



湖南华天大酒店股份有限公司
重大资产购买报告书（修订稿）
摘 要

交易对方	住所/通讯地址
长春吉安房地产开发有限公司	长春市绿园区锦江花园二区
张 晓 明	长春市绿园区锦江花园二区6号楼

独立财务顾问



二〇〇九年二月

董事会声明

本重大资产购买报告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次重大资产购买的简要情况，并不包括重大资产购买报告书全文的各部分内容。重大资产购买报告书全文同时刊载于深圳证券交易所网站 <http://www.szse.cn>；备查文件置于本公司证券部供查阅。

本公司及董事会全体成员保证重大资产购买报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，对报告书及其摘要的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

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

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

关于《湖南华天大酒店股份有限公司重大资产购买报告书（修订稿）》的修订说明

根据中国证监会对本公司就本次重大资产购买报送的材料提出的补充和修改意见，本公司对《湖南华天大酒店股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》进行了修改，现将《湖南华天大酒店股份有限公司重大资产购买报告书（修订稿）》的修订情况说明如下：

一、关于重大事项提示

在《重大资产购买报告书（修订稿）》的“重大事项提示”中，根据公司目前已经获得的审批情况，对“审批及资产交割日的不确定性”进行了修改。

二、关于交易概述

在《重大资产购买报告书（修订稿）》的“交易概述”中“七、按照《重组办法》计算的相关指标”对“占公司2007年末经审计的合并净资产值”进行了修正。

三、关于董事会对本次交易定价依据及公平合理性的分析

在《重大资产购买报告书（修订稿）》的“董事会对本次交易定价依据及公平合理性的分析”中“（七）本次交易资产的市盈率、市净率分析”部分，将一年期银行贷款利率根据中国人民银行对银行贷款利率的调整情况进行了修正。

四、关于董事会就本次交易对公司的影响进行的讨论与分析

在《重大资产购买报告书（修订稿）》的“董事会就本次交易对公司的影响进行的讨论与分析”中“三、（一）公司的财务安全性分析”补充披露了本次收购资金来源情况并根据实际情况，对“本次收购对公司财务状况的影响”进行了修改；补充披露了收购完成后酒店公司后续计划；“本次交易风险因素分析”根据公司目前已经获得的审批情况，对“审批及资产交割日的不确定性”进行了修改。

五、关于本次交易对上市公司债务的影响

在《重大资产购买报告书（修订稿）》的“本次交易对上市公司债务的影响”中根据中国证监会对本公司公司债发行申请的审核结果更新了相应说法。

六、关于最近十二个月资产收购情况

在《重大资产购买报告书（修订稿）》的“最近十二个月资产收购情况”中对本公司收购了凯旋门大酒店100%股权项目进行了详细披露。其中对“交易对方情况”和“交易标的情况”进行了更为详细的披露，同时增加了“交易合同的主要内容及执行情况”、“本公司收购凯旋门大酒店定价公允性及公平合理性的分析”、“董事会就该次交易对公司的影响进行的讨论与分析”等内容。

七、关于中介机构意见

在《重大资产购买报告书（修订稿）》的“中介机构意见”中增加了《补充法律意见书》内容。

关于本次重大资产购买的详细内容见本公司公布在巨潮网（网址 <http://www.cninfo.com.cn>）的《湖南华天大酒店股份有限公司重大资产购买报告书（修订稿）》

目 录

董事会声明	1
目 录	4
释 义	6
第一节 重大事项提示	8
一、重大不确定性.....	8
二、特别风险提示.....	9
第二节 交易概述	10
一、本次交易的背景.....	10
二、本次交易的目的.....	10
三、本次交易决策过程.....	10
四、本次交易对方及交易标的.....	11
五、本次交易价格.....	11
六、本次交易是否构成关联交易.....	11
七、按照《重组办法》计算的相关指标.....	12
八、董事会、股东大会表决情况.....	12
第三节 上市公司基本情况	13
一、公司基本情况.....	13
二、公司设立和最近三年股权变动情况.....	13
三、公司主营业务情况及主要财务指标.....	15
四、公司控股股东及实际控制人情况.....	18
第四节 交易对方情况	20
一、长春吉安房地产开发有限公司.....	20
二、张晓明.....	24
第五节 交易标的	25
一、酒店公司的基本情况.....	25
二、酒店公司主要资产的权属情况.....	33
三、酒店公司主要财务数据.....	34
四、本次收购的资产评估情况.....	35

五、吉安华天分公司具体经营情况.....	45
第六节 财务会计信息	50
一、酒店公司财务报表.....	50
二、酒店公司盈利预测报告.....	51
第七节 中介机构联系方式	54
一、独立财务顾问.....	54
二、法律顾问.....	54
三、财务审计机构.....	54
四、资产评估机构.....	55
第八节 备查文件	56

释 义

除非另有说明，以下简称在本报告书摘要中的含义如下：

公司、本公司、上市公司、华天酒店	指湖南华天大酒店股份有限公司
股东大会	指湖南华天大酒店股份有限公司股东大会
董事会	指湖南华天大酒店股份有限公司董事会
华天集团	指华天实业控股集团有限公司
交易对方	指长春吉安房地产开发有限公司、自然人张晓明
本次收购、本次交易、本次购买	指湖南华天大酒店股份有限公司购买长春吉安房地产开发有限公司、张晓明分别持有的长春华天酒店管理有限公司的 98.8% 和 1.2% 股权
拟购买资产、交易标的	指长春华天酒店管理有限公司 100% 股权
本报告书摘要	指湖南华天大酒店股份有限公司重大资产购买报告书（修订稿）摘要
《股权转让协议》	指湖南华天大酒店股份有限公司与长春吉安房地产开发有限公司、张晓明签订的关于长春华天酒店管理有限公司股权转让协议
《协议书》	指湖南华天大酒店股份有限公司与长春吉安房地产开发有限公司、长春华天酒店管理有限公司就长春吉安房地产开发有限公司华天大酒店在股权转让定价基准日前后的损益归属安排及其转让事宜签订的《协议书》
吉安房地产	指长春吉安房地产开发有限公司
酒店公司	指长春华天酒店管理有限公司
吉安华天分公司	指长春吉安房地产开发有限公司华天大酒店，是长春吉安房地产开发有限公司为方便湖南华天酒店股份有限公司承包经营其所有的长春京都大酒店而专门设立的分公司，为目前酒店经营主体
基准日	指本次交易的审计及评估的基准日，即 2008 年 8 月 31 日
凯旋门大酒店	指湖北凯旋门大酒店管理有限公司
国金公司	指湖南国际金融大厦有限公司
交割日	指长春吉安房地产开发有限公司、张晓明将长春华天酒店管理有限公司股权过户至本公司名下之日
中国证监会	指中国证券监督管理委员会
交易所	指深圳证券交易所

独立财务顾问	指江南证券有限责任公司
法律顾问	指湖南博鳌律师事务所
会计师	指开元信德会计师事务所有限公司
资产评估机构、天健兴业	指北京天健兴业资产评估有限公司
中介机构	指参与本次重大资产购买的独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等证券服务机构
《重组办法》	指《上市公司重大资产重组管理办法》
元	指人民币元

注：本报告书摘要中个别合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于数据计算时四舍五入所致，敬请广大投资者注意。

第一节 重大事项提示

一、重大不确定性

（一）盈利预测的不确定性

本报告书摘要中“第六节 财务会计信息”包含了本公司对酒店公司2008年9-12月、2009年度的盈利预测。

上述盈利预测基于多种假设，尽管盈利预测的编制遵循了谨慎性原则，但其中某些假设的实现可能存在一定的不确定性，可能出现实际经营成果与盈利预测结果存在一定差异的情况，提请投资者对上述风险予以关注，并结合其他分析材料进行适当判断及投资决策。投资者在参考盈利预测数据时应关注相关假设予以关注。

（二）资产交割日的不确定性

本次交易已获得湖南省国资委、本公司股东大会批准及中国证监会核准。本次交易从获得中国证监会核准至完成资产交割尚需履行必要的手续，资产交割日具有一定的不确定性。

（三）收购标的与目前营业主体不一致

本公司本次购买的标的为酒店公司100%股权。酒店公司系交易对方为方便本次交易而设立的有限公司，拥有的主要资产为长春华天大酒店（原“长春京都大酒店”）及相关配套设施，除此之外，酒店公司目前尚未开展其他经营活动。

长春华天大酒店已由本公司承包经营，并于2008年4月9日正式营业。截至本报告书摘要签署日，长春华天大酒店的经营管理具体由长春吉安房地产开发有限公司华天大酒店（为吉安房地产的分公司）实施。吉安华天分公司开立了独立银行帐户，独立经营，独立核算，独立纳税，其管理人员和工作人员均由本公司直接委派或由本公司招聘。本公司对其具有实质控制权。

为控制经营风险，维护公司和全体股东的利益，本公司与吉安房地产、酒店公司于2008年10月23日签订了《协议书》，并就以下问题进行约定：

1、本公司收购酒店公司后，吉安房地产将吉安华天分公司的全部资产与负债以零价格转让给酒店公司，酒店公司同意对吉安华天分公司现有员工全员安置，上述资产、负债转让及人员安置完毕后吉安房地产将吉安华天分公司注销；

2、若本公司收购酒店公司 100% 股权获得批准，则吉安华天分公司在定价基准日前的全部损益按原承包合同约定归属于本公司，在定价基准日后的损益归属于酒店公司；若本公司收购酒店公司 100% 股权未获批准，则吉安华天分公司的全部损益按原承包合同约定归属于本公司。

二、特别风险提示

投资者在评价本次交易时，请特别注意以下风险因素：

（一）市场竞争风险

长春华天大酒店开业时间较短，定位为五星级酒店。在市场客源并未大规模增加的前提下，长春华天大酒店将与现有众多酒店一起争夺长春市的高端客源，存在一定的市场竞争风险。

（二）债务结构不尽合理的风险

截至 2008 年 6 月 30 日，本公司资产负债率（母公司）为 57.92%。流动负债占负债总额的比例为 64.97%，短期借款占银行贷款总额的比例为 61.57%，公司债务结构不尽合理，本次收购完成后资产负债率将有所提高。虽然公司经营活动产生现金流的能力较强，信用记录良好，目前各大商业银行给予的授信额度较为充裕，但仍面临因债务结构不尽合理而引致的短期偿债风险。

第二节 交易概述

一、本次交易的背景

本公司是湖南省首家五星级酒店，先后获得“中国饭店业集团 20 强”、“全球饭店业 300 强”、“中国饭店民族品牌先锋”等荣誉称号。本公司于 1995 年成立华天国际酒店管理有限公司，开始酒店集团化连锁发展，目前本公司已拥有多家连锁酒店，是中南地区最早具备输出品牌管理能力的酒店。近几年来，本公司依靠品牌效应和管理输出，酒店连锁经营获得了跨越式发展，已实现由湖南省向全国中心城市拓展的战略突破。

2007 年 11 月，公司与吉安房地产签订协议，承包经营长春京都大酒店（公司承包后更名为“长春华天大酒店”），承包期限为 12 年。该酒店为新建五星级酒店，于 2008 年 4 月 9 日开业，酒店情况详见本报告书摘要“第五节 交易标的”。酒店自开业以来，经营情况良好。公司从战略发展角度考虑，拟对该酒店进行收购。

二、本次交易的目的

本次收购目的是拓展公司酒店主业，扩大市场规模和“华天”品牌效应，增强公司盈利能力。通过本次交易，公司的酒店网络布局将更趋合理，盈利能力和可持续发展能力将得到进一步增强，符合公司由湖南省逐步向全国中心城市酒店市场拓展的战略目标。

