

本资产评估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拟收购房产涉及
珠海市香洲区迎宾南路 2001 号

1-2 层商铺市场价值项目

资产评估报告

华亚正信评报字【2019】B02-0001号

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇一九年一月十一日

中珠医疗控股股份有限公司拟收购房产涉及
珠海市香洲区迎宾南路2001号
1-2层商铺市场价值项目
资产评估报告
华亚正信评报字【2019】B02-0001号

目录

资产评估报告声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、委托人、产权持有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.....	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	15
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	17
资产评估报告附件	19

资产评估报告声明

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拟收购房产涉及
珠海市香洲区迎宾南路2001号
1-2层商铺市场价值项目
资产评估报告摘要

华亚正信评报字【2019】B02-0001 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，以持续使用和公开市场为前提，采用市场法对珠海市香洲区迎宾南路 2001 号 1-2 层商铺在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象为珠海市香洲区迎宾南路 2001 号 1-2 层商铺的市场价值。

评估范围是珠海恒虹投资有限公司持有的珠海市香洲区香洲区迎宾南路 2001 号 1-2 层商铺。

评估基准日为 2018 年 12 月 31 日，价值类型为市场价值。

本次通过采用市场法进行评估，珠海市香洲区迎宾南路 2001 号 1-2 层商铺在评估基准日的评估值为 637,672,114.00 元（大写：人民币陆亿叁仟柒佰陆拾柒万贰仟壹佰壹拾肆元整）。具体结论如下：

资产评估明细表

序号	不动产权证号	建筑物坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值(元)
1	粤(2016)珠海市不动产权第 0093396 号	珠海市香洲区迎宾南路 2001 号第一层商铺	5375.46	72,500.00	389,720,850.00
2	粤房地权证珠字第 0100317455 号	珠海市香洲区迎宾南路 2001 号第二层商铺	5122.96	48,400.00	247,951,264.00
合 计			10498.42		637,672,114.00

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

（一）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，产权持有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）珠海恒虹投资有限公司于 2017 年 4 月 19 日与珠海华润银行股份有限公司签订《固定资产暨项目融资借款合同》（合同编号：华银（2017）珠固贷字（总营）第 2333 号），贷款金额为人民币 1.5 亿元，贷款期限自 2017 年 4 月 19 日起，至 2025 年 4 月 19 日止。由珠海中珠集团股份有限公司及许德来提供担保，合同编号：华银（2017）珠保字（总营）第 2333 号，担保金额为人民币 1.5 亿元。

（三）珠海恒虹投资有限公司于 2017 年 4 月 19 日与珠海华润银行股份有限公司签订《抵押合同》（合同编号：华银（2017）珠抵字（总营）第 2333 号），抵押财产清单如下表：

序号	抵押财产名称、型号规格等	权属证明文件名称及文号（发票、证书、批文、合同等）	暂作价（万元）	抵押财产所处	抵押财产情况	其他
1	房产	粤（2016）珠海市不动产权第 0093396 号	人民币 32252.76	珠海市香洲区迎宾南路 2001 号一层商场	建筑面积 5375.46m ²	

（四）珠海恒虹投资有限公司于 2018 年 6 月 21 日签订《珠海市房地产借款抵押担保合同》，抵押权人黄荣辉，借款人为珠海经济特区西海集团有限公司，抵押人为珠海恒虹投资有限公司，抵押物为珠海市香洲区迎宾南路 2001 号二层商场，《不动产权属证书》编号为粤房地权证珠字第 0100317455 号，借款金额为人民币壹亿贰仟万元，借款用途为资金周转，债务履行期限自 2018 年 6 月 21 日至 2019 年 2 月 21 日。

（五）本评估结论为包含增值税的价值。

（六）评估人员仅对纳入评估范围资产的市场价值进行了评估，未考虑未来资产交易时所发生的相关税费。

（七）本次评估报告没有考虑将来出现的因拍卖、变卖抵（质）押物对评估价值的影响。

（八）本次评估未对房屋的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，而是在假定产权持有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。

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拟收购房产涉及
珠海市香洲区迎宾南路2001号
1-2层商铺市场价值项目
资产评估报告正文
华亚正信评报字【2019】B02-0001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、客观和公证的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对珠海市香洲区迎宾南路 2001 号 1-2 层商铺在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有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

本次资产评估项目的委托人为中珠医疗控股股份有限公司，产权持有单位为珠海市恒虹投资有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：中珠医疗控股股份有限公司

统一社会信用代码：91420000707079234K

法定住所：湖北省潜江市章华南路特 1 号

法定代表人：许德来

注册资本：199286.968100 万元（人民币）

企业类型：股份有限公司(上市)

主要经营范围：房地产开发、物业管理；实业投资、基础建设投资，投资管理；项目投资、投资控股（上述经营范围涉及审批或许可经营的凭审批件和许可证经营）；经营本企业自产产品及技术的进出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术进出口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；保健饮料进出口业务；诊断试剂、中药、西药、生物制品、医疗器械、营养保健品的研发、生产、

