

国旅联合股份有限公司

2009年第一次临时股东大会文件



二〇〇九年八月十四日

国旅联合股份有限公司

2009 年第一次临时股东大会议程

- 一、 主持人宣读到会股东人数及代表股份;
- 二、 宣读并审议以下议案
 - 1 《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》;
 - 2 《关于公司 2009 年度非公开发行股票方案的议案》;
 - (1) 发行方式;
 - (2) 发行股票的种类和面值;
 - (3) 发行数量;
 - (4) 发行对象及认购方式;
 - (5) 定价基准日、发行价格;
 - (6) 锁定期安排;
 - (7) 上市地点;
 - (8) 募集资金数量和用途;
 - (9) 本次发行前公司滚存未分配利润的分配预案;
 - (10) 决议有效期限;
 - 3 《关于本次非公开发行股票募集资金运用可行性研究报告的议案》;
 - 4 《关于前次募集资金使用情况说明的议案》;
 - 5 《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案》;
 - 6 《关于转让重庆国旅联合温泉开发有限公司股权的议案》;
 - 7 《关于处置海南国旅联合旅游开发有限公司欠款的议案》。
- 三、 股东发言, 董事会成员及管理层回答股东提出的问题

- 四、 提名并选举监票人
- 五、 会议表决
- 六、 统计表决结果，向大会报告
- 七、 宣布表决结果，形成大会决议并宣读
- 八、 律师发表见证意见
- 九、 宣布会议结束

国旅联合股份有限公司

二〇〇九年八月十四日

关于公司符合非公开发行股票条件的议案

各位股东：

国旅联合股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》以及《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的有关规定，本公司经自查，确认公司本次非公开发行方案符合前述法律法规的规定且不存在下列不得非公开发行股票的情形：

- 1、历次公告文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；
 - 2、上市公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除；
 - 3、上市公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除；
 - 4、现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责；
 - 5、上市公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查；
 - 6、最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告；
 - 7、严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。
- 因此，公司董事会确认自身已具备非公开发行股票的条件。

请各位股东审议。

国旅联合股份有限公司董事会

二〇〇九年八月十四日

关于公司 2009 年度非公开发行股票方案的议案

各位股东：

现将公司 2009 年度非公开发行股票方案向各位股东进行汇报，并请各位股东逐项审议。

1、发行方式

本次发行的股票全部采用非公开发行的方式。在获得中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）核准后六个月内择机向特定对象发行股票。

2、发行股票的种类和面值

本次非公开发行的股票为人民币普通股（A 股），每股面值为 1.00 元。

3、发行数量

本次非公开发行股份数量为 5000 万股—8000 万股（含 5000 万股、8000 万股）。若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次非公开发行股票的发行数量将根据本次募集资金总额与除权除息后的发行底价作相应调整。在上述范围内，由股东大会授权董事会根据实际认购情况与保荐人（主承销商）协商确定最终发行数量。

4、发行对象及认购方式

本次非公开发行面向符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者以及其他机构投资者、自然人等不超过 10 名的特定对象。最终发行对象将在本次非公开发行获得中国证监会核准批文后，根据发行对象申购报价的情况，遵照价格优

先原则确定。基金管理公司以多个投资账户持有股份的，视为一个发行对象，信托投资公司作为发行对象的，只能以自有资金认购。单个投资者认购股数不得超过 5000 万股（含 5000 万股）。

认购方均以人民币现金方式认购本次非公开发行股票。

5、定价基准日、发行价格

公司本次非公开发行的定价基准日为公司董事会 2009 年第四次会议决议公告日。

发行价格不低于定价基准日前二十个交易日股票交易均价的 90%，即发行价格不低于 4.92 元/股。（注：定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）。

若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权除息事项，应对发行底价进行除权除息处理。

6、锁定期安排

本次非公开发行股票在发行完毕后，发行对象认购的股份自本次发行结束之日起 12 个月内不得转让。

7、上市地点

在上述锁定期届满后，本次非公开发行的股票将在上海证券交易所上市交易。

8、募集资金数量和用途

本次发行募集资金投资以下四个项目和偿还长期贷款：

单位：（万元）

序号	项 目	所需资金(万元)	土 地 成 本	剔除土地成本后投 资额
1	温泉嘉年华	10814.3	1060	9754.3
2	嘉年华主题酒店	5532.6	1100	4432.6

3	情景酒店	6701	1060	5641
4	汤山东区休闲广场项目	3365.73	770	2595.73
合 计		26413.63	3990	22423.63

说明：由于公司已经取得土地，因此本次募投项目实际需要资金为剔除土地成本后的投资额。

另外公司目前有银行长期贷款为5600万元，此次募集资金除了投资上述四个项目外，剩余部分将偿还银行长期贷款，截止到2009年6月30日，公司长期贷款如下（单位：万元）：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	剩余贷款额
中国建设银行股份有限公司南京新街口支行	2008 年 12 月 8 日	2011 年 12 月 7 日	3000
南京银行股份有限公司热河支行	2007 年 11 月 30 日	2013 年 11 月 29 日	2600

若因市场竞争等因素导致上述投资项目在本次发行募集资金到位前必须进行先期投入，公司拟以自筹资金前期垫付，待本次募集资金到位后以募集资金补偿自筹资金的投入。

9、本次发行前公司滚存未分配利润的分配预案

本次非公开发行股票完成后，为兼顾新老股东的利益，由公司新老股东共享本次发行前的滚存未分配利润。

10、决议有效期限

本次发行有关决议的有效期为自股东大会审议通过之日起十二个月。

请各位股东审议。

国旅联合股份有限公司董事会
二〇〇九年八月十四日

关于公司 2009 年度募投项目可行性报告的议案

各位股东：

根据本次非公开发行股票可能募集的资金数量，公司初步确定投资于温泉嘉年华、嘉年华主题酒店、情景酒店及汤山东区休闲广场等四个项目和偿还长期贷款，并组织有关部门进行了深入的可行性研究，形成了《关于募集资金运用可行性报告》（详见附件一）。经募投项目可行性报告分析，本次募集资金投资项目符合国家有关的产业政策以及公司整体战略发展方向，具有良好的市场发展前景和经济效益。项目完成后，能够进一步提升公司的竞争能力，优化产品结构，提高盈利水平，且募集资金的用途合理、可行，符合本公司及本公司全体股东的利益。

公司本次非公开发行股票募集资金的数额及使用符合《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》以及《上市公司非公开发行股票实施细则》等法律法规的有关规定。

请各位股东审议。

国旅联合股份有限公司董事会

二〇〇九年八月十四日

附件一：

国旅联合股份有限公司
关于募集资金运用可行性分析报告

随着经济发展，旅游产业连续多年保持高速增长，行业步入景气周期，国旅联合股份有限公司本着（以下简称“本公司”、“公司”）扩大服务规模、完善服务体系、实现公司协同效应、提升品牌、进一步提高资产质量、盈利能力以及未来增长潜力之目的，按照《上市公司证券发行管理办法》的规定，拟向特定投资者非公开发行 5000 万股-8000 万股(含 5000 万股、8000 万股)普通股股票筹集资金，募集资金不超过 3.96 亿元。本次发行募集资金拟投资四个项目，此外，部分资金用于偿还银行长期贷款。

本次发行募集资金投资以下四个项目和偿还长期贷款：

单位：（万元）

序号	项 目	所需资金	土地成本	剔除土地成本后投资额
1	温泉嘉年华	10814.3	1060	9754.3
2	嘉年华主题酒店	5532.6	1100	4432.6
3	情景酒店	6701	1060	5641
4	汤山东区休闲广场项目	3365.73	770	2595.73
合 计		26413.63	3990	22423.63

说明：由于公司已经取得土地，因此本次募投项目实际需要资金为剔除土地成本后的投资额。

另外公司目前有银行长期贷款为 5600 万元，此次募集资金除了投资上述四个项目外，剩余部分将偿还银行长期贷款，截止到 2009 年 6 月 30 日，公司长期贷款如下（单位：万元）：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	剩余贷款额
中国建设银行股份有限公司南京新街口支行	2008 年 12 月 8 日	2011 年 12 月 7 日	3000
南京银行股份有限公司热河支行	2007 年 11 月 30 日	2013 年 11 月 29 日	2600

若因市场竞争等因素导致上述投资项目在本次发行募集资

金到位前必须进行先期投入，公司拟以自筹资金前期垫付，待本次募集资金到位后以募集资金补偿自筹资金的投入。

一、温泉嘉年华建设项目

1、项目概况

经估算，本项目建设投资 10814.3 万元。其中固定资产投资 10414.3 万元，流动资金 400 万元，投资静态回收期 4.25 年（不包括 18 个月的建设期），整个项目占地 53 亩，建筑面积 10,600 平方米。

