

本报告依据中国资产评估准则编制

中珠（珠海）国际贸易有限公司
以财务报告为目的的
投资性房地产公允价值计量所涉及的
珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商场
公允价值项目

资产评估报告

华亚正信评报字[2025]第A02-0004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：	4411020103440201202500053
合同编号：	华亚正信[2025]第02-0004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A02-0004号
报告名称：	中珠（珠海）国际贸易有限公司以财务报告为目的的投资性房地产公允价值计量所涉及的珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商场公允价值项目
评估结论：	172,452,645.00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、产权持有人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	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	11
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	15
资产评估报告附件	17

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、产权持有人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（珠海）国际贸易有限公司
以财务报告为目的
投资性房地产公允价值计量所涉及的
珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商场
公允价值项目
资产评估报告摘要**

华亚正信评报字[2025]第 A02-0004 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，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用市场法，对中珠（珠海）国际贸易有限公司持有的珠海市香洲区上华路 2 号 17 栋一至三层商场在评估基准日的公允价值进行了评估。

评估目的：中珠（珠海）国际贸易有限公司依据会计准则要求拟对投资性房地产采用公允价值计量。为此，需对所涉及的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的公允价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：中珠（珠海）国际贸易有限公司持有的珠海市香洲区上华路 2 号 17 栋一至三层商场在评估基准日的公允价值。

评估范围：中珠（珠海）国际贸易有限公司持有的珠海市香洲区上华路 2 号 17 栋一至三层商场。

评估基准日：2024 年 12 月 31 日。

价值类型：公允价值。

评估结论：

经市场法评估，中珠（珠海）国际贸易有限公司持有的珠海市香洲区上华路 2 号 17 栋一至三层商场在评估基准日公允价值 17,245.26 万元（不含税）。

本次评估报告是以财务报告为目的的评估，评估结论仅在公允价值计量日，即评估基准日有效。

评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的评估假设、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（珠海）国际贸易有限公司
以财务报告为目的
投资性房地产公允价值计量所涉及的
珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商场
公允价值项目
资产评估报告正文**

华亚正信评报字[2025]第 A02-0004 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（珠海）国际贸易有限公司持有的珠海市香洲区上华路 2 号 17 栋一至三层商场在 2024 年 12 月 31 日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人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为中珠医疗控股股份有限公司，产权持有人为中珠（珠海）国际贸易有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：中珠医疗控股股份有限公司（以下简称：中珠医疗）

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）

（二）产权持有人概况

企业名称：中珠（珠海）国际贸易有限公司（以下简称：“中珠贸易”）

统一社会信用代码：914404005536243584

住所：珠海市金湾区红旗镇双湖北路 159 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：12,100 万元人民币

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：2010 年 03 月 25 日

营业期限：至无固定期限

经营范围：一般项目：商业综合体管理服务；国内贸易代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务。（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）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）

截至评估基准日，中珠（珠海）国际贸易有限公司股东名称、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	12,100.00	100	12,100.00	100
	合计	12,100.00	100	12,100.00	100

（三）委托人与产权持有人之间的关系

产权持有人中珠（珠海）国际贸易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人，委托人以外的其他使用人为包括为委托人、产权持有人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

中珠（珠海）国际贸易有限公司依据会计准则要求拟对投资性房地产采用公允价值计量。为此，需对所涉及的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的公允价值进行评估，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，评估对象是中珠（珠海）国际贸易有限公司持有的珠海市香洲区上华路 2 号 17 栋一至三层商场在评估基准日的公允价值。

（二）评估范围

评估范围为中珠（珠海）国际贸易有限公司持有的珠海市香洲区上华路 2 号 17 栋一至三层商场，账面价值 180,504,248.84 元，包含其所占用土地使用权价值。

1. 评估对象基本情况

珠海市香洲区上华路 2 号 17 栋一至三层商场于 2012 年 8 月竣工，钢混 27 层。评估对象建筑面积 8384.89 平方米，为产权持有人于 2019 年 1 月购置取得。该栋建筑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；评估对象已整体出租给珠海雅筑物业管理有限公司。

评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、46 路、687 路、K2 路等多路公交车，公交条件便捷，道路通达状况好；周边有体育中心、香洲二十一小、壮华学校、梅华中学、新香洲华润

万家、珠海印象城、珠海博雅医院、珠海上冲医院等，生活及公共配套设施齐全。

2. 评估对象权利状况

珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商场，已办理不动产权证，证号为“粤（2020）珠海市不动产权第0006588号”，权利人为珠海市桥石贸易有限公司（经珠海市金湾区市场监督管理局核准，珠海市桥石贸易有限公司于2020年2月27日更名为中珠（珠海）国际贸易有限公司），不动产单元号440402007005GB0082F0030013，权利性质为国有土地-出让/市场化商品房，土地用途为商业用地，共有宗地面积57762.92m²，分摊土地使用权面积563.46m²，土地使用期限2006年07月03日起2046年07月02日止。具体情况见下表：

