册成立的浙江万家置业有限公司,注册资本为人民币 6,100 万元,公司股东为孔德永、林秋田、刘玉湘,分别持有 60%、20%、20%的股权。公司经营范围是房地产投资、实业投资,基础设施投资,建筑材料、电梯、汽车配件、摩托车配件、机电设备、纺织品、服饰、化工产品(不含危险品)的销售,建筑设备租赁。

2003 年 11 月 12 日,国家工商行政管理总局(国)名称变核内字(2003)第 471 号《企业名称变更核准通知书》核准浙江万家置业有限公司名称变更为“万好万家集团有限公司”, 2003 年 11 月 19 日,万好万家在浙江省工商行政管理局进行了上述名称变更登记,同时经营范围变更为房地产投资、实业投资,基础设施投资,建筑材料、电梯、汽车配件、摩托车配件、机电设备、纺织品、服饰、化工产品(不含危险品)的销售,建筑设备租赁,经济信息咨询(不含证券、期货咨询),物业管理,装饰装潢。

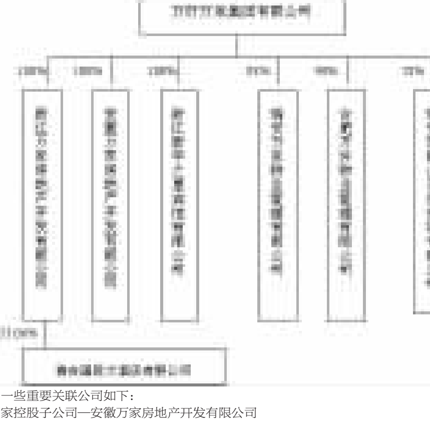
2004 年 12 月 8 日,万好万家股东林秋田将其持有公司 20%的股权转让给孔德永,股东刘玉湘将其持有公司 8%的股权转让给孔德永,变更后的股东为孔德永、刘玉湘,分别持有万好万家 88%、12%的股权,并作了工商变更登记。

万好万家现持有注册号为 3300001010138 的《企业法人营业执照》,企业类型为有限责任公司,法定代表人为孔德永,住所为杭州市庆春路 622 号,注册资本为人民币 6,100 万元,经营范围为房地产投资、实业投资,基础设施投资,建筑材料、电梯、汽车配件、摩托车配件、机电设备、纺织品、服饰、化工产品(不含危险品)的销售,建筑设备租赁,经济信息咨询(不含证券、期货咨询),物业管理,装饰装潢。

万好万家与国联纺织于 2006 年 6 月 30 日签署《股份转让协议》,该等协议约定,国联纺织将其所持有的无锡庆丰未上市流通的 114,471,193 股国有法人股转让给万好万家,该等协议尚待有关部门核准。根据《上市规则》等有关规范性文件的规定,万好万家因此成为无锡庆丰关联方,本次资产置换构成重大关联交易。

2、股权结构及参股、控股情况

万好万家股权结构图如下:



万好万家的一些重要关联公司如下:

(1)万好万家控股子公司—安徽万家房地产开发有限公司

该公司注册地址为合肥市屯溪路 388 号,性质为法人独资的有限责任公司,注册资本 800 万元,主营业务为房地产开发与经营以及建筑材料销售。

(2)万好万家控股或参股的其他企业的基本情况

万好万家集团瑞安市陶山农贸市场有限公司:注册资本 50 万元,注册地址为陶山镇陶峰街 111 号,公司性质为有限责任公司,主要经营市场摊位租赁以及市场物业管理。

合肥万好物业管理有限公司:注册资本 50 万元,注册地合肥市沿河北路万家华庭 AB 座二层办公楼,性质为有限责任公司,主要经营物业管理、房屋及配套设施维修、给排水、电安装。

瑞安万家物业管理有限公司:注册资本 50 万元,注册地安阳镇拱瑞山路烟草大厦 5 楼,公司性质为有限责任公司,主要经营物业管理、房屋及配套设施维修、给排水、电安装。

3、最近一年财务会计报表

截至 2005 年 12 月 31 日, 万好万家集团的资产总额为 133,023 万元; 负债总额为 93,255 万元; 净资产为 16,846 万元;2005 年实现主营业务收入 82,911 万元,帐面净利润 5,015 万元。

4、向上市公司推荐董事或高级管理人员的情况

截至本报告书签署日,公司潜在控股股东万好万家未有向本公司推荐董事、监事或高级管理人员的情况。

5、万好万家设立至今未受过行政处罚、刑事处罚、与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

二、本次资产置换的交易标的

根据本公司与万好万家签署的《资产置换协议书》,本公司拟以公司全部资产(短期投资除外)和负债与万好万家合法持有的万家地产 99%股权和新宇之星的 100%股权进行置换。

(一)置出资产

本次资产置换拟置出资产是庆丰股份除短期投资外的全部资产和负债。根据江苏中天资产评估事务所有限公司出具的《资产评估报告书》(苏中资评报字(2006)第 60 号),以 2006 年 6 月 30 日为评估基准日,置出资产的资产总额账面值为 96,017.63 万元,评估值为 97,348.59 万元;帐面净资产值 42,472.90 万元,评估值为 43,803.86 万元。

置出资产评估汇总表

金额单位:人民币万元

项目		账面价值	调整后账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1	42,668.83	42,668.83	43,435.58	766.75	1.80
长期投资	2	14,675.13	14,675.13	14,485.37	-189.76	-1.29
固定资产	3	38,673.67	38,673.67	38,780.38	-106.71	-0.28
其中:在建工程	4	504.92	504.92	451.23	-53.69	-10.63
建筑物	5	4,929.54	4,929.54	4,232.29	-697.25	-14.14
设 备	6	33,236.53	33,236.53	34,094.99	859.64	2.58
无形资产	7	-	-	647.26	647.26	
其中:土地使用权	8	-	-	-	-	
其他资产	9	-	-	-	-	
资产总计	10	96,017.63	96,017.63	97,348.59	1,330.96	1.39
流动负债	11	52,744.73	52,744.73	52744.73	-	-
长期负债	12	800.00	800.00	800.00	-	-
负债总计	13	53,544.73	53,544.73	53,544.73	-	-
净资产	14	42,472.90	42,472.90	43,803.86	1,330.96	3.13

(二)置入资产

根据本公司与万好万家签署的《资产置换协议》,置入资产是万好万家集团合法拥有的万家地产 99%股权和新宇之星 100%股权。

1、浙江万家房地产开发有限公司

(1)基本概况:

