

证券代码:000931 证券简称:中关村 公告编号:2011-007 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司 第四届董事会 2011 年度第二次临时会议 决议公告

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

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司第四届董事会 2011 年度第二次临时会议通知于 2011 年 2 月 18 日以专人送达、电子邮件或传真等方式发出,2011 年 2 月 24 日会议以通讯表决方式如期召开。会议应到董事 8 名,实到董事 8 名。会议召开程序符合相关法律法规和《公司章程》的有关规定。经与会董事认真讨论研究,形成以下决议:

一、审议通过关于设立葫芦岛市中实混凝土有限责任公司的议案
8 票同意,0 票反对,0 票弃权
公司同意控股子公司北京中实混凝土有限责任公司(该公司持有其 80%股权;控股子公司北京中关村开发建设股份有限公司持有其 20%股权)出资成立葫芦岛市中实混凝土有限责任公司(暂定名,简称“葫芦岛中实”),葫芦岛中实注册资本为 1000 万元,北京中实混凝土有限责任公司出资 510 万元,占注册资本的 51%,葫芦岛市创博工程项目管理有限公司出资 490 万元,占注册资本的 49%。

本次投资是为在葫芦岛市开展 25 万 m³商品混凝土搅拌站项目,有效占领二线城市商品混凝土市场而设立。

该项目经可行性分析论证,具有经济可行性,项目不存在重大市场风险。

详见当日公告 2011-008 《关于设立葫芦岛市中实混凝土有限责任公司的公告》。

二、审议通过关于受让重庆海德实业有限责任公司股权的议案
8 票同意,0 票反对,0 票弃权
本公司同意受让重庆海德实业有限公司(简称:重庆海德)四名自然人股东所持有的重庆海德 100%股权以及该股权转让项下的所有权利,股权转让人民币叁亿元整(¥30,000,000.00),三年内付清。该股权转让款由本公司按照北京中关村通信网络发展有限公司(在中国建设银行股份有限公司天津分行开设的账户中,归还其在中國建设银行股份有限公司天津分行的贷款。

本次股权转让完成之后,本公司将持有重庆海德 100%股权。

交易背景:2002 年 3 月 26 日,中关村村社为参股公司北京中关村通信网络发展有限公司 CDMA 项目 2.7 亿元贷款提供了担保。2007 年 12 月底,重庆海德实业有限公司的全体股东以其持有的重庆海德 100%股权质押给本公司,作为本公司对上述 2.7 亿元担保的反担保。重庆海德的净资产评估价值已经超过了 2.7 亿元的担保责任,故中关村不存在实际承担担保的责任。尽管如此,因被担保方中关村网络无力履行还款义务,未来中关村村社承担还款责任的可能性较大。为保护上市公司及全体股东利益,确保切实控制担保的反担保资产,避免重庆海德股权转让意外发生,故公司造成额外损失,故完成对重庆海德股权转让。

独立董事意见:公司为妥善解决天津建行 2.7 亿元逾期担保连带责任的问题,从法律上实质控制相应的反担保资产,避免意外变故造成的额外损失,故受让重庆海德实业有限责任公司股权。通过审阅相关议案资料及《评估报告》,我们认为本次受让股权行为符合有关法律法规的规定,交易公允合理,符合公司及全体股东的利益,不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益的情况。本次出售股权转让事项的审议、表决程序合法有效。

董事会要求张明顺、孙奕斌、马秋生、蓝瑞恒追加承诺,作为重庆海德股权转让受让行为的必要条件之一,承诺函内:未来中关村科技发展重庆海德酒店地块收益或转让上重庆海德实业的股权转让收益抵减人民币 3 亿元,四名自然人股东将承担中关村村社由此引发的相关经济损失的补偿责任。

本次股权转让事宜审议通过,待相关承诺文件具备后,再行提交股东大会审议。

详见当日公告 2011-008 《关于受让重庆海德实业有限责任公司股权的公告》。

三、审议通过关于评估模型参数选择适当性的议案
8 票同意,0 票反对,0 票弃权

公司董事会认为在本次评估过程中,由于现有的被评估对象占有天时、地利、人和之便利,因此我们在报告中包括 2011 年采用行业平均入住率,并预计此后每年保持增长,房价每年增长及折现率等参数的选择和确定是谨慎、合理和基本的,符合符合标的企业情况。

