

本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
所涉及的广东省珠海市春晓悦居一二期
可变现净值项目
资产评估报告

华亚正信评报字[2025]第B02-0054号

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二五年三月三十一日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4411020103440201202500056
合同编号：	华亚正信[2025]第02-0001号
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	华亚正信评报字[2025]第B02-0054号
报告名称：	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广东省珠海市春晓悦居一二期可变现净值项目
评估结论：	18,935,800.00元
评估报告日：	2025年03月31日
评估机构名称：	北京华亚正信资产评估有限公司
签名人员：	张野（资产评估师） 正式会员 编号：44180024 王茹（资产评估师） 正式会员 编号：44190248



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年04月03日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
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概况 ...	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	14
十三、资产评估报告日	14
资产评估报告附件	16

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本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关注并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
以财务报告为目的的存货减值测试
所涉及的广东省珠海市春晓悦居一二期
可变现净值项目
资产评估报告摘要

华亚正信评报字[2025]第 B02-0054 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的规定，按照必要的评估程序，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用市场法对贵公司以财务报告为目的的存货减值测试所涉及的珠海市春晓房地产投资有限公司持有的存货广东省珠海市春晓悦居一二期项目在评估基准日的可变现净值进行了评估。

评估目的：中珠医疗控股股份有限公司拟对其孙公司珠海市春晓房地产投资有限公司持有的存货广东省珠海市春晓悦居一二期项目进行存货减值测试，需对该存货在评估基准日的可变现净值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：珠海市春晓房地产投资有限公司持有的存货广东省珠海市春晓悦居一二期项目在评估基准日的可变现净值。

评估范围：珠海市春晓房地产投资有限公司持有的存货广东省珠海市春晓悦居一二期项目。

评估基准日：2024 年 12 月 31 日。

价值类型：可变现净值。

评估结论：

经市场法评估，珠海市春晓房地产投资有限公司持有的存货广东省珠海市春晓悦居一二期项目在评估基准日的账面余额 3,438.73 万元，跌价准备 445.85 万元，账面净额 2,992.88 万元，评估值 1,893.58 万元，评估减值 1,099.30 万元，减值率 36.73%。

本次评估报告是以财务报告为目的的评估，评估结论仅在减值测试日，即评估基准日有效。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用人关注其对评估结论的影响：

（一）本次评估采用的相关数据依据委托人及产权持有单位提供该存货项目相关

的《不动产权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》、《商品房房地产权属证明书》、《房地产登记测绘成果报告》等资料测算得出，相关资料的正确性和完整性由委托人及产权持有单位负责，评估师仅对根据上述资料出具的评估结果负责。

（二）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）进行技术检测，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。

（三）2025年1月6日，委托人中珠医疗控股股份有限公司法定代表人变更为陈旭。

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
以财务报告为目的的存货减值测试
所涉及的广东省珠海市春晓悦居一二期可变现净值
资产评估报告正文

华亚正信评报字[2025]第 B02-0054 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，对中珠医疗控股股份有限公司以财务报告为目的的存货测试所涉及的珠海市春晓房地产投资有限公司持有的广东省珠海市春晓悦居一二期项目在 2024 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、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概况

本次资产评估项目的委托人是中珠医疗控股股份有限公司，产权持有单位为珠海市春晓房地产投资有限公司。

（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

住所：湖北省潜江市章华南路特 1 号

经营场所：广东省珠海市情侣南路 1 号仁恒滨海中心 5 座 8 层

法定代表人：叶继革

注册资本：人民币 199286.9681 万元

类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1994 年 06 月 27 日

营业期限：至无固定期限

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：珠海市春晓房地产投资有限公司（以下简称：春晓公司）

统一社会信用代码：914404006615489972

住所：珠海市斗门区白蕉镇金田二路 98 号 16 号商铺

经营场所：广东省珠海市情侣南路 1 号仁恒滨海中心 5 座 8 层

法定代表人：刘会平

注册资本：人民币 5,000 万元

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人投资）

成立日期：2007 年 06 月 01 日

营业期限：无固定期限

经营范围：许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；商业、饮食、服务专用设备销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至评估基准日，珠海市春晓房地产投资有限公司股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例 (%)	实际出资额	实缴出资比例 (%)
1	珠海中珠红旗投资有限公司	5,000.00	100	5,000.00	100
合计		5,000.00	100	5,000.00	100

