

华天酒店集团股份有限公司

非公开发行股票募集资金使用可行性分析

一、本次募集资金投资计划

本次非公开发行股票拟募集资金总额不超过人民币15.50亿元，扣除发行费用后的净额用于投资以下项目：

项目	项目总投资（万元）	募集资金投入（万元）
张家界华天城酒店建设项目	78,942.90	70,000
湖南灰汤温泉华天城酒店二期建设项目	40,085.41	40,000
偿还银行贷款及补充营运资金	40,000.00	40,000
合计：	159,028.31	150,000

若本次实际募集资金净额少于拟募集资金投入额，差额部分将由公司自筹解决；扣除发行费用后的募集资金净额超过募集资金投入额，则超过部分将用于补充营运资金。本次募集资金到位之前，公司将根据项目进展需要以自筹资金或银行贷款先行投入，并在募集资金到位之后按照相关程序予以置换。

二、项目具体情况

（一）张家界华天城酒店建设项目

1、项目基本情况

张家界华天城酒店建设项目，项目总投资78,942.90万元，拟以募集资金投入额70,000万元。

2、项目实施主体和实施方式

张家界华天城酒店建设项目拟由控股子公司张家界华天城置业有限责任公司分立设立的张家界华天城酒店管理有限公司（筹）实施，实施方式为对该公司单方面增资（其他股东已承诺不可撤销的放弃本次增资之相关增资权），增资价格以2012年12月31日为评估基准日的评估报告之每出资额对应的净资产为依据。

3、项目的必要性

（1）顺应省、市关于张家界旅游产业发展提质、升级的需要

旅游业作为第三产业，与国民经济的发展程度和国民收入的不断提高有着必然的关联。随着我国国民经济的快速发展，人民收入水平的大幅提高，我国旅游

业进入了发展的快车道，具体体现在旅游支出在国民日常支出的占比不断提高，旅游者对旅游行业所提供的产品与服务提出了更高的要求，旅游业开始从单一的观光旅游向会议旅游、休闲度假旅游、特色旅游等高层次、多需求的方面发展。旅游产品的提质与服务的提升是当前旅游业发展的必然趋势与要求，世界旅游产业发达国家的发展道路与模式也印证了此种发展趋势与要求。

湖南省委、省政府对张家界旅游产业发展提出了“打造世界旅游精品，推进城市化建设”的要求，为加快张家界旅游精品城市建设步伐，张家界市委、市政府也提出了“加快张家界旅游转型，全面提质张家界旅游”的发展目标。

张家界市依托得天独厚的旅游资源，坚持实施旅游带动战略，旅游产业得到长足发展。市区旅游服务业发展空间不断拓展，势头良好。鸽子花酒店、“十字街”商务区投入运营，张家界体育生态公园、市博物馆、黄龙洞剧场、魅力湘西剧院以及2-3家五星级酒店（包括张家界华天城大酒店）正在规划布局。休闲、会展、商务等服务业日臻活跃，消费热点逐步增多。

（2）符合公司的长期发展战略

在“‘酒店+旅游’，发展以高星级酒店为核心的城市休闲旅游综合体”战略模式上，继续寻找投资价值高的项目，创新经营思路，积极创造条件进行酒店综合体开发，将以高星级酒店发展为核心，积极探索寻机纵深涉足文化旅游领域。同时加强资本运作，加强酒店旅游产业的投资与管理、星级酒店的连锁拓展与专业管理，在酒店旅游业务模式上创造核心竞争能力，是公司未来长期发展的主要方向。

公司抓住张家界旅游产业提质升级的契机，紧扣旅游、会议、休闲和度假等现代旅游元素之主线，以“华天”品牌的五星级酒店为核心，利用该地块比邻天门山索道，背靠张家界市区沿河风光带的位置优势，建造集住宿、会务、美食、休闲度假、旅游购物、酒吧娱乐与高档住宅于一体的张家界旅游城市综合体，有利于提高公司的核心竞争力，符合公司的长期发展战略。