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	一层商场	1877.93	187.48	2065.41	未设定他项权利
2	二层商场	2866.85	430.40	3297.25	未设定他项权利
3	三层商场	2603.7	418.53	3022.23	未设定他项权利
	小计	7348.48	1036.41	8384.89	

上述各层建筑面积来于产权持有人提供的《房屋建筑面积测绘成果明细表》（测绘项目编号：20110836-中珠17栋）。

截止评估基准日，上述评估对象未设定抵押担保等他项权利。

3. 评估对象利用状况

根据产权持有人中珠（珠海）国际贸易有限公司（原名珠海市桥石贸易有限公司）提供的《商铺租赁合同》，珠海市香洲区上华路2号（原中珠九悦销售中心1-3层）已整体出租给珠海雅筑物业管理有限公司，租赁期共76个月，自2020年2月5日起至2026年2月4日止，含税租赁费用为208,589.23元/月，月租金为每平方米人民币24.88元。从2020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。

截止评估基准日，评估对象由承租人珠海雅筑物业管理有限公司进行分租，一层东端出租作咖啡厅，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；二层整层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，三层整体出租作母婴会所，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。

评估对象由承租方进行装修，原始状态为毛坯，现状为普通装修，本次按照评

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

《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。

本次评估目的是为委托人对投资性房地产公允价值计量提供价值参考，故本次评估选择的价值类型为公允价值。

依据《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》第二条 公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

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）；

11.《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）；

12.《财政部 国家税务总局关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号）；

13.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.《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
- 12.《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
- 13.《企业会计准则第3号——投资性房地产》（财会[2006]3号）；
- 14.《企业会计准则第39号——公允价值计量》（财会[2014]6号）。

（四）权属依据

1. 不动产权证；
2. 《房屋建筑面积测绘成果明细表》；
3. 其他有关产权证明文件。

（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. 产权持有人提供的租赁合同；
4. 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》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《以财务报告为目的的评估指南》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。

依据《企业会计准则第39号——公允价值计量》第二条 公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

根据《企业会计准则第39号——公允价值》的规定，企业以公允价值计量相

关资产或负债，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

1. 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。

2. 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。在使用第二层次输入值进行计量时，应当根据该资产或负债的特征，对第二层次输入值进行调整。

3. 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。只有在相关资产或负债不存在市场活动或者市场活动很少导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才能使用第三层次输入值，即不可观察输入值。

因此，估值技术中包括的市场法、收益法和成本法，均属于第三层次输入值。

结合评估对象的具体情况，经分析，本次评估对象不存在在计量日能够取得的相同资产在活跃市场上未经调整的报价，输入值属于第三层次。由于评估对象所在地区近期存在相同或相类似资产交易案例，通过实地勘察和对周边区域的市场调查并分析有关资料之后，本次选择市场法进行评估。

（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、个别因素等条件与评估对象进行对照、比较，并对交易实例价格进行修正，以此来确定评估对象公允价值的方法。

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

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。

（二）现场调查收集资料阶段

评估人员于对评估范围内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. 评估人员核实产权持有人提供的评估申报表，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人对“资产评估申报表”进行完善。

2. 根据评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对该项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对资产性质及特点，采取了访谈、勘查等不同的方法，对评估对象进行了全面了解、核实。

3. 评估人员关注了评估对象法律权属，核实查验了与评估对象权益状况相关的重要法律文件原件，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。

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. 委托人及产权持有人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通过观察、询问、实地调查、查询等方式进行了核查、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。首先评估对象正处于使用状态，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. 假设产权持有人完全遵守所有相关的法律法规，评估对象以合法的方式取得，取得过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全；

6. 不考虑通货膨胀因素对资产价值的影响；

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人造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设委托人、产权持有人提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

2. 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

经市场法评估，中珠（珠海）国际贸易有限公司持有的珠海市香洲区上华路 2 号 17 栋一至三层商场在评估基准日公允价值 17,245.26 万元（不含税）。

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》，委托人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。

（四）根据《商铺租赁合同》，本次评估对象已按整租方式出租给珠海雅筑物业管理有限公司，租赁期共 76 个月，自 2020 年 2 月 5 日起至 2026 年 2 月 4 日止。本次评估未考虑以上租赁协议对评估值的影响。

（五）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人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。

（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。

（七）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。

提请报告使用人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和产权持有人；委托人以外的其他使用人包括为委托人、产权持有人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. 本次评估是以财务报告为目的的评估，评估结论仅在公允价值计量日，即评估基准日有效。

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，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：



张野

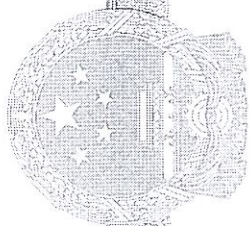
资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二五年三月三十一日

资产评估报告附件目录

- 一、委托人和产权持有人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、委托人和产权持有人的承诺函
- 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

