

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股权涉及的
珠海中珠商业投资有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

华信众合评报字【2018】第1133号
(共1册, 第1册)

北京华信众合资产评估有限公司

二〇一八年十二月十一日

中珠医疗控股股份有限公司拟收购股权涉及的 珠海中珠商业投资有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

华信众合评报字【2018】第1133号

目录

资产评估报告声明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	10
一、委托人、被评估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	10
二、评估目的	17
三、评估对象和评估范围	17
四、价值类型及其定义	20
五、评估基准日	20
六、评估依据	20
七、评估方法	23
八、评估程序实施过程 and 情况	26
九、评估假设	28
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	31
十二、评估报告使用限制说明	35
十三、资产评估报告日	36
资产评估报告附件	38

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、负债清单由委托人、被评估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股权涉及的 珠海中珠商业投资有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

华信众合评报字【2018】第 1133 号

中珠医疗控股股份有限公司

北京华信众合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，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，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法对贵公司拟实施股权收购行为所涉及的珠海中珠商业投资有限公司股东全部权益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中珠商业投资有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是珠海中珠商业投资有限公司申报的在评估基准日业经审计的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债。

评估基准日为 2018 年 11 月 30 日，价值类型为市场价值。

本次评估采用资产基础法评估结果作为珠海中珠商业投资有限公司在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
一、流动资产	1	56,813.94	277,358.18	220,544.25	388.19
二、非流动资产	2	10,092.36	-	-10,092.36	-100.00
其中：其他非流动资产	3	10,092.36	-	-10,092.36	-100.00
资产总计	4	66,906.30	277,358.18	210,451.89	314.55
三、流动负债	5	67,473.40	67,473.40	-	-
四、非流动负债	6	-	-	-	-
负债总计	7	67,473.40	67,473.40	-	-
净资产（所有者权益）	8	-567.10	209,884.78	210,451.89	-

本次评估结论未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价及股权流动性对股权价值的影响。

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：

1. 数据来源可能对评估结论产生重大影响

本报告根据委托方提供的（珠香住更【2018】197号）珠海市香洲区住房和城乡建设局文件《关于批复夏湾批发市场城市更新项目规划方案（控规修改）及供地方案的通知》及《珠海夏湾批发市场项目可行性分析报告》（2018年11月）等资料计算得出评估结果，评估师仅对依据被评估单位提供的《珠海夏湾批发市场项目可行性分析报告》（2018年11月）等资料出具的评估结果负责，若实际建成数据与企业提供的数据产生较大差异，评估师不对因此产生的不同结果负责。

2. 地价计收金额未定可能对评估结论产生重大影响

根据委托方提供的珠海市人民政府办公室文件呈批表（办文编号：PX20180801）记载：地价计收事宜，建议夏湾农副产品批发市场项目按“三旧”改造政策予以推进。

根据委托方提供的（珠香住更【2018】197号）珠海市香洲区住房和城乡建设局文件《关于批复夏湾批发市场城市更新项目规划方案（控规修改）及供地方案的通知》，本项目应缴纳的地价款按《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府【2016】96号）相关规定执行。

评估人员依据《珠海市城市更新项目地价计收和收购补偿管理办法》（珠府【2015】19号文）、《珠海市国有建设用地使用权评估市场价格项目2018年上半年成果公告》进行了补交地价款测算；因珠海市“三旧”改造项目每宗土地的地价补交标准为单独确定，若评估人员测算的补交地价款与最终应补交的地价款有一定差异，最终应补交地价款实际数额以政府相关部门确定的结果为准。

3. 未取得房地产权证、未取得建设工程规划许可证、未取得房地产开发资质

按房产开发相关政策要求,评估基准日被评估单位尚未取得房地产权证,尚未取得建设工程规划许可证,因此暂时不能申请项目建设开发资质,被评估单位就此出具说明承诺取得土地后按政府要求办理各项开发资质再开发项目,本次评估对存货采用假设开发法进行评估,假设被评估单位未来具备相应资质。

4. 权属瑕疵事项

夏湾批发市场建成于 1994 年,原项目批准建设规模为 6 万平米,由珠海市工商局名义办理立项审批、规划许可、土地划拨、施工许可等手续,自 1994 年动工兴建。

珠海华益集团有限公司于 1996 年与珠海市工商局签订《珠海市国有土地使用权转让合同书》【编号:珠国土转字(96)第(1987)号】,珠海市工商局自愿将其通过划拨方式取得、位于拱北夏湾前山河边、用地面积为 39,357.51 平方米的国有土地使用权连同地上建筑物的所有权整体转让给珠海华益集团有限公司,合同约定地块的用途为办公、批发市场用地。珠海华益集团有限公司于 1996 年 9 月 9 日取得该项目《国有土地使用证》(编号:珠国用(1996)字第 04020100330 号),地号为 E0206013、土地性质为划拨用地;同日取得《建设工程规划许可证》(编号:96 更规字 029 号)。珠海华益集团有限公司在取得该项目用地后继续进行开发建设。

在 1998 年项目建至第四层时,因融资失败停建,实际建筑面积共 48,395.00 平方米。珠海华益集团有限公司于 1998 年底改制后更名为珠海市华益有限公司。

1999 年起,项目陆续被多家法院查封,项目产权被判给珠海市华益有限公司的各债权方,珠海中珠商业投资有限公司及其关联公司向珠海市华益有限公司的各债权方陆续购买该项目的权益。具体情况如下:

根据(2002)茂中法指执字第 5、5-1 号《民事裁决书》,黄保平持有一楼物业权益 1,684.34 平方米;2009 年 5 月 26 日,黄保平与珠海中珠股份有限公司、珠海市立奇贸易有限公司、赖海鹰签署《夏湾批发市场物业产权(权益)转让协议书》,同意将持有的一楼物业权益 977.04 平方米(实际面积以确权测量为准)转让给珠海中珠股份有限公司,按每平方米 9,000.00 元作价,共计转让价款为人民币 8,793,360.00 元。

根据(2002)茂中法指执字第 5、5-1 号《民事裁决书》,何剑锋持有一楼物业

权益1,684.34平方米；2009年5月26日，何剑锋与珠海中珠股份有限公司、珠海天创贸易有限公司、王小武签署《夏湾批发市场物业产权（权益）转让协议书》，同意将持有的一楼物业权益978.31平方米（实际面积以确权测量为准）转让给珠海中珠股份有限公司，按每平方米9,000.00元作价，共计转让价款为人民币8,804,790.00元。

根据（2002）茂中法指执字第4号《民事裁决书》，邱秋雄、吴柳衡持有二楼物业权益8,816.44平方米；2007年9月8日，邱秋雄、吴柳衡与珠海中珠商业投资有限公司签署《夏湾批发市场物业产权（权益）转让协议书》，同意将持有的二楼物业权益8,816.44平方米（以最后确权实际面积为准）转让于珠海中珠商业投资有限公司，共计转让价款为人民币40,000,000.00元。其中吴柳衡占该转让资产产权的90%，邱秋雄占该转让资产产权的10%。

2007年4月11日，遂溪县劳动服务公司、广东省遂溪县劳务经济实业公司与珠海中珠商业投资有限公司签署《夏湾批发市场物业产权（权益）转让协议书》，同意将持有的三楼物业权益约12,500.00平方米（实际面积以确权测量为准）转让于珠海中珠商业投资有限公司，按每平方米1,600.00元作价，共计转让价款为人民币20,000,000.00元。其中遂溪县劳动服务公司占该转让资产产权的54%，广东省遂溪县劳务经济实业公司占该转让资产产权的46%。

根据（2002）茂中法指执字第6号《民事裁决书》，金鼎（集团）有限公司持有四楼物业权益324.2平方米；2008年6月6日，金鼎（集团）有限公司与珠海中珠商业投资有限公司签署《夏湾批发市场物业产权（权益）转让协议书》，同意将持有的四楼物业权益324.2平方米（实际面积以确权测量为准）转让于珠海中珠商业投资有限公司，共计转让价款为人民币635,276.00元。

根据（2002）茂中法指执字第2号《民事裁决书》，北京顺通实业公司持有四楼物业权益6,344.00平方米；2006年8月22日，北京顺通实业公司通过拍卖将持有的四楼物业权益6,344.00平方米（以最终办理产权证测量面积为准）转让于珠海经济特区德正集团有限公司，成交价为人民币7,510,000.00元，佣金为人民币150,200.00元，总计人民币7,660,200.00元。

夏湾农副批发市场项目已收购产权明细表

序号	收购方	被收购方	收购时间	位置	面积	备注
1	中珠集团	黄保平	2009.5.26	第一层	977.04	/
2	中珠集团	何剑锋	2009.5.26	第一层	978.31	/
3	中珠商业	邱秋雄、吴柳衡	2007.9.8	第二层	8,816.44	/
4	中珠商业	遂溪县劳动服务公司、广东省 遂溪县劳务经济实业公司	2007.4.11	第三层	12,500.00	/
5	中珠商业	金鼎（集团）有限公司	2008.6.6	第四层	324.20	/
6	中珠商业	北京顺通实业公司	2006.8.22	第四层	6,344.00	公开拍卖
合计					29,939.99	/