浙江万家房地产开发有限公司创建于 1997 年,属国家二级资质开发企业,注册资金 2000 万元。现有员工 50 名,其中高级技术职称人员 5 名,中级技术职称人员 18 名,初级技术职称人员 10 名。公司下设台州分公司,主要经营万家华庭项目的开发, 并持有四星级酒店瑞安国际大酒店 53. 06%的股权。公司营业执照注册号为 3303811006075,主营房地产开发经营,建筑材料销售。

万家地产连续四年被农行授予“AAA 级”资信企业、“黄金客户”,先后荣获“温州定性定量考核先进单位”、“温州市纳税大户”,被温州市消费者委员会评为“消费者满意楼盘”等荣誉称号。

(2)历史沿革:

浙江万家房地产开发有限公司前身为瑞安市康华房地产开发有限公司,公司于 1997 年 5 月 28 日在瑞安市工商行政管理局登记注册,取得注册号为 3303811006075 的企业法人营业执照,公司注册资本为 500.00 万元,由瑞安轻纺有限公司和瑞安市大桥鞋厂出资组建。业经瑞安审计师事务所验证,并出具资金信用(验资)证明。

1998 年 6 月,经股东会决议和股权转让协议,瑞安轻纺有限公司和瑞安市大桥鞋厂分别将持有的 50%股权和 35%股权转让给浙江商城集团有限公司,转让后的股权结构为:浙江商城集团有限公司出资 425 万元,占注册资本的 85%;瑞安市大桥鞋厂出资 75 万元,占注册资本的 15%。

1998 年 8 月,经股东会决议和股权转让协议,浙江商城集团有限公司将持有的浙江万家 25%股权转让给自然人孔德永,变更后的股权结构为:浙江商城集团有限公司出资 300 万元,占注册资本的 60%;瑞安市大桥鞋厂出资 75 万元,占注册资本的 15%;自然人孔德永出资 125 万元,占注册资本的 25%。

2000 年 9 月,经股东会决议和股权转让协议,浙江商城集团有限公司将其持有浙江万家 35%股权转让给孔德永;瑞安市大桥鞋厂将其持有的浙江万家 15%股权转让给温州鸿华塑料有限公司。变更后的股权结构为:浙江商城集团有限公司出资 125 万元,占注册资本的 25%;温州鸿华塑料有限公司出资 75 万元,占注册资本的 15%;自然人孔德永出资 300 万元,占注册资本的 60%。

2001 年 7 月,经股东会决议,公司增加注册资本 1500 万元,变更后公司注册资本为 2000 万元,其中浙江商城集团有限公司出资 125 万元,占注册资本的 6.25%;温州鸿华塑料有限公司出资 300 万元,占注册资本的 15%;自然人孔德永出资 1575 万元,占注册资本的 78.75%。业经瑞安瑞阳会计师事务所验证,并出具瑞会所(2001)验 437 号验资报告。

2003 年 7 月,经股东会决议和股权转让协议,浙江商城集团有限公司将其持有的浙江万家 6.25%股权转让给孔德永;温州鸿华塑料有限公司将其持有的 3%股权转让给孔德永。变更后的股权结构为:温州鸿华塑料有限公司出资 240 万元,占注册资本的 12%;自然人孔德永出资 1760 万元,占注册资本的 88%。

2003 年 10 月,经股东会决议和股权转让协议,孔德永将持有浙江万家房地产开发有限公司 88%的股权转让给万好万家集团有限公司。

2006 年 5 月 28 日,经股东会决议和股权转让协议,温州鸿华塑料有限公司将其持有的 12%股权转让给万家万好集团有限公司,股权变更后,万好万家集团有限公司占注册资本的 100%。

(3)经营情况

目前万家地产已交付的楼盘有玉海大厦、万家花园、新江南人家、塘下大厦四个项目。在建设的项目有东方商务广场(可售面积 62,091 平方,预计 2006 年 12 月交付),天天家园(可售面积 51,339 平方,预计 2007 年 5 月交付),万好万家大厦(可售面积 32,459 平方,预计 2007 年 12 月交付),万家华庭(可售面积 90,000 平方,预计 2008 年 6 月交付)。

本次资产置换置入的浙江万家房地产开发有限公司主要是四个正在开发经营的项目, 这些项目陆续完成后,将为今年第四季度创造 3000 万元的净利润, 为明年提供了 4000 多万元的净利贡献,2008 年可实现净利润 5000 万元。

(4)财务指标

万家地产的主要资产、负债、经营状况为:(单位:万元)

报告期	2006年 6 月	2005年	2004年	2003年
总资产	101260.38	97178.89	104734.76	85350.05
总负债	95351.04	92600.79	104127.72	84182.45
净资产	5909.34	4578.10	607.05	1167.61
销售收入	12067.50	46314.00		
利润总额	1893.15	6078.51	-613.26	-417.33

(5)评估情况

根据中企华资产评估有限责任公司出具《资产评估报告书》(中企华评报字(2006)第 149-1 号),对万好万家集团有限公司拟股权置换涉及的浙江万家房地产开发有限公司全部资产及负债进行了评估。本次评估采用资产基础法。根据以上评估工作,得出如下评估结论:在评估基准日 2006 年 6 月 30 日持续经营的前提下,纳入本次评估范围内的浙江万家房地产开发有限公司的帐面总资产为 101260.38 万元, 总负债为 95351.04 万元, 净资产为 5909.34 万元;调整后帐面总资产为 101260.38 万元,总负债为 95351.04 万元,净资产为 5909.34 万元;评估后的总资产为 132539.06 万元,总负债为 95351.04 万元,净资产为 37188.02 万元。其中总资产增值 31278.68 万元,增值率 30.89%,净资产增值 31278.68 万元,增值率 529.31%。具体评估汇总情况详见下表:

资产评估结果汇总表

单位:人民币万元

项目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
流动资产	1	88303.37	88303.37	115487.59	27184.22	30.79
长期投资	2	9609.00	9609.00	13605.68	3996.68	41.59
固定资产	3	236.92	236.92	334.71	97.78	41.27
其中:建 筑 物	4	0.00	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
机器设备	5	236.92	236.92	334.71	97.78	41.27
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
无形资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
其中:土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
其它资产	9	3111.09	3111.09	3111.09	0.00	0.00
资产总计	10	101260.38	101260.38	132539.06	31278.68	30.89
流动负债	11	82351.04	82351.04	82351.04	0.00	0.00
长期负债	12	13000.00	13000.00	13000.00	0.00	0.00
负债总计	13	95351.04	95351.04	95351.04	0.00	0.00
净资产	14	5909.34	5909.34	37188.02	31278.68	529.31

