

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拟收购房产涉及
珠海市香洲区上华路 2 号 17 栋一至三层商铺
市场价值项目

资产评估报告

华亚正信评报字【2019】B02-0002号

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇一九年一月十一日

中珠医疗控股股份有限公司拟收购房产涉及
珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商铺
市场价值项目
资产评估报告

华亚正信评报字【2019】B02-0002号

目录

资产评估报告声明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	6
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况.....	12
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.....	17
十三、资产评估报告日	17
资产评估报告附件.....	179

资产评估报告声明

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、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现场调查；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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中珠医疗控股股份有限公司拟收购房产涉及
珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商铺
市场价值项目

资产评估报告摘要

华亚正信评报字【2019】B02-0002号

中珠医疗控股股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以持续使用和公开市场为前提，采用市场法对珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商铺在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象为珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商铺的市场价值。

评估范围是珠海中珠商贸有限公司持有的珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商铺。

评估基准日为2018年12月31日，价值类型为市场价值。

本次通过采用市场法进行评估，珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商铺在评估基准日的评估值为312,661,748.00元（大写：人民币叁亿壹仟贰佰陆拾陆万壹仟柒佰肆拾捌元整）。具体结论如下：

资产评估明细表

序号	不动产权证号	建筑物坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值（元）
1	粤（2016）珠海市不动产权第0008478号	珠海市香洲区上华路2号17栋一层商场	2065.41	57,700.00	119,174,157.00
2		珠海市香洲区上华路2号17栋二层商场	3297.25	36,500.00	120,349,625.00
3		珠海市香洲区上华路2号17栋三层商场	3022.23	24,200.00	73,137,966.00
小 计			8384.89		312,661,748.00

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重

新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

（一）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，产权持有单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）珠海中珠商贸有限公司于2016年1月26日与交通银行珠海分行签订《固定资产贷款合同》（合同编号：A07151202010），贷款金额为人民币捌仟万元整，贷款期限自2016年1月26日起，至2026年10月30日止。由珠海中珠集团股份有限公司及许德来提供担保，合同编号分别为A07151202010-2及A07151202010-1，最高额担保金额为人民币壹亿肆仟肆佰万元整。

（三）珠海中珠商贸有限公司于2016年1月26日与交通银行珠海分行签订《抵押合同》（合同编号：A11151202310），抵押财产清单如下表：

序号	抵押财产名称、型号规格等	权属证明文件名称及文号（发票、证书、批文、合同等）	暂作价（万元）	抵押财产所处	抵押财产情况	其他
1	房产	粤（2016）珠海市不动产权第0008478号	人民币20,000.00	珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商场	建筑面积8384.89m ²	

（四）根据产权持有方珠海中珠商贸有限公司（原名珠海市中珠房地产开发有限公司）提供的《租赁合同》，委估对象珠海市香洲区上华路2号（原中珠九悦销售中心1-3层）商铺整体出租给珠海雅筑物业管理有限公司（承租方除自用部分外，可对外分租），出租建筑面积为8384.89平方米，原始出租状况为毛坯，租期自2014年6月5日起至2026年6月4日，含税租赁费用为192,852.47元/月，月租金为每平方米人民币23元。从2018年6月1日开始，租赁费用以每年4%的比例递增，直到租赁期满。

（五）根据产权持有方珠海中珠商贸有限公司提供的《关于珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商铺租赁情况说明》，因出售该房产给承租方造成的损失全部由原出租方珠海中珠商贸有限公司承担，故本评估结论未考虑租约限制对评估价值的影响。

（六）本评估结论为包含增值税的价值。

（七）评估人员仅对纳入评估范围资产的市场价值进行了评估，未考虑未来资产交易时所发生的相关税费。

（八）本次评估报告没有考虑将来出现的因拍卖、变卖抵（质）押物对评估价值的影响。

（九）本次评估未对房屋的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，而是在假定产权持有单位提供的有关资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上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。

中珠医疗控股股份有限公司拟收购房产涉及 珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商铺 市场价值项目

资产评估报告正文

华亚正信评报字【2019】B02-0002号

中珠医疗控股股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、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，按照必要的评估程序，对珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商场在评估基准日2018年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他 资产评估报告使用人的概况