建设周期约为十八个月，设计年接待量 30 万人，可同时容纳 2200 人在场馆内娱乐消费。

2、项目娱乐品种特点

嘉年华项目分为四大类娱乐水区、四个小型娱乐项目。

● 动感中央水区。

位于中心区域，主要为一片面积较大的水面，可以模仿海浪进行冲浪，外围为人工沙滩。另在水中置升降舞台，可在主题表演开始前升起。主题表演，根据项目主题、固定节日或特别企划而制作，兼具观赏型与互动型的表演功能，有固定场次、固定节目。主题表演主要位于水上舞台区域，一般建议在晚间进行，可延长客人在场馆内的停留时间，带动度假区的夜间消费，提高客房的销售率。

● 天使乐园区

儿童专属戏水区，项目的设置要在安全第一的基础上，充分考虑到童趣、童乐和童心。该区域水深 0.2 - 0.6 米，可设儿童戏水滑道、海盗船、儿童戏水池等多种儿童娱乐设施，让来这里游玩的孩子们流连忘返。

● 互动体验区

该区域主要设置四个项目。一为“漂流河项目”，游客躺在特别设计的浮圈上沿河漂流，采用高压气泵营造水流湍急的激流状态，并沿河造景，沿途布有奇岩怪石、有黑洞、有漩涡，随波逐流进入“神秘的时光隧道”；二为“死海漂浮项目”，即制作高含盐量的盐卤水，使之尽可能的与世界著名的旅游胜地中东死海的海水浓度相同、矿物质元素相似，完全呈现漂浮于水上的奇特现象；三为“火焰岛项目”，在被水环绕的相对独立的小岛上设计有5个不同颜色的温泉汤池，通过机器鼓动产生水中气泡，仿佛煮沸的水，给人一种置身于火焰中泡汤的奇幻感受，体现出汤山温泉的别样风情；四为“互动水屋项目”，包含多种水滑道，如瀑布滑道、旋转滑道、麻花滑道、封闭滑道等。

● 动漫主题区

温泉嘉年华将青少年群体视作项目的重要目标客群，拟与国内知名的动漫设计公司合作，用于集中展示以动漫为主题形象的内容。

在上述7个项目中，建筑形态采用室内场馆型的有2个，采用室外露天型的有5个。考虑建设成本因素，国内水乐园项目以室外型所占比例较大。而室内型场馆因为实现了一年四季的全天候经营，可以平衡淡旺季，所以采用室内型场馆的项目其整体经营收益都较好。室外型项目受季节性因素影响，且若只是一个简单独立、没有度假区整体规划配合的水乐园项目，其经营情况都不够理想。

此外，项目区域内还配套有餐饮、美容美体、按摩疗程、纪念品出售等服务。

3、项目市场情况分析

（1）旅游业发展情况

自改革开放以来，我国经济取得巨大的增长，尤其是自2003

年来的六年中，国内生产总值(GDP)增长速度分别达到了10.0%、10.1%、10.4%、11.1%、11.4%和9.0%。

2008 年国内旅游总人数为 17.12 亿人次,比上年增长 6.3%;国内旅游收入 8749 亿元,比上年增长 12.6%; 国际国内旅游总收入 1.16 万亿元,比上年增长 5.8%。其中国内旅游收入 8749 亿元,入境旅游收入 2839 亿元。¹

据世界旅游组织(WTO, World Travel Organization)的研究表明,人均 GDP 达到 3000 美元左右是一个国家或地区休闲产业爆发式增长的临界点。2008 我国人均 GDP 为 22640 元人民币 ,约 3313 美元,但考虑到我国二元制社会结构明显,各个群体收入存在一定的差距,其中深圳人均 GDP 为 60000 多元,江苏省主要城市的人均 GDP 分别为: 南京为 50944 元, 镇江为 53022 元, 无锡为 78994 元, 常州为 53398 元, 苏州为 82728 元,远远超过了 3000 美元。从我国目前每年黄金周等假日经济的繁荣,可以看出我国休闲旅游业正处于一个爆发式发展的时期。因此,旅游度假休闲产业已经成为推动我国城市经济发展的最重要的力量之一。旅游度假休闲产业在我国城市经济中的迅猛发展,必将为公司带来巨大的市场机遇。²

近三年来,我国的旅游产业各项指标增幅明显,如下表所示:

指 标	计量单位	2005 年	2006 年	2007 年	复合增长率(%)
国内旅游人数	亿人次	12.12	13.94	16.1	15.26%
国内旅游收入	亿元	5285.86	6230	7770.62	21.25%
国外入境旅游人数	万人次	12029.23	12494	13187.33	4.70%
国外入境游收入	亿美元	292.96	339.49	419.19	19.62%

数据来源: <http://www.cnta.com/html/rjy/index.html>

相关研究表明,旅游产业呈现阶梯型消费特征,即不同的收

¹ 数据来源: 国家旅游总局

² 资料来源: 国家统计局

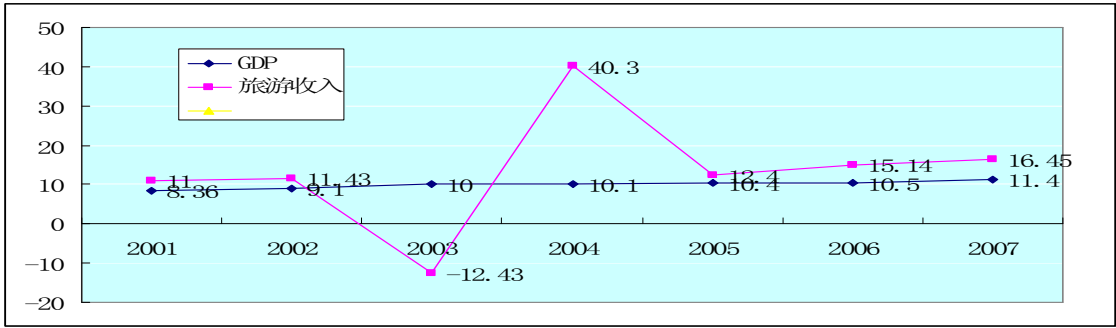
入层次，游客选择旅游的方式和人均消费不同，下表是人均 GDP 与旅游类型的关联表：

旅游行业消费升级分为三阶段旅游业随GDP增长呈现三阶段			
人均GDP	旅游阶段	阶段特征	代表性产品
1000-2000美元	观光游	停留时间短；人均消费低	景区观光
2000-3000美元	休闲游	停留时间1周左右，人均消费较高	商务会议游等
3000美元以上	度假游	停留时间1到2月左右，人均消费高	分时度假类

资料来源：世界旅游组织

上表表明，就目前我国经济发达地区而言，人均GDP收入已经达到“度假旅游”消费阶段，而“休闲类”旅游中顾客的消费要比“观光类”高出很多，因此，国外将“休闲度假游”比喻为旅游产业这个皇冠上的明珠。

经济的持续增长是旅游业发展最根本最重要的动力，从本质上而言，旅游产品的使用价值更多地表现为满足人们的精神需要。因此，旅游消费是人们进入小康乃至富裕阶段之后较高层次需要的表现形式，是新型的高级消费形式。下图表明了我国自2001年以来GDP增长和旅游业收入增长的比较关系。



数据来源：国家统计局、国家旅游局

上图说明了我国旅游业收入与GDP增长正相增长，且旅游业收入增长率要大于GDP增长比率（图中2003年是因为非典原因使得旅游业收入增长较上年为负数，而这种推迟的消费在2004年全部释放）。

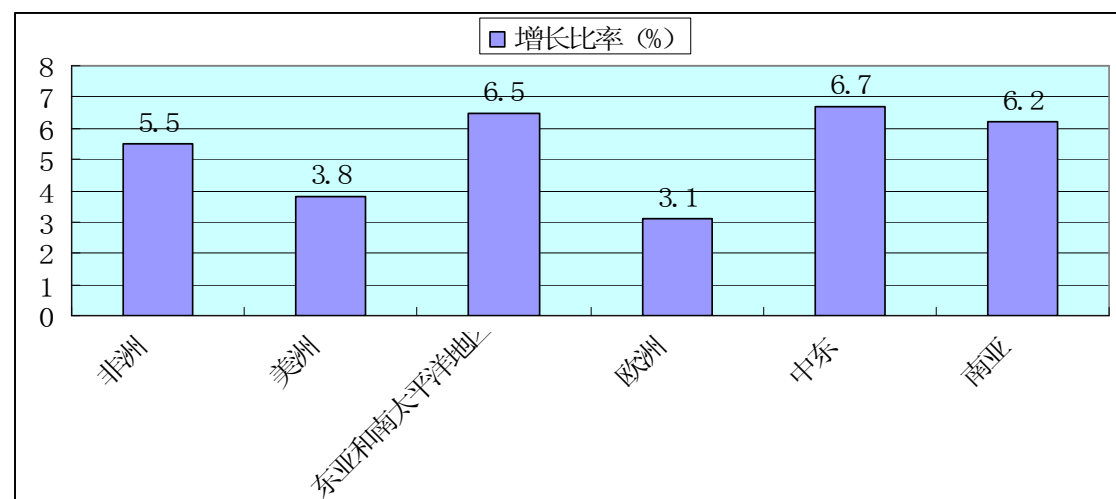
因此，随着社会经济的发展及人们消费水平的提高，旅游消费将持续地贯穿在人们真正意义上的日常生活和闲暇活动之中，规模将不断扩大，层次将不断提高。

