

股票简称：锦江股份（A股） 股票代码：600754（A股） 上海证券交易所  
股票简称：锦江B股（B股） 股票代码：900934（B股） 上海证券交易所

# 上海锦江国际酒店发展股份有限公司

## 重大资产置换及购买暨关联交易报告书

交易对方

名称： 上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司  
住所： 上海市杨新东路 24 号 316 至 318 室  
通讯地址： 上海市延安东路 100 号 26 楼

独立财务顾问



申银万国证券股份有限公司

签署日期：二〇一〇年五月十四日

## 修订说明

本公司根据本次重大资产重组的最新进展、《中国证监会行政许可申请材料补正通知书》（第091687号）、《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（第091687号）以及《关于上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易方案反馈意见的函》（上市部函[2010]024号）对《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易报告书》进行了补充和完善，补充和完善的内容主要体现在以下方面：

1. “重大事项提示 五、重大经营风险 6、租赁物业的权属风险” 补充披露了拟置入资产涉及公司承租物业存在的权属问题、解决措施及解决时间表。

2. “第一节 交易概述 一、本次交易的背景和目的” 补充披露了锦江之星历次资产重组的情况。

3. “第一节 交易概述 二、决策过程 （一）决策过程及已获得批准情况” 补充披露了本次交易获得相关主管部门审批的情况。

4. “第一节 交易概述 二、决策过程 （二）锦江酒店集团决策过程及香港联交所确认程序的说明” 补充披露了本次交易在境外相关上市地履行决策、申报和信息披露等必备程序。

5. “第二节 上市公司基本情况 三、控股股东及实际控制人情况 （五）锦江国际控股其他上市公司情况” 补充披露了本公司法人控股股东控股其他上市公司的情况。

6. “第一节 交易概述 七、外资审批情况” 补充披露了标的资产涉及中外合资企业或外商投资企业的审批情况。

7. “第四节 交易标的基本情况 一、置入及购买资产介绍” 补充完善披露了本次拟置入上市公司的相关标的公司近年涉及的股权变动、增资及改制情况。

8. “第四节 交易标的基本情况 一、置入及购买资产介绍” 的“历史财务指标” 章节补充披露了拟置入资产2009年度经审计的财务数据。

9. “第四节 交易标的基本情况 二、置入及购买资产的主要资产、担保、负债情况 （一）置入及购买资产主要资产情况”补充披露了本次交易拟置入资产拥有的物业名称、账面价值及其在财务报告上的计价方法。

10. “第四节 交易标的基本情况 二、置入及购买资产的主要资产、担保、负债情况 （二）置入资产涉及公司的土地权属问题及解决措施”补充披露了拟置入资产涉及公司自有物业存在权属问题、解决措施及解决时间表。

11. “第四节 交易标的基本情况 二、置入及购买资产的主要资产、担保、负债情况 （三）置入资产涉及公司的承租物业权属问题及解决措施”补充披露了拟置入资产涉及公司承租物业存在的权属问题、解决措施及解决时间表。

12. “第四节 交易标的基本情况 三、置出及出售资产介绍”的“历史财务指标”章节补充披露了拟置出资产2009年度经审计的财务数据。

13. “第四节 交易标的基本情况 四、置出及出售资产的主要资产、担保、负债情况 （一）主要资产情况”补充披露了本次交易拟置出资产拥有的物业名称、账面价值及其在财务报告上的计价方法。

14. “第四节 交易标的基本情况 六、交易标的本次资产评估情况 （一）置入资产评估情况 1、锦江之星资产评估情况 （5）锦江之星2010年以后年度预计利润大幅增长的原因”补充披露了锦江之星2010年以后年度预计利润大幅增长的原因。

15. “第四节 交易标的基本情况 六、交易标的本次资产评估情况 （一）置入资产评估情况 2、旅馆投资资产评估情况 （1）评估方法”补充完善披露了旅馆投资适用的评估方法。

16. “第四节 交易标的基本情况 八、资产许可使用”补充披露了锦江之星与其关联方之间签订的《商标许可协议》的主要内容，以及本次重组对上述许可协议效力的影响以及该系列商标对锦江之星持续经营的影响。

17. “第四节 交易标的基本情况 九、债权债务转移”补充披露了未取得债权人同意转移的剩余债务的解决措施以及标的资产涉及的金融债权取得债权人同意函的情况。

18. “第七节 董事会对交易定价依据及公平合理性的分析 二、交易定价公平合理性分析 （一）置入及购买资产定价分析 1、置入及购买资产的财务状况与盈利能力” 补充修订披露了拟置入资产2009年度经审计的财务数据。

19. “第七节 董事会对交易定价依据及公平合理性的分析 二、交易定价公平合理性分析 （二）置出及出售资产定价分析” 补充披露了与拟置出资产可比的星级酒店资产在境外相关上市地的估值情况和拟置出资产在本次交易中的定价合理性。

20. “第八节 董事会讨论与分析 三、本公司完成交易后的财务状况、盈利能力及未来趋势 （二）盈利能力分析 5、置入、置出资产经营业绩及盈利能力指标分析” 补充完善披露了标的资产2009年经审计的经营财务状况、净资产收益率等盈利能力指标分析，以及本次交易有利于上市公司提高质量、增强持续经营和盈利能力的说明。

21. “第九节 财务会计信息 一、交易标的财务报表 （一）置入及购买资产汇总财务报表” 补充修订披露了拟置入资产2009年度经审计的财务数据。

22. “第九节 财务会计信息 一、交易标的财务报表 （二）置出及出售资产汇总财务报表” 补充修订披露了拟置出资产2009年度经审计的财务数据。

23. “第九节 财务会计信息 三、盈利预测报告 （二）拟置入资产2009年度经审计利润表数据与盈利预测比较” 补充披露了拟置入资产2009年度经审计的利润表数据与盈利预测比较的情况。

24. “第九节 财务会计信息 四、盈利预测报告与资产评估报告假设及预测金额差异说明” 补充披露了标的资产盈利预测报告与资产评估报告的各项假设及有关年度的盈利预测金额的差异情况及其说明。

25. “第十节 同业竞争与关联交易 一、同业竞争” 补充披露了本次重组后锦江酒店集团与锦江股份在业务方面的同业竞争关系及解决方案。

26. “第十节 同业竞争与关联交易 二、关联交易” 补充完善披露了本次交易前后的关联交易及变化情况，锦江财务取得金融机构经营资质、以及锦江国际对标的资产存放在锦江财务的资金进行担保的情况，标的资产与上海庚杰投资管理有限公司业务往来情况及其性质。

27. “第十一节 其他重要事项 四、职工安置”补充披露了本次重组中的职工安置情况。

28. “第十一节 其他重要事项 六、锦江国际出具相关承诺的履约能力分析”补充披露了锦江国际的承诺履约能力。

29. “第十二节 风险因素 二、本次交易后上市公司的风险 （四）管理风险 2、租赁物业的权属风险”补充披露了拟置入资产涉及公司承租物业存在的权属问题、解决措施及解决时间表。

## 声 明

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

交易对方上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司及上海锦江饭店有限公司分别出具了承诺，保证其为本次重大资产重组所提供的有关信息真实、准确和完整；保证上述信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并声明承担个别和连带的法律责任。

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的财务会计资料真实、完整。

中国证券监督管理委员会及其他政府部门对本次重大资产置换及购买暨关联交易所做的任何决定或意见，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，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；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及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

## 目 录

释 义.....	12
重大事项提示.....	16
第一节 交易概述.....	20
一、本次交易的背景和目的.....	20
二、决策过程.....	23
（一）决策过程及已获得批准情况.....	23
（二）锦江酒店集团决策过程及香港联交所确认程序的说明.....	24
三、本次交易的主要内容.....	28
（一）交易对方.....	31
（二）交易标的.....	31
（三）交易价格及溢价.....	31
四、本次交易构成关联交易.....	33
五、本次交易构成重大资产重组.....	33
六、相关会议表决情况.....	33
七、外资审批情况.....	34
第二节 上市公司基本情况.....	35
一、公司基本情况.....	35
二、公司设立及历次股本变动情况.....	35
三、控股股东及实际控制人情况.....	36
（一）控股股东情况.....	36
（二）法人实际控制人情况.....	37
（三）最终实际控制人情况.....	37
（四）公司控股关系示意图.....	37
（五）锦江国际控股其他上市公司的情况.....	37
四、最近三年重大资产重组情况.....	38
五、主营业务发展情况和主要财务指标.....	38
第三节 交易对方基本情况.....	40
一、交易对方之一锦江酒店集团情况.....	40

(一) 基本情况.....	40
(二) 设立及历次股本变动情况.....	40
(三) 业务发展情况和主要财务指标.....	41
(四) 最近一年简要财务报表.....	42
(五) 股权控制关系.....	43
(六) 主要下属企业.....	43
二、交易对方之二上海锦江饭店情况.....	44
(一) 基本情况.....	44
(二) 股权控制关系.....	45
(三) 主要财务指标.....	45
三、交易对方与本公司的关联关系.....	45
四、交易对方及其主要管理人员的处罚、诉讼或仲裁.....	46
第四节 交易标的基本情况.....	47
一、置入及购买资产介绍.....	47
(一) 锦江之星.....	47
(二) 旅馆投资.....	54
(三) 达华宾馆.....	57
二、置入及购买资产的主要资产、担保、负债情况.....	60
(一) 置入及购买资产主要资产情况.....	60
(二) 置入资产涉及公司的土地权属问题及解决措施.....	71
(三) 置入资产涉及公司的承租物业权属问题及解决措施.....	72
(四) 置入资产对外担保情况.....	80
(五) 置入资产负债情况.....	80
三、置出及出售资产介绍.....	84
(一) 分公司新亚大酒店.....	84
(二) 分公司新城饭店.....	85
(三) 管理学院.....	85
(四) 酒店管理.....	87
(五) 海仑宾馆.....	89
(六) 建国宾馆.....	91

(七) 锦江汤臣.....	92
(八) 武汉锦江.....	94
(九) 锦江德尔.....	96
(十) 扬子江.....	97
(十一) 温州王朝.....	99
四、置出及出售资产的主要资产、担保、负债情况.....	101
(一) 主要资产情况.....	101
(二) 对外担保.....	106
(三) 负债情况.....	106
五、交易标的最近三年资产评估.....	107
六、交易标的本次资产评估情况.....	108
(一) 置入资产资产评估情况.....	108
(二) 置出资产的评估方法及评估结果.....	123
七、置入及购买资产的主营业务.....	130
(一) “锦江之星”经济型酒店业务概述.....	130
(二) 业务模式.....	131
(三) 行政许可.....	135
(四) 业务量.....	135
(五) 收入结构.....	138
八、资产许可使用.....	139
(一) “锦江之星”系列商标的许可使用协议安排.....	139
(二) 商标许可协议的效力及影响.....	143
(三) 商标使用情况及协议安排的合理性.....	144
九、债权债务转移.....	145
(一) 标的资产的债务转移.....	145
(二) 标的资产涉及企业的金融机构债务.....	148
十、重大会计政策与会计估计差异或变更.....	149
第五节 交易合同及利润补偿协议.....	150
一、交易合同的主要内容.....	150
二、利润补偿协议.....	152

第六节 交易合规性分析.....	153
第七节 董事会对交易定价依据及公平合理性的分析.....	156
一、交易定价依据.....	156
二、交易定价公平合理性分析.....	156
（一）置入及购买资产定价分析.....	156
（二）置出及出售资产定价分析.....	159
三、董事会对评估事项的意见.....	160
四、独立董事对评估事项的意见.....	161
第八节 董事会讨论与分析.....	163
一、本次交易前本公司财务状况和经营成果分析.....	163
（一）本次交易前公司财务状况分析.....	163
（二）本次交易前公司经营成果分析.....	166
二、交易标的行业特点和经营情况.....	168
（一）经济型酒店行业概述.....	168
（二）经济型酒店行业特点.....	170
（三）置入资产的核心竞争力及行业地位.....	175
三、本公司完成交易后的财务状况、盈利能力及未来趋势.....	178
（一）财务状况分析.....	178
（二）盈利能力分析.....	181
（三）未来经营的优势和劣势.....	187
四、本次交易对公司的影响.....	189
（一）对本公司主营业务及盈利能力的影响.....	189
（二）人员安排.....	190
（三）资产及业务整合.....	190
（四）完善公司治理.....	190
第九节 财务会计信息.....	191
一、交易标的财务报表.....	191
（一）置入及购买资产汇总财务报表.....	191
（二）置出及出售资产汇总财务报表.....	193
二、本公司备考财务报表.....	196

三、盈利预测报告	198
(一) 置入及购买资产 2009 年度、2010 年度经审核的盈利预测	198
(二) 拟置入资产 2009 年度经审计利润表数据与盈利预测报告比较	201
(三) 本公司 2009 年度、2010 年度经审核的盈利预测	201
四、盈利预测报告与资产评估报告假设及预测金额差异说明	204
(一) 总体分析	204
(二) 2009 年 8-12 月具体差异及说明	206
(三) 2010 年具体差异及说明	208
第十节 同业竞争与关联交易	211
一、同业竞争	211
二、关联交易	212
(一) 本次交易前 (2008 年度) 的关联交易	212
(二) 本次交易后 (2008 年度模拟) 的关联交易	214
(三) 本次交易前后关联交易变化情况	218
第十一节 其他重要事项	220
一、资金占用及担保	220
(一) 资金占用情况	220
(二) 关联方担保情况	220
二、负债结构	220
三、最近十二个月资产交易	221
四、职工安置	221
五、内幕交易自查	221
六、锦江国际出具相关承诺的履约能力分析	222
(一) 锦江国际概况	222
(二) 锦江国际业务经营情况	223
(三) 锦江国际主要财务数据	223
七、其他信息	225
第十二节 风险因素	226
一、本次交易的风险	226
(一) 资产交割日不确定性的风险	226

(二) 盈利预测风险.....	226
二、本次交易后上市公司的风险.....	226
(一) 宏观经济波动的风险.....	226
(二) 重大传染性疾病、自然灾害及其他灾难的风险.....	227
(三) 经营风险.....	227
(四) 管理风险.....	230
(五) 财务风险.....	232
(六) 技术风险.....	232
第十三节 独立财务顾问和律师的结论性意见.....	233
一、独立财务顾问意见.....	233
二、律师意见.....	233
第十四节 中介机构.....	235
第十五节 备查文件.....	237
第十六节 声明.....	240
一、全体董事声明.....	240
二、锦江酒店集团声明.....	242
三、独立财务顾问声明.....	243
四、法律顾问声明.....	244
五、财务审计机构（德勤）声明.....	245
六、财务审计机构（普华永道）声明.....	247
七、资产评估机构声明.....	249

## 释 义

在本报告中，除非文义另有说明，下列简称具有如下含义：

本次交易/本次重组/本次重大资产重组	指	本公司将拥有的星级酒店资产与锦江酒店集团拥有的经济型酒店资产进行置换及相关少数股权转让的交易行为
重组报告书/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置换及购买暨关联交易报告书（草案修订稿）》
公司/本公司/锦江股份	指	上海锦江国际酒店发展股份有限公司
锦江酒店集团	指	上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司，本公司控股股东
锦江投资	指	上海锦江国际实业投资股份有限公司（600650.SH）
锦江旅游	指	上海锦江国际旅游股份有限公司（900929.SH）
闵行饭店	指	上海闵行饭店有限公司
上海锦江饭店	指	上海锦江饭店有限公司
交易对方	指	上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司及其子公司上海锦江饭店有限公司
锦江国际	指	锦江国际（集团）有限公司，锦江股份、锦江酒店集团之法人实际控制人
锦江之星	指	锦江之星旅馆有限公司
旅馆投资	指	上海锦江国际旅馆投资有限公司
达华宾馆	指	上海锦江达华宾馆有限公司
新亚大酒店	指	上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店
新城饭店	指	上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店
酒店管理	指	锦江国际酒店管理有限公司
管理学院	指	上海锦江国际管理专修学院
海仑宾馆	指	上海海仑宾馆有限公司
建国宾馆	指	上海建国宾馆有限公司
锦江汤臣	指	上海锦江汤臣大酒店有限公司
武汉锦江	指	武汉锦江国际大酒店有限公司
锦江德尔	指	上海锦江德尔互动有限公司
扬子江	指	上海扬子江大酒店有限公司

温州王朝	指	温州王朝大酒店有限公司
酒店物品	指	上海锦江国际酒店物品有限公司
置入资产	指	锦江酒店集团拥有的锦江之星71.225%股权、旅馆投资80%股权、达华宾馆99%股权
置入及购买资产	指	锦江酒店集团拥有的锦江之星71.225%股权、旅馆投资80%股权、达华宾馆99%股权，以及上海锦江饭店拥有的达华宾馆1%股权
置出资产	指	本公司拥有的分公司新亚大酒店、新城饭店全部资产负债，管理学院的全部权益，酒店管理99%股权、海仑宾馆66.67%股权、建国宾馆65%股权、锦江汤臣50%股权、武汉锦江50%股权、锦江德尔50%股权、扬子江40%股权、温州王朝15%股权
置出及出售资产	指	本公司拥有的分公司新亚大酒店、新城饭店全部资产负债，管理学院的全部权益，酒店管理99%股权、海仑宾馆66.67%股权、建国宾馆65%股权、锦江汤臣50%股权、武汉锦江50%股权、锦江德尔50%股权、扬子江40%股权、温州王朝15%股权，以及本公司控股子公司闵行饭店拥有的酒店管理1%股权
星级酒店	指	三星级及三星级以上酒店
“锦江之星”旅馆/“锦江之星”经济型酒店	指	由锦江之星管理或由锦江之星许可加盟，并以“锦江之星”或“百时快捷”商标运营的经济型酒店
上海新亚广场	指	上海新亚广场长城酒店有限公司
上海龙柏饭店	指	上海龙柏饭店有限公司
锦江金门大酒店	指	上海锦江金门大酒店有限公司
上海锦江国际饭店	指	上海锦江国际饭店有限公司
上海锦江青年会	指	上海锦江青年会宾馆有限公司
上海虹桥宾馆	指	上海虹桥宾馆有限公司
上海银河宾馆	指	上海银河宾馆有限公司
上海南华亭酒店	指	上海南华亭酒店有限公司
上海宾馆	指	上海市上海宾馆有限公司
上海金沙江大酒店	指	上海金沙江大酒店有限公司
上海白玉兰宾馆	指	上海白玉兰宾馆有限公司
和平饭店	指	上海和平饭店有限公司
华亭宾馆	指	上海华亭宾馆有限公司
昆明锦江大酒店	指	昆明锦江大酒店有限公司
北京昆仑饭店	指	北京昆仑饭店有限公司

无锡锦江大酒店	指	无锡锦江大酒店有限公司
成都锦和物业	指	成都锦和物业发展有限公司
锦江国际财务公司	指	锦江国际集团财务有限责任公司
锦江酒店集团香港	指	上海锦江国际酒店集团（香港）有限公司
评估基准日	指	2009年7月31日
约定交割日	指	中国证监会核准本次交易当月的最后一日
《资产置换暨重组协议》	指	《上海锦江国际酒店发展股份有限公司与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司资产置换暨重组协议》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第53号）
《准则26号》	指	《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》
《若干问题的规定》/《规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《通知》	指	《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》（2008年9月第六次修订）
上交所/交易所	指	上海证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展与改革委员会
国家旅游局	指	中华人民共和国国家旅游局
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
独立财务顾问/申银万国	指	申银万国证券股份有限公司
上海东洲/资产评估机构	指	上海东洲资产评估有限公司
奋迅/法律顾问	指	北京市奋迅律师事务所
德勤/置入及购买资产审计机构	指	德勤华永会计师事务所有限公司
普华永道/置出及出售资产审计机构	指	普华永道中天会计师事务所有限公司
元	指	人民币元
RevPAR	指	平均客房收入=平均房价×入住率

如家	指	如家酒店集团（美国纳斯达克股票代码：HMIN）
----	---	-------------------------

## 重大事项提示

### 一、本次交易构成关联交易

本次重组的交易对方为本公司控股股东及其关联方，因此本次交易构成关联交易。

### 二、本次交易构成重大资产重组

本次交易置入及购买资产的交易金额合计为272,824.84万元，本公司置出资产及本公司子公司闵行饭店转让股权的交易金额合计为307,103.66万元，占本公司2008年末资产总额的比例分别为84.68%、95.32%。根据《重组办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

### 三、收益法评估及盈利预测风险

根据中国证监会的相关要求，德勤华永会计师事务所有限公司对置入及购买资产、本公司的盈利预测报告出具了审核报告。盈利预测报告在编制过程中遵循了谨慎性原则，对可能影响到未来经营业绩的因素进行了合理的估计和假设。但如果盈利预测期内出现若干经济及竞争环境方面的重大不确定性因素，则存在实际经营结果与盈利预测出现一定差异的可能。

### 四、利润补偿协议

本次置入资产中，锦江之星采取收益现值法的评估结果作为评估结论并作为交易价格的定价依据。根据《重组办法》第三十三条的规定，为保护本公司及全体股东利益，2009年9月29日，锦江酒店集团的控股股东锦江国际与本公司签订了盈利预测补偿协议。根据该协议，锦江国际承诺，在本次重组后三个会计年度（包括完成重组的当年），如果锦江之星实际盈利数不足资产评估报告的利润预测数，对于二者之间的差额，在经双方聘请的财务审计机构审计确认后，将以现金的方式对本公司作出补偿（“盈利预测补偿”）。确认锦江国际需对本公司作出补偿的，锦江国际应在相关会计年度本公司年度报告披露之日起十个工作日内，以现金方式将补偿款项一次性汇入本公司指定的银行账户。

### 五、重大经营风险

#### 1、宏观经济波动的风险

经济型酒店行业的景气度与国家宏观经济的周期波动呈正相关的关系。虽然

我国国民经济总体上一一直保持持续快速增长的态势,但是也会受到国际经济金融形势变化的影响,出现周期性波动。在宏观经济增长率下降的阶段,由于居民实际收入预期下降,居民国内旅游出行的消费相应降低。同时,宏观经济的调整对中小企业的经营会造成较大的压力,中小企业雇员商务出行及其消费也会相应缩减。尽管在经济下滑阶段,经济型酒店反而会替代星级酒店,满足一部分原属高端商务出行客人的需要,也尽管宏观经济波动对经济型酒店业务的冲击远小于对星级酒店业务的冲击,经济型酒店还是会受到宏观经济周期性波动的冲击,从而对本公司的财务状况和经营成果造成不利的影响。

## 2、重大传染性疾病、自然灾害及其他灾难的风险

重大传染性疾病、自然灾害及其他灾难会对个人旅游及商务出行活动产生突发性的影响,从而对经济型酒店的业务量产生冲击。近年来,在非典型肺炎、禽流感、甲型H1N1流感爆发的阶段,政府和企业可能会限制商务活动、人员流动以防止和控制疫情的传播,特别是在人口密集的大型城市,个人旅游及商务出行活动会急剧缩减。此外,在发生地震、台风、恐怖袭击、国际冲突等自然灾害和其他灾难的情况下,相应地区的旅游及商务出行活动也会受到严重不利影响。

## 3、经营成本上升的风险

在“锦江之星”旅馆的经营成本中,租赁物业的租金、酒店设施投入等固定成本所占比重较大,特别是租赁经营的直营店。截至2009年7月末,“锦江之星”旅馆营运中的租赁经营直营店有86家,占全部直营店的比例约为82%。根据“锦江之星”与物业业主签署的长期协议(一般为20年),通常每三到五年租金水平会相应提高3%-5%。公司对存量门店的租金采取直线法进行摊销,可避免在后续经营过程中提高经营成本。但是,由于“锦江之星”旅馆不断扩张门店数量,每年新增租赁直营店的租金成本会随着我国商业地产价格的上涨而逐渐提高。与此同时,主要经济型酒店品牌企业会在重要城市交通便利的繁华地段对适合开设经济型酒店的物业进行竞争租赁,该等竞争因素会促使租金水平进一步上升。除此以外,新建门店酒店设施的投入也存在随着通货膨胀出现上升的可能。在平均房价及入住率不能相应提高的情况下,该等成本上升因素可能会对“锦江之星”旅馆未来的经营成果造成不利影响。

## 4、扩张速度的风险

经济型酒店行业在我国目前正处于快速发展阶段。虽然“如家”、“锦江之星”等一批优势企业已经取得了较大的市场份额和领先地位,但是由于市场需求和行业增长空间很大,在未来几年内,各主要企业仍将进一步扩张门店数量,特别是

在经济型酒店数量相对较少的二线城市，以扩大市场覆盖，保持和提高市场份额和领先地位。如果“锦江之星”未来发展速度显著低于其他主要竞争对手，则可能由于市场覆盖率相对下降而降低客户的满意度，从而间接对其经营成果造成不利影响。

## 5、加盟店管理风险

截至本报告书签署日，营运中的“锦江之星”旅馆有186家采取加盟特许经营的方式。根据适用的加盟权协议，锦江之星不能全权控制该等加盟者的管理行为。一旦加盟者未能按照加盟权协议的条款经营并达到锦江之星旅馆的管理标准，或未能就各自的物业取得正式权属证明并须迁出该地点，其管理的酒店便会出现客户和收入损失，从而对锦江之星业务收入产生不利影响。此外，如果加盟者滥用锦江之星业务商标，也可能有损锦江之星的业务声誉和品牌形象。如果客人不满意加盟店的服务水平，锦江之星可能会因为遭受客户投诉而影响声誉，从而间接影响锦江之星的经营业绩。

## 6、租赁物业的权属风险

截至2009年7月31日，“锦江之星”旅馆营运中的租赁经营直营店共计86家，该类门店由锦江之星或旅馆投资向第三方物业业主租赁相关房屋与土地。截至本报告书签署日，有30家门店的物业存在未取得出租方对其房屋、土地合法权属有效证明或租赁用途未获批准的瑕疵。上述业主是否具有租赁该等物业的合法权利存在一定的不确定性。如果由于上述租赁物业的权属问题，导致相关门店的经营被迫中止，将会对本公司的业务及经营成果造成不利影响。尽管根据租赁协议及相关法律，出现上述问题的业主须向相关承租人做出赔偿，本公司仍需重新选址搬迁，从而承担额外的重置翻新成本。

由于拟置入资产承租物业存在权属证明不齐全、尚未办理土地出让手续、租赁用途与权证记载用途不一致等情况，尽管相关物业出租方负有承担相关费用及赔偿责任的义务，本次交易后，本公司仍然面临发生相关事项导致“锦江之星”旅馆重新选址开业，以及物业出租方无法及时、足额偿付本公司损失的风险。

本公司计划：在本次重组获得中国证监会核准后，将采取积极有效措施取得上述租赁经营门店出租方拥有出租物业房屋所有权及土地使用权合法权属的有效证明文件，以及相关实际租赁用途获得有权部门批准的有效证明文件。在本次重组获得中国证监会核准后12个月内，将“锦江之星”经济型酒店业务中存在上述问题的租赁经营门店承租物业占评估基准日租赁经营门店承租物业总数的比例降低至20%以内，在本次重组获得中国证监会核准后24个月内，将该比

例降低至 10% 以内，在本次重组获得中国证监会核准后 36 个月内，将该比例降低至 0%。

如本公司未能在解决计划时间表规定的相关期限内按照计划确定的比例和家数解决租赁经营门店承租物业的上述权属瑕疵问题（即未能在中国证监会核准本次重组之日起 12 个月内降低至 20%，或未能在 24 个月内降低至 10%，或未能在 36 个月内全部解决），则对于在上述三个期限时点分别未能达到计划整改比例及整改家数的部分租赁经营门店，本公司将在上述相关期限时点到期后的 3 个月内，采取不低于本次评估值转让项目、解除租约重新选址开业或其他方式予以彻底解决。

针对该等风险，2010 年 3 月 1 日，锦江国际向本公司做出承诺：如本公司未能在解决计划时间表规定的相关期限内按照计划确定的比例和家数解决租赁经营门店承租物业的上述权属瑕疵问题，本公司对于在上述三个期限时点分别未能达到计划整改比例及整改家数的部分租赁经营门店，采取解除租约、重新选址开业的，锦江国际将承担该等解除租约重新选址开业的租赁经营门店因解除租约可能导致发生的违约金，并按照资产评估基准日 2009 年 7 月 31 日的具体资产评估值予以补偿。此外，锦江国际承诺，在未来经营过程中，如由于上述瑕疵导致相关锦江之星门店不得不重新选址开业，则自该门店停业之日起一年内，有关物业出租方未能赔偿或未能全部赔偿该门店损失（具体损失金额按照截至审计基准日 2009 年 7 月 31 日经审计的该门店固定资产及装修投入的全部初始投资成本，与其在资产评估基准日 2009 年 7 月 31 日的资产评估值较高者计算）的，锦江国际将立即按照上述方法计算的全部损失向该门店予以全额补偿，用于支持其搬迁开设新店。锦江国际进行上述补偿后实际收回物业出租方的赔偿款归锦江国际所有。同时，锦江国际将按照该门店停业之日前一个会计年度经审计的净利润金额向该门店提供补偿，用于弥补该门店停业期间的营业损失。

## 第一节 交易概述

### 一、本次交易的背景和目的

本次交易的核心是本公司以星级酒店业务资产与锦江酒店集团的“锦江之星”经济型酒店业务资产进行置换，其背景和目的如下：

#### 1、本次交易是交易双方避免同业竞争、减少关联交易的要求

锦江国际系于2003年在上海市五大集团（即上海锦江（集团）有限公司、上海新亚（集团）有限公司、上海华亭（集团）有限公司、上海中国国际旅行社股份有限公司、上海市食品（集团）公司）合并的基础上组建而成。锦江国际成立后控股本公司、锦江投资、锦江旅游三家上市公司，三家上市公司历史上存在着业务重叠、主业不突出等问题。有鉴于此，锦江国际于2003年、2004年对三家上市公司先后进行重组。

重组以后，本公司以酒店和餐饮为主营业务，锦江投资以客运和物流为主营业务，锦江旅游以旅游为主营业务，三家上市公司的盈利能力大幅提升。但由于历史原因，锦江国际保留了包括锦江之星在内的大部分酒店核心资产，并于2005年将该等酒店核心资产划转至锦江酒店集团。2006年12月，锦江酒店集团在香港上市，锦江之星控股权纳入香港上市公司资产范围。

由于历史原因，本次交易前，本公司与控股股东锦江酒店集团在酒店业务方面存在一定程度的同业竞争和关联交易，具体如下：

（1）锦江酒店集团主要从事星级酒店业务、经济型酒店业务以及少量其他业务。本公司作为其子公司，主要从事星级酒店业务、少量低星级酒店业务、餐饮与食品业务，并拥有锦江酒店集团经济型酒店资产的少数股权投资。在星级酒店业务方面，双方同时从事酒店运营，本公司从事并向锦江酒店集团提供管理服务，因此在星级酒店业务方面存在一定程度的同业竞争。

（2）本次交易前，本公司与锦江酒店集团在酒店营运方面存在的主要日常关联交易如下：

下属子公司酒店管理为锦江酒店集团下属酒店服务类企业提供酒店管理服务。

酒店管理的控股子公司酒店物品向锦江酒店集团下属酒店服务类企业销售

酒店物品。

本公司向锦江酒店集团下属子公司锦江之星支付少量管理费。

有鉴于此，本公司与锦江酒店集团有必要在酒店业务的不同细分市场领域进行重新定位和分工，以避免业务重叠，减少关联交易。

## **2、近年来，“锦江之星”经济型酒店业务经过快速发展，已经具备成为本公司主营业务的条件**

目前由锦江酒店集团运营的“锦江之星”经济型酒店业务主要包括租赁经营锦江之星旅馆、向第三方酒店所有者授出锦江之星品牌加盟权及发展自有产权的经济型旅馆。

在2003年、2004年锦江国际对本公司、锦江投资、锦江旅游进行资产重组以前，锦江之星由锦江投资持股55%，锦江旅游持股25%。通过重组，锦江之星上述股权置出锦江投资和锦江旅游，并于2005年划转至锦江酒店集团。锦江之星2003年末的归属于母公司所有者的股东权益为19,525.53万元，按照55%和25%持股比例计算的股东权益份额占锦江投资和锦江旅游2003年末净资产的比例分别为6.96%和11.53%。锦江之星2003年营运酒店数仅为22家，实现营业收入13,086.90万元，对锦江投资和锦江旅游无重大影响，且其行业不符合两家公司重组后的业务定位。尽管当时“锦江之星”经济型酒店是快速发展的新型业务，但由于资产规模和赢利能力还达不到独立上市的水平，因此纳入锦江酒店集团资产范围。2006年锦江酒店集团在香港上市。锦江之星2005年末归属于母公司所有者的股东权益为23,708.14万元，按照74%持股比例计算的股东权益份额占锦江酒店集团2005年末净资产的比例为5.26%，锦江之星2005年营运酒店数仅为54家，实现营业收入25,830.44万元。

近年来，“锦江之星”旅馆的营业额快速增长，根据香港财务报告准则及锦江酒店集团“锦江之星”业务分部范围计算，“锦江之星”旅馆2008年实现营业收入98,318万元，同比增长46%，首次和持续加盟费收入约为6,246.70万元，同比增长80.8%。

2008年，“锦江之星”旅馆签约发展了15家自营旅馆和65家加盟旅馆。截止2008年底，营运及筹建中的锦江之星旅馆共有360家，客房数约4.7万间。营运中的锦江之星旅馆为240家。

截至2008年末，“锦江之星”旅馆的网点已遍及中国29个省、自治区和直辖市的98个城市。其中，长江三角洲地区共有169家，占锦江之星旅馆总数的46.9%。

锦江之星在上海和北京拥有的网点已分别达到77家和27家。锦江之星的网络将逐步向珠江三角洲地区、环渤海地区及中国其他二级城市扩张。锦江之星营运及筹建中的加盟店达228家，占总数的63.3%，加盟店的比例进一步提高。

2008年“锦江之星”旅馆荣获第三届中国酒店星光奖“中国最佳经济型连锁酒店”。根据中国经济型酒店网的排名，2009年7月，“锦江之星”以38,074间客房数的经营规模在中国经济型酒店中排名第二。

综上，“锦江之星”旅馆经过多年的发展，已经形成较大的经营规模，树立了良好的品牌形象，取得了行业领先的市场地位，具备重组进入本公司并单独成为一个上市公司主营业务的条件。

### 3、本次交易有利于满足经济型酒店与星级酒店不同的融资需求

经济型酒店属于快速扩张的业务，根据中国经济型酒店网的统计数据，2000年至2009年，中国经济型酒店的酒店数从23家快速增加至2,805家，客房数从3,236间快速增加至312,930间，年复合增长率分别为70.53%和66.19%。具体如下：

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
酒店数	23	36	50	87	166	522	578	906	1,698	2,805
酒店数增长率		57%	39%	74%	91%	214%	11%	57%	87%	65%
客房数	3,236	4,741	6,048	10,292	19,199	56,854	63,277	98,817	188,788	312,930
客房增长率		47%	28%	70%	87%	196%	11%	56%	91%	66%

资料来源：中国经济型酒店网

2004年至2008年，“锦江之星”旅馆营运酒店数从39家快速增加至240家，营运酒店客房数从5,087间快速增加至34,050间，年复合增长率分别为57.50%和60.85%，具体如下：

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
营运酒店数	39	54	91	160	240
营运酒店数增长率	-	38%	69%	76%	50%
营运酒店客房数	5,087	7,578	12,945	23,139	34,050
营运酒店客房数增长率	-	49%	71%	79%	47%
营运及筹建酒店数	63	107	181	280	360
营运及筹建酒店数增长率	-	70%	69%	55%	29%
营运及筹建酒店客房数	8,538	15,077	26,028	38,355	47,918
营运及筹建酒店客房数增长率	-	77%	73%	47%	25%

经济型酒店的良好市场前景及其业务发展模式，需要大量的资本支出支持其扩张门店数量，保持和提高市场占有率。本公司拥有较为充裕的资金，具有较强的融资能力，可以支持锦江之星未来几年的快速扩张。

此外，经济型酒店在经历了多年的快速发展之后，也面临越来越激烈的竞争形势。在新建及加盟门店自建扩张模式下，每家新店从建设到营运，前期投入较大，产生效益存在一定的时滞性。因此，通过并购扩张，直接收购已经投入营运的其他品牌门店，可以在业务规模扩张的同时迅速实现经营效益的提升。本公司较强的融资能力可以支持“锦江之星”实现并购扩张，产生更好的经济效益。

综上，本次交易有利于“锦江之星”业务未来的可持续发展。

#### **4、本次交易有利于交易双方整体实现共赢发展**

对于本公司而言，本次交易后，“锦江之星”经济型酒店完整业务体系及资产进入本公司，本公司酒店业务转向专注于发展经济型酒店业务。除了本公司较强的融资能力可支持“锦江之星”业务快速扩张发展之外，由于“锦江之星”旅馆的主要客源在境内，将其纳入本公司有利于进一步扩大其在目标客户市场的影响，强化品牌形象，间接促进其业务发展。

对于锦江酒店集团而言，本次交易后，锦江酒店集团可整合全部星级酒店业务资产，将酒店运营和管理纳入一体，有利于其提高管理效率，减少外部交易，加强业务协同效应。而且，经济型酒店业务资产进入本公司后，锦江酒店集团仍然通过控股本公司持有其50.32%的权益。通过本公司对“锦江之星”业务发展的支持，锦江酒店集团可以继续分享该项业务未来的增量收益。

综上，本次交易有利于双方整体实现共赢发展，符合双方投资者的共同利益。

## **二、决策过程**

### **（一）决策过程及已获得批准情况**

2009年8月4日，本公司与锦江酒店集团形成重组意向。

2009年8月5日，本公司向上海证券交易所提出连续停牌申请，本公司A、B股股票自2009年8月6日起开始连续停牌。

2009年8月28日，本公司第六届董事会第四次会议审议通过了《关于公司进行重大资产重组的议案》以及《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易预案》等与本次交易相关的议案。同日，锦江酒店集团第二届董事会2009年第三次会议审议批准与本公司进行上述交易。

同日，本公司与锦江酒店集团签署了附条件生效的资产置换暨重组协议，本

公司子公司闵行饭店与锦江酒店集团就转让酒店管理1%股权事项签署了作为资产置换暨重组协议附属协议的股权转让协议；锦江酒店集团子公司上海锦江饭店与本公司就转让达华宾馆1%股权事项签署了作为资产置换暨重组协议附属协议的股权转让协议。

披露重组预案后，本公司A、B股股票于2009年8月31日复牌。

2009年9月29日，本公司第六届董事会第五次会议审议通过了《关于公司重大资产置换及购买暨关联交易方案的议案》、《关于召开2009年第一次临时股东大会的议案》等议案。同日，锦江酒店集团第二届董事会2009年第四次会议审议批准与本公司进行上述交易并签署相关补充协议。

同日，本公司与锦江酒店集团签署了附条件生效的资产置换暨重组协议之补充协议，本公司子公司闵行饭店与锦江酒店集团就转让酒店管理1%股权事项签署了作为资产置换暨重组协议附属协议的股权转让协议之补充协议；锦江酒店集团子公司上海锦江饭店与本公司就转让达华宾馆1%股权事项签署了作为资产置换暨重组协议附属协议的股权转让协议之补充协议。

2009年10月23日，本公司2009年第一次临时股东大会审议批准了与本次重组相关的全部议案。

2009年10月26日，上海市国资委出具沪国资委产权[2009]561号《关于锦江国际（集团）有限公司下属两家上市公司实施资产重组有关问题的批复》，原则同意本次重组。

2010年5月13日，中国证监会核准本次重大资产重组。

## （二）锦江酒店集团决策过程及香港联交所确认程序的说明

本次交易对于锦江酒店集团而言，交易性质属于须予披露交易，锦江酒店集团履行了必要的决策、申报和信息披露程序，符合香港联合交易所有限公司（“香港联交所”）相关规则要求。现就有关规则要求、履行程序及合规性说明如下。

### 1、交易性质

根据《香港联合交易所有限公司证券上市规则》（“《香港联交所上市规则》”）有关规定，对于锦江酒店集团而言，本次交易构成《香港联交所上市规则》第14章下的须予披露的交易，并按规定无须经股东大会批准。

### 2、向香港联交所提交申请

锦江酒店集团于 2009 年 7 月 24 日就集团重组向香港联交所申请：

(1) 豁免严格遵守《香港联交所上市规则》第 14A.11(1)条，以豁免锦江股份被视为锦江酒店集团之关连人士。

根据该项申请，有关集团重组交易将不被视为关连交易，即无须根据《香港联交所上市规则》第 14A 章，遵守有关申报、公告及独立股东批准的规定。

(2) 根据《香港联交所上市规则》第 14.20 条申请批准采用替代测试以取代原来根据上市规则第 14.07 条适用之百分比测试。

根据该项申请，将以锦江酒店集团向锦江股份的少数股东实际置入或置出权益（即 49.68%）作为有关集团重组交易百分比率计算的基准，以替代锦江股份的全部股权作为计算基准。

### 3、取得香港联交所批准

香港联交所已于 2009 年 7 月 30 日发出相关批准函，同意上述两项申请：

(1) 同意向锦江酒店集团授出锦江酒店集团所要求的豁免；

(2) 同意根据《香港联交所上市规则》第 14.20 条行使酌情权，接纳锦江酒店集团就有关集团重组交易提出的替代测试。

### 4、第二届董事会 2009 年第三次会议及有关测试

2009 年 8 月 28 日，锦江酒店集团向香港联交所递交了《百分比测试核对表》，该等测试以锦江酒店集团向锦江股份的少数股东实际置入或置出权益（即 49.68%）作为有关集团重组交易百分比率计算的基准，以替代锦江股份的全部股权作为计算基准。测试涉及资产比率、盈利比率、收益比率、代价比率及股本比率，其中股本比率不适用。上述比率的计算方法如下：

资产比率 = 有关交易所涉及的资产总值 / 上市发行人的资产总值

盈利比率 = 有关交易所涉及资产应占的盈利 / 上市发行人的盈利

收益比率 = 有关交易所涉及资产应占的收益 / 上市发行人的收益

代价比率 = 有关代价 / 上市发行人的市值总额

① 上述百分比率计算按照锦江酒店集团向锦江股份的少数股东实际置入或置出权益（即 49.68%）作为替代测试的计算基准。

② 根据《香港联交所上市规则》第 14.16 条规定，锦江酒店集团的资产总

值按照 2008 年年报所载的资产总值,并根据年报中披露股息作出调整后厘定。有关交易所涉及的资产总值按照审计师编制的审计报告中截止 2008 年 12 月 31 日所持各自置入或置出公司的股东权益所对应资产总值厘定。

- ③ 根据《香港联交所上市规则》第 14.13 及 14.17 条规定,锦江酒店集团的盈利按照 2008 年年报所载所得税前利润厘定。有关交易所涉及的盈利数据按照审计师编制的审计报告中 2008 年所持各自置入或置出公司的股东权益所对应所得税前利润厘定。
- ④ 根据《香港联交所上市规则》第 14.14 及 14.17 条规定,锦江酒店集团的收益按照 2008 年年报所载厘定。有关交易所涉及的收益数据按照审计师编制的审计报告中 2008 年所持各自置入或置出公司的股东权益所对应收益厘定。
- ⑤ 根据《香港联交所上市规则》第 14.07(4) 及 14.15 条规定,锦江酒店集团的市值按照已发行股本(4,565,000,000 股)乘以 2009 年 8 月 28 日之前五个营业日的平均收市价(港币 2.1640 元)厘定。按 1 港币=0.88128 元人民币(2009 年 8 月 28 日中国人民银行牌价)兑换。有关代价按照评估基准日所持各自置入或置出公司的股东权益,及评估师编制的资产评估报告所载并经国有资产监督管理委员会备案的评估值厘定。该处所用预估值取自独立财务顾问为集团重组而制定并经锦江股份同意的预案。待资产评估报告编制完成后,锦江酒店集团将会再作出公告并修订代价比率测试。
- ⑥ 由于股本比率只涉及上市发行人发行新股本作为代价的收购事项,因此该项比例测试在此不适用。

锦江酒店集团于 2009 年 8 月 28 日以置换资产的预估值及其它适用数据,按上述替代测试计算有关百分比并呈交香港联交所,有关百分比结果如下:

置入资产		置出资产	
测试项目	测试结果	测试项目	测试结果
资产比率	5.21%	资产比率	13.52%
盈利比率	8.85%	盈利比率	7.70%
收益比率	11.35%	收益比率	9.83%
代价比率	17.52%	代价比率	17.52%
股本比率	不适用	股本比率	不适用

鉴于本次交易的一项或多项测试结果超过 5%,但少于 25%。根据《香港联

交所上市规则》第 14 章规定，本次交易构成一项须予披露的交易，仅需要通知香港联交所及刊登公告，而无须经股东大会批准。香港联交所对该测试未提出异议。

2009 年 8 月 28 日，锦江酒店集团第二届董事会 2009 年第三次会议审议批准与本公司进行本次交易并签署附条件生效的资产置换暨重组协议，并于 2009 年 8 月 30 日刊登有关公告。

### 5、第二届董事会 2009 年第四次会议及有关测试

锦江酒店集团于 2009 年 9 月 29 日以置换资产的资产估值报告的估值及其它适用数据，修订上述代价比率测试并呈交香港联交所《百分比测试核对表》（修订本）。

修订代价比率及其适用数据与 2009 年 8 月 28 日呈交的代价比率及其适用数据差别较小，因此百分比结果在小数点保留两位的情况下保持不变，有关百分比结果如下：

置入资产		置出资产	
测试项目	测试结果	测试项目	测试结果
资产比率	5.21%	资产比率	13.52%
盈利比率	8.85%	盈利比率	7.70%
收益比率	11.35%	收益比率	9.83%
代价比率	17.52%	代价比率	17.52%
股本比率	不适用	股本比率	不适用

注：代价比率根据《香港联交所上市规则》第 14.07(4) 及 14.15 条规定，锦江酒店集团的市值按照已发行股本（4,565,000,000 股）乘以 2009 年 8 月 28 日之前五个营业日的平均收市价（港币 2.1640 元）厘定。按 1 港币=0.88128 元人民币（2009 年 8 月 28 日中国人民银行牌价）兑换。有关代价按照评估基准日所持各自置入或置出公司的股东权益，及评估师编制的资产评估报告所载并经国有资产监督管理委员会备案的资产评估值厘定。

鉴于本次交易的一项或多项测试结果超过 5%，但少于 25%。根据《香港联交所上市规则》第 14 章规定，本次交易仍然被视为一项须予披露的交易，仅需要通知香港联交所及刊登公告，而无须经股东大会批准。香港联交所对该测试未提出异议。

2009 年 9 月 29 日，锦江酒店集团第二届董事会 2009 年第四次会议审议批准与本公司进行本次交易并签署相关补充协议，并于 2009 年 9 月 29 日刊登有关公告。

综上所述，本次交易锦江酒店集团履行了必要的决策、申报和信息披露程序，

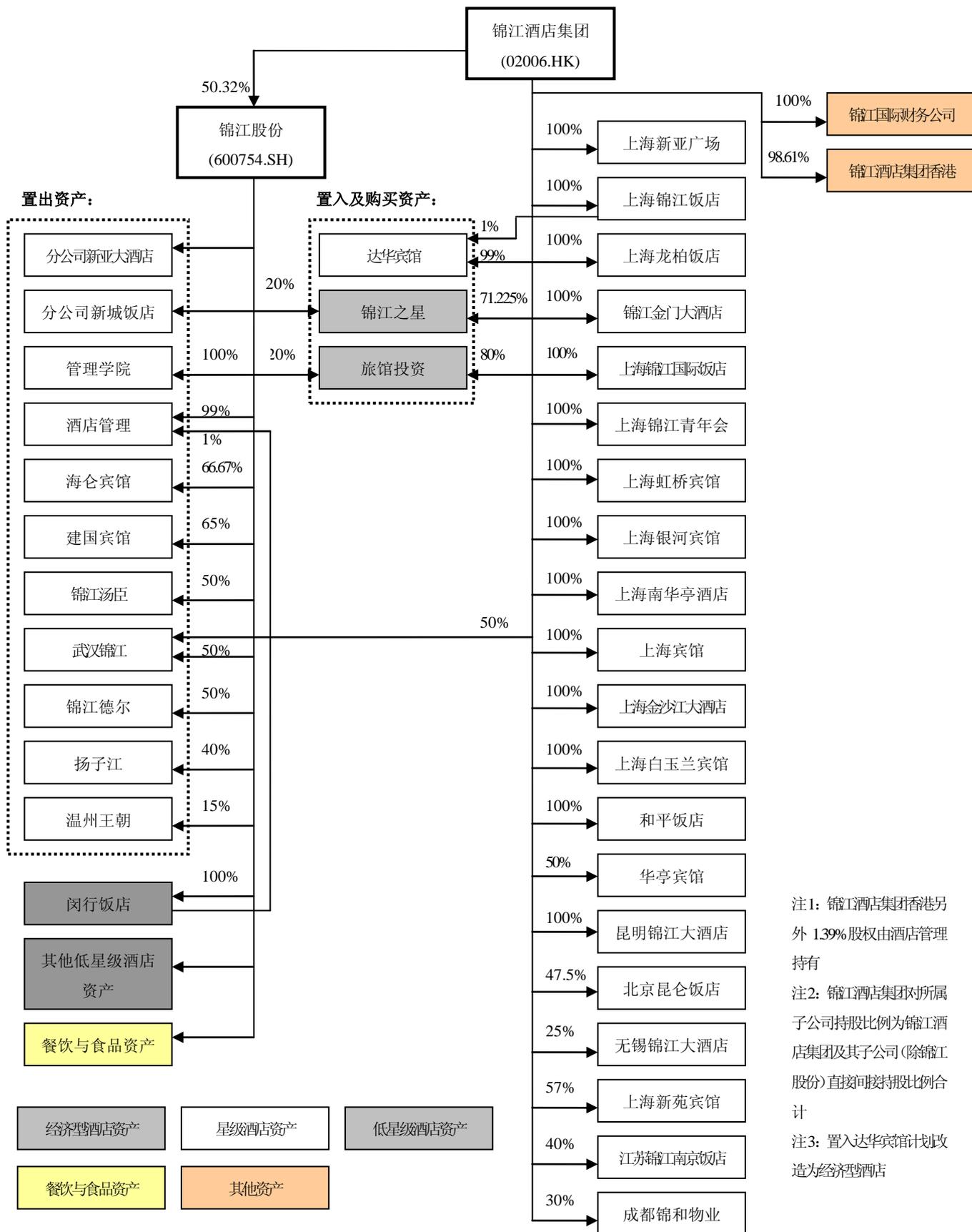
符合联交所相关规则要求。

### 三、本次交易的主要内容

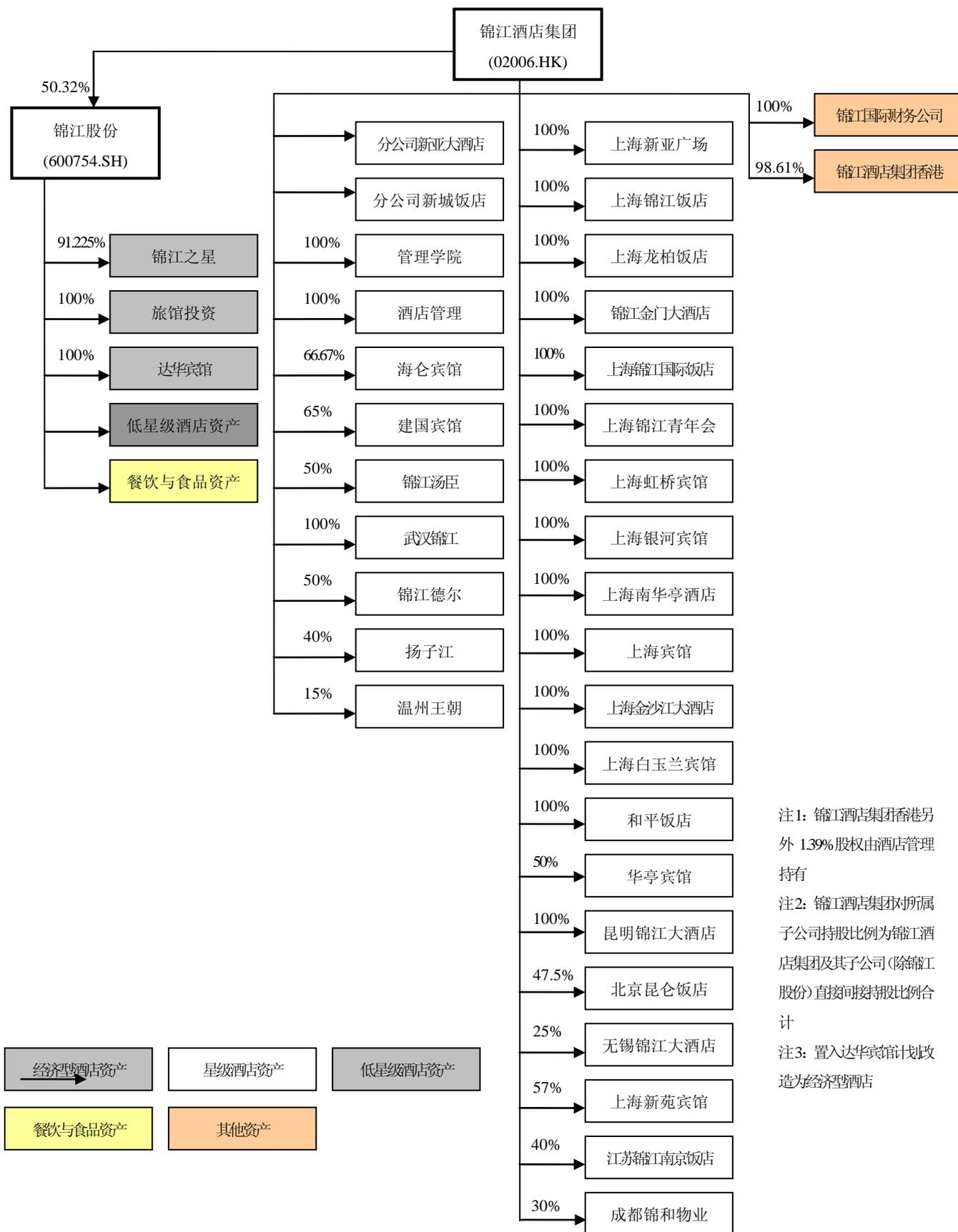
本次交易前，本公司主业资产主要包括星级酒店资产、低星级酒店资产、餐饮与食品资产，以及对经济型酒店的少数股权投资四大类。锦江酒店集团的主业资产主要包括星级酒店资产、经济型酒店资产和其他资产三大类。

本公司以星级酒店资产与锦江酒店集团的经济型酒店资产进行置换，同时进行少数股权转让，实现主业向经济型酒店业务的转变。本次交易后，本公司主业资产主要包括经济型酒店资产、低星级酒店资产、餐饮与食品资产三大类。本次交易及交易后架构具体如下图所示：

本次交易示意



本次交易后架构



注1: 锦江酒店集团香港另外 1.39% 股权由酒店管理持有

注2: 锦江酒店集团对所属子公司持股比例为锦江酒店集团及其子公司(除锦江股份)直接或间接持股比例合计

注3: 置入达华宾馆计划改造为经济型酒店

### （一）交易对方

本次交易的交易对方为本公司控股股东锦江酒店集团及其子公司上海锦江饭店。

### （二）交易标的

置入资产为锦江酒店集团所属经济型酒店业务相关资产，具体包括：

序号	标的资产名称	权益比例
1	锦江之星	71.225%
2	旅馆投资	80%
3	达华宾馆	99%

作为附属交易，锦江酒店集团下属子公司上海锦江饭店同时将其持有的达华宾馆1%股权转让给本公司，本公司以现金支付相关股权转让价款。置入及购买后，本公司将持有达华宾馆100%的股权。

置出资产为本公司所属星级酒店业务相关资产，具体包括：

序号	标的资产名称	权益比例
1	分公司新亚大酒店	资产负债净额
2	分公司新城饭店	资产负债净额
3	管理学院	全部权益
4	酒店管理	99%
5	海仑宾馆	66.67%
6	建国宾馆	65%
7	锦江汤臣	50%
8	武汉锦江	50%
9	锦江德尔	50%
10	扬子江	40%
11	温州王朝	15%

作为附属交易，本公司下属子公司闵行饭店将其持有的酒店管理的1%股权同时转让给锦江酒店集团，锦江酒店集团以现金支付相关股权转让价款。置出及转让后，酒店管理100%股权全部由锦江酒店集团持有。

### （三）交易价格及溢价

本公司置入及购买资产，本公司及子公司置出及出售资产，按照该等资产于评估基准日（2009年7月31日）的资产评估结果确定，并须经国有资产监督管理

部门备案确认。

根据上海东洲出具的相关资产评估报告的资产评估结果，确定本公司置入资产交易价格为272,708.24万元，置出资产交易价格为306,703.41万元。本公司购买达华宾馆1%股权的交易价格为116.60万元，本公司子公司闵行饭店出售酒店管理1%股权的交易价格为400.25万元。

根据上海东洲出具的沪东洲资评报字第DZ090440014号《资产评估报告》，置入资产账面值合计152,844.15万元，评估值合计为272,708.24万元，评估增值率为78.42%。另外上海锦江饭店持有的达华宾馆1%股权评估值为116.60万元。本公司置入及购买资产评估值合计为272,824.84万元。

置入资产股权价值评估及增值情况如下：

单位：万元

序号	置入资产	股权比例	股权账面价值	股权评估值	股权评估增值	股权评估增值率
1	锦江之星	71.225%	16,874.97	107,450.75	90,575.78	536.75%
2	旅馆投资	80%	134,004.33	153,714.14	19,709.81	14.71%
3	达华宾馆	99%	1,964.85	11,543.35	9,578.50	487.49%
	合计	-	152,844.15	272,708.24	119,864.09	78.42%

根据上海东洲出具的沪东洲资评报字第DZ090447026号《资产评估报告》，置出资产评估基准日汇总的权益账面价值为55,491.48万元，评估值为306,703.41万元，评估增值251,211.93万元，增值率为452.70%。另外，闵行饭店持有酒店管理1%股权的评估值为400.25万元。本公司及子公司闵行饭店置出及出售资产评估值合计为307,103.66万元。

置出资产股权价值评估结果及增值情况如下：

单位：万元

序号	资产	股权比例	股权账面价值	股权评估值	股权评估增值	股权评估增值率
1	新亚大酒店	100.00%	8,159.14	29,468.03	21,308.89	261.17%
2	新城饭店	100.00%	6,794.15	17,082.17	10,288.02	151.42%
3	管理学院	100.00%	0	0	0	0
4	酒店管理	99.00%	13,199.71	39,624.75	26,425.04	200.19%
5	海仑宾馆	66.67%	5,458.30	72,445.28	66,986.98	1227.25%
6	建国宾馆	65.00%	1,978.07	53,672.06	51,693.99	2613.35%
7	锦江汤臣	50.00%	13,743.37	63,155.49	49,412.12	359.53%
8	武汉锦江	50.00%	2,734.72	12,189.57	9,454.85	345.73%
9	锦江德尔	50.00%	43.54	53.40	9.86	22.65%
10	扬子江	40.00%	2,280.14	17,786.73	15,506.59	680.07%
11	温州王朝	15.00%	1,100.34	1,225.93	125.59	11.41%

序号	资产	股权比例	股权账面价值	股权评估值	股权评估增值	股权评估增值率
	合计	-	55,491.48	306,703.41	251,211.93	452.70%

