

湖北天济中药饮片有限公司
拟收购武汉市嘉鑫大厦部分房地产
市场价值评估项目

评估报告

众联评报字[2017]第 1052 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇一七年三月二十一日

目 录

第一部分、声明	1
第二部分、评估报告摘要	4
第三部分、评估报告正文	7
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	8
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
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	12
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告日	16
第四部分、资产评估明细表	18
第五部分、评估报告附件	19
一、评估对象所涉及的主要权属证明资料	20
二、委托方和相关当事方的承诺函	21
三、签字资产评估师承诺函	22
四、评估机构及签字资产评估师	24

第一部分、声明

资产评估师声明

湖北天济中药饮片有限公司：

1、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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产清单由产权持有者申报并经其签章确认；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调查；我们已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，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。

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、评估结论的使用在评估报告中载明的评估基准日一年内有效，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、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、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对评估对象可实现价格的保证。

9、本评估报告仅供委托方、产权持有者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资产评估师及其所在评估机构无关。

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

第二部分、评估报告摘要

湖北天济中药饮片有限公司 拟收购武汉市嘉鑫大厦部分房地产 市场价格评估项目

评估报告

众联评报字[2017]第 1052 号

摘 要

湖北众联资产评估有限公司接受湖北天济中药饮片有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对湖北天济中药饮片有限公司拟收购的梁桃荣所有位于武汉市江汉区青年路 153 号嘉鑫大厦（1 栋 1 层 1 室、1 栋 2 层 1 室、1 栋 3 层 1 室和 1 栋 6 层 1 室）的商业服务用途房地产在 2017 年 3 月 10 日的完全产权市场价格进行了评估。现将资产评估情况揭示如下：

一、评估目的：本次资产评估目的是对湖北天济中药饮片有限公司拟收购的梁桃荣所有位于武汉市江汉区青年路 153 号嘉鑫大厦（1 栋 1 层 1 室、1 栋 2 层 1 室、1 栋 3 层 1 室和 1 栋 6 层 1 室）的商业服务用途房地产在 2017 年 3 月 10 日的完全产权市场价格进行分析、估算并发表专业意见。

二、评估对象和评估范围：本次资产评估的评估对象和评估范围为梁桃荣所有位于武汉市江汉区青年路 153 号嘉鑫大厦（1 栋 1 层 1 室、1 栋 2 层 1 室、1 栋 3 层 1 室和 1 栋 6 层 1 室）的商业服务用途房地产，总建筑面积 9574.05 平方米。

三、价值类型：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。根据委托方要求，本次评估的房地产的价值为完全产权的市场价值，不考虑房地产实际存在的抵押和法院查封等他项权利对房屋价值的影响。

四、评估基准日：2017 年 3 月 10 日

五、评估方法：依据评估特定目的和《资产评估准则》，以及评估对象资产特征，本次评估采用市场法和收益法。

六、评估结论与报告使用有效期：

在评估过程中，我们对委托方和产权持有者提供的法律性文件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；对房屋建筑物进行了技术鉴定；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。

我们根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，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，采用市场法和收益法，对湖北天济中药饮片有限公司拟收购的梁桃荣所有位于武汉市江汉区青年路 153 号嘉鑫大厦（1 栋 1 层 1 室、1 栋 2 层 1 室、1 栋 3 层 1 室和 1 栋 6 层 1 室）的商业服务用途房地产在 2017 年 3 月 10 日的完全产权市场价值进行了评估，其评估结论为：**评估价值 16,780.57 万元，评估价值大写：（人民币）壹亿陆仟柒佰捌拾万伍仟柒佰元整。**

根据国家有关部门规定，评估结论使用有效期为一年（2017 年 3 月 10 日至 2018 年 3 月 9 日）。超过一年，需重新进行资产评估。

七、重要提示：本评估报告仅供委托方、产权持有者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。

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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

第三部分、评估报告正文

湖北天济中药饮片有限公司
拟收购武汉市嘉鑫大厦部分房地产
市场价值评估项目
评估报告

众联评报字[2017]第 1052 号

湖北天济中药饮片有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受湖北天济中药饮片有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对湖北天济中药饮片有限公司拟收购的梁桃荣所有位于武汉市江汉区青年路 153 号嘉鑫大厦（1 栋 1 层 1 室、1 栋 2 层 1 室、1 栋 3 层 1 室和 1 栋 6 层 1 室）的商业服务用途房地产在 2017 年 3 月 10 日的完全产权市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方

