

证券代码：600754

证券简称：锦江股份

上市地点：上海证券交易所

证券代码：900934

证券简称：锦江B股

上市地点：上海证券交易所

上海锦江国际酒店发展股份有限公司 重大资产购买报告书（草案）



交易对方：Star SDL Investment Co S.à r.l.

注册地址：5, Rue Guillaume Kroll, L-1882 Luxembourg

独立财务顾问



（上海市浦东新区商城路 618 号）

二零一五年一月十六日

公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本报告书内容真实、准确、完整，对本报告书中的虚假记载、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及其摘要中本公司编制的财务会计报告真实、准确、完整。

本次交易的相关审批机关对本次交易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的收益做出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次交易完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，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。

重大事项提示

一、本次交易概述

本次交易方案为：本公司在境外设立全资子公司作为收购主体，现金收购 Star SDL Investment Co S.à r.l. 拥有的卢浮集团（GDL）100%的股权。

（一）交易对方

本次交易对方为 Star SDL Investment Co S.à r.l.，与上市公司不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

（二）交易标的

本次交易的交易标的为卢浮集团（GDL）100%的股权。交易标的交割前，交易对方需完成标的公司下属不在本次收购范围的部分资产的剥离工作。本次交易的剥离资产情况见本报告书之“第八节 财务会计信息”之“三、（四）终止经营及重分类为持有待售资产”的相关内容。

（三）定价方式、交易对价

本次交易定价以经上海市国资委或其授权机构备案确认的标的公司资产评估报告的评估结果为基础，交易双方按照市场化原则协商，并根据协议约定的价格调整机制而最终确定。

本次交易中，本公司拟购买标的公司 100%股权；并于交割日，根据拟签署的应收账款转让协议受让交易对方和其关联方对标的公司及下属公司的应收账款净值，根据拟签署的 SPA 协议结清标的公司及下属公司欠付的借款协议偿付金额。

1、标的公司 100%股权购买价款

本次交易标的公司 100%股权的购买价款预计为 12.5 亿欧元~15 亿欧元之间的金额，减去交割净财务债务的余额。交割净财务债务包括交割日交易对方和其关联方对标的公司及下属公司的应收账款净值、标的公司及下属公司的银行借款金额，以及标的公司其他金融负债减去现金及其他金融资产的净值，最终金额

以经独立审计或交易双方确认一致后的金额为准。参考资产评估报告及其说明，截至 2014 年 6 月 30 日，标的公司净财务债务约为 8.28 亿欧元。

2、交易对方和其关联方对标的公司及下属公司的应收账款净值

根据拟签署的 SPA 协议，应收账款净值是指在交割日标的公司及下属公司应付的属于向交易对方及其关联方融资性质的负债余额减去已由标的公司及下属公司向交易对方及其关联方预付的现金，最终金额以经独立审计或交易双方确认一致后的金额为准。参考拟签署的 SPA 协议，截至 2014 年 6 月 30 日，交易对方和其关联方对标的公司及下属公司的应收账款净值约为 5.40 亿欧元。

3、借款协议偿付金额

根据拟签署的 SPA 协议，相关借款协议偿付金额将在交割日前五个工作日时，由交易对方促使其银行代理人通知本公司，最终金额以经独立审计或交易双方确认一致后的金额为准。参考资产评估报告及其说明，截至 2014 年 6 月 30 日，借款协议偿付金额约为 2.90 亿欧元。

本次交易中，扣除借款协议偿付金额后，应支付给交易对方及其关联方的交易款项约为 9.6 亿欧元~12.1 亿欧元之间。

标的公司 100%股权的最终购买价款可能会根据拟签署的 SPA 协议约定的价格调整机制而相应调整。

（四）价格调整机制

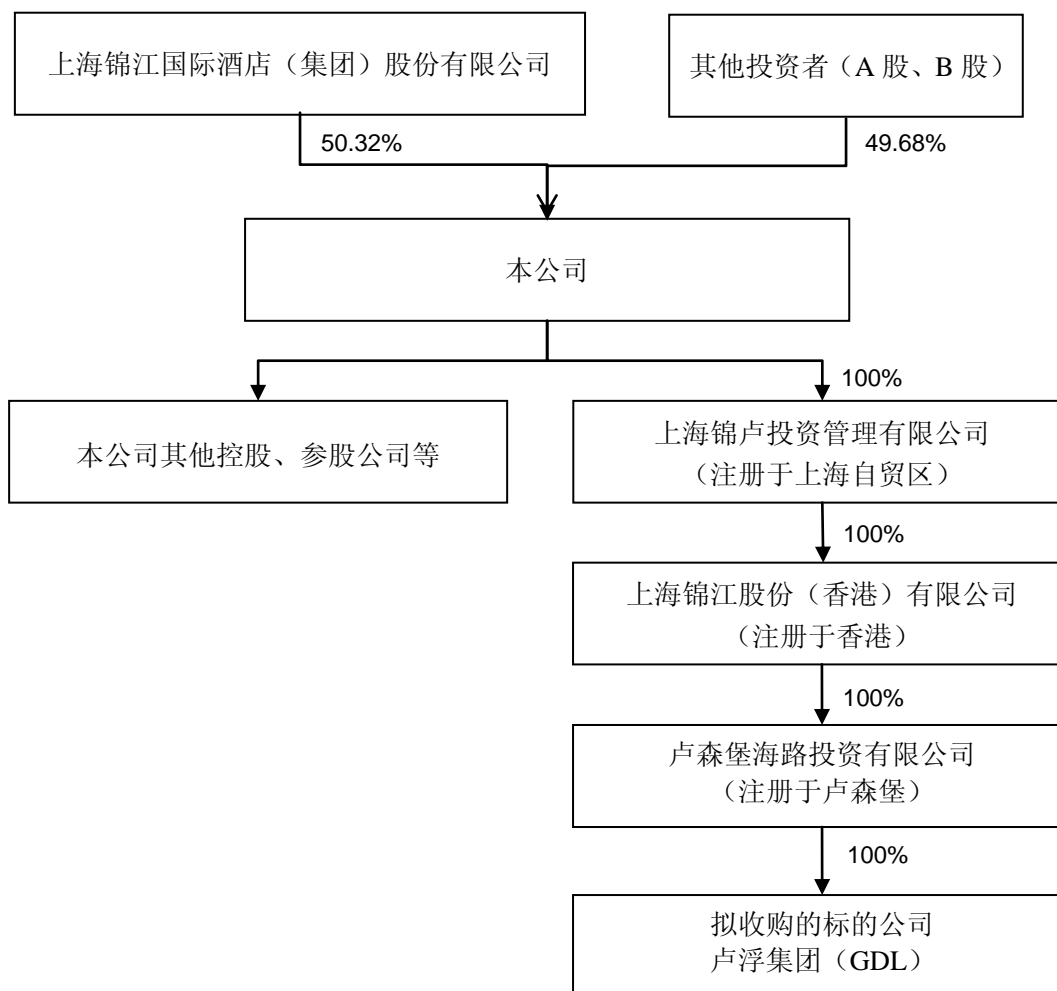
按照拟签署的 SPA 协议，标的公司 100%股权价格将根据在交割后经审计或双方确认一致的标的公司 2014 年度（截至 2014 年 12 月 31 日前 12 个月期间的财务报表）EBITDA 和标的公司在交割日的净财务债务调整。

（五）交易支付方式及融资安排

本次交易为现金收购。本次交易的资金来源为自有资金及银行贷款，其中自有资金不低于 30%。截至本报告书签署日，本公司已与相关银行进行洽商并达成了基本融资意向，本公司将在正式签署融资协议后及时公告本次融资安排的后续进展情况。

（六）交易构架

本公司将通过在卢森堡设立的全资子公司作为本次收购的收购主体，交易构架如下：



（七）标的资产估值

根据东洲出具的沪东洲资评报字[2014]第 1156044 号《企业价值评估报告书》，本次拟收购的交易标的企业价值评估值为 1,484,410 千欧元，按照中国人民银行公布的评估基准日（2014 年 6 月 30 日）汇率中间价（1 欧元对人民币 8.3946 元）折算后，折合人民币 1,246,103 万元；扣除净财务债务后，股东全部权益价值（扣除少数股东权益）为 636,469 千欧元，折合人民币 534,291 万元。

（八）本次交易对上市公司财务指标的影响

1、对上市公司负债结构的影响

本次交易完成后，标的公司报表将被纳入上市公司合并报表范围。本次交易为现金收购，收购资金不超过70%的部分将来自于银行贷款。按照本次交易支付款项金额上限15亿欧元的70%测算，本次交易预计增加本公司银行贷款最高达10.5亿欧元。

本次交易完成后，以2014年6月30日为基准日，本公司的流动比率将从0.35上升至0.40，资产负债率将从38%上升至82%。

2、对上市公司盈利能力的影响

本次交易完成后，本公司营业收入规模和 EBITDA 会出现较大增长。以 2013 年 7 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日为基准期间，本公司的营业收入将从 28 亿元人民币上升至 66 亿元人民币，EBITDA 将从 10 亿元人民币上升至 19 亿元人民币。

（九）本次交易涉及的审批情况

截至本报告书签署日，本次交易涉及的相关审批情况如下：

1、本次交易已经取得的批准

（1）2014年11月3日，交易对方管理人员通过决议，批准了卢浮集团(GDL) 100%股权的出售以及相关协议的签署；

（2）2014年11月3日，锦国投与交易对方签署了 POA 协议及保证金托管协议；2015年1月6日，锦国投授予本公司关于本次交易的受让选择权；

（3）2015年1月14日，本公司召开第七届董事会第三十次会议审议并通过决议，同意行使锦国投授予本公司关于本次交易的受让选择权及本次交易方案。

2、本次交易尚需取得的批准

本次交易尚需取得以下有关批准，在取得有关批准前不得实施本次交易。

（1）上海市国资委或其授权机构对本次交易方案的批准；

(2) 本次交易资产评估报告获得上海市国资委或其授权机构备案的工作正在进行中；

(3) 国家发改委对本次交易境外投资的备案；

(4) 上海市自贸区管委会对本次交易境外投资的备案；

(5) 本公司股东大会审议通过本次交易方案；

(6) Star SDL Holdings董事会批准签署应收账款转让协议。

二、本次交易的协议签署情况

2014年11月3日，锦国投与交易对方签署 POA 协议；并根据 POA 协议的相关规定，锦国投、交易对方和托管人签署了保证金托管协议。

POA 协议是锦国投对交易对方所作出的一项不可撤销的、正式且具有约束力的关于收购标的公司的承诺。根据协议，锦国投可以指定一个或多个关联方作为本次收购的受让方。

2015年1月6日，锦国投向本公司出具了《授予选择权的函》，锦国投授予本公司（包括本公司的附属公司）受让标的公司 100% 股权的选择权；2015年1月14日，经本公司第七届董事会第三十次会议审议通过，本公司同意行使上述选择权，从而作为本次交易的受让方，该事项尚需取得本公司股东大会审议通过。

在完成相关决策和批准程序后，交易对方行使 POA 协议中的卖出期权时，草拟 SPA 和应收账款转让协议应立即对协议双方产生法律约束力，协议双方根据 POA 协议相关约定，签署 SPA 和应收账款转让协议。

三、本次交易不构成关联交易

本次交易中交易对方与上市公司及其控股股东、实际控制人之间不存在任何关联关系，本次交易不构成关联交易。

四、本次交易构成重大资产重组

根据上市公司和标的公司最近一年经审计财务数据的计算结果如下：

单位：万元

项目	标的公司	本公司 2013年度/2013年 12月31日	标的公司 占本公司 的比例	是否构成重大
资产总额及交易额孰高	1,259,190.00	708,306.68	177.77%	是
营业收入	372,882.26	268,441.09	138.91%	是
资产净额及交易额孰高	1,259,190.00	434,363.41	289.89%	是

注：标的公司最近一年经审计的财务报告的报告期间为2013年7月1日至2014年6月30日；标的公司的交易额以本次交易中本公司应支付款项的预计上限15亿欧元为依据，并按照中国人民银行公布的评估基准日（2014年6月30日）的汇率中间价（1欧元对人民币8.3946元）折算而来。

由上表可以看出，根据《重组管理办法》第十二条的规定，本次交易构成重大资产重组。

五、本次交易不会导致上市公司控制权发生变更

本次交易不涉及发行股份，本次交易前后本公司的控股股东均为锦江酒店集团，实际控制人均为上海市国资委，本次交易不会导致上市公司控制权发生变更。本次交易不构成《重组管理办法》第十三条定义的借壳上市交易情形。

六、本公司股票停牌前股价无异常波动的说明

2014年11月10日，本公司收到锦江国际发来的函，因锦江国际拟筹划可能涉及本公司业务的重大事项，本公司股票于当日开始停牌。本公司A股、B股在连续停牌前一个交易日（2014年11月7日）收盘价分别为25.11元/股、1.924元/股，连续停牌前第21个交易日（2014年10月10日）收盘价分别为19.56元/股、1.77元/股，本次重大资产购买事项公告停牌前20个交易日内（即2014年10月10日至2014年11月7日期间），本公司A股、B股收盘价累计涨幅分别为28.37%、8.70%。

本公司股票停牌前20个交易日内，上证综指(000001.SH)累计涨幅1.84%，上证B股指数(000003.SH)累计涨幅-1.43%。根据证监会《2014年3季度上市公司行业分类结果》，本公司属于H类住宿和餐饮业中的H61住宿业，归属于

酒店 II（申万）指数（801213.SI）。本公司股票停牌前 20 个交易日，酒店 II（申万）指数（801213.SI）累计涨幅 14.08%。

根据中国证监会《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》第五条的相关规定，剔除大盘因素和同行业板块因素的影响，即剔除上证综指（000001.SH）、上证B股指数（000003.SH）和酒店II（申万）指数（801213.SI）因素影响后，本公司A股、B股股价在本次停牌前20个交易日内累计涨跌幅均未超过20%，未构成异常波动。

七、标的公司财务资料和资产评估情况的重要说明

（一）标的公司财务资料的重要说明

标的公司是一家注册在法国的企业，其年度合并财务报表是根据欧盟采用的国际财务报告准则（IFRS）编制的，并以欧元作为列报货币。财务报表日为每年 6 月 30 日，因此标的公司 2013 财年和 2014 财年分别为截至 2013 年 6 月 30 日前十二个月及截至 2014 年 6 月 30 日前十二个月。

Deloitte & Associates（德勤全球网络于法国的成员所）和 Mazars Group（玛泽集团）对标的公司 2013 财年和 2014 财年的合并财务报表进行了审计，并共同出具了无保留意见的审计报告。

本次收购以招标方式开展，按照国际惯例，相关协议生效前本公司无法派驻审计团队进行审计，因而无法获得标的公司按照中国企业会计准则编制的详细财务资料，从而无法提供按照本公司适用的中国企业会计准则编制的标的公司财务报告及其相关的审计报告。为确保顺利完成本次收购，标的公司根据中国企业会计准则编制并经审计的财务资料暂缓披露。

本公司将后续补充披露的财务资料内容和时间安排如下：

1、本公司将在标的资产交割完成后三个月内完成并向投资者披露根据中国企业会计准则和本公司会计政策编制的标的公司财务报告及审计报告。

2、本公司将在标的资产交割完成后三个月内完成并向投资者披露按照中国企业会计准则和本公司会计政策编制的上市公司备考财务报告及审计报告。

本公司已在重大资产购买报告书（草案）中披露了标的公司根据国际财务报告准则的经审计的 2013 财年和 2014 财年财务报告。同时，针对标的公司的会计政策与本公司根据中国会计准则制定的会计政策的差异，及其对标的公司如果按本公司根据中国会计准则制定的会计政策编制财务报表可能产生的影响，本公司编制了准则差异调节表，并聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）对该准则差异调节表出具了鉴证意见。鉴于国际会计准则与中国会计准则的要求存在若干差异，根据中国会计准则编制并经审计的最近两年财务报告需要进行一定的调整，可能存在对标的资产的经营业绩发生不利调整的风险，提请投资者予以关注。

此外，根据国际财务报告准则经审计的 2013 财年和 2014 财年财务报告，标的公司未进入本次交易范围的持有待售资产及其直接相关的负债剥离尚未完成，因此在审计报告中包含了持有待售资产及其直接相关的负债的信息，请投资者阅读财务报告时予以关注。

（二）标的公司资产评估情况的重要说明

本次评估主要依据标的公司历史经营数据及其发展规划，结合行业发展现状、行业未来发展趋势、并考虑到影响行业发展的有利和不利因素，同时也参考了交易对方提供的标的公司 2012 财年~2014 财年经审计的财务报告及 2015 财年~2018 财年的商业计划，综合考虑以上因素后，评估机构采用收益法对标的资产进行了评估。

本公司董事会认为，评估报告中所使用的标的资产未来收益的数据有其可靠来源和合理依据。

八、标的公司业绩波动的说明

标的公司最近两个财年的财务报告显示，2013 财年和 2014 财年，标的公司的净利润分别为 3,122 万欧元、-2,247 万欧元，波动幅度较大。波动的主要原因是标的公司自 2013 年起开始资产重组而产生了不同程度的非经常性处置利得或损失。2013 财年和 2014 财年，标的公司非经常性损益前的营业利润分别为 5,079 万欧元、6,264 万欧元。

九、对中小投资者权益保护的安排

本公司严格按照《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》的精神、《重组管理办法》等相关规定的要求，采取了以下措施保障中小投资者的权益：

（一）严格履行上市公司信息披露义务

本次重大资产购买构成上市公司重大资产重组，本公司已切实按照《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、《重组管理办法》等相关法律、法规的要求对本次交易方案采取严格的保密措施，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。

（二）严格执行相关审议程序

本公司在本次交易过程中严格按照相关规定履行法定程序召集、召开董事会和股东大会，并依照法定程序进行表决和披露。本次交易涉及的交易方案、主要协议、重大资产购买报告书（草案）、中介机构相关报告等均提交董事会和股东大会讨论和表决。独立董事就应由独立董事发表意见的本次交易相关事项均发表了独立意见。

（三）股东大会网络投票安排

为扩大股东参与股东大会的比例，切实保障中小投资者的知情权和参与权，股东大会审议本次交易的表决方式将采取现场记名投票与网络投票相结合的方式。本公司将通过上交所系统向股东提供网络投票平台，股东可以在交易时间内通过上述系统行使表决权。

（四）资产定价公平合理

本次交易的标的资产已聘请具有证券业务资格的资产评估机构进行评估。交易价格以经国有资产监督管理机构或其授权机构备案确认的评估结果为基础，由交易双方按照市场化原则协商确定，定价机制符合《重组管理办法》等规定。

（五）召开投资者说明会

为了规范本次交易信息披露及相关行为，维护证券市场秩序，维护投资者合法权益，本公司在筹划、实施本次交易过程中，将严格依照上交所的相关指引要求，及时召开投资者说明会，公平地向所有投资者解释说明相关信息，回应市场或媒体重大质疑。

重大风险提示

投资者在评价本公司本次重大资产购买事项时，除本报告书及其备查文件提供的其他各项资料外，应特别认真考虑下述可能直接或间接对本次交易及本次交易完成后公司生产经营、财务状况和盈利能力等产生不利影响的主要风险因素。

一、与本次交易相关的风险

（一）交易对方未行使卖出期权的风险

根据已签署的POA协议及相关协议安排，交易对方应最晚于2015年4月30日行使卖出期权，与本公司正式签署SPA等附属协议，并办理标的资产交割程序。如交易对方未在上述最晚行权日前选择行使卖出期权，或无法满足行权条件，本次交易将被终止。因此，本次交易存在交易对方最终不行使卖出期权而导致交易终止的风险。

（二）本次交易的审批风险

本次交易尚需取得上海市国资委或其授权机构、国家发改委、上海市自贸区委管委会、本公司股东大会等监管部门或审批机构的批准、核准、备案或无异议函等。本次交易能否取得上述批准、核准、备案或无异议函等的时间具有不确定性，提请广大投资者注意审批风险。

（三）本次交易的融资风险

本次交易支付方式为现金收购，拟收购资金不超过70%的部分将由银行贷款解决。若贷款银行无法及时、足额为本公司提供信贷支持，则本次交易存在因交易支付款项不能及时、足额到位的融资风险。

二、收购整合风险

本次交易的标的公司为境外公司，其主要资产和业务分布在法国及全球多个国家，与本公司在法律法规、会计税收制度、商业惯例、经营理念、企业文化等经营管理环境方面存在差异。为发挥本次交易的协同效应，从上市公司经营和资

源配置等角度出发，本公司和标的公司仍需至少在财务管理、客户管理、资源管理、业务拓展、企业文化等方面进行融合，与当地的监管部门和雇员等进行协调。本次交易后的整合能否顺利实施以及整合效果能否达到并购预期存在一定的不确定性。

三、财务状况风险

（一）商誉减值风险

本次交易可能导致公司形成较大金额的商誉。根据中国《企业会计准则》的相关规定，本次交易构成非同一控制下的企业合并，合并成本大于标的公司可辨认净资产公允价值份额的差额将被确认为商誉。根据中国《企业会计准则》的规定，商誉不作摊销处理，至少应当在每年年度终了进行减值测试。如果标的公司未来经营状况持续恶化，则存在商誉减值的风险，从而对本公司当期损益造成不利影响。

（二）酒店翻新资本性支出和日常维护支出较大的风险

本次交易的标的公司为酒店服务业，酒店翻新资本性支出和日常维护支出较大。自2011年至2014年6月，标的公司酒店翻新资本性支出累计约为5,670万欧元，维护性支出累计约为4,190万欧元。本次收购完成后，标的公司仍将面临酒店翻新资本性支出和日常维护支出较大的风险，从而影响标的公司的经营业绩。

（三）持续盈利能力受到不利影响的风险

本次交易完成后，考虑到标的公司与本公司业务结构的差异，本公司基于2014财年财务指标测算的EBITDA率（EBITDA/营业收入）从34.3%变动为28.9%。本公司将与标的公司一起积极推进整合方案，执行协同的市场扩张战略，合理配置总体资源，优化资本结构及降低资金成本，以实现本次交易的整合效应。由于整合是一个长期渐进的过程，整合效果体现为财务表现也需要一定周期，本公司仍然存在持续盈利能力和财务状况受到不利影响的风险。

（四）偿债能力受到不利影响的风险

为了满足收购资金及后续标的公司资金需要，本公司拟申请银行贷款。本次交易完成后，本公司面临银行贷款本金及利息的偿付压力，公司计划还款来源为自有资金及经营活动产生的现金流。倘若本次交易短期内无法实现协同效应，公司营运现金流入未达预期，存在公司短期偿债能力和后续债务融资能力受到不利影响的风险。

四、标的资产的经营风险

（一）经营业绩波动风险

标的公司最近两个财年的财务报告显示，2013财年和2014财年，标的公司的净利润分别为3,122万欧元、-2,247万欧元，波动幅度较大。波动的主要原因为标的公司自2013年起开始资产重组而产生了不同程度的非经常性处置利得或损失。2013财年和2014财年，标的公司非经常性损益前的营业利润分别为5,079万欧元、6,264万欧元。本次交易完成后，由于业务整合能否顺利实施以及整合效果能否达到并购预期存在一定的不确定性，标的公司经营业绩仍存在波动的风险。

（二）欧洲经济波动风险

本次交易完成后，标的公司直营酒店仍然主要集中在法国、英国、荷兰、波兰、西班牙等欧洲国家。标的公司的经营业绩、财务状况和发展前景在一定程度上将受到全球特别是欧洲宏观经济形势和产业结构调整情况的影响。因此，所属地区市场环境的变化将对标的公司的生产经营产生不同程度的影响，进而对公司的整体经营业绩产生一定的影响。

自欧洲债务危机爆发以来，欧洲大部分行业均受到不同程度的影响，由此导致的消费者信心的减弱对酒店行业内包括标的公司在内的企业经营业绩也产生了一定不利影响。如果欧洲经济的复苏进程放缓，将对标的公司的未来业务的发展带来负面影响。

（三）海外业务管理风险

本次交易标的业务和资产分布在全球46个国家和地区，而本公司在交易前投资和经营管理的业务主要在我国境内。本次交易完成后，公司的经营规模和业务总量将大幅增加，同时对人员构成和管理体系也将相应提出更高的要求。如果公司不能根据海外业务发展需要及时优化现有的组织模式和管理制度，则可能对标的公司的经营管理造成不利的影响。

（四）标的资产后续融资风险

在收购标的资产的过程中，本公司将按照拟签署的SPA协议结清标的公司及下属公司欠付的借款协议偿付金额。本次交易完成后，根据实际经营需求，标的公司及下属公司可能需要重新向银行申请融资。由于标的公司交易后可能需要进行股权架构以及其业务优化等事项，对银行融资的授信额度、贷款利率等可能造成一定的不确定性，存在交易标的的融资风险。

五、其他风险

（一）汇兑风险

本次交易总金额以欧元计价，并以交割日为基准按照定价机制经审计或双方协商一致确认。本报告书评估基准日为2014年6月30日，评估基准日至本报告书签署日人民币汇率持续变动，未来汇率仍将不断变动，汇率变动会对欧元兑换为人民币后的交易总金额产生影响，即人民币升值按汇率折算后的交易总金额将减少，反之，将增加。

标的公司业务分布全球，日常运营中涉及欧元、英镑、美元等多种交易币种，而本公司合并报表的记账本位币为人民币，未来随着人民币、欧元、英镑、美元等币种之间汇率的不断变化，可能给本次交易及公司未来运营带来汇兑风险。

（二）利率风险

本次交易总金额的不超过70%的部分将来自于银行贷款，收购完成后标的公司也可能重新向银行申请贷款以满足运营需要，本公司贷款规模将大幅上升，未来利率水平的变动将影响公司财务费用及持续盈利能力。

（三）部分物业、商标权属风险

本公司委托境外律师对标的公司的物业进行调查，境外律师在调查过程中发现部分物业设有抵押、存在“产权历史违法或错误”、“缺少支付预付价款的证明”等权属瑕疵，在其法律意见书中作出了提示。境外律师提示前述权属瑕疵事项的主要原因是土地登记服务部门存档的文件中缺少部分历史文件，境外律师无法就历史上的相关个别事项进行核实。

针对上述物业权属瑕疵可能产生的法律风险，拟签署的SPA协议约定了具体条款以明确交易对方的责任。根据拟签署的SPA协议的相关约定，如果标的公司或其下属公司的物业所有权存在瑕疵导致本公司遭受损失，则本公司有权按照协议约定要求交易对方进行赔偿。

此外，标的公司部分商标附有共存协议，本公司委托境外律师审阅了该等协议。境外律师审阅后认为，该等协议系按照商业惯例起草，没有违反协议适用法律强制性规定的条款。本次交易完成后，各方将继续履行该等协议，标的公司及其下属公司对该等协议项下所涉及商标的原有权利不会因本次交易受到影响。

（四）关于境外事项的法律意见

金杜不具备对境外法律事项进行事实认定和发表法律意见的资格，对交易对方提供的各项资料和交易文件的准确性、真实性、完整性，不作实质性判断。

本次交易所涉及的境外法律事项，本公司委托了多家境外中介机构开展尽职调查工作，金杜在此基础上出具了专业意见。

目录

重大事项提示	2
重大风险提示	12
第一节 本次交易概况	22
一、本次交易的背景	22
二、本次交易的目的	24
三、本次交易的决策过程和批准情况	26
四、本次交易的具体方案	27
五、本次交易构成重大资产重组	30
六、本次交易不构成关联交易	30
七、本次交易是否导致实际控制权的变化	30
第二节 交易各方情况	32
一、上市公司情况	32
二、交易对方情况	38
第三节 交易标的情况	42
一、标的公司基本情况	42
二、标的公司历史沿革	42
三、标的公司股权结构	42
四、标的公司下属子公司情况	44
五、标的公司主要资产、负债状况	56
六、标的公司对外抵押担保情况	65
七、标的公司主营业务发展情况	65
八、标的公司业务相关的主要固定资产、无形资产	74
九、关于本次交易标的债务情况	75
十、标的公司业务资质情况	76
十一、关于本次交易标的重大诉讼、仲裁及行政处罚	76
十二、关于本次交易标的的环境保护	76
第四节 交易标的资产评估情况	78
一、交易标的资产评估基本情况	78
二、董事会对评估的合理性、公允性分析	91
三、独立董事意见	92
第五节 本次交易主要合同	94

一、POA 协议主要内容	94
二、SPA 协议（草拟）主要内容	96
三、应收账款转让协议（草拟）主要内容	99
第六节 本次交易的合规性分析	101
一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定	101
二、独立财务顾问和律师对本次交易是否符合《重组管理办法》的意见	105
第七节 管理层讨论与分析	106
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析	106
二、交易标的行业特点和经营情况的讨论与分析	108
三、本次交易对上市公司财务状况、盈利能力及未来趋势的分析	123
四、本次交易对上市公司的其他影响	129
第八节 财务会计信息	131
一、关于标的公司合并财务报表和审计报告的说明	131
二、标的公司准则差异调节表	134
三、标的公司财务信息	135
第九节 同业竞争和关联交易	142
一、同业竞争	142
二、关联交易	143
第十节 风险因素	145
一、与本次交易相关的风险	145
二、收购整合风险	146
三、财务状况风险	147
四、标的资产的经营风险	148
五、其他风险	150
第十一节 其他重要事项	152
一、本次交易完成后，不存在上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形	152
二、本次交易对上市公司负债结构的影响	152
三、上市公司在最近十二个月内发生资产交易情况	153
四、本次交易对公司治理结构和治理机制的影响	153
五、相关各方买卖公司股票的情况说明	154
六、上市公司停牌前股价异常波动的说明	158
七、关于公司现金分红政策的说明	159

八、对中小投资者权益保护的安排	163
九、独立财务顾问和律师对本次交易的结论性意见	164
第十二节 与本次交易有关的主要中介机构	165
一、独立财务顾问	165
二、法律顾问	165
三、审计机构	165
四、标的资产评估机构	166
第十三节 董事及相关中介机构声明	167
一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明	167
二、独立财务顾问声明	169
三、律师声明	170
四、会计师事务所声明	171
五、资产评估机构声明	172
第十四节 备查文件及查阅方式	173
一、备查文件	173
二、查阅方式	173
附件一 标的公司及下属公司主要自有物业、租赁物业情况	175
附件二 标的公司及下属公司主要无形资产情况	224
附件三 标的公司及下属公司主要债务情况	246
附件四 标的公司及下属公司位于法国酒店的业务资质情况	248

释义

在报告书中，除非文义另有所指，下列简称或名称具有如下含义：

公司/本公司/上市公司/锦江股份	指	上海锦江国际酒店发展股份有限公司
交易对方、SDL	指	Star SDL Investment Co S.à r.l.
交易标的、标的公司、卢浮集团、GDL	指	Groupe du Louvre
喜达屋资本	指	Starwood Capital Group，交易对方的实际控制人
Star SDL Holdings	指	Star SDL Holdings S.à r.l.，交易对方的控股股东
Star Eco	指	Star Eco SAS，交易标的的全资子公司
卢浮酒店集团、LHG	指	Louvre Hotels Group，Star Eco的全资子公司
工作理事会	指	LHG中心工作理事会
本次交易	指	本公司拟购买标的公司100%股权；并受让交易对方和其关联方对标的公司及下属公司的应收账款净值，结清标的公司及下属公司欠付的借款协议偿付金额
本报告书	指	上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产购买报告书
POA	指	PUT OPTION AGREEMENT，上海锦江国际投资管理有限公司和交易对方于2014年11月3日签署的卖出期权协议
SPA	指	拟签署的SHARE PURCHASE AGREEMENT，本公司境外收购主体与交易对方拟签署的股份购买协议
借款协议偿付金额	指	指GDL、Star Eco和LHG，与委托总协调人和初始贷款银行、担保代理银行于2011年7月28日签署的信贷协议项下的本金和产生利息的总金额
无条件日	指	交割条件得到满足的第一个工作日
交割日	指	无条件日发生的月份的最后一个工作日；若无条件日发生的月份的最后一个工作日是在无条件日之后的五个工作日之内，则交割日为无条件日所在月份下一个月的最后一个工作日
实际控制人/上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
控股股东/锦江酒店集团	指	上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司
锦江国际	指	锦江国际（集团）有限公司
锦国投	指	上海锦江国际投资管理有限公司，为锦江国际的全资子公司
EBITDA	指	息税折旧摊销前利润
EURIBOR	指	欧洲银行间欧元同业拆借利率
EV	指	企业价值，公司市值+负债+少数股东权益+优先股—现金以及现金等价物

EV/EBITDA	指	企业价值倍数
DGCIS	指	法国工业和服务业竞争力总司
IMF	指	International Monetary Fund, 国际货币基金组织
BMI	指	business monitor international
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
上海证监局	指	中国证券监督管理委员会上海监管局
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
上海市自贸区管委会	指	中国（上海）自由贸易试验区管理委员会
《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》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第 109 号）
《公司章程》	指	《上海锦江国际酒店发展股份有限公司章程》
独立财务顾问、国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
审计机构、德勤华永	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构、东洲	指	上海东洲资产评估有限公司
律师、金杜律师	指	北京市金杜律师事务所
境外律师	指	Shearman & Sterling LLP（美国谢尔曼思特灵律师事务所）、Baker & McKenzie LLP（贝克麦坚时国际律师事务所）及其他多家境外律师
出租率、OR（%）	指	（实际出租间夜数/可供出租间夜数）×100%
平均房价、ADR（元/间）	指	客房收入/实际出租间夜数
RevPAR（元/间）	指	每间可供客房提供的每日平均客房收入，即平均房价×平均出租率
RGI	指	（酒店 RevPAR/市场 RevPAR）×100%
2013 财年	指	2012 年 7 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日
2014 财年	指	2013 年 7 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日
LTM	指	Last twelve months, 过去十二个月
元、万元	指	人民币元、人民币万元

注：由于四舍五入的原因，本报告中数值各分项之和与合计项之间可能存在尾差。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景

（一）国家鼓励境外投资，“走出去”整合海外优质资产

近年来，我国企业对外投资日益增多，越来越多中国企业积极融入全球市场，以此来提升企业国际化运营的能力。为适应日益发展的境外投资需要，国家相关部门相继颁布了《国务院关于鼓励和规范企业对外投资合作的意见》、《境外投资产业指导政策》、《对外投资国别产业导向目录》等境外投资鼓励政策。近期国家相关部门先后印发了《境外投资管理办法》、《境外投资项目核准和备案管理办法》等文件，旨在促进和规范境外投资，提高境外投资便利化水平。

《国务院关于鼓励和规范企业对外投资合作的意见》中明确提出，实施“走出去”战略，鼓励和支持有条件的各种所有制企业按照国际通行规则对外投资和跨国经营，鼓励和规范我国企业对外投资合作，积极参与经济全球化，吸收境外资金、管理经验和智力资源，完善国际营销网络，带动服务出口，推动产业结构优化升级和经济结构调整，形成一批有实力的跨国公司和著名品牌，增强国际竞争力。

2013年国务院《政府工作报告》中明确提出：“加快实施‘走出去’战略，鼓励各类企业开展对外投资和跨国经营。”2014年国务院《政府工作报告》中提出：“推进对外投资管理方式改革，实行以备案制为主，大幅下放审批权限”，鼓励中国企业“在走出去中提升竞争力”。近期出台的《国务院关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》要求：“简化海外并购的外汇管理，改革外汇登记要求，进一步促进投资便利化。优化国内企业境外收购的事前信息报告确认程序，加快办理相关核准手续”，“落实完善企业跨国并购的相关政策，鼓励具备实力的企业开展跨国并购，在全球范围内优化资源配置”。中国企业“走出去”发展，可以帮助企业利用国内国外两个市场，在全球范围内配置资源，推动产业升级。

因此，实施“走出去”战略意义重大，已经成为我国企业参与国际合作和竞争的重要战略举措。本次交易符合国家发展战略，也符合锦江股份国际化的发展战略。

（二）符合国家关于推进旅游业发展的规划

近年来，我国积极推进经济体制改革，践行经济结构调整，鼓励居民提高消费水平，不断发展现代服务业，其中旅游产业作为现代服务业的重要组成部分，与本公司所处行业的发展息息相关。为适应休闲旅游日益发展的需求，国家相关部门相继颁布了《国务院关于促进旅游业改革发展的若干意见》、《服务业发展“十二五”规划》、《国民旅游休闲纲要（2013—2020年）》等旅游行业鼓励政策。《国务院关于促进旅游业改革发展的若干意见》规定：“切实落实职工带薪休假制度。强化全社会依法休假理念，将带薪年休假制度落实情况纳入各级政府议事日程，作为劳动监察和职工权益保障的重要内容，推动机关、企事业单位加快落实职工带薪年休假制度。鼓励职工结合个人需要和工作实际分段灵活安排带薪年休假。”《服务业发展“十二五”规划》规定：“有序发展出境旅游，走内涵式发展道路，实现速度、结构、质量、效益相统一。”“‘十二五’时期，旅游业服务质量明显提高，市场秩序明显好转，可持续发展能力明显增强，初步发展成为国民经济的战略性支柱产业。”

（三）各国推出签证新规，我国游客出境游愈发便利

随着我国经济的快速发展，居民可支配收入不断提高，消费能力和消费意愿不断增强，我国游客出境游的需求也越发旺盛，欧美主要发达国家纷纷以此为契机，逐步放开针对我国公民的签证政策。2014年APEC会议期间，中美两国公民的短期旅游和商务签证有效期从一年增至十年；澳大利亚允许中国游客从2015年起可使用电子护照实现自助通关；英国政府放开中国游客往来英国和爱尔兰之间的签证要求等。我国公民未来出境旅游签证预计将越发灵活、便捷，出境游人数将持续增长。

根据国家旅游局《2013年中国旅游业统计公报》数据，2013年度我国公民出境人数达到9,818.52万人次，较2012年度增长18.0%，因私出境人数9,196.90万人次，较2012年度增长19.4%，其中首站入境法国的中国公民人数为42.21万

人次，较2012年度增长14.2%，首站入境英国的中国公民人数为49.06万人次，较2012年度增长20.8%，首站入境德国的中国公民人数为41.51万人次，较2012年度增长10.2%，欧洲国家已经成为中国游客仅次于亚太地区外的主要出境旅游目的地。我国居民出境游的蓬勃发展，将带动出境游主要目的地的酒店业客流量，提升当地酒店业的经营业绩。本次交易将紧随我国出境游的发展趋势。

（四）交易双方长期合作关系的深化发展

本次交易前，锦江酒店集团和本公司与卢浮酒店集团（LHG）及其实际控制人喜达屋资本集团之间，在经营管理和资本投资等方面已建立多年的合作关系。2011年11月22日，本公司全资子公司锦江之星与LHG签署《品牌合作框架协议》，锦江之星在中国境内的上海、北京、杭州和西安四个城市直营酒店中挑选15家“锦江之星”品牌酒店与LHG在法国境内的巴黎、尼斯、里昂、马赛、普罗旺斯和波尔多六个城市直营酒店中挑选15家“Campanile”品牌酒店相互作为合作酒店，建立品牌战略联盟，在各自的网站和呼叫中心为对方的合作酒店提供预订功能服务。是次锦江之星与LHG的合作，实现了“锦江之星”品牌进入欧洲市场，积累了经济型酒店运营经验。此外，喜达屋资本集团是锦江酒店集团2006年香港H股上市的基石投资人之一。本次交易双方长期的历史合作关系，为本次交易的顺利推进奠定了坚实的基础。

二、本次交易的目的

（一）把握欧洲旅游及酒店市场机会

近年来，我国出境游规模高速发展。根据中国旅游经济蓝皮书数据，2013年我国出境游消费达到1,200亿美元，2014年有望达到1,400亿美元，中国已然成为世界第一大出境旅游消费国。欧洲是深受中国游客喜爱的出境游目的地，其中法国又是最受中国游客欢迎的国家之一。经过次贷危机和欧洲债务危机，全球经济正在复苏，随着商务活动越发频繁和我国出境旅游市场的扩大，欧洲酒店业将迎来新的增长高潮。伦敦大学发布的《中国旅游业的崛起将如何改变欧洲旅游业的面貌》指出，中国出境旅游将为欧洲旅游业带来巨大发展机遇。2010年中

国赴欧洲游客约为300万，到2015年有望增至450万，2020年将达到860万左右，届时中国游客为欧洲旅游业带来的收入将可能超过20亿欧元。

欧洲拥有全球最大的酒店市场，共有约600万间客房，在客房数量上排名世界第一，相当于全世界三分之一的客房总量。自2009年以来，欧洲酒店可租客房平均收入（RevPAR）开始复苏，经济/中档型酒店市场需求反弹。欧洲经济型/中端酒店入住率平稳，与高级酒店相比，经济型/中端市场的客房平均收入（RevPAR）相对稳定，受经济环境变化的波动相对较小，经营业绩较为稳定。本次交易将有利于锦江股份迅速进军欧洲市场，把握欧洲旅游及酒店市场机会。

（二）锦江股份国际化战略的发展需要

作为国内领先的酒店运营和管理公司，锦江股份长期以来凭借在行业内的领导地位、多元化的产品组合和强劲的品牌优势，在战略上秉承积极而又审慎的业务发展方向。在总结发挥自身经验与优势的同时，公司注重学习和引进国际酒店业的先进管理经验，整合自身资源并加强资本运作能力，优化人力资源、品牌推广和风险控制，不断探索强化价值链体系，寻求国际化扩张的道路。

本次交易将有助于锦江股份实施品牌战略，提升管理水平，适时积极拓展国际市场，实现酒店品牌和业务的国际化，不断开拓国际酒店市场，加大市场占有份额，为锦江股份拓展新的业务发展空间，打造可持续发展的经营模式。

（三）完善酒店品牌系列

品牌的竞争是企业最高层次的竞争，对于要实现国际化的中国企业来讲，品牌是通往国际市场的必备资源。卢浮集团（GDL）的经济型和中端酒店在细分市场具有优势，本次交易将有助于进一步完善锦江股份的品牌系列。

通过本次交易，锦江股份旗下的有限服务酒店业务可以实现资源共享，形成境内外统一的中央预订系统，实现顾客会员积分国际通用，建立横跨“中国-欧洲”概念的全球领先的酒店连锁品牌。品牌战略的实施，将扩大锦江股份的规模和影响力，提高核心竞争力，提升企业价值。

（四）引进国际先进管理经验

国外先进的酒店管理经验对中国的酒店管理企业至关重要。卢浮集团(GDL)拥有超过38年的酒店管理经验、成熟的管理体系和管理团队，锦江股份通过本次交易，可以引进国外著名酒店管理集团长期积累的品牌、人才、技术等重要资源，从而提高锦江股份的国际化管理水平。

（五）优势资源协同效应

卢浮集团（GDL）立足于法国，在全球46个国家拥有超过1000家酒店，客房总数超过9万间，拥有成熟的国际化管理团队和全球化酒店管理经验，其酒店布局和业务规模，都对锦江股份现有业务具有良好的补充效应。通过本次交易，锦江股份将积极融合与标的资产在经营、管理、财务、技术、营销、品牌和文化等方面的优势互补，发挥资源协同效应，实现有限服务酒店业态资源共享。

（六）引进优质酒店资产，提升现有业务规模和市场占有率

卢浮集团（GDL）控股子公司卢浮酒店集团（LHG）旗下拥有七大国际知名酒店品牌，在欧洲乃至全球具有较高的市场地位和广泛的认可度。本次交易完成后，锦江股份将控股卢浮集团（GDL），享有其优质酒店资产和品牌，提升现有业务规模和市场占有率；待资源有效整合后，锦江股份未来的业务规模和市场占有率将进一步提升。

三、本次交易的决策过程和批准情况

截至本报告书签署日，本次交易涉及的相关审批情况如下：

（一）本次交易已经取得的批准

1、2014年11月3日，交易对方管理人员通过决议，批准了卢浮集团(GDL) 100%股权的出售以及相关协议的签署；

2、2014年11月3日，锦国投与交易对方签署了 POA 协议及保证金托管协议；2015年1月6日，锦国投授予本公司关于本次交易的受让选择权；

3、2015年1月14日，本公司召开第七届董事会第三十次会议审议并通过决议，同意行使锦国投授予本公司关于本次交易的受让选择权及本次交易方案。

（二）本次交易尚需履行的批准程序

本次交易尚需取得以下有关批准，在取得有关批准前不得实施本次交易。

- 1、上海市国资委或其授权机构对本次交易方案的批准；
- 2、本次交易资产评估报告获得上海市国资委或其授权机构备案的工作正在进行中；
- 3、国家发改委对本次交易境外投资的备案；
- 4、上海市自贸区管委会对本次交易境外投资的备案；
- 5、本公司股东大会审议通过本次交易方案；
- 6、Star SDL Holdings董事会批准签署应收账款转让协议。

四、本次交易的具体方案

（一）交易对方

本次交易的交易对方为Star SDL Investment Co S.à r.l.。

（二）交易标的

本次交易的交易标的为卢浮集团（GDL）100%的股权。交易标的交割前，交易对方需完成标的公司下属不在本次收购范围的部分资产的剥离工作。本次交易的剥离资产情况见本报告书之“第八节 财务会计信息”之“三、（四）终止经营及重分类为持有待售资产”的相关内容。

（三）定价方式、交易对价

本次交易定价以经上海市国资委或其授权机构备案确认的标的公司资产评估报告的评估结果为基础，交易双方按照市场化原则协商，并根据协议约定的价格调整机制而最终确定。

本次交易中，本公司拟购买标的公司100%股权；并于交割日，根据拟签署的应收账款转让协议受让交易对方和其关联方对标的公司及下属公司的应收账款净值，根据拟签署的SPA协议结清标的公司及下属公司欠付的借款协议偿付金额。

1、标的公司 100%股权购买价款

本次交易标的公司 100%股权的购买价款预计为 12.5 亿欧元~15 亿欧元之间的金额，减去交割净财务债务的余额。交割净财务债务包括交割日交易对方及其关联方对标的公司及下属公司的应收账款净值、标的公司及下属公司的银行借款金额，以及标的公司其他金融负债减去现金及其他金融资产的净值，最终金额以经独立审计或交易双方确认一致后的金额为准。参考资产评估报告及其说明，截至 2014 年 6 月 30 日，标的公司净财务债务约为 8.28 亿欧元。

2、交易对方和其关联方对标的公司及下属公司的应收账款净值

根据拟签署的 SPA 协议，应收账款净值是指在交割日标的公司及下属公司应付的属于向交易对方及其关联方融资性质的负债余额减去已由标的公司及下属公司向交易对方及其关联方预付的现金，最终金额以经独立审计或交易双方确认一致后的金额为准。参考拟签署的 SPA 协议，截至 2014 年 6 月 30 日，交易对方和其关联方对标的公司及下属公司的应收账款净值约为 5.40 亿欧元。

3、借款协议偿付金额

根据拟签署的 SPA 协议，相关借款协议偿付金额将在交割日前五个工作日时，由交易对方促使其银行代理人通知本公司，最终金额以经独立审计或交易双方确认一致后的金额为准。参考资产评估报告及其说明，截至 2014 年 6 月 30 日，借款协议偿付金额约为 2.90 亿欧元。

本次交易中，扣除借款协议偿付金额后，应支付给交易对方及其关联方的交易款项约为 9.6 亿欧元~12.1 亿欧元之间。

标的公司 100%股权的最终购买价款可能会根据拟签署的 SPA 协议约定的价格调整机制而相应调整。

（四）价格调整机制

按照拟签署的 SPA 协议，标的公司股权价格存在调整的可能，具体调整机制如下：

1、EBITDA 调整

如果标的公司2014年度财务报表（截至2014年12月31日前12个月期间的财务报表）确定的EBITDA低于协议双方事先确认的2014年度EBITDA的预计数额，则标的公司100%股权的价格进行调减，调减金额计算公式为：

$$\text{（2014年度EBITDA的预计数额} - \text{2014年度EBITDA的实际数额）} \times \text{约定倍数}$$

如果标的公司2014年度财务报表（截至2014年12月31日前12个月期间的财务报表）确定的EBITDA高于协议双方事先确认的预计数额，则标的公司100%股权的价格不作调整。

2、交割净财务债务调整

交割日后九十个工作日内，经独立审计或双方确认一致后的“交割净财务债务”金额与交割日时的“预估交割净财务债务”金额之间的差额，调整标的公司股权交易价格：

（1）交割净财务债务大于预估交割净财务债务，则二者之间的差额应在标的公司股权交易价格中相应调减；

（2）交割净财务债务小于预估交割净财务债务，则二者之间的差额应在标的公司股权交易价格中相应调增。

（五）本次交易支付方式及融资安排

2014年11月3日，锦国投与交易对方签署了POA协议及保证金托管协议，根据该协议锦国投向交易对方作出了一项对本次交易标的的收购承诺，并且锦国投可以指定一个或多个关联方作为本次收购的受让方。

2015年1月6日，锦国投向本公司出具了《授予选择权的函》，锦国投授予本公司（包括本公司的附属公司）受让标的公司100%股权的选择权；2015年1月14日，经本公司第七届董事会第三十次会议审议通过，本公司同意行使上述选择权，从而作为本次交易的受让方，该事项尚需取得本公司股东大会审议通过。

本公司将通过在卢森堡设立的全资子公司作为本次收购的收购主体。若该收购主体未能如期获得注册，本公司将通过其他已获得注册的全资子公司进行收购。

本次交易为现金收购。本次交易的资金来源为自有资金及银行贷款，其中自有资金不低于 30%。截至本报告书签署日，本公司已与相关银行进行洽商并达成了基本融资意向，本公司将在正式签署融资协议后及时公告本次融资安排的后续进展情况。

五、本次交易构成重大资产重组

根据上市公司和标的公司最近一年经审计财务数据的计算结果如下：

单位：万元

项目	标的公司	本公司 2013年度/2013 年12月31日	比例	是否构成重大
资产总额及交易 额孰高	1,259,190.00	708,306.68	177.77%	是
营业收入	372,882.26	268,441.09	138.91%	是
资产净额及交易 额孰高	1,259,190.00	434,363.41	289.89%	是

注：标的公司最近一年经审计的财务报告的报告期间为2013年7月1日至2014年6月30日；标的公司的交易额以本次交易中本公司应支付款项的预计上限15亿欧元为依据，并按照中国人民银行公布的评估基准日（2014年6月30日）的汇率中间价（1欧元对人民币8.3946元）折算而来。

由上表可以看出，根据《重组管理办法》第十二条的规定，本次交易构成重大资产重组。

六、本次交易不构成关联交易

本次交易中交易对方与公司及公司控股股东、实际控制人之间不存在任何关联关系，本次交易不构成关联交易。

七、本次交易是否导致实际控制权的变化

本次交易不涉及发行股份，本次交易前后公司的实际控制人均为上海市国资委，本次交易不会导致上市公司控制权发生变更。本次交易不构成《重组管理办法》第十三条定义的借壳上市交易情形。

第二节 交易各方情况

一、上市公司情况

（一）上市公司基本情况

公司名称	上海锦江国际酒店发展股份有限公司
公司英文名称	Shanghai Jin Jiang International Hotels Development Co., Ltd.
股票简称	A 股：锦江股份；B 股：锦江 B 股
股票代码	A 股：600754；B 股：900934
曾用简称	新亚股份、G 锦江、锦江酒店
成立日期	1993 年 6 月 9 日
注册地址	上海市浦东新区杨高南路889号东锦江大酒店商住楼四层（B区域）
注册资本	603,240,740 元
总股本	804,517,740股
营业执照注册号	310000400101473（市局）
税务登记证号码	310115132203715
法定代表人	俞敏亮
董事会秘书	胡睿
证券事务代表	张珏
办公地址	上海市延安东路100号25楼
邮政编码	200002
联系电话	021-63217132
传真	021-63217720
互联网网址	http://www.jinjianghotels.sh.cn
电子邮箱	JJIR@jinjianghotels.com
经营范围	宾馆、餐饮、食品生产及连锁经营、旅游、摄影、出租汽车、国内贸易、物业管理、商务咨询、技术培训、工程设计、烟酒零售（限分支机构经营）（涉及许可经营的凭许可证经营）

注：公司于 2014 年 12 月非公开发行 201,277,000 股 A 股股票，拟增加注册资本 201,277,000 元；截至本报告书签署日，上述股权登记已经完成，工商变更正在办理中。

（二）公司设立及历次股本变动情况

1、公司设立情况

公司前身为上海新亚（集团）联营公司。1992年12月，上海市人民政府财贸办公室和上海市经济体制改革办公室分别以“沪府财贸（92）第661号文”和“沪体改办（92）第136号文”批准公司以定向募集方式发起设立。1993年1月，上海市国有资产管理局以“沪国资产（1993）75号文”确认原国有企业净资产

折为公司的国家股16,364.15万股；同年6月，公司发起人向社会法人定向募集6,000万股、向公司职工定向募集1,200万股。公司设立时股本总额为23,564.15万元。

2、公司设立后历次股本变动的情况

（1）公司发行B股股票

1994年11月，上海市人民政府财贸办公室以“沪府财贸（94）第425号”批准公司转为社会募集股份有限公司，上海市证券管理办公室以“沪证办（1994）135号”批准公司发行B股10,000万股。1994年12月15日，公司所发行B股获准在上交所上市交易。上市后，公司的总股本为33,564.15万元。

（2）公司发行A股股票

1996年9月，经中国证监会“证监发字（1996）186号文”批准，公司公开发行1,900万股人民币普通股，发行价为每股4.90元，于1996年10月11日在上交所上市。发行后，公司的总股本增加至35,464.15万元。

（3）公司资本公积转增股本

1997年7月，经公司股东大会决议，并经上海市证券管理办公室“沪证司（1997）128号文”同意，公司向全体股东按照每10股转增2股进行资本公积金转增股本，总股本增加至42,556.98万元。

（4）公司发放股票股利和资本公积转增

1998年7月，经公司股东大会决议，并经上海市证券期货监督管理办公室“沪证司（1998）108号文”同意，公司向全体股东按照每10股派送2股的比例派送红股，并以资本公积按照每10股转增1股的比例转增股本，共转增12,767.09万股，股本总额增加至55,324.07万元。

（5）公司公开发行股票

2000年12月，经中国证监会“证监公司字（2000）227号文”批准，公司公开发行5,000万股A股股票，股本总额增加至60,324.07万元。

（6）公司A股股权分置改革

2005年12月，公司召开股东大会，通过股权分置改革方案的决议：A股流通股股东所持有的每10股流通股将获得3.1股股票的对价；非流通股股东向A股流通股股东支付3,049.16万股股票，即非流通股股东每10股需向A股流通股股东支付0.8740股股份的对价，支付的对价股份由非流通股股东按照股权比例分配。该次股权分置实施完成后，公司的股本总额仍为60,324.07万元。

（7）非公开发行

2014年6月，公司召开第七届董事会第二十二次会议，审议通过了非公开发行A股股票的相关议案，公司拟以15.08元/股非公开发行A股股票20,127.70万股，其中向弘毅投资基金发行10,000.00万股，向公司控股股东锦江酒店集团发行10,127.70万股。2014年7月，公司召开2014年第一次临时股东大会，审议通过了此次非公开发行的相关议案。2014年10月，证监会审核通过本公司非公开发行A股股票，并收到中国证监会证监许可[2014]1129号《关于核准上海锦江国际酒店发展股份有限公司非公开发行股票批复》。2014年12月，公司完成了A股股票的发行并办理了股权登记，发行后公司股本总额为80,451.774万股。截至本报告出具日，公司股权结构如下：

股份类别	股份数量（股）	比例（%）
一、有限售条件的流通股	201,277,000	25.02%
二、无限售条件的流通股	603,240,740	74.98%
其中：1、人民币普通股	447,240,740	55.59%
2、境内上市的外资股	156,000,000	19.39%
三、股份总数	804,517,740	100.00%

（三）最近三年控股权变动情况

目前，公司控股股东为上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司，实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。最近三年，公司控股股东、实际控制人均未发生变动。

