

北京京西文化旅游股份有限公司

关于出售天合晟景 100%股权的补充公告

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，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

公司于 2015 年 12 月 30 日披露《关于出售天合晟景 100%股权的公告》（公告编号 2015-103），根据深交所监管要求，现将该交易公告补充如下：

一、在原公告“四、交易标的评估情况说明”中增加：

4、评估价值与交易价格的差异原因

本次交易价格为 6,000 万元，与评估价值相比较高，主要原因为，本次股权交易中包含一宗土地，该土地位于中关村园门头沟区分园，用途为工业用途，目前该区域土地交易较少，公司和评估公司未能找到同类土地的交易价格，无法按照市场法评估，本次交易为双方根据双方协商确认的交易价格。

二、在原公告“五、对公司的影响”调整为：

五、对公司的影响

1、本次交易的公司为公司的孙公司，一直没有开展经营业务，主要资产土地原在公司总部名下，为公司总部办公用地。2015 年 7 月，公司总部由门头沟区迁往朝阳区，该土地闲置，为了整合资产，提高资产利用率，公司决定出让该土地。本次出售天合晟景不会对公司正常生产经营造成影响。

2、本次公司转让天合晟景 100%的股权，扣除其他费用影响，公司预计共获得税前收益约为 4,200 万元，本次交易弥补公司子公司北京龙泉宾馆有限公司亏损后，税后利润将不超过 2,700 万元，对公司的财务状况产生积极影响。

3、截止本公告出具日，公司子公司北京龙泉宾馆有限公司已收到对方支付股权转让价款 3,000 万元。

特此公告。

北京京西文化旅游股份有限公司

董 事 会

二〇一五年十二月三十日

附件：补充后公告全文《关于出售天合晟景 100%股权的公告》

北京京西文化旅游股份有限公司

关于出售天合晟景 100%股权的公告

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，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要内容提示：

1、经北京中和谊资产评估有限公司评估报告（中和谊评报字[2015]21072号），北京天合晟景物业管理有限公司100%股权评估价值为2,593.31万元。北京中和谊资产评估有限公司具有证券期货相关业务评估资格，有关评估报告的具体情况请查看同日巨潮资讯网披露的《天合晟景评估报告书》；

2、本次交易金额为6,000万元，公司近一期经审计资产总额为150,667.21万元，净资产为92,490.87万元，净利润为7,984.37万元，根据《公司章程》和《深圳证券交易所上市规则》等规定，本次交易需经董事会审议通过，无需股东大会审议。本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

一、交易概述

为了优化公司资产结构，提高管理效率，节约成本，经慎重考虑，经第六届董事会第十四次会议审议通过，《关于出售北京天合晟景物业管理有限公司100%股权》的议案。公司子公司北京龙泉宾馆有限公司出售下属子公司北京天合晟景物业管理有限公司（以下简称“天合晟景”）100%股权。经北京中和谊资产评估有限公司评估报告（中和谊评报字[2015]21072号），天合晟景100%股权评估价值为2,593.31万元。子公

司北京龙泉宾馆有限公司将天合晟景 100%股权以 6,000 万元的价格转让给北京凯达桑泰建筑工程有限公司，并签署《股权转让协议书》。

本次交易金额为 6,000 万元，公司近一期经审计资产总额为 150,667.21 万元，净资产为 92,490.87 万元，净利润为 7,984.37 万元，根据《公司章程》和《深圳交易所上市规则》等规定，本次交易需经董事会审议通过，无需股东大会审议。本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、交易对方基本情况