本次资产评估项目的委托人为中珠医疗控股股份有限公司，产权持有单位为珠海中珠商贸有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：中珠医疗控制股份有限公司

统一社会信用代码：91420000707079234K

法定住所：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：199286.968100 万元（人民币）

企业类型：股份有限公司(上市)

主要经营范围：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）产权持有单位概况

企业名称：珠海中珠商贸有限公司

统一社会信用代码：914404007820087354

法定住所：珠海市香洲上华路1号活动中心三层303室

法定代表人：钟霞

注册资本：25000.0000万元（人民币）

企业性质：有限责任公司（中外合资）

主要经营范围：建筑材料（不含钢材）、日用杂货、机械设备、机电设备、电子产品、床上用品、玩具、工艺品的批发、零售（不设店铺）；企业管理咨询、礼仪服务、公关活动策划、企业形象策划，物业租赁、物业管理（凭资质经营）；信息技术领域的技术开发、技术服务、技术咨询。（以上不涉及外商投资准入特别管理措施内容，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）委托人与产权持有单位的关系

委托人中珠医疗控股股份有限公司与产权持有单位珠海中珠商贸有限公司没有产权关系，委托人中珠医疗控股股份有限公司拟收购产权持有单位珠海中珠商贸有限公司位于珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商铺。

（四）评估合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

中珠医疗控股股份有限公司拟收购珠海中珠商贸有限公司持有的珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商铺，需了解珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商铺的市场价值，故委托北京华亚正信资产评估有限公司进行评估，为上述经济目的提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商铺的市场价值。

（二）评估范围

评估范围是珠海中珠商贸有限公司持有的珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商铺。

1. 委估对象产权状况

截至评估基准日，委估房产已取得不动产权证书。依据珠海市国土资源局出具的《不动产权证明书》，珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商铺不动产权证号为粤（2016）珠海市不动产权第0008478号，权利人为珠海中珠商贸有限公司，建筑为钢筋混凝土结构，层数为27层，批发零售用地/商业服务用途，竣工日期为2012年8月，基底面积1036.41平方米，总建筑面积8384.89平方米。所在土地宗地号为D0707001-1，权利性质为出让/市场化商品房，共有宗地面积57762.92平方米，土地用途为批发零售用地/商业服务用途，使用期限从2006年07月03日至2046年07月03日。

依据产权持有单位提供的《房屋建筑面积测绘成果明细表》（测绘项目编号：20110836-中珠17栋），珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商铺已进行面积测绘，委估对象面积测绘成果如下：

面积单位：平方米

序号	户号/户名	表内建筑面积	公用分摊面积	房屋建筑面积	备注
1	1层商场	1877.93	187.48	2065.41	已抵押、无查封
2	2层商场	2866.85	430.40	3297.25	已抵押、无查封
3	3层商场	2603.7	418.53	3022.23	已抵押、无查封

截止评估基准日，委估对象已抵押给交通银行珠海分行，合同编号：A11151202310，最高债权额为人民币贰亿元整。

珠海中珠商贸有限公司于2016年1月26日与交通银行珠海分行签订《固定资产借款合同》（合同编号：A07151202010），贷款金额为人民币捌仟万元整，贷款期限自2016年1月26日起，至2026年10月30日止。由珠海中珠集团股份有限公司及许德来提供担保，合同编号分别为A07151202010-2及A07151202010-1，最高额担保金额为人民币壹亿肆仟肆佰万元整。

2. 委估对象建筑状况和区位状况

珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商铺竣工日期于2012年8月，钢筋混凝土结构，外墙为玻璃幕墙和外墙饰板，落地玻璃门，保养较好，室内普通装修，大堂地面为抛光砖，内墙刷乳胶漆，饰板吊顶，设两部电梯，水电齐全；一层东端现出租作咖啡厅，室内普通装修，地面为木板及耐磨砖，内墙贴文化砖及饰板，天花刷涂料；二层东端现出租作教育培训中心，地面为抛光砖，内墙刷乳胶漆，扣板吊顶，三层整体出租作慈心园会所，室内装修较好，地面为抛光砖，内墙刷乳胶漆，石板吊顶，设有中央空调。