以上由珠海中商珠业投资有限公司和其关联方签订的转让协议，权益全部由珠海中商珠业投资有限公司实际控制和享有，珠海中珠商业投资有限公司因年代久远已丢失转让协议，无法提供，并就此出具说明，该项目产权仍在珠海市华益有限公司名下。土地性质为划拨用地。

珠海市香洲区住房和城乡建设局于2016年9月30日发出《关于注销夏湾农副产品批发市场原用地权属登记事宜的函》【珠香住更函（2016）211号】至珠海市房地产登记中心，该函确认珠海中珠商业投资有限公司为夏湾农副产品批发市场改造项目实施主体，并请珠海房地产登记中心受理该项目的注销申请，予以注销该项目原用地权属登记，并将注销情况函复该局，以便办理项目相关后续手续。2016年10月21日珠海市不动产登记中心已登出公告受理该注销登记申请。

至2018年11月30日珠海中珠商业投资有限公司及其关联公司合计取得该项目约65%的权益（其中珠海中珠商业投资有限公司占该项目约51%的权益，其关联公司珠海经济特区德正集团有限公司占该项目约14%的权益），剩余约35%的权益属张晓军、杨景安、郑伟、何剑锋、黄宝平及林光华6户。

该项目已列入珠海市香洲区“三旧”改造地块数据库，所在图斑编号为44040200192。珠海中珠商业投资有限公司已经与上述6户签订了拆迁改造补偿协议，协议约定以夏湾农副产品批发市场城市更新改造项目建成后的物业按相应面积补偿，具体补偿面积如下：

补偿面积统计表

产权权益人	原楼层	原产权建筑面积（m ² ）	补偿楼层	协议拆迁补偿建筑面积（m ² ）
张晓军	1F	4456.85	1F	4234.01
	2F	1631.55	1F	1288.92

	4F	1997.69	1F	1438.34
杨景安	1F	2883.15	1F	2738.99
	2F	1055.45	1F	833.81
	4F	1292.31	1F	930.46
郑伟	1F	1686.56	1F	1602.23
何剑锋	1F	706.03	1F	670.73
黄保平	1F	704.10	1F	668.90
林光华、林健鹏、林健旭	1F	588.20	1F	588.20
面积合计		17001.89		14994.59

根据委托方提供的合同编号：CSGX-战略-2018-014号《关于珠海市香洲区夏湾农副产品批发市场改造项目股权转让及项目合作合同》记载：珠海中珠集团股份有限公司负责在珠海中珠商业投资有限公司取得本项目首期工程《建设工程施工许可证》前解除本项目地上建筑物存在的租约，拆除地上所有建筑物并将平整后的本项目土地移交给珠海中珠商业投资有限公司开发建设且承担因此发生的相关费用。

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股权涉及的 珠海中珠商业投资有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

华信众合评报字【2018】第 1133 号

中珠医疗控股股份有限公司

北京华信众合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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中珠医疗控股股份有限公司拟实施股权收购行为所涉及的珠海中珠商业投资有限公司股东全部权益在 2018 年 11 月 30 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、被评估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，被评估企业为珠海中珠商业投资有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：中珠医疗控股股份有限公司

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）被评估单位概况

1. 公司基本情况

企业名称：珠海中珠商业投资有限公司

统一社会信用代码：914404007946958785

法定住所：珠海市拱北迎宾南路 1081 号中珠大厦 1709 室

法定代表人：冯高忠

注册资本：1000.0000 万元（人民币）

企业类型：其他有限责任公司

主要经营范围：项目投资、投资咨询（不含证券、期货咨询）；农畜产品(不含国家专营专控产品)、建筑材料、装饰材料、五金交电、百货、仪器仪表、金属材料(不含贵金属)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)

2. 公司历史沿革及股权状况

珠海中珠商业投资有限公司，是 2006 年 11 月 17 日由珠海中珠集团股份有限公司（原名：珠海中珠股份有限公司）（以下简称“中珠集团”）和珠海市豪骏市场经营管理有限（以下简称“豪骏公司”）分别出资 600.00 万元和 400.00 万元组建的有限责任公司，2014 年 12 月 29 日豪骏公司和中珠集团签订了股权转让协议，豪骏公司协议转让其 40%股份给中珠集团，至此，中珠集团拥有了本公司 100%股权，并于 2015 年 1 月 4 日取得广东省珠海市工商行政管理局颁发的 440400000244777 号企业法人营业执照。2016 年 9 月 18 日中珠集团以 300.00 万元人民币转让其持有的 30%的股份给辽宁中珠房地产开发有限公司，本公司于 2016 年 9 月 18 日取得广东省珠海市行政管理局颁发的 914404007946958785 号企业法人营业执照。

根据珠海中珠商业投资有限公司 2018 年 7 月 5 日订立章程，珠海中珠商业投资有限公司实收资本为 1,000.00 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如表 1。

表1股东名称、出资额和出资比例表

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实际出资额	出资比例（%）
1	深圳市盛洪瑞投资发展有限公司	400	400	40
2	珠海中珠集团股份有限公司	300	300	30
3	辽宁中珠房地产开发有限公司	300	300	30
合计		1000	1000	100

根据珠海中珠商业投资有限公司 2018 年 7 月 9 日订立章程，珠海中珠商业投资有限公司实收资本为 1,000.00 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如表 2。

表2股东名称、出资额和出资比例表

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实际出资额	出资比例（%）
1	深圳市盛洪瑞投资发展有限公司	700	700	70
2	辽宁中珠房地产开发有限公司	300	300	30
合计		1000	1000	100

根据珠海中珠商业投资有限公司 2018 年 11 月 5 日订立章程，珠海中珠商业投资有限公司实收资本为 1,000.00 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如表 3。

表3股东名称、出资额和出资比例表

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实际出资额	出资比例（%）
1	深圳市盛洪瑞投资发展有限公司	700	700	70
2	深圳市前海顺耀祥投资发展有限公司	300	300	30
合计		1000	1000	100

3.公司经营管理结构

评估基准日，珠海中珠商业投资有限公司未建立独立的经营管理机构，其管理人员由集团内其他人员兼任。

4.被评估单位近两年资产、财务、经营状况

表 4 评估基准日及前两年资产负债状况表

金额单位：人民币元

序号	项目	2016年12月31日	2017年12月31日	评估基准日
1	流动资产	4,072,910.99	36,034,620.16	568,139,375.81
2	非流动资产	100,923,626.00	100,923,626.00	100,923,626.00
	其中：其他非流动资产	100,923,626.00	100,923,626.00	100,923,626.00

序号	项目	2016年12月31日	2017年12月31日	评估基准日
3	资产总计	104996536.99	136,958,246.16	669,063,001.81
4	流动负债	98,475,934.60	131,057,304.32	674,733,975.93
5	非流动负债	0.00	0.00	0.00
6	负债总计	98,475,934.60	131,057,304.32	674,733,975.93
7	净资产	6,520,602.39	5,900,941.84	-5,670,974.12

表 5 评估基准日及前三年利润表

金额单位：人民币元

序号	项目	2016年12月31日	2017年12月31日	评估基准日
1	营业收入	0.00	0.00	0.00
2	营业成本	0.00	0.00	0.00
3	营业利润	-317,209.60	-619,660.55	-11,571,915.96
4	利润总额	-317,209.60	-619,660.55	-11,571,915.96
5	净利润	-317,209.60	-619,660.55	-11,571,915.96

珠海中珠商业投资有限公司 2017 年度会计报表由珠海业勤会计师事务所（普通合伙）审计，出具了无保留意见的审计报告，报告号为珠业勤审字（2018）044 号，评估基准日会计报表由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计，出具了无保留意见的审计报告，报告号为瑞华珠海审字【2018】40060024 号。

5. 执行的主要会计政策

（1）会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

（2）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（3）应收款项

应收款项是在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为应收款的金融资产包括其他应收款。

应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

应收款项坏账准备的计提方法：

①单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币100万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

表6不同组合的确定依据表

项目	确定组合的依据
个别认定法组合	应收政府部门款项以及备用金、押金；
合并范围内关联公司组合	以与交易对象的关联方关系为类似信用风险特征划分组合；
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征

B. 根据信用风险特征组合确定的计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

表 7 不同组合计提坏账准备的计提方法表

项目	计提方法
个别认定法组合	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。
合并范围内关联公司组合	如无确切证据表明会发生减值，则不计提坏账准备
账龄分析法组合	账龄分析法，以账龄为信用风险特征进行组合并结合实际损失率确定各组合计提坏账准备的比例。

表 8 采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法表

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
----	-------------	-------------

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	1	1
1—2 年 (含 2 年)	10	10
2—3 年 (含 3 年)	20	20
3—4 年 (含 3 年)	30	30
4—5 年 (含 3 年)	50	50
5 年以上	100	100

③单项金额不重大但单项计提坏账准备的计提方法:

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项, 单独进行减值测试, 有客观证据表明其发生了减值的, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账准备。单项计提坏账准备的理由: 应收款项的未来现金流量现值与账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。坏账准备的计提方法: 单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于账面价值的差额计提坏账准备。对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

