

京汉实业投资集团股份有限公司 关于京汉置业向重庆中翡岛增资暨对外投资的补充公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

公司于2018年12月15日披露了《关于京汉置业向重庆中翡岛增资暨对外投资的公告》（公告编号：2018-195）。为便于广大投资者全面了解本次增资相关事项，现就关于京汉置业向重庆中翡岛增资暨对外投资的公告中相关内容进行补充，主要补充完善内容如下：

一、增加风险提示

1、本次增资事项的交易对手方重庆中安房地产开发集团有限公司为失信被执行人；

2、本次增资事项完成后，目标公司重庆中翡岛置业有限公司将纳入公司合并报表范围，目标公司拟于增资协议签署后与债权人重新签署《保证合同》，预计将增加控股子公司共1.6亿对外担保。

二、在交易概述下增加委托付款协议及补充协议内容

目标公司拟与重庆中安及其关联公司、恒丰银行股份有限公司重庆分行（以下简称“恒丰银行重庆分行”）签署《委托付款协议》及补充协议。约定：京汉置业或其指定公司承诺于2018年12月20日在恒丰银行重庆分行开立账户并存入人民币42,499,354.68元，并由恒丰银行重庆分行就账户资金进行冻结止付；待完成上述操作后，恒丰银行重庆分行应配合办理目标公司的股权工商变更手续，委托付款协议各方同意在工商变更手续完成之后2个工作日内将目标公司100%股权质押给恒丰银行重庆分行。由目标公司受托付款清偿重庆中安及其关联公司与恒丰银行重庆分行之间的债务，目标公司受托支付的债务总额上限不超过21,400万元，此次目标公司受托支付相应款项后即视为目标公司清偿了应付给重庆中安及其关联公司的全部相应债务。《委托付

款协议》及补充协议在增资协议生效后生效。

预计本次交易完成后公司将向目标公司提供股东借款合计 7,500 万元，另外将承担对外担保 1.6 亿，担保事项股东大会将另行审议。

三、在目标公司的基本情况下增加关联关系说明、交易必要性说明及评估情况

关联关系说明：重庆翡翠实业有限公司、重庆北润商贸有限公司、重庆骏城易盛商贸有限公司及重庆中阔进出口贸易有限公司均为重庆中安的控股子公司。

交易必要性说明：本次交易公司主要看重目标公司旗下土地资源，本次增资事项完成后公司将持有目标公司 65% 股权，有利于进一步扩充土地储备，发展房地产板块业务，提升公司的综合竞争能力。

评估情况：公司本次增资事项由具有从事证券、期货业务资格的湖北众联资产评估有限公司出具了众联评报字[2018]第 1255 号《评估报告》。评估报告具体内容如下：

- (1) 评估对象：目标公司股东全部权益；
- (2) 评估范围：目标公司经审计后账面上所列示的全部资产及相关负债；
- (3) 价值类型：市场价值；
- (4) 评估基准日：2018 年 7 月 31 日；
- (5) 评估方法：资产基础法；

(6) 评估结论：截止评估基准日 2018 年 7 月 31 日，目标公司评估基准日账面总资产为 24,809.01 万元，负债为 24,010.99 万元，净资产 798.02 万元；采用资产基础法评估后的总资产 26,946.76 万元，增值 2,137.75 万元，增值率 8.62%；总负债评估值 24,010.99 万元，无增减值；净资产为 2,935.77 万元，增值 2,137.75 万元，增值率 267.88%。具体评估情况详见下表：

单位：万元

序号	项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	24,809.01	26,946.76	2,137.75	8.62
2	其中：存货	24,800.00	26,937.75	2,137.75	8.62
3	非流动资产	-	-	-	-

4	资产总计	24,809.01	26,946.76	2,137.75	8.62
5	流动负债	24,010.99	24,010.99	-	-
6	非流动负债	-	-	-	-
7	负债总计	24,010.99	24,010.99	-	-
8	净资产	798.02	2,935.77	2,137.75	267.88

注：评估报告有效期为一年，即自 2018 年 7 月 31 日至 2019 年 7 月 30 日期间使用有效。

评估对象增值主要为存货-开发成本增值，土地增值原因主要是待估宗地所在区域基础设施逐渐完善，并随着当地经济发展水平提高，带动周边住宅需求增加，从而促进地价上涨形成增值。

四、增加涉及增资事项的其他安排

本次交易不涉及人员安置或土地租赁的情况；交易完成后亦不存在产生关联交易的情况。

具体补充完善后的公告详见同日巨潮资讯网披露的《关于京汉置业向重庆中翡岛增资暨对外投资的公告》（补充后）。相关审计及评估报告同时披露。

特此公告。

京汉实业投资集团股份有限公司董事会

2018 年 12 月 25 日