

绿景地产股份有限公司

重大资产出售、发行股份购买资产 暨关联交易报告书

上市公司名称：绿景地产股份有限公司

股票上市地点：深圳证券交易所

股票简称：绿景地产

股票代码：000502

交易对方名称：广州市天誉房地产开发有限公司

住所：广州市天河区天河林和中路 138、146 号六层 K 室

通讯地址：广州市天河区林和中路 8 号海航大厦 33 楼

交易对方名称：海航置业控股（集团）有限公司

住所：海南省海口市国贸大道 45 号银通国际中心 28 楼

通讯地址：北京市朝阳区东三环北路乙 2 号大新华航空大厦 21 楼

交易对方名称：海航酒店控股集团有限公司

住所：上海市浦东新区金湘路 333 号 1011 室

通讯地址：海南省海口市国贸大道 45 号银通国际中心 18 楼

独立财务顾问



二〇一〇年九月

声 明

1、本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整，对报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负个别和连带的法律责任。

2、本报告所述的本次重大资产重组相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。审批机关对于本次重大资产重组相关事项所做的任何决定或意见，均不表明其对公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。

3、本次交易对方广州天誉、海航置业、酒店控股已分别出具《承诺函》，承诺就公司本次重大资产出售及发行股份购买资产所提供的信息具备真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

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

5、投资者若对本报告存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

重大事项提示

一、本次重大资产重组方案

本次重大资产重组包括资产出售及发行股份购买资产两部分：

本公司向广州天誉出售花都绿景 90%股权、佛山瑞丰 66.25%股权、恒大广州 80%股权、恒远物业 30%股权、广西天誉 100%股权、永福美景 100%股权及永福绿景 100%股权，上述 7 家公司股权交易价格为 34,376.05 万元，广州天誉以现金支付对价。

同时，本公司向海航置业、酒店控股发行股份购买海航酒店管理公司 100%股权、城建天誉 100%股权及燕京饭店 45%股权，上述 3 家公司股权交易价格为 151,287.63 万元，新增股份的发行价格为本公司第八届董事会第八次会议决议公告日（2010 年 4 月 1 日）前 20 个交易日公司股票均价，即 10.77 元/股，新增股份为 140,471,337 股（最终发行数量以中国证监会核准的股份数为准）。本次交易完成后，绿景地产将出售全部正常经营的子公司股权及相关业务，专注于经营高端酒店、写字楼；受托经营管理酒店、品牌输出及服务咨询。

二、本次交易构成关联交易

2010 年 9 月 28 日，本公司与广州天誉签署了《资产出售协议》。根据《资产出售协议》，本公司拟向广州天誉出售全部正常经营子公司的股权及业务。

广州天誉为公司第一大股东，根据《上市规则》等法律法规的相关规定，本次交易构成关联交易。

三、本次交易构成重大资产重组

根据中准公司出具的中准审字[2010]第 5014 号《审计报告》，本公司 2009 年 12 月 31 日资产净额（归属于母公司所有者权益）为 27,337.44 万元。根据中广信出具的中广信评报字[2010]第 170-1、2、3、4、5、6、7 号《评估报告》，拟出售 7 家公司股权的评估值为 34,376.05 万元，占公司 2009 年末资产净额的 125.75%；根据中联评估出具的中联评报字 2010 第 699、700、701 号《评估报告》，拟购买 3 家公司股权的评估值为 151,287.63 万元，占公司 2009 年末资产净额的

553.41%。根据《重组办法》的规定，本次交易构成重大资产重组行为，需经中国证监会核准。

四、本次交易存在的主要风险因素

1、估值风险

本次交易的审计评估基准日为 2010 年 7 月 31 日。本次交易以交易标的的评估值为交易价格。

本次交易拟购买的标的股权共 3 个，其中城建天誉、海航酒店管理公司中联评估采用资产基础法和收益法两种评估方法进行评估，中联评估选取资产基础法的评估值作为城建天誉、海航酒店管理公司的最终评估结果。鉴于燕京饭店持续亏损，且燕京饭店于 2007 年改扩建后重新正式营业不久，未来的经营情况和未来收益具有不确定性，收益和风险较难预测和量化；也难以找到可比交易案例，不具备采用收益法和市场法评估的条件，故中联评估对燕京饭店只采用资产基础法一种方法进行评估，并以资产基础法的评估值作为最终评估结果。

本次交易拟出售的标的股权共 7 个，中广信对长期亏损运营的恒远物业以及无在开发项目及后续开发项目的永福美景、永福绿景采用资产基础法进行评估；对其余 3 个标的股权采用资产基础法和收益法两种评估方法进行评估，中广信选取资产基础法下的评估值作为上述 3 个标的股权的评估结果。

有关评估值的具体情况已经在本报告书“第四节 拟出售的交易标的”、“第五节 拟购买的交易标的”进行详细说明，请投资者仔细阅读。

2、燕京饭店和城建天誉的经营风险

燕京饭店所属北京唐拉雅秀酒店改扩建工程于 2009 年年底完成，由于改扩建，北京唐拉雅秀酒店于 2009 年 4 季度重新开业，2009 年年度经营亏损，预计 2010 年将继续亏损，特别提请广大投资者注意燕京饭店的经营风险。

相比 2008、2009 年度，2010 年 1-7 月城建天誉营业收入下降幅度较大，其原因在于城建天誉 2008 年度营业收入中的 48.15%来自于写字楼销售；2009 年，城建天誉将写字楼转售为租并按公允价值计量，2009 年的较大部分盈利来自于公允价值变动收益；2010 年，城建天誉写字楼基本出租完毕、酒店经营收入保持良好的增长，加上酒店控股增资、银行债务利息支出降低，预计 2010 年年度营业收入、经营性利润将保持良好增长势头，相关内容详见“第五节 拟购买的

交易标的\二、城建天誉 100%股权\（四）最近三年主营业务发展情况和最近两年一期经审计的主要财务数据\3、收入及结构”。

3、盈利预测风险

本次交易标的城建天誉、燕京饭店、海航酒店管理公司隶属酒店业和高端物业租赁业，其经营受市场环境及经济周期波动影响较大。根据中审亚太出具的《审计报告》、《盈利预测报告》和《备考盈利预测报告》，燕京饭店 2010 年 1-7 月份仍处于亏损状态，预计 2010、2011 年预计实现归属母公司股东的净利润 -1,690.98 万元、434.38 万元；城建天誉 2010 年 1-7 月实现归属母公司股东的净利润 2,646.46 万元，2010、2011 年预计实现归属母公司股东的净利润 4,412.26 万元、5,396.68 万元；海航酒店管理公司 2010 年 1-7 月实现归属母公司股东的净利润 895.40 万元，2010、2011 年预计实现归属母公司股东的净利润 1,289.43 万元、1,711.94 万元；上市公司 2010、2011 年预计实现归属母公司股东的净利润 4,228.02 万元、6,606.94 万元。

尽管目前宏观经济环境趋于好转，盈利预测报告和备考盈利预测报告在编制过程中也遵循了谨慎性原则，充分考虑了拟注入资产和上市公司的经营条件、经营环境和未来发展计划等因素，但由于政策调控和宏观经济运行存在不确定性，酒店业、高端物业租赁行业存在波动的可能，可能出现拟注入资产和公司实际经营成果与前述盈利预测存在差异的情形。

上市公司和城建天誉、燕京饭店、海航酒店管理公司将密切关注宏观经济发展形势和酒店业、高端物业租赁的市场动态，及时制定针对性措施，充分利用、发挥协同效应，尽力实现盈利预测目标。同时，针对盈利预测风险，本公司已与酒店控股签署了《补偿协议》，明确约定了补偿范围和方式，相关约定见“第六节 本次交易合同/三、补偿协议”。

4、公允价值变动风险

城建天誉所持有的写字楼—海航大厦 2009 年度转投资性房地产并按公允价值计量，特别提请投资者注意按公允价值计量的投资性房地产价值随着市场价格的波动而波动，可能会面临公允价值变动损失。

针对公允价值变动风险，本公司已与酒店控股签署了《补偿协议》，明确约定了补偿范围和方式，相关约定见“第六节 本次交易合同/三、补偿协议”。

5、审批风险

本次交易尚需满足多项交易条件方可完成，包括：绿景地产股东大会批准本次交易、同意豁免海航置业、酒店控股的要约收购义务；中国证监会核准本次交易并豁免海航置业、酒店控股的要约收购义务，因此本次交易能否最终取得批准或核准，以及最终取得批准或核准的时间存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

6、评估风险

恒远物业长期亏损运营，永福美景、永福绿景无在开发项目及后续开发项目，中广信对上述 3 个拟出售标的的股权仅采用资产基础法进行评估。

燕京饭店于 2007 年改扩建，2009 年四季度重新营业，未来的经营情况和未来收益具有不确定性，收益和风险较难预测和量化，也难以找到可比交易案例，故中联评估对燕京饭店只采用资产基础法一种方法进行评估，并以资产基础法的评估值作为最终评估结果。

上述资产由于客观条件限制，评估机构无法按照《重组办法》第十八条（“重大资产重组中相关资产以资产评估结果作为定价依据的，资产评估机构原则上应当采取两种以上评估方法进行评估”）采用两种以上评估方法进行评估，提请广大投资者注意相关评估风险。

7、海航置业和酒店控股股权质押风险

海航集团拥有的海航置业 117,500 万元股权、15,000 万元股权、20,450 万元股权已分别质押给中国工商银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司洋浦分行、国家开发银行股份有限公司海南省分行，作为海南航空股份有限公司向该等银行借款的担保。

海航集团拥有的酒店控股 16,200 万元股权、扬子江投资控股有限公司拥有的酒店控股 9,900 万元股权已分别质押给国家开发银行股份有限公司，作为海南航空股份有限公司向国家开发银行股份有限公司借款的担保；海航置业拥有的酒店控股 55,000 万元股权已质押给中国建设银行股份有限公司广州天河支行，作为酒店控股向中国建设银行股份有限公司广州天河支行借款的担保。

海航置业和酒店控股的股权质押对本次交易并无影响，但若在本次交易完成后，贷款人/出质人不能清偿到期债务，则可能引致本公司控股股东/实际控制人

的更替。本公司将密切关注相关贷款的清偿情况，督促贷款人（海南航空股份有限公司、酒店控股）按期偿还贷款。

本次交易面临的其他风险还包括：同业竞争风险、关联交易风险、大股东控制风险、宏观经济风险、政策风险、业务风险、市场风险、股市风险等。

五、本次重大资产重组涉及的主要承诺和已签署协议

1、海航置业、酒店控股承诺：自绿景地产本次股份发行完成之日起三十六个月内，不转让其所持的绿景地产股份，之后按中国证监会及深交所的有关规定执行。

2、2010年9月28日，绿景地产与广州天誉签署了《资产出售协议》，对本次重大资产出售具体事项进行了约定。

2010年9月28日，绿景地产与酒店控股、海航置业签署了《发行股份购买资产协议》，对本次发行股份购买资产具体事项进行了约定。

2010年9月28日，绿景地产与酒店控股签署了《补偿协议》，对本次发行股份购买资产涉及的利润补偿具体事项进行了约定。

3、海航置业、酒店控股、海航集团以及海航工会已出具了《关于避免同业竞争承诺函》，为有效解决同业竞争问题做出了安排。海航工会、海航集团、海航置业、酒店控股已出具了《关于规范关联交易的承诺函》，承诺海航工会、海航集团、海航置业、酒店控股及其全资子公司、控股子公司或拥有实际控制权或重大影响的其他公司，不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为；承诺与上市公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的有关规定和公司章程，履行相应的审议程序并及时予以披露。有关同业竞争、关联交易的具体情况已经在本报告书“第十二节 同业竞争及关联交易”进行详细说明，请投资者仔细阅读。

六、其他需要重点关注的事项

本公司已与酒店控股签署了《补偿协议》，约定补偿范围和方式如下：

(1) 燕京饭店

燕京饭店 2010 年亏损不高于 1,690.98 万元、2011、2012 净利润分别不低于 434.38 万元、1,017.07 万元。如低于，则本公司按照年总价 1 元向酒店控股回购股份，每年回购数量按照如下公式计算：

每年回购数量=（截至当期期末累积预测净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）×燕京饭店 45% 股权认购股份总数÷补偿期限内燕京饭店各年的净利润数总和－已补偿股份数量

（2）城建天誉

A. 城建天誉 2010 年、2011 年、2012 年三年净利润分别不低于 4,412.26 万元、5,396.68 万元、5,922.82 万元，如低于，则本公司按照年总价 1 元向酒店控股回购股份，每年回购数量按照如下公式计算：

每年回购数量=（截至当期期末累积净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）×城建天誉 100% 股权认购股份总数÷补偿期限内城建天誉净利润数总和－已补偿股份数量：

B. 本次公司拟购买交易标的之一的城建天誉所持有的写字楼—海航大厦 2009 年度转投资性房地产并按公允价值计量，在 3 年补偿期限届满时，本公司将对海航大厦进行减值测试，如期末减值额/海航大厦资产作价>补偿期限内已补偿股份总数/认购股份总数，则本公司另行按照 1 元总价向酒店控股回购股份，另需补偿的股份数量为：

期末减值额/每股发行价格－补偿期限内已补偿股份总数

本公司在此特别提示投资者注意风险，并仔细阅读本报告中“董事会讨论与分析”、“风险因素”、“财务会计信息”等有关章节的内容。

目 录

释 义.....	11
第一节 交易概述.....	14
一、本次交易实施的背景和目的.....	14
二、本次交易决策过程.....	17
三、本次交易对方.....	17
四、本次交易基本情况.....	19
五、本次交易构成重大资产重组、关联交易.....	23
六、已履行及尚需履行的决策或审批程序.....	23
第二节 上市公司情况.....	25
一、公司概况.....	25
二、公司历史沿革及历次股本变动情况.....	25
三、公司主营业务发展情况及主要财务指标.....	28
四、公司控股股东及实际控制人情况.....	29
五、其他需要说明的事项.....	31
第三节 交易对方情况.....	32
一、广州天誉.....	32
二、海航置业.....	37
三、酒店控股.....	46
第四节 拟出售的交易标的.....	54
一、拟出售交易标的概况及评估概况.....	54
二、花都绿景 90% 股权.....	55
三、佛山瑞丰 66.25% 股权.....	63
四、恒大广州 80% 股权.....	70
五、恒远物业 30% 股权.....	76
六、广西天誉 100% 股权.....	79
七、永福美景 100% 股权.....	84
八、永福绿景 100% 股权.....	87
九、拟出售资产涉及的债务转移、债权通知情况.....	90
十、相关的人员安排.....	90
第五节 拟购买的交易标的.....	91
一、拟购买交易标的概况及评估概况.....	91
二、海航酒店管理公司 100% 股权.....	92
三、城建天誉 100% 股权.....	100
四、燕京饭店 45% 股权.....	114
五、拟购买资产涉及的债务转移、债权通知情况.....	123
六、与拟购买资产相关的人员安排.....	124
七、本次交易完成后的股权结构.....	124

第六节	本次交易合同	125
一、	资产出售协议	125
二、	发行股份购买资产协议	128
三、	补偿协议	131
第七节	交易合规性分析	134
一、	关于本次交易符合重组管理办法第十条的说明	134
二、	关于本次交易符合《重组办法》第四十一条的说明	137
第八节	公司董事会对本次交易定价的依据及公平合理性的分析	140
一、	本次交易标的的定价依据	140
二、	本次交易标的定价公允性分析	140
三、	董事会对本次交易评估事项的意见	143
四、	独立董事对本次交易评估事项的意见	144
第九节	本次交易对上市公司的影响	145
一、	本次交易前上市公司的行业特点和经营情况的讨论与分析	145
二、	拟购买交易标的的市场特点和经营情况的讨论与分析	149
三、	交易完成后上市公司财务状况、盈利能力及未来趋势分析	173
四、	交易前后上市公司主要财务指标对比	178
五、	本次交易完成后上市公司的业务发展战略及规划	179
第十节	财务会计信息	181
一、	拟出售资产	181
二、	拟购买资产	198
三、	备考财务会计信息	205
四、	拟购买资产的盈利预测	209
五、	公司的盈利预测	213
第十一节	本次交易对公司治理机制的影响	216
一、	公司法人治理结构基本情况	216
二、	公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况	219
三、	公司内部控制制度建设情况	220
四、	本次交易完成后公司法人治理结构	221
五、	本次交易完成后公司拟采取的完善措施	222
六、	本次交易完成后控股股东对上市公司的“五分开”承诺	224
第十二节	同业竞争及关联交易	226
一、	同业竞争	226
二、	关联交易	235
第十三节	风险因素分析	243
一、	审批风险	243
二、	燕京饭店和城建天誉的经营风险	243
三、	盈利预测风险	244
四、	公允价值变动风险	245

五、评估风险.....	245
六、同业竞争风险.....	245
七、关联交易风险.....	247
八、大股东控制风险.....	247
九、宏观经济风险.....	248
十、政策风险.....	248
十一、业务风险.....	248
十二、市场风险.....	249
十三、股市风险.....	249
十四、海航置业和酒店控股股权质押风险.....	249
第十四节 其他重要事项.....	251
一、本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形；上市公司是否存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形.....	251
二、上市公司负债结构是否合理，是否存在因本次交易大量增加负债（包括或有负债）的情况.....	251
三、上市公司在最近 12 个月内发生的资产交易情况说明.....	252
四、相关人员买卖股票情况的自查.....	252
五、中介机构对本次交易的意见.....	254
第十五节 相关各方的声明.....	256
第十六节 本次交易相关证券服务机构信息.....	263
一、独立财务顾问：广发证券股份有限公司.....	263
二、法律顾问：北京市中伦律师事务所.....	263
三、拟出售资产审计机构：中准会计师事务所有限责任公司.....	263
四、拟出售资产评估机构：广东中广信资产评估有限责任公司.....	264
五、拟购买资产审计机构：中审亚太会计师事务所有限责任公司.....	264
六、拟购买资产评估机构：中联资产评估有限公司.....	264
第十七节 备查文件.....	265
一、备查文件.....	265
二、备查地点.....	266

释 义

除非文意另有所指，本报告中下列词语具有如下含义：

上市公司/公司/本公司/绿景地产	指	绿景地产股份有限公司
广州天誉	指	本公司控股股东；本次交易对方之一，广州市天誉房地产开发有限公司
海航置业	指	本次交易对方之一，海航置业控股（集团）有限公司
酒店控股	指	本次交易对方之一，海航酒店控股集团有限公司，原名“海南海航酒店控股有限公司”2004年6月29日变更为现名
海航集团	指	海航集团有限公司
海航工会	指	海南航空股份有限公司工会委员会
海航实业	指	海航实业控股有限公司
海航酒店管理公司	指	本次拟购买交易标的之一，海南海航国际酒店管理有限公司
城建天誉	指	本次拟购买交易标的之一，广州市城建天誉房地产开发有限公司
燕京饭店	指	本次拟购买交易标的之一，北京燕京饭店有限责任公司
新华航空	指	中国新华航空有限责任公司
首旅股份	指	北京首都旅游股份有限公司
恒大集团	指	广州恒大实业集团有限公司
花都绿景	指	本次拟出售交易标的之一，广州市花都绿景房地产开发有限公司

佛山瑞丰	指	本次拟出售交易标的之一，佛山市瑞丰投资有限公司
恒大广州	指	本次拟出售交易标的之一，恒大地产广州有限公司
广西天誉	指	本次拟出售交易标的之一，广西天誉房地产开发有限公司
永福美景	指	本次拟出售交易标的之一，广西桂林永福美景地产开发有限公司
永福绿景	指	本次拟出售交易标的之一，广西桂林永福绿景工业园投资有限公司
恒远物业	指	本次拟出售交易标的之一，广州市恒远物业管理有限公司
拟出售资产	指	公司本次拟出售的花都绿景 90%股权、佛山瑞丰 66.25%股权、恒大广州 80%股权、恒远物业 30%股权、广西天誉 100%股权、永福美景 100%股权以及永福绿景 100%股权
拟购买资产	指	公司本次拟购买的海航酒店管理公司 100%股权、城建天誉 100%股权及燕京饭店 45%股权
报告书/本报告书	指	绿景地产重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书
股份发行定价基准日	指	绿景地产董事会首次审议本次重组相关事项决议公告日，即 2010 年 4 月 1 日
审计、评估基准日	指	2010 年 7 月 31 日
广发证券/独立财务顾问	指	广发证券股份有限公司
中伦律所	指	北京市中伦律师事务所
中准公司	指	中准会计师事务所有限责任公司
中审亚太	指	中审亚太会计师事务所有限责任公司
中广信	指	广东中广信资产评估有限责任公司

中联评估	指	中联资产评估有限公司
本次交易/本次重组/本次重大资产重组	指	绿景地产向广州天誉出售花都绿景 90% 股权、佛山瑞丰 66.25% 股权、恒大广州 80% 股权、恒远物业 30% 股权、广西天誉 100% 股权、永福美景 100% 股权及永福绿景 100% 股权，并向海航置业、酒店控股发行股份购买海航酒店管理公司 100% 股权、城建天誉 100% 股权及燕京饭店 45% 股权的行为
《资产出售协议》	指	绿景地产股份有限公司、广州市天誉房地产开发有限公司签署的《重大资产出售协议》
《发行股份购买资产协议》	指	绿景地产股份有限公司、海航酒店控股集团有限公司、海航置业控股（集团）有限公司签署的《非公开发行股份购买资产协议》
《补偿协议》	指	绿景地产股份有限公司与海航酒店控股集团有限公司签署的《非公开发行股票购买资产的利润预测补偿协议》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《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》
《公司章程》	指	《绿景地产股份有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
元	指	人民币元

第一节 交易概述

一、本次交易实施的背景和目的

(一) 交易背景

本公司属于住宅类房产开发企业，开发模式为“购地—开发—销售”。尽管房地产企业经历了一个较长的繁荣时期，但是受限于资本规模，本公司的生存空间却被进一步压制，主要体现在如下方面：**1、土地储备难：**随着国家对土地市场调控力度的不断加大、土地使用权出让“招、拍、挂”制度的实施以及近年来地产市场价格的不断上升，土地出让价格不断攀升；出让土地面积过大以及土地挂牌出让竞买条件高，导致公司难以参与竞投。以广州、深圳为例，近年来在土地一级出让市场上，几乎难见类似绿景地产的中小开发企业的身影，土地基本被大型房地产企业购得。由于公司的开发资质较低（三级、四级及临时资质），在广东以外地区的竞争力更弱，获取开发土地相当困难。**2、资本实力弱：**房地产企业属于资本密集型企业，从储备土地到整个项目的运作完成需要大量的资金。而绿景地产的注册资本小，资本实力不强，导致公司几乎很难在大城市、二线城市拿到开发地块和运营大型房地产项目。**3、融资能力差：**房地产企业再融资有严格的门槛，公司目前还无法直接发行股票、债券等来筹资，主要是依靠银行贷款，由于资本小、缺乏土地储备、可供抵押资产不足而难以获得大量的开发资金。**4、房地产行业正面临严厉的宏观调控：**2010年1月10日，国务院出台“国十一条”，严格二套房贷款；2010年4月15日国务院又颁令，二套房首付款不低于50%；首套房且建筑面积逾90平米的，首付不低于30%；2010年4月17日，新国十条发布，实行更为严格的差别化住房信贷政策，对商品房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可暂停发放购买第三套及以上住房贷款。此后，各地纷纷推出调控实施细则。同时，各部委也纷纷打出针对房地产市场的政策调控组合拳：银监会2010年4月23日明确提出对于开发贷款和土地储备贷款“三不贷、三挂钩”原则；国税总局2010年5月17日发布《关于土地增值税清算有

关问题的通知》；住建部 6 月 7 日划定二套房“认贷又认房”的标准。在上述调控政策综合作用下，目前，大多数城市的成交量下降，部分城市和部分项目价格出现下调。预计 2010 年三、四季度，“新国十条”及相关政策仍将继续发挥较大影响，全国及主要城市的房地产市场将持续调整。

比较而言，持有型物业有较好的发展空间：**1、持有型物业更能抵御地产行业的宏观调控风险：**持有型物业运营与普通地产开发有本质区别，普通地产从开发、建成到销售直接进入终端，通过销售产品来实现利润，并且对民生影响较大，更易遭受宏观调控；而持有型物业从开发、建成到销售只是开端，通过有效地运营管理，获取长期稳定的经营收入和不动产升值。因持有型物业收益持续、稳定，受国家宏观调控的影响程度较弱，具有更强的抗经济周期能力。**2、我国仍然处于城镇化和人口红利的有利发展时期：**根据中国社会科学院城市发展与环境研究所和社会科学文献出版社出版的《2010 年城市蓝皮书》，截至 2009 年，中国城镇人口已经达到 6.2 亿，城镇化率达到 46.6%，与 2000 年相比，城镇人口增加 1.63 亿，城镇化率提高 10.4%，年均提高约 1.2 个百分点。而且，从中国的城镇化规模来看，不论是年净增量还是城镇人口总量，都已经长期处于世界第一的位置。“十二五”期间，中国将进入城镇化与城市发展双重转型的新阶段，预计城镇化率年均提高 0.8-1.0 个百分点，2015 年达到 52%左右，到 2030 年达到 65%左右。由于城乡人口数量对比的变化，城市经济在国民经济中的主体地位更为强化，企业和居民对各类房地产的需求都将保持良好势头。在这种情况下，持有型物业发展空间非常乐观。**3、我国目前持有型物业无论是数量上还是运营质量上均有较大发展空间：**在欧洲发达国家，持有型物业一般占物业总数的 50%左右，而在我国，目前这一比例还非常低，且多数为国有企业、机关、事业单位所持有，只有 10%左右的持有型物业为市场化企业所经营；另外，过去几年是我国城市建设的高速发展期，一方面累积了一定数量的城市商业圈，另一方面城市黄金地段的优质物业增量越来越少，这些商业圈、黄金地段累积了城市大量商业资源。由于缺乏统一规划和有效运营，这些商业圈、黄金地段物业的价值还有待深入发掘。因此，我国目前持有型物业无论是数量上还是质量上均有较大发展空间。

（二）交易目的

1、通过实施差异化发展战略，实现上市公司可持续发展

本公司属于房产开发类企业，开发模式为“购地—开发—销售”。公司现有项目按照计划最迟于 2011 年开发完毕，如果无法获得新的土地储备，公司将面临无地开发的困境。另外，由于我国房地产市场的内外部环境变化和国家调控政策的不断推出，从事房地产开发的市场风险加大，而经营持有型物业一方面可通过整体运营的方式实现物业升值，另一方面持有型物业可为本公司带来稳定、持续的现金流，避免了没有土地储备而无法持续经营的风险。

几乎所有的房产都可以用作持有型物业，但回报较高的持有型物业主要为中高档的商业物业，并且持有型物业的回报高低与经营者的运营能力息息相关。鉴于本公司潜在控股股东有多年地产开发、酒店运营管理经验，并持有诸多酒店、写字楼，因此，本公司拟通过本次交易，转型为专注于经营高端酒店、写字楼；受托经营管理酒店、品牌输出及服务咨询的上市公司。

2、解决上市公司与实际控制人余斌控制的香港上市公司之间的同业竞争

根据广东证监局 2009 年 7 月 15 日下发的《现场检查结果告知书》【(2009) 12 号】，广东证监局认为“绿景地产实际控制人余斌控制的香港上市公司天誉置业(控股)有限公司主要经营房地产开发等业务，而且其主要营业地在中国内地，与上市公司存在同业竞争”。尽管公司实际控制人余斌先生自控股本公司以来，就一直在努力解决两家公司存在的同业竞争问题，但截止目前尚未有彻底解决同业竞争的方案。本次重组完成后，绿景地产的房地产开发项目将出售给广州天誉，同时，绿景地产将向海航置业、酒店控股发行股份购买其酒店、写字楼资产及海航酒店管理公司，本公司将专注于经营高端酒店、写字楼；受托经营管理酒店、品牌输出及服务咨询。

3、打造高端持有型物业运营商

经过近 10 年的发展，海航置业、酒店控股现已拥有诸多的酒店、写字楼和具有一定影响力的酒店管理品牌。公司本次通过收购海航置业、酒店控股相关酒店、写字楼，将一线城市高端酒店、写字楼纳入上市公司，并拟通过后续运营将公司打造成具竞争力和规模优势的高端酒店、写字楼经营者；在目前已形成的酒店管理品牌基础上，进一步强化品牌、渠道和信息化建设，打造中华民族高端酒店品牌运营商。

二、本次交易决策过程

2010年3月1日，本公司控股股东广州天誉致函本公司，称其正在筹划对上市公司的重大事项。本公司收到函后，即向深交所申请股票停牌。

2010年3月27日，广州天誉股东会审议通过购买本公司拟出售资产事宜。

2010年3月28日，海航置业股东会审议通过以其拥有的海航酒店管理公司100%股权认购公司本次拟发行股份事宜；2010年3月28日，酒店控股股东会审议通过以其拥有城建天誉100%股权、燕京饭店45%股权认购公司本次拟发行股份事宜。

2010年3月31日，公司第八届董事会第八次会议审议通过了公司重大资产出售、发行股份购买资产预案相关议案，同日，签署了附生效条件的《重大资产出售框架协议》、《非公开发行股份购买资产框架协议》，并于次日公告了公司本次重大资产重组预案。

2010年9月9日，公司职工大会表决通过了《绿景地产股份有限公司重大资产重组员工安置及补偿方案》。

2010年9月27日，广州天誉股东会审议通过本次购买公司资产具体事宜。

2010年9月27日，海航置业股东会审议通过以其拥有海航酒店管理公司100%股权认购公司本次拟发行股份、酒店控股股东会审议通过以其拥有的城建天誉100%股权、燕京饭店45%股权认购公司本次拟发行股份具体事宜。

2010年9月28日，公司第八届董事会第十四次会议审议通过了公司重大资产出售、发行股份购买资产正式方案相关议案。

三、本次交易对方

（一）广州天誉

公司名称：广州市天誉房地产开发有限公司

企业性质：有限责任公司

成立日期：1997年7月18日

注册地址：广州市天河区林和中路138、146号六层K室

注册资本：8,000万元

法定代表人：文小兵

营业执照号：4401012050245

税务登记号：地税粤字 44010663320517X 号

经营期限：自 1997 年 7 月 18 日至 2034 年 8 月 9 日

邮编：510080

经营范围：房地产开发

（二）海航置业

公司名称：海航置业控股（集团）有限公司

成立日期：2007 年 5 月 28 日

企业类型：有限责任公司

法定代表人：朱卫军

注册资本：175,000 万元

注册号码：460000000001414

住 所：海南省海口市国贸大道 45 号银通国际中心 28 层

邮政编码：570000

经营范围：承担各类型工业与民用建设项目的策划、管理，室内外装饰装修工程，房地产项目投资开发，酒店项目开发、经营和对外投资管理，高尔夫地产开发、赛事组织和策划，高尔夫旅游业服务及咨询业务等。

（三）酒店控股

公司名称：海航酒店控股集团有限公司

成立日期：2003 年 10 月 21 日

法定代表人：张翼

注册资本：100,000 万元

企业法人营业执照注册号：310000000086265

经营期限：自 2003 年 10 月 21 日至 2053 年 10 月 21 日

税务登记证号：国/地税沪字 310115765970754 号

注册地址：上海市浦东新区金湘路 333 号 1011 室

邮政编码：200120

经营范围：酒店项目投资，酒店经营，酒店管理，旅游资源项目开发等

四、本次交易基本情况

本次交易包括资产出售和发行股份购买资产两部分，即本公司向广州天誉出售花都绿景 90% 股权、佛山瑞丰 66.25% 股权、恒大广州 80% 股权、恒远物业 30% 股权、广西天誉 100% 股权、永福美景 100% 股权及永福绿景 100% 股权。同时向海航置业、酒店控股发行股份购买海航酒店管理公司 100% 股权、城建天誉 100% 股权及燕京饭店 45% 股权。本次交易完成后，绿景地产将出售全部正常经营的子公司股权及相关业务，转型为经营高端酒店、写字楼；受托经营管理酒店、品牌输出及服务咨询的上市公司。

（一）资产出售

1、拟出售资产概况

7 家拟出售公司概况如下：

公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本	主营业务范围
花都绿景	2000 年 7 月 21 日	李乐伟	8,000 万元	花都区狮岭镇金碧御水山庄房地产开发经营等。
佛山瑞丰	2007 年 9 月 3 日	刘宇	13,000 万元	对房地产进行投资；对有形资产和无形资产、动产和不动产投资、房地产开发、经营等
恒大广州	2003 年 5 月 19 日	李乐伟	5,000 万元	房地产开发经营；室内装饰等
恒远物业	2002 年 10 月 23 日	刘宇	60 万元	物业管理，室内装饰等
广西天誉	2006 年 4 月 20 日	甄雪媚	3,000 万元	房地产开发；自有土地租赁
永福美景	2008 年 1 月 14 日	甄雪媚	1,000 万元	房地产开发、经营；旅游、交通等的开发
永福绿景	2008 年 1 月 14 日	甄雪媚	1,000 万元	能源、基础设施、房地产开发、物业管理及规划设计等项目的投资

2、交易对方

本次交易本公司资产出售的交易对方为广州天誉，本次拟出售股权将由广州天誉承接。

3、定价依据

本次交易拟出售资产的交易价格以评估基准日具有证券从业资格的资产评估机构的评估结果确定。

评估基准日,拟出售资产评估值为 34,376.05 万元,确定交易价格为 34,376.05 万元。具体情况如下:

公司名称	母公司净资产账面值 (万元)	公司净资产评估值 (万元)	增值率	拟出售股权比例	拟出售股权评估值 (万元)
花都绿景	13,639.92	13,924.92	2.09%	90%	12,532.43
佛山瑞丰	12,709.89	13,628.66	7.23%	66.25%	9,028.99
恒大广州	5,698.67	5,730.65	0.56%	80%	4,584.52
恒远物业	-2,158.46	-2,157.71	-	30%	0.00
广西天誉	2,709.08	6,074.67	124.23%	100%	6,074.67
永福美景	605.71	741.94	22.49%	100%	741.94
永福绿景	1,211.14	1,413.50	16.71%	100%	1,413.50
合计	34,415.95	39,356.63	14.36%		34,376.05

4、过渡期损益

过渡期为自评估基准日次日至交割日的期间。过渡期内,拟出售资产如果产生收益,则收益归上市公司所有;如果发生亏损,则亏损部分由广州天誉承担。

5、对价支付方式

广州天誉以现金方式支付。

6、人员安排

(1) 本次拟出售资产均为股权资产,不涉及员工安置。拟出售资产公司的全部员工继续履行此前签署的劳动合同。

(2) 本部部分现有员工将按照“人随资产走”的原则于交割日与绿景地产解除劳动合同,并与广州天誉重新签订劳动合同。该等员工的劳动关系转移手续依照相关的劳动法律、法规办理。其他员工与绿景地产的劳动合同继续履行。

关于本部现有员工的安置方案已于 2010 年 9 月 9 日经本部全体员工审议通过。

(二) 发行股份购买资产

1、拟购买资产概况

拟购买 3 家公司概况如下:

公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本	主营业务范围
海航酒店管理公司	2005 年 4 月 1 日	张翼	3,000 万元	酒店管理及咨询服务等
城建天誉	2002 年 9 月 26 日	王成华	86,048.8729 万元	天河商旅七区地块开发、建设、销售、出租、管理以及

				经营自建商品房
燕京饭店	1981年3月12日	宋翔	11,268.9009万元	住宿；中西餐；零售烟；销售饮料、酒、食品等

2、本次发行股份购买资产方案

(1) 发行股票种类与面值

本次发行股票种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值1.00元。

(2) 发行方式

本次发行采用向特定对象非公开发行方式。

(3) 发行对象及认购方式

本次发行对象为海航置业、酒店控股。其中，海航置业以其持有的海航酒店管理公司100%股权认购本次发行新增的股份；酒店控股以其持有的城建天誉100%股权、燕京饭店45%股权认购本次发行新增的股份。

(4) 股份发行价格与定价依据

本次股份的发行价格按以下原则确定：发行价格为本公司第八届董事会第八次会议决议公告日（2010年4月1日）前20个交易日公司股票交易均价（本公司第八届董事会第八次会议决议公告日前20个交易日公司股票交易均价=该次董事会决议公告日前20个交易日股票交易总额/该次董事会决议公告日前20个交易日股票交易总量）。按上述方法计算的股份发行价格为10.77元/股。

股份发行定价基准日至本次发行期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则发行价格进行相应调整。

(5) 拟购买资产的定价依据

本次评估的评估基准日为2010年7月31日，本次拟购买资产的交易价格以具有证券从业资格的资产评估机构的评估结果为准。

评估基准日，拟购买资产评估值为151,287.63万元，确定交易价格为151,287.63万元。具体如下：

公司名称	母公司净资产账面值（万元）	母公司净资产评估值（万元）	增值率	拟出售股权比例	拟购买股权评估值（万元）
海航酒店管理公司	3,349.79	3,929.35	17.30%	100%	3,929.35
城建天誉	128,441.10	139,471.59	8.59%	100%	139,471.59
燕京饭店	7,906.92	17,525.98	121.65%	45%	7,886.69
合计	139,697.81	160,926.92	15.20%		151,287.63

(6) 发行数量

本次发行股份数量为 140,471,337 股（最终发行股数以中国证监会核准的数量为准），不足 1 股的部分归上市公司所有。其中分别向海航置业、酒店控股发行的股份数量如下：

股东名称	认购股份数量（股）
海航置业	3,648,421
酒店控股	136,822,916
合计	140,471,337

股份发行定价基准日至本次发行期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，发行数量也将根据发行价格的调整进行相应调整，具体方式以本公司股东大会决议内容为准。

(7) 过渡期损益

过渡期为自评估基准日次日至交割日的期间。在过渡期内拟购买资产实现的全部收益由上市公司享有，拟购买资产出现的亏损则由海航置业、酒店控股分别以现金方式全额向上市公司弥补。

(8) 锁定期安排

本次发行对象海航置业、酒店控股自本次发行结束之日起 36 个月内不得转让其在本次发行中认购的股份，之后按中国证监会及深交所的有关规定执行。

(9) 上市地点

在锁定期满后，本次发行的股份将在深交所上市交易。

(10) 决议的有效期限

自公司股东大会审议通过之日起十二个月内有效。

(11) 人员安排

本次交易完成后，海航酒店管理公司、城建天誉以及燕京饭店的员工继续履行此前签署的劳动合同。

3、本次交易完成后的股权结构

股份类别	本次交易前		本次交易后	
	股票数量（股）	比例	股票数量（股）	比例
非流通股份			140,471,337	43.18%
其中：海航置业			3,648,421	1.12%

酒店控股			136,822,916	42.06%
流通股	184,819,607	100.00%	184,819,607	56.82%
其中：广州天誉	41,864,466	22.65%	41,864,466	12.87%
其他流通股	142,955,141	77.35%	142,955,141	43.95%
总股本	184,819,607	100.00%	325,290,944	100.00%

五、本次交易构成重大资产重组、关联交易

根据中准公司出具的中准审字[2010]第 5014 号《审计报告》，本公司 2009 年 12 月 31 日资产净额（归属于母公司所有者权益）为 27,337.44 万元。根据中广信出具的中广信评报字[2010]第 170-1、2、3、4、5、6、7 号《评估报告》，拟出售 7 家公司股权的评估值为 34,376.05 万元，占公司 2009 年末资产净额的 125.75%；根据中联评估出具的中联评报字 2010 第 699、700、701 号《评估报告》，拟购买 3 家公司股权的评估值为 151,287.63 万元，占公司 2009 年末资产净额的 553.41%。根据《重组办法》的规定，本次交易构成重大资产重组行为，需经中国证监会审核同意。

2010 年 9 月 28 日，本公司与广州天誉签署了《资产出售协议》。根据《资产出售协议》，本公司拟向广州天誉出售全部正常经营子公司的股权及业务。广州天誉为公司第一大股东，根据《上市规则》等法律法规的相关规定，本次交易构成关联交易。

六、已履行及尚需履行的决策或审批程序

本次交易已履行的决策或审批程序如下：

2010 年 3 月 27 日，广州天誉股东会审议通过本次购买公司资产事宜。

2010 年 3 月 28 日，海航置业股东会审议通过以其拥有海航酒店管理公司 100% 股权认购公司本次拟发行股份事宜、酒店控股股东会审议通过以其拥有的城建天誉 100% 股权、燕京饭店 45% 股权认购公司本次拟发行股份事宜。

2010 年 3 月 31 日，公司第八届董事会第八次会议审议通过了公司重大资产出售、发行股份购买资产预案相关议案，并于次日公告了公司本次重大资产重组预案。

2010年9月9日，本公司职工大会表决通过了《绿景地产股份有限公司重大资产重组员工安置及补偿方案》。

2010年9月27日，广州天誉股东会审议通过本次购买公司资产具体事宜。

2010年9月27日，海航置业股东会审议通过以其拥有海航酒店管理公司100%股权认购公司本次拟发行股份、酒店控股股东会审议通过以其拥有的城建天誉100%股权、燕京饭店45%股权认购公司本次拟发行股份具体事宜。

2010年9月28日，公司第八届董事会第十四次会议审议通过了公司重大资产出售、发行股份购买资产正式方案相关议案。

本次交易尚需履行以下决策或审批程序：

1、本公司股东大会批准本次交易并同意豁免海航置业、酒店控股要约收购义务；

2、中国证监会核准本次重大资产重组事宜并豁免海航置业、酒店控股的要约收购义务。

第二节 上市公司情况

一、公司概况

公司名称：绿景地产股份有限公司

英文名称：Lvjing Realstate Co.,Ltd.

股票简称：绿景地产

股票代码：000502

成立日期：1989年9月18日

注册资本：184,819,607元

法定代表人：余斌

董事会秘书：王斌

注册地址：广东省广州市天河区林和中路8号海航大厦35楼05单元

办公地址：广东省广州市天河区林和中路8号海航大厦35楼

邮编：510610

电话：020-22082999、22082969

传真：020-22082922

公司网站：www.000502.cn

邮箱：lvj@000502.cn

经营范围：房地产开发经营，室内外装饰装修工程，花木园林工程设计，旅游项目开发，高新科技产业开发，工农业项目开发，交通项目开发。

二、公司历史沿革及历次股本变动情况

（一）公司设立及股本结构的形成

1、公司前身

绿景地产的前身为海口新能源有限公司，是经海口市人民政府于1988年6月以《关于成立海口新能源有限公司的复函》（市府函〔1988〕395号）批准成

立的有限公司。

2、1991 年股票发行及上市

1991年，经海南省人民政府办公厅琼府办函[1991]38号文批准，海口新能源有限公司整体改组为海南新能源股份有限公司。根据中国人民银行海南省分行琼银[1991]管字第56号文批准，向特定对象增发股票16,740,500股，发行后公司总股本为61,392,323股。

经海南省股份制试点领导小组琼股份制领导小组字[1992]1号文及中国人民银行海南省分行琼银[1992]市管字第53号文批准，且报经深交所深证所字[1992]第134号文审查通过，中国人民银行深圳经济特区分行深人银复字[1992]第210号文批准，深交所深证市字(92)第16号《上市通知书》核准，公司股票于1992年11月23日在深交所上市，公司股票简称为“琼能源”。

3、1992 年度分配利润

经海南省及深圳市证券主管机关批准，公司对公司原股东按每持有 10 股普通股配售 3 股普通股的比例配售新股。经海南省证券委员会办公室以琼证办函[1993]7号文批准，本公司 1991 年 8 月份发行的 3,000 万元可转换券其面额之 30% 即 900 万元于 1993 年 6 月 7 日至 6 月 16 日，按配股价(10 元/股)转换成本公司普通股 90 万股，并进入深圳统一清算系统。

1993 年，根据公司第二届股东大会通过并经海南省及深圳市证券主管机关批准的公司 1992 年年度分红方案，1992 年度股利为每股派送 0.4 股红股，每股派发现金股息 0.08 元，送股后公司总股本增至 87,209,252 股。

4、1993年配股

经海南省证券委员会办公室及深圳市证券主管机关批准，公司以配售价 10 元/股向全体股东配售人民币普通股 18,687,696 股。配股后，公司总股本增至 105,896,948 股。

5、1994 年分配利润

根据公司 1994 年 5 月 31 日第三届股东大会通过的公司 1993 年度分红方案，每 10 股派发 1.8 股红股，另以公积金每 10 股送 2.2 股红股，送股后公司总股本增至 148,255,727 股。

6、1996 年分配利润

根据公司 1996 年 6 月 20 日 1995 年度股东大会通过的 1995 年度分红派息方案，每 10 股派送 0.5 股，送股后公司总股本总额增至 155,668,513 股。

7、2002 年股东及公司名称变更

2002 年 8 月，广州恒大实业集团有限公司受让海南润达实业有限公司持有的上市公司法人股 41,864,466 股，成为上市公司第一大股东。2003 年 1 月，经国家工商行政管理总局(国)名称变核内字[2002]第 348 号文核准，并经公司 2002 年第三次临时股东大会审议通过、海南省工商行政管理局注册登记，公司名称由“海南新能源股份有限公司”变更为“恒大地产股份有限公司”，公司股票简称变更为“恒大地产”。

8、2006 年更名

经本公司 2005 年度股东大会审议通过，并报经国家工商行政管理总局、广东省工商行政管理局核准，自 2006 年 5 月 20 日起，本公司名称由“恒大地产股份有限公司”变更为“绿景地产股份有限公司”。

9、2006 年股东变更

2006 年 7 月 20 日，广州恒大实业集团有限公司与广州天誉签订《股权转让协议书》，拟将所持公司 41,864,466 股法人股（占公司总股本的 26.89%）转让给广州天誉，中国证监会对此出具了证监公司字[2006]238 号《关于广州市天誉房地产开发有限公司收购绿景地产股份有限公司信息披露的意见》，对广州天誉公告的收购报告书全文无异议。上述股权过户手续已于 2006 年 12 月 27 日在中登公司深圳分公司办理完毕。本次股权转让完成后，广州天誉持有公司 41,864,466 股股份，占公司总股本的 26.89%，成为公司第一大股东。

10、2007 年股权分置改革

2007 年 1 月 10 日，股权分置改革方案实施完毕后，总股本由股改前 155,668,513 股增加为 184,819,607 股。

（二）股本结构

1、股本结构

截至 2010 年 6 月 30 日，公司的股本结构如下：

股份类别	股票数量（股）	比例（%）
有限售条件股份	1,490,475	0.81

其中：境内非国有法人持股	1,490,000	0.81
境内自然人持股	475	0.00
无限售条件股份	183,329,132	99.19
总股本	184,819,607	100.00

2、前十大股东情况

截至 2010 年 6 月 30 日，公司前十大股东持股情况如下：

股东名称	股东性质	持股数量 (股)	持股比例 (%)	有限售条件 股数(股)
广州天誉	境内非国有法人	41,864,466	22.65	-
海通一工行—Dresdner bank aktiengesellschaft	境外法人	6,320,000	3.42	-
深圳市瑞华丰实业有限公司	境内非国有法人	1,470,000	0.80	1,470,000
东莞市南方建筑工程有限公司	境内法人	1,152,381	0.62	-
崔公文	境内自然人	561,000	0.30	-
钟伟凤	境内自然人	527,699	0.29	-
李健	境内自然人	495,900	0.27	-
谭咏韶	境内自然人	455,454	0.25	-
徐光荣	境内自然人	435,031	0.24	-
黄秋窃	境内自然人	425,971	0.23	-

(三) 最近三年控股权变动及重大资产重组情况

最近三年，公司控股权未发生变动。

最近三年，公司未实施重大资产重组。

三、公司主营业务发展情况及主要财务指标

本公司主营业务为房地产开发，开发区域主要是广州及周边地区。公司在广州成功开发了两大住宅项目：“金碧御水山庄”（基本售罄）、“绿景东山华庭”（基本售罄）。在广州周边佛山顺德北滘的“誉晖花园”项目已对外预售，预计 2011 年年中交楼。此外，公司积极拓展了省外市场，在南宁开发“天誉江南花园”住宅项目，该项目已对外预售；在桂林拟进行工业园、旅游用地的开发，后因工业园整合、征地价格上升等原因，终止了桂林工业园、旅游用地开发事宜。

绿景地产近三年一期主要财务数据、经营指标如下：

项 目	2010 年 7 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
-----	--------------------	---------------------	---------------------	---------------------

资产总计（万元）	68,757.67	56,513.76	79,893.64	75,467.17
负债合计（万元）	38,641.00	21,595.47	48,445.57	46,935.70
归属于母公司所有者的权益（万元）	24,323.71	27,337.44	24,086.04	21,028.16
项 目	2010年 1-7月	2009年度	2008年度	2007年度
营业总收入（万元）	3,417.77	45,914.74	46,691.03	44,366.30
营业总成本（万元）	6,387.83	43,523.34	35,794.32	39,207.26
营业利润（万元）	-2,970.06	2,391.40	10,896.71	5,213.68
利润总额（万元）	-3,050.84	4,700.19	10,760.82	5,227.77
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-3,013.73	3,251.41	5,663.68	458.59
资产负债率（%）	56.20	38.21	60.64	62.19
净资产收益率（平均）（%）	-11.67	12.65	23.74	2.28
净资产收益率（扣除/平均）（%）	-11.60	5.91	24.07	1.75
每股收益（基本）（元）	-0.1631	0.1759	0.3064	0.0248
每股收益（扣除）（元）	-0.1621	0.0822	0.3108	0.0191
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-0.2697	0.47	-0.0274	1.065

四、公司控股股东及实际控制人情况

（一）控股股东概况

上市公司控股股东为广州天誉。

广州天誉，详见“第三节 交易对方情况\一、广州天誉”。

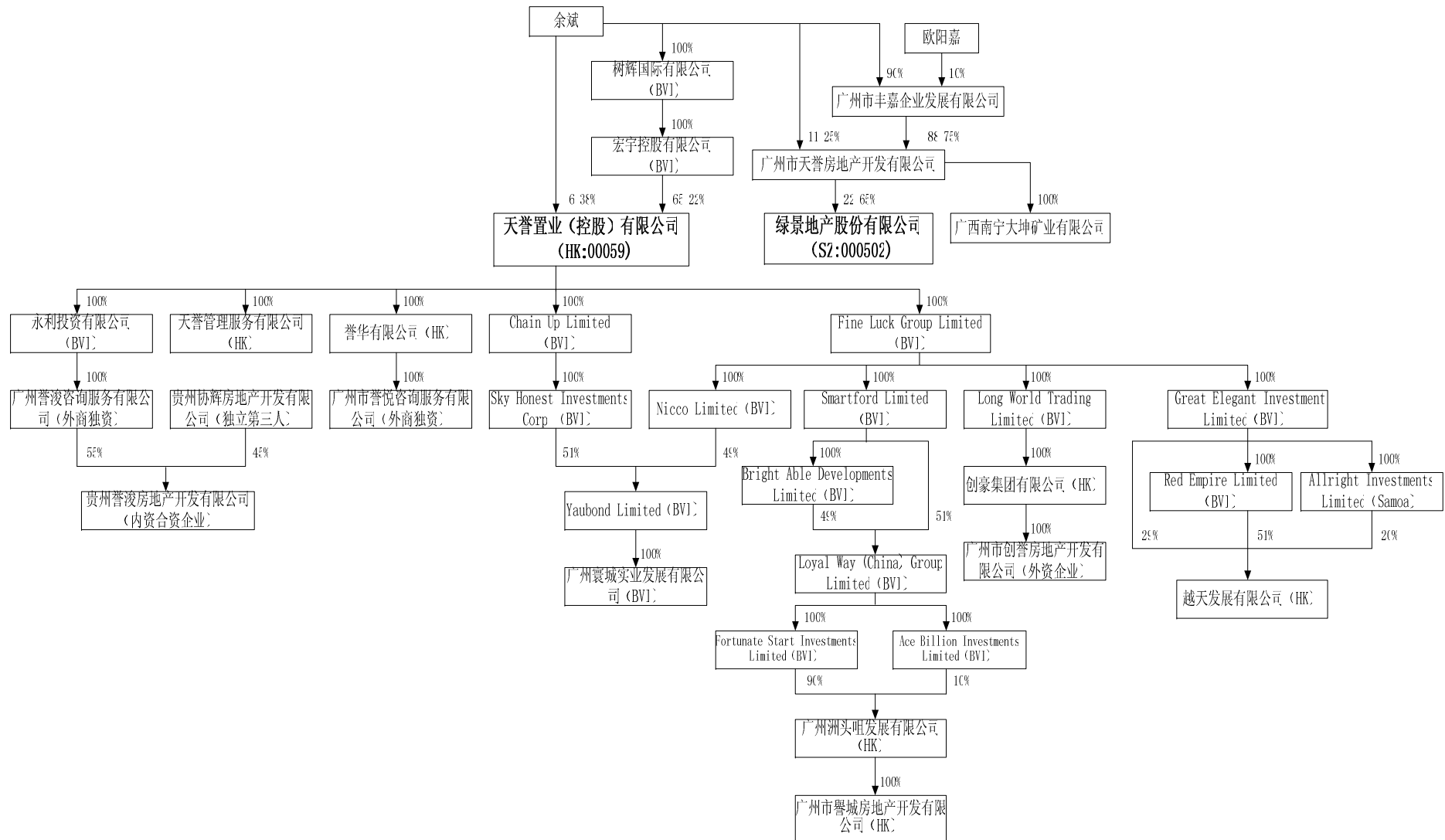
（二）实际控制人概况

上市公司实际控制人为余斌。

余斌先生，大学毕业，1993年开始经商并逐步进入房地产业，1997年7月创办广州天誉，目前任天誉置业（控股）有限公司董事会主席、绿景地产董事长。

（三）股权控制关系

截至本报告书签署日，上市公司控股股东、实际控制人及关联公司情况如下：



五、其他需要说明的事项

2010年2月8日，本公司与中国农业银行股份有限公司佛山顺德北滘支行签订《保证合同》，同意为佛山瑞丰向中国农业银行股份有限公司佛山顺德北滘支行申请的15,000万元房地产开发贷款提供连带责任保证担保，保证期间为贷款合同约定的债务履行期限届满之日起二年。由于本次重组后佛山瑞丰将被置出上市公司，为保证上市公司利益，本次交易需解除上述担保责任。截止本报告书签署日，本公司、佛山瑞丰、花都绿景、中国农业银行股份有限公司佛山顺德北滘支行已签署《保证合同解除协议》，中国农业银行股份有限公司佛山顺德北滘支行、佛山瑞丰同意解除本公司上述《保证合同》项下的连带担保责任，改由花都绿景承担。

第三节 交易对方情况

一、广州天誉

(一) 公司概况

公司名称：广州市天誉房地产开发有限公司

企业性质：有限责任公司

成立日期：1997年7月18日

注册地址：广州市天河区林和中路138、146号六层K室

注册资本：8,000万元

法定代表人：文小兵

营业执照号：440101000103686

地税登记号：粤地税字44010663320517X号

组织机构代码：63320517-X

经营期限：自1997年7月18日至2034年8月9日

经营范围：房地产开发（持资质证书经营）

(二) 历史沿革

1、1997年设立

1997年7月18日，广州天誉由广州市电力总公司、广州市丰嘉企业发展有限公司共同出资设立，公司注册资本为3,000万元，广州穗建审计师事务所出具了穗建审字（1997）第107号验资报告，对上述出资事宜予以验证。设立时，广州天誉的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
广州市电力总公司	2,100.00	70%
广州市丰嘉企业发展有限公司	900.00	30%
合计	3,000.00	100.00%

2、2002年股权转让

2002年6月，广州市电力总公司签署股东转让出资合同书，将其在广州天誉的出资2,100万元分别转让给广州市丰嘉企业发展有限公司（1,200万元）和广州市越秀山体育俱乐部（900万元）。该次股权转让后，广州天誉的股权结构

如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
广州市丰嘉企业发展有限公司	2,100.00	70%
广州市越秀山体育俱乐部	900.00	30%
合计	3,000.00	100.00%

3、2004 年增资

2004 年 7 月，广州丰嘉企业发展有限公司对广州天誉进行增资，注册资本增至 8,000 万元。广州沛丰会计师事务所有限公司出具了穗沛丰验字[2004]5256 号验资报告，对上述增资事宜予以验证。该次增资后，广州天誉股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
广州市丰嘉企业发展有限公司	7,100.00	88.75%
广州市越秀山体育俱乐部	900.00	11.25%
合计	8,000.00	100.00%

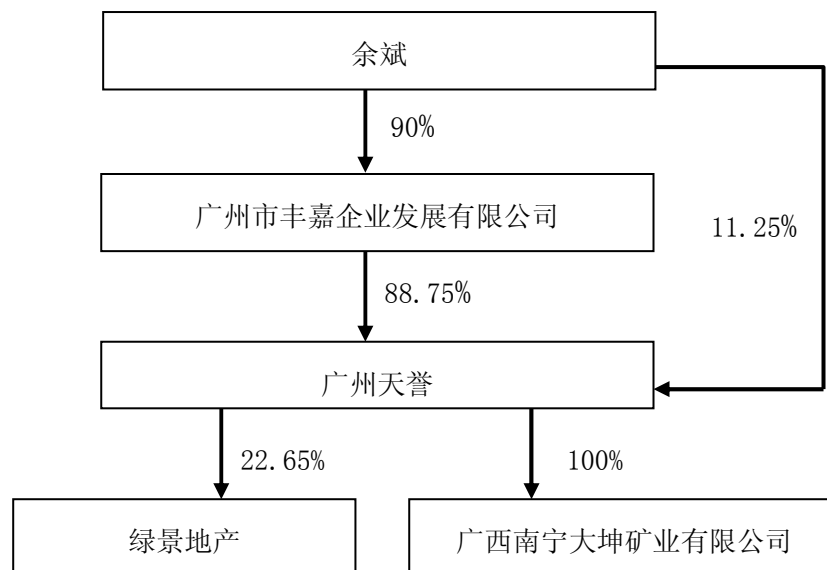
4、2008 年股权转让

2008 年 11 月，广州市越秀山体育俱乐部有限公司签署股东转让出资合同书，将其在广州天誉的出资 900 万元（占广州天誉原注册资本的 11.25%）转让给自然人余斌。该次转让后，广州天誉股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
广州市丰嘉企业发展有限公司	7,100.00	88.75%
余斌	900.00	11.25%
合计	8,000.00	100.00%

（三）产权及控制关系

1、产权及控制关系图



2、主要股东及其他关联人简要情况

广州天誉控股股东为广州市丰嘉企业发展有限公司。广州市丰嘉企业发展有限公司成立于1996年10月，法定代表人为余斌，公司注册资本2亿元，经营范围为：国内商业贸易、商品信息咨询服务、自有资金投资实业、投资房地产。

广州天誉实际控制人为余斌。

3、下属企业概况

业务板块	序号	公司名称	注册资本(万元)	直接持股比例(%)	合计持股比例(%)	主营业务
地产开发	1	绿景地产	18,481.96	22.65	22.65	房地产开发经营，室内外装饰装修工程，花木园林工程设计，旅游项目开发，高新科技产业开发，工农业项目开发，交通项目开发
采选	2	广西南宁大坤矿业有限公司	150	100	100	销售矿产品（除国家专控产品），矿山设备，对矿业项目开发的投资，道路普通货物

(四) 主营业务发展情况和主要财务数据

广州天誉是经广州市工商行政管理局批准成立的一家房地产开发公司。除“天誉商务大厦”外，广州天誉没有进行其他房地产项目开发。目前，“天誉商务大厦”仅余少量的商铺未销售。2007年，广州天誉收购了广西南宁大坤矿业有限公司100%股权，现在主要业务是对广西宾阳县、横县16.13平方公里和广西隆安县27.76平方公里的区域进行勘察探矿。

广州天誉最近二年主要财务指标如下：

项 目	2009年12月31日	2008年12月31日
资产总额(万元)	13,255.72	15,866.59
负债总额(万元)	950.27	1,324.93
净资产(万元)	12,305.44	14,541.66
项 目	2009年	2008年
主营业务收入(万元)	-	-
利润总额(万元)	-2,236.22	2,851.99
净利润(万元)	-2,236.22	2,345.71

注：以上数据摘自中准会计师事务所有限公司出具的中准审字(2010)第5051号《审计报告》

(五) 与上市公司关联关系的说明

广州天誉系本公司控股股东，为上市公司关联人。

截止本报告书签署日，广州天誉未有向本公司推荐董事、高级管理人员的情形。

(六) 最近五年未有行政处罚、刑事处罚、未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的说明

截止本报告书签署之日，广州天誉已出具相关书面文件，声明广州天誉及其主要管理人员最近五年内未受过行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

(七) 最近一年经审计财务报表

广州天誉最近一年经审计财务报表如下：

单位：元

资 产	2009 年 12 月 31 日	负债及所有者权益	2009 年 12 月 31 日
流动资产：		流动负债：	
货币资金	510,085.01	短期借款	
交易性金融资产		应付票据	
应收票据		应付账款	
应收账款		预收账款	
预付款项	910,182.00	应付职工薪酬	5,354.75
应收股利		应交税费	6,484,149.30
应收利息		应付利息	
其他应收款	47,496,784.28	应付股利	
存货		其他应付款	3,013,234.11
一年内到期的非流动资产		一年内到期的非流 动负债	
其他流动资产		其他流动负债	
流动资产合计	48,917,051.29	流动负债合计	9,502,738.16
非流动资产：		非流动负债：	
发放贷款及贷款		长期借款	
可供出售金融资产	-	应付债券	
持有至到期投资		长期应付款	
长期应收款		专项应付款	
长期股权投资	73,527,020.97	预计负债	
投资性房地产		递延所得税负债	
固定资产	1,670,477.95	其他非流动负债	
在建工程		非流动负债合计	
工程物资		负 债 合 计	9,502,738.16
固定资产清理		所有者权益（或股东权 益）：	

生产性生物资产		实收资本	80,000,000.00
油气资产		资本公积	
股权分置流通权	8,442,613.91	减：库存股	
开发支出		盈余公积	
商誉		未分配利润	43,054,425.96
长期待摊费用		归属于母公司所有者权益合计	
递延所得税资产	-	少数股东权益	
其他非流动资产		所有者权益合计	123,054,425.96
非流动资产合计	83,640,112.83		
资产总计	132,557,164.12	负债和所有者权益总计	132,557,164.12