关于坏账准备的转回, 如有客观证据表明该应收款项价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事项有关, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。但是, 该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

(4) 存货

①存货的分类

存货分为低值易耗品、库存商品等。

②发出存货的计价方法

发出存货时按加权平均法计价。

③存货可变现净值的确认依据及存货跌价准备的计提方法

产成品、商品、用于出售的材料等直接用于出售的商品存货, 在正常生产经营过程中, 以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。

需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为计算基础，若持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计算基础；没有销售合同约定的存货（不包括用于出售的材料），其可变现净值以一般销售价格（即市场销售价格）作为计算基础；用于出售的材料等通常以市场价格作为其可变现净值的计算基础。

本公司于财务报表日对存货进行全面清查，按存货成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。通常按照单个（或类别）存货项目计提存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。若以前减记存货价值的影响因素已经消失，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

④存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

⑤低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时采用一次摊销法摊销。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托方中珠医疗控股股份有限公司与被评估单位珠海中珠商业投资有限公司是同一控制下的关联企业。珠海中珠集团股份有限公司是珠海中珠商业投资有限公司和中珠医疗控股股份有限公司的母公司，对珠海中珠商业投资有限公司和中珠医疗控股股份有限公司具有控制权。

（四）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本评估报告使用人为委托人、被评估单位，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

资产评估报告除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、行政法规规定的其他资产评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的其他使用人。

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业投资有限公司股权，为此，需对珠海中珠商业投资有限公司在评估基准日的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是珠海中珠商业投资有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

1.评估范围为珠海中珠商业投资有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，具体包括：流动资产、非流动资产和流动负债。总资产账面值为 66,906.30 万元，总负债账面价值为 67,473.40 万元，净资产账面价值为-567.10 万元。各类资产、负债账面金额如表 9。

表 9 各类资产、负债账面金额表

金额单位：人民币元		
序号	项目	账面价值
1	流动资产	568,139,375.81
2	非流动资产	100,923,626.00
3	其中：其他非流动资产	100,923,626.00
4	资产总计	669,063,001.81
5	流动负债	674,733,975.93
6	非流动负债	0.00
7	负债总计	674,733,975.93
8	净资产	-5,670,974.12

上述被评估单位评估基准日的资产、负债账面价值业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)珠海分所审计，出具了无保留意见审计报告，报告号为瑞华珠海审字【2018】40060024 号。

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。

2.委估主要资产情况

评估基准日，评估范围内委估主要资产为存货和其他非流动资产，均涉及“夏湾农副产品批发市场城市更新”项目，该项目地块位于珠海市拱北夏湾前河东路东侧、侨光路北侧。该地块上建有夏湾批发市场。

夏湾批发市场建成于 1994 年，原项目批准建设规模为 6 万平米，由珠海市工商局名义办理立项审批、规划许可、土地划拨、施工许可等手续，自 1994 年动工兴建。珠海华益集团有限公司于 1996 年与珠海市工商局签订《珠海市国有土地使用权转让合同书》【编号：珠国土转字（96）第（1987）号】，珠海市工商局自愿将其通过划拨方式取得、位于拱北夏湾前山河边、用地面积为 39,357.51 平方米的国有土地使用权连同地上建筑物的所有权整体转让给珠海华益集团有限公司，合同约定地块的用途为办公、批发市场用地。珠海华益集团有限公司于 1996 年 9 月 9 日取得该项目《国有土地使用证》（编号：珠国用（1996）字第 04020100330 号），地号为 E0206013、土地性质为划拨用地；同日取得《建设工程规划许可证》（编号：96 更规字 029 号）。珠海华益集团有限公司在取得该项目用地后继续进行开发建设。在 1998 年项目建至第四层时，因融资失败停建，实际建筑面积共 48,395.00 平方米。珠海华益集团有限公司于 1998 年底改制后更名为珠海市华益有限公司。1999 年起，项目陆续被多家法院查封，项目产权被判给珠海市华益有限公司的各债权方，珠海中珠商业投资有限公司及其关联公司向珠海市华益有限公司的各债权方陆续购买该项目的权益，已收购产权明细表 10。

表 10 夏湾农副批发市场项目已收购产权明细表

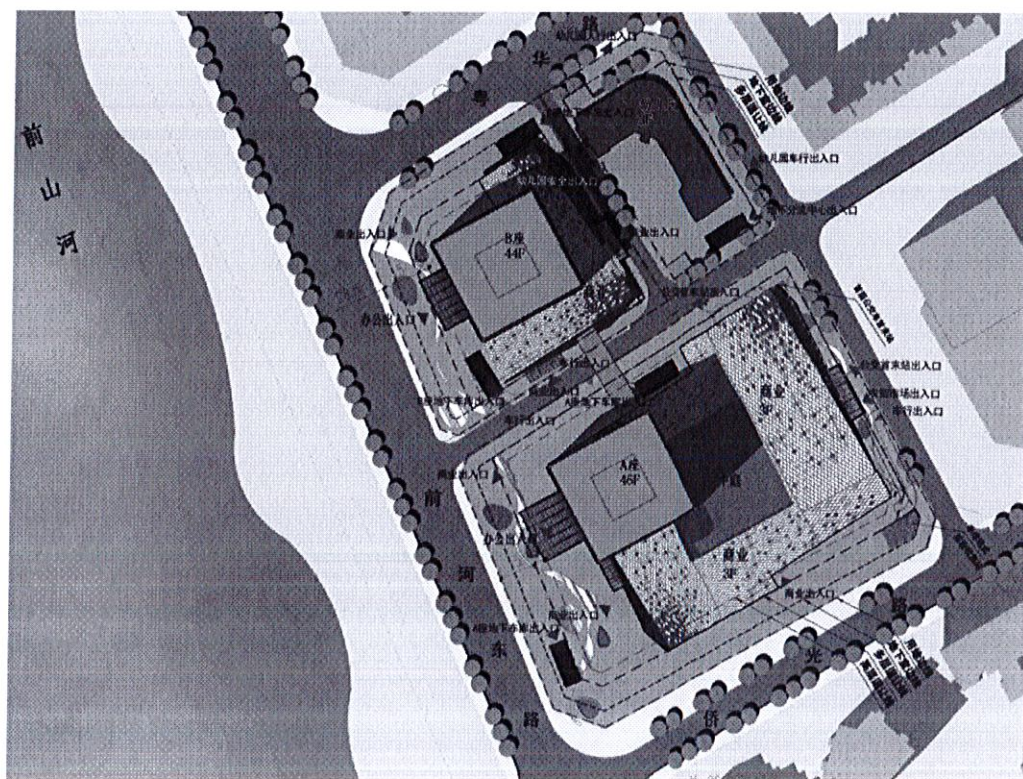
序号	收购方	被收购方	收购时间	位置	面积	备注
1	中珠集团	黄保平	2009.5.26	第一层	977.04	/
2	中珠集团	何剑锋	2009.5.26	第一层	978.31	/
3	中珠商业	邱秋雄、吴柳衡	2007.9.8	第二层	8,816.44	/
4	中珠商业	遂溪县劳动服务公司、广东省 遂溪县劳务经济实业公司	2007.4.11	第三层	12,500.00	/
5	中珠商业	金鼎（集团）有限公司	2008.6.6	第四层	324.20	/
6	中珠商业	北京顺通实业公司	2006.8.22	第四层	6,344.00	公开拍卖
合计					29,939.99	/

土地权属变更的具体过程详见P27-P30的特别事项说明。

存货为在产品——开发成本，主要包括“夏湾农副产品批发市场城市更新”项目的开发前期开发配套费和规划设计费，评估基准日账面值3,546,018.67元，其他非流动资产为夏湾批发市场一至四层产权，评估基准日账面值100,923,626.00元。

项目地块位于珠海市拱北夏湾前河东路东侧、侨光路北侧，毗邻前山河东岸，周边多为住宅小区。项目地块为拱北片区，属于珠海主城区与澳门、横琴、西部新城区的中轴，拥有得天独厚的区位优势。地块四至为：东侧距港昌路约300米、南侧紧邻侨光路、西侧紧邻前河东路、北侧紧邻粤华路。

夏湾批发市场城市更新项目改造前原用地面积39357.50m²，包括补公用地面积9287.55m²，剩余开发建设总用地面积为30069.95m²，其中：北侧S1地块用地面积9157.74m²，南侧S2地块用地面积20912.21m²。具体分布图如下：



项目所在区域地形平缓，西靠前山河。项目将利用前山河周边的自然环境，建设环境优美、配套完善的高端商业综合体。项目总建筑面积约317,279.68m²【其中：计容建筑面积243879.69m²（含补公建筑面积5400.69m²）】，包括商业、商务办公，一级邻里中心、公交首末站等附属配套设施。

3. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额、评估值
本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所的审计报告结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

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 11 月 30 日。

评估基准日由委托方确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1. 选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务；

2. 评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，能够较全面完整地反映委估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

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

1. 《中珠医疗控股股份有限公司关于拟收购珠海中珠商业投资有限公司股权评估项目说明》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

