众联资产评估有限公司
ZHONG LIAN
ASSETS & APPRAISAL CO.,LTD

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

京汉实业投资集团股份有限公司拟收购合伙企业财产份额所涉及的苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）净资产价值评估项目

资产评估报告

众联评报字[2018]第 1225 号

（共 1 册，第 1 册）

湖北众联资产评估有限公司

2018 年 8 月 31 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目　录

第一部分、声明 1
第二部分、资产评估报告摘要 4
第三部分、资产评估报告正文 7
一、委托人及其他资产评估报告使用人 8
二、评估目的 11
三、评估对象和评估范围 11
四、价值类型及其定义 12
五、评估基准日 13
六、评估依据 13
七、评估方法 14
八、评估程序实施过程和情况 16
九、评估假设 17
十、评估结论 18
十一、特别事项说明 19
十二、评估报告使用限制说明 20
十三、资产评估报告日 20
第四部分、资产评估报告附件 22

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第一部分、声明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

声明

京汉实业投资集团股份有限公司：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第二部分、资产评估报告摘要

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

湖北众联资产评估有限公司接受京汉实业投资集团股份有限公司（以下简称：京汉股份）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对京汉实业投资集团股份有限公司拟收购合伙企业财产份额所涉及的苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）（以下简称：麦创正信）净资产在2018年7月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：京汉实业投资集团股份有限公司拟收购麦创正信的财产份额，本次资产评估目的即是为该收购合伙企业财产份额所涉及的麦创正信净资产在2018年7月31日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为麦创正信的净资产，评估范围是麦创正信经审计后账面上列示的全部资产及相关负债。具体范围为委托人及被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2018年7月31日

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估的结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截止评估基准日2018年7月31日，麦创正信经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的总资产为1,775.40万元，总负债为0，净资产为1,775.40万元；评估后的净资产为1,775.40万元，无增减值。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自2018年7月31日至2019年7月30日期间使用有效。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、特别事项说明：

1. 本次纳入评估范围的可供出售金融资产股权投资项目，评估人员未对被投资项目现场查勘，评估人员依据被评估单位提供其对外投资项目的相关资料以及收集的信息进行估值。本次评估未考虑该评估事项对评估结论的影响。

2. 本次纳入评估范围的可供出售金融资产，被评估单位对其 2 家投资项目均于 2018 年刚投入，持股比例较小，且对其无控制管理权，对经营活动不具影响力，故本次评估按原始投资成本（审计确认的账面价值）。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第三部分、资产评估报告正文

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

京汉实业投资集团股份有限公司拟收购合伙企业财产份额所涉及的苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）净资产价值评估项目

资产评估报告正文

众联评报字[2018]第 1225 号

京汉实业投资集团股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对京汉实业投资集团股份有限公司拟收购合伙企业财产份额所涉及的苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）净资产在 2018 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

名　　称：京汉实业投资集团股份有限公司

住　　所：湖北省襄阳市樊城区陈家湖

注册资本：78360.262000 万元人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

法定代表人：田汉

成立日期：1993 年 06 月 08 日

营业期限：1993 年 06 月 08 日至 2018 年 07 月 17 日

统一社会信用代码：91420000707095189 5

经营范围：产业投资；投资管理、投资咨询；房地产开发；商品房销售信息咨询；销售钢材、建筑材料、商品房；文化旅游、健康养老产业投资；建筑施工；物流仓储。新材料的制造与销售。货物进出口及技术进出口（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

（二）被评估单位概况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

名　　称：苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）

类　　型：有限合伙企业

住　　所：苏州工业园区金芳路 18 号东坊创智园地 B3 幢 3 楼

执行事务合伙人：苏州麦创投资管理有限公司

统一社会信用代码：91320594MA1NTGC83K

成立日期：2017 年 04 月 19 日

合伙期限：2017 年 04 月 19 日至 2022 年 04 月 12 日

经营范围：实业投资、创业投资。（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）

1. 基本情况

苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）（以下简称：麦创正信）。

根据全体合伙人于 2017 年签订的《苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）合伙协议》，麦创正信的经营期限为 5 年，自营业执照上载明的成立日期（2017 年 4 月 19 日）起算。5 年经营期届满后，由普通合伙人共同视情况决定是否延长合伙企业的经营期限。经营期限为 3+2+2 年，即 3 年投资期、2 年回收期，2 年延长期。