上述资产评估结果已经上海市国资委备案确认（沪国资评备[2009]第353号、沪国资评备[2009]第354号）。

置入资产与置出资产交易价格的差额部分，应在交易双方按照《资产置换暨重组协议》约定聘请财务审计机构确定在相关期间置换资产的期间损益状况后的三十日内，将置出资产与置入资产在该等期间损益的差值与置换差额合并，由欠付方以现金的方式，一次性支付予对方。

酒店管理1%股权和达华宾馆1%股权的转让价款由股权受让方在《资产置换暨重组协议》规定的中国证监会核准本次重组当月的最末日起30日内以现金支付予股权转让方指定的银行帐户。

#### 四、本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方为本公司控股股东及其关联方，因此本次交易构成关联交易。

#### 五、本次交易构成重大资产重组

本次交易置入及购买资产的交易金额合计为272,824.84万元，本公司置出资产及本公司子公司闵行饭店转让股权的交易金额合计为307,103.66万元，占本公司2008年末资产总额的比例分别为84.68%、95.32%。根据《重组办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

#### 六、相关会议表决情况

2009年8月28日，本公司第六届董事会第四次会议审议通过了《关于公司进行重大资产重组的议案》以及《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易预案》等与本次交易相关的议案。同日，锦江酒店集团第二届董事会2009年第三次会议审议批准与本公司进行上述交易。

2009年9月29日，本公司第六届董事会第五次会议审议通过了《关于公司重大资产置换及购买暨关联交易方案的议案》、《关于召开2009年第一次临时股东大会的议案》等与本次重组相关的议案。同日，锦江酒店集团第二届董事会2009年第四次会议审议批准与本公司进行上述交易。

2009年10月23日，本公司2009年第一次临时股东大会审议批准了与本次重组相关的全部议案。

## 七、外资审批情况

本次重组标的资产涉及的公司中，锦江汤臣、锦江德尔、扬子江和温州王朝为中外合资经营企业。根据《中外合资经营企业法》、《中外合资经营企业法实施条例》以及原对外贸易经济合作部、国家工商行政管理局发布的《外商投资企业投资者股权变更的若干规定》（外经贸法发[1997]第 267 号）等相关规定，中外合资经营企业合营一方方向第三方转让其全部或者部分股权，须经合营他方同意，并报外资审批机构批准。修改合营协议、合同和章程，也须报外资审批机构批准后生效。外资审批机构批准上述股权变更后，中外合资经营企业应办理外商投资企业批准证书的变更手续以及工商登记变更手续。

截止本报告书签署日，本公司已取得上述公司其他股东的同意函。

2009年12月21日，上海市商务委员会出具《市商务委关于上海锦江国际酒店发展股份有限公司与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司之间资产重组相关事宜的原则批复》（沪商外资批[2009]4263号），原则同意本公司将持有的锦江德尔50%股权、扬子江40%股权、锦江汤臣50%股权与锦江酒店集团进行置换。在本次重组具体办理交割时，本公司、锦江酒店集团将与上述四家公司分别向其原外资审批机构提出股权变更及修改合营协议、合同和章程的申请，获得批准后办理相应的外商投资企业批准证书及工商登记的变更手续。

## 第二节 上市公司基本情况

### 一、公司基本情况

- 1、中文名称：上海锦江国际酒店发展股份有限公司
- 2、英文名称：Shanghai Jin Jiang International Hotels Development Co., Ltd.
- 3、法定代表人：俞敏亮
- 4、注册资本：603,240,740元
- 5、成立日期：1993年6月9日
- 6、公司住所：上海市浦东新区浦电路489号13楼
- 7、股票上市地：上海证券交易所
- 8、股票简称：A股：锦江股份；B股：锦江B股
- 9、股票代码：A股：600754；B股：900934
- 10、曾用简称：新亚股份、G锦江、锦江酒店
- 11、联系电话：86-21-63217132
- 12、传真：86-21-63217720
- 13、互联网网址：[www.jinjianghotels.sh.cn](http://www.jinjianghotels.sh.cn)
- 14、电子信箱：[JJIR@jinjianghotels.com](mailto:JJIR@jinjianghotels.com)
- 15、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）

### 二、公司设立及历次股本变动情况

公司前身为上海新亚（集团）联营公司，于1992年12月经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批准改制为股份有限公司，于1993年1月经上海市国有资产管理局确认，以原国有企业资产折成国家股16,364.15万股，并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，合计23,564.15

万股，并于1993年6月以定向募集方式设立。

1994年12月，公司发行1亿股境内上市外资股（B股），发行价为每股0.35美元，并在上海证券交易所上市交易，公司股本总额增至335,641,500元。

1996年9月，公司发行1,900万股人民币普通股（A股），发行价为每股4.90元，于1996年10月在上海证券交易所上市交易，公司股本总额增至354,641,500元。

1997年7月，公司向全体股东按10:2的比例用资本公积金转增股本，股本总额增至人民币425,569,800元。

1998年7月，公司向全体股东按10:2的比例派送红股，按10:1的比例用资本公积金转增股本，股本总额增至人民币553,240,740元。

2001年1月，公司增发5,000万股人民币普通股（A股），发行价为每股10.80元，发行后公司总股本增至人民币603,240,740元。此后，公司总股本未发生变化。

公司于2006年1月进行股权分置改革，由全体非流通股股东向股权分置改革方案所约定的股权登记日（2006年1月19日）登记在册的流通A股股东每10股支付3.1股对价股份。

### 三、控股股东及实际控制人情况

#### （一）控股股东情况

公司的控股股东为上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司，目前持有本公司50.32%的股份。

锦江酒店集团成立于1995年6月16日，2005年7月由上海新亚(集团)有限公司更名为上海锦江国际酒店(集团)有限公司，2006年1月由上海锦江国际酒店(集团)有限公司改制为股份有限公司并改用现有名称。法定代表人为俞敏亮。该公司于2006年12月15日在香港联交所主板上市，总股本为45.65亿元。经营范围为：酒店经营（限分支机构）、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（涉及行政许可的凭许可证经营）。

锦江酒店集团详细情况参见本报告“第三节 交易对方基本情况”。

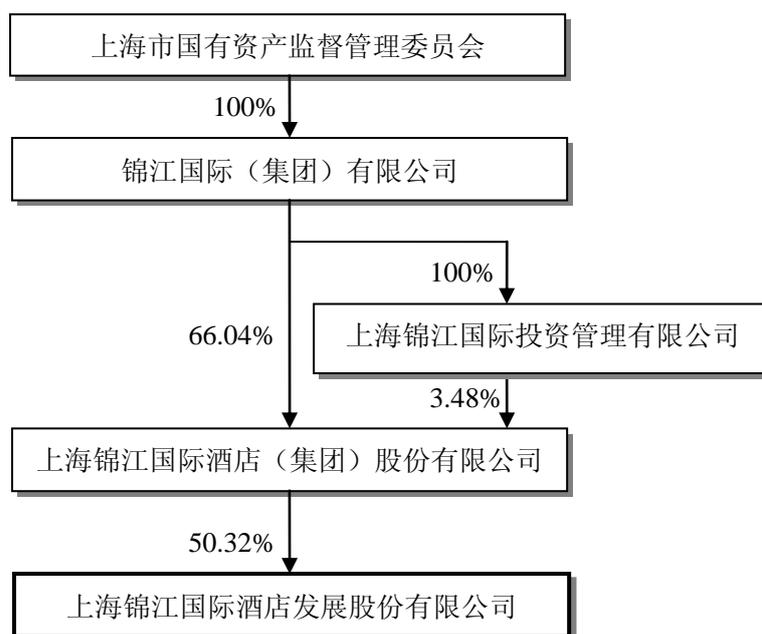
## （二）法人实际控制人情况

公司法人实际控制人为锦江国际（集团）有限公司。锦江国际成立于2003年6月（在原锦江(集团)有限公司和上海新亚(集团)有限公司国有资产重组基础上组建），法定代表人为俞敏亮；注册资本为20亿元人民币；企业类型为有限责任公司（国有独资）；经营范围为国有资产经营与管理，企业投资及管理，饭店管理，游乐业配套服务，国内贸易，物业管理，自有办公楼、公寓租赁，产权经纪及相关项目的咨询（以上项目涉及许可的凭许可证经营）。锦江国际的出资人为上海市国资委。

## （三）最终实际控制人情况

公司最终实际控制人为上海市国资委。

## （四）公司控股关系示意图

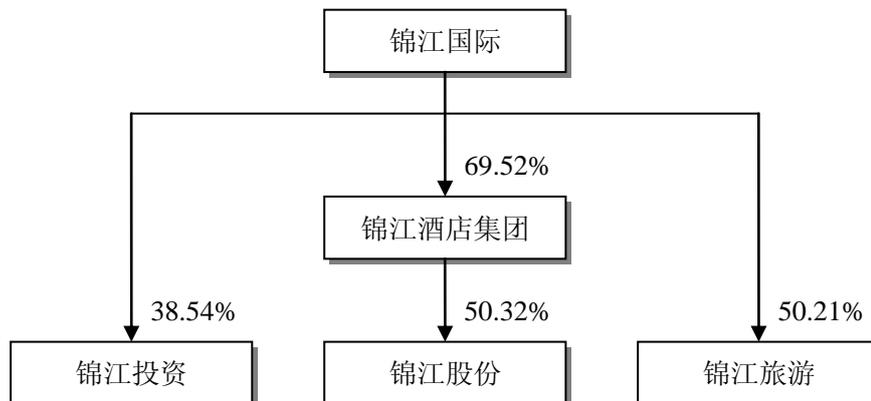


最近三年公司控股股东、实际控制人均未发生变化。

## （五）锦江国际控股其他上市公司的情况

本公司法人实际控制人锦江国际除控股本公司外，还持有锦江投资（600650.SH，900914.SH）38.54%股权，为其控股股东。同时持有锦江旅游

(900929.SH) 50.21%股权，为其控股股东。具体控制关系如下：



#### 四、最近三年重大资产重组情况

本公司最近三年未进行重大资产重组。

#### 五、主营业务发展情况和主要财务指标

公司主要从事酒店营运、酒店管理、食品及餐饮以及物品供应等业务，公司整体经营稳健，在国内同行业中保持领先地位。近年来，公司贯彻实施“国际化、品牌化、市场化”的发展战略，加大星级酒店管理业务的开拓力度，持续拓展连锁快餐的投资经营，同时通过投资锦江之星旅馆有限公司和上海锦江国际旅馆投资有限公司分享经济型酒店的发展成果，努力提升公司在“管理、品牌、网络、人才”等方面的核心竞争能力。

2007年度，公司实现营业收入83,476万元，同比增长7.44%；实现营业利润32,150万元，同比增长27.44%；实现归属于母公司所有者的净利润26,378万元，同比增长21.21%。2008年度，受金融危机影响，公司实现营业收入79,363万元，同比下降4.93%；实现营业利润30,304万元，同比下降5.74%；实现归属于母公司所有者的净利润27,320万元，同比增长3.57%。

根据公司2006、2007、2008年度经审计的财务报告及2009年1-6月未经审计的财务报告，公司最近三年及一期的主要财务数据及财务指标（合并数）如下：

项目	2009年6月30日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
总资产(元)	4,141,860,738	3,221,950,408	6,262,493,837	2,382,041,681
净资产(元)	3,476,988,931	2,827,846,474	5,050,273,655	2,113,625,800

归属母公司的股东权益 (元)	3,398,416,684	2,751,115,084	4,973,465,013	2,039,077,080
<b>项目</b>	<b>2009年1~6月</b>	<b>2008年度</b>	<b>2007年度</b>	<b>2006年度</b>
营业收入 (元)	356,813,400	793,625,751	834,760,286	776,937,033
利润总额 (元)	223,804,171	321,239,206	324,554,898	261,238,832
净利润 (元)	185,993,699	288,547,937	279,604,269	230,308,846
归属母公司所有者的净利润 (元)	184,372,857	273,195,189	263,782,196	217,616,930

注：2006年数据为公司经审计的2007年度财务报表中按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则讲解及其他相关规定追溯调整重述后的数据。

### 第三节 交易对方基本情况

公司本次交易的交易对方为锦江酒店集团及其子公司上海锦江饭店，锦江酒店集团为公司控股股东。

#### 一、交易对方之一锦江酒店集团情况

##### （一）基本情况

- 1、中文名称：上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司
- 2、英文名称：Shanghai Jin Jiang International Hotels (Group) Company Limited
- 3、法定代表人：俞敏亮
- 4、注册资本：4,565,000,000元
- 5、成立日期：1995年6月16日
- 6、公司住所：上海市杨新东路24号316至318室
- 7、股票上市地：香港联交所主板
- 8、H股简称：锦江酒店（JIN JIANG HOTELS）
- 9、股票代码：02006
- 10、联系电话：86-21-6326 4000
- 11、传真：86-21-6323 8221
- 12、互联网网址：[www.jinjianghotels.com.cn](http://www.jinjianghotels.com.cn)
- 13、经营范围：酒店经营（限分支机构）、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（涉及许可经营的凭许可证经营）

##### （二）设立及历次股本变动情况

上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司（前身为“上海新亚（集团）有限公司”）于1995年6月16日成立为国有独资公司，并由上海市国资委直接管理和控

制。

2003年6月，上海市国资委将锦江酒店集团划归为锦江国际的全资附属公司。

2005年9月，锦江国际将其持有的锦江酒店集团5%股权划至其全资子公司上海锦江国际投资管理有限公司（前身为“上海市华亭（集团）有限公司”）持有。

2003年至2006年期间，锦江酒店集团同锦江国际及其下属企业，以及上海市国资委管理和控制的其他国有企业进行了一系列的企业重组。通过该等重组，锦江酒店集团自上述企业取得若干从事酒店相关业务的附属公司、共同控制实体和联营公司的权益；并将其若干从事非酒店业务的附属公司、共同控制实体和联营公司的权益划转予锦江国际。

2006年1月11日，锦江酒店集团变更为股份有限公司并改用现有名称，由锦江国际与上海锦江国际投资管理有限公司（前身为“上海市华亭（集团）有限公司”）担任发起人，股本为3,300,000,000元。

2006年12月，锦江酒店集团在香港联交所主板发行1,265,000,000股H股并上市。由此，锦江酒店集团股本增至4,565,000,000元。

截至本报告签署日，锦江酒店集团股本未发生其他变化。

### （三）业务发展情况和主要财务指标

锦江酒店集团是中国主要酒店服务供应商之一，目前主要从事星级酒店营运与管理、经济型酒店营运与特许经营以及餐厅营运等业务。

近年来，锦江酒店集团的各项业务稳定发展，业务规模持续扩张。截至2008年底，锦江酒店集团已开业及筹建中的，自有及第三方拥有但由锦江酒店集团管理或加盟的酒店共465家，客房数超过8万间，遍及中国31个省、自治区和直辖市的120个城市，酒店客房规模处于中国领先地位。在国际酒店和餐厅协会官方刊物《HOTELS Magazine》2009年6月发布的最新全球酒店集团排行榜中，按照酒店客房数量计算，锦江酒店集团位列全球第13位。2008年，锦江酒店集团实现营业收入296,465.54万元，同比上升7.4%。其中星级酒店营运是锦江酒店集团主要收入来源，2008年星级酒店业务为锦江酒店集团带来187,374.80万元的收入，占营业收入的63.20%。

根据锦江酒店集团2006、2007、2008年度经审计的财务报告与2009年1-6月未经审计的财务报告（中国准则），锦江酒店集团最近三年及一期的主要财务数据（合并数）如下：

项目	2009年6月30日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
总资产(元)	11,470,994,064	10,429,775,071	13,815,157,416	10,694,138,129
净资产(元)	9,354,672,952	8,561,776,101	11,070,597,431	7,712,255,826
归属母公司的股东权益(元)	7,566,263,341	7,098,123,100	8,508,272,095	6,572,509,866
项目	2009年1~6月	2008年度	2007年度	2006年度
营业收入(元)	1,376,439,235	2,964,655,366	2,760,943,808	2,637,548,773
利润总额(元)	251,710,607	508,646,125	649,879,955	599,499,592
净利润(元)	192,568,824	424,637,051	529,487,274	468,454,404
归属母公司所有者的净利润(元)	104,023,231	268,964,510	400,842,348	341,812,748

#### (四) 最近一年简要财务报表

##### 1、合并资产负债表数据(经审计)

单位: 元

项目	2008年12月31日
资产总额	10,429,775,071
其中: 流动资产	2,227,110,582
固定资产(含在建工程)	4,062,210,787
无形及其他资产(含无形资产及长期待摊费用)	1,769,122,421
负债总额	1,867,998,970
其中: 流动负债	1,391,141,815
长期负债	476,857,155
股东权益总额	8,561,776,101
其中: 归属于母公司股东的股东权益	7,098,123,100

##### 2、合并利润表数据(经审计)

单位: 元

项目	2008年度
营业收入	2,964,655,366
营业利润	462,592,301
利润总额	508,646,125
净利润	424,637,051
归属于母公司股东的净利润	268,964,510

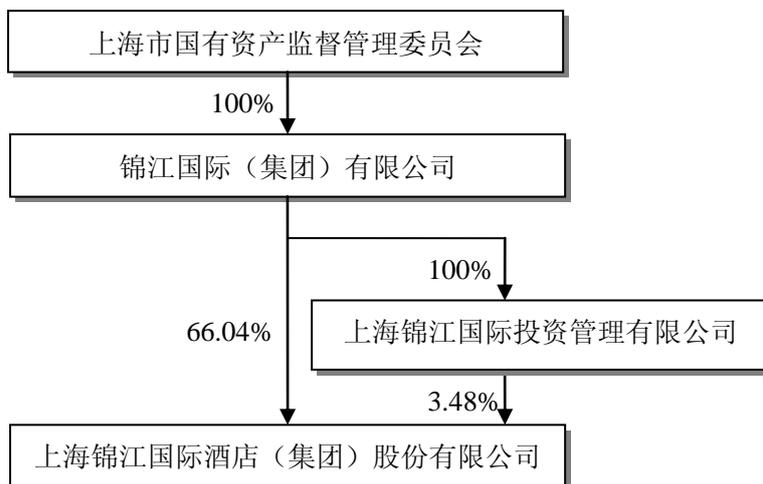
##### 3、合并现金流量表(经审计)

单位: 元

项目	2008年度
经营活动产生的现金流量净额	522,851,114
投资活动产生的现金流量净额	-577,723,133

项目	2008 年度
筹资活动产生的现金流量净额	-240,585,651
现金及现金等价物净增加(减少)额	-295,457,670

### (五) 股权控制关系



锦江酒店集团的控股股东锦江国际的具体情况参见“第二节 上市公司基本情况”之“三、控股股东及实际控制人情况”。

### (六) 主要下属企业

锦江酒店集团主业资产包括星级酒店资产、经济型酒店资产、其他资产三部分，除锦江股份以外的主要下属企业如下：

产业类别	序号	企业名称	直接及间接持股比例
星级酒店资产	1-1	上海新亚广场长城酒店有限公司	100%
	1-2	上海锦江饭店有限公司	100%
	1-3	上海龙柏饭店有限公司	100%
	1-4	上海锦江金门大酒店有限公司	100%
	1-5	上海锦江国际饭店有限公司	100%
	1-6	上海锦江青年会宾馆有限公司	100%
	1-7	上海虹桥宾馆有限公司	100%
	1-8	上海银河宾馆有限公司	100%
	1-9	上海南华亭酒店有限公司	100%
	1-10	上海市上海宾馆有限公司	100%
	1-11	上海金沙江大酒店有限公司	100%
	1-12	上海白玉兰宾馆有限公司	100%

产业类别	序号	企业名称	直接及间接持股比例
	1-13	上海锦江达华宾馆有限公司	100%
	1-14	上海和平饭店有限公司	100%
	1-15	上海华亭宾馆有限公司	50%
	1-16	江苏锦江南京饭店	40%
	1-17	昆明锦江大酒店有限公司	100%
	1-18	北京昆仑饭店有限公司	47.50%
	1-19	武汉锦江国际大酒店有限公司	50%
	1-20	无锡锦江大酒店有限公司	25%
	1-21	成都锦和物业发展有限公司	30%
	1-22	上海新苑宾馆	57%
经济型酒店资产	2-1	锦江之星旅馆有限公司	71.225%
	2-2	上海锦江国际旅馆投资有限公司	80%
其他资产	3-1	上海锦江国际酒店集团(香港)有限公司	98.61%
	3-2	锦江国际集团财务有限责任公司	100%

注：直接及间接持股比例为锦江酒店集团及其子公司（不含锦江股份）持股比例合计。

## 二、交易对方之二上海锦江饭店情况

### （一）基本情况

- 1、中文名称：上海锦江饭店有限公司
- 2、法定代表人：陈文君
- 3、注册资本：206,919,544元
- 4、成立日期：1982年5月30日
- 5、公司住所：上海市茂名南路59号
- 6、联系电话：86-21-3218 9888
- 7、传真：86-21-6472 5588
- 8、经营范围：住宿，特大型饭店（含熟食卤味），卷烟、雪茄烟的零售，音乐餐厅，舞厅，卡拉喔凯厅，卡拉喔凯包房，卖品部【销售：预包装食品（不含熟食卤味，含冷冻（冷藏）食品，酒类（不含散装酒）的零售，金银饰品、纺织品、服装、日用百货、旅游工艺美术品、家用电器、瓷器的零售】；收费停车场，保龄球房，健身房，桑拿浴，游泳馆，纺织品、服装、日用百货、旅游工艺美术品、家用电器、瓷器的销

售，彩扩。（以上范围涉及行政许可的凭许可证经营）

## （二）股权控制关系

上海锦江饭店由锦江酒店集团持有其100%的股权。

## （三）主要财务指标

上海锦江饭店最近三年及一期主要财务数据如下：

项目	2009-06-30	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31
总资产(元)	512,825,878	526,444,113	589,441,334	556,879,626
净资产(元)	285,612,337	280,592,296	319,858,689	259,309,639
归属母公司的股东权益(元)	285,612,337	280,592,296	319,858,689	259,309,639
项目	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2006年度
营业收入(元)	85,864,360	233,501,182	253,871,592	241,114,897
利润(亏损)总额(元)	-2,664,317	9,802,754	43,893,662	38,912,350
净利润(亏损)(元)	-2,664,317	7,792,973	34,246,582	27,511,239
归属母公司所有者的净利润(亏损)(元)	-2,664,317	7,792,973	34,246,582	27,511,239

注：2006年度有关财务数据为根据财政部2006年2月15日发布的《企业会计准则》重述后的数据。

## 三、交易对方与本公司的关联关系

本次交易的交易对方为本公司控股股东及其关联方。

截至本报告书签署之日，锦江酒店集团向上市公司推荐董事、高级管理人员的情况如下表所示：

序号	推荐人员姓名	本公司职务	在锦江酒店集团职务	在本公司任期
1	俞敏亮	董事长	董事长	2009.5.26-2012.5.25
2	沈懋兴	副董事长	副董事长	2009.5.26-2012.5.25
3	杨卫民	副董事长	执行董事、首席执行官	2009.5.26-2012.5.25
4	张宝华	副董事长	-	2009.5.26-2012.5.25
5	陈灏	董事、首席执行官	执行董事	2009.5.26-2012.5.25
6	徐祖荣	董事	执行董事、副总裁	2009.5.26-2012.5.25

上海锦江饭店未向本公司推荐董事、高级管理人员。

#### **四、交易对方及其主要管理人员的处罚、诉讼或仲裁**

截至本报告书签署之日的最近五年内，锦江酒店集团、上海锦江饭店及其主要管理人员均未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，也不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况。

## 第四节 交易标的基本情况

### 一、置入及购买资产介绍

#### (一) 锦江之星

##### 1、基本情况

公司名称:	锦江之星旅馆有限公司
法定代表人:	陈文君
注册资本:	17,971.22万元
实收资本:	17,971.22万元
公司类型:	有限责任公司(外商投资企业与内资合资)
成立日期:	1996年5月17日
公司住所:	浦东新区浦建路1121号101-103室
组织机构代码:	13226441-1
税务登记证:	国、地税沪字310101132264411号
营业执照:	310115000333760
经营范围:	宾(旅)馆投资、经营管理、咨询、培训服务,宾馆设备配售,客房的预订、车船票的预订(不含飞机票),客房、餐饮、商场、食品销售(限分支机构经营)(以上涉及许可的凭许可证件经营)

##### 2、历史沿革

锦江之星系经上海锦江(集团)有限公司(系锦江国际之前身)于1996年4月24日以沪锦[1996]52号《关于成立上海锦江假日旅馆有限公司的批复》批准于1996年5月17日在上海市注册成立的一家有限责任公司。锦江之星设立时的公司名称为“上海锦江假日旅馆有限公司”,注册资本为人民币1,000万元,股东及出资比例为:上海锦江集团国际管理公司(后更名为锦江集团国际管理公司)出资60%;上海锦江旅游有限公司出资30%;上海锦江国际贸易有限公司出资10%。各方股东以人民币现金出资。根据上海浦东审计师事务所于1996年4月23日出具的浦审事财(96)188号《关于上海锦江假日旅馆有限公司实收资本验资报告》,

上述注册资本由各股东缴付到位。锦江之星设立时股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
锦江集团国际管理公司（酒店管理）	600	60.00
上海锦江旅游有限公司	300	30.00
上海锦江国际贸易有限公司	100	10.00
合 计	1,000	100.00

1997年12月22日，经锦江之星股东会批准，锦江集团国际管理公司、上海锦江旅游有限公司、上海锦江国际贸易有限公司与上海新锦江股份有限公司（后更名为上海锦江国际实业投资股份有限公司）签订《股权转让协议》，约定上海新锦江股份有限公司受让锦江集团国际管理公司、上海锦江旅游有限公司和上海锦江国际贸易有限公司分别持有的锦江之星20%、30%及10%股权。1998年1月8日上海市锦江（集团）公司以沪锦（1997）204号文批准了本次股权转让。本次股权转让完成后，锦江之星股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海新锦江股份有限公司	600	60.00
锦江集团国际管理公司（酒店管理）	400	40.00
合 计	1,000	100.00

1998年1月12日，锦江之星股东会做出决议，由全体股东按原持股比例同比例以现金方式增资，将注册资本由1,000万元增加至3,000万元。同时，公司名称变更为“上海锦江旅馆投资管理有限公司”。1998年5月6日，上海建信会计师事务所对本次增资出具了上建会字报（98）第141号《验资报告》。本次增资后，锦江之星股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海新锦江股份有限公司	1,800	60.00
锦江集团国际管理公司（酒店管理）	1,200	40.00
合 计	3,000	100.00

1998年11月6日，锦江之星股东会做出决议，由全体股东按原持股比例同比例以现金方式增资，将注册资本由3,000万元增加至6,000万元。1999年2月23日，上海金茂会计事务所对本次增资出具了沪金报（99）第A3004号《验资报告》。本次增资后，锦江之星股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海新锦江股份有限公司	3,600	60.00
锦江集团国际管理公司（酒店管理）	2,400	40.00
合 计	6,000	100.00

2000年2月1日，锦江之星股东会作出决议，由全体股东按原持股比例同比例以现金方式增资，将注册资本由6,000万元增加至8,000万元。2000年4月3日，上海金茂会计事务所对本次增资出具了沪金报（2000）第43014号《验资报告》。本次增资后，锦江之星股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海新锦江股份有限公司	4,800	60.00
锦江集团国际管理公司（酒店管理）	3,200	40.00
合计	8,000	100.00

2002年11月，锦江之星股东会做出决议，由上海新锦江股份有限公司、新股东上海中国国际旅行社股份有限公司（后更名为上海锦江国际旅游股份有限公司）分别增资4,000万元，将注册资本由8,000万元增加至16,000万元。上海新锦江股份有限公司和上海中国国际旅行社股份有限公司分别召开董事会审议批准了上述投资的决议。2002年11月29日，上海锦科会计事务所对本次增资出具了沪锦会报字（2002）第0577号《验资报告》。本次增资后，锦江之星股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海新锦江股份有限公司	8,800	55.00
上海中国国际旅行社股份有限公司	4,000	25.00
锦江集团国际管理公司（酒店管理）	3,200	20.00
合计	16,000	100.00

注：上海中国国际旅行社股份有限公司2003年9月更名为上海锦江国际旅游股份有限公司

经锦江之星2003年10月15日股东会批准，2004年2月25日，锦江国际与上海锦江国际旅游股份有限公司签订《上海锦江旅馆投资管理有限公司股权转让协议》，受让上海锦江国际旅游股份有限公司持有的锦江之星25%股权。2003年10月21日，锦江国际做出沪锦董[2003]16号《锦江国际（集团）有限公司第一届董事会第三次会议决议》，批准上述股权转让。根据上海东洲资产评估有限公司出具的资产评估报告（沪东洲资评报字[03]第C0120336号），并经上海市资产评审中心出具的《上海锦江旅馆投资管理有限公司整体资产评估结果的确认通知》（沪评审[2003]831号）确认，上述股权的转让价格为人民币5,888.39万元。上述股权转让系上海中国国际旅行社股份有限公司与锦江国际之间重大购买、出售股权暨关联交易的一部分。根据中国证监会发布及当时有效的《上市公司重大资产购买、出售、置换资产若干问题的通知》（证监公司字[2001]105号）的有关规定，上海中国国际旅行社股份有限公司履行了上报中国证监会审核和境内外信息披露的程序。2004年2月17日，上海中国国际旅行社股份有限公司第十二次股东大会按照规定程序批准了包括上述股权转让在内的重大购买、出售股权暨关联交易。本

次股权转让完成后，锦江之星股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海锦江国际实业投资股份有限公司	8,800	55.00
锦江国际	4,000	25.00
锦江集团国际管理公司（酒店管理）	3,200	20.00
合 计	16,000	100.00

注：上海新锦江股份有限公司2004年1月更名为上海锦江国际实业投资股份有限公司。

2003年12月17日，上海锦江国际实业投资股份有限公司与锦江国际签署了《资产置换协议》，根据该协议，上海锦江国际实业投资股份有限公司将以其持有的锦江之星55%的股权等资产与锦江国际持有的上海锦江汽车服务有限公司95%的股权等资产进行置换。根据中国证监会发布及当时有效的《上市公司重大资产购买、出售、置换资产若干问题的通知》（证监公司字[2001]105号）的有关规定，上述资产置换构成上市公司重大资产置换行为。2003年10月8日，锦江国际召开第一届第五次董事会会议，批准上述重大资产置换。2003年10月20日，锦江之星股东会做出决议，批准上海锦江国际实业投资股份有限公司将其持有的锦江之星55%的股权受让予锦江国际。根据上海东洲资产评估有限公司出具的资产评估报告书（沪东洲资评报字[03]第C0120336号），并经上海市资产评估中心出具的《上海锦江旅馆投资管理有限公司整体资产评估结果的确认通知》（沪评审[2003]831号）确认，上述股权的转让价格为人民币12,954.46万元。上海锦江国际实业投资股份有限公司按照《上市公司重大资产购买、出售、置换资产若干问题的通知》的有关规定履行了上报中国证监会审核和境内外信息披露的程序。2004年4月20日，中国证监会出具《关于上海锦江国际实业投资股份有限公司重大资产重组方案的意见》（证监公司字[2004]17号），核准上海锦江国际实业投资股份有限公司上述重大资产置换。2004年5月25日，上海锦江国际实业投资股份有限公司2003年度股东大会按照规定程序批准了包括上述股权转让在内的重大资产置换交易。本次转让完成后，锦江之星股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
锦江国际	12,800	80.00
锦江集团国际管理公司（酒店管理）	3,200	20.00
合 计	16,000	100.00

2004年4月26日，锦江之星股东会做出决议，批准由锦江集团国际管理公司及管理层团队9名自然人向锦江之星增资，将注册资本由16,000万元增至17,297.30万元。其中管理层团队以现金方式增资投入1,527.80万元，根据资产评估结果按照每单位出资1.47元的价格折合注册资本1,037.84万元。同时，锦江集

团国际管理公司（已更名为“锦江国际酒店管理有限公司”）为保持其在锦江之星20%的股权比例不变，已现金方式增资381.95万元，按同一价格折合注册资本259.46万元。本次股东会同时审议通过了《锦江之星旅馆有限公司股权激励方案》、《锦江之星旅馆有限公司股权激励管理办法》等相关议案。根据2003年9月28日上海东洲资产评估事务所出具的沪东洲资评报字[03]第C0120336号评估报告，并经上海市资产评审中心出具的《上海锦江旅馆投资管理有限公司整体资产评估结果的确认通知》（沪评审[2003]831号）确认，截至评估基准日2003年7月31日，锦江之星经审计的净资产值为20,226.14万元，净资产评估值为23,553.57万元，折合每单位出资净资产评估值为1.47元，本次管理层及锦江国际酒店管理有限公司增资的价格按照资产评估结果确定为1.47元。2004年4月27日，锦江国际召开董事会，通过《关于同意锦江之星旅馆有限公司增资扩股方案的决议》（沪锦董[2004]2号），同意锦江之星旅馆有限公司上述增资扩股方案及其相关配套方案和制度。2004年4月29日，锦江国际、锦江集团国际管理公司（已更名为“锦江国际酒店管理有限公司”）、上海锦江国际实业投资股份有限公司和锦江之星管理团队9名人员签署了《增资扩股协议》。2004年8月23日，上海立信长江会计师事务所有限公司对本次增资出具了“信长会师报字（2004）第21871号”《验资报告》。2010年2月5日，上海市国资委就锦江之星在历史沿革过程中所涉及的管理团队持股相关事宜出具确认文件，确认根据沪国资委授[1995]16号批复，锦江国际系上海市国资委授权统一经营集团内各成员企业国有资产的授权经营单位。锦江之星以增资扩股的方式引入其管理团队团队成员作为股东，合计持有其8.775%的股权（连同其后2006年第二期管理层持股）。该方案符合国家和上海市国有资产管理的有关规定，并已经上海市国资委同意，相关工作在上海市国资委的指导下进行。本次增资后，锦江之星股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
锦江国际	12,800.00	74.00
锦江国际酒店管理公司（酒店管理）	3,459.46	20.00
管理层团队（9人）	1,037.84	6.00
合计	17,297.30	100.00

2005年4月19日，上海市国资委做出《关于《锦江国际（集团）有限公司核心资产重组方案》的批复》（沪国资重[2005]174号），批准锦江国际核心资产重组，包括（但不限于）锦江国际将其所持有的锦江之星全部股权划转至上海新亚（集团）有限公司（即锦江酒店集团的前身）持有。2005年02月26日，锦江之星股东会做出决议，同意上述资产划转及相应的股东变更。本次划转后，锦江之星股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海新亚（集团）有限公司（锦江酒店集团前身）	12,800.00	74.00
锦江国际酒店管理公司（酒店管理）	3,459.46	20.00
管理层团队（9人）	1,037.84	6.00
合计	17,297.30	100.00

经2005年4月22日锦江之星股东会及2005年9月27日上海市国资委《关于锦江国际集团所属部分企业股权协议转让的批复》（沪国资委产[2005]584号）批准，2005年10月11日，锦江国际酒店管理有限公司与本公司签订《股权转让协议》，将其持有的锦江之星20%股权转让给本公司。2005年7月7日，上海立信资产评估有限公司对锦江之星截至2005年3月31日的资产出具了《锦江之星旅馆有限公司股权转让项目资产评估报告书》（信资评报字[2005]207号）。2005年8月13日，上海国资委对前述评估结果进行了备案确认。本次股权转让完成后，锦江之星的股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
锦江酒店集团	12,800.00	74.00
锦江股份	3,459.46	20.00
管理层团队（9人）	1,037.84	6.00
合计	17,297.30	100.00

注：2006年1月上海新亚（集团）有限公司名称变更为锦江酒店集团。

2006年5月22日，锦江之星股东会做出决议，审议批准了《锦江之星旅馆有限公司股权激励方案（二期）》、《锦江之星旅馆有限公司股权激励管理办法》等议案，并由23名管理层团队成员和本公司以现金方式增资，将注册资本增加至17,971.22万元。其中，23名管理层团队以现金方式增资投入1402.60万元，根据资产评估结果按照每单位出资2.60元的价格折合注册资本539.14万元。同时，为保持本公司20%的股权比例不变，本公司增资投入350.65万元，按同一价格折合注册资本134.78万元。本次增资后，管理层团队持股人数增加至32人。根据2006年4月10日上海财瑞资产评估有限公司出具的沪财瑞评报（2006）3-084号资产评估报告，并经2006年5月15日上海市国资委备案确认（备案号：沪国资评备[2006]第281号），截至2005年12月31日，锦江之星经审计的净资产值为23,830.12万元，净资产评估值为45,000万元，折合每单位出资净资产评估值为2.60元，本次管理层及本公司增资价格按照资产评估结果确定为2.60元。2006年5月30日，锦江国际（集团）有限公司召开了董事会，通过了《锦江国际（集团）有限公司关于同意锦江之星旅馆有限公司股权激励方案（二期）的决议》（沪锦集董[2006]20号）。2006年7月3日，锦江酒店集团、锦江股份、锦江之星原9名自然人股东及锦江之星二期股权激励计划受益人签署了《增资扩股协议》。2006年7月21日，上海众

华沪银会计师事务所对本次增资出具了“沪众会字(2006)第2080号”《验资报告》。2010年2月5日,上海市国资委就锦江之星在历史沿革过程中所涉及的管理团队持股相关事宜出具确认文件,确认根据沪国资委授[1995]16号批复,锦江国际系上海市国资委授权统一经营集团内各成员企业国有资产的授权经营单位。锦江之星以增资扩股的方式引入其管理层团队成员作为股东,合计持有其8.775%的股权。该方案符合国家和上海市国有资产管理的有关规定,并已经上海市国资委同意,相关工作在上海市国资委的指导下进行。本次增资完成后,锦江之星股东结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
锦江酒店集团	12,800.00	71.225
锦江股份	3,594.24	20.000
管理层团队(32人)	1,576.98	8.775
合计	17,971.22	100.00

2007年4月13日,经锦江之星股东会批准,管理层团队成员李志平与江国平、谢文畅签订《股权转让协议书》,将其持有的锦江之星股权分别转让给江国平、谢文畅。本次股权转让完成后,管理层团队持股人数增加至33人,锦江之星股东结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
锦江酒店集团	12,800.00	71.225
锦江股份	3,594.24	20.000
管理层团队(33人)	1,576.98	8.775
合计	17,971.22	100.00

2008年4月30日,经锦江之星股东会批准,管理层团队成员张泽与虞瑜、孙斯惠、黄晖签订《股权转让协议书》,将其持有的0.2%的股权分别转让给虞瑜、孙斯惠、黄晖。本次股权转让后,管理层团队持股人数增加至35人。

### 3、股东结构及产权控制关系

截至本报告签署日,锦江之星股东结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
锦江酒店集团	12,800.00	71.225%
锦江股份	3,594.24	20%
管理团队(共35人)	1,576.98	8.775%
合计	17,971.22	100%

锦江之星公司章程中不存在可能对本次交易产生影响的内容或相关投资协议。本次交易后,锦江之星原高管人员保持不变。锦江之星不存在让渡经营管理

权、收益权等影响该资产独立性的协议或其他安排。

#### 4、主营业务

锦江之星旅馆有限公司是经济型酒店“锦江之星”的专业管理公司。公司通过品牌经营的方式管理酒店，为连锁和加盟酒店提供品牌、营销、管理、培训、技术等全面的支持与服务。在大力发展“锦江之星”经济型酒店的同时，2009年3月锦江之星推出了经济型酒店新品牌“百时快捷”酒店。

截至2009年7月31日，营运和筹建中的“锦江之星”旅馆共有387家，营运和筹建中的“百时快捷”酒店共有12家。

#### 5、历史财务指标

锦江之星最近三年及评估基准日经审计的主要财务数据（合并数）如下：

项目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产(元)	1,985,244,049	2,032,143,514	1,940,816,747	1,504,576,608
净资产(元)	259,558,824	242,139,242	258,659,485	255,576,127
项目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入(元)	995,332,221	547,120,814	800,441,124	528,105,670
利润总额(元)	48,390,730	17,197,475	42,047,090	50,800,480
净利润(元)	31,479,339	11,479,757	29,414,517	29,704,328

锦江之星最近三年未进行过资产评估和改制，相关权益的交易、增资情况具体参见本节“（一）锦江之星”之“2、历史沿革”。

#### 6、其他股东同意情况

除锦江酒店集团外，锦江之星的其他股东包括其管理团队成员股东（持股8.775%）和本公司（持股20%）。因为根据锦江之星公司章程，持有其8.775%的管理团队股东对于其他股东转让股权放弃优先认购权，同时本公司为本次交易主体，因此本次交易无需取得锦江之星其他按股东的同意。

### （二）旅馆投资

#### 1、基本情况

公司名称：上海锦江国际旅馆投资有限公司  
 法定代表人：陈文君  
 注册资本：122,500万元

实收资本： 122,500万元

公司类型： 有限责任公司（国内合资、外商投资企业投资）

成立日期： 2004年12月20日

公司住所： 浦建路1121号104室

组织机构代码： 77021467-0

税务登记证： 国、地税沪字310115770214670

营业执照： 310115000871349

经营范围： 对旅馆业的投资及咨询（不含中介），宾馆设备的销售，住宿、餐饮、商场的经营管理及服务（限分支机构经营）（涉及许可经营的凭许可经营）

## 2、历史沿革

2004年12月20日，旅馆投资由锦江国际和本公司共同出资设立，设立时注册资本为14,000万元。2004年12月25日，上海兆信会计事务所对其设立出资出具了“兆会验字（2004）第11422号”《验资报告》。旅馆投资设立时股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
锦江国际	11,200	80.00
锦江股份	2,800	20.00
合计	14,000	100.00

2005年1月10日，旅馆投资股东会做出决议，批准全体股东按原持股比例同比例增资，将注册资本由14,000万元增加至30,000万元。2005年2月1日，上海兆信会计事务所对本次增资出具了“兆会验字（2005）第10210号”《验资报告》。本次增资后，旅馆投资股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
锦江国际	24,000	80.00
锦江股份	6,000	20.00
合计	30,000	100.00

2005年2月26日，旅馆投资股东会做出决议，同意锦江国际将所持有的80%的股权行政划转至上海新亚（集团）有限公司（锦江酒店集团）。2005年3月，锦江国际发出《关于划转锦江之星旅馆有限公司等九家公司国有股权的通知》。2005年4月19日，上海市国资委做出《关于《锦江国际（集团）有限公司核心资产重组方案》的批复》（沪国资重[2005]174号）批准上述划转。本次行政划转后，旅馆投资股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
上海新亚（集团）有限公司（锦江酒店集团）	24,000	80.00
锦江股份	6,000	20.00
合计	30,000	100.00

2007年1月23日，旅馆投资股东会做出决议，将注册资本增加至122,500万元，由股东按原持股比例同比例增资。其中，锦江酒店集团以现金增资11亿元，其中7.4亿元作为注册资本，3.6亿元进入资本公积；锦江股份以现金及其持有的三个公司的股权和四个分公司的整体产权增资2.75亿元，其中1.85亿元作为注册资本，0.9亿元进入资本公积。上述产权的作价根据上海东洲出具的“沪东洲资评报字第DZ070017111号”《资产评估报告》结果确定，并经上海市国资委沪国资评备[2007]第67号文备案确认。对锦江酒店集团和锦江股份本次增资，上海众华沪银会计事务所分别于2007年2月25日及2007年6月29日出具了“沪众会字[2007]第0718号”《验资报告》和“沪众会字[2007]第0719号”《验资报告》。本次增资后，旅馆投资股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
锦江酒店集团	98,000	80%
锦江股份	24,500	20%
合计	122,500	100%

### 3、股东结构及产权控制关系

截至本报告签署日，旅馆投资股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
锦江酒店集团	98,000	80%
锦江股份	24,500	20%
合计	122,500	100%

旅馆投资公司章程中不存在可能对本次交易产生影响的内容或相关投资协议。本次交易后，旅馆投资原高管人员保持不变。本次交易前，旅馆投资的经济型酒店全部由锦江之星管理，而锦江之星在本次交易中与旅馆投资一并置入本公司。除此以外，不存在其他让渡经营管理权、收益权等影响其资产独立性的协议或其他安排。

### 4、主营业务

旅馆投资主要从事旅馆业的投资业务，通过购置、租赁、参股、控股等多种方式，不断开发适合经济型酒店经营且具有投资价值的项目，并按照独创的经济型酒店软硬件模式对项目进行新建或改建。2007年“锦江之星”业务整合后，主

要投资于以拥有完全产权的物业改建成的“锦江之星”经济型酒店。

## 5、历史财务指标

旅馆投资最近三年及评估基准日经审计的主要财务数据（合并数）如下：

项目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产(元)	1,816,522,511	1,787,270,920	1,756,392,535	1,707,233,294
净资产(元)	1,736,323,755	1,721,940,705	1,705,905,517	1,653,014,443
项目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入(元)	124,881,632	69,379,948	116,405,132	190,792,608
利润总额(元)	48,011,438	29,261,770	65,945,332	5,784,499
净利润(元)	40,622,536	26,239,486	52,683,531	407,852

## 6、其他股东同意情况

由于旅馆投资的少数股东仅为本公司（持股20%），因此本次交易无需取得旅馆投资少数股东的同意。

### （三）达华宾馆

#### 1、基本情况

公司名称：上海锦江达华宾馆有限公司

法定代表人：朱卫娅

注册资本：3,170.39万元

实收资本：3,170.39万元

公司类型：有限责任公司（国内合资）

成立日期：1982年2月18日

公司住所：上海市长宁区延安西路914号-918号

组织机构代码：13273159-3

税务登记证：国地税沪字310105132731593

营业执照：310105000002685

经营范围：住宿，中型饭店（含熟食卤味），堂饮酒，理发，零售卷烟、雪茄烟，零售旅游（外销）金银饰品，工艺美术品，服装；停车场库经营。（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

## 2、历史沿革

达华宾馆原名上海锦江达华宾馆，成立于1982年2月18日，为全民所有制企业，主管部门为上海市机关事业管理局。

1984年3月，上海市锦江（集团）联营公司（后与上海新亚（集团）有限公司重组成立锦江国际）成立，上海市政府决定将原来所属的包括达华宾馆在内的十二家涉外饭店和友谊汽车服务公司从上海市机关事业管理局划归上海市锦江（集团）联营公司，脱离行政体制，实行企业管理。

1989年8月，上海市锦江（集团）联营公司向达华宾馆增资，达华宾馆注册资金由444万元增加至1,068万元。1989年3月28日，上海长信会计师事务所对其增资后的注册资本出具了《验资报告》。

1993年，达华宾馆根据上海市财政局、上海市税务局沪财企一（1993）100号文调整会计科目，调整后的实收资本科目为186万元。1997年9月，达华宾馆向长宁区工商行政管理局申请将注册资金由1,068万元调整为186万元。上海长宁审计师事务所对调整后的注册资本出具了长审事验商（97）第152号《验证报告》。

2005年4月27日，上海国资委出具沪国资委产[2005]201号《关于同意上海锦江饭店等十三家单位变更投资主体的批复》，批准锦江国际所持上海锦江达华宾馆100%股权分别划转到上海新亚（集团）有限公司（后更名为锦江酒店集团）（99%）和上海锦江饭店（1%），由上海新亚（集团）有限公司出资99%，上海锦江饭店出资1%，组建上海锦江达华宾馆有限公司，注册资金为2,070.39万元。2005年4月27日，上海景天华联合会计师事务所出具了景天华会师报字（2005）0124号《验资报告》。

2009年5月21日，达华宾馆股东会做出决议，由全体股东按原持股比例同比例以现金方式增资，将注册资本由2,070.39万元增加至3,170.39万元。2009年6月26日，立信会计师事务所有限公司对本次增资出具了信会师报字（2009）第23854号《验资报告》。

截至本报告签署日，达华宾馆股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
锦江酒店集团	3,138.69	99%
上海锦江饭店	31.70	1%
合计	3,170.39	100%

## 3、股东结构及产权控制关系

截至本报告签署日，达华宾馆股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
锦江酒店集团	3,138.69	99%
上海锦江饭店	31.70	1%
合计	3,170.39	100%

达华宾馆公司章程中不存在可能对本次交易产生影响的内容或相关投资协议。本次交易后，达华宾馆原高管人员保持不变。本次交易前，达华宾馆由本公司子公司酒店管理进行管理，本次交易后，酒店管理置入锦江酒店集团，但达华宾馆拟改造为经济型酒店，改造后将由锦江之星进行管理。除此以外，达华宾馆不存在让渡经营管理权、收益权等影响其资产独立性的协议或其他安排。

#### 4、主营业务

达华宾馆是一家三星级酒店，主要从事酒店经营业务，主要客源为商务散客。本次将其纳入置入及购买资产范围的原因是按照本公司计划在完成本次交易后将其改造为经济型酒店。

#### 5、历史财务指标

达华宾馆最近三年及评估基准日经审计的主要财务数据如下：

项目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产（元）	28,868,302	28,858,727	20,697,220	28,776,104
净资产（元）	21,078,972	21,708,088	8,803,530	13,935,348
项目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入（元）	8,096,443	3,991,104	10,270,768	10,843,102
利润总额（元）	-2,426,983	-1,214,512	-770,765	37,604
净利润（元）	-2,426,983	-1,214,512	-770,765	37,604

#### 6、其他股东同意情况

由于达华宾馆少数股东上海锦江饭店作为交易对方之一，一并将其持有的1%股权转让予本公司。因此本次交易无需取得达华宾馆少数股东的同意。

#### 7、达华宾馆置入本公司的必要性

达华宾馆近年来的经营业绩存在一定的下滑。2007年、2008年、2009年1-7月，该公司实现净利润分别为3.76万元、-77.08万元和-121.45万元。2008年、2009年公司经营业绩下降主要是因为受国际金融危机的影响，行业整体经营形势不佳，上海星级酒店的入住率和平均房价出现较大幅度的下降。但是，根据拟置入资产的盈利预测报告，考虑到2010年上海世博会带动上海商务出行及旅游

人次增长的因素，预计达华宾馆 2010 年将实现净利润 128 万元。

当前，中国经济型酒店处于快速发展的阶段，随着市场竞争的深化，经济型酒店业存在进一步市场细分的趋势。除现有主流的平均房价在 150-250 元的经济型酒店中端品牌外，更为满足商务出行需求的平均房价在 250 元以上的经济型酒店高端商务品牌和满足低消费个人群体的平均房价在 150 元以下的低端品牌也呈现出巨大的市场空间。锦江之星除“锦江之星”品牌外，已成功推出低端“百时快捷”品牌。根据“锦江之星”经济型酒店的品牌发展战略，锦江之星今后将进一步向上下端延伸，并计划打造经济型酒店高端商务品牌。

达华宾馆地处上海市延安西路、江苏路口，交通便利，建筑结构紧凑，大堂面积较小，客房数量近 100 间，仅有较小规模的餐厅等配套设施，适宜改造为经济型酒店。本公司计划在本次重组后将达华宾馆改造为“锦江之星”高端商务品牌的经济型酒店，与“锦江之星”、“百时快捷”形成高、中、低三档品牌格局，使之更适合市场的需求，进一步提高品牌竞争力。

此外，达华宾馆置入本公司并加入“锦江之星”系统后，可以借助锦江之星的中央订房中心和营销系统优势提高其入住率，充分利用“锦江之星”的品牌优势和管理优势提高其经营效益，进一步改善经营业绩。

## 二、置入及购买资产的主要资产、担保、负债情况

### （一）置入及购买资产主要资产情况

#### 1、锦江之星主要资产

##### （1）锦江之星固定资产情况

①截至2009年7月末，锦江之星固定资产账面价值情况如下：

单位：元

序号	类别	原值	累计折旧	减值准备	净值
1	房屋建筑物	193,104,328.92	33,199,130.35	-	159,905,198.57
2	机器设备	237,446,922.95	63,961,629.90	-	173,485,293.05
3	运输设备	3,504,748.74	1,339,050.51	-	2,165,698.23
4	电子设备、器具及家具	294,939,565.72	104,661,861.44	-	190,277,704.28
5	装修支出	14,348,500.68	9,157,827.41	-	5,190,673.27
	合计	743,344,067.01	212,319,499.61	-	531,024,567.40

②截至2009年7月末，锦江之星自有产权直营店的房屋建筑物情况具体如下：

序号	门店	所有者	坐落位置	房屋所有权证号	面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
1	上海花木店	上海锦花旅馆有限公司	浦建路1121号	沪房地浦字(2002)第062106号	9,407.00	无
2	上海莘庄店	上海锦海旅馆有限公司	水清南路19号	沪房地产闵字(2005)第040820号	6,844.92	无
3	苏州乐园店	苏州新区锦狮旅馆有限公司	长江路418号	苏房权证新区字第00010282号	5,309.31	无
4	扬州四望亭路店	扬州锦扬旅馆有限公司	扬州市四望亭路363号	扬房权证广字第100554号	6,124.73	无
5	绍兴胜利路店	锦江之星	绍兴市胜利西路748号	绍自移房权证字第0000004821号	7,368.66	无
6	宁波麦德龙店	宁波锦波旅馆有限公司	鄞州区钟公庙镇宋诏桥村	鄞房权证钟字第A200204046	4,961.39	无
7	天津红桥光荣道店	天津沪锦投资管理咨询有限公司	红桥区光荣道99-105号	房地证津字第106020901524号-106020901707号, 房地证津字第106020901710号	6,585.20	无

③锦江之星自有产权直营店的房屋建筑物按历史成本法计价, 截至2009年7月末, 上述物业的账面价值及计价方法如下:

单位: 万元

序号	物业名称	原值	累计折旧	减值准备	净值	净残值率	折旧月份
1	上海花木店	4,209.08	763.13	-	3,445.95	5%	360
2	上海莘庄店	1,814.97	747.19	-	1,067.78	5%	197
3	上海临港新城店	3,274.74	178.06	-	3,096.68	5%	360
4	苏州乐园店	1,208.65	289.04	-	919.61	5%	433
5	扬州四望亭路店	1,531.84	423.83	-	1,108.01	5%	216
6	绍兴胜利路店	3,791.70	607.42	-	3,184.28	5%	360
7	宁波麦德龙店	1,198.93	296.19	-	902.74	5%	420
8	天津红桥光荣道店	2,280.52	15.05	-	2,265.47	5%	432
	合计	19,310.43	3,319.91	-	15,990.52		

注: 上海临港新城店未全部完工, 因此尚未取得房产证。

## (2) 锦江之星无形资产情况

①截至2009年7月末, 锦江之星无形资产账面价值情况如下:

单位: 元

序号	类别	原值	累计摊销	减值准备	净值
----	----	----	------	------	----

1	土地使用权	21,990,042.20	2,802,207.08	-	19,187,835.12
2	软件	2,180,936.75	1,123,409.64	-	1,057,527.11
	合计	24,170,978.95	3,925,616.72	-	20,245,362.23

②截至2009年7月末，锦江之星自有产权直营店的土地使用权情况具体如下：

序号	门店	所有者	土地证号	面积 (m <sup>2</sup> )	土地位置	性质	终止年限
1	上海花木店	上海锦花旅馆有限公司	沪房地浦字(2002)第062106号	5,610.00	浦东新区花木镇建国村907丘	出让	2042-7-24
2	上海莘庄店	上海锦海旅馆有限公司	沪房地产闵字(2005)第040820号	3,501.00	闵行区莘庄镇316街坊4丘	划拨	—
3	上海临港新城店	上海滴水湖锦江之星旅馆有限公司	沪房地南字(2008)第007146号	6,503.00	南汇区区内镇外2街坊105/111丘	出让	2045-11-2
4	苏州乐园店	苏州新区锦狮旅馆有限公司	苏新国用(2001)字第0995	7,163.93	苏州新区长江路东、苏州汽车公司北	转让	2048-4-13
5	扬州四望亭路店	扬州锦扬旅馆有限公司	扬国用(2006)字第0475号	3,382.80	扬州市四望亭路363号	出让	2042-1-22
6	绍兴胜利路店	锦江之星	绍市国用(2003)字第1-11835号	5,040.20	绍兴市胜利西路748号(地号:1-59-0-26)	出让	2045-12-27
7	宁波麦德龙店	宁波锦波旅馆有限公司	鄞(中)国用(2002)字第0001号	5,331.00	鄞县钟公庙镇宋诏桥村	出让	2038-4-13
8	天津红桥光荣道店	天津沪锦投资管理有限公司	房地证津字第106020901524号 -106020901707号,房地证津字第106020901710号	1,652.90	红桥区光荣道99-105号	出让	2045-2-3

上海莘庄店使用的沪房地产闵字(2005)第 040820 号土地使用权权利人为上海锦海旅馆有限公司(“锦海旅馆”),证载性质为划拨,需办理有关出让手续。锦海旅馆已经向上海市闵行区规划管理局及上海市闵行区房屋土地管理局分别提出了出让取得该物业所占地块的土地使用权的申请。上海市闵行区规划管理局已于2006年8月31日出具了《关于核发上海锦海旅馆有限公司商业批租地块规划设计要求的复函》(闵规建[2006]505号),核定了锦海旅馆出让取得该地块

土地使用权的规划设计要求。上海市闵行区房屋土地管理局亦于 2006 年 9 月 27 日出具了《上海市闵行区房屋土地管理局业务受理单》（受理号：沪闵房地 1248120061310 号），受理了锦海旅馆关于出让取得该地块土地使用权（补交土地使用权出让金）的申请。在规定期限内，上海市闵行区房屋土地管理局并未要求锦海旅馆补正材料，亦未驳回其申请。目前，锦海旅馆仍在等待该局对其上述申请的核准。

③锦江之星自有产权直营店土地使用权按照历史成本法计价，截至 2009 年 7 月末，上述土地使用权的账面价值及计价方法如下：

单位：万元

序号	物业名称	原值	累计摊销	减值准备	净值	摊销月份	备注
1	上海花木店	-	-	-	-	-	计入房屋建筑物
2	上海莘庄店	-	-	-	-	-	计入房屋建筑物
3	上海临港新城店	1,339.00	111.44	-	1,227.56	456	
4	苏州乐园店	300.00	74.31	-	225.69	456	
5	扬州四望亭路店	400.00	52.56	-	347.44	216	
6	绍兴胜利路店	-	-	-	-	-	计入房屋建筑物
7	宁波麦德龙店	160.00	41.91	-	118.09	475	
8	天津红桥光荣道店	-	-	-	-	-	计入房屋建筑物
合计		2,199.00	280.22	-	1,918.78	-	

④截至2009年7月末，锦江之星在国内对4项商标提出注册申请并被国家工商行政总局商标局受理，具体情况如下：

序号	权利人	申请商标标识	申请号	申请日期
1	锦江之星	“百时快捷酒店”字样	6714395	2008.5.12
2		“百时快捷酒店”字样	6714394	2008.5.12
3		 图形	6714393	2008.5.12
4		 图形	6714392	2008.5.12

## 2、旅馆投资主要资产

### (1) 旅馆投资固定资产情况

①截至2009年7月末，旅馆投资固定资产账面价值情况如下：

单位：元

序号	类别	原值	累计折旧	减值准备	净值
1	房屋建筑物	390,874,465.02	27,839,015.09	-	363,035,449.93
2	机器设备	41,303,070.14	10,467,243.41	-	30,835,826.73

3	运输设备	463,986.00	208,359.09	-	255,626.91
4	电子设备、器具及家具	44,702,828.54	18,859,211.49	-	25,843,617.05
5	装修支出	24,414,729.65	11,468,186.85	-	12,946,542.80
	合计	501,759,079.35	68,842,015.93	-	432,917,063.42

