

本报告依据中国资产评估准则编制

珠海市春晓房地产投资有限公司
以财务报告为目的的资产减值测试所涉及的
珠海市香洲区迎宾南路 2001 号一层商场
可收回金额项目
资产评估报告

华亚正信评报字[2026]第A02-0006号

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二六年三月三十一日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4411020103440201202600013
合同编号:	华亚正信[2026]第02-0026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[2026]第A02-0006号
报告名称:	珠海市春晓房地产投资有限公司以财务报告为目的的资产减值测试所涉及的珠海市香洲区迎宾南路2001号一层商场可收回金额项目
评估结论:	141,443,700.00元
评估报告日:	2026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
张野、王茹已实名认可	
	
(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: 2026年04月01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	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	13
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	16
十三、资产评估报告日	17
资产评估报告附件	19

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。

珠海市春晓房地产投资有限公司
以财务报告为目的的资产减值测试所涉及的
珠海市香洲区迎宾南路2001号一层商场
可收回金额项目
资产评估报告摘要

华亚正信评报字[2026]第 A02-0006 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、企业会计准则和资产评估准则，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，采用相关会计准则确认的方法，对珠海市春晓房地产投资有限公司以财务报告为目的的资产减值测试所涉及的珠海市香洲区迎宾南路 2001 号一层商场评估基准日的可收回金额进行了评估。

评估目的：珠海市春晓房地产投资有限公司拟对所持有的珠海市香洲区迎宾南路 2001 号一层商场进行资产减值测试，需对该资产在评估基准日的可收回金额进行评估，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珠海市香洲区迎宾南路 2001 号一层商场在评估基准日的可收回金额。

评估范围：珠海市春晓房地产投资有限公司持有的珠海市香洲区迎宾南路 2001 号一层商场。

评估基准日：2025 年 12 月 31 日。

价值类型：可收回金额。

评估结论：

在持续使用的前提下，截至评估基准日，珠海市春晓房地产投资有限公司以财务报告为目的的资产减值测试所涉及的珠海市香洲区迎宾南路 2001 号一层商场的可收回金额为 14,144.37 万元。

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。

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。

珠海市春晓房地产投资有限公司
以财务报告为目的的资产减值测试所涉及的
珠海市香洲区迎宾南路2001号一层商场
可回收金额项目
资产评估报告正文

华亚正信评报字[2026]第 A02-0006 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、企业会计准则和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用相关会计准则确认的方法，按照必要的评估程序，对珠海市春晓房地产投资有限公司以财务报告为目的的资产减值测试所涉及的珠海市香洲区迎宾南路 2001 号一层商场在 2025 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估。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（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：陈旭

注册资本：人民币 199,286.9681 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：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）产权持有人概况

公司名称：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）委托人与产权持有人之间的关系

产权持有人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全资孙公司。

（四）资产评估委托合同约定的评估报告使用人

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

根据《企业会计准则第8号—资产减值》以及有关法律、法规的要求，珠海市春晓房地产投资有限公司以财务报告为目的的资产减值测试，需对所持有的珠海市香洲区迎宾南路2001号一层商场的可收回金额进行评估，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，评估对象是珠海市春晓房地产投资有限公司持有的珠海市香洲区迎宾南路2001号一层商场在评估基准日的可收回金额。

（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珠海市香洲区迎宾南路2001号一层商场（恒虹世纪广场）。评估基准日账面原值391,849,000.00元，账面净值324,732,897.01元，减值准备180,726,986.46元，账面价值144,005,910.55元，包含其所占用土地使用权价值。

1. 评估对象基本情况

评估对象位于珠海市香洲区迎宾南路2001号，建成于2015年6月，该栋建筑为钢混结构，共43层（含地下2层）。建筑物整体呈“W”型，评估对象位于第一层，建筑面积为5375.46平方米，为产权持有人于2019年1月购置取得。该栋建筑外墙为铝板幕墙及玻璃幕墙，大门入口处地面铺地毯，内部为毛坯状况，尚未装修，未安装电梯、空调设备等，已预留水电管道、电梯井。