（2）行业景气，市场容量增长巨大

过去十年（1995~2006年）间，全球旅游业发展态势及收入增长良好，国际旅游接待人数与国际旅游收入的复合增长率分别为 4.6%、6.1%。

WTO在1995年出版了《1995年~2020 年世界旅游预测》的预测报告，该预测称全球旅游将保持较高的增长速度。全球跨境旅游人数到2020年将达到16亿人次。2000~2010 年的年平均增长率为4.2%，2010~2020 年的年平均增长率为4.4%。

而中国所在的东亚和太平洋地区旅游产业将快速发展。尤其值得加以关注的是，世界旅游组织预测到2020年，东亚和太平洋地区除了成为世界第二大旅游目的地地区外，还以年均6.5%的增长率成为世界游客数量增速第二的旅游业快速发展地区，这一数字远高出世界平均水平4.1%。



而中国在该地区占有重要的市场份额。而中国蓬勃发展的旅游业，更显示出了巨大的市场潜力。到2015年，中国将成为全球第一大入境旅游接待国和第四大出境旅游客源国，根据这一预测，届时中国入境旅游人数可达2亿人次，国内旅游人数可达26亿人次以上，出境旅游人数可达1亿人次左右，游客市场总量可

达30亿人次左右，中国居民人均出游可达2次，旅游业总收入可达2万亿元人民币左右。

2020年世界10大旅游目的地和10大客源国情况

10大旅游目的地	旅游人数 (百万人次)	占世界市场份额(%)	1995-2020 年增长率 (%)	世界 10 大客源国	出境旅游 人数(百万 人次)	占世界市 场份额(%)
中国	137.1	8.6	8	德国	163.5	1.02
美国	102.4	6.4	3.5	日本	141.5	8.8
法国	93.3	5.8	1.8	美国	123.3	7.7
西班牙	71.0	4.4	2.4	中国	100.0	6.2
中国香港	59.3	3.7	7.3	英国	96.1	6.0
意大利	52.9	3.3	2.2	法国	37.1	2.3
英国	52.8	3.3	3.0	荷兰	35.4	2.2
墨西哥	48.9	3.1	3.6	加拿大	31.3	2.0
俄罗斯	47.1	2.9	6.7	俄罗斯	30.5	1.9
捷克	44.0	2.7	4.0	意大利	29.7	1.9
合计	708.8	44.2	-	合计	788.4	49.2

数据来源：世界旅游组织

我国自20 世纪90 年代以来，国内出游人数平均以近20%的增长速度发展，城镇居民和农民的出游人数不断上升。随着我国全面建设小康社会步伐的加快，人们生活水平日益提高、可自由支配收入比重不断增加，节假日的延长、闲暇时间的增多，必然会极大地促进国内旅游的发展。

另外，在未来几年中国将主办多起世界级的盛会，主要包括中国2010年上海世博会，以及中国2010年广州亚运会，这些盛会将在短期或中期内进一步推动旅游市场。花旗银行预计，旅游市场所有行业将受益于未来3至5年内需求强劲的前景。据国家统计局的分析，我国人均消费从目前到2020年将以每年10.8%的速度递增，居民消费将由实物消费为主走上实物消费和服务消费并重的轨道，旅游将是消费升级的主要行业之一，国内旅游消费需求将大幅度提升。

与此相类似的还有来自国家旅游局的预测，认为到2010年我国依然保持世界上规模最大的国内旅游市场的地位，并成为世界

上增速最快、潜力最强的旅游市场。国内旅游人数将达到19亿人次，国内旅游收入达到8900亿元人民币，居民出游率将达到140%以上。

因此，不论从国际旅游市场发展的来看，还是我国旅游经济的发展实际情况。我国旅游市场增幅较快，市场空间巨大。

(3) 公司现有项目经营情况

公司汤山颐尚温泉项目自2005年营业以来，客流量呈现爆发式增长，目前客流量已经饱和，在节假日期间已经远远超过了原来设计接待能力，公司颐尚温泉酒店项目近三年来主要经营数据如下：

以下为公司近三年客户接待人次数据：

A、酒店（单位：人次）

酒店	2005	2006	2007	2008
一季度	未开业	5290	6990	6906
二季度	629	3849	4963	4665
三季度	1952	3849	4212	4494
四季度	3967	5464	6608	9465
合计	6548	18452	22773	25530

从公司自 2005 年营业以来，酒店业务具有一定的季节性，第一季度、第四季度属于高峰期，第二、三季度相对处于低谷期。

目前，汤山颐尚温泉酒店第一期共有房间 83 间、汤屋 15 间（独立单间的房间），床位 145 张，第二期酒店已经于 2008 年 12 月开业，有各类房屋共计 101 间、VIP 别墅 1 栋，大小床共 179 张。2008 年接待客流量 25530 人次，颐尚温泉 2008 年接待客流量为 277420 人次，而每年到汤山的游客多达 300 万人次，因为不能解决住宿问题，每年有 228509 人次在颐尚温泉是“一

日游”，这其中有大量游客是无法订到房间而无法入住的，如果游客中有 30%的游客入住，则每年需要住宿的游客数量将达到 7.5 万人次。目前已有的接待能力无法满足旅游的住宿需求。

B、温泉（单位：人次）

温泉	2005	2006	2007	2008
一季度	未开业	44,273	77,459	92,408
二季度	未开业	24,744	58,105	55,513
三季度	5,380	21,757	40,681	41,219
四季度	11,446	41,484	75,037	88,280
合计	16,826	132,258	251,282	277,420

与公司酒店业务相比，公司温泉业务的季节性更加明显，接待人流高峰集中在第一季度、第四季度，而第二季度、第三季度则明显减少。由于客流量较大，造成水区客流拥挤，酒店房间数量有限，导致很多大中型会议无法接待。要改善此种局面，需要增加水区和酒店的规模或者增加服务品种，一方面给客户提供更多的选择，另一方面，客户可以采取分时娱乐，即不同的时间选择不同的娱乐项目，不会蜂拥到具体某一个项目。这样一方面不会因长期拥挤，而使客户产生抱怨，致使公司的美誉度下降，另一方面，也是企业顺势而为，抢占市场先机，提高盈利能力势必策略。

温泉嘉年华项目，作为都市休闲娱乐产业中的一种全新的休闲游乐方式，其产品形态在目前长三角地区来说具有独到之处：它所具有的新奇、健康、时尚、快乐等要素的叠加带来的是一种全新的休闲体验，它的游乐形态能够使现代都市人充分地放松身心、缓解紧张精神、释放生活压力、体验欢快激情，这种叠加的多重体验是目前所有的都市休闲娱乐形态（如桑拿、水上乐园等）都不具备的。可以说，公司经营的温泉嘉年华项目是对当前中国

城市休闲娱乐产业的一次升级换代，必将会成为都市人健康休闲娱乐新的选择。温泉嘉年华将是对现有温泉水区产品从功能、形态、经营上做进一步的提升，以完善的高品质温泉嘉年华水游乐项目占领目标市场，符合打造国旅联合的核心竞争力的需求，同样也是顺应进一步拓展市场的需求。

同时，综观目前长三角地区的水乐园项目，南京太阳宫水上乐园、上海热带风暴、上海太阳岛（沙滩浴场）、上海碧海金沙水上乐园、常州恐龙园（鲁布拉湾）等项目受天气因素的影响只能季节性经营，即每年只在5月-9月开放，其余时间暂停。而本项目则能利用封闭式场馆，利用温泉水资源，做到全年全天候经营，无淡旺季之分。特别是在夏季露天温泉公园营业淡季的时候，可以有效的吸引客群消费，对于整个度假区而言做到了全年无淡旺季之分，真正实现在突出自身资源优势的基础上满足客户的不同需求。