2、利润表

单位：元

项 目	2009 年度
一、营业总收入	48,072.00
其中：营业收入	
减：营业成本	55,386.09
其中：营业成本	
营业税金及附加	699.12
销售费用	1,646.00
管理费用	4,465,737.10
财务费用	-1,814.51
资产减值损失	
加：公允价值变动收益	
投资收益	-7,739,379.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	
二、营业利润	-12,212,961.02
加：营业外收入	
减：营业外支出	10,149,200.44
三、利润总额	-22,362,161.46
减：所得税费用	
四、净利润	-22,362,161.46
减：少数股东损益	
五、归属于母公司所有者的净利润	

3、现金流量表

单位：元

项 目	2009 年度
一、经营活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	48,072.00
收到的其他与经营活动有关的现金	8,020,580.68

经营活动现金流入小计	8,068,652.68
购买商品、接受劳务支付的现金	1,352,908.43
支付给职工以及为职工支付的现金	260,584.61
支付的各项税费	46,469.83
支付的其他与经营活动有关的现金	8,124,964.87
经营活动现金流出小计	9,784,927.74
经营活动产生的现金流量净额	-1,716,275.06
二、投资活动产生的现金流量：	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	300,000.00
投资活动现金流入小计	300,000.00
投资活动现金流出小计	-
投资活动产生的现金流量净额	300,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：	
筹资活动现金流入小计	-
筹资活动产生的现金流量净额	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	
五、现金及现金等价物净增加额	-1,416,275.06
加：期初现金及现金等价物余额	
六、期末现金及现金等价物余额	

二、海航置业

（一）公司概况

公司名称：海航置业控股（集团）有限公司

企业类型：有限责任公司

注册资本：175,000万元

实收资本：175,000万元

法定代表人：朱卫军

成立日期：2007年5月28日

注 所：海南省海口市国贸大道45号银通国际中心28层

企业法人营业执照注册号：460000000001414

税务登记证号：琼地税海口字460100798726619号

经营范围：承担各类型工业与民用建设项目的策划、管理，室内外装饰装修工程，房地产项目投资开发，酒店项目开发、经营和对外投资管理，高尔夫地产开发、赛事组织和策划，高尔夫旅游业服务及咨询业务，高尔夫球场建设，建筑

材料、家用电器、电子产品、通讯设备的销售，物业管理服务（凡需行政许可的项目凭许可证经营）。

（二）历史沿革

1、2007 年设立

海航置业成立于 2007 年 5 月 28 日，系海航集团与海南海航建设有限公司共同出资设立的有限责任公司，注册资本为 65,000 万元，设立时公司名称为海南海航置业控股有限公司。海南中恒信会计师事务所出具了中恒信验字[2007]0603 号验资报告，对上述出资事宜予以验证。设立时，海航置业股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
海航集团	64,000.00	98.50%
海南海航建设有限公司	1,000.00	1.50%
合计	65,000.00	100.00%

2、2007 年股权转让、更名

2007 年 8 月 27 日，海南海航建设有限公司与海航集团签订了股权转让协议，约定将其持有的海航置业 1.5% 的股权转让给海航集团。该次股权转让完成后，海航置业的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
海航集团	65,000.00	100.00%
合计	65,000.00	100.00%

2007 年 9 月 4 日，海航置业更名为“海航置业控股（集团）有限公司”。

3、2008 年增资

2008 年 1 月 30 日，海航置业股东会决议：同意海航实业以其持有的海南航空股份有限公司 2,000 万股股权增资入股海航置业。2008 年 1 月 16 日，海南立信长江会计师事务所出具《资产评估报告书》，确认上述股权的评估值为 26,180 万元。2008 年 2 月 15 日，海航置业全体股东出具《评估结果及投入资产价值确认书》，确认海航实业持有的海南航空股份有限公司 2,000 万股股份投入资产价值为 22,000 万元。2008 年 2 月 16 日，海南立信长江会计师事务所出具立信会验字[2008]第 048 号验资报告，对上述增资事宜予以验证。该次增资后，海航置业股权结构如下：

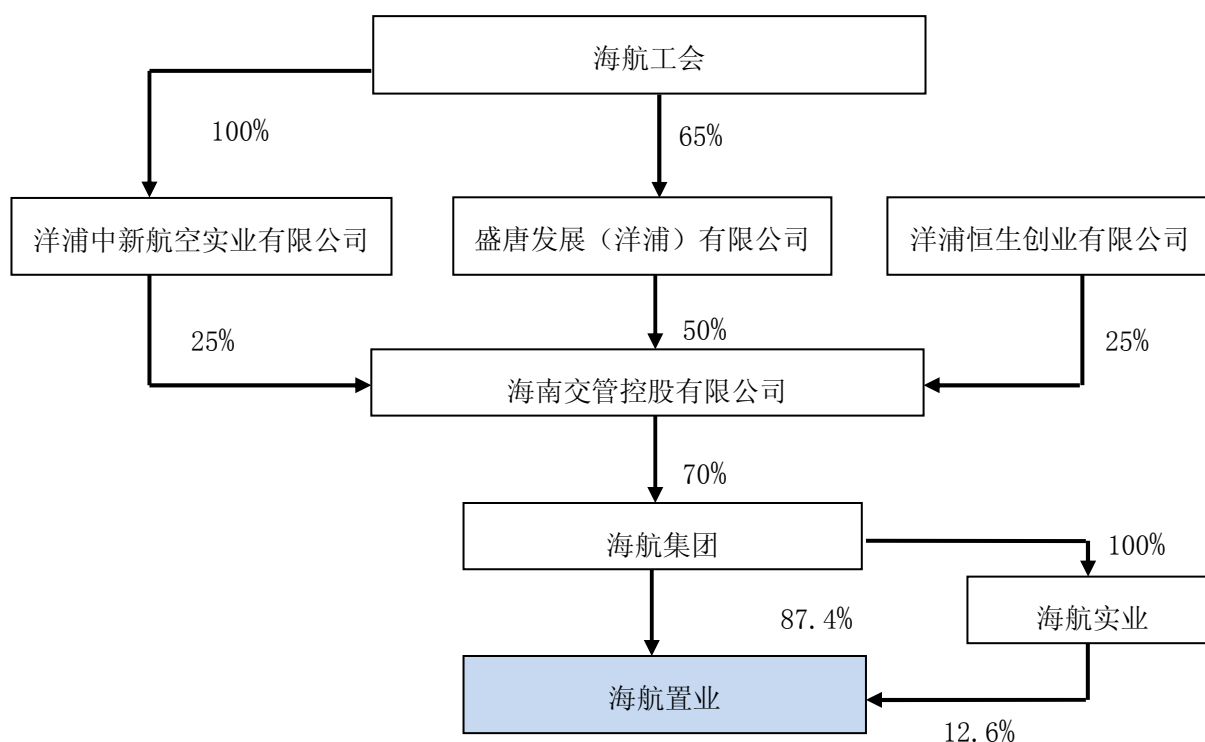
股东名称	出资额(万元)	出资比例
海航集团	65,000.00	74.71%
海航实业	22,000.00	25.29%
合计	87,000.00	100.00%

2008年3月1日，海航置业股东会决议：新增注册资本88,000万元，由海航集团有限公司以现金认缴。2008年3月5日、2008年3月6日，海南立信长江会计师事务所分别出具立信会验字[2008]第118号、立信会验字[2008]第119号验资报告，对上述增资事宜予以验证。该次增资后，海航置业股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
海航集团	153,000.00	87.43%
海航实业控股有限公司	22,000.00	12.57%
合计	175,000.00	100.00%

(三) 产权及控制关系

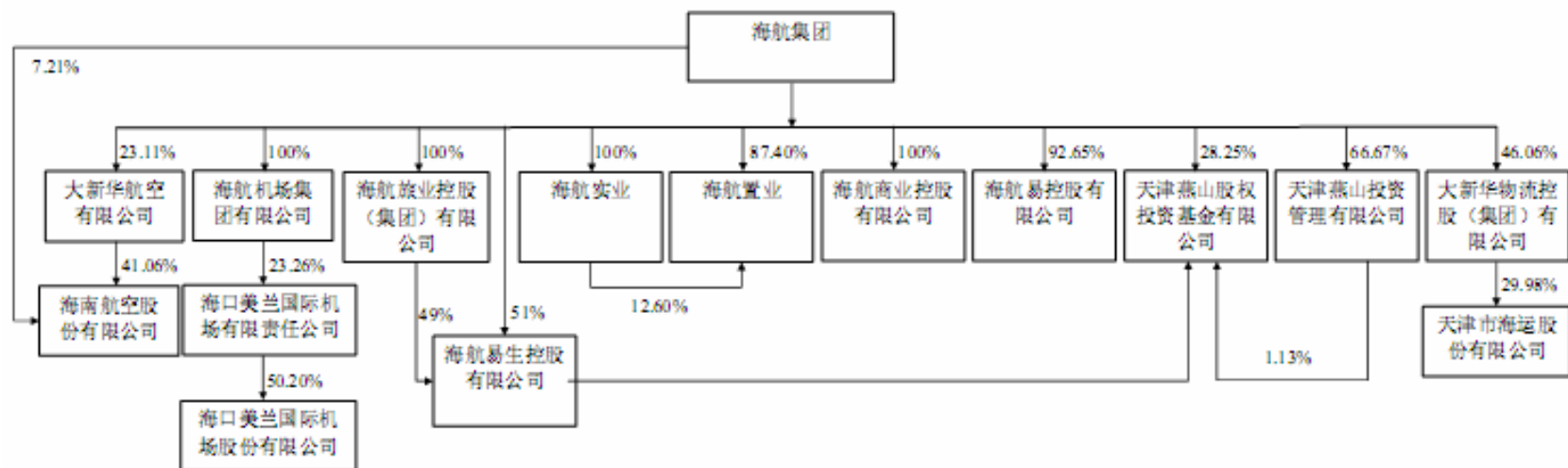
1、产权及控制关系图



2、控股股东、实际控制人及其他关联人情况

(1) 控股股东

海航置业控股股东为海航集团。海航集团成立于1998年4月16日，法定代表人为陈峰，该公司注册资本45亿元，经营范围为：航空运输及机场的投资与管理；酒店及高尔夫球场的投资与管理；信息技术服务；飞机及航材进出口贸易；能源、交通、新技术、新材料的投资开发及股权运作。海航集团一级参控股企业如下图：



(2) 实际控制人

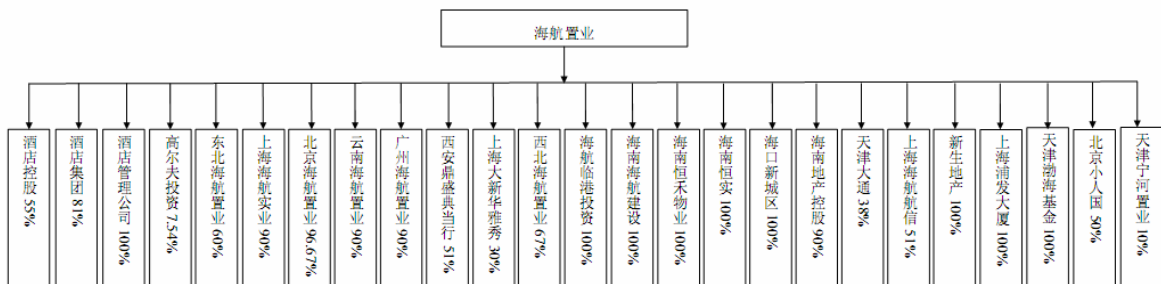
海航置业实际控制人为海航工会。海航工会，1993年2月10日成立，法定代表人高荣海；根据《中华人民共和国工会法》和《中华人民共和国民法通则》的规定，经海南省总工会核准，确认海航工会具备法人条件，依法取得工会法人资格，代表公司全体职工行使权利。

2009年7月21日，海航工会完成第三届委员会换届选举工作。海航工会第三届委员会委员分别为：高荣海、梅明喜、赵坤、蔡能、刘军、张勇、李爱华、李媚、朱彬彬、黄文、徐菡；其中高荣海同志为主席，梅明喜同志为副主席。

海航工会依据《中国工会章程》规定履行工会各项职责，每五年进行换届选举，由会员代表大会选举产生工会委员会；由委员会选举产生主席、副主席。海航工会日常事务由主席决定，重大事项由委员会讨论决定，特别重大事项由海航工会代表大会表决。

(3) 海航置业主要参控股企业

海航置业主要参控股企业详见下图：



3、按产业类别划分的下属企业名录

类型	序号	公司名称	注册资本 (万元)	直接持 股比例 (%)	合计持 股比例 (%)	主营业务
开发	1	海航地产控股(集团)有限公司	20,000	90	100	房地产开发与经营
	2	东北海航置业有限公司	10,000	60	60	房地产开发与经营
	3	北京海航置业有限公司	18,000	96.67	96.67	房地产开发与经营
	4	云南海航置业有限公司	10,000	90	90	房地产开发与经营
	5	广州海航置业有限公司	20,000	90	90	房地产开发与经营
	6	西北海航置业有限公司	12,000	66.67	66.67	房地产开发与经营
	7	海南海航建设有限公司	1,000	100	100	工业与民用建设项

						目策划管理
	8	海南海航恒实房地产开发有限公司	13,973.1	100	100	房地产开发经营
	9	海口新城区建设开发有限公司	160,000	100	100	房地产开发与经营
	10	天津市大通建设发展集团有限公司	79,000	37.97	37.97	房地产开发与经营
	11	上海海航大新华置业有限公司	5000	50	50	房地产开发经营
	12	上海大新华雅秀投资有限公司	1000	30	30	房地产项目投资
	13	天津宁河海航置业投资开发有限公司	5000	10	10	房地产开发与经营
投 资	1	上海海航实业有限公司	500	90	90	实业投资及项目投资
	2	海南海航临港投资有限公司	3,000	100	100	各类型工业与民用 建设项目投资策划 管理
	3	新生地地产投资有限公司	5,000	100	100	项目投资、房地产开 发、销售
	4	上海海航航信投资有限公司	2,000	51	51	对房地产业的投资
	5	天津海航渤海不动产股权投资基金 管理有限公司	2000	100	100	不动产股权投资
酒 店	1	酒店控股	100,000	55	55	酒店项目投资,酒店 经营,酒店管理
	2	海航酒店管理公司	3,000	100	100	酒店管理
	3	海航酒店(集团)有限公司	10,000	81	81	酒店项目开发
综 合 服 务	1	西安鼎盛典当行有限公司	1,000	51	100	典当
	2	海南海航恒禾物业管理有限公司	500	100	100	物业管理
	3	海南海航高尔夫投资有限公司	13,268.21	7.54	100	体育组织
	4	北京小人国教育科技有限公司	2000	50	50	儿童职业生活体验

(四) 主要业务发展情况和主要财务数据

海航置业是海航集团旗下八大产业板块之一，是集房地产开发、持有型物业投资、房地产综合服务、酒店运营管理为一体的大型企业集团。目前，海航置业资产规模已超过 200 亿元人民币，员工总数万余人。

近年来，海航置业迅速在全国范围内发展壮大，目前下辖海南、北京、天津、上海、广州、西北、东北、云南、重庆、湖南、深圳 11 个区域公司，拥有各类项目公司 90 余家，已开发完成海口新海航大厦、三亚海阔天空·铂爵公馆、陕西

檀香园等各类型高档酒店、高档写字楼、高尚精品住宅、大型商业广场、大型航空基地、大型生态旅游景区等近百个项目。

海航置业近三年主要财务数据如下：

项 目	2009年 12月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
资产总额（万元）	1,899,481.50	540,604.48	408,897.90
负债总额（万元）	1,556,199.70	357,342.44	204,810.60
净资产（万元）	343,281.80	183,262.04	204,087.31
归属于母公司所有者权益 （万元）	193,344.20	176,257.46	185,311.33
项 目	2009年	2008年	2007年
营业收入（万元）	67,420.68	7,923.43	25,568.41
利润总额（万元）	3,841.17	1,050.27	1,861.14
净利润（万元）	1,582.71	678.05	1,279.02
归属母公司所有者的净利润 （万元）	566.89	812.73	799.22

注：2008、2007年数据摘自中磊会计师事务所有限责任公司中磊审字[2009]第0233号《审计报告》，2009年数据摘自北京智富会计师事务所出具的ZHF/2010AU029号《审计报告》

（五）与上市公司关联关系的说明

海航置业为上市公司潜在控股股东，按照《上市规则》的相关规定，为上市公司关联人。

截至本报告书签署日，海航置业未有向本公司推荐董事、高级管理人员的情形。

（六）最近五年未有行政处罚、刑事处罚、未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的说明

截止本报告书签署之日，海航置业已出具相关书面文件，声明海航置业及其主要管理人员最近五年内未受过行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

（七）关于海航置业股权质押的说明

海航集团拥有的海航置业117,500万元股权、15,000万元股权、20,450万元股权已分别质押给中国工商银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司洋浦

分行、国家开发银行股份有限公司海南省分行，作为海南航空股份有限公司向该等银行借款的担保。

(八) 最近一年的简要财务报表

海航置业最近一年的简要财务报表：

1、资产负债表

单位：元

资 产	2009 年 12 月 31 日	负债及所有者权益	2009 年 12 月 31 日
流动资产：		流动负债：	
货币资金	798,167,916.74	短期借款	2,989,875,500.00
交易性金融资产	-	应付票据	528,950,000.00
应收票据	-	应付账款	200,025,646.54
应收账款	126,639,038.05	预收账款	192,004,941.42
预付款项	77,990,042.92	应付职工薪酬	21,908,614.53
应收股利	-	应交税费	34,168,033.60
应收利息	-	应付利息	31,656,299.12
其他应收款	6,092,892,925.87	应付股利	20,091,144.36
存货	2,307,989,753.44	其他应付款	6,551,280,260.69
一年内到期的非流动资产	-	一年内到期的 非流动负债	78,187,500.00
其他流动资产	7,610,457.93	其他流动负债	3,374,702.03
流动资产合计	9,411,290,134.95	流动负债合计	10,651,522,642.29
非流动资产：		非流动负债：	
发放贷款及贷款	294,000.00	长期借款	3,850,842,410.00
可供出售金融资产	-	应付债券	-
持有至到期投资	854,880,000.00	长期应付款	1,018,485,474.46
长期应收款	-	专项应付款	16,094,280.38
长期股权投资	2,381,432,507.67	预计负债	-
投资性房地产	1,153,613,798.73	递延所得税负 债	24,803,138.00
固定资产	2,288,657,892.44	其他非流动负 债	249,070.66
在建工程	1,563,386,434.09	非流动负债合计	4,910,474,373.50
工程物资	129,000.00	负 债 合 计	15,561,997,015.79
固定资产清理	1,092.82	所有者权益（或股 东权益）：	
生产性生物资产	-	实收资本	1,750,000,000.00
油气资产	-	资本公积	64,712,241.73
无形资产	662,975,448.73	减：库存股	-

开发支出	-	盈余公积	-
商誉	610,693,894.18	未分配利润	118,729,763.08
长期待摊费用	67,302,579.84	归属于母公司 所有者权益合计	1,933,442,004.81
递延所得税资产	-	少数股东权益	1,499,375,991.29
其他非流动资产	158,228.44	所有者权益合计	3,432,817,996.10
非流动资产合计	9,583,524,876.94		
资产总计	18,994,815,011.89	负债和所有者权益 总计	18,994,815,011.89

2、利润表

单位：元

项 目	2009 年度
一、营业总收入	674,206,781.37
其中：营业收入	674,206,781.37
减：营业成本	781,877,564.14
其中：营业成本	204,515,300.78
营业税金及附加	44,062,731.40
销售费用	110,019,830.20
管理费用	314,439,291.51
财务费用	105,637,301.97
资产减值损失	3,203,108.28
加：公允价值变动收益	68,773,699.83
投资收益	44,931,610.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-
二、营业利润	6,034,527.38
加：营业外收入	36,274,640.74
减：营业外支出	3,897,422.30
三、利润总额	38,411,745.82
减：所得税费用	22,584,649.82
四、净利润	15,827,096.00
减：少数股东损益	10,158,230.32
五、归属于母公司所有者的净利润	5,668,865.68

3、现金流量表

单位：元

项 目	2009 年度
一、经营活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	819,747,832.52
收取利息、手续费及佣金净增加额	1,000.00
收到的税费返还	106,711.89
收到的其他与经营活动有关的现金	17,094,599,140.88

经营活动现金流入小计	17,914,454,685.29
购买商品、接受劳务支付的现金	494,589,427.08
客户贷款及垫付净增加额	774,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金	223,938,275.87
支付的各项税费	73,121,021.63
支付的其他与经营活动有关的现金	17,165,329,530.57
经营活动现金流出小计	17,957,752,255.15
经营活动产生的现金流量净额	-43,297,569.86
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	14,523,158.06
取得投资收益收到的现金	6,369,982.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	1,094,381.93
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,825,609.28
收到的其他与投资活动有关的现金	128,089,495.82
投资活动现金流入小计	151,902,627.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	115,471,649.23
投资支付的现金	2,395,963,424.30
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	15,789,399.12
支付的其他与投资活动有关的现金	100,555,995.36
投资活动现金流出小计	2,627,780,468.01
投资活动产生的现金流量净额	-2,475,877,840.15
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	178,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-
取得借款收到的现金	6,029,855,607.90
收到其他与筹资活动有关的现金	611,612,985.84
筹资活动现金流入小计	6,819,968,593.74
偿还债务支付的现金	4,018,267,188.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	120,576,226.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	634,069,157.90
筹资活动现金流出小计	4,772,912,572.87
筹资活动产生的现金流量净额	2,047,056,020.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	25,003.90
五、现金及现金等价物净增加额	-472,119,389.14
加：期初现金及现金等价物余额	1,270,262,301.98
六、期末现金及现金等价物余额	798,167,916.74

三、酒店控股

（一）公司概况

公司名称：海航酒店控股集团有限公司

成立日期：2003年10月21日

法定代表人：张翼

注册资本：100,000万元

企业法人营业执照注册号：310000000086265

经营期限：自2003年10月21日至2053年10月21日

税务登记证号：国/地税沪字310115765970754号

注册地址：上海市浦东新区金湘路333号1011室

经营范围：酒店项目投资，酒店经营，酒店管理，酒店用品采购，国内贸易（除专项审批），旅游资源项目开发，房地产开发经营（涉及许可经营的凭许可证经营）

（二）历史沿革

1、2003年设立

2003年7月10日，海航酒店（集团）有限公司股东会通过决议：由酒店集团采取存续式分立方式新设酒店控股，注册资本为20,000万元，其中海航集团、海南航空股份有限公司分别持股81%和19%。

2003年10月，海南华宇会计师事务所有限公司出具华宇所验[2003]69号《验资报告》，验证截至2003年5月31日，酒店控股已接受海航酒店（集团）有限公司分立划转的资产68,018万元、负债47,479万元、所有者权益20,539万元，其中：实收资本20,000万元（海航集团出资16,200万元，占注册资本81%；海南航空股份有限公司出资3,800万元，占注册资本的19%）、未分配利润539万元。

2003年10月21日，酒店控股注册成立，成立时名称为“海南海航酒店控股有限公司”。海南海航酒店控股有限公司成立时的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
海航集团	16,200.00	81%
海南航空股份有限公司	3,800.00	19%
合计	20,000.00	100.00%

2、2004年增资、更名

2004年1月2日，海南海航酒店控股有限公司股东会决议：新增注册资本25,000万元，由长江租赁有限公司、扬子江投资控股有限公司以现金方式认缴。2004

年3月16日，海南海昌会计师事务所出具海昌验字[2004]003078号《验资报告》，对上述增资事宜予以验证。该次增资后，酒店控股的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
海航集团	16,200.00	36.00%
长江租赁有限公司	15,000.00	33.33%
扬子江投资控股公司	10,000.00	22.22%
海南航空股份有限公司	3,800.00	8.45%
合计	45,000.00	100.00%

2004年6月，海南海航酒店控股有限公司名称变更为“海航酒店控股集团有限公司”。

3、2009年增资

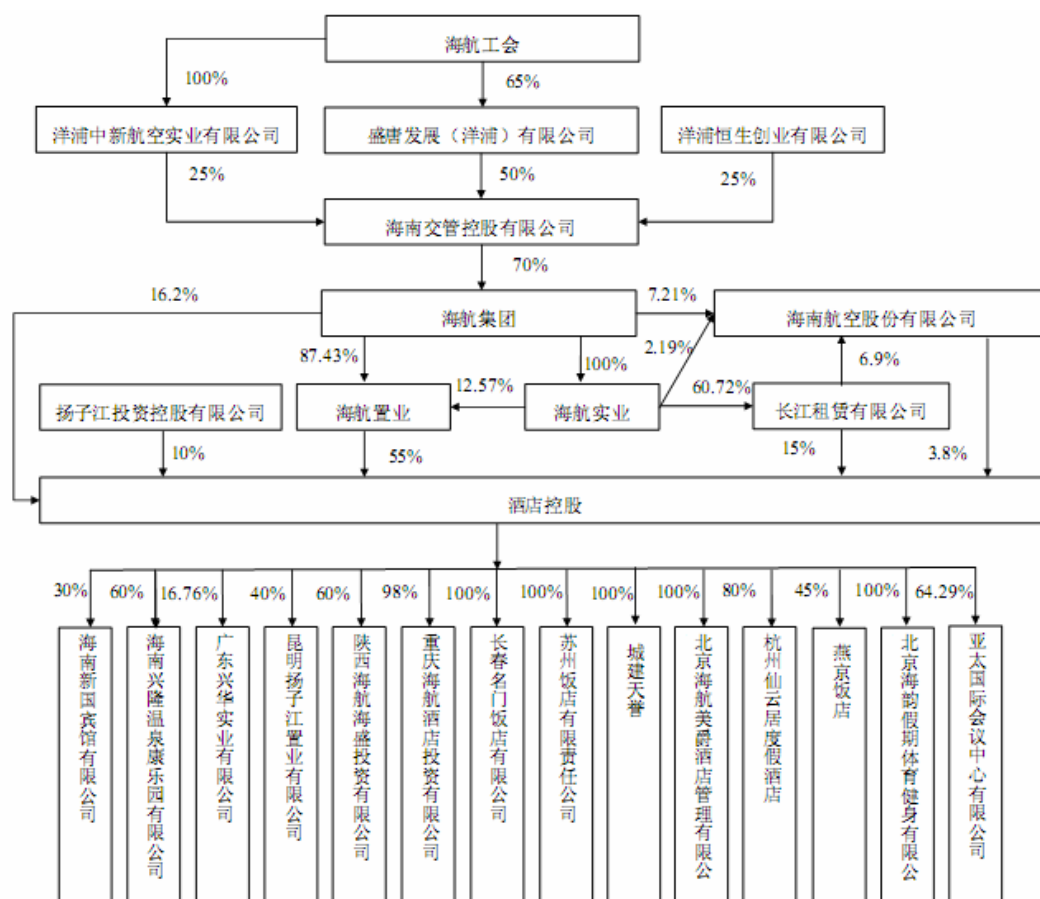
2009年12月1日，酒店控股股东会决议：新增注册资本55,000万元，由海航置业以现金认缴。2009年12月22日，海南中洲会计师事务所有限公司出具海南中洲验字（2009）012号《验资报告》，对上述增资事宜予以验证。该次增资后，酒店控股的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
海航置业	55,000.00	55.00%
海航集团	16,200.00	16.20%
长江租赁有限公司	15,000.00	15.00%
扬子江投资控股公司	10,000.00	10.00%
海南航空股份有限公司	3,800.00	3.80%
合计	100,000.00	100.00%

（三）产权及控制关系

1、产权及控制关系图

酒店控股的股权控制关系如下图：



2、主要股东及其他关联人简要情况

酒店控股的控股股东为海航置业、实际控制人为海航工会，详见“第三节 交易对方情况\二、海航置业”。

3、按产业类别划分的下属企业名目

类型	序号	公司名称	注册资本 (万元)	直接 持股比 例(%)	合计 持股比 例(%)	主营业务
酒店 服务 业	1	海南兴隆温泉康乐园有限公司	9,000.00	60	60	客房、餐饮服务
	2	亚太国际会议中心有限公司	22,400.00	64.29	64.29	客房、餐饮服务
	3	海南新国宾馆有限公司	10,000	30	30	客房、餐饮服务
	4	重庆海航酒店投资有限公司	500.00	98	98	客房、餐饮服务
	5	长春名门饭店有限公司	9,000.62	100	100	客房、餐饮服务
	6	苏州饭店有限责任公司	6,500.00	100	100	客房、餐饮服务
	7	广州城建天誉房地产有限公司	36,049.00	100	100	客房、餐饮服务
	8	北京海航美爵酒店管理有限公司	500.00	100	100	客房、餐饮服务
	9	杭州仙云居度假酒店有限公司	50.00	80	100	客房、餐饮服务
	10	北京燕京饭店有限责任公司	11,268.9	45	45	客房、餐饮服务
	11	昆明扬子江置业有限公司	13,889.00	40	40	客房、餐饮服务
	12	北京海韵假期体育健身有限公司	1,000.00	100	100	客房、餐饮服务

其他	1	广东兴华实业有限公司	85,603.00	16.76	100	投资咨询、广告
	2	陕西海航海盛投资有限公司	6,688.00	60	60	房地产开发、投资、商品房销售

注 1：杭州仙云居度假酒店有限公司已经杭州市工商行政管理局（杭）名称预核[2010]第 585201 号《企业名称预先核准通知书》预先核准企业名称，目前尚未领取营业执照；浙江岳华会计师事务所出具了浙岳华验字（2009）第 A0245 号《验资报告》对其出资予以验证
注 2：北京海航美爵酒店管理有限公司未实际经营

（四）主要业务发展情况和主要财务数据

酒店控股是海航集团置业重要成员之一，在全国多个城市拥有物业资产，旗下酒店分布海南、北京、上海、广州等多个重要城市。

酒店控股近三年主要财务数据如下：

项 目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
资产总额（万元）	878,355.65	410,939.40	350,172.47
负债总额（万元）	590,204.24	257,481.42	241,369.04
净资产（万元）	288,151.41	153,457.97	108,803.43
归属于母公司所有者权益（万元）	161,125.42	100,686.23	55,022.76
项 目	2009 年	2008 年	2007 年
主营业务收入（万元）	51,695.47	43,787.94	39,652.99
利润总额（万元）	9,118.11	46,948.35	5,475.91
净利润（万元）	7,775.59	46,019.72	4,291.13
归属母公司所有者的净利润（万元）	5,467.13	44,563.81	2,467.13

注：以上数据摘自海南立信长江会计师事务所立信会审字[2010]第 133 号《审计报告》

（五）与上市公司关联关系的说明

酒店控股为上市公司潜在的持股 5% 以上股东，按照《上市规则》的相关规定，为上市公司关联人。

截至本报告书签署日，酒店控股未有向本公司推荐董事、高级管理人员的情形。

（六）最近五年未有行政处罚、刑事处罚、未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的说明

截止本报告书签署之日，酒店控股已出具相关书面文件，声明酒店控股及其主要管理人员最近五年内未受过行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关

的重大民事诉讼或者仲裁。

(七) 关于酒店控股股权质押的说明

海航集团拥有的酒店控股16,200万元股权、扬子江投资控股有限公司拥有的酒店控股9,900万元股权已分别质押给国家开发银行股份有限公司，作为海南航空股份有限公司向国家开发银行股份有限公司借款的担保；海航置业拥有的酒店控股55,000万元股权已质押给中国建设银行股份有限公司广州天河支行，作为酒店控股向中国建设银行股份有限公司广州天河支行借款的担保。

(八) 最近一年的简要财务报表

酒店控股最近一年的简要财务报表：

1、资产负债表

单位：元

资 产	2009年 12月31日	负债及所有者权益	2009年 12月31日
流动资产：		流动负债：	
货币资金	706,964,086.50	短期借款	487,625,000.00
交易性金融资产	-	应付票据	330,130,000.00
应收票据	-	应付账款	82,790,168.05
应收账款	77,578,479.94	预收账款	11,723,462.15
预付款项	10,298,375.11	应付职工薪酬	15,266,514.02
应收股利	-	应交税费	31,898,306.47
应收利息	-	应付利息	18,851,875.00
其他应收款	2,447,217,515.04	应付股利	-
存货	44,871,930.66	其他应付款	1,463,917,961.87
一年内到期的非流动资产	-	一年内到期的非流动负债	78,187,500.00
其他流动资产	7,580,924.79	其他流动负债	3,374,702.03
流动资产合计	3,294,511,312.04	流动负债合计	2,523,765,489.59
非流动资产：		非流动负债：	
发放贷款及垫款	-	长期借款	2,360,990,910.00
可供出售金融资产	-	应付债券	-
持有至到期投资	80,000.00	长期应付款	1,017,036,924.46
长期应收款	-	专项应付款	-
长期股权投资	561,082,995.77	预计负债	-
投资性房地产	1,042,446,698.73	递延所得税负债	-
固定资产	1,878,426,703.17	其他非流动负债	249,070.66
在建工程	1,013,573,646.32	非流动负债合计	3,378,276,905.12
工程物资	-	负 债 合 计	5,902,042,394.71

固定资产清理	-	所有者权益（或股东权益）：	
生产性生物资产	-	实收资本	1,000,000,000.00
油气资产	-	资本公积	1,998,989.11
无形资产	373,534,168.28	减：库存股	-
开发支出	-	盈余公积	-
商誉	569,885,599.82	未分配利润	609,255,182.43
长期待摊费用	49,857,168.14	归属于母公司所有者权益合计	1,611,254,171.54
递延所得税资产	-	少数股东权益	1,270,259,954.46
其他非流动资产	158,228.44	所有者权益合计	2,881,514,126.00
非流动资产合计	5,489,045,208.67		
资产总计	8,783,556,520.71	负债和所有者权益总计	8,783,556,520.71

2、利润表

单位：元

项 目	2009 年度
一、营业总收入	516,954,721.51
其中：营业收入	516,769,462.09
其他收入	185,259.42
减：营业总成本	480,857,151.24
其中：营业成本	137,550,776.64
营业税金及附加	28,248,582.25
销售费用	82,969,316.95
管理费用	202,267,926.63
财务费用	26,901,675.53
资产减值损失	2,918,873.24
加：公允价值变动收益	44,056,599.83
投资收益	-1,202,507.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-
二、营业利润	78,951,662.28
加：营业外收入	15,750,262.14
减：营业外支出	3,520,804.11
三、利润总额	91,181,120.31
减：所得税费用	13,425,174.44
加：未确认的投资损失	-
四、净利润	77,755,945.87
减：少数股东损益	23,084,658.45
五、归属于母公司所有者的净利润	54,671,287.42

3、现金流量表

单位：元

项 目	2009 年度
一、经营活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	512,169,986.61
收到的税费返还	104,775.89
收到的其他与经营活动有关的现金	7,325,110,317.11
经营活动现金流入小计	7,837,385,079.61
购买商品、接受劳务支付的现金	141,971,192.68
支付给职工以及为职工支付的现金	140,998,481.43
支付的各项税费	47,678,497.02
支付的其他与经营活动有关的现金	7,140,515,995.70
经营活动现金流出小计	7,471,164,166.83
经营活动产生的现金流量净额	366,220,912.78
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	10,006,455.67
取得投资收益收到的现金	5,500,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	1,093,781.93
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-
收到的其他与投资活动有关的现金	4,457,772.13
投资活动现金流入小计	21,058,009.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	148,656,970.00
投资支付的现金	562,305,016.47
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-
支付的其他与投资活动有关的现金	65,426,831.22
投资活动现金流出小计	776,388,817.69
投资活动产生的现金流量净额	-755,330,807.96
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	550,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-
取得借款收到的现金	1,951,073,925.29
收到其他与筹资活动有关的现金	597,277,758.31
筹资活动现金流入小计	3,098,351,683.60
偿还债务支付的现金	2,402,983,790.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	62,448,178.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	500,986,843.29
筹资活动现金流出小计	2,966,418,811.67
筹资活动产生的现金流量净额	131,932,871.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-7,859.64
五、现金及现金等价物净增加额	-257,184,882.89
加：期初现金及现金等价物余额	964,148,969.39
六、期末现金及现金等价物余额	706,964,086.50

第四节 拟出售的交易标的

一、拟出售交易标的概况及评估概况

(一) 拟出售交易标的概况

7家拟出售公司概况如下：

公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本	主营业务范围
花都绿景	2000年7月21日	李乐伟	8,000万元	花都区狮岭镇金碧御水山庄房地产开发经营等
佛山瑞丰	2007年9月3日	刘宇	13,000万元	对房地产进行投资；对有形资产和无形资产、动产和不动产投资、房地产开发、经营等
恒大广州	2003年5月19日	李乐伟	5,000万元	房地产开发经营；室内装饰等
恒远物业	2002年10月23日	刘宇	60万元	物业管理，室内装饰等
广西天誉	2006年4月20日	甄雪媚	3,000万元	房地产开发；自有土地租赁
永福美景	2008年1月14日	甄雪媚	1,000万元	房地产开发、经营；旅游、交通等的开发
永福绿景	2008年1月14日	甄雪媚	1,000万元	能源、基础设施、房地产开发、物业管理及规划设计等项目的投资

(二) 拟出售交易标的评估概况

本次交易拟出售的标的股权共7个，中广信对长期亏损运营的恒远物业、无在开发项目及后续开发项目的永福美景、永福绿景及恒大广州采用资产基础法进行评估；对其余3个标的股权采用资产基础法和收益法两种评估方法进行评估，中广信选取资产基础法下的评估值作为上述3个标的股权的最终评估结果。7个标的资产评估概况如下：

公司名称	母公司净资产账面值(万元)	资产基础法		收益法		本次交易评估结果(万元)	拟出售股权比例(%)	拟出售股权交易价(万元)
		评估值(万元)	增值率(%)	评估值(万元)	增值率(%)			
花都绿景	13,639.92	13,924.92	2.09	13,870.30	1.69	13,924.92	90	12,532.43

佛山瑞丰	12,709.89	13,628.66	7.23	13,442.67	5.77	13,628.66	66.25	9,028.99
广西天誉	2,709.08	6,074.67	124.23	6,008.88	121.81	6,074.67	100	6,074.67
小计	29,058.89	33,628.25	15.72	33,321.85	14.67	33,628.25		27,636.09
恒大广州	5,698.67	5,730.65	0.56	不适用		5,730.65	80	4,584.52
恒远物业	-2,158.46	-2,157.71	-	不适用		0.00	30	0.00
永福美景	605.71	741.94	22.49	不适用		741.94	100	741.94
永福绿景	1,211.14	1,413.50	16.71	不适用		1,413.50	100	1,413.50
小计	5,357.06	5,728.38	6.93	不适用		7,886.09		6,739.96
合计	34,415.95	39,356.63	14.36			41,514.34		34,376.05

二、花都绿景 90% 股权

(一) 公司简介

公司名称：广州市花都绿景房地产开发有限公司

住 所：广州市花都区芙蓉镇金碧御水山庄内综合楼二楼

法定代表人：李乐伟

注册资本：8,000 万元

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2000 年 7 月 21 日

营业期限：2000 年 7 月 21 日至 2020 年 7 月 21 日

营业执照码：440121000039580

税务登记证：粤地税字 440182724321399

经营范围：花都区狮岭镇金碧御水山庄房地产开发经营

房地产开发资质：三级

(二) 历史沿革

1、2000 年设立、股权转让

花都绿景成立于2000年7月21日，由花都市金宏利贸易发展有限公司、花都市名都实业有限公司出资设立，设立时名称为花都市绿景房地产开发有限公司，注册资本800万元。广州华都会计师事务所有限公司出具了穗华会（2000）内验字034号、穗华会（2000）内验字111号验资报告，对花都绿景上述设立事宜予以验证。设立时，花都绿景股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
花都市金宏利贸易发展有限公司	560.00	70%

花都市名都实业有限公司	240.00	30%
合计	800.00	100.00%

2000年7月，花都市名都实业有限公司将其在花都绿景的出资以240万元转让给花都市名都建设有限公司，广州华都会计师事务所有限公司对本次变更进行审验并出具了穗华会（2000）内验字153号验资报告。本次转让后，花都绿景股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
花都市金宏利贸易发展有限公司	560.00	70%
花都市名都建设有限公司	240.00	30%
合计	800.00	100.00%

2、2001年更名、增资

2001年3月，花都市绿景房地产开发有限公司更名为“广州市花都绿景房地产开发有限公司”。

2001年11月10日，花都绿景股东会决议：广州市金红利贸易发展有限公司（花都市金宏利贸易发展有限公司后更名为“广州市金宏利贸易发展有限公司”）将其持有的花都绿景70%的股权转让给广州市恒大房地产开发有限公司，广州市名都建设有限公司（花都市名都建设有限公司后更名为“广州市名都建设有限公司”）将其持有的花都绿景30%的股权转让给广州市凯隆实业有限公司。花都绿景的注册资本仍为800万元，广州市华都会计师事务所有限公司对该次变更出具了穗华会（2001）内验字225号验资报告，对上述股权变更事宜予以验证。该次股权转让后，花都绿景的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
广州市恒大房地产开发有限公司	560.00	70%
广州市凯隆实业有限公司	240.00	30%
合计	800.00	100.00%

3、2002年增资、股权转让

2002年8月10日，花都绿景股东会决议：股东以其对花都绿景的债权进行增资。增资后花都绿景注册资本增加至8,000万元。广东新华会计师事务所有限公司出具了粤新验字（2002）第114号验资报告，对上述增资事宜予以验证。该次增资后，花都绿景的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
广州市恒大房地产开发有限公司	5,600.00	70%

广州市凯隆实业有限公司	2,400.00	30%
合计	8,000.00	100.00%

2002年12月，广州市凯隆实业有限公司与广州市恒大房地产开发有限公司签订协议，广州市凯隆实业有限公司将其持有的花都绿景20%的股权受让给广州市恒大房地产开发有限公司。该次股权转让后，花都绿景的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
广州市恒大房地产开发有限公司	7,200.00	90%
广州市凯隆实业有限公司	800.00	10%
合计	8,000.00	100.00%

4、2003年股权转让

2003年5月18日，花都绿景股东会决议：同意广州市恒大房地产开发有限公司将其持有的花都绿景90%的股权受让给恒大地产股份有限公司（绿景地产原名称）。该次股权转让后，花都绿景的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
恒大地产股份有限公司（绿景地产原名称）	7,200.00	90%
广州市凯隆实业有限公司	800.00	10%
合计	8,000.00	100.00%

5、2007年股权转让

2007年1月8日，花都绿景股东会决议：同意广州市凯隆置业有限公司（即“广州市凯隆实业有限公司”）将其持有的花都绿景10%的股权受让给广州市越秀山体育俱乐部有限公司。该次股权转让后，花都绿景的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
绿景地产	7,200.00	90%
广州市越秀山体育俱乐部有限公司	800.00	10%
合计	8,000.00	100.00%

备注：恒大地产股份有限公司（绿景地产原名称）于2006年5月名称变更为“绿景地产股份有限公司”

（三）产权及控制关系

1、主要股东或权益持有人及持有股权或权益的比例

截至本报告书签署日，绿景地产、广州市越秀山体育俱乐部有限公司分别持有花都绿景90%与10%的股权。花都绿景的产权及控制关系图如下：



2、股东拟出售 90% 股权权属状况

绿景地产已出具声明，声明所持有的花都绿景 90% 股权不存在抵押、质押、司法冻结或其他权属争议的情形。

3、股东优先购买权放弃情况

本次交易已经取得花都绿景其他股东广州越秀山体育俱乐部有限公司同意本次股权转让并出具放弃优先购买权的同意函。

(四) 最近三年主营业务发展情况和最近两年一期经审计的主要财务数据

花都绿景系为开发花都芙蓉镇金碧御水山庄而设立的一家项目公司。该项目位于广州花都芙蓉镇山前旅游大道龙岗岭村地段以北，芙蓉嶂水库以西，陆花岗水库以东，太子山以南地带，项目名称“金碧御水山庄”。

历年开发情况如下：

项目名称	开工日期	竣工日期	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	可预售面积 (m ²)	已(预)售 面积 (m ²)	已结转面 积 (m ²)
金碧御水山庄	2002.01	2010.06	953657.95	636264.8	620657.63	599247.89	594470.26

备注：金碧御水山庄除了大拇指别墅及少量住宅外，多数住宅已销售完毕

公司近两年又一期的主要财务数据如下：

项目	2010年 7月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
资产总计(万元)	29,648.38	48,271.85	66,876.15
负债合计(万元)	18,049.83	19,388.17	40,061.89
归属于母公司所有者的权益(万元)	11,598.55	28,883.68	26,814.26
项目	2010年1-7月	2009年度	2008年度
营业收入(万元)	3,407.77	41,389.75	7,346.23
营业利润(万元)	1,862.94	2,502.83	-40.09
利润总额(万元)	1,870.22	2,507.67	-28.24

归属于母公司所有者的净利润（万元）	1,869.61	2,069.42	-1,421.14
-------------------	----------	----------	-----------

注 1: 2008 年数据摘自中准审字（2009）H064 号审计报告、2009 年数据摘自中准审字（2010）H018 号审计报告、2010 年 1-7 月数据摘自中准审字（2010）第 5044 号审计报告

注 2: 2010 年 1-7 月营业利润 1,862.94 万元包含资产减值损失-1,246.53 万元、投资净收益 1,292.75 万元（恒大广州派发的股利）

（五）最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

2007 年 1 月 8 日，广州市凯隆置业有限公司与广州市越秀山体育俱乐部有限公司签订了《股东转让出资协议》。根据该协议约定，广州市凯隆置业有限公司将其持有的 10% 花都绿景股份转让给广州市越秀山体育俱乐部有限公司，转让价格为 880 万元。

（六）本次评估情况

根据中广信中广信评报字[2010]第170-7号《评估报告书》，本次评估采用资产基础法和收益法两种评估方法。

花都绿景母公司经审计的账面总资产31,114.68万元，负债17,474.77万元，净资产13,639.92万元。资产基础法下，评估后的资产总额为31,399.70万元，负债总额为17,474.77万元，净资产为13,924.92万元，净资产评估增值285万元，增值率为2.09%，花都绿景90%股权价值为12,532.43万元。收益法下，花都绿景全部权益价值为13,870.30万元，较其账面值增值230.38万元，增值率为1.69%，花都绿景90%股权价值为12,483.27万元。

本次交易最终以资产基础法下的评估结果作为本次交易的交易价格。资产基础法下，花都绿景90%股权的价值为12,532.43万元，具体如下：

序号	科目名称	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	增减值 (万元)	增值率
1	流动资产	26,776.45	27,200.89	424.44	1.59%
	货币资金	921.83	921.83	-	0.00%
	其他应收款	10,688.59	9,567.94	-1,120.65	-10.48%
	存货	15,166.03	16,711.12	1,545.09	10.19%
2	非流动资产	4,338.23	4,198.81	-139.42	-3.21%
	长期股权投资	1,042.00	1,146.13	104.13	9.99%
	固定资产	2,989.24	2,745.68	-243.56	-8.15%
	长期待摊费用	4.12	4.12	-	0.00%
	递延所得税资产	302.87	302.87	-	0.00%
3	资产总计	31,114.68	31,399.70	285.02	0.92%

4	流动负债	17,474.77	17,474.77	-	0.00%
5	非流动负债	-	-	-	
6	负债合计	17,474.77	17,474.77	-	0.00%
7	净资产（所有者权益）	13,639.92	13,924.92	285.00	2.09%
8	90%股权价值	12,275.93	12,532.43	256.50	2.09%

1、主要资产及权属状况

截至基准日，花都绿景主要资产为其他应收款、存货、长期股权投资、固定资产等。

（1）其他应收款

至基准日，花都绿景其他应收款账面值为 10,688.59 万元，评估值 9,567.94 万元，评估减值-1,120.65 万元，评估减值率为-10.48%。具体如下：

序号	名称	业务内容	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	增减值 (万元)	增值率	备注
1	绿景地产	往来款	3,338.00	3,338.00	-	0.00%	关联方
2	恒远物业	往来款	1,852.46	0.00	-1,852.46	-100.00%	关联方，亏损
3	广西天誉		400.00	400.00	-	0.00%	关联方
4	佛山瑞丰		4,526.53	4,526.53	-	0.00%	关联方
5	永福美景		1,300.26	1,300.26	-	0.00%	关联方
6	其他		4.67	3.14	-1.53	-32.76%	
	小计		11,421.92	9,567.94	-1,853.99	-16.23%	
	减：坏账准备		733.33	0.00	-733.33	-100.00%	
	合计		10,688.59	9,567.94	-1,120.66	-10.48%	

①绿景地产账面应收恒远物业 1,852.46 万元。恒远物业注册资本 60 万元，连续多年亏损，目前账面净资产为-2,158.46 万元。因此对其应收账款评估为 0，评估减值-1,852.46。

②坏账准备评估为 0，评估增值 733.33 万元。

（2）存货

本次评估对存货采用假设开发法进行评估计算。

假设开发法是假设在建工程在评估时点竣工后，不动产正常交易情况下的价格基础上，扣除续建工程建造费用和与续建筑建造买卖有关的专业费用、利息、利润、税费、销售费用等后，以价格余额来确定待估在建工程的价格的方法。

运用假设开发法对在建工程项目评估的计算公式可表示如下：

在建工程不动产价值=项目总开发价值-销售税金-(项目后续工程成本+后续工程费用)-销售费用-管理费用-土地增值税-企业所得税-利润

花都绿景存货评估值计算如下:

序号	项目	面积 (m ²)	均价 (元)	公式	费率 (%)	金额(万元)
一	预售部分	5,054.48	4,463			2,256.06
1	E区二期洋房	5,054.48	4,463			2,256.06
二	未售部分	21,594.33				19,800.86
1	首一期房屋	754.24	11,000			829.66
2	H区别墅	539.45	7,200			388.40
3	G区洋房	184.37	4,300			79.28
4	E区二期洋房	3,598.36	4,600			1,655.25
5	大拇指别墅	16,517.91	10,200			16,848.27
三	销售金额合计			(一)+(二)		22,056.92
四	销售费用			(二)×销售费用率	3.00	594.03
五	管理费用			(二)*管理费用率	2.50	495.02
六	销售税金及附加			(三)*销售税金及附加率	5.68	1,251.73
七	后续开发成本			尚需发生的工程费		300.00
八	投资利润			V*利息率*后续开发期+(续建成本+管理费用)*利息率*后续开发期/2		1,368.69
九	土地增值税			税法规定		365.07
十	开发产品税前评估价值			(三)-(四)-(五)-(六)-(七)-(八)-(九)		17,682.38
十一	所得税					971.26
十二	税后评估价值			(十)-(十一)		16,711.12

备注: 本项目取房地产开发投资利润率为8%

①E区二期洋房的配套人防工程(地下车位)、人防报警间、高压开关房、物业用房及消防控制室等合计3,663.47m²不计入可销售面积中。

②“金碧御水山庄”的大拇指别墅55套商品房(建筑面积16,517.91m²)已设定抵押,为佛山市瑞丰投资有限公司向中国农业银行股份有限公司佛山顺德北滘支行申请的9,000万元贷款提供抵押担保。

(3) 长期股权投资

序	被投资单位	持股比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率
---	-------	------	------	------	-----	-----

号	名称		(万元)	(万元)	(万元)	
1	恒大广州	20%	1,000.00	1,146.13	146.13	14.61%
2	恒远物业	70%	42.00	0.00	-42.00	-100.00%

①恒大广州评估情况详见本节“三、恒大广州 80%股权\ (六) 本次评估情况”。

②恒远物业注册资本 60 万元，连续多年巨额亏损，目前账面净资产为 -2,158.46 万元。因此对其评估为 0，评估减值 42 万元。

(4) 固定资产

编号	科目名称	账面价值(万元)		评估价值(万元)		增值额(万元)		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
1	房屋建筑	2,959.07	2,572.18	2,833.33	2,338.17	-125.74	-234.01	-4.25	-9.10
2	机器设备	59.38	19.34	56.95	19.52	-2.43	0.18	-4.10	0.91
3	车辆	423.79	380.11	422.50	371.74	-1.29	-8.38	-0.30	-2.20
4	电子设备及其他	57.96	17.61	19.88	16.26	-38.08	-1.35	-65.7	-7.68
固定资产合计		3,500.20	2,989.24	3,332.66	2,745.68	-167.54	-243.56	-4.79	-8.15

固定资产主要为房屋建筑物，包括会所、综合楼及幼儿园。权属情况具体如下：

序号	权证编号(粤房地证字第*号)	建筑物名称	结构	层数	建成年月	建筑面积(m ²)
1	C2356905	山庄会所	钢筋砼	2	2002.06.01	2,112.51
2	C2356904	山庄综合楼	钢筋砼	5	2003.12.01	7,569.27
3	C2356903	幼儿园	钢筋砼	2	2002.06.01	988.69
合计						10,670.47

(5) 主要资产权属状况

截至本报告书签署日，花都绿景主要资产权属清晰。

2、主要负债状况

截至基准日，花都绿景负债全部为流动负债，具体情况如下：

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	应付账款	2,773.66	2,773.66		0.00%
2	预收款项	1,596.67	1,596.67		0.00%
3	应付职工薪酬	32.49	32.49		0.00%
4	应交税费	663.64	663.64		0.00%
5	应付利息	-	-		
6	应付股利(应付利润)	1,915.47	1,915.47		0.00%

7	其他应付款	10,492.84	10,492.84		0.00%
	合计	17,474.77	17,474.77		

上述流动负债中，应付账款主要是开发项目工程款；预收账款为定金、预售款和按揭款；应付股利为应付股东广州市越秀山体育俱乐部有限公司的股利款；其他应付款主要为关联企业往来，包括应付关联方恒大广州往来款 7,014.94 万元、应付关联方永福绿景 3,375.79 万元。

3、对外担保情形

(1) 2010年2月8日，绿景地产与中国农业银行股份有限公司佛山顺德北滘支行签订《保证合同》，同意为佛山瑞丰向中国农业银行股份有限公司佛山顺德北滘支行申请的15,000万元房地产开发贷款提供连带责任保证担保，保证期间为贷款合同约定的债务履行期限届满之日起二年。2010年7月20日，绿景地产、佛山瑞丰、花都绿景、中国农业银行股份有限公司佛山顺德北滘支行签署《保证合同解除协议》，中国农业银行股份有限公司佛山顺德北滘支行、佛山瑞丰同意解除绿景地产上述《保证合同》项下的连带担保责任，改由花都绿景承担连带担保责任。花都绿景以“金碧御水山庄”大拇指别墅55套商品房（建筑面积16,517.91 m²）设定抵押，为佛山市瑞丰投资有限公司向中国农业银行股份有限公司佛山顺德北滘支行申请的9,000万元贷款提供抵押担保。

(2) 2008年，花都绿景与中国工商银行广州芳村支行、中国农业银行广州市花都支行分别签订了《按揭业务担保合作协议》和《一手楼组合担保个人住房贷款业务合作协议》，约定借款人在抵押商品房未办妥抵押登记期间，花都绿景对借款人因借款而产生的债务承担连带保证责任。因借款人抵押商品房产归属于花都绿景，花都绿景承担上述连带保证责任的可能性极小。

花都绿景已出具声明，声明除上述对外担保外，花都绿景不存在其他对外担保。

三、佛山瑞丰 66.25%股权

(一) 公司简介

公司名称：佛山市瑞丰投资有限公司

注册地址：佛山市顺德区大良金榜居委会政通路7号一楼

法定代表人：刘宇

注册资本：13,000 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2007 年 9 月 3 日

营业期限：长期

营业执照号：44060000001428

税务登记号：粤国税字 440681666480864 号

粤地税字 440606666480864 号

经营范围：为企业的资产重组提供市场推广、营销策划服务；企业管理项目投资顾问；商品信息咨询服务；对房地产进行投资；对有形资产和无形资产、动产和不动产进行投资，房地产开发、经营（须凭资质证经营的，凭有效资质证经营）

房地产开发资质：四级

（二）历史沿革

1、2007 年设立

2007 年 9 月 3 日，冯英丽、欧阳建星、陈卉乔、陈均志共同出资设立了佛山瑞丰，注册资本为 1,000 万元。佛山市康诚会计师事务所有限公司出具了佛康会验字[2007]第 1223 号验资报告，对上述出资事宜予以验证。设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
冯英丽	250.00	25%
欧阳建星	250.00	25%
陈卉乔	250.00	25%
陈均志	250.00	25%
合计	1,000.00	100.00%

2、2008 年股权转让、合并、增资

2008 年 5 月 14 日，佛山瑞丰股东会会议决议：冯英丽、欧阳建星、陈卉乔、陈均志将各自持有的佛山瑞丰 25% 股权中的 13.75% 以 137.37 万元转让给绿景地产。本次股权转让后，佛山瑞丰的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
绿景地产	550.00	55.00%

冯英丽	112.50	11.25%
欧阳建星	112.50	11.25%
陈卉乔	112.50	11.25%
陈均志	112.50	11.25%
合计	1,000.00	100.00%

2008年5月16日，佛山瑞丰股东会会议决议：同意佛山瑞丰吸收合并佛山市顺德区绿景房地产开发有限公司，吸收后佛山瑞丰存续，并承继佛山市顺德区绿景房地产开发有限公司的所有资产、债权、债务。该次吸收合并后，佛山市顺德区绿景房地产开发有限公司的注册资本合并至佛山瑞丰。吸收合并完成后佛山瑞丰注册资本增加至11,000万元。佛山市康诚会计师事务所有限公司出具了佛康会验字[2008]第1159号验资报告，对上述事宜予以验证。该次吸收合并后，佛山瑞丰的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
绿景地产	6,050.00	55.00%
冯英丽	1,237.50	11.25%
欧阳建星	1,237.50	11.25%
陈卉乔	1,237.50	11.25%
陈均志	1,237.50	11.25%
合计	11,000.00	100.00%

2008年8月28日，佛山瑞丰股东绿景地产、冯英丽、陈均志、陈卉乔、欧阳建星增资2,000万元，增资后的注册资本为13,000万元。佛山市康诚会计师事务所有限公司出具了佛康会容验字[2008]第1054号验资报告，对上述增资事宜予以确认。该次增资后，佛山瑞丰的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
绿景地产	7,150.00	55.00%
冯英丽	1,462.50	11.25%
欧阳建星	1,462.50	11.25%
陈卉乔	1,462.50	11.25%
陈均志	1,462.50	11.25%
合计	13,000.00	100.00%

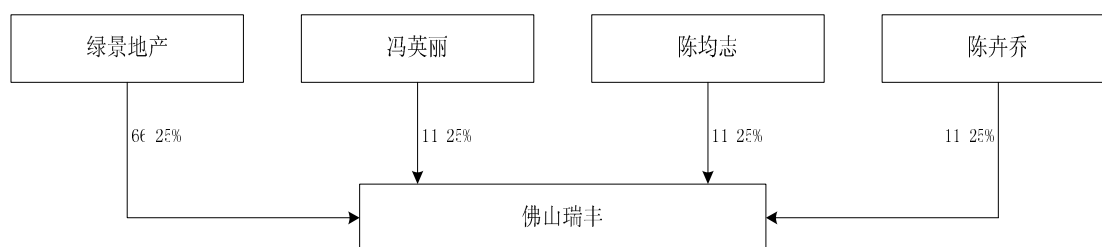
2008年11月22日，欧阳建星与本公司签订了股权转让协议。协议约定欧阳建星将其持有的佛山瑞丰11.25%的股权以925万元转让给本公司。佛山市康诚会计师事务所有限公司出具了佛康会容字（2009）第1001号验资报告，对上述股权转让事宜予以验证。该次股权转让后，佛山瑞丰的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
绿景地产	8,612.50	66.25%
冯英丽	1,462.50	11.25%
陈卉乔	1,462.50	11.25%
陈均志	1,462.50	11.25%
合计	13,000.00	100.00%

(三) 产权及控制关系

1、主要股东或权益持有人及持有股权或权益的比例

截至本报告书签署日，佛山瑞丰的产权及控制关系图如下：



2、股权权属状况

绿景地产已出具声明，声明截至本报告书签署日，绿景地产所持有的佛山瑞丰 66.25% 股权不存在抵押、质押、司法冻结或其他权属争议的情形。

3、股东优先购买权放弃情况

本次交易已经取得佛山瑞丰其他股东冯英丽、陈均志、陈卉乔同意本次股权转让并出具放弃优先购买权的同意函。

(四) 最近三年主营业务发展情况和最近两年一期经审计的主要财务数据

佛山瑞丰为项目公司，主要开发佛山市顺德区“绿景誉晖花园”项目。该项目位于佛山市顺德区北滘镇三桂大道南侧，为 15 栋住宅楼、二层商业群楼及机动车位 610 个（其中人防部分占 117 个，可售车位为 493 个）。目前，该项目已完成主体结构，预计 2011 年年中项目可交付使用。

历年开发、结转情况（截止 2010 年 7 月 31 日）：

项目名称	开工日期	交楼日期	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	已(预)售面积 (m ²)	已结转面积 (m ²)
绿景誉晖花园	2009.08	2011.7	38357.58	101947	72,627.25	14,404.95	无-

备注：可售面积中不含车位，车位目前不能销售

佛山瑞丰两年又一期主要财务数据如下：

项 目	2010年 7月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
资产总计(万元)	35,513.37	17,539.24	12,861.23
负债合计(万元)	22,803.48	4,656.45	17.04
所有者权益(万元)	12,709.89	12,882.79	12,844.19
项 目	2010年1-7月	2009年度	2008年度
营业收入(万元)	0.00	-	-
营业利润(万元)	-263.11	38.05	-154.65
利润总额(万元)	-260.71	38.60	-154.66
净利润(万元)	-172.89	38.60	-154.79

注:2008数据摘自中准审字(2009)H063号审计报告、2009年数据摘自中准审字(2010)H046号审计报告、2010年1-7月数据摘自中准审字(2010)第5038号审计报告

