

证券代码：000428

证券简称：华天酒店

公告编号：2015-053

华天酒店集团股份有限公司

关于非公开发行股票申请文件反馈意见回复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

公司非公开发行股票事宜已于 2015 年 3 月 20 日取得《中国证监会行政许可申请受理通知书》（150519 号）。2015 年 5 月 22 日，中国证监会向公司非公开发行保荐机构下发了《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（150519 号）。根据该反馈意见通知书的相关要求，公司现对非公开发行股票涉及的相关事项公告如下：

一、重点问题及其回复

问题一、请申请人比较说明 2014 年 5 月 29 日召开的第五届董事会第二十四次会议和 2014 年 12 月 29 日召开的第六届董事会第四次会议决议的发行方案的异同及变化原因，并结合说明第一次董事会后长期不提交股东大会审议的原因、相关董事和高级管理人员在决策过程中是否勤勉尽责。请保荐机构和申请人律师进行核查。

回复：

（一）两次非公开发行方案的差异比较

公司第五届董事会第二十四次会议审议通过了《华天酒店集团股份有限公司 2014 年度非公开发行 A 股股票预案》（以下简称“第一次发行方案”），公司第六

届董事会第四次会议决议审议通过了《华天酒店集团股份有限公司 2014 年度非公开发行 A 股股票预案（修订稿）》（以下简称“第二次发行方案”、“本次发行方案”），前后两次非公开发行发行方案的差异比较如下：

差异比较	第一次发行方案	第二次发行方案
发行数量	不超过 15,000 万股（含）	30,000 万股
发行价格	以竞价方式确定	以确定价格即 5.51 元/股发行
募集资金数额	不超过 60,000 万元	165,300 万元
发行对象	不超过 10 名，通过竞价方式确定	湖南华信恒源股权投资企业（有限合伙）（以下简称“华信恒源”）
募集资金投向	①张家界华天城酒店配套设施建设项目（3.5 亿元）；②收购华天国旅 52.49% 股权（不超过 2,000 万元）；③收购华天物业 100% 股权（不超过 5,000 万元）；④补充酒店主业流动资金（不超过 18,000 万元）。	①张家界华天城酒店配套设施建设项目（3.5 亿元）；②偿还银行贷款（10 亿元）；③补充酒店业务营运资金（不超过 30,300 万元）
定价基准日	公司本次非公开发行股票的股东大会决议公告日	公司第六届董事会第四次会议决议公告日
限售期	认购对象认购的股份自发行结束之日起 12 个月内不得转让	认购对象认购的股份自发行结束之日起 36 个月内不得转让
非公开发行是否构成关联交易	构成关联交易	发行对象与上市公司不存在关联关系，不构成关联交易。

（二）两次非公开发行方案变化原因

公司第二次非公开发行方案主要对发行规模、发行价格确定方式、发行对象及募集资金投向等方面进行了优化调整，具体原因如下：

1、公司拟通过非公开发行股票实施混合所有制改革

公司所处酒店行业为完全竞争行业，以洲际饭店集团、万豪国际、希尔顿等为代表的国际著名酒店集团在中国内地迅速扩张，华天酒店作为中国酒店业的民族品牌，在决策效率及经营机制方面较国际著名酒店集团存在一定差距。公司亟需通过引入外部资本改善公司治理结构及决策效率，以适应市场竞争格局的变化，增强公司竞争实力。

公司第一次非公开发行方案推出后，与公司股东及湖南省国资委等相关方进行了深入沟通，听取了各方意见及建议。作为湖南省国资委下属上市公司，公司积极响应国家、湖南省的国有企业改革宗旨，希望通过调整非公开发行股票方案，实施混合所有制改革，优化公司资产配置和融资结构，实现产权多元化。

公司第一次发行方案的发行规模较小，且未确定发行对象，发行完成后新进入的股东持股比例较低，难以对公司的经营决策形成重大影响；第二次发行方案在实施后可引入战略投资者，并有权推荐董事、监事和高管人员参与公司的重大决策及经营管理，可有效完善公司的股权结构，提高治理水平，提升公司的运营效率和市场竞争力。第二次发行方案完成后，公司股权结构变化如下：

股东名称	发行前		发行后	
	持股数量 (万股)	持股比例	持股数量 (万股)	持股比例
华天集团	33,090.89	46.03%	33,090.89	32.48%
华信恒源 (认购对象)	-	-	30,000.00	29.44%
社会公众股 东	38,801.71	53.97%	38,801.71	38.08%
合计	71,892.60	100%	101,892.60	100%

本次发行完成后，华天集团持股比例从 46.03% 降至 32.48%，认购对象华信恒源持股比例为 29.44%，通过引进外部股东，改变原国有股一股独大的局面，有利于公司引入更加灵活的市场机制，完善公司股权结构和治理水平，提升公司运营效率和市场竞争力。

2、公司拟扩大非公开发行发行规模，改善资本结构、降低财务风险

截至 2015 年 3 月底，公司资产总额 92.46 亿元，负债总额 74.80 亿元，资产负债率（合并口径）达到 80.90%，负债水平较高。公司第一次发行方案募集资金总额不超过 6 亿元，发行完成后未能有效改善公司资本结构、降低公司财务风险。公司第二次发行方案募集资金总额 16.53 亿元，募集资金到位并偿还银行贷

款 10 亿元后，公司资产负债率将降低至 64.88%，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。

截至 2015 年 3 月底，公司所有者权益合计 17.66 亿元，其他酒店行业上市公司中锦江股份所有者权益合计 87.89 亿元，金陵饭店所有者权益合计 19.98 亿元。本次发行完成后，公司所有者权益将增加至 34 亿元以上，整体规模及实力得到明显提升。

3、调整发行价格确定方式，便于非公开发行方案实施

公司第二次发行方案确定的定价基准日为董事会决议公告日，可尽早确定本次发行规模及战略投资者所持公司股权比例，以便于战略投资者筹措认购资金，便于大股东及实际控制人对本次非公开发行方案作出批复，以保证本次非公开发行顺利实施。

4、取消收购大股东资产的募集资金投向

公司第一次发行方案募集资金投向包括收购华天集团所持有的华天国旅 52.49% 股权、华天物业 100% 股权，该方案推出后，部分中小股东对收购标的必要性提出质疑，考虑到收购标的交易金额较小且评估备案程序耗时较长，为推进非公开发行方案尽快实施，公司在推出第二次发行方案时取消了前述收购华天国旅、华天物业股权的募集资金投向。

由上可见，公司第二次发行方案较第一次发行方案更为优化、合理，有利于促进公司长远健康发展，维护公司全体股东利益。

（三）第五届董事会第二十四次会议后长期不提交股东大会审议的原因

第一次发行方案推出后，公司即开始着手推进相关后续工作，包括与控股股东、湖南省国资委进行沟通；与中小投资者进行沟通；对拟收购的华天国旅、华天物业进行审计、评估；配合保荐机构、律师、会计师、评估师等中介机构对公司开展尽职调查。由于前述准备工作量较大，且公司在沟通过程中需充分听取湖南省国资委公司股东对发行方案的意见，故第一次发行议案推出后准备工作耗时较长。

在充分征询湖南省国资委及公司股东对第一次发行方案的相关意见后，公司拟通过引进战略投资者方式推进混合所有制改革，提升公司治理水平和运营效率，并扩大发行规模从而改善公司财务状况。在第二次推出发行方案前，公司与认购对象进行了多轮此磋商、谈判及相互考察，双方对华天酒店未来发展战略规划、董事高级管理人员安排等方面进行了充分讨论，对《附条件生效的股份认购合同》进行了反复修订，并最终于 2014 年 12 月 29 日推出修订后的非公开发行方案。

综上所述，第五届董事会第二十四次会议推出第一次发行方案后，公司经过了较长时间的准备阶段、方案论证阶段，拟对第一次发行方案直接以董事会修订发行预案方式进行调整，且第二次发行方案推出前需经历谈判及再论证阶段，故较长时间内未提交股东大会审议。

（四）相关董事和高级管理人员在决策过程中是否勤勉尽责

在前后两次非公开发行方案形成过程中，发行人相关董事和高级管理人员对发行方案的可行性、必要性及发行后对公司的影响进行了反复沟通和论证。在两次非公开发行方案披露后，公司相关董事和高级管理人员积极关注市场反应，充分听取投资者意见，向有关主管部门就发行方案进行汇报沟通，并积极配合中介机构开展尽职调查工作。因此，发行人相关董事和高级管理人员在非公开发行方案决策过程中履职是勤勉尽责的。

（五）保荐机构和发行人律师核查意见

1、保荐机构核查意见

保荐机构查阅了发行人前后两次非公开发行方案并比较其差异情况；查阅了相关的董事会决议及股东大会决议、相关的会议纪要；并与公司相关董事、高级管理人员及认购对象相关负责人进行了访谈。经核查，保荐机构认为：公司召开的第六届董事会第四次会议对非公开发行发行方案进行了修订，有利于维护公司及全体股东利益；公司第一次发行方案推出后至第二次发行方案形成过程中经过了较长时间的准备、论证阶段、谈判及再论证阶段，故公司推出第一次发行方案后较长时间内未提交股东大会审议；公司相关董事和高级管理人员在非公开发行方案决策过程中是勤勉尽责的。

2、律师核查意见

经核查，律师认为：发行人调整发行方案的原因是为了实施混合所有制改革，扩大发行规模，改善资本结构，降低财务风险，确定发行价格利于非公开发行实施；发行人未将第一次发行方案提交股东大会审议的原因是为了修订、完善、成就发行方案修订案；发行人董事、高级管理人员在本次非公开发行方案的决策过程中是认真负责和审慎的，已经勤勉尽责。

问题二、请保荐机构和申请人律师说明申请人本次非公开发行的定价基准日在原董事会确定为股东大会决议公告日之后，调整为第二次董事会决议公告日的情况是否符合非公开发行股票的相关规定。

回复：

保荐机构和申请人律师对发行人非公开发行定价基准日调整情况说明如下：

（一）发行人第二次发行方案发生较大变化

《上市公司非公开发行股票实施细则》（2011 年修订）第十六条规定：“非公开发行股票的董事会决议公告后，出现以下情况需要重新召开董事会的，应当由董事会重新确定本次发行的定价基准日：1、本次非公开发行股票股东大会决议的有效期已过；2、本次发行方案发生变化；3、其他对本次发行定价具有重大影响的事项。”

公司第五届董事会第二十四次会议通过第一次发行方案后，因公司对发行规模、发行对象及募集资金投向等方面进行了较大调整，形成了第二次发行方案，故公司根据《上市公司非公开发行股票实施细则》（2011 年修订）第十六条规定重新召开董事会，将该方案直接提交第六届董事会第四次会议审议通过，并重新履行决策程序确定发行的定价基准日。

（二）发行人调整定价基准日符合相关规定

《上市公司非公开发行股票实施细则》（2011 年修订）第七条规定：“《管理办法》所称‘定价基准日’，是指计算发行底价的基准日。定价基准日可以为关

于本次非公开发行股票的董事会决议公告日、股东大会决议公告日，也可以为发行期的首日。上市公司应按不低于该发行底价的价格发行股票”。

公司第六届董事会第四次会议对发行价格确定方式进行了调整，由此前的股东大会决议公告日调整至董事会决议公告日，该调整符合上市公司非公开发行股票有关规定。

问题三、请申请人比较说明本次非公开发行对象和定价基准日的调整对发行对象和公司原有股东利益的影响，相关董事和高级管理人员是否服务于公司股东利益最大化。请保荐机构和申请人律师进行核查，并就申请人公司治理是否完善、方案调整是否侵害投资者利益从而违反《上市公司证券发行管理办法》第三十九条的规定发表意见。

回复：

（一）本次非公开发行对象和定价基准日的调整对发行对象和公司原有股东利益的影响

1、本次非公开发行对象调整对发行对象和原有股东利益的影响

（1）对发行对象的影响：第一次发行对象尚未确定。公司第二次发行方案将发行对象确定为华信恒源，对于华信恒源而言，需提前以战略投资者身份筹措认购资金，签署认购合同，规划未来合作前景，其承担的股东责任与义务需提前予以明确。由于华信恒源所认购的股份自发行结束之日起 36 个月内不得转让，故其未来的收益存在不确定性。

（2）对原有股东的影响：公司第一次发行方案的发行对象需待中国证监会核准发行方案后通过竞价方式确定，发行完成后认购对象可能较为分散，持股比例较低，对公司战略决策及长远发展的影响较为有限。第二次发行方案明确的认购对象华信恒源为战略投资者，其认购金额及认购股份比例均较高，发行完成后成为公司第二大股东，可有效改变国有股东一股独大的局面，并有权向公司推荐董事、监事及高管人员，参与公司的战略决策及经营管理，可促进公司完善治理结构，提升管理水平及加强内部控制，并有利于维护原有股东长远利益。

2、本次非公开发行定价基准日调整对发行对象及原有股东利益的影响

(1) 对发行对象的影响：第二次发行方案将定价基准日调整为董事会决议公告日，并确定发行价格为 5.51 元/股（为定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的 90%）。假设第二次发行方案以股东大会决议公告日（2015 年 2 月 17 日）为定价基准日，以此确定的发行价格为 5.77 元/股（为股东大会前二十个交易日公司股票交易均价的 90%），该价格与 5.51 元/股相差不大，对华信恒源影响较为有限。公司将定价基准日确定为董事会决议公告日，可提前确定本次发行规模及战略投资者所持公司股权比例，以便于战略投资者筹措认购资金，保证非公开发行顺利实施。

(2) 对原有股东利益的影响：截至目前，华天集团持有发行人 330,908,920 股份，占发行人总股本比例为 46.03%，为发行人的控股股东。以第二次发行方案确定的发行价格 5.51 元/股向华信恒源发行后，华天集团持股比例为 32.48%。假设以股东大会决议公告日（2015 年 2 月 17 日）为定价基准日确定的发行价格 5.77 元/股进行发行，华天集团持股比例将为 32.91%，仍然是公司第一大股东。可见，定价基准日调整后对控股股东华天集团影响较小，不影响其第一大股东地位。此外，由于两次发行方案确定的发行价格差异不大，对除华天集团以外的其他中小股东影响较小。

