

# 国旅联合股份有限公司

## 2007 年第 1 次临时股东大会会议资料

国旅联合股份有限公司 2007 年第 1 次临时股东大会会议程及相关事项：

一、会议召集人：公司董事会

二、会议召开时间：2007 年 7 月 19 日上午 9：00

三、会议地点：南京汤山温泉度假村

四、会议审议事项

1、《关于汤山颐尚温泉酒店客房增设项目的议案》

2、《关于转让北京西都地产发展有限公司 41% 股权的议案》

五、会议议程

第一项：审议《关于汤山颐尚温泉酒店客房增设项目的议案》。

第二项：审议《关于转让北京西都地产发展有限公司 41% 股权的议案》。

第三项：请公司董事会秘书阎晨光先生宣读《国旅联合股份有限公司 2007 年第 1 次临时股东大会审议事项投票表决办法》。

第四项：统计审议事项表决结果。

第五项：请监票组组长逐项宣布投票表决结果。

第六项：请公司董事会秘书阎晨光先生宣读国旅联合股份有限公司 2006 年第 1 次临时股东大会决议。

第七项：请律师宣读《国旅联合股份有限公司 2006 年年度股东大会法律意见书》。

第八项：请公司参会董事在相关会议文件上签字。

国旅联合股份有限公司

2007 年 7 月

议案一、

## 国旅联合股份有限公司 2007 年第 1 次临时股东大会 关于转让北京西都地产发展有限公司 41% 股权的议案

各位股东及股东代表：

为进一步落实董事会制定的公司温泉发展战略规划，快速形成公司核心竞争力，公司拟转让持有的北京西都地产发展有限公司 41% 股权。现将有关情况汇报如下：

### 一、公司投资西都简要回顾

2002 年 9 月开始，公司经与北京市西城区政府沟通，就参与改制西城区城市建设开发公司（以下简称“西开”）达成一致意向。经过历时半年的审计、评估、法律调查和艰苦谈判，2003 年 5 月，将西开成功改制更名为北京西都地产发展有限公司（以下简称“西都”）。纳入改制公司评估的资产分为七部分。分别为：（1）桃园 55 公顷危改土地的开发权（2）官园 26 公顷危改土地的开发权（3）海南燕泰酒店 83% 的股权（4）西海房地产开发公司 80% 的股权（5）西雅房地产开发公司 50% 的股权及债权（6）北京沙秀培训中心（7）原西开剩余的存量房。公司改制时净资产 5000 万元，总资产 24 亿元。改制后的公司股权结构为：北京天恒置业集团代表西城区政府（以下简称“天恒”）占 49%，国旅联合公司占 41%，北京富博投资公司占 10%。西都公司注册资金 5000 万元。依《股权转让协议》，国旅联合应支付股权交易对价为 8000 万元。因改制资产中的瑕疵，实际支付西城区政府 6531 万元。

### 二、改制成果简要统计

北京西都地产发展有限公司（以下称“公司”）自 2003 年 5 月改制设立三年以来，在承继原北京市西城区城市建设开发公司部分城市开发业务及相关资产、负债的基础上，通过公司董事会的正确决策、股东单位的融资支持以及经营班子、全体员工的艰苦努力，克服了因国家土地政策、金融政策、投资政策、拆迁政策等宏观层面重大变化带来的重重困难，取得了令人瞩目的成绩。

截至 2006 年底，公司累计实现签约 306508 万元，累计实现回款 302482 万

元，累计完成新贷银行融资 48000 万元，累计续贷 183100 万元；累计完成 6710 户居民、110 个单位的拆迁任务；累计完成桃园危改小区居民回迁 3366 户；累计开复工面积为 49 万平方米，累计竣工面积 40 万平方米；累计完成 11564 延米的市政道路管线铺设工程；累计完成投资 422268 万元。

三年以来，公司累计清理旧欠及新上缴税款 10477 万元；累计上缴国家土地出让金 64821 万元。累计支出财务费用 16462 万元；累计实现税后利润 10491 万元；为公司股东所有者权益增加 5500 万元；股东现金分红 5609 万元；未分配利润 3752 万元；累计承担非赢利资产（燕泰等）亏损 3389 万元，承担转移债务 4185 万元；拟承担（西雅）或有负债担保责任 2500 万元；累计承担改制历史遗留问题 24230 万元；累计争取西城区财政及公司大股东贷款及担保 168100 万元，待解除担保 56800 万元。