名称：湖北天济中药饮片有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：武汉市东西湖区长青办事处革新大道 572 号

统一社会信用代码：91420000753400279U

法定代表人：纪青松

注册资本：26,000 万元

成立日期：2003 年 8 月 28 日

营业期限：2003 年 8 月 28 日至 2023 年 8 月 28 日

经营范围：中药材种植；农副产品收购；中药饮片生产（有效期至 2020 年 12 月 31 日）；预包装食品兼散装食品批发兼零售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

湖北天济中药饮片有限公司创建于 2003 年，是湖北省率先通过《药品生产质量规范》（GMP）认证的中药饮片生产企业。经过 10 多年的努力、完善和发展，公司已完成投资 6000 多万元，建成了现代化的中药饮片生产厂房，配备了先进的中药饮片生产设备和中药质量检测仪器。

（二）产权持有者

姓名：梁桃荣

性别：女 民族：汉

出生日期：1950 年 6 月 19 日

住址：武汉市江汉区维善里*号*楼*号

居民身份证号码：420103195006*****

（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湖北天济中药饮片有限公司股东、产权持有者及相关单位等。

二、评估目的

本次资产评估目的是对湖北天济中药饮片有限公司拟收购的梁桃荣所有位于武汉市江汉区青年路 153 号嘉鑫大厦（1 栋 1 层 1 室、1 栋 2 层 1 室、1 栋 3 层 1 室和 1 栋 6 层 1 室）的商业服务用途房地产在 2017 年 3 月 10 日的完全产权市场价值进行分析、估算并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的评估对象和范围为梁桃荣所有位于武汉市江汉区青年路 153 号嘉鑫大厦（1 栋 1 层 1 室、1 栋 2 层 1 室、1 栋 3 层 1 室和 1 栋 6 层 1 室）的商业服务用途房地产，总建筑面积 9574.05 平方米。在产权持有者有关人员陪同下，评估人员对当嘉鑫大厦房地产 100%进行清查核实。明细表所列示的房地产项目、名称、建筑面积与实际情况一致。此次清查核实的嘉鑫大厦房地产具体情况如下：

房产证登记信息

序号	房地产名称	房产证编号	结构	建成年月	规划用途	建筑面积 (m ²)
1	嘉鑫大厦 1 栋 1 层 1 室	武房权证市字第 2008017339 号	钢混	2002 年 1 月	商业服务	2282.84
2	嘉鑫大厦 1 栋 2 层 1 室	武房权证市字第 2011016304 号	钢混	2002 年 1 月	商业服务	2643.85
3	嘉鑫大厦 1 栋 3 层 1 室	武房权证市字第 2012010228 号	钢混	2002 年 1 月	商业服务	2649.66
4	嘉鑫大厦 1 栋 6 层 1 室	武房权证市字第 2014011755 号	钢混	2002 年 1 月	商业服务	1997.70

合 计	9574.05
-----	---------

土地证登记信息

序号	房地产名称	土地证编号	类型用途	终止日期	使用权面积 (m ²)
1	嘉鑫大厦 1栋1层1室	江国用(商2008) 第154554号	出让城镇 住宅用地	2044年11月14日	159.27
2	嘉鑫大厦 1栋2层1室	江国用(商2010) 第176732号	出让城镇 住宅用地	2044年11月14日	184.46
3	嘉鑫大厦 1栋3层1室	江国用(商2012) 第03672号	出让城镇 住宅用地	2044年11月14日	184.87
4	嘉鑫大厦 1栋6层1室	江国用(商2007) 第138924号	出让城镇 住宅用地	2044年11月14日	139.38
合 计					667.98

武汉市江汉区青年路153号嘉鑫大厦建成于2002年，27层钢混结构，为商住综合楼，外墙采用灰色墙面砖，窗为塑钢窗；整栋大楼功能齐全，各项设备均能正常使用，保养情况一般。

