
中信证券股份有限公司
关于
格力地产股份有限公司
重大资产置换暨关联交易
之
独立财务顾问报告

独立财务顾问



二〇二四年十一月

声明与承诺

中信证券股份有限公司受格力地产股份有限公司委托，担任本次重大资产置换暨关联交易的独立财务顾问，就该事项出具独立财务顾问报告。

本独立财务顾问报告是依据《公司法》《证券法》《重组管理办法》《重组若干问题的规定》《监管指引第9号》《准则第26号》《上市规则》等法律、法规的有关规定，根据本次交易各方提供的有关资料和承诺编制而成。本次交易各方保证资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本独立财务顾问按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，遵循客观、公正的原则，在认真审阅各方所提供的相关资料和充分了解本次交易行为的基础上，发表独立财务顾问报告，旨在就本次交易行为做出独立、客观和公正的评价，以供广大投资者及有关各方参考。现就相关事项声明和承诺如下：

一、独立财务顾问声明

（一）本独立财务顾问与本次交易各方无任何关联关系。本独立财务顾问本着客观、公正的原则对本次交易出具独立财务顾问报告。

（二）本独立财务顾问报告所依据的文件、材料由相关各方向本独立财务顾问提供。相关各方对所提供的资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性、完整性承担相应的法律责任。本独立财务顾问出具的核查意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础上提出的，若上述假设不成立，本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

（三）截至本独立财务顾问报告签署日，本独立财务顾问就本次交易事宜进行了审慎核查，本独立财务顾问报告仅对已核实的事项向上市公司全体股东提供独立核查意见。

（四）本独立财务顾问对《格力地产股份有限公司重大资产置换暨关联交易报告书（草案）》出具的独立财务顾问报告已经提交内核机构审查，内核机构经

审查后同意出具本独立财务顾问报告。

(五)本独立财务顾问同意将本独立财务顾问报告作为上市公司本次交易的法定文件，报送相关监管机构，随《格力地产股份有限公司重大资产置换暨关联交易报告书（草案）》上报上海证券交易所并上网公告。

(六)对于本独立财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，本独立财务顾问主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件做出判断。

(七)本独立财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中列载的信息和对本独立财务顾问报告做任何解释或者说明。

(八)本独立财务顾问报告不构成对上市公司的任何投资建议，对投资者根据本独立财务顾问报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读上市公司董事会发布的《格力地产股份有限公司重大资产置换暨关联交易报告书（草案）》和与本次交易有关的其他公告文件全文。

二、独立财务顾问承诺

(一)本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异；

(二)本独立财务顾问已对上市公司和交易对方披露的本次交易的相关文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求；

(三)本独立财务顾问有充分理由确信上市公司本次重组的方案符合法律、法规和中国证券监督管理委员会及深证证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏

(四)本独立财务顾问有关本次交易的独立财务顾问核查意见已经提交本独立财务顾问内核机构审查，内核机构同意出具本独立财务顾问核查意见；

(五)本独立财务顾问在与上市公司接触后至担任本次重组独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交

易、操纵市场和证券欺诈问题。

目录

声明与承诺	1
目录.....	4
释义.....	5
重大事项提示	10
重大风险提示	27
第一节 本次交易概况	34
第二节 上市公司基本情况	70
第三节 交易对方基本情况	84
第四节 拟置出资产基本情况	92
第五节 拟置入资产基本情况	112
第六节 本次交易的评估情况	180
第七节 本次交易主要合同	343
第八节 独立财务顾问核查意见	356
第九节 独立财务顾问内核意见及结论性意见	395

释义

在本独立财务顾问报告中，除非另有说明，以下简称和术语具有如下含义：

报告、本报告、独立财务顾问报告、本独立财务顾问报告	指	《中信证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司重大资产置换暨关联交易之独立财务顾问报告》
报告书、重组报告书	指	《格力地产股份有限公司重大资产置换暨关联交易报告书（草案）》
格力地产、公司、上市公司	指	格力地产股份有限公司
交易对方、海投公司	指	珠海投资控股有限公司
免税集团、珠海免税集团	指	珠海市免税企业集团有限公司
拟置入资产、置入资产、拟置入标的、置入标的	指	珠海市免税企业集团有限公司 51%股权
拟置出资产、置出资产	指	上市公司持有的上海海控合联置业有限公司 100%股权、上海海控保联置业有限公司 100%股权、上海海控太联置业有限公司 100%股权、重庆两江新区格力地产有限公司 100%股权、三亚合联建设发展有限公司 100%股权
拟置出债务、置出债务	指	上市公司相关对外债务，即上市公司对横琴金融投资集团有限公司的 5 亿元借款
拟置出标的、置出标的	指	上市公司持有的上海海控合联置业有限公司 100%股权、上海海控保联置业有限公司 100%股权、上海海控太联置业有限公司 100%股权、重庆两江新区格力地产有限公司 100%股权、三亚合联建设发展有限公司 100%股权以及上市公司相关对外债务
标的公司	指	珠海市免税企业集团有限公司、上海海控合联置业有限公司、上海海控保联置业有限公司、上海海控太联置业有限公司、重庆两江新区格力地产有限公司、三亚合联建设发展有限公司
置出公司、拟置出公司	指	上海海控合联置业有限公司、上海海控保联置业有限公司、上海海控太联置业有限公司、重庆两江新区格力地产有限公司、三亚合联建设发展有限公司
交易标的、标的资产、标的	指	拟置入标的和拟置出标的
上海合联	指	上海海控合联置业有限公司，上市公司房地产子公司
上海保联	指	上海海控保联置业有限公司，上市公司房地产子公司
上海太联	指	上海海控太联置业有限公司，上市公司房地产子公司
重庆两江	指	重庆两江新区格力地产有限公司，上市公司房地产子公司
三亚合联	指	三亚合联建设发展有限公司，上市公司房地产子公司
横琴金投	指	横琴金融投资集团有限公司
珠海市国资委、实际控制人	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会，格力地产实际控制人

城建集团	指	珠海城市建设集团有限公司
华发集团	指	珠海华发集团有限公司
玖思投资	指	珠海玖思投资有限公司
本次交易、本次重组、本次重大资产重组	指	格力地产拟以其持有的上海合联、上海保联、上海太联、三亚合联及重庆两江的 100%股权及格力地产相关对外债务，与海投公司持有的免税集团 51%股权进行置换。置出资产作价与置入资产作价的差额部分，拟以现金补足
原重组方案	指	上市公司拟通过发行股份及支付现金的方式购买珠海市国资委和城建集团持有的珠海免税集团 100%股权，同时拟向不超过 35 名符合条件的特定对象发行股票募集配套资金
《重大资产置换协议》	指	《格力地产股份有限公司与珠海投资控股有限公司之重大资产置换协议》
《重大资产置换协议之补充协议》	指	《格力地产股份有限公司与珠海投资控股有限公司之重大资产置换协议之补充协议》
《业绩承诺补偿协议》	指	《格力地产股份有限公司与珠海投资控股有限公司之业绩承诺补偿协议》
《托管协议》	指	《格力地产股份有限公司与珠海投资控股有限公司之托管协议》
拟置出资产评估基准日、置出资产评估基准日	指	2024 年 6 月 30 日
拟置入资产评估基准日、置入资产评估基准日	指	2022 年 11 月 30 日
报告期、最近两年及一期、最近两年一期	指	2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-6 月
中信证券	指	中信证券股份有限公司
招商证券	指	招商证券股份有限公司
独立财务顾问、本独立财务顾问	指	中信证券、招商证券
嘉源律师、法律顾问	指	北京市嘉源律师事务所
致同会计师、审计机构	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中联评估	指	中联资产评估集团有限公司
中联浙江	指	中联资产评估集团（浙江）有限公司
资产评估机构、评估机构	指	中联评估、中联浙江
拟置入资产审计报告	指	《珠海市免税企业集团有限公司 2022 年度、2023 年度及 2024 年 1-6 月模拟财务报表审计报告》（致同审字（2024）第 442A028776 号）
拟置出标的审计报告	指	《格力地产股份有限公司 2022 年度、2023 年度、2024 年 1-6 月拟置出资产模拟专项审计报告》（致同审字（2024）第 442A018943 号）
备考审阅报告	指	《格力地产股份有限公司 2023 年度及 2024 年 1-6 月备考合并财务报表审阅报告》（致同审字（2024）第 442A028775

		号)
拟置入资产评估报告	指	《格力地产股份有限公司拟发行股份及支付现金购买珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海城市建设集团有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司 100%股权项目资产评估报告》(中联评报字[2023]第 280 号)
拟置出资产评估报告	指	《格力地产股份有限公司资产置出涉及的上海海控合联置业有限公司股东全部权益及上海海控保联置业有限公司等 4 家公司模拟债转增资本公积后股东全部权益市场价值评估项目资产评估报告》(中联评报字[2024]第 533 号)
拟置出债务评估报告	指	《格力地产股份有限公司拟与珠海投资控股有限公司进行资产置换涉及的格力地产股份有限公司部分债务评估项目资产评估报告》(浙联评报字[2024]第 564 号)
拟置入资产加期评估报告	指	《格力地产股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产价值核实项目涉及珠海市免税企业集团有限公司股东全部权益价值》(中联评报字[2023]第 3743 号)及《格力地产股份有限公司拟进行资产置换价值核实项目涉及的珠海市免税企业集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告》(中联评报字[2024]第 1825 号)
中国中免	指	中国旅游集团中免股份有限公司及其子公司
海旅免税	指	海南旅投免税品有限公司
王府井	指	王府井集团股份有限公司
珠海中免	指	珠海市中免免税品有限责任公司,已于 2024 年 4 月注销
闸口公司	指	珠海市闸口免税商业有限责任公司
珠免海南	指	免税集团(海南)免税品有限公司
珠免横琴	指	免税集团(珠海横琴)商业有限公司
珠免国际	指	珠免国际有限公司(曾用名恒超发展有限公司)
外币商场公司	指	珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司
海天国际贸易	指	珠海海天国际贸易展览集团有限公司
国贸广场公司	指	珠海国贸购物广场有限公司
新恒基	指	珠海市新恒基发展有限公司
珠免商管	指	珠海市珠免商业管理有限公司
“城市之心”项目相关股权	指	免税集团下属受到珠海“城市之心”城市更新项目影响的子公司的合称,包括外币商场公司、新恒基、海天国际贸易、国贸广场公司四家一级子公司,珠免商管一家二级子公司
大鹏贸易	指	珠海经济特区大鹏贸易有限公司
汇真商务	指	珠海汇真商务有限责任公司
大鹏仓储物流	指	珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司
科华生物	指	上海科华生物工程股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》

《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《公司章程》	指	《格力地产股份有限公司章程》
《准则第 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组》
《监管指引 7 号》	指	《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》
《财务顾问办法》	指	《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国香港、香港	指	中华人民共和国香港特别行政区
中国澳门、澳门	指	中华人民共和国澳门特别行政区
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所、证券交易所	指	上海证券交易所
登记结算公司、中登公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
发改委、国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
海关总署	指	中华人民共和国海关总署
税务总局	指	国家税务总局
商务部	指	中华人民共和国商务部
国家旅游局	指	原中华人民共和国国家旅游局
文化和旅游部	指	中华人民共和国文化和旅游部
置出资产交割日	指	格力地产与海投公司届时签署的置出资产交割确认文件中约定的支出资产交割至海投公司之日
置入资产交割日	指	格力地产与海投公司届时签署的置入资产交割确认文件中约定的支出资产交割至海投公司之日
置入资产损益归属期间	指	自 2022 年 11 月 30 日（不含）起至置入资产交割日（含）止的期间
置出资产损益归属期间	指	自 2024 年 6 月 30 日（不含）至置出资产交割日（含）止的期间
损益归属期间	指	自本次交易的评估基准日（不含基准日当日）至标的资产交割日（含交割日当日）的期间
非经常性损益	指	非经常性损益以《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》（中国证券监督管理委员会公告（2023）65 号）中列举的非经常性损益项目为准，不包括汇兑损益。如与届时有效的法律法规及相关监管规则相冲突，应以届时有效的法律法规及相关监管规则为准。”
法律意见书	指	北京市嘉源律师事务所关于格力地产股份有限公司重大资产置换暨关联交易的法律意见书

境外法律意见书	指	由 JIA YUAN LAW OFFICE 针对中国香港子公司珠免国际有限公司出具的法律意见书；由 MdME 律师事务所对中国澳门子公司珠海免税（澳门）一人有限公司出具的法律意见书；由 MdME 律师事务所对中国澳门的合营企业珠盈免税有限公司出具的法律意见书
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
A 股	指	经中国证监会批准向境内投资者发行、在境内证券交易所上市、以人民币标明股票面值、以人民币认购和进行交易的普通股

本独立财务顾问报告所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。

本独立财务顾问报告中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

重大事项提示

特别提醒投资者认真阅读本独立财务顾问报告全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案的调整情况

2024年7月6日，公司召开第八届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于撤回发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项申请文件并拟对原重组方案进行重大调整的议案》，同意公司申请撤回原重组方案申请文件，并对重组方案进行重大调整。

（一）本次交易方案调整的具体情况

原重组方案为上市公司通过发行股份及支付现金的方式购买珠海市国资委和城建集团持有的珠海免税集团100%股权，同时拟向不超过35名符合条件的特定对象发行股票募集配套资金。

调整后的方案为格力地产拟以其持有的上海合联、上海保联、上海太联、三亚合联及重庆两江的100%股权及上市公司对横琴金融投资集团有限公司的5亿元借款，与海投公司持有的免税集团51%股权进行置换，估值差额部分以现金进行补足。

（二）本次重组方案调整构成重大调整

1、现有政策法规对重组方案是否构成重大调整的规定

根据《<上市公司重大资产重组管理办法>第二十九条、第四十五条的适用意见——证券期货法律适用意见第15号》（证监会公告[2023]38号）等法律、法规及规范性文件的规定，关于重组方案重大调整的认定适用意见如下：

（1）拟对交易对象进行变更的，原则上视为构成对重组方案重大调整，但是有以下两种情况的，可以视为不构成对重组方案重大调整：1）拟减少交易对象的，如交易各方同意将该交易对象及其持有的标的资产份额剔除出重组方案，且剔除相关标的资产后按照下述有关交易标的变更的规定不构成对重组方案重大调整的；2）拟调整交易对象所持标的资产份额的，如交易各方同意交易对象之间转让标的资产份额，且转让份额不超过交易作价20%的；

(2) 拟对标的资产进行变更的，原则上视为构成对重组方案重大调整，但是同时满足以下条件的，可以视为不构成对重组方案重大调整：1) 拟增加或减少的交易标的的交易作价、资产总额、资产净额及营业收入占原标的资产相应指标总量的比例均不超过 20%；2) 变更标的资产对交易标的的生产经营不构成实质性影响，包括不影响标的资产及业务完整性等；

(3) 新增或调增配套募集资金，应当视为构成对重组方案重大调整。调减或取消配套募集资金不构成重组方案的重大调整。证券交易所并购重组委员会会议可以审议通过申请人的重组方案，但要求申请人调减或取消配套募集资金。

2、本次重组方案调整构成重大调整

鉴于公司对重组方案的调整涉及对交易标的及相应指标的调整，且相应指标调整比例超过 20%，根据《上市公司重大资产重组管理办法》第二十九条和《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第二十九条、第四十五条的适用意见——证券期货法律适用意见第 15 号》规定，构成对原重组方案的重大调整。

(三) 本次重组方案调整的原因

鉴于原重组方案推进时间较长，公司所处内外部环境发生较大变化，并基于公司逐步退出房地产开发业务实现主业转型的整体战略考量，综合考虑了珠海免税集团良好的业务经营情况及未来发展前景，珠海免税集团 51%股权的置入有助于实现上市公司主业向以免税业务为主导的主业转型，提升上市公司资产质量和盈利水平，增强上市公司现金分红能力，更好地保护中小股东利益。同时结合上市公司自身状况和未来战略规划调整情况，经审慎研究及与交易对方协商，公司向上海证券交易所申请撤回《格力地产股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易申请材料》，并对重大资产重组原方案进行重大调整。

二、本次重组方案简要介绍

(一) 本次重组方案概况

交易形式	资产置换
交易方案简介	格力地产拟以其持有的上海合联、上海保联、上海太联、三亚合联及重庆两江的100%股权及格力地产相关对外债务，与海

	投公司持有的免税集团51%股权进行置换，估值差额部分以现金进行补足。		
交易价格	拟置入资产最终作价457,878.00万元；拟置出资产最终作价550,500.86万元，拟置出债务最终作价50,000万元；差额部分42,622.86万元，自《资产置换协议》生效后15个工作日内（且不晚于交割日），海投公司向格力地产支付现金对价，资金来源为自有或自筹资金。		
拟置出标的	格力地产持有的上海合联、上海保联、上海太联、三亚合联及重庆两江的100%股权及格力地产相关对外债务。		
拟置入标的	名称	珠海市免税企业集团有限公司51%股权	
	主营业务	免税品销售	
	所属行业	F52-零售业	
	其他	符合板块定位	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
		属于上市公司的同行业或上下游	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
		与上市公司主营业务具有协同效应	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
交易性质	构成关联交易	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	构成《重组办法》第十二条规定的重大资产重组	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	构成重组上市	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
本次交易有无业绩补偿承诺			<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
本次交易有无减值补偿承诺			<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
其它需特别说明的事项	1、本次交易未导致上市公司控制权变化，且不构成重组上市。 2、本次交易设置了业绩补偿、减值补偿承诺，具体详见本独立财务顾问报告“第一节 本次交易概况”之“二、本次交易具体方案”之“（九）本次交易涉及的利润承诺和补偿”。		

（二）交易标的评估或估值情况

1、拟置入资产的评估情况

交易标的名称	基准日	评估或估值方法	评估或估值结果（万元）	增值率/溢价率	本次拟交易的权益比例	交易价格（万元）	其他说明
拟置入资产	2022年11月30日	收益法	932,800.00	193.10%	51.00%	457,878.00	免税集团评估基准日后发生分红35,000.00万元

注：中联评估分别以2023年6月30日和2023年12月31日为基准日对免税集团100%股权进行了加期评估，免税集团100%股权的加期评估结果分别为961,100.00万元和1,018,000.00万元，未出现评估减值情况。加期评估结果不作为作价依据，不涉及调整本次交易置入标的资产的作价，亦不涉及调整本次交易方案。

2、拟置出资产的评估情况

交易标的名称	基准日	评估或估值方法	评估或估值结果（万元）	增值率/溢价率	本次拟交易的权益比例	交易价格（万元）	其他说明
上海合联	2024年6月30日	资产基础法	21,286.57	-14.58%	100.00%	21,286.57	-
上海保联	2024年6月30日	资产基础法	16,326.81	-41.13%	100.00%	16,326.81	-
上海太联	2024年6月30日	资产基础法	48,967.55	-3.16%	100.00%	48,967.55	-
重庆两江	2024年6月30日	资产基础法	270,323.76	-4.17%	100.00%	270,323.76	-
三亚合联	2024年6月30日	资产基础法	193,596.17	-9.62%	100.00%	193,596.17	-
合计	-	-	550,500.86	-8.17%	-	550,500.86	-

3、拟置出债务的评估情况

交易标的名称	评估或估值方法	评估或估值结果（万元）	增值率/溢价率	本次拟交易的权益比例	交易价格（万元）	其他说明
拟置出债务	资产基础法	50,000.00	-	100.00%	50,000.00	-

注：上述拟置出债务指上市公司于2024年11月11日向横琴金投借款50,000.00万元。

（三）本次重组支付方式

交易对方	上市公司拟置入资产		上市公司拟置出资产		上市公司拟置出债务	现金支付情况		交易方式
	拟置入资产	交易对价（万元）	拟置出资产	交易对价（万元）		交易对方支付金额（万元）	上市公司支付金额（万元）	
海投公司	免税集团51%股权	457,878.00	上海合联100%股权、上海保联100%股权、上海太联100%股权、重庆两江100%股权、三亚合联100%股权	550,500.86	50,000.00	42,622.86	-	资产置换

三、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司持续经营能力影响的分析

1、本次交易对上市公司盈利能力驱动因素及持续经营能力的影响

本次交易前，上市公司的主要收入来源是房地产业务。受宏观经济增速放缓、人口结构变化以及城市化速度逐步下降等因素影响，房地产行业整体发展速度减缓。最近两年，上市公司净利润连续为负。

免税集团主要经营免税品销售业务，系全国最早开展免税品经营业务的企业之一。2023年及2024年1-6月，免税集团实现净利润分别为66,661.63万元、43,802.95万元。在宏观政策大力支持免税行业快速发展的机遇中，免税集团主营业务规模有望进一步提升。

通过本次重组，公司将逐步退出房地产业务，注入盈利能力较强、现金流情况较好的免税业务，发展成为以免税业务为核心、围绕大消费运营等产业链布局的上市公司。

根据致同会计师出具的《备考审阅报告》，本次交易完成后，上市公司2024年1-6月营业收入为193,621.84万元，较本次交易前增加4,274.36万元，免税品销售收入占营业收入比重为64.56%，免税业务将成为公司的重要收入来源。免税品销售毛利为62,908.81万元，占总毛利比重为79.03%；本次交易完成后，上市公司2024年1-6月净亏损较交易前将收窄54,274.47万元，免税业务显著缓解上市公司亏损状况。

免税集团位于粤港澳大湾区重要枢纽城市珠海，毗邻中国香港、中国澳门、深圳三大湾区中心城市，地理位置优越。根据珠海出入境边检总站公布数据，2024年1月1日至7月7日，作为全国客流量最大的陆路口岸之一，拱北口岸出入境人员数量达5,600万人次，同比增长16%，港珠澳大桥珠海公路口岸出入境人员超1,300万人次，同比大幅增长114%，位于横琴粤澳深度合作区的横琴口岸出入境客流量达1,070万人次，同比增长超过45%，粤澳新通道青茂口岸出入境旅客突破1,800万人次，同比增长超51%。此外，该总站于2024年上半年共查验出入境车辆达510万辆次，较去年同期大幅增长52%（信息来源：新华网）。

根据《关于提高自香港澳门进境居民旅客携带行李物品免税额度的公告》(财政部 海关总署 税务总局公告 2024 年第 7 号)，2024 年 7 月 7 日起，自香港、澳门进境居民旅客携带行李物品免税额度提高至 12,000 元。同时，在设有进境免税店的口岸，允许上述旅客在口岸进境免税店购买一定数量的免税商品，连同在境外获取的个人合理自用行李物品总值在 15,000 元以内（含 15,000 元）的予以免税放行。

此外，叠加近期实施的对外籍人士给予 144 小时过境免签政策，为外籍人员来华旅游、商贸提供了更多选择，过境免签政策的实施可能为免税业务带来一定的积极影响。免税集团已成功中标揭阳潮汕国际机场出境免税店项目，揭阳潮汕国际机场系外国人 144 小时过境免签政策的 5 个广东适用口岸之一。

因此，免税品销售将成为上市公司未来重要的盈利来源，有利于提升未来上市公司持续经营能力，有利于保护上市公司股东利益。

2、本次交易完成后形成多主业对上市公司持续经营能力的影响

(1) 本次交易完成后上市公司业务结构

本次交易完成后，上市公司主营业务将新增免税品销售业务。

(2) 本次交易完成后上市公司业务管理模式

本次交易完成后，免税集团将成为上市公司的控股子公司，上市公司将形成涵盖跨境产业链的免税、保税、完税等多业态布局的大消费产业发展格局，协同口岸经济产业、海洋经济产业共同发展。为保障免税集团持续健康发展，公司将在免税集团现有业务模式、盈利模式以及经营管理团队的基础上，充分发挥与上市公司之间的协同效应和战略整合潜力，以强化其市场竞争优势。

(3) 本次交易完成后上市公司经营发展战略

本次交易完成后，上市公司将逐步退出房地产业务，打造以免税业务为核心、围绕大消费运营等产业链布局的上市公司，产业结构将得到进一步优化和升级。同时，通过产业整合和资源优化，强化上市公司竞争优势和盈利模式，提高可持续发展能力。与此同时，公司亦谋划在横琴、海南布局免税网点，强化业务管理运营团队，为后续做强免税、保税、完税等大消费运营业务奠定基础。

3、上市公司未来经营中的优劣势分析

本次交易完成后，上市公司将逐步退出房地产业务，盈利能力较强、现金流情况较好的免税集团业务将纳入上市公司整体业务体系，有助于提升上市公司的偿债能力，改善上市公司现金流状况。

由于上市公司与免税集团在所处行业、监管体系、核心人员选任与配备等方面均存在一定差异，因此上市公司将面临包括组织架构、内部控制和人才引进等经营管理方面的挑战，后续的业务整合和管控能否达到预期效果及所需时间存在一定的不确定性。此外，上市公司仍将推动存量房地产业务的去化，若房地产行业持续波动，亦可能会对上市公司偿债能力造成负面影响。

4、本次交易对上市公司财务安全性的影响

根据致同会计师出具的《备考审阅报告》，本次交易完成前后上市公司的资产负债结构与偿债能力分析如下：

单位：万元

项目	2024年1-6月/2024年6月30日			
	备考前	占比	备考后	占比
流动资产	1,942,823.93	78.75%	1,473,797.48	73.51%
非流动资产	524,396.78	21.25%	531,074.76	26.49%
资产总计	2,467,220.71	100.00%	2,004,872.24	100.00%
流动负债	1,452,791.20	73.01%	1,052,971.18	66.03%
非流动负债	537,181.99	26.99%	541,640.35	33.97%
负债总计	1,989,973.19	100.00%	1,594,611.53	100.00%
净资产	477,247.52	-	410,260.72	-
资产负债率	80.66%	-	79.54%	-
利息保障倍数（倍）	-1.42	-	0.82	-
项目	2023年度/2023年12月31日			
	备考前	占比	备考后	占比
流动资产	2,050,613.26	77.87%	1,440,696.18	70.22%
非流动资产	582,618.74	22.13%	610,903.65	29.78%
资产总计	2,633,232.00	100.00%	2,051,599.83	100.00%
流动负债	1,366,151.83	65.77%	891,558.44	55.75%

非流动负债	711,161.84	34.23%	707,770.52	44.25%
负债总计	2,077,313.67	100.00%	1,599,328.97	100.00%
净资产	555,918.33	-	452,270.86	-
资产负债率	78.89%	-	77.96%	-
利息保障倍数（倍）	-0.48	-	1.44	-

注：利息保障倍数=（净利润+利息费用+所得税费用）/利息费用

本次交易前，2023 年末、2024 年 6 月末，上市公司的资产负债率分别为 78.89%、80.66%。本次交易完成后，2023 年末、2024 年 6 月末，上市公司的资产负债率分别为 77.96%、79.54%，资产负债率较本次交易前略有下降；2023 年度及 2024 年 1-6 月，上市公司的利息保障倍数分别从本次交易前的-0.48 及-1.42，提升为 1.44 及 0.82；本次交易有利于降低公司的偿债风险，符合公司全体股东的利益。

本次交易系上市公司拟与交易对方进行资产置换，拟置入标的与拟置出标的的差额由交易对方向上市公司以现金方式补足，本次交易不涉及上市公司对外大额资金支出，不会显著增加上市公司的财务压力。未来，随着免税业务的进一步发展，上市公司的融资能力和财务安全性有望得到进一步提升。

（二）本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

1、本次交易后的整合计划对上市公司未来发展的影响

为发挥本次交易的协同效应，从上市公司经营和资源配置等角度出发，上市公司在业务、资产、财务、人员与机构等方面的整合计划如下：

（1）业务整合

本次交易完成后，免税集团业务范围以口岸免税为核心，外延发展商业零售、仓储物流等现代商业。上市公司将整合现有的大消费业务和免税牌照资源，在充实口岸经济产业的同时，提升免税业务竞争力。

（2）资产整合

免税集团将加强与上市公司现有业务的协同，利用自身在免税业务方面的供应链、渠道和品牌优势，优化提升有税商业零售业务，协同上市公司存量物业，提高使用与管理效率，实现资源配置的效益最大化。

（3）财务整合

本次交易完成后，免税集团将按照上市公司财务管理体系要求，结合行业特点及业务模式，进一步完善财务管理规定和内部控制制度，以符合上市公司要求。公司还将加强对免税集团资金支付及审批、成本费用核算等财务管理工作，防范免税集团的运营、财务风险。

（4）人员与机构整合

本次重组完成后，免税集团将成为上市公司的控股子公司，上市公司将在现有业务板块基础上增加免税品经营业务。上市公司将按照证监会、上交所相关内部控制制度、规范运作指引等上市公司的规范性要求，进一步完善免税集团的机构设置，并综合考虑免税集团现有业务的运营特点，进一步完善经营计划、财务预决算等重大事项的决策流程，提升经营效率并防范经营风险，完善免税集团的公司决策机制及合规经营能力。

在人员整合层面，上市公司将保持免税集团核心团队的稳定性、业务层面的自主性和灵活性，加强财务管理与日常交流，同时利用上市公司的资源、人才、管理经验优势，实现双方在企业文化、团队管理、业务发展等各方面的整合。

2、交易当年和未来两年拟执行的发展计划

本次交易完成后，上市公司将逐步退出房地产业务，打造以免税业务为核心、围绕大消费运营等产业链布局的上市公司，上市公司产业结构将得到进一步优化和升级。同时，通过产业整合和资源优化，上市公司竞争优势和盈利能力将进一步优化，提高上市公司可持续发展能力。一是稳固珠海口岸免税业务，未来拟布局珠海市区、横琴和海南免税业务，拓展全国机场等口岸免税业务，并实现免税品销售的多品类、多业态的完善；二是借助上市公司平台优势，加大对旅游零售供应链上下游成熟业务的拓展，聚焦以免税、保税、完税等业务为核心的大消费产业布局。

（三）本次交易对上市公司财务指标和非财务指标影响的分析

1、对上市公司主要财务指标的影响

根据致同会计师出具的《备考审阅报告》，本次交易完成前后上市公司的主

要财务指标分析如下：

单位：万元

项目	2024年1-6月/2024年6月30日	
	本次交易前	备考数
资产总计	2,467,220.71	2,004,872.24
归属于母公司股东的所有者权益	477,991.27	202,944.51
营业收入	189,347.47	193,621.84
归属于母公司股东的净利润	-77,691.13	-44,969.06
基本每股收益（元/股）	-0.41	-0.14
项目	2023年度/2023年12月31日	
	本次交易前	备考数
资产总计	2,633,232.00	2,051,599.83
归属于母公司股东的所有者权益	556,618.49	248,068.72
营业收入	473,237.99	555,030.40
归属于母公司股东的净利润	-73,313.43	-25,650.39
基本每股收益（元/股）	-0.39	-0.08

本次交易完成后，上市公司营业收入有所提升，上市公司财务状况将得以优化，经营情况有所改善。本次交易的置入资产具有良好的盈利能力。本次交易完成后，公司2023年及2024年1-6月备考每股亏损有所收窄。门店人流量是决定免税企业盈利能力的重要因素，珠海市各口岸庞大的人流量为免税集团收入增长提供源源不断的动力，未来免税集团通过加强门店的流量管理、店面管理及成本控制管理，提高进店客流的转化率，仍将具备增长潜力。预计本次交易完成后，未来上市公司的可持续经营能力将得到有效改善。

2、本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

本次交易标的资产免税集团为轻资产公司，在现有经营模式下，无需较高的资本性支出，且标的资产账面资金充裕，预计本次交易不会对上市公司未来资本性支出产生重大不利影响。

3、本次交易的职工安置方案及其对上市公司影响

置出公司已就《重大资产重组涉及的重庆、上海、三亚相关公司员工安置方案》于2024年9月27日经格力地产职工代表大会审议通过，内容包括但不限于

本次重组中（1）相关置出公司员工在本次交易完成后保持现有劳动关系主体不变，相关置出公司继续履行与该等人员根据有关法律、法规的规定签订的劳动合同；（2）格力地产体系内业务公司外派至置出公司工作的员工保持现有劳动关系主体不变，维持外派工作至外派期满或根据派出公司安排提前或延后结束外派；如置出公司接收方、置出公司、外派员工三方一致同意将外派员工劳动关系转入置出公司，则由该外派员工另行与置出公司签订劳动合同。

4、本次交易成本对上市公司的影响

本次交易以资产置换的方式进行，差额部分将由交易对手方向上市公司支付现金对价。本次交易涉及的交易税费由相关交易各方按照协议约定分别承担，中介机构费用等按照市场收费水平确定，本次交易成本不会对上市公司产生重大不利影响。

四、本次交易决策过程和审批情况

（一）本次交易已履行的决策和审批程序

原重组方案已经上市公司董事会、股东大会审议通过，并取得珠海市国资委同意的批复。

1、本次交易方案调整及相关议案已获得上市公司第八届董事会第二十三次会议审议通过；

2、珠海市国资委和海投公司已原则性同意本次交易；

就本次重组涉及的《置出资产评估报告》及《置出债务评估报告》，珠海市国资委已进行了核准。

珠海市国资委亦已出具了批复意见，同意本次置入资产的交易价格以中联评报字[2023]第280号《资产评估报告》所载的评估结果作为定价依据。

3、本次交易预案及相关议案已获得上市公司第八届董事会第二十五次会议审议通过；

4、上市公司职工代表大会已审议通过本次交易涉及的员工安置事项；

5、本次交易相关事项已获得交易对方内部决策机构的批准；

6、就本次置入免税集团 51% 股权，城建集团已书面同意放弃优先购买权，免税集团已经召开股东会，同意本次交易；

7、本次交易涉及的拟置出标的和拟置入标的的评估报告的评估结果已经珠海市国资委核准；

8、本次交易正式方案及相关议案已获得上市公司第八届董事会第二十八次会议审议通过。

(二) 本次交易尚需履行的决策和审批程序

本次交易尚需履行的决策及审批程序包括但不限于：

- 1、珠海市国资委正式批准本次交易；
- 2、上市公司股东大会审议通过本次交易正式方案；
- 3、本次交易涉及的其他必须的审批、备案或授权（如有）。

上述审批为本次交易的前提条件，通过审批前不得实施本次交易方案。本次交易能否通过上述审批以及最终通过审批的时间均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

五、上市公司的控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见

上市公司控股股东海投公司已就本次重组发表原则性意见如下：

“1、本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善上市公司财务状况、增强上市公司持续盈利能力。

2、本公司原则同意格力地产本次交易，并将支持格力地产本次交易的实施。”

六、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次重组预案或重组报告书披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划

根据上市公司控股股东海投公司出具的说明，海投公司自本次交易预案披露之日起至本次交易实施完毕期间不存在减持上市公司股份的计划。

根据上市公司董事、监事、高级管理人员的说明，上市公司董事、监事、高

级管理人员自本次交易预案披露之日起至本次交易实施完毕期间不存在减持上市公司股票的计划。

七、本次重组对中小投资者权益保护的安排

（一）确保本次交易定价公允、公平、合理

本次交易中，公司已聘请符合《证券法》规定的资产评估机构对标的资产进行评估。资产评估机构在评估过程中实施相应的评估程序，遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠。本次交易标的资产的交易价格以具有证券、期货相关业务资格的评估机构出具的并经国有资产监督管理机构核准的评估报告中载明的评估结果为基础，由交易各方协商确定。

（二）严格履行上市公司信息披露义务

对于本次交易涉及的信息披露义务，上市公司已经按照《证券法》《重组管理办法》《上市公司信息披露管理办法》《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》的要求履行了信息披露义务，并将继续严格履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。上市公司及时向上交所披露影响股价的重大信息。本独立财务顾问报告披露后，上市公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露本次交易的进展情况，使投资者及时、公平地知悉本次交易相关信息。

（三）股东大会通知公告程序

根据《重组管理办法》等有关规定，公司董事会在审议本次交易方案的股东大会召开前发布提示性公告，提醒上市公司股东参加审议本次交易方案的股东大会。

（四）严格执行关联交易决策程序

本次交易构成关联交易，其实施将严格执行法律法规以及公司内部对于关联交易的审批程序。公司董事会审议本次交易事项时，关联董事已回避表决，上市公司召开独立董事专门会议相关议案进行审议，形成了同意的审核意见；公司股东大会审议本次交易事项时，关联股东将回避表决。

（五）网络投票安排

未来召开股东大会审议本次交易相关议案时，上市公司将根据法律、法规及规范性文件的相关规定，为股东大会审议本次交易相关事项提供网络投票平台，为股东参加股东大会提供便利，以保障股东的合法权益。上市公司股东可以参加现场投票，也可以直接通过网络进行投票表决。上市公司披露股东大会决议时，还将单独统计中小股东投票情况。

（六）分别披露股东投票结果

上市公司将对中小投资者表决情况单独计票，单独统计并披露除公司的董事、监事、高级管理人员、单独或者合计持有公司 5%以上股份的股东以外的其他中小股东的投票情况。

（七）本次重组摊薄即期回报及填补回报措施

1、本次交易摊薄即期回报情况

根据致同会计师出具的《备考审阅报告》，本次交易前后上市公司每股收益的对比情况具体如下：

项目	2024年6月30日/ 2024年1-6月		2023年12月31日/ 2023年度	
	本次交易前	本次交易后	本次交易前	本次交易后
基本每股收益（元/股）	-0.41	-0.14	-0.39	-0.08

本次交易前，上市公司 2023 年度基本每股收益为-0.39 元/股，2024 年 1-6 月基本每股收益为-0.41 元/股。本次交易完成后，根据《备考审阅报告》，上市公司 2023 年度基本每股收益为-0.08 元/股，2024 年 1-6 月基本每股收益为-0.14 元/股。本次交易完成后，上市公司的经营情况有所改善。

2、本次交易摊薄即期回报的填补措施

为保护中小投资者利益、防范即期回报可能被摊薄的风险、提高对公司股东的回报能力，公司拟采取以下具体措施：

（1）不断优化品类和供应链，增强现有业务竞争力

免税集团主要经营烟、酒以及香化类免税品。本次交易完成后，上市公司将

持续完善免税店在优势地区的有效布局，不断落实供应链结构升级和自主采购的经营方针，进一步扩充免税品品类和产品，从而提高核心产品的市场竞争能力和持续盈利能力，有效防范本次发行对投资者回报摊薄的风险。

(2) 加强公司口岸业务与免税业务的整合，增强上市公司盈利能力

本次交易完成后，上市公司将加快对现有口岸经济业务与免税业务的整合，发挥联动效应，形成具有特色的大消费产业，通过产业整合和资源优化，增强上市公司的盈利能力和综合竞争力。

(3) 加强经营管理及内部控制，提升公司经营效率

本次交易前，上市公司已经根据《公司法》《上市公司治理准则》《企业内部控制基本规范》等法律法规，建立了较为完善、健全的公司法人治理结构和内部控制制度管理体系，初步形成了设置合理、运行有效、权责分明、运作良好的公司治理与经营框架，保证了上市公司各项经营活动的正常有序进行。

本次交易完成后，公司将进一步完善治理结构，进一步提高经营和管理水平，完善并强化投资决策、内部控制程序，加强成本管控，强化执行监督，进一步提高公司运营效率。

(4) 不断完善利润分配政策，强化投资者回报机制

上市公司已在《公司章程》对利润分配原则、形式及比例等进行了明确规定，具体利润分配内容详见重组报告书“第十三节 其他重要事项”之“六、本次交易后上市公司利润分配政策及现金分红安排”。

未来上市公司将以《公司章程》所规定的利润分配政策为指引，在充分听取广大中小股东意见的基础上，结合公司经营情况和发展规划，持续完善现金分红政策并予以严格执行，努力提升股东投资回报。

3、关于填补被摊薄即期回报的承诺

为维护公司和全体股东的合法权益，根据中国证监会相关规定，上市公司的控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员对公司填补回报措施能够得到切实履行作出了承诺。

(1) 上市公司控股股东海投公司作出的承诺

“1、继续保证上市公司的独立性，不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。

2、自本承诺函出具之日起至本次交易实施完毕前，若中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本公司承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

3、若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本公司同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本公司作出相关处罚或采取相关管理措施。”

（2）上市公司全体董事、高级管理人员作出的承诺

“1、本人将忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。

2、本人将尽最大努力促使公司填补即期回报措施的实现。

3、本人不会无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。

4、本人全力支持及配合公司对董事和高级管理人员职务消费行为的规范，本人的任何职务消费行为均将在为履行本人对公司的职责之必须的范围内发生，本人严格接受公司监督管理，避免浪费或超前消费。

5、本人将严格遵守相关法律法规、中国证券监督管理委员会和证券交易所等监管机构规定和规则以及公司制度规章关于董事、高级管理人员行为规范的要求，不会动用公司资产从事与履行本人职责无关的投资、消费活动。

6、本人将尽责促使由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩，并在公司董事会和股东大会审议该薪酬制度议案时投赞成票（如有投票/表决权）。

7、若公司未来实施员工股权激励，本人将全力支持公司将该员工激励的行权条件等安排与公司填补回报措施的执行情况相挂钩，并在公司董事会或股东大会审议该员工股权激励议案时投赞成票（如有投票/表决权）。

8、本承诺出具后，如监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其

他要求的，且上述承诺不能满足监管部门的相关要求时，本人承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。

9、若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。”

（八）业绩承诺及盈利补偿安排

本次交易的补偿义务人对置入资产实施完成后三年的利润情况进行了承诺，承诺期内，若置入资产的实际利润情况未能达到业绩承诺水平，将由补偿义务人向上市公司进行补偿，详见本独立财务顾问报告“第一节 本次交易概况”之“二、本次交易具体方案”之“（九）本次交易涉及的利润承诺和补偿”。

（九）其他保护投资者权益的措施

1、根据《公司法》《证券法》《重组管理办法》《上市规则》等法律、法规及规范性文件的要求，上市公司将及时提供本次重组相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

2、上市公司承诺向参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

重大风险提示

投资者在评价公司本次交易时，还应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易的审批风险

本次交易尚需履行的决策及审批程序包括但不限于：

- 1、珠海市国资委正式批准本次交易；
- 2、上市公司股东大会审议通过本次交易正式方案；
- 3、本次交易涉及的其他必须的审批、备案或授权（如有）。

上述审批为本次交易的前提条件，通过审批前不得实施本次交易方案。本次交易能否通过上述审批以及最终通过审批的时间均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

（二）本次交易可能被暂停、中止或取消的风险

本次交易存在如下被暂停、中止或取消的风险：

1、上市公司制定了内幕信息管理制度，上市公司与交易对方在协商确定本次交易的过程中，已尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，降低内幕信息传播的可能性，但难以排除有关机构或个人利用本次交易内幕信息进行内幕交易的行为。本次交易不能排除因涉嫌内幕交易、股价异常波动或异常交易而暂停、中止或取消的风险。