销售及相关技术咨询服务；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）产权持有单位概况

企业名称：珠海恒虹投资有限公司

统一社会信用代码：914404007829615851

法定住所：珠海市前山明珠南路 3138 号恒隆大厦 3 楼 303 室

法定代表人：李明仙

注册资本：人民币 20000.00 万元

企业性质：其他有限责任公司

主要经营范围：建筑材料（不含钢材）、日用杂货、机械设备、机电设备、电子产品，床上用品、玩具、工艺品的批发、零售（不设店铺）；企业管理咨询；礼仪服务，公关活动策划，企业形象策划；项目投资，物业租赁、物业管理（凭资质证经营）；信息技术领域的技术开发、技术服务、技术咨询。（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）。

（三）委托人与产权持有单位的关系

委托人中珠医疗控股股份有限公司与产权持有单位珠海恒虹投资有限公司为珠海中珠集团股份有限公司同一控制下的关联企业。

（四）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

中珠医疗控股股份有限公司拟收购珠海恒虹投资有限公司持有的珠海市香洲区香洲区迎宾南路 2001 号 1-2 层商铺，需了解珠海市香洲区迎宾南路 2001 号 1-2 层商铺的市场价值，故委托北京华亚正信资产评估有限公司进行评估，为上述经济目的提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是珠海市香洲区迎宾南路 2001 号 1-2 层商铺的

市场价值。

（二）评估范围

评估范围是珠海恒虹投资有限公司持有的珠海市香洲区迎宾南路 2001 号 1-2 层商铺。

1. 委估对象产权状况

委估房产已取得不动产权证书。不动产权证号分别为粤（2016）珠海市不动产权第 0093396 号和粤房地权证珠字第 0100317455 号，权利人均均为珠海恒虹投资有限公司。该栋建筑物为钢筋混凝土结构，总层数为 43 层，建成于 2015 年 6 月。所在土地宗地号为 440402011004GS00019，权属类型与来源为国有出让，共有用地面积 14946.50 平方米，土地用途为批发零售用地、商业服务，使用期限从 2004 年 07 月 14 日至 2044 年 07 月 14 日止。具体情况见下表：

面积单位：平方米

序号	不动产权证号	房屋坐落	用途/权利性质	建筑面积	套内建筑面积	分摊建筑面积	分摊土地使用权面积	备注
1	粤（2016）珠海市不动产权第 0093396 号	珠海市香洲区迎宾南路 2001 号一层商铺	商业服务	5375.46	4201.21	1174.25	270.92	已抵押、无查封
2	粤房地权证珠字第 0100317455 号	珠海市香洲区迎宾南路 2001 号二层商铺	市场化商品房	5122.96	3896.79	1226.17	258.20	已抵押、无查封
合计				10498.42	8098.00	2400.42	529.12	

截止评估基准日，委估对象均已抵押给第三方且办理抵押登记。其中：一层商业房地产抵押给珠海华润银行，合同编号为华银（2017）珠抵字（总营）第 2333 号，贷款金额为人民币壹亿伍仟万元，贷款期限自 2017 年 4 月 19 日起，至 2025 年 4 月 19 日止；二层商业房地产已签订《珠海市房地产借款抵押担保合同》，抵押权人黄荣辉，借款人为珠海经济特区西海集团有限公司，抵押人为珠海恒虹投资有限公司，借款金额为人民币壹亿贰仟万元，借款用途为资金周转，债务履行期限自 2018 年 6 月 21 日至 2019 年 2 月 21 日。

2. 委估对象建筑状况及区位状况

珠海市香洲区迎宾南路 2001 号 1-2 层商铺建成于 2015 年 6 月，钢筋混凝土结构，建筑物整体呈“W”型，总建筑面积为 10498.42 平方米，其中一层建筑面积 5375.46 平方米，二层建筑面积 5122.96 平方米。该栋建筑外墙为铝板幕墙及玻璃幕墙，内

部为毛坯状况，尚未装修，无电梯、空调设备等，已预留水电管道、电梯井。

委估对象东临迎宾大道、南临粤海东路、西临中坚实业有限公司、北临海联大厦，距主干道迎宾大道直线距离约 400 米，公交站名为华侨宾馆，公交线路有 1 路、2 路、10 路、32 路、35 号、62 号等多路公交车，公交条件便捷及道路通达状况较好；委估对象临近摩尔广场、米兰百货、迎宾百货等商场，商业聚集程度高。周边有拱北中小学、银都酒店等各大酒店、炮台山公园、珠海市第二人民医院，距离珠海站轻轨站直线距离为 1.5 公里。交通便捷、生活及公共配套设施齐全、区位优势明显。