4、项目的可行性

（1）强有力的政策支持和难得的市场机遇

为加大招商引资力度，张家界市委、市政府出台了《关于扩大开放加快发展开放型经济的决定》、《张家界市招商引资优惠政策》等一系列政策措施，优化投

资环境，对接重大项目，实际利用外资不断增长。

受张家界市人民政府委托，中山大学旅游发展与规划研究中心编制了《张家界市旅游产业发展总体规划(2009-2030)》，其要点如下：

在规划中期(2020 年)将张家界城市建设成中西部地区重要的旅游集散中心；张家界旅游产品建设成世界级旅游精品；张家界区域建设成世界级旅游目的地；张家界成为中国旅游业可持续发展的典范之一；在规划期末(2030 年)张家界城市成为中国境内最重要的国际游客集散地之一；张家界旅游产品成为世界一流的旅游精品；张家界区域成为全球著名的世界级旅游目的地之一。

规划还提出了加快中心城区的城市休闲度假旅游项目、会展商务旅游项目及公共配套设施建设。充分利用张家界城市滨水景观带，加快特色城市文化街区、配套高档度假酒店和休闲度假服务设施的建设。扶持会议酒店及相应设施建设，奖励组织大型会议旅游的机构。支持大型饭店业品牌进驻张家界，扶持有实力的酒店组建集团，并向周边旅游地扩张；支持酒店业资本运营。实现以张家界为中心的区域酒店业重组，强化张家界酒店业的中心地位，加快张家界旅游接待中心的地位建设。

(2) 得天独厚的资源优势

根据国家旅游局《2011 年全国星级饭店统计公报》，张家界是全国 50 个重点旅游城市之一。

张家界为中国湖南省的省辖地级市，位于湖南西北部，澧水中上游，属武陵山脉腹地，为中国最重要的旅游城市之一，集中了奇峰、峡谷、溶洞、温泉、湖泊、湍流、原始森林、名胜古迹等资源，是世界罕见的旅游资源富集之地。

此外，四周旅游点遍布，形成旅游产业集群优势。环绕张家界市，还有桃花源、猛洞河、芙蓉镇等风景名胜。

最后，四通八达的交通为张家界的旅游提供了保障。张家界作为一座新兴的旅游城市，其交通自然处在尤为重要的地位。不论是公路、铁路还是航空，张家界已形成了一座旅游城市应该具有的“阡陌交错”。其中，张家界荷花机场位于张家界市永定区官黎坪办事处荷花村，距市区5公里，是湖南省重要的交通工程。目前，张家界荷花机场已开通长沙、广州、上海、南京、北京和韩国、日本等多个国内及国际大、中城市的航线、航班。张家界火车站已与国内十多个大、中型

城市通车。这些，都为中外游客到张家界旅游观光构架起了最便捷的交通体系。

(3) 公司具有核心竞争优势

①品牌优势

公司成立十多年来，一直专注于本土酒店经营管理和市场开拓业务，凭借着敏锐的市场判断和稳健科学的发展规划迅速成长，已成为湖南省乃至中南地区最具影响力的酒店品牌，在湖南、中南地区的高端商务酒店类市场的市场份额长期位居前列。在 2009 亚洲酒店论坛暨第四届中国酒店星光奖颁奖典礼上，公司被评为“中国最佳本土酒店管理集团”；2010 年，公司连续第 7 年被评为“中国饭店业 20 强”，且排名较以前年度有所提升（酒店旅游综合排名第 14 位，酒店业单独排名第 9 位）；2011 年，湖南华天大酒店荣膺世界酒店“五洲钻石奖——十大魅力品牌酒店”、华天国际酒店管理公司荣获“2011 中国杰出本土酒店管理公司（集团）”、公司董事长陈纪明先生荣获世界酒店“五洲钻石奖——十大影响力人物”；2012 年上半年，公司再次荣膺象征着中国饭店最高荣誉的“中国饭店金星奖”。