委估对象东至三台石路、南至上华路、西北至人民西路，最近公交站为三台石北站，公交线路为18、K2路，公交条件一般，道路通达状况较好；周边有体育中心、香洲二十一小、壮华学校、新香洲华润万家、银行等配套较齐全。

3. 委估对象实际使用状况

珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商铺于评估基准日由承租方实际装修，其中三层自用，一至二层已转租，用途均为商业。

根据产权持有单位珠海中珠商贸有限公司（原名珠海市中珠房地产开发有限公司）提供的《租赁合同》，委估对象珠海市香洲区上华路2号（原中珠九悦销售中心1-3层）整体出租给珠海雅筑物业管理有限公司（承租方除自用部分外，可对外分租），出租建筑面积为8384.89平方米，出租现状为普通装修，水电管线齐全，租期自2014年6月5日起至2026年6月4日，含税租赁费用为192,852.47元/月，月租金为每平方米人民币23元。从2018年6月1日开始，租赁费用以每年4%的比例递增，直到租赁期满。

委估对象由承租方进行装修，原始状态为毛坯；截止评估基准日，现状为普通装修，本次按照委估对象的现状进行评估。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值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。

五、评估基准日

评估基准日是 2018 年 12 月 31 日。

以上基准日是为保证评估所需资料的真实性、完整性、公允性以及评估报告的时效性，经由委托人确定。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

《资产评估业务约定书》

（二）法律法规依据

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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

3. 《中华人民共和国物权法》；

4. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财资〔2018〕43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（中评协〔2018〕30 号）；

3. 《资产评估执业准则——评估程序》（中评协〔2018〕31 号）；

4. 《资产评估执业准则——评估报告》（中评协〔2018〕32 号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2018〕33 号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕34 号）；

7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2018〕38 号）；

8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

- 9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 11.《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；

（四）权属依据

- 1.产权持有单位提供不动产权证；
- 2.产权持有单位出具的《产权持有单位承诺函》；
- 3.委托人出具的《委托人承诺函》。

（五）取价依据

- 1.评估人员现场勘察及周边市场调查获得的相关房地产资料；
- 2.珠海市房地产网上信息；
- 3.其他与本次资产评估有关的资料。

（六）其他参考依据

- 1.企业提供的资产评估申报明细表；
- 2.企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据中国资产评估协会《资产评估准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）第十六条规定：“执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。”

由于委估对象所在地区近期存在相同或相类似资产交易实例，通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象的特点和实际情况，可采用市场比较法测算委估房地产市场价值。

（二）市场法

市场法是指在一定市场条件下，根据同一区域情况，选择条件类似或使用价值相同的若干交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估对象进行对照、比较，并对交易实例价格进行修正，以此来确定委估对象市

场价值的方法。

待估房地产的评估值=交易案例房地产成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数×权益因素修正系数

八、评估程序实施过程和情况

北京华亚正信评估有限公司评估人员于 2019 年 1 月 8 日至 2019 年 1 月 11 日对评估对象实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托订立业务委托合同

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。

（二）前期准备

1. 组建评估项目组，确定项目负责人和项目组人员，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定资产评估工作计划。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表及相关资产调查表，确定所需资料清单。

3. 为保证评估项目的质量和提高工作效率，对项目团队成员进行培训，了解评估工作计划的具体安排，讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估总体技术思路和具体操作要求等。

（三）现场调查

评估人员于 2019 年 1 月 8 日对委估资产进行了必要的清查核实，对委估资产的使用管理状况等进行了必要的调查。

1. 资产核实

（1）指导产权持有单位的相关人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资料清单，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等。

（2）初步审查和完善产权持有单位填报的资产调查表，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给产权持有单位以便对相关资料进行完善。

(3) 现场实地勘查。根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，与资产管理和使用人员座谈等方式了解实物资产的使用、维护、管理等情况，对重点结构状况作了深入了解。

(4) 补充、修改和完善资产评估相关资料。评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善资料，以做到：账、表、实相符。

(5) 资产评估专业人员关注了评估对象法律权属，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。

2. 尽职调查

评估人员为了全面充分了解评估对象现状，通过访谈、查阅、询问等方式进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1) 评估对象的法律权属信息；
- (2) 评估对象以往的评估报告；
- (3) 其他相关需调查的事项。

