

东方风范 情系金陵

——金陵饭店股份有限公司首次公开发行 A 股网上路演精彩回放



出席嘉宾

- 金陵饭店股份有限公司董事长 李建伟女士
- 金陵饭店股份有限公司总经理 狄嘉先生
- 金陵饭店股份有限公司副总经理 金美成先生
- 金陵饭店股份有限公司财务总监 费志冰先生
- 金陵饭店股份有限公司董事会秘书 张胜新先生
- 华泰证券有限责任公司副总裁 张海波先生
- 华泰证券有限责任公司投行部总经理 保荐代表人 宁敖先生
- 华泰证券有限责任公司投行二部副总经理 保荐代表人 陈刚先生

金陵饭店股份有限公司董事长 李建伟女士致推介辞



尊敬的各位投资者、各位网友、女士们、先生们：

下午好！首先我谨代表金陵饭店股份有限公司的管理团队及全体员工，对各位参与本次网上路演表示热烈的欢迎，感谢大家对金陵饭店的关心与支持！我们希望通过今天这样难得的机会与各位投资者就关心的问题进行交流，让更多的朋友了解金陵，投资金陵，情系金陵！

金陵饭店是1979年经国务院批准建设的全国首批六家涉外旅游企业之一、江苏省首家五星级饭店。24年来的运营发展和丰厚积累，东方神韵和国际水准的交融使“金陵”拥有了雄厚的实力和

独特的优势，成为中国酒店业的服务经典；24年来金陵饭店见证了新中国旅游业的发展历史，创造性地走出了中国人自己管理现代国际酒店的成功之路，打造了具有民族特色和国际水准的“金陵饭店”品牌，取得了优良的经济效益和社会效益。

酒店业是传播爱心、传递友谊、传承文化的窗口，是沟通世界的桥梁，是我们创造美好生活的空间、创造价值的舞台。此次 A 股发行也标志着我们股份公司的发展将进入一个新的里程碑。我们深感责任重大，也深知“金陵饭店”这个沉甸甸的金字招牌历经风雨、千锤百炼，凝聚着太多人的心血、期望和梦想。我们一定会以诚信和责任，赢得投资者和社会各界的信任；以稳健与成长，推动企业的全面和谐发展。我们将充分把握历史机遇，迎接更大的挑战，以不懈的创新精神，为我们的股东创造更大的投资回报，为我们的员工创造更好的发展空间，为我们的宾客提供更优质的个性化服务，为我们的社会承担更多的责任和使命。我相信有各位的关心和鼓励，有社会各界的关爱和支持，金陵饭店的发展一定会走得更快、更稳、更好，“金陵饭店”这个民族品牌一定会成为中国人的骄傲！

谢谢大家！

华泰证券有限责任公司副总裁 张海波先生致辞



尊敬的各位网友、各位投资者：大家好！

我代表承销商华泰证券欢迎广大投资者参加金陵饭店网上路演。金陵饭店自开始首次公开发行股票以来，受到众多机构投资者

关注。我们很高兴有机会与各位投资者就金陵饭店首次公开发行股票有关问题充分深入地交流意见。

金陵饭店本次 IPO 体现了“公开、公平、公正”原则，符合金陵饭店的实际情况。其程序和方案符合相关法律、法规及规范性文件的规定。此次发行上市募集资金用于建设位于南京市 CBD 的大型综合性建筑，包括豪华套房酒店、国际 5A 智能写字楼等。金陵饭店的首次公开发行上市，有利于公司长期、稳定、健康地发展。标志着金陵饭店的发展进入了新的里程碑，为公司实现跨越式发展创造有利条件。

我们相信，金陵饭店一定能够把握上市契机，进一步提升金陵饭店的整体竞争实力，给投资者满意的汇报。最后，预祝金陵饭店股票首次公开发行上市圆满成功！谢谢大家！

金陵饭店股份有限公司总经理 狄嘉先生致答谢辞



尊敬的各位网友、各位投资者：大家好！金陵饭店股份有限公司首次公开发行 A 股的网上路演即将结束。在这 4 个小时里，我们与各位投资者和所有关心金陵饭店的朋友们相聚网络，真诚交流，共同

