

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资产减值测试涉及的  
珠海中珠商业投资有限公司 30%股权的  
可收回金额项目  
资产评估报告

华亚正信评报字[2026]第B02-0012号

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二六年四月十日

## 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 .....	3
一、委托人、被评估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的概况 .....	3
二、评估目的 .....	29
三、评估对象和评估范围 .....	30
四、价值类型 .....	31
五、评估基准日 .....	32
六、评估依据 .....	32
七、评估方法 .....	35
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	42
九、评估假设 .....	43
十、评估结论 .....	44
十一、特别事项说明 .....	44
十二、评估报告使用限制说明 .....	46
十三、资产评估报告日 .....	47
资产评估报告附件 .....	49

## 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、负债清单由委托人、被评估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资产减值测试涉及的**  
**珠海中珠商业投资有限公司30%股权的**  
**可收回金额项目**  
**资产评估报告摘要**

华亚正信评报字[2026]第 B02-0012 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，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用公允价值减处置费用对贵公司以财务报告为目的的资产减值测试涉及的珠海中珠商业投资有限公司 30%股权在评估基准日的可收回金额进行了评估。

评估目的：中珠医疗控股股份有限公司以财务报告为目的的资产减值测试的需要，拟对涉及的珠海中珠商业投资有限公司 30%股权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：珠海中珠商业投资有限公司 30%股权在评估基准日的可收回金额。

评估范围：珠海中珠商业投资有限公司申报的在评估基准日的股东全部权益。

评估基准日：2025 年 12 月 31 日。

价值类型：可收回金额。

评估结论：

经评估，在评估基准日珠海中珠商业投资有限公司 30%股权的可收回金额为 0.00 万元。

本次评估结论未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价及股权流动性对股权价值的影响。

本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。

**中珠医疗控股股份有限公司**  
**以财务报告为目的的资产减值测试涉及的**  
**珠海中珠商业投资有限公司30%股权的**  
**可收回金额项目**  
**资产评估报告正文**

华亚正信评报字[2026]第 B02-0012 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，采用公允价值减处置费用的方法，按照必要的评估程序，对贵公司以财务报告为目的的资产减值测试涉及的珠海中珠商业投资有限公司 30%股权在 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、被评估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为中珠医疗控股股份有限公司，被评估单位为珠海中珠商业投资有限公司。

**（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 6 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）被评估单位概况

### 1. 公司基本情况

公司名称：珠海中珠商业投资有限公司（以下简称：中珠商业投资公司）

统一社会信用代码：914404007946958785

住所：珠海市香洲区屏北二路 55 号再生时代大厦 1 单元 1903 室-148(集中办公区)

经营场所：珠海市香洲区前河东路 66 号珠澳湾世纪中心

法定代表人：周一民

注册资本：人民币 50,000 万元

类型：其他有限责任公司

成立日期：2006 年 11 月 17 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；演出经纪；演出场所经营。（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：物业管理；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；五金产品批发；日用品批发；仪器仪表销售；金属材料销售；以自有资金从事投资活动；集贸市场管理服务；酒店管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商务代理代办服务；项目策划与公关服务；婚庆礼仪服务；健身休闲活动；日用百货销售；礼品花卉销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；票务代理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；体育用品及器材零售；办公用品销售；摄影扩印服务；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；洗烫服务；停车场服务。（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）

### 2. 公司历史沿革及股权状况

珠海中珠商业投资有限公司由深圳市盛洪瑞投资发展有限公司和珠海市泽泓企

业管理有限公司共同投资，于 2019 年 06 月 03 日在珠海市成立的有限责任公司。

珠海中珠商业投资有限公司的母公司为深圳市盛洪瑞投资发展有限公司，所属的集团总部为深圳市鹏瑞发展控股集团有限公司。

截至评估基准日，珠海中珠商业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

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 (%)
深圳市盛洪瑞投资发展有限公司	35,000.00	70	35,000.00	70
珠海市泽泓企业管理有限公司	15,000.00	30	1,200.00	2.4
合计	50,000.00	100	36,200.00	72.4

3. 公司经营管理结构

评估基准日，公司设有董事会、监事会，下设财务部、工程部、销售部等。

4. 被评估单位近三年财务状况

本项目评估基准日为 2025 年 12 月 31 日，被评估单位评估基准日及前三年资产负债表如下：

近三年一期资产负债表情况

金额单位：人民币元

序号	项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	评估基准日
1	流动资产	3,240,180,148.33	3,958,200,165.95	2,746,688,978.16	2,537,613,808.12
2	非流动资产	21,990,269.79	31,552,866.79	426,085.58	83,202,532.10
3	其中：固定资产	166,652.70	74,089.75	47,635.78	83,176,706.18
4	使用权资产				-
5	无形资产	-	-	28,834.80	25,825.92
5	长期待摊费用	282,941.59	769,153.00	349,615.00	-
6	递延所得税资产	21,540,675.50	30,709,624.04	-	-
7	资产总计	3,262,170,418.12	3,989,753,032.74	2,747,115,063.74	2,620,816,340.22
8	流动负债	3,012,415,274.81	3,761,324,357.28	2,890,574,205.98	2,723,437,628.69
9	非流动负债	-	-	-	-
10	负债合计	3,012,415,274.81	3,761,324,357.28	2,890,574,205.98	2,723,437,628.69
11	所有者权益	249,755,143.31	228,428,675.46	-143,459,142.24	-102,621,288.47

## 被评估单位近三年一期经营情况表

金额单位：人民币元

序号	项目	2022年	2023年	2024年	评估基准日
一	营业收入	1,510,948.09	701,541.66	1,361,643,429.58	336,235,832.56
	减：营业成本	1,510,948.09	701,541.66	1,262,150,836.20	251,653,574.21
	税金及附加	897,943.77	1,162,764.93	46,764,577.31	9,422,023.67
	销售费用	22,183,370.49	23,773,887.20	227,017,937.83	32,291,024.72
	管理费用	7,638,676.13	6,130,482.80	4,468,047.60	2,603,388.46
	财务费用	3,497,186.24	436,553.03	163,226,740.59	-171,812.76
	资产减值损失	-	-	-	-
	加：投资收益	-	-	-	-
	其他收益	62,346.56	33,866.17	62,727.89	27,135.99
	资产处置收益	39,322.61	-	-	-
二	营业利润	-34,115,507.46	-31,469,821.79	-341,921,982.06	40,464,770.25
	加：营业外收入	1,706,764.26	974,405.40	743,788.40	373,083.53
	减：营业外支出	0.01	-	-	0.01
三	利润总额	-32,408,743.21	-30,495,416.39	-341,178,193.66	40,837,853.77
	减：所得税费用	-7,989,323.64	-9,168,948.54	30,709,624.04	-
四	净利润	-24,419,419.57	-21,326,467.85	-371,887,817.70	40,837,853.77

被评估单位 2022 年度、2023 年度会计报表均经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，2024 年度及评估基准日会计报表经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并发表了无保留意见。各年度审计报告号：众环深审字（2023）00217 号、众环深审字(2024)00204 号、中兴华审字（2025）第 590051 号、中兴华审字（2026）第 00000481 号。

## 5. 被评估单位整体经营情况

珠海中珠商业投资有限公司所属行业为商业服务业，主要核心业务包括房地产开发经营、商业地产运营，许可类项目包括演出经纪、演出出场经营及一般类项目。其中房地产开发的主要项目为珠澳湾世纪中心，商业地产运营主要是旗下主打品牌“中珠商业”，聚焦高端写字楼及城市综合体的投资、开发与运营管理。

## 6. 执行的主要会计政策

## (1) 会计期间

中珠商业投资公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。中珠商业投资公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## （2） 营业周期

中珠商业投资公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

## （3） 记账本位币

人民币为中珠商业投资公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，中珠商业投资公司及境内子公司以人民币为记账本位币。中珠商业投资公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

## （4） 现金及现金等价物的确定标准

中珠商业投资公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及中珠商业投资公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## （5） 金融工具

在中珠商业投资公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### 1) 金融资产的分类、确认和计量

中珠商业投资公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，中珠商业投资公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### ①以摊余成本计量的金融资产

中珠商业投资公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。中珠商业投资公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

#### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

中珠商业投资公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。中珠商业投资公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，中珠商业投资公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。中珠商业投资公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

中珠商业投资公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，中珠商业投资公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，中珠商业投资公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

## 2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由中珠商业投资公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存

收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，中珠商业投资公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

## ②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

## 3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

中珠商业投资公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### 4) 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，中珠商业投资公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。中珠商业投资公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。中珠商业投资公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，中珠商业投资公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 5) 金融资产和金融负债的抵销

当中珠商业投资公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时中珠商业投资公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### 6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，中珠商业投资公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，中珠商业投资公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，中珠商业投资公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

#### （6） 金融资产减值

中珠商业投资公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票

据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

### 1) 减值准备的确认方法

中珠商业投资公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指中珠商业投资公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，中珠商业投资公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，中珠商业投资公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，中珠商业投资公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，中珠商业投资公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。中珠商业投资公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，中珠商业投资公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

### 2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，中珠商业投资公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

### 3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

中珠商业投资公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务

人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，中珠商业投资公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

#### 4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，中珠商业投资公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

#### 5) 各类金融资产信用损失的确定方法

##### ① 应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，中珠商业投资公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款和租赁应收款，中珠商业投资公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

##### a、本公司应收款项账龄从发生日开始计算。

组合中，采用账龄组合计提预期信用损失的组合计提方法：

账龄	应收账款计提比例（%）	合同资产计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	0.00	0.00	0.00
1-3 年（含 3 年）	5.00	5.00	5.00
3 年以上	30.00	30.00	30.00

##### ② 其他应收款

中珠商业投资公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
其他应收款组合 1	关联方往来款项
其他应收款组合 2	本组合为日常经常活动中应收取的各类押金、代垫款、保证金等应收款项
其他应收款组合 3	本组合为应向员工收取的备用金、代垫社保公积金、代垫费用等应收款项
其他应收款组合 4	本组合以账龄作为信用风险特征的其他应收款项。

## (7) 存货

### 1) 存货的分类

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

### 2) 发出的计价方法

存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

### 3) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### 4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

### 5) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

在资产负债表日，存货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。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。

## (8) 持有待售资产

### 1) 持有待售的非流动资产和处置组

中珠商业投资公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；中珠商业投资公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

中珠商业投资公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流

动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，中珠商业投资公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：①划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；②可收回金额。

## 2) 终止经营的认定标准和列报方法

终止经营是指满足下列条件之一、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个独立的主营经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关计划的一部分；③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

中珠商业投资公司在利润表中列报相关终止经营损益并在附注披露终止经营的影响。

## (9) 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指中珠商业投资公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。中珠商业投资公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融

资产核算，其中如果属于非交易性的，中珠商业投资公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见（5）“金融工具”。

共同控制，是指中珠商业投资公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指中珠商业投资公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

#### 1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”

的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照中珠商业投资公司实际支付的现金购买价款、中珠商业投资公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## 2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；

按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与中珠商业投资公司不一致的，按照中珠商业投资公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于中珠商业投资公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于中珠商业投资公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但中珠商业投资公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。中珠商业投资公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。中珠商业投资公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。中珠商业投资公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如中珠商业投资公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，中珠商业投资公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### ③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ①处置长期股权投资

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接

处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

中珠商业投资公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于中珠商业投资公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

中珠商业投资公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

中珠商业投资公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制

权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

#### （10）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

中珠商业投资公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见（13）“长期资产减值”。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