三、本次交易决策过程

本次交易涉及有关各方的决策过程如下：

2008 年 8 月，公司开始论证本次收购的可行性。

2008 年 8 月至 2008 年 9 月期间，公司对本次收购的方案进行了研究和论证，编制了《湖南华天大酒店股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》。

2008 年 10 月 23 日，公司与交易对方签订了《股权转让协议》并与吉安房地产、酒店公司签订了《协议书》。同日，本公司四届董事会第三次会议审议通过了《湖南华天大酒店股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》等相关议

案，并于2008年10月24日予以公告。

2008年11月10日，公司召开2008年度第八次临时股东大会审议并通过了本次重大资产收购相关议案，并于2008年11月11日予以公告。

四、本次交易对方及交易标的

（一）交易对方

本次交易对方为长春吉安房地产开发有限公司及自然人张晓明。具体情况详见本报告书摘要“第四节 交易对方情况”。

（二）交易标的

本次交易标的为长春华天酒店管理有限公司100%股权。具体情况详见本报告书摘要“第五节 交易标的”。

五、本次交易价格

本次华天酒店购买酒店公司100%股权的总价款为40,000万元，其中支付给吉安房地产的股权受让价款为39,520万元，支付给张晓明的股权转让价款为480万元。

根据开元信德会计师事务所有限公司出具的开元信德湘审字【2008】第416号《审计报告》，截至2008年8月31日，交易标的之总资产为41,717.69万元，总负债为509.26万元，净资产为41,208.43万元。

根据北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字【2008】141号《资产评估报告书》，以2008年8月31日为评估基准日，交易标的之总资产为41,717.69万元，总负债为509.26万元，净资产为41,208.43万元；调整后总资产为41,717.69万元，总负债为509.26万元，净资产为41,208.43万元；评估后总资产为45,543.64万元，总负债为509.26万元，净资产为45,034.38万元，评估增值3,825.95万元，增值率9.28%。

六、本次交易是否构成关联交易

本次交易中，本公司与交易对方吉安房地产及张晓明之间不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

七、按照《重组办法》计算的相关指标

本次交易拟购买资产经审计的净资产值为41,208.43万元、总资产值为41,717.69万元，分别占本公司2007年未经审计的合并净资产值的53.06%、总资产值的18.18%。2008年6月，本公司收购了凯旋门大酒店100%股权，该公司审计基准日2008年5月31日经审计的净资产值为40,728.41万元、总资产值为46,457.03万元，收购价格为30,136万元。本公司在最近十二个月内购买酒店净资产累计数为81,936.84万元、总资产累计数为88,174.72万元，分别占公司2007年未经审计的合并净资产值的105.51%、合并总资产值的38.42%。本公司最近十二个月内购买酒店资产净额超过公司2007年未经审计的合并净资产值的50%，且超过5,000万元。根据《重组办法》第十一条第一款第三项之规定，公司本次购买资产行为构成重大资产重组。

八、董事会、股东大会表决情况

2008年10月23日，本公司召开四届董事会第三次会议审议并通过了《湖南华天大酒店股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及本次重大资产收购相关议案。

2008年11月10日，本公司召开2008年第八次临时股东大会审议并通过了本次重大资产收购相关议案。

第三节 上市公司基本情况

一、公司基本情况

公司名称：湖南华天大酒店股份有限公司

公司英文名称：Hunan Huatian Great Hotel Co., Ltd.

股票简称：华天酒店

股票代码：000428

注册地址：湖南省长沙市解放东路300号

办公地址：湖南省长沙市解放东路300号贵宾楼五楼

注册资本：368,680,000元

营业执照注册号：430000000002373

法定代表人：陈纪明

董事会秘书：唐进军

邮政编码：410001

联系电话：0731-4442888-80928

二、公司设立和最近三年股权变动情况

（一）公司设立情况

湖南华天大酒店股份有限公司系经湖南省体改委湘体改字【1994】34号文批准,并经湖南省人民政府湘政办函【1995】210号文批准,由华天实业控股集团有限公司独家发起,在对华天大酒店改组的基础上,采取社会募集方式设立的股份有限公司。经中国证监会证监发字【1996】107号文和证监发字【1996】108号文批准,公司于1996年8月8日向社会公开发行A种股票2,000万股,注册资本8,000万元。

（二）最近三年股权变动情况

本公司最近三年的控股股东均为华天集团,公司股权变化情况如下:

2006年3月3日,公司股权分置改革暨相关股东会议审议通过了股权分置改

革方案，公司唯一非流通股股东华天集团向股权登记日登记在册的流通股股东，每10股支付3.8股作为对价换取股份流通权。2006年3月9日，公司实施了股权分置改革方案。方案实施后，公司股本结构如下：

股东类别	数量（万股）	占比（%）
一、限售股份合计	8,889.37	51.43
华天集团	8,888.08	51.42
高管持股	1.29	0.01
二、无限售股份合计	8,394.63	48.57
三、总股本	17,284.00	100.00

2007年3月，本公司实施2006年度资本公积金转增股本方案，以总股本17,284万股为基数，向全体股东每10股转增10股，本次资本公积金转增股本方案实施后，公司总股本变更为34,568万股，股本结构如下：

股东类别	数量（万股）	占比（%）
一、限售股份合计	17,779.68	51.43
华天集团	17,776.16	51.42
高管持股	3.52	0.01
二、无限售股份合计	16,788.32	48.57
三、总股本	34,568.00	100.00

2008年3月，本公司向特定对象非公开发行股票2,300万股，公司总股本增加至36,868万股，股本结构如下：

股东类别	数量（万股）	占比（%）
一、限售股份合计	20,079.45	54.46
华天集团	17,776.16	48.21
机构配售	2,300.00	6.24
其中：其他国有法人	600.00	1.63
境内非国有法人	1,100.00	2.98
境外自然人	600.00	1.63
高管持股	3.29	0.01
二、无限售股份合计	16,788.55	45.54
三、总股本	36,868.00	100.00

2008年5月26日，本公司控股股东华天集团持有公司17,776.16万股有限售条件流通股中的1,728.4万股，根据股改约定办理解除股份限售手续并

上市流通，此次解禁股份占公司股份总数 4.69%。本次限售股解冻之后，公司股本结构如下：

股东类别	数量（万股）	占比（%）
一、限售股份合计	18,347.76	49.77
华天集团	16,047.76	43.52
机构配售	2,300.00	6.24
其中：其他国有法人	600.00	1.63
境内非国有法人	1,100.00	2.98
境外自然人	600.00	1.63
二、无限售股份合计	18,520.24	50.23
三、总股本	36,868.00	100.00

三、公司主营业务情况及主要财务指标

（一）公司主营业务发展情况

公司属酒店服务行业，主要从事的业务为酒店客房、餐饮、娱乐经营，酒店管理，房地产开发与销售，光电产品的生产与销售。

1、公司经营的高星级酒店基本情况

高星级酒店经营一直是公司的主业，公司依靠在湖南地区树立的品牌优势，不断进行品牌输出和扩张。目前，公司经营管理 18 家高星级酒店，经营情况良好。

公司经营高星级酒店的方式有自营、承包和托管三种。自营酒店为公司拥有自有产权的酒店；承包经营酒店为公司不拥有产权，通过定期支付承包费用而取得经营权的酒店；托管经营酒店为公司不拥有产权，通过提供技术和管理而受托管理的酒店。

截至 2008 年 8 月 31 日，公司自营酒店 6 家（含在建），全为五星级酒店，自营酒店的总面积 356,641 平方米，总客房 2,731 间；承包经营酒店 5 家，其中四星级 3 家，五星级 2 家，酒店总面积 197,400 平方米，总客房 1,332 间；托管酒店 7 家（包括在建和未开业的 5 家），其中四星级 3 家，五星级 4 家，酒店总面积 375,696 平方米，总客房 2,991 间。

2、公司经济型连锁酒店发展情况

2007 年 2 月，公司投资设立湖南华天之星酒店管理有限公司，开始发展经

济型连锁酒店。目前，湖南华天之星酒店管理有限公司已经在北京、上海、郑州、长沙、武汉、南昌、呼和浩特等城市签约 22 家经济型连锁酒店，其中 16 家已经开业。

3、公司房地产业务情况

2007 年以来，公司开始实施“酒店+房地产”联动发展战略，在酒店并购过程中适当进行酒店周边房地产和酒店式公寓开发，该战略进一步丰富了公司主营业务。公司“酒店+房地产”业务已初见成效，正逐步进入收益期，有效提升了公司经营业绩水平。

（二）公司最近三年及一期的主要会计数据及财务指标

本公司最近三年及一期的简要财务数据如下（2005-2007年数据已经审计，2008年6月30日数据未经审计）：

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项 目	2008. 6. 30	2007. 12. 31	2006. 12. 31	2005. 12. 31
资产总计	302,013.88	229,507.26	149,033.76	116,418.65
其中：流动资产	132,328.95	100,345.28	64,009.33	34,187.67
非流动资产	169,684.93	129,161.98	85,024.43	82,230.98
负债合计	178,276.39	151,848.49	90,023.26	66,403.54
其中：流动负债	115,832.92	88,993.32	77,588.26	52,013.54
非流动负债	62,443.47	62,855.17	12,435.00	14,390.00
所有者权益	123,737.49	77,658.77	59,010.50	50,015.11
其中：归属于母公司所有者权益	117,812.15	71,656.42	55,538.96	47,454.47

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项 目	2008年1-6月	2007年度	2006年度	2005年度
营业总收入	40,126.16	61,182.38	52,506.12	46,141.71
营业利润	4,528.15	8,414.96	11,778.60	3,532.19
利润总额	12,228.14	19,773.78	12,116.38	3,546.80
净利润	11,238.28	17,437.43	9,198.95	1,556.60
归属于母公司所有者的净利润	11,315.29	16,126.62	8,513.05	1,259.46

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项 目	2008年1-6月	2007年度	2006年度	2005年度
经营活动产生的现金流量净额	7,842.47	33,709.76	18,482.83	10,045.90
投资活动产生的现金流量净额	-45,749.51	-62,006.52	-28,484.70	-5,104.87
筹资活动产生的现金流量净额	40,403.82	37,682.66	8,362.12	-7,571.42
现金及现金等价物净增加额	2,496.78	9,385.89	-1,639.75	-2,630.39

4、主要财务指标

项 目	2008.6.30/ 2008年1-6月	2007.12.31 /2007年度	2006.12.31 /2006年度	2005.12.31 /2005年度
	资产负债率（母公司）	57.92	60.70	57.05
归属于上市公司股东的每股净资产（元）	3.20	2.07	3.21	2.75
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.21	0.98	1.07	0.58
扣除非经常性损益前每股收益（元）	0.31	0.47	0.49	0.07
扣除非经常性损益后每股收益（元）	0.11	0.14	0.34	0.09
扣除非经常性损益前 净资产收益率（%）	加权平均	11.95	25.36	16.46
	全面摊薄	9.6	22.51	15.33
扣除非经常性损益后 净资产收益率（%）	加权平均	4.4	7.39	11.18
	全面摊薄	3.54	6.56	10.41