（四）本公司控股股东及实际控制人情况

1、本公司控股股东概况

中文名称：上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司

股票上市交易所：香港联合交易所有限公司主板

股票简称：锦江酒店（JIN JIANG HOTELS）

股票代码：02006

成立日期：1995年6月16日

法定代表人：俞敏亮

注册资本：5,566,000,000.00元

住所：上海市杨新东路24号316-318室

办公地址：上海市延安东路100号联谊大厦26楼

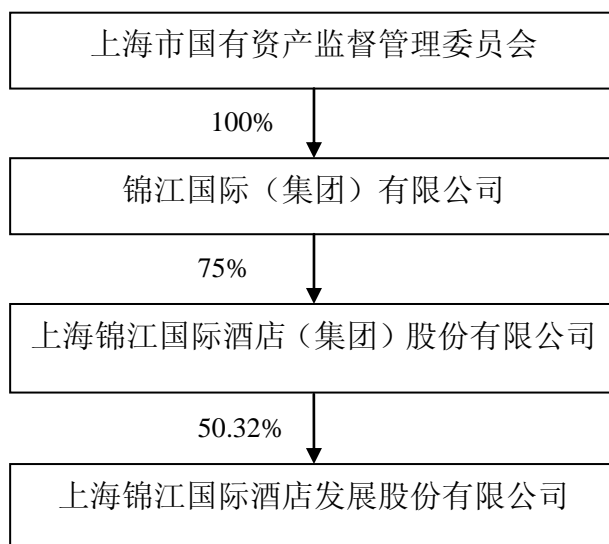
经营范围：酒店管理、酒店投资、企业投资管理、国内贸易，自有办公楼、公寓租赁、泊车、培训及相关项目的咨询；以下限分支机构经营：酒店经营、餐饮、附设卖品部（含烟、酒零售）、西饼屋、咖啡馆、酒吧、雪茄吧、音乐茶座、水疗按摩、美容美发、游艺室、健身房、游泳馆、停车场库经营、物业管理。（涉及行政许可的凭许可证经营）

截至本报告书签署日，锦江酒店集团直接持有本公司股份40,481.09万股，持股比例为50.32%，为本公司的控股股东。近年来，锦江酒店集团进一步梳理品牌定位，完善“全服务”和“有限服务”酒店品牌体系。锦江酒店集团本身及除锦江股份以外的子公司主要专注于全服务酒店的运营管理及其他业务。

2、本公司实际控制人概况

本公司的实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。上海市国资委是根据上海市政府授权，履行上海市国家出资企业国有资产监督管理职责的政府直属机构。

3、本公司控股关系图



（五）最近三年重大资产重组情况

最近三年，公司未发生重大资产重组情况。

（六）公司主营业务发展情况及主要财务指标

1、最近三年主营业务发展情况

公司的核心主业为投资和经营管理有限服务酒店。有限服务酒店强调饭店住宿的核心功能，关注价格与质量的性价比。在设备配置、组织结构、饭店服务等方面具有与星级酒店不同的特点。

公司有限服务酒店业务包括经济型酒店和有限服务商务酒店。目前公司投资和经营管理的四大品牌中，“锦江都城”品牌属于有限服务商务酒店，“锦江之星”、“金广快捷”、“百时快捷”属于经济型酒店。“锦江之星”是公司长期发展的主力品牌，已经取得了优异的业绩表现和突出的市场地位。新创建的“锦江都城”有限服务商务酒店为非星级酒店，主要面向中产阶层白领客户群体，选址在一类城市相对优越的地理位置，缩减房间面积、删减利用率不足、投入产出比不高的不必要服务，压缩人房比，提高成本绩效，同时在设计、布局、装饰、装修方面突出品味、舒适、时尚、商务等元素。

截至2013年末，本公司已开业有限服务连锁酒店达到828家，最近六年年均复合增长率为32.36%；本公司已开业有限服务连锁酒店客房数达到100,566间，最近六年年均复合增长率为29.09%。截至2014年6月30日，本公司已经开业的

有限服务连锁酒店达到893家，已开业酒店客房总数达到107,145间；已签约（含已开业及签约筹建）酒店数达到1,134家，已签约酒店客房总数达到133,121间。

公司的发展战略确定为：本公司以“有限服务连锁酒店”和“食品及连锁餐饮”等为重点发展方向，保持和强化“锦江之星”等成熟、优势品牌的市场领先地位，积极发展“锦江都城”品牌。探索并形成自主品牌连锁快餐的商业模式，努力提高餐饮业务的投资效益。进一步提升在“管理、品牌、网络、人才”等方面的核心竞争能力，实现公司价值最大化。公司进一步计划至2017年末，签约酒店数量增加到2,000家以上。

公司最近三年一期营业收入按业务构成情况如下：

单位：万元

业务板块	2014年1-6月		2013年度		2012年度		2011年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
有限服务酒店营运及管理业务	124,044.07	90.64	240,988.68	89.77	210,264.79	90.01	188,887.90	89.26
食品及餐饮业务	12,800.21	9.35	27,424.41	10.22	23,306.96	9.98	22,695.12	10.73
主营业务收入小计	136,844.28	99.99	268,413.09	99.99	233,571.75	99.99	211,583.02	99.99
其他业务收入	11.00	0.01	28.00	0.01	27.47	0.01	24.80	0.01
营业收入合计	136,855.28	100.00	268,441.09	100.00	233,599.22	100.00	211,607.82	100.00

2、最近三年一期主要财务数据及指标

(1) 合并资产负债表简要数据

单位：万元

项目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
资产总计	679,635.23	708,306.68	541,217.29	498,561.21
负债合计	260,450.46	270,226.34	112,692.10	95,472.05
所有者权益合计	419,184.76	438,080.34	428,525.19	403,089.16
归属于母公司股东的权益	416,405.64	434,363.41	424,641.19	394,903.19

(2) 合并利润表简要数据

单位：万元

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
营业收入	136,855.28	268,441.09	233,599.22	211,607.82
利润总额	23,706.81	49,664.79	46,886.59	38,463.04
净利润	18,794.19	38,215.03	37,165.84	32,430.73
归属于母公司所有者的净利润	18,626.33	37,747.33	36,915.71	32,048.14

(3) 合并现金流量表简要数据

单位：万元

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
经营活动产生的现金流量净额	19,553.64	63,913.76	55,566.45	52,911.07
投资活动产生的现金流量净额	-5,624.71	-108,862.94	-17,121.61	-31,111.65
筹资活动产生的现金流量净额	-26,778.55	37,655.33	-22,647.26	-32,268.65
现金净增加额	-12,849.62	-7,293.84	15,797.59	-10,469.23

(4) 主要财务指标

项目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
基本每股收益（元/股）	0.3088	0.6257	0.6120	0.5313
每股净资产（元/股）	6.9028	7.2005	7.0393	6.5464
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.3241	1.0595	0.9211	0.8771
资产负债率（%）	38.32	38.15	20.82	19.15
加权平均净资产收益率（%）	4.35	8.87	8.99	7.60

(七) 本次交易的收购主体

本公司拟通过在卢森堡设立的全资子公司作为本次收购的收购主体。截至本报告书签署日，该收购主体正在履行相关注册程序，若该收购主体未能如期获得注册，本公司将通过其他已获得注册的全资子公司进行收购。拟在卢森堡注册设立的全资子公司基本信息如下：

公司名称	卢森堡海路投资有限公司
英文名称	Sailing Investment Co, S.a r.l
公司住所	2 avenue Charles de Gaulle L-1653 Luxembourg
资本金	1.25 万欧元（初始）
公司类型	有限责任公司

二、交易对方情况

（一）交易对方基本情况

1、交易对方概况

公司名称	Star SDL Investment Co S.à r.l.
公司类型	私人有限责任公司
资本金	80,000 欧元
股份数	3,200 股，每股面值 25 欧元，全额缴清
注册地址	5, Rue Guillaume Kroll, L – 1882 Luxembourg
注册号	B 109.817
成立时间	2005 年 7 月 19 日
经营期限	无限期
注册经营范围	持股活动（如公司章程所规定）

本次收购交易对方为 Star SDL Investment Co S.à r.l.，是一家注册在卢森堡的中国境外公司，该公司拥有标的公司卢浮集团（GDL）100%股权。根据境外律师的法律意见，Star SDL Investment Co S.à r.l.为依法设立并有效存续的有限责任公司，其持有的标的公司股权可以合法转让。根据境外律师出具的法律意见书及法律结论，交易对方已将卢浮集团（GDL）的100%股权质押给花旗银行（Citibank N.A），具体情况详见“第三节 交易标的情况”之“六、标的公司对外抵押担保情况”。

2、交易对方的主营业务

截至本报告书签署日，交易对方除持有标的公司股权外，未经营其他业务。

3、交易对方主要财务数据

单位：万欧元

项目	2014年6月30日/2014财年	2013年6月30日/2013财年
资产总额	88,276.30	92,109.50
权益总额	-9,807.07	-9,012.73
净利润	-794.35	-1,293.22

注：交易对方财务报表按照国际财务报告准则编制，未经审计

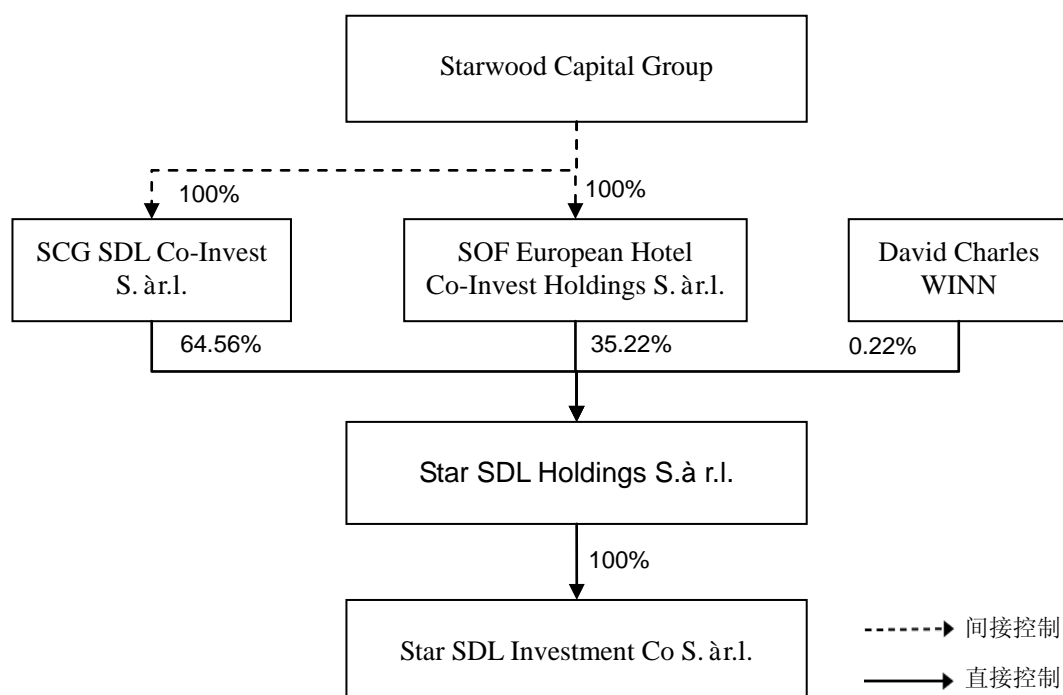
4、交易对方的控股股东及产权控制关系

（1）控股股东

公司名称	Star SDL Holdings S.à r.l.
------	----------------------------

公司类型	私人有限责任公司
资本金	80,000 欧元
股份数	3,200 股，每股面值 25 欧元，全额缴清
注册地址	5, Rue Guillaume Kroll, L – 1882 Luxembourg
注册号	B 109.854
成立时间	2005 年 7 月 19 日
经营期限	无限期
注册经营范围	持股活动（如公司章程所规定）

（2）产权控制关系



交易对方的控股股东为Star SDL Holdings S.à r.l.，拥有交易对方100%股权；交易对方实际控制人为美国喜达屋资本集团（Starwood Capital Group），喜达屋资本通过多层持股构架间接控制SCG SDL Co-Invest S.à r.l.100%股权与SOF European Hotel Co-Invest Holdings S.à r.l.100%股权，上述两家公司拥有交易对方控股股东99.78%的股权。

喜达屋资本成立于1991年，是国际领先的房地产投资基金，其国际投资者包括美国一些最大型的国家及企业退休金、储蓄保险及基金会，以及世界各地的家族基金投资者。2005年，喜达屋资本通过标的公司收购Group Taittinger和Société du Louvre；2009年，喜达屋资本收购金郁金香酒店品牌；并于2011年将金郁金香品牌与标的公司旗下品牌酒店整合。

5、交易对方的下属企业

截至本报告书签署日，交易对方除持有标的公司股权外，未有其他下属企业。

（二）交易对方与本公司的关联关系说明

本次交易对方Star SDL Investment Co S.à r.l.及其下属公司在本次交易前与上市公司及其关联方之间不存在关联关系。因此，本次收购不构成关联交易。

（三）交易对方向本公司推荐的董事、监事及高级管理人员情况

截至本报告书签署日，交易对方未曾向本公司推荐董事、监事、高级管理人员。

（四）交易对方及其主要管理人员最近五年内未受行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明

本次交易的交易对方及其主要管理人员最近五年内不存在受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

第三节 交易标的情况

一、标的公司基本情况

本次交易的交易标的为Groupe du Louvre 100%的股权，Groupe du Louvre的基本情况如下：

中文名称：卢浮集团

英文名称：Groupe du Louvre

地址：Village 5, 50 Place de l'Ellipse, CS 70050-92081 Paris la Défense Cedex, France

成立日期：2005年7月27日

资本金：262,037,000欧元

公司类型：简单股份有限公司

股份：262,037,000股

注册号：483 448 122 RCS Nanterre

二、标的公司历史沿革

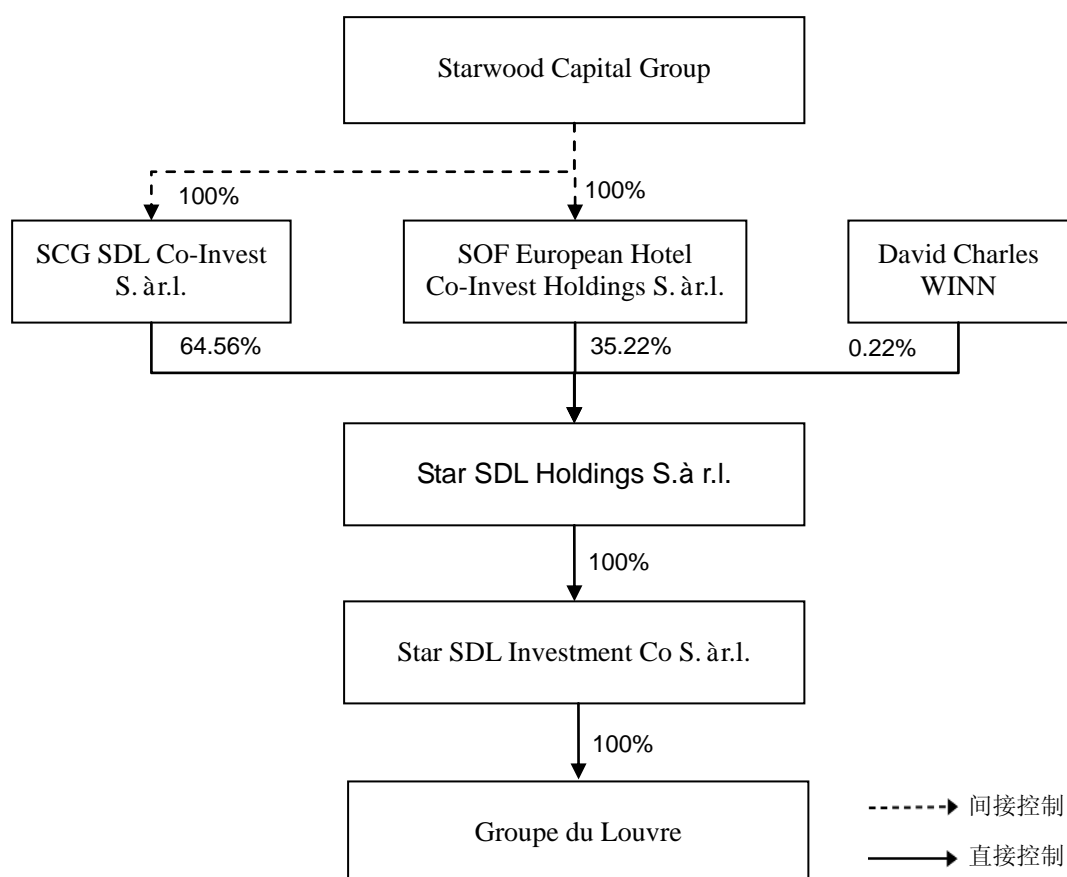
1、2005年7月27日，标的公司在法国注册成立，公司初始资本金为37,000欧元，Star SDL Investment Co S.à r.l.持有标的公司100%股权；

2、2005年9月20日，标的公司资本金由37,000欧元增加至262,037,000欧元，该次增资由Star SDL Investment Co S.à r.l.全额认缴，增资后Star SDL Investment Co S.à r.l.仍持有标的公司100%股权。

三、标的公司股权结构

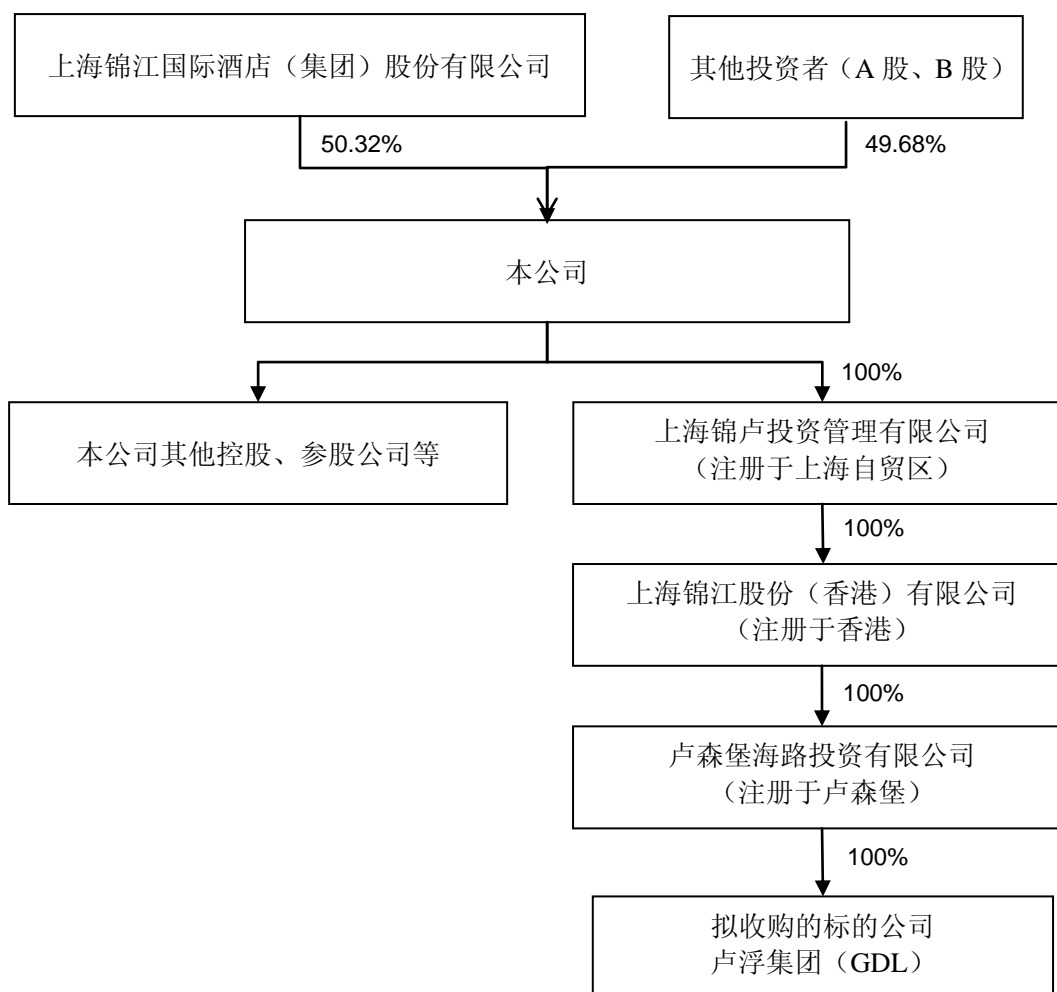
（一）收购前

本次收购完成前，标的公司的股权结构图如下：



（二）收购后

本次收购完成后，标的公司的股权结构图如下：



四、标的公司下属子公司情况

标的公司下属主要子公司为Star Eco和卢浮酒店集团（LHG），以及通过其控制的31家控股子公司。

1、Star Eco 基本情况

公司名称	Star Eco SAS
注册地址	Village 5, 50 Place de l'Ellipse, CS 70050-92081 Paris la Défense Cedex, France
商业及公司注册处注册号	483 447 819 RCS Nanterre
公司类型	简单股份有限公司
注册经营范围	持股活动及向各下属公司提供咨询意见（如公司章程所规定）

资本金	680,251,600 欧元
股份数	100,037,000 股，每股面值 6.8 欧元，全额缴清
注册日期	2005 年 7 月 26 日
经营期限	2104 年 7 月 26 日
唯一股东	卢浮集团（GDL）

2、卢浮酒店集团（LHG）基本情况

公司名称	Louvre Hotels Group
注册地址	Village 5, 50 Place de l'Ellipse, CS 70050-92081 Paris la Défense Cedex, France
商业及公司注册处注册号	309 071 942 RCS Nanterre
公司类型	简单股份有限公司
注册经营范围	设立、收购、运营酒店、酒吧、餐厅及其他活动（如公司章程所规定）
资本金	117,625,104 欧元
股份数	7,351,569 股，每股面值 16 欧元
注册日期	1977 年 1 月 4 日
经营期限	2054 年 2 月 9 日
唯一股东	Star Eco

卢浮酒店集团（LHG）的股权由于股份发行登记问题，目前尚有68股股份未记载明确，根据境外律师的法律意见，该68股股份的差异要追溯到1995年，该68股股份为普通股并且占LHG股本总额的比例仅为0.00092%，该68股股份极不可能会对LHG的经营运作造成麻烦。亦不会对本次交易的交割构成实质性障碍。根据交易双方签署的协议及保证条款，交易对方须确保本公司完成收购LHG100%股权，否则本公司可以依据本次交易相关协议约定对交易对方的违约提起诉讼。

3、其他 31 家控股子公司基本情况

序号	公司名称	公司类型	注册地址	股本	股数	成立日期	经营范围
1	Byron Gestion	法国简化型公司	2 rue Lord Byron 75008, Paris, France	38,113 欧元	1000 股	1989.6.6	根据公司章程(<i>statuts</i>)的公司宗旨(<i>objet social</i>): 所有订单交易的管理, 根据专业人士的指导、控制代表所有个人和合法实体, 其专业人士的责任主要表现在会计、法律、行政、财务、商业和社会领域中; 与此有关的创建、收购和直接使用或租赁经营; 商业住处; 保险和金融产品的经纪人。所有商业、建筑和证券方面的交易; 通过成立新的公司、出资、合并、参与联盟或协会等方式, 对任何已经成立或将成立的企业的收购和经营管理, 更普遍地, 所有证券的取得、承销和管理; 任何直接或间接地参与, 通过建立新公司、出资、认购或购买证券、兼并等方式取得的各种形式的所有商业、金融业务。
2	Societe Finance Gestion	有限责任公司	50 Place de l'Ellipse -Village 5 - 92081 , Paris la Défense CEDEX , France	40,000 欧元	2,500 股	2008.1.21	根据公司章程(<i>statuts</i>)的公司宗旨(<i>objet social</i>): 所有订单交易的管理, 根据专业人士的指导、控制代表所有个人和合法实体, 其专业人士的责任主要表现在会计、法律、行政、财务、商业和社会领域中; 与此有关的创建、收购和直接使用或租赁经营; 一般来说, 任何目的为支持企业实现目标的交易。
3	Envergure Participations	法国简化型公司	50 Place de l'Ellipse Village 5 - CS 70050 92081, Paris la Défense CEDEX, France	29,721,904 欧元	1,857,619 股	2008.12.12	根据公司章程(<i>statuts</i>)的公司宗旨(<i>objet social</i>): 在法国和国外: 执行所有财务活动的相关操作, 特别包括继续购买投资证券和其他金融产品、管理证券投资组合和执行任何与该管理相关的业务; 用一切办法促进这些活动的发展; 开展所有操作研究、投资、公司参与以及创建子公司; 子公司的宗旨: 任何有关金融活动、公司创建、设备操作有关的交易, 总之, 所有与之相关的业务。

4	Participations Europe	有限责任公司	50 Place de l'Ellipse - CS 70050 Nanterre 92081, Paris la Défense CEDEX, France	3,079,995 欧元	205,333 股	1986.12.17	根据公司章程(<i>statuts</i>)的公司宗旨(<i>objet social</i>): 所有权以及租赁酒店和餐馆的直接运营或运营; 与此有关的创建、收购和直接使用或租赁经营; 一般来说, 任何其目的将支持企业实现目标的交易。
5	Golden Tulip Middle East North Africa SAS	法国简化型公司	50 Place de l'Ellipse - Village 5 - CS 70050 - 92085, Paris la Défense CEDEX, France	250,000 欧元	1,000 股	2012.7.12	根据公司章程(<i>statuts</i>)的公司宗旨(<i>objet social</i>): 公司的宗旨是, 在法国和在所有国家, 特别是位于中东和北非国家直接或间接地: 通过特许经营, 或以任何其他方式交易所有的酒店设施, 以及对任何公司参与者的管理, 特别是酒店业务; 总的来说, 任何直接或间接地与上述目的相关, 或任何与为了促进其扩张或发展相似或相关目的的金融、商业、工业、房地产或证券业务。
6	Golden Tulip Afrique Francophone SAS	法国简化型公司	VILLAGE 5 - 50 PLACE DE L'ELLIPSE - CS 70050 92071 Paris la Défense CEDEX, France	100,000 欧元	1,000 股	2014.6.10	根据公司章程(<i>statuts</i>)的公司宗旨(<i>objet social</i>): 公司的宗旨是, 在法国和在所有国家, 特别是位于非洲国家直接或间接地: 对所有酒店进行特许经营或任何其他方式, 以及对任何公司参与者的管理, 特别是酒店业务; 总的来说, 任何直接或间接地与上述目的相关, 或任何与为了促进其扩张或发展相似或相关目的的金融、商业、工业、房地产或证券业务。
7	Cote Soissons	一人股东的有限责任公司	50 Place De l'Ellipse-Village 5-CS 70050 Nanterre	637,500 欧元	42,500 股	2009.2.18	根据公司章程(<i>statuts</i>)的公司宗旨(<i>objet social</i>): 目标公司在法国的宗旨是: 以任何手段融资, 特别是中长期贷款收购在 Soissons 的 "Lieudit la Plaine du Chemin Vert"的房地产用作餐厅、融资和收购在 rue Pierre Séward 的土地, 以及对上述位置的酒

			92081 Paris la Défense CEDEX, France				店安装建设的融资； 上述财产的所有权和管理； 在 Soisson 创建和直接或间接运营以"Cote a Cote"命名的餐厅业务； 在 Evreux 创建和直接或间接运营一星级酒店业务；和 任何商业、工业、金融、证券和房地产业务，可能直接或间接与企业的目的相关，并可能促进该目的的发展。
8	E.U.R.L. Bellevue	一人股东的 有限责任公 司	2 rue Lord Byron 75008, Paris France	7,622.45 欧 元	500 股	2007.7.12	根据公司章程(<i>statuts</i>)的公司宗旨(<i>objet social</i>): 证券投资基金组合管理； 任何建筑物或土地收购； 无论是否是所有权人，对任何住宅用、商业用途或用作办公室建筑的任何操作； 通过成立新的公司、出资、合并、参与联盟或协会等方式，对任何已经成立或将成立的企业的收购和经营管理，更普遍地，所有证券的取得、承销和管理；任何直接或间接地参与，通过建立新公司、出资、认购或购买证券、兼并、参与协会、团体等方式取得的各种形式的所有商业、金融业务。
9	Eurl Cygne	一人股东的 有限责任公 司	2 rue Lord Byron 75008, Paris, France	7,622.45 欧 元	500 股	1992.11.3	根据公司章程(<i>statuts</i>)的公司宗旨(<i>objet social</i>): 证券投资基金组合管理、以建造宾馆和餐馆为目的的任何土地或建筑物的收购，作为所有者或其他资格使用任何住宅、商业或办公楼，和一般的有关的酒店业务、旅游和休闲的任何活动； 通常来说，所有的工业、商业、金融、民事的、证券或财产，可直接或间接符合企业宗旨，或任何可以促进该宗旨的类似的或相关的对象。
10	Delambre Invest	一人股东的 有限责任公 司	2 rue Lord Byron 75008, Paris, France	388,000 欧 元	655,957 股	2009.11.24	根据公司章程(<i>statuts</i>)的公司宗旨(<i>objet social</i>): 在任何情况下公司和企业以任何形式的参与； 公司以任何方式，包括建立新公司、认购、购买股份或股权、收购、租赁、所有业务的租赁经营决策，直接或间接地参与与其宗旨有关的所有运营，收购、运营或安排所有过程和

							专利与该活动有关。 通常来说，所有的工业、商业、金融、民事的、证券或财产，可直接或间接符合企业宗旨，或任何可以促进该宗旨的类似的或相关的对象。
11	Eurl du Marquis	一人股东的 有限责任公 司	2 rue Lord Byron 75008, Paris, France	7,622.45 欧 元	500 股	1992.12.18	根据公司章程(<i>statuts</i>)的公司宗旨(<i>objet social</i>): 证券投资基金组合管理、以建造宾馆和餐馆为目的的任何土地或建筑物的收购，作为所有者或其他资格使用任何住宅、商业或办公楼，和一般的有关的酒店业务、旅游和休闲的任何活动； 通过成立新的公司、出资、合并、参与联盟或协会等方式，对任何已经成立或将成立的企业的收购和经营管理，更普遍地，所有证券的取得、承销和管理；任何直接或间接地参与，通过建立新公司、出资、认购或购买证券、兼并等方式取得的各种形式的所有商业、金融业务。 一般来说，任何目的是支持企业目标实现的交易。
12	Eurl Elisegui	一人股东的 有限责任公 司	2 rue Lord Byron 75008 Paris FRANCE	7,622.45 欧 元	500 股	2008.2.13	根据公司章程(<i>statuts</i>)的公司宗旨(<i>objet social</i>): 证券投资基金组合管理、以建造宾馆和餐馆为目的的任何土地或建筑物的收购，作为所有者或其他资格使用任何住宅、商业或办公楼，和一般的有关的酒店业务、旅游和休闲的任何活动； 一般来说，任何目的是支持企业目标实现的交易。
13	Eurl Guyv	一人股东的 有限责任公 司	2 rue Lord Byron 75008 Paris France	7,622.45 欧 元	500 股	1992.4.28	根据公司章程(<i>statuts</i>)的公司宗旨(<i>objet social</i>): 证券投资基金组合管理、以建造宾馆和餐馆为目的的任何土地或建筑物的收购，作为所有者或其他资格使用任何住宅、商业或办公楼，和一般的有关的酒店业务、旅游和休闲的任何活动； 通过成立新的公司、出资、合并、参与联盟或协会等方式，对任何已经成立或将成立的企业的收购和经营管理，更普遍地，所有证券的取得、承销和管理；任何直接或间接地参与，通过建立新公司、出资、认购或购买证券、兼并等方式取得

							的各种形式的所有商业、金融业务。 一般来说，任何目的是支持企业目标实现的交易。
14	MA	一人股东的 有限责任公 司	2 rue Lord Byron 75008 Paris FRANCE	7,622.45 欧 元	500 股	1993.12.20	根据公司章程(<i>statuts</i>)的公司宗旨(<i>objet social</i>): 证券投资基金组合管理、以建造宾馆和餐馆为目的的任何土地或 建筑物的收购, 作为所有者或其他资格使用任何住宅、商业 或办公楼, 和一般的有关的酒店业务、旅游和休闲的任何活 动; 通过成立新的公司、出资、合并、参与联盟或协会等方式, 对任何已经成立或将成立的企业的收购和经营管理, 更普遍 地, 所有证券的取得、承销和管理; 任何直接或间接地参与, 通过建立新公司、出资、认购或购买证券、兼并等方式取得 的各种形式的所有商业、金融业务。 一般来说, 任何目的是支持企业目标实现的交易。
15	Gestion Hotel Rouen Franquevi lle	一人股东的 有限责任公 司	210 rue Jean Ango 76520, Franquevill e-Saint-Pie rre, France	15,000 欧元	1,000 股	1990.1.18	根据公司章程(<i>statuts</i>)的公司宗旨(<i>objet social</i>): 目标公司在法国的宗旨是: 以任何手段融资, 特别是中长期贷款收购在 Franqueville-Saint-Pierre ZAC du Quartier de la Mare-Thierry 的土地, 以及对上述位置的酒店餐厅的安装建 设的融资; 上述财产的所有权和管理; 在 Soisson 创建和直接或间接运营以 "Hotel Grill Campanile"命名的酒店餐厅业务; 任何商业、工业、金融、证券和房地产业务, 可能直接或间 接与企业的目的相关, 并可能促进该目的的发展。
16	Louvre Hotels Benelux BVBA	有限责任公 司	Robert Schumanpl ein 6, box 5, 1040 Brussels, Belgium	60,000 欧元	600 股	2004.1.20	公司的目的如下: 成立、收购以及直接或间接使用涉及酒店、 酒吧和餐馆的所有业务; 公司通过任何方式(包括通过成立 新公司、认购或收购新股份或公司权利、并购或其他方式) 参与上述业务的运营; 购买、通过商业租赁或其他租赁方式 (例如有建筑许可的用益权、建筑权) 租赁开展其业务活动 所需的所有不动产, 与餐饮和酒店业直接或间接相关的所有

							不动产和所有产品的设立、设计、委托、获取、装备、特许经营权经营、管理和商业化运作（采用多种方式）；开展直接或间接、全部或部分有助于实现其公司目的或类似目的或与其目的紧密相关的其他目的的一切工业、商业或金融运作。
17	Golden Tulip Brasil Hotelaria Ltda.	有限责任公司	Avenida Atlântica, No. 3716, 13th floor - part, City of Rio de Janeiro, State of Rio de Janeiro	3,000,000.00 雷亚尔	3,000,000 股	2008.5.28	根据公司的组织章程，公司可以从事以下活动：(i) 作为合伙人、股东或配额持有人持有其他公司的股权；(ii) 与酒店业务相关的商标许可以及技术转让；(iii) 协调并开发营销活动；和/或(iv) 经营/管理酒店，包括代理国内或国际公司。
18	Golden Tulip Greater China Limited	-	香港上环德辅道中 199 号无限极广场 10 楼 1001	-	100 股普通股 310,000 B 类普通股	2007.11.20	-
19	PT Louvre Hotels Indonesia	有限责任公司	-	授权资本： 3,426,300,000 印尼盾； 已发行资本： 3,426,300,000 印尼盾； 已缴付资本： 3,426,300,000 印尼盾	已发行 300,000 股	2014.4.4	根据公司章程，目标公司提供商务管理咨询服务。
20	Louvre	有限责任公司	Corso	90,000,000	有限责	2001.6.1	-

	Hotels Italia Srl.	司	Allamano N. 153, 10098 Tivoli (Turin)	欧元	任公司无法发行股份		
21	Golden Tulip Holdings S.à r.l.	私有的有限责任公司	5, rue Guillaume Kroll, L-1882 Luxembourg	25,000 欧元	1,000 股	2007.6.7	<p>公司目的是参与卢森堡境内或海外的任何形式的针对任何公司或企业的收购，以及参与该等收购的实施、管理、控制和发展。公司可以通过认购、购买、交换或以其他方式获得任何股票、股权和/或其他参与证券、债券、信用债券、存款凭证和/或债务票据和一般来说任何由公共或私有实体发行的证券和/或金融票据。公司可以参与任何公司或企业的创立、发展、管理、控制和出售，尤其是酒店经营、奢侈品住宅、度假村、温泉、餐厅和高尔夫球场。公司可以进一步在其认为合适时获取、管理和出售任何性质或来源的专利、许可、商标、设计、专业技巧和/或其他知识产权或行业财产权组合，并通常在公司认为对价合适时全部或部分地持有、管理、发展、出售或处置同样业务。</p> <p>公司可以除公开要约以外的其他任何方式进行融资。公司可以通过定向发行的方式发行票据、企业债券、信用债券和其他任何种类的债和/或股票。公司的资金贷款不受限制，包括任何借款的孳息和/或向公司的子公司、关联公司或任何其他公司发行债券或股票，公司也可以针对其全部或部分资产给予保证、质押、转让、限制或除此之外创设和给予担保，用以担保其自身的债务和承诺，和/或其他任何公司的债务和承诺。并且通常来说，为其自身利益和/或其他任何公司或个人的利益，直至该些活动不被认为是金融领域应予以规制的活动。</p> <p>通常来说，为管理效率之目的，公司可以采用任何与其投资有关的技术和方法，包括用于保护公司使其不受信用、货币兑换、利率风险和其他风险的技术和方法。</p>

							通常来说,公司可以从事任何直接或间接符合公司目的或与之相关的经营活动和交易。
22	Campanile Nederland B.V.	私人有限公司	Noord Brabantlaan 309, 5657 GB Eindhoven, the Netherlands	-	-	1989.7.5	-
23	Louvre Hotels Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	波兰有限责任公司	ul. Nowogrodzka 21, 00-511 Warszawa, Poland	109,727,000.00 兹罗提	219,454 股	1998.11.27	(i) PKD 41 -房屋建筑工程; (ii) PKD 42 -水土建设项目工程; (iii) PKD 43 -专业建筑工程; (iv) PKD 55.10.Z -酒店和类似住宿设施; (v) PKD 56.10.A -餐厅和其他饮食场所; (vi) PKD 56.30.Z -酒水供应活动; (vii) PKD 64.20.Z -金融控股公司活动; (viii) PKD 68.10.Z -购买和出售自用房地产; (ix) PKD 68.20.Z -租赁和经营自用或租赁的房地产; (x) PKD 68.32.Z -以费用或合同模式管理房地产; (xi) PKD 70.10.Z -总部和控股公司（不包括金融控股公司）的活动; (xii) PKD 77.39.Z -租赁和出租未予另行分类的机器、设备和有形物品; (xiii) PKD 81.10.Z - 建筑服务支持活动。
24	Golden Tulip North West Africa Ltd.	股份公司	rue Ami-Lévrier 9 c/o Corpag Services	100,000 瑞士法郎	1,000 股	2006.5.22	开发并代表 Golden Tulip 集团的品牌；在西北非酒店行业管理和运营该等品牌；与上述活动相关的融资活动；注：完整的公司宗旨条款载于目标公司章程中。

			(Switzerland) SA 1201 Genève				
25	Golden Tulip South East Asia Ltd.	股份公司	rue Ami-Lévrier 9 c/o Corpog Services (Switzerland) SA 1201 Genève	100,000 瑞士法郎	1,000 股	2007.9.19	开发并代表 Golden Tulip 集团的品牌；在南亚酒店行业管理和运营该等品牌；与上述活动相关的融资活动； 注：完整的公司宗旨条款载于目标公司章程中。
26	Golden Tulip Southern Asia Ltd.	股份公司	rue Ami-Lévrier 9 c/o Corpog Services (Switzerland) SA 1201 Genève	100,000 瑞士法郎	1,000 股	2006.12.18	开发并代表 Golden Tulip 集团的品牌；在南亚酒店行业管理和运营该等品牌；与上述活动相关的融资活动； 注：完整的公司宗旨条款载于目标公司章程中。
27	Golden Tulip West Africa Ltd.	股份公司	rue Ami-Lévrier 9 c/o Corpog Services (Switzerland) SA 1201 Genève	100,000 瑞士法郎	1,000 股	2007.9.18	开发并代表 Golden Tulip 集团的品牌；在西非酒店行业管理和运营该等品牌；与上述活动相关的融资活动； 注：完整的公司宗旨条款载于目标公司章程中。
28	Golden	有限责任公司	Bureau A7,	20,000 第纳	2,000 股	-	为第三方管理、运营酒店。

	Tulip Management Hospitality Tunisia, sarl	司	Immeuble Rahma, Rue Lac Huron, les Berges du Lac, 1053 Tunis	尔			
29	Horeco Limited	有限责任公司	Horeco Limited, 66 Lincoln's Inn Fields, London, WC2A 3LH	14,850,000 英镑	50,000 普通股 14,800,000 可赎回股份	1986.8.7	总公司的活动。
30	Louvre Hotels Group Germany GmbH	德国有限责任公司	c/o Rödl & Partner Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/ Steuerberatungsgesellschaft Dr.-Enders-Str. 55 95030 Hof	25,000 欧元	250 股	2013.8.14	在德国和奥地利就现有和未来 Louvre Hotels Group 的品牌, 特别是 Golden Tulip、Tulip Inn、Campanile、Kyriad 和 Première Classe, 授予特许经营权并管理酒店。公司也可通过参股或资产形式进行与酒店业相关的投资。
31	LOUVRE HOTELS ESPAÑA, S.L.	有限责任公司	C/ Aribau, 191-193, P.1 Pta 2, Barcelona	15,215,520.00 欧元	1,521,552 股	2001.3.27	主要进行以下主要活动（以自己的名义或代表第三方）：创造、参与、促进、控制或管理酒店业务（通过特许经营或任何其他系统）。

五、标的公司主要资产、负债状况

截至2014年6月30日，标的公司合并报表下资产、负债总体如下：

单位：千欧元

	2014年6月30日	2013年6月30日
非流动资产总额	1,005,869	1,158,515
流动资产总额	181,177	337,381
划归为持有待售的资产	178,524	9,754
资产总额	1,365,570	1,505,649
非流动负债总额	217,542	300,085
流动负债总额	556,343	718,198
与划归为持有待售的资产直接相关的负债	92,344	6,411
负债总额	866,229	1,024,694

（一）主要资产情况

截至2014年6月30日，标的公司合并报表下资产总额为1,365,570千欧元。其中，非流动资产1,005,869千欧元，流动资产181,177千欧元，划归为持有待售的资产178,524千欧元。

非流动资产主要包括商誉，其他无形资产，不动产、厂场和设备，在联营企业和合营企业中的投资等，流动资产主要包括金融资产，存货，其他应收款等。总体情况如下：

单位：千欧元

	2014年6月30日	2013年6月30日
商誉	419,961	465,856
其他无形资产	144,893	160,241
不动产、厂场和设备	400,930	489,557
在联营企业和合营企业中的投资	12,893	12,431
非流动金融资产	6,909	8,018
其他非流动资产	31	43
递延所得税资产	20,251	22,368
非流动资产合计	1,005,869	1,158,515
存货	2,801	46,925
应收账款	61,099	92,362
当期所得税资产	9,241	3,774
其他应收款	26,229	53,109

单位：千欧元

	2014年6月30日	2013年6月30日
金融资产	33,288	51,554
现金及现金等价物	48,518	89,656
流动资产总额	181,177	337,381
划归为持有待售的资产	178,524	9,754
资产总额	1,365,570	1,505,649

1、商誉

商誉是指合并成本大于合并中取得的被收购方可辨认净资产公允价值份额的差额。标的公司至少每年进行一次减值测试，以查看是否存在减值迹象。截至2013年6月30日和2014年6月30日，标的公司的商誉分别为465,856千欧元和419,961千欧元，累计发生商誉减值分别为55,083千欧元和35,350千欧元。标的公司的商誉主要情况如下：

单位：千欧元

项目	2014年6月30日	2013年6月30日
成本	455,311	520,939
累计减值损失	(35,350)	(55,083)
合计	419,961	465,856

近两年，标的公司商誉变动情况如下：

单位：千欧元

	2013年6月30日	减值损失	重分类为持有待售资产	合并范围变更	2014年6月30日
经济型酒店	445,242	(5,930)	-	(19,351)	419,961
Baccarat	20,594	-	(20,594)	-	-
控股公司	20	-	(20)	-	-
合计	465,856	(5,930)	(20,614)	(19,351)	419,961

注：Baccarat为一家奢侈饰品公司，下同。

单位：千欧元

	2012年6月30日	减值损失	外币报表折算差异及其他	合并范围变更	2013年6月30日
经济型酒店	447,550	1,632	(3,940)	-	445,242
Baccarat	20,594	-	-	-	20,594
控股公司	20	-	-	-	20
合计	468,164	1,632	(3,940)	-	465,856

2014财年，标的公司的商誉变化主要包括：

- (1) 对经济型酒店业务计提商誉减值损失5,930千欧元；
- (2) 剥离Baccarat及控股公司业务导致相关商誉转出20,594千欧元；

(3) “Renaissance” 项目中出售37家酒店导致相关商誉转出19,351千欧元。

标的公司在每个会计期末聘请独立第三方专业评估机构对商誉进行减值测试，主要基于品牌和地域的现金流产生单元来进行，该评估使用的是基于未来10年的息税折旧及摊销前利润倍数法。根据测试结果，于2014年6月30日，对经济型酒店业务相关的商誉计提减值损失5,930千欧元，主要系与法国境外其他欧洲国家的酒店相关（最主要是西班牙业务），标的公司对2014年6月30日时集团商誉减值风险的评估及准备已恰当充分体现于财务报表中。

本公司认为，标的公司目前各品牌的平均入住率仍有提升空间。本次交易后，本公司将加强对标的公司的业务整合，继续大力开发法国以外的市场及客户，致力于提升标的公司在法国以外的经营绩效。因此，基于本公司目前的判断，标的公司账面的商誉不存在显著的减值风险。

2、其他无形资产

标的公司其他无形资产主要为品牌（商标）、房产租赁权以及其他无形资产。截至2013年6月30日和2014年6月30日，标的公司的其他无形资产分别为160,241千欧元和144,893千欧元。标的公司的其他无形资产主要情况如下：

单位：千欧元

项目	2014年6月30日	2013年6月30日
租赁权及其他	6,204	8,394
品牌（商标）	124,384	138,784
其他无形资产	14,305	13,063
合计	144,893	160,241

3、不动产、厂场和设备

标的公司的不动产、厂场和设备主要包括土地和房屋等。截至2013年6月30日和2014年6月30日，标的公司的不动产、厂场和设备分别为489,557千欧元和400,930千欧元。标的公司的不动产、厂场和设备主要情况如下：

单位：千欧元

项目	2014年6月30日	2013年6月30日
土地	103,311	113,932
房屋	256,938	282,882

设备、工具	23,092	52,719
家具及其他	6,552	14,845
在建工程	11,037	25,179
合计	400,930	489,557

4、在联营企业和合营企业中的投资

标的公司对在联营企业和合营企业中的投资不具有控制权，其主要包括标的公司的合营、联营酒店及酒店运营管理公司等。截至2013年6月30日和2014年6月30日，标的公司在联营企业和合营企业中的投资分别为12,431千欧元和12,893千欧元。标的公司在联营企业和合营企业中的投资主要情况如下：

单位：千欧元

公司名称	2014年6月30日	2013年6月30日
SNC Chaville Bx Arles	727	777
SNC Invest Hotels Dix 90	1,315	1,384
SNC Bayeux	572	554
Mulhouse Illzach	280	340
Golden Tulip West Africa LTD	263	565
Golden Tulip Mena SAS	157	387
SNC Metz Laon Vannes Ferte	484	456
Hôtel Campanile de Monluçon	264	257
SNC Reims Luneville Roncq	486	488
SNC Lisieux	855	891
SNC Angers Montpellier Villen	774	908
SNC Rouen Annecy	890	894
Atlantic Morocco Hospitality	2,517	2,533
HG Bollène	341	337
其他	2,969	1,659
合计	12,893	12,431

5、金融资产

标的公司金融资产主要包括资产处置相关的应收款、其他贷款及应收款等。截至2013年6月30日和2014年6月30日，标的公司的金融资产总额分别为51,554千欧元和33,288千欧元。标的公司的金融资产主要情况如下：

单位：千欧元

项目	2014年6月30日	2013年6月30日
可供出售金融资产	1,757	2,894

单位：千欧元

项目	2014年6月30日	2013年6月30日
存款与担保	1,379	4,719
其他贷款及应收款	3,774	405
非流动金融资产总计	6,909	8,018
交易性金融资产	214	213
金融工具的公允价值	-	1,235
存款与担保	-	447
资产处置相关的应收款	21,712	35,664
其他贷款及应收款	11,362	13,995
合计	33,288	51,554

6、存货

标的公司的存货主要是原材料、半成品及在产品和购入商品等。截至2013年6月30日和2014年6月30日，标的公司的存货分别为46,925千欧元和2,801千欧元。标的公司的存货主要情况如下：

单位：千欧元

项目	2014年6月30日	2013年6月30日
原材料	1,909	4,212
在产品	170	9,575
半成品及产成品	-	31,301
购入商品	723	1,836
合计	2,801	46,925

7、其他应收款

标的公司其他应收款主要包括定金、预交税费、预付款项等。截至2013年6月30日和2014年6月30日，标的公司的其他应收款分别为53,109千欧元和26,229千欧元。标的公司的其他应收款主要情况如下：

单位：千欧元

项目	2014年6月30日	2013年6月30日
定金等	3,437	2,938
预交税费	12,139	31,937
预付款项	7,172	12,911
其他	3,480	5,324
合计	26,229	53,109

8、划归为持有待售的资产

标的公司因本次交易需出售部分资产，由于该资产短期内可直接出售并且出售行为很可能发生，在此过程中相关资产和负债将在资产负债表中调整至该持有待售的资产及与其直接相关的负债。截至2013年6月30日和2014年6月30日，标的公司的划归为持有待售的资产分别为9,754千欧元和178,524千欧元。标的公司划归为持有待售的资产具体情况如下：

单位：千欧元

项目	2014年6月30日	2013年6月30日
商誉	20,459	-
其他无形资产	19,446	292
不动产、厂场和设备	40,860	7,439
在联营企业和合营企业中的投资	33	-
非流动金融资产	3,995	158
其他非流动资产	21	-
递延所得税资产	1,359	-
非流动资产总额	86,173	7,889
存货	42,796	107
应收账款	18,251	1,433
当期所得税资产	1,755	-
其他应收款	9,829	258
金融资产	873	-
现金及现金等价物	18,847	67
流动资产总额	92,351	1,865
划归为持有待售的资产合计	178,524	9,754

标的公司资产负债表中划归为持有待售的资产的待售公司具体情况如下：

序号	截至2014年6月30日	截至2013年6月30日
1	Baccarat 集团 (截至2014年6月30日尚未出售的12家公司)	S Hôtels (Concorde Opéra), 该公司于2013年12月11日被出售;
2	4家奢侈型酒店公司: COMACO、Concorde Lease Company、Concorde Hoteles Espana SA 和 Hôtel de La Paix	
3	8家控股公司: Emblème、GDL Asset Holdings LLC、STAR GT HOLDCO C、STAR GT HOLDCO D、STAR GT HOLDCO E、STAR GT HOLDCO G、SIDT 和 SIFP	

注：源自 GDL 管理层编制的未经审计的备考资产负债表及其附注

（二）主要负债情况

截至2014年6月30日，标的公司合并财务报表负债总额为866,229千欧元。其中，流动负债556,343千欧元，非流动负债217,542千欧元，与划归为持有待售的资产直接相关的负债92,344千欧元。

非流动负债主要包括长期借款和长期其他金融负债、退休福利义务和递延所得税负债等，流动负债主要包括短期借款和短期其他金融负债、应付账款和其他应付款。总体情况如下：

单位：千欧元

项目	2014年6月30日	2013年6月30日
长期借款和其他金融负债	135,112	191,286
退休福利义务	21,105	29,433
其他非流动准备	8,122	26,124
递延所得税负债	53,198	53,023
其他非流动负债	4	219
非流动负债总额	217,542	300,085
短期借款和其他金融负债	437,359	509,558
其他流动准备	7,620	8,697
应付账款	42,429	77,540
当期所得税负债	1,569	4,040
其他应付款	67,365	118,362
流动负债总额	556,343	718,198
负债总额	773,885	1,018,283
与划归为持有待售的资产直接相关的负债	92,344	6,411

1、借款和其他金融负债

标的公司的借款主要包括向 Star SDL Investment Co S.à r.l.的借款以及辛迪加贷款（银团贷款）。截至2013年6月30日和2014年6月30日，标的公司的借款和其他金融负债总额分别为700,844千欧元和572,472千欧元。标的公司的借款和其他金融负债具体情况如下：

单位：千欧元

项目	2014年6月30日	2013年6月30日
其他银行借款（包括融资租赁）	33,083	37,871

单位：千欧元

项目	2014年6月30日	2013年6月30日
与 Star SDL Investment Co S.à r.l.的经常账户	101,924	153,127
其他长期金融负债	105	287
以摊余成本计量的长期借款及其他金融负债总计	135,112	191,286
银团贷款	290,103	362,125
债务成本摊销	-726	-4,005
银团贷款的预提利息	-	63
其他银行借款（包括融资租赁）	13,077	7,494
借款的预提利息	737	714
银行透支	21,132	18,423
其他短期金融负债	2,229	11,267
以摊余成本计量的短期借款及其他金融负债总计	326,551	396,082
股东预收款	110,076	109,624
金融工具的公允价值	731	3,852
借款及其他金融负债合计	572,472	700,844

2、退休福利义务

标的公司为职工提供固定收益养老金计划，在法国，退休终止付款计划是依据集体协商一致的协议和/或公司范围的协议并根据雇员服务年数和工资，在雇员退休时对雇员进行货币支付。此外，行政管理的养老金计划于2000年1月1日至2005年12月31日之间被授予雇员，该计划从2006年1月1日起没有给雇员增加新的权利。标的公司对雇员的承诺在每年的12月31日由精算公司进行估值。对雇员的承诺在2014年6月30日的预计价值是基于2013年12月31日的估值并调整了折现率和雇员人数。截至2013年6月30日和2014年6月30日，标的公司退休福利义务负债总计为29,433千欧元及21,105千欧元。

3、应付账款

截至2013年6月30日和2014年6月30日，标的公司的应付账款分别为77,540千欧元和42,429千欧元。标的公司应付账款具体情况如下：

单位：千欧元

项目	2014年6月30日	2013年6月30日
应付其他实体账款	42,429	77,540
预提利息	0	0
合计	42,429	77,540

4、其他应付款

标的公司其他应付款主要包括押金、与资产处置/收购相关负债、雇员相关负债、应缴税款等。截至2013年6月30日和2014年6月30日，标的公司的其他应付款分别为118,362千欧元和67,365千欧元。标的公司其他应付款具体情况如下：

单位：千欧元

项目	2014年6月30日	2013年6月30日
押金等	7,762	5,932
与资产处置/收购相关负债	4,157	10,352
雇员相关负债	29,873	47,341
应缴税款	16,922	33,745
其他	8,651	20,992
合计	67,365	118,362

5、与划归为持有待售的资产直接相关的负债

标的公司因重组需出售部分资产，由于该资产短期内可直接出售并且出售行为很可能发生，在此过程中相关资产和负债将在资产负债表中调整至该持有待售的资产及与其直接相关的负债。截至2013年6月30日和2014年6月30日，标的公司的划归为持有待售的资产直接相关的负债分别为6,411千欧元和92,344千欧元。标的公司划归为持有待售的资产直接相关的负债具体情况如下：

单位：千欧元

项目	2014年6月30日	2013年6月30日
长期借款和其他金融负债	17,231	354
退休福利义务	8,482	323
其他非流动准备	4,531	-
递延所得税负债	2,650	432
其他非流动负债	87	-
非流动负债总额	32,983	1,108
短期借款和其他金融负债	13,730	1,706