2、本次重组存在因为免税集团出现无法预见的业绩大幅下滑而被暂停、中止或取消的风险。

3、本次重组自相关重组协议签署之日起至最终实施完毕存在一定时间跨度，期间市场环境可能发生实质变化从而影响本次重组上市公司、交易对方以及标的资产的经营决策，从而存在导致本次交易被暂停、中止或取消的可能性。

4、其他可能导致交易被暂停、中止或取消的风险。

若本次重组因上述某种原因或其他原因被暂停、中止或取消，而上市公司又

计划重新启动重组的，则交易方案、交易定价及其他交易相关的条款、条件均可能较本独立财务顾问报告中披露的重组方案存在重大变化，公司提请广大投资者注意风险。

（三）标的资产估值的风险

根据中联评估出具并经珠海市国资委核准的拟置入资产评估报告，中联评估对免税集团 100% 股权采用了收益法和资产基础法两种方法进行评估，并选用收益法评估结果作为本次评估结论。免税集团 100% 股权评估值为 932,800.00 万元，增值率为 193.10%。

根据中联浙江出具并经珠海市国资委核准的拟置出资产评估报告，中联浙江对拟置出资产采用了收益法和资产基础法两种方法进行评估，并选用资产基础法评估结果作为本次评估结论。拟置出资产的资产基础法评估结果为 550,500.86 万元，减值率为 8.17%。

尽管本次交易聘请了评估机构就标的资产出具了评估报告，但鉴于资产评估中的分析、判断和结论受相关假设和限定条件的限制，本次交易评估中包含的相关假设、限定条件及特别事项等因素若发生不可预期的变化，则可能对本次评估结果准确性造成一定影响。提请投资者注意本次交易标的资产估值的风险。

（四）业绩承诺无法实现的风险

根据格力地产与海投公司签订的附生效条件的《业绩承诺补偿协议》，双方就业绩承诺期内免税集团的业绩补偿安排进行了明确、可行的约定。

本次盈利承诺系免税集团管理层基于免税集团的运营能力和未来的发展前景做出的综合判断，在业绩承诺期内，如因国际形势、国家政策、宏观经济、行业竞争加剧、免税集团自身经营管理以及意外事件等多种因素的重大不利变化，可能给免税集团的经营管理造成不利影响。如果免税集团经营情况未达预期，可能导致业绩承诺无法实现。

尽管上市公司与交易对方签订了《业绩承诺补偿协议》，约定的业绩补偿方案可在一定程度上保障上市公司及广大股东的利益，降低上市公司并购风险。但如果未来免税集团出现经营未达预期的情况，仍将影响未来上市公司的整体经营业绩和盈利水平，提请投资者关注业绩承诺无法实现的风险。

（五）本次交易部分拟置出资产受限的风险

本次重组拟置出资产上海合联、上海保联在合并范围内的股权转让的过程中，存在被上海市浦东新区规划和自然资源局施加监管限制的情况。经浦东新区规自局同意后，上海合联、上海保联已分别于 2024 年 11 月 13 日、2024 年 10 月 23 日完成了合并范围内股权变更事宜。

截至本独立财务顾问报告出具日，上海合联的股权监管限制已解除，上海保联的股权监管限制解除仍待浦东新区规自局反馈。

本次重组拟置出资产重庆两江下属的 P22-1/01 地块项上不动产暂时被查封，P19-4/01、P23-1/01 地块项上不动产暂时被限制网签备案，系由于重庆两江位于两江新区的部分土地需解除原用地性质“B29-其他商务用地（生产性服务业用地）”的开发限制，调整为“无限制其他商务用地”，被重庆两江新区不动产登记中心做出行政限制。根据重庆两江向重庆两江新区不动产登记中心出具的情况说明及对方的回复确认，在完善土地出让合同的修订与缴纳对应价款前，土地房屋作行政限制，不得办理转移登记。待重庆两江完成补缴相关地价款之后，将解除 P22-1/01 地块项上不动产查封的情形，解除 P19-4/01、P23-1/01 地块项上不动产存在暂时无法网签备案的情形，不影响对前述资产转让。

特提请投资者关注上述拟置出资产受限的风险。

二、与拟置入资产相关的风险

（一）市场竞争加剧的风险

免税集团面临来自国内和国际免税运营商的市场竞争。国内外大型免税运营商经过多年发展，经营模式较为成熟，已具备一定竞争优势，并占据较大的市场规模，形成较强的规模效应。若国内外大型免税运营商市场份额进一步增加，供应链议价能力进一步增强，其销售的免税商品全球比价竞争优势将持续提升，免税行业市场竞争将加剧。免税集团若无法准确把握行业发展趋势以快速应对市场竞争状况的变化，可能面临盈利能力下降的风险。

（二）免税行业政策变化的风险

免税品经营属于国家授权特定机构专营的业务，获得免税品经营资质需获得

有关部门的批准。如果未来国家调整免税行业的管理政策，例如免税行业的市场准入条件、口岸出入境免税店招投标规则等，免税行业的市场竞争格局可能发生变化。若未来免税集团不能采取有效措施增强自身竞争优势以提高公司在行业中的竞争地位，免税集团的经营业绩可能会受到不利影响。

（三）突发事件影响

免税行业企业经营易受突发性事件的不利影响，特别是当出现自然灾害、重大公共卫生安全事件等突发情形时，免税店客流量和交易量可能锐减。若未来发生自然灾害、重大公共卫生安全事件等突发事件，可能直接导致旅游零售行业需求下降，从而影响免税行业的发展。

（四）汇率波动的风险

免税集团免税品采购和销售的主要结算货币及记账本位币为港币，但同时免税集团持有较大规模的人民币净头寸，人民币对港币的汇率波动为免税集团面临的主要汇率风险。2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-6 月，免税集团汇兑损益（负数为收益，正数为损失）分别为 18,195.95 万元、1,768.48 万元和 912.17 万元，占利润总额的比例分别为 35.10%、1.96%、1.59%。若未来人民币对港币汇率出现大幅波动，汇兑损益会对免税集团经营业绩产生一定影响。

三、其他风险

（一）上市公司控股股东持有股份质押比例较高的风险

截至本独立财务顾问报告签署日，上市公司控股股东海投公司持有的上市公司 420,000,000 股股份因自身经营需要进行了股份质押，占其持股数量比例为 49.57%，占上市公司总股本的比例为 22.28%。若未来出现上市公司股价大幅下跌或质押违约等情形，需要海投公司积极采取应对措施，包括但不限于补充质押、提前还款、提前购回被质押的股票等，如未采取应对措施则会存在一定的平仓或被处置风险。

（二）房地产行业波动风险

本次交易中，上市公司拟置出五家房地产子公司股权，且公司已承诺控制的其他公司将不再于珠海市区域之外经营房地产业务，亦不会在珠海市区域内新增

除保留房地产业务之外的其他房地产项目，将在本次交易完成之日起的五年内逐步完成对保留房地产业务的去化或处置工作，该等保留房地产业务去化或处置完毕后，公司将整体退出并不再经营房地产业务。

目前，国内外宏观经济形势复杂严峻，我国居民收入预期下降、有效需求不足，置业观望情绪浓厚；购房者对房屋按期交付、品质保证、价格稳定的担忧情绪较重，新房购置意愿延后。与此同时，二手房市场挂牌量持续增加，以价换量特征更为突出，对新房市场成交进一步形成压制。根据国家统计局发布的 2024 年前三季度全国房地产市场基本情况，2024 年 1-9 月，全国新建商品房销售面积 7.03 亿平方米，同比下降 17.1%；新建商品房销售额约 6.9 万亿元，下降 22.7%。虽然公司已通过本次交易置出部分房地产子公司股权，且已承诺未来将逐步去化存量房地产业务，但在上市公司推动存量房地产业务去化的过程中，房地产行业的波动变化将对公司后续经营产生一定影响。

（三）上市公司资产减值和公允价值变动损失风险

根据上市公司披露的相关计提资产减值准备的公告，上市公司对合并报表中主要资产进行了减值测试并对可能发生资产减值损失的有关资产计提相应减值准备。最近两年一期，上市公司分别计提资产减值准备 116,007.69 万元、40,605.14 万元和 29,938.80 万元，减值资产主要包括应收账款、其他应收款、存货、长期股权投资等。

上市公司 2022 年、2023 年和 2024 年 1-6 月按公允价值计量的投资性房地产发生的公允价值变动损失分别为 53,628.06 万元、8,061.63 万元和 5,291.40 万元。

2023 年 9 月 28 日，公司收到了中国证监会广东监管局下发的《行政处罚决定书》，因公司在 2018 年至 2021 年存货减值测试中，存在对部分存货项目可比售价选取错误等问题，高估存货可变现净值、少计提存货跌价准备，导致股票和债券相关披露文件存在错报，中国证监会广东监管局决定对公司和相关人员给予警告并处以罚款。根据《行政处罚决定书》：“2023 年 7 月 18 日，格力地产发布《关于前期会计差错更正的公告》，主动纠正违法行为，采用追溯重述法补提 2018 至 2021 年度存货跌价准备，对 2018 至 2022 年度财务报表进行追溯调整。”

公司已出台并公告《资产减值准备管理办法》，约定公司应当定期或至少每年年度终了时，对存货、应收账款、合同资产、长期股权投资等资产进行检查和测试，合理预计各项资产可能发生的损失，对可能发生的各项资产损失计提资产减值准备。但仍无法排除上市公司的存货、应收账款等资产存在进一步减值的风险。若未来一段时间房地产行业持续波动，投资性房地产亦可能存在进一步发生公允价值变动损失的风险。

（四）上市公司参股公司科华生物经营情况波动的风险

2020年5月，格力地产下属全资子公司珠海保联投资控股有限公司（以下简称“珠海保联”）与 League Agent(HK) Limited 签署了《股权转让协议》，收购科华生物 18.63%的股份，格力地产对科华生物的长期股权投资采用权益法核算，未并表科华生物。

2024年1月，珠海保联与西安致同本益企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“致同本益”）签署《股份转让协议》、《表决权委托协议》，约定珠海保联将其持有的科华生物 25,715,106 股股份（占科华生物总股本的 5%）转让给致同本益，并将其持有的科华生物 54,721,745 股股份（占科华生物总股本的 10.64%）对应的表决权无偿委托给致同本益行使。前述股权变动完成后，上市公司通过珠海保联持有科华生物 13.64%股权，享有 3.00%表决权比例。

2023年度和 2024年 1-6 月，公司对其持有的科华生物长期股权投资分别计提了 24,499.96 万元、19,849.15 万元减值准备。截至 2024年 6 月 30 日，公司对其持有的科华生物长期股权投资账面价值为 108,166.95 万元，若后续科华生物经营情况持续波动，不排除上市公司进一步计提长期股权投资减值的风险。

（五）上市公司偿债风险

最近两年一期末，上市公司资产负债率分别为 79.07%、78.89%、80.66%；最近两年一期，上市公司利息支出分别为 111,849.70 万元、92,774.82 万元和 36,251.02 万元。受报告期内行业下行、商品房需求疲软的形势影响，上市公司负债率较高，偿债负担较重，存在一定的偿债风险。

本次交易完成后，上市公司将逐步去化存量房地产业务，盈利能力较强、现金流情况较好的免税集团业务将纳入上市公司整体业务体系，有助于提升上市公

司的偿债能力。上市公司仍将推动存量房地产业务的去化，若房地产行业持续波动，可能会对上市公司偿债能力造成负面影响。

（六）业务整合与管控风险

本次交易前，上市公司是一家集房地产业、口岸经济产业、海洋经济产业等业务于一体的集团战略化企业，免税集团主要经营免税品销售业务。上市公司与免税集团主营业务分属不同行业。

本次交易完成后，公司将逐步退出房地产业务，注入盈利能力较强、现金流情况较好的免税业务，发展成为以免税业务为核心、围绕大消费运营等产业链布局的上市公司。

上市公司与免税集团在所处行业、监管体系、核心人员选任与配备等方面均存在一定差异，将面临包括组织架构、内部控制和人才引进等方面经营管理方面的挑战，后续可能存在一定业务整合和管控风险。

（七）前瞻性陈述具有不确定性的风险

本独立财务顾问报告所载内容中包括部分前瞻性陈述，一般采用诸如“将”“将会”“预期”“估计”“预测”“计划”“可能”“应”“应该”“拟”等带有前瞻性色彩的用词。尽管该等陈述是公司基于行业理性所作出的，但由于前瞻性陈述往往具有不确定性或依赖特定条件，包括本独立财务顾问报告所披露的已识别的各种风险因素；因此，本独立财务顾问报告所载的任何前瞻性陈述均不应被视为公司对未来发展战略、目标及结果的承诺。任何投资者及潜在投资者应在完整阅读本独立财务顾问报告的基础上独立做出投资判断，且不应依赖于本独立财务顾问报告中所引用的信息和数据。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景及目的

（一）本次交易的背景

1、“四区”叠加，珠海迎来经济特区建设重大发展机遇

2015年3月，中共中央政治局会议审议通过广东、天津、福建自由贸易试验区总体方案，要求广东自由贸易区横琴片区重点发展旅游休闲健康、商务金融服务、文化科教和高新技术等产业，建设文化教育开放先导区和国际商务服务休闲旅游基地，打造促进澳门经济适度多元发展新载体。

2019年2月，中共中央、国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》，指出粤港澳大湾区不仅要建成充满活力的世界级城市群、国际科技创新中心、“一带一路”建设的重要支撑、内地与港澳深度合作示范区，还要打造成宜居宜业宜游的优质生活圈，成为高质量发展的典范。

2021年3月，广东省委、省政府发布《关于支持珠海建设新时代中国特色社会主义现代化国际化经济特区的意见》，支持珠海打造粤港澳深度合作新支点，提升城市能级量级，建设区域科技创新中心、商贸物流中心、特色金融中心、文化艺术中心和枢纽型网络化综合交通体系，建成珠江口西岸核心城市和沿海经济带高质量发展典范。

2021年9月，中共中央、国务院印发《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》，支持高水平建设横琴国际休闲旅游岛，支持澳门世界旅游休闲中心建设，在合作区大力发展休闲度假、会议展览、体育赛事观光等旅游产业和休闲养生、康复医疗等大健康产业。支持粤澳两地研究举办国际高品质消费博览会暨世界湾区论坛，打造具有国际影响力的展会平台。支持粤澳合作建设高品质进口消费品交易中心，构建高品质消费品交易产业生态。建设中葡国际贸易中心和数字贸易国际枢纽港，推动传统贸易数字化转型。

自2021年9月以来，珠海迎来了粤港澳大湾区、现代化国际化经济特区、广东自由贸易区横琴片区和横琴粤澳深度合作区“四区”叠加时代，迎来历史性发展机遇。

2、国企改革深化，利于企业提质增效

2015年9月，中共中央、国务院《关于深化国有企业改革的指导意见》从完善现代企业制度、完善国有资产管理体制、强化监督防止国有资产流失、加强和改进党对国有企业的领导等方面提出了总体方向和要求。2016年6月广东省印发《关于深化国有企业改革的实施意见》，2017年7月珠海市印发《关于进一步推进国有企业改革发展的意见》，提出推进国有资本向前瞻性战略性产业以及未来可能形成主导产业的实体经济领域集中，向基础设施与民生保障等关键领域集中，向具有核心竞争力的优势企业集中。

2020年4月，珠海市人民政府印发《珠海市市属国有企业重组整合方案》，按照加大国有资本布局结构战略性调整、推动优质资源向优势企业集中、理顺部分企业产权关系的改革思路进行战略性调整和重组。根据该方案，珠海市国资委推动免税集团与海投公司的整合。受益于本轮国企改革，免税集团、海投公司和格力地产的经营活力得到进一步激发。

3、免税消费兴起，增强消费对经济发展的基础性作用

党的二十大报告指出，健全宏观经济治理体系，发挥国家发展规划的战略导向作用，加强财政政策和货币政策协调配合，着力扩大内需，增强消费对经济发展的基础性作用和投资对优化供给结构的关键作用。

2020年2月，发改委等23部门联合印发《关于促进消费扩容提质 加快形成强大国内市场的实施意见》，提出健全免税业政策体系，完善市内店政策，扩大口岸免税业务，适时研究调整免税限额和免税品种类等。国家陆续出台多项鼓励政策引导海外消费回流，刺激免税消费，推动我国免税消费渗透率提升。2022年4月，国务院办公厅印发《关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》提出积极建设一批区域消费中心，改善基础设施和服务环境，提升流通循环效率和消费承载力。支持有条件的地区依托自由贸易试验区等，与国（境）外机构合作建设涉外消费专区。鼓励各地区围绕商业、文化、旅游、体育等主题有序建设一批设施完善、业态丰富、健康绿色的消费集聚区，稳妥有序推进现有步行街设施改造和业态升级，积极发展智慧商圈。完善市内免税店政策，规划建设一批中国特色市内免税店。

(二) 本次交易的目的

1、落实国企改革，支持消费回流，进一步释放免税经济活力

在珠海新一轮国企改革“提速加力”的背景下，本次交易后，珠海市国资资本市场影响力将大幅提升，将进一步激发企业经营活力、发展动力和市场竞争力，发挥好国企在珠海提升城市能级量级、打造粤港澳大湾区重要门户枢纽、珠江口西岸核心城市和沿海经济带高质量发展典范中的主力军作用，在珠海经济特区“二次创业”加快发展中展现国资国企新担当新作为。

免税品经营资质具有国家特许经营的稀缺性，免税资源注入既是对上市公司经营动力和发展潜力的双重释放与激励，也是深化国企改革、激发创新活力的重要举措。国家免税行业监管已明确规定口岸免税店对地方免税企业开放投标，准予地方免税企业平等竞标，免税产业作为消费回流的重要经济抓手，优化产业结构、盘活资本活力的作用将进一步加强。

2、格力地产探索发展新模式，激发上市公司活力，实现国有资产的保值增值

本次交易中，格力地产利用资产置换方式实现将优质免税业务资产注入上市公司，有利于增强上市公司的盈利能力，并通过拓展免税经营等优势产业，推动消费供给和市场经济持续向高质量发展转变，实现国有资产的保值增值，是推进国有经济布局优化和结构调整的重要举措。

依托免税业务的注入，充实口岸经济业务内涵，联动海洋经济服务范畴，上市公司将形成以免税业务为主导的大消费产业发展格局。通过本次重组，公司将逐步退出房地产业务，注入盈利能力较强、现金流情况较好的免税业务，发展成为以免税业务为核心、围绕大消费运营等产业链布局的上市公司。

上市公司产业结构将得到进一步优化和升级。同时，通过产业整合和资源优化，强化上市公司竞争优势和盈利能力，提高上市公司可持续发展能力。

3、改善上市公司财务结构，为股东创造更良好回报

通过本次交易向上市公司置入盈利能力较强、发展前景广阔的免税业务，置出上市公司的上海、三亚及重庆房地产子公司股权及上市公司相关对外负债，充

实上市公司的经济业务内涵，将进一步提高上市公司的资产质量和盈利水平，增强盈利能力和可持续发展能力，助力产业转型升级，提升上市公司整体价值，实现股东利益最大化。

本次交易的实施也将上市公司未来发展与粤港澳大湾区的经济发展更加紧密的联系起来，强化区位优势，打开上市公司未来高速增长的空间。同时，本次交易将进一步扩大公司在资本市场的关注度和品牌影响力，优化财务结构，拓展相关业务，以良好的成长性提升上市公司整体价值，为股东和社会创造长期稳定增长的投资回报。

本次交易完成后，上市公司营业收入将有所提升，财务状况将得以优化，经营情况将得以改善。根据致同会计师出具的《备考审阅报告》，本次交易完成后，上市公司2023年度和2024年1-6月营业收入分别为555,030.40万元和193,621.84万元，较本次交易前增加81,792.41万元和4,274.37万元，免税品销售收入占营业收入比重为38.52%和64.56%，成为公司重要收入来源。

项目	2024年1-6月/2024年6月30日	
	本次交易前	备考数
营业收入	189,347.47	193,621.84
归属于母公司股东的净利润	-77,691.13	-44,969.06
基本每股收益（元/股）	-0.41	-0.14
项目	2023年度/2023年12月31日	
	本次交易前	备考数
营业收入	473,237.99	555,030.40
归属于母公司股东的净利润	-73,313.43	-25,650.39
基本每股收益（元/股）	-0.39	-0.08

（三）本次交易的必要性

1、本次交易有利于上市公司明确可行发展战略的实施

本次交易将向上市公司注入盈利能力较强、发展前景广阔的免税业务，充实上市公司的大消费业务板块，强化产业核心竞争力。

通过本次重组，公司将逐步退出房地产业务，注入盈利能力较强、现金流情况较好的免税业务，发展成为以免税业务为核心、围绕大消费运营等产业链布局

的上市公司。

2、本次交易具有商业实质，不存在利益输送的情形

本次交易完成后，免税集团将成为上市公司的控股子公司，上市公司将形成涵盖跨境产业链的免税、保税、完税等多业态布局的大消费产业发展格局，协同海洋经济产业共同发展。本次交易的交易对手真实、合法的拥有本次交易标的资产，资产定价公允，并经具有证券期货从业资质的相关专业机构审计、评估，且经珠海市国资委核准，交易价格公允合理。

综上所述，本次交易具备商业实质，不存在利益输送的情形。

3、本次交易符合国家相关产业政策

根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012年修订），免税集团属于F52-零售业，具体业务为免税品销售服务。根据国家发展改革委发布的《产业结构调整指导目录（2019年本）》，该业务领域不属于国家产业政策禁止或限制的行业，符合国家产业政策。

2024年9月26日，中共中央政治局召开会议分析研究当前经济形势和经济工作，并强调要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。要努力提振资本市场，大力引导中长期资金入市，打通社保、保险、理财等资金入市堵点。要支持上市公司并购重组，稳步推进公募基金改革，研究出台保护中小投资者的政策措施。

综上所述，本次交易符合国家相关产业政策。

二、本次交易具体方案

（一）本次交易方案的调整情况

2024年7月6日，公司召开第八届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于撤回发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项申请文件并拟对原重组方案进行重大调整的议案》，同意公司申请撤回原重组方案申请文件，并对重组方案进行重大调整。

1、本次交易方案调整的具体情况

原重组方案为上市公司通过发行股份及支付现金的方式购买珠海市国资委和城建集团持有的珠海免税集团 100%股权，同时拟向不超过 35 名符合条件的特定对象发行股票募集配套资金。

调整后的方案为上市公司拟置出所持有的上海、重庆、三亚等地相关房地产开发业务对应的资产负债及上市公司相关对外债务，并置入珠海免税集团不低于 51%股权，存在估值差额部分将以现金方式补足。

2、本次重组方案调整构成重大调整

(1) 现有政策法规对重组方案是否构成重大调整的规定

根据《<上市公司重大资产重组管理办法>第二十九条、第四十五条的适用意见——证券期货法律适用意见第 15 号》（证监会公告 [2023] 38 号）等法律、法规及规范性文件的规定，关于重组方案重大调整的认定适用意见如下：

1) 拟对交易对象进行变更的，原则上视为构成对重组方案重大调整，但是有以下两种情况的，可以视为不构成对重组方案重大调整：A.拟减少交易对象的，如交易各方同意将该交易对象及其持有的标的资产份额剔除出重组方案，且剔除相关标的资产后按照下述有关交易标的变更的规定不构成对重组方案重大调整的；B.拟调整交易对象所持标的资产份额的，如交易各方同意交易对象之间转让标的资产份额，且转让份额不超过交易作价 20%的；

2) 拟对标的资产进行变更的，原则上视为构成对重组方案重大调整，但是同时满足以下条件的，可以视为不构成对重组方案重大调整：A.拟增加或减少的交易标的的交易作价、资产总额、资产净额及营业收入占原标的资产相应指标总量的比例均不超过 20%；B.变更标的资产对交易标的的生产经营不构成实质性影响，包括不影响标的资产及业务完整性等；

3) 新增或调增配套募集资金，应当视为构成对重组方案重大调整。调减或取消配套募集资金不构成重组方案的重大调整。证券交易所并购重组委员会会议可以审议通过申请人的重组方案，但要求申请人调减或取消配套募集资金。

(2) 本次重组方案调整构成重大调整

鉴于公司对重组方案的调整涉及对交易标的及相应指标的调整，且相应指标调整比例超过 20%，根据《上市公司重大资产重组管理办法》第二十九条和《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第二十九条、第四十五条的适用意见——证券期货法律适用意见第 15 号》规定，构成对原重组方案的重大调整。

3、本次重组方案调整的原因

鉴于原重组方案推进时间较长，公司所处内外部环境发生较大变化，并基于公司逐步退出房地产开发业务实现主业转型的整体战略考量，综合考虑了珠海免税集团良好的业务经营情况及未来发展前景，标的资产的置入有助于实现上市公司主业向以免税业务为主导的主业转型，提升上市公司资产质量和盈利水平，增强上市公司现金分红能力，更好地保护中小股东利益。同时结合上市公司自身状况和未来战略规划调整情况，经审慎研究及与交易对方协商，公司向上海证券交易所申请撤回《格力地产股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易申请材料》，并对重大资产重组原方案进行重大调整。

（二）本次交易方案概要

格力地产拟以其持有的上海合联、上海保联、上海太联、三亚合联及重庆两江的 100%股权及格力地产相关对外债务，与海投公司持有的免税集团 51%股权进行置换，估值差额部分以现金进行补足。

（三）本次交易的标的范围说明

本次交易中的拟置出标的为格力地产所持有的上海合联、上海保联、上海太联、三亚合联及重庆两江的 100%股权及格力地产相关对外债务，拟置入标的为海投公司持有的免税集团 51%股权。

本次交易中存在以下特别事项：

1、免税集团托管海投公司的安排将于本次交易完成后解除

格力地产于 2020 年 1 月 13 日收到控股股东海投公司通知，因国企改革和市管企业主要领导调整，珠海市国资委决定，由免税集团托管海投公司。就免税集团托管海投公司的事宜，根据珠海市国资委出具的《珠海市人民政府国有资产监督管理委员会关于解除免税集团对珠海投资托管关系的通知》，上述托管事宜自

免税集团 51%股权工商变更登记至格力地产名下之日起,免税集团与海投公司之间的托管关系即行解除。

2、报告期内免税集团剥离部分股权、资产

为深入贯彻落实珠海市国资委关于深化国企改革,免税集团基于聚焦免税核心业务、提升市场竞争力进行了部分资产剥离调整。

报告期内,免税集团持有的位于拱北迎宾南路 1188 号华融时代广场商业裙楼的二层及三层的房产以及位于拱北口岸出境通道的房产均已无偿划转至海投公司。据此,本次交易置入资产不包含前述已划转的房产。

免税集团将其持有的位于吉大景山路 220 号的划拨土地及其地上建筑物免税商场及其对应的拆迁补偿权益已无偿划转至珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司;免税集团将其持有珠海海天国际贸易展览集团有限公司 100%股权、珠海国贸购物广场有限公司 100%股权、珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司 100%股权和珠海市新恒基发展有限公司 50%股权已无偿划转至珠海市新盛景投资有限公司。据此,本次交易置入资产不包含前述已划转的资产。

免税集团对珠海市凤凰盛景商业有限公司(原名珠海市场名房产开发有限公司)截至 2022 年 11 月 30 日的其他应收账款(截至 2022 年 11 月 30 日的期末余额为 15,126,183.09 元,已全额计提坏账准备)已无偿划转至海投公司。据此,本次交易置入资产不包含前述其他应收账款。

报告期内,免税集团存在的资产剥离情况详见本独立财务顾问报告“第五节拟置入资产基本情况”之“十六、报告期内资产剥离情况”。

3、本次交易不含免税集团子公司珠免国际与永生国际海产集团有限公司、满利泰发展有限公司、永生国际冻品有限公司等货款纠纷产生的一切费用及收益

免税集团全资子公司珠免国际有限公司因与永生国际海产集团有限公司、满利泰发展有限公司、永生国际冻品有限公司等货款纠纷一事已计提的坏账准备全额予以核销,根据海投公司与免税集团之间的相关安排,由该案件纠纷产生的一切费用(包括但不限于诉讼费、律师费等)、责任及损失由海投公司承担,收益亦归海投公司所有。故该项诉讼不会对本次交易构成重大不利影响。

(四) 本次交易的标的资产估值及定价情况

1、本次交易拟置入资产估值及定价情况

(1) 评估作价情况

本次交易的拟置入资产为免税集团 51%股权。根据中联评估出具的《资产评估报告》，本次交易中，中联评估对免税集团 100%股权采用了收益法和资产基础法两种方法进行评估，并选用收益法评估结果作为本次评估结论。截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，免税集团全部股东权益价值的评估值为 932,800.00 万元。上述评估结果已经珠海市国资委核准。免税集团 2023 年度已向珠海市国资委上缴利润合计 35,000.00 万元，经上市公司与交易对方协商确定，以上述评估结果为基础并扣除前述应当上缴的利润，免税集团 51%股权的最终交易价格为 457,878.00 万元，交易定价合理。

(2) 加期评估情况

由于上述评估报告的有效期限截止日期为 2023 年 11 月 29 日，为保护上市公司及全体股东的利益，中联评估分别以 2023 年 6 月 30 日、2023 年 12 月 31 日为基准日对标的资产进行了加期评估，以确认标的资产价值未发生不利于上市公司及全体股东利益的变化。

免税集团 100%股权 2023 年 6 月 30 日基准日的加期评估结果为 961,100.00 万元，较前期评估结果增加 28,300.00 万元；2023 年 12 月 31 日基准日的加期评估结果为 1,018,000.00 万元，较前期评估结果增加 85,200.00 万元，未出现减值情况。

上述加期评估结果不会对本次交易构成实质影响。本次交易的标的资产作价仍以置入资产评估基准日为 2022 年 11 月 30 日的评估结果为依据。上述加期评估结果不作为作价依据，加期评估结果仅为验证置入资产评估基准日为 2022 年 11 月 30 日的评估结果未发生减值，不涉及调整本次交易标的资产的作价。

2、本次交易拟置出资产估值及定价情况

本次交易中的拟置出资产为格力地产所持有的上海合联、上海保联、上海太联、三亚合联及重庆两江的 100%股权。

截至拟置出资产评估基准日，本次交易中拟置出资产的估值情况如下：

单位：万元

序号	拟置出资产	账面值	评估值	增值额	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A
1	上海合联100%股权	24,919.09	21,286.57	-3,632.52	-14.58%
2	上海保联100%股权	27,733.85	16,326.81	-11,407.04	-41.13%
3	上海太联100%股权	50,567.23	48,967.55	-1,599.68	-3.16%
4	重庆两江100%股权	282,074.74	270,323.76	-11,750.98	-4.17%
5	三亚合联100%股权	214,190.90	193,596.17	-20,594.73	-9.62%

3、本次交易拟置出债务的估值及定价情况

交易标的名称	账面值	评估值	增值额	增值率
拟置出债务	50,000.00	50,000.00	-	-

注：上述拟置出债务指上市公司于2024年11月11日向横琴金投借款50,000.00万元。

4、本次交易差额现金补足情况

拟置入资产最终作价457,878.00万元；拟置出资产最终作价550,500.86万元，拟置出债务最终作价50,000万元；差额部分42,622.86万元，自《资产置换协议》生效日后15个工作日内（且不晚于交割日），海投公司向格力地产支付现金对价，资金来源为自有或自筹资金。

（五）本次交易过渡期间损益归属

格力地产和海投公司双方同意，置入资产在置入资产损益归属期间（即自2022年11月30日（不含）起至置入资产交割日（含）止的期间，但是在计算有关损益或者其他财务数据时，则指自2022年11月30日（不含）至置入资产交割日当月月末的期间）产生的收益由格力地产享有，亏损由海投公司向格力地产承担补偿责任。

在置入资产交割日后30日内，由格力地产委托会计师事务所对置入资产于置入资产损益归属期间的损益进行专项审计，并出具《专项审计报告》。根据审计结果认定置入资产发生亏损的，则亏损部分由海投公司在《专项审计报告》出具之日起15日内以现金方式向格力地产补足。

格力地产和海投公司双方同意，置出资产在置出资产损益归属期间（即自2024年6月30日（不含）至置出资产交割日（含）止的期间。但是在计算有关损益或者其他财务数据时，则指自2024年6月30日（不含）至置出资产交割日当月月末的期间）产生的损益由海投公司享有或承担。

（六）本次交易涉及的往来款清理及人员安排

1、往来款项清理

截至本独立财务顾问报告签署日，格力地产以债权转资本公积金的方式清理了对上海太联、上海保联、三亚合联以及重庆两江的其他应收款项 6,264.57 万元、2,450.23 万元、165,254.90 万元、208,648.58 万元。

根据《资产置换协议》及其补充协议的约定，在置出公司交割之前，置出公司对格力地产（包括其下属子公司，不含置出公司）的其他应付款项，置出公司均须偿还完毕该等款项。

2、人员安排

（1）置入资产涉及的员工安置

本次重组置入资产为免税集团股权，不涉及人员安置。

（2）置出公司涉及的员工安置

置出公司已就《重大资产重组涉及的重庆、上海、三亚相关公司员工安置方案》于2024年9月27日经格力地产职工代表大会审议通过，内容包括但不限于本次重组中（1）相关置出公司员工在本次交易完成后保持现有劳动关系主体不变，相关置出公司继续履行与该等人员根据有关法律、法规的规定签订的劳动合同；（2）格力地产体系内业务公司外派至置出公司工作的员工保持现有劳动关系主体不变，维持外派工作至外派期满或根据派出公司安排提前或延后结束外派；如置出公司接收方、置出公司、外派员工三方一致同意将外派员工劳动关系转入置出公司，则由该外派员工另行与置出公司签订劳动合同。

（七）本次交易涉及的托管安排

基于置出公司的实际情况及经营管理需求，同时避免本次交易完成后海投公司与格力地产的同业竞争，格力地产与交易对方于2024年11月21日签署了《托

管协议》，由格力地产对置出公司 100%股权及海投公司控制的涉及商业物业运营管理业务的珠海市新盛景投资有限公司 77%股权、珠海市凤凰盛景商业有限公司 100%股权进行托管，负责该等公司的全部运营管理工作，并对托管事项、托管期限、托管费及支付方式、违约责任等内容作了具体约定。《托管协议》自《资产置换协议》及其补充协议生效之日起生效。

（八）本次交易涉及的担保安排

1、格力地产为置出公司提供的担保

截至报告期末，格力地产不存在为置出公司提供担保的情况。报告期后，格力地产为置出公司新增提供担保有 1 项，为格力地产为三亚合联向海南银行贷款提供的保证担保。

根据格力地产与海投公司签订的《担保安排协议》的约定，海投公司同意为三亚合联向海南银行提供连带责任保证担保，以解除格力地产的前述保证责任。

根据海南银行向格力地产出具的《同意函》，海南银行同意在海投公司为三亚合联银行贷款提供连带责任保证担保的前提下，解除格力地产为三亚合联提供的担保。

2、置出公司为格力地产及其子公司（不包含置出公司）提供的担保

截至本独立财务顾问报告签署日，置出公司为格力地产及其子公司（不包含置出公司）提供的担保有 6 项。格力地产、海投公司与重庆公司于 2024 年 11 月 21 日签署《担保安排协议》，协议约定就前述重庆公司为格力地产的提供的担保在置出资产交割日后继续有效，且格力地产同意向重庆公司提供反担保并向海投公司支付担保费。该等担保安排已于 2024 年 11 月 21 日经格力地产董事会审议通过，尚待提交股东大会进行审议。

（九）本次交易涉及的利润承诺和补偿

2024 年 11 月 21 日，格力地产和海投公司签订了《业绩承诺补偿协议》。

1、业绩承诺期间

双方同意，本协议项下海投公司承诺的补偿期间为本次交易的置入资产交割日后连续三个会计年度（含置入资产交割日当年度）（以下简称“业绩承诺补偿

期间”或“补偿期间”）。如本次交易的置入资产于 2024 年交割，则置入资产的业绩承诺补偿期间为 2024 年、2025 年及 2026 年；如置入资产于 2025 年交割，则置入资产的业绩承诺补偿期间为 2025 年、2026 年及 2027 年；若置入资产交割完毕的时间延后，则业绩承诺补偿期间顺延。

为避免歧义，《业绩承诺补偿协议》所述置入资产交割日系指海投公司将置入资产转让给格力地产，并办理完成工商变更登记/备案手续之日。

2、业绩承诺

免税集团收益法评估部分于业绩承诺补偿期间内的各会计年度实现的净利润以中联出具的并经珠海市国资委核准的中联评报字[2023]第 280 号《资产评估报告》中免税集团收益法评估部分的净利润为基础确定。

为避免歧义，《业绩承诺补偿协议》所述免税集团收益法评估部分系指中联以 2022 年 11 月 30 日为置入资产评估基准日出具的中联评报字[2023]第 280 号《资产评估报告》中以收益法评估对应的资产，包括免税集团（母公司）以及珠免国际有限公司。

免税集团收益法评估部分于业绩承诺补偿期间内实际实现的净利润按照如下原则计算：

（1）除非法律法规规定或上市公司在法律允许的范围内改变会计政策、会计估计，否则，未经上市公司董事会批准，免税集团母公司及下属企业在业绩承诺补偿期间内适用的会计政策、会计估计不变；

（2）净利润指：经上市公司指定的符合《证券法》等法律法规及中国证监会规定的从事证券服务业务条件的会计师事务所审计的免税集团收益法评估部分对应的免税集团（母公司）、珠免国际有限公司经审计的单体财务报表中扣除非经常性损益后的净利润之和，扣减免税集团（母公司）、珠免国际有限公司相互之间及各自对免税集团其他子公司之间发生的未实现的内部交易损益，并以上述计算结果扣除汇兑损益前后的孰低者为准。前述非经常性损益以《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2023 年修订）》中列举的非经常性损益项目为准，不包括汇兑损益。

经双方协商，海投公司承诺，如置入资产于 2024 年交割，则免税集团收益

法评估部分于 2024 年度、2025 年度、2026 年度实现的净利润分别不低于人民币 56,704.63 万元、61,987.65 万元、66,071.40 万元；如置入资产于 2025 年交割，则免税集团收益法评估部分于 2025 年度、2026 年度、2027 年度实现的净利润分别不低于人民币 61,987.65 万元、66,071.40 万元、69,369.88 万元。

如监管部门在审核中要求对业绩承诺口径、业绩承诺补偿期间进行调整，双方应协商签署补充协议，对业绩承诺口径、业绩承诺补偿期间及承诺净利润作相应调整。

上市公司应当保证免税集团收益法评估部分可独立于上市公司其他业务进行独立财务核算，相关财务数据与账目不会与上市公司其他业务相混淆。

3、实际净利润的确定

除《业绩承诺补偿协议》另有约定外，双方同意，本次交易实施完成后，格力地产应在补偿期间内每一会计年度结束时，聘请具备《证券法》等法律法规及中国证监会规定的从事证券服务业务条件的会计师事务所对免税集团收益法评估部分各补偿期间年度的实际净利润情况进行审核，并出具专项审核报告；免税集团收益法评估部分在各补偿期间年度的实际净利润以前述专项审核报告结果为依据确定。如果依据前述专项审核报告，免税集团收益法评估部分在业绩承诺补偿期间任一会计年度经审计的截至当期期末累积实现净利润低于截至当期期末累积承诺净利润，并且海投公司有异议且双方无法达成一致意见的，则由格力地产与海投公司共同聘请具备《证券法》等法律法规及中国证监会规定的从事证券服务业务条件的第三方会计师事务所重新审核免税集团收益法评估部分的实际净利润情况，免税集团收益法评估部分在各补偿期间年度的实际净利润以重新审核出具的专项审核报告结果为依据确定。

4、业绩补偿方式

(1) 补偿触发条件及补偿方式

如免税集团收益法评估部分在业绩承诺补偿期间任一会计年度经审计的截至当期期末累积实现净利润低于截至当期期末累积承诺净利润的，则海投公司应对截至当期期末累积承诺净利润数与当期期末累积实现的净利润数之间的差额根据《业绩承诺补偿协议》的约定以现金方式对上市公司进行逐年补偿。

(2) 补偿金额的计算

海投公司当期应补偿金额=(免税集团截至当期期末累积承诺净利润数-免税集团截至当期期末累积实现净利润数)÷补偿期间内各年度的承诺净利润数总和×置入资产交易价格-累积已补偿金额。在计算的应补偿金额小于或等于 0 时,按 0 取值,即已经补偿的金额不冲回。

5、免税集团收益法评估部分减值测试补偿

业绩承诺补偿期间届满时,公司将聘请具备《证券法》等法律法规及中国证监会规定的从事证券服务业务条件的会计师事务所对免税集团收益法评估部分进行减值测试,并出具《减值测试报告》。如果依据前述减值测试报告,免税集团收益法评估部分期末减值额大于海投公司已补偿现金金额,并且海投公司有异议且双方无法达成一致意见的,则由格力地产与海投公司共同聘请具备《证券法》等法律法规及中国证监会规定的从事证券服务业务条件的第三方会计师事务所对置入资产重新进行减值测试,置入资产的期末减值额以重新出具的《减值测试报告》结果为依据确定。海投公司应当参照本协议第四条、第五条的约定另行向格力地产进行补偿。海投公司需另行补偿的金额计算公式如下:

海投公司另需补偿的金额=免税集团收益法评估部分截至补偿期间届满时期末减值额-补偿期间内累积已补偿总金额。

海投公司因免税集团收益法评估部分减值测试补偿与业绩承诺补偿向格力地产进行的补偿金额合计不应超过本次交易中置入资产的交易价格。

(十) 本次交易涉及的债权人通知或同意

1、上市公司涉及的债权人通知或同意事宜

截至本独立财务顾问报告出具日,上市公司与 40 家金融债权人存在借贷、担保关系,其中尚待取得 2 家金融债权人同意,除此之外格力地产已根据相关协议就本次重组相关事宜通知前述金融债权人或取得同意。

截至本独立财务顾问报告出具日,上市公司已发行“22 格地 02”和“23 格地 01”债券,格力地产已就本次重组相关事宜取得相关债券持有人会议审议通过。

2、海投公司涉及的债权人通知或同意事宜

截至本独立财务顾问报告出具日，海投公司共与 9 家金融债权人存在借贷、担保关系，海投公司已根据相关协议就本次重组相关事宜通知前述金融债权人或取得同意。

3、置出债务涉及的债权人通知或同意事宜

截至本独立财务顾问报告签署日，因置出债务涉及的债权人与格力地产、海投公司签署《债务转移协议》，格力地产及其子公司已就本次重组债务置出事宜取得债权人的同意。

4、置出公司涉及的债权人通知或同意事宜

截至本独立财务顾问报告签署日，置出公司共与 15 家金融债权人存在借贷、担保关系，其中尚待取得 2 家金融债权人同意，除此之外相关置出公司已根据相关协议就本次重组相关事宜取得前述金融债权人同意。

