证券简称：中珠医疗　证券代码：600568　编号：2019-019号

中珠医疗控股股份有限公司第八届董事会第四十四次会议决议公告

特别提示

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、董事会会议召集与召开情况

1、中珠医疗控股股份有限公司（以下简称“中珠医疗”或“公司”）第八届董事会第四十四次会议于2019年3月18日以电话、传真或邮件送达方式通知各位董事、监事和高级管理人员。

2、本次会议于2019年3月22日以通讯表决的方式召开。

3、本次会议应收董事表决票9张，实收董事表决票9张，符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。

二、董事会会议审议情况

经全体董事认真审议，通过以下决议：

（一）审议通过《关于选举公司第九届董事会董事的议案》；

表决结果：同意票9票，反对票0票，弃权票0票。

鉴于公司第八届董事会任期届满，依据相关规定现提出关于选举公司第九届董事会董事的提案。

公司第一大股东珠海中珠集团股份有限公司提名叶继革先生、陈德全先生、司培超先生、徐勤女士为公司第九届董事会董事候选人；公司第二大股东深圳市一体投资控股集团有限公司提名乔宝龙先生、张明华先生为公司第九届董事会董事候选人。上述候选人员简历见附件。

本次提名的全部董事候选人还需提交公司2019年第一次临时股东大会采取累积投票制选举。公司第八届董事会成员自股东大会审议通过之日起到期卸任，第九届董事会成员由9名董事组成，其中独立董事3名，任期为自股东大会审议通过之日起三年。

公司董事会提名委员会对上述候选人的提名进行了审核认为，上述候选人未受中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒，未违反董事选任相关规定，均符合公司董事任职要求。

现任独立董事发表独立意见，认为董事会本次换届选举的相关提案和表决程序均符合《公司法》和《公司章程》有关规定，提名方式、表决程序合法，上述人员的学历、专业经历和目前身体状况能够满足其岗位职责的需求。

（二）审议通过《关于选举公司第九届董事会独立董事的议案》；

表决结果：同意票9票，反对票0票，弃权票0票。

鉴于公司第八届董事会任期届满，依据相关规定现提出关于选举公司第九届董事会独立董事的提案。

公司董事会提名杨振新先生、曾艺斌先生为公司第九届董事会独立董事候选人，杨振新先生、曾艺斌先生具有注册会计师资格；公司第二大股东深圳市一体投资控股集团有限公司提名曾金金女士为公司第九届董事会独立董事候选人。上述候选人员简历见附件。

本次提名的独立董事候选人已报上海证券交易所进行资格审查，提名的全部独立董事候选人还需提交公司2019年第一次临时股东大会采取累积投票制选举。公司第八届董事会成员自股东大会审议通过之日起到期卸任，第九届董事会成员由9名董事组成，其中独立董事3名，任期为自股东大会审议通过之日起三年。

公司董事会提名委员会对上述候选人的提名进行了审核认为，上述候选人未受中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒，未违反董事选任相关规定，均符合公司董事任职要求。

现任独立董事发表独立意见，认为董事会本次换届选举的相关提案和表决程序均符合《公司法》和《公司章程》有关规定，提名方式、表决程序合法，上述人员的学历、专业经历和目前身体状况能够满足其岗位职责的需求。

（三）通过了《关于债务代偿暨关联交易的议案》；

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票，回避1票。

关联董事许德来先生回避了本议案的表决。

为保护上市公司及中小股东利益，确保收回控股股东中珠集团及其关联方所欠公司资金，公司拟与中珠集团、中珠商贸、恒虹投资共同签署《债务代偿协议》，与前海顺耀祥、中珠集团、辽宁中珠签署《确认书》，与中珠集团签署《关于（债务代偿协议）、（确认书）相关事宜的补充协议》，以相关方资产约92,236万元净值代中珠集团及其关联方偿还所欠公司资金。