单位：千欧元

项目	2014年6月30日	2013年6月30日
其他流动准备	1,406	27
应付账款	16,863	610
当期所得税负债	295	-
其他应付款	27,067	2,960
流动负债总额	59,361	5,302
划归为与持有待售资产直接相关的负债	92,344	6,411

六、标的公司对外抵押担保情况

截至2014年6月30日，标的公司不存在对非合并范围内公司的表外承诺。

此外，本次交易的标的为卢浮集团100%股权，根据境外律师出具的法律意见书及法律结论，卢浮集团的唯一股东为SDL，卢浮集团的全部股份均已被质押给花旗银行（Citibank N.A）。根据拟签署的SPA协议，SDL保证：标的公司的股份在SPA协议签署时和交割时不存在任何权利负担。SDL应在签署SPA协议之前或同时解除上述股权质押。因此，在标的公司股份交割给本公司时，标的公司股份应不存在质押的情形，本公司就上述质押不存在后续义务。

七、标的公司主营业务发展情况

（一）标的公司主营业务概况

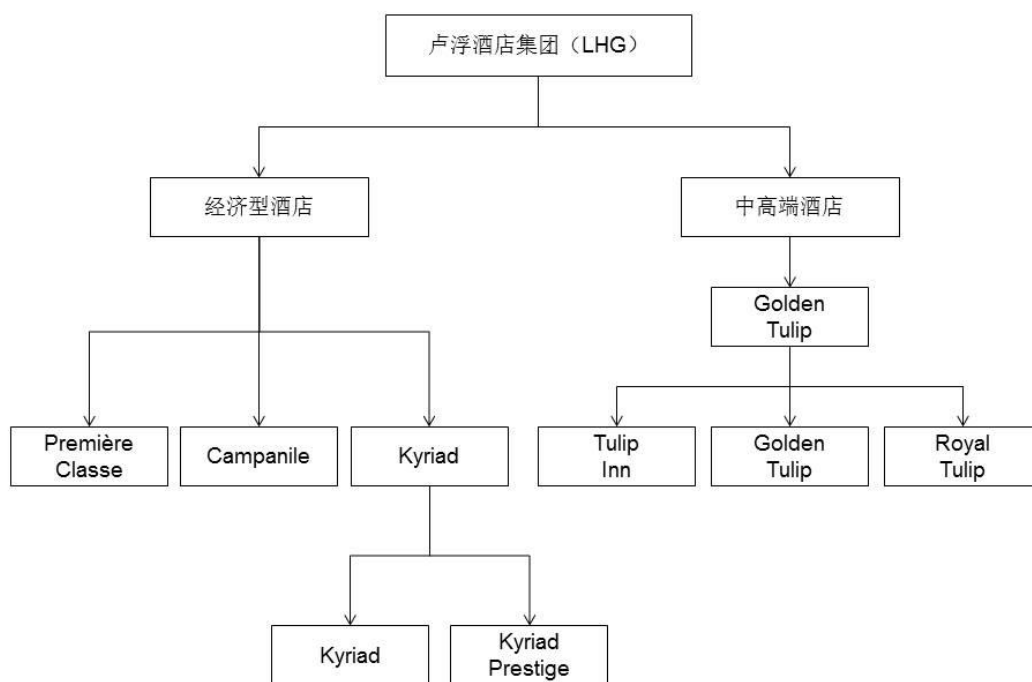
本次交易标的公司是卢浮集团（GDL），GDL通过Star Eco间接持有卢浮酒店集团（LHG）100%的股份。GDL和Star Eco为持股型公司，LHG直接或通过其子公司使用Première Classe、Campanile、Kyriad、Kyriad prestige、Tulip Inn、Golden Tulip及Royal Tulip等品牌运营连锁酒店业务。LHG成立于1976年，是欧洲领先的酒店集团，在经济型与中档酒店行业拥有超过38年的行业经验以及极具竞争力的地位。

2005年，喜达屋资本通过标的公司收购Group Taittinger和Société du Louvre；2009年，喜达屋资本收购金郁金香酒店品牌；并于2011年将金郁金香品牌与标的公司旗下品牌酒店整合，形成四大品牌系列。截至2014年6月30日，标的公司在全球46个国家拥有、管理和特许经营1,115家酒店，91,154间客房。

（二）标的公司品牌体系

卢浮酒店集团（LHG）旗下拥有四大系列，共计七大品牌，分别为Première Classe, Campanile, Kyriad系列（Kyriad和Kyriad Prestige）以及Golden Tulip系列（Tulip Inn, Golden Tulip以及Royal Tulip），涵盖经济型及中高档酒店。LHG各品牌定位清晰，可满足不同层次客户的需求。其中，经济型酒店以Première Classe、Campanile和Kyriad系列为主，中高档品牌以Golden Tulip系列为主。截至2014年6月30日，LHG旗下共计1,115家酒店，其中，Première Classe酒店251家，Campanile酒店398家，Kyriad系列酒店237家，Golden Tulip系列酒店229家。

卢浮酒店集团品牌体系



卢浮酒店集团（LHG）各品牌情况

	酒店数量（家）	占比（%）	客房数量	品牌描述
Première Classe	251	22.51	17,998	成立于1989年，在法国经济酒店市场上保持着极具竞争力的地位
Campanile	398	35.70	27,354	成立于1976年，在法国以及欧洲经济酒店市场上具有快速的增长率和强大竞争力
Kyriad 系列	237	21.26	14,476	成立于2000年，作为标准化经济酒店的补充，Kyriad 系列品牌酒店为非标准化运营的经济型酒店
Golden Tulip 系列	229	20.54	31,326	Golden Tulip 系列品牌是2009年喜达屋资本收购并入LHG集团，提供中高档酒店服务
总计	1,115	100.00	91,154	

从地区分布来看，LHG旗下酒店主要分布在欧洲地区，共计970家，占比87.00%。其中欧洲地区主要集中在法国，共计酒店数820个，占欧洲酒店总数的84.54%，占其拥有的全球酒店数的73.54%。

截至2014年6月，卢浮酒店集团（LHG）旗下品牌酒店数量地区分布情况如下：

	Première Classe		Campanile		Kyriad 系列		Golden Tulip 系列		总计		占比（%）	
	酒店	客房	酒店	客房	酒店	客房	酒店	客房	酒店	客房	酒店	客房
法国	245	17,512	325	20,176	237	14,476	13	995	820	53,159	73.54	58.32
欧洲其他国家	6	486	58	5,201			86	9,115	150	14,802	13.45	16.24
欧洲地区小计	251	17,998	383	25,377	237	14,476	99	10,110	970	67,961	87.00	74.56
美国							41	7,305	41	7,305	3.68	8.01
中东及北非							59	9,651	59	9,651	5.29	10.59
非洲							7	1,332	7	1,332	0.63	1.46
亚洲			15	1,977			23	2,928	38	4,905	3.41	5.38
欧洲以外地区小计			15	1,977			130	21,216	145	23,193	13.00	25.44
总计	251	17,998	398	27,354	237	14,476	229	31,326	1,115	91,154	100.00	100.00

（三）标的公司主营业务模式

卢浮酒店集团（LHG）的连锁酒店业务主要采用三种运营模式：直营、特许经营和受托管理。截至2014年6月30日，LHG直营酒店共255家，占比22.87%；特许经营酒店共576家，占比51.66%；受托管理酒店共284家，占比25.47%。

截至2014年6月30日卢浮酒店集团（LHG）旗下各类型酒店情况

管理模式	酒店家数	占比（%）	酒店客房数	占比（%）
自有和租赁	255	22.87	19,105	20.96
特许经营	576	51.66	47,977	52.63
受托管理	284	25.47	24,072	26.41
总计	1,115	100.00	91,154	100.00

1、直营酒店

（1）业务概述

直营酒店是指卢浮酒店集团（LHG）以自有物业或租赁物业，使用旗下特定的品牌自行进行管理经营的酒店。LHG负责直营酒店的管理、经营、日常维修与维护，并负责酒店工作人员的招聘、培训、日常管理等以保证酒店的正常运营。该类酒店收入的主要来源为客房收入及餐饮收入，拥有长期而稳定的营业收入和经营业绩。LHG直营酒店涉及的品牌主要包括Première Classe、Campanile等。

（2）物业所有权类别

截至2014年6月30日，LHG直营的255家酒店中，186家酒店为自有物业，占直营酒店总数的72.94%。其余69家酒店的物业使用权通过租赁的方式取得，LHG需支付一定的租赁成本和费用。租赁的主要形式包括长期物业使用权、长期租赁、建造使用租赁、经营租赁以及公共土地使用权。

截至2014年6月30日，LHG旗下直营酒店物业所有权分布情况：

项目	Première Classe	Campanile	Kyriad 系列	Golden Tulip 系列	合计	占比(%)
自有物业	54	116	12	4	186	72.94
租赁	4	61	2	2	69	27.06
总计	58	177	14	6	255	100.00

（3）直营酒店地域分布

LHG的直营酒店主要集中在法国，法国境内酒店占比77.65%，其他酒店主要分布在波兰、英国、荷兰等国家。截至2014年6月30日，LHG直营酒店的地域分布情况如下：

酒店数	Première Classe	Campanile	Kyriad 系列	Golden Tulip 系列	合计	占比(%)
法国	55	128	14	1	198	77.65
波兰	1	8	0	1	10	3.92
英国	1	17	0	0	18	7.06
荷兰	1	14	0	0	15	5.88
德国	0	2	0	1	3	1.18
西班牙	0	7	0	0	7	2.75
意大利	0	0	0	3	3	1.18
葡萄牙	0	1	0	0	1	0.38
总计	58	177	14	6	255	100.00

（4）直营酒店经营情况

2011年至2013年，LHG旗下各品牌酒店经营情况良好，入住率、平均房价以及RevPAR各项指标均保持稳定。其中，集团旗下经济型酒店的RGI显著上升，Première Classe品牌的RGI从94.4%上升至99.1%，Campanile品牌的RGI从103.0%上升至107.7%。

2011年至2013年，卢浮酒店集团（LHG）旗下各品牌酒店在法国的入住率、ADR以及RevPAR情况如下：

项目		Première Classe	Campanile	Kyriad 及 Golden Tulip 系列
入住率 OR (%)	2013 年	71	66	66
	2012 年	69	64	65
	2011 年	69	64	64
平均每天房价 ADR (欧元)	2013 年	38.7	63.9	68.8
	2012 年	38.7	64.7	69.0
	2011 年	39.0	64.9	70.5
平均每间客房收入 RevPAR (欧元)	2013 年	27.3	42.3	45.7
	2012 年	26.7	41.6	45.0
	2011 年	27.0	41.7	45.3

2、特许经营

（1）业务概述

除直營業務外，LHG向其他酒店經營商授予相應品牌的加盟許可權，加盟商可以按照LHG所採納的模式和規範，自行開設相應品牌系列下的酒店。其中Première class, Campanile, Kyriad系列是LHG的經典品牌，由LHG直接簽訂加盟協議收取加盟費用。Golden Tulip系列由LHG控制的Golden Tulip Holdings Sarl及其他下屬公司簽訂加盟協議並收取加盟費用。

截至2014年6月30日，LHG擁有特許經營酒店576家。LHG作為特許經營授權商，除了協助各受許可者達到LHG所採用的管理標準外，還會提供各種支持，主要包括為提升品牌知名度而設計的全國性廣告、宣傳及其他營銷計劃、員工培訓、持續檢查質量標準以及接入中央預定系統等。加盟協議存續期一般為10年，協議期滿後雙方可續約。

（2）特許加盟費用

特许加盟费主要由两部分组成，初始加盟费和持续加盟费。初始加盟费是加盟商就LHG提供雇员培训、管理软件、咨询服务和其他支持所支付的费用。加盟商再次续签加盟协议时不用再支付该初始加盟费。Première Classe、Campanile和Kyriad系列的初始加盟费在1,000-1,500（欧元/客房）不等。由于品牌发展策略不同，Golden Tulip系列下的酒店加盟费不统一制定标准，由Golden Tulip Holdings Sarl及其下属公司与加盟商协商确定。

此外，LHG按固定费率或加盟商收入的一定比例收取持续加盟费。持续加盟费是加盟商使用LHG的品牌、商标和无形资产的费用，而LHG会为加盟商提供管理和营销等支持。

（3）特许经营型业务地域分布

LHG 特许经营酒店主要集中在法国及其他欧洲国家，占比达 82.99%。截至 2014 年 6 月 30 日，LHG 特许经营酒店地域分布如下：

酒店数 (家)	Première Classe	Campanile	Kyriad 系列	Golden Tulip 系列	合计	占比(%)
法国	90	88	205	12	395	68.58
其他欧洲 国家	2	4	-	77	83	14.41
中东及北 非	-	-	-	35	35	6.08
亚洲	-	15	-	4	19	3.30
美国	-	-	-	41	41	7.12
非洲	-	-	-	3	3	0.52
总计	92	107	205	172	576	100.00

3、受托管理

（1）业务概述

作为特许加盟经营模式的补充，LHG还通过签订管理/服务协议的形式，为其旗下的特许加盟酒店提供受托管理服务，并收取管理费用。

根据管理服务协议，LHG提供的服务包括协助招聘酒店管理人员，卫生、安全、和技术法规合规性指导，商业发展，法务，成本控制，财务规划等。管理服务协议一般存续期为10年，合同期满后双方可续约。

LHG按酒店的收入和营业利润的一定比例收取管理费用。

（2）受托管理型业务地域分布

LHG的受托管理业务以法国为主，法国境内酒店占比达79.93%。截至2014年6月30日，LHG受托管理酒店地域分布如下：

	Première Classe	Campanile	Kyriad 系列	Golden Tulip 系列	总计	占比(%)
法国	100	109	18	-	227	79.93
其他欧洲国家	1	5	-	4	10	3.52
中东及北非	-	-	-	24	24	8.45
亚洲	-	-	-	19	19	6.69
非洲	-	-	-	4	4	1.41
受托管理型酒店数总计	101	114	18	51	284	100.00

（四）标的公司营业收入构成

LHG营业收入主要来自于直营收入、管理和特许经营酒店管理费及加盟费收入。2011年、2012年和2013年，LHG营业收入合计分别为412.3百万欧元、410.5百万欧元和408.3百万欧元。

LHG近三年收入结构如下：

单位：百万欧元

	2013 年		2012 年		2011 年	
	收入	占比(%)	收入	占比(%)	收入	占比(%)
直营	341.5	83.64	343.5	83.66	348.0	84.40
管理费及加盟费	66.8	16.36	67.1	16.34	64.3	15.60
合计	408.3	100	410.6	100	412.3	100.00

数据来源：根据相关咨询机构提供的数据整理而成

LHG近三年的直营酒店业务营业收入情况如下：

单位：百万欧元

项目	2013 年	2012 年	2011 年
客房收入	248.9	245.7	246.3
餐饮收入	92.6	97.8	101.7
总收入	341.5	343.5	348.0

数据来源：根据相关咨询机构提供的数据整理而成

直营酒店业务收入为LHG主营业务收入的重要收入组成。2011年、2012年和2013年，直营酒店分别确认收入348.0百万欧元、343.5百万欧元和341.5百万欧元，分别占当年LHG主营业务收入的84.40%、83.68%和83.64%。

直营酒店的营业收入主要来自于客房以及餐饮收入。2011年、2012年和2013年，直营类酒店客房收入分别为246.3百万欧元、245.7百万欧元和248.9百万欧元，占营业收入的比重为70.78%、71.53%和72.88%。

（五）销售与营销

1、预订渠道

LHG的预订渠道可分为直销渠道和代理渠道。

直销渠道包括酒店官网、移动客户端以及电话预订中心。客户可通过Première Classe、Campanile、Kyriad系列和Golden Tulip系列的官网以及移动客户端APP实现酒店的跨品牌预订。2012年12月启动的搜索引擎网站“Hotel For You”也大大提升了LHG旗下全球酒店的在线预订数量。LHG还设置了两个电话预订中心，分别服务个人和团体客户。

代理渠道主要是指客户通过各类代理机构（主要为在线旅游代理商）实现酒店客房的预定，酒店需向代理商支付一定的服务费用。截至目前集团主要合作的在线旅游代理商包括booking.com、GDS以及Expedia.com。

2、会员体系

LHG建立了会员项目“Pass For You”，以提高顾客忠诚度和酒店的入住率。顾客通过购买充值卡的形式成为LHG会员，每一位会员都可全年享受房价折扣，以及延迟退房时间等服务。

（六）标的公司的核心竞争力

1、广泛的品牌认知度

LHG在欧洲的核心市场拥有极高的知名度，尤其是在经济型与中档酒店行业拥有核心竞争力。LHG直营、特许经营和管理的7个酒店品牌，在全球46个国家

拥有酒店超过1,115家，客房总数超过9万间。根据2014年法国酒店顾客调查（BDRC Continental），Louvre Hotels Group旗下经济型酒店的品牌认知度保持在较高的水平，其中，Campanile品牌的认知度达75%，Kyriad和Première Classe的认知度分别为65%和55%。

2、全球性的业务布局

LHG在全球有较好的地理布局和规模。LHG的酒店业务立足于法国，覆盖欧洲主要国家，如意大利、英国、荷兰等。与此同时，LHG也在不断拓展全球市场，目前已进入美国、中东、非洲、亚洲等区域，并在当地拥有市场影响力。

3、均衡稳定的经营模式

LHG拥有多元化的业务模式，直营、特许经营和管理1,115家酒店，其中直营酒店、特许经营酒店和管理酒店，各自占比分别为22.87%、51.66%和25.47%。相对的均衡酒店经营模式，一定程度提升了酒店运营风险的可控度。2013年，LHG直营酒店营业收入占比达83.17%，未来“轻资产”模式仍有整合发展空间。预计随着欧洲经济逐步复苏以及中国出境游市场的持续火热，LHG未来拥有广阔的市场前景。

4、优秀的酒店管理经验

LHG拥有超过38年的酒店经营管理经验，尤其是在经济型和特许经营管理领域，已形成了一套较为完善的酒店管理体系，已建立一支充满积极性和活力的管理团队。目前，LHG核心管理团队成员人均拥有六年以上在LHG工作的经验。

5、先进的技术和信息系统

LHG对新技术的发展保持高度的敏感性，并在开发和应用等方面予以高度重视。新技术的开发和应用大大提高了酒店的工作效率，并能够给顾客提供更加便捷高效的服务。LHG拥有强大的综合预订平台，全球顾客可从多渠道实现各品牌酒店的预订，大大提高了顾客搜索及预订酒店的便利性。LHG于2012年推出自助服务终端Ariane Kiosk，顾客可通过此客户端进行自助登记入住及退房，LHG为欧洲境内首家使用该技术的连锁酒店集团。

八、标的公司业务相关的主要固定资产、无形资产

（一）主要固定资产情况

截至 2014 年 6 月 30 日，标的公司及其子公司直营的 255 家酒店中，自有物业共计 186 处、租赁物业共计 69 处，自有及租赁的物业遍布法国及欧洲等主要国家。酒店业一般通过购买或租赁的方式取得物业的使用权，标的公司沿用不同的租赁方式与不同业主签订租约。标的公司及其子公司的主要自有和租赁物业情况见本报告书附件一。

本公司委托境外律师对标的公司的物业进行调查，境外律师在调查过程中发现部分物业设有抵押、存在“产权历史违法或错误”、“缺少支付预付价款的证明”等权属瑕疵，在其法律意见书中作出了提示。境外律师提示前述权属瑕疵事项的主要原因是土地登记服务部门存档的文件中缺少部分历史文件，境外律师无法就历史上的相关个别事项进行核实。

针对上述物业权属瑕疵可能产生的法律风险，拟签署的 SPA 协议约定了具体条款以明确交易对方的责任。根据拟签署的 SPA 协议的相关约定，如果标的公司或其下属公司的物业所有权存在瑕疵导致本公司遭受损失，则本公司有权按照协议约定要求交易对方进行赔偿。

（二）主要无形资产

标的公司及其子公司主要无形资产包括自有商标及商标许可、共存合同等，具体情况见本报告书附件二。

标的公司部分商标附有共存协议，本公司委托境外律师审阅了该等协议。境外律师审阅后认为，该等协议系按照商业惯例起草，没有违反协议适用法律强制性规定的条款。本次交易完成后，各方将继续履行该等协议，标的公司及其下属公司对该等协议项下所涉及商标的原有权利不会因本次交易受到影响。

九、关于本次交易标的债务情况

截至 2014 年 7 月 31 日，标的公司共有 15 笔融资租赁及贷款债务，总金额约为 440,558 千欧元，具体情况见本报告书附件三。

根据拟签署的 SPA 协议的有关约定，本次交易中，交易对方及关联方对标的公司及下属公司的应收账款将转让至本公司，该转让已经交易对方管理层决议通过，相关协议签署尚需 Star SDL Holdings 董事会批准。

应收账款转让完成后，本公司将参考本次交易前应收账款利息水平向标的公司及下属公司收取相应利息费用。

十、标的公司业务资质情况

根据拟签署的 SPA 协议的有关约定，交易对方保证：截至交割日，标的公司持有对于经营目前业务而言必要的所有重大政府授权；除了由于递交申请日与交割日临近而未能完成的授权外，该等政府授权是有效且具有完全效力的；交易标的在所有重大方面遵守该等政府授权的条款和要求。

根据交易对方提供的资料，从重要性角度，本公司委托境外律师重点对标的公司位于法国的主要酒店相关的公共场所经营许可、城市规划证书及酒店评级文件等进行查验，具体情况见本报告书附件四。

十一、关于本次交易标的重大诉讼、仲裁及行政处罚

根据境外律师出具的法律意见，其审阅了资料室中的三份图表，截至该等图表所署日期，交易标的不存在被责令或面临被勒令支付达到或超过 500 万欧元的风险的诉讼、仲裁或行政程序（包括尚未了结或最终的）。

此外，根据境外律师出具的法律意见：（1）关于在明显属于 Hotel Le Chateau 所有的土地上进行的一个房屋拆除项目，枫丹白露文化遗产保护协会（Fontainebleau heritage defense association）提起法律程序请求撤销拆除许可，如果此项法律程序成功执行，由此产生的财务影响尚无法准确评估；（2）在波兰存在针对 Louvre Hotels Group Sp. z o.o. 的一项强制执行程序，相关判决要求 Louvre Hotels Group Sp. z o.o. 向 Bank Handlowy w Warszawie S.A. 支付 20,855,500 波兰兹罗提（Polish złoty，波兰的官方货币，20,855,500 波兰兹罗提折合约 500 万欧元）。根据 GDL2014 财年经审计的财务报告，标的公司已对上述第（2）项诉讼的预计风险计提了 20,850,000 波兰兹罗提的准备金，记入“其他流动准备-抵押纠纷准备”。

十二、关于本次交易标的环境保护

本次交易标的公司主要从事酒店管理业务，不属于重污染行业。标的公司聘请了独立第三方机构对其下属的直营酒店就环境保护等事宜开展专项调查，根据

该第三方机构出具的调查报告，未发现上述酒店存在重大环保问题。

第四节 交易标的资产评估情况

一、交易标的资产评估基本情况

（一）评估方法选取理由及说明

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。

收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，以确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析，本次评估目的为股权交易，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，被评估企业适用收益法及市场法评估。因为被评估企业为酒店服务行业，具有经营模式、服务平台、营销团队、经营资质等无形资产难以在资产基础法中逐一计量和量化反映的特征，故成本法不能全面反映企业的内在价值。企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，适用收益法。同时，其所属行业类似上市公司较多，可比公司股价及经营和财务数据相关信息公开，具备资料的收集条件，故也能够采用市场法评估。

1、收益法

收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，即企业整体资产价值（EV）；在企业整体价值的基础上根据尽职调查报告对负债项目进行调整，得出股东全部权益价值。

本次收益法评估模型考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。

股东全部权益价值=企业整体价值-净财务负债

企业整体经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

其中：r—所选取的折现率。折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额。

n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间，本次明确的预测期期间 n 选择为 10 年。根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景，预测期后收益期按照无限期确定。

g—未来收益每年增长率。

净财务负债：主要为与企业经营性业务无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，以及现金及金融负债等，本次评估根据尽职调查报告披露的金额列示。

2、市场法

市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。考虑到上市公司相关数据资料能够收集，本次采用上市公司比较法。

企业（股权）价值=委估企业相关指标×参考企业相应的价值比率

首先，选择与被评估单位处于同一行业的上市公司作为对比公司，并通过交易股价计算对比公司的市场价值。

其次，选择对比公司的一个或几个收益性和资产类参数，本次评估选取了 EBITDA、净利润及净资产等作为“分析参数”，并计算对比公司市场价值与

所选择分析参数之间的比例关系“价值比率”。

最后，通过分析参考企业价值比率，计算出适用于被评估企业的价值比率，从而得到委估对象的市场价值。

由于上市公司比较法中的可比公司是公开市场上正常交易的上市公司，所以本次市场法评估结论考虑流动性对评估对象价值的影响。

（二）评估假设

1、基本假设

（1）公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的情况下进行的。

（2）持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

（3）持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

2、一般假设

（1）评估报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

（2）委评资产所在国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（3）评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

（4）依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的

一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

3、收益法假设

（1）被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

（2）评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

（3）企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

（4）本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

4、市场法假设

（1）假设被评估单位严格遵循相关会计准则，评估基准日及历年审计报告真实、可靠。

（2）假设可比上市公司相关数据真实可靠。

（3）假设除特殊说明外，资本市场的交易均为公开、平等、自愿的公允交易。

（4）未考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也未考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响。

（5）未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜。

（三）评估过程及结论

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，评估机构采用收益法和市场比较法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，具体评估过程及结论如下：

1、收益法评估过程及结论

（1）收益法评估过程

A、企业自由现金流预测

企业自由现金流=净利润+折旧和摊销-资本性支出-运营资本增加额+税后的付息债务利息

净利润根据标的企业未来营业收入、营业成本、经营管理费用、财务费用、折旧摊销、员工福利成本、投资收益、非经常性损益以及所得税的预测数推算得出。

LHG 集团 2011-2013 年的折旧摊销费用分别为 4,040 万欧元、4,020 万欧元、3,170 万欧元。根据普华永道尽职调查报告，2013 财年标的公司冲回了以前年度计提的 740 万欧元的折旧摊销费用，导致 2006 年至 2012 年折旧摊销费用高估，而 2013 年费用低估。主要因为：标的公司在编制 2013 财年的财务报表时，发现了一些以前年度的会计差错，其中包括与 2006 年公允价值调整有关的折旧和摊销的计算差错 740 万欧元。标的公司在 2013 财年的经审计的财务报告中，根据国际财务报告准则第 8 号《会计政策、会计估计变更及会计差错》对此项会计差错进行了追溯调整，并对历史财务报表进行重述。

考虑调整因素后，2011 年至 2013 年的折旧费用分别为 3,940 万欧元、3,920 万欧元、3,900 万欧元。企业直营酒店数量稳定，未来年度无增加计划，故折旧摊销费用参照历年发生额，预测每年发生 3,950 万欧元。

税后的付息债务利息根据财务费用中列支的利息支出，扣除所得税后确定。

资本性支出是指企业为满足未来经营计划而需要更新现有固定资产设备和未来可能增加的资本支出及超过一年的长期资产投入的资本性支出。基于本次收益法的假设前提之一为未来收益期限为无限期，所以目前使用的固定资产将在经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。标的公司为酒店服务业，资本性支出主要是用于酒店翻新及维护性支出。自 2011 年至 2014 年 6 月，累计酒店翻新资本性支出约为 5,670 万欧元，维护性支出累计约为 4,190 万欧元。根据相关资料，2014 年下半年的资本性支出预算 720 万欧元，2015 年的资本性支出预算约为 2,750 万欧元，主要用于酒店翻新。2015 年以后，暂无大规模酒店翻新计划，而酒店物业的翻新频率一般在 8 至 10 年左右，因此，自 2016 年起不考虑翻新性资本性支出，仅考虑维护性资本性支出，

预测比例为折旧费用的 20%。2024 年永续期后资本性支出与折旧费用相等。

营运资本追加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。企业主要从事酒店服务业，因此应收款账期较短，净营运资本为负值。根据历史数据，净营运资本占收入的比例较为稳定，预测以后该比例维持在-10%。

综合考虑欧洲地区宏观经济发展情况、企业实际的经营情况以及通货膨胀等因素，本次评估取永续增长率为 2%。

B、折现率的预测

折现率又称期望投资回报率，是收益法确定评估企业市场价值的重要参数。由于被评估企业不是上市公司，其折现率不能直接计算获得。因此本次评估采用选取对比公司进行分析计算的方法估算被评估企业期望投资回报率。为此，第一步，首先在上市公司中选取对比公司，然后估算对比公司的系统性风险系数 β ；第二步，根据对比公司平均资本结构、对比公司 β 以及被评估公司资本结构估算被评估企业的期望投资回报率，并以此作为折现率。

本次采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率。WACC 模型是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

总资本加权平均回报率利用以下公式计算：

$$R = R_d \times (1 - T) \times W_d + R_e \times W_e$$

式中：

W_d ：评估对象的付息债务比率；

$$W_d = \frac{D}{(E + D)}$$

W_e ：评估对象的权益资本比率；

$$W_e = \frac{E}{(E+D)}$$

T : 所得税率

R_d : 付息债务利率;

R_e : 权益资本成本

(A) 权益资本成本

按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 R_e ：

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中：

R_f : 无风险报酬率;

MRP : 市场风险溢价;

ε : 评估对象的特定风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E})$$

式中： β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

D 、 E : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

分析 CAPM 采用以下几步：

第一步，根据相关统计资料，无风险收益率的估算，根据 IESI Business School 发布的相关统计数据，法国平均无风险收益率确定为 2%。

第二步，确定 MRP：正确地确定市场风险溢价是许多股票分析师和资产评估师的研究课题。在美国，Ibbotson Associates 的研究发现从 1926 年到 1997 年，股权投资年平均年复利回报率为 11.0%，超过长期国债收益率（无风险收益率）约 5.8%。这个超额收益率就被认为是市场风险溢价。借鉴美国相关部门估算风险溢价的思路，根据 IESI Business School 发布的相关统计数据，法国地区 MRP 取 6.1%。

第三步，确定 β_e 值：该系数衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险

溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的上市公司于基准日的 β 系数指标值作为参照。

本次评估选取了全球十家酒店业上市公司（其中五家位于欧洲），统计数据如下：

No.	公司名称	国家	带息负债 (D)	股东权益市场价值 (E)	D+E
1	雅高酒店	法国	2,232.0	8,685.6	10,917.6
2	洲际酒店集团	英国	1,030.6	7,852.2	8,882.8
3	千禧国敦酒店	英国	434.5	2,395.1	2,829.6
4	Melia 国际酒店	西班牙	1,606.7	1,537.1	3,143.8
5	Rezidor 酒店集团	瑞典	23.8	833.7	857.5
6	万豪酒店	美国	2,528.9	15,051.5	17,580.4
7	喜达屋	美国	1,300.9	12,445.6	13,746.5
8	凯悦酒店	美国	1,189.4	7,575.9	8,765.3
9	Choice 国际酒店	美国	636.5	2,207.3	2,843.8
10	如家快捷	中国	245.1	1,305.3	1,550.4

No.	公司名称	D/(D+E)	E/(D+E)	边际税率	杠杆化 贝塔系数	去杠杆化 贝塔系数 (5)
1	雅高酒店	20.4%	79.6%	33.3%	1.12	0.96
2	洲际酒店集团	11.6%	88.4%	23.0%	1.07	0.97
3	千禧国敦酒店	15.4%	84.6%	23.0%	1.2	1.05
4	Melia 国际酒店	51.1%	48.9%	30.0%	1.47	0.85
5	Rezidor 酒店集团	2.8%	97.2%	22.0%	1.43	1.40
6	万豪酒店	14.4%	85.6%	35.0%	1.2	1.08
7	喜达屋	9.5%	90.5%	35.0%	1.66	1.55
8	凯悦酒店	13.6%	86.4%	35.0%	1.19	1.08
9	Choice 国际酒店	22.4%	77.6%	35.0%	1.01	0.85
10	如家快捷	15.8%	84.2%	25.0%	1.33	1.17
-	中间值	14.9%	85.1%	-	-	1.07

经过计算，该行业的 D/E=17.50%。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 $\beta_e = 1.190$

第四步，确定特定风险 ϵ ：

本次评估考虑到评估对象资产规模、融资条件、资本流动性以及公司的治理结构和公司资本债务结构等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个

体风险，设公司特定个体风险调整系数 $\epsilon = 1\%$ 。

第五步，确定权益资本成本：最终得到评估对象的权益资本成本

$$R_e = 2.00\% + 1.190 \times 6.1\% + 1\% = 10.3\%$$

（B）债务资本成本

法国实行浮动利率，借款利率以 3 月期 Euribor 为基准上浮计算。公司历史的银团借贷成本为 3 月期 Euribor 加 2.5% 至 3.5%。基于该信息，债务资本成本取 3 月期 Euribor（0.206%）加 300 基点，即 3.21%。

（C）资本结构的确定

采用上市公司的资本结构作为本次评估的资本结构，根据上述表格计算

$$W_d = \frac{D}{D+E} = 14.90\%$$

$$W_e = \frac{E}{D+E} = 85.10\%$$

（D）折现率计算

$$R = R_d \times (1-T) \times W_d + R_e \times W_e = 3.21\% \times (1-33.3\%) \times 14.9\% + 10.3\% \times 85.1\% = 9.1\%$$

（2）收益法评估结论

经过收益法评估，Groupe du Louvre 于评估基准日 2014 年 6 月 30 日，在上述各项假设条件成立的前提下，拟收购的目标业务企业价值为 1,484,410 千欧元，折合人民币 1,246,103 万元；扣除净财务负债后，股东全部权益价值（扣除少数股东权益）为 636,469 千欧元，折合人民币 534,291 万元，比审计后归属于母公司净资产增值 145,303 万元，增值率 37.35%。

Groupe du Louvre 在欧洲经济型酒店和中档酒店行业中具有较高的品牌知名度，拥有良好的客户基础。本次从收益法的评估角度揭示出了其所有者权益市场价值的提升。

2、市场法评估过程及结论

（1）市场法评估过程

A、价值比率的选取

Groupe du Louvre 主要从事酒店服务业，相应所属的行业目前已有多家上市公司，其财务资料、证券市场交易价等信息均可通过公开渠道获取，因此本次评估适合采用市场比较法。

可采用的比率指标包括 P/E(市盈率)、P/B(市净率)、EV/EBITDA(企业价值与利息、所得税、折旧、摊销前收益的比率)等。

企业价值（EV）=经营性资产价值

股东全部权益（净资产）价值=经营性资产价值-净负债调整值

其中：采用一元线性回归方程 $Y=a+bx$ ，经过相关分析计算得出比较案例 EV/EBITDA、P/E 和 P/B 的回归直线，并进行显著性检验。

将委估企业相关财务指标分别代入一元线性回归方程 $Y=a+bx$ ，即可分别计算评估值，并考虑对非上市公司流通性折扣进行修正以确定最终经营性资产价值。

通过计算对比公司的股权（所有者权益）或全部投资资本市场价值和参数，可以得到其收入价值比率以及资产价值比率，经分析、判断选取本次评估适宜的价值比率。

经测算，由于 P/B（市净率）的系数小于 0.5，相关性较差，不能准确反映企业的经营状况与业绩，故不选用该方法的估值结果。本次评估最终选定 EV/EBITDA 和 P/E(市盈率)价值比率的平均值作为评估结果。

B、对比公司的选取

通过市场调查，根据替代原则和价格类型相同的要求，估价人员选取与委估对象类似的比较案例。本次评估选取了 7 个案例，其中 4 家位于欧洲，3 家位于美国，案例交易情况如下：

对比公司	实例一 雅高酒店	实例二 洲际酒店集团	实例三 千禧国敦酒店	实例四 Rezidor 酒店集团	实例五 喜达屋	实例六 凯悦酒店	实例七 Choice 国际酒店
所在国家	法国	英国	英国	瑞典	美国	美国	美国
股权价值 (P,2014-6-30)	8,685.6	7,852.2	2,395.1	833.7	12,445.6	7,575.9	2,207.3

对比公司	实例一	实例二	实例三	实例四	实例五	实例六	实例七
	雅高酒店	洲际酒店集团	千禧国敦酒店	Rezidor 酒店集团	喜达屋	凯悦酒店	Choice 国际酒店
企业价值 (EV,2014-6-30)	9,206.6	8,730.1	3,350.5	857.6	13,200.3	8,137.3	2,713.8
EBITDA (2014LTM)	882.0	563.0	342.0	82.4	875.0	525.3	176.2
EBITDA (2015E)	1,018.7	646.3	264.8	99.5	1,037.8	644.2	188.8
净资产 (B,2014-6-30)	3,657.0	-71.3	3,246.9	215.0	2,519.6	3,828.7	-330.5
净利润 (E,2014LTM)	152.0	216.3	269.1	20.8	460.7	173.8	95.8
EV/EBITDA (2014LTM)	10.4	15.5	9.8	10.4	15.1	15.5	15.4
EV/EBITDA (2015E)	9.0	13.5	12.7	8.6	12.7	12.6	14.4
P/B(2014LTM)	2.4	n.a	0.7	3.9	4.9	2.0	n.a
P/E(2014LTM)	57.1	36.3	8.9	40.1	27.0	43.6	23.0

C、EV/EBITDA 估值

对于酒店行业来说，EBITDA 是重要的衡量指标，因此估价人员采用 2014LTM 和 2015 年预估数据两项指标进行测算：

(A) y—企业价值 EV 和 x—EBITDA 的确定：通过 Bloomberg 咨询系统查询确定。

(B) 根据查询所得的 7 组数据在直角坐标系中作散点图，从直观上看有无成直线分布的趋势。即两变量具有直线关系时，才能建立一元线性回归方程。依据两个变量之间的数据关系构建直线回归方程： $Y=a+bx$ 。详见下表：

单位：百万欧元

序号	公司名称	X ₁ (EBITDA2014LTM)	X ₂ (EBITDA2015)	y (EV)
1	雅高酒店	882	1,019	9,207
2	洲际酒店集团	563	646	8,730
3	千禧国敦酒店	342	265	3,351
4	Rezidor 酒店集团	82	99	858
5	喜达屋	875	1,038	13,200
6	凯悦酒店	525	644	8,137
7	Choice 国际酒店	176	189	2,714

(C) 根据列计算表，计算 L_{xx}，L_{yy}，L_{xy}，并由此得出回归系数 b 和常数 a。计算结果如下：

$$2014LTM: b = L_{xy} / L_{xx} = 13.13358 \quad a = y - bx = 134.17$$

$$2015: b = L_{xy} / L_{xx} = 10.9056 \quad a = y - bx = 523.42$$

(D) 进行显著性检验

$$2014LTM: \text{相关系数 } R = L_{xy} / (L_{xx} L_{yy})^{1/2} = 0.9410$$

$$2015: \text{相关系数 } R = L_{xy} / (L_{xx} L_{yy})^{1/2} = 0.9559$$

相关系数 R 接近 1，拟合优度高，样本的确定合理。

(E) 根据企业报表及盈利预测显示，企业 2014LTM 的 EBITDA 为 107.6 百万欧元，2015 年预测的 EBITDA 为 121.07 百万欧元。

将其分别代入一元线性回归方程 $Y = a + bx$ ，基于 EV/EBITDA 计算得出 GDL 公司经营性业务市场比较法价格为：

2014LTM:

$$EV = 134.17 + 13.13358 \times 107.6 = 1,547.3 \text{ 百万欧元}$$

2015:

$$EV = 523.42 + 10.9056 \times 121.07 = 1,843.7 \text{ 百万欧元}$$

D、P/E 估值

(A) 市值 Y 的确定：通过 Bloomberg 咨询系统查询确定。净利润 x 的确定：通过 Bloomberg 咨询系统查询确定。

(B) 根据查询所得的 7 组数据在直角坐标系中作散点图，从直观上看有无成直线分布的趋势。即两变量具有直线关系时，才能建立一元线性回归方程。依据两个变量之间的数据关系构建直线回归方程： $Y = a + bx$ 。详见下表：

单位：百万欧元

序号	公司名称	X (净利润 2014LTM)	y (市值)
1	雅高酒店	152	8,686
2	洲际酒店集团	216	7,852
3	千禧国敦酒店	269	2,395
4	Rezidor 酒店集团	21	834
5	喜达屋	461	12,446
6	凯悦酒店	174	7,576
7	Choice 国际酒店	96	2,207

(C) 根据列计算表，计算 L_{xx} ， L_{yy} ， L_{xy} ，并由此得出回归系数 b 和常数

a. 计算结果如下：

$$b = L_{xy} / L_{xx} = 21.96154$$

$$a = y - bx = 1643.11$$

(D) 进行显著性检验，相关系数 $R = L_{xy} / (L_{xx} L_{yy})^{1/2} = 0.7263$

相关系数 R 接近 1，拟合优度越高，样本的确定合理。

(E) 根据企业报表显示，企业 2014LTM 的净利润为 32.7 百万欧元，。

将其分别代入一元线性回归方程 $Y = a + bx$ ，基于市盈率计算得出 GDL 公司股权价值为：

$$\text{市盈率比准价格} = 1643.11 + 21.96154 \times 32.7 = 2,361.25 \text{ 百万欧元}$$

$$EV = 2,361.25 + \text{调整净负债 } 828.29 = 3,189.54 \text{ 百万欧元}$$

(2) 市场法评估结论

按照市场法评估，被评估单位在上述假设条件下，拟收购的目标业务企业价值为 1,509,154 千欧元，折合人民币 1,266,875 万元；扣除净财务债务后，股东全部权益价值（扣除少数股东权益）为 660,442 千欧元，折合人民币 554,415 万元，比审计后归属于母公司净资产增值 165,427 万元，增值率 42.53%。

3、两种评估方法结论差异分析

收益法和市场法评估结果出现差异的主要原因是：收益法是通过估算企业未来的预期收益，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再调整现金及现金等价物、其他非经营性资产负债及付息债务项目溢余资产、非经营性资产价值，减去有息债务得出股东全部权益价值，收益法反映了企业内在价值。

上市公司比较法是通过与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，并选择对比公司的一个或几个收益性和资产类参数，计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的“价值比率”。经过比较分析被评估企业与参考企业的异同，对差异进行量化调整，计算出适用于被评估企业的价值比率，从而得到委估对象的市场价值。因为市场法与收益法评估途径

不同，所以评估结论会有所差异。

4、本次评估采用收益法结论

本次评估采用收益法结论，主要理由是：一、收益法是从资产的预期获利能力角度来评价资产或企业的价值，被评估企业经营多年，发展成熟，各项经营指标较为稳定，正常情况下，可以预见公司未来发展是稳定的，盈利性较好，收益法可以更好地体现出企业整体的成长性和盈利能力。二、市场法评估结论受资本市场股票指数波动影响大，并且每个公司业务结构、经营模式、企业规模和资产配置不尽相同，所以客观上对上述差异的量化很难做到准确；而股价指数波动较大，对评估结果也会产生较大的影响。考虑到上述原因，市场法的评估结论的准确性较差。

考虑收益法所使用数据的质量和数量优于市场法，故优选收益法结果。

二、董事会对评估的合理性、公允性分析

本公司董事会对评估的合理性、公允性等发表如下意见：

1、关于评估机构的独立性

本次重大资产重组的评估机构上海东洲资产评估有限公司具有证券从业资格。该评估机构及其经办评估师与公司、交易对方及标的公司之间除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，具备为公司提供评估服务的独立性。

2、关于评估假设前提的合理性

评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件均按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、关于评估方法和评估目的相关性

本次评估的目的是确定交易标的于评估基准日的参考价值。评估机构采用了收益法和市场法两种评估方法分别对交易标的进行了评估，并选取收益法的评估结论作为本次交易标的的评估价值，该评估价值作为本次交易定价的基础。本次资产评估工作根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规、规定，

本着独立、公正、科学和客观的原则，并经履行必要的评估程序，所选用的评估方法合理，评估结果提供了评估基准日交易标的可供参考的市场价值，与评估目的的相关性一致。

4、关于评估定价的公允性

评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中采取了必要的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合目标资产实际情况的评估方法；评估结果客观、公正反映了评估基准日2014年6月30日评估对象的实际情况，各项资产评估方法适当，本次评估结果具有公允性。

5、关于评估中使用标的资产未来收益数据的来源、依据

本次评估主要依据标的公司历史经营数据及其发展规划，结合行业发展现状、行业未来发展趋势、并考虑到影响行业发展的有利和不利因素，同时也参考了交易对方提供的标的公司2012财年~2014财年经审计的财务报告及2015财年~2018财年的商业计划，综合考虑以上因素后，评估机构采用收益法对标的资产进行了评估。

综上所述，董事会认为本次重大资产重组评估机构独立、评估假设前提合理、评估方法与评估目的的相关性一致、评估定价公允，评估报告中所使用的标的资产未来收益的数据有其可靠来源和合理依据。

三、独立董事意见

本公司独立董事对评估事项发表独立意见主要内容如下：

1、评估机构的独立性

评估机构上海东洲资产评估有限公司具有证券从业资格。该评估机构及其经办评估师与锦江股份、交易对方及标的公司之间除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，具备为锦江股份提供评估服务的独立性。

2、关于评估假设前提的合理性

评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件均按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、关于评估方法和评估目的的相关性

本次评估的目的是确定交易标的于评估基准日的参考价值。评估机构采用了收益法和市场法两种评估方法分别对交易标的进行了评估，并选取收益法的评估结论作为本次交易标的的评估价值，该评估价值作为本次交易定价的基础。本次资产评估工作根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规、规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，并经履行必要的评估程序，所选用的评估方法合理，评估结果提供了评估基准日交易标的可供参考的市场价值，与评估目的的相关性一致。

4、关于评估定价的公允性

评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中采取了必要的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合目标资产实际情况的评估方法；评估结果客观、公正反映了评估基准日2014年6月30日评估对象的实际情况，各项资产评估方法适当，本次评估结果具有公允性。

第五节 本次交易主要合同

2014年11月3日，锦国投与交易对方正式签署了关于本次交易的POA协议，并根据POA协议的相关规定，锦国投、交易对方和托管人签署了保证金托管协议。POA协议是锦国投对交易对方所作出的一项不可撤销的、正式且具有约束力的关于收购标的公司的承诺。

2015年1月6日，锦国投向本公司出具了《授予选择权的函》，锦国投授予本公司（包括本公司的附属公司）受让标的公司100%股权的选择权；2015年1月14日，经本公司第七届董事会第三十次会议审议通过，本公司同意行使上述选择权，从而作为本次交易的受让方，该事项尚需取得本公司股东大会审议通过。

交易对方按照POA协议行权后，本公司收购主体将与交易对方及相关方正式签署SPA协议、应收账款转让协议及交割托管协议。

本次交易中，POA协议、SPA协议与应收账款转让协议为本次交易的主要协议，已作为备查文件，本报告书仅披露上述协议对本次交易有重大影响的主要内容。正式签署的POA协议及其附属的草拟SPA、应收账款转让协议等协议为英文文本，为方便广大投资者阅读，本公司提供中文译本。在对中外文本的理解上发生歧义时，以英文文本为准。

一、POA 协议主要内容

（一）协议签订各方

受益人：Star SDL Investment Co S.à r.l.

要约人：上海锦江国际投资管理有限公司

（二）授予卖出期权

要约人向受益人作出一项收购标的公司的承诺。受益人接受该项承诺，行权条件满足后，受益人可以要求要约人签署SPA、应收账款转让等协议，履行收购承诺；相关行权条件未满足，或受益人选择放弃要求要约人履行收购承诺的权利，本次收购将被终止。

（三）行使卖出期权及期限

受益人应在工作理事会通报/征询程序结束后的五个工作日内行使卖出期权。卖出期权失效日为2015年2月28日，卖出期权将于失效日后一日的上午零点零一分（巴黎时间）自动失效。如在失效日之前，工作理事会通报/征询程序未结束，每一方可在失效日当天中午十二点（巴黎时间）或之前书面通知另一方将卖出期权的行权时期自失效日起延长两个月，即延长至2015年4月30日（称为“延长失效日”）。

如果工作理事会在失效日（含延长失效日）之前就本次交易给出其意见，则通报/征询程序结束；如果工作理事会未能于最后会议时间或最晚于延长失效日时给出其意见，且要约人已履行相关的所有义务，则可视作工作理事会已经事实上给出了不利的意见，从而结束了通报/征询程序。

在可行权状态，受益人通过向要约人发送行权信函的形式行使卖出期权。卖出期权一经行使不得撤销。

（四）排他承诺

受益人承诺，在协议生效日至受益人收到要约人发送的保证金银行电汇指引副本日（称为“触发日”）期间，不与除要约人以外的任何第三方签订任何有关本次交易或类此交易的协议；触发日起，受益人将终止与除要约人以外的任何第三方就本次交易或类似交易相关的任何讨论和商谈。

受益人还作出了类似的排他性承诺，适用于自触发日起至SPA协议签署日和失效日（或延长失效日）中较早之日的期间。

（五）违约责任

若直至延长失效日，在要约人已经遵守相关义务条款的前提下，受益人在达到行权条件而未选择行权，或草拟SPA协议中交割的先决条件尚未满足，或由于其自身原因在交割日时未成功实施交割，受益人应向要约人赔偿。

若要约人违反相关义务条款未成功履行交割，要约人应向受益人赔偿。

（六）协议转让

未经另一方事先书面批准，一方不得转让协议项下任何权利、利益或义务；但要约人可以向其指定的一个或多个关联方转让其在协议项下的任何或全部权利和利益。

（七）法律约束力

本协议构成要约人的一项确定且有约束力的承诺，当受益人行使卖出期权时，要约人应签订SPA和应收账款转让协议及按照其中的条款和条件完成该交易。

二、SPA 协议（草拟）主要内容

SPA协议为已正式签署的POA协议的主要附属协议之一，将于收到交易对方行权信函五个工作日内由本公司的收购主体与交易对方正式签署，其主要内容如下：

（一）协议签订各方

卖方：Star SDL Investment Co S.à r.l.

买方：卢森堡海路投资有限公司

（二）标的资产

标的资产为卢浮集团（GDL）100%的股权。同时，SPA协议约定，标的资产交割日，作为SPA协议附属的应收账款转让协议将生效，交易对方和其关联方对标的资产的应收账款将一并转让予本公司。

（三）交割日

交割条件：交易对方应已经从法国金融市场管理局（Autorité des Marchés Financiers）获得与资产剥离相关的豁免。

无条件日：交割条件得到满足的第一个工作日。

交割日：无条件日发生的月份的最后一个工作日（称为“最后工作日”）。若最后工作日是在无条件日之后的五个工作日之内，则交割日为无条件日所在月份下一个月的最后一个工作日。

（四）交易对价及支付方式

受制于因EBITDA调整而可能进行的交割后扣减，标的公司100%股权的购买价款预计为12.5亿欧元至15亿欧元之间的金额减去预估交割净财务债务的余额。在交割日，本公司将以电汇方式向交易对方指定的银行账户支付上述交易对价。

本次交易中，预估交割净财务债务主要包括标的公司及下属公司应付交易对方及其关联方的应收账款净值、应偿付的银行借款等，具体包括：

1、应收账款转让净值

应收账款转让净值是指：在交割日，标的公司及下属公司应付的属于向交易对方及其关联方融资性质的负债余额减去已由标的公司及下属公司向交易对方及其关联方预付的现金。

在交割日，本公司将以电汇方式向交易对方及其关联方指定的银行账户支付应收账款转让净值价款。

2、银行借款偿付金额

银行借款偿付金额是指：在交割日，标的公司及下属公司尚未偿还银行的贷款本金和产生的利息的总金额。

在交割日，本公司将以电汇方式向交易对方银行代理人指定的银行账户支付协议约定的借款协议偿付金额。

（五）本次交易对价的调整机制

标的公司股权价格存在调整的可能，具体调整机制如下：

1、EBITDA调整

如果标的公司2014年度财务报表（截至2014年12月31日前12个月期间的财务报表）确定的EBITDA低于协议双方事先确认的2014年度EBITDA的预计数额，则标的公司100%股权的价格进行调减，调减金额计算公式为：

$$(\text{2014年度EBITDA的预计数额} - \text{2014年度EBITDA的实际数额}) \times \text{约定倍数}$$

如果标的公司2014年度财务报表（截至2014年12月31日前12个月期间的财务报表）确定的EBITDA高于协议双方事先确认的预计数额，则标的公司100%股权的价格不作调整。

2、交割净财务债务调整

交割日后九十个工作日内，经独立审计或双方确认一致后的“交割净财务债务”金额与交割日时的“预估交割净财务债务”金额之间的差额，调整标的公司股权交易价格：

（1）交割净财务债务大于预估交割净财务债务，则二者之间的差额应在标的公司股权交易价格中相应调减；

（2）交割净财务债务小于预估交割净财务债务，则二者之间的差额应在标的公司股权交易价格中相应调增。

按照上述EBITDA调整和交割净财务债务调整机制，如果最终确定的标的公司100%股权购买价款高于预估购买价款，则买方应向卖方支付超出部分的金额；如果最终确定的标的公司100%股权购买价款低于预估购买价款，则卖方应向买方支付不足部分的金额。需支付的一方应在购买价款最终确定的十个工作日内，以即时可用的资金向另一方书面确定的账户支付相应款项。

（六）过渡期安排

过渡期：SPA协议签署日至交割日期间。

根据SPA协议的约定，过渡期内交易对方应当审慎运营和管理标的公司，保持标的公司的正常运营。交易对方应就过渡期内发生的事项及时告知本公司，并对涉及本次交易的披露材料进行更新。当过渡期内发生任何与交易标的的正常经营不相符的异常事件时，本公司有权向交易对方针对该事件造成的影响提起赔偿。

（七）资产剥离

在交割日前，交易对方应完成标的公司下属不在本次收购范围的部分资产的剥离工作。

（八）违约责任

在交割日前，交易对方如不遵守协议项下关于对标的公司日常经营、资产、人员安排以及与本次交易相关的其他保证条款，交易对方应赔偿本公司由此产生的实际损失。

本公司若违反协议中所作出的陈述和保证、许诺、约定或其他承诺，本公司将赔偿交易对方由此产生的实际损失。

（九）协议终止

本次交易的交割最后期限为2015年4月30日，若无条件日未于交割最后期限日或之前发生，则协议应于交割最后期限日之后的第五个工作日自动终止。

三、应收账款转让协议（草拟）主要内容

应收账款转让协议为已正式签署的POA协议的主要附属协议之一，将于收到交易对方行权信函五个工作日内由本公司的收购主体与转让人正式签署，其主要内容如下：

（一）协议签订各方

转让人1：Star SDL Investment Co S.à r.l.

转让人2：Star SDL Holdings S.à r.l.

