

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Shanghai Jin Jiang International Hotels (Group) Company Limited*

上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代碼: 02006)

於其他海外監管市場發布的公告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09(2)條的規定而發出。

以下公告的中文原稿將由上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司旗下一間以A股和B股於上海證券交易所上市的附屬公司，上海錦江國際酒店發展股份有限公司於2010年5月14日於上海和香港發佈：

上海錦江國際酒店發展股份有限公司 關於重大資產置換及購買暨關聯交易報告書的 修訂說明

本公司根據本次重大資產重組的最新進展、《中國證監會行政許可申請材料補正通知書》(第091687號)、《中國證監會行政許可項目審查一次反饋意見通知書》(第091687號)以及《關於上海錦江國際酒店發展股份有限公司重大資產置換及購買暨關聯交易方案反饋意見的函》(上市部函[2010]024號)對《上海錦江國際酒店發展股份有限公司重大資產置換及購買暨關聯交易報告書》進行了補充和完善，補充和完善的內容主要體現在以下方面：

1. “重大事項提示 五、重大經營風險 6、租賃物業的權屬風險” 補充披露了擬置入資產涉及公司承租物業存在的權屬問題、解決措施及解決時間表。

截至 2009 年 7 月 31 日，“錦江之星”旅館營運中的租賃經營直營店共計 86 家，該類門店由錦江之星或旅館投資向第三方物業業主租賃相關房屋與土地。截至本報告書簽署日，有 30 家門店的物業存在未取得出租方對其房屋、土地合法權屬有效證明或租賃用途未獲批准的瑕疵。上述業主是否具有租賃該等物業的合法權利存在一定的不確定性。如果由於上述租賃物業的權屬問題，導致相關門店的經營被迫中止，將會對本公司的業務及經營成果造成不利影響。儘管根據租賃協議及相關法律，出現上述問題的業主須向相關承租人做出賠償，本公司仍需重新選址搬遷，從而承擔額外的重置翻新成本。

由於擬置入資產承租物業存在權屬證明不齊備、尚未辦理土地出讓手續、租賃用途與權證證載用途不一致等情況，儘管相關物業出租方負有承擔相關費用及賠償責任的義務，本次交易後，本公司仍然面臨發生相關事項導致“錦江之星”旅館重新選址開業，以及物業出租方無法及時、足額償付本公司損失的風險。

本公司計劃：在本次重組獲得中國證監會核准後，將採取積極有效措施取得上述租賃經營門店出租方擁有所出租物業房屋所有權及土地使用權合法權屬的有效證明文件，以及相關實際租賃用途獲得有權部門批准的有效證明文件。在本次重組獲得中國證監會核准後 12 個月內，將“錦江之星”經濟型酒店業務中存在上述問題的租賃經營門店承租物業佔評估基準日租賃經營門店承租物業總數的比例降低至 20%以內，在本次重組獲得中國證監會核准後 24 個月內，將該比例降低至 10%以內，在本次重組獲得中國證監會核准後 36 個月內，將該比例降低至 0%。

如本公司未能在解決計劃時間表規定的相關期限內按照計劃確定的比例和家數解決租賃經營門店承租物業的上述權屬瑕疵問題（即未能在中國證監會核准本次重組之日起 12 個月內降低至 20%，或未能在 24 個月內降低至 10%，或未能在 36 個月內全部解決），則對於在上述三個期限時點分別未能達到計劃整改比例及整改家數的部分租賃經營門店，本公司將在上述相關期限時點到期後的 3 個月內，採取不低於本次評估值轉讓項目、解除租約重新選址開業或其他方式予以徹底解決。

針對該等風險，2010 年 3 月 1 日，錦江國際向本公司做出承諾：如本公司未能在解決計劃時間表規定的相關期限內按照計劃確定的比例和家數解決租賃經營門店承租物業的上述權屬瑕疵問題，本公司對於在上述三個期限時點分別未能達到計劃整改比例及整改家數的部分租賃經營門店，採取解除租約、重新選址開業的，錦江國際將承擔該等解除租約重新選址開業的租賃經營門店因解除租約可能導致發生的違約金，並按照資產評估基準日 2009 年 7 月 31 日的具體資產評估值予以補償。此外，錦江國際承諾，在未來經營過程中，如由於上述瑕疵導致相關錦江之星門店不得不重新選址開業，則自該門店停業

之日起一年內，有關物業出租方未能賠償或未能全部賠償該門店損失（具體損失金額按照截至審計基準日 2009 年 7 月 31 日經審計的該門店固定資產及裝修投入的全部初始投資成本，與其在資產評估基準日 2009 年 7 月 31 日的資產評估值較高者計算）的，錦江國際將立即按照上述方法計算的全部損失向該門店予以全額補償，用於支持其搬遷開設新店。錦江國際進行上述補償後實際收回物業出租方的賠償款歸錦江國際所有。同時，錦江國際將按照該門店停業之日前一個會計年度經審計的淨利潤金額向該門店提供補償，用於彌補該門店停業期間的營業損失。

2. “第一節 交易概述 一、本次交易的背景和目的”補充披露了錦江之星歷次資產重組的情況。

1、本次交易是交易雙方避免同業競爭、減少關聯交易的要求

錦江國際系於2003年在上海市五大集團（即上海錦江（集團）有限公司、上海新亞（集團）有限公司、上海華亭（集團）有限公司、上海中國國際旅行社股份有限公司、上海市食品（集團）公司）合併的基礎上組建而成。錦江國際成立後控股本公司、錦江投資、錦江旅遊三家上市公司，三家上市公司歷史上存在著業務重疊、主業不突出等問題。有鑒於此，錦江國際於2003年、2004年對三家上市公司先後進行重組。

重組以後，本公司以酒店和餐飲為主營業務，錦江投資以客運和物流為主營業務，錦江旅遊以旅遊為主營業務，三家上市公司的盈利能力大幅提升。但由於歷史原因，錦江國際保留了包括錦江之星在內的大部分酒店核心資產，並於2005年將該等酒店核心資產劃轉至錦江酒店集團。2006年12月，錦江酒店集團在香港上市，錦江之星控股權納入香港上市公司資產範圍。

2、近年來，“錦江之星”經濟型酒店業務經過快速發展，已經具備成為本公司主營業務的條件

在2003年、2004年錦江國際對本公司、錦江投資、錦江旅遊進行資產重組以前，錦江之星由錦江投資持股55%，錦江旅遊持股25%。通過重組，錦江之星上述股權置出錦江投資和錦江旅遊，並於2005年劃轉至錦江酒店集團。錦江之星2003年末的歸屬於母公司所有者的股東權益為19,525.53萬元，按照55%和25%持股比例計算的股東權益份額佔錦江投資和錦江旅遊2003年末淨資產的比例分別為6.96%和11.53%。錦江之星2003年營運酒店數僅為22家，實現營業收入13,086.90萬元，對錦江投資和錦江旅遊無重大影響，且其行業不符合兩家公司重組後的業務定位。儘管當時“錦江之星”經濟型酒店是快速發展的新型業務，但由於資產規模和贏利能力還達不到獨立上市的水平，因此納入錦江酒店集團資

產範圍。2006年錦江酒店集團在香港上市。錦江之星2005年末歸屬於母公司所有者的股東權益為23,708.14萬元，按照74%持股比例計算的股東權益份額佔錦江酒店集團2005年末淨資產的比例為5.26%，錦江之星2005年營運酒店數僅為54家，實現營業收入25,830.44萬元。

3. “第一節 交易概述 二、決策過程 (一) 決策過程及已獲得批准情況” 補充披露了本次交易獲得相關主管部門審批的情況。

2009年10月26日，上海市國資委出具滬國資委產權[2009]561號《關於錦江國際（集團）有限公司下屬兩家上市公司實施資產重組有關問題的批覆》，原則同意本次重組。

2010年5月13日，中國證監會核准本次重大資產重組。

4. “第一節 交易概述 二、決策過程 (二) 錦江酒店集團決策過程及香港聯交所確認程序的說明” 補充披露了本次交易在境外相關上市地履行決策、申報和信息披露等必備程序。

本次交易對於錦江酒店集團而言，交易性質屬於須予披露交易，錦江酒店集團履行了必要的決策、申報和信息披露程序，符合香港聯合交易所有限公司（“香港聯交所”）相關規則要求。現就有關規則要求、履行政序及合規性說明如下。

1、交易性質

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（“《香港聯交所上市規則》”）有關規定，對於錦江酒店集團而言，本次交易構成《香港聯交所上市規則》第14章下的須予披露的交易，並按規定無須經股東大會批准。

2、向香港聯交所提交申請

錦江酒店集團於2009年7月24日就集團重組向香港聯交所申請：

(1) 豁免嚴格遵守《香港聯交所上市規則》第14A.11(1)條，以豁免錦江股份被視為錦江酒店集團之關連人士。

根據該項申請，有關集團重組交易將不被視為關連交易，即無須根據《香港聯交所上市規則》第14A章，遵守有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

(2) 根據《香港聯交所上市規則》第14.20條申請批准採用替代測試以取代原來根據上市規則第14.07條適用之百分比測試。

根據該項申請，將以錦江酒店集團向錦江股份的少數股東實際置入或置出權益（即49.68%）作為有關集團重組交易百分比率計算的基準，以替代錦江股份的全部股權作為計算基準。

3、取得香港聯交所批准

香港聯交所已於2009年7月30日發出相關批准函，同意上述兩項申請：

- (1) 同意向錦江酒店集團授出錦江酒店集團所要求的豁免；
- (2) 同意根據《香港聯交所上市規則》第14.20條行使酌情權，接納錦江酒店集團就有關集團重組交易提出的替代測試。

4、第二屆董事會2009年第三次會議及有關測試

2009年8月28日，錦江酒店集團向香港聯交所遞交了《百分比測試核對表》，該等測試以錦江酒店集團向錦江股份的少數股東實際置入或置出權益（即49.68%）作為有關集團重組交易百分比率計算的基準，以替代錦江股份的全部股權作為計算基準。測試涉及資產比率、盈利比率、收益比率、代價比率及股本比率，其中股本比率不適用。上述比率的計算方法如下：

資產比率＝有關交易所涉及的資產總值/上市發行人的資產總值

盈利比率＝有關交易所涉及資產應佔的盈利/上市發行人的盈利

收益比率＝有關交易所涉及資產應佔的收益/上市發行人的收益

代價比率＝有關代價/上市發行人的市值總額

上述百分比率計算按照錦江酒店集團向錦江股份的少數股東實際置入或置出權益（即49.68%）作為替代測試的計算基準。

根據《香港聯交所上市規則》第14.16條規定，錦江酒店集團的資產總值按照2008年年報所載的資產總值，並根據年報中披露股息作出調整後釐定。有關交易所涉及的資產總值按照審計師編制的審計報告中截止2008年12月31日所持各自置入或置出公司的股東權益所對應資產總值釐定。

根據《香港聯交所上市規則》第14.13及14.17條規定，錦江酒店集團的盈利按照2008年年報所載所得稅前利潤釐定。有關交易所涉及的盈利數據按照審計師編制的審計報告中2008年所持各自置入或置出公司的股東權益所對應所得稅前利潤釐定。

根據《香港聯交所上市規則》第14.14及14.17條規定，錦江酒店集團的收益按照2008年

年報所載釐定。有關交易所涉及的收益數據按照審計師編制的審計報告中2008年所持各自置入或置出公司的股東權益所對應收益釐定。

根據《香港聯交所上市規則》第14.07(4)及14.15條規定，錦江酒店集團的市值按照已發行股本（4,565,000,000股）乘以2009年8月28日之前五個營業日的平均收市價（港幣2.1640元）釐定。按1港幣=0.88128元人民幣（2009年8月28日中國人民銀行牌價）兌換。有關代價按照評估基準日所持各自置入或置出公司的股東權益，及評估師編制的資產評估報告所載並經國有資產監督管理委員會備案的評估值釐定。該處所用預估值取自獨立財務顧問為集團重組而制定並經錦江股份同意的預案。待資產評估報告編制完成後，錦江酒店集團將會再作出公告並修訂代價比率測試。

由於股本比率只涉及上市發行人發行新股本作為代價的收購事項，因此該項比例測試在此不適用。

錦江酒店集團於2009年8月28日以置換資產的預估值及其它適用數據，按上述替代測試計算有關百分比並呈交香港聯交所，有關百分比結果如下：

置入資產		置出資產	
測試項目	測試結果	測試項目	測試結果
資產比率	5.21%	資產比率	13.52%
盈利比率	8.85%	盈利比率	7.70%
收益比率	11.35%	收益比率	9.83%
代價比率	17.52%	代價比率	17.52%
股本比率	不適用	股本比率	不適用

鑒於本次交易的一項或多項測試結果超過5%，但少於25%。根據《香港聯交所上市規則》第14章規定，本次交易構成一項須予披露的交易，僅需要通知香港聯交所及刊登公告，而無須經股東大會批准。香港聯交所對該測試未提出異議。

2009年8月28日，錦江酒店集團第二屆董事會2009年第三次會議審議批准與本公司進行本次交易並簽署附條件生效的資產置換暨重組協議，並於2009年8月30日刊登有關公告。

5、第二屆董事會2009年第四次會議及有關測試

錦江酒店集團於2009年9月29日以置換資產的資產估值報告的估值及其它適用數據，修訂上述代價比率測試並呈交香港聯交所《百分比測試核對表》（修訂本）。

修訂代價比率及其適用數據與2009年8月28日呈交的代價比率及其適用數據差別較小，因此百分比結果在小數點保留兩位的情況下保持不變，有關百分比結果如下：

置入資產		置出資產	
測試項目	測試結果	測試項目	測試結果
資產比率	5.21%	資產比率	13.52%
盈利比率	8.85%	盈利比率	7.70%
收益比率	11.35%	收益比率	9.83%
代價比率	17.52%	代價比率	17.52%
股本比率	不適用	股本比率	不適用

注：代價比率根據《香港聯交所上市規則》第14.07(4)及14.15條規定，錦江酒店集團的市值按照已發行股本（4,565,000,000股）乘以2009年8月28日之前五個營業日的平均收市價（港幣2.1640元）釐定。按1港幣=0.88128元人民幣（2009年8月28日中國人民銀行牌價）兌換。有關代價按照評估基準日所持各自置入或置出公司的股東權益，及評估師編制的資產評估報告所載並經國有資產監督管理委員會備案的資產評估值釐定。

鑒於本次交易的一項或多項測試結果超過5%，但少於25%。根據《香港聯交所上市規則》第14章規定，本次交易仍然被視為一項須予披露的交易，僅需要通知香港聯交所及刊登公告，而無須經股東大會批准。香港聯交所對該測試未提出異議。

2009年9月29日，錦江酒店集團第二屆董事會2009年第四次會議審議批准與本公司進行本次交易並簽署相關補充協議，並於2009年9月29日刊登有關公告。

綜上所述，本次交易錦江酒店集團履行了必要的決策、申報和信息披露程序，符合聯交所相關規則要求。

5. “第一節 交易概述 七、外資審批情況”補充披露了標的資產涉及中外合資企業或外商投資企業的審批情況。

本次重組標的資產涉及的公司中，錦江湯臣、錦江德爾、揚子江和溫州王朝為中外合資經營企業。根據《中外合資經營企業法》、《中外合資經營企業法實施條例》以及原對外貿易經濟合作部、國家工商行政管理局發布的《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》（外經貿法發[1997]第267號）等相關規定，中外合資經營企業合營一方向第三方轉讓其全部或者部分股權，須經合營他方同意，並報外資審批機構批准。修改合營協議、合同和章程，也須報外資審批機構批准後生效。外資審批機構批准上述股權變更後，中外合資經營企業應辦理外商投資企業批准證書的變更手續以及工商登記變更手續。

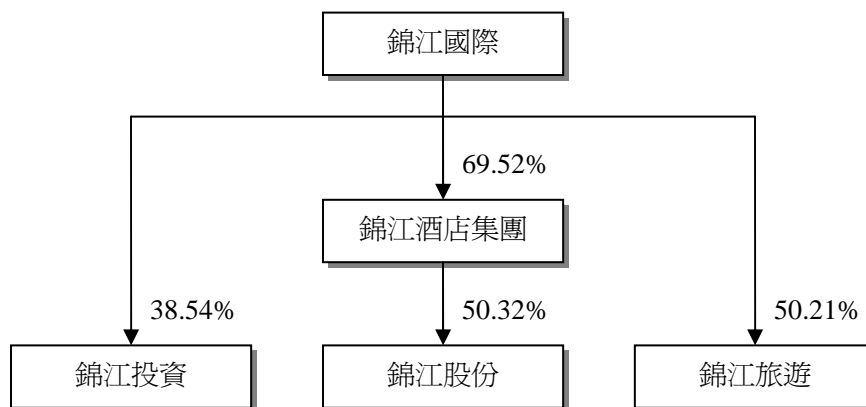
截止本報告書簽署日，本公司已取得上述公司其他股東的同意函。

2009年12月21日，上海市商務委員會出具《市商務委關於上海錦江國際酒店發展股份有

限公司與上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司之間資產重組相關事宜的原則批覆》(滬商外資批[2009]4263號), 原則同意本公司將持有的錦江德爾50%股權、揚子江40%股權、錦江湯臣50%股權與錦江酒店集團進行置換。在本次重組具體辦理交割時, 本公司、錦江酒店集團將與上述四家公司分別向其原外資審批機構提出股權變更及修改合營協議、合同和章程的申請, 獲得批准後辦理相應的外商投資企業批准證書及工商登記的變更手續。

6. “第二節 上市公司基本情況 三、控股股東及實際控制人情況 (五) 錦江國際控股其他上市公司情況” 補充披露了本公司法人控股股東控股其他上市公司的情況。

本公司法人實際控制人錦江國際除控股本公司外, 還持有錦江投資(600650.SH, 900914.SH) 38.54%股權, 為其控股股東。同時持有錦江旅遊(900929.SH) 50.21%股權, 為其控股股東。具體控制關係如下:



7. “第四節 交易標的基本情況 一、置入及購買資產介紹” 補充完善披露了本次擬置入上市公司的相關標的公司近年涉及的股權變動、增資及改制情況。

“(一) 錦江之星 2、歷史沿革”

錦江之星系經上海錦江(集團)有限公司(系錦江國際之前身)於1996年4月24日以滬錦[1996]52號《關於成立上海錦江假日旅館有限公司的批覆》批准於1996年5月17日在上海市註冊成立的一家有限責任公司。錦江之星設立時的公司名稱為“上海錦江假日旅館有限公司”, 註冊資本為人民幣1,000萬元, 股東及出資比例為: 上海錦江集團國際管理公司(後更名為錦江集團國際管理公司)出資60%; 上海錦江旅遊有限公司出資30%; 上海錦江國際貿易有限公司出資10%。各方股東以人民幣現金出資。根據上海浦東審計師事務所於1996年4月23日出具的浦審事財(96)188號《關於上海錦江假日旅館有限公司實收資本驗資報告》, 上述註冊資本業由各股東繳付到位。錦江之星設立時股東結構如下:

股東名稱	出資額（萬元）	出資比例（%）
錦江集團國際管理公司（酒店管理）	600	60.00
上海錦江旅遊有限公司	300	30.00
上海錦江國際貿易有限公司	100	10.00
合 計	1,000	100.00

1997年12月22日，經錦江之星股東會批准，錦江集團國際管理公司、上海錦江旅遊有限公司、上海錦江國際貿易有限公司與上海新錦江股份有限公司（後更名為上海錦江國際實業投資股份有限公司）簽訂《股權轉讓協議》，約定上海新錦江股份有限公司受讓錦江集團國際管理公司、上海錦江旅遊有限公司和上海錦江國際貿易有限公司分別持有的錦江之星20%、30%及10%股權。1998年1月8日上海市錦江（集團）公司以滬錦（1997）204號文批准了本次股權轉讓。本次股權轉讓完成後，錦江之星股東結構如下：

股東名稱	出資額（萬元）	出資比例（%）
上海新錦江股份有限公司	600	60.00
錦江集團國際管理公司（酒店管理）	400	40.00
合 計	1,000	100.00

1998年1月12日，錦江之星股東會做出決議，由全體股東按原持股比例同比例以現金方式增資，將註冊資本由1,000萬元增加至3,000萬元。同時，公司名稱變更為“上海錦江旅館投資管理有限公司”。1998年5月6日，上海建信會計師事務所對本次增資出具了上建會字報（98）第141號《驗資報告》。本次增資後，錦江之星股東結構如下：

股東名稱	出資額（萬元）	出資比例（%）
上海新錦江股份有限公司	1,800	60.00
錦江集團國際管理公司（酒店管理）	1,200	40.00
合 計	3,000	100.00

1998年11月6日，錦江之星股東會做出決議，由全體股東按原持股比例同比例以現金方式增資，將註冊資本由3,000萬元增加至6,000萬元。1999年2月23日，上海金茂會計事務所對本次增資出具了滬金報（99）第A3004號《驗資報告》。本次增資後，錦江之星股東結構如下：

股東名稱	出資額（萬元）	出資比例（%）
上海新錦江股份有限公司	3,600	60.00
錦江集團國際管理公司（酒店管理）	2,400	40.00
合 計	6,000	100.00

2000年2月1日，錦江之星股東會作出決議，由全體股東按原持股比例同比例以現金方式增資，將註冊資本由6,000萬元增加至8,000萬元。2000年4月3日，上海金茂會計事務所對本次增資出具了滬金報（2000）第43014號《驗資報告》。本次增資後，錦江之星股東結構如下：

股東名稱	出資額（萬元）	出資比例（%）
上海新錦江股份有限公司	4,800	60.00
錦江集團國際管理公司（酒店管理）	3,200	40.00
合計	8,000	100.00

2002年11月，錦江之星股東會做出決議，由上海新錦江股份有限公司、新股東上海中國國際旅行社股份有限公司（後更名為上海錦江國際旅遊股份有限公司）分別增資4,000萬元，將註冊資本由8,000萬元增加至16,000萬元。上海新錦江股份有限公司和上海中國國際旅行社股份有限公司分別召開董事會審議批准了上述投資的決議。2002年11月29日，上海錦科會計事務所對本次增資出具了滬錦會報字（2002）第0577號《驗資報告》。本次增資後，錦江之星股東結構如下：

股東名稱	出資額（萬元）	出資比例（%）
上海新錦江股份有限公司	8,800	55.00
上海中國國際旅行社股份有限公司	4,000	25.00
錦江集團國際管理公司（酒店管理）	3,200	20.00
合計	16,000	100.00

注：上海中國國際旅行社股份有限公司2003年9月更名為上海錦江國際旅遊股份有限公司經錦江之星2003年10月15日股東會批准，2004年2月25日，錦江國際與上海錦江國際旅遊股份有限公司簽訂《上海錦江旅館投資管理有限公司股權轉讓協議》，受讓上海錦江國際旅遊股份有限公司持有的錦江之星25%股權。2003年10月21日，錦江國際做出滬錦董[2003]16號《錦江國際（集團）有限公司第一屆董事會第三次會議決議》，批准上述股權轉讓。根據上海東洲資產評估有限公司出具的資產評估報告（滬東洲資評報字[03]第C0120336號），並經上海市資產評審中心出具的《上海錦江旅館投資管理有限公司整體資產評估結果的確認通知》（滬評審[2003]831號）確認，上述股權的轉讓價格為人民幣5,888.39萬元。上述股權轉讓系上海中國國際旅行社股份有限公司與錦江國際之間重大購買、出售股權暨關聯交易的一部分。根據中國證監會發布及當時有效的《上市公司重大資產購買、出售、置換資產若干問題的通知》（證監公司字[2001]105號）的有關規定，上海中國國際旅行社股份有限公司履行了上報中國證監會審核和境內外信息披露的程

序。2004年2月17日，上海中國國際旅行社股份有限公司第十二次股東大會按照規定程序批准了包括上述股權轉讓在內的重大購買、出售股權暨關聯交易。本次股權轉讓完成後，錦江之星股東結構如下：

股東名稱	出資額（萬元）	出資比例（%）
上海錦江國際實業投資股份有限公司	8,800	55.00
錦江國際	4,000	25.00
錦江集團國際管理公司（酒店管理）	3,200	20.00
合計	16,000	100.00

注：上海新錦江股份有限公司2004年1月更名爲上海錦江國際實業投資股份有限公司。

2003年12月17日，上海錦江國際實業投資股份有限公司與錦江國際簽署了《資產置換協議》，根據該協議，上海錦江國際實業投資股份有限公司將以其持有的錦江之星55%的股權等資產與錦江國際持有的上海錦江汽車服務有限公司95%的股權等資產進行置換。根據中國證監會發布及當時有效的《上市公司重大資產購買、出售、置換資產若干問題的通知》（證監公司字[2001]105號）的有關規定，上述資產置換構成上市公司重大資產置換行爲。2003年10月8日，錦江國際召開第一屆第五次董事會會議，批准上述重大資產置換。2003年10月20日，錦江之星股東會做出決議，批准上海錦江國際實業投資股份有限公司將其持有的錦江之星55%的股權轉讓予錦江國際。根據上海東洲資產評估有限公司出具的資產評估報告書（滬東洲資評報字[03]第C0120336號），並經上海市資產評審中心出具的《上海錦江旅館投資管理有限公司整體資產評估結果的確認通知》（滬評審[2003]831號）確認，上述股權的轉讓價格爲人民幣12,954.46萬元。上海錦江國際實業投資股份有限公司按照《上市公司重大資產購買、出售、置換資產若干問題的通知》的有關規定履行了上報中國證監會審核和境內外信息披露的程序。2004年4月20日，中國證監會出具《關於上海錦江國際實業投資股份有限公司重大資產重組方案的意見》（證監公司字[2004]17號），核准上海錦江國際實業投資股份有限公司上述重大資產置換。2004年5月25日，上海錦江國際實業投資股份有限公司2003年度股東大會按照規定程序批准了包括上述股權轉讓在內的重大資產置換交易。本次轉讓完成後，錦江之星股東結構如下：

