

金陵饭店股份有限公司 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

(江苏省南京市中山路90号)

发行概况

- (一)发行股票类型:人民币普通股
- (二)发行数量: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)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)本次发行后,控股股东所持股份的流通限制、股东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;其他股东新加坡阳光投资有限公司(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)、南京消防技术服务所(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)除发行人及承销商外,华泰证券有限公司
- (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(ftp://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,并以其作为投资决策的依据。

投资者若对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、中介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、其他政府主管部门对本次发行的任何决定或意见,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**

本次募集资金全部投入金陵饭店改扩建工程项目,该项目计划总投资10.47亿元,其中:本公司以本次募集资金和自有资金投资4.38亿元,战略投资者南京三卫科技集团有限公司投资3亿元,银行贷款3.09亿元。募集资金投资项目已经过价格的论证,但在面临建设过程中建设成本增加、建筑材料价格上涨的风险,建设工期上升的风险,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**

本次改扩建工程建设项目,自项目建设后,公司净资产将大幅度增加,由于募集资金全部投入于金陵饭店改扩建工程项目,且该项目投资回收期较长(3年以上),募集资金投资项目将在短期内产生效益,发行人存在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,公司净资产下降幅度较大,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、关于收购非本公司全资、控股、参股酒店的控制权及管理业务的承诺:**

本公司在对海内外酒店管理公司及酒店市场作了大规模调研的基础上,从专业化发展、管理控制与利润最大化、品牌管理业务布局等角度确定了本公司战略发展方向。同时,为了收购和保持优秀酒店专业企业,保障酒店管理业务的发展,本公司与公司部分中高端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,并将已签订的酒店委托管理协议全部有效委托给酒店管理公司继续履行,管理费收益归本公司所有,由本公司承诺放弃非本公司全资、控股、参股酒店的控制权及管理业务。
- 三、非本招股意向书的申报财务报表按照旧的企业会计准则编制,本公司自2007年1月1日起执行的会计准则,对公司的会计核算及财务报表有所调整,长期股权投资核算、借款费用资本化、会计差错更正等方面发生较大变化。政策将,本公司执行新会计准则将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 |
| 发行数量,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,并在发行价格范围内,配售给网下询价对象;网下询价对象,除参与定价外,还参与申购,并参与网上申购。 |
| 发行前每股净资产 | 1.93元(按2006年9月30日净资产发行前总股本计算) |
| 发行方式 | 采用网下询价配售和网上定价发行相结合的方式进行 |
| 发行对象 | 符合中国证监会规定和上海证券交易所规定的境内自然人、法人等机构投资者(法律法规禁止,法律法规禁止);询价对象 |
| 本次发行股份的流通限制和锁安排 | 控股股东金陵饭店集团有限公司: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;其他股东新加坡阳光投资有限公司(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)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种别 | 募集资金总额根据询价结果确定 |
| 发行费用概算 | 发行费用根据实际发生金额确定 |

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册中文名称: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
经营范围:酒店管理;金陵饭店城 210005
注册地址:南京市中山路90号金陵饭店城 210005
联系电话:025-84711888 025-84711666
互联网网址: http://www.jinlinghotel.com
电子邮箱: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

