



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

湖北福星惠誉江汉置业有限公司
拟转让股权所涉及的湖北鼎汉投资有限公司
股东全部权益价值评估项目

评估报告

鄂众联评报字[2013]第 027 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇一三年三月十三日

目 录

一、注册资产评估师声明.....	1
二、评估报告摘要.....	4
三、评估报告正文.....	7
(一) 委托方、被评估单位和委托方以外的其他报告使用者.....	8
(二) 评估目的.....	10
(三) 评估对象和范围.....	10
(四) 价值类型及其定义.....	10
(五) 评估基准日.....	11
(六) 评估依据.....	11
(七) 评估方法.....	13
(八) 评估程序实施过程和情况.....	14
(九) 评估假设.....	16
(十) 评估结论.....	16
(十一) 特别事项说明.....	17
(十二) 评估报告使用限制说明.....	18
(十三) 评估报告日.....	18
四、评估报告附件.....	20
(一) 被评估单位有关证照.....	21
(二) 评估对象所涉及的主要权属证明资料.....	22
(三) 委托方和相关当事方的承诺函.....	23
(四) 评估机构及签字注册资产评估师资质、资格证明文件.....	25
(五) 评估对象涉及的财务资料.....	26
五、资产评估明细表.....	27

第一部分、注册资产评估师声明

注册资产评估师声明

湖北福星惠誉江汉置业有限公司：

受湖北福星惠誉江汉置业有限公司委托，我们对湖北福星惠誉江汉置业有限公司拟转让股权事宜所涉及的湖北鼎汉投资有限公司股东全部权益价值进行了认真地清查核实和评定估算，并形成了评估报告，根据《资产评估准则-评估报告》现声明如下：

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循国家有关法律、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，评估报告中陈述的事项是客观的。并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益，与委托方和相关当事方也没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

4、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，评估对象的法律权属及其证明资料系委托方和相关当事方提供，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，本评估报告不应当被认为是注册资产评估师对评估对象的法律权属提供保证。

5、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件限制，评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应充分考虑本报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、评估结论仅在评估报告中载明的评估基准日有效。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评估报告使用期限。

7、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

8、注册资产评估师执行资产评估业务是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

9、本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

10、评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

11、本评估报告含有若干附件，所有附件均为本报告的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

第二部分、评估报告摘要

湖北福星惠誉江汉置业有限公司 拟转让股权所涉及的湖北鼎汉投资有限公司 股东全部权益价值评估项目 评估报告

鄂众联评报字[2013]第 027 号

摘 要

湖北众联资产评估有限公司接受湖北福星惠誉江汉置业有限公司的委托，对湖北鼎汉投资有限公司经审计后的股东全部权益价值进行了评估工作，对委托评估的资产在 2013 年 2 月 28 日这一评估基准日所表现的市场价值进行了评定估算。

在评估过程中，我们依据国家关于资产评估的有关政策、法规和资产评估基本准则，以委托方和被评估单位提供的资料为基础，评估执业过程中坚持勤勉尽责的工作原则和独立性、客观性、公正性的原则，强调评估程序的科学性、取价标准的公正性、资产状态确认的现实性；依据确定的价值类型，公正、客观、科学地对评估对象在评估基准日之市场价值进行评定估算。

本次资产评估目的是湖北福星惠誉江汉置业有限公司拟转让股权，对所涉及的湖北鼎汉投资有限公司股东全部权益价值在 2013 年 2 月 28 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

本次评估对象为湖北鼎汉投资有限公司 2013 年 2 月 28 日股东全部权益价值，其所对应的具体评估范围为湖北鼎汉投资有限公司审计后的 2013 年 2 月 28 日资产负债表所列示的全部资产及相关负债，包括流动资产及流动负债。具体范围为委托方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。

本次资产评估价值类型为市场价值类型。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的价值估计数额。

依据评估特定目的和持续经营的基本假设，以及评估对象资产特征，本次评估采用资产基础法。

在评估过程中，我们对委托方和被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了验证审核；对委托评估资产进行了实地勘察、核对；对公开市场的价格资料进行了收集、整理、对比、分析。按照评估工作的规范要求，我们已经完成了资产评估必要实施的工作程序。