股東名稱	出資額（萬元）	出資比例（%）
錦江國際	12,800	80.00
錦江集團國際管理公司（酒店管理）	3,200	20.00
合計	16,000	100.00

2004年4月26日，錦江之星股東會做出決議，批准由錦江集團國際管理公司及管理層團隊

9名自然人向錦江之星增資，將註冊資本由16,000萬元增至17,297.30萬元。其中管理層團隊以現金方式增資投入1,527.80萬元，根據資產評估結果按照每單位出資1.47元的價格折合註冊資本1,037.84萬元。同時，錦江集團國際管理公司（已更名爲“錦江國際酒店管理有限公司”）爲保持其在錦江之星20%的股權比例不變，已現金方式增資381.95萬元，按同一價格折合註冊資本259.46萬元。本次股東會同時審議通過了《錦江之星旅館有限公司股權激勵方案》、《錦江之星旅館有限公司股權激勵管理辦法》等相關議案。根據2003年9月28日上海東洲資產評估事務所出具的滬東洲資評報字[03]第C0120336號評估報告，並經上海市資產評審中心出具的《上海錦江旅館投資管理有限公司整體資產評估結果的確認通知》（滬評審[2003]831號）確認，截至評估基準日2003年7月31日，錦江之星經審計的淨資產值爲20,226.14萬元，淨資產評估值爲23,553.57萬元，折合每單位出資淨資產評估值爲1.47元，本次管理層及錦江國際酒店管理有限公司增資的價格按照資產評估結果確定爲1.47元。2004年4月27日，錦江國際召開董事會，通過《關於同意錦江之星旅館有限公司增資擴股方案的決議》（滬錦董[2004]2號），同意錦江之星旅館有限公司上述增資擴股方案及其相關配套方案和制度。2004年4月29日，錦江國際、錦江集團國際管理公司（已更名爲“錦江國際酒店管理有限公司”）、上海錦江國際實業投資股份有限公司和錦江之星管理團隊9名人員簽署了《增資擴股協議》。2004年8月23日，上海立信長江會計師事務所有限公司對本次增資出具了“信長會師報字(2004)第21871號”《驗資報告》。2010年2月5日，上海市國資委就錦江之星在歷史沿革過程中所涉及的管理團隊持股相關事宜出具確認文件，確認根據滬國資委授[1995]16號批覆，錦江國際系上海市國資委授權統一經營集團內各成員企業國有資產的授權經營單位。錦江之星以增資擴股的方式引入其管理層團隊成員作爲股東，合計持有其8.775%的股權（連同其後2006年第二期管理層持股）。該方案符合國家和上海市國有資產管理的有關規定，並已經上海市國資委同意，相關工作在上海市國資委的指導下進行。本次增資後，錦江之星股東結構如下：

股東名稱	出資額（萬元）	出資比例（%）
錦江國際	12,800.00	74.00
錦江國際酒店管理公司（酒店管理）	3,459.46	20.00
管理層團隊（9人）	1,037.84	6.00
合計	17,297.30	100.00

2005年4月19日，上海市國資委做出《關於《錦江國際（集團）有限公司核心資產重組方案》的批覆》（滬國資重[2005]174號），批准錦江國際核心資產重組，包括（但不限於）錦江國際將其所持有的錦江之星全部股權劃轉至上海新亞（集團）有限公司（即錦江酒

店集團的前身)持有。2005年02月26日,錦江之星股東會做出決議,同意上述資產劃轉及相應的股東變更。本次劃轉後,錦江之星股東結構如下:

股東名稱	出資額(萬元)	出資比例(%)
上海新亞(集團)有限公司(錦江酒店集團前身)	12,800.00	74.00
錦江國際酒店管理公司(酒店管理)	3,459.46	20.00
管理層團隊(9人)	1,037.84	6.00
合計	17,297.30	100.00

經2005年4月22日錦江之星股東會及2005年9月27日上海市國資委《關於錦江國際集團所屬部分企業股權協議轉讓的批覆》(滬國資委產[2005]584號)批准,2005年10月11日,錦江國際酒店管理有限公司與本公司簽訂《股權轉讓協議》,將其持有的錦江之星20%股權轉讓給本公司。2005年7月7日,上海立信資產評估有限公司對錦江之星截至2005年3月31日的資產出具了《錦江之星旅館有限公司股權轉讓項目資產評估報告書》(信資評報字[2005]207號)。2005年8月13日,上海國資委對前述評估結果進行了備案確認。本次股權轉讓完成後,錦江之星的股東結構如下:

股東名稱	出資額(萬元)	出資比例(%)
錦江酒店集團	12,800.00	74.00
錦江股份	3,459.46	20.00
管理層團隊(9人)	1,037.84	6.00
合計	17,297.30	100.00

注:2006年1月上海新亞(集團)有限公司名稱變更為錦江酒店集團。

2006年5月22日,錦江之星股東會做出決議,審議批准了《錦江之星旅館有限公司股權激勵方案(二期)》、《錦江之星旅館有限公司股權激勵管理辦法》等議案,並由23名管理層團隊成員和本公司以現金方式增資,將註冊資本增加至17,971.22萬元。其中,23名管理層團隊以現金方式增資投入1402.60萬元,根據資產評估結果按照每單位出資2.60元的價格折合註冊資本539.14萬元。同時,為保持本公司20%的股權比例不變,本公司增資投入350.65萬元,按同一價格折合註冊資本134.78萬元。本次增資後,管理層團隊持股人數增加至32人。根據2006年4月10日上海財瑞資產評估有限公司出具的滬財瑞評報(2006)3-084號資產評估報告,並經2006年5月15日上海市國資委備案確認(備案號:滬國資評備[2006]第281號),截至2005年12月31日,錦江之星經審計的淨資產值為23,830.12萬元,淨資產評估值為45,000萬元,折合每單位出資淨資產評估值為2.60元,本次管理層

及本公司增資價格按照資產評估結果確定為2.60元。2006年5月30日，錦江國際（集團）有限公司召開了董事會，通過了《錦江國際（集團）有限公司關於同意錦江之星旅館有限公司股權激勵方案（二期）的決議》（滬錦集董[2006]20號）。2006年7月3日，錦江酒店集團、錦江股份、錦江之星原9名自然人股東及錦江之星二期股權激勵計劃受益人簽署了《增資擴股協議》。2006年7月21日，上海衆華滬銀會計師事務所對本次增資出具了“滬衆會字（2006）第2080號”《驗資報告》。2010年2月5日，上海市國資委就錦江之星在歷史沿革過程中所涉及的管理團隊持股相關事宜出具確認文件，確認根據滬國資委授[1995]16號批覆，錦江國際系上海市國資委授權統一經營集團內各成員企業國有資產的授權經營單位。錦江之星以增資擴股的方式引入其管理層團隊成員作為股東，合計持有其8.775%的股權。該方案符合國家和上海市國有資產管理的有關規定，並已經上海市國資委同意，相關工作在上海市國資委的指導下進行。本次增資完成後，錦江之星股東結構如下：

股東名稱	出資額（萬元）	出資比例（%）
錦江酒店集團	12,800.00	71.225
錦江股份	3,594.24	20.000
管理層團隊（32人）	1,576.98	8.775
合計	17,971.22	100.00

2007年4月13日，經錦江之星股東會批准，管理層團隊成員李志平與江國平、謝文暢簽訂《股權轉讓協議書》，將其持有的錦江之星股權分別轉讓給江國平、謝文暢。本次股權轉讓完成後，管理層團隊持股人數增加至33人，錦江之星股東結構如下：

股東名稱	出資額（萬元）	出資比例（%）
錦江酒店集團	12,800.00	71.225
錦江股份	3,594.24	20.000
管理層團隊（33人）	1,576.98	8.775
合計	17,971.22	100.00

2008年4月30日，經錦江之星股東會批准，管理層團隊成員張澤與虞瑜、孫斯惠、黃輝簽訂《股權轉讓協議書》，將其持有的0.2%的股權分別轉讓給虞瑜、孫斯惠、黃輝。本次股權轉讓後，管理層團隊持股人數增加至35人。

“（二）旅館投資 2、歷史沿革”

2004年12月20日，旅館投資由錦江國際和本公司共同出資設立，設立時註冊資本為14,000萬元。2004年12月25日，上海兆信會計事務所對其設立出資出具了“兆會驗字（2004）

第11422號”《驗資報告》。旅館投資設立時股東結構如下：

股東名稱	出資額（萬元）	出資比例（%）
錦江國際	11,200	80.00
錦江股份	2,800	20.00
合 計	14,000	100.00

2005年1月10日，旅館投資股東會做出決議，批准全體股東按原持股比例同比例增資，將註冊資本由14,000萬元增加至30,000萬元。2005年2月1日，上海兆信會計事務所對本次增資出具了“兆會驗字（2005）第10210號”《驗資報告》。本次增資後，旅館投資股東結構如下：

股東名稱	出資額（萬元）	出資比例（%）
錦江國際	24,000	80.00
錦江股份	6,000	20.00
合 計	30,000	100.00

2005年2月26日，旅館投資股東會做出決議，同意錦江國際將所持有的80%的股權行政劃轉至上海新亞（集團）有限公司（錦江酒店集團）。2005年3月，錦江國際發出《關於劃轉錦江之星旅館有限公司等九家公司國有股權的通知》。2005年4月19日，上海市國資委做出《關於《錦江國際（集團）有限公司核心資產重組方案》的批覆》（滬國資重[2005]174號）批准上述劃轉。本次行政劃轉後，旅館投資股東結構如下：

股東名稱	出資額（萬元）	出資比例（%）
上海新亞（集團）有限公司（錦江酒店集團）	24,000	80.00
錦江股份	6,000	20.00
合 計	30,000	100.00

2007年1月23日，旅館投資股東會做出決議，將註冊資本增加至122,500萬元，由股東按原持股比例同比例增資。其中，錦江酒店集團以現金增資11億元，其中7.4億元作為註冊資本，3.6億元進入資本公積；錦江股份以現金及其持有的三個公司的股權和四個分公司的整體產權增資2.75億元，其中1.85億元作為註冊資本，0.9億元進入資本公積。上述產權的作價根據上海東洲出具的“滬東洲資評報字第DZ070017111號”《資產評估報告》結果確定，並經上海市國資委滬國資評備[2007]第67號文備案確認。對錦江酒店集團和錦江股份本次增資，上海衆華滬銀會計事務所分別於2007年2月25日及2007年6月29日出具了“滬衆會字[2007]第0718號”《驗資報告》和“滬衆會字[2007]第0719號”《驗資報告》。本次增資後，旅館投資股權結構如下：

股東名稱	出資額（萬元）	出資比例
錦江酒店集團	98,000	80%
錦江股份	24,500	20%
合計	122,500	100%

“（三）達華賓館 2、歷史沿革”

達華賓館原名上海錦江達華賓館，成立於1982年2月18日，為全民所有制企業，主管部門為上海市機關事業管理局。

1984年3月，上海市錦江（集團）聯營公司（後與上海新亞（集團）有限公司重組成立錦江國際）成立，上海市政府決定將原來所屬的包括達華賓館在內的十二家涉外飯店和友誼汽車服務公司從上海市機關事業管理局劃歸上海市錦江（集團）聯營公司，脫離行政體制，實行企業管理。

1989年8月，上海市錦江（集團）聯營公司向達華賓館增資，達華賓館註冊資金由444萬元增加至1,068萬元。1989年3月28日，上海長信會計師事務所對其增資後的註冊資本出具了《驗資報告》。

1993年，達華賓館根據上海市財政局、上海市稅務局滬財企一（1993）100號文調整會計科目，調整後的實收資本科目為186萬元。1997年9月，達華賓館向長寧區工商行政管理局申請將註冊資金由1,068萬元調整為186萬元。上海長寧審計師事務所對調整後的註冊資本出具了長審事驗商（97）第152號《驗證報告》。

2005年4月27日，上海國資委出具滬國資委產[2005]201號《關於同意上海錦江飯店等十三家單位變更投資主體的批覆》，批准錦江國際所持上海錦江達華賓館100%股權分別劃轉到上海新亞（集團）有限公司（後更名為錦江酒店集團）（99%）和上海錦江飯店（1%），由上海新亞（集團）有限公司出資99%，上海錦江飯店出資1%，組建上海錦江達華賓館有限公司，註冊資金為2,070.39萬元。2005年4月27日，上海景天華聯合會計師事務所出具了景天華會師報字（2005）0124號《驗資報告》。

2009年5月21日，達華賓館股東會做出決議，由全體股東按原持股比例同比例以現金方式增資，將註冊資本由2,070.39萬元增加至3,170.39萬元。2009年6月26日，立信會計師事務所有限公司對本次增資出具了信會師報字（2009）第23854號《驗資報告》。

截至本報告簽署日，達華賓館股權結構如下：

股東名稱	出資額（萬元）	出資比例
錦江酒店集團	3,138.69	99%

上海錦江飯店	31.70	1%
合計	3,170.39	100%

8. “第四節 交易標的基本情況 一、置入及購買資產介紹”的“歷史財務指標”章節補充披露了擬置入資產2009年度經審計的財務數據。

“（一）錦江之星 5、歷史財務指標”

錦江之星最近三年及評估基準日經審計的主要財務數據（合併數）如下：

項目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產（元）	1,985,244,049	2,032,143,514	1,940,816,747	1,504,576,608
淨資產（元）	259,558,824	242,139,242	258,659,485	255,576,127
項目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
營業收入（元）	995,332,221	547,120,814	800,441,124	528,105,670
利潤總額（元）	48,390,730	17,197,475	42,047,090	50,800,480
淨利潤（元）	31,479,339	11,479,757	29,414,517	29,704,328

“（二）旅館投資 5、歷史財務指標”

旅館投資最近三年及評估基準日經審計的主要財務數據（合併數）如下：

項目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產（元）	1,816,522,511	1,787,270,920	1,756,392,535	1,707,233,294
淨資產（元）	1,736,323,755	1,721,940,705	1,705,905,517	1,653,014,443
項目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
營業收入（元）	124,881,632	69,379,948	116,405,132	190,792,608
利潤總額（元）	48,011,438	29,261,770	65,945,332	5,784,499
淨利潤（元）	40,622,536	26,239,486	52,683,531	407,852

“（三）達華賓館 5、歷史財務指標”

達華賓館最近三年及評估基準日經審計的主要財務數據如下：

項目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產（元）	28,868,302	28,858,727	20,697,220	28,776,104
淨資產（元）	21,078,972	21,708,088	8,803,530	13,935,348
項目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
營業收入（元）	8,096,443	3,991,104	10,270,768	10,843,102
利潤總額（元）	-2,426,983	-1,214,512	-770,765	37,604

淨利潤(元)	-2,426,983	-1,214,512	-770,765	37,604
--------	------------	------------	----------	--------

9. “第四節 交易標的基本情況 二、置入及購買資產的主要資產、擔保、負債情況 (一) 置入及購買資產主要資產情況” 補充披露了本次交易擬置入資產擁有的物業名稱、賬面價值及其在財務報告上的計價方法。

“1、錦江之星主要資產 (1) 錦江之星固定資產情況”

②截至2009年7月末，錦江之星自有產權直營店的房屋建築物情況具體如下：

序號	門店	所有者	坐落位置	房屋所有權證號	面積(m ²)	他項權利
1	上海花木店	上海錦花旅館有限公司	浦建路1121號	滬房地浦字(2002)第062106號	9,407.00	無
2	上海莘莊店	上海錦海旅館有限公司	水清南路19號	滬房地產閔字(2005)第040820號	6,844.92	無
3	蘇州樂園店	蘇州新區錦獅旅館有限公司	長江路418號	蘇房權證新區字第00010282號	5,309.31	無
4	揚州四望亭路店	揚州錦揚旅館有限公司	揚州市四望亭路363號	揚房權證廣字第100554號	6,124.73	無
5	紹興勝利路店	錦江之星	紹興市勝利西路748號	紹自移房權證字第0000004821號	7,368.66	無
6	寧波麥德龍店	寧波錦波旅館有限公司	鄞州區鐘公廟鎮宋詔橋村	鄞房權證鐘字第A200204046	4,961.39	無
7	天津紅橋光榮道店	天津滬錦投資管理有限公司	紅橋區光榮道99-105號	房地證津字第106020901524號 -106020901707號, 房地證津字第106020901710號	6,585.20	無

③錦江之星自有產權直營店的房屋建築物按歷史成本法計價，截至2009年7月末，上述物業的賬面價值及計價方法如下：

單位：萬元

序號	物業名稱	原值	累計折舊	減值準備	淨值	淨殘值率	折舊月份
1	上海花木店	4,209.08	763.13	-	3,445.95	5%	360

序號	物業名稱	原值	累計折舊	減值準備	淨值	淨殘值率	折舊月份
2	上海莘莊店	1,814.97	747.19	-	1,067.78	5%	197
3	上海臨港新城店	3,274.74	178.06	-	3,096.68	5%	360
4	蘇州樂園店	1,208.65	289.04	-	919.61	5%	433
5	揚州四望亭路店	1,531.84	423.83	-	1,108.01	5%	216
6	紹興勝利路店	3,791.70	607.42	-	3,184.28	5%	360
7	寧波麥德龍店	1,198.93	296.19	-	902.74	5%	420
8	天津紅橋光榮道店	2,280.52	15.05	-	2,265.47	5%	432
	合計	19,310.43	3,319.91	-	15,990.52		

注：上海臨港新城店未全部完工，因此尚未取得房產證。

“1、錦江之星主要資產 (2) 錦江之星無形資產情況”

②截至2009年7月末，錦江之星自有產權直營店的土地使用權情況具體如下：

序號	門店	所有者	土地證號	面積(m ²)	土地位置	性質	終止年限
1	上海花木店	上海錦花旅館有限公司	滬房地浦字(2002)第062106號	5,610.00	浦東新區花木鎮建國村907丘	出讓	2042-7-24
2	上海莘莊店	上海錦海旅館有限公司	滬房地產閔字(2005)第040820號	3,501.00	閔行區莘莊鎮316街坊4丘	劃撥	-
3	上海臨港新城店	上海滴水湖錦江之星旅館有限公司	滬房地南字(2008)第007146號	6,503.00	南匯區區內鎮外2街坊105/111丘	出讓	2045-11-2
4	蘇州樂園店	蘇州新區錦獅旅館有限公司	蘇新國用(2001)字第0995	7,163.93	蘇州新區長江路東、蘇州汽車公司北	轉讓	2048-4-13
5	揚州四望亭路店	揚州錦揚旅館有限公司	揚國用(2006)字第0475號	3,382.80	揚州市四望亭路363號	出讓	2042-1-22

序號	門店	所有者	土地證號	面積(m ²)	土地位置	性質	終止年限
6	紹興勝利路店	錦江之星	紹市國用 (2003)字第 1-11835 號	5,040.20	紹興市勝利西 路 748 號(地 號: 1-59-0-26)	出讓	2045-12-2 7
7	寧波麥德龍店	寧波錦波旅館有 限公司	鄞(中)國用 (2002)字第 0001 號	5,331.00	鄞縣鐘公廟鎮 宋詔橋村	出讓	2038-4-13
8	天津紅橋光榮道店	天津滬錦投資管 理有限公司	房地證津字 第 10602090152 4 號 -1060209017 07 號, 房地 證津字第 10602090171 0 號	1,652.90	紅橋區光榮道 99-105 號	出讓	2045-2-3

上海莘莊店使用的滬房地產閔字(2005)第 040820 號土地使用權權利人爲上海錦海旅館有限公司(“錦海旅館”),證載性質爲劃撥,需辦理有關出讓手續。錦海旅館已經向上海市閔行區規劃管理局及上海市閔行區房屋土地管理局分別提出了出讓取得該物業所佔用地塊的土地使用權的申請。上海市閔行區規劃管理局已於 2006 年 8 月 31 日出具了《關於核發上海錦海旅館有限公司商業批租地塊規劃設計要求的復函》(閔規建[2006]505 號),核定了錦海旅館出讓取得該地塊土地使用權的規劃設計要求。上海市閔行區房屋土地管理局亦於 2006 年 9 月 27 日出具了《上海市閔行區房屋土地管理局業務受理單》(受理號:滬閔房地 1248120061310 號),受理了錦海旅館關於出讓取得該地塊土地使用權(補交土地使用權出讓金)的申請。在規定期限內,上海市閔行區房屋土地管理局並未要求錦海旅館補正材料,亦未駁回其申請。目前,錦海旅館仍在等待該局對其上述申請的核准。

③錦江之星自有產權直營店的使用權按照歷史成本法計價,截至 2009 年 7 月末,上述土地使用權的賬面價值及計價方法如下:

單位:萬元

序號	物業名稱	原值	累計攤銷	減值準備	淨值	攤銷月份	備註
1	上海花木店	-	-	-	-	-	計入房屋建築物
2	上海莘莊店	-	-	-	-	-	計入房屋建築物
3	上海臨港新城店	1,339.00	111.44	-	1,227.56	456	

序號	物業名稱	原值	累計攤銷	減值準備	淨值	攤銷月份	備注
4	蘇州樂園店	300.00	74.31	-	225.69	456	
5	揚州四望亭路店	400.00	52.56	-	347.44	216	
6	紹興勝利路店	-	-	-	-	-	計入房屋建築物
7	寧波麥德龍店	160.00	41.91	-	118.09	475	
8	天津紅橋光榮道店	-	-	-	-	-	計入房屋建築物
合計		2,199.00	280.22	-	1,918.78	-	

“2、旅館投資主要資產 (1) 旅館投資固定資產情況”

②截至2009年7月末，旅館投資擁有的房屋建築物情況如下：

序號	門店	所有者	房屋坐落位置	房屋所有權證號	面積 (m ²)	他項權利
1	徐州蘇堤北路店	旅館投資	徐州市和平新區西區15號樓	徐房權證泉山字第103389號	4,366.49	無
2	濰坊東風西街店	旅館投資	山東省濰坊市濰城區東風西街362號	濰房產證市屬字第062948號	6,769.12	無
3	北京西客站店	旅館投資	宣武區馬連道北路1號	京房權證宣其字第64327號	12,372.50	無
			宣武區馬連道北路1號	X京房權證宣字第010888號	827.20	無
4	天津塘沽店	天津錦江之星旅館有限公司	塘沽區河北路2-98號	房權證塘沽字第070140618號	4,672.78	無
5	天津火車站店	旅館投資	河北區進步道17號	房權證河北字第050172103號	8,813.75	無
			河北區進步道27號	房權證河北字第050172104號	557.46	無
6	武漢丁字橋店	旅館投資	洪山區丁字橋	武房權證洪字第200514316號	8,036.21	無
			武昌區丁字橋B1棟	武房權證昌字第200516745號	3,078.19	無
			武昌區丁字橋B2棟3單元1層8號	武房權證昌字第200516741號	391.04	無

序號	門店	所有者	房屋坐落位置	房屋所有權證號	面積 (m ²)	他項權利
			武昌區丁字橋B2棟3單元2層1號	武房權證昌字第200516742號	456.06	無
7	鄭州城東路店	鄭州錦江之星旅館有限公司	管城回族區城東路96號1號樓	鄭房權證字第0501060642號	5,601.74	無
			管城回族區城東路96號2號樓	鄭房權證字第0501060638號	2,893.68	無
			管城回族區城東路96號3號樓	鄭房權證字第0501060636號	315.58	無
			管城回族區城東路96號4號樓	鄭房權證字第0501060632號	284.10	無
8	瀋陽北陵店	旅館投資	瀋陽市於洪區長江北街47號	沈房權證於洪字第006963號	6,203.00	無
9	長春會展中心店	旅館投資	長春市開發區樂群街東	房權證長房權字第4090002451號	4,984.47	無
			長春市開發區樂群街東	房權證長房權字第4090002452號	586.44	無
10	海口東風橋店	旅館投資	海口市文明東路36號2、5層	海口市房權證海房字第HK038944號	1,959.36	無
			海口市文明東路36號6-7層	海口市房權證海房字第HK038946號	1,747.34	無
			海口市文明東路36號8-9層	海口市房權證海房字第HK038926號	1,747.34	無
			海口市文明東路36號10-11層	海口市房權證海房字第HK038941號	1,747.34	無
			海口市文明東路36號12層	海口市房權證海房字第HK038942號	873.67	無
			海口市文明東路36號首層西餐廳、商場、辦公室、3、4、13-16層	海口市房權證海房字第11092號	6,255.89	無