5、置入资产涉及的债权人通知或同意事宜

截至本独立财务顾问报告签署日，免税集团及其全资、控股子公司共有 11 项正在履行的金融借款合同，其中尚待通知 2 家金融债权人并取得 2 家金融债权人同意，除此之外免税集团已就本次交易涉及的免税集团控股股东变更事宜，免税集团已根据相关协议告知了金融机构债权人或取得同意。

三、本次交易的性质

（一）本次交易构成重大资产重组

根据《重组管理办法》第十二条规定，“上市公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：（一）购买、出售的资产总额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 50% 以上；（二）购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50% 以上，且超过五千万元人民币；（三）购买、出售的资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50% 以上，且超过五千万元人民币”。根据《重组管理办法》第十四条规定，“购买股权导致上

上市公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，营业收入以被投资企业的营业收入为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准；出售股权导致上市公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、营业收入以及资产净额分别以被投资企业的资产总额、营业收入以及净资产额为准” “上市公司同时购买、出售资产的，应当分别计算购买、出售资产的相关比例，并以二者中比例较高者为准”。

1、拟置出标的情况

本次交易的拟置出标的为格力地产所持有的上海合联、上海保联、上海太联、三亚合联及重庆两江的 100% 股权及格力地产相关对外债务。根据拟置出标的的经审计的 2023 年度财务报告情况，本次交易拟置出标的的相关指标占交易前上市公司最近一个会计年度财务指标的比例计算如下：

单位：万元

项目	资产总额	资产净额	营业收入
拟置出资产（上海合联、上海保联、上海太联、三亚合联及重庆两江的 100% 股权）	1,220,852.12	612,099.60	145,602.64
上市公司	2,633,232.00	556,618.49	473,237.99
占比	46.36%	109.97%	30.77%

注：资产净额为归属于母公司的所有者权益。

2、拟置入资产情况

单位：万元

项目	资产总额	资产净额	营业收入
免税集团	553,626.33	376,428.03	228,611.35
拟置入资产交易金额	457,878.00	457,878.00	-
拟置入资产计算依据（免税集团与拟置入资产交易金额孰高）	553,626.33	457,878.00	228,611.35
上市公司	2,633,232.00	556,618.49	473,237.99
占比	21.02%	82.26%	48.31%

注：上述免税集团的资产总额、资产净额、营业收入为免税集团的合并财务数据。资产净额为归属于母公司的所有者权益。

根据《重组管理办法》第十二条、第十四条的规定，基于上述测算，本次交易构成《重组管理办法》规定的上市公司重大资产重组行为。本次交易不涉及发

行股份购买资产，无需提交上交所并购重组委审核及证监会注册，但需提交公司股东大会审议。

（二）本次交易构成关联交易

本次重组交易对方海投公司为上市公司的控股股东。因此，根据《重组管理办法》《上市规则》等法律、法规及规范性文件的相关规定，本次交易构成关联交易。

上市公司召开董事会审议本次交易的相关议案时，关联董事已回避表决；上市公司召开独立董事专门会议对相关议案进行审议，形成了同意的审核意见。公司召开董事会审议了本次交易的相关议案，关联董事严格履行了回避义务；公司召开监事会审议了本次交易的相关议案。在上市公司召开股东大会审议本次交易相关议案时，关联股东将回避表决。

（三）本次交易未导致上市公司控制权变化，且不构成重组上市

上市公司最近 36 个月内控股股东、实际控制人未发生变更；本次重组不涉及发行股份，不涉及上市公司股权的变动，不会导致上市公司控股股东、实际控制人发生变更。因此，本次重组不属于《重组管理办法》第十三条规定的重组上市情形，本次交易不构成重组上市。

四、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司持续经营能力影响的分析

1、本次交易对上市公司盈利能力驱动因素及持续经营能力的影响

本次交易前，上市公司的主要收入来源是房地产业务。受宏观经济增速放缓、人口结构变化以及城市化速度逐步下降等因素影响，房地产行业整体发展速度减缓。最近两年，上市公司净利润连续为负。

免税集团主要经营免税品销售业务，系全国最早开展免税品经营业务的企业之一。2023 年及 2024 年 1-6 月，免税集团实现净利润分别为 66,661.63 万元、43,802.95 万元。在宏观政策大力支持免税行业快速发展的机遇中，免税集团主营业务规模有望进一步提升。

通过本次重组，公司将逐步退出房地产业务，注入盈利能力较强、现金流情

况较好的免税业务，发展成为以免税业务为核心、围绕大消费运营等产业链布局的上市公司。

根据致同会计师出具的《备考审阅报告》，本次交易完成后，上市公司 2024 年 1-6 月营业收入为 193,621.84 万元，较本次交易前增加 4,274.36 万元，免税品销售收入占营业收入比重为 64.56%，免税业务将成为公司的重要收入来源。免税品销售毛利为 62,908.81 万元，占总毛利比重为 79.03%；本次交易完成后，上市公司 2024 年 1-6 月净亏损较交易前将收窄 54,274.47 万元，免税业务显著缓解上市公司亏损状况。

免税集团位于粤港澳大湾区重要枢纽城市珠海，毗邻中国香港、中国澳门、深圳三大湾区中心城市，地理位置优越。根据珠海出入境边检总站公布数据，2024 年 1 月 1 日至 7 月 7 日，作为全国客流量最大的陆路口岸之一，拱北口岸出入境人员数量达 5,600 万人次，同比增长 16%，港珠澳大桥珠海公路口岸出入境人员超 1,300 万人次，同比大幅增长 114%，位于横琴粤澳深度合作区的横琴口岸出入境客流量达 1,070 万人次，同比增长超过 45%，粤澳新通道青茂口岸出入境旅客突破 1,800 万人次，同比增长超 51%。此外，该总站于 2024 年上半年共查验出入境车辆达 510 万辆次，较去年同期大幅增长 52%（信息来源：新华网）。

根据《关于提高自香港澳门进境居民旅客携带行李物品免税额度的公告》（财政部 海关总署 税务总局公告 2024 年第 7 号），2024 年 7 月 7 日起，自香港、澳门进境居民旅客携带行李物品免税额度提高至 12,000 元。同时，在设有进境免税店的口岸，允许上述旅客在口岸进境免税店购买一定数量的免税商品，连同在境外获取的个人合理自用行李物品总值在 15,000 元以内（含 15,000 元）的予以免税放行。

此外，叠加近期实施的对外籍人士给予 144 小时过境免签政策，为外籍人员来华旅游、商贸提供了更多选择，过境免签政策的实施可能为免税业务带来一定的积极影响。免税集团已成功中标揭阳潮汕国际机场出境免税店项目，揭阳潮汕国际机场系外国人 144 小时过境免签政策的 5 个广东适用口岸之一。

因此，免税品销售将成为上市公司未来重要的盈利来源，有利于提升未来上

市公司持续经营能力，有利于保护上市公司股东利益。

2、本次交易完成后形成多主业对上市公司持续经营能力的影响

(1) 本次交易完成后上市公司业务结构

本次交易完成后，上市公司主营业务将新增免税品销售业务。

(2) 本次交易完成后上市公司业务管理模式

本次交易完成后，免税集团将成为上市公司的控股子公司，上市公司将形成涵盖跨境产业链的免税、保税、完税等多业态布局的大消费产业发展格局，协同口岸经济产业、海洋经济产业共同发展。为保障免税集团持续健康发展，公司将在免税集团现有业务模式、盈利模式以及经营管理团队的基础上，充分发挥与上市公司之间的协同效应和战略整合潜力，以强化其市场竞争优势。

(3) 本次交易完成后上市公司经营发展战略

本次交易完成后，上市公司将逐步退出房地产业务，打造以免税业务为核心、围绕大消费运营等产业链布局的上市公司，产业结构将得到进一步优化和升级。同时，通过产业整合和资源优化，强化上市公司竞争优势和盈利模式，提高可持续发展能力。与此同时，公司亦谋划在横琴、海南布局免税网点，强化业务管理运营团队，为后续做强免税、保税、完税等大消费运营业务奠定基础。

3、上市公司未来经营中的优劣势分析

本次交易完成后，上市公司将逐步退出房地产业务，盈利能力较强、现金流情况较好的免税集团业务将纳入上市公司整体业务体系，有助于提升上市公司的偿债能力，改善上市公司现金流状况。

由于上市公司与免税集团在所处行业、监管体系、核心人员选任与配备等方面均存在一定差异，因此上市公司将面临包括组织架构、内部控制和人才引进等经营管理方面的挑战，后续的业务整合和管控能否达到预期效果及所需时间存在一定的不确定性。此外，上市公司仍将推动存量房地产业务的去化，若房地产行业持续波动，亦可能会对上市公司偿债能力造成负面影响。

4、本次交易对上市公司财务安全性的影响

根据致同会计师出具的《备考审阅报告》，本次交易完成前后上市公司的资

产负债结构与偿债能力分析如下：

单位：万元

项目	2024年1-6月/2024年6月30日			
	备考前	占比	备考后	占比
流动资产	1,942,823.93	78.75%	1,473,797.48	73.51%
非流动资产	524,396.78	21.25%	531,074.76	26.49%
资产总计	2,467,220.71	100.00%	2,004,872.24	100.00%
流动负债	1,452,791.20	73.01%	1,052,971.18	66.03%
非流动负债	537,181.99	26.99%	541,640.35	33.97%
负债总计	1,989,973.19	100.00%	1,594,611.53	100.00%
净资产	477,247.52	-	410,260.72	-
资产负债率	80.66%	-	79.54%	-
利息保障倍数（倍）	-1.42	-	0.82	-
项目	2023年度/2023年12月31日			
	备考前	占比	备考后	占比
流动资产	2,050,613.26	77.87%	1,440,696.18	70.22%
非流动资产	582,618.74	22.13%	610,903.65	29.78%
资产总计	2,633,232.00	100.00%	2,051,599.83	100.00%
流动负债	1,366,151.83	65.77%	891,558.44	55.75%
非流动负债	711,161.84	34.23%	707,770.52	44.25%
负债总计	2,077,313.67	100.00%	1,599,328.97	100.00%
净资产	555,918.33	-	452,270.86	-
资产负债率	78.89%	-	77.96%	-
利息保障倍数（倍）	-0.48	-	1.44	-

注：利息保障倍数=（净利润+利息费用+所得税费用）/利息费用

本次交易前，2023年末、2024年6月末，上市公司的资产负债率分别为78.89%、80.66%。本次交易完成后，2023年末、2024年6月末，上市公司的资产负债率分别为77.96%、79.54%，资产负债率较本次交易前略有下降；2023年度及2024年1-6月，上市公司的利息保障倍数分别从本次交易前的-0.48及-1.42，提升为1.44及0.82；本次交易有利于降低公司的偿债风险，符合公司全体股东的利益。

本次交易系上市公司拟与交易对方进行资产置换，拟置入标的与拟置出标的

的差额由交易对方向上市公司以现金方式补足，本次交易不涉及上市公司对外大额资金支出，不会显著增加上市公司的财务压力。未来，随着免税业务的进一步发展，上市公司的融资能力和财务安全性有望得到进一步提升。

（二）本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

1、本次交易后的整合计划对上市公司未来发展的影响

为发挥本次交易的协同效应，从上市公司经营和资源配置等角度出发，上市公司在业务、资产、财务、人员与机构等方面的整合计划如下：

（1）业务整合

本次交易完成后，免税集团业务范围以口岸免税为核心，外延发展商业零售、仓储物流等现代商业。上市公司将整合现有的大消费业务和免税牌照资源，在充实口岸经济产业的同时，提升免税业务竞争力。

（2）资产整合

免税集团将加强与上市公司现有业务的协同，利用自身在免税业务方面的供应链、渠道和品牌优势，优化提升有税商业零售业务，协同上市公司存量物业，提高使用与管理效率，实现资产配置的效益最大化。

（3）财务整合

本次交易完成后，免税集团将按照上市公司财务管理体系要求，结合行业特点及业务模式，进一步完善财务管理规定和内部控制制度，以符合上市公司要求。公司还将加强对免税集团资金支付及审批、成本费用核算等财务管理工作，防范免税集团的运营、财务风险。

（4）人员与机构整合

本次重组完成后，免税集团将成为上市公司的控股子公司，上市公司将在现有业务板块基础上增加免税品经营业务。上市公司将按照证监会、上交所相关内部控制制度、规范运作指引等上市公司的规范性要求，进一步完善免税集团的机构设置，并综合考虑免税集团现有业务的运营特点，进一步完善经营计划、财务预决算等重大事项的决策流程，提升经营效率并防范经营风险，完善免税集团的公司决策机制及合规经营能力。

在人员整合层面，上市公司将保持免税集团核心团队的稳定性、业务层面的自主性和灵活性，加强财务管理与日常交流，同时利用上市公司的资源、人才、管理经验优势，实现双方在企业文化、团队管理、业务发展等各方面的整合。

2、交易当年和未来两年拟执行的发展计划

本次交易完成后，上市公司将逐步退出房地产业务，打造以免税业务为核心、围绕大消费运营等产业链布局的上市公司，上市公司产业结构将得到进一步优化和升级。同时，通过产业整合和资源优化，上市公司竞争优势和盈利能力将进一步优化，提高上市公司可持续发展能力。一是稳固珠海口岸免税业务，未来拟布局珠海市区、横琴和海南免税业务，拓展全国机场等口岸免税业务，并实现免税品销售的多品类、多业态的完善；二是借助上市公司平台优势，加大对旅游零售供应链上下游成熟业务的拓展，聚焦以免税、保税、完税等业务为核心的大消费产业布局。

（三）本次交易对上市公司财务指标和非财务指标影响的分析

1、对上市公司主要财务指标的影响

根据致同会计师出具的《备考审阅报告》，本次交易完成前后上市公司的主要财务指标分析如下：

单位：万元

项目	2024年1-6月/2024年6月30日	
	本次交易前	备考数
资产总计	2,467,220.71	2,004,872.24
归属于母公司股东的所有者权益	477,991.27	202,944.51
营业收入	189,347.47	193,621.84
归属于母公司股东的净利润	-77,691.13	-44,969.06
基本每股收益（元/股）	-0.41	-0.14
项目	2023年度/2023年12月31日	
	本次交易前	备考数
资产总计	2,633,232.00	2,051,599.83
归属于母公司股东的所有者权益	556,618.49	248,068.72
营业收入	473,237.99	555,030.40
归属于母公司股东的净利润	-73,313.43	-25,650.39

基本每股收益（元/股）	-0.39	-0.08
-------------	-------	-------

本次交易完成后，上市公司营业收入有所提升，上市公司财务状况将得以优化，经营情况将得以改善。本次交易的置入资产具有良好的盈利能力。本次交易完成后，公司 2023 年及 2024 年 1-6 月备考每股亏损有所收窄。门店人流量是决定免税企业盈利能力的重要因素，珠海市各口岸庞大的人流量为免税集团收入增长提供源源不断的动力，未来免税集团通过加强门店的流量管理、店面管理及成本控制管理，提高入店客流的转化率，仍将具备增长潜力。预计本次交易完成后，未来上市公司的可持续经营能力将得到有效改善。

2、本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

本次交易标的资产免税集团为轻资产公司，在现有经营模式下，无需较高的资本性支出，且标的资产账面资金充裕，预计本次交易不会对上市公司未来资本性支出产生重大不利影响。

3、本次交易的职工安置方案及其对上市公司影响

置出公司已就《重大资产重组涉及的重庆、上海、三亚相关公司员工安置方案》于 2024 年 9 月 27 日经格力地产职工代表大会审议通过，内容包括但不限于本次重组中（1）相关置出公司员工在本次交易完成后保持现有劳动关系主体不变，相关置出公司继续履行与该等人员根据有关法律、法规的规定签订的劳动合同；（2）格力地产体系内业务公司外派至置出公司工作的员工保持现有劳动关系主体不变，维持外派工作至外派期满或根据派出公司安排提前或延后结束外派；如置出公司接收方、置出公司、外派员工三方一致同意将外派员工劳动关系转入置出公司，则由该外派员工另行与置出公司签订劳动合同。

4、本次交易成本对上市公司的影响

本次交易以资产置换的方式进行，差额部分将由交易对手方向上市公司支付现金对价。本次交易涉及的交易税费由相关交易各方按照协议约定分别承担，中介机构费用等按照市场收费水平确定，本次交易成本不会对上市公司产生重大不利影响。

五、本次交易决策过程和批准情况

（一）本次交易已履行的决策和审批程序

原重组方案已经上市公司董事会、股东大会审议通过，并取得珠海市国资委同意的批复。

1、本次交易方案调整及相关议案已获得上市公司第八届董事会第二十三次会议审议通过；

2、珠海市国资委和海投公司已原则性同意本次交易；

就本次重组涉及的《置出资产评估报告》及《置出债务评估报告》，珠海市国资委已进行了核准。

珠海市国资委亦已出具了批复意见，同意本次置入资产的交易价格以中联评报字[2023]第280号《资产评估报告》所载的评估结果作为定价依据。

3、本次交易预案及相关议案已获得上市公司第八届董事会第二十五次会议审议通过；

4、上市公司职工代表大会已审议通过本次交易涉及的员工安置事项；

5、本次交易相关事项已获得交易对方内部决策机构的批准；

6、就本次置入免税集团51%股权，城建集团已书面同意放弃优先购买权，免税集团已经召开股东会，同意本次交易；

7、本次交易涉及的拟置出标的和拟置入标的的评估报告的评估结果已经珠海市国资委核准；

8、本次交易正式方案及相关议案已获得上市公司第八届董事会第二十八次会议审议通过。

（二）本次交易尚需履行的决策和审批程序

本次交易尚需履行的决策及审批程序包括但不限于：

1、珠海市国资委正式批准本次交易；

2、上市公司股东大会审议通过本次交易正式方案；

3、本次交易涉及的其他必须的审批、备案或授权（如有）。

上述审批为本次交易的前提条件，通过审批前不得实施本次交易方案。本次交易能否通过上述审批以及最终通过审批的时间均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

六、本次交易相关方所做出的重要承诺

截至本独立财务顾问报告签署日，本次交易相关方做出的重要承诺如下所示：

承诺主体	承诺事项	承诺主要内容
格力地产	关于提供的信息真实、准确、完整的承诺函	<p>1、本公司已提供了本次交易事宜在现阶段所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。</p> <p>2、根据本次交易的进程，本公司将依据相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和证券交易所的有关规定及时提供相关信息和文件，并保证继续提供的信息和文件仍然符合真实、准确、完整、有效的要求。</p> <p>3、本公司承诺如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。</p>
	关于守法及诚信情况的声明与承诺函	<p>1、本公司不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。</p> <p>2、根据中国证券监督管理委员会广东监管局作出的[2023]20号《行政处罚决定书》以及上海证券交易所[2023]164号《纪律处分决定书》，本公司因信息披露违法事项被给予警告并罚款300万元，并被上海证券交易所给予通报批评的纪律处分。除上述处罚及纪律处分外，本公司最近五年内未受到过重大行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；亦不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况，不存在其他重大失信行为。</p>
	关于拟出售资产权属清晰且不存在纠纷之承诺函	<p>1、本次交易置出资产为本公司所持有的上海海控保联置业有限公司100%股权、上海海控合联置业有限公司100%股权、上海海控太联置业有限公司100%股权、三亚合联建设发展有限公司100%股权及重庆两</p>

		<p>江新区格力地产有限公司 100%股权；本次交易置出债务为本公司对横琴金融投资集团有限公司的 50,000.00 万元债务。</p> <p>2、本公司对置出公司的出资已全部缴足，不存在出资不实、抽逃出资或者影响置出公司合法存续的情况。</p> <p>3、本次交易涉及的置出债务合法、有效，置出债务不存在任何争议及纠纷。</p> <p>4、本公司合法拥有上述置出资产完整的所有权，置出资产不存在权属纠纷。本公司不存在通过委托、信托或任何其他方式代他人持有置出公司股权的情形，亦不存在任何其他方代本公司持有置出公司股权的情形。置出资产未设置质押、留置等担保权和其他第三方权利或其他限制转让的合同或约定，亦不存在被查封、冻结、托管等情形。在本次交易完成前，本公司保证不就该等置出资产设置质押等任何权利限制。</p> <p>5、本公司拟转让的上述置出资产的权属不存在对本次重组构成实质影响的尚未了结或本公司可预见的诉讼、仲裁等纠纷，因发生诉讼、仲裁等纠纷而产生的责任由本公司承担。</p> <p>6、本公司承诺按照相关协议约定及时进行置出资产及置出债务的交割，与珠海投资控股有限公司共同妥善处理交易协议签署及履行过程中的任何未尽事宜，履行法律、法规、规范性文件规定的和交易协议约定的其他义务。</p>
	<p>关于本次交易完成后房地产业务相关安排的承诺函</p>	<p>1、本次交易完成后，本公司仅开发运营保留位于珠海市区域内的现有房地产项目（包括格力广场一期 A 区 /B 区 /C 区、格力广场二期、格力海岸 S1/S2/S3/S4/S5/S6/S7、平沙九号花园一期/二期、平沙九号广场、珠海格力白蕉广场、格力金鼎 2016-12 地块）（以下统称“保留房地产业务”），本公司或本公司控制的其他公司将不再于珠海市区域之外经营房地产业务，亦不会在珠海市区域内新增除保留房地产业务之外的其他房地产项目。</p> <p>2、本公司承诺将在本次交易完成之日起的五年内逐步完成对保留房地产业务的去化或处置工作，该等保留房地产业务去化或处置完毕后，本公司将整体退出并不再经营房地产业务。</p>
	<p>不存在泄露本次交易内幕信息及利用本次交易信息进行内幕交易的承诺函</p>	<p>1、本公司及本公司董事、监事及高级管理人员不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形；</p> <p>2、本公司及本公司董事、监事及高级管理人员不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形；</p> <p>3、本公司及本公司董事、监事及高级管理人员最近 36 个月内，不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会行政处罚或者被司法</p>

		<p>机关依法追究刑事责任之情形；</p> <p>4、本公司及本公司董事、监事及高级管理人员不存在任何依据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条不得参与本次交易的情形；如果由于上述说明信息存在虚假陈述，本公司及本公司董事、监事及高级管理人员愿意承担相应法律责任。</p>
	<p>不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的声明</p>	<p>1、本公司依法设立并有效存续，不存在依据有关法律、行政法规或组织性文件需要终止的情形。</p> <p>2、本公司不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况，最近 36 个月不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p>
<p>格力地产的董事、监事、高级管理人员</p>	<p>关于提供的信息真实、准确、完整的承诺函</p>	<p>1、本次交易的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本人已提供了本次交易事宜在现阶段所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。</p> <p>2、根据本次交易的进程，本人将依据相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和证券交易所的有关规定及时提供相关信息和文件，并保证继续提供的信息和文件仍然符合真实、准确、完整、有效的要求。</p> <p>3、本人承诺如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本人将依法承担赔偿责任。如本次交易所披露或者提供的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本人将暂停转让本人在格力地产拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交格力地产董事会，由格力地产董事会代为向证券交易所和证券登记结算机构申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权格力地产董事会核实后直接向证券交易所和证券登记结算机构报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；格力地产董事会未向证券交易所和证券登记结算机构报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和证券登记结算机构直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安</p>

		排。
	关于守法及诚信情况的声明与承诺函	<p>1、本人不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。</p> <p>2、除陈辉、周优芬、黄一桓、路晓燕存在被采取监管谈话的行政监管措施外，格力地产现任董事、监事及高级管理人员最近五年内未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；亦不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取其他行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况，不存在其他重大失信行为。</p> <p>3、本人不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚的情形。</p>
	关于不存在泄露本次交易内幕信息及利用本次交易信息进行内幕交易的承诺函	<p>1、本人不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形。</p> <p>2、本人不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形。</p> <p>3、本人最近 36 个月内，不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形。</p> <p>4、本人不存在任何依据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条不得参与本次交易的情形；如果由于上述说明信息存在虚假陈述，本人愿意承担相应法律责任。</p>
	关于公司报告期内房地产业务合规性的承诺函	<p>格力地产子公司重庆两江新区格力地产有限公司于 2021 年 1 月 22 日被出具了《闲置土地调查通知书》（两江规资地函[2021]3 号、两江规资地函[2021]4 号）。根据重庆两江新区国土主管部门的证明，上述所涉调查已终止，不存在闲置土地。</p> <p>报告期及至今，除上述情形外，格力地产及下属子公司列入核查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价受到有关主管部门行政处罚、立案调查或经自然资源部门查处且尚未按规定整改的情形；格力地产及下属子公司报告期内及自 2016 年 9 月 29 日各热点城市新一轮房地产市场调控政策陆续出台至本承诺函出具之日不存在在重点调控的热点城市竞拍“地王”哄抬地价的行为。</p> <p>格力地产董事、监事、高级管理人员保证上述承诺内容真实、准确、完整，如因格力地产及下属子公司存在上述违法违规行为，给格力地产及投资者造成损失的，格力地产董事、监事、高级管理人员将依法承担相应的赔偿责任。</p>
	关于自本次交易预案披露之日起	自本次交易预案披露之日（2024 年 8 月 31 日）起

	<p>至实施完毕期间 股份减持计划的 承诺函</p>	<p>至本次交易实施完毕期间，本人不存在减持格力地产股份的计划。</p> <p>本承诺函自签署之日起对本人具有法律约束力，若因本人违反本承诺函项下承诺内容而导致格力地产受到损失的，本人将依法承担相应赔偿责任。</p>
	<p>关于不存在不得 参与任何上市公司 重大资产重组 情形的声明</p>	<p>格力地产现任董事、监事及高级管理人员不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况，最近 36 个月不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p>
<p>格力地产的 董事、高级 管理人员</p>	<p>关于确保本次交 易填补回报措施 得以切实履行的 承诺函</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1、本人将忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。 2、本人将尽最大努力促使公司填补即期回报措施的实现。 3、本人不会无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。 4、本人全力支持及配合公司对董事和高级管理人员职务消费行为的规范，本人的任何职务消费行为均将在为履行本人对公司的职责之必须的范围内发生，本人严格接受公司监督管理，避免浪费或超前消费。 5、本人将严格遵守相关法律法规、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等监管机构规定和规则以及公司制度规章关于董事、高级管理人员行为规范的要求，不会动用公司资产从事与履行本人职责无关的投资、消费活动。 6、本人将尽责促使由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩,并在公司董事会和股东大会审议该薪酬制度议案时投赞成票（如有投票/表决权）。 7、若公司未来实施员工股权激励，本人将全力支持公司将该员工激励的行权条件等安排与公司填补回报措施的执行情况相挂钩,并在公司董事会或股东大会审议该员工股权激励议案时投赞成票（如有投票/表决权）。 8、本承诺出具后，如监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求的，且上述承诺不能满足监管部门的相关要求时，本人承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。 9、若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。

海投公司	关于提供的信息真实、准确、完整的承诺函	<p>1、本公司已提供了本次交易事宜在现阶段所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。</p> <p>2、根据本次交易的进程，本公司将依据相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和证券交易所的有关规定及时提供相关信息和文件，并保证继续提供的信息和文件仍然符合真实、准确、完整、有效的要求。</p> <p>3、如本次交易所披露或提供的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司将暂停转让本公司在格力地产拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交格力地产董事会，由格力地产董事会代为向证券交易所和证券登记结算机构申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权格力地产董事会核实后直接向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；格力地产董事会未向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和证券登记结算机构直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p>
	关于拟出售资产权属清晰且不存在纠纷之承诺函	<p>1、本公司拟通过本次交易置入格力地产的标的资产为本公司所持珠海市免税企业集团有限公司（以下简称“免税集团”）的51%股权。</p> <p>2、本公司对免税集团的出资已全部缴足，不存在出资不实、抽逃出资或者影响免税集团合法存续的情况。</p> <p>3、本公司合法拥有上述标的资产完整的所有权，标的资产不存在权属纠纷。本公司不存在通过委托、信托或任何其他方式代他人持有免税集团股权的情形，亦不存在任何其他方代本公司持有免税集团股权的情形。标的资产未设置任何质押、留置等担保权和其他第三方权利或其他限制转让的合同或约定，亦不存在被查封、冻结、托管等限制其转让的情形。在本次交易完成前，本公司保证不就该等标的资产设置质押等任何权利限制。</p> <p>4、本公司拟转让的上述标的资产的权属不存在尚未了结或本公司可预见的诉讼、仲裁等纠纷，如因发生诉讼、仲裁等纠纷而产生的责任由本公司承担。</p> <p>5、本公司承诺按照相关协议约定及时进行标的资产的权属变更，与格力地产共同妥善处理交易协议签署</p>

		及履行过程中的任何未尽事宜，履行法律、法规、规范性文件规定的和交易协议约定的其他义务。
	关于是否控制其他上市公司的说明	截至本说明出具之日，除作为格力地产控股股东外，本公司不存在控制其他上市公司的情况。
	关于免税集团涉及无证房产事项的承诺函	对于免税集团位于拱北口岸联检楼、九洲港口岸客运联检楼内的未取得权属证书的房屋，若因该等无证房产存在争议及纠纷或被相关部门收回并引致免税集团损失的，本公司将与政府部门积极沟通，尽力达成妥善的处理方案。若因此引致损失的，本公司承诺向格力地产进行补偿。
	关于确保本次交易填补回报措施得以切实履行的承诺函	<p>1、继续保证上市公司的独立性，不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。</p> <p>2、自本承诺函出具之日起至本次交易实施完毕前，若中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本公司承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。</p> <p>3、若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本公司同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本公司作出相关处罚或采取相关管理措施。</p>
	关于自本次交易预案披露之日起至实施完毕期间股份减持计划的承诺函	<p>本公司不存在自本次交易预案披露之日起至本次交易实施完毕期间减持格力地产股份的计划。</p> <p>本承诺函自签署之日起对本公司具有法律约束力，若因本公司违反本承诺函项下承诺内容而导致格力地产受到损失的，本公司将依法承担相应赔偿责任。</p>
	关于本次交易的原则性意见	<p>1、本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善上市公司财务状况、增强上市公司持续盈利能力。</p> <p>2、本公司原则同意格力地产本次交易，并将支持格力地产本次交易的实施。</p>
	关于规范与上市公司关联交易的承诺函	<p>本公司将善意履行作为格力地产股东的义务，不利用本公司所处的地位，就格力地产与本公司或本公司控制的其他公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使格力地产的股东大会或董事会作出侵犯格力地产和其他股东合法权益的决议。</p> <p>如果格力地产必须与本公司或本公司控制的其他公司发生任何关联交易，则本公司承诺将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且如同与独立第三者的正常商业交易的基础上决定。</p> <p>如本公司违反上述承诺给格力地产造成任何实际损失，本公司将赔偿由此给格力地产造成的全部损失。</p>
	关于避免与上市公司同业竞争的承诺函	<p>1、鉴于本次交易完成后格力地产仍存在部分保留的房地产业务，若格力地产未能在五年内整体退出房地产业务，本公司承诺在符合届时适用的法律法规及相</p>

		<p>关监管规则的前提且与格力地产达成合意及履行必要的审批程序后，以公允的市场价格承接格力地产时尚未去化或处置完毕的房地产业务。</p> <p>2、在格力地产整体退出并不再从事经营房地产业务之前，除现有的房地产项目外，本公司不会以任何形式新增其他房地产业务（但置出公司因土地置换或收回补偿形成的新的房地产项目除外）。</p> <p>3、就置出公司涉及的房地产业务，本公司同意在本次交易完成后托管给格力地产。</p> <p>4、本公司控制的珠海市新盛景投资有限公司（以下简称“新盛景”）、珠海市凤凰盛景商业有限公司（原名珠海扬名房产开发有限公司，以下简称“凤凰盛景”）涉及商业物业运营管理业务，与格力地产从事的房地产业务存在潜在的同业竞争。就新盛景及凤凰盛景涉及的商业物业运营管理业务，基于审慎原则，本公司同意在本次交易完成后一并托管给格力地产。</p> <p>5、除前述情形外，本公司或本公司控制的其他公司将不以任何方式（包括但不限于单独经营、合资经营、或在另一公司或企业拥有控股股份）参与任何与格力地产业务相同或者类似的主营业务及其他构成或可能构成竞争的业务活动，以避免本公司或本公司控制的其他公司与格力地产构成同业竞争。</p> <p>如本公司违反上述承诺给格力地产造成任何实际损失，本公司将赔偿由此给格力地产造成的全部损失。</p>
	<p>关于保持上市公司独立性的承诺函</p>	<p>本公司将继续采取切实、有效的措施完善格力地产的公司治理结构，并保证本公司及其关联人与格力地产在人员、财务、资产、机构、业务等方面相互独立。</p> <p>如本公司违反上述承诺给格力地产造成任何实际损失，本公司将赔偿由此给格力地产造成的全部损失。</p>
	<p>关于格力地产股份有限公司房地产业务开展情况的承诺函</p>	<p>格力地产子公司重庆两江新区格力地产有限公司于2021年1月22日被出具了《闲置土地调查通知书》（两江规资地函[2021]3号、两江规资地函[2021]4号）。根据重庆两江新区国土主管部门的证明，上述所涉调查已终止，不存在闲置土地。</p> <p>除上述情形外，格力地产及其控股子公司列入核查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价受到有关主管部门行政处罚、立案调查或经自然资源部门查处且尚未按规定整改的情形；格力地产及其控股子公司报告期内及自2016年9月29日各热点城市新一轮房地产市场调控政策陆续出台至本承诺函出具之日不存在在重点调控的热点城市竞拍“地王”，哄抬地价的行为。</p> <p>本公司保证上述承诺内容真实、准确、完整，如因格力地产及其控股子公司存在上述违法违规行为，给格力地产及投资者造成损失的，本公司将依法承担相应的赔偿责任。</p>

	珠海投资控股有限公司关于免税集团本次划转所涉税务事项的承诺函	就本次划转所涉税务事项,若因本次划转相关方未按照法律法规的规定行税务申报、缴纳、代扣代缴等义务而导致免税集团及被税务主管部门追缴税款或被税务主管部门处罚以及因此遭受其他损失,本公司同意按照本次交易所涉免税集团股权比例(即 51%比例)足额向免税集团补偿前述损失。
	关于资产置换相关事宜的说明函	<p>1、免税集团持有的位于拱北迎宾南路 1188 号华融时代广场商业裙楼的二层及三层的房产以及位于拱北口岸出境通道的房产均已无偿划转至本公司。据此,本次交易置入资产不包含前述已划转的房产。</p> <p>2、免税集团将其持有的位于吉大景山路 220 号的划拨土地及其地上建筑物免税商场及其对应的拆迁补偿权益已无偿划转至珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司;免税集团将其持有珠海海天国际贸易展览集团有限公司 100%股权、珠海国贸购物广场有限公司 100%股权、珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司 100%股权和珠海市新恒基发展有限公司 50%股权已无偿划转至珠海市新盛景投资有限公司。据此,本次交易置入资产不包含前述已划转的资产。</p> <p>3、免税集团对珠海市凤凰盛景商业有限公司(原名珠海市场名房产开发有限公司)截至 2022 年 11 月 30 日的其他应收账款(截至 2022 年 11 月 30 日的期末余额为 15,126,183.09 元,已全额计提坏账准备)已无偿划转至本公司。据此,本次交易置入资产不包含前述其他应收账款。</p> <p>4、免税集团全资子公司珠免国际有限公司(原名恒超发展有限公司)因与永生国际海产集团有限公司、满利泰发展有限公司、永生国际冻品有限公司等货款纠纷一事已计提的坏账准备全额予以核销。根据本公司与免税集团之间的相关安排,由该纠纷产生的一切费用(包括但不限于诉讼费、律师费等)、责任及损失由本公司承担,收益亦归本公司所有。</p> <p>5、除本函披露的事项外,置入资产的估值事宜根据届时经主管国资部门核准/备案的评估报告予以确定。</p> <p>6、本公司已全部知悉并接受,重庆两江新区格力地产有限公司(简称“重庆两江”)位于两江新区的 B29-其他商务用地需解除原用地性质开发限制调整为无限制其他商务用地事宜,针对该事宜涉及重庆两江需补缴地价款,且基于此其 P22-1/01 地块项上不动产存在被查封及 P19-4/01、P23-1/01 地块项上不动产存在无法在网上签署《购房买卖合同》并办妥登记备案手续(以下简称“网签备案”)的情形。本公司确认及承诺不会由于前述相关不动产存在的瑕疵情况追究格力地产的责任,不会因此要求格力地产赔偿、补偿或承担任何责任。</p>
海投公司及	关于守法及诚信	1、本公司及本公司董事、监事、高级管理人员不存在

其董事、监事、高级管理人员	情况的声明	<p>因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。</p> <p>2、除本公司存在被采取出具警示函的行政监管措施、受到上海证券交易所通报批评的纪律处分、陈辉存在被采取监管谈话的行政监管措施外，本公司及本公司董事、监事、高级管理人员最近五年内未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；亦不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取其他行政监管措施或受到证券交易所其他纪律处分等情况。</p>
	关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的声明	<p>1、本公司依法设立并有效存续，不存在依据有关法律、行政法规或组织性文件需要终止的情形。</p> <p>2、本公司及本公司董事、监事及高级管理人员均不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况，最近 36 个月不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p>
	关于不存在泄露本次交易内幕信息及利用本次交易信息进行内幕交易的承诺函	<p>1、本公司及本公司董事、监事及高级管理人员不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形。</p> <p>2、本公司及本公司董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形。</p> <p>3、本公司及本公司董事、监事、高级管理人员最近 36 个月内，不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形。</p> <p>4、本公司及本公司董事、监事、高级管理人员不存在任何依据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条不得参与本次交易的情形。如果由于上述说明信息存在虚假陈述，本公司及本公司董事、监事及高级管理人员愿意承担相应法律责任。</p>
免税集团	关于提供的信息真实、准确、完整的承诺函	<p>本公司将及时向格力地产提供本次交易的相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给格力地产造成损失的，将依法承担赔偿责任。</p>
	关于守法及诚信情况的声明	<p>1、本公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。</p> <p>2、除陈辉存在被采取监管谈话的行政监管措施外，本公司及现任董事、监事、高级管理人员最近五年内未</p>

		受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；亦不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取其他行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。
--	--	---

第二节 上市公司基本情况

一、上市公司基本情况

公司名称：格力地产股份有限公司

公司英文名称：Gree Real Estate Co.,Ltd

企业类型：其他股份有限公司（上市）

股票简称：格力地产

股票代码：600185

注册资本：188,500.5795 万元

法定代表人：陈辉

成立日期：1999 年 6 月 9 日

营业期限：1999 年 6 月 9 日至无固定期限

统一社会信用代码：91440400628053925E

注册地址：广东省珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2103 办公

办公地址：广东省珠海市石花西路 213 号

邮政编码：519020

联系电话：86-756-8860606

传真号码：86-756-8309666

公司网址：<https://www.greedc.com/>

经营范围：实业投资、资产经营、房地产开发经营、物业管理、国内贸易（除专项规定外）、建筑材料的批发、零售、代购代销。（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）

二、上市公司历史沿革情况

（一）设立、改制及发行上市情况

公司系经西安市人民政府于 1998 年 10 月 14 日出具的市政函（1998）33 号

《关于同意西安凯卓工贸有限责任公司变更为西安海星现代科技股份有限公司的批复》批准，由西安凯卓工贸有限责任公司变更设立的股份有限公司。公司设立时的名称为西安海星现代科技股份有限公司。

经中国证监会证监发行字（1999）53号《关于核准西安海星现代科技股份有限公司（筹）公开发行股票的通知》核准，公司于1999年5月26日向社会公众公开发行了每股面值1.00元的人民币普通股6,120万股，向证券投资基金配售了每股面值1.00元的人民币普通股680万股。经上交所上证上字[1999]第33号《上市通知书》批准，公司6,120万股社会公众股于1999年6月11日在上海证券交易所挂牌交易。公司因向社会公众公开发行人民币普通股而增加的实收股本已经西安希格玛会计师事务所于1999年6月6日出具的希会验字（1999）332号《验资报告》确认。

首次公开发行完成后，公司总股本为198,000,000股，其中非流通股130,000,000股，流通股68,000,000股，股本结构如下：

序号	股东	持股数量（股）	出资比例（%）	股份性质
1	未上市流通股份	130,000,000	65.66	非流通股
1-1	西安海星科技实业（集团）公司	62,875,000	31.76	非流通股
1-2	其他股东	67,125,000	33.90	非流通股
2	已上市流通股份	68,000,000	34.34	流通股
2-1	社会公众股	61,200,000	30.91	流通股
2-2	基金持股	6,800,000	3.43	流通股
合计		198,000,000	100.00	-

（二）首次公开发行后历次股本变动情况

1、2002年，派送红股

公司于2002年6月18日召开2001年度股东大会审议通过《2001年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案》，以2001年12月31日总股本19,800万股为基数向全体股东每10股派送红股1股，送股方案实施完成后公司总股本增至217,800,000股。前述未分配利润转增股本已经西安希格玛有限责任会计师事务所于2002年11月6日出具的希会验字（2002）245号《验资报告》确认。

本次派送红股完成后，公司总股本增加至 217,800,000 股，其中非流通股 143,000,000 股，流通股 74,800,000 股，股本结构如下：

序号	股东	持股数量（股）	出资比例（%）	股份性质
1	未上市流通股份	143,000,000	65.66	非流通股
1-1	西安海星科技投资控股（集团）有限公司	69,162,500	31.76	非流通股
1-2	其他股东	73,837,500	33.90	非流通股
2	已上市流通股份	74,800,000	34.34	流通股
合计		217,800,000	100.00	-

注：根据公司于 2002 年 7 月 10 日发布的《关于公司第一大股东更名的公告》，公司第一大股东西安海星科技实业（集团）有限公司名称变更为“西安海星科技投资控股（集团）有限公司”。

2、2006 年，股权分置改革

公司于 2006 年 2 月 23 日召开 2006 年第一次临时股东大会审议通过《关于以资本公积金向流通股股东转增股本并进行股权分置改革的议案》，公司以流通股股份总额 7,480 万股为基数，用资本公积金向方案实施日登记在册的全体流通股股东转增股本，流通股每 10 股获得 5.6 股的转增股份，流通股股东获得的转增股份总额为 4,188.80 万股，每股面值 1 元，合计以资本公积转增股本 4,188.80 万股。前述资本公积转增股本已经陕西康华有限责任会计师事务所于 2006 年 7 月 11 日出具的陕康会验字（2006）065 号《验资报告》确认。

本次股权分置改革完成后，公司总股本增加至 259,688,000 股，股本结构如下：

序号	股份类别	持股数量（股）	股权比例（%）
1	有限售条件的流通股	143,000,000	55.07
1-1	西安海星科技投资控股（集团）有限公司	69,162,500	26.63
1-2	其他股东	73,837,500	28.43
2	无限售条件的流通股	116,688,000	44.93
合计		259,688,000	100.00