2、浙江新宇之星宾馆有限公司

(1)基本概况

企业名称:浙江新宇之星宾馆有限公司
注册地址:杭州市天目山路 323 号
法定代表人:孔德永
注册资本: 1600 万元
公司类型: 有限责任公司
经营业务范围:住宿、中式餐供应、理发、足浴、棋牌室、日用百货的销售。

(2)历史沿革

浙江新宇之星宾馆有限公司系由浙江新宇学生公寓管理有限公司 (后更名为浙江新宇教育发展有限公司)、姒燕华共同出资组建,于 2003 年 4 月 3 日在浙江省工商行政管理局注册登记,取得注册号为 3300001009561 号企业法人营业执照,注册资本为 30 万元,其中:浙江新宇学生公寓管理有限公司出资 27 万元、占 90%,姒燕华出资 3 万元、占 10%。

2004 年 5 月,根据公司第四次股东会决议,浙江新宇教育发展有限公司将其 27 万股权按 1:1 的价格转让给郗蕴超。同月,根据第五次股东会决议,公司增资 570 万元,由罗树明等 13 名自然人出资,注册资本增加为 600 万元。

2005 年 5 月,根据第十一次股东会决议,公司增资 400 万元,注册资本增加为 1000 万元,均由罗树明等 13 名自然人出资。

2005 年 10 月,根据公司第十四次股东会决议,自然人股东董宏将其持有的 50 万股权按 1:1 的价格转让给自然人股东张学民。同月,根据第十五次股东会决议,公司增资 600 万元,注册资本增加为 1600 万元,均由罗树明等 13 名自然人出资。

2006 年 6 月 27 日,根据新宇之星公司股东会决议,罗树明等 13 名自然人股东将其持有的 1,600 万股权转让给万好万家集团有限公司。

上述增资、股权转让事项均已办理完工商变更登记手续。

公司经营范围:住宿,中式餐供应,理发,足浴,棋牌室(以上凭许可证经营),日用百货的零售。

(3)经营情况

目前新宇之星已发展成为下属 21 家宾馆(其中 6 家筹建中)、1 家旅行社、1 家商务服务公司,注册资本 1600 万元的大型旅业集团,并建立起集团化、连锁化、规范化发展的经营管理模式和体系,在华东地区旅店业逐渐打响了“新宇之星”品牌,是目前浙江地区门店数量最多,客房数量最多,品牌覆盖地域最广的经济型连锁商务酒店。在 2006 年 5 月 31 日举行的有中国旅游饭店业协会组织召开的中国饭店集团化论坛发布会上,浙江新宇之星宾馆有限公司荣膺“2006 中国经济型酒店品牌先锋”,根据 2006 中国经济型饭店调查报告,截至 2005 年 12 月 31 日“新宇之星”以开业客房数 1809 间排名中国经济型饭店市场供应十强的第六名。“新宇之星”崇尚高标准的客房体验、强调具高舒适度的食宿服务、履行高标准的服务理念,赢得了客人、市场的认同。预计在未来 2-3 年内,“新宇之星”连锁商务酒店总数将达到 50 家以上,以华东地区为中心,覆盖全国各主要商旅城市。

(4)评估情况

根据中企华资产评估有限责任公司出具《资产评估报告书》(中企华评报字(2006)第 149-2 号),对万好万家集团有限公司拟股权置换涉及的浙江新宇之星宾馆有限公司全部资产及负债进行了评估。评估采用收益现值法,得出如下评估结论:在评估基准日 2006 年 6 月 30 日持续经营的前提下,浙江新宇之星宾馆有限公司股东权益账面价值 887.99 万元;评估后股东权益价值 10617.88 万元,增值 9729.89 万元,增值率 1096%。

三、本次重大资产置换的基本原则

(一)有利于庆丰股份的长期健康发展、有利于提升庆丰股份的业绩、符合庆丰股份全体股东利益的原则;
(二)尽可能避免同业竞争、减少关联交易的原则;
(三)有利于促进地方经济发展和产业结构调整的原则;
(四)“公开、公平、公正”原则;
(五)社会效益、经济效益兼顾原则;
(六)诚实信用、协商一致原则。

四、资产置换协议的主要内容

1、定价依据:本次资产置换交易双方一致同意分别以 2006 年 6 月 30 日为评估基准日的各自资产评估报告所载明的置换资产净资产评估值作为确定置出资产和置入资产价格的依据。庆丰股份置出资产评估值为人民币 43,803.86 万元,万好万家置入资产评估值为人民币 47,434.02 万元。

2、交易价格:万好万家以其资产评估报告评估的置入资产评估值作为置入资产价格依据并适当折价,置入资产评估值为人民币 47,434.02 万元,置入资产价格为人民币 43,803.86 万元,折价人民币 3,630.16 万元。置出资产价格为人民币 43,803.86 万元。

上述置入资产评估值高于置入资产价格的差额,万好万家将不要求庆丰股份支付差价。

3、资产交割日:指《股份转让协议》第 4.1 条所约定的《股份转让协议》生效日。即:股权转让协议所约定的股份转让所涉及的上市公司收购、要约收购豁免获得中国证监会出具无异议函或核准,股权转让协议所约定的股份转让获得国务院国资委批准, 资产置换协议约定的庆丰股份重大资产置换获得中国证监会核准或出具无异议函,庆丰股份股权分置改革方案获得有权国有资产管理部门批准,其他相关事宜均已获得政府主管部门批准、核准、认可或豁免;上市公司股东大会审议通过资产置换协议,庆丰股份相关股东大会审议通过上市公司股权分置改革方案。

4、期间损益:资产置换双方一致同意,自 2006 年 6 月 30 日至交割日,置出资产运营所产生的盈利或亏损均由庆丰股份享有或承担,置入资产所产生的盈利或亏损均由万好万家享有或承担。

交易双方应在双方交割日后 30 日内对庆丰股份期间损益与万好万家期间损益的差额进行结算。如果万好万家期间损益减去庆丰股份期间损益的余额为正数,万好万家将不要求庆丰股份支付该等差价;如万好万家期间损益减去庆丰股份期间损益的余额为负数,如果该等差价小于上述置入资产评估值高于置入资产价格的差额,庆丰股份将不再要求万好万家支付期间损益差额; 如果该等差价大于上述置入资产评估值高于置入资产价格的差额,万好万家将给予庆丰股份同等金额的补偿。

5、协议生效条件:鉴于协议项下的资产置换作为庆丰股份本次股权分置改革方案的重要对价之一,各方同意本次资产置换须与庆丰股份控股权协议转让和本次股权分置改革方案一并实施。本次资产置换、股权转让、股权分置改革方案三者如有一项无法获批或实施,其他两项将终止履行。故自以下条件全部具备之日起,协议生效:

(1)庆丰股份与万好万家的法定代表人或授权代表签字、并加盖公司公章;
(2)本协议经万好万家的股东会批准;
(3)《职工安置协议》生效;
(4)《股份转让协议》第 4.1 条约定的条件全部达到,即:股权转让协议所约定的股份转让所涉及的上市公司收购、要约收购豁免获得中国证监会出具无异议函或核准,股权转让协议所约定的股份转让获得国务院国资委批准,资产置换协议约定的庆丰股份重大资产置换获得中国证监会核准或出具无异议函,庆丰股份股权分置改革方案获得有权国有资产管理部门批准,其他相关事宜均已获得政府主管部门批准、核准、认可或豁免;庆丰股份临时股东大会审议通过资产置换协议,庆丰股份相关股东大会审议通过上市公司股权分置改革方案。

五、庆丰股份职工安排

根据庆丰股份、万好万家及国联纺织于 2006 年 7 月 25 日所签署的《关于安置无锡庆丰股份有限公司职工安置协议》的约定,由国联纺织负责安置甲方职工事宜。

2006 年 8 月 12 日,庆丰股份召开了职工代表大会通过了根据《职工安置协议》制定的职工安置方案。

六、庆丰股份债务转移的处理

根据《资产置换协议》第 6.7 条有关债务转移的约定,自本协议签署之日起 30 个工作日内,庆丰股份取得关于保证债务转移、担保解除或转移的债权人、担保权人出具的的书面确认文件,庆丰股份在取得该等确认文件的 3 个工作日内应书面函告万好万家并随函附送该等确认文件。

截至本报告书出具之日,已有合计 24%以上负债的债权人书面同意对应的债务转移出无锡庆丰;对于无法联系的债权人,无锡庆丰承诺依法进行相关公告;在对于尚未获得债权人同意转移的债务和或有债务,无锡庆丰承诺在资产置换交割日前完成转移,国联集团和国联纺织承诺一旦债权人向无锡庆丰主张债权,国联集团和国联纺织将负责解决并赔偿可能给无锡庆丰造成的所有损失。

万好万家向本公司指定将置出资产、负债直接转移到无锡国丰纺织股份有限公司。

2006 年 8 月 10 日国联集团、国联纺织、无锡国丰纺织股份有限公司向无锡庆丰出具《保证书》,其主要内容如下:

无锡国联纺织集团有限公司拟将其所持有的无锡庆丰股份有限公司(以下简称“上市公司”)股份全部转让他方,同时上市公司将进行重大资产重组。根据重组方案草案,重组后上市公司的置出资产、负债包括所有合同的权利义务将由无锡国联纺织集团有限公司下属无锡国丰纺织股份有限公司依法承继。

就重大资产重组交割日(即上市公司与万好万家集团有限公司签署的《资产置换协议》中约定的交割日)前上市公司的债务、或有债务等事项的处理,无锡国丰纺织股份有限公司承诺如下:

交割日后,上市公司如因其交割日前的行为被对上市公司在交割日前有管辖权的税收征管部门(包括承继该税收征管部门职权的其他税收征管部门)要求补缴税款、滞纳金和(或)罚款,则在上市公司取得合法缴纳凭证后 30 日内无锡国丰纺织股份有限公司应就上市公司实际补交的税款、实际补交的全部滞纳金和(或)罚款补偿予上市公司。

如因交割日以前的原因而在交割日之后进行的诉讼、仲裁或行政处罚及与之相关的司法强制措施而造成上市公司损失,则该等损失由无锡国丰纺织股份有限公司补偿上市公司。

上市公司交割日之前的负债和或有负债在交割日后均由无锡国丰纺织股份有限公司承担,上市公司因为交割日之前的事由而在交割日后产生的负债和或有负债由无锡国丰纺织股份有限公司承担, 如给上市公司造成损失,由无锡国丰纺织股份有限公司补偿上市公司;

因交割日以前的其他事项而在交割日之后上市公司所产生的损失由无锡国丰纺织股份有限公司补偿上市公司。

无锡市国联发展(集团)有限公司、无锡国联纺织集团有限公司为无锡国丰纺织股份有限公司履行上述承诺承担不可撤销的连带责任保证。

七、有关中介机构意见

(一)律师意见

律师认为,截至本法律意见书出具之日,无锡庆丰本次资产置换符合《公司法》、《证券法》、《通知》和《上市规则》等法律、法规及规范性文件的要求,无锡庆丰本次重大置换资产行为及相关协议和整体方案合法有效,无锡庆丰和万好万家具备主体条件,未发现交易的实施存在法律障碍;无锡庆丰实施本次置换资产行为符合《通知》的要求;如国联集团、国联纺织及无锡国丰纺织股份有限公司《保证书》能够实现,无锡庆丰等的承诺能够完成,则本次交易所涉及的债权债务的处理及其他相关权利、义务处理合法有效,实施不存在法律障碍;交易各方履行了法定披露和报告义务,不存在应披露而未披露的合同、协议或安排。

本次资产置换尚需中国证监会核准和无锡庆丰股东大会审议通过。

(二)独立财务顾问意见

独立财务顾问认为:公司本次重大资产置换符合国家有关法律、法规和政策的规定,履行并遵守了相关信息披露规则,体现了公平、公开、公正的原则,符合上市公司和全体股东的利益,不会损害非关联股东的利益,对全体股东公平、合理。同时,通过本次资产置换,庆丰股份实现产业转型,有助于庆丰股份较好地解决目前面临的问题,增强公司的盈利能力,提升公司的发展空间。

第三节 本次资产置换对本公司的影响

根据[江苏公证会计师事务所有限公司审计报告]、北京中企华资产评估有限责任公司出具的以 2006 年 6 月 30 日为评估基准日的中企华评报字(2006)第 149-1 号、中企华评报字(2006)第 149-2 号《资产评估报告书》及《资产置换协议》,置入资产价格为 43,803.86 万元,置换入无锡庆丰的资产总额超过无锡庆丰最近一个会计年度经审计的合并报表总资产 70%。根据中国证监会《关于上市公司重大置换、出售、置换资产若干问题的通知》(证监公司字[2001]105 号)的规定第八条第二款的规定,本次资产置换构成本公司重大资产置换行为。