此外,海德大酒店未来实际经营情况达不到预计情形,董事会要求公司管理层关于海德酒店未来的经营计划与资产运营计划。综上,本次资产评估模型参数的选取具有较强的客观性和合理性。

特此公告

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
董 事 会
二〇一一年二月二十六日

证券代码:000931 证券简称:中关村 公告编号:2011-008 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司 关于设立葫芦岛市中实混凝土有限责任公司的 公告

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

一、对外投资概述
本公司控股子公司北京中实混凝土有限责任公司(简称“中实混凝土”,本公司持有其 80%股权;控股子公司北京中关村开发建设股份有限公司持有其 20%股权)出资成立葫芦岛市中实混凝土有限责任公司(暂定名,简称“葫芦岛中实”),葫芦岛中实注册资本为 1000 万元,北京中实混凝土有限责任公司出资 510 万元,占注册资本的 51%,葫芦岛市创博工程项目管理有限公司出资 490 万元,占注册资本的 49%。

该项目已经第四届董事会 2011 年度第二次临时董事会审议通过。该事项涉及公司对外投资总额占公司 2010 年度经审计净资产的 10%,属于重大对外投资。根据《上市规则》及本公司章程规定,该事项须经董事会审议通过,无需提交股东大会审议。

本次对外投资不构成关联交易。

二、交易对手方介绍
另一方投资方主体情况:

名称:葫芦岛市创博工程项目管理有限公司
住所:葫芦岛市龙港区锦湖北路 22 号楼三层
企业类型:有限责任公司
法定代表人:赵长安

注册资本:人民币壹佰万元
主营业务:工程咨询、中介服务(不含人才及出入境中介、涉及许可经营的批准后经营)。

葫芦岛市创博工程项目管理有限公司股权结构为:赵长安出资 34 万,出资比例 34%;冯盛堂出资 33 万,出资比例 33%;苗永实出资 33 万,出资比例 33%。赵长安为该公司董事会执行董事,法定代表人兼经理。

葫芦岛市创博工程项目管理有限公司与本公司无关联关系。

三、投资标的的基本情况
1.投资标的:葫芦岛中实混凝土有限责任公司(暂定名,以工商核准名称为准)。

2.股东及出资方式:
股东及出资:
Q 北京中实混凝土有限责任公司,出资 510 万元,以自有资金出资,出资比例为 51%。
Q 葫芦岛市创博工程项目管理有限公司,出资 490 万元,以自有资金出资,出资比例为 49%。

3.标的公司的基本情况:本次投资是为在葫芦岛市开展 25 万 m³商品混凝土搅拌站项目,有效占领二线城市商品混凝土市场而设立。

项目名称:葫芦岛中实混凝土有限责任公司 25 万 m³商品混凝土搅拌站项目
建设地点:葫芦岛龙港区
项目类别:建筑工程类
项目性质:新建

4.投资进度:葫芦岛中实混凝土有限责任公司于 2011 年 1 月开始施工,1-3 月进行前期筹备,土建工程将于 2011 年 4 月到 6 月进行,设备安装调试及资源申报在 2011 年 5 月到 6 月进行,预计 2011 年 7 月 1 日项目投入使用。

5.通过本次投资的意义:葫芦岛中实混凝土有限责任公司将在大规模、高起点上建立大型预拌混凝土生产基地,不仅实现企业的发展和腾飞,而且填补了地区新型建材工业的空白,对地区经济的促进作用也相当明显。

四、对外投资合同的主要内容
投资合同尚未签署。

五、对外投资的目的、存在的风险和对公司的影响
公司对外投资“重资产”的发展策略,充分考虑和市场调研,对有发展前景的二线城市发展控制合理的投资风险,为北京中关村发展大规模新的道路和空间。

本次对外投资为有效占领二线城市商品混凝土市场,以自有资金出资设立子公司,符合国家的产业政策,顺应了地区和沿海经济带开发建设建材材料需求的发展趋势。

从项目的运作条件分析,项目产品销售市场稳定,产品成长性和生命力良好,各种不利因素可得到一定化解,项目不存在重大市场风险。

经分析结果表明,葫芦岛中实混凝土有限责任公司 25 万 m³商品混凝土搅拌站项目市场前景广阔,经济效益预期良好,各项财务指标理想,投资资金收益率 12%测算,项目全部投资财务净现值为 448 万元,投资回收期为 4.07 年(含建设期),财务内部收益率为 27%,投资利润率 31%,投资回收期 55%,表明项目具有良好的成长性和较大的盈利空间,项目在建设具有经济可行性。