### 三、投资回收情况

#### 1、投资情况：

迄今为止，国旅联合支付股权交易对价 6531 万元。因 2003、2004、2005 三个会计年度内，北京富博投资公司将其持有的 10% 的股权表决权委托给国旅联合，国旅联合公司实际控制西都股东会、董事会表决权，并控制公司的日常经营。为此，合并会计报表。03~05 年度，累计合并该公司营业额 51179 万元、帐面利润 3838 万元。在为国旅联合提供营收、利润的同时，也大幅提升了国旅联合的资产负债率，降低了国旅联合的融资能力。鉴于北京富博投资公司于 2005 年底将其持有的 10% 的股权表决权收回，不再委托国旅联合代为表决。同时，公司改组董事会，由富博法人担任董事。公司自 2006 年起，不再与西都公司合并报表。

#### 2、股权投资期间的利润分配情况：

03（6 月起开始建帐并表）、04、05、06 分别实现税后利润 3776 万元、3145 万元、1670 万元、1900 万元累计 10491 万元，其间西都公司进行了二次现金分红，国旅联合累计分得红利 2320 万元（见附件）。

3、重大关联交易：西都地产与海南金色海湾度假村公司于 2004 年签定了《资产转让协议》及《股权转让协议》。西都公司原拟出资现金 2500 万元并以其持有的海南燕泰酒店的 20% 股权（作价 2600 万元）收购（置换）金海湾拥有的度假

村第一期房产、土地以及第三期土地（评估价值为 5600 万元）。因国旅联合向西都公司的借款、西都对国旅联合的应分配利润等问题纠缠，西都资产收购（置换）价款尚未付清。该交易正在进行中，故西都与金海湾签署了《资产交易期间的相互委托管理协议》。为避免金海湾公司、西都公司承担不必要的资产交易费用，经与交易对方金海湾公司的两家股东（海国旅和恒昌）及其债权人协商，拟将原纯资产收购交易方式转换为承债式股权收购结合债务重组的交易方式。即，西都公司以“承债”方式按照金海湾公司注册资本金 600 万元从金海湾公司的两家股东（海国旅和恒昌）手中收购该公司 100% 的股权。按照新《公司法》，将该公司变更为西都公司一家股东持股的公司。债务部分由金海湾公司继续承担。在约定的时限内，西都作为该公司唯一股东，替金海湾公司削减“债务”提升净资产。直至债务重组后的金海湾公司名下的资产完全符合原始交易要求。后因西都公司的第一大股东反对，该等资产仍然留在各自的原公司中。该协议的执行受阻。日前，该大股东明确出国旅联合退出西都的条件是废止业已签署并部分执行的上述协议。

#### 四、西都公司目前面临的困境及原因简析

1、老股东独自承担了公司的债务担保责任。为控制风险，老股东对公司待转让回款的主要经营性项目（A7、A8）未解除抵押。老股东对股东风险承担不均衡及公司的偿债能力存有疑虑；

2、股东未能按照改制之初签署的《股权转让协议》约定执行，改制历史遗留问题一直没有得到妥善解决，也一定程度上影响到公司的正常经营运转。新股东对老股东将应承担的责任交由公司承担一直持有异议。

3、老股东对上述两问题的不同看法，事实上形成了对公司转让项目、融资等重要经营活动的限制，致使公司的生产、经营活动难以正常开展，将会对各股东的根本利益造成难以弥补的损害。

4、特别是西都作为一级开发商，必须依托于政府在政策及资金方面的全力支持，而目前其第一大股东天恒集团所持股权较少（49%），无法享受到政府的许多相关优惠政策，阻碍了西都的发展。

由此，公司主动与天恒集团协商，决定退出西都地产。

## 五、方案

### 1、方案：全面退出西都公司的股权投资。

天恒或其指定的第三方收购国旅联合 41%的股权。定价原则：以 2003 年溢价收购西开股权的实际交易对价为基础加截止 2006 年 12 月 31 日的公司所有者权益增值部分应享有比例的合计数。

国旅联合实际投入收购股权款 6531 万元。现金分红 2320 万元。贷款利息支出 1176 万元。净投入 5387 万元。截至 2006 年 12 月 31 日西都公司经审计的所有者权益 9979 万元（较收购日的 5000 万元增加 4979 万元），国旅联合 41%对应享有 2041.39 万元。

考虑国旅联合股权投资成本、对应净资产增值部分国旅联合所持 41%拟出售股权的交易价格应为：

$$6531+4979 \times 41\% = 6531 + 2041.39=8572.39 \text{（万元）}。$$

$$\text{国旅联合的股权投资回报：} 2320+2041.39=4361.39 \text{（万元）}。$$

$$\text{投资回报率：} 4361.39/6531=67\%。$$

$$\text{年投资回报率：} 16.75\%。$$

$$\text{资金回报率：} (4361.39-1176) / 6531=3185.39/6531=49\%$$

### 2、协议主要内容：

交易金额：8572.39 万元。

支付方式及时间：北京天恒置业集团（以下简称“天恒置业”）应支付给国旅联合的股权转让价款中的 2500 万元不需支付给国旅联合，国旅联合授权天恒置业直接支付给西都地产，冲抵国旅联合所欠西都地产的 2500 万元借款。西都地产不再向国旅联合主张该等借款的利息、罚款或其他任何责任。

