

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中珠医疗控股股份有限公司
以财务报告为目的的存货减值测试所涉及的
珠海中珠红旗投资有限公司存货可变现净值
资产评估报告

信资评报字[2020]第 40059 号



上海立信资产评估有限公司

2020年5月29日

目 录

声明	- 1 -
资产评估报告摘要	- 3 -
资产评估报告正文	- 5 -
一、委托人、资产占有方和其他资产评估报告使用人概况	- 5 -
二、评估目的	- 7 -
三、评估对象和评估范围	- 7 -
四、价值类型	- 28 -
五、评估基准日	- 29 -
六、评估依据	- 29 -
七、评估方法	- 31 -
八、评估程序实施过程和情况	- 32 -
九、评估假设	- 33 -
十、评估结论	- 34 -
十一、特别事项说明	- 35 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 37 -
十三、资产评估报告日	- 38 -
附件	- 40 -

声 明

(一) 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

(四) 本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(六) 本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产清单由委托人和资产占有方提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

(七) 本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

(八) 资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十) 本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对房屋建筑物的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十二) 本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交资产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

中珠医疗控股股份有限公司以财务报告为目的的存货减值测试
所涉及的珠海中珠红旗投资有限公司
存货可变现净值资产评估报告
摘 要

信资评报字[2020]第 40059 号

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受中珠医疗控股股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对中珠红旗存货-开发产品在 2019 年 12 月 31 日的可变现净值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估对象：珠海中珠红旗投资有限公司存货的可变现净值。

评估范围：珠海中珠红旗投资有限公司的存货-开发产品，账面价值 11,307.94 万元，全部为车位。

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

评估目的：以财务报告为目的的存货减值测试

价值类型：可变现净值

评估方法：市场法、收益法

评估结论：经评估，珠海中珠红旗投资有限公司拥有的“上郡花园一期”存货资产 2019 年 12 月 31 日的可变现净值为人民币 3,149 万元，大写人民币叁仟壹佰肆拾玖万元整。“上郡花园二期”存货资产 2019 年 12 月 31 日的可变现净值为人民币 2,185 万元，大写人民币贰仟壹佰捌拾伍万元整。“上郡花园三期”存货资产 2019 年 12 月 31 日的可变现净值为人民币 2,229 万元，大写人民币贰仟贰佰贰拾玖万元整。

评估结果汇总表

评估基准日：2019年12月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
上郡花园一期存货	2,525.84	3,149.00	623.16	24.67
上郡花园二期存货	4,040.79	2,185.00	-1,855.79	-45.93
上郡花园三期存货	4,741.31	2,229.00	-2,512.31	-52.99

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日有效。

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

本次评估委估对象车位未办理不动产权证，提请报告使用者注意。

本次评估无产权车位数量根据企业提供的清单，企业未对无产权车位的面积进行测绘，故无法知晓无产权车位的具体面积，本次未考虑无产权车位面积对评估的影响，提请报告使用者注意。

本次评估未考虑新型冠状病毒疫情对经济环境及房地产行业可能造成的影响。评估基准日至本资产评估报告出具日之间，全国范围内爆发了大范围的新冠状病毒感染的疫情，疫情短期内对房地产的销售和运营可能都存在较大影响，提请报告使用者注意。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

中珠医疗控股股份有限公司以财务报告为目的的存货减值测试
所涉及的珠海中珠红旗投资有限公司存货可变现净值
资产评估报告

正文

信资评报字[2020]第 40059 号

中珠医疗控股股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施以财务报告为目的的存货减值测试而涉及的珠海中珠红旗投资有限公司（以下简称：“中珠红旗”）的存货资产在 2019 年 12 月 31 日的可变现净值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、资产占有方概况

（一）委托人

企业名称：中珠医疗控股股份有限公司

企业类型：股份有限公司（上市）

股票代码：600568

住 所：湖北省潜江市章华南路特 1 号

法定代表人：许德来

注册资本：人民币 1,992,869,681.00 元

统一社会信用代码：91420000707079234K

成立日期：1994 年 06 月 27 日

营业期限：长期

经营范围：房地产开发、物业管理；实业投资、基础建设投资，投资管理；项目投资、投资控股（上述经营范围涉及审批或许可经营的凭审批件和许可证经营）；经营本企业自产产品及技术的进出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术进出口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；保健饮料进出口业务；诊断试剂、中药、西药、生物制品、医疗器械、营养保健品的研发、生产、销售及相关技术咨询服务；设备租赁；医疗服务；移动及远程医疗、药品及医疗器械互联网信息服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

（二）资产占有方

企业名称：珠海中珠红旗投资有限公司

商事主体类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：珠海市金湾区红旗镇双湖北路 167 号商铺

法定代表人：许德来

注册资本：人民币 7300.000000 万

统一社会信用代码：91440400668172291L

成立日期：2007 年 10 月 22 日

营业期限：2007 年 10 月 22 日至

经营业务范围：房地产开发（凭资质证经营）；项目投资、投资咨询；物业管理（取得资质证后方可经营）；五金、百货、建筑材料、装饰材料的批发、零售。根据《珠海经济特区商事登记条例》，经营范围不属登记事项。以下经营范围信息由商事主体提供，该商事主体对信息的真实性、合法性负责。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（三）委托人与资产占有方的关系

资产占有方中珠红旗系委托人的下属子公司。

（四）其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

本项评估的目的是以财务报告为目的的存货减值测试。

本次评估目的是为满足中珠医疗控股股份有限公司 2019 年财务报告目的的需要，对中珠医疗控股股份有限公司下属子公司珠海中珠红旗投资有限公司账面存货可变现净值进行评估，本次评估即为上述经济行为提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）上郡花园一期

1、评估对象和评估范围

经与公司管理层、注册会计师沟通，通过对本次评估所涉及的主要资产状况及其经营情况进行调查了解和分析的基础上，最终确定的本次评估对象为珠海中珠红旗投资有限公司存货的可变现净值。评估范围为珠海中珠红旗投资有限公司存货-开发产品。

委估对象为位于珠海市金湾区红旗镇双湖北路 188 号“上郡花园一期”项目的开发产品，全部为车位，截至评估基准日，账面成本为 25,258,411.00 元。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

2、权属状况

委估车位目前尚未办理不动产权证。

根据企业提供的“上郡花园一期”土地证权利人为珠海中珠红旗投资有限公司，坐落于珠海市金湾区红旗镇永泰路南侧，土地权利类型为国有建设用地使用权，土地性质为出让用地，用途为商住用地，住宅用地土地使用年期至 2063 年 04 月 23 日止，商业用地土地使用年期至 2043 年 04 月 23 日止。

3、委估资产具体情况

委估对象为珠海市金湾区红旗镇双湖北路 188 号“上郡花园一期”地下一层车位。“上郡花园”为大型混合型社区，分多期开发建设，绿化率较高，整体环境较好；委估车位所在建筑物结构为钢混结构，由于建成年代较早，地下车位标识线已模糊不清，车库内照明、通风等设施较差。

委估对象已开发建设完工，至评估基准日，账面对应的开发产品共计 536 个，其中：有产权车位 430 个，建筑面积 5,254.88 平方米，无产权车位 106 个，具体开发产品明细如下：