3.委估对象实际使用状况

珠海市香洲区迎宾南路 2001 号 1-2 层商铺于评估基准日为空置状态，均未对外出租，无租约限制。

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、价值类型及其定义

根据本次评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2018 年 12 月 31 日。

以上基准日是为保证评估所需资料的真实性、完整性、公允性以及评估报告的时效性，经由委托人确定。

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

《资产评估业务约定书》

（二）法律法规依据

1.《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）；

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

3.《中华人民共和国物权法》；

4.其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1.《资产评估准则——基本准则》（财资〔2018〕43 号）；

2.《资产评估职业道德准则——基本准则》（中评协〔2018〕30 号）；

3.《资产评估执业准则——评估程序》（中评协〔2018〕31 号）；

4.《资产评估执业准则——评估报告》（中评协〔2018〕32 号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2018〕33 号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕34 号）；

7.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2018〕38 号）；

8.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

11.《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248 号）；

（四）权属依据

1.产权持有单位提供不动产权证；

2.产权持有单位出具的《产权持有单位承诺函》；

3.委托人出具的《委托人承诺函》。

（五）取价依据

1.评估人员现场勘察及周边市场调查获得的相关房地产资料；

2.珠海市房地产网上信息；

3.其他与本次资产评估有关的资料。

（六）其他参考依据

1.企业提供的资产评估申报明细表；

2.企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据中国资产评估协会《资产评估准则——不动产》（中评协（2017）38号）第十六条规定：“执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。”

由于委估对象所在地区近期存在相同或相类似资产交易实例，通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象的特点和实际情况，可采用市场比较法测算委估房地产市场价值。

市场法是指在一定市场条件下，根据同一区域情况，选择条件类似或使用价值相同的若干交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估对象进行对照、比较，并对交易实例价格进行修正，以此来确定委估对象市场价值的方法。

待估房地产的评估值 = 交易案例房地产成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 权益因素修正系数

八、评估程序实施过程和情况

北京华信资产评估有限公司评估人员于 2019 年 1 月 8 日至 1 月 11 日对评估对象实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托订立业务委托合同

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）前期准备

1. 组建评估项目组，确定项目负责人和项目组人员，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定资产评估工作计划。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表及相关资产

调查表，确定所需资料清单。

3.为保证评估项目的质量和提高工作效率，对项目团队成员进行培训，了解评估工作计划的具体安排，讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估总体技术思路和具体操作要求等。

（三）现场调查

评估人员于 2019 年 1 月 8 日对委估资产进行了必要的清查核实，对委估资产的使用管理状况等进行了必要的调查。

1.资产核实

（1）指导产权持有单位的相关人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资料清单，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等。

（2）初步审查和完善产权持有单位填报的资产调查表，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单位以便对相关资料进行完善。

（3）现场实地勘查。根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有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，与资产管理和使用人员座谈等方式了解实物资产的使用、维护、管理等情况，对重点结构状况作了深入了解。

（4）补充、修改和完善资产评估相关资料。评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善资料，以做到：账、表、实相符。

（5）资产评估专业人员关注了评估对象法律权属，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。

2.尽职调查

评估人员为了全面充分了解评估对象现状，通过访谈、查阅、询问等方式进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

（1）评估对象的法律权属信息；

- (2) 评估对象以往的评估报告;
- (3) 其他相关需调查的事项。

(四) 资料收集

1. 资产评估专业人员根据评估项目的具体情况收集资产评估业务需要的资料, 包括: 委托人和产权持有单位提供的涉及评估对象和评估范围等资料, 从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的相关资料。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。

2. 资产评估专业人员对委托人及产权持有单位提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认, 对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

(五) 评定估算

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。

(六) 内部审核及报告出具

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度, 项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后, 与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通, 根据沟通意见进行合理修改后, 由公司出具并提交委托方资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设: 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: 公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件, 是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场, 在这个市场上, 买方和卖方的

地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

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。首先委估资产正处于使用状态，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.委估资产所在地的区域经济不发生重大变化；

5.假设评估基准日后无不可抗力对委估对象造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1.假设评估对象所涉及资产的购置、取得均符合国家有关法律法规规定；

2.假设委托方、产权持有单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

3.假设评估对象所涉及的房屋建筑物等无影响其持续使用的内在缺陷，其内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

通过市场法进行评估，在持续使用假设、公开市场假设的前提条件下，珠海市香洲区迎宾南路 2001 号 1-2 层商铺在评估基准日的评估值为 637,672,114.00 元(大写：人民币陆亿叁仟柒佰陆拾柒万贰仟壹佰壹拾肆元整)。具体结论如下：

资产评估明细表

产权持有单位：珠海恒虹投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	不动产权证号	建筑物坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值
1	粤(2016)珠海市不动产权第 0093396 号	珠海市香洲区迎宾南路 2001 号第一层商铺	5375.46	72,500.00	389,720,850.00
2	粤房地权证珠字第 0100317455 号	珠海市香洲区迎宾南路 2001 号第二层商铺	5122.96	48,400.00	247,951,264.00
合计			10498.42		637,672,114.00