《股权转让协议》约定生效后三个工作日内，受让方应将转让价款扣除 2500 万元人民币后的 6072.39 万元之 30%，即人民币 1821.717 万元支付到转让方指定帐户。

在转让方收到上述 1821.717 万元转让价款后，受让方应以等值于人民币 4250.673 万元的资产为转让方提供担保。之后，双方应促使目标公司到有关的工商管理部门尽快完成股权变更的登记。

股权变更完成后三个工作日内，受让方应将转让价款扣除 2500 万元人民币后的 6072.39 万元之 20%，即人民币 1214.478 万元支付到转让方指定帐户。

2007 年 12 月 31 日前，受让方应将转让价款扣除 2500 万元人民币后的 6072.39 万元之 50%，即人民币 3036.195 万元支付到转让方指定帐户。

协议生效日：指下列条件全部满足之日：

- 1 本协议得到转让方董事会和股东会的批准；
- 2 本协议得到北京市西城区国资委的批准；

3 转让方的附属公司海南金海湾度假村有限公司与北京西都地产发展有限公司签署的相关协议（见补充协议）已经签署。即，在本协议生效的当日，补充协议即生效，并因此废除该两公司 2004 年 11 月签订的资产转让协议。

特别说明：如本协议自签字后 45 日内未能获得北京市西城区国资委的批准，本协议及本协议附件自动终止。相关各方互不追究签署本协议及本协议附件的法律责任。

## 六、结论

转让西都地产股权，有利于公司整体发展战略的实施。

首先，西都地产业务不符合公司温泉发展战略。

按照公司董事会 2006 年 8 月制定的温泉发展战略规划，公司将在未来几年内陆续处置与温泉业务相关度较差的资产和业务，全力打造以温泉地产综合开发为核心的主营业务，形成独具特色的核心竞争力。而西都地产作为城市建设一级开发商，主要从事旧城改造及城市商业地产开发业务，与公司的温泉地产综合开发业务关联性较差，不符合公司发展战略规划范畴。因此，主动退出西都地产符合董事会制定的温泉发展战略规划，有利于突出和强化公司主业。

退出西都地产，将回收的资金投入到重庆、北京等温泉开发项目，为温泉项目的开发建设提供了有力的资金支持和富有经验的管理和技术人员，可确保温泉项目开发的顺利实施，为尽快形成公司核心竞争力奠定坚实的基础。

其次，有利于西都地产自身的健康发展。

如继续持有西都地产股权，不仅对业主发展不利，而且对公司整体影响较大：

- 1、公司必须要按照股权比例对西都地产的债务提供担保，这势必增加公司

或有风险；

- 2、必须面对与政府之间关于历史遗留问题的争执与纠纷；
- 3、西都无法享受政府退还土地出让金或补给市政配套费等各项优惠；
- 4、当地政府不会全力支持、解决西都地产旧城改造与拆迁等经营难题；
- 5、西都地产经营困难导致的巨大风险将严重影响公司财务安全状况和经营形象。

退出西都地产，使天恒集团持有大部分股权，有利于政府对西都地产的全力支持，西都地产也将可能享受到以前无法享有的优惠政策，这无疑对西都地产的未来发展是有利的。

综上所述，我们认为本次股权转让行为对交易双方都是有利的，是多赢的，因此是可行的。

请各位股东及股东代表审议。

国旅联合股份有限公司董事会

2007年7月19日

- 附件：1、西都地产2006年12月31日资产负债表  
2、2003年—2005年西都地产利润分配情况表

议案二、

## 国旅联合股份有限公司2007年第1次临时股东大会

### 关于汤山颐尚温泉酒店客房增设项目的议案

各位股东及股东代表：

为进一步落实公司董事会制定的公司温泉发展规划，扩大经营规模，解决汤山颐尚温泉一期工程接待能力不足、配套设施不完善等经营瓶颈问题，南京国旅联合汤山温泉开发有限公司拟投资建设颐尚温泉酒店客房增设项目。现将该项目