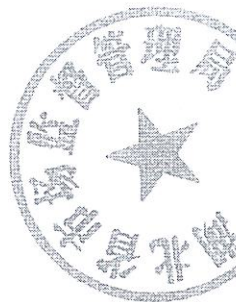
扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



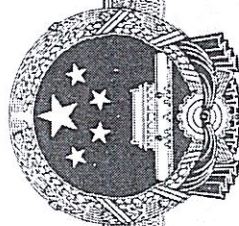
(副本)
1-1

名称	中珠医疗控股股份有限公司	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
类型	其他股份有限公司(上市)	成立日期	1994年06月27日
法定代表人	叶继革	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；房地产业、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公司辅助材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进出口业务（国家限定公司经营范围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；保健食品的研发、生产、销售及相关技术咨询；医疗器械、医疗设备、医疗器械、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）		
住所	湖北省潜江市章华南路特1号		

登记机关



2021 09 29



统一社会信用代码
914404005536243584

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信息、登记、备案、许可、监管信息



名称 中珠（珠海）国际贸易有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 刘会平
成立日期 2010年03月25日

住所 珠海市金湾区红旗镇双湖北路159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

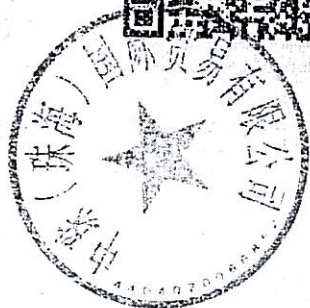


2023年06月16日



20200006588

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

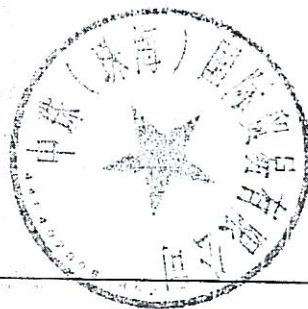


中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44270463407

粤 (2020) 珠海市 不动产权第 0006588 号

权利人	珠海市桥石贸易有限公司(营业执照: 914404005536243584)
共有情况	单独所有
坐落	珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商场
不动产单元号	440402007005GB00082P00030013
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有土地-出让/市场化商品房
用途	零售商业用地/商业服务
面积	共有宗地面积57762.9200m ² /房屋建筑面积8384.89m ²
使用期限	国有建设用地使用权2006年07月03日起2046年07月02日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 563.46m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 套内建筑面积: 7348.48m², 分摊建筑面积: 1036.41m² 房屋总层数: 27层, 所在层数: 第1-3层 房屋竣工时间: 2012-08



核准变更登记通知书

粤珠核变通内字（2020）第44040012000008844号

名称：中珠（珠海）国际贸易有限公司

统一社会信用代码：914404005536243584

以上企业于二〇二〇年二月二十七日经我局核准变更登记，经核准的变更登记事项如下：

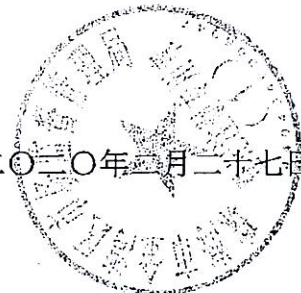
登记事项	变更前内容	变更后内容
名称	珠海市桥石贸易有限公司	中珠（珠海）国际贸易有限公司
法定代表人	傅晓燕	崔志刚

经核准的备案事项如下：

备案事项	备案前内容	备案后内容
公司章程修正案		中珠（珠海）国际贸易有限公司章程修正案（2020-02-26）；
董事、经理、监事	傅晓燕（执行董事，经理）；郭成佳（监事）；	崔志刚（执行董事，经理）；谭云通（监事）；

特此通知。

二〇二〇年二月二十七日



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投资性房地产公允价值计量，特委托你公司对该经济行为所涉及中珠（珠海）国际贸易有限公司持有的珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商铺在2024年12月31日的公允价值进行评估。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

法定代表人：



产权持有人承诺函

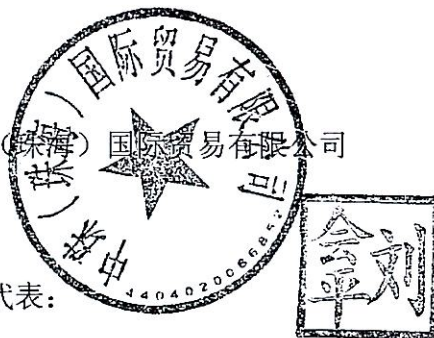
北京华亚正信资产评估有限公司：

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投资性房地产公允价值计量，需对该经济行为涉及的中珠（珠海）国际贸易有限公司持有的珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商铺在2024年12月31日的公允价值进行评估。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：中珠（珠海）国际贸易有限公司

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

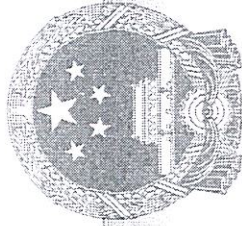
变更备案公告

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
份码了解更多登
记、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；财政专项资金项目预算绩效评价服务；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）

打印时间：2024 年 04 月 25 日