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

产权持有单位珠海市春晓房地产投资有限公司为委托人中珠医疗控股股份有限公司的孙公司。

（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及产权持有单位，委托人以外的其他使用人为包括为委托人、产权持有单位提供审计服务的会计师事务所。

本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

根据《企业会计准则第 1 号——存货》的要求，中珠医疗控股股份有限公司拟对其孙公司珠海市春晓房地产投资有限公司持有的存货广东省珠海市春晓悦居一二期项目进行存货减值测试，需对该存货在评估基准日的可变现净值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象为珠海市春晓房地产投资有限公司持有的存货广东省珠海市春晓悦居一二期项目在评估基准日的可变现净值。

（二）评估范围

评估范围为珠海市春晓房地产投资有限公司持有的存货广东省珠海市春晓悦居一二期项目，主要为完工开发产品。评估基准日账面余额 34,387,313.66 元，计提跌价准备 4,458,540.38 元，账面净额 29,928,773.28 元。主要包括春晓悦居二期剩余未出售的住宅（建筑面积 77.66 平方米）、春晓悦居一二期商铺（建筑面积 2151.53 平方米）和 56 个产权车位。详细评估明细如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	数量	账面余额	跌价准备	账面净额	基准日状况
1	春晓悦居产权车位	产权车位 56 个	5,996,908.08	2,914,087.31	3,082,820.77	内墙面刷白，地面地坪漆。
2	春晓悦居一二期商铺	22 间商铺共 2151.53m ²	27,653,080.58	1,496,005.15	26,157,075.43	商铺室内毛坯。
3	春晓悦居二期住宅-房号 4-3-301	1 间住宅 77.66m ²	737,325.00	48,447.92	688,877.08	住宅室内精装修。
4	合计		34,387,313.66	4,458,540.38	29,928,773.28	

依据产权持有单位提供的《商品房地产权属证明书》（珠房地权属字第：20160022、珠房地权属字第：20180037），春晓悦居一二期位于珠海市斗门区白蕉镇金田二路 98 号，宗地共有用地面积 43680.00 平方米，土地用途为商住用地，城镇住宅用地从 1992

年 06 月 27 日至 2062 年 06 月 27 日、零售商业用地从 1992 年 06 月 27 日至 2042 年 06 月 27 日。包括 10 栋高层住宅、附属配套商业及附属配套设施。一期项目于 2015 年 12 月 29 日竣工验收，二期项目于 2017 年 11 月 28 日竣工验收。根据产权持有单位提供的资料及评估人员现场勘查，截至评估基准日，春晓悦居一二期已完工，剩余未出售房产尚未办理不动产权证，该项目已完成土增税汇算清缴。上述房产均未设定抵押担保事项。

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

《以财务报告为目的的评估指南》第十八条规定：执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的评估价值类型。

依据《企业会计准则第 1 号——存货》第十五条：资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

本次评估选择的价值类型为可变现净值。

五、评估基准日

评估基准日是 2024 年 12 月 31 日。评估基准日由委托人确定，为企业年度资产负债表日。

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

无。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
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. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
5. 《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，根据2019年1月2日中华人民共和国财政部令第97号修改）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
7. 《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；
9. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）；
10. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令第138号发布，2011年1月8日中华人民共和国国务院令第588号修改）。
11. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2021年9月1日起施行）；
12. 《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自2022年7月1日起施行）。

（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——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35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[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
9. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
13. 《企业会计准则第1号——存货》（财会[2006]3号）。

（四）权属依据

1. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、竣工验收备案表、珠海市商品房预售许可证；
2. 房地产登记测绘成果报告；
3. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；企业提供的统计资料及相关付款凭证；
2. 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；企业提供的财务资料；
3. 产权持有单位提供的销售价格、项目工程成本、财务资料；
4. 产权持有单位提供的完税证明及相关付款凭证。

（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的说明》。

七、评估方法

《以财务报告为目的的评估指南》第二十一条规定，执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。

根据本次评估目的和对象的特点，依据《企业会计准则第1号-存货》的相关规定，

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。

本次减值测试过程中，评估人员首先确定纳入本次减值测试范围的存货的账面值，其次对存货的可变现净值进行估算，比较二者的差异，如可变现净值低于账面成本则计算减值金额。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