中珠集团持有中珠医疗23.83%股份，持有辽宁中珠50%股份，并直接和间接持有恒虹投资100%股份，中珠医疗与恒虹投资、辽宁中珠为同一控股股东及实际控制人，中珠集团、恒虹投资、辽宁中珠、中珠商贸为中珠医疗关联方；前海顺耀祥持有的中珠商业30%股权系过去12个月内受让于辽宁中珠。因此本次交易从谨慎性原则考虑以关联交易程序予以审议，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组情形。

本次关联交易以中珠商业30%股权、中珠商贸一至三层商场、恒虹一层商场净值合计人民币92,236万元，抵偿中珠集团及其关联方截至交割日应付中珠医疗的资金欠款本息。

（三）本次关联交易的决策程序

●中珠集团持有中珠医疗23.83%股份，持有辽宁中珠50%股份，并直接和间接持有恒虹投资100%股份，中珠医疗与恒虹投资、辽宁中珠为同一控股股东及实际控制人，中珠集团、恒虹投资、辽宁中珠、中珠商贸为中珠医疗关联方；前海顺耀祥持有的中珠商业30%股权系过去12个月内受让于辽宁中珠。因此本次交易从谨慎性原则考虑以关联交易程序予以审议，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组情形。

关联董事许德来先生回避了本次关联交易的表决。公司独立董事对本次关联交易进行了事前认可并发表独立意见，对公司本次债务代偿暨关联交易事项没有异议，同意本次债务代偿事项。

至本次关联交易为止，过去12个月内上市公司与同一关联人进行的交易以及与不同关联人进行的交易类别相关的交易达到3000万元以上，且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上，依据《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，本次关联交易经公司第八届董事会第四十四次会议审议通过后，还需提交公司2019年第一次临时股东大会审议。

二、关联方关系介绍

（一）关联方关系介绍

中珠集团持有中珠医疗23.83%股份，为中珠医疗第一大股东；中珠医疗与恒虹投资、辽宁中珠为同一控股股东及实际控制人，中珠集团、恒虹投资、辽宁中珠、中珠商贸为中珠医疗关联方，且前海顺耀祥持有的中珠商业30%股权系过去12个月内受让于辽宁中珠。

（二）本次交易关联方基本情况

1、公司名称：珠海中珠集团股份有限公司

统一社会信用代码：91440400192537962 3

类型：股份有限公司(未上市)

住所：珠海市拱北迎宾南路1081号中珠大厦十七楼

法定代表人：许德来

注册资本：人民币40,000万

成立日期：1991年03月08日

经营范围：项目投资管理，项目投资咨询服务；房地产经营；物业管理（凭资质证经营）；实物租赁；为个人及企业提供信用担保；按珠海市外经委批复开展进出口业务（具体商品按珠外经字（1998）44号文执行）；批发、零售：建筑材料、装饰材料、五金交电、百货、仪器仪表、金属材料。

截至2018年12月31日，中珠集团总资产530,343.99万元，总负债412,449.49万元，净资产117,894.50万元，营业收入2,527.86万元，净利润-583.85万元。

关联关系：中珠集团持有中珠医疗23.83%股份，为中珠医疗控股股东。

2、公司名称：珠海恒虹投资有限公司

统一社会信用代码：91440400782961585 1

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：刘阳

注册资本：人民币20,000万元

成立日期：2006年11月25日

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；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。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截止2018年12月31日，恒虹投资总资产50,290.09万元，总负债10,119.64万元，净资产40,170.46万元，营业收入2,432.68万元，净利润98.38万元。

关联关系：中珠集团直接和间接持有恒虹投资100%股份

3、公司名称：辽宁中珠房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91211100699420825X

类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

住所：辽宁省盘锦市双台子区科技街北、双兴路东、五金机电汽配城2#-603室

法定代表人：范军

注册资本：美元柒仟万元整

成立日期：2010年02月09日

经营范围：房地产开发与经营、物业管理。公司开发项目地址位于：盘锦市城区东北路，西起内海铁路，东至环城东路，南至小柳河、双台子河右岸堤，北至双绕河南街，占地9000亩。（凭资质证书经营）（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。）

截至2018年12月31日，辽宁中珠总资产254,732.22万元，总负债221,893.01万元，净资产32,839.22万元，营业收入0万元，净利润-449.72万元。