2. 《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）；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）

4. 《中华人民共和国公司登记管理条例》（国务院第 156 号令）；

- 5.《公司注册资本登记管理规定》（2014 年 2 月 20 日国家工商行政管理总局令第 64 号）
- 6.证监会发布的《会计监管风险第 5 号---上市公司股权交易资产评估》
- 7.《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 8.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令 第 512 号)
- 9.《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第 538 号)；
- 10.《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170 号)；
- 11.《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- 12.《财政部税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》（财税[2017]58 号）；
- 13.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；
- 14.《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 15.《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）。

（三）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——评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；
- 4.《资产评估执业准则——评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；
- 7.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）；
- 8.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 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—基本准则》（财政部令第 33 号）。

（四）权属依据

1.原国有土地使用证；

2.珠海市国有土地使用权转让合同书；

3.项目原权属用地已注销登记证明；

4.珠海市华益有限公司股权转让协议书。

5.珠海市香洲区住房和城乡建设局文件《关于批复夏湾批发市场城市更新项目规划方案（控规修改）及供地方案的通知》（珠香住更【2018】197 号）。

（五）取价依据

1.《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

2.《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》[2011]534 号

3.《珠海市城市更新项目地价计收和收购补偿管理办法》（珠府【2015】19 号文）

4.《珠海市国有建设用地使用权评估市场价格项目 2018 年上半年成果公告》；

5.《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》（北京科学技术出版社）；

6.《中国人民银行存贷款利率表》2015 年 10 月 24 日开始执行；

7.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

8.企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；

9.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；

10.企业与相关单位签订的股权转让合同；

11.评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；

12.评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；

13.其他与本次资产评估有关的资料。

（六）其他参考依据

1.资产评估委托合同；

- 2.企业提供的资产评估申报明细表；
- 3.企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；
- 4.瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所出具的审计报告；
- 5.北京华信众合资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

按照《资产评估准则—基本准则》规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法。选择理由如下：

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

根据收益法的适用条件，结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测

情况、所获取评估资料的充分性分析，本次评估不适合选用收益法。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

根据市场法的适用条件，结合项目实际难以获取可比企业，因此本次评估不选用市场法。

资产基础法适用的前提条件：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料；（4）不存在对评估对象价值有重大影响且难以辨识和评估的资产和负债。

结合资产基础法的适用条件、被评估企业经营情况、历史成本资料的可利用性、资产负债表表内各项资产和负债可识别情况分析本次评估适合选取资产基础法。

（二）资产基础法

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金和存货。

（1）货币资金包括现金。

对货币资金通过现金盘点，以核实后的价值确定评估值。

（2）存货

评估基准日，本次评估范围内的存货主要包括开发成本，开发成本主要涉及位于珠海市拱北夏湾前河东路东侧、侨光路北侧地块，开发成本内容为“夏湾农副产品批发市场城市更新”项目的前期开发配套费和规划设计费。

根据《城镇土地估价规程》，常用的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照土地评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育状况并结合估价对象的具体特点及

估价目的等，选择适当的估价方法。

据评估人员调查和现场查勘，待估宗地为待开发办公和商务混合用地，周边区域近年来的建筑开发及房地产交易活跃，相关开发及市场数据资料可以取得，亦可选用假设开发法进行评估。

成本逼近法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的土地估价，一般适用于新征收用地的评估，也不适宜采纳。

待估宗地为商业、商务混合用地，虽处于珠海市基准地价覆盖范围内，但该基准地价的估价基准日距评估基准日约 3 年之久，其价格水平已经不符目前实际市场环境。因此，不具备采用基准地价系数修正法。

待估宗地处于珠海市香洲区，为商业、商务混合用地，近期一级土地交易市场中同一区域供求范围内商业、商务混合用地的交易案例不多，因此，不具备采用市场比较法评估的条件。

综上所述，本次采用假设开发法进行评估。

假设开发法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定待估宗地土地价格的一种方法。基本公式如下：

开发成本价值 = 开发完成后的房地产价值 - 后续的开发成本 - 管理费用 - 不可预见费 - 销售费用 - 销售税费 - 土地增值税 - 企业所得税

2. 非流动资产

评估范围内的非流动资产包括其他非流动资产，为夏湾批发市场 1-4 层产权。截至评估基准日上述产权仍在珠海华益集团有限公司名下，评估人员通过核实产权权属的真实性、合理性和准确性，确定其他非流动资产评估值。

3. 负债

对于负债的评估，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

评估范围内的负债包括其他应付款，主要为企业应付关联方往来款及应付的

保证金、佣金。评估人员查阅了相关单据、合同、协议及会计凭证，确认各款项真实存在、金额无误，其他应付款项未发现无需支付的款项的有关证据，以核实后的账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

北京华信资产评估有限公司评估人员于 2018 年 11 月 30 日至 2018 年 12 月 10 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。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；派评估专业人员指导被评估单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，以确保评估申报资料的质量。

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 2018 年 11 月 30 日至 2018 年 12 月 5 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）指导被评估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“资产评估申报表”及资料清单等，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和相关经营财务资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表，与企业有关的财务

记录数据进行核对，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，并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”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，评估人员在被评估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，并针对不同的资产性质及特点，采取了访谈、核对、函证、监盘、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产、负债进行了全面了解、核实。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，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，核实查验了评估对象权益状况相关的协议、合同、章程、股权证明等有关重要法律文件原件，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) 被评估单位的历史沿革、控股股东及持股比例、经营管理结构和产权架构；
- (2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况及盈利模式；
- (3) 被评估单位的业务结构、资产配置和使用情况；
- (4) 被评估单位的经营计划、未来发展规划和收益预测信息；
- (5) 被评估单位自身优劣势、竞争力及所面临的风险情况；
- (6) 被评估单位以往的评估及交易情况；
- (7) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (8) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (9) 被评估单位享有的税收优惠情况；
- (10) 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：委托人和被评估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被评估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、函证、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.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

5.假设评估基准日后被评估单位持续经营；

6.假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

7.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

8.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

9.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设委托方、被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

4.假设该评估报告涉及的“夏湾农副产品批发市场城市更新”项目所在的地块权属全部归属于被评估单位；

5.本报告根据委托方提供的（珠香住更【2018】197号）珠海市香洲区住房和城乡建设局文件《关于批复夏湾批发市场城市更新项目规划方案（控规修改）及供地方案的通知》及《珠海夏湾批发市场项目可行性分析报告》（2018年11月）等资料计算得出评估结果，假设该评估报告涉及的“夏湾农副产品批发市场城市更新”项目实际建成的面积与实际发生的成本等数据与企业提供的《珠海夏湾批发市场项目可行性分析报告》（2018年11月）中的数据一致。

6.假设“夏湾农副产品批发市场城市更新”项目可以按照企业提供的《珠海夏湾批发市场项目可行性分析报告》（2018年11月）的内容和进度正常开发，开发

期为 4 年。

7.因补交地价款的具体金额政府部门尚未公布，评估人员依据《珠海市城市更新项目地价计收和收购补偿管理办法》（珠府【2015】19 号文）、《珠海市国有建设用地使用权评估市场价格项目 2018 年上半年成果公告》进行了补交地价款的测算，假设补交地价款按照评估人员测算值进行缴纳。因珠海市“三旧”改造项目每宗土地的地价补交标准为单独确定，若评估人员测算的补交地价款与最终应补交的地价款有一定差异，最终应补交地价款实际数额以政府相关部门的结果为准。

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

在持续经营前提下，截止评估基准日，被评估单位珠海中珠商业投资有限公司总资产账面价值为 66,906.30 万元，评估价值为 277,358.18 万元，增值额为 210,451.89 万元，增值率为 314.55 %；总负债账面价值为 67,473.40 万元，评估价值为 67,473.40 万元，无增减变动；净资产账面价值为-567.10 万元，净资产评估价值为 209,884.78 万元，增值额为 210,451.89 万元。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

表 11 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 11 月 30 日金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
一、流动资产	1	56,813.94	277,358.18	220,544.25	388.19
二、非流动资产	2	10,092.36	-	-10,092.36	-100.00
其中：其他非流动资产	3	10,092.36	-	-10,092.36	-100.00
资产总计	4	66,906.30	277,358.18	210,451.89	314.55
三、流动负债	5	67,473.40	67,473.40	-	-
四、非流动负债	6	-	-	-	-
负债总计	7	67,473.40	67,473.40	-	-
净资产（所有者权益）	8	-567.10	209,884.78	210,451.89	-

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

因此，珠海中珠商业投资有限公司股东全部权益价值为 209,884.78 万元，较净资产账面价值增值 210,451.89 万元。

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》，被评估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）引用其他机构出具报告结论的情况

本评估报告引用了珠海业勤会计师事务所（普通合伙）审计报告，报告号为珠业勤审字（2018）044 号，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计报告，报告号为瑞华珠海审字【2018】40060024 号。

（三）权属瑕疵事项

夏湾批发市场建成于 1994 年，原项目批准建设规模为 6 万平米，由珠海市工商局名义办理立项审批、规划许可、土地划拨、施工许可等手续，自 1994 年动工兴建。