截止至评估基准日，麦创正信认缴出资总额为人民币 4,100.00 万元，已获得实缴出资人民币 1,860.00 万元。出资情况如下：

序号	合伙人	股东（发起人）	认缴出资额（万元）	认缴出资比例	实缴出资额（万元）	实缴出资比例
1	普通合伙人	苏州麦创投资管理有限公司	45.00	1.0976%	13.50	0.7258%
2	普通合伙人	北京隆运资产管理有限公司	55.00	1.3415%	16.50	0.8871%
3	有限合伙人	京汉控股集团有限公司	3,000.00	73.1708%	900.00	48.3871%
4	有限合伙人	徐萍	200.00	4.8781%	200.00	10.7527%
5	有限合伙人	石苑强	100.00	2.4390%	100.00	5.3763%
6	有限合伙人	张敏敏	100.00	2.4390%	100.00	5.3763%
7	有限合伙人	杨重品	100.00	2.4390%	100.00	5.3763%
8	有限合伙人	方敏	100.00	2.4390%	100.00	5.3763%
9	有限合伙人	梁荣镖	100.00	2.4390%	100.00	5.3763%
10	有限合伙人	陈华	100.00	2.4390%	100.00	5.3763%
11	有限合伙人	孙蔚欣	100.00	2.4390%	100.00	5.3763%
12	有限合伙人	陈建忠	100.00	2.4390%	30.00	1.6129%
合　计			4,100.00	100%	1,860.00	100%

2. 经营业务范围及经营概况

麦创正信主要是对大健康产业投资，从事非证券类股权投资活动。2017 年 4 月

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

19 日起正式运营，开展投资活动，于 2017 年 8 月 21 日完成在中国证券投资基金业协会的备案，获得《私募投资基金备案证明》（备案编码：ST3300）。

苏州麦创投资管理有限公司为麦创正信的执行事务合伙人，对外代表麦创正信，执行合伙事务。负责执行并担任麦创正信日常运营和投资管理。北京隆运资产管理有限公司负责参与投资决策并监督苏州麦创投资管理有限公司的投资管理。

截止至评估基准日，已对 2 个项目进行投资，累计实缴投资金额为人民币 1700 万元。

投资项目基本情况如下表：

序号	公司名称	投资日期	持股比例	投资成本（万元）
1	福寿康（上海）家庭服务有限公司	2018.6.30	6.55%	1,200
2	红芯时代（北京）科技有限公司	2018.7	0.5871%	500
	合　计			1,700

3. 麦创正信财务状况及经营成果

麦创正信评估基准日经审计的财务状况如下（金额单位：人民币元）：

资　产	2017 年 12 月 31 日	2018 年 7 月 31 日
货币资金	17,941,768.19	414,642.79
预付款项		339,358.29
流动资产合计	17,941,768.19	754,001.08
可供出售金融资产		17,000,000.00
非流动资产合计		17,000,000.00
资产总计	17,941,768.19	17,754,001.08
应付票据及应付账款	159,223.30	
其他应付款	90.00	
负债总计	159,313.30	
归属于合伙人的净资产	17,782,454.89	17,754,001.08

公司评估基准日经审计的经营成果如下表所示（金额单位：人民币元）：

项目	2017 年度	2018 年 1-7 月
一、营业收入	-	-
减：营业成本	-	-
营业税金及附加		20.00
管理费用	405,223.30	486,918.41
财务费用	-22,678.19	-23,484.60
二、营业利润	-382,545.11	-463,453.81
三、利润总额	-382,545.11	-463,453.81
四、净利润	-382,545.11	-463,453.81

上列财务数据经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告号为：众环审字（2018）012884 号，审计意见为：无保留意见的审计报告。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

麦创正信执行《企业会计准则》和《企业会计制度》，以1月1日至12月31日为一个会计年度，以人民币为记账本位币。会计核算以权责发生制为基础，资产以历史成本为计价原则。