受让人：卢森堡海路投资有限公司

（二）转让范围

应收账款的转让范围是指：在交割日，转让人对标的公司及下属公司的全部应收账款及由此享有的全部权利、权益和利益。

从协议签署之日起，各方同意转让人就上述应收账款不再享有任何权利。

（三）购买价款和支付方式

转让人依据SPA相关约定向本公司发出付款通知，本公司根据SPA相关约定支付相关价款。

（四）转让人保证

转让人向本公司保证，协议项下的应收账款均真实存在，并且转让人是上述应收账款的合法所有者，不存在限制转让的情形。

第六节 本次交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定

（一）本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

1、本次交易符合国家相关产业政策的规定

《中国旅游业“十二五”发展规划纲要》明确指出，坚持以培育主业清晰、发展路径明确、竞争优势明显的大型旅游集团为基本方向，依托有竞争力的旅游企业，实施强强联合、跨地区兼并重组、境外并购和投资合作及上市等途径，促进规模化、品牌化、网络化经营，通过市场培育形成一批拥有自主知识产权和知名品牌、具有较强竞争力的大型旅游企业集团，提高产业集中度。

2013年，国务院《政府工作报告》中明确提出：“加快实施‘走出去’战略，鼓励各类企业开展对外投资和跨国经营”。中国企业“走出去”发展，不仅可以帮助企业利用国内国外两个市场，在全球范围内配置资源，推动产业升级，而且有利于减少与欧美国家的贸易摩擦。因此，实施“走出去”战略意义重大，已经成为我国重要企业参与国际合作和竞争新的战略举措。

在此背景下，越来越多的中国企业正抓住新一轮国际产业调整的机会，通过境外并购的方式将产业链延伸至海外，积极参与国际竞争，逐步发展成为真正的全球性跨国企业。因此，锦江股份收购优质海外资产，进一步拓展国际市场，发挥规模经济优势，符合国家产业政策和宏观经济政策。

2、本次交易符合有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

本次交易标的公司的业务主要在中国境外运营，且在中国境内的销售额低于4亿元人民币，未达到《国务院关于经营者集中申报标准的规定》规定的申报标准，本次交易符合有关反垄断的法律和行政法规的要求。

本次交易标的资产为境外资产，不适用我国有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定。

（二）本次交易不会导致本公司不符合股票上市条件

本次交易为以现金购买标的资产，不涉及发行股份，不影响锦江股份的股本总额和股权结构，不会导致锦江股份的股权结构和股权分布不符合股票上市条件。

（三）本次交易的定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

1、本次交易标的的评估值

根据沪东洲资评报字[2014]第1156044号《企业价值评估报告书》，本次拟收购的交易标的的企业价值评估值为1,484,410千欧元，按照中国人民银行公布的评估基准日（2014年6月30日）汇率中间价（1欧元对人民币8.3946元人民币）折算后，折合人民币1,246,102万元。

2、从本次交易定价相对估值分析定价合理性

根据本次交易标的的行业属性，同时结合交易标的的定价确定方式，本次相对估值选择企业价值倍数作为相对估值法。

（1）本次交易作价相对估值水平

依据标的资产交易价格及2014年度（2013年7月1日至2014年6月30日）EBITDA，标的资产交易价格对应的企业价值倍数为12-15倍，锦江股份在购买标的资产前（2015年1月14日）对应的企业价值倍数为15.49倍。

综上，锦江股份本次收购前对应的企业价值倍数高于标的资产交易价格对应的企业价值倍数。

（2）与可比同行业上市公司相对估值情况对比分析

交易标的主营业务为酒店服务业，按照申银万国酒店行业选取，并剔除异常值进行比较分析，截至本次交易资产评估报告基准日2014年6月30日，同行业国内上市公司与交易标的的企业价值倍数对比如下：

证券代码	证券简称	企业价值倍数
000008.SZ	宝利来	34.01
000033.SZ	*ST 新都	42.60
000428.SZ	华天酒店	12.61

证券代码	证券简称	企业价值倍数
000524.SZ	东方宾馆	22.27
601007.SH	金陵饭店	29.26
交易标的		12-15

数据来源：Wind资讯

同时，根据评估报告的论述，国外酒店服务业上市公司的企业价值倍数统计如下：

对比公司	实例一	实例二	实例三	实例四	实例五	实例六	实例七
	雅高酒店	洲际酒店集团	千禧国敦酒店	Rezidor酒店集团	喜达屋	凯悦酒店	Choice国际酒店
所在国家	法国	英国	英国	瑞典	美国	美国	美国
企业价值倍数	10.4	15.5	9.8	10.4	15.1	15.5	15.4

数据来源：东洲评估报告

根据上述两份统计，交易标的与国外上市酒店的企业价值估值倍数相当，低于国内上市公司平均水平。综合比较本次交易标的的企业价值估值及目前国内外同行业上市公司情况，本次交易定价公允、合理。

本次交易的评估机构及经办评估师与锦江股份、控股股东及其关联方均无任何特殊的利害关系。评估机构本着独立、客观、公正、科学的原则完成本次交易的评估工作，并出具了相关评估报告。该等评估报告评估前提假设合理、评估方法恰当，因此本次交易标的价格具备公允性。

（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易对方为 Star SDL Investment Co S.à r.l.，持有依据法国法律成立的卢浮集团发行的 100% 的股份。根据交易对方在本次交易相关协议中的陈述与保证等条款、境外律师出具的法律意见书及法律结论，交易对方合法持有标的资产，其持有的标的资产不存在权属纠纷，并有权将持有的目标公司股权转让给买方。本次交易相关协议中约定了本次交易涉及的相关债权债务处理，均符合法定程序，不会对标的公司日常经营产生不利影响。因此，交易对方所持股权权属清晰，资产过户不存在法律障碍。涉及的债权债务处理符合当地的法律法规。

（五）本次交易有利于本公司增强持续经营能力，不存在可能导致本公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易的标的公司所处行业均为酒店服务业，与锦江股份主营业务一致。本次交易不会对公司的业务范围产生影响，公司的主营业务不会发生变化。

标的公司作为欧洲领先的酒店集团，拥有广阔的海外品牌供应渠道、经验丰富的管理团队和先进的业务模式。如果收购完成后整合顺利，双方将可以实现优势互补，发挥协同效应，有利于公司做大做强，增强持续经营能力。因此，本次交易不会导致本公司重组后存在主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

（六）本次交易有利于本公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易前，锦江股份在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东、实际控制人及其关联人保持独立，信息披露及时，运行规范，未因违反独立性原则而受到中国证监会、上海证监局或上交所的处罚。

同时，本次交易不属于关联交易，标的资产在业务、资产、财务、人员、机构等方面与锦江股份的控股股东、实际控制人及其关联人保持独立。因此，本次交易不会导致上市公司的控制权及实际控制人发生变更，上市公司将继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立。

（七）有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，锦江股份已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规及中国证监会、上交所的相关规定，在《公司章程》的框架下，设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，并建立了比较完善的内部控制制度，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法行使职权。

本次交易完成后，锦江股份将继续依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求，锦江股份已按照《公司法》、《证券法》及中国证监会的有关要求，建立了健全的组织结构和完善的上市公司法人治理结构。

本次交易完成后，公司将继续保持健全有效的法人治理结构，并将依据相关法律、法规和《公司章程》的要求不断进行完善。

二、独立财务顾问和律师对本次交易是否符合《重组管理办法》的意见

本次交易的独立财务顾问认为：本次交易方案符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的规定。

本次交易的律师认为：本次交易方案符合《重组管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

第七节 管理层讨论与分析

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析

本节除非特殊说明，相关财务数据均为合并报表数据。

（一）本次交易前上市公司财务状况分析

1、资产负债表摘要

单位：万元

项目	2014年6月30日	2013年12月31日
流动资产	81,287.86	87,688.16
非流动资产	598,347.36	620,618.52
资产总计	679,635.23	708,306.68
流动负债	232,432.55	237,357.93
非流动负债	28,017.92	32,868.41
负债合计	260,450.46	270,226.34
股东权益	419,184.76	438,080.34
其中：归属于母公司所有者权益	416,405.64	434,363.41

2、资产结构分析

截至2014年6月30日，上市公司资产总额为679,635.23万元。其中，流动资产总额81,287.86万元，占资产总额的11.96%；非流动资产总额598,347.36万元，占资产总额的88.04%。其中，非流动资产以可供出售金融资产、固定资产和长期待摊费用为主，分别占非流动资产总额的13.25%、46.54%和22.87%；其中，可供出售金融资产与2013年12月31日相比减少21.23%，主要系2014年上半年出售可供出售金融资产及期末可供出售金融资产公允价值下降等所致。上市公司主要从事酒店服务业务，需要购买或自建房屋并对购建、租入的房屋投入装修成本以维持运营，固定资产占比较大。

3、负债结构分析

截至2014年6月30日，上市公司负债总额为260,450.46万元。其中，流动负债总额232,432.55万元，占负债总额的89.24%；非流动负债总额28,017.92万元，占负债总额的10.76%。流动负债以短期借款、应付账款为主，分别占流动负债总额的57.22%、20.17%，均系上市公司流动资金贷款和日常经营负债，

构成合理，不存在重大非经营性负债。

4、资本结构与偿债能力分析

截至 2014 年 6 月 30 日，上市公司资产负债率为 38.32%，与所处行业经营特征较为吻合。从资产负债率水平分析，上市公司财务风险偏低，资产负债率处于相对稳健状态。由于上市公司负债以经营性负债为主，违约风险较低。

偿债能力方面，截至 2014 年 6 月 30 日，上市公司的流动比率和速动比率分别为 0.35 和 0.32，短期偿债能力有待改善，主要系 2013 和 2014 年上市公司因业务发展需要从银行和非银行金融机构短期借款 133,000.00 万元。2014 年上半年，上市公司的利息保障倍数为 8.89，指标相对合理，债务违约风险较小。

（二）本次交易前上市公司经营成果分析

1、利润表摘要

单位：万元

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度
营业收入	136,855.28	268,441.09
营业成本	14,137.31	30,075.56
营业利润	22,154.40	46,970.77
利润总额	23,706.81	49,664.79
净利润	18,794.19	38,215.03
归属于母公司所有者的净利润	18,626.33	37,747.33

2、收入、利润变动分析

2014 年上半年，上市公司实现合并营业收入 136,855.28 万元，比上年同期增长 13.73%。实现营业利润 22,154.40 万元，比上年同期增长 13.33%。实现归属于上市公司股东的净利润 18,626.33 万元，比上年同期增长 10.83%。经营业绩同比变动的主要因素包括：合并营业收入的同比增长，主要是上市公司有限服务酒店业务收入和食品及餐饮业务中团膳业务收入保持增长。

营业利润和净利润的同比增长，主要受五个因素变动的影响：一是上海肯德基经营业绩与上年同期相比，得到明显改善。2014 年上半年，上市公司取得投资收益 2,643 万元，上年同期因主要受鸡肉原料事件和人感染 H7N9 禽流感疫情等影响产生投资损失 3,321 万元；二是上市公司各持有 8%股权的苏州肯德基、

无锡肯德基和杭州肯德基股利合计比上年同期减少 2,451 万元；三是上市公司于 2014 年上半年取得可供出售金融资产项下出售税前收益和现金股利收入合计 10,298 万元，同比增加 3,937 万元；四是 2014 年上半年，新亚大酒店、新城饭店、南华亭宾馆和金沙江宾馆合计发生亏损 2,819 万元，比上年同期增加亏损 1,731 万元；五是 2014 年上半年，上市公司发生利息支出 3,433 万元，同比增加 3,300 万元。

二、交易标的行业特点和经营情况的讨论与分析

（一）标的公司所属行业的基本情况

1、标的公司所属行业

本次交易的标的资产为卢浮集团（GDL）100%股权，GDL 主要从事酒店管理业务。根据证监会《2014 年 3 季度上市公司行业分类结果》，标的公司属于上市公司所属的 H 类住宿和餐饮业中的 H61 住宿业。住宿业是指为旅行者提供短期留宿场所的活动，有些单位只提供住宿，也有些单位提供住宿、饮食、商务、娱乐一体的服务，本类不包括主要按月或按年长期出租房屋住所的活动。随着国内旅游业规模的快速提升以及全球化经济的深入发展，大量国际知名的星级酒店进入我国市场，国内逐渐借鉴学习了国际先进的行业经验和管理模式，形成了以全服务酒店（full service hotel）和有限服务酒店（limited service hotel）为主要分类的发展格局。因此，住宿业又称酒店业。

2、所属行业的管理体制

法国酒店行业实行政府部门监管和行业自律相结合的管理体制，具体情况介绍如下：

（1）政府部门

法国政府在维护自由竞争原则的前提下，对市场经济进行有序干预。流通主管部门为经济、财政与工业部（以下简称“经财部”），对法国国内 22 个大区和各省实行上下垂直的经贸管理体制。同时，法国政府还设置了一些国家级和部门协调机构，行使协调、监督、顾问等职责。

法国经财部是流通主管部门，也是法国最重要的政府综合经济贸易管理部

门，负责制定国家经济、财政、流通、海关、外贸、工业、能源、原材料、邮政、旅游方面的政策法规，统一管理生产、流通、内贸、外贸、财政税收、海关、中小企业及手工业等经济贸易事务。经财部职能领域广泛，其中内贸流通的管理职能主要在竞争力、工业和服务业总司，竞争、消费和反欺诈总司，国库总司，统计研究总司等部门，负责经济政策制订、市场法规建设、维护竞争秩序、保护消费者权益、相关行业管理、商业网点法规执法和公共商业政策、协调政府与企业关系、统计并研究内贸行业相关数据及信息、国际谈判等。

同时，根据法国政府 2005 年 8 月 22 日颁发的第 2005-1031 号政令，法国在其国内 22 个大区设立企业、竞争、消费、劳动和就业局，负责管理地方贸易，同时接受经财部和大区政府的领导。

此外，法国政府注重各部门的协作，建立了各个层次的协调机制，运作有序。在国家经济体制内，存在独立的协调委员会，直接与政府对话；在政府经济部门体制内，设置有参与跨部门跨行业的政策协调和协同管理职能的司局。

（2）行业协会

法国市场经济历史悠久，中介组织健全，各个行业都拥有自己的协会组织，分工细致，在行业内外有较大影响力。法国的行业协会分为以下两类：

一类为商会体系，包括农会、商会和手工业会，是法国最重要的市场中介组织，属于国家公共事业机构，也是地方经济权利的代表机构，履行企业登记注册及变更、服务咨询、教育培训、重要商业基础设施建设、经营及管理职能，并受政府委托管理商校。目前，法国有近 160 个工商会，成立于 1803 年的巴黎工商会是法国和欧洲最大的工商会组织。

另一类为行业联合会，包括法国商业和零售业企业联合会、全国服务业联合会、法国特许经营联合会、法国酒店业联合会、法国食品零售业联合会、法国远程销售企业联合会，等等。联合会主要从经营环境方面为企业服务，其主要作用为：代表企业与各级政府就规划、法规制订、安全等方面的决策进行对话；代表会员企业与供应商、生产企业或其行业公会进行谈判；制订行业规范或行业公约，开展行业自律；交流信息和经验等。行业公会制订的行业规范或行业公约履行立法程序经政府部门公布后，具备法律效力，企业必须执行，否则将受法律追究；

未经政府部门公布的行业规范或行业公约，企业（不限于会员企业）自愿执行。

（3）相关法规

①法国与外商投资有关的法律及法规

法国货币及金融守则（French Monetary and Financial Code）规定，法国对外商投资实施自由政策，但也有所限制。该守则已界定须向法国有关部门申报或获授权的有关外商投资类别，其中投资位于法国的房地产前无须向法国有关部门申报或获得授权。然而，根据法国货币及金融守则第 R152-3 条，一个非法国实体收购法国房地产的金额超过 15,000,000 欧元，须向法兰西银行申报，该申报作统计用途并计入外商投资。根据法国货币及金融守则第 L141-6 条及法兰西银行货币委员会总理事会第 2007-01 号决定第 5 条，须申报的资料有：(i)外国投资者的资料；(ii)卖方的资料；(iii)经营本身的数据(日期、性质、金额)；(iv)拥有至少 10%股份的股东数据；(v)经营融资的数据；及(vi)其他数据；该申报须于经营完成后 20 日内落实。根据法国货币及金融守则第 L165-1 条及法国海关法典第 459 条，如没有遵守有关法规，则会被处以五年监禁、遭扣押及没收财产。

②法国与房地产有关的法律及法规

（i）物业权制度

在法国，物业权将于已指定某处物业的永久权益或其他不动产权益的相关协议于按揭及土地登记处登记后，予以确认。根据 1955 年 1 月 4 日的法令，销售合同副本须交至按揭及土地登记处，以对第三方强制执行有关销售。若未进行有关登记，则该物业的转让将不会对第三方强制执行，但仍对各订约方具效力。若多名买方就同一物业产生冲突，则首名登记其销售合同的买方享有优先权。法国法律规定，为证明该产权，必须告知物业权来源，登记时须提供至少于销售契据前 30 年确立物业权的物业权来源。

（ii）物业转让

法国法律规定，物业转让于销售当日实时进行，于各方签订销售合同时发生，该地块及该土地上已竣工的楼宇将同时自动转让予买方。根据法国民法典第 1614 条，买方将于物业转让日期（即上述销售合同的签署日期）享有该物业。

③与酒店有关的法律及法规

根据法国建筑物和住房法典第 R123-3 条，向公众开放楼宇的经营者须时刻遵守安全法规，在巴黎经营酒店须向警察局作出经营申报。

(i) 该物业作为酒店开放的授权

根据法国建筑物和住房法典第 R123-45 条，向公众开放楼宇前，经营者要求警察局授权以开放楼宇。根据第 R123-46 条，相关授权将于特别安全委员会探访及检查后授出。为取得开放授权，楼宇必须符合安全规定。

(ii) 向公众开放的酒店

向公众开放的楼宇须由主管公共安全委员会定期视察，行政部门将确认该建筑是否符合消防安全法规及无障碍残疾人准则，并对楼宇作出改善及改建的建议。

(iii) 星级酒店评定令

根据旅游法（Tourism Code）第 L311-6 条，区分一星级酒店至“顶级奢华”的五星级酒店的星级（酒店）评定令并非强制命令，可由经营者自主酌情决定。为申请评定星级，经营者须请求获认可监管部门或机构参观营业场所，该部门随后将发放“参观证书”。然后，法国旅游发展署将根据参观证书的结果发布星级评定令及经旅游部长批准的官方等级表。

(iv) 相关营业执照

根据第 L3331-1 条及法国公共卫生法典，在营业场所出售或提供酒为主要或从属活动的任何机构须取得售酒执照。经营者在完成酒精及有关酗酒、未成年人、公共场所酗酒及责任的特殊课程后，须申请营业许可证，并向市政厅申报，以取得售酒执照。

综上，法国，如其他欧洲国家一样，对酒店业的法律管制相对较宽松，导致法国的酒店行业竞争较为充分，市场化程度较高。

3、所属行业的发展现状

(1) 世界酒店业的发展概况

金融危机后，全球酒店业增速放缓，其中高档酒店市场增速显著下降。根据摩根大通 2009 年的全球酒店业研究报告显示：2009 年 1 月，美国、非洲、亚太和欧洲的全球每间可用客房平均收益（RevPAR），分别下降 7.7%、15.9%、28.3%和 30.8%；各大洲平均每日房价波动情况不一，其中非洲提高 6.9%，美国、亚太和欧洲分别降低 6.1%、12.2%和 22.5%。2013 年以来，伴随着全球经济的逐步复苏，全球酒店业，特别是欧、美酒店业正逐渐复苏。

经过近十年的发展，世界酒店业的格局相对固定，美国酒店集团温德姆、万豪、希尔顿等 8 家酒店集团位于前 10 名，占据全球酒店集团的主导地位。从目前的世界酒店业发展格局来看，欧、美酒店集团，特别是美国的酒店集团发展较为成熟。其中，美国连锁酒店占全部酒店的比重较大，高达 68%，亚太地区这一比率为 33%，欧洲为 28%。

（2）法国酒店市场的现状

根据联合国世界旅游组织资料，过去五年中，法国的访客人次均位居世界第一。2009 年至 2013 年，法国的国际访客人次稳定增长，年平均复合增长率为 2.57%。

年份	2008	2009	2010	2011	2012	2013
到访法国人次 (百万)	79.2	76.8	77.6	81.6	83.0	85.0

欧洲作为全球最大的酒店市场，在客房数量上排名第一（约 680 万间，相当于全世界客房总量的三分之一）。其中，作为全球位列第一的旅游目的地，法国酒店业较为发达，法国拥有大约 60 万间客房，是继意大利和德国之后，西欧第三大的酒店市场。

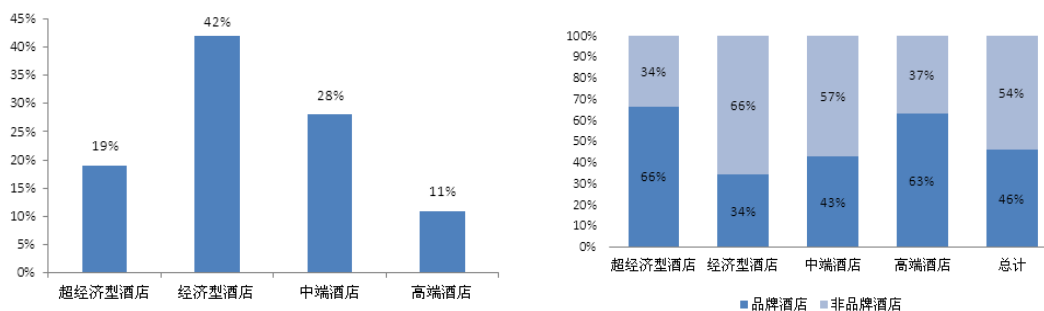
根据法国工业和服务业竞争力总司（DGCIS）数据显示：截至 2013 年底，法国全境共有酒店 17,140 家，其中含星级评定的酒店 12,224 家，占全部酒店数量的 71.32%，酒店总数较 2012 年新增 159 家。从分布上看，1-3 星酒店合计 10,531 家，占全部酒店数量的 61.44%，占含星级评定酒店数量的 86.15%。

法国全境共有酒店房间 627,313 间，其中含星级评定的酒店房间 455,048 间，占全部酒店房间数量的 73.48%，酒店房间总数较 2012 年新增 7,991 间。从分布上看，1-3 星酒店房间合计 384,406 间，占全部房间数量的 61.28%，占

含星级评定酒店房间数量的 84.48%。

从经营形式上看，法国连锁酒店合计 3,307 家，拥有房间 264,184 间；独立经营酒店 13,833 家，拥有房间 363,129 间。

从旅客入住情况看，2013 年共有 19,787 万人入住过夜，其中法国国内游客 12,588.63 万人，入境游客 7,199.16 万人，分别占总过夜人数的 63.62% 和 36.38%。入境游客入住 1-3 星酒店 3,927 万人次，占全部入住人数的 54.54%；入住连锁酒店 1,638 万人次，占全部入住人数的 49.13%。从入住率看，入境游客入住时间普遍高于国内，平均入住时间为 2.16 天。其中 1-3 星平均入住时间分别为 1.63 天、1.73 天和 1.82 天，入境旅客分别高出国内旅客入住时间 0.1 天、0.37 天和 0.53 天。



法国酒店市场长期被 Accor、Best Western 和 Louvre 等少数大品牌主导着，这些品牌大约占到法国酒店总数的 60%。法国酒店市场中，有限服务酒店占酒店总数的 62%，品牌酒店客房的占有率 46%。然而，相较于超经济型酒店，经济型酒店市场占有率大，品牌渗透率较低，未来这一细分市场的连锁经营模式有望得到爆发式增长。

（3）新兴经济体酒店市场现状

2008 年金融危机爆发后，包括欧元区在内的世界发达国家的经济进入调整阶段，而新兴经济体则相对活跃，其保持着较高的经济增速。对全球经济增长的贡献率达到 70% 以上。据 IMF 统计，2012 年，新兴经济体在世界经济所占比重已达到 41%；国际贸易中的比重在过去 25 年中提高了 25%，达到 40%。虽然近期新兴经济体的经济增速趋于缓和，但在未来仍有较大的发展空间。IMF 预测，2014 年新兴市场与发展中国家经济将增长 5.1%，2015 年至 2018 年的年平均

增长率可达 5%以上。

受益于爆发增长的国内外需求，一些新兴经济体酒店市场高速发展。Business Monitor International（BMI）预计在未来 5 年中，巴西酒店餐饮业产值的年复合增长率将达到 7.8%，中国、印度的酒店数量增长速度将分别达到 7.5%和 6.3%。这一市场的高速增长为国际连锁酒店品牌向新兴市场及发展中国家拓展、扩大连锁经营规模提供了机会。

（4）酒店业并购与集团化、国际化和品牌化发展

近年来，在全球经济增长放缓的背景下，酒店行业并购业务却呈现加速扩张态势，主流酒店企业朝着复合型酒店集团的方向深入发展。复合型酒店集团，即酒店集团与其他酒店集团或非酒店业企业集团通过资产融合、法人持股、人员派遣、市场契约等方式构成的集团有机体。近几年，国际品牌通过收购本土品牌占领中国市场、民族品牌通过收购洋品牌走出国门，国际酒店行业在国内外的双向战略投资战略全面打开，投资呈现“跨洲际分布、全品牌覆盖”的特点，收购内容日趋多样，既包括传统的经济型酒店、商务型酒店，也包括旅游度假村、休闲度假酒店等类型。

4、所属行业的发展趋势

（1）未来几年行业收入将保持增长

据 IMF 的官方统计，自 2012 年触底以后，2013 年世界主要经济体增速全面企稳，欧盟名义 GDP 增速为 4.2%，新兴经济体名义 GDP 增速为 5.8%，并有望在未来几年中保持强劲的增长势头。此外，全球消费水平自 2012 年的低谷不断回升，2013 年欧盟和新兴经济体居民消费支出同比增长 4.1%和 6.7%。据世界旅游组织统计，自 2000 年到 2013 年，全球年出境游客数量从 6.77 亿人次增长到 10.87 亿人次，年均复合增长率达到 3.7%。该组织预计到 2020 年和 2030 年，全球年出境游客数量将分别达到 13.60 亿人次和 18.09 亿人次。

酒店业的收入具有较大的弹性，其中，游客出游需求和宏观经济环境是影响酒店客房需求量的两大驱动因素。统计显示，GDP 增速每增长 1%，酒店的 RevPAR 就会有 2%-2.5%的提升。随着全球经济的逐渐企稳、出境游人次的增

长以及游客生活水平的不断提高，预计欧洲及新兴经济体酒店市场未来的客房需求将有所增长，酒店的收入将有所提升。

（2）有限服务酒店的市场需求不断扩大

自 2009 年以来，欧洲酒店可租客房平均收入（RevPAR）持续复苏，有限服务酒店市场需求呈现明显的反弹态势，并且与高级酒店相比，有限服务酒店市场的客房平均收入（RevPAR）相对稳定，受经济环境波动的影响较小。

2000 年至 2013 年，有限服务酒店的客房数量在欧洲的市场份额从 20.5% 增长到 25.1%，并有望随着行业的不断成熟而持续增长。欧洲酒店市场的主要国家中，法国的有限服务酒店的市场份额达到 62%；德国的有限服务酒店客房数量自 2000 年以来增长稳定，2013 年的有限服务酒店客房数量增长 7.8%，而同期德国酒店市场的客房数量仅增加 1.5%；英国的有限服务酒店客房数量的市场份额从 2000 年的 20% 上升至 2013 年的 43%。

在欧洲酒店市场中，行业的发展与宏观经济形势相关度较高。有限服务酒店的市场份额不断扩大与该细分市场在应对不同经济形势下的良好表现密切相关。对 2000 年以来欧洲酒店市场的研究表明，相较于高档酒店，有限服务酒店的 RevPAR 随宏观经济波动率低，但却有更好的增长率。2000 年到 2013 年，全行业的 RevPAR 年均增长率为 1.7%，而有限服务酒店的年均增长率为 3.1%。预计未来两年内，有限服务酒店的 RevPAR 增长率增速仍将高于行业整体水平。

（3）酒店行业向欧洲市场进行品牌渗透的趋势愈加明显

近年来，欧洲主要发达国家的酒店市场都有品牌化的趋势，向不同的洲际区域市场渗透不同品牌的酒店类型：2000 年以来，德国的品牌连锁酒店客房数增长了 51%，品牌渗透率达到 30%；同期，英国的品牌连锁酒店客房数增长了 69%，品牌渗透率达到 40%；同期，波兰的品牌连锁酒店客房数在过去几年保持着强劲的增长，其中，2013 年增长 12.9%，品牌渗透率逐步赶上了欧洲的平均水平。目前，欧洲品牌连锁型酒店的渗透率仅占 28%，与北美和亚太等其他主要市场存在较大差距，未来品牌连锁酒店向欧洲市场渗透的潜力空间巨大。

5、影响行业发展的有利和不利因素

（1）影响行业发展的有利因素

①欧元区经济逐步复苏

欧元区经济近期呈现回暖复苏迹象，2014年一季度GDP同比增长0.9%，环比增长0.2%。经济增速较前一季度加快，其中居民消费已经持续半年实现弱增长。欧洲经济目前正进入良性循环的轨道。此前在外需的带动下，欧洲工业部门复苏的脚步加快，企业扩张意愿最近在就业市场上初步得到显现，而对就业市场回暖的预期令内需出现了复苏的迹象。

在欧元区总体复苏的趋势下，其内部各国经济复苏的速度却不尽相同。其中，2014年德国实现强劲复苏，经济增速有望达到2%，居欧元区首位；法国虽然面临周期性、结构性矛盾，但仍将实现1%左右的经济增速，仅次于德国，OECD（经济合作与发展组织）在11月综合领先指标显示，法国经济将继续维持稳定增势；预计法国在2015年GDP增速保持在1.4%左右，并且失业率将进入下行通道。

②出境游客人数增长导致客房需求增加

2013年，全球出境旅游达到10.87亿人次，并有望持续增长。其中欧洲旅游市场情况超出预期，国际旅客增长6%，其中欧洲中东部增长7%。数据显示，2013年赴欧洲旅客的增长速度超出2000-2012年平均增长速度2.7%的两倍。2013年世界旅游组织全球旅游趋势报告预测显示，2014年欧元区的旅游人次将增长2.3%，旅游收入将增长2.8%，旅游住宿将增长1.6%。

中国作为世界第一大出境旅游消费国，其出境旅游的快速增长也将为欧洲旅游业带来巨大的机遇。2013年，中国游客赴英国49.06万人次，同比增长20.8%；赴法国共计42.21万人次，同比增长14.2%；赴德国41.51万人次，同比增长10.2%。预计到2015年，赴欧洲游客数量有望增至450万，2020年将达到860万左右，预计将为欧洲酒店业带来每年20亿欧元的收入。

③政府扶持政策

法国政府历来欢迎外国投资，具有较为稳定、可靠、安全的商业氛围。法国政府每年投入大量资源吸引外国投资，通过政策激励来促进国际贸易，并建立外国投资者的支持机制。2013年，法国政府通过了《竞争力和就业税贷款》（CICE）

法案，以期通过削减劳动力成本和公司税负，使企业获得更多的资金支持和投资收益。2014年6月，法国召开旅游业大会，宣布了促进旅游业发展的一系列新举措，旨在为法国旅游再度注入活力，将旅游业打造成重要的战略产业。

④欧洲当地便利的交通

欧洲的旅游交通十分发达，机场设施十分齐备。在德国的法兰克福机场，年旅客吞吐量超过4,000万人次，是世界第二大航空港，候机楼内各种各样的免税店、酒吧、餐厅、邮电所、退税处一应俱全。法国已经形成密布全国的高速公路网络，并与周边国家的高速公路和高速铁路网络相连。此外，法国航空运输业发达，拥有在欧洲航空运输市场上具有枢纽地位的巴黎戴高乐国际机场以及在海运市场上具有重要地位的勒阿佛尔和马赛两个港口。

（2）影响行业发展的不利因素

①受不确定因素的影响较大

旅游行业的发展难以避免一些不确定性因素和突发事件的干扰，诸如金融危机、自然灾害、恐怖袭击以及政权更替等都会导致旅游需求下降，给旅游业发展带来负面影响。酒店行业与旅游行业密切相关，如发生上述突发性事件，会给酒店业造成严重的不利影响。

②受经济波动的影响较大

酒店行业的经营容易受到经济波动的影响，若未来几年经济复苏过程不及预期或发生重大的负面经济事件，欧洲酒店行业可能面临需求下降，导致经营状况走低的不利影响。

6、行业进入壁垒

（1）酒店品牌及影响力

酒店品牌是酒店的第一生命力，一个酒店的品牌和声誉通常需要较长时间来培养。知名的酒店品牌对于消费者而言往往代表着优质的硬件设施、出色的服务品质以及舒适的入住体验，可以使酒店企业在激烈的竞争中脱颖而出。随着消费水平的提升，消费者会越来越重视在酒店的入住体验，领先的大型酒店企业在提供优质服务方面通常有更加丰富的经验，从而能进一步巩固自身的品牌及影响

力，进一步抬高行业进入壁垒。

（2）预订网络和顾客维护计划

随着移动互联网的普及，越来越多的消费者选择通过各种移动设备的客户端在网上预订客房。因此，现代酒店企业除了传统的采购、市场营销、员工培训等具有规模效应外，旗下各品牌的各个酒店可以共享统一的网上预订平台和会员计划，能够节省大量的销售推广支出，锁定目标客户并了解其需求。预订网络需要有专业的人才进行设计和维护，需要较高的成本和投入。此外，专业的客户积分维护计划能够有效提高顾客的忠诚度，给行业新进入者以较高的壁垒。

（3）自有物业及选址

在酒店行业中，优质的地理位置属于稀缺资源，是酒店经营的关键成功要素。良好的地理位置、便利的交通设施能够有效的提高酒店的入住率以及受关注程度，能显著提高酒店的竞争力。

酒店选址的优劣受到城市的游客数量、周边旅游业的发展程度、城市交通规划等多重因素的影响。成熟的旅游城市或景区的核心位置大多已被现有的酒店占据，新进入者很难获得优质的物业资源。另一方面，优质地段的稀缺性会导致较高的物业租赁价格，极高的经营成本以及消费者先入为主的观念对新入者带来较大的运营压力。主要市场可供发展酒店的房地产匮乏构成进入市场的重大壁垒，新进入者若要消除相应的行业壁垒，往往需要花费较大的经济和时间代价。

（4）管理经验与人才资源

随着现代服务业的进一步发展，酒店消费者对经营管理水平的要求逐步提高。酒店行业必须建立起科学完善的组织架构，配备标准化的业务流程以及专业的管理团队。对酒店而言，酒店的战略制定、品牌组合、市场营销、人力资源、信息系统和财务管理等方面，均对管理层的水平提出了较高的要求。管理理论与信息技术的持续发展，要求酒店的管理者必须紧跟时代潮流，掌握最新的管理理念和信息技术，才能使酒店保持稳定发展的状态。同时，富有管理经验的优秀人才需要较长的培养周期，酒店企业对存量人才的激烈竞争说明了高级管理人才的稀缺性。因此，具有丰富行业经验的经营管理团队对新进入者构成了一定的进入壁垒。

7、行业特有的经营模式

经济型酒店的经营模式主要为直营和加盟特许经营。

（1）直营模式

酒店集团通过自有物业或租赁物业的形式，独立经营酒店，使用集团旗下特定的品牌进行酒店的经营。酒店收入的主要来源为客房收入及餐饮收入，拥有长期而稳定的业绩收入和抗风险能力。

（2）加盟特许经营模式

①特许经营

特许经营是以特许经营权的转让为核心的一种经营方式，酒店管理集团利用自己的专有技术和品牌与酒店业主的资本相结合，逐步扩张品牌酒店的经营规模。酒店管理集团通过授予特许经营权的方式，将所拥有的具有知识产权性质的品牌名称、注册商标、定型技术、经营方式、操作程序、预订系统及采购网络等无形资产的使用权转让给受许酒店，并一次性收取特许经营权转让费或初始费，以及每月根据营业收入而浮动的特许经营服务费（公关广告费，网络预订费，员工培训费，顾问咨询费等）。

②受托管理

在受托管理的经营模式中，酒店管理集团通过与酒店业主签署管理合同来约定双方的权利、义务和责任，以确保管理集团能以自己的管理风格、服务规范、质量标准和运营方式来向被管理的酒店输出专业技术、管理人才和管理模式，并向被管理酒店收取一定比例的基本管理费（一般为营业额的 2%至 5%）和奖励管理费（一般为毛利润的 3%至 6%）。

8、行业技术水平及特点

国家旅游局 2010 年 10 月发布并自 2011 年 1 月 1 日实施的《旅游饭店星级的划分与评定》（GB/T14308-2010）规定：“一星级、二星级、三星级饭店是有限服务饭店，评定星级时应对饭店住宿产品进行重点评价；四星级和五星级（含白金五星级）饭店是完全服务饭店，评定星级时应对饭店产品进行全面评价。”

《旅游饭店星级的划分与评定释义》对有限服务饭店与全服务饭店进行了区分：

“有限服务饭店强调饭店住宿的核心功能，关注价格与质量的性价比，……与有限服务饭店相区别，全服务饭店高度重视饭店功能配置和服务项目的完整性，强调饭店环境、氛围与服务的整体协调性，关注宾客的全面感受与价值体现。”

根据酒店的功能设置，酒店可分为有限服务酒店和全服务酒店。全服务酒店是指以齐全的饭店功能和设施为基础，为客人提供全方位优质周到服务的酒店，即提供配有诸如多功能厅、宴会厅、会议室、商务中心、游泳池、健身房和各式餐厅服务的酒店。

有限服务酒店指以适合大众消费，突出住宿核心产品，为客人提供基本的专业服务的酒店。相对于全服务酒店而言，有限服务酒店仅提供有限的服务项目，强调饭店住宿的核心功能，关注价格与质量的性价比，在设备配置、组织结构、饭店服务等方面具有与星级酒店不同的特点。有限服务酒店含经济型酒店和有限服务商务酒店。

9、行业周期性、区域性和季节性特征

（1）周期性特征

酒店行业容易受到经济波动的影响，呈现很强的周期性，且弹性较大。2008年，受到国际金融危机的影响，欧洲地区经济出现负增长，同年酒店行业的RevPAR下降了15%。而随着近年来欧洲经济的逐步企稳，欧洲酒店行业的RevPAR有明显的回升。

（2）区域性特征

目前，欧洲拥有全球最庞大的酒店市场，酒店客房数约680万间。呈现明显的区域特征，西欧的酒店密度显著高于东欧。其中意大利、德国、英国、法国和西班牙等主要市场占据了整个欧洲市场的54%，区域集中程度较显著。

国家	意大利	德国	英国	法国	西班牙	合计
客房总量（万）	100	80	70	60	60	370

（3）季节性特征

酒店行业营业收入和利润具有很强的季节性。不同地区酒店营业收入的季节性波动，会随着当地的风俗和消费者习惯而有所不同。一般来说，每年六七月份

是欧洲酒店行业的旺季，营业收入和利润达到全年最高水平。

（二）标的公司的经营情况

根据经审计的 2013 和 2014 财年的利润表可知，标的公司在 2013 和 2014 财年的经营情况总体平稳，其中，营业收入由 2013 财年的 4.55 亿欧元下降至 2014 财年的 4.44 亿欧元，同时，非经常性损益前的营业利润由 2013 财年的 5,079 万欧元上升至 2014 财年的 6,264 万欧元，呈平稳上升的态势；净利润由 2013 财年的 3,122 万欧元降至 2014 财年的-2,247 万欧元，主要系标的公司自 2013 年下半年开始资产重组而在 2013 和 2014 财年产生了不同程度的非经常性的处置利得或损失，这样的利得或损失在重组完成后的将来不再会发生，其中，2013 财年产生了包括赢得 JJW 诉讼在内的营业外利得 4,213 万欧元，而 2014 财年产生了包括处置“Renaissance”项目在内的营业外损失 3,898 万欧元。

国际财务报告准则 (单位：千欧元)	2013 年 7 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日	2012 年 7 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日 (已重述)
收入	444,193	455,217
非经常性损益前的营业利润	62,643	50,792
其他营业损益	(38,978)	42,129
营业利润	23,665	92,921
税前利润	(7,223)	50,229
所得税费用	(15,246)	(19,008)
净利润	(22,469)	31,221

标的资产 2014 财年非经常性损益主要包括：

项 目	2014 财年（单位：千欧元）
资产处置	915
与“Renaissance”项目有关的净收入	(14,406)
资产减值损失	(17,379)
裁员计划和重组	(4,151)
或有负债	(6,158)
其他	2,200
合计	(38,978)

上述非经常性损益中：

（1）与“Renaissance”项目有关的净收入

处置意图：标的公司决定采用轻资产的运营模式，自 2013 年下半年开始推

行“Renaissance”项目，将部分经营业绩相对较差的酒店出售，这些酒店在出售后以加盟的形式来运营；

处置对价：32,000 千欧元；

处置出现亏损的原因：出售价格低于账面价值，导致净损失 14,406 千欧元。

（2）资产减值损失

西班牙、意大利和英国地区的部分经济型酒店受当地经济环境的影响经营业绩较低迷，因而，计提相应的资产减值损失 17,379 千欧元。

本次交易后，本公司将加强对标的公司的业务整合，继续大力开发法国以外的市场及客户，致力于提升标的公司在法国以外的经营绩效。因此，本公司认为，相关资产已经计提了充分适当的减值损失，标的公司账面的相关资产不存在显著的减值风险。

（3）裁员计划和重组

本次交易前，标的公司资产剥离发生裁员，产生一次性裁员补偿支出 4,151 千欧元。

（4）或有负债

本次交易前，标的公司资产剥离发生裁员，为将会产生的相关费用计提预计负债 6,158 千欧元。

（三）行业地位及竞争格局

GDL 在有限服务酒店细分行业中表现较为突出。GDL 旗下的三大有限服务酒店品牌在欧洲排名靠前，在欧洲市场份额较大。截至 2014 年 6 月末，欧洲地区有限服务酒店主要品牌情况如下：

品牌	所属集团	细分行业	位置	酒店数量	房间数量（千间）	主要地区
	ACCOR	经济型	市郊/市中心	713/466/185	76.4/40.2/14.5	法国、德国、英国、西班牙、比利时、瑞典、波

						兰
	LHG	经济型	市郊/市中心	383	25.0	法国、英国、荷兰、波兰、西班牙、比利时
	B&B hotels	超经济型/经济型	市郊为主	308	24.0	法国、德国、意大利、波兰、葡萄牙
	LHG	超经济型	市郊	251	18.0	法国、波兰、比利时、荷兰、西班牙、英国
	ACCOR	超经济型	市郊	238	17.9	法国、德国、英国、西班牙
	LHG	经济型	市郊为主	237	14.5	法国
	Dynamique	超经济型/经济型	市郊	110	5.8	法国、德国
	Motel one	经济型	市郊/市中心	50	11.5	德国

三、本次交易对上市公司财务状况、盈利能力及未来趋势的分析

（一）基本财务状况和盈利能力

1、偿债能力分析

本次交易后，本公司的资产规模、负债规模将大幅增加，资产负债率水平也

相应上升。

本次交易前后，截至 2014 年 6 月 30 日，本公司主要偿债能力指标经测算，对比如下：

单位：人民币万元

2014 年 6 月 30 日（按照 12.5 亿欧元估算本次交易支付款项总额）				
	交易前	交易后	变动金额/比率	变动比例
经营活动产生的现金流量净额	54,588.99	121,099.32	66,510.33	121.84%
流动比率	0.3497	0.3555	0.0058	1.64%
速动比率	0.3194	0.3274	0.0080	2.53%
资产负债率（合并口径）	38.32%	80.38%	42.06%	109.76%

单位：人民币万元

2014 年 6 月 30 日（按照 15 亿欧元估算本次交易支付款项总额）				
	交易前	交易后	变动金额/比率	变动比例
经营活动产生的现金流量净额	54,588.99	121,099.32	66,510.33	121.84%
流动比率	0.3497	0.4020	0.0523	14.93%
速动比率	0.3194	0.3704	0.0510	15.99%
资产负债率（合并口径）	38.32%	82.14%	43.82%	114.34%

注：

- 1、该测算是假设在模拟购买日（2014 年 6 月 30 日），基于 GDL 经审计的资产负债表和管理层编制的未经审计的备考资产负债表进行测算，可能产生的交易结果。因此，该测算考虑了此次交易的资金来源和融资结构（为完成此次交易而从锦江股份以外的实体贷款所产生的利息均计入此次交易的影响），但不考虑锦江股份 2014 年 12 月完成 30 亿元人民币非公开发行股票的融资影响。
- 2、不同的交易金额会产生不同的合并成本，进而产生不同的（负）/商誉，商誉是基于评估报告的评估增值率估计相应资产的公允价值进行测算。
- 3、商誉的测算不考虑若存在未体现在 GDL 账面上的源于合同性权利或其他法定权利产生的无形资产和不是很可能发生的或有负债所产生的影响。
- 4、被收购标的资产在各所在国税率存在较大差异，因此，收购后的资产和负债总额暂不考虑递延所得税的影响；同时，也不考虑本次交易涉及的相关税费。
- 5、该测算使用的交易金额上下限仅为情景模拟的两种假设情形，不代表对最终交易对价的任何判断和预测。

本次交易完成后，本公司的资产负债率大幅提高，主要是由于本次交易的并购资金较大部分来自银行贷款，同时本公司交易之前的资产负债率与行业相比处于较低水平（同行业可比上市公司中，2014 年 6 月 30 日的资产负债率大多位于 50%至 81%之间），若考虑本公司已于 2014 年 12 月完成 30 亿元人民币非公开发行 A 股股票的因素，本公司的资产负债率（合并报表口径）预计会降至 70%左右，因此本次交易后资产负债率还是维持在合理水平。本次交易后流动比率和速动比率略有上升，主要系交易标的在此次交易后进入上市公司的营运资本占比较高。综合看来，本次采用杠杆收购后，经营活动产生的现金流量净额大幅上升，

主要系交易标的资产规模和营业收入较大，因此虽然资产负债率上升较大，但是流动比率和速动比率还是相对稳定，上市公司还是具备较强的整体偿债能力。

2、盈利能力分析

本次交易前后，截至 2014 年 6 月 30 日，本公司 EBITDA 指标经测算，对比如下：

单位：人民币万元

2013 年 7 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日				
	交易前	交易后	变动金额/比率	变动比例
营业收入	284,964.27	657,995.95	373,031.68	130.90%
EBITDA	97,625.59	189,865.46	92,239.86	94.48%
EBITDA/营业收入	34.26%	28.86%	减少 5.4 个百分点	-15.77%

其中，交易标的 EBITDA 是基于 LHG 的财务报表、通过计算下表中的项目得出，该 EBITDA 不包括本次交易标的中拟剥离资产和股权的收益和其他非经常性收入和费用。

考虑到交易标的 GDL 为持股型公司，且下属全部标的资产由 LHG 运营，因此，LHG 的损益表可以从整体上反应交易标的的经营成果。

下表列示了基于 LHG 的 2014 财年（截至 2014 年 6 月 30 日的过去 12 个月）财务报表测算 EBITDA 的过程：

单位：千欧元

LHG 的 EBITDA—截至 2014 年 6 月 30 日的过去 12 个月	
营业收入	444,371
加：	
其他营业收入	3,069
减：	
材料/商品采购成本	34,988
人事费用	132,523
营业和管理费用	153,126
营业税金	13,343
折旧和摊销	37,449
准备金变动	103
其他营业性收入和费用	3,691
营业利润（不包括非经常性收入和费用）	72,217

单位：千欧元

LHG 的 EBITDA—截至 2014 年 6 月 30 日的过去 12 个月	
加：	
折旧和摊销	37,449
养老金准备金的变动（包括在人事费用中）	214
EBITDA	109,880
EBITDA/营业收入	24.73%

本次交易完成后，本公司营业收入规模和 EBITDA 会出现较大变动。但是，由于酒店行业的主营业务成本占比相对较低，并且，欧美发达国家酒店市场发展较成熟、竞争相对较激烈导致标的公司 EBITDA 率（EBITDA/营业收入）水平低于本公司。

本次交易完成后，本公司将对标的公司实施相关整合，在本公司全球化布局的逐步完善以及对海外资产产生强大协同效应后，本次收购将对本公司持续盈利能力的提升产生积极影响。

（二）本次交易对上市公司未来经营能力的影响

公司将进一步制定本次交易完成后上市公司整合与协同发展计划，关注现有业务平稳过渡和可持续发展；有效利用区域优势互补，充分发挥协同效应，有序推进业务平稳过渡和整合；通过品牌梳理、业务管控、系统集成和战略发展等方面综合评估与优化调整，使锦江股份发展成为全球性公司，主要整合措施如下：

1、全面梳理国内外酒店品牌

本次交易完成后，本公司将进一步梳理和完善品牌战略，充分发挥各自品牌优势和营运优势。

在国内市场，本公司将继续保持原有“锦江都城”、“锦江之星”、“金广快捷”、“百时快捷”等酒店品牌的发展布局，有序推进有限服务酒店的发展战略。

在国外市场，本公司将制定详细的品牌整合、互相渗透的发展战略，实现卢浮集团下属优势酒店品牌进入亚太市场，锦江股份现有下属优势酒店品牌进入欧洲市场。

本公司在实现卢浮下属品牌“引进来”、锦江股份下属品牌“走出去”的同时，将保持本公司在国内有限服务酒店行业较快的发展速度，进一步完善锦江股

份的品牌系列，扩大品牌影响力，提高核心竞争力，提升企业价值。

2、整合酒店业务中央管理系统

本次交易完成后，本公司将利用中央化服务管理平台，整合卢浮集团现有酒店业务管理系统和境内外资源，实现前台核心运营平台和后台核心管理平台全面对接，提高单体酒店运营效率，进一步降低酒店经营成本。具体措施如下：

（1）前台核心运营平台

会员管理系统：本公司将完善锦江和卢浮下属品牌会员积分规则，实现积分共享，提升会员价值。

中央预订系统：本公司将积极完善客房预订系统，实现各品牌酒店客房预订系统互联互通，打造前端网站和移动客户端等多层次的直销渠道。

（2）后台核心管理平台

财务核算系统：本公司将在满足财务会计信息管理需求以及管理层对于关键财务指标的掌控及分析的基础上，对接卢浮集团现有的财务核算系统。

中央采购系统：本公司将实现集中采购资源共享，为全球集中采购提供更优质供应商和更低的采购价格，保证采购产品质量的同时降低采购成本。

人力资源系统：本公司将实现全球人事信息互通和关键岗位人力资源共享，为空缺岗位及时找到合适的人员，提高人力周转效率。

3、完善上市公司的管理架构

本次交易完成后，在欧洲地区，本公司将依托卢浮集团成熟的企业管理及酒店经营体系，构建本公司的欧洲区域总部。本公司将通过完善公司治理和组织架构，改善上市公司管理结构和业务区域架构，形成全球管理总部和区域运营总部相结合的管理模式，提高营运效率，降低管理成本，以此进一步推动锦江股份核心产业的全球布局、跨国经营、协同发展。

4、关注核心市场提升酒店资产

本公司将遵循“轻资产”的业务发展模式，完善资产管理策略，关注酒店核心价值。本公司将从以下方式提升核心酒店资产价值：

- (1) 对于核心城市、商圈有潜在价值的酒店物业进行更新改造。
- (2) 对于更新改造后经营效率有提升潜力的酒店继续持有和改善。
- (三) 交易完成后公司未来经营的竞争优势

1、优势

(1) 迅速进军海外市场、实现国际化布局

目前，本公司主要业务及影响力集中在国内。本次交易完成后，本公司的资产规模和业务覆盖范围将得到显著提升，凭借标的公司在欧洲酒店行业的深厚底蕴和行业地位，本公司能够迅速将业务拓展到国际市场，实现公司国际化战略布局。此外，本公司能够通过本次交易了解国际市场及相关环境，积累海外并购和跨国企业管理经验，在未来的酒店行业的跨国界竞争中占得先机。

(2) 品牌多元化、提高品牌形象和盈利能力

本次交易完成后，本公司将拥有 LHG 旗下的四大系列、七大品牌，Première Classe, Campanile, Kyriad 系列（Kyriad 和 Kyriad prestige）以及 GoldenTulip 系列（Tulip Inn, Golden Tulip 以及 Royal Tulip），涵盖大量经济型及少数中高档酒店。通过本次交易，锦江股份旗下的经济型酒店可以相互对接，形成跨境中央预订系统，实现会员积分国际通用，建立横跨欧亚的全球领先的有限服务酒店连锁品牌，提高公司品牌形象，继而提高公司整体盈利能力。

(3) 优势互补、发挥协同效应

尽管本公司与标的公司所处行业均为酒店行业，但两家公司的业务分别覆盖不同的地理区域，在资源配置和业务经营上各有优势。本公司作为国内具有重要影响力的有限服务酒店运营商，凭借深厚的行业底蕴和资本市场平台，在国内市场上拥有丰富的渠道资源和强大的资源整合能力。标的公司作为欧洲实力雄厚的经济型/中档酒店运营商，拥有广阔的海外渠道资源、经验丰富的国际化管理团队和先进的业务模式。因此如果收购完成后整合顺利，双方将实现优势互补，发挥协同效应，迅速提升本公司的整体经营效率和竞争实力。

2、劣势

本次交易标的业务主要集中在发达国家市场，本公司原有业务主要在国内。交易完成后，公司不仅要坚持既有的发展战略，还要投入资源与标的公司进行整合，以实现优势互补和协同发展。若整合工作不能顺利推进、或者整合效果不能达到并购预期，公司自身经营业务亦可能受到一定影响。

四、本次交易对上市公司的其他影响

（一）对企业文化和管理理念的影响

本公司于交易前的业务范围主要分布在中国大陆；交易标的是一家法国公司，业务范围以法国为主，遍布全球。由于中、法两国历史、语言、文化、社会制度、经济发展阶段等多个方面存在区别，公司与标的企业的企业文化、管理理念方面可能存在一定差别。因此，本公司与标的公司的企业文化和管理理念的融合程度将决定了协同效应的发挥程度。本次交易完成后，本公司将制定专门的管理措施，加大企业文化、管理理念方面的融合力度，为协调效应的良好发挥奠定基础。

（二）对人员安排的影响

考虑到本次跨境交易涉及资产规模较大，中、西方企业文化存在一定差异，本公司可能会选择合适的时机，在确保经营稳定、资产顺利交接的前提下，按照实际需要在保证经营管理团队总体稳定的情况下做出恰当的安排。本次交易完成后，本公司将委任标的公司的董事，保持经营团队的稳定性，同时向标的公司派驻高管人员，对标的公司交易后的股东负责。截至本报告签署日，尚未形成明确具体的计划。

本次交易不涉及对标的资产的员工安置，在法国法律项下，公司股份的出售不会触发劳动合同的转让，并且本次交易亦不会给予标的公司员工与交易有关的劳动合同或工资重新谈判的权利。

本公司严格遵守标的资产所在地关于员工权益的规定。按照国际惯例及当地法律，本公司已根据 LHG 中心工作理事会通报/征询程序准备相关征询工作，履行收购方的相关义务。按照 POA 协议的约定，交易对方将在工作理事会通报/征询程序结束后可行使卖出期权。因此，本次交易在员工安置方面不存在额外义务。

（三）对资产及业务整合的影响

本次交易将使本公司业务规模大幅增加，品牌区域跨度大幅提高。因此，交易完成后，为发挥本次交易的协同效应，从上市公司经营和资源配置等角度出发，本公司和标的公司仍需至少在财务管理、客户管理、资源管理、业务拓展、企业文化等方面进行融合，与当地的监管部门和雇员等进行协调，并对本公司和标的公司的管理架构进行适时适度的调整，充分发挥本公司和标的公司的特长和优势，互相借鉴，提升经营管理水平，降低经营管理成本，为客户、为股东创造价值。

（四）对完善公司治理的影响

本次交易对本公司的治理机制无重大不利影响。本公司将继续保持健全有效的法人治理结构，相关内容具体参见本报告书“第六节 本次交易的合规性分析”部分。

第八节 财务会计信息

一、关于标的公司合并财务报表和审计报告的说明

根据 GDL 对外公布的年度报表，标的公司截至 2013 年 6 月 30 日止 12 个月（2013 财年）及截至 2014 年 6 月 30 日止 12 个月（2014 财年）的年度合并财务报表是根据欧盟采用的国际财务报告准则（IFRS，以下简称“国际准则”）编制的，并以欧元作为列报货币。Deloitte & Associates（德勤全球网络于法国的成员所）和 Mazars Group（玛泽集团）对标的公司 2013 财年及 2014 财年的合并财务报表进行了审计，并共同出具了上述财年的无保留意见的审计报告。

