

关于对京汉实业投资股份有限公司的 重组问询函

非许可类重组问询函[2017]第 22 号

京汉实业投资股份有限公司董事会：

10月28日，你公司直通披露了《京汉实业投资股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》（以下简称“重组报告书”）。我部对上述披露文件进行了事后审查，现将意见反馈如下：

1.重组报告书显示，根据《产权交易合同》的约定，京汉置业于2017年9月22日将本次交易剩余股权转让款支付到西南联交所指定账户。在股东大会尚未召开审议公司本次交易的情况下，京汉置业已完成交易对价的支付，程序上存在一定瑕疵。对此，上市公司控股股东、实际控制人承诺：“如果本次重大资产购买未能经上市公司股东大会审议通过导致本次重大资产购买最终未能完全实施，并因此给上市公司、投资者造成任何损失的，本公司/本人将就該等损失对上市公司、投资者承担个别和连带的法律责任。”

请公司补充披露除“未能经上市公司股东大会审议通过导致本次重大资产购买最终未能完全实施”之外，其他因上市公司一方的原因导致本次重大资产购买最终未能完全实施的，如上市公司主动终止交易、上市公司违约等，上市公司控股股东、实际控制人是否承担赔偿责任。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

2.重组报告书显示，本次交易的估值基准日为2017年8月31日，

荣盛均益截至估值基准日经审计的净资产账面价值 30,624.31 万元，估值为 87,514.64 万元，估值增值 56,890.33 万元，增值率为 185.77%。嘉欣瑞恒截至估值基准日经审计的净资产账面价值 11,103.63 万元，估值 39,811.05 万元，估值增值 28,707.42 万元，增值率为 258.54%。根据 2017 年 8 月作出的“简唯资评（2017）第 45 号”评估报告，以 2017 年 6 月 30 日为评估基准日，荣盛均益 100% 股权的评估值为 30,624.31 万元。根据 2017 年 8 月作出的“简唯资评（2017）第 46 号”评估报告，以 2017 年 6 月 30 日为评估基准日，嘉欣瑞恒 100% 股权的评估值为 14,042.80 万元。

请公司对比分析本次估值与 2017 年 8 月评估选用的评估或估值方法、参数及相关依据等，具体说明本次估值结果与 2017 年 8 月评估值差异巨大的原因及合理性。请独立财务顾问及评估师核查并发表明确意见。

3.重组报告书显示，荣盛均益 100% 股权的交易价格为 87,200 万元，荣盛均益股东全部权益价值估值为 87,514.64 万元，交易价格与估值结果的差异为 314.64 万元，与估值结果的差异率为 0.36%。嘉欣瑞恒 100% 股权的交易价格为 39,800 万元，嘉欣瑞恒股东全部权益价值估值为 39,811.05 万元，交易价格与估值结果的差异为 11.05 万元，与估值结果的差异率为 0.03%。交易价格与估值结果的差异率较低。请公司说明：（1）估值结果是否存在根据交易价格进行倒推的情况；（2）结合项目地块周边可比项目地价水平说明本次交易作价的合理性。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

4.请公司说明本次估值仅采用资产基础法是否符合《上市公司重大资产重组办法》第二十条第三款关于“评估机构、估值机构原则上

应当采取两种以上的方法进行评估或者估值”的规定。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

5.重组报告书中的评估工作重大事项说明显示，简阳荣盛、简阳嘉欣为项目公司，主要资产为无形资产—土地使用权，本次核实的主要资产为项目开发用地，截止估值基准日，两公司尚未取得房地产开发相关资质；开发项目土地规划条件均为自2013年11月5日一年有效，截止估价基准日地规划条件未更新。请公司补充披露开发项目土地规划条件有效期已过对项目开发的具体影响，是否构成本次交易的实质障碍及公司拟采取的解决措施；截止目前，土地规划条件更新情况。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

6.重组报告书显示，根据交易对方四川雄州实业有限责任公司于2017年8月23日通过西南联合产权交易所发布的补充披露信息：荣盛均益所持有的2013-103-1、2013-103-2号地块内有一档35kv、一档10kv高压线和数档低压线、弱电通信线未搬迁，另有4户农房未搬迁；嘉欣瑞恒所持有的2013-67-2号地块内尚有一档10kv的高压线和数档低压线、弱电通信线未搬迁。为确保该股权转让顺利进行，转让方四川雄州实业有限责任公司承诺在西南联交所出具产权交易凭证之日起5个工作日内将土地交付受让方使用，并在90日内完成上述拆迁工作，所涉费用由四川雄州实业有限责任公司全部承担。

请公司补充披露：（1）截止报告书披露日，土地交付使用情况以及上述设施的拆迁工作进展情况；（2）90日内完成拆迁工作是否存在实质性障碍，如未能按时完成拆迁工作对于标的公司经营的具体影响及解决措施。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

7.请公司根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第

26号——上市公司重大资产重组（2017年修订）》（以下简称《26号准则》）第十六条第（四）项的规定，补充披露标的资产是否因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，是否受到行政处罚或者刑事处罚，如存在，应当披露相关情况，并说明对本次重组的影响。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

8.请独立财务顾问根据《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令53号）、《中华人民共和国房地产管理法》（主席令第72号）、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53号）以及中国证监会颁布的《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》等相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，对上市公司及子公司以及重组标的公司及子公司在房地产项目开发过程中是否存在炒地、闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行专项核查，并发表明确意见。

请你公司就上述问题做出书面说明，并在11月6日前将有关说明材料报送我部。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2017年11月2日