

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
广东省珠海市山海间花园二期、中珠领域花苑
可变现净值项目
资产评估报告

华亚正信评报字[2026]第A02-0004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:	4411020103440201202600015
合同编号:	华亚正信[2026]第02-0024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A02-0004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山海间花园二期、中珠领域花苑可变现净值项目
评估结论:	88,336,100.00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	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	11
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	16
资产评估报告附件	18

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
广东省珠海市山海间花园二期、中珠领域花苑
可变现净值项目
资产评估报告摘要

华亚正信评报字[2026]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日大实业有限公司持有的存货广东省珠海市山海间花园二期、中珠领域花苑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日大实业有限公司持有的存货广东省珠海市山海间花园二期、中珠领域花苑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：珠海日大实业有限公司持有的存货广东省珠海市山海间花园二期、中珠领域花苑项目在评估基准日的可变现净值。

评估范围：珠海日大实业有限公司持有的存货广东省珠海市山海间花园二期、中珠领域花苑项目。

评估基准日：2025 年 12 月 31 日。

价值类型：可变现净值。

评估结论：

经市场法评估，珠海日大实业有限公司持有的存货广东省珠海市山海间花园二期、中珠领域花苑项目在评估基准日的账面余额 13,328.46 万元，跌价准备 4,733.17 万元，账面净额 8,595.28 万元，评估值 8,833.61 万元，评估增值 238.33 万元，增值率 2.77%。

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人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》、《单位（子单位）工程竣工验收备案表》、《珠海市房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案登记证》、《房屋建筑面积测绘成果明细表》、《珠海市不动产测量报告》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人负责，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。

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
广东省珠海市山海间花园二期、中珠领域花苑
可变现净值项目
资产评估报告正文

华亚正信评报字[2026]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珠海日大实业有限公司持有的广东省珠海市山海间花园二期、中珠领域花苑项目在 2025 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是中珠医疗控股股份有限公司，产权持有人为珠海日大实业有限公司。

（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：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）产权持有人概况

企业名称：珠海日大实业有限公司（以下简称：日大实业）

统一社会信用代码：91440400707962342X

住所：珠海市金湾区红旗镇双湖北路 171 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 3,780 万元

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人投资）

成立日期：1999 年 02 月 11 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；电子产品销售；日用品批发；电力电子元器件销售；通信设备销售；仪器仪表销售；塑料制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；电子元器件批发；电子元器件零售；润滑油销售；汽车零配件批发。（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，珠海日大实业有限公司股东名称、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	3,780.00	100	3,780.00	100
	合计	3,780.00	100	3,780.00	100

（三）委托人与产权持有人之间的关系

产权持有人珠海日大实业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) 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

根据《企业会计准则第1号——存货》以及有关法律、法规的要求，中珠医疗控股股份有限公司拟对其孙公司珠海日大实业有限公司持有的存货广东省珠海市山海间花园二期、中珠领域花苑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，评估对象为珠海日大实业有限公司持有的存货广东省珠海市山海间花园二期、中珠领域花苑项目在评估基准日的可变现净值。

(二) 评估范围

评估范围为珠海日大实业有限公司持有的存货广东省珠海市山海间花园二期、中珠领域花苑项目。主要为开发产品。评估基准日账面余额 133,284,564.23 元，计提跌价准备 47,331,740.98 元，账面净额 86,952,823.25 元。主要是山海间花园二期剩余未出售住宅建筑面积 333.80 平方米和 75 个地下车位以及中珠领域花苑剩余未出售住宅建筑面积 8755.31 平方米、商铺建筑面积 510.68 平方米和 138 个地下车位。详细评估明细如下表：

金额单位：人民币元

序号	项目名称	建筑面积/数量	账面余额	跌价准备	账面净额	基准日状况
1	山海间花园二期产权车位	11 个 (3 个普通车位、8 个子母车位)	2,523,934.65	7,826,952.27	2,937,915.51	内墙刷白，地面地坪漆。
2	山海间花园二期无产权车位	64 个 (50 个普通车位、14 个子母车位)	8,240,933.13			内墙刷白，地面地坪漆。
3	山海间花园二期住宅	2 套，共 171.22m ²	3,896,105.78	988,199.16	2,907,906.62	2 套住宅室内毛坯
4	山海间花园二期住宅 (已售未结转)	2 套，共 162.58 m ²				住宅室内精装修。
5	中珠领域花苑商铺	10 间，共 348.79m ²	5,272,246.76		5,272,246.76	6 间室内精装修，原为销售中心，4 间室内毛坯。
6	中珠领域花苑商铺 (已售未结转)	5 间，共 161.89m ²				5 间商铺。

