

本报实习记者 詹方歌 记者 卢志坤 北京报道

4月7日晚，曾红极一时的“雄安概念股”京汉实业投资集团股份有限公司(000615.SZ，以下简称“京汉股份”)发布公告称，公司控制权拟发生变更。若本次股权转让顺利完成，京汉股份控股股东将变更为中国奥园(3883.HK)旗下的奥园集团(广东)有限公司，京汉股份创始人田汉也将让出实控人位置。

在本次交易前，京汉股份曾试图变卖资产套现，以补充流动性。2019年上半年，京汉股份子公司中18家处于亏损状态，仅有7家盈利。

2019年11月至2020年1月间，上市公司旗下子公司京汉置业先后出售3家参控股公司股权，共获得转让款5.935亿元。

值得注意的是，此前接盘京汉股份旗下较优质资产的公司，在交易发生时成立时间不足1个月，且股东为两名自然人。

《中国经营报》记者发现，该公司持股51%的自然人股东，与京汉股份母公司京汉控股旗下一家公司的一名员工同名。

密集抛售资产

2019年11月，京汉股份全资子公司京汉置业与成都常鑫房地产开发有限公司(以下简称“成都常鑫”)达成协议，作价1.97亿元出让简阳市京新房地产开发有限公司(以下简称“简阳京新”)51%股权。同年12月，京汉置业再次与成都常鑫和四川省精华房地产开发有限公司(以下简称“四川精华”)达成协议，转让简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司(以下简称“简阳嘉欣”)共计39%的股权，转让金额共2.145亿元。两次接手京汉置业子公司的成都常鑫背后大股东为新城控股(601155.SH)。

成都常鑫与四川精华相继出手并不令人意外。早在2017年拿地时，京汉置业、成都常鑫和四川精华已经约定共同开发地块。其中，“45亩地块”项目由京汉置业和新城控股旗下子公司成都常鑫联合开发，名为“悦隼风华”；“48亩地块”项目则由京汉置业、成都常鑫及四川精华联合开发，名为“悦隼江山”。京汉置业退出后，开发权益则全部移交给合作伙伴。

2019年半年报中披露，位于成都简阳的两个住宅及配套项目“45亩地块”和“48亩地块”，皆于2018年3月开工，预计总投资分别为10.3亿元和8.96亿元，实际已投资额分别为5.6亿元和5.44亿元。据测算，成都简阳项目总计近20亿元的投资额，占京汉股份2019年上半年总投资额的近36%，但二者截至2019年上半年度，已完工建筑面积仍然为0。

由于项目未达交付条件，这两个项目公司依然处于亏损阶段。Wind数据显示，简阳京新及简阳嘉欣，在2019年上半年度都未能为上市公司带来营收，净利润方面则分别亏损1645.72万元及1500.13万元。2018年度，简阳京新亏损483.68万元，简阳嘉欣仅盈利326.48万元。

同名巧合？

2020年1月，京汉股份再次抛售资产，将控股公司中盈利状况相对较好的通辽京汉置业(以下简称“通辽京汉”)100%股权作价1.82亿元，转让给北京京台企业管理咨询有限公司(以下简称“北京京台”)。

2019年上半年，通辽京汉实现营收1.78亿元，净利润为2567.18万元。在京汉股份子公司中已属佼佼者。公告显示，出让之时通辽京汉资产总额为12.86亿元，负债总额为10.16亿元。

对于交易对手方，上市公司并未披露更多信息。

记者发现，北京京台成立于2019年12月，受让通辽京汉时北京京台成立还不足1个月。天眼查信息显示，北京京台最终受益人为持股51%的大股东冯雪冬和持股49%的田险峰。

值得注意的是，北京京台的大股东冯雪冬与京汉控股旗下子公司一名员工同名。

北京开放大学2020年3月份发布的防疫先锋专栏中提及，一位名为冯雪冬的物业人员，任职于乐生活智慧社区服务集团股份有限公司(以下简称“乐生活公司”)京汉大厦项目部，是该部门的项目经理。

乐生活公司原名为北京京汉物业管理有限公司。目前为新三板挂牌公司，与上市公司京汉股份同样属于京汉控股旗下子公司。

乐生活公司与上市公司高管也多有交集。天眼查信息显示，京汉控股实控人田汉、乐生活董事长段亚娟、乐生活公司监事会主席班均，都在京汉股份高管名单中。而冯雪冬工作的京汉大厦，不仅是京汉控股集团办公地点，也是京汉股份全权持有的房产。

记者试图联系北京京台公司，确认冯雪冬身份，但公开渠道并无上述两家公司联系方式。京汉股份就北京京台控股股东身份对《中国经营报》记者回应称：“京汉股份与北京京台企业管理咨询有限公司不存在关联关系；经询问控股股东，控股股东不存在由他人代持公司股份的情况。”

通辽京汉近年营收状况良好，虽然在被抛售前已无土地储备，但仍然有项目在建，旗下楼盘也还有存量。为何公司急于抛售这样一块相对优质的资产？京汉股份方面对此回应称：“本次出售通辽京汉股权事项符合京汉股份实际经营及未来发展需要，有利于优化京汉股份资产结构，符合京汉股份战略转型方向，有助于京汉股份聚焦新材料及绿色纤维转型业务，促进京汉股份长远发展。”

记者了解到，本次交易并未请到专业资产评估公司进行估价，仅由中审众环会计师事务所出具了审计报告。京汉股份方面称：“在审计报告的基础上，通辽京汉100%股权的总交易价款为18200万元，本次交易定价公允合理，不存在损害公司及股东利益的情形。”

据悉，通辽京汉的开发项目包含京汉君庭、京汉天玺等5个，2018年及2019年上半年，当期结算面积分别为25.22万平方米(不含车库)及1.85万平方米。2019年年中，上市公司位于通辽的可供销售住宅面积达3.68万平方米，商用面积1.79万平方米，可供销售车库3016个，其他类型面积2.04万平方米。

(编辑：卢志坤校对：颜京宁)