存货的可变现净值=不含税销售价格—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金。

（一）不含税销售价格

不含税销售价格即开发完成后房地产价值，即房地产的不含税销售价格。房地产的不含税销售价格采用市场法进行评估。

市场法是根据市场中的替代原理，将待估房地产与具有替代性的且在评估基准日近期市场上交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的成交价格作适当修正，以此估算待估房地产客观合理价格的方法。

市场法的基本计算公式为：

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

（二）至完工时估计将要发生的成本

由于待估房地产已经缴完地价款、开发完成无后续投入，因此，评估基准日至完工时估计将要发生的成本为0.00元。

（三）销售费用以及相关税费

按照销售收入的一定比例及相关税费制度确定。

八、评估程序实施过程 and 情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员接受委托后，对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托及评估准备阶段

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。确定项目负责人，组建

评估项目组，制定资产评估工作计划。指导产权持有单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作。

（二）现场调查收集资料阶段

评估人员对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对评估对象的使用管理状况等进行了必要核实调查。

1. 评估人员核实被评估单位提供的评估申报表，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，并及时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”进行完善。

2. 根据评估范围的资产类型、数量、分布状况、资产性质及特点，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，对房屋建筑物，根据申报明细表，结合账面记录、工程结算资料，现场勘查了实际现状。

3. 评估人员关注了评估对象法律权属，对评估范围内的房屋、土地等权利状况进行了核实。核实查验了与评估对象权益状况相关的合同、产权证、财务记录等有关重要权属文件原件，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、诉讼事项等。

4. 评估人员根据评估项目具体情况，通过各种可能的途径收集获取所需的评估资料，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。

5. 委托人及产权持有单位采取适当形式在提供的评估申报明细表及相关重要资料上进行确认，评估人员对评估中使用的重要资料进行了核查、验证，以保证所用资料信息的合理、可信。

（三）评定估算编制初步报告阶段

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，选取相应的计算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。

（四）内部审核及报告出具阶段

根据我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核，根据公司各级内部审核反馈意见修改后出具并提交正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：是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：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

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. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

5. 假设评估基准日后产权持有单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

6. 假设产权持有单位完全遵守所有相关的法律法规。

7. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后，产权持有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，产权持有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. 假设委托人、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。

4. 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。

本评估报告的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，签名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

截至评估基准日，在满足评估假设的前提下，采用市场法评估，珠海市春晓房地产投资有限公司持有的存货广东省珠海市春晓悦居一二期项目的账面余额 3,438.73 万元，跌价准备 445.85 万元，账面净额 2,992.88 万元，评估值 1,893.58 万元，评估减值 1,099.30 万元，减值率为 36.73%。

评估结果详细情况见评估明细表。

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）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告没有引用其他机构出具的报告结论。

（三）本次评估采用的相关数据依据委托人及产权持有单位提供该存货项目相关的《不动产权证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》、《商品房房地产权属证明书》、《房地产登记测绘成果报告》等资料测算得出，相关资料的正确性和完整性由委托人及产权持有单位负责，评估师仅对根据上述资料出具的评估结果负责。

（四）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）进行技术检测，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。

（五）本次评估未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的交易税费等对资产评估价值的影响。

（六）2025 年 1 月 6 日，委托人中珠医疗控股股份有限公司法定代表人变更为陈旭。

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及产权持有单位。委托人以外的其他使用人为包括为委托人、产权持有单位提供审计服务的会计师事务所。
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. 评估结论仅在减值测试日，评估基准日有效。
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、引用或者披露于公开媒体，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 2025 年 3 月 31 日。

（本页以下无正文）

(本页为签字盖章页)

资产评估师：



资产评估师：



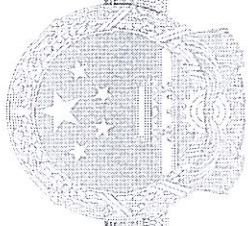
资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二五年三月三十一日

资产评估报告附件目录

- 一、委托人和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、委托人和其他相关当事方的承诺函
- 四、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 五、资产评估机构法人营业执照副本复印件
- 六、签名资产评估师资格证明文件复印件
- 七、资产评估明细表



营业执照

统一社会信用代码

91420000707079234K

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



(副本)

1-1

名称 中珠医疗控股股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 叶继革

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
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书经
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、零配件及技术的进口业务（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；保健食品进出口业务；生产、销售及相关技术咨询；医疗器械、医
械、营养保健品的研发、生产、销售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）