序號	門店	所有者	房屋坐落位置	房屋所有權證號	面積 (m ²)	他項權利
11	西安解放路店	西安錦江之星旅館有限公司	新城區解放路110號	西安市房權證新城區字第064788號	8,676.68	無
12	天津八緯路店	天津河東區錦江之星投資有限公司	天津市河東區十三經路百瑞裏綜合樓	房地證津字第102020803126號	5,169.16	無
			天津市河東區十三經路百瑞裏綜合樓七、八、九層部分	房地證津字第102020803101號	1,415.65	無
			天津市河東區百瑞裏綜合樓四、五層1.5.6.10.11.12.13號	房地證津字第102020809955號	956.18	無
13	瀋陽北站店	瀋陽松花江街錦江之星旅館有限公司	遼寧省瀋陽市皇姑區松花江街7號	沈房權證中心字第N060030902號	6,912.77	無
14	長春西安大路店	長春錦旅投資管理有限公司	長春市朝陽區康平街25號	房權證長房權字第1090002047號至1090002053號	5,416.27	無
15	濟南經三緯八路店	旅館投資	濟南市槐蔭區經三路276號	濟房權證槐字第100147號	58.19	無
			濟南市槐蔭區經三路276號	濟房權證槐字第100146號	577.05	無
			濟南市槐蔭區經三路276號	濟房權證槐字第100145號	130.63	無
			濟南市槐蔭區經三路276號	濟房權證槐字第100144號	6,388.58	無

③旅館投資擁有的房屋建築物按照歷史成本法計價，截至2009年7月末，上述物業的賬面價值及計價方法如下：單位：萬元

序號	物業名稱	原值	累計折舊	減值準備	淨值	淨殘值率	折舊月份
1	徐州蘇堤北路店	2,431.96	121.84	-	2,310.12	5%	360
2	濰坊東風西街店	2,523.52	39.96	-	2,483.56	5%	360
3	北京西客站店	2,813.86	384.74	-	2,429.12	5%	360
4	天津塘沽店	2,415.93	176.20	-	2,239.73	5%	452
5	天津火車站店	6,132.62	436.58	-	5,696.04	5%	360
6	武漢丁字橋店	5,910.14	437.06	-	5,473.07	5%	360
7	鄭州城東路店	4,142.84	292.66	-	3,850.18	5%	470

序號	物業名稱	原值	累計折舊	減值準備	淨值	淨殘值率	折舊月份
8	瀋陽北陵店	1,725.17	226.64	-	1,498.53	5%	360
9	長春會展中心店	3,203.05	184.63	-	3,018.42	5%	472
10	海口東風橋店	3,683.35	147.79	-	3,535.56	5%	624
11	西安解放路店	4,105.01	335.81	-	3,769.20	5%	360
12	天津八緯路店	-	-	-	-	-	-
13	瀋陽北站店	-	-	-	-	-	-
14	長春西安大路店	-	-	-	-	-	-
15	濟南經三緯八路店	-	-	-	-	-	-
16	鎮江京口店	-	-	-	-	-	-
	合計	39,087.45	2,783.90	-	36,303.55	-	-

注：第12-16項物業未結轉固定資產。

“2、旅館投資主要資產 (2) 旅館投資無形資產情況”

②截至2009年7月末，旅館投資擁有的土地使用權情況如下：

序號	門店	所有者	土地證號	面積 (m ²)	位置	性質	終止年限
1	徐州蘇堤北路店	旅館投資	徐土國用 (2006) 第 22450 號	1,293.30	和平新村西 區 15#樓	出讓	2046-8-9
2	濰坊東風西街店	旅館投資	濰國用 (2007) 第 B271 號	2,014.00	濰坊市濰城 區東風西街 362 號	出讓	2043-9-2 9
3	北京西客站店	旅館投資	京宣國用 (2004 出) 第 00635 號	1,891.20	宣武區馬連 道北路 1 號	出讓	2054-4-2 8
			京宣國用 (2004 出) 第 00634 號	2,516.60	宣武區馬連 道北路 1 號 (1 號樓)	出讓	2054-4-2 8
4	天津塘沽店	天津錦江之星旅 館有限公司	塘單國用 (2004) 第 280 號	1,436.10	河北路以 東，瀋陽道 以南	出讓	2044-6-5
5	武漢丁字橋店	旅館投資	武國用 2006 第 870 號	1,656.18	洪山區丁字 橋 23 號	出讓	2046-10- 10
			武國用 2009 第 261 號	467.85	武昌區丁字 橋 B1 棟	出讓	2043-12- 24
			武昌國用 (商 2005) 13685 號	54.43	武昌區丁字 橋 B2 棟 3 單 元 1 層 8 號	劃撥	\

序號	門店	所有者	土地證號	面積 (m ²)	位置	性質	終止年限
			武昌國用(商 2005)13682 號	63.48	武昌區丁字 橋B2棟3單 元2層1號	劃撥	\
6	鄭州城東路店	鄭州錦江之星旅 館有限公司	鄭國用 (2006)第 0495號	5,078.50	城東路東、 商城路北	出讓	2046-6-2 1
7	瀋陽北陵店	旅館投資	瀋陽國用 (2008)第 0104號	2,161.00	瀋陽市於洪 區長江北街 47號	轉讓	2043-1-1
8	長春會展中心店	旅館投資	長國用 (2008)第 071006057號	6,023.00	長春經濟技 術開發區會 展大街以 東、光電儀 器廠以北	出讓	2045-6-1 5
9	海口東風橋店	旅館投資	海口市國用 (2005)第 005130號	1,596.25	海口市文明 東路36號	出讓	2059-4-1 0
10	西安解放路店	西安錦江之星旅 館有限公司	西新國用 (2005)第 1007號	2,353.90	西安市新城 區解放路 110號	作價出 資	2039-6-2 9
11	天津八緯路店	天津河東區錦江 之星投資有限公 司	房地證津字 第 10202080312 6號	1,140.80	天津市河東 區十三經路 百瑞裏綜合 樓	出讓	2047-12- 13
			房地證津字 第 10202080310 1號	312.40	天津市河東 區十三經路 百瑞裏綜合 樓七、八、 九層部分	出讓	2047-12- 13
			房地證津字 第 10202080995 5號	211.00	天津市河東 區百瑞裏綜 合樓四、五 層1.5.6. 10.11.12.1 3號	出讓	2048-04- 14
12	瀋陽北站店	瀋陽松花江街錦 江之星旅館有限 公司	瀋陽國用 (2008)第 0050號	501.60	遼寧省瀋陽 市皇姑區松 花江街7號	轉讓	2047-12- 28

序號	門店	所有者	土地證號	面積 (m ²)	位置	性質	終止年限
13	長春西安大路店	長春錦旅投資管理有限公司	長國用 (2009) 第 040016475 號	707.00	長春市朝陽 區康平街25 號	出讓	2044-11- 14
			長國用 (2009) 第 040016476 號	398.00	長春市朝陽 區康平街25 號	出讓	2044-11- 14
14	濟南經三緯八路店	旅館投資	槐蔭國用 (2008) 第 0300057 號	1420.30	濟南市經三 路276 號	出讓	2047-5-7
15	鎮江京口店	鎮江京口錦江之 星旅館有限公司	鎮國用 (2009) 第 1348 號	3,082.20	鎮江市學府 路張家灣	出讓	2048-4-9

武漢丁字橋店使用的武昌國用 (商 2005)13685 號 (武昌區丁字橋 B2 棟 3 單元 1 層 8 號) 和武昌國用 (商 2005)13682 號 (武昌區丁字橋 B2 棟 3 單元 2 層 1 號) 土地使用權權利人爲旅館投資，土地使用權性質爲劃撥。上述物業系旅館投資通過拍賣程序競拍取得的原武漢猴王大酒店的房產及土地使用權的一部分。根據旅館投資與宜昌天成拍賣有限公司於 2005 年 8 月 12 日簽署的《競買協議書》，旅館投資所支付的拍賣價款已包含上述兩項物業的土地使用權出讓金，有關房地產主管機關應向旅館投資核發出讓性質土地使用權的國有土地使用證。由於上述物業位於一幢八層建築的第一層和第二層，根據有關房地產主管部門的安排，其將在整幢建築所佔用的土地使用權均變更爲出讓性質後才會向有關物業所有人統一核發出讓性質的國有土地使用證。此外，武昌區丁字橋 B2 棟 3 單元 2 層 1 號物業的土地使用證所載明的土地用途爲“城鎮單一住宅用地”。目前旅館投資將該處物業用作其職工宿舍，並未用作旅館客房。

③旅館投資擁有的土地使用權按歷史成本法計價，截至2009年7月末，上述土地使用權的賬面價值和計價方法如下：

單位：萬元

序號	物業名稱	原值	累計攤銷	減值準備	淨值	攤銷月份
1	徐州蘇堤北路店	174.75	7.19	-	167.56	463
2	濰坊東風西街店	370.17	5.34	-	364.83	416
3	北京西客站店	5,833.16	489.50	-	5,343.66	600
4	天津塘沽店	124.00	9.05	-	114.95	452
5	天津火車站店	-	-	-	-	-
6	武漢丁字橋店	-	-	-	-	-
7	鄭州城東路店	387.07	24.50	-	362.57	473
8	瀋陽北陵店	1,828.86	214.69	-	1,614.17	460

序號	物業名稱	原值	累計攤銷	減值準備	淨值	攤銷月份
9	長春會展中心店	42.88	2.71	-	40.17	459
10	海口東風橋店	-	-	-	-	-
11	西安解放路店	-	-	-	-	-
12	天津八緯路店	-	-	-	-	-
13	瀋陽北站店	-	-	-	-	-
14	長春西安大路店	-	-	-	-	-
15	濟南經三緯八路店	-	-	-	-	-
16	鎮江京口店	1,550.00	-	-	1,550.00	465
	合計	10,310.89	752.98	-	9,557.91	-

注：上述第5，第6，第10-15項土地使用權計入房屋建築物固定資產價值，未單獨計價。

“3、達華賓館主要資產 (1) 達華賓館固定資產情況”

②截至2009年7月末，達華賓館擁有房屋建築物1宗，具體情況如下：

序號	所有者	位置	房屋所有權證號	面積 (m ²)	他項權利
1	達華賓館	延安西路914號	滬房地長字(2005)第027030號	7,893.84	無

③達華賓館自有產權的房屋建築物按歷史成本法計價，截至2009年7月末，該物業的賬面價值及計價方法如下：

單位：萬元

序號	物業名稱	原值	累計折舊	減值準備	淨值	淨殘值率	折舊月份
1	達華賓館	1,653.59	11,22.62	-	530.97	5%	480

“3、達華賓館主要資產 (2) 達華賓館無形資產情況”

②截至2009年7月末，達華賓館擁有土地使用權1宗，具體情況如下：

序號	所有者	土地證號	面積 (m ²)	土地位置	性質	終止年限
1	達華賓館	滬房地長字(2005)第027030號	3,086	長寧區新華路街道48街坊8/1丘	出讓	2045-8-8

③達華賓館自有產權的土地使用權按照歷史成本法計價，截至2009年7月末，該項土地使用權的賬面價值及計價方法如下：

單位：萬元

序號	物業名稱	原值	累計攤銷	減值準備	淨值	攤銷月份
1	達華賓館	662.50	62.25	-	596.25	480

10. “第四節 交易標的基本情況 二、置入及購買資產的主要資產、擔保、負債情況 (二)”

置入資產涉及公司的土地權屬問題及解決措施”補充披露了擬置入資產涉及公司自有物業存在權屬問題、解決措施及解決時間表。

(1) 本次擬置入及購買資產涉及公司擁有的土地中，上海莘莊店的土地使用權性質為劃撥，相關土地出讓手續尚在辦理過程中。

(2) 天津火車站店物業系由旅館投資拍賣取得，相關土地出讓手續尚在辦理過程中。

(3) 武漢丁字橋店使用的武昌國用（商 2005）13685 號（武昌區丁字橋 B2 棟 3 單元 1 層 8 號）和武昌國用（商 2005）13682 號（武昌區丁字橋 B2 棟 3 單元 2 層 1 號）土地使用權證證載性質為劃撥，但該等土地系旅館投資拍賣取得，拍賣價款中已包含土地出讓費用，相關土地出讓手續尚在辦理過程中。由於上述房產所處物業整體未辦理完畢出讓性質的土地使用權證，所以上述兩項物業暫未取得出讓性質的土地使用權證。

鑒於上述（1）、（2）、（3）項物業辦理土地出讓手續和/或完善相關權屬證明存在一定的不確定性，為保護上市公司及其股東的合法權益，2009 年 12 月 22 日，錦江國際向本公司做出承諾：將積極支持、配合本公司及酒店集團辦理相關手續，預計該等物業的土地出讓手續及完備權屬證明將於 2010 年 12 月 31 日前辦理完畢。如該等物業的土地出讓手續及完備權屬證明未能於 2010 年 12 月 31 日前辦理完畢，由錦江國際按照該等物業的在本次評估基準日 2009 年 7 月 31 日的評估值以現金方式回購。此外，在本次重組獲得批准並得以實施的前提下，如發生由於上述手續無法辦結，導致本公司遭受相關損失，錦江國際將在上述損失發生的三十日內對本公司予以足額補償。

2009 年 12 月 31 日，錦江國際就置入資產涉及公司的土地權屬問題及解決措施做出補充承諾如下：

為保證本次重組後，錦江國際與本公司避免同業競爭和保持資產完整性，在錦江國際以現金方式回購該等物業後，本公司可按照公允市場價格繼續租賃該等物業經營相關門店，錦江國際不會直接經營該等經濟型酒店業務。錦江國際將繼續採取積極措施儘快辦理該等物業的權屬證明手續，待辦理完畢完整權屬證明手續後，本公司有權按照本次資產評估值購買該等物業。”

11. “第四節 交易標的基本情況 二、置入及購買資產的主要資產、擔保、負債情況（三）置入資產涉及公司的承租物業權屬問題及解決措施”補充披露了擬置入資產涉及公司承租物業存在的權屬問題、解決措施及解決時間表。

“1、承租物業權屬情況說明”

截至 2009 年 7 月末，“錦江之星”旅館營運中的租賃經營門店合計為 86 家，其中有 62 家門店租賃的物業具有齊備的權屬證明，有 7 家門店租賃的物業尚未取得土地使用權及房屋所有權證明，有 8 家門店租賃的物業尚未取得土地使用權證明，有 9 家門店租賃的物業尚未取得房屋所有權證明，具體如下：

	數量	比例
權屬證書齊備的門店	62	72.09%
尚未取得土地使用權及房屋所有權證明的門店	7	8.14%
尚未取得土地使用權證明的門店	8	9.30%
尚未取得房屋所有權證明的門店	9	10.47%
營運中租賃門店合計	86	100.00%

此外，有 3 家門店部分租賃面積未取得房屋所有權證。

尚未取得土地使用權及房屋所有權證明的 7 家門店租賃物業的權屬情況具體如下：

序號	門店	出租人	權屬狀況原因說明
1	上海浦東機場店	上海機場（集團）有限公司	上海機場集團的浦東機場地塊整體辦理房地產權證，但未為錦江之星上海浦東機場店另行辦理房地產權證。
2	石家莊平安大街店	石家莊市規劃設計院、石家莊市城開置業有限公司	石家莊市規劃設計院、石家莊市城開置業有限公司提供建設用地，錦江之星投資建設。項目建設完成後，合同項下的房屋、場地及建築物的產權歸出租方所有，錦江之星擁有二十年的經營權。對應的房地產證尚在辦理中。
3	太原迎澤公園店	山西中興房地產開發有限公司	本租賃物業相應施工許可證和規劃許可證建設單位均為山西省歌舞劇院，本項目系轉租賃，山西省歌舞劇院的房地產證尚在辦理中。
4	東莞麥德龍店	麥德龍物業管理（東莞）有限公司	麥德龍物業管理（東莞）有限公司提供建設用地，錦江之星投資建設。項目建設完成後，合同項下的房屋、場地及建築物的產權歸出租方所有，錦江之星擁有二十年的經營權。該項目對應的房地產證正在辦理中。
5	廣州中山紀念堂店	廣東泛城經貿合作服務有限公司	根據《拍賣成交確認書》、《房地產轉讓協議書》，本租賃物業系出租方通過拍賣取得，房地產權證正在辦理過戶。
6	拉薩上海大廈店	上海市人民政府駐西藏辦事處	本項目系根據上海市政府合作交流辦公室《關於簽訂市政府駐西藏辦事處綜合樓租賃協議若干原則條款的批覆》開展，錦江之星目前與上海市人民政府駐西藏辦事處溝通辦理房地產證事宜。

序號	門店	出租人	權屬狀況原因說明
7	深圳機場店	魏文道、張新梅	深圳市寶安區房屋租賃管理辦公室出具（寶安福永）合同備案第寶 CI018309 號《房屋租賃許可證》：經審查，該房屋符合有關出租條件，已按規定辦理房屋租賃手續，同意魏文道、張新梅將房屋租賃給錦江之星經營旅館。

尚未取得土地使用權證明或房屋所有權證明的 17 家門店中，除武漢水果湖店、桂林市七星路店、銀川鼓樓店、上海浦東機場二店等 4 家門店的物業出租人為央企或機關、事業單位，暫未辦理相關權屬證明外，其他租賃物業的權屬證明均在辦理過程中。

序號	門店	出租人	權屬狀況原因說明
1	武漢水果湖店	湖北省鄂康房地產開發總公司	省政府機關事務管理局直屬企業物業，土地證暫未辦理
2	桂林市七星路店	中國地質科學院岩溶地質研究所	業主為事業單位，土地證暫未辦理
3	銀川鼓樓店	中國石油天然氣股份有限公司寧夏石化分公司	央企物業，土地證暫未辦理
4	上海浦東機場二店	上海機場（集團）有限公司	機場集團房產證暫未辦理

“錦江之星”旅館租賃經營的門店中，尚未辦理土地出讓手續的有 29 家。

	數量	比例
尚未辦理土地出讓手續的門店	29	33.72%
營運中租賃門店合計	86	100.00%

“錦江之星”旅館租賃經營的門店中，租賃用途與權屬證明用途不一致的有 20 家。

	數量	比例
租賃用途與權屬證明用途不一致的門店	20	23.26%
營運中租賃門店合計	86	100.00%

此外，有 1 家門店租賃物業的部分面積土地用途與租賃用途不一致。有 8 家門店雖然租賃用途與權屬證明用途不一致，但其中 5 家門店從事酒店經營而進行的裝修改造工程獲得了當地規劃主管部門核發的相關《建設工程規劃許可證》，該等承租物業的租賃用途業已獲得相關規劃主管部門認可。其中 3 家門店就其租賃事宜向當地相關房地產租賃主管部門辦理了租賃備案手續。

“2、承租物業權屬問題的法律與經營風險分析”

錦江之星及旅館投資在與相關出租方簽署租賃合同時，原則上要求出租方承諾對所出租的物業擁有合法的產權與使用權，具有合法的出租資格，並保證“錦江之星”旅館按合同規定的用途使用該等物業的全部手續滿足全部法定程序，可用於旅館經營，因房地產

用途的變更而發生的費用由出租方承擔。並規定出租方違反上述承諾須承擔的違約賠償責任。

此外，“錦江之星”旅館在開辦各家門店的過程中，均依法履行了有關工商、消防、衛生、規劃、公安等部門的審批手續，具有合法經營旅館業務的資格。自“錦江之星”旅館開始業務經營至本報告書簽署日，不存在因承租物業權屬瑕疵導致經營損失的情形。

由於擬置入資產承租物業存在權屬證明不齊備、尚未辦理土地出讓手續、租賃用途與權證證載用途不一致等情況，儘管相關物業出租方負有承擔相關費用及賠償責任的義務，本次交易後，本公司仍然面臨發生相關事項導致“錦江之星”旅館重新選址開業，以及物業出租方無法及時、足額償付本公司損失的風險。

“3、承租物業權屬問題的解決時間表”

根據本次重組法律顧問出具的有關法律意見，截至 2009 年 7 月 31 日，錦江之星租賃經營的 86 家門店中，有 4 家門店尚未取得承租物業出租方對其土地使用權及房屋所有權擁有合法權屬的有效證明文件，如出租方對上述門店承租物業的權屬存在瑕疵，或租賃用途與該物業的規劃用途不一致，則不排除該物業的出租方與錦江之星簽署的有關租賃協議被有關主管部門認定為無效的可能。有 5 家門店尚未取得承租物業出租方對其土地使用權擁有合法權屬的有效證明文件，如該物業的租賃用途與其規劃用途有不一致的情況，不排除上述租賃協議或其部分被有關主管部門確認為無效的可能。有 21 家門店尚未取得承租物業出租方對房屋所有權擁有合法權屬的有效證明文件和/或租賃用途與證載用途不一致，由於存在租賃用途與其權屬證明登記用途不一致的情況，不排除上述租賃協議或其部分被有關主管部門確認為無效的可能。

上述出租人未能證明其對所出租物業擁有合法權屬，以及雖然能夠證明其擁有合法權屬，但由於租賃用途與證載用途不一致，可能導致其租賃無效，並對“錦江之星”經濟型酒店業務經營構成風險的租賃經營門店承租物業合計數量為 30 家，佔擬置入資產租賃經營門店承租物業總數（86 家）的比例為 34.88%。

30 家門店租賃物業具體情況如下：

序號	門店	物業權屬情況	證載用途情況	租賃備案情況
1	上海浦東機場店	未取得房產所有權合法證明及土地使用權合法證明		正在辦理中
2	石家莊平安大街店	未取得房產所有權合法證明及土地使用權合法證明		正在辦理中

序號	門店	物業權屬情況	證載用途情況	租賃備案情況
3	拉薩上海大廈店	未取得房產所有權合法證明及土地使用權合法證明		正在辦理中
4	深圳機場店	未取得房產所有權合法證明及土地使用權合法證明		已辦理
5	北京廣安門店	未取得土地使用權合法證明	一致	已辦理
6	鄭州農業路店	未取得土地使用權合法證明	一致	正在辦理中
7	桂林市七星路店	未取得土地使用權合法證明	一致	正在辦理中
8	泉州溫陵北路店	未取得土地使用權合法證明	一致	正在辦理中
9	銀川鼓樓店	未取得土地使用權合法證明	一致	已辦理
10	上海四川北路店	未取得房屋所有權合法證明	一致	正在辦理中
11	濟南解放東路店	未取得房屋所有權合法證明	不一致	正在辦理中
12	南京江寧路店	未取得房屋所有權合法證明	不一致	正在辦理中
13	北京馬家堡店	已取得	不一致	正在辦理中
14	成都文殊坊店	已取得	不一致	正在辦理中
15	上海中山公園店	已取得	不一致	正在辦理中
16	楊浦大橋店	已取得	不一致	正在辦理中
17	南昌船山路店	已取得	不一致	正在辦理中
18	淮安汽車總站店	已取得	不一致	正在辦理中
19	上海光大會展中心店	已取得	不一致	正在辦理中
20	上海松江大學城店	已取得	不一致	正在辦理中
21	上海新國際博覽中心店	已取得	不一致	正在辦理中
22	南京火車站店一店	已取得	不一致	正在辦理中
23	南京清涼門店	已取得	不一致	正在辦理中
24	青島中山路店	已取得	不一致	正在辦理中
25	廣州荔灣彩虹橋店	已取得	不一致	正在辦理中
26	蘇州觀前街店	已取得	不一致	正在辦理中
27	天津南開店	已取得	不一致	正在辦理中
28	成都東風大橋店	已取得	不一致	正在辦理中
29	北京酒仙橋店	已取得	不一致	正在辦理中
30	青島杭州路店	已取得	不一致	正在辦理中

本公司計劃：在本次重組獲得中國證監會核准後，將採取積極有效措施取得上述租賃經營門店出租方擁有所出租物業房屋所有權及土地使用權合法權屬的有效證明文件，以及相關實際租賃用途獲得有權部門批准的有效證明文件。在本次重組獲得中國證監會核准後 12 個月內，將“錦江之星”經濟型酒店業務中存在上述問題的租賃經營門店承租物業佔評估基準日租賃經營門店承租物業總數的比例降低至 20% 以內，在本次重組獲得中國證

監會核准後 24 個月內，將該比例降低至 10%以內，在本次重組獲得中國證監會核准後 36 個月內，將該比例降低至 0%。

如本公司未能在解決計劃時間表規定的相關期限內按照計劃確定的比例和家數解決租賃經營門店承租物業的上述權屬瑕疵問題（即未能在中國證監會核准本次重組之日起 12 個月內降低至 20%，或未能在 24 個月內降低至 10%，或未能在 36 個月內全部解決），則對於在上述三個期限時點分別未能達到計劃整改比例及整改家數的部分租賃經營門店，本公司將在上述相關期限時點到期後的 3 個月內，採取不低於本次評估值轉讓項目、解除租約重新選址開業或其他方式予以徹底解決。

上述解決計劃涉及的門店數量（租賃物業數量）及評估值具體情況如下：

	評估基準日	核准後12個月	核准後24個月	核准後36個月
需整改存在權屬瑕疵租賃經營門店承租物業數量	30	17	8	0
評估基準日租賃經營門店承租物業總數	86	86	86	86
存在權屬瑕疵租賃經營門店承租物業數量比例	34.88%	<20%	<10%	0%
存在權屬瑕疵租賃經營門店資產評估值（萬元）	27,437.84	15,732.71	7,866.35	0