序号	车位号	面积(平方米) /数量(个)	有无产权	物业名称	车位类型	账面值
1	010	11.88	有产权	上郡一期		
2	016	11.64	有产权	上郡一期		
3	020	10.67	有产权	上郡一期		
4	025	11.40	有产权	上郡一期		
5	027	11.88	有产权	上郡一期		
6	028	11.40	有产权	上郡一期		
7	032	11.88	有产权	上郡一期		
8	033	11.88	有产权	上郡一期		
9	034	11.88	有产权	上郡一期		
10	042	11.88	有产权	上郡一期		
11	043	11.88	有产权	上郡一期		
12	044	11.88	有产权	上郡一期		
13	050	18.38	有产权	上郡一期		
14	051	11.40	有产权	上郡一期		
15	052	10.91	有产权	上郡一期		
16	061	11.88	有产权	上郡一期		

序号	车位号	面积(平方米) /数量(个)	有无产权	物业名称	车位类型	账面值
17	062	11.88	有产权	上郡一期		
18	063	11.88	有产权	上郡一期		
19	064	11.88	有产权	上郡一期		
20	067	11.40	有产权	上郡一期		
21	068	11.88	有产权	上郡一期		
22	069	11.88	有产权	上郡一期		
23	070	11.88	有产权	上郡一期		
24	071	11.88	有产权	上郡一期		
25	072	11.88	有产权	上郡一期		
26	073	11.88	有产权	上郡一期		
27	074	11.88	有产权	上郡一期		
28	077	11.88	有产权	上郡一期		
29	079	10.91	有产权	上郡一期		
30	080	10.91	有产权	上郡一期		
31	081	10.91	有产权	上郡一期		
32	082	11.88	有产权	上郡一期		
33	083	11.88	有产权	上郡一期		
34	084	11.88	有产权	上郡一期		
35	086	11.88	有产权	上郡一期		
36	087	11.88	有产权	上郡一期		
37	088	11.88	有产权	上郡一期		
38	089	11.88	有产权	上郡一期		
39	090	10.91	有产权	上郡一期		
40	091	10.91	有产权	上郡一期		
41	093	11.88	有产权	上郡一期		
42	094	11.88	有产权	上郡一期		
43	097	11.88	有产权	上郡一期		
44	100	11.88	有产权	上郡一期		
45	101	11.88	有产权	上郡一期		
46	106	11.88	有产权	上郡一期		
47	107	11.40	有产权	上郡一期		
48	108	10.91	有产权	上郡一期		
49	111	10.91	有产权	上郡一期		
50	112	11.16	有产权	上郡一期		
51	113	10.67	有产权	上郡一期		
52	114	23.28	有产权	上郡一期	子母车位	
53	116	11.88	有产权	上郡一期		
54	117	9.46	有产权	上郡一期		
55	118	9.46	有产权	上郡一期		
56	119	23.77	有产权	上郡一期	子母车位	
57	120	11.88	有产权	上郡一期		
58	121	10.67	有产权	上郡一期		
59	122	11.88	有产权	上郡一期		
60	123	11.88	有产权	上郡一期		

序号	车位号	面积(平方米) /数量(个)	有无产权	物业名称	车位类型	账面值
61	124	11.88	有产权	上郡一期		
62	125	11.88	有产权	上郡一期		
63	126	11.88	有产权	上郡一期		
64	127	11.88	有产权	上郡一期		
65	128	11.88	有产权	上郡一期		
66	129	11.88	有产权	上郡一期		
67	130	11.88	有产权	上郡一期		
68	132	12.13	有产权	上郡一期		
69	134	11.16	有产权	上郡一期		
70	135	11.88	有产权	上郡一期		
71	136	11.88	有产权	上郡一期		
72	137	11.88	有产权	上郡一期		
73	138	12.37	有产权	上郡一期		
74	139	11.40	有产权	上郡一期		
75	140	11.88	有产权	上郡一期		
76	141	11.76	有产权	上郡一期		
77	142	11.76	有产权	上郡一期		
78	143	11.76	有产权	上郡一期		
79	144	10.80	有产权	上郡一期		
80	145	10.80	有产权	上郡一期		
81	146	10.80	有产权	上郡一期		
82	147	11.76	有产权	上郡一期		
83	148	11.76	有产权	上郡一期		
84	149	11.59	有产权	上郡一期		
85	150	11.59	有产权	上郡一期		
86	151	12.18	有产权	上郡一期		
87	153	12.01	有产权	上郡一期		
88	154	12.01	有产权	上郡一期		
89	155	11.03	有产权	上郡一期		
90	156	11.03	有产权	上郡一期		
91	157	11.03	有产权	上郡一期		
92	158	12.01	有产权	上郡一期		
93	159	12.01	有产权	上郡一期		
94	160	12.01	有产权	上郡一期		
95	161	11.88	有产权	上郡一期		
96	162	11.40	有产权	上郡一期		
97	164	11.88	有产权	上郡一期		
98	165	11.88	有产权	上郡一期		
99	166	11.88	有产权	上郡一期		
100	167	11.88	有产权	上郡一期		
101	168	11.88	有产权	上郡一期		
102	169	11.88	有产权	上郡一期		
103	170	11.40	有产权	上郡一期		
104	171	11.40	有产权	上郡一期		

序号	车位号	面积(平方米) /数量(个)	有无产权	物业名称	车位类型	账面值
105	172	11.40	有产权	上郡一期		
106	173	11.88	有产权	上郡一期		
107	174	11.88	有产权	上郡一期		
108	175	11.88	有产权	上郡一期		
109	176	11.40	有产权	上郡一期		
110	177	11.40	有产权	上郡一期		
111	178	11.64	有产权	上郡一期		
112	179	11.40	有产权	上郡一期		
113	180	11.40	有产权	上郡一期		
114	183	8.73	有产权	上郡一期		
115	184	11.40	有产权	上郡一期		
116	185	23.77	有产权	上郡一期	子母车位	
117	186	20.37	有产权	上郡一期	子母车位	
118	188	9.46	有产权	上郡一期		
119	189	9.46	有产权	上郡一期		
120	190	23.77	有产权	上郡一期	子母车位	
121	191	23.77	有产权	上郡一期	子母车位	
122	192	11.88	有产权	上郡一期		
123	193	10.78	有产权	上郡一期		
124	194	11.88	有产权	上郡一期		
125	195	11.88	有产权	上郡一期		
126	197	11.50	有产权	上郡一期		
127	198	11.88	有产权	上郡一期		
128	199	11.88	有产权	上郡一期		
129	200	11.88	有产权	上郡一期		
130	201	11.88	有产权	上郡一期		
131	202	11.88	有产权	上郡一期		
132	203	11.88	有产权	上郡一期		
133	204	11.88	有产权	上郡一期		
134	206	11.15	有产权	上郡一期		
135	207	11.88	有产权	上郡一期		
136	208	11.40	有产权	上郡一期		
137	209	11.40	有产权	上郡一期		
138	210	11.88	有产权	上郡一期		
139	211	10.62	有产权	上郡一期		
140	212	10.28	有产权	上郡一期		
141	243	11.40	有产权	上郡一期		
142	244	11.64	有产权	上郡一期		
143	245	11.64	有产权	上郡一期		
144	247	11.88	有产权	上郡一期		
145	248	11.88	有产权	上郡一期		
146	249	11.88	有产权	上郡一期		
147	250	11.88	有产权	上郡一期		
148	251	11.88	有产权	上郡一期		