#### （11）固定资产

##### 1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入中珠商业投资公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

##### 2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	平均年限法	3-5	-	20-33.33
办公设备	平均年限法	5	-	20.00
运输设备	平均年限法	4	-	25.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，中珠商业投资公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

##### 3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见（13）“长期资产减值”。

#### 4) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

中珠商业投资公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

#### （12）在建工程

中珠商业投资公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见（13）“长期资产减值”。

#### （12）借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

### （13）长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、使用权资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### （14）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。中珠商业投资公司的长期待摊费用主要包括装修费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

#### （15）合同负债

合同负债，是指中珠商业投资公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在中珠商业投资公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或中珠商业投资公司已经取得了无条件收款权，中珠商业投资公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

#### （16）职工薪酬

中珠商业投资公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。中珠商业投资公司在职工为中珠商业投资公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在中珠商业投资公司不能单方面撤回因解除劳动关系

计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和中珠商业投资公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。中珠商业投资公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

中珠商业投资公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

#### （17）预计负债

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出中珠商业投资公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，中珠商业投资公司将该项义务确认为预计负债。

中珠商业投资公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值

#### （18）收入

中珠商业投资公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；中珠商业投资公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，中珠商业投资公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在中珠商业投资公司履约的同时即取得并消耗中珠商业投资公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；中珠商业投资公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且中珠商业投资公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用产出法确定，

当履约进度不能合理确定时，中珠商业投资公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则中珠商业投资公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，中珠商业投资公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

中珠商业投资公司的房地产开发产品销售合同仅包含一个单项履约义务，开发产品在客户取得房地产开发产品控制权时确认收入，具体满足以下条件：

- 1) 买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；
- 2) 房地产开发产品已经建造完成并取得了竣工验收备案表；
- 3) 收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利（如银行同意发放按揭款的书面文件）；
- 4) 办理了交房手续，或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

#### （19）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

中珠商业投资公司为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- 1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- 3) 该成本预期能够收回。

中珠商业投资公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，中珠商业投资公司

将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1) 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

#### (20) 政府补助

政府补助是指中珠商业投资公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。中珠商业投资公司所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

中珠商业投资公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：1) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；2) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；3) 相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；4) 根据中珠商业投资公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与中珠商业投资公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

#### (21) 递延所得税资产/递延所得税负债

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

中珠商业投资公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：企业合并；直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，中珠商业投资公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

#### (22) 租赁

##### 1) 中珠商业投资公司作为承租人

中珠商业投资公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

在租赁期开始日，中珠商业投资公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

中珠商业投资公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

#### 1 使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：a.租赁负债的初始计量金额；b.在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；c.承租人发生的初始直接费用；d.承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

中珠商业投资公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

中珠商业投资公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

#### 2 租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：a.固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；b.取决于指数或比率的可变租赁付款额；c.根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；d.购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；e.行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

中珠商业投资公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用中珠商业投资公司的增量借款利率作为折现率。中珠商业投资公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

当中珠商业投资公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负

债，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

### 3 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，中珠商业投资公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

#### 2) 中珠商业投资公司作为出租人

##### 1 经营租赁

中珠商业投资公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

##### 2 融资租赁

于租赁期开始日，中珠商业投资公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。中珠商业投资公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### (23) 重要会计政策、会计估计的变更

##### 1) 会计政策变更

中珠商业投资公司在报告期内无重要会计政策变更事项。

##### 2) 会计估计变更

中珠商业投资公司在报告期内无重要会计估计变更事项。

#### (24) 税项

##### 1) 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按6%、9%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。

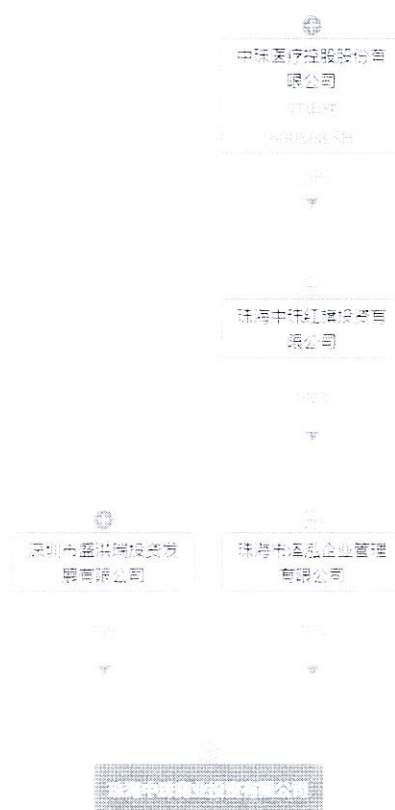
税 种	具体税率情况
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

## 2) 税收优惠及批文

无。

### (三) 委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位珠海中珠商业投资有限公司为委托人中珠医疗控股股份有限公司的四级子公司，委托人中珠医疗控股股份有限公司间接持有被评估单位珠海中珠商业投资有限公司 30%股权。股权穿透图如下：



### (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被评估单位，委托人以外的其他使用人为包括为委托人、被评估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8号—资产减值》以及有关法律、法规的要求，中珠医疗

控股股份有限公司以财务报告为目的的资产减值测试的需要，拟对涉及的珠海中珠商业投资有限公司 30%股权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，评估对象是珠海中珠商业投资有限公司 30%股权在评估基准日的可收回金额。

#### （二）评估范围

1. 评估范围为珠海中珠商业投资有限公司的股东全部权益。具体包括流动资产、固定资产、无形资产和流动负债。总资产账面值为 262,081.63 万元，总负债账面价值为 272,343.76 万元，净资产账面价值为-10,262.13 万元。各类资产、负债账面金额如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	2,537,613,808.12
2	非流动资产	83,202,532.10
3	其中：固定资产	83,176,706.18
4	无形资产	25,825.92
5	资产总计	2,620,816,340.22
6	流动负债	2,723,437,628.69
7	非流动负债	-
8	负债合计	2,723,437,628.69
9	净资产（所有者权益）	-102,621,288.47

上述被评估单位评估基准日的资产、负债账面价值业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，出具了无保留意见，审计报告号为中兴华审字（2026）第 00000481 号。

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。

#### 2. 主要实物资产

##### （1）存货

企业申报的存货包括开发产品和开发成本，账面余额 2,413,191,456.85 元，计提跌价准备 0.00 元，账面净额 2,413,191,456.85 元。其中：开发产品账面净额 1,731,873,532.33 元，为企业开发的位于珠海市拱北夏湾前河东路东侧、侨光路北侧“珠澳湾世纪中心”一期（T1 栋、T2 栋、T3 栋、T4 栋）已竣工验收的房地产项目；开发成本账面净额

681,317,924.52 元，为企业开发的位于珠海市拱北夏湾前河东路东侧、侨光路北侧“珠澳湾世纪中心”二期待建项目。

## (2) 房屋建筑物

评估基准日，评估范围内的房屋建筑物共 3 项，全部为商铺，均坐落于珠海市香洲区汇湾路 10 号，账面原值 83,158,811.78 元，账面净值 83,158,811.78 元，均建于 2023 年 11 月，建筑结构均为钢混 3 层，建筑面积 4634.05 平方米，均已取得不动产权证，证载权利人均均为珠海中珠商业投资有限公司，宗地面积 20897.66 平方米，使用期限 2019 年 12 月 13 日起 2059 年 12 月 12 日止。具体情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	用途	建筑面积 m <sup>2</sup>	所在 楼层	土地分 摊面积 m <sup>2</sup>	账面价值	基准日状况
1	粤(2024)珠海市不动 产权第 0024536 号	珠海市香洲区汇湾 路 10 号 301 商铺	商业 服务	452.53	三层	22.05	8,120,727.46	已出租作美容院 使用，租期至 2030 年 12 月 9 日
2	粤(2024)珠海市不动 产权第 0024542 号	珠海市香洲区汇湾 路 10 号 329 商铺	商业 服务	1476.34	三层	71.93	26,493,171.24	已出租作健身中 心使用，租期至 2029 年 2 月 28 日
3	粤(2024)珠海市不动 产权第 0024541 号	珠海市香洲区汇湾 路 10 号 325 商铺(营 销中心)	商业 服务	2705.18	三层	131.80	48,544,913.08	空置
		小计		4634.05			83,158,811.78	

## (3) 设备类资产

评估基准日，评估范围内的设备类资产共 2 项，包括车辆和电子设备，账面原值合计 791,208.17 元、账面净值合计 17,894.40 元。其中：

车辆共 1 辆，账面原值 352,733.89 元、账面净值 0 元，计提减值准备 0 元；

电子设备共 148 台（套），账面原值 438,474.28 元、账面净值 17,894.40 元，计提减值准备 0 元。

### 3. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

### 4. 引用其他机构出具的报告结论

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所的审计报告结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型

根据《以财务报告为目的的评估指南》，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8号—资产减值》第四条：企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

《会计准则第8号—资产减值》第六条规定，资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

由于本次进行减值测试的资产为珠海中珠商业投资有限公司，该资产应该满足《会计准则第8号—资产减值》中关于资产减值的相关规定，因此本次评估选择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根据资产负债表日确定。

## 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》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过）；
8. 《中华人民共和国车辆购置税法》（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）；
9. 《国家税务总局关于明确二手车经销等若干增值税征管问题的公告》（国家税务总局公告2020年第9号）；
10. 《财政部 税务总局关于延续实施二手车经销有关增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第63号）；
11. 《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议决定修改）；
12. 《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714号）；
13. 《上市公司国有股权监督管理办法》（2018年5月16日国务院国资委、财政部、中国证券监督管理委员会令36号）；
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）；
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）；
16. 《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）；
17. 《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826号）；
18. 《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）；
19. 《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）；
20. 《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）；
21. 《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138号发布，2011年1月8日中华人民共和国国务院令588号修改）。

22. 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——企业价值》（中评协[2018]38号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。
14. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；
15. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
16. 《企业会计准则第8号——资产减值》（财会[2006]3号）；
17. 《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. 建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；
3. 珠海市商品房预售许可证、珠海市竣工备案证；
4. 车辆行驶证；
5. 其他有关产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 企业提供的合同台账、商品房买卖合同（预售）；
2. 企业提供开发项目的目标工程造价、工程进度及付款进度资料；
3. 《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部（城住字[1984]第678号）；

4. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令[2012]第12号）；

5. 中国人民银行公布的《贷款市场报价利率（LPR）》（2025年12月）；

6. 企业提供的以前年度的财务报表及审计报告；

7. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；

8. 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；

9. 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》；

4. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的2025年审计报告；

5. 同花顺 iFinD 数据库。

## 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

根据《以财务报告为目的的评估指南》，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。资产评估专业人员应当参照会计准则的规定，关注所采用的评估数据，并知晓公允价值获取层级受评估方法选择及评估数据来源的影响。选择评估方法时应当与前期采用的评估方法保持一致。如果前期采用评估方法所依据的市场数据因发生重大变化而不再适用，或者通过采用与前期不同的评估方法使得评估结论更具代表性、更能反映评估对象的公允价值或者特定价值，可以变更评估方法。

《以财务报告为目的的评估指南》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、改良或重置前提下担交的预测资料，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》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

根据前文所述的相关规定，本次评估所选用的价值类型为资产可收回金额。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后的净额孰高者。