由于本次收购的标的公司在法国注册，系国外独立法人实体，与本公司无股权或其他关联关系。同时，标的公司的实际控制人喜达屋资本集团（Starwood Capital Group）作为美国知名的酒店行业私募基金，受到美国 SEC 监管，是一家“类上市”公司。在本公司完成收购之前，标的公司管理层表示无法提供按照中国企业会计准则编制的标的公司的财务报告，并进行审计。本公司将在标的公司股权正式交割后尽快完成并向投资者披露按照中国企业会计准则编制的标的公司的财务报告，并进行审计。

为了在股权正式交割前，便于投资者从整体上判断标的公司财务报表和审计报告的可依赖程度和可比性，本公司管理层参考了国际财务报告准则及中国财政部于 2006 年 2 月颁布的企业会计准则（包括基本准则、具体准则、应用指南和其他相关规定，统称“中国准则”）的规定，针对标的公司的会计政策和本公司按中国准则制定的会计政策的差异进行了汇总和分析。针对相关的差异及其对标的公司如果按本公司按中国准则制定的会计政策编制财务报表的可能影响，本公司编制了《Groupe du Louvre 2014 年 6 月 30 日止 12 个月、2013 年 6 月 30 日止 12 个月及 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月的根据国际准则编制的财务报表中所有者权益和本年利润信息调整至锦江股份经审计的财务报表所披露的根据中国准则制定的会计政策编制的未经审计的财务信息的调节事项（以下简称“准则差异调节表”），并聘请德勤华永对该准则差异调节表执行鉴证工作，并出具了《准则差异调节表鉴证报告》（德师报(函)字(15)第 Q0002 号），报告内容节选如下：

“我们接受委托，对后附的由上海锦江国际酒店发展股份有限公司(以下简称“锦江股份”)管理层编制的 **Groupe du Louvre** (以下简称“**GDL**”)2014年6月30日止12个月、2013年6月30日止12个月及2012年1月1日至2012年6月30日止6个月的根据欧盟已采用的国际财务报告准则(以下简称“国际准则”)编制的合并财务报表中所有者权益和本年利润信息(以下简称“国际准则财务信息”)调整至锦江股份经审计的财务报表所披露的根据企业会计准则制定的会计政策(以下简称“中国准则会计政策”)编制的未经审计的财务信息的调节事项(以下简称“准则差异调节表”)执行了合理保证的鉴证业务，相关准则差异调节表系锦江股份管理层为锦江股份拟对**GDL**实施股权收购之目的而编制。

一、管理层对准则差异调节表的责任

根据中国证券监督管理委员会关于信息披露的相关要求及后附的准则差异调节表所述的编制基础编制**GDL**的准则差异调节表是锦江股份管理层的责任。该责任包括获取对**GDL**会计政策详细的理解，将这些会计政策和中国准则会计政策进行比较，对**GDL**若被要求采用中国准则会计政策而对其财务报表潜在的影响作出定性及定量评估等。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对准则差异调节表发表结论，并按照双方同意的业务约定条款，仅就下述事项对锦江股份报告我们的结论：

(1) 本报告后附的准则差异调节表中列示的国际准则财务信息是否恰当摘录自**GDL**根据国际准则编制且经审计的2014年6月30日止12个月、2013年6月30日止12个月及2012年1月1日至2012年6月30日止6个月的财务信息；

(2) 本报告后附的准则差异调节表中列示的调节事项，是否已在所有重大方面，根据本报告后附的准则差异调节表中所述编制基础编制，反映了**GDL**根据国际准则制定的会计政策和**GDL**中国准则会计政策之差异；

(3) 本报告后附的准则差异调节表在算术上的计算是否正确。

我们根据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证工作。该准则要求我们遵守职业道

德规范，计划和实施鉴证工作，以就我们是否注意到任何事项使我们相信差异调节表是否不存在重大错报获取合理保证。

我们执行的鉴证程序取决于注册会计师的判断，包括对准则差异调节表是否存在重大错报风险的评估。我们的鉴证工作主要包括：

（1） 比较本报告后附的准则差异调节表中列示的国际准则财务信息是否恰当摘录自 GDL 根据国际准则编制且经审计的 2014 年 6 月 30 日止 12 个月、2013 年 6 月 30 日止 12 个月及 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月的财务信息；

（2） 考虑在编制本报告后附的准则差异调节表过程中作出的调节事项以及用于支持调节事项的凭证，其中包括检查 GDL 根据国际准则制定的会计政策和中国准则会计政策之差异；

（3） 核对本报告后附的准则差异调节表在算术上的计算是否正确。

我们计划并执行了必要的工作，以获取充分有效的证据并为我们的结论提供合理保证。

我们执行的本鉴证业务不同于根据中国注册会计师审计准则或者中国注册会计师审阅准则执行的审计或审阅工作，相应的，我们无法保证已经识别出在执行审计或审阅过程中可以识别的全部重大事项。因此，我们不会针对准则差异调节表发表任何审计意见或审阅结论。

三、结论

我们认为：

（1） 本报告后附的准则差异调节表中的国际准则财务信息恰当摘录自 GDL 根据国际准则编制且经审计的 2014 年 6 月 30 日止 12 个月、2013 年 6 月 30 日止 12 个月及 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月的财务信息；

（2） 本报告后附的准则差异调节表中所包含的调节事项，已在所有重大方面，根据本报告后附的准则差异调节表中所述编制基础编制，反映了 GDL 根据国际准则制定的会计政策和中国准则会计政策之差异；

（3） 经过核对，本报告后附的准则差异调节表的算术计算结果正确。”

二、标的公司准则差异调节表

鉴于在本公司完成收购之前，标的公司表示无法提供按照中国企业会计准则编制的标的公司的财务报告，因此本公司在编制准则差异调节表时，比较了标的公司 2014 年 6 月 30 日止 12 个月、2013 年 6 月 30 日止 12 个月及 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月所采用的根据欧盟已采用的国际财务报告准则制定的会计政策和本公司所采用的、并且在经审计的财务报表所披露的根据中国企业会计准则制定的会计政策，并对有关差异的重大财务影响进行量化。

GDL 截至 2014 年 6 月 30 日止 12 个月、2013 年 6 月 30 日止 12 个月及 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月的准则差异调节表如下表所示：

单位：千欧元

项目	2014 年 6 月 30 日			2013 年 6 月 30 日			2012 年 6 月 30 日*		
	国际准则 财务信息	调节 事项	未经审计 中国准则 财务信息	国际准则 财务信息	调节 事项	未经审计 中国准则 财务信息	国际准则 财务信息	调节 事项	未经审计 中国准则 财务信息
所有者 权益	499,342	-	499,342	480,956	-	480,956	450,090	-	450,090

单位：千欧元

项目	2014 年 6 月 30 日止 12 个月			2013 年 6 月 30 日止 12 个月			2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月*		
	国际准则 财务信息	调节 事项	未经审计 中国准则 财务信息	国际准则 财务信息	调节 事项	未经审计 中国准则 财务信息	国际准则 财务信息	调节 事项	未经审计 中国准则 财务信息
本年利 润(亏损)	18,438	-	18,438	182,848	-	182,848	(29,722)	-	(29,722)

注*：GDL对2012年1月1日至2012年6月30日止6个月的合并财务报表的数据进行了重述。

列示于上述准则差异调节表中 GDL 国际准则财务信息与未经审计中国准则财务信息相比，不存在重大调节事项。

但是需要注意的是，GDL 根据国际准则制定的会计政策和本公司所采用的中国准则会计政策仍存在以下差异：

(1) GDL 所采用的会计年度自公历 7 月 1 日起至次年 6 月 30 日止，而本公司根据企业会计准则规定所采用的会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

(2) GDL 根据国际准则制定的会计政策中，将退休福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划，对设定受益计划按照预期累计福利单位法进行会计处理。于 2014 年 1 月 27 日，财政部颁布了《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》(修订)，也将离职后福利分类为上述两类，采用的会计处理方法与国际准则会计政策一致。该准则于 2014 年 7 月 1 日起施行，并要求对有关影响金额进行追溯调整。但于该准则颁布前，企业会计准则并未就设定受益计划的会计处理作出详尽规定。

此外，国际准则在其他综合收益等项目的列报和披露与企业会计准则的相关规定略有不同。

本公司阅读了标的公司 2014 年 6 月 30 日止 12 个月、2013 年 6 月 30 日止 12 个月及 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月的财务报表，本公司并未发现其中记载的会计估计与本公司所作出的会计估计存在重大差异。本公司将在完成收购后对标的公司的主要会计估计（包括但不限于非流动资产的预计使用/受益年限、进行各项资产减值时所采用的估计及假设等）进行复核及审慎考量，并在必要时根据中国企业会计准则的规定，采用未来适用法进行调整，有关调整（若有）不会对标的公司 2014 年 6 月 30 日止 12 个月、2013 年 6 月 30 日止 12 个月及 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月的所有者权益及本年利润产生影响。

三、标的公司财务信息

下述财务报表根据欧盟采用的国际财务报告准则（IFRS）编制，并经 Deloitte & Associates（德勤全球网络于法国的成员所）和 Mazars Group（玛泽集团）共同审计并出具了无保留意见的审计报告。

（一）合并资产负债表

国际财务报告准则 (单位: 千欧元)	2014 年 6 月 30 日	2013 年 6 月 30 日
商誉	419,961	465,856
其他无形资产	144,893	160,241
不动产、厂场和设备	400,930	489,557

国际财务报告准则 (单位: 千欧元)	2014年6月 30日	2013年6月 30日
在联营企业和合营企业中的投资	12,893	12,431
非流动金融资产	6,909	8,018
其他非流动资产	31	43
递延所得税资产	20,251	22,368
非流动资产总额	1,005,869	1,158,515
存货	2,801	46,925
应收账款	61,099	92,362
当期所得税资产	9,241	3,774
其他应收款	26,229	53,109
金融资产	33,288	51,554
现金及现金等价物	48,518	89,656
流动资产总额	181,177	337,381
划归为持有待售的资产	178,524	9,754
资产总额	1,365,570	1,505,649
股本	262,037	262,037
留存收益和其他储备	182,170	(3,284)
本年利润	19,172	183,392
归属于本公司所有者的权益	463,379	442,145
少数股东权益	35,963	38,810
权益总额	499,342	480,956
长期借款和其他金融负债	135,112	191,286
退休福利义务	21,105	29,433
其他非流动准备	8,122	26,124
递延所得税负债	53,198	53,023
其他非流动负债	4	219
非流动负债总额	217,542	300,085
短期借款和其他金融负债	437,359	509,558
其他流动准备	7,620	8,697
应付账款	42,429	77,540
当期所得税负债	1,569	4,040
其他应付款	67,365	118,362
流动负债总额	556,343	718,198
负债总额	773,885	1,018,283
与划归为持有待售的资产直接相关的负债	92,344	6,411

国际财务报告准则 (单位: 千欧元)	2014年6月 30日	2013年6月 30日
权益和负债总额	1,365,570	1,505,649

截至2014年6月30日止，除划归为持有待售的资产以及与划归为持有待售的资产直接相关的负债外，上述GDL资产负债表与完成交易后交易标的备考资产负债表相比，尚存在以下四项主要差异，对净资产的累计影响金额约为2,100万欧元：

1、向Starwood Capital Group的子公司Star SDL Investment Co Ltd出售如下法人实体的股权：

(1) Baccarat 集团(于2014年6月30日尚存的12家法人实体)，需获得必要的授权；

(2) 剩余的4家奢侈型酒店公司：COMACO、Concorde Lease Company (CLC)、Concorde Hoteles Espana SA 和 Hotel de la Paix；

(3) 剩余的8家控股公司：Emblem、GDL Asset Holdings LLC、Star GT Holdco C、Star GT Holdco D、Star GT Holdco E、Compagnie Financière du Louvre - Star GT Holdco G、SIDT 和 SIFP。

2、将GDL的部分员工分到已出售的一家控股公司；

3、将剥离出售的部分法人实体的股利在出售前支付给GDL；

4、将退休管理“Top Hat”转移至外部代理机构。

(二) 合并利润表

国际财务报告准则 (单位: 千欧元)	2013年7月1日至 2014年6月30日	2012年7月1日至 2013年6月30日 (已重述)
收入	444,193	455,217
其他收入	3,119	1,141
销售成本	(35,050)	(38,756)
雇员福利费用	(138,381)	(153,628)
外部费用	(156,870)	(161,713)
营业税金	(13,683)	(14,355)

国际财务报告准则	2013年7月1日至 2014年6月30日	2012年7月1日至 2013年6月30日 (已重述)
(单位: 千欧元)		
折旧费和摊销费	(37,488)	(38,775)
资产减值准备	59	(277)
其他经营收入和费用	(3,256)	1,938
非经常性损益前的营业利润	62,643	50,792
其他营业损益	(38,978)	42,129
营业利润	23,665	92,921
利息收入	324	158
利息支出	(17,681)	(19,201)
贷款减值	(4,005)	(4,431)
Star SDL Invest Co 的利息支出	(15,073)	(23,605)
金融资产公允价值变动损益	(133)	302
财务费用	(36,568)	(46,776)
其他财务收入及费用	2,638	2,072
享有联营、合营企业利润的份额	3,042	2,012
税前利润	(7,223)	50,229
所得税费用	(15,246)	(19,008)
净利润	(22,469)	31,221
本年来自终止经营的利润	40,907	151,627
本年利润	18,438	182,848
归属于本公司所有者	19,172	183,392
归属于少数股东权益	(734)	(544)
EBITDA	100,066	89,452
基本的每股收益	0.07	0.70
稀释的每股收益	0.07	0.70
来自持续经营基本的每股收益	(0.10)	0.13
来自持续经营稀释的每股收益	(0.10)	0.13

2013年7月1日至2014年6月30日，除本年来自终止经营的利润外，上述GDL利润表与完成交易后交易标的备考利润表相比，尚存在“GDL不再纳入Starwood Capital Group合并报表范围后，需要根据IFRS 5对原纳入GDL合并报表范围的其他控股公司的损益进行剥离”这一项主要差异，该差异对EBITDA的影响金额约为-920万欧元。

根据本次交易双方的约定，购买方自报告期初不享有待剥离资产产生的权

益，即“本年来自终止经营的利润”将不被纳入本次交易完成后标的资产的备考合并范围。因此，非经常性损益前的营业利润将成为本次交易完成后标的公司以其账面损益增厚上市公司经营业绩的来源。

（三）合并现金流量表

国际财务报告准则 (单位: 千欧元)	2013年7月1日至 2014年6月30日	2012年7月1日至 2013年6月30日 (已重述)
本年利润	18,438	182,848
调回折旧、摊销和减值	66,658	34,439
公允价值变动产生的利得(损失)	133	(302)
处置产生的利得(损失)和稀释产生的利得/(损失)	(7,381)	1,084
股利收入	(329)	(253)
享有在联营企业和合营企业中的投资的利润的份额	(3,042)	(2,012)
终止经营的利得/(损失)	(40,907)	(151,627)
扣除筹资成本和所得税后的经营活动	33,570	64,178
计入损益的所得税费用	15,246	19,008
融资成本(不包括金融工具的公允价值变动影响)	36,435	47,078
筹资成本和所得税税前的经营活动	85,251	130,264
支付的税费	(15,912)	(23,574)
营运资金的变动	21,858	(69,398)
来自终止经营业务的经营活动	(11,967)	61,234
经营活动产生的现金净额	79,230	98,526
购入无形资产和不动产、厂场和设备支付的款项	(42,131)	(36,922)
处置无形资产和不动产、厂场和设备的收入	31,793	14
购入金融资产支付的款项	(58)	(15,236)
出售金融资产的收入	80	118
合并范围变更的影响	14,755	300,021
发放的贷款及预付款的变动	(2,501)	(198)
收到的股利	1,758	1,641
其他投资活动现金流入	37	253
来自终止经营业务的投资活动	46,078	23,688
将现金及现金等价物、年末透支净额重分类至持有待售	(1,868)	10,132
投资活动产生的现金净额	47,945	283,510

国际财务报告准则 (单位: 千欧元)	2013年7月1日至 2014年6月30日	2012年7月1日至 2013年6月30日 (已重述)
持有待售企业发放的股利	-	28,127
支付给少数股东的股利	(1,239)	(1,482)
股份发行收入	(25)	(43)
借款所收到的现金	13,829	11,542
偿还借款所支付的现金	(137,681)	(313,790)
支付的利息	(32,929)	(52,949)
其他筹资活动	125	(1,041)
由终止经营产生的筹资活动现金流量	3,553	(32,014)
筹资活动使用的现金净额	(154,367)	(361,650)
汇率变动的的影响	1,831	(1,121)
会计政策变更的影响	-	-
汇率变动对终止经营的影响	(145)	130
现金及现金等价物净增加额	(25,507)	19,395
本年度期初的现金及现金等价物余额	52,893	33,498
本年度期末的现金及现金等价物余额	27,387	52,893
现金及现金等价物净增加(减少)额	(25,507)	19,395

(四) 终止经营及重分类为持有待售资产

1、划归为持有待售的资产和与划归为持有待售的资产直接相关的负债

在资产负债表中，以下资产被划归为持有待售的资产：

截至2013年6月30日止：S Hôtels (Concorde Opéra)，该公司于2013年12月11日被出售；

截至2014年6月30日止：本集团拟出售经济型酒店分部，因此开始重组。

两家控股公司被重组进经济型酒店分部：

①HOLDCOF 成为 GT MARSEILLE EUROMED；

②HOLDCOH 成为 ACHATS SERVICES SARL。

其他的公司将被出售给 Starwood Capital Group 的子公司 Star SDL Investment Co SARL：详细清单参见本节之“三、（一）合并资产负债表”之“1、向 Starwood Capital Group 的子公司 Star SDL Investment Co Ltd 出售如下法人

实体的股权”。

根据《国际财务报告准则第 5 号》，截止 2014 年 6 月 30 日，上述公司被计入持有待售资产和与持有待售资产相关的负债。

国际财务报告准则 (千欧元)	截至 2014 年 6 月 30 日止 12 个月	截至 2013 年 6 月 30 日止 12 个月
非流动资产总额	86,173	7,889
流动资产总额	92,351	1,865
划归为持有待售的资产	178,524	9,754
非流动负债总额	32,983	1,108
流动负债总额	59,361	5,302
划归为与持有待售资产直接相关的负债	92,344	6,411

2、来自终止经营业务的利润

以下公司在利润表中被列示为终止经营业务：

①2012 年 7 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日：S Hôtel (Concorde Opéra) 和 Berlin 12 个月的利润， Société du Louvre – La Fayette, Société du Palais de la Méditerranée 和 Concorde Martinez 7 个月(从 2012 年 7 月 1 日起至 2013 年 1 月 31 日) 的利润，以及 GDL 出售经济型酒店分部对以上公司 12 个月的利润影响；

②2013 年 7 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日：S Hôtels 从 2013 年 7 月 1 日起至 2013 年 12 月 11 止期间日的利润，Berlin 从 2013 年 7 月 1 日起至 2014 年 1 月 31 日止 7 个月的利润，以及 GDL 出售经济型酒店分部对以上公司 12 个月的利润影响；

国际财务报告准则 (千欧元)	2013 年 7 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日	2012 年 7 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日 (已重述)
收入	180,216	316,355
营业利润	47,450	177,191
税前利润	44,836	169,121
本年利润	40,907	151,627

第九节 同业竞争和关联交易

一、同业竞争

（一）本次交易前，同业竞争情况

本次交易前，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争。

本公司主要从事有限服务酒店运营及管理、食品及餐饮等业务。

本公司控股股东锦江酒店集团主要从事在中国境内外的酒店投资和运营以及相关业务，客运与物流相关业务以及旅游中介及相关业务。

近年来，锦江酒店集团进一步梳理品牌定位，完善“全服务”和“有限服务”酒店品牌体系。锦江酒店集团旗下上市公司锦江股份主要专注于从事有限服务酒店的运营管理；锦江酒店集团本身及除锦江股份以外的子公司不从事有限服务酒店的运营，主要专注于全服务酒店的运营管理及其他业务。锦江酒店集团的业务结构如下图所示：

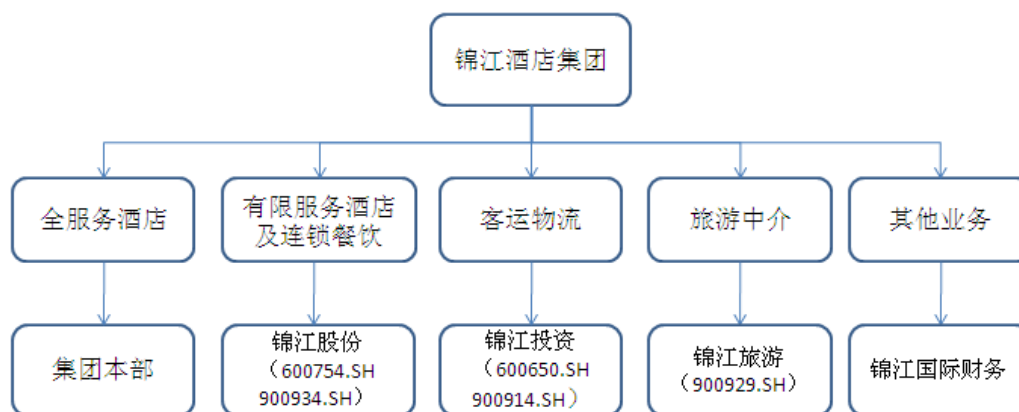


图 10-1 锦江酒店集团业务结构

锦江国际为锦江酒店集团的控股股东，锦江国际以酒店管理与投资、旅行服务及相关运输服务为主营业务。

本公司实际控制人为上海市国资委，主要根据上海市政府授权履行上海市国家出资企业国有资产的管理职责，其本身并无任何生产经营行为。

（二）本次交易后同业竞争情况分析

本次交易标的公司卢浮集团（GDL）主要从事连锁酒店的运营管理，主要以经营有限服务酒店业务为主，与本公司现有酒店品牌及运营定位高度契合，其主要品牌在目标客户、服务内容、经营模式及定价水平等方面符合“有限服务酒店”定位，因此本次收购也基本符合锦江酒店集团与本公司在酒店品牌定位和业务定位的区别。

本次收购完成后，卢浮集团将继续以有限服务酒店业务作为业务运营和发展的主要方向，能够继续保持本公司与控股股东之间的业务定位清晰，即本公司主要专注于从事有限服务酒店的运营管理；锦江酒店集团本身及除锦江股份以外的子公司不从事有限服务酒店的运营，主要专注于全服务酒店的运营管理及其他业务。因此本次收购不会对各自在避免同业竞争等方面做出的安排和承诺造成影响。

本次交易完成后将会进行必要的业务整合和品牌整合，本公司会梳理本次交易拟购入的酒店品牌，如存在个别高星级酒店与本公司的业务定位存在差异，将会逐步根据个别酒店的实际运行情况和市场需求变化等原因，适时对相关酒店进行提升、调整或转型，以切实履行避免同业竞争的安排。

同时锦江酒店集团也将继续履行之前作出的避免同业竞争承诺，以切实维护本公司中小股东的利益。

二、关联交易

（一）本次交易前，关联交易情况

本次交易前，公司及子公司与部分关联方之间存在与日常经营相关的关联交易，主要包括：购销商品、提供和接受劳务；租赁；受托经营；资金拆借；关键管理人员薪酬等，该等关联交易定价公平合理，不存在损害上市公司利益的情形。

本次交易前，标的公司根据国际会计准则 24 号“关联方信息披露”进行关联交易信息披露，标的公司认为关联方是指完全控股子公司和权益相关实体。包括 SDL 和 Starwood Capital Group 等。

标的公司母子公司之间的交易将在合并层面予以抵销。2013 财年至 2014

财年未发生重大与合联营实体交易。

2014 财年，SDL 累积向标的公司贷款包括利息总额达 61,900 万欧元，其中 40,700 万欧元计入权益，10,200 万欧元计入长期借款，另有 11,000 万欧元计入短期借款；2013 财年，SDL 累积向标的公司贷款包括利息总额达 66,000 万欧元，其中 39,700 万欧元计入权益，15,300 万欧元计入长期借款，另有 11,000 万欧元计入短期借款。

标的公司在 2013 财年至 2014 财年未向 SDL 支付股利。

Starwood Capital Group 向标的公司提供服务，包括支付派遣工资和相关的社会保险费。2014 财年全年共支付上述费用 260 万欧元，2013 财年共支付上述费用 360 万欧元。

（二）本次交易对公司关联交易的影响

本次交易本身不构成关联交易，本次交易的完成亦不会导致公司发生或增加关联交易。

（三）本次交易完成后减少和规范关联交易的措施

本次交易完成后，本公司将尽量避免或减少与关联方之间的关联交易。对于由于日常经营需要而产生的关联交易，本公司将严格按照《公司章程》、《关联交易决策制度》等公司关于关联交易的规定，履行必要的法律程序，依照合法有效的协议进行；遵循公平、公正、公开的原则，切实履行信息披露义务，确保不损害全体股东特别是中小股东的合法权益。

第十节 风险因素

投资者在评价本公司此次重大资产收购时，除本报告书提供的其他各项资料外，应特别认真考虑下述可能直接或间接对本次交易及本次交易完成后公司经营、财务状况和盈利能力等产生不利影响的主要风险因素。

一、与本次交易相关的风险

（一）交易对方未行使卖出期权的风险

根据已签署的POA协议及相关协议安排，交易对方应最晚于2015年4月30日行使卖出期权，与本公司正式签署SPA等附属协议，并办理标的资产交割程序。如交易对方未在上述最晚行权日前选择行使卖出期权，或无法满足行权条件，本次交易将被终止。因此，本次交易存在交易对方最终不行使卖出期权而导致交易终止的风险。

（二）本次交易的审批风险

本次交易尚需取得上海市国资委或其授权机构、国家发改委、上海市自贸区委管委会、本公司股东大会等监管部门或审批机构的批准、核准、备案或无异议函等。本次交易能否取得上述批准、核准、备案或无异议函等的时间具有不确定性，提请广大投资者注意审批风险。

（三）本次交易的政策、法律风险

本次交易涉及中国、下属持股公司所在国、法国及标的公司下属公司所在国的法律与政策。本公司为中国注册成立的上市公司，将通过设立若干境外持股公司持有标的公司股份，而目标公司在法国注册，系国外独立法人实体，并在全球多个国家具有投资实体。因此本次收购须符合全球多个国家关于投资、境外并购、外资并购的法规及政策，存在政府和相关监管机构的政策发生变化或针对本次交易出台政策、法律或展开调查行动的风险。

（四）本次交易的融资风险

本次交易支付方式为现金收购，拟收购资金不超过70%的部分将由银行贷款解决。若贷款银行无法及时、足额为本公司提供信贷支持，则本次交易存在因交易支付款项不能及时、足额到位的融资风险。

（五）本次交易标的资产剥离风险

本次交易标的在交割前，涉及相关资产的剥离，因此，为体现标的资产的运营状况，本次交易的财务数据为合并口径下数据，剥离完后的模拟财务数据将在交易完成后延期披露。该合并口径财务数据未能充分体现标的资产剥离完成后的运营状况。

（六）本次交易内幕信息泄露的风险

本公司制定了严格的内幕信息管理制度，本公司与交易对方在协商确定本次交易的过程中，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少内幕信息的传播，但是仍不排除有关机构和个人利用本次交易内幕信息进行内幕交易的行为。本公司股票停牌前涨跌幅未构成《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）规定的股票异动标准，但公司仍存在因可能涉嫌内幕交易造成股价异常波动或异常交易而暂停、终止或取消本次交易的风险。

二、收购整合风险

（一）整合管理的风险

本次交易的标的公司为境外公司，其主要资产和业务分布在法国及全球多个国家，与本公司在法律法规、会计税收制度、商业惯例、经营理念、企业文化等经营管理环境方面存在差异。为发挥本次交易的协同效应，从上市公司经营和资源配置等角度出发，本公司和标的公司仍需至少在财务管理、客户管理、资源管理、业务拓展、企业文化等方面进行融合，与当地的监管部门和雇员等进行协调。本次交易后的整合能否顺利实施以及整合效果能否达到并购预期存在一定的不确定性。

（二）国际经营管理经验人才储备不足的风险

本次交易完成后，公司为满足国际化经营的需要，应当建立一支具有丰富国际酒店管理经验的人才队伍。倘若在未来期间国际化经营人才储备不能满足战略

发展需求，公司存在相关整合计划因缺乏有效执行无法顺利推进的风险。此外，本次交易完成后公司规模迅速扩大，如果内部机构设置和管理制度不能迅速跟进，将会对本公司经营造成不利影响。

（三）品牌整合的风险

本次交易前，本公司旗下拥有“锦江之星”、“金广快捷”、“百时快捷”、“锦江都城”四大品牌；标的公司旗下拥有Première Classe, Campanile, Kyriad系列（Kyriad和Kyriad Prestige）以及Golden Tulip系列（Tulip Inn, Golden Tulip以及Royal Tulip），共计四大系列七大品牌。本次交易完成后，将进一步完善本公司的品牌系列，但标的公司上述品牌定位与本公司品牌具有一定重叠，随着不同品牌业务范围的互相交叉渗透，管理与整合具有重叠定位的品牌具有一定不确定性，如整合失败将对公司经营造成不利影响。

三、财务状况风险

（一）商誉减值风险

本次交易可能导致公司形成较大金额的商誉。根据中国《企业会计准则》的相关规定，本次交易构成非同一控制下的企业合并，合并成本大于标的公司可辨认净资产公允价值份额的差额将被确认为商誉。根据中国《企业会计准则》的规定，商誉不作摊销处理，至少应当在每年年度终了进行减值测试。如果标的公司未来经营状况持续恶化，则存在商誉减值的风险，从而对本公司当期损益造成不利影响。

（二）酒店翻新资本性支出和日常维护支出较大的风险

本次交易的标的公司为酒店服务业，酒店翻新资本性支出和日常维护支出较大。自2011年至2014年6月，标的公司酒店翻新资本性支出累计约为5,670万欧元，维护性支出累计约为4,190万欧元。本次收购完成后，标的公司仍将面临酒店翻新资本性支出和日常维护支出较大的风险，从而影响标的公司的经营业绩。

（三）持续盈利能力受到不利影响的风险

本次交易完成后，考虑到标的公司与本公司业务结构的差异，本公司基于2014财年财务指标测算的EBITDA率（EBITDA/营业收入）从34.3%变动为

28.9%。本公司将与标的公司一起积极推进整合方案，执行协同的市场扩张战略，合理配置总体资源，优化资本结构及降低资金成本，以实现本次交易的整合效应。由于整合是一个长期渐进的过程，整合效果体现为财务表现也需要一定周期，本公司仍然存在持续盈利能力和财务状况受到不利影响的风险。

（四）偿债能力受到不利影响的风险

为了满足收购资金及后续标的公司资金需要，本公司拟申请银行贷款。本次交易完成后，本公司面临银行贷款本金及利息的偿付压力，公司计划还款来源为自有资金及经营活动产生的现金流。倘若本次交易短期内无法实现协同效应，公司营运现金流入未达预期，存在公司短期偿债能力和后续债务融资能力受到不利影响的风险。

四、标的资产的经营风险

（一）经营业绩波动风险

标的公司最近两个财年的财务报告显示，**2013财年和2014财年**，标的公司的净利润分别为**3,122万欧元、-2,247万欧元**，波动幅度较大。波动的主要原因为标的公司自**2013年起**开始资产重组而产生了不同程度的非经常性处置利得或损失。**2013财年和2014财年**，标的公司非经常性损益前的营业利润分别为**5,079万欧元、6,264万欧元**。本次交易完成后，由于业务整合能否顺利实施以及整合效果能否达到并购预期存在一定的不确定性，标的公司经营业绩仍存在波动的风险。

（二）欧洲经济波动风险

本次交易完成后，标的公司直营酒店仍然主要集中在法国、英国、荷兰、波兰、西班牙等欧洲国家。标的公司的经营业绩、财务状况和发展前景在一定程度上将受到全球特别是欧洲宏观经济形势和产业结构调整情况的影响。因此，所属地区市场环境的变化将对标的公司的生产经营产生不同程度的影响，进而对公司的整体经营业绩产生一定的影响。

自欧洲债务危机爆发以来，欧洲大部分行业均受到不同程度的影响，由此导致的消费者信心的减弱对酒店行业内包括标的公司在内的企业经营业绩也产生

了一定不利影响。如果欧洲经济的复苏进程放缓，将对标的公司的未来业务的发展带来负面影响。

（三）核心人员流失的风险

核心管理团队对于酒店的运营十分重要。标的公司的管理团队在酒店行业均具有丰富的工作的资历和经验。在市场竞争日益激烈、重组后面临企业整合等背景下，核心管理团队存在流失的可能性，标的公司的管理和经营可能将受到不利影响。

（四）海外业务管理风险

本次交易标的业务和资产分布在全球46个国家和地区，而本公司在交易前投资和经营管理的业务主要在我国境内。本次交易完成后，公司的经营规模和业务总量将大幅增加，同时对人员构成和管理体系也将相应提出更高的要求。如果公司不能根据海外业务发展需要及时优化现有的组织模式和管理制度，则可能对标的公司的经营管理造成不利的影响。

（五）部分酒店可能终止租约的风险

截至本报告书签署日，标的公司及其子公司的部分房产为租赁，租赁的房产主要集中在法国、英国、荷兰等欧洲主要国家。根据不同国家的法律法规，标的公司采用的租赁方式、租赁期限不尽相同，但是如果标的公司不能与业主长期保持经营门店的租赁合作关系，标的公司的日常经营将受到不利影响。

（六）标的资产后续融资风险

在收购标的资产的过程中，本公司将按照拟签署的SPA协议结清标的公司及下属公司欠付的借款协议偿付金额。本次交易完成后，根据实际经营需求，标的公司及下属公司可能需要重新向银行申请融资。由于标的公司交易后可能需要进行股权架构以及其业务优化等事项，对银行融资的授信额度、贷款利率等可能造成一定的不确定性，存在交易标的的融资风险。

（七）特许经营和受托管理酒店合作风险

标的公司旗下酒店，除直营酒店外，大部分为特许经营酒店和受托管理酒店。在未来的经营过程中，若现有特许经营协议、管理/服务协议到期后，未能如期

续约，或者现有已签约酒店提前终止合作，以及标的公司新市场、新酒店开拓进展未达到预期目标，将对标的公司经营业绩产生不利影响。

五、其他风险

（一）汇兑风险

本次交易总金额以欧元计价，并以交割日为基准按照定价机制经审计或双方协商一致确认。本报告书评估基准日为2014年6月30日，评估基准日至本报告书签署日人民币汇率持续变动，未来汇率仍将不断变动，汇率变动会对欧元兑换为人民币后的交易总金额产生影响，即人民币升值按汇率折算后的交易总金额将减少，反之，将增加。

标的公司业务分布全球，日常运营中涉及欧元、英镑、美元等多种交易币种，而本公司合并报表的记账本位币为人民币，未来随着人民币、欧元、英镑、美元等币种之间汇率的不断变化，可能给本次交易及公司未来运营带来汇兑风险。

（二）利率风险

本次交易总金额的不超过70%部分将来自于银行贷款，收购完成后标的公司也可能重新向银行申请贷款以满足运营需要，本公司贷款规模将大幅上升，未来利率水平的变动将影响公司财务费用及持续盈利能力。

（三）部分物业、商标权属风险

本公司委托境外律师对标的公司的物业进行调查，境外律师在调查过程中发现部分物业设有抵押、存在“产权历史违法或错误”、“缺少支付预付价款的证明”等权属瑕疵，在其法律意见书中作出了提示。境外律师提示前述权属瑕疵事项的主要原因是土地登记服务部门存档的文件中缺少部分历史文件，境外律师无法就历史上的相关个别事项进行核实。

针对上述物业权属瑕疵可能产生的法律风险，拟签署的SPA协议约定了具体条款以明确交易对方的责任。根据拟签署的SPA协议的相关约定，如果标的公司或其下属公司的物业所有权存在瑕疵导致本公司遭受损失，则本公司有权按照协议约定要求交易对方进行赔偿。

此外，标的公司部分商标附有共存协议，本公司委托境外律师审阅了该等协议。境外律师审阅后认为，该等协议系按照商业惯例起草，没有违反协议适用法律强制性规定的条款。本次交易完成后，各方将继续履行该等协议，标的公司及其下属公司对该等协议项下所涉及商标的原有权利不会因本次交易受到影响。

（四）关于境外事项的法律意见

金杜不具备对境外法律事项进行事实认定和发表法律意见的资格，对交易对方提供的各项资料和交易文件的准确性、真实性、完整性，不作实质性判断。

本次交易所涉及的境外法律事项，本公司委托了多家境外中介机构开展尽职调查工作，金杜在此基础上出具了专业意见。

（五）股价波动风险

本次交易将对本公司的经营和财务状况产生一定影响，本公司基本面的变化将影响公司股票价格。此外，股票价格波动还要受宏观经济形势变化、行业的景气度变化、资金供求关系及投资者心理因素变化等因素的影响。因此，股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

股票的价格波动是股票市场的正常现象。为此，本公司提醒投资者应当具有风险意识，以便做出正确的投资决策。同时，本公司一方面将以股东利益最大化作为公司最终目标，提高资产利用效率和盈利水平；另一方面将严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求规范运作。本次交易完成后，本公司将严格按照《上市规则》的规定，及时、充分、准确地进行信息披露，以利于投资者做出正确的投资决策。

（六）其他风险

本公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

第十一节 其他重要事项

一、本次交易完成后，不存在上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形

本次交易完成前，上市公司不存在资金、资产被实际控制人、控股股东及其关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情况。

本次交易完成后，上市公司实际控制人、控股股东未发生变化，上市公司不存在因本次交易导致资金、资产被实际控制人、控股股东及其关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情况。

二、本次交易对上市公司负债结构的影响

本次交易完成后，标的公司报表将被纳入上市公司合并报表范围。本次交易为现金收购，收购资金不超过70%的部分将来自于银行贷款。按照本次交易支付款项金额上限15亿欧元的70%测算，本次交易预计增加本公司银行贷款最高达10.5亿欧元。本次交易前后，截至2014年6月30日，本公司主要偿债能力指标经测算，对比如下：

单位：人民币万元

2014年6月30日（按照12.5亿欧元估算本次交易支付款项总额）				
	交易前	交易后	变动金额/比率	变动比例
经营活动产生的现金流量净额	54,588.99	121,099.32	66,510.33	121.84%
流动比率	0.3497	0.3555	0.0058	1.64%
速动比率	0.3194	0.3274	0.0080	2.53%
资产负债率（合并口径）	38.32%	80.38%	42.06%	109.76%

单位：人民币万元

2014年6月30日（按照15亿欧元估算本次交易支付款项总额）				
	交易前	交易后	变动金额/比率	变动比例
经营活动产生的现金流量净额	54,588.99	121,099.32	66,510.33	121.84%
流动比率	0.3497	0.4020	0.0523	14.93%
速动比率	0.3194	0.3704	0.0510	15.99%

单位：人民币万元

2014年6月30日（按照15亿欧元估算本次交易支付款项总额）				
资产负债率（合并口径）	38.32%	82.14%	43.82%	114.34%

注：

- 1、该测算是在假设在模拟购买日（2014年6月30日），基于GDL经审计的资产负债表和管理层编制的未经审计的备考资产负债表进行测算，可能产生的交易结果。因此，该测算考虑了此次交易的资金来源和融资结构（为完成此次交易而从锦江股份以外的实体贷款所产生的利息均计入此次交易的影响），但不考虑锦江股份2014年12月完成30亿元人民币非公开发行股票的融资影响。
- 2、不同的交易金额会产生不同的合并成本，进而产生不同的（负）/商誉，商誉是基于评估报告的评估增值率估计相应资产的公允价值进行测算。
- 3、商誉的测算不考虑若存在未体现在GDL账面上的源于合同性权利或其他法定权利产生的无形资产和不是很可能发生的或有负债所产生的影响。
- 4、被收购标的资产在各所在国税率存在较大差异，因此，收购后的资产和负债总额暂不考虑递延所得税的影响；同时，也不考虑本次交易涉及的相关税费。
- 5、该测算使用的交易金额上下限仅为情景模拟的两种假设情形，不代表对最终交易对价的任何判断和预测。

因此，本次收购完成后，本公司的负债规模将大幅增加，资产负债率水平也将大幅上升。

三、上市公司在最近十二个月内发生资产交易情况

本公司最近十二个月内未进行与本次收购的资产构成同一或相关资产的交易。

四、本次交易对公司治理结构和治理机制的影响

（一）股东与股东大会

本次交易完成后，本公司股东将继续按照《公司章程》的规定按其所持股份享有平等地位，并承担相应义务；公司严格按照《上市公司股东大会规则》和《股东大会议事规则》等的规定和要求，召集、召开股东大会，确保股东合法行使权益，平等对待所有股东。

（二）关于控股股东

本公司控股股东为上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司，实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。公司与控股股东公司运行规范、治理机制良好。公司拥有独立完整的业务和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司董事会、监事会和内部机构独立运作。

（三）关于董事与董事会

本公司董事会设董事9名，其中独立董事3名，下设薪酬与考核委员会、审

计委员会两个专门委员会。董事会的人数及人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。各位董事能够依据《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《上海证券交易所上市公司规范运作指引》等工作开展，出席董事会和股东大会，勤勉尽责地履行职务和义务，同时积极参加相关培训，熟悉相关法律法规。

（四）关于监事与监事会

本公司监事会设监事 4 名，其中职工监事 2 名，监事会的人数及人员构成符合法律、法规的要求。各位监事能够按照《监事会议事规则》的要求，认真履行自己的职责，对公司的重大事项、关联交易、财务状况以及董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

（五）关于信息披露与透明度

本公司严格按照有关法律法规之规定，加强信息披露事务管理，履行信息披露义务，并指定《上海证券报》、《大公报》和上交所网站（www.sse.com.cn）为公司指定的信息披露媒体，真实、准确、及时、完整地披露信息，确保所有投资者公平获取公司信息。公司按照《投资者关系管理制度》、《信息披露事务管理制度》的要求，加强与投资者的沟通，促进投资者对公司的了解和认同。

（六）关于相关利益者

公司能够充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康的发展。

本次交易完成后，公司将继续按照上述要求，不断完善公司治理机制，促进公司持续稳定发展。

（七）关于公司独立性

本次交易完成后，本公司将继续保持人员、资产、财务、机构、业务的独立性，保持公司独立于控股股东及实际控制人及其关联公司。

五、相关各方买卖公司股票的情况说明

根据中国证监会相关法规规定，锦江股份对相关法人与人员进行了二级市场交易情况的自查，自查的股票为“锦江股份”（A股：600754.SH，B股：900934.SH），自查期限为锦江股份本次重大资产重组停牌前6个月起至本次重

大资产购买报告书披露前一日，自查范围为：锦江股份、锦江酒店集团、锦江国际、锦国投，以及锦江股份为本次交易聘请的中介机构；锦江股份、锦江酒店集团、锦江国际的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属；锦江国际参与本次交易的人员及其直系亲属；锦国投的主要管理人员及其直系亲属；锦江股份为本次交易聘请的中介机构的经办人员及其直系亲属；本次交易对方 Star SDL Investment Co S.à r.l.及其实际控制人喜达屋资本；Star SDL Investment Co S.à r.l.和喜达屋资本的主要管理人员和相关内幕知情人。

（一）相关内幕知情人在自查期间买卖锦江股份股票的情况

1、徐祖荣，系上海锦江国际酒店发展股份有限公司副董事长。徐祖荣下属A股账户于2014年9月买卖过锦江股份股票，具体交易情况如下：

交易股票	交易日期	成交价格（元）	买卖方向	成交数量（股）
锦江股份（600754.SH）	2014年9月4日	20.76	买入	19300

2、王志成，系上海锦江国际酒店发展股份有限公司监事。王志成下属A股账户于2014年11月买卖过锦江股份股票，具体交易情况如下：

交易股票	交易日期	成交价格（元）	买卖方向	成交数量（股）
锦江股份（600754.SH）	2014年11月7日	25.25	卖出	2500

3、俞萌，系上海锦江国际酒店发展股份有限公司副总裁。俞萌本人、俞萌配偶侯一勤、俞萌父亲俞开源、俞萌母亲宋品琴下属A股账户在自查期间均买卖过股票，具体交易情况如下：

（1）俞萌下属A股账户买卖锦江股份股票的情况

交易股票	交易日期	成交价格（元）	买卖方向	成交数量（股）
锦江股份（600754.SH）	2014年7月15日	17.88	买入	9900
	2014年7月15日	17.78	买入	15400

（2）俞萌配偶侯一勤下属A股账户买卖锦江股份股票的情况

交易股票	交易日期	成交价格（元）	买卖方向	成交数量（股）
锦江股份（600754.SH）	2014年5月15日	14.26	买入	1000
	2014年7月24日	17.06	卖出	1000
	2014年8月12日	18.66	卖出	1000
	2014年8月12日	18.76	卖出	1000

交易股票	交易日期	成交价格 (元)	买卖方向	成交数量(股)
	2014年8月12日	18.86	卖出	1000
	2014年8月15日	19.36	卖出	1000
	2014年8月29日	20.16	卖出	1000
	2014年9月1日	20.66	卖出	1000
	2014年10月27日	20.36	卖出	1000
	2014年10月27日	20.76	卖出	1000
	2014年10月28日	22.36	卖出	1000
	2014年10月29日	23.36	卖出	1000

(3) 俞萌父亲俞开源下属A股账户买卖锦江股份股票的情况

交易股票	交易日期	成交价格 (元)	买卖方向	成交数量(股)
锦江股份 (600754.SH)	2014年8月13日	19.08	卖出	3000
	2014年10月31日	22.80	买入	3000
	2014年10月31日	22.65	卖出	3000

(4) 俞萌母亲宋品琴下属A股账户买卖锦江股份股票的情况

交易股票	交易日期	成交价格 (元)	买卖方向	成交数量(股)
锦江股份 (600754.SH)	2014年10月31日	22.79	买入	2400
	2014年10月31日	22.66	卖出	2400

4、张谦，系上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司副总裁。张谦下属A股账户于2014年5月买卖过锦江股份股票，具体交易情况如下：

交易股票	交易日期	成交价格 (元)	买卖方向	成交数量(股)
锦江股份(600754.SH)	2014年5月20日	14.66	卖出	12000

5、钱进，系上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司总工程师。钱进下属A股账户、B股账户，钱进配偶许毓华下属B股账户在自查期间均买卖过股票，具体交易情况如下：

(1) 钱进下属A股账户、B股账户买卖锦江股份股票的情况

交易股票	交易日期	成交价格 (A股：元； B股：美元)	买卖方向	成交数量(股)
锦江股份 (A股：600754.SH)	2014年9月24日	20.34	买入	700
	2014年9月26日	20.15	买入	1100
	2014年9月30日	20.54	卖出	1100
	2014年10月8日	20.19	买入	700
	2014年10月8日	20.44	卖出	700
	2014年10月9日	20.14	买入	1100
	2014年10月16日	19.58	卖出	100

交易股票	交易日期	成交价格 (A股: 元; B股: 美元)	买卖方向	成交数量(股)
	2014年10月16日	19.60	卖出	900
	2014年10月29日	23.13	卖出	800
锦江股份 (B股: 900934.SH)	2014年7月22日	1.495	买入	1000
	2014年7月24日	1.498	买入	1000
	2014年8月1日	1.555	卖出	2000
	2014年8月5日	1.54	买入	2000
	2014年8月29日	1.72	卖出	1000
	2014年8月29日	1.70	买入	1000
	2014年9月15日	1.76	买入	1000
	2014年10月9日	1.816	买入	1000
	2014年10月10日	1.78	买入	700

(2) 钱进配偶许毓华下属B股账户买卖锦江股份股票的情况

交易股票	交易日期	成交价格(美元)	买卖方向	成交数量(股)
锦江股份 (B股: 900934.SH)	2014年5月7日	1.377	买入	1000
	2014年5月8日	1.374	买入	500
	2014年5月9日	1.371	买入	900
	2014年6月30日	1.488	买入	900
	2014年7月15日	1.495	买入	300
	2014年7月29日	1.507	卖出	2000
	2014年8月1日	1.55	卖出	3100
	2014年8月5日	1.541	买入	3000
	2014年8月29日	1.70	买入	2000
	2014年8月29日	1.72	卖出	2000
	2014年9月15日	1.758	买入	1900

6、陈雪萍，系锦江国际（集团）有限公司职工监事田智华的母亲。陈雪萍下属A股账户于2014年9月买卖过锦江股份股票，具体交易情况如下：

交易股票	交易日期	成交价格(元)	买卖方向	成交数量(股)
锦江股份(600754.SH)	2014年9月5日	20.74	买入	300
	2014年9月15日	21.00	卖出	300

7、施瑞荣，系国泰君安证券股份有限公司创新投行部副总经理施继军的父亲。施瑞荣下属A股账户于2014年8月买卖过锦江股份股票，具体交易情况如下：

交易股票	交易日期	成交价格(元)	买卖方向	成交数量(股)
锦江股份(600754.SH)	2014年8月11日	18.88	卖出	2000
	2014年8月11日	18.62	卖出	2000

除上述徐祖荣、王志成、俞萌、侯一勤、俞开源、宋品琴、张谦、钱进、许毓华、陈雪萍、施瑞荣等11名自然人外，其他相关法人和自然人的A股账户、B

股账户在本次重大资产重组停牌前6个月起至本次重大资产购买报告书披露前一日期间均不存在买卖锦江股份股票的情况。

（二）上述存在买卖情况的内幕知情人的说明与承诺情况

徐祖荣、王志成、俞萌、张谦、钱进、田智华、施继军等7人已出具说明与承诺：“本人及本人直系亲属在上述交易发生期间并不知悉本次锦江股份重组事宜，直到本次锦江股份由于重组事宜停牌后才获悉。在锦江股份本次重大资产重组停牌前6个月起至本次重大资产重组停牌之日期间，本人及本人直系亲属实际未参与本次锦江股份重组的筹划、制定、论证、决策、审批，未利用内幕信息买卖股票。上述交易系自主判断，是基于证券市场状况和上市公司投资价值而进行交易，与本次重大资产重组事项无关，是正常的证券投资行为。本人承诺，上述说明真实、准确、完整，不存在虚假陈述、重大遗漏之情形。”

六、上市公司停牌前股价异常波动的说明

因筹划本次重大资产收购事项，本公司股票于2014年11月10日开始停牌。本公司A股、B股在连续停牌前一个交易日（2014年11月7日）收盘价分别为25.11元/股、1.924元/股，连续停牌前第21个交易日（2014年10月10日）收盘价分别为19.56元/股、1.77元/股，本次重大资产购买事项公告停牌前20个交易日内（即2014年10月10日至2014年11月7日期间），本公司A股、B股收盘价累计涨幅分别为28.37%、8.70%。

本公司股票停牌前20个交易日内，上证综指(000001.SH)累计涨幅1.84%，上证B股指数(000003.SH)累计涨幅-1.43%。根据证监会《2014年3季度上市公司行业分类结果》，本公司属于H类住宿和餐饮业中的H61住宿业，归属于酒店II(申万)指数(801213.SI)。本公司股票停牌前20个交易日，酒店II(申万)指数(801213.SI)累计涨幅14.08%。

根据《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》第五条的相关规定，剔除大盘因素和同行业板块因素的影响，即剔除上证综指(000001.SH)、上证B股指数(000003.SH)和酒店II(申万)指数(801213.SI)因素影响后，本公司A股、B股股价在本次停牌前20个交易日内累计涨跌幅均未超过20%，未构成异常波动。

七、关于公司现金分红政策的说明

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、中国证监会上海监管局《关于进一步做好上海辖区上市公司现金分红有关工作的通知》（沪证监公司字[2012]145号）和《上海证券交易所上市公司现金分红指引》等相关文件的要求，2013年3月，本公司对《公司章程》中利润分配及现金分红条款进行修订和完善，明确现金分红政策，并已经2013年5月28日召开的2012年度股东大会审议通过。

（一）公司章程关于利润分配政策的规定

1、利润分配原则

公司交纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

- （1）弥补上一年度的亏损；
- （2）提取法定公积金百分之十；
- （3）提取任意公积金；
- （4）支付股东股利。

公司利润分配应当重视对投资者的合理投资回报，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展，利润分配政策应当保持连续性和稳定性。

2、利润分配形式

公司可以采取现金、股票、现金与股票相结合的方式或者法律、法规允许的其他方式分配利润。

3、利润分配条件和要求

（1）现金分红的条件：公司累计可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值、且现金流充裕，不存在影响利润分配的重大投资计划或现金支出事项，实施现金分红不会影响公司后续持续经营和长期发展。

（2）现金分红的期间间隔：在满足上述现金分红条件时，公司原则上按照年度进行利润分配。在有条件的情况下，董事会可以根据公司的经营情况提议公

司进行中期现金分红。

（3）现金分红的比例：

当公司满足现金分红条件时，公司年度内分配的现金红利总额（包括中期已分配的现金红利）占当年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润之比不低于50%，且现金红利与当年度归属于上市公司股东的净资产之比不低于同期中国人民银行公布的一年期人民币定期存款基准利率。

境内上市外资股的分红和其他合法收入一律以人民币计价，以外币支付，在依法纳税后可汇出境外。

境内上市外资股的利润分配按照《境内上市外资股规定实施细则》中的有关规定执行。

（4）股票股利分配的条件：在确保现金分红最低比例和公司股本规模、股权结构合理的前提下，若公司营业收入和净利润保持持续稳定增长，公司可以另行采取股票或现金与股票相结合的方式进行的利润分配。

（5）公司应在年度报告中披露利润分配方案及其执行情况。

4、公司利润分配的决策程序和机制

（1）公司利润分配预案由董事会遵照有关规定，以股东利益为出发点，着眼长远的可持续发展，综合分析公司经营发展、股东意愿、社会资金成本、外部融资环境等因素拟定。董事会应当认真研究和专项论证现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，并做好相关记录，完整、准确地反映制定和决策过程。独立董事应当对利润分配预案进行审核并发表明确的独立意见。利润分配预案由董事会过半数以上表决通过后提交股东大会审议，并经出席股东大会的股东和代理人所持表决权的半数以上通过后实施。

（2）公司在对利润分配预案的论证、制定和决策过程中，应当充分考虑独立董事和社会公众股东的意见，通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流（包括但不限于接受现场调研、开通专线电话、提供投资者邮箱、邀请中小股东参会等方式），充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

(3) 公司在特殊情况下无法按照既定的现金分红政策或最低现金分红比例确定当年利润分配方案的，应当在年度报告中披露具体原因以及独立董事的明确意见。公司当年利润分配方案应当经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。

5、调整利润分配政策的条件、决策程序和机制

(1) 因国家法律法规和监管部门对上市公司的利润分配政策颁布新的规定或公司自身经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者因为外部经营环境发生重大变化而需要调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策应以保护股东权益为出发点，不得违反法律法规和本章程的规定，通过投资者电话咨询、现场调研、投资者互动平台等方式充分听取广大投资者关于公司利润分配政策的意见。

(2) 公司根据经营情况、投资规划和长期发展需要，确有必要对本章程确定的利润分配政策进行调整或者变更的，在经过详细论证后，由董事会提出利润分配政策调整议案，独立董事对此发表独立意见，并提交股东大会审议。其中，对现金分红政策进行调整或变更的，应当满足本章程规定的条件，并在议案中详细说明原因以及调整或变更的条件和程序是否合规和透明等，经出席股东大会的股东和代理人所持表决权的三分之二以上通过后生效。

(二) 公司2014-2016年的具体股东回报计划

为进一步明确本公司对股东投资的合理回报，提高利润分配决策的透明度和可操作性，便于股东对公司经营及利润分配进行监督，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（[2013]43号）及相关规范性文件的要求，在综合考虑公司战略发展目标、经营规划等多种因素基础上，公司制订了2014年—2016年股东回报规划。

1、股东回报规划的考虑因素

本规划着眼于公司的长远和可持续发展，在综合考虑公司战略发展目标、股东意愿的基础上，结合公司的盈利情况和现金流量状况、经营发展规划及企业所处的发展阶段、资金需求情况、社会资金成本以及外部融资环境等因素，依据公司章程要求，建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制，并对利润分配