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托人或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）本评估结果是反映评估对象在目前合法用途条件下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来改变用途、可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（三）抵押担保事项

1.珠海恒虹投资有限公司于 2017 年 4 月 19 日与珠海华润银行股份有限公司签订《固定资产暨项目融资借款合同》（合同编号：华银（2017）珠固贷字（总营）第 2333 号），贷款金额为人民币 1.5 亿元，贷款期限自 2017 年 4 月 19 日起，至 2025 年 4 月 19 日止。由珠海中珠集团股份有限公司及许德来提供担保，合同编号：华银（2017）珠保字（总营）第 2333 号，担保金额为人民币 1.5 亿元。

2.珠海恒虹投资有限公司于 2017 年 4 月 19 日与珠海华润银行股份有限公司签订《抵押合同》（合同编号：华银（2017）珠抵字（总营）第 2333 号），抵押财产清单如下表：

序号	抵押财产名称、型号规格等	权属证明文件名称及文号（发票、证书、批文、合同等）	暂作价（万元）	抵押财产所处	抵押财产情况	其他
1	房产	粤（2016）珠海市不动产权第 0093396 号	人民币 32252.76	珠海市香洲区迎宾南路 2001 号一层商场	建筑面积 5375.46m ²	

3.珠海恒虹投资有限公司于 2018 年 6 月 21 日签订《珠海市房地产借款抵押担保合同》，抵押权人黄荣辉，借款人为珠海经济特区西海集团有限公司，抵押人为珠海恒虹投资有限公司，抵押物为珠海市香洲区迎宾南路 2001 号二层商场，《不动产权属证书》编号为粤房地权证珠字第 0100317455 号，借款金额为人民币壹亿

贰仟万元，借款用途为资金周转，债务履行期限自 2018 年 6 月 21 日至 2019 年 2 月 21 日。

（四）本评估结论为包含增值税的价值。

（五）评估人员仅对纳入评估范围资产的市场价值进行了评估，未考虑未来资产交易时所发生的相关税费。

（六）本次评估报告没有考虑将来出现的因拍卖、变卖抵（质）押物对评估价值的影响。

（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）做技术检测，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。

（八）评估结论是北京华亚正信资产评估有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1.本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者使用。

3.评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

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、引用或者披露与公开媒体，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、评估人员盖章后方可使用。

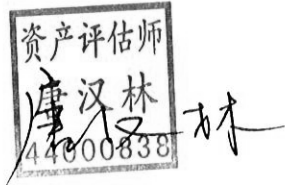
十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2019 年 1 月 11 日。

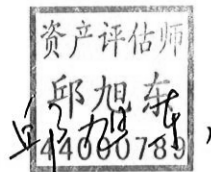
（本页以下无正文）

(此页无正文)

资产评估师:



资产评估师:



资产评估机构: 北京华亚正信资产评估有限公司

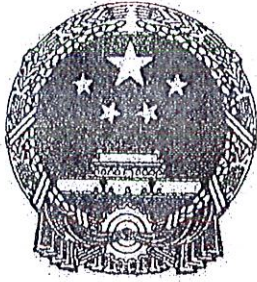


二〇一九年一月十一日

中珠医疗控股股份有限公司拟收购房产涉及
珠海市香洲区迎宾南路2001号
1-2层商铺市场价值项目
资产评估报告附件
华亚正信评报字【2019】B02-0001号

目 录

- 一、委托人及产权持有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、委托人的承诺函
- 四、产权持有单位承诺函
- 五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 六、评估机构法人营业执照副本复印件
- 七、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91420000707079234K

名称 中珠医疗控股股份有限公司
 类型 股份有限公司(上市)
 住所 湖北省潜江市章华南路特1号
 法定代表人 许德来

注册资本 壹拾玖亿玖仟贰佰捌拾陆万玖仟陆佰捌拾壹圆整

成立日期 1994年06月27日

营业期限 长期

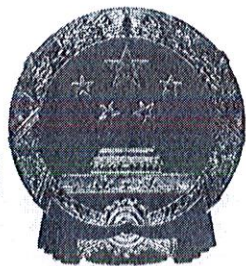
经营范围 房地产开发、物业管理；实业投资、基础建设投资，投资管理；项目投资、投资控股（上述经营范围涉及审批或许可经营的凭审批件和许可证经营）；经营本企业自产产品及技术的进出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术进出口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；保健饮料进出口业务；诊断试剂、中药、西药、生物制品、医疗器械、营养保健品的研发、生产、销售及相关技术咨询服务；设备租赁；医疗服务；移动及远程医疗、药品及医疗器械互联网信息服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）