六、其他
上市公司将及时跟进投资项目的进展或变化情况,履行持续披露义务。

八、备查文件
1.葫芦岛中实 25 万 m³商品混凝土搅拌站项目可行性研究报告;
2.葫芦岛市创博工程项目管理有限公司营业执照复印件;
3.葫芦岛市创博工程项目管理有限公司出具的说明。

特此公告

证券代码:000931 证券简称:中关村 公告编号:2011-009 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司 关于受让重庆海德实业有限责任公司股权的公告

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

2002 年 3 月 26 日,本公司的参股公司—北京中关村通信网络发展有限公司为操作 CDMA 项目(以下简称:中关村网络,2000 年,本公司持有其 24%股权,2001 年至今,本公司持有其 5%股权)向中国建设银行天津分行(以下简称:天津建行)贷款 2.7 亿元,本公司为该笔贷款提供第三方连带责任保证,该笔贷款已于 2003 年 3 月 25 日到期。重庆海德实业有限公司(以下简称:重庆海德)的全体股东张明顺、孙奕斌、马秋生、蓝瑞恒于 2007 年 12 月 26 日签订股权转让合同,以其持有的重庆海德 100%股权质押给本公司,作为本公司对上述天津建行 2.7 亿元担保的担保。经珠海南利工贸有限公司(简称:中关村村社,22.5%股权)出具书面《股权转让》,为本公司对上述天津建行 2.7 亿元担保提供反担保(担保期限为 12 个月,自担保函签发之日起算)。(详见 2007 年 12 月 29 日 2007-087 公告)。

一、交易概述
1. 本公司受让重庆海德四名自然人股东持有的重庆海德 100%股权以及该股权转让项下的所有权利,股权转让人民币叁亿元整(¥30,000,000.00),三年内付清。该股权转让款由本公司直接支付给中关村网络在中国建设银行股份有限公司天津分行开设的账户中,归还其在中国建设银行股份有限公司天津分行的贷款。

本次股权转让完成之后,本公司将持有重庆海德 100%股权。

针对本次股权转让,重庆海德全体股东均已书面同意转让全部股权。

根据《深圳证券交易所上市规则》、《上市公司重大资产重组管理办法》等相关规定,本次交易不构成关联交易,也不属于重大资产重组。

股权转让协议已于签署。

二、议案已经第四届董事会 2011 第二次临时股东大会审议通过,待相关承诺文件具备后,再行提交股东大会审议。

董事会要求张明顺、孙奕斌、马秋生、蓝瑞恒追加承诺,作为重庆海德股权转让受让行为的必要条件之一,承诺函内:未来中关村科技发展重庆海德酒店地块收益或转让上重庆海德实业的股权转让收益抵减人民币 3 亿元,四名自然人股东将承担中关村村社由此引发的相关经济损失的补偿责任。

独立董事意见:公司为妥善解决天津建行 2.7 亿元逾期担保连带责任的问题,从法律上实质控制相应的反担保资产,避免意外变故造成的额外损失,故受让重庆海德实业有限责任公司股权。通过审阅相关议案资料及《评估报告》,我们认为本次受让股权行为符合有关法律法规的规定,交易公允合理,符合公司及全体股东的利益,不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益的情况。本次出售股权转让事项的审议、表决程序合法有效。

三、本次股权转让,不涉及政府有关部门批准,不必征得债权人同意或其他第三方同意。交易不存在诸如资产权属不清等重大法律障碍。

二、交易对方的基本情况
1.交易对方:
重庆海德股东为四名自然人,如下:
Q 张明顺,男,民族:汉,1952 年 9 月 22 日出生,住址:广州市天河区天河路 544 号 601 房,身份证号:440106195209224039 认缴出资 8,279.20 万元,出资比例:34.74%;

Q 孙奕斌,男,民族:汉,1958 年 2 月 10 日出生,住址:广东省深圳市南山区蛇口花园月苑楼 27 栋 706,身份证号:440301195802101119 认缴出资 5,189.80 万元,出资比例:23.16%;

