

天风证券股份有限公司
关于
京汉实业投资股份有限公司
重大资产购买
之
2017 年度持续督导工作报告书

独立财务顾问



二零一八年四月

目 录

目 录.....	2
释 义.....	3
一、交易资产的交付及过户情况.....	4
（一）荣盛均益 100%股权	4
（二）嘉欣瑞恒 100%股权	4
二、交易各方当事人承诺的履行情况.....	5
（一）上市公司及其董监高的承诺	5
（二）上市公司控股股东及实际控制人的承诺	6
（三）交易对方作出的承诺	8
三、盈利预测的实现情况.....	9
四、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状.....	10
（一）总体经营情况	10
（二）2017 年度上市公司主要财务状况	12
（三）独立财务顾问核查意见	12
五、公司治理结构与运行情况.....	13
六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项.....	13

释 义

在本报告书中，除非上下文另有所指，下列简称具有如下含义：

本报告书	指	《天风证券股份有限公司关于京汉实业投资股份有限公司重大资产购买之2017年度持续督导工作报告书》
交易对方、雄州实业	指	四川雄州实业有限责任公司
标的资产	指	荣盛均益100%股权及嘉欣瑞恒100%股权
标的公司	指	荣盛均益、嘉欣瑞恒
荣盛均益	指	简阳荣盛均益投资开发有限公司
嘉欣瑞恒	指	简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司
上市公司、京汉股份、公司	指	京汉实业投资股份有限公司（由“湖北金环股份有限公司”更名而来），股票代码：000615
京汉置业	指	京汉置业集团有限责任公司（由“京汉置业集团股份有限公司”变更而来，上市公司全资子公司）
京汉控股	指	京汉控股集团有限公司
本次交易、本次重组、本次重大资产购买	指	京汉股份子公司京汉置业支付现金购买雄州实业持有的荣盛均益 100%股权和嘉欣瑞恒 100%股权
重组报告书	指	《京汉实业投资股份有限公司重大资产购买报告书》
《产权交易合同》	指	《荣盛均益产权交易合同》和《嘉欣瑞恒产权交易合同》
《荣盛均益产权交易合同》	指	《简阳荣盛均益投资开发有限公司100%股权产权交易合同》（编号：G32017SC1000040）
《嘉欣瑞恒产权交易合同》	指	《简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司100%股权产权交易合同》（编号：G32017SC1000041）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
本独立财务顾问、天风证券	指	天风证券股份有限公司，京汉股份就其本次交易聘请的独立财务顾问
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

本报告书中任何表格中若出现总计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

独立财务顾问声明：

本报告书所依据的文件、书面资料、业务经营数据等由京汉实业投资股份有限公司及相关当事人提供并对其真实性、准确性和完整性承担全部责任。本独立财务顾问对本次督导所发表意见的真实性、准确性和完整性负责。

天风证券股份有限公司担任京汉股份本次重大资产购买的独立财务顾问，依照《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等法律法规的有关规定，对京汉股份进行持续督导。本财务顾问通过现场和非现场的方式对京汉股份进行了督导，本独立财务顾问现就相关事项的督导发表如下意见：

一、交易资产的交付及过户情况

（一）荣盛均益100%股权

京汉置业在本次交易前已支付至西南联合产权交易所的保证金人民币 34,000 万元在《产权交易合同》生效并扣除相关费用 556 万元后直接转为本次产权交易部分价款。

除前述保证金直接转为本次产权交易部分价款外，截至 2017 年 9 月 22 日，京汉置业已将其余的产权交易价款人民币 53,756 万元支付至西南联合产权交易所指定的银行账户。

截至 2017 年 11 月 16 日，相关工商变更登记手续办理完成。

（二）嘉欣瑞恒100%股权

京汉置业在本次交易前已支付至西南联合产权交易所的保证金人民币 11,000 万元在《产权交易合同》生效并扣除相关费用 319 万元后直接转为本次产权交易部分价款。

除前述保证金直接转为本次产权交易部分价款外，截至 2017 年 9 月 22 日，京汉置业已将其余的产权交易价款人民币 29,119 万元支付至西南联合产权交易所指定银行账户。