3、2007 年，资本公积转增股本

公司于 2007 年 6 月 15 日召开 2006 年度股东大会审议通过《公司 2006 年度

资本公积金转增股本方案》，以公司 2006 年 12 月 31 日总股本 25,968.80 万股为基数，以资本公积金向公司全体股东每 10 股转增 3 股，转增后公司股本总额从 25,968.80 万股增至 33,759.44 万股。前述资本公积转增股本已经陕西万隆金剑会计师事务所有限责任公司于 2007 年 8 月 12 日出具的万隆金剑验字（2007）第 012 号《验资报告》确认。

本次资本公积转增股本完成后，公司总股本增加至 337,594,400 股，股本结构如下：

序号	股份类别	持股数量（股）	股权比例（%）
1	有限售条件的流通股	89,911,250	26.63
1-1	西安海星科技投资控股（集团）有限公司	89,911,250	26.63
2	无限售条件的流通股	247,683,150	73.37
合计		337,594,400	100.00

4、2007 年，股份协议转让

2007 年 12 月 26 日，西安海星科技投资控股（集团）有限公司（以下简称“海星集团”）分别与陕西昊东生物科技有限公司、陕西鑫德进出口有限责任公司签署《股份转让协议》，海星集团将其持有的公司 1,600 万股股份、1,391.125 万股股份以协议方式转让给陕西昊东生物科技有限公司、陕西鑫德进出口有限责任公司。

2007 年 12 月 27 日，珠海格力集团公司（后更名为“珠海格力集团有限公司”，以下简称“格力集团”）与海星集团签署《股份购买协议》，海星集团将其持有的公司 6,000 万股股份以协议方式转让给格力集团。

上述股份转让于 2007 年 12 月 28 日分别完成了过户登记手续。

本次股份转让完成后，格力集团成为公司的第一大股东，公司总股本仍为 337,594,400 股，股本结构如下：

序号	股份类别	持股数量（股）	股权比例（%）
1	有限售条件的流通股	89,911,250	26.63
1-1	珠海格力集团公司	60,000,000	17.77
1-2	陕西昊东生物科技有限公司	16,000,000	4.74

序号	股份类别	持股数量（股）	股权比例（%）
1-3	陕西鑫德进出口有限责任公司	13,911,250	4.12
2	无限售条件的流通股	247,683,150	73.37
合计		337,594,400	100.00

5、2008 年，资产置换及非公开发行

经中国证监会证监许可[2008]1138 号《关于核准西安海星现代科技股份有限公司向珠海格力集团公司发行股份购买资产的批复》批准，格力集团以其持有的珠海格力房产有限公司 100%股权和珠海格力置盛房产有限公司 100%股权与上市公司除不动产（含部分负债）外的全部资产（含负债）进行资产置换；置入资产的交易价格超出置出资产交易价格的差额部分，其中 161,040 万元由公司向格力集团以非公开发行不超过 24,000 万股股票方式支付，11,390.20 万元作为公司的应付款分期支付。

经中国证监会证监许可[2008]1139 号《关于核准珠海格力集团公司公告西安海星现代科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》批准，豁免格力集团以资产认购公司本次发行股份而增持 24,000 万股，导致持有公司 51.94%的股份而应履行的要约收购义务。

上述资产置换及非公开发行股票完成后，公司股本总额变更为 57,759.44 万股，控股股东变更为格力集团，实际控制人变更为珠海市国资委。

上述新增股本已经利安达会计师事务所有限责任公司于 2009 年 8 月 31 日出具的利安达验字[2009]第 1032 号《验资报告》确认。

本次资产置换及非公开发行股票完成后，公司总股本增加至 577,594,400 股，股本结构如下：

序号	股份类别	持股数量（股）	股权比例（%）
1	有限售条件的流通股	240,000,000	41.55
1-1	珠海格力集团有限公司	240,000,000	41.55
2	无限售条件的流通股	337,594,400	58.45
2-1	珠海格力集团有限公司	60,000,000	10.39
2-2	其他股东	277,594,400	48.06
合计		577,594,400	100.00

6、2014 年，公开发行可转换公司债券

经中国证监会证监许可[2014]1317 号《关于核准格力地产股份有限公司公开发行可转换公司债券的批复》批准，公司于 2014 年 12 月 25 日发行总额 98,000 万元可转换公司债券，存续期限为 5 年，转股期限自可转债发行结束之日起满 6 个月后的第一个交易日起至可转债到期日止（即 2015 年 6 月 30 日至 2019 年 12 月 24 日）。

7、2015 年，控股股东变更

经国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2015]141 号《关于无偿划转珠海格力集团有限公司所持格力地产股份有限公司全部股份有关问题的批复》批准，格力集团将其持有的公司 30,000 万股股份无偿划转给海投公司。

经中国证监会证监许可[2015]686 号《关于核准豁免珠海投资控股有限公司要约收购格力地产股份有限公司股份义务的批复》批准，豁免海投公司因国有资产行政划转而持有公司 30,000 万股股份，占公司总股本的 51.94%而应履行的要约收购义务。

上述国有股权无偿划转过户手续于 2015 年 5 月办理完毕。

本次国有股权无偿划转完成后，海投公司持有公司 30,000 万股股份，占公司总股本的 51.94%，成为公司控股股东；公司总股本仍为 577,594,400 股，均为无限售条件的流通股份。

8、2016 年，资本公积转增股本

公司于 2016 年 5 月 9 日召开 2015 年年度股东大会审议通过《关于 2015 年度利润分配及资本公积转增股本预案的议案》，以 2016 年 5 月 18 日公司总股本 577,684,864 股（部分可转换公司债券已转换为上市公司股份）为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 18 股，共计转增 1,039,832,755 股。本次转增股本后，公司总股本增至 1,617,517,619 股。前述资本公积金转增股本已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2016 年 8 月 2 日出具的瑞华验字[2016]40040011 号《验资报告》确认。

本次资本公积金转增股本完成后，公司总股本增加至 1,617,517,619 股，均

为无限售条件的流通股份。

9、2016年，非公开发行股票

经中国证监会证监许可[2016]244号《关于核准格力地产股份有限公司非公开发行股票的批复》批准，公司向六名特定投资者非公开发行人民币普通股（A股）442,477,876股，每股面值人民币1.00元。公司总股本增至2,059,997,523股（部分可转换公司债券已转换为上市公司股份）。前述新增股本已经致同于2016年7月29日出具的致同验字（2016）第110ZC0498号《验资报告》确认。

本次非公开发行完成后，公司总股本增加至2,059,997,523股，股本结构如下：

序号	股份类别	持股数量（股）	股权比例（%）
1	有限售条件的流通股	442,477,876	21.48
2	无限售条件的流通股	1,617,519,647	78.52
合计		2,059,997,523	100

10、2019年，可转换债券到期赎回

截至2019年12月24日（到期日），共有785.80万元可转换债券已转为公司股票，累计转股数为1,349,234股。本次到期赎回的本金为39,688.20万元，到期赎回总额为42,069.492万元（含税），已经于2019年12月25日兑付完毕，公司总股本增至2,061,091,430股。

本次可转债到期赎回完成后，公司总股本增加至2,061,091,430股，均为无限售条件的流通股。

11、2020年，玖思投资以部分要约的方式收购公司股份

2020年5月，海投公司全资下属公司玖思投资向格力地产除海投公司以外的其他股东发出部分要约收购，要约收购股份数量为183,206,000股，占格力地产发行股份总数的8.89%，要约价格为6.50元/股，要约收购期限自2020年5月27日起至2020年6月29日止。该次要约收购期限届满后，玖思投资合计收购了43,800股股份。截至2020年7月3日，本次要约收购的清算过户手续已经办理完毕。

本次要约收购完成后，海投公司直接持有公司847,339,780股股份，并通过

玖思投资持有公司 43,800 股股份，合计占公司总股本的 41.11%。

12、2021 年，回购股份并注销

2021 年 5 月 28 日，公司召开 2020 年年度股东大会，审议通过了《关于变更第三、四次回购股份用途的议案》，同意将第三、四次回购股份用途变更为“注销并相应减少注册资本”。本次注销完成后，公司总股本将由 2,061,091,430 股变更为 1,944,686,896 股。

2021 年 8 月 9 日，公司向中登公司申请注销回购的股份 116,404,534 股。

2021 年 9 月 13 日，公司完成回购股份的工商变更登记，注册资本变更至 1,944,686,896 元。

13、2022 年 3 月，回购股份并注销

2022 年 1 月 8 日，公司召开 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于注销首次回购股份的议案》，同意将除已用于员工持股计划外的剩余首次回购股份共计 40,246,840 股的用途变更为注销并相应减少注册资本。本次注销完成后，公司总股本将由 1,944,686,896 股变更为 1,904,440,056 股。

2022 年 2 月 23 日，公司向中登公司申请注销回购的股份 40,246,840 股。

2022 年 3 月 7 日，公司完成回购股份的工商变更登记，注册资本变更至 1,904,440,056 元。

14、2022 年 12 月，回购股份并注销

2022 年 2 月 16 日，公司召开 2022 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于注销第二次回购股份的议案》，同意将除用于第六期员工持股计划外的剩余股份共计 12,261,045 股的用途变更为注销并相应减少注册资本。本次注销完成后，公司总股本将由 1,904,440,056 股变更为 1,892,179,011 股。

2022 年 4 月 7 日，公司向中登公司申请注销回购的股份 12,261,045 股。

2022 年 4 月 11 日，公司召开 2022 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于注销第二次回购剩余股份的议案》，同意将公司回购专用证券账户中第六期员工持股计划未授出的第二次回购剩余股份共计 7,173,216 股予以注销并相应减少注册资本。本次注销完成后，公司总股本将由 1,892,179,011 股变更为

1,885,005,795 股。

2022 年 5 月 30 日，公司向中登公司申请注销回购的股份 7,173,216 股。

2022 年 12 月 2 日，公司完成回购股份工商变更登记，注册资本变更至 1,885,005,795 元。

截至本独立财务顾问报告签署日，公司发行在外的总股本为 1,885,005,795 股。

三、上市公司最近三十六个月内控制权变动情况

截至本独立财务顾问报告签署日，海投公司为上市公司控股股东，珠海市国资委为上市公司实际控制人。最近 36 个月上市公司控股股东及实际控制人未发生变动。

四、上市公司最近三年重大资产重组的基本情况

2023 年 3 月，公司召开第八届董事会第四次会议，审议通过了《关于公司发行股份及支付现金购买资产暨关联交易方案的议案》、《关于公司发行股份募集配套资金方案的议案》，拟发行股份及支付现金购买珠海市免税企业集团有限公司全体股东持有的免税集团 100% 股权，并拟向不超过 35 名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金（以下简称“原重组方案”），并经公司于 2023 年 4 月 7 日召开的 2023 年第二次临时股东大会审议通过。

鉴于原重组方案推进时间较长，公司所处内外部环境发生较大变化，并基于公司逐步退出房地产开发业务实现主业转型的整体战略考量，综合考虑了珠海免税集团良好的业务经营情况及未来发展前景，标的资产的置入有助于实现上市公司主业向以免税业务为主导的主业转型，提升上市公司资产质量和盈利水平，增强上市公司现金分红能力，更好地保护中小股东利益。同时结合上市公司自身状况和未来战略规划调整情况，经审慎研究及与交易对方协商，公司向上海证券交易所申请撤回《格力地产股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易申请材料》，并对重大资产重组原方案进行重大调整。

公司于 2024 年 7 月 6 日召开第八届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于撤回发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项申请文件并拟对原重组方案进行重大调整的议案》，同意公司撤回申请文件并拟在方案调

整后重新披露。

最近三年，除上述事项外，上市公司未发生重大资产重组。

五、上市公司最近三年的主营业务发展情况

房地产业务方面，公司秉承“精工质本”建筑精神，坚持精品化设计理念，长期以自主开发销售的模式向市场推出精品住宅项目，通过创新变革营销模式、拓展营销渠道、提升产品质控等措施，推进存量房产项目销售去化。同时，公司切实提升产品“交付力”，通过产品力、服务力、保障力三大内核支撑，为客户和业主创造更加美好的人居生活体验。

大消费产业方面，公司积极推进商业物业运营管理项目的招商运营或筹开工作，强化和巩固与合作方的良好合作基础，以市场为导向，不断提升各在营商业项目的招商运营状况；同时，公司持续优化“珠海免税 MALL”线上平台的运营模式，推进洪湾渔港公司“智慧渔港”建设，促进渔业经济的持续发展。

上市公司最近三年一期主营业务收入情况如下：

单位：万元

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
房地产	166,483.78	423,324.82	341,346.41	638,095.96
受托开发项目收入	-	-	3,200.00	5,544.28
其他收入	20,101.24	41,955.29	54,851.29	65,717.86
合计	186,585.02	465,280.11	399,397.70	709,358.10

本次重组完成后，公司将逐步退出房地产业务，打造以免税业务为核心、围绕大消费运营等产业链布局的上市公司。

六、上市公司最近三年一期主要财务指标

格力地产最近三年一期主要财务数据及主要财务指标如下：

单位：万元

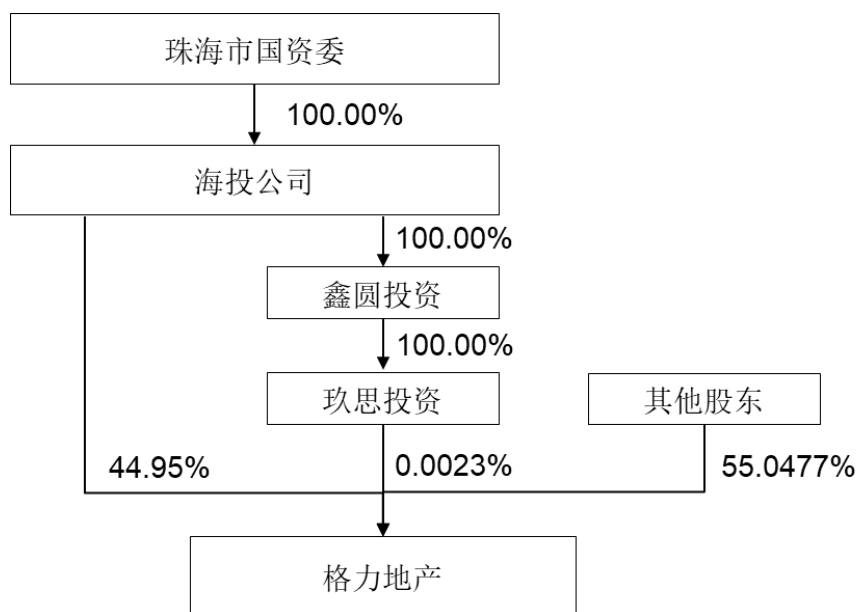
资产负债表项目	2024年6月末	2023年末	2022年末	2021年末
资产总计	2,467,220.71	2,633,232.00	3,025,872.79	3,230,488.25
负债总计	1,989,973.19	2,077,313.67	2,392,511.25	2,390,795.25
所有者权益	477,247.52	555,918.33	633,361.55	839,693.00

归属母公司股东的权益	477,991.27	556,618.49	633,520.23	839,232.56
利润表项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
营业收入	189,347.47	473,237.99	404,662.55	713,310.69
营业利润	-74,120.01	-78,234.63	-185,560.23	57,906.34
利润总额	-74,802.60	-76,234.03	-189,392.01	58,184.26
净利润	-77,735.41	-73,455.59	-206,353.43	43,568.47
归属母公司股东的净利润	-77,691.13	-73,313.43	-205,732.77	44,159.92
现金流量表项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
经营活动现金净流量	44,677.19	499,872.53	165,992.32	345,972.36
投资活动现金净流量	31,510.35	23,307.72	49,839.14	-2,276.39
筹资活动现金净流量	-41,398.07	-595,963.00	-166,633.57	-549,761.20
现金净增加额	34,785.81	-72,671.81	48,104.68	-206,551.24
主要财务指标	2024年6月末/ 2024年1-6月	2023年末/ 2023年度	2022年末/ 2022年度	2021年末/ 2021年度
资产负债率(%)	80.66	78.89	79.07	74.01
销售毛利率(%)	9.67	21.66	24.21	25.91
销售净利率(%)	-41.05	-15.52	-50.99	6.11
基本每股收益(元/股)	-0.41	-0.39	-1.10	0.24
加权平均净资产收益率(%)	-15.00	-12.28	-27.84	5.50

七、上市公司控股股东及实际控制人情况

(一) 上市公司与控股股东、实际控制人之间的产权关系图

截至本独立财务顾问报告签署日，格力地产股权控制关系如下：



（二）控股股东基本情况

截至本独立财务顾问报告签署日，海投公司直接持有上市公司 44.95% 股权，并间接通过玖思投资持有上市公司 0.0023% 股权，为上市公司的控股股东。

海投公司的基本情况如下：

公司名称：	珠海投资控股有限公司
成立日期：	2014 年 3 月 27 日
注册资本：	35,000 万元人民币
企业性质：	有限责任公司（国有独资）
统一社会信用代码	914404000961565274
注册地址	珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-368
办公地址	珠海市吉大石花西路 213 号
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业总部管理；企业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；工程管理服务；市政设施管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；咨询策划服务。（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）

（三）实际控制人情况

截至本独立财务顾问报告签署日，珠海市国资委为海投公司的唯一出资人，持有海投公司 100% 的股权，珠海市国资委是上市公司的实际控制人。

八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或违法违规及行政处罚或刑事处罚情况

2023年9月28日，公司收到中国证监会广东监管局下发的《行政处罚决定书》（〔2023〕20号），认定公司在2018年至2021年期间，在对子公司上海保联“海德壹号”、上海太联“公园海德”两个地产项目和重庆两江“重庆两江”地产项目P19地块的存货减值测试中存在错误，导致累计少提存货减值并多计净利润626,386,989.85元；2018年至2021年间分别多计利润441,920,402.48元、3,038,056.57元、162,567,224.17元和18,861,306.63元；2022年度，多提存货减值并少计利润626,386,989.85元；对上市公司给予警告并处以300万元罚款。上市公司已于2023年7月18日发布《关于前期会计差错更正的公告》，主动纠正违法行为，制定并落实整改及防范措施，按照决定书要求提交相关整改报告，上述事项不构成本次交易的实质性法律障碍。

根据上市公司披露的《关于收到广东证监局对公司相关人员采取监管谈话措施决定的公告》（编号：临2024-010），由于前述事项，上市公司现任董事长陈辉、董事兼副总裁周优芬、董事兼董事会秘书黄一桓、独立董事兼审计委员会主任路晓燕，对公司相关违规行为负有相应责任。根据《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第40号）第五十九条和《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第182号）第五十二条等相关规定，中国证监会广东监管局决定对陈辉、周优芬、黄一桓、路晓燕采取监管谈话的行政监管措施。

截至本独立财务顾问报告签署日，除上述事项外，最近三年，上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚的情形，不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员诚信情况

截至本独立财务顾问报告签署日，除本节“八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或违法违规及行政处罚或刑事处罚情况”披露的情形外，最近三年上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的

情况。

十、上市公司因本次交易导致的股权控制结构的预计变化情况

本次交易不涉及上市公司股份变动，交易前后上市公司股权控制结构不会发生变化。

第三节 交易对方基本情况

一、重大资产置换的交易对方

本次交易中，公司重大资产置换的交易对方为海投公司。

（一）基本情况

截至本独立财务顾问报告签署日，海投公司基本情况如下：

名称	珠海投资控股有限公司
法定代表人	陈辉
统一社会信用代码	914404000961565274
注册资本	35,000万元人民币
成立日期	2014年3月27日
企业类型	有限责任公司（国有独资）
注册地址	珠海市横琴新区宝华路6号105室-368
办公地点	珠海市吉大石花西路213号
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业总部管理；企业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；工程管理服务；市政设施管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；咨询策划服务。（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）

（二）历史沿革

（1）2014年3月，珠海投资控股有限公司成立

根据珠海市人民政府2014年2月20日印发的《珠海市人民政府关于组建珠海投资控股有限公司的批复》（珠府函[2014]36号），珠海市人民政府同意珠海市国资委组建珠海投资控股有限公司。2014年3月27日，海投公司在横琴新区工商行政管理局核准设立登记为有限责任公司（国有独资）。设立时股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	珠海市国资委	5,000.00	100.00
	合计	5,000.00	100.00

2015年12月1日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所出具《验资报告》（瑞华珠海验字【2015】40040023号），经审验，截至2015年11月6

日止，海投公司股东累计实缴注册资本为 5,000 万元，均以货币出资，占已登记注册资本总额的 100%。

(2) 2016 年 11 月，第一次增资

根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会 2016 年 10 月 13 日印发的《关于对珠海投资控股有限公司注入资本金的通知》（珠国资[2016]327 号），珠海市人民政府国有资产监督管理委员会以货币资金形式再注入资本金人民币 3 亿元，增资后股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	珠海市国资委	35,000.00	100.00
合计		35,000.00	100.00

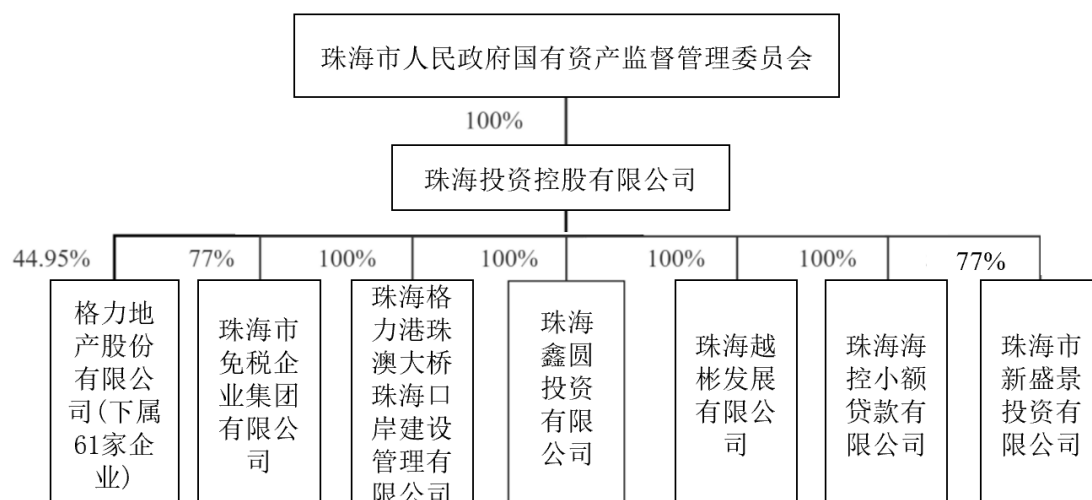
2015 年 12 月 1 日，珠海华天会计师事务所出具《验资报告》（珠海华天 2016-Y00023），经审验，截至 2016 年 10 月 17 日止，海投公司已收到其股东缴纳的新增注册资本合计 30,000 万元，均以货币出资。

最近三年，海投公司注册资本未发生变化。

(三) 产权关系结构图及主要股东基本情况

1、股权结构图

截至本独立财务顾问报告签署日，海投公司的股权结构图制如下：



2、控股股东及实际控制人基本情况

海投公司的控股股东为珠海市国资委。截至本独立财务顾问报告签署日，珠海市国资委基本情况如下：

机构名称	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
负责人	李文基
机构性质	机关法人
统一社会信用代码	11440400719245578R
机构地址	广东省珠海市香洲区香洲梅华东路362号

(四) 主营业务情况

海投公司的业务范围涵盖房地产业务、大消费产业、商贸、金融、口岸等业务板块。

(五) 最近两年主要财务数据

海投公司最近两年主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2023年12月31日/ 2023年度	2022年12月31日/ 2022年度
资产总额	3,042,654.08	3,277,841.15
负债总额	2,527,219.03	2,632,313.31
所有者权益	515,435.05	645,527.84
营业收入	494,689.33	418,742.95
营业利润	-86,233.63	-190,497.19
利润总额	-84,075.93	-194,288.80
净利润	-81,657.68	-211,785.69

(六) 最近一年简要财务报表

1、简要资产负债表

单位：万元

项目	2023年12月31日
流动资产	2,123,794.69
非流动资产	918,859.39

项目	2023年12月31日
总资产	3,042,654.08
流动负债	1,634,910.64
非流动负债	892,308.39
总负债	2,527,219.03
所有者权益	515,435.05
归属于母公司股东的所有者权益	217,389.60

2、简要利润表

单位：万元

项目	2023年度
营业收入	494,689.33
营业成本	383,243.22
营业利润	-86,233.63
利润总额	-84,075.93
净利润	-81,657.68
归属于母公司股东的净利润	-41,074.27

3、简要现金流量表

单位：万元

项目	2023年度
经营活动产生的现金流量净额	500,054.72
投资活动产生的现金流量净额	-35,366.59
筹资活动产生的现金流量净额	-533,975.72
现金及现金等价物净增加额	-69,176.63

(七) 下属企业情况

海投公司持有免税集团 77% 股权。截至本独立财务顾问报告签署日，海投公司一级下属企业情况如下：

序号	企业名称	注册资本	持股比例	经营范围
1	格力地产股份有限公司	188,500.5795 万元	44.95%	章程记载的经营范围：实业投资、资产经营、房地产开发经营、物业管理、国内贸易（除专项规定外）、建筑材料的批发、零售、代购代销。（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）

序号	企业名称	注册资本	持股比例	经营范围
2	珠海市免税企业集团有限公司	50,000 万元	77.00%	许可项目：免税商品销售；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）；食品销售；食品互联网销售；酒类经营；药品零售；烟草制品零售；电子烟零售；电子烟、雾化物及电子烟用烟碱进口；保税物流中心经营；道路货物运输（网络货运）。（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：货物进出口；电子产品销售；日用品批发；鞋帽零售；食品进出口；化妆品零售；食品销售（仅销售预包装食品）；日用百货销售；化妆品批发；国内贸易代理；皮革制品销售；进出口代理；汽车销售；玩具销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；母婴用品销售；家居用品销售；保健食品（预包装）销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；钟表与计时仪器销售；金银制品销售；珠宝首饰零售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；图文设计制作；广告设计、代理；广告制作；广告发布；互联网销售（除销售需要许可的商品）；商业综合体管理服务；商务代理代办服务；物业管理；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；国际货物运输代理；总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）。（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）
3	珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	21,000 万元	100.00%	港珠澳大桥珠海口岸及其交通枢纽设施、市政基础设施、配套项目的建设投资（不含许可经营项目）。港珠澳大桥珠海口岸房地产开发经营；会议会展服务；停车场服务；商业及房屋租赁；广告设计、策划、制作、发布及经营；餐饮服务；酒店管理；商务服务；商业策划；物业管理；旅游服务；汽车客运服务；物流服务；装卸搬运；货物运输代理；日用百货及批发零售。（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）
4	珠海鑫圆投资有限公司	1,000 万元	100.00%	章程记载的经营范围：项目投资，创业投资，实业投资，资产管理，物业管理，物业租赁；进出口贸易，建材销售，商品批发零售（不含许可经营项目）（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）
5	珠海越彬发展有限公司	158,500 万元	100.00%	一般项目：房地产经纪；土地使用权租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技

序号	企业名称	注册资本	持股比例	经营范围
				术交流、技术转让、技术推广；日用百货销售；金属材料销售；企业管理；制冷、空调设备销售；市场营销策划；物业管理；科技中介服务；以自有资金从事投资活动；房地产评估；非居住房地产租赁；房地产咨询；自有房地产经营活动；住房租赁；商务信息咨询（不含投资类咨询）。（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）许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准，文件或许可证件为准）
6	珠海海控小额贷款有限公司	20,000 万元	100.00%	许可项目：小额贷款业务。（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）
7	珠海市新盛景投资有限公司	10.00 万元	77.00%	一般项目：商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动。（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）

注：珠海海控融资租赁有限公司拟新增注册资本人民币 10,500 万元，拟增资主体为海投公司，公司拟放弃本次增资的优先认购权，本次增资完成后，公司对海控融资租赁的直接和间接持股比例由 100.00%降至 48.78%。本次增资已完成股东大会审议，尚未完成工商变更程序。

二、其他事项说明

（一）交易对方与上市公司及其控股股东、实际控制人之间是否存在关联关系及情况说明

截至本独立财务顾问报告签署日，本次交易对方海投公司系格力地产的控股股东。本次交易的交易对方与上市公司存在关联关系。

（二）交易对方向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

截至本独立财务顾问报告签署日，交易对方海投公司推荐在上市公司任职的董事或高级管理人员及其在上市公司任职情况如下：

姓名	格力地产职务	海投公司职务	任期起始时间
陈辉	董事长	党委书记、董事长、法定代表人	2022 年 10 月 31 日
周优芬	董事、副总裁	-	2022 年 10 月 31 日
马志超	董事、副总裁	-	2022 年 8 月 29 日

姓名	格力地产职务	海投公司职务	任期起始时间
黄一桓	董事、副总裁、 董事会秘书	-	2022年10月11日
齐雁兵	董事	董事	2022年10月31日
谢岚	监事会主席	-	2022年6月20日
刘练达	监事	总经理	2022年10月31日

(三) 交易对方及其主要管理人员最近五年受到行政处罚和刑事处罚，涉及诉讼或者仲裁等情况

截至本独立财务顾问报告签署日，交易对方海投公司及其现任董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。

2020年11月17日，海投公司收到上海证券交易所下发的《纪律处分决定书》（〔2020〕102号），经查，海投公司未将签署远期购买协议的非公开发行股份重大事项及时告知格力地产，导致格力地产未及时履行信息披露义务，上交所对格力地产股份有限公司控股股东珠海投资控股有限公司、时任董事长兼总裁鲁君四予以通报批评。

2021年10月14日，海投公司收到中国证监会广东监管局下发的《行政监管措施决定书》（〔2021〕103号），经查，海投公司未将签署远期购买协议的非公开发行股份重大事项及时告知格力地产，导致格力地产未及时履行信息披露义务，广东监管局对海投公司、鲁君四采取出具警示函的行政监管措施。

2024年2月6日，陈辉收到中国证监会广东监管局下发的《行政监管措施决定书》（〔2024〕18号），认定格力地产在2018年至2021年期间，在对子公司上海海控保联置业有限公司“海德壹号”、上海海控太联置业有限公司“公园海德”两个地产项目和重庆两江新区格力地产有限公司“重庆两江”地产项目P19地块的存货减值测试中存在错误，导致累计少提存货减值并多计净利润626,386,989.85元；2018年至2021年间分别多计利润441,920,402.48元、3,038,056.57元、162,567,224.17元和18,861,306.63元；2022年度，多提存货减值并少计利润626,386,989.85元；对陈辉采取监管谈话的行政监管措施。

除上述事项外，海投公司及其现任董事、监事、高级管理人员最近五年内未受到过其他行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

（四）交易对方及其主要管理人员最近五年诚信情况

截至本独立财务顾问报告签署日，除本节“二、其他事项说明”之“（三）交易对方及其主要管理人员最近五年受到行政处罚和刑事处罚，涉及诉讼或者仲裁等情况”披露的情形外，交易对方海投公司及其现任董事、监事和高级管理人员最近五年诚信状况良好，不存在未按期偿还大额债务、重大失信、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况，亦不存在正在进行中的或潜在的针对自身的违法违规行为进行立案调查或侦查的行政或司法程序。

第四节 拟置出资产基本情况

一、拟置出标的基本信息

本次交易拟置出标的为上市公司持有的上海合联、上海保联、上海太联、重庆两江和三亚合联的 100% 股权以及上市公司相关对外债务。

(一) 上海合联

公司名称	上海海控合联置业有限公司
企业性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	24,900 万元人民币
法定代表人	林强
成立日期	2015 年 1 月 21 日
注册地址	上海市浦东新区叠桥路 456 弄 137-138 号 1 层 112 室
主要办公地点	上海市浦东新区梁月路 159 号（浦江海德商铺）
统一社会信用代码	91310115324428070J
经营期限	2015-01-21 至无固定期限
经营范围	房地产开发经营，房地产项目投资，物业管理。【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】

(二) 上海保联

公司名称	上海海控保联置业有限公司
企业性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	60,000 万元人民币
法定代表人	林强
成立日期	2015 年 1 月 21 日
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区芋秋路 105 号一层
主要办公地点	上海市浦东新区梁月路 159 号（浦江海德商铺）
统一社会信用代码	91310115324428126M
经营期限	2015-01-21 至无固定期限
经营范围	房地产开发经营，房地产项目投资，物业管理。【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) 上海太联

公司名称	上海海控太联置业有限公司
企业性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本	105,000 万元人民币
法定代表人	林强
成立日期	2016 年 10 月 8 日
注册地址	上海市松江区泗砖路 351 号 6 幢
主要办公地点	上海市浦东新区梁月路 159 号（浦江海德商铺）
统一社会信用代码	91310000MA1FL31F4X
经营期限	2016-10-08 至 2036-10-07
经营范围	在上海市松江区泗泾镇 SJSB0003 单元 10-05 号地块内从事房地产开发、建设、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】

（四）重庆两江

公司名称	重庆两江新区格力地产有限公司
企业性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	110,000 万元人民币
法定代表人	王冰
成立日期	2012 年 3 月 21 日
注册地址	重庆市江北区复盛镇正街（政府大楼）2 层 27 间
主要办公地点	重庆市江北区复盛镇玉盛路 52 号格力地产 10 号楼
统一社会信用代码	91500000592277723X
经营期限	2012-03-21 至无固定期限
经营范围	房地产开发（二级资质）；建筑材料（不含危险化学品）、日用百货的批发、零售；房屋租赁；餐饮服务（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）。【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】

（五）三亚合联

公司名称	三亚合联建设发展有限公司
企业性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	50,000 万元人民币
法定代表人	林强
成立日期	2020 年 9 月 15 日
注册地址	海南省三亚市天涯区三亚湾路国际客运港区国际养生度假中心酒店 B 座（2#楼）22 楼 2216 室
主要办公地点	海南省三亚市天涯区三亚湾路 8 号三亚湾壹号 2 楼
统一社会信用代码	91460000MA5TNFDP67
经营期限	2020-09-15 至无固定期限

经营范围	一般项目：非居住房地产租赁；物业管理；商业综合体管理服务；会议及展览服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目），许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
------	--

（六）上市公司相关对外债务

本次交易中，上市公司拟向海投公司置出债务金额 5 亿元，具体情况如下：

单位：万元

原债务人	新债务人	债权人	借款余额	起始日	到期日	方式	是否逾期
格力地产股份有限公司（本部）	珠海投资控股有限公司	横琴金融投资集团有限公司	50,000.00	2024-11-11	2025-3-31	信用	否

二、拟置出资产主营业务

（一）主营业务介绍

1、上海合联

上海合联成立于 2015 年 1 月 21 日，主营业务为上海浦东新区前滩 38-01 地块浦江海德住宅项目开发建设。

2、上海保联

上海保联成立于 2015 年 1 月 21 日，主营业务为上海浦东新区前滩 32-01 地块海德壹号住宅项目开发建设。

3、上海太联

上海太联成立于 2016 年 10 月 8 日，主营业务为上海松江区泗泾镇 SJSB0003 单元 10-05 号地块公园海德住宅项目开发建设。

4、重庆两江

重庆两江成立于 2012 年 3 月 21 日，主营业务为重庆两江总部公园项目开发建设。

5、三亚合联

三亚合联成立于 2020 年 9 月 15 日，主营业务为三亚中央商务区凤凰海岸单

元地块三亚湾壹号项目开发建设。

（二）盈利模式

报告期内，房地产开发业务是拟置出资产主要的营业收入和利润来源，其经营模式以自主开发销售为主，涵盖中高端住宅、商务办公、商业等多业态产品。销售模式一般为预售，即开发项目达到预售条件时，与购房者签订预售合同，并收取定金或价款，预售所获取的资金可用于支付项目建设所需费用，待房屋竣工后再行交付。部分地产项目交付后，持续提供商业管理、物业管理等服务。

三、拟置出资产的历史沿革

截至本独立财务顾问报告签署日，拟置出股权资产的历史沿革情况如下：

（一）上海合联的历史沿革

1、2015年1月，设立

2015年1月9日，上海市工商行政管理局出具编号为沪工商注名预核字第01201501090567号的《企业名称预先核准通知书》，预先核准企业名称为上海海控合联置业有限公司。

2015年1月15日，上海合联股东会决议同意设立上海海控合联置业有限公司，公司注册资本为5,000万元。同日，上海合联全体股东签署《上海海控合联置业有限公司章程》。

2015年1月21日，上海市浦东新区市场监督管理局就本次设立向上海合联颁发了注册号为310115002560655的《营业执照》。

上海合联设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	格力地产	2,000.00	40.00
2	上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）	1,500.00	30.00
3	珠海格力房产有限公司	1,500.00	30.00
合计		5,000.00	100.00

2、2024年9月，利润转增股本

2024年9月12日，上海合联经股东会审议同意将上海合联截至2024年6月30日账面未分配利润19,900.00万元，按照分红比例格力地产50.00%、珠海格力房产有限公司40.00%、上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）10.00%转增股本。

2024年9月29日，上海市浦东新区市场监督管理局就本次利润转增股本向上海合联换发了统一社会信用代码为91310115324428070J的《营业执照》。

本次利润转增股本完成后，上海合联的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	格力地产	11,950.00	47.99
2	上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）	9,460.00	37.99
3	珠海格力房产有限公司	3,490.00	14.02
合计		24,900.00	100.00

3、2024年11月，股权转让

2024年10月8日，上海合联经股东会审议同意上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）将其持有的上海合联14%股权依法全部转让给格力地产，同意珠海格力房产有限公司将其持有的上海合联38%股权依法全部转让给格力地产。

同日，格力地产和上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）、珠海格力房产有限公司签订了《股权转让协议》，上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）以3,490.00万元人民币、珠海格力房产有限公司以9,460.00万元人民币将各自持有的上海合联股权全部转让给格力地产。

2024年11月13日，上海市浦东新区市场监督管理局就本次利润转增股本向上海合联换发了统一社会信用代码为91310115324428070J的《营业执照》。

本次股权转让完成后，上海合联的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	格力地产	24,900.00	100.00
合计		24,900.00	100.00

（二）上海保联的历史沿革

1、2015年1月，设立

2015年1月9日，上海市工商行政管理局出具编号为沪工商注名预核字第01201501090570号的《企业名称预先核准通知书》，预先核准企业名称为上海海控保联置业有限公司。

2015年1月15日，上海保联股东会决议同意设立上海海控保联置业有限公司，公司注册资本为5,000万元。同日，上海保联全体股东签署《上海海控保联置业有限公司章程》。

2015年1月21日，上海市浦东新区市场监督管理局就本次设立向上海保联颁发了注册号为310115002560622的《营业执照》。

上海保联设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	格力地产	2,000.00	40.00
2	上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）	1,500.00	30.00
3	珠海格力房产有限公司	1,500.00	30.00
合计		5,000.00	100.00

2、2019年4月，增资

2019年4月18日，上海保联经股东会审议同意公司注册资本由5,000万元增至60,000万元，其中：股东珠海格力房产有限公司认缴55,000万元，出资方式为货币。

2019年4月23日，上海市浦东新区市场监督管理局就本次增资向上海保联换发了统一社会信用代码为91310115324428126M的《营业执照》。

本次增资完成后，上海保联的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	珠海格力房产有限公司	56,500.00	94.17
2	格力地产	2,000.00	3.33
3	上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）	1,500.00	2.50

合计	60,000.00	100.00
----	-----------	--------

3、2024年10月，股权转让及债转资本公积

2024年9月5日，上海保联经股东会审议同意珠海格力房产有限公司将其持有的上海保联94.2%股权依法全部转让给格力地产，同意上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）将其持有的上海保联2.5%股权依法全部转让给格力地产。

同日，格力地产、珠海格力房产有限公司及上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）签订了《股权转让协议》，珠海格力房产有限公司以23,809.59万元人民币、上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）以632.09万元人民币将各自持有的上海保联股权全部转让给格力地产。

2024年10月16日，格力地产股东大会审议同意，格力地产拟在上海保联股权结构从公司直接及间接持股100%调整为直接持股100%后对上海保联的2,450.23万元债权全部转为上海保联的资本公积。格力地产已与上海保联签署《关于上海海控保联置业有限公司之增资协议》，双方同意将格力地产对上海保联享有的2,450.23万元债权转为对上海保联的资本公积。

2024年10月23日，中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局就本次股权转让向上海保联换发了统一社会信用代码为91310115324428126M的《营业执照》。

前述股权转让完成后，上海保联的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	格力地产	60,000.00	100.00
合计		60,000.00	100.00

（三）上海太联的历史沿革

1、2016年10月，设立

2016年7月8日，上海市工商行政管理局出具编号为沪工商注名预核字第02201607080029号的《企业名称预先核准通知书》，预先核准企业名称为上海海控太联置业有限公司。

2016年7月20日，上海太联全体股东签署《上海海控太联置业有限公司章

程》。

2016年8月16日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意设立上海海控太联置业有限公司的批复》（沪商外资批[2016]2218号），内记载珠海格力房产有限公司与格力地产（香港）有限公司在上海市合资设立外商投资企业符合外商投资法律法规及相关政策的规定，同意设立沪港合资上海海控太联置业有限公司。

2016年8月23日，上海太联取得《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资沪合资字[2016]1874号）。

2016年10月9日，上海市工商行政管理局就本次设立向上海太联颁发了统一社会信用代码为91310000MA1FL31F4X的《营业执照》。

上海太联设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	珠海格力房产有限公司	79,120.00	98.90
2	格力地产（香港）有限公司	880.00	1.10
合计		80,000.00	100.00

2、2018年9月，增资

2018年8月1日，上海太联经董事会审议同意公司注册资本由80,000万元增至105,000万元，其中：股东珠海格力房产有限公司认缴103,845万元，出资方式为货币；格力地产（香港）有限公司认缴1,155万元，出资方式为货币。

2018年9月28日，上海市工商行政管理局就本次增资向上海太联换发了统一社会信用代码为91310000MA1FL31F4X的《营业执照》。

本次增资完成后，上海太联的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	珠海格力房产有限公司	103,845.00	98.90
2	格力地产（香港）有限公司	1,155.00	1.10
合计		105,000.00	100.00

3、2024年10月，股权转让及债转资本公积

2024年9月5日，上海太联经股东会审议同意格力地产受让珠海格力房产有限公司持有的上海太联98.90%股权，同意格力地产受让格力地产（香港）有限公司持有的上海太联1.10%股权。

同日，格力地产、珠海格力房产有限公司及格力地产（香港）有限公司签署《股权转让协议》，珠海格力房产有限公司以43,815.33万元人民币、格力地产（香港）有限公司以487.33万元人民币将各自持有的上海太联股权全部转让给格力地产。