②人才优势

公司董事及管理层均具有多年的酒店行业工作经验和管理经验，具有酒店连锁经营及相关管理专业背景，公司管理层的团队合作能力、对酒店运营的管理能力及对市场趋势的判断能力是公司近年来规模稳步扩大、业绩逐年提升的重要保障。同时，公司控股股东华天集团管理的华天旅游管理学院运营良好，源源不断的向公司输送着旅游酒店类的专业人才，并能有效的满足公司在职员工的职业培训计划，使公司能够长期保持在行业内的管理人才优势。

③管理优势

公司长期以来在酒店行业发展壮大的核心因素是其强大高效的管理水平和管理制度，并在市场中形成了良好形象。近年来，公司依靠其突出的管理优势开始在行业内进行管理输出业务经营，即通过托管一些经营状况不佳、持续亏损的酒店，迅速扭转经营局面，并收取管理费和一定利润提成。目前，公司已在湖南、北京、武汉、长春等地托管多家酒店，品牌管理输出模式运作取得了较大成功，并且为公司进一步的收购扩张奠定了稳固的基础。

5、项目投资计划

项目	投资额（万元）	占比
投资总额（估算总投资）	78,942.90	100.00
建筑工程费	49,250.24	62.39
设备购置费	5,736.42	7.27
安装工程费	10,205.78	12.93
基本预备费	3,759.16	4.76
其他费用	9,991.3	12.65

6、项目主要财务评价指标

序号	项目	指标
1	年均营业收入(不含税,生产期平均)	24,273 万元
2	年均利润总额（生产期平均）	6,926 万元
3	年均净利润（生产期平均）	5,195 万元

（二）湖南灰汤温泉华天城酒店二期建设项目

1、项目基本情况

该项目总投资40,085.41万元用于灰汤华天城酒店之装修，拟以募集资金投入额40,000万元。

2、项目实施主体和实施方式

湖南灰汤温泉华天城酒店二期建设项目拟由公司控股子公司湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司分立设立的湖南灰汤华天城温泉度假酒店管理公司（筹）实施，实施方式为对该公司单方面增资（其他股东已承诺不可撤销的放弃本次增资之相关增资权），增资价格以2012年12月31日为评估基准日的评估报告之每出资额对应的净资产为依据。

3、项目的必要性

（1）项目实施是把握、顺应旅游业发展发展之提质和升级的机遇，进一步巩固和扩大竞争优势的需要

随着我国国民经济的快速发展，人民收入水平的大幅提高，我国旅游业进入了发展的快车道，旅游者对旅游行业所提供的产品与服务也提出了更高的要求，旅游业开始从单一的观光旅游向会议旅游、休闲度假旅游、特色旅游等高层次、多需求的方面发展。

湖南省和长沙市旅游业近年来发展迅速，为实现“保增长、扩内需”的目标

作出了较大贡献，在全省和市的经济社会发展中的积极作用进一步显现。为进一步加快发展，湖南省政府制定了《关于加快旅游项目建设和旅游市场主体培育的若干意见》，初步制定了《湖南省旅游产业强省建设战略实施纲要》，提出实施“1286”产业发展工程，并提出力争到2014年，初步确立旅游产业强省的地位。长沙市则围绕把长沙建成区域性的旅游中心城市和全国最佳旅游城市的目标，深度开发旅游资源，加快相关旅游资源的整合和发展。

灰汤温泉位于长沙市宁乡县。灰汤温泉作为全国三大高温温泉之一，自古有名，但其开发却一直远远落后于周边的其他地区，灰汤温泉的品牌没有形成市场优势。如何大力开发灰汤温泉，将资源优势转化为发展优势，创造良好的社会效益是相关政府部门重点工作之一。对此，宁乡县委县政府明确把灰汤发展作为县域经济新的增长点，要把灰汤建设成宁乡的次中心。社会各界关注灰汤发展的层面得到空前提高，全面提升了这一旅游文化品牌的品位和知名度，赢得了越来越多游客的口碑。

灰汤温泉华天城项目的开发标志这温汤温泉开发迈入崭新时代。项目建成后，不仅可以产生巨大的经济效益，而且有利于公司做大做强，提高公司综合竞争实力。因此，该项目的实施将有助于把握、顺应旅游业发展发展之提质和升级的机遇，进一步巩固和扩大竞争优势。