（三）委托人与被评估单位关系

委托人拟收购麦创正信的财产份额。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人仅为委托人和有关监管部门。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

京汉实业投资集团股份有限公司拟收购麦创正信的财产份额。

湖北众联资产评估有限公司接受京汉实业投资集团股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的麦创正信净资产的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）的净资产。

（二）评估范围

评估范围为苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）经审计后账面上列示的全部资产及负债。

截止评估基准日2018年7月31日，企业的资产总额为17,754,001.08元，负债总额为0，净资产价值17,754,001.08元。评估范围详见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	**一、流动资产合计**	754,001.08
2	货币资金	414,642.79
3	预付款项	339,358.29
4	**二、非流动资产合计**	17,000,000.00
5	可供出售金融资产	17,000,000.00
6	**三、资产总计**	17,754,001.08
7	**四、净资产**	17,754,001.08

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日账面值经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告号为：众环审字（2018）012884 号，审计意见为：无保留意见的审计报告。

（一）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

本次苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）申报的纳入评估的主要资产包括：货币资金、预付账款和可供出售金融资产。

1．货币资金账面价值为 414,642.79 元，主要为存放在上海银行股份有限公司苏州工业园区支行的人民币银行存款。

2．预付账款账面价值为 339,358.29 元，主要为预付给苏州麦创投资管理有限公司和北京隆运资产管理有限公司的基金管理费。

3．可供出售金融资产账面价值为 17,000,000.00 元，主要是对 2 个项目的投资。投资项目情况如下表：

序号	公司名称	投资日期	持股比例	投资成本（元）	账面价值（元）
1	福寿康（上海）家庭服务有限公司	2018.6.30	6.55%	12,000,000.00	12,000,000.00
2	红芯时代（北京）科技有限公司	2018.7	0.5871%	5,000,000.00	5,000,000.00
合　计				17,000,000.00	17,000,000.00

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1．企业申报的账面记录的无形资产情况

无

2．企业申报的账面未记录的无形资产情况

本次企业无申报的账面未记录的无形资产。

(三)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估未引用其他机构出具的报告。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托人和被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同书中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。即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，评估对象在评估基准日进行正常公平交易

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是 2018 年 7 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人与相关当事方共同协商确定。其成立的理由和条件是：与企业财务报告期相衔接；

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1．湖北众联资产评估有限公司与京汉实业投资集团股份有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

1.《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，自 2014 年 3 月 1 日起施行）；

2.《中华人民共和国合伙企业法》（2006 年 8 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过修订，自 2007 年 6 月 1 日起施行）；

3.《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

4.《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过修订）；

5.《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

6.《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 76 号修订，2014 年 7 月 15 日）；

7．其他相关法律、法规和通知文件等。

（三）准则依据

1.《资产评估准则基本准则》（财资[2017]43 号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31 号）；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32 号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2017]34 号）；

7.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36 号）；

8.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]49 号）。

（四）权属依据

1. 营业执照；

2. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

1.《资产评估常用方法与参数手册》；

2. 被评估单位提供的有关文字资料、证件及相关资料；

3. 被评估单位提供的各项合同、会计报表及其他资料；

4. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；

5. 评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。麦创正信为 2017 年 4 月成立，正式运营开展投资活动。至评估基准日麦创正信开展经营活动期限较短，主要进行股权投资业务，目前处于股权业务的投资初始阶段，尚无经

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营收入，未来预期收益预测存在着较大的不确定性，被评估单位无法根据其历史数据对其未来经营业绩进行可靠判断。故本次不宜采用收益法对被评估单位的净资产进行评估。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本次评估范围内的各项资产和负债结构单一，权属较为明晰，大部分单项资产市场价格易获取并能得到验证，适宜采用资产基础法进行评估。

因此，本项目采用资产基础法进行评估。

（一）资产基础法评估思路及公式

1．关于流动资产评估

本次纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、预付账款、其他流动资产。

（1）货币资金

纳入本次评估范围的货币资金包括现金和银行存款。对于现金及人民币银行存款，以经核实后的账面值作为评估值。

（2）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、发生时间和原因等，因其为预付的基金管理费，后期其对应服务是可以履行的，故本次以经核实后的账面值作为评估值。

