

关于京汉实业投资集团股份有限公司  
重大资产重组注入标的资产减值测试报告的  
专项审核报告  
众环专字(2020) 010896 号

# 京汉实业投资集团股份有限公司

## 重大资产重组注入标的资产减值测试报告的 专项审核报告

众环专字[2020] 010896 号

京汉实业投资集团股份有限公司全体股东:

我们接受委托,审核了后附的京汉实业投资集团股份有限公司(以下简称“京汉股份”)编制的《京汉实业投资集团股份有限公司重大资产重组注入标的资产减值测试报告》(以下简称“减值测试报告”)

### 一、管理层的责任

按照《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定,以及湖北金环股份有限公司(湖北金环股份有限公司后更名为京汉实业投资集团股份有限公司,即京汉股份)与各重组方签订的《湖北金环股份有限公司重大资产重组项目盈利补偿协议(修订)》和《发行股份及支付现金购买资产协议(修订)》相关约定,编制减值测试报告,保证其内容真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏是京汉股份管理层的责任。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审核工作的基础上对京汉股份管理层编制的减值测试报告发表意见。我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号-历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行审核工作。该准则要求我们遵守职业道德规范,计划和实施审核工作,以对减值测试报告是否不存在重大错报获取合理保证。在审核过程中,我们实施了包括核查会计记录等我们认为必要的审核程序。我们相信,我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

### 三、审核结论

我们认为,京汉股份管理层编制的《京汉实业投资集团股份有限公司重大资产重组注入标的资产减值测试报告》已按照中国证券监督管理委员会颁布的《上市公司重大资产重组管

理办法》的相关规定及京汉股份与各重组方签署的相关资产购买协议和业绩补偿协议的约定编制,在所有重大方面公允反映了京汉股份重大资产重组注入标的资产减值测试的结论。

#### 四、对报告使用者和使用目的的限定

本审核报告仅供京汉股份披露关于发行股份购买资产交易注入标的资产于 2019 年度业绩承诺期届满的减值测试报告使用,不得用于任何其他目的。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

(项目合伙人):



李彦斌

中国注册会计师:



何嘉

中国·武汉

2020年5月26日

# 京汉实业投资集团股份有限公司

## 重大资产重组注入标的资产减值测试报告

按照《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定，以及湖北金环股份有限公司（湖北金环股份有限公司后更名为京汉实业投资集团股份有限公司，即京汉股份）与各重组方签订的《湖北金环股份有限公司重大资产重组项目盈利补偿协议（修订）》和《发行股份及支付现金购买资产协议（修订）》相关约定，本公司编制了《京汉实业投资集团股份有限公司重大资产重组注入标的资产减值测试报告》。

### 一、重大资产重组的基本情况

2015年9月21号，中国证监会出具证监许可[2015]2139号《关于核准湖北金环股份有限公司向京汉控股集团有限公司等发行股份购买资产的批复》，核准“湖北金环股份有限公司向京汉控股集团有限公司发行166,254,480股股份、向北京合力万通信息咨询中心（有限合伙）发行6,837,327股股份、向关明广发行1,727,947股股份、向曹进发行1,535,551股股份、向段亚娟发行1,535,551股股份、向袁人江发行441,425股股份、向田保战发行115,678股股份购买相关资产”。

#### 1. 交易对方

本次重大资产重组中，交易对方为京汉控股集团有限公司、北京合力万通信息咨询中心（有限合伙）、关明广、曹进、段亚娟、袁人江、田保战。

#### 2. 交易标的

京汉置业集团有限责任公司（以下简称“京汉置业”）100%股权。

#### 3. 交易价格

本次交易价格以具有证券业务资格的评估机构出具评估报告的评估结果为基础，经交易各方协商确定。根据中联资产评估集团有限公司出具的评估报告（中联评报字【2015】第213号），截至评估基准日2014年10月31日京汉置业100%股权评估价值为157,350.81万元。经交易各方协商确定，本次交易的交易价格为评估值157,350.81万元扣除评估基准日后京汉置业100%股份对应的8,000.00万元现金分红，即149,350.81万元。

#### 4. 对价支付方式

本次交易中，京汉股份拟通过向交易对方发行股份和支付现金相结合的方式购买京汉控股集团有限公司、北京合力万通信息咨询中心（有限合伙）、关明广、曹进、段亚娟、袁人江、田保战合计持有的京汉置业100%的股权，其中发行股份购买京汉置业99.17%股权，支