②截至2009年7月末，旅馆投资拥有的房屋建筑物情况如下：

序号	门店	所有者	房屋坐落位置	房屋所有权证号	面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
1	徐州苏堤北路店	旅馆投资	徐州市和平新区西区15号楼	徐房权证泉山字第103389号	4,366.49	无
2	潍坊东风西街店	旅馆投资	山东省潍坊市潍城区东风西街362号	潍房产证市属字第062948号	6,769.12	无
3	北京西客站店	旅馆投资	宣武区马连道北路1号	京房权证宣其字第64327号	12,372.50	无
			宣武区马连道北路1号	X京房权证宣字第010888号	827.20	无
4	天津塘沽店	天津锦江之星旅馆有限公司	塘沽区河北路2-98号	房权证塘沽字第070140618号	4,672.78	无
5	天津火车站店	旅馆投资	河北区进步道17号	房权证河北字第050172103号	8,813.75	无
			河北区进步道27号	房权证河北字第050172104号	557.46	无
6	武汉丁字桥店	旅馆投资	洪山区丁字桥	武房权证洪字第200514316号	8,036.21	无
			武昌区丁字桥B1栋	武房权证昌字第200516745号	3,078.19	无
			武昌区丁字桥B2栋3单元1层8号	武房权证昌字第200516741号	391.04	无
			武昌区丁字桥B2栋3单元2层1号	武房权证昌字第200516742号	456.06	无
7	郑州城东路店	郑州锦江之星旅馆有限公司	管城回族区城东路96号1号楼	郑房权证字第0501060642号	5,601.74	无
			管城回族区城东路96号2号楼	郑房权证字第0501060638号	2,893.68	无
			管城回族区城东路96号3号楼	郑房权证字第0501060636号	315.58	无

序号	门店	所有者	房屋坐落位置	房屋所有权证号	面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
			管城回族区城 东路96号4号 楼	郑房权证字第 0501060632号	284.10	无
8	沈阳北陵店	旅馆投资	沈阳市于洪区 长江北街47号	沈房权证于洪字第 006963号	6,203.00	无
9	长春会展中心店	旅馆投资	长春市开发区 乐群街东	房权证长房权字第 4090002451号	4,984.47	无
			长春市开发区 乐群街东	房权证长房权字第 4090002452号	586.44	无
10	海口东风桥店	旅馆投资	海口市文明东 路36号2、5 层	海口市房权证海房字第 HK038944号	1,959.36	无
			海口市文明东 路36号6-7层	海口市房权证海房字第 HK038946号	1,747.34	无
			海口市文明东 路36号8-9层	海口市房权证海房字第 HK038926号	1,747.34	无
			海口市文明东 路36号10-11 层	海口市房权证海房字第 HK038941号	1,747.34	无
			海口市文明东 路36号12层	海口市房权证海房字第 HK038942号	873.67	无
			海口市文明东 路36号首层西 餐厅、商场、 办公室、3、4、 13-16层	海口市房权证海房字第 11092号	6,255.89	无
11	西安解放路店	西安锦江 之星旅馆 有限公司	新城区解放路 110号	西安市房权证新城区字 第064788号	8,676.68	无
12	天津八纬路店	天津河东 区锦江之 星投资有 限公司	天津市河东区 十三经路百瑞 里综合楼	房地证津字第 102020803126号	5,169.16	无
			天津市河东区 十三经路百瑞 里综合楼七、 八、九层部分	房地证津字第 102020803101号	1,415.65	无
			天津市河东区 百瑞里综合楼 四、五层1.5.6. 10.11.12.13号	房地证津字第 102020809955号	956.18	无

序号	门店	所有者	房屋坐落位置	房屋所有权证号	面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
13	沈阳北站店	沈阳松花江街锦江之星旅馆有限公司	辽宁省沈阳市皇姑区松花江街7号	沈房权证中心字第N060030902号	6,912.77	无
14	长春西安大路店	长春锦旅投资管理有限公司	长春市朝阳区康平街25号	房权证长房权字第1090002047号至1090002053号	5,416.27	无
15	济南经三纬八路店	旅馆投资	济南市槐荫区经三路276号	济房权证槐字第100147号	58.19	无
			济南市槐荫区经三路276号	济房权证槐字第100146号	577.05	无
			济南市槐荫区经三路276号	济房权证槐字第100145号	130.63	无
			济南市槐荫区经三路276号	济房权证槐字第100144号	6,388.58	无

③旅馆投资拥有的房屋建筑物按照历史成本法计价，截至2009年7月末，上述物业的账面价值及计价方法如下：

单位：万元

序号	物业名称	原值	累计折旧	减值准备	净值	净残值率	折旧月份
1	徐州苏堤北路店	2,431.96	121.84	-	2,310.12	5%	360
2	潍坊东风西街店	2,523.52	39.96	-	2,483.56	5%	360
3	北京西客站店	2,813.86	384.74	-	2,429.12	5%	360
4	天津塘沽店	2,415.93	176.20	-	2,239.73	5%	452
5	天津火车站店	6,132.62	436.58	-	5,696.04	5%	360
6	武汉丁字桥店	5,910.14	437.06	-	5,473.07	5%	360
7	郑州城东路店	4,142.84	292.66	-	3,850.18	5%	470
8	沈阳北陵店	1,725.17	226.64	-	1,498.53	5%	360
9	长春会展中心店	3,203.05	184.63	-	3,018.42	5%	472
10	海口东风桥店	3,683.35	147.79	-	3,535.56	5%	624
11	西安解放路店	4,105.01	335.81	-	3,769.20	5%	360
12	天津八纬路店	-	-	-	-	-	-
13	沈阳北站店	-	-	-	-	-	-
14	长春西安大路店	-	-	-	-	-	-
15	济南经三纬八路店	-	-	-	-	-	-
16	镇江京口店	-	-	-	-	-	-
	合计	39,087.45	2,783.90	-	36,303.55	-	-

注：第12-16项物业未结转固定资产。

## (2) 旅馆投资无形资产情况

①截至2009年7月末，旅馆投资无形资产账面价值情况如下：

单位：元

序号	类别	原值	累计摊销	减值准备	净值
1	土地使用权	103,108,884.68	7,529,834.35	-	95,579,050.33
2	软件	320,235.75	185,878.92	-	134,356.83
	合计	103,429,120.43	7,715,713.27	-	95,713,407.16

②截至2009年7月末，旅馆投资拥有的土地使用权情况如下：

序号	门店	所有者	土地证号	面积 (m <sup>2</sup> )	位置	性质	终止年限
1	徐州苏堤北路店	旅馆投资	徐土国用(2006)第22450号	1,293.30	和平新村西区15#楼	出让	2046-8-9
2	潍坊东风西街店	旅馆投资	潍国用(2007)第B271号	2,014.00	潍坊市潍城区东风西街362号	出让	2043-9-29
3	北京西客站店	旅馆投资	京宣国用(2004出)第00635号	1,891.20	宣武区马连道北路1号	出让	2054-4-28
			京宣国用(2004出)第00634号	2,516.60	宣武区马连道北路1号(1号楼)	出让	2054-4-28
4	天津塘沽店	天津锦江之星旅馆有限公司	塘单国用(2004)第280号	1,436.10	河北路以东,沈阳道以南	出让	2044-6-5
5	武汉丁字桥店	旅馆投资	武国用2006第870号	1,656.18	洪山区丁字桥23号	出让	2046-10-10
			武国用2009第261号	467.85	武昌区丁字桥B1栋	出让	2043-12-24
			武昌国用(商2005)13685号	54.43	武昌区丁字桥B2栋3单元1层8号	划拨	\
			武昌国用(商2005)13682号	63.48	武昌区丁字桥B2栋3单元2层1号	划拨	\
6	郑州城东路店	郑州锦江之星旅馆有限公司	郑国用(2006)第0495号	5,078.50	城东路东、商城路北	出让	2046-6-21
7	沈阳北陵店	旅馆投资	沈阳国用(2008)第0104号	2,161.00	沈阳市于洪区长江北街47号	转让	2043-1-1

序号	门店	所有者	土地证号	面积 (m <sup>2</sup> )	位置	性质	终止年限
8	长春会展中心店	旅馆投资	长国用(2008)第071006057号	6,023.00	长春经济技术开发区会展大街以东、光电仪器厂以北	出让	2045-6-15
9	海口东风桥店	旅馆投资	海口市国用(2005)第005130号	1,596.25	海口市文明东路36号	出让	2059-4-10
10	西安解放路店	西安锦江之星旅馆有限公司	西新国用(2005)第1007号	2,353.90	西安市新城区解放路110号	作价出资	2039-6-29
11	天津八纬路店	天津河东区锦江之星投资有限公司	房地证津字第102020803126号	1,140.80	天津市河东区十三经路百瑞里综合楼	出让	2047-12-13
			房地证津字第102020803101号	312.40	天津市河东区十三经路百瑞里综合楼七、八、九层部分	出让	2047-12-13
			房地证津字第102020809955号	211.00	天津市河东区百瑞里综合楼四、五层1.5.6.10.11.12.13号	出让	2048-04-14
12	沈阳北站店	沈阳松花江街锦江之星旅馆有限公司	沈阳国用(2008)第0050号	501.60	辽宁省沈阳市皇姑区松花江街7号	转让	2047-12-28
13	长春西安大路店	长春锦旅投资管理有限公司	长国用(2009)第040016475号	707.00	长春市朝阳区康平街25号	出让	2044-11-14
			长国用(2009)第040016476号	398.00	长春市朝阳区康平街25号	出让	2044-11-14
14	济南经三纬八路店	旅馆投资	槐荫国用(2008)第0300057号	1420.30	济南市经三路276号	出让	2047-5-7
15	镇江京口店	镇江京口锦江之星旅馆有限公司	镇国用(2009)第1348号	3,082.20	镇江市学府路张家湾	出让	2048-4-9

武汉丁字桥店使用的武昌国用(商2005)13685号(武昌区丁字桥B2栋3单元1层8号)和武昌国用(商2005)13682号(武昌区丁字桥B2栋3单元2层1号)土地使用权权利人为旅馆投资,土地使用权性质为划拨。上述物业系旅馆投资通过拍卖程序竞拍取得的原武汉猴王大酒店的房产及土地使用权的一部分。根

据旅馆投资与宜昌天成拍卖有限公司于 2005 年 8 月 12 日签署的《竞买协议书》，旅馆投资所支付的拍卖价款已包含上述两项物业的土地使用权出让金，有关房地产主管机关应向旅馆投资核发出让性质土地使用权的国有土地使用证。由于上述物业位于一幢八层建筑的第一层和第二层，根据有关房地产主管部门的安排，其将在整幢建筑所占用的土地使用权均变更为出让性质后才会向有关物业所有人统一核发出让性质的国有土地使用证。此外，武昌区丁字桥 B2 栋 3 单元 2 层 1 号物业的土地使用证所载明的土地用途为“城镇单一住宅用地”。目前旅馆投资将该处物业用作其职工宿舍，并未用作旅馆客房。

③旅馆投资拥有的土地使用权按历史成本法计价，截至2009年7月末，上述土地使用权的账面价值和计价方法如下：

单位：万元

序号	物业名称	原值	累计摊销	减值准备	净值	摊销月份
1	徐州苏堤北路店	174.75	7.19	-	167.56	463
2	潍坊东风西街店	370.17	5.34	-	364.83	416
3	北京西客站店	5,833.16	489.50	-	5,343.66	600
4	天津塘沽店	124.00	9.05	-	114.95	452
5	天津火车站店	-	-	-	-	-
6	武汉丁字桥店	-	-	-	-	-
7	郑州城东路店	387.07	24.50	-	362.57	473
8	沈阳北陵店	1,828.86	214.69	-	1,614.17	460
9	长春会展中心店	42.88	2.71	-	40.17	459
10	海口东风桥店	-	-	-	-	-
11	西安解放路店	-	-	-	-	-
12	天津八纬路店	-	-	-	-	-
13	沈阳北站店	-	-	-	-	-
14	长春西安大路店	-	-	-	-	-
15	济南经三纬八路店	-	-	-	-	-
16	镇江京口店	1,550.00	-	-	1,550.00	465
	合计	10,310.89	752.98	-	9,557.91	-

注：上述第5，第6，第10-15项土地使用权计入房屋建筑物固定资产价值，未单独计价。

### 3、达华宾馆主要资产

#### (1) 达华宾馆固定资产情况

①截至2009年7月末，达华宾馆固定资产账面价值情况如下：

单位：元

序号	类别	原值	累计折旧	减值准备	净值
1	房屋建筑物	16,535,896.71	11,226,196.06	-	5,309,700.65

序号	类别	原值	累计折旧	减值准备	净值
2	机器设备	9,646,042.87	4,832,383.30	-	4,813,659.57
3	电子设备、器具及家具	1,431,733.35	1,340,090.29	-	91,643.06
4	运输设备	303,553.00	205,499.05	-	98,053.95
5	酒店改造支出	8,950,929.80	8,768,448.59	-	182,481.21
	合计	36,868,155.73	26,372,617.29	-	10,495,538.44

②截至2009年7月末，达华宾馆拥有房屋建筑物1宗，具体情况如下：

序号	所有者	位置	房屋所有权证号	面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
1	达华宾馆	延安西路914号	沪房地长字(2005)第027030号	7,893.84	无

③达华宾馆自有产权的房屋建筑物按历史成本法计价，截至2009年7月末，该物业的账面价值及计价方法如下：

单位：万元

序号	物业名称	原值	累计折旧	减值准备	净值	净残值率	折旧月份
1	达华宾馆	1,653.59	11,22.62	-	530.97	5%	480

## (2) 达华宾馆无形资产情况

①截至2009年7月末，达华宾馆无形资产账面价值情况如下：

单位：元

序号	类别	原值	累计摊销	减值准备	净值
1	土地使用权	6,624,960.00	662,496.00	-	5,962,464.00
2	软件	120,000.00	54,000.00	-	66,000.00
	合计	6,744,960.00	716,496.00	-	6,028,464.00

②截至2009年7月末，达华宾馆拥有土地使用权1宗，具体情况如下：

序号	所有者	土地证号	面积 (m <sup>2</sup> )	土地位置	性质	终止年限
1	达华宾馆	沪房地长字(2005)第027030号	3,086	长宁区新华路街道48街坊8/1丘	出让	2045-8-8

③达华宾馆自有产权的土地使用权按照历史成本法计价，截至2009年7月末，该项土地使用权的账面价值及计价方法如下：

单位：万元

序号	物业名称	原值	累计摊销	减值准备	净值	摊销月份
1	达华宾馆	662.50	62.25	-	596.25	480

④截至2009年7月末，达华宾馆拥有2个注册登记商标，具体情况如下：

序号	权利人	商标标识	商标注册证编号	专用权期限
----	-----	------	---------	-------

序号	权利人	商标标识	商标注册证编号	专用权期限
1	达华 宾馆	图形 	1463410	2000.10.21-2010.10.20
2	达华 宾馆	图形 	1467340	2000.10.28-2010.10.27

## (二) 置入资产涉及公司的土地权属问题及解决措施

(1) 本次拟置入及购买资产涉及公司拥有的土地中，上海莘庄店的土地使用权性质为划拨，相关土地出让手续尚在办理过程中。

(2) 天津火车站店物业系由旅馆投资拍卖取得，相关土地出让手续尚在办理过程中。

(3) 武汉丁字桥店使用的武昌国用(商 2005)13685 号(武昌区丁字桥 B2 栋 3 单元 1 层 8 号)和武昌国用(商 2005)13682 号(武昌区丁字桥 B2 栋 3 单元 2 层 1 号)土地使用权证记载性质为划拨，但该等土地系旅馆投资拍卖取得，拍卖价款中已包含土地出让费用，相关土地出让手续尚在办理过程中。由于上述房产所处物业整体未办理完毕出让性质的土地使用权证，所以上述两项物业暂未取得出让性质的土地使用权证。

鉴于上述(1)、(2)、(3)项物业办理土地出让手续和/或完善相关权属证明存在一定的不确定性，为保护上市公司及其股东的合法权益，2009年12月22日，锦江国际向本公司做出承诺：将积极支持、配合本公司及酒店集团办理相关手续，预计该等物业的土地出让手续及完备权属证明将于2010年12月31日前办理完毕。如该等物业的土地出让手续及完备权属证明未能于2010年12月31日前办理完毕，由锦江国际按照该等物业的在本次评估基准日2009年7月31日的评估值以现金方式回购。此外，在本次重组获得批准并得以实施的前提下，如发生由于上述手续无法办结，导致本公司遭受相关损失，锦江国际将在上述损失发生的三十日内对本公司予以足额补偿。

2009年12月31日，锦江国际就置入资产涉及公司的土地权属问题及解决措施做出补充承诺如下：

为保证本次重组后，锦江国际与本公司避免同业竞争和保持资产完整性，在锦江国际以现金方式回购该等物业后，本公司可按照公允市场价格继续租赁该等物业经营相关门店，锦江国际不会直接经营该等经济型酒店业务。锦江国际将继续采取积极措施尽快办理该等物业的权属证明手续，待办理完毕完整权属证明手续后，本公司有权按照本次资产评估值购买该等物业。”

### (三) 置入资产涉及公司的承租物业权属问题及解决措施

#### 1、承租物业权属情况说明

截至 2009 年 7 月末，“锦江之星”旅馆营运中的租赁经营门店合计为 86 家，其中有 62 家门店租赁的物业具有齐备的权属证明，有 7 家门店租赁的物业尚未取得土地使用权及房屋所有权证明，有 8 家门店租赁的物业尚未取得土地使用权证明，有 9 家门店租赁的物业尚未取得房屋所有权证明，具体如下：

	数量	比例
权属证书齐备的门店	62	72.09%
尚未取得土地使用权及房屋所有权证明的门店	7	8.14%
尚未取得土地使用权证明的门店	8	9.30%
尚未取得房屋所有权证明的门店	9	10.47%
营运中租赁门店合计	86	100.00%

此外，有 3 家门店部分租赁面积未取得房屋所有权证。

尚未取得土地使用权及房屋所有权证明的 7 家门店租赁物业的权属情况具体如下：

序号	门店	出租人	权属状况原因说明
1	上海浦东机场店	上海机场（集团）有限公司	上海机场集团的浦东机场地块整体办理房地产权证，但未为锦江之星上海浦东机场店另行办理房地产权证。
2	石家庄平安大街店	石家庄市规划设计院、石家庄市城开置业有限公司	石家庄市规划设计院、石家庄市城开置业有限公司提供建设用地，锦江之星投资建设。项目建设完成后，合同项下的房屋、场地及建筑物的产权归出租方所有，锦江之星拥有二十年的经营权。对应的房地产证尚在办理中。
3	太原迎泽公园店	山西中兴房地产开发有限公司	本租赁物业相应施工许可证和规划许可证建设单位均为山西省歌舞剧院，本项目系转租赁，山西省歌舞剧院的房地产证尚在办理中。
4	东莞麦德龙店	麦德龙物业管理（东莞）有限公司	麦德龙物业管理（东莞）有限公司提供建设用地，锦江之星投资建设。项目建设完成后，合同项下的房屋、场地及建筑物的产权归出租方所有，锦江之星拥有二十年的经营权。该项目对应的房地产证正在办理中。
5	广州中山纪念堂店	广东泛城经贸合作服务有限公司	根据《拍卖成交确认书》、《房地产转让协议书》，本租赁物业系出租方通过拍卖取得，房地产权证正在办理过户。
6	拉萨上海大厦店	上海市人民政府驻西藏办事处	本项目系根据上海市人民政府合作交流办公室《关于签订市政府驻西藏办事处综合楼租赁协议若干原则条款的批复》开展，锦江之星目前与上海市人民政府驻西藏办事处沟通办理房地产证事宜。

序号	门店	出租人	权属状况原因说明
7	深圳机场店	魏文道、张新梅	深圳市宝安区房屋租赁管理办公室出具（宝安福永）合同备案第宝CI018309号《房屋租赁许可证》：经审查，该房屋符合有关出租条件，已按规定办理房屋租赁手续，同意魏文道、张新梅将房屋租赁给锦江之星经营旅馆。

尚未取得土地使用权证明或房屋所有权证明的 17 家门店中，除武汉水果湖店、桂林市七星路店、银川鼓楼店、上海浦东机场二店等 4 家门店的物业出租人为央企或机关、事业单位，暂未办理相关权属证明外，其他租赁物业的权属证明均在办理过程中。

序号	门店	出租人	权属状况原因说明
1	武汉水果湖店	湖北省鄂康房地产开发总公司	省府机关事务管理局直属企业物业，土地证暂未办理
2	桂林市七星路店	中国地质科学院岩溶地质研究所	业主为事业单位，土地证暂未办理
3	银川鼓楼店	中国石油天然气股份有限公司宁夏石化分公司	央企物业，土地证暂未办理
4	上海浦东机场二店	上海机场（集团）有限公司	机场集团房产证暂未办理

“锦江之星”旅馆租赁经营的门店中，尚未办理土地出让手续的有 29 家。

	数量	比例
尚未办理土地出让手续的门店	29	33.72%
营运中租赁门店合计	86	100.00%

“锦江之星”旅馆租赁经营的门店中，租赁用途与权属证明用途不一致的有 20 家。

	数量	比例
租赁用途与权属证明用途不一致的门店	20	23.26%
营运中租赁门店合计	86	100.00%

此外，有 1 家门店租赁物业的部分面积土地用途与租赁用途不一致。有 8 家门店虽然租赁用途与权属证明用途不一致，但其中 5 家门店从事酒店经营而进行的装修改造工程获得了当地规划主管部门核发的相关《建设工程规划许可证》，该等承租物业的租赁用途业已获得相关规划主管部门认可。其中 3 家门店就其租赁事宜向当地相关房地产租赁主管部门办理了租赁备案手续。

## 2、承租物业权属问题的法律与经营风险分析

锦江之星及旅馆投资在与相关出租方签署租赁合同时，原则上要求出租方承

诺对所出租的物业拥有合法的产权与使用权，具有合法的出租资格，并保证“锦江之星”旅馆按合同规定的用途使用该等物业的全部手续满足全部法定程序，可用于旅馆经营，因房地产用途的变更而发生的费用由出租方承担。并规定出租方违反上述承诺须承担的违约赔偿责任。

此外，“锦江之星”旅馆在开办各家门店的过程中，均依法履行了有关工商、消防、卫生、规划、公安等部门的审批手续，具有合法经营旅馆业务的资格。自“锦江之星”旅馆开始业务经营至本报告书签署日，不存在因承租物业权属瑕疵导致经营损失的情形。

由于拟置入资产承租物业存在权属证明不齐全、尚未办理土地出让手续、租赁用途与权证证载用途不一致等情况，尽管相关物业出租方负有承担相关费用及赔偿责任的义务，本次交易后，本公司仍然面临发生相关事项导致“锦江之星”旅馆重新选址开业，以及物业出租方无法及时、足额偿付本公司损失的风险。

### 3、承租物业权属问题的解决时间表

根据本次重组法律顾问出具的有关法律意见，截至2009年7月31日，锦江之星租赁经营的86家门店中，有4家门店尚未取得承租物业出租方对其土地使用权及房屋所有权拥有合法权属的有效证明文件，如出租方对上述门店承租物业的权属存在瑕疵，或租赁用途与该物业的规划用途不一致，则不排除该物业的出租方与锦江之星签署的有关租赁协议被有关主管部门认定为无效的可能。有5家门店尚未取得承租物业出租方对其土地使用权拥有合法权属的有效证明文件，如该物业的租赁用途与其规划用途有不一致的情况，不排除上述租赁协议或其部分被有关主管部门确认为无效的可能。有21家门店尚未取得承租物业出租方对房屋所有权拥有合法权属的有效证明文件和/或租赁用途与证载用途不一致，由于存在租赁用途与其权属证明登记用途不一致的情况，不排除上述租赁协议或其部分被有关主管部门确认为无效的可能。

上述出租人未能证明其所出租物业拥有合法权属，以及虽然能够证明其拥有合法权属，但由于租赁用途与证载用途不一致，可能导致其租赁无效，并对“锦江之星”经济型酒店业务经营构成风险的租赁经营门店承租物业合计数量为30家，占拟置入资产租赁经营门店承租物业总数（86家）的比例为34.88%。

30家门店租赁物业具体情况如下：

序号	门店	物业权属情况	证载用途情况	租赁备案情况

序号	门店	物业权属情况	证载用途情况	租赁备案情况
1	上海浦东机场店	未取得房产所有权合法证明及土地使用权合法证明		正在办理中
2	石家庄平安大街店	未取得房产所有权合法证明及土地使用权合法证明		正在办理中
3	拉萨上海大厦店	未取得房产所有权合法证明及土地使用权合法证明		正在办理中
4	深圳机场店	未取得房产所有权合法证明及土地使用权合法证明		已办理
5	北京广安门店	未取得土地使用权合法证明	一致	已办理
6	郑州农业路店	未取得土地使用权合法证明	一致	正在办理中
7	桂林市七星路店	未取得土地使用权合法证明	一致	正在办理中
8	泉州温陵北路店	未取得土地使用权合法证明	一致	正在办理中
9	银川鼓楼店	未取得土地使用权合法证明	一致	已办理
10	上海四川北路店	未取得房屋所有权合法证明	一致	正在办理中
11	济南解放东路店	未取得房屋所有权合法证明	不一致	正在办理中
12	南京江宁路店	未取得房屋所有权合法证明	不一致	正在办理中
13	北京马家堡店	已取得	不一致	正在办理中
14	成都文殊坊店	已取得	不一致	正在办理中
15	上海中山公园店	已取得	不一致	正在办理中
16	杨浦大桥店	已取得	不一致	正在办理中
17	南昌船山路店	已取得	不一致	正在办理中
18	淮安汽车总站店	已取得	不一致	正在办理中
19	上海光大会展中心店	已取得	不一致	正在办理中
20	上海松江大学城店	已取得	不一致	正在办理中
21	上海新国际博览中心店	已取得	不一致	正在办理中
22	南京火车站店一店	已取得	不一致	正在办理中
23	南京清凉门店	已取得	不一致	正在办理中
24	青岛中山路店	已取得	不一致	正在办理中
25	广州荔湾彩虹桥店	已取得	不一致	正在办理中
26	苏州观前街店	已取得	不一致	正在办理中
27	天津南开店	已取得	不一致	正在办理中
28	成都东风大桥店	已取得	不一致	正在办理中
29	北京酒仙桥店	已取得	不一致	正在办理中
30	青岛杭州路店	已取得	不一致	正在办理中

本公司计划：在本次重组获得中国证监会核准后，将采取积极有效措施取得上述租赁经营门店出租方拥有所出租物业房屋所有权及土地使用权合法权属的有效证明文件，以及相关实际租赁用途获得有权部门批准的有效证明文件。在本次重组获得中国证监会核准后 12 个月内，将“锦江之星”经济型酒店业务中存

在上述问题的租赁经营门店承租物业占评估基准日租赁经营门店承租物业总数的比例降低至 20% 以内，在本次重组获得中国证监会核准后 24 个月内，将该比例降低至 10% 以内，在本次重组获得中国证监会核准后 36 个月内，将该比例降低至 0%。

如本公司未能在解决计划时间表规定的相关期限内按照计划确定的比例和家数解决租赁经营门店承租物业的上述权属瑕疵问题（即未能在中国证监会核准本次重组之日起 12 个月内降低至 20%，或未能在 24 个月内降低至 10%，或未能在 36 个月内全部解决），则对于在上述三个期限时点分别未能达到计划整改比例及整改家数的部分租赁经营门店，本公司将在上述相关期限时点到期后的 3 个月内，采取不低于本次评估值转让项目、解除租约重新选址开业或其他方式予以彻底解决。

上述解决计划涉及的门店数量（租赁物业数量）及评估值具体情况如下：

	评估基准日	核准后 12 个月	核准后 24 个月	核准后 36 个月
需整改存在权属瑕疵租赁经营门店承租物业数量	30	17	8	0
评估基准日租赁经营门店承租物业总数	86	86	86	86
存在权属瑕疵租赁经营门店承租物业数量比例	34.88%	<20%	<10%	0%
存在权属瑕疵租赁经营门店资产评估值（万元）	27,437.84	15,732.71	7,866.35	0

本公司计划整改的承租物业存在权属瑕疵的租赁经营门店，截至 2009 年 7 月末合计客房数为 4,578 间，占“锦江之星”旅馆全部营运酒店客房数的比例为 11.41%；2009 年度营业收入合计为 25,622 万元，占置入资产合并营业收入的比例为 22.88%；2009 年度实现净利润 489 万元，占置入资产合并归属于母公司股东的净利润的比例为 7.85%；截止评估基准日评估值合计为 29,438 万元，占置入资产评估值的比例为 10.79%。综上，上述承租物业存在权属瑕疵的租赁经营门店对本公司无重大影响，具体如下：

单位：万元

序号	门店	客房数	营业收入	净利润	评估值
1	上海浦东机场店	123	1,426	443	1,728
2	石家庄平安大街店	162	964	130	1,207
3	拉萨上海大厦店	69	405	-233	215
4	深圳机场店	105	552	-59	567
5	北京广安门店	216	1,364	-172	1,385
6	郑州农业路店	172	954	65	1,186

序号	门店	客房数	营业收入	净利润	评估值
7	桂林市七星路店	147	544	-59	568
8	泉州温陵北路店	93	408	-92	426
9	银川鼓楼店	173	722	-32	758
10	上海四川北路店	89	621	44	730
11	济南解放东路店	118	436	-118	354
12	南京江宁路店	147	1,091	249	1,419
13	北京马家堡店	166	979	130	1,180
14	成都文殊坊店	169	950	135	1,132
15	上海中山公园店	103	875	101	1,116
16	杨浦大桥店	240	796	-342	915
17	南昌船山路店	259	896	-50	1,090
18	淮安汽车总站店	119	674	4	855
19	上海光大会展中心店	148	1,065	80	1,271
20	上海松江大学城店	153	733	-95	769
21	上海新国际博览中心店	111	823	182	1,031
22	南京火车站店一店	267	1,559	106	2,092
23	南京清凉门店	81	577	42	700
24	青岛中山路店	200	1,125	-14	1,062
25	广州荔湾彩虹桥店	170	1,020	113	1,230
26	苏州观前街店	63	348	10	347
27	天津南开店	220	877	-99	1,122
28	成都东风大桥店	209	1,188	154	1,496
29	北京酒仙桥店	167	954	-225	933
30	青岛杭州路店	119	695	92	553
	权属瑕疵物业门店合计	4,578	25,622	489	29,438
	本次置入资产总计	40,120	111,978	6,238	272,708
	比例	11.41%	22.88%	7.85%	10.79%

本公司在今后的业务开展中，对于物业出租方，将重点考察其拥有物业的权属情况，尽可能避免出现租赁权属有瑕疵的物业。

除本次报告书已披露的信息外，本次置入上市公司的标的资产不存在对锦江酒店集团和锦江国际提供担保的情形。

#### 4、锦江国际对承租物业问题提供的承诺保障措施

2010年3月1日，锦江国际向本公司做出承诺如下：

“1）如下表所示，如你公司未能在解决计划时间表规定的相关期限内按照计划确定的比例和家数解决租赁经营门店承租物业的上述权属瑕疵问题（即未能在中国证监会核准本次重组之日起12个月内降低至20%，或未能在24个月内降

低至 10%，或未能在 36 个月内全部解决），你公司对于在上述三个期限时点分别未能达到计划整改比例及整改家数的部分租赁经营门店，采取解除租约、重新选址开业的，我公司将承担该等解除租约重新选址开业的租赁经营门店因解除租约可能导致发生的违约金，并按照资产评估基准日 2009 年 7 月 31 日的具体资产评估值予以补偿。

需整改的承租物业存在权属瑕疵的租赁经营门店的解决计划时间表

	评估基准日	核准后 12 个月	核准后 24 个月	核准后 36 个月
需整改存在权属瑕疵租赁经营门店承租物业数量	30	17	8	0
评估基准日租赁经营门店承租物业总数	86	86	86	86
存在权属瑕疵租赁经营门店承租物业数量比例	34.88%	<20%	<10%	0%

2) 在置入资产未来经营过程中，如由于“锦江之星”租赁经营门店存在瑕疵导致相关锦江之星门店不得不重新选址开业，则自该门店停业之日起一年内，有关物业出租方未能赔偿或未能全部赔偿该门店损失的，我公司将立即按照下述方法计算的全部损失向该门店予以全额补偿，用于支持其搬迁开设新店。具体损失金额按照截至审计基准日 2009 年 7 月 31 日经审计的该门店固定资产及装修投入的全部初始投资成本，与其在资产评估基准日 2009 年 7 月 31 日的资产评估值较高者计算。我公司进行上述补偿后如收回物业出租方的赔偿款归我公司所有。同时，我公司将按照该门店停业之日前一个会计年度经审计的净利润金额向该门店提供补偿，用于弥补该门店停业期间的营业损失。”

锦江国际上述补偿承诺涉及的 30 家租赁经营门店的固定资产及装修投入初始投资成本及门店资产评估值，以及据此确认的约定补偿金额具体如下：

单位：元

序号	门店名称	固定资产及装修投入初始投资成本		资产评估值		约定补偿金额 (按初始投资成本与门店评估值孰高)
		初始投资成本总额	扣除少数股东权益并按股权比例计算金额	整体评估值	扣除少数股东权益并按股权比例计算评估值	
1	上海浦东机场店	5,224,782.82	3,721,351.56	24,260,000.00	17,279,185.00	17,279,185.00
2	石家庄平安大街店	31,702,294.12	22,579,958.99	16,950,000.00	12,072,637.50	22,579,958.99

序号	门店名称	固定资产及装修投入初始投资成本		资产评估值		约定补偿金额 (按初始投资成本与门店评估值孰高)
		初始投资成本总额	扣除少数股东权益并按股权比例计算金额	整体评估值	扣除少数股东权益并按股权比例计算评估值	
3	拉萨上海大厦店	552,267.00	393,352.17	3,020,000.00	2,150,995.00	2,150,995.00
4	深圳机场店	12,307,579.43	8,766,073.45	7,960,000.00	5,669,510.00	8,766,073.45
5	北京广安门店	33,343,205	23,748,698	19,450,000	13,853,263	23,748,698
6	郑州农业路店	19,015,135	13,543,530	16,650,000	11,858,963	13,543,530
7	桂林市七星路店	13,294,292	9,468,859	7,980,000	5,683,755	9,468,859
8	泉州温陵北路店	14,284,973	10,174,472	5,980,000	4,259,255	10,174,472
9	银川鼓楼店	22,147,887	15,774,833	10,640,000	7,578,340	15,774,833
10	上海四川北路店	9,766,437	6,922,755	10,300,000	7,300,961	7,300,961
11	济南解放东路店	12,294,898	8,757,041	4,970,000	3,539,883	8,757,041
12	南京江宁路店	17,012,955	12,117,477	19,920,000	14,188,020	14,188,020
13	北京马家堡店	23,748,894	16,898,911	16,580,000	11,797,768	16,898,911
14	成都文殊坊店	14,931,926	10,635,265	15,890,000	11,317,653	11,317,653
15	上海中山公园店	13,487,705	9,606,618	15,670,000	11,160,958	11,160,958
16	杨浦大桥店	18,254,162	11,701,374	14,270,000	9,147,427	11,701,374
17	南昌船山路店	24,860,720	17,707,048	15,300,000	10,897,425	17,707,048
18	淮安汽车总站店	18,316,945	13,046,244	12,010,000	8,554,123	13,046,244
19	上海光大会展中心店	21,336,992	15,197,273	17,840,000	12,706,540	15,197,273
20	上海松江大学城店	16,003,493	11,398,488	10,800,000	7,692,300	11,398,488
21	上海新国际博览中心店	12,716,140	9,057,071	14,480,000	10,313,380	10,313,380

序号	门店名称	固定资产及装修投入初始投资成本		资产评估值		约定补偿金额 (按初始投资成本与门店评估值孰高)
		初始投资成本总额	扣除少数股东权益并按股权比例计算金额	整体评估值	扣除少数股东权益并按股权比例计算评估值	
22	南京火车站店一店	31,625,020	22,524,920	29,370,000	20,918,783	22,524,920
23	南京清凉门店	11,614,110	8,272,150	9,830,000	7,001,418	8,272,150
24	青岛中山路店	30,697,000	21,863,938	14,910,000	10,619,648	21,863,938
25	广州荔湾彩虹桥店	21,230,722	15,121,582	17,270,000	12,300,558	15,121,582
26	苏州观前街店	8,123,255	5,785,788	4,870,000	3,468,658	5,785,788
27	天津南开店	30,174,858	21,492,043	15,750,000	11,217,938	21,492,043
28	成都东风大桥店	22,375,455	15,936,918	21,010,000	14,964,373	15,936,918
29	北京酒仙桥店	22,682,800	16,155,824	13,100,000	9,330,475	16,155,824
30	青岛杭州路店	17,047,654	6,071,096	15,540,000	5,534,183	6,071,096

#### (四) 置入资产对外担保情况

截至本报告书签署日，置入资产不存在对外担保情形。

#### (五) 置入资产负债情况

##### 1、锦江之星负债情况

(1) 截至2009年7月末，锦江之星负债情况如下：

单位：元

负债项目	2009年7月31日
<b>流动负债合计</b>	<b>1,619,647,403.61</b>
短期借款	1,263,000,000.00
应付账款	195,841,385.57
预收账款	39,275,147.55
应付职工薪酬	26,831,894.58
应交税费	11,834,479.53

应付利息	6,088,439.00
应付股利	32,078,944.00
其他应付款	44,697,113.38
<b>非流动负债合计</b>	<b>170,356,867.99</b>
长期借款	170,000,000.00
递延所得税负债	60,275.32
其他非流动负债	296,592.67
<b>负债合计</b>	<b>1,790,004,271.60</b>

(2) 截至2009年7月末，锦江之星正在履行的银行借款合同情况具体如下：

序号	贷款银行	金额(元)	期限	利率	担保方式
1	交通银行	100,000,000.00	24/09/2008~22/09/2010	5.1300%	保证
2	招商银行外滩支行	50,000,000.00	11/09/2008~10/9/2009	5.0445%	保证
3	招商银行外滩支行	100,000,000.00	09/10/2008~08/10/2009	5.0445%	保证
	合计	250,000,000.00	-	-	-

注：上述保证人均均为锦江国际

截至本报告书签署日，本公司已全部取得上述银行借款相关债权人关于本次重组的同意函。

(3) 截至2009年7月末，锦江之星正在履行的其他借款合同情况具体如下：

序号	贷款人	金额(元)	期限	利率	担保方式
1	锦江国际财务公司	20,000,000.00	(注)	0.3600%	无
2	锦江国际财务公司	21,000,000.00	8-12-2006~8-12-2011	5.1840%	无
3	锦江国际财务公司	7,000,000.00	17-12-2008~16-12-2009	5.0220%	旅馆投资保证
4	锦江国际财务公司	12,500,000.00	15-12-2008~15-12-2009	5.0220%	旅馆投资保证
5	锦江国际财务公司	1,000,000.00	30-3-2009~30-3-2010	4.7790%	旅馆投资保证
6	锦江国际财务公司	18,300,000.00	16-3-2009~16-3-2020	4.7790%	旅馆投资保证
7	锦江国际财务公司	4,000,000.00	21-3-2008~21-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
8	锦江国际财务公司	4,500,000.00	21-3-2008~21-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
9	锦江国际财务公司	3,800,000.00	21-3-2008~21-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
10	锦江国际财务公司	1,000,000.00	21-3-2008~21-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
11	锦江国际财务公司	3,000,000.00	24-3-2008~24-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
12	锦江国际财务公司	9,000,000.00	24-3-2008~24-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
13	锦江国际财务公司	600,000.00	25-3-2008~25-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
14	锦江国际财务公司	7,000,000.00	25-3-2008~25-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
15	锦江国际财务公司	500,000.00	25-3-2008~25-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
16	锦江国际财务公司	900,000.00	25-3-2008~25-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
17	锦江国际财务公司	1,700,000.00	26-3-2008~26-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证

序号	贷款人	金额 (元)	期限	利率	担保方式
18	锦江国际财务公司	1,900,000.00	26-3-2008~26-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
19	锦江国际财务公司	500,000.00	26-3-2008~26-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
20	锦江国际财务公司	4,000,000.00	27-3-2008~26-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
21	锦江国际财务公司	2,000,000.00	27-3-2008~26-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
22	锦江国际财务公司	4,600,000.00	27-3-2008~26-3-2013	5.1840%	旅馆投资保证
23	锦江国际财务公司	121,100,000.00	14-1-2009~14-1-2010	4.7790%	锦江酒店集团 保证
24	锦江国际财务公司	35,000,000.00	14-4-2009~14-4-2010	5.6025%	锦江酒店集团 保证
25	锦江国际财务公司	65,000,000.00	12-5-2009~12-5-2010	4.7790%	锦江酒店集团 保证
26	锦江国际财务公司	80,000,000.00	29-6-2009~29-6-2010	4.7790%	锦江酒店集团 保证
27	锦江国际财务公司	50,000,000.00	29-7-2009~29-7-2010	4.7790%	锦江酒店集团 保证
28	旅馆投资委托锦江 国际财务公司贷款	250,000,000.00	31-5-2009~31-5-2010	4.7790%	无
29	旅馆投资委托锦江 国际财务公司贷款	600,000.00	28-10-2008~28-10-2009	6.2370%	无
30	旅馆投资委托锦江 国际财务公司贷款	3,000,000.00	12-11-2008~12-11-2009	5.9440%	无
31	旅馆投资委托锦江 国际财务公司贷款	3,300,000.00	14-11-2008~14-11-2009	5.9440%	无
32	旅馆投资委托锦江 国际财务公司贷款	2,400,000.00	16-12-2008~16-12-2009	5.0220%	无
33	旅馆投资委托锦江 国际财务公司贷款	16,500,000.00	3-12-2008~3-12-2009	5.0220%	无
34	旅馆投资委托锦江 国际财务公司贷款	1,000,000.00	28-10-2008~28-10-2009	6.2370%	无
35	旅馆投资委托锦江 国际财务公司贷款	3,000,000.00	21-11-2008~21-11-2009	5.9440%	无
36	旅馆投资委托锦江 国际财务公司贷款	6,000,000.00	30-10-2008~30-10-2009	5.9440%	无
37	旅馆投资委托锦江 国际财务公司贷款	1,100,000.00	23-6-2009~23-6-2010	4.7790%	无
38	旅馆投资委托锦江 国际财务公司贷款	57,000,000.00	30-6-2009~30-6-2010	4.7790%	无
39	旅馆投资委托锦江 国际财务公司贷款	8,500,000.00	6-7-2009~6-7-2010	4.7790%	无
40	旅馆投资委托锦江 国际财务公司贷款	8,500,000.00	6-7-2009~6-7-2010	4.7790%	无

序号	贷款人	金额(元)	期限	利率	担保方式
41	旅馆投资委托工行 外滩支行贷款	12,500,000.00	14-3-2008~12-3-2009	6.7230%	无
42	旅馆投资委托工行 外滩支行贷款	50,000,000.00	30-10-2008~26-10-2009	5.0220%	无
43	旅馆投资委托工行 外滩支行贷款	100,000,000.00	23-12-2008~21-12-2009	5.0220%	无
44	旅馆投资委托工行 外滩支行贷款	62,700,000.00	25-12-2008~25-12-2009	5.0220%	无
45	旅馆投资委托工行 外滩支行贷款	90,000,000.00	29-12-2008~28-12-2009	4.7790%	无
46	旅馆投资委托工行 外滩支行贷款	27,000,000.00	24-4-2009~23-4-2010	4.7790%	无
	合计	1,183,000,000.00			

注：该笔借款为从锦江国际财务公司借入的现金管理透支借款，没有借款的期限。

## 2、旅馆投资负债情况

(1) 截至2009年7月末，旅馆投资负债情况如下：

单位：元

负债项目	2009年7月31日
<b>流动负债合计</b>	<b>65,330,214.37</b>
应付账款	44,706,077.36
预收账款	1,085,555.27
应付职工薪酬	3,114,892.81
应交税费	7,345,683.21
其他应付款	9,078,005.72
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>65,330,214.37</b>

(2) 截至2009年7月末，旅馆投资不存在正在履行的金融机构及其他借款合同。

## 3、达华宾馆负债情况

(1) 截至2009年7月末，达华宾馆负债情况如下：

单位：元

负债项目	2009年7月31日
<b>流动负债合计</b>	<b>2,136,741.69</b>
应付账款	138,251.11
预收账款	169,919.86
应付职工薪酬	119,783.67

应交税费	77,198.71
其他应付款	1,350,498.31
一年内到期的非流动负债	281,090.03
<b>非流动负债合计</b>	<b>5,013,897.74</b>
长期应付款	3,204,480.50
递延所得税负债	1,809,417.24
<b>负债合计</b>	<b>7,150,639.43</b>

截至2009年7月末，达华宾馆不存在正在履行的金融机构及其他借款合同。

### 三、置出及出售资产介绍

#### (一) 分公司新亚大酒店

##### 1、基本情况

名称：上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店

负责人：丁龙舟

类型：股份有限公司分公司（中外合资、上市）

成立日期：1995年12月15日

住所：上海市天潼路422号

组织机构代码：83222077-8

税务登记证：国、地税沪字310101832220778

营业执照：企股沪分字第F019036-7号（市局）

经营范围：宾馆、餐饮、食品生产、国内贸易、商务咨询、烟酒零售、（涉及行政许可的，凭许可证经营）（涉及许可经营的凭许可证经营）。

##### 2、主营业务情况及历史财务指标

新亚大酒店为本公司的分公司，主要从事酒店经营业务（三星级），其最近三年及评估基准日经审计的主要财务数据如下：

项目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产(元)	78,242,783	89,917,355	94,691,274	97,365,405
资产净额(元)	66,129,210	81,591,360	84,727,985	89,488,576
项目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入(元)	40,483,287	23,088,018	46,997,193	51,241,786

利润总额(元)	-4,418,851	-2,965,041	-2,701,596	1,078,952
净利润(元)	-4,418,851	-2,965,041	-2,701,596	917,879

注：新亚大酒店为本公司分公司，2009年度财务报表未单独出具审计报告。

## (二) 分公司新城饭店

### 1、基本情况

名称：上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店

负责人：施建中

类型：股份有限公司（中外合资、上市分支机构）

成立日期：1995年12月15日

住所：上海市江西中路180号

组织机构代码：83222079-4

税务登记证：国、地税沪字310115132203715

营业执照：310000400131088

经营范围：宾馆、餐饮、国内贸易（涉及许可经营的凭许可证经营）。

### 2、主营业务情况及历史财务指标

新城饭店为本公司分公司，主要从事酒店经营业务（三星级），其最近三年及评估基准日经审计的主要财务数据如下：

项目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产(元)	68,439,264	71,415,741	73,391,044	72,284,878
资产净额(元)	62,362,173	67,941,540	68,974,036	69,802,061
项目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入(元)	25,444,723	13,817,372	27,085,034	26,590,393
利润总额(元)	-612,941	-1,032,496	-756,936	797,438
净利润(元)	-612,941	-1,032,496	-756,936	678,037

注：新城饭店为本公司分公司，2009年度财务报表未单独出具审计报告。

## (三) 管理学院

### 1、基本情况

机构名称：上海锦江国际管理专修学院

负责人：朱卫娅

开办资金：350万元

登记注册类型：民办非企业单位

成立日期：2003年1月10日

住所：上海市延安西路918号

组织机构代码：E7892068-5

税务登记证：国、地税沪字310105E78920685号

民办非企业单位  
登记证书（法  
人）：沪长民 民证字第010065号

业务范围：外语类、计算机类、管理类及职业技术类非学历业  
余教育

## 2、历史沿革

2003年1月10日，经上海市长宁区教育局教社证字长教成030号文许可，管理学院由锦江集团国际管理公司(后更名为酒店管理)出资设立的民办非企业单位，并取得上海市长宁区民政局核准注册登记并颁发《登记证书》，开办资金为10万元。

2003年12月，经上海市长宁区教育局和上海市长宁区社会团体管理局核准，管理学院举办人由锦江集团国际管理公司变更为锦江国际。锦江国际的出资经上海求是会计师事务所出具“沪求会事验字[2003]第167号”《验资报告》予以验证。

2006年2月17日，管理学院理事会作出决议，将注册资金由10万元增加至340万元。2006年4月21日，锦江国际与本公司签订《举办者变更协议》，将其对管理学院的出资按照以2006年2月28日为评估基准日的评估值转让给本公司。于2006年5月31日，上海市长宁区教育局和上海市长宁区社会团体管理局沪长民社登[2006]036号文核准上述增资及举办者变更行为。上海复兴明方会计师事务所分别出具“复会师验（2005）第159号”《验资报告》和“复会师验（2006）第30号”《验资报告》对本次增资予以验证。

2008年10月27日，管理学院理事会作出决议，将注册资金由340万元增加至350万元。2008年12月31日，上海市长宁区民政局和上海市长宁区社会团体管理局沪长民社登[2008]第103号文核准上述增资行为。上海上会会计师事务所对本

次增资后的注册资金出具了“上会师报字（2008）第1899号”《验资报告》。

### 3、主营业务情况及历史财务指标

管理学院主要为酒店经营提供专业人才培养，其最近三年及评估基准日经审计的主要财务数据如下：

项目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产(元)	5,817,040	4,770,739	6,187,913	7,416,753
净资产(元)	-6,098,141	-6,642,084	-4,554,438	-2,285,122
项目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入(元)	1,689,942	757,927	1,735,339	1,525,070
利润总额(元)	-1,340,482	-1,977,111	-2,232,790	-4,489,431
净利润(元)	-1,543,703	-2,087,646	-2,369,316	-4,496,881

#### (四) 酒店管理

##### 1、基本情况

公司名称： 锦江国际酒店管理有限公司

法定代表人： 杨卫民

注册资本： 100,000,000元

实收资本： 100,000,000元

公司类型： 有限责任公司（国内合资）外商投资企业投资

成立日期： 1992年12月1日

公司住所： 上海市浦东新区浦电路489号

组织机构代码： 13222087-3

税务登记证： 国、地税沪字310115132220873号

营业执照： 310000000014324

经营范围： 饭店管理，办公楼、公寓、商住等公共、民用、商业物业管理及培训、咨询，旅馆设备用品，旅游纪念品（涉及许可经营的凭许可证经营）

##### 2、历史沿革

1992年12月1日，酒店管理由上海市锦江（集团）联营公司（后与上海新亚（集团）有限公司重组成立锦江国际）出资设立，设立时注册资本为1,000万元。

1998年4月，酒店管理注册资本由1,000万元增加至10,000万元。上海锦联审计事务所对本次增资出具了沪锦审（98）第123号《验资报告》。

根据上海市审计局沪审商（2000）224号文，酒店管理于2000年12月核销不良资产致使实收资本减少4,078,364.78元。2001年7月，酒店管理以未分配利润转增资本4,078,364.78元。上海锦科会计师事务所对本次资本变动出具了沪锦会（2000）第212号《验资报告》。

2003年12月，锦江国际与本公司签署《资产置换协议》，锦江国际以其持有的酒店管理100%股权与本公司持有的18家公司全部股权及1家分公司资产进行资产置换，锦江国际同时以现金方式支付资产置换差额7,605万元。置换后，本公司持有酒店管理100%股权。

2005年9月，本公司与闵行饭店签署产权交易合同，本公司将酒店管理1%股权作价1,473,806.39元转让给闵行饭店。

### 3、股权结构

截至本报告签署日，酒店管理股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
锦江股份	9,900	99%
上海闵行饭店有限公司	100	1%
合计	10,000	100%

### 4、主营业务情况及历史财务指标

酒店管理是提供酒店管理服务的专业化公司，其主营业务是受托对宾馆进行经营、管理、监督，其最近三年及评估基准日经审计的主要财务数据如下：

项目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产（元）	216,170,583	200,641,304	225,973,329	237,981,756
净资产（元）	178,354,411	168,841,998	189,018,089	180,059,305
项目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入（元）	175,641,217	100,038,936	237,273,452	250,103,595
利润总额（元）	33,358,978	21,120,641	53,265,526	50,402,719
净利润（元）	26,636,322	17,123,909	43,458,784	39,908,405

### 5、其他股东同意情况

由于酒店管理的少数股东上海闵行饭店作为本次交易的一方，在本次交易中一并将其持有的酒店管理1%股权转让予锦江酒店集团，因此本次交易无需取得酒店管理少数股东的同意。

## （五）海仑宾馆

### 1、基本情况

公司名称：上海海仑宾馆有限公司

法定代表人：陈灏

注册资本：62,626,376元

实收资本：62,626,376元

公司类型：有限责任公司（外商投资企业投资与内资合资）

成立日期：1985年11月22日

公司住所：上海市南京东路505号

组织机构代码：60720183-7

税务登记证：国、地税沪字310101607201837号

营业执照：310101000015594

经营范围：宾馆、商场（店），大型饭店（含熟食卤味），卡拉喔凯包房，卡拉喔凯厅，音乐餐厅，台球室，公共浴室，美容美发，酒吧，票务，烟酒，健身，桑拿，按摩（除异性按摩），棋牌室，泊车。（以上经营范围涉及行政许可的，凭许可证件经营）

### 2、历史沿革

1985年11月22日，经对外经济贸易部外经贸资字[1985]051号文批准，海仑宾馆由上海新亚（集团）联营公司（后更名为锦江股份）和美国橡山公司共同出资设立，企业性质为中外合资经营企业。设立时注册资本为1,050万美元，其中上海新亚（集团）联营公司出资比例为55%，美国橡山公司出资比例为45%。上海会计师事务所对设立出资出具了沪会师报字（86）第149号《验证报告》。

1986年7月，经上海市对外经济贸易委员会的沪经贸外资字（86）第1256号文批准，美国橡山公司将其持有海仑宾馆35%和10%的出资额分别转让给美国京仑有限公司和上海投资信托公司（后更名为上海国际信托有限公司）。

1987年9月，经上海市对外经济贸易委员会沪经贸外资字（87）第250号文批准，美国京仑有限公司将其持有海仑宾馆20%的出资转让给美国橡山公司。

1991年12月，美国橡山公司、美国京仑有限公司将其所持海仑宾馆出资转让

给微笑堂（香港）有限公司、上海市投资信托公司，同时海仑宾馆注册资本增加至1,500万美元。本次股权转让后，上海新亚（集团）联营公司出资比例为50%，上海市投资信托公司出资比例为25%，微笑堂（香港）有限公司出资比例为25%。

2002年3月，经上海市外国投资工作委员会沪外资委批字（2002）第0513号文批准，微笑堂（香港）有限公司将其持有海仑宾馆16.67%和8.33%的出资分别转让给荷兰鹿特丹上海城酒家有限公司和香港申信有限公司。

2004年1月，经上海市外国投资工作委员会沪外资委批字（2004）第070号文批准，荷兰斯特丹上海酒家有限公司将其持有海仑宾馆16.67%的出资转让给本公司，上海市投资信托公司、香港申信有限公司分别将其持有的海仑宾馆25%和8.33%的出资转让给上海市上投实业投资有限公司（后更名为上海国际集团资产管理有限公司）。

### 3、股权结构

截至本报告签署日，海仑宾馆股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
锦江股份	4,175.30	66.67%
上海国际集团资产管理有限公司	2,087.34	33.33%
合计	6,262.64	100%

### 4、主营业务情况及历史财务指标

海仑宾馆主要从事酒店经营业务（四星级），其最近三年及评估基准日经审计的主要财务数据如下：

项目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产（元）	132,503,711	139,575,057	153,794,049	159,819,066
净资产（元）	91,858,753	86,460,214	107,169,820	104,332,361
项目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入（元）	136,624,283	77,332,768	175,926,538	183,033,911
利润总额（元）	13,373,183	6,147,192	37,536,573	41,949,639
净利润（元）	10,008,933	4,610,394	28,127,459	28,106,258

### 5、其他股东同意情况

截至本报告书签署日，本公司已取得海仑宾馆少数股东上海国际集团资产管理有限公司关于本次重组的同意函。

## （六）建国宾馆

### 1、基本情况

公司名称：	上海建国宾馆有限公司
法定代表人：	杨卫民
注册资本：	8,000万元
实收资本：	8,000万元
公司类型：	有限责任公司（国内合资、外商投资企业投资）
成立日期：	1986年10月30日
公司住所：	上海市漕溪北路439号
组织机构代码：	13220846-0
税务登记证：	国、地税沪字310104132208460号
营业执照：	310104000385406
经营范围：	客房、中西餐厅、宴会厅、酒吧、咖啡厅、小吃部、健身房、桑拿、商场娱乐及健身设施、棋牌包房、商务中心等服务设施及其他附属设施，停车场库经营。

### 2、历史沿革

1986年10月30日，建国宾馆由上海新亚（集团）联营公司（后更名为锦江股份）和上海市投资信托公司（后更名为上海国际信托有限公司）共同出资设立，注册资金为833万美元，其中上海新亚（集团）联营公司出资比例为65%，上海市投资信托公司出资比例为35%。上海会计师事务所对其设立出资出具了沪会师报字（87）237号《验证报告》。

2006年5月10日，建国宾馆由非公司化企业改制为有限责任公司，以上海上会会计师事务所2006年1月25日出具的上会师报字（2006）0119号《审计报告》确认的截至2005年12月31日净资产99,337,959.32元为基础，确定改制后的注册资本为8,000万元。上海中惠会计师事务所对本次变更后的注册资本出具了沪惠报验字（2006）0522号《验资报告》。

### 3、股权结构

截至本报告签署日，建国宾馆股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
锦江股份	5,200	65%
上海国际集团资产管理有限公司	2,800	35%
合计	8,000	100%

#### 4、主营业务情况及历史财务指标

建国宾馆主要从事酒店经营业务（四星级），其最近三年及评估基准日经审计的主要财务数据如下：

项目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产（元）	135,597,541	135,843,911	144,616,829	149,419,829
净资产（元）	108,453,044	105,131,643	117,262,281	114,159,658
项目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入（元）	122,949,253	67,621,287	159,205,902	161,267,081
利润总额（元）	11,692,612	7,275,064	30,401,442	36,494,122
净利润（元）	9,190,762	5,869,362	23,102,623	24,487,734

注：建国宾馆2009年度财务报表经上海上会会计师事务所有限公司审计。

#### 5、其他股东同意情况

截至本报告书签署日，本公司已取得建国宾馆少数股东上海国际集团资产管理有限公司关于本次重组的同意函。

### （七）锦江汤臣

#### 1、基本情况

公司名称：上海锦江汤臣大酒店有限公司

法定代表人：贾智勇

注册资本：2,434万美元

实收资本：2,434万美元

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

成立日期：1993年7月10日

公司住所：上海市浦东新区张扬路777号

组织机构代码：60722988-0

税务登记证：国、地税沪字310115607229880号

营业执照： 企合沪浦总字第301543号（浦东）

经营范围： 客房、餐饮、娱乐、健身设施、商场（含烟、酒零售）、商务中心、配套的出租车、票务代理、物业管理及相关的配套服务、卡拉OK、KTV、糕饼零售、桑拿浴、按摩、美容理发、乒乓球、桌球、酒吧、棋牌、停车库管理（涉及许可经营的凭许可证经营）。

## 2、历史沿革

1993年7月10日，经上海市人民政府商外贸沪合资字[1993]1440号证书批准，锦江汤臣由上海新亚（集团）股份有限公司（后更名为锦江股份）和香港汤臣（中国）有限公司共同出资设立，企业性质为中外合资经营企业。设立时注册资本为1,834万美元，其中上海新亚（集团）股份有限公司和香港汤臣（中国）有限公司各出资917万美元。上海中创会计师事务所对设立出资分别出具了中创会报字（93）第015号《验证报告》和中创会师报字（94）第1141号《验证报告》。

1998年11月，经上海市浦东新区管理委员会沪浦管项字[1998]第715号文批准，上海新亚（集团）股份有限公司和香港汤臣（中国）有限公司协议修改合资合同，将注册资本由1,834万美元增加至2,134万美元。1998年11月，上海中创会计师事务所对增资后的注册资本出具了中创会师报字（99）第Z21号《验资报告》。