截至 2017 年 11 月 16 日，相关工商变更登记手续办理完成。

二、交易各方当事人承诺的履行情况

(一) 上市公司及其董监高的承诺

承诺事项	承诺人	承诺主要内容	履行情况
关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的声明	京汉股份	1、本公司依法设立并有效存续，不存在依据有关法律、行政法规或公司章程需要终止的情形。 2、本公司及本公司董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况，未受到中国证监会的行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任，不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组情形。	履行中
关于合法合规情况的承诺	京汉股份	1、截至本承诺函出具之日，本公司及本公司董事、监事、高级管理人员不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁等情况。 2、截至本承诺函出具之日，本公司及本公司董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会立案调查之情形，不存在被证券交易所公开谴责的情形或其他不良记录。 3、截至本承诺函出具之日，本公司及本公司董事、监事、高级管理人员不存在未按期偿还的大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。 4、截至本承诺函出具之日，本公司及本公司董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌过往重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查，且仍未认定责任的情形，最近 36 个月内不存在曾因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。 5、截至本承诺函出具之日，本公司符合《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律法规规定的发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金的条件。 6、本公司确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。 7、本公司确认本承诺函出具日后至本次重大资产重组事项完成之日，如上述承诺事项发生变更，本公司将在第一时间通知本公司为重大资产重组事项聘请的中介机构。	履行中
房地产核查无违法违规承诺函	京汉股份	1、自 2015 年 1 月 1 日起至 2017 年 8 月 31 日，京汉股份、其下属控股子公司以及本次重大资产重组的标的公司不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，亦不存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。 2、如京汉股份、其下属控股子公司以及本次重大资产重组的标的公司存在因未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，并因此给投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。	履行中
关于重组报告书内容真实、准确、完整的承诺函	京汉股份及全体董事、监事及高级管理人员	一、本公司及本公司全体董事、监事及高级管理人员保证本报告书的内容真实、准确和完整，并对本报告书中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别或连带的法律责任。 二、与本次重大资产购买相关的审计、估值工作已经完成，本公司及本公司全体董事、监事及高级管理人员保证本报告书所引用的相关数据的真实性和合理性。 三、本报告书所述事项并不代表中国证券监督管理委员会、深圳	履行中

承诺事项	承诺人	承诺主要内容	履行情况
		证券交易所等监管部门对于本次重大资产重组相关事项的实质性判断、确认或批准。本报告书所述本次重大资产购买相关事项尚待取得公司股东大会的审议通过。 四、如本次重大资产购买因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，全体董事、监事及高级管理人员将暂停与本公司相关的一切权益，包括但不限于领取薪酬、转让在公司拥有权益的股份等。 五、本次重大资产购买完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次重大资产购买引致的投资风险，由投资者自行负责。 六、本承诺函自签字、盖章之日起生效。	
房地产核查无违法违规承诺函	京汉股份全体董事、监事及高级管理人员	1、自 2015 年 1 月 1 日起至 2017 年 8 月 31 日，京汉股份、其下属控股子公司以及本次重大资产重组的标的公司不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，亦不存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。 2、如京汉股份、其下属控股子公司以及本次重大资产重组的标的公司存在因未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，并因此给上市公司、投资者造成损失的，本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。	履行中
关于督促四川雄州实业有限责任公司及时完成拆迁工作的承诺	京汉股份董事长田汉、总裁张天诚	若四川雄州实业有限责任公司未能在 2017 年 11 月 30 日前完成标的公司项目土地上的全部拆迁工作，本人将尽力督促四川雄州实业有限责任公司在 2017 年 12 月 26 日前完成全部拆迁工作，以保证后续开发工作如期进行。	已完成

（二）上市公司控股股东及实际控制人的承诺

承诺事项	承诺人	承诺主要内容	履行情况
关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的声明	京汉控股、田汉	1、本公司依法设立并有效存续，不存在依据有关法律、行政法规或公司章程需要终止的情形。 2、本人/本公司及本公司董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌本次重大资产购买相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况，未受到中国证监会的行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任，不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组情形。	履行中
关于本次交易申请文件真实性、准确性和完整性的承诺函	京汉控股、田汉	1、本次交易的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 2、上市公司为本次交易向参与本次交易的各中介机构所提供的信息、资料、证明以及所做声明、说明、承诺、保证等事项均为真实、准确、完整的，不存在虚假记载，误导性陈述或者重大遗漏；资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的。 3、承诺人已就本次重组及时向上市公司提供本次重组相关信息，且提供的有关文件、资料等信息真实、准确、完整，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，并保证在本次重组完成前，承诺人将继续依照相关法律、法规、规章、中国证监会和证券交易所的有关规定履行本项承诺。 4、承诺人承诺，如违反上述承诺与保证，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。	履行中
房地产核查无违法违规	京汉控股、田汉	1、自 2015 年 1 月 1 日起至 2017 年 8 月 31 日，京汉股份、其下属控股子公司以及本次重大资产重组的标的公司不存在闲置土地、炒	履行中