的具体情况汇报如下：

## 一、项目简介

### （一）项目名称及地理位置

1、项目名称：颐尚温泉酒店客房增设项目

2、项目位置：A区，现有一期酒店客房西侧，公司已征用地。

### （二）项目概况

根据五星级度假酒店的要求及功能定位，本项目将完善颐尚酒店一期客房、会议室严重不足，增设娱乐、休闲、体育配套设施及西餐厅、咖啡厅等。规划设计上体现“颐尚”的品牌特色，强调温泉养生水文化的重点元素。在风格上与一期建筑协调，更显度假休闲特色。建筑单体平面设计，充分考虑与现有一期的平面功能上的合理互补性。同时酒店增设项目不影响现有一期酒店的正常经营。

本项目将按照星级酒店硬件配置的要求，科学规划各经营项目，初步纳入规划设置的规模及项目如下：

## 1、项目建设规模

建设用地：42 亩

建筑面积：11000 平方米（以最后设计为准）

建筑高度：18 米（2 层、3 层、局部 4 层建筑）

容积率：0.3

绿地率：40%

建筑密度：30%

## 2、项目建设内容

根据 5 月 10 日酒店增设客房设计方案调整，现总建筑面积为 14862 平方米。

其中：1、客房 116 间，建筑面积为 8835 平方米；

2、会议中心， 3198 平方米；

3、健身、餐饮，950 平方米；

4、私汤区，284 平方米；

5、地下一层人防（包括设备用房）：1593 平方米。

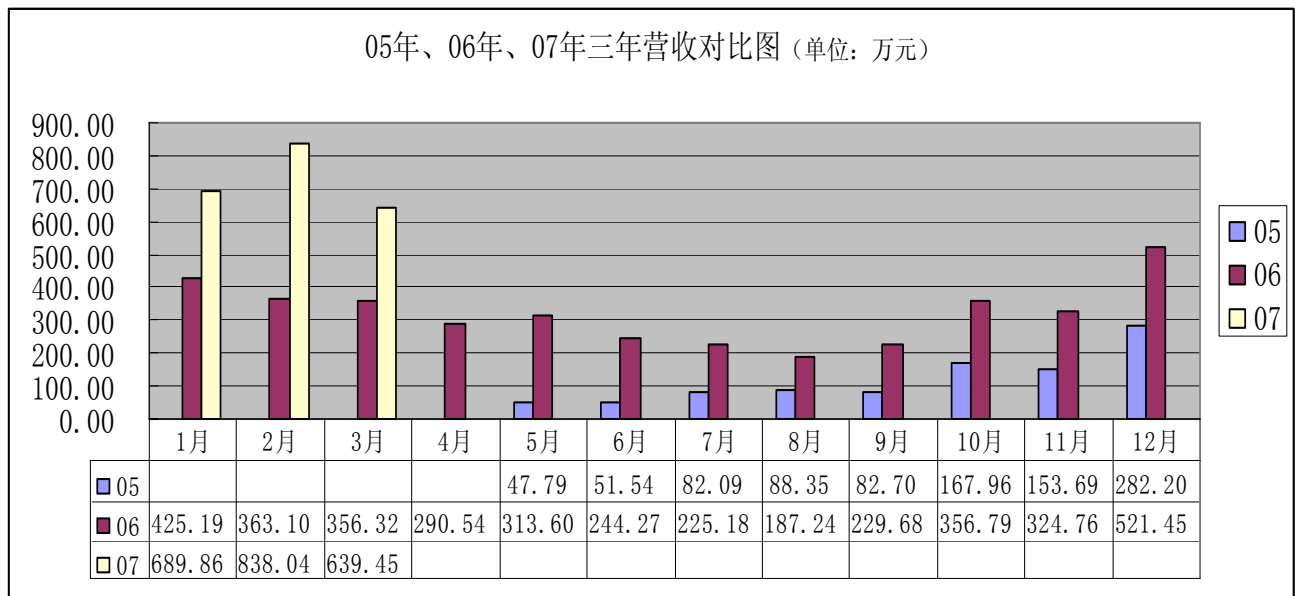
## 二、项目建设的必要性

### (一) 酒店经营发展的需要

#### 1、营收快速增长，市场供不应求

##### (1) 05年-07年，营收高比例增长，市场需求旺盛

图表(一)：05年、06年、07年，三年营收对比图(单位:万元)