关联关系：中珠集团持有辽宁中珠50%股份。

4、公司名称：珠海中珠商贸有限公司

统一社会信用代码：91440400782008735 4

类型：有限责任公司(中外合资)

住所：珠海市香洲上华路1号活动中心三层303室

法定代表人：钟暾

注册资本：人民币25000万

成立日期：2005年11月08日

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；物业租赁、物业管理（凭资质经营）；信息技术领域的技术开发、技术服务、技术咨询。以上不涉及外商投资准入特别管理措施内容，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。

截止2018年12月31日，中珠商贸总资产67,134.61万元，总负债10,072.23万元，净资产57,062.38万元，营业收入3,160.40万元，净利润413.22万元。

中珠商贸股东情况：柠宇投资有限公司持有中珠商贸50%股权，环宇亚太投资有限公司持有中珠商贸25%股权，珠海荣济房地产开发有限公司持有中珠商贸25%股权。

关联关系：中珠商贸法定代表人为中珠医疗下属孙公司副总经理。

三、其他交易对象概述

1、公司名称：深圳市盛洪瑞投资发展有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5DQ BYT3R

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市南山区粤海街道东滨路8号科苑南路交汇处鹏瑞深圳湾壹号广场1栋C座19A

法定代表人：郭东风

注册资本：人民币20,000万元

成立日期：2016年12月8日

经营范围：企业管理咨询；市场营销策划；文化交流活动策划；自有物业租赁管理；投资信息咨询；投资项目策划；经济信息咨询。（以上不含证券、金融项目，法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

截止2018年12月31日，盛洪瑞投资未开展任何实质性的经营活动。

盛洪瑞投资股东情况：深圳市鹏瑞地产开发有限公司持股100%。

关联关系：与本公司之间无关联关系。

2、公司名称：深圳市前海顺耀祥投资发展有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5DFF7U06

类型：有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：孙明明

注册资本：人民币500万元

成立日期：2016年06月28日

经营范围：股权投资；投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询、经济信息咨询、创业投资业务，企业管理咨询（以上均不含限制项目）；国内贸易、经营进出口业务（不含专营、专控、专卖商品）；文化活动策划；会议策划；自有物业租赁。

截止2018年11月30日，前海顺耀祥总资产62,500万元，总负债62,500.05万元，净资产-0.05万元，营业收入0万元，净利润-0.05万元。

前海顺耀祥股东情况：孙明明持股99%，高洁持股1%。

关联关系：与本公司之间无关联关系。

四、交易标的基本情况

（一）交易标的之一

1、交易标的

珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商场

2、权属状况

上述交易标的国有建设用地使用权/房屋所有权的权利人为珠海中珠商贸有限公司，不动产权证号：粤（2016）珠海市不动产权第0008478号。

3、资产运营情况

该交易标的位于珠海市体育中心商圈，道路通达状况良好，商业配套齐全。截至目前，上述交易标的由珠海雅筑物业管理有限公司整体承租作为商业经营用途，租赁期限自2014年6月5日至2026年6月4日。

4、交易标的债权债务情况

珠海中珠商贸有限公司于2016年1月26日与交通银行股份有限公司珠海分行签订《固定资产贷款合同》（合同编号：A11151202010），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）	抵押财产所处	抵押财产情况
1	房产	粤（2016）珠海市不动产权第0008478号	珠海市香洲区上华路2号17栋一至三层商场	建筑面积8384.89m^2

6、交易标的评估情况

本次关联交易由具有从事证券期货相关业务评估资格的北京华亚正信资产评估有限公司评估并出具《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上华路2号17栋一至三层商铺市场价值项目资产评估报告》（华亚正信评报字【2019】B02-0002号），以2018年12月31为评估基准日，采用市场法进行评估，并采用市场法评估结果为评估结论。