承诺函		地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，亦不存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。 2、如京汉股份、其下属控股子公司以及本次重大资产重组的标的公司存在因未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，并因此给上市公司、投资者造成损失的，本公司/本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。	
关于避免与京汉实业投资股份有限公司同业竞争承诺函	京汉控股、田汉	1、本公司/本人及本公司/本人直接或间接控制的除上市公司及其控股子公司外的其他方不会利用本公司/本人对上市公司的控股关系进行损害上市公司及其中小股东、上市公司控股子公司合法权益的经营活动。 2、本公司/本人及本公司/本人直接或间接控制的除上市公司及其控股子公司外的其他方不直接或间接从事、参与或进行与上市公司或其控股子公司的业务存在竞争或可能构成竞争的任何业务及活动。 3、本公司/本人及本公司/本人直接或间接控制的除上市公司及其控股子公司外的其他方不会利用从上市公司或其控股子公司获取的信息从事或直接或间接参与与上市公司或其控股子公司相竞争的业务。 4、本公司/本人将严格按照有关法律法规及规范性文件的规定采取有效措施避免与上市公司及其控股子公司产生同业竞争，并将促使本公司/本人直接或间接控制的除上市公司及其控股子公司外的其他方采取有效措施避免与上市公司及其控股子公司产生同业竞争。 5、如本公司/本人或本公司/本人直接或间接控制的除上市公司及其控股子公司外的其他方获得与上市公司及其控股子公司构成或可能构成同业竞争的业务机会，本公司/本人将尽最大努力，使该等业务机会具备转移给上市公司或其控股子公司的条件（包括但不限于征得第三方同意），并优先提供给上市公司或其控股子公司。若上市公司及其控股子公司未获得该等业务机会，则本公司/本人承诺采取法律、法规及中国证券监督管理委员会许可的方式加以解决，且给予上市公司选择权，由其选择公平、合理的解决方式。	履行中
关于维护京汉实业投资股份有限公司独立性的承诺函	田汉、京汉控股	为了保护上市公司的合法利益及其独立性，维护广大投资者特别是中小投资者的合法权益，作为上市公司实际控制人、控股股东，田汉、京汉控股集团有限公司不可撤销地承诺，在本人/本公司作为上市公司的实际控制人、控股股东期间，本人/本公司将维护上市公司的独立性，保证上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面与本人/本公司及本人/本公司所控制的企业彼此间独立，并具体承诺如下： （一）人员独立 1、保证上市公司的高级管理人员不在本公司及本人/本公司所控制的企业中担任除董事、监事以外的其他职务，且不在本公司及本人/本公司所控制的企业中领薪。 2、保证上市公司的财务人员不在本公司及本人/本公司所控制的企业中兼职或领取报酬。 3、保证上市公司的劳动、人事及薪酬管理体系与本人/本公司及本人/本公司所控制的企业之间相互独立。 （二）资产独立 1、保证本人/本公司及本人/本公司所控制的企业不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产。 2、保证不以上市公司的资产为本人/本公司及本人/本公司所控制的企业债务违规提供担保。 （三）财务独立 1、不干预上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。 2、不干预上市公司规范、独立的财务会计制度和其子公司的财务管理制度。 3、不干预上市公司独立在银行开户，保证本人/本公司及本人/本公司所控制的企业不与上市公司共用银行账户。 4、不干预上市公司作出独立的财务决策，保证本人/本公司及本人/本公司所控制的企业不通过违法违规的方式干预上市公司的资金使用、调度。	履行中