登记机关



2017年12月14日



营业执照

统一社会信用代码：914404007829615851

名称 珠海恒虹投资有限公司
商事主体类型 其他有限责任公司
住所 珠海市前山明珠南路3138号恒隆大厦3楼303室
法定代表人 李明仙
成立日期 2005年11月25日

重要提示

1. 经营范围：商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，在依法取得许可审批后方可从事该经营活动。
2. 年度报告：商事主体应当在每年的成立周年之日起两个月内提交上一年度的年度报告。
3. 信息查询：商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息，请登录珠海市商事主体登记许可及信用信息公示平台（网址：<http://ssgs.zhuhai.gov.cn>）或扫描执照上的二维码查询。



登记机关

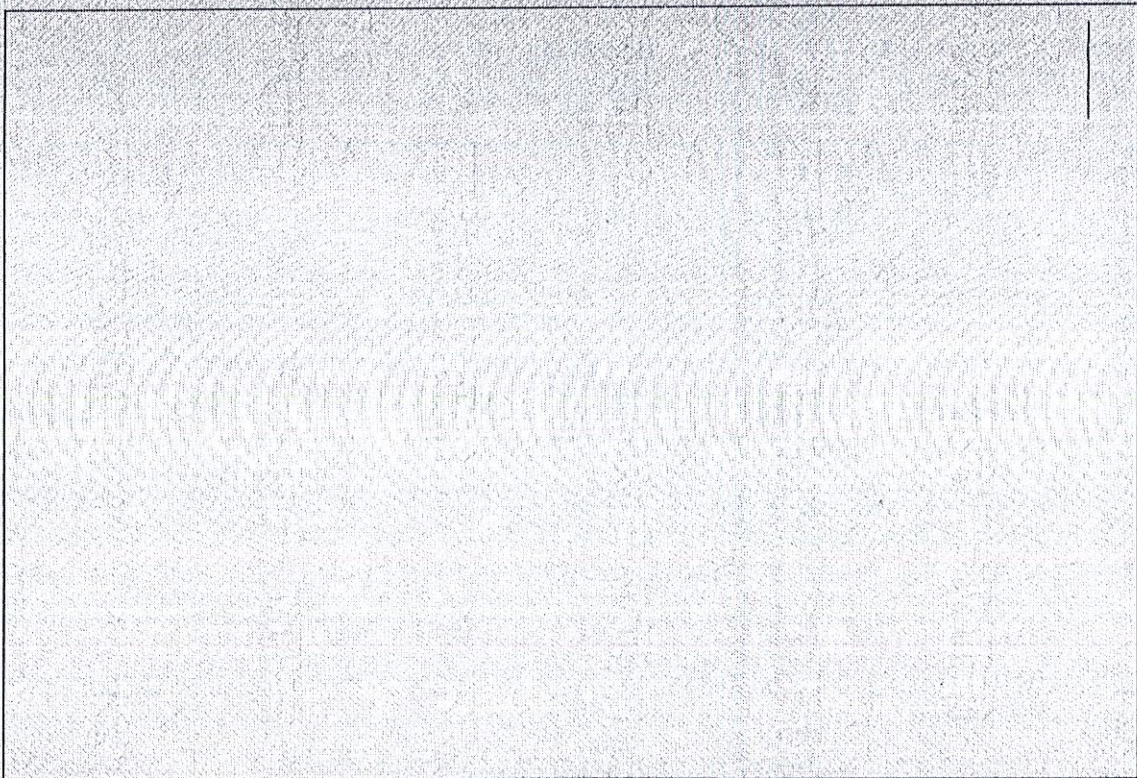
2016年



粤 (2016) 珠海市 不动产权第 0093396 号

附 记

权利人	珠海恒虹投资有限公司(营业执照: 914404007829615851)
共有情况	单独所有
坐落	珠海市香洲区迎宾南路2001号一层商场
不动产单元号	—————
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	批发零售用地/商业服务
面积	共有宗地面积14946.50㎡/房屋建筑面积5875.46㎡
使用期限	国有建设用地使用权2004年07月14日起至2044年07月14日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 270.92㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 套内建筑面积: 4201.21㎡; 分摊建筑面积: 1174.25㎡ 房屋总层数: 43层, 所在层数: 第01层 房屋竣工时间: 2015年6月 宗地代码: 440402011004G300019