(五) 最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

详见本节“二、佛山瑞丰66.25%股权\ (二) 历史沿革”。

(六) 本次评估情况

根据中广信评报字[2010]第170-4号《评估报告书》，本次评估采用资产基础法、收益法两种方法进行评估。

基准日，佛山瑞丰经审计的母公司总资产账面值35,513.37万元，负债账面值22,803.48万元，净资产12,709.89万元。资产基础法下，评估后的资产总额为36,432.14万元，负债总额为22,803.48万元，净资产为13,628.66万元，净资产评估增值918.77万元，增值率为7%，佛山瑞丰66.25%股权价值为9,028.99万元。收益法下，佛山瑞丰全部权益价值为13,442.67万元，较其账面值增值732.78万元，增值率为5.77%，佛山瑞丰66.25%股权价值为8,905.77万元。

本次交易最终以资产基础法下的评估结果作为本次交易的交易价格。佛山瑞丰66.25%股权的评估价值为9,028.99万元。具体如下：

序号	科目名称	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	增减值 (万元)	增值率
1	流动资产	35,384.11	36,303.85	919.74	2.60%
	货币资金	5,483.24	5,483.24	-	-
	预付账款	53.40	53.40	-	-
	其他应收款	10.22	10.98	0.76	7.44%
	存货	29,837.25	30,756.23	918.98	3.08%
2	非流动资产	129.26	128.29	-0.97	-0.75%
	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
	固定资产	4.14	3.17	-0.97	-23.43%
	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	

	递延所得税资产	125.12	125.12	0.00	0.00%
3	资产总计	35,513.37	36,432.14	918.77	2.59%
4	流动负债	13,803.48	13,803.48	0.00	0.00%
5	非流动负债	9,000.00	9,000.00	0.00	0.00%
6	负债合计	22,803.48	22,803.48	0.00	0.00%
7	净资产（所有者权益）	12,709.89	13,628.66	918.77	7.23%
8	66.25%股权价值	8,420.30	9,028.99	608.69	7.23%

1、主要资产及权属状况

至基准日，佛山瑞丰主要资产为货币资金和存货。

(1) 存货

存货主要是在产品（开发成本），账面值 29,837.25 万元，系由房地产开发项目的土地及征地拆迁补偿、前期工程费、基础设施费、建安工程费及开发间接费用等组成。

本次评估采用假设开发法对存货进行评估计算。假设开发法是在假设在建工程在评估时点竣工后，不动产正常交易情况下的价格基础上，扣除续建工程建造费用和与续建筑建造买卖有关的专业费用、利息、利润、税费、销售费用等后，以价格余额来确定待估在建工程的价格的方法。运用假设开发法对在建工程项目评估的计算公式可表示如下：

在建工程不动产价值=项目总开发价值-销售税金-（项目后续工程成本+后续工程费用）-销售费用-管理费用-土地增值税-企业所得税-利润

佛山瑞丰开发成本评估值具体计算情况如下表：

序号	项目	面积(m ²)	均价(元)	公式	费率(%)	金额(万元)
一	预售部分	14,404.95				7,998.47
1	住宅	14,404.95				7,998.47
二	未售部分	58,715.30				36,730.53
1	住宅	53,833.36	5,510			29,662.18
2	商铺首层	2,577.57	16,000			4,124.11
3	商铺第二层	1,811.37	5,000			905.69
4	车位	493 个	41,350			2,038.56
三	销售金额合计			(一)+(二)		44,729.01
四	销售费用			(三)×销售费用率-已发生销售费用	3.00%	1,132.64

五	管理费用			(三)×管理费用率-已发生管理费用	2.00%	763.84
六	销售税金及附加			(三)×销售税金及附加率	5.70%	2,547.32
七	后续开发成本			尚需发生的工程费用		7,025.91
八	投资利润			$V \times \text{利息率} \times \text{后续开发期} + (\text{续建成本} + \text{管理费用}) \times \text{利息率} \times \text{后续开发期} / 2$		1,732.56
九	土地增值税			税法规定		0
十	开发产品税前评估价值			(三)-(四)-(五)-(六)-(七)-(八)-(九)		31,526.75
十一	所得税					770.52
十二	税后评估价值			(十)-(十一)		30,756.23

备注：本项目取房地产开发投资利润率为5%

为进行房地产项目开发，佛山瑞丰以拥有的佛府顺(国)用(2008)第0301256号国有土地使用权证用于抵押贷款。

(2) 主要资产权属状况

截至本报告书签署日，佛山瑞丰主要资产权属清晰。

2、主要负债情况

截至基准日，佛山瑞丰主要负债为应付账款、预收账款、其他应付款及长期借款。

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付账款	3,255.37	3,255.37	-	
预收款项	5,888.16	5,888.16	-	
应交税费	-98.07	-98.07	-	
应付利息	14.85	14.85	-	
其他应付款	4,743.16	4,743.16	-	
流动资产小计	13,803.48	13,803.48	-	
长期借款	9,000.00	9,000.00		
负债合计	22,803.48	22,803.48		

(1) 应付账款

至基准日，应付账款账面余额 3,255.37 万元，主要为应付工程款。

（2）预收账款

至基准日，预收账款账面余额 5,888.16 万元，主要为定金、楼款和按揭款。

（3）其他应付款

至基准日，其他应付款账面余额 4,743.16 万元，主要为应付关联企业花都绿景往来款。

（4）长期借款

至基准日，长期借款余额为 9,000 万元，均为抵押借款，抵押物为佛山瑞丰以拥有的佛府顺（国）用（2008）第 0301256 号国有土地使用权证。关联方花都绿景以自有的“金碧御水山庄”55 套商品房（建筑面积 16,517.91 m²）设定抵押，为佛山瑞丰此前向中国农业银行股份有限公司佛山顺德北滘支行申请的 15,000 万元房地产开发贷款项下已发放的 9,000 万元贷款提供抵押担保，同时为 15,000 万元房地产开发贷款提供连带保证担保，担保期间为贷款合同约定的债务履行期限届满之日起二年。佛山瑞丰的三位个人股东也已为该笔贷款提供连带责任保证担保。

3、对外担保情况

2010 年 4 月 26 日，佛山瑞丰与中国农业银行股份有限公司佛山顺德北滘支行签署了《一手房贷款业务银企合作协议》，2010 年 7 月 28 日，佛山瑞丰与中国农业银行股份有限公司广州羊城支行签署了《一手楼组合担保个人住房贷款业务合作协议（修改）》、《一手房贷款业务银企合作协议》，约定借款人在抵押商品房未办妥抵押登记期间，佛山瑞丰对借款人因借款而产生的债务承担连带保证责任。因借款人抵押商品房产产权归属于佛山瑞丰，佛山瑞丰承担上述连带保证责任的可能性极小。

佛山瑞丰已出具声明，声明截至本报告书签署日，除上述对外担保外，佛山瑞丰不存在其他对外担保。

四、恒大广州 80%股权

（一）公司简介

公司名称：恒大地产广州有限公司

注册地址：广州市天河区林和中路 8 号海航大厦 35 楼 01、02、03、04、06

单元和 36 楼全层

法定代表人：李乐伟

注册资本：5,000 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2003 年 5 月 19 日

营业期限：长期

营业执照号：440101000090610

税务登记证：粤地/国税字 440106749918307 号

经营范围：房地产开发经营（须经相关部门批准后方可经营）；室内装饰；
空调设备安装；园艺；自有物业出租

房地产开发资质：三级

（二）历史沿革

1、2003 年设立

恒大广州成立于 2003 年 5 月 19 日，由恒大地产股份有限公司（绿景地产前身）、花都绿景出资设立，注册资本 1,000 万元。广州正扬会计师事务所出具了（2003）正验字第 009 号验资报告，对上述出资事宜予以验证。设立时，恒大广州股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
恒大地产股份有限公司（绿景地产前身）	800.00	80.00%
花都绿景	200.00	20.00%
合计	1,000.00	100.00%

2、2005 年增资

2005 年 8 月，恒大广州股东会会议决议：同意将恒大广州注册资本由 1,000 万元增加至 5,000 万元。广州信之杰会计师事务所有限公司出具了信会验字（2005）号第 087 号验资报，对上述增资事宜予以验证。该次增资后，恒大广州股权结构如下：

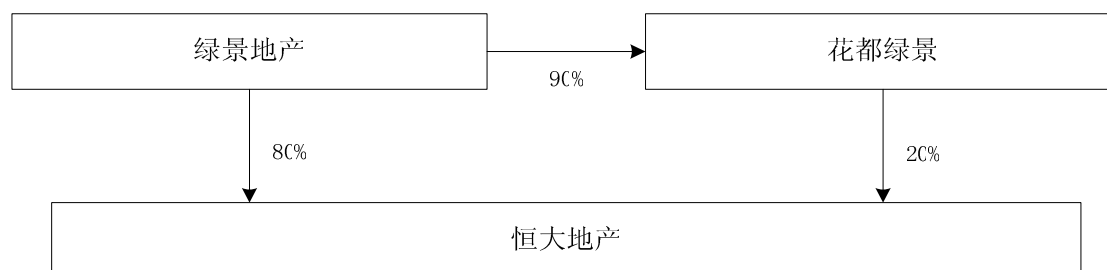
股东名称	出资额(万元)	出资比例
恒大地产股份有限公司（绿景地产前身）	4,000.00	80.00%
花都绿景	1,000.00	20.00%
合计	5,000.00	100.00%

备注：恒大地产股份有限公司于 2006 年 5 月名称变更为“绿景地产股份有限公司”

（三）产权及控制关系

1、主要股东或权益持有人及持有股权或权益的比例

截至本报告书签署日，恒大广州的产权及控制关系图如下：



2、股权权属状况

绿景地产已出具声明，声明截至本报告书签署日，绿景地产所持有的恒大广州 80% 股权不存在抵押、质押、司法冻结或其他权属争议的情形。

3、股东优先购买权放弃情况

本次交易已经取得恒大广州其他股东花都绿景同意本次股权转让并出具放弃优先购买权的同意函。

（四）最近三年主营业务发展情况和最近两年一期经审计的主要财务数据

恒大广州系项目公司，负责开发“绿景东山华庭”项目。截至本报告书签署之日，该项目已开发完毕。目前恒大广州没有正在开发或待开发的楼盘，也没有土地储备，房地产开发资质证书也已经过期。

历年开发、结转情况（截止 2010 年 7 月 31 日）：

项目名称	开工日期	竣工日期	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	可预售面积 (m ²)	已售面积 (m ²)	在售面积 (m ²)	已结转面积 (m ²)
绿景东山华庭	2005.11	2008.06	4466	35891	30507.6828	27957.2928	2910.39	27957.2928

恒大广州近两年一期的主要财务数据如下：

项目	2010 年 7 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
资产总计 (万元)	12,403.23	19,477.49	25,294.11
负债合计 (万元)	6,704.56	7,192.59	13,320.38
所有者权益 (万元)	5,698.67	12,284.90	11,973.73
项目	2010 年 1-7 月	2009 年度	2008 年度
营业收入 (万元)	10.00	4,524.99	39,268.68
营业利润 (万元)	-87.52	575.09	11,678.76
利润总额 (万元)	-121.11	553.94	11,621.81

净利润(万元)	-122.49	311.17	7,900.47
---------	---------	--------	----------

注：2008 摘自中准审字（2009）H077 号审计报告、2009 年数据摘自中准审字（2010）H019 号审计报告、2010 年 1-7 月数据摘自中准审字（2010）第 5040 号审计报告

（五）最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

近三年，恒大广州未有评估、交易、增资或改制的情形。

（六）本次评估情况

根据中广信评报字[2010]第170-6号《评估报告书》，恒大广州是为开发东山华庭项目成立的项目公司，东山华庭项目只剩余三层近3,000平方米的开发成品未售，由于该部分房产较难以利用，一直闲置未用。恒大广州主营业务收入主要来源于房地产物业销售，目前没有自营物业，没有出租物业，也没有物业自营和出租计划，未来收入主要来源于上述部分物业的一次性销售收入，而今后取得新的房地产开发项目具有很大不确定性，故本次评估只采用资产基础法进行评估。

资产基础法下，基准日恒大广州经审计的母公司总资产账面值12,403.23万元，负债账面值6,704.56万元，净资产为5,698.67万元。评估后的总资产价值为10,545.62万元，负债总额为4,814.97万元，净资产为5,730.65万元，净资产评估增值31.98万元，增值率为1%。恒大广州80%股权的价值为4,584.52万元。具体如下：

序号	科目名称	账面价值 (万元)	调整后账面 价值 (万元)	评估价值 (万元)	增减值 (万元)	增值率
1	流动资产	10,964.80	9,075.21	10,048.42	973.21	10.72%
	货币资金	948.21	948.21	948.21	0.00	0.00%
	其他应收款	6,694.61	6,694.61	7,112.51	417.90	6.24%
	存货	3,321.98	1,432.38	1,987.70	555.32	38.77%
2	非流动资产	1,438.43	1,438.43	497.20	-941.23	-65.43%
	固定资产	359.90	359.90	340.16	-19.74	-5.48%
	长期待摊费用	139.54	139.54	139.54	-	0.00%
	递延所得税资产	939.00	939.00	17.51	-921.49	-98.14%
3	资产总计	12,403.23	10,513.64	10,545.62	31.98	0.30%
4	流动负债	6,704.56	4,814.97	4,814.97	0.00	0.00%
5	非流动负债	0.00	0.00			
6	负债合计	6,704.56	4,814.97	4,814.97	0.00	0.00%
7	净资产(所有者权益)	5,698.67	5,698.67	5,730.65	31.98	0.56%
8	80%股权价值	4,558.94	4,558.94	4,584.52	25.58	0.56%

1、主要资产及权属状况

至基准日，恒大广州主要资产为其他应收款、存货、递延所得税资产。

(1) 其他应收款

至基准日，恒大广州其他应收款账面余额 6,694.61 万元，主要为应收关联方花都绿景往来款。

(2) 存货

存货账面余额 3,321.98 万元（其中预估不可预计费用 1,889.59 万元，该部分费用对应应付账款 1,889.59 万元），剔除上述不可预计费用后账面价值 1,432.38 万元，系“东山华庭”尚余房产实际发生的成本。

对于“东山华庭”待售的房地产开发产品，本次评估采用市场法，即在对其区域因素、个别因素进行分析，对周边类似已成交的房地产状况和成交价格进行详细调查分析的基础上，得出销售收入，扣减在销售环节发生的销售费用、税金及其他相关费用，确定评估值，公式如下：

存货=存量房产开发收入-存量房产销售税金-存量房产销售费用-后续管理费用-(本项目土地增值税-已计提土地增值税)-所得税-利润

东山华庭存量房产已取得《广州市房地产权属证明书》(NO.B0002411)，其存量物业明细内容及对应建筑面积及评估值见下表：

商场	首层商场	二层商场	三层商场	合计
面积m ²	415.64	1,053.19	1,441.56	2,910.39
评估值	2,910.39 m ² *13000 元/m ² =37,835,112.90 元			

此外，还有一些车位、配套公共服务设施尚能获取一定收益，评估值具体如下：

停车场	负一层地下停车场	负二层地下停车场	合计	
面积m ²	632.84	468.63	1,101.47	共 61 个车位
评估值	按每月净收益 10000 元收取租金，本次以该收益额来计算该停车位的价值。资本化率取 6%。使用年限为 70 年，已使用 5.5 年。 停车位评估值= $a/r*[1-1/(1+r)^n]=1*12/6%*[1-1/(1+6\%)(70-5.5)]$ =1,953,355.37 元			
由于停车位规划少，根据项目规划及政府对于房地产开发项目车位租售管理规定，该部分停车位不能进行销售，只能租赁给本小区住户停车。该部分停车位恒大地产已经租赁给物业管理公司委托管理，并按每月净收益 10000 元收取租金。				
配套公共服务设施	无偿移交房产	有偿移交房产	合计	
面积m ²	1,451.40	597.17	2,048.57	
评估值	有偿移交房产评估值=597.17 m ² *3000 元/m ² =1,791,516.90 元			

无偿移交房产：为第2层居委会 43.43 m²，第2层卫生所 42.3 m²，第2层文化站 48.66 m²，第4层架空层 1164.56 m²，第33层人防工作间 27.81 m²，第34层天面阁楼 124.62 m²。该部分应当无偿移交给归口管理部门使用、管理。

有偿移交房产：负1层话机房 14.16 m²，第1层邮政所 360.82 m²，第2层粮店 222.19 m²。根据规定，该部分应当以成本造价移交给归口专营部门使用。话机房已以单价 3000 元/m²，转给中国电信使用。

恒大广州存货评估值具体计算情况如下表：

序号	项目	公式	金额 (万元)
一	已签订合同但未结转部分		0.00
二	未签订合同部分预计销售金额		4,158.00
三	销售金额合计	(一) + (二)	4,158.00
四	续建成本	以目前毛坯状态出售，无续建	0.00
五	销售税金	(三) × 5.65%	235.97
六	后续管理费用		398.19
七	后续销售费用		56.75
八	土地增值税	税法规定	1,407.21
九	投资利润	投资利润 = V * 投资利润率 * 后续开发期 + (续建成本 + 管理费用) * 投资利润率 * 后续开发期 / 2	54.67
十	开发成本税前评估值	(三) - (四) - (五) - (六) - (七) - (八) - (九)	2,005.21
十一	所得税		17.51
十二	税后评估值	(十) - (十一)	1,987.70

备注：本项目取房地产开发投资利润率为 5%

(3) 递延所得税资产

递延所得税资产账面值为 939.00 万元，主要是企业历年预提土地增值税产生的可抵扣暂时性差异。评估值为 17.51 万元，评估减值的原因：在可抵扣暂时性差异转回的未来期间内，企业无法产生足够的应纳税所得额用以利用可抵扣暂时性差异的影响，使得与可抵扣暂时性差异相关的经济利益无法实现，不应确认递延所得税资产。

(4) 主要资产权属状况

截至本报告书签署日，恒大广州主要资产权属清晰。

2、主要负债情况

截至基准日，恒大广州主要负债为应付账款、应交税金。

科目名称	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	增值额 (万元)	增值率
应付账款	691.47	691.47	-	0%

应付职工薪酬	0.02	0.02	-	
应交税费	4,082.83	4,082.83	-	0%
其他应付款	40.65	40.65	-	0%
负债合计	4,814.97	4,814.97	-	0%

(1) 应付账款

主要为应付工程款。

(2) 应交税金

主要为应交土地增值税税款。

3、对外担保情况

恒大广州已出具声明，声明截至本报告书签署日，恒大广州不存在对外担保。

五、恒远物业 30%股权

(一) 公司简介

公司名称：广州市恒远物业管理有限公司

注册地址：广州市花都区芙蓉镇山前大道金碧御水山庄

法定代表人：刘宇

注册资本：60 万元

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2002 年 10 月 23 日

经营期限：长期

营业执照号：4401211100464

税务登记证：粤国税字 440182743595463 号

粤地税字 440114743595463 号

经营范围：物业管理（持资质证书经营），室内装饰，搬家服务，中餐制售（不含凉菜、烧卤熟肉制品、沙律、裱花蛋糕）（食品卫生许可证有效期至 2011 年 6 月 25 日止）

物业管理资质：三级

(二) 历史沿革

1、2002 年设立

恒远物业成立于 2002 年 10 月 23 日，由广州市恒大房地产开发有限公司与恒大集团共同出资设立，注册资本为 60 万元。广州华都会计师事务所有限公司出具了穗华会（2002）内验字 168 号验资报告，对上述出资事宜予以验证。设立时，恒远物业股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
广州市恒大房地产开发有限公司	42.00	70.00%
恒大集团	18.00	30.00%
合计	60.00	100.00%

2、2003 年股权转让

2003 年 5 月 8 日，恒远物业股东会决议：同意广州市恒大房地产开发有限公司将其持有的恒远物业 70% 股权转让给花都绿景，恒大集团将其持有的恒远物业 30% 股权转让给恒大地产股份有限公司（绿景地产前身）。广州正扬会计师事务所出具了（2003）正验字第 011 号验资报告，对本次变更予以验证。该次股权转让后，恒远物业股权结构如下：

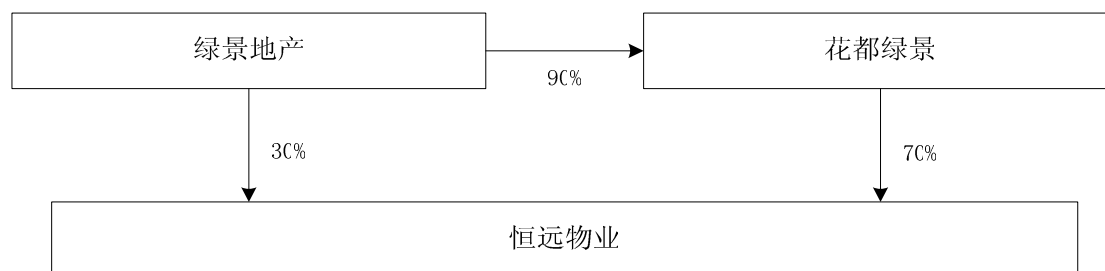
股东名称	出资额(万元)	出资比例
花都绿景	42.00	70.00%
恒大地产股份有限公司（绿景地产前身）	18.00	30.00%
合计	60.00	100.00%

备注：恒大地产股份有限公司于 2006 年 5 月名称变更为“绿景地产股份有限公司”

（三）产权及控制关系

1、主要股东或权益持有人及持有股权或权益的比例

截至本报告书签署日，恒远物业的产权及控制关系图如下：



2、股权权属状况

绿景地产已出具声明，声明截至本报告书签署日，绿景地产所持有的恒远物业 30% 股权不存在抵押、质押、司法冻结或其他权属争议的情形。

3、股东优先购买权放弃情况

本次交易已经取得恒远物业其他股东花都绿景同意本次股权转让并出具放弃优先购买权的同意函。

(四) 最近三年主营业务发展情况和最近两年一期经审计的主要财务数据

恒远物业主营业务为物业管理，主要负责“金碧御水山庄”项目的物业管理。

近两年又一期主要财务指标如下：

项 目	2010年 7月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
资产总计(万元)	269.05	2,210.00	1,448.44
负债合计(万元)	-2,427.52	4,324.65	3,627.43
所有者权益(万元)	-2,158.46	-2,114.65	-2,178.99
项 目	2010年 1-7月份	2009年度	2008年度
营业收入(万元)	732.30	1,065.80	1,085.78
营业利润(万元)	-46.47	58.39	-101.91
利润总额(万元)	-43.81	64.33	-96.38
净利润(万元)	-43.81	64.33	-96.38

注：2008数据摘自中准审字(2009)H078号、2009年数据摘自中准审字(2010)H045号审计报告、2010年1-7月数据摘自中准公司中准审字(2010)第5041号审计报告

(五) 最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

最近三年恒远物业未有资产评估、交易、增资或改制情形。

(六) 本次评估情况

根据中广信评报字[2010]第170-5号《评估报告书》，本次评估采用资产基础法评估恒远物业在评估基准日的市场价值。恒远物业为物业管理公司，资产结构较为简单，因此采用资产基础法进行评估。资产基础法下，基准日恒远物业经审计的母公司总资产账面值269.06万元，负债账面值2,427.52万元，净资产为-2,158.46万元。采用资产基础法评估后的资产总额为269.81万元，负债总额为2,427.52万元，净资产为-2,157.71万元，30%的股权价值为零。具体如下：

序号	科目名称	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	增减值 (万元)	增值率
1	流动资产	249.56	251.97	2.41	0.97%
	货币资金	101.19	101.19	-	0.00%
	应收账款	34.51	34.87	0.36	1.04%
	其他应收款	93.34	95.39	2.05	2.20%
	存货	20.52	20.52	-	0.00%

2	非流动资产	19.50	17.84	-1.66	-8.51%
	固定资产	19.50	17.84	-1.66	-8.51%
3	资产总计	269.06	269.81	0.75	0.28%
4	流动负债	2,427.52	2,427.52	0.00	0.00%
5	非流动负债				
6	负债合计	2,427.52	2,427.52	0.00	0.00%
7	净资产（所有者权益）	-2,158.46	-2,157.71	0.75	-
8	30%股权价值		0.00		

1、主要资产状况

恒物业主要资产为货币资产、应收账款、其他应收款、存货、固定资产等。应收账款主要为应收物业费及会所签单消费款；其他应收款为代垫水电费；存货为餐饮及物业管理的各类材料；固定资产为机器设备、车辆及电子设备。

截止本报告书签署之日，恒远物业主要资产权属清晰。

2、主要负债情况

恒远物业主要负债为其他应付款，主要为应付关联方花都绿景往来款1,852.46万元。

3、对外担保情况

恒远物业已出具声明，声明截至本报告书签署日，恒远物业不存在对外担保情形。

六、广西天誉 100%股权

（一）公司简介

公司名称：广西天誉房地产开发有限公司

注册地址：南宁市江南区亭洪路 19 号

法定代表人：甄雪媚

注册资本：3,000 万元

公司类型：有限责任公司（内资法人独资）

成立日期：2006 年 4 月 20 日

营业执照号：（企）450000000000943（1-1）

税务登记证：桂国税字 450100788411277 号

桂地税字 450100788411277 号

组织机构代码：78841127-7

经营范围：房地产开发（暂定资质，按资质证书有效期经营）；自有土地租赁

房地产开发资质：暂定资质，可承揽5万平方米以下房地产开发项目

（二）历史沿革

1、2006年设立

广西天誉成立于2006年4月20日，由广州天誉独资出资设立。设立时注册资本为1,000万元，广西天源会计师事务所有限公司出具了桂天源会所验字[2006]第089号验资报告，对上述设立事宜予以验证。设立时，广西天誉股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
广州天誉	1,000.00	100.00%
合计	1,000.00	100.00%

2、2008年股权转让

2008年2月，广州天誉签署协议，将所持有的广西天誉100%股权以评估值5,582.94万元作价转让给绿景地产。该次股权转让后，广西天誉股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
绿景地产	1,000.00	100.00%
合计	1,000.00	100.00%

3、2009年增资

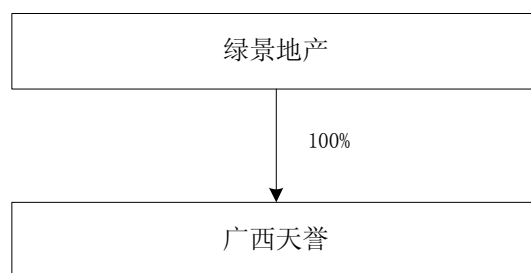
2009年3月6日，广西天誉股东决议：广西天誉注册资本由1000万元增加至3000万元。2009年3月10日，南宁桦林联合会计师事务所出具桦林更验字（2009）037号验资报告，对上述增资事宜予以验证。该次增资后，广西天誉股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
绿景地产	3,000.00	100.00%
合计	3,000.00	100.00%

（三）产权及控制关系

1、主要股东或权益持有人及持有股权或权益的比例

截至本报告书签署日，广西天誉的产权及控制关系图如下：



2、股权权属状况

绿景地产已出具声明，声明截至本报告书签署日，绿景地产所持有的广西天誉 100% 股权不存在抵押、质押、司法冻结或其他权属争议的情形。

3、股东优先购买权放弃情况

广西天誉为本公司全资子公司，本次交易无需其他股东出具出具放弃优先购买权的同意函。

（四）最近三年主营业务发展情况和最近两年一期经审计的主要财务数据

广西天誉系项目公司，负责开发南宁市亭洪路 19 号江南花园项目。截至本报告书签署日，广西天誉江南花园项目主体已建至 8 层、预计交楼时间为 2011 年 5 月。

至基准日，广西天誉开发情况如下：

项目名称	开工日期	竣工日期	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	可预售面积(m ²)	已售面积(m ²)	在售面积(m ²)	已结转面积(m ²)
天誉江南花园	2009.04	2011.05	9044.7	33570.44	30684.86	23033.73	7651.13	无

广西天誉近两年又一期主要财务指标如下：

项 目	2010 年 7 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
资产总计（万元）	7,271.81	6,343.68	3,149.45
负债合计（万元）	4,562.73	3,469.76	2,173.25
所有者权益（万元）	2,709.08	2,873.92	976.20
项 目	2010 年 1-7 月份	2009 年度	2008 年度
营业收入（万元）	0.00		69.12
营业利润（万元）	-246.51	-105.54	-31.01
利润总额（万元）	-243.70	-102.28	-29.19
净利润（万元）	-164.84	-102.28	-40.50

注：2008 年数据摘自中准审字（2009）H063 号、2009 年数据摘自中准审字（2010）H047 号审计报、2010 年 1-7 月数据摘自中准审字（2010）第 5039 号审计报告

（五）最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

2008年2月，广州天誉与本公司签署协议，将其持有的广西天誉100%股权以评估值5,582.94万元作价转让给本公司。

2009年3月，本公司增资广西天誉，增资完成后广西天誉注册资本为3,000万元。南宁桦林联合会计师事务所对上述增资事宜予以了确认，并出具了桦林更验字（2009）037号验资报告。

（六）本次评估情况

根据中广信评报字[2010]第170-3号《评估报告书》，本次评估采用资产基础法、收益法两种评估方法。广西天誉经审计的母公司的总资产账面值7,271.81万元，负债账面值4,562.73万元，净资产为2,709.08万元。资产基础法下，评估后的资产总额为10,637.41万元，负债总额为4,562.73万元，净资产为6,074.67万元，净资产评估增值3,365.59万元，增值率124%。收益法下，广西天誉的全部权益价值为6,008.88万元，较其账面值增值3,299.80万元，增值率为121.81%。

本次评估最终以资产基础法下的评估结果作为本次交易的评估结果。具体如下：

序号	科目名称	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	增减值 (万元)	增值率
1	流动资产	7,091.08	10,457.07	3,365.99	47.47%
	货币资金	298.13	298.13	0.00	0.00%
	预付账款	9.98	9.98	0.00	0.00%
	其他应收款	251.32	267.67	16.35	6.51%
	存货	6,531.65	9,881.29	3,349.64	51.28%
2	非流动资产	180.73	180.34	-0.39	-0.22%
	长期股权投资				
	固定资产	38.94	38.55	-0.39	-1.00%
	长期待摊费用				
	递延所得税资产	141.79	141.79	-	0.00%
3	资产总计	7,271.81	10,637.41	3,365.60	46.28%
4	流动负债	4,562.73	4,562.73	0.00	0.00%
5	非流动负债				
6	负债合计	4,562.73	4,562.73	0.00	0.00%
7	净资产（所有者权益）	2,709.08	6,074.67	3,365.59	124.23%
8	100%股权价值	2,709.08	6,074.67	3,365.59	124.23%

1、主要资产及权属状况

广西天誉主要资产为存货，全部为开发成本。广州天誉开发成本评估值具体

计算情况如下表：

序号	项目	面积(m ²)	均价(元)	公式	费率(%)	金额(万元)
一	预售部分					12,651.87
1	住宅	22,997.51	5,497			12,641.87
2	可售车位(个)	1	100,000			10.00
二	未售部分					4,823.02
1	住宅	2,974.11	6,200			1,843.95
2	商铺	1,445.06	12,000			1,734.07
3	可售车位(个)	89	100,000			890.00
4	人防车位(个)	71	50,000			355.00
三	销售金额合计			(一)+(二)		17,474.89
四	销售费用			(三)×销售费用率-已发生销售费用		165.17
五	管理费用			(三)×管理费用率-已发生管理费用		100.00
六	销售税金及附加			(三)×销售税金及附加率	5.65%	987.33
七	后续开发成本			尚需发生的工程费用		3,481.09
八	投资利润			$V \times \text{利息率} \times \text{后续开发期} + (\text{续建成本} + \text{管理费用}) \times \text{利息率} \times \text{后续开发期} / 2$		583.59
九	土地增值税			税法规定		1,121.54
十	开发产品税前评估价值			(三)-(四)-(五)-(六)-(七)-(八)-(九)		11,036.16
十一	所得税					1,154.87
十二	税后评估价值			(十)-(十一)		9,881.29

截止本报告书签署之日，广西天誉主要资产权属清晰。

2、主要负债情况

广西天誉主要负债为应付账款、预收账款、其他应付款。

科目名称	账面价值(万元)	评估价值(万元)	增值额(万元)	增值率
应付账款	241.18	241.18	-	0%
预收款项	4,048.86	4,048.86	-	0%
应交税费	-179.21	-179.21	-	0%
其他应付款	451.91	451.91	-	0%
负债合计	4,562.73	4,562.73	-	0%

(1) 应付账款

为应付工程款。

(2) 预收账款

住宅定金和首期款 4,048.86 万元。

(3) 其他应付款

主要为应付关联方花都绿景 400 万元。

3、对外担保情况

2010 年 4 月 9 日，广西天誉与交通银行广西壮族自治区分行签订了《交通银行个人住房抵押贷款业务合作协议》，约定个人住房借款人在抵押商品房未办妥抵押登记期间，广西天誉对借款人因借款而产生的债务承担连带保证责任。因借款人抵押商品房产产权归属于广西天誉，广西天誉承担上述连带保证责任的可能性极小。

广西天誉已出具声明，声明截至本报告书签署日，除上述对外担保外，广西天誉不存在其他对外担保情形。

七、永福美景 100%股权

(一) 公司简介

公司名称：广西桂林永福美景地产开发有限公司

注册地址：永福县连江路 40 号种子大厦三楼 306 号房

法定代表人：甄雪媚

注册资本：1,000 万元

公司类型：有限责任公司（内资法人独资）

成立日期：2008 年 1 月 14 日

营业期限：2008 年 1 月 14 日至 2018 年 1 月 14 日

营业执照号：（企）450326000000079（1-1）

税务登记证：税字桂国 450326669731753 号

税字 450326669731753 号

经营范围：房地产开发、经营；旅游、交通等项目的开发（凡涉及许可证的项目凭许可证在有效期内经营）

(二) 历史沿革

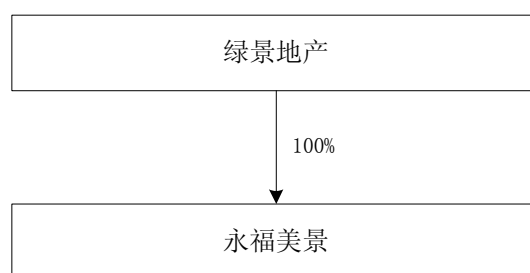
2008年1月14日，永福美景由本公司独资设立，注册资本为1,000万元。桂林阳光（联合）会计师事务所出具了桂林阳光验字（2008）第014号验资报告，对上述出资事宜予以验证。设立时，永福美景股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
绿景地产	1,000.00	100.00%
合计	1,000.00	100.00%

（三）产权及控制关系

1、主要股东或权益持有人及持有股权或权益的比例

截至本报告书签署日，永福美景的产权及控制关系图如下：



2、股权权属状况

绿景地产已出具声明，声明截至本报告书签署日，绿景地产所持有的永福美景100%股权不存在抵押、质押、司法冻结或其他权属争议的情形。

3、股东优先购买权放弃情况

永福美景为本公司全资子公司，本次交易无需其他股东出具出具放弃优先购买权的同意函。

（四）最近三年主营业务发展情况和最近两年一期经审计的主要财务数据

永福美景主营业务为房地产开发经营，负责桂林永福狮子口水库项目的开发。

2008年6月18日，桂林市永福县人民政府、桂林市苏桥经济开发区管委会、永福美景签订了《开发建设狮子口水库地块协议书》。根据该协议，狮子口水库地块约11,000亩，其中水田约566亩、水面约1667亩、林地约8450亩、荒地约373亩、村庄地约42亩、水淹地约86亩（具体界址范围及面积以法定部门最终规划批复为准）。拟建设成为集旅游、娱乐、健身运动、居住、商务多功能度假中心。该项目土地开发建设期暂定10年。预计投资额2.5亿元（含土地征收、基础设施建设等费用）。

由于市场变化，按照《开发建设狮子口水库地块协议书》中约定的征地价格已经无法完成征地，导致该协议不能履行。经绿景地产第八届董事会第十一次会议、2010年第三次临时股东大会审议，同意永福美景解除2008年6月18日与桂林市永福县人民政府、桂林市苏桥经济开发区管委会签订的《开发建设狮子口水库地块协议书》。

永福美景近两年又一期主要财务数据如下：

项 目	2010年7月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
资产总计（万元）	1,915.23	2,175.94	2,053.88
负债合计（万元）	1,309.52	1,280.21	1,119.17
所有者权益（万元）	605.71	895.73	934.71
项 目	2010年1-7月份	2009年度	2008年度
营业收入（万元）	0.00	0.00	0.00
营业利润（万元）	-290.02	-40.43	-65.29
利润总额（万元）	-290.02	-38.98	-65.29
净利润（万元）	-290.02	-38.98	-65.29

注：2008年数据摘自中准审字（2009）H081号审计报告、2009年数据摘自中准审字（2010）H049号审计报告、2010年1-7月数据摘自中准公司中准审字（2010）第5043号审计报告

（五）最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

永福美景为2008年1月14日设立的有限责任公司，自设立后未有资产评估、交易、增资或改制情形。

（六）本次评估情况

根据中广信评报字[2010]第170-1号《评估报告书》，永福美景是房地产项目公司，资产结构较为简单，原所处狮子口水库开发项目已经停止，已无后续开发项目，持续性经营存在较大不确定性，故本次对其只采用资产基础法进行评估。

资产基础法下，基准日永福美景经审计的母公司总资产账面值1,915.23万元，负债账面值1,309.52万元，净资产为605.71万元。资产基础法下，评估后的资产总额为2,051.46万元，负债总额为1,309.52万元，净资产为741.94万元，增值额136.23万元，增值率22.49%，100%的股权价值为741.94万元。具体情况如下：

序号	科目名称	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	增减值 (万元)	增值率
1	流动资产	1,861.40	2,001.30	139.90	7.52%
	货币资金	2.66	2.66	-	
	其他应收款	1,858.74	1,998.64	139.90	7.53%

2	非流动资产	53.83	50.16	-3.67	-6.82%
	固定资产	53.83	50.16	-3.67	-6.82%
3	资产总计	1,915.23	2,051.46	136.23	7.11%
4	流动负债	1,309.52	1,309.52	0.00	0.00%
5	非流动负债				
6	负债合计	1,309.52	1,309.52	0.00	0.00%
7	净资产（所有者权益）	605.71	741.94	136.23	22.49%
8	100%股权价值		741.94		

1、主要资产及权属状况

永福美景主要资产为其他应收款，主要为应收关联方永福绿景 1,998.44 万元。

截至本报告书签署日，永福美景主要资产权属清晰。

2、主要负债情况

截至基准日，永福美景主要负债为其他应付款，主要为应付关联方花都绿景 1,300.26 万元。

3、对外担保情况

永福美景已出具声明，声明截至本报告书签署日，永福美景不存在对外担保。

八、永福绿景 100%股权

（一）公司简介

公司名称：广西桂林永福绿景工业园投资有限公司

注册地址：永福县连江路 40 号种子大厦三楼 301 号房

法定代表人：甄雪媚

注册资本：1,000 万元

公司类型：有限责任公司（内资法人独资）

成立日期：2008 年 1 月 14 日

营业期限：2008 年 1 月 14 日至 2018 年 1 月 14 日

营业执照号：（企）450326000000062（1-1）

税务登记证：税字桂国 450326669731112 号

税字 450326669731112 号

经营范围：能源、基础设施、房地产开发、物业管理及规划设计等项目的投资（凡涉及许可证的项目凭证许可证在有效期内经营）

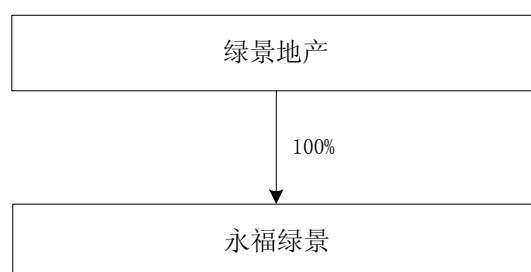
（二）历史沿革

2008年1月14日，永福绿景由本公司独资设立，设立之初永福绿景注册资本为1,000万元。桂林阳光（联合）会计师事务所出具了桂林阳光验字（2008）第015号验资报告，对上述出资事项予以验证。

（三）产权及控制关系

1、主要股东或权益持有人及持有股权或权益的比例

截至本报告书签署日，永福绿景的产权及控制关系图如下：



2、股权权属状况

绿景地产已出具声明，声明截至本报告书签署日，绿景地产所持有的永福绿景100%股权不存在抵押、质押、司法冻结或其他权属争议的情形。

3、股东优先购买权行使情况

永福绿景为本公司全资子公司，本次交易无需其他股东出具出具放弃优先购买权的同意函。

（四）最近三年主营业务发展情况和最近两年一期经审计的主要财务数据

永福绿景主营业务为基础设施、房地产开发。2008年1月15日，永福绿景与永福县人民政府就福龙工业园B区的开发签署了合作开发协议。鉴于福龙工业园B区为桂林市苏桥经济开发区的重要组成部分，为配合政府有关决定，2009年5月13日，永福绿景与永福县人民政府签署了终止协议，解除合作开发协议。目前未开展其他生产经营活动。

永福绿景近两年又一期主要财务指标如下：

项 目	2010年7月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
资产总计（万元）	3,209.58	4,374.28	7,023.22
负债合计（万元）	1,998.44	2,005.00	6,086.93

所有者权益(万元)	1,211.14	2,369.28	936.28
项 目	2010年1-7月份	2009年度	2008年度
营业收入(万元)	0.00	-	-
营业利润(万元)	74.15	-338.78	-63.72
利润总额(万元)	74.21	1,981.95	-63.72
净利润(万元)	74.21	1,433.00	-63.72

注：2008年数据摘自中准审字(2009)H080号审计报告、2009年数据摘自中准审字(2010)H048号审计报告、2010年1-7月数据摘自中准审字(2010)第5042号审计报告

(五) 最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

永福绿景为2008年1月14日设立的有限责任公司，自设立后未有资产评估、交易、增资或改制情形。

(六) 本次评估情况

根据中广信评报字[2010]第170-2号《评估报告书》，永福绿景是房地产项目公司，资产结构较为简单，所处项目永福县福龙工业园B区土地开发建设项目已经停止，已无后续开发项目，持续性经营存在较大不确定性，故本次对其只采用资产基础法进行评估。

资产基础法下，基准日永福绿景经审计的母公司账面总资产3,209.58万元，负债账面值1,998.44万元，净资产为1,211.14万元。采用资产基础法评估后的资产总额为3,411.94万元，负债总额为1,998.44万元，净资产为1,413.50万元，100%的股权价值为1,413.50万元，增值202.36万元，增值率为16.71%。具体情况如下：

序号	科目名称	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	增减值 (万元)	增值率
1	流动资产	3,207.43	3,409.98	202.55	6.32%
	货币资金	34.19	34.19	-	
	其他应收款	3,173.24	3,375.79	202.55	6.38%
2	非流动资产	2.15	1.96	-0.19	-8.84%
	固定资产	2.15	1.96	-0.19	-8.84%
3	资产总计	3,209.58	3,411.94	202.36	6.30%
4	流动负债	1,998.44	1,998.44	0.00	0.00%
5	非流动负债				
6	负债合计	1,998.44	1,998.44	0.00	0.00%
7	净资产(所有者权益)	1,211.14	1,413.50	202.36	16.71%
8	100%股权价值		1,413.50		

1、主要资产及权属状况

截至基准日，永福绿景主要资产为其他应收款，主要为应收关联方花都绿景

3,375.79 万元。

截止本报告书签署之日，永福绿景主要资产权属清晰。

2、主要负债情况

永福绿景主要负债为其他应付款，为应付关联方永福美景 1,998.44 万元。

3、对外担保情况

永福绿景已出具声明，声明截至本报告书签署日，永福绿景不存在对外担保情形。

九、拟出售资产涉及的债务转移、债权通知情况

本次资产出售为股权转让，不涉及普通债务转移同意及债权转移通知事宜。

根据佛山瑞丰与银行签署的借款协议，佛山瑞丰需就本次交易向银行履行事先通知义务。截止本报告书签署之日，佛山瑞丰已就本次交易发生的股权变动事宜向银行履行了事先通知义务。

十、相关的人员安排

1、本次拟出售资产均为股权资产，不涉及员工安置。拟出售资产公司的全部员工继续履行此前签署的劳动合同。

2、本部部分现有员工将按照“人随资产走”的原则于交割日与绿景地产解除劳动合同，并与广州天誉重新签订劳动合同，该等员工的劳动关系转移手续依照相关的劳动法律、法规办理。其他员工与公司的劳动合同继续履行。

关于本部现有员工的安置方案已于 2010 年 9 月 9 日经本部全体员工审议通过。

第五节 拟购买的交易标的

一、拟购买交易标的概况及评估概况

(一) 拟购买交易标的概况

3家拟购买标的公司概况如下：

公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本	主营业务范围
海航酒店管理公司	2005年4月1日	张翼	3,000万元	酒店管理及咨询服务等
城建天誉	2002年9月26日	王成华	86,048.8729万元	天河商旅七区地块开发、建设、销售、出租、管理以及经营自建商品房
燕京饭店	1981年3月12日	宋翔	11,268.9009万元	住宿；中西餐；零售烟；销售饮料、酒、食品等

(二) 拟购买交易标的评估概况

本次交易拟购买标的的股权共3个，中联评估对城建天誉、海航酒店管理公司采用资产基础法和收益法两种评估方法进行评估，中联评估选取资产基础法的评估值作为城建天誉、海航酒店管理公司的最终评估结果。鉴于燕京饭店持续亏损，且燕京饭店于2007年改扩建后重新正式营业不久，未来的经营情况和未来收益具有不确定性，收益和风险较难预测和量化；也难以找到可比交易案例，不具备采用收益法和市场法评估的条件，故中联评估对燕京饭店只采用资产基础法一种方法进行评估，并以资产基础法的评估值作为最终评估结果。拟购买3家标的公司评估概况如下：

公司名称	母公司净资产账面值 (万元)	资产基础法		收益法		本次交易评估结果 (万元)	拟出售股权比例 (%)	拟出售股权交易价 (万元)
		评估值 (万元)	增值率 (%)	评估值 (万元)	增值率 (%)			
海航酒店管理公司	3,349.79	3,929.35	17.30	17,915.37	434.82	3,929.35	100	3,929.35
城建天誉	128,441.10	139,471.59	8.59	129,888.13	1.13	139,471.59	100	139,471.59
小计	131,790.89	143,400.94	8.81	147,803.50	12.15	143,400.94		143,400.94
燕京饭店	7,906.92	17,525.98	121.65	不适用		17,525.98	45	7,886.69

小计	7,906.92	17,525.98	121.65	不适用	17,525.98	45	7,886.69
合计	139,697.81	160,926.92	15.20		160,926.92		151,287.63

二、海航酒店管理公司 100%股权

(一) 公司简介

公司名称：海南海航国际酒店管理有限公司

注册地址：海口市海秀路29号海航发展大厦东6楼

法定代表人：张翼

注册资本：3,000万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2005年4月1日

营业执照号：460000000131567

税务登记证：琼地税海口字460100773275858号

经营范围：酒店管理及咨询服务，旅游项目开发，企业管理；劳务服务（不含经纪），建筑材料、机械设备、电器设备、五金交电、工艺美术品、百货、酒店用品的销售。

(二) 历史沿革

1、2005 年设立

2005年4月1日，海航酒店管理公司由酒店控股集团、海航酒店（集团）有限公司与海南美兰海航酒店有限公司共同出资设立，注册资本为500万元。上海立信长江会计师事务所出具了信长会师报字（2005）第21438号验资报告，对上述出资事宜予以验证。设立时，海航酒店管理公司的名称为“上海海航国际酒店管理有限公司”，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
酒店控股	250.00	50.00%
海航酒店（集团）有限公司	200.00	40.00%
海南美兰海航酒店有限公司	50.00	10.00%
合计	500.00	100.00%

2、2007 年股权转让

2007年2月，经股东会决议，上海海航国际酒店管理有限公司名称变更为“海南海航国际酒店管理有限公司”。

2007年7月，酒店控股、海航酒店（集团）有限公司、海南美兰海航酒店有限公司将其持有的海航酒店管理公司50%、40%、10%的股权分别以25万元、20万元、5万元的价格转让给海航置业。该次转让后，海航酒店管理公司股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
海航置业	500.00	100.00%
合计	500.00	100.00%

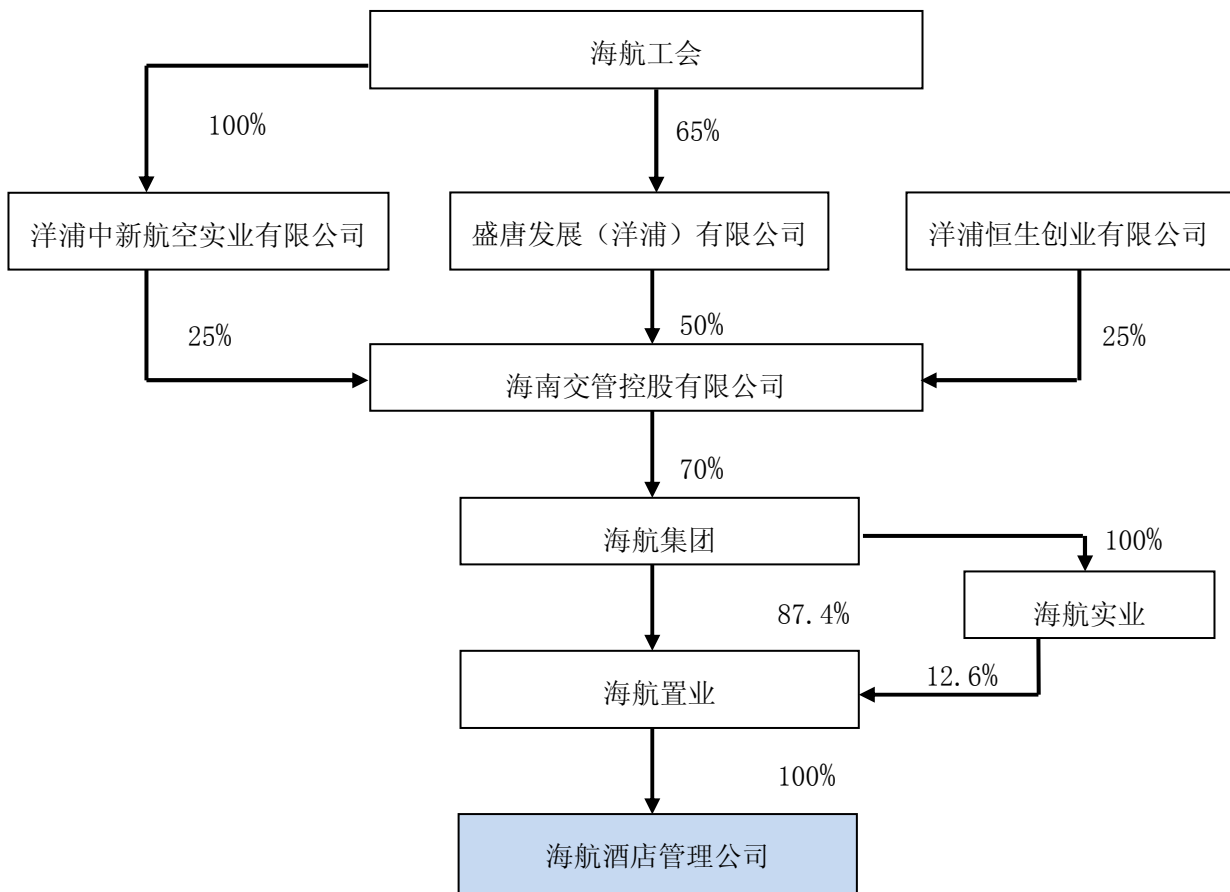
3、2010年增资

2010年3月，海航酒店管理公司股东决议增资2,500万元，由海航置业认缴。增资完成后，海航酒店管理公司注册资本为3,000万元。海南立信长江会计师事务所出具了立信会验字[2010]第105号验资报告，对上述增资事宜予以验证。该次增资后，海航酒店管理公司的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
海航置业	3,000.00	100.00%
合计	3,000.00	100.00%

(三) 产权及控制关系

1、主要股东或权益持有人及持有股权或权益的比例



2、股权权属状况

海航置业已出具声明，声明海航置业所持有的海航酒店管理公司 100% 股权不存在抵押、质押、司法冻结或其他权属争议的情形。

3、股东优先购买权行使情况

海航酒店管理公司为海航置业全资子公司，本次交易无需其他股东出具放弃优先购买权的同意函。

（四）最近三年主营业务发展情况和最近两年一期经审计的主要财务数据

1、业务概述

海航酒店管理公司旗下有四个酒店品牌：高端品牌“唐拉雅秀”、高档及商务酒店品牌“海航大酒店”、中档及商务“海航商务酒店”以及经济型酒店品牌“海航快捷酒店”。

海航酒店管理公司应用酒店行业先进管理理念和制度、品质标准和方法，以专业的管理体制以及良好的运营模式，依托一批具有多年酒店专业管理经验的团队，通过委托管理、特许经营、顾问服务以及技术咨询等形式，管理和经营 31 家酒店（其中 15 家内部酒店、16 家外部酒店）。根据 2009 年 7 月美国酒店业权威杂志《HOTELS》公布的世界酒店管理公司 300 强排名，海航国际酒店管理公司位列 64 名，居中国内地酒店管理品牌前列。

海航酒店管理公司及旗下酒店获得了多项荣誉。海航酒店管理公司及旗下酒店所获的部分荣誉（近 2 年）如下：

时间	获奖者	所获奖项/荣誉	
2008.3	海航酒店管理公司	中国酒店星光奖	中国最佳本土酒店管理集团
	海航酒店品牌		中国最具竞争力本土酒店品牌
	海南新国宾馆		中国十佳旅游度假酒店
	亚太国际会议中心暨三亚海航度假酒店		中国十佳会议会展酒店
	海南康乐园海航度假酒店		中国最佳高尔夫度假酒店
2008.5	海航酒店品牌	中国酒店金枕头奖	2008 年度中国最具竞争力本土酒店品牌
2008.6	海航酒店管理公司	中国旅游饭店业协会“2007 中国最具规模的 30 家本土饭店集团”	
2008.7	海航酒店管理公司	在《Hotels》世界酒店管理公司 300 强排名中位列 61 名	
2008.9	海航酒店管理公司	中国饭店业领袖峰会	2007—2008 年度中国十佳酒店管理公司

2009.3	海航酒店管理公司	第四届中国酒店星光奖	中国最佳本土酒店管理集团
	海航酒店品牌		中国最具发展潜力酒店品牌
	海航威斯汀酒店		中国十佳城市商务酒店
	亚太国际会议中心暨三亚海航度假酒店		中国十佳会议会展酒店
	海南新国宾馆		中国十佳温泉度假酒店
	海南康乐园海航度假酒店		中国最佳高尔夫度假酒店
2009.5	海航酒店品牌	第六届中国酒店金枕头奖	2009 年度中国最具竞争力本土酒店品牌
2009.6	海航酒店管理公司	中国酒店金马奖	最受业主欢迎酒店管理公司
2009.6	海航酒店管理公司	中国旅游饭店业协会“2008 年中国饭店业最具有规模的 30 家饭店管理公司（集团）”	
2009.7	海航酒店管理公司	在《Hotels》世界酒店管理公司 300 强排名中位列 64 名	
2009.11	北京唐拉雅秀酒店	五洲钻石奖	十大特色精品酒店
	海航酒店管理公司	2009 年 AHF 亚洲大奖	年度最具成长性酒店集团
2010.3	海航酒店管理公司	第五届中国酒店星光奖	中国最佳酒店管理集团
	海航酒店品牌		中国最具发展潜力酒店品牌
	长春海航名门酒店		中国十佳城市商务酒店
	杭州云栖海航度假酒店		中国十佳旅游度假酒店
	海南康乐园海航度假酒店		中国十佳温泉度假酒店
	海口明光海航大酒店		中国十佳城市新锐酒店
	北京唐拉雅秀酒店		中国最佳新开业酒店
2010.5	海航酒店品牌	第七届中国酒店金枕头奖	2010 年度中国新锐本土酒店品牌
	北京唐拉雅秀酒店		2010 年度中国最佳会展酒店

2、业务模式

（1）委托管理经营

海航酒店管理公司通过与业主签署管理合同来约定双方的权利、义务和责任，以确保能以自己的管理风格、服务规范、质量标准和运营方式向被管理的酒店输出专业技术、管理人才和管理模式，并向被管理酒店收取一定比例的“基本管理费”（约占营业额的 2%至 5%）和“奖励管理费”（约占毛利润的 3%至 6%）。

（2）特许经营

海航酒店管理公司通过特许经营权的方式将海航酒店管理公司所拥有的品牌、注册商标、定型技术、经营方式、操作程序、预订系统及采购网络等无形资产的使用权授予受许酒店，并一次性收取特许经营权转让费或初始费，以及每月

根据营业收入收取浮动的特许经营服务费（包括：公关广告费，网络预订费，员工培训费，顾问咨询费等）。

（3）租赁（承包）经营

海航酒店管理公司向业主支付固定的租赁（承包）费，并完全地拥有酒店的管理权。

（4）策略联盟

海南航空股份有限公司运营的海航金鹏俱乐部拥有超过 500 万名常旅客会员及机构客户资源，海航酒店管理公司已与海南航空股份有限公司强强联合，实现积分互换，共同发展忠诚会员。

（5）管理咨询服务

海航酒店管理公司通过向酒店业主提供酒店设计、投资、经营、策划等咨询服务，收取一定的管理咨询费。

3、商标及商标的许可使用

（1）商标所有权

海航酒店管理公司拥有以下注册商标：

序号	商标	商标编号	注册申请人	核定服务或商品类别	注册有效期限
1		6189187	酒店管理公司	43	2010年03月28日至2020年03月27日
2	海捷	6189190	酒店管理公司	43	2010年03月28日至2020年03月27日

酒店管理公司正在申请注册以下商标，

序号	商标	申请号	注册申请人	核定服务或商品类别	申请日期
1		6189186	酒店管理公司	43	2007年7月27日
2		6189188	酒店管理公司	43	2007年07月27日
3	海御	6189189	酒店管理公司	43	2007年07月27日

（2）商标使用权

海航集团已签署《商标授权书》，授权酒店管理公司在其经营管理的酒店中无偿使用下列商标。

序号	商标	商标注册号	商标所有权人	商标类别	注册有效期限
1		6120259	海航集团有限公司	35 类	2010 年 5 月 21 日至 2020 年 5 月 20 日
2		6120254	海航集团有限公司	43 类	2010 年 3 月 28 日至 2020 年 3 月 27 日
3		3150625	海航集团有限公司	35 类	2003 年 9 月 14 日至 2013 年 9 月 13 日

4、管理的酒店及收入结构

截止本报告书签署之日，海航酒店管理公司共管理酒店 31 家，其中海航工会旗下酒店 15 家，外部业主酒店 16 家（其中 5 家为承包经营酒店）。近 2 年 1 期主要收入及结构如下：

项目	2010 年 1-7 月		2009 年度		2008 年度	
	营业收入 (万元)	占营业收入 的比例	营业收入 (万元)	占营业收入 的比例	营业收入 (万元)	占营业收入 的比例
管理收入	1,245.37	27.44%	1,436.43	21.85%	1,195.99	20.56%
酒店经营收入	3,292.62	72.56%	5,136.38	78.15%	4,620.33	79.44%
合计	4,537.99	100.00%	6,572.81	100.00%	5,816.33	100.00%

5、海航酒店管理公司近两年又一期主要财务指标如下：

项目	2010 年 7 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
资产总计（万元）	7,124.70	7,289.16	5,237.11
负债合计（万元）	4,327.06	7,887.12	6,566.70
归属于母公司所有者权益（万元）	2,798.84	-596.56	-1,327.27

项目	2010 年 1-7 月份	2009 年度	2008 年度
营业收入（万元）	4,537.99	6,572.81	5,816.33
营业利润（万元）	1,189.88	874.91	-235.50
利润总额（万元）	1,190.65	890.96	-234.96
归属于母公司所有者的净利润（万元）	895.40	730.71	-246.70

注：以上数据摘自中审亚太审字[2010]010425-5 号审计报告

（五）最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

1、2007 年股权转让

2007年7月，酒店控股、海航酒店（集团）有限公司、海南美兰海航酒店有限公司将其持有的海航酒店管理公司50%、40%、10%的股权分别以25万元、20万元、5万元的价格转让给海航置业。

2、2010年增资

2010年3月，海航酒店管理公司股东决议增资2,500万元，由海航置业认缴。增资完成后，海航酒店管理公司注册资本为3,000万元。海南立信长江会计师事务所出具了立信会验字[2010]第105号验资报告，对上述增资事宜予以验证。

（六）本次评估情况

根据中联评估评报字[2010]第701号《评估报告书》，本次评估对海航酒店管理公司分别采用资产基础法和收益法两种方法进行评估。基准日海航酒店管理公司经审计的母公司总资产账面值3,809.85万元，负债账面值460.06万元，净资产为3,349.79万元。资产基础法下，评估后的资产总额为4,389.41万元，负债总额为460.06万元，净资产为3,929.35万元，增值额579.56万元，增值率17.30%。收益法下，评估后的股东全部权益资本价值为17,915.63万元，评估增值14,565.58万元，增值率434.82%。

两种评估方法差异的原因：资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响，从而造成收益法与资产基础法评估结果存在差异。

海航酒店管理公司为酒店管理行业，主要为酒店提供经营管理、筹备策划等服务，其收益情况取决于其经营管理酒店的规模及经营管理的模式，酒店经营受宏观经济波动、周边环境因素影响较大，评估对象经营管理酒店的规模及酒店的收益均具有一定的不确定性。因此，中联评估选用资产基础法法下的评估结果作为本次海航酒店管理公司的评估价值。

本次评估最终以资产基础法下的评估结果作为本次交易的交易价格，海航酒店管理公司100%股权的评估值为3,929.35万元。具体如下：

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%

1	流动资产	3,537.74	3,532.10	-5.64	-0.16
2	非流动资产	272.11	857.31	585.20	215.06
3	其中：长期股权投资	210.43	806.20	595.77	283.12
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	21.54	11.55	-9.99	-46.40
6	在建工程	-	-	-	-
7	固定资产清理	0.57	-	-0.57	-100.00
8	无形资产	39.57	39.57	-	-
9	其中：土地使用权	-	-	-	-
10	其他非流动资产	-	-	-	-
11	资产总计	3,809.85	4,389.41	579.56	15.21
12	流动负债	460.06	460.06	-	-
13	非流动负债	-	-	-	-
14	负债总计	460.06	460.06	-	-
15	净资产（所有者权益）	3,349.79	3,929.35	579.56	17.30

