

证券代码：000615 证券简称：京汉股份 公告编号：2017-102

京汉实业投资股份有限公司 关于子公司签署补充协议的补充公告

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，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2017年9月20日，公司发布了《京汉实业投资股份有限公司关于子公司签署补充协议的公告》(2017-095)，为便于广大投资者更加详细的了解相关情况，现就相关内容补充披露如下：

一、当时协议及标的相关情况

1、当时协议内容

2013年8月16日，公司全资子公司京汉置业集团有限责任公司（以下简称“京汉置业”）之全资子公司通辽京汉置业有限公司（以下简称“通辽京汉”）与内蒙古自治区煤田地质局472勘探队签署了《通辽京汉新城A06地块合作开发协议书》，并签署了《关于收益分配专项补充协议》。

当时合作开发协议的主要内容：“合作开发模式：京汉置业提供本项目建设用地，合作方提供本项目开发、建设所需的全部资金，双方共同组建项目部，对A06地块实施合作开发，共同承担经营风险、共享经营收益。

双方的权利义务：京汉置业的权利：（1）有权按协议之约定向乙方收取合作开发保证金。京汉置业的义务：（1）保证对本项目用地享有合法的用地权益，保证该用地没有任何权属纠纷，保证该用地符合约定的合作开发条件。（2）在项目合作开发过程中，如遇到政策变化、行政干预或其他原因影响本项目正常施工，则应积极与政府部门协调解决。

合作方的权利：（1）拥有和甲方合作开发本项目的权利。

合作方的义务：(1) 按协议之约定按期足额向甲方支付合作开发保证金。(2) 提供本项目开发、建设、销售所需的全部资金。”

关于收益分配专项补充协议主要内容为：利润开发收益分配为通辽京汉 70%，合作方 30%。

2、项目基本情况

项目用地名称：京汉新城 A06 地块

项目位置：通辽市新城，该土地四至为：库伦路以东、叫米河大街以南、京汉新城五期以西、A04 地块以北。

项目土地面积：61376.51 平方米

项目建筑面积：187572.38 平方米

项目建设进度：主体已经完工，小市政工程已完成接近一半。

3、其他

2015 年公司实施重大资产重组时，评估机构对该项目资产及现场情况进行了勘查与核实，并在评估报告中予以描述。

评估方法：采用了资产基础法与收益法进行评估。

评估值：以资产基础法评估结论作为该次评估结果，由此得到通辽 6 期项目的评估值为 23,046,644.74 元。

由于双方签署的合作协议中约定了合作方的义务之一为提供本项目开发、建设、销售所需的全部资金，故公司对通辽 6 期项目的投入仅为土地价款，账面金额为 15,172,273.27 元。另收到合作方支付的保证金 7,866 万元。

二、本次补充协议审议情况

2017 年 9 月 19 日，通辽京汉与内蒙古自治区煤田地质局 472 勘探队签署了合作开发补充协议。2017 年 9 月 19 日，公司召开第八届董事会第三十三次会议，审议通过了《关于同意子公司通辽京汉置业有限公司签署相关补充协议的议案》，公司独立董事发表了独立意见。

该事项不构成关联交易、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。

该议案尚需提交公司 2017 年第七次临时股东大会审议。

三、协议签署当事人情况

1、内蒙古自治区煤田地质局 472 勘探队

企业性质：事业单位

住所：内蒙古自治区通辽市通郑公路 8 号

法定代表人：李国利

宗旨和经营范围：为国家建设提供探矿服务。地质矿产、固体矿产、水文地质、工程地质勘查勘探，探矿工程施工，探矿建筑基桩工程施工，探矿坑道隧道工程施工。

开办资金：5141 万元

经费来源：全额拨款

举办单位：内蒙古自治区煤田地质局

四、本次补充协议的主要内容

甲方：通辽京汉置业有限公司

乙方：内蒙古自治区煤田地质局 472 勘探队

第一条 关于开发收益的分配

1、截止此协议签订之日，乙方按原合同约定已向甲方缴纳“合作开发保证金”，人民币 7866 万元（大写：柒仟捌佰陆拾陆万元整）。双方同意本协议签订后，甲方已收取的“合作开发保证金”中 6966 万元（大写：陆仟玖百陆拾陆万元整）转为甲方本项目的固定收益，不再按原合同之约定返还乙方。无论项目经营结果如何，甲方获得的固定收益金额不变。剩余的“合作开发保证金”900 万元（大写：玖佰万元整）根据项目进度情况分期退回乙方。