此外，由于现有颐尚温泉公园主要以静态泡汤为主，均为室外项目，其客流量具有一定的季节性，而温泉嘉年华项目整体服务与颐尚温泉度假酒店形成错位经营，丰富和完善了度假区的水区经营内容，满足不同客户的不同需求，有效延长人均逗留时间，提升规模效益，满足公司董事会对南京汤山温泉度假区发展战略规划的要求。因此，该项目的建成与运营，将使得整个汤山颐尚温泉度假酒店变得“淡季不淡”、“旺季更旺”。

公司对本行业内颇具知名度的两家室内型水上乐园项目进行了调查。这两个项目都有两年以上的运营周期，它们的经营业态、经营理念都与我们的温泉嘉年华相似，具有较强的参考性。

基本情况汇总

项目名称	开始经营时间	经营时段	项目形态	主要构成项目	项目建设规模	经营特色
北京温都水城 Hi 水空间	2006 年 7 月 29 日	全年经营	室内	海浪池、水中升降舞台、漂流、儿童水上拓展、戏水城堡、帆板冲浪、竞技滑道、太空盆、飞天梭	总建筑面积 2 万 m ²	以水上娱乐、水疗养生和水上表演为经营特色
四州遂宁大英死海度假区	2004 年 5 月 1 日	全年经营 全天候经营	室内	7800 平米冲浪区、600 平米死海漂浮区、龙滑道、海盗船、童趣乐园、黑泥疗	水上世界天棚 总 建 面 积 34200m ²	以营造死海漂浮为卖点，形成有独特的吸引力，并拥有真空造浪机、井盐保健漂浮溶液的制备方法，人工配置仿死海特征的游泳溶液

近三年经营情况汇总（单位：万人次，万元）

项目名称	门票价格	二次收费 项目费用标准	经营收益									备注
			2005			2006			2007			
			总营 收	总利 润	总接 待数	总营 收)	总利 润	总接 待数	总营 收	总利 润	总接 待数	
四州大英 死海度假 区	门 票 为 160 元 / 张，儿童 (1.1-1.4 米)100 元 /张	热瑜珈 60 元 /90 分钟，动 感单车 30 元 /45 分钟，请 私人教练 100 元/90 分钟。 自助餐 38 元/ 人。	8003	3223	48.4	7914	2071	48.5	8175	3059	50.1	

与颐尚温泉嘉年华相类似的室内水娱乐项目，如四川大英死海项目，其建成第一年就接待游客达到 44 万人次，实现主营收入 7000 多万元，目前经营状况依然良好。颐尚温泉嘉年华项目完全可以在别人成功经验的基础上结合自身的优势，取得更为理想的收益，具有后发优势。

4、项目经济效益分析

根据《项目可行性研究报告》初步测算，温泉嘉年华项目全部投资内部收益率为 23.8%（税后），年销售收入（包括商品销售、门票、餐饮、美容美体、按摩疗程等）9720 万元（不含税），税后利润 3590.5 万元，所得税后的投资静态回收期为 4.25 年（不含 18 个月的建设期），项目具有较好的经济效益。

二、嘉年华主题酒店建设项目

1、项目概况

根据《项目可行性研究报告》初步测，本项目建设投资 5532 万元（含土地费用为 1100 万元）。其中固定资产投资 5383 万元，流动资金 150 万元，投资静态回收期 5.28 年（不包括 18 个月的建设期），整个项目占地 55 亩，建筑面积 11,000 平方米。

项目建设地点为汤山温泉度假酒店，施工建设期 18 个月，项目建成后，将形成 200 间标的客房规模。

2、项目产品特点及市场分析

（1）项目服务情况

项目定位：嘉年华主题酒店以时尚·简约·舒适·便利为设计理念，提倡“适度生活、自然自在”的客居方式。

目标人群：嘉年华主题酒店主要面向到访度假区的家庭型客户，以讲求经济实惠为主。

项目主要为游客提供便捷舒适、实用大方的高性价比住宿设施。由于温泉嘉年华属于大众型的水上娱乐项目，因此其附属配套的酒店也以经济适用的大众化类型为主，同时突出整个片区嘉年华的风格。

嘉年华主题酒店在有效半径内解决了到访家庭型客户的住宿问题，并且因与现温泉酒店错位经营，更全面广泛的覆盖了不同需求的客户群体。

嘉年华主题酒店拟与温泉嘉年华同时进行投资建设。因这两个项目同属于度假区的动感游乐片区范围，地理位置接近，如同时进行规划、设计和建设，将有效的节约成本，加快建设周期，并保证风格的统一完整。

（2）项目市场情况

随着南京经济的飞跃前进，旅游业成为南京第三产业发展和国民经济持续稳定增长的重要支柱产业，南京市场上的经济型酒店从无到有，并且不断扩张。目前，落户南京的知名经济型酒店有近 10 个品牌，50 多家酒店，约 5000 个房间。南京市面上已有“如家”“锦江之星”“金一村”“速八”“都市客栈”等多个经济型酒店品牌。

“如家”于 2005 年末进入南京市场，一年多时间开出了 7 家分店；金陵饭店旗下的“金一村”目前已经开设 8 家分店；古南都旗下的“都市客栈”也在不断扩大经营规模。它们试图用连锁化的规模优势，稀释成本的增加。

根据南京市旅游局的统计，这些价格在 200 元以下的经济型酒店，全年入住率平均在 82%，高于行业标准 30 个百分点。

在美国，经济型酒店和星级酒店的比例是 7: 3，这从一个侧面说明了经济型酒店的市场容量。南京现有四星级以上的酒店 30 多家，经济型酒店应该到 70 余家才能平衡，现在离这个数字还有距离。旅游官员对比欧美发达国家做出预测：一座城市当中，各类酒店的客房数比例，经济型酒店应占到 30%左右为最佳配备。而南京目前的比例约在 10%左右，空间很大。

目前，汤山颐尚温泉酒店第一期共有房间 83 间、汤屋 15 间（独立单间的房间），床位 145 张，第二期酒店已经于 2008 年 12 月开业，有各类房屋共计 101 间、VIP 别墅 1 栋，大小床共 179 张。颐尚温泉酒店 2007 年接待客流量 22773 人次，温泉

2007 年接待客流量为 251282 人次,而每年到汤山的游客多达 300 万人次。汤山颐尚温泉距其最近的市区——南京市为 20 公里。上述数据表明,因为不能解决住宿问题,每年有 228509 人次在颐尚温泉是“一日游”,这其中有大量游客是因无法订到房间而不能入住的,如果游客中有 30%的人员入住,则每年需要住宿的游客数量将达到 7.5 万人次。公司本次另一个募投项目“嘉年华主题公园”将建成一个室内面积达到 11000 平方米的大型室内水上娱乐场所,年接待游客将达到 30 万,这部分游客中有住宿需求如果按照 10%测算,则有 3 万人次需要住宿,可见,目前“颐尚温泉酒店”的 149 张床位,远不能满足游客需求。

因此,嘉年华主题酒店将建成温泉嘉年华的互补项目,建成后有 200 间标准间,部分客房可考虑设置为大床房,满足三口之家的住宿需求。

此外,近年来中国旅游饭店业的市场基础正在发生一些变化。北京、上海等一线城市以及南京等二线经济发展较快的城市,旅游饭店产业规模与 GDP 及旅游业收入之间呈正相关关系,而高星级商务酒店的经营收入水平与商务活动的增长数量之间亦呈正相关关系。中国旅游饭店业在局部区域已经从早期的旅游市场推动转型为经济增长推动,宏观经济活动和商务活动日益成为影响旅游饭店市场规模的主导因素。商务旅行的比例在整个市场上的份额将会越来越高,而且中国参与到商务、会议、会展活动的人数比例越来越高,高端商务客源的比例将呈上升趋势。本公司所在南京市是我国长三角地区经济发达和商务活动非常活跃的中心城市,近年来经济发展迅速,且日趋活跃的国际投资、商务交流、大型会议及会展活动拉动了经济的繁荣和商务客源需求的上升,为旅游度假商务酒店的经营带来了广阔的增长空间。

目前颐尚温泉酒店的床位接待能力无法满足大中型、中低端

会议。因酒店接待能力不足的原因，既减少了住宿收入，更重要的是减少了会议人员在住宿以外的消费收入，如温泉、餐饮等等，游客这方面的消费远超过住宿费用。

因此，嘉年华主题酒店的建设，不但解决了游客住宿的问题，更能留住游客，延长游客在景区活动时间，带动其它项目的消费。该项目的建成，将给本公司整个“汤山项目”带来巨大的经济效益。

3、项目经济效益分析

根据《项目可行性研究报告》初步测算，项目建成达产后，主题酒店建设项目全部投资内部收益率为 18.6%。正常运营后，每年营业收入将达到 2,792 左右，税后净利润达到 1266.8 万元，所得税后的投资静态回收期为 5.28 年（不包括 18 个月的建设期），项目具有较好的经济效益。