付现金购买京汉置业 0.83% 股权。

## 5. 发行股份

### (1) 发行价格

本公司发行新增股份的发行价格确定为 8.30 元/股，不低于本次交易定价基准日前 120 个交易日上市公司股票均价的 90%（交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前 120 个交易日公司股票交易均价=决议公告日前 120 个交易日公司股票交易总额/决议公告日前 120 个交易日公司股票交易总量）。

### (2) 发行数量

本次交易本公司以发行股份方式支付在本次交易中置换京汉置业 100% 股权，按照本次发行股票价格 8.30 元/股计算，本次发行股份数量 178,447,959 股。

## 二、收购资产业绩承诺情况

根据京汉股份、京汉控股集团有限公司、北京合力万通信息咨询中心（有限合伙）、关明广、曹进、段亚娟、袁人江、田保战与京汉置业签订的《盈利补偿协议（修订）》，约定的盈利预测期间（即“承诺期”）为 2015 年度、2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年度。京汉置业在 2015 年度、2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年度预测净利润数（扣除非经常性损益）分别为 11,315.39 万元、15,202.14 万元、21,491.80 万元、22,806.65 万元、5,886.00 万元。

根据上述协议，利润补偿期间届满时，上市公司应当聘请具有证券从业资格的会计师事务所对本次拟注入的京汉置业进行减值测试，并出具专项审核意见。

利润补偿期间届满时，如：京汉置业 100% 股权期末减值额 > 利润补偿期间内已补偿金额（已补偿金额 = 已补偿股份数 × 8.3 元/股 + 已补偿现金金额），则京汉置业全体股东将另行补偿股份。另需补偿的股份数量为：（京汉置业 100% 股权期末减值额 - 利润补偿期间内已补偿金额）/ 每股发行价格，京汉置业各股东按其持有的京汉置业股权比例承担补偿义务。如果京汉置业各股东所持上市公司股份不足以补偿的，则以现金予以补偿，现金补偿金额按照以下公式计算确定：现金补偿金额 = （京汉置业各股东按其持有的京汉置业股权比例计算的另需补偿的股份数量 - 该股东通过本次交易获得的上市公司股份数量在补偿时剩余的股份数量）× 8.3 元/股。前述减值额为京汉置业 100% 股权作价减去期末京汉置业 100% 股权的评估值并扣除利润补偿期间内京汉置业股东增资、减资、接受赠与以及利润分配（不包括京汉置业以截至 2014 年 10 月 31 日未经审计的未分配利润向股东分配的 8,000 万元现金股利）

的影响。

### 三、收购资产业绩实现情况

四、项目	行次	2015年至2019年归属于母公司所有者的净利润		
		净利润	非经常性损益	扣除非经常性损益后的净利润
实际实现数	1	105,734.99	17,254.11	88,480.88
盈利预测数	2	76,701.98	—	76,701.98
差额	3=1-2	—	—	11,778.90
盈利预测完成率	4=1÷2	—	—	115.36%

### 四、减值测试过程

截止 2019 年 12 月 31 日补偿期限届满,标的公司京汉置业于补偿期间内实现的净利润已超过预测净利润总和。本公司委托中联资产评估集团有限公司以 2019 年 12 月 31 日为评估基准日,对京汉置业在评估基准日的股东全部权益价值进行了评估,出具了《京汉实业投资集团股份有限公司拟对其持有的长期股权投资京汉置业集团有限责任公司进行减值测试项目》的资产评估报告(中联评报字【2020】第 993 号),采用资产基础法进行评估测算,于评估基准日,京汉置业合理的公允价值为 199,519.82 万元。

京汉置业被收购后,业务、人员、技术、资金方面相对独立,因此,将京汉置业整体作为一个资产组进行减值测试。

在本次减值测试过程中,本公司已充分告知中联资产评估集团有限公司本次估值的背景、目的等必要信息,对于评估所使用的评估假设、评估参数进行了复核,未识别出异常情况。

### 五、测试结论

本公司认为,根据上述测试结果,以 2019 年 12 月 31 日为评估基准日,对该资产组中经营性资产按资产基础法进行评估的公允价值为 199,519.82 万元,大于 2019 年 12 月 31 日账面可辨认该经营性资产组的公允价值金额 142,424.76 万元。因此,本公司对收购京汉置业 100% 股东权益形成的资产未发生减值。