度过了一段难忘的时光。大家给予我们很多非常有价值的建议，在此诚挚感谢各位对金陵饭店的关心和热切期望！

通过今天的交流与沟通，相信大家对我们金陵饭店的投资价值已经有了一定的认识和理解。公司的管理团队将继续全力以赴地做好经营工作，以全体股东利益最大化为宗旨，稳步提高公司的盈利能力，为股东带来丰厚的回报。

虽然路演时间十分有限，但我们与广大投资者交流的渠道是永远畅通的，希望大家继续关注金陵饭店更多的信任和支持！

在此，我们还要感谢各中介机构为公司 A 股发行上市工作做出的努力，感谢中国证券网为我们提供了这个互动的平台，并再次感谢大家的热情参与！

最后，祝各位一切顺利！

行业篇

问：请董事长介绍一下你们公司的历史沿革好吗？

李建伟答：感谢游客 7145 的提问，金陵饭店是经国务院批准，全国首批利用侨外资金建设的六家旅游饭店之一、江苏省首家五星级饭店，1983 年 10 月 4 日建成开业。饭店曾以“神州第一高楼”、国内最现代化的大型酒店而蜚声海内外。金陵饭店从建立开始，就高起点地与国际一流水准接轨，选定“世界十佳酒店”之一的香港文华东方酒店作为范本，成建制派出专业骨干学习国际先进管理经验，消化吸收，先仿后创，成功创立了融世界水准和中国文化为一体的金陵饭店管理体系，走出了一条中国人自己经营管理现代化酒店的成功之路。

2002 年 10 月 31 日，经江苏省人民政府批准，金陵饭店整体改建为南京金陵饭店集团有限公司。2002 年 12 月 30 日，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、江苏出版印刷物资公司和南京消防技术服务所四家发起人，共同发起设立了金陵饭店股份有限公司。谢谢！

问：对今后三至五年南京地区高星级酒店的价格判断如何？未来两年的房价上升空间有多大？

费志冰答：未来 3 年内，南京市经济持续高速增长，加速对高端酒店的需求，五星级饭店预计将新增 3-5 家，但商务客源市场的快速发展将缓解行业竞争的压力。

南京五星级酒店目前的平均房价只有上海同档次酒店的 30% 左右，与南京经济高速发展的现状相比，饭店平均房价的上涨相对滞后，平均房价回升成为必然趋势，也将进一步放大酒店盈利的空间。谢谢！

问：南京有几家五星级酒店，你们处于什么样的地位？

李建伟答：感谢游客 1063 的提问。南京市现有的 8 家五星级酒店，占全市饭店总数的 6.50%，金陵饭店客房数占全市五星级酒店客房总数的 20.25%。2005 年金陵饭店的营业收入占全部 8 家五星级饭店的 35.36%，营业利润占 75.79%。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具有较强的竞争优势。谢谢！

发行篇

问：请问董事长，你们股本总额有多少，资产状况如何，本次准备发行多少？

李建伟答：感谢游客 8850 的提问，我们的股本总额发行前为 1 亿 9 千万股，截止 2006 年 9 月 30 日，公司总资产 52,013 万元，净资产为 36,592 万元，母公司资产负债率 27.95%，本次准备发行 1.1 亿股。谢谢！

问：公司如何控制和节约成本？

狄嘉答：公司针对自身特点，特别制定了行之有效的内部控制制度。同时，为保证公司运营业务正常开展，结合多年来的运营经验和公司运营管理体系，形成了规范化的内部控制制度或管理办法，这不仅使公司的各项业务有规可循，而且也使得公司得以沿着健康有序的运营轨道，持续高效发展。

问：董事长，听说您每天工作都要在十四个小时以上，您是如何处理好工作和生活关系的？请您多保重！另想您是如何保养的？

李建伟答：感谢游客 5939 的关心。我像热爱家庭一样热爱工作，像经营企业一样经营生活。谢谢！

问：请问饭店有哪些餐厅？

金美成答：金陵饭店餐饮的美誉是很高的，餐厅很多，有以淮扬菜为主的抱朴餐厅，以粤菜为主的香江餐厅，以意大利菜为主的太平洋餐厅，以日本菜为主的樱花苑餐厅，还有自助餐厅、大小宴会厅、宴会和茶座酒吧等，欢迎各位品尝。谢谢！