		(四) 机构独立 1、不干预上市公司依法建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。 2、不干预上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、高级管理人员等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。 3、不干预上市公司拥有独立、完整的组织机构，保证本人/本公司及本人/本公司所控制的企业与上市公司间不存在机构混同的情形。 (五) 业务独立 1、不干预上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力以及具有面向市场独立自主持续经营的能力。 2、保证尽量减少本人/本公司及本人/本公司所控制的企业与上市公司的交易，对于无法避免或有合理原因的交易则按照“公开、公平、公正”的原则依法进行。 (六) 保证上市公司在其他方面与本人/本公司及本人/本公司所控制的企业保持独立。	
关于本次重大资产购买的承诺	田汉、京汉控股	本人/本公司作为上市公司的实际控制人/控股股东，特此承诺，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，本人/本公司将就等损失对上市公司、投资者承担个别和连带的法律责任。 本承诺一经作出即生效并不可撤销。	已完成
关于本次重大资产购买的进一步承诺	京汉控股、田汉	本公司/本人作为上市公司控股股东/实际控制人，特此承诺，如果本次重大资产购买因上市公司一方的原因（未能取得上市公司股东大会审议通过、上市公司主动终止交易、上市公司违约等原因）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/本人将就等损失对上市公司、投资者承担个别和连带的法律责任。 本承诺一经作出即生效并不可撤销。	已完成
关于本次重大资产购买标的公司土地的承诺	京汉控股、田汉	本公司/本人作为上市公司控股股东/实际控制人，特此承诺，如果本次重大资产购买的标的公司所持有土地的土地规划条件发生变更，并因此给上市公司、投资者造成任何损失的，本公司/本人将就等损失对上市公司、投资者承担个别和连带的法律责任。 本承诺一经作出即生效并不可撤销。	履行中

(三) 交易对方作出的承诺

承诺事项	承诺人	承诺主要内容	履行情况
关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的声明	雄州实业	1、本公司/本企业依法设立并有效存续，不存在依据有关法律、行政法规或公司章程需要终止的情形。 2、本人/本公司/本企业及本公司/本企业董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况，未受到中国证监会的行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任，不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组情形。	履行中
关于诚信状况的承诺函	雄州实业	1、本公司及本公司的董事、高级管理人员在最近五年内未因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分； 2、本公司及本公司的董事、高级管理人员最近五年诚信状况良好，不存在任何诚信方面的重大违规或违约情形；不存在因涉嫌违法违规处于调查之中尚无定论的情形；不存在负有数额较大债务到期未清偿的情形；不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚案件（与证券市场明显无关的除外）。 3、以上承诺是本公司的真实意思表示，本公司同意对该等承诺承担法律责任。	履行中
关于拟购入	雄州实业	1、本公司已按有关法律法规及规范性文件以及简阳荣盛和简阳嘉	履行中

承诺事项	承诺人	承诺主要内容	履行情况
资产权属的承诺函		欣公司章程的有关规定履行了对简阳荣盛和简阳嘉欣的全额出资义务； 2、本公司持有的标的股权为最终和真实所有人，不存在以代理、信托或其他方式持有标的股权的协议或类似安排，本公司持有的标的股权不存在抵押、质押等权利瑕疵，现时不存在产权纠纷，不存在可预见的被第三人主张权利等潜在的争议情形或其他有争议的情况；本公司持有的标的股权过户或者转移给上市公司不存在任何法律障碍。 3、以上承诺是本公司的真实意思表示，本公司同意对该等承诺承担法律责任。	
关于最近五年无违法行为的承诺函	雄州实业	1、本公司及本公司的董事、高级管理人员最近五年未受到任何行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，亦未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁事件。 2、以上承诺是本公司的真实意思表示，本公司同意对该等承诺承担法律责任。	履行中
关于提供资料真实性、准确性和完整性的承诺函	雄州实业	一、本公司已向上市公司及为本次重大资产重组服务的中介机构提供了有关本次重大资产重组的相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等）。本公司保证：所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的；保证所提供信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。 二、在参与本次重大资产重组期间，本公司将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定，及时向上市公司披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 三、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在该上市公司拥有权益的股份（如有）。 四、以上承诺是本公司的真实意思表示，如违反上述承诺及声明，本公司将愿意承担个别和连带的法律责任。	履行中
无关联关系承诺函	雄州实业	1、本公司与上市公司京汉股份之间无关联关系。 2、本公司与京汉控股集团有限公司及自然人田汉之间不存在关联关系。 3、本公司与京汉股份、京汉控股集团有限公司及自然人田汉之间不存在任何协议安排。	已完成
关于交易标的担保的承诺函	雄州实业	1、截至本承诺函出具日，荣盛均益和嘉欣瑞恒不存在对外担保及为关联方提供担保的情形；如在本次重大资产重组完成前，荣盛均益和嘉欣瑞恒对外签署任何担保合同或对外提供担保，在任何时间内给荣盛均益和嘉欣瑞恒造成的所有损失，由本公司向荣盛均益和嘉欣瑞恒承担全部的赔偿责任。 2、以上承诺是本公司的真实意思表示，本公司同意对该等承诺承担法律责任。	履行中