注：2010年3月，海航酒店管理公司现金增资2,500万。扣除该次增资后，资产基础法下海航酒店管理公司的账面价值、评估价值、评估增减值、增值率分别为849.79万元、1,429.35万元、579.56万元、68.20%

1、主要资产及权属状况

海航酒店管理公司主要资产为货币资金、应收账款、其他应收款、长期股权投资、固定资产及无形资产。

（1）应收账款

全部为应收委托管理管理费，账龄均为1年内。

（2）其他应收款

主要为海航酒店管理公司与各家酒店的财务结算款。

（3）长期股权投资

长期投资情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例(%)	投资成本(万元)	账面价值(万元)	评估值(万元)	增长率(%)
1	海口海航国际商务酒店有限公司	2005-07	100	131.73	131.73	728.45	452.99
2	兰州海航空港酒店有限公司	2006-12	99	29.70	29.70	-	-100.00
3	保亭海航迎宾馆管理有限公司	2009-09	98	49.00	49.00	77.74	58.65
合计					210.43	806.20	

海口海航国际商务酒店有限公司为海航酒店管理公司承包海口海航国际商务酒店设立的纳税子公司；兰州海航空港酒店有限公司为海航酒店管理公司承包

兰州海航空港酒店设立的纳税子公司；保亭海航迎宾馆管理有限公司为海航酒店管理公司承包保亭海航迎宾馆设立的纳税子公司。

酒店管理公司采用成本法核算长期股权投资，投资成本即为长期股权投资的账面值，本次评估按长期投资单位评估基准日净资产评估值及投资比例确定评估值，被投资单位海口海航国际商务酒店有限公司及保亭海航迎宾馆管理有限公司由于投资后经营获得收益，该等利润未及时分配而留存在被投资单位，导致被投资单位评估基准日净资产较高，相应的净资产评估值乘以持股比例后高于酒店管理公司原始投资成本，故评估增值较高或略有增值；兰州海航空港酒店经营效益不佳，因此评估为 0。

（4）固定资产及无形资产

固定资产主要为电子设备；无形资产主要为预定系统。

（5）主要资产权属情况

截至本报告书签署日，海航酒店管理公司主要资产权属清晰。

2、主要负债情况

截至基准日，海航酒店管理公司主要负债为其他应付款、应交税金。

（1）其他应付款

主要为财务结算款 211.13 万元。

（2）应交税金

主要为应交所得税 208.31 万元。

3、对外担保情况

海航酒店管理公司已出具声明，声明海航酒店管理公司不存在对外担保。

（七）重大会计政策或会计估计调整的说明

本期未发生前期重大会计政策变更或会计估计调整。

三、城建天誉 100%股权

（一）公司简介

公司名称：广州市城建天誉房地产开发有限公司

法定代表人：王成华

注册地址：广州市天河区林和中路 8 号海航大厦 3001 房

注册资本：860,488,729元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2002年9月26日

营业执照注册号：440101000048223

税务登记证：粤国税字440106743599923

粤地税字440106743599923

经营范围：在经广州市国土局穗国土建用字[2001]第407号、广州市城市规划局穗规复字[1999]312号文同意使用的广州市天河区林和东路以西天河商旅七区地块开发、建设、销售、出租、管理以及经营自建商品房。（以下项目限分支机构经营：自建酒店的经营管理及配套的中西餐厅、酒吧、咖啡厅、会展、美容、健身、桑拿浴室、游泳池、商务中心、精品店、花店、洗衣服务；酒类、收费电视、酒店车队、停车场服务）（法律、法规禁止的不得经营，涉及许可经营的凭许可经营）（待取得相关许可证后方可开展经营活动）。

（二）历史沿革

1、2002 年设立

城建天誉为 2002 年 8 月经广州市对外贸易经济合作局批准（穗外经贸资[2002]412 号），香港越天发展有限公司与广州市城市建设开发集团有限公司合作设立的中外合作企业。合作公司的投资总额为 1,000 万美元，注册资本 500 万美元，香港越天发展有限公司以现金认缴全部注册资本额，广州市城市建设开发集团有限公司提供土地使用权。设立时，城建天誉股权结构如下：

股东名称	出资额(万美元)	出资比例
香港越天发展有限公司	500.00	100.00%
广州市城市建设开发集团有限公司	土地使用权	
合计	500.00	100.00%

2、2005 年增资

2005 年 1 月 26 日，经广州市对外贸易经济合作局以穗外经贸资批[2005]12 号《关于合作企业广州市城建天誉房地产开发有限公司增资及延期的批复》批准，城建天誉的投资总额由 1,000 万美元增加至 7,500 万美元，注册资本由 500 万美元增加至 2,250 万美元，新增注册资本均由香港越天发展有限公司认缴。2005 年 1 月 26 日，城建天誉本次增资获得广州市人民政府核发的《中华人民共和国

台港澳侨投资企业批准证书》。2005年4月8日，广州沛丰会计师事务所有限公司以穗沛丰验字[2005]2140号《验资报告》对本次增资进行了审验。2005年7月11日，城建天誉对本次增资办理了工商变更登记。

股东名称	出资额(万美元)	出资比例
香港越天发展有限公司	2,250.00	100.00%
广州市城市建设开发集团有限公司	土地使用权	
合计	2,250.00	100.00%

3、2006年增资

2006年8月，经广州市对外贸易经济合作局批准（穗外经贸资批[2006]184号），城建天誉投资总额增加至9,000万美元、注册资本增加至2,750万美元，新增注册资本均由香港越天发展有限公司认缴。2006年9月，广州沛丰会计师事务所有限公司出具了穗沛丰验字[2006]2167号《验资报告》，对香港越天发展有限公司缴纳第五期注册资本500万美元事宜予以验证。截止2005年3月25日，连同前4期出资，城建天誉共收到股东缴纳的注册资本2,750万美元。该次增资后，城建天誉的股权结构如下：

股东名称	出资额(万美元)	出资比例
香港越天发展有限公司	2,750.00	100.00%
广州市城市建设开发集团有限公司	土地使用权	
合计	2,750.00	100.00%

2006年12月，经广州市对外贸易经济合作局批准（穗外经贸资批[2006]326号），城建天誉注册资本增加至4,500万美元，新增注册资本均由香港越天发展有限公司认缴。2007年5月，广州沛丰会计师事务所有限公司出具了穗沛丰验字[2007]2140号《验资报告》，对香港越天发展有限公司缴纳了第六期注册资本17,500,000美元事宜予以验证。截止2007年5月16日，连同前5期出资，城建天誉共收到股东缴纳的注册资本4,500万美元。该次增资后，城建天誉的股权结构如下：

股东名称	出资额(万美元)	出资比例
香港越天发展有限公司	4,500.00	100.00%
广州市城市建设开发集团有限公司	土地使用权	
合计	4,500.00	100.00%

4、2008年权益转让

2008年1月，广州市城市建设开发集团有限公司、香港越天发展有限公司签署了《有关广州市城建天誉房地产开发有限公司权益转让协议书》，根据该协议

书，广州市城市建设开发集团有限公司已实现了其应得到的全部收益，为此，广州市城市建设开发集团有限公司、香港越天发展有限公司一致同意广州市城市建设开发集团有限公司将其在城建天誉中所剩余的股权作价 1 元人民币转让予香港越天发展有限公司。2008 年 2 月，经广州市对外贸易经济合作局批准（穗外经贸资批[2008]68 号），同意广州市城市建设开发集团有限公司将其在城建天誉的全部剩余权益以 1 元人民币转让给城建天誉外方股东香港越天发展有限公司。转让完成后，城建天誉变更为外资企业，由香港越天发展有限公司继续经营。该次股权转让后，城建天誉的股权结构如下：

股东名称	出资额(万美元)	出资比例
香港越天发展有限公司	4,500.00	100.00%
合计	4,500.00	100.00%

5、2009 年股权转让

2009 年 9 月，香港越天发展有限公司与酒店控股签署了股权转让协议，酒店控股受让城建天誉 100% 的股权。2009 年 12 月，广州市对外贸易经济合作局批准（穗外经贸资批[2009]773 号）批准，香港越天发展有限公司将其持有的城建天誉 100% 股权转让给酒店控股。股权转让后，城建天誉变更为内资企业。2009 年 12 月，广东中瑞新华会计师事务所有限公司出具了粤新验字[2009]第 0427-1 号《验资报告》，根据该验资报告，城建天誉原注册资本为美元 4,500 万元，折合人民币 360,488,728.97 元，实收资本美元 4,500 万元，折合人民币 360,488,728.97 元。股权转让后，城建天誉注册资本人民币 360,488,728.97 元，实收资本人民币 360,488,728.97 元。该次股权转让后，城建天誉的股权结构如下：

股东名称	出资额(人民币元)	出资比例
酒店控股	360,488,728.97	100.00%
合计	360,488,728.97	100.00%

6、2010 年增资

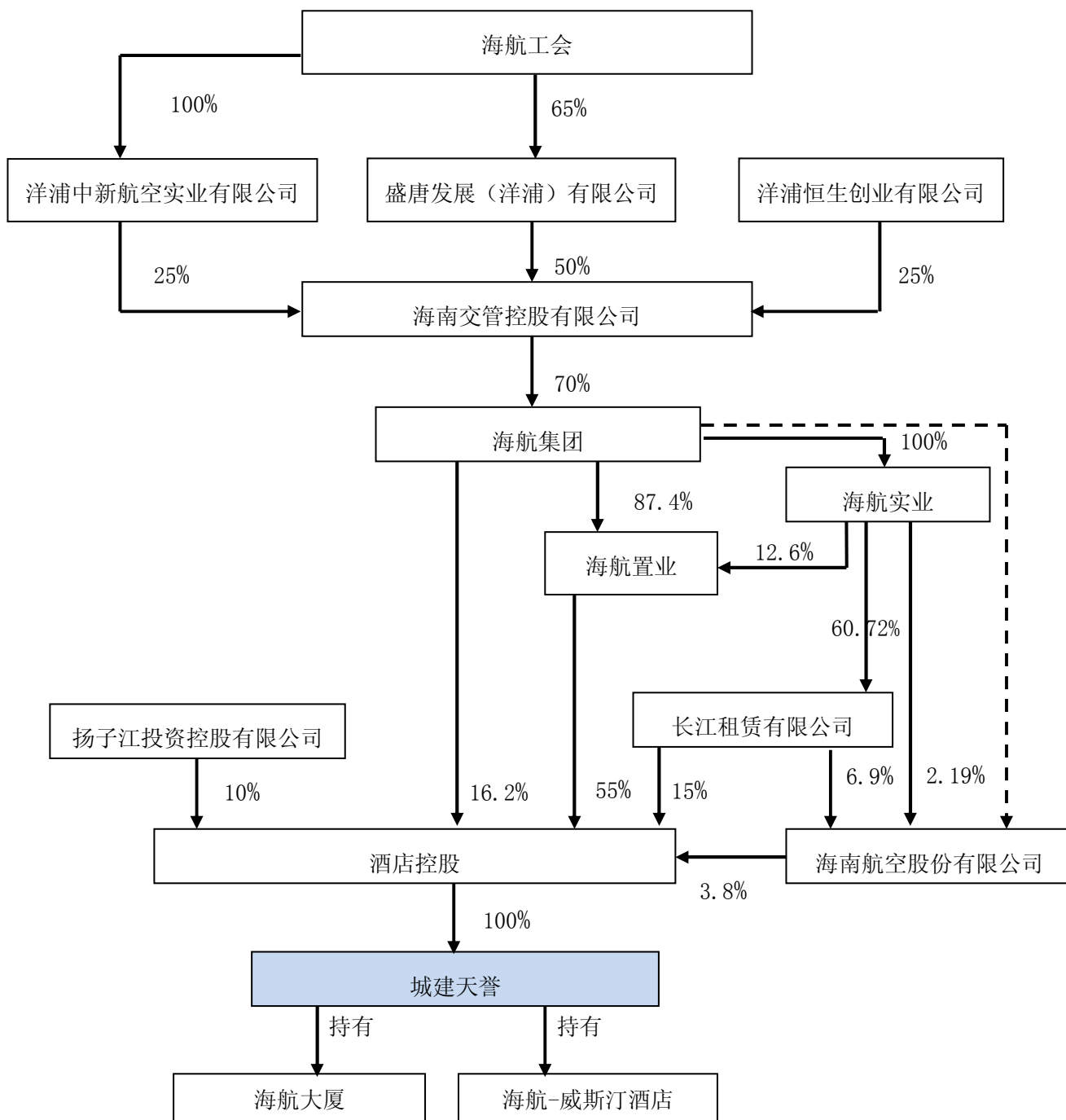
2010 年 3 月，城建天誉股东酒店控股决议以现金增资 5 亿元。2010 年 3 月，广东中兴华会计师事务所有限公司出具了中兴华验字[2010]0073 号《验资报告》，对上述增资事宜予以验证。该次增资后，城建天誉的股权结构如下：

股东名称	出资额(人民币元)	出资比例
酒店控股	860,488,728.97	100.00%
合计	860,488,728.97	100.00%

(三) 产权及控制关系

1、主要股东或权益持有人及持有股权或权益的比例

城建天誉的股权控制关系如下图：



2、股权权属状况

酒店控股与中国民生银行股份有限公司深圳分行签署《最高额质押合同》，并将城建天誉 100% 股权质押给中国民生银行股份有限公司深圳分行，作为中国

民生银行股份有限公司深圳分行与海航集团签署的《综合授信合同》项下主债务的担保。贷款总额 4.5 亿元，到期日为 2010 年 5 月 25 日。根据 2010 年 4 月 30 日广州市工商行政管理局出具的《股权出质注销登记通知书》（穗）股质登记注字【内】第 20100430001 号），城建天誉股权出质注销登记手续已办理完毕。

酒店控股已出具声明，声明酒店控股所持有的城建天誉 100% 股权不存在抵押、质押、司法冻结或其他权属争议的情形。

3、股东优先购买权放弃情况

城建天誉为酒店控股全资子公司，本次交易无需其他股东出具放弃优先购买权的同意函。

（四）最近三年主营业务发展情况和最近两年一期经审计的主要财务数据

1、业务概述

城建天誉为海航威斯汀酒店和海航大厦（原名天誉大厦，2010 年 2 月，经广州市人民政府穗府地名[2010]32 号批准，更名为海航大厦）的业主。海航威斯汀酒店和海航大厦位于广州市天河北和林和中路交汇处，与广州市地标建筑中信广场紧密相邻，总建筑面积约 14 万平方米，建筑物楼高 36/40 层，整体高度约为 174.9 米，整个建筑包括 6 层地下室、6 层裙楼及南北两栋塔楼。其中南塔是海航威斯汀酒店，北塔为海航大厦。海航威斯汀酒店面积达 62,571.07 平方米，内设 448 间豪华客房及套房。海航大厦系集现代办公、金融服务、商务服务为一体的甲级办公楼，除了 17-22 层已出售外，剩余写字楼面积为 31,875.93 平方米；另有商服 8,981.19 平方米和地下停车场 18,832.35 平方米。

海航威斯汀酒店取得的主要经营证照情况如下：

营业执照	食品卫生许可证	特种行业许可证	卫生许可证
企作粤穗分字第 007357 号	粤卫食证字（2008）第 0106D01084 号、粤卫食证字（2007）第 0106C01014 号	穗天公特治字第 旅 F10145 号	粤卫公证字[2008]第 0106R01008 号
2007 年 11 月 27 日至 2018 年 9 月 24 日	2008 年 10 月 31 日至 2012 年 10 月 31 日、2008 年 10 月 30 日至 2012 年 10 月 30 日	2010 年 7 月 23 日至 2011 年 7 月 23 日	2009 年 6 月 17 日至 2011 年 6 月 17 日

城建天誉近年经营平稳、盈利良好，主要收入来源为写字楼租赁收入、酒店经营收入等。

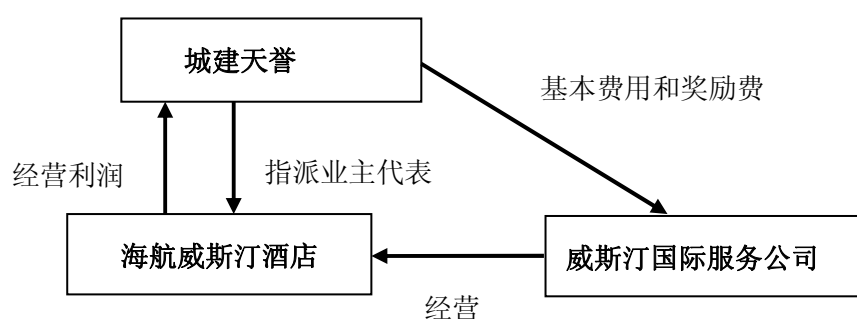
2、业务模式

(1) 海航威斯汀酒店

2005年5月17日，城建天誉与威斯汀国际服务公司签订了《威斯汀酒店管理合同》。2007年3月，广州市对外经济贸易经济合作局（穗外经贸资批[2007]91号）批准了城建天誉委托威斯汀酒店管理有限公司经营管理海航威斯汀酒店。

根据《威斯汀酒店管理合同》，城建天誉为海航威斯汀酒店业主，威斯汀国际服务公司为海航威斯汀酒店实际经营者。威斯汀国际服务公司收取基本费用和奖励费。初始经营期限为自饭店开业日起延续至第一个经营年度最后一天的第十（10）周年的当天晚上十一时五十九分结束。

城建天誉、海航威斯汀酒店、威斯汀国际服务公司三者之间的关系如下：



(2) 海航大厦经营管理模式

海航大厦的写字楼与裙楼租售工作全部委托香港主板上市公司“合富辉煌地产”代理，面向全球租售。物业管理服务由第一太平戴维斯物业顾问（广州）有限公司提供。

3、收入及结构

截止本报告书签署之日，城建天誉近2年1期分行业的主营业务收入及结构如下：

项目	2010年1-7月		2009年度		2008年度	
	营业收入 (万元)	占营业收入 的比例	营业收入 (万元)	占营业收入 的比例	营业收入 (万元)	占营业收入 的比例
出售房屋					23,269.87	48.15%
出租房屋	2,974.33	17.56%	5,228.26	19.54%	2,240.89	4.64%
酒店经营收入	13,963.29	82.44%	21,529.99	80.46%	22,812.80	47.21%
合计	16,937.62	100.00%	26,758.25	100.00%	48,323.56	100.00%

5、城建天誉近两年又一期主要财务数据

项目	2010年7月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
资产总计（万元）	254,048.96	207,403.98	205,478.86

负债合计（万元）	125,607.86	131,609.35	137,236.88
归属于母公司所有者权益（万元）	128,441.10	75,794.63	68,241.97
项 目	2010年1-7月份	2009年度	2008年度
营业收入（万元）	16,938.70	26,780.59	48,324.35
营业利润（万元）	3,334.55	9,614.94	14,696.69
利润总额（万元）	3,349.99	9,636.36	14,656.43
归属于母公司所有者的净利润（万元）	2,646.46	7,552.66	12,149.79

注：①以上数据摘自中审亚太审字【2010】010425-3号审计报告；

②相比2008、2009年度，2010年1-7月城建天誉营业收入下降幅度较大，其原因在于城建天誉2008年度营业收入中的48.15%来自于写字楼销售（各年度分行业的主营业务收入、成本如下表所示）；2009年，城建天誉将写字楼转售为租且并按公允价值计量，2009年的较大部分盈利来自于公允价值变动损益（2008年、2009年、2010年1-7月城建天誉公允价值变动收益分别为6,983.80万元、8,380.56万元、908.31万元。）；2010年，城建天誉写字楼基本出租完毕、酒店经营收入保持良好的增长且酒店控股增资5亿元、财务费用将有所下降，预计2010年年度营业收入、经营性利润将保持增长

行业名称	2010年1-7月		2009年度		2008年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
出售房屋（万元）					23,269.87	10765.23
出租（万元）	2,974.33		5,228.26		2,240.89	
酒店（万元）	13,963.29	1,293.78	21,529.99	2,120.84	22,812.80	2,225.67
合计	16,937.62	1,293.78	26,758.25	2,120.84	48,323.56	12,990.89

（五）最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

1、2009年股权转让

2009年9月，酒店控股与香港越天发展有限公司签署了《关于广州市城建天誉房地产开发有限公司100%股权转让框架协议》。根据该协议，该次股权转让的交易基准日为2009年6月30日，截至交易基准日，城建天誉总资产为人民币16.55亿元，总负债为人民币13.16亿元，所有者权益为人民币3.39亿元。

该次股权转让的收购总价为人民币22亿元，收购总价款扣除以下3项后为酒店控股应支付香港越天发展有限公司的股权转让款：

（1）与海航威斯汀酒店、天誉大厦（现更名为“海航大厦”）工程相关的全部应付未付款项，总计46,542,468.68元；和

（2）截止2009年6月30日城建天誉全部银行贷款尚未偿还的本金、截止2009年6月30日该等银行贷款产生的利息和其他费用总计人民币1,051,559,250元。

(3) 截止交割日城建天誉对关联方的往来款为76,469,504.38元。

经上述扣除后最终确认的收购对价为人民币1,025,428,776.94元。

2、2010年增资

2010年3月，酒店控股以现金5亿元增资城建天誉，广东中兴华会计师事务所有限公司出具了中兴华验字[2010]0073号《验资报告》对该次增资予以验证。

(六) 本次评估情况

根据中联评估评报字[2010]第699号《评估报告书》，本次评估对城建天誉分别采用资产基础法和收益法两种方法进行评估。资产基础法下，基准日城建天誉经审计的母公司总资产账面值254,048.96万元，负债账面值125,607.86万元，净资产为128,441.10万元。评估后的资产总额为265,079.45万元，负债总额为125,607.86万元，净资产为139,471.59万元，增值额11,030.49万元，增值率8.59%。收益法下，基准日城建天誉的净资产账面值为128,441.10万元，评估后的股东全部权益资本价值为129,888.13万元，评估增值1,447.03万元，增值率1.13%。

中联评估采用收益法得出的股东全部权益价值为129,888.13万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值139,471.59万元，低9,583.46万元，低6.87%。两种评估方法差异的原因主要是：资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。城建天誉房的经营模式是通过管理、经营海航威斯汀酒店—海航大厦获得相应的经营收益，并持有该等投资性房地产获得市场价格变化导致的公允价值变动。酒店业普遍实行的是所有权与经营权分离的经营管理模式，收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响，收益具有一定的不确定性，且无法反映被评估企业的主要经营性资产在评估基准日的市场价格水平以及未来公允价值变动可能导致的评估对象经营方式的变化，因此，中联评估选用资产基础法下的评估结果作为城建天誉本次评估的评估值。

本次评估最终以资产基础法下的评估结果作为本次交易的交易价格，城建天

誉100%股权的评估值为139,471.59万元。具体如下：

项目		账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	增减值 (万元)	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	54,052.74	53,994.18	-58.56	-0.11
2	非流动资产	199,996.22	211,085.27	11,089.05	5.54
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	108,513.96	108,797.53	283.57	0.26
5	固定资产	91,385.74	102,237.73	10,851.99	11.87
6	固定资产清理	32.63	32.63	-	
7	无形资产	4.04	4.25	0.21	5.20
8	长期待摊费用	46.72	-	-46.72	-100.00
9	递延所得税资产	13.13	13.13	-	
10	资产总计	254,048.96	265,079.45	11,030.49	4.34
11	流动负债	9,801.11	9,801.11	-	-
12	非流动负债	115,806.75	115,806.75	-	-
13	负债总计	125,607.86	125,607.86	-	-
14	净资产（所有者权益）	128,441.10	139,471.59	11,030.49	8.59

注：2010年3月城建天誉现金增资5亿元。扣除该次增资后，资产基础法下城建天誉净资产的账面值、评估值、评估增减值、增值率分别为78,441.10万元、89,471.59万元、11,030.49万元、14.06%

1、主要资产及权属状况

截止基准日，城建天誉主要资产为货币资金、投资性房地产及固定资产。

(1) 货币资金

基准日货币资金余额52,784.60万元，主要系2010年3月新增实收资本5亿元。

(2) 投资性房产和固定资产

除货币资金外，基准日城建天誉主要资产为海航威斯汀酒店（固定资产，账面余额91,358.74万元）和海航大厦（投资性房产，账面余额108,513.96万元）两座物业（土地证号穗国用[2005]第127号），上述物业权属清晰，具体情况如下：

序号	房屋所有人	房产证（个）	房屋座落	建筑面积 (平方米)
1	城建天誉	海航大厦办公独立产权 185个	广州市天河区林和中路8号	31,875.93
2	城建天誉	海航威斯汀酒店独立产	广州市天河区林和中路6号	62,571.07

		权 458 个		
3	城建天誉	海航威斯汀酒店商业区 独立产权 9 个	广州市天河区林和中路 6 号	8,981.19
4	城建天誉	地下停车场独立产权 5 个	广州市天河区林和中路 6 号	18,832.35
合计		657 个		122,260.55

备注：房产证清单详情见本报告书附件

城建天誉拥有的上述房产中，共有 121,843.69 平方米已为城建天誉向银行贷款提供了抵押：①2009 年 4 月 9 日，城建天誉向中国农业银行广州市羊城支行借款 96,800 万元，其中 26,450 万元借款期限为 2009 年 5 月 31 日-2019 年 5 月 30 日；另 70,350 万元借款期限为 2009 年 7 月 29 日-2019 年 5 月 30 日。城建天誉以广州市天河区林和中路 6 号、8 号 112,962.71 m²商业用房、车库、办公用房、酒店用房作为上述借款的抵押物。②2009 年 6 月 4 日，城建天誉向中国农业银行广州市羊城支行借款 8,200 万元（实际借款 7,600 万元），借款期限为 2009 年 7 月 29 日-2019 年 5 月 30 日。城建天誉以广州市天河区林和中路 6 号、8 号 8,880.98 m²商业用房、办公用房、酒店用房为上述借款的抵押物。

对海航大厦、海航威斯汀酒店，本次评估采用收益还原法进行评估。收益还原法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

1) 对于海航大厦（投资性房地产），收益还原法的计算公式如下：

$$P = \frac{a}{r-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right]$$

其中：a：年纯收益

r：还原利率

n：收益年限

p：房产价值

g：房租年增长率

主要参数公式如下：

a=年总收益-一年总成本-一年总费用-一年商业利润；

n（收益年限）：按照土地使用权剩余可使用年限与建筑物经济耐用年限孰短原则计算；

r (还原利率): 考虑到估价对象所在区域和该区域同类物业的市场情况, 房地产综合资本化率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期(含一年)存款利率 2.25%, 再加上一定的风险因素调整值。本次评估写字楼等投资性房产按照还原利率取 7.00%;

g (房租年增长率): 写字楼等出租型物业按照 3% 计算。

2) 对于海航威斯汀酒店(固定资产), 收益还原法的计算公式如下:

$$P = \frac{\text{年纯收益}}{r} \times \left(1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right)$$

其中: r: 还原利率

n: 收益年限

p: 房产价值

主要参数公式如下:

年纯收益=年总收益-一年总成本-一年总费用-一年商业利润;

n (收益年限): 按照土地使用权剩余可使用年限与建筑物经济耐用年限孰短原则计算;

r=7.75% (考虑到估价对象所在区域和该区域同类物业的市场情况, 房地产综合资本化率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期(含一年)存款利率 2.25%, 再加上一定的风险因素调整值 5.5%, 按 7.75% 计)。

$$P = \frac{a}{r-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right]$$

其中: a: 年纯收益

r: 还原利率

n: 收益年限

p: 房产价值

g: 房租年增长率

主要参数公式如下:

a=年总收益-一年总成本-一年总费用-一年商业利润

n (收益年限): 按照土地使用权剩余可使用年限与建筑物经济耐用年限孰短原则

r (还原利率): 考虑到估价对象所在区域和该区域同类物业的市场情况, 房地产综合资本化率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期(含一年)存款利率 2.25%, 再加上一定的风险因素调整值。本次评估酒店物业还原利率取 7.75%。

针对城建天誉投资性房地产, 中联资产说明如下: 投资性房地产为城建天誉持有的天誉大厦(后更名为“海航大厦”)写字楼, 目前只出租不出售, 写字楼最后一次出售在 08 年 12 月, 成交单价为 26,000 元/平米; 投资性房地产中包括 8-12 层 30,432.67 平方的写字楼部分面积, 1-7 层 9,896.75 平方的商业部分面积, 18,832.35 平方的地下车库部分面积。以写字楼部分评估时的数据为例, 出租收入为 152 元/平/月, 对应的房地产单价约为 23,500 元/平, 出租收入与投资性房地产定价的比率约为 7.77%。

天誉大厦位置优、档次高、交通便捷、商业氛围浓, 同时物业管理水平高, 2009 年开始天河区写字楼价值明显提高, 本次评估值采用收益还原法确定, 现有租约对评估值产生一定影响, 评估值符合真实市场价值。城建天誉目前持有该等投资性房地产从事相应的写字楼出租及其他经营业务, 根据其目前的经营情况及相应的盈利预测数据, 评估对象每年均可以获得一定的经营利润, 经营收益可以弥补公司的长期债务成本。

(3) 主要资产权属

截至本报告书签署日, 城建天誉主要资产权属清晰。城建天誉拥有的房产中, 共有 121,843.69 平方米已为城建天誉向银行贷款提供了抵押。

2、主要负债情况

城建天誉主要负债为其他应付款、长期借款和递延所得税负债。

科目名称	账面价值(万元)	评估价值(万元)	增值额(万元)	增值率%
应付账款	681.80	681.80	-	-
预收款项	629.80	629.80	-	-
应付职工薪酬	465.99	465.99	-	-
应交税费	152.57	152.57	-	-
其他应付款	7,870.97	7,870.97	-	-
长期借款	102,912.09	102,912.09	-	-
递延所得税负债	12,894.66	12,894.66	-	-
负债合计	125,607.86	125,607.86	-	-

(1) 其他应付款

主要为应付关联方香港越天发展有限公司、酒店控股的往来款。

(2) 长期借款

全部为中国农业银行广州羊城支行借款本息。

根据城建天誉与中国农业银行广州市羊城支行签署的借款合同，本次重组需中国农业银行广州市羊城支行同意。

(3) 递延所得税负债

全部为投资性房地产以公允价值计量引起的时间性差异。

3、对外担保情况

城建天誉已出具声明，声明截至本报告书签署日，城建天誉不存在对外担保情形。

4、本次交易评估值与 2009 年股权转让价格的差异说明

本次交易，城建天誉 100% 股权的评估值为 13.95 亿元，与 2009 年香港越天发展有限公司向酒店控股转让城建天誉 100% 股权的转让价格经扣除后最终确认的收购对价为人民币 10.25 亿元相比，差异 3.7 亿元，差异主要原因是：2010 年 4 月，酒店控股向城建天誉现金增资 5 亿元。

(七) 重大会计政策或会计估计调整的说明

1、会计政策变更

城建天誉 2009 年起执行企业会计准则，企业按照企业会计制度核算的部分固定资产及存货在企业会计准则中按投资性房地产核算。城建天誉对该政策变更进行追溯调整如下：

(1) 调增 2008 年初投资性房地产 928,552,105.07 元，调增 2008 年初未分配利润 265,256,211.12 元。

(2) 调减 2008 年末固定资产账面价值 347,902,728.28 元，调减 2008 年末存货账面价值 218,926,734.90 元，调增 2008 年末投资性房地产 998,390,098.87 元，调减 2008 年度营业成本-折旧 8,201,543.01 元，调增 2008 年度公允价值变动损益 69,837,993.82 元，调增 2008 年度所得税费用 17,459,498.46 元，调增 2008 年末未分配利润 60,580,038.38 元。2008 年累计调增未分配利润 325,836,249.50 元。

2、会计估计的变更

城建天誉为加强资产管理，提高财务报告的信息质量，于 2009 年 7 月份组织有关专业人士复核修订了坏账准备的具体计提方法和固定资产的折旧方法，已

经公司董事会决定自 2009 年开始执行，有关情况如下：

(1) 备抵法计提坏账准备的具体方法由原来的个别认定法变更为：对于单项金额重大（大于或等于 100 万元）且有客观证据表明发生了减值的应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例；对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，采用个别认定法计提坏账准备。本次坏账准备计提方法的变化影响 2009 年的净利润减少数为 21,169.36 元。

(2) 固定资产中房屋建筑物的折旧年限由原来的 30 年变更为 40 年，更加符合经济实质，本次固定资产房屋建筑物的折旧年限变更影响 2009 年度的净利润增加数为 5,257,905.06 元。

四、燕京饭店 45%股权

（一）公司简介

公司名称：北京燕京饭店有限责任公司

注册地址：北京市西城区复兴门外大街19号

法定代表人：宋翔

注册资本：11,268.9009万元

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：1981年3月12日

营业执照号：110000000546240

税务登记证：京税证字110102601379428号

经营范围：许可经营项目：住宿；中西餐；零售烟；销售饮料、酒、食品；一般经营项目：销售工艺美术品、百货、五金交电；照像、彩扩服务；修理照相机。

（二）历史沿革

1、2001 年改制设立

燕京饭店前身为首旅股份有限公司北京市燕京饭店。2001 年 10 月，首旅股

份北京市燕京饭店整体改制为北京燕京饭店有限责任公司，注册资本 112,689,009.52 元。2001 年 10 月，北京京都会计师事务所有限责任公司出具了北京京都验字（2001）第 0083 号《验资报告》，确认首旅股份以净资产 90,151,207.62 元、酒店控股以现金 11,268,900.95 元、新华航空以现金 11,268,900.95 元出资，合计实缴注册资本 112,689,009.52 元。改制完成后的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
首旅股份	9,015.12	80%
酒店控股	1,126.89	10%
新华航空	1,126.89	10%
合计	11,268.90	100.00%

2、2001 年股权转让

2001 年 11 月 28 日，首旅股份与酒店控股、新华航空签署了股权转让协议：转让其持有的 30% 燕京饭店股权给酒店控股，转让价格 5,211.91 万元；转让其持有的 30% 燕京饭店股权给新华航空，转让价格为 5,211.91 万元。本次股权转让完成后的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
酒店控股	4,507.56	40%
新华航空	4,507.56	40%
首旅股份	2,253.78	20%
合计	11,268.90	100.00%

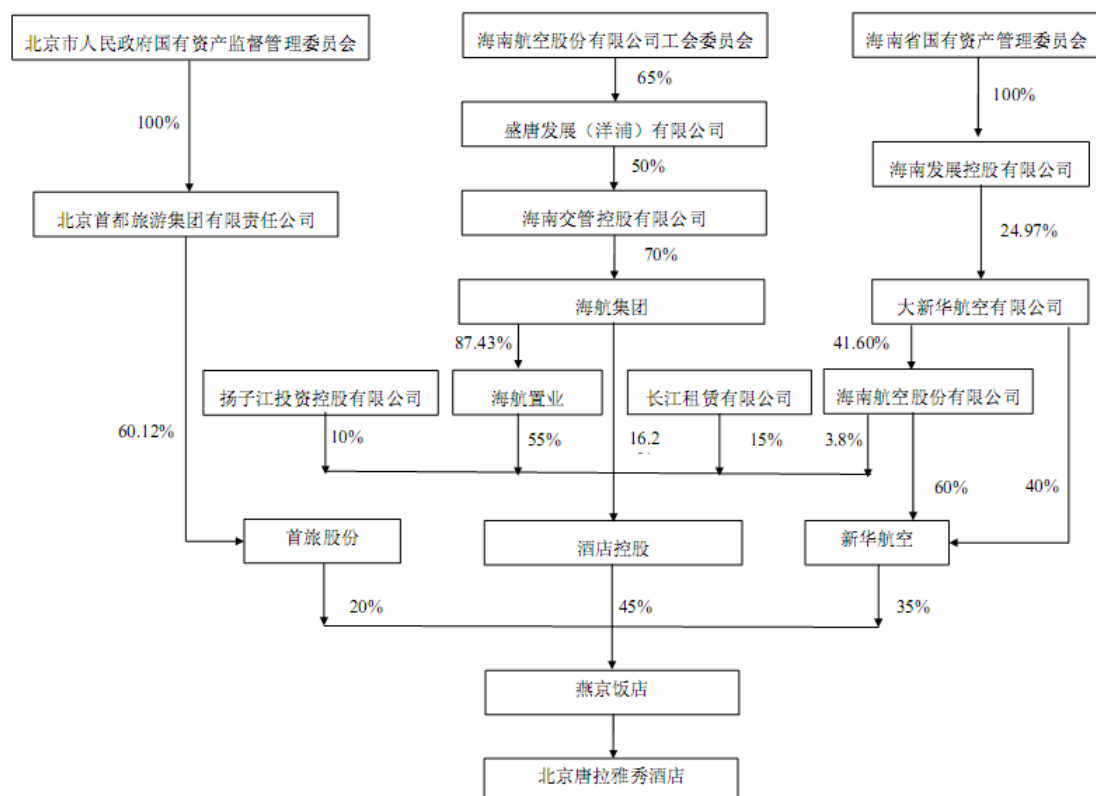
3、2002 年股权转让

2002 年 3 月 31 日，新华航空与酒店控股签署了股权转让协议，新华航空转让其持有的 5% 的股权，转让价格为 868.65 万元。本次股权转让完成后的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
酒店控股	5,071.00	45%
新华航空	3,944.12	35%
首旅股份	2,253.78	20%
合计	11,268.90	100.00%

（三）产权及控制关系

1、主要股东或权益持有人及持有股权或权益的比例



2、股权权属状况

2003年6月30日，国家开发银行股份有限公司与海航集团、海南航空股份有限公司及海航酒店（集团）有限公司共同签署了《国家开发银行人民币、外汇资金贷款质押合同》，约定质押合同项下的质押标的及其孳息为借款人向质权人借款人民币151,550万元、美元25,315万提供担保，期限自2003年6月30日至2018年6月29日。担保范围包括：主合同项下的全部借款本金、利息、罚息、补偿金、违约金、损害赔偿金和实现质权的费用。其中燕京饭店45%股权对应的担保金额为3,200万元。2010年7月，海南航空股份有限公司、酒店控股、国家开发银行股份有限公司签署了《国家开发银行股份有限公司人民币、外汇贷款质押合同变更协议》，同意解除原质押合同中出质标的燕京饭店45%股权的质押。

酒店控股已出具声明，声明酒店控股所持有的燕京饭店股权不存在抵押、质押、司法冻结或其他权属争议的情形。

3、股东优先购买权放弃情况

本次交易已经取得燕京饭店其他股东新华航空、首旅股份同意本次股权转让并出具放弃优先购买权的同意函。

(四) 最近三年主营业务发展情况和最近两年一期经审计的主要财务数据

1、业务概述

燕京饭店的主要资产是北京唐拉雅秀酒店。北京唐拉雅秀酒店位于北京西长安街，紧邻金融街商务区，前身是北京燕京饭店，于 2006 年 11 月停业进行酒店改扩建，改建后的总建筑面积达到 54,763 平方米，客房数 378 间，2009 年四季度重新营业。北京唐拉雅秀酒店按照五星级标准配备各项服务设施，定位为吸引国内外高端商务及度假游客、有鲜明品牌特色和较强竞争力的东方酒店品牌。在 2009 年首届世界酒店联盟大会上，北京唐拉雅秀酒店荣获“五洲钻石奖-十大特色精品酒店”；2010 年 3 月 18 日，唐拉雅秀在第五届中国酒店星光奖颁奖典礼上荣获“中国最佳新开业酒店”荣誉大奖；2010 年 5 月，北京唐拉雅秀酒店荣获“第七届中国酒店金枕头奖——2010 年度中国最佳会展酒店”。

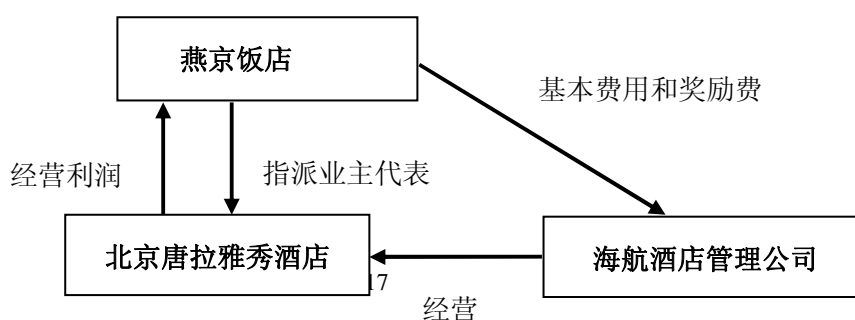
北京唐拉雅秀酒店主要经营许可证照如下：

营业执照	餐饮服务许可证	特种行业许可证	卫生许可证
110000000546240	西卫环监字[2010]第 02025 号	公特京旅字第 BA0004 号	西卫环监字[2010]第 02237 号、西卫环监字[2010]第 02025 号
2001 年 10 月 18 日至 2031 年 10 月 17 日	2009 年 10 月 22 日至 2011 年 10 月 22 日	2010 年 8 月 13 日 (发证)	2010 年 3 月 9 日至 2012 年 3 月 9 日、2009 年 10 月 22 日至 2011 年 10 月 22 日

2、业务模式

北京唐拉雅秀酒店为海航酒店管理公司管理的首个“唐拉雅秀”品牌。根据《北京唐拉雅秀酒店管理合同》，燕京饭店为北京唐拉雅秀酒店业主，海航酒店管理公司为北京唐拉雅秀酒店实际经营者。海航酒店管理公司收取基本费用和奖励费。初始经营期限为委托管理日期开始的经营年度（该年度为第 1 个经营年度）始延续 10 个经营年度（含第 1 个经营年度）。

燕京饭店、北京唐拉雅秀酒店、海航酒店管理公司三者之间的关系如下：



3、商标及商标的许可使用

燕京饭店拥有以下注册商标：

序号	商标	商标注册号	注册申请人	核定服务或商品类别	注册有效期限
1		5186092	燕京饭店	41	2009年06月28日至2019年06月27日
2		5580883	燕京饭店	43	2010年3月7日至2020年3月6日
3		5954147	燕京饭店	41	2010年04月21日至2020年04月20日

4、收入及结构

截止本报告书签署之日，燕京饭店近2年1期主要收入及结构如下：

项目	2010年1-7月		2009年度		2008年度	
	营业收入(万元)	占营业收入的比例	营业收入(万元)	占营业收入的比例	营业收入(万元)	占营业收入的比例
酒店经营收入	5,427.00	100.00%	754.67	100.00%		
合计	5,427.00	100.00%	754.67	100.00%		

5、燕京饭店近两年又一期主要财务数据

项目	2010年7月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
资产总计(万元)	106,992.77	152,648.79	74,428.71
负债合计(万元)	99,085.85	142,687.96	63,343.67
归属于母公司所有者权益(万元)	7,906.92	9,960.83	11,085.04
项目	2010年1-7月份	2009年度	2008年度
营业收入(万元)	5,427.00	754.67	0.00
营业利润(万元)	-2,033.78	-1,124.22	-0.71
利润总额(万元)	-2,053.91	-1,124.21	-0.71
归属于母公司所有者的净利润(万元)	-2,053.91	-1,124.21	-0.71

注：以上数据摘自中审亚太审字【2010】010425-7号审计报告

(五) 最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

2008年12月12日，酒店控股与海南航空股份有限公司签署了股权转让的协议，酒店控股拟将其持有的燕京饭店45%的股权转让给海南航空股份有限公司，转让价格为61,856.766万元。2009年10月10日，海南航空股份有限公司

公告就股权转让事宜与酒店控股签订了《关于北京燕京饭店有限责任公司股权转让补充协议》，约定若 2009 年 12 月 31 日前酒店控股仍未能协助海南航空股份有限公司完成燕京饭店股权过户手续，则双方将终止原燕京饭店股权转让协议。该股权转让最终未执行。

（六）本次评估情况

根据中联评估评报字[2010]第 700 号《评估报告书》，鉴于燕京饭店持续亏损，净利润已连续三年一期维持负值，且燕京饭店于 2007 年改扩建后重新正式营业不久，未来的经营情况和未来收益具有不确定性，收益和风险较难预测和量化；也难以找到可比交易案例，不具备采用收益法和市场法评估的条件，故本次对燕京饭店采用资产基础法一种方法进行评估。

资产基础法下，基准日燕京饭店经审计的母公司总资产账面值 106,992.77 万元，负债账面值 99,085.85 万元，净资产为 7,906.92 万元。评估后的资产总额为 116,611.83 万元，负债总额为 99,085.85 万元，净资产为 17,525.98 万元，增值额 9,619.06 万元，增值率 121.65%。具体如下：

项 目		账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	增减值 (万元)	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	6,486.99	6,495.26	8.27	0.13
2	非流动资产	100,505.78	110,116.57	9,610.79	9.56
3	其中：长期股权投资	3,300.00	3,908.30	608.30	18.43
4	固定资产	76,276.98	106,175.88	29,898.90	39.20
5	在建工程	10,458.43	-	-10,458.43	-100.00
6	无形资产	10,470.36	32.40	-10,437.96	-99.69
7	其中：土地使用权	10,445.73	-	-10,445.73	-100.00
8	资产总计	106,992.77	116,611.83	9,619.06	8.99
9	流动负债	17,335.85	17,335.85	-	-
10	非流动负债	81,750.00	81,750.00	-	-
11	负债总计	99,085.85	99,085.85	-	-
12	净资产（所有者权益）	7,906.92	17,525.98	9,619.06	121.65

1、主要资产及权属状况

截止基准日，燕京饭店主要资产为长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产（土地使用权）。

（1）长期股权投资

至基准日，长期股权投资余额 3,300 万元，全部为对渤海国际信托投资公司

的投资款，投资比例为 4.54%。

(2) 固定资产、在建工程、无形资产（土地使用权）

全部为北京唐拉雅秀饭店工程。

①土地使用权

序号	土地使用权人	土地使用权证号	土地坐落	获得方式	土地用途	使用期限	土地面积(M ²)	抵押状态
1	燕京饭店	京西国用(2002)字第 16665 号	西城区复兴门外大街 19 号	出让	旅游商业用地	2002 年 6 月 16 日至 2041 年 11 月 20 日	7701.7	抵押

注：京西国用(2002)字第 16665 号土地证已为燕京饭店向中国民生银行股份有限公司深圳分行的贷款提供抵押担保

因酒店进行改扩建，2006 年 11 月 7 日，燕京饭店与北京市国土资源局签署有关土地出让合同的《补充协议》，约定宗地出让面积由 7,701.7 平方米变更为 7,543.312 平方米；将约定的土地规划用途由旅游商业用地变更为商业、地下车库；将约定的土地使用权出让年限由旅游商业 40 年变更为商业 40 年、地下车库 50 年；将宗地地价款总额由 7,401.5682 万元变更为 10,531.3900 万元，新增地价款 3,129.8218 万元。燕京饭店已全额缴清前述《补充协议》约定的新增地价款，目前正在办理新的土地使用权证。

②房屋所有权

序号	房屋所有权人	房产证号	房屋坐落	登记时间	使用期限	建筑面积(M ²)	状态
1	燕京饭店	京房权证西股字第 00167 号	西城区复兴门外大街 19 号	2002 年 2 月 6 日	居住份额用地 70 年；商业、旅游、娱乐份额用地 40 年；其它用地 50 年。	36176.19	抵押

注：京房权证西股字第 00167 号房产证已为燕京饭店向中国民生银行股份有限公司深圳分行的贷款提供抵押担保

2006 年 11 月 7 日，燕京饭店与北京市国土资源局签署有关土地出让合同的《补充协议》，燕京饭店总建筑面积由 36,176.19 平方米变更为 56,300 平方米，土地规划用途由旅游商业用地变更为商业、地下车库。燕京饭店改扩建工程于 2007 年 3 月 27 日开工，并于 2009 年 12 月 14 日经北京市建设委员会竣工验收备案（备案号：2009064）。根据北京新兴华安测绘有限公司出具的《房屋土地测

绘技术报告书》，燕京饭店改扩建工程实际测绘建筑总面积（不含人防）为 53,727.48 平方米，人防面积 1,819.23 平方米，目前正在办理新的房屋所有权证。

对北京唐拉雅秀酒店，本次评估采用收益还原法进行评估。收益还原法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式如下：

$$P = \frac{\text{年纯收益}}{r} \times \left(1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right)$$

其中：r：还原利率

n：收益年限

p：房产价值

主要参数公式如下：

年纯收益=年总收益-一年总成本-一年总费用-一年商业利润；

n（收益年限）：按照土地使用权剩余可使用年限与建筑物经济耐用年限孰短原则；

r（还原利率）：考虑到估价对象所在区域和该区域同类物业的市场情况，房地产综合资本化率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率 2.25%，再加上一定的风险因素调整值 5.5%，按 7.75% 计算。

本次评估，北京唐拉雅秀酒店评估增值 29,898.90 万元，增值率 39.20%，原因有：①燕京饭店在 2007 年进行的改扩建，账面的固定资产、无形资产、在建工程为企业实际投入的建造成本减去计提相应的折旧摊销后的净值，本次评估时按客观收益分析测算的该房产客观合理的市场价格，由于同类物业近年来市场价值有较大幅度的上涨、租金价格保持在较高水平，故导致了本次固定资产的评估增值；②本次房屋建筑物评估值中包含了所占用土地使用权的价值和酒店运营所必需的各类设备的价值，也是本次评估值的原因之一。

（3）主要资产权属情况

燕京饭店主要资产权属清晰。

燕京饭店房屋产权证及土地证均抵押给中国民生银行股份有限公司深圳分行。

2、主要负债情况

燕京饭店主要负债为短期借款、其他应付款、长期借款。

科目名称	账面价值(万元)	评估价值(万元)	增值额(万元)	增值率%
短期借款	4,770.00	4,770.00	-	-
应付账款	684.06	684.06	-	-
预收款项	192.39	192.39	-	-
应付职工薪酬	-9.96	-9.96	-	-
应交税费	157.96	157.96	-	-
应付利息	316.75	316.75	-	-
其他应付款	11,224.64	11,224.64	-	-
长期借款	81,750.00	81,750.00	-	-
负债合计	99,085.85	99,085.85	-	-

(1) 短期借款

基准日余额 4,770 万元。

贷款单位	币种	利率 (%)	2010.7.31
			本币金额(元)
深圳发展银行北京知春路支行	RMB	4.779	47,700,000.00

(2) 其他应付款

主要为关联企业往来：

单位名称	与本公司关系	金额(万元)	年限	占其他应付款总额的比例
海航集团	关联方	9,537.30	1 年以内	84.97%
酒店控股	控股股东	1,249.89	1 年以内	11.14%
小 计		10,787.19		96.10%

(3) 长期借款

至基准日余额 81,750 万元。全部为改扩建借款，具体如下：

①燕京饭店以位于西城区复兴门外大街 19 号房屋建筑物（权证号：京房权证西股字第 00167 号，建筑面积 36176.19 平方米）及其占用的土地使用权（权证号：京西国用 2002 字第 16665 号，土地使用权面积 7701.70 平方米）为燕京饭店向中国民生银行股份有限公司深圳分行的人民币 3.4 亿元长期借款提供抵押担保，且酒店控股为其提供保证担保，截止基准日该笔贷款余额为 23,000 万元。

②燕京饭店以海航机场集团有限公司 90,000 万股股权（总价值和评估价值均为 10,800 万元）为燕京饭店向中国民生银行股份有限公司深圳分行的人民币 5.15 亿元长期借款提供质押担保，并由酒店控股提供保证担保，截止基准日该笔

贷款余额为 48,750 万元。

③海航集团和海航集团财务有限公司为燕京饭店向哈尔滨银行天津分行的人民币 1 亿元长期借款提供连带责任保证方式的担保。

3、对外担保情况

燕京饭店已出具声明，声明截至本报告书签署日，燕京饭店不存在对外担保情形。

(七) 重大会计政策或会计估计调整的说明

燕京饭店报告期内未发生重大会计政策变更、重大会计估计变更事项。

五、拟购买资产涉及的债务转移、债权通知情况

本次拟购买资产为股权资产，不涉及普通债务转移同意及债权转移通知事宜。

截止基准日，城建天誉尚欠中国农业银行广州市羊城支行 1,029,120,933.90 元，根据城建天誉与中国农业银行广州市羊城支行签署的借款合同，本次交易需中国农业银行广州市羊城支行同意。截止本报告书签署日，中国农业银行广州市羊城支行已出具《同意函》，同意酒店控股以所持城建天誉 100% 股权作为对价认购绿景地产本次非公开发行的股份，同意燕京饭店的股权因此发生变动。

截至基准日，燕京饭店尚欠中国民生银行股份有限公司深圳分行 7.175 亿元、深圳发展银行股份有限公司北京知春路支行 0.477 亿元、哈尔滨银行股份有限公司天津分行 1 亿元。根据燕京饭店与哈尔滨银行股份有限公司天津分行签署的借款合同，本次交易需向哈尔滨银行股份有限公司天津分行履行通知义务，截止本报告书签署日，哈尔滨银行股份有限公司天津分行已出具《确认函》，确认对本次发行及燕京饭店的股权由此发生的变动已知悉。根据燕京饭店与深圳发展银行股份有限公司北京知春路支行签署的借款合同，本次交易需取得深圳发展银行股份有限公司北京知春路支行的同意，截止本报告书签署日，深圳发展银行股份有限公司北京知春路支行已出具《同意函》，同意酒店控股以所持燕京饭店 45% 股权作为对价认购绿景地产本次非公开发行的股份，同意燕京饭店的股权因此发生变动。本次交易已取得中国民生银行股份有限公司深圳分行《同意函》。

六、与拟购买资产相关的人员安排

本次交易完成后，酒店管理公司、城建天誉以及燕京饭店的员工继续履行此前签署的劳动合同。

七、本次交易完成后的股权结构

股份类别	本次交易前		本次交易后	
	股票数量（股）	比例	股票数量（股）	比例
非流通股份			140,471,337	43.18%
其中：海航置业			3,648,421	1.12%
酒店控股			136,822,916	42.06%
流通股	184,819,607	100.00%	184,819,607	56.82%
其中：广州天誉	41,864,466	22.65%	41,864,466	12.87%
其他流通股	142,955,141	77.35%	142,955,141	43.95%
总股本	184,819,607	100.00%	325,290,944	100.00%

第六节 本次交易合同

一、资产出售协议

(一) 合同主体与签订时间

1、合同主体

甲方：绿景地产

乙方：广州天誉

2、签订时间

2010年9月28日

(二) 拟出售资产概况

1、双方同意根据本协议约定的条款和条件，由甲方向乙方出售其拥有的下列股权：（1）广州市花都绿景房地产开发有限公司90%股权；（2）佛山市瑞丰投资有限公司66.25%股权；（3）恒大地产广州有限公司80%股权；（4）广州市恒远物业管理有限公司30%股权；（5）广西天誉房地产开发有限公司100%股权；（6）广西桂林永福美景地产开发有限公司100%股权；（7）广西桂林永福绿景工业园投资有限公司100%股权。

2、乙方同意按照拟出售资产在交割日的状况，完全地受让拟出售资产，并按照本协议的规定支付全部拟出售资产转让价款。

乙方确认，其已充分知悉拟出售资产可能存在产权不明、权利受到限制等情况(以下简称“拟出售资产瑕疵”)。乙方不会由于拟出售资产瑕疵要求甲方在本协议项下承担法律责任，亦不会由于拟出售资产瑕疵单方面要求终止、解除或变更本协议。在存在拟出售资产瑕疵的情况下，乙方将继续履行其在本协议项下的所有义务。

3、拟出售资产出售涉及的应缴纳税费，由甲、乙双方按国家有关规定分别承担。法律法规及本协议没有规定或规定不明确的，由甲、乙双方平均分摊。

(三) 拟出售资产定价方式和价款支付

双方同意，由甲方聘请具有相应资质的评估机构对拟出售资产在评估基准日

的价值进行评估，拟出售资产的最终定价以评估机构出具的评估结果为准。

本次重大资产出售的评估基准日为2010年7月31日，拟出售资产的评估值为34,376.05万元。具体如下：

拟出售资产	评估值（万元）
广西桂林永福绿景工业园投资有限公司 100% 股权	1,413.50
广西桂林永福美景地产开发有限公司 100% 股权	741.94
广西天誉房地产开发有限公司 100% 股权	6,074.67
佛山市瑞丰投资有限公司 66.25% 股权	9,028.99
恒大地产广州有限公司 80% 股权	4,584.52
恒远物业管理有限公司 100% 股权	-
花都绿景房地产开发有限公司 90% 股权	12,532.43
总计	34,376.05

上述拟出售的各项资产，其转让价款由乙方在该等资产出售交割日一次性以现金方式支付给甲方。

（四）拟出售资产中的非全资子公司股权的处理

截止本协议签署日，拟出售资产中下列子公司为甲方的非全资子公司：

序号	公司名称	注册资本(万元)	甲方持股比例
1	广州市花都绿景房地产开发有限公司	8000	90%
2	恒大地产广州有限公司	5000	80%
3	佛山市瑞丰投资有限公司	13000	66.25%
4	广州市恒远物业管理有限公司	60	30%

经甲方确认，截止本协议签订日，甲方已取得前述子公司其他股东所出具的放弃优先购买权的声明。

（五）拟出售资产过渡期损益安排

拟出售资产自评估基准日（2010年7月31日）次日起至交割日的期间为过渡期。在过渡期内拟出售资产实现的全部收益由甲方享有，拟出售资产出现的亏损则由乙方承担。

（六）协议生效的先决条件

本协议为附条件生效的协议，在以下条件全部达成或满足的情况下，本协议生效：

- （1）绿景地产就其本次交易的员工安置方案取得绿景地产职工大会的批准；
- （2）本次资产出售事项获得乙方股东会的有效批准；
- （3）本次资产出售事项获得甲方股东大会的有效批准；

(4) 中国证监会核准本次资产出售；

(5) 绿景地产与酒店控股、海航置业2010年9月28日签订的《非公开发行股份购买资产协议》生效。

(七) 交割日与交割

1、交割日当日或者之前，甲方须完成或已完成以下行为：

(1) 向乙方交付其股东大会批准本次交易的股东大会决议的原件或复印件；

(2) 甲、乙双方为实现拟出售资产的交割而分别签订的股权转让协议的原件；

(3) 需要办理更名或转移手续的事项，甲方应当根据乙方的要求签订一切必要的文件。

2、于交割日，拟出售资产及与拟出售资产和业务相关的一切权利和义务(无论其是否已登记或记载于甲方的名下)都转由乙方享有及承担。甲方对拟出售资产不再享有任何权利或承担任何义务和责任，任何与拟出售资产有关的或有负债、隐性负债均由乙方承担。任何第三方于交割日之前或之后向甲方提出的、与拟出售资产有关的任何请求或要求，均由乙方负责处理并承担相应责任，并赔偿因第三方的请求或要求而导致甲方的任何实际损失或费用支出。

3、对于在交割日前已发生的任何与拟出售资产及业务有关的诉讼、仲裁或相关的任何合同、权利、利益、债务或索赔，均应由乙方承担责任。如因任何法律程序方面的原因使得交割日后的甲方向任何第三方承担了本应由乙方承担的责任，交割日后的甲方因此遭受的损失应由乙方承担。

(八) 员工安置

本次拟出售资产均为股权资产，不涉及员工安置。拟出售资产公司的全部员工继续履行此前签署的劳动合同。

甲方本部部分现有员工将按照“人随资产走”的原则于交割日与绿景地产解除劳动合同，并与广州天誉重新签订劳动合同。该等员工的劳动关系转移手续依照相关的劳动法律法规办理。其他员工与绿景地产的劳动合同继续履行。

(九) 违约责任

本协议项下任何一方违反本协议规定的有关义务、所作出的相关承诺、声明和保证，即视为该方违约。因违约方的违约行为而使本协议不能全部履行、不能

部分履行或不能及时履行，并由此给其他方造成损失的，该违约方应根据违约的程度承担相应的赔偿责任。

（十）适用法律及争议解决

本协议的订立、效力、履行及解释均适用中华人民共和国法律法规。

凡因履行本协议所发生的或与本协议有关的一切争议，甲、乙双方应通过友好协商解决。如在发生争议之后未能达成一致处理意见，任何一方均可向具有管辖权的人民法院提起诉讼。

（十一）协议的生效

本协议自双方签订、盖章之日起成立，自本协议第六条所述的先决条件全部成就之日起生效。

（十二）协议的修改及补充

本协议的任何修改及补充，须经各方一致同意并签订书面文件。任何书面的修改、补充均是本协议的一部分，与本协议具有同等法律效力。

本协议未尽事宜，经甲、乙双方协商，可另行签订书面补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

二、发行股份购买资产协议

（一）合同主体与签订时间

1、合同主体

发行人：绿景地产

认购人一：酒店控股

认购人二：海航置业

2、签订时间

2010年9月28日

（二）发行方式、发行股票种类与面值

认购人同意将拟购买资产按照本协议约定的定价方式所确定的转让价格转让给发行人，发行人按照本协议约定方式所确定的发行价格向认购人非公开发行相应数量的人民币普通股股份，每股面值1元，作为取得拟购买资产的对价。

（三）发行对象及认购方式

本次发行对象为海航置业、酒店控股。其中，海航置业以其持有的海航酒店管理公司 100% 股权认购本次发行新增的股份；酒店控股以其持有的城建天誉 100% 股权、燕京饭店 45% 股权认购本次发行新增的股份。

（四）股份发行价格与定价依据

本次非公开发行的发行价格为定价基准日前 20 个交易日发行人股票交易均价，即 10.77 元/股（定价基准日至本次非公开发行期间，发行人如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将对该价格进行除权除息处理，发行数量也将根据发行价格的调整进行相应调整，具体方式以发行人股东大会决议内容为准）。

