

## **金陵饭店股份有限公司**

### **关于投资开发盱眙“金陵天泉湖旅游生态园”项目的公告**

金陵饭店股份有限公司（以下简称“公司”）董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

#### **重要提示：**

- 公司于 2010 年 10 月 27 日召开第三届董事会第十三次会议，以 10 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于投资开发盱眙“金陵天泉湖旅游生态园”项目的议案》，同意江苏金陵旅游发展有限公司（以下简称“金陵旅游公司”）投资开发“金陵天泉湖旅游生态园”项目。
- 项目投资金额：本项目总投资估算为 101407 万元。其中：建设投资 98771 万元，流动资金 2636 万元。
- 投资期限：本项目计划 2010 年 12 月份开工建设，建设期暂定为 6 年，分三期滚动开发。
- 本项目需公司股东大会审议通过后方可实施。

#### **一、投资项目前期进展概述**

公司于 2008 年 3 月 12 日召开第二届董事会第十九次会议，审议通过了《关于“金陵天泉湖旅游生态园”（暂定名）意向投资项目的议案》，并于 2008 年 3 月 14 日发布对外投资意向公告，拟在江苏省盱眙县天泉湖旅游度假区投资开发“金陵天泉湖旅游生态园”项目。为顺利实施该项目建设及运营，公司于 2009 年 1 月 16 日召开第三届董事会第二次会议，决议设立注册资本为 5000 万元的全资子公司----江苏金陵旅游发展有限公司，并同意金陵旅游公司以不超过 3,000 万元人民币的价格购买盱眙县王店乡小龙山地块、出让面积为 64,010 平方

米的土地使用权。2009年2月6日，金陵旅游公司通过挂牌受让，取得上述国有建设用地的使用权，该地块成交单价为387.44元/平方米，总价为2480万元人民币。前述事项的具体内容详见公司编号临2008-006号、临2009-001号、临2009-002号的公告。

2010年9月10日，公司召开第三届董事会第十二次会议，审议通过了《关于江苏金陵旅游发展有限公司购买土地使用权的议案》，同意金陵旅游公司以不超过4,000万元人民币的价格购买盱眙县以下四幅地块的土地使用权（见下表），并授权该公司法定代表人签署土地使用权出让合同及相关协议。2010年10月13日，金陵旅游公司通过挂牌受让，取得以下四幅地块的国有建设用地使用权，总面积为66,274平方米，成交总价为3355万元人民币。

地块编号	地块位置	出让面积(m <sup>2</sup> )	成交单价(元/ m <sup>2</sup> )	成交总价(万元)
XG10103	天泉湖旅游生态园小龙山住宅地块	8605	470.66	405
XG10104	天泉湖旅游生态园养生地块（会所）	1339	746.83	100
XG10105	天泉湖旅游生态园养生地块（公寓一期）	25286	490.39	1240
XG10106	天泉湖旅游生态园紫霞岭地块A	31044	518.62	1610
总计		66274	506.23	3355

前述事项的具体内容详见公司编号临2010-012号、临2010-013号的公告。

金陵旅游公司已确定项目整体开发规划和可行性研究报告，做好招标代理机构、造价咨询机构、土建总包单位、工程建设监理等招标准备；完成会议度假酒店及SPA建筑方案设计、酒店景观设计，养生公寓建筑方案设计，原生态度假住宅区96亩土地使用权证等一系列工作，并于2010年8月13日取得了盱眙县环保局《关于江苏金陵旅游发展有限公司金陵天泉湖旅游生态园项目环境影响报告书的批复》（盱环发[2010]32号），2010年10月13日取得了盱眙县发改委《关于金陵天泉湖旅游生态园工程建设项目核准的批复》（盱发改投发[2010]404号）。

## 二、投资项目基本情况

“金陵天泉湖旅游生态园”项目位于江苏省盱眙县天泉湖旅游度假区（紧邻国家AAAA级风景区铁山寺国家森林公园）。盱眙位于江苏省西部、淮安市东端，

已融入南京“1小时经济圈”，旅游、物产资源极为丰富，为全国生态建设示范区，被誉为“龙虾之都”、“帝王故里”、“苏北旅游第一县”，成为全国最具发展潜力的中小城市之一。项目所处铁山寺国家森林公园占地71平方公里，其中62平方公里的次生林海和群山环抱的9平方公里清澈纯净的天泉湖水域，构成了极其独特的生态环境，其中繁衍生息着40多种野生动物、170多种鸟类、280多种高等植物、800多种中草药，绝大多数为南北地域边缘物种，是天然的动植物基因库。该森林公园有“苏北九寨沟”之称，是江苏省保存最好、面积最大的野生动植物王国，山、林、泉、湖、石、洞自然造化、佳景天成，具有极佳的旅游、休闲、度假等产业开发前景。该森林公园距南京仅90公里，沿沪宁高速经常州、无锡、苏州至上海。周边路网畅达，经由宁宿徐高速或宁淮高速或宁连一级公路，转铁山寺旅游快速通道直达园区，交通十分便捷，将成为吸引周边城市休闲度假的综合型旅游与居住目的地。

本公司致力于将“金陵天泉湖旅游生态园”建设成为集高端酒店、生态旅游、会议度假、休闲养生为一体的复合型高端生态旅居目的地。

#### （一）项目建设内容与规模

本项目由紫霞岭国际会议度假酒店区、玫瑰园养生文化区、小龙山原生态度假住宅区等三大核心区域组成，总规划面积约1269亩，其中出让用地面积398.69亩，租赁用地面积870.31亩，总建筑面积约257,757m<sup>2</sup>，所需开发建设及公共配套用地通过挂牌受让及租赁等方式取得（具体以项目总体用地蓝线范围为依据及各核心区域建设用地红线范围为准）。项目采取一次性整体规划，分期分批投资建设。