问：金陵饭店创造了深受国内外赞誉的“金陵饭店”品牌，走出了中国人创建世界一流酒店之路，请问公司的核

心竞争优势体现在哪些方面？公司将面临什么样的发展机遇？

李建伟答：我们的核心竞争优势主要体现在突出的品牌优势、人才优势和企业文化优势，持续的创新能力和盈利能力，稳健的扩张能力以及显著的区位优势。“金陵饭店”的品牌、人才和文化优势源于我们创造民族品牌的责任感、使命感、荣誉感；源于我们通过高起点的先仿后创、不断创新，创立了融国际水准和中国文化的管理体系；源于我们企业自身的战略建设、制度建设、文化建设。为打造百年老店，保持企业肌体健康，我们把诚信、责任、求索放在每个金陵人的脑海中，把永不满足和创新、创造精神放在企业文化的重要位置。

我们持续的创新能力和主要体现我们的管理创新、产品创新、服务创新和技术创新上。我们已从“酒店经营”走向了“经营酒店”。我们建立了先进的质量管理体系，既有国际一流水准，也有自己的特色，曾获得“全国质量管理优秀企业”、成本控制体系、薪酬分配体系也在全国多次获奖。

我们稳健的扩张实力主要体现在健全的系统建设、专业的人才储备和多元的融资渠道上。系统建设方面，一是建立了“金陵全球市场营销系统”，我们 70% 的订房量都来自于这个系统，我们已拥有南京地区最大份额的境外

经营篇

问：董事长，在机构推介会上听了您精彩的演讲和回答，您的气质、睿智和国际化、专业化的思维，让我们深深折服，特别是您在介绍公司历史沿革中提到了前三任总经理在饭店不同时期所作出的重大贡献，让我们很感动，不知您如何看待这个问题？

李建伟答：感谢游客 8518 的赞扬。我在饭店工作了 24 年，经历了整个饭店的发展过程，对前三任总经理非常地敬重，也充满了感激之情，他们为金陵饭店的发展都作出了突出的贡献。谢谢！

问：董事长您好！我是一名在外地工作的南京人，金陵饭店是我们南京人的骄傲、中国人的骄傲！我衷心祝愿你们上市成功！

李建伟答：感谢游客 9221 的提问。我一定不会辜负南京父老乡亲们的厚望，继续努力做得更好。您在他乡也多重，常回家看看。谢谢！

问：董事长，听说您每天工作都要在十四个小时以上，您是如何处理好工作和生活关系的？请您多保重！另想您是如何保养的？

李建伟答：感谢游客 5939 的关心。我像热爱家庭一样热爱工作，像经营企业一样经营生活。谢谢！

问：请问饭店有哪些餐厅？

金美成答：金陵饭店餐饮的美誉是很高的，餐厅很多，有以淮扬菜为主的抱朴餐厅，以粤菜为主的香江餐厅，以意大利菜为主的太平洋餐厅，以日本菜为主的樱花苑餐厅，还有自助餐厅、大小宴会厅、宴会和茶座酒吧等，欢迎各位品尝。谢谢！

问：公司如何控制和节约成本？

狄嘉答：公司针对自身特点，特别制定了行之有效的内部控制制度。同时，为保证公司运营业务正常开展，结合多年来的运营经验和公司运营管理体系，形成了规范化的内部控制制度或管理办法，这不仅使公司的各项业务有规可循，而且也使得公司得以沿着健康有序的运营轨道，持续高效发展。

问：公司如何控制和节约成本？

狄嘉答：公司针对自身特点，特别制定了行之有效的内部控制制度。同时，为保证公司运营业务正常开展，结合多年来的运营经验和公司运营管理体系，形成了规范化的内部控制制度或管理办法，这不仅使公司的各项业务有规可循，而且也使得公司得以沿着健康有序的运营轨道，持续高效发展。