在实施了上述资产评估程序和方法后，对湖北鼎汉投资有限公司审计后纳入评估范围的全部资产及相关负债在 2013 年 2 月 28 日这一基准日所表现的市场价值反映如下：

（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	177,104.85	178,673.31	1,568.46	0.89
2	资产总计	177,104.85	178,673.31	1,568.46	0.89
3	流动负债	176,152.53	176,152.53	-	-
4	负债总计	176,152.53	176,152.53	-	-
5	净资产（所有者权益）	952.32	2,520.78	1,568.46	164.70

由上表表明，被评估单位纳入评估范围的全部资产及相关负债在2013年2月28日的评估结果为：总资产178,673.31万元，增值**1,568.46**万元，增值率0.89%；总负债评估值**176,152.53**万元；净资产（股东全部权益）评估值**2,520.78**万元，增值**1,568.46**万元，增值率164.70%。

本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途。未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

根据国家有关部门规定，评估结果使用有效期为一年（2013年2月28日至2014年2月27日）。超过一年，需重新进行资产评估。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

第三部分、评估报告正文

湖北福星惠誉江汉置业有限公司 拟转让股权所涉及的湖北鼎汉投资有限公司 股东全部权益价值评估项目 评估报告

鄂众联评报字[2013]第 027 号

湖北福星惠誉江汉置业有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家关于资产评估的有关政策、法规和资产评估基本准则以及企业国有资产评估管理的有关规定，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，对湖北鼎汉投资有限公司经审计后的资产负债表所列示的股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对委托评估资产在 2013 年 2 月 28 日的市场价值作出了客观反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

企业名称：湖北福星惠誉江汉置业有限公司

注册地址：武汉市江汉区杨汉湖特 8 号

注册资本：壹拾陆亿元整

实收资本：壹拾陆亿元整

公司类型：有限责任公司

法定代表人：谭少群

经营范围：房地产开发；商品房销售；房屋租赁；房地产信息咨询服务。（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效的许可证方可经营）*****

湖北福星惠誉江汉置业有限公司成立于 2010 年 5 月 24 日，由湖北福星惠誉房地产有限公司全资设立，主营房地产开发等业务。2011 年 1 月福星惠誉房地产有限公司作为湖北鼎汉投资有限公司的唯一股东，将其所持有的湖北鼎汉投资有限公司 100% 股权转让给湖北福星惠誉江汉置业有限公司。湖北福星惠誉江汉置业有限公司因此成为湖北鼎汉投资有限公司的唯一股东。

公司执行中华人民共和国《企业会计准则》。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，除某些金融工具以公允价值计价外，均以历史成本为计价原则。

（二）被评估单位概况

企业名称：湖北鼎汉投资有限公司

注册地址：武汉市东西湖区团结路南九支沟西

注册资本：壹仟万元整

实收资本：壹仟万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：田果

经营范围：实业投资，企业管理，财务咨询，房地产开发、商品房销售。（国家有专项规定的项目须取得有效审批文件或许可证后在有效期内方可经营）****

湖北鼎汉投资有限公司成立于2010年1月19日，是由福星惠誉房地产有限公司独资设立。2011年1月福星惠誉房地产有限公司作为湖北鼎汉投资有限公司的唯一股东，将其所持有的湖北鼎汉投资有限公司100%股权转让给湖北福星惠誉江汉置业有限公司。湖北福星惠誉江汉置业有限公司因此成为湖北鼎汉投资有限公司的唯一股东。

湖北鼎汉投资有限公司成立后，主要进行该公司于2010年12月7日通过挂牌方式竞得的位于武汉市江汉区姑嫂树村、土地使用权证号为武国用（2012）第338号宗地的建设开发，该项目截至到评估基准日，该地块地上附着物已经全部拆迁完毕，且拆迁款项已经全部支付完成，现处于进一步开发建设中。