（三）最近三年重大资产重组情况

1、收购益阳阳光大厦及相关资产

2006年8月21日，公司与湖南益阳阳光实业有限公司签订协议，以6,000万元价格，按现金加承债方式（其中现金3,200万元，承债2,800万元），收购湖南益阳阳光实业有限公司所属益阳阳光大厦资产（此前由湖南华天国际酒店管理公司承包经营的四星级酒店，简称阳光大厦），该酒店位于益阳市朝阳区中心地带，为益阳市新城区商务中心地段，包括9.44亩土地使用权，20,912.85平方米的建筑物及酒店所属全部设备设施、物资等资产。

2、收购湖南国际金融大厦

2006年9月19日，公司以竞购方式取得湖南国际金融大厦有限公司100%的股权，其中100%股权标的成交价格为1元，41,400万元债权标的成交价格

为 23,000 万元。国金公司主要资产为位于长沙市开福区芙蓉中路一段 593 号的湖南国际金融大厦的酒店部分房屋资产，建筑面积为 85,961.89 平方米。2007 年 3 月，中国证监会出具了《关于湖南华天大酒店股份有限公司重大资产收购方案的意见》（证监公司字【2007】36 号），对公司收购国金公司方案无异议。

3、收购蓝靛厂社区商业中心

2007 年 7 月 8 日，公司与北京金源鸿大房地产有限公司签订资产购买协议，购买其所拥有的北京市海淀区蓝靛厂社区商业中心，并将其改造为四星级商务酒店，购买总价款为 36,793.46 万元。该项目为公司 2008 年 3 月非公开发行股票募集资金投资项目。

4、收购凯旋门大酒店

2008 年 6 月 13 日，本公司与武汉市徐东房地产开发有限公司、湖北双环房地产开发有限公司、自然人陈源签订了《湖北凯旋门大酒店管理有限公司股权转让协议》。武汉市徐东房地产开发有限公司、湖北双环房地产开发有限公司、自然人陈源分别将其所持有的凯旋门大酒店 48.71%、51.24%、0.05% 的股权转让给本公司。收购价格 29,500 万元。支付方式为：10,000 万元以现金方式支付；17,000 万元以本公司承接凯旋门大酒店股东方以武汉凯旋门大酒店房屋建筑物所有权和土地使用权抵押所产生的 17,000 万元银行债务的方式支付；2,500 万元由本公司承接凯旋门大酒店对股权出让方应收账款的方式支付。2008 年 6 月 15 日，协议各方签订了关于本次收购的补充协议，将由本公司承接凯旋门大酒店对股权出让方应收账款 2,500 万元调整为 3,136 万元。本次收购总价格变更为 30,136 万元。本次收购相关议案经公司 2008 年第六次临时股东大会审议通过。

四、公司控股股东及实际控制人情况

（一）公司控股股东

本公司控股股东为华天实业控股集团有限公司，该公司成立于 1992 年 11 月 18 日，注册地址为湖南省长沙市解放东路 300 号，注册资本为 50,000 万元，股权性质为国有独资企业，法定代表人贺坚。

华天集团原为成立于 1988 年的军队招待所，1992 年 11 月成立集团公司。

1998年11月20日，中共广州军区委员会以【1998】广党字第15号文件批复，于1998年11月28日将华天集团移交湖南省经贸委。根据《湖南省人民政府关于省国资委履行出资人职责有关问题的通知》（湘政发【2004】16号），由湖南省国资委履行其出资人职责。目前，华天集团拥有员工近9,000人，下属全资、控股及具有实际控制力的子公司28家，其中控股2家上市公司（本公司、成都银河动力股份有限公司），经营辐射北京、广州、深圳、成都、海南等大中城市及香港、东南亚、欧美等地区。

华天集团营范围为酒店管理、旅游娱乐、电子信息、软件开发、能源新材料、装饰材料、机械制造、海运交通、进出口贸易、房地产开发。

（二）公司实际控制人

本公司的实际控制人为湖南省国有资产监督管理委员会。

第四节 交易对方情况

一、长春吉安房地产开发有限公司

（一）基本情况

中文名称：长春吉安房地产开发有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地址：绿园区锦江花园二区

办公地址：长春市绿园区锦江花园二区

法定代表人：张贵范

注册资本：20,000,000 元

税务登记证号码：吉地税字 220106726939420 号

经营范围：房地产开发(贰级)，经销建材、钢材、百货；（以下经营范围由分公司凭许可证）餐饮、住宿、洗浴、保健按摩、游泳

（二）历史沿革

1、吉安房地产的设立

2001年2月16日，张贵范、张玉范、张晓明、张玲玲、张洪艳、张松梅向长春市工商行政管理局提出吉安房地产设立登记申请。当日，长春市工商行政管理局颁发了注册号为 2201062000832 号的《企业法人营业执照》。公司住所为长春市绿园区普阳街 79 号休干小区副一号楼，法定代表人为张贵范，注册资本为 800 万元，经营范围为：房地产开发（叁级）、经销建材、钢材。

根据该公司章程，各股东出资额及出资比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
张贵范	750	货币	93.75
张玉范	10	货币	1.25
张晓明	10	货币	1.25
张玲玲	10	货币	1.25
张洪艳	10	货币	1.25
张松梅	10	货币	1.25
合计	800		100.00

2000年10月19日，吉林双泰会计师事务所有限公司以吉双会验字【2000】第003号《验资报告》验证，上述股东投入的货币资金800万元已足额缴纳。

2、吉安房地产的股权演变及注册资本变更

(1) 2002年6月3日注册资本变更

2002年6月3日，吉安房地产董事会作出决议，各股东在原有出资比例的基础上以实物出资的形式增加注册资本1,200万元。2002年5月31日，吉林春惠会计师事务所有限公司以吉春惠发验字【2002】第031号《验资报告》验证：截至2002年5月31日止，吉安房地产已实收到六位股东缴纳的新增注册资本合计1,200万元，各股东均以实物资产（房屋）增资，合计价值为1,200万元；该房屋价值以吉林守信会计师事务所以吉守会评报字【2002】第043号资产评估报告为依据，并经全体股东确认折为股本1,200万元。

2002年6月3日，长春市工商行政管理局就吉安房地产的增资变更申请事项办理了变更登记手续。经本次变更后，吉安房地产股权结构为：

股东名称	出资额 (万元)	出资方式		出资比例 (%)
		货币 (万元)	实物-房屋 (万元)	
张贵范	1,875	750	1,125	93.75
张玉范	25	10	15	1.25
张晓明	25	10	15	1.25
张玲玲	25	10	15	1.25
张洪艳	25	10	15	1.25
张松梅	25	10	15	1.25
合计	2,000	800	1,200	100.00

(2) 2005年4月26日股东变更

2005年4月15日，吉安房地产股东会通过决议：张贵范将其持有的1,875万元的出资额分别转让给张玉范175万元、张洪艳125万元、张晓明125万元、张松梅125万元、张玲玲125万元和长春吉安实业集团有限公司1,200万元。2005年4月26日，吉安房地产就上述股东变更事项在长春市工商行政管理局办理了变更登记手续。

本次变更后，吉安房地产股权结构为：

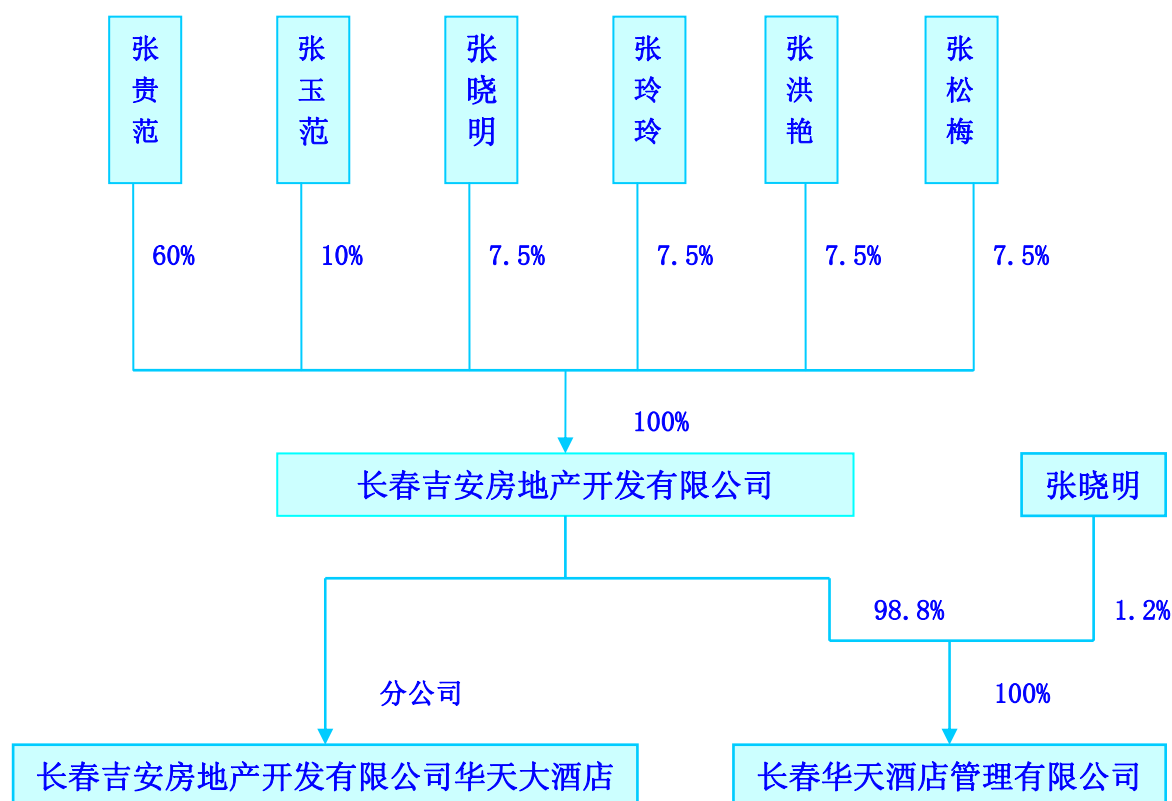
股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
长春吉安实业集团有限公司	1,200	60.00
张玉范	200	10.00
张晓明	150	7.50
张玲玲	150	7.50
张洪艳	150	7.50
张松梅	150	7.50
合计	2,000	100.00

（3）2007年7月4日公司股东变更

2007年6月29日，吉安房地产通过股东会决议：长春吉安实业集团有限公司将1,200万元出资额转让给张贵范。2007年7月4日，长春市工商行政管理局核准了吉安房地产股权转让的变更申请。

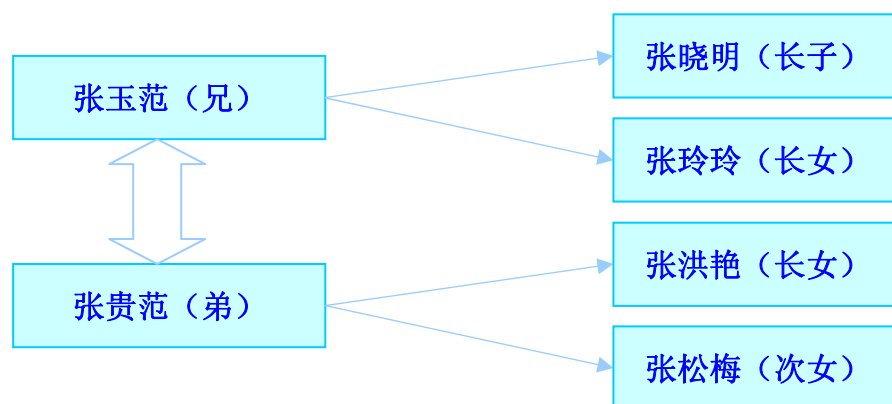
（4）吉安房地产股权结构图

截止2008年8月31日，吉安房地产股东均为自然人，其股权结构图如下：



注：长春吉安房地产开发有限公司华天大酒店系吉安房地产为方便本公司承包经营而设立，为酒店目前经营主体，其债权债务由本公司承包经营后产生；长春华天酒店管理有限公司目前尚未开展经营活动，其主要资产为酒店资产。