做出制度性安排，以保证利润分配政策的连续性、稳定性和可预期性。

2、制定股东回报规划的原则

本规划的制定符合相关法律法规和《公司章程》中利润分配相关条款的规定，重视对投资者的合理投资回报且兼顾公司实际经营情况和可持续发展，在充分考虑股东利益的基础上处理公司的短期利益及长远发展的关系，确定合理的利润分配方案，保持公司利润分配政策的连续性和稳定性。

3、公司未来三年（2014年—2016年）具体股东回报规划

公司在累计可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值、且现金流充裕，不存在影响利润分配的重大投资计划或现金支出事项，实施现金分红不会影响公司后续持续经营和长期发展的情况下，积极采取现金方式分配股利。

在满足上述现金分红条件时，公司原则上按照年度进行利润分配。在有条件的情况下，董事会可以根据公司的经营情况提议公司进行中期现金分红。

当公司满足现金分红条件时，公司年度内分配的现金红利总额（包括中期已分配的现金红利）占当年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润之比不低于50%，且现金红利与当年度归属于上市公司股东的净资产之比不低于同期中国人民银行公布的一年期人民币定期存款基准利率。

在确保现金分红最低比例和公司股本规模、股权结构合理的前提下，若公司营业收入和净利润保持持续稳定增长，公司可以另行采取股票或现金与股票相结合的方式进行的利润分配。

4、未来股东回报规划的制定周期及相关决策机制

（1）公司至少每三年重新审阅一次《未来三年股东回报规划》，确定正在实施的股东回报规划是否需要修改。因外部经营环境或公司自身经营情况发生重大变化，确有必要对公司既定的三年回报规划进行调整的，有关议案由董事会制定，并经独立董事认可后提交董事会审议，相关议案经董事会审议后提交股东大会审议通过。

（2）公司在特殊情况下无法按照既定的现金分红政策或最低现金分红比例

确定当年利润分配方案的，应当在年度报告中披露具体原因以及独立董事的明确意见。公司当年利润分配方案应当经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。

八、对中小投资者权益保护的安排

本公司严格按照《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》的精神、《重组管理办法》等相关规定的要求，采取了以下措施保障中小投资者的权益：

（一）严格履行上市公司信息披露义务

本次重大资产购买构成上市公司重大资产重组，本公司已切实按照《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、《重组管理办法》等相关法律、法规的要求对本次交易方案采取严格的保密措施，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。

（二）严格执行相关审议程序

本公司在本次交易过程中严格按照相关规定履行法定程序召集、召开董事会和股东大会，并依照法定程序进行表决和披露。本次交易涉及的交易方案、主要协议、重大资产购买报告书（草案）、中介机构相关报告等均提交董事会和股东大会讨论和表决。独立董事就应由独立董事发表意见的本次交易相关事项均发表了独立意见。

（三）股东大会网络投票安排

为扩大股东参与股东大会的比例，切实保障中小投资者的知情权和参与权，股东大会审议本次交易的表决方式将采取现场记名投票与网络投票相结合的方式。本公司将通过上交所系统向股东提供网络投票平台，股东可以在交易时间内通过上述系统行使表决权。

（四）资产定价公平合理

本次交易的标的资产已聘请具有证券业务资格的资产评估机构进行评估。交易价格以经国有资产监督管理机构或其授权机构备案确认的评估结果为基础，由

交易双方按照市场化原则协商确定，定价机制符合《重组管理办法》等规定。

（五）召开投资者说明会

为了规范本次交易信息披露及相关行为，维护证券市场秩序，维护投资者合法权益，本公司在筹划、实施本次交易过程中，将严格依照上交所的相关指引要求，及时召开投资者说明会，公平地向所有投资者解释说明相关信息，回应市场或媒体重大质疑。

九、独立财务顾问和律师对本次交易的结论性意见

（一）独立财务顾问意见

本次交易的独立财务顾问认为：

“本次交易方案符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的规定。本次交易符合国际化、市场化收购原则，交易定价由双方经过公平谈判协商确定，不存在损害上市公司及其现有股东合法权益的情形。本次交易符合上市公司的发展战略，符合上市公司及其全体股东的长远利益。本次交易可能存在的风险已在重大资产购买报告书及相关文件中进行了揭示，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观评判。”

（二）律师意见

本次交易的律师认为：

“本次交易方案符合《重组管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定；本次交易各方具备相应的主体资格；在获得本法律意见书“三、本次交易的批准与授权”之“（二）尚需取得的批准或授权”所述的全部批准和授权后，本次交易的实施不存在实质性法律障碍。”

第十二节 与本次交易有关的主要中介机构

一、独立财务顾问

国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：万建华

地址：上海市浦东新区银城中路 168 号上海银行大厦 29 层

电话：021-38676666

传真：021-38670666

主办人：施继军、池惠涛

项目组成员：韩文奇、曾诚、倪晓伟、袁捷、张晓

二、法律顾问

北京市金杜律师事务所

负责人：王玲

地址：北京市朝阳区东三环中路 7 号北京财富中心写字楼 A 座 40 层

电话：010-58785588

传真：010-58785566

经办律师：徐辉、陈复安

三、审计机构

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：曾顺福

地址：上海市延安东路 222 号外滩中心 30 楼

电话：021-61418888

传真：021-63350177

经办人：倪敏、陈旭纹

四、标的资产评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人：王小敏

地址：上海市长宁区延安西路 889 号 19 楼

电话：021-52402166

传真：021-62252086

经办人：方明、黎云

第十三节 董事及相关中介机构声明

一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本报告书及本次重大资产重组申请文件内容真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承诺对所提供资料的合法性、真实性和完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事：

俞敏亮

杨卫民

徐祖荣

张晓强

卢正刚

薛建民

张广生

徐建新

李志强

全体监事：

咎 琳

陈君瑾

王志成

康 鸣

非董事高级管理人员：

俞 萌

胡 睿

上海锦江国际酒店发展股份有限公司

年 月 日

二、独立财务顾问声明

本公司及经办人员同意本报告书及其摘要中引用的本公司出具的相关独立财务顾问报告之结论性意见，并对所引述内容进行了审阅，确认本报告书及其摘要不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目主办人：

施继军

池惠涛

项目协办人：

韩文奇

法定代表人：

万建华

国泰君安证券股份有限公司

年 月 日

三、律师声明

本所及本所经办律师同意本报告书及其摘要引用本所出具的法律意见书的内容，且所引用内容已经本所及本所经办律师审阅，确认本报告书及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

经办律师：

徐 辉

陈复安

律师事务所负责人：

王 玲

北京市金杜律师事务所

年 月 日

四、会计师事务所声明

德师报(函)字(15)第 Q0004 号

本所及签字注册会计师已阅读《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产购买报告书》(以下简称“报告书”)及其摘要,确认报告书及其摘要中引用的本所以下报告的内容与本所出具的报告不存在矛盾:

本所对上海锦江国际酒店发展股份有限公司(以下简称“锦江股份”)管理层编制的 **Groupe du Louvre** 2014 年 6 月 30 日止 12 个月、2013 年 6 月 30 日止 12 个月以及 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日止 6 个月的根据欧盟已采用的国际财务报告准则而编制的合并财务报表中所有者权益和本年利润信息调整至锦江股份经审计的财务报表所披露的根据企业会计准则制定的会计政策编制的未经审计的财务信息的调节事项出具的鉴证报告。

本所及签字注册会计师确认报告书及其摘要不致因完整准确地引用由本所出具的上述报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对本所出具的上述报告的真实性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明书仅供锦江股份收购 **Groupe du Louvre** 股权的交易而提交中国证券监督管理委员会之用,不得用作任何其他目的。

经办注册会计师:

倪 敏

陈旭纹

执行事务合伙人:

曾顺福

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

年 月 日

五、资产评估机构声明

本公司及经办资产评估师同意本报告书及其摘要引用本公司出具的相关资产评估报告书的内容，且所引用内容已经本公司及经办资产评估师审阅，确认本报告书及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

资产评估师：

方 明

黎 云

法定代表人：

王小敏

上海东洲资产评估有限公司

年 月 日

第十四节 备查文件及查阅方式

一、备查文件

- 1、上海锦江国际酒店发展股份有限公司关于本次交易的董事会决议；
- 2、上海锦江国际酒店发展股份有限公司独立董事关于本次交易的独立董事意见；
- 3、锦国投与 Star SDL Investment Co S.à.r.l.签订的 POA 协议及其附件；
- 4、国泰君安出具的关于本次交易的独立财务顾问报告；
- 5、金杜律师出具的关于本次交易的法律意见书；
- 6、Shearman & Sterling LLP（美国谢尔曼思特灵律师事务所）、Baker & McKenzie LLP（贝克麦坚时国际律师事务所）及其他多家境外律师出具的法律意见书及法律结论等法律文件；
- 7、Deloitte & Associates（德勤全球网络于法国的成员所）和 Mazars Group（玛泽集团）共同出具的 GDL 2013 及 2014 财年审计报告及相关财务报告（中文翻译稿）及德勤华永出具的德师报(函)字(15)第 Q0002 号准则差异调节表鉴证报告；
- 8、东洲出具的沪东洲资评报字[2014]第 1156044 号企业价值评估报告书及评估说明；
- 9、其他与本次交易相关的文件。

二、查阅方式

投资者可于下列地点查阅上述备查文件：

- 1、上海锦江国际酒店发展股份有限公司

地址：上海市延安东路 100 号 25 楼

电话：021-63217132

传真：021-63217720

联系人：胡睿

2、国泰君安证券股份有限公司

地址：上海市浦东新区银城中路 168 号上海银行大厦 29 层

电话：021-38676666

传真：021-38670666

联系人：韩文奇

附件一 标的公司及下属公司主要自有物业、租赁物业情况

1、主要自有物业情况

根据交易对方提供资料，标的公司的自有物业数量众多。从重要性角度，本公司委托境外律师对标的公司 47 家酒店的自有物业进行了重点审核，具体情况如下：

（1）34 家位于法国的自有物业情况

序号	产权所有人	类型	地址	面积 * 土地面积* 建筑面积 (城市规划)	产权负担	房屋用途	物业用途	产权期限	物业所有权分析	执行概要	准确性备注
1	Hotel Paris Flandre	完全所有权	Paris La Villette	* 1,743 平方米 (土地面积) * 6,360.59 (平方米) (建筑面积)	<p>*地役权:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 通行权 (供役地: BL63 号和 71 号地块), 由 BL59 号地块 (需役地) 受益; - “眺望地役权” (<i>servitude de surplomb</i>) 及“悬垂地役权” (<i>servitude non altius tollendi</i>) (供役地: BL27 号、29 号、43 号、63 号、71 号地块): 由 BL59 号地块 (需役地) 受益; - “限制建筑物加高地役权” (<i>servitude non altius tollendi</i>) (供役地: BL27 号、29 号、43 号、63 号、71 号地块), 由 BL59 号地块 (需役地) 受益; - “公用庭院限制建筑物加高地役权” (<i>servitude de cour commune non altius tollendi</i>) (供役地: BL52 号地块): 由 BL71 号地块受益; - 两座建筑物之间的“眺望及悬垂地役权” (<i>servitude de vues et de surplomb</i>); “维护及清洁” (<i>entretien et ravalement</i>) 地役权 (供役地: BL 21 号、71 号地块), 由分别位于巴黎 Cambrai 大街 10 号、12 号、14 号和 14A 号的地块, 以及 L'Ourcq 大街 62A 号、62B 号、64 号以及 64A 号以及位于 Flandre 大街 145 号的各地块受益 - 其他与特别作业区及城镇规划有关的地役权 <p>* 抵押: 不适用</p>	酒店	酒店	永久	产权历史超过 30 年, 且合法	没有发现异常。	

2	Societe Hotel Gril De Bagnolet	共有所有权	Paris Bagnolet	<p>* 不适用（土地面积）</p> <p>* 10,288 平方米（建筑面积）</p>	<p>* 地役权：</p> <ul style="list-style-type: none"> - “建造地基地役权”（<i>servitude d'implantation des fondations</i>）（供役地：6 号建筑物(volume)所占土地），由 2 号建筑物(volume)所占土地（需役地）受益； - 地役权（供役地：110 号建筑物(volume)所占土地），由 1、2、3、4、5 和 6 号建筑物受益； - “支撑和悬垂”（<i>d'appui et de surplomb</i>）地役权（供役地：Z868 号地块），由法国国家的多处地块受益； - 与所署日期为 1988 年 12 月 31 日以及 1999 年 5 月 24 日的契约有关的地役权； - 与所署日期为 1990 年 12 月 19 日的契约有关的地役权； - 与 Me TOUBOUL 签署的所署日期为 2991 年 4 月 18 日的出售契约有关的地役权（由法国国家受益）； - 由法国国家受益的与所署日期为 1990 年 11 月 15 日的契约有关的地役权； - 与 Me GRUNDLER 于 1993 年 4 月 22 日签署的一份契约有关的地役权（在两座建筑物之间；由 100 号和 101 号建筑物(volume)受益）； - 与 Me GRUNDLER 于 1993 年 2 月 16 日签署的一份契约有关的地役权； - 与 Me GRUNDLER 于 2014 年 7 月 17 日签署的一份契约有关的地役权（两座建筑物之间的地役权）； - 其他与特别作业区及城镇规划有关的地役权； <p>* 抵押：</p> <p>根据土地查询登记册：设置了以法国巴黎银行、法国东方汇理银行、法国外贸银行（NATIXIS）、法国兴业银行作为受益人的抵押</p>	酒店	酒店	永久	<p>产权历史超过 30 年，且合法</p>	<p>没有发现异常。</p>	
3	Bleu Roissy	共有所有权	Paris Roissy	<p>* 不适用（土地面积）</p> <p>* 6,945 平方米（建筑面积）</p>	<p>* 地役权：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 建筑禁止（<i>non aedificandi</i>）地役权：设置在 AI 59 号地块（供役地）上，由 AI 60 号地块（需役地）受益； - 眺望地役权：设置在 AI 59 号地块（供役地）上，由 AI 60 号地块（需役地）受益； - 限制建筑物加高地役权：设置在 AI 59 号地块（供役地）上，由 AI 60 号地块（需役地）受益； - 通行权：设置在 AI 59 号地块（供役地）上，由 AI 60 号地块（需役地）受益。 	酒店	酒店	永久	<p>产权历史违法或错误</p>		<p>第 1 至 3 块地 (volume) 已经出售给了 CAMPELI。缺少关于第 4 块地的抵押状况使得境外律师无法核实产权历史的合法性。</p>

4	Societe Hotel Gril De L'Arenas & Cie	完全所有权	Nice Airport	<p>* 1,573 平方米（土地面积）</p> <p>* 5,439 平方米（建筑面积）</p>	<p>*抵押：不适用</p> <p>*地役权：</p> <ul style="list-style-type: none"> - “消防通道”（<i>escalier de secours</i>）及“消防车辆”（<i>véhicule de protection incendie</i>）通行权（供役地：NZ 238 号和 242 号地块），由 NZ 239 号和 241 号地块受益； - “消防通道”（<i>escalier de secours</i>）通行权（供役地：NZ 239 号和 241 号地块），由 NZ 238 和 242 号地块受益； - 悬挂人行桥的地役权（供役地：NZ 243 号、246 号、242 号地块），由多处地块受益； - “室外楼梯”（<i>escalier aérien</i>）地役权（供役地：NZ 243、264、248 号地块）； - 其他与特别作业区及城镇规划有关的地役权。 <p>*抵押：</p> <p>针对 NZ 238 号、242 号、245 号、257 号地块，设置了以下列各方为受益人的抵押：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 法国巴黎银行，目的是为下列各项提供担保： <ul style="list-style-type: none"> . 首先，1,895,982 欧元的本金以及 189,598 欧元的从属费用附加保证； . 其次，481,087 欧元的本金以及 48,109 欧元的从属费用附加保证； . 最后，34,219 欧元的本金； - 法国农业信贷银行，目的是为下列各项提供担保： <ul style="list-style-type: none"> - 首先，3,737,793 欧元的本金以及 373,779 欧元的从属费用附加保证； - 其次 948,428 欧元的本金以及 94,843 欧元的从属费用附加保证； - 最后，一笔金额为 67,460 的款项； - 法国外贸银行（NATIXIS），目的是为下列各项提供担保： <ul style="list-style-type: none"> - 首先，3,737,793 欧元的本金以及 373,779 欧元的从属费用附加保证； - 其次，948,428 欧元的本金以及 94,843 欧元的从属费用附加保证； - 最后，67,460 欧元的本金； - 法国兴业银行，目的是为下列各项提供担保： <ul style="list-style-type: none"> - 首先，2,816,887 欧元的本金以及 281,689 欧元的从属费用附加保证； 	酒店	酒店	永久	<p>产权历史超过 30 年，且合法</p>	<p>没有发现异常。</p>	<p>产权历史书写存在笔误。</p>
---	--------------------------------------	-------	--------------	---	---	----	----	----	------------------------	----------------	--------------------

					<p>-其次， 714,757 欧元的本金以及 71,476 欧元的从属费用附加保证； -最后， 50,839 欧元的本金； 生效日期为 2017 年 6 月 30 日</p>						
5	LHG	完全所有	Mlv Torcy	<p>* 11,140 平方米（土地面积） * 7,039 平方米（建筑面积）</p>	<p>* 地役权： - 公共的及私人的通行权以及有关“各类网络”的若干地役权： - “电力设备安装”（d'implantation d'appareillage électrique）地役权：需役地： AL 74 号地块，供役地： AL 73 号地块 - “热力设备坐落位置及热水”（d'implantation d'appareillage de production de chaleur et d'eau chaude）地役权：需役地： AL 73 号地块，供役地： AL 74 号地块； - 其他与城镇规划有关的地役权</p> <p>* 抵押： 针对位于 COLLEGIEN 的 AK26 号地块以及位于的 AL74 和 AL11 号地块，设置了以下列各方为受益人的抵押：</p> <p>- 法国巴黎银行，目的是为下列各项提供担保： - 首先， 1,377,454 欧元本金以及 137,745 欧元的从属费用附加保证； - 然后， 499,287 欧元的本金以及 49,929 欧元的从属费用附加保证； - 最后， 24,860 欧元的本金；</p> <p>- 法国农业信贷银行，目的是为下列各项提供担保： - 首先， 2,715,551 欧元的本金以及 271,555 欧元的从属费用附加保证； - 其次， 948,308 欧元的本金以及 94,431 欧元的从属费用附加保证； - 最后， 49,010 欧元的本金；</p> <p>- 法国外贸银行（NATIXIS），目的是为下列各项提供担保： - 首先， 2,715,551 欧元的本金以及 271,555 欧元的从属费用附加保证； - 其次， 948,308 欧元的本金以及 98,431 欧元的从属费用附加保证； - 最后， 49,010 欧元的本金；</p> <p>- 法国兴业银行，目的是为下列各项提供担保： - 首先， 2,046,503 欧元的本金以及 204,650 欧元的从属费用附加保证； - 其次， 741,797 欧元的本金以及 74,180 欧元的从属费用附加保证； - 最后， 36,935 欧元的本金；</p>	酒店	酒店	永久	<p>没有发现异常，但文件不完整</p>	<p>产权历史没有追溯到三十年前，或者不可能在土地登记册上发现这些地块。产权存在一些不确定性或者会有第三方提起权利主张的可能性。</p>	<p>就 AL 74 地块 (TORCY) 和 AK 26 地块 (COLLEGIEN)，合法产权历史涵盖 30 年。就 AL 110 地块 (TORCY)，产权历史少于 30 年—缺少一份契约（1991 年 3 月 15 日公布的 1991 年 3 月 4 日的契约，第 91 卷第 3500 页）</p>

					生效日期：2017年6月30日							
6	Gestion Hotel De Saint-Quentin - En - Yvelines	共有所有权	St Quentin En Yvel	* 不适用（土地面积）* 3,139.80 平方米（建筑面积）	* 地役权 ：- 管道地役权（供役地：AD 34 号 和 AD 126 号地块），由法国燃气集团（GAZ DE FRANCE）受益； - 通行权（供役地：AC 30 号地块）； - 与 Me CHANSAC 于 1986 年 10 月 29 日签署的一份契约有关的若干地役权； - 其他与分割、特别作业区及城镇规划有关的地役权； * 抵押 ：不适用	酒店	酒店	永久		产权历史违法或错误	在并未全部列在文件夹（土地登记报告等）中的分割及合并后，这些地块的历史自 1975 年和 1977 年开始。就 AD No. 220 地块也缺少产权历史，而该等产权历史明显是该地块目前权属(current designation)的一部分	
7	Hotel Gril Des Barbaniers	完全所有权	Gennevilliers Barb	* 2,343 平方米（土地面积） * 3,510 平方米（建筑面积）	* 地役权 ： 与特别作业区有关的若干地役权 * 抵押 ： 针对 I 297 号地块设置了以下列各方为受益人的抵押： - 法国巴黎银行 ，目的是为下列各项提供担保： - 首先， 20,463 欧元的本金； - 其次， 481,087 欧元的本金以及 48,109 欧元的从属费用附加保证； - 最后，1,133,788 欧元的本金以及 113,379 欧元的从属费用附加保证； - 法国农业信贷银行 ，目的是为下列各项提供担保： - 首先， 40,341 欧元的本金； - 其次， 639,768 欧元的本金以及 63,977 欧元的从属费用附加保证； - 最后， 2,235,183 欧元的本金以及 223,518 欧元的从属费用附加保证； - 法国外贸银行（NATIXIS） ，目的是为下列各项提供担保： - 首先， 40,341 欧元的本金； - 其次， 2,235,183 欧元的本金以及 223,518 欧元的从属费用附加保证； - 最后， 67,460 欧元的本金；	酒店	酒店	永久		产权历史超过 30 年，且合法	没有发现异常。	

				<p>- 法国兴业银行，目的是为下列各项提供担保： - 首先， 30,402 欧元的本金； - 其次， 482,144 欧元的本金以及 48,214 欧元的从属费用附加保证； - 最后， 1,684,485 欧元的本金以及 168,449 欧元的从属费用附加保证； 生效日期：2017 年 6 月 30 日</p>						
8	Cote Eco Roissy	完全所有权	Roissy Cdg Pn2	<p>* 10,837 平方米（土地面积） * 4,612 平方米（建筑面积）</p> <p>* 地役权： - 与特别作业区有关的若干地役权； - 管道地役权（供役地：AK 290 号地块），由 AK 289 号地块受益； - 通行权（供役地：AK 290 号地块），由 AK 289 号地块受益； - 停车场地役权（供役地：AK 289 号地块），由 AK 290 号地块受益； - “悬垂地役权”（Servitude de surplomb），由法国电力/法国燃气集团受益（供役地：AK 289 号地块）；</p> <p>* 抵押： 针对 I 297 号地块设置了以下列各方为受益人的抵押：</p> <p>- 法国巴黎银行，目的是为下列各项提供担保： - 首先， 1,299,152 欧元的本金以及 129,915 欧元的从属费用附加保证； - 其次， 232,556 欧元的本金以及 23,256 欧元的从属费用附加保证； - 最后， 23,447 欧元的本金；</p> <p>- 法国农业信贷银行，目的是为下列各项提供担保： - 首先， 2,561,185 欧元的本金以及 256,118 欧元的从属费用附加保证； - 其次， 458,467 欧元的本金以及 45,847 欧元的从属费用附加保证； - 最后， 46,224 欧元的本金；</p> <p>- 法国外贸银行（NATIXIS），目的是为下列各项提供担保： - 首先， 2,561,185 欧元的本金以及 256,118 欧元的从属费用附加保证； - 其次， 458,467 欧元的本金以及 45,847 欧元的从属费用附加保证； - 最后， 46,224 欧元的本金；</p> <p>- 法国兴业银行，目的是为下列各项提供担保：</p>	酒店	酒店	永久	<p>产权历史 超过 30 年，且合法</p>	<p>没有发现异常。</p>	

					-首先，1,930,168 欧元的本金以及 193,017 欧元的从属费用附加保证； -其次，345,511 欧元的本金以及 34,551 欧元的从属费用附加保证； -最后，34,836 欧元的本金； 生效日期：2017 年 6 月 30 日						
9	Bleu Lyon Centre	共有所有权	Lyon Centre	* 不适用（土地面积） * 5,267 平方米（建筑面积）	*地役权： -由法国电力供应受益的占用及通行地役权； -车辆、行人穿越供役地、为技术基础设施勘定位置的通行地役权；1 号建筑物(volume)与 2 号建筑物(volume)之间的地役权； -1 号建筑物(volume)与 2 号建筑物(volume)之间的支撑、悬挂、通风、景观权及悬垂全面地役权 *抵押： 不适用	酒店	酒店	永久	产权历史超过 30 年，且合法	没有发现异常。	
10	Gestion Hotel Paris 92	完全所有权	Nanterre La Def	* 2,035 平方米（土地面积） * 2,386 平方米（建筑面积）	*地役权：不适用 *抵押：不适用	酒店	酒店	永久	产权历史超过 30 年，且合法	没有发现异常。	有关先前产权历史的报告不完整
11	Societe Hotel Gril De Bobigny & Cie	完全所有权	Paris Bobigny	* 3,545 平方米（土地面积） * 3,170 平方米（建筑面积）	*地役权：不适用于 *抵押： - 法国巴黎银行，目的是为下列各项提供担保： - 第一，1,041,842 欧元的本金以及 104,184 欧元的从属费用附加保证； - 第二，321,673.00 欧元的本金以及 32,167.00 欧元的从属费用附加保证； - 第三，18,803.00 欧元的本金； - 法国东方汇理银行，目的是为下列各项提供担保： - 第一，2,053,916 欧元的本金以及 205,392 欧元的从属费用附加保证； - 第二，634,156.00 欧元的本金以及 63,416.00 欧元的从属费用附加保证；及 - 第三，37,069.00 欧元的本金	酒店	酒店	永久	缺少支付预付价款的证明	考虑到房产出售方享有的特权以及在提前支付价款的情况下赋予出售方的终止行为（在预售的情况下），关于卖方可能对产权提出质疑的风险存在一些不确定性。	就所署日期为 1987 年 10 月 2 日的预售，缺少价格付款收据

				<p>生效日期：2017年6月30日</p> <p>- 法国外贸银行（NATIXIS），目的是为下列各项提供担保： -第一，2,053,916 欧元的本金以及 205.392 欧元的从属费用附加保证； -第二，634,156.00 欧元的本金以及 63,416.00 欧元的从属费用附加保证；及 -第三，37,069.00 欧元的本金 生效日期：2017年6月30日</p> <p>- 法国兴业银行，目的是为下列各项提供担保： -第一，1,547,879 欧元的本金以及 154,788 欧元的从属费用附加保证； -第二，477,915.00 欧元的本金以及 47,791.00 欧元的从属费用附加保证；及 -第三，27,936.00 欧元的本金 生效日期：2017年6月30日</p>						
12	Societe Hotel Gril Marseille La Calixtine & Cie	共有所有权	Marseille St Antoine	<p>* 不适用（土地面积）*771m²（建筑面积）</p> <p>*地役权： -由公共水电供应受益的地役权； -通行权：设置在 A 561 号和 A 562 号地块（供役地）上，由 A 563 号、559 号、556 号、116 号地块（需役地）受益； -按照城镇规划证明存在的公共地役权，</p> <p>*抵押：针对 A 118 号、119 号、557 号、558 号、561 号、562 号、116 号、556 号、559 号及 563 号地块，设置了以下列各方为受益人的抵押： + 法国巴黎银行，目的是为下列各项提供担保： -第一，778,503.00 以及 77,850.00 欧元的从属费用附加保证； - 第二，321,673 欧元的本金以及 32,167 欧元的从属费用附加保证； + 法国东方汇理银行，目的是为下列各项提供担保： -第一，2,199,800 欧元的本金以及 219,980 欧元的从属费用附加保证； -第二，63,415.6 欧元的本金以及 63,416 欧元的从属费用附加保证 + 法国兴业银行，目的是为下列各项提供担保： -第一，1,657,821 欧元的本金以及 165,782 欧元的从属费用附加保</p>	酒店	酒店	永久		<p>产权历史超过 30 年，且合法</p>	<p>就 A 560 地块的产权历史书写存在笔误</p>

					证： -第二， 1,634,156 欧元的本金以及 63,416 欧元的从属费用附加保证 +法国外贸银行（NATIXIS），目的是为下列各项提供担保： -第一，2,199,800 欧元的本金以及 219,980 欧元的从属费用附加保证； -第二， 47,7915 欧元的本金以及 47,791 欧元的从属费用附加保证。 抵押设置日期为 2011 年 7 月 28 日，生效日期为 2017 年 6 月 30 日 - A 560 号地块：不适用						
13	Gestion Hotel Argenteuil	完全所有权	Argenteuil	* 3,295 平方米（土地面积） * 3,118 平方米（建筑面积）	*地役权： - 由船舶受益的通行权 - 按照城镇规划证明存在的公共地役权， *抵押：不适用	酒店	酒店	永久	没有发现异常，但文件不完整	没有发现异常，但文件不完整：产权历史没有追溯到三十年前，或者不可能在土地登记册上发现这些地块。产权存在一些不确定性或者会有第三方提起权利主张的可能性。	抵押状况提到了有关 BV 162 地块(为 BV 206 地块和 207 地块的初始地块)的两份契约，即：所署日期为 1975 年 1 月 10 日的一份契约及 1975 年 11 月 18 日的一份契约。这两份契约的卖方同为 SACER，买方同为 SOMARO。仅有所署日期为 1975 年 10 月 10 日的契约在资料室内
14	Invest Hotel Blanc Mesnil	共有所有权	Le Blanc Mesnil	* 不适用（土地面积） * 15,878 m²（建筑面积）	*地役权： - 建筑禁止地役权（non aedificandi）：设置在 AH 135 号和 137 号地块（供役地）上，由 AH 136 号和 138 号地块（需役地）受益； - 法国电力的地役权：AH 136 号及 138 号地块（供役地），在公共电力供应运营期间由其受益， *抵押：不适用	酒店	酒店	永久	产权历史违法或错误	对于 AZ No. 29b 变更为 AH 32，不存在证据—对于 1990 年 10 月 26 日以及 1991 年 9 月 16 日的预售的价格超额款，不存在收据。	
15	Hotelier De	完全所有权	Mlv Torcy	* 2,450 平方米（土地面积）	地役权，(i) 由法国燃气公司受益的地役权，供役地：AL 30 号地块，(ii) 与特别作业区有关的其他地役权	酒店	酒店	永久	产权历史超过 30	没有发现异常。	

	Torcy			积) *3,488 平方米 (建筑面积)	抵押: 不适用				年,且合法		
16	Societe Bleu Galice	共有所有权	Aix En Provence	* 不适用 (土地面积) *13,625 平方米 (建筑面积)	<p>*地役权:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 由 CR 111 号、112 号、113 号地块 (需役地) 受益的通行权 - 在 CR 111 号、112 号、113 号地块 (需役地) 之上设置的通行权 - 在 CR 111 号、112 号、113 号地块 (供役地) 上排放污水 - 按照城镇规划证明存在的公共地役权。 <p>*抵押:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 以下列各方为受益人的抵押权: + 法国巴黎银行, 目的是为下列各项提供担保: <ul style="list-style-type: none"> -第一, 1,115,84.00 欧元的本金以及 111,584 欧元的从属费用附加保证; 及 -第二 14,050.00 欧元的本金 + 法国东方汇理银行目的是为下列各项提供担保 <ul style="list-style-type: none"> -第一, 1,534,763.00 欧元的本金以及 153,476.00 欧元的从属费用附加保证; 及 -第二, 7,699.00 欧元的本金 + 法国兴业银行, 目的是为下列各项提供担保: <ul style="list-style-type: none"> -第一, 1,156,633.00 欧元的本金以及 15,663.00 欧元的从属费用附加保证; 及 -第二, 1 20,875.00 欧元的本金 +法国外贸银行 (NATIXIS), 目的是为下列各项提供担保: <ul style="list-style-type: none"> -第一, 1,534,763.00 欧元的本金以及 153,476.00 欧元的从属费用附加保证; 及 -第二, 27,699.00 欧元的本金 <p>此抵押设置于 2011 年 7 月 28 日, 于 2017 年 6 月 30 日生效</p>	酒店	酒店	永久	缺少支付预付价款的证明	考虑到房产出售方享有的特权以及在有提前支付价款的情况下赋予出售方的终止行为 (在预售的情况下), 关于卖方可能对产权提出质疑的风险存在一些不确定性。	不存在支付先前所有权价款之尾款的收据。
17	Hotels Val De	完全所	Premiere	* 4,987 平方	*地役权:	酒店	酒店	永久	产权历史	没有发现异常。	

	Bussy	有权	Glass e Mlv Bussy St G	米（土地面积） * 6,111 平方米（建筑面积）	- 管道及“各类网络”（réseaux divers）地役权：AR 66 号和 AR 67 号地块的对等地役权，由地势较高地块受益的排放雨水的地役权 - 在 AR66 号地块（供役地）上设置的由 AR 67 号地块（需役地）受益的通行权， - 在 AR67 号地块（供役地）上设置的由 AR66 号地块（需役地）受益的通行权， - 由较高建筑物受益的支撑地役权， - 公共地役权：不适用 *抵押：不适用				超过 30 年，且合法		
18	Bleu Joinville	共有所有权	Joinville Le Pont	* 不适用（土地面积） * 4,643 平方米（建筑面积）	*地役权：由 20 和 70 号建筑物(volume)受益的公共通行（de passage）地役权 *抵押：未要求	酒店	酒店	永久	产权历史超过 30 年，且合法	没有发现异常。	
19	Paris Nord Invest Hotels	共有所有权	Le Blanc Mesnil	* 不适用（土地面积） * Not informed（建筑面积）	*地役权： - 建筑物禁止（non aedificandi）地役权：设置在 AH 135 号和 137 号地块（供役地）上，由 AH 136 和 138 号地块（需役地）受益； - 法国电力的地役权：设置在 AH 141 号地块（供役地）（不包括 AH 136 号和 138 号地块）上，在公共电力供应运营期间，由其受益 - 各不同地块之间的对等地役权（管道、通行权、支撑及附属（appui et accrochage）、眺望权及景观权（vue et prospect）以及“悬垂物”（surplomb）地役权 *抵押：不适用	酒店	酒店	永久	产权历史违法或错误		就从 AZ No. 29b 号地块变更为 AH 32 号地块（AZ 29b 号地块被 BLANC MESNIL 市收购），不存在证据。资料室内包含有关于 AZ 29 号地块的抵押状况（涉及其他所有权人）
20	Marnotel	完全所有权	Lille Wasquahal	* 6,267 平方米（土地面积） * 2,078 平方米（建筑面积）	*地役权： - 在（供役地 AC 259 号和 260 号地块）上设置的由 AC 270 号地块（需役地）受益的通行权； - 在（供役地：AC 270 号和 271 号地块）上设置的由 AC 260 号地块（需役地）收益的通行权； - 在（供役地：AC 270 号地块）上设置的由 AC 269 号地块（需役地）受益的通行权； - 对等通行和管道地役权（servitude de passage de canalisation）（供役地：AC 259 号和 260 号地块）	酒店	酒店	永久	产权历史违法或错误		由于缺少先前产权以及没有足够的抵押状况，无法核实超过 30 年的产权历史。不存在土地登记同等表格

					<p>* 抵押： - 针对 AC 259 号地块，设置了以下列一方为受益人的抵押： 法国巴黎银行，目的是担保 914,695.00 欧元的本金以及 182,939.00 欧元的从属费用附加保证付款的履约， 此抵押设置于 2001 年 6 月 29 日，生效日期为 2013 年 6 月 29 日</p>						
21	Villennes Sur Seine Invest Hotel	完全所有权	Villennes -Seine	<p>* 1,500 平方米（土地面积） * 2,494 平方米（建筑面积）</p>	<p>*地役权：排水（管道）地役权：在 AN 853 号地块（供役地）上设置的，由公共排污设施受益 *抵押：不适用</p>	酒店	酒店	永久	<p>产权历史超过 30 年，且合法</p>	<p>没有发现异常。</p>	<p>1982 年公用设施宣告</p>
22	Paris Nord Invest Hotels	共有所有权	Le Blanc Mesnil	<p>* 不适用（土地面积）* 未获得信息（建筑面积）</p>	<p>*地役权：法国电力的地役权：在 BI 15 号地块（供役地）上设置的，在公共电力供应运营期间，由其受益 *抵押：不适用</p>	酒店	酒店	永久	<p>(i)没有发现异常，但文件不完整； (ii) 缺少支付预付款的证明； (iii) 发现的公共土地问题</p>	<p>(i) 没有发现异常，但文件不完整：产权历史没有追溯到三十年前，或者不可能在土地登记册上发现这些地块。产权存在一些不确定性或者会有第三方提起权利主张的可能性； (ii) 考虑到房产出售方享有的特权以及终止行为使房产出售方有权获得应提前支付的价款（在预售的情况下），关于房产出售方可能对产权提出质疑的风险存在一些不确定性； (iii) 根据境外律师的分析，存在国家可能对土地提出权利主张的有限风险。这可能</p>	<p>(i) 缺少 AZ 29b 地块和 AH 32 号地块的土地登记同等资料(land registry equivalence) 抵押状况不完整（只有一面）。</p>

												对房屋的流动性及其再融资的条件产生影响。	
23	Gestion Hotels Toulouse Thionville Chalon-sur-Marne (absence de rapport d'audit)	完全所有权	Toulouse L Union	* 4,800 平方米 (土地面积) * 1,623 平方米 (建筑面积)	*地役权: 管道 (canalisation) 地役权, 需役地: BC 436 号地块 - 供役地: BC 435 号、437 号及 438 号地块 *抵押: 不适用	酒店	酒店	永久	产权历史超过 30 年, 且合法	没有发现异常。	卖方迄今尚未提供审计报告。仅有一份有关产权历史的报告。境外律师注意到关于产权历史的报告存在一处笔误 (提及公告)		
24	RIOM Invest Hotels	完全所有权	Clermont Riom	* 4,204 平方米 (土地面积) * 1,668 平方米 (建筑面积)	*地役权: (i)由法国燃气集团受益, 供役地: YO 131 号和 133 号地块 - 管道地役权- 建筑物禁止 (non aedificandi) 地役权, (ii)与特别作业区域有关的其他地役权 *抵押: 不适用	酒店	酒店	永久	发现的公共土地问题	根据境外律师的分析, 存在国家可能对土地提出权利主张的有限风险。这可能会对房屋的流动性及其再融资的条件产生影响。	在对 YO 133 地块之前产权历史上的公告进行提及时, 存在笔误		
25	Nimes Saint-Cyr Millau Invest Hotels (absence de rapport d'audit)	共有所有权	Nimes Mas Carbon	* 不适用 (土地面积) * 2,297 平方米 (建筑面积)	*地役权: (i)悬垂、通行及眺望地役权 (de surplomb de passage et de vue), 供役地: ES 375 号地块, 需役地: ES 330 号及 325 号地块 (ii) 眺望地役权, 供役地: ES 374 号地块, 需役地: ES 375 号地块 (iii) 通行地役权, 需役地: ES311 号、338 号、340 号、305 号、310 号、314 号、318 号、324 号及 342 号地块, 供役地: ES 356 号及 357 号地块 (iv) (为了一个停车场) 有权使用部分 ES 374 号地块之地役权, 需役地: ES 375 号地块 (v) 通行地役权, 供役地: UZ3 C 号地块、UZ3D 号及 UZ3E 号地块- 需役地: UZ3 B 号地块; 同一地役权供役地: UZ3B 号、UZ3D 号及 UZ3E 号地块 - 需役地:	酒店	酒店	永久	产权历史违法或错误		卖方迄今尚未提供审计报告, 因此境外律师无法确定房屋的准确情况, 也无法确保产权历史的合法。		

					<p>UZ3 号地块； 同一地役权供役地：Z3 B 号、UZ3C 号及 UZ3E 号地块，需役地：UZ3 D 号地块； 同一地役权供役地：UZ3B 号、UZ3C 号及 UZ3D 号地块- 需役地：UZ3E 号地块 (vi)与特别作业区有关的其他地役权 *抵押：以 Banque Transatlantique 为受益人： - 金额：本金 1445000.00 欧元，从属费用 附加保证：289000.00 欧元 此抵押的生效日期为 2016 年 12 月 15 日</p>						
26	Gestion Hotels Bordeaux Sud	完全所有权	Bordeaux Pessac	<p>* 4,902 平方米（土地面积） * 1,212 平方米（建筑面积）</p>	<p>*地役权 (i) “法国电力”1933 年 11 月 7 日以及“法国电力”1944 年 3 月 4 日； (ii) 与特别作业区有关的其他地役权 *抵押：不适用</p>	酒店	酒店	永久	<p>(i) 产权历史违法或错误；及 (ii) 缺少支付预付价款的证明</p>	<p>(ii) 考虑到房产出售方享有的特权以及在有提前支付价款的情况下赋予出售方的终止行为（在预售的情况下），关于卖方可能对产权提出质疑的风险存在一些不确定性。</p>	<p>(i) 超过 30 年的产权历史无法核实。资料室内披露的先前所有权最早追溯到 1986 年，并且 1933 年的裁定没有土地登记内容。</p>
27	Societe Hotel Gril Saint Germain En Laye	完全所有权	St Germain En Laye	<p>* 8,300 平方米（土地面积） * 454 平方米（建筑面积）</p>	<p>*地役权：_ -由 A 317 号、A104 号、A 106 号及 Az23 号及 AZ23 号、AZ 70 号及 AZ 73 号地块受益的通行地役权； - 由法国电力供应受益的法国电力电站的占用地役权 *抵押：_ 针对 AN 157 号地块设置的，以下列各方为受益人的抵押： -法国东方汇理银行，目的是为下列各项提供担保： 1,231,582.00 欧元的本金以及 123,158.00 欧元的从属费用附加保证，以及 22,228.00 欧元的本金（无从属费用附加保证）； 生效日期：2017 年 6 月 30 日 -法国外贸银行（NATIXIS），目的是为下列各项提供担保： 1,231,582.00 欧元的本金以及 123,158.00 欧元的从属费用附加保证，以及 22,228 欧元的本金（无从属费用附加保证）；</p>	酒店	酒店	永久	<p>产权历史超过 30 年，且合法</p>	<p>没有发现异常。</p>	

					<p>生效日期：2017年6月30日</p> <p>- 法国兴业银行，目的是为下列各项提供担保： 928,149.00 欧元的本金以及 92,815.00 欧元的从属费用附加保证，以及 16,751 欧元的本金（无从属费用附加保证）； 生效日期：2017年6月30日</p> <p>- 法国巴黎银行，目的是为下列各项提供担保： 624,716.00 欧元的本金以及 62,472.00 欧元的从属费用附加保证，以及 11,275.00 欧元的本金（无从属费用附加保证），以及 9450.00 欧元的本金（无从属费用附加保证） 生效日期：2017年6月30日</p>						
28	Gestion Hotels Pontarlier Strasbourg Saintes	完全所有权	Saintes	<p>* 3,709 平方米（土地面积）</p> <p>*1,243 平方米（建筑面积）</p>	<p>*与特别作业区有关的地役权</p> <p>*抵押：不适用</p>	酒店	酒店	永久	<p>产权历史超过 30 年，且合法</p>	<p>没有发现异常。</p>	<p>将对关于产权历史的报告增加一份土地登记报告</p>
29	Societe Hotel Gril Compiègne	完全所有权	Compiègne	<p>* 4,044 平方米（土地面积）</p> <p>*1,455 平方米（建筑面积）</p>	<p>*地役权：与特别作业区有关的地役权</p> <p>*抵押： 针对 AN 157 号地块设置的，以下列各方为受益人的抵押： - 法国东方汇理银行，目的是为下列各项提供担保： 297436.00 欧元的本金以及 29744.00 欧元的从属费用附加保证；及 18630.00 欧元的本金 生效日期：2017年6月30日 - 法国外贸银行（NATIXIS），目的是为下列各项提供担保： 297436.00 欧元的本金以及 29744.00 欧元的从属费用附加保证；及 18630.00 欧元的本金 生效日期：2017年6月30日</p>	酒店	酒店	永久	<p>发现的公共土地问题</p>	<p>根据境外律师的分析，存在国家可能对土地提出权利主张的有限风险。这可能会对房屋的流动性及其再融资的条件产生影响</p>	

					<p>- 法国兴业银行，目的是为下列各项提供担保： 224155.00 欧元的本金以及 22415.00 欧元的从属费用附加保证；及 777923.00 欧元的本金以及 77792.00 欧元的从属费用附加保证；及 14040.00 欧元的本金 生效日期：2017 年 6 月 30 日</p> <p>- 法国巴黎银行，目的是为下列各项提供担保： 150873.00 欧元的本金以及 15087.00 欧元的从属费用附加保证；及 9450.00 欧元的本金 生效日期：2017 年 6 月 30 日</p>						
30	Gestion Hotel De Metz	完全所有权	Metz Technopole	<p>* 5,021 平方米（土地面积） * 1,194 平方米（建筑面积）</p>	<p>*地役权：排水地役权。供役地：BC 97/5 号、98/5 号及 99/5 号地块 *抵押：对出售的决定和限制权</p>	酒店	酒店	永久	<p>产权历史超过 30 年，且合法</p>	<p>产权历史没有涵盖 30 年，因为缺少 1961 年 5 月 2 日的契约（起草产权历史报告的公证人没有找到（也许是由于发出的指示错误：应当是 LOSSON 而不是 Consorts JOGGERET））。所署日期为 1985 年的契约规定了须对退出出售的权利进行登记，但是不存在有关不退出出售的任何文书。</p>	
31	Societe Hotel Gril De Villepin te	完全所有权	Villepin te	<p>* 6,934 平方米（土地面积）* 1,795 平方米（建筑面积）</p>	<p>*地役权：(i) 管道 ("canalisation")地役权，需役地：ZH 1187 号地块 - 供役地：ZH 1188 号地块，(ii) 建筑物禁止 (non aedificandi) 地役权，需役地：ZH 1187 号地块 - 供役地：ZH 1188 号地块，及 (iii) 停车场地役权，需役地：ZH 1187 号地块 - 供役地：ZH 1188 号地块 *抵押：针对 ZH 1188 号地块设置了以下列各方为受益人的抵押：</p>	酒店	酒店	永久	<p>产权历史超过 30 年，且合法</p>	<p>产权历史报告中没有显示 1988 年 6 月 29 日的契约 (MEDIA FRANCE IMMOBILIER 公司报备登记的证明以</p>	

				<p>- 法国巴黎银行，目的是为下列各项提供担保： - 749427.00 欧元的本金以及 74943.00 欧元的从属费用附加保证； - 150873.00 欧元的本金以及 15087.00 欧元的从属费用附加保证，</p> <p>针对 AN 157 号地块设置了以下列各方为受益人的抵押：</p> <p>法国东方汇理银行，目的是为下列各项提供担保： - 297436.00 欧元的本金以及 29744.00 欧元的从属费用附加保证； 及 - 18630.00 欧元的本金 生效日期：2017 年 6 月 30 日</p> <p>法国外贸银行（NATIXIS），目的是为下列各项提供担保： - 297436.00 欧元的本金以及 29744.00 欧元的从属费用附加保证； 及 - 18630.00 欧元的本金 - 生效日期：2017 年 6 月 30 日</p> <p>- 法国兴业银行，目的是为下列各项提供担保： - 224155.00 欧元的本金以及 22415.00 欧元的从属费用附加保证； 及 - 777923.00 欧元的本金以及 77792.00 欧元的从属费用附加保证； 及 - 14040.00 欧元的本金， - 生效日期：2017 年 6 月 30 日</p> <p>- 法国巴黎银行，目的是为下列各项提供担保： - 150873.00 欧元的本金以及 9450.00 欧元的从属费用附加保证； 及 - 13526 欧元的本金 - 生效日期：2017 年 6 月 30 日</p> <p>法国东方汇理银行，目的是为下列各项提供担保： - 1477442.00 欧元的本金以及 147744.00 欧元的从属费用附加保证； 及 - 297436.00 欧元的本金以及 29744.00 欧元的的从属费用附加保证； 及 - 26665.00 欧元的本金 - 生效日期：2017 年 6 月 30 日 - 生效日期：2017 年 6 月 30 日，</p>							及修订所署名日期为 1987 年 11 月 17 日的契约的声明)
--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	-----------------------------------

				<p>目的是为下列各项提供担保： -1477442.00 欧元的本金以及 147744.00 欧元的从属费用附加保证； 及 -777923.00 欧元的本金以及 77792.00 欧元的从属费用附加保证； 及 -297436.00 欧元的本金以及 29744.00 欧元的从属费用附加保证</p> <p>针对 AN 157 号地块设置了以下列各方为受益人的抵押：</p> <p>- 法国东方汇理银行， 目的是为下列各项提供担保： 297436.00 欧元的本金以及 29744.00 欧元的从属费用附加保证； 及 18630.00 欧元的本金 -生效日期：2017 年 6 月 30 日</p> <p>-法国外贸银行（NATIXIS）， 目的是为下列各项提供担保： -297436.00 欧元的本金以及 29744.00 欧元的从属费用附加保证； 及 -18630.00 欧元的本金 -生效日期：2017 年 6 月 30 日</p> <p>- 法国兴业银行， 目的是为下列各项提供担保： -224155.00 欧元的本金以及 22415.00 欧元的从属费用附加保证； 及 -777923.00 欧元的本金以及 77792.00 欧元的从属费用附加保证； 及 14040.00 欧元的本金 -生效日期：2017 年 6 月 30 日</p> <p>- 法国巴黎银行， 目的是为下列各项提供担保： 目的是为下列各项提供担保： -150873,00 欧元的本金以及 15087,00 欧元的从属费用附加保证； 及 -9450,00 欧元的本金； 及 26665,00 欧元的本金， 生效日期：2017 年 6 月 30 日</p> <p>- 法国兴业银行，目的是为下列各项提供担保： 1113435.00 欧元的本金以及 111343.00 欧元的从属费用附加保证； 及 22415.00 欧元的本金以及 22415.00 欧元的从属费用附加保证； 及 20095.00 欧元的本金，</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

					-生效日期：2017年6月30日							
32	Gestion Hotels Charleville - Lens	完全所有权	Lens	* 6,948 平方米（土地面积） * 建筑面积未提供	*地役权：不适用 *抵押：不适用	酒店	酒店	永久	产权历史 违法或错误			资料室内的抵押状况没有提到 1975 年 5 月 28 日以及 1987 年 11 月 16 日的契约，因此无法核实产权历史。公共土地所有权风险
33	Societe D'Exploitation De L'Hotel Gril De Saint-Apollinaire	完全所有权	Dijon StApollin	* 2,967 平方米（土地面积） * 建筑面积未提供	*无地役权。 *抵押：针对 AI 251 号地块设置了以下列各方为受益人的抵押： + 法国巴黎银行，目的是担保 425,792.00 欧元的本金以及 2,579.00 欧元的从属费用附加保证付款的履行 + 法国东方汇理银行，目的是担保 683,706.00 欧元的本金以及 68,371.00 欧元的从属费用附加保证付款的履行 + 法国兴业银行，目的是担保 632,605.00 欧元的本金以及 63,260.00 欧元的从属费用附加保证付款的履行 + 法国外贸银行（NATIXIS），目的是担保 839418 欧元的本金以及 83942 欧元的从属费用附加保证付款的履行， 此抵押设置于 2011 年 7 月 28 日，于 2017 年 6 月 30 日生效 - 针对 AI 251 号地块设置了以下列各方为受益人的抵押： + 法国巴黎银行，目的是担保 128,100.00 欧元的本金以及 12,810.00 欧元的从属费用附加保证付款的履行； + 法国东方汇理银行，目的是担保 252,540.00 欧元的本金以及 25254 欧元的从属费用附加保证付款的履行；	酒店	酒店	永久	产权历史 超过 30 年，且合法	没有发现异常。		特此提请注意，存在若干登记的约定 (conventional mortgage)抵押，最终结束日为 2020 年

				<p>+ 法国兴业银行，目的是担保 190,320.00 欧元的本金以及 19,032.00 欧元的从属费用附加保证付款的履行</p> <p>+ 法国外贸银行（NATIXIS），目的是担保 252540 欧元的本金以及 25254 欧元的从属费用附加保证付款的履行</p> <p>此抵押设置于 2011 年 7 月 28 日，于 2017 年 6 月 30 日生效</p> <p>- 针对 AI 251 号地块设置了以下列各方为受益人的抵押：</p> <p>+ 法国巴黎银行，目的是担保 128,100.00 欧元的本金以及 12,810.00 欧元的从属费用附加保证付款的履行</p> <p>+ 法国东方汇理银行，目的是担保 252,540.00 欧元的本金以及 25254 欧元的从属费用附加保证付款的履行</p> <p>+ 法国兴业银行，目的是担保 190,320.00 欧元的本金以及 19,032.00 欧元的从属费用附加保证付款的履行</p> <p>+ 法国外贸银行（NATIXIS），目的是担保 252540 欧元的本金以及 25254 欧元的从属费用附加保证付款的履行</p> <p>此抵押设置于 2011 年 7 月 28 日，于 2017 年 6 月 30 日生效</p> <p>- 针对 AI 251 号地块设置了以下列各方为受益人的抵押：</p> <p>+ 法国巴黎银行，目的是担保 425,792.00 欧元的本金以及 2,579.00 欧元的从属费用附加保证付款的履行；</p> <p>+ 法国东方汇理银行，目的是担保 683,706.00 欧元本金以及 68,371.00 欧元从属费用附加保证付款的履行</p> <p>+ 法国兴业银行，目的是担保 632,605.00 欧元本金以及 63,260.00 欧元从属费用附加保证付款的履行</p> <p>+ 法国外贸银行（NATIXIS），目的是担保首先 839418 欧元的本金其</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

					<p>次 83942 欧元从属费用附加保证付款的履行</p> <p>此抵押设置于 2011 年 7 月 28 日，于 2017 年 6 月 30 日生效</p> <p>—针对 AI 251 设置了以下列各方为受益人的抵押：</p> <p>+ 法国巴黎银行，目的是担保 7685 欧元本金付款的履行；</p> <p>+ 法国东方汇理银行，目的是担保 15150 欧元本金付款的履行；</p> <p>+ 法国兴业银行，目的是担保 11417 欧元本金付款的履行；</p> <p>+ 法国外贸银行（NATIXIS），目的是担保 15150 欧元本金付款的履行，</p> <p>此抵押设置于 2011 年 7 月 28 日，于 2017 年 6 月 30 日生效</p>						
34	Societe Hotel Gril De Blois	完全所有权	Blois	<p>* 4,104 平方米（土地面积）</p> <p>* 建筑面积未提供</p>	<p>*地役权： 不适用</p> <p>*抵押：</p> <p>- 针对 HR 3 号地块设置了以下列各方为受益人的抵押：</p> <p>+ 法国巴黎银行，目的是担保 346.807.00 欧元本金以及 34,681.00 欧元从属费用附加保证付款的履行；</p> <p>+ 法国东方汇理银行，目的是担保 683,706.00 欧元的本金以及 68,371.00 欧元的从属费用附加保证付款的履行；</p> <p>+ 法国兴业银行，目的是担保 515,256.00 欧元本金以及 51,526.00 欧元从属费用附加保证付款的履行；</p> <p>+ 法国外贸银行（NATIXIS），目的是担保 683,706.00 欧元的本金以及 68,371.00 欧元的从属费用附加保证付款的履行；</p> <p>此抵押设置于 2011 年 7 月 28 日，于 2017 年 6 月 30 日生效</p> <p>- 针对 HR 3 号地块设置了以下列各方为受益人的抵押：</p>	酒店	酒店	永久	<p>产权历史超过 30 年，且合法</p>	<p>没有发现异常。</p>	<p>卖方迄今尚未提供审计报告。此外，境外律师还注意到在产权历史的备注中存在一处遗漏，产权历史没有提到 LOCABAIL IMMOBILIER 向 KLE 的出资，现为 Maître BISSON 向 OCB LACABAIL IMMOBILIER 的出资 (contribution by LOCABAIL IMMOBILIER to KLE now OCB LACABAIL IMMOBILIER by Maître BISSON)，并且还有一处笔</p>