2．关于可供出售金融资产的评估

根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》，第十八条规定，可供出售金融资产通常是指企业没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。比如，企业购入的在活跃市场上有报价的股票、债券和基金等，没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或持有至到期投资等金融资产的，可归为此类。

评估人员对可供出售金融资产形成的原因、账面值和实际状况等进行了核实，并查阅了投资协议和有关记录等，以确定可供出售金融资产的真实性和完整性。

经核实投资协议，被评估单位对福寿康（上海）家庭服务有限公司投资时，被投资单位对2018至2019年有业绩承诺，且有股份调整和回购条款；被评估单位对红芯时代（北京）科技有限公司属于C轮投资，有C轮退出出资约定条款。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

鉴于被评估单位对其 2 家投资项目均于 2018 年刚投入，持股比例较小，且对其无控制管理权，对经营活动不具影响力。故本次评估按原始投资成本（审计确认的账面价值）作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括被评估单位以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括流动资产和非流动资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1. 指导被评估单位填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”，同时收集准备资产的产权证明文件资料等。

2. 审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

3．资产评估师和评估专业人员通过询问、函证、核对、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4．根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。如审计报告、行业统计数据等。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1．假设评估基准日后被评估单位持续经营；

2．假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3．假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

4．假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5．假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

6．假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1．假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2．假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估必要的程序，采用资产基础法对麦创正信的净资产价值进行了评估。

麦创正信评估基准日账面总资产为 1,775.40 万元，总负债为 0，净资产为 1,775.40 万元，采用资产基础法评估后的总资产 1,775.40 万元，无增减值；净资产价值 1,775.40 万元，无增减值。具体评估汇总情况详见下表：（金额单位：人民币万元）：

项　　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	75.40	75.40	-	-
非流动资产	2	1,700.00	1,700.00	-	-
其中：可供出售金融资产	3	1,700.00	1,700.00	-	-
资产总计	4	1,775.40	1,775.40	-	-
净资产	5	1,775.40	1,775.40	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1．本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效；

2．在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

（二）重大期后事项

1．评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

2．由委托人和被评估单位提供的有关资料是编制本报告的基础。

（三）其他事项

1．本次纳入评估范围的可供出售金融资产股权投资项目，评估人员未对被投资项目现场查勘，评估人员依据被评估单位提供其对外投资项目的相关资料以及收集的信息进行估值。本次评估未考虑该评估事项对评估结论的影响。

2.本次纳入评估范围的可供出售金融资产，被评估单位对其2家投资项目均于2018年刚投入，持股比例较小，且对其无控制管理权，对经营活动不具影响力，故本次评估按原始投资成本（审计确认的账面价值）。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1. 本资产评估报告经承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用。

2. 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2018 年 7 月 31 日至 2019 年 7 月 30 日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

5. 按照国家现行国有资产监督管理有关要求，本评估项目属于需要办理核准或备案的资产评估项目。因此，本资产评估报告必须经过负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案，或由其授权经营的出资企业进行备案后，才能作为相应经济行为作价的参考依据。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 8 月 31 日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（此页无正文）

资产评估师（签章）：

资产评估师 陈浩 42140024

资产评估师 朱建新 42000422

资产评估师（签章）：

湖北众联资产评估有限公司

2018 年 8 月 31 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第四部分、资产评估报告附件

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估报告附件

附件一：被评估单位审计报告；

附件二：委托人和被评估单位法人营业执照；

附件三：委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件四：签名资产评估师的承诺函；

附件五：资产评估机构备案文件或者资格证明文件；

附件六：资产评估机构法人营业执照副本；

附件七：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；

附件八：资产评估汇总表及明细表。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）

审 计 报 告

2018 年 7 月 31 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

cninf
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

MAZARS 中审众环
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦
邮政编码：430077
Mazars Certified Public Accountants LLP
Zhongshen Zhonghuan Building
No.169 Donghu Road Wuchang District
Wuhan, 430077
电话Tel：027-86791215
传真Fax：027-85424329