（2）全面激活灰汤温泉资源效应并进一步提高公司“华天”品牌的需要

公司抓住灰汤旅游产业提质升级的契机，紧扣温泉、会议、休闲和度假等现代旅游元素之主线，以“华天”品牌的五星级酒店为核心，利用该地块的区位优势，建造集住宿、会务、美食、休闲度假、旅游购物、酒吧娱乐与高档住宅于一体的灰汤旅游综合体。

建成后的灰汤温泉华天城将成为我国中部地区最具影响力的高端国际商务会议中心、最具魅力的旅游温泉度假圣地、最适合狂欢的大型主题游乐谷、最宜商务高端客人居住的低密度住宅社区，将填补我国中部地区此类项目的空白。

“华天”品牌和宁乡灰汤温泉资源的联手，将不仅能全面激活灰汤温泉资源效应，且能推动“华天”品牌和知名度的进一步提高。

（3）符合公司的长期发展战略

本项目为灰汤温泉华天城酒店的二期建设，项目的建成有利于加强公司酒店

主业的经营，并通过向相关产业延伸形成良性互动，实现“酒店+旅游”的综合经营模式，符合公司“以高星级酒店发展为核心，积极探索寻机纵深涉足文化旅游领域”的长期发展战略。

4、项目的可行性

宁乡灰汤温泉华天城项目有优质的温泉资源和良好的人文地理环境，项目得到地方政府的大力支持，并提供了诸多的优惠政策，同时，公司具有经营酒店项目的核心竞争优势，这些为项目的建成提供了保证。

(1) 强有力的政策支持

灰汤温泉在《湖南省旅游业发展规划》中均被列为四条精品旅游线路之一，同时是湖南省六个旅游观光兼度假区之一和十个专项旅游产品之一。因此，作为“华中第一高温复合泉”的灰汤温泉国际旅游度假区在新的世纪里将会遇到一个难得的时代背景和社会背景。规划以打造“世界温泉之乡”的战略目标为指引，规划区作为“灰汤温泉城”的核心区，将全面贯彻体现国际先进水平的生态城镇规划理念，根据灰汤镇的总体规划定位，结合规划区自然和人文景观资源，运用可持续发展的规划理念和生态设计手法，将核心区规划建设为生态永续、配套完备、景观优美、社会和谐，具有鲜明的地方特色的、以发展温泉旅游、温泉会议、温泉度假、温泉疗养为主的温泉城核心地区。

2011年12月23日，湖南省“3521旅游创建工程”会议在湘潭市隆重召开。宁乡县灰汤镇等22个镇（乡）被授予“湖南省特色旅游名镇”称号。

湖南省旅游局正式推荐长沙灰汤温泉国际旅游度假区作为湖南省第一排序的创建国家级旅游度假区参评单位，长沙市政府、市旅游局将长沙灰汤温泉国际旅游度假区创建国家级旅游度假区工作列入市政府工作报告，宁乡县委、县政府将推动长沙灰汤温泉国际旅游度假区创建国家级旅游度假区工作作为推动县域经济发展的重点、旅游产业发展的枢纽来抓。

近年来，该度假区以创建国家级旅游度假区为契机，自2009年以来投入近40亿元，全力以赴抓创建，全面夯实了旅游产业发展基础，在度假资源条件、区位条件、市场条件、空间环境条件、核心度假设施及服务条件、支撑性设施及服务条件、管理条件等方面有了较大改观，呈现出了高生态环境质量、高文化附加值、高科技含量、国际化发展的良好态势，逐步凸现“资源节约、环境友好”两型旅

游度假区风格，已基本上达到了国家级旅游度假区的标准。

(2) 灰汤温泉具有得天独厚的资源优势

灰汤温泉，是中国三大著名高温复合温泉之一，历史悠久，地处湖南省人口密度最大的长、株、潭、娄城市群核心，具有良好的区位优势、自然资源和独特的温泉资源以及良好的自然环境。