				+ 法国巴黎银行，目的是担保 6,259.00 欧元本金的履行； + 法国东方汇理银行，目的是担保 12,340.00 欧元本金的履行； + 法国兴业银行，目的是担保 9,299.00 欧元本金付款的履行； + 法国外贸银行（NATIXIS），目的是担保首先 12,340.00 欧元的本金付款的履行； 此抵押设置于 2011 年 7 月 28 日，于 2017 年 6 月 30 日生效								误：HR3 号地块来源于 AP 722 号地块而不是 HO 722 号地块。特此提请注意，存在有若干登记的约定 (conventional mortgage) 抵押，最终结束日为 2017 年
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(2) 6 家位于英国的自有物业情况

产权所有人	类型	地址	产权负担	面积	房屋用途	物业用途	产权期限
北安普敦							
Saliwawadon Limited (公司号码 320204)	永久产权	土地位于 Courteenhall Cheaney Drive 的西南侧 (包括 Campanile 酒店、Loake Close、Grange 公园、NN4 5EZ)	该物业目前依据日期为 2011 年 7 月 28 日的债券为法国外贸银行 (Natixis) 设定抵押，因此该抵押应在交割前解除。该物业依照 2003 年 2 月 21 日的转让受限于为 Grange Park Developments Limited 提供的若干保留权及限制性和积极承诺 (包括未经同意不在该物业之上建设任何建筑物 (构成开发一部分的建筑物除外) 的限制性承诺，有关使用的限制性承诺和支付租金的积极承诺)。境外律师建议要求确认没有收到违反这些承诺的通知，并且应注意在将来的任何开发中这些需要遵守。 该物业还受限于依照日期为 1998 年 8 月 17 日的转让的若干限制 (包括该物业在交付确认已签订承诺契据或者不需要该契据的证明之前，不得出售)。因此，如果该物业被出售，这一规定需要遵守。 该物业处于氦气影响的区域，其全部或部分登记在共同土地/镇或村绿化登记册中，而这会对进一步开发土地的自由有影响。	净使用面积: 4,053 平方米 场地面积: 7,292 平方米	酒店	酒店	无期限永久持有

米尔顿·凯恩斯							
Milcardar Limited (公司号码 2172273)	永久产权	土地和建筑物位于 40 Penn Road, Bletchley, Milton Keynes MK2 2AU (包括 The Campanile 酒店)	<p>该物业目前依据日期为 2011 年 7 月 28 日的债券为法国外贸银行 (Natixis) 设定抵押, 因此该抵押应在交割前解除。索引地图搜索表明, 酒店停车场边缘似乎稍稍超过产权界限。</p> <p>当地调查结果显示, 已申请酒店施工的规划许可但尚未收到许可 (尽管酒店已经建成)。但是, 境外律师从自己调查中获得的产权登记簿中有一项来自 1991 年 6 月 10 日转让书的承诺, 其提到了酒店的具体规划许可 (MK010128/89)。该规划许可没有出现在当地调查的结果中。鉴于这里存在不一致, 境外律师建议提出询问, 要求说明酒店的规划许可已获得。</p> <p>圣坛维修调查结果显示, 该物业位于一个教区内的捐税区的历史边界内, 继续负有潜在的教堂圣坛维修责任。</p>	净使用面积: 未提供 场地面积: 未提供	酒店	酒店	无期限永久持有
布拉德福德							
Runbaro Limited (公司号码 02639760)	永久产权	土地和建筑物称为 Hotel Campanile, 地址: Roysdale Way, Bierley, Bradford	<p>该物业目前依据日期为 2011 年 7 月 28 日的债券为法国外贸银行 (Natixis) 设定抵押, 因此该抵押应在交割前解除。该物业依照日期分别为 1947 年 5 月 1 日和 1974 年 5 月 13 日的转让受限于若干限制性承诺 (包括未经书面许可不得在该物业的任何部分树立建筑物 (住房除外))。境外律师建议要求确认没有收到违反这些限制性承诺的通知, 并且相关的同意已经获得。</p> <p>承诺还规定卖方的产权继承人应与出售方签订承诺契据, 遵守并履行特定的限制性承诺。因此未来的所有人会需要签订该等承诺契据。</p>	净使用面积 3,500 平米 场地面积: 未提供	酒店	酒店	无期限永久持有

			<p>该物业依照日期为 2008 年 1 月 7 日的转让还受限于一项承诺和赔偿保障，要遵守并履行该物业产权登记簿中的承诺和条件，并全额赔偿 Accor 英国 Business & Leisure Hotels（转让方）因任何今后违反该等承诺和条件而导致的诉讼、费用、权利主张和其他责任。但此项是纳入不动产转让中的标准承诺。</p> <p>当地调查显示酒店施工没有规划许可。境外律师建议提出询问，要求说明酒店的规划许可已获得。</p> <p>排水管和水调查显示在该物业的边界内有总水管、资源总管或排水管。</p> <p>煤炭部门调查显示当地区域存在煤炭储备，将来某个时候可能会开采。</p> <p>圣坛维修调查结果显示，该物业位于一个教区内的捐税区的历史边界内，继续负有潜在的教堂圣坛维修责任。</p>				
伯明翰							
Aston Lock Hotel Limited (公司号码 2639763)	永久产权	土地和建筑物为称为 Hotel Restaurant Campanile, 地址: Chester Street, Aston, Birmingham B6 4BE	<p>该物业目前依据日期为 2011 年 7 月 28 日的债券为法国外贸银行 (Natixis) 设定抵押，因此该抵押应在交割前解除。一地块以前属于不同的产权，后于 1997 年公路关闭令后加入至该物业产权。该地块受限于其在加入至该物业产权之前所承担的限制性承诺，但是公司没有关于此的进一步信息。</p> <p>根据环境调查，可能存在由于该物业过去的土地使用导致的潜在污染源。根据 Argyll Environment 的意见，该物业的价值存在可能受到损害的风险，从而该物业</p>	净使用面积 3,420 平方米 场地面积: 4,910 平方米	酒店和饭店	酒店和饭店	无期限永久持有

			<p>可构成 1990 年环境保护法项下的“被污染土地”。 境外律师建议要求卖方提供这方面的进一步信息，特别是询问是否曾收到关于此的任何通知或是否发生过相关的责任。</p> <p>公共维护的公路没有与物业的入口毗邻，公路与该物业之间的土地似乎没有登记。境外律师建议进行进一步查询，以确保卖方拥有（或有权）拥有该未登记的土地，以及确认谁维护该土地以及是否发生过任何道路问题。</p> <p>该物业在拟建天桥的 200 米范围内，该天桥计划在 5 至 10 年的时间内执行，作为拟定公路改良计划的一部分。</p> <p>在该物业边界内或临近有一个公共下水道、主处理管道或侧排水管道。</p> <p>该区域存在水质问题，水没有达到某些标准。但是，测试没有在该物业进行，但建议进一步调查。</p> <p>圣坛维修调查结果显示，该物业位于一个教区内的捐税区的历史边界内，继续负有潜在的教堂圣坛维修责任。</p>				
巴西尔登							
Runbaro Limited (公 司 号 码 02639760)	永久产权	土地名为 Hotel Campanile，地址 Burches, Basildon SS14 3AE	<p>该物业目前依据日期为 2011 年 7 月 28 日的债券为法国外贸银行（Natixis）设定抵押，因此该抵押应在交割前解除。</p> <p>该物业依照日期为 1988 年 6 月 3 日的转让受限于为新城委员会（The Commission for the New Towns）作出的限制性承诺（包括未经书面同意不将物业</p>	<p>净使用面积：2,816 平米</p> <p>场地面积：7,560 平米</p>	酒店和饭店	酒店和饭店	无期限永久持有

			<p>使用为商店并且不改变物业的园林绿化)。依照转让,向委员会赔偿因铺设和接管通向/出自该物业的路口和入口所发生的一切费用。境外律师假定这些工程已经在许多年前完工,但是建议获得确认。这也非常重要,因为通路被认为是私有的,并且还有一小部分未登记的土地,所以要求对入口情况进行一些说明。</p> <p>该物业依照 1927 至 1944 年期间的若干转让还受限于相同的承诺,但是关于针对这些承诺的任何强制行动备有保险,金额最高为 4,000,000 英镑。</p> <p>该物业的边界内有总水管、资源总管或排水管。</p>				
格拉斯哥¹							
Milcardar Limited (公司号码 2172273)	永久产权/所有权	土地和建筑物名为 Campanile Hotel, 地址苏格兰格拉斯哥 Tunnel 街	<p>该物业目前根据标准担保为法国外贸银行 (Natixis) 设定抵押,于 2011 年 8 月 8 日在苏格兰土地登记署登记,以及根据债券为法国外贸银行 (Natixis) 设定抵押,该债券中包含有对该物业设定的浮动抵押,于 2011 年 8 月 10 日在公司注册处登记。这些抵押应在交割前解除。</p> <p>该物业受限于 Campanile (英国) Limited (境外律师注意到其不是物业所有人但似乎已就若干酒店签订了特许经营协议) 与 SP Distribution Limited 之间的租赁协议,协议期限为 60 年,自 2003 年 7 月 29 日起 (含该日),于 2063 年 7 月 2 日到期。在所提供的计划中指出,租赁协议适用于一块面积为 25 平方米的区域,但是所收到的该计划不明确从而较难指出</p>	净使用面积: 6,250 平米 场地面积: 5,800 平米	酒店	酒店	无期限永久持有

¹ 格拉斯哥物业适用苏格兰法律。境外律师不能提供苏格兰法律咨询服务,但是已经对有关该物业的信息和文件进行了初步审阅。

			<p>该租赁协议所涉及的土地。似乎土地是用作变电站，租金只有一英镑（如要求支付的话）。</p> <p>该物业是包含公用面积的较大区域的一部分。对该物业存在针对该较大区域的产权契据的条件契据（Deed of Conditions）所规定的义务，包括该物业的所有人负责有关公共区域各种服务费用的三分之一（例如保险、费率和管理代理人费用）。煤炭部门的调查显示当地区域存在煤炭储量，将来可能开采。</p>				
--	--	--	--	--	--	--	--

(3) 4家位于荷兰的自有物业情况

产权所有人	类型	地址	面积 ²	产权负担	建筑物使用	物业使用	产权期限
Campanile 酒店 和 Premiere Classe Breda 酒店							
Hotel Breda B.V. 日期为2000年6月8日的转让契据，于2000年6月9日在土地登记处登记，4号登记簿第12650卷第58号	永久产权	Minervum 7090 and 7092, 4817 ZK Breda (荷兰) 土地登记处: Ginneken N 3695	净使用面积: 没提供 场地面积: 5,765 平米	就资料室文件以及出售N.V. BRIM Breda 1994 (<i>algemene verkoopvoorwaarden N.V. BRIM Breda 1994</i>)的相关普通条款: 1. 所有人有义务在场地至少30%的面积上建有房屋。只要卖方没有完成这一义务，未经NV Brim书面许可，其就不可进行诸如所有权转让、放弃或担保等行为。 2. 酒店转让（或设置担保）后，所有人有义务将让新所有人承担12、14、15、17、18 和19的规定，如未履行，每天罚款45.38欧元。	酒店	酒店 (当前所有人购买之时以及根据转让契据，建筑物场所被指定为用作酒店用途)	不适用
Campanile Delft							
Hotel Delft B.V. 日期为2000年12月	永久产权	Kleveringweg 53, 2616 LZ Delft (荷兰) 土地登记处:	净使用面积: 没提供 场地面积:	根据相关的转让契据 (16978/16), 1994年Delft市出售建筑物场所的普通条款 (<i>Algemene Voorwaarden</i>)	酒店	酒店	不适用

² 根据资料室 6.210.1.1 号文件。

1日的转让契据，于2000年12月5日在土地登记处登记，4号登记簿第16978卷第16号		Delft N 3366	3,257平米	<p>voor de verkoop van bouwterreinen door de Gemeente Delft van 1994) 和 Ypenburgse Poort工业区域的开发布局的先决条件及标准 (<i>randvoorwaarden en uitgangspunten voor de inrichting van de uitbreiding van het bedrijventerrein Ypenburgse Poort</i>)适用。</p> <p>请注意，由于在调查期间没有提供，境外律师没有审阅上述文件的内容。产权法律报告提到地役权，但是没有提到未遵守所述地役权每天435.78欧元的罚款。</p>			
Campanile Eindhoven							
<p>Hotel Veldhoven B.V. 日期为1989年2月24日的转让契据，于1989年2月27日在土地登记处登记，4号登记簿 Register 4，第8662卷14号。 日期为1989年7月8日的见证契据 (<i>bekrachtiging</i>)，于1989年7月12日在土地登记处登记，4号登记簿，第8816卷30号。 日期为1993年12月28日的置换契据，于1993年12月30日在土地登记处登记，4号登记簿，第</p>	永久产权	Noord Brabantlaan 309, 5657 GB Eindhoven (荷兰) 土地登记处: Strijp G 2909	净使用面积: 没提供 场地面积: 5,111平米	<p>根据土地登记处提供的信息，进行了下列登记:</p> <p>1. 为Gasunie Transport Services B.V. 登记公共工程的物权 (<i>zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3 onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht</i>)</p> <p>2. 在市政(优先权)法案含义范围内的决定 (<i>Wet voorkeursrecht gemeenten</i>).</p> <p>请注意，由于在调查期间没有提供该等相关文件，境外律师没有审阅两项权利的内容。</p> <p>产权法律报告在62159/ 22项下提到地役权。根据产权契据，该地役权中规定了供役地(G 2909地块)的所有人有义务允许在供役地存在挡土墙基脚的一部分，该挡土墙位于需役地上(G 2910和G 440地块)。需役地所有人还被授权为安置、维护和更</p>	酒店	酒店 (当前所有人购买之时以及根据转让契据，建筑物场所被指定为用作酒店用途)	不适用

10680卷31号。 日期为2012年年11月9日的置换契据，于2012年11月9日在土地登记处登记，4号登记簿，第62159卷22号。				新挡土墙而进入和使用供役地。			
Campanile Eindhoven 酒店的补充备注：关于Campanile Eindhoven酒店，登记了一项在市政优先权法案含义范围内的决定。根据该决定，概言之，酒店的所有人有义务优先向市政当局要约出售。与这一决定抵触的任何转让无效。尽管在法律文献中争论认为对将酒店在市政优先权法案项下“要约出售”给市政当局的义务仅在酒店本身转让（即“资产交易”）的情况下存在，而在所有人控制权变更的情况下（例如，“股份交易”）不存在，但Den Bosch法庭判决认为提交给他们的案件中股份已转让，则市政优先权法案仍适用。							
Campanile Zwolle							
Hotel Fuchsia B.V. 日期为1994年7月7日的转让契据，于1994年7月11日在土地登记处登记，4号登记簿第8081卷44号。 日期为1995年1月27日的整改契据，于1995年1月31日在土地登记处登记，4号登记簿第8322卷31号。	永久产权	Albert Cuypstraat 1T1, 8021 DT Zwolle（荷兰） Schuttevaerkade 40, 8021 DB Zwolle（荷兰） 土地登记处： Zwolle A 7876	净使用面积： 2,400 平方米 场地面积： 1,500平方米	产权法律报告提到了永久条款，但没有提到未履行情况下每月22,689.01欧元的罚款（针对第5-10条）以及226,890.10 的罚款（针对第11和13条）。 产权法律报告提到地役权。请注意该地役权均是为A 776地块设立并由该地块承担费用。			不适用

(4) 2家位于比利时的自有物业情况

产权所有人	类型	地址	区域	产权负担	建筑物使用	物业使用	产权期限
安特卫普郁金香酒店							
Hotelimmo Antwerpen NV/SA	对酒店享有完全所有权，	安特卫普 Potvlietlaan 2	2,899 m ²	向 IPPA 银行提供的抵押权	酒店	酒店	永久

	及共同所有权（通行）						
<p>关于安特卫普郁金香酒店的补充说明： 共同所有权——郁金香酒店是较大综合区域共同所有权的一部分。 Hotelimmo Antwerpen NV/SA 拥有： - 独占所有权：土地及酒店建筑物； - 不可分割的所有权：通向共同所有权区域的“私人”领域通路的七分之一（1/7）。 产权负担——因此根据日期为 2014 年 9 月 29 日的抵押权登记册摘要，该物业上设有 1993 年 10 月 22 日为 IPPA Bank NV/SA 设立的抵押权，目的是为 4,957,869.96 欧元（目的是为下列各项提供担保：）和 371,840.25（附属物）提供担保。此外，抵押文件规定 Hotelimmo Antwerpen 通过额外担保的方式，将应收账款转让给 IPPA Bank NV/SA。 地役权——物业所有权没有指明存在对其他土地的地役权。 优先权——公共部门“Waterwegen en Zeekanaal NV”在资产交易情况下享有优先权。该优先权不适用于股权交易的情况。</p>							
维尔福德 Campanile 酒店							
Campabel NV/SA	完全所有权	Luchthavenlaan 2, Vilvoorde	4,558 m ²	无	酒店	酒店	永久
<p>关于维尔福德郁金香酒店的补充说明： Campabel NV/SA 是 Campanile 酒店的完全所有人。 产权负担 - 根据日期为 2014 年 8 月 28 日的抵押登记册摘要，该物业之上没有任何抵押。 地役权 - 该土地位于“工业区”。因此该土地的特定部分应被用作绿化区、通路和停车场。如果没有遵守具体使用用途或者绿化区没有得到妥当的维护（在产权契据中规定），维尔福德市政府可处以罚款。 此外，产权契据列明了从而土地所有人（及未来所有人）须遵守的一般性条件，这是由于土地最初是从公共部门获得的。这些一般条件没有在资料室中提供。该等一般条件可包含关于(i)允许在该经营场地进行的活动或者(ii)转让该经营场地的权利的具体限制。 优先权-公共部门“Waterwegen en Zeekanaal NV”在资产交易情况下享有优先权。该优先权不适用于股权交易的情况。</p>							

（5）1 家位于意大利的自有物业情况

产权所有人	类型	地址	面积 ³	产权负担	建筑物使用	物业使用	产权期限
Rivoli							
Hotel Gril Rivoli S.r.l.	土地表面所有权	Rivoli (TO), Corso Allamano 153	土地表面积：9,783 平米 总（建筑面积）：	Rivoli 为 Rivoli 市政府单方面承诺，详见下文。	酒店设施	在“Campanile 酒店”名下的酒店设施	99 年，从 2002 年 11 月 13 日开始

³ 根据资料室 6.214.1.3 号文件。

			4,240 平米			
<p>关于 Gril Rivoli 酒店的补充说明:</p> <p>“Hotel Gril Rivoli S.r.l.” (“Rivoli”) 是土地表面的所有人, 而 Rivoli 市政府 (“市政府”) 是酒店建筑所在地的土地所有人。Rivoli 的权利期限为 99 年, 自 2002 年 11 月 13 日起算。Rivoli 的权利可在向市政府交费后续展。</p> <p>Rivoli 已向市政府承诺按照现有区划条例(<i>Piano Insediamenti Produttivi</i>)使用物业。改变使用须经市政府批准。</p> <p>Rivoli 有义务就市政府及按照 (<i>Piano Insediamenti Produttivi</i>) 设在该区域的企业使用酒店区域或服务提供一定折扣。尤其是:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 为市政府提供: <ul style="list-style-type: none"> o 每年最多 10 天免费使用会议室 o 根据每周的天数提供酒店房间 10%至 15%的折扣; - 为企业提供: <ul style="list-style-type: none"> o 根据每周的天数提供酒店房间 5%至 10%的折扣; o 酒店提供的物品价格折扣 (5%) <p>境外律师尚未获提供更新后的区划证明 (<i>certificato di destinazione urbanistica</i>)。</p>						

考虑到标的公司自有物业众多、分布在多个国家, 本公司委托境外律师, 采用分层抽样的方法, 对位于法国境外的 36 家自有酒店抽样审核了其中 21 处酒店物业。上述调查方法符合国际并购惯例, 具有合理性, 能为投资者提供决策所需的可靠信息。主要情况如下:

所有权人	类别	地址	面积	权利负担	土地用途	房产用途	权利期限
Hotel Madelief B.V.	自由保有地产权	De Brand 50, 3823 LM AMERSFOORT	1,950 平方米	与该地块的财产权密不可分的是具有共同上覆物的数个地块对于“De Brand”商业园区的建筑物的共有权 (“mandeligheid”)。每一共有权人均有义务支付这些建筑物的维护费用。而且对阿默斯福特市政当局也负有某些共同责任, 例如使建筑物外墙颜色与该区域内的其他建筑物的外墙颜色保持协调。	该地点在“De Brand”商业园区的规划方案中。酒店所在地块的唯一获准用途是“酒店餐饮业”(荷兰语 “horeca”)。根据该规划方案, 这一获准用途包括(快餐)、冰淇淋店、咖啡店、舞厅和保龄球馆。 上述地块的规划方案仅允许存在服务于上述获准用途的建筑物及其他构筑物(包括房屋和共用事业设施的附属建筑)。	参照土地规划方案。	无限期

所有权人	类别	地址	面积	权利负担	土地用途	房产用途	权利期限
					该地点允许的建筑物最高高度为 13 米。		
Hotel Dahlia B.V.	自由保有地权	Franklinweg 1, 4207 HX GORINCHEM (also know as Gorkum)	3,975 平方米	<p>1. 当地水务局（“Waterschap Rivierenland”）为该地块一地下管道的所有权人。除其他限制外，不得在该管道上部种植深根植物。此外，不得在管道上部使用压缩场地路面。</p> <p>2. 庭院中有一小型建筑物系由一家电力公司（“N.V. Eneco Beheer”）拥有。根据霍林赫姆市土地登记册所示，相关地块为 P 节 834 号地快，面积 20 平方米。</p> <p>3. 对霍林赫姆市承担的数项义务有：</p> <p>a. 在地块上保有足够停车位的义务；</p> <p>b. 该物业仅可作酒店餐馆之用；</p> <p>该物业的法定业主必须自行开发利用该酒店餐馆；未经市政当局许可，不得将物业出租出去或由第三方使用。</p>	该地点在“Oost II”商业园区的规划方案中。酒店所在地块的唯一获准用途是“酒店餐饮业”（荷兰语“horeca”）。 上述地块的规划方案仅允许存在服务于上述获准用途的建筑物及其他构筑物（包括房屋和共用事业设施的附属建筑）。该地块的最高建设比例为 70%，该地点允许的建筑物最高高度为 30 米。	参照土地规划方案。	无限期
Hotel Roma Goudse Poort B.V.	自由保有地权	Kampenringweg 39 and 41, 2803 PE GOUDA	3,623 平方米	<p>对豪达市承担的数项义务有：</p> <p>a. 不得在位于该地块地下的污水管道上部进行建设；</p> <p>b. 花园的布置与维护必须令市政当局满意；</p> <p>c. 在地块上保有足够停车位的义务。</p>	该地点在“Goudse Poort”商业园区的规划方案中。酒店所在地块的唯一获准用途是“酒店餐饮业”（荷兰语“horeca”）。 上述地块的规划方案仅允许存在服务于上述获准用途的建筑物及其他构筑物（包括房屋和共用事业设施的附属建筑）。该地点允许的建筑物最高高度为 15 米，屋檐最高高度为 12 米。	参照土地规划方案。	无限期
Hotel Orchidee B.V.	自由	Wergeasterdyk 1,	4,243 平方	1. Liander Infra Oost B.V.是该地块地	该地点在“Goutum”村	参照土地规划方案。	无限

所有权人	类别	地址	面积	权利负担	土地用途	房产用途	权利期限
	保 有 地 产 权	9084 AS GOUTUM	米	<p>下电缆和可能存在的其他工程的所有权人。上述公司可以为了维护和检查电缆及其他工程的目的进入物业。除其他限制外，不得在该电缆上部种植深根植物。此外，不得在电缆上部使用压缩场地路面。</p> <p>2. 弗里斯兰省（“Provincie Friesland”）是该地块地下一饮用水输水管道的所有权人。弗里斯兰省饮用水公司可以为了维护和检查该管道的目的进入物业。除其他限制外，不得在该管道上部种植深根植物。此外，不得在管道上部使用压缩场地路面。</p> <p>3. Vitens N.V. 是该地块地下一饮用水输水管道和可能存在的其他工程的所有权人。上述公司可以为了维护和检查管道及其他工程的目的进入物业。除其他限制外，不得在该电缆上部种植深根植物。此外，不得在电缆上部使用压缩场地路面。</p>	<p>（为吕伐登市的一部分）的规划方案中。酒店所在地块的唯一获准用途是“酒店餐饮业”（荷兰语“horeca”），尤其是酒店与餐馆功能的结合。规划方案未为扩展这些业务活动提供空间。因此，晚间活动功能（如酒吧或舞厅）被排除在外。</p> <p>上述地块的规划方案仅允许存在服务于上述获准用途的建筑物及其他构筑物（包括房屋和共用事业设施的附属建筑）。该地点允许的建筑物最高高度为 7 米。</p>		期
Hotel Roma Goudse Poort B.V.	自 由 保 有 地 产 权	Goudsbloemvallei 19, 21 and 25, 5237 MH 's-HERTOGENBOSCH (also known as Den Bosch)	3,525 平方 米	<p>1. 根据斯海尔托亨博斯市发布的住房条例，未经该市当局允许，不得设立公寓。</p> <p>2. 对斯海尔托亨博斯市承担的数项义务有：</p> <p>a. 不允许在该地块上出售商品或机动车用燃油；</p> <p>b. 业主仅可将该建筑物作酒店餐馆之用；</p> <p>c. 业主必须在该地块上至少保有 65 个停车位。</p> <p>3. 斯海尔托亨博斯市政当局是该地块地下一污水管道的所有权人。该污水管道的所有人可以为了维护和检查该管道的目的进入物业。除其他限制外，不得在</p>	<p>该地点在 " Maasport Oud Empel "的规划方案（于 2006 年制订）中。酒店所在地块的唯一获准用途是“酒店餐饮业”（荷兰语“horeca”）。这一获准用途包括目的在于提供夜间膳宿的场所及目的在于提供餐饮的场所。后者包括餐馆、快餐店、小餐馆、食品贩卖机和小吃店。</p> <p>上述地块的规划方案仅允许存在服务于上述获</p>	参照土地规划方案。	无 限 期

所有权人	类别	地址	面积	权利负担	土地用途	房产用途	权利期限
				<p>该管道上部种植深根植物。此外，不得在该管道上部使用压缩场地路面。</p> <p>4. Enexis B.V.（电力公司）是该地块地下电缆和可能存在的其他工程的所有权人。上述公司可以为了维护和检查电缆及其他工程的目的进入物业。除其他限制外，不得在该电缆上部种植深根植物。此外，不得在电缆上部使用压缩场地路面。</p>	<p>准用途的建筑物及其他构筑物（包括房屋和共用事业设施的附属建筑）。该地块的最高建设比例为 100%，该地点允许的建筑物最高高度为一层建筑。</p>		
Hotel Noorderpoort Venlo B.V.	自由保有地产权	Noorderpoort 5, 5916 PJ VENLO	3,540 平方米	<p>该地块的业主有义务成为“Stichting Noorderpoort”的参与者并保持这一身份。该委员会是该区域公路、道路和绿化设施的所有权人（名为“Kantoren en bedrijventrum Noorderpoort”）。该委员会可能还拥有该物业、公路、道路和绿化设施地下可能存在的任何电缆和管道的所有权。</p>	<p>该地点在“ Noorderpoort ”商业园区的规划方案中。酒店所在地块的唯一获准用途是“酒店餐饮业”（荷兰语“horeca”）。这一获准用途包括主要目的在于提供夜间膳宿的场所，并可与餐馆结合。这包括酒店、汽车旅店、膳宿公寓及其他提供膳宿的场所。</p> <p>上述地块的规划方案仅允许存在服务于上述获准用途的建筑物及其他构筑物（包括房屋和共用事业设施的附属建筑）。该地块的最高建设比例为 70%，该地点允许的建筑物及屋檐最高高度为 18 米。</p>	参照土地规划方案。	无 限 期
Hotel Hortensia B.V.	自由保有地产权	Hunneveldweg 2 A, 6903 ZM ZEVENAAR	3,500 平方米	<p>1. Liander Infra Oost B.V. 是该地块地下电缆和可能存在的其他工程的所有权人。上述公司可以为了维护和检查电缆及其他工程的目的进入物业。除其他限制外，不得在该电缆上部种植深根植物。此</p>	<p>该地点在“ Mercurion ”规划方案中。酒店所在地块的唯一获准用途是“酒店餐饮业”（荷兰语“horeca”）。根据该规划</p>	参照土地规划方案。	无 限 期

所有权人	类别	地址	面积	权利负担	土地用途	房产用途	权利期限
				<p>外，不得在电缆上部使用压缩场地路面。</p> <p>2. Vitens N.V. 是该地块地下一饮用水输水管道和可能存在的其他工程的所有权人。上述公司可以为了维护和检查管道及其他工程的目的进入物业。除其他限制外，不得在该电缆上部种植深根植物。此外，不得在电缆上部使用压缩场地路面。</p> <p>3. 当地水务局（“Waterschap Rijn en IJssel”）是该地块地下一管道的所有权人。除其他限制外，不得在该管道上部种植深根植物。此外，不得在该管道上部使用压缩场地路面。</p>	<p>方案，其包括提供晚间餐饮和/或住宿服务的公司（咖啡店、餐馆、酒店、膳宿公寓及其他类似场所）。</p> <p>上述地块的规划方案仅允许存在服务于上述获准用途的建筑物及其他构筑物（包括房屋和共用事业设施的附属建筑）。该地块的最高建设比例为 80%，该地点允许的建筑物及屋檐最高高度为 12 米。</p>		
Hotel Gril Moncalieri S.r.l.	所有权	Via Guido Rossa, Moncalieri (TO) Italy	<p>土地册中作为酒店登记的三层楼建筑（土地册中登记内容如下： 1095 地块 46 区片-地面-1-2-3 层 -土地收入： 44,600.00 欧元）； 城区面积 4,005 平方米（土地册中登记内容如下：1096 地块 46 区片）。</p>	<p>城区面积上有一项允许公众使用的产权负担（缺乏具体信息，我们推测城区面积中包含一个停车场）。</p>	-	-	不适用

所有权人	类别	地址	面积	权利负担	土地用途	房产用途	权利期限
Louvre Hotels Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	所有权	Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 27, Łódź	0.3260 公顷	1. 为 Dalkia Łódź S.A 所设的运输地役权； 2. 为所在地于华沙且 REGON 编号为 0000102500000 的 Bank Polska Kasa Opieki S.A. 所设的连带合约抵押；抵押金额：PLN 96,060,750.00 (玖仟陆佰零陆万零柒佰伍拾波兰兹罗提)；经担保的应收账款：信用。上述抵押连带为以下土地和抵押登记簿所涉及的财产设立产权负担： LU11/00006276/5, LU11/00203571/4, LU11/00004632/5, KA1K/00067229/0, KA1K/00058795/2, PO1P/00085626/7, PO1P/00084588/1, PO1P/00186863/8, PO1P/00085624/3, WA4M/00310023/8, WR1K/00163726/5。	登记簿未指明。	B - 房屋开发	无限期
Louvre Hotels Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	所有权	Lubomelska 14, Lublin	0.1747 公顷	为所在地于华沙且 REGON 编号为 0000102500000 的 Bank Polska Kasa Opieki S.A. 所设的连带合约抵押；抵押金额：PLN 96,060,750.00 (玖仟陆佰零陆万零柒佰伍拾波兰兹罗提)；经担保的应收账款：信用。上述抵押连带为以下土地和抵押登记簿所涉及的财产设立产权负担： LU11 /00203571/4, LU11/00006276/5, KA1K/00067229/0, KA1K/00058795/2, LD1M/00002055/8, PO1P/00085626/7, PO1P/00084588/1, PO1P/00186863/8, PO1P/00085624/3, WA4M/00310023/8, WR1K/00163726/5。	登记簿未指明。	BI - 其他已开发区域	无限期
Louvre Hotels Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	所有权	Lubomelska 14, Lublin	0.0336 公顷	为所在地于华沙且 REGON 编号为 0000102500000 的 Bank Polska Kasa Opieki S.A. 所设的连带合约抵押；抵押金	登记簿未指明。	BI - 其他已开发区域	无限期

所有权人	类别	地址	面积	权利负担	土地用途	房产用途	权利期限
				额：PLN 96,060,750.00 (玖仟陆佰零陆万零柒佰伍拾波兰兹罗提)；经担保的应收账款：信用。上述抵押连带为以下土地和抵押登记簿所涉及的财产设立产权负担：LU11 /00004632/5, LU11/00006276/5, KA1K/00067229/0, KA1K/00058795/2, LD1M/00002055/8, PO1P/00085626/7, PO1P/00084588/1, PO1P/00186863/8, PO1P/00085624/3, WA4M/00310023/8, WR1K/00163726/5。			
Louvre Hotels Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	所有权	Lubomelska 14, Lublin	0.1456 公顷	为所在地于华沙且 REGON 编号为 0000102500000 的 Bank Polska Kasa Opieki S.A. 所设的连带合约抵押；抵押金额：PLN 96,060,750.00 (玖仟陆佰零陆万零柒佰伍拾波兰兹罗提)；经担保的应收账款：信用。上述抵押连带为以下土地和抵押登记簿所涉及的财产设立产权负担：LU11 /00004632/5, LU11/00203571/4, KA1K/00067229/0, KA1K/00058795/2, LD1M/00002055/8, PO1P/00085626/7, PO1P/00084588/1, PO1P/00186863/8, PO1P/00085624/3, WA4M/00310023/8, WR1K/00163726/5。	登记簿未指明。	BI - 其他已开发区域	无限期
Envergadura Portugal Hotelaria e Investimentos, Lda	所有权 权益	Antiga Estrada de Algeruz 2910-279 SETUBAL PORTUGAL	总面积 12,000 平方米 建筑面积 1,947.35 平方米 无建筑面积 10,052.65	无记录	-	物业由两个不同部分组成，一部分用作酒店，另一部分用作餐厅	-

所有权人	类别	地址	面积	权利负担	土地用途	房产用途	权利期限
			平米				
Hotel Grill Alicante, S.L.	所有权	Avda. Elche, 21 - 03008 Alicante	土地面积为 2,300 平方米, 建筑面积为 3,200 平方米	<p>1. 抵押: 受益人: Barclays Bank, S.A. 担保本金: 1,400,000 欧元 担保普通利息: 70,000 欧元 担保处罚利息: 392,000 欧元 担保诉讼费用: 210,000 欧元 评估费 (以拍卖为目的): 2,290,457 欧元</p> <p>2. 记录表明对以前记录的行为 (如转让或抵押贷款) 的税务审查的诉讼时效仍未届满, 因此税务审查仍可进行。前述记录依法律效力出现, 但该记录并不表示该财产需缴付任何实际税。</p>	市区	原来的土地规划不适用于经授权的土地规划用途, 但目前正在审查中。该审查许可使用其场所为公众提供服务 (酒店业、商业、办公和其他鼓励社会和文化关系的活动)。	-
Hotel Grill Elche, S.L.	所有权	Rda. Vall D'Uixo, s/n - 03205 Elche (Alicante) (根据土地登记处: <i>manzana F del sector oeste, del proyecto de reparcelación del Poligono Industrial de Carrus, nº 1, con frente a Calle Petrer</i>)	土地面积为 2,459.8 平方米, 建筑面积为 844.41 平方米	无	市区	<p>1. 特征性用途: 工业</p> <p>2. 兼容性用途: 该目标房地产可被用于进行社会经济活动, 诸如公共住宅、行政及个人服务、商业活动、表演、公共场所和娱乐活动、健康和社会服务、殡葬服务 (有一些限制)、教育、体育、社会和宗教活动、服务站和停车场。将该建筑作为酒店使用可被视为公共住宅的使用, 并需符合下列要求:</p> <p>a. 该建筑需位于无工业活动的地块。</p> <p>b. 土地面积必须大于 2,000 平方米 (必须满足该要求)。</p> <p>c. 相邻地块必须分离 (间距为 10 米且设有植物屏障)。</p>	-

所有权人	类别	地址	面积	权利负担	土地用途	房产用途	权利期限
						3. 禁止性用途：住宅。	
Hotel Grill Murcia, S.L.	所有权	Avda, Juan Carlos I, 77 - 30100 Espinardo (Murcia)	2,675.5 平方米 (其中建筑表面积为 1,233.1 平方米)	无	市区	未获得相关确定该经授权的土地规划用途的公开信息。但是土地注册处明确规定该建筑的用途是酒店业务。	-
Hotel Grill Alcalá De Henares, S.L.	所有权	Calle Fausto Elhuyer, 3 - 28802 Alcalá de Henares (Madrid)	建筑面积为 3,805 平方米, 专有使用权并拥有 1,752.62 平方米的周边地区	1. 记录表明对以前记录的行为 (如转让或抵押贷款) 的税务审查的诉讼时效仍未届满, 因此税务审查仍可进行。前述记录依法律效力出现, 但该记录并不表示该财产需缴付任何实际税。 2. 有一项记录表明, 在转让包含在原土地号 9,511 的 n° 4 记录的产权时约定的一项后续条件被推迟, 以允许买方可能与信用实体或第三方约定的按揭。在土地注册处的信息公示中未出现关于该权利负担的其他扩展信息。	乡村: 其他城市	经授权的土地规划用途起初非常广泛 (住宅、工业、服务等), 目前正在审查。原来的规划和审查允许该土地被用作酒店。	-
Milcardar Limited	享有对产权的永久性产权	Campanile Hotel, Caxton Place, Cardiff CF23 8HA	以红线图为准	a) 所有权证明并未在 1970 年 4 月的首次注册前被追溯, 因此目标房地产被声明其可能受限于在该日期之前所施加的限制性契约和地役权。 b) 1988 年 4 月的一次转让在目标房地产之上施加了契约 (用于土地邻接西南边界), 该契约规定除配有餐厅、会议室和附属设施的酒店以外用途不得使用该处房地产, 并且建造高度不得超过附后的计划 1 中标蓝色的区域 (该区域受限于排水权)。 c) 目标房地产受限于一项日期为 2011 年 7 月 28 日的支持 Natixis 的经注册的应付款项。	-	-	无限期的永久性产权
Saliwawadon Limited	享有绝对	Campanile Hotel, Monckton Road	以红线图为准	a) 全部的矿产和矿物不包括在产权之中。	-	-	无限期的

所有权人	类别	地址	面积	权利负担	土地用途	房产用途	权利期限
	产权的永久性产权	Industrial Estate, Wakefield WF2 7AL		<p>b) 1989 年的转让施加了大量与房地产有关的权利和契约, 包括如下重大事项:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 目标房地产不享有光权利的承认函; • 一份要求遵守大量所列示的历史契约的契约, 该历史契约的产权证明已无进一步的证据; • 一份要求为私有道路的养护而支付捐款的契约 (超过该捐款将给予通行权); 和 • 一份规定在未从买方处取得要求遵守全部契约事项的新契约之前, 目标房地产不得被转让, 并且在未满足该要求之前任何与转让有关的注册将受到限制。 <p>c) 计划 3 中标黄的以数字 1 标识的于 1990 年转让的目标房地产的部分土地在相关土地上施加了大量契约, 包括一份要求除用于经营配有一般辅助设置的酒店的用途以外不得使用土地的契约。</p> <p>d) 计划 3 中标黄的以数字 2 标识的于 1990 年转让的目标房地产的部分土地施加了大量契约, 包括一份要求除用于经营商业中心或办公楼的用途以外不得使用土地的契约。</p> <p>e) 目标房地产一项日期为 2011 年 7 月 28 日的支持 Natixis 的应付款项。</p>			永久性产权
Saliwawadon Limited	享有绝对产权的永久性	Site 21, Emerson Industrial Estate, Washington	以红线图为准	<p>a) 不包括矿产和矿物。</p> <p>b) 1956 年契据承认了全国煤炭委员会有权基于进入权在相关土地上保留不可识别的管道和电缆线。</p> <p>c) 1956 年与全国煤炭委员会进行的</p>	-	-	无限期的永久性产权

所有权人	类别	地址	面积	权利负担	土地用途	房产用途	权利期限
	产权			<p>转让（关于更广大的房地产）包括关于免除由某些契据下的权利行使（很可能为煤炭开采）所引发的责任的历史契据和规定。</p> <p>d) 1967 年的转让包括大量契约，包括根据《农业控股法案》下的赔偿请求，因房屋或其他运营对另一方（未明确的）土地上所使用的服务媒介而造成的损失对卖方予以补偿的契约。</p> <p>e) 1984 年邻接土地的转让（与北方电力委员会）在目标房地产商施加了诸多与房地产有关的权利和契约，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 通行权（在失去的土地上明确了通行计划）以及在目标房地产上使用服务媒介的权利； • 在失去的土地上明确了铺设电缆线的权利；和 • 不从事任何可能影响电缆线的行为的契约。 <p>f) 1993 年的转让包括与房地产有关的契约和权利，包括除 C1 级别用途（酒店）以外不得使用目标房地产，以及不得除计划 4 中的"A"- "B"点以外不得进入目标房地产的契约。</p> <p>g) 目标房地产受限于一项日期为 2011 年 7 月 28 日的支持 Natixis 的应付款项。</p>			

2、租赁物业情况

根据交易对方提供资料，标的公司的租赁物业数量众多。从重要性角度，本公司委托境外律师对标的公司 20 家酒店的租赁物业进行了重点审核，具体如下：

(1) 16家位于法国的租赁物业情况

承租人	类型	地址	面积 *土地面积 *建筑面积	租用期限	租金	产权历史分析	执行概要	准确性备注
Hoteliere De Magny	建筑租赁上设置的物业租赁	Magny-le-Hongre (77700) 10 avenue de la Fosse des Préssoirs Disneyland Resort	*32,337 平方米 * 10,686 平方米	- 物业租赁: 12 年, 自 2003 年 3 月 25 日开始 -建筑租赁: 40 年, 自 2001 年 9 月 26 日至 2041 年 9 月 25 日结束	- 物业租赁: 无文件记录 -建筑租赁: 固定租金+可随着酒店收入变化的租金 (年营业额 (不考虑增值税) 的 0.7%)	产权历史超过 30 年, 且合法	没有发现异常。	作为公用设施宣告的一部分进行的收购。未来几天后就行使了购买期权 (2002 年 12 月 19 日的 CBI, 期限为 12 年)。
Roissy Invest Hotels	商业租赁	Roissy-en -France (95700)	* 13,296 平方米 * 7,843 平方米	12 年期限	不含税年营业额的百分比: 16%	没有房屋产权, 没有房屋物权或没有承诺出售房屋的利益	没有房屋产权, 没有房屋物权或没有承诺出售房屋的利益: 针对房屋设置的租约类型 (商业租约) 没有赋予物权也没有表示让承租人成为所有人的意图。	-
Société De Gérance Hôtelière Et D'Investissements "Sghi"	商业租赁	Kremlin-Bicêtre (Val de Marne) 32,34,36,38 avenue du Docteur Antoine Lacroix, 6 avenue Fontainebleau et rue Pierre Brossolette	* 4,326 平方米 *4,411 平方米	12 年期限	不含税年营业额的百分比: 18%	没有房屋产权, 没有房屋物权或没有承诺出售房屋的利益	没有房屋产权, 没有房屋物权或没有承诺出售房屋的利益: 针对房屋设置的租约类型 (商业租约) 没有赋予物权也没有表示让承租人成为所有人的意图。	在关于产权历史的报告中, 存在多处错误。
Hôtels Du Pont De Suresnes	所署日期为 2013 年 6 月 23 日的物业租赁	Suresnes (92150) 13-15 Boulevard Henri Sellier	* 2,713 平方米 *3,530 平方米	12 年期限	没有文字记录	产权历史超过 30 年, 且合法	没有发现异常。	-
Hotels Val De Bussy	商业租赁	Bussy Saint Georges-77600, 8 avenue Marie Curie	* 6,055 平方米 *3,300 平方米	12 年期限	不含税年营业额的百分比: 19%	没有房屋产权, 没有房屋物权或没有承诺出售房屋的利	没有房屋产权, 没有房屋物权或没有承诺出售房屋的利益: 针对房屋设置的租约类	-

承租人	类型	地址	面积 *土地面积 *建筑面积	租用期限	租金	产权历史分析	执行概要	准确性备注
			平方米			益	型（商业租约）没有赋予物权也没有表示让承租人成为所有人的意图。	
Hotel Gril De Bordeaux Le Lac	商业租赁	Bordeaux (33300) Centre Hôtelier du Lac, rue du Petit Barrail	* 8,189 平方米 *4,426 平方米	12 年期限	不含税年营业额的百分比： 17%	没有房屋产权，没有房屋物权或没有承诺出售房屋的利益	没有房屋产权，没有房屋物权或没有承诺出售房屋的利益：针对房屋设置的租约类型（商业租约）没有赋予物权也没有表示让承租人成为所有人的意图。	就两处地块（因分割而导致的），无法核实超过 30 年的产权历史。已经要求提供抵押状况，但仅针对目前这两处地块。资料室内不存在先前的产权契约。
Société Hotel Gril D'Aix La Beauvalle	商业租赁	Aix Pont De L Arc	*4,970 平方米 *4,091 平方米	12 年期限	不含税年营业额的百分比： 17%	没有房屋产权，没有房屋物权或没有承诺出售房屋的利益	没有房屋产权，没有房屋物权或没有承诺出售房屋的利益：针对房屋设置的租约类型（商业租约）没有赋予物权也没有表示让承租人成为所有人的意图。	产权历史报告提到了抵押状况中并未披露的进行部分资产出资的一份契约（2004 年报备了证明以及额外分类契约（additional designation））。除了 2011 年关于对 CAMPELI 进行出售的契

承租人	类型	地址	面积 *土地面积 *建筑面积	租用期限	租金	产权历史分析	执行概要	准确性备注
								约以外，资料室内不存在其他契约复印件。
Louvre Hotels Group	赋予可使用公共土地的临时授权并且授予不动产权利的法国租赁	Bonneuil-en-France (95500) Aeroport du Bourget - Zone Aviation d'Affaires	* 公共土地 -土地登记不适用 * 没有文字记录	45年，自1990年1月1日开始至2035年12月31日结束	以往租金：12,145,80 欧元（不考虑增值税和杂项费用）+消费者信心指数	产权历史超过30年，且合法	没有发现异常。	-
Gestion Hotel Porte De Pantin	商业租赁	Paris Pantin	*19,609 平方米 *2,723 平方米	12年期限	不含税年营业额的百分比：20%	没有房屋产权，没有房屋物权或没有承诺出售房屋的利益	没有房屋产权，没有房屋物权或没有承诺出售房屋的利益：针对房屋设置的租约类型（商业租约）没有赋予物权也没有表示让承租人成为所有人的意图。	-
Hôtels Du Pont De Suresnes	所署日期为2013年6月23日的物业租赁	Paris Suresnes	*2,713 平方米 *2,738 平方米	12年期限	没有文字记录	产权历史超过30年，且合法	没有发现异常。	-
Société Hotel Gril Du Millénaire & Cie	商业租赁	Montpellier (34000) 1083 rue He 未要求 i Becquerel	*5,040 平方米 *2,286 平方米	12年期限	不含税年营业额的百分比：17%	没有房屋产权，没有房屋物权或没有承诺出售房屋的利益	没有房屋产权，没有房屋物权或没有承诺出售房屋的利益：针对房屋设置的租约类型（商业租约）没有赋予物权也没有表示让承租人成为所有人的意图。	-
Gestion Hotel Arcueil	商业租赁	Paris Pte Orleans Arcueil (Val de Marne) 75 to 81 avenue Aristide Briand and 35 to 39 &47 rue Berthollet	*14,104 平方米 * 2,776 平方米	12年期限	不含税年营业额的百分比：20%	没有房屋产权，没有房屋物权或没有承诺出售房屋的利益	没有房屋产权，没有房屋物权或没有承诺出售房屋的利益：针对房屋设置的租约类型（商业租约）没有赋予物权也没有表示让承租人成为所有人的意图。	无法核实产权历史。资料室内迄今尚未提供产权契约复印件。已经要求提

承租人	类型	地址	面积 *土地面积 *建筑面积	租用期限	租金	产权历史分析	执行概要	准确性备注
								供就 187 地块的目前土地登记的抵押状况，但是就初始地块，没有签发抵押状况。
Hotel Gril De Nogent	商业租赁	Nogent Sur Marne 13 &16 quai du Port	*2,046 平方米 * 3,090 平方米	12 年期限	不含税年营业额的百分比： 19%	没有房屋产权，没有房屋物权或没有承诺出售房屋的利益	没有房屋产权，没有房屋物权或没有承诺出售房屋的利益：针对房屋设置的租约类型（商业租约）没有赋予物权也没有表示让承租人成为所有人的意图。	-
Societe Hotel Gril De Villejuif & Cie	长期租赁	Villejuif (94800) 20-24 rue du Docteur Pinel	*2,817 平方米 * 没有文字记录	50 年 追溯性地自 1986 年 7 月 1 日开始至 2036 年 7 月 1 日结束 不得默示续展	以往租金： 31,736.52 欧元（不考虑增值税和杂项费用）+ 消费者信心指数	产权历史违法或错误	-	产权历史的一部分（AF 111、122 和 124）无法核查。不存在契约复印件，并且抵押状况不完整，而且没有显示各地块的先前历史（分割等）。已请求提供关于当前地块（AF 140）的公共土地所有权风险。
Tassin Invest Hotels	商业租赁	Tassin La Demi-Lune (69160) 12 Chemin	*2,614 平方米	12 年期限	不含税年营业额的百分比： 20%	没有房屋产权，没有房屋物权或没有	没有房屋产权，没有房屋物权或没有承诺出售房屋的利益	-

承租人	类型	地址	面积 *土地面积 *建筑面积	租用期限	租金	产权历史分析	执行概要	准确性备注
		de Montribloud	* 3,041.7 平方米			承诺出售房屋的利益	益：针对房屋设置的租约类型（商业租约）没有赋予物权也没有表示让承租人成为所有人的意图。	
Gestion Hotel Saint-Charles	商业租赁	Paris (75015) 21,23 rue Sextius Michel & 30 rue Saint-Charles	*191 平方米 * 没有文字记录	3、6、9 年	250,000.00 欧元（不考虑增值税和杂项费用）+ 消费者信心指数	没有房屋产权，没有房屋物权或没有承诺出售房屋的利益	没有房屋产权，没有房屋物权或没有承诺出售房屋的利益：针对房屋设置的租约类型（商业租约）没有赋予物权也没有表示让承租人成为所有人的意图。	意见： MERBOUCHE 共有所有权包含有 24 名共有人，而不是报告中所申明的 8 人。

(2) 3 家位于波兰的租赁物业情况

产权所有人	承租人	类型	地址	区域	租赁期间	租金
华沙 Campanile						
Louvre Hotels Group Sp. z o.o. (KRS No. 33343) (之前，在租赁协议签订之时：Hotele G.E. Polska Sp. z o.o.)	Hotel G.E. Towarowa Warszawa Sp. z o.o. (KRS 167104).	Campanile 酒店 (针对部分建筑物和部分土地的租用) 土地类型 根据土地和抵押登记簿中记载：“未开发土地”。 建筑物类型：根据土地和抵押登记簿中记载：“其他非住宅目的建筑物” 备注：上述正式指定的(i)土地应更新；(ii)建筑物允许其用作酒店。	Warszawa (00-811), ul. Towrova 2	租用的标的是建筑物的一部分，面积 3,920 平米，以及附件 2 中指定的土地物业的一部分。目的：经营 Campanile 酒店。	无期限。协议中没有规定有关协议终止的条款。从而适用法律规定。	每月租金为酒店和美食服务月净销售额的 25%，根据相应增值税增加。由产权所有人根据承租人的报表确定每月净销售额。

		Campanile 酒店和金色郁金香酒店均位于同一块 不动产上, 在同一栋建筑物内。				
华沙金色郁金香						
Louvre Hotels Group Sp. z o.o. (KRS No. 33343) (之前, 在租赁协议签订之时: Hotele G.E. Polska Sp. z o.o.)	Hotel G.E. Prestige Warszawa Sp. z o.o. (KRS 168511)	金色郁金香酒店 (针对部分建筑物和部分土地的租用) 土地类型 根据土地和抵押登记簿中记载: “未开发土地”。 建筑物类型: 根据土地和抵押登记簿中记载: “其他非住宅目的建筑物” 备注: 上述正式指定的(i)土地应更新; (ii) 建筑物允许其用作酒店。 Campanile 酒店和金色郁金香酒店均位于同一块 不动产上, 在同一栋建筑物内。	Warszawa (00-811), ul. Towrowa 2	租赁的标的是建筑物的一部分, 面积 5,033 平米, 以及附件 2 中指明的土地物业的一部分。 目的: 经营 Kyriade Prestige 酒店。	无期限。协议中没有规定有关协议终止的条款。从而适用法律规定。	每月租金为酒店和美食服务月净销售额的 25%, 根据相应增值税增加。由产权所有人根据承租人的报表确定每月净销售额。
<p>关于 华沙Campanile 和 金色郁金香酒店的补充说明:</p> <p>位于华沙的 Campanile 和金色郁金香酒店在日期为 2014 年 3 月 9 日的租用协议之上, 分别由 Hotel G.E. Towarowa Sp. z o.o. 和 Hotel G.E. Prestige Warszawa Sp. z o.o. (波兰有限责任公司) 经营。两份协议均是 与 Louvre Hotels Group Sp. z o.o. (前 Hotele G.E. Polska Sp. z o.o.) 订立, 其持有酒店物业的法定所有权。Louvre Hotels Group Sp. z o.o. 目前是两家承租人的唯一股东, 从而 Campanile 酒店 金色郁金香酒店租赁协议是集团内部协议。</p> <p>有关华沙 Campanile 酒店和金色郁金香酒店的租赁协议根据同样的合同样本订立。两份协议均有条款指明承租人订立协议须经股东的同意。该同意尚未披露给境外律师。缺乏股东同意不影响相应租约的效力, 但不符合租赁协议签订时具有约束力的集团公司治理规则。</p> <p>双方代表的签字不清楚。但是两份租赁协议均指出 Louvre Hotels Group Sp. z o.o.由唯一经授权的董事会成员 Aline Thibaut-Durieu 代表, 而承租人由唯一经授权的商务代理人 Jean-Marie Tran-Van 代表。境外律师推定该签字由他们所为。</p> <p>华沙 Campanile 酒店和金色郁金香酒店的租赁标的在租赁协议主体部分陈述, 并在各自协议的附表中有更详细的说明。相关租赁协议的附表和附录均没有提供给境外律师, 从而无法就其提出意见。</p> <p>针对华沙金色郁金香的租赁协议最初是为了经营一家 Kyriade Prestige 酒店而签订的。境外律师不知道酒店何时更名为金色郁金香以及该更名从法律角度而言是如何完善的。</p>						

目前，该酒店正作为金色郁金香经营，而在租赁协议项下，租赁标的是用于经营一家 Kyriade Prestige 酒店。结果是，承租人使用的租赁标的与租赁协议不相符。理论上基于该原因，Louvre Hotels Group Sp. z o.o. 作为出租方有权立即终止租赁，但是鉴于该租赁协议是集团内部协议，该风险看来并不重大。

华沙 Campanile 酒店和金色郁金香的租赁协议非常短，以非常普遍的方式调整租赁关系。例如，协议中没有关于协议终止的条款。在该等情况就适用普遍适用的规定。请注意，在这一情况中，鉴于两份协议均是无期限的，经每一方提前六（6）个月通知后能够在年底终止。