#### 三大核心区域建设规划如下：

##### 1、紫霞岭—国际会议度假酒店区

紫霞岭国际会议度假酒店区规划面积约200亩，其中出让用地面积71亩，租赁用地面积129亩，总建筑面积约50,214 m<sup>2</sup>，主要由国际会议度假酒店、SPA、酒店式公寓、酒店式度假住宅四部分构成。其中，会议度假酒店为国际五星级标准（100间客房），具备住宿、餐饮、会议、休闲等功能；SPA依托于综合型酒店，专为商务会议、旅游度假客群而设；酒店式公寓、酒店式度假住宅针对都市中高阶层休闲度假而设，拥有酒店服务模式。

## 2、玫瑰园—养生文化区

玫瑰园养生文化区规划面积约 489 亩，其中出让用地面积 218 亩，租赁用地面积 271 亩，总建筑面积约 159,450m<sup>2</sup>，定位为复合型自然养生养老度假区，由生态养生型健康度假公寓、生态养生型颐养公寓及综合服务配套区构成。先期以养生度假为先导，重点服务于休闲度假人群，配建养生特色配套服务；后期通过相关养老配套设施，如护理中心、康体文化中心等的介入与完善，打造华东地区首屈一指的养生养老示范社区，形成完整的养生养老产业链。

## 3、小龙山—原生态度假住宅区

小龙山原生态低密度住宅区规划面积约 580 亩，其中出让用地面积 109 亩，租赁用地面积 471 亩，建筑面积约 48,093m<sup>2</sup>，主要由艺术家 SOHO、私人主题酒店、休闲度假园构成。艺术家 SOHO 是针对艺术、创意人群而设的山水创作空间，强调个性化、艺术化、生态化的建筑特色；私人主题酒店针对度假、社交及投资需求而设，提供酒店管家式服务；休闲度假园主要为度假的山水住宅类物业，满足现代都市人群度假、休闲、减压、运动、社会等功能。

### （二）项目建设进度

本项目建设期暂定为 6 年，分三期开发建设。预计 2010 年 12 月开工建设紫霞岭会议度假酒店、玫瑰园养生公寓一期，第二期、第三期投资将按照规划分期进行、滚动开发。在具体开发过程中，有可能根据宏观经济环境及产业政策的变化做适度调整。

### （三）项目投资估算与资金来源

本项目总投资估算为 101407 万元。其中：建设投资 98771 万元，流动资金 2636 万元。

资金来源：公司自有资金 39407 万元（通过公司首期投资及后续增资方式注入金陵旅游公司），银行贷款 25000 万元，项目销售回笼 37000 万元。

### （四）项目经济效益测算

本项目财务评价计算期：酒店及 SPA 计算期为 20 年，其余部分计算期为 8 年。计算期内在达到预期投入产出效果的情况下，项目营业收入为 183634.80 万元，税后利润为 28259.10 万元；投资净利润率为 27.9%，全部投资财务内部收益率为 7.0%（所得税后）。

### 三、投资项目对上市公司的影响

金陵饭店集团有限公司和盱眙县人民政府共同规划、占地 48 平方公里的“金陵·天泉湖商务中心区”于 2009 年、2010 年连续两年被列入“江苏省重点项目投资计划”，将建成集观光旅游、休闲度假、生态农业、养生养老、高端创意产业于一体，具有国际影响力的富生态创新型复合产业度假区。

“金陵天泉湖旅游生态园”为“金陵·天泉湖商务中心区”首个引领项目，是公司对外扩张酒店实体、拓展旅游资源开发的第一步，有力契合了新农村建设、休闲度假旅游新趋势及“农业旅游”、“生态旅游”等绿色产业概念，符合本公司“酒店实体连锁+旅游产业链”发展战略，在市场、环境、资源、效益上均具备较好的可行性；有助于优化产业架构和发展步局，延伸并形成完整的产业链，进一步放大“金陵”品牌影响力，扩大公司资产规模，提高主营业务收入和投资收益水平，开拓新的利润增长空间，促进公司长远可持续发展。当地政府部门各方面优惠政策的扶持亦将为该项目的开发建设创造有利条件。

### 四、投资项目的风险分析

随着经济环境的复杂多变，国家对于土地、房地产、金融等宏观调控及产业政策的变化，可能给项目开发带来不确定性；项目规划须符合盱眙县城乡总体规划、土地利用总体规划，并在通过挂牌方式取得相应土地使用权后才能进入开发阶段；项目整体投资期较长，区域基础配套设施需逐步完善，项目整体规划及开发进度须随之进行调整；项目所处区域经济环境相对落后，开发初期市场培育需要一定时间，影响到项目开发的成熟度、认可度，存在较大的市场经营风险。

在项目前期规划和施工建设过程中，本公司将做好充分的调研论证，积极研究相关政策、法规并与当地政府及国土、房产、规划、发改委等部门有效沟通，降低前期土地和规划风险；对于市场环境变化，将通过加强市场研究、控制投资及建设进度等方式控制投资和经营风险。

公司将按照《公司法》、《证券法》等相关法律法规及《公司章程》的规定，履行相关审批程序并做好持续信息披露，敬请广大投资者注意投资风险。

### 五、备查文件

第三届董事会第十三次会议决议。

金陵饭店股份有限公司董事会

二〇一〇年十月二十九日