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，珠海市香洲区上华路2号17栋1-3层商铺在评估基准日的评估值为312,661,748.00元（大写：人民币叁亿壹仟贰佰陆拾陆万壹仟柒佰肆拾捌元整）。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（m2）	评估单价（元/m2）	评估价值（元）
1	粤（2016）珠海市不动产权第0008478号	珠海市香洲区上华路2号17栋一层商场	2065.41	57,700.00	119,174,157.00
2		珠海市香洲区上华路2号17栋二层商场	3297.25	36,500.00	120,349,625.00
3		珠海市香洲区上华路2号17栋三层商场	3022.23	24,200.00	73,137,966.00
小 计			8384.89		312,661,748.00

（二）交易标的之二

1、交易标的

珠海市香洲区迎宾南路2001号一层商场

2、权属状况

上述交易标的国有建设用地使用权/房屋所有权的权利人为珠海恒虹投资有限公司，不动产权证号：粤（2016）珠海市不动产权第0093396号。

3、资产运营情况

该交易标的位于拱北口岸核心商圈，公交便捷、道路通达状况良好，商业聚集程度高，生活及公共配套设施齐全、区位优势明显。

截至目前，上述交易标的未对外出租出售。

4、交易标的债权债务情况

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。

5、资产抵押情况

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）	抵押财产所处	抵押财产情况
1	房产	粤（2016）珠海市不动产权第0093396号	珠海市香洲区迎宾南路2001号一层商场	建筑面积5375.46m^2

6、交易标的评估情况

本次关联交易由具有从事证券期货相关业务评估资格的北京华亚正信资产评估有限公司评估并出具《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》（华亚正信评报字【2019】B02-0001号），以2018年12月31为评估基准日，采用市场法进行评估，并采用市场法评估结果为评估结论。

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号一层商铺在评估基准日的评估值为389,720,850.00元（大写：人民币叁亿捌仟玖佰柒拾万贰仟柒佰肆拾捌元整）。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

（三）交易标的之三

1、珠海中珠商业投资有限公司30%股权

公司名称：珠海中珠商业投资有限公司

统一社会信用代码：91440400794695875 5

类型：其他有限责任公司

住所：珠海市拱北迎宾南路1081号中珠大厦1709室

法定代表人：冯高忠

注册资本：人民币1,000万元

成立时间：2006年11月17日

经营范围：项目投资、农畜产品(不含国家专营专控产品)、建筑材料、装饰材料、五金交电、百货、仪器仪表、金属材料(不含贵金属)的批发、零售。

2、股东及权属状况

本次交易前，前海顺耀祥持有中珠商业30%股份，盛洪瑞投资持有中珠商业70%股份。除法律法规规定的情形，本次收购标的资产权清晰，不存在抵押、质押及其他限制情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，亦不存在妨碍权属转移的其他情形。

中珠商业其他股东盛洪瑞投资已出具放弃优先购买权声明。本次交易若成后，中珠商业股东情况为：盛洪瑞投资持有70%股份，中珠医疗持有30%股份。

3、标的公司拥有的项目情况

中珠商业目前拥有的夏湾批发市场城市更新项目（以下简称“城市更新项目”），占地3.94万平方米，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。2018年11月23日，珠海市香洲区住房和城市更新局并出具《关于批复夏湾批发市场城市更新项目规划方案（控规修改）及供地方案的通知》（《珠香住更【2018】197号》），对项目规划方案（控规修改）及供地方案进行批复，规划总计容建筑面积23.85万平方米，其中商业建筑面积2.56万平方米、商务建筑面积20.3万平方米，配建一级邻里中心建筑面积0.88万平方米，公交首末站建筑面积0.11万平方米；并核定项目实施主体为中珠商业，供地方式为协议出让。按照《珠海市人民政府关于启发珠海市城市更新项目申报审批程序指引（试行）的通知》（珠府〔2018〕44号）和基本建设程序相关规定，目前该城市更新项目已完成拆迁补偿安置协议签订工作，现正进行地价评估报批阶段。

该城市更新项目位于珠海拱北片区，距离轻轨珠海站、拱北口岸仅1千余米，距离粤澳新通道仅800米，离澳门直线距离500米，区位条件优越，具体定位为以商业高端写字楼为主导的高端大型城市综合体项目，拟在批发市场原址上将该用地建成总建筑面积超过23万㎡（不含地下室）的5A甲级写字楼、商业中心，使之成为港珠澳同城区域的地标性建筑。