珠海华益集团有限公司于 1996 年与珠海市工商局签订《珠海市国有土地使用权转让合同书》【编号：珠国土转字（96）第（1987）号】，珠海市工商局自愿将其通过划拨方式取得、位于拱北夏湾前山河边、用地面积为 39,357.51 平方米的国有土地使用权连同地上建筑物的所有权整体转让给珠海华益集团有限公司，合同约定地块的用途为办公、批发市场用地。珠海华益集团有限公司于 1996 年 9 月 9 日取得该项目《国有土地使用证》（编号：珠国用（1996）字第 04020100330 号），地号为 E0206013、土地性质为划拨用地；同日取得《建设工程规划许可证》（编号：96 更规字 029 号）。珠海华益集团有限公司在取得该项目用地后继续进行开发建设。

在 1998 年项目建至第四层时，因融资失败停建，实际建筑面积共 48,395.00 平方

米。珠海华益集团有限公司于1998年底改制后更名为珠海市华益有限公司。

1999年起,项目陆续被多家法院查封,项目产权被判给珠海市华益有限公司的各债权方,珠海中珠商业投资有限公司及其关联公司向珠海市华益有限公司的各债权方陆续购买该项目的权益。具体情况如下:

根据(2002)茂中法指执字第5、5-1号《民事裁决书》,黄保平持有一楼物业权益1,684.34平方米;2009年5月26日,黄保平与珠海中珠股份有限公司、珠海市立奇贸易有限公司、赖海鹰签署《夏湾批发市场物业产权(权益)转让协议书》,同意将持有的一楼物业权益977.04平方米(实际面积以确权测量为准)转让给珠海中珠股份有限公司,按每平方米9,000.00元作价,共计转让价款为人民币8,793,360.00元。

根据(2002)茂中法指执字第5、5-1号《民事裁决书》,何剑锋持有一楼物业权益1,684.34平方米;2009年5月26日,何剑锋与珠海中珠股份有限公司、珠海天创贸易有限公司、王小武签署《夏湾批发市场物业产权(权益)转让协议书》,同意将持有的一楼物业权益978.31平方米(实际面积以确权测量为准)转让给珠海中珠股份有限公司,按每平方米9,000.00元作价,共计转让价款为人民币8,804,790.00元。

根据(2002)茂中法指执字第4号《民事裁决书》,邱秋雄、吴柳衡持有二楼物业权益8,816.44平方米;2007年9月8日,邱秋雄、吴柳衡与珠海中珠商业投资有限公司签署《夏湾批发市场物业产权(权益)转让协议书》,同意将持有的二楼物业权益8,816.44平方米(以最后确权实际面积为准)转让于珠海中珠商业投资有限公司,共计转让价款为人民币40,000,000.00元。其中吴柳衡占该转让资产产权的90%,邱秋雄占该转让资产产权的10%。

2007年4月11日,遂溪县劳动服务公司、广东省遂溪县劳务经济实业公司与珠海中珠商业投资有限公司签署《夏湾批发市场物业产权(权益)转让协议书》,同意将持有的三楼物业权益约12,500.00平方米(实际面积以确权测量为准)转让于珠海中珠商业投资有限公司,按每平方米1,600.00元作价,共计转让价款为人民币20,000,000.00元。其中遂溪县劳动服务公司占该转让资产产权的54%,广东省遂溪县劳务经济实业公司占该转让资产产权的46%。

根据(2002)茂中法指执字第6号《民事裁决书》,金鼎(集团)有限公司持

有四楼物业权益324.2平方米；2008年6月6日，金鼎（集团）有限公司与珠海中珠商业投资有限公司签署《夏湾批发市场物业产权（权益）转让协议书》，同意将持有的四楼物业权益324.2平方米（实际面积以确权测量为准）转让于珠海中珠商业投资有限公司，共计转让价款为人民币635,276.00元。

根据（2002）茂中法指执字第2号《民事裁决书》，北京顺通实业公司持有四楼物业权益6,344.00平方米；2006年8月22日，北京顺通实业公司通过拍卖将持有的四楼物业权益6,344.00平方米（以最终办理产权证测量面积为准）转让于珠海经济特区德正集团有限公司，成交价为人民币7,510,000.00元，佣金为人民币150,200.00元，总计人民币7,660,200.00元。

表 12 夏湾农副批发市场项目已收购产权明细表

序号	收购方	被收购方	收购时间	位置	面积	备注
1	中珠集团	黄保平	2009.5.26	第一层	977.04	/
2	中珠集团	何剑锋	2009.5.26	第一层	978.31	/
3	中珠商业	邱秋雄、吴柳衡	2007.9.8	第二层	8,816.44	/
4	中珠商业	遂溪县劳动服务公司、广东省 遂溪县劳务经济实业公司	2007.4.11	第三层	12,500.00	/
5	中珠商业	金鼎（集团）有限公司	2008.6.6	第四层	324.20	/
6	中珠商业	北京顺通实业公司	2006.8.22	第四层	6,344.00	公开拍卖
合计					29,939.99	/

以上由珠海中商珠业投资有限公司和其关联方签订的转让协议，权益全部由珠海中商珠业投资有限公司实际控制和享有，珠海中珠商业投资有限公司因年代久远已丢失转让协议，无法提供，并就此出具说明，该项目产权仍在珠海市华益有限公司名下。土地性质为划拨用地。

珠海市香洲区住房和城乡建设局于2016年9月30日发出《关于注销夏湾农副产品批发市场原用地权属登记事宜的函》【珠香住更函（2016）211号】至珠海市房地产登记中心，该函确认珠海中珠商业投资有限公司为夏湾农副产品批发市场改造项目实施主体，并请珠海房地产登记中心受理该项目的注销申请，予以注销该项目原用地权属登记，并将注销情况函复该局，以便办理项目相关后续手续。2016年10月21日珠海市不动产登记中心已登出公告受理该注销登记申请。

至2018年11月30日珠海中珠商业投资有限公司及其关联公司合计取得该项目

约65%的权益（其中珠海中珠商业投资有限公司占该项目约51%的权益，其关联公司珠海经济特区德正集团有限公司占该项目约14%的权益），剩余约35%的权益属张晓军、杨景安、郑伟、何剑锋、黄宝平及林光华6户。

该项目已列入珠海市香洲区“三旧”改造用地块数据库，所在图斑编号为44040200192。珠海中珠商业投资有限公司已经与上述6户签订了拆迁改造补偿协议，协议约定以夏湾农副产品批发市场城市更新改造项目建成后的物业按相应面积补偿，具体补偿面积如下：

表 13 补偿面积统计表

产权权益人	原楼层	原产权建筑面积 (m ²)	补偿楼层	协议拆迁补偿建筑面积 (m ²)
张晓军	1F	4456.85	1F	4234.01
	2F	1631.55	1F	1288.92
	4F	1997.69	1F	1438.34
杨景安	1F	2883.15	1F	2738.99
	2F	1055.45	1F	833.81
	4F	1292.31	1F	930.46
郑伟	1F	1686.56	1F	1602.23
何剑锋	1F	706.03	1F	670.73
黄保平	1F	704.10	1F	668.90
林光华、林健鹏、林健旭	1F	588.20	1F	588.20
面积合计		17001.89		14994.59

根据委托方提供的合同编号：CSGX-战略-2018-014号《关于珠海市香洲区夏湾农副产品批发市场改造项目股权转让及项目合作合同》记载：珠海中珠集团股份有限公司负责在珠海中珠商业投资有限公司取得本项目首期工程《建设工程施工许可证》前解除本项目地上建筑物存在的租约，拆除地上所有建筑物并将平整后的本项目土地移交给珠海中珠商业投资有限公司开发建设且承担因此发生的相关费用。

（四）资料不全事项

1.未提供股东会决议

评估基准日，委托方尚未就拟收购珠海中珠商业投资有限公司股权评估项目召开股东会，未能提供股东会决议，委托方就此提供说明。

2.未取得房地产权证、未取得建设工程规划许可证、未取得房地产开发资质

按房产开发相关政策要求，评估基准日被评估单位尚未取得房地产权证，尚未取得建设工程规划许可证，因此暂时不能申请项目建设开发资质，被评估单位

就此出具说明承诺取得土地后按政府要求办理各项开发资质再开发项目，本次评估对存货采用假设开发法进行评估，假设被评估单位未来具备相应资质。

（五）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

1. 数据来源可能对评估结论产生重大影响

本报告根据委托方提供的（珠香住更【2018】197号）珠海市香洲区住房和城乡建设局文件《关于批复夏湾批发市场城市更新项目规划方案（控规修改）及供地方案的通知》及《珠海夏湾批发市场项目可行性分析报告》（2018年11月）等资料计算得出评估结果，评估师仅对依据企业提供的《珠海夏湾批发市场项目可行性分析报告》（2018年11月）等资料出具的评估报告结果负责，若实际建成数据与企业提供的数据产生较大差异，评估师不对因此产生的不同结果负责。