湖北鼎汉投资有限公司近三年经审计后的资产及经营情况如下：

单位：万元

项目	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年12月31日
总资产	11,533.40	82,119.97	164,225.13
总负债	10,534.51	81,122.76	163,272.79
净资产	998.90	997.21	952.34
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-1.10	-1.68	0.60
净利润	-1.10	-1.68	0.60

公司执行中华人民共和国《企业会计准则》。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，除某些金融工具

以公允价值计价外，均以历史成本为计价原则。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

根据本次经济行为和评估目的，经与委托方协商，确定委托方以外的其他评估报告使用者为被评估单位及其股东、股权转让涉及的相关机构等。

二、评估目的

本次资产评估目的是湖北福星惠誉江汉置业有限公司拟转让持有的湖北鼎汉投资有限公司 100% 股权，故聘请评估机构对所涉及的湖北鼎汉投资有限公司审计后的股东全部权益在 2013 年 2 月 28 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为湖北鼎汉投资有限公司 2013 年 2 月 28 日的股东全部权益价值，评估范围为湖北鼎汉投资有限公司经审计的 2013 年 2 月 28 日资产负债表上列示的全部资产及相关负债。具体包括：资产总计 1,771,048,514.65 元，其中：流动资产 1,771,048,514.65 元；负债总计 1,761,525,293.00 元，全部为流动负债；净资产 9,523,221.65 元。上述资产及负债情况业经致同会计师事务所审计并出具了致同专字（2013）第 420FC0051 号审计报告。

湖北鼎汉投资有限公司主要资产为该公司于 2010 年 12 月 7 日通过挂牌方式竞得的位于武汉市江汉区姑嫂树村、土地使用权证号为武国用（2012）第 338 号宗地，截至到评估基准日，该地块地上附着物已经全部拆迁完毕，且拆迁款项已经全部支付完成，现处于进一步开发建设中。

湖北鼎汉投资有限公司纳入评估范围的资产不存在抵押、担保或其他权利受限情形。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托方提供的经审计的“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委托评估（资产评估委托约定书）中确定的范围一致。

四、价值类型和定义

资产评估中的价值类型是指人们按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

价值类型划分为市场价值和市场价值以外的价值。市场以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值和残余价值。本次评估，充分考虑了评估目的、市场条件、评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，确定本次资产评估价值类型为市场价值类型。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 2013 年 2 月 28 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托方、被评估单位与资产评估机构共同协商确定。其成立的理由和条件是：

- （一）与企业财务报告期相衔接；
- （二）与委托方的经济行为实现日相接近。

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。

本次资产评估所采用的价格水平（资料）均系评估基准日公开市场的有效价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、资产评估业务约定书。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 2、《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）。
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号，1994 年 7 月 5 日）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和

国国务院令 第 55 号，1990 年 5 月 19 日)

- 7、国务院 2008 年第 538 号令《中华人民共和国增值税暂行条例》;
- 8、国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》;
- 9、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令，2003);
- 10、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第 3 号令，2003 年 12 月 31 日);
- 11、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号 (2005 年 8 月 25 日);
- 12、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权 [2006]274 号);
- 13、财政部、国家税务总局颁布的《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170 号);
- 14、《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(湖北省人民政府 45 号令)。

(三) 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 2011 年 12 月 30 日修订);
- 4、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);
- 5、《资产评估准则——业务约定书》(中评协 2011 年 12 月 30 日修订);
- 6、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);
- 7、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);
- 8、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(财综[2003]56 号);
- 9、中评协[2007]189 号《资产评估价值类型指导意见》;
- 10、《资产评估准则——企业价值》(中国资产评估协会，中评协[2011]227 号);
- 11、《企业国有资产评估报告指南》(中评协 2011 年 12 月 30 日修订);
- 12、《城镇土地估价报告规程 GB/T18508-2001》。