本次减值测试的对象是股东权益，评估基准日时，被评估单位的主要资产为存货珠澳湾世纪中心项目开发成本，在成本法评估过程中已采用现金流进行了评估，从未收益的角度评估了资产价值，与收益法评估企业价值目标一致，故本次评估不再重复采用收益法进行评估。

因此，我们以该评估对象的公允价值减去处置费用作为其可收回金额。评估对象的公允价值根据被评估单位股东全部权益公允价值和股权比例确定。

## 1. 公允价值

根据《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》第十八条，公允价值可以采用市场法、收益法、成本法三种估值技术。根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

根据我们对被评估单位的企业性质、资产规模、历史经营情况、所获取评估资料的充分性等的了解，被评估单位的主要资产为存货珠澳湾项目开发产品和开发成本，在成本法评估过程中已采用现金流进行了评估，从未来收益的角度评估了资产价值，与收益法评估企业价值目标一致，故本次评估不再重复采用收益法进行评估。

由于国内类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可采用资产基础法。

2. 处置费用：股权的处置费用主要有会计师、律师、评估师等中介服务费及相关税费，预计处置费用根据被评估单位实际情况协商确定。

### （三）资产基础法

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

## 1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产等。

### (1) 货币资金

货币资金为银行存款。

对货币资金通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

### (2) 应收账款

对各种应收账款采取账证账表核对、函证、抽查凭证等方法，查明每项款项发生的时间、发生的经济事项和原因、债务人的基本情况等，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由可以全部收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照个别认定法、账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项作为风险损失，以核实后账面值扣除风险损失额作为评估值；对于有确凿证据表明无法收回的，按零元计算；账面上的“坏账准备”科目按零元计算。

### (3) 预付账款

预付账款根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物形成资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于有确凿证据表明收不到相应货物或不能形成权益的，参照其他应收款评估方法评估。对于没有获得发票属于费用性质的预付款项，核实相应权益是否实现，对已实现相应权益的，评估值确定为零元。

### (4) 其他应收款

对各种其他应收款采取账证账表核对、函证、抽查凭证等方法，查明每项款项发生的时间、发生的经济事项和原因、债务人的基本情况等，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由可以全部能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照个别认定法、账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项作为风险损失，以核实后账面值扣除风险损失额作为评估值；

对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零元计算。

#### （5）存货

评估基准日存货为开发产品和开发成本。

##### 1) 存货——开发产品

对开发产品在清查核实的基础上，经评估人员在地勘察、分析论证，评估对象已取得土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程施工许可证，竣工备案证、不动产权证，确定采用假设开发法进行评估。

假设开发法也称为剩余法、预期开发法、开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。

由于房地产开发成本属于存货，在假设开发法评估结果基础上需扣除企业应缴纳的所得税。则：

评估价值=产品销售金额-后续开发费用-资金成本-销售费用-管理费用-税金及附加-土地增值税-开发商利润-所得税

##### 2) 存货——开发成本

对开发成本在清查核实的基础上，经评估人员实地勘察、分析论证，对二期待建项目采用现金流法折现法进行评估。以未来销售额扣除未来需支付的成本费用及税费后分年贴现的计算方法得到相当于开发成本的评估结果，其计算公式为：

评估值=[收入(不含税)-后续成本(不含税)-销售费用(不含税)-管理费用-销售税金-土地增值税-所得税-利息费用(税后)+土地出让金抵减]/(1+折现率)<sup>折现年期</sup>

#### （6）其他流动资产

其他流动资产主要是待抵扣进项增值税、预缴的土地增值税及预缴企业所得税。

对其他流动资产，核实其合法性、合理性、真实性和准确性，按核实后的账面值确定评估值。

### 2. 非流动资产

#### （1）房屋建（构）筑物

根据房屋建（构）筑物的特点、用途、资料的收集情况及建筑物所处位置的市场交易活跃程度，本次对被评估单位房屋建筑物采用市场法进行评估。

市场法是指在求取待估房地产价格时，依据替代原理，将待估房地产与类似房地

产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素进行修正，得出被评估房地产在评估基准日的价值的一种估价方法。

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

## (2) 机器设备

根据评估目的，评估价值类型，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值 = 重置成本 × 成新率

### 1) 重置成本的确定

#### ① 运输设备重置成本的确定

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，根据相应法律规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等。对于符合购置车辆增值税抵扣条件的，应扣除相应的增值税确定其重置成本。

计算公式：

重置成本 = 不含税购置价 + 车辆购置税 + 牌照手续费

其中：

A. 现行购置价根据当地汽车市场销售信息或当地近期同类车型最新交易的市场价格确定；

B. 车辆购置税根据国家相应法律规定计取；

车辆购置税 = 车辆不含税售价 × 10%

C. 牌照手续费根据当地交通管理部门规定计取。

D. 对于购置时间较早不能询到市场价格的运输设备，按同类运输设备的二手市场上价格进行调整后确定其评估值。

②电子设备重置成本的确定

根据在评估基准日的当地电子设备市场同型号设备价格信息及近期网上交易价，扣除可抵扣的增值税额确定重置成本。

即：重置成本=不含税购置价

对于购置时间较早，现在市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置成本。

2) 综合成新率的确定

①运输车辆成新率的确定

对生产使用年限较长，已无类似车型的车辆，参照近期二手车市场价格确定评估值。

②电子设备成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其成新率。计算公式：

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

直接按二手市场价评估的电子设备，不再考虑成新率。

3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置成本×综合成新率

（2）无形资产

企业申报的无形资产为其他无形资产，共 1 项，被评估单位于 2024 年 7 月新购进的商业系统软件，本次采用市场进行评估，具体如下：

1) 对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；

2) 对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值。

3) 对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

3. 负债

评估基准日，企业申报的负债为应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债，评估人员根据被评估单位提供的各项明细表，清查核实各项负债在评估基准日的实际债务人、负债额，在查阅核实的基础上，以被评估单位

在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

## 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和负债实施了评估。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和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营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，并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

2. 根据评估范围的资产类型、数量和分布状况，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、函证、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产、负债进行了全面了解、核实。对企业经营及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。

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. 委托人及被评估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条件下进行的

3. 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；

4. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

5. 假设和被评估单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

6. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

7. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

8. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

### （二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估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. 假设评估基准日后被评估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. 假设评估基准日后，被评估单位在各年度内均匀获得净现金流；

4. 假设委托人、被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

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

经评估，在评估基准日珠海中珠商业投资有限公司 30%股权的可收回金额为 0.00 万元。

本次评估的评估对象为珠海中珠商业投资有限公司的可收回金额，未考虑具有控制权的溢价、缺乏控制权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

## 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》，被评估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

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所的审计报告结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（三）截止评估基准日，珠海中珠商业投资有限公司的所有权受到限制的货币资金为人民币 13,170,000.00 元，系珠海中珠商业投资有限公司收到境外资金银行需审核所致。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据被评估单位提供的仲裁申请书，被评估单位股东珠海市泽泓企业管理有限公司作为申请人，因其与珠海中珠商业投资有限公司（被申请人）合同纠纷一案，于 2025 年 12 月 22 日向深圳国际仲裁院（华南国际经济贸易仲裁委员会）提起仲裁，要求被

申请人珠海中珠商业投资有限公司偿还借款本息人民币 3.44 亿元，其中借款本金 2 亿元、借款利息 1.44 亿元。

根据被评估单位提供的（编号：（2026）深国仲受 15 号-1）案件受理通知书，深圳国际仲裁院于 2026 年 1 月 4 日受理了被评估单位股东珠海市泽泓企业管理有限公司（申请人）与被评估单位珠海中珠商业投资有限公司（被申请人）之间合同纠纷案的仲裁申请。

根据被评估单位提供的财产保全申请书，被评估单位股东珠海市泽泓企业管理有限公司于 2026 年 1 月 7 日作为申请人请求立即冻结被申请人珠海中珠商业投资有限公司名下以下银行账户：

户名	账号	开户行
珠海中珠商业投资有限公司	7328 7151 8088	中国银行珠海拱北支行
	4435 8301 0400 3111 4	农业银行珠海南湾支行
	4405 0110 2038 0000 0877	中国建设银行珠海南湾支行
	0433 7500 0045 0449	南洋商业银行珠海支行
	0433 7500 0052 0793	南洋商业银行珠海支行
	2618 8028 1960 0001	珠海华润银行股份有限公司夏湾支行
珠海中珠商业投资有限公司 拱北分公司	4405 0110 2038 0000 1559	中国建设银行股份有限公司珠海南湾支行

同时，请求立即查封被申请人名下位于珠海市香洲区侨光路 888 号、珠海市香洲区卓中街 66 号、珠海市香洲区前河东路 60 号共计 121 套房产。

上述冻结、查封金额以人民币 344,200,000.00 元为限。

本次评估未考虑上述冻结、查封限制因素对评估结论的影响。

#### （五）抵（质）押、担保事项

1. 2018 年 8 月 15 日，珠海中珠商业投资有限公司与控股股东深圳市鹏瑞发展控股集团有限公司签署《最高额借款合同》，最高额借款 15 亿元人民币，借款期间为 2018 年 8 月 15 日至珠澳湾世纪中心二期竣工验收之日，年利率为 12%，用途为用于公司正常开展业务中的地价款缴纳、开发建设费用支付、日常运营及其他支付。

2. 截至评估基准日，珠海中珠商业投资有限公司作为担保方，中国农业银行珠海分行和南洋商业银行珠海支行作为担保受益人，其保证金额分别为 273.97 万元、463.00 万元，担保期限至 2035 年 7 月 20 日。

3. 截止评估基准日，珠海中珠商业投资有限公司作为被担保方，其关联担保情况见下表：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市鹏瑞发展控股集团有限公司	15.00 亿元	2022-04-12	2027-04-11	否
深圳市盛洪瑞投资发展有限公司	15.00 亿元	2022-04-12	2027-04-11	否
徐航	15.00 亿元	2022-04-12	2027-04-11	否

本次评估未考虑已抵（质）押、担保等他项权利限制因素对评估结论的影响。

（六）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》、《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被评估单位负责，评估师仅对根据上述资料出具的评估结果负责。

（七）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。

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被评估单位；委托人以外的其他使用人包括为委托人、被评估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，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 4 月 10 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: \_\_\_\_\_

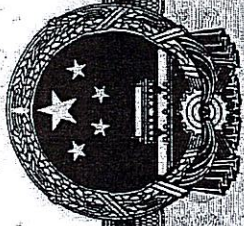
张野

资产评估机构: 北京华亚正信资产评估有限公司



## 资产评估报告附件目录

- 一、委托人和被评估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、资产评估汇总表和明细表



# 营业执照

(副本)

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。

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  
人民币

类型 其他股份有限公司(上市)

成立日期 1994年6月27日

法定代表人 陈旭

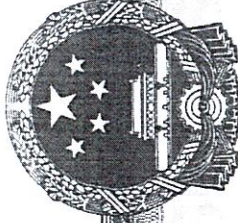
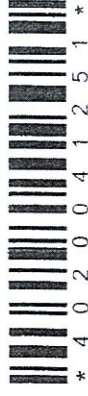
住所 湖北省潜江市章华南路特1号

经营范围  
房地产开发、物业管理、房地产经纪、租赁、销售、代理、进出口贸易、投资、股权投资、资产管理、企业管理咨询、信息技术服务、软件开发、系统集成、网络工程、计算机应用、电子产品、医疗器械、医药研发、医药生产、医药销售、医药流通、医药服务、医药咨询、医药培训、医药会展、医药广告、医药信息、医药数据、医药金融、医药保险、医药养老、医药教育、医药文化、医药体育、医药旅游、医药其他。