本公司計劃整改的承租物業存在權屬瑕疵的租賃經營門店，截至 2009 年 7 月末合計客房數為 4,578 間，佔“錦江之星”旅館全部營運酒店客房數的比例為 11.41%；2009 年度營業收入合計為 25,622 萬元，佔置入資產合併營業收入的比例為 22.88%；2009 年度實現淨利潤 489 萬元，佔置入資產合併歸屬於母公司股東的淨利潤的比例為 7.85%；截止評估基準日評估值合計為 29,438 萬元，佔置入資產評估值的比例為 10.79%。綜上，上述承租物業存在權屬瑕疵的租賃經營門店對本公司無重大影響，具體如下：

單位：萬元

序號	門店	客房數	營業收入	淨利潤	評估值
1	上海浦東機場店	123	1,426	443	1,728
2	石家莊平安大街店	162	964	130	1,207
3	拉薩上海大廈店	69	405	-233	215
4	深圳機場店	105	552	-59	567
5	北京廣安門店	216	1,364	-172	1,385
6	鄭州農業路店	172	954	65	1,186
7	桂林市七星路店	147	544	-59	568
8	泉州溫陵北路店	93	408	-92	426

序號	門店	客房數	營業收入	淨利潤	評估值
9	銀川鼓樓店	173	722	-32	758
10	上海四川北路店	89	621	44	730
11	濟南解放東路店	118	436	-118	354
12	南京江寧路店	147	1,091	249	1,419
13	北京馬家堡店	166	979	130	1,180
14	成都文殊坊店	169	950	135	1,132
15	上海中山公園店	103	875	101	1,116
16	楊浦大橋店	240	796	-342	915
17	南昌船山路店	259	896	-50	1,090
18	淮安汽車總站店	119	674	4	855
19	上海光大會展中心店	148	1,065	80	1,271
20	上海松江大學城店	153	733	-95	769
21	上海新國際博覽中心店	111	823	182	1,031
22	南京火車站店一店	267	1,559	106	2,092
23	南京清涼門店	81	577	42	700
24	青島中山路店	200	1,125	-14	1,062
25	廣州荔灣彩虹橋店	170	1,020	113	1,230
26	蘇州觀前街店	63	348	10	347
27	天津南開店	220	877	-99	1,122
28	成都東風大橋店	209	1,188	154	1,496
29	北京酒仙橋店	167	954	-225	933
30	青島杭州路店	119	695	92	553
	權屬瑕疵物業門店合計	4,578	25,622	489	29,438
	本次置入資產總計	40,120	111,978	6,238	272,708
	比例	11.41%	22.88%	7.85%	10.79%

本公司在今後的業務開展中，對於物業出租方，將重點考察其擁有物業的權屬情況，盡可能避免出現租賃權屬有瑕疵的物業。

除本次報告書已披露的信息外，本次置入上市公司的標的資產不存在對錦江酒店集團和錦江國際提供擔保的情形。

“4、錦江國際對承租物業問題提供的承諾保障措施”

2010年3月1日，錦江國際向本公司做出承諾如下：

“1) 如下表所示，如你公司未能在解決計劃時間表規定的相關期限內按照計劃確定的比例和家數解決租賃經營門店承租物業的上述權屬瑕疵問題（即未能在中國證監會核准本次重組之日起12個月內降低至20%，或未能在24個月內降低至10%，或未能在36個月

內全部解決)，你公司對於在上述三個期限時點分別未能達到計劃整改比例及整改家數的部分租賃經營門店，採取解除租約、重新選址開業的，我公司將承擔該等解除租約重新選址開業的租賃經營門店因解除租約可能導致發生的違約金，並按照資產評估基準日 2009 年 7 月 31 日的具體資產評估值予以補償。

需整改的承租物業存在權屬瑕疵的租賃經營門店的解決計劃時間表

	評估基準日	核准後 12 個月	核准後 24 個月	核准後 36 個月
需整改存在權屬瑕疵租賃經營門店承租物業數量	30	17	8	0
評估基準日租賃經營門店承租物業總數	86	86	86	86
存在權屬瑕疵租賃經營門店承租物業數量比例	34.88%	<20%	<10%	0%

在置入資產未來經營過程中，如由於“錦江之星”租賃經營門店存在瑕疵導致相關錦江之星門店不得不重新選址開業，則自該門店停業之日起一年內，有關物業出租方未能賠償或未能全部賠償該門店損失的，我公司將立即按照下述方法計算的全部損失向該門店予以全額補償，用於支持其搬遷開設新店。具體損失金額按照截至審計基準日 2009 年 7 月 31 日經審計的該門店固定資產及裝修投入的全部初始投資成本，與其在資產評估基準日 2009 年 7 月 31 日的資產評估值較高者計算。我公司進行上述補償後如收回物業出租方的賠償款歸我公司所有。同時，我公司將按照該門店停業之日前一個會計年度經審計的淨利潤金額向該門店提供補償，用於彌補該門店停業期間的營業損失。”

錦江國際上述補償承諾涉及的 30 家租賃經營門店的固定資產及裝修投入初始投資成本及門店資產評估值，以及據此確認的約定補償金額具體如下：

單位：元

序號	門店名稱	固定資產及裝修投入初始投資成本		資產評估值		約定補償金額 (按初始投資成本與門店評估值孰高)
		初始投資成本總額	扣除少數股東權益並按股權比例計算金額	整體評估值	扣除少數股東權益並按股權比例計算評估值	
1	上海浦東機場店	5,224,782.82	3,721,351.56	24,260,000.00	17,279,185.00	17,279,185.00
2	石家莊平安大街店	31,702,294.12	22,579,958.99	16,950,000.00	12,072,637.50	22,579,958.99
3	拉薩上海大廈店	552,267.00	393,352.17	3,020,000.00	2,150,995.00	2,150,995.00
4	深圳機場店	12,307,579.43	8,766,073.45	7,960,000.00	5,669,510.00	8,766,073.45

序號	門店名稱	固定資產及裝修投入初始投資成本		資產評估值		約定補償金額 (按初始投資成本與門店評估值孰高)
		初始投資成本總額	扣除少數股東權益並按股權比例計算金額	整體評估值	扣除少數股東權益並按股權比例計算評估值	
5	北京廣安門店	33,343,205	23,748,698	19,450,000	13,853,263	23,748,698
6	鄭州農業路店	19,015,135	13,543,530	16,650,000	11,858,963	13,543,530
7	桂林市七星路店	13,294,292	9,468,859	7,980,000	5,683,755	9,468,859
8	泉州溫陵北路店	14,284,973	10,174,472	5,980,000	4,259,255	10,174,472
9	銀川鼓樓店	22,147,887	15,774,833	10,640,000	7,578,340	15,774,833
10	上海四川北路店	9,766,437	6,922,755	10,300,000	7,300,961	7,300,961
11	濟南解放東路店	12,294,898	8,757,041	4,970,000	3,539,883	8,757,041
12	南京江寧路店	17,012,955	12,117,477	19,920,000	14,188,020	14,188,020
13	北京馬家堡店	23,748,894	16,898,911	16,580,000	11,797,768	16,898,911
14	成都文殊坊店	14,931,926	10,635,265	15,890,000	11,317,653	11,317,653
15	上海中山公園店	13,487,705	9,606,618	15,670,000	11,160,958	11,160,958
16	楊浦大橋店	18,254,162	11,701,374	14,270,000	9,147,427	11,701,374
17	南昌船山路店	24,860,720	17,707,048	15,300,000	10,897,425	17,707,048
18	淮安汽車總站店	18,316,945	13,046,244	12,010,000	8,554,123	13,046,244
19	上海光大會展中心店	21,336,992	15,197,273	17,840,000	12,706,540	15,197,273
20	上海松江大學城店	16,003,493	11,398,488	10,800,000	7,692,300	11,398,488
21	上海新國際博覽中心店	12,716,140	9,057,071	14,480,000	10,313,380	10,313,380
22	南京火車站店一店	31,625,020	22,524,920	29,370,000	20,918,783	22,524,920
23	南京清涼門店	11,614,110	8,272,150	9,830,000	7,001,418	8,272,150
24	青島中山路店	30,697,000	21,863,938	14,910,000	10,619,648	21,863,938
25	廣州荔灣彩虹橋店	21,230,722	15,121,582	17,270,000	12,300,558	15,121,582
26	蘇州觀前街店	8,123,255	5,785,788	4,870,000	3,468,658	5,785,788
27	天津南開店	30,174,858	21,492,043	15,750,000	11,217,938	21,492,043

序號	門店名稱	固定資產及裝修投入初始投資成本		資產評估值		約定補償金額 (按初始投資成本與門店評估值孰高)
		初始投資成本總額	扣除少數股東權益並按股權比例計算金額	整體評估值	扣除少數股東權益並按股權比例計算評估值	
28	成都東風大橋店	22,375,455	15,936,918	21,010,000	14,964,373	15,936,918
29	北京酒仙橋店	22,682,800	16,155,824	13,100,000	9,330,475	16,155,824
30	青島杭州路店	17,047,654	6,071,096	15,540,000	5,534,183	6,071,096

12. “第四節 交易標的基本情況 三、置出及出售資產介紹”的“歷史財務指標”章節補充披露了擬置出資產2009年度經審計的財務數據。

“（一）分公司新亞大酒店 2、主營業務情況及歷史財務指標”

新亞大酒店為本公司的分公司，主要從事酒店經營業務（三星級），其最近三年及評估基準日經審計的主要財務數據如下：

項目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產（元）	78,242,783	89,917,355	94,691,274	97,365,405
資產淨額（元）	66,129,210	81,591,360	84,727,985	89,488,576
項目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
營業收入（元）	40,483,287	23,088,018	46,997,193	51,241,786
利潤總額（元）	-4,418,851	-2,965,041	-2,701,596	1,078,952
淨利潤（元）	-4,418,851	-2,965,041	-2,701,596	917,879

注：新亞大酒店為本公司分公司，2009年度財務報表未單獨出具審計報告。

“（二）分公司新城飯店 2、主營業務情況及歷史財務指標”

新城飯店為本公司分公司，主要從事酒店經營業務（三星級），其最近三年及評估基準日經審計的主要財務數據如下：

項目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產（元）	68,439,264	71,415,741	73,391,044	72,284,878
資產淨額（元）	62,362,173	67,941,540	68,974,036	69,802,061
項目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
營業收入（元）	25,444,723	13,817,372	27,085,034	26,590,393
利潤總額（元）	-612,941	-1,032,496	-756,936	797,438
淨利潤（元）	-612,941	-1,032,496	-756,936	678,037

注：新城飯店為本公司分公司，2009年度財務報表未單獨出具審計報告。

“（三）管理學院 3、主營業務情況及歷史財務指標”

管理學院主要為酒店經營提供專業人才培訓，其最近三年及評估基準日經審計的主要財務數據如下：

項目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產(元)	5,817,040	4,770,739	6,187,913	7,416,753
淨資產(元)	-6,098,141	-6,642,084	-4,554,438	-2,285,122
項目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
營業收入(元)	1,689,942	757,927	1,735,339	1,525,070
利潤總額(元)	-1,340,482	-1,977,111	-2,232,790	-4,489,431
淨利潤(元)	-1,543,703	-2,087,646	-2,369,316	-4,496,881

“（四）酒店管理 4、主營業務情況及歷史財務指標”

酒店管理是提供酒店管理服務的專業化公司，其主營業務是受托對賓館進行經營、管理、監督，其最近三年及評估基準日經審計的主要財務數據如下：

項目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產(元)	216,170,583	200,641,304	225,973,329	237,981,756
淨資產(元)	178,354,411	168,841,998	189,018,089	180,059,305
項目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
營業收入(元)	175,641,217	100,038,936	237,273,452	250,103,595
利潤總額(元)	33,358,978	21,120,641	53,265,526	50,402,719
淨利潤(元)	26,636,322	17,123,909	43,458,784	39,908,405

“（五）海侖賓館 4、主營業務情況及歷史財務指標”

海侖賓館主要從事酒店經營業務（四星級），其最近三年及評估基準日經審計的主要財務數據如下：

項目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產(元)	132,503,711	139,575,057	153,794,049	159,819,066
淨資產(元)	91,858,753	86,460,214	107,169,820	104,332,361
項目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
營業收入(元)	136,624,283	77,332,768	175,926,538	183,033,911
利潤總額(元)	13,373,183	6,147,192	37,536,573	41,949,639
淨利潤(元)	10,008,933	4,610,394	28,127,459	28,106,258

“（六）建國賓館 4、主營業務情況及歷史財務指標”

建國賓館主要從事酒店經營業務（四星級），其最近三年及評估基準日經審計的主要財務數據如下：

項目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產(元)	135,597,541	135,843,911	144,616,829	149,419,829
淨資產(元)	108,453,044	105,131,643	117,262,281	114,159,658
項目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
營業收入(元)	122,949,253	67,621,287	159,205,902	161,267,081
利潤總額(元)	11,692,612	7,275,064	30,401,442	36,494,122
淨利潤(元)	9,190,762	5,869,362	23,102,623	24,487,734

注：建國賓館2009年度財務報表經上海上會會計師事務所有限公司審計。

“（七）錦江湯臣 4、主營業務情況及歷史財務指標”

錦江湯臣主要從事酒店經營業務（五星級），其最近三年及評估基準日經審計的主要財務數據如下：

項目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產(元)	313,270,721	336,193,185	338,171,713	323,783,708
淨資產(元)	281,314,130	274,867,419	298,477,342	283,822,640
項目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
營業收入(元)	146,679,467	76,823,099	191,570,224	220,897,734
利潤總額(元)	1,667,551	-6,657,590	24,935,237	46,429,478
淨利潤(元)	1,105,812	-5,340,899	20,437,233	40,224,503

“（八）武漢錦江 4、主營業務情況及歷史財務指標”

武漢錦江主要從事酒店經營業務（五星級），其最近三年及評估基準日經審計的主要財務數據如下：

項目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產(元)	428,781,851	446,089,821	426,111,372	472,570,417
淨資產(元)	40,292,020	54,694,338	86,555,758	152,648,652
項目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
營業收入(元)	58,815,619	27,073,588	44,327,943	17,727,962
利潤總額(元)	-46,263,739	-31,861,420	-66,092,894	-60,178,932
淨利潤(元)	-46,263,739	-31,861,420	-66,092,894	-60,178,932

“（九）錦江德爾 4、主營業務情況及歷史財務指標”

錦江德爾原主要從事酒店預定系統相關的計算機軟件、網絡技術服務。截至本報告書簽署日，除錦江系統之外的主要盈利業務已轉讓。錦江德爾最近三年及評估基準日經審計的主要財務數據如下：

項目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產(元)	50,309,255	15,472,836	14,267,106	9,693,805
淨資產(元)	456,492	870,741	456,472	5,436,756
項目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
營業收入(元)	9,678,040	2,008,719	13,272,257	9,453,591
利潤總額(元)	20	414,269	-4,980,284	-10,433,487
淨利潤(元)	20	414,269	-4,980,284	-10,433,487

“（十）揚子江 4、主營業務情況及歷史財務指標”

揚子江主要從事酒店經營業務（五星級），其最近三年及評估基準日經審計的主要財務數據如下：

項目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產(元)	128,918,406	153,865,331	163,265,704	177,315,501
淨資產(元)	63,750,231	57,003,565	97,090,046	100,626,078
項目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
營業收入(元)	164,712,059	85,577,967	235,280,028	270,451,048
利潤總額(元)	9,399,809	315,063	59,829,244	80,107,557
淨利潤(元)	6,896,123	149,457	44,706,598	53,602,922

“（十一）溫州王朝 4、主營業務情況及歷史財務指標”

溫州王朝主要從事酒店經營業務（四星級），其最近三年及評估基準日經審計主要財務數據如下：

項目	2009年12月31日	2009年7月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
總資產(元)	163,983,252	157,592,525	174,736,470	181,240,706
淨資產(元)	83,526,059	81,728,805	77,083,297	73,166,566
項目	2009年度	2009年1~7月	2008年度	2007年度
營業收入(元)	172,812,975	93,915,163	163,750,408	142,296,083
利潤總額(元)	8,692,977	6,090,989	5,057,730	8,587,673
淨利潤(元)	6,432,451	4,658,178	3,761,089	5,752,336

注：溫州王朝財務報表經溫州市華明會計師事務所有限公司審計。

13. “第四節 交易標的基本情況 四、置出及出售資產的主要資產、擔保、負債情況（一）主要資產情況” 補充披露了本次交易擬置出資產擁有的物業名稱、賬面價值及其在財務報告上的計價方法。

“1、房屋建築物”

①截至 2009 年 7 月末，置出資產及其涉及的公司擁有的房屋建築物情況匯總如下：

所有者	序號	坐落位置	房屋所有權證號	面積 (m ²)	他項權利
新亞大酒店	1-1	上海市天潼路 422 號	滬房地虹字 (2001) 第 035920 號	16,443.84	無
	1-2	南崇明路 2 號	滬房地虹字 (2003) 第 007286 號	1,135.00	無
新城飯店	2-1	上海市江西中路 180 號	滬房地黃字 2001 第 007050 號	9,414.93	無
海侖賓館	3-1	上海市南京東路 505 號	滬房地黃字 (2005) 第 007914 號	43,882.00	部分抵押 (注 1)
建國賓館	4-1	上海市漕溪北路 439 號	滬房地徐字 2005 第 026731 號	42,162.00	無
	4-2	上海市南丹東路 255 號	滬房地徐字 2005 第 026720 號	796.55	無
錦江湯臣	5-1	上海市張楊路 777 號	滬房地浦字 2006 第 0019375 號	52,621.67	無
	5-2	上海市嶗山西路 1017 號 501、502 室	滬房地浦字 2006 第 019376 號	142.18	無
武漢錦江	6-1	江漢區建設大道 709 號建銀大廈	武房權證江字第 200503647 號	44,351.55	抵押 (注 2)
揚子江	7-1	上海延安西路 2099 號	滬房市字第 00435 號	43,317	無
溫州王朝	8-1	民航路 18 號	溫房權證鹿城區字第 117325 號	27,925.71	抵押 (注 3)
	8-2	民航路 4 號	溫房權證鹿城區字第 210035 號	5,965.81	抵押 (注 3)

注 1：滬房地黃字 2005 第 007914 號房地產權證的 9-21 層共計 14,040 平方米已抵押給中國銀行上海市黃埔支行，抵押擔保金額不超過 7,500 萬元，抵押期限至 2012 年。

注 2：武房權證江字第 200503647 號房屋已抵押給建設銀行湖北分行，抵押擔保金額為 1.6 億元，擔保期限至 2014 年 2 月 15 日，抵押貸款期限至 2014 年 2 月 28 日。

注 3：溫房權證鹿城區字第 117325 號房屋已抵押給建設銀行溫州分行，抵押擔保金額 7,500 萬元；溫房權證鹿城區字第 210035 號房屋已抵押給溫州銀行城西支行，抵押擔保金額 6,000 萬元。

②置出資產及其涉及的公司擁有的房屋建築物按照歷史成本計價，截至 2009 年 7 月末，上述物業的賬面價值及計價方法如下：

單位：萬元

物業名稱	房屋所有權證號	原值	累計折舊	減值準備	淨值	淨殘值率	折舊年限
新亞大酒店	滬房地虹字(2001)第035920號	2,183.94	674.94	-	1,509.00	10%	30
	滬房地虹字(2003)第007286號	538.50	73.71	-	464.79	10%	35
新城飯店	滬房地黃字2001第007050號	1,643.35	473.99	-	1,169.36	10%	30
海侖賓館	滬房地黃字(2005)第007914號	11,517.08	8,947.62	-	2,569.46	10%	23
建國賓館	滬房地徐字2005第026731號	5,923.34	4,523.29	-	1,400.05	5%	20
	滬房地徐字2005第026720號	429.34	292.95	-	136.39	5%	20
錦江湯臣	滬房地浦字2006第0019375號	28,385.93	15,448.42	-	12,937.51	10%	20
	滬房地浦字2006第019376號	99.42	71.02	-	28.40	10%	20
武漢錦江	武房權證江字第200503647號	33,190.08	1,737.76	-	31,452.32	5%	35
揚子江	滬房市字第00435號	21,329.63	17,564.51	-	3,765.12	10%	20
溫州王朝	溫房權證鹿城區字第117325號	9,741.01	4,707.65	-	5,033.36	10%	20
	溫房權證鹿城區字第210035號	1,096.91	439.72	-	657.20	10%	20

“2、土地使用權”

①截至2009年7月末，置出資產及其涉及的公司擁有的土地使用權情況匯總如下：

所有者	序號	土地證號	面積(m ²)	位置	性質	終止年限
新亞大酒店	1-1	滬房地虹字(2001)第035920號	2,415.30	虹口區乍浦路街道6坊3丘(1)	出讓	2037-05-03
	1-2	滬房地虹字(2003)第007286號	466.00	南崇明路2號	出讓	2053-01-24
新城飯店	2-1	滬房地黃字2001第007050	1,331.00	外灘街道183街坊8丘	出讓	2037-05-03
海侖賓館	3-1	滬房地黃字(2005)第007914號	2,974.00	外灘街道183街坊8丘	出讓	2045-07-01
建國賓館	4-1	滬房地徐字2005第026731號	5,659.00	徐匯區徐家匯街道129街坊47/1丘	出讓	2045-07-11
	4-2	滬房地徐字2005第026720號	278.60	徐匯區徐家匯街道129街坊40/2丘	出讓	2045-07-11
錦江湯臣	5-1	滬房地浦字2006第0019375號	6,687.00	浦東新區梅園新村街道369街坊7丘	轉讓	2043-07-22
	5-2	滬房地浦字2006第019376號	4,231.00	浦東新區灘坊新村街道291街坊9丘	轉讓	2065-09-20

所有者	序號	土地證號	面積 (m ²)	位置	性質	終止年限
武漢錦江	6-1	武國用 (2005) 第0987 號	2,474.49	江漢區建設大道707號 (地號: B04121149-1)	出讓	2045-10-08
溫州王朝	7-1	溫國用2001 字第1-26972 號	10,643.17	民航路18號(地號: 1-22-24102-1)	劃撥	-

注1: 以上序號3-1、6-1、7-1 土地使用權已隨同其上房產一並抵押, 詳見前述房屋建築物介紹。

注2: 揚子江大酒店土地使用權系向上海虹橋經濟技術開發區聯合發展有限公司租賃取得。

②置出資產及其涉及的公司擁有的土地使用權按照歷史成本計價, 截至2009年7月末, 上述土地使用權的賬面價值及計價方法如下:

單位: 萬元

物業名稱	土地證號	原值	累計攤銷	減值準備	淨值	攤銷年限
新亞大酒店	滬房地虹字(2001)第035920號	5,257.27	745.23	-	4,512.04	40
	滬房地虹字(2003)第007286號(注)	-	-	-	-	-
新城飯店	滬房地黃字2001第007050	6,262.20	1,448.13	-	4,814.07	40
海倫賓館	滬房地黃字(2005)第007914號	1,848.45	188.69	-	1,659.76	40
建國賓館	滬房地徐字2005第026731號	2,803.56	286.20	-	2,517.36	40
	滬房地徐字2005第026720號(注)	-	-	-	-	-
錦江湯臣	滬房地浦字2006第0019375號	8,893.85	2,860.84	-	6,033.01	50
	滬房地浦字2006第019376號(注)	-	-	-	-	-
武漢錦江	武國用(2005)第0987號	1,707.40	93.00	-	1,614.40	38
溫州王朝	溫國用2001字第1-26972號	937.00	671.01	-	265.99	20

注: 上述土地使用權與房產在資產購置時為同一整體, 兩者價值無法拆分, 根據相應的會計準則和會計制度的規定, 在財務報表中合併記錄為固定資產。

14. “第四節 交易標的基本情況 六、交易標的本次資產評估情況 (一) 置入資產資產評估情況 1、錦江之星資產評估情況 (5) 錦江之星2010年以後年度預計利潤大幅增長的原因” 補充披露了錦江之星2010年以後年度預計利潤大幅增長的原因。

2007年、2008年、2009年1-7月，錦江之星分別實現營業收入52,811萬元、80,044萬元、54,712萬元，預計2009年全年可實現營業收入99,620萬元。2008年、2009年預計分別同比增長51.57%和24.46%。收入增長主要是因為錦江之星門店數量不斷擴張。2007年、2008年、2009年1-7月，錦江之星新增開業門店數量分別為17家、26家和20家。

2007年、2008年、2009年1-7月，分別實現淨利潤2,970萬元、2,941萬元和1,148萬元，2009年全年預測實現淨利潤2,172萬元。在營業收入增加的同時，錦江之星未實現淨利潤的相應增長，且2009年出現一定程度的下降，主要是因為2008年和2009年1-7月新增門店較多，新開業門店開業初始尚未達到成熟狀態，以及新開業門店營運時間不滿整年的因素，使得新開業門店的RevPAR指標較低，而相應的折舊攤銷較大。

在對錦江之星採用收益現值法進行評估過程中，未考慮未來門店規模的擴張，即以評估基準日門店數量及評估報告出具日前新開業的門店為基礎預測其未來收益。因此，以往年度存在的新開業門店影響錦江之星利潤水平的負面影響明顯減小並逐漸消除。