前款所称“定价基准日”是指发行人本次非公开发行股份购买资产的首次董事会会议（即第八届董事会第八次会议）决议公告日（即 2010 年 4 月 1 日）。

（五）拟购买资产的定价依据

协议各方同意聘请具有相应资质的评估机构对拟购买资产进行评估，拟购买资产的交易价格以评估机构出具的拟购买资产在评估基准日的评估值为准。

本次交易的评估基准日为 2010 年 7 月 31 日。拟购买资产截至评估基准日的评估值为人民币 151,287.63 万元。具体情况如下：

公司名称	母公司净资产 账面值（万元）	母公司净资产评 估值（万元）	增值率	拟出售股 权比例	拟出售股权评 估值（万元）
酒店管理公司	3,349.79	3,929.35	17.30%	100%	3,929.35
城建天誉	128,441.10	139,471.59	8.59%	100%	139,471.59
燕京饭店	7,906.92	17,525.98	121.65%	45%	7,886.69
合计	139,697.81	160,926.92	15.20%		151,287.63

（六）发行数量

根据本协议第三条所述的拟购买资产评估值及上述发行价格计算，本次非公开发行股份的总数为 140,471,337 股（最终发行股数以中国证监会核准的数量为准），不足 1 股的部分归上市公司所有。具体如下：

股东名称	认购股份数量（股）
海航置业	3,648,421
酒店控股	136,822,916
合 计	140,471,337

（七）限售期

认购人基于本次非公开发行取得的股份自发行结束之日起三年（36 个月）

内不得转让，在限售期限届满后，按照中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

（八）过渡期拟购买资产损益的处理

自评估基准日次日起至交割日为过渡期。在过渡期内拟购买资产实现的全部收益由绿景地产享有，拟购买资产出现的亏损则由认购人分别以现金方式全额向绿景地产弥补。

（九）发行人滚存未分配利润的处理

发行人于本次非公开发行完成前的滚存未分配利润由本次非公开发行完成后发行人的新老股东共同享有。

（十）人员安置

本次交易完成后，酒店管理公司、城建天誉以及燕京饭店的员工继续履行此前签署的劳动合同。

（十一）协议生效的先决条件

本协议待下列先决条件全部成就后，方可生效：

- 1、本次交易获得认购人各自股东会的有效批准；
- 2、本次交易获得发行人股东大会的有效批准，以及发行人股东大会批准同意认购人免于以要约方式认购公司股份；
- 3、中国证监会核准本次交易；
- 4、中国证监会同意豁免认购人因本次交易而触发的要约收购义务；
- 5、发行人与其第一大股东广州市天誉房地产开发有限公司于 2010 年 9 月 28 日签署的《重大资产出售协议》生效。

（十二）违约责任

本协议项下任何一方因违反本协议约定的有关义务、所作出的承诺、声明和保证，即视为该方违约。因违约方的违约行为而使本协议不能全部履行、不能部分履行或不能及时履行，并由此给其他方造成损失的，该违约方应根据违约的程度承担相应的赔偿责任。

（十三）协议的生效、修改及补充

本协议自各方签订、盖章之日起成立，自本协议第十二条所述的先决条件全部成就之日起生效。

本协议的任何修改及补充，须经各方一致同意并签署书面文件。任何书面的修改、补充均是本协议的一部分，与本协议具有同等法律效力。

协议各方经协商一致有权就本协议项下的交易达成补充协议，补充协议与本协议约定不一致的，以补充协议为准。

（十四）法律适用与争议的解决

本协议的订立、效力、履行及解释均适用中华人民共和国法律法规。

凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，由协议各方协商解决。协商不成时，本协议任何一方均有权向具有管辖权的人民法院提起诉讼。

三、补偿协议

（一）合同主体和签订时间

1、合同主体

绿景地产、酒店控股

2、签订时间

2010年9月28日

（二）目标资产（城建天誉、燕京饭店）的预测利润

根据中联评报字[2010]第700号《资产评估报告书》、燕京饭店2010年1-7月经审计的财务数据、燕京饭店《盈利预测审核报告》，经计算，双方协商确认燕京饭店2010年、2011年、2012年各年度净利润预测数如下：

2010年度预测数（万元）	2011年度预测数（万元）	2012年度预测数（万元）
-1,690.98	434.38	1,017.07

根据中联评报字[2010]第699号《资产评估报告书》、城建天誉2010年1-7月经审计的财务数据、城建天誉《盈利预测审核报告》，经计算，双方协商确认城建天誉2010年、2011年、2012年各年度净利润预测数如下：

2010年度预测数（万元）	2011年度预测数（万元）	2012年度预测数（万元）
4,412.26	5,396.68	5,922.82

（三）目标资产实际盈利的确定

目标资产的实际净利润的确定：自本次交易完成后，绿景地产在进行年度审计的同时，应聘请具备相应资质的审计机构对目标资产同一年度实际净利润与本协议第2条的预测净利润的差异情况，出具专项审核报告（以下称《利润预测专

项审核报告》)。

重组完成后的目标资产实际净利润数的确定：目标资产实际净利润数即依据绿景地产《利润预测专项审核报告》报告中的数据确定。

(四) 补偿的实施

1、2010-2012年3年内，目标资产的任一会计年度的实际净利润数小于本协议第2条所述目标资产在同一年度的预测利润数，则绿景地产应在该年度的年度报告披露后或本次重组完成后（以两者中较迟者）的十个工作日内，以书面方式通知酒店控股，并要求酒店控股补偿。

2、本协议所述的盈利预测的补偿期限为2010年度、2011年度、2012年度。

3、补偿方式：由绿景地产以人民币1.00元年总价回购本次交易中向酒店控股发行的部分股票并予以注销。

4、补偿股份数量的上限为本次交易中绿景地产向酒店控股非公开发行的股票总量（以中国证监会核准的发行数额为准）。

5、每年具体补偿股份数量按以下公式计算确定：

(1) 燕京饭店

当年补偿股份数量=（截至当期期末累积预测净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）×燕京饭店 45%股权认购股份总数÷补偿期限内燕京饭店各年的预测净利润数总和－已补偿股份数量

(2) 城建天誉

当年补偿股份数量=（截至当期期末累积预测净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）×城建天誉 100%股权认购股份总数÷补偿期限内城建天誉各年的预测净利润数总和－已补偿股份数量

6、股份补偿实施时间：若 2010 年、2011 年、2012 年任一年度目标资产的实际净利润数小于同一年度的预测净利润，则在绿景地产该年度的年度报告披露后或本次重组完成后（以两者中较迟者）10 个工作日内由绿景地产董事会向绿景地产股东大会提出回购股份的议案，并在绿景地产股东大会通过该议案后 2 个月内办理完毕股份锁定的事宜。股份补偿为逐年补偿，鉴于酒店控股持有的绿景地产股票仍在锁定期限内，将由绿景地产董事会对相关股份设立专门帐户予以锁定，该等被锁定股份丧失表决权，所分配的利润归绿景地产所有，待锁定期满

后一并注销。

7、因城建天誉所拥有的海航大厦写字楼（下称“写字楼”）2009年度转为投资性房地产并按公允价值计量，在3年补偿期限届满时，将对该写字楼进行减值测试，如该写字楼期末减值额所占写字楼资产作价比例大于补偿期限内城建天誉已补偿股份总数占以城建天誉股权认购股份总数的比例，则绿景地产另行按照1元总价向酒店控股回购股份并予以注销，另需补偿的股份数量=期末减值额/每股发行价格-补偿期限内城建天誉已补偿股份总数。

（五）纠纷的解决

凡因本协议引起或与本协议有关的任何争议或纠纷，应首先通过友好协商的方式解决；如协商不成，任何一方可依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。

（六）协议的生效

本协议经协议各方签署后成立，并自本次交易实施完毕之日起生效。

第七节 交易合规性分析

一、关于本次交易符合重组管理办法第十条的说明

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

本次交易拟购买的资产为城建天誉100%股权、燕京饭店45%股权、海航酒店管理公司100%股权。

城建天誉主营业务范围为写字楼租赁和酒店经营；燕京饭店主营业务范围为酒店经营；海航酒店管理公司主营业务范围为酒店管理及咨询服务。上述三家标的资产均取得了相应的经营牌照。

酒店、写字楼经营及管理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，符合国家产业政策的有关规定。

截止本报告书签署日，城建天誉、燕京饭店均获得所在地环保部门出具的证明文件，证明城建天誉、燕京饭店最近三年的经营活动不存在因违反有关环境保护的法律、法规而受到行政处罚且情节严重的情形。

截止本报告书签署日，城建天誉、燕京饭店最近三年不存在因违反有关土地管理的法律、法规而受到行政处罚且情节严重的情形。

城建天誉主营业务范围为写字楼租赁和酒店经营；燕京饭店主营业务范围为酒店经营；海航酒店管理公司主营业务范围为酒店管理及咨询服务。上述标的资产业务量与行业总量相比较小，不存在违反反垄断等法规情形。

综上，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。

(二) 本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

《深圳证券交易所股票上市规则》第十八章释义第（十）条规定如下：“股权分布发生变化不具备上市条件：指社会公众持有的股份连续二十个交易日低于

公司股份总数的 25%，公司股本总额超过人民币四亿元的，社会公众持有的股份连续二十个交易日低于公司股份总数的 10%。上述社会公众是指除了以下股东之外的上市公司其他股东：1、持有上市公司 10%以上股份的股东及其一致行动人；2、上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关联人”。

本次交易前，绿景地产的社会公众股东持股 1.43 亿股，本次交易完成后，绿景地产总股本为 3.25 亿股，社会公众股股东的持股比例为 43.18%，不会发生社会公众持有的股份连续二十个交易日低于公司股份总数的 25%的情况。因此本次交易完成后，绿景地产符合《上市规则》有关股票上市交易条件的规定。

（三）本次交易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

本次交易按照相关法律法规的规定依法进行，由上市公司董事会提出方案，并聘请具有相关证券从业资格的中介机构依据有关规定出具审计、评估、法律、财务顾问等相关报告。

根据《资产出售协议》、《发行股份购买资产协议》，本次交易涉及资产的最终交易价格均以具有证券从业资格的资产评估机构出具的评估结果为依据；本次交易新增股份的发行价格为审议本次交易相关事项的首次董事会决议公告前二十个交易日绿景地产股票均价。

因此，本次交易涉及的资产的定价原则和绿景地产的发行价格公允，不存在损害上市公司和全体股东合法权益的情形。

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

本次交易拟购买的资产为海航酒店管理公司100%股权、燕京饭店45%的股权和城建天誉100%股权。公司本次非公开发行对象合法拥有上述资产。酒店控股已取得燕京饭店其他股东放弃优先购买权的同意函，资产过户不存在法律障碍。

城建天誉100%股权是由酒店控股2009年9月向香港越天发展有限公司购买的，目前该股权已完成过户。根据协议约定，股权转让款项分期支付，截至本报告出具日，尚余约44,789,828.13元未支付完毕。香港越天发展有限公司已出具声明，放弃行使因付款延迟收回股权的权利。因此，对可能影响城建天誉股权过户

的情形，本次非公开发行的发行对象已作出妥善安排，不会因此影响本次交易的顺利进行，资产过户不存在法律障碍。

本次交易拟出售资产为花都绿景 90% 股权、佛山瑞丰 66.25% 股权、恒大广州 80% 股权、恒远物业 30% 股权、广西天誉 100% 股权、永福美景 100% 股权及永福绿景 100% 股权，截至本报告书出具日，绿景地产合法拥有上述拟出售股权，并且绿景地产已取得花都绿景、佛山瑞丰、恒大广州和恒远物业其他股东放弃优先购买权的同意函，资产过户不存在法律障碍。

此外，根据交易标的与金融机构的贷款协议，本次交易需通知相关金融机构或取得相关金融机构的同意，本次交易已按照借款协议通知相关金融机构或取得相关金融机构的同意函。

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

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

本次交易完成前，绿景地产的主营业务为房地产开发，其开发模式为“购地—开发—销售”。绿景地产现有项目按照计划将在2011年年中前开发完毕，如果无法获得新的土地储备，绿景地产将面临无地开发的窘境。鉴于绿景地产股本较小，经营业绩较差，融资能力有限，在目前房地产行业受到严厉调控的大环境下，难以获得新的土地储备，持续经营能力无法保障。

本次交易完成后，绿景地产将持有海航酒店管理公司100%股权、燕京饭店45%股权和城建天誉100%股权。海航酒店管理公司与31家酒店（海航旗下酒店15家，外部酒店16家）签署了《委托管理协议》，经营业绩稳定；城建天誉持有广州海航大厦、海航威斯汀酒店，燕京饭店持有北京唐拉雅秀酒店，上述酒店、写字楼经营稳定、现金流充裕、盈利能力持续稳定，且受经济周期性波动的影响较小。

综上，本次交易有利于绿景地产增强持续经营能力，不存在可能导致绿景地产重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

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

本次交易的标的资产均为独立的纳税子公司，产权清晰、完整。

本次交易完成后，海航集团旗下唯一的酒店管理公司—海航酒店管理公司将注入绿景地产。海航酒店管理公司为专门从事酒店经营管理的公司，拥有的高中低+经济型酒店品牌和独立完整的业务体系。城建天誉、燕京饭店作为写字楼租赁和酒店经营的实体，亦具有独立完整的业务体系。

此外，海航工会、海航集团、海航置业、酒店控股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，绿景地产在业务、资产、人员、机构、财务方面与控股股东、实际控制人及其关联方保持独立。

综上，本次交易不会影响上市公司在业务、资产、人员、机构、财务方面的独立性，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

（七）有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，绿景地产已严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及中国证监会相关要求设立股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。

本次交易完成后，海航置业将为本公司控股股东。公司将依据相关法律法规和《公司章程》的要求，保持健全有效的公司法人治理结构。

二、关于本次交易符合《重组办法》第四十一条的说明

（一）有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力；有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

本次交易前，绿景地产的主要资产仅是少量的未售住宅楼和在建工程，目前满足收入确认条件的预售款较少，且在国家严厉的调控政策下楼市成交量大降、成交价格未来走势不明朗，绿景地产未来收益具有较高不确定性；本次交易完成后，绿景地产主要资产变为黄金地段优质写字楼、酒店资产，资产价值较高且有稳定收益，有利于提高上市公司资产质量。

本次交易前，绿景地产资本规模小，开发资金主要依靠自身积累和银行贷款，目前，由于政策原因，楼市成交量大降，资金回笼困难，财务风险加大，经营业绩下降，2010年1-7月归属绿景地产的净利润为-3,013.73万元；本次交易完成后，绿景地产将拥有3座写字楼、酒店物业，上述资产的现金流充沛、盈利分布

均衡，根据备考明显改善了公司的财务状况。

本次交易前，绿景地产的主营业务为房地产开发，其开发模式为“购地—开发—销售”。绿景地产现有项目按照计划将在 2011 年年中前开发完毕，绿景地产资本较小、融资能力差，在目前的宏观调控形势下，更难获得新的土地储备，预计 2011 年后绿景地产将面临无地开发的窘境，持续经营能力无法保障。本次交易完成后，绿景地产将拥有 1 座写字楼、2 家酒店以及 1 家酒店管理公司。写字楼、酒店资产具有稳定的现金流，收益期较长，盈利能力受经济周期波动的影响较小；酒店管理公司管理了 30 多家各类星级的酒店，且酒店管理合同一般都是 5 年—10 年期的长期合同，收益稳定。因此，本次交易有利于增强上市公司持续盈利能力。

本次交易前，上市公司已建立规范的关联交易制度；本次交易后，因上市公司旗下海航酒店管理公司与海航旗下其他酒店的委托管理、承包经营等关系依然存续，海航集团其他酒店需依经营业绩状况向海航酒店管理公司缴纳管理费等。海航工会、海航集团、海航置业以及酒店控股均出具了《关于规范关联交易的承诺函》，承诺海航工会、海航集团、海航置业、酒店控股及其全资子公司、控股子公司或拥有实际控制权或重大影响的其他公司，不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为；承诺与上市公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的有关规定和公司章程，履行相应的审议程序并及时予以披露。

本次交易前，根据广东证监局 2009 年 7 月 15 日下发了《现场检查结果告知书》【(2009) 12 号】，广东证监局认为“绿景地产实际控制人余斌控制的香港上市公司天誉置业（控股）有限公司主要经营房地产开发等业务，而且其主要营业地在中国内地，与上市公司存在同业竞争”。本次交易后，绿景地产将不再从事地产开发业务，彻底解决了与余斌控制的香港上市公司之间的同业竞争问题。

海航集团旗下酒店情况详见“第十二节 同业竞争及关联交易\一、同业竞争”。目前，海航集团旗下正常经营的酒店大多数委托海航酒店管理公司经营或

由海航酒店管理公司承包经营、少数自主经营。本次交易后，海航酒店管理公司注入上市公司，海航集团旗下酒店与海航酒店管理公司的委托经营、承包经营关系仍然存续，海航集团旗下的酒店的经营管理业务由海航酒店管理公司掌控，有效避免了与上市公司之间的同业竞争。对于海航集团旗下一些已与假日酒店（中国）有限公司等国际酒店管理公司签署委托管理协议的在建酒店，因该等在建酒店尚未投入使用，与重组后的绿景地产不存在现时同业竞争，但存在潜在同业竞争。海航集团已出具承诺函，承诺该等在建酒店将在投入使用后的适当时间，由绿景地产予以收购，或者由海航集团出售；对于海航集团旗下3家由旗下上市公司ST筑信、宝商集团自主经营的酒店，海航集团已出具承诺函，承诺该等酒店将在适当时间，委托海航酒店管理公司管理或由海航酒店管理公司承包经营。此外，海航集团承诺在海航置业作为绿景地产控股股东期间，未来海航集团新增酒店均需委托海航酒店管理公司统一经营、管理，同时绿景地产对海航集团旗下的写字楼、酒店享有优先购买权。上述安排和承诺将有效避免与上市公司的潜在同业竞争问题。

本次交易完成后，绿景地产具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，拥有与经营有关相关资产。本次交易不会损害绿景地产的独立性。

（二）上市公司最近一年及一期财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告

2010年3月21日，中准会计师事务所对绿景地产2009年度财务会计报告出具了中准审字（2010）第[5014]号标准无保留意见的《审计报告》，符合重组办法第四十一条第（二）款的规定。

（三）上市公司发行股份所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

公司本次非公开发行股份拟购买的标的资产为海航酒店管理公司100%股权、燕京饭店45%股权和城建天誉100%股权。

公司本次非公开发行对象合法拥有上述资产，上述资产权属清楚，不存在质押、冻结或其他可能影响资产过户的限制情形，股权过户不存在法律障碍，能在约定期限内办理完毕权属转移手续。

第八节 公司董事会对本次交易定价的依据及公平合理性的分析

一、本次交易标的的定价依据

本次交易标的资产的交易价格以经有证券业务资格的评估机构评估确认的资产评估结果为基准确定。本次交易拟出售资产的交易价格为 34,376.05 万元；拟购买资产的交易价格为 151,287.63 万元。

对可以采用2种方法进行评估的拟出售标的资产中，中广信分别采用了资产基础法和收益法进行评估；对于不能用2种方法进行评估的拟出售标的资产，中广信采用了资产基础法进行评估。本次交易7家拟出售标的资产取资产基础法评估结果作为最终交易价格。

对拟购买资产中的城建天誉、海航酒店管理公司，中联评估分别采取了资产基础法和收益法进行评估，并最终选用成本法评估结果作为最终评估结果；对于拟购买资产中的燕京饭店，中联评估采取了资产基础法进行评估。本次交易3家拟购买标的资产取资产基础法评估结果作为最终交易价格。

二、本次交易标的定价公允性分析

（一）拟购买资产的定价公允性

1、拟购买资产的市盈率、市净率分析

公司本次交易拟购买资产的交易价格为151,287.63万元；截至2009年12月31日，上述资产合计归属母公司股东权益为79,680.45万元，2009年度实现归属于母公司所有者的净利润7,777.48万元；截至2010年7月31日，上述资产合计归属母公司股东权益为134,798.05万元，2009年1-7月合计实现归属于母公司所有者的净利润2,617.60万元。根据中审亚太出具的中审亚太审字[2010]010425-4、[2010]010425-6、[2010]010425-8号盈利预测审核报告，预计上述资产2010年合计

实现归属于母公司所有者的净利润4,940.75万元。

对应本次交易拟购买资产截止 2009 年 12 月 31 日归属母公司股东权益和 2009 年度归属母公司所有者的净利润，本次拟购买资产的作价市盈率、市净率分别为 19.45 倍、1.90 倍；对应本次交易拟购买资产截止 2010 年 7 月 31 日归属母公司股东权益，本次拟购买资产的作价市净率为 1.12 倍；对应本次拟购买资产 2010 年预测的归属母公司所有者的净利润，本次拟购买资产的作价市盈率为 30.62 倍。

2、可比公司估值情况

本次交易拟购买资产主要从事高端酒店业、高端物业租赁和酒店管理输出，根据上市公司行业划分，本次重组完成后，上市公司隶属于酒店业和商业物业类企业。根据Wind资讯的数据，分别取2010年4月1日（定价基准日）和2010年7月31日（审计评估基准日）国内资本市场酒店业和商业物业行业所有上市公司的平均市盈率与平均市净率进行对比分析，情况如下：

（1）酒店业上市公司（剔除亏损公司）

证券代码	证券简称	定价基准日		审计评估基准日	
		市盈率(PE)	市净率(PB)	市盈率(PE)	市净率(PB)
000428.SZ	华天酒店	91.98	5.14	34.13	4.32
600754.SH	锦江股份	77.95	4.71	27.49	3.42
601007.SH	金陵饭店	64.48	2.95	48.75	2.33
均 值		78.14	4.27	36.79	3.36

（2）商业物业类上市公司（剔除亏损公司）

证券代码	证券简称	定价基准日		审计评估基准日	
		市盈率(PE)	市净率(PB)	市盈率(PE)	市净率(PB)
000301.SZ	东方市场	28.95	3.22	40.88	2.48
000560.SZ	昆百大 A	35.56	2.83	43.06	2.09
000679.SZ	大连友谊	34.28	4.17	18.06	3.05
000882.SZ	华联股份	168.52	2.63	89.18	2.01
000889.SZ	渤海物流	94.58	4.28	67.08	3.34
002344.SZ	海宁皮城	228.03	4.29	42.25	5.27
600415.SH	小商品城	36.28	5.07	35.51	4.60
600683.SH	京投银泰	106.94	4.55	20.67	3.25
600790.SH	轻纺城	97.69	5.05	86.99	3.82
600824.SH	益民商业	58.21	6.28	34.45	4.29
均 值		88.90	4.24	47.81	3.42

可见，本次交易拟置入资产的作价市盈率与作价市净率低于酒店业和商业物业类上市公司的平均市盈率和平均市净率，因此本次交易定价合理、公允，不会损害上市公司及上市公司中小股东的利益。

（二）拟出售资产的定价公允性

拟出售资产的财务状况分析详见“第四节 拟出售的交易标的”。

根据对拟出售资产的财务状况分析，本次交易拟出售资产的7个标的资产中，恒大广州的东山华庭项目只剩余三层近3,000平方米的开发成品未售，由于该部分房产较难以利用，一直闲置未用，出售或出租均较困难，因此，恒大广州未来盈利能力弱。

花都绿景由于E区二期洋房的配套人防工程(地下车位)、人防报警间、高压开关房、物业用房及消防控制室等合计3,663.47平方米（项目存量物业仅剩余30,312.28平方米）不计入可销售面积中，导致整个项目的建造成本较高，项目盈利能力不高。

佛山瑞丰“誉晖花园”项目位于顺德北滘镇三桂大道，属城乡结合处，距离镇中心较为偏远，市政配套公共设施较差。“誉晖花园”包括15栋住宅楼、商业群楼及机动车位610个（其中人防部分占117个，可售车位为493个），总建筑面积为101,947.14平方米，住宅部分建筑面积为68,238.31平方米，商业部分建筑面积为4,388.94平方米，地下室部分建筑面积为29,319.89平方米（包括车位部分建筑面积为14,168.17平方米、人防部分建筑面积为10,226.17平方米、总不分摊公建面积为4,925.55平方米）。但是由于该项目地下室建筑工程中人防工程、非机动车位等配套设施占较大面积，该面积为不可销售面积，而该地下工程中不可销售面积的建筑工程费占建筑总成本中较大比例，导致项目整体盈利能力一般。

广西天誉由于“江南花园”项目土地取得时间较早，近年来房地产价格上涨，盈利能力较强，但是总建筑面积仅为33,203.71平方米，盈利总额有限。

恒远物业为亏损企业。

永福美景原所处狮子口水库开发项目已经停止，已无后续开发项目，持续性经营存在较大不确定性。

永福绿景所处项目永福县福龙工业园 B 区土地开发建设项目已经停止，已无后续开发项目，持续性经营存在较大不确定性。

综上，绿景地产拟出售资产的总体资产质量一般，并且存货在拟出售资产中占比较大。本次交易，中广信对存货部分，均采用假设开发法进行评估，评估结果公允，符合绿景地产开发资金匮乏、没有土地储备、财务状况不佳的现实经营状况。

（三）发行股份的定价公允性分析

本公司发行股份购买资产遵循市场化定价原则，充分考虑了全体股东等各方利益，定价公平合理，不存在损害上市公司和全体股东的合法权益的情形。

本次发行股票的价格为公司第八届第八次董事会决议公告前 20 个交易日（即 2010 年 4 月 1 日前 20 个交易日）公司股票交易均价 10.77 元/股。

本次股份发行价格的确定符合《重组办法》第四十二条之规定：“上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告前 20 个交易日公司股票交易均价”，定价公平、合理、合法、合规。

三、董事会对本次交易评估事项的意见

（一）评估机构的独立性

在调查研究的基础上，本次交易公司聘请了中广信对公司拟出售资产进行评估，聘请了中联评估对公司拟购买资产进行评估，评估机构的选聘程序合规。上述评估机构均具有相关主管部门颁发的评估资格证书，具有证券从业资格。上述评估机构与上市公司和交易对方之间除正常的业务关系外，不存在其他关联关系，具有独立性。

（二）评估假设前提的合理性

评估假设前提是按照国家有关法规与规定提出的，遵循了市场的通用惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（三）评估方法与评估目的的相关性

对可以采用2种方法进行评估的拟出售标的资产中，中广信分别采用了资产基础法和收益法进行评估；对于不能用2种方法进行评估的拟出售标的资产，中广信采用了资产基础法进行评估；对于存货，中广信采取了假设开发法进行评估。

对可以采用2种方法进行评估的拟购买标的资产中，中联评估分别采用了资

产基础法和收益法进行评估；对于不能用2种方法进行评估的拟出售标的资产，中联评估采用了资产基础法进行评估；对于物业，中联评估采取了收益还原法进行评估。

因此，本次资产评估是根据本次评估的特定目的及被评估资产的特点选择评估方法，所采用的评估方法符合相关规定与评估对象的实际情况，与评估目的具有相关性。

（四）评估定价的公允性

评估机构在本次交易标的资产的评估过程中，采用的评估方法适当、评估假设前提合理，评估结果能够客观反映标的资产的实际价值，因此，本次交易以标的资产的评估结果确定交易价格，定价公允。

综上所述，本公司董事会认为：公司就出售资产与购买资产分别聘请的评估机构具有证券从业资格，本次交易评估机构的选聘程序合规，评估机构具有充分的独立性。本次评估的假设前提合理，评估方法与评估目的相关，评估方法选择合理，重要评估参数取值合理，预期收益的可实现性较强，评估定价公允，不会损害公司及其股东、特别是中小股东的利益。

四、独立董事对本次交易评估事项的意见

本公司独立董事对本次交易相关评估事项发表的独立意见如下：

1、公司本次交易聘请的审计机构与评估机构具有相关资格证书与从事相关工作的专业资质，具有胜任能力；该等机构与公司及公司本次交易对象之间除正常的业务往来关系外，不存在其他的关联关系，评估机构的选聘程序合规；该等机构出具的报告符合客观、独立、公正、科学的原则。

2、评估机构对标的资产进行评估过程所采用的假设前提参照了国家相关法律、法规，综合考虑了市场评估过程中通用的惯例或准则，其假设符合标的资产的实际情况，假设前提合理。评估机构在评估方法选取方面，综合考虑了标的资产行业特点和资产的实际状况，评估方法选择恰当、合理。标的资产的评估结果公允地反映了标的资产的市场价值，评估结论具有合理性。本次交易标的资产的交易价格以评估结果确定，定价依据与交易价格公允。

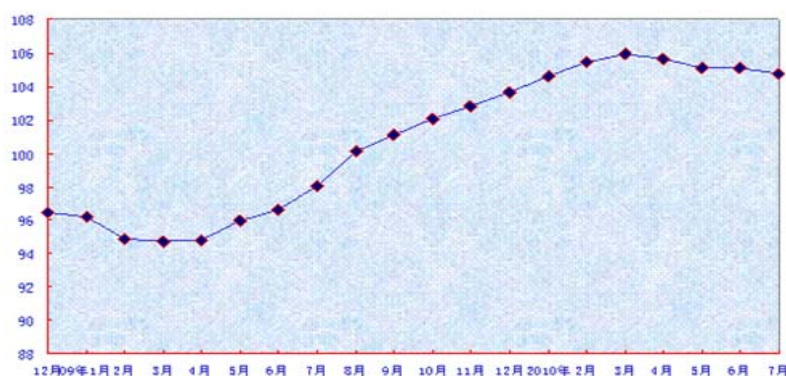
第九节 本次交易对上市公司的影响

一、本次交易前上市公司的行业特点和经营情况的讨论与分析

（一）行业特点

房地产特别是住宅类房地产作为一种基本的生产、生活资料，其价格波动对民众的生活稳定有着重大影响。政府历来对房地产市场的关注度较高。近年来，国家陆续从土地利用、银行信贷、城市规划以及财政税收等各方面推出了一系列政策对房地产市场进行宏观调控。特别是 2010 年以来，国家对房地产的调控政策进一步趋紧。2010 年 1 月 10 日，国务院出台“国十一条”，严格二套房贷款；2010 年 4 月 15 日国务院又颁令，二套房首付款不低于 50%；首套房且建筑面积逾 90 平米的，首付不低于 30%；2010 年 4 月 17 日，《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号）（“新国十条”）发布，实行更为严格的差别化住房信贷政策，对商品房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可暂停发放购买第三套及以上住房贷款。此后，各地纷纷推出调控实施细则。同时，各部委也纷纷打出针对房地产市场的政策调控组合拳：银监会 2010 年 4 月 23 日明确提出对于开发贷款和土地储备贷款“三不贷、三挂钩”原则；国税总局 2010 年 5 月 17 日、5 月 25 日发布《关于土地增值税清算有关问题的通知》、《关于加强土地增值税征管工作的通知》；住建部 6 月 7 日划定二套房“认贷又认房”的标准；2010 年 8 月，银监会建议京、沪、深、杭地区银行暂停发放第三套房贷。在上述调控政策综合作用下，目前，绝大多数城市的成交量已显著下降，部分城市和少数项目价格出现下调。截止 2010 年 7 月，由国家统计局编制的全国房地产开发景气指数已经连续 4 个月下降。预计 2010 年下半年，“新国十条”及相关政策仍将继续发挥较大影响，全国及主要城市的房地产市场将持续调整。

全国房地产开发景气指数趋势图



房地产开发对土地资源存在较大依赖性。随着我国城市化步伐的加快，城市用地和农业用地的矛盾进一步突出，土地的稀缺性将表现得更为突出，土地的稀缺性和供给的有限性促使土地价格不断攀升。同时，提高土地出让价款首次缴纳比例、缩短支付尾款时间、加大土地增值税征缴力度等调控措施将进一步提高房地产开发成本，房地产项目开发将面临更大的资金压力和销售风险。

房地产开发具有投资规模大、开发周期长、投入期与回收期不一致等特点，客观上决定了房地产行业资金密集型特点。因此，随着房地产行业市场竞争的加剧，资本实力将成为企业竞争的主导因素之一，只有实力雄厚、融资能力强、具有相当规模和品牌优势的房地产企业才能成为市场的领导者。但受政策限制，目前我国房地产企业主要的融资渠道是银行贷款，通过房地产投资信托基金、上市等渠道进行融资的企业较少。

综上，严厉的政策调控加大了房地产开发的市场风险。同时，由于目前国内一流房地产企业的跨区域发展以及境外房地产企业的不断介入，他们在融资能力、技术研发及利用、项目管理、人力资源等方面开展的多方位竞争进一步压缩了地方性房地产企业的生存空间。因此，随着我国房地产市场的内外部环境和国家调控政策的不断推出以及行业竞争的加剧，地方性房地产企业的经营风险日趋增加，发展空间则日趋狭小。

（二）公司财务状况分析

近三年一期主要财务数据、经营指标如下：

项 目	2010年 7月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
资产总计（万元）	68,757.67	56,513.76	79,893.64	75,467.17

其中：存货	54,877.43	41,755.62	54,232.02	33,809.01
负债合计（万元）	38,641.00	21,595.47	48,445.57	46,935.70
其中：应付账款	10,081.30	9,048.33	9,583.37	8,885.73
预收账款	11,533.69	893.39	14,676.31	13,567.75
长期借款	9,000.00	2,100.00	0.00	8,000.00
归属于母公司所有者的权益（万元）	24,323.71	27,337.44	24,086.04	21,028.16
项 目	2010年 1-7月	2009年度	2008年度	2007年度
营业总收入（万元）	3,417.77	45,914.74	46,691.03	44,366.30
营业总成本（万元）	6,387.83	43,523.34	35,794.32	39,207.26
营业利润（万元）	-2,970.06	2,391.40	10,896.71	5,213.68
利润总额（万元）	-3,050.84	4,700.19	10,760.82	5,227.77
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-3,013.73	3,251.41	5,663.68	458.59
资产负债率（%）	56.20	38.21	60.64	62.19
净资产收益率（平均）（%）	-11.67	12.65	23.74	2.28
净资产收益率（扣除/平均）（%）	-11.60	5.91	24.07	1.75
每股收益（基本）（元）	-0.1631	0.1759	0.3064	0.0248
每股收益（扣除）（元）	-0.1621	0.0822	0.3108	0.0191
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-0.2697	0.47	-0.0274	1.065

1、资产结构分析

根据上表，基准日，本公司主要资产为存货。本公司楼盘开发及销售情况如下表：

项目名称	可预售面积 (m ²)	已售面积 (m ²)	已结转收入 面积 (m ²)	未结转收入 面积 (m ²)	在售面积 (m ²)
金碧御水山庄	620,657.63	599,247.89	594,470.26	5,054.48	21,754.95
绿景誉晖花园	72,627.25	14,405.00	-	14,405.00	58,222.25
绿景东山华庭	30,507.68	27,957.29	27,957.29	-	2,910.39
天誉江南花园	30,684.86	23,033.73	-	23,033.73	7,651.13
合计	754,477.42	664,643.91	622,427.55	42,493.21	90,538.72

至基准日，绿景地产已售未结转收入房产和在售房产面积合计为 13.30 万平方米，其中已售未结转收入面积 4.25 万平方米。

2、负债结构分析

本公司归属于母公司所有者的权益较小。从三年一期资产负债率数据来看，2010年7月31日负债总额仅比2009年年末增加1.7亿元，即导致2010年7月

31 日资产负债率高达 56%。因净资本较小，银行融资空间不大，而房地产企业属于资本密集型企业，从储备土地到整个项目的运作完成需要大量的资金，注册资本小、缺乏土地储备、可供抵押资产不足等因素导致绿景难以获得大量的开发资金，限制了企业的发展。此外，从 7 家拟出售公司的资产状况（对 7 家拟出售公司的分析详见“第四节 拟出售的交易标的”）也可看出，绿景地产的开发资金在 7 家公司之间频繁流动，在拟出售公司之间形成大量往来款。

3、盈利能力分析

项 目	2010 年 1-7 月	2009 年	2008 年	2007 年
营业收入（万元）	3,417.77	45,914.74	46,691.03	44,366.30
营业成本（万元）	2,000.91	35,130.59	21,303.30	26,902.12
营业税金及附加（万元）	188.64	3,740.22	7,976.13	3,119.93
收入成本率（%）	64%	85%	63%	68%
销售费用	1,099.32	1,057.10	2,177.82	1,290.96
管理费用	2,960.00	3,621.18	4,218.26	1,957.06
销售毛利率（%）	-82.83%	5.15%	23.59%	25.01%
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-3,013.73	3,251.41	5,663.68	458.59
每股收益（基本）（元）	-0.1631	0.1759	0.3064	0.0248
每股收益（扣除）（元）	-0.1621	0.0822	0.3108	0.0191

从本公司近 3 年一期的经营情况来看，本公司 2007、2008、2010 年 1-7 月销售收入成本率较稳定，2009 年销售成本率大幅增加，主要原因是 2009 年结转收入的别墅和公寓主要在 2008 年年底和 2009 年上半年销售，单价较低，导致收入成本率大增；2007 年、2009 年销售形势较好，销售费用、管理费用较低，2008 年和 2010 年 4 月份以后的销售形势严峻，销售费用、管理费用增高。

从本公司收入来源看，本公司近年主要收入来源于出售金碧御水山庄和绿景誉晖花园住宅。至基准日本公司已出售未结转收入房产和在售房产面积合计为 13.26 万平方米，且大拇指别墅、绿景誉晖花园和天誉江南花园均在 2011 年交楼，合计面积 12.04 万平方米（已经预售 3.74 万平方米）至 2011 年才能确认收入。因此本公司 2010 年 1-7 月销售收入较低，并且预计本年剩余月度也将维持这一格局。如果 2010 年无法获得土地并开工新项目，预计 2011 年后本公司的经营状况将更加困难。

二、拟购买交易标的市场特点和经营情况的讨论与分析

本次拟购买资产主要为持有型物业中的酒店和写字楼。如下分析除了分析持有型物业行业外，还讨论了酒店市场和写字楼市场。

（一）持有型物业行业特点、酒店及写字楼市场特点

1、持有型物业行业特点

（1）持有型物业运营与房地产开发存在本质区别

房地产开发从开发、建成到销售，直接进入终端即宣告结束；持有型物业从开发、建成到销售（或者转为持有）只是开端，后面的运营管理才是更重要的工作，后期的运营包括商业定位、形象设计、品牌管理等环节，尤其是在城市中心商业区的物业，由于商圈内物业的稀缺性或独占性，一旦能够成功经营，将产生丰厚而稳定的租金，其升值空间巨大。

此外，持有型物业不同于住宅物业，对民生影响较小。因此，受国家宏观调控影响的程度更弱，较少出现剧烈波动，收益也更为稳定，具有更强的抗经济周期能力。

（2）我国已进入持有型物业发展期

几乎所有的物业都可用作持有型物业，但比较适合持有的物业主要包括商业用房、写字楼、酒店、住宅、工业用房等五类。按照投资回报划分，持有型物业一般属于中高档：商业用房中以大中型为主，如 SHOPPINGMALL、百货商厦、大型超市、商业街区等；写字楼多是甲级类；酒店类多属中高档及超五星级酒店；住宅主要是高端类，包括服务式公寓、高档公寓和别墅；工业用房包括厂房、仓库等。

从宏观上分析，我国仍然处于城镇化和人口红利的有利发展时期，根据中国社会科学院城市发展与环境研究所和社会科学文献出版社出版的《2010 年城市蓝皮书》，“十一五”期间，中国城镇化得到快速发展，前 4 年城镇化率平均每年提高 0.9 个百分点。截至 2009 年，中国城镇人口已经达到 6.2 亿，城镇化率达到 46.6%，与 2000 年相比，城镇人口增加 1.63 亿，城镇化率提高 10.4%，年均提高约 1.2 个百分点。而且，从中国的城镇化规模来看，不论是年净增量还是城镇人口总量，都已经长期处于世界第一的位置。“十二五”期间，中国将进入城镇

化与城市发展双重转型的新阶段，预计城镇化率年均提高 0.8—1.0 个百分点，到 2015 年达到 52%左右，到 2030 年达到 65%左右。由于城乡人口数量对比的变化，城市经济在国民经济中的主体地位更为强化，这将带动对持有型物业的需求，以满足人们的办公、娱乐、消费等需求。在这种情况下，持有型物业租赁、增值空间非常乐观。

在欧洲发达国家，持有型物业一般占物业总数的 50%左右，而在我国，目前这一比例还非常低，而且多数为国有企业、机关、事业单位所持有，只有 10%左右的持有物业为市场化企业所经营。因此，我国未来持有型物业的发展空间巨大。

(3) 回报较高的持有型物业主要为优质商业物业

地产投资哲学中有“地段、地段、还是地段”的金科玉律。土地资源的稀缺性决定了地价长期看涨，而市中心由于积聚了大量资源，其土地尤其珍贵，因此好地段的物业的升值空间更大。东京、纽约、香港等已过了高速建设期的城市中，市中心高档物业增量极少，因此地产商持有物业成普遍现象。我国地产业经过近几年高速发展，目前北京、上海、广州等一线城市中心区的土地出让越来越少，黄金地段的优质物业越来越少，收益长期看涨。

(4) 持有型物业的行业进入壁垒较高

① 资金实力要求高

持有型物业的初始投入较大，其价值需通过多年成功的商业运营才能充分体现，收益率虽然稳定，但物业投资回收期较长，因此，对投资者的资金实力要求更高。

② 综合能力要求高

持有型物业需要投资者具备全方位的运营能力，除了物业的投资选择和定位、规划与设计、品种互动和商户品牌组合、招商和商业运营等，还需要投资者长期关注城市发展、规划、功能布局的变化并熟悉其演进规律，对居民的生活、消费行为进行持续跟踪和深入研究。

2、酒店业市场特点

(1) 酒店业经营模式简介

根据业主和酒店管理公司的角色和功能，酒店业的经营、管理模式主要可以

分为业主经营、委托管理、特许经营、租赁经营和联销经营（合作联营）五种。各种经营模式的特征总结如下表所示：

	业主经营	委托管理	特许经营	租赁经营	联销经营
物业投资	业主持有全部或部分股权	业主持有全部股权	业主持有全部股权	酒店管理公司支付租金	业主持有全部股权
酒店经营	业主经营	酒店管理公司经营	业主经营	酒店管理公司经营	业主经营
市场特征	业主持有并经营酒店，承担相关的所有收益和风险	酒店管理公司负责管理并收取管理费；统一的品牌标识、预定和营销系统	采用特许经营公司的专有技术和品牌，但由业主自行管理	酒店管理公司承担租金，并以自身品牌标准和管理模式经营	单体酒店自愿付费参加并联合营销，共享营销平台资源和服务

资料来源：仲量联行

在上述各种不同的运营模式下，业主和管理者（酒店管理公司）的利润来源各有不同，具体如下：

经营模式	角色	利润来源					
		物业增值	酒店运营利润	一般委托管理费用和业绩奖励	市场营销费用	品牌使用费	租金收入或承包费
业主经营管理	业主						
	管理公司						
委托管理	业主		扣除管理公司费用				
	管理公司						
特许经营	业主		扣除特许经营商费用				
	特许经营商						
租赁经营或承包经营	业主						
	承租方或承包方		扣除租金或承包费				
联销经营	业主		扣除联营商费用				
	联营经销商						

（2）所有权与经营权分离是酒店业的主流运营模式

委托管理和特许经营是酒店业最主要和最成功的运营模式：首先，物业投资需要巨额资金，门槛高，不利于酒店经营者形成规模经济，而委托管理、特许经营无需进行物业投资即可快速扩张；其次，品牌是酒店经营者经营理念、管理能力、服务质量水平、营销策略等成功关键因素的长期累积和沉淀，是酒店行业

的核心竞争力，也是业主实现物业增值的价值源泉；最后，委托管理、特许经营模式下，酒店经营者对品牌标准拥有更多的控制权，利润来源较为多样，风险较小。

全球主要酒店集团经营的酒店数量、品牌及经营模式如下：

酒店集团	酒店 (家)	房间 (间/ 套)	品牌	经营模式
洲际(英)	4,400	650,000	7个品牌：洲际酒店及度假村(Intercontinental Hotels and Resorts)、皇冠假日(Crown Plaza)、假日酒店(Holiday Inn)、快捷假日(Holiday Inn Express)、hotel Indigo、Staybridge Suites 和 Candlewood Suites	特许经营：洲际集团最大的业务，经营超过 3800 家酒店。 委托管理：经营 624 家酒店。 自有酒店：16 家，仅为 1%。
圣达特 (美) 温德姆酒店集团	7,090	593,300	13个品牌：温德姆酒店(Wyndham Hotels and Resorts)、Wyndham Grand Collection、Wyndham Garden、Wingate Inn、Hawthorn、天天(Days Inn)、速 8(Super 8)、Baymont Inn、Microtel Inn and Suites、Travelodge、豪生(Howard Johnson)、Knights Inn 等	世界最大的饭店特许经营者、世界最大的假期所有权组织、世界最大的汽车租赁经营者和全世界旅行信息处理服务的主要提供者之一。特许经营 100%。
万豪国际 (美)	3,420		18个品牌：万豪酒店及度假酒店(Marriott Hotels and Resorts)、JW 万豪酒店及度假酒店(JW Marriott Hotels and Resorts)、万丽酒店及度假酒店(Renaissance Hotels and Resorts)、EDITION、Autograph Collection、万怡酒店(Courtyard)、万豪行政公寓、Residence Inn by Marriott、万豪费尔菲得(Fairfield Inn & Suites by Marriott)、丽思卡尔顿(Ritz-Carlton)、Marriott Conference Centers、SpringHill Suites by Marriott、万豪度假俱乐部(Marriott Vacation Club International)、BVLGARI、万豪唐普雷斯(Towne Place Suites)、EXECUSTAY、华美达国际连锁酒店(Ramada International)等	全球首屈一指的国际酒店管理公司

雅高 (法)	4,111	455,000	17 个品牌: 索菲特(sofitel)、Lenôtre、铂尔曼(pullman)、美憬阁(Mgallery)、Grand Mercure、Thalassa sea&spa 诺富特(Novotel)、Suite Novotel、美居(Mercure)、Adagio、宜必思(ibis)、All season、Etap Hotel、弗慕勒 1(Formule 1)、Hotel F1(法国)、Motel 6(美国)、Studio 6(美国)	雅高集团的酒店经营多以租赁管理和带资管理为主 自有酒店: 814 家, 占酒店总数的 20% 固定租赁酒店: 772 家, 占酒店总数的 20% 可变租赁酒店: 676 家, 占酒店总数 17%; 委托管理酒店: 574 家, 占 22%、 特许加盟酒店: 1275 家, 占 21%。
精品国际 (美)	6,000	490,000	10 个品牌: Comfort Inn、Comfort Suites、Quality、Sleep Inn、Clarion、Cambria Suites、MainStay Suites、Suburban、Econo Lodge、Rodeway Inn、	世界排名第二的饭店特许经营公司。特许经营 100%。
希尔顿 (美)	3,500		10 个品牌: Conrad Hotels、Doubletree、Embassy Suites Hotels、Hampton Inn & Suites (1800 家酒店)、Hilton Hotels (520 家酒店)、Hilton Garden Inn、Home2 Suites、Homewood Suites by Hilton、Waldorf Astoria Hotels & Resorts、Hilton Grand Vacations	特许经营: 550 家酒店, 所涉品牌 Hilton、Embassy Suites、Doubletree、Waldorf Astoria、Conrad、Garden Inn、Homewood Suites、Home2 and Hampton 委托管理: 自有酒店: 所涉品牌 Hilton、Embassy Suites、Doubletree、Waldorf Astoria、Conrad、Garden Inn、Homewood Suites、Home2 and Hampton
最佳西方 (美)	4,200	330,000	Best Western	采用战略联盟的方式。 最佳西方是惟一一只拥有成员而不拥有特许经营者的饭店品牌。每个最佳西方饭店业主作为成员都可以对品牌的主要事情进行投票。
喜达屋 (美)	1,012	298,340	9 个品牌: 圣·瑞吉斯 (St.Regis)、至尊金选 (The Luxury Collection)、威斯汀 (Westin)、喜来登 (Sheraton)、福朋喜来登(Four Points)、艾美 (Le Meridien)、W 饭店 (W Hotels)、雅乐轩 (aloft), 以及 Element	自有酒店: 7% 委托管理: 45% 特许经营: 48%
凯悦 (美)	434		8 个品牌: 君悦(Grand Hyatt)、凯悦(Hyatt Regency)、柏悦(Park Hyatt)、凯悦度假村 (Hyatt Resorts)及凯悦假日俱乐部 (Hyatt	经营模式: 委托管理、特许经营、自有酒店

			Vacation Club)、Andaz、Hyatt Place、Hyatt Summerfield Suites	
香格里拉 (港)	67	30,000	香格里拉城市酒店 香格里拉度假酒店 商贸饭店	经营模式：自有酒店、委托管理

资料来源：海航酒店管理公司整理

由上表可见，国外酒店集团在集团化进程中，酒店物业投资方式经营的酒店仅占其运营的酒店的少部分，特许经营和委托管理是国际酒店集团扩张的主要手段。

(3) 酒店运营是一个复杂的系统工程，核心竞争力是品牌，而品牌的建立依赖于服务、客户关系管理和网络

酒店以服务制胜，这是不变的真理。优质服务应该是酒店产品价格所购买的合格的一贯性服务，保持这种一贯性，就是优质服务。优质的服务建立在标准化和标准化的严格执行。

《哈佛商业评论》的一项研究报告指出：再次光临的客户可带来 25%~85% 的利润，而吸引他们的主要原因是服务质量，其次是产品，最后才是价格。另一项调查表明：一个满意的客户会引发 8 笔潜在的生意，其中至少有 1 笔成交；一个不满意的客户会影响 25 个人的购买意向；争取 1 位新客户的成本是保住 1 位老客户的 5 倍。因此客户关系管理是酒店管理的关键。

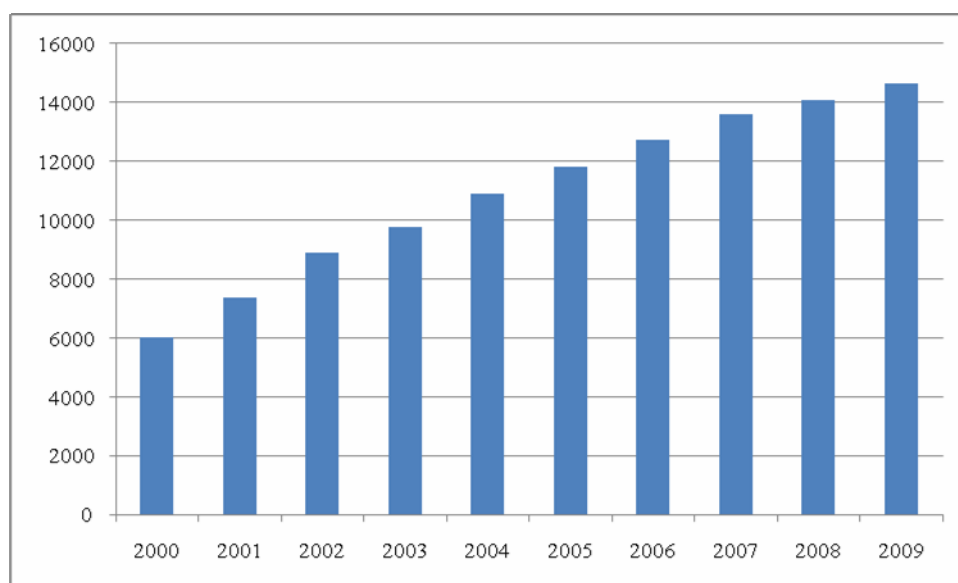
酒店运营需要一套发达的预定体系，包括中央预定系统、常客奖励计划以及策略联盟，发达的预定系统能为酒店带来稳定的客源，增强酒店经营的独立性。例如，2007 年底洲际优悦会会员数达 3700 万，是其客房总数的 63 倍；优悦会会员带来的客房收益为 52 亿美元，占整个集团酒店营业收入的 29.2%；2007 年客人通过洲际集团网站的订房收入为 57 亿美元，占总客房收入的 44%，占集团酒店总营业收入的 37.5%。而 2007 年底喜达屋的常客计划会员数超过 4100 万，是其客房总数的 150 倍，而喜达屋的常客计划仅仅推行了 9 年（1999 年启动）。

(4) 我国酒店业行业发展现状及发展趋势

①我国星级酒店初具规模

在经历了 20 世纪 80 年代的起步阶段后，从 20 世纪 90 年代至今，我国酒店业获得了空前发展，总体规模不断扩张。截至 2009 年底，我国共有星级酒店

14,639 家。2000-2009 年间，我国星级酒店数量复合增长率高达 10.36%。



资料来源：2000-2008 年间数据摘自《中国星级饭店统计公报》，2009 年度数据来自网络公开信息

2008 年年末，我国星级酒店总客房数已超过 150 万间，详见下表：

星级	酒店		客房		床位	
	酒店(家)	占比(%)	客房(万间)	占比(%)	床位(万张)	占比(%)
五星	432	3.06	15.69	9.86	25.35	8.64
四星	1821	12.92	36.96	23.22	63.97	21.80
三星	5712	40.51	64.7	40.66	122.05	41.59
二星	5616	39.83	39.15	24.60	76.85	26.19
一星	518	3.67	2.64	1.66	5.25	1.79
合计	14099	100.00	159.14	100.00	293.48	100.00

资料来源：2008 年度《中国星级饭店统计公报》

②酒店经营集中度不高

目前，国内主要酒店集团或酒店管理公司有锦江国际酒店管理有限公司、金陵酒店管理公司等，其全球排名、定位、地域分布、管理酒店数量、预定系统等方面的情况如下表所示：

全球排名	公司名称	定位	区域范围	管理酒店数	客房数(间)	预定系统
13	锦江国际酒店管理有限公司	经济型+中高端	长三角为主，扩张至全国	465 家	80,164	网站；400；800
21	如家酒店集团	经济型+中高端	分布较散	471 家	55,578	网站；400；800
34	香格里拉酒店集团	中高端	分布较散	58 家	27,987	网站；400
43	港中旅酒店有限公司	中高端+	香港澳门为主	58 家	19,268	网站；400；

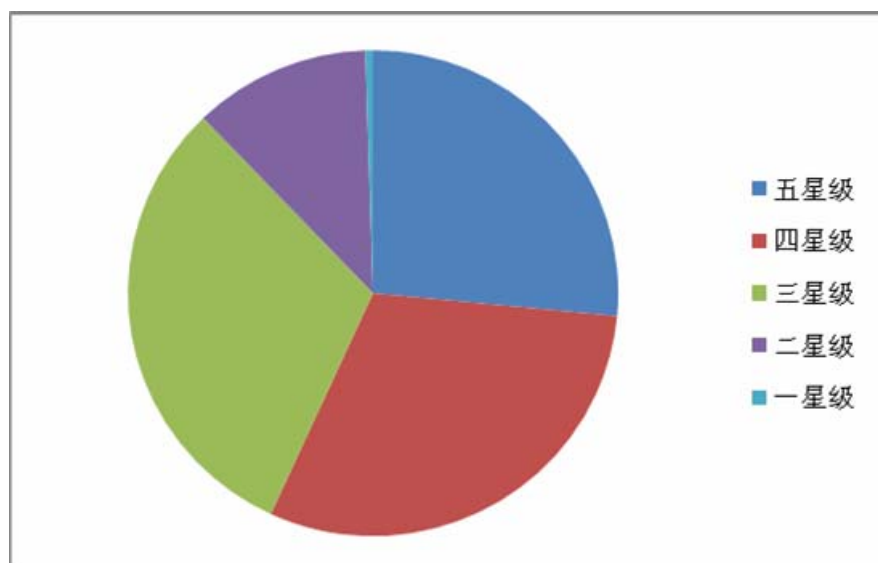
	司	经济型				800
48	金陵酒店管理公司	中高端+经济型	江苏地区为主	73 家	18,075	网站; 400; 800
50	君廷国际酒店集团	中高端	分布较散	56 家	16,369	网站
59	格林豪泰酒店管理集团	经济型	分布较散	131 家	14,481	网站; 400; 800
60	粤海(国际)酒店管理集团有限公司	中高端+经济型	珠三角为主	51 家	14,342	网站; 400; 800
64	海航酒店管理公司	中高端+经济型	分布较散	46 家	13,628	网站
83	开元酒店集团	中高端	江浙地区为主	33 家	11,017	网站; 400; 800
188	凯莱酒店集团	中端	分布较散	17 家	4,682	网站; 800

资料来源：排名、管理酒店数和房间数为截止 2008 年底数据，来源于《Hotels》2009 年全球酒店集团 300 强排行榜；其余数据根据网络资料整理。

上述国内最大的酒店集团或酒店管理公司锦江国际酒店管理有限公司 2008 年底所管理的酒店约为 465 家（包括星级和非星级酒店），占全国星级酒店总数的 3.30%；管理的客房数约 8.02 万间，占全国星级酒店客房总数的 5.04%；如果算上非星级酒店，上述管理的酒店数比率、客房数比率还要小。由此可见，国内酒店业集中度较低，发展空间很大。

③高星级酒店是酒店业营业收入的主要来源

以 2008 年度为例，三星和三星以上酒店对全行业营业收入的贡献率高达 87.81%，而为数众多的一星级酒店只贡献了 0.5%的营业收入。从平均水平来看，三星和三星以上酒店及其客房、床位对营业收入的贡献也大大高于一、二星级酒店。



星级	年均酒店营业收入 (万元/家)	年均客房营业收入 (万元/间)	年均床位营业收入 (万元/张)	客房出租率 (%)
五星	10,811.11	29.77	18.42	57.27
四星	2936.3	14.47	8.36	59.89
三星	955.08	8.43	4.47	58.47
二星	366.56	5.26	2.68	57.19
一星	171.24	3.36	1.69	50.97
平均	1,249.74	11.07	6.00	58.3

资料来源：2008 年度《中国星级饭店统计公报》

④集团化是我国酒店业发展的主要趋势

进入 2000 年后，伴随着地产开发热，星级酒店数量猛增，呈现结构性产能过剩，行业面临洗牌。但是酒店业有较高的资金（土地成本、建造成本、装修费用和经营管理费）门槛、政策限制（土地规划政策以及经营许可限制），同时也有较高专业化管理要求。因此，酒店集团或者酒店管理公司与地产开发商合作，采取特许权经营、委托经营等方式，实施品牌（连锁、加盟、特许使用权）扩张，扩大经营规模，提高酒店管理的效率、完善产品线以及覆盖尽可能多的目标客户。

3、写字楼市场特点

(1) 市场特点

写字楼就是专业商业办公用楼的别称，随着中国经济的发展，城市经济快速发展、商务活动日益频繁、第三产业的兴起以及信息全球化，从事生产、服务的企业逐步向城市及信息集散地集中，写字楼市场逐步兴起。

写字楼的主要消费对象是各类公司。作为办公和公司形象的载体，写字楼的区位地段尤为重要，优质写字楼一般位于城市商务中心或商业聚集区，交通十分便利。除了地理位置要求之外，对写字楼的要求还有行政配套齐全、建筑设计风格鲜明、通信设备先进、内部基础设施人性化以及拥有具备相关经验的物业管理公司。

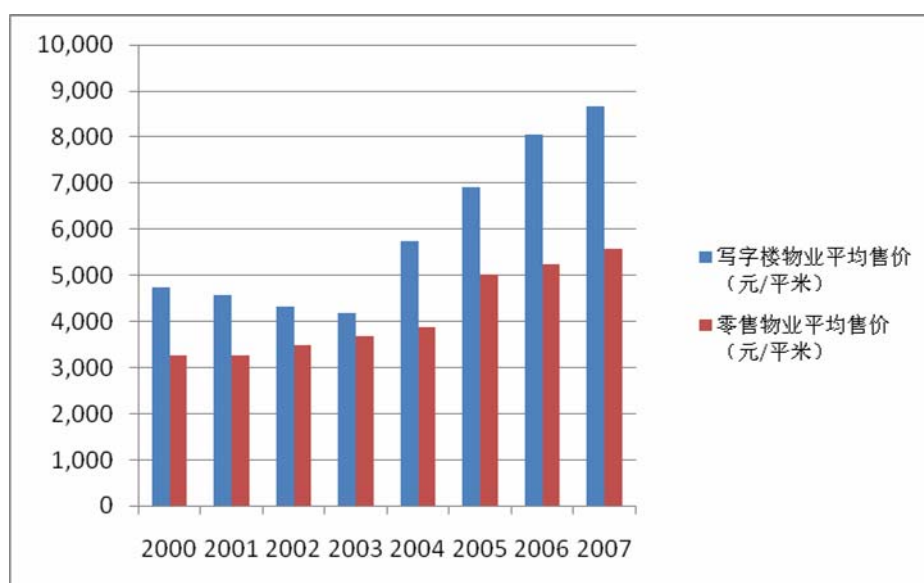
（2）写字楼经营模式

写字楼模式从最初简单的办公场地，到普通型商务楼、综合型商务写字楼再演变到现今甲级、超甲级写字楼，写字楼的硬件配套设施在发展中被不断提升，功能也越来越智能化，一些写字楼在设计时甚至将客户沟通、产品体验等功能整合到写字楼中，因此，写字楼需进行持续的维护，以满足各类公司的多样化需求，维护合理的租金水平。同样，写字楼经营也经历了出售、租售并举、只租不售三个阶段。受日益稀缺的土地资源影响，只租不售为高端写字楼主流经营模式。

（3）我国写字楼市场发展现状及发展趋势

2000至2007年，写字楼及零售物业的平均售价分别按9%和8%的复合年增长率增长。国内写字楼物业的平均价格由2000年的4,751元/平方米上升至2007年的8,667元/平方米，零售物业的平均价格由2000年的3,260元/平方米上升到2007年的5,574元/平方米。