根据图表(一)分析：05年月均营收119.54万元；06年月均营收319.84万元；07年月均营收722.45万元，三年月均营收增幅较大。

2006年同2005年相比，月平均增长比例为：267.6%；

2007年同2005年相比，月平均增长比例为：604.3%；

2007年同2006年相比，月平均增长比例为：225.9%；

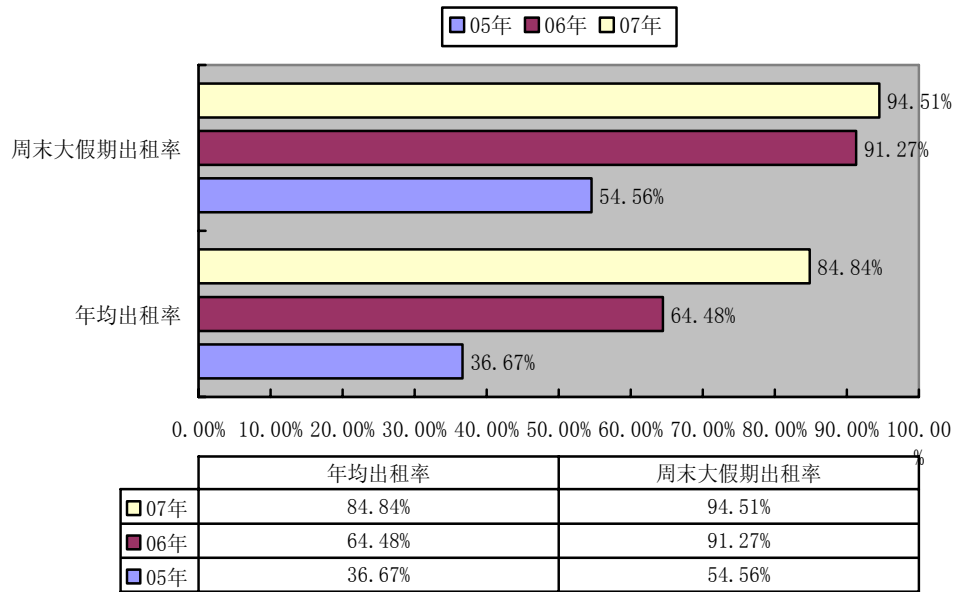
图表(二)：05年、06年、07年，三年人流量对比图(单位:人次)

根据图表(二)分析：以一季度人流量为例，06年为56839人次，07年为113649人次，同期增幅将近一倍，即季度平均人流量增幅比例为：100%。

##### (2) 客房数量短缺，供求矛盾突出

周末、大假期等黄金周，客房需求吃紧，需提前一个月预订。因无房可住，酒店大厅处处可见静候等待进入温泉区消费的客人；相当数量客源被拒之门外，如自驾客人因客房订满，被迫取消旅游计划，返回或选择去其他度假地。

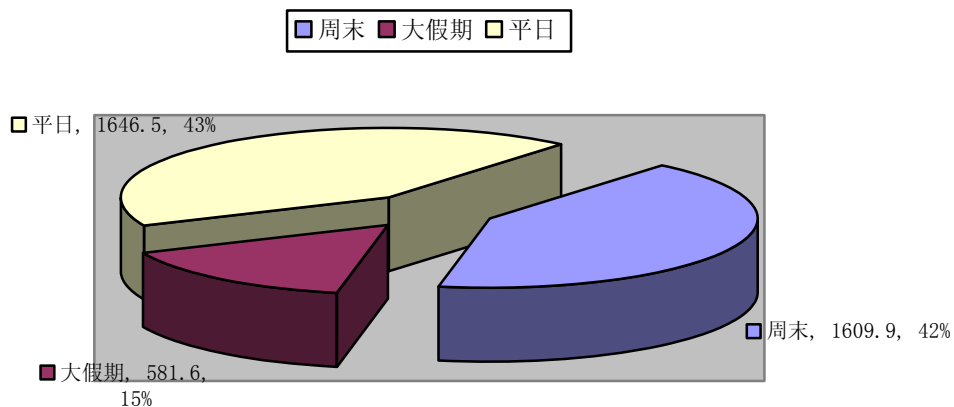
图表(三)：05年、06年、07年，客房年均及周末入住率(单位:%)



**(3) 假日经济效益突显，周末、大假期营收占全年总营业额比例较大**

据统计，2006 年周末及大假期共计 121 天，占全年 1/3 的时间，实现全年收益 57% 的年度总营收，总计 2191.5 万元。其中，周末总营收(含温泉、客房、餐饮)：1609.9 万元，大假期(含温泉、客房、餐饮)：581.6 万元。

**图表(四)：06 年周末、大假期、平日营收比例分析 (单位:%)**



综上所述，客房数量短缺已成为制约颐尚温泉酒店提升经营的瓶颈，颐尚温泉有价无房对市场的长期影响，会造成部分客源流失。

**2、客房、餐饮、会议设施配套不足，限制淡季会议集团消费的市场开发**

根据 2006 年市场及经营分析，夏季（6-8 月）消费呈现明显的淡季特征（经营额每月 200 万左右）。为了提高年度的经营水平，让市场淡季不淡，借助会务+客房餐饮的形式推动淡季集团消费已初见成效：2006 年全年接待会议 321 个，