张贵范直接持有吉安房地产 60% 股权，是吉安房地产的控股股东。吉安房地产各股东之间相互关系如下图：



（三）主要业务及发展状况

吉安房地产主要经营范围为房地产开发（贰级）、经销建材、钢材、百货；（以下经营范围由分公司凭许可证）餐饮、住宿、洗浴、保健按摩、游泳；营业期限至 2021 年 2 月 16 日。吉安房地产先后开发了锦江花园系列小区和锦江公寓、银达花园，并承建绿园区政府办公楼、长春市第十一中学高中教学楼、锦江花园大酒店、京都大酒店等工程，开发房地产近 80 万平方米。其中绿园区政府办公楼、长春市第十一中学高中教学楼两项工程获得质量优胜奖。

（四）最近一年简要财务报表

以下数据摘自经吉林安宏会计师事务所有限公司审计的 2007 年度财务报告（吉安审报字【2008】006 号）：

单位：万元

项 目	2007. 12. 31/2007 年度
总 资 产	28,239.46
总 负 债	24,887.35
净 资 产	3,352.11
主营业务收入	11,434.35
利 润 总 额	186.82
净 利 润	186.82

（五）向本公司推荐董事及高级管理人员的情况

截止本报告书摘要签署之日，吉安房地产未直接或间接持有本公司股权，

不存在向本公司推荐董事及高级管理人员的情况。

（六）最近五年之内受行政处罚、刑事处罚、民事诉讼等情况

吉安房地产及其主要管理人员最近五年内未受过行政处罚、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。

二、张晓明

（一）基本情况

姓 名：张晓明

性 别：男

国 籍：中国

身份证号码：220102197908273115

住 所：吉林省长春市绿园区锦江花园二区 6 栋 1 门 1001 室

通讯地址：吉林省长春市绿园区锦江花园二区 6 栋 1 门 1001 室

通讯方式：0431-87600789

张晓明先生最近三年一直担任吉安房地产副总经理，其持有吉安房地产 7.5%的股权，目前还担任酒店公司法定代表人，未取得其他国家或地区的居留权。

（二）向本公司推荐董事及高级管理人员的情况

截止本报告书摘要签署之日，张晓明先生未直接或间接持有本公司股权，不存在向本公司推荐董事及高级管理人员的情况。

（三）最近五年之内受行政处罚、刑事处罚、民事诉讼等情况

张晓明最近五年内未受过行政处罚、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。

第五节 交易标的

本次交易标的为长春华天酒店管理有限公司100%股权，酒店公司系交易对方为方便本次交易而设立的有限公司，除拥有长春华天大酒店及相关配套设施外，该酒店公司目前尚未开展其他经营活动。酒店公司的基本情况如下：

一、酒店公司的基本情况

（一）基本信息

名称：长春华天酒店管理有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地址：绿园区景阳大路2288号

主要办公地点：长春市绿园区景阳大路2288号

法定代表人：张晓明

注册资本：2,000万元

实收资本：2,000万元

成立日期：2008年5月30日

税务登记证号码：吉国、地税字220106675603344

经营范围：酒店管理

（二）历史沿革

1、2008年5月30日酒店公司设立

2008年5月30日，酒店公司领取了长春市工商行政管理局颁发的注册号为220101020014289号的《企业法人营业执照》，注册资本1,000万元，股东张晓明以现金500万元缴纳了首期出资，实收资本500万元。上述出资业经吉林安宏会计师事务所有限公司以吉安会验字【2008】第093号《验资报告》予以验证。

2、2008年6月，酒店公司实收资本增加至1,000万元

2008年6月，吉安房地产以其拥有的，经吉林安宏资产评估事务所评估的，净值为39,833.52万元的长春京都大酒店资产缴付出资，其中500万元作为注册

资本，其余39,333.52万元计入资本公积。上述出资业经吉林安宏会计师事务所有限公司以吉安会验字【2008】第101号《验资报告》予以验证。

3、2008年7月增加注册资本至2,000万元及股权转让

2008年7月，吉安房地产以货币资金1,000万元对酒店公司进行增资，注册资本变更为2,000万元，上述出资业经吉林安宏会计师事务所有限公司以吉安会验字【2008】第105号《验资报告》予以验证。

鉴于吉安房地产主要是以实物资产对酒店公司溢价出资，基于公平合理，同股同权的原则，同月，张晓明将其所持酒店公司的476万元出资额以4万元转让给吉安房地产。*本次股权转让后，吉安房地产的持股比例变更为98.8%，张晓明的持股比例变更为1.2%。

（三）投资组建酒店公司时的资产评估情况

1、评估机构

吉林安宏资产评估事务所有限公司（不具有证券期货从业资格）。

2、评估目的

核实资产现值，为长春吉安房地产开发有限公司拟投资组建酒店公司提供价值参考依据。

3、评估范围和对象

评估范围为吉安华天分公司拥有的资产。评估对象为吉安房地产拥有的位于长春市绿园区景阳大路2288号的长春华天大酒店房产及相关设备，框架结构，建筑面积为81,434.57平方米，机器设备1,838项及部分存货。

4、评估基准日

评估基准日为2008年5月20日。

5、评估原则

根据国家资产评估的有关法律法规，资产评估遵循独立、客观、科学、公正、保密、统一性原则。

6、评估方法

* 股权转让后，吉安房地产与张晓明对酒店公司所持股权之比为 $(98.8\%/1.2\%)=82.33$ ，实际出资额之比为 $[(39,833.52+1,000+4)/(500-4)]=82.33$ 。股权之比等于实际出资额之比，股权转让体现了公平合理、同股同权的原则。

（1）对房产采用的评估方法为市场法

市场法是在一定条件下，选择于评估对象处于同一供需圈，条件类似或使用价值相同的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与评估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定评估对象价格的方法。

（2）对宗地采用的评估方法为基准地价系数修正法

待估宗地地价=宗地所在区域的级别基准地价*(1+修正系数之和)*土地面积*年期修正系数

（3）对机器设备主要采用重置成本法进行评估

重置成本法是以重置成本作为设备的重置全价乘以成新率得出设备的评估价值的评估方法。

7、估算过程

（1）房屋建筑物评估技术说明

①估算基本公式如下：

评估对象价格=可比实例房屋建筑物价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因数修正系数
=可比实例房屋建筑物价格×100/（修正系数1）×（修正系数2）/100×100/（修正系数3）×100/（修正系数4）

上式中，交易情况修正系数的分子100，表示以正常交易价格为基准；交易日期修正系数的分母100，表示以可比实例交易当时的日期为基准；区域因素修正系数的分子100，表示以评估对象所在区域因素为基准；个别因数修正系数的分子100，表示以评估对象的个别因素为基准。

②可比实例及相关修正因素的选择

遵循替代原则，并进行实地考察，选取与评估对象处在同一供求范围内、用途相同、规模相当、建筑结构相同、档次相当、权利性质相同，成交日期与评估基准日接近，交易类型与评估目的基本吻合，交易价格是正常市场价格或能够修正成正常市场价格的可比实例。估价对象房产选取的比较实例基本情况如下：

估价对象与可比实例因素条件说明表

项 目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	长春华天大酒店	金座大厦	鸿石国际大厦	南湖假日
坐 落	绿园区绿化街 (不含占地)	人民大街 238 号 (不含占地)	自由大路 4755 号 (不含占地)	东南湖大路磐石路, 航天大学对面 (不含占地)
交易价格 (元/M ²)		5,500	5,880	6,050
交易情况	市场价	略高于市场价	略高于市场价	略高于市场价
交易日期		2008.5	2008.5	2008.5
区 域 因 素	商服繁华度	一般	繁华	较繁华
	交通便捷度	一般	便捷	较便捷
	环境景观	较好	好	好
	基础设施	七通	七通	七通
个 别 因 素	临街状况	好	好	好
	建筑面积 (m ²)	81,424	15,000	40,000
	楼 层	共 31 层	共 33 层	共 25 层
	建筑装修	高档	一般	中档
	建筑朝向	南北	南北	南北
	平面布置	合理	合理	合理
	建筑成新	九成新	八成新	九成新

③结合评估对象和可比实例的具体情况，对商服繁华度、交通便捷度、环境景观、市政基础设施等区域因素，楼层采光、建筑朝向、建筑成新、平面布置、建筑装修等个别因素进行修正。

④求取评估值

房屋建筑物单位价格=比准价格A×权重 + 比准价格B×权重 + 比准价格C×权重

$$=4,321 \times 1/3 + 4,246 \times 1/3 + 4,189 \times 1/3$$

$$=4,252 \text{ (元/平方米)}$$

房屋建筑物的评估价值=4,252×81,424.57 =346,217,271.64 (元)

(2) 土地使用权的评估技术说明

经过评估人员对委估土地周边进行市场调查及网上询价，并未取得实际交

易案例，对委估的土地使用权采用基准地价系数修正法评估。

根据长春市区中心团商业用地级别基准地价图，估价对象土地级别为五级一类，土地使用权法定最高年限 40 年，国有出让土地使用权价格为 1,800 元/平方米；分析估价对象的商服繁华度、交通便捷度、环境条件、地形地势以及地价的价格走势等因素，确定待估宗地修正系数之和为 20%。

由于商业用地基准地价是法定 40 年的使用权价格，待估宗地使用权类型为出让，则年期修正系数为：

$$Y=[1-1/(1+R)^M]/[1-1/(1+R)^N]$$

（其中：R—土地资本化率取 8%；M—待估土地使用年限；N—法定土地使用年限）

求得 $Y=0.9578$

待估宗地地价=宗地所在区域的级别基准地价×（1+修正系数之和）×土地面积×年期修正系数

$$=1,800 \times (1+20\%) \times 9,084 \times 0.9578$$

$$=18,793,415.23 \text{（元）}$$

（3）机器设备、构筑物及其他辅助设施的评估技术说明

对机器设备、构筑物及其他附属设施的评估采用重置成本法进行评估，即以重置成本作为设备的重置成本乘以成新率得出设备的评估价值。

①重置成本的确定

在设备购置价的基础上，考虑设备达到正常使用状况所必需的各种费用之和作为重置成本。对询到现价的国产主要机器设备，按现行市价加运杂费、安装调试费、其他费用、资金成本等确定重置成本；对于部分不安装调试即可直使用的设备从市场上所询得价格（含运杂费）即为其评估重置成本。对于需要安装调试的设备，适当考虑运杂费、安装费等。对询不到现价的国产设备，采用各年机器设备价格手册的价格，乘以物价指数，再加必要费用、资金成本等确定重置成本；对非标、自制设备收集该设备的制造费用，包括材料费和合理人工费等相关税费来确定重置成本。

②设备成新率的确定

本次评估成新率的测定采用理论成新率法和技术鉴定完好分值法。具体操

作时，主要根据现场勘察鉴定所掌握的材料，根据设备现状，结合行业特点及有关功能性，经济性贬值因素，并参考设备的设计使用年限及设备使用、保养和修理情况综合确定成新率。