Q 马秋生,男,民族:汉,1961 年 6 月 6 日出生,住址:广州市黄埔区东坑头生区 2 栋 401 号,身份证号:440112610606033 认缴出资 5,016.00 万元,出资比例:21.05%;

Q 蓝瑞恒,男,民族:汉,1955 年 2 月 14 日,住址:广东省深圳市人民南路边城家俱区 16 栋 103 房,身份证号:44030150214771 认缴出资 5,016.00 万元,出资比例:21.05%。

2.重庆海德的股东已书面说明,与中关村(含下属子公司)及中关村前十名股东在产权、业务、资产、债权债务等方面无关联关系。

三、交易标的的基本情况
1.标的的股权情况
Q 标的的股权情况:四名自然人股东持有的重庆海德实业有限公司 100%股权,该股权权属清晰,除质押给本公司作为反担保外,不存在质押权转移的其他情况。重庆海德实业有限公司,是以重庆海德大酒店为主体业务的经济实体。重庆海德的主要资产包括:房屋建筑物及土地(重庆海德大酒店)、设备及存货。

Q 标的的资产的账面价值和评估值:
经具有证券期货从业资格评估机构的北京国润资产评估有限公司评估:
我们根据国家有关法律、法规,遵照和评估准则,本着独立、客观、公正、科学、客观的原则,履行了资产评估法定和必要的程序,采用成本法对重庆海德实业有限公司在评估基准日 2010 年 12 月 31 日股东全部权益进行了评估,经综合分析得出评估结论:

以持续经营为前提假设,截至评估基准日 2010 年 12 月 31 日,重庆海德的资产评估基准日 11,589.29 万元,评估值 31,198.81 万元,公允价值 31,198.81 万元,评估值 1,161.50 万元;净资产账面价值 10,427.70 万元,评估值为 30,037.31 万元,评估增值 19,609.52 万元,增值率 188.05%。具体详见资产评估结果汇总表:

评估基准日:2010 年 12 月 31 日
单位:万元

评估项目	账面价值				评估价值				增值率
	A	B	C=A-B	D=A/C100%	E	F	G=E-F	H=(G/A)100%	
流动资产	1	383.44	316.16	-67.28	-17.55				
非流动资产	2	11,205.85	30,882.65	19,676.80	175.59				
其中:可供出售金融资产	3								
持有至到期投资	4								
长期股权投资	5								
投资性房地产	6								
固定资产	7	5,032.80	30,807.28	25,774.38	512.12				
在建工程	9	75.37	75.37						
无形资产	10								
递延所得税资产	11								
其他非流动资产	12								
流动资产	13								
无形资产	14	219.88		-219.88	-100.00				
开发支出	15								
商誉	16								
长期待摊费用	17	5,877.69		-5,877.69	-100.00				
递延所得税负债	18								
其他非流动资产	19								
资产总计	20	11,589.29	31,198.81	19,609.52	169.20				
流动负债	21	1,161.50	1,161.50						
非流动负债	22								
负债合计	23	1,161.50	1,161.50						
净资产(所有者权益)	24	10,427.79	30,037.31	19,609.52	188.05				

一、评估对象和评估范围
Q 本次评估对象为重庆海德实业有限公司股东全部权益价值。本次评估范围是评估对象涉及的全部资产及负债,主要为重庆海德大酒店 100%房产,包括流动资产、非流动资产和流动负债。账面总资产 11,589.29 万元,负债账面价值 1,161.50 万元,净资产账面价值 10,427.70 万元。具体账面价值情况如下表:

金单位:人民币万元

资产项目	账面价值
流动资产	383.44
持有至到期投资	
长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	5,032.90
在建工程	75.37
无形资产	219.88
长期待摊费用	5,877.69
资产合计	11,589.29
流动负债	1,161.50
非流动负债	
负债合计	1,161.50
净资产	10,427.79

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。委托评估的资产已经北京高万达会计师事务所有限公司审计,并出具了高万达审字(2011)第 5003 号无保留意见审计报告。

