

# 关于对北京京西文化旅游股份有限公司的 关注函

公司部关注函（2019）第 112 号

北京京西文化旅游股份有限公司董事会：

2019 年 10 月 15 日，你公司披露的《关于收购北京东方山水度假村有限公司 100% 股权的公告》（以下简称《收购公告》）显示，你公司拟以 84,000 万元购买北京东方山水度假村有限公司（以下简称“东方山水”、“标的公司”）100% 股权。北京中锋资产评估有限责任公司出具的《评估报告》（中锋评报字[2019]第 01173 号）显示，经资产基础法评估，截至评估基准日 2019 年 7 月 31 日，标的公司评估值为 34,296.05 万元，增值率为 658.69%。本次交易价格 84,000 万元远高于标的公司的评估值 34,296.05 万元。我部对此表示关注。

1. 《收购公告》显示，本次交易价格为 84,000 万元，标的资产的评估值为 34,296.05 万元。请你公司详细说明：（1）本次交易定价依据及合理性，是否存在其他利益安排；（2）本次交易前，你公司与交易对方是否存在资金或业务等方面的往来；（3）交易对方与你公司是否存在关联关系，是否存在关联交易非关联化的情形；（4）请你公司独立董事对上述事项进行核查并发表明确意见。

2. 《收购公告》显示，你公司拟将标的资产土地用于建设摄影棚、配套设施等，同时，你认为标的公司拥有的土地适合多种旅游项目开发。请你公司详细说明本次交易的必要性，以及你公司购

买标的公司土地的具体用途、开发建设周期。

3. 你公司 8 月 24 日披露的《2019 年半年度报告》显示，截至 2019 年 6 月 30 日，你公司有货币资金 2.18 亿元。请你公司结合本次交易的支付安排，详细说明：（1）本次支付交易对价的资金来源，涉及自筹资金的，进一步说明自筹资金的方式、资金来源、担保措施（如有）、筹资进展及筹资事项对你公司财务费用的影响；（2）本次交易是否会对你公司财务稳健性产生重大影响，如是，请补充披露你公司拟采取的措施。

4. 《收购公告》显示，交割日后，交易对方将配合标的公司及你公司办理土地的相关许可证，且你公司与交易对方约定，如在 24 个月内无法办理相关许可证的，交易对方退回实际得到的转让款。请你公司详细说明：（1）标的公司土地权属证书的办理进度；（2）如交易对方未在 24 个月内完成标的公司土地许可证的办理，交易对方是否承担相关赔偿责任。

5. 《收购公告》显示，标的公司存在向穆家峪镇阁老峪村委会租赁的约 100 亩租赁土地情形，请你公司：（1）说明土地租赁事项的基本情况，包括但不限于土地租赁合同和出租方的基本信息、土地用途、使用年限、租用年限、租金情况、租赁土地权属是否清晰，相关土地租赁行为是否存在违反法律法规的情形；（2）说明相关土地租赁是否存在到期无法续租的影响，如是，请补充说明租赁到期不能续约风险对标的公司生产经营稳定性的影响及应对措施。

请你公司于 10 月 24 日前将相关材料报送我部。同时，提醒你公司及全体董事严格遵守《证券法》、《公司法》等法规及《上市规则》的规定，及时、真实、准确、完整地履行信息披露义务。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2019年10月17日