三、情景酒店建设项目

1、项目概况

根据《项目可行性研究报告》初步测算，本项目建设投资 6701 万元。其中固定资产投资 6451 万元，流动资金 250 万元，投资静态回收期 4.55 年（不含 18 个月的建设期）。占地面积 54 亩，建筑面积为 10800 平方米。

项目建设地点选址于“汤山温泉酒店项目区域”，在规划图的第三期内。项目占地面积 54 亩土地，容积率 0.3，项目建筑面积 10800 平方米，单体户型的平均面积控制在 80-90 平方米，可建设约 155 套独立的精装修酒店式家庭旅馆，建设期为 18 个月。

2、项目产品特点及市场分析

A、项目产品特点

从产品形态上说，情景酒店实际上就是大型的“度假别墅”，建筑上以江南园林特色为基础，融合“中国风”的设计理念，“情景”和“文化”是其突出特点。以传统江南的建筑造型形成高低错落、白墙黛瓦、庭院深邃的建筑群体风貌，灵巧且秀丽。采用独栋式的设计，在考虑通风、采光的同时，兼顾光照等因素，朝向以最佳观景角度为原则。由于项目整体临近颐尚湖，因此必须确保每栋旅馆都能欣赏到湖景，确保其观景功能的实现。

项目定位：该项目将主要作为丰富度假区的特色酒店产品，增加消费者选择；可提供特定群体的专项功能需求，如团体会议、度假等活动的住宿、中小型团体特殊封闭式会议等功能；具有作为企事业团体定期度假、疗养、培训等活动基地的功能。

目标人群：度假区内休闲度假的高层次客群；对项目功能有需求的市场客群（如企事业单位）。

B、项目市场分析

南京经济和社会事业持续快速发展，被评为“中国城市综合实力五十强”之一、“全国科教兴市先进城市”以及首批“中国优秀旅游城市”，被境内外众多投资者视为具有广阔开发前景的地区。

南京的宾馆饭店主要分布在市内六城区，五星级酒店主要有：南京玄武饭店、南京维景国际大酒店、南京古南都饭店、南京丁山花园大酒店、南京金丝利喜来登酒店、南京侨鸿皇冠假日酒店、南京金陵饭店、南京名人城市酒店、南京状元楼酒店、南京苏宁环球套房饭店、南京索菲特钟山高尔夫酒店、南京索菲特银河大酒店、南京江苏议事园酒店、南京东郊国宾馆（原南

京东郊宾馆)、南京紫金山庄等。但在新成立的江宁区及郊县,服务功能齐全、上档次的酒店设施十分匮乏。近年来该区虽陆续新建和改造了一些宾馆饭店,但主要分布在江宁区域城镇内,经营性质以集体、个体为多,档次不高,达到一定档次的只有江宁宾馆(二星级)、东山宾馆(三星级)、金旺宾馆等几家,而江宁开发区内中高档以上、具有一定规模、服务功能较为齐全的五星级酒店仅有:南京湖滨金陵饭店、南京锦尚金河温泉会所、南京爱涛利园大酒店等几家,不能满足当地经济快速增长的需要。

本报告上文提到,目前汤山颐尚温泉酒店第一期共有房间83间、汤屋15间(独立单间的房间),床位145张,第二期酒店已经于2008年12月开业,有各类房屋共计101间、VIP别墅1栋,大小床共179张;颐尚温泉酒店2007年接待客流量22773人次,温泉2007年接待客流量为251282人次,而每年到汤山的游客多达300万人次。颐尚温泉2007年接待客流量为251282人次(不含入住酒店人数,入住酒店的客人每天赠送温泉一张温泉票),如果游客中有30%的游客入住,则每年仍需要住宿的游客数量将达到7.5万人次;公司本次另外一个募投项目“嘉年华主题公园”将建成一个室内面积达到11000平方米的大型室内水上娱乐场所,年接待游客人数将达到30万,这部分游客中有住宿需求的,如果按照15%测算,则有4.5万人次需要住宿,因此,旅客住宿需求数量将达到12万人次,本次募投的另一个项目为“主题酒店”只有200个标间,该项目具备一定的市场空间。另外,项目地处汤山区域,区域内还具备如下目标市场:

- 江宁区企业(进行招商、商务活动;举办新闻发布会;对来访的客商、宾客进行安顿、招待);
- 江宁区各类院校、科技园(举办新闻发布会;对来访的专家、宾客及客商进行安顿、招待);

- 国内外旅游团队接待，随着江宁撤县建市，依托其邻近禄口机场的优势，在南京市旅游接待市场中占有一定比例；
- 在江宁区办厂投资企业的中外员工，约有数万人，特别是其中具有较强消费能力的高级管理者、前来工作的中外专家等白领阶层；
- 汤山镇周边及江宁区的居民，特别是入住别墅的和江宁区一部分先富起来的居民，他们休闲、消费的欲望较强；
- 禄口机场旅客。禄口国际机场是江苏省门户，规划年航空量6.96万架次，年客运吞吐量864万人次。无论是刚到达的或搭乘飞机时间充裕的旅客还是一些因天气等原因滞留机场的旅客，有的需要一个良好环境来暂时落脚、消磨时光，以调整身心、消除旅途疲劳；
- 久居都市的南京或周边其它城市市民。人们渴望去乡间小住，呼吸新鲜气，但又希望住宿、娱乐条件良好，满足自己及家人休闲度假的要求；
- 各企事业单位组织的国际、国内会议。完善的服务、合理的收费、工作之余的轻松休闲使各类中小型会议的与会者乐于在此聚首。

3、项目经济效益分析

根据《项目可行性研究报告》初步测算，项目建成达产后，情景酒店建设项目全部投资内部收益率为 20.5%。正常运营后，每年营业收入将达到 4,599 万左右，税后净利润达到 1,610 万元，所得税后的投资静态回收期为 4.55 年（不包括 18 个月的建设期），项目具有较好的经济效益。

四、汤山东区休闲广场项目

1、项目概况

根据《项目可行性研究报告》初步测，项目投资 3365.73 万元，其中土地成本 770 万元（不含开办费用、流动资金，土地成本按 14 万元/亩计算），投资静态回收期 7.84 年（不包括 12 个月的建设期），整个项目占地 55 亩，建筑面积 11,000 平方米。

项目建设地点为汤山温泉度假酒店区域内，施工建设期 12 个月。

2、服务项目特点及市场分析

本项目经营特色是集餐饮、娱乐、休闲、购物、体检为一体的区域型景观休闲街区，在经营中结合汤山温泉文化历史特色、临湖景观、度假区较大人流量等多种优势资源，并共生互补，形成聚合效应，最终化为其出色的休闲、娱乐、餐饮、消费价值。

A、项目建筑风格

建筑设计考虑与沿山大道以东其它相邻项目的建筑风格相协调，与度假区现有建筑相协调。建筑物的内部结构、外部环境景观可与将来的经营功能区块的划分有机结合。

B、项目经营内容

整个休闲广场划分为酒吧 KTV 街区、茶吧及中西式快餐小吃街区、电玩娱乐互动街区、运动休闲场馆、旅游小商品街区、体检中心等，并做相对应的商业经营。

C、具体子项划分

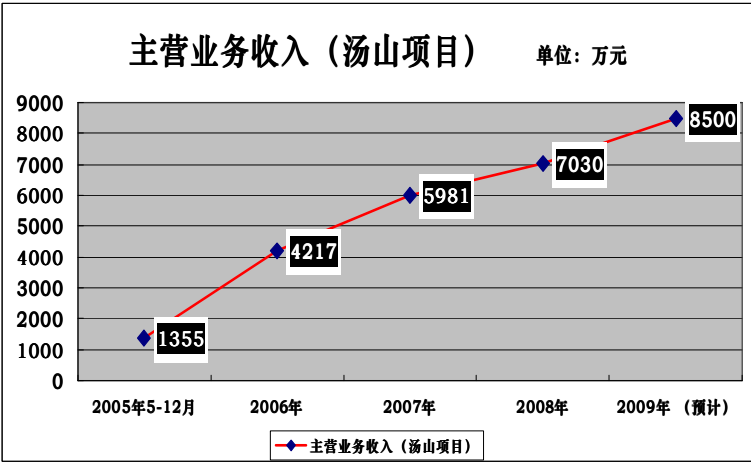
序号	子项	建筑面积（M2）	备注
1	酒吧 KTV 街区	1400	酒吧 400 M2，KTV 演艺吧 1000 M2
2	茶吧及中西式快餐小吃街区	1500	
3	电玩及其他娱乐互动街区	1000	电玩 500 M2，其他互动项目 500 M2
4	运动休闲场馆	3000	包括有羽毛球馆、乒乓球馆、健