序号	车位号	面积(平方米) /数量(个)	有无产权	物业名称	车位类型	账面值
149	252	11.88	有产权	上郡一期		
150	253	11.88	有产权	上郡一期		
151	254	11.88	有产权	上郡一期		
152	255	11.88	有产权	上郡一期		
153	256	11.64	有产权	上郡一期		
154	257	11.64	有产权	上郡一期		
155	258	11.64	有产权	上郡一期		
156	259	11.88	有产权	上郡一期		
157	260	11.88	有产权	上郡一期		
158	261	11.88	有产权	上郡一期		
159	262	11.88	有产权	上郡一期		
160	263	11.88	有产权	上郡一期		
161	264	11.88	有产权	上郡一期		
162	265	11.88	有产权	上郡一期		
163	266	11.88	有产权	上郡一期		
164	267	11.64	有产权	上郡一期		
165	268	11.64	有产权	上郡一期		
166	269	11.64	有产权	上郡一期		
167	270	11.88	有产权	上郡一期		
168	271	11.88	有产权	上郡一期		
169	272	11.88	有产权	上郡一期		
170	273	11.88	有产权	上郡一期		
171	274	11.88	有产权	上郡一期		
172	275	11.88	有产权	上郡一期		
173	276	11.88	有产权	上郡一期		
174	277	11.88	有产权	上郡一期		
175	278	11.88	有产权	上郡一期		
176	279	11.64	有产权	上郡一期		
177	280	11.64	有产权	上郡一期		
178	281	11.64	有产权	上郡一期		
179	282	11.40	有产权	上郡一期		
180	283	11.40	有产权	上郡一期		
181	284	11.40	有产权	上郡一期		
182	285	22.80	有产权	上郡一期	子母车位	
183	286	22.80	有产权	上郡一期	子母车位	
184	287	23.28	有产权	上郡一期	子母车位	
185	288	23.28	有产权	上郡一期	子母车位	
186	289	23.28	有产权	上郡一期	子母车位	
187	290	11.40	有产权	上郡一期		
188	291	23.77	有产权	上郡一期	子母车位	
189	292	11.40	有产权	上郡一期		
190	293	10.43	有产权	上郡一期		
191	294	11.40	有产权	上郡一期		
192	295	9.70	有产权	上郡一期		

序号	车位号	面积(平方米) /数量(个)	有无产权	物业名称	车位类型	账面值
193	296	22.80	有产权	上郡一期	子母车位	
194	297	11.40	有产权	上郡一期		
195	298	11.40	有产权	上郡一期		
196	299	11.06	有产权	上郡一期		
197	300	11.06	有产权	上郡一期		
198	301	23.77	有产权	上郡一期	子母车位	
199	302	9.94	有产权	上郡一期		
200	303	9.94	有产权	上郡一期		
201	304	23.77	有产权	上郡一期	子母车位	
202	305	23.77	有产权	上郡一期	子母车位	
203	307	10.85	有产权	上郡一期		
204	308	10.85	有产权	上郡一期		
205	309	11.88	有产权	上郡一期		
206	310	11.88	有产权	上郡一期		
207	311	23.77	有产权	上郡一期	子母车位	
208	312	23.77	有产权	上郡一期	子母车位	
209	459	11.88	有产权	上郡一期		
210	460	11.88	有产权	上郡一期		
211	461	9.60	有产权	上郡一期		
212	462	10.43	有产权	上郡一期		
213	463	10.43	有产权	上郡一期		
214	464	11.88	有产权	上郡一期		
215	465	11.88	有产权	上郡一期		
216	466	11.88	有产权	上郡一期		
217	467	10.19	有产权	上郡一期		
218	468	10.19	有产权	上郡一期		
219	469	11.88	有产权	上郡一期		
220	470	11.88	有产权	上郡一期		
221	471	11.64	有产权	上郡一期		
222	472	11.88	有产权	上郡一期		
223	473	11.88	有产权	上郡一期		
224	474	11.88	有产权	上郡一期		
225	475	11.88	有产权	上郡一期		
226	476	11.88	有产权	上郡一期		
227	477	11.88	有产权	上郡一期		
228	478	10.19	有产权	上郡一期		
229	479	10.19	有产权	上郡一期		
230	480	11.88	有产权	上郡一期		
231	481	11.88	有产权	上郡一期		
232	482	9.94	有产权	上郡一期		
233	483	9.85	有产权	上郡一期		
234	487	10.19	有产权	上郡一期		
235	488	9.94	有产权	上郡一期		
236	489	11.64	有产权	上郡一期		

序号	车位号	面积(平方米) /数量(个)	有无产权	物业名称	车位类型	账面值
237	490	11.64	有产权	上郡一期		
238	491	11.88	有产权	上郡一期		
239	492	11.88	有产权	上郡一期		
240	493	11.88	有产权	上郡一期		
241	494	11.88	有产权	上郡一期		
242	495	11.88	有产权	上郡一期		
243	496	9.94	有产权	上郡一期		
244	497	9.70	有产权	上郡一期		
245	498	11.88	有产权	上郡一期		
246	501	11.88	有产权	上郡一期		
247	502	11.88	有产权	上郡一期		
248	503	11.88	有产权	上郡一期		
249	504	11.88	有产权	上郡一期		
250	507	11.88	有产权	上郡一期		
251	508	11.88	有产权	上郡一期		
252	509	9.94	有产权	上郡一期		
253	510	9.94	有产权	上郡一期		
254	511	11.88	有产权	上郡一期		
255	512	11.88	有产权	上郡一期		
256	513	11.88	有产权	上郡一期		
257	514	11.88	有产权	上郡一期		
258	515	11.88	有产权	上郡一期		
259	516	11.88	有产权	上郡一期		
260	517	11.88	有产权	上郡一期		
261	518	11.88	有产权	上郡一期		
262	519	11.88	有产权	上郡一期		
263	561	18.91	有产权	上郡一期		
264	562	20.95	有产权	上郡一期	子母车位	
265	563	9.70	有产权	上郡一期		
266	564	9.46	有产权	上郡一期		
267	565	11.88	有产权	上郡一期		
268	566	11.88	有产权	上郡一期		
269	567	11.88	有产权	上郡一期		
270	568	11.88	有产权	上郡一期		
271	569	11.88	有产权	上郡一期		
272	570	11.88	有产权	上郡一期		
273	571	11.88	有产权	上郡一期		
274	572	11.88	有产权	上郡一期		
275	573	10.91	有产权	上郡一期		
276	215	11.40	有产权	上郡一期		
277	216	11.40	有产权	上郡一期		
278	217	11.40	有产权	上郡一期		
279	218	11.88	有产权	上郡一期		
280	219	11.88	有产权	上郡一期		