(四) 资料收集

1. 资产评估专业人员根据评估项目的具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括：委托人和产权持有单位提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的相关资料。并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

2. 资产评估专业人员对委托人及产权持有单位提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析

后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

（六）内部审核及报告出具

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通意见进行合理修改后，由公司出具并提交委托方资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1.交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3.持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4.委估资产所在地的区域经济不发生重大变化；

5.假设评估基准日后无不可抗力对委估对象造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1.假设评估对象所涉及资产的购置、取得均符合国家有关法律法规规定；

2.假设委托方、产权持有单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

3.假设评估对象所涉及的房屋建筑物等无影响其持续使用的内在缺陷，其内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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

通过市场法进行评估，在持续使用假设、公开市场假设的前提条件下，珠海市香洲区上华路2号17栋1-3层商铺在评估基准日的评估值为312,661,748.00元(大写：人民币叁亿壹仟贰佰陆拾陆万壹仟柒佰肆拾捌元整)。具体结论如下：

资产评估明细表

序号	不动产权证号	建筑物坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值（元）
1	粤（2016）珠海 市不动产第 0008478 号	珠海市香洲区上华路 2 号 17 栋一层商场	2065.41	57,700.00	119,174,157.00
2		珠海市香洲区上华路 2 号 17 栋二层商场	3297.25	36,500.00	120,349,625.00
3		珠海市香洲区上华路 2 号 17 栋三层商场	3022.23	24,200.00	73,137,966.00
小 计			8384.89		312,661,748.00

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

(一) 根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托人或相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(二) 本评估结果是反映评估对象在目前合法用途条件下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来改变用途、可能承担的抵押、担保和质押事宜，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。

(三) 珠海中珠商贸有限公司于2016年1月26日与交通银行珠海分行签订《固

定资产贷款合同》（合同编号：A07151202010），贷款金额为人民币捌仟万元整，贷款期限自 2016 年 1 月 26 日起，至 2026 年 10 月 30 日止。由珠海中珠集团股份有限公司及许德来提供担保，合同编号分别为 A07151202010-2 及 A07151202010-1，最高额担保金额为人民币壹亿肆仟肆佰万元整。

（四）珠海中珠商贸有限公司于 2016 年 1 月 26 日与交通银行珠海分行签订《抵押合同》（合同编号：A11151202310），抵押财产清单如下表：

序号	抵押财产名称、型号规格等	权属证明文件名称及文号（发票、证书、批文、合同等）	暂作价（万元）	抵押财产所处	抵押财产情况	其他
1	房产	粤（2016）珠海市不动产权第 0008478 号	人民币 20,000.00	珠海市香洲区上华路 2 号 17 栋一至三层商场	建筑面积 8384.89m ²	

（五）根据产权持有方珠海中珠商贸有限公司（原名珠海市中珠房地产开发有限公司）提供的《租赁合同》，委估对象珠海市香洲区上华路 2 号（原中珠九悦销售中心 1-3 层）商铺整体出租给珠海雅筑物业管理有限公司（承租方除自用部分外，可对外分租），出租建筑面积为 8384.89 平方米，原始出租状况为毛坯，租期自 2014 年 6 月 5 日起至 2026 年 6 月 4 日，含税租赁费用为 192,852.47 元/月，月租金为每平方米人民币 23 元。从 2018 年 6 月 1 日开始，租赁费用以每年 4%的比例递增，直到租赁期满。

（六）根据产权持有方珠海中珠商贸有限公司提供的《关于珠海市香洲区上华路 2 号 17 栋一至三层商铺租赁情况说明》，因出售该房产给承租方造成的损失全部由原出租方珠海中珠商贸有限公司承担，故本评估结论未考虑租约限制对评估价值的影响。

（七）本评估结论为包含增值税的价值。

（八）评估人员仅对纳入评估范围资产的市场价值进行了评估，未考虑未来资产交易时所发生的相关税费。

（九）本次评估报告没有考虑将来出现的因拍卖、变卖抵（质）押物对评估价值的影响。

（十）本次评估未对房屋的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，而是在假定产权持有单位提供的有关资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

