

证券代码：601127

证券简称：小康股份

公告编号：2019-143

转债代码：113016

转债简称：小康转债

转股代码：191016

转股简称：小康转股

重庆小康工业集团股份有限公司

关于回复上海证券交易所问询函的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重庆小康工业集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2019 年 12 月 9 日收到上海证券交易所《关于对重庆小康工业集团股份有限公司关联交易事项的问询函》（上证公函【2019】3061 号，以下简称“问询函”），公司对问询函中涉及的问题逐项落实，现将回函内容公告如下：

一、公告显示，公司拟通过收购新康国际 100%股权的方式，取得其拥有的位于重庆市渝北区的土地使用权，用于建设综合管理中心。该地块土地使用权评估值为 3.57 亿元。请公司补充披露：

1. 就建设综合管理中心地块选址所进行走访调研的具体情况，是否走访调研比较过其他地块；

回复：

公司现办公场所（即综合管理中心）位于重庆市沙坪坝井口工业园区，因城市规划调整需要，重庆市沙坪坝区土地整治储备中心对该地块进行了收储。按收储协议约定，前述地块将于 2020 年移交。因此，公司需要寻找新地址修建综合管理中心。

公司综合管理中心选址的主要考虑在于：1、地理位置是否便于公司对外交流，吸引人才和留住人才；2、办公环境良好，有助于提升上市公司对外形象；3、适合公司未来发展需要，满足公司办公管理需求。根据前述选址条件公司对机场路地区进行了调研，新康国际拥有的位于重庆市渝北区机场路边上的宗地符合公

司综合管理中心场所的选址要求：该地块位于重庆市渝北区机场路边（紧邻重庆汽博中心），距离重庆江北国际机场约 10 公里，距重庆火车北站约 6 公里，距重庆财富中心约 8 公里，地理位置优越，处于公司几大生产基地的中心位置，便于管理和提升整体运营效率；在该地块修建综合管理中心能够满足公司未来发展需要，适应公司业务和规模增长的需求；该地块所在区域经济发达，配套设施齐全，靠近机场及火车站，交通便利，具备高效的工作环境，既便于公司对外交流，又能吸引人才和留住人才。

公司对商服用地的供地情况进行了走访并查询了中国土地市场网，重庆市主城区现阶段没有符合公司选址条件的商业用地挂牌出售。

2. 前期小康控股买入该地块的原因、价格及具体情况，以及至今未开发的具体原因，是否符合相关土地出让合同的约定及土地管理规定；

回复：

新康国际于 2014 年 11 月通过招拍挂取得机场路边渝北区人和组团 B、N 标准分区 N18-2 号宗地，拟用于商业开发运营，出让价款总额为 25,338 万元（不含相关税费）。

新康国际聘请了设计公司对建筑方案进行了设计，考虑到重庆坡地建设的特殊地势情况，对项目施工设计方案进行了反复论证，并邀请相关领域专家对本项目的地勘、暖通、安装、土建等设计方案进行评审。

由于该地块位于机场路沿线，是重庆市重要的景观带，本项目的外观设计需配合市政整体方案，小康控股按照主管部门要求先后调整十余次设计方案，2017 年 9 月取得了重庆市城乡建委的初步设计批复。由于设计方案需与机场路整体市政方案配套的客观原因，该项目的建设进度较计划延迟。随着小康控股推进“聚焦主业、专注实体”工作，决定退出与主营不相关的项目，停止了对该地块的开发。

新康国际按照土地管理有关规定依法参与招拍挂程序取得该宗土地，合法拥有该宗土地的使用权，资产权属清晰，不存在抵押、质押或其它任何限制转让的

情况，不存在违反土地管理有关规定的情形。

3. 分项列示相同或相似区域内，相同土地性质的土地成交情况；

回复：

本次交易所涉及地块为重庆市渝北区人和组团 B、N 标准分区 N18-2 号宗地土地使用权，土地使用权面积为 35,142 平方米，土地用途为其他商服用地，楼面单价为 3,796.92 元/平方米。2019 年该宗土地所在的人和组团以及与之相邻的两路组团共成交 7 宗商服用地，楼面地价平均值为 4,747.71 元/平方米，具体的土地成交情况如下：