华沙 Campanile 酒店和金色郁金香位于同一土地物业和同一建筑物内。该土地物业的土地和抵押登记簿中登记有“未开发土地”一条。该条明显已过时，但没有引起让境外律师关注的问题。各自的土地和抵押登记簿应在下一期进行更新。此外，该建筑物在各自的土地和抵押登记簿中被记录为“非住宅目的使用的建筑物”。根据当地法律，该指定允许将建筑物使用为酒店。基于此理由，该条记录没有引起让境外律师关注的问题。

克拉科夫 Campanile

Na Czasie sp. z o.o. sp.k. 作为酒店经营场地的唯一所有人 Na Czasie sp. z o.o. sp.k. 及独立车库场所的另外 6 名共同所有人	Hotel G.E. Kraków Sp. z o.o.	Campanile 酒店 (有关独立场所的租用 土地和抵押登记簿摘录上显示的经营场所类型：“非住宅场所” 备注：前述场所用途的正式指定允许其被用作酒店。)	Kraków (31-027), ul. Św. Tomasza 34	租约标的是建筑物的一部分（构成所谓独立场所），面积为 4,081.04 平米以及部分独立车库场地，面积为 866.01 平米，有 12 个停车场。	30 年期限，从 2011 年 7 月 9 日至 2041 年 7 月 29 日。	总计 60,000 波兰兹罗提，不含增值税。 租金根据波兰统计局发布的消费者价格指数每年增加，但是不超过 4.5%。从而当前租金应更高。
---	------------------------------	--	-------------------------------------	---	---	---

关于克拉科夫Campanile酒店的补充说明：

克拉科夫的 Campanile 酒店由 Hotel G.E. Kraków Sp. z o.o. 根据日期为 2011 年 7 月 29 日的租赁协议经营。该协议是与克拉科夫名为 Na Czasie Sp. z o.o. Sp.k. 的波兰有限合伙企业签订，该企业持有租用场所的合法产权。承租人签订协议的代表人是代理人 David Heijligers 先生。相应的授权委托书没有披露给境外律师。但是，鉴于该协议是以公证契据的形式订立，其包含有公证人员关于其所面对的人员的代理授权的惯例声明，境外律师推定该协议已经双方有效订立。

克拉科夫的 Campanile 酒店的租赁标的是位于建筑物内的独立场地，该建筑物包含若干其他场地（指定用于居住和非居住目的）以及部分独立的用作车库的车库场地。尽管租赁场地的法律结构比较复杂，但并没有引起境外律师注意的问题。根据该租用协议，承租人有权排他性使用租赁标的。

如果租约标的出售给第三方，该第三方根据法律介入现有租赁协议，并取代先前的产权所有人成为出租人。例外情况是，如果租约标的在针对产权所有人的强制执行过程中被官方接管人出售给第三方的，该第三方也介入现有租赁协议，但在某些情况下有权依法终止租赁协议。目前，境外律师尚不确定了解存在针对产权所有人的任何待执行强制程序。鉴于此，上述结果不能被作为影响租约有效性的特别风险。但是，鉴于当前产权所有人将产权设定了总额为 31,304,454 波兰兹罗提（约 7,543,242 欧元）的抵押，所以应记住这一后果。

为完整起见，请注意出租人有权在下列情况下书面通知终止租赁协议，且终止即时生效：(i) 承租人违约，至少两（2）个月未支付租金，并且经额外书面要求纠正违约后仍未有支付逾期租金的，或者(ii) 承租人严重违反其在租赁协议项下的义务，并且经出租人额外书面通知后仍未补救违约的。

(3) 1 家位于英国的租赁物业情况

产权所有人	承租人	类型	地址	面积	租赁期间	租金
-------	-----	----	----	----	------	----

达特福德						
Crossways (Dartford) Limited	Milcarder Limited (公司号码 2172273)	租用	土地和建筑物地址为 Clipper Boulevard West, Crossway Business Park, Dartford DA2 6QN (包括 The Campanile 酒 店)	净使用面积: 3,875 平米 场地面积: 10,180 平米	自 1990 年 12 月 25 日起 125 年(到 2115 年 12 月届满)	每年支付名义对价 (如要求支付)

附件二 标的公司及下属公司主要无形资产情况

1、商标情况

(1) 自有商标情况

地域	类别	所有人	商标	申请/注册编号
Algeria	International	Louvre Hotels Group	NUIT D'HOTEL	564 020
Argentina	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	2127857 / 2150489
Argentina	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	2898878 / 2354761
Argentina	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	2899175 / 2354417
Argentina	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	2127856 / 2053227
Armenia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	FLAVOURS	913740
Armenia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	FLAVOURS Device	918364
Armenia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP	916923
Armenia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP & Device	916924
Armenia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	933422
Armenia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	935579
Armenia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	942536
Armenia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	BRANCHE	932855
Australia	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	1357754
Australia	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	1357749
Australia	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	1067651
Austria	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	585580
Austria	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	585581
Austria	International	Louvre Hotels Group	CAMPANILE	500632
Austria	International	Louvre Hotels Group	NUIT D'HOTEL	564 020
Austria	International	Louvre Hotels Group	DOREMI	588633

Benelux	National	GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	0780112 / 0513058
Benelux	National	GT Licensing Lux S.a.r.l.	THE BRANCH	1118767 / 806921
Benelux	National	GT Licensing Lux S.a.r.l.	THE BRANCH Restaurant, Bar & Lounge	1118768 / 806931
Benelux	National	GT Licensing Lux S.a.r.l.	BRANCHE Restaurant, Bar & Lounge	1119535 / 807840
Benelux	National	GT Licensing Lux S.a.r.l.	BRANCHE	1119533 / 0807587
Benelux	National	GT Licensing Lux S.a.r.l.	GOLDEN TULIP	706064 / 0155059
Benelux	National	GT Licensing Lux S.a.r.l.	GOLDEN TULIP	706064 / 0155059
Benelux	National	GT Licensing Lux S.a.r.l.	Tulip Device	773115 / 0505540
Benelux	National	Louvre Hotels	PREMIERE CLASSE	740354 / 475239
Benelux	National	Louvre Hotels	CAMPANILE	694940 / 152165
Benelux	International	Louvre Hotels Group	CAMPANILE	500632
Benelux	International	Louvre Hotels Group	NUIT D'HOTEL	564 020
Benelux	International	Louvre Hotels Group	DOREMI	588633
Benelux	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP BUSINESS SUITES	1069306 / 0767980
Benelux	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	CLUB EXCEL	0946454 / 0664934
Benelux	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN YEARS CLUB	946453 / 0664933
Benelux	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP TRAVEL CENTER	0946455 / 664935
Benelux	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP TRAVEL SERVICE	0946456 / 664704
Benelux	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP CENTRAL MEETING LINE	0973675 / 0670294
Benelux	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	706065 / 0155060
Benelux	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP & Device	1118387 / 0806430
Benelux	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP	1118389 / 0806410
Brazil	National	Louvre Hotels Group	Campanile Hotel Restaurant	831044985
Brazil	National	Louvre Hotels Group	Premiere Classe Hotels & Flower Device	831044977
Brazil	National	STARWOOD GT Licensing Lux S.a.r.l.	Tulip Device	820516740
Brazil	National	STARWOOD GT Licensing Lux S.a.r.l.	Tulip Device	820516759
Bulgaria	National	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	2004069509N / 00052836
Bulgaria	National	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	2004069510N / 00052837

Bulgaria	International	Louvre Hotels Group	NUIT D'HOTEL	564 020
Canada	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	0521123 / TMA300040
Canada	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Golden Tulip Hotels & Device	0505448 / TMA311394
Canada	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	golden tulip hotel device	0521091 / TMA304364
Canada	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Golden Tulip Hotels & Device	0521090 / TMA304363
Chile	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	831.137 / 840983
Chile	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	827.739 / 840.112
Chile	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	775845 / 852804
China	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	FLAVOURS	913740
China	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	FLAVOURS Device	918364
China	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP & Device	916924
China	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	BRANCHE	932855
China	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	BRANCHE Restaurant, Bar & Lounge	932856
China	International	Louvre Hotels Group	Campanile Hotel Restaurant	973243
China	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	3774866
China	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	3774868
China	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	3774867
China	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Jin Sheng in Chinese Characters (39)	3973681
China	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Jin Sheng in Chinese Characters (44)	3973680
China	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Huang Jia Jin Xi in Chinese Characters	6623215
China	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Jin Xi in Chinese Characters	6623220
China	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Jin Xi in Chinese Characters	6623223
China	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Huang Jia Jin Xi in Chinese Characters	6623217
China	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Huang Jia Jin Xi in Chinese Characters	6623216
China	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	JI Xu in Chinese Characters	6623222
China	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Jin Xi in Chinese Characters	6623221
China	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Jin Xi in Chinese Characters	6623224
China	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	3774865
China	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	3774863

China	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	3774864
Croatia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	942536
Croatia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	BRANCHE	932855
Croatia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	BRANCHE Restaurant, Bar & Lounge	932856
Croatia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	FLAVOURS	913740
Croatia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	FLAVOURS Device	918364
Croatia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP	916923
Croatia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP & Device	916924
Croatia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	933422
Croatia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	935579
Croatia	National	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	Z20031608
Croatia	National	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	Z20031609
CTM	National	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	674911
CTM	National	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	674838
CTM	National	GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP TIME	3644903
CTM	National	GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIPTIME	3645504
CTM	National	GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP MEETING CENTRE	4320727
CTM	National	Louvre Hotels Group	CAMPANILE	390419
CTM	National	Louvre Hotels Group	Hotel 1 Premiere Classe Device	417949
CTM	National	Louvre Hotels Group	K Business Device	5892104
CTM	National	Louvre Hotels Group	Campanile & Device	6262166
CTM	National	Louvre Hotels Group	Campanile Hotel Restaurant	6700207
CTM	National	Louvre Hotels Group	BLEU MARINE	800748
CTM	National	Louvre Hotels Group	CAMPANILE	7085681
CTM	National	Louvre Hotels Group	HOTELS PREMIERE CLASSE, PREMIER PRIX, SANS COMPROMIS	7113954
CTM	National	Louvre Hotels Group	Lodging Device	8200636
CTM	National	Louvre Hotels Group	Le	8236259
CTM	National	Louvre Hotels Group	Kyriad Hotel Device	1683242

CTM	National	Louvre Hotels Group	CAMPANILE, CHANGE THE WAY YOU STAY	10042571
CTM	National	Louvre Hotels Group	Premiere Classe Hotels & Device	10645125
CTM	National	Louvre Hotels Group	LOUVRE HOTELS GROUP UNIVERSITY & Device	10745602
CTM	National	Louvre Hotels Group	KYRIAD PRESTIGE	2731529
CTM	National	Louvre Hotels Group	Kyriad Prestige Device	2817294
CTM	National	Louvre Hotels Group	Pass for you & Device	11189371
CTM	National	Louvre Hotels Group	Premiere Classe Hotels & Flower Device	3325818
CTM	National	Louvre Hotels Group	Hotel & Restaurant Campanile & Device	3622131
CTM	National	Louvre Hotels Group	CAMPANILE, LA HAPPY GARANTIE	13111265
CTM	National	Louvre Hotels Group	CAMPANILE, RESERVEZ BIEN PLUS QU'UNE NUIT	13111315
CTM	National	Louvre Hotels Group	Happy Garantie & Device	13111406
CTM	National	Louvre Hotels Group	KAROUSEL	4124392
CTM	National	Louvre Hotels Group	KYRIAD	1490762
CTM	National	Louvre Hotels Group	Do, dare, dream.	10618825
CTM	National	Louvre Hotels Group	CAMPANILE, ÇA CHANGE TOUT	9947193
CTM	National	Louvre Hotels Group	PREMIERE CLASSE, L'ESSENTIEL POUR UNE BONNE NUIT	9947375
CTM	National	Louvre Hotels Group	WELCOMSPORT	9227894
CTM	National	Louvre Hotels Group	LOUVRE HOTELS GROUP	10026482
CTM	National	Louvre Hotels Group	CHANGING ALONG WITH YOUR DESIRES	7071947
CTM	National	Louvre Hotels Group	helHo!	4496717
Cyprus	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	49380
Cyprus	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	49379
Cyprus	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	49378
Cyprus	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	49381
Cyprus	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	49383

Cyprus	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	49382
Czech Republic	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	585580
Czech Republic	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	585581
Czech Republic	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	CAMPANILE Word	500632
Czech Republic	International	Louvre Hotels Group	BLEU MARINE	746947
Czech Republic	International	Louvre Hotels Group	KYRIAD	745782
Denmark	National	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	VA 000068 1994 / VR 001948 1994
Egypt	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	942536
Egypt	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	BRANCHE	932855
Egypt	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	BRANCHE Restaurant, Bar & Lounge	932856
Egypt	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	FLAVOURS	913740
Egypt	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP	916923
Egypt	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP & Device	916924
Egypt	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	933422
Egypt	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	935579
Egypt	International	Louvre Hotels Group	NUIT D'HOTEL	564 020
European Community	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	FLAVOURS	913740
European Community	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	FLAVOURS Device	918364
European Community	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP	916923
European Community	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP & Device	916924
European Community	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	942536

European Community	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	BRANCHE	932855
European Community	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	BRANCHE Restaurant, Bar & Lounge	932856
France	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	585580
France	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	585581
France	National	Louvre Hotels Group	BIEN DORMIR C'EST ESSENTIEL	73508433
France	National	Louvre Hotels Group	LA SOUPIERE	1590129
France	National	Louvre Hotels Group	KYRIAD	3006151
France	National	Louvre Hotels Group	ENTREZ, VIVEZ, RESPIREZ	63448639
France	National	Louvre Hotels Group	LA ROSE DES VENTS	3000307
France	National	Louvre Hotels Group	CAMPANILE, ÇA CHANGE TOUT	113821558
France	National	Louvre Hotels Group	PREMIERE CLASSE, L'ESSENTIEL POUR UNE BONNE NUIT	113821447
France	National	Louvre Hotels Group	WELCOMSPORT	103751908
France	National	Louvre Hotels Group	PASS FOR YOU	123944437
France	National	Louvre Hotels Group	Pass for you & Device	123944435
France	National	Louvre Hotels Group	LOUVRE HOTELS GROUP	103788815
France	National	Louvre Hotels Group	VOS ENVIES CHANGENT, NOUS AUSSI	83568296
France	National	Louvre Hotels Group	Business & Device	83548295
France	National	Louvre Hotels Group	CAMPANILE	83548298
France	National	Louvre Hotels Group	KYRIAD PRESTIGE	23168434
France	National	Louvre Hotels Group	BLEU MARINE	926491 / 1464708
France	National	Louvre Hotels Group	CAMPANILE	96625122
France	National	Louvre Hotels Group	CLARINE	96625121
France	National	Louvre Hotels Group	Kyriad Prestige Device	23179770
France	National	Louvre Hotels Group	HOTELS PREMIERE CLASSE, PREMIER PRIX, SANS COMPROMIS	83555924
France	National	Louvre Hotels Group	Hotel & Restaurant Campanile & Device	43267543
France	National	Louvre Hotels Group	Hotel 1 Premiere Classe Device	99817584

France	National	Louvre Hotels Group	O Restaurant & Device	63450727
France	National	Louvre Hotels Group	Premiere Classe Hotels & Flower Device	123897940
France	National	Louvre Hotels Group	DOREMI	92401752
France	National	Louvre Hotels Group	KAROUSEL	43298187
France	National	Louvre Hotels Group	Campanile Hotel Restaurant	83556537
France	National	Louvre Hotels Group	PROMOLIDAYS	144076985
France	National	Louvre Hotels Group	L'INVITATION AU CONFORT	73501210
France	National	Louvre Hotels Group	NUIT D'HOTEL	846999 / 1400502
France	National	Louvre Hotels Group	K Business Device	63459227
France	National	Louvre Hotels Group	Campanile & Device	73521221
France	National	Louvre Hotels Group	Campa Sport & Device	73521220
France	National	Louvre Hotels Group	DES HOTELS BIEN INSPIRÉS	73521219
France	National	Louvre Hotels Group	V.I.P.rix & Device	103733949
France	National	Louvre Hotels Group	Direct Check In Device	123949603
France	National	Louvre Hotels Group	Direct Check In Device	123949604
France	National	Louvre Hotels Group	Kyriad Hotel Device	3030955
France	National	Louvre Hotels Group	goodnight goodday Device	73521875
France	National	Louvre Hotels Group	CAMPAVILLE	755428 / 1320180
France	National	Louvre Hotels Group	Campanile	1320736
France	National	Louvre Hotels Group	REGAL'KIDS	53400827
Georgia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	933422
Georgia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	935579
Georgia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	942536
Germany	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	629769
Germany	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	585580
Germany	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	585581
Germany	National	Louvre Hotels	CAMPANILE	S3613042WZ / 1033900
Germany	International	Louvre Hotels Group	DOREMI	588633
Germany	International	Louvre Hotels Group	NUIT D'HOTEL	564 020

Germany	International	Louvre Hotels Group	CAMPANILE	500632
Guatemala	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	199801663 / 094676
Guatemala	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	199810020 / 094676
Guatemala	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	199810033 / 094676
Guatemala	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	199810034 / 101240
Guatemala	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	199810019 / 101240
Guatemala	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	199801661 / 101240
Guernsey Channel Islands	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	GT5064
Guernsey Channel Islands	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	GT6185
Hong Kong	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	02021/2001 / 200102021
Hong Kong	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	15108/1999 / 199915108
Hong Kong	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	02022/2001 / 200102022
Hong Kong	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	98/01150 / 199915109
Hungary	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	585580
Hungary	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	585581
Hungary	International	Louvre Hotels Group	BLEU MARINE	746947
Hungary	International	Louvre Hotels Group	KYRIAD	745782
Hungary	International	Louvre Hotels Group	CAMPANILE	500632
Hungary	International	Louvre Hotels Group	NUIT D'HOTEL	564 020
India	National	GT Licensing Lux S.à.r.l.	BRANCHE Restaurant, Bar & Lounge	2174623
India	National	Louvre Hotels	Campanile Hotel Restaurant	1699632
India	National	Louvre Hotels	KYRIAD	1699631
India	National	Louvre Hotels	Le	1868598
Iran	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	942536
Iran	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	935579
Israel	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	192058

Israel	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	192057
Israel	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	115847
Israel	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	115846
Israel	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	115848
Israel	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	115849
Israel	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	115851
Israel	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	115850
Italy	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	585580
Italy	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	585581
Italy	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	629769
Italy	National	Louvre Hotels	PREMIERE CLASSE	RM2010C315 / 1259233 (1st reg: 47945-C/90 / 586038)
Italy	International	Louvre Hotels Group	Campanile	422174
Italy	International	Louvre Hotels Group	NUIT D'HOTEL	564 020
Italy	International	Louvre Hotels Group	DOREMI	588633
Jersey	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	8808
Jersey	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	8809
Jordan	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	80197
Jordan	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	48521
Jordan	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	80227
Jordan	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	48520
Jordan	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	48522
Jordan	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	49819
Kenya	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	933422
Kuwait	National	Louvre Hotels	Campanile Hotel Restaurant	102630 / 87691
Kuwait	National	Louvre Hotels	Le	106498 / 85318
Kuwait	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	38957 / 34003
Kuwait	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	38958 / 34004
Kyrgyzstan	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	933422

Lebanon	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	95911
Lebanon	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	95910
Malaysia	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	5003497
Malaysia	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	5003498
Malaysia	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	5003501
Malaysia	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	5003502
Malaysia	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	5003499
Malaysia	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	5003500
Malta	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	28107
Malta	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	28108
Mexico	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	574407
Monaco	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	FLAVOURS	913740
Monaco	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	FLAVOURS Device	918364
Monaco	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP	916923
Monaco	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP & Device	916924
Monaco	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	933422
Monaco	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	935579
Monaco	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	942536
Monaco	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	BRANCHE	932855
Monaco	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	BRANCHE Restaurant, Bar & Lounge	932856
Monaco	International	Louvre Hotels Group	CAMPANILE	500632
Monaco	International	Louvre Hotels Group	NUIT D'HOTEL	564 020
Monaco	International	Louvre Hotels Group	DOREMI	588633
Morocco	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	942536
Morocco	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	BRANCHE	932855
Morocco	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	BRANCHE restaurant, Bar & Lounge	932856
Morocco	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	FLAVOURS	913740
Morocco	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	FLAVOURS Device	918364
Morocco	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP	916923

Morocco	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP & Device	916924
Morocco	International	Louvre Hotels Group	Le	1025733
Morocco	International	Louvre Hotels Group	Campanile Hotel Restaurant	973243
Morocco	International	Louvre Hotels Group	Kyriad Hotel Device	960512
Morocco	International	Louvre Hotels Group	Premiere Classe Hotels & Flower Device	959198
Morocco	International	Louvre Hotels Group	Hotel & Restaurant Campanile & Device	956069
Morocco	International	Louvre Hotels Group	NUIT D'HOTEL	564 020
New Zealand	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	740035
Norway	National	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	19831382 / 117560
Norway	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	19934474 / 167937
Norway	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	199710511 / 198961
Norway	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP	199710512 / 198962
Peru	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	55829 / 15733
Peru	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	55828 / 15732
Peru	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	363573C / 54044
Peru	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	363573A / 54043
Peru	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	363573A / 54042
Poland	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	585580
Poland	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	585581
Poland	International	Louvre Hotels Group	BLEU MARINE	746947
Poland	International	Louvre Hotels Group	KYRIAD	745782
Poland	International	Louvre Hotels Group	CAMPANILE	500632
Poland	National	Louvre Hotels Group	PREMIERE CLASSE	Z-254626 / R-172121
Poland	National	Louvre Hotels Group	Premiere Classe Hotels & Flower Device	Z-269328 / R-183909
Poland	National	Louvre Hotels Group	KYRIAD PRESTIGE	Z-258567 / R-174617
Portugal	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	585580
Portugal	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	585581
Portugal	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	629769
Portugal	International	Louvre Hotels Group	CAMPANILE	500632

Portugal	International	Louvre Hotels Group	NUIT D'HOTEL	564 020
Portugal	International	Louvre Hotels Group	DOREMI	588633
Qatar	National	Louvre Hotels	Campanile Hotel Restaurant	56864
Qatar	National	Louvre Hotels	Le	58962
Romania	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	FLAVOURS Device	918364
Romania	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP	916923
Romania	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP & Device	916924
Romania	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	933422
Romania	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	935579
Romania	National	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	58674
Romania	National	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	58530
Romania	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	942536
Romania	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	BRANCHE	932855
Romania	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	BRANCHE Restaurant, Bar & Lounge	932856
Romania	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	FLAVOURS	913740
Romania	International	Louvre Hotels Group	NUIT D'HOTEL	564 020
Romania	International	Louvre Hotels Group	CAMPANILE	500632
Russia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	FLAVOURS	913740
Russia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	FLAVOURS Device	918364
Russia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP	916923
Russia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP & Device	916924
Russia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	933422
Russia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	935579
Russia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	585580
Russia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	585581
Russia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	629769
Russia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	942536
Russia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	BRANCHE	932855
Russia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	BRANCHE Restaurant, Bar & Lounge	932856

Russia	National	Louvre Hotels	CAMPANILE	2008711687 / 406113
Russia	National	Louvre Hotels	KYRIAD	2008711688 / 381692
Russia	National	Louvre Hotels	Premiere Classe Hotels & Device	2010703408 / 441284
Russia	International	Louvre Hotels Group	Premiere Classe Hotels & Flower Device	959198
Russia	International	Louvre Hotels Group	Le	1025733
Russia	International	Louvre Hotels Group	KYRIAD	745782
Russia	International	Louvre Hotels Group	NUIT D'HOTEL	564 020
Russia	International	Louvre Hotels Group	Campanile Hotel Restaurant	973243
Rwanda	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP	916923
Rwanda	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	933422
Rwanda	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	942536
Rwanda	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	BRANCHE	932855
Singapore	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	T9800508F
Singapore	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	T9800509D
Slovakia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	585580
Slovakia	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	585581
Slovakia	International	Louvre Hotels Group	BLEU MARINE	746947
South Africa	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	1996/16807
South Africa	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	1997/19074
South Africa	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	1996/18266
South Africa	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	1997/19073
Spain	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	629769
Spain	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	585580
Spain	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	585581
Spain	International	Louvre Hotels Group	DOREMI	588633
Spain	International	Louvre Hotels Group	Campanile	422174
Spain	International	Louvre Hotels Group	CAMPANILE	500632
Sweden	National	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	1983/02776 / 188537
Switzerland	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	629769

Switzerland	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	BRANCHE	932855
Switzerland	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	BRANCHE Restaurant, Bar & Lounge	932856
Switzerland	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	FLAVOURS	913740
Switzerland	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	FLAVOURS Device	918364
Switzerland	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP	916923
Switzerland	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP & Device	916924
Switzerland	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	585580
Switzerland	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	585581
Switzerland	International	Louvre Hotels Group	DOREMI	588633
Switzerland	International	Louvre Hotels Group	BLEU MARINE	746947
Switzerland	International	Louvre Hotels Group	KYRIAD	745782
Switzerland	International	Louvre Hotels Group	Campanile	422174
Switzerland	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	51813/2005 / 539568
Switzerland	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	59237/2006 / 556349
Switzerland	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	59232/2006 / 556368
Switzerland	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP RESIDENCES	60359/2008 / 578940
Taiwan	National	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP	102030269 / 1623411
Taiwan	National	GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	102030271 / 1644307
Taiwan	National	GT Licensing Lux S.à.r.l.	FLAVOURS Device	102030274 / 1649763
Taiwan	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	086063264 / 108593
Taiwan	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	086063266 / 109232
Taiwan	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	086063265 / 116521
Taiwan	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	086063267 / 120165
Thailand	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	354233 / SM9181
Thailand	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	354235 / SM9714
Thailand	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	354236 / SM7966
Thailand	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	354234 / SM7965
Thailand	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	763759 / SM51604
Thailand	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	763760 / SM51741

Thailand	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP	763770 / SM51872
Thailand	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP	763767 / SM51608
Thailand	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP	763768 / SM51422
Thailand	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP	763769 / SM51871
Thailand	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	763762 / SM51605
Thailand	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	763761 / SM51419
Thailand	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	763765 / SM51607
Thailand	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	763764 / SM51420
Thailand	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	763766 / SM51421
Thailand	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	763763 / SM51606
Tunisia	National	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	EE.98.0631
Tunisia	National	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	EE.98.0630
Tunisia	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	EE.05.0734
Turkey	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP	IR No.: 916923 /
				App. No.: 2010/43809
Turkey	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP	IR No.: 916923 /
				App No.: 2010/43809
Turkey	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP & Device	IR No.: 916924 /
				App No.: 2010/43808
Turkey	National	GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	201008505
Turkey	National	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	201008511
Turkey	National	GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	2010 08507
Ukraine	National	Louvre Hotels	CAMPANILE	m2010 18550 / 149490
Ukraine	National	Louvre Hotels	Premiere Classe Hotels & Device	m2010 19248 / 148240
Ukraine	International	Louvre Hotels Group	Premiere Classe Hotels & Flower Device	959198
Ukraine	International	Louvre Hotels Group	Le	1025733
Ukraine	International	Louvre Hotels Group	Campanile Hotel Restaurant	973243
United Arab Emirates	National	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	174925

United Arab Emirates	National	Louvre Hotels	Campanile Hotel Restaurant	155165
United Arab Emirates	National	Louvre Hotels	Le	160069
United Kingdom	National	Louvre Hotels	Campanile Device	1520310
United Kingdom	National	Louvre Hotels Group	CAMPANILE	1304067
United Kingdom	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	2061037
United Kingdom	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	2150575
United Kingdom	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	2150605
United Kingdom	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	1538508
United States of America	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	FLAVOURS	913740
United States of America	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	FLAVOURS Device	918364
United States of America	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP	916923
United States of America	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	ROYAL TULIP & Device	916924
United States of America	International	GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	935579
United States of America	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	73/435,378 / 1,377,654
United States of America	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	74/500,785 / 1,889,024
Vietnam	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	GOLDEN TULIP	4-2005-04520 / 87409
Vietnam	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	Tulip Device	4-2005-04522 / 96180
Vietnam	National	Starwood GT Licensing Lux S.à.r.l.	TULIP INN	4-2005-04521 / 88196

注：

- 1、上表中的 LOUVRE HOTELS 已更名为 Louvre Hotels Group；
- 2、上表中的 Starwood GT Licensing Lux Sarl 已更名为 GT Licensing Lux S.à r.l.。

(2) 商标许可、共存协议

共存协议/ 承诺函						
卖方公司	对方	生效日期	相关商标	区域	发现的情况	意见
卢浮酒店集团	Easy Groupe Licensing Limited easyjet Airline Company limited	2012 年 9 月 28 日	EASY CHECK-IN 法国 商标号 12 3 923 864 EASY CHECK-IN/OUT 法国商标号 12 3 923 870	未列明	卢浮酒店集团的承诺函承诺不使用词语 EASY	尽职调查中未包括相关商标 - 有效
卢浮酒店集团	Mr Raffaele Festa Campanile	2012 年 5 月 15 日	CAMPANILE 酒店餐厅 (及标识) 共同体商标号 6700207	欧盟	FESTA CAMPANILE (仅餐厅服务) 与 CAMPANILE 酒店餐厅之间的共存协议	对手方承诺, 不使用与 FESTA 连用的 CAMPANILE (CAMPANILE 如果不是处于主导地位) - 有效 - 涉及酒店服务 - 以卢浮酒店集团名义的商标

卢浮酒店集团	LES GRANDS CHAIS DE FRANCE	2014年2月27日	LE (logo) 共同体商标号 008236259	欧盟	商标 Le 与其他标识的共存协议	尽职调查中不包括商标 - 卢浮酒店集团承诺, 未经 Les Grands Chais de France 同意, 在酒类产品中不使用 Le 或与 Le 连用的商标 -有效
ENVERGURE	Frédéric Bizard KIRIA	2007年2月14日	KYRIAD c/ KIRIA	未列明	Kiria 与 Kiriad 的共存协议	已终止并由 2000年12月15日的新协议取代
LOUVRE HOTELS	Frédéric Bizard KIRIA	2000年12月15日	KYRIAD c/ KIRIA	法国	涉及所有 Kiria 的使用, 无论使用方式	Bizard 先生作出的在类别 32、39 及 43 的限制。在类别 43 中, 餐饮服务及海滨疗养服务预订不在酒店服务范围内, 承认 Kyriad 权利 - 有效 - 涉及酒店服务 - 以卢浮酒店集团名义的商标 (名称变更已登记)

ENVERGURE	BLAUVERT	2005 年 12 月 3 日	KYRIAD PRESTIGE	欧盟	Envergure 的承诺，不使用任何其他形式的 KYRIAD PRESTIGE，特别是永远不使用 PRESTIGE KYRIAD	有效 - 涉及类别 43 中的服务，其中包括酒店服务 - Envergure 将其名称更改为“卢浮酒店”
LOUVRE HOTELS	REGAL DIVING & TOURS LIMITED	2006 年 11 月 30 日	REGAL'KIDS	欧盟	REGAL'KIDS 限定在食品和饮料上，即儿童套餐，不包括潜水假期	尽职调查中未包括商标 - 生效协议
GOLDEN TULIP HOSPITALITY	KENMARK BRAND Ltd	2008 年 8 月 20 日	TULIP TIME, TULIPTIME	丹麦	KENMARK Brand 承诺不使用 GOLDEN TULIP、TULIP INN、ROYAL TULIP 或与 TULIP 连用的任何其他商标	尽职调查中未包括区域-生效协议- 涉及酒店服务
许可协议						
许可人	被许可人	日期	相关商标	许可区域	发现的情况	意见

STARWOOD GT Licensing Lux Sarl	GT Investments BV	2009年7月31日	ROYAL TULIP、 GOLDEN TULIP、TULIP RESIDENCES、 TULIP INN	未列明	酒店特许业务非排他许可-无限期，但于2014年10月通过协议终止	已终止
GT Licensing Lux Sarl	GT Investments BV	2014年10月1日	国际注册 GOLDEN TULIP、TULIP INN、TULIP（黑 底白色标识）、 ROYAL TULIP、 TULIP（白底黑色 标识）、 BRANCHE、 BRANCHE（及标 识）、FLAVOURS （及标识）、 FLAVOURS，中 文商标：Huang Jia Jin Xi、JI Xi、 Jin Sheng、Jin Xi （协议附表A中 所列的全部商标）	未列明，但对列出的 具体商标给予许可， 该等商标目前存续 并可能在未来进行 修改	许可协议修订并取代前一版2009年协议。对所列商标涵盖的酒店特许和/或酒店管理业务及所有商品/服务的授予非排他许可，有转授许可或转让使用权的可能性。特许费为被许可人入账的净收入的10%。未经许可人同意被许可人不得转让。	协议适用卢森堡法律。根据许可协议中通常使用的规定，没有明显的无效之处。未依照卢森堡法律进行核实工作。中文商标及TULIP（黑底白色标识）IR n° 935579未包含在尽职调查中 - 所列的所有其他商标均有效 -

						有效的协议 - 涉及酒店服务
Groupe du Louvre	卢浮酒店集团	2013年7月1日	CONCORDE、CONCORDE（及标识）及域名，包括协议附表1中所列的CONCORDE要素	未列明。所列商标为法语、IR及突尼斯语。域名涵盖众多域名后缀。	商标许可未包括在尽职调查中。未经其他方同意不得转让。许可费根据年固定费率10,000欧元（无增值税），可以修改。	协议适用法国法律。根据许可协议中通常采用的规定没有明显无效的内容。协议将于2014年12月31日终止，除非当事方提供与之不同的书面材料。

2、域名情况

根据交易对方提供资料及境外律师尽职调查，标的公司合法拥有的域名共计2000余项。

附件三 标的公司及下属公司主要债务情况

根据交易对方提供的资料，截至 2014 年 7 月 31 日，标的公司共有 15 笔融资租赁及贷款债务，总金额约为 440,558 千欧元，基本情况为：

债务	贷款人	公司	到期日	INITIAL AMOUNT (千欧元)	固定利率	可变利率	利差	截至 2014 年 7 月 31 日的贷款余额 (千欧元)
融资租用	BNP LEASE / ELYBAIL [HSBC] / ING LEASE	Hotelière de Magny	2015 年 4 月	18,300	-	Euribor 3M	0.80%	9,992
融资租用	法国外贸银行 (NATIXIS) / BNP / CIC (BECM)	HG Pont de Suresnes	2025 年 6 月	19,200	-	Euribor 3M	2.56%	18,207
融资租用	法国外贸银行 (NATIXIS) / CERA	HG Lyon	2025 年 9 月	1,899	-	Euribor 3M	2.41%	1,814
融资租用 S								30,013
银团债务 – 贷款 A	Star SDL Investment / PSP	Star Eco	2016 年 7 月	200,000	10.04%			100,000
银团债务 – 贷款 B	法国外贸银行 (NATIXIS) (Agent)	LHG - Facility A1	2015 年 6 月	250,000	-	Euribor 3M	2.50%	238,156
银团债务 – 贷款 A	法国外贸银行 (NATIXIS) (Agent)	LHG - Facility A2	2015 年 6 月	150,000	-	Euribor 3M	3.50%	41,191
银团债务 – 贷款 A	法国外贸银行 (NATIXIS) (Agent)	LHG - Facility C1	2015 年 6 月	7,740	-	Euribor 3M	2.50%	10,740
银团债务 – 贷款 A	法国外贸银行 (NATIXIS) (Agent)	LHG - Facility C2	2015 年 6 月	4,266	-	Euribor 3M	3.50%	6,516
银团债务								396,603
长期债务	法国巴黎银行	Dax	2014 年 12 月	100	4.85%			8

长期债务	法国巴黎银行	Nîmes Saint Cyr Millau	2016年8月	240	4.17%			85
长期债务	PEKAO	LH Pologne	2023年3月	10,904	-	Wibor 3M	2.70%	10,261
长期债务	PEKAO	LH Pologne - Capex Line	2023年3月	921	-	Wibor 3M	2.70%	2,712
长期债务	BANQUE TRANSATLANTIQUE [CIC]	Nîmes Saint Cyr Millau	2014年9月	1,445	-	Euribor 3M	1.00%	38
长期债务	OSEO	Fougères Eysines	2016年8月	256	-	Euribor 3M	1.20%	35
长期债务	法国巴黎银行	Nord 91	2021年11月	1,010	3.89%			803
长期借款								13,942
总额								440,558

在上述融资租赁及银行贷款合同中，除一份由卢浮集团、Star Eco 和卢浮酒店集团与相关银行于 2011 年 7 月 28 日签署的合同，其他合同中均不包含可能受到本次交易触发的控制权变更条款，且根据拟签署的 SPA 协议的有关约定，上述合同项下的本金和产生利息的总金额应在本次交易交割时偿还。

附件四 标的公司及下属公司位于法国酒店的业务资质情况

持有人	酒店评级		公众场所经营许可		城市规划许可
	证照名称	授予机构	证照名称	授予机构	取得情况
AIX BEAUVALLE	未提供评级决定书	-	安全准入授权书	AIX EN PROVENCE 市政府	已取得
AIX EN PROVENCE	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	AIX-EN-PROVENCE 市政府	已申请
AIX LES BAINS	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	AIX-LES-BAINS 市政府	已取得
AIX MEYREUIL	评级决定书	BOUCHES-DU-RHONE 省政府	公共场所经营许可	MEYREUIL 市镇政府	已取得
ALENCON	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	CERISE 市镇政府	已取得
ANGERS PONT DE CE	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	LES PONT DE CE 市政府	已取得
ANNEMASSE	评级决定书	HAUTE-SAVOIE 省政府	公共场所经营许可	HAUTE-SAVOIE 省政府	已取得
ARCUEIL	评级决定书	VAL-DE-MARNE 省政府	公共场所经营许可	ARCUEIL 市政府	
ARGENTEUIL	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	ARGENTEUIL 市政府	已取得
AURILLAC	评级决定书	CANTAL 领土单位(主管竞争、消费、劳工和就业)	公共场所经营许可	AURILLAC 市政府	已取得
AVIGNON PONTET LE	未提供评级决定书	-	公共场所经营许可	PONTET 市政府	已取得
BAYONNE	未提供评级决定书	-	电力、防火、救援等系统检查报告	评定机构	已取得
BEAUVAIS SUD	评级决定书	L'OISE 省政府	公共场所经营许可	BEAUVAIS 市政府	已取得
BESANCON OUEST	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	BESANÇON 市政府	已取得
BIARRITZ	评级决定书	LES PYRENEES-ATLANTIQUES 省政府	公共场所经营许可	BIARRITZ 市政府	已取得
BLANC MESNIL	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	BLANC MENIL 市政府	已取得
BLOIS	评级决定书	LOIR ET CHER 省政府	公共场所经营许可	BLOIS 市政府	已取得

BOISSY LEGER	SAINT	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	BOISSY-SAINT-LÉGER 市政府	已取得
BORDEAUX ARTIGUES		评级决定书	法国经济与工商部	公共场所经营许可	BORDEAUX/ARTIGUES 政府	已取得
BORDEAUX EYSINES		未提供评级决定书	-	公共场所经营许可	GIRONDE 省政府	已取得
BORDEAUX GRADIGNAN		评级决定书	LA GIRONDE 省政府	公共场所经营许可	GRADIGNAN 市政府	已取得
BORDEAUX BOUSCAT	LE	旅游住宿评级书	法国经济与工商部	安全准入授权书	BOUSCAT 市政府	已取得
BORDEAUX LE LAC		评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	BORDEAUX 市政府	已申请
BORDEAUX PESSAC		旅游住宿评级书	法国劳工与专业培训与社会对话部	公共场所经营许可	PESSAC 市政府	已取得
BORDEAUX VILLENAVE D'ORNON		评级决定书	法国旅游发展署	安全准入授权书	VILLENAVE-D'ORNON 市政府	已取得
BOULOGNE S/MER		评级决定书	PAS-DE-CALAIS 省政府	安全准入授权书	SAINT-MARTIN-BOULOGNE 市政府	已取得
BOURGES		评级决定书	CHER 省政府	公共场所经营许可	BOURGES 市政府	已取得
BREST-GOUESNOU		未提供评级决定书	-	安全准入授权书	FINISTERE 省政府	已取得
BRIE ROBERT	COMTE	评级决定书	法国旅游发展署	安全准入授权书	SEINE ET MARNE 省政府	已取得
BRIVE GAILLARDE	LA	评级决定书	LA HAUTE-VIENNE 省政府	公共场所经营许可	BRIVE-LA-GAILLARDE 省政府	已取得
BUSSY GEORGES	ST	评级决定书	法国旅游发展署	安全准入授权书	BUSSY-SAINT-GEORGES 市政府	已取得
BUSSY GEORGES	ST	评级决定书	Seine et Marne 省政府	公共场所经营许可	BUSSY-SAINT-GEORGES 市政府	已取得
CAEN HEROUVILLE		评级决定书	法国旅游发展署	安全准入授权书	HROUVILLE-SAINT-CLAIR 省政府	已取得
CAHORS		评级决定书	LOT 省政府	安全准入授权书	CAHORS 市政府	已申请

CALAIS	评级决定书	PAS-DE-CALAIS 省政府	安全准入授权书	CALAIS 市政府	已取得
CERGY OSNY	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	OSNY 市政府	已取得
CHALONS CHAMPAGNE	EN 评级决定书	法国旅游发展署	安全准入授权书	CHAMPAGNE-ARDENNE 省政府	已取得
CHANTILLY	评级决定书	OISE 省政府	公共场所经营许可	SENLIS 市政府	已取得
CHANTILLY	评级决定书	OISE 省政府	公共场所经营许可	SENLIS 市政府	已取得
CHARLEVILLE MEZIERES	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	法国劳工、就业与卫生部	已取得
CHASSE RHONE	SUR 未提供评级决定书	-	电力、防火、救援等系统检查报告	评定机构	已取得
CHELLES	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	CHELLES 市政府	已取得
CHOLET	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	CHOLET 市政府	已取得
COLMAR AEROPORT	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	COLMAR 市政府	已取得
COMPIEGNE	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	COMPIÈGNE 市政府	已取得
COULOMMIERS	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	MOUROUX 市政府	已取得
DIJON MARSANNAY	评级决定书	LA COTE-D'OR 省政府	安全准入授权书	COTE D'OR 市政府	已取得
DIJON APOLLINAIRE	ST 评级决定书	法国旅游发展署	安全准入授权书	COTE D'OR 市政府	已取得
DISNEY MAGNY	评级决定书	SEINE-ET-MARNE 省政府	公共场所经营许可	MAGNY LE HONGRE 市镇政府	已取得
DOUAI CUINCY	评级决定书	NORD 省政府	公共场所经营许可	NORD 省政府	已取得
DOUAI CUINCY	未提供评级决定书	-	安全准入授权书	NORD 省政府	已取得
DREUX	未提供评级决定书	-	公共场所经营许可	DRDUX 市政府	已取得
DUNKERQUE ARMOUITS CAPPEL	评级决定书	NORD 省政府	安全准入授权书	ARMOUITS CARPEL 市政府	已取得
DUNKERQUE LOON PLAGE	未提供评级决定书	-	公共场所经营许可	DUNKERQUE 市安全与城市保护局	已取得

DUNKERQUE LOON PLAGE	评级决定书	NORD 政府	公共场所经营许可	LOON PLAGE 市政府	已取得
EPINAL	评级决定书	VOSGES 省政府	安全准入授权书	EPINAL 市政府	已取得
EPINAL	评级决定书	法国旅游发展署	安全准入授权书	EPINAL 市政府	已取得
ERMONT SANNOIS	评级决定书	VAL-D'OISE 省政府	安全准入授权书	SANNOIS 市政府	已取得
EVREUX	评级决定书	法国旅游发展署	安全准入授权书	ÉVREUX 市政府	已取得
EVREUX	未提供评级决定书	-	安全准入授权书	ÉVREUX 市政府	已取得
GENEVE ST GENIS POUILLY	未提供评级决定书	-	安全准入授权书	SAINT-GENIS-POUILLY 市政府	已取得
GENNEVILLIERS BARBANNIERS	评级决定书	法国旅游发展署	安全准入授权书	GENNEVILLIERS 市政府	已取得
GENNEVILLIERS PORT	未提供评级决定书	-	安全准入授权书	GENNEVILLIERS 市政府	建造许可（酒店）
GONESSE	评级决定书	法国旅游发展署	安全准入授权书	GONESSE 市政府	已取得
HAGUENAU	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	HAGUENAU 市政府	已取得
HENIN BEAUMONT	未提供评级决定书	-	安全准入授权书	NOYELLES GODAULT 市政府	已取得
ISSOIRE	评级决定书	法国旅游发展署	安全准入授权书	ISSOIRE 市政府	已取得
LE BLANC MESNIL	评级决定书	SEINE-SAINT-DENIS 省政府	安全准入授权书	BLANC-MESNIL 市政府	已取得
LE BLANC MESNIL	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	BLANC-MESNIL 市政府	已取得
LE BOURGET	评级决定书	法国旅游发展署	安全准入授权书	SEINE SAINT DENIS 省政府	建造许可（酒店）
LE HAVRE GONFREVILLE	评级决定书	法国旅游发展署	安全准入授权书	SEINE MARITIME 省政府	申请中
LENS	评级决定书	PAS-DE-CALAIS 省政府	安全准入授权书	LENS 市政府	申请中
LILLE LOMME	未提供评级决定书	-	安全准入授权书	LILLE 市政府	已取得
LILLE LOMME	评级决定书	NORD 省政府	安全准入授权书	LOMME 市政府	已取得
LILLE RONCQ	评级决定书	法国旅游发展署	安全准入授权书	RONCQ 市政厅	已取得
LILLE VILLENEUVE D'ASCQ	评级决定书	NORD 省政府	安全准入授权书	VILLENEUVE D'ASCQ 市政府	已取得

LILLE WASQUEHAL	评级决定书	NORD 省政府	安全准入授权书	NORD 省政府	已取得
LIMOGES NORD	评级决定书	HAUTE-VIENNE 省政府	安全准入授权书	LIMOGES 省政府	已取得
LIVRY GARGAN	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	LIRVRY-GARGAN 省政府	已取得
LYON CARNOT	评级决定	法国旅游发展署	公共场所经营许可	LYON 市政府	已获得
LYON CENTRE	评级决定书	法国旅游发展署	安全准入授权书	LYON 市政府	建造许可（酒店）
LYON DARDILLY	评级决定书	法国旅游发展署	安全准入授权书	RHÔNE 省政府	已取得
LYON ECULLY	评级决定书	法国旅游发展署	安全准入授权书	RHÔNE 省政府	已取得
LYON TASSIN	评级决定书	RHONE-ALPED 省政府	公共场所经营许可	TASSIN 市政府	已取得
MANOSQUE	评级决定书	LES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE 省政府	公共场所经营许可	MANOSQUE 市政府	已取得
MARNE LA VALLEE TORCY	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	SEINE-ET-MARNE 省政府	已取得
MARSEILLE ANJOLY	评级决定书	BOUCHES-DU-RHONE 省政府	公共场所经营许可	VITROLLES 市政府	已取得
MARSEILLE PENNE LA	评级决定书	BOUCHES-DU-RHONE 省政府	公共场所经营许可	PENNE-SUR-HUVEAUNE 市政府	已取得
MARSEILLE MARTIGUES	评级决定书	BOUCHES-DU-RHONE 省政府	公共场所经营许可	MARTIGUES 市政府	已取得
MARSEILLE ANTOINE ST	评级决定书	BOUCHES-DU-RHONE 省政府	公共场所经营许可	MARSEILLE 市政府	已取得
MARSEILLE VITROLLES	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	VITROLLES 市镇警察局	建造许可（酒店）
MAUBEUGE	评级决定书	NORD 省政府	公共场所经营许可	MAUBEUGE 市政府	已取得
METZ	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	MEAUX 商业法院	已取得
MILLAU	评级决定书	AVEYRON 省政府	公共场所经营许可	MILLAU 市政府	已取得
MONTLUÇON VICTOR ST	未提供评级决定书	-	公共场所经营许可	ALLIER 省政府	已取得

MONTELLIER LATTES	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	LATTES 市镇政府	已取得
MONTELLIER MILLENAIRE	评级决定书	HERAULT 省政府	公共场所经营许可	MONTELLIER 市政府	已取得
MONTELLIER SUD	评级决定书	HERAULT 省政府	公共场所经营许可	评定机构	已取得
MONTREUIL	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	MONTREUIL 市政府	已申请
MOULINS AVERMES	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	AVERMES 市政府	已取得
MULHOUSE LUTTERBACH	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	HAUT-RHIN 省政府	已取得
NANCY ESSEY	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	ESSEY-LES-NANCY 市政府	已取得
NANCY ESSEY	评级决定书	MEURTHE-ET-MOSELLE 省政府	公共场所经营许可	ESSEY-LES-NANCY 市政府	已取得
NANCY MAXEVILLE	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	MAXEVILLE 市政府	已取得
NANTERRE	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	NANTERRE 市政府	申请中
NEVERS	评级决定书	NIEVRE 省政府	公共场所经营许可	NIEVRE 省政府	已取得
NICE ARENAS	评级决定书	LES ALPES-MARITIMES 省政府	公共场所经营许可	NICE 市政府	建造许可（酒店）
NIMES CARBONNEL	评级决定书	GARD 省政府	公共场所经营许可	NIMES 市政府	已申请
NIORT LA CRECHE	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	评定机构	已取得
NIORT LA CRECHE	评级决定书	DEUX-SEVRES 省政府	公共场所经营许可	DEUX-SEVRES 省政府	已取得
NOGENT SUR MARNE	评级决定书	Val-de-Marne 省政府	安全准入授权书	Val-de-Marne 省政府	已取得
ORLEANS SARAN	未提供评级决定书	-	公共场所经营许可	SARAN 市政府	已取得
PARIS BAGNOLET	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	BAGNOLET 市政府	已取得
PARIS BOBIGNY	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	BOBIGNY 市政府	已取得
PARIS PANTIN	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	Pantin 市政府	已取得
PARIS PONT DE SURESNES	评级决定书	HAUTS-DE-SEINE 省政府	公共场所经营许可	HAUTS-DE-SEINE 省政府	已取得

PARIS D'ITALIE	PORTE	评级决定书	Val de Marne 市政府	安全准入授权书	Val de Marne 市政府	已取得
PARIS EIFFEL	TOUR	评级决定书	法国旅游发展署	安全准入许可证	巴黎省政府	已申请
PARIS VILLETTE	XIX LA	评级决定书	PARIS 省政府	公共场所经营许可	巴黎警察局	已申请
PERPIGNAN		评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	PERPIGNAN 市镇安全准入委员会	已申请
PONT SURESNES	DE	评级决定书	HAUTS-DE-SEINE 省政府	公共场所经营许可	SURESNES 市政府	建造许可（酒店）
RENNES JACQUES	SAINT	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	L'ILLE-ET-VILAINE 省政府	已取得
RIOM		评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	PUY-DE-DOME 省政府	已取得
ROANNE		未提供评级决定书		公共场所经营许可	LOIRE 省政府	已申请
RODEZ		评级决定书	AVEYRON 省政府	电力、消防、救援等系统检查报告	评定机构	已申请
RODEZ		评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	RODEZ 市政府	已申请
ROISSY		评级决定书	VAL-D'OISE 省政府	公共场所经营许可	ROISSY-EN-FRANCE 市政府	已取得
ROISSY		评级决定书	Val-d'Oise 省政府	公共场所经营许可	ROISSY-EN-FRANCE 市政府	已取得
ROISSY CDG PN2		评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	ROISSY-EN-FRANCE 市政府	已取得
ROUEN MONT ST AIGNAN		评级决定书	法国旅游发展署	电力、消防、救援等系统检查报告	评定机构	已取得
SAINTES		评级决定书	CHARENTE-MARITIME 省政府	公共场所经营许可	SAINTES 市政府	已取得
SALON PROVENCE	DE	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	SALON-DE-PROVENCE 市政府	已取得
SALON PROVENCE	DE	评级决定书	BOUCHES-DU RHONE 省政府	公共场所经营许可	SALON-DE-PROVENCE 市政府	建造许可（酒店）
SOISSONS		评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	AISNE 省政府	已取得
ST CYR L ECOLE		评级决定书	法国旅游发展署	电力、消防、救援等系统检查报告	评定机构	已申请

ST DIZIER	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	SAINT-DIZIER 市政府	已取得
ST ETIENNE-VILLARS	评级决定书	LOIRE 省政府	公共场所经营许可	VILLARS 市政府	已申请
ST GERMAIN EN LAYE	评级决定书	法国旅游发展署	电力、消防、救援等系统检查报告	评定机构	已取得
ST LAURENT DE MURE	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	RHONE 省政府	已取得
ST NAZAIRE TRIGNAC	评级决定书	LOIRE-ATLANTIQUE 省政府	公共场所经营许可	GROUPEMENT TERRITORIAL DE SAINT-NAZAIRE BUREAU PREVENTION	已取得
ST PAUL LES DAX	评级决定书	法国职工、就业、职业教育与社会对话部	公共场所经营许可	SAINT-PAUL-LES-DAX 市镇政府	已取得
ST QUENTIN EN YVELINES	评级决定书	YVELINES 省政府	公共场所经营许可	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX 市政府	已取得
ST THIBAULT	评级决定书	LA SEINE-ET-MARNE 省政府	公共场所经营许可	SAINT-THIBAULT-DES-VIGNES 市政府	已取得
STRASBOURG GEISPOLSHHEIM	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	GEISPOLSHHEIM 市镇政府	已取得
STRASBOURG HAUTEPIERRE	评级决定书	BAS-RHIN 省政府	公共场所经营许可	STRASBOURG 市政府	已取得
TARBES BASTILLAC	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	TARBES 市政府	已取得
TARBES BASTILLAC	未提供评级决定书	-	公共场所经营许可	TARBES 市政府	建造许可（酒店）
TARBES ODOS	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	ODOS 市政府	已取得
THIONVILLE	评级决定书	法国旅游发展署	公共场所经营许可	YUTZ 市政府	已取得
TORCY	评级决定书	法国旅游发展署	安全准入授权书	SEINE-ET-MARNE 省政府	已取得
TORCY MARNE LA VALLEE	评级决定书	SEINE-ET-MARNE 省政府	安全准入授权书	SEINE-ET-MARNE 省政府	已取得
TOULOUSE L'UNION	评级决定书	LA HAUTE-GARONNE 省政府	安全准入授权书	HAUTE-GARONNE 省政府	已取得

TOURCOING	评级决定书	法国旅游发展署	安全准入授权书	TOURCOING 市政府	已取得
VALENCE	评级决定书	LA DROME 省政府	安全准入授权书	LA DROME 省政府	已取得
VALENCIENNES PETITE FORET	评级决定书	NORD 省政府	安全准入授权书	VALENCIENNES-METROPOLE 省政府	已取得
VALENCIENNES PETITE FORET	评级决定书	法国旅游发展署	安全准入授权书	PETITE FORET 市政府	已取得
VALENCIENNES ROUVIGNIES	评级决定书	NORD 省政府	电力、火灾、救援 等系统检查报告	评定机构	建造许可（酒店）
VIERZON	未提供评级决定书	-	安全准入授权书	评定机构	已取得
VILLEFRANCHE SUR SAONE	评级决定	法国旅游发展署	安全准入授权书	VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE 省政府	已取得
VILLEJUIF	评级决定	VAL DE MARNE 省政府	电力、火灾、救援 等系统检查报告	评定机构	已取得
VILLENES SUR SEINE	评级决定	斯芬克司市场咨询公司	安全准入授权书	SAINT-GERMAIN-EN-LAYE YVELINES	已取得
VILLEPINTE	评级决定	法国旅游发展署	安全准入授权书	VILLEPINTE 市政府	已取得