A、技术鉴定完好分值法

通过现场检测，根据设备现时状态、设备的实际使用时间、设备的常用负荷率、设备的原始制造质量、维护保养状况以及完整性等方面，在广泛听取设备实际操作人员、维护人员意见的基础上，采取由专家与工程技术人员共同进行技术鉴定来确定其成新率。

B、使用年限成新率

年限法成新率=预计尚可使用年限/（已使用年限+预计尚可使用年限）×100%

C、综合成新率

对于小型设备使用年限法成新率进行确定；对于重点大型设备按照上述两种方法的权重比来确定综合成新率，其中使用年限法占 40%，技术鉴定完好分值法占 60%。即：

$$\text{综合成新率} = \text{使用年限法成新率} \times 40\% + \text{完好分值法成新率} \times 60\%$$

③评估值的确定：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

④机器设备、构筑物及其他附属设施的评估结果

综合评定估算设备类资产评估价值为 17,684,279.27 元，具体评估情况如下：

机器设备类资产评估汇总表

金额单位：元

科目名称	账面价值及调整后账面价值		评估价值		增值额及增值率（%）	
	原值	净值	原值	净值	净额	增值率
固定资产- 机器设备	16,162,019.40	16,162,019.40	16,162,019.40	14,971,208.57	-1,190,810.83	-7.37
固定资产- 电子设备	2,762,330.00	2,762,330.00	2,762,330.00	2,713,070.70	-49,259.30	-1.78
合 计	18,924,349.40	18,924,349.40	18,924,349.40	17,684,279.27	-1,240,070.13	-6.55

综合评定估算构筑物及其他辅助设施类资产评估价值为 14,896,643.43 元，具体评估情况如下：

构筑物及其他辅助设施资产评估汇总表

金额单位：元

科目名称	账面价值及调整后账面价值		评估价值		增值额及增值率	
	原值	净值	原值	净值	净额	增值率（%）
固定资产-构筑物及其他辅助设施	16,950,484.86	16,950,484.86	16,950,484.86	14,896,643.43	-2,053,841.43	-12.12
合计	16,950,484.86	16,950,484.86	16,950,484.86	14,896,643.43	-2,053,841.43	-12.12

（4）长春华天大酒店评估价值的确定

长春华天大酒店评估值由房屋建筑物评估值、土地使用权评估值、机器设备评估值、构筑物及其他附属设施评估值及存货评估值组成，即：

长春华天大酒店评估值=房屋建筑物评估值+土地使用权评估值+机器设备评估值+构筑物及其他辅助设施评估值+存货评估值

$$\begin{aligned}
 &=346,217,271.64+18,793,415.23+17,684,279.27 \\
 &\quad +14,896,643.43+743,565.40 \\
 &=398,335,174.97（元）
 \end{aligned}$$

综上，长春华天大酒店资产评估值为 398,335,174.97 元。

8、长春华天大酒店建筑成本构成情况

长春华天大酒店建筑成本构成如下表所示：

项 目	金 额（万元）
供电系统设备	566.80
供热系统设备	82.58
洗涤设备	109.33
水处理设备	49.40
消防设备	26.61
音响设备	211.65
厨房设备	208.57
其他电器设备	64.58
电 梯	469.00
啤酒设备	27.03
水井及泵房	821.00

其他固定资产	76.88
房屋建筑物及土地	33,319.28
其中：土地款	948.51
裙房	7,705.30
主楼	24,617.07
其他	48.40
小计：	36,032.72
低值易耗品	74.36
总计：	36,107.07

9、评估结果

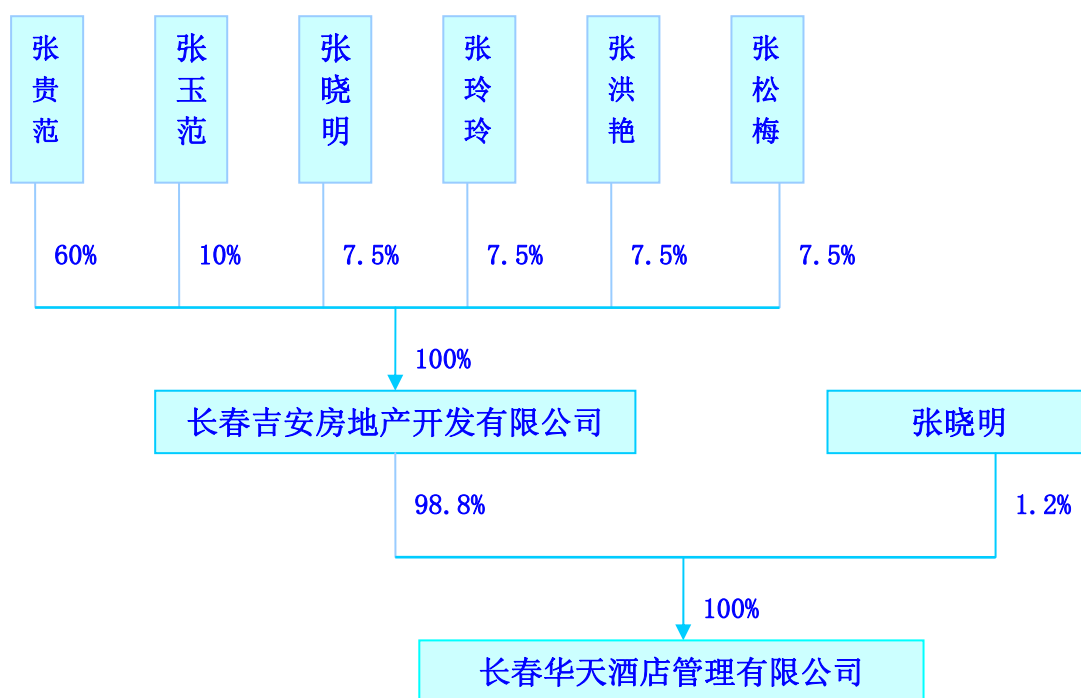
经综合评定估算，于评估基准日2008年5月20日，评估对象的净资产账面值为36,107.07万元，调整后账面值为36,107.07万元，评估值为39,833.52万元，与调整后账面值相比，评估增值3,726.44万元，增值率为10.32%。具体详见下表：

单位：万元

项 目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
流动资产	74.36	74.36	74.36	0.00	0.00
长期投资	-	-	-	-	
固定资产	36,032.72	36,032.72	39,759.16	3,726.44	10.34
其中：在建工程	-	-	-	-	
建筑物	34,140.28	34,140.28	37,990.73	3,850.45	11.28
设备	1,892.43	1,892.43	1,768.43	-124.01	-6.55
无形资产	-	-	-	-	
其中：土地使用权	-	-	-	-	
其他资产	-	-	-	-	
资产总计	36,107.07	36,107.07	39,833.52	3,726.44	10.32
流动负债	-	-	-	-	
长期负债	-	-	-	-	
负债总计	-	-	-	-	
净 资 产	36,107.07	36,107.073	39,833.52	3,726.44	10.32

（四）股权结构

截至本报告书摘要签署日，酒店公司股东由吉安房地产和自然人张晓明组成，其中吉安房地产持有其98.8%的股份，张晓明持有其1.2%的股份。酒店公司的控制关系图如下：



2008年8月30日，吉安房地产召开股东会审议通过了关于出让其所持酒店公司股权的决议。吉安房地产和张晓明均承诺放弃对方股权的优先受让权。

二、酒店公司主要资产的权属情况

截至本报告书摘要签署日，酒店公司拥有的资产主要为房屋建筑物（即“长春华天大酒店”，原名“长春京都大酒店”）、土地使用权和相关酒店配套设施。

（一）房屋建筑物

酒店公司目前拥有的酒店房屋建筑物原为吉安房地产自行建造，房屋坐落于长春市绿园区春城大街与景阳大路交汇处，房屋总层数为 31 层，建筑面积合计 81,424.57 平方米，长春市房地产管理局于 2007 年 8 月 1 日为该房屋颁发了房屋所有权证。

2008 年 6 月吉安房地产将上述房屋建筑物作为出资设立酒店公司，2008 年 6 月 6 日长春市房地产管理局为该房屋建筑物颁发了新的房屋所有权证书，证书明细情况如下：

序号	房屋所有权证书号	建筑面积（平方米）
1	房权证长房权字第 5090001652 号	12,063.17
2	房权证长房权字第 5090001653 号	19,953.14

3	房权证长房权字第 5090001654 号	13,400.16
4	房权证长房权字第 5090001655 号	13,154.04
5	房权证长房权字第 5090001656 号	22,854.06
合 计		81,424.57

（二）土地使用权

2008年6月16日，酒店公司取得长春市人民政府核发的长国用【2008】第060006226号《国有土地使用证》，该宗地座落于长春市绿园区和平大街以东、春城大街以西，使用权面积9,084平方米，土地用途为其他商服用地，使用权类型为出让，终止日期为2043年10月14日。

该宗土地有两部分构成，一部分为6,563平方米，另外一部分为2,521平方米，均为吉安房地产在2003年取得，使用年限40年。京都大酒店原规划用地面积为6,563平方米，后吉安房地产对原建设方案进行了调整，原6,563平方米土地不能满足建造酒店要求，因此在原土地面积基础上又增加了2,521平方米，共计9,084平方米。2007年8月，吉安房地产在长春市国土资源局重新办理了土地使用权证并补缴了土地出让金948.51万元，该宗土地使用剩余年限为35年。目前，国有土地使用权证已过户至酒店公司。

（三）其他相关酒店配套设施

主要包括与酒店宾馆配套的供水设备、供电设备、锅炉设备、空调设备、排污设备、电梯设备、送风系统、厨房设备、洗衣设备、健身娱乐设备、消防设备、监控设备、会议厅灯光和音响设备等。

截至本报告书摘要签署日，酒店公司拥有的上述房屋建筑物、土地使用权及相关酒店配套设施均无任何权利瑕疵，未设置抵押和其他任何权利负担，不存在被司法冻结或权利受到限制的情形，未涉及诉讼、仲裁和其他争议。

三、酒店公司主要财务数据

以下数据摘自经开元信德会计师事务所有限公司审计的财务报告（开元信德湘审字【2008】第416号《审计报告》）：

单位：万元

项 目	2008年8月31日/2008年6-8月
资产总额	41,717.69
其中：流动资产	75.59

固定资产	41,642.10
负债总额	509.26
股东权益合计	41,208.43
营业收入	0.00
营业利润	-125.09
利润总额	-125.09
净利润	-125.09
经营活动产生的现金流量净额	1.23
投资活动产生的现金流量净额	-1,500.00
筹资活动产生的现金流量净额	1,500.00
现金及现金等价物净增加额	1.23

四、本次收购的资产评估情况

（一）评估机构

北京天健兴业资产评估有限公司（具有证券期货从业资格）。

（二）评估目的

确定酒店公司全部资产及负债于评估基准日的市场价值，为本公司收购酒店公司100%股权提供参考依据。

（三）评估对象和评估范围

评估对象为酒店公司在评估基准日的全部股东权益。评估范围为酒店公司在评估基准日资产负债表所列示的全部资产和负债。

（四）评估基准日

评估基准日为2008年8月31日。

（五）评估原则

根据国家资产评估的有关法律法规，本次资产评估遵循独立、客观、科学、公正、产权利益主体变动、持续经营、替代性、公开市场以及其他公允的评估原则，评估中未应用特殊原则。