2000年3月，上海新亚（集团）股份有限公司和香港汤臣（中国）有限公司协议修改合资合同，将注册资本由2,134万美元增至2,334万美元。2000年11月，上述增资行为获得上海市浦东新区人民政府沪浦府项字[2000]第301号文批准。公信中南会计师事务所对本次增资出具了公会（2002）业字第470号《验资报告》。

2002年4月，上海新亚（集团）股份有限公司和香港汤臣（中国）有限公司协议修改合资合同，将注册资本由2,334万美元增至2,434万美元。2002年7月，上述增资行为获得上海市浦东新区人民政府沪浦府项字[2002]第448号文批准。公信中南会计师事务所对本次增资出具了公会（2002）业字第2751号《验资报告》。

## 3、股权结构

截至本报告签署日，锦江汤臣股权结构如下：

股东名称	出资额（万美元）	出资比例
锦江股份	1,217	50%
香港汤臣（中国）有限公司	1,217	50%
合计	2,434	100%

## 4、主营业务情况及历史财务指标

锦江汤臣主要从事酒店经营业务（五星级），其最近三年及评估基准日经审计的主要财务数据如下：

项目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产(元)	313,270,721	336,193,185	338,171,713	323,783,708
净资产(元)	281,314,130	274,867,419	298,477,342	283,822,640
项目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入(元)	146,679,467	76,823,099	191,570,224	220,897,734
利润总额(元)	1,667,551	-6,657,590	24,935,237	46,429,478
净利润(元)	1,105,812	-5,340,899	20,437,233	40,224,503

## 5、其他股东同意情况

截至本报告书签署日，本公司已取得锦江汤臣少数股东香港汤臣（中国）有限公司关于本次重组的同意函。

### （八）武汉锦江

#### 1、基本情况

公司名称：武汉锦江国际大酒店有限公司

法定代表人：陈灏

注册资本：22,000万元

实收资本：22,000万元

公司类型：有限责任公司（外资投资企业投资）

成立日期：2004年11月22日

公司住所：武汉市江汉区建设大道707号

组织机构代码：76806965-4

税务登记证：鄂国地税武字420103768069654号

营业执照：420103000004511

经营范围：宾馆、咖啡厅、餐馆（主食、热菜、火锅）、游泳池、健身房、预包装食品经营（经营期限与许可证核定的期限一致）；会场出租，会务服务；服装、针纺织品、工艺美术品、金银饰品、日用百货销售；办公用房出租，停车场管理，宾馆旅游设施管理及咨询，酒店投资，酒店管理，物业管理。（国家有专项规定的经审批后方可经营）

## 2、历史沿革

2004年11月22日，武汉锦江由锦江国际和本公司共同出资设立，设立时注册资本为5,600万元，其中锦江国际和锦江股份各出资2,800万元。湖北阳光会计师事务所对其设立出资出具了鄂阳光验字[2004]第002号《验资报告》。

2004年12月29日，武汉锦江股东会作出决议，由全体股东按原持股比例同比例增资，将注册资本由5,600万元增加至18,000万元。湖北阳光会计师事务所对本次增资出具了鄂阳光验字[2005]第001号《验资报告》。

2005年6月30日，锦江国际持有的武汉锦江50%股权行政划转至上海新亚（集团）有限公司（后更名为锦江酒店集团）。

2007年8月24日，武汉锦江股东会作出决议，由全体股东按持股比例同比例增资，将注册资本由18,000万元增加至22,000万元。武汉天海会计师事务所对本次增资出具了武天海验字[2007]051号《验资报告》。

## 3、股权结构

截至本报告签署日，武汉锦江股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
锦江股份	11,000	50%
锦江酒店集团	11,000	50%
合计	22,000	100%

## 4、主营业务情况及历史财务指标

武汉锦江主要从事酒店经营业务（五星级），其最近三年及评估基准日经审计的主要财务数据如下：

项目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产（元）	428,781,851	446,089,821	426,111,372	472,570,417
净资产（元）	40,292,020	54,694,338	86,555,758	152,648,652
项目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入（元）	58,815,619	27,073,588	44,327,943	17,727,962
利润总额（元）	-46,263,739	-31,861,420	-66,092,894	-60,178,932
净利润（元）	-46,263,739	-31,861,420	-66,092,894	-60,178,932

## 5、其他股东同意情况

由于武汉锦江的少数股东锦江酒店集团为本次交易对方，因此本次交易无需取得武汉锦江少数股东的同意。

## （九）锦江德尔

### 1、基本情况

公司名称：	上海锦江德尔互动有限公司
法定代表人：	杨卫民
注册资本：	300万美元
实收资本：	300万美元
公司类型：	有限责任公司（中外合资）
成立日期：	2005年10月31日
公司住所：	上海市张江高科技园区郭守敬路498号14幢 22301-899座
组织机构代码：	78154238-9
税务登记证：	国、地税沪字310115781542389号
营业执照：	企合沪浦总字第321105号（浦东）
经营范围：	计算机软件的研发、制作，销售自产产品，计算机网络技术的开发、设计，并提供相关的技术咨询和技术服务，技术进出口，自有技术的转让及售后服务，商务咨询，旅游信息咨询，企业管理咨询（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

### 2、历史沿革

2005年10月31日，经上海市人民政府商外资沪张合资字[2005]3076号文批准，锦江德尔由本公司和德尔集团公司（THE THAYER GROUP OF COMPANIES LLC）共同出资设立，企业性质为中外合资经营企业，设立时注册资本为300万美元，其中本公司和德尔集团公司各出资150万美元。上海信业会计师事务所对其设立出资出具了沪信业验字（2006）第007号《验资报告》。

### 3、股权结构

截至本报告签署日，锦江德尔股权结构如下：

股东名称	出资额（万美元）	出资比例
锦江股份	150	50%
德尔集团公司	150	50%
合计	300	100%

#### 4、主营业务情况及历史财务指标

锦江德尔原主要从事酒店预订系统相关的计算机软件、网络技术服务。截至本报告书签署日，除锦江系统之外的主要盈利业务已转让。锦江德尔最近三年及评估基准日经审计的主要财务数据如下：

项目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产(元)	50,309,255	15,472,836	14,267,106	9,693,805
净资产(元)	456,492	870,741	456,472	5,436,756
项目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入(元)	9,678,040	2,008,719	13,272,257	9,453,591
利润总额(元)	20	414,269	-4,980,284	-10,433,487
净利润(元)	20	414,269	-4,980,284	-10,433,487

#### 5、其他股东同意情况

截至本报告书签署日，本公司已取得锦江德尔少数股东德尔集团公司关于本次重组的同意函。

#### (十) 扬子江

##### 1、基本情况

公司名称：上海扬子江大酒店有限公司

法定代表人：俞敏亮

注册资本：530万美元

实收资本：530万美元

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

成立日期：1985年2月4日

公司住所：上海市延安西路2099号

组织机构代码：607225576-7

税务登记证：国、地税沪字310105607225767号

营业执照：310000400000582(市局)

经营范围：各类客房、中西餐厅、酒吧（大型饭店（含熟食卤味）、商场（含销售预包装食品（不含熟食卤味、含冷冻（藏）食品）、散装食品（不含熟食卤味、含冷冻（藏）食品）、会议室、商务中心、舞厅、健身

室、游泳池、花园平台、停车场、民航销售代理、水疗中心。（涉及许可经营的凭许可证经营）。

## 2、历史沿革

1985年2月4日，经对外经济贸易部外经贸资字[1984]沪府016号证书批准，扬子江由上海市饮食服务公司（后更名为上海新亚（集团）联营公司，然后更名为上海新亚（集团）股份有限公司、然后又更名为本公司）、上海市闵行虹桥开发公司（后更名为上海虹桥联合发展有限公司，然后又更名为上海虹桥经济技术开发区联合发展股份有限公司）、中国银行上海信托咨询公司（即后来的中国银行上海分行）、香港运科投资有限公司和金派有限公司（后更名为香港金城投资发展（中国）有限公司）共同出资设立，设立时注册资本为430万美元，其中上海饮食服务公司出资129万美元，上海市闵行虹桥开发公司出资86万美元，中国银行上海信托咨询公司出资43万美元，香港运科投资有限公司出资129万美元，金派有限公司出资43万美元。经1986年2月5日上海市对外经济贸易委员会沪经贸外资字（86）第190号文批准，扬子江调整股东出资比例，调整后上海新亚（集团）联营公司（后更名为本公司）出资40%，上海虹桥联合发展有限公司（后更名为上海虹桥经济技术开发区联合发展股份有限公司）出资20%，中国银行上海信托咨询公司出资10%，香港运科投资有限公司出资15%，金派有限公司出资15%。上海会计师事务所对其设立出资出具了沪会师报字（86）第100号《验证报告》。

经1995年12月15日上海市外国投资工作委员会沪外资委协字（95）第1520号文批准，扬子江股东按持股比例同比例增资，注册资本由430万美元增加至530万美元。上海会计师事务所对本次增资出具了上会师报字（93）第782号《验证报告》。

2002年11月18日，香港金城投资发展（中国）有限公司与香港伟大发展有限公司签订《股权转让协议》，将其持有扬子江15%的出资转让给香港伟大发展有限公司。2003年1月29日，本次股权转让获得上海市外国投资工作委员会沪外资委协字（2003）第158号文批准。

2003年3月6日，中国银行上海信托咨询公司的承接方中国银行上海分行根据《中华人民共和国商业银行法》、财政部《关于资产管理公司资本划转有关问题的补充通知》，将其持有的扬子江10%出资划转至中国东方资产管理公司。2004年7月7日，本次股权划转获得上海市外国投资工作委员会沪外资委协字（2004）第1035号文批准。

2005年12月1日，根据财政部办公厅财办金[2005]93号文，中国东方资产管理公司与东方酒店控股有限公司签订《股权划转协议》，将其持有的扬子江10%出资划转至东方酒店控股有限公司。2007年1月19日，本次股权划转获得上海市外国投资工作委员会沪外资委协[2007]252号文批准。

### 3、股权结构

截至本报告签署日，扬子江股权结构如下：

股东名称	出资额（万美元）	出资比例
锦江股份	212	40%
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	106	20%
香港运科投资有限公司	79.5	15%
香港伟大发展有限公司	79.5	15%
东方酒店控股有限公司	53	10%
合计	530	100%

### 4、主营业务情况及历史财务指标

扬子江主要从事酒店经营业务（五星级），其最近三年及评估基准日经审计的主要财务数据如下：

项目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产（元）	128,918,406	153,865,331	163,265,704	177,315,501
净资产（元）	63,750,231	57,003,565	97,090,046	100,626,078
项目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入（元）	164,712,059	85,577,967	235,280,028	270,451,048
利润总额（元）	9,399,809	315,063	59,829,244	80,107,557
净利润（元）	6,896,123	149,457	44,706,598	53,602,922

### 5、其他股东同意情况

截至本报告书签署日，本公司已取得扬子江全部少数股东关于本次重组的同意函。

#### （十一）温州王朝

##### 1、基本情况

公司名称：温州王朝大酒店有限公司

法定代表人：朱志群

注册资本：6,000万元

实收资本： 6,000万元

公司类型： 有限责任公司（中外合资）

成立日期： 1993年12月29日

公司住所： 温州市民航路2号

组织机构代码： 60931429-6

税务登记证： 浙税联字330302609314296

营业执照： 330300400004536

经营范围： 许可经营项目：经营客房以及与客房相配套的饮食、健身、游泳、桑拿、网球、台球、乒乓球、酒吧、棋牌室、理发室、美容室。（食品卫生许可证有效期至2012年6月30日，卫生许可证有效期至2010年2月28日）

## 2、历史沿革

1993年12月29日，经浙江省人民政府外经贸资浙府字[1993]06067号文批准，温州王朝由温州市城郊乡巽山村经济合作社（后更名为温州华昌投资有限公司）和荷兰朱氏企业有限公司共同出资设立，企业性质中外合资经营企业，设立时注册资本为3,925万元，其中荷兰朱氏企业有限公司出资2,355万元，占60%，温州市城郊乡巽山村经济合作社出资1,570万元，占40%。温州会计师事务所对其设立出资出具了[1997]温会验字第021号《验资报告》。

1997年5月18日，温州王朝董事会作出决议，同意荷兰朱氏企业有限公司将其持有的温州王朝15%股权转让给本公司，同时，由全体股东按持股比例同比例增资，将注册资本由3,925万元增资6,000万元。温州会计师事务所对本次增资出具了[1997]温会验字769号《验资报告》。

## 3、股权结构

截至本报告签署日，温州王朝股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
荷兰朱氏企业有限公司	2,700	45%
温州华昌投资有限公司	2,400	40%
锦江股份	900	15%
合计	6,000	100%

## 4、主营业务情况及历史财务指标

温州王朝主要从事酒店经营业务（四星级），其最近三年及评估基准日经审计主要财务数据如下：

项目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产(元)	163,983,252	157,592,525	174,736,470	181,240,706
净资产(元)	83,526,059	81,728,805	77,083,297	73,166,566
项目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
营业收入(元)	172,812,975	93,915,163	163,750,408	142,296,083
利润总额(元)	8,692,977	6,090,989	5,057,730	8,587,673
净利润(元)	6,432,451	4,658,178	3,761,089	5,752,336

注：温州王朝财务报表经温州市华明会计师事务所有限公司审计。

## 5、其他股东同意情况

截至本报告书签署日，本公司已取得温州王朝全部少数股东关于本次重组的同意函。

## 四、置出及出售资产的主要资产、担保、负债情况

### （一）主要资产情况

#### 1、房屋建筑物

①截至2009年7月末，置出资产及其涉及的公司拥有的房屋建筑物情况汇总如下：

所有者	序号	坐落位置	房屋所有权证号	面积(m <sup>2</sup> )	他项权利
新亚大酒店	1-1	上海市天潼路422号	沪房地虹字(2001)第035920号	16,443.84	无
	1-2	南崇明路2号	沪房地虹字(2003)第007286号	1,135.00	无
新城饭店	2-1	上海市江西中路180号	沪房地黄字2001第007050号	9,414.93	无
海仑宾馆	3-1	上海市南京东路505号	沪房地黄字(2005)第007914号	43,882.00	部分抵押(注1)
建国宾馆	4-1	上海市漕溪北路439号	沪房地徐字2005第026731号	42,162.00	无
	4-2	上海市南丹东路255号	沪房地徐字2005第026720号	796.55	无
锦江汤臣	5-1	上海市张杨路777号	沪房地浦字2006第0019375号	52,621.67	无

所有者	序号	坐落位置	房屋所有权证号	面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
	5-2	上海市崂山西路 1017 号 501、502 室	沪房地浦字 2006 第 019376 号	142.18	无
武汉锦江	6-1	江汉区建设大道 709 号建 银大厦	武房权证江字第 200503647 号	44,351.55	抵押 (注 2)
扬子江	7-1	上海延安西路 2099 号	沪房地字第 00435 号	43,317	无
温州王朝	8-1	民航路 18 号	温房权证鹿城区字第 117325 号	27,925.71	抵押 (注 3)
	8-2	民航路 4 号	温房权证鹿城区字第 210035 号	5,965.81	抵押 (注 3)

注 1: 沪房地黄字 2005 第 007914 号房地产权证的 9-21 层共计 14,040 平方米已抵押给中国银行上海市黄埔支行, 抵押担保金额不超过 7,500 万元, 抵押期限至 2012 年。

注 2: 武房权证江字第 200503647 号房屋已抵押给建设银行湖北分行, 抵押担保金额为 1.6 亿元, 担保期限至 2014 年 2 月 15 日, 抵押贷款期限至 2014 年 2 月 28 日。

注 3: 温房权证鹿城区字第 117325 号房屋已抵押给建设银行温州分行, 抵押担保金额 7,500 万元; 温房权证鹿城区字第 210035 号房屋已抵押给温州银行城西支行, 抵押担保金额 6,000 万元。

②置出资产及其涉及的公司拥有的房屋建筑物按照历史成本计价, 截至 2009 年 7 月末, 上述物业的账面价值及计价方法如下:

单位: 万元

物业名称	房屋所有权证号	原值	累计折旧	减值准备	净值	净残值率	折旧年限
新亚大酒店	沪房地虹字 (2001) 第 035920 号	2,183.94	674.94	-	1,509.00	10%	30
	沪房地虹字 (2003) 第 007286 号	538.50	73.71	-	464.79	10%	35
新城饭店	沪房地黄字 2001 第 007050 号	1,643.35	473.99	-	1,169.36	10%	30
海仑宾馆	沪房地黄字 (2005) 第 007914 号	11,517.08	8,947.62	-	2,569.46	10%	23
建国宾馆	沪房地徐字 2005 第 026731 号	5,923.34	4,523.29	-	1,400.05	5%	20
	沪房地徐字 2005 第 026720 号	429.34	292.95	-	136.39	5%	20
锦江汤臣	沪房地浦字 2006 第 0019375 号	28,385.93	15,448.42	-	12,937.51	10%	20

物业名称	房屋所有权证号	原值	累计折旧	减值准备	净值	净残值率	折旧年限
	沪房地浦字2006第019376号	99.42	71.02	-	28.40	10%	20
武汉锦江	武房权证江字第200503647号	33,190.08	1,737.76	-	31,452.32	5%	35
扬子江	沪房地字第00435号	21,329.63	17,564.51	-	3,765.12	10%	20
温州王朝	温房权证鹿城区字第117325号	9,741.01	4,707.65	-	5,033.36	10%	20
	温房权证鹿城区字第210035号	1,096.91	439.72	-	657.20	10%	20

## 2、土地使用权

①截至2009年7月末，置出资产及其涉及的公司拥有的土地使用权情况汇总如下：

所有者	序号	土地证号	面积 (m <sup>2</sup> )	位置	性质	终止年限
新亚大酒店	1-1	沪房地虹字(2001)第035920号	2,415.30	虹口区乍浦路街道6坊3丘(1)	出让	2037-05-03
	1-2	沪房地虹字(2003)第007286号	466.00	南崇明路2号	出让	2053-01-24
新城饭店	2-1	沪房地黄字2001第007050	1,331.00	外滩街道183街坊8丘	出让	2037-05-03
海仑宾馆	3-1	沪房地黄字(2005)第007914号	2,974.00	外滩街道183街坊8丘	出让	2045-07-01
建国宾馆	4-1	沪房地徐字2005第026731号	5,659.00	徐汇区徐家汇街道129街坊47/1丘	出让	2045-07-11
	4-2	沪房地徐字2005第026720号	278.60	徐汇区徐家汇街道129街坊40/2丘	出让	2045-07-11
锦江汤臣	5-1	沪房地浦字2006第0019375号	6,687.00	浦东新区梅园新村街道369街坊7丘	转让	2043-07-22
	5-2	沪房地浦字2006第019376号	4,231.00	浦东新区潍坊新村街道291街坊9丘	转让	2065-09-20
武汉锦江	6-1	武国用(2005)第0987号	2,474.49	江汉区建设大道707号(地号: B04121149-1)	出让	2045-10-08
温州王朝	7-1	温国用2001字第1-26972号	10,643.17	民航路18号(地号: 1-22-24102-1)	划拨	-

注1：以上序号3-1、6-1、7-1土地使用权已随同其上房产一并抵押，详见前述房屋建筑物介绍。

注2：扬子江大酒店土地使用权系向上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司租赁取得。

②置出资产及其涉及的公司拥有的土地使用权按照历史成本计价，截至2009年7月末，上述土地使用权的账面价值及计价方法如下：

单位：万元

物业名称	土地证号	原值	累计摊销	减值准备	净值	摊销年限
新亚大酒店	沪房地虹字(2001)第035920号	5,257.27	745.23	-	4,512.04	40
	沪房地虹字(2003)第007286号(注)	-	-	-	-	-
新城饭店	沪房地黄字2001第007050	6,262.20	1,448.13	-	4,814.07	40
海仑宾馆	沪房地黄字(2005)第007914号	1,848.45	188.69	-	1,659.76	40
建国宾馆	沪房地徐字2005第026731号	2,803.56	286.20	-	2,517.36	40
	沪房地徐字2005第026720号(注)	-	-	-	-	-
锦江汤臣	沪房地浦字2006第0019375号	8,893.85	2,860.84	-	6,033.01	50
	沪房地浦字2006第019376号(注)	-	-	-	-	-
武汉锦江	武国用(2005)第0987号	1,707.40	93.00	-	1,614.40	38
温州王朝	温国用2001字第1-26972号	937.00	671.01	-	265.99	20

注：上述土地使用权与房产在资产购置时为同一整体，两者价值无法拆分，根据相应的会计准则和会计制度的规定，在财务报表中合并记录为固定资产。

### 3、其他无形资产

截至本报告书签署日，置出资产及其涉及的公司在国内注册登记的商标情况如下：

权利人	序号	商标标识	商标注册证编号	核定使用商品种类	专用权期限
建国宾馆	1-1	图形 	1445773	35	2004.12.21-2014.12.20
	1-2	“申醇”字样	1451609	42	2000.9.28-2010.9.27
	1-3	图形 	1451827	41	2000.9.28-2010.9.27
	1-4	“申醇”字样	1474193	30	2000.11.14-2010.11.13
	1-5	图形 	1474196	30	2000.11.14-2010.11.13

权利人	序号	商标标识	商标注册证编号	核定使用商品种类	专用权期限
	1-6	图形 	1478319	29	2000.11.21-2010.11.20
	1-7	“申醇”字样	1478320	29	2000.11.21-2010.11.20
	1-8	图形 	774455	42	2004.12.21-2014.12.20
	1-9	图形  实博特	1451847	41	2000.9.28-2010.9.27
锦江德尔	2-1	“HUBS 1”字样	5146226	9	2009.3.21-2019.3.20
	2-2	“HUBS 1”字样	5146227	43	2009.8.28-2019.8.27
	2-3	“HUBS 1”字样	5146228	42	2009.6.21-2019.6.20
	2-4	“HUBS 1”字样	5146229	41	2009.6.21-2019.6.20
	2-5	“HUBS 1”字样	5146230	39	2009.5.28-2019.5.27
	2-6	“HUBS 1”字样	5146231	35	2009.5.21-2019.5.20
	2-7	图形 	5146589	41	2009.6.21-2019.6.20
	2-8	图形 	5146590	42	2009.6.21-2019.6.20
	2-9	图形 	5146591	43	2009.8.28-2019.8.27
	2-10	图形 	5146592	39	2009.5.28-2019.5.27
	2-11	图形 	5146593	35	2009.5.28-2019.5.27
	2-12	图形 	5146594	9	2009.3.21-2019.3.20
	2-13	“汇通天下”字样	5265509	35	2009.6.21-2019.6.20
	2-14	“汇通天下”字样	5265512	42	2009.7.21-2019.7.20
	2-15	“汇通天下”字样	5265513	43	2009.9.28-2019.9.27
扬子江	3-1	图形 	1467959	42	2000.10.28-2010.10.27
	3-2	“臻善臻美”字样	4714197	43	2009.1.28-2019.1.27
酒店管理	4-1	图形 	1448996	36	2000.9.21-2010.9.20
	4-2	图形 	1455582	35	2000.10.7-2010.10.6
	4-3	图形 	1459761	41	2000.10.14-2010.10.13
	4-4	“JREZ”字样	5308086	39	2009.7.14-2019.7.13

截至2009年7月末，置出资产及其涉及的公司提出注册申请并被国家工商行

政总局商标局受理的商标情况如下：

权利人	序号	申请商标标识	申请号	申请核定使用商品种类	申请日期
海仑宾馆	1-1	“海仑宾馆”字样	6520254	43	2008.1.21
锦江德尔	2-1	“订房宝”字样	6318610	43	2007.10.12
	2-2	“订房宝”字样	6318611	42	2007.10.12
	2-3	“订房宝”字样	6318612	39	2007.10.12
	2-4	“订房宝”字样	6318613	35	2007.10.12
	2-5	“订房宝”字样	6318614	9	2007.10.12
酒店管理	3-1	“JREZ”字样	5308087	43	2006.4.24

## （二）对外担保

截至本报告书签署日，置出资产涉及公司不存在对外担保的情形。

## （三）负债情况

### 1、新亚大酒店债务构成

截至 2009 年 7 月末，新亚大酒店无金融机构债务，其负债构成如下：

单位：元

项目	金额
流动负债合计	8,325,995
其中：应付账款	3,525,168
预收款项	1,381,427
应付职工薪酬	596,024
应交税费	205,394
其他应付款	2,617,982
非流动负债合计	-
负债合计	8,325,995

### 2、新城饭店债务构成

截至 2009 年 7 月末，新城饭店无金融机构债务，其负债构成如下：

单位：元

项目	金额
流动负债合计	3,474,201
其中：应付账款	1,313,882
预收款项	891,772
应付职工薪酬	740,031
应交税费	67,116

其他应付款	461,400
非流动负债合计	-
负债合计	3,474,201

3、截至2009年7月末，置出资产涉及公司（温州王朝除外）正在履行的银行借款合同情况如下：

借款人	序号	贷款银行	金额(元)	期限	利率	担保方式
武汉锦江	1	建行湖北分行	15,000,000	6年9个月	7.047%	抵押
	2	建行湖北分行	30,000,000	6年7个月	7.047%	抵押
	3	建行湖北分行	40,000,000	6年5个月	7.047%	抵押
	4	建行湖北分行	30,000,000	7年	7.830%	抵押
		合计	115,000,000			

注：银行借款人民币115,000,000元以武汉锦江净值为人民币197,664,378元（原价人民币212,926,019元）的固定资产和净值为人民币16,144,026元（原价人民币17,073,981元）的土地使用权作为抵押物。

截至本报告书签署日，本公司已全部取得上述银行借款相关债权人关于本次重组的同意函。

4、截至2009年7月末，置出资产涉及公司（温州王朝除外）正在履行的其他借款合同情况如下：

借款人	序号	贷款人	金额(元)	期限	利率	担保方式
武汉锦江	1	锦江国际财务公司	4,000,000	一年	6.723%	锦江酒店集团保证
	2	锦江国际财务公司	10,000,000	一年	5.022%	锦江酒店集团保证
	3	锦江国际财务公司	50,000,000	一年	4.779%	锦江酒店集团保证
	4	锦江国际财务公司	60,000,000	一年	4.779%	锦江酒店集团保证
	5	锦江国际财务公司	20,000,000	半年	4.374%	锦江酒店集团保证
	6	锦江国际财务公司	20,000,000	一年	4.779%	锦江酒店集团保证
	7	锦江酒店集团	50,000,000	三年	2.998%	无
	8	上海锦江国际饭店	25,000,000	一年	6.480%	无
		合计	239,000,000			

## 五、交易标的最近三年资产评估

最近三年内，本次重组的交易标的资产未进行过批准经济事项的资产评估。

## 六、交易标的本次资产评估情况

本公司聘请具有证券、期货相关业务资格的上海东洲资产评估有限公司以2009年7月31日为基准日，对交易标的资产进行了评估。

### （一）置入资产评估情况

根据上海东洲资产评估有限公司出具的沪东洲资评报字第DZ090440014号《资产评估报告》，置入资产账面值合计152,844.15万元，评估值合计为272,708.24万元，评估增值率为78.42%。

另外上海锦江饭店持有的达华宾馆1%股权评估值为116.60万元。置入及购买资产评估值合计为272,824.84万元。

置入及购买资产股权价值评估及增值情况如下：

单位：万元

序号	置入资产	股权比例	股权账面价值	股权评估值	股权评估增值	股权评估增值率
1	锦江之星	71.225%	16,874.97	107,450.75	90,575.78	536.75%
2	旅馆投资	80%	134,004.33	153,714.14	19,709.81	14.71%
3	达华宾馆	99%	1,964.85	11,543.35	9,578.50	487.49%
	合计	-	152,844.15	272,708.24	119,864.09	78.42%

### 1、锦江之星资产评估情况

#### （1）评估方法

对锦江之星的评估采用收益现值法和资产基础法，在综合分析后最终选取收益现值法的评估结果作为评估结论。

从总体情况判断，锦江之星是一家专门从事经济型酒店经营的专业企业，预测其未来收益所需的平均房价、入住率等主要营业指标均能参照历史资料进行预测，成本也能参照历史发生水平计量，且近年来经济型酒店的发展一直保持快速稳定上升趋势，具备稳定的现金流基础，适合采用收益法进行评估。

收益法评估适用于企业整体资产转让、股权转让、企业兼并、改制及企业经营评价等。本次评估的相关经济行为是资产置换，为此需对锦江之星整体资产在评估基准日所反映的价值提供参考依据。因此从评估目的角度来看，适宜采用收益现值法进行评估。

从锦江之星的历史财务数据也可以看出，其营业收入呈阶梯式上升趋势，净利润的波动主要是由于门店数量不断扩张所致。从财务报表分析，虽然账面没有无形资产，但经过十多年的经营，“锦江之星”已树立了良好的品牌形象，形成了一定的无形资产价值，因此采用收益现值法更能够客观反映商誉对企业整体资产评估价值的贡献。

另外，由于经营规模不断扩张，门店数量不断增加，尤其是加盟门店大幅增加，锦江之星具有较高的资产负债率和财务杠杆，企业虽净利润不高，但经营现金流充沛，适宜采用未来收益现金流折现的方法评估。而采用资产基础法仅能反映评估基准日时点的资产现状，无法反映企业与经营活动密切相关的现金流情况，故评估机构分析认为对锦江之星采用收益法较为适宜。

综上所述，经评估机构对企业整体资产的现场清查、综合分析、实地调查等程序，并对企业采用了收益现值法和资产基础法进行了整体评估，最后分析确定采用收益现值法评估结论为报告主要结论。

## （2）评估结果

按照收益现值法进行评估，锦江之星全部股东权益价值为150,861.00万元，锦江酒店集团持有的71.225%股权价值为107,450.75万元。

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
净资产	20,148.00	150,861.00	130,713.00	648.76

按照资产基础法评估，锦江之星全部股东权益价值为134,264.02万元，与收益现值法评估值相差16,596.98万元，差异率为11%。差异的主要原因为资产基础法未能反映锦江之星经过多年经营形成的品牌优势、门店网络及管理者团队专业经验等商誉价值。

## （3）收益法评估技术思路

本次评估采用净现金流折现的方法确定企业整体价值，即依据未来年度收益预测计算出公司权益资本自由现金流，将其折现得到企业所有者权益价值，再加减溢余资产，最终得出企业股东全部权益价值。即：

$$\text{①税前利润} = \text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{营业费用} - \text{管理费用} - \text{财务费用}$$

$$\text{②税后利润（净收益）} = \text{税前利润} - \text{所得税}$$

$$\text{③经营现金流} = \text{税后利润} + \text{折旧和摊销}$$

④权益资本自由现金流=经营现金流-营运资本追加额-资本性支出-偿还本金+新增债务

⑤未来收益价值P=未来收益期内各期权益资本自由现金流的现值之和

⑥企业整体价值=未来收益价值+溢余资产评估值

#### (4) 重要评估依据及评估参数

##### ①收入预测

收入预测以现有103家门店的业务规模为基础，其中开业93家，筹建10家。假设评估基准日后门店规模不变，仅考虑2009年下半年已筹建完成，在评估报告出具日前拟开业的门店对未来客房收入的影响。

##### ◆ 客房收入预测：

2007年、2008年及预测期(2009-2013年)锦江之星平均房价、入住率、RevPAR预测数据如下：

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
平均房价(元)	171.87	179.6	175	179	184	187	190
平均房价增长率		4.5%	-2.56%	2.29%	2.79%	1.63%	1.60%
入住率	84.02%	85.14%	83%	84%	84%	85%	86%
入住率增加		1.12%	-2.14%	1.00%	0.00%	1.00%	1.00%
RevPAR(元)	144.41	152.91	145.25	150.36	154.56	158.95	163.40
RevPAR增长率		5.89%	-5.01%	3.5%	2.8%	2.8%	2.8%

本次评估按上述数据测算未来成熟门店的客房收入增长趋势。

2009年1-7月客房实际收入为39,518.22万元，由于下半年暑假、黄金周等因素，一般门店的RevPAR水平要比上半年有所提高，考虑2009年1-7月有17家开业门店的未开足月因素及下半年预计再新开业3家门店的影响，预测2009年8-12月客房收入较1-7月同比有所上升。

2010年成熟门店考虑部分上海地区门店因世博会等因素在2009年基础上平均递增3.5%，另外由于原2009年21家新开业由于经营期间差异增加客房收入，以及2009年新开业门店在2010年从试营业期逐步过渡为成熟门店将使得RevPAR有较明显增幅，上述因素合计2010年客房收入为83,260.86万元。

2011年及以后所有开业门店均已成为成熟门店，因此2011年—2013年客房收入以2010年客房收入为基础，年递增2.8%。

	2009年8-12月	2010年	2011年	2012年	2013年
--	------------	-------	-------	-------	-------

	2009年8-12月	2010年	2011年	2012年	2013年
自营门店数	103	103	103	103	103
开业门店	96	96	96	96	96
RevPAR 增幅		3.50%加7,480 万元	2.8%	2.8%	2.8%
客房收入 (万元)	33,700.00	83,260.86	85,592.16	87,988.74	90,452.43

◆ **餐饮收入及商场收入预测：**

2007年、2008年、2009年1-7月实际餐饮收入与客房收入之比分别为16.75%、21.62%、27.06%，本次评估假设，2009年8-12月餐饮收入与客房收入之比为17%，2010年-2013年均为16%左右。

2007年、2008年、2009年1-7月实际商场收入与客房收入之比分别为0.92%、0.93%、1.10%，本次评估假设，2009年8-12月以及2010年-2013年商场收入与客房收入之比均为1%左右。

◆ **加盟费收入预测：**

根据统计的租赁物业直营门店客房数规模与加盟门店客房数规模的比较，按照加盟店收入=租赁直营门店客房收入80%的比例确定加盟店单店客房营业收入，再按照对应加盟门店的加盟费率计算当年加盟费收入。

◆ **会员卡收入预测：**

2007年、2008年、2009年1-7月，实际会员卡收入与客房收入之比分别为2.42%、2.72%、3.33%。本次评估假设，2009年8-12月，会员卡收入与客房收入之比为3.3%，2010年-2013年均为3.0%左右。

◆ **其它零星服务收入预测：**

2007年、2008年、2009年1-7月，其他收入占客房收入、餐饮收入、商场收入之和的比例分别为2.44%、2.64%、3.18%。本次评估假设，未来各期其占三项收入之和的比例为3%左右。

◆ **其他业务收入预测：**

其它业务收入主要核算门店部分对外租赁形成的租金收入，本次预测主要参照前二年一期的实际数据，并按照基准日租金收入实际水平测算，并合理考虑预期正常的租金上涨因素，预测租金水平每三年上涨10%，即到2012年按目前租金水平上涨10%。

综上，锦江之星收入预测情况汇总如下：

单位：万元

	2009年8-12月	2010年	2011年	2012年	2013年
营业收入合计	44,908	110,414	113,629	116,880	120,124
主营业务收入	44,523	109,490	112,705	115,863	119,107
其中：客房收入	33,700	83,261	85,592	87,989	90,452
餐饮收入	5,729	13,322	13,695	14,078	14,472
商场收入	337	833	856	880	905
其它收入	4,757	12,075	12,562	12,916	13,278
其中：首次加盟费收入	308				
持续加盟费收入	2,245	6,655	6,990	7,188	7,390
会员卡收入	1,011	2,498	2,568	2,640	2,714
其它零星收入	1,193	2,922	3,004	3,088	3,175
其它业务收入	385	924	924	1,016	1,016

## ②营业成本预测

锦江之星客房成本、加盟费成本、会员卡成本、其它业务成本主要在销售费用、管理费用科目核算，而营业成本只核算餐饮成本、商场成本和其它零星成本。2007年、2008年、2009年1-7月，餐饮成本、商场成本和其它零星成本占相关收入的比例情况如下：

	2007年	2008年	2009年1-7月
餐饮成本率	52.84%	50.37%	52.77%
商场成本率	58.31%	71.05%	68.93%
其它零星成本率	25.82%	10.77%	11.42%

本次评估假设，预测期餐饮成本率、商场成本率和其它零星成本率分别为52%、70%、15%。

## ③净利润及权益资本自由现金流预测

单位：万元

	2009年8-12月	2010年	2011年	2012年	2013年
营业收入	44,908	110,414	113,629	116,880	120,124
营业税金及附加	2,492	6,128	6,306	6,487	6,667
营业成本	3,394	7,949	8,171	8,400	8,635
销售费用	26,826	65,531	66,418	67,330	68,268
管理费用	7,452	18,417	19,134	19,883	20,668
财务费用	3,370	8,089	8,089	8,089	8,089
资产减值损失	8	20	20	20	20
营业利润	1,365	4,281	5,491	6,671	7,778
利润总额	1,365	4,281	5,491	6,671	7,778
所得税	341	1,070	1,373	1,668	1,944

	2009年8-12月	2010年	2011年	2012年	2013年
净利润	1,024	3,211	4,118	5,003	5,833
加：折旧摊销	7,407	18,281	18,281	18,281	18,281
经营现金流	8,431	21,492	22,399	23,285	24,115
经营现金流	8,431	21,492	22,399	23,285	24,115
减：资本性支出	3,957	4,025	4,025	4,025	4,025
减：营运资金追加额	-468	-774	-253	-258	-261
权益资本自由现金流	4,941	18,241	18,627	19,517	20,351

锦江之星评估报告采用的预期房价、入住率、RevPAR及收益等评估依据与其历史数据不存在重大差异。

单位：万元

项目	2007年度	2008年度	2009年1-7月
营业收入	52,810.57	80,044.11	54,712.08
营业成本	5,722.67	6,728.57	3,942.19
净利润	2,970.43	2,941.45	1,147.98
归属母公司股东的净利润	2,440.28	2,460.29	932.36

#### ④折现率

折现率采用资本资产定价模型（CAPM）确定，基本公式如下：

$$K_e = R_g + (R_m - R_g) \times \beta + R_C$$

$R_g$ ：无风险报酬率

$R_m$ ：资本市场预期收益率

$\beta$ ：委估企业相对于资本市场的风险程度

$R_C$ ：企业个别风险调整

无风险报酬率：按基准日近期发行国债的平均年收益率确定。

资本市场预期收益率：按照近10年上证综指年平均算术收益率确定。

委估企业相对于资本市场的风险程度：查询WIND咨询系统，以沪深两地部分同类上市公司的中长期 $\beta$ 系数平均确定。

企业个别风险调整：以被评估单位相对可比较的上市公司的产品、市场等综合因素总和调整确定。

经综合分析计算，本次评估折现率确定为12%。

#### (5) 锦江之星2010年以后年度预计净利润大幅增长的原因

2007年、2008年、2009年1-7月，锦江之星分别实现营业收入52,811万元、80,044万元、54,712万元，预计2009年全年可实现营业收入99,620万元。2008年、2009年预计分别同比增长51.57%和24.46%。收入增长主要是因为锦江之星门店数量不断扩张。2007年、2008年、2009年1-7月，锦江之星新增开业门店数量分别为17家、26家和20家。

2007年、2008年、2009年1-7月，分别实现净利润2,970万元、2,941万元和1,148万元，2009年全年预测实现净利润2,172万元。在营业收入增加的同时，锦江之星未实现净利润的相应增长，且2009年出现一定程度的下降，主要是因为2008年和2009年1-7月新增门店较多，新开业门店开业初始尚未达到成熟状态，以及新开业门店营运时间不满整年的因素，使得新开业门店的RevPAR指标较低，而相应的折旧摊销较大。

在对锦江之星采用收益现值法进行评估过程中，未考虑未来门店规模的扩张，即以评估基准日门店数量及评估报告出具日前新开业的门店为基础预测其未来收益。因此，以往年度存在的新开业门店影响锦江之星利润水平的负面影响明显减小并逐渐消除。

从收益法理论上分析，资产定价是以基准日现有规模为评估假设前提的，若考虑未来门店数量的扩张，一方面需取得企业经董事会确认的未来门店扩张计划，另一方面也需要财务方面提供准确的资本性支出预算统计。由于目前企业的扩张尚无法提供此类是新增门店项目扩张的具体计划及财务数据，故企业管理层也较难对其未来的扩张趋势带来的收益做相关盈利预测，也无法准确测算该扩张带来的经营风险。

另外从锦江之星的历年门店实际经营情况分析，历年门店数量确系呈增加态势，虽然门店建设期及开业经营初期，由于资本性支出及开办费用的一次摊销会影响母体企业的短期盈利能力，但从中长期趋势分析，门店数量的增加对企业收入、利润都是呈正贡献的，否则从利润最大化角度分析，企业就会满足于现有门店规模而不会努力开拓市场而新增门店。

从收益法评估角度分析，评估价值中若包含了未来新增门店的扩张，那么在未来实际经营中除非有再次增量门店的体现，对受让方（上市公司而言）就没有了未来发展的盈利空间，即转让方将未来预期最大收益一次性转让给了受让方，这样反而会影响上市公司的利益。

综上所述，若以扩大门店规模为评估假设，采用收益现金流评估，预期评估值应该比以现有规模门店下的评估值还要高。本次评估采用现有门店规模假设是

充分考虑到了上市公司的合法利益，是谨慎、合理的。

2010年至2013年预测期内，锦江之星盈利预测的具体指标分析如下：

#### ①平均房价分析

2007年、2008年及2009年-2013年预测期“锦江之星”旅馆平均房价水平情况如下：

单位：元

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
平均房价	171.87	179.6	175	179	184	187	190
平均房价增长率		4.5%	-2.56%	2.29%	2.79%	1.63%	1.60%

在同类经济型酒店中，具有较高可比性的上市公司“如家”2007年、2008年的平均房价分别为179元和173元，而“锦江之星”旅馆由于提供更高的服务质量以满足更为高端的住宿需求，同期平均房价分别为171.87元和179.6元。2009年受国际金融危机和酒店旅游业整体经营环境变化的影响，预计平均房价为175元。2009年以来，国家刺激经济的政策效果逐渐显现，国际金融危机的影响逐渐消除，2010年以后我国酒店旅游业的整体经营形势也有望好转，加之考虑2010年上海世博会的因素，预计2010年“锦江之星”的平均房价将由2009年的175元回升至179元，达到接近2008年179.6元的水平。同时，考虑到房地产市场的价格上涨因素，预计2011年、2012年、2013年“锦江之星”的平均房价将分别为184元、187元和190元，同比增长幅度分别为2.79%、1.63%和1.60%。

#### 2006年-2009年9月同类公司平均房价情况

单位：元

	2006年	2007年	2008年	平均
“如家”	180	179	173	177.33
“7天”	163	158	160	160.33
平均	171.50	168.50	166.50	168.83

资料来源：相关上市公司信息披露文件。

#### ②入住率分析

2007年、2008年及2009年-2013年预测期“锦江之星”旅馆入住率水平情况如下：

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
入住率	84.02%	85.14%	83%	84%	84%	85%	86%
入住率增加		1.12%	-2.14%	1.00%	0.00%	1.00%	1.00%

注：2007年、2008年、2009年入住率已剔除未足年新开店影响。

同类经济型酒店上市公司“如家”和“7天”2007年、2008年、2009年1-9月入住率平均为89.50%、86.50%和89.50%。“锦江之星”旅馆2007年、2008年入住率分别为84.02%和85.14%，2009年受国际金融危机和酒店旅游业整体经营环境变化的影响，预计入住率轻微下降至83%。预计2010年“锦江之星”旅馆入住率回升至84%，2012年回升至85%，重新达到接近2008年85.14%的水平，并在2013年上升至86%。相对于行业可比上市公司平均水平，上述入住率预测审慎合理。

2006年-2009年9月同类公司入住率情况

	2006年	2007年	2008年	2009年1-9月	平均
“如家”	92%	91%	85%	91%	89.75%
“7天”	93%	88%	88%	88%	89.25%
平均	92.50%	89.50%	86.50%	89.50%	89.50%

资料来源：相关上市公司信息披露文件。

### ③RevPAR 分析

综上，预计2010年“锦江之星”RevPAR同比上升3.5%，2011年至2013年，年同比增长均为2.8%。

单位：元

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
RevPAR	144.41	152.91	145.25	150.36	154.56	158.95	163.40
RevPAR 增长率		5.89%	-5.01%	3.5%	2.8%	2.8%	2.8%

### ④营业收入分析

基于上述预测假设，2010年、2011年、2012年、2013年，锦江之星预计实现营业收入分别为110,414万元、113,629万元、116,880万元和120,124万元，年新增收入分别为10,794万元、3,215万元、3,251万元和3,244万元，同比增长幅度分别为10.84%、2.91%、2.86%和2.78%。

预测期内，锦江之星各项营业收入的预测基础及预测方法具体如下：

收入明细	预测基础	预测方法
主营业务收入		

收入明细	预测基础	预测方法
其中：客房收入	最近两年及一期开业门店的平均房价、入住率统计数据，假设基准日后门店规模不变，仅考虑2009年下半年已筹建完成，在评估报告出具日前拟开业的门店对未来客房收入的影响	2010年RevPAR增长3.5%，另外考虑2009年新开业门店及过渡为成熟门店因素，增加客房收入7,480万元；2011年至2013年年增长2.8%
餐饮收入	最近两年及一期历史数据占客房收入的比例分别为27.06%、21.62%和16.75%	按客房收入的16%预测
商场收入	最近两年及一期历史数据占客房收入的比例分别为1.10%、0.93%和0.92%	按客房收入的1%预测
其它收入		
其中：首次加盟费收入		未予考虑
持续加盟费收入	2009年末加盟店数量增加至242家，加盟店客房数量平均为租赁直营门店的80%	按照租赁直营门店客房收入80%的比例确定加盟店单店客房营业收入，再按照对应加盟门店的加盟费率计算当年加盟费收入
会员卡收入	最近两年及一期历史数据占客房收入的比例分别为2.42%、2.72%和3.33%	按客房收入的3%预测
其它零星收入	最近两年及一期历史数据占客房、餐饮、商场三项收入合计的比例分别为2.44%、2.64%和3.18%	按三项收入合计的3%预测
其它业务收入	2009年7月对外租赁收入实际数据为77万元	按照每月77万元进行计算预测，考虑租金上涨因素，预计每3年上涨10%，到2012年一次性上涨10%

预测期内，客房、餐饮、商场、会员卡及其他零星收入金额及比例情况具体如下：

单位：万元

	2010年		2011年		2012年		2013年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
客房收入	83,261	100.00%	85,592	100.00%	87,989	100.00%	90,452	100.00%
餐饮收入	13,322	16.00%	13,695	16.00%	14,078	16.00%	14,472	16.00%
商场收入	833	1.00%	856	1.00%	880	1.00%	905	1.00%
会员卡收入	2,498	3.00%	2,568	3.00%	2,640	3.00%	2,714	3.00%
其它零星收入	2,922	3.00%	3,004	3.00%	3,088	3.00%	3,175	3.00%

注：餐饮收入、商场收入、会员卡收入比例为其占客房收入的比例，其他零星收入比例为其占客房、餐饮、商场三项收入合计的比例。

#### ⑤营业成本及毛利分析

锦江之星营业成本包括餐饮成本、商场成本和其他零星成本，2007年、2008年、2009年1-7月，上述三项成本的平均成本率分别为51.99%、66.10%和16%。本次评估预测2010年至2013年预测期内餐饮成本率、商场成本率和其它零星成本率分别为52%、70%、15%，锦江之星营业成本占营业收入的比例均为约7.19%，毛利率均为约87.26%。

单位：元

	2010年		2011年		2012年		2013年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
营业收入	110,414	100.00%	113,629	100.00%	116,880	100.00%	120,124	100.00%
减：营业税金及附加	6,128	5.55%	6,306	5.55%	6,487	5.55%	6,667	5.55%
营业成本	7,949	7.20%	8,171	7.19%	8,400	7.19%	8,635	7.19%
毛利	96,337	87.25%	99,152	87.26%	101,993	87.26%	104,822	87.26%
销售费用	65,531	59.35%	66,418	58.45%	67,330	57.61%	68,268	56.83%
管理费用	18,417	16.68%	19,134	16.84%	19,883	17.01%	20,668	17.21%
财务费用	8,089	7.33%	8,089	7.12%	8,089	6.92%	8,089	6.73%
资产减值损失	20	0.02%	20	0.02%	20	0.02%	20	0.02%
营业利润	4,281	3.88%	5,491	4.83%	6,671	5.71%	7,778	6.47%
利润总额	4,281	3.88%	5,491	4.83%	6,671	5.71%	7,778	6.47%
减：所得税	1,070		1,373		1,668		1,944	
净利润	3,211	2.91%	4,118	3.62%	5,003	4.28%	5,833	4.86%

### ⑥销售费用分析

2010年至2013年预测期内，销售费用占营业收入的比重分别为59.35%、58.45%、57.61%和56.83%。其中，人工费用等12项变动销售费用均根据最近两年及一期实际数据占客房、餐饮、商场三项收入的比例预测，合计比例为32.53%，折旧费、摊销费、租赁费3项固定销售费用按照2009年7月的实际数值，考虑新增门店因素按固定值预测。由于固定销售费用比例较高（2010年预计占销售费用的比例为51.64%），因此预测期内销售费用合计数占营业收入的比例逐渐有所下降。

销售费用明细项目的具体预测基础及预测方法如下：

类别	序号	销售费用明细	预测基础	预测方法
变动费用	1	人工费用	最近两年及一期实际数据占当期客房、餐饮、商场三项收入比例分别为12.10%、12.62%和12.10%	按三项收入的13%预测
	2	交际应酬费	最近两年及一期实际数据占当期客房、餐饮、商场三项收入比例分别为0.02%、0.03%和0.01%	按三项收入的0.02%预测

类别	序号	销售费用明细	预测基础	预测方法
	3	物料低耗品	最近两年及一期实际数据占当期客房、餐饮、商场三项收入比例分别为5.48%、5.62%和4.44%	按三项收入的5.5%预测
	4	清洁卫生费	最近两年及一期实际数据占当期客房、餐饮、商场三项收入比例分别为0.18%、0.22%和0.20%	按三项收入的0.20%预测
	5	装饰布置维修费	最近两年及一期实际数据占当期客房、餐饮、商场三项收入比例分别为0.82%、0.84%和1.20%	按三项收入的1%预测
	6	能源燃料费	最近两年及一期实际数据占当期客房、餐饮、商场三项收入比例分别为7.67%、7.60%和7.73%	按三项收入的7.7%预测
	7	差旅费	最近两年及一期实际数据占当期客房、餐饮、商场三项收入比例分别为0.03%、0.06%和0.06%	按三项收入的0.06%预测
	8	洗涤费	最近两年及一期实际数据占当期客房、餐饮、商场三项收入比例分别为1.48%、2.17%和2.34%	按三项收入的2.5%预测
	9	邮电费	最近两年及一期实际数据占当期客房、餐饮、商场三项收入比例分别为0.34%、0.72%和0.86%	按三项收入的0.80%预测
	10	运杂费	最近两年及一期实际数据占当期客房、餐饮、商场三项收入比例分别为0.03%、0.05%和0.06%	按三项收入的0.05%预测
	11	广告宣传费	最近两年及一期实际数据占当期客房、餐饮、商场三项收入比例分别为0.03%、0.05%和0.06%	考虑到未来广告宣传费增加支出的因素,按三项收入的1.2%预测
	12	其他费用	最近两年及一期实际数据占当期客房、餐饮、商场三项收入比例分别为12.34%、0.42%和0.44%	按三项收入的0.5%预测
固定费用	1	折旧费	最近两年及一期实际数据分别为2,533.61万元、5,683.83万元和4,157.26万元。2009年7月当月折旧额为653.3万元,2009年上半年新增设备固定资产698万元,预计每年新增折旧99.71万元。评估基准日后新开业3家门店预计每年新增折旧189万元	按8,130.72万元固定值预测(653.3×12+99.71+189)
	2	摊销费	最近两年及一期实际数据分别为2,242.22万元、6,056.67万元和4,691.61万元。2009年7月当月摊销额为703.2万元,2009年上半年新增土建固定资产1,582万元,按租赁协议20年计算,预计每年新增摊销79.10万元。评估基准日后新开业3家门店预计每年新增摊销136.70万元	按8,654.20万元固定值预测(703.2×12+79.10+136.70)

类别	序号	销售费用明细	预测基础	预测方法
	3	租赁费	参照企业长期租赁协议,预测未来各年租赁费率与2009年7月份相同,2009年7月实际数据为1,421.37万元	按17,056.44万元固定值预测

预测期内,锦江之星销售费用按变动销售费用和固定销售费用划分的结构及其占客房、餐饮、商场三项收入合计的比例情况如下:

单位:万元

	2010年	2011年	2012年	2013年
变动销售费用	31,689.17	32,576.46	33,488.60	34,426.28
变动销售费用占三项收入比例	32.53%	32.53%	32.53%	32.53%
固定销售费用	33,841.36	33,841.36	33,841.36	33,841.36
销售费用合计	65,530.53	66,417.82	67,329.96	68,267.64
销售费用占三项收入比例	67.27%	66.32%	65.40%	64.51%
客房、餐饮、商场三项收入合计	97,415.21	100,142.83	102,946.83	105,829.34

#### ⑦管理费用分析

锦江之星管理费用主要核算门店经营的后台费用。本次评估根据相关费用的历史实际数据,参照行业水平及社会物价平均上涨趋势,按照一定的年递增比例进行预测。2010年至2013年预测期内,管理费用占营业收入的比重分别为16.68%、16.84%、17.01%和17.21%。

管理费用明细项目的具体预测方法如下:

类别	序号	销售费用明细	预测方法
变动管理费用	1	人工费用	年递增5%
	2	能源燃料费	年递增3%
	3	市场推广费	年递增5%
	4	交际应酬费	年递增10%
	5	物料低耗品	年递增5%
	6	清洁卫生费	年递增5%
	7	装饰布置维修	年递增3%
	8	差旅费	年递增3%
	9	邮电费	年递增30万元
	10	费用性税金	年递增20万元
	11	装运费	年递增5%
固定管理费用	1	洗涤费	固定不变
	2	折旧费	以2009年7月的实际数据推算固定预测值
	3	财产保险费	固定不变
	4	租赁费	以2009年7月的实际数据推算固定预测值
	5	诉讼中介费	固定不变
	6	摊消费	以2009年7月的实际数据推算固定预测值

类别	序号	销售费用明细	预测方法
	7	其他费用	固定不变

### ⑧财务费用分析

本次评估对财务费用根据锦江之星评估基准日债务规模和相关利率水平计算，并考虑相关财务手续费，2010年至2013年预测期内按照8,089万元固定值预测。

### ⑨资产减值损失分析

2007年、2008年、2009年1-7月，锦江之星实际发生的资产减值损失分别为17万元、9万元和0元，本次评估根据历史坏账损失的情况按每年20万元的固定值进行预测。

### ⑩利润分析

综上，2010年-2013年预测期内，锦江之星扣除各项配比的成本和费用后，预计实现营业利润和利润总额为4,281万元、5,491万元、6,671万元和7,778万元，占营业收入的比例分别为3.88%、4.83%、5.71%和6.47%。扣除所得税费用（按照25%所得税税率计算）后，预计实现净利润分别为3,211万元、4,118万元、5,003万元和5,833万元，年新增实现净利润分别为1,039万元、907万元、885万元和830万元，同比增长幅度分别为47.84%、28.25%、21.49%和16.59%。

## 2、旅馆投资资产评估情况

### (1) 评估方法

在本次交易标的资产涉及的公司中，以实体酒店物业资产为主要资产的公司更适宜采用资产基础法评估，而主要从事酒店管理公司更适宜采用收益现值法评估。

旅馆投资帐面上拥有较多的酒店物业资产，并委托锦江之星进行管理。该公司主要从事锦江之星各门店的投资建设，通过租赁或收购物业、参股或控股等多种方式，不断开发适合经济型旅馆且具有投资价值的项目，将收购的自有物业门店建成后，作为分、子公司核算，其各门店经营管理权委托给锦江之星。至评估基准日，旅馆投资共有9家分公司门店、15家控股子公司门店、3家参股子公司门店，其中自有物业17家，租赁物业10家。此外，旅馆投资各门店经营利润占历年营业利润较少，营业利润主要来自投资收益中的委托贷款收入及门店的转让、代建收入，该公司资金主要用于委托贷款、旅馆的投资与建设。

综上，旅馆投资更加适宜采用资产基础法进行评估。本次评估在采用资产基础法和收益现值法进行评估的基础上，最终选取资产基础法的评估结果作为其评估结论。

## (2) 评估结果

按照资产基础法评估，旅馆投资全部股东权益价值为192,142.68万元。锦江酒店集团持有的80%股权评估值为153,714.14万元。

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
流动资产	116,726.67	116,726.88	0.21	
长期股权投资净额	15,390.99	25,200.64	9,809.65	63.74
固定资产	31,569.43	33,870.86	2,301.43	7.29
其中：建筑物	27,437.48	33,755.80	6,318.32	23.03
设备	4,131.96	115.06	-4,016.90	-97.22
在建工程	3,081.16	3,109.12	27.96	0.91
无形资产净额	7,537.53	16,216.48	8,678.95	115.14
递延所得税资产	49.79	49.79	0.00	0.00
资产总计	174,355.57	195,173.77	20,818.20	11.94
流动负债	3,031.10	3,031.10	0.00	0.00
负债合计	3,031.10	3,031.10	0.00	0.00
净资产	171,324.49	192,142.68	20,818.19	12.15

按照收益现值法评估，旅馆投资全部股东权益价值为173,857.40万元，与资产基础法评估值相差18,285.28万元，差异率为9.52%。

## (3) 评估增值主要原因

长期股权投资增值：下属长期投资企业拥有的房地产评估增值，账面未反映的长期租赁合同受益权评估增值；

固定资产增值：企业房产购置建造时间较早，账面净值较低，而近年来同类型宾馆造价上涨形成房产评估增值；

无形资产增值：企业早期取得的土地使用权近年来价值持续上涨形成评估增值。

## 3、达华宾馆资产评估情况

### (1) 评估方法

对达华宾馆的评估主要采用收益现值法和资产基础法，在对被评估单位综合

分析后最终选取资产基础法的评估结论。

## (2) 评估结果

按照资产基础法评估，达华宾馆全部股东权益价值为11,659.95万元，锦江酒店集团持有的99%股权评估值为11,543.35万元。

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
流动资产	315.16	315.16	0.00	0.00
可供出售金融资产	918.31	918.31	0.00	0.00
固定资产	1,049.55	2,654.54	1,604.99	152.92
无形资产	602.85	8,487.00	7,884.15	1,307.81
<b>资产总计</b>	<b>2,885.87</b>	<b>12,375.01</b>	<b>9,489.14</b>	<b>328.81</b>
流动负债	213.67	213.67	0.00	0.00
非流动负债	501.39	501.39	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>715.06</b>	<b>715.06</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>2,170.81</b>	<b>11,659.95</b>	<b>9,489.14</b>	<b>437.12</b>

按照收益现值法评估，达华宾馆全部股东权益价值为5,035万元，与资产基础法评估值相差6,624.95万元，差异率为56.8%，主要原因是目前国内星级酒店受金融危机影响尚未完全消除，目前空置率高、平均房价下降，造成企业收益大幅下降。然而近年来房地产交易价格却随房地产行业特别是住宅、商业地产的发展快速上涨，中心城市土地资源稀缺也导致地价逐年上升。企业基于正常经营收益计算的价值未能体现资产价格上涨形成的增值。

## (3) 评估增值主要原因

**固定资产增值：**房屋建筑物建成年代久远，虽经历次改造更新，但账面成本已基本摊销完毕。而基准日星级酒店造价的重置成本单价因主材、人工等因素的影响远高于企业历史账面成本单价。

**无形资产增值：**主要是土地价格上涨幅度较大，而土地使用权账面价值仅为原支付的出让金的摊销余额。

## (二) 置出资产的评估方法及评估结果

根据上海东洲出具的沪东洲资评报字第DZ090447026号《资产评估报告》，置出资产评估基准日汇总的权益账面价值为55,491.48万元，评估值为306,703.41万元，评估增值251,211.93万元，增值率为452.70%。另外，闵行饭店持有酒店管理1%股权的评估值为400.25万元。本公司及子公司闵行饭店置出及出售资产评估