因该项目属于拆建类城市更新，依据《珠海经济特区城市更新管理办法》第五十六条规定“取得城市更新单元规划、项目实施方案批复文件和签订拆迁补偿安置协议后，方可实施拆建。拆建类城市更新项目实施主体应当按基本建设程序办理相关规划、用地、建设等手续，实施项目开发。”后续中珠商业将根据城市更新项目申报程序及开发计划，开展相关拆建、土地平整等工作，并办理相关证照及资质申请工作。上述事项，不会对本次交易及后续建设开发构成实质性障碍。

4、最近一年及一期的财务数据

单位：元

项目	2018年11月30日（经审计）	2017年12月31日（经审计）
资产总额	669,063,001.81	136,958,246.16
负债总额	674,733,975.93	131,057,304.32
净资产	-5,670,974.12	5,900,941.84
项目	2018年1-11月（经审计）	2017年1-12月（经审计）
营业收入	0	0
净利润	-11,571,915.96	-619,660.55
扣除非经常性损益后的净利润	-11,571,915.96	-619,660.55

5、交易标的审计、评估情况及交易定价原则

（1）交易标的审计情况

本次关联交易由具有从事证券期货相关业务资格的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计并出具《中珠商业投资有限公司审计报告》（瑞华珠海审字【2018】40060024号）（以下简称“审计报告”）。经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计，截至2018年11月30日，中珠商业总资产669,063,001.81元，总负债674,733,975.93元，所有者权益-5,670,974.12元，营业总收入0元，净利润-11,571,915.96元。

（2）交易标的评估情况

本次关联交易由具有从事证券期货相关业务评估资格的北京华信众合资产评估有限公司评估并出具《中珠医疗控股股份有限公司拟收购股权涉及的珠海中珠商业投资有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》（华信众合评字【2018】第1133号）（以下简称“评估报告”），以2018年11月30日为评估基准日，采用资产基础法进行评估，并采用资产基础法进行评估结果为评估结论。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法。选择理由如下：

收益法适用的前提条件是：1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；2）资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；3）被评估对象预期获利年限可以预测。

根据收益法的适用条件，结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性分析，本次评估不适合选用收益法。

市场法适用的前提条件是：1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；2）公开市场上有可比的交易案例。

根据市场法的适用条件，结合项目实际难以获取可比企业，因此本次评估不选用市场法。

资产基础法适用的前提条件：1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；2）能够确定被评估对象有预期获利潜力；3）具备可利用的历史资料；4）不存在对评估对象价值有重大影响且难以辨识和评估的资产和负债。

结合资产基础法的适用条件、被评估企业经营情况、历史成本资料的可利用性、资产负债表表内各项资产和负债可识别情况分析本次评估适合选取资产基础法。

（3）评估假设

1）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假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

⑤假设评估基准日后被评估单位持续经营；

⑥假设和被评估单位相关的利率、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；

⑦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；

⑧假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

⑨假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

2）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假设委托方、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；

④假设该评估报告涉及的“夏湾农副产品批发市场城市更新”项目所在的地块权属全部归属于被评估单位；

⑤本报告根据委托方提供的《珠香住更【2018】197号》珠海市香洲区住房和城市更新局文件《关于批复夏湾批发市场城市更新项目规划方案（控规修改）及供地方案的通知》及《珠海夏湾批发市场项目可行性分析报告》（2018年11月）等资料计算得出评估结果，假设该评估报告涉及的“夏湾农副产品批发市场城市更新”项目实际建成的面积与实际发生的成本等数据与企业提供的《珠海夏湾批发市场项目可行性分析报告》（2018年11月）中的数据一致。