（六）评估方法

本次对交易标的股权的评估采用的评估方法为资产基础法（成本加和法），对酒店公司主要资产酒店主体建筑及配套附属设备（含土地使用权）采用成本

法和市场法两种方法进行评估。成本法评估时，酒店主体建筑及配套附属设备（含土地使用权）采用房地分估的原则，酒店主体建筑及配套附属设备采用重置成本法，土地使用权采用基准地价系数修正法和市场比较法，两部分之和作为房地产评估值；市场法评估时，酒店主体建筑及配套附属设备（含土地使用权）采用房地合估的原则，作为市场法评估值。

对于设备类资产，采用重置成本法进行评估。

对于负债，资产评估机构的评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

（七）对酒店公司主要资产酒店主体建筑及配套附属设备（含土地使用权）价值的估算过程

1、采用成本法对酒店主体建筑物及配套附属设备（含土地使用权）价值的估算

（1）酒店主体建筑及配套附属设备评估值的估算

酒店主体建筑及配套附属设备于 2007 年 8 月竣工建成，框剪结构，包括主楼及附楼，总建筑面积 81424.57 平方米。

估值计算公式为：重置全价×成新率

（其中：重置全价=建筑安装成本+前期费用+其他费用+资金成本+合理的投资利润；成新率=使用年限成新率×0.4+鉴定成新率×0.6）

① 重置全价的估算

重置全价=建筑安装成本+前期费用+其他费用+资金成本+合理投资利润

A、建筑安装工程重置全价=建设工程成本+前期及其他费用+资金成本+投资利润

$$=263,682,271+17,130,853+21,229,472+47,697,725$$

$$=349,740,348 \text{（元）}$$

B、装修工程重置全价=装修工程成本+前期及其他费用+资金成本+投资利润

$$=78,564,843+2,435,509+6,123,627+13,068,597$$

$$=100,192,576 \text{（元）}$$

② 评估值的计算

$$\begin{aligned} \text{A、建筑工程评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} = 349,740,348 \times 97\% \\ &= 340,025,338 \text{（元）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{B、装修工程评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} = 100,192,576.00 \times 90\% \\ &= 90,173,318 \text{（元）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{C、建筑装饰工程合计为} &= 340,025,338.00 + 90,173,318.00 \\ &= 430,198,656 \text{（元）} \end{aligned}$$

（2）土地使用权的估算

本次评估宗地为长春华天酒店占用的土地使用权，面积为 9,084 平方米，采用基准地价系数修正法和市场法进行评估。

① 基准地价系数修正法估算土地使用权

计算基本公式： $P1 = P \times A \times B \times C \times D$

（其中：P 为待估宗地所在区域基准地价；A 为年期修正系数；B 为使用年期修正系数；C 为因素修正系数；D 为容积率修正系数）

A、待估宗地所在区域基准地价及评估期日

根据长春市人民政府《关于公布实施长春市区基准地价等土地价格的通知》长府发（2006）10 号，该宗地所在区域商业用地基准地价为 1,220 元/平方米。

B、期日修正系数

利用国土资源部城市地价动态监测系统，长春市 2004 年第四季度商业用地平均地价为 1,656 元/平方米，2008 年第二季度平均地价为 2,113 元/平方米，2008 第二季度和基准日地价保持稳定，则地价指数即期日修正系数为 1.2760。

C、年期修正系数

委估宗地终止年限为 2043 年 10 月 14 日，至评估基准日止剩余使用年限则为 35 年，按照长府发（2006）10 号文件规定，还原利率取 8%，则：

$$\text{年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + 8\%)^{36}] / [1 - 1 / (1 + 8\%)^{40}] = 0.9774$$

D、容积率修正系数

按照长春市长府发（2006）10 号文件规定，基准地价容积率为 3，实际用地容积率为 8.9，则商服用地容积率修正系数为 1.1。

E、因素修正系数

根据距离车站、人口密度、基础设施等商服用地因素修正后得出因素修系数为 4.52。

$$\begin{aligned}
 \text{F、修正后的地价} &= P \times A \times B \times C \times D \\
 &= 1,220 \times 1.2760 \times 0.9774 \times 1.1 \times (1+4.52\%) \\
 &= 1,749 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$

② 市场法估算土地使用权

A、比较案例的选取

根据委估对象的实际情况，参考委估对象所在区域及周边区域的宗地市场交易信息，在相同或相似的供求圈内，选择相似区域、用途相同的或相近宗地作为初步比较交易案例，再经分析整理后确定三个比较实例。估价对象宗地选取的比较实例基本情况如下：

比较案例基本情况表

项目名称	待估土地	案例 1	案例 2	案例 3
宗地名称	长春华天酒店宗地	天一房地产宗地	长运集团宗地	万龙房地产宗地
宗地位置	绿园区景阳大路 2288 号	西环城路以东、华盛房地产用地以南、洛阳街以西、自立西街以北	宽城区东四条以东、长白路以南、长春公路客运以西、黑水路以北	南关区永长路西
交易价格 (元/m ²)		2,022	2,190	1,417
交易时间	2008-8-31	2007-7-31	2007-7-12	2007-3-3
交易方式	转让	拍卖	挂牌	协议出让
使用权类型	出让	出让	出让	出让
取得年限	37	40	40	39
规划用途	商服	商服	商服	商服
土地级别	5	6	1	2
交通状况	交通较便利	交通较便利	交通便利	交通较便利
地理位置	绿园区春城大街和景阳大路的交汇处	绿园区西环城路东	宽城区东四条以东、长白路以南、长春公路客运以西、黑水路以北	南关区永长路西
区级商服中心距离	3	3	1	2
环境状况	较好	一般	一般	一般
临街状况	一般	较好	好	一般

项目名称	待估土地	案例 1	案例 2	案例 3
公共设施	较齐全	较齐全	齐全	齐全
容积率	8			
地块形状	较规则	规则	规则	较规则
基础设施	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平

B、根据对宗地价格影响因素的分析，对比较案例的市场交易情况、交易期日、区域因素、个别因素进行修正，得出以下比较案例修正系数表：

名称	案例 1	案例 2	案例 3
综合系数	0.8784	0.8095	1.2207
修正价格(单位：元/m ²)	1,780	1,770	1,730

C、求取比准价格

比准价格 = $(1,780 + 1,770 + 1,730) \div 3 = 1,760$ (元/平方米)

③ 土地价格的确定

评估单价 = $(1,749 + 1,760) \div 2 = 1,755$ (元/平方米)

土地价格 = 评估单价 × 宗地面积 = $1,755 \times 9,084 = 15,942,420$ (元)

④ 估价结果

评估值 = 房屋评估值 + 土地评估值 = $430,198,656 + 15,942,420$
= $446,141,076$ (元)

2、采用市场法对酒店主体建筑及配套附属设备（含土地使用权）价值的估算

根据委估对象的实际情况，参考委估对象所在区域的房地产市场交易信息，在相同或相似的供求圈内，选择用途相同或相似的物业作为初步比较交易案例，再经分析整理后确定比较案例。评估中将主楼和附楼分开进行评估。

(1) 主楼的评估值估算

① 案例的选取

主楼比较案例基本情况表

项目名称	待估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
物业名称	长春华天酒店主楼	新润天国际	兆丰国际	韦伯时代
坐落位置	长春市绿园区春城大街与景阳大路交汇处京都大酒店	朝阳区西安大路与建设街交汇处	朝阳区人民大街与明德路交会处	重庆路 18 号

建筑用途	办公	办公	办公	办公
交易价格	待估	6,350	6,650	6,370
交易日期	2008年8月31日	2008年8月31日	2008年7月20日	2008年7月30日
建筑结构	框架	框架	框架	框架
楼层	整栋	分割/整层出售	分割/整层出售	分割/整层出售
建成时间	2007-08	2007-10	2007-10	2007-11
产权情况	房屋所有权证	房屋所有权证	房屋所有权证	房屋所有权证
装饰装修情况	精装修（高层公寓 尚未装修）	公共部分精装修	公共部分精装修	公共部分精装修
设施状况	水、电、暖、消防、 保安监控、电梯系 统、空调系统设施 齐全。	水、电、暖、消 防、保安监控、 电梯系统、空调 系统设施齐全	水、电、暖、消 防、保安监控、 电梯系统、空调 系统设施齐全。	水、电、暖、消防、 保安监控、电梯系 统、空调系统设施 齐全。
建筑面积（m ² ）	37194.73	30,000	38,000	60,000
公共服务设施	较完备	完备	完备	完备
周边道路状况	景阳大路与春城大 街的交汇处	朝阳区西安大路 与建设街交汇处	朝阳区人民大街 与明德路交会处	和平大世界对面
交通条件	交通便利	交通很便利	交通很便利	交通很便利
商业繁华度	属区级次繁华地带	市级繁华中心	市级繁华中心	市级繁华中心
自然条件	一般	一般	一般	一般
社会环境	一般	较好	较好	较好
地区性不动产 销售状况	较好	好	好	好
市政设施	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
环境绿化	较优	较优	较优	较优
景观	无	无	无	无
临街情况	双面临街	双面临街	双面临街	单面临街
新旧程度	新	新	新	新
车位情况	暂时有地面停车场	有	有	有

② 根据对房地产价格影响因素的分析，对比较案例的市场交易情况、交易期日、区域因素、个别因素进行修正。

③ 求取比准价格，以算术平均值作为委估对象的评估单价。

主楼比较案例交易价格调整表

项 目	比较案例一	比较案例二	比较案例三
交易价格（元/m ² ）	6,350	6,650	6,370
交易情况修正	1	1	1
交易期日修正	1	1	1
区域因素修正	0.9333	0.9333	0.9333
个别因素修正	1.0218	1.0017	1.0321
调整后单价（元/m ² ）	6,056	6,217	6,136

主楼比准价格= (6,056+6,217+6,136) ÷ 3=6,136 (元/平方米)

④ 主楼的评估值为=评估单价×建筑面积=6,136×37,194.73
=228,226,863 (元)

(2) 附楼及地下一层评估值的估算

① 案例的选取

附楼底层比较案例基本情况表

名称	待估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
物业名称	长春华天酒店附楼底层	北方汽车城	天池领域	长春明珠二期底商
坐落位置	绿园区景阳大路2288号	绿园区正阳街创业广场东南角(名车广场100米)	宽城区胜利大街	南关区亚泰大街与卫星路交汇处
建筑用途	商业	商业	商业	商业
交易价格	转让	6,930	7,200	6,600
交易日期	2008-8-31	2008-7-15	2008-8-12	2008-5-12
建筑结构	框架	框架	框架	框架
楼层	底层	底层	底层	商住
建成时间	2007-09	2008-2-22	2008-12-1	2008-5-12
剩余土地使用年限	37	39	40	40
装饰装修情况	外墙面花岗岩,内墙壁纸、石膏板吊顶,水泥地面,樱桃木门、塑钢窗	毛坯房	局部装修	毛坯房
设施状况	水、暖、电、气、弱电、消防、保安监控、电梯、空调系统等设施齐全。	水、电、消防等设施齐全到户。	水、电设、消防设施齐全到户。结构:房间举架为2.8米;阁楼屋顶材质为钢筋混凝土。供气:项目采用天然气;保安系统:全封闭物业管理;保安管理:24小时保安巡逻;防盗系统:不间断电子监控。	水、电设、消防设施齐全到户。天棚:抹灰。地面:砼地面,拉毛。有线电视及电话:预留安装位置。
朝向、布局	长方形平面布置,朝南	朝北,长方形平面布置	朝南,长方形平面布置	朝南,长方形平面布置
公共服务	齐全	齐全	齐全	齐全