审 计 报 告

众环审字（2018）012884号

苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）全体股东：

一、 审计意见

我们审计了苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）（以下简称“苏州麦创”），包括2018年7月31日的资产负债表，2018年1-7月利润表、现金流量表、股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了苏州麦创2018年7月31日的财务状况以及2018年1-7月的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于苏州麦创，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

苏州麦创管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估苏州麦创的持续经营能力，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算苏州麦创、终止运营或别无其他现实的选择。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对苏州麦创持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致苏州麦创不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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）

中国注册会计师

中国　　武汉　　2018年8月13日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产负债表(资产)

会01表

编制单位：苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）　　单位：人民币元

资　产	附注	2018年7月31日	2017年12月31日
流动资产：			
货币资金	（五）1	414,642.79	17,941,768.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据及应收账款			
预付款项	（五）2	339,358.29	
其他应收款			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		754,001.08	17,941,768.19
非流动资产：			
可供出售金融资产	（五）3	17,000,000.00	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		17,000,000.00	
资产总计		17,754,001.08	17,941,768.19

法定代表人:　　主管会计工作负责人:　　会计机构负责人:

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产负债表(负债及所有者权益)

会合01表

编制单位：苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）　　单位：人民币元

负债和所有者权益	附注	2018年7月31日	2017年12月31日
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据及应付账款	（五）4		159,223.30
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费			
其他应付款	（五）5		90.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计			159,313.30
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计			159,313.30
所有者权益：			
实收资本	（五）6	18,600,000.00	18,165,000.00
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
盈余公积			
未分配利润	（五）7	-845,998.92	-382,545.11
归属于母公司所有者权益合计		17,754,001.08	17,782,454.89
少数股东权益			
所有者权益合计		17,754,001.08	17,782,454.89
负债和所有者权益总计		17,754,001.08	17,941,768.19

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

利润表

会02表

编制单位：苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）　　单位：人民币元

项　目	附注	2018年1-7月	2017年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	（五）8	20.00	
销售费用			
管理费用	（五）9	486,918.41	405,223.30
研发费用			
财务费用	（五）10	-23,484.60	-22,678.19
其中：利息费用			
利息收入		26,031.76	22,968.99
资产减值损失			
加：其他收益			
投资收益（损失以"-"号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以"-"号填列）			
资产处置收益（损失以"-"号填列）			
二、营业利润（亏损以"-"号填列）		-463,453.81	-382,545.11
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以"-"号填列）		-463,453.81	-382,545.11
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以"-"号填列）		-463,453.81	-382,545.11
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以"-"号填列）		-463,453.81	-382,545.11
2. 终止经营净利润（净亏损以"-"号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 少数股东损益（净亏损以"-"号填列）			
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以"-"号填列）		-463,453.81	-382,545.11
五、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-463,453.81	-382,545.11
归属于母公司所有者的综合收益总额		-463,453.81	-382,545.11
归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人:　　主管会计工作负责人:　　会计机构负责人:

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

现金流量表

会03表

编制单位：苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）　　单位：元

项目	附注	2018年1-7月	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	（五）11（1）	26,031.76	23,058.99
经营活动现金流入小计		26,031.76	23,058.99
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		20.00	
支付其他与经营活动有关的现金	（五）11（2）	988,137.16	246,290.80
经营活动现金流出小计		988,157.16	246,290.80
经营活动产生的现金流量净额		-962,125.40	-223,231.81
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		17,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		17,000,000.00	
投资活动产生的现金流量净额		-17,000,000.00	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		435,000.00	18,165,000.00
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		435,000.00	18,165,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		435,000.00	18,165,000.00
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-17,527,125.40	17,941,768.19
加：期初现金及现金等价物余额		17,941,768.19	
六、期末现金及现金等价物余额		414,642.79	17,941,768.19