接待人数 11656 人次，实现营收 909.4 万元，平均每次会议 1.15 天。因此，增设客房、会务、特色餐饮及休闲娱乐配套，在一定程度上能改善目前大会无法接，小会排不进的情形，从而促进酒店年度经营。

### **3、客房、餐饮、会议、娱乐配套设计欠合理，消费群综合消费潜力待开发**

#### **(1) 设施配套不足，导致销售预订成交率较低**

截止 06 年底，销售预订成交率仅为 60%，分析多种原因主要归结为：现有客房及相应的餐饮会议设施无法满足市场消费需求量（旺季，此矛盾尤为突出）导致预订无法成交，拉抵了整体销售预订成交率，制约了整体经营提升。

#### **(2) 现有消费项目不配套，人均消费额度较低**

通过五一及十一现场调研及旅行团跟踪了解，度假区内缺少娱乐、体育等配套项目的问题比较尖锐，旅行团多次反映消费者有钱没地方花（根据经营推算，目前人均消费 200 元左右）。作为郊区的度假酒店因为其不便利的交通条件，理应在区内设置完善的娱乐、休闲、体育配套设施，以满足消费者生活、旅游、休闲等多样化需求。

#### **(3) 现有消费项目不足，人均消费逗留时间短，影响规模效益**

颐尚温泉目前现有配套休闲项目较少，人均逗留时间短，影响规模效益，在增加客房及新品的同时应提升配套项目，丰富娱乐内容，延长客人度假时间，促使客人消费、停留、过夜。

### **4、申报五星级酒店，提升服务品质需要**

品质服务造就名品效应。以五星级标准要求，完善并提升颐尚温泉酒店服务接待能力，树立精品形象，完成高端效益指标。现有一期项目不具备五星级申报条件，迫切需要 120 间客房及补充相应的配套型设施。

### **5、汤山区域市场竞争需要**

近两年汤山地区利用温泉资源，建设并已投入使用的项目有：锦尚金河、巴厘原墅、汤山公馆等，以及以前原有并重新装修改建的工人疗养院、圣泉酒店、东湖丽岛等，使得汤山温泉度假项目蜂拥而起，因此，颐尚温泉抢占市场先机，占领中高端市场，为了市场竞争的需要，势必需要建设五星级的温泉度假酒店。

#### **(二) 区域开发及市场拓展的需要**

##### **1、江宁汤山新城规划、686 亩土地规划的需要。**

《南京市江宁区汤山新城总体规划》是在汤山域内以温泉旅游区位功能开发作为重点的规划蓝本，而 686 亩土地规划开发则是《南京市江宁区汤山新城总体规划》以温泉旅游项目规划的核心部分。

根据《南京市江宁区汤山新城总体规划》的调整，公司相应的调整修编 686 亩土地的控制性详细规划，将现有酒店的区域确定为 A 区，根据 A 区规划要求，不仅需要增加客房数量，同时也须完善娱乐、体育配套、餐饮等各项设施。二期建成后，也将继续增加露天水区面积，使 A 区成以颐尚现有水区和第二水区项目建设为温泉主题的游乐场所。在此基础上，公司也将利用租用山坡荒地的措施，完善现有酒店的各项设施，力争为评定 5 星级度假酒店做好各项前期工作。

颐尚温泉度假景区的整体开发规划说明，酒店增设客房为主体的二期项目，立足完善颐尚酒店一期客房、餐饮、会议、娱乐等配套设施严重不足，从建筑设计、景观规划、配套设施等多个层面提升颐尚现有项目的品质，使颐尚酒店成为规划区内满足高端客户的消费需求的高档酒店；国际温泉会议中心的建设满足中端客户会议市场功能的需求；香樟华萃一二期，满足国际高端客户消费需求。

通过 686 亩土地地开发建设，使该区域成为以颐尚温泉度假酒店、国际温泉会议中心、香樟花萃高端度假别墅为休闲度假场所；以国际体检康复中心、SPA 温泉会所、商业中心为配套设施；以总部度假基地、温泉度假公寓为旅游地产开发的汤山温泉休闲度假胜地。

## 2、区域市场拓展的需要。

颐尚品牌在以南京、上海、苏南、杭州为中心的华东市场业已建立了广泛的知名度，具备了一定的品牌影响力及号召力，为旗下产品奠定了良好的市场发展前景。二期项目是对一期产品从功能、景观上的进一步提高，以完善的高品质温泉休闲度假配套占领中高端市场，符合打造国旅的核心竞争力的需求，同样也是顺应进一步拓展市场的需求。

