

证券代码：600568

证券简称：ST 中珠

公告编号：2025-017 号

中珠医疗控股股份有限公司 关于计提资产减值准备的公告

特别提示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

中珠医疗控股股份有限公司（以下简称“中珠医疗”或“公司”）于 2025 年 4 月 18 日召开第十届董事会第五次会议及第十届监事会第二次会议，审议通过《关于公司计提资产减值准备的议案》，现将本次计提资产减值准备的具体情况公告如下：

一、计提资产减值准备的概述

本年度公司其他应收款、存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产等均存在不同程度减值，公司计划计提减值准备主要结果如下：

1、针对珠海市泽泓企业管理有限公司其他应收款计提坏账准备 196.99 万元事项。经测算，2024 年 12 月 31 日借款本金及利息为 29,653.33 万元，测算预期信用损失 3,923.74 万元，已计提信用减值损失 3,726.75 万元，现补计提坏账准备 196.99 万元。

2、针对地产板块存货减值事项。珠海中珠红旗投资有限公司、中珠（珠海）国际贸易有限公司、珠海日大实业有限公司、珠海市春晓房地产投资有限公司截止 2024 年 12 月 31 日开发产品，包括住宅、商铺、车位等存货的账面价值与目前的市场价格以及与同期成交价对比，存在较大减值迹象，公司聘请北京华亚正信资产评估有限公司对上述存货价值进行评估，结合谨慎性原则，公司本次计提存货跌价准备 11,242.25 万元。

3、针对珠海市春晓房地产投资有限公司固定资产计提减值准备 1,048.14 万元事项。经评估，2024 年 12 月 31 日固定资产可收回金额为 14,991.97 万元，评估减值 1,048.14 万元。该项固定资产 2024 年 12 月 31 日账面原值 39,184.90 万元，累计折旧 6,120.23 万元，2022 年计提资产减值损失 17,024.56 万元，本次计提资产减值损失 1,048.14 万元。

4、针对中珠（珠海）国际贸易有限公司投资性房地产计提减值准备 805.16 万元事项。经评估，2024 年 12 月 31 日投资性房地产可收回金额为 17,245.26 万元，评估减值 805.16 万元。该项投资性房地产 2024 年 12 月 31 日账面原值 32,194.29 万元，累计折旧 4,335.35 万元，2022 年计提减值 9,808.52 万元，本次计提资产减值损失 805.16 万元。

5、针对珠海市泽泓企业管理有限公司长期股权投资计提减值准备 16,220.37 万元事项。经评估，2024 年 12 月 31 日长期股权投资可收回金额为 0 万元。截至 2024 年 12 月 31 日，该项长期股权投资账面原值为 40,514.60 万元，2022 年计提资产减值损失 24,294.23 万元，本次计提资产减值损失 16,220.37 万元。

上述事项累计计提资产减值准备合计为 29,512.91 万元，具体情况详见下述第二部分。

二、资产减值准备计提具体情况

1、珠海市泽泓企业管理有限公司其他应收款计提坏账准备 196.99 万元。

计提减值准备的原因：

根据企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量第四十七条，对该笔借款采用“以单项为基础的评估”考虑本报告期的预期信用损失。根据必要报酬率、现值系数以及合同条款约定的还款时间条件，经过测算，本报告期应补计提坏账准备。因此，根据谨慎性原则要求，本次对该笔其他应收款补计提信用减值损失。

计提减值准备事项：

泽泓公司向中珠商业提供人民币 2 亿元用于缴纳地价款的股东借款于 2019 年 12 月 23 日按照年利率 12%向中珠商业计收利息。

根据项目实际进展情况，经测算，2024 年 12 月 31 日借款本金及利息为 29,653.33 万元，由于对该笔借款关联的长期股权投资价值为零，基于泽泓公司的股东身份，本次对其他应收款的减值测算方案为按清算思路进行。根据剩余资产按债权比例分配，经测算预期信用损失为 3923.74 万元，已计提信用减值损失 3,726.75 万元，本次补计提信用减值损失 196.99 万元。