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

所有者权益变动表

会04表

编制单位：苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）　　单位：人民币元

项目	2018年1-7月							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	18,165,000.00					-382,545.11		17,782,454.89
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	18,165,000.00					-382,545.11		17,782,454.89
三、本年增减变动金额（减少以"-"号填列）	435,000.00					-463,453.81		-28,453.81
（一）综合收益总额						-463,453.81		-463,453.81
（二）所有者投入和减少资本	435,000.00							435,000.00
1. 所有者投入资本	435,000.00							435,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配								
1.提取盈余公积								
3.对所有者的分配								
4.其他								
（四）所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本								
2.盈余公积转增资本								
3.盈余公积弥补亏损								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他								
四、本年年末余额	18,600,000.00					-845,998.92		17,754,001.08

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

所有者权益变动表

会04表

编制单位：苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）　　单位：人民币元

项　目	2017年度							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额								
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额								
三、本年增减变动金额（减少以"-"号填列）	18,165,000.00					-382,545.11		17,782,454.89
（一）综合收益总额						-382,545.11		-382,545.11
（二）所有者投入和减少资本	18,165,000.00							18,165,000.00
1. 所有者投入资本	18,165,000.00							18,165,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配								
1.提取盈余公积								
3.对所有者的分配								
4.其他								
（四）所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本								
2.盈余公积转增资本								
3.盈余公积弥补亏损								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他								
四、本年年末余额	18,165,000.00					-382,545.11		17,782,454.89

法定代表人:　　主管会计工作负责人:　　会计机构负责人:

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营业执照

(副本) (1—1)

统一社会信用代码 91420000707095189 5

名　　称　京汉实业投资集团股份有限公司

类　　型　股份有限公司(上市)

住　　所　湖北省襄阳市樊城区陈家湖

法定代表人　田汉

注册资本　柒亿捌仟叁佰陆拾万贰仟陆佰贰拾圆整

成立日期　1993年06月08日

营业期限　长期

经营范围　产业投资；投资管理、投资咨询；房地产开发；商品房销售信息咨询；销售钢材、建筑材料、商品房；文化旅游、健康养老产业投资；建筑施工；物流仓储。新材料的制造与销售。货物进出口及技术进出口（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

登记机关　湖北省工商行政管理局

年　月　日
2018　07　17

http://hb.gsxt.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:　　中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号 32059400201708150264

营业执照

统一社会信用代码 91320594MA1NTGC83K

名　　称　苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）

类　　型　有限合伙企业

主要经营场所　苏州工业园区金芳路18号东坊创智园地B3幢3楼

执行事务合伙人　苏州麦创投资管理有限公司（委派代表：陈苑然）

成立日期　2017年04月19日

合伙期限　2017年04月19日至2022年04月12日

经营范围　实业投资、创业投资。（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　苏州工业园区工商行政管理局

请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2017年08月15日

企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

委托人和其他相关当事人承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因京汉实业投资集团股份有限公司拟收购苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）的股权，京汉实业投资集团股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）的净资产，以 2018 年 7 月 31 日为基准日进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；

2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项提示充分揭示；

3. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

5. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人和其他相关当事人法定代表人签字：

委托人和其他相关当事人单位印章：京汉实业投资集团股份有限公司

2018 年 8 月 1 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估师承诺函

京汉实业投资集团股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对京汉实业投资集团股份有限公司拟收购麦创正信财产份额所涉及的苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）净资产，以 2018 年 7 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的职业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

资产评估师 陈洁 42140024

资产评估师 朱建新 42000422

2018 年 8 月 31 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

武汉市财政局

备案公告

2018-001号

下列机构报来的《资产评估机构备案表》（《资产评估机构分支机构备案表》）及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

1、湖北众联资产评估有限公司；

2、湖北天枰资产评估有限公司；

3、亚洲(北京)资产评估有限公司湖北分公司；

以上资产评估机构的相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

武汉市财政局

2018年1月3日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 湖北众联资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

