

净资产（所有者权益）	8	894.19	990.52	96.33	10.77
------------	---	--------	--------	-------	-------

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

本次评估股东全部权益（净资产）账面价值 894.19 万元，评估值 990.52 万元，增值 96.33 万元，增值率 10.77%。评估增值主要原因为：主要为房屋建筑物增值，增值的主要原因最近几年建安人工成本及材料价格上涨所致。

## 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）权属存在瑕疵事项

1.2015 年 6 月 1 日湖北物盛将拥有的土地（权证号：天国用（2013）第 1442 号）、2 栋厂房（权证号：天门市房权证麻洋字第 00061934 号、天门市房权证麻洋字第 00061936 号）和 1 栋办公楼（权证号：天门市房权证麻洋字第 00061935 号）抵押给天门农村商业银行，用于贷款 600.00 万元，已办理抵押登记。借款合同约定：借款期限 24 个月，自 2015 年 6 月 1 日至 2017 年 6 月 1 日。

2.产权单位提供的《房屋所有权证》，证载房屋所有权证人为湖北物盛生物科技有限公司；《国有土地使用证》，证载土地使用权证人为湖北物盛生物科技有限公司，湖北物盛生物科技有限公司工商变更为湖北物盛生物科技股份有限公司，尚未办理更新。

3.截止至评估基准日，湖北物盛拥有账面未记录的 3 项商标权，本次将其纳入评估范围。

4.2015 年 6 月 1 日，湖北物盛与湖北天门农村商业银行签订了《活动资金借款合同》，合同金额 600 万元，年利率 9.774%，借款期限 24 个月，湖北物盛以天国用（2013）第 1442 号的土地使用权和其所有的天门市房权证麻洋字第 00061934 号、00061935 号、00061936 号房屋提供抵押担保，该笔借款已于 2017 年 5 月 18 日到期。湖北天门农村商业银行向天门市法院起诉，法院于 2018 年 7 月 5 日作出（2018）鄂 9006 民初 309 号民事判决书，判决：本公司向原告清偿借款本金 2,987,931.06 元及利息和罚息 225,751.87 元，并以 2,987,931.06 为本金自 2018 年 1 月 4 日起按利率 14.661% 计算利息，至实际清偿日；被告湖北南方集团有限公司、肖玉亮、田芳负连带清偿责任。现本

案已进入强制执行程序。

## （二）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。

## （三）重大期后事项

1. 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；

2. 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；

3. 对评估中已查明的积压、滞销等原因造成的资产价值变化，评估结果中应做减值处理，如因企业尚未报经政府有关部门批准而未对上述资产进行会计处理，企业按现行规定程序报批后进行处理；

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。

## 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。