序号	行政区	土地坐落	总面积 (万平方米)	土地用途	签定日期	容积率	成交总价 (万元)	楼面单价 (元/平方米)
1	渝北区	两江新区人和组团 N 分区 N26-1/05 (部分) 号宗地	1.00	其他商 服用地	2019/8/6	2.40	12,305.00	5,138.00
2	渝北区	渝北区人和组团 N 分区 N14-2、N14-5-2、B 分区 B35-1 号宗地	8.79	其他商 服用地	2019/8/5	2.50	54,936.00	2,501.00
3	渝北区	渝北区人和组团 B 标准分区 B35-2、B35-3、B37-4、 N14-5-1、N14-1 号宗地	15.01	其他商 服用地	2019/7/22	2.00	69,500.00	2,316.00
4	渝北区	渝北区唐家沱组团 N 分区 N1-9/02 号宗地	4.84	其他商 服用地	2019/7/19	2.00	18,084.00	1,870.00
5	渝北区	渝北区两路组团 F 分区 F134-2 号宗地	1.39	其他商 服用地	2019/7/16	1.50	16,841.00	8,067.00
6	渝北区	渝北区两路组团 F 分区 F133-3 号宗地	2.37	其他商 服用地	2019/7/16	1.50	21,670.00	6,087.00
7	渝北区	两江新区悦来组团 D04-1-2/06 号宗地	0.44	其他商 服用地	2019/2/12	1.50	4,750.00	7,255.00

其中：成交价格比较低的宗地 2、3，该地块周边商服繁华程度较差，且自持服务需全部用于家居、建材的设计、展示和销售。

宗地 4 位于渝北区玉峰山镇，临拟建的石港大道，为城市拓展区域，周边多为待开发状态，目前成熟度较差。

4. 公司对于该地块的后续开发安排和投资计划，并结合公司财务情况，说明投资建设综合管理中心对于公司的影响。

回复：

公司将根据实际需要对该地块进行分期开发，首期计划投资不超过 2 亿元修建综合管理中心。该项目投入资金为自筹资金，项目建成完工后为公司固定资产，折旧年限较长；该地块位于重庆市渝北区机场路边（紧邻重庆汽博中心），距离重庆江北国际机场约 10 公里，距重庆火车北站约 6 公里，距重庆财富中心约 8 公里，地理位置优越，具有升值潜力。综上所述，对公司的日常经营现金流和财务状况不会产生重大影响。

二、公告显示，公司在关联交易协议生效之日起 10 个工作日内，向小康控股支付 1 亿元股权转让款，并在协议生效之日起 3 个月内偿还新康国际对小康控股的 2.56 亿元欠款。请公司补充披露：

1. 新康国际向小康控股借款的具体情况，包括但不限于借款时间、用途、利率、期限以及借款的实际去向和使用情况等；

回复：

截至本次股权转让协议签署之日，新康国际向小康控股及其子公司累计借款 25,567.48 万元，具体如下：

（单位：万元）

时间	金额	利率	期限	资金用途及使用情况
2014 年度	16,136.00	无利息	未约定期限	购买土地，缴纳交易服务费
2015 年度	1,000.00	无利息	未约定期限	缴纳契税
2016 年度	643.48	无利息	未约定期限	前期开发成本
2017 年度	5,991.60	无利息	未约定期限	前期开发成本
2018 年度	967.13	无利息	未约定期限	前期开发成本
2019 年 1-9 月	829.28	无利息	未约定期限	前期开发成本尾款
合计	25,567.48			

2. 结合小康控股资产负债结构、流动性、股份质押、资信等方面情况，说明本次交易对小康控股的具体影响，并说明是否存在向关联方利益倾斜的情形。请公司独立董事、监事会核查并发表意见。

回复：

(1) 截至 2019 年 9 月 30 日，小康控股总资产 326.73 亿元，净资产 76.91 亿元，流动资产 145.05 亿元，流动负债 187.27 亿元，流动比率 77.45%，小康控股未使用银行授信额度为 57.17 亿元。