登记机关

2025



# 营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码  
914404007946958785

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 珠海中珠商业投资有限公司

法定代表人 周一民

类型 其他有限责任公司

成立日期 2006年11月17日

住所 珠海市香洲区屏北二路55号再生时代大厦  
单元1903室-148 (集中办公区)

## 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

2025年03月04日



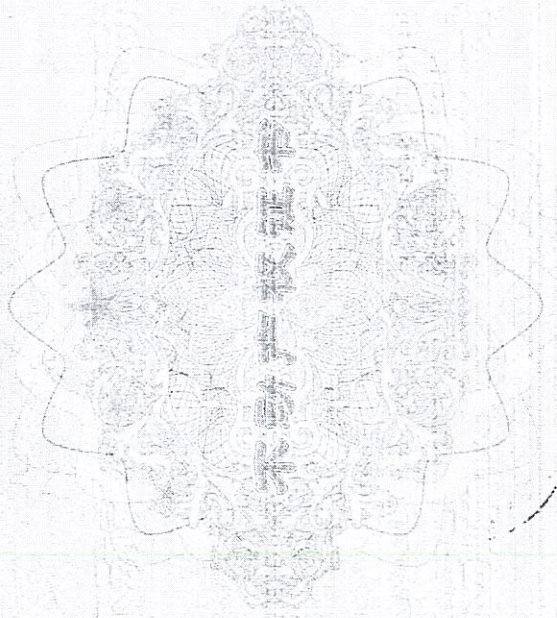
20200001565

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 D44270454074



权利人	珠海中珠商业投资有限公司(营业执照: 914404007946958785)	
共有情况	单独所有	
坐落	珠海市香洲区拱北夏湾前河东路东侧、侨光路北侧S3地块	
不动产单元号	440402011001GB00099W000000000	
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	商务金融用地, 零售商业用地	
面积	宗地面积20897.6600m <sup>2</sup>	
使用期限	商务金融用地2019年12月13日起2059年12月12日止、零售商业用地2019年12月13日起2059年12月12日止	
权利其他状况		

用地性质为商务+商业+一级邻里中心+公共交通场站混合用地, 其中一级邻里中心和公交首末站建成后无偿移交政府, 保留划拨性质。

本次确权建筑面积、19222.78平方米, 本证内仅包含可建未建部分合建的土地使用权, 不包含已确权建筑合建土地使用权。本籍科2024.1.25.



20200001566

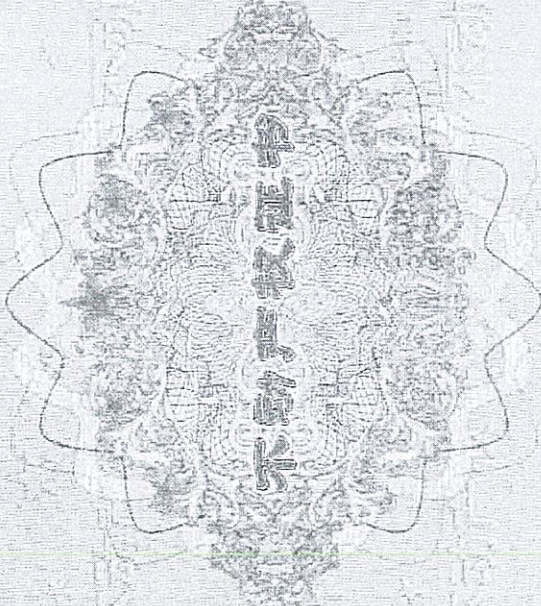
根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审核核实，准予登记，颁发此证。



2020年01月07日

中华人民共和国自然资源部监制

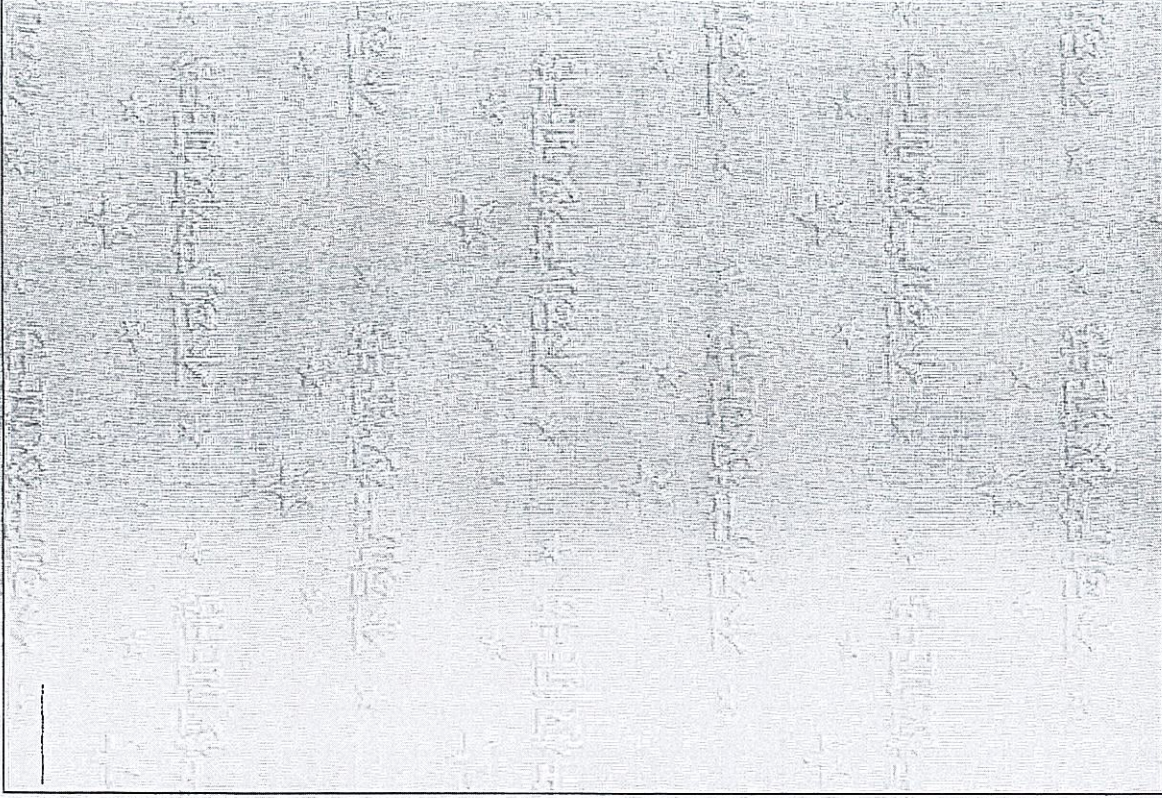
编号 NO D44270454073



粤 (2020) 珠海市 不动产权第 0001566 号

附 记

权利人	珠海中珠商业投资有限公司(营业执照: 914404007946958785)		
共有情况	单独所有		
坐落	珠海市香洲区拱北夏湾前河东路东侧、侨光路北侧S2地块		
不动产单元号	440402011001GB00098W00000000		
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	商务金融用地,零售商业用地		
面积	宗地面积158.3700m <sup>2</sup>		
使用期限	商务金融用地2019年12月13日起2059年12月12日止、零售商业用地2019年12月13日起2059年12月12日止		
权利其他状况			



# 委托人承诺函

北京华亚正信资产评估有限公司：

因珠海中珠商业投资有限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的珠海中珠商业投资有限公司 30%股权在 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

## 被评估单位承诺函

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中珠商业投资有限公司 30%股权在 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。

被评估单位：珠海中珠商业投资有限公司



法定代表人或授权代表：



日期：2026 年 3 月 5 日

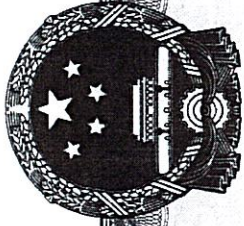
# 北京市财政局

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）。



# 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信息、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；绩效评价服务；知识产权服务（专利代理服务）；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

登记机关



2025年10月09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：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 2026-10-30 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)

# 珠海市房屋建筑工程和市政基础设施竣工验收备案登记证

竣工验收备案编号: 44040223-[290]01-0X001

<b>工程名称</b>	珠海湾世纪中心一区
<b>建设单位</b>	珠海中联世纪投资有限公司
<b>勘察单位</b>	广东省珠海工程勘察院
<b>设计单位</b>	广东都信建筑设计有限公司
<b>监理单位</b>	中海监理有限公司
<b>施工单位</b>	中国建筑第三工程局有限公司
<b>工程地点</b>	珠海市香洲区拱北街道办夏湾前河东路东侧、侨北路北侧交汇处
<b>工程类别</b>	房屋建筑工程
<b>建筑面积</b>	171368.6平方米
<b>栋数/层数</b>	4栋/地下3层,地上3-60层
<b>施工许可证号</b>	440402301912300301、440402202002280401
<b>备案意见</b>	本工程竣工验收合格,备案文件齐全,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》(住建部2号令),予以竣工验收备案,特发此证。  备案机关: 珠海市香洲区住房和城乡建设局 备案日期: 2023年09月28日
<b>备注</b>	本次备案内容为: 珠海湾世纪中心一区——裙楼(S8地块)、A座(S8地块)、D座(S8地块)、地下室(S2地块)、地下室(S3地块) 说明: 1、本证作为建设单位向不动产登记中心申办《房地产权证》的必备资料。 2、本证一式三份,备案主管部门、建设单位、城建档案各存一份。



序号	权证号码	坐落	完成日期	建筑面积	套内面积	分摊面积
1	20250073904	香洲区卓中街66号3604办公	2025-03-28	204.52	125.38	79.14
2	20250073905	香洲区卓中街66号3704办公	2025-03-28	204.52	125.38	79.14
3	20250073906	香洲区卓中街66号3804办公	2025-03-28	204.52	125.38	79.14
4	20250073907	香洲区卓中街66号4004办公	2025-03-28	204.52	125.38	79.14
5	20250073908	香洲区卓中街66号1304办公	2025-03-28	43.59	26.62	16.97
6	20250073909	香洲区卓中街66号1404办公	2025-03-28	43.59	26.62	16.97
7	20250073910	香洲区卓中街66号4104办公	2025-03-28	204.52	125.38	79.14
8	20250073911	香洲区卓中街66号4204办公	2025-03-28	204.52	125.38	79.14
9	20250073912	香洲区卓中街66号4304办公	2025-03-28	204.52	125.38	79.14
10	20250073913	香洲区卓中街66号4404办公	2025-03-28	204.52	125.38	79.14
11	20250073914	香洲区卓中街66号4504办公	2025-03-28	204.52	125.38	79.14
12	20250073915	香洲区卓中街66号1604办公	2025-03-28	204.52	125.38	79.14
13	20250073916	香洲区卓中街66号1704办公	2025-03-28	204.52	125.38	79.14
14	20250073917	香洲区卓中街66号1804办公	2025-03-28	204.52	125.38	79.14
15	20250073918	香洲区卓中街66号4604办公	2025-03-28	204.52	125.38	79.14
16	20250073919	香洲区卓中街66号4704办公	2025-03-28	204.52	125.38	79.14
17	20250073920	香洲区卓中街66号4804办公	2025-03-28	204.52	125.38	79.14
18	20250073921	香洲区卓中街66号4904办公	2025-03-28	204.52	125.38	79.14
19	20250073922	香洲区卓中街66号504办公	2025-03-28	203.44	124.82	78.62
20	20250073923	香洲区卓中街66号1904办公	2025-03-28	204.52	125.38	79.14
21	20250073924	香洲区卓中街66号2004办公	2025-03-28	204.52	125.38	79.14
22	20250073925	香洲区卓中街66号2104办公	2025-03-28	204.52	125.38	79.14
23	20250073926	香洲区卓中街66号3001办公	2025-03-28	152.71	92.46	60.25
24	20250073927	香洲区卓中街66号3101办公	2025-03-28	152.71	92.46	60.25
25	20250073928	香洲区卓中街66号3201办公	2025-03-28	152.71	92.46	60.25
26	20250073929	香洲区卓中街66号3301办公	2025-03-28	152.71	92.46	60.25

