

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  
珠海日大实业有限公司存货可变现净值  
资产评估报告

信资评报字[2020]第 40058 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 .....	- 11 -
五、评估基准日 .....	- 11 -
六、评估依据 .....	- 12 -
七、评估方法 .....	- 13 -
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	- 15 -
九、评估假设 .....	- 16 -
十、评估结论 .....	- 16 -
十一、特别事项说明 .....	- 17 -
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	- 20 -
十三、资产评估报告日 .....	- 21 -
附 件 .....	- 23 -

## 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  
所涉及的珠海日大实业有限公司  
存货可变现净值资产评估报告  
摘 要

信资评报字[2020]第 40058 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，对珠海日大存货-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：珠海日大实业有限公司存货的可变现净值。

评估范围：珠海日大实业有限公司的存货-开发产品，账面价值 3,488.09 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，珠海日大实业有限公司拥有的“山海间一期”存货资产 2019 年 12 月 31 日的可变现净值为人民币 425.00 万元，大写人民币肆佰贰拾伍万元整。“山海间二期”存货资产 2019 年 12 月 31 日的可变现净值为人民币 1,011.00 万元，大写人民币壹仟零壹拾壹万元整。

## 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
山海间一期存货	1,715.72	425.00	-1,290.72	-75.23
山海间二期存货	1,772.37	1,011.00	-761.37	-42.96

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：

本次评估委估对象尚未办理不动产权证，提请报告使用者注意。

根据企业提供的车位明细，“山海间一期”共有产权车位81个(含8个子母车位)，其中的42个已销售(全部为正常车位)但业主尚未选择车位，导致无法确定剩余39个车位(含8个子母车位)的具体车位号及面积，本次未考虑无法确定的车位号及面积对评估的影响，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 所涉及的珠海日大实业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 40058 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日大实业有限公司（以下简称：“珠海日大”）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：珠海日大实业有限公司

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 171 号商铺

法定代表人：许德来

注册资本：人民币 3780.000000 万

统一社会信用代码：91440400707962342X

成立日期：1999 年 02 月 11 日

营业期限：1999 年 02 月 11 日至

经营业务范围：实业投资；电子产品、日用百货、机电设备（不含许可证管理项目）、通信设备（不含移动通信终端设备）、仪器仪表、塑料制品、化工原料及产品（不含危险化学品）、电子元器件、润滑油、汽车零部件的批发，零售。（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

资产占有方珠海日大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日大实业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）山海间一期

#### 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日大实业有限公司存货的可变现净值。评估范围为珠海日大实业有限公司存货-开发产品。

委估对象为位于珠海市金湾区红旗镇文华路 188 号“中珠山海间一期”项目的开发产品，全部为车位，截至评估基准日，账面成本为 17,157,238.11 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“山海间一期”土地证，权利人为珠海日大实业有限公司，坐落于珠海市金湾区红旗镇广安路北，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，用途为城镇住宅用地，批发零售用地，城镇住宅用地土地使用期限为1994年08月24日起2064年08月23日止，批发零售用地土地使用期限为1994年08月24日起2044年08月23日止。

## 3、委估资产具体情况

委估对象为位于珠海市金湾区红旗镇文华路188号“中珠山海间一期”地下一层车位。“山海间一期”小区绿化率较高，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。

委估对象目前处于在售状态，至评估基准日，账面对应的开发产品共计48个，其中有产权车位39个，无产权车位9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	001	20.29	有产权	山海间一期	地下室(字母车库)	
2	002	24.03	有产权	山海间一期	地下室(字母车库)	
3	007	23.78	有产权	山海间一期	地下室(字母车库)	
4	008	21.05	有产权	山海间一期	地下室(字母车库)	
5	096	24.06	有产权	山海间一期	地下室(字母车库)	
6	097	24.06	有产权	山海间一期	地下室(字母车库)	
7	098	23.71	有产权	山海间一期	地下室(字母车库)	
8	119	23.64	有产权	山海间一期	地下室(字母车库)	
9			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
10			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
11			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
12			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
13			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
14			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
15			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
16			有产权	山海间一期	地下室(车库)	

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			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
18			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
19			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
20			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
21			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
22			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
23			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
24			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
25			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
26			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
27			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
28			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
29			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
30			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
31			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
32			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
33			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
34			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
35			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
36			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
37			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
38			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
39			有产权	山海间一期	地下室(车库)	
40		9	无产权	山海间一期		
合计						17,157,238.11