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山海间花园二期、中珠领域花苑项目资产评估报告

序号	项目名称	建筑面积/数量	账面余额	跌价准备	账面净额	基准日状况
7	中珠领域花苑住宅	62套, 共 6306.99m ²	95,593,080.39	26,267,867.96	69,325,212.43	住宅室内精装修。
8	中珠领域花苑住宅 (已售未结转)	26套, 共 2448.32m ²				住宅室内精装修。
9	中珠领域花苑产权车 位	105个(102个普通车位, 3个子母车位)	14,051,355.91	12,248,721.59	1,802,634.32	内墙刷涂料, 地面地坪漆。
10	中珠领域花苑产权车 位(已售未结转)	6个普通车位				内墙刷涂料, 地面地坪漆。
11	中珠领域花苑无产权 车位	27个(21个普通车位, 6 个子母车位)	3,706,907.60		3,706,907.60	内墙刷涂料, 地面地坪漆。
小计			133,284,564.23	47,331,740.98	85,952,823.25	

山海间花园二期位于珠海市金湾区红旗镇广安路117号, 其南临广安路、北靠山、东西临支路。用地面积14206.00平方米, 总建筑面积45087.63平方米, 包括4栋高层住宅、附属配套商业及附属配套设施。项目于2016年9月开工, 2018年9月7日竣工验收。根据产权持有人提供的资料及评估人员现场勘查, 截至评估基准日, 山海间花园二期已完工, 剩余未出售房产尚未办理不动产权证, 该项目尚未完成土增税汇算清缴。

中珠领域花苑位于珠海市金湾区顺达路318号, 其东临空地、南临虹晖二路、西临顺达路、北临空地。用地面积15576.94平方米, 总建筑面积53497.42平方米, 包括4栋高层住宅、附属配套商业及附属配套设施。项目于2019年8月开工, 2023年12月8日竣工验收。根据产权持有人提供的资料及评估人员现场勘查, 截至评估基准日, 中珠领域花苑已完工, 剩余未出售房产尚未办理不动产权证, 该项目尚未完成土增税汇算清缴。

项目产权登记状况、规划控制指标及开发程度具体见下表:

宗地名称	权利人	权证编号	位置	取得日期	用途	用地性质	土地面积(m ²)	使用期限
山海间花园二期	珠海日大实业有限公司	粤(2016)珠海市不动产权第0067061号	珠海市金湾区红旗镇广安路北	1994/8/24	城镇住宅用地/批发零售用地	国有出让	14206.00	住宅70年、批发零售用地50年
中珠领域花苑	珠海日大实业有限公司	粤(2020)珠海市不动产权第0099362号	珠海市金湾区红旗镇顺达路东侧、虹晖二路北	1994/9/18	零售商业用地/城镇住宅用地	国有出让	15576.94	住宅70年、零售商业用地50年

证件类型	项目名称	山海间花园二期	中珠领域花园
建设用地规划许可证		地字第(金湾)2016-059号	地字第(金湾)2016-017号
建设工程规划许可证		建字第(金湾)2016-057号	建字第(金湾)2019-060号
建筑工程施工许可证		编号440404201609070201	编号440404201910110101
单位(子单位)工程竣工验收备案表		GD-E1-916001	竣工验收备案编号: 4404042312080101JX002

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山海间花园二期、中珠领域花园项目资产评估报告

证件类型	项目名称	山海间花园二期	中珠领域花园
建设用地规划许可证		地字第（金湾）2016-059号	地字第（金湾）2016-017号
珠海市不动产测量报告			联合测绘项目编号： ZHCH03202206006
珠海市商品房预售许可证		编号：JWS2017913.074-2号、 JWS2017913.074号	编号：001-440404-2021-00025-2

根据产权持有人提供的资料及评估人员现场勘查，评估基准日时，评估对象已完工，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. 《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）；
9. 《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）；
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. 《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）；
13. 《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）。
14. 《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）；
15. 《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. 不动产权证；
2. 建设用地批准书、建设用地规划许可证；
3. 建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；
4. 《珠海市房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案登记证》；
5. 《单位（子单位）工程竣工验收备案表》；
6. 《珠海市商品房预售许可证》；
7. 《房屋建筑面积测绘成果明细表》、《珠海市不动产测量报告》；
8. 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；
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；
3. 产权持有人提供的销售价格、项目工程成本、财务资料及相关付款凭证；
4. 企业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. 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。

