证券代码：000802　证券简称：北京旅游　公告编号：2012—15

北京京西风光旅游开发股份有限公司第五届董事会第十二次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

北京京西风光旅游开发股份有限公司（以下简称“公司”）第五届董事会第十二次会议于2012年4月16日在龙泉宾馆会议室召开，会议通知于2012年4月6日以电话、电子邮件、传真或手机短信等形式发出。会议应到董事15人，实到董事15人，公司全体监事及部分高级管理人员列席会议。会议由公司董事长刘伟主持，会议的召集、召开符合《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《北京京西风光旅游开发股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）等有关规定。

本次会议主要讨论公司向包括控股股东中国华力控股集团有限公司（以下简称“华力控股”）在内的不超过十名的特定投资者非公开发行股票募集资金用于收购时尚之旅酒店管理有限公司（以下简称“时尚之旅”）100%股权、收购天津华胜旅业股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“华胜旅业”）依法享有的对时尚之旅的67,500万元的债权以及对时尚之旅增资用于其补充流动资金（以下简称“本次非公开发行”）等事项。鉴于华力控股为公司控股股东，时尚之旅的股东华胜旅业亦为公司关联方，因此，公司本次非公开发行构成关联交易。根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》的有关规定，关联董事熊震宇、丁江勇、丁芳、柴国明、黄中燕在审议涉及关联交易的议案时均回避表决。公司就本次非公开发行股票事项涉及关联交易事宜已事前征求独立董事的意见，公司独立董事对此发表了无异议的独立意见。

经与会董事认真审议、讨论，形成决议如下：

一、审议通过《关于公司本次非公开发行股票募集资金金额和用途的议案》

公司于2012年3月8日召开的第五届董事会第十次会议审议通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》，鉴于当时时尚之旅的审计、评估等工作正在进行中，公司董事会在该议案的《收购（七）募集资金金额和用途”中未将就募集资金运用金额进行审议。截至2012年4月15日，时尚之旅的审计、评估工作已经完成，根据时尚之旅的评估结果和交易作价情况，将公司本次非公开发行股票募集资金金额和用途补充如下：

本次非公开发行募集资金总额不超过140,000万元，扣除发行费用后全部用于如下项目：

序号	项目名称	项目投资总额（万元）	募集资金投入额（万元）
1	收购时尚之旅100%股权	56,581.24	56,581.24
2	收购华胜旅业依法享有的对时尚之旅的债权	67,500.00	67,500.00
3	对时尚之旅增资用于其补充流动资金	12,500.00	12,500.00
合　计		136,581.24	136,581.24

本次募集资金到位后，如实际募集资金总额扣除发行费用后少于上述投资项目需投入的募集资金数额，募集资金不足部分由公司以自有资金或通过其他融资方式解决。

本议案与公司第五届董事会第十次会议审议通过的《关于公司非公开发行股票方案的议案》共同构成公司本次非公开发行股票的完整方案。该方案在经公司股东大会批准并经中国证券监督管理委员会核准后方可实施，并最终以中国证券监督管理委员会核准的方案为准。

由于本次议案内容涉及关联交易，因此，公司关联董事熊震宇、丁江勇、丁芳、柴国明和黄中燕回避表决，由其他10名非关联董事进行表决。

表决结果：10票同意，0票反对，0票弃权。

根据本议案内容修订后的《关于公司非公开发行股票方案的议案》尚需提交公司股东大会审议，届时关联股东应回避表决。

二、审议通过《关于公司非公开发行股票预案（修订稿）的议案》

公司于2012年3月8日召开的第五届董事会第十次会议审议通过了《关于公司非公开发行股票预案的议案》。鉴于时尚之旅的审计、评估工作已经完成，同意公司对该预案相关内容进行补充，形成《北京京西风光旅游开发股份有限公司非公开发行股票预案（修订稿）》，具体内容详见深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn）。