小康控股持有本公司股份 51,668.41 万股，已质押 40,322 万股；其一致行动人重庆渝安汽车工业有限公司持有上市公司 6,709.10 万股，已质押 3,691 万股。两家股东合计持有上市公司 58,377.51 万股，合计质押 44,013 万股，风险尚处可控区间。

小康控股资信状况良好，具备相应的资金偿还能力，质押风险在可控范围内。本次交易完成后，将为小康控股提供一定规模的现金流，有助于进一步降低控股股东负债和优化资产结构。

本次收购标的公司截至 2019 年 9 月 30 日的经审计净资产为 5,753.25 万元，标的公司所属地块在标的公司账面按成本进行计量，反映的价值为购买该地块实际支付价款和相关税费减去累计摊销后的金额，以净资产作价不能真实反映该地块市场价值。标的公司于评估基准日 2019 年 9 月 30 日的股东全部权益评估值为 18,492.62 万元，评估方法为资产基础法，本次标的股权评估增值主要系土地使用权账面价值 23,006.39 万元，评估值为 35,742.00 万元，评估增值 12,735.61 万元所致。本次股权收购根据标的公司注册资本定价，交易价格为 10,000 万元，本次交易作价低于评估价值主要是因为控股股东无意通过土地增值获取收益，双方通过友好协商以注册资本作价，没有损害上市公司和中小股东利益，不存在向关联方利益倾斜的情形。

(2) 独立董事、监事会核查并发表意见

公司独立董事核查相关文件后，发表意见如下：“本次通过收购新康国际 100% 股权的方式取得新康国际拥有的位于重庆市渝北区的土地使用权，满足公司经营需要，对公司持续稳定经营具有积极影响。公司就本次股权收购事宜选聘的评估和审计机构具有证券期货相关业务资格，具有独立性。董事会在对该议案进行表决时，关联董事进行了回避。交易公平、公正、公开，交易方式符合市场规则，

本次交易不存在利用关联关系输送利益或侵占公司利益的情形，不存在损害公司和中小股东利益的情形。”

公司监事会核查相关文件后，发表意见如下：“本次关联交易事项已经监事会审慎审核，本次交易不存在向关联方利益倾斜的情形，不存在损害公司和中小股东利益的情形。”

三、公告显示，截至 2019 年 9 月 30 日，新康国际资产总额 3.13 亿元，2018 年度和 2019 年前三季度分别实现净利润-1091.82 万元和-619.21 万元。请公司补充披露：

1. 新康国际资产和负债的具体构成情况，成立以来的业务开展情况；

回复：

新康国际成立于 2013 年 6 月 7 日，注册资金 10,000 万元，于 2014 年 11 月购买位于重庆市渝北区人和组团 B、N 标准分区 N18-2 号宗地，土地使用权面积为 35,142 平方米，为小康控股为开发运营该地块设立的项目公司。

截止 2019 年 9 月 30 日，新康国际主要资产和负债构成情况：

单位：万元	
项目	金额
货币资金	2.06
预付款项	19.95
其他应收款	0.08
其他流动资产	226.39
流动资产总额	248.47
固定资产	11.23
在建工程	8,067.82
无形资产	23,006.39
非流动资产总额	31,085.44
资产合计	31,333.91
应付账款	2.72
应付职工薪酬	0.46
应交税费	8.79
其他应付款	25,568.69
负债合计	25,580.66
所有者权益	5,753.25

注：其他流动资产主要为待抵扣增值税进项税额，在建工程主要为前期开发成本（其中三通一平支出 4,765 万元、建设规划设计支出 1,822 万元、报批报建支出 863 万元、其他建安工程支出 617.82 万元），无形资产为土地使用权；其他应付款主要为股东往来借款。

2. 结合新康国际主要业务情况，说明其最近一年一期出现亏损的具体原因。

回复：

新康国际是小康控股为开发运营该地块设立的项目公司。新康国际 2018 年度和 2019 年前三季度分别亏损 1,091.82 万元和 619.21 万元，亏损的主要原因是前述土地使用权的摊销 1,147.59 万元、人工成本费用 426.68 万元、土地使用税 61.50 万元及其他一般费用 75.26 万元。

特此公告。

重庆小康工业集团股份有限公司董事会

2019 年 12 月 18 日