（二）相关董事和高级管理人员是否服务于公司股东利益最大化的说明

在前后两次非公开发行方案形成过程中，公司相关董事和高级管理人员以服务于公司股东利益最大化为最高原则，对发行方案的可行性、合理性及非公开发行对全体股东利益影响进行了详细的研究、论证，尽到了勤勉尽责义务。

（三）保荐机构核查意见

保荐机构查阅了与两次非公开发行方案相关的董事会会议纪要、董事会决议、股东大会决议、与战略投资者签订的《附条件生效的股份认购合同》及其他相关材料，并对公司董事、高级管理人员及战略投资者相关负责人就非公开发行方案进行了访谈。经核查后保荐机构认为：公司董事会对发行方案的调整经过了严格的论证，履行了相关的内部决策程序，在非公开发行决策的公司治理方面是完善的；发行人本次非公开发行的发行对象调整、定价基准日调整对发行对象和公司原有股东利益的影响较小，发行方案调整未侵害投资者利益，未违反《上市

公司证券发行管理办法》第三十九条的规定。

（四）律师核查意见

经核查，律师认为：发行人本次非公开发行的发行对象调整、定价基准日调整对发行对象和公司原有股东利益的影响较小，未侵害投资者利益；发行人董事和高级管理人员所做的工作符合依法谋求上市公司利益和股东利益最大化的目标；发行人制定了投资者保护制度，公司治理完善；发行方案调整未侵犯投资者利益，不存在违反《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的情形。

问题四、本次募投项目张家界华天城酒店配套设施建设项目由申请人向控股子公司张家界华天酒店管理有限责任公司增资实施。

请发行人：（1）说明其他股东是否同比例增资；（2）如否，请说明增资价格。请保荐机构、律师进行核查并就其是否侵害投资者利益，从而违反《上市公司证券发行管理办法》第三十九条的规定发表意见。

回复：

（一）关于其他股东是否同比例增资张家界华天酒店的说明

张家界华天酒店管理有限责任公司（以下简称“张家界华天酒店”）成立于 2012 年 12 月 10 日；注册资本及实收资本均为 8,000 万元；经营范围：酒店投资与管理；旅游资源开发；物业管理服务；洗涤服务；日用百货、服装、酒店用品销售；其主要从事张家界华天城酒店的经营管理。截至本报告出具日，张家界华天酒店的股权结构如下：

序号	股东名称	持股比例
1	发行人	70%
2	银河（长沙）高科技实业有限公司	30%
合计		100%

银河（长沙）高科技实业有限公司（以下简称“银河高科”）持有张家界华天酒店 30% 股权，银河高科系发行人控股股东华天集团下属全资子公司。根据张家界华天酒店于 2015 年 6 月 16 日召开的股东会决议，银河高科决定放弃同比例

增资，不参与张家界华天本次增资。

（二）增资价格的说明

张家界华天酒店最近一年及一期的财务状况如下：

单位：元

项目	2015-3-31 (2015 年 1-3 月)	2014-12-31 (2014 年度)
总资产	820,678,094.28	819,871,507.17
净资产	70,193,228.29	73,914,506.31
营业收入	6,036,272.74	3,574,722.26
净利润	-3,721,278.02	-6,085,493.69

注：2014 年度财务报告已经天健会计师审计，2015 年第一季度财务数据未经审计。

张家界华天酒店前期一直处于酒店工程建设期，目前仍处于试营业阶段，经济效益尚未开始体现，目前小幅亏损属于工程建设期造成的正常结果。根据张家界华天酒店于 2015 年 6 月 16 日召开的股东会决议，张家界华天酒店股东一致决定：同意华天酒店向张家界华天酒店增资价格参照公司 2014 年 12 月 31 日经审计的净资产值（即 0.9239 元/出资额），同时不低于每 1 元新增注册资本等额确定，即增资价格为 1 元人民币/出资额。在华天酒店非公开发行募集资金到位后，如果张家界华天酒店净资产发生重大变化，应在募集资金到位后重新审计并召开股东会，重新确定本次增资价格。

（三）保荐机构、律师核查意见

1、保荐机构核查意见

保荐机构查阅了张家界华天酒店的工商资料及其最近一年一期的财务状况、张家界华天酒店股东会决议及张家界配套设施建设项目可行性研究报告。经核查，保荐机构认为：发行人本次以募集资金向张家界华天酒店增资，以及银河高科放弃同比例增资事项已经张家界华天酒店股东会审议，符合相关法律规定；受工程建设周期的影响，张家界华天城酒店目前尚未正式营业，经济效益尚未开始体现，随着未来张家界华天城酒店的正式开业及经营培育，张家界华天城酒店的经营业绩将逐步体现，故发行人以 1 元/出资额单独增资不会侵害投资者利益，不存在违反《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的情形。

2、律师核查意见

经核查，律师认为：发行人对张家界华天酒店的增资价格虽然略高于目前张家界华天酒店净资产值，但根据发行人对张家界华天酒店未来年净利润额的预测，发行人与银河高科协商一致的增资价格是公允合理的，且履行了相关内部决策程序，未侵害华天酒店投资者合法利益，不存在违反《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的情形。

问题五、请保荐机构及申请人律师核查发行对象是否具备履行认购义务的能力。

回复：

（一）发行对象履行认购义务的能力的说明

华信恒源全体合伙人及认缴出资情况如下：

普通合伙人名称	合伙类型	认缴出资额（万元）	占比
华信财富资产管理有限公司	普通合伙人	99.18	0.06%
中科恒源科技股份有限公司	有限合伙人	100,182.82	60.61%
北京摩达斯投资有限公司	有限合伙人	24,795	15.00%
北京终南山投资控股有限公司	有限合伙人	19,836	12.00%
湖南泉清投资合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	15,428	9.33%
西藏兴仁投资有限公司	有限合伙人	4,959	3.00%
合计		165,300	100%

上述全体合伙人资信状况较好，财务实力较强，具备认缴出资能力。根据华信恒源各合伙人于 2015 年 6 月 17 日出具的《参与华天酒店非公开发行股票认购资金来源的说明及出资时间承诺》，各合伙人出资全部来自于自有资金或对外合法筹集，目前相关资金正在筹集过程中。各合伙人承诺：“在华天酒店非公开发行股票事项获得中国证监会核准后的十个工作日内，本企业如不能向华信恒源缴付其认购的全部出资额，本企业将向华信恒源及其他履行义务合伙人赔偿因此受到的全部损失，并承担相应的法律责任”。

为保证本次非公开发行的顺利进行，华信恒源已向发行人支付 3,000 万元履

约保证金。2015 年 5 月 31 日，华信恒源与发行人签署的《附条件生效的股份认购合同之补充协议》中约定：“在中国证监会核准华天酒店非公开发行股票后，如华信恒源不能在协议规定期限内（即华天酒店发出认股款缴纳通知的 10 个工作日内）缴纳全部出资，除预先支付的 3,000 万元履约保证金不得请求退还外，华信恒源需另行向华天酒店支付 5,000 万元违约金。”

（二）保荐机构核查意见

保荐机构核查了华信恒源全体合伙人财务状况，查阅了华信恒源各合伙人出具的《参与华天酒店非公开发行股票认购资金来源的说明及出资时间承诺》，以及华信恒源与发行人签署的《附条件生效的股份认购合同之补充协议》，对华信恒源及各合伙人相关负责人进行访谈。

经核查，保荐机构认为：华信恒源具备履行认购华天酒店非公开发行股票义务的能力。

（三）律师核查意见

经核查，律师认为：根据华信恒源及其各合伙人就履行本次非公开发行认购义务所作出的承诺和安排以及本所律师的访谈，认为华信恒源具备履行认购义务的能力。

问题六、关于本次发行对象湖南华信恒源股权投资企业（有限合伙），请落实以下要求：

1、关于资管产品或有限合伙等作为发行对象的适格性：

请申请人补充说明：a. 有限合伙等参与本次认购，是否符合《上市公司证券发行管理办法》第三十七条及《上市公司非公开发行股票实施细则》第八条的规定；b. 合伙人之间是否存在分级收益等结构化安排，如无，请补充承诺；c. 申请人、控股股东、实际控制人及其关联方是否公开承诺，不会违反《证券发行与承销管理办法》第十六条等有关法规的规定，直接或间接对投资公司、资管产品及其委托人或合伙企业及其合伙人，提供财务资助或者补偿。

2、关于合伙协议、附条件生效的股份认购合同的必备条款：

请申请人补充说明，合伙协议、附条件生效的股份认购合同是否明确约定：**a. 合伙人的具体身份、人数、资产状况、认购资金来源、与申请人的关联关系等情况；b. 在非公开发行获得我会核准后、发行方案于我会备案前，有限合伙资金募集到位；c. 有限合伙无法有效募集成立时的保证措施或者违约责任；d. 在锁定期内，合伙人不得转让其持有的产品份额或退出合伙。**

3、关于信息披露及中介机构意见

请申请人公开披露前述合伙协议及相关承诺；请保荐机构和申请人律师就上述事项补充核查，并就相关情况是否合法合规，是否有效维护公司及其中小股东权益发表明确意见。

回复：

（一）关于有限合伙作为发行对象的适格性

1、是否符合《上市公司证券发行管理办法》及《上市公司非公开发行股票实施细则》相关规定

（1）根据华信恒源的营业执照、合伙协议，华信恒源已依法办理工商注册登记，并取得工商管理部门核发的营业执照。华信恒源属于《私募投资基金监督管理暂行办法》规定的私募基金，已完成私募基金备案。

（2）《上市公司证券发行管理办法》第三十七条规定：“非公开发行股票的特定对象应当符合下列规定：（一）特定对象符合股东大会决议规定的条件；（二）发行对象不超过十名。”《上市公司非公开发行股票实施细则》第八条规定如下：“《上市公司证券发行管理办法》所称“发行对象不超过 10 名”，是指认购并获得本次非公开发行股票的法人、自然人或者其他合法投资组织不超过 10 名。”

（3）根据《中国证券登记结算有限责任公司证券账户管理规则》（2014 年修订）第十七条“符合法律、行政法规、国务院证券监督管理机构及本公司有关规定的自然人、法人、合伙企业以及其他投资者，可以申请开立证券账户”的规定，有限合伙企业可以申请开立证券账户，因此可以作为上市公司的股东。

根据发行人第六届董事会第四次会议、2015 年第一次临时股东大会审议通过的《关于公司 2014 年度非公开发行 A 股股票方案（修订稿）的议案》，以及

发行人与认购对象签订的《附生效条件的股份认购合同》，发行人本次非公开发行对象 1 名，为华信恒源，未超过《上市公司证券发行管理办法》第三十七条规定的 10 名发行对象的限制；认购对象华信恒源属于《上市公司非公开发行股票实施细则》规定的“其他合法投资组织”，且其作为本次发行对象已经发行人 2015 年第一次临时股东大会审议通过。华信恒源参与发行人本次非公开发行的认购，符合《上市公司证券发行管理办法》第三十七条及《上市公司非公开发行股票实施细则》第八条的规定。

综上，保荐机构认为，华信恒源参与发行人本次非公开发行的认购，符合《上市公司证券发行管理办法》第三十七条及《上市公司非公开发行股票实施细则》第八条的规定。

2、合伙人之间是否存在分级收益等结构化安排

2015 年 6 月 17 日，华信恒源及其各合伙人出具《参与华天酒店非公开发行股票认购资金来源的专项说明及承诺》，承诺如下：

“本企业认购华天酒店集团股份有限公司（以下简称“华天酒店”）2014 年非公开发行股票资金来源均为合伙人的合法出资，不存在分级收益等结构化融资安排。

同时，本企业各合伙人的出资均来自于其自有资金或对外合法筹集，不存在分级收益等结构化融资安排。本企业各合伙人出资不存在直接或间接来源于华天酒店及其董事、监事及高级管理人员、华天实业控股集团有限公司及其董事、监事和高级管理人员的情形。”

3、公司、控股股东、实际控制人及其关联方的相关承诺

2015 年 6 月 17 日，发行人出具了《对战略投资者参与本公司非公开发行股票认购资金来源的专项承诺》，承诺如下：“公司不会违反《证券发行与承销管理办法》及其他相关法律法规的规定，直接或间接对湖南华信恒源股权投资企业（有限合伙）及其各合伙人参与本次非公开发行股票提供财务资助或补偿。在华天酒店非公开发行股票完成后，本公司亦不会以任何形式向湖南华信恒源股权投资企业及其合伙人提供财务资助或补偿。华天酒店年审会计师及本次非公开发行保荐

机构将在年度报告审计及持续督导过程中对本承诺进行监督，在发现违背承诺情形时华天酒店将及时披露，本公司将依法承担相应法律责任。”

2015 年 6 月 17 日，公司控股股东华天实业控股集团有限公司出具了《对战略投资者参与华天酒店非公开发行股票认购资金来源的专项承诺》，承诺如下：“本公司作为华天酒店控股股东，特承诺：本公司、本公司子公司及其他关联方不会违反《证券发行与承销管理办法》及其他相关法律法规的规定，直接或间接对湖南华信恒源股权投资企业（有限合伙）及其各合伙人认购华天酒店非公开发行股票提供财务资助或补偿。在华天酒店非公开发行股票完成后，本公司亦不会以任何形式向湖南华信恒源股权投资企业及其合伙人提供财务资助或补偿。华天酒店年审会计师及本次非公开发行保荐机构将在年度报告审计及持续督导过程中对本承诺进行监督，在发现违背承诺情形时华天酒店将及时披露，本公司将依法承担相应法律责任。”

上述承诺已于 2015 年 6 月 19 日在巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 公开披露。

（二）关于合伙协议、附条件生效的股份认购合同的必备条款

1、对合伙人的具体身份、人数、资产状况、认购资金来源、与发行人的关联关系等情况的约定

根据华信恒源《有限合伙协议》、公司于 2014 年 12 月 29 日与华信恒源签订的《附条件生效的股份认购合同》，以及公司于 2015 年 5 月 31 日与华信恒源签订的《附条件生效的股份认购合同之补充协议》，华信恒源各合伙人的具体身份、人数、资产状况、认购资金来源、与发行人的关联关系等情况的约定如下：