存货可变现净值=不含税销售收入-至完工估计将要发生的成本-估计的销售费用和相关税金。

（一）不含税销售收入的确定

市场比较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

根据企业提供的项目预算书减去已发生成本确定。根据珠海市工程造价信息、珠海地区建材行情，参照企业提供房地产相关开发成本资料扣减已投入合理成本后余额确定。

（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。确定项目负责人，组建评估项目组，制定资产评估工作计划。指导产权持有人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、分布状况、资产性质及特点，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、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产进行了全面了解、核实。对资产状况进行了必要尽职调查。

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。对权属资料不完善、不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

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. 假设评估基准日后产权持有人的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6. 假设产权持有人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人造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后，产权持有人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，产权持有人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、产权持有人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

截止评估基准日，在满足评估假设的前提下，采用市场法评估，珠海日大实业有限公司持有的存货广东省珠海市山海间花园二期、中珠领域花苑项目的账面余额 13,328.46 万元，跌价准备 4,733.17 万元，账面净额 8,595.28 万元，评估值 8,833.61 万元，评估增值 238.33 万元，增值率 2.77%。

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）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估机构对委托人、产权持有人申报的各项资产的估算，只是委托人编制财务报表过程中分析是否存在资产减值的诸多工作之一，评估结论也并非是对资产是否减值以及损失金额的认定和保证。委托人及其审计机构应该按照会计准则的要求，完整履行资产减值测试程序，正确分析理解和使用评估结论。

（三）本次评估采用的相关数据依据委托人及产权持有人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》、《单位（子单位）工程竣工验收备案表》、《珠海市房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案登记证》、《房屋建筑面积测绘成果明细表》、《珠海市不动产测量报告》等资料得出，相关资料的正确性和完整性由委托人及产权持有人负责，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。

（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。

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
3. 本次评估是以财务报告为目的的评估，结论仅在减值测试日，评估基准日有效。
4. 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。
5. 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 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

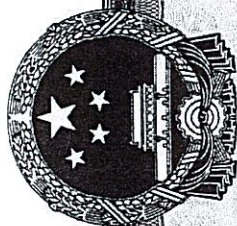
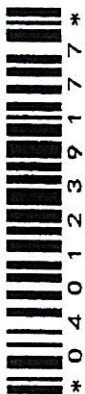
资产评估机构: 北京华亚正信资产评估有限公司



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
91440400707962342X

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、备案、许可、监管信息



(副本)(副本号:1-1)

名称	珠海日大实业有限公司	法定代表人	刘会平
类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	成立日期	1999年02月11日
住所	珠海市金湾区红旗镇双湖北路171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16日