序号	车位号	面积(平方米) /数量(个)	有无产权	物业名称	车位类型	账面值
281	220	11.88	有产权	上郡一期		
282	221	11.88	有产权	上郡一期		
283	222	11.88	有产权	上郡一期		
284	223	11.88	有产权	上郡一期		
285	224	11.64	有产权	上郡一期		
286	225	11.88	有产权	上郡一期		
287	226	11.64	有产权	上郡一期		
288	227	11.88	有产权	上郡一期		
289	228	11.88	有产权	上郡一期		
290	229	9.70	有产权	上郡一期		
291	230	11.40	有产权	上郡一期		
292	231	8.73	有产权	上郡一期		
293	232	11.40	有产权	上郡一期		
294	233	22.80	有产权	上郡一期	子母车位	
295	234	10.34	有产权	上郡一期		
296	238	11.64	有产权	上郡一期		
297	239	11.88	有产权	上郡一期		
298	240	11.88	有产权	上郡一期		
299	241	11.88	有产权	上郡一期		
300	313	11.16	有产权	上郡一期		
301	314	11.64	有产权	上郡一期		
302	315	11.88	有产权	上郡一期		
303	316	11.88	有产权	上郡一期		
304	317	11.88	有产权	上郡一期		
305	318	11.88	有产权	上郡一期		
306	319	11.88	有产权	上郡一期		
307	320	12.13	有产权	上郡一期		
308	322	11.64	有产权	上郡一期		
309	323	12.13	有产权	上郡一期		
310	324	11.88	有产权	上郡一期		
311	325	11.64	有产权	上郡一期		
312	326	11.64	有产权	上郡一期		
313	328	11.40	有产权	上郡一期		
314	330	11.64	有产权	上郡一期		
315	331	11.64	有产权	上郡一期		
316	332	11.64	有产权	上郡一期		
317	333	11.88	有产权	上郡一期		
318	334	12.13	有产权	上郡一期		
319	335	11.64	有产权	上郡一期		
320	337	12.13	有产权	上郡一期		
321	338	11.88	有产权	上郡一期		
322	340	11.88	有产权	上郡一期		
323	343	11.64	有产权	上郡一期		
324	344	11.16	有产权	上郡一期		

序号	车位号	面积(平方米) /数量(个)	有无产权	物业名称	车位类型	账面值
325	346	11.40	有产权	上郡一期		
326	347	11.40	有产权	上郡一期		
327	348	11.64	有产权	上郡一期		
328	349	11.64	有产权	上郡一期		
329	350	11.88	有产权	上郡一期		
330	351	11.40	有产权	上郡一期		
331	352	11.40	有产权	上郡一期		
332	353	11.40	有产权	上郡一期		
333	354	11.40	有产权	上郡一期		
334	355	23.03	有产权	上郡一期	子母车位	
335	356	11.40	有产权	上郡一期		
336	357	11.88	有产权	上郡一期		
337	358	11.88	有产权	上郡一期		
338	359	11.88	有产权	上郡一期		
339	360	11.88	有产权	上郡一期		
340	361	11.88	有产权	上郡一期		
341	362	11.88	有产权	上郡一期		
342	363	11.88	有产权	上郡一期		
343	365	11.88	有产权	上郡一期		
344	366	11.88	有产权	上郡一期		
345	367	11.88	有产权	上郡一期		
346	369	11.88	有产权	上郡一期		
347	373	11.40	有产权	上郡一期		
348	374	11.40	有产权	上郡一期		
349	375	11.88	有产权	上郡一期		
350	376	11.88	有产权	上郡一期		
351	378	11.88	有产权	上郡一期		
352	379	11.88	有产权	上郡一期		
353	382	11.40	有产权	上郡一期		
354	383	11.40	有产权	上郡一期		
355	387	10.82	有产权	上郡一期		
356	388	11.40	有产权	上郡一期		
357	389	11.40	有产权	上郡一期		
358	391	11.49	有产权	上郡一期		
359	392	11.88	有产权	上郡一期		
360	393	11.88	有产权	上郡一期		
361	394	11.88	有产权	上郡一期		
362	395	10.91	有产权	上郡一期		
363	396	10.91	有产权	上郡一期		
364	397	10.91	有产权	上郡一期		
365	398	12.13	有产权	上郡一期		
366	399	11.88	有产权	上郡一期		
367	400	11.88	有产权	上郡一期		
368	401	12.25	有产权	上郡一期		

序号	车位号	面积(平方米) /数量(个)	有无产权	物业名称	车位类型	账面值
369	402	12.13	有产权	上郡一期		
370	403	10.28	有产权	上郡一期		
371	404	10.19	有产权	上郡一期		
372	405	11.40	有产权	上郡一期		
373	406	11.54	有产权	上郡一期		
374	407	11.54	有产权	上郡一期		
375	408	24.06	有产权	上郡一期	子母车位	
376	409	25.41	有产权	上郡一期	子母车位	
377	410	11.88	有产权	上郡一期		
378	411	12.25	有产权	上郡一期		
379	412	12.25	有产权	上郡一期		
380	413	11.75	有产权	上郡一期		
381	414	10.82	有产权	上郡一期		
382	415	11.40	有产权	上郡一期		
383	416	11.64	有产权	上郡一期		
384	417	11.40	有产权	上郡一期		
385	418	22.80	有产权	上郡一期	子母车位	
386	419	22.80	有产权	上郡一期	子母车位	
387	420	11.40	有产权	上郡一期		
388	421	11.40	有产权	上郡一期		
389	422	9.80	有产权	上郡一期		
390	423	9.85	有产权	上郡一期		
391	424	11.25	有产权	上郡一期		
392	425	11.25	有产权	上郡一期		
393	426	11.25	有产权	上郡一期		
394	427	11.25	有产权	上郡一期		
395	428	11.06	有产权	上郡一期		
396	429	11.06	有产权	上郡一期		
397	430	11.16	有产权	上郡一期		
398	431	11.16	有产权	上郡一期		
399	432	11.54	有产权	上郡一期		
400	433	11.54	有产权	上郡一期		
401	434	11.64	有产权	上郡一期		
402	435	11.64	有产权	上郡一期		
403	436	9.94	有产权	上郡一期		
404	437	9.94	有产权	上郡一期		
405	438	11.88	有产权	上郡一期		
406	439	11.88	有产权	上郡一期		
407	440	11.88	有产权	上郡一期		
408	441	11.88	有产权	上郡一期		
409	442	11.88	有产权	上郡一期		
410	443	11.64	有产权	上郡一期		
411	444	11.64	有产权	上郡一期		
412	445	11.16	有产权	上郡一期		

序号	车位号	面积(平方米) /数量(个)	有无产权	物业名称	车位类型	账面值
413	446	11.16	有产权	上郡一期		
414	447	11.88	有产权	上郡一期		
415	448	11.88	有产权	上郡一期		
416	449	11.88	有产权	上郡一期		
417	450	10.19	有产权	上郡一期		
418	451	10.43	有产权	上郡一期		
419	452	11.88	有产权	上郡一期		
420	453	11.88	有产权	上郡一期		
421	454	11.88	有产权	上郡一期		
422	455	11.88	有产权	上郡一期		
423	456	11.88	有产权	上郡一期		
424	457	11.88	有产权	上郡一期		
425	458	11.88	有产权	上郡一期		
426	630	8.63	有产权	上郡一期		
427	631	11.64	有产权	上郡一期		
428	632	12.13	有产权	上郡一期		
429	633	11.40	有产权	上郡一期		
430	634	10.91	有产权	上郡一期		
431		106个	无产权	上郡一期		
合计						25,258,411.00