问：公司如何控制和节约成本？

狄嘉答：公司针对自身特点，特别制定了行之有效的内部控制制度。同时，为保证公司运营业务正常开展，结合多年来的运营经验和公司运营管理体系，形成了规范化的内部控制制度或管理办法，这不仅使公司的各项业务有规可循，而且也使得公司得以沿着健康有序的运营轨道，持续高效发展。

问：公司如何控制和节约成本？

狄嘉答：公司针对自身特点，特别制定了行之有效的内部控制制度。同时，为保证公司运营业务正常开展，结合多年来的运营经验和公司运营管理体系，形成了规范化的内部控制制度或管理办法，这不仅使公司的各项业务有规可循，而且也使得公司得以沿着健康有序的运营轨道，持续高效发展。



路演嘉宾合影(左起陈刚、张胜新、金美成、张海波、李建伟、宁敖、狄嘉、费志冰。)

合多年的公司业务发展情况和公司运营管理体系，已形成比较健全、有效的内部运营业务方面的内部控制制度体系。公司全部经营活动中的各项业务，均建立了规范的内部控制制度或管理办法，这不仅使公司的各项业务有规可循，而且也使得公司得以沿着健康有序的运营轨道，持续高效发展。

问：公司有哪些关键的技术创新？

李建伟答：感谢游客 2371 的提问。(1) 公司以国际酒店一流水准为目标，积极采用新技术、新材料、新技术，不断地实施整体硬件更新改造和信息化技术创新，提高产品的智能化水平和技术含量，适应目标市场的需求。

问：公司聘请了世界著名的 IBM 公司为专业顾问，投资实施了全新的信息化战略规划，重组改造了饭店内部业务流程，构建了智能化管理信息系统，实现了市场营销、前台运营、人力资源、物流管理、财务管理等一体化，增强了企业的科技领先优势和经营赢利能力。

问：公司有无收购兼并计划？

李建伟答：感谢游客 2758 的提问。公司加大资本运营力度，通过收购、控股、参股、租赁经营等途径，提升公司竞争实力，实现规模扩张，扩大利润空间。谢谢！

问：公司能实现未来的目标吗？董事长对此是否能够把握？

李建伟答：感谢游客 1413 的提问。我们已经具备拥有了较强的竞争优势和影响力，形成了突出的品牌优势、显著的区位优势、明确的发展定位、持续的创新能力和稳健的扩张能力，始终保持在酒店业的领先地位。特别是我们清晰的赢利模式使得公司在未来的发展中保持持续稳定和成长性。我将和我的团队一起兢兢业业，踏踏实实为实现公司的目标做出最大的努力，不辜负大家对我们的厚望。谢谢！

问：请问董事长，您将管理如此一家规模的上市公司，您是否感到很辛苦？

李建伟答：感谢游客 1703 的关心。酒店是个小社会、大舞台，是传播爱

发展篇

心、传递友谊、传承文化的窗口，是沟通世界的桥梁。金陵饭店的金字招牌凝聚了太多人的心血、期望和梦想，在我心中份量很重、很重，我深感自己责任重大，所以不敢有丝毫懈怠，时时刻刻如履薄冰。谢谢！

问：请问董事长，作为一家上市公司，你们的高管人员工资都都很低，且您和高管层都在公司持有股份，那么公司下一步是否会考虑股权激励？

李建伟答：感谢游客 8674 的提问。我们将根据有关政策法规和公司经营发展实际做好这方面的研究。谢谢！

问：请问董事长，你们的董事会秘书是否是高管人员？为什么他的工资与其他高管相比差距这么大？

李建伟答：感谢游客 7908 的提问。董秘是属于高管人员，他的工资待遇还有很好的成长空间。谢谢！

问：董事长您好，我的爷爷就要过八十大寿了，我想买贵公司的股票送给爷爷作为生日贺礼，我祝愿我的爷爷长命百岁！

李建伟答：感谢游客 611 对我们的信任，我也感受到了您对您爷爷的那份深情，如方便请留下您的联系地址，我们会祝福他老人家福如东海、寿比南山。谢谢！

问：董事长您好，我是金陵饭店的一名常住客人，我能不能买你们的股票？我知道您非常关爱您的家人和员工，我马上也要成为你们的股东，请问您、客人和员工，在您心中哪一个份量最重？