权利人姓名/名称/地址



20160067061

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。



2016年07月26日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO.D 44270068953

粤 (2016) 珠海市 不动产权第 0067061 号

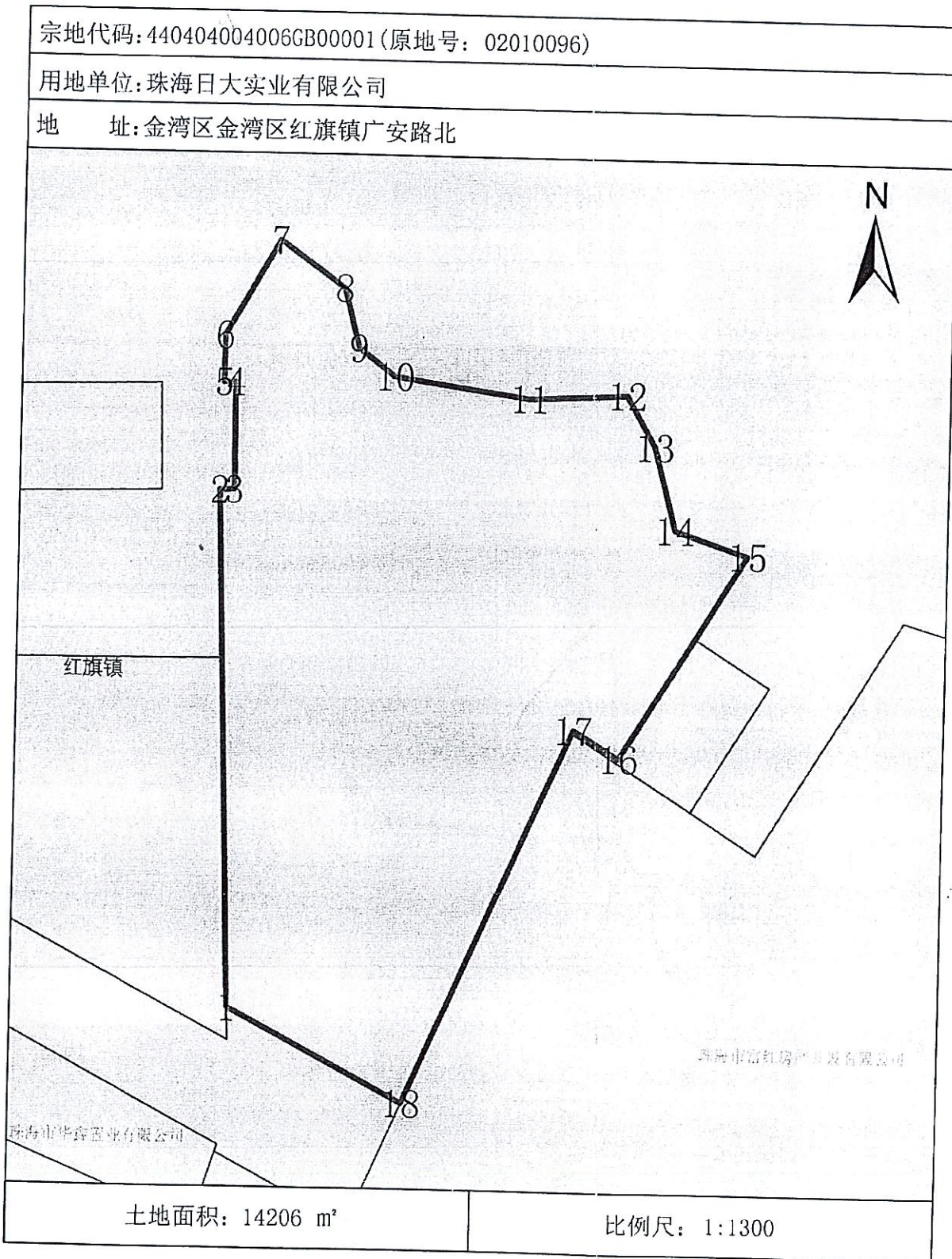
附 记

权利人	珠海日大实业有限公司(营业执照: 91440400707962342X)	
共有情况	单独所有	
坐落	珠海市金湾区金湾镇红旗镇广安路北	
不动产单元号	440404004006GB00001W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	城镇住宅用地, 批发零售用地	
面积	宗地面积14206.00m ²	
使用期限	城镇住宅用地1994年08月24日起2064年08月23日止, 批发零售用地1994年08月24日起2044年08月23日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 0.00 m ²	

1. 该宗440404004006GB00001号属国有出让商住用地, 按建筑面积37053.9平方米缴清地价及契税。2. 该宗用地于2016年6月办理抵押权登记, 抵押权人中国银行股份有限公司珠海分行, 抵押双方应向登记部门申请不动产抵押变更登记。



宗地图



打印日期: 2016-7-25

打印人: 谭伟雄

宗地界址点坐标

(宗地代码: 440404004006GB00001)

点号	X	Y
1	2449256.3780	99472.9500
2	2449376.8420	99468.9560
3	2449376.9200	99472.3350
4	2449401.9280	99472.2200
5	2449401.8620	99469.4770
6	2449412.7320	99469.5420
7	2449434.9840	99482.0480
8	2449424.0450	99497.2450
9	2449410.1590	99500.8320
10	2449403.8200	99509.5090
11	2449399.3300	99541.4900
12	2449400.4350	99564.3460
13	2449388.6370	99571.0390
14	2449369.4040	99576.0150
15	2449363.6550	99593.3170
16	2449315.8780	99563.9920
17	2449322.3010	99553.2950
18	2449234.6780	99514.3140

单位（子单位）工程竣工验收备案表

GD-E1-916 0 0 1

广东省住房和城乡建设厅制



• GD-E1-916 •

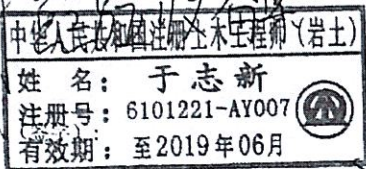

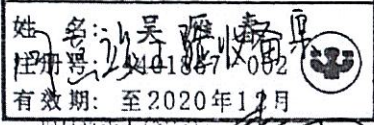





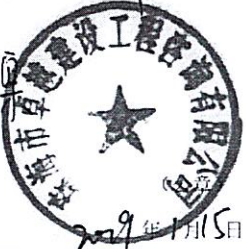



GD-E1-916/1001

建设单位名称	珠海日大实业有限公司		
备案日期			
工程名称	中珠山海间花园二期 (1~4#楼及地下室)		
工程地点	红旗镇广安路北侧		
工程规模 (建筑面积、层数)	总建筑面积45087平方米, 地下1层地上13~25层		
结构类型	框架剪力墙结构		
工程用途	商住+住宅		
开工日期	2016年9月7日		
竣工验收日期	2018年11月23日		
施工许可证号	440404201609070201		
施工图审查意见	符合相关规范规定		
勘察单位名称	陕西工程勘察研究院	资质等级	甲级
设计单位名称	珠海市建筑设计院	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	特级
监理单位名称	珠海市卓越建设工程咨询有限公司	资质等级	壹级
工程质量监督 机构名称	珠海市金湾区建设工程质量监督检测站		