C 评估假设
Q 列入本次评估范围的房屋建筑物除员工宿舍楼外,均已办理了《房屋所有权证》,酒店主产权证书为“京权证 100 字第 00779 号”,配套设施产权证书为“京权证 106 字第 093772 号”,办公楼产权证书为“京权证 106 字第 093776 号”,重庆海德实业有限公司已经提供员工宿舍楼《建设工程规划许可证》(京规证建 1998 建字第 126 号)复印件和复印件等证明材料。

D 评估基准日
列入评估范围的土地是重庆海德实业有限公司出让方式获得其土地使用权,土地权利状况详见下表 2

宗地编号	评估基准日	使用权类型	用途	终止日期	他项权利
1	2011.12.29	出让	商业	2042.11.29	无

列入评估范围的机器设备包括机器设备、车辆和电子设备,其中车辆行驶证的所有人为冯晓宏、张仰兵,但产权属于重庆海德实业有限公司所有,已取得重庆海德实业有限公司关于车辆权属的承诺函和行驶证的所有权人冯晓宏、张仰兵关于车辆归属重庆海德实业有限公司所有的承诺函。机器设备和电子设备均为重庆海德实业有限公司外购设备,产权清晰。

E 经济状况
重庆海德大酒店建成于 1996 年,至评估基准日已经经营 14 年,根据重庆海德实业有限公司提供的资产负债情况和几年的经营情况,近几年公司处于亏损状态,酒店业务为旅游者的主要基础设施,旅游游客数量和几几年的经营情况,近几年公司处于亏损状态。重庆作为西南地区和中国西部大开发战略的支点,重庆的经济状况发生了巨大变化,经济的快速增长使重庆的西南经济中心地位日益显现,作为服务领域的酒店业与经济息息相关,也将面临前所未有的好形势,发展前景十分广阔。

F 实物状况
1.房屋建筑物情况
列入本次评估范围的房屋建筑物于 1996 年 12 月-2003 年 8 月陆续投入投入使用,总建筑面积 36,700.94 平方米,结构类型为钢筋混凝土结构。

其中四号主楼(酒店综合楼)为钢筋混凝土结构,建于 1996 年,共 18 层,建筑面积 23376.04 平方米,设施齐全,酒店房体有客房间、标准间、商务行政间等 245 套,其中公寓式标准客房 60 套,酒店客房分为主楼 5 层+15 层,附属设备有互联网接入系统,独立空调系统,卫星电视,卫星电视及音响设备,语音直拨长途电话,私人保险箱及迷你酒吧、机械库等设备。酒店客房装修豪华、典雅、豪华、整洁。

配套设施建成于 2003 年 8 月,钢筋混凝土,共四层,建筑面积 3,895.78 平方米。外墙为双层铝塑板,内墙铺贴大理石地面,配套设施主要为游泳池和宴会厅。经评估人员现场勘察,房屋基础无不均匀沉降和裂缝,承重墙体未出现裂缝,门窗未出现脱落、陈旧、破损,外墙无风化、设备设施能用正常。

员工宿舍楼建成于 1997 年 2 月,共 7 层,砖混结构,建筑面积 2018 平方米。外墙喷砂,内墙抹灰,玻璃窗,入口处玻璃门,水磨石地面,办公楼共六十三套房,其中三室一厅的有四十七套,卫生间在 120 平方米左右,有独立的卫生间和厨房;二室一厅的共十六套,面积在 100 平方米左右,也有独立的卫生间和厨房。经评估人员现场勘察,房屋建筑物承重结构完好,梁柱无倾斜变形,墙面无裂缝,未见基础不均匀下沉,具有较好的强度和稳定性。

公寓楼为钢筋混凝土,建于 1996 年 12 月,共 16 层,建筑面积 7,411.12 平方米,外墙喷砂,内墙抹灰,玻璃窗,入口处玻璃门,水磨石地面,办公楼共六十三套房,其中三室一厅的有四十七套,卫生间在 120 平方米左右,有独立的卫生间和厨房;二室一厅的共十六套,面积在 100 平方米左右,也有独立的卫生间和厨房。经评估人员现场勘察,房屋建筑物承重结构完好,梁柱无倾斜变形,墙面无裂缝,未见基础不均匀下沉,具有较好的强度和稳定性;门窗完好,开启灵活;供电线路装置完整;设备设施能用正常;维护使用状况良好。

