

证券代码：600749

证券简称：*ST 藏旅

公告编号：2018-043 号

西藏旅游股份有限公司 关于出售五家酒店资产的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- 交易简要内容：公司拟通过公开拍卖或产权交易所公开挂牌的形式出售公司及子公司下属的五家酒店资产。本次拍卖或公开挂牌价格参考以 2017 年 12 月 31 日为基准日的评估结果，出售价格不低于 647,496,680.16 元。公司暂无法准确测算本次资产出售对公司利润的影响金额，在不考虑税金的情况下，预计将为公司提供 2,000 万元以上的正向利润。
- 本次交易采取拍卖或公开挂牌转让的方式，目前交易对方尚不确定。
- 本次交易目前不涉及关联交易。
- 本次出售资产不构成重大资产重组。
- 本次交易不存在重大法律障碍。
- 本次交易尚需提交公司 2017 年度股东大会进行审议。
- 本次公开拍卖或挂牌结果存在不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

一、交易概述

为优化公司资产结构，突出主营业务优势，减轻酒店重资产对公司业绩的影响，公司决定在休闲游相关业务运营时机不完全成熟的情况下，对下属五家酒店，即喜玛拉雅·拉萨酒店（评估报告中列为“喜马拉雅酒店”）、喜玛拉雅·雅鲁藏布大峡谷酒店（评估报告中列为“江边酒店”）、喜玛拉雅·普兰国际大酒店（评估报告中列为“普兰大酒店”）、喜玛拉雅·冈仁波齐酒店（评估报告中列为“冈仁波齐酒店”），以及公司控股子公司西藏公司巴松措旅游开发有限公司下属的喜玛拉雅·巴松措度假酒店（评估报告中列为“巴松措度假村”）的资产委托厦门大学资产评估土地房地产评估有限责任公司进行整体评估，并拟通过公开拍卖或产权交易

所挂牌的形式出售。

拟挂牌或拍卖条件：①出售价格不低于资产评估价格；②购买方需承接酒店所有业务和人员。

资产评估范围主要包括五家酒店的存货、房屋建筑物、附属设施、机器设备、在建工程、无形资产等。厦门大学资产评估土地房地产评估有限责任公司已就上述五家酒店的资产评估出具了《西藏旅游股份有限公司拟转让资产涉及的酒店资产资产评估报告》（大学评估评报字〔2018〕950002号）和《西藏旅游股份有限公司拟转让资产涉及的西藏巴松措旅游开发有限公司申报的酒店资产资产评估报告》（大学评估评报字〔2018〕950003号），评估价值总计 647,496,680.16 元。

本次交易事项已经公司 2018 年 5 月 8 日召开的第六届董事会第六十四次会议、第六届监事会第三十二次会议审议通过，独立董事对该事项发表了同意的事前认可意见和独立意见。

本次交易尚需提交公司 2017 年度股东大会进行审议。

二、交易各方基本情况

（一）交易对方的基本情况

因本次交易拟采取公开拍卖或挂牌转让方式实施，目前尚不能确定交易对方，尚未签署转让协议及转让意向书。公司将根据转让进展，及时披露交易对方情况。

公司未知公司关联方是否会作为本次资产公开挂牌转让的受让方，若挂牌转让导致关联交易，公司将履行关联交易审议程序及信息披露义务。

（二）资产出售方的基本情况

1、西藏旅游股份有限公司

注册地：拉萨市林廓东路 6 号

法定代表人：欧阳旭

注册资本：22,696.5517 万元

企业类型：股份有限公司（上市）

经营范围：旅游资源及旅游景区的开发经营；旅游观光、徒步、特种旅游、探险活动的组织接待（仅限分公司经营）；定线旅游（县内）（仅限分公司经营）；酒店投资与经营，文化产业投资与经营【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

2、西藏巴松措旅游开发有限公司

注册地：西藏林芝地区工布江达县巴松措

法定代表人：欧阳旭

注册资本：700 万元

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：定线旅游（县内）；旅游景点的开发利用、服务；餐饮；住宿；茶园、咖啡馆；土特产品、旅游纪念品、工艺品、服装、音像制品、副食、酒水、书籍的销售[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]。

股权结构：西藏旅游股份有限公司出资 567 万元，出资比例为 81%，贾文丽出资 133 万元，出资比例为 19%。

三、交易标的基本情况

（一）喜玛拉雅·拉萨酒店

1、本次拟出售的喜玛拉雅·拉萨酒店位于西藏拉萨市林廓东路 6 号，拟出售资产包括存货、房屋建筑物、附属设施、机器设备、在建工程、无形资产等。

2、经具有从事证券、期货业务资格的信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）（下称“会计师事务所”）审计，截至 2017 年 12 月 31 日，喜玛拉雅·拉萨酒店相关资产的账面价值为 107,260,763.28 元。

3、截至目前，喜玛拉雅·拉萨酒店产权清晰，不存在抵押、质押及其他限制转让的情况，不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。喜玛拉雅·拉萨酒店于 1996 年起开始营业，2017 年 7 月完成升级改造，具备正常生产所必须的批准文件，目前各项经营业务正常。公司不存在为标的资产担保、委托理财的情形。

4、公司委托具有从事证券、期货业务资格的厦门大学资产评估土地房地产评估有限责任公司，对喜玛拉雅·拉萨酒店 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，该酒店相关资产账面价值为 107,260,763.28 元，评估价值为 130,224,630.21 元，增值 22,963,866.93 元，增值率为 21.41%。

（二）喜玛拉雅·雅鲁藏布大峡谷酒店

1、本次拟出售的喜玛拉雅·雅鲁藏布大峡谷酒店位于林芝市米林县派镇雅鲁藏布大峡谷旅游景区内，拟出售资产包括存货、房屋建筑物、附属设施、机器设备、在建工程、无形资产等。

2、经会计师事务所审计，截至 2017 年 12 月 31 日，喜玛拉雅·雅鲁藏布大峡谷酒店相关资产的账面价值为 66,350,911.09 元。

3、截至目前，喜玛拉雅·雅鲁藏布大峡谷酒店产权清晰，不存在抵押、质押及其他限制转让的情况，不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。喜玛拉雅·雅鲁藏布大峡谷酒店于 2014 年开始投入运营，具备正常生产所必须的批准文件，目前各项经营业务正常。公司不存在为标的资产担保、委托理财的情形。

4、公司委托具有从事证券、期货业务资格的厦门大学资产评估土地房地产评估有限责任公司，对喜玛拉雅·雅鲁藏布大峡谷酒店 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，该酒店相关资产账面价值为 66,350,911.09 元，评估价值为 75,414,251.96 元，增值 9,063,340.87 元，增值率为 13.66%。

（三）喜玛拉雅·冈仁波齐酒店

1、本次拟出售的玛拉雅·冈仁波齐酒店位于阿里地区普兰县神山圣湖景区内，拟出售资产包括存货、房屋建筑物、附属设施、机器设备、在建工程、无形资产等。

2、经会计师事务所审计，截至 2017 年 12 月 31 日，喜玛拉雅·冈仁波齐酒店相关资产的账面价值为 134,670,350.68 元。

3、截至目前，喜玛拉雅·冈仁波齐酒店产权清晰，酒店土地、房产目前尚处于国家开发银行西藏分行相关贷款抵押状态，就此次资产出售事项，现已取得抵押权人同意：“原则同意归还贷款，在归还贷款后，相关金融机构将配合西藏旅游股份有限公司解除相关贷款对应的抵质押物”，故不存在限制转让的情况。不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。喜玛拉雅·冈仁波齐酒店于 2014 年开始投入运营，具备正常生产所必须的批准文件，目前各项经营业务正常。公司不存在为标的资产担保、委托理财的情形。

4、公司委托具有从事证券、期货业务资格的厦门大学资产评估土地房地产评估有限责任公司，对喜玛拉雅·冈仁波齐酒店 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，该酒店相关资产账面价值为 134,670,350.68 元，评估价值为 144,673,845.11 元，增值 10,003,494.43 元，增值率为 7.43%。

（四）喜玛拉雅·普兰国际大酒店

1、本次拟出售的喜玛拉雅·普兰国际大酒店位于阿里地区普兰县陕西路，拟出售资产包括存货、房屋建筑物、附属设施、机器设备、在建工程、无形资产等。

2、经会计师事务所审计，截至 2017 年 12 月 31 日，喜玛拉雅·普兰国际大酒店相关资产的账面价值为 184,663,721.74 元。

3、截至目前，喜玛拉雅·普兰国际大酒店产权清晰，酒店土地、房产目前尚处于国家开发银行西藏分行相关贷款抵押状态，就此次资产出售事项，现已取得质押权人同意：“原则同意归还贷款，在归还贷款后，相关金融机构将配合西藏旅游股份有限公司解除相关贷款对应的抵质押物”，故不存在限制转让的情况。不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。喜玛拉雅·普兰国际大酒店于 2014 年开始投入运营，具备正常生产所必须的批准文件，目前各项经营业务正常。公司不存在为标的资产担保、委托理财的情形。

4、公司委托具有从事证券、期货业务资格的厦门大学资产评估土地房地产评估有限责任公司，对喜玛拉雅·普兰国际大酒店 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，该酒店相关资产账面价值为 184,663,721.74 元，评估价值为 196,876,580.16 元，增值 12,212,858.42 元，增值率为 6.61%。

（五）喜玛拉雅·巴松措度假村酒店

1、本次拟出售的喜玛拉雅·巴松措度假村酒店位于林芝市工布江达县巴松措旅游景区内，拟出售资产包括存货、房屋建筑物、附属设施、机器设备、在建工程、无形资产等。

2、经会计师事务所审计，截至 2017 年 12 月 31 日，喜玛拉雅·巴松措度假村相关酒店资产的账面价值为 96,185,089.69 元；

3、截至目前，喜玛拉雅·巴松措度假村酒店产权清晰，不存在抵押、质押及其他限制转让的情况，不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。喜玛拉雅·巴松措度假村酒店于 2016 年开始投入运营，具备正常生产所必须的批准文件，目前各项经营业务正常。公司不存在为标的资产担保、委托理财的情形。

4、公司委托具有从事证券、期货业务资格的厦门大学资产评估土地房地产评估有限责任公司，对喜玛拉雅·巴松措度假村酒店 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，该酒店相关资产账面价值为 96,185,089.69 元，评估价值为

100,307,372.72 元，增值 4,122,283.03 元，增值率为 4.29%。

四、交易标的评估情况

本次评估由厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司采用资产基础法，按照必要的评估程序对标的资产进行评估。

（一）西藏旅游股份有限公司下属的喜玛拉雅·拉萨酒店、喜玛拉雅·雅鲁藏布大峡谷酒店、喜玛拉雅·普兰国际大酒店、喜玛拉雅·冈仁波齐酒店相关资产，根据具有从事证券、期货业务资格的厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的资产评估报告（大学评估评报字〔2018〕950002 号），截止于评估基准日 2017 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的西藏旅游股份有限公司申报的酒店资产的评估值为人民币伍亿肆仟柒佰壹拾捌万玖仟叁佰零柒元肆角肆分（RMB¥547,189,307.44）。

（二）西藏巴松措旅游开发有限公司运营的喜玛拉雅·巴松措度假村酒店，根据具有从事证券、期货业务资格的厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的资产评估报告（大学评估评报字〔2018〕950003 号），截止于评估基准日 2017 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的西藏巴松措旅游开发有限公司申报的酒店资产的评估值为人民币壹亿零叁拾万柒仟叁佰柒拾贰元柒角贰分（RMB¥100,307,372.72）。

五、本次交易相关协议和交易条件

在公开拍卖或公开挂牌转让的受让方确定之后，西藏旅游股份有限公司将与其签订并及时披露资产转让协议的主要内容。目前初步设定的主要受让条件为：

1、受让价格。受让价格不低于资产评估价格，即经厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司评估的价值 647,496,680.16 元。

2、酒店业务。受让方需承接酒店现有业务，保证酒店运营的连续性。

3、员工安置。受让方应承诺接收上述酒店所有人员并保证员工队伍的稳定，除员工自愿主动离职外，受让方应继续履行与员工签订的劳动合同，且承认员工在西藏旅游股份有限公司或其控股子公司获得的企业工龄。

六、涉及出售资产的其他安排

员工安置：酒店资产出售涉及的员工安置事项，公司及所涉及的分公司、子公司将在本次董事会审议通过之后，2017 年度股东大会召开之前，就员工安置

事项召开职工代表大会审议。

资金用途：就出售酒店资产所获资金，公司拟用于补充流动资金、进行现金管理等，具体可由公司管理层讨论决定，该事项经董事会审议通过之后，尚需提交股东大会审议，详见公司同日通过指定信息披露媒体披露的《西藏旅游关于使用自有资金进行现金管理的公告》（2018-044 号）。

七、出售资产的目的和对公司的影响

（一）资产出售目的

近年来，公司在所拥有的景区范围内建设了一系列的按四星级标准建造的酒店设施，此举系观光游向休闲游转化过程中公司重要的战略布局。但同时，经过几年的经营，管理层认为这样的布局虽然必要但时机尚不十分成熟，酒店重资产的运营模式会对公司短期业绩造成一定的拖累。

为优化公司资产结构，突出主营业务优势，减轻酒店重资产对公司业绩的影响，公司决定在休闲游相关业务运营时机不完全成熟的情况下，对下属五家酒店，即喜玛拉雅·拉萨酒店、喜玛拉雅·雅鲁藏布大峡谷酒店、喜玛拉雅·普兰国际大酒店、喜玛拉雅·冈仁波齐酒店，以及公司控股子公司西藏巴松措旅游开发有限公司下属的喜玛拉雅·巴松措度假酒店的资产进行整体评估，并通过公开拍卖或产权交易所挂牌的形式出售。

公司本次酒店资产出售符合公司现阶段发展规划，有利于优化公司资产结构、提升旅游景区开发与运营之主营业务的盈利能力。

（二）资产出售对公司的影响

本次酒店资产出售后，公司的资产结构、现金流等会发生较大变化；管理层认为本次酒店资产出售对公司业绩预计将产生积极的影响。

本次资产出售最终成交价格尚需由公开拍卖或挂牌结果确定，土地增值税等相关税费尚需由税务机关核定，故公司暂无法准确预计本次资产出售对公司利润的影响金额，但经财务部门测算，在不考虑税金的情况下，预计将为公司提供 2,000 万元以上的正向利润，具体金额视资产交易情况及公司聘请的会计师事务所年度审计结果为准。

八、本次交易应当履行的审议程序

本次交易事项已经公司 2018 年 5 月 8 日召开的第六届董事会第六十四次会议、第六届监事会第三十二次会议审议通过，独立董事对该事项发表了同意的事

前认可意见和独立意见，监事会就该事项发表了同意的审核意见。

独立董事发表独立意见如下：

公司本次酒店资产出售事项符合公司现阶段发展规划，有利于优化公司资产结构、提升旅游景区开发与运营之主营业务的盈利能力，不存在损害公司股东尤其是中小股东的利益的情形。

厦门大学资产评估土地房地产评估有限责任公司符合中国证监会的有关规定，具备证券从业资质和经验，我们同意公司聘用该评估公司为本次交易的评估机构，并以其出具的评估报告作为定价参考。

经核查，该交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，交易方式遵循了公平、公正的原则。公司本次交易不影响公司的正常生产经营活动，且履行了必要的审议程序，符合《上海证券交易所股票上市规则》、《公司法》、《证券法》等法律规定。

全体独立董事同意公司出售五家酒店资产的事项，并同意将上述议案提交公司股东大会审议。

监事会发表审核意见如下：

公司本次筹划的酒店资产出售事项符合公司现阶段发展规划，有利于优化公司资产结构、提升旅游景区开发与运营之主营业务的盈利能力，有利于维护公司全体股东的合法利益。

公司本次聘请的资产评估机构符合中国证监会的有关规定，具备证券从业资质和经验，其评估手段和出具的评估报告合法有效，具有公允的参考价值。

本次交易所采取的方式公平、公正，本次交易不构成重大资产重组，本次资产出售不影响公司的正常生产经营活动，且履行了必要的审议程序，符合《上海证券交易所股票上市规则》、《公司法》、《证券法》等法律规定。

监事会全体成员同意公司出售酒店资产的事项。该事项尚需提交公司股东大会审议。

九、本次资产出售其他相关事宜

关于公司本次出售资产相关事宜，特提请股东大会授权公司董事会办理本次资产出售相关的公开拍卖或公开挂牌事宜。在上述授权获得股东大会批准的前提下，公司董事会可授权公司管理层具体办理。

公司将根据上述事项的进展及时履行后续信息披露义务。由于上述事项存在

不确定因素，公司董事会提醒广大投资者理性投资，注意投资风险。

十、上网公告附件

（一）经独立董事签字确认的独立董事意见

（二）厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的资产评估报告

特此公告。

西藏旅游股份有限公司

董事会

2018年5月9日

● 报备文件

（一）经与会董事签字确认的董事会决议

（二）经与会监事签字确认的监事会决议

（三）评估机构的证券从业资格证书