2000-2007年中国商业物业市场指标

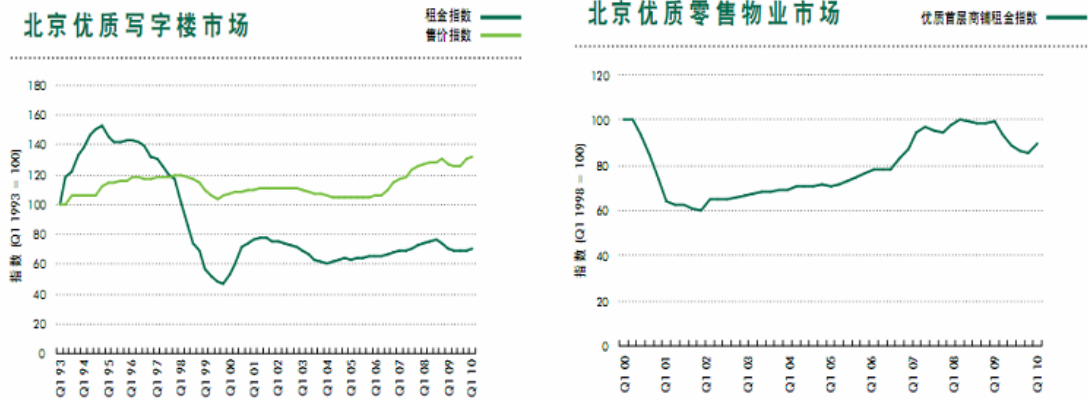


资料来源：仲量联行

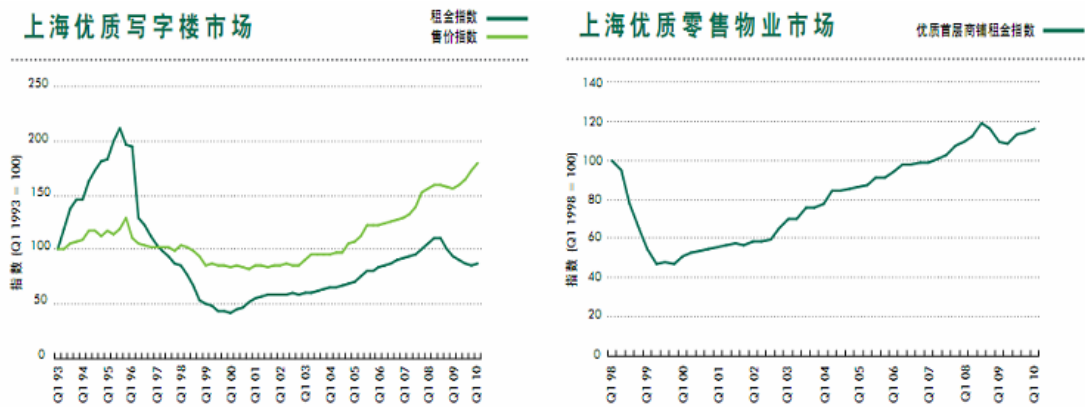
与商业物业市场状况一致，2000—2008年间，我国主要商业物业租赁市场

价格也呈现稳步走升态势。2008年后有所下降，从2010年第一季度开始则趋于好转，租金开始回升。

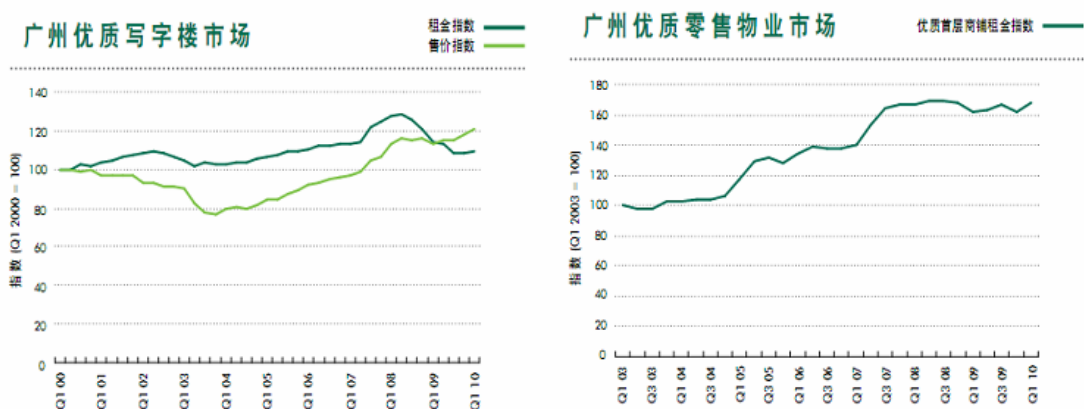
北京商业物业市场走势（1993年第一季度—2010年第一季度）



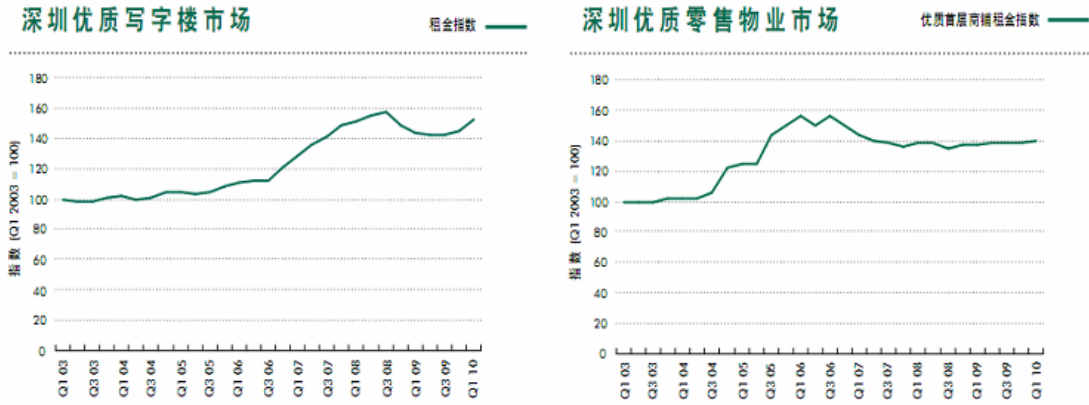
上海商业物业市场走势（1993年第一季度—2010年第一季度）



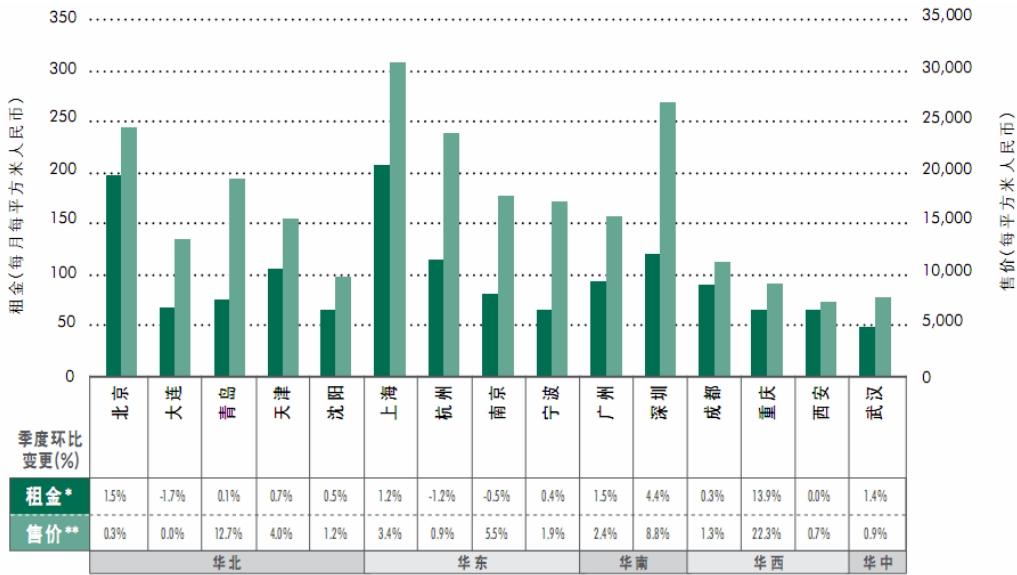
广州商业物业市场走势（1993年第一季度—2010年第一季度）



深圳商业物业市场走势（1993年第一季度—2010年第一季度）



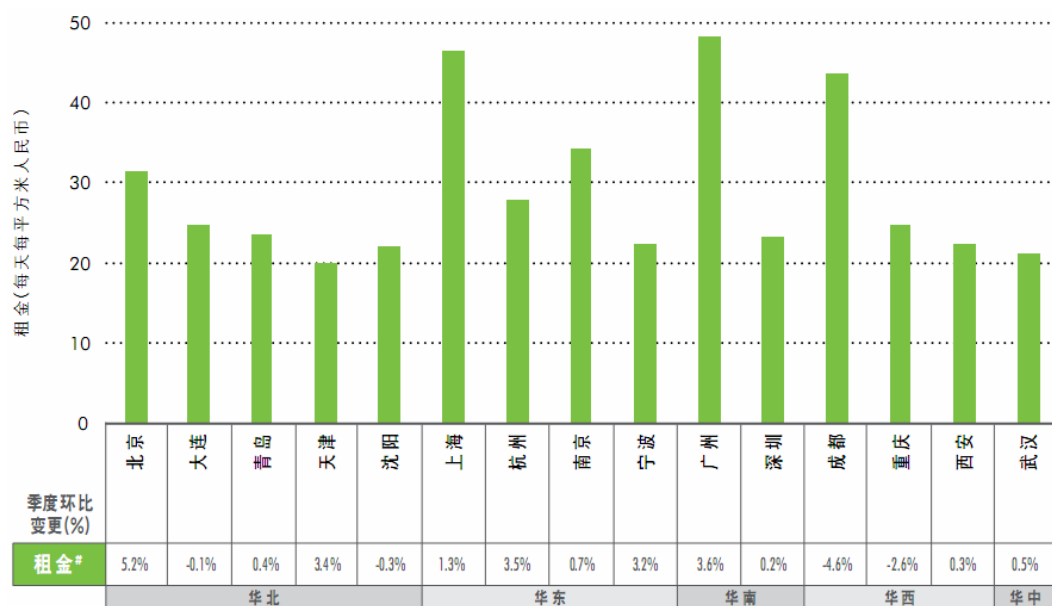
2010年第一季度优质写字楼租金/售价



季度环比 变更(%)	北京	大连	青岛	天津	沈阳	上海	杭州	南京	宁波	广州	深圳	成都	重庆	西安	武汉
租金*	15%	-1.7%	0.1%	0.7%	0.5%	1.2%	-1.2%	-0.5%	0.4%	1.5%	4.4%	0.3%	13.9%	0.0%	1.4%
售价**	0.3%	0.0%	12.7%	4.0%	1.2%	3.4%	0.9%	5.5%	1.9%	2.4%	8.8%	1.3%	22.3%	0.7%	0.9%

资料来源：CBRE

2010年第一季度优质零售物业租金



资料来源：CBRE

二、拟购买资产的行业地位和核心竞争力

1、海航酒店管理公司

(1) 行业地位

经过多年发展，海航酒店管理公司已经成为国内最大的酒店管理公司之一。海航酒店管理公司及旗下酒店获得了多项荣誉。海航酒店管理公司及旗下酒店所获的部分荣誉（近 2 年）如下：

时间	获奖者	所获奖项/荣誉	
2008.3	海航酒店管理公司	中国酒店星光奖	中国最佳本土酒店管理集团
	海航酒店品牌		中国最具竞争力本土酒店品牌
	海南新国宾馆		中国十佳旅游度假酒店
	亚太国际会议中心暨三亚海航度假酒店		中国十佳会议会展酒店
	海南康乐园海航度假酒店		中国最佳高尔夫度假酒店
2008.5	海航酒店品牌	中国酒店金枕头奖	2008 年度中国最具竞争力本土酒店品牌
2008.6	海航酒店管理公司	中国旅游饭店业协会“2007 中国最具规模的 30 家本土饭店集团”	
2008.7	海航酒店管理公司	在《Hotels》世界酒店管理公司 300 强排名中位列 61 名	
2008.9	海航酒店管理公司	中国饭店业领袖峰会	2007—2008 年度中国十佳酒店管理公司
2009.3	海航酒店管理公司	第四届中国酒店星光奖	中国最佳本土酒店管理集团
	海航酒店品牌		中国最具发展潜力酒店品牌
	海航威斯汀酒店		中国十佳城市商务酒店

	亚太国际会议中心暨三亚海航度假酒店		中国十佳会议会展酒店
	海南新国宾馆		中国十佳温泉度假酒店
	海南康乐园海航度假酒店		中国最佳高尔夫度假酒店
2009.5	海航酒店品牌	第六届中国酒店金枕头奖	2009 年度中国最具竞争力本土酒店品牌
2009.6	海航酒店管理公司	中国酒店金马奖	最受业主欢迎酒店管理公司
2009.6	海航酒店管理公司	中国旅游饭店业协会“2008 年中国饭店业最具有规模的 30 家饭店管理公司（集团）”	
2009.7	海航酒店管理公司	在《Hotels》世界酒店管理公司 300 强排名中位列 64 名	
2009.11	北京唐拉雅秀酒店	五洲钻石奖	十大特色精品酒店
	海航酒店管理公司	2009 年 AHF 亚洲大奖	年度最具成长性酒店集团
2010.3	海航酒店管理公司	第五届中国酒店星光奖	中国最佳酒店管理集团
	海航酒店品牌		中国最具发展潜力酒店品牌
	长春海航名门酒店		中国十佳城市商务酒店
	杭州云栖海航度假酒店		中国十佳旅游度假酒店
	海南康乐园海航度假酒店		中国十佳温泉度假酒店
	海口明光海航大酒店		中国十佳城市新锐酒店
	北京唐拉雅秀酒店		中国最佳新开业酒店
2010.5	海航酒店品牌	第七届中国酒店金枕头奖	2010 年度中国新锐本土酒店品牌
	北京唐拉雅秀酒店		2010 年度中国最佳会展酒店

(2) 海航酒店管理公司核心竞争力

①拥有完整品牌线

海航酒店管理公司旗下有四个的酒店品牌：高端品牌“唐拉雅秀”、高档及商务酒店品牌“海航大酒店”、中档及商务“海航商务酒店”以及经济型酒店品牌“海航快捷酒店”，旗下共管理酒店 31 家，具有规模优势和网点优势，所提供的服务覆盖了高、中、低端客户，能够有效满足各类需求。

②致力发展高端酒店的民族品牌“唐拉雅秀”

目前中国一万多家星级酒店中，技术含量最高、最奢侈、管理难度最大的酒店，基本上被冠以国际酒店集团的品牌。2009 年，海航酒店管理公司推出了全新酒店品牌“唐拉雅秀”，该品牌立意为宾客营造具有东方文化底蕴的高端酒店体验，将东方文化元素融入服务之中，倡导“随心、随意”的服务理念。该品牌旗下酒店将选址于中国一线城市和核心旅游目的地的首要地段，以“和、雅、至、

静”为核心理念，精心打造高端酒店的民族品牌。北京唐拉雅秀酒店是唐拉雅秀品牌的首家酒店，位居北京西长安街上。2010年3月和5月，北京唐拉雅秀酒店分别荣获“第五届中国酒店星光奖颁奖——中国最佳新开业酒店”、“第七届中国酒店金枕头奖——2010年度中国最佳会展酒店”荣誉大奖。海航酒店管理公司将以海航集团上游产业为依托，在未来5年内推出3-6家“唐拉雅秀”酒店。

③与国际著名品牌建立良好合作关系

海航酒店管理公司与国际著名品牌，如喜达屋集团、洲际酒店集团等，建立了良好的合作伙伴关系，并为国内业主提供相关咨询服务业务。通过与国际品牌的合作与交流，海航酒店管理公司与国际先进的管理理念接轨，推进酒店服务水平与国际化标准同步，提升海航酒店整体品牌形象。

在与国际品牌的合作与交流中，海航酒店管理公司树立了国际化市场销售理念，在酒店之间搭建了交叉销售系统平台，建立了客户共享的销售体制。海航酒店管理公司除了拥有自主知识产权的中央预订系统外，并加入世界第一的国际预订分销系统，组建了更广阔的国际分销网络。

④借助海航集团平台，不断发展壮大

海航酒店管理公司在多年酒店管理中，积累了丰富的酒店运作经验。海航酒店管理公司以海航集团为依托，通过与上游产业的良好衔接和互动，酒店管理公司能够最大化地挖掘优质资源，并为之提供优质服务，树立良好品牌形象，获取协同效应。另外，酒店管理公司将利用自身的管理品牌和运营经验，将资本与酒店运营紧密结合，不断扩大经营规模。

(3) 海航酒店管理公司管理的酒店情况

目前，海航工会旗下共投资酒店30家，除2家酒店本次交易注入上市公司外，还有28家高中低档酒店。其中已经委托海航酒店管理公司管理的酒店有17家；委托外部酒店管理公司管理的酒店8家；海航业主自行管理的有3家。

此外，海航酒店管理公司还通过委托管理、特许权、承包经营等方式经营23家酒店，其中16家正常经营，7家因业主资金不足等原因处于非正常经营状态。

2、北京唐拉雅秀酒店

(1) 北京唐拉雅秀酒店是海航酒店管理公司首家“唐拉雅秀”品牌酒店

北京唐拉雅秀酒店是海航酒店管理公司“唐拉雅秀”品牌的首家酒店。该品牌酒店对选址有严格的要求：中国一线城市和核心旅游目的地的首要地段。以“和、雅、至、静”为核心理念，精心打造高端酒店的民族品牌。

2010年3月18日，唐拉雅秀在第五届中国酒店星光奖颁奖典礼上荣获“中国最佳新开业酒店”荣誉大奖；2010年5月，唐拉雅秀荣获“第七届中国酒店金枕头奖——2010年度中国最佳会展酒店”荣誉称号。

自2009年10月开业以来，剔除节假日影响（2010年2月春节），各月客房出租率和房费收入持续上升，取得了良好的经营效果。

开业以来客房出租率和房费收入情况（单位：元）



注：以上数据来源于唐拉雅秀酒店统计，未经审计

(2) 主要竞争对手

唐拉雅秀酒店是海航集团着力打造的高端奢华酒店，以所处地理位置、酒店星级、平均价位、周边环境等为参照，其主要竞争对手如下：

①北京金融街丽思卡尔顿酒店

北京金融街丽思卡尔顿酒店于2006年10月开业，位于西城区金融街金城坊东街1号，拥有客房253间。

②北京金融街洲际酒店

北京金融街洲际酒店于2004年开业，位于西城区金融街11号，拥有客房318间。

③北京金融街威斯汀大酒店

北京金融街威斯汀大酒店是国内第二家威斯汀酒店，于2006年10月开业，

位于西城区金融大街乙9号，楼高26层，拥有客房486间。

（3）北京唐拉雅秀酒店竞争优势

①地理位置优越。北京唐拉雅秀酒店所处的北京西城区作为我国党政军首脑机关及其大部分职能机构所在地，政治文化以及对外交流交往活动频繁，是全国政治中心的重要载体。西城区也是经济繁荣、金融活跃的商贸金融区。周边有国家计委、财政部、国家工商总局、中科院、中联部、国家统计局、证监会等各大国家部委；北侧为十六部委联建高档公寓区；南侧是首都博物馆；西邻钓鱼台国宾馆；东邻高档消费水平的百盛商场、中档消费水平的长安商场；靠近金融街商务区和西客站商务区。北京唐拉雅秀酒店毗邻首都西长安街，离地铁木樨地站仅500米，交通十分便捷，市政与道路配套成熟、环境优雅。

②设计典雅、定位明确。北京唐拉雅秀酒店的设计方为万豪、雅高等知名国际品牌公司设计豪华酒店的世界知名设计公司 HBA，酒店的设计充分体现了唐拉雅秀品牌的“和、雅、至、静”的东方品质。北京唐拉雅秀酒店定位为外事交流会议、商务宴请以及喜爱中国传统文化的国内外客户。

③渠道优势。北京唐拉雅秀酒店的预定系统整合了“海航喜悦系统”及 WORLDHOTELS 的预定引擎系统，面向国内、国外高端客户。此外，北京唐拉雅秀酒店还是享誉全球著名的 WORLDHOTELS 世界酒店组织顶级会员酒店。

3、广州海航威斯汀酒店-海航大厦

广州海航威斯汀酒店-海航大厦位于广州市天河北和林和中路交汇处，与广州市地标建筑中信广场紧密相邻，总建筑面积约14万平方米，建筑物楼高36/40层，整个建筑包括6层地下室、6层裙楼及南北两栋塔楼。其中南塔是广州海航威斯汀酒店，北塔为甲级写字楼海航大厦。广州海航威斯汀酒店-海航大厦距离地铁口不到500米，毗邻通往深圳、香港的交通枢纽广州火车站，商旅、购物均十分便捷，地理位置优越。

广州海航威斯汀酒店-海航大厦地处广州市天河商圈，天河商圈是将主题性商业、休闲街区、组合型酒店（包括公寓式酒店、商务式酒店、超五星级酒店等）、高品质写字楼、SOHO楼群、高尚住宅楼群等组合在一起的多功能、多业态、超大规模的商圈。

（1）广州海航威斯汀酒店

①广州海航威斯汀酒店概况

广州海航威斯汀酒店面积达 62,571.07 平方米，内设 448 间豪华客房及套房。威斯汀酒店（Westin）是世界著名的五星级酒店品牌，属于喜达屋(Starwood)集团旗下。自 1930 年 8 月 27 日创立以来，威斯汀不断改革创新，在过去的近 80 年里以“独一无二、直觉灵动、焕发活力”为核心理念，树立了全球顶级酒店品牌形象，在业内具有极高的美誉度。广州海航威斯汀酒店自 2007 年开业以后，一直由喜达屋旗下的威斯汀酒店和度假村集团经营、管理。

②主要竞争对手

以地理位置、酒店星级（五星级）、平均价位、周边商圈环境等为参照，广州海航威斯汀的主要竞争对手如下：

A. 广州中国大饭店

广州中国大酒店于 1984 年开业，1998 年重新装修，楼高 18 层，拥有客房约 850 间。广州中国大酒店是万豪国际（Marriott）酒店集团在广州的旗舰酒店，位于广州市中心（广州市越秀区流花路 122 号），距离火车站约 10 公里，距机场约 20 分钟车程，附近有广州交易会，购物休闲交通都较为方便。

B. 广州富力君悦大酒店

广州富力君悦大酒店于 2008 年开业，拥有客房约 375 间。广州富力君悦大酒店是广东省首间君悦品牌酒店，由凯悦国际酒店集团（Hyatt Corporation）管理。酒店位于广州中央商务区珠江新城中心（广州市天河区珠江新城江西路 12 号），邻近广州国际会议展览中心（琶州展馆），交通较为便利。

C. 广州富力丽思卡尔顿酒店

广州富力丽思卡尔顿酒店于 2008 年 3 月开业，拥有 351 间客房。广州富力丽思卡尔顿酒店是由丽思卡尔顿集团与广州富力地产合作的酒店项目，地处广州中央商务区珠江新城中心（广州市天河区珠江新城兴安路 3 号），临近珠江，毗邻广东博物馆和广州歌剧院，与广交会新馆和广州电视观光塔隔江相望。

D. 广州香格里拉大酒店

广州香格里拉大酒店于 2007 年 2 月开业，拥有客房 704 间。广州香格里拉大酒店位于广州市会展东路 1 号，毗邻广州国际会议展览中心（琶州展馆），交通较为便利。

③广州海航威斯汀酒店竞争优势

作为中国目前历史最长、层次最高、规模最大、商品种类最全、到会客商最多、成交效果最好的综合性国际贸易盛会，中国出口商品交易会（即“广交会”）每年春秋两季在广州举办，每届都会吸引来自世界各地的客商云集广州，为广州海航威斯汀带来大量高端客户群。

此外，2010年11月将举办的亚运会是广州有史以来承办的最大型的综合性国际体育赛事，作为广州亚运会指定进驻品牌酒店之一，广州海航威斯汀酒店也将从中受益。

作为世界知名商务酒店品牌，威斯汀酒店和度假村集团具备丰富的国际商务服务经验，拥有大量稳定的高端商务客户，以及覆盖全球的强大定房系统，能够为广州海航威斯汀酒店带来稳定的客户资源。

（2）广州海航大厦

①广州市写字楼物业市场

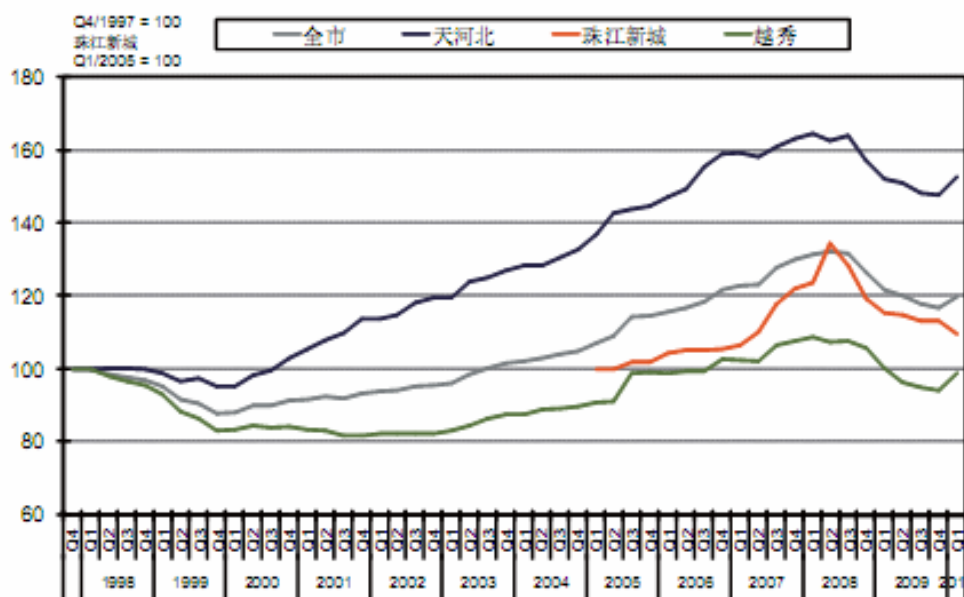
广州市写字楼主要分布在天河北（天河北路、体育东路、体育西路）、越秀区（环市路、东风路）和珠江新城。其中天河北由于交通便利，设施完善，周边商圈发展最为成熟，因此该地段内写字楼的租金和出租率较高，且租金一直维持较高涨幅。

广州市物业市场地理分布



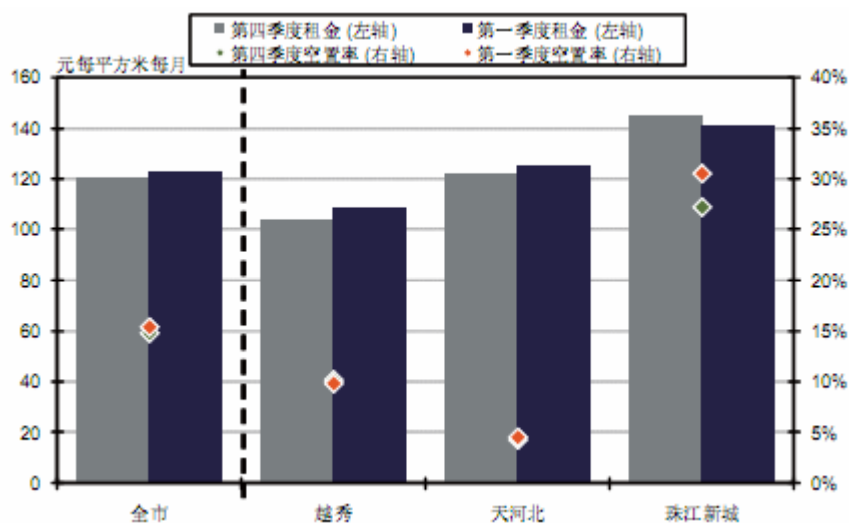
资料来源：CBRE

广州市甲级写字楼租金指数



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

各区租金及空置率比较（2009年第四季度与2010年第一季度）



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

②主要竞争对手

包括天河北路、体育东路、体育西路在内的天河北商圈和珠江新城是广州市写字楼物业最密集的地区，海航大厦的主要竞争对手也分布于这两大商圈内。

A. 天河北商圈

天河北商圈以天河体育中心为核心，集商务办公、商业购物、住宅、运动、休闲娱乐于一体。商圈内的主要甲级写字楼有海航大厦、中信广场、耀中广场、

维多利亚广场、财富广场等。

海航大厦周边物业分布



◆中信广场

中信广场楼高 391 米，由一座高 80 层的主楼和东西两座各高 38 层的副楼以及高 4 层的中信购物城裙楼组成，占地 2.3 万平方米，建筑面积 23.2 万平方米。中信广场主楼租用客户包括多家世界 500 强企业，以及意大利领事馆、马来西亚领事馆、香港特区驻粤办事处、新加坡贸发局等境外政府的派驻机构，附楼为酒店式公寓。

◆维多利亚广场

位于天河体育西路与天河路交汇处，毗邻天河体育中心，以人行隧道与天河城广场、正佳广场相连。维多利亚广场楼高 222.6 米，由 6 层商业群楼、4 层地下停车场及两座分别为 52 层、36 层的写字楼组成，占地面积约 2 万平方米，建筑面积 14.4 万平方米。

◆财富广场

位于体育东路，毗邻天河体育中心、天河城广场、正佳广场等。财富广场规划为双塔式写字楼，东、西塔高度分别为 38 层和 28 层，占地面积 0.8 万平方米，建筑面积 8.03 万平方米。其中一至六层为商业裙楼，第七层设计为多功能会议厅、平台花园、商务会所及露天酒吧等。

◆耀中广场

由一幢 45 层的主楼组成，全部设计为写字楼，占地面积 0.6 万平方米，建筑面积 13.5 万平方米。租用客户包括中国石油、汇丰银行、诺基亚、西铁城、Matis、交通银行、法国兴业银行等。

◆中泰国际广场

位于林和西路，毗邻广州市火车东站，占地面积 1.4 万平方米，建筑面积 20 万平方米。租用客户包括宝洁、思科、IBM、普华永道、瑞银集团（UBS AG）等。

B. 珠江新城

◆富力盈泰广场

位于黄埔大道及猎德路交汇处，占地 1.4 万平方米，总建筑面积 13.5 万平方米，由两栋 25 层塔楼组成。首 3 层是商业配套，4 层以上是办公楼。

◆富力盈隆广场

位处黄埔大道和珠江大道交汇处，占地面积 0.9 万平方米，总建筑面积 11.5 万平方米；地上 41 层，地下 4 层，建筑高度 163 米。

◆广州国际金融中心

位于珠江新城核心商务区，主塔楼地上 103 层，地下 4 层，包括 3.5 万平方米的商业、7 万多平方米的酒店、5 万多平方米的公寓和 18 万平方米的甲级写字楼（主塔楼 1-66 层）。2009 年 8 月 4 日，广州国际金融中心正式启动全球招商活动。

③广州海航大厦竞争优势

A. 为超甲级写字楼

甲级写字楼即通常所说的高档写字楼。国际物业顾问公司第一太平戴维斯将甲级写字楼划分为国际甲级（即超甲级写字楼）及甲级写字楼两个标准，具体如下：

衡量标准	国际甲级写字楼	甲级写字楼
地理位置	位于中央商务区，交通便利、基础设施建设包括公交线路以及轨道交通设施。	位于写字楼聚集区，交通便利、基础设施建设包括公交线路以及轨道交通设施。
停车车位	至少每 150 平方米有一个停车位，对于综合用途的项目还需更多停车位或者周边必须有足够的车位提供	至少每 200 平方米有一个停车位，对于综合用途的项目还需更多停车位或者周边必须有足够的车位提供
大厦品质	标准的交付；架空地板；龙骨吊顶配备充足的灯光（最少 500Lux）；为客户提供最少每平方米 90Va 的电源供应；配有后备电源；24 小时分别提供冷暖水；每平方米最少承重为 250 公斤，等等。	标准的交付，架空地板、充分的电源供应并配有后备电源，如项目有一定规模的商场，则需有单独的写字楼入口。
净高	2.7 米以上	2.7 米以上（包括 2.7 米）
电梯	每 3 层一部电梯	等候时间不超过 30 秒
电话线	平均每 12 平方米有一根电话线并提供 ISDN，DDN，T1 等通讯电缆，并可考虑提供光缆等多种服务设施。	平均每 20 平方米有一根电话线
物业管理公司	丰富经验的国际知名物业管理公司	丰富经验、有知名度的物业管理公司
租或售	基本不出售	对于连续几个楼层的销售是可行的，但如果单层或部分楼层销售于小业主或投资客户，则会引起大厦的管理以及维修事宜
得房率	整层得房率至少为 75%，分割单元得房率不低于为 70%，空间少柱。	70% 或更高
空调	4 管制空调系统	4 管制空调系统

仲量联行对于超甲级写字楼给出了更为具体的划分标准：

超甲级定义	必须包括	最好包括
标准层面积（建筑面积）	≥ 1,300平方米	≥ 1,800平方米
室内净高	≥ 2.7米	≥ 2.8米
所有权	产权集中	单一业主
架空地板	有	有
每1000平方米建筑面积内电梯数量	≥ 0.13	≥ 0.20
临近地铁站	≤ 1公里	≤ 750米
临近零售及餐饮场所	≤ 600米	≤ 500米
物业管理	富有经验的物业公司	国际管理经验的物业公司
空调暖通系统	非分体式	中央风机盘管/可变速风； 先进的控制系统
电力/备用电力系统	双重电力输送	备用电力系统供租户使用
可持续性特质	无	LEED认证

海航大厦位于天河北商圈中心地段（天河北路和林和中路交汇处），与中信广场紧密相邻，地铁一号、三号线交汇，交通十分便利。海航大厦周边环境优越，融商务办公、五星级酒店（海航威斯汀）、商务、餐饮、娱乐、购物等多功能于一体，海航大厦的内外部条件基本符合超甲级写字楼的相关要求。根据仲量联行的统计资料，超甲级写字楼较同级甲级写字楼空置率低半个百分点、租金相差2-3.5元/平/月。

B.管理团队卓越。海航大厦由第一太平戴维斯公司提供物业管理。该公司是全球领先的房地产服务商，为英国伦敦上市公司，成立于1855年，已有百余年历史，在商业物业代理和项目推广业务方面享有盛誉。

海航大厦的写字楼与裙楼租售工作全部委托香港主板上市公司“合富辉煌地产”代理，面向全球租售。

C.经营业绩突出。得益于优越的位置和良好的物业管理，建成营运以来，海航大厦的租金一直保持高位运行，达到每月150元人民币/平方米，出租率已近95%，已进驻的商户包括了通用、耐克等知名企业和印度驻穗领事馆、希腊领事馆等，各项指标都达到了广州市最高水平。

D.符合广州市REITs试点的相关要求。2010年6月，中国人民银行广州分行发布了《关于落实〈珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008-2020年）〉推动金融业科学发展的若干意见》，明确指出未来将把广州打造成为华南区金融中心。这是央行系统首次以文件形式明确广州的华南金融中心地位。同时，该文件还提出将广州作为REITs试点，建立物业长期持有、租赁经营和直接融资模式。因

此可以预见，随着广州打造华南区金融中心工作的推进和 REITs 试点的展开，海航大厦在广州市写字楼租赁市场中的优势将进一步得以体现，其核心竞争力将更加突出。

三、交易完成后上市公司财务状况、盈利能力及未来趋势分析

根据中审亚太出具的中审亚太审字[2010]010425-1 号备考《审计报告》，假设本次交易于 2009 年 1 月 1 日已经完成，则重组后本公司财务状况和盈利能力分析如下：

（一）财务状况分析

1、资产结构分析

（1）本次交易前的资产结构

项目	2010 年 7 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
货币资金	80,011,341.25	11.64%	65,765,613.90	11.64%
应收账款	345,066.66	0.05%	5,203,051.83	0.92%
预付款项	633,756.50	0.09%	17,328,193.50	3.07%
其他应收款	4,348,398.86	0.63%	6,685,928.04	1.18%
存货	548,774,313.48	79.81%	417,556,162.38	73.89%
流动资产合计	634,112,876.75	92.22%	512,538,949.65	90.69%
固定资产	36,934,331.22	5.37%	37,461,466.67	6.63%
长期待摊费用	1,441,580.52	0.21%	2,698,501.23	0.48%
递延所得税资产	15,087,882.02	2.19%	12,438,702.82	2.20%
非流动资产合计	53,463,793.76	7.78%	52,598,670.72	9.31%
资产总计	687,576,670.51	100.00%	565,137,620.37	100.00%

（2）本次交易后的资产结构

项目	2010 年 7 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
货币资金	621,978,503.47	16.88%	226,388,233.94	6.04%
应收账款	18,848,239.93	0.51%	28,589,166.49	0.76%
预付款项	356,069.39	0.01%	7,173,125.71	0.19%
其他应收款	16,230,772.13	0.44%	410,364,911.06	10.96%
存货	8,418,770.48	0.23%	13,192,297.71	0.35%
流动资产合计	665,832,355.40	18.07%	685,707,734.91	18.31%
持有至到期投资	-	-	780,000.00	0.02%

长期股权投资	33,000,000.00	0.90%	54,600,000.00	1.46%
投资性房地产	1,085,139,626.32	29.44%	1,082,195,691.47	28.89%
固定资产	1,687,321,278.79	45.78%	1,119,223,670.95	29.88%
在建工程	105,588,715.22	2.86%	693,165,513.04	18.51%
固定资产清理	332,049.84	0.01%	-	-
无形资产	105,139,703.88	2.85%	107,199,323.76	2.86%
长期待摊费用	3,022,449.36	0.08%	2,731,553.62	0.07%
递延所得税资产	131,281.70	-	114,417.37	-
非流动资产合计	3,019,675,105.11	81.93%	3,060,010,170.21	81.69%
资产总计	3,685,507,460.51	100.00%	3,745,717,905.12	100.00%

由上可见，由于行业性质不同，本次交易前后公司资产规模、结构均发生较大变化。从资产规模看，交易完成后公司资产总额由交易前的 68,757.67 万元增加至 368,550.75 万元，增长 436.01%。从资产结构来看，交易完成后公司流动资产占资产总额的比例大幅下降，非流动资产占资产总额的比例较交易前大幅增加。交易完成前，公司资产结构较为简单，主要为存货和货币资金；交易完成后，公司资产结构主要为货币资金、投资性房地产和固定资产。其中，货币资金金额较大主要系城建天誉 2010 年 3 月新增注册资本所致，资金尚未充分运用。截止 2010 年 7 月 31 日，公司投资性房地产为 10.85 亿元，主要为城建天誉拥有的海航大厦；公司固定资产为 16.87 万元，主要为城建天誉和燕京饭店的房屋建筑物。

2、负债结构分析

(1) 本次交易前的负债结构

项目	2010 年 7 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
应付账款	100,812,964.48	26.09%	90,483,307.26	41.90%
预收款项	115,336,888.00	29.85%	8,933,851.00	4.14%
应付职工薪酬	684,898.12	0.18%	682,902.16	0.32%
应交税费	44,794,904.46	11.59%	48,848,752.62	22.62%
应付利息	148,500.00	0.04%	38,115.00	0.02%
应付股利	19,163,255.13	4.96%	8,516.69	-
其他应付款	15,194,572.04	3.93%	45,685,174.54	21.15%
流动负债合计	296,135,982.23	76.64%	194,680,619.27	90.15%
长期借款	90,000,000.00	23.29%	21,000,000.00	9.72%
应付债券	274,040.00	0.07%	274,040.00	0.13%
非流动负债合计	90,274,040.00	23.36%	21,274,040.00	9.85%
负债合计	386,410,022.23	100.00%	215,954,659.27	100.00%

(2) 本次交易后的负债结构

项目	2010年7月31日		2009年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
短期借款	47,700,000.00	2.04%	-	-
应付账款	29,205,549.93	1.25%	128,996,844.25	4.07%
预收款项	9,930,992.93	0.42%	5,948,483.03	0.19%
应付职工薪酬	7,064,152.22	0.30%	7,624,376.47	0.24%
应交税费	6,119,691.44	0.26%	5,712,013.97	0.18%
应付利息	3,167,539.17	0.14%	18,851,875.00	0.59%
应付股利	8,516.69	-	8,516.69	-
其他应付款	262,807,326.59	11.22%	726,450,526.09	22.90%
一年内到期的非流动负债	-	-	78,187,500.00	2.46%
流动负债合计	366,003,768.97	15.63%	971,780,135.50	30.63%
长期借款	1,846,620,933.90	78.85%	2,074,000,000.00	65.37%
应付债券	274,040.00	0.01%	274,040.00	0.01%
递延所得税负债	128,946,569.92	5.51%	126,675,784.35	3.99%
非流动负债合计	1,975,841,543.82	84.37%	2,200,949,824.35	69.37%
负债合计	2,341,845,312.79	100.00%	3,172,729,959.85	100.00%

由上表可见，本次交易完成后，截止2010年7月31日，上市公司负债总额由交易前的38,641.00万元增加至234,184.53万元，其主要系其他应付款和长期借款大幅增加所致，交易完成后公司资产负债率较交易前有所上升。如果剔除交易完成后的公司账面尚有6亿余元银行存款，可归还部分银行借款（5亿元），则交易完成后公司资产负债率较交易前基本持平。

根据备考报表，截止2010年7月31日，公司其他应付款余额26,280.73万元，前五名单位及其金额分别为海航集团9,537.30万元、香港越天发展有限公司4,872.12万元、花都绿景3,338.00万元、酒店控股2,930.82万元、甘肃机场集团有限公司746.71万元。

交易完成后，公司长期借款增加至184,662.09万元，主要由城建天誉向农业银行羊城支行的借款102,912.09万元、燕京饭店向民生银行深圳分行的借款71,750.00万元构成。

3、偿债能力分析

项目	2010年7月31日		2009年12月31日	
	交易前	备考	交易前	备考
流动比率	2.14	1.82	2.63	0.71
速动比率	0.29	1.80	0.49	0.69
资产负债率	56.20%	63.54%	38.21%	84.70%

从交易前后的偿债能力来看，交易完成后，流动比率较交易前下降，速动比

率较交易前大幅上升，主要原因在于交易前后资产的行业不同，存货在交易前上市公司流动资产中的占比较高。由于城建天誉和燕京饭店的长期贷款额较大，交易完成后上市公司资产负债率较交易前有所上升，同时由于城建天誉 2010 年 3 月增资，上市公司 2010 年 7 月 31 日备考的资产负债率较 2009 年末大幅下降。

（二）盈利能力分析

1、盈利能力和盈利指标分析

单位：万元

项目	2010 年 1-7 月			2009 年		
	交易前	备考	变化额	交易前	备考	变化额
营业收入	3,417.77	26,777.84	23,360.07	45,914.74	34,108.08	-11,806.66
营业利润	-2,970.06	25,629.65	28,599.71	2,391.40	8,771.65	6,380.25
利润总额	-3,050.84	25,565.99	28,616.83	4,700.19	8,808.22	4,108.03
归属母公司所有者净利润	-3,013.73	24,567.42	27,581.15	3,251.41	6,564.21	3,312.80
净资产收益率	-11.67%	27.14%	38.81%	12.65%	14.89%	2.24%

注：扣除非经常性损益后备考栏中 2010 年 1-7 月、2009 年度归属母公司股东的净利润分别为 1,143.98 万元、824.61 万元；净资产收益率分别为 1.21%、1.71%。

本次交易前，由于可结转销售收入大幅减少等原因，2010 年 1-7 月营业收入较 2009 年度大幅下降，故本次交易完成后，上市公司营业收入有了较大幅度的上升。从利润指标来看，在上市公司面临无地开发、业绩下滑的困境下，本次交易将改善公司盈利能力和盈利水平，提高净资产收益率。交易完成后，随着业务的发展，公司盈利能力将进一步提高。

2、期间费用分析

单位：万元

项目	2010 年 1-7 月				2009 年			
	交易前	比例 (%)	备考	比例 (%)	交易前	比例 (%)	备考	比例 (%)
销售费用	1,099.32	26.87	5,068.74	22.96	1,057.10	22.71	5,759.84	19.93
管理费用	2,960.00	72.36	11,880.00	53.82	3,621.18	77.81	15,743.28	54.48
财务费用	31.57	0.77	5,125.54	23.22	-24.14	-0.52	7,395.66	25.59
合计	4,090.89	100.00	22,074.29	100.00	4,654.14	100.00	28,898.73	100.00

本次交易完成后，公司销售费用和管理费用在期间费用中所占比例较交易前有所降低；由于城建天誉和燕京饭店的长期借款额度较大，因此交易完成后财务费用在期间费用中所占比例大幅上升。

本次交易完成后，公司管理费用大幅上升，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、能源费、房产税等费用较大，这也是酒店业的行业特性。

（三）未来盈利能力分析

1、盈利预测情况

本次交易完成后，上市公司将持有城建天誉 100% 股权、海航酒店管理公司 100% 股权、燕京饭店 45% 股权。根据中审亚太出具的中审亚太审字[2010]010425-4、[2010]010425-6、[2010]010425-8 号《盈利预测审核报告》，城建天誉 2010、2011 年将分别实现营业收入 29,129.84 万元、30,735.36 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 4,412.26 万元、5,396.68 万元；海航酒店管理公司 2010、2011 年将分别实现营业收入 8,039.22 万元、8,627.47 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 1,289.43 万元、1,711.94 万元；燕京饭店 2010、2011 年将分别实现营业收入 12,985.25 万元、19,039.38 万元，实现归属于母公司所有者的净利润-1,690.98 万元、434.38 万元。另外，根据中审亚太出具的中审亚太审字[2010]010425-2 号备考《盈利预测审核报告》，本次交易完成后，上市公司 2010、2011 年将分别实现营业收入 49,732.43 万元、57,806.45 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 4,228.02 万元、6,606.94 万元。

上述盈利预测报告中的营业收入，均是在各预测主体截止审计评估基准日已经签订的合同基础上预测而来的，未考虑将来新增合同的影响。随着各预测主体新的合同的签订，未来盈利能力将进一步增强。

2、业绩承诺

为充分保护重组完成后上市公司及其广大股东的利益，酒店控股分别承诺：城建天誉 2010 年、2011 年、2012 年度经审计的净利润分别不低于 4,412.26 万元、5,396.68 万元、5,922.82 万元；燕京饭店 2010 年、2011 年、2012 年度经审计的净利润分别不低于-1,690.98 万元、434.38 万元、1,017.07 万元。

在承诺期间，若经审计的净利润低于当年的承诺数，则由绿景地产以人民币 1.00 元/年的总价回购本次交易中向酒店控股发行的部分股票并予以注销。每年具体补偿股份数量按以下公式计算确定：

（1）燕京饭店

当年补偿股份数量=（截至当期期末累积预测净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）×燕京饭店 45% 股权认购股份总数÷补偿期限内燕京饭店各年的预测净利润数总和－已补偿股份数量

（2）城建天誉

当年补偿股份数量=（截至当期期末累积预测净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）×城建天誉 100% 股权认购股份总数÷补偿期限内城建天誉各年的预测净利润数总和－已补偿股份数量

四、交易前后上市公司主要财务指标对比

根据中准公司对绿景地产出具的中准审字（2010）第 5045 号《审计报告》及中审亚太对公司备考财务报表出具的中审亚太审字[2010]010425-1 号《审计报告》，假设 2009 年 1 月 1 日完成本次重组，以 2010 年 7 月 31 日为基准日，绿景地产交易前后合并口径主要财务数据对比如下：

项目	2010 年 7 月 31 日		变化额	变化比例(%)
	本次交易前	本次交易后		
资产总额(万元)	68,757.67	368,550.75	299,793.08	436.01
负债总额(万元)	38,641.00	234,184.53	195,543.53	506.05
归属母公司的股东权益(万元)	24,323.71	130,018.61	105,694.90	434.53
资产负债率(%)	56.20	63.54	7.34	13.07
项目	2010 年 1-7 月		变化额	变化比例(%)
	本次交易前	本次交易后		
营业收入	3,417.77	26,777.84	23,360.07	683.49
归属母公司所有者的净利润(万元)	-3,013.73	25,696.87*	28,710.60*	-
总股本(万股)	18,481.96	32,529.09	140,47.13	76.00
基本每股收益(元/股)	-0.163	0.790*	0.953*	-
每股净资产(元/股)	1.316	3.997	2.68	203.70
净资产收益率(%)	-12.39	27.14*	39.53*	-

*注：此处为未扣除非经常性损益的归属母公司所有者的净利润、每股收益和净资产收益率。扣除非经常性损益后，归属母公司所有者的净利润、每股收益、净资产收益率分别为 1,143.98 万元、0.035 元/股、1.21%，对应的变化额分别为 4,157.71 万元、0.198 元/股、13.60%。

由上表可见，本次交易完成后，上市公司资产规模、营业收入大幅增加，每股收益、每股净资产、净资产收益率上升，上市公司的盈利能力增强。

五、本次交易完成后上市公司的业务发展战略及规划

在完成本次交易后，公司的主营业务将从房地产业转变为酒店业和高端物业租赁业。公司志成为国内最大的高端酒店物业持有者及高端酒店品牌运营商，为高端商旅、度假人群提供高品质酒店服务的全国性酒店集团，并建立一个全球酒店网络，成为投资者广泛认可的、顾客充分信赖的、国际公认的领先酒店管理品牌。为此，本次交易完成后，公司将利用现有的网络资源优势，通过积极主动的投资、品牌输出、特许经营及连锁等方式，进一步完善主营业务方面的发展战略及规划，从技术、生产制造、产品发展多方面着手发展酒店和高端物业租赁业务。

（一）完善战略布局

本次交易完成后，公司将进一步优化已初步形成的以北京、广州为中心的高端酒店业战略布局，通过对公司资源进行合理配置和战略整合，加强广州海航威斯汀酒店和燕京饭店的互助合作；同时，视市场情况适时继续开拓全国其他区域市场，打造唐拉雅秀的高端酒店品牌形象，完成酒店品牌输出。

（二）打造核心品牌

唐拉雅秀是海航酒店管理公司旗下的高端酒店品牌。该品牌酒店定位于中国一线城市和核心旅游目的地的首要地段，以“和、雅、至、静”为核心理念，精心打造民族品牌。本次交易完成之后，公司将加强唐拉雅秀的品牌推广，加大唐拉雅秀酒店在一线城市的布局，使之成为能够与国际竞争对手相抗衡的民族品牌。

（三）加大产品开发

本次交易完成后，公司旗下的海航酒店管理公司将以目前的业务为基础，在日常酒店管理、品牌输入/输出服务过程中，依托公司和海航集团庞大的客户资源，逐步构筑大范围、多层次的产品序列，其品牌/管理输出对象将覆盖低、中、高各类星级酒店，提供为客户量身定做的管理产品，从而缩小与业内领先企业的差距，提高海航酒店管理公司的市场控制能力。

（四）强化营销网络建设

本次交易完成后，公司将根据市场环境的变化，制定并及时调整营销方案，推广至各酒店执行。利用喜悦会会员俱乐部，公司将建立以客户为导向的运营模

式，通过信息系统和常客维护系统，为公司提供持续发展的客户资源；通过各酒店的互助合作，改变酒店各自发展客户的现状，提升公司酒店的形象，形成交叉销售体系，达到共享客户、提高收益的目的。同时，公司将借助海航集团资源，推出度假套餐、商旅出行套餐、高尔夫套餐等系列，进行酒店产品的整体营销。

（五）项目系统建设和人员配置计划

公司将积极建设酒店管理、服务系统，包括前台 PMS 系统、食福餐饮管理系统、CRM 客户关系管理系统、呼叫系统、CPS 中央采购系统等。与信息化系统的建设相配套，公司也将大力推进人才队伍的培养和储备，凭借自身对行业发展的深刻理解，建立一支技术精湛、经验丰富、结构合理、团结合作的酒店管理团队。

第十节 财务会计信息

一、拟出售资产

(一) 花都绿景

中准公司对本次交易拟出售资产进行审计并出具了标准无保留意见的中准审字(2010)第5038、5039、5040、5041、5042、5043、5044号、《审计报告》。根据《审计报告》，本次交易拟出售资产最近二年一期的合并财务报表如下：

1、资产负债表

单位：元

项 目	2010年7月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
流动资产：			
货币资金	10,230,147.81	30,392,738.41	71,421,541.84
应收账款	345,066.66	4,338,251.83	2,943,148.66
预付款项		6,937,183.74	16,202,184.33
其他应收款	90,885,773.47	227,642,254.32	187,096,377.07
存货	151,865,498.33	171,044,370.85	338,818,513.57
流动资产合计	253,326,486.27	440,354,799.15	616,481,765.47
非流动资产：			
长期股权投资	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
固定资产	30,087,412.44	29,238,358.39	33,938,988.69
长期待摊费用	41,186.49	90,479.74	45,250.78
递延所得税资产	3,028,725.17	3,034,882.07	8,295,526.10
非流动资产合计	43,157,324.10	42,363,720.20	52,279,765.57
资产总计	296,483,810.37	482,718,519.35	668,761,531.04
流动负债：			
应付账款	28,281,260.84	47,755,482.69	51,666,211.57
预收款项	15,966,684.00	8,933,851.00	119,527,988.00
应付职工薪酬	684,739.56	682,743.60	682,743.60
应交税费	6,707,017.64	8,190,808.89	8,598,330.74
应付利息			235,500.00
应付股利	19,154,738.44		
其他应付款	109,703,875.90	128,318,838.52	104,908,136.08

一年内到期的非流动负债			115,000,000.00
流动负债合计	180,498,316.38	193,881,724.70	400,618,909.99
非流动负债：			
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	180,498,316.38	193,881,724.70	400,618,909.99
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	80,000,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00
盈余公积	37,147,576.78	37,147,576.78	35,151,913.40
未分配利润	-1,162,082.79	171,689,217.87	152,990,707.65
归属于母公司所有者权益合计	115,985,493.99	288,836,794.65	268,142,621.05
少数股东权益	-	-	-
股东权益合计	115,985,493.99	288,836,794.65	268,142,621.05
负债和所有者权益总计	296,483,810.37	482,718,519.35	668,761,531.04

2、利润表

单位：元

项 目	2010年1-7月	2009年度	2008年度
一、营业总收入	34,077,662.80	413,897,523.00	73,462,267.73
其中：营业收入	34,077,662.80	413,897,523.00	73,462,267.73
二、营业总成本	28,375,743.93	388,869,272.11	73,863,202.48
其中：营业成本	20,003,616.49	328,504,292.25	36,297,309.16
营业税金及附加	1,886,368.84	31,275,365.11	14,115,136.15
销售费用	6,879,244.59	9,898,670.10	16,600,953.62
管理费用	11,777,605.35	15,741,656.47	11,998,729.74
财务费用	294,192.83	-149,297.45	-32,455.84
资产减值损失	-12,465,284.17	3,598,585.63	-5,116,470.35
加：公允价值变动净收益			
投资净收益	12,927,465.83		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益			
三、营业利润	18,629,384.70	25,028,250.89	-400,934.75
加：营业外收入	111,025.15	291,672.47	355,420.08
减：营业外支出	38,169.17	243,269.44	236,867.86
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额	18,702,240.68	25,076,653.92	-282,382.53
减：所得税费用	6,156.90	4,382,480.32	13,929,033.51
五、净利润	18,696,083.78	20,694,173.60	-14,211,416.04
归属于母公司所有者的净利润	18,696,083.78	20,694,173.60	-14,211,416.04
少数股东损益	-	-	-

3、现金流量表

单位：元

项 目	2010年1-7月	2009年度	2008年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	45,763,249.36	305,743,879.92	184,398,002.44
收到其他与经营活动有关的现金	347,260,858.04	82,791,825.53	230,110,647.82
经营活动现金流入小计	393,024,107.40	388,535,705.45	414,508,650.26
购买商品、接受劳务支付的现金	17,331,121.65	141,972,803.30	184,527,136.55
支付给职工以及为职工支付的现金	5,801,537.79	7,458,369.29	8,638,076.28
支付的各项税费	3,627,506.77	32,180,431.63	54,340,959.76
支付其他与经营活动有关的现金	226,441,823.62	128,231,130.16	96,609,247.45
经营活动现金流出小计	253,201,989.83	309,842,734.38	344,115,420.04
经营活动产生的现金流量净额	139,822,117.57	78,692,971.07	70,393,230.22
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	12,927,465.83		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		41,490.00	5,250.00
投资活动现金流入小计	12,927,465.83	41,490.00	5,250.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	55,998.00	1,891,837.00	249,606.00
投资活动现金流出小计	55,998.00	1,891,837.00	249,606.00
投资活动产生的现金流量净额	12,871,467.83	-1,850,347.00	-244,356.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	24,000,000.00	13,000,000.00	40,000,000.00
筹资活动现金流入小计	24,000,000.00	13,000,000.00	40,000,000.00
偿还债务支付的现金	24,000,000.00	128,000,000.00	62,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	172,744,546.00	2,871,427.50	11,279,202.02
支付其他与筹资活动有关的现金	111,630.00		
筹资活动现金流出小计	196,856,176.00	130,871,427.50	73,279,202.02
筹资活动产生的现金流量净额	-172,856,176.00	-117,871,427.50	-33,279,202.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-20,162,590.60	-41,028,803.43	36,869,672.20
加：期初现金及现金等价物余额	30,392,738.41	71,421,541.84	34,551,869.64
六、期末现金及现金等价物余额	10,230,147.81	30,392,738.41	71,421,541.84

(二) 佛山瑞丰

中准公司对佛山瑞丰进行审计并出具了标准无保留意见的中准审字（2010）第 5038 号、中准审字（2009）H063 号《审计报告》。根据《审计报告》，佛山瑞丰最近二年一期的财务报表如下：

1、资产负债表

单位：元

资 产	2010 年 7 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	54,832,448.72	12,108,316.11	199,445.88
预付款项	533,986.07	12,600.00	738,000.00
其他应收款	102,151.20	102,151.20	11,326,749.73
存货	298,372,524.85	163,108,940.47	116,225,855.71
流动资产合计	353,841,110.84	175,332,007.78	128,490,051.32
非流动资产：			
固定资产	41,399.42	48,815.36	58,065.78
长期待摊费用		11,535.00	64,155.00
递延所得税资产	1,251,235.00		
非流动资产合计	1,292,634.42	60,350.36	122,220.78
资产总计	355,133,745.26	175,392,358.14	128,612,272.10
流动负债：			
应付账款	32,553,742.56		
预收款项	58,881,647.00		
应交税费	-980,699.31	306,860.64	5,175.55
应付利息	148,500.00		
其他应付款	47,431,609.02	46,257,612.17	165,236.40
流动负债合计	138,034,799.27	46,564,472.81	170,411.95
非流动负债：			
长期借款	90,000,000.00		
长期负债合计	90,000,000.00		
负债合计	228,034,799.27	46,564,472.81	170,411.95
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	130,000,000.00	130,000,000.00	130,000,000.00
未分配利润	-2,901,054.01	-1,172,114.67	-1,558,139.85
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计	127,098,945.99	128,827,885.33	128,441,860.15
少数股东权益			

股东权益合计	127,098,945.99	128,827,885.33	128,441,860.15
负债和所有者权益总计	355,133,745.26	175,392,358.14	128,612,272.10

2、利润表

单位：元

项 目	2010年1-7月	2009年度	2008年度
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用	2,092,310.40		
管理费用	511,271.84	342,789.19	836,584.74
财务费用	27,528.20	-7,973.22	-13,093.03
资产减值损失		-715,295.23	722,984.03
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润	-2,631,110.44	380,479.26	-1,546,475.74
加：营业外收入	23,973.32	5,545.92	42.30
减：营业外支出			190.12
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额	-2,607,137.12	386,025.18	-1,546,623.56
减：所得税费用	-878,197.78		1,320.63
四、净利润	-1,728,939.34	386,025.18	-1,547,944.19
归属于母公司所有者的净利润	-1,728,939.34	386,025.18	-1,547,944.19
少数股东损益			

3、现金流量表

单位：元

项 目	2010年1-7月	2009年度	2008年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	59,409,402.00		
收到其他与经营活动有关的现金	73,313,928.61	112,871,346.23	28,193,681.58
经营活动现金流入小计	132,723,330.61	112,871,346.23	28,193,681.58
购买商品、接受劳务支付的现金	99,609,129.46	44,061,417.78	14,332,525.71
支付给职工以及为职工支付的现金	1,035,264.53	1,066,425.38	883,555.28
支付的各项税费	1,847,084.44	379,686.59	3,108,006.80
支付其他与经营活动有关的现金	75,061,735.70	55,451,677.25	34,591,259.36
经营活动现金流出小计	177,553,214.13	100,959,207.00	52,915,347.15

经营活动产生的现金流量净额	-44,829,883.52	11,912,139.23	-24,721,665.57
二、投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,410.00
投资活动现金流入小计			1,410.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,269.00	68,768.00
投资活动现金流出小计		3,269.00	68,768.00
投资活动产生的现金流量净额		-3,269.00	-67,358.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			20,000,000.00
取得借款收到的现金	90,000,000.00		
筹资活动现金流入小计	90,000,000.00		20,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,080,418.87		
支付其他与筹资活动有关的现金	365,565.00		
筹资活动现金流出小计	2,445,983.87		
筹资活动产生的现金流量净额	87,554,016.13		20,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	42,724,132.61	11,908,870.23	-4,789,023.57
加：期初现金及现金等价物余额	12,108,316.11	199,445.88	4,988,469.45
六、期末现金及现金等价物余额	54,832,448.72	12,108,316.11	199,445.88

（三）恒大广州

中准公司对恒大广州进行审计并出具了标准无保留意见的中准审字（2010）第 5040 号、中准审字（2009）H077 号《审计报告》。根据《审计报告》，恒大广州最近二年一期的合并财务报表如下：

1、资产负债表

单位：元

资 产	2010 年 7 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	9,482,129.34	9,719,896.85	6,503,682.04
应收账款		864,800.00	
预付款项		278,639.33	290,713.63
其他应收款	66,946,115.71	134,050,469.63	168,309,861.61
存货	33,219,758.03	33,219,758.03	56,014,581.50