本次资产置换完成后,将对本公司的业务、资产质量及盈利能力等方面产生一系列重大影响。

一、有助于公司规避其股票暂停上市的风险

本公司 2004 年亏损 9,638.23 万元,2005 年亏损 7,021.48 万元,连续亏损已达两年,公司股票已被特别处理。根据公司 2006 年中期报告,显示公司 2006 年 1-6 月已实现亏损 15,41.65 万元,如果不实施本次资产重组,预计公司 2006 年度仍将亏损,根据《上海证券交易所上市规则》(2006 年修订)的有关规定,公司股票存在暂停上市和终止上市的风险。如果本次资产置换能够顺利实施,将可增强本公司的盈利能力,从而规避其股票暂停上市和终止上市的风险。

二、有助于公司主营业务的顺利转变

本次重大资产置换完成后, 本公司主营业务将从棉纺织生产加工转变为房地产开发和连锁酒店的投资与管理。万好万家注入本公司的地产开发项目和酒店投资管理业务将使本公司具备持续经营能力和较强的盈利能力,资产质量和财务结构得到有效改善,符合全体股东的利益。

三、有助于公司摆脱亏损局面,提高盈利能力

据预测,如果本次股权转让、资产置换和股权分置改革在 2006 年 9 月 30 日前顺利完成,并完成资产交割,那么,今年底庆丰股份将扭亏为盈,实现盈利 500 多万元,2007 年将实现净利润 3500 多万元。加上连锁商务酒店在未来几年保持持续扩张态势,将会为上市公司提供更多的利润贡献,上市公司盈利水平将会明显提高,成为未来上市公司主要经济增长点和利润来源。

四、本次资产置换符合公司及全体股东利益

本次关联交易履行了相应程序,资产置换所涉及拟置入与置出资产均经过了具有证券从业资格的审计机构和评估机构的审计及评估。拟置入与置出资产的价格都以评估值为基准,交易遵循等价、公平的原则,符合公司及全体股东的利益。

五、本次资产置换有利于推进公司股权分置改革

本次资产置换与启动股权分置改革同时进行,万好万家作为潜在控股股东将联合其他非流通股东启动公司的股改工作,本次资产置换所注入的优质资产将可以视作潜在控股股东万好万家为推动本次公司股改工作的重要支付对价安排之一,这种安排有利于获得流通股东的沟通与认同,从而保证股改方案得以顺利实施,从而最大限度地保护广大投资者利益。

第四节 本次资产置换的合规性分析

一、本次重大资产置换完成后,本公司仍具备股票上市条件

(一)无锡庆丰股本总额和股权结构没有因为本次资产置换而发生变化(无锡庆丰进行股权分置改革导致的无锡庆丰股本总额和股权结构发生的变化除外)。

(二)本次置换完毕后,公司股本总额不少于人民币五千万元,公开发行的股份达到公司股份总数的百分之二十五以上。

(三)庆丰股份最近三年无重大违法行为,财务会计报告无虚假记载。

因此,本次重大资产置换后庆丰股份仍满足上市条件。

二、本次重大资产置换完成后,公司业务符合国家产业政策

实施本次重大资产置换后,本公司的主营业务将从棉纺织生产加工等业务转变成为主要生产经营房地产开发投资、酒店投资于经营管理、物业管理等业务。重大资产置换完成后,本公司新的业务符合国家产业政策。

三、本次资产置换后的经营模式能保证公司具有独立经营能力

本次重大资产置换完成后,庆丰股份仍具有独立经营能力:

1、人员的独立性

本次重大资产置换完成后,万好万家与置入上市公司资产相关的在岗人员将进入上市公司。控股股东将严格按照有关法律法规行使股东权利,保持上市公司人员的独立性。

2、资产的独立完整性

本次重大资产置换完成后,与棉纺织生产加工相关的资产和负债被置换出庆丰股份,而与房地产开发、连锁商务酒店等业务资产全部进入庆丰股份,万好万好集团作出承诺,保证庆丰股份的资产具有独立和完整性。

3、财务的独立性

本次重大资产置换完成后,庆丰股份将拥有独立的财务部门、会计核算体系和财务管理制度,独立地在银行开户,独立纳税,作出独立的财务决策。

4、机构的独立性

本次重大资产置换完成后,庆丰股份将拥有独立的组织机构,控股股东的办公机构与庆丰股份分开,上市公司将保持机构的独立性。

5、业务的独立性

本次重大资产置换完成后,庆丰股份保证减少或不发生关联交易行为,逐步消除同业竞争问题,使庆丰股份拥有独立的房地产开发经营权以及完整连锁酒店业务经营体系,在采购、生产、销售等方面拥有自主权,庆丰股份能够保持业务的独立性。

6、万好万家的承诺

万好万家已出具承诺函,保证与本公司做到人员独立、资产独立完整、业务独立、财务独立、机构独立。

四、本次资产置换完成后,本公司具备持续经营能力

本次重大资产置换完成后,庆丰股份承接了万家地产 99%股权和新宇之星 100%股权,万家房产、新宇之星不存在因违反法律、法规、规范性文件及其章程而导致其无法持续经营的情形。原万家地产和新宇之星的业务、人员、产供销体系、重要协议等均被上市公司间接控制,这些资产和业务具有持续经营能力和较强的盈利能力,置换完成后,也将保持这种能力。

五、本次资产置换涉及的资产产权清晰,不存在债权债务纠纷的情形

本公司对本次置换出的资产拥有合法的所有权和处置权;与本次资产置换出有关的债务转移已取得主要债权人的同意;本公司控股股东国联纺织和实际控制人国联集团已经签署保证书,承诺对未取得债权人同意转移债权的债务,承担清偿法律责任。

万好万家承诺,用于本次资产置换的资产系万好万家合法所有,且有权处置,在该等资产上不存在产权纠纷或潜在争议。根据本次置换的安排,除万家地产 99%股权和新宇之星 100%股权作为置入资产外,万家万家不将任何债务及或有负债置换进入无锡庆丰。

六、本次资产置换不存在损害本公司和全体股东利益的其他情形

为了实施本次重大资产置换,万好万家、庆丰股份聘请了有关中介机构出具审计、评估、法律、独立财务顾问等相关报告,签订了保密协议,并按程序报有关部门审批。公司董事会第三届第二十次董事会会议对本次资产置换进行了审议并形成了决议;无锡庆丰的独立董事对本次资产置换是否有利于无锡庆丰和其全体股东的利益发表了独立意见。同日,公司监事会会议亦审议通过了上述议案。

在交易中涉及到关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序,有关关联方将在股东大会上回避表决,以充分保护全体股东,特别是中小股东的利益,整个资产置换过程不存在损害上市公司和全体股东利益的情形。

综上所述,本次资产置换符合中国证监会证监公司字[2001]105 号《关于上市公司重大购买出售、置换若干问题的通知》第四条的要求。

第五节 风险因素

投资者在评价本公司本次资产置换时,除本报告书(草案)提供的其他各项资料外,应特别认真考虑下述各项风险因素:

一、公司股票存在被暂停上市的风险

公司 2004 年和 2005 年连续两个会计年度的审计结果显示的净利润均为负值, 公司已于 2006 年 3 月 24 日发布公告,股票交易自 2006 年 3 月 27 日起实行退市风险警示的特别处理,股票简称相应变更为“*ST 庆丰”。预计公司 2006 年上半年仍将亏损,根据《上海证券交易所上市规则》(2006 年修订)的有关规定,如果公司 2006 年度继续亏损,公司股票将被暂停上市,因此,如果本次资产重组不能使公司在 2006 年度实现扭亏为盈,公司将面临被暂停上市的风险。

二、本次资产置换存在因未获得批准而不能实施的风险

本次资产置换以潜在控股股东万好万家集团有限公司受让本公司现控股股东无锡国联纺织集团有限公司所持全部国有股份 114,471,193 股(占公司总股份 58.98%),并取得中国证监会、国务院国资委等相关部门对上述股份转让获准批文、中国证监会对本次收购触发的全面收购要约义务的豁免为前置条件,目前除已经取得国务院国资委的获准批文外,其余批文尚未取得。此外,本方案还需公司股东大会审议通过,且在公司股权分置改革方案被相关股东会议批准后方可生效,因此,本次资产置换存在因未获得批准而不能实施的风险。

三、本次资产置换的交割日及交割日后的变更登记手续具有一定的不确定性

本次资产置换协议所约定的资产交割日须满足的条件包括:股份转让协议所约定的股份转让所涉及的上市公司收购、要约收购豁免获得中国证监会出具无异议函或核准;股份转让协议所约定的股份转让获得国务院国资委批准;资产置换协议约定的庆丰股份重大资产置换获得中国证监会核准或出具无异议函;上市公司股东大会审议通过资产置换协议;庆丰股份相关股东大会审议通过上市公司股权分置改革方案。

此外,交割日后,某些置出资产、负债置出上市公司、置入资产置入上市公司还需要履行必要的变更登记手续。假如本次拟置换入的优质资产不能尽早交割或交割日后合理期限内不能办理完成变更登记到上市公司的手续,将对公司未来经营业绩产生不利影响。

对策:本公司将严格按照中国证监会的有关规定、《公司章程》以及《资产置换协议书》的有关条款履行本次资产置换所必需的各项程序,及时办理相关手续,真实、准确、完整、及时地披露信息。

四、股权分置改革方案未获相关股东会议审议通过的风险

根据《上市公司股权分置改革管理办法》的有关规定,公司本次股权分置改革拟与本次重大资产置换相结合,本次重大资产置换是股权分置改革对价安排不可分割的组成部分,并将与股权分置改革同步实施。根据规定,审议本次重大资产置换方案的临时股东大会将早于相关股东会议召开。因此,若临时股东大会否决了公司重大资产收购方案,则相关股东会议将相应取消;同时,若股东大会审议通过了公司重大资产置换方案,但相关股东会议否决了股改方案,则将终止本次重大资产置换方案的实施。

五、大股东控制风险

本次资产置换和股份转让完成后,万好万家集团有限公司将成为庆丰股份的控股股东,持有庆丰股份 53.97% 的股份。万好万家可能通过行使投票权或其它方式对庆丰股份的经营决策等方面进行控制,从而给中小股东带来一定的风险。

对策:首先,万好万家已承诺,保证与本公司做到人员独立、资产独立完整、业务独立、财务独立、机构独立;承诺排除以行使股东权利以外的方式干预上市公司的经营活动。其次,本公司将进一步完善法人治理结构,健全“三会”制度,严格依照《公司法》、《证券法》等法律法规以及《公司章程》的规定履行决策、监督、执行程序。第三,强化关联交易决策监督机制,控制关联交易的规模,保护本公司和中、小股东的利益不受侵犯。

六、管理层变动的风险

本次资产置换完成后,本公司主营业务发生了重大变化,公司的管理层相应也发生重大变化。新老管理层能否顺利完成交接任务,新的管理层能否胜任资产置换完成后新的业务管理工作,直接影响本公司生产经营的稳定性。

对策:公司将有针对性地对新的管理人员,尤其是高级管理人员进行相关培训,以便尽快地适应新的业务管理工作。同时,公司将按照置换后的组织框架制定一套完整的分级管理和授权经营制度,建立严格的内部控制制度和财务管理制度。

七、主营业务变更的风险

本次重大资产置换完成后,本公司原有业务将全部剥离,新的主营业务将为连锁酒店和房地产开发。如果连锁酒店和房地产市场出现不利于本公司的变化,可能增加本公司的经营风险。此外,本次资产置换将导致上市公司主营业务的变化,对上市公司管理能力、人才结构等提出了新的要求,置入资产的管理和运营也需要一定时间的磨合,短期内可能增大公司的管理经营风险。

对策:本公司将加强对连锁酒店和房地产行业的研究,及早预见各种可能变化,制定相应的策略。此外,公司将建立健全财务制度及相应的法人治理结构,使公司尽早完成内部整合,按上市公司标准实现规范化运作。

八、政策性风险

本次资产置换完成后,本公司主营业务将由纺织销售转变为连锁酒店和房地产开发。连锁酒店和房地产开发,尤其是房地产开发,受国家宏观调控政策的影响较大。

(一) 土地政策变化风险

土地政策的变化直接影响房地产企业的经营活动。近一时期,国家采取了多项重大举措对土地市场进行规范整顿,严控土地的供应。房地产企业如果没有充足的土地储备,不能及时调整经营策略,将不可避免地受到政策变化的影响。

对策:随着国家宏观政策的调整,土地供给将日趋紧张,土地将是房地产行业未来竞争的核心要素。因此,置换完成后,公司必须把握扩大土地储备这一基本原则。

(二) 信贷政策变化风险

连锁酒店和房地产开发都属于资金密集型产业,仅依靠企业自有资金难以获得较好发展。就房地产市场来说,自 2003 年以来,国家通过银行信贷渠道对房地产行业采取了适度紧缩的调控措施。2003 年 6 月,中国人民银行发布了[2003]121 号文件,收紧了房地产行业供给和需求两方面的贷款;2004 年 4 月,中国人民银行提高了存款准备金率;2004 年 10 月,中央银行调整商业银行自营性个人住房贷款政策,对房地产市场的过分投机行为进行遏制。2006 年 5 月,国务院转发了建设部等七部委联合发布的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》,要求严格房地产开发信贷条件。

