

上海证券交易所

上证公函【2019】3037号

关于对新疆库尔勒香梨股份有限公司 关联交易事项的问询函

新疆库尔勒香梨股份有限公司：

2019年12月3日，公司披露了关于处置资产以及购买办公楼关联交易事项的公告，称拟将公司所属办公楼房地产2492万元转让给控股股东新疆融盛投资有限公司（简称融盛投资），同时拟以自有资金6741万元购买关联方新疆昌源水务集团有限公司（简称昌源水务）所属商业办公楼。根据本所《股票上市规则》第17.1条等有关规定，现请你公司核实并披露以下事项。

一、公告披露，公司拟以自有资金6741万元购买昌源水务所属的位于新疆乌鲁木齐经济技术开发区翠湖路456号两层商业办公楼，目前交易标的产权证正在办理中。此外，评估报告显示，标的房产按照市场法及收益法的市场评估价值分别为6741万元以及298.86万元，差异率达到2155.57%。请公司补充披露：（1）市场评估法所选取的交易实例的具体情况，包括所处位置、交易日期、建筑面积、成交价格以及每平方米售价等，并与标的资产进行比较；（2）对标的资产采取收益法评估涉及的具体过程，包括评估假设、计算参数、周边参考案例租金情况等；（3）对标的房产采取收益法与市场法的

评估价值结果之间存在较大差异的合理性；（4）交易标的产权证办理的具体时间安排，并评估对公司办理产权过户登记的影响，是否已经在本次评估作价中予以考虑；（5）公司对上述商业办公楼未来主要用途的具体安排。请评估师发表明确意见。

二、公告披露，公司拟以 2492.26 万元的作价将所属新疆库尔勒市圣果路圣果名苑小区内办公楼房地产转让给控股股东融盛投资，本次 49% 的支付价款约定在合同生效之日起一年内付清。上述交易预计增加公司 2019 年收益约 1400 万元，公司 2019 年前三季度归属母公司净利润为-374.55 万元。请公司补充披露：（1）双方约定本次 49% 支付款项在合同生效后长达一年期限内付清的合理性，是否存在控股股东长期占用公司资金的情况；（2）结合上述付款安排以及房产产权过户的时间安排，本次交易的财务会计处理情况；（3）公司将上述物业出售后，是否会继续通过租赁等形式使用上述物业，如有，请说明具体安排；（4）如公司通过租赁等形式继续使用上述物业，请说明本次房产出售的商业实质，是否存在年末突击创利的情形。请会计师发表明确意见。

三、截至 2019 年 9 月 30 日，公司账面货币资金余额 7790.22 万元，前三季度营业收入 665.71 万元，同比下滑达到 70.77%。本次向昌源水务购置商业办公楼的 6741 万元价款占公司三季度末货币资金余额超过 86%。此外，根据公司 2018 年定期报告，职工人数约 48 人，办公地址在新疆库尔勒市圣果路圣果名苑小区。请公司补充披露：（1）在经营业务下滑、职工人数较少的情况下，公司在出售原有办公物业的同时购置金额明显较高商业办公楼的商业合理性；

(2) 本次向控股股东购置房产支付金额较大，是否会影响上市公司日常生产经营以及资金流动性，是否可能损害公司利益。请独立董事发表意见。

请你公司于 2019 年 12 月 4 日披露本问询函，并于 2019 年 12 月 10 日之前披露对本问询函的回复。