经核查，本独立财务顾问认为：截至本报告书出具之日，交易双方均正常履行相关承诺，未出现违反相关承诺的情形。

三、盈利预测的实现情况

本次交易不涉及盈利预测。

四、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状

（一）总体经营情况

2015 年，公司实施了重大资产重组，京汉置业集团有限责任公司成为公司全资子公司。重组完成以后，公司业务由单一化纤业务变更为化纤业务和房地产业务，形成共同发展的多元化格局。2016 年，公司根据企业战略和经营发展需要，将名称“湖北金环股份有限公司”变更为“京汉实业投资股份有限公司”，同时调整公司组织架构，进一步完善公司机构职能，优化资源配置。公司目前将经营业务下沉至子公司，形成了公司对经营业务的控股管理格局。公司目前主要下辖京汉置业和湖北金环新材料科技有限公司两大子公司，主要业务包括房地产和化纤业务。

房地产业务方面：我国房地产行业已处于成熟发展阶段，2017 年，行业调控政策进一步发力以促规范，资金面不断收紧以去泡沫，行业集中度与总销售额的同步提高则显示出行业在成熟发展阶段仍稳步增长，体现了在城镇化水平持续提高的大背景下房地产行业良性与可持续的发展特征。

调控方面，国家和地方政府推出多项房地产调控政策，加入调控的除主要一二线城市外，还包括 60 多个三线城市，行业全面进入限购、限贷、限售、限价、限商的“五限时代”。资金方面，资金面不断收紧，开发贷、债务融资一度停滞，房贷实际利率上行、额度枯竭，严管基金、PPP 资金流入房地产，行业正经历被动降杠杆的过程。与此同时，土地供应端新规频繁落地，从 2016 年始发的熔断、摇号、资金审核开始，限地价、限房价、竞自持、竞配建、限资质等各种条件，对进入补库存高峰期的房地产开发企业提出了专业性挑战。

成交方面，根据国家统计局公布的《2017 年全国房地产开发投资和销售情况》，2017 年全国商品房销售额为 13.4 万亿元，同比增长 13.7%；全国商品房销售面积 16.9 亿平方米，同比增长 7.7%；2017 年末商品房待售面积 5.9 亿平方米，同比减少 15.3%，显示商品房库存下行。根据世联行研究：2017 年百强房企销售额总计 7.34 万亿元，增长 41.8%；市场占有率达到 54.9%，提高 10.9 个百分点；租赁市场机构迅速迈向规模化进程，制度也进入顶层设计阶段。

价格方面，房价涨势整体趋稳，三线城市涨幅突出。Wind 数据显示，中国

房地产指数系统编制的 2017 年 12 月百城住宅平均价格为 13,967 元/平方米，全年同比上涨 7.15%，较 2016 年大幅收窄 11.57 个百分点。

土地方面，根据中国房地产数据研究院的研究显示，2017 年全国 300 个城市土地市场供求呈现回升趋势。

京汉股份的主要业务为房地产开发与销售，拥有建设部颁发的房地产开发企业一级资质证书。公司目前在行业内处于中等规模水平，经过多年专业化发展，已经具备了丰富的开发运营经验，建立了一支具有较强业务能力与较高管理水平专业团队，在行业内树立了一定的品牌知名度与影响力，具有一定的资金实力、融资能力和抗风险能力。

作为一家中等规模的房地产企业，公司 2017 年房地产业务发展迅速，战略转型取得实效，初步形成了包括普通住宅、商业综合体、医养综合体、空港物流城、酒店等多产品覆盖、多领域经营、多产业发展的业务布局，地理上分布于北京、天津、雄安、廊坊、涿源、香河、通辽、太原、南京、重庆、简阳、温岭等多个城市。2017 年，公司收购天津凯华奎恩房地产开发有限公司 100% 股权，并按协议开展健康养老项目运营、商业项目运营及不动产销售等业务，京汉健康养老品牌机构“春晖里”正式落地。2017 年，公司竞拍获得简阳荣盛均益投资开发有限公司及简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司 100% 股权，与其他房地产公司联合开发，正式进入成都市场。为进一步拓展项目资源，公司还收购了重庆市天池园林开发有限公司 100% 股权、保定市同惠劳务派遣有限公司 100% 股权，竞拍获得了天津市武清区 C3 汇景园项目实物资产。另外，公司还于 2017 年收购宁波梅山保税港区联合领航资产管理有限公司 51% 的股权，从而获得南京未来航空城项目的开发、建设与运营权。