名称	待估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
物业名称	长春华天酒店附楼底层	北方汽车城	天池领域	长春明珠二期底商
设施				
交通条件	18路公交车	280路、155路	225路、221路、275路、256路、262路、222路、25路、362路等多路公交车	236路、270路、246路、轻轨——亚泰大街站、160路
商业繁华度	较繁华	繁华：临近锦江购物广场、车百、远方超市中小学：87中小学部、绿园小学、长青小学、一汽实验小学中学、87中、11高。综合商场：锦江购物广场、车百、远方超市。银行：工行、建行、商行。医院：北方肝胆医院、中山医院、绿园区中心医院、省医院。其他：锦江广场、长春公园、格林梦水乡、共青团花园	中小学：48中、92中、太平小学，综合商场：火车站商圈，银行：工商、农行、建行、交行、商行，医院：省公安边防总队医院	小区内部配套：室内游泳馆，小学，中学，社区商业街、洗衣店、餐饮店等。中小学：东北师范大学附属中学（小学部、中学部）、省政府第一幼儿园。长春大学，长春理工大学，幼儿园：省政府第一幼儿园，综合商场：好又鲜大型超市、欧亚超市卫星路店
自然条件	一般	一般	一般	一般
社会环境	一般	一般	一般	一般
地区性不动产销售状况	较好	较好	优	较好
市政设施	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
环境绿化	一般	一般	一般	一般
临街情况	铺面临街宽度较好	铺面临街	铺面临街	铺面临街
新旧程度	较新	新房	新房	新房
车位情况	暂时自身门前停车场	暂时自身门前停车场	地下停车	自身门前停车场

② 根据对房地产价格影响因素的分析，对比较案例的市场交易情况、交易期日、区域因素、个别因素进行修正。

③ 求取比准价格，以算术平均值作为委估对象的评估单价。

附楼底层比较案例交易价格调整表

项目	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
交易价格（元/m ² ）	6,930	7,200	6,600
交易情况修正	1	1	1
交易期日修正	1	1	1
区域因素修正	0.9804	0.9517	0.9804
个别因素修正	1.0533	1.0107	1.0748
调整后单价（元/m ² ）	7,156	6,926	6,955

④ 附楼底层比准价格=（7,156+6,926+6,955）÷3=7,012（元/平方米）

⑤ 附楼及地下一层评估值估算

上述价格是附楼底层房地产的价格，根据当地房地产市场价格情况，随着楼层的增加和变化，预计每上升一层楼房屋售价相应的有所减少。通过预测，其他各楼层的评估价值如下表所示：

附楼及地下一层评估值估算表

附楼部分	各层建筑面积 (平方米)	修正系数	评估单价（元）	小计（元）
地下1层	9178.41	40%	4,207	38,613,600
1层	5572.88	1	7,012	39,077,000
2层	5066.91	20%	5,610	28,425,400
3层	3694.04	30%	4,908	18,130,300
4层	3651.97	35%	4,558	16,645,700
5层	3643.03	35%	4,558	16,604,900
6层	3643.03	35%	4,558	16,604,900
7层	3643.03	35%	4,558	16,604,900
8层	3414.35	35%	4,558	15,562,600
9层	944.3	35%	4,558	4,304,100
10层	592.64	35%	4,558	2,701,300
11层	592.63	35%	4,558	2,701,200
11层夹层	592.62	40%	4,207	2,493,200
小计	44229.84			218,469,100

(3) 求取酒店主体建筑物及配套附属设备（含土地使用权）总价

酒店主体建筑物及配套附属设备（含土地使用权）=主楼评估值+附楼评估值

$$=228,226,863+218,469,100$$

$$=446,695,963（元）$$

3、酒店主体建筑物及配套附属设备（含土地使用权）评估价值的确定

酒店主体建筑物及配套附属设备（含土地使用权）成本法评估值为446,141,076元，市场法评估值为446,695,963元，市场法和成本法评估值比较接近，故取两者算术平均值作为酒店主体建筑物及配套附属设备（含土地使用权）的评估价值，即：

酒店主体建筑物及配套附属设备（含土地使用权）评估值

$$= (446,141,076 + 446,695,963) / 2 = 446,418,520 \text{ (元)}$$

酒店主体建筑物及配套附属设备（含土地使用权）调整后账面净值为407,799,798.64元，评估值为446,418,520元，评估增值38,618,721.36元，评估增值率9.47%。

（八）评估结果

评估基准日2008年8月31日酒店公司纳入评估范围内的净资产账面值为41,208.43万元，调整后账面值为41,208.43万元，全部股东权益评估值为45,034.38万元，与调整后净资产账面值相比，评估增值3,825.95万元，增值率为9.28%。各类资产及负债的评估结果见下表：

单位：万元

项 目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
流动资产	75.59	75.59	75.59	-	-
非流动资产	41,642.10	41,642.10	45,468.05	3,825.95	9.19
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-	-
固定资产	41,642.10	41,642.10	45,468.05	3,825.95	9.19
其中：建筑物	39,889.99	40,779.98	44,641.85	3,861.87	9.47
设备	1,752.11	862.12	826.20	-35.92	-4.17
在建工程	-	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-	-
资产总计	41,717.69	41,717.69	45,543.64	3,825.95	9.17
流动负债	509.26	509.26	509.26	-	-
非流动负债	-	-	-	-	-
负债总计	509.26	509.26	509.26	-	-
净资产	41,208.43	41,208.43	45,034.38	3,825.95	9.28

五、吉安华天分公司具体经营情况

（一）吉安华天分公司营业背景

2007年11月30日，本公司与吉安房地产签订了《承包经营合同》及其补充合同，约定由本公司对原长春京都大酒店进行承包经营。

为压缩筹备时间，促使酒店尽快开业，同时为方便本公司承包经营酒店，吉安房地产在长春市工商行政管理局申请设立了分公司“长春吉安房地产开发有限公司华天大酒店”，由该分公司具体实施酒店开业前的筹备工作以及酒店开业后的具体管理，不从事吉安房地产开发有限公司其他业务。该分公司开立了独立银行帐户，独立经营，独立核算，独立纳税，其管理人员和工作人员均由本公司直接委派或由本公司招聘。本公司对其具有实质控制权。

酒店自2008年3月21日试营业，4月9日正式营业。

（二）吉安华天分公司2008年4-8月经营成果

自开业至2008年8月31日，吉安华天分公司实现营业收入2,568万元，其中客房收入733万元，占比29%；餐饮收入1,495万元，占比58%；洗浴收入340万元，占比13%。

开元信德会计师事务所对吉安华天分公司2008年8月31日的资产负债表、2008年4-8月的利润表和现金流量表以及财务报表附注进行了审计。开元信德出具的审计意见如下：

“我们认为，吉安华天财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了该单位2008年8月31日的财务状况以及2008年4-8月经营成果和现金流量。”

以下数据摘自经开元信德审计的吉安华天分公司最近一期财务报告（开元信德湘审字【2008】第426号《审计报告》）：

1、资产负债表

单位：万元

流动资产：	
货币资金	107.99
应收账款	361.07
预付款项	441.62

其他应收款	40.02
存货	456.75
流动资产合计	1,407.45
非流动资产：	
固定资产	961.76
无形资产	2.18
长期待摊费用	1,351.62
非流动资产合计	2,315.56
资产总计	3,723.01
流动负债：	
应付账款	857.59
预收款项	431.98
应付职工薪酬	11.60
应交税费	42.92
其他应付款	3,686.87
流动负债合计	5,030.96
负债合计	5,030.96
所有者权益：	
未分配利润	-1,307.95
所有者权益合计	-1,307.95
负债与所有者权益总计	3,723.01

吉安华天分公司的资产负债系本公司在承包经营长春华天大酒店过程中所产生。根据《协议书》，吉安房地产同意免除本公司收购酒店公司股权前的承包金，该协议需经本公司股东大会批准并经中国证监会核准后生效。吉安华天分公司本期计提了1,200万元经营承包金，因此分公司所有者权益合计仅为-1,307.95万元。

截至2008年8月31日，吉安华天分公司没有或有负债。

2、利润表

单位：万元

一、营业收入	2,568.28
减：营业成本	1,755.70
营业税金及附加	141.97
销售费用	802.18
管理费用	1,167.57
财务费用	14.07
加：其他业务收入	5.31
二、营业利润	-1,307.90
减：营业外支出	0.05

三、利润总额	-1,307.95
四、净利润	-1,307.95

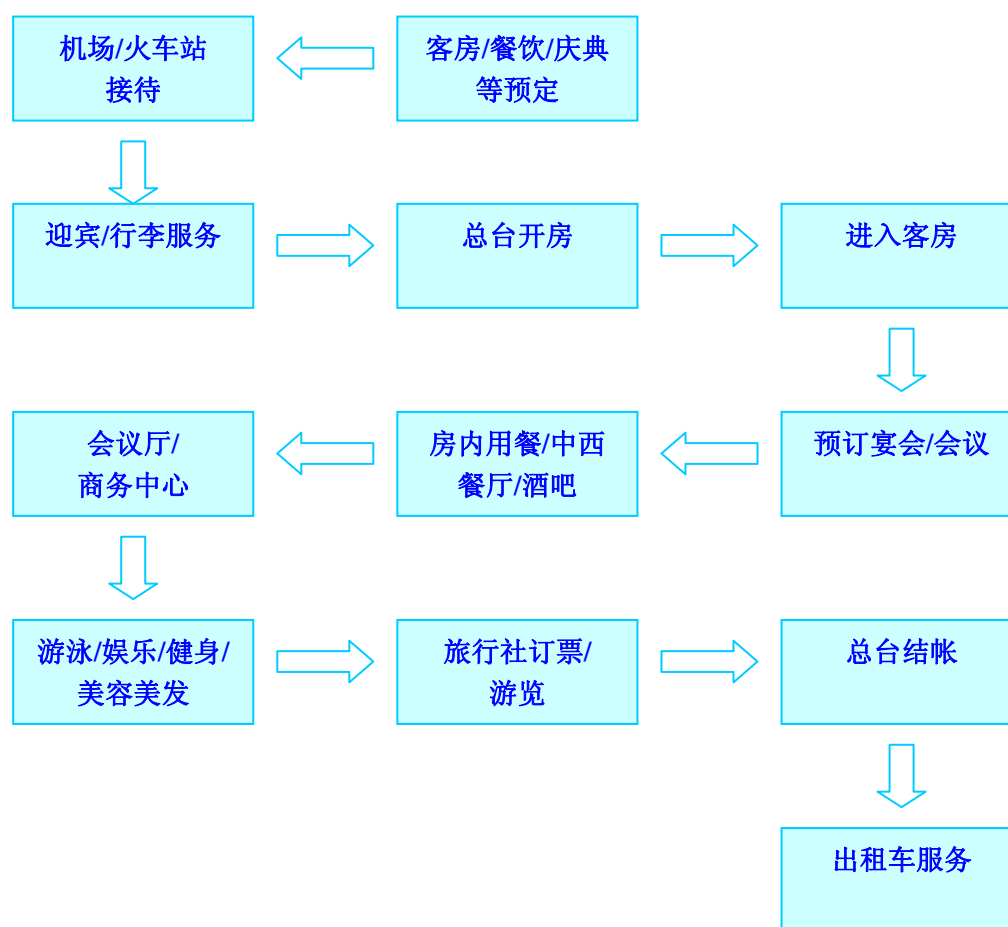
吉安华天分公司本期亏损较大的主要原因为本期计提了1,200万元经营承包金，根据《协议书》，吉安房地产同意免除本公司收购酒店公司股权前的承包金，该协议需经本公司股东大会批准并经中国证监会核准后生效。