2、地产板块存货减值 11,242.25 万元事项。

本次计提资产减值损失的原因：

近年来，珠海房地产市场供应规模不断攀升，与之形成对比的是，市场需求

端增长步伐较为迟缓，致使市场供大于求的状况愈发凸显。在价格方面，受市场供需关系以及宏观经济形势等诸多因素的综合作用，金湾区红旗区域的房产价格呈现出显著的下行态势，主要在售项目中珠领域受大环境影响，销售价格由2023年销售均价13800元/平，2024年下降至11300元/平，到2024年底至2025年初更是下降至10500元/平。市场价格的普遍走低，直接造成了本项目存量房产市场价值的缩水。目前销售的存量房产、车位部分销售单价已低于成本价格，加上销售佣金及税费，房地产的销售呈现了亏损的状态。另外由于众多楼盘纷纷采用打折促销手段，进一步激化了区域内的竞争态势，市场价格的普遍走低，直接造成了存量房产市场价值的严重缩水。

计提减值准备事项：

(1)截止2024年12月31日，珠海中珠红旗投资有限公司余车位841个，账面余额9,055.26万元，已计提存货跌价准备4,224.63万元，经北京华亚正信资产评估有限公司认定评估价值为3,020.11万元，根据谨慎性原则，本次应补计提存货跌价准备1,810.52万元。

(2)截止2024年12月31日，中珠（珠海）国际贸易有限公司存货车位数量为116个，账面余额为1,246.65万元，已计提存货跌价准备284.02万元，经北京华亚正信资产评估有限公司认定评估价值为395.24万元，根据谨慎性原则，本次应补计提存货跌价准备567.40万元。

(3)截止2024年12月31日，珠海日大实业有限公司存货车位数量为274个，账面余额为3,609.51万元，已计提存货跌价准备832.82万元，经北京华亚正信资产评估有限公司认定评估价值为1,071.43万元，根据谨慎性原则，本次应补计提存货跌价准备1,705.26万元；住宅209套，账面余额22,532.70万元，经北京华亚正信资产评估有限公司认定评估价值为16,472.93万元，根据谨慎性原则，本次应补计提存货跌价准备6,059.77万元。

(4)截止2024年12月31日，珠海市春晓房地产投资有限公司存货商铺面积为2,151.53平方米，账面余额为2,765.31万元，已计提存货跌价准备149.60万元，经北京华亚正信资产评估有限公司认定评估价值为1,588.38万元，根据谨慎性原则，本次应补计提存货跌价准备1,027.33万元；春晓车位56个，账面余额为599.69万元，已计提存货跌价准备291.41万元，经北京华亚正信资产评估有限公司认定评估价值为261.73万元，根据谨慎性原则，本次应补

计提存货跌价准备 46.55 万元；住宅 1 套面积为 77.66 平方米，账面余额 73.73 万元，已计提存货跌价准备 4.84 万元，经北京华亚正信资产评估有限公司认定评估价值为 43.47 万元，根据谨慎性原则，本次应补计提存货跌价准备 25.42 万元。

综上所述，本期对地产板块存货计提存货跌价准备 11,242.25 万元。

3、珠海市春晓房地产投资有限公司固定资产计提减值准备 1,048.14 万元。

本次计提资产减值损失的原因：

根据公司聘请的北京华亚正信资产评估有限公司对迎宾南路 2001 号一层商场进行评估，发现该商场有进一步减值迹象。

计提减值准备事项：

珠海市春晓房地产投资有限公司于 2019 年 1 月购买位于珠海市香洲区迎宾南路 2001 号一层商场，购买成本为 39,184.90 万元，房屋建筑面积 5,375.46 平方米，于 2019 年 1 月 15 日取得珠海市国土资源局颁发的粤（2019）珠海市不动产权第 0004796 号房产证。

截至 2024 年 12 月 31 日，该项固定资产账面原值 39,184.90 万元，累计折旧 6,120.23 万元，已计提减值准备 17,024.56 万元，账面价值 16,040.11 万元。根据北京华亚正信资产评估有限公司出具的华亚正信评报字[2025]第 A02-0003 号评估报告，固定资产于评估基准日 2024 年 12 月 31 日可收回金额为 14,991.97 万元，评估减值 1,048.14 万元。因此，本次对该项固定资产计提资产减值损失 1,048.14 万元。

4、中珠（珠海）国际贸易有限公司投资性房地产计提减值准备 805.16 万元。

本次计提资产减值损失的原因：

根据公司聘请的华亚正信资产评估有限公司对上华路 2 号 17 栋一至三层商场进行评估，发现该商场有进一步减值迹象。

计提减值准备事项：

中珠（珠海）国际贸易有限公司于 2019 年 1 月购买位于珠海市香洲区上华路 2 号 17 栋一至三层商场，购买成本为 32,194.29 万元，房屋建筑面积 8,384.89 平方米，于 2020 年 1 月 20 日取得珠海市国土资源局颁发的粤（2020）珠海市不动产权第 0006588 号房产证。