(二) 上郡花园二期

1、评估对象和评估范围

经与公司管理层、注册会计师沟通，通过对本次评估所涉及的主要资产状况及其经营情况进行调查了解和分析的基础上，最终确定的本次评估对象为珠海中珠红旗投资有限公司存货的可变现净值。评估范围为珠海中珠红旗投资有限公司存货-开发产品。

委估对象为位于珠海市金湾区红旗镇双湖北路199号“上郡花园二期”的开发产品，全部为车位，截至评估基准日，账面成本为40,407,863.83元。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

2、权属状况

委估车位目前尚未办理不动产权证。

根据企业提供的“上郡花园二期”土地证权利人为珠海中珠红旗投资

有限公司，坐落于珠海市金湾区红旗镇双湖北路西侧，土地权利类型为国有建设用地使用权，土地性质为出让用地，用途为商住用地，住宅用地土地使用年期至 2064 年 06 月 12 日止，商业用地土地使用年期至 2044 年 06 月 12 日止。

3、委估资产具体情况

委估对象为珠海市金湾区红旗镇双湖北路 199 号“上郡花园二期”地下一层车位。“上郡花园”为大型混合型社区，分多期开发建设，绿化率较高，整体环境较好；委估车位所在建筑物结构为钢混结构，地下车位标识线清晰，车库内照明、通风、消防设施较齐全。

委估对象已开发建设完工，至评估基准日，账面对应的开发产品共计 228 个，均为有产权车位，建筑面积共计 2,925.77 平方米，具体开发产品明细如下：

序号	车位号	面积（平方米）	有无产权	物业名称	车位类型	账面值
1	001	12.33	有产权	上郡二期		
2	002	12.33	有产权	上郡二期		
3	003	12.33	有产权	上郡二期		
4	004	12.33	有产权	上郡二期		
5	006	11.49	有产权	上郡二期		
6	007	11.49	有产权	上郡二期		
7	008	12.33	有产权	上郡二期		
8	010	12.33	有产权	上郡二期		
9	012	12.33	有产权	上郡二期		
10	013	12.33	有产权	上郡二期		
11	014	12.33	有产权	上郡二期		
12	015	12.33	有产权	上郡二期		
13	016	12.33	有产权	上郡二期		
14	018	12.33	有产权	上郡二期		
15	019	12.33	有产权	上郡二期		
16	021	12.33	有产权	上郡二期		
17	023	12.33	有产权	上郡二期		
18	024	12.33	有产权	上郡二期		
19	027	12.33	有产权	上郡二期		
20	029	12.33	有产权	上郡二期		
21	030	12.33	有产权	上郡二期		
22	031	12.33	有产权	上郡二期		
23	032	12.33	有产权	上郡二期		
24	033	12.33	有产权	上郡二期		

序号	车位号	面积(平方米)	有无产权	物业名称	车位类型	账面值
25	034	12.33	有产权	上郡二期		
26	035	12.20	有产权	上郡二期		
27	036	12.20	有产权	上郡二期		
28	037	12.20	有产权	上郡二期		
29	038	12.08	有产权	上郡二期		
30	039	12.08	有产权	上郡二期		
31	040	12.08	有产权	上郡二期		
32	041	12.03	有产权	上郡二期		
33	042	12.03	有产权	上郡二期		
34	043	12.28	有产权	上郡二期		
35	044	12.28	有产权	上郡二期		
36	045	12.28	有产权	上郡二期		
37	046	12.26	有产权	上郡二期		
38	047	12.28	有产权	上郡二期		
39	048	12.28	有产权	上郡二期		
40	049	12.26	有产权	上郡二期		
41	050	12.28	有产权	上郡二期		
42	051	12.28	有产权	上郡二期		
43	052	12.26	有产权	上郡二期		
44	053	12.28	有产权	上郡二期		
45	054	12.28	有产权	上郡二期		
46	055	12.26	有产权	上郡二期		
47	056	12.28	有产权	上郡二期		
48	057	12.28	有产权	上郡二期		
49	058	12.26	有产权	上郡二期		
50	059	12.28	有产权	上郡二期		
51	060	12.28	有产权	上郡二期		
52	061	12.26	有产权	上郡二期		
53	062	12.28	有产权	上郡二期		
54	063	12.28	有产权	上郡二期		
55	064	12.26	有产权	上郡二期		
56	065	12.28	有产权	上郡二期		
57	066	12.28	有产权	上郡二期		
58	067	12.26	有产权	上郡二期		
59	068	12.28	有产权	上郡二期		
60	070	12.26	有产权	上郡二期		
61	071	12.28	有产权	上郡二期		
62	072	12.28	有产权	上郡二期		
63	073	12.26	有产权	上郡二期		
64	074	12.28	有产权	上郡二期		
65	075	12.28	有产权	上郡二期		
66	076	12.26	有产权	上郡二期		
67	077	12.28	有产权	上郡二期		
68	078	12.28	有产权	上郡二期		
69	079	12.26	有产权	上郡二期		

序号	车位号	面积(平方米)	有无产权	物业名称	车位类型	账面值
70	080	12.28	有产权	上郡二期		
71	081	12.28	有产权	上郡二期		
72	083	12.28	有产权	上郡二期		
73	084	12.28	有产权	上郡二期		
74	085	12.26	有产权	上郡二期		
75	087	24.60	有产权	上郡二期	子母车位	
76	088	24.60	有产权	上郡二期	子母车位	
77	089	24.60	有产权	上郡二期	子母车位	
78	090	24.60	有产权	上郡二期	子母车位	
79	091	24.60	有产权	上郡二期	子母车位	
80	092	24.60	有产权	上郡二期	子母车位	
81	093	12.50	有产权	上郡二期		
82	094	12.28	有产权	上郡二期		
83	095	12.28	有产权	上郡二期		
84	096	12.28	有产权	上郡二期		
85	097	7.03	有产权	上郡二期		
86	098	10.63	有产权	上郡二期		
87	100	7.03	有产权	上郡二期		
88	101	10.69	有产权	上郡二期		
89	103	12.30	有产权	上郡二期		
90	104	12.30	有产权	上郡二期		
91	106	12.30	有产权	上郡二期		
92	107	12.30	有产权	上郡二期		
93	110	12.30	有产权	上郡二期		
94	112	12.30	有产权	上郡二期		
95	113	12.30	有产权	上郡二期		
96	114	12.30	有产权	上郡二期		
97	115	12.30	有产权	上郡二期		
98	116	12.30	有产权	上郡二期		
99	117	12.30	有产权	上郡二期		
100	118	12.30	有产权	上郡二期		
101	119	12.30	有产权	上郡二期		
102	120	12.30	有产权	上郡二期		
103	121	11.25	有产权	上郡二期		
104	122	12.30	有产权	上郡二期		
105	124	12.30	有产权	上郡二期		
106	126	12.70	有产权	上郡二期		
107	151	11.49	有产权	上郡二期		
108	153	11.46	有产权	上郡二期		
109	154	11.46	有产权	上郡二期		
110	155	11.46	有产权	上郡二期		
111	157	11.51	有产权	上郡二期		
112	160	11.61	有产权	上郡二期		
113	162	11.61	有产权	上郡二期		
114	163	11.71	有产权	上郡二期		