评估对象东临迎宾大道、南临粤海东路、西临中坚实业有限公司、北临海联大厦，距主干道迎宾大道直线距离约400米，最近公交站名为凉粉桥，公交线路有4路、8路、13路、30路、34路、207路等多路公交车，公交条件便捷及道路通达状况好。评估对象临近摩尔广场、米兰百货、迎宾百货等商场，商业聚集程度高。周边有拱北中小学、银都酒店等各大酒店、炮台山公园、珠海市第二人民医院，距离珠海站轻轨站

直线距离为 1.5 公里，交通便捷、生活及公共配套设施齐全、区位优势明显。

2. 评估对象产权状况

珠海市香洲区迎宾南路 2001 号一层商场已取得不动产权证书，不动产权证号为粤（2019）珠海市不动产权第 0004796 号，权利人为珠海市春晓房地产投资有限公司。不动产单元号为 440402011004GB00092F00010273，权利性质国有土地-出让/市场化商品房，共有宗地面积 14946.50 平方米，土地用途为零售商业用地/商业服务，土地使用期限 2004 年 07 月 14 日起 2044 年 07 月 13 日止。具体情况见下表：

面积单位：平方米

不动产权证号	房屋坐落	用途/权利性质	建筑面积	套内建筑面积	分摊建筑面积	分摊土地使用权面积	备注
粤（2019）珠海市不动产权第 0004796 号	珠海市香洲区迎宾南路 2001 号一层商场	商业服务	5375.46	4201.21	1174.25	270.92	未设定他项权利

截至评估基准日，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

截止评估基准日，评估对象已整体出租给珠海中珠红旗投资有限公司，租赁期自 2025 年 9 月 1 日至 2044 年 7 月 13 日止。同时，珠海中珠红旗投资有限公司将评估对象转租给珠海市夏湾益健豪庭假日大酒店，租赁期自 2025 年 10 月 1 日起至 2044 年 7 月 13 日止。

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。

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》的相关规定，本次评估需要测算资产的可收回金额，因此根据本次资产减值测试的评估目的，确定评估对象的价值类型为可收回金额。

五、评估基准日

评估基准日是 2025 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.《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）；

6.《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）；

7.《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）；

8.《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改）；

9.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日，中华人民共和国国务院令 第714号）；

10.《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过，自2026年1月1日起施行）；

11. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 826 号）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《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）；
16. 《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）；
17. 《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）；
18. 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——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 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. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令 第 33 号）；
12. 《企业会计准则第 4 号——固定资产》（财会[2006]3 号）；
13. 《企业会计准则第 8 号——资产减值》（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. 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. 产权持有人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) 评估准则及会计准则关于评估方法选择的规定

《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。

《以财务报告为目的的评估指南》第十九条规定：资产评估专业人员协助企业进行资产减值测试，应当关注评估对象在减值测试日的可收回金额、资产预计未来现金流量的现值以及公允价值减去处置费用的净额之间的联系及区别。

可收回金额等于资产预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处置费用的净额孰高者。在已确信资产预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处置费用的净额其中任何一项数值已经超过所对应的账面价值，并通过减值测试的前提下，可以不必计算另一项数值。

计算资产预计未来现金流量的现值时，对资产预计未来现金流量的预测应基于特定实体现有管理模式下可能实现的收益。预测一般只考虑单项资产或者资产组内主要资产项目的改良或重置；资产组内资产项目于预测期末的变现净值应当纳入资产预计未来现金流量现值的计算。

计算公允价值减去处置费用的净额时，会计准则允许直接以公平交易中销售协议价格，或者与评估对象相同或相似资产在其活跃市场上反映的价格，作为计算公允价值的依据。当不存在相关活跃市场或者缺乏相关市场信息时，资产评估专业人员可以

根据企业以市场参与者的身份，对单项资产或者资产组的运营作出合理性决策，并适当地考虑相关资产或者资产组内资产有效配置、改良或重置前提下提交的预测资料，参照企业价值评估的基本思路及方法，分析及计算单项资产或者资产组的公允价值。计算公允价值减去处置费用的净额时，应当根据会计准则的具体要求合理估算相关处置费用。