從收益法理論上分析，資產定價是以基準日現有規模為評估假設前提的，若考慮未來門店數量的擴張，一方面需取得企業經董事會確認的未來門店擴張計劃，另一方面也需要財務方面提供準確的資本性支出預算統計。由於目前企業的擴張尚無法提供此類是新增門店項目擴張的具體計劃及財務數據，故企業管理層也較難對其未來的擴張趨勢帶來的收益做相關盈利預測，也無法準確測算該擴張帶來的經營風險。

另外從錦江之星的歷年門店實際經營情況分析，歷年門店數量確系呈增加態勢，雖然門店建設期及開業經營初期，由於資本性支出及開辦費用的一次攤銷會影響母體企業的短期盈利能力，但從中長期趨勢分析，門店數量的增加對企業收入、利潤都是呈正貢獻的，否則從利潤最大化角度分析，企業就會滿足於現有門店規模而不會努力開拓市場而新增門店。

從收益法評估角度分析，評估價值中若包含了未來新增門店的擴張，那麼在未來實際經營中除非有再次增量門店的體現，對受讓方（上市公司而言）就沒有了未來發展的盈利空間，即轉讓方將未來預期最大收益一次性轉讓給了受讓方，這樣反而會影響上市公司的利益。

綜上所述，若以擴大門店規模為評估假設，採用收益現金流評估，預期評估值應該比以現有規模門店下的評估值還要高。本次評估採用現有門店規模假設是充分考慮到了上市公司的合法利益，是謹慎、合理的。

2010年至2013年預測期內，錦江之星盈利預測的具體指標分析如下：

①平均房價分析

2007年、2008年及2009年-2013年預測期“錦江之星”旅館平均房價水平情況如下：

單位：元

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
平均房價	171.87	179.6	175	179	184	187	190
平均房價增長率		4.5%	-2.56%	2.29%	2.79%	1.63%	1.60%

在同類經濟型酒店中，具有較高可比性的上市公司“如家”2007年、2008年的平均房價分別為179元和173元，而“錦江之星”旅館由於提供更高的服務質量以滿足更為高端的住宿需求，同期平均房價分別為171.87元和179.6元。2009年受國際金融危機和酒店旅遊業整體經營環境變化的影響，預計平均房價為175元。2009年以來，國家刺激經濟的政策效果逐漸顯現，國際金融危機的影響逐漸消除，2010年以後我國酒店旅遊業的整體經營形勢也有望好轉，加之考慮2010年上海世博會的因素，預計2010年“錦江之星”的平均房價將由2009年的175元回升至179元，達到接近2008年179.6元的水平。同時，考慮到房地產市場的價格上漲因素，預計2011年、2012年、2013年“錦江之星”的平均房價將分別為184元、187元和190元，同比增長幅度分別為2.79%、1.63%和1.60%。

2006年-2009年9月同類公司平均房價情況

單位：元

	2006年	2007年	2008年	平均
“如家”	180	179	173	177.33
“7天”	163	158	160	160.33
平均	171.50	168.50	166.50	168.83

資料來源：相關上市公司信息披露文件。

②入住率分析

2007年、2008年及2009年-2013年預測期“錦江之星”旅館入住率水平情況如下：

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
入住率	84.02%	85.14%	83%	84%	84%	85%	86%
入住率增加		1.12%	-2.14%	1.00%	0.00%	1.00%	1.00%

注：2007年、2008年、2009年入住率已剔除未足年新開店影響。

同類經濟型酒店上市公司“如家”和“7天”2007年、2008年、2009年1-9月入住率平均為89.50%、86.50%和89.50%。“錦江之星”旅館2007年、2008年入住率分別為84.02%和85.14%，2009年受國際金融危機和酒店旅遊業整體經營環境變化的影響，預計入住率輕微下降至83%。預計2010年“錦江之星”旅館入住率回升至84%，2012年回升至85%，重新達到接近2008年85.14%的水平，並在2013年上升至86%。相對於行業可比上市公司平均水平，上述入住率預測審慎合理。

2006年-2009年9月同類公司入住率情況

	2006年	2007年	2008年	2009年1-9月	平均
“如家”	92%	91%	85%	91%	89.75%
“7天”	93%	88%	88%	88%	89.25%
平均	92.50%	89.50%	86.50%	89.50%	89.50%

資料來源：相關上市公司信息披露文件。

③RevPAR 分析

綜上，預計2010年“錦江之星”RevPAR同比上升3.5%，2011年至2013年，年同比增長均為2.8%。

單位：元

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
RevPAR	144.41	152.91	145.25	150.36	154.56	158.95	163.40
RevPAR 增長率		5.89%	-5.01%	3.5%	2.8%	2.8%	2.8%

④營業收入分析

基於上述預測假設，2010年、2011年、2012年、2013年，錦江之星預計實現營業收入分別為110,414萬元、113,629萬元、116,880萬元和120,124萬元，年新增收入分別為10,794萬元、3,215萬元、3,251萬元和3,244萬元，同比增長幅度分別為10.84%、2.91%、2.86%和2.78%。

預測期內，錦江之星各項營業收入的預測基礎及預測方法具體如下：

收入明細	預測基礎	預測方法
主營業務收入		
其中：客房收入	最近兩年及一期開業門店的平均房價、入住率統計數據，假設基準日後門店規模不變，僅考慮2009年下半年已籌建完成，在評估報告出具日前擬開業的門店對未來客房收入的影響	2010年RevPAR增長3.5%，另外考慮2009年新開業門店及過渡為成熟門店因素，增加客房收入7,480萬元；2011年至2013年年增長2.8%
餐飲收入	最近兩年及一期歷史數據佔客房收入的比例分別為27.06%、21.62%和16.75%	按客房收入的16%預測
商場收入	最近兩年及一期歷史數據佔客房收入的比例分別為1.10%、0.93%和0.92%	按客房收入的1%預測
其它收入		
其中：首次加盟費收入		未予考慮
持續加盟費收入	2009年末加盟店數量增加至242家，加盟店客房數量平均為租賃直營門店的80%	按照租賃直營門店客房收入80%的比例確定加盟店單店客房營業收入，再按照對應加盟門店的加盟費率計算當年加盟費收入

收入明細	預測基礎	預測方法
會員卡收入	最近兩年及一期歷史數據佔客房收入的比例分別為2.42%、2.72%和3.33%	按客房收入的3%預測
其它零星收入	最近兩年及一期歷史數據佔客房、餐飲、商場三項收入合計的比例分別為2.44%、2.64%和3.18%	按三項收入合計的3%預測
其它業務收入	2009年7月對外租賃收入實際數據為77萬元	按照每月77萬元進行計算預測，考慮租金上漲因素，預計每3年上漲10%，到2012年一次性上漲10%

預測期內，客房、餐飲、商場、會員卡及其他零星收入金額及比例情況具體如下：

單位：萬元

	2010年		2011年		2012年		2013年	
	金額	比例	金額	比例	金額	比例	金額	比例
客房收入	83,261	100.00%	85,592	100.00%	87,989	100.00%	90,452	100.00%
餐飲收入	13,322	16.00%	13,695	16.00%	14,078	16.00%	14,472	16.00%
商場收入	833	1.00%	856	1.00%	880	1.00%	905	1.00%
會員卡收入	2,498	3.00%	2,568	3.00%	2,640	3.00%	2,714	3.00%
其它零星收入	2,922	3.00%	3,004	3.00%	3,088	3.00%	3,175	3.00%

注：餐飲收入、商場收入、會員卡收入比例為其佔客房收入的比例，其他零星收入比例為其佔客房、餐飲、商場三項收入合計的比例。

⑤營業成本及毛利分析

錦江之星營業成本包括餐飲成本、商場成本和其他零星成本，2007年、2008年、2009年1-7月，上述三項成本的平均成本率分別為51.99%、66.10%和16%。本次評估預測2010年至2013年預測期內餐飲成本率、商場成本率和其它零星成本率分別為52%、70%、15%，錦江之星營業成本佔營業收入的比例均為約7.19%，毛利率均為約87.26%。

單位：元

	2010年		2011年		2012年		2013年	
	金額	比例	金額	比例	金額	比例	金額	比例
營業收入	110,414	100.00%	113,629	100.00%	116,880	100.00%	120,124	100.00%
減：營業稅金及附加	6,128	5.55%	6,306	5.55%	6,487	5.55%	6,667	5.55%
營業成本	7,949	7.20%	8,171	7.19%	8,400	7.19%	8,635	7.19%
毛利	96,337	87.25%	99,152	87.26%	101,993	87.26%	104,822	87.26%
銷售費用	65,531	59.35%	66,418	58.45%	67,330	57.61%	68,268	56.83%

管理費用	18,417	16.68%	19,134	16.84%	19,883	17.01%	20,668	17.21%
財務費用	8,089	7.33%	8,089	7.12%	8,089	6.92%	8,089	6.73%
資產減值損失	20	0.02%	20	0.02%	20	0.02%	20	0.02%
營業利潤	4,281	3.88%	5,491	4.83%	6,671	5.71%	7,778	6.47%
利潤總額	4,281	3.88%	5,491	4.83%	6,671	5.71%	7,778	6.47%
減：所得稅	1,070		1,373		1,668		1,944	
淨利潤	3,211	2.91%	4,118	3.62%	5,003	4.28%	5,833	4.86%

⑥銷售費用分析

2010年至2013年預測期內，銷售費用佔營業收入的比重分別為59.35%、58.45%、57.61%和56.83%。其中，人工費用等12項變動銷售費用均根據最近兩年及一期實際數據佔客房、餐飲、商場三項收入的比例預測，合計比例為32.53%，折舊費、攤銷費、租賃費3項固定銷售費用按照2009年7月的實際數值，考慮新增門店因素按固定值預測。由於固定銷售費用比例較高（2010年預計佔銷售費用的比例為51.64%），因此預測期內銷售費用合計數佔營業收入的比例逐漸有所下降。

銷售費用明細項目的具體預測基礎及預測方法如下：

類別	序號	銷售費用明細	預測基礎	預測方法
變動費用	1	人工費用	最近兩年及一期實際數據佔當期客房、餐飲、商場三項收入比例分別為12.10%、12.62%和12.10%	按三項收入的13%預測
	2	交際應酬費	最近兩年及一期實際數據佔當期客房、餐飲、商場三項收入比例分別為0.02%、0.03%和0.01%	按三項收入的0.02%預測
	3	物料低耗品	最近兩年及一期實際數據佔當期客房、餐飲、商場三項收入比例分別為5.48%、5.62%和4.44%	按三項收入的5.5%預測
	4	清潔衛生費	最近兩年及一期實際數據佔當期客房、餐飲、商場三項收入比例分別為0.18%、0.22%和0.20%	按三項收入的0.20%預測
	5	裝飾布置維修費	最近兩年及一期實際數據佔當期客房、餐飲、商場三項收入比例分別為0.82%、0.84%和1.20%	按三項收入的1%預測
	6	能源燃料費	最近兩年及一期實際數據佔當期客房、餐飲、商場三項收入比例分別為7.67%、7.60%和7.73%	按三項收入的7.7%預測
	7	差旅費	最近兩年及一期實際數據佔當期客房、餐飲、商場三項收入比例分別為0.03%、0.06%和0.06%	按三項收入的0.06%預測
	8	洗滌費	最近兩年及一期實際數據佔當期客房、餐飲、商場三項收入比例分別為1.48%、2.17%和2.34%	按三項收入的2.5%預測
	9	郵電費	最近兩年及一期實際數據佔當期客房、餐飲、商場三項收入比例分別為0.34%、0.72%和0.86%	按三項收入的0.80%預測
	10	運雜費	最近兩年及一期實際數據佔當期客房、餐飲、商場三項收入比例分別為0.03%、0.05%和0.06%	按三項收入的0.05%預測
	11	廣告宣傳費	最近兩年及一期實際數據佔當期客房、餐飲、商場三項收入比例分別為0.03%、0.05%和0.06%	考慮到未來廣告宣傳費增加支出的因素，按三項收入的1.2%預測

類別	序號	銷售費用明細	預測基礎	預測方法
	12	其他費用	最近兩年及一期實際數據佔當期客房、餐飲、商場三項收入比例分別為12.34%、0.42%和0.44%	按三項收入的0.5%預測
固定費用	1	折舊費	最近兩年及一期實際數據分別為2,533.61萬元、5,683.83萬元和4,157.26萬元。2009年7月當月折舊額為653.3萬元，2009年上半年新增設備固定資產698萬元，預計每年新增折舊99.71萬元。評估基準日後新開業3家門店預計每年新增折舊189萬元	按8,130.72萬元固定值預測（653.3×12+99.71+189）
	2	攤銷費	最近兩年及一期實際數據分別為2,242.22萬元、6,056.67萬元和4,691.61萬元。2009年7月當月攤銷額為703.2萬元，2009年上半年新增土建固定資產1,582萬元，按租賃協議20年計算，預計每年新增攤銷79.10萬元。評估基準日後新開業3家門店預計每年新增攤銷136.70萬元	按8,654.20萬元固定值預測（703.2×12+79.10+136.70）
	3	租賃費	參照企業長期租賃協議，預測未來各年租賃費率與2009年7月份相同，2009年7月實際數據為1,421.37萬元	按17,056.44萬元固定值預測

預測期內，錦江之星銷售費用按變動銷售費用和固定銷售費用劃分的結構及其佔客房、餐飲、商場三項收入合計的比例情況如下：

單位：萬元

	2010年	2011年	2012年	2013年
變動銷售費用	31,689.17	32,576.46	33,488.60	34,426.28
變動銷售費用佔三項收入比例	32.53%	32.53%	32.53%	32.53%
固定銷售費用	33,841.36	33,841.36	33,841.36	33,841.36
銷售費用合計	65,530.53	66,417.82	67,329.96	68,267.64
銷售費用佔三項收入比例	67.27%	66.32%	65.40%	64.51%
客房、餐飲、商場三項收入合計	97,415.21	100,142.83	102,946.83	105,829.34

⑦管理費用分析

錦江之星管理費用主要核算門店經營的後臺費用。本次評估根據相關費用的歷史實際數據，參照行業水平及社會物價平均上漲趨勢，按照一定的年遞增比例進行預測。2010年至2013年預測期內，管理費用佔營業收入的比重分別為16.68%、16.84%、17.01%和17.21%。

管理費用明細項目的具體預測方法如下：

類別	序號	銷售費用明細	預測方法
變動管理費用	1	人工費用	年遞增5%
	2	能源燃料費	年遞增3%
	3	市場推廣費	年遞增5%

類別	序號	銷售費用明細	預測方法
	4	交際應酬費	年遞增 10%
	5	物料低耗品	年遞增 5%
	6	清潔衛生費	年遞增 5%
	7	裝飾布置維修	年遞增 3%
	8	差旅費	年遞增 3%
	9	郵電費	年遞增 30 萬元
	10	費用性稅金	年遞增 20 萬元
	11	裝運費	年遞增 5%
固定管理費用	1	洗滌費	固定不變
	2	折舊費	以 2009 年 7 月的實際數據推算固定預測值
	3	財產保險費	固定不變
	4	租賃費	以 2009 年 7 月的實際數據推算固定預測值
	5	訴訟中介費	固定不變
	6	攤銷費	以 2009 年 7 月的實際數據推算固定預測值
	7	其他費用	固定不變

⑧財務費用分析

本次評估對財務費用根據錦江之星評估基準日債務規模和相關利率水平計算，並考慮相關財務手續費，2010 年至 2013 年預測期內按照 8,089 萬元固定值預測。

⑨資產減值損失分析

2007 年、2008 年、2009 年 1-7 月，錦江之星實際發生的資產減值損失分別為 17 萬元、9 萬元和 0 元，本次評估根據歷史壞賬損失的情況按每年 20 萬元的固定值進行預測。

⑩利潤分析

綜上，2010 年-2013 年預測期內，錦江之星扣除各項配比的成本和費用後，預計實現營業利潤和利潤總額為 4,281 萬元、5,491 萬元、6,671 萬元和 7,778 萬元，佔營業收入的比例分別為 3.88%、4.83%、5.71%和 6.47%。扣除所得稅費用（按照 25%所得稅稅率計算）後，預計實現淨利潤分別為 3,211 萬元、4,118 萬元、5,003 萬元和 5,833 萬元，年新增實現淨利潤分別為 1,039 萬元、907 萬元、885 萬元和 830 萬元，同比增長幅度分別為 47.84%、28.25%、21.49%和 16.59%。

15. “第四節 交易標的基本情況 六、交易標的本次資產評估情況 （一）置入資產資產評估情況 2、旅館投資資產評估情況 （1）評估方法” 補充完善披露了旅館投資適用的評估方法。

在本次交易標的資產涉及的公司中，以實體酒店物業資產為主要資產的公司更適宜採用資產基礎法評估，而主要從事酒店管理的公司更適宜採用收益現值法評估。

旅館投資帳面上擁有較多的酒店物業資產，並委托錦江之星進行管理。該公司主要從事錦江之星各門店的投資建設，通過租賃或收購物業、參股或控股等多種方式，不斷開發適合經濟型旅館且具有投資價值的項目，將收購的自有物業門店建成後，作為分、子公司核算，其各門店經營管理權委托給錦江之星。至評估基準日，旅館投資共有 9 家分公司門店、15 家控股子公司門店、3 家參股子公司門店，其中自有物業 17 家，租賃物業 10 家。此外，旅館投資各門店經營利潤佔歷年營業利潤較少，營業利潤主要來自投資收益中的委托貸款收入及門店的轉讓、代建收入，該公司資金主要用於委托貸款、旅館的投資與建設。

綜上，旅館投資更加適宜採用資產基礎法進行評估。本次評估在採用資產基礎法和收益現值法進行評估的基礎上，最終選取資產基礎法的評估結果作為其評估結論。

16. “第四節 交易標的基本情況 八、資產許可使用”補充披露了錦江之星與其關聯方之間簽訂的《商標許可協議》的主要內容，以及本次重組對上述許可協議效力的影響以及該系列商標對錦江之星持續經營的影響。

“（一）“錦江之星”系列商標的許可使用協議安排 1、錦江國際與錦江酒店集團簽署的《商標許可使用協議》的主要內容”

2006 年 11 月 20 日，錦江酒店集團與錦江國際（“錦江之星”相關商標權利人及商標申請人）簽署《商標許可使用協議》（“許可協議”），根據該協議，錦江國際同意錦江酒店集團在協議規定的許可使用期限內按照協議規定的條款和條件以獨佔使用許可的方式使用標的註冊商標，協議主要內容如下：

（1）錦江國際在許可期限內僅許可錦江酒店集團一個被許可人使用標的商標，且錦江國際及其附屬公司在許可期限內不得使用標的商標，亦不得再委托或授予除錦江酒店集團之外的任何人使用它標的商標；

（2）錦江國際許可錦江酒店集團在其經營業務過程中根據經營需要合理使用標的商標，包括但不限於自行使用標的商標、許可他人使用標的商標；

（3）作為錦江國際許可錦江酒店集團使用標的商標的對價，錦江酒店集團應向錦江國際集團支付人民幣 1 元，於協議簽署之日起 5 日內付清；

（4）錦江國際保證其為標的商標的唯一合法及受益的專用權人，是標的申請商標的唯一申請人且在標的申請商標合法註冊為註冊商標後將為其唯一合法及受益的專用權人；

（5）錦江國際自付費用，在許可使用期限內，採取一切所需步驟取得、維持及保障錦江國際對標的商標的權利和辦理標的商標之註冊展期，及其他令錦江酒店集團依本協議可

合法有效使用標的商標的一切手續；

(6) 錦江國際自付費用，採取一切措施並在必要時採取財務法律手段阻止除錦江酒店集團之外的任何人在許可使用期限內使用標的商標；

(7) 錦江酒店集團有權單方面終止本協議，但應提前六個月以書面形式通知錦江國際，並以該書面通知中載明的終止日期為本協議終止日。在未獲得錦江酒店集團及其獨立非執行董事的事先書面同意的情况下，錦江國際無權終止協議。如果獲得該書面同意，則以該書面同意函中載明的終止日期為協議終止日；

(8) 除協議依照上述第(7)項的規定而提前終止外，錦江國際授予錦江酒店集團的標的註冊商標使用許可的期限自本協議生效之日起至2008年12月31日，到期後，雙方同意協議的有效期將無條件地以三年為一周期於前一有效期結束時自動延長三年，至錦江國際對標的註冊商標專用權終止之日持續有效。









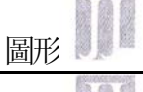
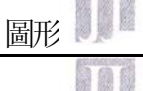


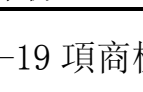
“2、錦江酒店集團與錦江之星簽署的《商標許可協議》的主要內容”

2008年1月30日，錦江酒店集團與錦江之星簽署《商標許可協議》（“再許可協議”），約定錦江酒店集團許可錦江之星依照協議規定的條款和條件在許可使用期限內使用標的商標，協議主要內容如下：

(1) 許可使用的商標

協議的標的商標分為已註冊登記的商標和申請註冊登記的商標。截至本報告書簽署日，已註冊登記的商標如下：

序號	權利人	商標標識	商標註冊證編號	註冊國家及地區	專用權期限
1	錦江國際	“錦江之星”字樣	1362459	中國	2000.2.7-2010.2.6
2	錦江國際	“錦江之星”字樣	3473492	中國	2005.5.21-2015.5.20
3	錦江國際	“錦江之星”字樣	3473491	中國	2005.6.14-2015.6.13
4	錦江國際	“錦江之星”字樣	4410359	中國	2008.7.7-2018.7.6
5	錦江國際	“錦江之星”字樣	4587672	中國	2008.10.14-2018.10.13
6	錦江國際	“錦江之星”字樣	T06/05634G	新加坡	2006.3.27-2016.3.27
7	錦江國際	“錦江之星”字樣	300599149	中國香港	2006.3.14-2016.3.14
8	錦江國際	“錦江之星”字樣	T06/05635E	新加坡	2006.3.27-2016.3.27
9	錦江國際	“錦江之星”字樣	N/21667	中國澳門	2006.8.10-2013.8.10
10	錦江國際	“錦江之星”字樣	N/21668	中國澳門	2006.8.10-2013.8.10
11	錦江國際		3867931	中國	2006.6.14-2016.6.13

序號	權利人	商標標識	商標註冊證編號	註冊國家及地區	專用權期限
12	錦江國際		3867930	中國	2006. 6. 14-2016. 6. 13
13	錦江國際		874393	國際註冊	2005. 11. 18-2015. 11. 18
14	錦江國際		N/20448	中國澳門	2006. 5. 8-2013. 5. 8
15	錦江國際		4-2005-10450	菲律賓	2006. 10. 23-2016. 10. 23
16	錦江國際		N\20449	中國澳門	2006. 7. 7-2013. 7. 7
17	錦江國際		01231460	中國臺灣	2006. 10. 1-2016. 9. 30
18	錦江國際		01235333	中國臺灣	2006. 11. 1-2016. 10. 31
19	錦江國際		300599167	中國香港	2006. 3. 14-2016. 3. 14
20	錦江國際		4909743	中國	2009. 3. 14-2019. 3. 13
21	錦江國際		4909742	中國	2009. 5. 21-2019. 5. 20
22	錦江國際		3005599158	中國香港	2006. 3. 14-2016. 3. 13
23	錦江國際		N/21669	中國澳門	2006. 8. 10-2013. 8. 10
24	錦江國際		N/21670	中國澳門	2006. 8. 10-2013. 8. 10

注：錦江國際對上述 11-19 項商標標識中的“INN”詞語無專用權。

截至本報告書簽署日，已申請註冊登記但仍在審查過程中的商標如下：

序號	權利人	申請商標標識	申請號	申請註冊國家及地區	申請日期
1	錦江國際		2005-17919	馬來西亞	2005. 10. 21
2	錦江國際		2005-17918	馬來西亞	2005. 10. 21

序號	權利人	申請商標標識	申請號	申請註冊國家及地區	申請日期
3	錦江國際	圖形 	622409	泰國	2006. 3. 31
4	錦江國際	圖形 	622410	泰國	2006. 3. 31

(2) 許可使用的商品範圍

標的商標註冊證所核定的商品或服務範圍。

(3) 許可使用期限

除非有特殊聲明或根據錦江國際與錦江酒店集團之間的《商標許可使用協議》錦江國際的權利受到限制，協議的許可期限自 2006 年 11 月 20 日至標的商標註冊期滿為止，並在標的商標獲得續展時自動繼續有效。

(4) 許可使用商標的標識提供方式

錦江酒店集團有義務向錦江之星提供標的商標的文字、圖案或其組合。錦江之星有權製作或促使第三方製作標的商標的標識，並由錦江之星按協議的條款及條件使用。

(5) 許可人對被許可人使用其註冊商標的商品質量進行監督的條款

在協議有效期間內，為了保障服務質量，錦江酒店集團有權監督錦江之星使用標的商標提供的相關服務。錦江之星同意，如果錦江酒店集團對錦江之星使用標的商標情況不滿意，在收到錦江酒店集團的合理要求後，錦江之星將對其使用標的商標所提供的服務進行改善，直至令錦江酒店集團滿意為止。