2. 地价计收金额未定可能对评估结论产生重大影响

根据委托方提供的珠海市人民政府办公室文件呈批表（办文编号：PX20180801）记载：地价计收事宜，建议夏湾农副产品批发市场项目按“三旧”改造政策予以推进。

根据委托方提供的（珠香住更【2018】197号）珠海市香洲区住房和城乡建设局文件《关于批复夏湾批发市场城市更新项目规划方案（控规修改）及供地方案的通知》，本项目应缴纳的地价款按《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府【2016】96号）相关规定执行。

评估人员依据《珠海市城市更新项目地价计收和收购补偿管理办法》（珠府【2015】19号文）、《珠海市国有建设用地使用权评估市场价格项目2018年上半年成果公告》进行了补交地价款测算；因珠海市“三旧”改造项目每宗土地的地价补交标准为单独确定，若评估人员测算的补交地价款与最终应补交的地价款有一定差异，最终应补交地价款实际数额以政府相关部门确定的结果为准。

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. 本资产评估报告使用人为委托人、被评估单位, 无委托人以外的其他使用人。
 2. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
 3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
 4. 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。
 5. 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。
 6. 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、评估机构盖章后方可使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2018 年 12 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
邱旭东

资产评估师:

资产评估师
唐汉桥
44000838

资产评估机构: 北京华信众合资产评估有限公司



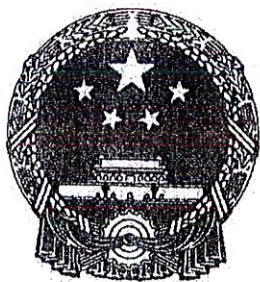
二〇一八年十二月十一日

中珠医疗控股股份有限公司拟收购股权涉及的
珠海中珠商业投资有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告附件

华信众合评报字【2018】第 1133 号

目录

- 一、委托人和被评估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、委托人和其他相关当事方的承诺函
- 四、资产评估机构备案文件与证券业务资格证书
- 五、评估机构法人营业执照副本复印件
- 六、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件
- 七、资产评估明细表和各级汇总表



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）



登记机关





营业执照

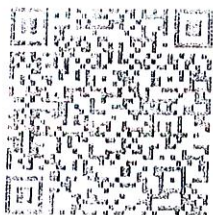
(副本) (副本号: 1-1)

统一社会信用代码: 914404007946958785

名称 珠海中珠商业投资有限公司
商事主体类型 其他有限责任公司
住所 珠海市拱北迎宾南路1081号中珠大厦1709室
法定代表人 冯高忠
成立日期 2006年11月17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, 须依法取得许可或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经营信息, 应当依法向商事主体住所或经营场所所在地的信息公示平台(网址: <http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或国家企业信用信息公示系统查询。



登记机关

2017 年 8 月 10 日

珠海市香洲区住房和城乡建设局文件

珠香住更〔2018〕197号

关于批复夏湾批发市场城市更新项目规划方案 （控规修改）及供地方案的通知

珠海中珠商业投资有限公司：

你司申报的《珠海市香洲区夏湾片所在新镇组团 A104a04 管理单元（夏湾批发市场城市更新项目）控制性详细规划修改》，已按照《珠海市人民政府关于印发珠海市城市更新项目申报审批程序指引（试行）的通知》（珠府〔2018〕44号）规定履行相关程序，经报区政府批准（珠香府复〔2018〕81号），项目更新规划方案（控规修改）及供地方案具体内容如下：

一、更新单元规划方案主要规划条件如下：

项目改造前原用地面积为39357.5平方米，扣除“补公”用地9287.55平方米用于市政道路和1处18班幼儿园用地后，剩余开发建设总用地面积为30069.95平方米，用地性质为商务、商业、一

级邻里中心、公共交通场站混合用地；总计容建筑面积为238479平方米（折算净容积率7.93），其中商业建筑面积25569平方米（占比约10.7%），商务建筑面积203040平方米（占比约85.2%），配建一级邻里中心建筑面积8802平方米，公交首末站建筑面积1068平方米（占比约4.1%，建成后产权无偿移交给政府）。具体为：

（一）北侧地块（S1）地块规划功能为商务、商业，用地面积为9157.74平方米，容积率为11.58，建筑面积为106053.46平方米（其中商业建筑面积6789.46平方米，商务建筑面积99264.00平方米）。一级建筑密度 $\leq 50\%$ 、二级建筑密度 $\leq 30\%$ 、绿地率 $\geq 20\%$ 、建筑高度 ≤ 200 米，停车位425-652个。配建10kV开关站1处。

（二）南侧地块（S2）地块规划功能为商务、商业、一级邻里中心、公交首末站，用地面积为20912.21平方米，容积率为6.33，建筑面积为132425.54平方米（其中商业建筑面积18779.54平方米，商务建筑面积103776.00平方米，一级邻里中心建筑面积8802平方米，公交首末站建筑面积1068平方米）。一级建筑密度 $\leq 50\%$ 、二级建筑密度 $\leq 30\%$ 、绿地率 $\geq 20\%$ 、建筑高度 ≤ 200 米，停车位525-816个。

（三）上述S1、S2地块的商业、办公建筑面积可根据建筑设计方案要求，相互调配、统筹设计；其他规划要求按现行《珠海市城市规划技术标准与准则》及相关规定执行。

二、同意夏湾批发市场城市更新项目按如下供地方案办理用

地手续:

(一) 用于开发的项目用地面积为30069.95平方米, 用地性质分别为: S1地块, 用地面积为9157.74平方米, 规划用地性质为商务+商业用地(B2+B1); S2地块, 用地面积为20912.21平方米, 规划用地性质为商务+商业+一级邻里中心+公共交通场站混合用地(B2+B1+R51+S41), 其中一级邻里中心和公交首末站建成后产权无偿移交政府, 保留划拨性质。

(二)“补公”用地 9287.55 平方米, 其中, 幼儿园用地 5286.2 平方米, 以无偿划拨方式供地给香洲区教育局(由项目实施主体建设, 计容积率建筑面积为 5400.68 平方米; 地下建筑面积 3000 平方米, 包含车辆分流中心和小汽车停车位。建成后无偿移交给香洲区教育局); 市政道路 4001.35 平方米, 属无偿划拨, 产权无偿移交政府。

(三) 该项目用地单位为经我局核定的项目实施主体珠海中珠商业投资有限公司; 供地方式为协议出让; 土地使用权期限重新起计; 地价缴交按《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》(粤府〔2016〕96号)相关规定执行。