值合计为307,103.66万元。

置出资产股权价值评估结果及增值情况如下：

单位：万元

序号	资产	股权比例	股权账面价值	股权评估值	股权评估增值	股权评估增值率
1	新亚大酒店	100.00%	8,159.14	29,468.03	21,308.90	261.17%
2	新城饭店	100.00%	6,794.15	17,082.17	10,288.02	151.42%
3	管理学院	100.00%	0	0		
4	酒店管理	99.00%	13,199.71	39,624.75	26,425.04	200.19%
5	海仑宾馆	66.67%	5,458.30	72,445.28	66,986.98	1227.25%
6	建国宾馆	65.00%	1,978.07	53,672.06	51,693.99	2613.35%
7	锦江汤臣	50.00%	13,743.37	63,155.49	49,412.12	359.53%
8	武汉锦江	50.00%	2,734.72	12,189.57	9,454.85	345.73%
9	锦江德尔	50.00%	43.54	53.4	9.86	22.65%
10	扬子江	40.00%	2,280.14	17,786.73	15,506.59	680.07%
11	温州王朝	15.00%	1,100.34	1,225.93	125.59	11.41%
	合计	-	55,491.48	306,703.41	251,211.93	452.70%

上海东洲对置出资产分别采取资产基础法和收益现值法进行了评估，除了酒店管理采用收益现值法的评估结果作为评估结论外，其余资产均采用资产基础法评估结果作为评估结论。具体原因为：

酒店管理是一家专业的酒店管理公司，从资产结构上看是一家典型的轻资产企业，即不以资本、资产规模大小为主要的经营条件。该公司目前是国内最大的专业酒店管理公司，拥有一支具有丰富酒店管理经验的管理团队，在业界已经拥有了相当高的品牌知名度。从历年的经营业绩情况可以看出，该公司理论上具有管理经验、客户资源、品牌商誉等无形资产，而采用一般的资产基础法评估，无法全面、合理地反映上述无形资产价值，因此，采用收益现值法评估结论更为符合本次评估目的。

新亚大酒店、新城饭店、海仑宾馆、建国宾馆、锦江汤臣、扬子江等星级酒店由于受国际金融危机的影响，目前的经营状况并不十分理想，但其所持有的物业受房地产市场的行情影响升值较大，采用收益现值法的结论无法反映公司的合理价值，因此采用资产基础法的评估结果作为评估结论。

管理学院、武汉锦江、锦江德尔3家公司近几年一直处于经营亏损状态，在未来年限内无法合理预期产生盈利的时间，所以无法采用收益现值法评估，所以本次只采用资产基础法评估。

温州王朝仅为15%股权，根据评估基准日企业净资产结合投资比例确定评估

值，并采用收益现值法验证。

## 1、新亚大酒店资产评估情况

按照资产基础法评估，本公司持有的新亚大酒店资产负债净额评估值为29,468.03万元，具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
流动资产	1,272.56	1,327.42	54.86	4.31
固定资产	3,190.81	9,908.34	6,717.53	210.53
其中：建筑物	2,632.94	9,870.63	7,237.69	274.89
设备	557.88	37.71	-520.17	-93.24
在建工程	16.32	16.32	0.00	0.00
无形资产净额	4,512.04	19,048.54	14,536.50	322.17
<b>资产总计</b>	<b>8,991.73</b>	<b>30,300.62</b>	<b>21,308.89</b>	<b>236.98</b>
流动负债	832.60	832.60	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>832.60</b>	<b>832.60</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>8,159.14</b>	<b>29,468.03</b>	<b>21,308.89</b>	<b>261.17</b>

按照收益现值法评估，新亚大酒店资产负债净额价值为15,044万元，与资产基础法评估值相差14,424.02万元，差异率为48.95%。主要原因是新亚大酒店作为星级酒店，由于受到国际金融危机的影响，目前经营状况不佳。然而其所持有的物业及土地使用权受近期房地产市场行情的影响有较大幅度的增值。

## 2、新城饭店资产评估情况

按照资产基础法评估，本公司持有的新城饭店资产负债净额评估值为17,082.17万元，具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
流动资产	418.71	423.30	4.59	1.10
固定资产	1,884.55	4,846.13	2,961.58	157.15
其中：建筑物	1,604.32	4,806.11	3,201.79	199.57
设备	280.23	40.02	-240.21	-85.72
在建工程	23.57	23.57	0.00	0.00
无形资产净额	4,814.73	12,136.51	7,321.78	152.07
<b>资产总计</b>	<b>7,141.56</b>	<b>17,429.51</b>	<b>10,287.95</b>	<b>144.06</b>
流动负债	347.42	347.35	-0.07	-0.02
<b>负债合计</b>	<b>347.42</b>	<b>347.35</b>	<b>-0.07</b>	<b>-0.02</b>
<b>净资产</b>	<b>6,794.15</b>	<b>17,082.17</b>	<b>10,288.02</b>	<b>151.42</b>

按照收益现值法评估，新城饭店资产负债净额价值为8,703.00万元，与资产基础法评估值相差8,379.17万元，差异率为49.05%。差异及增值原因与新亚大酒店相同。

### 3、管理学院资产评估情况

按照资产基础法评估，本公司持有的管理学院全部权益评估值为-432.78万元，具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
流动资产	63.17	63.17	0.00	0.00
长期股权投资净额	267.77	248.11	-19.66	-7.34
固定资产	15.91	11.60	-4.31	-27.09
其中：设备	15.91	11.60	-4.31	-27.09
资产总计	346.85	322.88	-23.97	-6.91
流动负债	755.66	755.66	0.00	0.00
负债合计	755.66	755.66	0.00	0.00
净资产	-408.81	-432.78	-23.97	-5.86

### 4、酒店管理资产评估情况

#### (1) 评估结果

按照收益现值法评估，酒店管理股东全部权益价值为40,025.00万元，本公司持有的酒店管理99%股权评估值为39,624.75万元，具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
净资产	16,200.29	40,025.00	23,824.71	147.06

按照资产基础法评估，酒店管理全部股东权益价值为16,673.50万元，与收益现值法评估值相差23,351.50万元，差异率为58.23%。主要原因是酒店管理作为一家专业的酒店管理公司，从资产结构上看是典型的轻资产企业，即不以资本、资产规模大小为主要经营条件。该公司目前是国内最大的专业酒店管理公司，从历年经营业绩可以看出，该公司已经形成诸如管理经验、客户资源、品牌商誉等可以形成未来经济利益的无形资产，而采用一般的资产基础法评估，无法全面、合理地反映其持续经营价值。

#### (2) 主要评估依据及评估参数

## ①收入预测

单位：万元

	2009年8-12月	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
营业收入	6,985	16,989	20,360	21,217	23,080	25,082
其中：酒店管理收入	2,985	7,375	10,360	10,217	10,980	11,782
酒店管理收入增长率		-18.12%	40.47%	-1.38%	7.47%	7.30%
物品销售收入	4,000	9,614	10,000	11,000	12,100	13,300
物品销售收入增长率		-34.69%	4.02%	10.00%	10.00%	9.92%

## ②成本预测

2007年、2008年、2009年1-7月，酒店管理成本占酒店管理收入的比例平均为3.29%，物品销售成本占物品销售收入的比例平均为94.62%。据此假设预测期间上述两项成本的比例分别为3.3%和96%。

## ③折现率

折现率的确定方法与锦江之星相同，即采用资本资产定价模型，最终确定折现率为13%。

## 5、海仑宾馆资产评估情况

按照资产基础法评估，海仑宾馆股东全部权益价值为108,662.49万元，本公司持有的海仑宾馆66.67%的股权的评估值为72,445.28万元，具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
流动资产	4,758.67	4,776.91	18.24	0.38
固定资产	7,175.00	33,093.70	25,918.70	361.24
无形资产	1,659.76	74,891.80	73,232.04	4,412.21
长期待摊费用	364.07	601.39	237.32	65.19
资产总计	13,957.50	113,363.80	99,406.30	712.21
流动负债	5,311.48	4,701.31	-610.17	-11.49
负债合计	5,311.48	4,701.31	-610.17	-11.49
净资产	8,646.02	108,662.49	100,016.47	1,156.79

按照收益现值法评估，海仑宾馆全部股东权益价值为82,977.00万元，与资产基础法评估值相差25,685.49万元，差异率为23.64%。差异及增值原因与新亚大酒店相同。

## 6、建国宾馆资产评估情况

按照资产基础法评估，建国宾馆股东全部权益价值为82,572.40万元，本公司持有的建国宾馆65%股权的评估值为53,672.06万元，具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
流动资产	5,163.22	5,241.03	77.81	1.51
固定资产	5,888.35	31,721.07	25,832.72	438.71
在建工程	15.46	0.00	-15.46	-100.00
无形资产	2,517.36	48,556.80	46,039.44	1,828.88
<b>资产总计</b>	<b>13,584.39</b>	<b>85,518.90</b>	<b>71,934.51</b>	<b>529.54</b>
流动负债	3,071.23	2,946.49	-124.74	-4.06
<b>负债合计</b>	<b>3,071.23</b>	<b>2,946.49</b>	<b>-124.74</b>	<b>-4.06</b>
<b>净资产</b>	<b>10,513.16</b>	<b>82,572.40</b>	<b>72,059.24</b>	<b>685.42</b>

按照收益现值法评估，建国宾馆全部股东权益价值为70,520.00万元，与资产基础法评估值相差12,052.40万元，差异率为14.60%。差异及增值原因与新亚大酒店相同。

## 7、锦江汤臣资产评估情况

按照资产基础法评估，锦江汤臣股东全部权益价值为126,310.98万元，本公司持有的锦江汤臣50%股权的评估值为63,155.49万元，具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
流动资产	6,109.77	6,111.07	1.30	0.02
固定资产	19,790.13	66,481.98	46,691.85	235.94
其中：建筑物	16,728.61	66,142.91	49,414.30	295.39
设备	3,061.52	339.08	-2,722.44	-88.92
在建工程	1,539.94	0.00	-1,539.94	-100.00
无形资产	6,033.01	59,333.50	53,300.49	883.48
递延所得税资产	146.47	146.47	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>33,619.32</b>	<b>132,073.02</b>	<b>98,453.70</b>	<b>292.85</b>
流动负债	6,132.58	5,762.04	-370.54	-6.04
<b>负债合计</b>	<b>6,132.58</b>	<b>5,762.04</b>	<b>-370.54</b>	<b>-6.04</b>
<b>净资产</b>	<b>27,486.74</b>	<b>126,310.98</b>	<b>98,824.24</b>	<b>359.53</b>

按照收益现值法评估，锦江汤臣全部股东权益价值为99,855.11万元，与资产基础法评估值相差26,455.87万元，差异率为20.95%。差异及增值原因与新亚大酒店相同。

## 8、武汉锦江资产评估情况

按照资产基础法评估，武汉锦江股东全部权益价值为24,379.13万元，本公司持有的武汉锦江50%股权的评估值为12,189.57万元，具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
流动资产	2,394.08	2,395.51	1.43	0.06
固定资产	40,576.86	51,095.27	10,518.41	25.92
其中：建筑物	36,851.23	50,949.65	14,098.42	38.26
设备	3,725.63	145.62	-3,580.01	-96.09
在建工程	23.63	0.00	-23.63	-100.00
无形资产	1,614.40	10,027.90	8,413.50	521.15
<b>资产总计</b>	<b>44,608.97</b>	<b>63,518.68</b>	<b>18,909.71</b>	<b>42.39</b>
流动负债	22,626.82	22,626.82	0.00	0.00
非流动负债	16,512.73	16,512.73	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>39,139.55</b>	<b>39,139.55</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>5,469.43</b>	<b>24,379.13</b>	<b>18,909.70</b>	<b>345.73</b>

固定资产增值的主要原因是同类型宾馆造价上涨造成房产评估增值；无形资产增值的主要原因是企业拥有的土地使用权近年来价格持续上涨致使评估增值。

## 9、锦江德尔资产评估情况

按照资产基础法评估，锦江德尔股东全部权益价值为106.79万元，本公司持有的锦江德尔50%股权的评估值为53.40万元，具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率(%)
流动资产	1,444.99	1,445.74	0.75	0.05
固定资产	102.29	121.27	18.98	18.56
其中：设备	102.29	121.27	18.98	18.56
<b>资产总计</b>	<b>1,547.28</b>	<b>1,567.01</b>	<b>19.73</b>	<b>1.28</b>
流动负债	1,460.21	1,460.21	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>1,460.21</b>	<b>1,460.21</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>87.07</b>	<b>106.79</b>	<b>19.72</b>	<b>22.65</b>

## 10、扬子江资产评估情况

按照资产基础法评估，扬子江股东全部权益价值为44,466.82万元，本公司持有的扬子江40%股权的评估值为17,786.73万元，具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增资额	增值率%
流动资产	10,114.40	10,123.33	8.93	0.09
长期股权投资	35.00	44.72	9.72	27.77
固定资产	5,104.50	42,024.80	36,920.30	723.29
在建工程	51.30	55.11	3.81	7.43
无形资产	81.33	81.33	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>15,386.53</b>	<b>52,329.29</b>	<b>36,942.76</b>	<b>240.10</b>
流动负债	9,686.18	7,862.47	-1,823.71	-18.83
<b>负债合计</b>	<b>9,686.18</b>	<b>7,862.47</b>	<b>-1,823.71</b>	<b>-18.83</b>
<b>净资产</b>	<b>5,700.35</b>	<b>44,466.82</b>	<b>38,766.47</b>	<b>680.07</b>

按照收益现值法评估，扬子江全部股东权益价值为43,657.00万元，与资产基础法评估值基本接近。资产增值的主要原因是房产建筑物市场价值上升。

## 七、置入及购买资产的主营业务

### （一）“锦江之星”经济型酒店业务概述

本次置入及购买资产的主营业务为经济型酒店的营运及特许加盟经营。所谓经济型酒店，其通常定义为：以大众消费群体为主要服务对象，所处地段较为繁华，或交通便利，提供有限服务，设施简约，舒适干净，价格实惠，经营成本低廉的一种现代酒店业态。经济型酒店最主要的特征包括：低廉实惠的价格、简约便捷的服务和设施以及舒适干净的环境等。

置入及购买资产的经济型酒店业务具体包括租赁经营“锦江之星”旅馆、向第三方酒店所有者授出“锦江之星”品牌加盟权，以及投资发展拥有自有产权物业的经济型酒店。锦江之星与旅馆投资经营的经济型酒店品牌主要为“锦江之星”。2009年3月，锦江之星正式推出了更加便捷、价格更加实惠的“百时快捷”酒店品牌。百时快捷酒店整体设计布局更加现代简约，空间设计和布局较为紧凑，整体感观自然和谐。

2008年“锦江之星”旅馆荣获第三届中国酒店星光奖“中国最佳经济型连锁酒店”奖项。

根据中国经济型酒店网的排名，截至2009年7月，“锦江之星”旅馆客房数规模在中国经济型酒店中排名第二。

## （二）业务模式

### 1、“锦江之星”管理服务模式

锦江之星向所有拥有重大酒店权益的“锦江之星”旅馆、以及归第三方拥有而要求提供有关管理服务的“锦江之星”旅馆提供规范化的管理服务。锦江之星提供的规范化管理服务包括定价、招聘与培训、物业与设施维护、安全、餐饮、采购、销售与营销以及预定和培训等。

#### （1）管理监控

锦江之星为其所管理的各“锦江之星”旅馆的总经理和营运经理制定详尽而全面的营运政策、程序和手册，并不时加以修订。这些指引包括“锦江之星”业务的各个方面，列出决策过程的先后次序，规定了所需的授权和批文，尤其强调必须达到和恪守的界定清晰的服务设施标准。

锦江之星除了向其所管理的各家“锦江之星”旅馆提供营运指引外，也会预备一套信息管理系统。每家“锦江之星”旅馆须就财务和营运两方面编制定期和临时管理报告，然后交予负责有关范畴的锦江之星管理团队分析。如个别旅馆的表现未能达标，锦江之星将向其管理团队发出有关问题分析，改善建议及操作指引的通知。

为确保各“锦江之星”旅馆达到指定的质量标准，并严格遵守已订明的程序，锦江之星设有内部核数团队，负责每月视察每家“锦江之星”旅馆，针对影响酒店表现的问题，指导个别旅馆的总经理或营运经理，并向其报告任何经常重犯的问题。独立代理人也会派员进行酒店客户抽样调查，针对受监察的旅馆的各个服务重点编写全面报告。

#### （2）定价

锦江之星根据销售与营销团队进行的市场研究和分析，制定所有“锦江之星”旅馆的房价政策和其他酒店服务的价格政策，区域公司负责执行总部制定的房价政策。锦江之星的在做出定价决定前，必须确定有关该地区的商业活动水平、对酒店客房的潜在需求、是否存在竞争和竞争情况以及当时任何其他现况。

#### （3）招聘与培训

甄选和招聘合适人员担任锦江之星旅馆的总经理、助理总经理和部门经理的工作，主要由锦江之星的相关地区总部负责。锦江之星协助制定人才选拔标准，若个别“锦江之星”旅馆在招聘时遇上困难，锦江之星也会推荐适当人选。此外，

锦江之星还提供培训课程，确保“锦江之星”旅馆对人员的培训达标。

#### (4) 物业与设施维护

“锦江之星”旅馆投资聘有多位独立设计师，为个别“锦江之星”旅馆提供酒店外观的建设原则和室内布置的规格说明手册。此项服务确保所有锦江之星旅馆外观统一，并确保建筑质量和设施标准符合制订的标准。

“锦江之星”旅馆全部订有维护计划，规定须每年检查酒店物业与设施，定期进行预防性维护以及酒店设备的重要维修和更换。日常维修工作全部由自有工程师和酒店杂工负责。各经济型酒店已经与第三方承建商订立合同，确保复杂问题或严重设备故障得到专业维修和及时更换，务求尽量减低设备失灵可能对其酒店宾客造成的不便。

#### (5) 安全

锦江之星严格要求各“锦江之星”旅馆的酒店设施恪守所有有关消防和整体安全的监管规定。

#### (6) 餐饮

各“锦江之星”旅馆在餐饮内提供现场餐饮服务，比如锦江大厨。锦江之星要求所有餐饮必须达到高水准，并向全部“锦江之星”旅馆发出定期转换的菜单连同烹调指引。

#### (7) 中央采购

锦江之星向所有“锦江之星”旅馆提供的专业采购知识、雄厚购买力以及后勤协调，是中央服务网络的重要一环。锦江之星凭借丰富的经验和市场知识，挑选切合酒店宾客需要的优质产品。向众多“锦江之星”旅馆供应相同或相类产品，也意味着锦江之星具有议价能力，可向供应商争取优惠的条款，其中包括成本、交付和售后服务等条款。

#### (8) 销售与营销

为了打造品牌并尽量提高全部“锦江之星”宾馆的入住率，锦江之星特别建立了以提高顾客的忠诚度为目标的各种会员俱乐部，包括蓝鲸俱乐部(会员首两年须支付会员费人民币158元，到期后可续期两年)、红枫俱乐部、家园卡俱乐部和交通银行锦江之星联名卡俱乐部。截止本报告书签署日，该俱乐部会员人数已超过100万人。会员不但可以全年享受房价和餐饮服务折扣，还可以享受延迟退房时间带来的便利。

### (9) 专用的订房网络

为方便顾客预订锦江之星客房，锦江之星已经建立并正逐步完善各种客房预订渠道，400-820-9999是锦江之星专用的订房热线，为所有“锦江之星”旅馆提供订房服务。[www.jinjianginns.com](http://www.jinjianginns.com)是锦江之星公司的官方网站，宾客通过该网站不仅可以直接实现订房需求，还可享受网络订房的便利和优惠。

## 2、“锦江之星”旅馆的特许经营

“锦江之星”加盟系统向个别酒店所有者/经营商授予许可权，加盟者可以按照锦江之星所采纳的模式和规范，自行成立“锦江之星”旅馆。“锦江之星”加盟系统是中国经济型酒店行业内表现最杰出的业务模范之一，截至2009年7月，锦江之星已向258家归第三方所有者拥有的经济型酒店授出加盟权，它们分别正在或将会以“锦江之星”商标经营业务，其中186家已投入营运。

加盟者可以利用广为人知的“锦江之星”品牌，建立小型的独立经济型酒店，并由此获益。锦江之星作为特许授权商，除了各加盟者所采纳的管理标准外，还会提供各种支持，其中包括为提升品牌知名度而设计的全国性广告、宣传及其它营销计划、员工培训、持续检查质量标准以及使用锦江之星运作的专用电话订房中心等。在本集团的经验和物流支持下，利用该加盟机制可帮助酒店营运经验有限的加盟者提供方便完备的创业方案。此外，本集团又可利用个别加盟者对当地的认识和人脉，确保可以就业务扩充战略计划作出知情决定。

### (1) 授出加盟权

凡拥有可供长期经营的物业或土地，并有充裕资金建造或改造一家酒店者，皆可申请加入“锦江之星”加盟系统。有意加盟者表示有意加入“锦江之星”加盟系统后，锦江之星的项目经理会进行实地调查和市场研究。如果项目经理本人初步认为该幅土地或物业适合用作开发或装修成为“锦江之星”旅馆，便会要求有意加盟者提交正式的申请书。锦江之星的项目工程师会进行另一次实地视察，并就有关物业是否需要改造或装修编制一份可行性报告。锦江之星的加盟项目专家委员会将会审阅有关项目，项目一经采纳，锦江之星便会向有意加盟者授予加盟权。

### (2) 加盟权协议的主要条款

根据加盟权协议，加盟者必须在加盟权协议签立后两年内，以“锦江之星”品牌开设经济型酒店，并利用“锦江之星”商标进行营销。加盟安排一般为期八年，如双方同意可以续期。加盟者将会根据锦江之星订定的统一管理标准，自行

经营锦江之星旅馆加盟店，锦江之星不参与加盟酒店的日常管理工作，但会为加盟者的主要人员提供培训，并在酒店投入营运时，派员到该家旅馆提供七至十天的督导。此外，加盟者有权利利用“锦江之星”网络作为酒店营销平台、有权收取锦江之星发出的书面管理技巧指引以及获得实际指导。

自锦江之星于2006年下半年重构加盟权协议后，目前的加盟费包括首次加盟费和持续加盟费两部分。首次加盟费是加盟者就锦江之星提供雇员培训、管理软件、咨询服务和其他支持所支付的费用。加盟者再续加盟权协议则不用再支付首次加盟费。此后，锦江之星会按加盟者收入的指定百分比（4.5%）收取持续加盟费，持续加盟费是加盟者使用“锦江之星”的品牌、商标和无形资产的费用，而锦江之星会为加盟者提供营业和营销支持。

加盟权协议可于以下情况终止：

(A) 一旦出现以下情况，标准加盟权协议将会自动终止：

- ①发生不可抗力事件；或
- ②“锦江之星”旅馆所招致的营业损失重大到无法补偿。

(B) 如有以下情况，双方则可协议终止加盟权协议：

- ①若双方相信终止有关协议乃符合双方利益；或
- ②若双方同意以其他形式合作。

(C) 如出现以下情况，有关订约方则可终止加盟权协议：

①若加盟者未能符合锦江之星规定的标准，且未能在锦江之星设定的时限内纠正有关的未合规事项，或在三个月内重犯上述不当行为三次或以上，则锦江之星将有权终止加盟权协议；或

②如有严重违反该协议，以致加盟权协议不可能实行，并无违反加盟权协议的一方则可终止加盟权协议。

其中一方若选择单方面终止合同（除上文（C）①段所述情况外），则须向另一方支付赔偿。若锦江之星违反加盟权协议，则必须向加盟者赔偿任何直接造成的损失，并把该特定月份所收取的加盟管理费退回加盟者。另一方面，若加盟者违反加盟权协议，则必须向锦江之星赔偿其所直接造成的一切损失。

除非经锦江之星事先批准，否则加盟者不得向另一方转出加盟权协议下的任何或全部权利、锦江之星旅馆的资产和相关经营权。如果加盟者有意出让或出租

酒店物业和相关经营权，锦江之星应享有优先购买权以购买或租赁上述各项。

### （三）行政许可

根据1987年公安部颁布的《旅馆业治安管理办法》有关规定，申请开办旅馆，应经主管部门审查批准，经当地公安机关签署意见后方可开业。根据1987年国务院颁布的《公共场所卫生管理条例》有关规定，国家对公共场所以及新建、改建、扩建的公共场所的选址和设计实行“卫生许可证”制度。根据2005年卫生部颁布的《食品卫生许可证管理办法》的有关规定，任何单位和个人从事食品生产经营活动，应当向卫生行政部门申报，并按照规定办理卫生许可证申请手续。

根据上述规定，经营旅馆业务需要取得的资质执照主要包括《特种行业许可证》、《（公共场所）卫生许可证》和《食品卫生许可证》。

### （四）业务量

#### 1、门店数量

2007年末、2008年末及2009年7月末，“锦江之星”品牌旅馆的门店及客房情况如下：

	2009年7月末	2008年末	2007年末
<b>营运酒店数（家）</b>	<b>291</b>	<b>240</b>	<b>160</b>
其中：自有产权直营店	19	17	17
租赁经营直营店	86	71	45
加盟店	186	152	98
<b>营运酒店客房数（间）</b>	<b>40,120</b>	<b>34,050</b>	<b>23,139</b>
其中：自有产权直营店	3,463	3,108	3,094
租赁经营直营店	13,309	11,347	7,163
加盟店	23,348	19,595	12,882
<b>营运及筹建酒店数（家）</b>	<b>387</b>	<b>353</b>	<b>280</b>
其中：自有产权直营店	26	23	23
租赁经营直营店	103	99	89
加盟店	258	231	168
<b>营运及筹建酒店客房数（间）</b>	<b>51,514</b>	<b>46,625</b>	<b>38,355</b>
其中：自有产权直营店	4,699	4,239	4,225
租赁经营直营店	15,707	15,193	13,719
加盟店	31,108	27,193	20,411

2008年末及2009年7月末，“百时快捷”品牌旅馆的门店及客房情况如下：

	2009年7月末	2008年末
营运酒店数(家)	3	-
其中:自有产权直营店		-
租赁经营直营店	2	-
加盟店	1	-
营运酒店客房数(间)	241	-
其中:自有产权直营店		-
租赁经营直营店	133	-
加盟店	108	-
营运及筹建酒店数(家)	12	7
其中:自有产权直营店	1	1
租赁经营直营店	6	4
加盟店	5	2
营运及筹建酒店客房数(间)	846	476
其中:自有产权直营店	80	80
租赁经营直营店	361	247
加盟店	405	149

## 2、门店地区分布

截至2009年7月末, 营运的“锦江之星”品牌旅馆数量地区分布情况如下:

地区	旅馆数量(家)				
	自有产权 直营店	租赁经营 直营店	加盟店	小计	比例
上海	3	16	45	64	21.99%
华东	6	22	79	107	36.77%
西南	1	8	8	17	5.84%
南方	1	10	6	17	5.84%
北方	4	10	29	43	14.78%
其中:北京	1	4	19	24	8.25%
东北	2	7	5	14	4.81%
华中	2	13	14	29	9.97%
合计	19	86	186	291	100.00%

截至2009年7月末, 营运的“锦江之星”品牌旅馆客房数地区分布情况如下:

地区	旅馆客房数(间)				
	自有产权 直营店	租赁经营 直营店	加盟店	小计	比例
上海	514	2,597	5,830	8,941	22.29%
华东	883	3,053	9,243	13,179	32.85%
西南	171	1,108	1,193	2,472	6.16%
南方	283	1,666	701	2,650	6.61%

地区	旅馆客房数（间）				
	自有产权 直营店	租赁经营 直营店	加盟店	小计	比例
北方	810	1,479	3,968	6,257	15.60%
其中：北京	296	664	2,437	3,397	8.47%
东北	308	1,196	596	2,100	5.23%
华中	494	2,210	1,817	4,521	11.27%
合计	3,463	13,309	23,348	40,120	100.00%

注：

华东包括：南京、苏州、扬州、无锡、昆山、常州、江阴、常熟、盐城、南通、张家港、淮安、徐州、镇江、泰州、宜兴、太仓、宿迁、宁波、绍兴、新昌、杭州、诸暨、嘉兴、温州、桐庐、义乌、湖州、象山、舟山、青岛、济南、济宁、淄博、潍坊、东营、烟台、临沂、威海、菏泽

西南包括：重庆、成都、拉萨、贵阳、西安、银川、西宁

南方包括：东莞、广州、深圳、清远、桂林、南宁、厦门、福州、泉州、海口

北方包括：北京、天津、石家庄、张家口、太原、大同

东北包括：哈尔滨、大庆、长春、沈阳、大连

华中包括：武汉、张家界、长沙、南昌、景德镇、吉安、郑州、芜湖、安庆、合肥、黄山

截至2009年7月末，营运的“百时快捷”品牌旅馆数及客房数地区分布情况如下：

城市	旅馆数量			旅馆客房数		
	自有产权 直营店	租赁经营 直营店	加盟店	自有产权 直营店	租赁经营 直营店	加盟店
华东		1			57	
华中		1			76	
北方			1			108
合计		2	1		133	108

备注：华东包括宁波地区、华中包括武汉地区、北方包括北京地区

### 3、入住率及房价

“锦江之星”品牌旅馆最近两年及一期入住率及房价情况如下：

指标	2009年1-7月份	2008年度	2007年度
入住率	80.24%	81.27%	83.93%
平均每天房价（元）	172.62	178.61	172.41
平均客房收入（RevPAR）（元）	138.52	145.15	144.71

“百时快捷”品牌旅馆最近一期入住率及房价情况如下：

指标	2009年1-7月份
入住率	65.70%
平均每天房价(元)	105.41
平均客房收入(RevPAR)(元)	69.25

## (五) 收入结构

### 1、业务收入结构

“锦江之星”经济型酒店最近两年及一期的业务收入结构如下：

单位：万元

序号	项目	2009年1-7月份		2008年度		2007年度	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
1	直营店营运收入	54,875	89.55%	82,037	89.89%	53,351	91.07%
2	加盟费收入	4,493	7.33%	6,592	7.22%	4,200	7.17%
2.1	其中：首次加盟费	2,059	3.36%	3,207	3.51%	1,876	3.20%
2.2	持续加盟费	2,434	3.97%	3,385	3.71%	2,324	3.97%
3	其他收入	1,914	3.12%	2,634	2.89%	1,034	1.76%
	合计	61,282	100.00%	91,263	100.00%	58,585	100.00%

### 2、地区收入结构

“锦江之星”经济型酒店直营店最近两年及一期的地区收入结构如下：

单位：万元

序号	项目	2009年1-7月份		2008年度		2007年度	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
1	上海	15,534	28.31%	26,403	32.18%	18,544	34.76%
2	华东	12,590	22.94%	19,009	23.17%	14,510	27.20%
3	西南	3,296	6.01%	3,321	4.05%	2,521	4.73%
4	南方	4,599	8.38%	5,097	6.21%	1,872	3.51%
5	北方	7,212	13.14%	11,766	14.34%	7,139	13.38%
5.1	其中：北京	3,374	6.15%	5,989	7.30%	4,464	8.37%
6	东北	3,806	6.94%	5,392	6.57%	3,526	6.61%
7	华中	7,838	14.28%	11,049	13.47%	5,239	9.82%
	合计	54,875	100.00%	82,037	100.00%	53,351	100.00%

注：直营店的地区具体范围为：

华东包括：南京、苏州、扬州、无锡、江阴、张家港、淮安、徐州、宁波、绍兴、杭州、嘉兴、义乌、象山、舟山、青岛、济南、潍坊、东营

西南包括：重庆、成都、拉萨、西安、银川

南方包括：东莞、广州、深圳、桂林、南宁、厦门、福州、海口

北方包括：北京、天津、石家庄、太原

东北包括：哈尔滨、长春、沈阳、大连

华中包括：武汉、长沙、南昌、郑州、芜湖

## 八、资产许可使用

### （一）“锦江之星”系列商标的许可使用协议安排

#### 1、锦江国际与锦江酒店集团签署的《商标许可使用协议》的主要内容

2006年11月20日，锦江酒店集团与锦江国际（“锦江之星”相关商标权利人及商标申请人）签署《商标许可使用协议》（“许可协议”），根据该协议，锦江国际同意锦江酒店集团在协议规定的许可使用期限内按照协议规定的条款和条件以独占使用许可的方式使用标的注册商标，协议主要内容如下：

（1）锦江国际在许可期限内仅许可锦江酒店集团一个被许可人使用标的商标，且锦江国际及其附属公司在许可期限内不得使用标的商标，亦不得再委托或授予除锦江酒店集团之外的任何人使用它标的商标；

（2）锦江国际许可锦江酒店集团在其经营业务过程中根据经营需要合理使用标的商标，包括但不限于自行使用标的商标、许可他人使用标的商标；

（3）作为锦江国际许可锦江酒店集团使用标的商标的对价，锦江酒店集团应向锦江国际集团支付人民币1元，于协议签署之日起5日内付清；

（4）锦江国际保证其为标的商标的唯一合法及受益的专用权人，是标的申请商标的唯一申请人且在标的申请商标合法注册为注册商标后将为其唯一合法及受益的专用权人；

（5）锦江国际自付费用，在许可使用期限内，采取一切所需步骤取得、维持及保障锦江国际对标的商标的权利和办理标的商标之注册展期，及其他令锦江酒店集团依本协议可合法有效使用标的商标的一切手续；

（6）锦江国际自付费用，采取一切措施并在必要时采取财务法律手段阻止除锦江酒店集团之外的任何人在许可使用期限内使用标的商标；

（7）锦江酒店集团有权单方面终止本协议，但应提前六个月以书面形式通知锦江国际，并以该书面通知中载明的终止日期为本协议终止日。在未获得锦江酒店集团及其独立非执行董事的事先书面同意的情况下，锦江国际无权终止协

议。如果获得该书面同意，则以该书面同意函中载明的终止日期为协议终止日；

(8) 除协议依照上述第(7)项的规定而提前终止外，锦江国际授予锦江酒店集团的标的注册商标使用许可的期限自本协议生效之日起至2008年12月31日，到期后，双方同意协议的有效期限将无条件地以三年为一周期于前一有效期限结束时自动延长三年，至锦江国际对标的注册商标专用权终止之日持续有效。

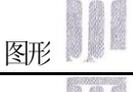
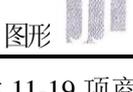
## 2、锦江酒店集团与锦江之星签署的《商标许可协议》的主要内容

2008年1月30日，锦江酒店集团与锦江之星签署《商标许可协议》（“再许可协议”），约定锦江酒店集团许可锦江之星依照协议规定的条款和条件在许可使用期限内使用标的商标，协议主要内容如下：

### (1) 许可使用的商标

协议的标的商标分为已注册登记的商标和申请注册登记的商标。截至本报告书签署日，已注册登记的商标如下：

序号	权利人	商标标识	商标注册证编号	注册国家及地区	专用权期限
1	锦江国际	“锦江之星”字样	1362459	中国	2000.2.7-2010.2.6
2	锦江国际	“锦江之星”字样	3473492	中国	2005.5.21-2015.5.20
3	锦江国际	“锦江之星”字样	3473491	中国	2005.6.14-2015.6.13
4	锦江国际	“锦江之星”字样	4410359	中国	2008.7.7-2018.7.6
5	锦江国际	“锦江之星”字样	4587672	中国	2008.10.14-2018.10.13
6	锦江国际	“锦江之星”字样	T0605634G	新加坡	2006.3.27-2016.3.27
7	锦江国际	“锦江之星”字样	300599149	中国香港	2006.3.14-2016.3.14
8	锦江国际	“锦江之星”字样	T0605635E	新加坡	2006.3.27-2016.3.27
9	锦江国际	“锦江之星”字样	N/21667	中国澳门	2006.8.10-2013.8.10
10	锦江国际	“锦江之星”字样	N/21668	中国澳门	2006.8.10-2013.8.10
11	锦江国际	 图形 I N N	3867931	中国	2006.6.14-2016.6.13
12	锦江国际	 图形 I N N	3867930	中国	2006.6.14-2016.6.13
13	锦江国际	 图形 I N N	874393	国际注册	2005.11.18-2015.11.18
14	锦江国际	 图形 I N N	N/20448	中国澳门	2006.5.8-2013.5.8

序号	权利人	商标标识	商标注册证编号	注册国家及地区	专用权期限
15	锦江国际		4-2005-10450	菲律宾	2006.10.23-2016.10.23
16	锦江国际		N20449	中国澳门	2006.7.7-2013.7.7
17	锦江国际		01231460	中国台湾	2006.10.1-2016.9.30
18	锦江国际		01235333	中国台湾	2006.11.1-2016.10.31
19	锦江国际		300599167	中国香港	2006.3.14-2016.3.14
20	锦江国际		4909743	中国	2009.3.14-2019.3.13
21	锦江国际		4909742	中国	2009.5.21-2019.5.20
22	锦江国际		3005599158	中国香港	2006.3.14-2016.3.13
23	锦江国际		N21669	中国澳门	2006.8.10-2013.8.10
24	锦江国际		N21670	中国澳门	2006.8.10-2013.8.10

注：锦江国际对上述 11-19 项商标标识中的“INN”词语无专用权。

截至本报告书签署日，已申请注册登记但仍在审查过程中的商标如下：

序号	权利人	申请商标标识	申请号	申请注册国家及地区	申请日期
1	锦江国际		2005-17919	马来西亚	2005.10.21
2	锦江国际		2005-17918	马来西亚	2005.10.21
3	锦江国际		622409	泰国	2006.3.31
4	锦江国际		622410	泰国	2006.3.31

## (2) 许可使用的商品范围

标的商标注册证所核定的商品或服务范围。

### (3) 许可使用期限

除非有特殊声明或根据锦江国际与锦江酒店集团之间的《商标许可使用协议》锦江国际的权利受到限制，协议的许可期限自 2006 年 11 月 20 日至标的商标注册期满为止，并在标的商标获得续展时自动继续有效。

### (4) 许可使用商标的标识提供方式

锦江酒店集团有义务向锦江之星提供标的商标的文字、图案或其组合。锦江之星有权制作或促使第三方制作标的商标的标识，并由锦江之星按协议的条款及条件使用。

### (5) 许可人对被许可人使用其注册商标的商品质量进行监督的条款

在协议有效期内，为了保障服务质量，锦江酒店集团有权监督锦江之星使用标的商标提供的相关服务。锦江之星同意，如果锦江酒店集团对锦江之星使用标的商标情况不满意，在收到锦江酒店集团的合理要求后，锦江之星将对其使用标的商标所提供的服务进行改善，直至令锦江酒店集团满意为止。

### (6) 授权许可与转许可

锦江酒店集团准许锦江之星在其经营业务过程中根据经营需要独占使用标的商标。在使用许可期限内，锦江酒店集团在其经营中不得使用标的商标，亦不得另行委托或授予锦江之星之外的任何人使用标的商标。协议项下的授权许可可是无偿的，锦江之星无须因使用标的商标或转许可第三方使用标的商标而向锦江酒店集团支付任何费用。

### (7) 承诺与保证

锦江酒店集团向锦江之星承诺及保证如下：

- ①保证其为标的商标的合法使用权人；
- ②保证其有权在许可使用期限内按协议的规定许可锦江之星使用标的商标；
- ③保证在获得其许可后，锦江之星在许可使用期限内依法使用标的商标没有亦不会侵犯任何第三方的权利；
- ④在许可使用期限内，锦江之星无须承担为取得、维持及保障锦江酒店集团对标的商标的权利和办理标的商标之注册展期，及其他令锦江之星依协议可合法有效使用标的商标的一切手续产生的费用。

锦江之星向锦江酒店集团承诺及保证，锦江之星仅以标的商标并按协议的规定使用，锦江之星在许可使用期限内不会作出对标的商标有不利影响的行为。

#### (8) 侵权事宜

锦江之星若发现他人未经允许擅自使用标的商标，应及时通知锦江酒店集团。锦江酒店集团在采取维权行动时应与标的商标注册人协商。锦江酒店集团应保证标的商标的有效性，并尽力保护标的商标免收侵犯。在许可期限内，锦江之星无须承担为在必要时采取财务法律手段阻止除锦江酒店集团、锦江之星或其他被许可人之外的任何人非法使用标的商标而产生的费用。

#### (9) 生效和终止

锦江之星有权单方面终止本协议，但应提前 30 日以书面形式通知锦江酒店集团，并以该书面通知中载明的终止日期为本协议终止日。

锦江酒店集团在下述情况下有权决定提前终止该许可协议，但应提前 30 天以书面形式通知锦江之星，并以该书面通知中载明的终止日期为本协议终止日：

- ① 锦江之星宣告破产；
- ② 锦江之星的财产被其他人接管；
- ③ 锦江之星遇到在合并、收购、并购或其他政府调查情形；
- ④ 锦江之星有明显的违约行为。

### (二) 商标许可协议的效力及影响

本次重组已经锦江酒店集团有权决策机构批准，未发生相关《商标许可协议》和《商标许可使用协议》有关终止协议的情形。因此，本次重组后，上述商标许可协议继续有效。

根据许可协议，锦江国际授予锦江酒店集团“锦江之星”系列商标的独占许可使用权；锦江国际无权单方终止该协议或同时许可除锦江酒店集团之外的其他方使用该等商标。

虽然锦江酒店集团有权以提前六个月通知的方式单方终止许可协议。但是根据再许可协议，锦江酒店集团授予锦江之星“锦江之星”系列商标的独占许可使用权；锦江酒店集团无权许可除锦江之星外的其他方使用该等商标。除非遇锦江之星宣告破产、财产被其他人接管、被合并、收购和发生明显违约行为等特殊情

况，锦江酒店集团不得终止再许可协议。因此，尽管锦江酒店集团享有单方终止许可协议的权利，但由于锦江酒店集团（除非发生前述再许可协议规定的情况）不得终止再许可协议，其终止许可协议的权利实际上受到再许可协议的限制而不得随意行使。

综上，根据该等协议，锦江之星对“锦江之星”系列商标的使用权得到了完整和有效的保护，即锦江之星对于“锦江之星”商标的获得了完全的独占的使用权。上述权利在本次重组后保持不变，因此对锦江之星的持续经营不构成影响。

### （三）商标使用情况及协议安排的合理性

锦江之星在实际经营过程中，已合法使用“锦江之星”系列商标开展经济型酒店的业务经营活动，树立了良好的品牌形象和商誉，不存在使用权利受到限制以致影响正常业务经营的情形。

锦江国际拥有的“锦江”商标系中国驰名商标，并由锦江国际统一授权其下属企业广泛使用。“锦江之星”系列商标与“锦江”商标属联合商标，根据《商标法实施条例》第 25 条的规定，锦江酒店集团或锦江之星无法从锦江国际集团单独受让“锦江之星”商标。

根据该等商标许可使用协议安排，锦江之星对于锦江国际已申请注册的“锦江之星”文字及图形商标在中国及境外，按照该等商标注册证所核定的商品或服务范围具有独占许可使用的权利。“锦江之星”系列商标的许可使用期限长期有效，并随同“锦江之星”系列商标的专用期限的续展自动展期，同时商标权利人锦江国际负有办理展期等维持及保障该等商标权利的义务。锦江国际无权单方面终止《商标许可使用协议》，锦江酒店集团受其对香港联交所出具的承诺、内部程序和其与锦江之星签署的《商标许可协议》之约束，亦不得单方面终止其与锦江国际签署的《商标许可使用协议》，同时，除非出现锦江之星宣告破产等特殊情形，锦江酒店集团不得单方面终止其与锦江之星签署的《商标许可协议》。因此，锦江之星在正常经营、合法存续及实际控制权未发生变更的情况下，可以长期、有效、稳定地使用“锦江之星”系列商标。

本次重组对该等商标许可使用协议安排的权利义务不存在影响。本次重组后，锦江之星可继续稳定使用“锦江之星”系列商标，开展正常的经营活动。

综上，该等商标许可使用协议安排合理、有效，可保证本公司在本次重组完成后正常经营经济型酒店业务，不影响本公司的业务独立性。

## 九、债权债务转移

### (一) 标的资产的债务转移

除本公司分公司新亚大酒店和新城饭店全部资产负债外，本次交易其余标的资产均为股权（管理学院为全部权益）。因此，在本次交易中，仅新亚大酒店、新城饭店存在债务转移的情形。

#### 1、新亚大酒店债务构成及其处置

(1) 截至 2009 年 7 月末，新亚大酒店无金融机构债务，其负债构成如下：

单位：元

项目	金额
流动负债合计	8,325,995
其中：应付账款	3,525,168
预收款项	1,381,427
应付职工薪酬	596,024
应交税费	205,394
其他应付款	2,617,982
非流动负债合计	-
负债合计	8,325,995

(2) 截至 2009 年 11 月末，新亚大酒店上述应付账款余额为 153.96 万元。公司已通知江苏建工集团有限公司等 4 家主要债权人并取得同意函。已取得债权人同意函的债务总额为 152.25 万元，占上述应付账款总额的比例为 98.89%。截至 2009 年 11 月末，新亚大酒店上述其他应付款余额为 148.92 万元，公司已通知债权人上海广电通讯网络有限公司并取得同意函。

为保证相关债权人的利益不受影响，2009 年 12 月 14 日，本公司出具承诺：对于新亚大酒店于 2009 年 7 月 31 日之前发生的，截至目前尚未取得债权人同意的剩余债务，在本次重组交割日前，如相关债权人对于本次重组涉及的债务转移提出异议，本公司将对上述债务予以即时清偿。

本公司承诺即时清偿的，尚未取得新亚大酒店债权人同意函的债务金额合计为 98.38 万元，占其 2009 年 7 月 31 日应付账款和其他应付款余额的比例为 16.01%。

截止 2009 年 11 月末，新亚大酒店评估基准日的剩余债务情况具体如下：

单位：元

序号	债权人	2009-7-31 余额	2009-11-30 余额	处置方案及进展
<b>应付账款</b>				
1	工程货款	1,554,185	1,522,452	
	其中：江苏建工集团有限公司	474,172	474,172	通知并取得同意
	上海住总集团建设发展有限公司	471,615	471,615	通知并取得同意
	上海宝立建筑装饰工程有限公司	436,219	436,219	通知并取得同意
	上海浦东门窗公司	140,446	140,446	通知并取得同意
	江苏丹阳家具厂	31,733	0	支付完毕
2	上海远通食品有限公司	708,101	0	支付完毕
3	上海市普陀区吴氏水产行	289,512	0	支付完毕
4	上海茂荣食品销售有限公司	101,007	0	支付完毕
5	上海锦江国际酒店物品有限公司	2,050	0	支付完毕
6	其他食品供应商	466,854	885	承诺支付
7	零星物品供应商	176,473	180	承诺支付
8	旅行社佣金	156,202	0	支付完毕
9	商场供应商	70,784	16,103	承诺支付
	应付账款合计	3,525,168	1,539,620	
<b>其他应付款</b>				
1	业务（信用卡）暂收款	1,094,095	477,085	承诺支付
2	预售券	589,939	338,619	承诺支付
3	锦江股份	470,438	470,438	同意
4	数字电视设备（VOD）暂存款	117,760	0	支付完毕
5	上海广电通讯网络有限公司	54,381	52,135	通知并取得同意
6	职工四金	29,040	0	支付完毕
7	职工押金及保证金	4,350	4,350	承诺支付
8	其他	257,979	146,583	承诺支付
	其他应付款合计	2,617,982	1,489,210	

## 2、新城饭店债务构成及其处置

(1) 截至 2009 年 7 月末，新城饭店无金融机构债务，其负债构成如下：

单位：元

项目	金额
流动负债合计	3,474,201
其中：应付账款	1,313,882
预收款项	891,772
应付职工薪酬	740,031
应交税费	67,116
其他应付款	461,400
非流动负债合计	-
负债合计	3,474,201

(2) 截至 2009 年 11 月末，新城饭店上述应付账款余额为 18.54 万元，公

公司已通知上海杉欣建筑工程有限公司等 4 家债权人并取得同意函，已取得债权人同意函的债务金额为 7.75 万元。截至 2009 年 11 月末，新城饭店上述其他应付款余额为 36.15 万元。

为保证相关债权人的利益不受影响，2009 年 12 月 14 日，本公司出具承诺：对于新城饭店于 2009 年 7 月 31 日之前发生的，截至目前尚未取得债权人同意的剩余债务，在本次重组交割日前，如相关债权人对于本次重组涉及的债务转移提出异议，本公司将对上述债务予以即时清偿。

本公司承诺即时清偿的，尚未取得新城饭店债权人同意函的债务金额合计为 13.77 万元，占其 2009 年 7 月 31 日应付账款和其他应付款余额的比例为 7.76%。

截止 2009 年 11 月末，新城饭店评估基准日的剩余债务情况具体如下：

单位：元

序号	债权人	2009-07-31 余额	2009-11-30 余额	处置方案及进展
<b>应付账款</b>				
1	工程货款	354,326	166,082	
	其中：上海杉欣建筑工程有限公司	27,274	27,274	通知并取得同意
	上海爱杰建设有限公司	20,828	20,828	通知并取得同意
	上海申菱电梯配件有限公司	15,000	15,000	通知并取得同意
	上海大泉水箱制造有限公司	14,370	14,370	通知并取得同意
	其他	276,854	88,610	承诺支付
2	新城商场	212,879	0	支付完毕
3	三毛蔬菜行	130,827	0	支付完毕
4	高氏水产经销店	118,765	0	支付完毕
5	佣金	83,090	19,344	承诺支付
6	上海千纸鹤土特产有限公司	82,274	0	支付完毕
7	宁波路菜场	49,693	0	支付完毕
8	福友食品公司	37,142	0	支付完毕
9	豪腾计算机有限公司、联通上网费	35,361	0	支付完毕
10	涤启洗涤有限公司	24,550	0	支付完毕
11	华祺酒业公司	23,545	0	支付完毕
12	联帮潍坊绿舟水产配送服务社	22,800	0	支付完毕
13	浦东旅游用品厂	17,564	0	支付完毕
14	新城西饼券	15,800	0	支付完毕
15	锦江国际酒店物品有限公司	15,428	0	支付完毕
16	百联集团股份有限公司	14,800	0	支付完毕
17	李俊红鸡鸭店	11,215	0	支付完毕
18	绿叶果品服务社	10,276	0	支付完毕
19	锦江德尔	5,901	0	支付完毕
20	其他（1000 元以下）	47,646	0	支付完毕

序号	债权人	2009-07-31 余额	2009-11-30 余额	处置方案及进展
	应付账款合计	1,313,882	185,426	
1	锦江股份	331,743	331,743	同意
2	其他预提费用	34,634	6,000	承诺支付
3	养老保险费	30,403	0	支付完毕
4	内部暂收款	29,967	548	承诺支付
5	职工押金、保证金	21,970	21,970	承诺支付
6	医疗保险费	7,604	0	支付完毕
7	失业保险费	3,806	0	支付完毕
8	党团费	1,273	1,273	承诺支付
	其他应付款合计	461,400	361,534	

本公司承诺即时清偿的，尚未取得新亚大酒店、新城饭店债权人同意函的债务金额合计为 112.16 万元，本公司具有承诺履约能力。

## (二) 标的资产涉及企业的金融机构债务

根据标的资产涉及企业的金融机构债务对应的合同，如标的资产涉及企业发生本次交易的情形，须通知金融机构或委托贷款人和受托放款人并取得其同意。

### 1、拟置出及出售标的资产涉及公司的金融机构债务

截至 2009 年 7 月末，置出及出售资产涉及公司（温州王朝除外）正在履行的银行债务系武汉锦江向中国建设银行湖北省分行营业部借款形成，武汉锦江已就本次重组涉及其股权变动事宜与中国建设银行湖北省分行营业部进行了沟通，并取得其关于本次重组的同意函。

债权人银行	债务金额 (元)	是否取得同意函
中国建设银行湖北省分行营业部	115,000,000	已取得

截至 2009 年 7 月末，置出及出售资产涉及公司（温州王朝除外）正在履行的非银行金融机构债务系武汉锦江向锦江国际财务公司和通过锦江国际财务公司向锦江酒店集团、上海锦江国际饭店借款形成，本次交易相关事项已经锦江国际财务公司、上海锦江国际饭店控股股东锦江酒店集团董事会批准。

债权人	债务金额 (元)	是否取得同意函
锦江国际财务公司	164,000,000	已取得
锦江酒店集团委托锦江国际财务公司	50,000,000	已取得
上海锦江国际饭店委托锦江国际财务公司	25,000,000	已取得

注：锦江酒店集团持有锦江国际财务公司、上海锦江国际饭店 100% 股权。

## 2、拟置入及购买标的资产涉及公司的金融机构债务

截至 2009 年 7 月末，置入及购买资产涉及公司正在履行的银行债务系锦江之星向交通银行上海市分行、招商银行上海外滩支行借款形成，锦江之星已就本次重组涉及其股权变动事宜与交通银行上海市分行、招商银行上海外滩支行进行了沟通，并取得了其关于本次重组的同意函。

债权人银行	债务金额 (元)	是否取得同意函
交通银行上海市分行	100,000,000.00	已取得
招商银行上海外滩支行	150,000,000.00	已取得

截至 2009 年 7 月末，置入及购买资产涉及公司正在履行的非银行金融机构债务系锦江之星向锦江国际财务公司、通过锦江国际财务公司和工商银行上海市外滩支行向旅馆投资借款形成，锦江之星已就本次重组涉及其股权变动事宜与工商银行上海市外滩支行进行了沟通，并取得了其关于本次重组的同意函。同时，本次交易相关事项已经旅馆投资股东锦江酒店集团和锦江股份的权力机构批准。

债权人 (受托人)	债务金额 (元)	是否取得同意函
旅馆投资委托工商银行上海市外滩支行贷款	342,200,000	已取得
锦江国际财务公司	479,900,000	已取得
旅馆投资委托锦江国际财务公司	360,900,000	已取得

## 十、重大会计政策与会计估计差异或变更

标的资产的会计政策和会计估计与上市公司不存在重大差异，或者按规定将要进行变更的情形。

## 第五节 交易合同及利润补偿协议

### 一、交易合同的主要内容

#### （一）合同主体及签订时间

2009年8月28日，锦江股份与锦江酒店集团签署了《资产置换暨重组协议》。同日，闵行饭店与上海锦江酒店集团签署了《关于锦江国际酒店管理有限公司1%股权的转让协议》，锦江饭店与锦江股份签署了《关于上海锦江达华宾馆有限公司1%股权的转让协议》，《关于锦江国际酒店管理有限公司1%股权的转让协议》与《关于上海锦江达华宾馆有限公司1%股权的转让协议》均为《资产置换暨重组协议》之附属协议。2009年9月29日，锦江股份、锦江酒店集团、上海锦江饭店和闵行饭店签署了上述协议的补充协议，根据资产评估结果确定了相关交易价格。

#### （二）交易价格及定价依据

本公司置入及购买资产，本公司及子公司置出及出售资产，按照该等资产于评估基准日（2009年7月31日）的资产评估结果确定，并须经国有资产监督管理部门备案确认。

根据上海东洲出具的相关资产评估报告的资产评估结果，确定本公司置入资产交易价格为272,708.24万元，置出资产交易价格为306,703.41万元。本公司购买达华宾馆1%股权的交易价格为116.60万元，本公司子公司闵行饭店出售酒店管理1%股权的交易价格为400.25万元。

#### （三）支付方式

锦江股份和锦江酒店集团根据《资产置换暨重组协议》完成置换资产的交割，视为锦江股份按照置出资产的价格、锦江酒店集团按照置入资产的价格分别向对方支付了置换资产的对价。置入资产与置出资产交易价格的差额部分，应在交易双方按照《资产置换暨重组协议》的约定聘请的财务审计机构确定在相关期间置换资产的期间损益状况后的三十日内，将置出资产与置入资产在该等期间损益的差值与置换差额合并，由欠付方以现金的方式，一次性支付予对方。

酒店管理1%股权和达华宾馆1%股权的转让价款由股权受让方在《资产置换暨重组协议》规定的中国证监会核准本次重组的当月的最末日起30日内以现金支

付予股权转让方指定的银行帐户。

#### **（四）资产交付或过户的时间安排**

自中国证监会核准本次交易的当月的最末日起，锦江股份、锦江酒店集团即分别成为置入资产、置出资产的合法所有者，分别享有并承担与置入资产、置出资产有关的一切权利和义务，但《资产置换暨重组协议》另有规定者除外。交易各方有义务协助交易对方在不迟于重组完成日完成有关的变更登记及其他必要的法律手续，重组完成日应不晚于中国证监会核准本次重组的当月的最末日的第九十日或交易双方另行书面确定的其他日期。

自中国证监会核准本次重组的当月的最末日起，股权转让方将采取一切可能及必要措施协助股权受让方完成转让股权的变更登记手续，包括但不限于：修订标的公司的公司章程、将股权受让方登载于标的公司的股东名册以及向工商行政管理机关进行有关的股东变更登记手续。上述变更登记手续应在不晚于中国证监会核准本次重组的当月的最末日的第九十日或交易双方另行书面确定的其他日期完成。

#### **（五）期间损益的归属**

置出资产自评估基准日的次日起至约定交割日之间的期间所发生的损益归属于锦江股份；置入资产自评估基准日的次日起至约定交割日之间的期间的损益归属于锦江酒店集团。

酒店管理1%股权自评估基准日的次日起至约定交割日之间的期间所发生的损益归属于闵行饭店，达华宾馆1%股权自评估基准日的次日起至约定交割日之间的期间所发生的损益归属于上海锦江饭店。

#### **（六）与资产相关的人员安排**

本次交易不影响锦江股份、锦江酒店集团、各重组企业与其员工所订立的劳动合同的有效性。各重组企业（新亚大酒店、新城饭店除外）与其员工所签署的劳动合同及所确立的劳动关系在本次重组完成后仍持续有效。

锦江酒店集团在进行资产置换的同时接收原新亚大酒店和新城饭店的全部原有员工，并将在中国证监会核准本次重组的当月的最末日后尽快与上述员工签署新的劳动合同，其合同期限应不少于上述员工原与锦江股份签署的劳动合同在资产置换之前所剩余的期限。

#### **（七）生效条件和生效时间**

《资产置换暨重组协议》及《补充协议》在以下条件完全达成的当日生效：

- 1、经锦江股份、锦江酒店集团授权代表签署；
- 2、锦江酒店集团董事会按照其所适用的有关规定程序批准本协议；
- 3、本公司股东大会按照其所适用的有关规定程序批准本协议；及
- 4、中国证监会核准本协议所述之资产置换和重组。

《关于锦江国际酒店管理有限公司1%股权的转让协议》及其补充协议、《关于上海锦江达华宾馆有限公司1%股权的转让协议》及其补充协议经股权转让双方及其授权代表签署后，与《资产置换暨重组协议》及其补充协议一同生效。

#### **（八）保留条款、补充协议和前置条件**

除前述之协议的生效条件和生效时间条款外，《资产置换暨重组协议》及《补充协议》、《关于锦江国际酒店管理有限公司1%股权的转让协议》及《补充协议》、《关于上海锦江达华宾馆有限公司1%股权的转让协议》及《补充协议》没有附带任何形式的保留条款、补充协议和前置条件。