(6) 授權許可與轉許可

錦江酒店集團准許錦江之星在其經營業務過程中根據經營需要獨佔使用標的商標。在使用許可期限內，錦江酒店集團在其經營中不得使用標的商標，亦不得另行委托或授予錦江之星之外的任何人使用標的商標。協議項下的授權許可是無償的，錦江之星無須因使用標的商標或轉許可第三方使用標的商標而向錦江酒店集團支付任何費用。

(7) 承諾與保證

錦江酒店集團向錦江之星承諾及保證如下：

- ①保證其為標的商標的合法使用權人；
- ②保證其有權在許可使用期限內按協議的規定許可錦江之星使用標的商標；

③保證在獲得其許可後，錦江之星在許可使用期限內依法使用標的商標沒有亦不會侵犯任何第三方的權利；

④在許可使用期限內，錦江之星無須承擔為取得、維持及保障錦江酒店集團對標的商標的權利和辦理標的商標之註冊展期，及其他令錦江之星依協議可合法有效使用標的商標的一切手續產生的費用。

錦江之星向錦江酒店集團承諾及保證，錦江之星僅以標的商標並按協議的規定使用，錦江之星在許可使用期限內不會作出對標的商標有不利影響的行為。

(8) 侵權事宜

錦江之星若發現他人未經允許擅自使用標的商標，應及時通知錦江酒店集團。錦江酒店集團在採取維權行動時應與標的商標註冊人協商。錦江酒店集團應保證標的商標的有效性，並盡力保護標的商標免收侵犯。在許可期限內，錦江之星無須承擔為在必要時採取財務法律手段阻止除錦江酒店集團、錦江之星或其他被許可人之外的任何人非法使用標的商標而產生的費用。

(9) 生效和終止

錦江之星有權單方面終止本協議，但應提前 30 日以書面形式通知錦江酒店集團，並以該書面通知中載明的終止日期為本協議終止日。

錦江酒店集團在下述情況下有權決定提前終止該許可協議，但應提前 30 天以書面形式通知錦江之星，並以該書面通知中載明的終止日期為本協議終止日：

- ①錦江之星宣告破產；
- ②錦江之星的財產被其他人接管；
- ③錦江之星遇到在合併、收購、並購或其他政府調查情形；
- ④錦江之星有明顯的違約行為。

“（二）商標許可協議的效力及影響”

本次重組已經錦江酒店集團有權決策機構批准，未發生相關《商標許可協議》和《商標許可使用協議》有關終止協議的情形。因此，本次重組後，上述商標許可協議繼續有效。

根據許可協議，錦江國際授予錦江酒店集團“錦江之星”系列商標的獨佔許可使用權；錦江國際無權單方終止該協議或同時許可除錦江酒店集團之外的其他方使用該等商標。

雖然錦江酒店集團有權以提前六個月通知的方式單方終止許可協議。但是根據再許可協

議，錦江酒店集團授予錦江之星“錦江之星”系列商標的獨佔許可使用權；錦江酒店集團無權許可除錦江之星外的其他方使用該等商標。除非遇錦江之星宣告破產、財產被其他人接管、被合併、收購和發生明顯違約行為等特殊情況，錦江酒店集團不得終止再許可協議。因此，儘管錦江酒店集團享有單方終止許可協議的權利，但由於錦江酒店集團（除非發生前述再許可協議規定的情況）不得終止再許可協議，其終止許可協議的權利實際上受到再許可協議的限制而不得隨意行使。

綜上，根據該等協議，錦江之星對“錦江之星”系列商標的使用權得到了完整和有效的保護，即錦江之星對於“錦江之星”商標的獲得了完全的獨佔的使用權。上述權利在本次重組後保持不變，因此對錦江之星的持續經營不構成影響。

“（三）商標使用情況及協議安排的合理性”

錦江之星在實際經營過程中，已合法使用“錦江之星”系列商標開展經濟型酒店的業務經營活動，樹立了良好的品牌形象和商譽，不存在使用權利受到限制以致影響正常業務經營的情形。

錦江國際擁有的“錦江”商標系中國馳名商標，並由錦江國際統一授權其下屬企業廣泛使用。“錦江之星”系列商標與“錦江”商標屬聯合商標，根據《商標法實施條例》第25條的規定，錦江酒店集團或錦江之星無法從錦江國際集團單獨受讓“錦江之星”商標。

根據該等商標許可使用協議安排，錦江之星對於錦江國際已申請註冊的“錦江之星”文字及圖形商標在中國及境外，按照該等商標註冊證所核定的商品或服務範圍具有獨佔許可使用權的權利。“錦江之星”系列商標的許可使用期限長期有效，並隨同“錦江之星”系列商標的專用期限的續展自動展期，同時商標權利人錦江國際負有辦理展期等維持及保障該等商標權利的義務。錦江國際無權單方面終止《商標許可使用協議》，錦江酒店集團受其對香港聯交所出具的承諾、內部程序和其與錦江之星簽署的《商標許可協議》之約束，亦不得單方面終止其與錦江國際簽署的《商標許可使用協議》，同時，除非出現錦江之星宣告破產等特殊情形，錦江酒店集團不得單方面終止其與錦江之星簽署的《商標許可協議》。因此，錦江之星在正常經營、合法存續及實際控制權未發生變更的情況下，可以長期、有效、穩定地使用“錦江之星”系列商標。

本次重組對該等商標許可使用協議安排的權利義務不存在影響。本次重組後，錦江之星可繼續穩定使用“錦江之星”系列商標，開展正常的經營活動。

綜上，該等商標許可使用協議安排合理、有效，可保證本公司在本次重組完成後正常經營經濟型酒店業務，不影響本公司的業務獨立性。

17. “第四節 交易標的基本情況 九、債權債務轉移”補充披露了未取得債權人同意轉移的剩餘債務的解決措施以及標的資產涉及的金融債權取得債權人同意函的情況。

“（一）標的資產的債務轉移”

除本公司分公司新亞大酒店和新城飯店全部資產負債外，本次交易其餘標的資產均為股權（管理學院為全部權益）。因此，在本次交易中，僅新亞大酒店、新城飯店存在債務轉移的情形。

“1、新亞大酒店債務構成及其處置”

（1）截至 2009 年 7 月末，新亞大酒店無金融機構債務，其負債構成如下：

單位：元

項目	金額
流動負債合計	8,325,995
其中：應付賬款	3,525,168
預收款項	1,381,427
應付職工薪酬	596,024
應交稅費	205,394
其他應付款	2,617,982
非流動負債合計	-
負債合計	8,325,995

（2）截至 2009 年 11 月末，新亞大酒店上述應付賬款餘額為 153.96 萬元。公司已通知江蘇建工集團有限公司等 4 家主要債權人並取得同意函。已取得債權人同意函的債務總額為 152.25 萬元，佔上述應付賬款總額的比例為 98.89%。截至 2009 年 11 月末，新亞大酒店上述其他應付款餘額為 148.92 萬元，公司已通知債權人上海廣電通訊網絡有限公司並取得同意函。

為保證相關債權人的利益不受影響，2009 年 12 月 14 日，本公司出具承諾：對於新亞大酒店於 2009 年 7 月 31 日之前發生的，截至目前尚未取得債權人同意的剩餘債務，在本次重組交割日前，如相關債權人對於本次重組涉及的債務轉移提出異議，本公司將對上述債務予以即時清償。

本公司承諾即時清償的，尚未取得新亞大酒店債權人同意函的債務金額合計為 98.38 萬元，佔其 2009 年 7 月 31 日應付賬款和其他應付款餘額的比例為 16.01%。

截止 2009 年 11 月末，新亞大酒店評估基準日的剩餘債務情況具體如下：

單位：元

序號	債權人	2009-7-31 餘額	2009-11-30 餘額	處置方案及進展
應付賬款				
1	工程貨款	1,554,185	1,522,452	
	其中：江蘇建工集團有限公司	474,172	474,172	通知並取得同意
	上海住總集團建設發展有限公司	471,615	471,615	通知並取得同意
	上海寶立建築裝飾工程有限公司	436,219	436,219	通知並取得同意
	上海浦東門窗公司	140,446	140,446	通知並取得同意
	江蘇丹陽傢具廠	31,733	0	支付完畢
2	上海遠通食品有限公司	708,101	0	支付完畢
3	上海市普陀區吳氏水產行	289,512	0	支付完畢
4	上海茂榮食品銷售有限公司	101,007	0	支付完畢
5	上海錦江國際酒店物品有限公司	2,050	0	支付完畢
6	其他食品供應商	466,854	885	承諾支付
7	零星物品供應商	176,473	180	承諾支付
8	旅行社傭金	156,202	0	支付完畢
9	商場供應商	70,784	16,103	承諾支付
	應付賬款合計	3,525,168	1,539,620	
其他應付款				
1	業務（信用卡）暫收款	1,094,095	477,085	承諾支付
2	預售券	589,939	338,619	承諾支付
3	錦江股份	470,438	470,438	同意
4	數字電視設備（VOD）暫存款	117,760	0	支付完畢
5	上海廣電通訊網絡有限公司	54,381	52,135	通知並取得同意
6	職工四金	29,040	0	支付完畢
7	職工押金及保證金	4,350	4,350	承諾支付
8	其他	257,979	146,583	承諾支付
	其他應付款合計	2,617,982	1,489,210	

“2、新城飯店債務構成及其處置”

(1) 截至 2009 年 7 月末，新城飯店無金融機構債務，其負債構成如下：

單位：元

項目	金額
流動負債合計	3,474,201
其中：應付賬款	1,313,882
預收款項	891,772
應付職工薪酬	740,031
應交稅費	67,116
其他應付款	461,400
非流動負債合計	-

負債合計	3,474,201
------	-----------

(2) 截至 2009 年 11 月末，新城飯店上述應付賬款餘額為 18.54 萬元，公司已通知上海杉欣建築工程有限公司等 4 家債權人並取得同意函，已取得債權人同意函的債務金額為 7.75 萬元。截至 2009 年 11 月末，新城飯店上述其他應付款餘額為 36.15 萬元。

為保證相關債權人的利益不受影響，2009 年 12 月 14 日，本公司出具承諾：對於新城飯店於 2009 年 7 月 31 日之前發生的，截至目前尚未取得債權人同意的剩餘債務，在本次重組交割日前，如相關債權人對於本次重組涉及的債務轉移提出異議，本公司將對上述債務予以即時清償。

本公司承諾即時清償的，尚未取得新城飯店債權人同意函的債務金額合計為 13.77 萬元，佔其 2009 年 7 月 31 日應付賬款和其他應付款餘額的比例為 7.76%。

截止 2009 年 11 月末，新城飯店評估基準日的剩餘債務情況具體如下：

單位：元

序號	債權人	2009-07-31 餘額	2009-1130 餘額	處置方案及進展
應付賬款				
1	工程貨款	354,326	166,082	
	其中：上海杉欣建築工程有限公司	27,274	27,274	通知並取得同意
	上海愛杰建設有限公司	20,828	20,828	通知並取得同意
	上海申菱電梯配件有限公司	15,000	15,000	通知並取得同意
	上海大泉水箱製造有限公司	14,370	14,370	通知並取得同意
	其他	276,854	88,610	承諾支付
2	新城商場	212,879	0	支付完畢
3	三毛蔬菜行	130,827	0	支付完畢
4	高氏水產經銷店	118,765	0	支付完畢
5	傭金	83,090	19,344	承諾支付
6	上海千紙鶴土特產有限公司	82,274	0	支付完畢
7	寧波路菜場	49,693	0	支付完畢
8	福友食品公司	37,142	0	支付完畢
9	豪騰計算機有限公司、聯通上網費	35,361	0	支付完畢
10	滌啓洗滌有限公司	24,550	0	支付完畢
11	華祺酒業公司	23,545	0	支付完畢
12	聯幫濰坊綠舟水產配送服務社	22,800	0	支付完畢
13	浦東旅遊用品廠	17,564	0	支付完畢
14	新城西餅券	15,800	0	支付完畢
15	錦江國際酒店物品有限公司	15,428	0	支付完畢
16	百聯集團股份有限公司	14,800	0	支付完畢

序號	債權人	2009-07-31 餘額	2009-1130 餘額	處置方案及進展
17	李俊紅鷄鴨店	11,215	0	支付完畢
18	綠葉果品服務社	10,276	0	支付完畢
19	錦江德爾	5,901	0	支付完畢
20	其他(1000元以下)	47,646	0	支付完畢
	應付賬款合計	1,313,882	185,426	
其他應付款項				
1	錦江股份	331,743	331,743	同意
2	其他預提費用	34,634	6,000	承諾支付
3	養老保險費	30,403	0	支付完畢
4	內部暫收款	29,967	548	承諾支付
5	職工押金、保證金	21,970	21,970	承諾支付
6	醫療保險費	7,604	0	支付完畢
7	失業保險費	3,806	0	支付完畢
8	黨團費	1,273	1,273	承諾支付
	其他應付款合計	461,400	361,534	

本公司承諾即時清償的，尚未取得新亞大酒店、新城飯店債權人同意函的債務金額合計為 112.16 萬元，本公司具有承諾履約能力。

“（二）標的資產涉及企業的金融機構債務”

根據標的資產涉及企業的金融機構債務對應的合同，如標的資產涉及企業發生本次交易的情形，須通知金融機構或委托貸款人和受托放款人並取得其同意。

“1、擬置出及出售標的資產涉及公司的金融機構債務”

截至 2009 年 7 月末，置出及出售資產涉及公司（溫州王朝除外）正在履行的銀行債務系武漢錦江向中國建設銀行湖北省分行營業部借款形成，武漢錦江已就本次重組涉及其股權變動事宜與中國建設銀行湖北省分行營業部進行了溝通，並取得其關於本次重組的同意函。

債權人銀行	債務金額(元)	是否取得同意函
中國建設銀行湖北省分行營業部	115,000,000	已取得

截至 2009 年 7 月末，置出及出售資產涉及公司（溫州王朝除外）正在履行的非銀行金融機構債務系武漢錦江向錦江國際財務公司和通過錦江國際財務公司向錦江酒店集團、上海錦江國際飯店借款形成，本次交易相關事項已經錦江國際財務公司、上海錦江國際飯店控股股東錦江酒店集團董事會批准。

債權人	債務金額 (元)	是否取得同意函
錦江國際財務公司	164,000,000	已取得
錦江酒店集團委托錦江國際財務公司	50,000,000	已取得
上海錦江國際飯店委托錦江國際財務公司	25,000,000	已取得

注：錦江酒店集團持有錦江國際財務公司、上海錦江國際飯店 100%股權。

“2、擬置入及購買標的資產涉及公司的金融機構債務”

截至 2009 年 7 月末，置入及購買資產涉及公司正在履行的銀行債務系錦江之星向交通銀行上海市分行、招商銀行上海外灘支行借款形成，錦江之星已就本次重組涉及其股權變動事宜與交通銀行上海市分行、招商銀行上海外灘支行進行了溝通，並取得了其關於本次重組的同意函。

債權人銀行	債務金額 (元)	是否取得同意函
交通銀行上海市分行	100,000,000.00	已取得
招商銀行上海外灘支行	150,000,000.00	已取得

截至 2009 年 7 月末，置入及購買資產涉及公司正在履行的非銀行金融機構債務系錦江之星向錦江國際財務公司、通過錦江國際財務公司和工商銀行上海市外灘支行向旅館投資借款形成，錦江之星已就本次重組涉及其股權變動事宜與工商銀行上海市外灘支行進行了溝通，並取得了其關於本次重組的同意函。同時，本次交易相關事項已經旅館投資股東錦江酒店集團和錦江股份的權力機構批准。

債權人 (受托人)	債務金額 (元)	是否取得同意函
旅館投資委托工商銀行上海市外灘支行貸款	342,200,000	已取得
錦江國際財務公司	479,900,000	已取得
旅館投資委托錦江國際財務公司	360,900,000	已取得

18. “第七節 董事會對交易定價依據及公平合理性的分析 二、交易定價公平合理性分析 (一) 置入及購買資產定價分析 1、置入及購買資產的財務狀況與盈利能力” 補充修訂披露了擬置入資產 2009 年度經審計的財務數據。

根據置入及購買資產模擬合併的審計報告，錦江之星、旅館投資和達華賓館最近三年模擬合併的主要財務數據如下：

單位：萬元

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
總資產	315,228	299,149	237,729
歸屬於母公司股東的所有者權益	197,079	192,171	188,141

	2009 年度	2008 年度	2007 年度
營業收入	111,978	91,882	61,433
營業利潤	8,054	7,798	5,663
利潤總額	8,781	9,896	5,775
淨利潤	6,454	7,465	3,117
歸屬於母公司股東的淨利潤	6,238	7,125	2,785

19. “第七節 董事會對交易定價依據及公平合理性的分析 二、交易定價公平合理性分析 (二) 置出及出售資產定價分析” 補充披露了與擬置出資產可比的星級酒店資產在境外相關上市地的估值情況和擬置出資產在本次交易中的定價合理性。

本公司及子公司閔行飯店置出及出售資產交易價格合計為 307,103.66 萬元，對應的市盈率為 38.22 倍，高於 A 股市場酒店業上市公司平均市盈率水平（剔除微利公司後平均為 25.68 倍），同時高於 H 股市場星級酒店上市公司平均市盈率水平（36.87 倍）。對應的市淨率為 5.53 倍，高於 A 股市場酒店業上市公司平均市淨率水平（平均值為 3.90 倍、中值為 3.35 倍），同時高於 H 股市場星級酒店上市公司平均市淨率水平（0.82 倍）。置出資產增值幅度較大、市淨率較高，主要是因為置出的星級酒店資產多數地處上海市繁華地段，商業地產價值升值較大，且相關資產構建時間較早，歷史成本較低。因此，本次置出及出售資產定價公平合理，不存在損害本公司及全體股東利益的情況。

單位：萬元

淨利潤 (2008)	基準日股權賬面價值	評估值	市盈率	市淨率
8,035.36	55,491.48	307,103.66	38.22	5.53

2009 年 7 月 31 日 A 股市場酒店業上市公司估值情況如下：

證券代碼	證券簡稱	每股收益 (元)	每股淨資產 (元)	市價 (元)	市盈率 (倍)	市淨率 (倍)
601007	金陵飯店	0.220	3.12	8.81	32.68	2.82
000033	新都酒店	0.011	0.91	5.52	545.79	6.07
000428	華天酒店	0.369	2.25	7.37	18.67	3.28
000524	東方賓館	0.020	2.34	8.01	353.00	3.42
-	平均值 1	-	-	-	237.54	3.90
-	中值	-	-	-	192.84	3.35
-	平均值 2	-	-	-	25.68	-

注 1：每股收益為 2008 年數據，每股淨資產為 2009 年 6 月末數據，市價為 2009 年 7 月 31 日收盤價格。

注 2：平均值 1 為 4 家上市公司數據算術平均值；由於新都酒店、東方賓館每股收益低於

0.02 元，市盈率指標無意義，市盈率平均值 2 為剔除上述兩家公司後的算術平均值。

2009 年 7 月 31 日 H 股市場星級酒店上市公司估值情況如下：

代碼	公司	2009年7月31日股價 (港元)	2008年度 每股收益 (港元)	2008年末 每股淨資產 (港元)	市盈率(倍)	市淨率(倍)
02006	錦江酒店	2.28	0.07	2.09	32.57	1.09
00069	香格里拉	12.36	0.44	10.62	28.09	1.16
00045	大酒店	8.90	0.15	14.28	59.33	0.62
00078	富豪酒店	2.49	-0.79	4.08	-	0.61
00071	美麗華酒店	7.70	0.28	12.27	27.50	0.63
	平均值	-	-	-	36.87	0.82

20. “第八節 董事會討論與分析 三、本公司完成交易後的財務狀況、盈利能力及未來趨勢 (二) 盈利能力分析 5、置入、置出資產經營業績及盈利能力指標分析” 補充完善披露了標的資產2009年經審計的經營財務狀況、淨資產收益率等盈利能力指標分析，以及本次交易有利於上市公司提高質量、增強持續經營和盈利能力的說明。

(1) 置入資產經營業績分析

根據置入資產的經審計的財務報告和盈利預測報告，置入資產 2007 年度、2008 年度、2009 年度以及 2010 年度預測實現營業收入分別為 61,433 萬元、91,882 萬元、111,978 萬元、138,231 萬元，2008 年度、2009 年度、2010 年度預測分別同比增長 49.56%、21.87%和 23.44%。置入資產 2007 年度、2008 年度、2009 年度以及 2010 年度預測實現歸屬於母公司股東的淨利潤分別為 2,785 萬元、7,125 萬元、6,238 萬元和 8,327 萬元，2008 年度同比增長 155.83%，2009 年度受國際金融危機及我國旅遊酒店行業整體經營狀況下滑的影響，同比下降 12.45%，2010 年上述影響逐漸消除，預計同比增長 33.49%。

單位：萬元

	2010 年度預測		2009 年度		2008 年度		2007 年度
	金額	同比增長	金額	同比增長	金額	同比增長	金額
營業收入	138,231	23.44%	111,978	21.87%	91,882	49.56%	61,433
淨利潤	8,701	34.82%	6,454	-13.54%	7,465	139.49%	3,117
歸屬於母公司股東的淨利潤	8,327	33.49%	6,238	-12.45%	7,125	155.83%	2,785

(2) 置出資產經營業績分析

根據擬置出資產的經審計的財務報告，本次擬置出資產 2007 年度、2008 年度及 2009 年度實現歸屬於母公司股東的淨利潤分別為 7,643 萬元、6,266 萬元和 1,197 萬元。數據顯

示，擬置出的星級酒店業務近年來業績存在下滑的趨勢，2009年，星級酒店業務受國際金融危機及我國旅遊酒店行業整體經營狀況下滑的衝擊更大。2009年度的利潤水平明顯低於擬置入的經濟型酒店業務。

置入置出資產主要盈利數據比較

單位：萬元

		2009年度	2008年度	2007年度
營業收入	置入資產	111,978	91,882	61,433
	置出資產	49,794	64,408	66,808
歸屬於母公司股東的淨利潤	置入資產	6,238	7,125	2,785
	置出資產	1,197	6,266	7,643

擬置出的星級酒店業務在上海已經出現比較明顯的供給過剩態勢，受宏觀經濟和行業景氣波動的影響更大，近年來經營業績出現了比較明顯的下滑趨勢。2008年、2009年，上海三星、四星、五星級酒店平均房價分別同比下降10.2%和16.6%，2007年、2008年、2009年，上海三星、四星、五星級酒店入住率分別同比下降2.7%、8.1%和5.3%，REVPAR分別同比下降3.0%、22.5%和25.0%。

上海三星、四星、五星級酒店2006年-2009年營運指標

	2009年		2008年		2007年		2006年
	數據	同比增減	數據	同比增減	數據	同比增減	數據
平均房價(元/間)	605	-16.6%	725	-10.2%	807	1.0%	800
入住率	50.4%	-5.3%	55.7%	-8.1%	63.8%	-2.7%	66.5%
REVPAR(元/間)	312	-25.0%	416	-22.5%	537	-3.0%	554

在此背景下，置出資產中7家星級酒店2007年、2008年、2009年，REVPAR分別同比下降9.4%、14.2%、26.5%。

置出資產7家星級酒店2006-2009年營運指標

營運指標	2009年		2008年		2007年		2006年
	數值	同比增減	數值	同比增減	數值	同比增減	數值
平均房價(元/間)	652	-17.7%	792	1.0%	784	-7.4%	846
入住率	54%	-5.4%	60%	-9.8%	69%	-2.7%	72%
RevPAR(元/間)	355	-26.5%	483	-14.2%	562	-9.4%	621

(3) 置入置出資產盈利能力指標對比分析

① 每股收益分析

根據本公司備考財務報告，2009年1-7月，本次交易前後，歸屬於母公司股東的淨利潤分別為20,033萬元和22,371萬元，本次交易後增加11.67%，基本每股收益相應由0.332元增加至0.371元，增加0.039元。

根據本公司備考盈利預測報告，基於2010年1月1日完成本次重組的假設，並不考慮2009年8-12月及2010年預測期間的非經常性損益，本次重組後，預計2009年度、2010年度本公司扣除非經常性損益後歸屬於母公司股東的淨利潤分別為14,069萬元和20,754萬元，2010年度將同比增長47.52%，呈現明顯的回升趨勢。預計2009年、2010年，本公司扣除非經常性損益後基本每股收益分別為0.233元和0.344元，2010年同比提高0.111元。

	2009年預測數	2010年預測數	增加值
扣除非經常性損益後基本每股收益（元）	0.233	0.344	0.111

②淨資產收益率分析

根據置入、置出資產2009年度經審計的財務報告，按賬面值計算，2009年度置入資產的淨資產收益率為3.17%，置出資產的淨資產收益率為1.91%，置入資產的淨資產收益率高於置出資產1.26%。因此，本次交易有利於提高本公司的盈利能力。

單位：萬元

項 目	置入資產	置出資產	置入資產與置出資產差異	
			差額	幅度
歸屬於母公司股東的所有者權益	197,079	62,707	-	-
歸屬於母公司股東的淨利潤	6,238	1,197	+5,041	421.14%
按賬面計淨資產收益率	3.17%	1.91%	+1.26%	+65.97%