宗地图

宗地编号: E0602129

单位名称: 珠海恒虹投资有限公司

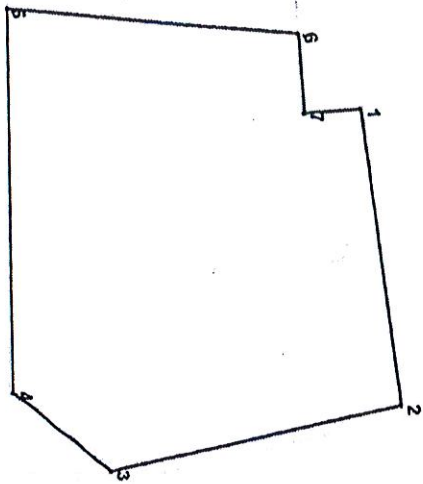
地址: 拱北迎宾大道. 粤海路交叉口

海联大厦



迎宾大道

中坚实业有限公司



粤海东路

土地面积 14946.50M² 基底面积

建筑面积

06

比例尺 1:2000



粤房地权证 珠 字第 0100317455号

房地产权人	珠海恒昶投资有限公司		
身份证明号	营业执照(440400600065138)		
房屋性质	商业用途	商业服务	
房屋取得方式	商品房自用	共有情况	单独所有
房屋编号	竣工时间: 2015-09-25		
房屋座落	珠海市香洲区南湾南路2001号 万邦广场		
房屋结构	钢筋混凝土	层数	48
建筑面积 (㎡)	5172.96	共有建筑面积 (㎡)	896.79
批号	44040203000245500010	土地性质	商住
用地面积 (㎡)	17916.0	自用面积 (㎡)	
土地使用方式	出让	土地使用年限	70年
取得方式	出让	取得日期	

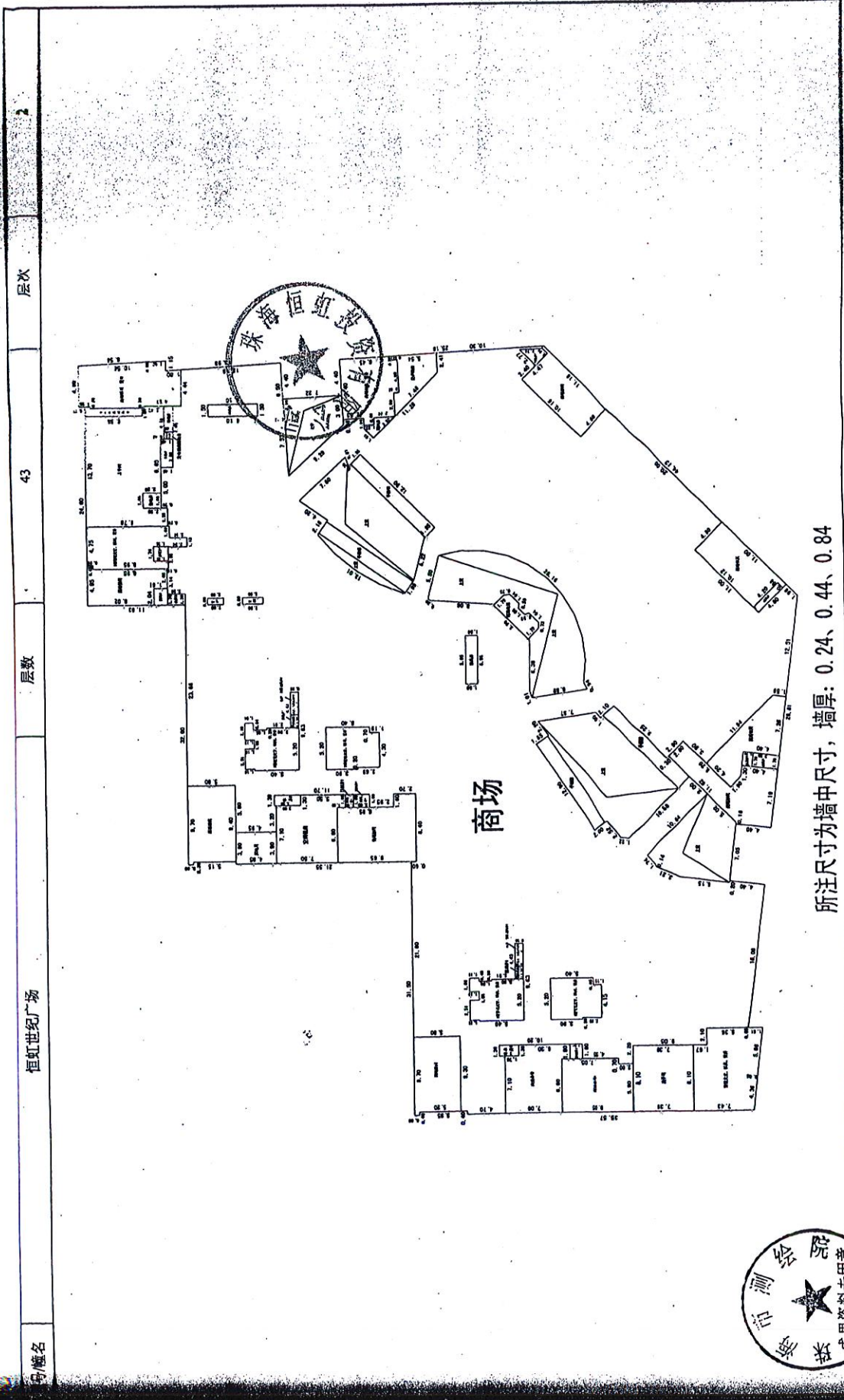
附 记

1. 房地号: 406021295
 2. 土地使用: 住宅兼商业用途(使用期限: 074-075至2045-07)
 3. 分摊面积: 238.20

量度单位: (盖章)