流动资产合计	109,648,003.08	178,133,563.84	231,118,838.78
非流动资产：			
固定资产	3,598,965.79	4,663,705.94	5,929,183.44
长期待摊费用	1,395,357.29	2,573,821.44	5,141,260.36
递延所得税资产	9,390,020.75	9,403,820.75	10,751,777.45
非流动资产合计	14,384,343.83	16,641,348.13	21,822,221.25
资产总计	124,032,346.91	194,774,911.97	252,941,060.03
流动负债：			
应付账款	25,810,684.38	30,972,317.32	32,411,963.68
预收款项			27,235,134.00
应付职工薪酬	158.56	158.56	158.56
应交税费	40,828,336.54	40,244,237.05	64,116,381.17
其他应付款	406,461.37	709,228.62	9,440,145.21
流动负债合计	67,045,640.85	71,925,941.55	133,203,782.62
负债合计	67,045,640.85	71,925,941.55	133,203,782.62
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
盈余公积	8,211,641.28	8,211,641.28	7,900,471.98
未分配利润	-1,224,935.22	64,637,329.14	61,836,805.43
归属于母公司所有者权益合计	56,986,706.06	122,848,970.42	119,737,277.41
少数股东权益			
股东权益合计	56,986,706.06	122,848,970.42	119,737,277.41
负债和所有者权益总计	124,032,346.91	194,774,911.97	252,941,060.03

2、利润表

单位：元

项 目	2010年1-7月	2009年度	2008年度
一、营业收入	100,000.00	45,249,878.00	392,686,789.00
减：营业成本	5,500.00	22,801,657.51	176,667,379.14
营业税金及附加		6,126,854.46	65,599,889.58
销售费用	178,342.24	657,299.07	5,177,251.31
管理费用	5,574,699.85	11,495,917.27	18,082,836.18
财务费用	-4,014.82	-50,131.82	-351,261.66
资产减值损失	-4,779,376.63	-1,532,631.88	10,723,102.99
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润	-875,150.64	5,750,913.39	116,787,591.46
加：营业外收入		255.44	209,100.00

减：营业外支出	335,984.58	211,799.09	778,594.60
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额	-1,211,135.22	5,539,369.74	116,218,096.86
减：所得税费用	13,800.00	2,427,676.73	37,213,377.07
四、净利润	-1,224,935.22	3,111,693.01	79,004,719.79
归属于母公司所有者的净利润	-1,224,935.22	3,111,693.01	79,004,719.79
少数股东损益			

3、现金流量表

单位：元

项 目	2010年1-7月	2009年度	2008年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,020,000.00	15,564,000.00	310,191,943.00
收到的税费返还	694,462.40		
收到其他与经营活动有关的现金	91,130,739.96	135,847,284.13	12,132,092.94
经营活动现金流入小计	92,845,202.36	151,411,284.13	322,324,035.94
购买商品、接受劳务支付的现金	5,472,359.84	712,069.34	66,990,950.32
支付给职工以及为职工支付的现金	694,228.34	1,695,634.41	3,475,586.18
支付的各项税费	126,204.14	31,228,323.43	45,138,071.79
支付其他与经营活动有关的现金	20,726,657.85	113,723,314.14	292,888,915.55
经营活动现金流出小计	27,019,450.17	147,359,341.32	408,493,523.84
经营活动产生的现金流量净额	65,825,752.19	4,051,942.81	-86,169,487.90
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	482,000.00	430,000.00	358,000.00
投资活动现金流入小计	482,000.00	430,000.00	358,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,908,190.56	1,265,728.00	5,482,150.60
投资活动现金流出小计	1,908,190.56	1,265,728.00	5,482,150.60
投资活动产生的现金流量净额	-1,426,190.56	-835,728.00	-5,124,150.60
三、筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计	-	-	-
偿还债务支付的现金			15,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	64,637,329.14		681,326.25
筹资活动现金流出小计	64,637,329.14		15,681,326.25
筹资活动产生的现金流量净额	-64,637,329.14		-15,681,326.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-237,767.51	3,216,214.81	-106,974,964.75

加：期初现金及现金等价物余额	9,719,896.85	6,503,682.04	113,478,646.79
六、期末现金及现金等价物余额	9,482,129.34	9,719,896.85	6,503,682.04

(四) 恒远物业

中准公司对恒远物业进行审计并出具了标准无保留意见的中准审字（2010）第 5041 号、中准审字（2009）H078 号《审计报告》。根据《审计报告》，恒远物业最近二年一期的财务报表如下：

1、资产负债表

单位：元

资 产	2010 年 7 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,011,850.98	20,089,366.03	11,287,039.95
应收账款	345,066.66	112,314.83	879,211.66
其他应收款	933,426.83	1,505,167.40	1,524,142.66
存货	205,208.04	220,190.83	506,313.09
流动资产合计	2,495,552.51	21,927,039.09	14,196,707.36
非流动资产：			
固定资产	194,985.97	172,947.56	287,693.95
非流动资产合计	194,985.97	172,947.56	287,693.95
资产总计	2,690,538.48	22,099,986.65	14,484,401.31
流动负债：			
应付账款	544,677.43	454,113.95	365,818.97
应付职工薪酬	359,882.24	357,886.28	357,886.28
应交税费	70,616.10	58,183.13	125,115.25
其他应付款	23,300,002.73	42,376,326.38	35,425,435.81
流动负债合计	24,275,178.50	43,246,509.74	36,274,256.31
负债合计	24,275,178.50	43,246,509.74	36,274,256.31
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	600,000.00	600,000.00	600,000.00
未分配利润	-22,184,640.02	-21,746,523.09	-22,389,855.00
归属于母公司所有者权益合计	-21,584,640.02	-21,146,523.09	-21,789,855.00
少数股东权益			
股东权益合计	-21,584,640.02	-21,146,523.09	-21,789,855.00
负债和所有者权益总计	2,690,538.48	22,099,986.65	14,484,401.31

2、利润表

单位：元

项 目	2010年1-7月	2009年度	2008年度
一、营业收入	7,322,961.74	10,658,043.15	10,857,812.11
减：营业成本	230,747.35	588,560.73	691,088.76
营业税金及附加	402,810.21	586,192.39	597,179.69
销售费用	2,795,207.14	1,881,962.18	4,443,186.82
管理费用	4,217,038.33	7,087,171.85	6,184,263.84
财务费用	162,268.09	-25,016.53	-36,267.35
资产减值损失	-20,428.35	-44,729.67	-2,542.15
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润	-464,681.03	583,902.20	-1,019,097.50
加：营业外收入	34,959.94	75,963.89	94,462.44
减：营业外支出	8,395.84	16,534.18	39,173.86
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额	-438,116.93	643,331.91	-963,808.92
减：所得税费用			
四、净利润	-438,116.93	643,331.91	-963,808.92
归属于母公司所有者的净利润	-438,116.93	643,331.91	-963,808.92
少数股东损益			

3、现金流量表

单位：元

项 目	2010年1-7月	2009年度	2008年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	7,122,943.36	11,467,553.01	11,334,678.29
收到其他与经营活动有关的现金	4,185,974.15	13,442,631.14	2,722,296.43
经营活动现金流入小计	11,308,917.51	24,910,184.15	14,056,974.72
购买商品、接受劳务支付的现金	1,809,613.91	3,294,628.56	820,361.50
支付给职工以及为职工支付的现金	3,031,908.01	4,358,662.06	4,723,503.03
支付的各项税费	426,962.28	685,559.46	603,252.10
支付其他与经营活动有关的现金	25,068,650.36	7,765,607.99	6,212,402.78
经营活动现金流出小计	30,337,134.56	16,104,458.07	12,359,519.41
经营活动产生的现金流量净额	-19,028,217.05	8,805,726.08	1,697,455.31
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	-	-	-

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	49,298.00	3,400.00	95,099.00
投资活动现金流出小计	49,298.00	3,400.00	95,099.00
投资活动产生的现金流量净额	-49,298.00	-3,400.00	-95,099.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-19,077,515.05	8,802,326.08	1,602,356.31
加：期初现金及现金等价物余额	20,089,366.03	11,287,039.95	9,684,683.64
六、期末现金及现金等价物余额	1,011,850.98	20,089,366.03	11,287,039.95

（五）广西天誉

中准公司对广西天誉进行审计并出具了标准无保留意见的中准审字（2010）第 5039 号、中准审字（2009）H079 号《审计报告》。根据《审计报告》，广西天誉最近二年一期的财务报表如下：

1、资产负债表

单位：元

资 产	2010 年 7 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	2,981,301.40	12,721,583.78	265,773.03
预付款项	99,770.43	99,770.43	65,416.43
其他应收款	2,513,216.56	1,853,535.00	176,916.48
存货	65,316,532.27	48,333,023.03	30,486,213.98
流动资产合计	70,910,820.66	63,007,912.24	30,994,319.92
非流动资产：			
固定资产	389,423.35	428,919.66	500,214.38
递延所得税资产	1,417,901.10		
非流动资产合计	1,807,324.45	428,919.66	500,214.38
资产总计	72,718,145.11	63,436,831.90	31,494,534.30
流动负债：			
应付账款	2,411,769.45		
预收款项	40,488,557.00		

应交税费	-1,792,145.64	967.79	199.25
应付利息		38,115.00	
其他应付款	4,519,089.04	13,658,514.45	21,732,326.60
流动负债合计	45,627,269.85	13,697,597.24	21,732,525.85
非流动负债：			
长期借款		21,000,000.00	
长期负债合计		21,000,000.00	
负债合计	45,627,269.85	34,697,597.24	21,732,525.85
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	30,000,000.00	30,000,000.00	10,000,000.00
未分配利润	-2,909,124.74	-1,260,765.34	-237,991.55
归属于母公司所有者权益合计	27,090,875.26	28,739,234.66	9,762,008.45
少数股东权益			
股东权益合计	27,090,875.26	28,739,234.66	9,762,008.45
负债和所有者权益总计	72,718,145.11	63,436,831.90	31,494,534.30

2、利润表

单位：元

项 目	2010年1-7月	2009年度	2008年度
一、营业收入			691,210.00
减：营业成本			
营业税金及附加			42,398.67
销售费用	1,843,287.70	15,000.00	
管理费用	578,456.52	966,750.47	949,415.73
财务费用	-1,645.24	-33,524.17	-10,820.41
资产减值损失	44,965.37	107,184.32	11,293.18
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润	-2,465,064.35	-1,055,410.62	-301,077.17
加：营业外收入	30,000.00	36,500.00	22,800.00
减：营业外支出	1,892.83	3,863.17	13,607.45
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额	-2,436,957.18	-1,022,773.79	-291,884.62
减：所得税费用	-788,597.78		113,114.74
四、净利润	-1,648,359.40	-1,022,773.79	-404,999.36
归属于母公司所有者的净利润	-1,648,359.40	-1,022,773.79	-404,999.36
少数股东损益			

3、现金流量表

单位：元

项 目	2010年1-7月	2009年度	2008年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	40,488,557.00		691,210.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	25,464,491.71	12,345,217.64	20,931,878.14
经营活动现金流入小计	65,953,048.71	12,345,217.64	21,623,088.14
购买商品、接受劳务支付的现金	13,966,669.60	17,010,754.36	20,725,892.98
支付给职工以及为职工支付的现金	373,778.59	436,272.29	
支付的各项税费	2,601,784.04	114,594.58	355,384.50
支付其他与经营活动有关的现金	37,241,743.86	22,804,570.66	721,270.74
经营活动现金流出小计	54,183,976.09	40,366,191.89	21,802,548.22
经营活动产生的现金流量净额	11,769,072.62	-28,020,974.25	-179,460.08
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			511,092.00
投资活动现金流出小计	-	-	511,092.00
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-511,092.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		20,000,000.00	
取得借款收到的现金		21,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		41,000,000.00	
偿还债务支付的现金	21,000,000.00		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	509,355.00	523,215.00	
筹资活动现金流出小计	21,509,355.00	523,215.00	
筹资活动产生的现金流量净额	-21,509,355.00	40,476,785.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-9,740,282.38	12,455,810.75	-690,552.08
加：期初现金及现金等价物余额	12,721,583.78	265,773.03	956,325.11
六、期末现金及现金等价物余额	2,981,301.40	12,721,583.78	265,773.03

(六) 永福美景

中准公司对花永福美景进行审计并出具了标准无保留意见的中准审字(2010)第5043号、中准审字(2009)H081号《审计报告》。根据《审计报告》，

永福美景最近二年一期的合并财务报表如下：

1、资产负债表

单位：元

资 产	2010年7月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
流动资产：			
货币资金	26,644.86	24,566.55	14,194.35
预付款项		10,000,000.00	10,088,800.00
其他应收款	18,587,355.50	9,294,875.50	9,399,981.20
存货		1,850,070.00	620,000.00
流动资产合计	18,614,000.36	21,169,512.05	20,122,975.55
非流动资产：			
固定资产	538,260.57	589,871.22	415,836.12
非流动资产合计	538,260.57	589,871.22	415,836.12
资产总计	19,152,260.93	21,759,383.27	20,538,811.67
流动负债：			
应交税费	13.00	6,881.85	
其他应付款	13,095,137.95	12,795,238.26	11,191,743.64
流动负债合计	13,095,150.95	12,802,120.11	11,191,743.64
负债合计	13,095,150.95	12,802,120.11	11,191,743.64
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
未分配利润	-3,942,890.02	-1,042,736.84	-652,931.97
归属于母公司所有者权益合计	6,057,109.98	8,957,263.16	9347,068.03
少数股东权益			
股东权益合计	6,057,109.98	8,957,263.16	9347,068.03
负债和所有者权益总计	19,152,260.93	21,759,383.27	20,538,811.67

2、利润表

单位：元

项 目	2010年1-7月	2009年度	2008年度
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用	2,199,691.76	304,612.99	52,913.62
财务费用	941.42	176.93	19.55

资产减值损失	699,520.00	99,475.70	599,998.80
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润	-2,900,153.18	-404,265.62	-652,931.97
加：营业外收入		14,460.75	
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额	-2,900,153.18	-389,804.87	-652,931.97
减：所得税费用			
四、净利润	-2,900,153.18	-389,804.87	-652,931.97
归属于母公司所有者的净利润	-2,900,153.18	-389,804.87	-652,931.97
少数股东损益			

3、现金流量表

单位：元

项 目	2010年1-7月	2009年度	2008年度
一、经营活动产生的现金流量			
收到其他与经营活动有关的现金	259,847.47	162,293.62	50,373.35
经营活动现金流入小计	259,847.47	162,293.62	50,373.35
支付给职工以及为职工支付的现金	199,848.91	72,996.65	
支付的各项税费	19,184.50		180.00
支付其他与经营活动有关的现金	38,735.75	78,924.77	10,000,957.00
经营活动现金流出小计	257,769.16	151,921.42	10,001,137.00
经营活动产生的现金流量净额	2,078.31	10,372.20	-9,950,763.65
二、投资活动产生的现金流量：			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			35,042.00
投资活动现金流出小计			35,042.00
投资活动产生的现金流量净额			-35,042.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			10,000,000.00
筹资活动现金流入小计			10,000,000.00
筹资活动现金流出小计			-
筹资活动产生的现金流量净额			10,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			

五、现金及现金等价物净增加额	2,078.31	10,372.20	14,194.35
加：期初现金及现金等价物余额	24,566.55	14,194.35	
六、期末现金及现金等价物余额	26,644.86	24,566.55	14,194.35

（七）永福绿景

中准公司对永福绿景进行审计并出具了标准无保留意见的中准审字（2010）第 5042 号、中准审字（2009）H080 号《审计报告》。根据《审计报告》，永福绿景最近二年一期的财务报表如下：

1、资产负债表

单位：元

资 产	2010 年 7 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	341,874.18	232,483.17	42,865.47
预付款项			70,000,000.00
其他应收款	31,732,387.21	43,485,207.21	3,000.00
存货			155,000.00
流动资产合计	32,074,261.39	43,717,690.38	70,200,865.47
非流动资产：			
固定资产	21,498.75	25,110.54	31,302.18
非流动资产合计	21,498.75	25,110.54	31,302.18
资产总计	32,095,760.14	43,742,800.92	70,232,167.65
流动负债：			
应交税费		68,640.04	9,701.40
其他应付款	19,984,350.00	19,981,350.00	60,859,643.16
流动负债合计	19,984,350.00	20,049,990.04	60,869,344.56
负债合计	19,984,350.00	20,049,990.04	60,869,344.56
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
盈余公积	1,369,281.09	1,369,281.09	
未分配利润	742,129.05	12,323,529.79	-637,176.91
归属于母公司所有者权益合计	12,111,410.14	23,692,810.88	9,362,823.09
少数股东权益			
股东权益合计	12,111,410.14	23,692,810.88	9,362,823.09
负债和所有者权益总计	32,095,760.14	43,742,800.92	70,232,167.65

2、利润表

单位：元

项 目	2010年1-7月	2009年度	2008年度
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用	8,475.93	612,258.00	636,748.42
财务费用	159.70	-87.27	428.49
资产减值损失	-750,180.00	2,775,651.52	
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润	741,544.37	-3,387,822.25	-637,176.91
加：营业外收入	618.40	24,545,000.00	
减：营业外支出	33.72	1,337,702.50	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额	742,129.05	19,819,475.25	-637,176.91
减：所得税费用		5,489,487.46	
四、净利润	742,129.05	14,329,987.79	-637,176.91
归属于母公司所有者的净利润	742,129.05	14,329,987.79	-637,176.91
少数股东损益			

3、现金流量表

单位：元

项 目	2010年1-7月	2009年度	2008年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	12,509,398.69	7,350,786.87	602,621.89
经营活动现金流入小计	12,509,398.69	7,350,786.87	602,621.89
购买商品、接受劳务支付的现金			10,000,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		217,471.41	414,757.42
支付的各项税费	68,674.38	6,819,013.41	18,483.87
支付其他与经营活动有关的现金	7,803.51	124,684.35	126,515.13
经营活动现金流出小计	76,477.89	7,161,169.17	10,559,756.42
经营活动产生的现金流量净额	12,432,920.80	189,617.70	-9,957,134.53
二、投资活动产生的现金流量：			

投资活动现金流入小计	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	-	-
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			10,000,000.00
筹资活动现金流入小计			10,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,323,529.79		
筹资活动现金流出小计	12,323,529.79		
筹资活动产生的现金流量净额	-12,323,529.79		10,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	109,391.01	189,617.70	42,865.47
加：期初现金及现金等价物余额	232,483.17	42,865.47	
六、期末现金及现金等价物余额	341,874.18	232,483.17	42,865.47

二、拟购买资产

中审亚太对本次交易拟购买资产进行审计并出具了标准无保留意见的中审亚太审字[2010]010425-3、[2010]010425-5、[2010]010425-7号《审计报告》。根据《审计报告》，本次交易拟购买资产最近二年一期的合并财务报表如下：

（一）城建天誉

1、资产负债表

单位：元

项 目	2010年7月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
流动资产：			
货币资金	527,846,276.37	46,563,444.31	32,683,603.46
应收账款	6,047,828.43	5,016,871.36	3,171,181.99
预付款项	206,567.99	5,172,980.21	38,083,789.13
其他应收款	3,801,423.56	3,676,648.32	6,003,533.14
存货	2,625,275.96	7,742,768.14	20,366,135.43
流动资产合计	540,527,372.31	68,172,712.34	100,308,243.15
非流动资产：	-		
投资性房地产	1,085,139,626.32	1,082,195,691.47	998,390,098.89
固定资产	913,857,400.57	923,557,022.03	956,090,208.31
固定资产清理	326,347.76	-	

无形资产	40,413.94	-	
长期待摊费用	467,153.15	-	
递延所得税资产	131,281.70	114,417.37	
非流动资产合计	1,999,962,223.44	2,005,867,130.87	1,954,480,307.20
资产总计	2,540,489,595.75	2,074,039,843.21	2,054,788,550.35
流动负债：			
应付账款	6,817,990.43	10,217,956.25	87,040,467.27
预收款项	6,297,961.29	4,372,592.58	3,197,796.35
应付职工薪酬	4,659,864.98	4,615,350.90	6,104,766.91
应交税费	1,525,656.04	2,042,489.64	9,214,967.33
其他应付款	78,709,651.55	124,169,343.96	275,586,426.21
流动负债合计	98,011,124.29	145,417,733.33	381,144,424.07
非流动负债：			
长期借款	1,029,120,933.90	1,044,000,000.00	885,500,000.00
递延所得税负债	128,946,569.91	126,675,784.35	105,724,386.20
非流动负债合计	1,158,067,503.81	1,172,841,557.07	991,224,386.20
负债合计	1,256,078,628.10	1,316,093,517.68	1,372,368,810.27
所有者权益：			
实收资本	860,488,728.97	360,488,728.97	360,488,728.97
资本公积	147,176.15	147,176.15	147,176.15
盈余公积	39,731,042.04	39,731,042.04	32,178,383.50
未分配利润	384,044,020.49	357,579,378.37	289,605,451.46
所有者权益合计	1,284,410,967.65	757,946,325.53	682,419,740.08
负债和所有者权益总计	2,540,489,595.75	2,074,039,843.21	2,054,788,550.35

2、利润表

单位：元

项目	2010年1-7月	2009年	2008年
一、营业收入	169,386,963.73	267,805,911.61	483,243,487.20
减：营业成本	12,937,806.92	21,219,811.18	129,909,321.65
营业税金及附加	8,665,327.86	13,399,717.64	28,892,389.80
销售费用	24,494,114.15	41,671,072.93	51,752,806.81
管理费用	66,833,692.04	111,674,743.35	124,603,965.09
财务费用	32,126,227.94	67,039,048.28	70,956,077.03
资产减值损失	67,457.36	457,669.46	0.00
加：公允价值变动收益	9,083,142.28	83,805,592.58	69,837,993.82
投资收益	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
二、营业利润	33,345,479.74	96,149,441.35	146,966,920.64
加：营业外收入	438,321.00	224,467.76	52,203.00
减：营业外支出	283,949.01	10,342.88	454,785.25

其中：非流动资产处置损失	-		
三、利润总额	33,499,851.73	96,363,566.23	146,564,338.39
减：所得税费用	7,035,209.61	20,836,980.78	25,066,415.25
四、净利润	26,464,642.12	75,526,585.45	121,497,923.14

3、现金流量表

单位：元

项目	2010年1-7月	2009年	2008年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	170,281,375.37	255,541,342.81	485,409,321.98
收到其他与经营活动有关的现金	39,633.18	642,430.80	206,022.77
经营活动现金流入小计	170,321,008.55	256,183,773.61	485,615,344.75
购买商品、接受劳务支付的现金	21,766,179.79	20,859,069.38	105,759,800.70
支付给职工以及为职工支付的现金	29,375,515.82	50,287,784.03	67,645,963.84
支付的各项税费	13,015,928.13	21,026,402.20	29,443,818.47
支付其他与经营活动有关的现金	46,957,967.78	72,385,866.20	139,202,643.87
经营活动现金流出小计	111,115,591.52	164,559,121.81	342,052,226.88
经营活动产生的现金流量净额	59,205,417.03	91,624,651.80	143,563,117.87
二、投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		108,735.30	
投资活动现金流入小计		108,735.30	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	979,378.01	42,321,803.50	173,999,971.10
投资活动现金流出小计	979,378.01	42,321,803.50	173,999,971.10
投资活动产生的现金流量净额	-979,378.01	-42,213,068.20	-173,999,971.10
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	500,000,000.00		
取得借款收到的现金		1,074,000,000.00	100,000,000.00
筹资活动现金流入小计	500,000,000.00	1,074,000,000.00	100,000,000.00
偿还债务支付的现金	14,879,066.10	915,500,000.00	14,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32,064,140.86	59,748,992.75	62,747,231.50
支付其他与筹资活动有关的现金	30,000,000.00	134,282,750.00	5,000,000.00
筹资活动现金流出小计	76,943,206.96	1,109,531,742.75	82,247,231.50
筹资活动产生的现金流量净额	423,056,793.04	-35,531,742.75	17,752,768.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			379,800.14
五、现金及现金等价物净增加额	481,282,832.06	13,879,840.85	-12,304,284.59
加：期初现金及现金等价物余额	46,563,444.31	32,683,603.46	44,987,888.05
六、期末现金及现金等价物余额	527,846,276.37	46,563,444.31	32,683,603.46

(二) 海航酒店管理公司

1、资产负债表

单位：元

项 目	2010年7月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
流动资产：			
货币资金	35,173,378.05	17,932,863.33	7,282,673.14
应收账款	10,947,132.25	19,863,479.16	5,645,711.03
预付款项	149,501.40	423,574.00	449,886.47
其他应收款	11,191,343.64	20,806,692.91	25,585,181.09
存货	1,392,963.90	1,795,171.35	2,205,641.34
流动资产合计	58,854,319.24	60,821,780.75	41,169,093.07
非流动资产：			
持有至到期投资		700,000.00	
固定资产	8,436,667.99	4,659,953.93	2,485,857.49
在建工程	1,004,382.53	3,658,251.91	3,327,155.56
固定资产清理	5,702.08		
无形资产	395,667.81	342,699.64	374,431.05
长期待摊费用	2,550,259.47	2,708,888.57	5,014,515.87
非流动资产合计	12,392,679.88	12,069,794.05	11,201,959.97
资产总计	71,246,999.12	72,891,574.80	52,371,053.04
流动负债：			
应付账款	3,791,408.47	4,595,402.11	10,196,982.35
预收款项	1,709,102.40	1,331,519.85	863,356.36
应付职工薪酬	2,503,897.77	2,923,810.04	2,364,604.75
应交税费	2,982,081.53	3,338,867.95	861,668.71
其他应付款	32,284,075.27	66,681,560.09	51,380,412.04
流动负债合计	43,270,565.44	78,871,160.04	65,667,024.21
负债合计	43,270,565.44	78,871,160.04	65,667,024.21
所有者权益：			
实收资本	30,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
未分配利润	-2,011,579.06	-10,965,568.47	-18,272,697.67
归属于母公司所有者权益合计	27,988,420.94	-5,965,568.47	-13,272,697.67
少数股东权益	-11,987.26	-14,016.77	-23,273.49
所有者权益合计	27,976,433.68	-5,979,585.24	-13,295,971.16
负债和所有者权益总计	71,246,999.12	72,891,574.80	52,371,053.04

2、利润表

单位：元

项目	2010年1-7月	2009年度	2008年度
一、营业总收入	45,379,873.67	65,728,147.85	58,163,267.12
其中：营业收入	45,379,873.67	65,728,147.85	58,163,267.12
二、营业总成本	33,481,066.13	56,979,054.75	60,518,224.58
其中：营业成本	4,635,804.48	6,762,833.06	5,414,467.86

营业税金及附加	2,548,725.22	3,718,906.88	3,251,973.44
销售费用	7,592,492.90	12,765,052.28	14,875,552.17
管理费用	18,367,174.88	33,462,751.76	36,717,281.50
财务费用	242,487.93	194,048.80	30,673.84
资产减值损失	94,380.72	75,461.97	228,275.77
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益			
三、营业利润	11,898,807.54	8,749,093.10	-2,354,957.46
加：营业外收入	21,109.87	245,525.04	90,689.26
减：营业外支出	13,408.74	85,064.91	85,340.26
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额	11,906,508.67	8,909,553.23	-2,349,608.46
减：所得税费用	2,950,489.75	1,603,167.31	130,053.52
五、净利润	8,956,018.92	7,306,385.92	-2,479,661.98
归属于母公司所有者的净利润	8,953,989.41	7,307,129.20	-2,466,982.29
少数股东损益	2,029.51	-743.28	-12,679.69

3、现金流量表

单位：元

项目	2010年1-7月	2009年度	2008年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	41,896,011.98	54,804,041.21	69,611,691.93
收到其他与经营活动有关的现金	3,005,228.04	18,458,647.09	39,860,193.58
经营活动现金流入小计	44,901,240.02	73,262,688.30	109,471,885.51
购买商品、接受劳务支付的现金	11,860,751.49	24,343,015.40	14,363,649.65
支付给职工以及为职工支付的现金	8,429,908.42	12,307,485.09	17,585,189.15
支付的各项税费	6,685,238.02	3,718,975.88	4,401,313.87
支付其他与经营活动有关的现金	14,799,886.15	22,038,162.74	70,130,218.65
经营活动现金流出小计	41,775,784.08	62,407,639.11	106,480,371.32
经营活动产生的现金流量净额	3,125,455.94	10,855,049.19	2,991,514.19
二、投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,616.00	122,000.00	
投资活动现金流入小计	4,616.00	122,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	245,070.00	336,859.00	412,151.97
投资活动现金流出小计	245,070.00	336,859.00	412,151.97
投资活动产生的现金流量净额	-240,454.00	-214,859.00	-412,151.97
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	25,000,000.00	10,000.00	

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		10,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	21,799,074.89		
筹资活动现金流入小计	46,799,074.89	10,000.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	32,350,000.00		
筹资活动现金流出小计	32,350,000.00	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	14,449,074.89	10,000.00	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-93,562.11		
五、现金及现金等价物净增加额	17,240,514.72	10,650,190.19	2,579,362.22
加：期初现金及现金等价物余额	17,932,863.33	7,282,673.14	4,703,310.92
六、期末现金及现金等价物余额	35,173,378.05	17,932,863.33	7,282,673.14

(三) 燕京饭店

1、资产负债表

单位：元

项 目	2010年7月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
流动资产：			
货币资金	56,842,085.35	161,325,928.51	24,852,827.16
应收账款	2,396,303.91	3,708,815.97	1,504,092.01
预付款项		1,576,571.50	1,516,415.00
其他应收款	1,230,985.75	316,638,334.30	99,019,511.34
存货	4,400,530.62	3,654,358.22	693,871.81
流动资产合计	64,869,905.63	486,904,008.50	127,586,717.32
非流动资产：			
持有至到期投资		80,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	33,000,000.00	54,600,000.00	54,600,000.00
固定资产	762,769,839.33	188,540,009.43	1,222,417.07
在建工程	104,584,332.69	689,507,261.13	550,877,993.68
无形资产	104,703,622.13	106,856,624.12	-
非流动资产合计	1,005,057,794.15	1,039,583,894.68	616,700,410.75
资产总计	1,069,927,699.78	1,526,487,903.18	744,287,128.07
流动负债：			
短期借款	47,700,000.00	-	-
应付账款	6,840,643.78	102,427,978.64	159,748.69
预收款项	1,923,929.24	244,370.60	244,370.60
应付职工薪酬	-99,610.53	85,215.53	886,628.78
应交税费	1,579,571.64	300,300.02	13,591.08
应付利息	3,167,539.17	18,851,875.00	-
其他应付款	112,246,443.93	196,782,359.23	6,902,354.46
一年内到期的非流动负债		78,187,500.00	-
流动负债合计	173,358,517.23	396,879,599.02	8,206,693.61
非流动负债：			

长期借款	817,500,000.00	1,030,000,000.00	312,500,000.00
长期应付款		-	312,730,000.00
非流动负债合计	817,500,000.00	1,030,000,000.00	625,230,000.00
负债合计	990,858,517.23	1,426,879,599.02	633,436,693.61
所有者权益：			
实收资本	112,689,009.52	112,689,009.52	112,689,009.52
未分配利润	-33,619,826.97	-13,080,705.36	-1,838,575.06
所有者权益合计	79,069,182.55	99,608,304.16	110,850,434.46
负债和所有者权益总计	1,069,927,699.78	1,526,487,903.18	744,287,128.07

2、利润表

单位：元

项目	2010年1-7月	2009年	2008年
一、营业收入	54,270,017.04	7,546,693.09	
减：营业成本	11,076,768.71	2,781,370.26	
营业税金及附加	2,985,104.53	415,068.13	
销售费用	18,600,828.93	3,162,274.63	
管理费用	25,907,865.76	5,547,515.91	
财务费用	18,888,102.28	6,723,536.39	
资产减值损失	76,247.63	159,111.13	7,069.90
加：公允价值变动收益			
投资收益	2,927,069.77		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润	-20,337,831.03	-11,242,183.36	-7,069.90
加：营业外收入	1,123.78	153.06	
减：营业外支出	202,414.36	100.00	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额	-20,539,121.61	-11,242,130.30	-7,069.90
减：所得税费用			
四、净利润	-20,539,121.61	-11,242,130.30	-7,069.90

3、现金流量表

单位：元

项目	2010年1-7月	2009年	2008年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	54,690,192.96	5,276,054.56	
收到其他与经营活动有关的现金	208,127.24	13,102,388.38	
经营活动现金流入小计	54,898,320.20	18,378,442.94	-
购买商品、接受劳务支付的现金	18,983,689.18	8,416,016.58	
支付给职工以及为职工支付的现金	17,480,602.41	6,309,061.78	

支付的各项税费	3,814,456.11	128,359.19	
支付其他与经营活动有关的现金	8,547,054.86	286,355.69	
经营活动现金流出小计	48,825,802.56	15,139,793.24	-
经营活动产生的现金流量净额	6,072,517.64	3,238,649.70	-
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	11,764,705.88	10,000,000.00	70,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14,000.00	68,950.42	48,511.00
收到其他与投资活动有关的现金	80,000.00		
投资活动现金流入小计	11,858,705.88	10,068,950.42	70,048,511.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	77,260,152.44	242,122,570.26	227,794,399.09
投资支付的现金		-	80,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		80,000.00	
投资活动现金流出小计	77,260,152.44	242,202,570.26	307,794,399.09
投资活动产生的现金流量净额	-65,401,446.56	-232,133,619.84	-237,745,888.09
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	147,700,000.00	745,000,000.00	330,750,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	157,756,720.44	192,673,172.28	199,461,570.29
筹资活动现金流入小计	305,456,720.44	937,673,172.28	530,211,570.29
偿还债务支付的现金	312,500,000.00	262,042,500.00	45,520,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,127,623.33	78,364,827.91	29,394,544.00
支付其他与筹资活动有关的现金	7,984,011.35	231,897,772.88	251,368,398.96
筹资活动现金流出小计	350,611,634.68	572,305,100.79	326,282,942.96
筹资活动产生的现金流量净额	-45,154,914.24	365,368,071.49	203,928,627.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-104,483,843.16	136,473,101.35	-33,817,260.76
加：期初现金及现金等价物余额	161,325,928.51	24,852,827.16	58,670,087.92
六、期末现金及现金等价物余额	56,842,085.35	161,325,928.51	24,852,827.16

三、备考财务会计信息

（一）备考会计报表编制的假设基础和注册会计师意见

本备考合并财务报表系根据公司《重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易的预案》内容，并按照以下假设基础编制：

1、本公司重大资产重组及发行股份购买资产暨关联交易方案能够获得本公司股东大会、中国证监会的批准；

2、假设 2009 年 1 月 1 日本公司已完成相关出售股权的转让及过户手续，与相关出售股权的所有业务不在本备考合并财务报表反映；

3、假设 2009 年 1 月 1 日本公司已完成向海航置业、酒店控股发行股份购买其持有型物业资产，具体包括海航酒店管理公司 100% 股权、城建天誉 100% 股权、燕京饭店 45% 股权，并办妥过户手续；

4、城建天誉、酒店管理公司、燕京饭店产生的损益自 2009 年 1 月 1 日至 2010 年 7 月 31 日期间一直存在于本公司；

5、未考虑相关股权变更和投入过程中所涉及的各项税费等费用和支出；

6、未考虑增发时可能出现的溢价以及拟注入资产评估增减值。

中审亚太审计了公司的备考财务报表，包括 2010 年 7 月 31 日、2009 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表，2010 年 1-7 月、2009 年度的备考合并利润表和备考合并现金流量表以及备考合并财务报表附注，并出具了中审亚太审字 [2010]010425-1 号《审计报告》，认为绿景地产备考财务报表在所有重大方面公允反映了绿景地产 2010 年 7 月 31 日、2009 年 12 月 31 日的备考财务状况以及 2010 年 1-7 月、2009 年度的备考经营成果和现金流量。

（二）资产负债表

单位：元

项目	2010 年 7 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	项目	2010 年 7 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	621,978,503.47	226,388,233.94	短期借款	47,700,000.00	-
应收账款	18,848,239.93	28,589,166.49	应付账款	29,205,549.93	128,996,844.25
预付款项	356,069.39	7,173,125.71	预收款项	9,930,992.93	5,948,483.03
应收利息			应付职工薪酬	7,064,152.22	7,624,376.47
应收股利			应交税费	6,119,691.44	5,712,013.97
其他应收款	16,230,772.13	410,364,911.06	应付利息	3,167,539.17	18,851,875.00
存货	8,418,770.48	13,192,297.71	应付股利	8,516.69	8,516.69
一年内到期的非流动资产			其他应付款	262,807,326.59	726,450,526.09
其他流动资产			一年内到期的非流动负债	-	78,187,500.00
流动资产合计	665,832,355.40	685,707,734.91	其他流动负债		
非流动资产：			流动负债合计	366,003,768.97	971,780,135.50

可供出售金融资产			非流动负债：		
持有至到期投资		780,000.00	长期借款	1,846,620,933.90	2,074,000,000.00
长期应收款			应付债券	274,040.00	274,040.00
长期股权投资	33,000,000.00	54,600,000.00	长期应付款		
投资性房地产	1,085,139,626.32	1,082,195,691.47	专项应付款		
固定资产	1,687,321,278.79	1,119,223,670.95	预计负债		
在建工程	105,588,715.22	693,165,513.04	递延所得税负债	128,946,569.92	126,675,784.35
工程物资			其他非流动负债		
固定资产清理	332,049.84	-	非流动负债合计	1,975,841,543.82	2,200,949,824.35
生产性生物资产			负债合计	2,341,845,312.79	3,172,729,959.85
油气资产			股东权益：		
无形资产	105,139,703.88	107,199,323.76	股本		
开发支出			资本公积		
商誉			减：库存股		
长期待摊费用	3,022,449.36	2,731,553.62	专项储备		
递延所得税资产	131,281.70	114,417.37	盈余公积		
其他非流动资产			一般风险准备		
非流动资产合计	3,019,675,105.11	3,060,010,170.21	股东权益合计	1,343,662,147.72	572,987,945.27
			归属于母公司所有者 所有者权益合计	1,300,186,084.58	518,217,394.75
			少数股东权益	43,476,063.14	54,770,550.52
			股东权益合计		
资产总计	3,685,507,460.51	3,745,717,905.12	负债和股东权益 总计	3,685,507,460.51	3,745,717,905.12

(三) 利润表

单位：元

项目	2010年1-7月	2009年度
一、营业收入	267,778,374.20	341,080,752.55
减：营业成本	28,650,380.11	30,764,014.50
营业税金及附加	14,199,157.61	17,533,692.65
销售费用	50,687,435.98	57,598,399.84
管理费用	118,800,061.04	157,432,843.35
财务费用	51,255,367.05	73,956,052.68
资产减值损失	-3,674,250.59	-115,146.06
加：公允价值变动收益	9,083,142.28	83,805,592.58
投资收益	239,353,108.87	

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润	256,296,474.15	87,716,488.17
加：营业外收入	663,544.78	471,270.86
减：营业外支出	1,300,117.11	105,557.79
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额	255,659,901.82	88,082,201.24
减：所得税费用	9,985,699.36	22,440,148.09
四、净利润	245,674,202.46	65,642,053.15
归属于母公司所有者的净利润	256,968,689.83	71,825,968.10
少数股东损益	-11,294,487.38	-6,183,914.95

(四) 现金流量表

单位：元

项 目	2010年1-7月	2009年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	266,867,580.31	315,621,438.58
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	132,751,315.20	357,729,097.88
经营活动现金流入小计	399,618,895.51	673,472,536.46
购买商品、接受劳务支付的现金	52,610,620.46	53,618,101.36
支付给职工以及为职工支付的现金	58,228,217.68	71,487,549.05
支付的各项税费	23,886,037.84	39,823,186.19
支付其他与经营活动有关的现金	431,365,902.11	382,683,690.81
经营活动现金流出小计	566,090,778.09	547,612,527.41
经营活动产生的现金流量净额	-166,471,882.58	125,738,009.05
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	11,764,705.88	10,000,000.00
取得投资收益收到的现金	236,426,039.10	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	18,616.00	300,810.72
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	80,000.00	-
投资活动现金流入小计	248,289,360.98	10,300,810.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	78,484,600.45	284,781,232.76
投资支付的现金		20,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-
支付其他与投资活动有关的现金		80,000.00

投资活动现金流出小计	78,484,600.45	304,861,232.76
投资活动产生的现金流量净额	169,804,760.53	-294,560,422.04
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	525,000,000.00	10,000.00
取得借款收到的现金	147,700,000.00	1,819,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	179,555,795.33	192,673,172.28
筹资活动现金流入小计	852,255,795.33	2,011,683,172.28
偿还债务支付的现金	327,379,066.10	1,177,542,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	62,191,764.19	138,113,820.66
支付其他与筹资活动有关的现金	70,334,011.35	366,180,522.88
筹资活动现金流出小计	459,904,841.64	1,681,836,843.54
筹资活动产生的现金流量净额	392,350,953.69	329,846,328.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-93,562.11	-
五、现金及现金等价物净增加额	395,590,269.53	161,023,915.75
加：期初现金及现金等价物余额	226,388,233.94	65,364,318.19
六、期末现金及现金等价物余额	621,978,503.47	226,388,233.94

四、拟购买资产的盈利预测

中审亚太对城建天誉、海航酒店管理公司和燕京饭店编制的 2009 年 8-12 月、2010 年度的盈利预测报告进行了审核，并出具了中审亚太审字[2010]010425-4、[2010]010-6、[2010]010425-8 号《审核报告》。

（一）盈利预测编制基础

1、城建天誉

城建天誉以 2009 年度及 2010 年 1-7 月经中审亚太审计的实际经营业绩为基础，结合截止 2010 年 7 月 31 日已经签订的租赁合同、经营预算、市场状况、管理协议等相关资料，并遵循谨慎性原则编制了 2010 年度、2011 年度盈利预测报告。编制该盈利预测报告的主要会计政策和会计估计均与其实际采用的主要会计政策和会计估计相一致。

2、海航酒店管理公司

海航酒店管理公司以 2008 年度、2009 年度及 2010 年 1-7 月经中审亚太审计的实际经营业绩为基础，结合截止 2010 年 7 月 31 日已经签订的委托经营管理合同，并遵循谨慎性原则编制了 2010 年度、2011 年度盈利预测报告。编制该盈利

预测报告的主要会计政策和会计估计均与其实际采用的主要会计政策和会计估计相一致。

3、燕京饭店

燕京饭店以 2008 年度、2009 年度及 2010 年 1-7 月经中审亚太审计的实际经营业绩为基础，结合截止 2010 年 7 月 31 日已经签订的租赁合同、经营预算、市场状况、管理协议等相关资料，并遵循谨慎性原则编制了 2010 年度、2011 年度盈利预测报告。编制该盈利预测报告的主要会计政策和会计估计均与其实际采用的主要会计政策和会计估计相一致。

(二) 盈利预测基本假设

1、预测期内城建天誉/海航酒店管理公司/燕京饭店所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和制度无重大变化且国家对房地产行业的宏观调控政策无进一步的重大变化；

2、盈利预测期间城建天誉/海航酒店管理公司/燕京饭店各项经营业务所涉及地区的有关部门现行政策、法规及其他社会、经济环境无重大变化；

3、盈利预测期间城建天誉/海航酒店管理公司/燕京饭店经营活动不违反国家法律、法规规定，经营计划能如期实施并取得预期收益；

4、预测期内城建天誉/海航酒店管理公司/燕京饭店所遵循的税收政策不发生重大变化；

5、预测期内城建天誉/海航酒店管理公司/燕京饭店所适用的金融机构信贷利率相对稳定；

6、盈利预测期间城建天誉/海航酒店管理公司/燕京饭店经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变动而产生的不利影响；

7、预测期内城建天誉/海航酒店管理公司/燕京饭店产品的市场需求状况、价格状况无重大变化；

8、预测期内城建天誉/海航酒店管理公司/燕京饭店能够正常运营、组织结构不发生重大变化；

9、预测期内城建天誉/海航酒店管理公司/燕京饭店不会受到重大或有负债不利影响；

10、预测期内城建天誉/海航酒店管理公司/燕京饭店不会发生重大资产收购和其他重大投资项目；

11、预测期内将不会发生严重的通货膨胀；

12、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

(三) 盈利预测表

1、城建天誉盈利预测表

单位：万元

项 目	2009年 实际数	2010年度预测数			2011年 预测数
		1-7月 实际数	8-12月 预测数	合计	
一、营业收入	26,780.59	16,938.70	12,191.14	29,129.84	30,735.36
减：营业成本	2,121.98	1,293.78	803.29	2,097.07	2,054.52
营业税金及附加	1,339.97	866.53	686.36	1,552.89	1,729.36
销售费用	4,167.11	2,449.41	1,692.10	4,141.51	4,080.19
管理费用	11,167.48	6,683.37	5,378.49	12,061.86	13,162.87
财务费用	6,703.90	3,212.62	1,462.09	4,674.71	2,967.67
资产减值损失	45.77	6.75	-	6.75	-
加：公允价值变动收益	8,380.56	908.31	-	908.31	-
投资收益	-	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-	-
二、营业利润	9,614.94	3,334.55	2,168.81	5,503.36	6,740.75
加：营业外收入	22.45	43.83	-	43.83	-
减：营业外支出	1.03	28.40	-	28.40	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-	-
三、利润总额	9,636.36	3,349.98	2,168.81	5,518.79	6,740.75
减：所得税费用	2,083.70	703.52	403.01	1,106.53	1,344.07
四、净利润	7,552.66	2,646.46	1,765.80	4,412.26	5,396.68

2、海航酒店管理公司盈利预测表

单位：万元

项 目	2009年 实际数	2010年度预测数			2011年 预测数
		1-7月 实际数	8-12月 预测数	合计	
一、营业收入	6,572.81	4,537.99	3,501.23	8,039.22	8,627.47
减：营业成本	676.28	463.58	333.13	796.71	727.50
营业税金及附加	371.89	254.87	202.13	457.00	482.49

销售费用	1,276.51	759.25	716.87	1,476.13	1,590.94
管理费用	3,346.28	1,836.72	1,649.51	3,486.23	3,529.89
财务费用	19.40	24.25	11.12	35.37	24.52
资产减值损失	7.54	9.44		9.44	
加：公允价值变动收益				0.00	
投资收益				0.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				0.00	
二、营业利润	874.91	1,189.88	588.47	1,778.34	2,272.13
加：营业外收入	24.55	2.11		2.11	
减：营业外支出	8.51	1.34		1.34	
其中：非流动资产处置损失					
三、利润总额	890.95	1,190.65	588.47	1,779.11	2,272.13
减：所得税费用	160.32	295.05	193.38	488.43	558.92
四、净利润	730.63	895.60	395.09	1,290.68	1,713.21
归属于母公司所有者的净利润	730.70	895.40	394.04	1,289.43	1,711.94
少数股东损益	-0.07	0.20	1.05	1.25	1.27

3、燕京饭店盈利预测表

单位：万元

项 目	2009年 实际数	2010年度预测数			2011年 预测数
		1-7月 实际数	8-12月 预测数	合计	
一、营业收入	754.67	5,427.00	7,558.25	12,985.25	19,039.38
减：营业成本	278.14	1,107.68	646.21	1,753.89	2,444.72
营业税金及附加	41.51	298.51	415.70	714.21	1,047.17
销售费用	316.23	1,860.08	1,990.27	3,850.35	3,947.90
管理费用	554.75	2,590.79	2,267.49	4,858.28	6,496.28
财务费用	672.35	1,888.81	1,875.65	3,764.46	4,668.93
资产减值损失	15.91	7.62		7.62	
加：公允价值变动收益					
投资收益		292.71		292.71	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
二、营业利润	-1,124.22	-2,033.78	362.93	-1,670.85	434.38
加：营业外收入	0.02	0.11		0.11	
减：营业外支出	0.01	20.24		20.24	
其中：非流动资产处置损失					
三、利润总额	-1,124.21	-2,053.91	362.93	-1,690.98	434.38
减：所得税费用					

四、净利润	-1,124.21	-2,053.91	362.93	-1,690.98	434.38
-------	-----------	-----------	--------	-----------	--------

五、公司的盈利预测

中审亚太对本公司编制的 2009 年 8-12 月、2010 年度的盈利预测报告进行了审核，并出具了中审亚太审字[2010]010425-2 号《审核报告》。

（一）盈利预测报告编制基础

本公司拟向海航置业、酒店控股发行股份购买其持有型物业资产，具体包括海航酒店管理公司 100% 股权、城建天誉 100% 股权、燕京饭店 45% 股权。

本公司将完成重大资产重组及非公开发行股票购买资产行为后注入公司的海航酒店管理公司、城建天誉、燕京饭店合并为同一会计主体进行编制备考合并盈利预测报告。

本备考合并盈利预测是以经中审亚太审计的城建天誉、海航酒店管理公司、燕京饭店 2008 年度、2009 年度及 2010 年 1-7 月的实际经营业绩汇总数为基础，结合截止本报告日已经签订的租赁合同、委托经营管理合同、经营预算、市场状况、管理协议等相关资料，并遵循谨慎性原则而编制的。在编制过程中，本备考合并盈利预测并未考虑相关资产的评估增减值。本备考合并盈利预测已扣除企业所得税，但未考虑不确定的非经常性项目对城建天誉、酒店管理公司、燕京饭店获利能力的影响。编制该盈利预测报告的主要会计政策和会计估计均与本公司实际采用的主要会计政策和会计估计相一致。

（二）盈利预测基本假设

1、预测期内公司所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和制度无重大变化且国家对房地产行业的宏观调控政策无进一步的重大变化；

2、盈利预测期间公司各项经营业务所涉及地区的有关部门现行政策、法规及其他社会、经济环境无重大变化；

3、盈利预测期间公司经营活动不违反国家法律、法规规定，经营计划能如期实施并取得预期收益；

4、预测期内公司所遵循的税收政策不发生重大变化；

5、预测期内公司所适用的金融机构信贷利率相对稳定；

6、盈利预测期间公司经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电

信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变动而产生的不利影响；

7、预测期内公司产品的市场需求状况、价格状况无重大变化；

8、预测期内公司能够正常运营、组织结构不发生重大变化；

9、预测期内公司不会受到重大或有负债不利影响；

10、预测期内公司不会发生重大资产收购和其他重大投资项目；

11、预测期内将不会发生严重的通货膨胀；

12、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

13、预测期内重大资产置换及发行股份购买资产的交易行为完成；

14、预测期内拟出售的资产不产生损益；

15、预测期内拟购买的资产不存在重大资产评估增值及资产减值情况。

(三) 盈利预测表

单位：万元

项 目	2009 年 实际数	2010 年度预测数			2011 年 预测数
		1-7 月 实际数	8-12 月 预测数	合计	
一、营业收入	34,108.07	26,777.83	22,954.60	49,732.43	57,806.45
减：营业成本	3,076.40	2,865.03	1,782.63	4,647.66	5,226.73
营业税金及附加	1,753.37	1,419.92	1,304.21	2,724.13	3,259.02
销售费用	5,759.84	5,068.74	4,399.25	9,467.99	9,619.02
管理费用	15,068.50	10,985.02	9,177.18	20,690.20	23,290.45
财务费用	7,395.66	5,125.69	3,348.86	8,474.55	7,661.12
资产减值损失	69.22	23.81	-	23.81	-
加：公允价值变动收益	8,380.56	908.31	-	908.31	-
投资收益	-	292.71	-	292.71	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-	-
二、营业利润	9,365.64	2,490.64	2,942.47	4,898.11	8,750.11
加：营业外收入	47.00	46.05	-	46.05	-
减：营业外支出	9.55	49.97	-	49.97	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-	-
三、利润总额	9,403.09	2,486.72	2,942.47	4,894.19	8,750.11
减：所得税费用	2,244.01	998.57	551.96	1,594.96	1,902.99
四、净利润	7,159.08	1,488.15	2,390.51	3,299.23	6,847.12
归属于母公司净利润	7,777.47	2,617.60	2,189.85	4,228.02	6,606.94
少数股东损益	-618.39	-1,129.45	200.66	-928.79	240.18

第十一节 本次交易对公司治理机制的影响

一、公司法人治理结构基本情况

根据我国《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、中国证监会有关法律法规以及深圳证券交易所有关规范运作的要求，本公司在本次交易前已建立健全了符合公司实际的组织制度和法人治理结构：股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。公司董事会9名董事中独立董事3名（其中至少包括一名会计专业人士，会计专业人士是指具有高级职称或注册会计师资格的人士）。董事会设立了战略、提名、审计、薪酬与考核四个专门委员会。各专门委员会委员全部由董事组成，并由董事长、二分之一以上的独立董事或三分之一以上的董事提名，并由董事会过半数选举产生。其中审核委员会、提名、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会中至少有一名独立董事是会计专业人士。公司设经理一名、副经理若干名，由董事会聘任或解聘。公司实行内部审计制度，配备专职审计人员，对公司财务收支和经济活动进行内部审计监督，审计负责人向董事会负责并报告工作。

（一）关于公司股东大会

股东大会是公司的权利机构。股东大会分为年度股东大会和临时股东大会，年度股东大会每年召开一次，应当于上一个会计年度结束之后的6个月内举行。有下列情形之一的，公司在事实发生之日起2个月以内召开临时股东大会：董事人数不足《公司法》规定人数或者《公司章程》所定人数的2/3时；公司未弥补的亏损达实收股本总额1/3时；单独或者合并持有公司10%以上股份的股东请求时；董事会认为必要时；监事会提议召开时；法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定的其他情形。

股东大会依法行使下列职权：决定公司的经营方针和投资计划；选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董

事会的报告；审议批准监事会报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决议；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；修改《公司章程》；对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；审议批准《公司章程》第四十一条规定的担保事项；审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产30%的事项；审议批准变更募集资金用途事项；审议股权激励计划；审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应由股东大会决定的其他事项。

《公司章程》第四十一条规定的对外担保行为包括：公司及公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的50%以后提供的任何担保，其中公司为购房客户提供按揭担保不包含在《公司章程》所述的对外担保范畴之内；公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的30%以后提供的任何担保；为资产负债率超过70%的担保对象提供的担保；单笔担保额超过最近一期经审计净资产10%的担保；连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的50%且绝对金额超过5,000万元人民币；对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

（二）关于董事会

截止本报告书签署日，公司董事会由9人组成，其中独立董事3人，董事会的人数和人员构成符合相关法律法规、《公司章程》的规定。

董事会每年至少召开两次会议，由董事长召集，于会议召开十日以前书面通知全体董事和监事。董事会会议应有过半数的董事出席方可举行。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会决议表决方式为书面记名投票。

董事会临时会议在保障董事充分表达意见的前提下，可以用传真方式或其他能保证董事充分沟通的通讯手段进行并作出决议，并由参会董事签字。。

董事会会议应当由董事本人出席；董事因故不能出席的，可以书面委托其他董事代为出席，委托书中应载明代理人的姓名，代理事项、授权范围和有效期限，并由委托人签名或盖章。代为出席会议的董事应当在授权范围内行使董事的权利。董事未出席董事会会议，亦未委托代表出席的，视为放弃在该次会议上的投

票权。

董事会应当对会议所议事项的决定做成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。董事会会议记录作为公司档案保存，保存期限不少于10年。董事会会议记录包括以下内容：会议召开的日期、地点和召集人姓名；出席董事的姓名以及受他人委托出席董事会的董事（代理人）姓名；会议议程；董事发言要点；每一决议事项的表决方式和结果（表决结果应载明赞成、反对或弃权的票数）。

董事会行使下列职权：召集股东大会，并向股东大会报告工作；执行股东大会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；拟订公司重大收购、回购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；决定公司内部管理机构的设置；聘任或者解聘公司经理、董事会秘书；根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；制订公司的基本管理制度；制订《公司章程》的修改方案；管理公司信息披露事项；向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作；法律、行政法规、部门规章或《公司章程》授予的其他职权。

（三）关于独立董事

截止本报告书签署日，公司独立董事3人，独立董事人数和人员资质符合相关法律法规、《公司章程》的规定。

独立董事具有以下特别职权：重大关联交易应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；向董事会提请召开临时股东大会；提议召开董事会会议；独立聘请外部审计机构和咨询机构；在股东大会召开前公开向股东征集投票权。除行驶上述职权外，独立董事还应当对以下事项向董事会或股东大会发表独立意见：提名、任免董事；聘任或解聘高级管理人员；公司董事、高级管理人员的薪酬；公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于300万元或高于公司最近经审计净资产值的5%的

借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款；独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；《公司章程》规定的其他事项。

（四）关于监事会

截止本报告书签署日，公司监事会由3人组成，其中，职工代表监事1人，公司监事会的人数和人员构成符合相关法律法规、《公司章程》的规定。

监事会每6个月至少召开一次会议。监事可以提议召开临时监事会会议。监事会决议应当经半数以上监事通过。监事会应当将所议事项的决定做成会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签名。监事有权要求在记录上对其在会议上的发言作出某种说明性记载。监事会会议记录作为公司档案至少保存10年。

公司监事会行使下列职权：应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、《公司章程》或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；向股东大会提出提案；依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；发行公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司拥有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力，公司与控股股东、实际控制人在资产、人员、财务、机构和业务等方面完全分开。

（一）业务方面：公司具备独立、完整的业务体系，自主开展业务经营活动，完全独立于控股股东。

（二）人员方面：公司拥有独立的员工队伍，并已建立较为完善的劳动用工和人事管理制度；公司具备独立的人事制度，劳动、工资管理等方面完全独立于控股股东，不存在受控股股东干涉的现象。

(三) 资产方面：公司拥有完整的资产，与控股股东之间权属清晰、明确，不存在资产、资金被控股股东占用而损害公司其他股东利益的情况。

(四) 机构方面：公司组织机构健全，各职能部门根据其职责独立开展工作。

(五) 财务方面：公司设有独立的财务部门，配置专职财务人员，建立了规范合理的会计核算体系和财务管理制度，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，公司在银行独立开户，独立纳税。

三、公司内部控制制度建设情况

(一) 生产经营方面

为规范公司生产经营管理，公司制定了《对外担保管理办法》、《控股子公司管理办法》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《工程考核管理办法》等一系列生产经营管理制度，保证公司生产经营管理的有章可循和规范运作。

(二) 行政管理方面

在行政管理方面，公司制定了《合同管理办法》、《资产管理制度》、《印章管理办法》、《档案管理办法》等一系列制度，以规范公司的日常管理。

(三) 财务管理方面

公司在严格执行国家财经法规和会计准则的提前下，根据具体情况制定了《财务管理制度》等一系列会计核算及财务制度。

(四) 内部审计方面

公司制定了《内部审计制度》，设立了董事会审计委员会领导下的内部审计部，配备专门的审计人员，以确保公司内部控制制度能够全面地得以贯彻执行。

(五) 人力资源方面

在人力资源方面，公司制定了《员工守则》、《公司薪酬管理办法》等制度。

(六) 信息披露与投资者管理方面

公司制订了《信息披露管理制度》、《敏感信息内部报告工作细则》、《投资者管理制度》、《保密制度》等一系列制度，保证公司信息披露的及时、准确、完整。

(七) 高级管理人员的考评及激励方面

公司设立了董事会薪酬与考核委员会，负责对公司的管理人员实行绩效考核和评价。公司制定有《公司薪酬管理办法》，规定了激励考核机制。

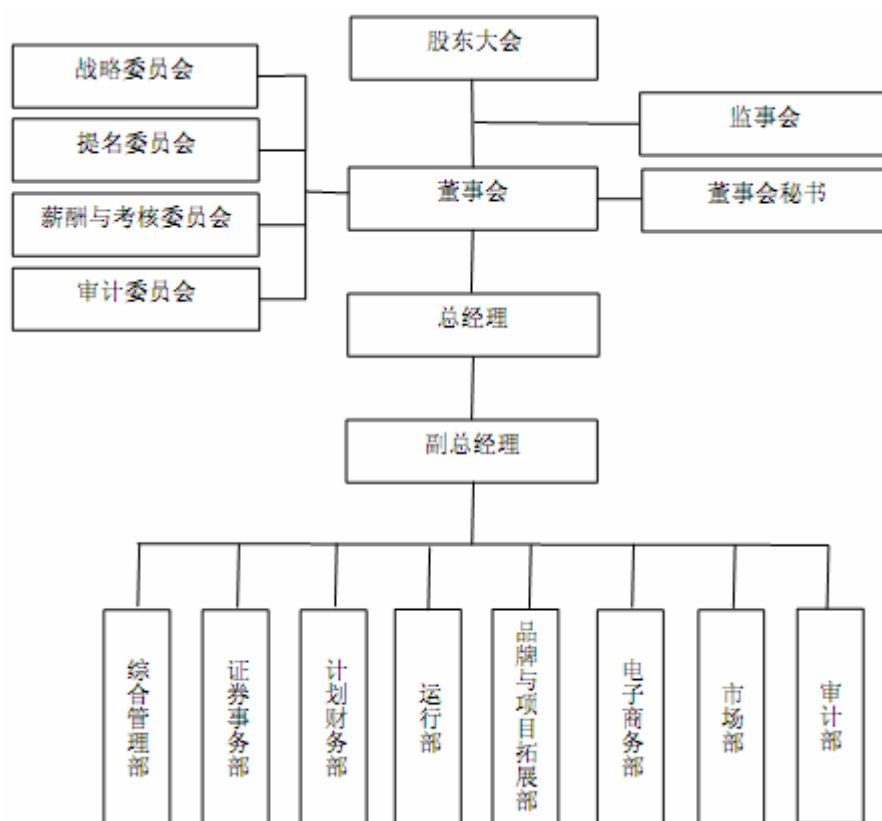
四、本次交易完成后公司法人治理结构

（一）本次交易完成后公司的人事安排

本次交易完成后，公司主营业务将由目前的房地产业转变为酒店业和高端物业租赁业。本公司将根据主营业务的转变，在必要的情况下对董事、高级管理人员进行适时、合理的人事安排并严格履行信息披露义务，但截止本报告书签署日，尚未有明确具体的计划。

（二）本次交易完成后公司法人组织机构设置

本次交易完成后，公司拟设立的组织机构如下图：



（三）公司内部管理制度

公司在本次交易之前已拥有了较为完善的内部管理制度。本次重组完成后，公司将根据实际情况，进一步完善本公司的内部管理制度。

五、本次交易完成后公司拟采取的完善措施

本次交易完成后，公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求继续完善公司治理结构，拟采取的措施主要包括以下几个方面：

（一）控股股东与上市公司的关系

本次交易完成后，公司控股股东和实际控制人将发生变化。上市公司将严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定履行股东大会职能，确保所有股东，尤其是中小股东享有法律、行政法规和《公司章程》规定的平等权利，在合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，切实保障股东的知情权和参与权。积极督促控股股东严格依法行使出资人的权利，切实履行对上市公司及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预上市公司的决策和生产经营活动，不利用其控股地位谋取额外的利益，以维护广大中小股东的合法权益。通过承诺函和后续的规范运作，保证上市公司达到“五分开、三独立”的标准。