截至评估基准日，本次评估涉及的房地产的租赁合同均已提前终止，原租户除6楼楚梦康乐园养生会馆外其余租户均已经腾退，房产目前空置。

截至评估基准日，本次评估涉及的房地产均已办理抵押，其中：嘉鑫大厦1栋1层1室抵押权人为汉口银行股份有限公司营业部，抵押人为梁桃荣，债务人为梁桃荣。嘉鑫大厦1栋2层1室抵押权人为汉口银行股份有限公司营业部，抵押人为梁桃荣，债务人为武汉诚宽塑业有限公司。嘉鑫大厦1栋3层1室抵押权人为武汉农村商业银行股份有限公司江汉支行（诚义美佳），抵押人为梁桃荣，债务人为武汉鑫东方置业有限公司。嘉鑫大厦1栋6层1室抵押权人为中信银行股份有限公司武汉分行，抵押人为梁桃荣，债务人为梁桃荣。上述贷款均未还清，房产证原件上均未见抵押注销登记。具体抵押明细详见报告附件。

截至评估基准日，本次评估涉及的房地产均已被法院查封，其中：嘉鑫大厦1栋1层1室已被武汉市中级人民法院和武汉市江汉区人民法院查封，申请执行人共3家。嘉鑫大厦1栋2层1室已被武汉市中级人民法院和武汉市武昌区人民法院查封，申请执行人共4家。嘉鑫大厦1栋3层1室已被武汉市中级人民法院查封，申请执行人共2家。嘉鑫大厦1栋6层1室已被武汉市中级人民法院查封，申请执行人共2家。具体查封明细详见报告附件。

四、价值类型及其定义

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。

在充分考虑评估目的、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后，评估人员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。

根据委托方要求，本次评估的房地产的价值为完全产权的市场价值，不考虑房地产实际存在的抵押和法院查封等他项权利对房屋价值的影响。

五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是 2017 年 3 月 10 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托方确定。其成立的理由和条件是：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外部经济环境以及市场情况确定。

本次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、湖北众联资产评估有限公司与湖北天济中药饮片有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
- 2、《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）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）。

（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]230 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——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
- 6、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
- 10、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 11、《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）；
- 12、《城镇土地估价规程 GB/T18508-2014》；
- 13、《房地产估价规范 GB/T50291-2015》。

（四）权属依据

- 1、委托方营业执照；
- 2、产权持有者居民身份证；
- 3、房屋所有权证、土地使用权证；
- 4、房地产抵押清单；
- 5、法院查封清单。

（五）取价依据

- 1、房地产市场交易、租金资料；
- 2、评估人员现场勘察记录工作底稿及市场调查资料。

七、评估方法

根据资产评估准则的有关规定，我国资产评估机构进行资产评估时采取的评估技术思路有市场法、成本法和收益法。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。

由于待估房地产可以从房地产市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，在进行修正后得出估价对象的市场价值，故可以选用市场法。由于委托评估资产的收益可以确定，故可以使用收益法。

●市场法

市场法又称市场比较法、比较法，是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象

价值的方法。市场法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。市场法适用的对象是具有交易性的房地产；适用的条件是在同一供求范围内并在估价时点的近期，存在着较多类似房地产的交易。

评估方法为首先选取三个与评估标的物同区域、同类型房地产的近期交易案例 A、B、C，与评估标的物在交易情况、交易日期、所处区域、个别因素各方面进行比较分析确定修正系数，分别得到修正后的单价。

修正后的单价（A、B、C）=比较实例房地产价格（A、B、C）×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

然后再取三者的平均价格，即得到评估标的物评估单价。

评估标的物评估单价=[修正后单价（A）+修正后单价（B）+修正后单价（C）]/3

评估标的物评估值=评估单价×建筑面积

●收益法

收益法是在求取评估对象房地产价格时，运用适当的还原率，将预期估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和来确定估价对象房地产价格的一种方法。收益法是以预期原理为基础的。收益法适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产，收益法适用的条件是房地产的收益和风险都能够较准确地量化。

本次评估涉及的收益法公式为净收益按一定比率递增，收益年期为有限年的计算公式：

$$V=A/(Y-g) \times [1 - ((1+g)/(1+Y))^n]$$

其中：V— 房地产在估价时点的收益价格

A— 房地产的净收益

Y— 房地产的报酬率（折现率）

n— 房地产的收益期限

g—净收益年增长率

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、资产评估准则和操作规范要求，按照资产评估业务约定书所约定的事项，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、我公司接受湖北天济中药饮片有限公司的委托，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、产权界定、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，由产权持有者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。本项目评估人员为一个组，即房地产组，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