由于本次议案内容涉及关联交易，因此，公司关联董事熊震宇、丁江勇、丁芳、柴国明和黄中燕回避表决，由其他10名非关联董事进行表决。

表决结果：10票同意，0票反对，0票弃权。

本议案需提交公司股东大会审议，届时关联股东应回避表决。

三、审议通过《关于批准公司与中国华力控股集团有限公司、天津华胜旅业股权投资合伙企业（有限合伙）签署附条件生效的<股权转让协议之补充协议>的议案》

鉴于时尚之旅的审计、评估工作已经完成，经友好协商，公司拟与华力控股及华胜旅业签署附条件生效的《股权转让协议之补充协议》。

由于本次议案内容涉及关联交易，因此，公司关联董事熊震宇、丁江勇、丁芳、柴国明、黄中燕回避表决，由其他10名非关联董事进行表决。

表决结果：10票同意，0票反对，0票弃权。

本议案需提交公司股东大会审议，届时关联股东应回避表决。

四、审议通过《关于公司本次非公开发行股票涉及重大关联交易事项的议案》

公司本次非公开发行股票涉及重大关联交易事项的议案》，具体情况详见同日刊登在《中国证券报》和深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn）的《北京京西风光旅游开发股份有限公司关于本次非公开发行股票涉及关联交易的公告》（公告编号：2012—16）。

由于本议案内容涉及关联交易，因此，公司关联董事熊震宇、丁江勇、丁芳、柴国明、黄中燕回避表决，由其他10名非关联董事进行表决。

表决结果：10票同意，0票反对，0票弃权。

本议案需提交公司股东大会审议，届时关联股东应回避表决。

五、审议通过《关于公司非公开发行股票募集资金使用的可行性报告的议案》

公司编制了《北京京西风光旅游开发股份有限公司关于非公开发行股票募集资金使用的可行性报告》，具体内容详见深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn）。

由于本议案内容涉及关联交易，因此，公司关联董事熊震宇、丁江勇、丁芳、柴国明、黄中燕回避表决，由其他10名非关联董事进行表决。

表决结果：10票同意，0票反对，0票弃权。

本议案需提交公司股东大会审议，届时关联股东应回避表决。

六、审议通过《关于公司本次非公开发行股票涉及重大关联交易事项的议案》

公司本次非公开发行股票涉及重大关联交易事项的议案》，具体情况详见同日刊登在《中国证券报》和深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn）的《北京京西风光旅游开发股份有限公司关于本次非公开发行股票涉及关联交易的公告》（公告编号：2012—16）。

由于本议案内容涉及关联交易，因此，公司关联董事熊震宇、丁江勇、丁芳、柴国明、黄中燕回避表决，由其他10名非关联董事进行表决。

表决结果：10票同意，0票反对，0票弃权。

本议案需提交公司股东大会审议，届时关联股东应回避表决。

七、审议通过《关于公司本次非公开发行股票募集资金金额和用途的议案》

公司明确中联资产评估集团有限公司（以下简称“中联评估”）对时尚之旅100%股权进行了评估，出具了以2011年12月31日为基准日的中联评报字〔2012〕第188号《资产评估报告》。

经核查，董事会认为，中联评估具有证券期货相关业务评估资格，评估机构的选聘程序符合相关规定。中联评估及其关联人独立于公司及其关联人，在本次评估工作中保持了充分的独立性；本次评估报告的假设前提能按照国家有关法规和规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性；中联评估所采用的评估方法与委托评估的资产范围一致；中联评估在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，评估方法与评估目的的相关性一致，评估结论具有合理性。

由于本议案内容涉及关联交易，因此，公司关联董事熊震宇、丁江勇、丁芳、柴国明、黄中燕回避表决，由其他10名非关联董事进行表决。

表决结果：10票同意，0票反对，0票弃权。

八、审议通过《关于再次使用部分闲置募集资金补充流动资金的议案》

鉴于公司百花苑部分公寓属于北旅广场整合改造范围，公司暂无法按原计划实施百花苑8酒店改扩建项目。依据《深圳证券交易所上板上市公司规范运作指引》等规范性文件的规定，本着遵循股东利益最大化的原则，在保证募集资金投资项目建设的资金需求、保证募集资金投资项目正常进行的前提下，为了充分提高公司的资金使用效率，降低财务费用，以及因公司为培育新的利润增长点所导致的流动资金不足，公司拟将闲置募集资金人民币8,000万元用于补充流动资金，从百花苑8酒店改扩建项目募集资金中支取。使用期限自2011年11月17日起不超过六个月，到期公司将以自有资金归还到募集资金专用账户。

根据本公司与华胜旅业、华力控股于2012年4月16日签署的《关于时尚之旅酒店管理有限公司之股权转让协议之补充协议》，以评估值为作价依据，时尚之旅100%股权的转让价格为56,581.24万元。