## (二) 山海间二期

### 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日大实业有限公司存货的可变现净值。评估范围为珠海日大实业有限公司存货-开发产品。

委估对象为位于珠海市金湾区红旗镇山海间街 11 号“中珠山海间二期”的开发产品，全部为车位，截至评估基准日，账面成本为 17,723,697.06 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“山海间二期”土地证，权利人为珠海日大实业有限公司，坐落于珠海市金湾区红旗镇广安路南，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，用途为城镇住宅用地，批发零售用地，城镇住宅用地土地使用期限为1994年08月23日起2064年08月22日止，批发零售用地土地使用期限为1994年08月23日起2044年08月22日止。

## 3、委估资产具体情况

委估对象为位于珠海市金湾区红旗镇山海间街11号“中珠山海间二期”地下一层车位。“山海间二期”小区绿化率较高，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。

委估对象目前处于在售状态，至评估基准日，账面对应的开发产品共计129个，其中有产权车位30个，建筑面积共计466.91平方米，无产权车位99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	064	11.80	有产权	山海间二期	地下室(车库)	
2	065	11.80	有产权	山海间二期	地下室(车库)	
3	066	11.75	有产权	山海间二期	地下室(车库)	
4	067	11.80	有产权	山海间二期	地下室(车库)	
5	068	11.80	有产权	山海间二期	地下室(车库)	
6	069	11.80	有产权	山海间二期	地下室(车库)	
7	070	11.80	有产权	山海间二期	地下室(车库)	
8	071	11.80	有产权	山海间二期	地下室(车库)	
9	072	11.80	有产权	山海间二期	地下室(车库)	
10	073	12.85	有产权	山海间二期	地下室(车库)	
11	074	22.50	有产权	山海间二期	地下室(字母车库)	
12	075	22.50	有产权	山海间二期	地下室(字母车库)	
13	076	21.80	有产权	山海间二期	地下室(字母车库)	
14	077	21.20	有产权	山海间二期	地下室(字母车库)	
15	085	10.91	有产权	山海间二期	地下室(车库)	
16	086	10.91	有产权	山海间二期	地下室(车库)	
17	093	12.43	有产权	山海间二期	地下室(车库)	
18	094	11.43	有产权	山海间二期	地下室(车库)	

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	095	12.36	有产权	山海间二期	地下室(车库)	
20	096	24.16	有产权	山海间二期	地下室(字母车库)	
21	097	24.16	有产权	山海间二期	地下室(字母车库)	
22	098	24.26	有产权	山海间二期	地下室(字母车库)	
23	099	27.30	有产权	山海间二期	地下室(字母车库)	
24	100	11.54	有产权	山海间二期	地下室(车库)	
25	101	27.58	有产权	山海间二期	地下室(字母车库)	
26	102	11.76	有产权	山海间二期	地下室(车库)	
27	103	13.65	有产权	山海间二期	地下室(车库)	
28	104	12.25	有产权	山海间二期	地下室(车库)	
29	105	13.62	有产权	山海间二期	地下室(车库)	
30	111	11.59	有产权	山海间二期	地下室(车库)	
31		99	无产权	山海间二期		
合计						17,723,697.06

#### 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“山海间一二期”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<sub>i</sub> - 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

本公司评估人员曾于2019年8月21日随同存货所在企业相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间3天。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，珠海日大实业有限公司的“山海间一期”存货可变现净值的评估值为 425 万元；“山海间二期”存货可变现净值的评估值为 1,011 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
山海间一期存货	1,715.72	425.00	-1,290.72	-75.23
山海间二期存货	1,772.37	1,011.00	-761.37	-42.96

委估对象“山海间一期”的账面价值为 17,157,248.11 元，评估值为 4,250,000.00 元，评估减值率为 75.23%；“山海间二期”的账面价值为 17,724,697.06 元，评估值为 10,110,000.00 元，评估减值率为 42.96%，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。

## （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

由于受到疫情影响，本次评估未对委估对象进行现场勘察。但之前2019年8月21日曾对委估对象进行过现场勘察，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. 根据企业提供的车位明细，“山海间一期”共有产权车位 81 个（含 8 个子母车位），其中的 42 个已销售（全部为正常车位）但业主尚未选择车位，导致无法确定剩余 39 个车位（含 8 个子母车位）的具体车位号及面积，本次未考虑无法确定的车位号及面积对评估的影响，提请报告使用者注意。

9. 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 40058 号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司



法定代表人：杨伟曦

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