			身中心、冲淋房及营业、设备用房若干
5	旅游小商品街区	1100	
6	体检中心	3000	合作项目，指标待定
	合计	11000	

D、 市场分析

a、 营收快速增长，市场需求旺盛

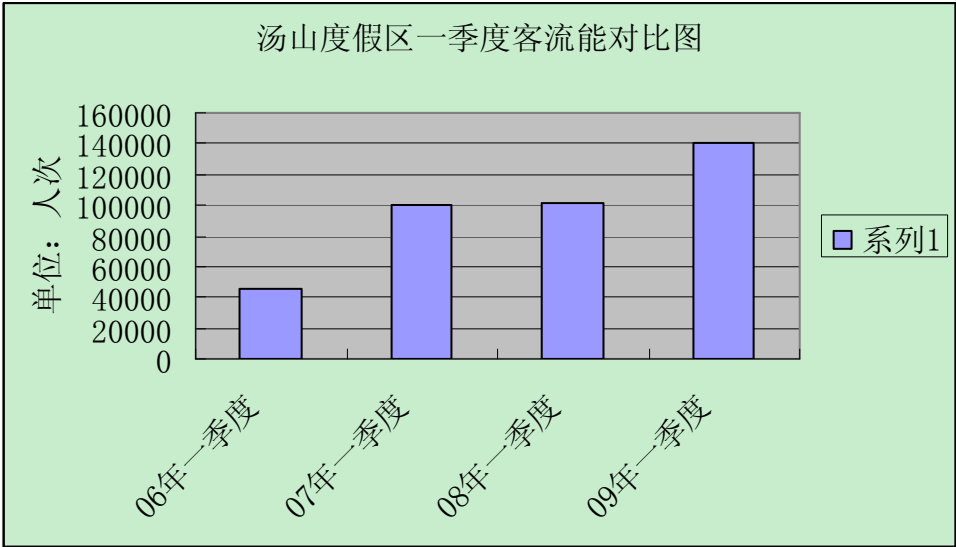
图表 (一): 汤山度假区近几年主营收入对比图 (单位: 万元)



从图表 (一) 可以看出，汤山度假区的主营收入近几年每年都有两位数以上的增幅，显示出较好的经营能力。

b、 客流量稳步提高，带来营收的同步增长

图表 (二): 汤山度假区近几年一季度客流量对比图 (单位: 人次)



分析上表的客流量，以一季度人流量为例，06 年为 45759 人次，07 年为 99905 人次，08 年为 101970 人次，09 年为 140660 人次，同期也都有不同程度的增幅。显示出营收和客流量是同步增长的，营收的增长更多的来自于客流量的增长，而非消费客单价的提高。

c、现有消费项目设计欠合理，消费群综合消费潜力待开发

经营团队通过分析及对到访旅行团的跟踪了解，发现度假区内缺少娱乐、体育、休闲等配套项目的问题比较尖锐，旅行团多次反映过消费者有钱没地方花（根据经营推算，目前人均消费 200 元左右）。汤山度假区因为其地处郊县的交通情况，需要在区域内设置更为完善的娱乐、休闲、体育、体检等综合配套设施，以满足消费者生活、旅游、休闲、保健等的多样化需求。

d、现有消费项目不足，人均消费逗留时间短，影响规模效益

目前来颐尚温泉酒店度假的客人普遍反映酒店缺少娱乐休闲的配套项目，单纯的泡温泉项目仅能提供一天的驻留时间，这与度假区的概念相差甚远。因此建设配套的娱乐休闲项目对于度假区来说是非常重要的。而且这些项目也是作为度假区经营的必须配备，缺少这些项目内容，度假区的经营将显得不太完整。随着东区区域规划建设的启动及汤山新城建设的实施，未来整个度假区区域将迎来更多更广泛的客流，因此需要进一步提升度假区的配套项目，丰富娱乐内容，延长客人度假时间，促使客人消费、停留、过夜。

3、项目经济效益分析

根据《项目可行性研究报告》初步测算，项目建成达产后，主题酒店建设项目全部投资内部收益率为 13.46%，所得税后的投资静态回收期为 7.84 年（不包括 12 个月的建设期），项目具有较好的经济效益。

综上所述,本次募集资金投资项目符合国家有关的产业政策以及公司整体 战略发展方向,具有良好的市场发展前景和经济效益。项目完成后,能够进一步 提升公司的竞争能力,优化产品结构,提高盈利水平,且募集资金的用途合理、可行,符合本公司及本公司全体股东的利益。

国旅联合股份有限公司

二〇〇九年七月十一日

关于公司前次募集资金使用情况说明的议案

各位股东：

公司董事会按照中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]500号《关于前次募集资金使用情况报告的规定》的要求，起草了《关于前次募集资金使用情况的报告》（详见附件二），公司聘请的中喜会计师事务所有限责任公司对此出具了编号为中喜专审字（2009）第02162号的《关于国旅联合股份有限公司前次募集资金使用情况的鉴证报告》（详见附件三）

请各位股东审议。

国旅联合股份有限公司董事会

二〇〇九年八月十四日

附件二：

国旅联合股份有限公司
关于前次募集资金使用情况的报告

国旅联合股份有限公司各位股东：

国旅联合股份有限公司（以下简称“本公司”、“国旅联合”）董事会按照中国证券监督管理委员会证监发行字[2007] 500 号《关于前次募集资金使用情况报告的规定》的要求，对本公司截至 2009 年 06 月 30 日止的前次募集资金使用情况报告如下：

一、前次募集资金的数额及到位情况（定向增发和现金补偿）

经中国证券监督管理委员会证监公司字[2004]28号文件《关于国旅联合股份有限公司申请定向发行股票吸收合并衡阳经济发展股份有限公司的批复》核准，公司为吸收合并衡阳经济发展股份有限公司（以下简称“衡阳经发”）向其全体股东定向发行3000万股普通股，本次合并的换股比例为1.67：1，即每1.67 股衡阳经发之人民币普通股股票可换取国旅联合人民币普通股1 股。通过本次合并，进入国旅联合的资产为：经发大厦地下一层及1、2、3 层共四层物业和3000 万元现金，零负债。

本次交易的完成时间为2004年，相关资产权属已经于2004 年过户到国旅联合股份有限公司名下，同时公司于2004年收到3000万元现金。上述两项资产已经信永中和会计师事务所（股验报字[2004]第C026号验资报告）验证。

同时公司2004年办理了工商变更手续。

土地证和房产证如下：

序号	公司名称	产权证书	地点	有效期	使用面积 (m²)	取得 情况
----	------	------	----	-----	----------------	----------

1	国旅联合股份有限公司	衡国用（2004）第20418号	石鼓区蒸阳路55号	2033年3月22日	3,101.8(其中分摊面积980.60)	出让（土地证书）
2	国旅联合股份有限公司	衡房权证石鼓区字第00175710号	石鼓区蒸阳路69号	——	6,292.30	——
3	国旅联合股份有限公司	衡房权证石鼓区字第00175709号	石鼓区蒸阳路69号	——	2,226.28	——

二、前次募集资金的管理、存储情况

1、管理情况

公司收到募集资金后，按照公司资金管理制度进行管理。

2、存储情况

除过户到公司房地产外，另外3000万元现金，作为公司流动资金存放于中国建设银行南京新街口支行，存放账号为：32001594036050007377。

三、截至2009 年06 月30 日前次募集资金实际使用情况及和合并公告书公告情况的比较

1、 合并公告书中对前次募集资金承诺的投资项目如下表

（单位：人民币万元）

募集资金投资项目	承诺投资总额
衡阳经发大厦	4,011.72
补充公司流动资金	3,000.00
合计	7,011.72

2、前次募集资金的实际使用情况如下表（单位：人民币万元）

募集资金投资项目	2004 年	小计	完工程度	备注
衡阳经发大厦	4,011.72	4,011.72	已转让	——
补充公司流动资金	3,000.00	3,000.00	已全部使用	——
合计	7,011.72	7,011.72	——	——

3、截至2009年06月30日止，公司前次募集资金投资项目的实际投资额与合并公告书承诺投资额比较列示如下（货币单位：人民币万元）

募集资金投资项目	拟投入募集资金	实际使用募集资金
衡阳经发大厦	4,011.72	4,011.72
补充公司流动资金	3,000.00	3,000.00
合计	7,011.72	7,011.72