序号	权证号码	坐落	完成日期	建筑面积	套内面积	分摊面积
53	20250073956	香洲区卓中街66号4301办公	2025-03-28	152.71	92.46	60.25
54	20250073957	香洲区卓中街66号905办公	2025-03-28	38.66	23.61	15.05
55	20250073958	香洲区卓中街66号1005办公	2025-03-28	38.66	23.61	15.05
56	20250073959	香洲区卓中街66号1105办公	2025-03-28	38.66	23.61	15.05
57	20250073960	香洲区卓中街66号1205办公	2025-03-28	38.66	23.61	15.05
58	20250073961	香洲区卓中街66号1305办公	2025-03-28	38.66	23.61	15.05
59	20250073962	香洲区卓中街66号1405办公	2025-03-28	38.66	23.61	15.05
60	20250073963	香洲区卓中街66号705办公	2025-03-28	38.66	23.61	15.05
61	20250073964	香洲区卓中街66号806办公	2025-03-28	60.38	36.87	23.51
62	20250073965	香洲区卓中街66号906办公	2025-03-28	60.38	36.87	23.51
63	20250073966	香洲区卓中街66号1006办公	2025-03-28	60.38	36.87	23.51
64	20250073967	香洲区卓中街66号1106办公	2025-03-28	60.38	36.87	23.51
65	20250073968	香洲区卓中街66号4401办公	2025-03-28	152.71	92.46	60.25
66	20250073969	香洲区卓中街66号4501办公	2025-03-28	152.71	92.46	60.25
67	20250073970	香洲区卓中街66号4601办公	2025-03-28	152.71	92.46	60.25
68	20250073971	香洲区卓中街66号1601办公	2025-03-28	152.71	92.46	60.25
69	20250073972	香洲区卓中街66号1701办公	2025-03-28	152.71	92.46	60.25
70	20250073973	香洲区卓中街66号1801办公	2025-03-28	152.71	92.46	60.25
71	20250073974	香洲区卓中街66号4701办公	2025-03-28	152.71	92.46	60.25
72	20250073975	香洲区卓中街66号4801办公	2025-03-28	152.71	92.46	60.25
73	20250073976	香洲区卓中街66号4901办公	2025-03-28	152.71	92.46	60.25
74	20250073977	香洲区卓中街66号501办公	2025-03-28	151.44	91.8	59.64
75	20250073978	香洲区卓中街66号1206办公	2025-03-28	60.38	36.87	23.51
76	20250073979	香洲区卓中街66号1306办公	2025-03-28	60.38	36.87	23.51
77	20250073980	香洲区卓中街66号1406办公	2025-03-28	60.38	36.87	23.51
78	20250073981	香洲区卓中街66号706办公	2025-03-28	60.38	36.87	23.51



序号	权证号码	坐落	完成日期	建筑面积	套内面积	分摊面积
105	20250074008	香洲区卓中街66号709办公	2025-03-28	44.54	27.2	17.34
106	20250074009	香洲区卓中街66号2501办公	2025-03-28	152.71	92.46	60.25
107	20250074010	香洲区卓中街66号2701办公	2025-03-28	152.71	92.46	60.25
108	20250074011	香洲区卓中街66号2801办公	2025-03-28	152.71	92.46	60.25
109	20250074012	香洲区卓中街66号2901办公	2025-03-28	152.71	92.46	60.25
110	20250074013	香洲区卓中街66号3002办公	2025-03-28	172.89	104.72	68.17
111	20250074014	香洲区卓中街66号3102办公	2025-03-28	172.89	104.72	68.17
112	20250074015	香洲区卓中街66号3202办公	2025-03-28	172.89	104.72	68.17
113	20250074016	香洲区卓中街66号3302办公	2025-03-28	172.89	104.72	68.17
114	20250074017	香洲区卓中街66号802办公	2025-03-28	42.56	25.99	16.57
115	20250074018	香洲区卓中街66号902办公	2025-03-28	42.56	25.99	16.57
116	20250074019	香洲区卓中街66号809办公	2025-03-28	44.54	27.2	17.34
117	20250074020	香洲区卓中街66号909办公	2025-03-28	44.54	27.2	17.34
118	20250074021	香洲区卓中街66号1009办公	2025-03-28	44.54	27.2	17.34
119	20250074022	香洲区卓中街66号1109办公	2025-03-28	44.54	27.2	17.34
120	20250074023	香洲区卓中街66号1209办公	2025-03-28	44.54	27.2	17.34
121	20250074024	香洲区卓中街66号1309办公	2025-03-28	44.54	27.2	17.34
122	20250074025	香洲区卓中街66号1409办公	2025-03-28	44.54	27.2	17.34
123	20250074026	香洲区卓中街66号710办公	2025-03-28	70.05	42.78	27.27
124	20250074027	香洲区卓中街66号810办公	2025-03-28	70.05	42.78	27.27
125	20250074028	香洲区卓中街66号910办公	2025-03-28	70.05	42.78	27.27
126	20250074029	香洲区卓中街66号1010办公	2025-03-28	70.05	42.78	27.27
127	20250074030	香洲区卓中街66号1002办公	2025-03-28	42.56	25.99	16.57
128	20250074031	香洲区卓中街66号1102办公	2025-03-28	42.56	25.99	16.57
129	20250074032	香洲区卓中街66号3402办公	2025-03-28	172.89	104.72	68.17
130	20250074033	香洲区卓中街66号3502办公	2025-03-28	172.89	104.72	68.17

序号	权证号码	坐落	完成日期	建筑面积	套内面积	分摊面积
157	20250074060	香洲区卓中街66号1411办公	2025-03-28	51.86	31.67	20.19
158	20250074061	香洲区卓中街66号712办公	2025-03-28	45.66	27.88	17.78
159	20250074062	香洲区卓中街66号812办公	2025-03-28	45.66	27.88	17.78
160	20250074063	香洲区卓中街66号912办公	2025-03-28	45.66	27.88	17.78
161	20250074064	香洲区卓中街66号1012办公	2025-03-28	45.66	27.88	17.78
162	20250074065	香洲区卓中街66号1112办公	2025-03-28	45.66	27.88	17.78
163	20250074066	香洲区卓中街66号1212办公	2025-03-28	45.66	27.88	17.78
164	20250074067	香洲区卓中街66号1312办公	2025-03-28	45.66	27.88	17.78
165	20250074068	香洲区卓中街66号1412办公	2025-03-28	45.66	27.88	17.78
166	20250074069	香洲区卓中街66号713办公	2025-03-28	60.88	37.18	23.7
167	20250074070	香洲区卓中街66号813办公	2025-03-28	60.88	37.18	23.7
168	20250074071	香洲区卓中街66号1802办公	2025-03-28	172.89	104.72	68.17
169	20250074072	香洲区卓中街66号4702办公	2025-03-28	172.89	104.72	68.17
170	20250074073	香洲区卓中街66号4802办公	2025-03-28	172.89	104.72	68.17
171	20250074074	香洲区卓中街66号4902办公	2025-03-28	172.89	104.72	68.17
172	20250074075	香洲区卓中街66号502办公	2025-03-28	171.8	104.13	67.67
173	20250074076	香洲区卓中街66号5002办公	2025-03-28	172.89	104.72	68.17
174	20250074077	香洲区卓中街66号1902办公	2025-03-28	172.89	104.72	68.17
175	20250074078	香洲区卓中街66号2002办公	2025-03-28	172.89	104.72	68.17
176	20250074079	香洲区卓中街66号2102办公	2025-03-28	172.89	104.72	68.17
177	20250074080	香洲区卓中街66号2202办公	2025-03-28	172.89	104.72	68.17
178	20250074081	香洲区卓中街66号2302办公	2025-03-28	172.89	104.72	68.17
179	20250074082	香洲区卓中街66号913办公	2025-03-28	60.88	37.18	23.7
180	20250074083	香洲区卓中街66号1013办公	2025-03-28	60.88	37.18	23.7
181	20250074084	香洲区卓中街66号1113办公	2025-03-28	60.88	37.18	23.7
182	20250074085	香洲区卓中街66号1213办公	2025-03-28	60.88	37.18	23.7



序号	权证号码	坐落	完成日期	建筑面积	套内面积	分摊面积
209	20250074112	香洲区卓中街66号1103办公	2025-03-28	43.87	26.79	17.08
210	20250074113	香洲区卓中街66号3403办公	2025-03-28	178.01	108.83	69.18
211	20250074114	香洲区卓中街66号3503办公	2025-03-28	178.01	108.83	69.18
212	20250074115	香洲区卓中街66号1203办公	2025-03-28	43.87	26.79	17.08
213	20250074116	香洲区卓中街66号3603办公	2025-03-28	178.01	108.83	69.18
214	20250074117	香洲区卓中街66号3703办公	2025-03-28	178.01	108.83	69.18
215	20250074118	香洲区卓中街66号3803办公	2025-03-28	178.01	108.83	69.18
216	20250074119	香洲区卓中街66号4003办公	2025-03-28	178.01	108.83	69.18
217	20250074120	香洲区卓中街66号1303办公	2025-03-28	43.87	26.79	17.08
218	20250074121	香洲区卓中街66号1403办公	2025-03-28	43.87	26.79	17.08
219	20250074122	香洲区卓中街66号4103办公	2025-03-28	178.01	108.83	69.18
220	20250074123	香洲区卓中街66号4203办公	2025-03-28	178.01	108.83	69.18
221	20250074124	香洲区卓中街66号4303办公	2025-03-28	178.01	108.83	69.18
222	20250074125	香洲区卓中街66号4403办公	2025-03-28	178.01	108.83	69.18
223	20250074126	香洲区卓中街66号4503办公	2025-03-28	178.01	108.83	69.18
224	20250074127	香洲区卓中街66号1603办公	2025-03-28	178.01	108.83	69.18
225	20250074128	香洲区卓中街66号1703办公	2025-03-28	178.01	108.83	69.18
226	20250074129	香洲区卓中街66号1803办公	2025-03-28	178.01	108.83	69.18
227	20250074130	香洲区卓中街66号4603办公	2025-03-28	178.01	108.83	69.18
228	20250074131	香洲区卓中街66号4703办公	2025-03-28	178.01	108.83	69.18
229	20250074132	香洲区卓中街66号4803办公	2025-03-28	178.01	108.83	69.18
230	20250074133	香洲区卓中街66号4903办公	2025-03-28	178.01	108.83	69.18
231	20250074134	香洲区卓中街66号503办公	2025-03-28	177.34	108.51	68.83
232	20250074135	香洲区卓中街66号1903办公	2025-03-28	178.01	108.83	69.18
233	20250074136	香洲区卓中街66号2003办公	2025-03-28	178.01	108.83	69.18
234	20250074137	香洲区卓中街66号2103办公	2025-03-28	178.01	108.83	69.18