公司目前的发展战略规划定位于健康产业投资运营，正在加速转型成为以健康养老、健康农业、文旅小镇及其他产业综合体为核心产品的健康产业投资开发运营企业。2017 年，公司紧密围绕国家关于养老产业、全域旅游、田园综合体、特色小镇、产业扶贫等系列政策，制定并发布了新的五年发展战略，设立了以健康产业为核心的组织架构，组建了一支在健康产业领域经验丰富的业务团队，致力于成为中国最受赞誉的健康产业投资运营商。2017 年，公司在上海自贸区设立全资子公司上海养嘉健康管理有限公司，迈出了健康产业运营的第一步。

化纤业务方面：公司是国内漂白粘胶长丝和浆粕的主要生产企业，化纤主业主导产品金环、银环牌粘胶长丝、浆粕、精制棉、玻璃纸是纺织、化工工业的原料和包装材料，公司生产的“银环牌”粘胶长丝曾荣获“湖北省精品名牌称号”和“湖北省著名商标”。近年来，公司化纤业务的主要产品和优势产品以其良好品质受到广大客户的青睐。2017 年，公司致力于产品质量的提高，持之以恒地通过设备改造、工艺优化、技术创新、严格考核等方式，提高产品的市场竞争力，满足客户的需求。公司所处行业为充分竞争行业，公司的盈利能力一方面取决于自身的技术研发、产品结构，另一方面还依赖公司在销售、生产、采购方面的成本控制。2017 年，面对大宗原材料不断上涨引起的盈利空间萎缩，公司调整经营策略，积极应对市场变化，不断加强业务创新和管理创新，力求控制成本。公司已于 2018 年启动了年产 10 万吨绿色生物基纤维素纤维项目，新项目的确立有助于提升公司的市场竞争力，促进公司未来可持续发展。

（二）2017年度上市公司主要财务状况

2017 年，全年累计实现营业收入 279,503.06 万元，较上年同期下降 34.12%，实现归属于母公司的净利润 30,922.45 万元，同比上升 183.06%。

项目	2017 年	2016 年	本年比上年增减
营业收入（元）	2,795,030,579.70	4,242,616,852.08	-34.12%
归属于上市公司股东的净利润（元）	309,224,526.97	109,245,129.17	183.06%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	268,170,255.39	94,471,746.27	183.86%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-662,249,077.19	825,265,612.30	-180.25%
基本每股收益（元/股）	0.40	0.14	185.71%
稀释每股收益（元/股）	0.40	0.14	185.71%
加权平均净资产收益率	16.85%	6.47%	10.38%
项目	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减
总资产（元）	9,155,518,418.87	6,817,261,171.58	34.30%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,953,706,921.31	1,700,965,403.37	14.86%

（三）独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：本次重大资产重组完成后，上市公司主营业

务发展势头良好。本独立财务顾问及主办人仍将继续积极履行持续督导职责，督导上市公司及相关方严格履行相关规定和程序，使企业保持良好运行的状态，保护股东尤其是中小股东的利益。

五、公司治理结构与运行情况

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司已按照《公司法》、《证券法》及《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规、规章的要求，建立了较为完善的法人治理结构，形成了较为科学的决策机制、执行机制和监督机制，并通过不断的梳理和优化，形成了一套较为完善、有效、合规的内部制度体系。公司严格按照《公司章程》等制度规范运作，公司治理的实际状况符合中国证监会及深圳证券交易所发布的有关上市公司治理的规范性文件的要求。

六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项

经核查，本独立财务顾问认为：交易各方严格按照重组方案履行各方责任和义务，实际实施方案与公布的重组方案不存在重大差异，未发现上市公司及承诺人存在可能影响履行承诺的其它重大事项。

（本页无正文，为《天风证券股份有限公司关于京汉实业投资股份有限公司京汉实业投资股份有限公司重大资产购买之 2017 年度持续督导工作报告书》之盖章页）