序号	车位号	面积(平方米)	有无产权	物业名称	车位类型	账面值
115	164	11.71	有产权	上郡二期		
116	167	25.36	有产权	上郡二期	子母车位	
117	169	12.23	有产权	上郡二期		
118	170	12.23	有产权	上郡二期		
119	171	25.00	有产权	上郡二期	子母车位	
120	172	25.00	有产权	上郡二期	子母车位	
121	173	22.26	有产权	上郡二期	子母车位	
122	175	12.30	有产权	上郡二期		
123	176	12.30	有产权	上郡二期		
124	177	12.30	有产权	上郡二期		
125	179	12.30	有产权	上郡二期		
126	180	12.30	有产权	上郡二期		
127	181	12.30	有产权	上郡二期		
128	182	12.30	有产权	上郡二期		
129	183	12.30	有产权	上郡二期		
130	184	12.30	有产权	上郡二期		
131	185	12.30	有产权	上郡二期		
132	188	24.48	有产权	上郡二期	子母车位	
133	189	24.48	有产权	上郡二期	子母车位	
134	190	12.25	有产权	上郡二期		
135	191	12.25	有产权	上郡二期		
136	192	12.25	有产权	上郡二期		
137	193	12.25	有产权	上郡二期		
138	194	12.25	有产权	上郡二期		
139	195	12.25	有产权	上郡二期		
140	196	12.25	有产权	上郡二期		
141	197	12.25	有产权	上郡二期		
142	199	12.25	有产权	上郡二期		
143	200	12.25	有产权	上郡二期		
144	201	12.25	有产权	上郡二期		
145	202	12.25	有产权	上郡二期		
146	203	12.25	有产权	上郡二期		
147	204	12.25	有产权	上郡二期		
148	205	12.25	有产权	上郡二期		
149	206	12.25	有产权	上郡二期		
150	207	12.25	有产权	上郡二期		
151	208	12.30	有产权	上郡二期		
152	209	12.30	有产权	上郡二期		
153	210	12.30	有产权	上郡二期		
154	211	12.30	有产权	上郡二期		
155	212	12.30	有产权	上郡二期		
156	213	12.30	有产权	上郡二期		
157	214	12.30	有产权	上郡二期		
158	215	12.30	有产权	上郡二期		
159	216	12.30	有产权	上郡二期		

序号	车位号	面积(平方米)	有无产权	物业名称	车位类型	账面值
160	217	12.30	有产权	上郡二期		
161	218	12.30	有产权	上郡二期		
162	219	12.30	有产权	上郡二期		
163	220	12.28	有产权	上郡二期		
164	221	12.28	有产权	上郡二期		
165	222	12.28	有产权	上郡二期		
166	225	10.28	有产权	上郡二期		
167	226	11.20	有产权	上郡二期		
168	227	12.38	有产权	上郡二期		
169	228	12.13	有产权	上郡二期		
170	229	12.13	有产权	上郡二期		
171	238	12.25	有产权	上郡二期		
172	239	12.25	有产权	上郡二期		
173	241	12.25	有产权	上郡二期		
174	242	12.25	有产权	上郡二期		
175	244	12.25	有产权	上郡二期		
176	245	12.25	有产权	上郡二期		
177	246	12.25	有产权	上郡二期		
178	247	12.15	有产权	上郡二期		
179	248	12.15	有产权	上郡二期		
180	249	12.15	有产权	上郡二期		
181	250	12.25	有产权	上郡二期		
182	251	12.25	有产权	上郡二期		
183	253	12.25	有产权	上郡二期		
184	254	12.25	有产权	上郡二期		
185	255	12.25	有产权	上郡二期		
186	257	12.25	有产权	上郡二期		
187	258	12.25	有产权	上郡二期		
188	259	12.25	有产权	上郡二期		
189	260	12.25	有产权	上郡二期		
190	261	12.25	有产权	上郡二期		
191	262	11.60	有产权	上郡二期		
192	263	24.00	有产权	上郡二期	子母车位	
193	264	12.20	有产权	上郡二期		
194	265	12.20	有产权	上郡二期		
195	266	12.20	有产权	上郡二期		
196	267	12.23	有产权	上郡二期		
197	268	12.13	有产权	上郡二期		
198	269	12.28	有产权	上郡二期		
199	270	12.28	有产权	上郡二期		
200	271	12.28	有产权	上郡二期		
201	273	12.28	有产权	上郡二期		
202	274	12.03	有产权	上郡二期		
203	275	12.28	有产权	上郡二期		
204	276	12.28	有产权	上郡二期		

序号	车位号	面积(平方米)	有无产权	物业名称	车位类型	账面值
205	277	12.28	有产权	上郡二期		
206	278	12.28	有产权	上郡二期		
207	279	12.28	有产权	上郡二期		
208	280	12.28	有产权	上郡二期		
209	281	12.28	有产权	上郡二期		
210	282	12.28	有产权	上郡二期		
211	283	12.28	有产权	上郡二期		
212	284	12.28	有产权	上郡二期		
213	285	12.28	有产权	上郡二期		
214	286	12.28	有产权	上郡二期		
215	287	12.28	有产权	上郡二期		
216	289	12.28	有产权	上郡二期		
217	290	12.28	有产权	上郡二期		
218	291	12.28	有产权	上郡二期		
219	292	12.28	有产权	上郡二期		
220	294	12.28	有产权	上郡二期		
221	295	11.83	有产权	上郡二期		
222	298	12.28	有产权	上郡二期		
223	300	12.03	有产权	上郡二期		
224	301	11.98	有产权	上郡二期		
225	302	12.28	有产权	上郡二期		
226	303	11.85	有产权	上郡二期		
227	304	11.49	有产权	上郡二期		
228	305	9.95	有产权	上郡二期		
合计		2,925.77				40,407,863.83

(三) 上郡花园三期

1、评估对象和评估范围

经与公司管理层、注册会计师沟通，通过对本次评估所涉及的主要资产状况及其经营情况进行调查了解和分析的基础上，最终确定的本次评估对象为珠海中珠红旗投资有限公司存货的可变现净值。评估范围为珠海中珠红旗投资有限公司存货-开发产品。

委估对象为位于珠海市金湾区红旗镇双湖北路 199 号“上郡花园三期”的开发产品，全部为车位，截至评估基准日，账面成本为 47,413,105.42 元。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

2、权属状况

委估车位目前尚未办理不动产权证。

根据企业提供的“上郡花园三期”土地证权利人为珠海中珠红旗投资有限公司，坐落于珠海市金湾区红旗镇永泰路南侧，土地权利类型为国有建设用地使用权，土地性质为出让用地，用途为商住用地，住宅用地土地使用年期至 2063 年 04 月 23 日止，商业用地土地使用年期至 2043 年 04 月 23 日止。

3、委估资产具体情况

委估对象为珠海市金湾区红旗镇双湖北路 199 号“上郡花园三期”地下一、二层车位。“上郡花园”为大型混合型社区，分多期开发建设，绿化率较高，整体环境较好；委估车位所在建筑物结构为钢混结构，地下车位标识线清晰，车库内照明、通风、消防设施较齐全。

委估对象已开发建设完工，至评估基准日，账面对应的开发产品共计 260 个，其中有产权车位 141 个，建筑面积 1,943.09 平方米，无产权车位 119 个，具体开发产品明细如下：