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

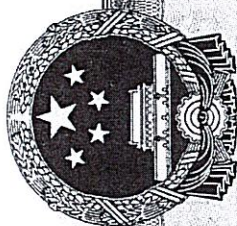
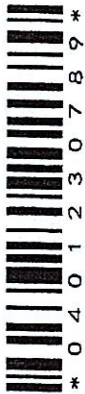
营业期限 长期

住所 湖北省潜江市章华南路特1号

登记机关



2021年09月29日



统一社会信用代码
914404006615489972

营业执照

(副本)(副本号:1-1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 珠海市春晓房地产投资有限公司

法定代表人 刘会平

类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期 2007年06月01日

住所 珠海市斗门区白蕉镇金田二路98号16号商铺

重要提示

1. 经营范围: 经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目, 市场主体在依法取得审批后方可从事经营活动。
2. 年度报告: 市场主体应于每年1月1日至6月30日提交上一年年度报告。
3. 信息查询: 市场主体经营范围、出资情况、营业期限、涉企经营许可信息等有关事项和其他监管信息, 请登录国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)、国家企业信用信息公示系统(珠海)(网址: <http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或扫描执照上的二维码查询。

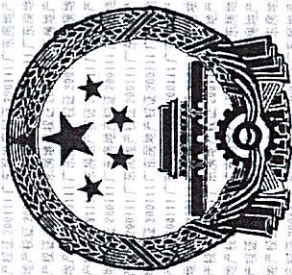
登记机关

2023

年06月19日



粵房地证字第 C 5635608 号



产管理法》和《广东省城镇房地产权

《不动产登记暂行条例》规定,为保护房屋所有权

及其所占土地使用权的权利人的合法权益，对权属人申请登记本证所列房地产，经审查属实，特发此证。



珠海市春晓房地产投资有限公司

4404002495376

2008年由珠海市西部冠越发展总公司购买

100%

出让

珠海市斗门区白蕉镇观音岩寺瑞山

国籍 中国

房屋用途

房屋所有权

土地性质

其它房产

建筑结构

层数

竣工日期

建筑面积

其中住宅

其中套内

其中套内

其中套内

其中套内

其中套内

其中套内

其中套内

权属人

身份证

房屋来源

占有房屋

土地来源

房地座落

建筑结构

层数

竣工日期

建筑面积

其中住宅

其中套内

其中套内

其中套内

其中套内

其中套内

其中套内

其中套内

权属人

身份证

房屋来源

占有房屋

土地来源

房地座落

建筑结构

层数

竣工日期

建筑面积

其中住宅

其中套内

其中套内

其中套内

其中套内

其中套内

其中套内

其中套内

权属人

身份证

房屋来源

占有房屋

土地来源

房地座落

建筑结构

层数

竣工日期

建筑面积

其中住宅

其中套内

其中套内

其中套内

其中套内

其中套内

其中套内

其中套内

土地使用年限：由1992年06月28日开始计，住宅70年，商业50年。

1. 本案建设规模：项目区作建设新金山路98号5-10栋高层商住楼
登记、竣工验收、产权证、加修、物业管理时按320.28㎡计算
4065.79㎡(含建设房屋使用)。
2016.6.6.

附

记

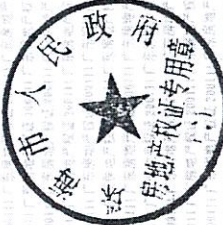
登记字号

房唯一号：-----

登记机关：

登记日期：2008-03-05

(盖章)



抵押权人：广东新地投资有限公司
权利范围：全部
权利价值：13400元
登记日期：2011.8.15
注销日期：2011.8.15

他

项

权

情

况

GD413 ☐ ☐
2016-15

房屋建筑工程和市政基础设施工程 竣工验收备案表

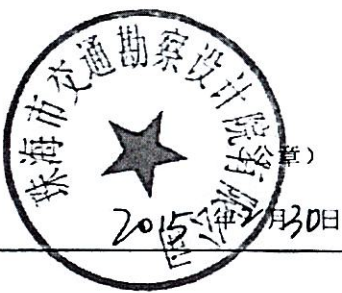
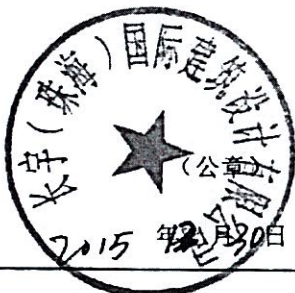
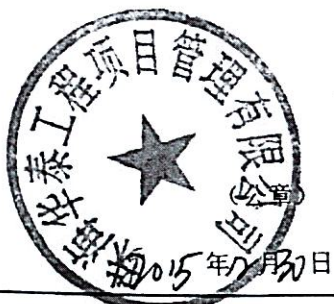
广东
省
建
设
厅