### （三）创造高收益、高回报，实现可持续发展的需要

2006 年，酒店一期项目实现营收 3838 万元左右，根据现有一期项目客群消费特征及市场需求进行财务分析，二期 116 间客房为主体的项目将实现年增收 2005.92 万元，前 9 年净现金流量为 8,606.89 万元，**静态回收期为 9 年**，符合国

旅联合高收益、高回报的经营宗旨，为企业可持续发展奠定了基础。

### 三、投资概算

- 1、拟投资不超过 8000 万元，用于包括土建、经装修及其他配套设施的投入。
- 2、资金计划：自有资金 4000 万元，银行贷款 4000 万元。

### 四、项目进度

序号	内容	起始时间	计划完成时间
1	客房增设项目的设计方案图	07-03-06	07-05-25
1	客房增设项目的设计施工图	07-05-30	07-06-30
2	客房增设项目的报建手续	07-04-05	07-06-30
3	施工前招投标	07-06-25	07-07-15
4	建筑、安装、装饰施工阶段	07-07-15	08-02-05
5	室外环境景观绿化	07-10-15	08-02-05
6	整体竣工验收	08-02-01	08-02-05

### 五、财务分析

#### （一）基本假设

- 1、建设期：10 个月（自董事会批准之日起计算）
- 2、计算期：6-10 年
- 3、客房数：116 间
- 4、营业税及附加：5.55%
- 5、所得税率：25%；
- 6、人员及工资标准：按人均每人每月 1200 元计算，每年平均增长 10%，社会统筹按薪金水平 33%计算。
- 7、固定资产折旧方法：除已提足折旧仍继续使用的固定资产，本项目对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法计算，固定资产分类折旧年限、预计净残值率及折旧率如下：

类别	净残值率 (%)	折旧年限	年折旧率 (%)
房屋建筑物	3%	40 年	4.85%-2.43%
机器设备	3%	15 年	12.13%-6.47%
电子设备	3%	5 年	19.40%-9.70%
运输设备	3%	10 年	19.40%-9.70%
其他设备	3%	5 年	19.40%

8、投资额：7935 万元

9、贷款额度及利率：4000 万元 期限：五年，到期续贷，年利率：6.75%

## (二) 营业收入测算

**测算依据：**下面有关收入、成本、费用等，是以目前一期酒店 06 年实际经营情况的数据为依据进行的测算，主要测算前 5 年的收入指标，第六年及以后年度参照第 5 年测算。

### 1、客房收入

以 2006 年酒店客房平均出租率为 64.48%、平均房价 477.78 元为参考计算，见附表。

### 2、餐饮收入

按客房年平均出租率计算总人次，每人加权平均消费额 70 元标准计（以 06 年餐饮平均消费水平为依据），见附表。

### 3、温泉收入

按客房年平均出租率计算总人次，温泉门票按定价 80 元 / 人，二次消费按 40 元 / 人计算，见附表。

### 4、会务及其他收入

见附表

## (三) 主营业务成本

以 2006 年度温泉、客房、餐饮成本率为依据（2006 年分别为 5.95%、4.06%、46.97%），本次测算温泉成本率 6%、客房成本率 5%、餐饮成本率 50%。

## (四) 营业税金及附加：

按经营收入 5.55% 计算。

## (五) 经营管理费用(见附表)

### (六) 财务费用

按银行同期贷款利率计算, 刷卡手续费参考目前汤山温泉酒店标准。

### (七) 利润总额

单位: 万元

项 目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	前九年 合计
一、营业收入						
其中: 客房收入	1,261.44	1,324.51	1,390.74	1,460.27	1,492.70	13,301.91
餐饮收入	302.00	317.10	332.96	349.60	357.37	3,184.62
温泉收入	345.14	362.40	380.52	399.54	408.42	3,639.56
会议及其他收入	30.00	35.00	35.00	40.00	40.00	350.76
营业收入小计	1,938.59	2,039.01	2,139.21	2,249.42	2,298.50	20,476.85
二、营业成本						
其中: 客房成本(成本率 4.06%)	51.21	53.78	56.46	59.29	60.60	540.06
餐饮成本(成本率 50%)	151.00	158.55	166.48	174.80	178.69	1,592.31
温泉成本(成本率 5.95%)	20.54	21.56	22.64	23.77	24.30	216.55
营业成本小计	222.75	233.89	245.58	257.86	263.59	2,348.92
三、税金及附加	106.62	112.15	117.66	123.72	126.42	1,126.23
四、经营管理费用	425.20	444.94	472.47	501.06	530.80	4,640.42
五、财务费用	288.92	289.87	290.86	291.90	292.39	2,359.53
六、利润总额	895.09	958.17	1,012.64	1,074.88	1,085.30	9,659.14
七、所得税	223.77	239.54	253.16	268.72	271.32	2,414.79
八、净利润	671.32	718.63	759.48	806.16	813.97	7,244.36