房屋分层图

本分层图 共 18 页 第 4 页



所注尺寸为墙中尺寸, 墙厚: 0.24、0.44、0.84



设计单位: 珠海市测绘院

日期: 2015 年 05 月 26 日

委托人承诺函

北京华亚正信资产评估有限公司：

因我公司拟收购位房产的需要，委托你公司对该经济行为所涉及珠海恒虹投资有限公司的珠海市香洲区迎宾南路 2001 号 1-2 层商铺的市场价格进行评估。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.监督保证产权持有单位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.监督保证产权持有单位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

法定代表人或授权代表：

日期： 年 月 日



产权持有单位承诺函

北京华亚正信资产评估有限公司：

因收购房产的需要，中珠医疗控股股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的珠海恒虹投资有限公司在评估基准日 2018 年 12 月 31 日位于珠海市香洲区迎宾南路 2001 号 1-2 层商铺的市场价格进行评估。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.保证产权持有单位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.保证产权持有单位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。

产权持有单位：珠海恒虹投资有限公司

法定代表人或授权代表：

日期：2019 年 1 月 9 日



北京市财政局

2017-0101 号

变更备案公告

北京华信众合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：

北京华信众合资产评估有限公司股东由杨奕（注册资产评估师证书编号：11000992）、贺华（注册资产评估师证书编号：44000839）、徐岩（注册资产评估师证书编号：21000202）、刘宪强（注册资产评估师证书编号：11000994）、连自若（注册资产评估师证书编号：11000154）、柴长青（注册资产评估师证书编号：11080090）、陈欣（注册资产评估师证书编号：12000289）、肖文明（注册资产评估师证书编

号：44000840)、高强(注册资产评估师证书编号：22020006)、李宝忠(注册资产评估师证书编号：21070052)、潘扬(注册资产评估师证书编号：11060066)、王庆泽(非注册资产评估师股东培训证书编号：G15001)、高仁富(注册资产评估师证书编号：23040004)、王吉庆(注册资产评估师证书编号：21000207)、宋艳菊(注册资产评估师证书编号：41000787)、李玉斌(注册资产评估师证书编号：44020098)、付延斌(注册资产评估师证书编号：64070001)，变更为杨奕(注册资产评估师证书编号：11000992)、贺华(注册资产评估师证书编号：44000839)、刘宪强(注册资产评估师证书编号：11000994)、连自若(注册资产评估师证书编号：11000154)、肖文明(注册资产评估师证书编号：44000840)、高强(注册资产评估师证书编号：22020006)、李宝忠(注册资产评估师证书编号：21070052)、王吉庆(注册资产评估师证书编号：21000207)、李玉斌(注册资产评估师证书编号：44020098)、付延斌(注册资产评估师证书编号：64070001)、姜波(注册资产评估师证书编号：21000204)、王睿(注册资产评估师证书编号：11030118)、初妍(注册资产评估师证书编号：13000261)、洪蓓、唐汉林(注册资产评估师证书编号：44000838)、李肖梅(注册资产评估师证书编号：11000391)、罗明祥(注册资产评估师证书编号：50000167)、那田骐、段俊(注册资产评估师证书编号：

43000289)、王小华(注册资产评估师证书编号:42000223)、王昱文(注册资产评估师证书编号:32030027)。

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。

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》(财资〔2017〕26号)第十四条有关规定,北京华信众合资产评估有限公司已交回原取得的资产评估资格证书。

特此公告。



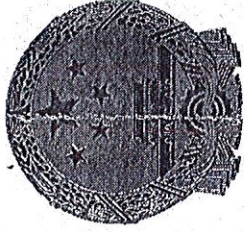
名称变更通知

北京华信众合资产评估有限公司：

北京华信众合资产评估有限公司于2018年12月15日经
我局核准，名称变更为北京华亚正信资产评估有限公司。

特此通知





证券期货相关业务评估资格证书

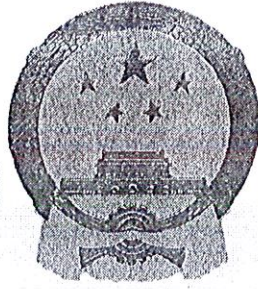
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

北京华信众合资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2010]181号 证书编号：0100072030
变更文号：财办企[2014]94号
序列号：000136

发证时间：二〇一四年





编号: 0 04880668

营 业 执 照

统一社会信用代码 91110105722612527M

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)
住 所	北京市朝阳区八里庄西里100号住邦2000一号楼B座20层东区2005室
法定 代表 人	姜波
注 册 资 本	1000万元
成 立 日 期	2000年08月09日
营 业 期 限	2000年08月09日至 长期
经 营 范 围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

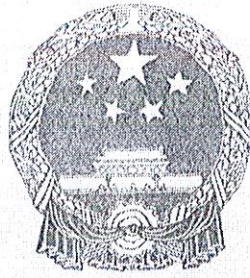
登 记 机 关



2018

年 12 月 15 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



营业执照

(副本) (5-1)

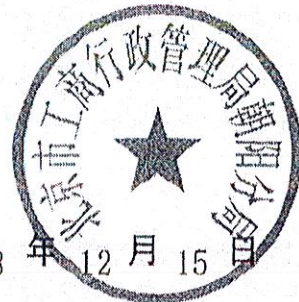
统一社会信用代码 91110105722612527M

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)
 住所 北京市朝阳区八里庄西里100号住邦2000一号楼B座20层东区2005室
 法定代表人 姜波
 注册资本 1000万元
 成立日期 2000年08月09日
 营业期限 2000年08月09日至 长期
 经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



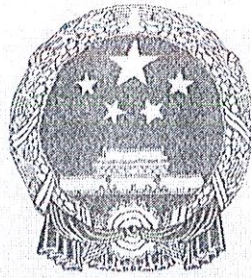
在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 年 12 月 15 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统
及送上一年度年度报告并公示。



营业执照

(副本) (5-2)

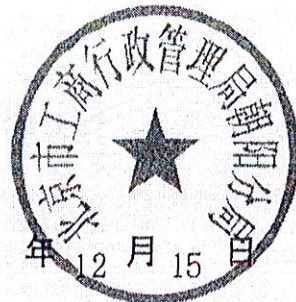
统一社会信用代码 91 11 01 0572261 2527M

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)
住所 北京市朝阳区八里庄西里100号住邦2000一号楼B座20层东区2005室
法定代表人 姜波
注册资本 1000万元
成立日期 2000年08月09日
营业期限 2000年08月09日至 长期
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



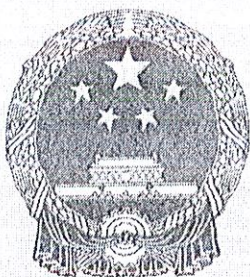
在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 年 12 月 15 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



营业执照

(副本) (5-3)

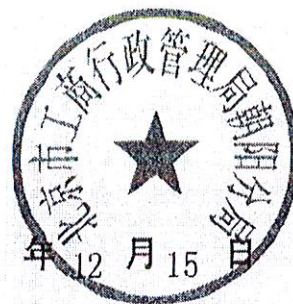
统一社会信用代码 91110105722612527M

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)
住 所	北京市朝阳区八里庄西里100号住邦2000一号楼B座20层东区2005室
法定代表人	姜波
注册 资 本	1000万元
成 立 日 期	2000年08月09日
营 业 期 限	2000年08月09日至 长期
经 营 范 围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



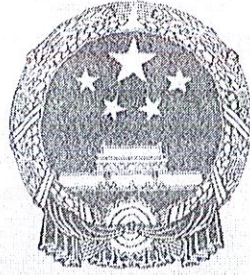
在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 年 12 月 15 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统, 报送上一年度年度报告并公示。



营业执照

(副本) (5-4)

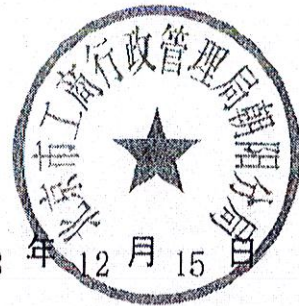
统一社会信用代码 91 11 01 05722612527M

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)
 住所 北京市朝阳区八里庄西里100号住邦2000一号楼5座20层东区2005室
 法定代表人 姜波
 注册资本 1000万元
 成立日期 2000年08月09日
 营业期限 2000年08月09日至 长期
 经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



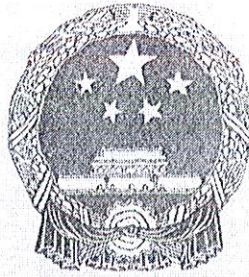
在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 年 12 月 15 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



营业执照

(副本) (5-5)

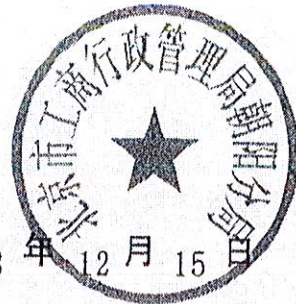
统一社会信用代码 91110105722612527M

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)
住所 北京市朝阳区八里庄西里100号住邦2000一号楼B座20层东区2005室
法定代表人 姜波
注册资本 1000万元
成立日期 2000年08月09日
营业期限 2000年08月09日至 长期
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 年 12 月 15 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统
报送上一年度年度报告并公示。