

## 新疆国际实业股份有限公司 关于投资实施装饰装修南山酒店项目的公告

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

新疆国际实业股份有限公司（以下简称“公司”）于2023年3月31日召开第八届董事会第二十九次临时会议和第八届监事会第十次临时会议，审议通过了《关于投资实施装饰装修南山酒店项目的议案》，具体情况如下：

### 一、投资概述

全资子公司新疆中化房地产有限公司（以下简称：中化房产）南山阳光项目配有一座2万平方酒店（以下简称：投资项目、该酒店），于2014年主体工程及外立面已完成，受地区经济及近三年市场环境影响，该项目未再推进，一直处于闲置状态。

为盘活资产，提高资产使用效率，公司决定重启该项目运作，由新设立全资子公司新疆南山墅酒店管理有限公司为该项目实施主体，实施装饰装修投资额约为12,300万元。

授权经营层及子公司办理本项目实施，若施工单位或供应商存在关联关系，将根据关联交易金额，履行相应决策程序。

本次投资不涉及重大资产重组。本次投资在公司董事会授权范围之内，不需提交股东大会。

### 二、投资标的基本情况

#### （一）投资实施主体基本情况介绍

新疆南山墅酒店管理有限公司，新疆国际实业股份有限公司持有100%股权，注册资金100万元，法定代表人为冯现拓，注册地址拟在乌鲁木齐县水西沟镇南溪南路125号2期88栋。主要经营住宿服务、餐饮服务，酒店管理，物业管理，市场营销策划，旅游业务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），会议及展览服务，住房租赁，

体育健康服务，供暖服务，停车场服务，洗染服务，办公服务，组织文化艺术交流活动，歌舞娱乐活动，食品销售，烟草制品销售，日用百货销售，工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外），日用化学品销售，日用百货销售，出版物零售，非居住房地产租赁。

## （二）投资项目介绍

投资项目建筑主体目前处于在建工程状态，尚未办理竣工验收，投资项目产权归子公司中化房产所有。新疆南山墅酒店管理有限公司负责投资项目的装修和运营，以租赁协议的方式租赁该投资项目，租期拟30年，开发建设期前5年免租，后期按市场价格支付租金。

投资项目建筑面积20,459 m<sup>2</sup>，规划设计为高端庄园酒店，兼具度假文旅、商务会谈功能，内设：135间客房、10个中餐包间、520 m<sup>2</sup>无柱宴会厅、780 m<sup>2</sup>空中花园茶吧、380 m<sup>2</sup>融合餐厅、会议室、健身房、娱乐影音、茶室、spa会馆及2,500 m<sup>2</sup>地下停车库。以“精致度假+ leader 商务+ 精致餐饮+ 生活服务”打造南山风景区高贵的庄园生活。

## （三）项目投资规模和资金来源

投资项目的装饰装修总体拟投资约12,300万元，资金来源主要为公司自筹。

## （四）项目概算

1、机电类：项目投资约3,500万元，主要内容为：特种设备采购安装、中央空调、电气施工、照明灯具、消防设施、厨房设备、消防泵房、热水泵房等。

2、装修类：投资约6,000万元，主要内容为：水暖施工、地砖地板、钢结构施工、墙面施工等。

3、智能化及亮化类：投资约1,000万元，主要内容为：楼宇设备控制系统、多媒体会议系统、背景音乐及公共广播系统等。

4、固定资产采购类：投资约1,800万元，主要内容为：酒店家具、艺术品、酒店布草、餐具及其他酒店经营物资等。

## （五）人员及其他

投资项目完成投入使用后，将通过社会招聘酒店管理及工作人员。目前此项目正在申请办理复工手续、新设计图纸报审、竣工验收和产

证申报等手续。装饰装修完成后，正式运营前尚需取得营业执照、税务登记证、特种行业经营许可证（旅游业挂靠相关许可证）、公共卫生场所卫生许可证、治安许可证、消防许可证、排污许可证等环保相关许可、食品流通许可证、餐饮服务许可证、烟草经营许可证等。

### 三、项目相关协议签署情况

拟寻求有同类型酒店装饰装修经验和业绩的公司完成投资项目的整体装饰装修工作，具体施工方、供应商以公司招标确定。

### 四、项目投资可行性分析

#### （一）行业市场状况及前景分析

随着我国经济的增长、居民生活品质的提升，人们的旅游消费越来越高，消费升级带动需求增加，刺激着酒店业需求的增长，近三年受市场影响，旅游市场大幅收缩，对酒店业造成了巨大影响，但伴随着国家发改委、文化和旅游部等 14 个部门联合出台《关于促进服务业领域困难行业恢复发展的若干政策》和我国抗疫取得了重大决定性的胜利，这势必将影响着我国旅游业的迅猛发展，对休闲度假酒店的需求也将有成倍的增长，在未来几年将是酒店业加速发展的黄金时期，酒店经营行业在三年沉寂之后，蕴育新的商业机会。

投资项目所在地乌鲁木齐县已具规模的旅游风景点有 23 处，世界级资源 2 处：亚洲大陆地理中心景区、天山一号冰川；国家级资源 9 处：天山大峡谷 5A 级景区、国家冬运会场馆、西白杨沟景区等。全县已形成避暑休闲度假游、民族民俗风情游、山地探险旅游、自然风光游、冰雪风情旅游、农业观光游、乡村风情游等多种形式的旅游活动，于 2012 年 4 月被国家农业部和国家旅游局评定为全疆唯一一家“全国休闲农业与乡村旅游示范县”。

该项目具体位于乌鲁木齐县南山风景区，从市区开车前往南山风景区约需 40 分钟，距离机场火车站分别 40-50 分钟车程，著名的“丝绸之路滑雪场”即在本风景区。投资项目所在南山区域环境具备投资度假酒店的条件。

#### （二）投资效益分析

项目主体已清算工程款约 5,800 万元，酒店装修及运营耗材投入约 12,300 万元，预计投资回收期约 7 年。参考市场五星级酒店装修按照 10 年期折旧，酒店运营按照客房淡季 680 元 40%入住率、平季 980 元 65%入住率、旺季 1,680 元 95%入住率，酒店经营测算：预计年

营业收入约为 6,813.13 万元，利润总额约为 2,158.19 万元，净利润预测约 1,618.64 万元。

## 五、本次投资的目的、对公司的影响及风险

### （一）投资的目的及对公司的影响

1、中化房产该房产项目长期搁置无法产生效益，新疆南山墅酒店管理有限公司通过实施装饰装修发展酒店项目，可盘活公司闲置资产，借助新疆文旅产业市场商机，为公司带来新的利润增长点。此外，中化房产南山房产项目已开发 219 套别墅，销售 137 套，剩余 82 套，剩余待开发土地面积 251 亩，本投资项目运营作为小区配套业务，对房产销售将有积极促进作用。

2、本次投资项目具有良好的市场发展前景和经济效益，随着国内旅游消费激增和当地政府对新疆文旅产业的大力发展，将为公司酒店项目发展带来良好的发展空间。投资完成后，将丰富公司产业布局，多元化产业经营，有利于增强公司抗风险能力，提高公司持续盈利和发展潜力，形成良好的产业发展态势。同时，也将促进新疆文旅产业发展，产生更好的社会效益。

### （二）风险因素及对策

项目投资可能面临的风险包括但不限于市场风险、酒店管理风险、关联交易风险、操作或技术风险、税收风险等，可能影响经营效益，未能达到预期效益。具体对应措施如下：

1、公司将遵循行业相关规定，合法、审慎、安全的原则，有效开展装修和经营业务；严格按照公司投资管理制度进行有效管理，操作过程中如存在关联交易，将按规则履行相应的审批决策。

2、加强行业市场分析，根据经济形势及市场变化，及时调整经营策略，发现或判断有不利因素，及时采取相应措施，控制经营风险。

特此公告

新疆国际实业股份有限公司

董 事 会

2023 年 4 月 1 日