⑥假设“夏湾农副产品批发市场城市更新”项目可以按照企业提供的《珠海夏湾批发市场项目可行性分析报告》（2018年11月）的内容和进度正常开发，开发期为4年。

⑦因补交地价的其中金额政府部门尚未公布，评估人员依据《珠海市城市更新项目地价计收和收购补偿管理办法》（珠府【2015】19号文）、《珠海市国有建设用地使用权评估市场价格项目2018年上半年成果公告》进行了补交地价款的测算，假设补交地价款按照评估人员测算值进行缴纳。因珠海市“三旧”改造项目每宗土地的地价补交标准为单独确定，若评估人员测算的补交地价款与最终应补交的地价款有一定差异，最终应补交地价款实际数额以政府相关部门的结果为准。

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。

（4）评估结果

在持续经营前提下，截止评估基准日，被评估单位珠海中珠商业投资有限公司总资产账面价值为66,906.30万元，评估价值为277,358.18万元，增值额为210,451.89万元，增值率为314.55 %；总负债账面价值为67,473.40万元，评估价值为67,473.40万元，无增减变动；净资产账面价值为-567.10万元，净资产评估价值为209,884.78万元，增值额为210,451.89万元。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
一、流动资产	1	56,813.94	277,358.18	220,544.25	388.19
二、非流动资产	2	10,092.36	-	-10,092.36	-100.00
其中：其他非流动资产	3	10,092.36	-	-10,092.36	-100.00
资产总计	4	66,906.30	277,358.18	210,451.89	314.55
三、流动负债	5	67,473.40	67,473.40	-	-
四、非流动负债	6	-	-	-	-
负债总计	7	67,473.40	67,473.40	-	-
净资产（所有者权益）	8	-567.10	209,884.78	210,451.89	-

因此，中珠商业股东全部权益价值为209,884.78万元，较净资产账面价值增值210,451.89万元。”

五、本次债务代偿暨关联交易的主要内容和履约安排

（一）中珠商贸一至三层商场、恒虹一层商场抵偿的协议安排

2019年3月22日，中珠医疗与中珠集团、中珠商贸、恒虹投资签署《债务代偿协议》主要内容如下：

1、中珠商贸、恒虹投资同意以协议约定的资产（以下简称“抵债资产”），按照各方确认的抵债资产价值，代中珠集团向中珠医疗抵偿等额负债。

2、抵债资产

（1）中珠商贸同意提供以下抵债资产为中珠集团向中珠医疗抵债债务：

抵债资产	建筑面积	产权证号	评估价值（元）	评估基准日	评估报告号	备注
珠海市香洲区上华路2号17栋一层商场	2065.41㎡	粤（2016）珠海市不动产权第0008478号	119,174,157	2018年12月31日	华亚正信评报字【2019】B02-0002号	为交通银行珠海分行贷款8000万元提供抵押担保
珠海市香洲区上华路2号17栋二层商场	3297.25㎡					
珠海市香洲区上华路2号17栋三层商场	3022.23㎡					

（2）恒虹投资同意提供以下抵债资产为中珠集团向中珠医疗抵债债务：

抵债资产	建筑面积	产权证号	评估价值（元）	评估基准日	评估报告号	备注
珠海市香洲区迎宾南路2001号第一层商铺	5375.46㎡	粤（2016）珠海市不动产权第0093396号	389,720,850	2018年12月31日	华亚正信评报字【2019】B02-0001号	为珠海华润银行贷款5000万元提供抵押担保

3、代偿方式

（1）中珠医疗、中珠集团及中珠商贸同意，中珠商贸以协议第3.1条约定的抵债资产作价人民币23,264万元（以华亚正信评报字【2019】B02-0002号评估报告基于2018年12月31日评估基准日的评估价值为参考，扣减该抵债资产为交通银行珠海分行“A07151202010号《固定资产贷款合同》”提供担保的贷款本金8000万元），为中珠集团向中珠医疗抵偿等额债务。

（2）中珠医疗、中珠集团及恒虹投资同意，恒虹投资以协议第3.2条约定的抵债资产作价人民币33,972万元（以华亚正信评报字【2019】B02-0001号评估报告基于2018年12月31日评估基准日的评估价值为参考，扣减该抵债资产为珠海华润银行“华银（2017）珠固贷字（总营）第2333号《固定资产暨项目融资借款合同》”提供担保的贷款本金5000万元），为中珠集团向中珠医疗抵偿等额债务。

（3）协议第4.1条、第4.2条所述的交通银行珠海分行“A07151202010号《固定资产贷款合同》”项下的贷款本金8000万元、珠海华润银行“华银（2017）珠固贷字（总营）第2333号《固定资产暨项目融资借款合同》”项下的贷款本金5000万元由中珠医疗负责偿还。

（4）中珠商贸、恒虹投资应于本协议生效后两个月内，将抵债资产过户至中珠医疗名下，办理产权过户手续前，中珠医疗应负责偿还本协议第4.3条所述抵押贷款。

（5）中珠商贸、恒虹投资办理抵债资产过户至中珠医疗名下所产生的税费由中珠商贸、恒虹投资、中珠医疗按照法律规定各自承担。

（6）中珠商贸、恒虹投资将抵债资产的产权过户至中珠医疗名下且向中珠医疗移交抵债资产管理权之日，为本协议抵债资产的交割日（下称“交割日”）。抵债资产于交割日之前的风险与责任由中珠商贸、恒虹投资承担，于交割日之后的风险与责任由中珠医疗承担。交割日后，中珠医疗承接抵债资产的原租赁合同，并自行处理与承租人之间的租赁关系。

（7）于交割日，本协议约定的债务抵偿发生法律效力。中珠集团所负中珠商贸、恒虹投资的债务本息扣除本次抵偿金额后，余下的债务由中珠集团继续偿还，与中珠商贸、恒虹投资无关。

4、违约责任

任何一方未按本协议约定履行义务，或违反本协议项下的承诺与保证事项的，应承担违约责任，并赔偿因其违约行为给相对方造成的直接经济损失。

5、生效条件

本协议自以下条件全部成就后生效：

（1）本协议经各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章；

（2）本协议经中珠医疗股东大会审议批准；

（3）本协议经证券监管机构批准（如需）。

（二）中珠商业30%股权抵债的相关协议内容

1、原中珠医疗与前海顺耀祥签署的《股权转让协议》

（1）交易标的及对价

1）交易标的：珠海中珠商业投资有限公司30%股权

2）转让方：深圳市前海顺耀祥投资发展有限公司

3）交易对价

协议双方同意并确认，本协议项下的股权转让价格是依据北京华信众合资产评估有限公司出具[2018]第1133号《资产评估报告》的评估结果作出，评估基准日为2018年11月30日。前海顺耀祥将其持有的中珠商业30%股权转让给中珠医疗，经双方协商转让价格为人民币63,000万元。

（2）支付程序、税费承担

1）本次交易自有权审批机构批准同意之日起三个工作日内支付股权转让价款总金额的40%即人民币25,200万元。剩余60%的股权转让价款人民币37,800万元于完成本协议项下股权转让的工商变更登记之日起30个工作日内支付完毕。转让方应在收到股权转让价款之日起3个工作日内，向受让方出具合法有效的收款凭证。（该项条款已在《确认书》中进行变更）

2）协议双方确认，根据本条第1款规定，中珠医疗向前海顺耀祥指定帐户支付股权转让价款，即视为向前海顺耀祥支付，前海顺耀祥指定帐户收到股权转让价款之日，即视为中珠医疗已经履行完毕本协议规定的支付股权转让价款的义务。

3）评估基准日至股权转让完成日，拟转让股权对应的收益或亏损由中珠医疗享有或承担。

4）因本协议项下的股权转让事项而发生的税费，由协议双方根据中国法律、法规的相关规定各自缴纳。

（3）股权转让程序

协议双方应在本协议生效日起7个工作日内共同至公司的工商行政主管部门（以下简称“工商局”）办理股权转让的变更登记手续。

（4）股权转让的完成

本协议项下之股权转让在下列条件全部成就时完成：

1）本协议已经协议双方的合法授权代表签署；

2）中珠商业公司股东协议、章程已经修订并经全体股东签署完毕；

3）中珠医疗已经按照本协议第三条的规定向前海顺耀祥支付全部股权转让价款；

4）中珠商业已向工商局办理完毕股权转让的工商变更登记手续。

（5）违约责任

1）转让方的违约责任。若前海顺耀祥违反本协议项下的义务，或者按照本协议第六条所作出的任何陈述和保证是错误或不真实的，中珠医疗有权要求前海顺耀祥就此等违约行为对中珠医疗造成的实际损失承担赔偿责任。