金融信贷的紧缩有效减弱房地产行业的投资增长,驱散市场的过分投机气氛,但也在短期内影响了房地产市场的正常需求,加大了房地产企业的融资难度和融资成本,对于资金实力较弱的房地产企业势必造成较大的冲击。

对策:提高融资能力,首要的提高自身综合实力,必须做大做强公司主业,形成持续稳定增长的资金循环链条。其次,公司根据自身实际情况,制定合理的借贷计划,正确处理好自有资金、预售资金和金融性资金的合理结构,充分发挥信贷资金的财务杠杆效应。第三,对每个项目进行周密的安排,合理调配各开发项目所需资金,尽量降低不必要的资金占用。第四,严格控制投融资风险,避免从事风险较大的财务活动及投融资活动。第五,积极拓展融资渠道,并采取保险、担保等方法以分散和化解房地产业务经营风险和财务风险。

(三) 税收政策变化风险

税收是国家进行宏观调控的重要手段。国家通过设置税种、调整税率、改变征收范围等措施可以对各类市场的需求和供给产生相应的影响。2005 年 5 月,国家税务总局出台了《关于进一步加强房地产税收管理的通知》,全面强化了涉及房地产方面的税收征管。2006 年 5 月,国务院转发了建设部等七部委联合发布的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》规定,调整住房转让环节营业税。如果房地产企业不能及时采取应对措施,适应税收调整引致的房地产市场供需变化,将在市场竞争中处于不利地位。

对策:针对税收政策变化的风险,本公司将加强对国家各项产业政策和相关的税收政策的研究,及早预见政策的可能变化,制定相应的策略,根据国家有关房地产开发政策方针开发符合市场需求的项目,防范税收政策变化风险。

第六节 业务与技术

万好万家本次拟置入资产包括浙江万家房地产开发有限公司 99%的股权以及浙江新宇之星宾馆有限公司 100%的股权。其中浙江万家房地产开发有限公司持有瑞安国际大酒店有限公司 53.06%的股权。因此从行业分类看,拟置入资产分别属于房地产行业与酒店业。

按照万好万家的规划, 通过本次重组拟使上市公司短期内由纺织行业向房地产和酒店投资管理行业完全转轨,先期(1-3 年内)以住宅房地产业务为利润基础,利用房地产行业业已积累的丰厚利润大力发展经济型连锁经营酒店,并通过直接投资、收购兼并等手段,塑造上市公司在经济型酒店管理行业的核心竞争力。同时逐步将房地产投资与酒店管理充分融合,利用酒店品牌管理优势,将房地产业务从住宅类业务向酒店(商业)地产类业务转型。因此,经济型连锁经营酒店是其未来发展的重点,也是行业分析的重点。浙江万家房地产开发有限公司控股的瑞安国际大酒店作为高星级酒店,虽然资产性质属于自有物业,与经济型连锁经营酒店的物业以租赁为主有所不同,但同属于酒店投资管理行业,并且未来可以共享经济型连锁经营酒店的资源(如预订网络系统、客户营销系统等),因此本部分不对其进行单独的行业分析。有鉴于此,本部分的行业分析包括经济型连锁经营酒店行业分析与房地产行业分析。

一、行业分析

(一)连锁经营酒店行业分析

1、经济型连锁经营酒店及其在国内的发展

自 1997 年“锦江之星”开业以来,经济型连锁酒店在中国获得了快速发展,并随着时间的推移,已经从业内热到业外,从概念落实到现实,诞生了诸如锦江之星、如家快捷、莫泰 168、新宇之星、7 天假日等知名品牌,初步形成了以上海和北京为两大发展基地,向华东和华北及其他地区拓展的发展态势。同时,中国经济型连锁酒店良好的发展前景,也吸引了 Super8(速 8)、HolidayInnExpress、BestWestern 等国际品牌的加入。

然而,尽管连锁经营酒店近几年来获得了迅速发展并且已经成为旅游行业重要的经济现象,但是无论是学术界还是行业主管部门乃至酒店管理业内,至今对其也没有一个明确的界定。实践中通常认为经济型连锁经营酒店既不是高星级酒店也不是社会旅馆,而是泛指相对于豪华酒店而言的酒店经营与管理模式。从广义上看,经济型连锁经营酒店指硬件达到或接近一、二、三星级酒店水平,包括已评星及未评星的宾馆、饭店、招待所以及度假村等。如果从通俗意义上理解,经济型酒店实质上就是住宿功能突出、简化甚至取消其他功能的单一功能性酒店,其核心在于服务有限、设施简约、价廉物美。

从上述角度认识,经济型酒店的“经济”包含了两个层面的意思:其一,从投资与供给方面看,主要指酒店设施、功能、物品、服务项目的配置规模、数量与档次等以及投资总额和单项指标平均额资金财务指标的“经济性”;其二,从消费者需求和市场角度看,指进入酒店消费者的支付水平的“经济性”,更明确的说,指对消费者住房价格的节约。因此,“经济实惠”是经济型连锁经营酒店的最大的特点。

经济型连锁经营酒店最早流行于西方,是伴随着交通(铁路、高速公路等)、通讯技术的进步,普通商务与旅游消费者的不断增加而诞生并获得快速发展的,国际上称其为“budget hotel”。目前在欧美地区,经济型连锁经营酒店已能够满足 90%以上的一般百姓 / 商务人士、旅行者对酒店的最基本住宿需求,经济型连锁经营酒店占整个酒店行业的比重已经达到甚至超过了 70%。

在国内,尽管以“锦江之星”1997 年开业为标志,中国经济型连锁经营酒店的发展已有近 10 年的历史,但是真正进入一个相对比较稳定成熟的商业操作模式应该是近几年的事。而从大规模资本介入或资本对商业模式的介入看,应该说从 2003、2004 年才开始。

经济型酒店对于市场的意义,在于经济型酒店的发展是社会经济发展与社会生活需求的产物。

20 世纪 70、80 年代,中国的旅游业基本以入境游为主。而 20 世纪 90 年代开始,整个旅游业的市场基础悄悄地发生了转型:以入境游为主转向以中国公民旅游为主。截止于 2005 年末中国国内旅游人次已超过 12 亿人次,成为全球最大的国内旅游市场。因此,正是由于中国经济的快速发展,导致国际、国内商务与旅游休闲人数的迅速增长,促进了经济型酒店的应运而生,并在经济发展与资本的共同作用下,呈现出超常规、跨越式的发展态势。