金陵饭店股份有限公司首次公开发行A股发行安排及初步询价公告

保荐人(主承销商):华泰证券有限责任公司

保荐人(主承销商):华泰证券有限责任公司

重要提示

- 1.金陵饭店股份有限公司(以下简称“金陵饭店”或“发行人”)首次公开发行不超过15,000万股人民币普通股(A股)(以下简称“本次发行”)的申请已获得中国证券监督管理委员会核准发行,2007年2月26日,本招股意向书公告。
- 2.本次发行采取“网下和网上询价配售(不超过3,000万股)和网上资金申购发行方式(以下简称“网发行”)相结合的方式,其中网下询价配售(不超过3,000万股,占本次发行总量的20%)网上发行数量为本次发行总量减去网下询价发行,占本次发行总量的80%。
- 3.本次发行的询价方式为初步询价和累计投标询价,发行人和保荐人(主承销商)华泰证券有限责任公司(以下简称“华泰证券”)将首先通过初步询价确定发行价格区间,然后在公告的发行价格区间内通过网上累计投标询价确定最终的发行价格。
- 4.询价对象为符合《公司法》和《证券法》规定,未参与初步询价的符合参与初步询价但未有效报价的询价对象,不得参与累计投标询价和网下询价。
- 5.本次发行网上询价和网下询价同时进行,具体时间为:网下询价时间为:2007年3月21日(19:30-19:00-17:00至2007年3月22日(19:30-19:00-15:00);网上询价时间为:2007年3月22日(19:30-19:00-11:30-15:00,敬请投资者关注。
- 6.参与网上申购的投资者应于2007年3月21日(T-1日)金陵饭店股份有限公司首次公开发行A股网上申购资格核查公告中公布的价格区间内申报申购价格,如果最终确定的发行价格低于发行价格下限,差价部分将于2007年3月28日(T+4日)与未中签的网上申购款项同时退还给参与网上申购的投资者;投资者参与网上申购应当遵守上交所和证券登记结算机构的有关规定。
- 7.华泰证券作为本次发行的保荐人(主承销商)将于2007年3月14日(T+6)至2007年3月19日(T-3日)期间,组织本次发行的初步询价和路演推介,只有符合《证券法》和《招股意向书》(证监会37号令)要求的询价对象方可参加询价推介,有意参加初步询价和推介的询价对象可以自主选择在北京、深圳、上海参加现场推介会。
- 8.初步询价报价截止时间为2007年3月19日(T-3日)下午15:00,以华泰证券收到投资者传真或送达的询价的时间为准,超过截止时间后的询价将视作无效。
- 9.本次公告仅为本次发行中有关注册发行的事宜进行说明,投资者若想了解本次发行的一般情况,请仔细阅读2007年3月13日登载于上海证券交易所网站(ftp://www.sse.com.cn)的招股意向书全文,招股意向书摘要同时刊登于上海证券交易所、中国证监会和《中国证券报》。

一、本次发行安排

| 交易日期 | 日期 | 发行安排 |
|------|------------|------------------------------------|
| T-7 | 2007年3月13日 | 刊登《招股意向书摘要》、《发行安排及初步询价公告》,询价对象开始询价 |
| T-6 | 2007年3月14日 | 开始询价对象网上初步询价,路演推介 |
| T-5 | 2007年3月15日 | 继续进行初步询价,路演推介 |
| T-4 | 2007年3月16日 | 继续进行初步询价,路演推介 |
| T-3 | 2007年3月19日 | 网上询价截止日(19:30-15:00) |
| T-2 | 2007年3月21日 | 网上申购资格核查,刊登《网上申购公告》 |
| T-1 | 2007年3月21日 | 网上申购正式开始,网上申购公告同时刊登 |
| T | 2007年3月22日 | 网上申购继续进行,网上申购公告同时刊登 |
| T+1 | 2007年3月23日 | 网上申购继续进行,网上申购公告同时刊登 |
| T+2 | 2007年3月26日 | 刊登《网上申购结果及定价价格公告》 |
| T+3 | 2007年3月27日 | 刊登《网上申购中签率公告》 |
| T+4 | 2007年3月28日 | 刊登《网上申购中签率结果公告》,网上申购公告同时刊登 |

注:1、T日为网上发行申购日
2、上述日期为工作日,如遇重大突发事件影响发行,保荐人(主承销商)将及时公告,修改发行日程。

(二)本次发行结构

本次发行采取网下询价配售与网上资金申购发行相结合的方式,其中,网下发行数量不超过3,000万股,占本次发行数量的20%;网上发行数量为本次发行总量减去网下发行数量,占本次发行数量的80%。

(三)定价及认购安排

本次发行将按照网下、发行人和保荐人(主承销商)将根据网下及网上申购情况,最终确定本次发行的数量,同时,发行人和保荐人(主承销商)将根据网下申购情况,并参考公司基本面,可比公司估值水平及市场环境等因素协商确定本次发行价格。