请按上述决定执行, 配合相关部门开展有关工作。

专此。

附件: 1. 夏湾批发市场城市更新项目用地范围图

2. 夏湾批发市场城市更新项目规划用地范围图
3. 关于提供珠海市香洲区夏湾批发市场城市更新项目
用地规划条件的函（珠规建地函〔2018〕67号）



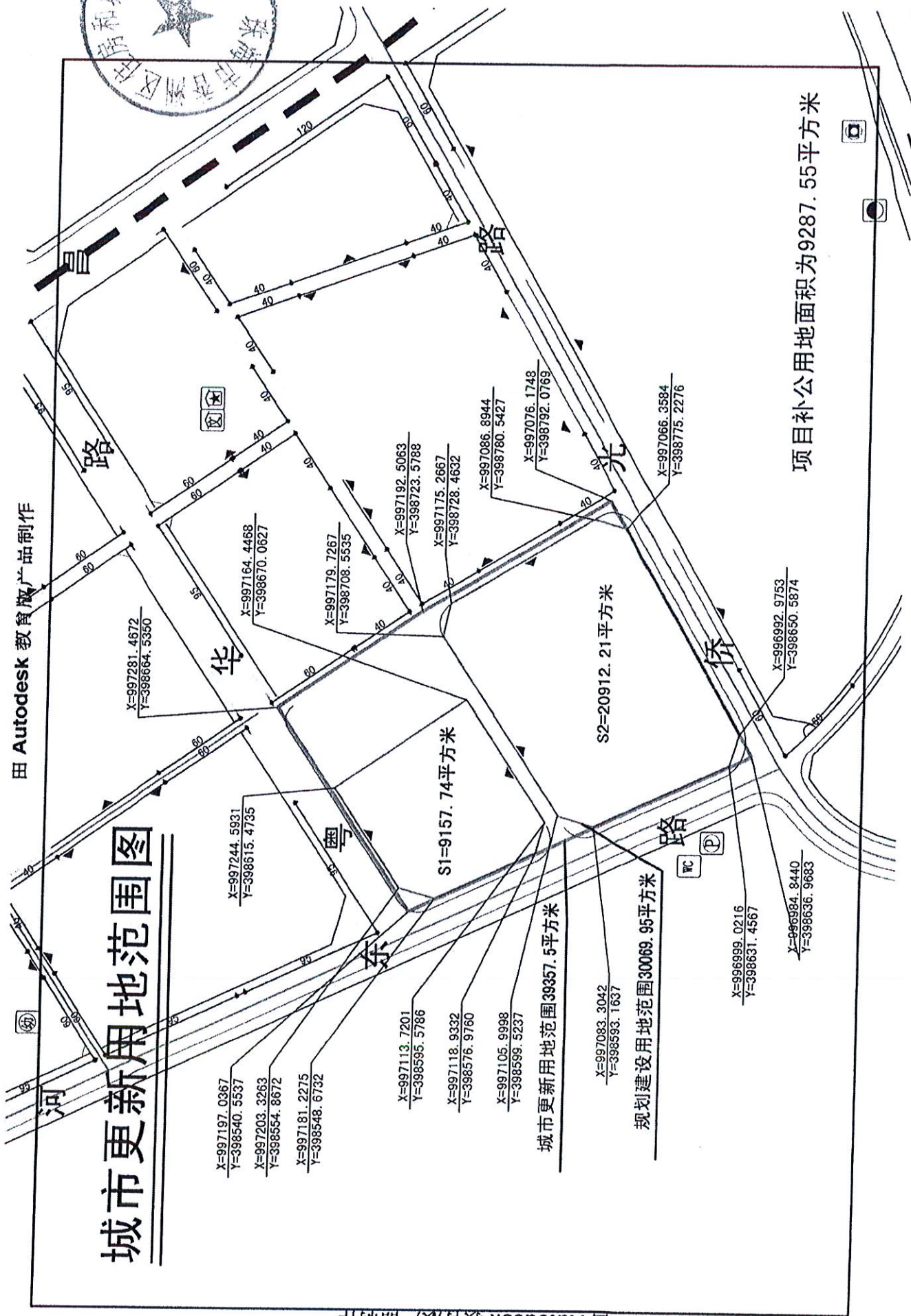
珠海市香洲区住房和城乡建设局

2018年11月23日

抄送：香洲国土分局、香洲规划分局

珠海市香洲区住房和城乡建设局

2018年11月23日印发



城市更新用地范围图

项目补用地面积为9287.55平方米

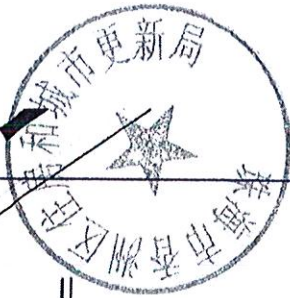
规划建设用地范围30069.95平方米

城市更新用地范围39357.5平方米

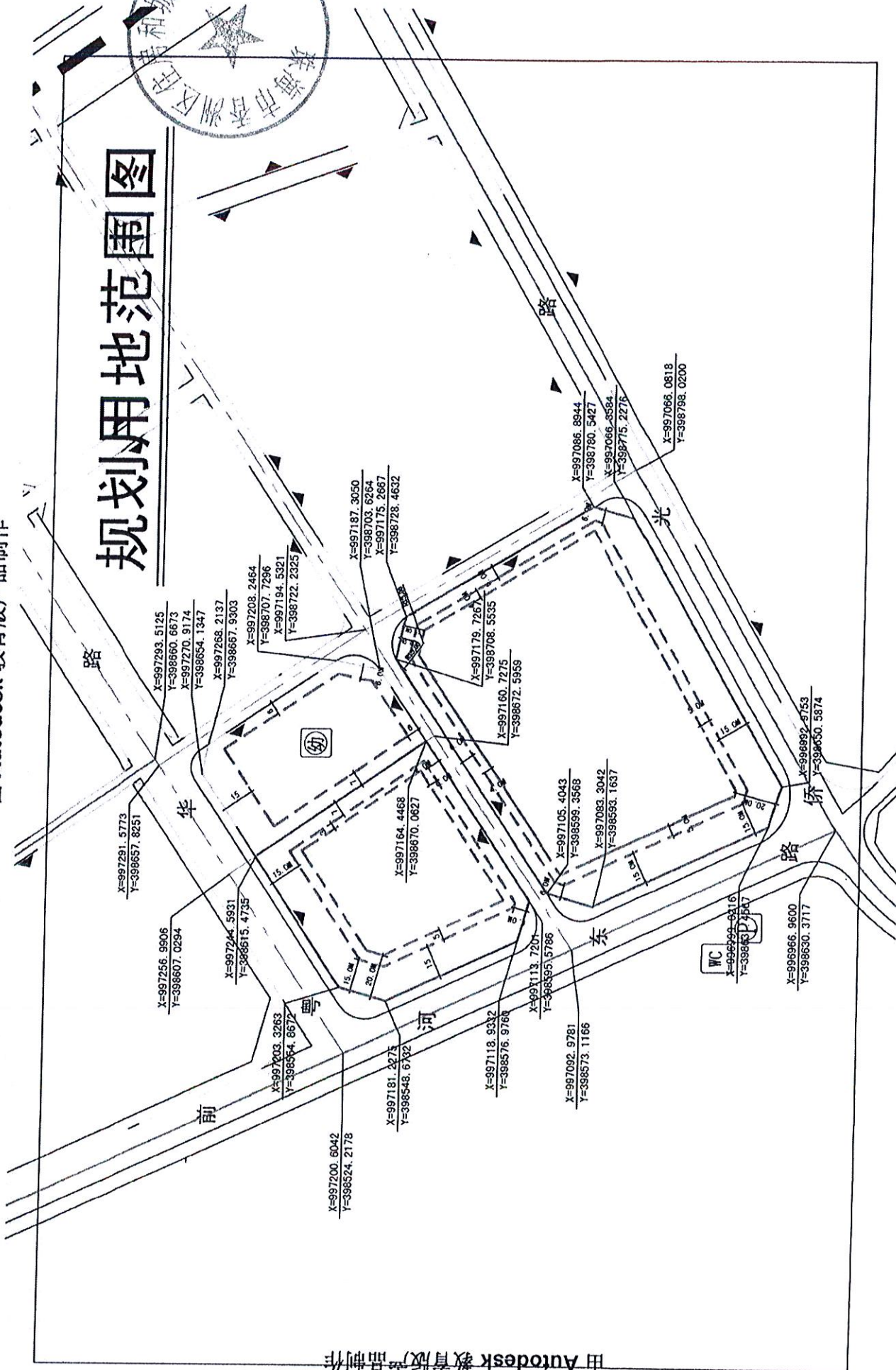
S1=9157.74平方米

S2=20912.21平方米

规划用地范围图



由 Autodesk 教育版产品制作



珠海市住房和城乡建设局

珠规建地函（2018）67号

关于提供珠海市香洲区夏湾批发市场城市更新项目用地规划条件的函

香洲区住房和城乡建设局：

根据贵局《关于上报夏湾农副产品批发市场改造项目改造计划的请示》（珠香住更〔2015〕138号，附件1），为推动产业转型升级，促进土地节约集约利用，完善城市功能，提升城市景观，经2018年8月3日第四届珠海市城乡规划委员会2018年第二次会议审议，原则同意《珠海市香洲区夏湾片所在新镇组团A104a04管理单元（夏湾批发市场城市更新项目）控制性详细规划修改》。现将夏湾批发市场城市更新项目用地规划条件函告你局，由你局按程序报批实施。具体情况如下：

一、基本情况

夏湾农副产品批发市场位于拱北夏湾前河东路东侧、侨光路北侧，曾核发《建设用地规划许可证》（1992拨字515号）、《国有、集体建设用地许可证》（93第466号），用地面积39357.5

平方米，功能为批发市场、办公。结清地价建筑面积 43592 平方米（不含地下室 1803 平方米），土地为划拨性质。1994 年曾核发《建设工程规划许可证》（94 规字 197 号、95 更规字 029 号），建筑面积 48395 平方米（含地下室 1803 平方米），基底面积 10922 平方米，功能为批发市场、办公综合楼，共为 9 层。1996 年，该项目更名至珠海华益有限集团公司名下，土地保留划拨性质。现状建至地面 4 层后烂尾。

二、已完成程序

（一）2018 年 3 月，经报请市政府批准（附件 2），同意按照住建部《建设用地容积率管理办法》（建规〔2012〕22 号）规定程序，启动该项目用地控规修改工作。

（二）根据《市政府工作会议纪要》（〔2016〕192 号，附件 3），会议决定由市住规建局根据经济评估报告结果，按投资合理回报原则推算项目容积率，并将容积率指标和更新单元规划方案报市规委会审定。

（三）根据香洲区住更局“2016 年第 152 号”文件（附件 4），经该局公示，同意中珠公司作为该项目实施主体开展城市更新工作，并函请市国土资源局审核并变更用地权属登记手续。

（四）2017 年 10 月，我局发文《关于认定拱北夏湾农副产品批发市场“烂尾楼”项目为烂尾楼有关意见的复函》（附件 5），

根据《关于加快珠海市“烂尾楼”整治处理的实施意见》（珠规建更规〔2017〕2号）第三条规定，认定该项目为“烂尾楼”，可享受“烂尾楼”改造盘活的扶持政策。

（五）根据市国土资源局《关于认定享受“烂尾楼”项目扶持政策有关事宜的函》（珠国土函〔2017〕1140号，附件6），国土局认为：通过协议出让方式将土地使用权办理到珠海中珠商业投资有限公司名下，与“烂尾楼”政策第七条规定不符。根据现行政策规定，涉及土地使用权转让且改变土地用途为经营性用地的，仅“三旧”改造项目可通过协议出让方式供地。而“烂尾楼”项目与该局签订的是指土地使用权变更或补充协议，并非通过协议方式供地所签订的土地使用权出让协议。由于“烂尾楼”政策与“三旧”改造政策存在巨大的利益差异，建议我局认真研究，明确认定享受“烂尾楼”项目扶持政策的适用条件。