# 建设工程规划许可证附件

建设工程规划许可证编号： 建字第 2021-024 号

建设工程规划许可证附件编号： 建字第 2021-024 号-附 001 号

附件核发日期： 2021 年 5 月 12 日

发证机关：



建设单位(个人)		珠海中珠商业投资有限公司							
建设项目名称		珠澳湾世纪中心二区							
建设位置		拱北夏湾前河东路东侧、侨光路北侧							
建设规模 (m <sup>2</sup> )		66234.46 m <sup>2</sup> (含架空层)							
序号	子项名称	栋数	层数		一级基底面积 (m <sup>2</sup> )	二级基底面积 (m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (m <sup>2</sup> )		
			地上	地下			规划地上总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划地下总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划总建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	裙楼 (S2 地块)	1	3		3427.49		8973.63		8973.63
2	E 座 (S2 地块)	1	4-39			633.76	23951.14		23951.14
3	F 座 (S2 地块)	1	4-53			628.34	33309.69		33309.69
<p>备注：</p> <p>(1) 本工程总建筑面积 66234.46 平方米，地上总建筑面积 66234.46 平方米，地下总建筑面积 0 平方米，规划总建筑面积 66234.46 平方米，其中计容规划总建筑面积 62371.09 平方米，不计容规划总建筑面积 3763.37 平方米。地下规划总建筑面积 0 平方米，地上规划总建筑面积 66234.46 平方米 [其中计容规划建筑面积包括普通办公 54070.16 平方米、商业 8045.85 平方米、其他 (地下车道及风井) 355.08 平方米；不计容规划建筑面积包括裙房首层架空公共通道 1021.97 平方米、塔楼避难层架空空间 1463.01 平方米、塔楼避难区 1278.39 平方米]。(总建筑面积以《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353 为计算标准；规划建筑面积、计容规划建筑面积以《珠海市城市规划技术标准与准则》为计算标准。)</p> <p>(2) 《建设工程规划许可证》附图如下：方案文本一本 (含总图 1 页，单体图 31 页)。</p> <p>(3) 《建设工程规划许可证》及附图、附件一式两份，一份供建设单位使用，一份供发证机关归档。</p> <p>(4) 附图、附件与《建设工程规划许可证》同时使用方可有效。</p> <p>(5) 建设单位应严格按照《建设工程规划许可证》、建设工程项目报审承诺书的要求进行下一步工作，并依法办理规划条件核实手续。</p> <p>(6) 公共服务设施、市政设施用房应符合相关主管部门的管理和技术要求，并按要求与主体工程一并设计、施工、验收和投入使用。</p> <p>(7) 本工程绿色建筑等级要求为国标 <u>一</u> 星，具体按建设主管部门意见执行。</p> <p>(8) 本工程海绵城市强制性指标及设计、管理按建设主管部门的要求执行。</p> <p>(9) (可选) <input type="checkbox"/> 本工程不需缴纳城市基础设施配套费。          (可选) <input checked="" type="checkbox"/> 本工程按 ( <input checked="" type="checkbox"/> 非工业类 <input type="checkbox"/> 工业类 <input type="checkbox"/> 临时建筑 ) 标准征收城市基础设施配套费。征收总建筑面积为 <u>66234.46</u> 平方米。</p> <p>(10) 建设单位应严格按照规划许可图纸进行施工，严禁改造为“类住宅”。</p>									



# 资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2025年12月31日

第1页，共3页

被评估单位：珠海中珠商业投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	2,537,613,808.12	1,947,232,870.36	-590,380,937.76	-23.27
2	货币资金	47,337,657.10	47,337,657.10	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	衍生金融资产	-	-	-	-
5	应收票据	-	-	-	-
6	应收账款	728,571.36	728,571.36	-	-
7	应收款项融资	-	-	-	-
8	预付款项	2,558,948.01	2,558,948.01	-	-
9	其他应收款	20,391,052.76	20,391,052.76	-	-
10	存货	2,413,191,456.85	1,823,361,000.00	-589,830,456.85	-24.44
11	合同资产	-	-	-	-
12	持有待售资产	-	-	-	-
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
14	其他流动资产	53,406,122.04	52,855,641.13	-550,480.91	-1.03
15	二、非流动资产合计	83,202,532.10	71,534,905.92	-11,667,626.18	-14.02
16	债权投资	-	-	-	-
17	其他债权投资	-	-	-	-
18	长期应收款	-	-	-	-
19	长期股权投资	-	-	-	-
20	其他权益工具投资	-	-	-	-
21	其他非流动金融资产	-	-	-	-
22	投资性房地产	-	-	-	-
23	固定资产	83,176,706.18	71,509,080.00	-11,667,626.18	-14.03
24	在建工程	-	-	-	-
25	生产性生物资产	-	-	-	-
26	油气资产	-	-	-	-
27	使用权资产	-	-	-	-
28	无形资产	25,825.92	25,825.92	-	-
29	开发支出	-	-	-	-
30	商誉	-	-	-	-
31	长期待摊费用	-	-	-	-
32	递延所得税资产	-	-	-	-
33	其他非流动资产	-	-	-	-
34	三、资产总计	2,620,816,340.22	2,018,767,776.28	-602,048,563.94	-

# 资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2025年12月31日

第2页，共3页

被评估单位：珠海中珠商业投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
35	四、流动负债合计	2,723,437,628.69	2,723,437,628.69	-	-
36	短期借款	-	-	-	-
37	交易性金融负债	-	-	-	-
38	衍生金融负债	-	-	-	-
39	应付票据	-	-	-	-
40	应付账款	154,195,680.24	154,195,680.24	-	-
41	预收款项	-	-	-	-
42	合同负债	235,986,046.52	235,986,046.52	-	-
43	应付职工薪酬	639,417.71	639,417.71	-	-
44	应交税费	196,613.82	196,613.82	-	-
45	其他应付款	2,311,181,126.84	2,311,181,126.84	-	-
46	持有待售负债	-	-	-	-
47	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
48	其他流动负债	21,238,743.56	21,238,743.56	-	-
49	五、非流动负债合计	-	-	-	-
50	长期借款	-	-	-	-
51	应付债券	-	-	-	-
52	租赁负债	-	-	-	-
53	长期应付款	-	-	-	-
54	预计负债	-	-	-	-
55	递延收益	-	-	-	-
56	递延所得税负债	-	-	-	-
57	其他非流动负债	-	-	-	-
58	六、负债总计	2,723,437,628.69	2,723,437,628.69	-	-
59	七、净资产（所有者权益）	-102,621,288.47	-704,669,823.41	-602,048,563.94	-586.67
26	采用资产基础法评估的公允价值为				
27	30%的股权公允价值				
28	处置费用				
29	相应30%股权可收回金额				



评估机构：北京中源资产评估有限公司

考虑到被评估单位实际情况，本次处置费用0。

0.00

















# 存货—在产品（自制半成品、开发成本）评估明细表

表3-9-6

第1页，共1页

评估基准日：2025年12月31日

被评估单位：珠海中珠商业投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	产品明细	存放地点/具体位置	土地用途	预计完工时间	账面余额		跌价准备	评估价值		增值率%	备注
						金额	金额		金额	金额		
1	珠海湾里中心二期（E、F座）	土地成本	珠海市香洲区拱北夏湾前河东路东侧、侨光路北侧S2地块	商务金融用地、零售商业用地	2029年	475,126,194.75						
2		前期费用			2029年	14,836,601.57						
3		主体建筑工程费			2029年	126,451,615.38						
4		主体安装工程费			2029年	8,760,186.24						
5		主体精装工程费			2029年	-						
6		基础设施费-室外工程费用			2029年	494,917.85						
7		配套设施费			2029年	5,763,194.98						
8		工程相关费			2029年	2,919,551.07						
9		开发间接费用			2029年	46,965,662.67						
	请在此前加行											
	余额合计					681,317,924.52	-		367,340,000.00	-313,977,924.52	-46.08	
	减：存货跌价准备											
	净额合计					681,317,924.52			367,340,000.00	-313,977,924.52	-46.08	

评估人员：王茹 张野

被评估单位填表人：张敏瑜

填表日期：2026年3月2日

# 其他流动资产评估明细表

表3-13

评估基准日：2025年12月31日

第1页，共1页  
金额单位：人民币元

被评估单位：珠海中珠商业投资有限公司

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	留底进项税额	2025年	留底进项税额	3,168,217.20	3,168,217.20	-	-	
2	预缴土地增值税	2025年	预缴土地增值税	5,278,072.83	5,278,072.83	-	-	
3	预缴增值税	2025年	预缴增值税	7,190,402.07	7,190,402.07	-	-	
4	预缴城市维护建设税	2025年	预缴城市维护建设税	321,113.86	-	-321,113.86	-100.00	
5	预缴教育费附加	2025年	预缴教育费附加	137,620.23	-	-137,620.23	-100.00	
6	预缴地方教育费附加	2025年	预缴地方教育费附加	91,746.82	-	-91,746.82	-100.00	
7	预缴企业所得税	2025年	预缴企业所得税	37,218,949.03	37,218,949.03	-	-	
				-	-	-	-	
				-	-	-	-	
				-	-	-	-	
				-	-	-	-	
				-	-	-	-	
				-	-	-	-	
				-	-	-	-	
				-	-	-	-	
				-	-	-	-	
				-	-	-	-	
				-	-	-	-	
				-	-	-	-	
				-	-	-	-	
				-	-	-	-	
				-	-	-	-	
				-	-	-	-	
请在此前加行				-	-	-	-	
合 计				53,406,122.04	52,855,641.13	-550,480.91	-1.03	