2）受让方的违约责任。若中珠医疗未按本协议有关规定向前海顺耀祥支付股权转让价款，前海顺耀祥有权要求中珠医疗就此等违约在逾期支付期间内，向其支付违约金，违约金按逾期未付股权转让价款的日万分之一计算，但该违约金不得超过该未付股权转让价款总额；同时，若中珠医疗违反本协议项下的义务，或者按照本协议第六条所作出的任何陈述和保证是错误或不真实的，前海顺耀祥有权要求中珠医疗就此等违约行为对前海顺耀祥造成的实际损失承担赔偿责任。

3）其他损失补偿。若本条中违约方依本协议应当向守约方支付违约金，当违约金不足以弥补违约方之违约给守约方造成的全部实际损失的，违约方有义务向守约方赔偿其由此所遭受的全部实际损失。

2、《确认书》的主要内容

2019年3月22日，中珠医疗与前海顺耀祥、中珠集团、辽宁中珠签署《确认书》，主要内容如下：

（1）中珠医疗与前海顺耀祥共同确认，继续履行2019年1月23日双方签订的《股权转让协议》。

（2）辽宁中珠同意以其应收前海顺耀祥的股权转让款人民币3.5亿元代中珠集团向中珠医疗偿还债务人民币3.5亿元，前海顺耀祥、中珠集团、中珠医疗均予以确认。

（3）前海顺耀祥同意将应收中珠医疗的股权转让款中的人民币3.5亿元抵付应付辽宁中珠的股权转让款，即中珠医疗可在应付前海顺耀祥的股权转让款人民币6.3亿元中直接扣减3.5亿元作为收取辽宁中珠的代偿款项，余下人民币2.8亿元由中珠医疗以现金支付给前海顺耀祥。

（4）原《股权转让协议》“3.1条”中约定的付款方式变更为：

“本次交易自有权审批机构批准同意之日起三个工作日内支付股权转让价款总金额的40%即人民币25,200万元。剩余60%的股权转让价款人民币37,800万元扣除上述代偿款后为2800万元，于完成本协议项下股权转让的工商变更登记之日起30个工作日内支付完毕。转让方应在收到股权转让价款之日起3个工作日内，向受让方出具合法有效的收款凭证。”

3、有关债务抵偿结算及回购的约定

2019年3月22日，公司与中珠集团签订《关于（债务代偿协议）、（确认书）相关事宜的补充协议》（以下简称“补充协议”），主要内容如下：

（1）债务抵偿结算

双方同意，抵债资产及股权过户登记于中珠医疗名下之日（“交割日”），双方应对中珠集团欠付债务本息进行结算。

于交割日，若抵债资产及股权的作价金额等于或大于中珠集团欠付中珠医疗的债务本息，则抵债资产及股权归中珠医疗所有且中珠医疗无需对抵债资产及股权作价金额超过中珠集团欠付中珠医疗债务本息的部分给予补偿；若抵债资产及股权的作价金额不足以抵偿中珠集团欠付甲方的全部债务本息的，则未能抵偿的部分由中珠集团用现金予以补足。

（2）回购

中珠医疗取得抵债资产及股权的所有权后，有权在补充协议签订后3年内选择要求中珠集团按照本协议约定的条件回购抵债资产及股权；中珠集团亦有权在补充协议签订后3年内选择按照本协议约定的条件向中珠医疗回购抵债资产及股权。回购期3年内，双方可依据本协议的原则协商回购事宜。

（3）回购价款

双方共同确认，回购价款由以下几个部分组成：1）抵债资产的抵债作价；2）