* GD - E1 - 916 / 1 *

<p>勘察单位意见</p>	<p>中珠山海间花园二期(1~4#楼及地下室)</p> <p>项目负责人 (签字):</p> <p>姓名: 于志新 注册号: 6101221-AY007 有效期至: 至2019年06月</p> <p>注册岩土工程师 (签名并盖执业章):</p>  
<p>设计单位意见</p>	<p>中珠山海间花园二期(1~4#楼及地下室)</p> <p>项目负责人 (签字):</p> <p>姓名: 吴雁冰 注册号: 4401887-0082 有效期至: 至2020年12月</p> <p>注册建筑师 (签名并盖执业章):</p>   <p>设计验收合格</p> <p>注册结构工程师 (签名并盖执业章):</p> <p>姓名: 王贞祥 注册号: 4401857-S010 有效期至: 至2020年6月</p> 
<p>施工单位意见</p>	<p>中珠山海间花园二期(1~4#楼及地下室)</p> <p>技术负责人 (签字):</p> <p>项目负责人 (签名并盖执业章):</p> <p>项目负责人 (签名并盖执业章):</p>   <p>2019年1月15日</p>
<p>监理单位意见</p>	<p>中珠山海间花园二期(1~4#楼及地下室)</p> <p>总监理工程师 (签字并盖注册章):</p> <p>注册监理工程师 (签名并盖执业章):</p>   <p>2019年1月15日</p>
<p>建设单位意见</p>	<p>中珠山海间花园二期(1~4#楼及地下室)</p> <p>单位(项目)负责人 (签字):</p>  <p>(公章)</p> <p>2019年1月15日</p>



一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百

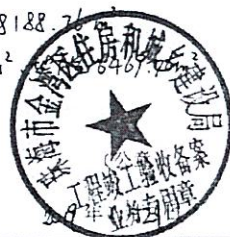
工程竣工验收备案文件目录


- 1 单位工程（子单位）竣工验收备案表
- 2 单位工程竣工验收报审表
- 3 建筑工程施工许可证或开工报告
- 4 施工图设计文件审查合格书
- 5 市政基础设施的有关质量检测 and 功能性试验资料
- 6 勘察文件质量检查报告
- 7 设计文件质量检查报告
- 8 单位工程质量评估报告
- 9 规划验收合格证
- 10 消防验收合格意见书或备案文件
- 11 环保验收认可文件或者准许使用文件
- 12 建筑工程质量保修书
- 13 住宅质量保证书
- 14 住宅使用说明书
- 15 单位工程（子单位）质量竣工验收记录
- 16 单位（子单位）工程竣工验收报告
- 17 法规、规章规定必须提供的其他文件

珠海润田实业发展有限公司中珠山海湾花园二期（商业、住宅）工程的竣工验收备案文件已于

备案意见

2019年1月21日资料收讫，文件齐全。
 同意该公司中珠山海湾花园二期（商业、住宅）1#楼 8188.71
 2#楼 18216.29m²、3#楼 5139.31m²、4#楼 6874.21m²
 办理工程竣工验收备案。



备案机关负责人 	2019.1.21	备案经受人	初率符合办理条件，请复核 2019.1.17 吴迪松
--	-----------	-------	----------------------------------



珠海市住房和城乡建设局

备案机关处理意见:

经核查,位于_____市_____区(县级市)_____

_____工程,竣工验收备案文件齐全,对照该工程质量监督机构提出的《建设工程质量监督报告》(编号:_____),根据《建设工程质量管理条例》(国务院第279号令)、

《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》(城乡建设部令第2号),予以竣工验收备案。



单册五折

不动产权证书

不动产单元号: 20200993620010001001



2020099362

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。



2020年 12月 02日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 No D44270550635

