

华天酒店集团股份有限公司

非公开发行股票

募集资金运用的可行性分析报告（修订稿）



华天酒店集团股份有限公司

HUATIAN HOTEL GROUP CO.,LTD.

二〇一四年十二月

华天酒店集团股份有限公司

非公开发行股票募集资金运用的可行性分析报告

一、本次募集资金使用计划

公司本次非公开发行股票募集资金总额为 165,300 万元（含发行费用），扣除相关发行费用后的净额将全部用于以下项目：

序号	项目	募集资金投入
1	偿还银行贷款	100,000 万元
2	张家界华天城酒店配套设施建设项目	35,000 万元
3	补充酒店业务营运资金	不超过 30,300 万元
合计		不超过 165,300 万元

注：补充酒店业务营运资金额为募集资金净额扣减项目 1、2 后的余额。

1、偿还银行贷款：公司拟以本次非公开发行股票的募集资金 100,000 万元用于偿还银行贷款。

2、张家界华天城酒店配套设施建设项目：公司拟以本次非公开发行股票的募集资金 35,000 万元用于张家界华天城酒店装修工程及配套文化演艺中心建设。

3、补充酒店业务营运资金：公司拟以本次非公开发行股票剩余募集资金，不超过 30,300 万元全部用于补充酒店业务营运资金。

本次非公开发行股票募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

二、本次募集资金投资项目的基本情况及可行性分析

（一）偿还银行贷款

本次非公开发行股票募集资金计划用于偿还银行贷款 100,000 万元，能有效优化公司资本结构、降低财务成本，提高公司盈利能力，推动公司长远发展。

1、优化资本结构，降低财务风险

截至 2014 年 9 月 30 日，公司资产总额 89.71 亿元，负债总额 70.58 亿元，资产负债率（合并口径）达到 78.68%，负债水平较高。近三年及一期公司资本结构及主要财务指标如下：

财务指标	2014 年 9 月 30 日	2013 年度	2012 年度	2011 年度
资产负债率	78.68%	76.37%	73.19%	68.59%
流动比率	0.73	0.62	0.43	0.66
速动比率	0.23	0.16	0.18	0.35

注：2014 年 9 月 30 日数据未经审计。

近三年及一期公司资产负债率较高且持续上升，流动比率、速动比率均处于较低水平，偿债压力较大，公司迫切希望通过增加权益资本改善资产负债结构。

截至 2014 年 9 月 30 日，酒店行业上市公司资产负债率情况如下：

证券简称	资产负债率（合并）
零七股份	42.58%
宝利来	10.74%
东方宾馆	29.09%
锦江股份	37.56%
大东海	27.56%
金陵饭店	35.15%
平均值	30.45%

与同行业上市公司相比，公司资产负债率明显偏高，财务风险较大。以 2014 年 9 月 30 日的财务数据进行模拟测算，本次募集资金到位并偿还银行贷款 100,000 万元后，公司资产负债率将降低至 62.95%，未来偿债压力将有效缓解，公司财务状况将得到明显改善，抗风险能力将得到显著提升。

2、降低利息支出，增加营业利润

截至 2014 年 9 月 30 日，公司未到期银行借款 370,985.32 万元，占负债总额的 52.56%。公司银行借款情况如下：

单位：万元

财务指标	2014 年 9 月 30 日
------	-----------------

正在履行的银行借款	370,985.32
其中：短期借款	128,500.00
长期借款	201,970.82
一年内到期的非流动负债	40,514.50

注：以上数据未经审计。

公司银行借款余额持续偏高，既增加了公司的财务风险，每年支付的利息费用也对公司经营业绩产生了明显的抵减作用。2011年至2013年，公司利息支出与营业利润情况如下表：

财务指标	2013年度	2012年度	2011年度
利息支出(万元)	10,369.49	10,453.87	10,744.26
营业利润(万元)	18,719.12	11,477.01	18,138.62
利息支出/营业利润	55.40%	91.09%	59.23%

公司拟以非公开发行股票募集资金100,000万元偿还银行贷款，按照公司偿还贷款平均利率6.66%计算，公司每年将节约利息支出约6,660万元，可以有效降低财务费用，提升经营业绩。

(二) 张家界华天城酒店配套设施建设项目

1、项目基本情况

张家界华天城酒店配套设施建设项目，主要包括张家界华天城酒店的装修工程、配套设备购置及文化演艺中心建设。目前，张家界华天城酒店的主体结构工程已封顶完工并试营业，后期项目建设内容主要为酒店内部装饰装修工程及配套设备购置等。文化演艺中心地点位于酒店东南侧，主要用途是为民族歌舞表演、民俗表演等民族文化表演节目提供演艺舞台。