2024年10月16日，格力地产股东大会审议通过《关于以债权向子公司转增资本公积的议案》。格力地产拟将对上海太联的6,264.57万元债权全部转为上海太联的资本公积。格力地产已与上海太联签署《关于上海海控太联置业有限公司之增资协议》，双方同意将格力地产对上海太联享有的6,264.57万元债权转为对上海太联的资本公积。

2024年9月25日，上海市松江区市场监督管理局就本次变更向上海太联换发了统一社会信用代码为91310000MA1FL31F4X的《营业执照》。

前述股权转让完成后，上海太联的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	格力地产	105,000.00	100.00
合计		105,000.00	100.00

（四）重庆两江的历史沿革

1、2012年3月，设立

2012年3月15日，重庆两江全体股东签署《重庆两江新区格力地产有限公司章程》。

2012年3月16日，重庆艾玛克会计师事务所（普通合伙）出具编号为艾玛克验字[2012]0119号《验资报告》，内记载截至2012年3月15日止，重庆两江新区格力地产有限公司（筹）已收到重庆格力房地产有限公司和重庆世纪润通投资有限公司首次缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币20,000,000.00元（大写人民币贰仟万元整），各股东以货币出资20,000,000.00元。

2012年3月21日，重庆市工商行政管理局江北区分局出具编号为（渝江）登记内设立字[2012]第01704号《准予设立登记通知书》。并且获得重庆市工商行政管理局出具编号为渝名称预核准字[2012]渝江第217888号的《名称预先核准通知书》，预先核准企业名称为重庆两江新区格力地产有限公司。

2012年3月21日，重庆市工商行政管理局江北区分局就本次设立向重庆两江颁发了注册号为渝江5001050001612321-1-1的《企业法人营业执照》。

2012年9月11日，中兴财光华会计师事务所有限责任公司出具编号为中兴财光华（渝）审验字[2012]第096号《验资报告》，内记载截至2012年9月7日止，贵公司已收到全体股东缴纳的第二期出资额，即本期新增实收资本合计人民币8,000万元（大写：捌仟万元整）。其中：重庆格力房地产有限公司以货币出资4,800万元，占本期新增实收资本的60%；重庆世纪润通投资有限公司以货币出资3,200万元，占本期新增实收资本的40%，全体股东以货币出资合计人民币8,000万元，占注册资本的80%。

重庆两江设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	重庆格力房地产有限公司	6,000.00	60.00
2	重庆世纪润通投资有限公司	4,000.00	40.00
合计		10,000.00	100.00

2、2017年1月，股权转让

2017年1月3日，重庆两江经股东会审议同意重庆世纪润通投资有限公司将其持有的重庆两江40%股权依法全部转让给上海沪和企业管理有限公司。同日，重庆世纪润通投资有限公司和上海沪和企业管理有限公司签订《股权转让协议》，内约定重庆世纪润通投资有限公司将其持有的40%重庆两江股权以100,000,000.00元的价格转让给上海沪和企业管理有限公司。

2017年1月16日，重庆两江新区市场和质量技术监督局出具编号为（渝两江）登记内变字[2017]第004895号《准予变更登记通知书》。同日，重庆两江新区市场和质量技术监督局就本次变更向重庆两江换发了统一社会信用代码为91500000592277723X的《营业执照》。

本次股权转让完成后，重庆两江的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	重庆格力房地产有限公司	6,000.00	60.00
2	上海沪和企业管理有限公司	4,000.00	40.00
合计		10,000.00	100.00

3、2018年3月，股权转让

2018年2月21日，重庆两江经股东会审议同意重庆格力房地产有限公司将其持有的重庆两江60%股权依法全部转让给珠海格力房产有限公司。同日，重庆格力房地产有限公司和珠海格力房产有限公司签订《股权转让协议》，内约定重庆格力房地产有限公司将其持有的60%重庆两江股权以60,000,000.00元的价格转让给珠海格力房产有限公司。

2018年3月1日，重庆两江新区市场和质量技术监督局出具编号为（渝两江）登记内变字[2018]第019614号《准予变更登记通知书》。同日，重庆两江新区市场和质量技术监督局就本次变更向重庆两江换发了统一社会信用代码为91500000592277723X的《营业执照》。

本次股权转让完成后，重庆两江的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	珠海格力房产有限公司	6,000.00	60.00
2	上海沪和企业管理有限公司	4,000.00	40.00
合计		10,000.00	100.00

4、2022年7月，增资

2022年4月28日，重庆两江股东会审议同意公司注册资本由10,000万元增至110,000万元，其中：股东珠海格力房产有限公司出资66,000万元；上海沪和企业管理有限公司（以下简称“上海沪和”）认缴44,000万元。

2022年7月13日，重庆两江新区市场监督管理局就本次增资向重庆两江换发了统一社会信用代码为91500000592277723X的《营业执照》。

本次增资完成后，重庆两江的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	珠海格力房产有限公司	66,000.00	60.00
2	上海沪和	44,000.00	40.00
合计		110,000.00	100.00

5、2024年10月，股权转让及债转资本公积

2024年9月5日，重庆两江经股东会审议同意上海沪和企业管理有限公司将其持有的重庆两江40%股权转让给格力地产，同意珠海格力房产有限公司将其持有的重庆两江60%股权转让给格力地产。

同日，珠海格力房产有限公司、上海沪和企业管理有限公司分别与格力地产签署《股权转让协议》，珠海格力房产有限公司以44,055.70万元人民币、上海沪和企业管理有限公司以29,370.46万元人民币将各自持有的重庆两江股权全部转让给格力地产。

2024年10月16日，格力地产股东大会审议同意，格力地产拟将对重庆两江的208,648.58万元债权全部转为重庆两江的资本公积。格力地产已与重庆两江签署《关于重庆两江新区格力地产有限公司之增资协议》，双方同意将格力地产对重庆两江享有的208,648.58万元债权转为对重庆两江的资本公积。

2024年9月30日，重庆两江新区市场监督管理局就本次股权转让向重庆两江换发了统一社会信用代码为91500000592277723X的《营业执照》。

前述股权转让完成后，重庆两江的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	格力地产	110,000.00	100.00
合计		110,000.00	100.00

（五）三亚合联的历史沿革

1、2020年9月，设立

2020年9月15日，三亚合联的出资人向海南省市场监督管理局提交了《名称自主申报承诺书》。同日，三亚合联出资人、法定代表人向海南省市场监督管理局提交了《公司登记（备案）申请书》，三亚合联全体股东签署《三亚合联建设发展有限公司章程》。

2020年9月15日，海南省市场监督管理局就本次设立向三亚合联颁发了统一社会信用代码为91460000MA5TNFDP67的《营业执照》。

三亚合联设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	珠海合联房产有限公司	5,000.00	100.00
合计		5,000.00	100.00

2、2021年8月，增资

2021年8月11日，三亚合联股东决定公司增资至50,000万元，股东珠海合联房产有限公司以货币方式出资45,000万元。

2021年8月16日，三亚合联的出资人向海南省市场监督管理局提交了《公司登记（备案）申请书》。

2021年8月18日，海南省市场监督管理局就本次增资向三亚合联颁发了统一社会信用代码为91460000MA5TNFDP67的《营业执照》。

本次增资完成后，三亚合联的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	珠海合联房产有限公司	50,000.00	100.00
合计		50,000.00	100.00

3、2024年10月，股权转让及债转资本公积

2024年9月23日，珠海合联房产有限公司作出股东决定，决定将其持有的三亚合联100%股权转让给格力地产。

同日，珠海合联房产有限公司与格力地产签署《股权转让协议》，珠海合联房产有限公司将其持有的三亚合联股权以48,936.00万元人民币全部转让给格力地产。

2024年10月16日，格力地产股东大会审议同意，格力地产拟在三亚合联股权结构从公司直接及间接持股100%调整为直接持股100%后对三亚合联的165,254.90万元债权全部转为三亚合联的资本公积。格力地产已与三亚合联签署《关于三亚合联建设发展有限公司之增资协议》，双方同意将格力地产对三亚合

联享有的 165,254.90 万元债权转为对三亚合联的资本公积。

前述股权转让完成后，三亚合联的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	格力地产	50,000.00	100.00
合计		50,000.00	100.00

四、拟置出资产的权属及受限情况

（一）拟置出资产的股权及受限情况

本次重组拟置出资产上海合联、上海保联在合并范围内的股权转让的过程中，上海合联及上海保联的股权存在被上海市浦东新区规划和自然资源局施加监管限制的情况。经浦东新区规自局同意后，已分别于 2024 年 11 月 13 日、2024 年 10 月 23 日完成了对上海合联、上海保联的合并范围内股权变更事宜。

截至本独立财务顾问报告签署日，上海合联的股权监管限制已解除，上海保联的股权监管限制解除仍待浦东新区规自局反馈。

本次重组拟置出资产三亚合联与三亚中央商务区管理局签署的《海南省产业项目发展和用地准入协议》（编号：三亚市（县） 2020000-26 号）和相关补充协议内约定三亚合联股权结构未经土地所在地人民政府批准不得发生变动。截至本独立财务顾问报告签署日，就本次重组涉及的三亚合联股权变动事宜，三亚中央商务区管理局已原则同意。除上述情形外，拟置出资产的股权不存在其他受限情形。

截至本独立财务顾问报告签署日，上海合联、上海保联、上海太联、重庆两江和三亚合联的工商档案中不存在股权质押登记和司法冻结的记录。

（二）拟置出资产的土地、房产及受限情况

1、重庆两江

截至本独立财务顾问报告签署日，重庆两江下属的 P22-1/01 地块项上不动

产暂时被查封，P19-4/01、P23-1/01 地块项上不动产存在暂时被限制网签备案，系由于重庆两江位于两江新区的部分土地需解除原用地性质“B29-其他商务用地（生产性服务业用地）”的开发限制，调整为“无限制其他商务用地”，被重庆两江新区不动产登记中心做出行政限制。

待重庆两江完成补缴相关地价款之后，将解除 P22-1/01 地块项上不动产查封的情形，解除 P19-4/01、P23-1/01 地块项上不动产的网签备案限制，不影响对前述资产进行转让。重庆两江新区不动产登记中心对上述情况予以确认。

根据海投公司出具的《关于资产置换相关事宜的说明函》，并确认及承诺不会由于前述相关不动产存在的瑕疵情况追究格力地产的责任，不会因此要求格力地产赔偿、补偿或承担任何责任。

重庆两江有 53 项房屋存在抵押情况，有 6 项房屋所有权存在查封的情况，有 37 项房屋所有权存在网签备案登记受限的情况。前述 6 项房屋查封及 37 项房屋网签备案登记受限系因重庆两江 B29-其他商务用地涉及因调整为无限制其他商务用地尚待补缴地价款所致。重庆两江相关不动产抵押、查封及网签备案登记受限事宜不会对本次交易中重庆两江的股权转让构成实质性障碍。

关于拟置出资产查封、抵押等权属限制的详细信息，详见附表一《拟置出资产的土地、房产及受限情况明细表》

2、三亚合联

三亚合联存在一处房地产开发项目，即三亚合联中央商务区在建工程项目，三亚合联将此项在建工程作为向海南银行股份有限公司抵押贷款的抵押物，截至本独立财务顾问报告签署日，前述在建工程项目抵押情况尚未解除。

三亚合联在建工程抵押事宜不会对本次交易置出公司股权转让构成实质性障碍。

五、拟置出资产的债务转移情况

（一）拟置出资产债权债务处理情况

截至 2024 年 6 月 30 日，置出公司与格力地产（包括其下属子公司，不含置出公司）之间存在其他应收应付款项，格力地产以债权转资本公积金的方式对往

来款项进行清理。

2024年9月29日，公司召开第八届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于以债权向子公司转增资本公积的议案》，同意公司将其对上海保联的2,450.23万元债权、对上海太联的6,264.57万元债权、对三亚合联的165,254.90万元债权及对重庆两江的208,648.58万元债权相应转为上海保联、上海太联、三亚合联及重庆两江的资本公积。本次增资后，上述4家子公司的注册资本保持不变。

截至本独立财务顾问报告签署日，置出公司对格力地产（包括其下属子公司，不含置出公司及其下属子公司）的其他应付款项，置出公司均已偿还完毕相关款项。

除前述款项处理外，置出公司其他债权债务在置出资产交割日后仍由置出公司承担。

（二）拟置出资产与格力地产的担保情况

1、格力地产对置出公司的担保

截至本独立财务顾问报告签署日，格力地产存在1项为置出公司提供担保的情况，具体情况如下：

序号	债权人	债务人	担保义务人	担保协议
1	海南银行股份有限公司	三亚合联	格力地产	《保证合同》（A[海银集团保证]字[2024]年[004]号）

根据《资产置换协议》，在置出资产交割日前，格力地产（包括其下属子公司，不含置出公司及其下属子公司）为置出公司（包括其下属子公司）提供的担保，在履行必要的审批程序并取得债权人同意后，在置出资产交割前予以解除。

根据海南银行向格力地产出具的《同意函》，海南银行同意在海投公司为三亚合联银行贷款提供连带责任保证担保的前提下，解除格力地产为三亚合联提供的担保。

根据公司提供的资料，格力地产与海投公司于2024年11月21日签署的《担保安排协议》，协议约定海投公司同意为三亚合联向海南银行股份有限公司提供

连带责任保证担保，自海投公司与海南银行股份有限公司签订相关担保协议之日起格力地产提供的担保终止。前述担保安排因金额较小，不涉及公司董事会审议。

2、置出公司对格力地产及其子公司的担保

截至本独立财务顾问报告签署日，置出公司为格力地产及其子公司（不包含置出公司）提供的担保有 6 项，具体如下：

序号	债权人	债务人	担保义务人	担保协议	相关担保物
1	招商银行股份有限公司珠海分行	珠海鼎元生态农业有限公司	重庆两江	《最高额抵押合同》 (755XY202304863002)	渝(2020)两江新区不动产权第001177192号
2	广东南粤银行股份有限公司珠海分行	珠海保联水产品营销有限公司	重庆两江	《最高额抵押合同》(2023年南粤珠额抵字第1023001号)	渝(2023)两江新区不动产权第001099490号、渝(2021)两江新区不动产权第001045321号
3	广东南粤银行股份有限公司珠海分行	珠海保联水产品营销有限公司	重庆两江	《最高额抵押合同》(NY-20240517-0038)	重庆市江北区玉盛路51号等共计15幢及108房地证2013字第02413号
4	交通银行股份有限公司珠海分行	珠海格力房产有限公司	重庆两江	《抵押合同》(粤2024年220抵字005号)	108房地证2014字第00424号、108房地证2014字第00905号
5	兴业银行股份有限公司珠海分行	珠海洪湾中心渔港发展有限公司、珠海鼎元生态农业有限公司	重庆两江	《最高额抵押合同》(兴银粤抵字(战略)第202406130016号)	重庆市江北区玉盛路51号及52号等共计22幢
6	债券持有人	格力地产	重庆两江	《土地抵押合同》	两江新区鱼嘴组团P标准分区6宗土地使用权

格力地产、海投公司与重庆两江于 2024 年 11 月 21 日签署的《担保安排协议》，协议约定就前述重庆两江为格力地产的提供的担保在置出资产交割日后继续有效，且格力地产同意向重庆两江提供反担保并向海投公司支付担保费。该等担保安排已于 2024 年 11 月 21 日经格力地产董事会审议通过，反担保事项尚待提交股东大会进行审议。

关于本次交易涉及债权债务处理的通知事项，详见本独立财务顾问报告之“第一节 本次交易概况”之“二、本次交易具体方案”之“（十）本次交易涉及的债权人通知或同意”。

六、拟置出资产相关的人员安置情况

上市公司依据人随事走和平稳过渡的原则，制定置出资产相应的人员安置方案并提交职工代表大会审议。

2024年9月27日，上市公司召开职工代表大会，审议通过了《重大资产重组涉及的重庆、上海、三亚相关公司员工安置方案》，方案约定“本次重组中（1）相关置出公司员工在本次交易完成后保持现有劳动关系主体不变，相关置出公司继续履行与该等人员根据有关法律、法规的规定签订的劳动合同；（2）格力地产体系内业务公司外派至置出公司工作的员工保持现有劳动关系主体不变，维持外派工作至外派期满或根据派出公司安排提前或延后结束外派”。

七、拟置出资产涉及的诉讼、仲裁情况

截至2024年6月30日，置出公司存在1项标的金额在100万元以上的未决诉讼、仲裁案件，具体情况如下：

案号	原告/申请人	被告/被申请人	案情概述	案由	标的金额	进展情况
(2024)渝0105民初15490号	陆志辉	被告一：上海园林（集团）有限公司 被告二：上海建工一建集团有限公司 被告三：重庆两江新区格力地产有限公司	原告认为上海园林（集团）有限公司欠付其工程款项，诉至法院要求支付工程款项及逾期付款利息、施工期间的实际损失等款项，并要求上海建工一建集团有限公司和重庆两江新区格力地产有限公司承担连带责任	建设工程施工合同纠纷	21,954,709.44元及逾期付款利息	待一审判决

八、拟置出公司资产的行政处罚

拟置出公司在报告期内不存在1万元以上的行政处罚。

九、拟置出债务情况

本次交易中，上市公司拟向海投公司置出债务金额 5 亿元，具体情况如下：

单位：万元

原债务人	新债务人	债权人	借款余额	起始日	到期日	方式	是否逾期
格力地产股份有限公司（本部）	珠海投资控股有限公司	横琴金融投资集团有限公司	50,000.00	2024-11-11	2025-3-31	信用	否

根据横琴金投、格力地产、海投公司于 2024 年 11 月 21 日签订《债务转移协议》，该协议自本次重组经格力地产股东大会审议通过之日起生效，自该协议生效之日起，海投公司承诺并同意承接置出债务，若海投公司未能及时按约定偿还置出债务而致格力地产产生任何损失、责任或支付义务，则海投公司应足额向格力地产赔偿该等损失。

综上，交易完成后，针对此次置出债务，上市公司不存在进一步偿债风险或其他或有风险。

十、拟置出标的主要财务数据

根据致同会计师出具的《拟置出资产模拟专项审计报告》（致同审字（2024）第 442A018943 号），本次上市公司拟置出资产为上海保联、上海合联、上海太联、三亚合联及重庆两江 100%的股权及上市公司置出的债务，拟置出资产及债务最近两年一期模拟合并的资产负债表、利润表及现金流量表主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日 /2024 年 1-6 月	2023 年 12 月 31 日/ 2023 年度	2022 年 12 月 31 日/ 2022 年度
资产负债表			
流动资产	1,024,107.29	1,179,430.08	1,341,373.85
非流动资产	63,287.68	41,422.04	38,144.93
资产合计	1,087,394.97	1,220,852.12	1,379,518.79
流动负债	536,072.77	599,352.16	654,930.94
非流动负债	1,836.38	9,400.36	97,757.27

项目	2024年6月30日 /2024年1-6月	2023年12月31日/ 2023年度	2022年12月31日/ 2022年度
负债合计	537,909.15	608,752.52	752,688.22
股东权益合计	549,485.82	612,099.60	626,830.57
利润表			
营业收入	126,563.80	145,602.64	12,701.26
营业利润	-13,511.04	-13,605.91	-38,910.80
利润总额	-13,472.54	-14,008.09	-38,889.64
净利润	-12,717.85	-14,730.97	-41,404.36

此外，致同会计师亦就上海合联、上海保联、上海太联、重庆两江、三亚合联最近两年一期财务数据分别出具了致同专字（2024）第 442A018947 号审计报告、致同专字（2024）第 442A018946 号审计报告、致同专字（2024）第 442A018948 号审计报告、致同专字（2024）第 442A018949 号审计报告、致同专字（2024）第 442A018945 号审计报告，并就拟置出债务出具了致同专字（2024）第 442A019796 号专项审计报告。

第五节 拟置入资产基本情况

一、基本情况

公司名称：珠海市免税企业集团有限公司

企业性质：有限责任公司（国有控股）

注册资本：50,000 万人民币

法定代表人：陈辉

成立日期：1987 年 9 月 20 日

营业期限：1987-09-20 至无固定期限

统一社会信用代码：91440400192535738R

注册地址：广东省珠海市吉大景乐路 38 号

主要办公地址：广东省珠海市香洲区九洲大道东 1199 号

经营范围：许可项目：免税商品销售；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）；食品销售；食品互联网销售；酒类经营；药品零售；烟草制品零售；电子烟零售；电子烟、雾化物及电子烟用烟碱进口；保税物流中心经营；道路货物运输（网络货运）。（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：货物进出口；电子产品销售；日用品批发；鞋帽零售；食品进出口；化妆品零售；食品销售（仅销售预包装食品）；日用百货销售；化妆品批发；国内贸易代理；皮革制品销售；进出口代理；汽车销售；玩具销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；母婴用品销售；家居用品销售；保健食品（预包装）销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；钟表与计时仪器销售；金银制品销售；珠宝首饰零售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；图文设计制作；广告设计、代理；广告制作；广告发布；互联网销售（除销售需要许可的商品）；商业综合体管理服务；商务代理代办服务；物业管理；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；国际货物运输代理；总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照

照依法自主开展经营活动)。

二、历史沿革

(一) 1981 年 12 月，设立珠海市友谊公司免税品商店

1980 年 4 月 5 日，广东省对外经济工作委员会作出《关于开办免税品销售业务的批复》（粤外委综[1980]63 号），同意由省商业局华侨商品供应公司在广东省开办免税品销售业务；免税品商店采取自营和与外商合作经营两种方式。

1980 年 5 月 5 日，广东省商业厅下发《转发<关于开办免税品销售业务的批复>的通知》（（80）粤商华字第 47 号），经广东省研究确定深圳和拱北拟由两市的旅游商品供应公司分别开办经营免税品销售业务。

根据向珠海市工商局申请开业登记的《商业企业登记表》，珠海市友谊公司免税品商店的企业性质为全民所有制，申请开办企业为珠海市友谊公司，主管部门为珠海市商业局。

1981 年 12 月 20 日，珠海市工商局向珠海市友谊公司免税品商店颁发注册号为“珠工商执字 20005 号”的《营业执照》。根据该执照，企业名称为珠海市友谊公司免税品商店，住所为珠海市拱北区，企业性质为全民所有制，注册资金为 14,800 元，核算形式为独立，经营范围为“主营：烟酒、汽水、工艺品、药材”，经营方式为零售（外币交易）。

自设立以来，免税集团名称相继变更为“珠海市关前免税商品供应公司”、“珠海免税公司”、“珠海市免税企业集团有限公司”；主管部门由珠海市商业局变更为珠海市财贸办公室，并经珠海市国有资产经营管理局珠国经[1999]11 号文、珠国经[1999]20 号文以及珠海市人民政府财贸办公室珠府财[1999]48 号文批准，于 1999 年 11 月移交珠海市国有资产经营管理局。

(二) 2011 年 2 月，改制为有限责任公司

2008 年 11 月 28 日，珠海公评思远资产评估有限公司出具《资产评估报告书》（珠公思评字第 2008C11068 号），免税集团截至评估基准日 2008 年 6 月 30 日的净资产评估值为 105,184.66 万元。

2009 年 9 月 23 日，珠海市国资委作出《关于珠海市免税企业集团有限公司

公司制改革有关事项的批复》（珠国资[2009]341号），批复如下：（1）同意免税集团的性质由全民所有制变更为国有独资公司，公司名称不变；（2）鉴于珠海市国资委已在珠海衡赋会计师事务所有限公司出具的清产核资审计报告（珠海衡赋审字[2008]527号）和珠海公评思远资产评估有限公司出具的评估报告（珠公思评字第2008C11068号）有效期内，对上述报告给予了审核备案，为了平稳、有效和快速推进改革工作，同意免税集团本次公司制改革可延期使用上述两份报告；（3）根据珠海公评思远资产评估有限公司出具的评估报告，免税集团的评估净资产为人民币105,184.66万元，同意免税集团注册资本为人民币5,724万元，评估其余净资产部分作为免税集团的资本公积和盈余公积。

2010年9月10日，珠海市国资委作出《关于珠海市免税企业集团有限公司公司制改革有关事项的批复》（珠国资[2010]363号），批复如下：（1）同意免税集团的性质由全民所有制变更为国有独资公司，公司名称不变；（2）同意免税集团本次公司制改革可延期使用珠海衡赋会计师事务所有限公司出具的清产核资专项审计报告（珠海衡赋审字[2008]527号）和珠海公评思远资产评估有限公司出具的评估报告（珠公思评字第2008C11068号）；（3）根据珠海公评思远资产评估有限公司出具的评估报告，免税集团的评估净资产为人民币105,184.66万元，同意免税集团注册资本为人民币5,724万元，评估其余净资产部分作为免税集团的资本公积和盈余公积。

2010年9月8日，珠海市国资委签署了新的《珠海市免税企业集团有限公司章程》。

2010年12月31日，利安达会计师事务所有限责任公司珠海分所出具《验资报告》（利安达验字[2010]第B-1047号），审验截至2009年9月23日，免税集团已收到股东珠海市国资委以其拥有的公司制改革前珠海市免税企业集团有限公司的部分净资产出资的注册资本（实收资本）5,724万元整。

2011年2月25日，珠海市工商局就本次改制向免税集团换发了注册号为440400000270842的《企业法人营业执照》。

改制完成后免税集团的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	持股比例
1	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	5,724.00	5,724.00	100.00%
合计		5,724.00	5,724.00	100.00%

(三) 2013年9月，股权无偿划转

2013年8月30日，珠海市国资委下发《关于将珠海市免税企业集团有限公司23%股权无偿划转给珠海城市建设集团有限公司的通知》（珠国资[2013]273号），同意将所持免税集团23%股权无偿划转给城建集团。

2013年8月30日，珠海市国资委与城建集团签署《珠海市免税企业集团有限公司国有股权无偿划转协议》，约定以2012年12月31日为划转基准日，珠海市国资委将其所持免税集团23%股权及相应股东权益无偿划转给城建集团。

2013年9月27日，免税集团股东珠海市国资委和城建集团召开股东会并作出决议，同意将珠海市国资委所持免税集团23%股权划转给城建集团。

2013年9月27日，珠海市国资委和城建集团签署了修改后的《珠海市免税企业集团有限公司章程》。

2013年9月29日，珠海市工商局就本次股权无偿划转向免税集团换发了注册号为440400000270842的《企业法人营业执照》。

本次股权无偿划转完成后，免税集团的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	持股比例
1	珠海市国资委	4,407.48	4,407.48	77.00%
2	城建集团	1,316.52	1,316.52	23.00%
合计		5,724.00	5,724.00	100.00%

(四) 2016年9月，增资

2016年7月18日，珠海市国资委下发《关于珠海市免税企业集团有限公司增加注册资本有关事项的意见》（珠国资[2016]200号），同意免税集团以盈余公积金转增注册资本的形式增加注册资本44,276万元。增资后免税集团的注册资本金由原来的5,724万元增加至50,000万元，各股东持股比例不变。

2016年9月1日，免税集团股东珠海市国资委和城建集团召开股东会并作

出决议，同意免税集团的注册资本由 5,724 万元增加至 50,000 万元，其中珠海市国资委增加出资 34,092.52 万元，城建集团增加出资 10,183.48 万元，各股东持股比例保持不变。

2016 年 9 月 1 日，珠海市国资委和城建集团签署了修改后的《珠海市免税企业集团有限公司章程》。

2016 年 9 月 7 日，珠海市工商局就本次增资向免税集团换发了统一社会信用代码为 91440400192535738R 的《营业执照》。

根据致同会计师于 2020 年 8 月 14 日出具的致同验字(2020)第 442FC00034 号《验资报告》，免税集团变更后的累计注册（实收）资本为 50,000 万元。

本次增资完成后，免税集团的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	持股比例
1	珠海市国资委	38,500.00	38,500.00	77.00%
2	城建集团	11,500.00	11,500.00	23.00%
合计		50,000.00	50,000.00	100.00%

(五) 2024 年 8 月，股权无偿划转

2024 年 7 月 30 日，珠海市国资委下发《关于将我委持有的免税集团 77% 股权无偿划转至珠海投资的通知》（珠国资[2024]175 号），同意以 2024 年 6 月 30 日为基准日，将珠海市国资委持有的免税集团 77% 股权无偿划转至海投公司，相应增加对海投公司的国家资本金出资，计入资本公积。

2024 年 7 月 30 日，珠海市国资委与海投公司签署《无偿划转协议》，约定以 2024 年 6 月 30 日为基准日，珠海市国资委将其所持免税集团 77% 股权无偿划转给海投公司。

2024 年 7 月 30 日，免税集团召开股东会并作出决议，同意将珠海市国资委所持免税集团 77% 股权无偿划转给海投公司。

2024 年 8 月 21 日，国家市场监督管理总局出具《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》（反执二审查决定[2024]421 号），对海投公司收购免税集团股权案不实施进一步审查。

2024年8月28日，珠海市香洲区市场监督管理局就本次股权无偿划转向免税集团换发了统一社会信用代码为91440400192535738R的《营业执照》。

本次股权无偿划转完成后，免税集团的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	持股比例
1	海投公司	38,500.00	38,500.00	77.00%
2	城建集团	11,500.00	11,500.00	23.00%
合计		50,000.00	50,000.00	100.00%

截至本独立财务顾问报告签署日，免税集团的工商档案中不存在免税集团股权质押登记和司法冻结的记录。

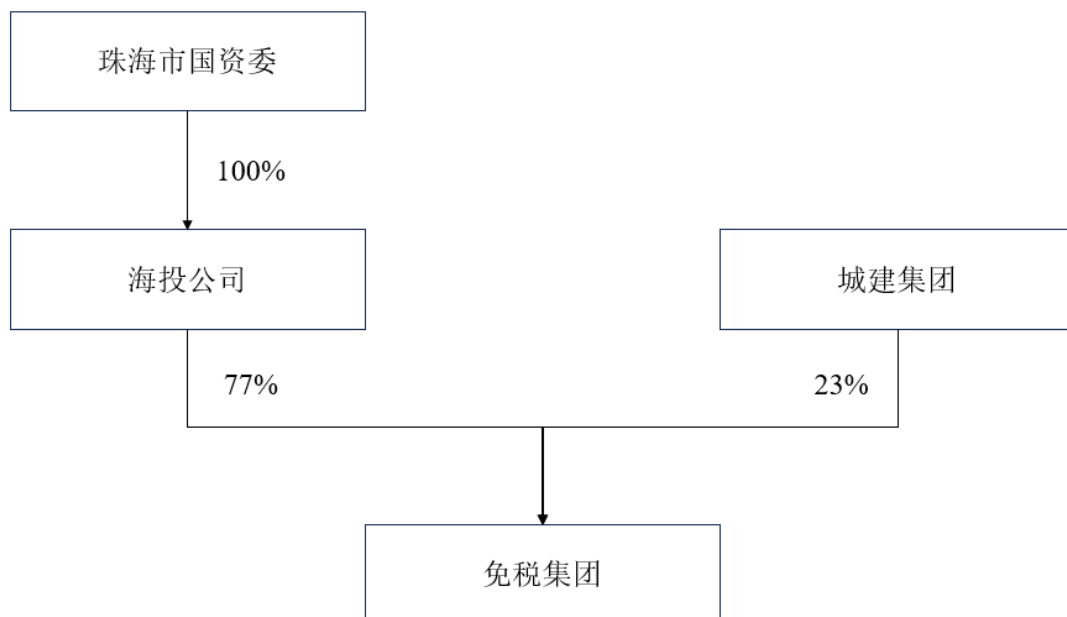
根据交易对方出具的《关于拟出售资产权属清晰且不存在纠纷之承诺函》，交易对方确认，对免税集团的出资已全部缴足，不存在出资不实、抽逃出资或者影响免税集团合法存续的情况；其合法拥有置入资产完整的所有权，置入资产不存在权属纠纷；不存在任何其他方代其持有免税集团股权的情形；置入资产未设置任何质押、留置等担保权和其他第三方权利或其他限制转让的合同或约定，亦不存在被查封、冻结、托管等限制其转让的情形；在本次交易完成前，保证不就该等置入资产设置质押等任何权利限制。

根据珠海市国资委下发的通知，因国企改革和市管企业主要领导调整，珠海市国资委决定，由免税集团托管海投公司。就免税集团托管海投公司的事宜，根据珠海市国资委出具的《珠海市人民政府国有资产监督管理委员会关于解除免税集团对珠海投资托管关系的通知》，上述托管事宜自免税集团51%股权工商变更登记至格力地产名下之日起，免税集团与海投公司之间的托管关系即行解除。

三、股权结构及控制关系情况

(一) 股权结构图

海投公司持有免税集团77%股权，城建集团持有免税集团23%股权。免税集团的实际控制人为珠海市国资委。截至本独立财务顾问报告签署日，免税集团的股权及产权控制关系如下：



注：截至本独立财务顾问报告签署日，海投公司与免税集团存在托管关系。

海投公司持有免税集团 77% 股权，城建集团持有免税集团 23% 股权。免税集团的控股股东为海投公司，实际控制人为珠海市国资委。

（二）公司章程中不存在可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议的情形

截至本独立财务顾问报告签署日，免税集团章程中不存在可能对本次交易产生影响的内容或相关投资协议、高级管理人员的安排以及其他影响免税集团独立性的协议或其他安排，公司章程中并未对转让设置前置条件。

四、下属子公司及分支机构相关情况

（一）免税集团的重要控股子公司

截至本独立财务顾问报告签署日，免税集团下属子公司中，构成免税集团最近一期经审计的资产总额、营业收入、净资产额或净利润来源 20% 以上且有重大影响的子公司为珠免国际。

1、珠免国际

根据境外法律意见书，珠免国际的情况如下：

（1）基本情况

全称	珠免国际有限公司 ZHUHAI DUTY FREE INTERNATIONAL LIMITED
商业登记证号码	12140410
成立日期	1988年9月1日
注册办事处地址	ROOM 2019-2110, 21ST FLOOR, WEST TOWER, SHUN TAK CENTRE, 168-200 CONNAUGHT ROAD CENTRAL, HONG KONG
已发行股份的总款额	3,000万元港币

(2) 历史沿革

1988年9月1日，恒超发展有限公司于中国香港注册成立，成立时法定股本为港币10,000元。

1988年9月10日，恒超发展有限公司的法定股本由港币10,000元增加至港币300,000元；

2005年6月24日，恒超发展有限公司的法定股本由港币300,000元增加至港币30,000,000元。

2024年8月23日，恒超发展有限公司更名为珠免国际有限公司。

自成立起，免税集团持有珠免国际100%股权。

(3) 最近三年增减资及股权转让情况

截至本独立财务顾问报告签署日，珠免国际最近三年未发生增减资、股权转让的情况。

(4) 股权结构及产权控制关系

截至本独立财务顾问报告签署日，珠免国际的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本 (万港元)	持股比例
1	免税集团	3,000	100%
	合计	3,000	100%

截至本独立财务顾问报告签署日，免税集团持有珠免国际100.00%股权，为珠免国际的唯一股东。

(5) 主营业务情况

珠免国际主要于中国香港从事进出口贸易、批发零售免税品供应和服务，以

及跨境电商、仓储物流和对外投资等业务。

(6) 主要财务情况

最近两年及一期，珠免国际主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度
总资产	59,032.67	52,123.28	31,186.32
总负债	41,425.30	39,538.30	26,250.08
净资产	17,607.37	12,584.98	4,936.24
营业收入	72,262.03	120,575.22	46,722.16
营业利润	5,919.47	9,693.01	-825.32
净利润	4,942.76	7,597.24	-808.59

注：以上数据经致同会计师审计

(7) 出资及依法存续情况

珠免国际的 30,000,000 股普通股对应的港币 30,000,000 元总款额已实际缴纳。免税集团为其持有珠免国际股份的合法及实益拥有人，该等股份不存在委托持股、信托持股或其他类似约定，亦不存在权属纠纷的情形或被质押、冻结等权利受到限制的情形。

(8) 最近三年资产评估情况

最近三年，珠免国际不存在因交易、增资或改制而进行评估或估值的情况。

(二) 免税集团的其他控股子公司

1、珠海免税（澳门）一人有限公司

(1) 基本情况

名称	珠海免税（澳门）一人有限公司
登记编号	74530（SO）
国家/地区	中国澳门
注册资本	5,000 万澳门币
经营范围	免税品、批发和零售业；仓储服务（化学危险品除外）；市场营销策划，图文设计及制作；广告业务

(2) 股权结构

序号	股东名称	注册资本（万元澳门币）	持股比例
1	珠免国际有限公司	5,000	100%

2、珠免海南

(1) 基本情况

名称	珠免集团（海南）免税品有限公司
统一社会信用代码	91460000MA5TL28117
法定代表人	刘练达
注册资本	50,000 万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	海南省三亚市天涯区三亚湾路国际客运港区国际养生度假中心酒店 B 座（2#楼）12 楼 1208 室
成立日期	2020 年 7 月 3 日
营业期限	2020 年 7 月 3 日至无固定期限
经营范围	许可项目：酒类经营；免税商店商品销售；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品）；食品经营；食品互联网销售；食品经营（销售散装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；食品进出口；货物进出口；保健食品销售；技术进出口；进出口代理；婴幼儿配方乳粉销售；婴幼儿洗浴服务；烟草制品零售（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）一般项目：食品经营（仅销售预包装食品）；玩具销售；母婴用品销售；日用杂品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；国内贸易代理；销售代理；供应链管理服务；数据处理和存储支持服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；化妆品批发；化妆品零售；日用百货销售；个人卫生用品销售；服装服饰批发；服装服饰零售；针纺织品销售；鞋帽零售；鞋帽批发；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；箱包销售；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；宠物食品及用品批发；宠物食品及用品零售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

(2) 股权结构

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例
1	免税集团	50,000	100%
合计		50,000	100%

3、珠免横琴

(1) 基本情况

名称	珠免集团（珠海横琴）商业有限公司
----	------------------

统一社会信用代码	91440400MA550UCT67
法定代表人	康伟文
注册资本	5,000 万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-69996（集中办公区）
成立日期	2020 年 7 月 15 日
营业期限	2020 年 7 月 15 日至无固定期限
经营范围	批发和零售业（法律、行政法规和国务院决定禁止经营的项目不得经营；一般经营项目可以自主经营；免税烟草制品及其他商品在海关监管区内经营（许可经营项目凭批准文件、证件经营）；仓储服务（化学危险品及易制毒品除外）；市场营销策划；图文设计及制作；广告业务（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）。（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）

（2）股权结构

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例
1	免税集团	5,000	100%
合计		5,000	100%

4、珠海市珠免琴澳商业有限公司

（1）基本情况

名称	珠海市珠免琴澳商业有限公司
统一社会信用代码	91440400MA55P9TP01
法定代表人	康伟文
注册资本	5,000 万港元
企业类型	有限责任公司（港澳台法人独资）
注册地址	珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-72556（集中办公区）
成立日期	2020 年 12 月 15 日
营业期限	2020 年 12 月 15 日至无固定期限
经营范围	许可项目：免税商店商品销售；保健食品销售；食品经营（销售散装食品）；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品）。（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：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；日用品批发；日用百货销售；日用品销售；非居住房地产租赁；各类工程建设活动。（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) 股权结构

序号	股东名称	注册资本（万港币）	持股比例
1	珠海免税（澳门）一人有限公司	5,000	100%
合计		5,000	100%

5、广西珠免免税品有限公司

(1) 基本情况

名称	广西珠免免税品有限公司
统一社会信用代码	91450002MA5QCQFR2F
法定代表人	刘练达
注册资本	3,000 万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	南宁吴圩国际机场 T2 航站楼 CF-54 出境免税店商业场地
成立日期	2021 年 3 月 26 日
营业期限	2021 年 3 月 26 日至 2041 年 3 月 25 日
经营范围	许可项目：免税商店商品销售；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品）；烟草制品零售；保健食品销售；食品经营；婴幼儿配方乳粉销售（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：互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息技术咨询服务；计算机软硬件及辅助设备批发；软件开发；市场营销策划；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作（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) 股权结构

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例
1	免税集团	3,000	100%
合计		3,000	100%

6、内蒙古珠免商贸有限公司

(1) 基本情况

名称	内蒙古珠免商贸有限公司
统一社会信用代码	91150627MA0R5FKP1F
法定代表人	曾智勇
注册资本	500 万元

企业类型	其他有限责任公司
注册地址	内蒙古自治区鄂尔多斯市伊金霍洛旗鄂尔多斯机场候机楼国际出发厅
成立日期	2021年4月9日
营业期限	2021年4月9日至2041年4月8日
经营范围	海关核准的免税进口商品和国产商品的零售；卷烟、雪茄烟、预包装食品、散装食品、香水、化妆品、护肤品、服装、皮具、手表、眼镜、电子产品、珠宝、工艺品、时尚精品、日用百货的零售；仓储服务（不含危险品）；物流服务；市场营销策划；广告设计、制作、代理、发布

(2) 股权结构

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例
1	免税集团	255	51%
2	内蒙古宏业国际贸易有限责任公司	245	49%
合计		500	100%

7、大鹏贸易

(1) 基本情况

名称	珠海经济特区大鹏贸易有限公司
统一社会信用代码	914404001925357705
法定代表人	李青山
注册资本	58万元
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	珠海市吉大景乐路38号四层
成立日期	1987年9月28日至无固定期限
营业期限	长期
经营范围	酒类（不含零售）、饮料、定型包装食品、日用百货、皮革制品、针织品、纺织品、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、家用电器、工艺美术品、建筑材料的批发、零售；设计、制作国内各类广告。（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）

(2) 股权结构

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例
1	免税集团	58	100%
合计		58	100%

8、闸口公司

(1) 基本情况

名称	珠海市闸口免税商业有限责任公司
统一社会信用代码	91440400MA51W2R25Y
法定代表人	黄荣锋
注册资本	2,000 万元
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	珠海市香洲区吉大景山路 220 号三楼 3-28
成立日期	2018 年 6 月 20 日
营业期限	2018 年 6 月 20 日至无固定期限
经营范围	批发和零售业（法律、行政法规和国务院决定禁止经营的项目不得经营；一般经营项目可以自主经营；许可经营项目凭批准文件、证件经营）；仓储服务（化学危险品及易制毒品除外）；市场营销策划；图文设计及制作；广告业务。（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）

(2) 股权结构

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例
1	免税集团	2,000	100%
	合计	2,000	100%

9、汇真商务

(1) 基本情况

名称	珠海汇真商务有限责任公司
统一社会信用代码	91440400MA4UHC4J8H
法定代表人	刘练达
注册资本	5,000 万元
企业类型	其他有限责任公司
注册地址	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2122 办公
成立日期	2015 年 8 月 28 日
营业期限	2015 年 8 月 28 日至 2025 年 8 月 28 日
经营范围	章程记载的经营范围：电子商务，电子商务平台，跨境电商，经营增值电信业务，互联网信息服务，计算机软件开发销售，供应链管理，仓储服务，代理报关业务、代理报检业务，国内贸易、货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外），旅游信息咨询，商业活动的策划与组织，食品生产加工，