截至 2024 年 12 月 31 日，投资性房地产账面原值 32,194.29 万元，累计折旧 4,335.35 万元，已计提减值准备 9,808.52 万元，账面价值 18,050.42 万元。根据北京华亚正信资产评估有限公司出具的华亚正信评报字[2025]第 A02-004 号评估报告，该项投资性房地产于评估基准日 2024 年 12 月 31 日可收回金额为 17,245.26 万元，评估减值 805.16 万元。因此，本次对该项投资性房地产计提减值准备 805.16 万元。

5、珠海市泽泓企业管理有限公司长期股权投资计提减值准备 16,220.37 万元。

本次计提资产减值损失的原因：

珠海市泽泓企业管理有限公司持有珠海中珠商业投资有限公司 30%股权，珠海中珠商业投资有限公司是珠海市泽泓企业管理有限公司与深圳鹏瑞集团合作开发“珠澳湾项目”的开发主体公司，该项目位于珠海拱北片区，区位优势明显，定位为由鹏瑞集团开发打造的一个高端商办型楼盘项目。该项目在 2022 年已计提长期股权投资减值准备 24,294.23 万元。本项目 2023 年抓住推售时机，对正在出售中的 T1 座适时降价和多种营销方式结合，于 2023 年成交量有所上升。但此后，整体市场持续走低的行情下，本项目作为商办项目，市场抗性是很明显的，而且小户型余下不多，剩下的中大户型总价高，购买门槛高，客户资金不容易到位。根据该项目公司 2024 年度的经营情况，从销售和回款的情况来看，在全市商办市场维持低位运行的情况下，办公网签量维持低位运行，整体去化困难。2024 年成交量仅为 2023 年一半。综合考虑后，公司在 2024 年四季度再次下调产品价格，以加快去化速度，同时加快资金回笼。综合考虑其他因素的影响，初步测算项目公司盈利能力大幅下降，长期股权投资呈现明显减值迹象。

计提减值准备事项：

截至 2024 年 12 月 31 日，该项长期股权投资账面原值为 40,514.60 万元，已计提长期股权投资减值准备金额 24,294.23 万元，本次补计提长期股权投资减值准备为 16,220.37 万元。根据北京华亚正信资产评估有限公司出具的华亚正信评报字[2025]第 B02-0057 号评估报告，该项长期股权投资于评估基准日 2024 年 12 月 31 日可收回金额为 0 万元。将评估值与账面价值进行比较，本次对该项长期股权投资补计提资产减值损失 16,220.37 万元。

三、本次计提资产减值准备对公司的影响

本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和相关政策规定，符合公司资产实际情况，能够更加公允地反映公司资产状况，使公司的会计信息更加真实可靠，具有合理性，不存在损害公司和全体股东利益的情形。本次计提的资产减值准备和投资损失计入公司 2024 年期间损益，导致公司 2024 年度合并报表归属于母公司所有者的净利润降低 29,512.91 万元。

四、本次计提资产减值准备履行的审议程序

（一）公司董事会审计委员会意见

公司第十届董事会审计委员会第五次会议审议通过了《关于公司计提资产减值准备的议案》，审计委员会认为：本次资产减值准备计提符合《企业会计准则》和公司会计政策的相关规定，计提资产减值准备依据充分，公允地反映了报告期末公司的资产状况和财务状况，同意本次计提资产减值准备，并同意提交公司董事会审议。

（二）公司董事会意见

2025 年 4 月 18 日，公司召开第十届董事会第五次会议，审议通过了《关于公司计提资产减值准备的议案》。董事会同意公司依据《企业会计准则》和公司会计政策的相关规定，并结合公司实际情况，计提相关资产减值准备。

（三）公司监事会意见

2025 年 4 月 18 日，公司召开第十届监事会第二次会议，审议通过了《关于公司计提资产减值准备的议案》。公司监事会认为：公司按照《企业会计准则》相关要求结合公司实际情况，计提资产减值准备的事实清楚、依据充分，体现了谨慎性原则，董事会对该事项的决策程序合规，公司审计委员会发表了同意的核查意见，没有发生损害公司及其他中小股东利益的行为。监事会同意本次资产减值计提事项。

特此公告

中珠医疗控股股份有限公司董事会

二〇二五年四月十九日