3、现金流量表

单位：万元

项 目	2008年4-8月
一、经营活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	2,531.14
经营活动现金流入小计	2,531.14
购买商品、接受劳务支付的现金	1,313.90
支付给职工以及为职工支付的现金	625.21
支付的各项税费	204.77
支付其他与经营活动有关的现金	4.00
经营活动现金流出小计	2,008.46
经营活动产生的现金流量净额	383.26
二、投资活动产生的现金流量：	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,669.34
投资活动现金流出小计	2,669.34
投资活动产生的现金流量净额	-2,669.34
三、筹资活动产生的现金流量：	
收到其他与筹资活动有关的现金	2,394.07
筹资活动现金流入小计	2,394.07
筹资活动产生的现金流量净额	2,394.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	
五、现金及现金等价物净增加额	107.99
六、期末现金及现金等价物余额	107.99

（三）吉安华天分公司服务流程



（四）吉安华天分公司销售模式和主要客户

酒店客户由协议客户和散客构成，主要客源市场大致可划分为一汽集团市场、政府机关市场、旅业市场、商务市场等，协议客户收入占酒店总收入的 80% 以上。酒店市场营销部现有销售代表 16 名，分别负责各类市场客户的销售、维护以及应收账款的回收工作。

2008 年 3-8 月，酒店向前五名客户的销售情况如下：

客户名称	销售金额（万元）	占营业收入的比重
一汽集团	657.41	25.60%
中石化东北油气分公司	76.24	2.97%
长春市绿园区机关事务管理局	32.78	1.28%
长春市绿园区财政局	30.54	1.19%

长春市绿园区开园实业有限公司	23.85	0.93%
合 计	820.81	31.96%

（五）吉安华天分公司采购模式和主要供应商

酒店主要原材料、物品的采购采用招标竞价的形式，按照“货源充足、质量保证、价格从优”的原则选择优质供应商。酒店定期组织专业人员进行市场询价，在确保产品质量的前提下，严格控制供应商所供物品、原材料的入店价格，从源头上控制营业成本。

2008年3-8月，酒店前五名供应商情况如下：

供应商名称	采购品种	采购金额（万元）	占总采购的比重
富港海鲜行	海鲜	92.20	10.07%
饶春商贸	高干	90.10	9.84%
宽城区长宏	冻品	67.25	7.34%
正一品副食	肉类	53.06	5.79%
吉糖酒业	名优白酒	50.72	5.54%
合 计		353.34	38.58%

第六节 财务会计信息

本节内容包含酒店公司最近一期的财务报表及酒店公司 2008 年 9-12 月及 2009 年度盈利预测报告，未提供本公司最近一年的备考财务报告和审计报告。根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》第十六条规定“上市公司拟进行《重组办法》第二十七条第一款第（一）、（二）项规定的重大资产重组的，还应当提供依据重组完成后的资产架构编制的上市公司最近一年的备考财务报告和审计报告。”而本次收购不属于《重组办法》第二十七条第一款第（一）、（二）项规定的情形，且收购标的酒店公司 2008 年 5 月 30 日才成立，无需提供本公司最近一年的备考财务报告和审计报告。

一、酒店公司财务报表

开元信德会计师事务所有限公司为酒店公司出具了标准无保留意见的审计报告（开元信德湘审字【2008】第 416 号）。酒店公司 2008 年 8 月 31 日的资产负债表、2008 年 6-8 月的利润表及现金流量表如下：

（一）资产负债表

单位：万元

资 产	2008. 8. 31
流动资产：	
货币资金	1. 23
存货	74. 36
流动资产合计	75. 59
非流动资产：	
固定资产	41, 642. 10
非流动资产合计	41, 642. 10
资 产 总 计	41, 717. 69
负债和所有者权益	
流动负债：	
应付账款	509. 26
流动负债合计	509. 26
负 债 合 计	509. 26
所有者权益：	

实收资本	2,000.00
资本公积	39,333.52
未分配利润	-125.09
所有者权益合计	41,208.43
负债和所有者权益总计	41,717.69

（二）利润表

单位：万元

项 目	2008年6-8月
一、营业收入	0.00
减：管理费用	125.27
财务费用	-0.18
二、营业利润	-125.09
三、利润总额	-125.09
四、净利润	-125.09

（三）现金流量表

单位：万元

项 目	2008年6-8月
一、经营活动产生的现金流量：	
收到其他与经营活动有关的现金	1.23
经营活动现金流入小计	1.23
经营活动产生的现金流量净额	1.23
二、投资活动产生的现金流量：	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,500.00
投资活动现金流出小计	1,500.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,500.00
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	1,500.00
筹资活动现金流入小计	1,500.00
筹资活动产生的现金流量净额	1,500.00
四、现金及现金等价物净增加额	1.23
五、期末现金及现金等价物余额	1.23

二、酒店公司盈利预测报告

（一）盈利预测编制假设

本公司对酒店公司的盈利预测是以业经开元信德会计师事务所有限公司审计的酒店公司2008年6-8月的经营业绩、华天酒店承包经营的长春华天大

酒店资产 2008 年 4—8 月的经营业绩为基础，以 2008 年度、2009 年度华天酒店收购酒店公司 100% 股权后的经营计划、营销计划为依据，遵循我国现行法律、法规和企业会计准则，秉着求实、稳健的原则，采用适当的方法编制。开元信德会计师事务所有限公司对该盈利预测出具了开元信德湘专审字【2008】第 133 号审核报告。

本公司对酒店公司的盈利预测假设条件如下：

1、盈利预测期内，酒店公司所遵循的我国现行法律、法规和制度及酒店公司所在地区的社会、政策、经济环境无重大变化。

2、盈利预测期内，国家及地方现行的有关信贷利率、汇率、税收政策无重大变化。华天酒店收购长春华天 100% 股权在 2008 年得到政府有关部门的批准。

3、盈利预测期内，酒店公司所在行业布局及市场客源无重大变化，国家针对酒店行业和房地产行业的方针和政策无重大变动。

4、盈利预测期内，从 2008 年 9 月份起，华天酒店承包经营的长春华天大酒店所产生的承包利润归酒店公司所有。

5、本次盈利预测的预计指标为：客房间数为 305 间，房价平均价 450 元/间/天，客房出租率为 53%。

6、盈利预测期内，酒店公司的酒店业务不会因市场竞争的加剧而产生严重不利影响，主要原材料及价格不会发生重大变化，各项经营计划能按预定目标实现。

7、盈利预测期内，酒店公司不会受重大或有事项的影响而导致资金周转困难。

8、盈利预测期内酒店公司经营计划及财务预算将顺利完成，各项业务合同能够顺利执行，并与合同方无重大争议和纠纷。

9、盈利预测期内，酒店公司在现有经营规模情况下员工安排计划无重大变化。

10、盈利预测期内，酒店公司无其他不可抗力 and 不可预见的因素对损益存在重大不利影响。

（二）盈利预测

本公司对酒店公司2008年度及2009年度的盈利预测如下：

单位：万元

项 目	2008年6-8月已审数	2008年预测数		2009年预测数
		2008年9-12月预测数	2008全年预测数	
一、营业收入		2,720.00	2,720.00	8,430.00
二、营业总成本	125.09	2,653.39	2,778.48	7,713.86
其中：营业成本		1,328.00	1,328.00	4,002.00
营业税金及附加		149.60	149.60	463.65
销售费用		91.81	91.81	265.34
管理费用	125.27	1,069.38	1,194.65	2,839.87
财务费用	-0.18	14.60	14.42	143.00
三、营业利润	-125.09	66.61	-58.48	716.14
四、利润总额	-125.09	66.61	-58.48	716.14
减：所得税费用		无	-14.62	179.04
五、净利润	-125.09	66.61	-43.86	537.10
归属于母公司所有者的净利润	-125.09	66.61	-43.86	537.10

（三）会计师对盈利预测的审核意见

开元信德会计师事务所有限公司为本公司对酒店公司2008年9-12月及2009年度的盈利预测出具了开元信德湘专审字【2008】第133号《审核报告》，认为：“根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照盈利预测编制基础的规定进行了列报。”

第七节 中介机构联系方式

一、独立财务顾问

名称：江南证券有限责任公司

法定代表人：姚江涛

注册地址：江西省南昌市抚河北路291号

联系地址：深圳市深南中路3024号29楼

联系电话：0755-83688206

传真：0755-83688393

项目主办人：谢涛、睦衍照

项目协办人：杨怡

项目组其他成员：唐异

二、法律顾问

名称：湖南博鳌律师事务所

负责人：刘彦

注册地址：长沙市芙蓉中路二段91号东成大厦2601室

联系电话：0731-4420288

传真：0731-4885188

经办律师：刘彦、胡筠

三、财务审计机构

名称：开元信德会计师事务所有限公司

法定代表人：周重揆

注册地址：北京市海淀区中关村南大街甲18号军艺大厦B座15层

联系地址：长沙市芙蓉中路490号

联系电话：0731-5179877

传真：0731-5179801

经办注册会计师：周重揆、李新葵

四、资产评估机构

名称：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：孙建民

注册地址：北京市西城区月坛北街2号月坛大厦23层

电话：010—85869834

传真：010—85869840

经办注册资产评估师：汪仁华、苏杰

第八节 备查文件

- 1、中国证监会《关于核准湖南华天大酒店股份有限公司重大资产重组方案的批复》（证监许可【2009】81号）；
- 2、华天酒店四届董事会第三次会议决议；
- 3、华天酒店2008年度第八次临时股东大会决议；
- 4、湖南省国资委关于华天酒店收购长春京都大酒店项目的复函（湘国资改革函【2008】41号）；
- 5、独立董事对本次重大资产收购之意见函；
- 6、华天酒店与吉安房地产、张晓明先生签署的《股权转让协议》；
- 7、华天酒店与吉安房地产、酒店公司签署的《协议书》；
- 8、《湖南华天大酒店股份有限公司重大资产收购报告书（修订稿）》；
- 9、华天酒店2005年、2006年、2007年、2008年1-6月（未经审计）财务报告；
- 10、开元信德出具的酒店公司审计报告（开元信德湘审【2008】第416号）；
- 11、开元信德出具的吉安华天分公司审计报告（开元信德湘审【2008】第426号）；
- 12、经开元信德审核的《酒店公司盈利预测审核报告》（开元信德湘专审字【2008】第133号）；
- 13、天健兴业出具的《湖南华天大酒店股份有限公司拟收购长春华天酒店管理有限公司股权项目资产评估报告书》（天兴评报字【2008】第141号）；
- 14、吉安房地产关于股权转让的股东会决议；
- 15、湖南博鳌律师事务所为本次重大资产收购出具的《法律意见书》（博鳌法律意见【2008】第122号）、《补充法律意见书》（博鳌法律意见【2008】第125号）、《补充法律意见书（二）》博鳌法律意见[2008]第128号、《补充法律意见书（三）》博鳌法律意见[2009]第103号；
- 16、吉林安宏会计师事务所有限公司为酒店公司出具的吉安会验字【2008】093号、101号、105号验资报告；
- 17、吉林安宏资产评估事务所有限公司出具的《关于为长春吉安房地产开发有限公司拟投资组建公司目的核实资产现值的资产评估报告书》（吉安宏评

报字【2008】第014号）。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《湖南华天大酒店股份有限公司重大资产购买报告书（修订稿）摘要》之签署页）

湖南华天大酒店股份有限公司

2008年2月4日