评估人员：王茹 张野

被评估单位填表人：张敏瑜  
填表日期：2026年3月12日









# 固定资产—电子设备评估明细表

表4-8-7

第1页, 共3页

评估基准日: 2025年12月31日

被评估单位: 珠海中珠商业投资有限公司

金额单位: 人民币元

序号	资产编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面余额		资产减值准备	评估价值		增值率%	备注
									原值	净值		原值	净值		
1	A15-TJ-00000001	笔记本电脑			台	1	2018年12月	2018年12月	7,413.79	-	-	150.00	150.00		二手价
2	A15-TJ-00000002	THINKPAD笔记本电脑R480	R480	THINKPAD	台	1	2019年1月	2019年1月	5,000.00	-	-	150.00	150.00		二手价
3	A15-TJ-00000003	Apple一体机Mac21.5英寸	T900	Apple	台	1	2019年1月	2019年1月	7,068.97	-	-	150.00	150.00		二手价
4	A15-TJ-00000004	联想扬天台式机T900		联想	台	4	2019年1月	2019年1月	16,551.72	-	-	600.00	600.00		二手价
5	A15-TJ-00000008	联想显示器LS2324A		联想	台	1	2019年1月	2019年1月	991.38	-	-	100.00	100.00		二手价
6	A15-TJ-00000009	联想显示器S-21.5英寸		联想	台	3	2019年1月	2019年1月	2,566.21	-	-	300.00	300.00		二手价
7	A15-TJ-00000013	THINKPAD笔记本电脑R480	R480	THINKPAD	台	4	2019年4月	2019年4月	19,827.59	-	-	600.00	600.00		二手价
8	A15-TJ-00000017	戴尔台式机		戴尔	台	1	2019年7月	2019年7月	1,061.05	-	-	150.00	150.00		二手价
9	A15-TJ-00000018	华为笔记本		华为	台	1	2019年7月	2019年7月	5,960.23	-	-	150.00	150.00		二手价
10	A15-TJ-00000019	联想显示器S-21.5英寸		联想	台	1	2019年8月	2019年8月	1,460.18	-	-	100.00	100.00		二手价
11	A15-TJ-00000020	联想电脑主机		联想	台	1	2019年8月	2019年8月	3,539.82	-	-	100.00	100.00		二手价
12	A15-TJ-00000021	THINKPAD笔记本电脑R490	R490	THINKPAD	台	3	2019年8月	2019年8月	15,796.46	-	-	450.00	450.00		二手价
13	A15-TJ-00000024	联想扬天台式机T900		联想	台	8	2019年8月	2019年8月	32,566.40	-	-	1,200.00	1,200.00		二手价
14	A15-TJ-00000032	联想显示器S-21.5英寸		联想	台	8	2019年8月	2019年8月	7,433.60	-	-	800.00	800.00		二手价
15	A15-TJ-00000040	THINKPAD笔记本电脑T480	T480	THINKPAD	台	1	2019年8月	2019年8月	7,566.37	-	-	150.00	150.00		二手价
16	A15-TJ-00000041	联想扬天台式机T900D	T900D	联想	台	2	2019年8月	2019年8月	7,168.14	-	-	300.00	300.00		二手价
17	A15-TJ-00000043	联想显示器S-21.5英寸		联想	台	2	2019年8月	2019年8月	1,769.91	-	-	200.00	200.00		二手价
18	A15-TJ-00000045	联想显示器S-21.5英寸		联想	台	1	2019年8月	2019年8月	973.45	-	-	100.00	100.00		二手价
19	A15-TJ-00000046	联想台式机4900D	4900D	联想	台	2	2019年8月	2019年8月	7,168.14	-	-	300.00	300.00		二手价
20	A15-TJ-00000047	联想显示器S-21.5英寸		联想	台	1	2019年8月	2019年8月	973.45	-	-	100.00	100.00		二手价
21	A15-TJ-00000049	联想台式机4900D	4900D	联想	台	1	2019年8月	2019年8月	3,628.32	-	-	150.00	150.00		二手价
22	A15-TJ-00000050	联想显示器S-21.5英寸		联想	台	1	2019年8月	2019年8月	929.20	-	-	100.00	100.00		二手价
23	A15-TJ-00000051	THINKPAD笔记本电脑R480	R480	THINKPAD	台	1	2019年8月	2019年8月	5,132.74	-	-	150.00	150.00		二手价
24	A15-TJ-00000053	联想扬天台式机T900	T900	联想	台	2	2019年9月	2019年9月	7,256.64	-	-	300.00	300.00		二手价
25	A15-TJ-00000055	联想显示器S-22英寸		联想	台	3	2019年9月	2019年9月	2,787.60	-	-	300.00	300.00		二手价
26	A15-TJ-00000058	联想扬天台式机T900	T900	联想	台	1	2019年9月	2019年9月	3,628.32	-	-	150.00	150.00		二手价
27	A15-TJ-00000059	THINKPAD笔记本电脑R490	R4890	联想	台	3	2019年9月	2019年9月	14,599.12	-	-	450.00	450.00		二手价
28	A15-TJ-00000062	视频会议设备			套	1	2019年10月	2019年10月	38,716.81	-	-	27,190.00	5,980.00	22	
29	A15-TJ-00000063	网络存储服务器DS1019+	DS1019+		台	1	2019年10月	2019年10月	6,371.68	-	-	5,660.00	1,290.00	22	
30	A15-TJ-00000064	THINKPAD笔记本电脑R490	R490	THINKPAD	台	1	2019年10月	2019年10月	5,132.74	-	-	150.00	150.00		二手价
31	A15-TJ-00000065	创维电视机65寸		创维	台	1	2019年10月	2019年10月	3,584.08	-	-	2,120.00	470.00	22	
32	A15-TJ-00000066	THINKPAD笔记本电脑R490	R490	THINKPAD	台	1	2019年11月	2019年11月	5,132.74	-	-	150.00	150.00		二手价
33	A15-TJ-00000067	联想显示器S-21.5英寸		联想	台	1	2019年11月	2019年11月	1,017.69	-	-	100.00	100.00		二手价
34	A15-TJ-00000068	联想扬天台式机4900D-00	4900D-00	联想	台	2	2019年11月	2019年11月	7,079.66	-	-	300.00	300.00		二手价
35	A15-TJ-00000070	联想显示器S-21.5英寸		联想	台	1	2019年12月	2019年12月	1,283.18	-	-	100.00	100.00		二手价
36	A15-TJ-00000073	卡洛斯D62			台	2	2019年12月	2019年12月	1,946.90	-	-	840.00	200.00	24	

# 固定资产—电子设备评估明细表

表4-8-7

评估基准日：2025年12月31日

第2页，共3页

被评估单位：珠海中珠商业投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面余额		资产减值准备	评估价值		增值率%	备注
									原值	净值		原值	净值		
37	A15-TJ-00000075	电话会议机			台	1	2019年12月	2019年12月	839.80	-	-	800.00	24	190.00	
38	A15-TJ-00000076	投影设备			台	1	2019年12月	2019年12月	1,853.10	-	-	870.00	24	210.00	
39	A15-TJ-00000078	联想台式机T4900V	T4900V	联想	台	1	2020年3月	2020年3月	3,539.83	-	-	150.00		150.00	二手价
40	A15-TJ-00000079	联想显示器S-21.5英寸		联想	台	1	2020年3月	2020年3月	1,283.18	-	-	100.00		100.00	二手价
41	A15-TJ-00000080	格斯顿1600W*700D*1050H 办公家私			台	1	2020年5月	2020年5月	994.69	-	-	-	-	-	报废
42	A15-TJ-00000081	文件服务器			台	1	2020年7月	2020年7月	1,946.90	-	-	1,410.00	32	450.00	
43	A15-TJ-00000082	电脑主机		联想	台	1	2020年7月	2020年7月	3,539.82	-	-	100.00		100.00	二手价
44	A15-TJ-00000083	显示器			台	1	2020年7月	2020年7月	929.20	-	-	100.00		100.00	二手价
45	A15-TJ-00000084	针式打印机			台	2	2020年7月	2020年7月	2,920.36	-	-	2,480.00	5	120.00	
46	A15-TJ-00000086	点钞机			台	1	2020年8月	2020年8月	2,106.19	-	-	1,150.00	5	60.00	
47	A15-TJ-00000087	文件柜			个	12	2020年8月	2020年8月	10,514.85	-	-	1,200.00		1,200.00	二手价
48	A15-TJ-00000088	除湿机			台	1	2020年8月	2020年8月	1,925.74	-	-	970.00	33	320.00	
49	A15-TJ-00000089	手提电脑			台	1	2020年8月	2020年8月	4,194.81	-	-	150.00		150.00	二手价
50	A15-TJ-00000090	打印机			台	1	2020年8月	2020年8月	1,592.92	-	-	990.00	33	330.00	
51	A15-TJ-00000091	显示器			台	2	2020年8月	2020年8月	1,734.52	-	-	200.00		200.00	二手价
52	A15-TJ-00000093	上下床			张	12	2020年9月	2020年9月	4,752.48	-	-	2,040.00	34	650.00	
53	A15-TJ-00000094	手提电脑			台	4	2020年9月	2020年9月	20,173.44	-	-	600.00		600.00	二手价
54	A15-TJ-00000098	显示器			台	1	2020年11月	2020年11月	884.96	-	-	100.00		100.00	二手价
55	A15-TJ-00000099	电脑主机			台	1	2020年11月	2020年11月	3,274.33	-	-	150.00		150.00	二手价
56	A15-TJ-00000100	手提电脑			台	1	2020年11月	2020年11月	4,866.37	-	-	150.00		150.00	二手价
57	A15-TJ-00000101	电视			台	1	2020年11月	2020年11月	3,937.17	-	-	1,850.00	35	650.00	
58	A15-TJ-00000102	平板电视			台	1	2020年11月	2020年11月	2,211.50	-	-	150.00		150.00	二手价
59	A15-TJ-00000103	显示器			台	3	2020年11月	2020年11月	2,787.60	-	-	300.00		300.00	二手价
60	A15-TJ-00000104	电脑主机			台	3	2020年11月	2020年11月	10,619.46	-	-	300.00		300.00	二手价
61	A15-TJ-00000109	电脑主机			台	1	2020年12月	2020年12月	3,274.33	-	-	100.00		100.00	二手价
62	A15-TJ-00000110	索尼电视		索尼	台	1	2020年12月	2020年12月	6,106.19	-	-	4,950.00	36	1,650.00	
63	A15-TJ-00000111	显示器			台	1	2020年12月	2020年12月	884.96	-	-	100.00		100.00	二手价
64	A15-TJ-00000112	碎纸机			台	1	2020年12月	2020年12月	557.52	-	-	370.00	5	20.00	
65	A15-TJ-00000113	手提电脑			台	1	2021年4月	2021年4月	5,176.99	345.31	-	4,200.00	5	210.00	-39.19
66	A15-TJ-00000114	手提电脑			台	1	2021年7月	2021年7月	5,203.54	606.85	-	4,200.00	10	420.00	-30.79
67	A15-TJ-00000115	手提电脑			台	2	2021年7月	2021年7月	9,911.50	1,155.90	-	6,420.00	10	640.00	-44.63
68	A15-TJ-00000117	激光打印机			台	1	2021年8月	2021年8月	1,752.21	233.81	-	990.00	45	450.00	92.46
69	A15-TJ-00000118	联想手提电脑		联想	台	1	2022年1月	2022年1月	4,955.75	-	-	4,820.00	21	1,010.00	
70	A15-TJ-00000119	拾音器、摄像头套装			套	1	2022年6月	2022年6月	2,053.10	-	-	1,740.00	55	960.00	
71	A15-TJ-00000120	营销中心6楼两人卡位			套	3	2022年7月	2022年7月	8,575.22	2,715.50	-	5,460.00	57	3,110.00	14.53
72	A15-TJ-00000121	营销中心6楼三人卡位			套	2	2022年7月	2022年7月	8,824.78	2,794.50	-	4,860.00	57	2,660.00	-4.81