中华人民共和国财政部　　中国证券监督管理委员会

批准文号：财企[2008]360号　证书编号：0270009002　　发证时间：二〇〇八年十二月一日

序列号：000024

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 914201061775704556

名　　称　湖北众联资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司

住　　所　武汉市武昌区东湖路169号1栋4层

法定代表人　胡家望

注册资本　贰佰万元整

成立日期　1991年10月10日

营业期限　1999年12月24日至****

经营范围　证券业务资产、金融资产、资源类资产、房地产、企业信誉、税基的评估；企业拍卖、转让、兼并、出售、联营、股份经营、与外国公司合资合作经营的资产评估；企业清算、资产抵押、担保、租赁的资产评估；检查财务帐目；审查财务预、决算；基建工程的预决算（结算）审计；资产案件、财产纠纷的公正业务。****

登记机关　武昌区工商行政管理和质量技术监督局

2016 年 3 月 31 日

企业信用信息公示系统网址：http://xyjg.egs.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中国资产评估协会
China Appraisal Society

资产评估师职业资格证书
登 记 卡
（评估机构人员）

姓名：陈洁

性别：女

登记编号：42140024

单位名称：湖北众联资产评估有限公司

初次登记时间：2014-09-29

年检信息：通过（2018-04-16）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：陈洁

本人印鉴：资产评估师 陈 洁 42140024

中国资产评估协会

打印时间：2018年5月23日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://ex.cas.org.cn

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：朱建新

性别：女

登记编号：42000422

单位名称：湖北众联资产评估有限公司

初次登记时间：2001-11-05

年检信息：通过

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：朱建新

本人印鉴：资产评估师 朱建新 42000422

打印时间：2017年4月26日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年7月31日

表1

被评估单位：苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）　　金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	75.40	75.40	-	-
2	非流动资产	1,700.00	1,700.00	-	-
3	其中：可供出售金融资产	1,700.00	1,700.00	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	-	-	-	
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	**资产总计**	1,775.40	1,775.40	-	-
21	流动负债	-	-	-	
22	非流动负债	-	-	-	
23	**负债合计**	-	-	-	
24	**净资产（所有者权益）**	1,775.40	1,775.40	-	-

评估机构：湖北众联资产评估有限公司

HUBEI ZHONGLIAN ASSETS APPRAISAL Co. LTD 湖北众联资产评估有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年7月31日

表2

被评估单位：苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）　　金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	**一、流动资产合计**	**754,001.08**	**754,001.08**	-	-
2	货币资金	414,642.79	414,642.79	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	
4	应收票据	-	-	-	
5	应收账款	-	-	-	
6	预付款项	339,358.29	339,358.29	-	-
7	应收利息	-	-	-	
8	应收股利	-	-	-	
9	其他应收款	-	-	-	
10	存货	-	-	-	
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
12	其他流动资产	-	-	-	
13	**二、非流动资产合计**	**17,000,000.00**	**17,000,000.00**	-	-
14	可供出售金融资产	17,000,000.00	17,000,000.00	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	
16	长期应收款	-	-	-	
17	长期股权投资	-	-	-	
18	投资性房地产	-	-	-	
19	固定资产	-	-	-	
20	在建工程	-	-	-	
21	工程物资	-	-	-	
22	固定资产清理	-	-	-	
23	生产性生物资产	-	-	-	
24	油气资产	-	-	-	
25	无形资产	-	-	-	
26	开发支出	-	-	-	
27	商誉	-	-	-	
28	长期待摊费用	-	-	-	
29	递延所得税资产	-	-	-	
30	其他非流动资产	-	-	-	
31	**三、资产总计**	**17,754,001.08**	**17,754,001.08**	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年7月31日

表2

被评估单位：苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）　　金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	**四、流动负债合计**	-	-	-	
33	短期借款	-	-	-	
34	交易性金融负债	-	-	-	
35	应付票据	-	-	-	
36	应付账款	-	-	-	
37	预收款项	-	-	-	
38	应付职工薪酬	-	-	-	
39	应交税费	-	-	-	
40	应付利息	-	-	-	
41	应付股利	-	-	-	
42	其他应付款	-	-	-	
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
44	其他流动负债	-	-		
45	**五、非流动负债合计**	-	-	-	
46	长期借款	-	-	-	
47	应付债券	-	-	-	
48	长期应付款	-	-	-	
49	专项应付款	-	-	-	
50	预计负债	-	-	-	
51	递延所得税负债	-	-	-	
52	其他非流动负债	-	-	-	
53	**六、负债总计**	-		-	
54	**七、净资产（所有者权益）**	**17,754,001.08**	**17,754,001.08**	-	-