温泉泉水产自地下5000米的燕山沕山花岗岩岩基的岩浆余热，温泉出水温度达92°C，属偏硅酸医疗药泉，含有对人体有益的29种微量元素和数十种治病因子，具有镇痛、消炎、脱敏、改善血液循环，增加体质等多种治疗作用。灰汤温泉资源储量丰富，日开发量达3500吨/日，目前已开发2000吨/日。温泉之自然资源和独特的温泉资源优势明显。

灰汤距宁乡县城50公里，距长沙85公里，长沙市、宁乡县县城均有班车直达灰汤，并且连接京珠高速复线、长常张、娄益、长韶娄等高速公路。长花灰韶高速公路计划在2012年底贯通，届时全程高速公路直达灰汤温泉，从长沙至该项目所在地只需30分钟车程，交通优势明显。

(3) 公司具有核心竞争优势

公司成立十多年来，一直专注于本土酒店经营管理和市场开拓业务，凭借着敏锐的市场判断和稳健科学的发展规划迅速成长，已成为湖南省乃至中南地区最具影响力的酒店品牌，在湖南、中南地区的高端商务酒店类市场的市场份额长期位居前列，在多年的发展过程中，公司“华天”品牌优势明显。

公司董事及管理层均具有多年的酒店行业工作经验和管理经验，具有酒店连锁经营及相关管理专业背景，公司管理层的团队合作能力、对酒店运营的管理能力及对市场趋势的判断能力是公司近年来规模稳步扩大、业绩逐年提升的重要保障。

公司长期以来在酒店行业发展壮大的核心因素是其强大高效的管理水平和管理制度，并在市场中形成了良好形象。近年来，公司依靠其突出的管理优势开始在行业内进行管理输出业务经营，即通过托管一些经营状况不佳、持续亏损的酒店，迅速扭转经营局面，并收取管理费和一定利润提成。目前，公司已在湖南、北京、武汉、长春等地托管多家酒店，品牌管理输出模式运作取得了较大成功，并且为公司进一步的收购扩张奠定了稳固的基础。

5、项目投资计划

项目	投资额（万元）	占比
投资总额（估算总投资）	40,085.41	100.00
建筑工程费	26,208.7	65.38
设备购置费	4,177.12	10.42
安装工程费	6,827.45	17.03
基本预备费	1,908.83	4.76
其他费用	963.31	2.41

6、项目主要财务评价指标

序号	项目	指标
1	年均营业收入(不含税,生产期平均)	20,359 万元
2	年均利润总额（生产期平均）	5,056 万元
3	年均净利润（生产期平均）	3,792 万元

（三）偿还银行贷款及补充营运资金项目

本次非公开发行股票募集资金中的 30,000.00 万元拟用于偿还银行贷款；10,000.00 万元拟用于补充营运资金。

1、使用募集资金偿还银行贷款的必要性

本次募集资金用于偿还银行贷款是为了改善公司财务结构，节约财务费用，降低财务风险，进一步提高公司盈利能力。具体分析如下：

（1）公司偿债能力指标偏低，偿债风险较高

公司近期资产负债率一直处于较高水平，流动比率和速动比率也一直处于较低水平，存在一定的短期偿债压力。其主要原因在于公司近几年发生了较大的资本性支出，单靠自身积累无法完成投资项目，因此主要靠银行借款来解决资金需求。

（2）公司财务费用较高，对公司盈利能力影响较大

银行借款为公司实现持续发展提供了良好的支持和保障，但大量的银行借款也使公司财务费用负担较重，影响了公司盈利能力的进一步提高。因此，公司有必要通过非公开发行股票募集资金偿还部分银行贷款，适当降低银行贷款规模、缓解公司财务压力，提高公司盈利能力。

按 3 年期银行贷款基准利率 6.40% 计算，每年节约财务费用 1,920 万元，折

合税后 1,440 万元。按照目前股本计算,可每年增加每股收益约 0.02 元,占 2011 年每股收益的 12.5%,对公司业绩有积极影响,募集资金偿还银行贷款有助于公司盈利能力的提高。