2、项目实施主体及实施方式

本项目由公司控股子公司张家界华天酒店管理有限责任公司实施，实施方式为对该公司增资。

3、项目投资计划

目前，张家界华天城酒店的主体结构工程已封顶并开始试营业，酒店内部装

修工程正在进行过程中，配套经营设备尚需大量购置，文化演艺中心建设尚未启动。按照投资计划，酒店内部装饰装修、配套文化演艺中心以及相应的配套设备购置等设施建设总投资金额约为 36,000 万元。公司拟使用募集资金 35,000 万元用于上述项目投资，剩余资金缺口由公司自筹解决。

4、项目实施的可行性分析

(1) 张家界自然风光优越，旅游市场逐年增长

张家界市位处云贵高原隆起区与洞庭湖沉降区之间，自然景色优美，张家界拥有我国第一个国家森林公园、世界地质公园、国家首批 5A 级景区等桂冠，是人们理想的旅游、度假、休闲目的地。下图为张家界近 5 年的旅游人数、旅游总收入情况：



数据来源：张家界市统计局

总体来看，张家界的旅游人数和旅游总收入一直呈稳定增长趋势，旅游接待人次和入境旅游人次双双稳居湖南省首位。2009 年至 2013 年张家界旅游收入从 100.2 亿元增长到 212.29 亿元，年均复合增长率为 20.65%，旅游人数从 1,847.74 万人次增长到 3,442.41 万人次，年均复合增长率为 16.83%。

(2) “旅游+演艺”模式未来发展空间广阔

在对旅游品质要求逐步提升的背景下，游客对旅行文化艺术消费也呈现出“多层次、多样性、多元化”的需求，“旅游+演艺”的模式近年来迅速涌现，成为旅游景区新的利润增长点。据统计，2012 年张家界旅游演艺业总产值超过 5 亿

元,接待观众超过 260 万人次。2012 年,张家界全市景点共接待游客约 3,590 万人次,其中过夜游客约 1,485 万人次,受节目数量和演出场地限制,只有 7.24% 的游客能够欣赏到精彩的演艺节目,张家界文化演艺业未来发展空间广阔。张家界华天城酒店项目通过设立专门的配套文化演艺中心,立足于本土文化,融合现代艺术元素,将为游客了解学习异地民族文化提供良好的平台。

(3) 张家界华天城酒店区位优势突出、竞争优势明显

张家界华天城酒店坐落于张家界标志性景观天门山景区索道站旁,经天门山观光索道站可直达天门山核心风景区。张家界华天城酒店交通位置优越,坐落于张家界市区中心,距张家界新火车站、新汽车站不到 1 公里、荷花机场 2 公里,5 分钟可达常张高速,驱车 30 余分钟即可抵达武陵源景区。

张家界华天城酒店定位于中高端旅游接待,拥有各类客房 800 余间/套,24 间中餐贵宾包房,西餐厅、特色餐厅、自助餐厅,拥有一间可同时容纳 650 人的大宴会厅及大、中、小 22 间会议室,可承接各种国际会议及宴会。酒店集客房、餐饮、娱乐、会议、商务办公、旅游服务等功能于一体,与华天城项目内的民俗商业街、酒吧休闲街、大型主题购物中心交相辉映,是张家界综合性服务接待功能最强的旅游度假型酒店,在中高端旅游客户方面将具有强大的竞争优势。

5、项目实施背景及必要性分析

(1) 优化产业布局,扩大旅游酒店市场份额

华天酒店现有已开业的星级酒店 45 家,几乎全部以中高端商务酒店为主。受国家相关政策影响,公务旅游消费近一年急剧下降,商务旅游消费逐步放缓,而国民休闲旅游消费则显示出强劲的增长势头。在此背景下,公司通过新建张家界华天城酒店及配套文化演艺中心稳步扩大旅游酒店的规模,增强公司主营业务竞争能力。

(2) 发展旅游酒店,符合公司大旅游产业发展战略

随着我国旅游大潮从简单的观光游向更高层次休闲度假旅游和康体疗养转变,休闲旅游需求呈爆发式增长,传统旅游城市向休闲城市升级,传统观光旅游向休闲度假旅游转型的趋势明显。张家界拥有良好的生态环境,是中国空气质量

最好的城市之一，森林覆盖率近 70%，空气中负氧离子平均含量每立方厘米高达 10 万个，是人们理想的休闲养生之地。随着张家界华天城酒店项目的完成，公司将成功布局张家界旅游酒店市场，进一步完善公司大旅游产业链。

6、项目效益分析

经预测，进入运营成熟期后，张家界华天城酒店可实现营业收入约 28,000 万元，净利润约 4,600 万元。其中：酒店服务业年营业收入约为 22,000 万元，净利润约 3,000 万元；配套文化演艺中心年营业收入约 6,000 万元，净利润约 1,600 万元。