#### **（九）违约责任条款**

任何一方违反其在协议中的任何声明、保证和承诺，或协议的任何条款，即构成违约。违约方应向守约方支付全面和足额的赔偿。

## **二、利润补偿协议**

本次置入资产中，锦江之星采取收益现值法的评估结果作为评估结论并作为交易价格的定价依据。根据《重组办法》第三十三条的规定，为保护本公司及全体股东利益，2009年9月29日，锦江酒店集团的控股股东锦江国际与本公司签订了盈利预测补偿协议。根据该协议，锦江国际承诺，在本次重组后三个会计年度（包括完成重组的当年），如果锦江之星实际盈利数不足资产评估报告的利润预测数，对于二者之间的差额，在经双方聘请的财务审计机构审计确认后，将以现金的方式对本公司作出补偿（“盈利预测补偿”）。确认锦江国际需对本公司作出补偿的，锦江国际应在相关会计年度本公司年度报告披露之日起十个工作日内，以现金方式将补偿款项一次性汇入本公司指定的银行账户。

该盈利预测补偿协议根据锦江之星企业价值评估报告，确定2009年、2010年、2011年、2012年的利润预测数分别为2,172.06万元、3,210.72万元、4,118.39万元和5,003.49万元。

## 第六节 交易合规性分析

本次交易符合《重组办法》第十条规定的要求，具体如下：

### 1、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

本次交易完成前，本公司主要从事酒店营运、酒店管理、食品及餐饮以及物品供应等业务。本次交易后，“锦江之星”经济型酒店完整业务体系及资产进入本公司，本公司在酒店业务方面转向专注于发展经济型酒店业务。经济型酒店业务不属于国家发改委颁布的《产业结构调整指导目录（2005年本）》所规定的限制类或淘汰类产业，符合国家有关产业政策的规定。

此外，置入的资产经济型酒店相关资产不属于高能耗、高污染行业，不存在违反环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形。

### 2、本次交易不会导致本公司不符合股票上市条件

本次交易对本公司的股本总额和股本结构均无影响，最近三年内公司无重大违法违规行为，财务会计报告无虚假记载，满足《公司法》、《证券法》以及《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件，不会出现暂停或终止上市的情形。

### 3、本次重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本公司聘请具有证券、期货相关资产评估业务资格的资产评估机构对交易标的资产进行了评估。评估机构独立；相关评估报告的评估假设前提符合国家有关法规与规定，遵循了市场通行惯例和准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性；评估方法的选取与评估目的及评估资产状况具有合理的相关性；交易标的资产的交易价格以经上海市国资委备案确认的资产评估报告的评估结果为依据，由本公司与交易对方协商确定，定价原则与定价方式公允、合理。本公司独立董事按照相关规定对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估定价的公允性发表独立意见，公司董事会也对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表了明确意见。因此本次重组不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

### 4、本次重组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

本次交易涉及的资产权属清晰，资产过户或转移不存在法律障碍。

标的资产涉及的企业合法存续，不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。

截至本报告书签署日，本公司已全部取得标的资产涉及的有限公司其他股东放弃优先认购权的同意函。不存在限制或者禁止转让的情形。

对于标的资产涉及企业的金融机构债务，本公司已通知相关债权人并全部取得债权人同意函，相关债权债务处理合法。

#### **5、本次重组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无具体经营业务的情形**

本次交易完成后，公司在酒店业务方面专注于发展经济型酒店业务，实现公司酒店业务的重新定位。“锦江之星”经济型酒店经过多年的发展，目前已经形成较大的经营规模，树立了良好的品牌形象，取得了行业领先的市场地位。目前，经济型酒店在我国处于快速发展阶段，未来市场空间巨大，行业发展前景广阔。“锦江之星”经济型酒店业务具有较高的成长性，有利于增强本公司的持续经营能力。

本次交易中的置入资产均为经营性资产，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。

#### **6、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**

本次置入及购买资产在业务、资产、财务、人员、机构等方面均独立于锦江股份的控股股东锦江酒店集团以及法人实际控制人锦江国际及其关联方，并且锦江酒店集团已出具《关于保持上市公司独立性的承诺函》，承诺在本次交易完成后，锦江股份在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东及其关联方保持独立。

“锦江之星”经济型酒店使用的“锦江之星”系列商标的所有权人为本公司法人实际控制人锦江国际。根据锦江国际与锦江酒店集团，以及锦江酒店集团与锦江之星签订的相关商标许可使用协议，锦江之星具有无偿、无限期、排他性的使用权。此种安排不会影响本次重组后本公司经济型酒店业务的正常经营及资产独立性。

#### **7、本次交易有利于本公司保持健全有效的法人治理结构**

本次交易前，本公司已经按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律法规的要求形成了健全有效的法人治理结构，制定了一系列相应的议事规则，明确了法人治理的实施细则，公司运作和管理符合中国证监会有关上市公司治理规范性文件的要求。

本次交易不会导致本公司控股股东及实际控制人发生变动，不会改变目前已经形成的法人治理结构。与此同时，本次交易有利于解决本公司与控股股东之间的同业竞争问题，减少经常性关联交易。本公司将依据相关法律法规的要求和《公司章程》的规定继续保持健全有效的法人治理结构，切实保护全体股东的利益。

## 第七节 董事会对交易定价依据及公平合理性的分析

### 一、交易定价依据

本次交易标的资产的交易价格以经具有证券业务资格的资产评估机构评估确认的资产评估结果为准确定，本公司置入资产的交易价格为 272,708.24 万元，置入及购买资产的交易价格合计为 272,824.84 万元，置出资产的交易价格为 306,703.41 万元，本公司及子公司闵行饭店置出及出售资产的交易价格合计为 307,103.66 万元。

对置入及购买资产，上海东洲分别采用资产基础法和收益现值法进行了评估，对锦江之星采用收益现值法的评估结果作为评估结论，对旅馆投资、达华宾馆采用资产基础法的评估结果作为评估结论。

对置出及出售资产，上海东洲分别采用资产基础法和/或收益现值法进行了评估。对酒店管理采用收益现值法的评估结果作为评估结论，对新亚大酒店、新城饭店、管理学院、海仑宾馆、建国宾馆、锦江汤臣、武汉锦江、锦江德尔、扬子江和温州王朝采用资产基础法评估结果作为评估结论。温州王朝 15%的股权根据评估基准日企业净资产结合投资比例确定评估结果。

### 二、交易定价公平合理性分析

#### （一）置入及购买资产定价分析

对于置入及购买资产，因为锦江之星和旅馆投资均经营“锦江之星”经济型酒店业务，达华宾馆也计划改造为经济型酒店，所以下文将三家公司视为一个整体，结合其模拟合并的财务状况与盈利能力，采取可比公司法对其整体交易定价的公平合理性进行分析。

#### 1、置入及购买资产的财务状况与盈利能力

根据置入及购买资产模拟合并的审计报告，锦江之星、旅馆投资和达华宾馆最近三年模拟合并的主要财务数据如下：

单位：万元

	2009年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
总资产	315,228	299,149	237,729

归属于母公司股东的所有者权益	197,079	192,171	188,141
	<b>2009 年度</b>	<b>2008 年度</b>	<b>2007 年度</b>
营业收入	111,978	91,882	61,433
营业利润	8,054	7,798	5,663
利润总额	8,781	9,896	5,775
净利润	6,454	7,465	3,117
归属于母公司股东的净利润	6,238	7,125	2,785

根据置入及购买资产的盈利预测报告，2009 年、2010 年锦江之星、旅馆投资和达华宾馆模拟合并的盈利数据如下：

单位：万元

	<b>2009 年预测数</b>	<b>2010 年预测数</b>
营业收入	112,737	138,231
营业利润	6,177	11,574
利润总额	6,847	11,574
净利润	5,135	8,701
归属于母公司股东的净利润	4,877	8,327

## 2、可比公司情况

(1) 目前在国内 A 股市场，尚无经济型酒店上市公司可供比较。本公司主要竞争对手如家在美国纳斯达克上市，其主要财务及营运数据如下：

序号	可比数据	2008 年度/2008 年末
1	营业收入（千美元）	257,922
2	净利润（千美元）	14,838
3	净资产（千美元）	235,634
序号	可比数据	2009 年 7 月末
1	客房数（间）	63,180

资料来源：雅虎财经

(2) 如家在美国纳斯达克市场 2006 年 10 月至 2009 年 9 月平均交易价格为 24.49 美元；2009 年 7 月 31 日交易价格为 16 美元，市值为 6.72 亿美元；2009 年 9 月 21 日交易价格为 30.01 美元，市值为 11.86 亿美元。

时间	价格（美元）	市值（亿美元）
2009 年 9 月 21 日	30.01	11.86
2009 年 7 月 31 日	16.00	6.72
2006 年 10 至 2009 年 9 月平均	24.49	-

资料来源：Bloomberg，雅虎财经

受美国次贷危机及全球金融危机的影响，2009 年 7 月 31 日如家的股价及纳

斯达克指数均处于过去三年的平均水平以下。

如家价格与纳斯达克指数叠加走势图（2006年10月至2009年9月期间）



资料来源：雅虎财经

### 3、可比公司估值比较

按照如家2009年7月31日市值计算的各项价值倍数，计算置入及购买资产的参考估值平均为38.88亿元。

单位：万元

序号	“锦江之星”数据		如家价值倍数		锦江之星参考估值
1	营业收入	91,882	市值/收入	2.61	239,812
2	净利润	7,465	市值/净利润	45.29	338,090
3	净资产	192,171	市值/净资产	2.85	547,687
4	客房数（间）	40,361	市值/客房数	10.64	429,441
平均					388,758

注1：“锦江之星”数据为置入资产2008年汇总模拟数据，客房数为2009年7月末数据。

注2：“锦江之星”数据净资产值为归属于母公司股东的所有者权益，下同。

按照如家2009年9月21日市值计算的各项价值倍数，计算置入及购买资产的参考估值平均为68.59亿元。

单位：万元

序号	“锦江之星”数据		如家价值倍数		锦江之星参考估值
1	收入	91,882	市值/收入	4.60	422,657
2	净利润	7,465	市值/净利润	79.93	596,677
3	净资产	192,171	市值/净资产	5.03	966,620
4	客房数（间）	40,361	市值/客房数	18.77	757,576

序号	“锦江之星”数据		如家价值倍数	锦江之星参考估值
平均				685,883

注：“锦江之星”数据为置入资产 2008 年汇总模拟数据，客房数为 2009 年 7 月末数据。

本次置入及购买资产的企业整体价值合计为 35.47 亿元，相当于按照 2009 年 7 月 31 日如家价值倍数计算的参考估值水平的 91.23%，相当于按照 2009 年 9 月 21 日如家价值倍数计算的参考估值水平的 51.73%。2009 年 7 月 31 日的价值差异主要反映了二者之间行业地位差异的折价因素，而 2009 年 9 月 21 日的价值差异则主要反映了在预期全球经济复苏的背景下，近期美国资本市场对中国经济型酒店发展前景的良好预期。因此，本次置入及购买资产定价公平合理，不存在损害本公司及全体股东利益的情形。

## (二) 置出及出售资产定价分析

本公司及子公司闵行饭店置出及出售资产交易价格合计为 307,103.66 万元，对应的市盈率为 38.22 倍，高于 A 股市场酒店业上市公司平均市盈率水平（剔除微利公司后平均为 25.68 倍），同时高于 H 股市场星级酒店上市公司平均市盈率水平（36.87 倍）。对应的市净率为 5.53 倍，高于 A 股市场酒店业上市公司平均市净率水平（平均值为 3.90 倍、中值为 3.35 倍），同时高于 H 股市场星级酒店上市公司平均市净率水平（0.82 倍）。置出资产增值幅度较大、市净率较高，主要是因为置出的星级酒店资产多数地处上海市繁华地段，商业地产价值升值较大，且相关资产构建时间较早，历史成本较低。因此，本次置出及出售资产定价公平合理，不存在损害本公司及全体股东利益的情况。

单位：万元

净利润（2008）	基准日股权账面价值	评估值	市盈率	市净率
8,035.36	55,491.48	307,103.66	38.22	5.53

2009 年 7 月 31 日 A 股市场酒店业上市公司估值情况如下：

证券代码	证券简称	每股收益(元)	每股净资产(元)	市价(元)	市盈率(倍)	市净率(倍)
601007	金陵饭店	0.220	3.12	8.81	32.68	2.82
000033	新都酒店	0.011	0.91	5.52	545.79	6.07
000428	华天酒店	0.369	2.25	7.37	18.67	3.28
000524	东方宾馆	0.020	2.34	8.01	353.00	3.42
-	平均值1	-	-	-	237.54	3.90
-	中值	-	-	-	192.84	3.35
-	平均值2	-	-	-	25.68	-

注 1：每股收益为 2008 年数据，每股净资产为 2009 年 6 月末数据，市价为 2009 年 7 月 31 日收盘价格。

注 2: 平均值 1 为 4 家上市公司数据算术平均值; 由于新都酒店、东方宾馆每股收益低于 0.02 元, 市盈率指标无意义, 市盈率平均值 2 为剔除上述两家公司后的算术平均值。

2009 年 7 月 31 日 H 股市场星级酒店上市公司估值情况如下:

代码	公司	2009 年 7 月 31 日股价 (港元)	2008 年度 每股收益 (港元)	2008 年末 每股净资产 (港元)	市盈率(倍)	市净率(倍)
02006	锦江酒店	2.28	0.07	2.09	32.57	1.09
00069	香格里拉	12.36	0.44	10.62	28.09	1.16
00045	大酒店	8.90	0.15	14.28	59.33	0.62
00078	富豪酒店	2.49	-0.79	4.08	-	0.61
00071	美丽华酒店	7.70	0.28	12.27	27.50	0.63
	平均值	-	-	-	36.87	0.82

### 三、董事会对评估事项的意见

#### (一) 评估机构的独立性

公司聘请的上海东洲资产评估有限公司具有证券、期货相关资产评估业务资格。本次评估机构的选聘程序合法合规, 评估机构及其经办评估师与本公司及交易各方不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突, 具有充分的独立性。

#### (二) 评估假设前提的合理性

本次重组相关评估报告的评估假设前提符合国家有关法规与规定、遵循了市场通行惯例及准则、符合评估对象的实际情况, 评估假设前提具有合理性。

#### (三) 评估方法选取与评估目的及评估资产状况的相关性

本次评估目的是为公司本次交易提供合理的作价依据, 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。

对置入及购买资产, 上海东洲分别采用资产基础法和收益现值法进行了评估, 对锦江之星采用收益现值法的评估结果作为评估结论, 对旅馆投资、达华宾馆采用资产基础法的评估结果作为评估结论。

对置出及出售资产, 上海东洲分别采用资产基础法和/或收益现值法进行了评估。对酒店管理采用收益现值法的评估结果作为评估结论, 对新亚大酒店、新城饭店、管理学院、酒店管理、海仑宾馆、建国宾馆、锦江汤臣、武汉锦江、锦江德尔、扬子江和温州王朝采用资产基础法评估结果作为评估结论。

锦江之星是一家从事连锁经济型酒店运营与管理的专业企业，预测其未来收益所需的平均房价、入住率等主要营业指标以及收入、成本、费用均能参照历史资料进行合理预测，且近年来经济型酒店一直保持快速稳定发展的趋势，具有稳定的现金流基础。与此同时，锦江之星经过十多年的发展，在经济型酒店加盟管理方面已经形成了品牌和商誉，因此采用收益现值法能够更为客观地反映其持续经营价值。

酒店管理是目前国内最大的专业酒店管理公司，属于典型的轻资产企业，通过提供酒店管理服务可以获得稳定的经营现金流量，并已经形成了管理经验、客户资源、品牌商誉等无形资产。因此，采用收益现值法能够更为客观地反映其持续经营价值。

其他资产多为酒店营运的重资产企业，在商业繁华地段所拥有的物业与土地使用权升值较大，重置成本较高，采用资产基础法能够更为客观地反映其公允价值。

综上，本次评估相关评估方法的选取与评估目的及评估资产状况具有合理的相关性。

#### **（四）收益现值法重要评估依据、重要评估参数及评估结论的合理性**

对锦江之星和酒店管理采用收益现值法评估所采用的预期未来各年度收益或现金流量等重要评估依据，计算模型所采用的折现率等重要评估参数及评估结论具有合理性。

#### **（五）评估定价的公允性**

本次重组以经上海市国资委备案确认的资产评估报告的评估结果作为定价依据具有公允性、合理性。

### **四、独立董事对评估事项的意见**

#### **（一）评估机构的独立性**

公司聘请的上海东洲资产评估有限公司具有证券、期货相关资产评估业务资格。本次评估机构的选聘程序合法合规，评估机构及其经办评估师与本公司及交易各方不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有充分的独立性。

#### **（二）评估假设前提的合理性**

本次重组相关评估报告的评估假设前提符合国家有关法规与规定、遵循了市场通行惯例及准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

### **（三）评估定价的公允性**

本次重组以经上海市国资委备案确认的资产评估报告的评估结果作为定价依据具有公允性、合理性。

## 第八节 董事会讨论与分析

### 一、本次交易前本公司财务状况和经营成果分析

本节除非特殊说明，相关财务数据均为合并报表数据。

#### (一) 本次交易前公司财务状况分析

##### 1、资产结构分析

公司最近两年及一期期末各项资产项目金额及其占总资产的比例情况如下：

单位：元

项目	2009.06.30		2008.12.31		2007.12.31	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
<b>流动资产合计</b>	<b>972,325,128</b>	<b>23.48</b>	<b>844,481,386</b>	<b>26.21</b>	<b>766,866,917</b>	<b>12.25</b>
其中：货币资金	803,134,253	19.39	741,726,692	23.02	677,751,767	10.82
应收票据	2,101	0.00	22,762	0.00	114,692	0.00
应收账款	31,538,667	0.76	32,711,227	1.02	40,915,834	0.65
预付账款	16,647,466	0.40	17,645,307	0.55	1,978,192	0.03
应收利息	7,731,428	0.19	10,463,575	0.32	1,686,240	0.03
应收股利	63,156,551	1.52	2,772,327	0.09	1,513,695	0.02
其他应收款	34,439,863	0.83	26,566,107	0.82	32,096,054	0.51
存货	15,674,799	0.38	12,573,389	0.39	10,810,443	0.17
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,169,535,610</b>	<b>76.52</b>	<b>2,377,469,022</b>	<b>73.79</b>	<b>5,495,626,920</b>	<b>87.75</b>
其中：可供出售金融资产	1,803,519,973	43.54	909,205,746	28.22	3,956,500,854	63.18
长期股权投资	850,178,452	20.53	951,434,437	29.53	992,227,227	15.84
固定资产	258,257,228	6.24	255,558,413	7.93	279,888,588	4.47
在建工程	592,114	0.01	6,986,751	0.22	8,648,865	0.14
无形资产	212,713,523	5.14	216,135,073	6.71	220,855,129	3.53
商誉	11,002,693	0.27	11,002,693	0.34	11,002,693	0.18
长期待摊费用	32,906,294	0.79	26,780,576	0.83	16,670,607	0.27
递延所得税资产	365,333	0.01	365,333	0.01	9,832,957	0.16
<b>资产总计</b>	<b>4,141,860,738</b>	<b>100.00</b>	<b>3,221,950,408</b>	<b>100.00</b>	<b>6,262,493,837</b>	<b>100.00</b>

最近两年及一期，公司总资产发生较大变化。2007年末、2008年末和2009年6月末总资产分别为62.62亿元、32.22亿元和41.42亿元。主要原因是受到证券市场股价大幅波动的影响，公司持有的可供出售金融资产公允价值发生剧烈波动。

截至 2008 年末，公司总资产为 3,221,950,408 元。其中，流动资产占比为 26.21%，非流动资产占比为 73.79%。主要资产项目为：长期股权投资 951,434,437 元，可供出售金融资产 909,205,746 元，货币资金 741,726,692 元，固定资产 255,558,413 元，无形资产 216,135,073 元，占 2008 年末总资产的比例分别为 29.53%、28.22%、23.02%、7.93% 和 6.71%。

公司 2008 年末总资产比上年同期减少 3,040,543,429 元，下降幅度达 48.55%，主要是因为 2008 年证券市场出现较大幅度的下跌，公司可供出售金融资产账面价值大幅下降。可供出售金融资产 2007 年末账面价值为 3,956,500,854 元，2008 年末则下降至 909,205,746 元，减少 3,047,295,108 元，降幅为 77.02%，下降金额占总资产下降金额的 100.22%。

2008 年度可供出售金融资产变化明细情况如下：

被投资公司名称	股票代码	2007 年末	本年公允价值变动	本年处置	2008 年末	期末股数 (千股)
长江证券	000783	3,850,389,334	-2,967,798,784	-	882,590,550	100,638
全聚德	002186	59,030,000	-36,555,426	-7,280,324	15,194,250	675
同达创业	600647	5,547,300	-2,989,611	-1,069,689	1,488,000	200
豫园商城	600655	16,526,152	-10,391,842	-	6,134,310	618
交通银行	601328	12,517,868	-8,719,232	-	3,798,636	801
上海电气	601727	12,490,200	-2,889,567	-9,600,633	-	-
合计	-	3,956,500,854	-3,029,344,462	-17,950,646	909,205,746	-

## 2、负债结构分析

公司最近两年及一期期末各项负债项目金额及其占总负债比例情况如下：

单位：元

项目	2009.06.30		2008.12.31		2007.12.31	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
<b>流动负债合计</b>	<b>257,790,667</b>	<b>38.77</b>	<b>208,744,646</b>	<b>52.97</b>	<b>259,127,320</b>	<b>21.38</b>
其中：短期借款	—	—	5,500,000	1.40	11,000,000	0.91
应付账款	47,960,443	7.21	54,710,370	13.88	55,921,267	4.61
预收款项	18,902,251	2.84	22,856,262	5.80	24,282,882	2.00
应付职工薪酬	64,742,302	9.74	73,920,250	18.76	79,482,247	6.56
应交税费	41,154,225	6.19	18,470,659	4.69	40,329,761	3.33
应付股利	10,701,099	1.61	182,173	0.05	6,428,607	0.53
其他应付款	74,330,347	11.18	33,104,932	8.40	41,682,556	3.44
<b>非流动负债合计</b>	<b>407,081,140</b>	<b>61.23</b>	<b>185,359,288</b>	<b>47.03</b>	<b>953,092,862</b>	<b>78.62</b>
其中：长期借款	2,040,000	0.31	2,040,000	0.52	2,040,000	0.17
预计负债	—	—	2,206,889	0.56	—	—
递延所得税负债	405,041,140	60.92	181,112,399	45.96	951,052,862	78.46
<b>负债合计</b>	<b>664,871,807</b>	<b>100.00</b>	<b>394,103,934</b>	<b>100.00</b>	<b>1,212,220,182</b>	<b>100.00</b>

最近两年及一期，公司总负债变化较大。2007年末、2008年末及2009年6月末总负债分别为12.12亿元、3.94亿元和6.65亿元。

截至2008年末，公司总负债为394,103,934元。其中，流动负债占比为52.97%，非流动负债占比为47.03%。主要负债项目为：递延所得税负债181,112,399元，应付职工薪酬73,920,250元，应付账款54,710,370元，其他应付款33,104,932元，占2008年末总负债的比例分别为45.96%、18.76%、13.88%和8.40%。

2008年公司总负债减少818,116,248元，下降67.49%。主要原因是受2008年中国股市大幅下挫影响，公司可供出售金融资产公允价值大幅降低，进而导致递延所得税负债大幅减少。2008年末递延所得税负债同比减少769,940,463元，降幅为80.96%，占总负债下降金额的94.11%。

### 3、偿债能力分析

指标	2009年6月末	2008年末	2007年末
资产负债率(母公司)	13.28%	8.85%	17.52%
流动比率(次)	3.77	4.05	2.96
速动比率(次)	3.71	3.99	2.92

注：(1) 资产负债率=总负债/总资产

(2) 流动比率=流动资产/流动负债

(3) 速动比率=速动资产/流动负债

2007年末、2008年末及2009年6月末公司资产负债率(母公司)分别为17.52%、8.85%和13.28%，一直保持在较低水平，具有较强的长期偿债能力。

截至2009年6月末，公司流动比率和速动比率分别为3.77次和3.71次，具有较强的短期偿债能力。

### 4、资产周转能力分析

指标	2009年1-6月	2008年度	2007年度
应收账款周转率(次)	10.93	21.28	22.53
流动资产周转率(次)	0.39	0.99	1.11
总资产周转率(次)	0.10	0.17	0.19

注：(1) 应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

(2) 流动资产周转率=营业收入/流动资产平均余额

(3) 总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2008年度公司应收账款周转率、流动资产周转率及总资产周转率分别为21.28次、0.99次和0.17次，较2007年度略有下降，主要原因是：2008年度公司酒店业务受到金融危机的影响，营业收入同比下降4.92%，而流动资产平均余

额主要因为货币资金增加，同比上升了 6.80%，总资产平均余额主要因为可供出售金融资产公允价值变动，同比上升了 9.72%。总体而言，公司资产周转能力保持稳定，未发生重大变化。

综上，公司资产负债结构稳定，偿债能力较强，具有较高的财务安全性。

## (二) 本次交易前公司经营成果分析

### 1、收入结构分析

公司最近两年及一期的主营业务收入业务分布情况如下：

单位：元

行业	2009年1-6月		2008年度		2007年度	
	主营业务收入	占比(%)	主营业务收入	占比(%)	主营业务收入	占比(%)
酒店营运业务	198,973,044	57.07	498,732,715	64.05	531,665,132	64.97
酒店管理业务	38,939,527	11.17	89,235,311	11.46	89,829,107	10.98
餐饮与食品业务	63,970,735	18.35	49,061,962	6.30	45,869,469	5.61
物品供应业务	46,126,321	13.23	139,935,996	17.97	149,301,493	18.25
其他业务	651,078	0.19	1,735,339	0.22	1,635,578	0.20
合计	<b>348,660,705</b>	<b>100.00</b>	<b>778,701,323</b>	<b>100.00</b>	<b>818,300,779</b>	<b>100.00</b>

2007年度、2008年度、2009年上半年公司主营业务收入分别为 818,300,779 元、778,701,323 元和 348,660,705 元。

2008年主营业务收入同比下降 4.84%，主要原因是受金融危机影响，公司酒店营运和物品供应两项业务收入分别下降了 6.19% 和 6.27%。

最近两年及一期，公司主营业务收入结构保持稳定，未出现重大变化。2008年度，酒店营运业务、酒店管理业务、餐饮与食品业务、物品供应业务及其他业务的收入占比分别为 64.05%、11.46%、6.30%、17.97% 和 0.22%。

### 2、利润来源分析

单位：元

项目	2009年1-6月		2008年度		2007年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
营业利润	219,227,404	61.44%	303,044,053	38.18%	321,500,520	38.51%
利润总额	223,804,171	62.72%	321,239,206	40.48%	324,554,898	38.88%
净利润	185,993,699	52.13%	288,547,937	36.36%	279,604,269	33.50%
归属于母公司所有者的净利润	184,372,857	51.67%	273,195,189	34.42%	263,782,196	31.60%
扣除非经常性损益后归	79,156,311	22.18%	241,555,283	30.44%	205,072,021	24.57%

项目	2009年1—6月		2008年度		2007年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
属于母公司所有者的净利润						
营业收入	356,813,400	100.00%	793,625,751	100.00%	834,760,286	100.00%

2008年度，公司营业利润、利润总额、净利润、归属于母公司所有者的净利润、扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润占营业收入的比例分别为38.18%、40.48%，36.36%、34.42%和30.44%，与2007年度相比未发生重大变化。

2009年1-6月，公司营业利润占营业收入的比例为61.44%，出现较大幅度的上升，主要是因为2009年上半年公司实现投资收益203,844,223元，同比增加了67.05%。增加的投资收益主要为长期股权投资转让收益，具体为：本公司已转让所持有的上海肯德基7%股权，当期确认投资收益62,931,606元；本公司已转让所持有的上海中亚饭店股权，当期确认部分投资收益69,476,065元。

2009年1-6月，公司扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润占营业收入的比例为22.18%，比2008年下降了8.26个百分点。主要是因为，受罕见的全球经济危机和甲型H1N1流感疫情的影响，随着世界经济增长明显减缓和居民旅游消费预期下降等，我国旅游业包括酒店业面临着空前严峻的挑战，公司当期实现营业收入同比下降了11.1%。其中，酒店营运业务和酒店管理业务收入分别下降了21.54%和18.50%。

### 3、盈利能力指标分析

#### (1) 主营业务利润率分析

业务分部	主营业务利润率		
	2009年1-6月	2008年度	2007年度
酒店营运业务	81.96%	83.79%	80.11%
酒店管理业务	97.79%	96.51%	91.81%
餐饮与食品业务	65.96%	46.58%	46.16%
物品供应业务	4.40%	4.84%	5.02%
其他业务	56.02%	61.60%	56.93%
合计	<b>70.48%</b>	<b>68.66%</b>	<b>65.74%</b>

最近两年及一期，公司主营业务利润率分别为65.74%、68.66%和70.48%，相对稳定，略有提升。

#### (2) 每股收益、净资产收益率分析

单位：元

项目	2009年1-6月	2008年度	2007年度
基本每股收益（元）	0.3056	0.4529	0.4373
稀释每股收益（元）	0.3056	0.4529	0.4373
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元）	0.1312	0.4004	0.3400
全面摊薄净资产收益率（%）	5.43	9.93	5.30
加权平均净资产收益率（%）	6.14	5.46	12.68
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	2.33	8.78	4.19
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	2.63	4.83	10.03

最近两年及一期，公司扣除非经常性损益后的基本每股收益分别为 0.3400 元、0.4004 元和 0.1312 元，2009 年 1-6 月份出现较大幅度下降，主要是因为受酒店业景气下降的影响公司主营业务出现下滑。

最近两年及一期，公司扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率分别为 4.19%、8.78%、2.33%，出现较大的波动。该项指标 2008 年比 2007 年上升 4.59 个百分点，主要是因为公司净资产规模受可供出售金融资产公允价值波动的影响大幅下降，基数大为降低。2009 年 1-6 月该项指标降幅较大，是受到酒店业务下滑和净资产规模大幅回升的双重影响所致。

综上，公司利润构成稳定，但自 2008 年以来，星级酒店业务受到全球经济危机和甲型 H1N1 流感疫情的冲击，盈利能力呈现下降趋势。

## 二、交易标的行业特点和经营情况

### （一）经济型酒店行业概述

目前国内外学者和业者对经济型酒店（Economy Hotel或Budget Hotel）的概念并没有准确定论，其通常定义为：以大众消费群体为主要服务对象，所处地段较为繁华或交通便利，提供有限服务，设施简约，舒适干净，价格实惠，经营成本低廉的一种现代酒店业态。经济型酒店最主要的特征包括：低廉实惠的价格、简约便捷的服务和设施以及舒适干净的环境等。

#### 1、经济型酒店的起源和发展

20世纪30-50年代，随着美国大众化旅游的兴起以及公路网络的发展，汽车旅馆开始出现，为平民的出游提供廉价的住宿服务。1952年成立的假日汽车旅馆第一次尝试采取标准化方式复制产品和服务。

20世纪60年代初期到80年代末期，经济型酒店进入蓬勃发展时期。酒店数量迅速增长，产品形态日趋多元化，连锁经营取代传统的分散经营模式，单体酒店开拓出快速发展的扩张途径，一些发展比较成熟的经济型酒店开始并购整合单体酒店。

20世纪80年代末至90年代末，经济型酒店行业开始进行品牌调整。经过长期的快速发展，经济型酒店进入市场成熟期，市场淘汰了一些管理力量薄弱，资金运营不畅的品牌，一些品牌则得益于资本实力和管理能力愈发强大。竞争的加剧迫使企业将重点转向服务质量管理和品牌建设。品牌建设、质量管理、市场细分、产品多元化等企业内部管理开始受到重视。

进入21世纪，经济型酒店进入新一轮快速发展时期，主要表现为经济型酒店在发展中国家市场的开拓以及发展中国家本土品牌的发展，在中国、东南亚等地区，经济型酒店的扩张非常迅速。世界著名的经济型酒店品牌如宜必思、速8、假日快捷等纷纷进入亚洲市场。

## 2、我国经济型酒店目前发展状况

20世纪90年代中后期，随着我国国内旅游的兴起，经济型酒店产生新的市场空间。1997年锦江之星上海锦江乐园店开业，标志着中国第一家品牌化、连锁化的经济型酒店诞生。随后如家、新宇之星、莫泰168等品牌相继出现。这一阶段经济型酒店多是针对商务客人，其布局以北京、上海为中心，向环渤海、长三角、珠三角等发达城市扩张。

21世纪初，经济型酒店在我国进入快速发展时期。从上海、北京、深圳等重点城市到区域中心城市再到二线城市，从跨国酒店公司到本土酒店集团，从国有资本到民间资本，都将该领域作为战略性竞争领域。这一阶段也诞生了中州快捷、城市客栈、7天等品牌。但最主要的品牌发展速度非常快，增速达到200%-300%。随着新竞争者的加入，在发达区域的竞争已经非常激烈，同时已出现经济型酒店的并购、整合案例。

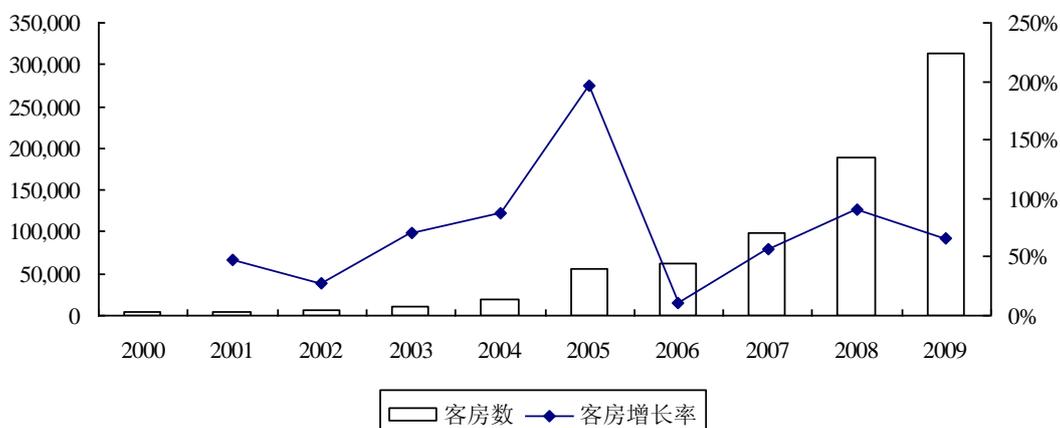
根据中国经济型酒店网的统计及预测，2000年至2009年，中国经济型酒店的酒店数从23家快速增加至2,805家，客房数从3,236间快速增加至312,930间，年复合增长率分别高达70.53%和66.19%。具体如下：

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
酒店数	23	36	50	87	166	522	578	906	1,698	2,805
酒店数增长率		57%	39%	74%	91%	214%	11%	57%	87%	65%
客房数	3,236	4,741	6,048	10,292	19,199	56,854	63,277	98,817	188,788	312,930

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
客房增长率		47%	28%	70%	87%	196%	11%	56%	91%	66%

资料来源：中国经济型酒店网

中国经济型酒店客房数增长情况（2000-2009）



## （二）经济型酒店行业特点

### 1、影响行业发展的有利因素

#### （1）国内旅游的持续增长为经济型酒店带来不断扩大的市场需求

目前我国旅游市场已进入到大众化发展阶段，旅游消费成为人们生活的重要组成部分，并呈现较强的消费惯性，预计未来几年，中国仍将处于以国内游为主的快速发展期。

2005、2006、2007年，我国国内旅游收入年同比增长速度分别为12.2%、17.9%和24.7%，呈现不断加快的趋势，并逐渐超过全国旅游业总收入的增长速度，成为拉动旅游业总收入增长的主要动力。2007年，我国国内旅游收入占全部旅游总收入的比例达到70.92%。

国内游是经济型酒店的重要客源，国内游的快速发展为经济型酒店行业提供了不断扩大的市场需求。

	2005年		2006年		2007年	
	收入(亿元)	同比增长	收入(亿元)	同比增长	收入(亿元)	同比增长
国内旅游收入	5,286	12.2%	6,230	17.9%	7,771	24.7%
旅游业总收入	7,686	12.4%	8,935	16.3%	10,957	22.6%

资料来源：国家旅游局《2007年中国旅游业统计公报》

	2007 年收入（亿元）	比例
国内旅游	7,770.62	70.92%
入境游及出境游	3,186.38	29.08%
合计	10,957.00	100.00%

资料来源：国家旅游局《2007年中国旅游业统计公报》

国内游指标	2005 年	2006 年		2007 年	
	数值	数值	同比增长	数值	同比增长
总人数（亿人次）	12.1	13.9	15.0%	16.1	15.5%
出游率	92.7%	106.1%	14.5%	122.5%	15.5%
总花费（亿元）	5,285.9	6,229.7	17.9%	7,770.6	24.7%
人均花费（元）	436.1	446.9	2.5%	482.6	8.0%

资料来源：国家旅游局《2007年中国旅游业统计公报》

### （2）中小型企业日益增加为经济型酒店创造了个人商务出行的需求

根据国家发改委统计的信息，自2003年以来，国民经济年均增长9.5%，而规模以上中小工业企业和非公有制经济增加值年均增长28%，个体私营经济的发展速度成倍高于全国经济增长速度。截至2007年6月底，我国中小企业数已达到4,200多万户，占全国企业总数的99.8%，经工商部门注册的中小企业数量达到460万户，个体经营户达到3,800多万户。中小企业创造的最终产品和服务价值相当于国内生产总值的60%左右，上缴税收约为国家税收总额的53%，生产的商品占社会销售总额的58.9%，商品进出口额占68%左右。

中小型企业和非公有制经济主体通常对其雇员商务出行规定较低的费用标准。在此标准下，其雇员更加倾向于在商务出行中选择入住舒适、简约、卫生、交通便利、性价比较高的经济型酒店。由于中小型企业商务出行旅客占据了经济型酒店个人商务出行旅客的主要部分，因此，伴随着中小型企业的持续快速发展及其在国民经济中地位的日益提高，经济型酒店的个人商务出行需求也将持续扩大。

### （3）经济型酒店比例过低，存在巨大的提升空间

目前我国酒店行业结构不尽合理，经济型酒店供给过少，甚至低于高星级酒店，无法满足中低档消费者的巨大市场需求。截至2007年末，我国经济型酒店与星级酒店客房数之比仅约为6%：94%。而发达国家这一比例已经达到70%：30%。可见，我国经济型酒店仍有巨大的发展空间。

	2006 年末		2007 年末	
	客房数（万间）	比例	客房数（万间）	比例
中国星级酒店	145.98	95.84%	157.38	94.09%

	2006 年末		2007 年末	
	客房数 (万间)	比例	客房数 (万间)	比例
中国经济型酒店	6.33	4.16%	9.88	5.91%
合计	152.31	100.00%	167.26	100.00%

资料来源：国家旅游局、中国经济型酒店网

#### (4) 大量中低星级单体酒店为经济型酒店提供了市场替代空间

目前我国中低星级酒店通常以单店形式存在，缺乏连锁经营、品牌效应和网络支持，且管理较差，服务品质参差不齐。由于在价格和性价比方面与经济型酒店缺乏竞争力，正逐渐面临被经济型酒店替代的趋势。

根据国家旅游局《2007年中国旅游业统计公报》，截至2007年末，一至三星级酒店的饭店数、客房数、床位数及营业收入占全部酒店相关指标的比例分别为85.54%、69.87%、72.54%和45.12%，处于相当高的水平。而且，一至三星酒店的客房数合计达到109.96万间，大约相当于经济型酒店2009年预计客房数31.29万间的3.5倍。可见，经济型酒店替代现有中低星级酒店的市场空间巨大。

	饭店数 (家)	比例	客房数 (万间)	比例	床位数 (万张)	比例	营业收入 (亿元)	比例
五星级	369	2.72%	13.73	8.72%	21.47	7.23%	401.07	24.35%
四星级	1,595	11.74%	33.69	21.41%	60.06	20.23%	502.85	30.53%
四星、五星合计	1,964	14.46%	47.42	30.13%	81.53	27.46%	903.92	54.88%
三星级	5,307	39.07%	64.76	41.15%	124.33	41.87%	519.76	31.56%
二星级	5,718	42.10%	42.04	26.71%	84.72	28.53%	211.77	12.86%
一星级	594	4.37%	3.16	2.01%	6.36	2.14%	11.59	0.70%
一至三星合计	<b>11,619</b>	<b>85.54%</b>	<b>109.96</b>	<b>69.87%</b>	<b>215.41</b>	<b>72.54%</b>	<b>743.12</b>	<b>45.12%</b>
合计	13,583	100.00%	157.38	100.00%	296.94	100.00%	1,647.04	100.00%

## 2、影响行业发展的不利因素

### (1) 资本实力及融资能力对经济型酒店品牌发展的制约

经济型酒店在中国尚处于成长阶段。虽然已经出现包括锦江之星在内的一些优势企业，且排名前十位的品牌市场占有率合计已超过60%，但是，由于我国经济型酒店市场空间巨大，已有的优势企业及大批新进企业未来几年内仍将实施大规模扩张计划，以快速占领市场，通过提高门店覆盖率实现规模效益，巩固和提升市场形象。对于同一经济型酒店品牌，在重要的商务及旅游城市，个人及商务旅客通常希望在接近各个商务活动中心及旅游景点的多个地点均有可供选择的门店。因此，在普遍实施方便、快捷的网络及电话预订管理，软硬件服务水平

相对差异较小的情况下，门店的数量、交通便利程度、在全国重要城市的覆盖率，直接影响到客户对品牌的满意度和忠诚度。然而，大规模扩张门店数量对经济型酒店企业提出了巨大的、持续不断的融资需求。与此同时，受到酒店行业固有波动风险的影响，企业的经济效益有可能在快速扩张的过程中出现一定程度的波动，因此可能在某段时期内出现资金紧张甚至资金链断裂的风险。因此是否具备足够的资金实力以及持续的融资能力是制约行业内主要企业发展的重要因素。

## （2）国外成熟品牌对国内市场的冲击

中国经济型酒店的巨大市场，正在不断吸引如速8、宜必思等国外成熟品牌企业进入这个市场。这些国外品牌有的专注于经营经济型酒店，有的在更大范围的酒店服务领域具有长期发展的历史和成熟的酒店管理经验，并且在世界范围内具有更大的市场覆盖率和品牌影响力。与此相反，目前国内主要的经济型酒店品牌企业，除锦江之星等少数企业外，普遍不具备深厚的酒店管理背景和综合服务协同能力。这些企业取得目前的市场份额更多地是因为较早地抓住国内市场机会进入市场，积极实施快速扩张策略。而今后的发展则必然要面临服务与管理水平等方面更高、更深层次的竞争。虽然国际品牌在中国的扩张仅仅是其全球业务布局的一部分，但是其仍然将对国内企业形成激烈的竞争和冲击。

## 3、行业经营模式

经济型酒店的经营模式主要包括直营和加盟特许经营两种方式。在经济型酒店连锁发展的初期，采取直营模式是一种恰当的选择。主要是因为：第一，直营店有充裕的资金支持；第二，在市场尚未成熟的阶段，管理加盟店存在较大难度；第三，直营店可以作为营运样板，有助于将连锁品牌的管理理念和运营标准具体化。然而，当品牌培育达到一定规模后，特许经营逐步成为主要模式，可以增值品牌，迅速实现低成本扩张，形成规模经济和稳定回报。从发达国家的发展经验来看，有的品牌以直营为主（如“雅高”旗下品牌直营的比例为60%），也有的全部采取特许经营（如“胜腾”旗下品牌）。

目前国内主要的经济型酒店品牌企业仍以直营方式为主，但特许经营的比例呈明显上升的趋势。例如，目前“如家”直营与加盟的比例约为7: 3，未来的目标是调整到6: 4；“汉庭”直营与加盟的比例约为8: 2，未来的目标是调整到6: 4；而“锦江之星”旅馆直营与加盟的比例约为3.5: 6.5。

#### 4、行业区域性、季节性特征

##### (1) 区域性特征

目前我国经济型酒店比较集中于上海、北京以及沿海经济发达的长三角、珠三角地区。仅上海、北京、江苏、浙江、广东5个地区的门店数量即占全国的58%。根据中国经济型酒店网统计数据，截至2009年3月，我国经济型酒店的地区分布情况具体如下：

序号	地区	经济型酒店分布比例
1	上海	17%
2	北京	12%
3	江苏	11%
4	广东	11%
5	浙江	7%
6	山东	5%
7	湖北	4%
8	河南	4%
9	四川	3%
10	辽宁	3%
-	其他	23%
-	合计	100%

##### (2) 季节性特征

目前，个人休闲旅游出行构成了经济型酒店的主要客源。国内游在一年内不同时期的波动会引起经济型酒店入住率情况的变化。根据国家旅游局《2006年中国旅游业统计公报》、《2007年中国旅游业统计公报》，2006年、2007年我国春节、“五一”、“十一”三个“黄金周”的旅游收入占全年旅游收入的比例分别为24.42%和23.37%。“五一”假期调整后，暑假和“十一”两个长假期间经济型酒店入住率会明显上升。

	2006年		2007年	
	金额(亿元)	比例	金额(亿元)	比例
全年国内旅游收入	6,230	100.00%	7,771	100.00%
其中：“黄金周”旅游收入	1,521	24.42%	1,816	23.37%

注：“黄金周”包括春节、“五一”、“十一”三个假期

### (三) 置入资产的核心竞争力及行业地位

#### 1、“锦江之星”旅馆的核心竞争力

##### (1) 长期运营的历史

“锦江之星”是国内起步最早的经济型酒店。1997年锦江之星上海锦江乐园店开业，“锦江之星”成为我国第一家连锁经营的经济型酒店。经过十余年的发展，截至2009年7月末，“锦江之星”旅馆营运酒店数及客房数已分别达到291家及40,120间。2004年至2008年，营运酒店数及营运酒店客房数年复合增长率分别为57.50%和60.85%，具体如下：

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
营运酒店数	39	54	91	160	240
营运酒店数增长率	-	38%	69%	76%	50%
营运酒店客房数	5,087	7,578	12,945	23,139	34,050
营运酒店客房数增长率	-	49%	71%	79%	47%
营运及筹建酒店数	63	107	181	280	360
营运及筹建酒店数增长率	-	70%	69%	55%	29%
营运及筹建酒店客房数	8,538	15,077	26,028	38,335	47,918
营运及筹建酒店客房数增长率	-	77%	73%	47%	25%

##### (2) 兼顾商务及私人出行需求的服务品质

“锦江之星”旅馆自创立以来，在经营理念、产品发展方向等方面始终围绕市场需求，结合社会、行业、消费者对住宿业的要求与市场趋势发展经济型酒店产品，保持与社会对企业要求、客人对住宿需求的一致性。在产品开发中，坚持倡导资源节约、简约时尚，安全健康、便捷舒适，经济实惠、注重品质的住宿环境，引导健康文明的大众消费观，满足现代人的生活节奏与出行需求。“锦江之星”旅馆的服务特色在于：①服务设施有限，但服务品质良好；②简约时尚、便捷舒适、经济实惠、品质上乘；③突出客房及餐厅功能。

与其他经济型酒店品牌相比，“锦江之星”在业务定位上更加兼顾商务及私人旅客的需求，努力追求更高层次的性价比优势。经济型酒店既要满足个人旅游出行的住宿需求，也要满足相当比例的中档商务出行需求。两类客户对经济型酒店服务品质的要求存在一定程度上的差异。个人旅游客人通常对房价更为敏感，从而不得不接受更为简单的装修、更小的房间面积以及相对较差的交通便利程度。而商务出行旅客通常希望在有限的住宿预算内入住硬件条件更加优良，房间相对宽敞，交通便利、接近城市商务活动中心的酒店。针对这种情况，“锦江之

星”旅馆并未盲目追求低成本扩张。相反，在选址、装修、房间设计、服务品质方面更加兼顾商务出行旅客的需求，提供更为优质的硬件设施和服务，例如提供更加完善的安全设施，使用更为环保的装修材料，提供四星级标准的睡床等。这种服务品质对众多三星、四星级酒店形成更大的替代优势，同时为私人出行旅客提供更为超值的住宿满意度。

### **(3) 卓越的品牌形象**

经过十余年的发展，“锦江之星”已经树立了国内经济型酒店连锁经营的优质品牌形象。不断获得旅游、饭店以及经济型酒店等行业主管部门、协会以及权威媒体的各项殊荣。2009年2月中国经济型酒店网“经济型酒店品牌调研口碑分析”的结果显示，在国内前五名经济型酒店品牌中，“锦江之星”旅馆在品牌整体感受、卫生安全、客房温馨舒适、微笑服务、方便快捷、设施配备等方面名列第一。

### **(4) 专业酒店管理的背景**

在目前国内主要经济型酒店品牌企业中，除少量国外品牌外，锦江之星是少数具有专业酒店管理背景的公司。虽然在目前我国经济型酒店成长初期，企业的竞争更多地表现为门店扩张、市场覆盖方面的竞争，但是，根据发达国家的发展经验，随着行业走向成熟，各企业今后的发展将更多地取决于服务与管理水平的差异。“锦江之星”经济型酒店业务是锦江酒店集团整体酒店业务板块的一部分。锦江酒店集团处于中国领先地位，在国际酒店和餐厅协会官方刊物《HOTELS Magazine》2009年6月发布的最新全球酒店集团排行榜中，按照酒店客房数量计算，锦江酒店集团位列全球第13位。锦江酒店集团在星级酒店运营与管理、经济型酒店运营与管理、餐饮与食品等诸多方面具有协同管理的优势。这种整体品牌影响力及专业酒店管理背景将对“锦江之星”的后续发展提供更强的支持。

### **(5) 在上海及华东地区的区域竞争力**

经过长期发展，“锦江之星”在上海及华东地区已经形成比较明显的区域优势，具有较高的门店覆盖率。截至2009年7月末，“锦江之星”旅馆在上海的酒店数及客房数分别为64家和8,941间，在全行业的市场占有率分别达到13.91%和15.71%。上海是我国经济最为活跃的长三角地区的中心城市，是中国的服务业中心以及游客及其他旅客的中转枢纽，每年也有大批出入境旅客路经上海。长期以来，其经济增长速度及活跃程度在全国处于领先地位，并将在2010年举办“世博会”。上海独特的区位优势使其成为全国经济型酒店最为集中的地区，是各个经济型酒店品牌企业投资经营的重点。截至2009年3月，上海地区经济型酒店数量

占全国的17%，经济型酒店的数量和覆盖率已经累积发展到相当高的水平。“锦江之星”旅馆起步于上海，在上海地区具有重要的影响，形成了比较明显的区域优势和先发优势，这将对后进入者构成强有力的竞争。

	上海酒店数	上海客房数
“锦江之星”	64	8,941
全行业	460	56,903
“锦江之星”占有率	13.91%	15.71%

行业资料来源：中国经济型酒店网

## 2、“锦江之星”旅馆的市场占有率

根据中国经济型酒店网的统计，截至2009年7月，按照客房数口径计算，“锦江之星”旅馆位列全国第二，市场占有率约为11%。

## 3、主要竞争对手

“锦江之星”旅馆的主要竞争对手包括如家、莫泰168、7天、汉庭、格林豪泰、速8、宜必思、维也纳、中州快捷等。

根据中国经济型酒店网的统计，截至2009年7月，国内经济型酒店前十名品牌市场份额等情况具体如下：

排名	品牌	市场占有率
1	如家	18%
2	锦江之星	11%
3	莫泰 168	10%
4	7天	8%
5	汉庭	7%
6	格林豪泰	5%
7	速 8	3%
8	宜必思	1%
9	维也纳	1%
10	中州快捷	1%

资料来源：中国经济型酒店网

### 三、本公司完成交易后的财务状况、盈利能力及未来趋势

#### (一) 财务状况分析

##### 1、资产负债结构分析

##### (1) 资产结构分析

本公司2009年7月31日的合并资产负债表及备考合并资产负债表的资产项目结构及差异情况如下：

单位：万元

项目	实际数	占比	备考数	占比	差异值	差异率
<b>流动资产合计</b>	<b>97,854</b>	<b>19.28%</b>	<b>131,280</b>	<b>18.92%</b>	<b>33,426</b>	<b>34.16%</b>
其中：货币资金	81,983	16.15%	111,001	15.99%	29,018	35.40%
应收票据	1	0.00%	0	0.00%	-1	-100.00%
应收账款	3,123	0.62%	1,884	0.27%	-1,239	-39.67%
预付账款	1,586	0.31%	1,771	0.26%	185	11.65%
应收利息	415	0.08%	318	0.05%	-97	-23.37%
应收股利	4,503	0.89%	3,943	0.57%	-560	-12.43%
其他应收款	3,310	0.65%	9,603	1.38%	6,293	190.13%
存货	1,651	0.33%	1,761	0.25%	110	6.69%
其他流动资产	1,283	0.25%	1,000	0.14%	-283	-22.06%
<b>非流动资产合计</b>	<b>409,782</b>	<b>80.72%</b>	<b>562,763</b>	<b>81.08%</b>	<b>152,981</b>	<b>37.33%</b>
其中：可供出售金融资产	273,857	53.95%	274,775	39.59%	918	0.34%
长期股权投资	85,801	16.90%	24,391	3.51%	-61,410	-71.57%
固定资产	25,633	5.05%	104,874	15.11%	79,241	309.13%
在建工程	83	0.02%	28,186	4.06%	28,103	33987.01%
无形资产	21,152	4.17%	19,844	2.86%	-1,308	-6.19%
长期待摊费用	3,220	0.63%	108,179	15.59%	104,959	3260.11%
递延所得税资产	37	0.01%	2,513	0.36%	2,476	6778.66%
<b>资产总计</b>	<b>507,636</b>	<b>100.00%</b>	<b>694,043</b>	<b>100.00%</b>	<b>186,407</b>	<b>36.72%</b>

注：2009年7月31日实际数未经审计。

本次交易前，本公司流动资金、非流动资产占总资产的比例分别为19.28%和80.72%。流动资产中主要为货币资金，其占总资产的比例为16.15%。非流动资产的主要项目为可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产和无形资产，占总资产的比例分别为53.95%、16.90%、5.05%和4.17%。

本次交易后，本公司流动资金、非流动资产占总资产的比例分别为18.92%和81.08%。流动资产中仍主要为货币资金，其占总资产的比例为15.99%。非流

动资金的主要项目为可供出售金融资产、长期待摊费用、固定资产、在建工程，占总资产的比例分别为39.59%、15.59%、15.11%和4.06%。

本次交易后，本公司总资产将从507,636万元增加至694,043万元，总资产、流动资产、非流动资产分别增加36.72%、34.16%和37.33%，流动资产与非流动资产的比例结构未发生重大变化。金额变化较大的资产项目主要为固定资产、在建工程和长期待摊费用，具体情况如下：

固定资产项目余额为104,874万元，比交易前增加79,241万元，其中主要是房屋建筑物和设备。房屋建筑物和设备的净额分别为55,847万元和45,890万元。固定资产增加较多的原因是本公司星级酒店物业资产购置时间较早，账面价值相对较低，而置入的经济型酒店物业资产购置时间较晚，形成的固定资产账面价值相对较高。

在建工程净值为28,186万元，比交易前增加28,103万元，主要是因为“锦江之星”旅馆有较多筹建门店，锦江之星装修工程期末余额达28,159万元。

长期待摊费用余额为108,179万元，比交易前增加104,959万元，主要是因为“锦江之星”旅馆大量采取租赁物业方式经营，所形成的经营租入固定资产改良项目期末余额达107,688万元。

长期股权投资项目余额为24,391万元，比交易前下降61,410万元，主要原因是本次交易前，置出资产中采用权益法核算的合营企业和联营企业较多，而本次交易后，置入的三家公司均纳入合并报表范围。

综上，本次交易有利于本公司扩大资产规模，进一步保持及巩固本公司在行业内的领先地位。

## (2) 负债结构分析

本公司2009年7月31日的合并资产负债表及备考合并资产负债表的负债项目结构及差异情况如下：

单位：万元

	实际数	占比	备考数	占比	差异值	差异率
<b>流动负债合计</b>	<b>25,495</b>	<b>28.49%</b>	<b>106,234</b>	<b>55.90%</b>	<b>80,739</b>	<b>316.68%</b>
其中：短期借款			55,990	29.46%	55,990	
应付账款	4,291	4.79%	24,589	12.94%	20,298	473.07%
预收款项	2,254	2.52%	4,763	2.51%	2,509	111.36%
应付职工薪酬	6,712	7.50%	4,878	2.57%	-1,834	-27.33%
应交税费	3,665	4.10%	5,021	2.64%	1,356	36.99%
应付股利	760	0.85%	372	0.20%	-388	-51.03%

	实际数	占比	备考数	占比	差异值	差异率
其他应付款	7,279	8.13%	10,594	5.57%	3,315	45.55%
一年内到期的长期应付款			28	0.01%	28	
其他流动负债	535	0.60%			-535	-100.00%
<b>非流动负债合计</b>	<b>64,006</b>	<b>71.51%</b>	<b>83,813</b>	<b>44.10%</b>	<b>19,807</b>	<b>30.95%</b>
其中：长期借款	204	0.23%	17,204	9.05%	17,000	8333.33%
长期应付款			2,590	1.36%	2,590	
递延所得税负债	63,802	71.29%	63,989	33.67%	187	0.29%
其他非流动负债			30	0.02%	30	
<b>负债合计</b>	<b>89,501</b>	<b>100.00%</b>	<b>190,047</b>	<b>100.00%</b>	<b>100,546</b>	<b>112.34%</b>

注：2009年7月31日实际数未经审计。

本次交易前，本公司流动负债、非流动负债占负债总额的比例分别为28.49%和71.51%。非流动负债中占比较大的主要为递延所得税负债，占负债总额的比例为71.29%。

本次交易后，本公司流动负债、非流动负债占负债总额的比例分别为55.90%和44.10%。流动负债中占比较大的主要为短期借款，应付账款和其他应付款，占负债总额的比例分别为29.46%、12.94%和5.57%。非流动负债中占比较大的主要为递延所得税负债和长期借款，占负债总额的比例分别为33.67%和9.05%。

本次交易后，本公司负债总额将从89,501万元增加至190,047万元，负债总额、流动负债、非流动负债分别增加112.34%、316.68%和30.95%，流动负债比例明显增加。金额变化较大的负债项目主要为短期借款、长期借款和应付账款，具体情况如下：

短期借款余额为55,990万元，长期借款余额为17,204万元，分别比交易前增加55,990万元和17,000万元，主要是因为置入的经济型酒店业务发展较快，融资需求较大，长、短期借款较多。

应付账款余额为24,589万元，比交易前增加20,298万元，主要是因为置入的经济型酒店资产收入规模显著大于置出的星级酒店资产，应付账款相应较多。

## 2、偿债能力及财务安全性分析

根据公司备考报表，2009年7月31日，本次交易后本公司资产负债率由17.63%上升至27.38%，但仍然处于合理的水平，母公司资产负债率为12.91%，处于较低水平，具有较高的财务安全性。

	2009年7月31日		2008年12月31日	
	实际数	备考数	实际数	备考数
资产负债率	17.63%	27.38%	12.23%	26.43%
母公司资产负债率	-	12.91%	8.85%	6.41%

此外，置入资产中，锦江之星有5.1亿元的银行授信额度，旅馆投资有2亿元的银行授信额度。

### 3、股东权益变化分析

根据公司备考报表，按照2008年12月31日和2009年7月31日两个时点计算，本次交易后，本公司股东权益分别增长28.89%和21.22%。

单位：万元

	2009年7月31日			
	实际数	备考数	差异值	差异率
归属于母公司股东的股东权益	410,209	497,263	87,054	21.22%
	2008年12月31日			
	实际数	备考数	差异值	差异率
归属于母公司股东的股东权益	275,112	354,592	79,480	28.89%