粤 (2020) 珠海市 不动产权第 0099362 号

附 记

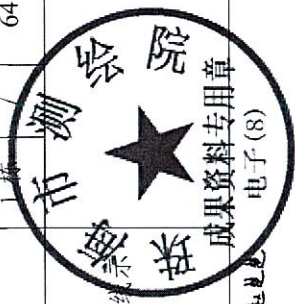
权利人	珠海日大实业有限公司(营业执照: 91440400707962342X)	
共有情况	单独所有	
坐落	珠海市金湾区红旗镇顺达路东侧、虹晖二路北	
不动产单元号	440404003007GB00087W00000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	国有土地-出让	
用途	零售商业用地,城镇住宅用地	
面积	宗地面积15576.9400㎡	
使用期限	城镇住宅用地(1994年09月18日起至2064年09月17日止、零售商业用地(1994年09月18日起至2044年09月17日止	
权利其他状况		

1. 该宗440404003007GB00087号属国有出让商业、住宅用地, 已按建筑面积40017.588平方米清地价及买税。
 2. 旧址: 珠海市金湾区红旗镇立交路湖滨中路。
 本宗地批准土地用途: 商住用地

房屋调查表

房屋基本信息调查表

市区名称或代码	地籍区		地籍子区		定着物（房屋）代码	
不动产单元号	珠海市金湾区红旗镇顺达路318号		邮政编码	519090		
房地坐落	珠海日大实业有限公司		证件类型	营业执照		
房屋所有权人	0756-8131116		证件号	91440400707962342X		
电话	企业	住址	珠海市金湾区红旗镇双湖北路171号商铺			
权利人类型	市场化商品房	项目名称	中珠领域花园1栋			
房屋性质	住宅	产别	私有房产			
用途	住宅	规划用途	住宅			
房屋状况	幢号	总层数	所在层	竣工时间	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
	1栋	17	1-17	2022年	460.19	6668.75
	户号	总套数	房屋结构	钢筋混凝土	分摊建筑面积 (m ²)	产权来源
		64			/	自建
					共有情况	墙体归属
					单独所有	东 自墙 自墙 自墙
						南 自墙 自墙 自墙
						西 自墙 自墙 自墙
						北 自墙 自墙 自墙
房屋权属界线示意图	附加说明					
	调查意见					



调查员： 日期： 2023年 3月 29 日

房屋调查表

市区名称或代码		地籍区		地籍子区		定着物（房屋）代码	
不动产单元号		珠海市金湾区红旗镇顺达路318号		宗地号		519090	
房地坐落		珠海日大实业有限公司		证件类型		营业执照	
房屋所有人		证件号		91440400707962342X			
电话		0756-8131116		珠海市金湾区红旗镇双湖北路171号商铺			
权利人类型		企业		中珠领域花园2栋		单独所有	
房屋性质		市场化商品房		私有房产			
用途		住宅		住宅			
房屋状况		幢号	2栋	房屋结构	钢筋混凝土	竣工时间	2022年
		户号	/	所在层	1-17	占地面积 (m ²)	464.44
		总套数	64	建筑面积 (m ²)	6678.50	专有建筑 面积 (m ²)	/
		总层数	17	占地面积 (m ²)	464.44	分摊建筑 面积 (m ²)	/
		产权来源	自建	墙体归属		东	自墙
				南	自墙	西	自墙
				北	自墙		
房屋权属界线示意图		附加说明					
		调查意见					



调查员：赵建斌 日期：2023年3月29日

房屋调查表

市、区名称或代码		地籍区		地籍子区		定着物（房屋）代码					
不动单元号		珠海市金湾区红旗镇顺达路318号		宗地号		519090					
房地坐落		珠海日大实业有限公司		证件种类		营业执照					
房屋所有人		珠海市金湾区红旗镇双湖北路171号商铺		证件号		91440400707962342X					
电话		0756-8131116		共有情况		单独所有					
权利人类别		企业		项目名称		中珠领域花苑3栋					
房屋性质		市场化商品房		产别		私有房产					
用途		住宅		规划用途		住宅					
房屋状况		幢号	3栋	总层数	17	竣工时间	2022年				
		户号	/	总套数	64	所在层	1-17				
房屋权属界址示意图		占地面积 (m ²)	385.41	房屋结构	钢筋混凝土	专有建筑 面积 (m ²)	/				
		建筑面积 (m ²)	5813.98	房屋结构	钢筋混凝土	分摊建筑 面积 (m ²)	/				
房屋权属界址示意图		产权来源		自建		墙体归属					
		附加说明		调查意见		东	自墙	南	自墙	西	自墙