7、项目环境评价及投资立项备案

(1) 投资立项备案情况

2011 年 1 月 26 日，张家界市发展和改革委员会出具《关于核准张家界华天城酒店项目的批复》（张发改投资[2011]9-1 号），同意酒店项目开工建设。

2013 年 1 月 29 日，张家界市发展和改革委员会出具《关于张家界华天城住宅、酒店商业项目延期及酒店项目业主变更的批复》（张发改投资[2013]1 号），同意酒店项目延期及业主变更为张家界华天酒店管理有限责任公司。

2013 年 2 月 19 日，张家界市发展和改革委员会出具《关于张家界华天城酒店项目延期及业主变更的批复》（张发改投资[2013]16 号），同意酒店项目延期及业主变更为张家界华天酒店管理有限责任公司。

2014 年 4 月 22 日，张家界市发展和改革委员会出具《关于张家界华天城（一期）酒店项目调整投资规模的批复》（张发改投资[2014]35 号），同意酒店项目增设配套文化演艺中心。

(2) 环评情况

2011 年 7 月 8 日，张家界市环境保护局核发了《关于对张家界华天城建设项目环境影响报告书的批复》（张环评[2011]41 号），同意项目建设；2014 年 7 月 2 日，张家界市环境保护局出具《关于对<张家界华天城建设项目变更环境影响分析说明>的批复》（张环评[2014]42 号），同意本次募投项目中的配套文化演

艺中心建设。

(三) 补充酒店业务营运资金

在偿还银行贷款及投入张家界华天城酒店配套设施建设项目后, 剩余募集资金净额不超过 30,300 万元将全部用于补充酒店业务营运资金, 为公司日常经营提供资金支持。

1、公司营运资金处于较低水平

营运资金作为维持酒店业日常经营所需资金, 是公司正常经营的基础和前提。一般而言, 中高端酒店由于其日常开支及储备支出较多, 对营运资金的需求更强烈。

与同行业上市公司相比, 公司的营运资金水平较低, 制约了公司日常经营及未来发展。截至 2014 年 9 月 30 日, 公司与同行业上市公司营运资金情况如下:

证券简称	营运资金/流动资产(合并)
零七股份	35.87%
宝利来	64.92%
东方宾馆	-87.36%
锦江股份	-125.96%
大东海	-107.14%
金陵饭店	45.10%
平均值	-29.14%
华天酒店	-37.63%

注: 营运资金=流动资产-流动负债; 同行业上市公司数据来源为公开披露的 2014 年三季度报告。

2、未来营运资金需求较高

公司营运资金主要用于日常经营支出、消耗品采购、小额固定资产采购及酒店设备日常保养维护等。公司现有已开业的酒店 45 家, 数量众多, 酒店服务业消耗品周转速度较高、采购频繁, 公司日常经营所需资金量较大。同时, 公司酒店以中高端商务酒店为主, 消耗品采购、小额固定资产采购及日常保养维护费用

也处于较高水平。公司近年新开业的灰汤华天酒店、邵阳华天酒店、娄底华天酒店及 2015 年正式营业的张家界华天酒店尚未进入成熟运营期，后续日常运营资金需求较成熟酒店更大。通过本次非公开发行补充公司营运资金，可有效缓解公司资金压力，提升公司日常经营效率。

三、本次募集资金对公司经营管理、财务状况的影响

(一) 本次非公开发行股票对公司经营状况的影响

通过本次非公开发行股票，公司积极推进混合所有制改革，让民营资本充分发挥市场化的运营机制和管理手段，进一步提高公司运营效率和市场竞争力。

本次募集资金投资项目符合国家产业政策和公司整体战略发展方向，具有良好的发展前景和经济效益。在公务旅游消费急剧下降、商务旅游消费逐步放缓，而国民休闲旅游消费强劲增长的背景下，公司通过新建张家界华天城酒店及配套文化演艺中心稳步扩大旅游酒店的规模，增强公司主营业务竞争能力；通过募集资金偿还银行贷款及补充营运资金，有效的降低公司的财务风险，增加公司未来筹资能力，为公司日常经营及未来扩张提供有力的资金保障。

(二) 本次非公开发行股票对公司财务状况的影响

本次非公开发行完成后，张家界华天城酒店的营业将进一步提高公司酒店业务的盈利能力，为上市公司创造新的利润增长点，直接增加公司利润和现金流量。

本次非公开发行股票完成后，通过偿还银行贷款和补充酒店业务营运资金，公司营运资金将得以充实，总资产、净资产规模将相应增加，资产负债率出现较大下降，流动比率和速动比率均有所上升，财务结构得到优化，并可显著地减少利息支出，提高公司盈利能力。

四、结论

综上，本次非公开发行股票募集资金到位后，公司对募集资金的用途符合公司的实际情况和战略需求，有利于满足公司业务发展的资金需求，优化公司资本结构，增强公司抗风险能力，并能有效提高公司盈利能力，有助于促进公司的长

远健康发展，符合全体股东的利益。

华天酒店集团股份有限公司董事会

2014年12月29日