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

统一社会信用代码

91420106081978608B

# 营业执照

(副本)

1-5

扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”，  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。



名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2013年11月06日

类型 特殊普通合伙企业

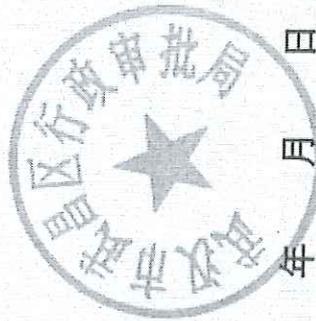
合伙期限 长期

执行事务合伙人 石文先

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层



**经营范围** 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务审计、基本建设决(结)算审核；法律、法规规定的其他业务；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



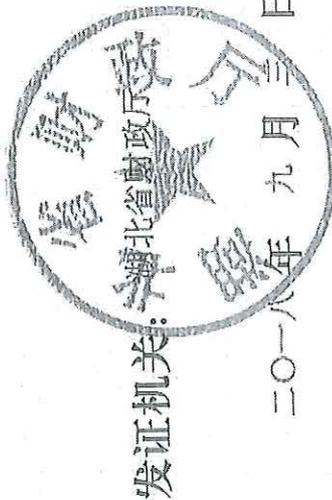
登记机关

2020 01 19  
年 月 日

证书序号: 0002385

# 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书



名称: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 石文先

主任会计师:

经营场所: 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 42010005

批准执业文号: 鄂财会发〔2013〕25号

批准执业日期: 2013年10月28日

证书序号: 000387

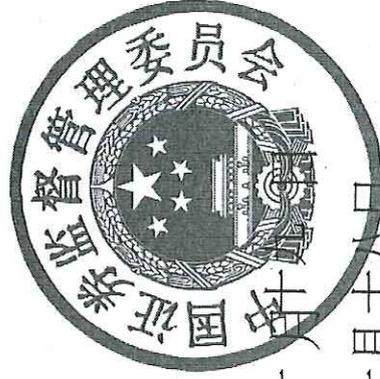
# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

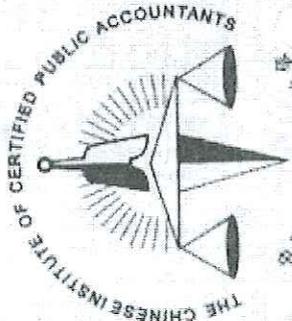
经财政部、中国证监会审查，批准  
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 石文先

证书号: 53

发证时间: 二〇一二年十一月十八日  
证书有效期至: 二〇一五年十一月十八日





姓名: 李霞斌  
 Full Name: 李霞斌  
 State of birth: 湖北  
 身份证号: 420108197312094032  
 Identity card No.: 420108197312094032



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检 合 续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2015年05月18日

2015年05月18日

证书编号: 420100050683  
 No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 08 月 23 日  
 Date of Issuance

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



10

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

11

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

李彦斌 (420100050893)

2018年已通过



8

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

李彦斌 (420100050893)

2019年已通过



5

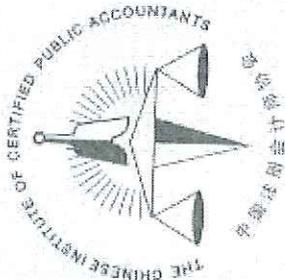
李彦斌420100050893  
2016年已通过  
湖北注册会计师协会



验证证书真实有效

李彦斌420100050893  
2017年已通过  
湖北注册会计师协会





姓 名 Full Name 何嘉  
 性 别 Sex 男  
 身份证号 ID No. 420106000311665  
 工作单位 Work Unit 湖北注册会计师协会  
 职业资格 Qualification 注册会计师  
 证书编号 Certificate No. 420106000311665



证书编号: 420106000311665  
 No. of Certificate  
 批准注册协会: 湖北省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs  
 发证日期: 2016 年 12 月 09 日  
 Date of Issuance: 2016 年 12 月 09 日

何嘉(20160050138)  
 2017年已通过  
 湖北注册会计师协会



验证证书真实有效

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

何嘉 (420100050158)

2018年已通过



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

何嘉 (420100050158)

2019年已通过