另外，結合本公司2009年盈利預測，以及2009年7月31日歸屬於母公司股東權益，模擬交易完成後淨利潤、淨資產收益率和每股淨資產情況如下：

單位：萬元

	歸屬於母公司2009年度淨利潤	股權賬面價值/股東權益	淨資產收益率
置入資產	6,238	152,844	3.17%
置出資產	1,197	55,491	1.91%
本公司（置換前）	27,564	399,911	6.89%
本公司（置換後）	32,605	497,263	6.56%

注：置入、置出資產淨資產收益率按2009年度歸屬於母公司股東的淨利潤除以2009年

未歸屬於母公司股東的所有者權益計算。

	重大資產重組前	重大資產重組後	增加值
2009年7月31日每股淨資產(元)	6.63	8.24	1.61

因置入資產的經營業績顯著高於置出資產，本次交易完成後，本公司淨利潤有較大幅度提高，不過由於本次交易後，本公司淨資產增加的幅度高於淨利潤增加的幅度，導致淨資產收益率有所攤薄。而淨資產增加 9.7 億主要是由於會計核算方面對置入資產和置出資產以歷史成本計價的原因。鑒於本次交易不涉及任何的股權變動，也沒有稀釋任何的中小股東的股權比例，顯著提高了營業收入、每股淨資產和每股收益。因此，本次交易提高了上市公司的資產質量和盈利能力，維護了廣大投資者的利益。

綜上，本次交易後，本公司總資產及淨資產規模均有較大幅度提高，資產負債結構穩定，並可以保持較高的財務安全性。營業收入大幅增加，資產周轉能力有所提高。扣除非經常性損益後每股收益呈上升趨勢，主營業務的盈利能力進一步增強。

21. “第九節 財務會計信息 一、交易標的財務報表 (一) 置入及購買資產匯總財務報表” 補充修訂披露了擬置入資產2009年度經審計的財務數據。

德勤華永會計師事務所有限公司對置入及購買資產——錦江之星、旅館投資及達華賓館之模擬財務報表，包括 2009 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日的模擬合併資產負債表，2009 年度、2008 年度及 2007 年度的模擬合併利潤表進行了審核，並出具了德師報(審)字(09)第 S0061 號及德師報(審)字(10)第 S0012 號《專項審計報告》。

1、置入及購買資產模擬合併資產負債表

置入及購買資產於 2009 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日的模擬合併資產負債表如下：

單位：元

	2009年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
資產			
流動資產：			
貨幣資金	544,764,896.02	618,188,280.31	466,630,137.90
應收賬款	10,496,485.33	6,901,595.00	7,006,557.62
預付款項	2,746,067.50	3,914,514.53	3,701,151.56
其他應收款	69,710,105.50	78,242,218.99	57,671,658.88
存貨	7,112,037.56	7,629,108.42	5,034,833.43
流動資產合計	634,829,591.91	714,875,717.25	540,044,339.39

	2009年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
非流動資產：			
可供出售金融資產	9,960,952.32	5,024,384.64	10,839,121.92
長期股權投資	451,350.00	451,350.00	451,350.00
固定資產	1,038,376,142.41	888,378,470.97	818,128,627.57
在建工程	231,055,788.22	371,973,382.55	305,495,903.60
無形資產	125,305,613.97	104,541,697.64	107,047,209.55
長期待攤費用	1,084,452,774.51	887,258,829.33	582,405,648.80
遞延所得稅資產	27,851,389.13	18,990,913.45	12,878,445.94
非流動資產合計	2,517,454,010.56	2,276,619,028.58	1,837,246,307.38
資產總計	3,152,283,602.47	2,991,494,745.83	2,377,290,646.77
負債及所有者權益			
流動負債：			
短期借款	467,900,000.00	503,400,000.00	89,350,000.00
應付賬款	261,331,696.74	202,345,693.48	189,517,783.30
預收款項	54,212,495.42	39,013,356.76	31,467,745.27
應付職工薪酬	23,561,823.79	37,878,688.91	30,752,846.21
應交稅費	37,364,955.38	24,685,215.00	23,421,379.49
應付利息	992,394.62	1,468,015.02	314,485.37
應付股利	24,282,944.00	24,756,348.83	7,333,620.58
其他應付款	41,604,919.24	42,979,913.48	39,260,143.57
一年內到期的非流動負債	257,920.54	—	—
流動負債合計	911,509,149.73	876,527,231.48	411,418,003.79
非流動負債：			
長期借款	243,600,000.00	171,000,000.00	67,500,000.00
長期應付款	2,733,205.35	—	—
遞延所得稅負債	2,073,691.63	816,275.53	2,223,411.48
其他非流動負債	558,656.59	—	—
非流動負債合計	248,965,553.57	171,816,275.53	69,723,411.48
負債合計	1,160,474,703.30	1,048,343,507.01	481,141,415.27
股東權益			
歸屬於母公司股東的權益	1,970,794,138.89	1,921,708,071.62	1,881,410,153.51
少數股東權益	21,014,760.28	21,443,167.20	14,739,077.99
股東權益合計	1,991,808,899.17	1,943,151,238.82	1,896,149,231.50
負債和股東權益總計	3,152,283,602.47	2,991,494,745.83	2,377,290,646.77

2、置入及購買資產模擬合併利潤表

置入及購買資產 2009 年度、2008 年度及 2007 年度的模擬合併利潤表如下：

單位：元

	2009 年度	2008 年度	2007 年度
營業收入	1,119,780,463.98	918,824,577.74	614,328,772.67
減：營業成本	78,203,100.15	74,071,246.10	62,158,889.15
營業稅金及附加	63,817,793.13	50,821,179.94	32,956,620.66
銷售費用	651,523,321.86	513,558,521.16	318,711,149.51
管理費用	202,871,726.67	171,649,069.21	136,882,228.95
財務費用	42,978,664.86	30,899,837.02	7,035,627.89
資產減值損失	38,005.28	90,637.06	170,626.59
加：投資收益	188,179.20	250,905.60	219,542.40
營業利潤	80,536,031.23	77,984,992.85	56,633,172.32
加：營業外收入	8,500,247.52	22,620,611.56	2,060,656.10
減：營業外支出	1,227,485.23	1,643,451.17	944,028.61
其中：非流動資產處 置損失	252,906.67	235,358.20	138,944.97
利潤總額	87,808,793.52	98,962,153.24	57,749,799.81
減：所得稅費用	23,273,558.93	24,315,933.88	26,575,738.05
淨利潤	64,535,234.59	74,646,219.36	31,174,061.76
歸屬於擬置入及購買 資產所有者的淨利潤	62,383,641.51	71,254,130.15	27,845,065.23
少數股東損益	2,151,593.08	3,392,089.21	3,328,996.53
其他綜合收益（損失）	3,702,425.76	-4,361,052.96	4,409,840.22
綜合收益總額	68,237,660.35	70,285,166.40	35,583,901.98
歸屬擬置入及購買資 產所有者的綜合收益 總額	66,086,067.27	66,893,077.19	32,254,905.45
少數股東的綜合收益	2,151,593.08	3,392,089.21	3,328,996.53

22. “第九節 財務會計信息 一、交易標的財務報表 （二）置出及出售資產匯總財務報表” 補充修訂披露了擬置出資產2009年度經審計的財務數據。

3、置出及出售資產匯總資產負債表

置出及出售資產於 2009 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日的匯總資產負債表如下：

單位：元

資產	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流動資產			
貨幣資金	257,799,106	279,652,366	280,702,028
應收票據	6,484	22,762	114,692
應收利息	1,762,563	2,976,085	—
應收賬款	27,932,384	29,187,267	37,040,928
其他應收款	9,121,326	12,195,608	9,914,303
預付款項	1,890,105	827,932	506,353
存貨	6,284,760	6,951,116	5,922,923
流動資產合計	304,796,728	331,813,136	334,201,227
非流動資產			
長期股權投資	219,232,135	263,622,377	294,710,443
固定資產	171,291,920	196,775,435	216,984,397
在建工程	1,189,498	6,884,150	3,634,464
無形資產	133,301,474	137,610,890	141,948,815
長期待攤費用	3,401,198	3,976,048	4,613,898
遞延所得稅資產	201,644	106,060	106,060
非流動資產合計	528,617,869	608,974,960	661,998,077
資產總計	833,414,597	940,788,096	996,199,304
負債及所有者權益	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流動負債			
短期借款	—	5,500,000	11,000,000
應付賬款	36,139,825	39,993,631	47,858,669
預收款項	16,521,965	15,758,781	16,042,760
應付股利	7,370,000	—	5,760,771
應付職工薪酬	25,629,241	34,162,539	33,011,386
應交稅費	9,098,188	10,817,984	20,352,134
其他應付款	40,061,110	29,373,176	34,408,883
流動負債合計	134,820,329	135,606,111	168,434,603
負債合計	134,820,329	135,606,111	168,434,603
所有者權益			
歸屬於母公司股東的所有者權益	627,066,459	725,486,969	750,336,126
少數股東權益	71,527,809	79,695,016	77,428,575

資產	2009年12月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
所有者權益合計	698,594,268	805,181,985	827,764,701
負債及所有者權益總計	833,414,597	940,788,096	996,199,304

4、置出及出售資產匯總利潤表

置出及出售資產2009年度、2008年度及2007年度的匯總利潤表如下：

單位：元

	2009年度	2008年度	2007年度
營業收入	497,937,689	644,084,361	668,081,426
減：營業成本	152,518,136	205,778,862	212,373,822
營業稅金及附加	20,858,826	26,183,512	27,202,540
銷售費用	154,615,575	168,114,750	162,078,512
管理費用	124,008,439	131,107,531	137,557,745
財務（收入）/費用 - 淨額	-2,912,778	-4,275,901	554,371
資產減值損失/（轉回）	398,248	4,393	-86,600
加：投資（損失）/收益	-21,400,147	-10,217,662	1,933,166
其中：對聯營企業和合營企業的投資（損失）/收益	-21,506,480	-10,230,241	1,427,976
營業利潤	27,051,096	106,953,552	130,334,202
加：營業外收入	4,575,127	764,827	1,274,421
減：營業外支出	288,361	713,549	198,677
其中：非流動資產處置損失	280,041	669,744	166,094
利潤總額	31,337,862	107,004,830	131,409,946
減：所得稅費用	12,791,977	26,651,201	36,632,007
淨利潤	18,545,885	80,353,629	94,777,939
歸屬於母公司股東的（淨虧損）/淨利潤	11,973,936	62,658,030	76,433,306
少數股東損益	6,571,949	17,695,599	18,344,633
其他綜合收益	--	--	--
綜合收益總額	18,545,885	80,353,629	94,777,939
歸屬於母公司股東的綜合收益總額	11,973,936	62,658,030	76,433,306
歸屬於少數股東的綜合收益總額	6,571,949	17,695,599	18,344,633

23. “第九節 財務會計信息 三、盈利預測報告 （二）擬置入資產2009年度經審計利潤表數據與盈利預測比較” 補充披露了擬置入資產2009年度經審計的利潤表數據與盈利預測比較的情況。

根據擬置入資產 2009 年度經審計的模擬合併財務報表，擬置入資產實現營業收入與盈利

預測基本一致，實現歸屬於母公司股東的淨利潤 6,238 萬元，高於盈利預測 27.91%，說明擬置入資產盈利狀況良好，有利於保護本公司及股東的利益。

單位：千元

	2009 年度預測數	2009 年度已審實現數
營業收入	1,127,369	1,119,780
減：營業成本	76,892	78,203
營業稅金及附加	63,620	63,818
銷售費用	651,300	651,523
管理費用	234,527	202,872
財務費用	39,439	42,979
資產減值損失	11	38
加：投資收益	188	188
營業利潤	61,768	80,536
加：營業外收入	7,322	8,500
減：營業外支出	620	1,227
利潤總額	68,470	87,809
減：所得稅費用	17,118	23,274
淨利潤	51,352	64,535
其中：歸屬於母公司股東的淨利潤	48,770	62,384
少數股東損益	2,582	2,152

24. “第九節 財務會計信息 四、盈利預測報告與資產評估報告假設及預測金額差異說明” 補充披露了標的資產盈利預測報告與資產評估報告的各項假設及有關年度的盈利預測金額的差異情況及其說明。

（一）總體分析

盈利預測報告是擬置入資產的模擬合併盈利預測報告，包括錦江之星、旅館投資和達華賓館 3 家公司的盈利預測。資產評估報告中，僅錦江之星採取收益法評估結果作為主結論及定價依據，因此僅包含對錦江之星的盈利預測。

錦江之星盈利預測與資產評估的假設及預測金額存在差異的主要原因為：

1、直營門店數量差異

盈利預測報告 2009 年 8-12 月以 101 家門店數量為預測基礎，2010 年以 102 家門店數量為預測基礎。資產評估報告 2009 年 8-12 月和 2010 年均以 97 家門店數量為預測基礎。兩者門店假設基礎的具體差異如下：

截至審計、評估基準日的存量門店數量，盈利預測報告與資產評估報告的假設不存在差異。

對於預測期間的新開業門店數量，盈利預測報告根據企業管理層的規劃和歷史經營發展趨勢，預計 2009 年 8-12 月新開業門店 7 家（含 2 家“百時”門店），2010 年新開業門店 1 家。而資產評估報告僅考慮評估基準日後至評估報告出具日前已開業的 3 家“錦江之星”新開業門店，將其他預計在 2009 年 8-12 月和 2010 年開業的籌建門店視為閑置資產，在計算收益現值後按照資產基礎法確定的評估值進行加回。

	2009年8-12月		2010年	
	盈利預測假設	資產評估假設	盈利預測假設	資產評估假設
基準日存量門店數	94	94	94	94
其中：“錦江之星”門店	92	92	92	92
“百時”門店	2	2	2	2
基準日後新開業門店數	7	3	8	3
其中：“錦江之星”門店	5	3	6	3
“百時”門店	2	-	2	-
合計	101	97	102	97

注：資產評估假設基礎中，青島杭州路店股權佔比 50%，未包含在合併口徑收益法預測過程中，採用單店收益預測方式，故在資產評估總體收益法測算過程中，基準日“錦江之星”存量門店及合計門店數量分別為 93 家和 96 家。

2、加盟店數量差異

盈利預測報告假設 2010 年持續加盟店為 277 家，而資產評估報告假設 2010 年加盟店數量為 242 家。

3、首次加盟費收入差異

盈利預測報告根據歷史情況測算 2010 年首次加盟費收入為 1,800 萬元，而資產評估報告未包含該項收入。

綜上，2009 年 8-12 月，主要由於盈利預測包含較多的新開業門店，而新開業門店在經營上半年入住率較低，且開辦費需要攤銷，一般處於虧損期，因此盈利預測的淨利潤金額略低於資產評估報告預測金額。

2010 年，因為①盈利預測假設的門店數量大於資產評估假設，盈利預測的客房收入顯著高於資產評估的預測，②評估報告未包含 1,800 萬元首次加盟費收入，③盈利預測預計的持續加盟費收入也高於資產評估報告的預測金額，所以盈利預測預計的淨利潤金額顯

著高於資產評估報告。

(二) 2009 年 8-12 月具體差異及說明

2009 年 8-12 月，錦江之星盈利預測報告與資產評估報告的主要差異如下：

單位：萬元

	盈利預測金額	資產評估金額	金額差異
營業收入	45,086	44,908	-178
其中：客房收入	34,169	33,700	-469
餐飲收入	5,499	5,729	230
商場收入	314	337	23
其他收入	5,104	5,142	38
減：營業成本	3,363	3,394	31
其中：餐飲成本	2,946	2,979	33
商場成本	236	236	-
其他成本	181	179	-2
營業稅金及附加	2,490	2,492	2
期間費用	38,039	37,648	-391
資產減值損失	-	8	8
加：投資收益	23		-23
營業利潤	1,217	1,365	148
加：營業外收入	-		-
減：營業外支出	-		-
利潤總額	1,217	1,365	148
減：所得稅費用	304	341	37
淨利潤	913	1,024	111

2009 年 8-12 月，錦江之星盈利預測報告與資產評估報告的主要假設及金額差異說明如下：

1、營業收入差異說明：

2009 年 8-12 月，資產評估報告預測的營業收入與盈利預測金額差異-178 萬元，主要是因為客房收入差異-469 萬元，餐飲收入差異+230 萬元。

(1) 客房收入差異說明：

盈利預測的假設基礎為：2009 年 7 月 31 日前已開業 92 家“錦江之星”門店及 2 家“百時”門店；2009 年 7 月 31 日後 2009 年內預計新開業 5 家“錦江之星”門店及 2 家“百時”門店，合計 101 家門店。

資產評估的假設基礎為：2009年7月31日前已開業92家“錦江之星”門店及2家“百時”門店，以及評估基準日後至報告出具日前新開業的3家“錦江之星”門店，合計97家門店。

資產評估報告預測的客房收入與盈利預測差異-469萬元，主要是上述門店數量假設差異所致。

(2) 餐飲收入差異說明：

盈利預測的假設基礎為：2009年7月31日前已開業17家錦江大廚、75家茶餐廳；2009年7月31日後預計2009年內無新開業的錦江大廚，新開業茶餐廳5家。在此基礎上，根據2009年1-7月實際經營趨勢分別預測單家錦江大廚和茶餐廳平均收入，再乘以家數計算預測餐飲收入。

資產評估報告根據2009年1-7月實際經營趨勢測算，按客房收入的17%計算預測餐飲收入。

上述假設及預測方法的差異導致資產評估報告預測的餐飲收入與盈利預測金額差異+230萬元。

2、營業成本差異說明：

資產評估報告預測的營業成本與盈利預測金額差異+31萬元。主要是因為餐飲成本差異+33萬元。

在餐飲成本的預測中，盈利預測的假設基礎為：2009年7月31日前已開業17家錦江大廚、75家茶餐廳；2009年7月31日後預計2009年內無新開業的錦江大廚，新開業茶餐廳5家。在此基礎上根據歷史成本毛利率預測餐飲成本。

資產評估報告則根據歷史成本毛利率預測，按餐飲收入52%計算預測餐飲成本。

上述假設及預測方法的差異導致資產評估報告預測的餐飲成本與盈利預測金額差異+33萬元。

3、期間費用差異說明：

盈利預測的預測方法為：租金費用根據租賃合同約定預測；折舊和攤銷費用根據公司資產的價值和折舊年限預測；人工費用按單個房間日均人工費乘以總房間數確定；能源費用根據單個銷售房間平均能耗乘以銷售房間數量確定；其他費用根據現有門店和計劃開業門店數量，與收入保持同步增長。

資產評估的預測方法與盈利預測基本一致，但評估口徑不包括部分籌建店，未計算開辦費用。未予考慮的開辦費用導致資產評估報告預測的期間費用與盈利預測金額差異-200萬元。

4、資產減值損失假設差異說明：

盈利預測報告未考慮預測期間發生資產減值損失，因此資產減值損失為0。

資產評估報告根據歷史壞賬損失按每年20萬元估算，8-12月折合8.33萬元。

5、投資收益假設差異說明：

盈利預測報告考慮錦江之星持有青島杭州路店50%股權獲得投資收益23萬元。

資產評估報告對青島杭州路店在合併報表口徑中不單獨估計，採用單店收益預測方式進行測算並加入合併收益結論，未對投資收益進行預測。

6、淨利潤差異說明：

綜合上述因素，資產評估預測的淨利潤與盈利預測差異+111萬元。主要是因為盈利預測包含較多的新開業門店，而新開業門店在經營初期入住率較低，開辦費用相對較高，一般處於虧損狀態。因此，儘管盈利預測假設的門店數量大於資產評估假設，但期間費用顯著高於資產評估，盈利預測的淨利潤金額仍略低於資產評估報告預測金額。

（三）2010年具體差異及說明

2010年，錦江之星盈利預測報告與資產評估報告的主要差異如下：

單位：萬元

	盈利預測金額	資產評估金額	金額差異
營業收入	116,830	110,414	-6,416
其中：客房收入	87,317	83,261	-4,056
餐飲收入	13,260	13,322	62
商場收入	803	833	29
首次加盟費收入	1,800		-1,800
持續加盟費收入	6,950	6,655	-295
其他收入	6,700	6,344	-356
減：營業成本	8,027	7,949	-79
其中：餐飲成本	6,895	6,927	32
商場成本	493	583	90
其他成本	639	438	-201
營業稅金及附加	6,502	6,128	-374
期間費用	95,312	92,037	-3,275

	盈利預測金額	資產評估金額	金額差異
資產減值損失	-	20	20
加：投資收益	40		-40
營業利潤	7,029	4,281	-2,748
加：營業外收入	-		-
減：營業外支出	-		-
利潤總額	7,029	4,281	-2,748
減：所得稅費用	1,758	1,070	-688
淨利潤	5,271	3,211	-2,060

2010年，錦江之星盈利預測報告與資產評估報告的主要假設及金額差異說明如下：

1、營業收入差異說明：

2010年，資產評估報告預測的營業收入與盈利預測金額差異-6,416萬元，主要是因為客房收入差異-4,056萬元，首次加盟費收入差異-1,800萬元，持續加盟費收入差異-295萬元。

(1) 客房收入差異說明：

盈利預測的假設基礎為：預計2010年新開業1家“錦江之星”門店，合計102家門店。

資產評估的假設基礎為：2009年7月31日前已開業92家“錦江之星”門店及2家“百時”門店，以及評估基準日後至報告出具日前新開業的3家“錦江之星”門店，合計97家門店。

(2) 首次加盟費收入差異說明：

盈利預測報告假設2010年新簽訂開業的首次加盟店為60家，平均首次加盟費收入為30萬元，因此預測首次加盟費收入為1,800萬元。

資產評估報告未考慮截至評估基準日尚未簽約的加盟店，因此未對首次加盟費收入進行預測。

(3) 持續加盟費收入差異說明：

盈利預測報告假設2010年持續加盟店為277家，而資產評估報告則假設2010年加盟店數量為242家。

上述加盟店數量的假設差異導致資產評估報告預測的持續加盟費收入與盈利預測金額差異-295萬元。

2、期間費用差異說明：

盈利預測的預測方法為：租金費用根據租賃合同約定預測；折舊和攤銷費用根據公司資產的價值和折舊年限預測；人工費用按單個房間日均人工費乘以總房間數確定；能源費用根據單個銷售房間平均能耗乘以銷售房間數量確定；其他費用根據現有門店和計劃開業門店數量，與收入保持同步增長。

資產評估的預測方法與盈利預測假設基本一致，主要由於預測門店數量不同導致相關差異。

3、資產減值損失假設差異說明：

盈利預測報告未考慮預測期間發生資產減值損失的情況。

資產評估報告根據歷史壞賬損失的情況按每年 20 萬元估算資產減值損失。

4、投資收益假設差異說明：

盈利預測報告預測錦江之星持有青島杭州路店 50%股權獲得投資收益 40 萬元。

資產評估報告對青島杭州路店在合併報表口徑中不估計，採用單店收益預測方式進行測算並加入合併收益結論，未對投資收益進行預測。

5、淨利潤差異說明：

綜合上述因素，資產評估報告預測的淨利潤與盈利預測金額差異-2,060 萬元。主要是因為 2010 年盈利預測的假設基礎為 102 家門店，而評估報告的假設基礎為 97 家門店，因此導致相關收入、成本、費用存在差異。此外，盈利預測包含 1,800 萬元的首次加盟費收入，但資產評估報告未予考慮，且雙方假設的加盟店數量也存在差異，導致持續加盟費收入存在差異。

25. “第十節 同業競爭與關聯交易 一、同業競爭” 補充披露了本次重組後錦江酒店集團與錦江股份在業務方面的同業競爭關係及解決方案。

本次交易前，公司在酒店營運、酒店管理等業務方面與控股股東錦江酒店集團存在較大程度的重疊。雙方同時經營星級酒店業務，經濟型酒店資產雖然主要集中於錦江酒店集團，但本公司也有少量的股權投資，因而存在一定程度的同業競爭。通過本次交易，本公司與錦江酒店集團雙方對酒店業務重新進行劃分。交易完成後，本公司將不再從事星級酒店的運營，轉而專注於從事經濟型酒店的運營、管理；錦江酒店集團不再從事經濟型酒店的運營，轉而專注於從事星級酒店的運營、管理。雙方在酒店業兩個細分市場上重新定位，形成清晰的酒店業務架構，徹底、有效地解決同業競爭問題。

經濟型酒店與星級酒店是酒店業兩個可以清晰劃分的細分市場業務，二者的主要區別在於：

1、目標取向不同。星評標準作為一個飯店的等級評定制度，面向所有的飯店類型，目標是劃定統一的最低標準，以便讓公眾很容易地識別各類飯店的綜合檔次。而經濟型酒店是以顧客的基本需求為導向，為市場提供“價廉、方便、衛生、安全”的住宿服務，在滿足顧客住宿過夜這一基本需求的前提下，著眼於從投資上降低造價、運營上降低成本，以合理的性價比取得更高的入住率和收益水平。