李建伟答：感谢游客 2658 的提问。非常感谢您对金陵饭店的信任与厚爱。有两扇门都向您打开，一扇是以客为尊、细致入微，情系金陵；一扇是诚信、求实、创新经营，为股东带来最大的回报。三者在我心中都很重要，我会和我的团队不懈努力，为股东带来更好的投资回报；为员工创造更好的发展空间，提高他们的生活质量；为客人提供最优质的服务。谢谢！

问：请问董事长，您将管理如此一家规模的上市公司，您是否感到很辛苦？

李建伟答：感谢游客 1703 的关心。酒店是个小社会、大舞台，是传播爱

建设中国人自己管理的、具有国际影响力的百年老店

——访金陵饭店股份有限公司董事长李建伟

问：董事长，您能介绍一下贵公司的战略吗？公司的战略制定是基于什么样的考虑？

李建伟答：我们的发展战略是以资本为纽带，通过收购、控股、参股、租赁经营等途径，快速拓展高星级酒店实体连锁经营，来提升我们的市场竞争力，推动专业化、规模化、国际化发展，建设中国人自己管理的、具有国际影响力的百年老店。这样的战略制定是基于我们 24 年来经营金陵饭店这个实体酒店所积累的专业经验和所形成的核心竞争力优势，也是基于我们对国内外酒店业经营和发展模式的充分研究、分析和思考。

这样的战略将形成我们清晰的赢利模式：横向，拓展实体酒店连锁和商业地产，兼顾稳健性、成长性和长期性的投资收益，最大程度地放大“金陵饭店”品牌的增值能力，实现酒店经营与商业地产的资源共享、优势互补、分散投资风险，进一步扩大资产规模和利润空间。纵向，快速延伸上下游产业链，加强与全球预订系统、国际旅行代理商、航空公司、银行等机构的战略合作，为提升市场竞争力培育土壤和创造环境，为实体连锁和快速打下坚实基础。

问：金陵饭店创造了深受国内外赞誉的“金陵饭店”品牌，走出了中国人创建世界一流酒店之路，请问公司的核

心竞争优势体现在哪些方面？公司将面临什么样的发展机遇？

李建伟答：我们的核心竞争优势主要体现在突出的品牌优势、人才优势和企业文化优势，持续的创新能力和盈利能力，稳健的扩张能力以及显著的区位优势。“金陵饭店”的品牌、人才和文化优势源于我们创造民族品牌的责任感、使命感、荣誉感；源于我们通过高起点的先仿后创、不断创新，创立了融国际水准和中国文化的管理体系；源于我们企业自身的战略建设、制度建设、文化建设。为打造百年老店，保持企业肌体健康，我们把诚信、责任、求索放在每个金陵人的脑海中，把永不满足和创新、创造精神放在企业文化的重要位置。

我们持续的创新能力和主要体现我们的管理创新、产品创新、服务创新和技术创新上。我们已从“酒店经营”走向了“经营酒店”。我们建立了先进的质量管理体系，既有国际一流水准，也有自己的特色，曾获得“全国质量管理优秀企业”、成本控制体系、薪酬分配体系也在全国多次获奖。

我们稳健的扩张实力主要体现在健全的系统建设、专业的人才储备和多元的融资渠道上。系统建设方面，一是建立了“金陵全球市场营销系统”，我们 70% 的订房量都来自于这个系统，我们已拥有南京地区最大份额的境外

客源市场，商务客人的比例保持在 96%，宾客回头率 61%，常住客比例 35%，金陵饭店网站已成为国内酒店业首家拥有强大在线预订功能的“中字号”网站。同时世界 500 强企业有 57 家落户南京，我们已与其中的 91% 签订了长期订房协议。二是我们的“集团化采购系统”，已成为国内酒店业最大的酒店物资在线采购平台，我们建立了 70 类 3300 个酒店物资品种，265 家供应商已实现网上交易，系统的专业化运作和规模化效应大幅度降低了酒店成本费用。专业的人才储备是实体连锁发展的后续力量，我们建立了专业化、国际化的人才平台，有 45% 的管理人员和业务骨干被派往国外大学和著名饭店集团学习，60 多人赴海外长期研修，我们完善了人才培养、引进机制，建立了人才梯队计划，人才库已储备各类专业人才 525 人。多元的融资渠道走向“经营酒店”。我们建立了先进的质量管理体系，既有国际一流水准，也有自己的特色，曾获得“全国质量管理优秀企业”、成本控制体系、薪酬分配体系也在全国多次获奖。

