

湖北众联资产评估有限公司  
关于深圳证券交易所《关于对京汉实业投资  
股份有限公司的重组问询函》  
之  
专项核查意见

估值机构：湖北众联资产评估有限公司

二〇一七年十一月



深圳证券交易所：

京汉实业投资股份有限公司（以下简称“京汉股份”、“上市公司”或“公司”）于 2017 年 11 月 2 日收到深圳证券交易所下发的《关于对京汉实业投资股份有限公司的重组问询函》（非许可类重组问询函[2017]第 22 号）（以下简称“《问询函》”），湖北众联资产评估有限公司（以下简称“湖北众联”、“估值机构”）作为本次重大资产购买的估值机构，根据《问询函》的要求，就相关问题进行核查并回复如下：

如无特殊说明，本专项核查意见所使用的简称或名词的释义与《京汉实业投资股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》（以下简称“重组报告书”）中的相同。

1、问询函问题 2 重组报告书显示，本次交易的估值基准日为 2017 年 8 月 31 日，荣盛均益截至估值基准日经审计的净资产账面价值 30,624.31 万元，估值为 87,514.64 万元，估值增值 56,890.33 万元，增值率为 185.77%。嘉欣瑞恒截至估值基准日经审计的净资产账面价值 11,103.63 万元，估值 39,811.05 万元，估值增值 28,707.42 万元，增值率为 258.54%。根据 2017 年 8 月作出的“简唯资评（2017）第 45 号”评估报告，以 2017 年 6 月 30 日为评估基准日，荣盛均益 100%股权的评估值为 30,624.31 万元。根据 2017 年 8 月作出的“简唯资评（2017）第 46 号”评估报告，以 2017 年 6 月 30 日为评估基准日，嘉欣瑞恒 100%股权的评估值为 14,042.80 万元。

请公司对比分析本次估值与 2017 年 8 月评估选用的评估或估值方法、参数及相关依据等，具体说明本次估值结果与 2017 年 8 月评估值差异巨大的原因及合理性。请独立财务顾问及评估师核查并发表明确意见。

**回复：**

（1）本次估值结果与 2017 年 8 月评估值差异原因及合理性

本次估值结果与 2017 年 8 月评估值差异巨大的原因主要有：

①评估/估值目的不同

2017 年 8 月简阳唯正资产评估事务所的评估目的是为四川雄州实业有限责任公司转让其全资子公司荣盛均益和嘉欣瑞恒 100%股权这一经济行为提供价值参考依据，是为雄州实业在西南联合产权交易所公开拍卖荣盛均益和嘉欣瑞恒股权提供价格参考依据，即起拍价的参考依据。

本次估值目的是出于京汉股份拟核实荣盛均益和嘉欣瑞恒的股东全部权益价值，委托湖北众联对标的公司的股东全部权益在 2017 年 8 月 31 日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。是为核实公司子公司京汉置业通过西南联合产权交易所公开竞拍获得的标的公司股权的市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估值对象在估值基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

由于两次评估目的不同，导致评估结果存在较大差异。

②评估师/估值人员对标的公司所在区域未来房地产市场的预期判断不同

经查询四川省国土资源厅 (<http://www.scdlr.gov.cn/>)、成都市公共资源交易服务中心 (<http://www.cdggzy.com>) 和成都市国土资源局 (<http://www.cdjr.gov.cn/>) 的公开信息，2017 年上半年简阳市仅发生两例住宅土地出让案例。土地出让案例数量稀少会导致评估师在 2017 年 8 月评估时，对房地产市场前景的不确定性预期较强，因此评估结果相对保守。

标的公司所在地简阳市是四川省成都市代管的县级市，天府新区简阳片区是四川天府新区国际旅游文化功能区所在地。2016 年 5 月 27 日，成都天府国际机场在简阳市芦葭镇开工建设，简阳市距成都双流国际机场 1 小时车程，简阳南到成都东站高铁 20 分钟。根据成都市最新规划，成都地铁 18 号线（建设中）将从天府机场经成渝高铁简阳南站延伸到简阳东城新区，标的公司地理位置优越，所



在的河东新区是简阳市新的城市行政中心，近期重点建设区域之一，配套设施、居住环境逐步完善，对住房的需求量大，房地产市场预期较好，根据安居客 2017 年简阳房价走势，2017 年 8-9 月房价出现了大幅增长。

本次交易是通过西南联合产权交易所的网上竞拍方式进行，其中，荣盛均益 100%股权的拍卖共有 7 家意向受让方共同参与（其中包含 3 家房地产上市公司的下属子公司），加价幅度为 200 万元的整数倍，历时 1 小时 8 分 54 秒，经过 129 轮激烈报价后最终成交；嘉欣瑞恒 100%股权的拍卖共有 9 家意向受让方共同参与（其中包含 3 家上市房地产公司的下属子公司），加价幅度为 100 万元的整数倍，历时 49 分 55 秒，经过 131 轮激烈报价后最终成交，反应了标的公司股权的市场价格。本次估值结果与标的公司股权的最终成交价基本相符，亦是估值结果体现市场价值的表现。

湖北众联具有有关部门颁发的评估资格证书，并具备证券期货业务从业资格。除正常的业务往来外，湖北众联与公司及本次重大资产购买所涉各方均无其它关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，具有独立性。本次估值假设前提合理，估值方法与估值目的具有相关性，估值机构根据行业和标的资产特点选择的重要估值参数取值合理，具体内容详见重组报告书第五节标的资产估值情况。

经核查，估值机构认为：尽管本次估值结果与 2017 年 8 月评估值差异巨大，但本次估值结果具有合理性。

PPRAIS  
估有

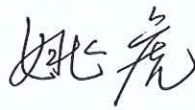
PPRAIS  
估有

(本页无正文，为《湖北众联资产评估有限公司关于深圳证券交易所<关于对京汉实业投资股份有限公司的重组问询函>之专项核查意见》之签章页)

经办估值人员：



陈文生



姚虎

湖北众联资产评估有限公司

2017年11月6日