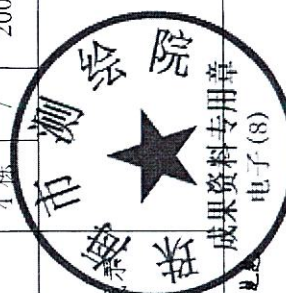


调查员： 日期： 2023年 3月 29日

房屋调查表

房屋基本信息调查表

市、区名称或代码		地籍区		地籍子区		定着物（房屋）代码	
不动产单元号		珠海市金湾区红旗镇顺达路318号		邮政编码		519090	
房地坐落		珠海日大实业有限公司		证件类型		营业执照	
房屋所有权人		0756-8131116		证件号		91440400707962342X	
电话		企业		珠海市金湾区红旗镇双湖北路171号商铺		共有情况	
权利人类别		市场化商品房		中珠领域花园4栋			
房屋性质		住宅		私有房产			
用途		住宅		规划用途		单独所有	
房屋状况		幢号	4栋	总套数	200	专有建筑 面积 (m ²)	/
		户号	/	总层数	26	分摊建筑 面积 (m ²)	/
房屋权属来源示意图		所在层	1-26	房屋结构	钢筋混凝土	产权来源	自建
		竣工时间	2022年	占地面积 (m ²)	818.59	建筑面积 (m ²)	20538.88
房屋权属来源示意图		附加说明					
房屋权属来源示意图		调查意见					

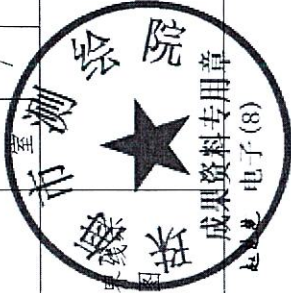


调查员：赵世忠 日期：2023年3月29日

房屋调查表

房屋基本信息调查表

市、区名称或代码		地籍区		地籍子区		定着物（房屋）代码	
不动产单元号		珠海市金湾区红旗镇顺达路318号		宗地号		519090	
房地坐落		珠海日大实业有限公司		证件类型		营业执照	
房屋所有权人		0756-8131116		证件号		91440400707962342X	
电话		企业		珠海市金湾区红旗镇双湖北路171号商铺			
权利人类别		市场化商品房		项目名称		中珠领域花园地下室	
房屋性质		车库、人防地下室		产别		私有房产	
用途		车库、人防地下室		规划用途		车库、人防地下室	
房屋状况		幢号	地下室	所在层	-1-1	竣工时间	2022年
		户号	/	总层数	1	房屋结构	钢筋混凝土
		总套数	0	占地面积 (m ²)	0.0	建筑面积 (m ²)	11137.67
		专有建筑	面积 (m ²)	/	分摊建筑	面积 (m ²)	/
		产权来源	自建	墙体归属		东	自墙
				南	自墙	西	自墙
				北	自墙		
房屋权属意见		附加说明		共有情况		单独所有	
				调查意见			

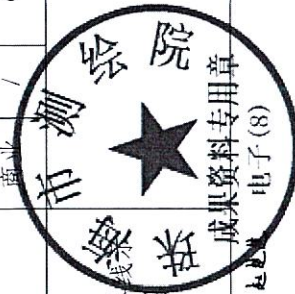


调查员：赵子(8) 日期：2023年3月29日

房屋调查表

市名称或代码		地籍区		地籍子区		定着物（房屋）代码	
不动产单元号		珠海市金湾区红旗镇顺达路318号		珠海市金湾区红旗镇顺达路318号		519090	
房地坐落		珠海日大实业有限公司		证件类型 证件号		营业执照 91440400707962342X	
房屋所有人		0756-8131116		珠海市金湾区红旗镇双湖北路171号商铺		共有情况 单独所有	
权利人类型		企业		中珠领域花苑商业			
房屋性质		市场化商品房		私有房产		产权来源 自建	
用途		商业服务		商业服务			
房屋状况		幢号	/	房屋结构	钢筋混凝土	专有建筑 面积 (m ²)	/
		户号	0	所在层	1-1	建筑面积 (m ²)	1525.32
房屋权属意见		总套数	1	竣工时间	2022年	分摊建筑 面积 (m ²)	/
		总层数	1	占地面积 (m ²)	1509.51	墙体归属	东 南 西 北 自墙 自墙 自墙 自墙
附加说明		调查意见					

调查员： 日期： 2023年 3月 29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存货减值测试，特委托你公司对该经济行为所涉及珠海日大实业有限公司申报的存货——广东省珠海市山海间花园二期、中珠领域花苑在 2025 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