序号	车位号	面积(平方米) /数量(个)	有无产权	物业名称	车位类型	账面值
1	128	12.25	有产权	上郡三期		
2	129	12.25	有产权	上郡三期		
3	130	24.50	有产权	上郡三期	子母车位	
4	131	24.50	有产权	上郡三期	子母车位	
5	132	24.50	有产权	上郡三期	子母车位	
6	133	12.25	有产权	上郡三期		
7	134	12.25	有产权	上郡三期		
8	135	12.25	有产权	上郡三期		
9	136	12.25	有产权	上郡三期		
10	137	12.25	有产权	上郡三期		
11	138	12.25	有产权	上郡三期		
12	139	12.25	有产权	上郡三期		
13	140	12.25	有产权	上郡三期		
14	141	12.25	有产权	上郡三期		
15	142	12.25	有产权	上郡三期		
16	143	12.25	有产权	上郡三期		
17	144	12.25	有产权	上郡三期		
18	145	12.25	有产权	上郡三期		

序号	车位号	面积(平方米) /数量(个)	有无产权	物业名称	车位类型	账面值
19	146	12.25	有产权	上郡三期		
20	147	12.25	有产权	上郡三期		
21	148	12.25	有产权	上郡三期		
22	149	12.25	有产权	上郡三期		
23	150	12.25	有产权	上郡三期		
24	B001	11.40	有产权	上郡三期		
25	B002	12.13	有产权	上郡三期		
26	B005	11.88	有产权	上郡三期		
27	B011	11.88	有产权	上郡三期		
28	B014	11.88	有产权	上郡三期		
29	B015	11.88	有产权	上郡三期		
30	B021	11.88	有产权	上郡三期		
31	B022	11.88	有产权	上郡三期		
32	B024	11.88	有产权	上郡三期		
33	B030	11.88	有产权	上郡三期		
34	B033	11.88	有产权	上郡三期		
35	B039	11.88	有产权	上郡三期		
36	B040	11.88	有产权	上郡三期		
37	B041	11.88	有产权	上郡三期		
38	B042	11.88	有产权	上郡三期		
39	B043	11.88	有产权	上郡三期		
40	B044	11.88	有产权	上郡三期		
41	B045	11.88	有产权	上郡三期		
42	B046	11.88	有产权	上郡三期		
43	B047	11.88	有产权	上郡三期		
44	B050	12.37	有产权	上郡三期		
45	B051	12.37	有产权	上郡三期		
46	B053	11.88	有产权	上郡三期		
47	B058	11.15	有产权	上郡三期		
48	B059	11.15	有产权	上郡三期		
49	B060	10.85	有产权	上郡三期		
50	B061	11.86	有产权	上郡三期		
51	B062	11.86	有产权	上郡三期		
52	B066	12.14	有产权	上郡三期		
53	B067	12.14	有产权	上郡三期		
54	B068	10.83	有产权	上郡三期		
55	B069	11.64	有产权	上郡三期		
56	B070	11.64	有产权	上郡三期		
57	B071	11.64	有产权	上郡三期		
58	B072	11.64	有产权	上郡三期		
59	B073	11.64	有产权	上郡三期		
60	B075	12.32	有产权	上郡三期		
61	B076	9.70	有产权	上郡三期		
62	B077	9.70	有产权	上郡三期		

序号	车位号	面积(平方米) /数量(个)	有无产权	物业名称	车位类型	账面值
63	B078	9.55	有产权	上郡三期		
64	B084	11.74	有产权	上郡三期		
65	B085	11.74	有产权	上郡三期		
66	B086	12.56	有产权	上郡三期		
67	B087	11.64	有产权	上郡三期		
68	B088	11.64	有产权	上郡三期		
69	B092	12.61	有产权	上郡三期		
70	B093	12.13	有产权	上郡三期		
71	B094	12.13	有产权	上郡三期		
72	B096	11.88	有产权	上郡三期		
73	B097	11.88	有产权	上郡三期		
74	B100	23.77	有产权	上郡三期	子母车位	
75	B101	11.88	有产权	上郡三期		
76	B102	22.89	有产权	上郡三期	子母车位	
77	B105	19.01	有产权	上郡三期		
78	B106	20.77	有产权	上郡三期	子母车位	
79	B108	12.03	有产权	上郡三期		
80	B109	12.03	有产权	上郡三期		
81	B110	12.03	有产权	上郡三期		
82	B112	10.29	有产权	上郡三期		
83	B114	12.03	有产权	上郡三期		
84	B115	12.03	有产权	上郡三期		
85	B116	12.03	有产权	上郡三期		
86	B117	12.42	有产权	上郡三期		
87	B118	12.45	有产权	上郡三期		
88	B119	12.48	有产权	上郡三期		
89	B120	12.53	有产权	上郡三期		
90	B121	11.87	有产权	上郡三期		
91	B122	12.59	有产权	上郡三期		
92	B123	12.64	有产权	上郡三期		
93	B124	12.67	有产权	上郡三期		
94	B125	12.71	有产权	上郡三期		
95	B126	11.88	有产权	上郡三期		
96	B127	11.88	有产权	上郡三期		
97	B129	11.88	有产权	上郡三期		
98	B130	11.88	有产权	上郡三期		
99	B132	11.76	有产权	上郡三期		
100	B134	11.76	有产权	上郡三期		
101	B136	11.69	有产权	上郡三期		
102	B139	10.33	有产权	上郡三期		
103	B140	12.03	有产权	上郡三期		
104	B141	12.03	有产权	上郡三期		
105	B142	12.03	有产权	上郡三期		
106	B143	22.74	有产权	上郡三期	子母车位	

序号	车位号	面积(平方米) /数量(个)	有无产权	物业名称	车位类型	账面值
107	B144	24.06	有产权	上郡三期	子母车位	
108	B145	36.13	有产权	上郡三期	子母车位	
109	B147	12.03	有产权	上郡三期		
110	B149	9.51	有产权	上郡三期		
111	B156	12.30	有产权	上郡三期		
112	B159	12.30	有产权	上郡三期		
113	B165	11.93	有产权	上郡三期		
114	B167	11.93	有产权	上郡三期		
115	B169	11.93	有产权	上郡三期		
116	B171	11.93	有产权	上郡三期		
117	B174	12.10	有产权	上郡三期		
118	B177	12.30	有产权	上郡三期		
119	B178	12.30	有产权	上郡三期		
120	B182	12.42	有产权	上郡三期		
121	B185	12.42	有产权	上郡三期		
122	B188	12.42	有产权	上郡三期		
123	B191	12.42	有产权	上郡三期		
124	B194	12.42	有产权	上郡三期		
125	B195	12.42	有产权	上郡三期		
126	B201	12.42	有产权	上郡三期		
127	B202	12.42	有产权	上郡三期		
128	B203	22.04	有产权	上郡三期	子母车位	
129	B216	12.30	有产权	上郡三期		
130	B220	25.91	有产权	上郡三期	子母车位	
131	B223	25.91	有产权	上郡三期	子母车位	
132	B224	38.63	有产权	上郡三期	子母车位	
133	B225	38.02	有产权	上郡三期	子母车位	
134	B226	36.49	有产权	上郡三期	子母车位	
135	B227	36.49	有产权	上郡三期	子母车位	
136	B228	11.40	有产权	上郡三期		
137	B229	11.40	有产权	上郡三期		
138	B230	11.40	有产权	上郡三期		
139	B231	11.40	有产权	上郡三期		
140	B235	12.25	有产权	上郡三期		
141	B236	10.41	有产权	上郡三期		
142		119个	无产权	上郡三期		
合计						47,413,105.42