我们稳健的扩张实力主要体现在健全的系统建设、专业的人才储备和多元的融资渠道上。系统建设方面，一是建立了“金陵全球市场营销系统”，我们 70% 的订房量都来自于这个系统，我们已拥有南京地区最大份额的境外

客源市场，商务客人的比例保持在 96%，宾客回头率 61%，常住客比例 35%，金陵饭店网站已成为国内酒店业首家拥有强大在线预订功能的“中字号”网站。同时世界 500 强企业有 57 家落户南京，我们已与其中的 91% 签订了长期订房协议。二是我们的“集团化采购系统”，已成为国内酒店业最大的酒店物资在线采购平台，我们建立了 70 类 3300 个酒店物资品种，265 家供应商已实现网上交易，系统的专业化运作和规模化效应大幅度降低了酒店成本费用。专业的人才储备是实体连锁发展的后续力量，我们建立了专业化、国际化的人才平台，有 45% 的管理人员和业务骨干被派往国外大学和著名饭店集团学习，60 多人赴海外长期研修，我们完善了人才培养、引进机制，建立了人才梯队计划，人才库已储备各类专业人才 525 人。多元的融资渠道走向“经营酒店”。我们建立了先进的质量管理体系，既有国际一流水准，也有自己的特色，曾获得“全国质量管理优秀企业”、成本控制体系、薪酬分配体系也在全国多次获奖。

我们稳健的扩张实力主要体现在健全的系统建设、专业的人才储备和多元的融资渠道上。系统建设方面，一是建立了“金陵全球市场营销系统”，我们 70% 的订房量都来自于这个系统，我们已拥有南京地区最大份额的境外

给；随着北京和上海成功申办奥运会和世博会，中国与世界各国的经济文化交流日益深入，商务旅游消费以每年 20% 的速度增长，这将促进高档商务酒店的收入增长；产业结构的调整和加快发展服务业为我们带来了历史性的发展机遇。

问：为什么您在公司的企业文化中特别强调团队合作？

李建伟答：因为我们要做百年老店，就要在人才的培养上着眼未来、考虑长远。人才是竞争力的基础和创造力的源泉。我们强调团队合作和竞争意识，就是要确保可持续的竞争力，确保企业的肌体健康、永远充满活力。

酒店业是与打交道多的行业，很多工作要涉及不同部门、不同工种的不同、配合，就如交响乐的组合。团队精神强调的是整体性、一致性，这样大家在成就面前才有共同的荣誉感、自豪感，在挑战面前有共同的危机感、责任感。我们培养团队精神，也是为了培养忠诚感和归属感，让每个人更好地融入这个团队。没有完美的个人，只有完美的团队。我们在培养上是扬长补短，在使用上扬长避短，在管理上扬长容短。而同时我们提倡竞争意识，是为了鼓励个性张扬、鼓励明星的出现，这样企业才有活力和创造力，个人才能勇于接受挑战、承担责任。团队精神和竞争意识要有机融合，因为明星只有魅力，团队



才有威力，只有发挥团队合作的精神，才能形成合力、发挥最大效能。

企业管理不仅要靠制度，还要体现人性化。团队精神就是人性化的最大支撑。我们员工中工作十年以上的已占到 66%，十五年以上的占到 44%，员工队伍稳定，凝聚力强，忠诚度很高。我们始终坚持以“以人为本”，有计划地为管理人员和员工设计了最适合其自身特点的职业生涯规划，把合适的人放在合适的岗位上，让员工创造更好的发展空间，只有这样才能打造一个高素质、高水准、专业化的团队，确保企业的和谐、永续发展。