4、实际投资金额与承诺投资金额差异情况说明

实际投资资金与承诺投资资金不存在差异。

5、 前次募集资金实际投资项目变更情况说明

本公司不存在前次募集资金投资项目变更的情况。

6、 前次募集资金投资项目对外转让或置换情况说明

公司为了做强做大温泉度假产业，进行产业战略调整，将衡阳经发大厦地下一层及1、2、3 层共四层物业连同该房产下的土地使用权全部转让给衡阳市雁金农产品物流有限公司，房屋建筑面积共计为8518.58平方米，土地使用权面积980.60平方米，转让价款为3208万元，双方于2009年4月2日签订《房屋买卖合同》。

其款项支付计划为：截至 2009 年 6 月 30 日已经收到款项合计为 1208 万元，第二笔款项于 2010 年 12 月 31 日前支付 1000 万元；第三笔款项于 2011 年 12 月 31 日前支付 1000 万元。

国旅联合与衡阳市雁金农产品物流有限公司签署的《房屋买卖合同》中，衡阳市光大房地产开发有限公司为衡阳市雁金农产品物流有限公司于前述《房屋买卖合同》项下的付款义务承担连带保证责任。

7、闲置募集资金情况说明

本公司不存在临时将闲置募集资金用于其他用途的情况。

四、前次募集资金中用于认购股份的资产运行情况说明

1、盈利状况

变更后投资项目	承诺实现 利润 总额(万元/年)	实际实现利润总额(万元/年)			截至日累计 实现效益
		2006 年	2007 年	2008 年	
衡阳经发大厦	——	-35.69	-43.86	-39.46	- 151.45

补充公司流动资金	——	——	——	——	——
合计	0	-35.69	-43.86	-39.46	-151.45

注：前次募集资金没有承诺实现利润

2、进入公司资产帐面价值变化情况

投资项目	总资产（货币单位：人民币万元）				
	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年	2008 年
衡阳经发大厦	4011.72	3979.28	3944.54	3899.73	3860.27
投资项目	净资产（货币单位：人民币万元）				
	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年	2008 年
衡阳经发大厦	4011.72	3979.28	3943.59	3899.73	3860.27

五、将前次募集资金实际使用情况与公司各年度定期报告和其他信息披露文件中已披露的有关内容逐项对照，具体情况如下：

公司年度报告未披露“补充公司流动资金”部分的资金使用情况，其余前次募集资金实际使用情况与年度报告披露信息不存在差异。

国旅联合股份有限公司

二 00 九年七月十三日

附件三：

**关于国旅联合股份有限公司
前次募集资金使用情况的鉴证报告**

中喜专审字（2009）第 02162 号

国旅联合股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审核了后附的国旅联合股份有限公司（以下简称“国旅联合”）的《关于前次募集资金使用情况的报告》。

一、对报告使用者和使用目的的限定

本报告仅供国旅联合定向增发股票时使用，不得用作任何其他目的。我们同意将本报告作为国旅联合申请定向增发股票的必备文件，随其他文件一起报送并对外披露。

二、管理层的责任

国旅联合管理层的责任是提供真实、合法、完整的相关材料，按照中国证券监督管理委员会《关于前次募集资金使用情况报告的规定》编制《关于前次募集资金使用情况的报告》，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

三、注册会计师的责任

我们的责任是对国旅联合管理层编制的上述报告独立地提出鉴证结论。

四、工作概述

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对鉴证对象信息是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们进行了审慎调查，实施了包括核查会计记录等我们认为必要的程序，并根据所取得的材料做出职业判断。我们相信，我们的鉴证工作作为发表意见提供了合理的基础。

五、鉴证结论

我们认为，国旅联合管理层编制的《关于前次募集资金使用情况的报告》符合中国证监会发布的《关于前次募集资金使用情况报告的规定》的规定，如实反映了国旅联合截至2009年6月30日止前次募集资金的使用情况。

中喜会计师事务所
有限责任公司
中国 北京

中国注册会计师 林德全
中国注册会计师 王泽庆
二零零九年七月十三日

关于授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案

各位股东：

为了便于公司非公开发行的顺利实施，公司董事会提请股东大会授权董事会办理本次非公开发行 A 股的有关事宜，包括但不限于：

（一）根据具体情况制定和实施本次非公开发行股票的具体方案，其中包括发行时机、发行数量、发行起止日期、发行价格、发行对象的选择等；

（二）签署本次非公开发行股票募集资金投资项目实施过程中的重大合同；

（三）聘请保荐机构等中介机构、办理本次非公开发行股票申报事宜；

（四）在股东大会决议范围内对募集资金投资项目安排进行调整；

（五）根据本次非公开发行股票结果，增加公司注册资本、修改《公司章程》相应条款及办理工商变更登记；

（六）在本次非公开发行股票完成后，办理本次非公开发行股票在上海证券交易所锁定上市时间的事宜；

（七）办理与本次非公开发行股票有关的其他事项；

（八）如证券监管部门对增发新股政策有新的规定，根据证券监管部门新的政策规定，对本次具体发行方案作相应调整；

（九）本授权自公司股东大会审议通过之日起十二个月内有效。

公司本次非公开发行股票的有关事宜经公司董事会及股东大会审议通过后将按照有关程序向中国证监会申报,并最终由中国证监会核准的方案为准。

请各位股东审议。

国旅联合股份有限公司董事会

二〇〇九年八月十四日

《关于转让重庆国旅联合温泉开发有限公司股权》 的议案

各位股东：

为了突出公司温泉发展主业，自始至终贯彻落实公司董事会制定的温泉发展战略，尽快完成重庆颐尚温泉二期征地工作，依托“两江新区”发展政策，利用现有旅游资源，积极开发地产项目，完善配套设施，保障重庆颐尚温泉项目顺利实现打造山地温泉小镇的目标，公司拟与重庆上宏物业（集团）有限公司、李海娜合作开发重庆颐尚温泉二期土地。经董事会 2009 年第 3 次会议审议通过后，提交本次股东大会审议。具体情况汇报如下：

一、合作方简介

上宏物业(集团)有限公司成立于 1998 年 5 月 8 日，法人代表为徐志强。主营业务为城建和连锁医药批发零售业务。

在西部最有影响力的重庆解放碑商业区置有“赛格尔国际大厦”、重庆南坪紧连步行街商业区置有“金信大厦”、重庆江北中心区置有“围城国际公寓”、重庆南岸八公里置有“蔚蓝时光”等物业 166,000 余平方米，并组建重庆驰丰物业管理有限公司完善配套了上述楼盘的物业管理。

拥有“药上堂”连锁药房 200 多家，供货网点 1000 余家，经营品种及规格达到 20000 多个。2007 年，又注资 1800 万元成功收购了梁平县红十字会医院，标志着重庆上宏物业（集团）有限公司参股的重庆医药工业有限责任公司（其下属子公司）从药品批发零售型向实体型扩张成功地迈出了第一步。

截至 2008 年 12 月底，集团公司资产总额达 5.94 亿元，银行短期借款 1.16 亿元，负债率仅为 19.53%。公司物业资产净

值达 4.78 亿元，资产常年出租率 100%。

二、合作方式

合作各方已于近日在重庆达成了《股权转让和土地开发框架协议》及《补充协议一》、《补充协议二》、《补充协议三》，自各方盖章签字且经甲方权力机构批准之日起生效。（协议各方分别为：甲方：国旅联合股份有限公司；乙方：重庆上宏物业发展有限公司；丙方：李海娜；丁方：国旅联合重庆颐尚温泉开发有限公司）

第一条：股权转让及安排

1、 乙方出资 4400 万元，向甲方购买丁方 44%的股权；
丙方出资 1100 万元，向甲方购买丁方 11 %的股权。

2、 在《股权转让和土地开发框架协议》签署后的 20 日内，乙方支付 800 万元给甲方，丙方支付 200 万元给甲方。各方共同确定交易完成日（交易完成日必须确定在 2009 年 6 月 30 日前），在交易完成日前，乙方向甲方支付 2720 万元，丙方向甲方支付 680 万元。同时，甲方与丁方一起配合乙丙方办理前述 44%、11%的股权变更手续。在工商登记管理部门受理前述 44%、11%的股权变更登记后，乙方应在 30 日内支付 880 万元给甲方，丙方应在 30 日内支付 220 万元给甲方。

3、 在股权变更登记完成后，各方按照持股比例享有股东权利并承担股东义务。

第二条、股权转让完成后各方应共同进行的工作

签订本协议后的两个月内，乙方和丙方应努力完成金融机构对丁方的授信工作，取得人民币 1 亿元左右的授信额度。此等贷款额度必须专款专用，只能用于新增的二期土地的征用和项目开发，甲方予以积极配合。同时，三方共同负责落实新增土地的相