四、价值类型

根据本次评估目的及《企业会计准则第8号——资产减值》、《企业会计准则第1号——存货》、《以财务报告为目的的评估指南》的相关规定，

评估所选用的价值类型为可变现净值。

可变现净值是指在日常活动中，以预计售价减去进一步加工成本和预计销售费用以及相关税费后的净值。在可变现净值计量下，资产按照其正常对外销售所能收到现金或者现金等价物的金额扣减该资产至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额计量。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

本项评估的目的是为编制财务报告服务，委托人根据编制财务报告的具体需要和会计准则的相关要求，指定评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。该日期系存货减值测试日。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本项评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款市场报价利率（LPR）

一年以内（含一年） 4.15%

五年以上 4.80%

六、评估依据

（一）法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人大

常委会第六次会议修正);

3. 《中华人民共和国证券法》(2014年修订);
4. 《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);
5. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
6. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;
7. 其他有关法规和规定。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
7. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
8. 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45号);
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
12. 《企业会计准则第8号——资产减值》;
13. 《企业会计准则第1号——存货》;
14. 《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》(中评协[2020]6号);
15. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

(三) 行为依据

1. 资产评估委托合同。

(四) 产权依据

1. 营业执照；
2. 土地证；
3. 其他产权证明资料。

(五) 取价依据

1. 中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）、长期国债利率、汇率等；
2. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
3. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

本次评估对象系位于珠海市金湾区红旗镇“上郡花园一二三期”项目的开发产品。委估对象全部为车位，目前均为在售状态。本次评估时，对于有产权的车位采用市场法进行评估，对于无产权的车位采用收益法进行评估，在确定整体销售收入后再扣减相应的销售费用，相关税费等。

开发产品= 销售收入-销售费用-增值税及附加-土地增值税-所得税

(一) 市场法介绍

市场法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。

评估对象比准价格=交易案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

(二) 收益法介绍

求取委估对象未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到评估

基准日后累加，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的操作步骤是：搜集有关收入和费用的资料→估算潜在毛收入→估算有效毛收入（不含增值税）→估算运营费用→估算未来各期的净收益→确定未来收益期限→求取并选用适当的报酬率→选用适宜的计算公式求取收益价格。

收益法计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{V}{(1+r)^n}$$

式中： R_i - 未来第 i 年的净收益（元）

V - 建筑物余值

r - 资本化率（%）

N - 未来可获收益的年限（年）

n - 未来可获收益的年限（年）。

八、评估程序实施过程和情况

本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1. 接受委托，签订资产评估委托合同

2020年3月上旬，本公司评估人员开始与委托人接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

（1）准备培训材料及拟定评估方案；

（2）组建评估队伍及工作组织方案；

（3）根据需要开展项目团队培训。

3. 收集资料，由资产占有方提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由存货所在企业提出了委估资产的全部清单和有

关的会计凭证。我们对企业管理层进行访谈，听取了有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4. 对委估资产进行清查核实

由于受到新冠疫情的影响，评估人员在基准日后并未到达现场，本次评估主要通过收集资料和照片对委估对象的实际情况进行核实确认。

5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

1、持续使用假设

即假定委估的资产在评估目的实现后，在原地仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，继续生产原有产品或类似产品。

2、交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估基准日前后，评估对象的产权主体将发生变动。

3、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估

时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

本次评估未考虑新型冠状病毒疫情对宏观经济环境及房地产行业可能造成的影响。

4、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

5、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结论概述

经市场法及收益法评估，以 2019 年 12 月 31 日为评估基准日，珠海中珠红旗投资有限公司的“上郡花园一期”存货可变现净值的评估值为 3,149 万元；“上郡花园二期”存货可变现净值的评估值为 2,185 万元；“上郡花园三期”存货可变现净值的评估值为 2,229 万元。

评估结果汇总如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
上郡花园一期存货	2,525.84	3,149.00	623.16	24.67
上郡花园二期存货	4,040.79	2,185.00	-1,855.79	-45.93
上郡花园三期存货	4,741.31	2,229.00	-2,512.31	-52.99

委估对象“上郡花园一期”的账面价值为 25,258,411.00 元，评估值为 31,490,000.00 元，评估增值率为 24.67%；增值的主要原因是委估对象建成年代较早，建设成本较低，因此造成评估增值。“上郡花园二期”的账面价值为 40,407,863.83 元，评估值为 21,850,000.00 元，评估减值率为 45.93%；“上郡花园三期”的账面价值为 47,413,105.42 元，评估值为

22,290,000.00 元，评估减值率为 52.99%，减值的主要原因是当地房地产市场情况一般，并且委估对象账面中含有地下人防等公用面积的建设成本，因此造成评估减值。

（二）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对存货的可变现净值发表意见。

（三）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估委估对象车位尚未办理不动产权证，提请报告使用者注意。

除上述情况外，本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现其他存在明显的产权瑕疵事项。委托人与资产所在企业亦明确说明不存在其他产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉资产所在企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与资产所在企业亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次资产评估不存在利用专家工作及相关报告的情况。

（五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，全国范围内爆发了大范围

的新冠病毒感染的疫情，疫情短期内对房地产的销售和运营可能都存在较大影响，提请报告使用者注意。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

由于受到新冠疫情的影响，评估人员在基准日后并未到达现场，本次评估主要通过收集资料和照片对委估对象的实际情况进行核实确认。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

企业未申报有其他相关事项。评估师通过沟通调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（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

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的评估价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，年报公告日与评估基准日相差不大时，评估价值不会受到实质性的影响。评估基准日后爆发新型冠状病毒疫情，截止本报告出具日该疫情事件尚未结束，提请报告使用者关注该事项对报告结论的影响并审慎使用。

2. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估存货的可变现净值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其

它不可抗力对资产价值的影响。

3. 当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4. 本报告仅为委托人用于本报告载明的以财务报告为目的的存货减值测试服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5. 委估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在资产产权持有单位和委托人委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求存货所在企业必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由存货所在企业的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8. 本次评估无产权车位数量根据企业提供的清单，企业未对无产权车位的面积进行测绘，故无法知晓无产权车位的具体面积，本次未考虑无产权车位面积对评估的影响，提请报告使用者注意。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本

报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用,本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外,在未征得对方的许可前,本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2. 资产评估报告的使用范围:

- (1) 委托人;
- (2) 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人;
- (3) 其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

3. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

4. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

5. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期,本资产评估报告日为 2020 年 5 月 29 日。

(本页系信资评报字[2020]第 40059 号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司



法定代表人：杨伟瞰

资产评估师：沃兆寅



资产评估师：黄雪慧



2020 年 5 月 29 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn

附件

(除特别注明的以外, 以下均为复印件)

- 一、委托人法人营业执照
- 二、资产占有方法人营业执照
- 三、土地证
- 四、委托人和相关当事人承诺函(原件)
- 五、资产评估机构及资产评估师承诺函(原件)
- 六、上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件
- 七、资产评估师资格证明文件
- 八、资产评估委托合同
- 九、资产评估汇总表或者明细表