评估机构：湖北众联资产评估有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

流动资产评估汇总表

评估基准日：2018年7月31日

表3

被评估单位：苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	414,642.79	414,642.79	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	
3-3	应收票据	-	-	-	
3-4	应收账款	-	-	-	
3-5	预付账款	339,358.29	339,358.29	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	
3-7	应收股利	-	-	-	
3-8	其他应收款	-	-	-	
3-9	存货	-	-	-	
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
3-11	其他流动资产	-	-	-	
流动资产合计		754,001.08	754,001.08	-	-

评估人员：施琳

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2018年7月31日

表4

被评估单位：苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	17,000,000.00	17,000,000.00	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	投资性房地产	-	-	-	
4-6	固定资产	-	-	-	
4-7	在建工程	-	-	-	
4-8	工程物资	-	-	-	
4-9	固定资产清理	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	无形资产	-	-	-	
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	-	-	-	
4-16	递延所得税资产	-	-	-	
4-17	其他非流动资产	-	-	-	
合　　计		17,000,000.00	17,000,000.00	-	-

评估人员：施琳

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

货币资金评估汇总表

评估基准日：2018年7月31日

表3-1

被评估单位：苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金	-	-	-		
3-1-2	银行存款	414,642.79	414,642.79	-	-	
3-1-3	其他货币资金	-	-	-		
合　　计		414,642.79	414,642.79	-	-	

评估人员：施琳

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2018年7月31日

表3-1-2

被评估单位：苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）　　金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	上海银行股份有限公司苏州工业园区支行	03003231479	人民币			300,000.00	300,000.00	-	-	
2	上海银行股份有限公司苏州工业园区支行	03003231568	人民币			114,642.79	114,642.79	-	-	
合　　计						414,642.79	414,642.79	-	-	

被评估单位填表人：董旭　　评估人员：施琳

填表日期：2018年8月1日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

预付账款评估明细表

评估基准日：2018年7月31日

表3-5

被评估单位：苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）

金额单位：人民币元

序号	收款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	苏州麦创投资管理有限公司	基金管理费	2017年	1年以内	205,000.00	205,000.00	-	-	
2	北京隆运	基金管理费	2018年	1年以内	134,358.29	134,358.29	-	-	
合　　计					339,358.29	339,358.29	-	-	
减：预付账款坏账准备									
合　　计					339,358.29	339,358.29	-	-	

被评估单位填表人：董旭

填表日期：2018年8月1日

评估人员：施琳

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

可供出售金融资产评估汇总表

评估基准日：2018年7月31日

表4-1

被评估单位：苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1-1	可供出售金融资产-股票投资	-	-	-	
4-1-2	可供出售金融资产-债券投资	-	-	-	
4-1-3	可供出售金融资产-其他投资	17,000,000.00	17,000,000.00	-	-
合　　计		17,000,000.00	17,000,000.00	-	-

评估人员：施琳

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

可供出售金融资产—其他投资评估明细表

评估基准日：2018年7月31日

表4-1-3

被评估单位：苏州麦创正信创业投资中心（有限合伙）

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	金融资产名称	投资日期	持有比例（%）	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	福寿康（上海）家庭服务有限公司	福寿康（上海）家庭服务有限公司	2018年	6.55	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	-	-	
2	红芯时代（北京）科技有限公司	红芯时代（北京）科技有限公司	2018年	0.5871	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	-	-	
合　计						17,000,000.00	17,000,000.00	-	-	
减：减值准备										
合　计						17,000,000.00	17,000,000.00	-	-	

被评估单位填表人：董旭

填表日期：2018年8月1日

评估人员：施琳

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉市武昌区东湖路 169 号 1 栋 4 层

法定代表人：胡家望

联 系 人：陈文生

联系电话：（027）85846547　　13907115722

邮政编码：430077

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn