

北京湘鄂情集团股份有限公司拟转让所持有的
河南湘鄂情投资管理有限公司股权项目

资产评估报告书

天兴评报字（2014）第0479号

（第一册，共一册）

北京天健兴业资产评估有限公司

二〇一四年五月二十一日



目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	1
资产评估报告书	1
一、委托方、被评估单位概况及委托方以外的其他评估报告使用者	1
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项的说明	12
十二、评估报告的使用限制说明	13
十三、评估报告提出日期	14
资产评估报告书附件	16

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产负债清单是由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要资料保证所提供资料的真实性、合法性、完整性和恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象、纳入评估范围的资产进行现场调查；我们已对评估对象、纳入评估范围的资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及相关资产法律权属资料进行查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、本评估报告中的分析、判断和结论受评估假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

北京湘鄂情集团股份有限公司拟转让所持有的 河南湘鄂情投资管理有限公司股权项目 资产评估报告摘要

天兴评报字（2014）第0479号

北京天健兴业资产评估有限公司（以下简称“天健兴业”）接受北京湘鄂情集团股份有限公司（以下简称“北京湘鄂情”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，采用资产基础法，对北京湘鄂情拟转让所持有的河南湘鄂情投资管理有限公司（以下简称“河南湘鄂情”或简称“被评估单位”）股权而涉及河南湘鄂情的股东全部权益于评估基准日（2013年12月31日，下同）的市场价值，按照必要的程序进行了评估。现将资产评估报告书主要内容摘要如下：

一、评估目的：根据北京湘鄂情《第三届董事会第十七次会议决议》，因北京湘鄂情拟转让所持有的河南湘鄂情股权的需要，北京湘鄂情委托天健兴业对该经济行为涉及的河南湘鄂情股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为北京湘鄂情转让其持有的河南湘鄂情股权之经济行为提供价值参考。

二、评估对象：河南湘鄂情于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：河南湘鄂情于评估基准日的全部资产与相关负债。具体评估范围以河南湘鄂情根据审计后的会计报表填写的资产评估申报表为准。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日：2013年12月31日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论

在持续经营前提下，河南湘鄂情于评估基准日审计后的总资产账面值为

4,000.38 万元，评估值为 8,427.42 万元，增值额为 4,427.05 万元，增值率为 110.67%；总负债账面值为 5,270.56 万元，评估值为 5,270.56 万元，无增减值变化；净资产账面值为-1,270.18 万元，净资产评估值为 3,156.86 万元，增值额为 4,427.05 万元，增值率为 348.54%。各类资产及负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位名称：河南湘鄂情投资管理有限公司

金额单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	364.43	347.63	-16.80	-4.61
2	非流动资产	3,635.95	8,079.79	4,443.85	122.22
3	其中：固定资产	3,569.31	8,079.79	4,510.49	126.37
5	长期待摊费用	66.64	-	-66.64	-100.00
6	资产总计	4,000.38	8,427.42	4,427.05	110.67
7	流动负债	5,270.56	5,270.56	-	-
8	负债合计	5,270.56	5,270.56	-	-
9	净资产	-1,270.18	3,156.86	4,427.05	348.54

本次评估未考虑评估增值可能产生的所得税对评估价值的影响。

八、有关说明

本次评估是假设河南湘鄂情能够永续经营，且在可预见的将来不会发生重大改变基础上完成的。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行本次交易的价值参考依据，而不能取代交易各方确定交易价格的决定。

根据委托协议的约定，本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为1年，自2013年12月31日起，至2014年12月30日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告书所有者许可后，认真阅读资产评估报告书全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

北京湘鄂情集团股份有限公司拟转让所持有的 河南湘鄂情投资管理有限公司股权项目 资产评估报告书

天兴评报字（2014）第0479号

北京湘鄂情集团股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司（以下简称“天健兴业”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，采用资产基础法，对北京湘鄂情集团股份有限公司（以下简称“北京湘鄂情”）拟转让所持有的河南湘鄂情投资管理有限公司股权（以下简称“河南湘鄂情”或简称“被评估单位”）股权而涉及河南湘鄂情股东全部权益于评估基准日（2013年12月31日，下同）的市场价值，按照必要的程序进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位概况及委托方以外的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为北京湘鄂情，被评估单位为河南湘鄂情，评估报告使用者为委托方，委托方以外的其他评估报告使用者为被评估单位及其他政府有关部门。

（一）委托方概况

北京湘鄂情注册地址在北京市海淀区定慧寺甲2号一层、二层，注册资金人民币80,000万元，法定代表人是孟凯。

1. 企业的历史沿革

北京湘鄂情系于2009年10月经中国证券监督管理委员会以证监许可[2009]1093号文批准，由孟凯、深圳市湘鄂情投资控股有限公司（已更名为：克州湘鄂情投资控股有限公司）、北京华伦东方投资管理有限公司、孟庆恺等45个自然人共同发起设立的股份有限公司。北京湘鄂情于2009年11月在深圳证券交易所上市，股票代码为002306，股票简称为湘鄂情，所属行业为餐饮业。

截至2013年12月31日止，北京湘鄂情累计发行股本总数80,000.00万股，公司注册资本为80,000.00万元。

2. 经营业务范围

许可经营项目：以下项目仅限分公司经营：中餐、零售酒、饮料、烟。

一般经营项目：接受委托从事物业管理；车辆寄存；仓储服务；物流配送；农业科技开发；投资及投资管理；投资咨询；会议服务。

（二）被评估单位概况

河南湘鄂情注册地址在郑州市金水区黄河路125号。注册资本为人民币壹仟万元整，经济性质为有限责任公司，法定代表人是阎肃。

1. 历史沿革

河南湘鄂情成立于2007年12月12日，由北京湘鄂情出资设立。前身为河南湘鄂情餐饮投资有限公司，经营范围主要为餐饮，由于经营不善，于2013年8月6日更名为河南湘鄂情投资管理有限公司。经营范围为：对酒店、农业、畜牧业、教育、餐饮业的投资及咨询；会议服务、企业管理咨询。截至评估基准日股东出资额及出资比例如下表：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例%
1	北京湘鄂情集团股份有限公司	1,000.00	100.00
	合计	1,000.00	100.00

2. 公司财务状况和经营情况

资 产 负 债 表

金额单位：人民币元

项目	2011-12-31	2012-12-31	2013-12-31
货币资金	606,316.09	73,464.05	70,006.52
应收账款	268,182.73	143,312.98	130,773.10
预付账款	138,486.50	658.50	658.50
其他应收款	228,825.54	3,889,119.61	3,442,882.88
存货	929,921.05	582,141.38	
流动资产合计	2,171,731.91	4,688,696.52	3,644,321.00
固定资产	42,619,630.99	40,047,468.13	35,693,069.78
在建工程	21,000.00		

项目	2011-12-31	2012-12-31	2013-12-31
长期待摊费用	8,318,936.56	6,345,158.63	666,407.97
递延所得税资产	47,561.11		
非流动资产合计	51,007,128.66	46,392,626.76	36,359,477.75
资产总计	53,178,860.57	51,081,323.28	40,003,798.75
应付账款	1,239,537.87	85,563.31	56,183.50
预收款项	560,235.00	452,258.00	386,114.00
应付职工薪酬	184,507.20		
应交税费	992,636.04	653,684.45	318,217.46
其他应付款	46,676,136.11	50,437,285.62	51,945,105.62
流动负债合计	49,653,052.22	51,628,791.38	52,705,620.58
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	49,653,052.22	51,628,791.38	52,705,620.58
所有者权益合计	3,525,808.35	-547,468.10	-12,701,821.83

利 润 表

金额单位：人民币元

项目	2011 年	2012 年	2013 年
一、营业收入	15,300,984.91	5,732,028.00	
减：营业成本	5,757,938.11	781,752.78	
营业税金及附加	933,360.09	349,653.73	567.41
销售费用	11,194,181.03	6,841,554.08	3,611,224.86
管理费用	1,971,633.45	1,494,654.53	1,539,073.87
财务费用	181,454.55	17,648.70	-521.90
资产减值损失	5,737.22	77,252.78	295,246.57
二、营业利润	-4,743,319.54	-3,830,488.60	-5,445,590.81
加：营业外收入	28,164.10	5,921.56	4,860.19
减：营业外支出	5,556.03	29,187.46	6,713,623.11
三、利润总额	-4,720,711.47	-3,853,754.50	-12,154,353.73
减：所得税	411,468.43	219,521.95	
四、净利润	-5,132,179.90	-4,073,276.45	-12,154,353.73

现 金 流 量 表

金额单位：人民币元

项目	2011 年	2012 年	2013 年
一、经营活动产生的现金流量			
经营活动现金流入小计	15,413,609.23	8,383,586.46	158,246.51
经营活动现金流出小计	14,903,156.03	12,671,216.50	1,628,704.04
经营活动产生的现金流量净额	510,453.20	-4,287,630.04	-1,470,457.53
二、投资活动产生的现金流量			

项目	2011 年	2012 年	2013 年
投资活动现金流入小计		-	12,000.00
投资活动现金流出小计	1,903,467.50	65,222.00	
投资活动产生的现金流量净额	1,903,467.50	-65,222.00	12,000.00
三、筹资活动产生的现金流量			
筹资活动现金流入小计	9,500,000.00	4,470,000.00	1,820,000.00
筹资活动现金流出小计	17,000,000.00	650,000.00	365,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-7,500,000.00	3,820,000.00	1,455,000.00
四、现金及现金等价物净增加额	-8,893,014.30	-532,852.04	-3,457.53
五、期末现金及现金等价物余额	606,316.09	73,464.05	70,006.52

上述数据经中国注册会计师进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告。

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

本次评估的被评估单位河南湘鄂情为委托方北京湘鄂情的全资子公司。

二、评估目的

根据北京湘鄂情《第三届董事会第十七次会议决议》，因北京湘鄂情拟转让所持有的河南湘鄂情股权的需要，北京湘鄂情委托天健兴业对该经济行为涉及的河南湘鄂情股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为北京湘鄂情转让其持有的河南湘鄂情股权之经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为河南湘鄂情股东全部权益。

评估范围为河南湘鄂情全部资产及相关负债，具体评估范围以河南湘鄂情根据审计后会计报表填写的资产评估申报表为准。

委估资产类型包括流动资产、非流动资产和流动负债。列表如下：

被评估单位：河南湘鄂情投资管理有限公司

金额单位：人民币元

资产（负债）类型	账面金额
流动资产	3,644,321.00
非流动资产	36,359,477.75
其中：固定资产	35,693,069.78
长期待摊费用	666,407.97
资产总计	40,003,798.75
流动负债	52,705,620.58
负债总计	52,705,620.58
净资产	-12,701,821.83

本次评估对象、评估范围与经济行为涉及的评估对象、评估范围一致，评估

范围内的资产经中国注册会计师进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告。

1. 委估资产的权属状况

评估人员核对了被评估单位的公司章程、历次股权变更的验资报告；查阅了被评估单位的固定资产等实物资产产权资料，未发现委估资产权属瑕疵事项。

2. 委估资产的物理状况

评估人员对被评估单位实物资产进行了实地踏勘，主要实物资产为房屋建筑物和机器设备，均处于闲置状态，房屋有专人看护，水电运营状况正常，设备定期检查维护。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算结果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日为2013年12月31日。

（二）评估基准日的确定是北京湘鄂情和河南湘鄂情根据以下情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表结账日一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，增加评估询价的准确度，尽可能反映委估资产于评估基准日的客观价值。

3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、产权依据和取价依据为：

（一）行为依据

1. 北京湘鄂情《第三届董事会第十七次会议决议》；
2. 委托方与天健兴业签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年91号令）；
2. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕36号）；
3. 《中华人民共和国公司法》；
4. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发〔2001〕102号）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令）；
6. 《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第40号）；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
8. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
9. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 资产评估准则—基本准则（财企〔2004〕20号）；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则（财企〔2004〕20号）；
3. 资产评估准则—评估报告（中评协〔2007〕189号）；
4. 资产评估准则—评估程序（中评协〔2007〕189号）；
5. 资产评估准则—工作底稿（中评协〔2007〕189号）；
6. 资产评估准则—业务约定书（中评协〔2007〕189号）；
7. 资产评估准则—不动产（中评协〔2007〕189号）；
8. 资产评估准则—机器设备（中评协〔2007〕189号）；
9. 《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
10. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；

- 11.《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 12.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 13.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 14.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 15.《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
- 16.《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）。

（四）产权依据

- 1.房屋产权证、土地使用权证等；
- 2.车辆行驶证等；
- 3.主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同书等财务资料。

（五）取价依据

- 1.被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
- 2.国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及评估人员收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）评估方法概述及评估方法的选择

企业整体资产的评估方法包括资产基础法、市场法和收益法。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

评估人员未能取得与被评估单位经营规模、业务种类相似企业股权交易案例，本次评估不适合采用市场法进行评估。

被评估单位2011年、2012年、2013年净利润分别为-513.22万元、-407.33万元、-1,215.43万元；被评估单位2011年、2012年、2013年经营活动现金净流量分别为51.04万元、-428.76万元、-147.05万元；按照被评估单位评估基准日经营模式永续经营，评估人员无法合理预测被评估单位何时能够获得稳定的经营收

益，故本次评估不适合采用收益法进行评估。

评估人员能够获得被评估单位重置成本相关资料，故本次评估适合采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定被评估单位股东权益价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法，计算公式如下：

$$\text{评估值} = \sum \text{各单项资产评估值} - \sum \text{各单项负债评估值}$$

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收款项等，具体评估方法如下：

1. 货币资金的评估

现金的评估，采用监盘的方式进行了现金盘点，将现金实际盘点数加上评估基准日到盘点日的现金支出数，减去评估基准日到盘点日的现金收入数，推算评估基准日实存数，将该实存数与评估基准日现金日记账记录核对，以实存数为评估值；银行存款的评估，将银行存款对账单与银行存款日记账核对，对企业编制的银行存款余额调节表的未达账项进行核实，对影响净资产的项目根据实际情况进行调整，以核实调整后的数据作为评估值。

2. 应收账款和其他应收款的评估

在核实账面内容真实、完整的基础上，根据企业确实能收回或能给企业带来资产和权益的金额作为评估值。

3. 预付账款的评估

预付账款的评估以预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额的估计作为评估值。

4. 房屋类资产的评估

委估房屋建筑物周围市场活跃，交易案例较多，故采用市场法进行评估。

将委估资产与在评估基准日时点近期有过交易的类似房屋建筑物进行比较，对这些类似房屋建筑物的已知价格作适当的修正，以此估算委估资产的客观合理价格或价值的方法，称为市场法。

（1）评估步骤

1) 选取可比实例

首先把委估资产按性质及结构进行分类,然后收集同一供需圈内、相似用途、类似结构的相似的房地产交易实例,包括交易房屋的位置、面积、用途、周围环境、交通条件、交易日期、交易情况、交易价格等,从中筛选出三个参照物作为可比实例。

2) 进行交易情况修正

主要考虑排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差,将可比实例的成交价格调整为正常价格。

3) 进行交易时间修正

若可比实例的交易时间与委估资产不一致,可能会对房地产价格造成影响,应将其成交日期时的价格调整为估价时点的价格。主要采用类似房地产的价格变动率或指数进行调整。

4) 进行区域因素修正

将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为委估资产外部环境状况下的价格。区域因素主要包括繁华程度、交通便捷程度、环境、景观、公共配套设施完备程度等影响房地产价格的因素。

5) 进行个别因素修正

将可比实例在其个体状况下的价格调整为委估资产个体状况下的价格。以待估房地产的个别因素为基准进行修正,如使用年限、临街宽度、深度、建筑面积、楼层、朝向、建筑结构、装修标准等、新旧程度等。

6) 确定待估房产的价格

三个可比实例经过上述各种修正后,得出三个价格,最后计算出一个综合结果(一般取其平均值),作为比准价格,即为委估资产的评估价值。

委估资产的修正价格公式如下:

$V=VB \times A \times B \times D \times E$, 即:

委估资产修正价格=可比实例交易价格 $\times$ (正常交易情况指数/可比实例交易情况指数) $\times$ (基准日价格指数/可比实例交易日价格指数) $\times$ (委估资产区域因素条件指数/可比实例区域因素条件指数) $\times$ (委估资产个别因素条件指数/可比实例区域因素条件指数)

5. 设备类资产的评估

纳入本次评估范围内的设备资产主要采用重置成本法进行评估，基本公式为
评估值=重置成本×成新率

6. 负债的评估

对于负债的评估以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值，对于将来不需支付的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 接受委托及准备阶段

1. 天健兴业与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计资产调查表等，对河南湘鄂情参与资产评估配合人员进行评估培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

3. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

(二) 现场清查阶段

1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据河南湘鄂情提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实性。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查空调系统等资产，评估人员，查阅了主要设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性。

2. 资产实际状态的调查

重点调查价值较大的设备使用状况，通过查阅设备的运行、维修记录，在河南湘鄂情设备管理人员的配合下，现场实地观察设备的运行状态等方式进行，在调查的基础上完善重要设备调查表。

3. 实物资产价值构成调查

根据河南湘鄂情的资产特点，调查其资产价值构成的合理性，核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

（三）选择评估方法、收集市场信息和估算过程

针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的相关资料评定估算。

（四）评估汇总阶段

1. 评估结果的确定

依据评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定评估结果。

2. 评估结果的分析和评估报告的撰写

撰写资产评估报告书，按照天健兴业内部质量审核程序进行三级复核，经注册资产评估师签字后，向委托方提交资产评估报告书。

3. 工作底稿的整理归档

根据《资产评估准则—工作底稿》的要求和天健兴业档案管理办法，整理归档工作底稿。

九、评估假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

在持续经营前提下，河南湘鄂情于评估基准日审计后的总资产账面值为 4,000.38 万元，评估值为 8,427.42 万元，增值额为 4,427.05 万元，增值率为 110.67%；总负债账面值为 5,270.56 万元，评估值为 5,270.56 万元，无增减值变化；净资产账面值为 -1,270.18 万元，净资产评估值为 3,156.86 万元，增值额为 4,427.05 万元，增值率为 348.54%。各类资产及负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位名称：河南湘鄂情投资管理有限公司

金额单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	364.43	347.63	-16.80	-4.61
2	非流动资产	3,635.95	8,079.79	4,443.85	122.22
3	其中：固定资产	3,569.31	8,079.79	4,510.49	126.37
5	长期待摊费用	66.64	-	-66.64	-100.00
6	资产总计	4,000.38	8,427.42	4,427.05	110.67
7	流动负债	5,270.56	5,270.56	-	-
8	负债合计	5,270.56	5,270.56	-	-
9	净资产	-1,270.18	3,156.86	4,427.05	348.54

本次评估未考虑评估增值可能产生的所得税对评估值的影响。

十一、特别事项的说明

1. 本次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

河南湘鄂情股东全部权益的市场价值，未考虑已经办理的或正在办理的抵押、担保等可能造成的影响，未对资产评估增值做任何纳税调整，也未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，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，同时，本报告也未考虑遇有自然力和其它不可抗力对资产评估值的影响。

2. 本次评估是在委托方和被评估单位提供资料基础上进行的，提供资料真实性、完整性、合法性由委托方和被评估单位承担。

3. 本报告含有若干备查文件，备查文件构成报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

4. 至评估基准日，纳入本次评估范围的房屋建筑物及所占用的土地使用权均已经进行了抵押，抵押权人为中国民生银行股份有限公司总行营业部，该抵押事项已经于2014年1月14日解抵押。至报告出具日，该资产已经再次设立了抵押，抵押权人为北京国际信托有限公司，抵押期限为2014年3月26日至2019年3月25日。

5. 本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

评估报告使用者请关注以上重要事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告的使用限制说明

1. 本报告是委托方用于评估目的对应的经济行为使用和送交监管部门审查备案使用。

2. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3. 未经我公司书面同意，委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对不当使用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。

4. 根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为1年，自评估基准日2013年12月31日起，至2014年12月30日止。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2014 年 5 月 21 日。

(本页以下无内容)

(本页无正文，为资产评估报告书签章页)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

注册资产评估师：

任利民



注册资产评估师：

巩秀梅



二〇一四年五月二十一日