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存货减值测试，需对该经济行为涉及的珠海日大实业有限公司申报的存货——广东省珠海市山海间花园二期、中珠领域花苑在 2025 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：珠海日大实业有限公司

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

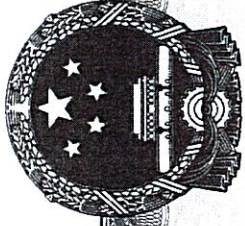
变更备案公告

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

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。



(副本) (5-1)

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；价格鉴证；工程评估；房地产咨询；社会经济咨询；企业管理咨询；企业管理；工程造价咨询；破产清算服务；土地整治服务；财务咨询；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)

存货—开发产品评估明细表

评估基准日：2025年12月31日

第1页，共1页

产权持有单位：珠海中大实业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	坐落	土地用途	土地使用类型	结构	完工时间	计量单位	账面余额		跌价准备	账面净额	评估价值		增值率%	备注
								数量	单价			金额	数量		
1	山海间花园二期产权车位	珠海市金湾区红旗镇广安路北	商住用地	出让	钢筋混凝土	2018年11月	个	11	229,448.60	7,826,952.27	2,337,915.51	11	567,700.00	-3.53	3个普通车位、8个子母车位
2	山海间花园二期无产权车位	珠海市金湾区红旗镇广安路北	商住用地	出让	钢筋混凝土	2018年11月	个	64	128,764.58		2,337,915.51	64	2,666,600.00		50个普通车位、14个子母车位
3	山海间花园二期住宅（已售未结转）	珠海市金湾区红旗镇广安路北	商住用地	出让	钢筋混凝土	2018年11月	m²	171.22	11,671.98	988,199.16	2,907,906.62	171.22	1,325,600.00	19.81	2套毛坯2房2厅1卫（85.61平方米）
4	中海翠城花园二期住宅（已售未结转）	珠海市金湾区红旗镇源达路东侧、红湾一路北侧	商住用地	出让	钢筋混凝土	2018年11月	m²	162.58			2,907,906.62	162.58	2,158,300.00		2套住宅已售未结转
5	中海翠城花园二期住宅（已售未结转）	珠海市金湾区红旗镇源达路东侧、红湾一路北侧	商住用地	出让	钢筋混凝土	2023年12月	m²	348.79	15,115.82		5,272,246.76	348.79	4,527,300.00	29.80	10间商铺（26.04-56.22平方米之间）
6	中海翠城花园二期住宅（已售未结转）	珠海市金湾区红旗镇源达路东侧、红湾一路北侧	商住用地	出让	钢筋混凝土	2023年12月	m²	161.89			5,272,246.76	161.89	2,316,100.00		5间商铺已售未结转
7	中海翠城花园二期住宅（已售未结转）	珠海市金湾区红旗镇源达路东侧、红湾一路北侧	商住用地	出让	钢筋混凝土	2023年12月	m²	6306.99	15,156.69	26,267,867.96	69,325,212.43	6306.99	46,980,500.00	0.46	62套住宅（69.67-116.78平方米之间）
8	中海翠城花园二期住宅（已售未结转）	珠海市金湾区红旗镇源达路东侧、红湾一路北侧	商住用地	出让	钢筋混凝土	2023年12月	m²	2448.32			69,325,212.43	2448.32	22,663,400.00		26套住宅已售未结转
9	中海翠城花园二期住宅（已售未结转）	珠海市金湾区红旗镇源达路东侧、红湾一路北侧	商住用地	出让	钢筋混凝土	2023年12月	个	105	133,022.44	12,246,721.59	1,802,634.32	105	4,231,300.00	149.62	102个普通车位、3个子母车位
10	中海翠城花园二期住宅（已售未结转）	珠海市金湾区红旗镇源达路东侧、红湾一路北侧	商住用地	出让	钢筋混凝土	2023年12月	个	6	14,051,355.91		1,802,634.32	6	2,697,065.69		6个普通车位
11	中海翠城花园二期住宅（已售未结转）	珠海市金湾区红旗镇源达路东侧、红湾一路北侧	商住用地	出让	钢筋混凝土	2023年12月	个	27	137,492.87		3,706,907.60	27	1,030,900.00	-72.19	21个普通车位、6个子母车位
	请在此部加行														
	余额合计								133,284,564.23	47,331,740.98	85,952,823.25		88,336,100.00	2.77	
	减：已计提存货跌价准备								47,331,740.98		85,952,823.25		88,336,100.00		
	净额合计								85,952,823.25		85,952,823.25		88,336,100.00	2.77	

评估人员：王茹、张野

填表日期：2026年1月15日

产权持有单位填表人：郑树建