《企业会计准则第8号---资产减值》第八条规定：资产的公允价值减去处置费用后的净额，应当根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。不存在销售协议但存在资产活跃市场的，应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。企业按照上述规定仍然无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，应当以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

（二）评估方法的选择

根据本次评估目的和持续使用的基本假设，考虑评估对象为单项房地产的特点，首先采用收益法对资产预计未来现金流量现值进行测算，如果预计未来现金流量现值的评估结果低于资产的账面价值，再进一步考虑对资产的公允价值减去处置费用后的净额进行测算。

（三）资产预计未来现金流量的现值

资产预计未来现金流量的现值通常采用收益法。收益法是指通过估算评估房地产未来预期收益，采用适当的折现率，折算成现值，得出待估房地产价格的一种估价方法。基本公式为：

$$\text{待估房地产的评估值} = \sum_{i=1}^n A_i(1+R)^{-i} + B$$

其中：A_i 为年租金净收益；

年租金净收益按下式计算：

年租金净收益 = 年租赁有效收入 - 年客观经营成本

年租赁有效收入 = 年租赁潜在毛收入 × (1 - 空置率)

年客观经营成本 = 房产税 + 土地使用税 + 税金附加（一般指城建税、教育费附加、

地方教育费附加等)+管理费+维修费+保险费

R 为折现率;

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

n 为房地产自评估基准日至未来可获收益年限,按土地使用年限及房屋寿命年限孰短原则确定

B 为房屋寿命年限长于土地使用年限部分的残值折现值。

(四) 公允价值减处置费用后的净额

1. 公允价值

经前文评估,评估对象单项房地产的预计未来现金流量现值的评估结果低于其资产的账面价值,因此需要对公允价值减去处置费用后的净额进行测算。

根据《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。

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,本次对评估对象公允价值采用市场法进行

评估。

①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市场价值的方法。

评估对象的评估值 = 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

2. 处置费用：包括与资产处置的有关的法律费用、相关税费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

八、评估程序实施过程和情况

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，与产权持有人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，对资产的使用状况等进行了盘点和现场勘查，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，了解核对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. 评估人员对委托人及产权持有人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、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. 假设评估基准日后，资产在各年度内均匀获得净现金流。

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

评估基准日珠海市春晓房地产投资有限公司以财务报告为目的的资产减值测试所涉及的珠海市香洲区迎宾南路 2001 号一层商场的预计未来现金流量的现值为 3,837.14 万元，公允价值扣除处置费用后净额为 14,144.37 万元，因此委估房地产可收回金额为 14,144.37 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《资产评估对象法律权属指导意见》，产权持有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）本次评估中所涉及的房地产未来盈利预测来源于产权持有人提供的《商铺出租合同》（合同编号：YJ-20251001），合同约定租赁期自 2025 年 10 月 1 日起至 2044 年 7 月 13 日止。

（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）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. 评估结论仅在减值测试日，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外，其他任何机构和個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 2026 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: _____

王茹



资产评估师: _____

张野

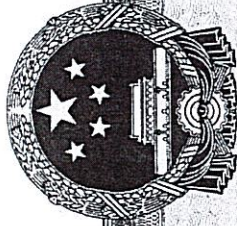
资产评估机构: 北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二六年三月三十一日

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
914404006615489972

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)(副本号:1-1)