华信恒源合伙人构成如下：

名称	认缴出资金额 (万元)	出资比例	出资方式	合伙人类型
中科恒源科技股份有限公司	100,182.82	60.6067%	货币	有限合伙人
湖南泉清投资合伙企业（有限合伙）	15,428.00	9.3333%	货币	有限合伙人
北京终南山投资控股有限公司	19,836.00	12.0000%	货币	有限合伙人

北京摩达斯投资有限公司	24,795.00	15.0000%	货币	有限合伙人
西藏兴仁投资有限公司	4,959.00	3.0000%	货币	有限合伙人
华信财富资产管理有限公司	99.18	0.0600%	货币	普通合伙人
合计	165,300.00	100%		

根据华信恒源与发行人签署的《附条件生效的股份认购合同之补充协议》，华信恒源保证其各合伙人资产状况良好，能够按照合伙协议及中国证监会的规定足额缴纳出资。

根据华信恒源合伙协议第 6.5 条第 2 款约定：华信恒源有限合伙人缴付至华信恒源的出资来源合法，不存在分级收益等结构化融资安排，不存在直接或间接来源于华天酒店及其董事、监事及高级管理人员、华天实业控股集团有限公司及其董事、监事和高级管理人员的情形。

华信恒源在《附条件生效的股份认购合同之补充协议》承诺：华信恒源及其各合伙人与华天酒店及其关联方、华天实业控股集团有限公司及其关联方不存在关联关系，华信恒源认购资金来源不存在来自于华天酒店及其关联方、华天实业控股集团有限公司及其关联方的情形。

2、华信恒源缴纳出资的时间

根据华信恒源与发行人签署的《附条件生效的股份认购合同之补充协议》，华信恒源同意并保证，其将敦促其合伙人在华天酒店本次发行通过中国证监会核准后、发行方案于中国证监会备案前缴纳全部出资，并根据华天酒店及保荐机构（主承销商）出具的缴款通知书的要求一次性将认购资金划入保荐机构（主承销商）为本次发行所专门设立的账户。

3、有限合伙无法有效募集成立时的保证措施或者违约责任

华信恒源合伙协议第 4.4 条第 6 款约定：在华天酒店非公开发行股票事项获得中国证监会核准后的十个工作日内，各合伙人如不能向合伙企业缴付其认购的全部出资额，未履行出资义务的合伙人需向合伙企业及其他履行义务合伙人赔偿因此受到的全部损失，并承担相应的法律责任。

4、在股票锁定期内合伙人转让合伙份额或退伙的约定

根据华信恒源与发行人签署的《附条件生效的股份认购合同之补充协议》第三条之约定：本次非公开发行完成后，在华信恒源所持有的华天酒店股票锁定期内，华信恒源各合伙人不得转让其持有的合伙企业投资份额，亦不得请求退伙。

（三）信息披露及中介机构相关意见

1、信息披露情况

公司已于 2015 年 6 月 1 日披露了《附条件生效的股份认购合同》、《附条件生效的股份认购合同之补充协议》，并于 2015 年 6 月 19 日披露了《湖南华信恒源股权投资企业（有限合伙）有限合伙协议》、华信恒源出具的《参与华天酒店非公开发行股票认购资金来源的专项说明及承诺》、公司出具的《对战略投资者参与本公司非公开发行股票认购资金来源的专项承诺》及华天集团出具的《对战略投资者参与华天酒店非公开发行股票认购资金来源的专项承诺》。

前述文件的披露网址为：巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

2、保荐机构核查意见

保荐机构核查了发行人董事会决议、股东大会决议、《附条件生效的股份认购合同》、《附条件生效的股份认购合同之补充协议》、华信恒源出具的《参与华天酒店非公开发行股票认购资金来源的专项说明及承诺》、《湖南华信恒源股权投资企业（有限合伙）有限合伙协议》、华天酒店出具的《对战略投资者参与本公司非公开发行股票认购资金来源的专项承诺》及华天集团出具的《对战略投资者参与华天酒店非公开发行股票认购资金来源的专项承诺》。

经核查后保荐机构认为：

（1）华信恒源参与本次非公开发行认购，符合《上市公司证券发行管理办法》第三十七条及《上市公司非公开发行股票实施细则》第八条的规定；华信恒源合伙人之间不存在分级收益等结构化安排，并已补充相关承诺并披露；华天酒店、控股股东华天集团及其关联方已公开承诺不会违反《证券发行与承销管理办法》第十六条等有关法规的规定，直接或间接对华信恒源及其合伙人提供财务资助或者补偿。

(2)《附条件生效的股份认购合同》、《附条件生效的股份认购合同之补充协议》及《湖南华信恒源股权投资企业（有限合伙）有限合伙协议》中已经明确约定如下内容：合伙人的具体身份、人数、资产状况、认购资金来源、与发行人的关联关系；在非公开发行获得中国证监会核准后、发行方案于中国证监会备案前，华信恒源合伙人出资全部到位；华信恒源未能按时足额出资时的保障措施或者违约责任；在锁定期内，华信恒源合伙人不得转让其持有的产品份额或退出合伙。

(3) 发行人已公开披露相关协议及承诺，上述相关协议及承诺符合相关法律法规规定，能有效维护发行人及中小股东的合法权益。

3、律师核查意见

经核查，律师认为：华信恒源作为本次非公开发行股票的发行对象符合法律规定；与发行对象相关的协议、承诺内容合法，《附条件生效的股份认购合同》和《附条件生效的股份认购合同之补充协议》待中国证监会核准后即生效；上述事项所作出的相关安排能有效维护上市公司及中小股东的合法权益。

问题七、请申请人详细说明本次募集资金拟投入的张家界华天城酒店配套设施建设项目的有关情况，包括但不限于项目的投资内容、建设周期等，在此基础上，结合该地区类似业务的现状，详细分析该项目的经济可行性。请保荐机构发表核查意见。

回复：

（一）张家界华天城酒店配套设施建设项目相关情况的说明

本次非公开发行募投项目之一的张家界华天城酒店配套设施建设项目，主要建设内容包括张家界华天城酒店的装修工程、配套设备购置及配套文化演艺中心建设。根据截至 2014 年末该项目进度实施情况，募集资金具体投向如下表：

募投项目	总投资金额 (万元)	未来尚需投资金 额 (万元)	募集资金投资金 额 (万元)
1、张家界华天城酒店装修工程、配套设备购置	74,039.14	26,023.83	25,000.00

A、主体工程设计或施工	27,220.00	2,808.57	2,808.57
B、酒店装修工程	19,225.00	10,046.38	10,046.38
C、配套工程施工	12,766.88	2,335.93	2,335.93
D、大型设备购置及安装	6,035.10	3,046.34	3,046.34
E、配套装饰及经营设备	8,792.16	7,786.61	6,762.78
2、配套文化演艺中心建设	12,591.71	12,591.71	10,000.00
A、第一部分工程费用	8,427.31	8,427.31	8,427.31
B、第二部分其他工程费用	2,464.26	2,464.26	1,572.69
C、预备费、铺底流动资金等	1,700.14	1700.14	-
募投项目合计	86,630.85	38,615.54	35,000.00

募集资金用于上述项目建设后，剩余资金缺口约为 3,615.54 万元，将由公司自筹解决。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。

1、张家界华天城酒店装修工程、配套设备购置投资情况及建设周期

截至 2014 年 12 月 31 日，张家界华天城酒店主体建设工程已封顶并试营业，酒店整体装饰装修、供配电工程、消防工程、弱电工程及配套设备的购置安装仅部分完工，酒店主体工程、装修工程、配套工程施工、大型设备购置及安装、配套装饰及经营设备的投资预算、工程进度如下：

序号	施工项目名称	项目合同金额（万元）	工程进度	付款进度	合同未付金额	尚未完工金额（万元）（注 1）
1	主体工程设计或施工					
1.1	一期酒店工程设计与施工	36.00	100.00%	27.78%	26.00	-
1.2	一期酒店主楼工程建设	15,370.00	100.00%	72.12%	4,285.78	-
1.3	一期酒店国宾楼、裙楼及裙楼地下室建设	10,300.00	56.63%	46.08%	5,554.05	2,808.57 (注 2)
1.4	迎宾楼客房、全日制餐厅、美食广场、二楼中餐厅及二三楼包厢、四楼会议室设计	358.00	100.00%	80.17%	71.00	-
1.5	游泳池、康体区、棋牌室、足浴、SPA 及美容美发、网球中心等娱乐项目设计	98.00	100.00%	20.41%	78.00	-

1.6	一楼大堂及大堂吧、二楼宴会厅、四楼大会议厅、贵宾楼客房、总统别墅、售楼部设计	358.00	100.00%	58.74%	147.70	-
1.7	一期酒店工程设计（华天大剧院）	80.00	100.00%	12.50%	70.00	-
1.8	一期酒店工程设计	540.00	100.00%	87.30%	68.57	-
1.9	一期酒店监理变更及增补费用	80.00	100.00%	18.75%	65.00	-
合计		27,220.00	n/a	n/a	10,366.10	2,808.57
2	酒店装修工程（幕墙装修及内部装修）					
2.1	一期酒店幕墙工程	35.00	100.00%	82.86%	6.00	-
2.2	一期酒店幕墙装饰装修工程	3,390.00	100.00%	49.56%	1,710.00	-
2.3	一期酒店精装修工程(11-16层)	2,577.07	100.00%	59.37%	1,047.07	-
2.4	一期酒店精装修工程（8-10层）	1,148.02	100.00%	56.70%	497.12	-
2.5	一期酒店精装修工程（1-4层）	2,028.53	100.00%	61.31%	784.77	-
2.6	一期酒店精装修工程（5-7层和贵宾楼）	10,046.38	0%	0%	10,046.38	10,046.38
合计		19,225.00	n/a	n/a	14,091.34	10,046.38
3	配套工程施工					
3.1	一期酒店消防水部分安装工程	1,395.00	74.91%	42.65%	800.00	350.01
3.2	一期酒店消防电部分安装工程	2,817.00	64.50%	40.47%	1,677.00	1,000.04
3.3	一期酒店弱电安装工程	1,455.00	73.06%	33.70%	964.63	391.98
3.4	一期酒店园林景观工程项目	1,200.00	70.00%	40.06%	719.22	360.00
3.5	一期酒店弱电安装工程（一标）	1,063.20	78.00%	26.81%	778.20	233.90
3.6	一期酒店强电安装工程项目	4,200.00	100.00%	61.91%	1,599.72	-
3.7	一期酒店燃气入户项目工程	230.00	100.00%	100.00%	-	-
3.8	一期酒店高可靠性供电费	406.68	100.00%	24.59%	306.68	-
合计		12,766.88	n/a	n/a	6,845.45	2,335.93
4	大型设备购置及安装（注3）					
4.1	迎宾楼、贵宾楼、会议中心、裙楼、别墅、消防电梯、货梯、扶梯等电梯设备	835.10	40.12%	40.12%	500.08	500.08
4.2	一期酒店空调系统安装工程	1,240.00	38.74%	38.74%	759.64	759.64
4.3	一期酒店电梯安装	140.00	35.71%	35.71%	90.00	90.00
4.4	一期酒店冷却塔采购安装工程	105.00	78.10%	78.10%	23.00	23.00
4.5	一期酒店柴油发电机采购安装工程	170.00	85.29%	85.29%	25.00	25.00

4.6	一期酒店旋转门采购安装工程	38.00	67.37%	67.37%	12.40	12.40
4.7	一期酒店锅炉采购安装工程	248.00	62.25%	62.25%	93.62	93.62
4.8	一期酒店、商场中央空调设备采购	566.00	79.86%	79.86%	114.00	114.00
4.9	一期酒店有线电视安装工程	15.00	93.33%	93.33%	1.00	1.00
4.10	一期酒店、商场中央空调设备末端采购	405.00	47.65%	47.65%	212.00	212.00
4.11	一期酒店水泵设备采购	190.00	34.21%	34.21%	125.00	125.00
4.12	一期酒店热水压力罐设备采购及安装工程	34.00	74.41%	74.41%	8.70	8.70
4.13	一期酒店换热罐设备采购及安装工程	74.00	70.00%	70.00%	22.20	22.20
4.14	一期酒店空调系统安装工程	1,650.00	40.62%	40.62%	979.70	979.70
4.15	一期酒店洗衣房设备采购合同	190.00	78.42%	78.42%	41.00	41.00
4.16	一期酒店程控交换机采购安装工程	135.00	71.11%	71.11%	39.00	39.00
合计		6,035.10	n/a	n/a	3,046.34	3,046.34
5	配套装饰及经营设备（注 3）					
5.1	一期酒店家具采购项目	257.00	54.86%	54.86%	116.00	116.00
5.2	一期酒店地毯采购项目	250.00	54.19%	54.19%	114.52	114.52
5.3	一期酒店窗帘采购项目	107.77	76.21%	76.21%	25.63	25.63
5.4	一期酒店智能门锁采购项目	18.00	39.54%	39.54%	10.88	10.88
5.5	一期酒店地毯采购安装工程	190.00	26.32%	26.32%	140.00	140.00
5.6	一期酒店（二包）活动家具采购项目	148.00	55.85%	55.85%	65.34	65.34
5.7	一期酒店卫浴洁具货物采购项目	318.00	67.61%	67.61%	103.00	103.00
5.8	一期酒店洁具货物采购项目	62.00	8.06%	8.06%	57.00	57.00
5.9	一期酒店装饰灯具采购项目	95.00	74.74%	74.74%	24.00	24.00
5.10	一期酒店厨房设备制作安装工程项目	206.40	65.43%	65.43%	71.35	71.35
5.11	一期酒店标识标牌采购项目	36.00	55.83%	55.83%	15.90	15.90
5.12	一期酒店窗帘采购补充项目	34.00	61.76%	61.76%	13.00	13.00
5.13	一期酒店装饰灯具采购及安装工程	69.99	57.15%	57.15%	29.99	29.99
5.14	其他工程施工、装饰装修及经	7,000.00			7,000.00	7,000.00

营设备购置					
合计	8,792.16	n/a	n/a	7,786.61	7,786.61
上述五项金额合计	74,039.14	n/a	n/a	42,135.84	26,023.83

注 1：除注 2 外，尚未完工金额=项目合同金额*（1-工程进度）

注 2：根据完工进度计算，国宾楼、裙楼及裙楼地下室尚需投资金额合计为 4,466.90 万元，由于酒店裙楼地上建筑拟部分用于演艺中心，扣除演艺中心主体工程建设费用 1,658.33 万元，归属于酒店主体工程的尚需投资金额为 2,808.57 万元。

注 3：大型设备购置及安装、配套装饰及经营设备包括设备的购买及安装，工程进度无法合理估计，因此根据付款进度确定工程进度。

由于张家界华天城酒店截至 2014 年末仅客房及小部分餐饮处于试营业状态，试营业客房面积不足客房总数的 1/4，剩余客房及配套场所如美食城、会议室、娱乐室、酒店裙楼的工程施工、装饰装修的投资较大。上表中公司预计尚需发生的“其他工程施工、装饰装修及经营设备购置”费用在 7,000 万元以上，具体明细如下：

序号	投资内容	设备明细	投资金额（万元）
1	地毯	贵宾楼、国宾楼、多功能厅等用地毯	863.30
2	洁具	淋浴器、座便器、浴缸、面盆等	325.18
3	会议室 LED 显示系统	LED 显示屏配套设备及控制系统	483.00
4	灯具	吊灯、台灯、壁灯等	469.77
5	窗帘	客房、会议室等用窗帘	165.66
6	美食城、裙楼装饰装修及配套工程施工	美食城、裙楼装饰装修及强电、消防、空调安装工程等	3,955.00
7	家具及厨具设备采购	包括书桌、书柜、电视柜、沙发、茶几、电视机及厨房备餐区、洗碗间、二次加工间、面点间、冷菜间、制作间、仓库、冷库等餐饮设备	839.42
合计			7,101.33

张家界华天城酒店于 2012 年 9 月开始施工建设，截至 2014 年 12 月 31 日，张家界华天酒店工程投资总额约为 74,039.14 万元，其中尚未完工金额为 26,023.83 万元，尚未支付合同金额为 42,135.84 万元，整体完工进度约为 64.85%。根据目前张家界华天酒店设备购置及试营业状况，预计张家界华天酒店将于 2015 年 9 月左右全部完工并开始正式营业。

2、张家界华天城酒店演艺中心项目投资情况及建设周期

根据《张家界华天城酒店、演艺中心可行性研究报告》，演艺中心投资计划如下：

序号	工程费用名称	估算价值（万元）				
		建筑	设备及工器	安装	其他	合计
		工程费	具购置费	工程费	费用	
一	第一部分工程费用	5,879.52	2,431.71	116.08		8,427.31
(一)	演艺中心	5,879.52	471.87	18.09		6,369.48
1	主体结构工程	1,658.33				
2	装饰装修工程	4,221.19				
3	供配电工程		195.98	7.54		
4	消防工程		174.88	6.03		
5	弱电工程		101.01	4.52		
(二)	配套设备购置费		1,959.84	97.99		2,057.83
二	第二部分其他工程费用				2,464.26	2,464.26
1	工程前期费用				84.27	
2	建设单位管理费				126.41	
3	工程建设监理费				42.14	
4	工程勘察设计费				50.56	
5	施工图预算编制费				28.65	
6	施工图审查费				1.81	
7	竣工图编制费				2.53	
8	招标代理费				4.21	
9	培训费				16.85	
11	节目制作费				2,106.83	
	第一、二部分费用合计					10,891.57
三	预备费					871.33
1	基本预备费				871.33	
四	流动资金				552.51	552.51
五	建设期利息				276.30	276.30
六	项目总投资					12,591.71

上表中的“配套设备购置”明细如下：

序号	投资内容	主要设备明细	投资金额(万元)
1	舞台音响、内通系统	主扬声器系统、返听及辅助扬声器系统、监听系统、调音台系统、信号处理等周边设备、音源及拾音系统、舞台内通系统等	500.08
2	视频监控系统	视频监控系统、LED 大屏系统及配件、辅材等	200.04
3	舞台机械系统	舞台台下设备、台上设备、幕布系统、电气及自动化控制系统等	595.88
4	灯光系统	灯具、直通箱、舞台特效系统等	761.83
合计			2,057.83

截至目前，张家界华天城酒店演艺中心项目尚未开始建设，公司将在募集资金到位后开始实施演艺中心项目建设，预计项目建设周期约为 8 个月左右。

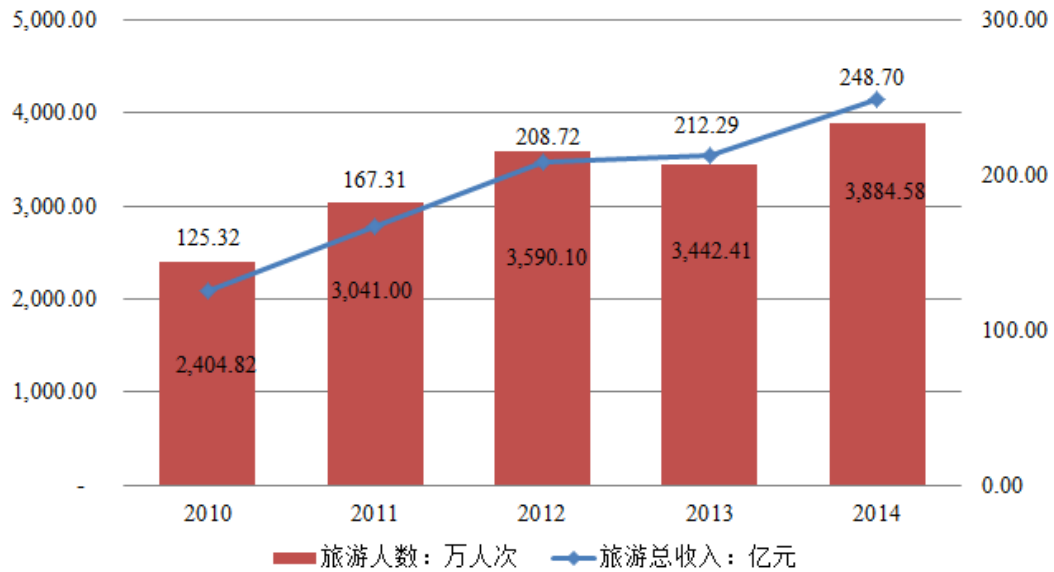
(二) 张家界华天城酒店项目的经济可行性分析

1、张家界华天城酒店项目实施的可行性分析

(1) 张家界旅游市场规模逐年增长

张家界市地貌以山地为主，山区石灰岩地层分布较广，岩溶地貌发育完全，石英砂岩峰林峡谷地貌为世界罕见。由于位处云贵高原隆起区与洞庭湖沉降区之间，大自然的鬼斧神工造就了壮观的峡谷、湍急的河流、孤峭的石峰、深邃的溶洞、神出鬼没的地下阴河，奠定了张家界成为举世瞩目的旅游胜地的基础。张家界自然景色以峰称奇，以谷显幽，以林见秀，数千座石峰拔地而起，形态各异，峰林间峡谷幽深，溪流潺潺。张家界一年四季气候宜人，景色各异，是人们理想的旅游、度假、休闲目的地。

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，是国家旅游局列入全国旅游综合改革实验区的四个首批试点城市之一，也是 49 个世界旅游城市联合会会员城市之一，并获得国际旅游“金桂奖”，成为我国迄今为止首个获此殊荣的城市。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，张家界近 5 年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一直稳居湖南省首位。2010 年至 2014 年张家界旅游收入从 125.32 亿元增长到 248.70 亿元，年均复合增长率为 18.69%，旅游人数从 2,404.82 万人次增长到 3,884.58 万人次，年均复合增长率为 12.74%。

(2) 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天门山索道站旁，天门山旅游风景区的入口处，经天门山观光索道站可直达天门山核心风景区。天门山为张家界海拔最高的山体，宛然一道天然画屏，是张家界最具代表性的标志性景观，也是最有特色和魅力的城市地标。此外，张家界华天城酒店交通位置也极其优越，其坐落于张家界市区中心、仙人溪以东，澧水以南，张家界城市主干道迎宾路与大庸路交会处，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。酒店具体地理位置图如下：



张家界华天城酒店拥有各类客房 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，可承接各种国际大、中、小会议及宴会。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。

(3) “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。

2、张家界旅游酒店业经营现状分析

截至 2014 年底，张家界全市国家等级旅游区（点）共有 14 个，其中 5A 级 2 个，4A 级 6 个，3A 级 6 个；酒店宾馆共 919 家，其中星级宾馆 38 家；酒店

宾馆床位 7.11 万张，其中星级宾馆 1.22 万张。全年景点接待旅游人数 3,884.58 万人次，比 2013 年增长 12.9%。接待过夜游客 1,698.31 万人天，增长 19.2%。截至 2014 年底，张家界全市共有星级饭店 38 家，但中高端酒店数量较少，其中四星级酒店 5 家，五星级酒店 2 家。2014 年张家界中高端酒店平均房价情况如下（按季）：

时间段	四星级：平均房价（元/天）	五星级：平均房价（元/天）
第一季度	-	-
第二季度	373.02	-
第三季度	424.60	530.32
第四季度	406.27	-

数据来源：国家统计局

张家界华天城酒店定位于中高端旅游接待。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。

张家界旅游演艺产业萌芽于上世纪 90 年代，2006 年开始兴起，发展至今已形成较完备的产业体系，民族文化演艺节目已经成为张家界最具吸引力的旅游内容之一。近年来，张家界市演艺业作为新型创意产业融入旅游，建设文化精品项目，不仅盘活了旅游市场，服务了当地经济，成为张家界旅游的另一道“风景”，也成为湖南文化产业发展的一个新亮点，填补了湖南文化演艺事业的空白，成为中国有影响、有市场的文化演艺品牌，得到中央、省部领导的肯定和媒体及游客的赞誉。如今，“在张家界，不仅仅看风景”，“白天看美景，晚上赏大戏”已经成为新的旅游文化体验消费方式。张家界近几年来推出的《天门狐仙新刘海砍樵》、《张家界魅力湘西》和《武陵魂梯玛神歌》等演艺节目，增加了旅游内涵，将旅游演艺、酒店住宿和旅游休闲等需求有机协调，极大地拓展了景区旅游的发展空间。

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、张家界华天城酒店经济效益分析

根据张家界旅游酒店业发展现状及张家界华天城酒店的竞争优势，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 2.95 亿元，净利润约 4,600 万元。具体包括：酒店服务业年营业收入约为 2.2 亿元，净利润约 3,000 万元；配套文化演艺中心年营业收入约 8,000 万元，净利润约 1,600 万元。各项目效益测算明细如下：

(1) 张家界华天城酒店

根据酒店服务行业及公司运营经验，新建酒店在开始运营后 4 年左右方达到成熟期。在达到成熟期前，新开酒店年销售收入处于逐步爬升状态。张家界华天城酒店已于 2014 年下半年试营业，将于 2015 年 9 月左右全面正式营业，2016、2017、2018 年为爬升期，2019 年酒店达到运营成熟期。

① 项目正常年份营业收入测算表

张家界酒店成熟期（即 2019 年及以后）正常年份营业收入如下：

项目	单价/元	数量	天数/月数	出租率/调整系数	总额/万元	备注
标准客房	450	723	360	0.75	8,784.45	共 723 个标间，平均 500 元/间，出租率 0.75
主席套房	1200	2	360	0.25	21.60	共 2 间套房，1200 元/间，出租率 0.25
国宾楼套房	8000	1	360	0.15	43.20	共 1 间套房，8000 元/间，出租率 0.15
商务套房	750	100	360	0.4	1,080.00	共 100 间套房，750 元/间，出租率 0.4
美食街	100	340	360*2 餐	0.55	1,346.40	可接待 340 人，一天两次供餐，人均消费 100 元，上座率 0.55
自助餐厅	110	570	360*2 餐	0.5	2,257.20	可接待 570 人，一天两次供餐，人均消费 110 元，上座率 0.5
宴会厅	120	650	360*2 餐	0.5	2,808.00	可接待 650 人，一天两次供餐，人均消费 120 元，上座率 0.5
中餐厅	110	200	360*2 餐	0.5	792.00	可接待 200 人，一天两次供餐，人均消费 110 元，上座率 0.5
中餐包厢	130	240	360*2 餐	0.5	1,123.20	共 10 个包厢，每个包厢接待 24 个人，一天两次供餐，人均消费 130 元，上座率 0.5
红酒雪茄	200	30	360	0.4	172.80	可接待 30 人，人均消费 200 元，上座率 0.4

吧						
西餐厅	150	160	360*2 餐	0.3	518.40	可接待 160 人，一天两次供餐，人均消费 150 元，上座率 0.3
西餐厅包厢	180	174	360*2 餐	0.3	676.51	可接待 174 人，一天两次供餐，人均消费 180 元，上座率 0.3
特色餐厅	120	112	360*2 餐	0.5	483.84	可接待 112 人，一天两次供餐，人均消费 120 元，上座率 0.5
咖啡厅	100	115	360	0.3	248.40	共 115 座位，人均消费 100 元，上座率 0.3
KTV	1000	20	360	0.3	216.00	共 20 间包厢，每间平均消费 1000 元，上座率 0.3
足浴包厢	600	25	360	0.4	216.00	共 25 个包间，按人均消费 100 计算，一间可接纳 4 人，一天 6 个点，上座率 0.4
美容/美发/美甲	100	20	360	0.3	21.60	可接待 20 人，人均消费 100 元，上座率 0.3
棋牌室	240	29	360	0.4	100.22	30 元/时，一天营业 8 个小时，一共 29 个包间，上座率 0.4
台球室/乒乓球室	320	4	360	0.3	13.82	40 元/时，一天营业 8 个小时，一共 4 个场地，满客率 0.3
健身中心	400	50	360	0.4	288.00	50 元/时，一天营业 8 个小时，可接待 50 人，满客率 0.4
网球/羽毛球场地	800	7	360	0.3	60.48	100 元/时，一天营业 8 个小时，一共 7 个场地，满客率 0.3
多功能会议厅	10000	1	360	0.2	72.00	大型多功能会议厅，可容纳 800 人，每场 10000 元出租费，出租率 0.2
大会议室	1000	1	360	0.3	10.80	1 个大会议室，可容纳 300 人，按 1000 元/间计算，出租率 0.3
中会议室	650	10	360	0.4	93.60	10 个中会议室，按 650 元/间计算，出租率 0.4
小会议室	550	11	360	0.4	87.12	11 个小会议室，折算成 11 个标准间计算，出租率 0.4
精品卖场出租	150	249.44	12	0.9	40.41	共 249.44m ² ，按 150 元/m ² ·月租金计算，出租率 0.9
小计	n/a	n/a	n/a	n/a	21,576.06	

② 开业后 5 年营业收入测算表

由于张家界正式营业时间约为 2015 年 9 月，假定张家界酒店培育期（即 2016 年、2017 年及 2018 年）的销售收入分别为成熟期的 70%、80%及 90%，2019

年达到成熟期。则 2016 年至 2020 年营业收入预计如下：

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
客房收入	7,029.16	8,033.33	9,037.49	10,041.66	10,041.66
餐饮收入	7,432.79	8,494.62	9,556.44	10,618.27	10,618.27
娱乐收入	641.29	732.90	824.52	916.13	916.13
营业收入	15,103.24	17,260.85	19,418.45	21,576.06	21,576.06

③ 开业后 5 年净利润预测表

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	说明
营业收入	15,103.24	17,260.85	19,418.45	21,576.06	21,576.06	
营业税费	845.78	966.61	1,087.43	1,208.26	1,208.26	主要为营业税及城建税等，为营业收入的 5.6%
营业成本(不含人工成本)	3,150.29	3,600.33	4,050.37	4,500.42	4,500.42	客房、娱乐按收入的 12%、餐饮按 30%
营销费用	196.34	224.39	252.44	280.49	280.49	营业收入的 1.3%
日常管理费用	196.34	224.39	252.44	280.49	280.49	营业收入的 1.3%
人员工资	3,171.68	3,624.78	4,077.87	4,530.97	4,530.97	营业收入的 21%
水电能源耗费	785.37	897.56	1,009.76	1,121.96	1,121.96	营业收入的 5.2%
财务费用	2,163.00	2,163.00	2,163.00	2,163.00	2,163.00	假定平均贷款余额为 30,000 万元，利率为 7.21%（基准上浮 10%）
折旧	3,503.57	3,503.57	3,503.57	3,503.57	3,503.57	按照 75000 万元总投入，房屋按 35 年，机器设备、经营设备等平均按 8 年，残值率为 5%
经营利润	1,090.86	2,056.21	3,021.56	3,986.91	3,986.91	
所得税费用	272.72	514.05	755.39	996.73	996.73	
净利润	818.15	1,542.16	2,266.17	2,990.18	2,990.18	

(2) 演艺中心效益预测

假定演艺中心于 2016 年上半年开业，2016 年、2017 年、2018 年为爬升期，2019 年达到成熟期，根据一般经验将成熟期的年平均上座率设定为 75%，在达到成熟期前，演艺中心销售收入处于逐步爬升状态，每年上座率逐步提升 5% 至 10%。则演艺中心未来 5 年的经营业绩预测如下：

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	说明
座位数 (个)	1080	1080	1080	1080	1,080	
上座率 (%)	50%	60%	70%	75%	75%	
门票价格 (元/票)	140	140	140	140	140	净门票价格
营业收入 (万元)	5,443.20	6,531.84	7,620.48	8,164.80	8,164.80	每天 2 场，按 300 天计算
营业税费 (万元)	304.82	365.78	426.75	457.23	457.23	营业收入的 6%
营业成本 (万元)	2,177.28	2,612.74	3,048.19	3,265.92	3,265.92	营业收入的 35%，包括工资、水电费、节目制作费等
营销费用 (万元)	326.59	391.91	457.23	489.89	489.89	营业收入的 6%
管理费用 (万元)	435.46	522.55	609.64	653.18	653.18	营业收入的 8%
财务费用 (万元)	216.30	216.30	216.30	216.30	216.30	贷款 3000 万，期限 3 年
经营利润 (万元)	1,982.75	2,422.56	2,862.37	3,082.28	3,082.28	
折旧 (万元)	973.75	973.75	973.75	973.75	973.75	按照 12600 万元总投资，平均按 25 年摊销
利润总额 (万元)	1,009.00	1,448.81	1,888.62	2,108.53	2,108.53	
所得税 (万元)	252.25	362.20	472.16	527.13	527.13	
净利润 (万元)	756.75	1,086.61	1,416.47	1,581.40	1,581.40	

由上述张家界旅游酒店行业经营现状分析及张家界华天城酒店的经济效益分析可见，张家界华天城酒店配套设施建设项目未来前景较好，具备经济可行性。

(三) 保荐机构核查意见

保荐机构查阅了张家界华天城酒店可行性研究报告、项目施工合同、相关财务资料及付款凭证；实地考察张家界华天城酒店施工现场并对相关负责人进行访谈；查阅了 2014 年全国星级饭店统计公报及行业统计信息、张家界当地相关行

业信息；并对公司编制的募投项目未来经济效益预测表进行了复核。

经核查后保荐机构认为：张家界华天城酒店配套设施建设项目投资内容是必要的、合理的，建设周期符合项目实际情况；张家界华天城酒店配套设施建设项目未来前景较好，具有经济可行性。

问题八、请申请人说明本次募集资金拟偿还银行贷款的相关情况，包括但不限于银行名称、贷款期限、贷款利率、担保措施、贷款用途、是否已经取得银行提前还款的同意函等，结合申请人未来三年经营战略及财务规划，说明本次非公开发行募集资金偿还银行贷款是否与前述规划相符，是否存在以募集资金偿还银行贷款后将空余的银行授信用于收购、对外投资等各种事项而规避相关的信息披露义务的情形。请保荐机构发表核查意见。

回复：

（一）本次募集资金拟偿还银行贷款的相关情况

1、本次募集资金拟偿还银行贷款的相关明细如下表：

序号	借款人	借款银行	借款起始日	借款到期日	担保措施	借款金额 (万元)	贷款 年利率	贷款用途
1	华天酒店	农业银行	2014.09.10	2015.09.09	信用	3,000	6.00 %	流动资金 周转
2	华天酒店	农业银行	2014.10.17	2015.10.16	抵押	5,000	6.00%	流动资金 周转
3	华天酒店	农业银行	2014.10.24	2015.10.23	抵押	5,000	6.00%	流动资金 周转
4	华天酒店	农业银行	2014.11.28	2015.11.27	华天集团 担保	4,400	6.00%	流动资金 周转
5	华天酒店	农业银行	2014.12.26	2015.12.25	华天集团 担保	5,000	5.60%	流动资金 周转
6	华天酒店	农业银行	2015.01.08	2016.01.07	抵押	5,000	5.60%	流动资金

		行						周转
7	华天酒店	农业银行	2015.01.15	2016.01.14	抵押	5,000	5.60%	流动资金 周转
8	华天酒店	农业银行	2015.02.06	2016.02.05	华天集团担保	5,000	5.60%	流动资金 周转
9	华天酒店	农业银行	2015.02.13	2016.02.12	华天集团担保	5,000	5.60%	流动资金 周转
10	华天酒店	农业银行	2015.03.06	2016.03.05	信用	5,000	5.35%	流动资金 周转
11	华天酒店	农业银行	2015.04.10	2016.04.09	信用	2,700	5.35%	流动资金 周转
12	华天酒店	农业银行	2015.04.20	2016.04.19	信用	4,500	5.35%	流动资金 周转
13	华天酒店	农业银行	2015.04.24	2016.04.23	抵押	7,000	5.35%	流动资金 周转
14	华天酒店	农业银行	2015.04.30	2016.04.29	抵押	2,000	5.35%	流动资金 周转
15	华天酒店	农业银行	2014.12.12	2017.12.11	抵押	9,900	6.00%	流动资金 周转
16	华天酒店	农业银行	2014.12.19	2017.12.18	抵押	9,900	6.00%	流动资金 周转
17	华天酒店	北京银行	2014.1.27	2015.11.26	抵押	2,000	6.16%	流动资金 周转
18	华天酒店	华融湘江	2014.1.06	2015.11.05	信用	5,000	6.60%	流动资金 周转
19	华天酒店	平安银行	2014.09.26	2015.09.25	抵押	2,500	7.50%	流动资金 周转
20	华天酒店	平安银行	2014.10.08	2015.10.07	抵押	2,500	7.50%	流动资金 周转

1	2	华天酒店	中国银 行	2014.1 1.17	2015.11. 16	抵押	3,000	6.60 %	流动资金 周转
2	2	国金公司	招商银 行	2012.1 0.31	2015.10. 30	华天酒 店 担保	3,000	6.15 %	流动资金 周转
合计							101,4 00		

注：国金公司为发行人全资子公司

对于上述拟偿还银行贷款明细，公司已经取得农业银行出具的提前归还贷款的同意函，合计金额为 83,400 万元。此外，发行人及全资子公司国金公司向北京银行、华融湘江银行、平安银行、中国银行及招商银行等的贷款到期日主要为 2015 年四季度内，贷款额共计 18,000 元，预计距离本次发行募集资金时间到账时间不超过三个月，将在募集资金到位后可直接予以归还，故无须取得银行提前还款同意函。

上述拟偿还银行贷款明细是公司根据贷款到期情况及预计募集资金到位进度而作出的还款计划，后续如公司贷款到期情况或预计募集资金到位进度发生变化，公司将根据未来实际情况对募集资金偿还贷款明细进行调整。

（二）募集资金偿还银行贷款是否与公司战略发展规划及财务规划相符的说明

1、募集资金偿还银行贷款与公司经营战略、财务规划相符的说明

公司未来发展战略为：继续坚持酒店主业的主导地位，保持和强化酒店品牌的市场优势，提升核心竞争能力和盈利能力，实现股东价值最大化。公司未来发展将继续坚持以酒店服务为经营主业，保持自营中高端酒店餐饮的稳步发展，以中高端酒店发展作为华天品牌影响力的支撑，为后续介入新兴市场和品牌输出助力，并积极介入新兴中档精品酒店市场，大力推动华天管理和品牌输出，进一步构建属于自有知识产权的服务管理标准体系。

配合公司未来发展战略和近期业务发展规划，公司财务规划主要体现在：调

整公司资本结构，保持合理的债务规模，逐步降低现有负债水平，控制财务风险；合理利用股权融资方式增强公司资本实力；通过资产运营、托管经营等方式提升公司资产流动性，逐步实现公司向“重资本、轻资产”的转型战略思路；通过减少债务规模降低财务费用，实现短期扭亏增盈。

由上可见，公司利用本次非公开发行募集资金偿还银行贷款与公司经营战略、业务规划及财务规划是相符的。

2、募集资金偿还银行贷款的必要性分析

与同行业上市公司相比，公司资产负债率较高，流动比率及速动比率明显低于同行业上市公司，财务风险较大。截至 2014 年末，公司资产总额 92.31 亿元，负债总额 74.13 亿元，资产负债率（合并口径）达到 80.31%，负债水平较高；2014 年公司流动比率及速动比率分别为 0.69 和 0.18，短期偿债压力较大。通过本次发行募集资金偿还银行贷款 10 亿元，可有效改善公司资产负债结构，提升公司资金实力及抗风险能力，降低财务风险，为公司未来发展奠定基础，符合公司战略发展规划及未来财务规划。

截至 2014 年末，酒店行业上市公司资产负债率水平如下：

证券简称	资产负债率（合并）
零七股份	47.43%
宝利来（现更名为“神州高铁”）	11.23%
东方宾馆（现更名为“岭南控股”）	29.11%
锦江股份	23.19%
大东海	26.00%
金陵饭店	37.82%
平均值	29.13%

与酒店行业上市公司相比，公司资产负债率明显偏高，财务风险较大。以 2014 年末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 64.88%，但仍高于酒店行业上市公司平均水平。公司今后将持续优化资本结构，控制负债总体水平，以提高抗风险能力。

（四）是否存在以募集资金偿还银行贷款后将空余的银行授信用于收购、

对外投资等各种事项而规避相关的信息披露义务的情形

截至目前，公司未筹划重大收购及重大对外投资事项，亦未接到控股股东筹划与本公司相关的收购或重大对外投资的通知，近期亦无收购或重大对外投资计划。公司不存在以募集资金偿还银行贷款后将空余的银行授信用于收购、对外投资等各种事项而规避相关的信息披露义务的情形。未来如公司或控股股东根据发展规划筹划对外收购、对外投资等重大事项，公司将根据中国证监会、深交所及本公司章程的相关规定，及时履行信息披露义务。

（五）保荐机构核查意见

保荐机构查阅了公司银行借款明细、对应银行借款合同、银行提前还款同意函、公司未来发展战略、业务规划及财务规划、公司及控股股东重大对外投资及收购计划，并与上市公司董事及高级管理人员进行了访谈。经核查后保荐机构认为：公司以本次非公开发行募集资金 10 亿元偿还银行贷款具有可行性，并与公司未来发展战略、业务规划及财务规划相符；公司不存在以募集资金偿还银行贷款后将空余的银行授信用于收购、对外投资等各种事项而规避相关的信息披露义务的情形。

问题九、请申请人说明本次募集资金补充营运资金的具体内涵，是否就是补充流动资金？如是，请说明补充流动资金的具体投向、测算依据，并说明本次募集资金补充流动资金规模与申请人现有资产、业务规模等是否匹配，是否超过实际需求量，请保荐机构核查并说明是否符合《上市公司证券发行管理办法》第十条的相关规定。

回复：

（一）本次募集资金补充营运资金的具体内涵

营运资金是企业生产经营周转过程中周转使用的资金，其实质为流动资金净额，因此，补充营运资金与补充流动资金的具体内涵是一致的。

（二）公司未来补充流动资金具体投向及测算依据

1、未来补充流动资金测算依据

(1) 发行人未来收入增长情况

2012-2014 年，公司酒店服务业收入占营业收入平均比例为 90%以上，酒店服务业为公司营业收入的主要来源。

近几年内，公司营业收入增长情况如下表：

项目	2014 年	2013 年	2012 年	2011 年	2010 年	2009 年
营业收入 (万元)	151,437.45	178,099.14	164,512.69	156,502.43	137,366.36	127,055.85
营业收入同期 增长率	-14.97%	8.26%	5.12%	13.93%	8.11%	40.96%

2012 年前，公司营业收入一直保持较快增长水平，2009 年至 2011 年营业收入增长率分别为 40.96%、8.11%和 13.93%。中央“八项规定、六项禁令”出台后，中高端商务酒店市场环境受到较大影响，近几年来公司营业收入增长率出现下滑。公司认为目前中高端酒店消费的负面影响已基本见底，旅游出行、休闲度假及商务往来的需求释放会逐步拉动公司酒店服务业收入回升。未来三年，公司目前在建酒店将逐步正式营业（包括张家界华天酒店、灰汤华天酒店、娄底华天酒店及永州华天酒店），另外，随着公司加快品牌输出，托管式酒店家数也会逐步增加，公司预计未来 3 年酒店服务业收入将逐步上升，总体营业收入增长率将至少保持 8%以上。以 8%为增长率进行测算，公司 2015 年、2016 年及 2017 年营业收入情况具体如下：

单位：万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
未来三年营业收入预计	163,552.45	176,636.64	190,767.57

(2) 流动资金各项目周转次数

公司 2014 年流动资金占用额及周转次数如下：

项目	平均余额（万元）	平均周转次数（次）
①应收票据	0	0
②应收账款	8,624.51	17.56

③存货	212,266.64	0.71
④预付账款	22,676.82	6.68
⑤应付票据	0	0
⑥应付账款	74,655.38	2.03
⑦预收账款	28,026.61	5.40
⑧流动资金占用额 =①+②+③+④-⑤-⑥-⑦	140,885.98	n/a

注：各财务指标计算公式如下：

应收账款周转次数 = 销售收入 / 平均应收账款余额；

预收账款周转次数 = 销售收入 / 平均预收账款余额

存货周转次数 = 销售收入 / 平均存货余额

预付账款周转次数 = 销售收入 / 平均预付账款余额

应付账款周转次数 = 销售收入 / 平均应付账款余额

流动资金占用金额 = 应收账款 + 存货 + 预付账款 - 预收账款 - 应付账款

(3) 补充流动资金计算过程

假定发行人未来三年的流动资金运营效率与 2014 年持平，即各项经营资产/营业收入、各项经营负债/营业收入的比例保持不变，则公司未来三年流动资金缺口测算如下：

单位：万元

项目	2014 年（实际）	2015 年（预计）	2016 年（预计）	2017 年（预计）
营业收入	151,437.45	163,552.45	176,636.64	190,767.57
应收账款	8,624.51	9,314.47	10,059.63	10,864.40
存货	212,266.64	229,247.97	247,587.80	267,394.83
预付账款	22,676.82	24,490.96	26,450.24	28,566.26
应付账款	74,655.38	80,627.81	87,078.03	94,044.27
预收账款	28,026.61	30,268.74	32,690.24	35,305.46
流动资金占用金额	140,885.98	152,156.85	164,329.40	177,475.75
需补充的流动资金缺口	36,589.77			

注：2015 年、2016 年及 2017 年各财务指标计算公式如下：

应收账款 = 销售收入 / 应收账款周转次数；预收账款 = 销售收入 / 预收账款周转次数；

存货 = 销售收入 / 存货周转次数；预付账款 = 销售收入 / 预付账款周转次数；

应付账款 = 销售收入 / 应付账款周转次数

公司未来流动资金缺口总额 = 2017 年末流动资金占用金额 - 2014 年流动资金

占用额=177,475.75-140,885.98=36,589.77 万元。其中，公司拟使用本次发行募集资金不超过 30,300 万元补充酒店服务业流动资金需求。

2、未来补充流动资金具体投向

公司未来补充流动资金主要用于酒店服务等业务日常经营支出、消耗品采购、小额固定资产采购、酒店设备日常保养维护等。公司自营及承包经营酒店数量众多，酒店服务业消耗品数量多，更新频次快，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。公司近年新开业或试营业的灰汤华天酒店、邵阳华天酒店、娄底华天酒店、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酒店服务业流动资金，可有效缓解公司资金压力，提升公司经营效率。

（三）募集资金补充流动资金规模与发行人现有资产、业务规模是否匹配，是否超过实际需要量

经测算，在预测的销售收入增长率下，公司未来三年流动资金缺口为 36,589.77 万元，公司拟使用不超过 30,300 万元募集资金补充酒店服务业流动资金，未超过流动资金实际资金需求总量。

截至 2014 年底，公司资产总额为 92.31 亿元，归属于母公司所有者净资产为 14.92 亿元，以不超过 3.03 亿元补充流动资金，该金额占公司资产总额及净资产比例较低，与公司现有资产、业务规模是匹配的。

（四）保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为，发行人补充流动资金的测算依据符合相关法律规定，公司补充流动资产规模与公司现有资产、业务规模相匹配，公司拟使用不超过 30,300 万元募集资金补充公司流动资金，未超过实际资金需求量，符合《上市公司证券发行管理办法》第十条的相关规定。

问题十、请申请人说明酒店资产运营业务的开展情况，包括但不限于该业务的具体运作模式、合法合规性、主要客户、业务规模及相应的会计处理等。房地产的联合开发模式业务请比照说明。请会计师发表核查意见。同时，请保荐机构结合《保荐人尽职调查工作准则》的相关要求，说明对该类业务采取的核查措施，以及核查结论是否合理有据。

回复：

(一) 发行人资产运营业务情况说明

1、 酒店资产运营业务具体运作模式

酒店资产运营业务内涵为通过酒店资产的收购、投资、出售、租赁等方式获得资产的增值收益及资产盘活带来的资金价值。发行人酒店资产运营业务并非单纯的资产出售，而是通过资产结构调整，将公司大量的固化资产进行适当的资产运作转换为运营效率高、流动性好的资产，以此促进公司酒店主业的发展。

报告期内，发行人资产规模、业务规模快速扩张，公司在建及拟建的投资项目较多，投资规模较大，导致资金较为紧张。由于传统的酒店服务业盈利能力较弱，投资回收期较长，公司以往的筹资渠道主要依靠银行借款，导致资金财务成本高企，财务费用的增加侵蚀了公司的利润，资产负债率亦逐年攀升。

基于上述情形，公司采用“售后租回”模式开展酒店资产运营，即出售部分自营酒店客房，以获取资产增值收益及现金流。具体操作如下：（1）公司将部分酒店物业以公允价值出售给非特定的客户，并办理产权过户及交接手续；（2）公司与客户同时约定，客户将其所购房产租赁给公司经营，租赁期限为 10—15 年；（3）租赁价格为市场公允价，租赁期满后，在同等条件下，公司有优先续租权。（4）租赁期满后，如业主对所拥有的房产进行转让，在满足特定的条件下，公司有优先（非唯一）购买权。

2、酒店资产运营业务合法合规性说明

公司酒店资产运营业务符合国家相关法律法规的规定。在酒店资产运营过程中，公司严格遵守法律及合同规定，及时办理房屋产权变更并按时支付业主方租金，不存在违反法律法规及合同约定的情形。

3、酒店资产运营业务主要客户

公司“售后租回”资产营运业务的客户主要由企业法人客户和自然人客户构成，报告期内的前 10 名客户如下：

序号	单位名称	销售额（元）
1	企业客户 1	15,353,545.00
2	企业客户 2	4,525,536.00
3	个人客户 1	3,981,276.00
4	个人客户 2	3,860,204.00
5	个人客户 3	2,717,540.00
6	个人客户 4	2,717,540.00
7	个人客户 5	2,717,540.00
8	个人客户 6	2,716,976.00
9	个人客户 7	2,716,976.00
10	个人客户 8	2,633,128.00
小 计		43,940,261.00

4、酒店资产运营业务的业务规模

2012 年、2013 年及 2014 年，公司“售后租回”酒店资产营运业务销售收入金额分别为 10,893.01 万元、47,784.19 万元及 413.11 万元，合计销售收入金额为 59,090.30 万元；2012 年度、2013 年度及 2014 年度分别增加公司利润总额 5,912.08 万元、28,074.32 万元及 202.59 万元。

(1) 公司经 2012 年 4 月 12 日第五届董事会第七次会议及 2012 年第二次临时股东大会审议通过《关于出售部分酒店房产实现存量资产增值价值以探索公司经营新模式的议案》。公司 2012 年度出售国金大厦酒店物业面积为 5,885.54 平方米，实现销售额 10,893.01 万元，影响公司利润总额增加 5,912.08 万元。在进行会计处理时，考虑到该项业务实质为固定资产处置收入，故将处置利得计入营业外收入。

(2) 2013 年 3 月经公司第五届董事会第十四次会议审议通过，公司决定修改公司章程，并且变更公司经营范围，增加资产运营业务。同时，公司成立资产运营部，专门负责公司旗下酒店资产的运营，包括资产的收购、出售及租赁。2013

年度、2014 年度公司出售酒店物业面积分别为 27,204.05 平方米、219.74 平方米，实现销售金额分别为 47,784.19 万元、413.11 万元，影响公司利润总额增加分别为 28,074.32 万元、202.59 万元。

报告期内公司资产运营情况具体情况如下：

项目	销售面积 (平方米)	销售收入	销售成本	营业税金	相关费用	利润总额
2013 年度						
国金大厦	11,568.32	21,603.35	7,805.72	2,832.78	317.64	10,647.20
益阳置业	4,549.41	5,338.56	2,869.10	621.94	126.68	1,720.83
总店	11,086.32	20,842.28	2,479.96	2,417.70	238.33	15,706.29
合计	27,204.05	47,784.19	13,154.79	5,872.43	682.65	28,074.32
2014 年度						
项目	销售面积 (平方米)	销售收入	销售成本	营业税金	相关费用	利润总额
国金大厦	219.74	413.11	148.27	47.92	14.33	202.59
益阳置业						
总店						
合计	219.74	413.11	148.27	47.92	14.33	202.59

5、酒店资产运营业务相应的会计处理

(1) 交易性质的判断

结合租赁准则中有关融资租赁的规定，发行人对“售后租回”业务分析如下：

序号	融资租赁条件	是否满足条件	理由说明
1	在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。	否	租赁期届满时，租赁资产的所有权未转移给华天酒店。
2	承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可合理地确定承租人将会行使这种选择权。	否	在满足特定的条件下，华天酒店有按公允价值购买租赁资产的选择权。

3	即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（75%以上，含75%）。	否	租赁期仅占租赁资产使用寿命的 50%左右
4	承租人租赁开始日的最低租赁付款额的现值，几乎相当于（90%）租赁开始日租赁资产公允价值。	否	最低租赁付款额的现值相当于租赁资产公允价值的 80%。
5	租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。	否	租赁资产为房屋，具有通用性，业主可出租给其他人使用。

如上述，公司“售后租回”交易不符合融资租赁的认定条件，应将其认定为酒店物业售后租回形成的经营租赁业务，其售价与资产账面价值的差额，计入当期损益。

(2) 相关的会计处理

① 2012 年度的会计处理

公司考虑到“售后租回”营运业务销售的酒店物业在固定资产中核算，且该类业务未纳入公司的经营范围，故将该交易事项视同固定资产处置进行相应的会计处理，产生的利得计入“营业外收入”。

② 2013 年度的会计处理

公司于 2013 年度将资产运营纳入经营范围，变更了营业执照，修改了公司章程。因资产运营业务已成为公司的经常性业务，公司对“售后租回”资产运营业务按以下方式进行会计处理：因资产运营业务未来相当长的期间均有发生，其产生的损益视同为经常性损益，在编制合并报表时进行重分类调整，将其产生的收入和成本分别计入营业收入和营业成本。

(二) 发行人房地产联合开发业务（即“合作建房”）情况说明

1、合作建房业务具体运作模式

2013 年 1 月，华天酒店与控股股东华天集团以增资扩股的方式收购北京浩搏房地产开发有限公司（以下简称“北京浩搏”）62% 股权。北京浩搏的主要资产为北京金方商贸大厦（以下简称“金方大厦”），金方大厦土地使用权证面积为

7078.77 平方米（约合 10.62 亩），楼高 20 层，实际施工建筑面积 48135 平方米，收购时该工程已完成外部装饰和内部管线铺设。

华天酒店收购北京浩搏股权后，为盘活金方大厦资产，公司按合作建房业务模式进行营运，具体操作如下：

由北京浩搏与投资者签订《合作开发建设协议书》（以下简称协议），协议书主要约定：

（1）由投资者将出资款交给北京浩搏使用，北京浩搏全权负责项目的后期开发建设，出资款为协议约定物业的预期出售价款；

（2）投资者拥有协议约定物业的有限处置权，但对该项目的经营盈亏不享有任何权利和不承担任何风险；

（3）合作模式分为两种：模式一为自用型，在该模式下，投资者可以选择以下三种方式中的任意一种处置约定的物业，分别为：①投资者放弃协议约定物业的处置权，投资期满后北京浩搏按 8% 年利率向投资者支付资金占用费；②要求北京浩搏按协议约定的价格将物业出售给投资者，并签订商品房买卖合同，投资者的出资款无息冲抵购房款；③投资者委托北京浩搏将该物业对外销售，在委托销售期内，约定物业所产生的利润由投资者享有 80%，北京浩搏享有 20%。模式二为纯投资型，在该模式下，投资者放弃协议约定物业的处置权和所有权，由北京浩搏根据投资者的出资额按 8.8% 年利率支付资金占用费。

（4）合作期限最短不少于三年，最长不超过五年。

2、合作建房业务合法合规性说明

合作建房业务为公司根据自身资金需求开拓的财务融资渠道，并由未来房地产销售收入作为还款来源，投资者的合法权益可得到有效保障，符合国家相关法律法规的规定。在合作建房业务过程中，公司严格遵守法律及合同规定并按时履行合同义务，不存在违反法律法规及合同约定的情形。