	<p>房地产中介服务, 物业管理, 商务咨询、教育咨询, 展览展示服务, 化妆品、日用品、妇婴用品、家用电器、烟酒类、冰鲜肉类、生鲜果蔬、定型包装食品、电子数码、纺织品、针织品、家具、五金交电、化工产品(不含危险化学品及易制毒化学品)、机械设备、建筑材料、通信设备、金属材料、金银首饰、工艺美术品、保健食品的零售与批发, 设计、制作、发布国内外广告, 酒吧餐饮经营。(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)</p>
--	--

(2) 股权结构

序号	股东名称	注册资本(万元)	持股比例
1	免税集团	3,750	75%
2	大鹏仓储物流	1,250	25%
合计		5,000	100%

10、大鹏仓储物流

(1) 基本情况

名称	珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司
统一社会信用代码	91440400782987777C
法定代表人	李青山
注册资本	500 万元
企业类型	其他有限责任公司
注册地址	珠海市珠澳跨境工业区珠海园区西环路 1 号大鹏仓储物流中心 1 楼
成立日期	2005 年 12 月 9 日
营业期限	2005 年 12 月 9 日至无固定期限
经营范围	<p>一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁；国内货物运输代理；国际货物运输代理；报关业务；报检业务；供应链管理服务；食品互联网销售（销售预包装食品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；日用品销售；销售代理；办公用品销售；美发饰品销售；农副产品销售；塑料制品销售；卫生洁具销售；个人卫生用品销售；食品用洗涤剂销售；纸制品销售；照相机及器材销售；钟表与计时仪器销售；皮革制品销售；母婴用品销售；户外用品销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；日用化学产品销售；日用百货销售；电子产品销售；医用口罩零售；日用木制品销售；日用杂品销售；劳动保护用品销售；玩具销售；家居用品销售；室内卫生杀虫剂销售；服装服饰零售；化妆品零售；化妆品批发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）</p> <p>许可项目：食品进出口；进出口代理；货物进出口；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品）；保健食品销售；婴幼儿配方乳粉销售；卫生用品和一次性使用医疗用品生产；酒类经营。（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）</p>

(2) 股权结构

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例
1	大鹏贸易	450	90%
2	免税集团	50	10%
合计		500	100%

11、三亚珠免旅文商业有限公司

(1) 基本情况

名称	三亚珠免旅文商业有限公司
统一社会信用代码	91460106MA5TXQC26Y
法定代表人	刘练达
注册资本	6,000 万元
企业类型	其他有限责任公司
注册地址	海南省三亚市天涯区天涯三亚湾路国际客运港区国际养生度假中心酒店 B 座（2#楼）5 楼 501 室
成立日期	2021 年 4 月 8 日
营业期限	2021 年 4 月 8 日至 2031 年 4 月 8 日
经营范围	许可项目：食品互联网销售；货物进出口；技术进出口；进出口代理；食品进出口；食品销售；保健食品（预包装）销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；酒类经营；烟草制品零售；广告发布；免税商品销售；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）；食品经营（销售散装食品）（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） 一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；国内贸易代理；销售代理；供应链管理服务；数据处理和存储支持服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；国际货物运输代理；化妆品批发；化妆品零售；个人卫生用品销售；日用杂品销售；服装服饰批发；服装服饰零售；针纺织品销售；鞋帽零售；鞋帽批发；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；日用品销售；箱包销售；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；日用百货销售；宠物食品及用品批发；宠物食品及用品零售；电子产品销售；移动通信设备销售；通讯设备销售；移动终端设备销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

(2) 股权结构

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例
1	珠免海南	3,060	51%

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例
2	三亚旅文集团商业运营管理有限公司	2,940	49%
合计		6,000	100%

12、中山市珠免商贸有限公司

(1) 基本情况

名称	中山市珠免商贸有限公司
统一社会信用代码	91442000MACQRP9Q8F
法定代表人	詹金墩
注册资本	1,000 万元
企业类型	其他有限责任公司
注册地址	中山市火炬开发区沿江东一路 1 号行政楼一楼 10 卡
成立日期	2023 年 7 月 31 日
营业期限	2023 年 7 月 31 日至 2033 年 7 月 14 日
经营范围	许可项目：免税商品销售；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）。（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：日用百货销售；广告制作；广告发布；广告设计、代理；市场营销策划。（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) 股权结构

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例
1	免税集团	510	51%
2	中山投资控股集团有限公司	490	49%
合计		1,000	100%

13、揭阳市珠免免税品商贸有限公司

(1) 基本情况

名称	揭阳市珠免免税品商贸有限公司
统一社会信用代码	91445202MADTX6D14X
法定代表人	李文峰
注册资本	1,000 万元
企业类型	有限责任公司
注册地址	揭阳市榕城区登岗镇揭阳潮汕机场航站楼国际出发厅 C02 商铺

成立日期	2024年7月30日
营业期限	长期
经营范围	许可项目：免税商品销售；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）；烟草制品零售；酒类经营。（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：日用百货销售；化妆品零售；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；钟表销售；广告制作；广告发布；广告设计、代理；市场营销策划。（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) 股权结构

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例
1	闸口公司	1,000	100%
合计		1,000	100%

14、宜昌市珠免免税品商贸有限公司

(1) 基本情况

名称	宜昌市珠免免税品商贸有限公司
统一社会信用代码	91420505MADX013W4Q
法定代表人	詹金墩
注册资本	800万元
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	湖北省宜昌市猇亭区宜昌三峡国际机场 T1 航站楼国际出发厅 T1-F2-1 商铺
成立日期	2024年8月12日
营业期限	长期
经营范围	许可项目：免税商品销售；烟草制品零售；酒类经营；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）。（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：化妆品零售；钟表销售；箱包销售；电子产品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；日用百货销售；广告设计、代理；广告发布；市场营销策划。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

(2) 股权结构

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例
1	闸口公司	800	100%
合计		800	100%

(三) 免税集团的重要参股公司

1、珠盈免税有限公司

(1) 基本情况

名称	珠盈免税有限公司
登记编号	81031 (SO)
国家/地区	中国澳门
注册资本/发行股份数	7,000 万澳门币
经营范围	经营商品零售，包括日用品、化妆品、食品等商品；从事食品、饮料等的外卖服务；仓储服务（化学危险品除外）；市场营销策划；图文设计及制作；广告业务；以及从事与免税商品相关的业务

(2) 股权结构

序号	股东名称	注册资本（万元澳门币）	持股比例
1	珠海免税（澳门）一人有限公司	3,500	50%
2	明马投资有限公司	3,500	50%
合计		7,000	100%

2、珠海经济特区金叶酒店有限公司

(1) 基本情况

名称	珠海经济特区金叶酒店有限公司
统一社会信用代码	91440400192527308N
法定代表人	蒋济舟
注册资本	4,200 万元
企业类型	其他有限责任公司
注册地址	珠海市拱北迎宾南路 1011 号
成立日期	1990 年 9 月 25 日
营业期限	1990 年 9 月 25 日至无固定期限
经营范围	许可项目：住宿服务；歌舞娱乐活动；烟草制品零售。（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：停车场服务；非居住房地产租赁；住房租赁；食品销售（仅销售预包装食品）；日用百货销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（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) 股权结构

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例
1	广东粤烟投资管理有限公司	2,100	50%
2	免税集团	2,100	50%
合计		4,200	100%

3、广东粤澳半导体产业投资基金(有限合伙)

(1) 基本情况

名称	广东粤澳半导体产业投资基金（有限合伙）
统一社会信用代码	91440400MA56RM957C
执行事务合伙人	恒芯半导体产业投资管理（珠海）合伙企业（有限合伙）
注册资本	157,850 万元
企业类型	有限合伙企业
注册地址	珠海市横琴新区环岛东路 1889 号 17 栋 201 室-1409（集中办公区）
成立日期	2021-07-14
营业期限	2021-07-14 至 9999-12-31
经营范围	一般项目：以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）。（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) 出资结构

序号	合伙人名称	认缴出资金额（万元）	出资比例
1	嘉兴鸿鹄圆成股权投资有限责任公司	70,000.00	44.35%
2	横琴新区产业投资基金合伙企业(有限合伙)	17,500.00	11.09%
3	珠海发展投资基金二期(有限合伙)	17,500.00	11.09%
4	珠海格力金融投资管理有限公司	17,500.00	11.09%
5	珠海市金湾区金航产业引导基金合伙企业（有限合伙）	10,500.00	6.65%
6	珠海高科金投产业股权投资有限公司	10,500.00	6.65%
7	珠海市免税企业集团有限公司	7,000.00	4.43%
8	珠海市黄杨产业投资基金合伙企业(有限合伙)	3,500.00	2.22%
9	珠海正方投资管理有限公司	3,500.00	2.22%
10	恒芯半导体产业投资管理(珠海)合伙企业(有限合伙)	350.00	0.22%
合计		157,850.00	100%

4、广东华兴银行股份有限公司

(1) 基本情况

名称	广东华兴银行股份有限公司
统一社会信用代码	91440500279832882U
法定代表人	周泽荣
注册资本	800,000万元
企业类型	其他股份有限公司(非上市)
注册地址	汕头市龙湖区黄山路28号四层
成立日期	1997-03-18
营业期限	1997-03-18至无固定期限
经营范围	经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准；基金销售；保险兼业代理业务。(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)

(2) 股权结构

华兴银行重组设立时，股东及股权结构如下：

序号	股东名称	股份（股）	持股比例
1	侨鑫集团有限公司	1,000,000,000	20.00%
2	哈尔滨银行股份有限公司	800,000,000	16.00%
3	上海升龙投资集团有限公司	551,004,460	11.02%
4	新产业投资股份有限公司	551,004,460	11.02%
5	汇达资产托管有限责任公司	437,700,063	8.75%
6	杭州汽轮动力集团有限公司	400,000,000	8.00%
7	盛虹集团有限公司	345,000,000	6.90%
8	广东粤财投资控股有限公司	196,929,000	3.94%
9	浙江中汉卓信控股集团有限公司	150,000,000	3.00%
10	西安开元投资集团股份有限公司	120,000,000	2.40%
11	万事利集团有限公司	110,000,000	2.20%
12	汕头市城市建设开发总公司	100,000,000	2.00%
13	广东金岭糖业集团有限公司	83,300,000	1.67%
14	广州市金誉实业投资集团有限公司	80,000,000	1.60%
15	北京鑫通万宝商贸有限公司	40,000,000	0.80%

16	广州市英信广告有限公司	8,000,000	0.16%
17	江苏银行股份有限公司	6,500,000	0.13%
18	其他股东	20,562,017	0.41%
合计		5,000,000,000	100%

截至 2024 年 6 月 30 日，华兴银行股份总数为 80 亿股，股东总数为 3,610 户，前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称	股份（股）	持股比例
1	侨鑫集团有限公司	1,600,000,000	20.00%
2	上海升龙投资集团有限公司	1,000,004,460	12.50%
3	勤诚达控股有限公司	800,000,000	10.00%
4	深圳市柏霖资产管理有限公司	790,000,000	9.88%
5	广东富骏投资发展有限公司	689,000,000	8.60%
6	哈尔滨经济开发投资有限公司	551,004,460	6.89%
7	汇达资产托管有限责任公司	439,031,414	5.49%
8	杭州汽轮控股有限公司	400,000,000	5.00%
9	广东鸿粤汽车销售集团有限公司	345,000,000	4.31%
10	珠海市免税企业集团有限公司	200,000,000	2.50%

五、拟置入资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况

（一）主要资产情况

截至 2024 年 6 月 30 日，免税集团主要资产情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日
货币资金	416,385.11
交易性金融资产	10,382.09
应收账款	1,999.10
预付款项	86.38
其他应收款	968.42
存货	71,061.15
其他流动资产	9,051.74

项目	2024年6月30日
流动资产合计	509,933.99
长期股权投资	2,787.64
其他权益工具投资	37,785.71
其他非流动金融资产	5,248.27
投资性房地产	7,602.78
固定资产	6,116.48
在建工程	170.88
使用权资产	5,996.28
无形资产	226.40
长期待摊费用	3,150.26
递延所得税资产	880.96
非流动资产合计	69,965.66
资产总计	579,899.65

1、土地使用权

(1) 自有土地使用权

截至本独立财务顾问报告签署日，免税集团及其全资、控股子公司在境内已取得房地产权证的土地使用权合计 2 宗，具体情况如下：

序号	权利人	土地位置	证载用途	产权证号	土地面积 (m ²)	土地 性质	是否 抵押
1	免税集团	吉大景乐路 38 号	商业服务业	粤房地证字第 C2170677 号、 C2170678 号、 C2170679 号、 C2170680 号、 C2170681 号、 C2170682 号、 C2170683 号	1,989.19	出让	否
2	大鹏仓储 物流	珠海市香洲 区珠海西环 路 1 号大鹏 仓储物流中 心	工业、仓储 用地	粤(2016)珠海 市不动产权第 0029549 号	8,094.28	出让	否

截至本独立财务顾问报告签署日，免税集团及其全资、控股子公司在境内不存在未取得权属证书的土地使用权的情况。

2、房屋

(1) 自有房屋

1) 已取得权属证书的自有房屋

截至本独立财务顾问报告签署日，免税集团及其全资、控股子公司在境内拥有 10 处已办理产权证书的房屋，建筑面积共计 16,938.18 平方米。具体情况如下：

序号	房地产权证证号	证载所有权人	不动产坐落位置	证载用途	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)
1	粤房地证字第 C2170677 号	免税集团	吉大景乐路 38 号一层	办公	230.64	34.43
2	粤房地证字第 C2170678 号		吉大景乐路 38 号一层	办公	417.46	62.32
3	粤房地证字第 C2170679 号		吉大景乐路 38 号二层	办公	725.08	108.25
4	粤房地证字第 C2170680 号		吉大景乐路 38 号三层	办公	725.08	108.25
5	粤房地证字第 C2170681 号		吉大景乐路 38 号四层	办公	725.08	108.25
6	粤房地证字第 C2170682 号		吉大景乐路 38 号五层	办公	725.08	108.25
7	粤房地证字第 C2170683 号		吉大景乐路 38 号六层	办公	707.58	105.64
8	粤房地证字第 2854277 号	免税集团	珠海市湾仔中心路 51 号二栋底层	成套住宅	217.90	44.80
9	粤房地证字第 C0784381 号	免税集团	珠海市桂山岛十五湾追月山庄花园别墅 11 栋	成套住宅	187.31	81.14
10	粤(2016)珠海市不动产权第 0029549	大鹏仓储物流	珠海市香洲区珠海西环路 1 号大鹏仓储物流中心	仓储	12,276.97	8,094.28

上述第 8 项房屋系免税集团根据《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》(国发[1994]43 号)的规定执行房改政策但未出售至员工个人的房改房，房屋所在土地为划拨性质。该房屋长期空置，占免税集团及其全资、控股子公司在境内拥有已办理产权证书的房屋面积的比例约为 1.29%，占比较低，不会对生产经营造成重大不利影响。

2) 未取得权属证书的自有房屋

截至本独立财务顾问报告签署日，免税集团及其全资、控股子公司拥有的未

办理产权证书的房屋共计 3 处。相关房屋均不存在抵押、司法查封、冻结或第三方权利限制等情形，具体情况如下：

序号	所有人	物业位置	实际用途	建筑面积 (m ²)	土地是否自有
1	免税集团	拱北口岸联检楼内出入境旅客通道中间位置	商铺	3,889.00	否
2	免税集团	九洲港口岸客运联检楼内	空置	782.00	否
3	珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	珠海市香洲区珠海西环路 1 号大鹏仓储物流中心	叉车房、厨房、卫生间等	100.00	是

上述第 1 项房屋为拱北关外免税商店进境店经营场所。

上述第 2 项房屋为九洲港口岸进境及出境免税店原经营场所。该项房屋 2017 年 8 月因台风影响而损坏并空置。截至本独立财务顾问报告签署日，该项房屋已随九洲港口岸客运联检楼一并拆除。九洲港关外免税店在九洲港新港口岸客运大楼建设期间经海关总署批准搬迁至九洲港客运临时旅检大厅。2023 年 4 月 24 日，财政部、商务部、文化和旅游部、海关总署、税务总局联合印发《关于进一步延长部分口岸出境免税店招标期限的通知》（财关税[2023]6 号），明确口岸处于升级改造阶段的九洲港口岸出境免税店不再继续设立，应于 2023 年 6 月 30 日前向海关总署申请终止经营并办理注销手续；未来拟继续设立该免税店的，应按有关规定重新办理审批手续，确定经营主体。2023 年 7 月 5 日，海关总署批准了免税集团提交的九洲港口岸出境免税店免税商店经营许可注销申请。

前述两项房屋因位于口岸特殊地理位置，所在土地为口岸所有的划拨土地，免税集团未取得该等房屋的权属证书。根据珠海市人民政府办公室于 1998 年 5 月 20 日出具的《关于口岸广场建设涉及免税大楼等建筑物拆迁的工作会议纪要》（1998 年第 23 号）及珠海市人民政府口岸办公室于 1991 年 6 月 11 日下发的珠口办[1991]43 号文，上述两项房屋产权归免税集团所有。

2023 年 2 月 6 日，珠海市商务局（珠海市口岸局）出具《关于拱北及九洲等口岸免税店经营使用物业相关事宜的复函》，确认：拱北关外免税商店、九洲港关外免税商店均规划建设为口岸免税经营场所，根据 1998 年第 23 号《会议纪要》及珠口办[1991]43 号等文件精神，对于上述第 1 项和第 2 项房屋，免税集团可长期自主地用于免税商店经营；对于上述第 2 项房屋，目前九洲港口岸正在重

建之中，该口岸建成后，免税集团可继续使用相应物业用于免税经营。

2023年3月3日，珠海市自然资源局出具《关于珠海免税集团有关免税店经营使用物业所涉土地相关事宜的复函》，确认：同意拱北关外免税商店、九洲港关外免税商店物业按照珠海市商务局（市口岸办）的要求使用。

珠海市住房和城乡建设局分别于2023年2月8日、2023年10月17日及2024年10月16日出具《证明》，确认：免税集团及其分支机构自2022年1月1日至证明开具之日无相关违法违规记录及行政处罚记录。

上述第3项为免税集团下属子公司珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司在其自有出让土地上自行建设的房屋，主要用于非经营用途，珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司未就该等房屋履行相关报建手续。

（2）租赁房屋

截至本独立财务顾问报告签署日，免税集团及其全资、控股子公司在境内合计向第三方承租房屋共18项。具体情况如下：

序号	承租方	出租方	房屋所有人	坐落位置	房产证号	建筑面积(m ²)	当前用途	租赁期限
1	免税集团	珠海九洲客运港发展有限公司	珠海九洲控股集团有限公司	九洲港客运站临时旅检大厅	—	383.00	免税店经营	2019-06-14至九洲港新港口客运大楼投入使用、临时旅检大厅停止使用为止
2	免税集团	珠海大横琴口岸实业有限公司	珠海市口岸局（珠海市商务局）	横琴口岸限定区域内出境大厅L1-MS-01商铺和L1-MS-02商铺	—	92.00	免税店经营	2022-07-27签署，租赁期限自商铺交付之日起10年
3	免税集团	珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	珠海市口岸局（珠海市商务局）	港珠澳大桥珠港口岸出境处旅检大楼一层、地下一层	—	983.35	免税店经营	2018-04-17签署，租赁期限自房屋交付之日起10年
4	免税集团	珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	珠海市口岸局（珠海市商务局）	港珠澳大桥珠港口岸进境处旅检大楼二层、三层及四层	—	2,468.53	免税店经营	2019-07-24签署，租赁期限自场地接收之日（2022-06-10）起10年
5	免税集团	珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	珠海市口岸局（珠海市商务局）	港珠澳大桥珠澳口岸进境处旅检大楼旅客进境主通道	—	100.00	免税店经营	2019-07-24签署，租赁期限自场地接收之日（2019-09-30）起10年
6	免税集团	珠海市商务局	珠海市口岸局（珠海市商务局）	珠海湾仔轮渡客运口岸出境处旅检大厅	—	163.00	免税店经营	2023-04-20至2033-04-19

序号	承租方	出租方	房屋所有人	坐落位置	房产证号	建筑面积(m ²)	当前用途	租赁期限
7	免税集团	珠海顺远投资有限公司	珠海顺远投资有限公司	拱北口岸联检楼内出境旅客通道	—	129.00	免税店经营	2023-09-01 至 2023-08-31
8	免税集团	珠海顺远投资有限公司	珠海市口岸局(珠海市商务局)	青茂口岸联检楼二层	—	90.20	免税店经营	2024-08-22签署, 租赁期限自免税店开业经营之日起10年
9	免税集团	广西机场管理集团南宁吴圩国际机场有限公司	广西机场管理集团有限公司	南宁市吴圩国际机场T2航站楼三层国际厅CF-54	—	530.00	免税店经营	2021-01-14签署, 租赁期限自租赁区域交付之日(2021-06-25)起7+(5)年, 其中前7年为固定租赁期, 后5年为考核通过后续约期
10	免税集团	鄂尔多斯市空港实业有限公司	鄂尔多斯机场管理集团有限公司	鄂尔多斯机场新候机楼国际安检隔离区域F01号	—	140.00	免税店经营	2020-11签署, 租赁期限自免税店正式开业之日起9年
11	免税集团	江门市港澳客运有限责任公司	江门市港澳客运有限责任公司	江门客运港后大堂	粤房地证字第1280401号	150.00	免税店经营	2023-09-01 至 2028-08-31
12	免税集团	广东省机场管理集团有限公司揭阳潮汕机场公司	广东省机场管理集团有限公司	揭阳潮汕机场航站楼国际出发厅C02	—	128.00	免税店经营	2024-06-09 至 2029-06-08
13	免税集团	宜昌三峡国际机场有限责任公司	宜昌三峡国际机场有限责任公司	宜昌三峡国际机场T1航站楼F2-1	—	226.00	免税店经营	2024-07-02 至 2031-07-01
14	免税集团	番禺南沙港客运有限公司	广州南沙开发建设有限公司	广州市南沙区兴沙路2号广州南沙港客运口岸办公区域内海关监管出境处一楼106号	粤(2016)广州市不动产权第11202154号	40.00	免税店经营	2024-07-12 至 2030-07-11
15	免税集团	珠海经济特区三联企业(集团)有限公司	珠海经济特区三联企业(集团)有限公司	珠海市吉大九洲大道东1199号泰福国际金融大厦24层01-06号	粤(2017)珠海市不动产权第0088803号	2,182	办公	2021-07-15 至 2026-07-14
16	珠海汇真商务有限责任公司	珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司口岸客运站	珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	珠海市香洲区港珠澳大桥珠海口岸港东一路128号交通连廊#302#303商铺	—	312.12	商铺	2020-09签署, 租赁期限自场地接收之日起10年
17	珠免集团(珠海横琴)商业有限公司	南光(横琴)置业有限公司	南光(横琴)置业有限公司	珠海市横琴新区福临道55号横琴南光大厦8层803号	珠房地权属字第202200010号	220.08	办公	2021-12-01 至 2024-11-30

序号	承租方	出租方	房屋所有人	坐落位置	房产证号	建筑面积(m ²)	当前用途	租赁期限
18	珠海市珠免琴澳商业有限公司	珠海横琴丽新文创天地有限公司	珠海横琴丽新文创天地有限公司	珠海市横琴新区智水路82号103, 104, 105, 106, 107, 108, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 135 商铺, 智水路84号 商铺, 智水路82号 283, 286, 287, 289, 290文化街	珠房地权属字第 202200046号	3,361.00	商铺	2022-05-30签署, 租赁期限自场地交付之日起10年

免税集团租赁已取得权属证书的房产的行为合法有效,免税集团可以合法使用该等租赁房产。

第 1-10 项租赁房屋,均用于或拟用于免税店经营,由于该等房屋位于口岸特殊地理位置,出租方均未提供该等房屋的房屋权属证明文件。就其中第 1-8 项位于珠海口岸的租赁无证房屋,珠海市商务局(珠海市口岸局)于 2023 年 2 月 6 日出具的《关于拱北及九洲等口岸免税店经营使用物业相关事宜的复函》中确认,免税集团在口岸租赁的相关物业可由免税集团用于开展免税经营。就第 9 项租赁房屋,出租方已取得南宁市城乡建设委员会核发的《建筑工程施工许可证》,证载建设单位为出租方广西机场管理集团有限公司。就第 10 项租赁房屋,根据出租方提供的资料,鄂尔多斯市财政局、鄂尔多斯市城乡建设委员会、鄂尔多斯市国有资产监督管理委员会已出具书面文件,确认该租赁房屋所在鄂尔多斯机场建设工程已竣工转为固定资产,并划转至鄂尔多斯伊金霍洛国际机场有限公司;产权人鄂尔多斯伊金霍洛国际机场有限公司已与出租方签署《企业不动产租赁合同》,将鄂尔多斯机场相关不动产租赁给出租方并同意其转租。第 11、13、16 项租赁房屋,就该项租赁已经取得房屋权属方的授权。

关于免税集团自有房屋:

(1) 对于已取得权属证书的自有房屋,免税集团合法拥有其所有权,不存在产权纠纷或者潜在纠纷。

(2) 对于上述第 8 项已取得权属证书的自有房屋,其所在用地为划拨土地,不符合《划拨用地目录》,存在被有关政府主管部门要求转为有偿使用或收回的风险,鉴于: 1) 免税集团对该房屋的占有及使用符合当时适用的相关房改政策; 2) 根据免税集团书面确认,该房屋长期空置,属于免税集团非经营性用途; 3) 该房屋建筑面积仅为 217.9 平方米,面积较小; 4) 根据《资产评估报告》,本次

重组对该项不动产的评估已按照政府确定的相关标准计算扣除相应的土地出让金。因此，该等划拨土地上的房屋不会对免税集团业务经营构成重大不利影响。

(3) 对于上述第 1-2 项未取得权属证书的房屋，鉴于：1) 珠海市人民政府办公室于 1998 年 5 月 20 日出具的《关于口岸广场建设涉及免税大楼等建筑物拆迁的工作会议纪要》(1998 年第 23 号) 及珠海市人民政府口岸办公室于 1991 年 6 月 11 日下发的珠口办[1991]43 号文件确认该等房屋产权由免税集团所有；2) 免税集团确认，拱北关外免税商店及原九洲港关外免税商店自建成之后，一直由免税集团自行管理及进行免税经营，未发生争议及纠纷；3) 珠海市商务局(珠海市口岸局) 出具书面文件确认免税集团可将该等房屋长期自主地用于免税商店经营；4) 珠海市自然资源局出具合规确认；5) 珠海市住房和城乡建设局出具证明确认报告期内免税集团及其分支机构无相关违法违规记录及行政处罚记录；6) 海投公司出具书面承诺，若因该等物业存在争议及纠纷或被相关部门收回并引致免税集团损失的，海投公司将与政府部门积极沟通，尽力达成妥善的处理方案。若因此引致损失的，海投公司承诺向格力地产进行补偿。因此，因前述房屋瑕疵不会对免税集团业务经营构成重大不利影响。

(4) 对于上述第 3 项未取得权属证书的房屋，基于：1) 根据免税集团书面确认，该等房屋均不属于免税业务经营的房屋；2) 该等房屋占免税集团自有房屋总建筑面积的比例较小。因此，该等房屋未取得权属证书事项不会对免税集团业务经营构成重大不利影响。

关于免税集团租赁房产：

(1) 免税集团租赁已取得权属证书的房产的行为合法有效，免税集团可以合法使用该等租赁房产。

(2) 免税集团租赁未取得权属证书的房屋主要用于免税店经营，基于：1) 第 1-10 项租赁房屋均位于口岸特殊地理位置；2) 第 1-7 及 10 项租赁房屋用于免税店经营已经海关总署批准；3) 免税集团确认，第 1-10 项租赁房屋一直由免税集团自行管理及进行免税经营，未发生争议及纠纷；4) 对于第 1-8 项租赁，珠海市商务局(珠海市口岸局) 出具书面文件确认位于珠海市口岸的相关租赁房屋可由免税集团用于开展免税经营；对于第 9、10、12、13 及 16 项租赁，相关出

租方已提供建设证明文件或权属人同意租赁的授权；5）珠海市住房和城乡建设局出具证明确认报告期内免税集团及其分支机构无相关违法违规记录及行政处罚记录。因此，该等租赁合同履行不存在争议及纠纷，未取得权属证书的房产的情形不会对免税集团业务经营构成重大不利影响。

3、吉大景山路 220 号相关资产的拆迁事宜

免税集团拥有的吉大景山路 220 号划拨土地及其地上建筑物纳入“城市之心”更新改造，涉及 1 宗面积为 22,595.00 平方米的划拨土地，7 项面积合计为 62,929.86 平方米的房产（其中包括 5 项、面积合计 60,198.07 平方米的有证房产）。

根据免税集团于 2023 年 3 月 11 日作出的董事会决议及《无偿划转协议》，免税集团将所持有的位于吉大景山路 220 号划拨土地地上建筑物免税商场对应的收益、使用的权利，以及前述划拨土地及其地上建筑物对应的未来拆迁补偿权益无偿划转至外币商场公司。

根据珠海市国资委于 2023 年 3 月 15 日出具的《关于剥离“城市之心”项目相关公司股权资产的意见》（珠国资[2023]31 号），免税集团将其持有的珠海海天国际贸易展览集团有限公司 100%股权、珠海国贸购物广场有限公司 100%股权、外币商场 100%股权、珠海市新恒基发展有限公司 50%股权划转至珠海市新盛景投资有限公司（以下简称“珠海新盛景”），同时，将珠海新盛景 77%股权划转至珠海市国资委、23%股权划转至城建集团。

上述资产不纳入本次重组的拟置入资产范围。

4、专利

截至本独立财务顾问报告签署日，免税集团及其全资、控股子公司无专利或专利申请。

5、商标

截至本独立财务顾问报告签署日，免税集团及其全资、控股子公司拥有 90 项注册商标，具体情况如下：

序号	商标	所有权人	注册号	类别	有效期	取得方式
1	珠免	免税集团	45157214	1	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
2	珠免	免税集团	45159438	2	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
3	珠免	免税集团	45164198	3	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
4	珠免	免税集团	45151223	4	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
5	珠免	免税集团	45177005	5	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
6	珠免	免税集团	45156900	6	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
7	珠免	免税集团	45156948	7	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
8	珠免	免税集团	45157262	8	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
9	珠免	免税集团	45178708	9	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
10	珠免	免税集团	45145943	10	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
11	珠免	免税集团	45158105	11	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
12	珠免	免税集团	45172829	12	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
13	珠免	免税集团	45160445	13	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
14	珠免	免税集团	45159837	14	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
15	珠免	免税集团	45158140	15	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
16	珠免	免税集团	45170112	16	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
17	珠免	免税集团	45175610	17	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
18	珠免	免税集团	45178199	18	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
19	珠免	免税集团	45153989	19	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
20	珠免	免税集团	45170606	20	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
21	珠免	免税集团	45163721	21	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
22	珠免	免税集团	45153718	22	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
23	珠免	免税集团	45176674	23	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
24	珠免	免税集团	45161489	24	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
25	珠免	免税集团	45213147	25	2020-11-28 至 2030-11-27	原始取得

序号	商标	所有权人	注册号	类别	有效期	取得方式
26	珠免	免税集团	45202200	26	2020-11-28 至 2030-11-27	原始取得
27	珠免	免税集团	45228559	27	2020-11-28 至 2030-11-27	原始取得
28	珠免	免税集团	45206746	28	2020-11-28 至 2030-11-27	原始取得
29	珠免	免税集团	45204328	29	2020-11-28 至 2030-11-27	原始取得
30	珠免	免税集团	45213519	30	2020-11-28 至 2030-11-27	原始取得
31	珠免	免税集团	45225620	31	2020-11-28 至 2030-11-27	原始取得
32	珠免	免税集团	45204981	32	2020-11-28 至 2030-11-27	原始取得
33	珠免	免税集团	45222351	33	2020-11-28 至 2030-11-27	原始取得
34	珠免	免税集团	45229866	34	2020-11-28 至 2030-11-27	原始取得
35	珠免	免税集团	45218846	35	2020-11-28 至 2030-11-27	原始取得
36	珠免	免税集团	45225265	36	2020-11-28 至 2030-11-27	原始取得
37	珠免	免税集团	45200198	37	2020-11-28 至 2030-11-27	原始取得
38	珠免	免税集团	45231445	38	2020-11-28 至 2030-11-27	原始取得
39	珠免	免税集团	45200647	39	2020-11-28 至 2030-11-27	原始取得
40	珠免	免税集团	45229698	40	2020-11-21 至 2030-11-20	原始取得
41	珠免	免税集团	45209505	41	2020-11-21 至 2030-11-20	原始取得
42	珠免	免税集团	45230981	42	2020-11-28 至 2030-11-27	原始取得
43	珠免	免税集团	45229423	43	2020-11-28 至 2030-11-27	原始取得
44	珠免	免税集团	45220647	44	2020-11-28 至 2030-11-27	原始取得
45	珠免	免税集团	45207204	45	2020-11-21 至 2030-11-20	原始取得
46		免税集团	45158682	1	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
47		免税集团	45149027	2	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
48		免税集团	45164209	3	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
49		免税集团	45159502	4	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得

序号	商标	所有权人	注册号	类别	有效期	取得方式
50		免税集团	45173538	5	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
51		免税集团	45165065	6	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
52		免税集团	45176946	7	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
53		免税集团	45144714	8	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
54		免税集团	45176331	9	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
55		免税集团	45150393	10	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
56		免税集团	45151037	11	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
57		免税集团	45152391	12	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
58		免税集团	45160458	13	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
59		免税集团	45156029	14	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
60		免税集团	45151329	15	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
61		免税集团	45175576	16	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
62		免税集团	45155754	17	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
63		免税集团	45168803	18	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
64		免税集团	45175658	19	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
65		免税集团	45179758	20	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
66		免税集团	45167884	21	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
67		免税集团	45171057	22	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
68		免税集团	45144010	23	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
69		免税集团	45155937	24	2020-11-14 至 2030-11-13	原始取得
70		免税集团	45217570	25	2020-11-21 至 2030-11-20	原始取得

序号	商标	所有权人	注册号	类别	有效期	取得方式
71		免税集团	45233582	26	2020-11-21 至 2030-11-20	原始取得
72		免税集团	45225828	27	2020-11-21 至 2030-11-20	原始取得
73		免税集团	45218799	28	2020-11-21 至 2030-11-20	原始取得
74		免税集团	45224062	29	2020-11-21 至 2030-11-20	原始取得
75		免税集团	45205828	30	2020-11-21 至 2030-11-20	原始取得
76		免税集团	45212523	31	2020-11-21 至 2030-11-20	原始取得
77		免税集团	45222341	32	2020-11-21 至 2030-11-20	原始取得
78		免税集团	45199161	33	2020-11-21 至 2030-11-20	原始取得
79		免税集团	45204997	34	2020-11-21 至 2030-11-20	原始取得
80		免税集团	45218849	35	2021-02-14 至 2031-02-13	原始取得
81		免税集团	45210653	36	2020-11-21 至 2030-11-20	原始取得
82		免税集团	45207126	37	2020-11-21 至 2030-11-20	原始取得
83		免税集团	45231437	38	2020-11-21 至 2030-11-20	原始取得
84		免税集团	45203609	39	2020-11-21 至 2030-11-20	原始取得
85		免税集团	45211964	40	2020-11-21 至 2030-11-20	原始取得
86		免税集团	45230896	41	2021-02-14 至 2031-02-13	原始取得
87		免税集团	45217894	42	2021-02-14 至 2031-02-13	原始取得
88		免税集团	45201869	43	2020-11-21 至 2030-11-20	原始取得
89		免税集团	45210396	44	2020-11-21 至 2030-11-20	原始取得
90		免税集团	45210747	45	2020-11-21 至 2030-11-20	原始取得

就上述注册商标，免税集团子公司已合法取得《商标注册证》，该注册商标

不存在质押、司法冻结的情形。

6、软件著作权

截至本独立财务顾问报告签署日，免税集团及其全资、控股子公司拥有 1 项软件著作权，具体情况如下：

著作权人	软件名称	登记号	开发完成日期	登记日期	取得方式	权力范围
汇真商务	免税品+V1.0.0528	2019SRE017893	2019-05-31	2019-08-01	原始取得	全部权利

免税集团子公司已合法取得《计算机软件著作权登记证书》，该软件著作权不存在质押、司法冻结的情形。

(二) 主要负债、或有负债情况

截至 2024 年 6 月 30 日，免税集团主要负债情况如下：

单位：万元

项目	金额
短期借款	100,166.87
应付账款	25,936.57
合同负债	2,175.00
应付职工薪酬	6,110.94
应交税费	9,788.73
其他应付款	4,381.31
一年内到期的非流动负债	1,125.84
流动负债合计	149,685.25
租赁负债	5,021.99
递延所得税负债	1,459.21
非流动负债合计	6,481.20
负债合计	156,166.45

免税主要负债具体情况详见重组报告书“第九节 管理层讨论与分析”之“四、免税集团报告期内财务状况、盈利能力分析”之“（二）负债规模及结构分析”。截至本独立财务顾问报告签署日，免税集团不存在或有负债的情形。

(三) 拟置入资产抵押、质押及对外担保情况

截至本独立财务顾问报告签署日，免税集团不存在抵押、质押及对外担保情

况的情形。

免税集团与关联方之间在拟置入资产评估基准日及拟置入资产评估基准日后存在以下非经营性资金占用及清理情况如下：

关联方	金额 (万元)	交易情况	清理情况
截至 2022 年 11 月 30 日非经营性资金占用情况			
格力地产	26,000.00	2022 年 7 月免税集团通过中国工商银行珠海夏湾支行向格力地产提供 2.60 亿元贷款	已于本独立财务顾问报告签署日前归还
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	50,000.00	2022 年 5 月，免税集团通过农业银行珠海吉大支行向珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司发放贷款 5 亿元	已于本独立财务顾问报告签署日前归还
珠海国贸购物广场有限公司	1.63	代垫费用	已于本独立财务顾问报告签署日前归还
2022 年 11 月 30 日至今发生的非经营性资金占用情况			
海投公司	35,000.00	2022 年 12 月，免税集团向上市公司控股股东海投公司提供借款 3.5 亿元	已于本独立财务顾问报告签署日前归还
海投公司	35,000.00	2023 年 3 月，免税集团向上市公司控股股东海投公司提供借款 3.5 亿元	已于本独立财务顾问报告签署日前归还
格力地产	26,000.00	2022 年 12 月，免税集团通过中国工商银行珠海夏湾支行向格力地产提供 2.60 亿元贷款	已于本独立财务顾问报告签署日前归还
海投公司	8,000.00	2023 年 2 月向上市公司控股股东海投公司提供借款 0.8 亿元	已于本独立财务顾问报告签署日前归还

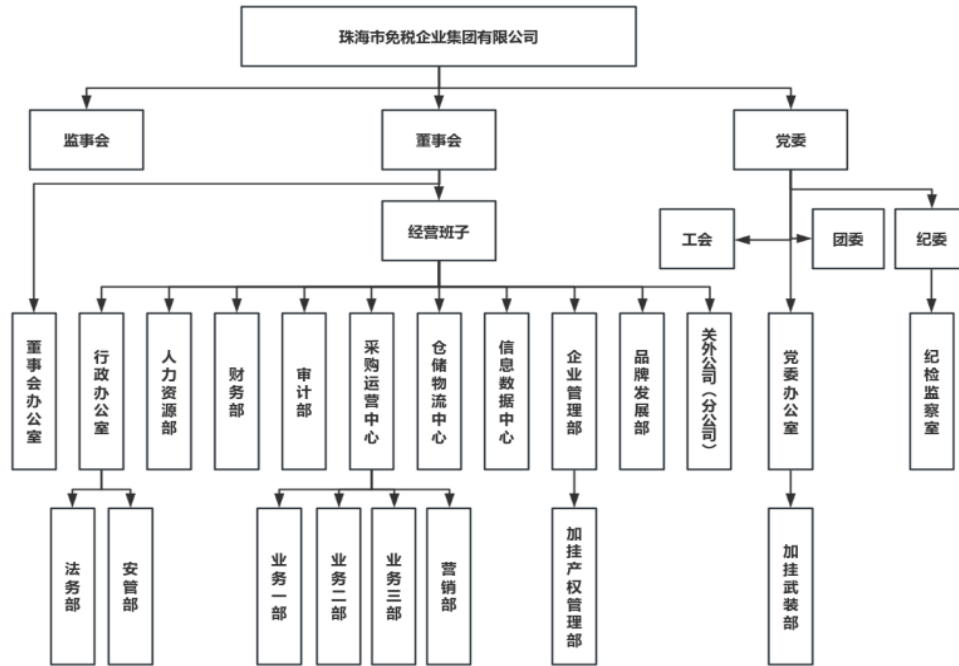
截至本独立财务顾问报告签署日，上述非经营性资金占用均已清理，免税集团不存在被其股东及其关联方非经营性资金占用的情况。

（四）拟置入资产合法合规情况

截至本独立财务顾问报告签署日，免税集团不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者违法违规被中国证监会立案调查的情形，不存在受到重大行政处罚或者刑事处罚的情形。

六、组织架构

截至本独立财务顾问报告签署日，免税集团的内部组织结构如下：



各部门主要职能如下：

序号	部门	主要职责范围
1	董事会办公室	主要职能包括董事会工作、定期会议、战略规划拟定、改革发展事项及相关重要事项的督办等。
2	行政办公室	负责集团的日常综合协调事务，主要职能包括文书文秘、办文办会、制度体系建设、印鉴证照管理、资产管理、信息报送、档案管理、后勤管理等。 根据行政相关性和相近性特点，下设 2 个二级部门： (1) 法务部：主要职能是法务审核、工商业务管理、专项法律事务、法务风险内控、法律培训解读等。 (2) 安管部：主要职能是负责安全生产、消防管理、应急管理、综合治理等。
3	人力资源部	主要职能包括集团人力资源规划、招聘调配、组织培训、薪酬福利、绩效管理、员工关系、外事管理、乡村振兴等。
4	财务部	负责集团及相关企业的财务管理工作，主要职能包括会计核算、资金管理、财务管理监督、财务预决算、会计档案管理等。
5	审计部	负责集团及相关企业的项目审计和内控管理，主要职能包括内部审计、配合外部审计、内控体系管理、投资后评价、资产评估管理等。
6	采购运营中心	采购运营中心下设 4 个部门 (1) 业务一部。业务存量基础部门，负责日常烟草酒水、糖巧食品等品类的商品采购、计划制定及库存管理，供应商和品牌等供应链管理、协调营销部开展年度营销计划；烟标管理与分配；负责集团经营计划协调和拟定，协调集团商品采购计划制定、实施和监督，以及内控管理体系的构建和完善。