网下配售对象按照询价对象参与初步询价的时间为2007年3月21日(19:30-15:00)。

二、初步询价安排及路演推介

(一)初步询价

华泰证券作为本次发行的保荐人和主承销商,负责组织本次发行的初步询价工作,根据《证券法》和《招股意向书》(证监会37号令)的要求,询价对象以自主选择是否参与初步询价,未参与初步询价或者参与初步询价但未有效报价的询价对象,不得参与累计投标询价和网下询价。

(二)路演推介

1.本次发行的保荐人(主承销商)组织本次发行的路演推介工作,将于2007年3月14日至2007年3月16日期间,在北京、深圳、上海向询价对象进行路演推介。

具体安排如下:

| 推介介绍 | 推介时间 | 推介地点 | 地址 |
|---------------------|---------------|--------------------|-------------|
| T-6 (2007年3月14日) | 上午09:30-11:30 | 北京-金融街威斯汀大酒店 | 北京西城区金融大街9号 |
| T-5 (2007年3月15日) | 上午09:30-11:30 | 深圳-华侨城洲际大酒店一楼 小宴会厅 | 深圳华侨城南路 东岗路 |
| T-4 (2007年3月16日) | 上午09:30-11:30 | 上海-喜来登大酒店 | 上海南京东路333号 |

2、为合理安排各项活动以及有效发挥投资价值分析报告,请有意参加本次初步询价的询价对象参与互动(参与互动与反馈反馈2,亦可不在华泰证券网站(http://www.jtsec.com)下载)于2007年3月13日(T-7日)下午17:00前传真至保荐人(主承销商)处。

3、其他重要事项

(四)金陵饭店首次公开发行A股招股意向书(证监会37号令)的要求,初步询价结束后,如提供有效报价的询价对象与承销商未能达成一致,发行及保荐人(主承销商)将根据本次发行,并另行公告相关情况。

四、华泰证券联系方式及联系人

保荐人(主承销商) 华泰证券有限责任公司
申购/申购送达地址 南京市中山路90号华泰证券大厦23楼 华泰证券股份有限公司投资理财部 韩奕(收)
邮编 210002
申购/申购传真/联系人 025-84528073/025-84518357/025-84798747/025-84798951
联系人 韩奕 宁长泰 袁飞 林立
联系电话 025-84451196/025-84457111/025-8445777-955/025-8445777-264/025-8445777-324/025-8445777-283

| 金陵饭店股份有限公司 华泰证券有限责任公司 2007年3月13日 2007年3月13日 | 首次公开发行A股招股意向书 首次公开发行A股招股意向书 |
|---|---|
| 金陵饭店 华泰证券 | 金陵饭店 华泰证券 |
| 025-84528073 025-84518357 025-84798747 025-84798951 | 025-84451196 025-84457111 025-8445777-955 025-8445777-264 025-8445777-324 025-8445777-283 |

| 保荐人(主承销商) | 保荐时间 | 保荐地点 | 地址 |
|---------------------|---------------|--------------------|-------------|
| T-6 (2007年3月14日) | 上午09:30-11:30 | 北京-金融街威斯汀大酒店 | 北京西城区金融大街9号 |
| T-5 (2007年3月15日) | 上午09:30-11:30 | 深圳-华侨城洲际大酒店一楼 小宴会厅 | 深圳华侨城南路 东岗路 |
| T-4 (2007年3月16日) | 上午09:30-11:30 | 上海-喜来登大酒店 | 上海南京东路333号 |

| 询价对象 | 询价时间 | 询价地点 | 地址 |
|---------------------|---------------|--------------------|-------------|
| T-6 (2007年3月14日) | 上午09:30-11:30 | 北京-金融街威斯汀大酒店 | 北京西城区金融大街9号 |
| T-5 (2007年3月15日) | 上午09:30-11:30 | 深圳-华侨城洲际大酒店一楼 小宴会厅 | 深圳华侨城南路 东岗路 |
| T-4 (2007年3月16日) | 上午09:30-11:30 | 上海-喜来登大酒店 | 上海南京东路333号 |