### (八) 净现金流测算

#### 现金流量计算表

单位: 万元

	建设期	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
初始投资	7935.00					

年现金净流入		818.32	865.63	906.48	953.16	960.97
累计现金流量	-7935.00	-7116.68	-6251.05	-5344.57	-4391.41	-3430.44
	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	合计
年现金净流入	864.88	994.61	1094.07	1148.77	1435.96	10042.85
累计现金流量	-2565.56	-1570.95	-476.88	671.89	2107.85	2107.85

注：静态分析,且未考虑资金价值

根据该现金流量表预计9之内年可全部收回投资。

#### (九) 财务测算结论（按10年计算，见各项指标分析表）

1、净现值（假设贴现率按银行同期贷款利率7%计算）。

净现值为670.92万元，达到一般投资要求。

2、现值指数为1.08，大于1。

3、内部收益率为8.58%，大于银行同期贷款利率。

4、投资回收期为8.42年。

上述指标均达到一般投资要求，因此该项目的财务可行性较好。

#### (十) 敏感性分析

本方案选取经营收入、经营成本及经营管理费用三个指标的变动可能给未来经营状况所造成的影响进行了敏感性分析，计算结果如下表：

**财务敏感性分析表**

调整项目	变化因素	评价指标			
		财务内部收益率	净现值(万元)	投资回收期(年)	现值指数
基本方案		8.58%	670.92	8.42	1.08
经营收入增加	10%	9.92%	1482.45	7.67	1.21
经营收入减少	-10%	6.81%	-140.61	9.51	0.92
经营成本增加	10%	8.35%	510.53	8.67	1.07
经营成本减少	-10%	8.73%	799.25	8.28	1.09
经营管理费用增加	10%	7.94%	293.96	9.03	1.01
经营管理费用减少	-10%	9.27%	947.88	7.96	1.12

从上述结论分析可以看出：

1、经营收入及经营管理费用指标敏感度较高，若收入及费用上下变动10%，对本方案所选取的四项财务指标：内部收益率、净现值、投资回收期及现值指数

所造成的影响幅度较大。

2、经营成本敏感性较低，经营成本增加或减少 10%对各项财务指标无实质性影响。

因此，千方百计提高营业收入和控制经营管理费用水平，是本方案成功的关键所在。

## 六、风险分析

### （一）财务风险及对策

#### 1、融资风险及对策

本项目资金全部由公司自筹解决，因建设工期较短所需资金必须及时配备到位，一旦产生资金缺口将影响到整个项目的实施进程，面临一定的融资风险。

#### 2、对策：

(1)公司将统筹安排经营性流动资金，一期酒店良好的经营业绩可以保证沉淀部分资金用于支持二期项目的建设；同时公司将加大江宁区土地欠款的回收力度，确保资金本息能及时回笼用于本项目开发。

(2)利用一期开发经营与南京市各银行形成的良好合作关系，进一步与金融机构进行深层次、全方位的合作，积极探讨各种可行的融资方案，争取从银行获得新增贷款，本项目计划融资 4000 万元。

### （二）投资风险及对策

本项目预计投资接近 8000 万元，额度较大具有一定的投资风险。

公司将采取以下对策：

1、公司项目经理部将在总部基建管理中心的统一领导下，严格执行《国旅联合股份有限公司基建开发项目管理办法及业务审批程序》等相关制度，做好组织和制度上的保障，确保工程项目的实施进度。

2、加强建设资金的管理和监督。所有建设项目立项须报公司经管会批准；概算在 5 万元（含 5 万元）人民币以上的预算、合同的签订、款项的支付均须公司经管会批准。以上事项超过经管会权限的还须报公司董事会或股东大会通过。

3、加强工程预算和决算的审核力度。公司结合汤山温泉度假村一期项目开发的经验教训，扬长避短、制定一套细致完整的预算、施工、监理、竣工决算及

审核制度；发挥公司各职能部门的作用，既能确保工期进度及工程质量又能合理使用建设资金，最大限度控制投资风险。

## 七、结论

综上所述，该项目作为南京颐尚温泉度假酒店的补充，不仅可大大提高酒店接待能力，进一步完善度假区配套设施，增加南京颐尚温泉取得收益；同时，也为深度开发南京颐尚温泉度假区，打造公司核心业务提供了保障。

由此，我们认为该项目是可行的。

请各位股东及股东代表审议。

国旅联合股份有限公司董事会

2007年7月19日