注：2009年7月31日实际数未经审计。

## （二）盈利能力分析

### 1、收入构成分析

根据本公司经审计的2008年财务报表及公司备考财务报表，本次交易前后本公司主营业务收入结构变化情况如下：

单位：万元

序号	主营业务收入	2008年实际数	占比	2008年备考数	占比	差异值
1	酒店营运业务	49,873	64.05%	84,830	79.72%	34,957
2	酒店管理业务	8,923	11.46%			-8,923
3	食品及餐饮业务	4,906	6.30%	18,206	17.11%	13,300
4	物品供应业务	13,994	17.97%			-13,994
5	其他业务	174	0.22%	3,374	3.17%	3,200
	合计	77,870	100.00%	106,410	100.00%	28,540

本次交易前，本公司主营业务收入分为酒店（星级）营运、酒店管理（星级）、食品及餐饮、物品供应及其他业务五大类，收入比例分别为64.05%、11.46%、6.30%、17.97%和0.22%。

本次交易后，本公司主营业务收入分为酒店营运（经济型酒店）、食品及餐饮、其他业务三大类，收入比例分别为79.92%、17.11%和3.17%。

本次交易后，本公司主营业务收入增加28,540万元，其中，酒店营运业务收入增加34,957万元，食品及餐饮业务收入增加13,300万元。与此同时，本公司不再对外经营星级酒店管理及物品供应业务。

## 2、主营业务利润构成分析

根据本公司2008年经审计的财务报表及备考财务报表，本次交易前后本公司主营业务利润结构变化情况如下：

单位：万元

序号	主营业务利润	2008年实际数	占比	2008年备考数	占比	差异值
1	酒店营运业务	41,788	78.15%	83,061	87.79%	41,273
2	酒店管理业务	8,612	16.11%			-8,612
3	食品及餐饮业务	2,285	4.27%	8,828	9.33%	6,543
4	物品供应业务	677	1.27%			-677
5	其他业务	107	0.20%	2,724	2.88%	2,617
	合计	53,469	100.00%	94,613	100.00%	41,144

本次交易前，本公司酒店（星级）营运、酒店管理（星级）、食品及餐饮、物品供应及其他五大类业务的主营业务利润比例分别为78.15%、16.11%、4.27%、1.27%和0.20%。

本次交易后，本公司酒店营运（经济型酒店）、食品及餐饮、其他业务三大类业务的主营业务利润比例分别为87.79%、9.33%和2.88%。

本次交易后，本公司主营业务利润增加41,144万元，其中，酒店营运主营业务利润增加41,273万元，食品及餐饮主营业务利润增加6,543万元。

## 3、利润来源分析

根据本公司备考合并盈利预测报告，基于2010年1月1日完成本次重组的假设，并不考虑2009年8-12月及2010年预测期间的非经常性损益，本公司利润表2008年实际数、2009年预测数及2010年预测数情况如下：

单位：万元

	2008年实际数	占比	2009年预测数	占比	2010年预测数	占比
营业收入	79,363	100.00%	78,807	100.00%	170,696	100.00%

	2008年 实际数	占比	2009年 预测数	占比	2010年 预测数	占比
减：营业成本	24,855	31.32%	24,364	30.92%	19,534	11.44%
营业税金及附加	3,266	4.12%	3,436	4.36%	9,270	5.43%
销售费用及管理费用	40,560	51.11%	47,082	59.74%	128,078	75.03%
财务费用	-1,746	-2.20%	-1,484	-1.88%	789	0.46%
资产减值损失	32	0.04%	15	0.02%		0.00%
加：投资收益	17,909	22.57%	27,880	35.38%	11,317	6.63%
营业利润	30,304	38.18%	33,275	42.22%	24,343	14.26%
加：营业外收入	1,901	2.40%	536	0.68%	506	0.30%
减：营业外支出	82	0.10%	32	0.04%		0.00%
利润总额	32,124	40.48%	33,779	42.86%	24,848	14.56%
减：所得税费用	3,269	4.12%	5,360	6.80%	3,592	2.10%
净利润	28,855	36.36%	28,419	36.06%	21,257	12.45%
归属于母公司所有者的净利润	27,320	34.42%	27,564	34.98%	20,136	11.80%
扣除非经常性损益后的净利润	25,697	32.38%	14,069	17.85%	20,754	12.16%

预计完成重组后的2010年，本公司营业利润、利润总额、净利润、归属于母公司所有者的净利润以及扣除非经常性损益后的净利润占营业收入的比例分别为14.26%、14.56%、12.45%、11.80%和12.16%，说明公司利润主要来源主营业务。

2009年、2010年预测的营业收入分别为78,807万元和170,696万元，预计2010年营业收入同比增长116.60%。

2009年、2010年预测的扣除非经常性损益后的净利润分别为14,069万元和20,754万元，预计2010年同比增长47.52%。

在成本构成中，本次交易后，预计本公司销售及管理费用大幅上升，占营业收入的比例达到75.03%，主要原因是纳入合并报表范围的置入资产经营规模较大，相关人工费用、折旧及摊销、物业租赁费、能源燃料费以及物料及维修费等费用较大，具体如下：

单位：万元

	2008年实际数	2009年预测数	2010年预测数	2010年同比增长
销售及管理费用	40,560	47,082	128,078	172.03%
其中：人工费用	19,583	21,880	38,940	77.97%
折旧及摊销	5,777	6,366	28,341	345.19%
租赁费	1,165	3,311	24,007	625.07%
能源燃料费	3,630	4,903	13,490	175.14%
物料及维修费	2,796	2,798	6,957	148.64%

#### 4、资产周转能力分析

根据公司备考报表计算，2009年1-7月，本次交易后本公司应收账款周转率由12.94次上升至48.09次，流动资产周转率由0.46次上升至0.59次，总资产周转率由0.10次上升至0.13次，均有不同程度的上升。

单位：次

	2009年1-7月		2008年度	
	实际数	备考数	实际数	备考数
应收账款周转率	12.94	48.09	20.88	93.37
流动资产周转率	0.46	0.59	0.99	0.87
总资产周转率	0.10	0.13	0.17	0.22

#### 5、置入、置出资产经营业绩及盈利能力指标分析

##### (1) 置入资产经营业绩分析

根据置入资产的经审计的财务报告和盈利预测报告，置入资产 2007 年度、2008 年度、2009 年度以及 2010 年度预测实现营业收入分别为 61,433 万元、91,882 万元、111,978 万元、138,231 万元，2008 年度、2009 年度、2010 年度预测分别同比增长 49.56%、21.87%和 23.44%。置入资产 2007 年度、2008 年度、2009 年度以及 2010 年度预测实现归属于母公司股东的净利润分别为 2,785 万元、7,125 万元、6,238 万元和 8,327 万元，2008 年度同比增长 155.83%，2009 年度受国际金融危机及我国旅游酒店行业整体经营状况下滑的影响，同比下降 12.45%，2010 年上述影响逐渐消除，预计同比增长 33.49%。

单位：万元

	2010年度预测		2009年度		2008年度		2007年度
	金额	同比增长	金额	同比增长	金额	同比增长	金额
营业收入	138,231	23.44%	111,978	21.87%	91,882	49.56%	61,433
净利润	8,701	34.82%	6,454	-13.54%	7,465	139.49%	3,117
归属于母公司股东的净利润	8,327	33.49%	6,238	-12.45%	7,125	155.83%	2,785

##### (2) 置出资产经营业绩分析

根据拟置出资产的经审计的财务报告，本次拟置出资产 2007 年度、2008 年度及 2009 年度实现归属于母公司股东的净利润分别为 7,643 万元、6,266 万元和 1,197 万元。数据显示，拟置出的星级酒店业务近年来业绩存在下滑的趋势，2009 年，星级酒店业务受国际金融危机及我国旅游酒店行业整体经营状况下滑的冲击更大。2009 年度的利润水平明显低于拟置入的经济型酒店业务。

## 置入置出资产主要盈利数据比较

单位：万元

		2009年度	2008年度	2007年度
营业收入	置入资产	111,978	91,882	61,433
	置出资产	49,794	64,408	66,808
归属于母公司股东的净利润	置入资产	6,238	7,125	2,785
	置出资产	1,197	6,266	7,643

拟置出的星级酒店业务在上海已经出现比较明显的供给过剩态势，受宏观经济和行业景气波动的影响更大，近年来经营业绩出现了比较明显的下滑趋势。2008年、2009年，上海三星、四星、五星级酒店平均房价分别同比下降10.2%和16.6%，2007年、2008年、2009年，上海三星、四星、五星级酒店入住率分别同比下降2.7%、8.1%和5.3%，REVPAR分别同比下降3.0%、22.5%和25.0%。

## 上海三星、四星、五星级酒店 2006年-2009年营运指标

	2009年		2008年		2007年		2006年
	数据	同比增减	数据	同比增减	数据	同比增减	数据
平均房价(元/间)	605	-16.6%	725	-10.2%	807	1.0%	800
入住率	50.4%	-5.3%	55.7%	-8.1%	63.8%	-2.7%	66.5%
REVPAR(元/间)	312	-25.0%	416	-22.5%	537	-3.0%	554

在此背景下，置出资产中7家星级酒店2007年、2008年、2009年，REVPAR分别同比下降9.4%、14.2%、26.5%。

## 置出资产7家星级酒店 2006-2009年营运指标

营运指标	2009年		2008年		2007年		2006年
	数值	同比增减	数值	同比增减	数值	同比增减	数值
平均房价(元/间)	652	-17.7%	792	1.0%	784	-7.4%	846
入住率	54%	-5.4%	60%	-9.8%	69%	-2.7%	72%
RevPAR(元/间)	355	-26.5%	483	-14.2%	562	-9.4%	621

## (3) 置入置出资产盈利能力指标对比分析

## ① 每股收益分析

根据本公司备考财务报告，2009年1-7月，本次交易前后，归属于母公司股东的净利润分别为20,033万元和22,371万元，本次交易后增加11.67%，基本每股收益相应由0.332元增加至0.371元，增加0.039元。

根据本公司备考盈利预测报告，基于2010年1月1日完成本次重组的假设，并不考虑2009年8-12月及2010年预测期间的非经常性损益，本次重组后，预

计 2009 年度、2010 年度本公司扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别为 14,069 万元和 20,754 万元，2010 年度将同比增长 47.52%，呈现明显的回升趋势。预计 2009 年、2010 年，本公司扣除非经常性损益后基本每股收益分别为 0.233 元和 0.344 元，2010 年同比提高 0.111 元。

	2009 年预测数	2010 年预测数	增加值
扣除非经常性损益后基本每股收益（元）	0.233	0.344	0.111

## ②净资产收益率分析

根据置入、置出资产 2009 年度经审计的财务报告，按账面值计算，2009 年度置入资产的净资产收益率为 3.17%，置出资产的净资产收益率为 1.91%，置入资产的净资产收益率高于置出资产 1.26%。因此，本次交易有利于提高本公司的盈利能力。

单位：万元

项 目	置入资产	置出资产	置入资产与置出资产差异	
			差额	幅度
归属于母公司股东的所有者权益	197,079	62,707	-	-
归属于母公司股东的净利润	6,238	1,197	+5,041	421.14%
按账面计净资产收益率	3.17%	1.91%	+1.26%	+65.97%

另外，结合本公司 2009 年盈利预测，以及 2009 年 7 月 31 日归属于母公司股东权益，模拟交易完成后净利润、净资产收益率和每股净资产情况如下：

单位：万元

	归属于母公司 2009 年度净利润	股权账面价值/股东权益	净资产收益率
置入资产	6,238	152,844	3.17%
置出资产	1,197	55,491	1.91%
本公司（置换前）	27,564	399,911	6.89%
本公司（置换后）	32,605	497,263	6.56%

注：置入、置出资产净资产收益率按 2009 年度归属于母公司股东的净利润除以 2009 年末归属于母公司股东的所有者权益计算。

	重大资产重组前	重大资产重组后	增加值
2009 年 7 月 31 日每股净资产（元）	6.63	8.24	1.61

因置入资产的经营业绩显著高于置出资产，本次交易完成后，本公司净利润有较大幅度提高，不过由于本次交易后，本公司净资产增加的幅度高于净利润增加的幅度，导致净资产收益率有所摊薄。而净资产增加 9.7 亿元主要是由于会计核算方面对置入资产和置出资产以历史成本计价的原因。鉴于本次交易不涉及任

何的股权变动，也没有稀释任何的中小股东的股权比例，显著提高了营业收入、每股净资产和每股收益。因此，本次交易提高了上市公司的资产质量和盈利能力，维护了广大投资者的利益。

综上，本次交易后，本公司总资产及净资产规模均有较大幅度提高，资产负债结构稳定，并可以保持较高的财务安全性。营业收入大幅增加，资产周转能力有所提高。扣除非经常性损益后每股收益呈上升趋势，主营业务的盈利能力进一步增强。

### **（三）未来经营的优势和劣势**

#### **1、未来经营的优势**

本次交易后，本公司业务经营的优势主要表现在两个方面，一方面是前文所述置入资产“锦江之星”经济型酒店业务的核心竞争力优势，具体包括长期运营的历史、兼顾商务及私人出行需求的服务品质、卓越的品牌形象、专业酒店管理的背景、在上海及华东地区的区域优势与先发优势等，相关内容具体参见本节“二、交易标的行业特点和经营情况”之“（二）置入资产的核心竞争力及行业地位”之“1、“锦江之星”旅馆的核心竞争力”。另一方面是本次交易完成后，“锦江之星”经济型酒店业务在本公司平台下运作的优势，具体如下：

##### **（1）业务稳定性优势**

本次交易后，本公司的酒店业务将由星级酒店的运营和管理转向经济型酒店的运营和管理。与此同时，本公司原有业绩较为稳定的餐饮与食品业务，以及金融股权投资等将保持不变，为本公司持续稳定发展奠定良好的基础。

##### **（2）资金优势与融资能力优势**

经济型酒店的良好市场前景及其业务发展模式，需要大量的资本支出支持其扩张门店数量，保持和提高市场占有率，提高经济效益。与此同时，经济型酒店在经历了多年的快速发展之后，也逐渐面临日趋激烈的竞争。在新建及加盟门店自建扩张模式下，每家新店从建设到营运，前期投入较大，产生效益存在一定的时滞性。因此，如果通过并购扩张，直接收购已经投入营运的其他品牌的门店，可以在业务规模扩张的同时更快地实现经营效益的提升。根据发达国家的发展经验，在市场竞争达到一定程度，行业趋于成熟的阶段，将不可避免地出现并购热潮。我国经济型酒店行业已经开始出现优势品牌并购扩张的案例及趋势，例如“如家”2007年对“七斗星”的收购。相比之下，并购扩张比门店扩张需要更大的资

金支持。

本次重组后，本公司将充分运用自身的资金优势支持“锦江之星”经济型酒店的快速发展。根据本公司备考财务报表，截至2009年7月末，本公司拥有货币资金11.10亿元。同时作为AB股上市公司，具有长期持续的融资能力。这种资金与融资能力优势有利于“锦江之星”经济型酒店在未来的市场竞争中保持和扩大竞争优势及市场份额。

### **(3) 自有产权旅馆投资及资本运作的优势**

“锦江之星”旅馆与其他品牌企业在经营模式上的一个差异在于，由于“锦江之星”具有较强的资本实力，除了租赁门店发展直营门店以外，还对部分地理位置优越的门店直接进行投资，形成自有产权物业的门店。截至2009年7月末，锦江之星及旅馆投资营运及筹建的拥有自有产权物业的门店合计有26家。随着我国房地产市场的发展及“锦江之星”旅馆门店盈利水平的提高，相当一部分自有物业的公允价值升值很大。作为置入资产商业模式的一部分，锦江之星、旅馆投资及本次交易后的本公司，可以择机对升值较大的自有物业门店通过产权转让，或者成立房地产信托基金（REITS）等方式进行资本运作，以实现资本增值收益，并同时筹集资金进一步推动租赁门店的扩张。本次交易后，本公司充足的资本实力可以进一步支持“锦江之星”加大自有物业门店的资本运作力度，以提高经济型酒店业务的盈利水平及其稳定性。

### **(4) 境内上市平台运作的优势**

我国经济型酒店业务的客户群体主要为国内个人旅游及中档商务出行旅客，其市场主要在国内。目前主要的经济型酒店品牌企业，大多数为非上市公司，个别公司如“如家”在海外上市。“锦江之星”旅馆置入本公司以后，将成为第一家通过境内上市公司平台运作的经济型酒店。业务上市地点与客户群体地域的统一，将形成间接的广告效应，进一步提升“锦江之星”的品牌形象和市场影响力。

## **2、未来经营的劣势**

(1) 由于“锦江之星”旅馆寻求在硬件设施、服务品质方面为客户提供更为优质的住宿条件，因此其门店的投资成本相对较高。然而，在目前的市场竞争环境下，旅客对经济型酒店房价的敏感性较高，因此造成“锦江之星”旅馆的房价不能相应提高，必须在房价上保持与其他品牌一定的竞争力。虽然该等模式有助于形成更高的性价比，但是会对“锦江之星”经济型酒店业务的短期利润率构成一定的负面影响。

(2) “锦江之星”旅馆在地域上比较集中于上海及华东地区。截至2009年7月末，“锦江之星”旅馆在上海及华东地区的门店占全部门店数量的比例接近60%，而在其他地区的市场覆盖则相对较低。虽然上海及华东地区是经济型酒店比较集中的重点地区，但是随着上述地区酒店覆盖的相对饱和，目前国内主要的经济型酒店品牌企业均正在或计划加大在全国更大范围，特别是二线城市的扩张力度。如果本公司不能同步加大市场覆盖，则存在市场占有率下降的风险。

#### 四、本次交易对公司的影响

##### (一) 对本公司主营业务及盈利能力的影响

1、本次交易后，本公司在酒店业务方面，将主要经营“锦江之星”经济型酒店业务。“锦江之星”旅馆具有较高的成长性，2004-2008年，其营运酒店数及营运酒店客房数年复合增长率分别高达57.5%和60.85%。截止2009年7月，“锦江之星”旅馆在中国经济型酒店中排名第二。经济型酒店主要满足中低档住宿需求，在中国目前正处于高速发展的阶段。从长期趋势来看，随着我国人均出游率、人均中档客房数，以及中档住宿单位数量的增加，经济型酒店的市场需求仍将保持较高速度的增长。本次交易后，本公司将继续巩固和提升“锦江之星”的市场地位和影响，使其成为公司新的利润增长点，从而提高公司的盈利能力。

2、根据置入资产备考合并盈利预测报告，预计2010年，置入资产合并实现营业收入138,231万元，同比增长23.44%，实现归属于母公司股东的净利润8,327万元，同比增长33.49%。具体如下：

单位：万元

序号	项目	2009年审计数	2010年预测数	2010年增长率
1	营业收入	111,978	138,231	23.44%
2	营业利润	8,054	11,574	43.70%
3	利润总额	8,781	11,574	31.81%
4	净利润	6,454	8,701	34.82%
5	归属于母公司股东的净利润	6,238	8,327	33.49%

3、根据本公司备考合并盈利预测报告，本次交易后，2009年、2010年本公司按照扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润计算的每股收益分别为0.233元和0.344元，2010年同比增加0.111元。

## （二）人员安排

由于本次重组后，本公司酒店业务由星级酒店运营与管理转向经济型酒店的运营与管理，本公司可能在必要的情况下和适当的时机对董事、高级管理人员进行调整，以保持锦江之星管理团队的稳定性。但截至本报告签署日，尚未形成明确具体的计划。

## （三）资产及业务整合

本次资产置换后，本公司星级酒店业务及相关资产整体置出至锦江酒店集团，“锦江之星”经济型酒店业务及相关资产整体进入本公司。除本公司尚余少数低星级酒店计划改造为经济型酒店外，无需进行其他资产及业务整合。

## （四）完善公司治理

本次交易对本公司的治理机制无重大影响。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 交易合规性分析”部分。

## 第九节 财务会计信息

### 一、交易标的财务报表

#### (一) 置入及购买资产汇总财务报表

德勤华永会计师事务所有限公司对置入及购买资产——锦江之星、旅馆投资及达华宾馆之模拟财务报表，包括2009年12月31日、2008年12月31日及2007年12月31日的模拟合并资产负债表，2009年度、2008年度及2007年度的模拟合并利润表进行了审核，并出具了德师报(审)字(09)第S0061号及德师报(审)字(10)第S0012号《专项审计报告》。

#### 1、置入及购买资产模拟合并资产负债表

置入及购买资产于2009年12月31日、2008年12月31日及2007年12月31日的模拟合并资产负债表如下：

单位：元

	2009年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
<b>资产</b>			
<b>流动资产：</b>			
货币资金	544,764,896.02	618,188,280.31	466,630,137.90
应收账款	10,496,485.33	6,901,595.00	7,006,557.62
预付款项	2,746,067.50	3,914,514.53	3,701,151.56
其他应收款	69,710,105.50	78,242,218.99	57,671,658.88
存货	7,112,037.56	7,629,108.42	5,034,833.43
流动资产合计	634,829,591.91	714,875,717.25	540,044,339.39
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	9,960,952.32	5,024,384.64	10,839,121.92
长期股权投资	451,350.00	451,350.00	451,350.00
固定资产	1,038,376,142.41	888,378,470.97	818,128,627.57
在建工程	231,055,788.22	371,973,382.55	305,495,903.60
无形资产	125,305,613.97	104,541,697.64	107,047,209.55
长期待摊费用	1,084,452,774.51	887,258,829.33	582,405,648.80
递延所得税资产	27,851,389.13	18,990,913.45	12,878,445.94
非流动资产合计	2,517,454,010.56	2,276,619,028.58	1,837,246,307.38
资产总计	3,152,283,602.47	2,991,494,745.83	2,377,290,646.77
<b>负债及所有者权益</b>			

	2009年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动负债:			
短期借款	467,900,000.00	503,400,000.00	89,350,000.00
应付账款	261,331,696.74	202,345,693.48	189,517,783.30
预收款项	54,212,495.42	39,013,356.76	31,467,745.27
应付职工薪酬	23,561,823.79	37,878,688.91	30,752,846.21
应交税费	37,364,955.38	24,685,215.00	23,421,379.49
应付利息	992,394.62	1,468,015.02	314,485.37
应付股利	24,282,944.00	24,756,348.83	7,333,620.58
其他应付款	41,604,919.24	42,979,913.48	39,260,143.57
一年内到期的非流动负债	257,920.54	—	—
流动负债合计	911,509,149.73	876,527,231.48	411,418,003.79
非流动负债:			
长期借款	243,600,000.00	171,000,000.00	67,500,000.00
长期应付款	2,733,205.35	—	—
递延所得税负债	2,073,691.63	816,275.53	2,223,411.48
其他非流动负债	558,656.59	—	—
非流动负债合计	248,965,553.57	171,816,275.53	69,723,411.48
负债合计	1,160,474,703.30	1,048,343,507.01	481,141,415.27
股东权益			
归属于母公司股东的权益	1,970,794,138.89	1,921,708,071.62	1,881,410,153.51
少数股东权益	21,014,760.28	21,443,167.20	14,739,077.99
股东权益合计	1,991,808,899.17	1,943,151,238.82	1,896,149,231.50
负债和股东权益总计	3,152,283,602.47	2,991,494,745.83	2,377,290,646.77

## 2、置入及购买资产模拟合并利润表

置入及购买资产2009年度、2008年度及2007年度的模拟合并利润表如下：

单位：元

	2009年度	2008年度	2007年度
营业收入	1,119,780,463.98	918,824,577.74	614,328,772.67
减：营业成本	78,203,100.15	74,071,246.10	62,158,889.15
营业税金及附加	63,817,793.13	50,821,179.94	32,956,620.66
销售费用	651,523,321.86	513,558,521.16	318,711,149.51
管理费用	202,871,726.67	171,649,069.21	136,882,228.95
财务费用	42,978,664.86	30,899,837.02	7,035,627.89
资产减值损失	38,005.28	90,637.06	170,626.59
加：投资收益	188,179.20	250,905.60	219,542.40
营业利润	80,536,031.23	77,984,992.85	56,633,172.32
加：营业外收入	8,500,247.52	22,620,611.56	2,060,656.10
减：营业外支出	1,227,485.23	1,643,451.17	944,028.61

	2009年度	2008年度	2007年度
其中：非流动资产处置损失	252,906.67	235,358.20	138,944.97
利润总额	87,808,793.52	98,962,153.24	57,749,799.81
减：所得税费用	23,273,558.93	24,315,933.88	26,575,738.05
净利润	64,535,234.59	74,646,219.36	31,174,061.76
归属于拟置入及购买资产所有者的净利润	62,383,641.51	71,254,130.15	27,845,065.23
少数股东损益	2,151,593.08	3,392,089.21	3,328,996.53
其他综合收益（损失）	3,702,425.76	-4,361,052.96	4,409,840.22
综合收益总额	68,237,660.35	70,285,166.40	35,583,901.98
归属拟置入及购买资产所有者的综合收益总额	66,086,067.27	66,893,077.19	32,254,905.45
少数股东的综合收益	2,151,593.08	3,392,089.21	3,328,996.53

## （二）置出及出售资产汇总财务报表

普华永道中天会计师事务所有限公司对本公司及子公司拟置出及出售资产2009年12月31日、2008年12月31日及2007年12月31日的汇总资产负债表，2009年度、2008年度及2007年度的汇总利润表、汇总现金流量表、汇总所有者权益变动表和财务报表附注进行了审计，并出具了普华永道中天特审字(2009)第759号及普华永道中天特审字(2010)第121号《审计报告》。

### 1、汇总财务报表编制基础

本公司在编制汇总财务报表时，假设拟置出及出售资产所形成的报告主体于汇总财务报表列报之最早期初已经存在，并以拟置出分公司、拟置出子公司、拟置出合营公司及拟置出联营公司2007年度、2008年度及2009年度已经审计的财务报表为基础，汇总编制而成。拟置出分公司、拟置出子公司、拟置出合营公司及拟置出联营公司财务报表按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制，并已于2007年1月1日按照《企业会计准则第38号-首次执行企业会计准则》第五条至第十九条及其他规定进行追溯调整。

对于拟置出子公司及拟置出分公司，按照其各自经审计的财务报表金额在汇总财务报表加总列示。拟置出子公司的所有者权益及当期净损益中不属于锦江股份及其下属子公司所拥有的部分分别作为“少数股东权益”及“少数股东损益”在汇总财务报表中所有者权益及净利润项下单独列示。拟置出子公司之间、拟置

出分公司之间及拟置出子公司与拟置出分公司之间所有重大往来余额、交易及未实现利润在汇总财务报表编制时予以抵销。

拟置出合营公司及拟置出联营公司均由锦江股份与其他投资方设立，因此，在汇总财务报表中，对于拟置出合营公司及拟置出联营公司按照其各自经审计的所有者权益金额和锦江股份对其持股比例计算应享有的份额，并在汇总资产负债表上作为“长期股权投资”及“归属于母公司的所有者权益”分别列示；按照其各自经审计的净利润金额和锦江股份对其持股比例计算应享有的份额，并在汇总利润表上作为“投资收益”列示。拟置出合营公司及拟置出联营公司分派的利润或现金股利于宣告分派时按照锦江股份应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。拟置出子公司及拟置出分公司与拟置出合营公司及拟置出联营公司之间未实现的内部交易损益，按照锦江股份对拟置出合营公司及拟置出联营公司持股比例计算归属于拟置出子公司与拟置出分公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。拟置出子公司及分公司与拟置出合营公司及联营公司发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

对于上述拟置出长期股权投资，按照其在锦江股份长期股权投资帐面成本在“长期股权投资”及“归属于母公司的所有者权益”分别列示；按照其宣告分派的现金股利或利润在汇总利润表上作为“投资收益”列示。

## 2、遵循企业会计准则情况的声明

汇总财务报表按照上述的编制基础进行编制，在所有重大方面公允反映了锦江股份按照上述的编制基础编制的2007年12月31日、2008年12月31日及2009年7月31日的拟置出及出售资产汇总财务状况以及2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的拟置出及出售资产汇总经营成果和现金流量，会计政策的选用符合企业会计准则的相关规定。

## 3、置出及出售资产汇总资产负债表

置出及出售资产于2009年12月31日、2008年12月31日及2007年12月31日的汇总资产负债表如下：

单位：元

资产	2009年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动资产			
货币资金	257,799,106	279,652,366	280,702,028
应收票据	6,484	22,762	114,692

资产	2009年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
应收利息	1,762,563	2,976,085	—
应收账款	27,932,384	29,187,267	37,040,928
其他应收款	9,121,326	12,195,608	9,914,303
预付款项	1,890,105	827,932	506,353
存货	6,284,760	6,951,116	5,922,923
流动资产合计	304,796,728	331,813,136	334,201,227
非流动资产			
长期股权投资	219,232,135	263,622,377	294,710,443
固定资产	171,291,920	196,775,435	216,984,397
在建工程	1,189,498	6,884,150	3,634,464
无形资产	133,301,474	137,610,890	141,948,815
长期待摊费用	3,401,198	3,976,048	4,613,898
递延所得税资产	201,644	106,060	106,060
非流动资产合计	528,617,869	608,974,960	661,998,077
资产总计	833,414,597	940,788,096	996,199,304
负债及所有者权益	2009年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
流动负债			
短期借款	—	5,500,000	11,000,000
应付账款	36,139,825	39,993,631	47,858,669
预收款项	16,521,965	15,758,781	16,042,760
应付股利	7,370,000	—	5,760,771
应付职工薪酬	25,629,241	34,162,539	33,011,386
应交税费	9,098,188	10,817,984	20,352,134
其他应付款	40,061,110	29,373,176	34,408,883
流动负债合计	134,820,329	135,606,111	168,434,603
负债合计	134,820,329	135,606,111	168,434,603
所有者权益			
归属于母公司股东的所有者权益	627,066,459	725,486,969	750,336,126
少数股东权益	71,527,809	79,695,016	77,428,575
所有者权益合计	698,594,268	805,181,985	827,764,701
负债及所有者权益总计	833,414,597	940,788,096	996,199,304

#### 4、置出及出售资产汇总利润表

置出及出售资产2009年度、2008年度及2007年度的汇总利润表如下：

单位：元

	2009年度	2008年度	2007年度
营业收入	497,937,689	644,084,361	668,081,426
减：营业成本	152,518,136	205,778,862	212,373,822
营业税金及附加	20,858,826	26,183,512	27,202,540

销售费用	154,615,575	168,114,750	162,078,512
管理费用	124,008,439	131,107,531	137,557,745
财务（收入）/费用 - 净额	-2,912,778	-4,275,901	554,371
资产减值损失/（转回）	398,248	4,393	-86,600
加：投资(损失)/收益	-21,400,147	-10,217,662	1,933,166
其中：对联营企业和合营企业的投资(损失)/收益	-21,506,480	-10,230,241	1,427,976
营业利润	27,051,096	106,953,552	130,334,202
加：营业外收入	4,575,127	764,827	1,274,421
减：营业外支出	288,361	713,549	198,677
其中：非流动资产处置损失	280,041	669,744	166,094
利润总额	31,337,862	107,004,830	131,409,946
减：所得税费用	12,791,977	26,651,201	36,632,007
净利润	18,545,885	80,353,629	94,777,939
归属于母公司股东的(净亏损)/净利润	11,973,936	62,658,030	76,433,306
少数股东损益	6,571,949	17,695,599	18,344,633
其他综合收益	—	—	—
综合收益总额	18,545,885	80,353,629	94,777,939
归属于母公司股东的综合收益总额	11,973,936	62,658,030	76,433,306
归属于少数股东的综合收益总额	6,571,949	17,695,599	18,344,633

## 二、本公司备考财务报表

德勤华永会计师事务所有限公司对本公司2009年7月31日及2008年12月31日的备考合并及公司资产负债表、2009年1月1日至7月31日止期间及2008年度的备考合并及公司利润表进行审核，并出具了德师报(审)字(09)第S0057号《专项审计报告》。

本公司备考财务报表之编制系假定本次交易于2008年1月1日前业已完成，本公司于其设立日或拟置入资产中的各子公司设立日时已持有拟置入资产，且自其设立日或拟置出资产中的各子公司设立日起未持有拟置出资产，所形成的会计主体于设立日时已经存在，所形成的业务架构于该日已经存在。本公司遂将本公司和各子公司纳入本备考财务报表的范围，并根据本附注所述之基础编制本备考财务报表。

### 1、本公司备考合并资产负债表

单位：元

	2009年7月31日	2008年12月31日
资产		

	2009年7月31日	2008年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,110,005,038	1,080,262,607
应收账款	18,840,085	10,614,405
预付款项	17,712,045	18,109,219
应收利息	3,178,907	7,487,490
应收股利	39,426,081	1,330,632
其他应收款	96,034,345	100,649,326
存货	17,605,483	13,251,380
其他流动资产	10,000,000	—
流动资产合计	1,312,801,984	1,231,705,059
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	2,747,749,834	914,230,131
长期股权投资	243,905,197	316,659,786
固定资产	1,048,743,842	946,523,126
在建工程	281,859,705	372,075,983
无形资产	198,444,560	182,527,738
长期待摊费用	1,081,793,819	910,063,357
递延所得税资产	25,130,925	19,250,186
非流动资产合计	5,627,627,882	3,661,330,307
资产总计	6,940,429,866	4,893,035,366
<b>负债及股东权益</b>		
<b>流动负债：</b>		
短期负债	559,900,000	503,400,000
应付账款	245,888,483	210,310,179
预收款项	47,626,920	46,110,837
应付职工薪酬	48,784,942	52,240,632
应交税费	50,209,061	33,115,330
应付股利	3,715,067	5,978,092
其他应付款	105,938,413	63,551,653
一年内到期的长期应付款	281,090	—
流动负债合计	1,062,343,976	914,706,723
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	172,040,000	173,040,000
长期应付款	25,900,477	24,629,603
递延所得税负债	639,890,164	181,058,768
其他非流动负债	296,593	—
非流动负债合计	838,127,234	378,728,371
负债合计	1,900,471,210	1,293,435,094
<b>股东权益</b>		
归属于母公司股东的权益	4,972,632,883	3,545,924,751
少数股东权益	67,325,773	53,675,521

	2009年7月31日	2008年12月31日
股东权益合计	5,039,958,656	3,599,600,272
负债和股东权益总计	6,940,429,866	4,893,035,366

## 2、本公司备考合并利润表

单位：元

	2009年1-7月	2008年度
营业收入	750,098,483	1,070,290,819
减：营业成本	85,043,355	119,167,676
营业税金及附加	41,732,000	57,295,022
销售费用	428,414,288	577,365,059
管理费用	149,922,638	214,256,144
财务费用	17,963,065	17,721,052
资产减值损失	158,024	503,266
加：投资收益	227,478,940	175,869,798
其中：对联营企业和合营公司的投资收益	46,436,523	68,813,214
营业利润	254,344,053	259,852,398
加：营业外收入	9,247,180	40,896,747
减：营业外支出	857,265	1,748,047
其中：非流动资产处置损失	137,554	280,492
利润总额	262,733,968	299,001,098
减：所得税费用	36,993,874	31,136,291
净利润	225,740,094	267,864,807
归属于母公司股东的净利润	<b>223,714,490</b>	<b>264,164,754</b>
少数股东损益	2,025,604	3,700,053

## 三、盈利预测报告

### （一）置入及购买资产 2009 年度、2010 年度经审核的盈利预测

德勤华永会计师事务所有限公司对拟置入及购买资产——锦江之星、旅馆投资及达华宾馆2009年度和2010年度的模拟合并盈利预测报告进行了审核，并出具德师报(核)字(09)第E0037号《模拟合并盈利预测审核报告》。

#### 1、置入及购买资产模拟合并盈利预测报告编制基础

本模拟合并盈利预测报告系为锦江股份同锦江酒店集团进行重大资产置换及购买交易之目的而编制。

本模拟合并盈利预测表是根据经审计的2008年度以及2009年1月1日至7月31日止期间的拟置入资产经营业绩，并以拟置入资产的经营计划、投资计划及融资计划、公司董事会的相关决议以及模拟合并盈利预测报告中所列的各项假设等，本着重要性原则予以编制的。

模拟合并盈利预测报告以2009年8月1日至2010年12月31日止期间(以下简称“相关期间”)拟置入资产的盈利预测为依据编制而成。本模拟合并盈利预测报告中的少数股东损益仅指拟置入资产中锦江之星和锦江旅馆投资的合并财务报表中的少数股东损益。

本模拟合并盈利预测报告所采用的会计政策在重大方面与编制拟置入资产2008年度及2009年1月1日至7月31日止期间的财务报表时所采用的主要会计政策和会计估计是一致的。

## 2、拟置入及购买资产模拟合并盈利预测的基本假设

- 1) 拟置入及购买资产从事经营所遵循的国家有关法律、法规、部门规章、税收政策和拟置入资产所在地区的社会经济环境与目前状况相比无重大变化，经营业务涉及的借款利率将在正常范围内波动；
- 2) 国家对酒店和餐饮行业政策不会发生重大改变；
- 3) 拟置入及购买资产制定的销售计划、固定资产投资计划、融资计划能如期实现且无重大变化；
- 4) 拟置入及购买资产酒店服务、食品及餐饮产品的市场需要状况和价格在预测范围内变动，生产经营所需的材料、能源供求状况和价格及人力资源成本在预测范围内变动；
- 5) 全球金融危机的影响逐步缓解，拟置入资产主要酒店服务及餐饮产品的市场在2009年8月1日至12月31日止期间和2010年度(以下简称“预测期间”)将逐步恢复至正常经营水平；
- 6) 拟置入及购买资产目前已开业的门店在预测期间能够持续经营，拟置入资产之控股母公司对于已开业的门店给予财政支持；
- 7) 拟置入及购买资产制订的锦江之星品牌经济型连锁酒店的开业计划能够在相关期间内完成(拟置入资产预计在2009年8月1日至12月31日止期间开业15家门店，其中含茶餐厅11户；在2010年度开业10家门店，其中含茶餐厅9户)；

- 8) 拟置入及购买资产预计和相关期间内向锦江之星品牌经济型连锁型酒店加盟者的首次加盟服务能够在预测期间内完成(拟置入资产预计在2009年8月1日至12月31日止期间无新增签约加盟店,在2010年新增签约加盟店60家);
- 9) 拟置入及购买资产内锦江之星、锦江旅馆投资及锦江达华宾馆的高层管理人员无舞弊和违法行为而对拟置入资产造成重大不利影响;
- 10) 拟置入及购买资产内锦江之星、锦江旅馆投资及锦江达华宾馆的相关组织机构和会计主体不发生重大变化;
- 11) 拟置入及购买资产目前没有其他重大资产交易的计划,因此本盈利预测未考虑由此可能产生的影响;
- 12) 无其他不可抗拒及不可预见因素对拟置入及购买资产造成的重大不利影响。

### 3、置入及购买资产模拟合并盈利预测表

单位:千元

	2008年	2009年			2010年
	1-12月 已审实现数	1-7月 实现数	8-12月 预测数	合计	1-12月 预测数
营业收入	918,825	613,560	513,809	1,127,369	1,382,313
减: 营业成本	74,071	43,307	33,585	76,892	90,644
营业税金及附加	50,821	34,937	28,683	63,620	77,805
销售费用	513,559	358,674	292,626	651,300	808,746
管理费用	171,649	118,993	115,534	234,527	255,558
财务费用	30,900	24,904	14,535	39,439	33,819
资产减值损失	91	11	—	11	—
加: 投资收益	251	188	—	188	—
营业利润	77,985	32,922	28,846	61,768	115,741
加: 营业外收入	22,621	7,322	—	7,322	—
减: 营业外支出	1,643	620	—	620	—
利润总额	98,963	39,624	28,846	68,470	115,741
减: 所得税费用	24,316	7,569	9,549	17,118	28,735
净利润	74,647	32,055	19,297	51,352	87,006
其中: 归属于母公司股东的净利润	71,255	30,596	18,174	48,770	83,270
少数股东损益	3,392	1,459	1,123	2,582	3,736

**(二) 拟置入资产 2009 年度经审计利润表数据与盈利预测报告比较**

根据拟置入资产2009年度经审计的模拟合并财务报表，拟置入资产实现营业收入与盈利预测基本一致，实现归属于母公司股东的净利润6,238万元，高于盈利预测27.91%，说明拟置入资产盈利状况良好，有利于保护本公司及股东的利益。

单位：千元

	2009 年度预测数	2009 年度已审实现数
营业收入	1,127,369	1,119,780
减：营业成本	76,892	78,203
营业税金及附加	63,620	63,818
销售费用	651,300	651,523
管理费用	234,527	202,872
财务费用	39,439	42,979
资产减值损失	11	38
加：投资收益	188	188
营业利润	61,768	80,536
加：营业外收入	7,322	8,500
减：营业外支出	620	1,227
利润总额	68,470	87,809
减：所得税费用	17,118	23,274
净利润	51,352	64,535
其中：归属于母公司股东的净利润	48,770	62,384
少数股东损益	2,582	2,152

**(三) 本公司 2009 年度、2010 年度经审核的盈利预测**

德勤华永会计师事务所有限公司对本公司2009年度和2010年度的备考合并盈利预测报告进行了审核，并出具德师报(核)字(09)第E0036号《备考合并盈利预测审核报告》。

**1、本公司盈利预测编制基础**

本备考合并盈利预测报告系为本公司同锦江酒店集团进行重大资产置换及购买交易之目的而编制。

本备考合并盈利预测报告之编制系依据相关的生产经营计划、营销计划、投资计划等资料，并在充分考虑了本公司和拟置入及购买资产的经营条件、经营环境及未来发展计划的前提下编制而成。

本备考合并盈利预测报告系假定本次交易于2010年1月1日完成，以2010年1月1日为交易完成日，将拟置入及购买资产纳入本备考合并盈利预测报告范围，而将拟置出资产不再纳入合并盈利预测报告范围。拟置入资产及拟置出资产账面价值的差额、补价及同交易相关的直接税费等作为资本公积列报，因此未在备考合并盈利预测表中反映。

在编制本备考合并盈利预测报告2009年度预测数据时，以2009年度本公司合并盈利预测为基础编制而成。在编制本备考合并盈利预测报告2010年度预测数据时，以2010年度除拟置出资产外的本公司合并盈利预测及拟置入及购买资产的备考合并盈利预测为基础，汇总编制而成。

本备考合并盈利预测报告编制所采用的会计政策在重大方面与编制本公司2008年度及2009年1月1日至7月31日止期间的财务报表时所采用的主要会计政策和会计估计是一致的。

## 2、本公司盈利预测基本假设

- 1) 本公司从事生产经营所遵循的国家有关法律、法规、部门规章、税收政策和所在地区的社会经济环境与目前状况相比无重大变化，生产经营业务涉及的借款利率和外汇市场汇价将在正常范围内波动；
- 2) 国家对酒店和餐饮行业政策不会发生重大改变，本公司与客户和供应商签订的购销合同不会发生重大调整，并根据合同规定的要求如期履行；
- 3) 本公司的生产经营计划、销售计划、固定资产投资计划、融资计划能如期实现且无重大变化；
- 4) 本公司酒店服务、食品及餐饮产品的市场需要状况和价格在预测范围内变动，生产经营所需的材料、能源供求状况和价格及人力资源成本在预测范围内变动；
- 5) 全球金融危机的影响逐步缓解，本公司主要酒店服务及餐饮产品的市场在2009年8月1日至12月31日止期间和2010年度(以下简称“预测期间”)将逐步恢复至正常经营水平；
- 6) 本公司目前已开业的酒店、“新亚大包”连锁中式餐厅、“锦江之星”经济型连锁酒店及加盟店在2009年8月至12月及2010年能够持续经营，本公司对于已开业的门店给予财政支持；

- 7) 本公司制订的锦江之星品牌经济型连锁酒店的开业计划能够在预测期间内完成，在 2010 年度开业 10 家门店；
- 8) 本公司预计新亚大包品牌连锁中式餐厅的总体规模在预测期间内保持不变；
- 9) 本公司预计在相关期间内向锦江之星品牌经济型连锁型酒店加盟者的首次加盟服务能够在预测期间内完成，在 2010 年新增签约 60 家“锦江之星”加盟店；
- 10) 本公司高层管理人员无舞弊和违法行为而对本公司造成重大不利影响；
- 11) 本公司法人主体及相关组织机构和会计主体不发生重大变化；
- 12) 本公司目前没有其他重大资产交易的计划，因此，本盈利预测未考虑由此可能产生的影响；
- 13) 无其他不可抗拒及不可预见因素对本公司造成的重大不利影响。

### 3、本公司盈利预测表

单位：千元

	2008 年	2009 年			2010 年
	1-12 月 已审实现数	1-7 月 实现数	8-12 月 预测数	合计	1-12 月 预测数
营业收入	793,626	416,898	371,173	788,071	1,706,959
减：营业成本	248,546	127,639	116,000	243,639	195,338
营业税金及附加	32,658	18,547	15,808	34,355	92,695
销售及管理费用	405,604	257,941	212,876	470,817	1,280,776
财务费用	-17,455	-8,385	-6,455	-14,840	7,894
资产减值损失	317	147	--	147	--
加：投资收益	179,088	214,441	64,358	278,799	113,170
其中：对合营企业及联营企业的投资收益	74,483	31,366	22,488	53,854	75,887
营业利润	303,044	235,450	97,302	332,752	243,426
加：营业外收入	19,013	5,361	--	5,361	5,056
减：营业外支出	818	322	--	322	--
利润总额	321,239	240,489	97,302	337,791	248,482
减：所得税费用	32,691	36,475	17,127	53,602	35,917
净利润	288,548	204,014	80,175	284,189	212,565
其中：归属于母公司股东	<b>273,195</b>	<b>200,331</b>	<b>75,305</b>	<b>275,636</b>	<b>201,362</b>

的净利润					
少数股东损益	15,353	3,683	4,870	8,553	11,203

扣除非经常性损益后的合并净利润：

单位：千元

	2008年	2009年			2010年
	1-12月 已审实现数	1-7月 实现数	8-12月 预测数	合计	1-12月 预测数
合并净利润	288,548	204,014	80,175	284,189	212,565
加(-减)：处置非流动资产收益	-3,189	-132,362	-41,870	-174,232	-
职工安置支出	2,046	-	-	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-16,695	-	-	-	-
其他营业外收支净额	-18,225	-4,589	-	-4,589	-5,056
对非金融企业收取的资金占用费	-181	-286	-	-286	-
非经常性损益的所得税影响数	4,668	27,232	8,374	35,606	33
<b>扣除非经常性损益后的合并净利润</b>	<b>256,972</b>	<b>94,009</b>	<b>46,679</b>	<b>140,688</b>	<b>207,542</b>

在上述2010年度扣除非经常性损益后的合并净利润中并未考虑可供出售金融资产股利收入所带来的收益（2008年度：人民币50,931千元，2009年度：人民币10,484千元）。

#### 四、盈利预测报告与资产评估报告假设及预测金额差异说明

##### （一）总体分析

盈利预测报告是拟置入资产的模拟合并盈利预测报告，包括锦江之星、旅馆投资和达华宾馆3家公司的盈利预测。资产评估报告中，仅锦江之星采取收益法评估结果作为主结论及定价依据，因此仅包含对锦江之星的盈利预测。

锦江之星盈利预测与资产评估的假设及预测金额存在差异的主要原因为：

##### 1、直营门店数量差异

盈利预测报告2009年8-12月以101家门店数量为预测基础，2010年以102家门店数量为预测基础。资产评估报告2009年8-12月和2010年均以97家门店数量为预测基础。两者门店假设基础的具体差异如下：

截至审计、评估基准日的存量门店数量，盈利预测报告与资产评估报告的假设不存在差异。

对于预测期间的新开业门店数量，盈利预测报告根据企业管理层的规划和历史经营发展趋势，预计 2009 年 8-12 月新开业门店 7 家（含 2 家“百时”门店），2010 年新开业门店 1 家。而资产评估报告仅考虑评估基准日后至评估报告出具日前已开业的 3 家“锦江之星”新开业门店，将其他预计在 2009 年 8-12 月和 2010 年开业的筹建门店视为闲置资产，在计算收益现值后按照资产基础法确定的评估值进行加回。

	2009年8-12月		2010年	
	盈利预测假设	资产评估假设	盈利预测假设	资产评估假设
基准日存量门店数	94	94	94	94
其中：“锦江之星”门店	92	92	92	92
“百时”门店	2	2	2	2
基准日后新开业门店数	7	3	8	3
其中：“锦江之星”门店	5	3	6	3
“百时”门店	2	-	2	-
合计	101	97	102	97

注：资产评估假设基础中，青岛杭州路店股权占比 50%，未包含在合并口径收益法预测过程中，采用单店收益预测方式，故在资产评估总体收益法测算过程中，基准日“锦江之星”存量门店及合计门店数量分别为 93 家和 96 家。

## 2、加盟店数量差异

盈利预测报告假设 2010 年持续加盟店为 277 家，而资产评估报告假设 2010 年加盟店数量为 242 家。

## 3、首次加盟费收入差异

盈利预测报告根据历史情况测算 2010 年首次加盟费收入为 1,800 万元，而资产评估报告未包含该项收入。

综上，2009 年 8-12 月，主要由于盈利预测包含较多的新开业门店，而新开业门店在经营前半年入住率较低，且开办费需要摊销，一般处于亏损期，因此盈利预测的净利润金额略低于资产评估报告预测金额。

2010 年，因为①盈利预测假设的门店数量大于资产评估假设，盈利预测的客房收入显著高于资产评估的预测，②评估报告未包含 1,800 万元首次加盟费收入，③盈利预测预计的持续加盟费收入也高于资产评估报告的预测金额，所以盈利预测预计的净利润金额显著高于资产评估报告。

**(二) 2009年8-12月具体差异及说明**

2009年8-12月，锦江之星盈利预测报告与资产评估报告的主要差异如下：

单位：万元

	盈利预测金额	资产评估金额	金额差异
营业收入	45,086	44,908	-178
其中：客房收入	34,169	33,700	-469
餐饮收入	5,499	5,729	230
商场收入	314	337	23
其他收入	5,104	5,142	38
减：营业成本	3,363	3,394	31
其中：餐饮成本	2,946	2,979	33
商场成本	236	236	-
其他成本	181	179	-2
营业税金及附加	2,490	2,492	2
期间费用	38,039	37,648	-391
资产减值损失	-	8	8
加：投资收益	23		-23
营业利润	1,217	1,365	148
加：营业外收入	-		-
减：营业外支出	-		-
利润总额	1,217	1,365	148
减：所得税费用	304	341	37
净利润	913	1,024	111

2009年8-12月，锦江之星盈利预测报告与资产评估报告的主要假设及金额差异说明如下：

**1、营业收入差异说明：**

2009年8-12月，资产评估报告预测的营业收入与盈利预测金额差异-178万元，主要是因为客房收入差异-469万元，餐饮收入差异+230万元。

**(1) 客房收入差异说明：**

盈利预测的假设基础为：2009年7月31日前已开业92家“锦江之星”门店及2家“百时”门店；2009年7月31日后2009年内预计新开业5家“锦江之星”门店及2家“百时”门店，合计101家门店。

资产评估的假设基础为：2009年7月31日前已开业92家“锦江之星”门店及2家“百时”门店，以及评估基准日后至报告出具日前新开业的3家“锦江之星”门店，合计97家门店。

资产评估报告预测的客房收入与盈利预测差异-469万元,主要是上述门店数量假设差异所致。

## **(2) 餐饮收入差异说明:**

盈利预测的假设基础为:2009年7月31日前已开业17家锦江大厨、75家茶餐厅;2009年7月31日后预计2009年内无新开业的锦江大厨,新开业茶餐厅5家。在此基础上,根据2009年1-7月实际经营趋势分别预测单家锦江大厨和茶餐厅平均收入,再乘以家数计算预测餐饮收入。

资产评估报告根据2009年1-7月实际经营趋势测算,按客房收入的17%计算预测餐饮收入。

上述假设及预测方法的差异导致资产评估报告预测的餐饮收入与盈利预测金额差异+230万元。

## **2、营业成本差异说明:**

资产评估报告预测的营业成本与盈利预测金额差异+31万元。主要是因为餐饮成本差异+33万元。

在餐饮成本的预测中,盈利预测的假设基础为:2009年7月31日前已开业17家锦江大厨、75家茶餐厅;2009年7月31日后预计2009年内无新开业的锦江大厨,新开业茶餐厅5家。在此基础上根据历史成本毛利率预测餐饮成本。

资产评估报告则根据历史成本毛利率预测,按餐饮收入52%计算预测餐饮成本。

上述假设及预测方法的差异导致资产评估报告预测的餐饮成本与盈利预测金额差异+33万元。

## **3、期间费用差异说明:**

盈利预测的预测方法为:租金费用根据租赁合同约定预测;折旧和摊销费用根据公司资产的价值和折旧年限预测;人工费用按单个房间日均人工费乘以总房间数确定;能源费用根据单个销售房间平均能耗乘以销售房间数量确定;其他费用根据现有门店和计划开业门店数量,与收入保持同步增长。

资产评估的预测方法与盈利预测基本一致,但评估口径不包括部分筹建店,未计算开办费用。未予考虑的开办费用导致资产评估报告预测的期间费用与盈利预测金额差异-200万元。

**4、资产减值损失假设差异说明：**

盈利预测报告未考虑预测期间发生资产减值损失，因此资产减值损失为 0。

资产评估报告根据历史坏账损失按每年 20 万元估算，8-12 月折合 8.33 万元。

**5、投资收益假设差异说明：**

盈利预测报告考虑锦江之星持有青岛杭州路店 50% 股权获得投资收益 23 万元。

资产评估报告对青岛杭州路店在合并报表口径中不单独估计，采用单店收益预测方式进行测算并加入合并收益结论，未对投资收益进行预测。

**6、净利润差异说明：**

综合上述因素，资产评估预测的净利润与盈利预测差异+111 万元。主要是因为盈利预测包含较多的新开业门店，而新开业门店在经营初期入住率较低，开办费用相对较高，一般处于亏损状态。因此，尽管盈利预测假设的门店数量大于资产评估假设，但期间费用显著高于资产评估，盈利预测的净利润金额仍略低于资产评估报告预测金额。

**(三) 2010 年具体差异及说明**

2010 年，锦江之星盈利预测报告与资产评估报告的主要差异如下：

单位：万元

	盈利预测金额	资产评估金额	金额差异
营业收入	116,830	110,414	-6,416
其中：客房收入	87,317	83,261	-4,056
餐饮收入	13,260	13,322	62
商场收入	803	833	29
首次加盟费收入	1,800		-1,800
持续加盟费收入	6,950	6,655	-295
其他收入	6,700	6,344	-356
减：营业成本	8,027	7,949	-79
其中：餐饮成本	6,895	6,927	32
商场成本	493	583	90
其他成本	639	438	-201
营业税金及附加	6,502	6,128	-374
期间费用	95,312	92,037	-3,275
资产减值损失	-	20	20
加：投资收益	40		-40

	盈利预测金额	资产评估金额	金额差异
营业利润	7,029	4,281	-2,748
加：营业外收入	-		-
减：营业外支出	-		-
利润总额	7,029	4,281	-2,748
减：所得税费用	1,758	1,070	-688
净利润	5,271	3,211	-2,060

2010年，锦江之星盈利预测报告与资产评估报告的主要假设及金额差异说明如下：

### 1、营业收入差异说明：

2010年，资产评估报告预测的营业收入与盈利预测金额差异-6,416万元，主要是因为客房收入差异-4,056万元，首次加盟费收入差异-1,800万元，持续加盟费收入差异-295万元。

#### (1) 客房收入差异说明：

盈利预测的假设基础为：预计2010年新开业1家“锦江之星”门店，合计102家门店。

资产评估的假设基础为：2009年7月31日前已开业92家“锦江之星”门店及2家“百时”门店，以及评估基准日后至报告出具日前新开业的3家“锦江之星”门店，合计97家门店。

#### (2) 首次加盟费收入差异说明：

盈利预测报告假设2010年新签订开业的首次加盟店为60家，平均首次加盟费收入为30万元，因此预测首次加盟费收入为1,800万元。

资产评估报告未考虑截至评估基准日尚未签约的加盟店，因此未对首次加盟费收入进行预测。

#### (3) 持续加盟费收入差异说明：

盈利预测报告假设2010年持续加盟店为277家，而资产评估报告则假设2010年加盟店数量为242家。

上述加盟店数量的假设差异导致资产评估报告预测的持续加盟费收入与盈利预测金额差异-295万元。

### 2、期间费用差异说明：

盈利预测的预测方法为：租金费用根据租赁合同约定预测；折旧和摊销费用根据公司资产的价值和折旧年限预测；人工费用按单个房间日均人工费乘以总房间数确定；能源费用根据单个销售房间平均能耗乘以销售房间数量确定；其他费用根据现有门店和计划开业门店数量，与收入保持同步增长。

资产评估的预测方法与盈利预测假设基本一致，主要由于预测门店数量不同导致相关差异。

### **3、资产减值损失假设差异说明：**

盈利预测报告未考虑预测期间发生资产减值损失的情况。

资产评估报告根据历史坏账损失的情况按每年 20 万元估算资产减值损失。

### **4、投资收益假设差异说明：**

盈利预测报告预测锦江之星持有青岛杭州路店 50% 股权获得投资收益 40 万元。

资产评估报告对青岛杭州路店在合并报表口径中不估计，采用单店收益预测方式进行测算并加入合并收益结论，未对投资收益进行预测。

### **5、净利润差异说明：**

综合上述因素，资产评估报告预测的净利润与盈利预测金额差异-2,060 万元。主要是因为 2010 年盈利预测的假设基础为 102 家门店，而评估报告的假设基础为 97 家门店，因此导致相关收入、成本、费用存在差异。此外，盈利预测包含 1,800 万元的首次加盟费收入，但资产评估报告未予考虑，且双方假设的加盟店数量也存在差异，导致持续加盟费收入存在差异。

## 第十节 同业竞争与关联交易

### 一、同业竞争

本次交易前，公司在酒店营运、酒店管理等业务方面与控股股东锦江酒店集团存在较大程度的重叠。双方同时经营星级酒店业务，经济型酒店资产虽然主要集中于锦江酒店集团，但本公司也有少量的股权投资，因而存在一定程度的同业竞争。通过本次交易，本公司与锦江酒店集团双方对酒店业务重新进行划分。交易完成后，本公司将不再从事星级酒店的运营，转而专注于从事经济型酒店的运营、管理；锦江酒店集团不再从事经济型酒店的运营，转而专注于从事星级酒店的运营、管理。双方在酒店业两个细分市场上重新定位，形成清晰的酒店业务架构，彻底、有效地解决同业竞争问题。

经济型酒店与星级酒店是酒店业两个可以清晰划分的细分市场业务，二者的主要区别在于：

1、目标取向不同。星评标准作为一个饭店的等级评定制度，面向所有的饭店类型，目标是划定统一的最低标准，以便让公众很容易地识别各类饭店的综合档次。而经济型酒店是以顾客的基本需求为导向，为市场提供“价廉、方便、卫生、安全”的住宿服务，在满足顾客住宿过夜这一基本需求的前提下，着眼于从投资上降低造价、运营上降低成本，以合理的性价比取得更高的入住率和收益水平。

2、目标客户群体不同。星级酒店主要满足中、高档商务出行旅客的住宿及配套需求，而经济型酒店主要满足中小型企业中、低端商务出行及个人旅游出行的简单、便捷的住宿需求。

3、服务范围不同。星级酒店大多提供“吃、住、娱、购、行、商”的全面服务，而经济型酒店针对中、低端客户群体，提供“住宿+早餐”的有限服务。

4、经营管理模式不同。虽然部分星级酒店由专业酒店管理公司管理，但服务品质、管理方式、品牌形象不尽相同，单体酒店的业态较为普遍，且缺乏较高的市场覆盖度和交通便捷度。而经济型酒店则普遍采取连锁经营的模式，统一管理，按照统一的标准提供住宿服务，且门店数量众多，在重点城市或全国范围内具有较高的覆盖度，交通便捷，可使旅客就近选择住宿地点，便于其商务出行及旅游活动。