2、甲方收益：甲方承担土地成本，所得收益为所得税税后净固定收益（即为本次固定收益 6966 万元）。

3、乙方收益：乙方承担除土地成本以外的其它所有投资，本项目扣除甲方固定收益后，开发销售所产生的净利润全部归乙方所有，若出现亏损，则全部由乙方承担。而本项目开发及销售过程中的所有税费均由乙方承担。

第二条 项目组织

双方同意由双方共同组建团队，并执行甲方现行的开发、运营管理体系。

第三条 协议的签署及生效

1、 本协议内容与甲、乙双方签订的《合作开发协议》及签订的《关于收益分配专项补充协议》内容不一致之处，以本协议内容为准。

2、 本协议经双方代表签字和盖章之日起成立，并经甲方依法履行必要的审批决策程序后生效。壹式陆份，甲、乙两方各执叁份，具有同等法律效力。

五、必要性及对上市公司的影响

通辽京汉与上述合作方签署《补充协议》，可以有效把控风险，保证公司优先收回资金，确保收益。同时有利于推动与上述合作方开展后续合作，为公司进一步整合业务相关资源奠定基础。

上述合作协议的签署，可以有效保证公司收益，对公司本报告期利润无重大影响。

本次固定收益测算以重组时评估结论为基础，在现有市场环境及相关政策条件下，按照公司自身情况对原有测算进行了调整，结果如下：

项目	本次测算	评估时金额
一、营业收入	65,960.35	68,034.67
减：营业成本	44,090.07	45,506.61
营业税金及附加	5,709.80	6,391.88
销售费用	1,319.21	2,721.39
管理费用	1,319.21	2,041.04
财务费用		
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	13,522.06	11,373.74
加：营业外收入		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	13,522.06	11,373.74

减：所得税费用	3,380.52	2,843.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	10,141.55	8,530.31
归属于母公司净利润（70%）	7,099.08	5,971.22
少数股东损益	3,042.46	2,559.09

基于重新测算出的归属于上市公司股东净利润的70%得出该项目收益为7,099.08万元，差异原因主要系：

（1）后期规划批准后土地面积减少以及公司按照现有市场环境调整了售价，具体情况如下表：

项目名称	本次测算			评估时金额		
	可售面积 (m ²)	售价(元 /m ²)	总价(万 元)	可售面积 (m ²)	售价(元 /m ²)	总价(万 元)
住宅	124,437.52	3,800.00	47,286.26	112,488.72	3,500.00	39,371.05
商业	12,284.15	8,000.00	9,827.32	15,874.12	8,000.00	12,699.30
公寓				7,424.00	4,500.00	3,340.80
宾馆				11,247.04	5,000.00	5,623.52
地下车库	42,127.50	2,100.00	8,846.78	35,000.00	2,000.00	7,000.00
合计	178,849.17		65,960.35	182,033.88		68,034.67

2016年至2017年期间，住宅售价相比评估时增长了8.57%，地下车库售价相比评估时增长了5%，但由于可售面积随着规划批准的减少，销售总额相比评估时减少了3.05%。

（2）公司结合以往经验减少了相关费用的开支。评估时计算的销售费用和管理费用分别按营业收入的4%和3%计提，公司根据近年发展经验重新计算，得出两项费用达到营业收入的2%即可满足日常经营需要。

考虑到可能产生的相关风险，本次交易价格定为6966万元，不存在损害公司股东特别是中小股东利益的情形。

六、独立董事意见

公司独立董事认为：本次补充协议的签订，为协议签署双方开展后续合作奠定基础，能够保证上市公司利益。相关审议和表决程序符合中国证监会、深圳证券交易所的相关法律、法规和《公司章程》的规定，不存在损害公司股东特别是中小股东利益的情形。

七、备查文件

1、第八届第三十三次董事会决议

- 2、独立董事意见
 - 3、通辽京汉签署的相关合作协议
- 特此公告。

京汉实业投资股份有限公司董事会
2017年9月28日