

7	固定资产	6,715.80	5,982.00	-733.80	-10.93
8	无形资产	23,250.00	11,000.00	-12,250.00	-52.69
9	三、资产总计	331,331,865.71	466,155,041.91	134,823,176.20	40.69
10	四、流动负债合计	-17,088.78	-17,088.78	-	-
11	应交税费	-18,308.52	-18,308.52	-	-
12	其他应付款	1,219.74	1,219.74	-	-
13	五、非流动负债合计	356,000,000.00	356,000,000.00	-	-
14	长期借款	356,000,000.00	356,000,000.00	-	-
15	六、负债总计	355,982,911.22	355,982,911.22	-	-
16	七、净资产（所有者权益）	-24,651,045.51	110,172,130.69	134,823,176.20	546.93

详见后附《资产清查评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下为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确定的有关事项（包括但不限于）：

(一)引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

1. 被评估单位评估基准日的资产负债表已经由武汉真道会计师事务所有限公司审计并出具无保留意见的专项审计报告，报告文号为武真道专审字[2018]第 040 号，纳入本次评估范围的资产及负债均依据该审计结果确定。

(二)权属资料不全或者存在瑕疵的情形；

截止评估基准日，被评估单位与湖北省监察厅签订《资产转让合同》中所涉及的楚源大厦房地产，被评估单位已完向湖北省监察厅支付 193,933,491.39 元，但楚源大厦房地产的土地使用权证、房产证尚未转移登记于被评估单位名下。

(三)评估程序受到限制的情形；

1. 评估人员对评估范围中涉及的房地产地进行了实地勘察并拍照，但未对其房产面积进行实际测量，纳入本次评估范围的委估房地产以被评估单位提供的申报表及不动产权证书记载面积为准。

2. 评估人员对评估范围中涉及的设备进行了实地勘察并拍照，但未对其技术参数和性能做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地查看做出的判断，因此无法确认委估

资产是否存在潜在的重大质量问题。

3. 本次评估计算中涉及模拟土地增值税、企业所得税清算等涉税事项，最终以纳税义务实现时税务机关核定数为准。提请报告使用者关注。

(四)评估资料不完整的情形；

本次评估未发现评估资料不完整的情形。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

评估人员在评估基准日未发现被评估单位存在法律、经济等未决事项。

(六)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

1、2017年11月22日向武汉天创和轩企业管理中心（有限合伙）贷款220,000,000.00元，借款期限24个月，利率15.5%；担保权人：武汉天创和轩企业管理中心（有限合伙）；执行事务合伙人：武汉伟创管理咨询有限公司，保证人：翟波、郑玉君、翟凯、黄黎；保证方式：不可撤销的连带责任保证。

2、2017年12月27日向武汉同辉智泽商务咨询合伙企业（有限合伙）贷款，具体由招商银行武汉分行光谷科技支行委托贷款，贷款金额120,000,000.00元（实际贷款300,000,000.00元），借款期限24个月，利率13.5%；担保权人：武汉同辉智泽商务咨询合伙企业（有限合伙）；执行事务合伙人：武汉九天同辉商务咨询有限责任公司，保证人：翟波、郑玉君、武汉市时代天宇置业有限公司、武汉市天乾天宇置业有限公司、翟凯、黄黎；保证方式：不可撤销的连带责任保证。

3、2018年3月20日向武汉天创和轩企业管理中心（有限合伙）贷款16,000,000.00元，借款期限24个月，利率15.5%，担保权人：武汉天创和轩企业管理中心（有限合伙）；保证人：翟波、郑玉君；武汉市时代天宇置业有限公司、武汉市天乾天宇置业有限公司；保证方式：不可撤销的连带责任保证。

4、本次评估结论中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值，没有考虑现在或将来可能承担的租赁、抵押和担保事宜，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因素对资产价格的影响。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。

(七)评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

本次评估未发现评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化，且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

(九)其他事项

1. 本评估机构及参与评估的评估人员与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在任何偏见。

2. 本次评估对象所涉及的资产清单及相关资料由委托人申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、完整性、合法性，及恰当使用评估报告是委托人及相关当事方的责任。

3. 委托人对存在的可能影响评估值的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 本评估结论未考虑资产因评估增值而涉及的相关税负对评估结论的影响，请报告使用者关注。

5. 被评估单位其他应收款中反映的对自然人李波及武汉洪兴源投资有限公司所享有的900.00万元、5000.00万元的债权，该两笔债权为被评估单位收购武汉顺欣发置业有限公司股权时的附加条件，评估人员对债务人进行了函证，上述两债务人也回函认可上述债务；但根据被评估单位提供的《情况说明》，被评估单位未对上述债权进行催收。评估人员分析，该两项债权的权利价值实现可能存在不确定性，提请报告使用者关注。

6. 本报告所称“评估价值”是指评估对象在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，评估结果是对评估基准日评估资产价值的客观公允反映，本机构对基准日以后该部分资产价值发生的重大变化不负责任。

报告使用者应充分关注上述各事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

以下事项为与本报告书使用效力相关的事项，报告使用者应充分关注下述事项对评估报告使用效力的影响：

(一)本评估报告只能用于报告载明的评估目的和用途，不得用于其他评估目的，因用于其他目的所造成的损失与执行本次评估的资产评估师和所在的机构无关。