（二）董事会、监事会

本次交易前，本公司已严格按照中国《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会颁发的有关法规的要求，设立了股东大会、董事会和监事会，建立独立董事制度，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事制度》。

本次交易完成后，上市公司将进一步完善公司治理结构，充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东的合法权益、提高公司决策的科学性等方面的积极作用。上市公司独立董事的选聘、独立董事工作制度的建立和执行将严格遵守国家有关法律、法规、规章以及《公司章程》的有关规定。上市公司将继续严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的要求，为监事正常履行职责提供必要的协助，保障监事会对上市公司财务以及上市公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权利，维护上市公司及股东的合法权益。

（三）上市公司重大经营财务决策程序与规则

本次交易前，公司已经建立了较为完善的对外投资管理制度。对于重大投资

决策, 本公司成立项目规划实施领导小组。领导小组由本公司项目分管副总经理、财务部、各项目小组责任人及业务部负责人组成。在必要的情况下, 本公司聘请外部咨询机构协助公司进行重大投资、财务及经营管理方面的决策。

本公司重大投资决策的基本程序是: 项目信息汇集→项目初步筛选→项目初步决策→项目市场调研→总经理, 由总经理上报董事会。董事会按照其法定的工作程序与职责对新建项目行使最终决策权。《公司章程》规定需由股东大会审议的重大经营决策, 将由董事会提交股东大会审议通过。

本公司重大财务决策的程序与规则与重大投资决策的程序与规则基本相同, 也是在充分调研的基础上, 根据具体情况逐级审核, 最终由总经理提交董事会。董事会按照其法定的工作程序与职责对重要财务决策行使最终决策权。《公司章程》规定需由股东大会审议的重大财务决策, 将由董事会提交股东大会审议通过。

本次交易完成后, 本公司将进一步发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东的合法权益、提高公司决策的科学性等方面的积极作用, 继续聘请外部决策咨询机构(人员)参与公司的重大经营决策。对生产经营活动中的重大投资决策, 聘请专业投资咨询机构、科研院所参与项目的可行性研究与论证工作, 提供专业性指导意见。

(四) 上市公司内部控制机制

本次交易完成后, 上市公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》的各项具体要求, 进一步健全完善内部控制体系, 通过对内控制度的有效贯彻和落实, 将公司内部控制制度贯穿公司经营管理的全过程, 以提升公司的管理水平, 实现公司的规范运作, 保障公司利润的持续稳定增长, 维护公司全体股东的合法权益。

(五) 高级管理人员的选择、考评、激励和约束机制

本公司已建立了符合公司实际情况的人才选聘、后续培养等人力资源相关制度。基于长远发展的需要, 本次交易完成后, 公司将建立更加公正、透明的高级管理人员绩效评价标准和程序, 进一步完善高级管理人员的选择、考评、激励和约束机制。

(六) 信息披露与透明度

上市公司已制订了《信息披露事务管理制度》, 指定董事会秘书负责信息披

露工作、接待股东来访和咨询，确保真实、准确、完整、及时地披露信息。

本次交易完成后，上市公司将继续完善信息披露工作，除按照强制性规定披露信息外，上市公司将主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的重大信息，保证所有股东有平等的机会获得信息。

（七）利益相关者

本公司将尊重银行及其他债权人、职工、社区等利益相关者的合法权益，坚持可持续发展战略，关注所在社区的福利、环境保护、公益事业等问题，重视公司的社会责任。

六、本次交易完成后控股股东对上市公司的“五分开”承诺

为了保证与本公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面相互独立，本次交易完成后上市公司的控股股东海航置业出具了“五分开”承诺，内容如下：

“一、人员独立

（一）保证绿景地产的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在绿景地产专职工作，不在本公司或为本公司控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务、不在本公司或其他为本公司控制的企业中领薪。

（二）保证绿景地产拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系与本公司之间完全独立。

二、资产独立

（一）保证绿景地产具有独立完整的资产，绿景地产的资产能全部处于绿景地产的控制之下，并为绿景地产独立拥有和运营。

（二）保证本公司或为本公司控制的其他企业不以任何方式违规占有绿景地产的资金、资产。

（三）保证不以绿景地产的资产为本公司或为本公司控制的其他企业提供债务担保。

三、财务独立

（一）保证绿景地产建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。

（二）保证绿景地产具有规范、独立的财务会计制度和分公司、子公司的财务管理制度。

(三) 保证绿景地产在银行独立开户，不与本公司或为本公司所控制的其他企业共用一个银行帐户。

(四) 保证绿景地产能够独立作出财务决策，本公司不通过违法违规的方式干预绿景地产的资金使用调度。

(五) 保证绿景地产的财务人员独立，不在本公司或为本公司所控制的其他企业中兼职和领取报酬。

(六) 保证绿景地产依法独立纳税。

四、机构独立

(一) 保证绿景地产建立健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。

(二) 保证绿景地产的股东大会、董事会、独立董事、监事会、经营班子等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。

(三) 保证绿景地产拥有独立、完整的组织机构，与本公司或为本公司所控制的其他企业之间不存在机构混同的情形。

五、业务独立

(一) 保证绿景地产拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。

(二) 保证尽量减少本公司或为本公司所控制的其他企业与绿景地产的关联交易；不可避免的关联交易则按照公开、公平、公正的原则依法进行。”

第十二节 同业竞争及关联交易

一、同业竞争

（一）本次交易前上市公司同业竞争情况

根据广东证监局 2009 年 7 月 15 日下发的《现场检查结果告知书》【(2009)12 号】，广东证监局认为“绿景地产实际控制人余斌控制的香港上市公司天誉置业(控股)有限公司主要经营房地产开发等业务，而且其主要营业地在中国内地，与上市公司存在同业竞争”。尽管公司实际控制人余斌先生自控股本公司以来，就一直在努力解决两家公司存在的同业竞争问题，但截止目前尚未有彻底解决同业竞争的方案。

（二）本次交易完成后上市公司同业竞争情况

本次重组完成后，本公司的房地产开发项目将出售予广州天誉，本公司将不再从事房地产开发业务，公司的主营业务变更为经营高端酒店、写字楼；受托经营管理酒店、品牌输出及服务咨询。

本次交易完成后，本公司将成为海航旗下唯一从事酒店经营管理、品牌输出及服务咨询的专业公司，因此本公司与控股股东海航置业、酒店控股、实际控制人海航工会在酒店经营管理、品牌输出及服务咨询方面不存在同业竞争。

对于其他海航旗下公司投资的酒店，海航工会、海航集团、海航置业、酒店控股已出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，本次重组完成后，将采取出售予上市公司、出售予第三方或者委托海航酒店管理公司经营等方式予以有效解决。

（三）避免及减少同业竞争的措施

本次交易完成后，公司的主营业务变更为经营高端酒店、写字楼；受托经营管理酒店、品牌输出及服务咨询。

1、海航旗下现有酒店、物业概况

现有酒店									
序号	酒店名称	酒店业主	业主股权结构	关联关系	未注入原因	委托海酒店管理公司	委托外部酒店管理公司	业主自我管理	备注
1	广州中央海航商务酒店	广东兴华实业有限公司	海航酒店控股集团有限公司 16.76%	海航集团间接控股	正在改造	√			
			海航酒店(集团)有限公司 1.86%						
			渤海国际信托有限公司 81.38%						
2	北京海韵假期酒店	北京海韵假期体育健身有限公司	海航酒店控股集团有限公司 100%	酒店控股直接持有 100%股权	拟改造	√			
3	杭州云栖海航度假酒店	杭州华庭云栖度假酒店有限公司	香港利丰行有限公司 100%	酒店控股间接控股	拟拆除重建	√			
4	海航苏州饭店	苏州饭店有限责任公司	海航酒店控股集团有限公司 100%	酒店控股直接持有 100%股权	拟拆除重建	√			
5	三亚凤凰机场快捷酒店	三亚凤凰国际机场有限责任公司	海航机场控股(集团)有限公司 67%	海航集团间接控股	为快捷酒店,不符合上市公司定位	√			
			海南机场股份有限公司 32%						
			海南海宁经济发展总公司 1%						
6	亚太国际会议中心暨三亚海航度假酒店	亚太国际会议中心有限公司	海航酒店控股集团有限公司 64.29%	酒店控股直接持有 64.29%股权	一期为商品房、别墅;三期为产权式酒店,业主比	√			
			中国(海南)改革发展研究院有限责任公司 15.45%						
			国家发展计划委员会机关服务局						

			10%		较分散；目前二期已拆除，正在改建				
			北新建材（集团）有限公司 4.91%						
			国航投资控股有限公司 3.13%						
			海南省经济研究院 2.23%						
7	海口美兰海航酒店	海口美兰国际机场有限责任公司	海南省发展控股有限公司 25.49%	海航集团间接参股	不符合上市公司目标定位，不在一二线重点城市，不属于高端物业	√			
			甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会 24.30%						
			海南海航机场管理有限责任公司 22.70%						
			海南航空股份有限公司 12.08%						
			洋浦联海工贸有限公司 7.32%						
			中国南方航空股份有限公司 4.92%						
			中国航空油料有限责任公司 3.19%						
8	海口新国宾馆	海南新国宾馆有限公司	海航酒店控股集团有限公司 30%	海航集团间接控股	正在改造		√		与洲际酒店签署了协议，委托给假日酒店（中国）有限公司管理；计划 2014 年开业，委托 1 期 15 年；2 期 10 年；品牌“洲际酒店”及“crowned plaza”
			海航集团有限公司 30%						
			海南航空股份有限公司 40%						
9	海口望海国际大酒店	海南望海国际大酒店有限公司	海南筑信投资股份有限公司 100%	海航工会是海南筑信投资股份有限公司的实际	为上市公司海南筑信投资股份有限公司			√	

				控制人	司物业				
10	海口迎宾馆	海口新城区建设开发有限公司	海航置业 100%	海航置业直接持有 100% 股权	因资产权属存在瑕疵，尚未竣工验收及办理房产证	√			
11	西安皇城海航商务酒店	陕西海航海盛投资有限公司	海航酒店控股集团有限公司 60% 赵小海 40%	酒店控股直接持有 60% 股权	亏损，且不符合上市公司定位	√			
12	昆明海航酒店	昆明扬子江置业有限公司	海航酒店控股集团有限公司 40% 海航酒店集团有限公司 40% 云南海航置业有限公司 20%	海航集团间接控股	正在改造		√		昆明扬子江置业有限公司与假日酒店（中国）有限公司于 2010 年 5 月 21 日签署管理合同；酒店目前正在改造，预计完工日期 2013 年 9 月 30 日；初始期限 10 年，延期期限 10 年；品牌“皇冠假日酒店”
13	重庆海航酒店	重庆海航酒店投资有限公司	海航酒店（集团）有限公司 2% 海航酒店控股集团有限公司 98%	酒店控股直接持有 98% 股权	亏损且不符合定位	√			
14	长春海航紫荆花饭店	吉林省旅游集团有限责任公司	海航集团有限公司 100%	海航集团持有 100% 股权	物业资产老化，拟改建	√			
15	长春海航长白山宾馆						√		吉林省旅游集团有限责任公司与假日酒店（中国）

									有限公司于 2010 年 5 月 11 日签署管理合同；酒店目前在改造，预计完工日期 2015 年 10 月 31 日；初始期限 15 年，延期期限 10 年；品牌“洲际酒店”
16	长春名门饭店	长春名门饭店有限公司	海航酒店控股集团有限公司 100%	酒店控股直接持有 100% 股权	正在改造		√		预计 2012 年 8 月 31 日完工；长春名门饭店有限公司与洲际酒店签署合同管理合同；“皇冠假日酒店”及 CROWNE PLAZA, 初始期限自开业 10 年，延期期限 10 年
17	兰州中川机场快捷酒店	甘肃机场集团有限公司	海南海航机场资产管理有限公司 75%	海航集团间接控股	不是高端物业，不符合上市公司定位		√		
18	兰州海航空港商务酒店		海航机场集团有限公司 25%		不是高端物业，不符合上市公司定位		√		
19	宝鸡饭店	宝鸡商场（集团）股份有限公司	海航商业控股有限公司 17.38%	海航工会是宝鸡商场（集团）股份有限公司的实际控制	为上市公司宝鸡商场（集团）股份有限公司物业			√	
20	宝鸡国贸大酒店		中国工商银行-诺安平衡证券投资基金 3.81%					√	

				人					
21	万宁兴隆康乐园	海南兴隆温泉康乐园有限公司	海航酒店控股集团有限公司 60%	酒店控股直接持有 60% 股权	产权式酒店, 业主分散, 且不符合上市公司目标定位, 不在一二线重点城市	√			
			香港东灵投资有限公司 28%						
			华通实业发展有限公司 12%						
22	唐拉雅秀酒店	燕京饭店有限责任公司	海航酒店控股(集团)有限公司 45%	酒店控股直接持有 45% 股权		√			本次注入上市公司
			北京首都旅游股份有限公司 (20%)						
			中国新华航空有限责任公司 (35%)						
23	广州威斯汀酒店	广州市城建天誉房地产开发有限公司	海航酒店控股(集团)有限公司 100%	酒店控股直接持有 100% 股权			√		本次注入上市公司
	小计					15	5	3	
正在收购的酒店物业									
序号	项目名称	项目业主	拟收购方	关联关系	未注入原因	委托海酒店管理公司	委托外部酒店管理公司	业主自我管理	备注
1	深圳四季酒店(卓越时代广场二期项目)	深圳市祈年建业投资有限公司	海航集团(香港)有限公司	海航集团境外间接收购	物业待交割		√		酒店尚在建, 与卓越集团投资有限公司的框架协议

				100%股权					正在办理中，股权尚未过户
2	广州天誉四期项目	广州寰城实业发展有限公司(为余斌香港上市公司天誉置业旗下公司)	海航酒店控股集团有限公司	酒店控股收购 100%股权	物业待交割				仅签署框架协议
3	北京四方酒店	新生地产投资有限公司	海航置业 100%	海航置业直接持有 100%股权	物业待交割		√		委托给假日酒店（中国）有限公司管理；预计 2011 年 12 月 31 日完工，委托初期 10 年；延期 10 年；品牌“假日酒店”及“holiday inn”
4	天津中心（含天津莱佛士酒店）	天津复地浦和发展有限公司	海航集团（香港）有限公司、海航集团	海航集团境内境外收购 100%股权	物业待交割		√		2007 年与莱佛士酒店管理（北京）有限公司签署了酒店管理合同
	小计						3		
自有写字楼									
序号	自有写字楼名称	业主	股权结构	关联关系	未注入原因				备注
1	海口新海航大厦	海口海航大厦投资管理有限公司	海南海航地产控股有限公司 95% 海南海航建设有限公司 5%	海航置业间接控股	在建				
2	上海浦发大厦	上海浦发大厦置业有限公司	上海海航航信投资有限公司 100%	海航置业控股	信托合同尚未到期				
3	北京宏源大厦	海航旅业控股（集团）有	海航集团 100%	海航集团直	物 业 老				

		限公司		接持有 100% 股权	旧、定位 低				
--	--	-----	--	----------------	-----------	--	--	--	--

2、相关安排

为避免本次重组后与上市公司之间的同业竞争，海航工会、海航集团、海航置业、酒店控股出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，内容如下：

“（1）对于本次重组由于资产权属瑕疵等原因未能注入上市公司的持有型物业，在完善相关资产权属后，能够产生稳定利润或上市公司认为适当的时候，由上市公司根据其业务经营发展需要选择采取收购或其他合法方式将该等持有型物业纳入上市公司。

（2）对于本次重组时海航集团正在收购尚未完成股权交割的持有型物业及正在建设尚未竣工的持有型物业，在其收购完成后及建成正常运营后，由上市公司根据其业务经营发展需要决定是否收购。

（3）本次重组完成后，海航集团及海航工会将未纳入本次重组范围的内部酒店物业（除海口望海国际大酒店、宝鸡饭店、宝鸡国贸大酒店外）采取委托经营方式，由酒店管理公司及上市公司统一管理，或委托给国际知名酒店管理公司经营；对于未纳入本次重组范围的上市公司海南筑信投资股份有限公司（“ST 筑信”）旗下的海口望海国际大酒店、上市公司宝鸡商场（集团）股份有限公司（“宝商集团”）旗下的宝鸡饭店、宝鸡国贸大酒店，海航工会及海航集团将促使 ST 筑信、宝商集团将其委托给酒店管理公司管理或对外出售。

（4）本次重组完成后，海航集团及全资子公司、控股子公司或其拥有实际控制权或重大影响的其他公司将不会从事任何与上市公司战略定位相符合的业务或可能发生竞争的业务。

（5）在本次重组完成后的三年内，海航集团将促使上市公司以自有资金或其他合法资金，在下述酒店能够产生稳定利润或上市公司认为适当的时候，由上市公司收购长春名门饭店、海口新国宾馆、广州中央海航商务酒店、昆明海航酒店、天津莱佛士酒店、海口迎宾馆、北京四方酒店、深圳四季酒店等高端物业的全部股权。

（6）如果在本次重组完成后三年内，海航集团仍不能完全解决前述同业竞争问题，海航集团承诺将剩余的未纳入上市公司的酒店物业，全部委托给上市公司管理或出售给第三方，彻底解决同业竞争问题”。

综上，海航工会、海航集团、海航置业和酒店控股已经对避免同业竞争作出

了切合实际的承诺及安排，其承诺和安排有助于保护重组完成后本公司及广大股东利益。

二、关联交易

(一) 本次交易前上市公司关联交易情况

根据中准公司出具的中准审字（2010）第 5045 号《审计报告》，本公司 2010 年 1-7 月关联交易情况如下：

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本（RMB 万元）	母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司的表决权比例	本公司最终控制方	组织机构代码
广州天誉	母公司	有限责任公司	广州市天河区天河林和中路 136、146 号六层 K 室	文小兵	房地产	8,000	22.65%	22.65%	余斌	63320517—X

2、本公司的子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本（RMB）	经营范围
海南欣融贸易有限公司	控股子公司	海南海口市	贸易	1,000,000.00	装饰材料、金属材料及产品等的销售
花都绿景	控股子公司	广东广州市	房地产	80,000,000.00	房地产开发、经营
广州恒远	全资子公司	广东广州市	服务	600,000.00	物业管理
恒大广州	全资子公司	广东广州市	房地产	50,000,000.00	房地产开发、经营
永福绿景	全资子公司	广西永福县	投资	10,000,000.00	能源、基础设施、房地产开发等项目的投资
永福美景	全资子公司	广西永福县	房地产	10,000,000.00	房地产开发、经营

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表
海南欣融贸易有限公司	950,000.00		95%	95%	合并
花都绿景	72,000,000.00		90%	90%	合并
广州恒远	600,000.00		直接 30% 间接 70%	直接 30% 间接 70%	合并

恒大广州	50,000,000.00		直接 80% 间接 20%	直接 80% 间接 20%	合并
永福绿景	10,000,000.00		100%	100%	合并
永福美景	10,000,000.00		100%	100%	合并

(2) 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (RMB)	经营范围
广西天誉	全资子公司	广西南宁市	房地产	30,000,000.00	房地产开发

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司 净投资的其他项目余 额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报 表
广西天誉	30,000,000.00		100%	100%	合并

(3) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (RMB)	经营范围
佛山瑞丰	控股子公司	广东佛山市	房地产	130,000,000.00	房地产开发、经营

(续上表)

子公司全称	期末实际出 资 额	实质上构成对子公司 净投资的其他项目余 额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报 表
佛山瑞丰	86,125,000.00		66.25%	66.25%	合并

3、本公司的合营和联营企业情况

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额
海南机场股份有限公司	成本法	377,806.00	377,806.00		377,806.00
中国海南改革发展研究院	成本法	1,530,093.27	1,530,093.27		1,530,093.27
山大生命科学风险创业基金	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00
合 计		2,907,899.27	2,907,899.27		2,907,899.27

(续上表)

被投资单位	在被投资 单位持股 比例(%)	在被投资 单位表决 权比例 (%)	在被投资单位 持股比例与表 决权比例不一 致的说明	减值准备	本期计 提减值 准备	本期 现金 红利
海南机场股份有限公司	0.26%	0.26%		377,806.00		
中国海南改革发展研究院	3.00%	3.00%		1,530,093.27		
山大生命科学风险创业基金		0.00%		1,000,000.00		
合 计				2,907,899.27		

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
-------	--------	--------

广西南宁大坤矿业有限公司	同一母公司	77389414-9
宾阳县大坤矿业有限公司	受同一实际控制人控制	69024511-9
广州市丰嘉企业发展有限公司	受同一实际控制人控制	61868920-9
Sharp Bright International Limited	受同一实际控制人控制	
Grand Cosmos Holdings Limited	受同一实际控制人控制	
Skyfame Realty (Holdings) Limited	受同一实际控制人控制	
Graceful China Limited	受同一实际控制人控制	
广州市誉悦咨询服务有限公司	受同一实际控制人控制	
Skyfame Management Services Limited	受同一实际控制人控制	
Winprofit Investments Limited	受同一实际控制人控制	
广州誉浚咨询服务有限公司	受同一实际控制人控制	77839688-6
贵州誉浚房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	67070260-X
Chain Up Limited	受同一实际控制人控制	
Sky Honest Investments Corp.	受同一实际控制人控制	
Nicco Limited	受同一实际控制人控制	
Yaubond Limited	受同一实际控制人控制	
广州寰城实业发展有限公司	受同一实际控制人控制	76766750-5
Fine Luck Group Limited	受同一实际控制人控制	
Smartford Limited	受同一实际控制人控制	
Bright Able Developments Limited	受同一实际控制人控制	
Loyal Way (China) Group Limited	受同一实际控制人控制	
Fortunate Start Investments Limited	受同一实际控制人控制	
Ace Billion Investments Limited	受同一实际控制人控制	
Guangzhou Zhoutouzui Development Limited	受同一实际控制人控制	
广州市誉城房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	74598632-9
Long World Trading Limited	受同一实际控制人控制	
Trenco Holdings Limited	受同一实际控制人控制	
广州市创誉房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	70836408-8
Great Elegant Investment Limited	受同一实际控制人控制	
Red Empire Limited	受同一实际控制人控制	
Allright Investments Limited	受同一实际控制人控制	
Yue Tian Development Limited	受同一实际控制人控制	
城建天誉	受同一实际控制人控制	74359992-3

注：城建天誉已于2009年转让给酒店控股

5、关联方交易情况

(1) 存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

(2) 购买商品、提供和接受劳务的关联交易

城建天誉按市价为本公司及本公司之控股子公司恒大广州提供办公楼租赁服务共计 2,006,653.25 元，为本公司提供威斯汀酒店会务服务消费 151,311.34 元。

(二) 本次交易完成后上市公司关联交易情况

本次交易完成后，公司主营业务转变为经营高端酒店、写字楼；受托酒店经营管理、品牌输出及服务咨询。海航置业成为本公司的控股股东，本公司与交易前的关联方不再存在关联交易。根据中审亚太出具的中审亚太审字[2010]010425-1号《审计报告》，本次交易完成后，公司最近一年一期的备考关联交易情况如下：

1、存在控制关系的关联方

(1) 控股股东情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	注册资本(万元)
海航置业	控股股东	有限责任	海南	朱卫军	175,000

(续上表)

母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
26.02	43.18	海航工会	76597075-4

(2) 子公司情况

子公司名称	子公司类型	持股比例	表决权比例	业务性质
城建天誉	全资子公司	100.00%	100.00%	写字楼出租、酒店服务
海航酒店管理公司	全资子公司	100.00%	100.00%	酒店管理服务
燕京饭店	控股子公司	45.00%	45.00%	酒店服务

2、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
广州海航置业有限公司	同一控制人	67349522-0
海航集团华南总部	同一控制人	正在办理
海航酒店(集团)有限公司	同一控制人	70886444-5
河北国投(渤海国际信托投资公司)	参股子公司	10432373-6
海航集团	同一控制人	70886650-4
海航机场集团有限公司	同一控制人	79312619-8

海航旅业控股（集团）有限公司	同一控制人	73581011-9
海航实业有限公司	同一控制人	79872285-3
海航易控股有限公司	同一控制人	67608757-2
天津燕山股权投资基金有限公司	同一控制人	69409291-4
天津燕山投资管理有限公司	同一控制人	69067764-0
大新华物流控股（集团）有限公司	同一控制人	75840251-3
海南易生控股有限公司	同一控制人	69316185-0
酒店控股	同一控制人	76597075-4
海航地产控股(集团)有限公司	同一控制人	67606713-3
东北海航置业有限公司	同一控制人	67330999-3
北京海航置业有限公司	同一控制人	78995301-9
云南海航置业有限公司	同一控制人	67364832-x
西北海航置业有限公司	同一控制人	22062371-x
海南海航建设有限公司	同一控制人	75439595-0
海南海航恒实房地产开发有限公司	同一控制人	75435308-0
海口新城区建设开发有限公司	同一控制人	73583008-0
天津市大通建设发展集团有限公司	同一控制人	23879004-9
上海海航大新华置业有限公司	同一控制人	55875839-8
上海大新华雅秀投资有限公司	同一控制人	69878989-0
上海海航实业有限公司	同一控制人	67456412-8
新生地产投资有限公司	同一控制人	68836469-6
上海海航航信投资有限公司	同一控制人	69726420-8
天津海航渤海不动产股权投资基金管理有限公司	同一控制人	55341017-3
海南海航恒禾物业管理有限公司	同一控制人	71386449-0
北京小人国教育科技有限公司	同一控制人	67822715-3
海南兴隆温泉康乐园有限公司	同一控制人	62000267-2
杭州花港海航度假酒店有限公司	同一控制人	72362982-2
亚太国际会议中心有限公司	同一控制人	20137256-4
重庆海航酒店投资有限公司	同一控制人	66357447-8
长春名门饭店有限公司	同一控制人	60594404-7
苏州饭店有限责任公司	同一控制人	13770143-0
昆明扬子江置业有限公司	同一控制人	78169297-7
北京海韵假期体育健身有限公司	同一控制人	71872315-2
广东兴华实业有限公司	同一控制人	19033155-5

3、备考最近一年一期的关联交易事项

公司备考最近一年一期的关联交易事项如下：

(1) 关联方往来款项余额

①应收账款

关联方名称	2010年7月31日 (元)	占比%	2009年12月31日 (元)	占比%
燕京饭店	543,082.16	2.76	150,934.00	0.52
广东中央酒店有限公司	422,059.91	2.15	1,612,629.03	5.52
昆明扬子江置业有限公司	401,954.67	2.05	1,174,254.67	4.02
吉旅集团有限责任公司紫荆花饭店	385,396.30	1.96		0.00
广州海航置业有限公司	309,795.00	1.58	27,547.43	0.09
海南美兰海航酒店有限公司	259,806.58	1.32	508,590.91	1.74
海南兴隆温泉康乐园有限公司	238,383.58	1.21	1,480,089.98	5.07
海南国宾馆有限公司	196,663.69	1.00		0.00
海南新国宾馆有限公司	191,579.53	0.98	1,119,723.77	3.83
陕西皇城海航酒店有限公司	147,259.99	0.75	704,738.55	2.41
杭州华庭云栖度假酒店有限公司	110,124.50	0.56	598,295.75	2.05
杭州花港海航度假酒店有限公司	63,276.44	0.32	1,960,127.37	6.71
中川机场快捷酒店分公司	62,927.16	0.32		
苏州饭店有限责任公司	62,124.60	0.32	358,830.09	1.23
重庆海航酒店投资有限公司	62,057.93	0.32	320,211.94	1.10
三亚凤凰机场快捷酒店管理有限公司	56,238.52	0.29	350,000.00	1.20
亚太国际会议中心有限公司	48,338.72	0.25	2,194,767.53	7.51
上海天翔大酒店有限公司	27,547.43	0.14	27,547.43	0.09
琼海海航培训中心酒店有限公司	14,881.41	0.08	14,881.41	0.05
海航集团华南总部	89,710.00	0.46	14,881.41	0.05

②其他应收款

关联方名称	2010年7月31日(元)	占比%	2009年12月31日(元)	占比%
昆明扬子江置业有限公司			6,818,246.11	2.00
杭州花港海航度假酒店有限公司			1,296,099.63	0.38
海南新国宾馆有限公司			866,630.72	0.25
陕西皇城海航酒店有限公司			585,729.14	0.17
广东中央酒店有限公司			476,468.73	0.14
海南兴隆温泉康乐园有限公司			451,428.07	0.13
燕京饭店			292,821.35	0.09
海南美兰海航酒店有限公司			417,467.96	0.12
琼海海航培训中心酒店有限公司			236,069.06	0.07

重庆海航酒店投资有限公司			122,477.97	0.04
上海天翔大酒店有限公司			102,409.49	0.03
其余各户关联方小计			307,413.88	0.09

③其他应付款

关联方名称	2010年7月31日(元)	占比%	2009年12月31日(元)	占比%
海航集团	95,425,088.63	36.31		
酒店控股	29,308,154.93	11.15	18,697,691.60	4.82
海南航空股份有限公司	551,816.00	0.21	1,431,816.00	0.37
海南海航航空信息系统有限公司	417,327.10	0.16	416,145.90	0.11
亚太国际会议中心有限公司	372,561.91	0.14	424,028.91	0.11
海口美兰国际机场广告有限公司	225,000.00	0.09	225,000.00	0.06
海南海航恒禾物业管理有限公司	96,424.40	0.04		0.00
北京活力幻像广告有限公司	52,500.00	0.02		0.00
杭州花港海航度假酒店有限公司	2,922.10	0.00		0.00
海航酒店(集团)有限公司			17,157,665.23	4.43
其余各户关联方小计	9,024.00	0.00	207,970.84	0.05%

④信贷资金借款

关联方名称	2010年7月31日	2009年12月31日
河北国投(渤海国际信托投资公司)		78,187,500.00

(2) 关联交易

①销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	2010年1-7月		2009年度	
				金额(元)	占同类交易金额的比例(%)	金额	占营业收入的比例(%)
海南新国宾馆	提供劳务	受托管理	市场价	332,935.48	0.12	1,006,700.00	0.30
海南康乐园海航度假酒店	提供劳务	受托管理	市场价	689,743.94	0.26	1,299,900.00	0.38
三亚亚太国际会议中心	提供劳务	受托管理	市场价	1,260,825.91	0.47	2,194,800.00	0.64
杭州华庭云栖酒店	提供劳务	受托管理	市场价	889,362.69	0.33	600,200.00	0.18
杭州花港海航度假酒店	提供劳务	受托管理	市场价	957,537.75	0.36	1,641,500.00	0.48
广州中央海航商务酒店	提供劳务	受托管理	市场价	758,696.93	0.28	1,267,900.00	0.37
昆明海航商务酒店	提供劳务	受托管理	市场价	169,200.32	0.06	812,100.00	0.24
海航苏州饭店	提供劳务	受托管理	市场价	371,855.88	0.14	358,800.00	0.11
西安皇城海	提供劳务	受托管理	市场价	295,787.18	0.11	594,600.00	0.17

航商务酒店							
重庆海航商务酒店	提供劳务	受托管理	市场价	144,042.59	0.05	276,100.00	0.08
兰州中川机场快捷酒店	提供劳务	受托管理	市场价	62,927.15	0.02		
三亚凤凰机场海航快捷酒店	提供劳务	受托管理	市场价	401,427.50	0.15	350,000.00	0.10
海口美兰机场海航快捷酒店	提供劳务	受托管理	市场价	241,806.19	0.09	472,500.00	0.14
长春紫荆花海航大酒店	提供劳务	受托管理	市场价	385,396.30	0.14		
海南迎宾馆	提供劳务	受托管理	市场价	196,663.70	0.07		

注：海航酒店管理公司为专业的酒店管理公司，为酒店业主提供酒店管理服务，该等管理费用海航酒店管理公司按月计提、受托管理的酒店按季支付，目前，海航酒店管理公司共受托管理海航旗下 15 家酒店，因而在海航酒店管理公司账面上产生应收账款

（三）关于后续关联交易的说明及减少及规范关联交易的措施

本次交易实施完成后，海航置业将成为本公司的控股股东，海航工会将成为本公司的实际控制人。借鉴酒店业内通用的管理、发展模式，同时为有效解决现时同业竞争问题，本次交易完成后，海航旗下的酒店将委托给上市公司（海航酒店管理公司）管理。由于该委托关系的存在，因此，本次交易后，本公司与海航置业及其关联企业之间将存在不可避免的关联交易，可能产生较多的往来账款（参见前文（二）本次交易完成后上市公司关联交易情况\3、备考最近一年一期的关联交易事项）。

对于上述将来可能与重组完成后的上市公司之间发生的关联交易，海航工会、海航集团、海航置业、酒店控股已出具了《关于规范关联交易的承诺函》，承诺海航工会、海航集团、海航置业、酒店控股及其全资子公司、控股子公司或拥有实际控制权或重大影响的其他公司，不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为；承诺与上市公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的有关规定和公司章程，履行相应的审议程序并及时予以披露。

第十三节 风险因素分析

一、审批风险

本次交易方案已经公司第八届第十四次董事会会议审议通过，但尚需满足多项交易条件方可实施，包括但不限于：

- 1、公司股东大会批准本次交易；
- 2、公司股东大会批准免除海航置业、酒店控股以要约方式收购本公司股份的义务；
- 3、中国证监会核准本次交易；
- 4、中国证监会核准豁免海航置业、酒店控股免于以要约方式收购本公司股份的申请。

本次交易能否取得上述批准或核准，以及最终取得批准或核准的时间都存在不确定性。如果上述任一事项未被批准或核准，则本次交易无法实施，相关程序将停止执行。

二、燕京饭店和城建天誉的经营风险

燕京饭店改扩建工程于 2009 年年底基本完成，截至本报告书签署日，改扩建工程已经竣工验收，燕京饭店房产证尚在办理中。由于饭店改扩建，燕京饭店于 2009 年 4 季度重新开业。由于开业不久，燕京饭店目前亏损。根据中审亚太出具的《审计报告》和《盈利预测审核报告》，燕京饭店于 2009 年度实现归属母公司所有者的净利润-1,124.21 万元，2010 年 1-7 月实现归属母公司所有者的净利润-2,053.91 万元，预计 2010 年度将实现归属母公司所有者的净利润-1,690.98 万元，2011 年实现归属母公司所有者的净利润 434.38 万元。

燕京饭店将充分利用海航集团和海航置业的资源优势，加大市场营销力度，树立唐拉雅秀酒店品牌形象，逐步增加营业收入，进一步降低运营成本，争取早日实现盈利。同时，酒店控股已与上市公司签订《补偿协议》，明确约定了补偿

范围和方式，相关约定见详见“第六节 本次交易合同\三、补偿协议”。

此外，相比 2008、2009 年度，2010 年 1-7 月城建天誉营业收入下降幅度较大，其原因在于城建天誉 2008 年度营业收入中的 48.15%来自于写字楼销售；2009 年，城建天誉将写字楼转售为租且并按公允价值计量，2009 年的较大部分盈利来自于公允价值变动损益；2010 年，城建天誉写字楼基本出租完毕、酒店经营收入保持良好的增长，预计 2010 年年度营业收入、经营性利润将保持增长。相关内容详见“第五节 拟购买的交易标的\二、城建天誉 100%股权\（四）最近三年主营业务发展情况和最近两年一期经审计的主要财务数据\3、收入及结构”。

三、盈利预测风险

本次交易标的城建天誉、燕京饭店、海航酒店管理公司隶属酒店业和高端物业租赁业，其经营受市场环境及经济周期波动影响较大。根据中审亚太出具的《审计报告》、《盈利预测审核报告》和《备考盈利预测审核报告》，燕京饭店 2010 年 1-7 月份仍处于亏损状态，预计 2010、2011 年将实现归属母公司股东的净利润-1,690.98 万元、434.38 万元。城建天誉 2010 年 1-7 月实现归属母公司股东的净利润 2646.46 万元，2010、2011 年预计实现归属母公司股东的净利润 4,412.26 万元、5,396.68 万元；海航酒店管理公司 2010 年 1-7 月实现归属母公司股东的净利润 895.40 万元，2010、2011 年将实现归属母公司股东的净利润 1,289.43 万元、1,711.94 万元；上市公司 2010、2011 年预计将实现归属母公司股东的净利润 4,228.02 万元、6,606.94 万元。尽管目前宏观经济环境趋于好转，盈利预测报告和备考盈利预测报告在编制过程中也遵循了谨慎性原则，充分考虑了拟注入资产和上市公司的经营条件、经营环境和未来发展计划等因素，但由于政策调控和宏观经济运行存在不确定性，酒店业、高端物业租赁行业存在波动的可能，可能出现拟注入资产和公司实际经营成果与前述盈利预测存在差异的情形。

上市公司和城建天誉、燕京饭店、海航酒店管理公司将密切关注宏观经济发展形势和酒店业、高端物业租赁的市场动态，及时制定针对性措施，充分利用、发挥协同效应，尽力实现盈利预测目标。同时，针对盈利预测风险，本公司已与酒店控股签署了《补偿协议》，明确约定了补偿范围和方式，相关约定详见“第六节 本次交易合同\三、补偿协议”。

四、公允价值变动风险

城建天誉所持有的写字楼—海航大厦 2009 年度转投资性房地产并按公允价值计量，特别提请投资者注意按公允价值计量的投资性房地产价值随着市场价格的波动而波动，可能会面临公允价值变动损失。

针对公允价值变动风险，本公司已与酒店控股签署了《补偿协议》，明确约定了补偿范围和方式，相关约定见“第六节 本次交易合同/三、补偿协议”。

五、评估风险

由于恒远物业长期亏损运营，永福美景、永福绿景无在开发项目及后续开发项目，中广信对上述 3 个拟出售标的的股权仅采用资产基础法进行评估；此外，燕京饭店于 2007 年改扩建，2009 年四季度重新营业，未来的经营情况和未来收益具有不确定性，收益和风险较难预测和量化，也难以找到可比交易案例，故中联评估对燕京饭店只采用资产基础法一种方法进行评估，并以资产基础法的评估值作为最终评估结果。

上述资产由于客观条件限制，评估机构无法按照《重组办法》第十八条（“重大资产重组中相关资产以资产评估结果作为定价依据的，资产评估机构原则上应当采取两种以上评估方法进行评估”）采用两种以上评估方法进行评估，提请广大投资者注意相关评估风险。

六、同业竞争风险

本次交易完成后，公司主营业务将变更为经营高端酒店、写字楼；受托酒店经营管理、品牌输出及服务咨询。海航置业将成为上市公司的控股股东。但因条件尚未成熟，本次交易中海航置业、酒店控股及海航置业的控股股东海航集团旗下尚有部分酒店资产未能注入上市公司。因此，海航集团、海航置业与上市公司之间存在一定的现时同业竞争。

海航工会、海航集团、海航置业、酒店控股出具了《避免同业竞争承诺函》，内容如下：

“(1)对于本次重组由于资产权属瑕疵等原因未能注入上市公司的持有型物业，在完善相关资产权属后，能够产生稳定利润或上市公司认为适当的时候，由上市公司根据其业务经营发展需要选择采取收购或其他合法方式将该等持有型物业纳入上市公司。

(2)对于本次重组时海航集团正在收购尚未完成股权交割的持有型物业及正在建设尚未竣工的持有型物业，在其收购完成后及建成正常运营后，由上市公司根据其业务经营发展需要决定是否收购。

(3)本次重组完成后，海航集团及海航工会将未纳入本次重组范围的内部酒店物业（除海口望海国际大酒店、宝鸡饭店、宝鸡国贸大酒店外）采取委托经营方式，由酒店管理公司及上市公司统一管理，或委托给国际知名酒店管理公司经营；对于未纳入本次重组范围的上市公司海南筑信投资股份有限公司（“ST 筑信”）旗下的海口望海国际大酒店、上市公司宝鸡商场（集团）股份有限公司（“宝商集团”）旗下的宝鸡饭店、宝鸡国贸大酒店，海航工会及海航集团将促使 ST 筑信、宝商集团将其委托给酒店管理公司管理或对外出售。

(4)本次重组完成后，海航集团及全资子公司、控股子公司或其拥有实际控制权或重大影响的其他公司将不会从事任何与上市公司战略定位相符合的业务或可能发生竞争的业务。

(5)在本次重组完成后的三年内，海航集团将促使上市公司以自有资金或其他合法资金，在下述酒店能够产生稳定利润或上市公司认为适当的时候，由上市公司收购长春名门饭店、海口新国宾馆、广州中央海航商务酒店、昆明海航酒店、天津莱佛士酒店、海口迎宾馆、北京四方酒店、深圳四季酒店等高端物业的全部股权。

(6)如果在本次重组完成后三年内，海航集团仍不能完全解决前述同业竞争问题，海航集团承诺将剩余的未纳入上市公司的酒店物业，全部委托给上市公司管理或出售给第三方，彻底解决同业竞争问题”。

综上，海航工会、海航集团、海航置业已经对避免同业竞争作出了切合实际的承诺及安排，其承诺和安排有助于保护重组完成后本公司及广大股东利益。因此，在各方依约履行承诺的条件下，将有利于上市公司及其控股股东、实际控制人之间同业竞争问题的彻底解决。

七、关联交易风险

本次交易构成关联交易。本次交易完成后，海航置业将成为公司控股股东。海航工会、海航集团及海航置业旗下部分酒店与海航酒店管理公司存在委托管理、承包经营等关系，因此，本次交易完成后，上市公司与关联方之间将存在一定的关联交易，可能存在海航置业及其关联方利用关联交易影响到本公司其他股东，特别是中小股东的合法利益的情形。

为保证公司中小股东利益，海航工会、海航集团、海航置业、酒店控股已出具了承诺函，承诺海航工会、海航集团、海航置业、酒店控股及其全资子公司、控股子公司或拥有实际控制权或重大影响的其他公司，不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为；承诺与上市公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的有关规定和公司章程，履行相应的审议程序并及时予以披露。

八、大股东控制风险

本次交易完成后海航置业将成为本公司控股股东，海航置业及其一致行动人酒店控股合计将持有本公司 43.18% 的股权，可能存在海航置业及其一致行动人酒店控股通过董事会、股东大会对公司的人事任免、经营决策等施加重大影响，可能存在海航置业及其一致行动人酒店控股的利益与公司以及其他股东的利益不一致的情形。

对此，公司将进一步完善公司法人治理结构，形成有效的内控机制，保持上市公司独立性。同时，海航置业亦已出具了“五分开”的承诺函，承诺在人员、资产、财务、机构等方面与上市公司相互独立，维护上市公司的独立性。

九、宏观经济风险

虽然酒店业和高端物业租赁行业可较好避免地产开发行业周期风险和宏观调控风险，但是如果经济萧条或产生金融危机，因高端持有型物业的消费者多为金融机构、财团，会造成写字楼招商困难、租金下降；受宏观经济不景气的影响，企业和居民也会压缩商务、旅游、休闲娱乐等方面的支出，导致酒店入住率下降，从而影响公司的经营业绩。

十、政策风险

酒店业和高端物业租赁行业因有稳定的现金流，可较好避免地产开发行业周期风险和宏观调控风险，但是，国内开征物业税呼声较高，一旦开征物业税，势必增加公司的经营成本，对公司的盈利能力将产生较大影响。

为此，公司将充分关注国家经济政策的走向，注意做好国家经济政策前瞻性研究工作，根据经济政策的变化及时调整公司的经营战略和投资战略，尽力降低政策变化带来的风险。

十一、业务风险

持有型物业前期投入的资金巨大，资金回收周期长，财务杠杆较高，资产流动性较弱。因此，管理持有型物业需要较强的资金管理和配置能力，否则将产生较大的流动性风险。

维护建筑物的外观和内部水平、让大型优质的企业租户长期和满意地使用建筑物的设施和服务，以及通过科学和人性化的管理方式，改善和提升现金流的质量，维持或提高回报，这些都需要持有型物业的管理团队拥有先进的物业管理技术和管理水平。如果管理团队不能胜任复杂的管理工作，将降低上市公司的品牌效应、影响盈利。

对此，公司将进一步加强业务培训，积极提升海航酒店管理公司的管理水平，并督促海航大厦物业管理公司提供以满足客户需求为导向的服务，树立公司在高端物业租赁和酒店业的良好形象。

十二、市场风险

在过去 10 年里，商业地产投资额逐年稳步提升。在 2001-2009 年间，商业地产投资额在房地产开发的总投资中所占的比例在 15%-18% 的范围；在 2001-2009 年间，商用地产投资平均增长速度约 23%。中国指数研究院监测的数据显示，商业地产投资额 2009 年达 5,549 亿元，比 2008 年上涨 22%。如果在目标市场中有大量物业投放，将影响上市公司的总体租金回报、降低资产稀缺性而带来的增值能力。

此外，酒店业的行业特点之一就是容易受到一些不确定因素和突发事件的影响，包括经济/金融危机、地区冲突、国际恐怖活动、灾情疫情（如 SAS、禽流感等）、重大自然灾害（如雪灾、地震、洪涝等），都会影响酒店业的客源，从而影响酒店的收入和利润。

为应对市场风险，公司将进一步加强业务规划，制定突发事件下的预防措施，以维护公司业务的持续健康发展。

十三、股市风险

证券市场投资收益与投资风险并存。股票价格不仅受公司盈利水平和发展前景的影响，而且受投资者的心理预期、股票供求关系、国家宏观经济状况及政治、经济、金融政策等因素的影响。加之本公司流通股本较小，因此二级市场股票价格波动的可能性更大，会直接或间接地对投资者造成投资风险。

本公司将严格按照《公司法》、《证券法》、《公开发行股票公司信息披露实施细则》、《上市规则》等法律法规，规范公司行为，及时、公正、公开地披露重要信息，加强与投资公众的沟通，树立公司的良好形象。同时将采取积极措施，为股东创造稳定丰厚的回报，尽可能降低投资风险。

十四、海航置业和酒店控股股权质押风险

海航集团拥有的海航置业 117,500 万元股权、15,000 万元股权、20,450 万元股权已分别质押给中国工商银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司洋浦

分行、国家开发银行股份有限公司海南省分行，作为海南航空股份有限公司向该等银行借款的担保。

海航集团拥有的酒店控股 16,200 万元股权、扬子江投资控股有限公司拥有的酒店控股 9,900 万元股权已分别质押给国家开发银行股份有限公司，作为海南航空股份有限公司向国家开发银行股份有限公司借款的担保；海航置业拥有的酒店控股 55,000 万元股权已质押给中国建设银行股份有限公司广州天河支行，作为酒店控股向中国建设银行股份有限公司广州天河支行借款的担保。

海航置业和酒店控股的股权质押对本次交易并无影响，但若在本次交易完成后，贷款人/出质人不能清偿到期债务，则可能引致本公司控股股东/实际控制人的更替。

公司将密切关注相关贷款的清偿情况，督促贷款人（海南航空股份有限公司、酒店控股）按期偿还贷款。

第十四节 其他重要事项

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

本次交易前，海航置业、酒店控股、海航集团、海航工会及其关联企业不存在对海航酒店管理公司、城建天誉、燕京饭店的非经营性资金占用；海航酒店管理公司、城建天誉、燕京饭店不存在为海航置业、酒店控股、海航集团、海航工会及其关联企业提供担保的情形；本公司不存在为广州天誉、实际控制人余斌及其关联方提供资金、担保的情形，亦不存在为拟出售资产提供资金、担保的情形；本次交易完成后，本公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占有的情形，或为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

二、上市公司负债结构是否合理，是否存在因本次交易大量增加负债（包括或有负债）的情况

本次交易完成后，根据中审亚太审字[2010]010425-1号备考《审计报告》，以2010年7月31日为比较基准日，本次交易完成后公司负债总额从38,641.00万元增加至234,184.53万元。从资产负债率来看，本次交易前本公司的资产负债率为56.20%，本次交易后本公司的资产负债率为63.54%，目前，城建天誉账面上尚有5亿元现金，正在申请提前归还银行贷款，如剔除该因素，则本次交易后本公司的资产负债率为57.82%，与本次交易前的负债水平基本持平，因此，不存在因本次交易加重本公司负债水平的情况。

三、上市公司在最近 12 个月内发生的资产交易情况说明

在本报告书出具日前 12 个月内，本公司未发生重大购买、出售、置换资产的交易行为。

四、相关人员买卖股票情况的自查

根据自查结果以及中登公司深圳分公司出具的交易查询结果（截止 2010 年 9 月 10 日），有关人员自 2010 年 3 月 2 日（绿景地产停牌日）前 6 个月至本报告公告之日止，买卖本公司股票事宜的情况及特别说明如下：

1、经自查，绿景地产控股股东广州天誉监事陈君之配偶潘成华先生存在买卖绿景地产股票的行为，具体情况如下：

买入日期	买入股数	买入价格	卖出日期	卖出价格	盈亏
2009 年 9 月 18 日	300	10.04 元	2009 年 9 月 21 日	9.51 元	亏损
2010 年 2 月 11 日	800	10.05 元	2009 年 2 月 12 日	10.18 元	

截至本报告书签署之日，潘成华先生持有绿景地产股票 0 股。

根据陈君及广州天誉出具的相关说明，绿景地产于 2010 年 3 月 1 日形成本次交易申请事项的决策时，陈君并无参与决策，上述买卖相关股票的行为是在其不知情的情况下发生的，与本次交易申请事项不存在关联关系，不存在内幕信息知情人泄露内幕信息或授意他人买卖股票的行为。

潘成华亦出具书面说明：在买卖绿景地产股票时并未获知本次重大资产重组的任何信息，上述买卖绿景地产股票的情形是其本人在并未获知本次重大资产重组有关信息的情况下，基于对二级市场交易情况的自行判断而进行的操作，不存在任何内幕交易的情形。

2、经自查，绿景地产财务部副经理周明乐女士存在买卖绿景地产股票的行为，具体情况如下：

买入日期	买入股数	买入均价	卖出日期	卖出价格	盈亏
2010 年 1 月 29 日	63,000	10.09 元	2010 年 4 月 2 日	11.85 元	202,990
2010 年 2 月 3 日	7,390	9.80 元			

2010年2月5日	56,700	10.43元			
-----------	--------	--------	--	--	--

截至本报告书签署之日，周明乐女士持有绿景地产股票 0 股。

根据周明乐女士出具的相关说明，周明乐女士买卖绿景地产股票是基于公开信息和个人独立判断进行，不存在任何内幕交易的情况。此外，周明乐女士只是绿景地产财务部副经理，不是公司的董事、监事、高级管理人员，只负责银行融资业务，并未参与本次方案的任何工作，对相关的情况也不了解，在绿景地产股票停牌前，也不知悉重组事宜。故买卖绿景地产股票与重组事项不存在任何关联关系，也不存在利用内幕信息的情形。

为了充分保障上市公司及其全体股东的利益，周明乐女士承诺：在本次停牌前六个月内购买且目前仍持有的绿景地产的股票，自复牌之日起一个月内全部卖出，若有盈利，则全额交予绿景地产。截止报告书签署之日，周明乐女士已将盈利全部上缴本公司。

3、经自查，酒店控股运行总监宋翔母亲董枫女士存在买卖绿景地产股票行为，具体情况如下：

酒店控股运行总监宋翔母亲董枫女士在本次重大资产重组预案公布后，于 2010 年 4 月 2 日、4 月 8 日、6 月 24 日、6 月 25 日、7 月 5 日、7 月 8 日、7 月 13 日、7 月 21 日合计买入绿景地产股票 14,400 股，并分别于 2010 年 7 月 2 日、7 月 7 日、7 月 9 日、2010 年 7 月 22 日、2010 年 7 月 28 日合计卖出 12,200 股，目前仍持有绿景地产股票 2,200 股。截止本报告书出具日，董枫女士上述买卖未获利。

宋翔已出具书面说明：绿景地产于 2010 年 3 月 1 日形成本次交易申请事项的决策时，其并未参与决策。其母亲董枫上述买卖相关股票的行为是在 2010 年 4 月 1 日绿景地产公告了本次重大资产重组预案之后发生的，是在其不知情及母亲董枫在不熟悉相关规则的情况下，基于对二级市场交易情况的自行判断而进行的操作，不存在内幕信息知情人泄露内幕信息或授意他人买卖股票的行为。

董枫已出具书面说明：其买卖绿景地产股票时，本次重大资产重组预案已经公告，除本次重大资产重组预案所披露信息外，其本人并未获知本次交易的任何内幕信息。其本人是根据公开信息，在宋翔不知情及其本人不熟悉相关规则的情况下，基于对二级市场交易情况的自行判断而进行的操作。

酒店控股亦已出具书面说明：绿景地产于 2010 年 3 月 1 日形成本次交易申请事项的决策，并于 2010 年 4 月 1 日公告了本次重大资产重组的第一次董事会决议文件。宋翔并未参与决策，上述买卖相关股票的行为是在宋翔不知情及董枫女士不熟悉相关规则，且本次重大资产重组相关事项已经公告的情况下发生的，与本次交易申请事项不存在关联关系，不存在内幕信息知情人泄露内幕信息或授意他人买卖股票的行为。绿景地产今后将加强董事、监事、高级管理人员及中层干部对《证券法》及其他相关法律法规的学习，严格遵守有关禁止内幕交易的规定。

除上述人员外，其他知晓内幕信息的人员及其直系亲属没有买卖绿景地产股票、没有泄漏有关信息或者建议他人买卖绿景地产股票、没有从事市场操纵等禁止交易的行为。

公司本次交易的法律顾问中伦律师认为：“潘成华、周明乐、董枫买卖绿景地产股票的行为不具备内幕交易的基本构成要件，不属于《证券法》所禁止的证券交易内幕信息的知情人利用内幕信息从事证券交易的活动，潘成华、周明乐、董枫买卖绿景地产股票的行为不构成本次交易的法律障碍”。

五、中介机构对本次交易的意见

（一）独立财务顾问意见

作为上市公司本次交易的独立财务顾问，广发证券认为：

“本次交易符合国家有关法律、法规和政策的规定，履行并遵守了相关信息披露规则，体现了公平、公开、公正的原则，符合上市公司和全体股东的利益，不会损害非关联股东的利益，对全体股东公平、合理。同时，通过本次交易，绿景地产实现主营业务转型，有助于提高绿景地产的持续经营能力，提升绿景地产的长期发展空间，有利于保护绿景地产及其股东的合法权益”。

（二）法律顾问意见

作为上市公司本次交易的法律顾问，中伦律师认为：

“1、截至本法律意见书出具之日，绿景地产本次交易符合法律、法规和规范性文件有关规定，符合各项程序性和实质性条件的要求。

2、截至本法律意见书出具之日，绿景地产本次交易行为、相关协议和整体

方案合法有效，绿景地产、海航置业、酒店控股及广州天誉均具备主体资格，本次交易所涉及的相关权利、义务处理合法有效；绿景地产履行了法定披露和报告义务，不存在应披露而未披露的合同、协议或安排。

3、本次交易完成后，海航置业、酒店控股持有绿景地产的股份比例将超过30%。本次交易在满足以下条件后方可实施：（1）绿景地产股东大会审议批准本次交易，且同意海航置业及酒店控股免于发出收购要约；（2）中国证监会核准本次交易，并豁免海航置业及酒店控股因本次交易触发的要约收购义务”。

第十五节 相关各方的声明

上市公司董事会声明

本公司董事会全体成员保证《绿景地产股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书》不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供文件、资料、数据等信息的真实性、准确性和完整性承担连带法律责任。

董事(签字):

_____ 余斌	_____ 甄雪媚	_____ 林圣杰
_____ 李乐伟	_____ 王斌	_____ 刘宇
_____ 吴英伟	_____ 刘锦湘	_____ 毛柄强

绿景地产股份有限公司

年 月 日

独立财务顾问声明

本公司及项目签字人员保证绿景地产股份有限公司在《绿景地产股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书》中引用的独立财务顾问报告的内容已经本公司审阅，确认《绿景地产股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书》不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对出具的独立财务顾问报告内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：_____

蔡文生

项目主办：_____

武艳焱

戴思勤

项目协办：_____

洪道麟

广发证券股份有限公司

年 月 日

法律顾问申明

本所及项目签字人员保证绿景地产股份有限公司在《绿景地产股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书》中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认《绿景地产股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书》不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对出具的法律意见书的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

北京市中伦律师事务所

承办律师：_____

邹云坚

负责人：_____

张学兵

承办律师：_____

袁新华

承办律师：_____

刘春城

年 月 日

承担审计业务的审计机构声明

本所及项目签字人员保证绿景地产股份有限公司在《绿景地产股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书》中引用的审计报告内容已经本所审阅，确认《绿景地产股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书》不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对出具的审计报告的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中审亚太会计师事务所有限责任公司 经办注册会计师：_____

李志林

单位负责人：_____ 经办注册会计师：_____

杨池生

辛志高

年 月 日

承担审计业务的审计机构声明

本所及项目签字人员保证绿景地产股份有限公司在《绿景地产股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书》中引用的审计报告内容已经本所审阅，确认《绿景地产股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书》不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对出具的审计报告的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中准会计师事务所有限责任公司

经办注册会计师：_____

谭道义

单位负责人：_____

经办注册会计师：_____

田雍

符策坚

年 月 日

承担评估业务的评估机构声明

本公司及项目签字人员保证绿景地产股份有限公司在《绿景地产股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书》中引用的评估报告内容已经本公司审阅，确认《绿景地产股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书》不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对出具的评估报告的真实性和完整性承担相应的法律责任。

中联资产评估有限公司

经办注册评估师：_____

鲁杰钢

单位负责人：_____

经办注册评估师：_____

沈琦

王生龙

年 月 日

承担评估业务的评估机构声明

本公司及项目签字人员保证绿景地产股份有限公司在《绿景地产股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书》中引用的评估报告内容已经本公司审阅，确认《绿景地产股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书》不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对出具的评估报告的真实性和完整性承担相应的法律责任。

广东中广信资产评估有限责任公司

经办注册评估师：_____

汤锦东

单位负责人：_____

经办注册评估师：_____

汤锦东

任泽雄

年 月 日

第十六节 本次交易相关证券服务机构信息

一、独立财务顾问：广发证券股份有限公司

法定代表人：王志伟

地 址：广州市天河北路183号大都会广场19楼

电 话：020-87555888

传 真：020-87554504

联 系 人：武艳焱、戴思勤

二、法律顾问：北京市中伦律师事务所

法定代表人：张学兵

地 址：北京市建国门外大街甲6号SK大厦36-37层

电 话：010-59572288

传 真：010-65681022/1838

联 系 人：袁新华

三、拟出售资产审计机构：中准会计师事务所有限责任公司

法定代表人：田雍

地 址：北京市海淀区首体南路22号国兴大厦4层

电 话：010-88356126

传 真：010-88354837

联 系 人：谭道义

四、拟出售资产评估机构：广东中广信资产评估有限责任公司

法定代表人：汤锦东

地 址：广东省广州市越秀区东风中路 300 号之一金安商务大厦 17 楼
L、K 位

电 话：020-83637940、83637841

传 真：020-83637840

联 系 人：汤锦东

五、拟购买资产审计机构：中审亚太会计师事务所有限责任公司

法定代表人：杨池生

地 址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 22-23 层

电 话：010-51716789

传 真：010-51716790

联 系 人：李志林 辛志高

六、拟购买资产评估机构：中联资产评估有限公司

法定代表人：沈琦

地 址：北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座四层

电 话：010-88000066

传 真：010-88000006

联 系 人：彭璐

第十七节 备查文件

一、备查文件

- 1、广发证券出具的《独立财务顾问报告》；
- 2、绿景地产 2007、2008、2009 年年报；
- 3、中审亚太出具的中审亚太审字【2010】010425-1 号备考审计报告；
- 4、中审亚太出具的中审亚太审字【2010】010425-2 号备考盈利预测审核报告；
- 5、中审亚太出具的中审亚太审字【2010】010425-3 号审计报告；
- 6、中审亚太出具的中审亚太审字【2010】010425-4 号盈利预测审核报告；
- 7、中审亚太出具的中审亚太审字【2010】010425-5 号审计报告；
- 8、中审亚太出具的中审亚太审字【2010】010425-6 号盈利预测审核报告；
- 9、中审亚太出具的中审亚太审字【2010】010425-7 号审计报告；
- 10、中审亚太出具的中审亚太审字【2010】010425-8 号盈利预测审核报告；
- 11、中准公司出具的中准审字（2010）第 5038 号审计报告；
- 12、中准公司出具的中准审字（2010）第 5039 号审计报告；
- 13、中准公司出具的中准审字（2010）第 5040 号审计报告；
- 14、中准公司出具的中准审字（2010）第 5041 号审计报告；
- 15、中准公司出具的中准审字（2010）第 5042 号审计报告；
- 16、中准公司出具的中准审字（2010）第 5043 号审计报告；
- 17、中准公司出具的中准审字（2010）第 5044 号审计报告；
- 18、中准公司出具的中准审字（2010）第 5045 号审计报告；
- 19、中广信出具的中广信评报字[2010]第 170-1、2、3、4、5、6、7 号《评估报告书》
- 20、中联评估出具的中联评报字[2010]第 699 号、700、701 号《评估报告书》
- 21、中伦律所出具的《法律意见书》；

22、绿景地产董事会决议、独立董事意见、股东大会决议；

23、绿景地产、广州天誉签署的《重大资产出售协议》、绿景地产、酒店控股、海航置业签署的《非公开发行股份购买资产协议》、绿景地产、酒店控股签署的《非公开发行股票购买资产的利润预测补偿协议》；

23、海航集团、海航置业、酒店控股出具的《关于保持绿景地产独立性的承诺函》、《关于避免同业竞争的承诺函》、《关于规范关联交易的承诺函》；

24、城建天誉 657 个房产证清单。

二、备查地点

上述文件于本报告书公告之日起备置绿景地产办公地址，在正常工作时间内可供查阅。

公司名称：绿景地产股份有限公司

联系人：王斌

地址：广东省广州市天河区林和中路 8 号海航大厦 35 楼

联系电话：020-22082999

【此页无正文，专为《绿景地产股份有限公司重大资产出售、发行股份购买资产暨关联交易报告书》签章页】

绿景地产股份有限公司

2020年9月28日