（六）2018年7月13日，组织规划专家对《控规修改》审议，审议意见一致通过（附件7），并已按审议意见完善了控规修改成果。

（七）2018年7月21日，《控规修改》方案在《珠海特区报》进行了公示；2018年7月21日至2018年8月19日，该《控规修改》方案在项目现场和规划信息网站开展了为期30天的批前公示（附件8）。在公示期间，未收到相关的反馈意见。

（八）2018年8月3日，《控规修改》成果经第四届珠海市

城乡规划委员会 2018 年第二次会议审议通过（附件 9）。

三、主要更新规划条件

经规委会会议审议，夏湾批发市场城市更新项目用地规划条件如下：

（一）A104a0434 地块的规划条件如下：

用地面积为 5286.20 平方米，规划功能为幼儿园（18 班），计容积率建筑面积为 5400.68 平方米，地下建筑面积 3000 平方米（含车辆分流中心和小汽车停车位）。其他规划指标按幼儿园建筑设计规范和省、市相关法律法规执行。建成后产权无偿移交政府。

（二）A104a0416、A104a0417 地块的规划条件如下：

1. A104a0416 地块的用地面积为 9157.74 平方米，规划功能为商务、商业，容积率为 11.58，建筑面积为 106053.46 平方米（其中商业建筑面积 6789.46 平方米，商务建筑面积 99264.00 平方米）。一级建筑密度 $\leq 50\%$ 、二级建筑密度 $\leq 30\%$ 、绿地率 $\geq 20\%$ 、建筑高度 ≤ 200 米，停车位 425-652 个。配建 10kV 开关站 1 处。

2. A104a0417 地块的用地面积为 20912.21 平方米，规划功能为商务、商业、一级邻里中心、公交首末站，容积率为 6.33，建筑面积为 132425.54 平方米（其中商业建筑面积 18779.54 平

平方米，商务建筑面积 103776.00 平方米，一级邻里中心建筑面积 8802 平方米，公交首末站建筑面积 1068 平方米）。一级建筑密度 $\leq 50\%$ 、二级建筑密度 $\leq 30\%$ 、绿地率 $\geq 20\%$ 、建筑高度 ≤ 200 米，停车位 525-816 个。一级邻里中心和公交首末站建成后产权无偿移交政府。

3. 上述 A104a0416、A104a0417 地块的商业、办公建筑面积可根据建筑设计方案要求，相互调配、统筹设计。

4. 在建筑设计方案报建时，须做建筑的亮化工程。

5. 建筑设计方案报建阶段须提交市规委会设计委审议。

6. 城市设计要求：建筑主色调以淡雅、明快的浅色系和中性色系为主。建筑与周围环境相和谐，并创造高低错落的天际线景观，避免连续界面或过大建筑体对前山河岸的天际线压迫。

7. 其他规划要求按照现行《珠海市城市规划技术标准与准则》相关规定执行。

（三）进一步核查概念方案中幼儿园的日照分析。

（四）项目建设前应征求市海绵办意见，落实海绵城市的建设理念，将项目建设成海绵城市示范项目。

四、相关意见

根据《珠海市人民政府关于印发 2017 年珠海市简政放权放管结合优化服务改革方案的通知》（珠府〔2017〕39 号）以及职

权委托合同有关要求，香洲区范围内城市更新单元规划审批权限已下放至香洲区政府。现将夏湾农副产品批发市场城市更新项目用地规划条件提供你局，供你局开展后续工作，并将后续办理结果及时抄告我局。

此函。

- 附件：1. 关于上报夏湾农副产品批发市场改造项目改造计划的请示
2. 珠海市人民政府办公室文件呈批表
3. 研究夏湾农副产品批发市场城市更新项目实施主体资格确认及相关推进工作会议纪要（2016）192号
4. 关于确认夏湾农副产品批发市场改造项目实施主体事宜的函
5. 关于认定拱北夏湾农副产品批发市场“烂尾楼”项目为烂尾楼有关意见的复函
6. 关于认定享受“烂尾楼”项目扶持政策有关事宜的函
7. 专家会会议纪要
8. 规划公示见证书第四届珠海市城乡规划委员会控制性详细规划与城市设计委员会 2018 年第三次会议纪要

9. 珠规委 (2018) 2 号
10. 夏湾批发市场城市更新项目控制性详细规划修改成果
11. 珠海市香洲区人民政府关于香洲区夏湾片所在新镇组团 A104a04 管理单元 (夏湾批发市场城市更新项目) 控制性详细规划修改的批复 (代拟稿)
12. 夏湾批发市场城市更新项目改造范围图
13. 夏湾批发市场城市更新项目用地范围图


珠海市住房和城乡建设局
2018 年 10 月 23 日

(联系人: 陈宗钊, 电话: 2661139、13809236023)

委托方承诺函

北京华信众合资产评估有限公司：

因我公司拟收购珠海中珠商业投资有限公司股权，特委托你公司对该经济行为所涉及的珠海中珠商业投资有限公司的全部资产和负债进行评估。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、所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、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。

委托方：中珠医疗控股股份有限公司

法定代表人：

2018年7月20日

被评估单位承诺函

北京华信众合资产评估有限公司：

因中珠医疗控股股份有限公司拟收购我公司股权，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我公司的全部资产和负债进行评估。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、所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、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。

被评估单位：珠海中珠商业投资有限公司

法定代表人



2018年7月20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)、那田骐、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。



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： 年 月



营业执照

(副本) (4-1)

统一社会信用代码 91110105722612527M

名称 北京华信众合资产评估有限公司
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 杨奕
注册资本 200万元
成立日期 2000年08月09日
营业期限 2000年08月09日至 2049年08月08日
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。

2016 年 06 月 08 日

中珠医疗控股股份有限公司拟收购股权涉及的
珠海中珠商业投资有限公司股东全部权益价值项目

资产评估明细表

评估基准日：

2018 年 11 月 30 日

被评估单位（或产权持有单位）：

珠海中珠商业投资有限公司

法定代表人：

冯高忠

被评估单位填表人：

肖兰

填表日期：

2018 年 12 月 5 日

项目：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年11月30日

被评估单位（或产权持有单位）：珠海中珠商业投资有限公司

表1

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产				
2	非流动资产				
3	其中：可供出售金融资产	56,813.94	277,358.18	220,544.25	388.19
4	持有至到期投资	10,092.36	-	-10,092.36	-100.00
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	-	-	-	
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	10,092.36	-	-10,092.36	-100.00
21	流动负债	66,906.30	277,358.18	210,451.89	314.55
22	非流动负债	67,473.40	67,473.40	-	-
23	负债合计	-	-	-	
24	净资产（所有者权益）	67,473.40	67,473.40	-	-
		-567.10	209,884.78	210,451.89	-

评估机构：北京华信众合资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年11月30日

被评估单位（或产权持有单位）：珠海中珠商业投资有限公司

表2
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计				
2	货币资金	568,139,375.81	2,773,581,842.60	2,205,442,466.79	388.19
3	交易性金融资产	614,748.91	614,748.91	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付账款	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	563,845,356.41	569,540,764.05	5,695,407.64	1.01
11	一年内到期的非流动资产	3,546,018.67	2,203,293,077.82	2,199,747,059.15	62,034.28
12	其他流动资产	-	-	-	-
		133,251.82	133,251.82	-	-
13	二、非流动资产合计	100,923,626.00			
14	可供出售金融资产		-	-100,923,626.00	-100.00
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	-	-	-	-
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	100,923,626.00	-	-100,923,626.00	-100.00

31	三、资产总计					
32	四、流动负债合计		669,063,001.81	2,773,581,842.60	2,104,518,840.79	314.55
33	短期借款		674,733,975.93	674,733,975.93	-	-
34	交易性金融负债		-	-	-	-
35	应付票据		-	-	-	-
36	应付账款		-	-	-	-
37	预收款项		-	-	-	-
38	应付职工薪酬		-	-	-	-
39	应交税费		21,615.33	21,615.33	-	-
40	应付利息		3,343.24	3,343.24	-	-
41	应付股利		-	-	-	-
42	其他应付款		-	-	-	-
43	一年内到期的非流动负债		674,709,017.36	674,709,017.36	-	-
44	其他流动负债		-	-	-	-
45	五、非流动负债合计		-	-	-	-
46	长期借款		-	-	-	-
47	应付债券		-	-	-	-
48	长期应付款		-	-	-	-
49	专项应付款		-	-	-	-
50	预计负债		-	-	-	-
51	递延所得税负债		-	-	-	-
52	其他非流动负债		-	-	-	-
53	六、负债总计		674,733,975.93	674,733,975.93	-	-
54	七、净资产		-5,670,974.12	2,098,847,866.67	2,104,518,840.79	-37,110.36

评估机构: 北京华信众合资产评估有限公司