2.土地状况
土地为重庆海德实业有限公司商业用地,土地性质为南国用(00)字第 11206 号,位于南区南坪路 318 号,土地面积为 7232.00 平方米,出让年限为 40 年,形状为不规则形,设定土地用途为商业用地,设定土地开发方式为“五通一平”(供水、供电、供气、通讯、通水及宗地内局部土地平整),土地使用年限为 2000 年 7 月 2 日至 2042 年 11 月 29 日。截止本次评估基准日 2010 年 12 月 31 日,剩余土地使用年限为 31.9 年且不存在抵押、担保、租赁、地役等其他权利限制。

3.设备类:
重庆海德实业有限公司机器设备主要包括:黎明斯发电机组(1 组)、高低压配电设备(0 套)、低压配电柜(0 组)、蓄水池(1 组)、废水处理设备、铜化锂电池组等等,大部分设备为 1996 年以后购置,设备运转状况正常,维护良好。

4.存货类:
公司存货为原材料、在库周转材料、在周转材料和库存商品,主要为酒店内经营所需用品等,无报废、盘亏等情况。

评估增值部分主要为“非流动资产——固定资产”,主要内容为房屋建筑物。(以下内容取自北京国润资产评估有限公司出具的《评估方法中房屋建筑物的说明》):

房屋建筑物评估过程如下:
一、对房屋建筑物按成本法重置成本法采用收益还原法确定评估价值
收益法计算公式为:
 $V = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t}$

其中:
V—房地产价格
a—房地产未来第 t 年的纯收益
r—房地产的资本化率
t—房地产自估价时点起至未来可获收益的年限

评估过程
A 年总收益的确定
酒店共拥有各式豪华客房 245 套,床位 442 张,分布于酒店主楼 5 层-15 层,房间配备互联网宽带接入系统,独立卫星导航系统,卫星电视及酒店电视频道,国际直拨长途电话,私人保险箱及迷你酒吧等设施。

好世界/粤海国际酒店位于酒店主楼二层,拥有豪华大厅长,19 个典雅小包厢,大厅可容纳 180 人同时用餐,风格各异的小包厢可满足 4-40 人同时用餐的不同需求;

黎罗西餐厅位于酒店大堂,宽敞、优雅,可容纳 100 人同时用餐;

康体娱乐厅位于酒店附楼,引进 8 道美国宾士地城保球道,可提供私人专项球具及球鞋;室内恒温游泳池位于酒店附楼一层,配套干蒸浴;康体房另配有国际标准台球室、乒乓球室、灯光网球场。

海德会议中心位于酒店主楼一层,由酒店大堂直入到达,面积 1110 平方,可全场使用,也可从中隔间开,分为二、三、容纳 150 人或 580 人同时开会,会议中心备有先进的数据投影机、幻灯机、激光投影幕、吧台、话筒、舞台设备、中央音响、视听及灯光设备,酒店另配有多功能会议室 5 个,人数在 30 人的小型活动均可使用。

1.房屋类:
评估对象酒店内共有客房 245 间,根据企业提供的近三年资产负债表和评估人员对重庆星级酒店的了解,目前重庆四星大酒店平均房价为 310.00 元/间/天,综合出租率为 50%。在企业未来的经营管理下,其经营能达到同行业的平均水平的前提下,2011 年至 2016 年的年客房平均房价年增长率 8%,综合出租率年增长率 10%,2017 年以后年度保持不变,详见下表:

序号	收益阶段	收入 1(万元)				年有效毛收入 2	
		起息日	终止日	客房出租率	平均房价		
1	10.12.31	11.12.30	245.00	100.00%	310.00	50.00%	13,860.875.00
2	11.12.31	12.12.30	245.00	100.00%	334.80	55.00%	16,466.719.50
3	12.12.31	13.12.30	245.00	100.00%	361.58	60.00%	19,562.462.77
4	13.12.31	14.12.30	245.00	100.00%	390.51	66.53%	23,240.205.77
5	14.12.31	15.12.30	245.00	100.00%	421.75	73.21%	27,469.364.45
6	15.12.31	42.11.29	245.00	100.00%	455.49	80.53%	32,799.924.97

Q 会议、停车、洗衣、康乐等收入
估价对象会议客房部分面积 1654m²,根据调查和掌握的资料,会议、停车、洗衣、康乐等收入一般占客房收入的 35.00%左右,故