在产权持有者资产清查的基础上，评估人员根据其提供的资产申报明细资料，针对资产进行查证，具体方法是：对房地产，评估人员对照产权持有者提供的评估申报明细表和有关技术资料，逐项进行核对，包括建筑物的面积、长宽高、结构造型、内外装修和附属设施等。确定房地产存在的真实性和产权的合法性。

（三）评定估算及综合处理阶段

评估人员依据评估现场勘察、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）评估结果分析和评估报告撰写阶段

根据专业小组对资产的初步评估结果，进行整理、汇总、分析，撰写评估报告初稿，并向委托方提交。在与委托方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，向委托方提供正式评估报告。

九、评估假设

本次评估采用下列评估假设：

1、价值假设：根据委托方要求，本次评估的房地产的价值为完全产权的市场价值，不考虑房地产实际存在的抵押和法院查封等他项权利对房屋价值的影响。

2、用途假设：本次评估假定被评估资产现有用途不变且能持续使用。

3、公开市场假设：本次评估的各项资产均以评估基准日的实物存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内价格水平为依据。

4、国家现行的宏观经济、金融以及产业、资源利用、能源、环保等法律、法规、政策不发生重大变化。

5、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。

6、本次评估未考虑通货膨胀、币值变化的影响。

7、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。

8、房地产的有关或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项披露充分。

9、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。

10、无其他不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，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，采用市场法和收益法，对湖北天济中药饮片有限公司拟收购的梁桃荣所有位于武汉市江汉区青年路 153 号嘉鑫大厦（1 栋 1 层 1 室、1 栋 2 层 1 室、1 栋 3 层 1 室和 1 栋 6 层 1 室）的商业服务用途房地产在 2017 年 3 月 10 日的房地产市场价格价值进行了评估，其评估结论为：**评估价值 16,780.57 万元，评估价值大写：（人民币）壹亿陆仟柒佰捌拾万伍仟柒佰元整。**

此评估结论根据以上评估工作得出，评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1、本次评估范围是由湖北天济中药饮片有限公司和梁桃荣共同确定，具体评估范围以产权持有者提供的“固定资产-房屋建筑物评估明细表”为准。

2、本报告房地产评估结果中包括房屋应分摊的土地价值。

3、由于本次评估涉及的房地产为个人所有，所以未提供房地产的账面价值。

4、截至评估基准日，本次评估涉及的房地产均已办理抵押，其中：嘉鑫大厦 1 栋 1 层 1 室抵押权人为汉口银行股份有限公司营业部，抵押人为梁桃荣，债务人为梁桃荣。嘉鑫大厦 1 栋 2 层 1 室抵押权人为汉口银行股份有限公司营业部，抵押人为梁桃荣，债务人为武汉诚宽塑业有限公司。嘉鑫大厦 1 栋 3 层 1 室抵押权人为武汉农村商业银行股份有限公司江汉支行（诚义美佳），抵押人为梁桃荣，债务人为武汉鑫东方置业有限公司。嘉鑫大厦 1 栋 6 层 1 室抵押权人为中信银行股份有限公司武汉分行，抵押人为梁桃荣，债务人为梁桃荣。上述贷款均未还清，房产证原件上均未见抵押注销登记。具体抵押明细详见报告附件。

5、截至评估基准日，本次评估涉及的房地产均已被法院查封，其中：嘉鑫大厦 1 栋 1 层 1 室已被武汉市中级人民法院和武汉市江汉区人民法院查封，申请执行人共 3 家。嘉鑫大厦 1 栋 2 层 1 室已被武汉市中级人民法院和武汉市武昌区人民法院查封，申请执行人共 4 家。嘉鑫大厦 1 栋 3 层 1 室已被武汉市中级人民法院查封，申请执行人共 2 家。嘉鑫大厦 1 栋 6 层 1 室已被武汉市中级人民法院查封，申请执行人共 2 家。具体查封明细详见报告附件。

6、在本次评估结果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。

7、在本次评估结果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。

8、我们已对评估对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于对估价标的物外观和使用状况；对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行估价。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

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

1、本评估报告仅供委托方、产权持有者和本评估报告载明的其他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资产评估师及其所在评估机构无关。

2、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。

3、根据国家有关部门的规定，评估结论使用有效期为一年（2017年3月10日至2018年3月9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2017年3月21日，是资产评估师形成最终专业意见的日期。

[此页无正文]

法定代表人（签章）：胡家望

资产评估师（签章）：胡文胜、于杰

湖北众联资产评估有限公司

二〇一七年三月二十一日