中华人民共和国建设部制

**房屋建筑工程和市政基础设施工程
竣工验收备案表**

建设单位名称	珠海市春晓房地产投资有限公司		
备案日期	2016 年 1 月 28 日		
工程名称	春晓悦居一期 5、6、7、8、9、10 栋		
工程地点	斗门区白蕉镇观音岩合瑞山		
工程规模[建筑面积、层数、道路(桥梁)长度等]	建筑面积 42694.87 m²		
结构类型	砼剪力墙		
工程用途	商住楼		
开工日期	2013 年 11 月 7 日		
竣工验收日期	2015 年 12 月 29 日		
施工许可证号	440402201311060101		
施工图审查意见	已审查合格		
勘察单位名称	珠海市交通勘察设计院有限公司	资质等级	乙级
设计单位名称	长宇(珠海)国际建筑设计有限公司	资质等级	甲级
施工单位名称	潮州市鹏城建筑实业有限公司	资质等级	二级
监理单位名称	珠海华泰工程项目管理有限公司	资质等级	甲级
工程质量监督机构名称	珠海市斗门区建设工程质量监督检测站		

办

竣 工 验 收 意 见	勘察单位意见	合格 项目负责人: 何建亮 
	设计单位意见	合格 项目负责人: 何建亮 结构设计负责人: 张之华 
	施工单位意见	合格  技术负责人: 刘鹏鑫 项目经理: 郑发强 
	监理单位意见	合格  总监理工程师: 任家新 (盖注册章) 
	建设单位意见	合格 单位(项目)负责人: 何建亮 

工程竣工验收备案文件目录

- 1、工程竣工验收报告
- 2、施工许可证（复印件）
- 3、施工图设计文件审查合格证
- 4、单位工程施工安全评价书
- 5、单位工程质量综合验收文件（6项）
- 6、规划、公安消防、环保部门出具的认可文件或者准许使用文件
- 7、施工单位签署的工程质量保修书
- 8、珠海市人防工程竣工验收备案核准书
- 9、雷电防护装置验收意见文件
- 10、商品住宅还应当提交《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》
- 11、工程质量监督报告

备案意见

该工程的竣工验收备案文件已于 2016 年 1 月 28 日收讫，文件齐全。

工程名称		春晓悦居一期 5、6、7、8、9、10 栋			
栋数	6	层数	5、8 栋：18 层 6 栋：19 层 7、9 栋：13 层 10 栋：6 层	建设规模	42694.87 平方米
同意竣工验收备案					

备注：建设规模依照施工许可证确定。



GD413 0 1

2017-75

房屋建筑工程和市政基础设施工程

竣工验收备案表



中华人民共和国建设部制

房屋建筑工程和市政基础设施工程 竣工验收备案表

建设单位名称	珠海市春晓房地产投资有限公司		
备案日期	年2017月12.25		
工程名称	春晓悦居二期1、2、3、4栋及地下室		
工程地点	斗门区白蕉镇金田二路98号		
工程规模 [建筑面积、 层数、道路 (桥梁)长度等]	建筑面积：57746.53m ² 层数：19		
结构类型	框剪结构		
工程用途	商住住宅		
开工日期	2016年04月01日		
竣工验收日期	2017年11月28日		
施工许可证号	440403201501280201		
施工图审查意见	合格		
勘察单位名称	珠海市交通勘察设计院有限公司	资质等级	乙级
设计单位名称	长宇（珠海）国际建筑设计有限公司	资质等级	甲级
施工单位名称	国基建设集团有限公司	资质等级	壹级
监理单位名称	珠海华泰工程项目管理有限公司	资质等级	甲级
工程质量监督 机构名称	珠海市斗门区建设工程质量监督检测站		