关手续。

在上述工作完成后,征地所需款项不足的部分由甲乙丙三方按持股比例投入丁方(作为股东借款)。从44%和11%的股权变更登记完成之日起,所有丁方已经有的或即将发生的股东借款按照同等条件收取财务费用(不低于同期银行贷款利率。)

第三条、温泉业务的经营和管理

甲乙丙三方一致认为,为了更好地完成温泉的开发建设和经营,股权转让后由甲方主要负责实施温泉、酒店的经营和物业管理,乙丙方配合;由乙丙方主要负责土地开发建设,甲方予以配合。

各方同意,在2012年一季度,如丁方新征用土地已经开发完毕且各方就利润分配问题已经达成一致时,甲方应当收购乙丙方持有的丁方的40%的股权,收购的计价依据为当时丁方净资产的市场公允价。

关于颐尚度假区的物业管理

甲方将全权负责颐尚度假区的全部物业管理(包含新征用土地开发形成的全部物业)。”

三、合作开发的优势

1、缓解重庆颐尚温泉项目二期开发的资金压力

重庆颐尚已于2008年7月获得了二期征地的指标,共30.52公顷,有效期为自2008年7月起二年。该征地工作于2008年7月底已经完成了第一榜和第二榜的公告工作。自2008年9月起,北碚区政府各相关部门已多次催促国旅联合重庆颐尚温泉开发

有限公司，配合进行第三榜的公布，进行拆迁安置兑付。预计二期征地所需资金为1亿5千多万元。

公司成功引进合作方，缓解了二期征地及后续项目开发的资金压力，保证了重庆公司二期征地工作和后续项目开发的顺利进行。

2、保证了公司温泉发展战略的全面实施

按照《合作协议》约定，股权转让后，由公司主要负责实施温泉、酒店的经营和物业管理，保持公司温泉布局保持现状，突出了公司温泉主业，保证了公司温泉发展战略的继续实施。

请各位股东审议。

国旅联合股份有限公司董事会

二〇〇九年八月十四日

关于处置海南国旅联合旅游开发有限公司欠款的议案

各位股东：

为彻底解决海南国旅联合旅游开发有限公司（以下简称“海南国旅”）对本公司欠款问题，本公司拟将海南国旅所属企业海南金色海湾度假村有限公司（以下简称“金海湾公司”）的资产进行处置。

经与意向合作方多轮次的谈判，达成海南金海湾资产处置方案，经董事会 2009 年第 1 次会议审议通过后，提交本次股东大会审议。

一、金海湾公司可处置的有效资产及目前的法律诉讼：

1、金海湾一期土地 25 亩，房产 6,827.5 平方米，二期前沿大酒店补偿物业 1,650 平方米，三期未开发土地 65 亩，海口市金贸区半山花园门面物业 1,217.69 平米，汽车两部及零星的办公用品等。

2、由于原一期资产租赁使用方未能履行合同所约定的义务，金海湾公司于 2008 年 5 月 26 日向海口市中级人民法院提起诉讼，要求（1）被告将位于海南省澄迈县老城开发区盈滨半岛海南西海岸前沿大酒店一楼会议室（含公建区域）、二楼公建区域共 1,650 平米的房产过户到原告名下；（2）被告向原告支付 100 万元（原告资产权益 5 年的租赁费）违约金；（3）请求判决解除原告和被告于 2005 年 10 月 10 日签订的《资产补偿及租赁协议》、

《资产补偿及租赁经营协议》。

3、2008年11月27日海口市中级人民法院下达《判决书》，判决结果为：（1）被告在判决书生效之日起10日内支付金海湾公司房产补偿款11,785,755.00元；（2）被告自判决书生效之日起10日内支付违约金100万元给原告金海湾公司；（3）解除原告和被告所签订的《资产租赁及补偿协议》和《资产补偿及租赁经营协议》，案件受理费由被告承担。

二、资产处置及权益回收的思路：

1、法院判决生效后收回金海湾二期补偿物业判决款项现金1,278.58万元，海口半山花园1,217.69平米的物业将择机过户到本公司名下，由本公司委托出租取得租金收入，待海南房地产价格回升后择机出售并处置汽车等其它资产，以上处置完成后确保本公司收回2350万左右的资产（含现金）。

2、与合作方的交易：在将金海湾公司上述资产剥离后，金海湾公司尚有金海湾一期土地及房产、三期未开发土地，该等资产作价4,600万元偿还本公司债务。合作方最终以承债的方式收购金海湾公司全部股权，债务清偿方式为现金500万元加开发后的物业资产按市场公允价值作价4,100万元。

3、未来本公司收回的4,100万元的物业资产包括：用于经营“颐锦”品牌的温泉会所一座价值3,000万元（合作方承诺该会所位置为整个项目区域内的景致最佳场所，由合作方按照我们的要求提供五星级的精装修且保证温泉水的接入，交付使用时由本公司聘请中介机构进行价值评估，以评估公允价值计算入账）；其余部分本公司将取得1,100万元左右的公寓式房产（按照对外

销售的市场公允价值取得相应的面积)。合作方承诺交付本公司的物业资产至少满足两个条件(1)整个区域的景观环境宜居且满足休闲度假的需求(2)建筑质量达到百年建筑的质量规范。合作方预计的项目开发周期为调规完成立项批复后三年左右的时间,其中公寓式房产将在项目开工后的24个月左右交付本公司,会所将在42个月左右的时间交付本公司使用经营。

三、合作合同的主要条款:

1、转让标的物:本次转让的金海湾公司股权所对应的资产包括现有的金海湾一期及三期,不包括二期补偿物业及半山花园房产等剥离资产;

2、合同各方确认金海湾公司共欠本公司及海南国旅债务总额为7,600万元,其中对本公司负债6950万元,扣除上述即将剥离的金海湾二期物业和半山花园的房产等资产2,350万元,金海湾公司仍欠本公司4,600的债务,合作方以承担此等4,600万元债务的方式最终受让金海湾公司100%的股权;

3、转让价款及支付方式:(1)合同签署后的7个工作日内支付500万元的现金。(2)余款4,100万元的支付方式:按照届时实际的市场公允价值确定本公司应得的物业资产,其中3,000万元为“颐锦”会所,1,100万元为公寓式房产(对该等物业资产的装修及配套要求将以合同附件的方式进行具体约定)。合作方在金海湾三期的土地开发公寓房产取得预售许可证后,应书面通知本公司,双方商议面积分割事宜及具体方案。

4、项目开发关键点的时限要求:(1)合同签署后的6个月内完成土地性质及规划的调整工作;(2)合同签署后的24个月

内交付价值 1,100 万元的公寓房产给本公司；（3）合同签署的 42 个月内交付价值 3,000 万元的“颐锦”会所给本公司。

5、金海湾公司股权的变更时点：在本公司收到 500 万元现金后的一个月内完成金海湾公司股权转让的工商变更手续。同时，合作方承诺将变更后的金海湾公司 49%的股权质押给本公司，该等股权只对应合作方应分配给本公司的房产或 4100 万元。

6、合同生效条款：（1）合作方已支付 500 万订金；（2）金海湾公司一期诉讼已经结案；（3）合作方已经和金海湾二期的业主或实际控制人达成协议，进入金海湾一期道路的问题已经妥善解决；（4）完成调规工作，土地性质由旅游用地变更为商住用地，容积率由 0.3 调整为 1.0 以上。

7、其它：所有的调规费用由合作方承担，上述剥离资产的所有权益或潜在纠纷由本公司承担，与合作方无关。

四、本次交易的潜在风险及对策：

1、土地变性及容积率调增：据合作方测算，只有土地性质调整为商住用地对外可销售且容积率在 1.0 以上才能接受承债式收购这一方案，否则其投资将出现亏损，故在合同中将调规完成作为合同生效的先决条件。

对策：据了解周边土地已有由民营企业调整的先例，只要工作到位规划调整到对方的要求应不存在障碍，并且在合同中已约定所有前期土地调规及报建费用均由合作方承担，即使调规不能完成，本公司只需退回前期 500 万定金即可解除合作协议。

2、后续 4,100 万元债务款的回收：目前各方约定在合作方

支付 500 万现金后一个月内完成金海湾公司股权转让的工商变更手续，对剩余的 4,100 万元债务回收带来一定的风险。

对策：根据上次董事会的讨论结果，各方在合同条款中明确了项目的开发建设周期；明确了合作方向本公司交付资产的关键时点，并且合作方承诺以金海湾公司 49%的股权作为质押，这些措施可确保本公司权益的足额收回。

请各位股东审议。

国旅联合股份有限公司董事会

二〇〇九年八月十四日

注：《国旅联合非公开发行股票预案》、《国旅联合关于前次募集资金使用情况的报告》请参见上海证券交易所网站：www.sse.com.cn。