此外，经济型酒店在发达国家具有成功的发展经验，近年来在我国得到快速发展，已经形成了较大的市场规模，成为我国酒店业结构调整的重要方向和新的增长动力。

因此，本次重组后，本公司与控股股东锦江酒店集团各自的业务可以在星级酒店和经济型酒店业务两个不同的细分市场领域清晰划分，除本公司个别三星级酒店计划改造为经济型酒店外，不存在现实或潜在的同业竞争。

为保证本公司未来的业务发展，2009年8月28日，锦江酒店集团出具了《交易对方关于避免同业竞争的承诺》，承诺本次重组完成后，该公司及其控制的公司不会从事任何与本公司所从事的业务发生或可能发生竞争的业务。如该公司及其控制的公司在本重组完成后的经营活动可能在将来与本公司发生同业竞争或利益冲突，其将放弃或促使其控制的公司放弃可能发生同业竞争或利益冲突的业务，或将该等业务以公平、公允的市场价格，在适当时候全部注入本公司。

同时，根据锦江国际的发展规划，在政策条件允许的情况下，锦江国际将考虑在适当的时机对其所属的主营业务资产进行进一步的整体整合。

## 二、关联交易

本节内容中，本集团指本公司及下属子公司。

### （一）本次交易前（2008年度）的关联交易

#### 1、关联方

##### （1）母公司

	注册地	业务性质
锦江酒店集团	上海市浦东新区杨新东路24号316-318室	酒店投资、酒店经营和管理及其他

##### （2）不存在控制关系的关联方

公司名称	与本集团的关系
上海新亚大家乐餐饮有限公司	联营企业
上海扬子江大酒店有限公司(“扬子江”)	联营企业
上海中亚饭店	联营企业
上海锦江汤臣大酒店有限公司(“锦江汤臣”)	合营企业
上海锦江德尔互动有限公司(“锦江德尔”)	合营企业
上海锦江物业管理公司	锦江国际下属子公司

公司名称	与本集团的关系
上海敬业房地产有限公司	锦江国际下属子公司
锦江国际集团财务有限责任公司	锦江酒店集团下属子公司
上海临青宾馆有限公司(注)	锦江酒店集团下属子公司
上海东锦江大酒店有限公司(“东锦江”)	锦江国际下属合营企业
武汉锦江国际大酒店有限公司	合营企业及锦江酒店集团下属子公司
锦江之星旅馆有限公司	联营企业及锦江酒店集团下属子公司
上海锦江国际旅馆投资有限公司	联营企业及锦江酒店集团下属子公司
锦江酒店集团其他下属酒店服务类企业	锦江酒店集团下属子公司、合营企业及联营企业
(a) 上海锦江饭店有限公司	
(b) 上海和平饭店有限公司	
(c) 上海国际饭店有限公司	
(d) 上海龙柏饭店有限公司	
(e) 上海锦江金门大酒店有限公司	
(f) 上海锦江达华宾馆有限公司	
(g) 上海锦江青年会宾馆有限公司	
(h) 昆明锦江大酒店有限公司	
(i) 上海银河宾馆有限公司	
(j) 上海市上海宾馆有限公司	
(k) 上海金沙江大酒店有限公司	
(l) 上海新苑宾馆	
(m) 上海华亭宾馆有限公司	
(n) 北京昆仑饭店有限公司	
(o) 上海虹桥宾馆有限公司	
(p) 上海南华亭酒店有限公司	
(q) 上海白玉兰宾馆有限公司	
(r) 上海新亚广场长城酒店有限公司	
(s) 江苏锦江南京饭店有限公司	
(t) 无锡锦江大酒店有限公司	

注：上海临青宾馆有限公司系本集团持股10%的其他长期股权投资

## 2、关联交易

2008年，本集团与锦江酒店集团、锦江国际及其关联方发生的关联交易（不含仅为本公司的联营企业和合营企业）均为经常性关联交易，具体如下：

单位：元

序号	关联方	交易内容	交易金额	同类交易总金额	占同类交易的比重	营业收入	占营业收入的比重
1	东锦江、锦江酒店集团及其下属酒店服务类企业	销售酒店物品	96,159,036	139,935,996	68.72%	-	-

2	锦江酒店集团及其下属酒店服务类企业	收取酒店管理费	45,947,154	89,235,311	51.49%	-	-
	收入类合计	-	142,106,190	-	-	793,625,751	17.91%
序号	关联方	交易内容	交易金额	同类交易总金额	占同类交易的比重	营业成本	占营业成本的比重
1	锦江国际、上海锦江饭店有限公司、上海敬业房地产有限公司、锦江物业管理公司、武汉锦江国际大酒店有限公司	支付房屋租赁费	7,015,422	16,132,336	43.49%	-	-
2	锦江之星旅馆有限公司	支付锦江之星管理费	1,237,547	1,237,547	100%	-	-
	支出类合计	-	8,252,969	-	-	654,150,038	1.26%

注：由于上述租赁费用及管理费计入本集团销售费用或管理费用，因此营业成本按照营业成本加销售费用及管理费用的口径计算。

上述经常性关联交易均参照同类市场交易价格或定价标准确定。

2008年，本集团在锦江国际财务公司的存款利息收入及借款利息支出情况如下：

单位：元

序号	关联方	交易内容	交易金额	同类交易总金额	占同类交易的比重
1	锦江国际财务公司	利息收入	18,874,243	22,636,776	83.38%
2	锦江国际财务公司	利息支出	138,800	901,674	15.39%

上述利息收入及利息支出均按照中国人民银行规定的金融机构存、贷款利率计算。

## （二）本次交易后（2008年度模拟）的关联交易

### 1、关联方

（1）除子公司外，存在控制关系的关联方有：

关联方名称	注册地	业务性质	与本集团关系
锦江酒店集团	上海	酒店投资、酒店经营和管理及其他	母公司
锦江国际	上海	国有资产经营与管理、企业投资及管理、酒店、食品、旅游、车辆服务、物流服务、游乐业配套服务、国内贸易、物业管理、自有办公楼、公寓租赁、产权经纪及相关项目的咨询等	法人实际控制人

## (2) 与本集团发生重大交易但不存在控制关系的其他关联方如下:

公司名称	与本集团关系
新亚大家乐(注 1)	联营公司
上海中亚饭店 (注 2)	联营公司
上海静安面包房有限公司(“静安面包房”)	联营公司
上海肯德基有限公司(“上海肯德基”)	联营公司
上海新亚集团经贸有限公司	锦江国际之子公司
上海锦江国际投资实业股份有限公司	锦江国际之子公司
上海食品(集团)酒店管理有限公司	锦江国际之子公司
上海锦江乐园有限公司	锦江国际之子公司
上海庚杰投资管理有限公司	锦江国际之子公司
上海龙申商务服务有限公司	锦江国际之子公司
上海新亚集团摄影公司	锦江国际之子公司
上海锦江广告装饰有限公司	锦江国际之子公司
香港锦江旅游有限公司	锦江国际之子公司
上海市锦江物业管理公司	锦江国际之子公司
(以上各公司统称“锦江国际之子公司”)	
上海锦江麒麟饮料食品有限公司(“锦江麒麟”)	锦江国际之联营公司
锦江国际财务公司	锦江酒店集团之子公司
锦江国际酒店管理有限公司	锦江酒店集团之子公司
上海锦江国际酒店物品有限公司	锦江酒店集团之子公司
上海锦江国际管理专修学院	锦江酒店集团之子公司
上海锦江职业技术学校	锦江酒店集团之子公司
上海市饮食服务学校	锦江酒店集团之子公司
上海锦江饭店有限公司	锦江酒店集团之子公司
上海国际饭店有限公司	锦江酒店集团之子公司
上海白玉兰宾馆有限公司	锦江酒店集团之子公司
上海新亚广场长城酒店有限公司	锦江酒店集团之子公司
武汉锦江国际大酒店有限公司	锦江酒店集团之子公司
上海建国宾馆有限公司	锦江酒店集团之子公司
上海海仑宾馆有限公司	锦江酒店集团之子公司
(除锦江国际财务公司外,以上各公司统称“锦江酒店集团之子公司”)	
上海锦江汤臣大酒店有限公司(“锦江汤臣”)	锦江酒店集团之合营公司
上海锦江德尔互动有限公司(“锦江德尔”)	锦江酒店集团之合营公司
上海锦江国际理诺士酒店管理学院(“理诺士”)	锦江酒店集团之合营公司

注 1: 新亚大家乐原为公司下属的联营企业。于2009年2月9日,公司的子公司餐饮投资受让新亚大家乐25%股权。上述股权转让于2009年3月5日完成后,餐饮投资对于新亚大家乐实现控制,新亚大家乐成为餐饮投资的子公司。

注 2: 上海中亚饭店原为公司下属的联营企业。于2009年3月26日,公司将持有的45%的股权全部转让予非关联企业亨瑞投资及申凯投资。上述股权转让于本期内完成后,公司对上海

中亚饭店的持股比例下降至零。

## 2、关联交易

根据 2008 年度模拟报表，本集团与锦江酒店集团、锦江国际及其关联方（不含仅为本公司的联营企业和合营企业）发生的关联交易均为经常性关联交易，具体如下：

单位：元

序号	交易内容	关联方	交易金额	同类交易总金额	占同类交易的比重	营业收入	占营业收入的比重
1	客房及劳务收入	锦江国际之子公司上海锦江广告装饰有限公司等	156,000	-	-	-	-
		锦江酒店集团之子公司上海锦江饭店、武汉锦江等	1,687,809	-	-	-	-
		锦江德尔	282,925	-	-	-	-
		理诺士	102,990	-	-	-	-
		小计	2,229,724	848,297,294	0.26%	-	-
2	管理服务收入	锦江国际之子公司上海锦江国际投资实业股份有限公司、上海食品（集团）酒店管理有限公司、上海龙申商务服务有限公司等	1,295,872	-	-	-	-
		锦江酒店集团之子公司上海白玉兰宾馆有限公司等	724,252	-	-	-	-
		静安面包房	1,653,472	-	-	-	-
		锦江酒店集团新亚大酒店、新城饭店等 <sup>(注1)</sup>	1,754,342	-	-	-	-
		小计	5,427,938	5,427,938	100.00%	-	-
3	房屋租赁收入	锦江国际之子公司上海锦江广告装饰有限公司等	700,000	-	-	-	-
		小计	700,000	5,846,779	11.97%	-	-
-	-	收入类合计	8,357,662	-	-	1,070,290,819	0.78%
序号	交易内容	关联方	交易金额	同类交易总金额	占同类交易的比重	营业成本 <sup>(注2)</sup>	占营业成本的比重
1	采购酒店物品	锦江国际之子公司上海新亚集团经贸有限公司等	539,045	-	-	-	-
		锦江酒店集团之子公司酒店物品 <sup>(注3)</sup>	28,024,947	-	-	-	-
		小计	28,563,992	146,019,980	19.56%	-	-
2	支付酒店	锦江酒店集团之子公司酒店管理	1,076,992	-	-	-	-

	管理费	小计	1,076,992	1,076,992	100%	-	-
3	支付房屋租赁费	锦江国际之子公司上海庚杰投资管理有限公司 <sup>(注4)</sup>	11,255,765	-	-	-	-
		锦江酒店集团之子公司武汉锦江、上海锦江饭店	3,206,657	-	-	-	-
		锦江国际	2,584,757	-	-	-	-
		小计	17,047,179	129,875,761	13.13%	-	-
-	-	支出类合计	46,688,163	-	-	910,788,879	5.13%

注 1：2008 年，新亚大酒店、新城饭店由本公司提供酒店管理服务，本次交易后，将转由酒店管理提供服务，因此该项关联交易将不再存在。

注 2：由于上述租赁费用及管理费计入本集团销售费用或管理费用，因此营业成本按照营业成本加销售费用及管理费用的口径计算。

注 3：2008 年，“锦江之星”门店向酒店物品采购酒店物品，自 2008 年下半年开始，“锦江之星”直营门店不再向酒店物品采购酒店物品，2009 年 1-7 月，该项关联交易金额仅为 749,475 元。

注 4：上海庚杰投资管理有限公司由上海锦江国际地产有限公司和上海锦江国际购物中心共同出资设立，系锦江国际之子公司。根据锦江之星与上海庚杰投资管理公司签订的《租赁合同》，锦江之星租用上海庚杰投资管理有限公司位于上海市吴中路 55 号的物业、场地及附属设施经营使用，租赁面积为 24,920 平方米，租赁期限为自 2007 年 1 月 1 日起 20 年，该租赁合同项下的物业、场地及附属设施的年度租金如下表：

单位：万元

年度	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
租金	950	950	950	950	997	997	997	1,047	1,047	1,047
年度	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
租金	1,099	1,099	1,099	1,154	1,154	1,154	1,212	1,212	1,212	1,273

该租赁合同已于 2006 年 8 月 29 日在上海闵行区房地产登记处登记备案，并取得闵 200612037495 号《上海房地产登记证明》。

上述经常性关联交易均参照同类市场交易价格或定价标准确定。

根据 2008 年度模拟报表，本次交易后，本集团在锦江国际财务公司的存款利息收入及借款利息支出情况如下：

单位：元

序号	关联方	交易内容	交易金额	同类交易总金额	占同类交易的比重
1	锦江国际财务公司	利息收入	14,685,193	20,375,042	72.07%
2	锦江国际财务公司	利息支出	21,981,015	36,184,844	60.75%

锦江国际财务公司系于 1987 年 11 月 14 日经中国人民银行总行批准成立的

非银行金融机构，持有中国银行业监督管理委员会上海监管局颁发的《金融许可证》（L0036H231000001），经营范围为吸收成员单位3个月以上定期存款，发行财务公司债券，同业拆借，对成员单位办理贷款及融资租赁，办理成员产品的消费信贷、买方信贷及融资租赁，办理成员单位商业汇票的承兑及贴现，办理成员单位的委托贷款及委托投资，有价证券、金融机构股权及成员单位股权投资，承销成员的企业债券，对成员单位办理财务顾问、信用鉴证及其他咨询代理业务，对成员单位提供担保，办理成员单位之间人民币内部转账结算业务，经中国人民银行批准的其他业务。

2009年12月22日，锦江国际向本公司承诺，在本次重组后，将对本公司及附属企业在本次审计评估基准日2009年7月31日存放在锦江国际财务公司的全部款项及其他金融资产，以及其后存放在锦江国际财务公司的任何款项及其他金融资产提供全额担保。如锦江国际财务公司出现无法支付本公司及附属企业存款本金及利息及其他金融资产的情况，锦江国际将即时代为支付。本公司将按照有关规定在定期报告中定期披露上述存款及担保情况。本公司与锦江国际财务公司进行资金存储等业务应遵循自愿原则，独立决策，锦江国际承诺不采取任何方式对本公司在锦江国际财务公司的资金存储等业务做统一要求，干扰本公司的正常决策，以保证本公司的财务独立性和资金安全性。

### （三）本次交易前后关联交易变化情况

2008年度，除存放锦江国际财务公司款项及借款的利息收支外，本集团的关联交易金额为15,035.92万元，而根据模拟报表，本次交易后关联交易金额将降低至5,504.58万元，下降63.39%。

本次交易前后关联交易金额变化情况如下：

单位：元

	本次交易前	本次交易后	变化百分比
收入类关联交易金额	142,106,190	8,357,662	-94.12%
支出类关联交易金额	8,252,969	46,688,163	465.71%
合计	150,359,159	55,045,825	-63.39%

本次交易前后关联交易比重变化情况如下：

	本次交易前	本次交易后	变化值
收入类关联交易金额占营业收入的比重	17.91%	0.78%	-17.13%
支出类关联交易金额占营业成本的比重	1.26%	5.13%	+3.87%

根据公司2008年度财务报表和公司备考报表，本次交易前后，本集团应收应

付锦江酒店集团、锦江国际及其关联方款项余额情况如下：

单位：万元

序号	应收应付关联方款项余额	2009年1-7月	2008年度	
		本次交易后	本次交易后	本次交易前
1	应收账款	45.18	37.78	1,150.54
	其中：应收物品销售款余额			889.30
	应收酒店管理服务款余额			261.24
2	预付款项	1.43	36.18	
3	其他应收款	684.39	621.58	
4	应付账款	421.92	536.50	
5	预收账款	20.82	23.40	
6	其他应付款	257.85	289.40	
	经营性应收应付款余额合计	1,431.59	1,544.84	1,150.54
1	存放于锦江国际财务公司的存款余额	74,410.52	73,461.33	56,241.47
2	向锦江国际财务公司借款余额	47,990.00	36,440.00	204.00
	资金融通余额合计	122,400.52	109,901.33	56,445.47

本次交易后预计进一步减少的关联交易情况如下：

1、根据 2008 年度模拟报表，“锦江之星”经济型酒店向酒店物品采购酒店物品的金额为 2,802.49 万元。而自 2008 年下半年开始，“锦江之星”直营门店已不再向酒店物品采购酒店物品。2009 年 1-7 月，该项关联交易金额仅为 749,475 元。因此本次重组后，采购酒店物品的关联交易将大幅降低。

2、根据 2008 年度模拟报表，达华宾馆向酒店管理支付酒店管理费 107.70 万元。本次交易后，本公司计划将达华宾馆改造为经济型酒店，改造完成后，达华宾馆将转由锦江之星管理，该等关联交易将不再发生。

3、根据 2008 年度模拟报表，新亚大酒店、新城饭店由本公司提供酒店管理服务，向本公司支付酒店管理服务费 175.43 万元。本次交易后，将转由酒店管理提供服务，因此该项关联交易将不再存在。

综上，本次交易后，本集团与控股股东、实际控制人及其关联方的关联交易将大幅减少，剩余存在的少量交易均按照同类交易市场价格确定，定价公允，有利于保护公司及股东的利益。

## 第十一节 其他重要事项

### 一、资金占用及担保

#### (一) 资金占用情况

截至2008年12月31日,本公司不存在控股股东及其关联方非经营性资金占用的情况。本公司与控股股东及其关联方之间的经常性资金往来余额为57,391万元,主要为本公司向锦江国际财务公司存放部分结算资金或闲置资金,年利率为0.36%-5.40%,2008年末余额为56,241万元。锦江国际财务公司为经批准的非银行金融机构。本公司与其进行的存款与借款交易属于正常的商业行为。

本次交易完成后,除经营性往来以外,不会因为本次交易产生本公司资金、资产被控股股东及其关联方占用的情况。上述经营性往来的具体情况参见“第十节 同业竞争与关联交易”之“二、关联交易”。

#### (二) 关联方担保情况

本次交易完成后,不会因为本次交易导致本公司为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

### 二、负债结构

根据本公司2009年7月31日备考财务报表,本次交易完成后,本公司资产总额增加186,407.18万元,负债总额增加100,545.96万元,资产负债率将由17.63%提高到27.38%,增加9.75个百分点,但仍然处于较为合理的水平。负债总额的增加值与资产总额增加值相匹配,不存在因本次交易大量增加公司负债及或有负债并影响本公司财务安全性的情况。

单位:万元

	2009年7月31日实际数	2009年7月31日备考数	增减变动值
资产总额	507,635.81	694,042.99	186,407.18
负债总额	89,501.16	190,047.12	100,545.96
资产负债率	17.63%	27.38%	9.75%

注:2009年7月31日实际数未经审计。

### 三、最近十二个月资产交易

在本报告书签署日之前12个月内，本公司不存在连续对与本次交易同一或者相关资产进行购买、出售的行为。

### 四、职工安置

本次重组，属于本公司与锦江酒店集团两家上市公司之间的资产置换和转移，不存在国有或集体所有制企业改制的情形，不涉及职工等人员安置问题。

本次重组的标的资产，除新亚大酒店和新城饭店外，均为具有独立法人资格的公司或机构的股权或权益，本次重组完成后，上述公司、机构的独立法人资格不发生变化，不影响该等公司、机构与其职工的原有劳动关系。本次重组完成后，该等公司、机构与其职工的原有劳动合同将继续有效和得到履行。

新亚大酒店和新城饭店作为本公司的分公司，不具有独立法人资格，在置换进入锦江酒店集团后，需由锦江酒店集团与相关员工重新签订劳动合同。

2009年9月22日，新城饭店召开2009年度第七届第五次职工代表大会，同意原锦江股份新城饭店与其全体员工签署的劳动合同由变更后的锦江酒店集团新城饭店继续履行，职工待遇不变。

2009年9月23日，新亚大酒店召开2009年度第五次职工代表大会，同意原锦江股份新亚大酒店与其全体员工签署的劳动合同由变更后的锦江酒店集团新亚大酒店继续履行，职工待遇不变。

根据重组协议，锦江酒店集团承诺，其将接收新亚大酒店和新城饭店的全部原有员工，并将在约定交割日后尽快与上述员工签署新的劳动合同。

### 五、内幕交易自查

本公司及本公司董事、监事、高级管理人员，交易对方锦江酒店集团及其董事、监事、高级管理人员，相关专业机构及其他知悉本次重大资产交易内幕信息的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属对本公司董事会就本次重组首次作出决议前6个月至重组报告书公布之日止买卖本公司股票的情况进行了自查，并出具了自查报告。

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的投资者记名证券持

有变动记录及上述自查报告，相关人员在核查期间买卖本公司股票的情况如下：

1、本公司副董事长张宝华的父亲张友梅买卖锦江股份A股股票情况如下：2009年3月27日买入500股；2009年3月30日买入500股；2009年4月1日买入500股；2009年4月1日卖出500股；2009年4月10日卖出1000股；2009年4月13日买入500股；2009年4月14日卖出500股。

2、交易对方锦江酒店集团独立董事芮明杰子女芮英喆买卖锦江股份A股股票情况如下：2009年4月30日买入7600股；2009年5月4日卖出7600股。

3、交易对方锦江酒店集团之独立董事屠启宇买卖锦江股份A股股票情况如下：2009年7月3日买入3000股；2009年7月14日卖出3000股。

4、交易对方锦江酒店集团执行董事兼副总裁袁公耀子女袁瑛买卖锦江股份A股股票情况如下：2009年7月30日买入300股。

根据张宝华出具的说明和本公司出具的说明，本公司本次重大资产重组首次动议的时间为2009年5月11日，张宝华从该日开始参与重大资产重组的筹划，在此之前其父亲买卖本公司股票的行为未利用内幕信息。

根据芮明杰、屠启宇、袁公耀出具的说明和锦江酒店集团出具的说明，锦江酒店集团与本公司进行重大资产重组的首次动议时间为2009年5月11日，袁公耀、芮明杰、屠启宇未参与本次重大资产重组的筹划，该等人员知悉本次重大资产重组事宜的时间为2009年8月11日，在此之前该等人员或其亲属买卖锦江股份的行为未利用内幕信息。此外，袁公耀承诺，将促使其子女袁瑛在适当的时机处置该等股票，并将其所得收益（如有）交付本公司。

2009年10月23日，北京市奋迅律师事务所出具了《关于相关当事人买卖上海锦江国际酒店发展股份有限公司股票有关法律意见书》，认为上述相关当事人买卖本公司股票行为不涉及内幕交易，对本公司本次重组不构成法律障碍。

## 六、锦江国际出具相关承诺的履约能力分析

### （一）锦江国际概况

锦江国际成立于2003年6月（在原锦江(集团)有限公司和上海新亚(集团)有限公司国有资产重组基础上组建），法定代表人为俞敏亮；注册资本为20亿元人民币；企业类型为有限责任公司（国有独资）；经营范围为国有资产经营与管

理，企业投资及管理，饭店管理，游乐业配套服务，国内贸易，物业管理，自有办公楼、公寓租赁，产权经纪及相关项目的咨询（以上项目涉及许可的凭许可证经营）。锦江国际的出资人为上海市国资委。

## （二）锦江国际业务经营情况

锦江国际是国内规模最大的集酒店和运营管理、综合性旅游服务为一体的企业集团之一，公司下辖酒店餐饮、旅游、客运物流、金融、实业投资和地产六大业务板块，其中酒店餐饮、旅游和客运物流为核心产业。2008年，公司实现营业收入76.11亿元，其中：酒店及餐饮业务实现收入31.30亿元，占比41%；旅游业务实现收入18.27亿元，占比24%，客运物流业务实现收入16.63亿元，占比22%，三个核心产业占公司营业收入比重达到87%。包括房地产业务、贸易业务、金融业务等在内的其他业务板块收入占比约13%。

锦江国际的酒店客房及餐饮业务以锦江酒店集团及下属子公司锦江股份为主体运营，旅游业务以上海锦江国际旅游股份有限公司为主体运营，客运物流业务以锦江投资为主体，其他业务主要包括房地产、实业、金融等，2007、2008年，公司其他业务合计实现收入8.17亿元、7.93亿元，约占锦江国际营业收入的11%；同期营业毛利分别为3.07亿元、2.86亿元，占锦江集团营业毛利约8.7%。2009年1-9月公司其他业务合计实现营业收入7.36亿元，较上年度同期有一定增长。

## （三）锦江国际主要财务数据

### 1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

	2009年9月末	2008年	2007年	2006年
资产总计	2,401,834.70	2,161,608.74	2,802,525.33	1,898,359.86
其中：流动资产	520,345.78	534,387.54	615,743.93	721,648.10
非流动资产	1,881,488.93	1,627,221.20	2,186,781.40	1,176,711.76
负债总计	771,636.08	731,194.01	886,727.85	710,681.92
其中：流动负债	628,690.86	647,463.45	549,523.15	523,568.66
非流动负债	142,945.22	83,730.56	337,204.70	187,113.26
归属于母公司股东的所有者权益	1,033,494.69	894,367.55	1,200,040.68	723,240.08

### 2、母公司资产负债表主要数据

单位：万元

	2009年9月末	2008年	2007年	2006年
资产总计	967,294.55	903,614.91	1,009,837.93	767,263.85
其中：流动资产	222,894.88	190,826.57	130,173.36	126,813.75
非流动资产	17,035.52	712,788.34	879,664.57	640,450.10
负债总计	375,263.63	355,151.67	336,474.29	266,265.29
其中：流动负债	354,084.07	342,976.32	272,703.36	255,328.82
非流动负债	21,179.56	12,175.35	63,770.93	10,936.47
归属于母公司股东的所有者权益	548,463.24	548,463.24	673,363.64	500,998.56

## 3、合并利润表主要数据

单位：万元

	2009年1-9月	2008年	2007年	2006年
营业收入	546,126.06	763,797.21	704,208.84	637,469.14
营业利润	61,007.51	89,578.89	120,409.73	91,747.74
利润总额	75,399.51	122,740.11	127,648.65	100,879.20
净利润	61,628.95	105,696.68	108,691.42	83,066.86
归属于母公司股东的净利润	30,421.43	55,701.37	57,566.24	49,796.14

## 4、母公司利润表主要数据

单位：万元

	2009年1-9月	2008年	2007年	2006年
营业收入	3,440.15	5,019.00	5,076.69	5,230.02
营业利润	8,386.22	6,522.52	21,955.14	12,495.29
利润总额	16,176.30	25,636.94	21,107.23	15,042.93
净利润	16,176.30	24,585.46	19,057.19	12,264.51
归属于母公司股东的净利润	16,176.30	24,585.46	19,057.19	12,264.51

## 5、合并现金流量表主要数据

单位：万元

	2009年1-9月	2008年	2007年	2006年
经营活动产生的现金净流量	39,794.37	143,439.06	114,829.51	144,563.66
投资活动产生的现金净流量	-29,602.96	-195,035.20	-93,635.57	-99,611.11
筹资活动产生的现金净流量	-25,752.66	32,603.61	-134,908.51	235,247.67
现金及现金等价物净增加额	-15,607.16	-21,074.71	-115,847.84	279,113.60

## 6、母公司现金流量表主要数据

单位：万元

	2009年1-9月	2008年	2007年	2006年
经营活动产生的现金净流量	-33,365.70	-2,962.20	-25,816.35	1,833.97
投资活动产生的现金净流量	20,309.61	-56,879.43	2,269.24	27,170.95
筹资活动产生的现金净流量	19,590.94	66,135.76	31,210.21	-30,922.88

现金及现金等价物净增加额	6,534.89	6,294.13	7,663.10	-1,917.96
--------------	----------	----------	----------	-----------

截至 2008 年末，锦江国际流动比率为 0.83，速动比率为 0.78，资产负债率为 33.83%，2008 年度利息保障倍数为 12.17 倍，具有较强的偿债能力。2008 年度净资产收益率为 5.32%，净利润率为 7.29%，具有较强的盈利能力。截至 2009 年 9 月末，锦江国际合并报表归属于母公司股东的所有者权益达 103.35 亿元，母公司报表归属于于母公司股东的所有者权益达 54.85 亿元，具有较强的承诺履约保证能力。

## 七、其他信息

本报告书已按有关规定对本次交易的有关信息进行了如实披露，不存在其他应予披露而未披露，能够影响股东及其他投资者作出合理判断的、有关本次交易的信息。

## 第十二节 风险因素

### 一、本次交易的风险

#### （一）资产交割日不确定性的风险

由于审批风险的存在，以及资产交割还需履行必要的手续，因此无法准确预计资产交割日。本公司备考合并的盈利预测报告中假设本次交易于2010年1月1日完成。资产交割日的不确定性将对本次交易的最终交易价格及上市公司盈利预测情况产生影响。

#### （二）盈利预测风险

根据中国证监会的相关要求，德勤华永会计师事务所有限公司对置入及购买资产、本公司的盈利预测报告出具了审核报告。盈利预测报告在编制过程中遵循了谨慎性原则，对可能影响到未来经营业绩的因素进行了合理的估计和假设。但如果盈利预测期内出现若干经济及竞争环境方面的重大不确定性因素，则存在实际经营结果与盈利预测出现一定差异的可能。

### 二、本次交易后上市公司的风险

#### （一）宏观经济波动的风险

经济型酒店行业的景气度与国家宏观经济的周期波动呈正相关的关系。虽然我国国民经济总体上一一直保持持续快速增长的态势，但是也会受到国际经济金融形势变化的影响，出现周期性波动。在宏观经济增长率下降的阶段，由于居民实际收入预期下降，居民国内旅游出行的消费相应降低。同时，宏观经济的调整对中小企业的经营会造成较大的压力，中小企业雇员商务出行及其消费也会相应缩减。尽管在经济下滑阶段，经济型酒店反而会替代高星级酒店，满足一部分原属高端商务出行客人的需要，也尽管宏观经济波动对经济型酒店业务的冲击远小于对高星级酒店业务的冲击，经济型酒店还是会受到宏观经济周期性波动的冲击，从而对锦江之星的财务状况和经营成果造成不利的影响。

## （二）重大传染性疾病、自然灾害及其他灾难的风险

重大传染性疾病、自然灾害及其他灾难会对个人旅游及商务出行活动产生突发性的影响，从而对经济型酒店的业务量产生冲击。近年来，在非典型肺炎、禽流感、甲型H1N1流感爆发的阶段，政府和企业可能会限制商务活动、人员流动以防止和控制疫情的传播，特别是在人口密集的大型城市，个人旅游及商务出行活动会急剧缩减。此外，在发生地震、台风、恐怖袭击、国际冲突等自然灾害和其他灾难的情况下，相应地区的旅游及商务出行活动也会受到严重不利影响。

## （三）经营风险

### 1、经营成本上升的风险

在“锦江之星”旅馆的经营成本中，租赁物业的租金、酒店设施投入等固定成本所占比重较大，特别是租赁经营的直营店。截至2009年7月末，“锦江之星”旅馆租赁经营直营店有86家，占全部直营店的比例约为82%。根据“锦江之星”与物业业主签署的长期协议（一般为20年），通常每三到五年租金水平会相应提高3%-5%。公司对存量门店的租金采取直线法进行摊销，可避免在后续经营过程中提高经营成本。但是，由于“锦江之星”旅馆不断扩张门店数量，每年新增租赁直营店的租金成本会随着我国商业地产价格的上涨而逐渐提高。与此同时，主要经济型酒店品牌企业会在重要城市交通便利的繁华地段对适合开设经济型酒店的物业进行竞争租赁，该等竞争因素会促使租金水平进一步上升。除此以外，新建门店酒店设施的投入也存在随着通货膨胀出现上升的可能。在平均房价及入住率不能相应提高的情况下，该等成本上升因素可能会对“锦江之星”旅馆未来的经营成果造成不利影响。

### 2、扩张速度的风险

经济型酒店行业在我国目前正处于快速发展阶段。虽然“如家”、“锦江之星”等一批优势企业已经取得了较大的市场份额和领先地位，但是由于市场需求和行业增长空间很大，在未来几年内，各主要企业仍将进一步扩张门店数量，特别是在经济型酒店数量相对较少的二线城市，以扩大市场覆盖，保持和提高市场份额和领先地位。根据中国经济型酒店网的信息，“锦江之星”主要竞争对手近期的扩张计划如下：

序号	品牌	扩张计划
1	如家	2009年新开店 130-150 家，2010 年至少新开店 160 家，到 2012 年达到 1,000 家，重点进军西安、宁夏等西北市场

2	格林豪泰	2009年计划新开店200家，重点进军一线城市，并加强在南京、合肥、吉林等二线城市扩张
3	7天	2009年计划新开店150-180家，重点进军湖北市场
4	汉庭	2009年新开店100家，2010年新开店300家，达到550家

可见，如果“锦江之星”未来发展速度显著低于其他主要竞争对手，则可能由于市场覆盖率相对下降而降低客户的满意度，从而间接对其经营成果造成不利影响。

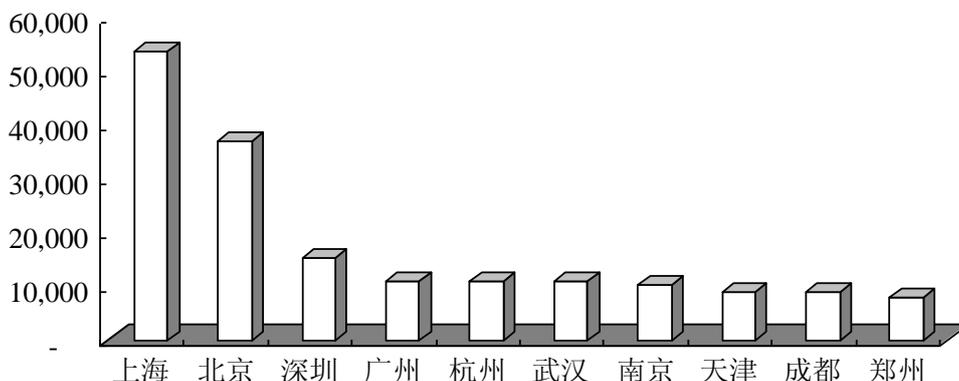
### 3、地域市场集中及市场相对饱和的风险

经济型酒店行业目前在地域市场上比较集中于上海、北京以及沿海经济发达的长三角、珠三角、环渤海地区。特别是上海、江苏、浙江三个地区的经济型酒店门店数量即占全国的35%。“锦江之星”经济型酒店业务也表现出明显的区域性特征，“锦江之星”旅馆相对比较集中于上海、以及江苏、浙江等华东地区。截至2009年7月末，“锦江之星”旅馆在上海、江苏、浙江营运的门店数量分别为64家、59家及25家，合计148家，占“锦江之星”旅馆全部营运酒店数量的比例约为51%。由于“锦江之星”业务相对集中于上述地区，其业务发展及经营成果更容易受到当地经济增长速度及活跃程度的影响而出现波动。此外，虽然上述地区经济较为活跃，市场需求较大，但是由于经过多年的发展，经济型酒店已经累积到一定数量，未来进一步快速增长的空间相对降低，存在市场相对饱和的风险。

2009年1月，全国经济型酒店在十大城市的分布情况如下：

	上海	北京	深圳	广州	杭州	武汉	南京	天津	成都	郑州
酒店数 (家)	426	349	122	101	112	111	95	70	78	67
客房数 (间)	53,244	36,915	15,173	11,039	11,021	10,824	10,275	9,081	9,041	7,894

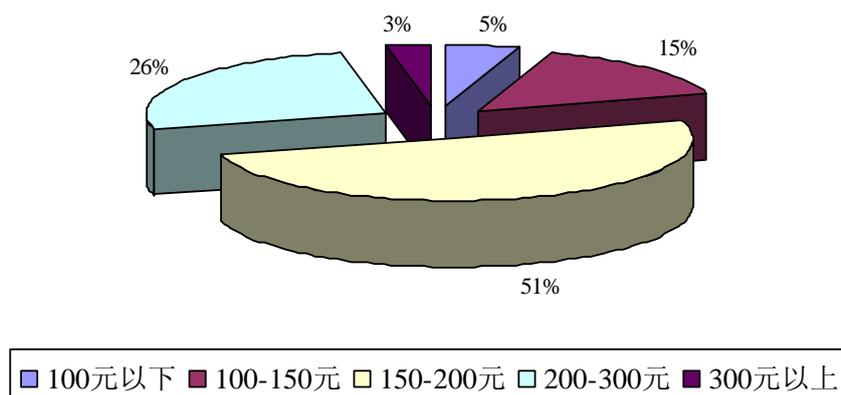
经济型酒店前10大城市客房数量



#### 4、价格竞争的风险

经济型酒店的客户群体对住宿价格敏感性较高，通常希望在支付较低住宿费用的情况下享受干净、舒适、简约的住宿条件。根据中国经济型酒店网的统计，房价在100-150元之间、150-200元之间，以及200-300元之间的门店占全国经济型酒店的比例分别为15%、51%和26%。可见，经济型酒店房价总体集中于200元左右。在2007年7月1日、2008年7月1日、2009年7月1日三个时点，“如家”等6家其他主要的经济型酒店品牌企业的平均房价分别为208元、204元和203元，考虑到上海、北京等重点城市平均房价的上涨因素，总体上平均房价呈现略微下降的趋势。虽然目前各主要品牌企业还没有展开正面的价格竞争，但随着经济型酒店的持续扩张以及新进入本行业的企业日益增多，未来存在价格竞争日趋激烈的可能，从而对“锦江之星”的经营成果造成不利影响。

不同价格区间经济型酒店数量比例

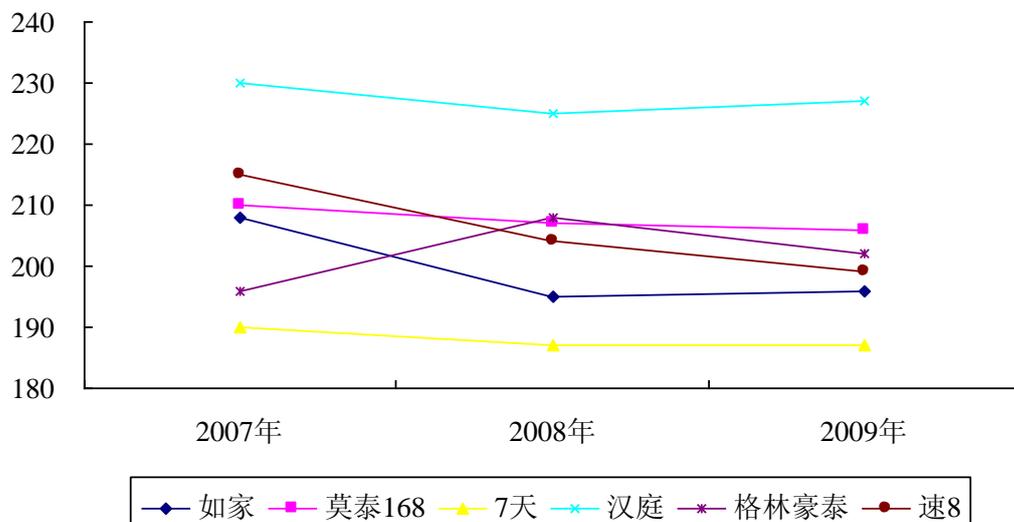


最近三年主要经济型酒店品牌企业平均房价情况如下：

单位：元

序号	品牌	2007年7月1日	2008年7月1日	2009年7月1日
1	如家	208	195	196
2	莫泰 168	210	207	206
3	7天	190	187	187
4	汉庭	230	225	227
5	格林豪泰	196	208	202
6	速 8	215	204	199
	平均	208	204	203

主要经济型酒店平均房价变化（2007-2009）



#### （四）管理风险

##### 1、加盟店管理风险

截至本报告书签署日，运营中的“锦江之星”旅馆有186家采取加盟特许经营的方式。根据适用的加盟权协议，锦江之星不能全权控制该等加盟者的管理行为。一旦加盟者未能按照加盟权协议的条款经营并达到锦江之星旅馆的管理标准，或未能就各自的物业取得正式权属证明并须迁出该地点，其管理的酒店便会出现客户和收入损失，从而对锦江之星业务收入产生不利影响。此外，如果加盟者滥用锦江之星业务商标，也可能有损锦江之星的业务声誉和品牌形象。此外，如果客人不满意加盟店的服务水平，锦江之星可能会因为遭受客户投诉而影响声誉，从而间接影响锦江之星的经营业绩。

##### 2、租赁物业的权属风险

截至2009年7月31日，“锦江之星”旅馆运营中的租赁经营直营店共计86家，该类门店由锦江之星或旅馆投资向第三方物业业主租赁相关房屋与土地。截至本报告书签署日，有30家门店的物业存在未取得出租方对其房屋、土地合法权属有效证明或租赁用途未获批准的瑕疵。上述业主是否具有租赁该等物业的合法权利存在一定的不确定性。如果由于上述租赁物业的权属问题，导致相关门店的经营被迫中止，将会对本公司的业务及经营成果造成不利影响。尽管根据租赁协议及相关法律，出现上述问题的业主须向相关承租人做出赔偿，本公司仍需重新选址搬迁，从而承担额外的重置翻新成本。

由于拟置入资产部分承租物业存在权属证明不齐全、尚未办理土地出让手续、租赁用途与权证证载用途不一致等情况，尽管相关物业出租方负有承担相关费用及赔偿责任的义务，本次交易后，本公司仍然面临发生相关事项导致“锦江之星”旅馆重新选址开业，以及物业出租方无法及时、足额偿付本公司损失的风险。

本公司计划：在本次重组获得中国证监会核准后，将采取积极有效措施取得上述租赁经营门店出租方拥有所有出租物业房屋所有权及土地使用权合法权属的有效证明文件，以及相关实际租赁用途获得有权部门批准的有效证明文件。在本次重组获得中国证监会核准后 12 个月内，将“锦江之星”经济型酒店业务中存在上述问题的租赁经营门店承租物业占评估基准日租赁经营门店承租物业总数的比例降低至 20% 以内，在本次重组获得中国证监会核准后 24 个月内，将该比例降低至 10% 以内，在本次重组获得中国证监会核准后 36 个月内，将该比例降低至 0%。

如本公司未能在解决计划时间表规定的相关期限内按照计划确定的比例和家数解决租赁经营门店承租物业的上述权属瑕疵问题（即未能在中国证监会核准本次重组之日起 12 个月内降低至 20%，或未能在 24 个月内降低至 10%，或未能在 36 个月内全部解决），则对于在上述三个期限时点分别未能达到计划整改比例及整改家数的部分租赁经营门店，本公司将在上述相关期限时点到期后的 3 个月内，采取不低于本次评估值转让项目、解除租约重新选址开业或其他方式予以彻底解决。

针对该等风险，2010 年 3 月 1 日，锦江国际向本公司做出承诺：如本公司未能在解决计划时间表规定的相关期限内按照计划确定的比例和家数解决租赁经营门店承租物业的上述权属瑕疵问题，本公司对于在上述三个期限时点分别未能达到计划整改比例及整改家数的部分租赁经营门店，采取解除租约、重新选址开业的，锦江国际将承担该等解除租约重新选址开业的租赁经营门店因解除租约可能导致发生的违约金，并按照资产评估基准日 2009 年 7 月 31 日的具体资产评估值予以补偿。此外，锦江国际承诺，在未来经营过程中，如由于上述瑕疵导致相关锦江之星门店不得不重新选址开业，则自该门店停业之日起一年内，有关物业出租方未能赔偿或未能全部赔偿该门店损失（具体损失金额按照截至审计基准日 2009 年 7 月 31 日经审计的该门店固定资产及装修投入的全部初始投资成本，与其在资产评估基准日 2009 年 7 月 31 日的资产评估值较高者计算）的，锦江国际将立即按照上述方法计算的全部损失向该门店予以全额补偿，用于支持其搬迁开设新店。锦江国际进行上述补偿后实际收回物业出租方的赔偿款归锦江国际所

有。同时，锦江国际将按照该门店停业之日前一个会计年度经审计的净利润金额向该门店提供补偿，用于弥补该门店停业期间的营业损失。

### **（五）财务风险**

本次交易置入及购买资产的账面净资产规模显著高于置出资产，因此，虽然根据上市公司的盈利预测，本次交易后本公司扣除非经常性损益后的净利润有所上升，但净资产收益率可能出现一定幅度的下降。与此同时，由于置入及购买资产的资产负债率高于置出资产，根据上市公司的备考报表，本次交易后本公司资产负债率（合并数）可能出现一定幅度的上升，但仍然处于相对合理的水平，不会影响本公司的财务安全性。

### **（六）技术风险**

目前锦江之星电话订房中心系统、网上订房系统、会员管理系统等均采用电脑管理，这些系统均采取了先进、安全的软件系统，但是一旦遭到黑客攻击或电脑系统出现故障，导致系统停止、响应速度降低甚至瘫痪，会造成客户难以或无法预订客房，从而对业务产生重大影响。

## 第十三节 独立财务顾问和律师的结论性意见

### 一、独立财务顾问意见

独立财务顾问申银万国经过对本公司及交易对方进行全面调查,详细核查本公司和交易对方提供的资料,充分了解本公司和标的资产的经营情况及面临的风险和问题,对本公司和交易对方披露的内容进行独立判断,有充分理由确信其所作的判断与本公司已披露和拟披露的内容不存在实质性差异,确信本公司和交易对方符合相关法律法规及中国证监会规定的重组条件,确信本公司申报文件和信息披露文件真实、准确、完整,进而对本公司本次重组发表结论性意见如下:

- 1、本次重组具有合理的重组目的,有利于避免同业竞争,减少关联交易;
- 2、本次重组方案内容完备、切实可行;
- 3、交易标的资产定价公允、合理,不存在损害上市公司和非关联股东权益的情况;
- 4、交易标的资产完整、权属清晰,不存在限制或禁止转让的情形;
- 5、重组后锦江股份具备持续经营能力和持续盈利能力,相关盈利预测具有可实现性,锦江股份可以保持经营独立性;
- 6、交易对方不存在利用资产重组侵害上市公司利益的问题。

### 二、律师意见

1、本次重组属于重大资产重组,重组方案符合相关法律、法规、规章及规范性文件的规定,且已履行必要的批准或授权程序,相关的批准和授权合法有效;

2、本次重组的相关方具备实施本次重大资产重组的主体资格,签署的相关协议合法有效;

3、本次重组涉及的拟置入资产及拟置出资产权属清晰,不存在产权纠纷或潜在纠纷,亦不存在抵押、担保或其他权利受到限制的情形;

4、本次重组涉及的债务处理方案及职工安置方案合法,其实施或履行不存在法律障碍和风险;

5、本次重组构成关联交易，已依法按程序履行了必要的信息披露义务和审议批准程序；

6、本次重组符合法律、行政法规和中国证监会规范性文件规定的原则和实质性条件；

7、本次重组相关方已依法按程序履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；

8、本次重组证券服务机构具备必要的资格；

9、本次重组符合中国有关法律、法规、规章及规范性文件的规定，在取得本法律意见书所述必要的授权和批准后，其实施不存在法律障碍。

## 第十四节 中介机构

### 一、独立财务顾问

名称：申银万国证券股份有限公司

法定代表人：丁国荣

住所：上海市常熟路171号

联系电话：021-5403 3888

传真：021-5404 7982

项目主办人：冯震宇、肇睿

项目协办人：陆小鹿

项目经办人：张圩、张云建、张涛、朱涵

### 二、法律顾问

名称：北京市奋迅律师事务所

负责人：王英哲

住所：北京市建国门外大街1号中国国际贸易中心国贸大厦2座1008室

联系电话：010-8518 5590

传真：010-8518 3818

签字律师：王英哲、张晓芬

### 三、置入及购买资产财务审计机构

名称：德勤华永会计师事务所有限公司

法定代表人：卢伯卿

住所：上海市延安东路222号外滩中心30楼

联系电话：021-6141 8888

传真：021-6335 0177

签字注册会计师：唐恋炯、顾红雨、倪敏、赵海舟

#### 四、置出及出售资产财务审计机构

名称：普华永道中天会计师事务所有限公司

负责人：杨志勤

住所：中国上海市湖滨路202号普华永道中心11楼

联系电话：021-2323 8888

传真：021-2323 8800

签字注册会计师：柯镇洪 张颖

#### 五、资产评估机构

名称：上海东洲资产评估有限公司

法定代表人：王小敏

住所：长宁区延安西路889号太平洋中心19楼

联系电话：021-5240 2166

传真：021-6225 2086

签字资产评估师：（置入资产）武钢 柴艳，（置出资产）黎云 俞泓

## 第十五节 备查文件

- 1、上海锦江国际酒店发展股份有限公司第六届董事会第四次会议决议
- 2、上海锦江国际酒店发展股份有限公司第六届董事会第五次会议决议
- 3、上海锦江国际酒店发展股份有限公司独立董事关于公司重大资产置换及购买暨关联交易及相关资产评估事项的独立意见
- 4、上海锦江国际酒店发展股份有限公司2009年第一次临时股东大会决议
- 5、上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易报告书（草案）及其摘要
- 6、上海锦江国际酒店发展股份有限公司与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司资产置换暨重组协议及其补充协议
- 7、上海锦江国际酒店发展股份有限公司与上海锦江饭店有限公司股权转让协议及其补充协议
- 8、上海锦江国际酒店发展股份有限公司与锦江国际（集团）有限公司就置入资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订的盈利预测补偿协议
- 9、申银万国证券股份有限公司出具的上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易之独立财务顾问报告、独立财务顾问补充核查意见、独立财务顾问补充核查意见（二）、独立财务顾问补充核查意见（三）、独立财务顾问补充核查意见（四）、独立财务顾问补充核查意见（五）
- 10、北京市奋迅律师事务所关于上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产重组有关事项的法律意见书、补充法律意见书（一）、补充法律意见书（二）、补充法律意见书（三）、补充法律意见书（四）、补充法律意见书（五）、补充法律意见书（六）
- 11、德勤华永会计师事务所有限公司对置入及购买资产的财务报表出具的《审计报告》（德师报(审)字(09)第S0058号、第S0059号、第S0060号、第S0061号）及德师报(审)字(10)第S0012号《审计报告》
- 12、德勤华永会计师事务所有限公司对本公司备考财务报表出具的《专项审计报告》（德师报(审)字(09)第S0057号）
- 13、德勤华永会计师事务所有限公司对置入及购买资产的盈利预测报告出具

的《模拟合并盈利预测审核报告》（德师报(核)字(09)第E0037号）

14、德勤华永会计师事务所有限公司对本公司的盈利预测报告出具的《备考合并盈利预测审核报告》（德师报(核)字(09)第E0036号）

15、德勤华永会计师事务所有限公司关于锦江股份重组申请文件补正材料的补充意见、关于锦江股份反馈意见的补充意见

16、上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的汇总财务报表及普华永道中天会计师事务所有限公司相应出具的《审计报告》（普华永道中天特审字(2009)第759号）及2009年度《审计报告》（普华永道中天特审字(2010)第121号）；上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店、上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店、上海锦江国际管理专修学院、锦江国际酒店管理有限公司、上海建国宾馆有限公司、上海海仑宾馆有限公司、上海锦江汤臣大酒店有限公司、武汉锦江国际大酒店有限公司、上海锦江德尔互动有限公司和上海扬子江大酒店有限公司各自2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的财务报表及普华永道中天会计师事务所有限公司分别相应出具的审计报告（普华永道中天审字(2009)第22156号、普华永道中天审字(2009)第22157号、普华永道中天审字(2009)第22158号、普华永道中天审字(2009)第22159号、普华永道中天审字(2009)第22160号、普华永道中天审字(2009)第22161号、普华永道中天审字(2009)第22162号、普华永道中天审字(2009)第22163号、普华永道中天审字(2009)第22164号、普华永道中天审字(2009)第22165号），普华永道关于锦江股份重组申请文件补正材料的补充意见

17、上海东洲资产评估有限公司关于置入及购买资产的《资产评估报告》（沪东洲资评报字第DZ090440014号、第DZ090440014Z1号、第DZ090440014Z2号、第DZ090440014Z3号）

18、上海东洲资产评估有限公司关于置出及出售资产的《资产评估报告》（沪东洲资评报字第DZ090447026号、第DZ090447026 Z1号、第DZ090447026 Z2号、第DZ090447026 Z3号、第DZ090447026 Z4号、第DZ090447026 Z5号、第DZ090447026Z6号、第DZ090447026Z7号、第DZ090447026Z8号、第DZ090447026Z9号、第DZ090447026Z10号、第DZ090447026Z11号）

19、上海东洲资产评估有限公司关于锦江股份重组申请文件补正材料之补充意见、关于锦江股份重组反馈意见之补充核查意见、关于锦江国际补偿承诺涉及相关租赁经营门店权益评估值的补充意见

20、锦江国际承诺函、补充承诺函

21、锦江股份即时清偿债务的承诺函

# 上海锦江国际酒店发展股份有限公司

## 全体董事声明

本公司全体董事承诺：《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易报告书》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

上海锦江国际酒店发展股份有限公司



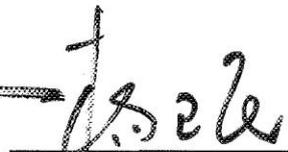
董事签名：

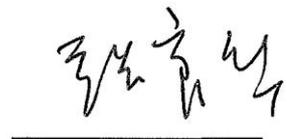
董 事 长：

  
俞敏亮

副董事长：

  
沈懋兴

  
杨卫民

  
张宝华

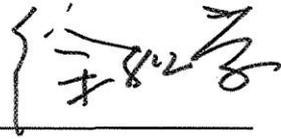
【锦江股份全体董事声明之签字页，此页无正文】

董

事：



陈 灏



徐祖荣



朱卫娅



孙 平



卢正刚



薛建民

独立董事：



张广生



陆雄文



徐建新



李扣庆

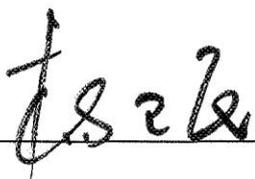


李志强

## 锦江酒店集团声明

本公司承诺《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易报告书》中由本公司提供的相关信息不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：



上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司



2010 年 5 月 4 日

### 三、独立财务顾问声明

本公司保证上海锦江国际酒店发展股份有限公司在《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易报告书》中引用本公司出具的独立财务顾问报告的相关内容已经本公司审阅，确认本报告书不致因上述引用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、完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）： 冯国荣  
(冯国荣)

财务顾问主办人： 冯震宇      肇睿  
(冯震宇)                      (肇睿)

财务顾问协办人： 陆小鹿  
(陆小鹿)



## 法律顾问声明

本所保证上海锦江国际酒店发展股份有限公司在《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易报告书》中引用本所出具的法律意见书的相关内容已经本所审阅，确认本报告书不致因上述引用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、完整性承担相应的法律责任。

单位负责人（或授权代表）：王英哲

王英哲 律师

经办律师：王英哲

王英哲 律师

张晓芬

张晓芬 律师



### 财务审计机构声明

本公司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置换及购买暨关联交易报告书》(以下简称“报告书”)中引用的本公司以下报告的内容与本公司出具的报告内容不存在矛盾:

- (1) 本公司对上海锦江国际酒店发展股份有限公司 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间及 2008 年度备考财务报表出具的专项审计报告;
- (2) 本公司对上海锦江国际酒店发展股份有限公司 2009 年度及 2010 年度备考合并盈利预测报告出具的审核报告;
- (3) 本公司对上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入资产-锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间、2008 年度及 2007 年度模拟合并财务报表出具的专项审计报告;
- (4) 本公司对上海锦江国际酒店发展股份有限公司拟置入资产-锦江之星旅馆有限公司、上海锦江国际旅馆投资有限公司及上海锦江达华宾馆有限公司 2009 年度及 2010 年度模拟合并盈利预测报告出具的审核报告;
- (5) 本公司对锦江之星旅馆有限公司 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间、2008 年度及 2007 年度财务报表出具的专项审计报告;
- (6) 本公司对上海锦江国际旅馆投资有限公司 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间、2008 年度及 2007 年度财务报表出具的专项审计报告;
- (7) 本公司对上海锦江达华宾馆有限公司 2009 年 1 月 1 日至 7 月 31 日止期间、2008 年度及 2007 年度财务报表出具的专项审计报告。



本公司及签字注册会计师对报告书中引用由本公司出具的上述报告的有关内容无异议，确认报告书不致因完整准确地引用由本公司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，并对本公司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。

本声明仅供上海锦江国际酒店发展股份有限公司申请重大资产置换及购买暨关联交易之用，不应被用于其他任何目的。

德勤华永会计师事务所有限公司



法定代表人或授权代表：

盧伯卿

签字注册会计师：

顾红雨



唐恋炯



赵海舟



倪敏



2010 年 5 月 14 日

关于《上海锦江国际酒店发展股份有限公司  
重大资产置换及购买暨关联交易报告书》的  
会计师事务所声明

上海锦江国际酒店发展股份有限公司：

本所及签字注册会计师同意贵公司在本次《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易报告书》引用本所对下述财务报表分别出具的审计报告：

- (1) 本所对上海锦江国际酒店发展股份有限公司及其子公司拟置出及出售资产2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的汇总财务报表出具的审计报告；
- (2) 本所对上海锦江国际酒店发展股份有限公司新亚大酒店2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的财务报表出具的审计报告；
- (3) 本所对上海锦江国际酒店发展股份有限公司新城饭店2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的财务报表出具的审计报告；
- (4) 本所对上海建国宾馆有限公司2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的财务报表出具的审计报告；
- (5) 本所对上海海仑宾馆有限公司2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的财务报表出具的审计报告；
- (6) 本所对上海锦江国际管理专修学院2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的财务报表出具的审计报告；
- (7) 本所对锦江国际酒店管理有限公司2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的财务报表出具的审计报告；

普 华 永 道

- (8) 本所对上海锦江汤臣大酒店有限公司2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的财务报表出具的审计报告；
- (9) 本所对武汉锦江国际大酒店有限公司2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的财务报表出具的审计报告；
- (10) 本所对上海锦江德尔互动有限公司2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的财务报表出具的审计报告；
- (11) 本所对上海扬子江大酒店有限公司2007年度、2008年度及2009年1月1日至7月31日止七个月期间的财务报表出具的审计报告。

本所及签字注册会计师确认《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易报告书》不致因完整准确地引用本所出具的上述审计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审计报告的真实性和完整性依据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

签字注册会计师  

签字注册会计师  

会计师事务所负责人  

普华永道中天会计师事务所有限公司  
2010年5月4日  


## 资产评估机构声明

本公司保证上海锦江国际酒店发展股份有限公司在《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易报告书》中引用本公司出具的资产评估报告中的相关内容已经本公司审阅，确认本报告书不致因上述引用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、完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：



（王小敏）

签字资产评估师：



（武钢）



（柴艳）

签字资产评估师：



（黎云）



（俞泓）

上海东洲资产评估有限公司

2010年5月4日

（本页无正文，为《上海锦江国际酒店发展股份有限公司重大资产置换及购买暨关联交易报告书》签署页）

上海锦江国际酒店发展股份有限公司