竣 工 验 收 意 见	勘察单位意见	同意 项目负责人: 张龙其 (公章) 2017年11月28日
	设计单位意见	同意 项目负责人: 王明 结构设计负责人: 张子非 (公章) 2017年11月28日
	施工单位意见	同意 技术负责人: 裴小军 项目经理: 路国杰 (公章) 2017年11月28日
	监理单位意见	同意 总监理工程师: 王明 (盖注册章) (公章) 2017年11月28日
	建设单位意见	同意 单位(项目)负责人: 王明 (公章) 2017年11月28日

工
程
竣
工
验
收
备
案
文
件
目
录

- 1、工程竣工验收报告
- 2、施工许可证（复印件）
- 3、施工图设计文件审查合格证
- 4、广东省建筑施工项目安全生产标准化评定结果告知书
- 5、单位工程质量综合验收文件（6项）
- 6、规划、公安消防、环保部门出具的认可文件或者准许使用文件
- 7、施工单位签署的工程质量保修书
- 8、珠海市人防工程竣工验收备案核准书
- 9、雷电防护装置验收意见文件
- 10、商品住宅还应当提交《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》
- 11、工程质量监督报告

备
案
意
见

该工程的竣工验收备案文件已于 2017 年 12 月 25 日收讫，文件齐全。

工程 名称		春晓悦居二期 1、2、3、4 栋及地下室			
栋 数	4	层 数	1、2、3、4 栋：19 层 地下室：-1 层	建设 规模	57746.53 平方米
同意竣工验收备案					

备注：建设规模依照施工许可证确定。



委托人承诺函

北京华亚正信资产评估有限公司：

因本公司下属公司拟进行以财务报告为目的的存货减值测试，特委托你公司对该经济行为所涉及珠海市春晓房地产投资有限公司申报的存货——广东省珠海市春晓悦居一二期项目在 2024 年 12 月 31 日的可变现净值进行评估。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、监督保证产权持有人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、监督保证产权持有人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



产权持有人承诺函

北京华亚正信资产评估有限公司：

因中珠医疗控股股份有限公司委托北京华亚正信资产评估有限公司进行以财务报告为目的的存货减值测试，需对该经济行为涉及的珠海市春晓房地产投资有限公司申报的存货——广东省珠海市春晓悦居一二期项目在 2024 年 12 月 31 日的可变现净值进行评估。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、所提供的经营管理资料客观、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

产权持有人：珠海市春晓房地产投资有限公司

法定代表人或授权代表：



日期：2025 年 3 月 10 日

北京市财政局

京财资评备〔2023〕0127号

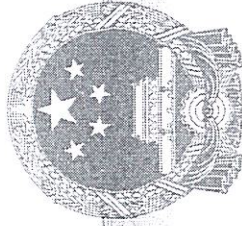
变更备案公告

北京华亚正信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：

北京华亚正信资产评估有限公司股东由姜波（资产评估师证书编号：21000204）、杨奕（资产评估师证书编号：11000992）、吴斐（资产评估师证书编号：42030035）、刘宏（资产评估师证书编号：51020042）、贺华（资产评估师证书编号：44000839）、王昱文（资产评估师证书编号：32030027）、张健（资产评估师证书编号：32180058）、古文丽（资产评估师证书编号：44140025）、常虹（资产评估师证书编号：11130125），变更为姜波（资产评估师证书编号：21000204）、杨奕（资产评估师证书编号：11000992）、吴斐（资产评估师证书编号：42030035）、贺华（资产评估师证书编号：44000839）、王昱文（资产评估师证书编号：

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。

北京市财政局
2023年10月9日



营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

91110105722612527M

扫描市场主体身份码了解更多信息、
记录、备案、许可、
监管信息、体验
更多应用服务。



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)

注册资本 1000万元

成立日期 2000年08月09日

法定代表人 姜波

住所 北京市丰台区丽泽路20号院1号楼-4至45层101
内14层2170B室

经营范围 一般项目：资产评估；价格鉴证评估；房地产咨询；社会经济咨询；企业管理咨询；工程管理服务；破产清算服务；土地整治服务；财政咨询服务；破产清算服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；招投标代理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2023年03月14日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 44190248

会员姓名: 王茹

证件号码: 420104*****2

所在机构: 北京华亚正信资产评估有限公司珠
海分公司

年检情况: 通过 (2024-04-09)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

王茹



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：44180024

会员姓名：张野

证件号码：370602*****4

所在机构：北京华亚正信资产评估有限公司珠
海分公司

年检情况：通过（2024-04-09）

职业资格：资产评估师

矿业权评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

张野



（有效期至 2025-04-30 日止）