# 应付账款评估明细表

表55

第1页, 共3页  
金额单位: 人民币元

评估基准日: 2025年12月31日

被评估单位: 珠海中珠商业投资有限公司

序号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	深圳市科源建设集团股份有限公司	2024年	预付工程款	22,375,355.66	22,375,355.66	
2	高力建设集团有限公司	2024年	预付工程款	5,697,802.57	5,697,802.57	
3	深圳市明之辉智慧科技有限公司	2024年	预付工程款	604,025.20	604,025.20	
4	深圳市旗云智能科技有限公司	2024年	预付工程款	3,324,471.28	3,324,471.28	
5	深圳市艾米共创意标识有限公司	2024年	预付工程款	209,504.34	209,504.34	
6	珠海市双保管道设备安装有限公司	2024年	预付工程款	120,000.00	120,000.00	
7	深圳市嘉禾田环境艺术设计有限公司	2024年	预付工程款	0.57	0.57	
8	深圳市宝盾门业科技有限公司	2023年8月	预付工程款	547,928.30	547,928.30	
9	东莞市众鑫家具有限公司	2024年	预付工程款	219,113.22	219,113.22	
10	上海力进铝质工程有限公司	2024年	预付工程款	5,662,101.35	5,662,101.35	
11	深圳市中科建设集团有限公司	2024年	预付工程款	1,491,905.50	1,491,905.50	
12	泰创科技股份有限公司	2023年6月	预付工程款	38,250.00	38,250.00	
13	广州市建筑建筑技术咨询有限公司	2024年	预付工程款	277,364.66	277,364.66	
14	广东省珠海工程勘察院	2023年5月	预付工程款	21,320.25	21,320.25	
15	中海监理有限公司	2024年	预付工程款	239,121.52	239,121.52	
16	珠海市人防工程设备安装有限公司	2023年5月	预付工程款	179,392.81	179,392.81	
17	广东龙磐园林建设有限公司	2024年	预付工程款	10,477,064.48	10,477,064.48	
18	深圳市鑫乾科技有限公司	2024年	预付工程款	19,781.96	19,781.96	
19	珠海市北开珠江电器设备厂 (普通合伙)	2023年9月	预付工程款	27,810.61	27,810.61	
20	深圳南利装饰集团股份有限公司	2023年9月	预付工程款	2,400.14	2,400.14	
21	珠海市明力建设集团有限公司	2024年	预付工程款	1,363,898.43	1,363,898.43	
22	珠海市国森病虫害防治有限公司	2024年	预付工程款	52,200.00	52,200.00	
23	深圳市达达装饰设计工程有限公司	2023年8月	预付工程款	394,554.93	394,554.93	
24	广东天富建筑装饰工程有限公司	2024年	预付工程款	30,556.83	30,556.83	
25	广东筑龙涂料有限公司	2024年	预付工程款	22,000.00	22,000.00	
26	上海凯泉泵业 (集团) 有限公司	2024年	预付工程款	59,411.36	59,411.36	
27	福建省冠林科技有限公司	2024年	预付工程款	169,112.00	169,112.00	
28	上海三菱电梯有限公司珠海分公司	2024年	预付工程款	49,019.93	49,019.93	
29	佛山市晟睿新型材料有限公司	2024年	预付工程款	236,032.31	236,032.31	
30	深圳市金照明科技股份有限公司	2024年	预付工程款	35,530.84	35,530.84	

# 应付账款评估明细表

表55

评估基准日：2025年12月31日

第2页，共3页

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
31	深圳鹏城建科集团有限公司	2024年	预付工程款	3,106,431.65	3,106,431.65	
32	研谷电气有限公司	2024年	预付工程款	43,473.72	43,473.72	
33	深圳市欧亚特电器设备有限公司	2024年	预付工程款	2,644,661.22	2,644,661.22	
34	深圳基原中正工程建设有限公司	2024年	预付工程款	431,308.42	431,308.42	
35	江苏菱特建设工程有限公司	2024年	预付工程款	18,880.91	18,880.91	
36	深圳市嘉禾建筑工程有限公司	2024年	预付工程款	4,106,683.63	4,106,683.63	
37	广东龙商建筑工程有限公司	2024年	预付工程款	701,065.87	701,065.87	
38	东莞市仙峰建筑工程有限公司	2024年	预付工程款	577,938.44	577,938.44	
39	珠海市精匠建筑装饰工程有限公司	2024年	预付工程款	267,062.33	267,062.33	
40	珠海市精匠建筑装饰工程有限公司	2024年	预付工程款	278,494.81	278,494.81	
41	中工国建城市建设(深圳)有限公司	2024年	预付工程款	77,057.98	77,057.98	
42	深圳市启瑞建设工程有限公司	2024年	预付工程款	68,094.17	68,094.17	
43	广东南华西电气有限公司	2024年	预付工程款	44,698.60	44,698.60	
44	佛山市拓远建设工程有限公司	2024年	预付工程款	467,387.25	467,387.25	
45	浙江保艺建设有限公司	2024年	预付工程款	294,746.96	294,746.96	
46	珠海市斯华电器有限公司	2024年	预付工程款	5,031.18	5,031.18	
47	深圳市建艺装饰集团股份有限公司	2024年	预付工程款	664,620.55	664,620.55	
48	广东华发建设有限公司珠海分公司	2024年	预付工程款	66,597,834.86	66,597,834.86	
49	上海晋浦环新减振器厂(普通合伙)	2024年	预付工程款	352,257.74	352,257.74	
50	广东瀚业建筑装饰工程有限公司	2024年	预付工程款	92,328.00	92,328.00	
51	广东瀚业建筑装饰工程有限公司	2024年	预付工程款	417,473.44	417,473.44	
52	珠海市鸿兴消防设备有限公司	2024年	预付工程款	262,056.30	262,056.30	
53	东莞市璟辰装饰工程有限公司	2024年	预付工程款	38,239.17	38,239.17	
54	广东跃升建设工程有限公司	2024年	预付工程款	85,630.48	85,630.48	
55	广州泓艺装饰工程有限公司	2024年	预付工程款	27,296.32	27,296.32	
56	深圳市华研建筑科技有限公司	2024年	预付工程款	437,325.45	437,325.45	
57	佛山市华瑞建筑工程有限公司	2024年	预付工程款	269,815.05	269,815.05	
58	广东韩茂建设工程有限公司	2024年	预付工程款	163,513.82	163,513.82	
59	珠海粤港航务工程有限公司	2024年	预付工程款	334,813.06	334,813.06	
60	马可波罗控股股份有限公司	2024年	预付工程款	73,226.59	73,226.59	

# 应付账款评估明细表

表55

第3页, 共3页  
金额单位: 人民币元

评估基准日: 2025年12月31日

被评估单位: 珠海中珠商业投资有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
61	深圳朗晟灯光设计有限公司	2024年	预付工程款	22,604.40	22,604.40	
62	珠海怡居装饰工程有限公司	2024年	预付工程款	142,021.02	142,021.02	
63	佛山市祥源家具制造有限公司	2024年	预付工程款	65,527.38	65,527.38	
64	深圳市兴龙建设集团有限公司	2024年	预付工程款	1,412,918.66	1,412,918.66	
65	深圳市森之源环保科技有限公司	2024年	预付工程款	13,468.22	13,468.22	
66	广州瑞恒建筑装饰科技有限公司	2024年	预付工程款	6,626.07	6,626.07	
67	惠州市一品华丽家具有限公司	2024年	预付工程款	85,792.84	85,792.84	
68	联通(广东)产业互联网有限公司	2024年	预付工程款	153,397.04	153,397.04	
69	沈阳宏星建筑装饰工程有限公司	2024年	预付工程款	165,621.57	165,621.57	
70	佛山同德防水工程有限公司	2024年	预付工程款	536,659.40	536,659.40	
71	珠海市人隆科技有限公司	2024年	预付工程款	144,723.96	144,723.96	
72	珠海市北开珠江电器设备有限公司	2024年	预付工程款	87,474.48	87,474.48	
73	广东骏晟建设有限公司	2024年	预付工程款	301,195.82	301,195.82	
74	深圳君瑞国际物业管理有限公司珠海分公司	2024年	预付营销款	148,537.44	148,537.44	
75	其他供应商	2024年	预付营销款	12,821.10	12,821.10	
76	无供应商	2024年	预付营销款	8,070.00	8,070.00	
77	珠海市花千树餐饮管理有限公司	2024年	预付营销款	9,200.00	9,200.00	
78	中山市云经纪网络科技有限公司	2024年	预付营销款	60,000.00	60,000.00	
79	营销费用计提	2024年	预付营销款	4,277,015.10	4,277,015.10	
80	沈阳宏星建筑装饰工程有限公司	2024年	预付营销款	2,854.50	2,854.50	
81	中山市溪畔网络科技有限公司	2024年	预付营销款	624,064.46	624,064.46	
82	珠海市云湾酒店管理有限责任公司	2024年	预付营销款	387,404.52	387,404.52	
83	深圳南利装饰集团股份有限公司珠海分公司	2024年	预付行政款	34,276.23	34,276.23	
84	中国电信股份有限公司珠海分公司	2024年	预付行政款	798.00	798.00	
85	中国建筑第三工程有限公司	2024年	工程款	8,596,129.01	8,596,129.01	
合计				154,195,680.24	154,195,680.24	

评估人员: 王茹 张野

被评估单位填表人: 张敬瑜

填表日期: 2026年3月2日









# 其他应付—其他应付款评估明细表

表5-10-1

评估基准日：2025年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：珠海中珠商业投资有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	深圳高力消防装饰工程有限公司	2020年10月	履约保证金	100,000.00	100,000.00	
2	珠海市人防工程设备安装有限公司	2020年7月	履约保证金	50,000.00	50,000.00	
3	珠海市人防工程设备安装有限公司	2020年7月	履约保证金	50,000.00	50,000.00	
4	北京凯博擦窗机械科技有限公司	2020年6月	履约保证金	50,000.00	50,000.00	
5	珠海康泰明输变电工程有限公司	2021年8月	履约保证金	100,000.00	100,000.00	
6	其他供应商	2021年8月	履约保证金	30,000.00	30,000.00	
7	林建新	2024年	履约保证金	25,164.65	25,164.65	
8	杭州浙豪房地产营销策划有限公司	2024年	履约保证金	60,000.00	60,000.00	
9	中山市溪畔网络科技有限公司	2024年	履约保证金	270,772.25	270,772.25	
10	珠海湾世纪中心	2024年	购房诚意金	1,726,000.00	1,726,000.00	
11	深圳市盛洪瑞投资发展有限公司	2024年	往来款	348,642,834.03	348,642,834.03	
12	珠海市泽泓企业管理有限公司	2024年	往来款	311,533,333.33	311,533,333.33	
13	深圳市鹏瑞发展控股集团有限公司	2024年	往来款	1,646,233,711.17	1,646,233,711.17	
14	郑伟	2024年	其他	71,465.60	71,465.60	
15	其他供应商	2024年	其他	337,656.47	337,656.47	
16	无供应商	2024年	其他	91,415.20	91,415.20	
17	珠海英上企业管理服务有限公司	2024年	其他	4,185.37	4,185.37	
18	吴健桦(牧歌舞蹈)	2024年	租赁押金	18,026.45	18,026.45	拱北分公司
19	张日珍(漾美丽)	2024年	租赁押金	23,380.80	23,380.80	拱北分公司
20	平安银行股份有限公司珠海分行	2024年	履约保证金	162,000.00	162,000.00	拱北分公司
21	瑞幸咖啡(广东)有限公司	2024年	履约保证金	26,894.00	26,894.00	拱北分公司
22	供应商:网鱼网咖	2024年	履约保证金	22,424.54	22,424.54	拱北分公司
23	珠海湾世纪中心	2024年	购房诚意金	61,212.27	61,212.27	拱北分公司
24	何剑锋	2024年	其他	12.65	12.65	拱北分公司
25	瑞幸咖啡(广东)有限公司	2024年	其他	14,253.82	14,253.82	拱北分公司
26	网鱼网咖	2024年	其他	11,212.27	11,212.27	拱北分公司
27	吴健桦(牧歌舞蹈)	2024年	其他	9,013.23	9,013.23	拱北分公司
28	张日珍(漾美丽)	2024年	其他	11,690.40	11,690.40	拱北分公司
29	珠海韩秀医疗美容诊所有限公司	2025年	其他	20,044.34	20,044.34	拱北分公司
30	审计调整已收款超过合同金额,需退款	2025年12月	合同款	1,424,424.00	1,424,424.00	审计调整
合 计				2,311,181,126.84	2,311,181,126.84	

评估人员：王茹 张野

被评估单位填表人：张敏瑜

填表日期：2026年3月2日