		<p>(2) 业务二部。业务增量部门，负责日常香化、精品、数码电子等品类的商品采购、计划制定及库存管理，供应商和品牌等供应链管理、协调营销部开展年度营销计划、协助业务一部实施年度商品采购计划；协调集团项目开发和负责中心品牌拓展计划的对接、落地和实施。</p> <p>(3) 业务三部。新零售业务部门，为实现规模发展赋能，主要负责集团跨境电子商务及批发零售等新零售业务的拓展、运营和管理，包括客户引入管理、业务模式设计、线上平台对接、市场渠道开拓、业务洽谈、售后管理等，实现业务的多元化和跨区域发展，提高非免税品业务占比。</p> <p>(4) 营销部。功能部门，负责制定营销计划、广告及营销资源整合、线上运营、会员管理、定价管理、市场推广、新品上市计划、销售数据预测分析、市场调研、数字科技应用等。</p>
7	仓储物流中心	主要职能包括场地硬件管理、软件系统管理、统一仓储管理、统一物流配送等，建立覆盖面广、配送效率高的海关监管仓储物流体系。
8	信息数据中心	作为集团统一的信息数据平台，通过全链条、全周期、多层次的信息系统的建立，集中管理信息数据，畅通内部信息流动。主要职能包括信息化项目开发、供应商信息管理、商品信息管理、客户信息管理、经营数据管理、仓储物流数据管理、智慧门店建设等。
9	企业管理部 (加挂产权管理部)	<p>作为集团统一的企业管理部门，通过对公司经营计划和绩效分析等，主要发挥对销售类分公司、子公司的协调、支撑和保障作用，主要职能包括制定经营计划、考核指标体系、经营绩效分析、经营工程监管、销售公司协调、国资部门对接等。</p> <p>企业管理部加挂产权管理部，作为产权管理专责部门，实施专岗专责，集中统筹管理所属企业产权登记、资产评估、交易流转、境外产权管理等。</p>
10	品牌发展部	作为集团统一的投资发展和品牌推广部门，通过制定发展规划、市场研究、对各区域的项目拓展、投资开发，并进行品牌管理，着力打造高端化、精质化、国际化的品牌形象，主要职能包括发展规划、市场研究、投资项目拓展、新业务开发、资本运作、企业品牌宣传、媒体公关关系等。
11	党委办公室 (加挂武装部)	<p>主要职能包括党委会工作、基层党建、党风廉政建设、干部管理工作、党内宣传培训、团委工作、工会工作和信访维稳等。</p> <p>武装部是同级党委的兵役工作机构，由党委办公室负责统筹日常工作，主要职能包括民兵组织建设、战备执勤、预备役登记、拥军优属等。</p>
12	纪检监察室	主要职能包括监督检查、执纪问责、纪律宣传教育、完成上级纪委监委和集团党委、纪委交办的工作等。

七、拟置入资产的主营业务情况

（一）主营业务发展概况

免税集团具备免税品经营资质，系全国最早开展免税品经营业务的企业之一。免税集团主要经营免税品销售业务。免税行业历史上即为国企主导的特许经营模式，具备一定的行业特殊性。免税品经营属于国家授权特定机构专营的业务，获得免税品经营资质需有关部门的批准。目前行业维持特许经营下的有限竞争格局，因此免税品经营资质具有稀缺性。

截至本独立财务顾问报告签署日，免税集团旗下经营免税店包括珠海市的拱北口岸进境及出境免税店、九洲港口岸进境免税店、港珠澳大桥珠港口岸进境及出境免税店、港珠澳大桥珠澳口岸进境免税店、横琴口岸出境免税店、南宁市吴圩国际机场口岸出境免税店和鄂尔多斯市鄂尔多斯伊金霍洛国际机场口岸出境免税店等，销售商品涵盖烟类、酒类、香水化妆品等多个品类。

此外，免税集团中标江门市江门港口岸出境免税店、江门市鹤山港口岸出境免税店、广州市南沙港客运口岸出境免税店、珠海青茂口岸出境免税店、揭阳市潮汕国际机场出境免税店、珠海湾仔口岸出境免税店、中山港口岸出境免税店及宜昌市国际机场出境免税店经营权，正在进行开业筹备工作。

免税集团及其子公司就上述免税店经营场所与各口岸物业方签署的合约情况如下：

免税店	相关情况
拱北口岸进境免税店	免税集团拥有拱北口岸进境免税店物业的使用权，该物业系原免税集团物业因拆迁置换形成的，免税集团可持续稳定地使用该口岸物业。
拱北口岸出境免税店	免税集团就使用的经营场所与口岸物业方于 2023 年 4 月 10 日签署了租赁合同，租赁期限自海关批复同意开业之日（即 2024 年 2 月 18 日）之日起 10 年。
九洲港口岸进境免税店	免税集团拥有九洲港口岸进境免税店物业的使用权，可持续稳定地使用该口岸物业。 2017 年，由于原口岸联检大厅受到台风影响损毁而使用临时旅检大厅。经海关总署批准，九洲港口岸进境及出境免税店在九洲港新港口客运大楼建设期间暂时搬离原本具有使用权的经营场所至临时旅检大厅内的临时经营场所，并就临时经营场所与口岸物业方签署了租赁合同，租赁期限自 2019 年 6 月 14 日至新的九洲港港口客运大楼投入使用、临时旅检大厅停止使用为止。九洲港新港口客运大楼建成后，免税集团可继续使用相应物业作为九洲港口岸进境及出

	境免税店经营场所。
港珠澳大桥珠港口岸出境免税店	免税集团就使用的经营场所与口岸物业方于 2018 年 4 月 17 日签署了租赁合同，租赁期限自实际交付使用日（即 2018 年 11 月 1 日）起 10 年。
港珠澳大桥珠港口岸进境免税店	免税集团就使用的经营场所与口岸物业方于 2019 年 7 月 24 日签署了租赁合同，租赁期限自实际交付使用日（即 2019 年 9 月 30 日）起 10 年。
港珠澳大桥珠澳口岸进境免税店	
湾仔口岸出境免税店	免税集团就使用的经营场所与口岸物业方于 2023 年 1 月 19 日签署了租赁合同，租赁期限自 2023 年 4 月 20 日至 2033 年 4 月 19 日。
横琴口岸出境免税店	免税集团就使用的经营场所与口岸物业方于 2022 年 7 月 27 日签署了租赁合同，租赁期限自商铺交付之日起 10 年。
鄂尔多斯伊金霍洛国际机场口岸出境免税店	免税集团就使用的经营场所与口岸物业方于 2020 年 11 月签署了租赁合同，租赁期限自免税店正式开业之日（即 2024 年 7 月 22 日）起 7 年。
南宁吴圩国际机场口岸出境免税店	免税集团就使用的经营场所与口岸物业方于 2021 年 1 月 14 日签署了租赁合同，租赁期限自实际交付使用日（即 2021 年 6 月 25 日）起 5+（5）年，其中前 5 年为固定租赁期，后 5 年为考核通过后续约期。
江门港口岸出境免税店	免税集团就使用的经营场所与口岸物业方于 2023 年 7 月 27 日签署了租赁合同，租赁期限自 2023 年 9 月 1 日至 2028 年 8 月 31 日。
揭阳潮汕国际机场出境免税店	免税集团就使用的经营场所与口岸物业方于 2024 年 6 月 9 日签署了租赁合同，租赁期限自 2024 年 6 月 9 日至 2029 年 6 月 8 日。
宜昌三峡国际机场出境免税店	免税集团就使用的经营场所与口岸物业方于 2024 年 7 月 3 日签署了租赁合同，租赁期限自免税店开业之日起 5 年，经营期满双方无异议可以最多续签 2 年。
广州南沙港客运口岸出境免税店	免税集团就使用的经营场所与口岸物业方于 2024 年 7 月 12 日签署了租赁合同，租赁期限自 2024 年 7 月 12 日至 2030 年 7 月 11 日。
珠海青茂口岸出境免税店	免税集团就使用的经营场所与口岸物业方于 2024 年 8 月 22 日签署了租赁合同，租赁期限自免税店开业经营之日起 10 年。

报告期内，免税集团主营业务未发生变化。

（二）行业监管部门、主要法律法规及政策

1、行业分类

根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），免税集团属于零售业（上市公司行业分类代码：F52）。

2、行业监管体制及主要法规政策

（1）行业监管体制

我国免税行业监管涉及的相关政府部门包括海关总署、财政部、商务部、国家税务总局、文化和旅游部等部委。其中，海关总署主要负责监督免税品经营的进出口业务活动、监管进出境货物和物品的通关和征税等管理工作，承担口岸管

理、海关稽查、保税监管、知识产权、海关保护等主要职责；国家财政部、商务部各级商务管理部门及国家税务总局负责制定行业发展规划和相应政策引导免税行业的规范发展；文化和旅游部负责统筹规划旅游零售产业，对旅游零售市场经营进行行业监管。

(2) 行业主要法律法规和政策

免税集团所处行业的主要法律、法规、规章和政策性文件如下：

序号	文件名称	文号	颁布部门	实施/修订日期
1	关于进一步加强免税业务集中统一管理的有关规定	财外字[2000]1号	财政部、海关总署、国家税务总局、国家旅游局	2000年1月1日
2	免税商品特许经营费缴纳办法	财企[2004]241号	财政部	2005年1月1日
3	关于印发《免税商品特许经营费缴纳办法》的补充通知	财企[2006]70号	财政部	2006年3月20日
4	海南离岛旅客免税购物商店管理暂行办法	财企[2011]429号	财政部、商务部、海关总署、国家税务总局	2011年12月5日
5	口岸进境免税店管理暂行办法	财关税[2016]8号	财政部、商务部、海关总署、国家税务总局、国家旅游局	2016年2月18日
6	关于口岸进境免税店政策的公告	公告第19号	财政部、商务部、海关总署、国家税务总局、国家旅游局	2016年2月18日
7	关于印发口岸进境免税店管理暂行办法补充规定的通知	财关税[2018]4号	财政部、商务部、文化和旅游部、海关总署、税务总局	2018年3月29日
8	中华人民共和国海关对免税商店及免税品监管办法	海关总署令第240号	海关总署	2018年7月1日
9	口岸出境免税店管理暂行办法	财关税[2019]15号	财政部、商务部、文化和旅游部、海关总署、税务总局	2019年5月17日
10	关于促进消费扩容提质加快形成强大国内市场的实施意见	发改就业[2020]293号	国务院、国家发展改革委、中央宣传部等23个部门	2020年2月28日
11	关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见	国办发[2022]9号	国务院办公厅	2022年4月25日

序号	文件名称	文号	颁布部门	实施/修订日期
12	关于完善市内免税店政策的通知	财关税〔2024〕19号	财政部、商务部、文化和旅游部、海关总署、税务总局	2024年8月20日

根据国家行业监管规定，新设立或经营合同到期的口岸免税店需经过一定招标投标程序，具体招标投标规则及相关的法律法规如下：

1) 口岸进境免税店

口岸进境免税店招标投标规则主要依据 2016 年 2 月 18 日财政部、商务部、海关总署、国家税务总局、国家旅游局联合颁布的《关于印发〈口岸进境免税店管理暂行办法〉的通知》（财关税〔2016〕8 号）（以下简称《口岸进境免税店管理暂行办法》）、2018 年 3 月 29 日财政部、商务部、文化和旅游部、海关总署、国家税务总局联合颁布的《关于印发口岸进境免税店管理暂行办法补充规定的通知》（财关税〔2018〕4 号）（以下简称《口岸进境免税店管理补充规定》），具体规定如下：

事项	相关法规规定
招标周期	<p>《口岸进境免税店管理暂行办法》</p> <p>第八条 新设立或经营合同到期的口岸进境免税店经营主体经招标或核准后，招标人或口岸业主与免税品经营企业每次签约的经营期限不超过 10 年。协议到期后不得自动续约，应根据本办法第七条的规定重新确定经营主体。</p>
招标模式	<p>《口岸进境免税店管理暂行办法》</p> <p>第四条 除国务院另有规定外，对原经国务院批准具有免税品经营资质，且近 3 年有连续经营口岸和市内进出境免税店业绩的企业，放开经营免税店的地域和类别限制，准予这些企业平等竞标口岸进境免税店经营权。口岸进境免税店必须由具有免税品经营资质的企业绝对控股（持股比例大于 50%）。</p> <p>第七条 口岸进境免税店一般由机场或其他招标人通过招标方式确定经营主体。如果不具备招标条件，比如在进出境客流量较小、开店面积有限等特殊情况下，可提出申请并报财政部核准，按照《中华人民共和国政府采购法》规定的竞争性谈判等其他方式确定经营主体。</p> <p>《口岸进境免税店管理补充规定》</p> <p>二、招标投标活动应保证具有免税品经营资质的企业公平竞争。招标人不得设定歧视性条款，不得含有倾向、限制或排斥投标人的内容，不得以特定行政区域或者特定的业绩作为加分条件或者中标条件。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标。</p> <p>五、规范评标工作程序。评标过程分为投标文件初审、问题澄清及讲标和</p>

事项	相关法规规定
	比较评价三个阶段，对每个阶段的评审要出具评审报告。 六、中标人不得以装修费返还、税后利润返回、发展基金等方式对招标企业进行变相补偿。招标人及所在政府不得通过补贴、财政返回等方式对中标企业进行变相补偿。
核心竞标因素	<p>《口岸进境免税店管理补充规定》</p> <p>三、合理规范口岸进境免税店租金比例和提成水平，避免片面追求“价高者得”。财务指标在评标中占比不得超过50%。财务指标是指投标报价中的价格部分，包括但不限于保底租金、销售提成等。招标人应根据口岸同类场地现有的租金、销售提成水平来确定最高投标限价并对外公布。租金单价原则上不得高于同一口岸出境免税店或国内厅含税零售商业租金平均单价的1.5倍；销售提成不得高于同一口岸出境免税店或国内厅含税零售商业平均提成比例的1.2倍。</p> <p>四、应综合考虑企业的经营能力，甄选具有可持续发展能力的经营主体。经营品类，尤其是烟酒以外品类的丰富程度应是重要衡量指标。技术指标在评标中占比不得低于50%。技术指标分值中，店铺布局和设计规划占比20%；品牌招商占比30%；运营计划占比20%；市场营销及客户服务占比30%。品牌招商分值中，烟酒占比不得超过50%。</p>

2) 口岸出境免税店

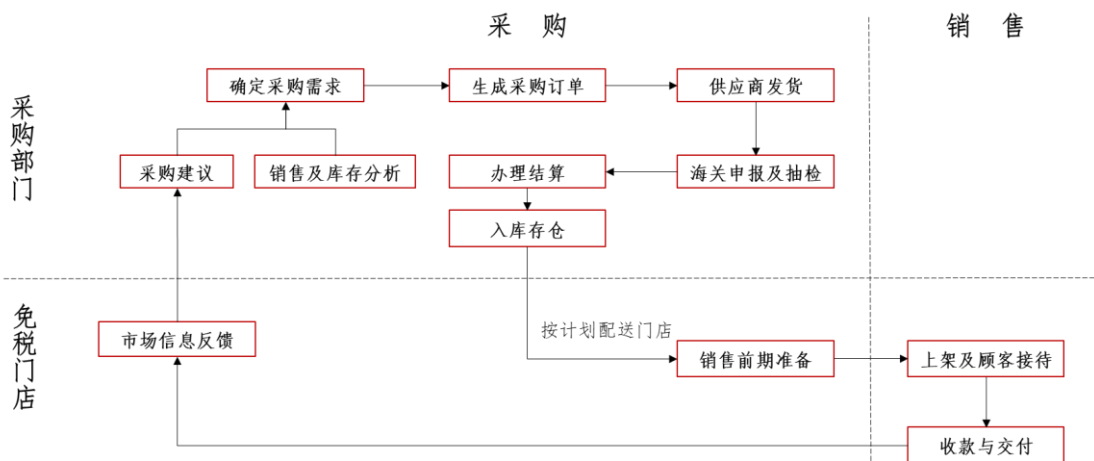
口岸出境免税店招投标规则主要依据 2019 年 5 月 17 日财政部、商务部、文化和旅游部、海关总署、国家税务总局联合发布的《关于印发<口岸出境免税店管理暂行办法>的通知》（财关税[2019]15 号）（以下简称《口岸出境免税店管理暂行办法》），具体规定如下：

事项	相关法规规定
招标周期	<p>《口岸出境免税店管理暂行办法》</p> <p>第十六条新设立或经营合同到期的口岸出境免税店经营主体经招标或核准后，经营期限不超过10年。经营期间经营主体不得擅自变更口岸出境免税店中标时确定的经营面积。需扩大原批准时经营面积的，招标人或口岸业主需提出申请，财政部会同有关部门核准；需缩小原批准时经营面积的，招标人或口岸业主需提出申请报海关总署核准。协议到期后不得自动续约，应根据本办法第十条的规定重新确定经营主体。</p>
招标模式	<p>第九条除国务院另有规定外，对原经国务院批准具有免税品经营资质，且近5年有连续经营口岸或市内进出境免税店业绩的企业，放开经营免税店的地域和类别限制，准予企业平等竞标口岸出境免税店经营权。口岸出境免税店必须由具有免税品经营资质的企业绝对控股(持股比例大于50%)。</p> <p>第十条口岸出境免税店由招标人或口岸业主通过招标方式确定经营主体。设有口岸进、出境免税店的口岸应对口岸进、出境免税店统一招标。招标投标活动必须严格遵守《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》等有关法律法规的规定。如果不具备招标条件，比如在进出境客流量较小、开店面积有限等特殊情况下，可提出申请，财政部会同有关部门核准，参照《中华人民共和国政府采购法》规定的竞争性谈判等其他方式确定经营主体。</p>

事项	相关法规规定
	<p>第十一条 招标投标活动应当保证具有免税品经营资质的企业公平竞争。招标人不得设定歧视性条款，不得含有倾向、限制或排斥投标人的内容，不得以特定行政区域或者特定的业绩作为加分条件或者中标条件。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标。</p> <p>第十四条 规范评标工作程序。评标过程分为投标文件初审、问题澄清、讲标和比较评价三个阶段。每个阶段的评审应当出具评审报告。</p> <p>第十五条 中标人不得以装修费返还、税后利润返回、发展基金等方式对招标人进行变相补偿。招标人或所在政府不得通过补贴、财政返回等方式对中标人进行变相补偿。</p>
核心竞标因素	<p>第十二条 合理规范口岸出境免税店租金比例和提成水平，避免片面追求“价高者得”。财务指标在评标中占比不得超过50%。财务指标是指投标报价中的价格部分，包括但不限于保底租金、销售提成等。招标人应根据口岸同类场地现有的租金、销售提成水平来确定最高投标限价并对外公布。租金单价原则上不得高于国内厅含税零售商业租金平均单价的1.5倍；销售提成不得高于国内厅含税零售商业平均提成比例的1.2倍。</p> <p>第十三条 应综合考虑企业的经营能力，甄选具有可持续发展能力的经营主体。经营品类，尤其是烟酒以外品类的丰富程度应是重要衡量指标。技术指标在评标中占比不得低于50%。技术指标分值中，店铺布局和设计规划占比20%；品牌招商占比30%；运营计划占比20%；市场营销及顾客服务占比30%。品牌招商分值中，烟酒占比不得超过50%。</p>

(三) 主要经营模式

1、免税商品销售业务



(1) 采购模式

免税集团的采购模式主要分为中间商采购和直接采购两种模式。

1) 中间商采购模式

免税集团通过中间商采购模式进行采购。在这种采购模式下，中间商一般是品牌代理公司或经厂商授权的独家代理公司，有利于免税集团较好的控制商品采购成本。

2) 直接采购模式

对于香烟、洋酒类商品等，免税集团除采用中间商采购模式外，也逐步采取与生产厂商直接采购的业务模式。免税集团在多年的发展过程中已与多家知名烟酒品牌供应商建立长期良好的合作关系，与其直接签订采购合同，其中包括保乐力加香港有限公司、南洋兄弟烟草股份有限公司及英美烟草全球旅游零售有限公司等品牌供应商。免税集团在烟、酒品类具有一定的采购议价能力和市场竞争力。

(2) 销售模式

免税商品的销售主要通过设立在边境口岸、机场等场所的免税店面向出入境人员进行。免税集团通过统一经营策划、管理以及服务规范等方式对下属免税店进行管理。报告期内，免税集团的免税商品主要通过免税门店进行销售。

(3) 盈利模式

免税行业是向特定旅客销售免税商品的旅游零售服务业务，其盈利模式是拥有免税经营牌照的公司利用特许经营权取得价格优势，销售利润率较高的免税商品获取利润。相较于非免税商品，免税商品的价格优势来源于税收减免和较短的流通渠道，免税商品免除关税、消费税和增值税等。

2、其他销售业务

(1) 采购模式

其他销售业务采购模式与免税商品销售业务基本相同。

(2) 销售模式

免税集团通过对接法人客户，销售从采购供应链所获取的完税货物。

(3) 盈利模式

免税集团通过购销差价获取利润。相较于免税商品销售业务，其他销售业务的价差较小，毛利水平较低。

(四) 报告期内的销售情况

1、营业收入构成情况

免税集团的主营业务主要为免税商品销售，大部分为在海关监管区内销售免税商品，经营状况稳定良好。报告期内，免税集团的主营业务收入构成具体如下：

单位：万元

项目	2024年1-6月		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
免税商品销售	125,007.32	95.39%	213,806.74	93.62%	151,846.03	92.78%
其他销售	5,833.76	4.45%	14,148.47	6.20%	11,504.90	7.03%
租赁及管理	204.59	0.16%	414.14	0.18%	308.54	0.19%
合计	131,045.67	100.00%	228,369.35	100.00%	163,659.47	100.00%

2、前五大法人客户的情况

报告期内，免税集团的前五大法人客户情况如下：

报告期	序号	客户名称	收入分类	销售金额（万元）	占销售总额比重
2024年1-6月	1	集翎国际旅商有限公司	批发及团购	1,961.40	1.49%
	2	乐都国际进出口有限公司	批发及团购	718.19	0.55%
	3	中港澳免税商品有限公司	批发及团购	215.58	0.16%
	4	永富丽建筑材料有限公司	租赁及管理	77.68	0.06%
	5	CATHAY DIGITAL COMPANY LIMITED	批发及团购	70.13	0.05%
	合计				3,042.99
2023年	1	中港澳免税商品有限公司	批发及团购	3,208.94	1.40%
	2	集翎国际旅商有限公司	批发及团购	2,467.12	1.08%
	3	乐都国际进出口有限公司	批发及团购	1,160.72	0.51%
	4	珠盈免税有限公司	免税品零售法人	370.77	0.16%
	5	海联供应有限公司	批发及团购	645.45	0.28%
	合计				7,853.02
2022年	1	GUANG ZHOU LEDO ELECTRONIC CO., LTD	批发及团购	3,850.24	2.35%
	2	WINGS TRAVEL RETAIL COMPANY LIMITED	批发及团购	2,205.03	1.35%
	3	海联供应有限公司	批发及团购	1,141.26	0.70%

报告期	序号	客户名称	收入分类	销售金额（万元）	占销售总额比重
	4	中港澳免税商品有限公司	批发及团购	497.55	0.30%
	5	珠海建行工会	批发及团购	143.91	0.09%
		合计		7,837.99	4.78%

注：上述前五大法人客户已进行同一控制下合并披露。

上述法人客户主要系免税集团批发及团购、租赁及管理业务的客户。其中，珠盈免税有限公司为免税集团通过珠免国际持有 50% 股权的公司，于中国澳门从事商品零售业务，与免税集团交易主要系向免税集团采购免税商品用于销售。

报告期内，免税集团不存在向单个客户的销售比例超过总额的 50% 或严重依赖于少数客户的情形。

（五）报告期内的采购情况

1、营业成本构成情况

报告期内，免税集团的主营业务成本构成具体如下：

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
免税商品销售	62,098.50	92.10%	100,811.15	88.15%	63,412.33	86.28%
其他销售	5,325.62	7.90%	13,545.95	11.85%	10,081.85	13.72%
合计	67,424.12	100.00%	114,357.10	100.00%	73,494.18	100.00%

2、前五大供应商的情况

报告期内，免税集团的前五大供应商情况如下：

报告期	序号	供应商名称	主要采购内容	采购金额（万元）	占采购总额比重
2024 年 1-6 月	1	Estée Lauder AG Lachen	香化	9,864.03	13.63%
	2	L'Oreal Travel Retail Asia Pacific	香化	8,218.26	11.35%
	3	BAT GLOBAL TRAVEL RETAIL LTD	烟	5,965.61	8.24%
	4	保乐力加香港有限公司	酒	5,405.96	7.47%
	5	中烟国际（香港）有限公司	烟	4,807.50	6.64%
			合计		34,261.35

报告期	序号	供应商名称	主要采购内容	采购金额 (万元)	占采购总额 比重
2023年	1	保乐力加香港有限公司	酒	19,028.60	13.20%
	2	富明行(香港)有限公司	酒	12,067.40	8.37%
	3	裕联国际有限公司	烟	11,747.22	8.15%
	4	晋星(亚洲)有限公司	烟	9,564.16	6.64%
	5	金保利有限公司	烟	8,840.25	6.13%
	合计			61,247.63	42.49%
2022年	1	中免集团(海南)运营总部有限公司	烟、酒	15,998.78	20.83%
	2	保乐力加香港有限公司	酒	12,230.85	15.93%
	3	高升国际贸易有限公司	酒	5,923.32	7.71%
	4	隆泰有限公司	烟	5,719.84	7.45%
	5	晋星(亚洲)有限公司	烟	5,089.39	6.63%
	合计			44,962.18	58.54%

注：上述前五大供应商已进行同一控制下合并披露。

报告期内，免税集团不存在向单个供应商的采购比例超过总额的 50%或严重依赖于少数供应商的情形。

报告期内，免税集团向品牌直营商或大型授权代理商采购国际知名香烟、酒水、香化等免税产品，并主要面向出入境旅客进行销售，业务模式及整体毛利率保持稳定，相关采购及交易定价具有公允性。

(六) 报告期董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，其他主要关联方或持有拟购买资产 5%以上股份的股东在前五名供应商或客户中所占的权益

免税集团 2022 年主要供应商之一中国中免为免税集团报告期内子公司珠海中免的少数股东，因而认定为关联企业。

除上述情况外，免税集团的董事、监事、高级管理人员、主要关联方或者持有免税集团 5%以上股份的股东未在上述供应商或客户中拥有权益，也未与上述客户、供应商存在关联关系。

报告期内，基于业务特点和经营的实际情况，免税集团未认定核心技术人员。

(七) 安全生产与环境保护情况

免税集团的主营业务包括免税商品销售等，日常经营活动中不存在重大安全

生产和环境污染隐患。报告期内，免税集团未发生过重大安全、环境污染事故。

（八）服务质量控制情况

经过多年的经营，免税集团在免税门店运营管理方面积累了丰富的经验，建立了健全的组织机构和完备的服务质量管理体系。免税集团目前制定了《班前会议制度》《内部讲师制度》等相关制度和评价标准，规范员工服务质量、提高员工服务水平、妥善处理消费者投诉。同时，免税集团通过内部讲师和外聘讲师相结合的方式，定期组织培训班，对员工进行规范培训，提高员工的业务素质和技能水平，以改善服务质量、提高工作绩效。

（九）境外资产及经营情况

1、地域性分析

免税集团境外生产经营主要由全资子公司珠免国际负责，其生产经营场所在中国香港。

2、境外主要资产的规模及所在地

免税集团境外主要资产的规模具体情况详见“第五节 拟置入资产基本情况”之“四、下属子公司及分支机构相关情况”之“（一）免税集团的重要控股子公司”之“1、珠免国际”。

根据境外法律意见书，珠免国际在境外拥有 7 处已办理产权证书的房屋建筑物，主要分布在中国香港。具体情况如下：

序号	物业地址	物业参考编号	所占地段份数	批约年期 / 开始日期
1	香港干诺道中 168-200 号信德中心西座 21 楼 2109 室	B3440764	24/33888	75 年/ 1980/12/31
2	香港干诺道中 168-200 号信德中心西座 21 楼 2110 室	A0483505	25/33888	75 年/ 1980/12/31
3	香港电气道 233 号城市花园第 12 座 10 楼 D 室	B5066754	31/100180	75 年可续 75 年/ 1914/8/31
4	香港电气道 233 号城市花园第 12 座 11 楼 A 室	C0431704	38/100180	75 年可续 75 年/ 1914/8/31
5	香港电气道 233 号城市花园第 12 座 12 楼 E 室	A0658792	32/100180	75 年可续 75 年/ 1914/8/31
6	香港电气道 233 号城市	A0649713	4/100180	75 年可续 75 年/

序号	物业地址	物业参考编号	所占地段份数	批约年期 / 开始日期
	花园停车场 3 层 (1B) 第 92 号停车位			1914/8/31
7	九龙临兴街 32 号美罗 中心 5 楼 8 室	A5131901	13/4646	自 1989/3/28 至 2047/6/30

3、境外主要资产的经营管理和盈利情况

免税集团境外主要资产的经营管理和盈利情况详见“第五节 拟置入资产基本情况”之“四、下属子公司及分支机构相关情况”之“（一）免税集团的重要控股子公司”之“1、珠免国际”。

八、免税集团主要财务状况

致同会计师对免税集团 2022 年度、2023 年度、2024 年 1-6 月的模拟财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》。免税集团最近两年及一期经审计的模拟财务报表主要数据如下：

（一）资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产合计	509,933.99	483,919.39	392,911.65
非流动资产合计	69,965.66	69,706.94	129,117.44
资产总计	579,899.65	553,626.33	522,029.08
流动负债合计	149,685.25	150,736.69	183,597.23
非流动负债合计	6,481.20	6,009.04	11,946.68
负债合计	156,166.45	156,745.73	195,543.91
归属于母公司股东权益	422,888.70	376,428.03	305,414.07
股东权益合计	423,733.20	396,880.60	326,485.17

（二）利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度
营业收入	131,279.15	228,611.35	163,824.63
营业利润	57,578.15	91,434.81	53,010.99
利润总额	57,481.14	90,447.11	51,841.15

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度
净利润	43,802.95	66,661.63	31,673.07
归属于母公司股东的净利润	43,628.53	67,280.16	24,314.61

(三) 现金流量表

单位：万元

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度
经营活动产生的现金流量净额	42,446.19	57,993.21	56,593.73
投资活动产生的现金流量净额	-17,454.57	175,800.35	-92,091.19
筹资活动产生的现金流量净额	-21,382.42	-50,212.96	-2,429.53
汇率变动对现金及现金等价物的影响	468.48	1,079.99	1,858.09
现金及现金等价物净增加额	4,077.68	184,660.59	-36,068.89

(四) 非经常性损益

单位：万元

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	0.08	453.07	79.79
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	0.50	1.19	4.16
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	9.19	75.77	786.81
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	202.68	545.07	-790.11
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	10.00	9.45
对外委托贷款取得的损益	-	764.31	1,830.23
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-70.98	-193.62	-109.71
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-97.02	-969.81	-1,169.84
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	756.65	1,513.30
非经常性损益总额	44.46	1,442.63	2,154.07
减：非经常性损益的所得税影响数	9.80	319.76	516.23

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度
非经常性损益净额	34.66	1,122.86	1,637.84
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	3.35	112.87	413.24
归属于公司普通股股东的非经常性损益	31.31	1,009.99	1,224.60

九、拟置入资产为股权的说明

（一）拟置入资产不存在出资不实或影响其合法存续的情况

截至本独立财务顾问报告签署日，免税集团不存在出资不实或影响其合法存续的情况。

（二）拟置入及购买资产为控股权

本次拟置入及购买资产为免税集团 51%股份，属于控股权。

（三）交易对方合法拥有拟置入资产的完整权利

截至本独立财务顾问报告签署日，交易对方合法拥有免税集团 77%的股权，拟置入资产权属清晰，不存在抵押、质押等其他权利，亦不存在被执法部门查封、司法冻结等使其权利受到限制的任何约束，资产过户或者转移不存在法律障碍。

十、拟置入资产的诉讼、仲裁和行政处罚情况

（一）诉讼、仲裁

免税集团全资子公司珠免国际存在 1 宗尚未了结的诉讼案件，该案件基本情况如下：

原告	被告	第三人	立案时间	标的金额 (港元)
珠免国际	黄小分、凌民琛、麦锦辉、陈培发、奥科顾问有限公司、胜金海发展有限公司、满利泰发展有限公司、永生国际海产集团有限公司、永生国际冻品有限公司	Astroway International Ltd.、永生海产控股有限公司、永生（国际）海产有限公司	2015年4月	127,417,625

珠免国际已于 2014 年末对上述应收账款全额计提了坏账准备。根据海投公司与免税集团之间的相关安排，由该案件纠纷产生的一切费用（包括但不限于诉讼费、律师费等）、责任及损失由海投公司承担，收益亦归海投公司所有。故该

项诉讼不会对本次交易构成重大不利影响。

（二）行政处罚

免税集团及其全资、控股子公司在报告期内存在 1 项金额在 1 万元以上的行政处罚，该项处罚基本情况如下：

违法主体	处罚机关	违法事项	处罚时间	处罚内容
珠免国际	珠海海事局	珠免国际将含有危险化学品成分的货物以普通货物托运，未按危险化学品进行适运申报	2023 年 9 月	处 10 万元罚款

对于该项处罚，鉴于：（1）《危险化学品安全管理条例》第八十七条规定，本次处罚金额属于上述法规规定的罚款金额区间内的最低金额；（2）根据处罚机关出具的《海事违法行为通知书》，珠免国际得知该批货物可能有危险化学品后，立刻进行内部排查，暂停了所有相关货物的运送工作，同时将该货物送检，主动支付了检测费用，在得知检测结果之后主动和海事部门联系，配合调查，具有法定从轻情节，适用《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条第（一）项规定的从轻处罚；（3）珠海海事局已出具说明，确认该案不属于重大违法行为。因此，该项处罚不属于重大行政处罚，不会对本次重组构成实质性影响。

十一、拟置入资产最近三年进行的交易、增资或改制相关的评估或估值的情况

最近三年免税集团不存在因交易、增资或改制而进行评估或估值的情况。

十二、拟置入资产的业务资质及涉及的立项、环保、行业准入、用地等相关报批情况

（一）业务资质与许可

免税集团的主营业务为免税品销售。截至本独立财务顾问报告签署日，免税集团已取得开展生产经营活动所需的资质证书，主要资质证书具体情况如下：

1、免税业务资质/特许经营权

（1）免税集团从事免税品业务经营资格批复

1980 年 4 月 5 日，广东省对外经济工作委员会作出《关于开办免税品销售

业务的批复》（粤外委综[1980]63号），同意由省商业局华侨商品供应公司在广东省开办免税品销售业务；免税品商店采取自营和与外商合作经营两种方式。

1980年5月5日，广东省商业厅下发《转发<关于开办免税品销售业务的批复>的通知》（（80）粤商华字第47号），经广东省研究确定“深圳和拱北拟由两市的旅游商品供应公司分别开办经营免税品销售业务”。

（2）下属免税店从事免税品业务的相关批准

截至本独立财务顾问报告签署日，免税集团及其全资子公司共拥有9家开业经营的免税店。免税集团及其全资子公司就该等免税店于目前所在经营场所开业经营所取得的批准文件如下：

序号	免税店名称	工商登记主体	批准文件	批准时间	批准机关
1	拱北口岸进境免税商店	珠海市免税企业集团有限公司拱北关外免税商店	《关于同意建立关前免税商店的批复》	1981-11-12	广东省人民政府
			W000020232300400032号《准予变更行政许可决定书》（变更经营位置）	2023-04-26	海关总署
2	拱北口岸出境免税商店	珠海市免税企业集团有限公司拱北关外免税商店	《关于同意建立关前免税商店的批复》	1981-11-12	广东省人民政府
			W000020242300400021号《准予行政许可决定书》（免税商店经营许可）	2024-02-18	海关总署
3	九洲港关外免税商店进境店	珠海市免税企业集团有限公司九洲港关外免税商店	W000020212300400008号《准予变更行政许可决定书》（变更经营位置和面积）	2021-03-19	海关总署
4	港珠澳大桥珠海口岸出境免税商店	珠海市免税企业集团有限公司港珠澳大桥关外免税商店	《关于珠免公司在港珠澳大桥珠海口岸设立口岸出境免税商店事宜的复函》（署监函[2018]449号）	2018-10-15	海关总署
5	南宁吴圩国际机场口岸出境免税商店	广西珠免免税品有限公司	W000020222300400003号《准予行政许可决定书》（免税商店经营许可）	2022-02-08	海关总署
6	港珠澳大桥珠海公路口岸珠海进境免税商店	珠海市免税企业集团有限公司港珠澳大桥珠海公路口岸珠海进境免税店	W000020222300400027号《准予行政许可决定书》（免税商店经营许可）	2022-10-26	海关总署

序号	免税店名称	工商登记主体	批准文件	批准时间	批准机关
7	港珠澳大桥珠海公路口岸珠海免税店	珠海市免税企业集团有限公司港珠澳大桥珠海公路口岸珠海免税店	W000020232300400022号《准予行政许可决定书》（免税商店经营许可）	2023-04-19	海关总署
8	横琴口岸出境大厅口岸出境免税店	珠海市免税企业集团有限公司横琴关外免税商店	W000020232300400121号《准予行政许可决定书》（免税商店经营许可）	2023-11-29	海关总署
9	鄂尔多斯伊金霍洛国际机场口岸出境免税店	内蒙古珠免税商贸有限公司	W000020242300400084号《准予行政许可决定书》（免税商店经营许可）	2024-07-22	海关总署

截至本独立财务顾问报告签署日，免税集团及其全资、控股子公司共拥有 8 家已中标尚未开业经营的免税店。免税集团及其全资、控股子公司就该等免税店所取得的中标确认文件如下：

序号	免税店名称	招标主体	中标主体	中标通知书出具时间
1	中山港口岸出境免税店	中山中汇投资集团有限公司	免税集团	2022-12-02
2	珠海湾仔轮渡客运口岸出境免税店	珠海市商务局	免税集团	2022-12-06
3	江门港口岸出境免税店	江门市港澳客运有限责任公司	免税集团	2023-06-14
4	鹤山港口岸出境免税店	鹤山市口岸建设开发有限公司	免税集团	2023-06-27
5	揭阳潮汕国际机场出境免税店	广东省机场管理集团有限公司揭阳潮汕机场公司	免税集团	2024-05-10
6	广州南沙港客运口岸出境免税店	广州南沙开发建设有限公司	免税集团	2024-05-15
7	宜昌三峡国际机场出境免税店	宜昌三峡机场有限责任公司	免税集团	2024-06-18
8	珠海青茂口岸出境免税店	珠海顺远投资有限公司	免税集团	2024-08-09

（3）免税业务资质/特许经营权的期限

免税集团具备从事免税品业务的经营资格，相关法律法规及规范性文件并未明确该等经营资格的期限。

对于纳入规范要求的口岸出境免税店和口岸进境免税店，根据《口岸进境免

税店管理暂行办法》及《口岸出境免税店管理暂行办法》的规定，经招标或核准后的经营期限不超过 10 年。

(4) 费用标准

根据财政部《免税商品特许经营费缴纳办法》（财企[2004]241 号）以及《关于<免税商品特许经营费缴纳办法>的补充通知》（财企[2006]70 号）的规定，免税集团作为经营免税商品的企业，应按经营免税商品业务年销售收入的 1%，向国家上缴特许经营费。通过招投标取得经营权的口岸出境免税店和口岸进境免税店，还需按照经营权协议的约定向口岸业主单位支付相应的租金。

(5) 主要权利义务情况

免税集团享有在相关口岸限定区域内设立免税店经营免税业务的权利，并负有向口岸业主单位支付租金以及向国家上缴免税商品特许经营费的义务，具体权利义务由免税集团与口岸业主单位在签署的经营权协议中加以约定。

(6) 对拟置入资产持续生产经营的影响

免税集团的主营业务为免税品销售，其营业收入和利润主要来源于免税业务特许经营权，因此免税业务特许经营权对免税集团持续生产经营具有重大影响。

2、其他业务资质

截至本独立财务顾问报告签署日，免税集团及其全资、控股子公司已取得与经营业务相关的其他经营资质，具体如下：

序号	企业名称	证书名称	主要内容	证书编号	发证机关	发证时间	有效期至
1	免税集团	对外贸易经营者备案登记表	-	04831777	中华人民共和国商务部	2020-04-02	长期
2	免税集团	海关进出口货物收发货人备案回执	-	海关编码： 4404110124 检验检疫备案号： 4800000585	中华人民共和国海关	2020-04-01	长期
3	免税集团	食品经营许可证	预包装食品（含冷藏冷冻食品）销售；婴幼儿配方乳粉销售；其他婴幼儿配方食	JY14404020376402	珠海市香洲区市场监督管理局	2021-05-18	2026-05-17

序号	企业名称	证书名称	主要内容	证书编号	发证机关	发证时间	有效期至
			品销售				
4	珠海市免税企业集团有限公司拱北关外免税商店	国境口岸卫生许可证	食品销售	证字第 571021010000001 号	中华人民共和国 海口海关	2021-08-26	2025-03-02
5	珠海市免税企业集团有限公司九洲港关外免税商店	国境口岸卫生许可证	预包装食品供应	证字第 575021020000002 号	中华人民共和国 九洲海关	2021-08-25	2025-03-14
6	珠海市免税企业集团有限公司港珠澳大桥关外免税商店	国境口岸卫生许可证	食品销售	证字第 578818010000001 号	中华人民共和国 港珠澳大桥海关	2022-11-09	2026-12-06
7	珠海市免税企业集团有限公司港珠澳大桥珠海公路口岸珠港进境免税店	国境口岸卫生许可证	食品销售	证字第 578822010000001 号	中华人民共和国 港珠澳大桥海关	2022-11-09	2026-11-08
8	广西珠免免税品有限公司	国境口岸卫生许可证	食品销售	证字第 722122010000007 号	中华人民共和国 南宁吴圩机场海关	2022-03-15	2026-03-14
9	珠海市免税企业集团有限公司港珠澳大桥珠海公路口岸珠澳进境免税店	国境口岸卫生许可证	食品销售	证字第 578823010000006 号	中华人民共和国 港珠澳大桥海关	2023-04-28	2027-04-27
10	珠海市免税企业集团有限公司横琴关外免税商店	国境口岸卫生许可证	食品销售	证字第 579523010001001 号	中华人民共和国 横琴海关	2023-12-05	2027-12-04
11	内蒙古珠免商贸有限公司	国境口岸卫生许可证	食品销售	证字第 071324010005010 号	中华人民共和国 鄂尔多斯海关	2024-07-26	2028-07-25
12	珠海汇真商务有限责任公司	对外贸易经营者备案登记表	-	03673690	中华人民共和国 商务部	2018-11-28	长期
13	珠海汇真商务有限责任公司	海关进出口货物收发货人备案回执	-	海关编码： 44048600J1 检验检疫备案号： 4800606501	香洲海关	2019-04-01	长期
14	珠海汇真商务有限责任公司	增值电信业务经营许可证	在线数据处理与交易处理业务（仅限经营类电子商务）	粤 B2-20191955	广东省通信管理局	2019-12-06	2024-12-06
15	珠免集团（海	食品经营许	预包装食品	JY14602002098833	三亚市市场	2021-08-03	2026-08-02