| 询价对象 | 询价时间 | 询价地点 | 地址 |
|---------------------|---------------|--------------------|-------------|
| T-6 (2007年3月14日) | 上午09:30-11:30 | 北京-金融街威斯汀大酒店 | 北京西城区金融大街9号 |
| T-5 (2007年3月15日) | 上午09:30-11:30 | 深圳-华侨城洲际大酒店一楼 小宴会厅 | 深圳华侨城南路 东岗路 |
| T-4 (2007年3月16日) | 上午09:30-11:30 | 上海-喜来登大酒店 | 上海南京东路333号 |

| 询价对象 | 询价时间 | 询价地点 | 地址 |
|---------------------|---------------|--------------------|-------------|
| T-6 (2007年3月14日) | 上午09:30-11:30 | 北京-金融街威斯汀大酒店 | 北京西城区金融大街9号 |
| T-5 (2007年3月15日) | 上午09:30-11:30 | 深圳-华侨城洲际大酒店一楼 小宴会厅 | 深圳华侨城南路 东岗路 |
| T-4 (2007年3月16日) | 上午09:30-11:30 | 上海-喜来登大酒店 | 上海南京东路333号 |

| 询价对象 | 询价时间 | 询价地点 | 地址 |
|---------------------|---------------|--------------------|-------------|
| T-6 (2007年3月14日) | 上午09:30-11:30 | 北京-金融街威斯汀大酒店 | 北京西城区金融大街9号 |
| T-5 (2007年3月15日) | 上午09:30-11:30 | 深圳-华侨城洲际大酒店一楼 小宴会厅 | 深圳华侨城南路 东岗路 |
| T-4 (2007年3月16日) | 上午09:30-11:30 | 上海-喜来登大酒店 | 上海南京东路333号 |

| 询价对象 | 询价时间 | 询价地点 | 地址 |
|---------------------|---------------|--------------------|-------------|
| T-6 (2007年3月14日) | 上午09:30-11:30 | 北京-金融街威斯汀大酒店 | 北京西城区金融大街9号 |
| T-5 (2007年3月15日) | 上午09:30-11:30 | 深圳-华侨城洲际大酒店一楼 小宴会厅 | 深圳华侨城南路 东岗路 |
| T-4 (2007年3月16日) | 上午09:30-11:30 | 上海-喜来登大酒店 | 上海南京东路333号 |

九、财务会计信息及管理层讨论与分析

(一)财务会计报表

1. 简要合并资产负债表

| 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 | 12,009,258.98 | 13,510,393.34 | 10,666,081.74 |
| 其他应收款 | 3,941,756.23 | 2,116,079.01 | 11,521,723.55 | 678,281.52 |
| 预付款项 | 7,606,422.42 | 4,918,798.83 | 36,030,543.63 | 6,011,878.28 |
| 存货 | 21,309,756.15 | 19,097,372.58 | 17,200,494.01 | 17,031,051.21 |
| 长期股权投资 | 154,356,520.28 | 95,284,062.06 | 106,691,924.12 | 73,071,111.38 |
| 固定资产 | 78,095.44 | 91,688.47 | 37,680.00 | 12,000.00 |
| 无形资产 | | | | |
| 非流动资产合计 | 233,539,574.76 | 190,392,340.56 | 217,953,881.87 | 183,743,335.75 |
| 流动负债: | | | | |
| 短期借款 | 71,812,341.75 | 70,414,135.64 | 2,078,391.57 | 97,371,287.21 |
| 应付账款 | 56,196.66 | 62,598.81 | 71,135.01 | 79,671.21 |
| 预收账款 | | | | |
| 应付职工薪酬 | 622,394,348.86 | 622,709,005.04 | 620,431,634.84 | 598,803,044.93 |
| 应交税费 | 328,635,513.81 | 311,005,377.47 | 286,887,930.41 | 261,334,346.75 |
| 其他应付款 | 299,758,835.05 | 311,703,627.57 | 333,843,683.07 | 337,467,698.18 |
| 长期应付款 | 209,758,835.05 | 311,703,627.57 | 333,843,683.07 | 337,467,698.18 |
| 在建工程 | | | | |
| 递延所得税负债 | | | | |
| 非流动负债合计 | 299,758,835.05 | 311,703,627.57 | 333,843,683.07 | 337,467,698.18 |
| 所有者权益: | | | | |
| 实收资本 | 207,148.36 | 34,803.19 | 52,204.79 | 69,696.39 |
| 未分配利润 | 207,148.36 | 34,803.19 | 52,204.79 | 69,696.39 |
| 所有者权益合计 | 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)