3、合作建房业务主要客户

截至 2014 年 12 月 31 日，公司合作建房业务涉及到的投资者共计 200 户，

主要为个人投资者，报告期内的前 10 名投资者如下：

序号	单位名称	合同金额
1	企业客户 1	23,000,000.00
2	个人客户 1	20,930,000.00
3	个人客户 2	3,210,000.00
4	个人客户 3	3,200,000.00
5	企业客户 2	3,000,000.00
6	个人客户 4	2,760,000.00
7	个人客户 5	2,710,000.00
8	个人客户 6	2,380,000.00
9	个人客户 7	2,370,000.00
10	个人客户 8	2,290,000.00
小 计		65,850,000.00

4、合作建房业务的业务规模

报告期内，北京浩搏按上述的合作建房业务模式融入项目建设资金 19,969.76 万元，其中以模式二（纯投资型）融入资金 19,152.76 万元，模式一（自用型）融入资金 817.00 万元。报告期内公司共计支付利息 1,360.19 万元，预提利息 148.76 万元。

5、合作建房业务相应的会计处理

由于上述合作建房业务的交易实质为以房产未来的现金流作为担保，向投资者融入资金，故按融资业务进行会计处理，将收到的融资款计入“长期应付款”科目。

（三）会计师核查意见

1、关于“售后租回”业务的核查意见

（1）华天酒店“售后租回”业务不形成融资租赁

判断融资租赁还是经营租赁的依据是标的资产的主要风险、报酬是否发生转移，如果与该项资产相关的主要风险报酬转移给了出租人，则构成经营租赁，反之，则是融资租赁。房产属于不动产，与房产相关的主要风险与报酬转移的主要

标志为产权过户。公司将房产出售并办理产权变更，故与该房产相关的主要风险与报酬实质上已转移给业主，同时，上述“售后租回”并不符合融资租赁的 5 项条件，公司将该“售后租回”认定为售后租回交易形成的经营租赁符合准则的相关规定。

（2）“售后租回”业务产生的固定资产处置损益性质的界定

经常性损益：是指与公司正常经营业务有直接关系，以及与正常经营业务相关，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。经常性损益是经常发生的正常交易，具有持续性的特点。

非经常性损益：是指公司发生的与经营业务无直接关系，以及虽与经营业务相关，但由于其性质、金额或发生频率，影响了真实、公允地反映公司正常盈利能力的各项收入、支出。非经常性损益是不经常发生的事项，如资产处置与各种形式的政府补贴等，是非常业务，具有偶发的特点。

经常性损益与公司正常经营活动相关，具有持续性的特点，考虑到华天酒店设立资产运营部专职负责各个自营酒店“售后租回”业务，未来相当长的时间内“售后租回”业务所产生的固定资产处置损益均有发生，并且公司经营范围增加了资产运营项目，故从合并报表层面分析，“售后租回”业务所产生的资产处置损益可以将其界定为经常性损益。

2、关于“合作建房”业务的核查意见

（1）北京浩搏合作建房业务主要目的为盘活资产，融入资金。由于公司尚未取得预售许可证，无论是模式一还是模式二，签订相关协议时并未涉及房产的销售，故其交易实质为以项目开发未来的现金流作为担保，向投资者融入资金。

（2）公司已按企业会计准则的规定进行账务处理，交易事项已在财务报表中得到了公允反映。

综上所述，会计师认为华天酒店报告期内上述“售后租回”、“合作建房”业务已按企业会计准则的规定进行公允反映，会计处理符合企业会计准则的规定。

（四）保荐机构核查情况

1、关于“售后租回”业务的核查情况

保荐机构查阅了公司 2012 年至 2014 年审计报告、公司资产运营管理制度、与客户签订的《商品房买卖合同》、《客房租赁经营合同》、资产运营客户明细统计表、公司的财务会计处理、客房租赁租金支付情况，与资产运营部门负责人进行了访谈并分析资产运营业务对公司的具体影响。经核查后保荐机构认为：公司资产运营业务有效盘活了公司资产效率，对公司具有积极影响，资产运营运作模式合法合规，会计处理符合企业会计准则的规定，不存在违反法律法规及合同约定的情形，该核查结论合理有据。

2、关于“合作建房”业务的核查情况

保荐机构查阅了公司 2014 年审计报告、与客户签订的《北京金方商贸大厦合作开发建设协议书》、合作建房客户明细统计表、公司的财务会计处理，对相关负责人进行了访谈并分析合作建房业务对公司的具体影响。经核查后保荐机构认为：发行人合作建房模式为子公司北京浩搏开辟了有效的融资渠道，房地产销售未来现金流可有效覆盖投资者投资风险，合作建房运作模式合法合规，会计处理符合企业会计准则的规定，不存在违反法律法规及合同约定的情形，该核查结论合理有据。

二、一般问题及其回复

问题十一、请申请人对照《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发【2013】17 号）等相关法律法规的规定，就公司及下属公司的房地产业务出具自查报告，说明报告期内是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在被行政处罚或调查的情况及相应的整改措施和整改效果；公司的董事监事高级管理人员及控股股东和实际控制人是否公开承诺，相关企业如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。自查报告和相关承诺应经公司股东大会审议。请保荐机构和申请人律师就申请人房地产业务出具专项核查意见，明确说明是否已查询国土资源部门网站，申请人及其下属房地产子公司是否存在用地违法违规行为，是否存在被行政处罚或立案调查的情形。

回复：

（一）发行人报告期内是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售，哄抬房价等违法违规行为，是否存在被行政处罚或调查的情况及相应的整改措施和整改效果的说明

根据国务院办公厅发布的《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发【2013】17 号）、中国证监会《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》（2015 年 1 月 16 日发布，以下简称“《监管政策》”）以及《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（150519 号）的相关要求，公司对报告期内（即 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日）在房地产开发过程中是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为进行了专项自查。

经自查，发行人报告期内不存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因前述违法违规行为被行政处罚或调查的情况。发行人于 2015 年 6 月 1 日公告了《华天酒店集团股份有限公司非公开发行股票之房地产业务专项自查报告》，该报告已经华天酒店 2015 年 6 月 17 日召开的 2015 年第三次临时股东大会审议通过。

（二）公司的董事监事高级管理人员及控股股东和实际控制人相关承诺

公司的董事、监事、高级管理人员及控股股东于 2015 年 5 月 31 日已公开承诺“如华天酒店因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，本人（本公司）将承担相应的赔偿责任。”上述承诺已经华天酒店 2015 年 6 月 17 日召开的 2015 年第三次临时股东大会审议通过。

（三）请保荐机构和申请人律师就申请人房地产业务出具专项核查意见，明确说明是否已查询国土资源部门网站，申请人及其下属房地产子公司是否存在用地违法违规行为，是否存在被行政处罚或立案调查的情形。

1、保荐机构核查意见

保荐机构通过查阅国土资源管理部门网站信息，发行人公开披露的 2011 年年度报告、2012 年年度报告、2013 年年度报告、2014 年中期报告及年度报告、2015 年第一季度报告等定期报告，发行人及其相关子公司提供的相关资料及出具的说明，有关政府部门的批准文件、记录、资料、证明文件（包括相关部门出具的无违法违规证明、土地成交确认书、土地出让合同、土地出让金缴纳凭证、国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、竣工验收备案表）等资料，并通过对公司主要负责人及相关人员进行访谈、对项目实施地进行实地调查，对相关监管部门实地走访等方式对公司房地产项目进行了核查。并于 2015 年 6 月 17 日出具了《海通证券股份有限公司关于华天酒店集团股份有限公司非公开发行股票之房地产业务专项核查报告》。

经核查，保荐机构认为：报告期内发行人及其下属子公司不存在闲置用地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价之违法违规行为，不存在因前述违法违规行为受到行政处罚的情形，亦不存在因上述违法违规情形正在被立案调查的情形。

2、律师核查意见

律师对发行人的房地产业务进行了专项核查，并出具了《湖南湘楚律师事务所关于华天酒店集团股份有限公司房地产业务是否存在违法违规的专项核查法律意见书》（湘楚法意字[2015]017 号）。

律师认为：发行人的房地产项目不存在“闲置土地”、“炒地”、“捂盘惜售（囤积房源）”、“哄抬房价”等违法违规行为；发行人及其子公司未因此受到国土部门和房地产主管部门的行政处罚；发行人及其相关房地产子公司不存在因用地违法被国土部门立案调查的情形。

问题十二、请申请人公开披露最近五年被证券监管部门和交易所采取处罚或监管措施的情况，以及相应整改措施；同时请保荐机构就相应事项及整改措施进行核查，并就整改效果发表核查意见。

（一）公司最近五年被证券监管部门和交易所采取处罚或监管措施的披露情况

公司于 2015 年 6 月 19 日公开披露了《最近五年被证券监管部门和交易所处罚或采取监管措施情况的公告》【公告编号为 2015-050】，公告内容如下：

“华天酒店集团股份有限公司（以下简称“公司”、“华天酒店”）自上市以来按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，不断完善公司法人治理机制，促进企业持续健康发展。目前，公司向中国证监会申请非公开发行股票正处于审核阶段，根据相关审核要求，现将最近五年公司被证券监管部门和交易所处罚或采取监管措施及相应的整改情况公告如下：

一、被行政处罚情况

最近五年内，公司不存在被证券监管部门和交易所处罚的情形。

二、被采取监管措施及相应整改情况

（一）湖南省证监局责令改正决定书

湖南省证监局自 2010 年 8 月 4 日起对公司进行了现场检查，并出具了《关于责令华天酒店集团股份有限公司改正决定书》（湘证监公司字[2010]52 号），要求公司在三会规范运作方面、募集资金使用和管理方面、内控方面、独立性方面、子公司治理方面及财务方面进行规范整改。

公司根据责令改正决定书的相关要求，对三会规范运作方面、募集资金使用

和管理方面、内控方面、独立性方面、子公司治理方面及财务方面等存在的问题进行了全面整改，相关整改措施已于 2010 年 12 月 10 日进行了公告。具体如下：

1、三会运作方面

检查发现问题：

(1) 公司应进一步规范股东大会程序、会议记录和信息披露，督促董事、监事履职尽责。

(2) 独立董事述职报告陈述不规范。

(3) 公司应进一步规范董事会会议记录。

(4) 公司应进一步规范监事会会议记录。

整改措施：

(1) 组织公司董事、监事、高级管理人员参加学习《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》，督促公司董事、监事、高级管理人员严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》和本公司章程的相关规定履行忠实和勤勉义务。

(2) 规范股东大会、董事会、监事会请假单或授权委托书格式，公司证券部工作人员在今后每次股东大会、董事会、监事会前提醒公司董事、监事、高级管理人员认真填写请假单或授权委托书，在今后每次股东大会、董事会、监事会召开前予以验证并登记。

(3) 严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》和《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》的相关规定，在今后股东大会、董事会、监事会上规范会议记录。

(4) 加强证券部工作人员的业务培训，提高证券部工作人员的业务水平，督促证券部工作人员在今后股东大会、董事会、监事会的组织和召开过程中，严格按照深圳证券交易所的有关规定认真核实会议召开情况，如实记录并披露会议召开情况。

(5) 事前加强与参加股东大会的股东沟通,对股东大会审议议案投反对票的股东,要求其在表决票上同时签署反对理由,公司在股东大会会议记录上详细记录,以备公司股东查阅。

2、募集资金使用和管理

检查发现问题:

(1) 2008 年募集资金项目未达盈利预期。

(2) 募集资金台账记录过于简单,未具体反映募集资金的支出和募集资金项目投入明细情况。

(3) 公司未披露保荐机构财富证券关于公司 2008 年募集资金年度使用情况的核查报告。

(4) 审计委员会、监事会、公司内审部门对募集资金使用情况审核时,未形成相关工作底稿。

整改措施:

(1) 2008 年全球金融危机等不可预知因素,导致全球旅游行业不景气,公司 2008 年非公开发行募集资金项目也未能幸免,未能达到盈利预期,公司 2009 年通过自身努力,加上全球金融危机的逐渐消退,全面完成了募集资金项目的预期收益。今后,公司将进一步加强募集资金项目的经营和管理,努力实现当期盈利预期。

(2) 加强公司财务人员的业务培训,要求公司财务人员严格按照《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》中有关募集资金使用和管理的规定,如实详尽记录募集资金使用情况,根据有关规定结合公司实际情况,形成制度予以明确。

(3) 加强与公司募集资金项目保荐机构财富证券的沟通,按时如实披露保荐机构关于公司募集资金项目使用情况的核查报告,及时、准确披露有关规定需披露的报告。

(4) 未来对募集资金进行审核时,将由证券部协助公司董事会审计委员会、

监事会、内审部门按照相关规定对募集资金使用情况进行审核，并将审核依据、审核过程及审核结论等形成工作底稿并依法保存。相关工作底稿证券部将进行留存和备份，并以制度的形式予以明确。

3、内控方面

检查发现问题：

- (1) 公司尚未建立固定资产定期盘点制度。
- (2) 酒店销售收款设置了授信额度和风险控制制度，但未得到完全执行，存在个别员工超额度担保的情形。
- (3) 停业子公司未及时清理。
- (4) 高管人员聘用管理存在瑕疵。
- (5) 合同管理不规范，重大合同未签署日期。
- (6) 对外收购资产评估程序不规范。

整改措施：

(1) 公司已建立固定资产的盘点制度，修改了《财务监控制度》，对固定资产的盘点时间和要求进行了说明。2010 年度公司组织了分子公司进行了全面的固定资产盘点。未来，公司将坚持固定资产定期盘点制度，确保公司资产的安全、准确，并对盘点发现的问题及时进行处理。

(2) 公司已重新完善了应收账款担保管理规定，着重明确了各级人员信用担保权限及超权限担保责任归属，与有权限担保人员签订了《消费挂账担保协议书》，明确担保人员对所担保款项负连带赔偿责任；公司要求被担保主体必须对公司出具《授权委托书》，明确担保执行责任，并对被担保单位进行信用评级，按信用级别进行额度管理；超权限担保人员在扣发工资的同时已执行停岗收款，直到控制到信用担保权限内且无半年以下期限账款才恢复岗位。