2、目標客戶群體不同。星級酒店主要滿足中、高檔商務出行旅客的住宿及配套需求，而經濟型酒店主要滿足中小型企業中、低端商務出行及個人旅遊出行的簡單、便捷的住宿需求。

3、服務範圍不同。星級酒店大多提供“吃、住、娛、購、行、商”的全面服務，而經濟型酒店針對中、低端客戶群體，提供“住宿+早餐”的有限服務。

4、經營管理模式不同。雖然部分星級酒店由專業酒店管理公司管理，但服務品質、管理方式、品牌形象不盡相同，單體酒店的業態較為普遍，且缺乏較高的市場覆蓋度和交通便捷度。而經濟型酒店則普遍採取連鎖經營的模式，統一管理，按照統一的標準提供住宿服務，且門店數量眾多，在重點城市或全國範圍內具有較高的覆蓋度，交通便捷，可使旅客就近選擇住宿地點，便於其商務出行及旅遊活動。

此外，經濟型酒店在發達國家具有成功的發展經驗，近年來在我國得到快速發展，已經形成了較大的市場規模，成為我國酒店業結構調整的重要方向和新的增長動力。

因此，本次重組後，本公司與控股股東錦江酒店集團各自的業務可以在星級酒店和經濟型酒店業務兩個不同的細分市場領域清晰劃分，除本公司個別三星級酒店計劃改造為經濟型酒店外，不存在現實或潛在的同業競爭。

為保證本公司未來的業務發展，2009年8月28日，錦江酒店集團出具了《交易對方關於避免同業競爭的承諾》，承諾本次重組完成後，該公司及其控制的公司不會從事任何與本公司所從事的業務發生或可能發生競爭的業務。如該公司及其控制的公司在本次重組完成後的經營活動可能在將來與本公司發生同業競爭或利益衝突，其將放棄或促使其控制的公司放棄可能發生同業競爭或利益衝突的業務，或將該等業務以公平、公允的市場價格，在適當時候全部注入本公司。

同時，根據錦江國際的發展規劃，在政策條件允許的情況下，錦江國際將考慮在適當的時機對其所屬的主營業務資產進行進一步的整體整合。

26. “第十節 同業競爭與關聯交易 二、關聯交易”補充完善披露了本次交易前後的關聯交易及變化情況，錦江財務取得金融機構經營資質、以及錦江國際對標的資產存放在錦江財務的資金進行擔保的情況，標的資產與上海庚杰投資管理有限公司業務往來情況及其性質。

“（一）本次交易前（2008年度）的關聯交易 2、關聯交易”

2008年，本集團與錦江酒店集團、錦江國際及其關聯方發生的關聯交易（不含僅為本公司的聯營企業和合營企業）均為經常性關聯交易，具體如下：

單位：元

序號	關聯方	交易內容	交易金額	同類交易總金額	佔同類交易的比重	營業收入	佔營業收入的比重
1	東錦江、錦江酒店集團及其下屬酒店服務類企業	銷售酒店物品	96,159,036	139,935,996	68.72%	-	-
2	錦江酒店集團及其下屬酒店服務類企業	收取酒店管理費	45,947,154	89,235,311	51.49%	-	-
	收入類合計	-	142,106,190	-	-	793,625,751	17.91%
序號	關聯方	交易內容	交易金額	同類交易總金額	佔同類交易的比重	營業成本	佔營業成本的比重
1	錦江國際、上海錦江飯店有限公司、上海敬業房地產有限公司、錦江物業管理公司、武漢錦江國際大酒店有限公司	支付房屋租賃費	7,015,422	16,132,336	43.49%	-	-
2	錦江之星旅館有限公司	支付錦江之星管理費	1,237,547	1,237,547	100%	-	-
	支出類合計	-	8,252,969	-	-	654,150,038	1.26%

注：由於上述租賃費用及管理費計入本集團銷售費用或管理費用，因此營業成本按照營業成本加銷售費用及管理費用的口徑計算。

上述經常性關聯交易均參照同類市場交易價格或定價標準確定。

2008年，本集團在錦江國際財務公司的存款利息收入及借款利息支出情況如下：

單位：元

序號	關聯方	交易內容	交易金額	同類交易總金額	佔同類交易的比重
1	錦江國際財務公司	利息收入	18,874,243	22,636,776	83.38%
2	錦江國際財務公司	利息支出	138,800	901,674	15.39%

上述利息收入及利息支出均按照中國人民銀行規定的金融機構存、貸款利率計算。

“（二）本次交易後（2008 年度模擬）的關聯交易 2、關聯交易”

根據 2008 年度模擬報表，本集團與錦江酒店集團、錦江國際及其關聯方（不含僅為本公司的聯營企業和合營企業）發生的關聯交易均為經常性關聯交易，具體如下：

單位：元

序號	交易內容	關聯方	交易金額	同類交易總金額	佔同類交易的比重	營業收入	佔營業收入的比重
1	客房及勞務收入	錦江國際之子公司上海錦江廣告裝飾有限公司等	156,000	-	-	-	-
		錦江酒店集團之子公司上海錦江飯店、武漢錦江等	1,687,809	-	-	-	-
		錦江德爾	282,925	-	-	-	-
		理諾士	102,990	-	-	-	-
		小計	2,229,724	848,297,294	0.26%	-	-
2	管理服務收入	錦江國際之子公司上海錦江國際投資實業股份有限公司、上海食品（集團）酒店管理有限公司、上海龍申商務服務有限公司等	1,295,872	-	-	-	-
		錦江酒店集團之子公司上海白玉蘭賓館有限公司等	724,252	-	-	-	-
		靜安麵包房	1,653,472	-	-	-	-
		錦江酒店集團新亞大酒店、新城飯店等 ^(註1)	1,754,342	-	-	-	-
		小計	5,427,938	5,427,938	100.00%	-	-
3	房屋租賃收入	錦江國際之子公司上海錦江廣告裝飾有限公司等	700,000	-	-	-	-
		小計	700,000	5,846,779	11.97%	-	-
	-	收入類合計	8,357,662	-	-	1,070,290,819	0.78%
序號	交易內容	關聯方	交易金額	同類交易總金額	佔同類交易的比重	營業成本 ^(註2)	佔營業成本的比重
1	採購酒店物品	錦江國際之子公司上海新亞集團經貿有限公司等	539,045	-	-	-	-
		錦江酒店集團之子公司酒店物品 ^(註3)	28,024,947	-	-	-	-
		小計	28,563,992	146,019,980	19.56%	-	-

2	支付酒店管理費	錦江酒店集團之子公司酒店管理	1,076,992	-	-	-	-
		小計	1,076,992	1,076,992	100%	-	-
3	支付房屋租賃費	錦江國際之子公司上海庚杰投資管理有限公司 ^(註4)	11,255,765	-	-	-	-
		錦江酒店集團之子公司武漢錦江、上海錦江飯店	3,206,657	-	-	-	-
		錦江國際	2,584,757	-	-	-	-
		小計	17,047,179	129,875,761	13.13%	-	-
-	-	支出類合計	46,688,163	-	-	910,788,879	5.13%

注 1: 2008 年, 新亞大酒店、新城飯店由本公司提供酒店管理服務, 本次交易後, 將轉由酒店管理提供服務, 因此該項關聯交易將不再存在。

注 2: 由於上述租賃費用及管理費計入本集團銷售費用或管理費用, 因此營業成本按照營業成本加銷售費用及管理費用的口徑計算。

注 3: 2008 年, “錦江之星” 門店向酒店物品採購酒店物品, 自 2008 年下半年開始, “錦江之星” 直營門店不再向酒店物品採購酒店物品, 2009 年 1-7 月, 該項關聯交易金額僅為 749,475 元。

注 4: 上海庚杰投資管理有限公司由上海錦江國際地產有限公司和上海錦江國際購物中心共同出資設立, 系錦江國際之子公司。根據錦江之星與上海庚杰投資管理公司簽訂的《租賃合同》, 錦江之星租用上海庚杰投資管理有限公司位於上海市吳中路 55 號的物業、場地及附屬設施經營使用, 租賃面積為 24,920 平方米, 租賃期限為自 2007 年 1 月 1 日起 20 年, 該租賃合同項下的物業、場地及附屬設施的年度租金如下表:

單位: 萬元

年度	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
租金	950	950	950	950	997	997	997	1,047	1,047	1,047
年度	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
租金	1,099	1,099	1,099	1,154	1,154	1,154	1,212	1,212	1,212	1,273

該租賃合同已於 2006 年 8 月 29 日在上海閔行區房地產登記處登記備案, 並取得閔 200612037495 號《上海房地產登記證明》。

上述經常性關聯交易均參照同類市場交易價格或定價標準確定。

根據 2008 年度模擬報表, 本次交易後, 本集團在錦江國際財務公司的存款利息收入及借款利息支出情況如下:

單位：元

序號	關聯方	交易內容	交易金額	同類交易總金額	佔同類交易的比重
1	錦江國際財務公司	利息收入	14,685,193	20,375,042	72.07%
2	錦江國際財務公司	利息支出	21,981,015	36,184,844	60.75%

錦江國際財務公司系於1987年11月14日經中國人民銀行總行批准成立的非銀行金融機構，持有中國銀行業監督管理委員會上海監管局頒發的《金融許可證》(L0036H231000001)，經營範圍為吸收成員單位3個月以上定期存款，發行財務公司債券，同業拆借，對成員單位辦理貸款及融資租賃，辦理成員產品的消費信貸、買方信貸及融資租賃，辦理成員單位商業匯票的承兌及貼現，辦理成員單位的委托貸款及委托投資，有價證券、金融機構股權及成員單位股權投資，承銷成員的企業債券，對成員單位辦理財務顧問、信用鑒證及其他諮詢代理業務，對成員單位提供擔保，辦理成員單位之間人民幣內部轉賬結算業務，經中國人民銀行批准的其他業務。

2009年12月22日，錦江國際向本公司承諾，在本次重組後，將對本公司及附屬企業在本次審計評估基準日2009年7月31日存放在錦江國際財務公司的全部款項及其他金融資產，以及其後存放在錦江國際財務公司的任何款項及其他金融資產提供全額擔保。如錦江國際財務公司出現無法支付本公司及附屬企業存款本金及利息及其他金融資產的情況，錦江國際將即時代為支付。本公司將按照有關規定在定期報告中定期披露上述存款及擔保情況。本公司與錦江國際財務公司進行資金存儲等業務應遵循自願原則，獨立決策，錦江國際承諾不採取任何方式對本公司在錦江國際財務公司的資金存儲等業務做統一要求，干擾本公司的正常決策，以保證本公司的財務獨立性和資金安全性。

“（三）本次交易前後關聯交易變化情況”

2008年度，除存放錦江國際財務公司款項及借款的利息收支外，本集團的關聯交易金額為15,035.92萬元，而根據模擬報表，本次交易後關聯交易金額將降低至5,504.58萬元，下降63.39%。

本次交易前後關聯交易金額變化情況如下：

單位：元

	本次交易前	本次交易後	變化百分比
收入類關聯交易金額	142,106,190	8,357,662	-94.12%
支出類關聯交易金額	8,252,969	46,688,163	465.71%
合計	150,359,159	55,045,825	-63.39%

本次交易前後關聯交易比重變化情況如下：

	本次交易前	本次交易後	變化值
收入類關聯交易金額佔營業收入的比重	17.91%	0.78%	-17.13%
支出類關聯交易金額佔營業成本的比重	1.26%	5.13%	+3.87%

根據公司 2008 年度財務報表和公司備考報表，本次交易前後，本集團應收應付錦江酒店集團、錦江國際及其關聯方款項餘額情況如下：

單位：萬元

序號	應收應付關聯方款項餘額	2009年1-7月	2008年度	
		本次交易後	本次交易後	本次交易前
1	應收賬款	45.18	37.78	1,150.54
	其中：應收物品銷售款餘額			889.30
	應收酒店管理服務款餘額			261.24
2	預付款項	1.43	36.18	
3	其他應收款	684.39	621.58	
4	應付賬款	421.92	536.50	
5	預收賬款	20.82	23.40	
6	其他應付款	257.85	289.40	
	經營性應收應付款餘額合計	1,431.59	1,544.84	1,150.54
1	存放於錦江國際財務公司的存款餘額	74,410.52	73,461.33	56,241.47
2	向錦江國際財務公司借款餘額	47,990.00	36,440.00	204.00
	資金融通餘額合計	122,400.52	109,901.33	56,445.47

本次交易後預計進一步減少的關聯交易情況如下：

1、根據 2008 年度模擬報表，“錦江之星”經濟型酒店向酒店物品採購酒店物品的金額為 2,802.49 萬元。而自 2008 年下半年開始，“錦江之星”直營門店已不再向酒店物品採購酒店物品。2009 年 1-7 月，該項關聯交易金額僅為 749,475 元。因此本次重組後，採購酒店物品的關聯交易將大幅降低。

2、根據 2008 年度模擬報表，達華賓館向酒店管理支付酒店管理費 107.70 萬元。本次交易後，本公司計劃將達華賓館改造為經濟型酒店，改造完成後，達華賓館將轉由錦江之星管理，該等關聯交易將不再發生。

3、根據 2008 年度模擬報表，新亞大酒店、新城飯店由本公司提供酒店管理服務，向本公司支付酒店管理服務費 175.43 萬元。本次交易後，將轉由酒店管理提供服務，因此該項關聯交易將不再存在。

綜上，本次交易後，本集團與控股股東、實際控制人及其關聯方的關聯交易將大幅減少，

剩餘存在的少量交易均按照同類交易市場價格確定，定價公允，有利於保護公司及股東的利益。

27. “第十一節 其他重要事項 四、職工安置”補充披露了本次重組中的職工安置情況。

本次重組，屬於本公司與錦江酒店集團兩家上市公司之間的資產置換和轉移，不存在國有或集體所有制企業改制的情形，不涉及職工等人員安置問題。

本次重組的標的資產，除新亞大酒店和新城飯店外，均為具有獨立法人資格的公司或機構的股權或權益，本次重組完成後，上述公司、機構的獨立法人資格不發生變化，不影響該等公司、機構與其職工的原有勞動關係。本次重組完成後，該等公司、機構與其職工的原有勞動合同將繼續有效和得到履行。

新亞大酒店和新城飯店作為本公司的分公司，不具有獨立法人資格，在置換進入錦江酒店集團後，需由錦江酒店集團與相關員工重新簽訂勞動合同。

2009年9月22日，新城飯店召開2009年度第七屆第五次職工代表大會，同意原錦江股份新城飯店與其全體員工簽署的勞動合同由變更後的錦江酒店集團新城飯店繼續履行，職工待遇不變。

2009年9月23日，新亞大酒店召開2009年度第五次職工代表大會，同意原錦江股份新亞大酒店與其全體員工簽署的勞動合同由變更後的錦江酒店集團新亞大酒店繼續履行，職工待遇不變。

根據重組協議，錦江酒店集團承諾，其將接收新亞大酒店和新城飯店的全部原有員工，並將在約定交割日後儘快與上述員工簽署新的勞動合同。

28. “第十一節 其他重要事項 六、錦江國際出具相關承諾的履約能力分析”補充披露了錦江國際的承諾履約能力。

（一）錦江國際概況

錦江國際成立於2003年6月（在原錦江(集團)有限公司和上海新亞(集團)有限公司國有資產重組基礎上組建），法定代表人為俞敏亮；註冊資本為20億元人民幣；企業類型為有限責任公司（國有獨資）；經營範圍為國有資產經營與管理，企業投資及管理，飯店管理，游樂業配套服務，國內貿易，物業管理，自有辦公樓、公寓租賃，產權經紀及相關項目的諮詢（以上項目涉及許可的憑許可證經營）。錦江國際的出資人為上海市國資委。

(二) 錦江國際業務經營情況

錦江國際是國內規模最大的集酒店和運營管理、綜合性旅遊服務為一體的企業集團之一，公司下轄酒店餐飲、旅遊、客運物流、金融、實業投資和地產六大業務板塊，其中酒店餐飲、旅遊和客運物流為核心產業。2008年，公司實現營業收入76.11億元，其中：酒店及餐飲業務實現收入31.30億元，佔比41%；旅遊業務實現收入18.27億元，佔比24%，客運物流業務實現收入16.63億元，佔比22%，三個核心產業佔公司營業收入比重達到87%。包括房地產業務、貿易業務、金融業務等在內的其他業務板塊收入佔比約13%。

錦江國際的酒店客房及餐飲業務以錦江酒店集團及下屬子公司錦江股份為主體運營，旅遊業務以上海錦江國際旅遊股份有限公司為主體運營，客運物流業務以錦江投資為主體，其他業務主要包括房地產、實業、金融等，2007、2008年，公司其他業務合計實現收入8.17億元、7.93億元，約佔錦江國際營業收入的11%；同期營業毛利分別為3.07億元、2.86億元，佔錦江集團營業毛利約8.7%。2009年1-9月公司其他業務合計實現營業收入7.36億元，較上年度同期有一定增長。

(三) 錦江國際主要財務數據

1、合併資產負債表主要數據

單位：萬元

	2009年9月末	2008年	2007年	2006年
資產總計	2,401,834.70	2,161,608.74	2,802,525.33	1,898,359.86
其中：流動資產	520,345.78	534,387.54	615,743.93	721,648.10
非流動資產	1,881,488.93	1,627,221.20	2,186,781.40	1,176,711.76
負債總計	771,636.08	731,194.01	886,727.85	710,681.92
其中：流動負債	628,690.86	647,463.45	549,523.15	523,568.66
非流動負債	142,945.22	83,730.56	337,204.70	187,113.26
歸屬於母公司股東的所有者權益	1,033,494.69	894,367.55	1,200,040.68	723,240.08

2、母公司資產負債表主要數據

單位：萬元

	2009年9月末	2008年	2007年	2006年
資產總計	967,294.55	903,614.91	1,009,837.93	767,263.85
其中：流動資產	222,894.88	190,826.57	130,173.36	126,813.75
非流動資產	17,035.52	712,788.34	879,664.57	640,450.10

	2009年9月末	2008年	2007年	2006年
負債總計	375,263.63	355,151.67	336,474.29	266,265.29
其中：流動負債	354,084.07	342,976.32	272,703.36	255,328.82
非流動負債	21,179.56	12,175.35	63,770.93	10,936.47
歸屬於母公司股東的所有者權益	548,463.24	548,463.24	673,363.64	500,998.56

3、合併利潤表主要數據

單位：萬元

	2009年1-9月	2008年	2007年	2006年
營業收入	546,126.06	763,797.21	704,208.84	637,469.14
營業利潤	61,007.51	89,578.89	120,409.73	91,747.74
利潤總額	75,399.51	122,740.11	127,648.65	100,879.20
淨利潤	61,628.95	105,696.68	108,691.42	83,066.86
歸屬於母公司股東的淨利潤	30,421.43	55,701.37	57,566.24	49,796.14

4、母公司利潤表主要數據

單位：萬元

	2009年1-9月	2008年	2007年	2006年
營業收入	3,440.15	5,019.00	5,076.69	5,230.02
營業利潤	8,386.22	6,522.52	21,955.14	12,495.29
利潤總額	16,176.30	25,636.94	21,107.23	15,042.93
淨利潤	16,176.30	24,585.46	19,057.19	12,264.51
歸屬於母公司股東的淨利潤	16,176.30	24,585.46	19,057.19	12,264.51

5、合併現金流量表主要數據

單位：萬元

	2009年1-9月	2008年	2007年	2006年
經營活動產生的現金淨流量	39,794.37	143,439.06	114,829.51	144,563.66
投資活動產生的現金淨流量	-29,602.96	-195,035.20	-93,635.57	-99,611.11
籌資活動產生的現金淨流量	-25,752.66	32,603.61	-134,908.51	235,247.67
現金及現金等價物淨增加額	-15,607.16	-21,074.71	-115,847.84	279,113.60

6、母公司現金流量表主要數據

單位：萬元

	2009年1-9月	2008年	2007年	2006年
經營活動產生的現金淨流量	-33,365.70	-2,962.20	-25,816.35	1,833.97

投資活動產生的現金淨流量	20,309.61	-56,879.43	2,269.24	27,170.95
籌資活動產生的現金淨流量	19,590.94	66,135.76	31,210.21	-30,922.88
現金及現金等價物淨增加額	6,534.89	6,294.13	7,663.10	-1,917.96

截至2008年末，錦江國際流動比率為0.83，速動比率為0.78，資產負債率為33.83%，2008年度利息保障倍數為12.17倍，具有較強的償債能力。2008年度淨資產收益率為5.32%，淨利潤率為7.29%，具有較強的盈利能力。截至2009年9月末，錦江國際合併報表歸屬於母公司股東的所有者權益達103.35億元，母公司報表歸屬於於母公司股東的所有者權益達54.85億元，具有較強的承諾履約保證能力。

29. “第十二節 風險因素 二、本次交易後上市公司的風險 （四）管理風險 2、租賃物業的權屬風險” 補充披露了擬置入資產涉及公司承租物業存在的權屬問題、解決措施及解決時間表。

截至2009年7月31日，“錦江之星”旅館營運中的租賃經營直營店共計86家，該類門店由錦江之星或旅館投資向第三方物業業主租賃相關房屋與土地。截至本報告書簽署日，有30家門店的物業存在未取得出租方對其房屋、土地合法權屬有效證明或租賃用途未獲批准的瑕疵。上述業主是否具有租賃該等物業的合法權利存在一定的不確定性。如果由於上述租賃物業的權屬問題，導致相關門店的經營被迫中止，將會對本公司的業務及經營成果造成不利影響。儘管根據租賃協議及相關法律，出現上述問題的業主須向相關承租人做出賠償，本公司仍需重新選址搬遷，從而承擔額外的重置翻新成本。

由於擬置入資產部分承租物業存在權屬證明不齊備、尚未辦理土地出讓手續、租賃用途與權證證載用途不一致等情況，儘管相關物業出租方負有承擔相關費用及賠償責任的義務，本次交易後，本公司仍然面臨發生相關事項導致“錦江之星”旅館重新選址開業，以及物業出租方無法及時、足額償付本公司損失的風險。

本公司計劃：在本次重組獲得中國證監會核准後，將採取積極有效措施取得上述租賃經營門店出租方擁有所出租物業房屋所有權及土地使用權合法權屬的有效證明文件，以及相關實際租賃用途獲得有權部門批准的有效證明文件。在本次重組獲得中國證監會核准後12個月內，將“錦江之星”經濟型酒店業務中存在上述問題的租賃經營門店承租物業佔評估基準日租賃經營門店承租物業總數的比例降低至20%以內，在本次重組獲得中國證監會核准後24個月內，將該比例降低至10%以內，在本次重組獲得中國證監會核准後36個月內，將該比例降低至0%。

如本公司未能在解決計劃時間表規定的相關期限內按照計劃確定的比例和家數解決租賃經營門店承租物業的上述權屬瑕疵問題（即未能在中國證監會核准本次重組之日起12個月內降低至20%，或未能在24個月內降低至10%，或未能在36個月內全部解決），則對於在上述三個期限時點分別未能達到計劃整改比例及整改家數的部分租賃經營門店，本公司將在上述相關期限時點到期後的3個月內，採取不低於本次評估值轉讓項目、解除租約重新選址開業或其他方式予以徹底解決。

針對該等風險，2010年3月1日，錦江國際向本公司做出承諾：如本公司未能在解決計劃時間表規定的相關期限內按照計劃確定的比例和家數解決租賃經營門店承租物業的上述權屬瑕疵問題，本公司對於在上述三個期限時點分別未能達到計劃整改比例及整改家數的部分租賃經營門店，採取解除租約、重新選址開業的，錦江國際將承擔該等解除租約重新選址開業的租賃經營門店因解除租約可能導致發生的違約金，並按照資產評估基準日2009年7月31日的具體資產評估值予以補償。此外，錦江國際承諾，在未來經營過程中，如由於上述瑕疵導致相關錦江之星門店不得不重新選址開業，則自該門店停業之日起一年內，有關物業出租方未能賠償或未能全部賠償該門店損失（具體損失金額按照截至審計基準日2009年7月31日經審計的該門店固定資產及裝修投入的全部初始投資成本，與其在資產評估基準日2009年7月31日的資產評估值較高者計算）的，錦江國際將立即按照上述方法計算的全部損失向該門店予以全額補償，用於支持其搬遷開設新店。錦江國際進行上述補償後實際收回物業出租方的賠償款歸錦江國際所有。同時，錦江國際將按照該門店停業之日前一個會計年度經審計的淨利潤金額向該門店提供補償，用於彌補該門店停業期間的營業損失。

修訂後的重組報告書及摘要全文刊登於上海證券交易所網站（www.sse.com.cn）。投資者在閱讀和使用本公司的重組報告書時，應以本次披露的重組報告書全文內容為準。

特此公告。

上海錦江國際酒店發展股份有限公司

2010年 月 日

承董事會命
上海錦江國際酒店（集團）股份有限公司
康鳴
執行董事兼聯席公司秘書

中國上海，二零一零年五月十四日

於本公告日期，執行董事為俞敏亮先生、陳文君女士、楊衛民先生、陳灝先生、徐祖榮先生、韓敏先生和康鳴先生，非執行董事為沈懋興先生，獨立非執行董事則為季崗先生、夏大慰先生、孫大建先生、芮明杰博士、楊孟華先生、屠啓宇博士、沈成相先生和李松坡先生。

* 本公司根據香港法例第32章公司條例第XI部以其中文名稱和英文名稱「*Shanghai Jin Jiang International Hotels (Group) Company Limited*」登記為一家非香港公司。