(四) 权属依据

- 1、企业营业执照；
- 2、土地权属证明文件。

（五） 取价依据

- 1、中国人民银行关于调整各项贷款利率的通知；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》(第二版)；
- 3、武汉市建设项目应收各种规费取费标准的文件；
- 4、武汉市土地交易中心公布的土地成交价格信息；
- 5、建设用地规划许可证（项目编号：JHAA20120002）以及土地规划设计条件；
- 6、国家和相关省市有关部门公布的物价指数资料；
- 7、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 8、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 9、评估人员现场勘察记录工作底稿和市场调查所掌握的资料。

七、 评估方法

根据资产评估准则，进行资产评估时采取的评估技术思路有市场法、资产基础法和收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合待估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

由于在公开市场上很难取得同行业参照企业详细的生产经营资料和财务数据，无法采用市场法对该企业进行评估。由于该企业成立后于 2010 年 12 月 7 日通过挂牌方式竞得的位于武汉市江汉区姑嫂树村、土地使用权证号为武国用（2012）第 338 号宗地，现仅对该地块地上附着物进行了拆迁补偿工作，尚在进一步建设中，无法采用收益法对企业价值进行评估。依据本次评估特定目的和持续经营的基本假设，以及评估对象资产特征和待估资产的价值类型，本次资产评估采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估。

资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对资产而言，即是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额为被评估资产评估值的一种方法。成本法也可以首先估算被评

估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

其基本计算公式为：

评估值=重置价值-实体性陈旧贬值-经济性陈旧贬值-功能性陈旧贬值

或，评估值=重置价值×成新率

根据委估资产市场资料和相关参数的收集条件，本报告选用评估值=重置价值×成新率的评估计算方法进行评估计算。

各类资产的评估方法简述如下：

1、关于流动资产中存货—开发成本的评估

存货—开发成本包含该企业成立后于 2010 年 12 月 7 日通过挂牌方式竞得的位于武汉市江汉区姑嫂树村、土地使用权证号为武国用（2012）第 338 号宗地的土地取得费及拆迁补偿费，以及该项目前期工程费、开发间接费等。本次评估对存货中的土地使用权价值评估采用市场法及假设开发法评估，对前期工程费和间接费按核实后的账面值列示。

2、关于其他流动资产的评估

在流动资产的评估中，对货币性质的流动资产（货币资金），以审核后的账面值为其评估值。对债权类资产进行认真的清查核实，在此基础上，根据其账龄、性质、债务人状况等综合分析判断回收的可能性，相应确定评估值。

3、关于负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估基准日后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估法律规定、资产评估准则要求以及会计核算的一般原则，按照资产评估委托合同书所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件与会计记录及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及相应的其他资产评估程序。此次资产评估大体分为四个步骤：

（一）接受委托及准备阶段

(1) 我公司于 2013 年 3 月 7 日接受湖北福星惠誉江汉置业有限公司的委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受评估后，由项目负责人先行了解委估的资产构成、湖北鼎汉投资有限公司产权界定、经营状况、评估范围、评估目的等有关情况，与委托方共同商定评估基准日。

(2) 签订“资产评估业务约定书”，明确双方各自承担的责任和义务。

(3) 在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由被评估单位作好评估前的各项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写“资产清查评估明细表”、“主要资产调查表”，以及其他需要提供的有关资料。

(4) 依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员按各核算单位分成若干组，各组分别组成四个专业评估小组进行现场评估工作，即机器设备组、房屋建筑物及土地组、财务组、综合组，并配备了相应的专业评估人员。

(5) 进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

(二) 现场清查阶段

在被评估单位资产清查的基础上，评估人员根据其提供的资产和负债申报明细资料，针对实物资产、货币资金和债权、债务采用不同的核查方式进行查证，具体方法是：

对货币资金，评估人员采取盘点、核对银行存款余额对账单和调节表以及发询证函等方式确定真实性。

对货币性项目的债权和债务，评估人员是在审查财务账目等会计资料的基础上，主要采取发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对存货—开发成本中土地使用权，根据估价对象的具体情况，核对了土地的登记状况、土地的权利状况及地上附着物状况，考虑了对地价有影响的各种因素，如：地理位置与自然环境、行政区划、经济发展和产业布局、土地供给状况及历史文化背景、区域经济地理位置、区域交通状况、区域基础设施以及个别因素等。