企业名称：北京凯达桑泰建筑工程有限公司

企业类型：有限责任公司（自然人独资）

注册资本：100 万元

法定代表人：夏永鸿

地址：北京市朝阳区广和南里二条 16 号院 1 号楼 107

经营范围：专业承包；家居装饰。

财务数据：

2014 年 12 月 31 日	金额（万元）
总资产	7,562
净资产	6,834
收入总额	8,596
净利润	1,126

股东情况：

冀平为北京凯达桑泰建筑工程有限公司唯一股东，与公司没有关联关系，本次交易不构成关联交易。

三、交易标的的基本情况

企业名称：北京天合晟景物业管理有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册资本：50 万元

法定代表人：李忠

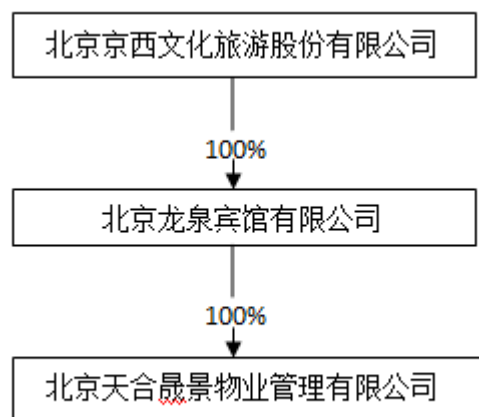
地址：北京市门头沟区水闸北路 21 号一层行政区 102 室

经营范围：物业管理。

财务数据：

2015 年 12 月 28 日	金额（万元）
总资产	1,801.6
净资产	1,801.55
收入总额	0
净利润	-6.3

股权结构：



四、交易标的评估情况说明

1、评估对象：天合晟景的股东全部权益价值；

2、评估基准日：2015 年 12 月 28 日；

3、评估范围：产权持有者申报的全部资产及负债。截止评估基准日，委估负债为 0.06 万元，委估资产账面价值为 1,801.61 万元，其中：货币资金为 50.01 万元，房屋建筑物账面价值为 1,410.77 万元，土地使用权账面价值为 340.82 万元。

经北京中和谊资产评估有限公司评估及汇总，于评估基准日，股东全部权益的市场价值，采用成本法进行了评估，委托评估的股东全部权益评估值为人民币 2,593.31 万元，增值额为人民币 791.77 万元，增值率为 43.95%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100
流动资产	50.01	50.01		
非流动资产	1,757.86	2,543.36	785.50	44.69
其中：房屋建筑物	1,410.77	897.79	-512.98	-36.36
土地使用权	340.82	1,645.57	1,304.75	382.83
资产合计	1,801.61	2,593.37	791.77	43.95
流动负债	0.06	0.06		
非流动负债				
负债合计	0.06	0.06		
净资产（所有者权益）	1,801.55	2,593.31	791.77	43.95

4、评估价值与交易价格的差异原因

本次交易价格为 6,000 万元，与评估价值相比较，主要原因为，本次股权交易中包含一宗土地，该土地位于中关村园门头沟区分园，用途为工业用途，目前该区域土地交易较少，公司和评估公司未能找到同类土地的交易价格，无法按照市场法评估，本次交易为双方根据双方协商确认的交易价格。

五、协议主要内容

甲方：北京龙泉宾馆有限公司；乙方：北京凯达桑泰建筑工程有限公司

1、股权转让价格：双方同意，根据天合晟景的资产评估情况，甲方向乙方转让天合晟景 100%股权的转让价格为人民币 6,000 万元；

2、股权价款支付时间：（1）2015 年 12 月 31 日之前支付甲方首期 50%股权转让价款，即人民币 3,000 万元；

（2）2016 年 6 月 30 日之前支付甲方剩余 50%股权转让价款，即人民币 3,000 万元。

六、涉及转让股权的其他安排

本次交易不涉及人员安置问题，转让股权所得资金将用于公司发展。

七、对公司的影响

1、本次交易的公司为公司的孙公司，一直没有开展经营业务，主要资产土地原在公司总部名下，为公司总部办公用地。2015 年 7 月，公司总部由门头沟区迁往朝阳区，该土地闲置，为了整合资产，提高资产利用率，公司决定出让该土地。本次出售天合晟景不会对公司正常生产经营造成影响。

2、本次公司转让天合晟景 100%的股权，扣除其他费用影响，公司预计共获得税前收益约为 4,200 万元，本次交易弥补公司子公司北京龙泉宾馆有限公司亏损后，税后利润将不超过 2,700 万元，对公司的财务状况产生积极影响。

3、截止本公告出具日，公司子公司北京龙泉宾馆有限公司已收到

对方支付股权转让价款 3,000 万元。

八、备查文件

- 1、董事会决议；
- 2、《股权转让协议》；
- 3、独立董事意见；
- 4、《天合晟景评估报告书》。

北京京西文化旅游股份有限公司

董 事 会

二〇一五年十二月三十一日