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



20190004796

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。



2019年01月15日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44270329071

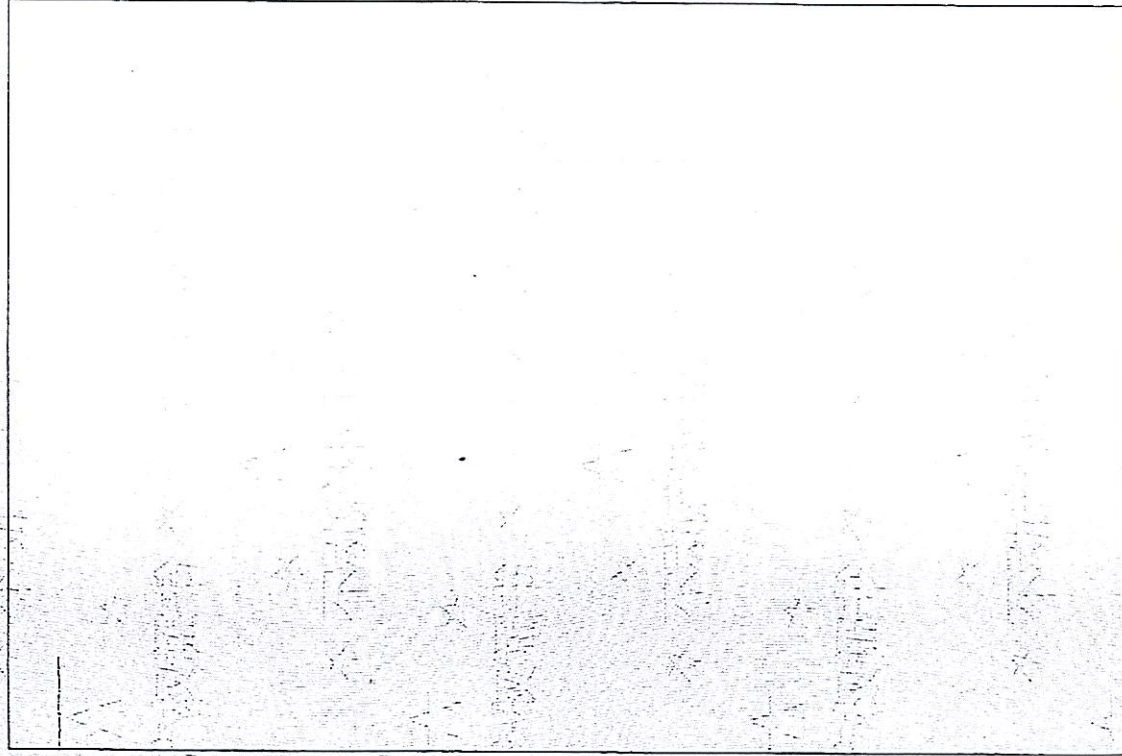


BRUNO

粤 (2019) 珠海市 不动产权第 0004796 号

附 记

权利人	珠海市春晓房地产投资有限公司(营业执照: 914404006615489972)
共有情况	单独所有
坐落	珠海市香洲区迎宾南路2001号一层商场
不动产单元号	440402011004GB00092100010273
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14946.5000m ² /房屋建筑面积6375.46m ²
使用期限	国有建设用地使用权2004年07月14日起至2044年07月13日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 270.92m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 套内建筑面积: 4201.21m ² , 分摊建筑面积: 1174.25m ² 房屋总层数: 43层, 所在层数: 第01层 房屋竣工时间: 2015年6月



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资产减值测试，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持有的珠海市香洲区迎宾南路 2001 号 1 层商铺在 2025 年 12 月 31 日的可收回金额进行评估。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：



日期：2026 年 3 月 5 日

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资产减值测试，需对该经济行为涉及的珠海市春晓房地产投资有限公司持有的珠海市香洲区迎宾南路 2001 号一层商场在 2025 年 12 月 31 日的可收回金额进行评估。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：2026 年 3 月 5 日

北京市财政局

京财资评备〔2025〕0173号

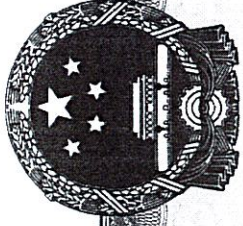
变更备案公告

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）、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）、张国强（资产评估师证书编号：12030020）、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）。

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。
特此公告。





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)

法定代表人 姜波

经营范围

一般项目：资产评估；工程造价咨询；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；财务咨询；绩效评价服务；不含许可类信息咨询服务；招标投标代理服务（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。）

注册资本 1000万元

成立日期 2000年08月09日

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



2025年10月25日

登记机关



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：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

王茹



(有效期至 2026-04-30 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：2025 年通过

职业资格：资产评估师

矿业权评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

张野



(有效期至 2026-04-30 日止)