(十一) 评估结论是北京华亚正信资产评估有限公司出具的, 受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化, 委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

4. 未经委托人书面许可, 评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开, 法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得评估机构同意, 资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体, 法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告人未按照

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;

(三) 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报告使用人外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

(四) 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) 本评估报告经资产评估师签字、评估人员盖章后方可使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2019 年 1 月 11 日。

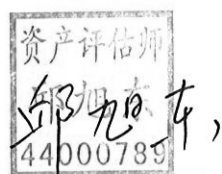
(本页以下无正文)

(此页无正文)

资产评估师:



资产评估师:



资产评估机构: 北京华亚正信资产评估有限公司

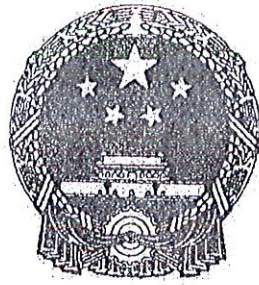


二〇一九年一月十一日

中珠医疗控股股份有限公司拟收购房产涉及珠海市
香洲区上华路2号17栋一至三层商铺
市场价值项目
资产评估报告附件
华亚正信评报字【2019】B02-0002号

目 录

- 一、委托人及产权持有单位法人营业执照复印件
- 二、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 三、委托人的承诺函
- 四、产权持有单位承诺函
- 五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 六、评估机构法人营业执照副本复印件
- 七、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91420000707079234K

名称 中珠医疗控股股份有限公司
类型 股份有限公司(上市)
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 壹拾玖亿玖仟贰佰捌拾陆万玖仟陆佰捌拾壹圆整

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、销售及相关的技术咨询服务；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）



登记机关



2017年12月14日



营业执照

统一社会信用代码: 914404007820087354

名称 珠海中珠商贸有限公司

商事主体类型 有限责任公司(中外合资)

住所 珠海市香洲上华路1号活动中心三层303室

法定代表人 钟霞

成立日期 2005年11月08日

重要提示

1. 经营范围: 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目, 在依法取得许可审批后方可从事该经营活动。
2. 年度报告: 商事主体应当在每年的成立周年之日起两个月内提交上一年度的年度报告。
3. 信息查询: 商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息, 请登录珠海市商事主体登记许可及信用信息公示平台(网址: <http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或扫描执照上的二维码查询。



登记机关

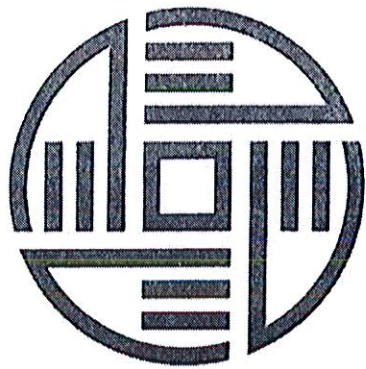


2018年11月12日

NO.

0009810023

代 码: G1044040200335220G

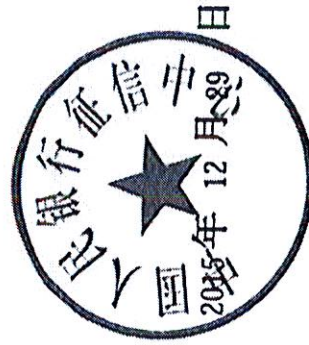


名 称: 珠海中珠商贸有限公司

地 址: 广东省珠海市香洲区珠海市拱北
迎宾南路1081号中珠大厦1701室

机 构 信用代码证

有 效 期: 截至2020年12月28日



中国人民银行征信中心制

THE PEOPLE'S BANK OF CHINA CREDIT REFERENCE CENTRE

粤 (2016) 珠海市 不动产权第 0008478 号

权利人	珠海中珠商贸有限公司(营业执照: 914404007820087354)		
权利类型	单独所有		
坐落	珠海市香洲区上海路2号11栋一至三层商场		
不动产单元号	4404020070056500024F00170122		
权利种类	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/市场化商品房		
用途	批发零售用地/商业服务		
面积	共有宗地面积57762.92㎡/房屋建筑面积8384.89㎡		
使用期限	国有建设用地使用权2006年07月03日起至2036年07月03日止		
	分摊土地使用权面积: 563.46㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 套内建筑面积: 7348.48㎡, 分摊建筑面积: 1036.41㎡ 房屋总层数: 27层, 所在层数: 第1-3层 房屋竣工时间: 2012-08		