根据本公司与华胜旅业、华力控股于2012年4月16日签署的《关于时尚之旅酒店管理有限公司之股权转让协议之补充协议》，以评估值为作价依据，时尚之旅100%股权的转让价格为56,581.24万元。

①　成本法评估过程

以时尚旅（镇江店）为例，将成本法评估过程说明如下：

时尚旅酒店（镇江店）位于江苏省镇江市润州区压泉路17号。该酒店为独立建筑，地上8层、地下1层，整幢建筑均为酒店经营用房。根据镇住建第20100162号《商品房预售许可证》，该处房产建筑面积为7148.08平方米。该建筑物主体建成于2011年8月，精装修工程于2011年12月完工，酒店于2012年2月14日正式试营业。

时尚旅酒店（镇江店）位于镇江市润州区万达广场内，拥有各类客房128套，其中商务大床房82间（含豪华大床房6间）、商务双床房46间，另有会议室1间。

时尚旅酒店（镇江店）外墙为塑铝板，一层大堂为大理石墙面，楼层过道、室内墙面贴设墙纸；屋面防水层采用SBS卷材防水、加砼板保温层，一层大堂大理石地面，楼层过道为砼毛地坪上铺地毯，客房内蹲洗室为地砖地面，房间为砼毛地坪上铺地毯，楼梯间为水泥砂浆光面地面；顶棚为石膏板吊顶。

时尚旅酒店（镇江店）配套设施包括：2部载重为1T的日立电梯；一套上海一冷开利空调设备有限公司生产的冷暖型中央空调系统，一套特灵空调系统（中国）有限公司生产的制冷型中央空调；广东美的暖通设备有限公司生产的热水处理系统。酒店通讯、宽带、强电、弱电、供排水等配套系统均较为完善。

1、选择交易案例

根据替代原则，通过调查分析，评估人员选取了近期内同一供需圈内三个类似用途的正常交易案例如下：

表1　案例情况说明表

序号	比较案例名称	位　置	交易价格（元/㎡）	成交日期	用途
A	镇江万达广场A座7层	镇江市润州区黄山西路南（临黄山西路）	9200	2010-11-13	写字楼
B	镇江万达广场A座15层	镇江市润州区黄山西路南（临黄山西路）	9300	2010-11-13	写字楼
C	镇江万达广场A座22层	镇江市润州区黄山西路南（临黄山西路）	9600	2010-11-13	写字楼

II、比较因素条件说明

根据估价对象自身的特点，估价对象与比较案例的比较因素条件详述见下表。

表2　比较因素条件说明表

因素		待估房地产	案例A	案例B	案例C
名　称		时尚旅酒店（江苏镇江）	镇江万达广场A座7层	镇江万达广场A座15层	镇江万达广场A座22层
位　置		镇江市润州区黄山西路南(临压泉路)	镇江市润州区黄山西路南(临黄山西路)	镇江市润州区黄山西路南(临黄山西路)	镇江市润州区黄山西路南(临黄山西路)
交易价格（元/m2）		待估	9200	9300	9600
交易时间		2011-12-31	2010-11-13	2010-11-13	2010-11-13
交易情况		正常	正常	正常	正常
土地用途		商业	商业	商业	商业
房屋用途		酒店	写字楼	写字楼	写字楼
区域因素	基础设施	电力、供水、排水、煤气、通讯系统等完善	电力、供水、排水、煤气、通讯系统等完善	电力、供水、排水、煤气、通讯系统等完善	电力、供水、排水、煤气、通讯系统等完善
	交通便捷程度	350米内有公交D1路、D2路、19路、3路、11路、16路等路公交途经，与镇江火车站及长途汽车站的距离均在500米以内	350米内有公交D1路、D2路、19路、3路、11路、16路等路公交途经，与镇江火车站及长途汽车站的距离均在500米以内	350米内有公交D1路、D2路、19路、3路、11路、16路等路公交途经，与镇江火车站及长途汽车站的距离均在500米以内	350米内有公交D1路、D2路、19路、3路、11路、16路等路公交途经，与镇江火车站及长途汽车站的距离均在500米以内
	聚集效应	位于镇江市润州区万达广场。镇江万达广场占地80010.20平方米，地上地下总建筑面积38.8万平方米，该广场四面临路，东面为庄泉东路，南面为北府路，西面为庄泉路，南面为黄山西路，地理位置好，毗邻镇江火车站及长途汽车，属镇江市新兴商业区，周边以商铺、写字楼为主打，商业聚集度较高