(三) 评定估算及综合处理阶段

评估人员针对不同资产类型，依据评估现场勘察、检测与鉴定情况，选择评估方法，收集市场信息，评定估算委托评估资产评估值。

（四）评估结果的分析 and 评估报告的撰写阶段

根据各专业小组对所有资产和负债的初步评估结果，进行整理、汇总、分析，撰写资产评估报告书初稿，并向委托方提交。

在与委托方及被评估单位充分商讨和必要修改后，评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目负责人复核，复核后提交给评估报告复核人复核，评估报告复核人复核后再提交给公司法定代表人复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估采用下列评估假设：

- 1、国家现行的宏观经济、资源利用、房地产、环保等法律、法规、政策不发生重大变化。
- 2、评估对象的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
- 3、评估对象未来的经营管理班子尽职，并保持现有的经营管理模式持续经营。
- 4、企业所采用的会计政策在重要方面保持一贯性，无重要会计政策、会计估计变更，所提供的财务会计资料、工程资料真实、准确、完整；
- 5、企业有关或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项披露充分，纳入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、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。
- 7、本次评估不考虑与列入评估范围的资产和负债有关系的其他抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响；
- 8、本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响；
- 9、无其他不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响；

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，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用相关评估方法对湖北鼎汉投资有限公司审计后的全部资产和相关负债进行了评估，得出湖北鼎汉投资有限公司审计后净资产（股东全部权益价值）在评估基准日的评估结论。

在实施了上述资产评估程序和方法后，对湖北鼎汉投资有限公司审计后纳入评估范围的全部资产及相关负债在 2013 年 2 月 28 日这一基准日所表现的市场价值反映如下：

（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	177,104.85	178,673.31	1,568.46	0.89
2	资产总计	177,104.85	178,673.31	1,568.46	0.89
3	流动负债	176,152.53	176,152.53	-	-
4	负债总计	176,152.53	176,152.53	-	-
5	净资产（所有者权益）	952.32	2,520.78	1,568.46	164.70

由上表表明，被评估单位纳入评估范围的全部资产及相关负债在2013年2月28日的评估结果为：总资产178,673.31万元，增值**1,568.46**万元，增值率0.89%；总负债评估值**176,152.53**万元；净资产（股东全部权益）评估值**2,520.78**万元，增值**1,568.46**万元，增值率164.70%。

评估结果详见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

评估报告使用者应注意以下的特别事项对评估结论所产生的影响(包括但不限于)：

1、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

2、湖北鼎汉投资有限公司的应交税费科目，待税务部门对其税收缴纳情况进行清算稽查后，评估结果应根据稽查结论作相应调整。

3、本次评估结果使用有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果使用有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；

4、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结果是对 2013 年 2 月 28 日这一基准日被评资产价值

的客观反映。

5、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

6、本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所载明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

（二）未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（三）根据国家有关部门的规定，评估结果使用有效期为一年（2013年2月28日至2014年2月27日）。超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告使用者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、评估报告日

本评估报告日为二〇一三年三月十三日。

[此页无正文]

法定代表人（签章）：

注册资产评估师（签章）：

湖北众联资产评估有限公司

二〇一三年三月十三日

第四部分、评估报告附件

一、被评估单位有关证照

二、评估对象所涉及的主要权属证明资料

三、委托方和相关当事方的承诺函

注册资产评估师承诺函

湖北福星惠誉江汉置业有限公司：

受贵公司委托，我们对湖北福星惠誉江汉置业有限公司拟转让股权事宜所涉及的湖北鼎汉投资有限公司审计后全部资产及相关负债，以 2013 年 2 月 28 日为基准日进行了评估，形成了评估报告。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、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章：

二〇一三年三月十三日

四、评估机构及签字注册资产评估师 资质、资格证明文件

五、评估对象涉及的财务资料

第五部分、评估评估明细表

[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 号知音集团东湖办公区三
号楼四层

法定代表人：胡家望

联系人：刘迅

联系电话：(027)85826645 85834816

邮政编码：430077