

上海证券交易所

上证公函【2019】2741号

关于对京投发展股份有限公司转让 子公司股权暨关联交易事项的问询函

京投发展股份有限公司：

近日，你公司披露公告称，拟以 4.36 亿元对价，将持有的子公司北京京投兴业置业有限公司（以下简称兴业置业或标的公司）51%股权转让给控股股东北京市基础设施投资有限公司（以下简称京投公司），京投公司向兴业置业提供资金用于向公司偿还债权款 10.46 亿元。同时就上述股权转让事项，京投公司向公司提出豁免避免同业竞争承诺的申请。根据本所《股票上市规则》第 17.1 条等有关规定，现请你公司和相关方核实如下事项并予以补充披露。

1、审计报告显示，标的公司 2018 年 12 月 31 日净资产为 18.23 亿元，2019 年 7 月 31 日净资产账面价值降至 9973.68 万元。监管关注到，标的公司净资产账面价值下降，系应付股利增加 20.51 亿元所致；同时上述京投公司向兴业置业提供资金，用于向公司偿还的 10.46 亿元债权款，实质为兴业置业对公司的应付股利。请公司补充披露：（1）考虑到 2018 年 12 月 31 日兴业置业货币资金仅 3.83 亿元的事实，结合兴业置业资金和运营情况，请审慎评估 2019 年上半年兴业置业计提大额应付股利的合理性；（2）请结合上述对公司应付股利款的付款进度，说明有无存在控股股东侵占上市公司利益情形。

2、评估报告显示，本次交易最终采用资产基础法进行评估。截至评估基准日，标的公司 2019 年 7 月 31 日净资产账面价值为 9973.68 万元，评估值为 8.55 亿元，增值率为 757.49%。但是在不考虑上述分红的情况下，标的公司净资产账面价值为 21.51 亿元，相较 29.06 亿元的评估值，增值率仅为 35.10%。请公司结合标的公司资产情况以及周边房地产市场情况，分析本次交易作价的公允性，请评估机构发表意见。

3、前期，京投公司成为公司第一大股东时，曾向公司出具关于避免同业竞争和关联交易的承诺函。2016年京投公司进一步将相关承诺条款予以明确，称除政府部门在土地出让中对开发主体资格有限制，或对土地开发利用有限制条件的房地产开发项目外，京投公司不会从事与公司具有同业竞争的房地产二级开发类业务。请公司结合《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的相关规定及上述承诺函内容，审慎评估本次交易是否符合承诺豁免的相关要求。请公司独立董事、监事会发表意见。

请你公司收到本问询函后即予以披露，并于2019年9月19日之前披露对本问询函的回复。