| 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 |
|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 应付账款 | 20,152,729.97 | 19,677,791.83 | 21,097,284.75 | 19,483,586.63 |
| 预收账款 | 21,905,103.90 | 22,406,244.82 | 15,525,226.51 | 12,773,278.06 |
| 其他应付款 | 6,014,449.18 | 7,756,499.84 | 6,999,353.64 | 6,782,827.22 |
| 应付福利费 | 9,652,153.53 | 8,241,055.52 | 7,967,724.44 | 8,847,490.26 |
| 应交税金 | 11,450,398.59 | 14,309,335.89 | 50,158,212.27 | 44,976,966.95 |
| 其他应付款 | 64,497.18 | 55,730.94 | 334,086.78 | 320,522.77 |
| 递延所得税负债 | 72,316,832.46 | 47,523,409.67 | 42,776,058.08 | 40,742,803.18 |
| 长期应付款 | 4,317,102.67 | 3,918,724.72 | 2,539,258.72 | 3,011,363.21 |
| 非流动负债合计 | 145,873,726.87 | 123,488,784.05 | 117,323,719.15 | 109,480,030.72 |
| 所有者权益: | | | | |
| 实收资本 | 37,200.63 | 66,000.63 | 137,200.63 | 1,008,769.00 |
| 未分配利润 | 4,277,036.74 | - | - | - |
| 所有者权益合计 | 4,314,237.37 | 66,000.63 | 137,200.63 | 1,008,769.00 |
| 负债合计 | 149,817,964.24 | 123,794,784.68 | 117,460,919.83 | 109,490,799.72 |
| 少数股东权益 | 4,028,072.63 | 3,937,552.44 | 3,721,170.00 | 3,651,481.67 |
| 所有者权益 | | | | |
| 股本 | 190,000,000.00 | 190,000,000.00 | 190,000,000.00 | 190,000,000.00 |
| 资本公积 | 102,736,384.63 | 102,736,384.63 | 102,736,384.63 | 102,736,384.63 |
| 盈余公积 | 15,899,205.74 | 15,899,205.74 | 7,991,935.14 | 2,423,712.60 |
| 未分配利润 | -7,940,323.77 | 9,009,276.64 | 9,009,276.64 | 9,009,276.64 |
| 非流动负债合计 | 57,233,216.92 | 41,238,940.96 | 21,673,768.38 | 9,698,748.96 |
| 所有者权益合计 | 207,148.36 | 34,803.19 | 52,204.79 | 69,696.39 |
| 负债和所有者权益总计 | 520,134,845.44 | 477,437,068.46 | 443,634,183.96 | 414,248,132.37 |

2. 合并利润表

| 项目 | 2006年1-9月 | 2005年度 | 2004年度 | 2003年度 |
|-----------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| 一、主营业务收入 | 251,581,402.02 | 143,645,347.4 | 293,595,838.88 | 228,577,418.74 |
| 减:主营业务成本 | 115,354,578.83 | 141,400,221.5 | 126,799,717.57 | 94,531,587.03 |
| 主营业务税金及附加 | 8,886,446.0 | 11,468,250.5 | 11,008,269.17 | 5,166,514.57 |
| 期间费用 | 127 | | | |