(3) 株洲美食娱乐有限公司和湖南华天秦台计算机网络有限公司已停业多年，无实质经营，公司对两家公司的长期股权投资已全额计提了减值准备，公司

在 2010 年度进行了全面清理。

(4) 公司已于 2010 年 11 月与公司总经理吴莉萍女士签订了聘任合同，在公司财务总监钟巧萍的履职协议中注明了其职务，从 2010 年 11 月起，公司董事会秘书刘胜先生享受财务总监同等高管待遇。

(5) 公司重新修订了《合同管理办法》，明确了合同签署的审批权限和审批程序，公司证券部将根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定充分披露，同时明确规定重大合同的签署日期。

(6) 在今后的重大资产收购中，公司将严格遵照《重大资产重组管理办法》、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）的相关规定，要求资产评估机构采取两种及两种以上方法进行评估，如根据实际情况不能采用两种及两种以上方法进行评估的，公司将尽量事前取得有权部门的批准。

4、独立性方面

检查发现问题：

- (1) 公司与控股股东华天集团存在同业竞争问题。
- (2) 关联交易事项未履行必要的审议程序并披露。
- (3) 存在关联交易先发生后审议的情况。
- (4) 未充分披露关联方及关联交易。

整改措施：

(1) 公司与控股股东华天集团的同业竞争问题，截至本公告日已全部解决，华天集团所持原郴州华天股权已于 2013 年予以转让；华天集团所持紫东阁华天股权已于 2012 年转让给本公司，所持永州置业 70% 股权已于 2014 年 2 月转让给本公司。此外，华天集团承诺未来不会从事与公司构成实质性竞争的经营业务。

(2) 由证券部对各控股子公司高级管理人员进行培训，使其明确了解《深圳证券交易所股票上市规则》中有关关联交易的规定，要求其严格按照《深圳证

券交易所股票上市规则》及公司《关联交易管理制度》的规定事前报告有可能发生的关联交易事项，待公司证券部审查并履行相关审议披露程序后方可执行。

(3) 公司证券部、财务部按照《深圳证券交易所股票上市规则》及公司《关联交易管理制度》的规定对各控股子公司进行监控，严格审查公司及各控股子公司与控股股东华天集团及其控股子公司之间的交易。

(4) 公司将按照从严标准审议公司及各控股子公司与控股股东华天集团及其控股子公司之间的交易，履行相关审议程序，并及时、完整、全面披露，杜绝关联交易不审议、不披露、延后披露的行为。

5、子公司治理方面

经抽查，公司控股子公司株洲华天大酒店有限公司在公司治理上主要存在以下问题：

- (1) 公司章程需要修订。
- (2) 内控制度有待完善。
- (3) 三会运作方面有待规范。

整改措施：

(1) 对公司控股子公司进行全面清查，逐一发现并改正控股子公司在公司治理上存在的问题。由公司证券部对控股子公司相关人员进行培训，按照《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》的相关规定从严要求控股子公司按照上市公司的标准完善治理结构，规范运作。

(2) 将检查情况通报株洲华天大酒店有限责任公司其他股东，尽快召开股东会，按照《中华人民共和国公司法》的相关规定修改原《株洲华天大酒店有限责任公司章程》。

(3) 由公司原酒店事业部指导株洲华天大酒店有限责任公司完善内控制度，由公司证券部按照上市公司的标准指导株洲华天大酒店有限责任公司规范股东会、董事会、监事会的运作。

6、财务方面

检查发现问题：

- (1) 未严格执行会计政策中现金及现金等价物判断标准
- (2) 公司应当加强对联营公司往来款的回收

整改措施：

- (1) 公司在今后年度中将严格执行相关会计准则中关于现金及现金等价物的判断标准。
- (2) 在以后年度中，本公司将加强与联营公司及其他关联方的沟通，确保往来款项的及时清理和回收。

(二) 深交所 2012 年 2 月监管函

2012 年 2 月 14 日，深交所对公司出具了《关于对华天酒店集团股份有限公司的监管函》(公司部监管函【2012】第 5 号)。该文件指出：

(1) 公司对转让华天之星 92.99% 的股权交易所涉及的湖南省国资委审批及产权交易所挂牌出售进展情况未履行相应的持续披露义务，违反《股票上市规则》相关规定；

(2) 截至 2011 年 6 月 30 日，公司转让华天之星 92.99% 的股权未获得国资委审批、亦未完成挂牌出售程序的情况下，公司在 2011 年度半年报中提前确认股权转让收益约 5300 万元并确认其他应收款 1.22 亿元，上述会计处理违反了《企业会计准则》等相关规定。

公司在发现会计差错后及时整改，于 2011 年 12 月 6 日起进行了停牌核查，并按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号—财务信息的更正及相关披露》(证监会计字[2003]16 号)等相关规定，在公司第五届董事会第五次会议审议通过了《关于公司前期会计差错更正的议案》，及时履行相关决策程序并披露《会计差错更正公告》、《会计差错更正的说明》，及修改后的 2011 半年度报告和三季度报告。

除上述情况外，公司最近五年内无其他被证券监管部门和交易所处罚或采取监管措施的情形。”

（二）保荐机构核查意见

保荐机构查阅了湖南省证监局 2010 年 8 月出具的《关于责令华天酒店集团股份有限公司改正决定书》（湘证监公司字[2010]52 号）及深交所 2012 年 2 月出具的《关于对华天酒店集团股份有限公司的监管函》（公司部监管函【2012】第 5 号）文件，并对华天酒店的整改措施进行了核查，经核查，保荐机构认为，公司在收到《关于责令华天酒店集团股份有限公司改正决定书》后，根据责令改正决定书的相关要求，对三会规范运作方面、募集资金使用和管理方面、内控方面、独立性方面、子公司治理方面及财务方面等存在的问题进行了全面整改，整改效果良好；公司在收到《关于对华天酒店集团股份有限公司的监管函》（公司部监管函【2012】第 5 号）后及时进行了整改，按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号—财务信息的更正及相关披露》（证监会计字[2003]16 号）等相关规定及时履行相关决策程序并披露会计差错更正公告、会计差错更正的说明及修改后的 2011 半年度报告和三季度报告，整改效果良好。

问题十三、请申请人披露本次发行当年每股收益、净资产收益率等财务指标与上年同期相比，可能发生的变化趋势和相关情况，如上述财务指标可能出现下降的，应对本次发行摊薄即期回报的情况进行风险提示，并披露将采用何种措施以保证此次募集资金有效使用、有效防范即期回报被摊薄的风险、提高未来的回报能力。如有相关承诺，请一并披露具体内容。

公司于 2015 年 6 月 19 日公开披露了《关于对本次非公开发行股票摊薄即期回报的风险提示性公告》【公告编号为 2015-051】，公告内容如下：

“公司于 2015 年 5 月 26 日收到了中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（150519 号）。目前，公司非公开发行股票申请正处于中国证监会审核阶段，根据上述反馈意见通知书的相关要求，现将公司对本次非公开发行股票摊薄即期回报的风险

作如下提示：

(1) 本次非公开发行对股东即期回报摊薄的影响

本次非公开发行股票数量为 30,000 万股，募集资金总额为 165,300 万元。本次发行前公司总股本为 71,892.6 万股。截止 2014 年末，公司归属于母公司股东的所有者权益为 154,062.37 万元。本次发行后，以 2014 年期末财务数据为基础进行模拟测算，公司总股本将增长为 101,892.6 万股，所有者权益将增长为不超过 319,362.37 万元。

本次非公开发行募集的资金计划用于偿还银行贷款、张家界华天城酒店配套设施建设项目及补充酒店主业营运资金，本次募集资金使用计划已经过详细论证，方案的实施将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。

根据公司本次发行方案，方案实施后，公司总股本将较发行前有所增加，募集资金到位后，公司净资产规模也将大幅提高，所有者权益将明显增加。由于本次非公开发行募集资金投资项目存在一定的建设周期，项目建设期内的经济效益及股东回报仍需通过现有主营业务及项目分期建成投产后产生的经济效益来实现。因此，在募集资金投资项目建设期内，如本次非公开发行所属会计年度净利润未实现相应幅度的增长，公司股东即期回报将因本次发行而有所摊薄。

基于上述情况，公司测算了本次非公开发行对股东即期回报摊薄的影响，具体情况如下：

本次发行前总股本（万股）	71,892.60
本次发行股票数量（万股）	30,000.00
本次发行后总股本（万股）	101,892.60
本次发行期初归属于母公司股东的所有者权益（万元） (2015 年期初)	154,062.37
本次发行募集资金总额（万元）	165,300.00
2014 年归属于母公司所有者的净利润（万元）	-9,884.15
2014 年度分红（万元）	0
2015 年归属于母公司所有者的净利润（假设的条件，	8,000.00

见后述) (万元)			
2015 年末归属于母公司股东的所有者权益 (万元)		327,362.37	
财务指标	2014 年度	2015 年度 (预测)	
		非公开发行前	非公开发行后
基本每股收益 (元/股)	-0.14	0.11	0.10
加权平均净资产收益率	-6.20%	5.06%	3.75%

关于上述测算的假设条件或假设前提说明如下:

I、根据公司的战略规划, 预计 2015 年营业收入约 16.35 亿元。公司前 5 年的平均销售净利率为 5.19%, 假设 2015 年整体销售净利率为 5.00%, 并将计算结果取整, 预计归属于母公司所有者的净利润约为 8,000 万元。

II、公司对 2015 年度营业收入及净利润的假设分析并不构成公司的盈利预测, 投资者不应据此进行投资决策, 投资者据此进行投资决策造成损失的, 公司不承担赔偿责任。

III、上述收入及净利润的测算未考虑本次发行募集资金到账后, 对公司生产经营的影响。

IV、本次非公开发行募投项目之一为偿还银行贷款 10 亿元, 偿还银行贷款后将对公司财务费用产生一定的影响, 进而影响公司净利润, 由于募集资金到位时间约为 2015 年三季度内, 在计算净利润时未考虑偿还银行贷款对财务费用的影响。

V、本次非公开发行的股票数量按照非公开发行预案计算, 实际数量最终以中国证监会核准发行的股份数量为准。

VI、假设非公开募集资金到账时间为 2015 年 8 月底, 该假设影响加权平均净资产收益率及基本每股收益。

VII、在预测公司发行后归属于母公司股东的所有者权益时, 未考虑除募集资金、现金分红与净利润之外的其他因素对净资产的影响。

根据以上分析, 本次非公开发行对发行当年每股收益、净资产收益率等股东即期回报会有一些的摊薄, 但摊薄影响程度不明显。

(2) 公司应对本次非公开发行摊薄即期回报采取的具体措施

根据公司本次发行方案，股本数量将较发行前有所增加，募集资金到位后，公司净资产规模也将大幅提高，由于募集资金投资项目存在一定建设期，公司即期回报将因本次发行而有所摊薄。公司将积极采取以下措施填补发行摊薄即期回报的风险：

I、加快募投项目投资进度，争取早日实现项目预期效益

公司本次非公开发行募集资金一部分用于张家界华天城酒店配套设施建设，项目建成进入运营成熟期后，预计张家界华天城酒店可实现年营业收入约 2.9 亿元，净利润约 4,600 万元。具体包括：预计酒店服务业年营业收入约为 2.1 亿元，净利润约 3,000 万元；配套文化演艺中心年营业收入约 8,000 万元，净利润约 1,600 万元。公司的盈利能力和经营业绩将会有所提升，将有助于填补本次发行对即期回报的摊薄，提升公司未来可持续发展能力。

本次发行募集资金到位后，公司将加快推进募集资金投资项目建设，争取早日达产并实现预期效益，增加以后年度的股东回报，降低本次发行导致的即期回报摊薄的风险。

II、公司本次非公开发行募投项目之一为偿还银行贷款 10 亿元，将有效改善公司财务状况，降低公司财务费用，从而增加因财务费用过高而稀释的净利润。

III、加强对募集资金投资项目监管，保证募集资金合理合法使用

本次募集资金投资项目符合国家相关的产业政策及公司的战略发展方向，具有良好的市场发展前景和经济效益。本次募集资金到位后，将存放于董事会指定的募集资金专项账户，公司将按照募集资金管理制度及相关法律法规的规定，根据使用用途和进度合理使用募集资金，并在募集资金的使用过程中进行有效的控制，防范募集资金使用风险，以使募集资金投资项目尽快建成投产并产生经济效益。具体措施包括：

(1) 开设募集资金专项账户，实施专项存储，并尽快签订三方监管协议；

(2) 严格按照发行申请文件中承诺的募集资金使用计划使用募集资金，严

格履行内部审批手续，做好事前把关，确保专款专用；

(3) 强化内部审计的监督检查，按季度对公司募集资金的使用情况及募集资金项目投入及建设情况进行内部审计，做好事中跟踪；

(4) 强化外部监督，积极配合保荐机构对公司募集资金的存放与使用情况进行定期检查。

IV、加强经营管理和内部控制，提升经营效率和盈利能力

公司将努力提高资金的使用效率，完善并强化投资决策程序，设计更合理的资金使用方案，合理运用各种融资工具和渠道，控制资金成本，提升资金使用效率，节省公司的各项费用支出，全面有效地控制公司经营和管控风险。

V、保证持续稳定的利润分配制度，强化投资者回报机制

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》(证监会公告[2013]43 号)的规定，公司对《公司章程》相关分红条款进行了修改，对利润分配做出了规划和制度性安排，保证利润分配政策的连续性和稳定性。

修订后的《公司章程》进一步明确和完善了公司利润分配的原则和方式，对利润分配尤其是现金分红的具体条件、比例以及股票股利的分配条件及比例进行了详细的规定，同时进一步完善了公司利润分配的决策程序及利润分配政策调整的决策程序。

根据公司《未来三年股东回报规划（2014-2016 年度）》，公司未来三年将重视对投资者的合理回报，确保利润分配政策的连续性与稳定性，强化对投资者的权益保障，同时兼顾全体股东的整体利益及公司的长期可持续发展。”

华天酒店集团股份有限公司

2015 年 6 月 20 日