而同样也因为顺应了市场的需求,中国经济型酒店也取得不菲的经营效益。根据商务部商业改革发展司与中国饭店协会于 2006 年 6 月联合推出的《2005 年度中国经济型饭店调查报告》,2005 年市场供应前十名的经济型品牌平均年增长速度为 74%;平均客房出租率高达 89%,位居中国饭店业各种业态之首。其中上海、华东地区、北京的客房平均出租率分别高达 96%、95%和 93%;不同区域平均房价为 154 元,其中上海、华东地区、北京的平均房价分别为 202.49 元、183.82 元、174.04 元,已基本与同时期三星级饭店的价格水平持平。

2、经济型酒店的商业模式

作为一个新兴的业态,经济型酒店其最基本的商业模式是“多地生产、多地经营、多地分销”。这种模式不同于单一的某个高星级酒店追求在特定地方进行增长,而是追求跨区域扩张所带来的规模经济效应。

支持这一商业模式发展的是信息技术, 尤其是互联网技术以及基于互联网所搭建的实体管理网络与信息系统。

在具体商业操作模式方面,经济型连锁经营酒一般都采用租赁、改造、复制的操作模式。下一步随着土地价值的增值,将会有越来越多的投资者采用直接投资、直接经营的操作模式。也就是说,再经过未来 2-3 年的发展,中国经济型酒店的运营模式将呈现出租赁、改造、复制与投资、复制、品牌扩张多种模式并存的格局。

经济型酒店商业模式的另一重要方面在于连锁经营。连锁经营是一种较新型的商业运作形式,也是一种商业组织形式和管理模式。一般来说,连锁经营是由在同一经营字号的总部统一领导下的若干个店铺或分支企业构成的联合体所进行的商业经营活动。其主要特征是总部负责采购、配送,店铺负责销售,并通过企业形象的标准化,经营活动的专业化,管理方式的规范化及管理手段的现代化,使复杂的商业活动在职能分工的基础上,实现相对简单化,依靠信息和规范标准的管理,进行低成本的复制和扩张,从而实现规模效益。概括起来,连锁经营具有如下六个特点:统一采购、统一配送、统一标识、统一营销策略、统一价格、统一核算。

具体到经济型连锁经营酒店的发展看,可以说“规模”和“品牌”是经济型酒店成功的两个要素。前者可以使企业做大规模,通过统一采购、统一订房降低成本,提升出租率;后者则通过全面管理规划、经营模式开发研究、经营指导、员工培训等,制定出一套标准可行的经营管理模式并有效贯彻到分店中去,锁定顾客对连锁品牌的感受,确保企业特色和经营风格在所有连锁店都能被忠实地体现,提高企业知名度,增加客源,提高竞争力。

3、经济型酒店的分类

从市场细分的角度看,经济型酒店按照不同的标准可以划分为不同的类型。第一,以价格为标准,可以分为高档的、中档的与低档的;第二,从营销学角度根据消费者的不同动机,可以分为观光型、休闲型与商务型;第三,从所提供服务的范围角度划分,可以分为无限服务与有限服务两种类型。

从目前经济型酒店运营的实际状况看,经济型、有限服务是行业的共同特征。而以消费者作为目标客户所进行的市场细分,则不同品牌或不同公司的定位并非完全相同。有的侧重于商务型,有的侧重于度假型,反映在服务的价格上也呈现出一定的差异。前面所述的上海、华东地区、北京的平均房价之所以能远高于行业的平均水平,就是因为这些地区商务机会高于其他区域。

4、经济型酒店的核心竞争力要素

根据商务部商业改革发展司与中国饭店协会于 2006 年 6 月联合推出的《2005 年度中国经济型饭店调查报告》,在对经济型酒店核心竞争力要素的调查中,持续保持的产品与服务的质量受到了各家企业的最多关注。其次分别是:预订系统与营销网络、环境氛围与硬件设施、高性价比、低的经营成本与费用。

这种结果一方面反映出经过几年高速扩张后经济型酒店管理者的日益成熟,另一方面也反映出经济型酒店品牌间的竞争已经从单纯的产品与技术层面提升到了支持系统与管理体系的竞争层面上了。

5、经济型酒店存在的问题

经济型酒店近几年来快速发展的同时,作为一个新兴的业态也暴露出一些问题。这些问题主要包括:第一,产业组织上呈现高度分散的趋势,但市场定位上又表现出较高的趋同性。第二,市场细分不完全、产品层次不清晰,不少酒店的软硬件都达不到住宿接待标准。第三,管理经验不足,运营成本控制不力。第四,人力资源不足,不能适应“一人多岗、一职多能”的经济型酒店特点等。

经济型连锁酒店在某种意义上改变了中国人的旅行方式——以前曾经主导这个市场的是星级酒店和众多不知名的“招待所”,前者的高价位和后者的服务差距给经济连锁酒店留出了大量的市场空间。正是由于这种市场空间所催生的巨大需求,引发了对经济型连锁酒店几年来持续的投资热潮。根据国家“十一五”期间增长市场发展格局与预测,国内旅游市场仍将以每年 5-6%的速度保持大幅度增长的格局。因此,来自于市场、来自于产业、来自于政府部门对产业的关注,将会为经济性酒店的发展与持续繁荣提供最根本的保证。

6、竞争对手分析

在 2006 年 5 月 31 日由中国旅游饭店协会主办的“中国饭店集团化论坛”上,浙江新宇之星宾馆有限公司荣膺“2006 中国经济型酒店品牌先锋”称号。从经济型连锁经营酒店行业整体看,锦江之星、如家快捷和莫泰 168 构成了新宇之星的最主要竞争对手。

根据商务部商业改革发展司与中国饭店协会于 2006 年 6 月联合推出的《2005 年度中国经济型饭店调查报告》,截止于 2005 年 12 月 31 日锦江之星、如家快捷、莫泰 168 及新宇之星的基本情况见下表。

品牌	成立时间	已开业酒店数量	直营 / 加盟	市场定位
锦江之星	1997、2	69	直营 + 加盟	综合
如家快捷	2002、6	75	直营 + 加盟	综合
莫泰 168	2003、4	20	直营 + 加盟	综合
新宇之星	2003、4	18	全部直营	商务型

说明:“综合”指在市场细分方面商务型与度假型并举;在价位上“高、中、低”并存。

作为国内第一家经营经济型酒店的品牌,锦江之星无疑在品牌影响力方面占据首位,包括新宇之星在内的其他连锁经营酒店目前都无法与其比肩。从开业酒店数量看,锦江之星与如家快捷接近,但新宇之星和莫泰 168 相差不大。

若从经济型连锁经营酒店产品简单化与服务标准化的最根本特点分析, 全部直营有利于连锁经营在不同地域、不同层次提供标准化、持续化的服务,有利于保证服务的质量,并由此提升消费者对品牌的忠诚度。

(下转 B39 版)