权利人签字

附 记

委托人承诺函

北京华亚正信资产评估有限公司：

因我公司拟收购位于珠海市香洲区上华路2号17栋1-3层房产的需要，委托你公司对该经济行为所涉及珠海中珠商贸有限公司持有的珠海市香洲区上华路2号17栋1-3层房产的市场价格进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2.监督保证产权持有单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
- 3.委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。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；
- 4.监督保证产权持有单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
- 5.不干预评估工作。

委托人：中珠医疗控股股份有限公司

法定代表人或授权代表：

日期： 年 月 日



Handwritten signature of the legal representative or authorized representative.

产权持有单位承诺函

北京华亚正信资产评估有限公司：

因收购房产的需要，中珠医疗控股股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的珠海中珠商贸有限公司在评估基准日 2018 年 12 月 31 日位于珠海市香洲区上华路 2 号 17 栋 1-3 层房产的市场价格进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2.保证产权持有单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
- 3.委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。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；
- 4.保证产权持有单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
- 5.不干预评估工作。

产权持有单位：珠海中珠商贸有限公司



法定代表人或授权代表：

日期： 2019 年 1 月 9 日

北京市财政局

2017-0101 号

变更备案公告

北京华信众合资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

北京华信众合资产评估有限公司股东由杨奕（注册资产评估师证书编号：11000992）、贺华（注册资产评估师证书编号：44000839）、徐岩（注册资产评估师证书编号：21000202）、刘宪强（注册资产评估师证书编号：11000994）、连自若（注册资产评估师证书编号：11000154）、柴长青（注册资产评估师证书编号：11080090）、陈欣（注册资产评估师证书编号：12000289）、肖文明（注册资产评估师证书编

号：44000840)、高强(注册资产评估师证书编号：22020006)、李宝忠(注册资产评估师证书编号：21070052)、潘扬(注册资产评估师证书编号：11060066)、王庆泽(非注册资产评估师股东培训证书编号：G15001)、高仁富(注册资产评估师证书编号：23040004)、王吉庆(注册资产评估师证书编号：21000207)、宋艳菊(注册资产评估师证书编号：41000787)、李玉斌(注册资产评估师证书编号：44020098)、付延斌(注册资产评估师证书编号：64070001)，变更为杨奕(注册资产评估师证书编号：11000992)、贺华(注册资产评估师证书编号：44000839)、刘宪强(注册资产评估师证书编号：11000994)、连自若(注册资产评估师证书编号：11000154)、肖文明(注册资产评估师证书编号：44000840)、高强(注册资产评估师证书编号：22020006)、李宝忠(注册资产评估师证书编号：21070052)、王吉庆(注册资产评估师证书编号：21000207)、李玉斌(注册资产评估师证书编号：44020098)、付延斌(注册资产评估师证书编号：64070001)、姜波(注册资产评估师证书编号：21000204)、王睿(注册资产评估师证书编号：11030118)、初妍(注册资产评估师证书编号：13000261)、洪蓓、唐汉林(注册资产评估师证书编号：44000838)、李肖梅(注册资产评估师证书编号：11000391)、罗明祥(注册资产评估师证书编号：50000167)、那田骥、段俊(注册资产评估师证书编号：

43000289)、王小华(注册资产评估师证书编号:42000223)、王昱文(注册资产评估师证书编号:32030027)。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》(财资〔2017〕26号)第十四条有关规定,北京华信众合资产评估有限公司已交回原取得的资产评估资格证书。

特此公告。



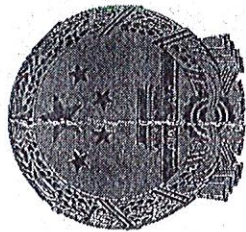
名称变更通知

北京华信众合资产评估有限公司:

北京华信众合资产评估有限公司于2018年12月15日经
我局核准, 名称变更为北京华亚正信资产评估有限公司。

特此通知





证券期货相关业务评估资格证书

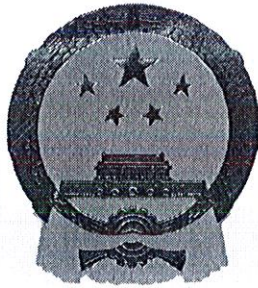
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

北京华信众合资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2010]181号 证书编号：0100072030
变更文号：财办企[2014]94号
序列号：000136



发证时间：二〇一四年一月



编号: 0 04880668

营业执照

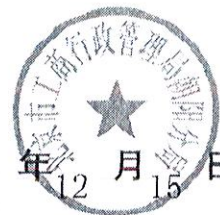
统一社会信用代码 91110105722612527M

名称	北京华亚正信资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	北京市朝阳区八里庄西里100号住邦2000一号楼B座20层东区2005室
法定代表人	姜波
注册资本	1000万元
成立日期	2000年08月09日
营业期限	2000年08月09日至 长期
经营范围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2018

年 12 月 15 日



营业执照

(副本) (5-1)

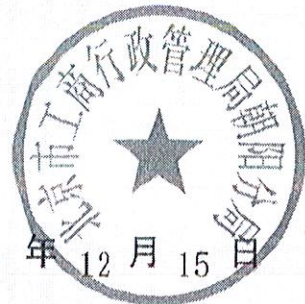
统一社会信用代码 91110105722612527M

名称 北京华亚正信资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市朝阳区八里庄西里100号住邦2000一号楼B座20层东区2005室
法定代表人 姜波
注册资本 1000万元
成立日期 2000年08月09日
营业期限 2000年08月09日至 长期
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

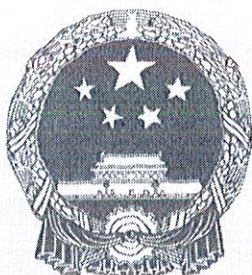


在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统
送上一年度年度报告并公示。



营业执照

(副本) (5-2)

统一社会信用代码 91110105722612527M

名称 北京华亚正信资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市朝阳区八里庄西里100号住邦2000一号楼B座20层东区2005室
法定代表人 姜波
注册资本 1000万元
成立日期 2000年08月09日
营业期限 2000年08月09日至 长期
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



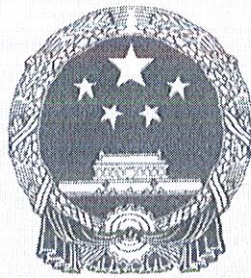
在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2018 年 12 月 15 日



营业执照

(副本) (5-3)

统一社会信用代码 91110105722612527M

名称 北京华亚正信资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市朝阳区八里庄西里100号住邦2000一号楼B座20层东区2005室
法定代表人 姜波
注册资本 1000万元
成立日期 2000年08月09日
营业期限 2000年08月09日至 长期
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



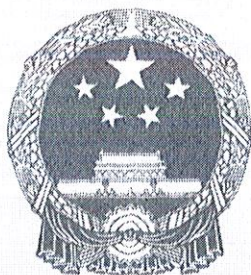
在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 年 12 月 15 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统,
送上一年度年度报告并公示。



营业执照

(副本) (5-4)

统一社会信用代码 91 110105722612527M

名称 北京华亚正信资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市朝阳区八里庄西里100号住邦2000一号楼B座20层东区2005室
法定代表人 姜波
注册资本 1000万元
成立日期 2000年08月09日
营业期限 2000年08月09日至 长期
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



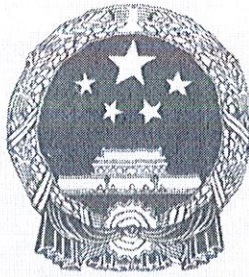
在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 年 12 月 15 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统
报送上一年度年度报告并公示。



营业执照

(副本) (5-5)

统一社会信用代码 91 110105722612527M

名称 北京华亚正信资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市朝阳区八里庄西里100号住邦2000一号楼B座20层东区2005室
法定代表人 姜波
注册资本 1000万元
成立日期 2000年08月09日
营业期限 2000年08月09日至 长期
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统
报送上一年度年度报告并公示。

2018 年 12 月 15 日