

北京京西风光旅游开发股份有限公司董事会  
关于变更部分募集资金投资项目的公告

“北京百花山华北地区天然植物园项目”为公司募集资金投资项目之一,计划投资金额1300万元,公司上市后已累计投资268万元,因国家宏观政策变化,该项目已不宜继续投资及经营,经本公司董事会第十一次会议研究,并报经有关部门批准,决定变更百花山投资项目。根据《公司法》及国家有关证券管理法规,现将有关情况公告如下:

一、项目概况

百花山为北京市级自然保护区,也是首都第三高峰,素有“华北天然植物园”的美称,具有发展观光、康体旅游的良好条件。经门头沟区计划委员会门计字(1997)064号文和北京市计划委员会京计商字(1997)第0505号文批准,公司拟利用募集资金对百花山进行全面规划建设,项目预算1300万元。截止1998年12月31日,公司已先后投资建设动植物展厅、蓄水坝、停车场及电路改造等工程共计268万元。

二、变更原因

去年下半年国家遭遇百年未遇的洪水灾害后,国家对环境保护和水土保持工作高度重视,出台了一系列新政策。国务院和国家林业局曾先后发文对生态环境保护问题作出了新的规定和要求:1998年8月4日国办发[1998]111号《关于进一步加强自然保护区管理工作的通知》规定“各地区、各部门不得以任何名义和方式出让和变相出让自然保护区土地及其他资源……禁止在自然保护区缓冲区开展旅游和生产经营活动”,1998年9月21日国家林业局林护通字[1998]77号《关于加强自然保护区建设管理有关问题的通知》中要求:“各级林业行政主管部门要按照《森林法》、《野生动物保护法》和国务院的有关规定……对于已经由其它部门建设或管理的同类型自然保护区,要认真负责监督或收回管理权”。同时各级政府部门高度重视,本公司所在地北京市门头沟区人民政府要求公司对百花山项目重新审查。在这种情况下,继续投资和经营百花山旅游项目存在政策上的障碍和限制。年初以来,遵照北京市门头沟区政府及区农林局的意见,本公司已停止对该项目的继续投资。

三、变更方案

鉴于上述原因,公司董事会第十一次会议经慎重研究,并报经有关部门批准,决定变更百花山投资项目,方案如下:

1、停止投资,终止经营

鉴于政策环境发生变化,本公司拟与门头沟区农林局签订《终止承包经营合同协议书》,自协议生效之日起,本公司不再经营百花山旅游项目。目前公司已对该项目暂停投资,对于已投入的268万元资金所形成的资产,根据前述《终止承包经营合同协议书》,由区农林局租赁使用,公司按上述资产及市场平均收益率收取租金。

2、拟投资新项目

百花山项目结余资金1032万元,现存银行。该项目变更后,本公司拟以该部分资金购买北京京西经济开发公司(持有本公司71.43%的股份,为本公司第一大股东)的部分房地产,具体为百花宾馆大南楼、百花宾馆土地(11,168.8平方米),初步估计价值905.8万元。同时,根据区政府统一规划,公司拟在本次购买的百花宾馆临街地段兴建商业楼。项目效益分析如下:

(1)上述购入的房地产现均由本公司占用,根据公司改制时与北京京西经济开发公司签署的《租赁协议书》,公司每年需向北京京西经济开发公司支付租金35.34万元。购入后可节约这部分租金,降低经营成本,提高经济效益。

(2)百花宾馆大南楼内设餐饮、卡拉OK厅、桑拿、美容美发、会议等设施,位置优势,与宾馆的配套性强。购入后可增强该宾馆的综合经营能力,该楼年营业收入300多万元,营业利润近60万元,随着经济形势的逐步好转,其收入仍存在较大的增长潜力。该楼位置优越,可保

证资产的保值增值,有利于公司所属百花宾馆的长远利益。

经过上述拟投资项目的综合估算,其年净资产收益率可达10%以上。

(3)本公司在《招股说明书》中承诺的募集资金投资项目中的第六项——百花宾馆更新改造项目,计划投资额为2000万元,截止1998年12月31日,实际已投资1352万元,尚未使用募集资金648万元,更新改造完成的项目已开始产生效益。根据本公司旅游发展状况和区政府的统一规划,公司拟继续更新和完善百花宾馆的功能和设施,在本次购入的百花宾馆临街地段兴建商业楼工程。该楼地处本区繁华地段核心位置,与区政府、银行及区各委办局相邻,是京西旅游各景区的中转站,经营环境佳、周边客源充足,具备资产升值潜力。

商业楼计划占地面积1200平方米,建筑面积约4000平方米。设计功能为商业、餐饮、会议及办公等,既可满足市场需求又可弥补百花宾馆商业、餐饮、会议及办公等功能之不足,增强综合盈利能力。

据初步计算,该项目建设投资约需1000万元,建成后营业及租金收入约580万元,利润230万元,净利润可达200万元,年净资产收益率预计可达20%以上,投资回收期约为3年(不含建设期)。

以上项目变更,将提交下次股东大会审议。

特此公告。

备查文件:

- 1、第一届董事会第十一次会议决议
- 2、《终止承包经营合同协议书》

北京京西风光旅游开发股份有限公司

董事会

一九九九年五月二十七日