2、补充营运资金的必要性和可行性

(1) 公司的快速发展需要大量的资金

一方面,公司所处的酒店行业为资金密集型行业,所需资金较多。公司属旅游服务行业,主要从事酒店客房、餐饮、娱乐经营和酒店管理等业务。酒店行业兼备资本密集型和劳动密集型产业的双重特点,对日常经营流动性资金需求大。

另一方面,公司的快速扩张需要持续的资金维系。公司最近三年基本上保持每年新增 2-3 家高星级酒店,新开业酒店有其固有的培育期,一次性投入的资金需求大。而以银行借贷为主的资金来源不能满足公司快速发展的需求,反而增加了公司的财务负担,与实现股东价值最大化的目标直接相冲突,客观上迫切需要其他的融资方式支持公司旅游酒店业务的快速发展。

其中,酒店之常规装修即需要一定资金。酒店旅游行业作为服务行业,提供饮食、住宿、购物、娱乐等全面的服务,而其中饮食和住宿最为重要,且都是直接面对顾客,这客观上对酒店产品的硬件提出了更高层次的要求。因此,公司名下的各个酒店为了维持自身的竞争优势,除了强化“华天”品牌的优质服务,还需要通过装修进行硬件升级,为客户提供优良的环境。

(2) 补充营运资金对于公司业绩有促进作用

装修项目是公司传统酒店业务的维系和延伸,是提升客户入住品质的保障,同时,装修品质提升后对酒店业绩增长的贡献亦较为明显。一方面,装修品质提升后,相应的客房入住率会有一定提高,从而对于销售收入之量的增加起到推动作用;另一方面,装修品质提高后,公司客房价格亦可以灵活进行调整,从而对于销售收入之价的增长起到一定作用。量、价的双向提升有利于公司收入和效益的整体增加。

以湖南华天大酒店的“湖南厅”装修为例,因设施陈旧、营业收入下滑,公司 2010 年投入 700 万元进行装修升级,并于 2012 年 5 月份重新投入营业,升级后营业创收明显提升,具体情况如下表:

	装修前			装修后
	2009 年 7-9 月	2010 年 7-9 月	2011 年 7-9 月	2012 年 7-9 月

营业收入（万元）	装修前		装修后
	402	213	367
			478

综上，公司募集资金投入用于经营所需的资金，是发挥公司整体效益、维持快速增长之所需；公司通过对各酒店的装修升级，不仅可以带来显著的直接经济效益，还进一步提升了公司的品牌知名度和影响力，有利于巩固公司高星级酒店的发展成果，将为公司经营再上台阶起到推波助澜的作用。

三、本次发行对公司经营管理、财务状况等的影响

本次募集资金投资项目符合国家相关的产业政策以及未来公司整体战略发展方向，具有良好的市场发展前景和经济效益。项目建成后，将显著提升公司的业务覆盖范围，增强公司盈利能力，培育核心竞争力，实现主营业务收入快速增长和经济效益大幅提升。

募集资金到位后，本公司的净资产总额和每股净资产将大幅提高；净资产规模的扩大可以优化公司的财务结构，提高公司的抗风险能力，同时，银行贷款的减少，资产负债率将有一定幅度的下降，公司的偿债能力也将进一步增强，可以有效降低公司财务风险，增强公司的持续融资能力。

由于募集资金投资项目需要一个投资建设周期，在募集资金投资项目的效益尚未充分发挥前，本公司的净资产收益率将有一定幅度下降。但是，从长期来看，随着募集资金投资项目效益的逐步发挥，本公司的净资产收益率将稳步提高。

公司董事会认为，本次非公开发行募集资金投资项目符合国家产业政策，符合公司发展战略，是公司主营业务的重要组成部分，有利于公司抓住市场机遇，进一步拓展公司酒店业务的覆盖范围，打造公司新的利润增长点；同时，偿还银行贷款和补充营运资金，可以优化公司资本结构，降低公司的财务成本和财务风险，增强公司的持续融资能力。

华天酒店集团股份有限公司

董事会

2012年10月18日