

关于对西安旅游股份有限公司的关注函

公司部关注函（2018）第 223 号

西安旅游股份有限公司董事会：

你公司于2018年10月31日披露《关于转让西安草堂奥特莱斯购物广场实业有限责任公司股权暨关联交易的公告》，拟以14,009.49万元的价格转让你公司所持有的西安草堂奥特莱斯购物广场实业有限责任公司（以下简称“奥莱公司”）35%的股权。本次交易的对方为西安旅游集团恒大置业有限公司（以下简称“西旅恒大”），因西旅恒大为你公司控股股东西安旅游集团有限责任公司（以下简称“西旅集团”）的全资子公司，本次交易构成关联交易。我部对此表示关注，请你公司对以下问题认真核实，并予以回复：

1. 关于交易的商业合理性。你公司在公告中披露，自2017年以来，你公司已有转让奥莱公司股权或引入第三方合作机构的计划，经多方谈判一直未能最终达成一致。你公司控股东西旅集团旗下的西旅恒大兼具房地产开发的优势和资质，有迫切的业务发展需求，本次交易符合西旅集团战略整合的要求。鉴于此项交易预计对你公司当年财务状况产生重大影响，请你公司对该笔交易的商业合理性、必要性予以进一步进行说明。

2. 关于标的估值的准确性。奥莱公司在评估基准日2018年8月31日的净资产账面值为7,378.55万元，评估后的股东全部权益价值为40,027.12万元，评估增值32,648.57万元，增值率442.48%。根据

评估报告有关内容，奥莱公司的主要资产系正在开发的购物广场项目及其他应收款，请你公司根据《主板信息披露业务备忘录第 6 号——资产评估相关事宜》的规定，对奥莱公司评估增值率较高的原因、评估结果的推算过程等予以具体说明。

3. 关于表决权委托及相关会计处理。你公司在向西旅恒大转让奥莱公司 35% 股权的同时，将奥莱公司 16% 股权所对应的表决权委托给西旅恒大行使。奥莱公司原公司章程中由你公司委派董事、监事、财务总监的权力由西旅恒大全面行使。

(1) 请你公司说明将剩余 16% 股权所对应表决权进行委托的原因、未将全部 51% 股权进行转让而是选择部分股份转让与表决权委托一并进行的合理性、必要性。

(2) 你公司转让奥莱公司 35% 股权预计将确认 1.5 亿元投资收益，请你公司说明其是否符合收入确认条件，对剩余 16% 股权核算为可供出售金融资产，是否符合《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的要求。

4. 关于非经营占用的解决。你公司在公告中披露，截止 2018 年 8 月 31 日，你公司共计向奥莱公司提供股东借款本息合计 29,530.91 万元，其中：本金 26,832.81 万元，利息 2,698.10 万元。自有关协议签署之日起至 2018 年 12 月 31 日前，西旅恒大积极协助奥莱公司筹措资金偿还公司股东借款不低于 50%；2019 年 03 月 15 日前累计偿还公司股东借款不低于 70%；剩余 30% 股东借款，按你公司与奥莱公司的借款合同继续履行至合同终止。

根据《主板信息披露业务备忘录第 2 号——交易和关联交易》的有关规定，上市公司因交易或关联交易将导致交易完成后控股股东、

实际控制人及其关联人对上市公司形成非经营性资金占用的，应在相关交易或关联交易实施完成前解决潜在的非经营性资金占用。请你公司说明当前对非经营资金占用的解决安排是否违反前述规定。

请你公司于2018年11月13日前将上述核实情况书面回复我部。同时，提醒你公司及全体董事、监事、高级管理人员严格遵守《证券法》、《公司法》等法律、法规及《股票上市规则》的规定，及时、公平、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

2018年11月8日