序号	企业名称	证书名称	主要内容	证书编号	发证机关	发证时间	有效期至
	南) 免税品有限公司	可证	(含冷藏冷冻食品) 销售, 婴幼儿配方乳粉, 保健食品, 酒类		监督管理局		
16	三亚珠免旅文商业有限公司	食品经营许可证	预包装食品(含冷藏冷冻食品) 销售, 婴幼儿配方乳粉, 保健食品, 酒类	JY14602002102883	三亚市市场监督管理局	2021-08-24	2026-08-23

(二) 涉及的立项、环保、行业准入、用地等相关报批情况

截至本独立财务顾问报告签署日, 免税集团不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项。

十三、拟置入资产涉及的债权债务转移

本次重组完成后, 原由免税集团承担的债权债务仍然由免税集团享有和承担, 不涉及债权债务转移。

截至本独立财务顾问报告签署日, 免税集团及其全资、控股子公司共有 11 项正在履行的金融借款合同, 其中尚待通知 2 家金融债权人并取得 2 家金融债权人同意, 除此之外免税集团已就本次交易涉及其控股股东变更事宜根据相关协议告知了金融机构债权人或取得同意。

十四、拟置入资产涉及的职工安置

根据本次重组方案, 本次重大资产置换购买的资产为免税集团股权, 不涉及人员安置; 本次重组完成后, 原由免税集团聘用的员工仍然由免税集团继续聘用。

十五、免税集团会计政策及相关会计处理

(一) 收入的确认原则和计量方法

1、一般原则

免税集团在履行了合同中的履约义务, 即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，免税集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，免税集团属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在免税集团履约的同时即取得并消耗免税集团履约所带来的经济利益。

②客户能够控制免税集团履约过程中在建的商品。

③免税集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且免税集团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。

对于在某一时段内履行的履约义务，免税集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，免税集团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。

对于在某一时点履行的履约义务，免税集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，免税集团会考虑下列迹象：

①免税集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②免税集团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。

③免税集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④免税集团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。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2、具体方法

免税集团收入确认的具体方法如下：

①商品销售收入于收到款项或确定相关经济利益能够流入企业，在商品售出交付客户，客户取得产品的控制权时确认收入。

②物业、出租等对外租赁收入，在履行出租义务后且取得收款权利时按照合同约定的时间及金额确认收入。

(二) 重大会计政策或会计估计与同行业或同类资产之间的差异及对利润的影响

经查阅同行业上市公司中国中免年度报告审计报告等资料，免税集团的收入确认原则和计量方法等主要会计政策和会计估计与同行业上市公司不存在重大差异，对免税集团公司利润无重大影响。

(三) 模拟财务报表编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，免税集团还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

免税集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

本模拟财务报表假定一，免税集团将以下资产自 2020 年 1 月 1 日在集团内无偿划转，并调整各子公司所有者权益：

1、将珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司应收免税集团债权 15,017.88 万元划转给珠海市闸口免税商业有限责任公司；

2、将珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司持有的珠海汇真商务责任有限公司 25% 股权划转给免税集团；

3、将免税集团权属所有的珠海市吉大景山路 220 号划拨土地地上建筑物所涉及的收益及使用的权利，以及前述划拨土地及其地上建筑物对应的未来拆迁补偿权益无偿划转给珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司。

本模拟财务报表假定二：

1、免税集团成立全资子公司珠海市新盛景投资有限公司，注册资本 10 万元，将以下资产自 2020 年 1 月 1 日无偿划转给珠海市新盛景投资有限公司，并相应冲减所有者权益：

珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司 100% 股权（其持有珠海市新恒基发展有限公司 50% 股权）、珠海市新恒基发展有限公司 50% 股权（其持有珠海市珠免商业管理有限公司 100% 股权）、珠海海天国际贸易展览集团有限公司 100% 股权、珠海国贸购物广场有限公司 100% 股权；

2、将珠海市新盛景投资有限公司 77% 股权无偿划转给珠海市人民政府国有资产监督管理委员会，23% 股权无偿划转城建集团；

3、免税集团将以下资产自发生日无偿划转给海投公司，并相应冲减所有者权益：其他非流动资产-华融时代广场商业裙楼第二、三层商铺，购入原值 19,106.33 万元；

4、免税集团将以下资产于 2022 年 11 月 30 日无偿划转给海投公司，并相应冲减所有者权益：在建工程-拱北口岸免税商场改扩建项目中的出境店，面积 129 平方米，金额 138.40 万元。

各方约定：上述划转所产生的相关税费由资产的划入方承担。

上述假定一、假定二事项在 2023 年 3 月 31 日前已全部完成。

（四）模拟财务报表合并范围及变动

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指免税集团拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被免税集团控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

1、财务报表合并范围

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
珠免国际有限公司	中国香港	中国香港	进出口贸易	100.00	-	投资设立
珠海免税（澳门）一人有限公司	中国澳门	中国澳门	免税品销售	-	100.00	投资设立
珠海经济特区大鹏贸易有限公司	珠海	珠海	贸易	100.00	-	投资设立
珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	珠海	珠海	租赁、仓储服务	10.00	90.00	投资设立
珠海汇真商务责任有限公司	珠海	珠海	跨境电商、商务咨询	75.00	25.00	投资设立
天津珠免商业有限公司	天津	天津	免税品销售	51.00	-	投资设立
珠海市中免免税品有限责任公司	珠海	珠海	免税品销售	51.00	-	非同一控制下企业合并
珠免集团（珠海横琴）商业有限公司	珠海	珠海	免税品销售	100.00	-	投资设立
珠海市珠免琴澳商业有限公司	珠海	珠海	免税品销售	-	100.00	投资设立
珠海市闸口免税商业有限责任公司	珠海	珠海	免税品销售	100.00	-	投资设立
珠免集团（海南）免税品有限公司	三亚	三亚	商品销售	100.00	-	投资设立
内蒙古珠免商贸有限公司	鄂尔多斯	鄂尔多斯	免税品销售	51.00	-	投资设立
三亚珠免旅文商业有限公司	三亚	三亚	免税品销售	-	51.00	投资设立
广西珠免免税品有限公司	南宁	南宁	免税品销售	100.00	-	投资设立
中山市珠免商贸有限公司	中山	中山	免税品销售	51.00	-	投资设立

2、财务报表合并范围变动情况

（1）报告期内发生的非同一控制下企业合并

报告期内免税集团未发生非同一控制下企业合并。

（2）报告期内发生的同一控制下企业合并

报告期内免税集团未发生同一控制下企业合并。

（3）反向购买

报告期内免税集团未发生反向购买的情况。

(4) 处置子公司

本报告期内未发生处置子公司的情况。

(5) 其他

2023 年新纳入合并范围的主体：

序号	公司名称	取得方式
1	中山市珠免商贸有限公司	投资设立

报告期内清算的主体：

序号	公司名称	完成清算的日期
1	天津珠免商业有限公司	2024 年 1 月
2	珠海市中免免税品有限责任公司	2024 年 3 月

(五) 重要会计政策、会计估计的变更

1、重要会计政策变更

(1) 2022 年会计政策变更

1) 企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）（以下简称“解释第 15 号”）。

解释 15 号规定，企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售（以下简称试运行销售）的，应当按照《企业会计准则第 14 号-收入》和《企业会计准则第 1 号-存货》等规定，对试运行销售相关收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵消相关成本后的净额冲减固定资产成本或研发支出。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前，符合《企业会计准则第 1 号——存货》规定的应当确认为存货，符合其他相关企业会计准则中有关资产确认条件的应当确认为相关资产。

公司自 2022 年 1 月 1 日起执行解释第 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”的规定，进行追溯调整。

解释 15 号规定，亏损合同中“履行合同义务不可避免会发生的成本”应当

反映退出该合同的最低净成本，即履行该合同的成本与未能履行该合同而发生的补偿或处罚两者之间的较低者。企业履行该合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。其中，履行合同的增量成本包括直接人工、直接材料等；与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额包括用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等。

公司自 2022 年 1 月 1 日起执行解释第 15 号“关于亏损合同的判断”的规定，追溯调整 2022 年 1 月 1 日留存收益，不调整前期比较财务报表数据。

采用解释第 15 号对公司财务状况和经营成果无影响。

2) 企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、并因单项交易产生的资产和负债导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易，如承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及固定资产因存在弃置义务而确认预计负债并计入固定资产成本的交易等，企业对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号—所得税》的有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

公司对租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，发生在 2023 年度的，涉及所得税影响按照上述解释第 16 号的规定进行会计处理，对发生在 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日的，追溯调整前期比较财务报表数据。

解释第 16 号规定，对于分类为权益工具的永续债等金融工具，企业应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入所有者权益项目。

公司对分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在本年度的，涉及所得税影响按照上述解释第 16 号的规定进行会计处理，对发生在 2021 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2021 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响进行追溯调整。

解释第 16 号规定，企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，企业应当按照修改后的等待期进行上述会计处理（无需考虑不利修改的有关会计处理规定）。

公司本年度发生的以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付，按照上述解释第 16 号的规定进行会计处理，对于 2021 年 1 月 1 日之前发生的该类交易调整 2021 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。

采用解释第 16 号对公司合并资产负债表项目的影响如下：

单位：万元

项目	调整前账面金额（2022 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	调整后账面金额（2022 年 12 月 31 日）
资产：				
递延所得税资产	1,583.27	-	1,314.64	2,897.91
负债：				
递延所得税负债	1,443.75	-	1,314.64	2,758.40

2、重要会计估计变更

报告期内，免税集团重要会计估计未发生变更。

十六、报告期内资产剥离情况

为深入贯彻落实珠海市国资委关于深化国企改革，免税集团基于聚焦免税核心业务、提升市场竞争力进行了部分资产剥离调整。

（一）剥离调整的整体情况

报告期内的剥离调整原则和方法：基于免税集团聚焦免税主业及资产合规的原则，报告期内免税集团将其持有的部分子公司股权、房产或往来款等资产进行剥离，具体如下：

1、部分股权、资产划拨给珠海市国资委和城建集团

（1）2023年3月，将免税集团所持有的位于吉大景山路220号划拨土地的地面上建筑物外币免税商场对应的收益及使用的权利，以及前述划拨土地及其地上建筑物对应的未来拆迁补偿权益无偿划转至外币商场公司；

（2）根据珠海市国资委于2023年3月15日出具的《关于剥离“城市之心”项目相关公司股权资产的意见》（珠国资[2023]31号），免税集团将其持有的海天国际贸易100%股权、国贸广场公司100%股权、外币商场公司100%股权、新恒基50%股权划转至珠海市新盛景投资有限公司，同时，将珠海市新盛景投资有限公司77%股权划转至珠海市国资委、23%股权划转至城建集团。

2、部分资产划拨给海投公司

2023年3月，（1）将免税集团拥有华融时代广场二、三层无证房产无偿划转给海投公司；（2）将免税集团拱北口岸免税商场改扩建项目中的出境店，无偿划转给海投公司。

3、新盛景部分股权划拨给海投公司

2024年7月，珠海市国资将其持有的新盛景77%股权无偿划转至海投公司。

截至本报告签署日，上述剥离及划转事项已经完成。

（二）相关资产剥离的原因

1、“城市之心”相关资产

上述“城市之心”相关股权包括免税集团将持有海天国际贸易100%股权、国贸广场公司100%股权、外币商场公司100%股权、直接及间接持有新恒基合计100%股权（其持有珠免商管100%股权）；相关资产为免税集团所持有的位于吉大景山路220号划拨土地的地面上建筑物外币免税商场对应的收益及使用的权利，以及前述划拨土地及其地上建筑物对应的未来拆迁补偿权益（以下简称“外币免

税商场资产收益及使用权”) 。

海天国际贸易、国贸广场公司原运营“珠海市国贸购物广场”；新恒基、外币商场公司及其子公司珠免商管主要运营“珠海经济特区国营外币免税商场”；免税集团持有的位于吉大景山路 220 号的划拨土地及地上建筑物（为“珠海经济特区国营外币免税商场”所在土地及房产）。上述资产已被纳入“城市之心”城市更新改造项目，其中“珠海市国贸购物广场”已被拆除，相关土地及房屋所有权证被主管机关收回并注销，“珠海经济特区国营外币免税商场”未来亦将被拆除。

“城市之心”城市更新改造项目仍面临相关政府部门的前置审批，具有一定不确定性，因此本次交易前将上述纳入城市更新项目的股权、免税集团所持有的位于吉大景山路 220 号划拨土地地上建筑物免税商场对应的收益及使用的权利，以及前述划拨土地及其地上建筑物对应的未来拆迁补偿权益进行剥离，以使得本次交易范围不包括上述资产。

2、因存在资产瑕疵而剥离的资产

华融时代广场二、三层无证房产目前仍无法办理房产证，且相关物业目前无法经营。因此本次交易前将上述资产无偿划转给海投公司。

3、其他原因剥离的资产

因经营需要，本次交易前免税集团将拱北口岸免税商场改扩建项目中的出境店无偿划转给海投公司下属的珠海顺远投资有限公司，截至 2022 年 11 月 30 日的账面净值为 138.40 万元。

（三）报告期内剥离相关资产及股权的影响

根据致同会计师出具的审计报告：

1、对于在免税集团内划拨的资产、股权，以及划转给市国资委和城建集团的海天国际贸易 100% 股权等“城市之心”项目相关股权及资产，按上述资产在 2020 年 1 月 1 日即已完成剥离或注入的模拟口径编制。

2、对于剥离华融时代广场二、三层无证房产，按该房产每笔购房款项自发生日无偿划转给海投公司的模拟口径编制；对于拱北口岸免税商场改扩建项目中的出境店，按自 2022 年 11 月 30 日无偿划转给海投公司下属的珠海顺远投资有

限公司的模拟口径编制。

因此，上述资产剥离转移事项对拟置入资产模拟口径下的净利润等财务数据无影响。

第六节 本次交易的评估情况

一、置入资产评估情况

(一) 置入资产评估概述

1、评估结果

根据中联评估对免税集团的股东全部权益价值出具的中联评报字[2023]第280号资产评估报告，相关评估结论经珠海市国资委核准。

本次交易的拟置入资产为基于模拟财务报表的免税集团100%股权，以2022年11月30日作为拟置入资产评估基准日（注：本节“一、置入资产评估情况”中评估基准日均指2022年11月30日），采取收益法和资产基础法对免税集团基于模拟财务报表的股东全部权益价值进行评估，并以收益法评估结果作为最终评估结论。标的公司基于模拟财务报表的股东全部权益价值在评估基准日2022年11月30日的评估结论如下（注：本节“一、置入资产评估情况”中“标的资产”及“标的公司”均指拟置入资产）：

收益法评估后的评估值为932,800.00万元，评估增值614,549.68万元，增值率193.10%。资产基础法评估后的评估值393,560.90万元，评估增值75,310.58万元，增值率23.66%。

本次评估采用收益法评估结果932,800.00万元作为免税集团基于模拟财务报表的股东全部权益的评估价值。

2、加期评估结果

(1) 第一次加期评估

由于上述评估报告的有效期限截止日期为2023年11月29日，为保护上市公司及全体股东的利益，中联评估以2023年6月30日为基准日对标的资产进行了加期评估，以确认标的资产价值未发生不利于上市公司及全体股东利益的变化。

免税集团100%股权的加期评估结果为961,100.00万元，较前期评估结果增加28,300.00万元，未出现减值情况。

(2) 第二次加期评估

由于第一次加期评估报告的有效期限截止日期为 2024 年 6 月 30 日，为保护上市公司及全体股东的利益，中联评估以 2023 年 12 月 31 日为基准日对标的资产进行了加期评估，以确认标的资产价值未发生不利于上市公司及全体股东利益的变化。

免税集团 100%股权的加期评估结果为 1,018,000.00 万元，较前期评估结果增加 85,200.00 万元，未出现减值情况。

上述加期评估结果不会对本次交易构成实质影响。本次交易的标的资产作价仍以评估基准日为 2022 年 11 月 30 日的评估结果为依据。上述加期评估结果不作为作价依据，加期评估结果仅为验证评估基准日为 2022 年 11 月 30 日的评估结果未发生减值，不涉及调整本次交易标的资产的作价。

（二）本次评估的评估方法

资产基础法从资产购建角度反映企业价值，能够为经济目的服务，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

鉴于被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测且可量化，故本次评估可以选择收益法进行评估。

由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日附近涉及同等规模企业的近期交易案例无法获取，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

综上，本次评估确定采用收益法和资产基础法进行评估。

（三）本次评估的基本假设

本次评估中，遵循了以下评估假设：

1、一般假设

（1）交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估

资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（2）公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（3）资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2、特殊假设

（1）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；

（2）有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

（3）无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

（4）企业在未来预测期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营；

（5）本次评估，假设企业在未来预测期内持续具备截至评估基准日已取得的免税店经营许可；

（6）本次评估，假设企业在免税店经营场所的租赁合同到期后，能继续中标持续经营；

（7）本次评估，假设在未来的预测期内，企业的主营业务、产品的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等随经营规划的调整而有所变动；

（8）本次评估，假设在未来的预测期内，企业的各项期间费用在参考历史

年度水平的基础上，随经营规模的变化而同步变动；

(9) 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

(10) 鉴于企业的货币资金或其银行存款等在经营过程中频繁变化或变化较大，资产评估报告的财务费用评估时不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损益等不确定性损益；

(11) 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

(12) 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

(四) 资产基础法评估情况

1、免税集团母公司

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，免税集团母公司各类资产及负债的情况如下：

(1) 货币资金

货币资金账面价值 2,152,373,701.84 元，包括现金 378,721.23 元、银行存款 2,145,033,097.51 元、其他货币资金 6,961,883.10 元。

1) 现金

库存现金账面价值 378,721.23 元，存放于公司财务部和关外商店收银班。评估人员对存放于公司财务部现金进行全面的实地盘点，对存放于关外商店收银班的现金通过视频盘点方式进行盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。对人民币现金，以盘点核实后账面值确定评估值；对于外币现金，以盘点核实后的外币金额结合评估基准日外币汇率测算外币现金评估值。

现金评估值为 378,721.23 元。

2) 银行存款

银行存款账面价值 2,145,033,097.51 元，为存放于中国银行珠海分行、中国银行拱北支行、平安银行珠海分行和民生银行香洲支行等银行的存款。

对银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对人民币银行存款以核实后账面值确定评估值，对外币银行存款，以盘点核实后的外币金额结合评估基准日外币汇率测算银行存款评估值。

银行存款评估值为 2,145,033,097.51 元。

3) 其他货币资金

其他货币资金账面价值 6,961,883.10 元，为公司股权投资股息和债券投资利息。评估人员核对了账簿记录凭证等资料，以证明其他货币资金的真实存在。以核实后的账面值确定评估值。

其他货币资金评估值为 6,961,883.10 元。

综上，货币资金评估价值为 2,152,373,701.84 元。

(2) 交易性金融资产

交易性金融资产账面价值 200,450,000.01 元，全部为结构性存款。

评估人员核对了结构性存款合同和账簿记录凭证等资料，以证明结构性存款的真实存在。以核实后的账面值确定评估值。

综上所述，交易性金融资产账面价值 200,450,000.01 元，评估价值 200,450,000.01 元，评估无增减值变化。

(3) 应收账款

应收账款账面余额 2,098,726.10 元，已计提减值准备 153,131.15 元，账面净额 1,945,594.95 元，为货款、广告款和门店缴款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对应收款项核实无误的基础上，

借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、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。根据单位的具体情况，采用个别认定法对评估风险损失进行估计。

对关联方往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失的可能性为0%；

对外部单位可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，账龄1年以内（含1年）的为0.00%，1-2年（含2年）的为5%，2-3年（含3年）的为50%，3年以上的为100%。

按以上标准，确定应收账款评估风险损失为153,131.15元，以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

应收账款评估值为1,945,594.95元。

（4）其他应收款

其他应收账款账面余额208,234,537.94元，已计提减值准备1,538,443.40元，账面净额206,696,094.54元，为往来款、人员工资和保证金等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对其他应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、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。根据单位的具体情况，采用个别认定法及账龄分析法，对评估风险损失进行估计。

对关联方往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失的可能性为0；对外部单位可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等因素，综合确定按照2.03%确定风险损失。

按以上标准，确定其他应收账款评估风险损失为1,538,443.40元，以其他应

收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

其他应收账款评估值为 206,696,094.54 元。

(5) 存货

存货账面余额为 189,078,830.65 元，全部为产成品（库存商品），已计提跌价准备 12,679,974.33 元，账面净额 176,398,856.32 元。评估人员对存货内控制度进行测试，抽查大额发生额及原始凭证，主要客户的购、销记录，验证账面价值构成的真实、完整性；了解存货收、发和保管核算制度，对存货实施抽查盘点；查验存货有无残次、毁损、积压和报废等情况。收集存货市场参考价格及产品销售价格资料以其作为取价参考依据，结合市场询价资料综合分析确定评估值。数量以评估基准日实际数量为准。存货的具体评估方法及过程如下：

1) 产成品（库存商品）

产成品账面价值 176,398,856.32 元，主要为用于销售的烟、酒和化妆品等，均为正常销售产品。主要采用如下评估方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售风险后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

① 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

② 2) 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

③ 销售费用率是按销售费用与销售收入的平均比例计算；

④ 营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

主营业务利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用；

⑤ 所得税率按企业现实执行的税率；

⑥ r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

产成品评估值为 294,021,023.99 元，评估增值 117,622,167.67 元，增值率 66.68%。产成品评估增值的原因是产成品评估值中考虑部分利润所致。

(6) 其他流动资产

其他流动资产账面价值 625,889,738.30 元，为格力地产债券（150385）和委托贷款。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

其他流动资产评估值为 625,889,738.30 元。

(7) 债权投资

债权投资账面原值 508,133,333.32 元，未计提减值准备，是珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司的委托借款。评估人员核对了长期应收款项形成的原因，对应收单位经营情况进行了了解，结合账龄进行分析，该项债权投资评估风险损失评估值为 0.00 元。以账面值减去评估风险损失作为评估值，相应的坏账准备评估为零。

债权投资评估值为 508,133,333.32 元。

(8) 长期股权投资

1) 评估范围

基于模拟财务报表范围，长期股权投资共 12 项，为 6 家全资子公司、5 家控股公司和 1 家参股公司。截至评估基准日账面原值为 328,663,713.12 元，未计提减值准备。具体情况如下：

单位：元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值
		A	B
1	珠海市中免免税品有限责任公司	51.00%	107,064,400.00
2	广西珠免免税品有限公司	100.00%	30,000,000.00
3	内蒙古珠免商贸有限公司	51.00%	1,000,000.00
4	免税集团（珠海横琴）商业有限公司	100.00%	5,000,000.00
5	珠免国际有限公司	100.00%	30,141,000.00
6	珠海经济特区金叶酒店有限公司	50.00%	20,474,159.86
7	天津珠免商业有限公司	51.00%	40,800,000.00
8	珠海市闸口免税商业有限责任公司	100.00%	20,000,000.00
9	珠海汇真商务有限责任公司	75.00%	37,500,000.00
10	免税集团（海南）免税品有限公司	100.00%	35,600,000.00
11	珠海经济特区大鹏贸易有限公司	100.00%	584,153.26
12	珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	10.00%	500,000.00
合计			328,663,713.12

2) 评估过程及方法

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

对于纳入合并范围内的 12 家企业，对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以免税集团的持股比例计算确定评估值：

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产评估值×持股比例

本次评估中，在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

3) 评估结果

长期股权投资账面价值 328,663,713.12 元，未计提减值准备，评估价值 876,593,546.21 元，评估增值 547,929,833.09 元，增值率 166.71%。具体评估情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	持股比例	账面价值	股权评估值
1	珠海市中免免税品有限责任公司	51.00%	10,706.44	20,121.27
2	广西珠免免税品有限公司	100.00%	3,000.00	2,850.46
3	内蒙古珠免商贸有限公司	51.00%	100.00	88.67
4	免税集团（珠海横琴）商业有限公司	100.00%	500.00	174.17
5	珠免国际有限公司	100.00%	3,014.10	16,000.00
6	珠海经济特区金叶酒店有限公司	50.00%	2,047.42	20,209.25
7	天津珠免商业有限公司	51.00%	4,080.00	522.70
8	珠海市闸口免税商业有限责任公司	100.00%	2,000.00	17,239.02
9	珠海汇真商务有限责任公司	75.00%	3,750.00	2,201.13
10	免税集团（海南）免税品有限公司	100.00%	3,560.00	2,355.21
11	珠海经济特区大鹏贸易有限公司	100.00%	58.42	5,513.16
12	珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	10.00%	50.00	384.31
合计			32,866.37	87,659.35

（9）其他权益工具

其他权益工具投资账面值 368,841,956.16 元，主要为持有广东华兴银行股份有限公司、广东发展银行股份有限公司的记名股票和中国交通银行股份有限公司的流通股。对其他权益工具投资，评估人员首先对股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定股权投资的真实性和完整性，进而对投资协议中对价值影响较大的条款进行重点关注，对被投资单位的经营特点和经营状况进行核实，在此基础上选择适宜的评估方法进行评估。

对于广东华兴银行股份有限公司，由于投资时间较短，且免税集团对被投资的单位无控制权，无法取得财务数据等相关资料，本次按账面值确认评估值。

对于中国交通银行股份有限公司，评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，收集了股票等交割单、对所有交易账户进行了函证，以证明金融资产的真实存在，核实结果账、表、单金额相符。对此类资产的估值以函证的该种股票于基准日的持股数量乘以基准日的收盘价作为该股票的估值结果。

对于持股比例较少的广东发展银行股份有限公司股权的估值，以核实后的基

准日持股数量乘以近期交易价格作为该股票的估值结果。

其他权益工具投资的评估值为 369,283,991.64 元。

（10）其他非流动金融资产

其他非流动金融资产账面值 70,000,000.00 元，为对广东粤澳半导体产业投资基金（有限合伙）份额投资。由于投资时间较短，且免税集团对该被投资的单位无控制权，无法取得投资单位财务数据等相关资料，本次按账面值确认评估值。

其他非流动金融资产的评估值为 70,000,000.00 元。

（11）固定资产

固定资产为房屋建筑物和设备类资产。

1) 房屋建筑物

① 评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物为免税集团的全部建筑物，分布在珠海市吉大景乐路 38 号、桂山岛、湾仔中心路。

② 评估方法

基于本次评估之特定目的，结合待评估房屋建（构）筑物的特点，本次评估主要采用市场法和收益法进行评估。对于外购的商品房，其所在区域房屋交易市场十分活跃，本次采取市场比较法评估。对于企业持有的目前正在出租或者具有潜在出租能力的房地产，采用收益法进行评估。

③ 评估结果

本次评估范围的房屋建筑物类资产账面价值为 594,391.40 元，评估值为 86,557,600.00 元，评估增值 85,963,208.60 元，增值率 14,462.39%。

④ 评估结果增值原因分析

房屋建筑物类资产评估原值增值是由于纳入评估范围的房屋建筑物为上世纪九十年代以后陆续购建投入使用，至评估基准日房产市场价格上涨幅度较大所致。

评估净值增值是由于评估原值增值及房屋建筑物类资产的经济寿命年限大

于会计折旧年限所致。

2) 设备类资产

① 评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备和电子设备。

② 评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。对于在二手市场可询到价的旧设备，采用市场法进行评估。

评估值=重置全价×成新率。

③ 评估结果

纳入本次评估范围的设备类资产账面原值 2,168.37 万元，评估原值 1,388.41 万元，评估原值减值 779.96 万元，减值率 35.97%；账面净值 468.47 万元，评估净值 648.33 万元，评估净值增值 179.87 万元，增值率 38.39%。纳入本次评估范围的设备类资产评估结果详见下表：

单位：万元

项目名称	账面价值		评估价值		增值率（%）	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	109.66	41.25	31.46	18.53	-71.31	-55.09
车辆	354.43	99.26	280.31	138.64	-20.91	39.67
电子设备	1,704.27	327.96	1,076.64	491.17	-36.83	49.76
合计	2,168.37	468.47	1,388.41	648.33	-35.97	38.39

④ 评估结果增减值原因分析

A. 机器设备评估增减值的主要原因是由于机器设备中的电梯等设备在房屋中进行评估，以及部分设备购置时间较早，设备购置价下降，综合原因导致评估原值减值；由于受评估原值减值较大的影响导致评估净值减值。

B. 车辆评估值增减值的主要原因是车辆原值评估减值原因为车辆类资产受近年来车辆市场竞争降价影响，价格呈下降趋势，导致评估原值减值；企业计提车辆折旧年限短于其经济使用年限致使评估净值增值。

C. 电子设备评估增减值的主要原因是因为电子设备市场更新换代较快导致和由于部分超期服役设备按二手设备价确定评估值，造成评估原值减值；企业计提折旧年限短于评估经济使用年限导致评估净值增值。

(12) 在建工程

评估范围内的在建工程包括土建工程和设备安装工程。

1) 在建工程-土建工程

① 评估范围

评估范围土建工程账面值 38,594,550.94 元，包括珠海拱北口岸免税商场工程改扩建项目、联检楼商场工程、拱北口岸进境店装修工程等。

② 评估方法

结合本次在建工程特点，针对在建工程类型和具体情况，采用成本法进行评估。

在采用成本法对在建工程评估时，评估人员在现场核实了相关明细账、入账凭证等资料，与项目工程技术人员等相关人员进行了访谈，并进行了现场勘察。确认待评估的在建工程项目进度基本上是按计划进行的，实物质量达到了设计标准要求。

开工时间距基准日较长的在建项目（合理工期超过六个月），需要考虑资金成本。在计算资金成本中，非合理工期需要剔除。如果资金成本已在在建工程相关科目中核算的，则不再重复计算。

在建项目账面价值中不包含资本成本，按项目合理工期加计资金成本。

资金成本=申报账面价值×利率×工期/2

其中：

A.利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定；

B.工期根据项目规模和实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定；

③ 评估结果

在建工程-土建工程评估值 40,486,600.00 元，评估增值 1,892,049.06 元，增

值率 4.90%。主要是对超过六个月的在建项目，计入了资金成本。导致在建工程评估增值。

2)) 在建工程—设备安装工程

① 评估范围

纳入本次评估范围的在建工程—设备安装工程账面价值 1,852,595.08 元，主要包括集团免税品业务管理系统项目、拱北进境店多媒体广告及标识系统和集团 OA 系统升级等。

② 评估方法

对于在建工程的合理工期较短，账面金额较小，在建设设备重置成本及安装费变化不大的情况下，在核实在建工程账面金额无误的前提下，评估以清查核实后的账面值确定评估值。

开工时间距基准日较长的在建项目（合理工期超过六个月），则需要考虑资金成本。在计算资金成本中，非合理工期需要剔除。如果资金成本已在在建工程相关科目中核算的，则不再重复计算。

③ 评估结果

评估范围内的在建工程-设备安装工程评估值 1,857,960.11 元，评估增值 5,365.03 元，增值率 0.29%。主要是对超过六个月的在建项目，计入了资金成本。导致在建工程评估增值。

(13) 使用权资产

使用权资产账面值 55,539,198.25 元，为产权持有单位租赁的房屋店面形成的使用权资产。

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。企业根据《企业会计准则第 21 号--租赁（修订版）》的规定进行核算，确认使用权资产和租赁负债。

评估人员核对了企业总账、明细账、会计报表及清查评估明细表，审核了相关的原始凭证、租赁合同，对每项租赁资产的初始计量、摊销金额的准确性、合理性等进行了分析，符合租赁会计准则的核算规定，账面余额合理反映了基准日

企业享有的相关使用权资产的权益价值，故本次评估以核实后账面值确认评估值。

使用权资产的评估值为 55,539,198.25 元。

（14）无形资产

1) 评估范围

无形资产—其他无形资产账面值 4,104,377.69 元，其中商标 90 项，软件 20 项，分别为微信商城全渠道 O2O 产品工程、集团免税品业务管理系统及其硬件设备与系统集成工程、集团办公楼机房网络改造及网络版防毒软件项目和集团门户网站工程等。其中，前台销售证件管理系统和深圳欧特孚免税品监管系统接口等软件已停止使用。

2) 评估方法

鉴于纳入本次评估范围的 90 项商标权于 2020 年以后注册，考虑到商标作主要起标识作用，对企业的业绩贡献并不显著，故采用成本法进行评估。

对于本次评估范围内的外购软件，评估人员查阅原始凭证等相关的证明资料，了解原始入账价值的构成、摊销的方法和期限，核实支付内容、摊销期限及尚存受益期限。在核实支出和摊销政策无误的基础上，对于外购的目前正常使用的软件，通过向软件供应商询得基准日市场价格确定评估值。

3) 评估结果

纳入本次评估范围内的无形资产—其他无形资产评估价值共计 5,510,900.00 元，增值 1,406,522.31 元，增值率 34.27%。

无形资产—其他无形资产评估增值幅度较大，主要原因是纳入本次评估范围的无形资产—其他无形资产账面价值已摊销完毕，该软件仍可正常使用，外购软件以基准日市场价格确认评估值，形成评估增值。

（15）长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 10,605,781.20 元，为对各口岸商店及集团办公楼的装修改造工程。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。经核实，长期

待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确，长期待摊费用在未来受益期内仍可享有相应权益或资产，按尚存受益期应分摊的余额确定评估值。

长期待摊费用评估价值为 6,651,721.52 元，减值的原因是部分长期待摊费用评估值在房屋建筑物中评估考虑，导致评估减值。

（16）递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 13,604,273.34 元，为计提坏账引起的递延所得税资产。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

递延所得税资产评估值 13,604,273.34 元。

（17）短期借款

短期借款账面价值为 1,000,863,472.23 元，为向浦发银行、招商银行和工商银行的借款。评估人员查阅了各笔短期借款的借款合同及相关担保合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款利率和借款期限。以清查核实后的账面值确定评估值。

短期借款评估值为 1,000,863,472.23 元。

（18）应付账款

应付账款账面价值 52,810,795.54 元，为购货款。评估人员核对了账簿记录、抽查了原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值确定评估值。

应付账款评估值为 52,810,795.54 元。

（19）合同负债

合同负债账面价值 5,882,248.92 元，为会员积分。评估人员调查、了解了该合同负债的性质，落实了具体的债权人、发生时间及期后结算情况，与明细账核对无误，因此，以核实后的账面值确定评估值。

合同负债评估值为 5,882,248.92 元。

(20) 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 81,181,383.66 元，为应付职工工资福利等。评估人员核对了应付职工薪酬的提取及使用情况，同时查看了相关凭证和账簿。认为计提正确和支付符合规定，以清查核实后的账面值确定评估值。

应付职工薪酬评估值为 81,181,383.66 元。

(21) 应交税费

应交税费账面价值 52,433,976.93 元，为应交增值税和所得税等，评估人员通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，以清查核实后的账面值确定评估值。

应交税费评估值为 52,433,976.93 元。

(22) 应付股利

应付股利账面价值 113,710,900.00 元，为应付珠海市人民政府国有资产监督管理委员会股利。评估人员核对了相关股东会决议及利润分配文件以及股利计算资料。证实企业应付股利计算的正确性，以清查核实后的账面值确定评估值。

应付股利评估值为 113,710,900.00 元。

(23) 其他应付款

其他应付款账面价值 224,652,374.15 元，为各类工程款、服务费以及关联方往来款等。评估人员查阅了相关合同、原始入账凭证、购置发票等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。经核实账、表、单相符，未发现不需支付的证据，以清查核实后的账面值确定评估值。

其他应付款评估值为 224,652,374.15 元。

(24) 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值 9,454,123.32 元，为一年内到期的租赁负债。评估人员查阅了相关合同、原始入账凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值确定评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 9,454,123.32 元。

(25) 租赁负债

租赁负债账面价值 44,577,796.52 元，主要为各口岸商店使用权资产对应的租赁负债。核算的主要内容为租赁期一年以上的租赁负债。评估人员审核抽查了相关的记账凭证，租赁合同，确定应付租赁费的真实性和准确性，以核实后的账面值确定评估值。

租赁负债评估值为 44,577,796.52 元。

(26) 递延所得税负债

递延所得税负债账面价值 902,525.74 元，为股票变动引起的递延所得税负债。评估人员查阅了原始入账凭证等相关资料，就递延所得税负债产生的原因、形成过程进行了调查和了解，确定其真实性和准确性，经核实企业该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，以清查核实后的账面值确定评估值。

递延所得税负债评估值为 902,525.74 元。

(27) 资产基础法整体估值

基于模拟财务报表，免税集团母公司在评估基准日 2022 年 11 月 30 日总资产账面值 476,897.28 万元，评估值 552,207.86 万元，评估增值 75,310.58 万元，增值率 15.79%。负债账面值 158,646.96 万元，评估值 158,646.96 万元，评估无增减值。净资产账面值 318,250.32 万元，评估值 393,560.90 万元，评估增值 75,310.58 万元，增值率 23.66%。

资产基础法具体评估结果详见下表：

单位：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%
1	流动资产	336,375.40	348,137.62	11,762.22	3.50
2	非流动资产	140,521.88	204,070.24	63,548.36	45.22
3	其中：长期股权投资	32,866.37	87,659.35	54,792.98	166.71
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	527.91	9,304.09	8,776.18	1,662.44

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%
6	在建工程	4,044.71	4,234.46	189.75	4.69
7	无形资产	410.44	551.09	140.65	34.27
7-1	其中：土地使用权	-	-	-	
8	其他非流动资产	102,672.45	102,321.25	-351.20	-0.34
9	资产总计	476,897.28	552,207.86	75,310.58	15.79
10	流动负债	154,098.93	154,098.93	-	-
11	非流动负债	4,548.03	4,548.03	-	-
12	负债总计	158,646.96	158,646.96	-	-
13	净资产（所有者权益）	318,250.32	393,560.90	75,310.58	23.66

2、珠免国际

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，珠免国际各类资产及负债的情况如下：

（1）货币资金

货币资金账面价值 60,305,949.45 元，包括现金 23,383.15 元、银行存款 60,282,566.30 元。

1) 现金

库存现金账面价值 23,383.15 元，存放在公司位于中国香港的办公室。评估人员通过视频盘点方式对现金进行全面盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。对人民币现金，以盘点核实后账面值确定评估值；对于外币现金，以盘点核实后的外币金额结合评估基准日外币汇率测算外币现金评估值。

现金评估值为 23,383.15 元。

2) 银行存款

银行存款账面价值 60,282,566.30 元，为存放于中国工商银行珠海分行夏湾支行、南洋银行香港中区分行和汇丰银行香港皇后大道中分行等银行的存款。

对银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对人民币银行存款以核实后账面值确定评估值，对外币银行存款，以盘点核实后的外币金额结合评估基准日外币汇率测算银行存款评估值。

银行存款评估值为 60,282,566.30 元。

综上，货币资金评估价值为 60,305,949.45 元。

（2）应收账款

应收账款账面余额 30,008,801.58 元，已计提减值准备 1,250,040.17 元，账面净额 28,758,761.41 元，为应收货款。

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、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。根据单位的具体情况，采用个别认定法及账龄分析法，对评估风险损失进行估计。

对关联方往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失的可能性为 0%；

对外部单位可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定按照 8.31% 确定风险损失。

按以上标准，确定应收账款评估风险损失为 1,250,040.17 元，以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

应收账款评估值为 28,758,761.41 元。

（3）预付账款

预付账款账面价值 310,056.35 元，未计提减值准备，核算内容为预付货款。

评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证及相关合同等资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，未发现异常情况，评估人员在对预付账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况等。

经核实，预付账款账、表、单金额相符，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，评估人员在对预付账款核实无误的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

预付账款评估值为 310,056.35 元。

（4）其他应收款

其他应收账款账面余额 157,285.19 元，已计提减值准备 3,192.89 元，账面净额 154,092.30 元，核算内容为押金和保证金等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对其他应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况等。根据单位的具体情况，采用个别认定法及账龄分析法，对评估风险损失进行估计。

对外部单位可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等因素，综合确定按照 2.03%确定风险损失。

按以上标准，确定其他应收账款评估风险损失为 3,192.89 元，以其他应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

其他应收账款评估值为 154,092.30 元。

（5）存货

存货账面余额为 166,221,753.60 元，包括产成品（库存商品）和发出商品，未计提跌价准备。

1) 产成品（库存商品）

产成品账面价值 159,139,440.28 元，主要为烟、酒、香水和化妆品等商品，均为正常销售产品。主要采用如下评估方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售风险后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×r）

A. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

B. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

C. 销售费用率是按销售费用与销售收入的比例平均计算；

D. 营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

E. 主营业务利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

F. 所得税率按企业现实执行的税率；

G. r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

产成品评估值为 163,546,124.92 元，评估增值 4,406,684.64 元，增值率 2.77%。产成品评估增值的原因是产成品评估值中考虑部分利润所致。

2) 发出商品

发出商品账面值 7,082,313.32 元，主要为烟、酒、香水和化妆品等商品。经查企业产品均为正常销售，在清查核实的基础上评估人员企业提供的资料分析，

发出商品为正常产品，参照库存商品的评估方法评估。评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)。

A. 不含税售价：不含税售价是按照发出商品的销售合同价格或是评估基准日前后的市场价格确定的；

B. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

C. 销售费用率是按销售费用与销售收入的比列平均计算；

D. 营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

E. 主营业务利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

F. 所得税率按企业现实执行的税率；

G. r 为一定的率，由于发出商品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。发出商品为 30%。

发出商品评估值为 7,383,135.43 元，评估增值 300,822.11 元，增值率 4.25%。发出商品评估增值的原因是产品市场行情较好，发出商品评估值中考虑了部分利润所致。

(6) 长期股权投资

1) 评估范围

长期股权投资共 1 项，为珠海免税（澳门）一人有限公司。截至评估基准日账面原值为 43,671,900.00 元，未计提减值准备。具体情况如下：

单位：元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资成本	账面价值
1	珠海免税（澳门）一人有限公司	2019/11/30	43,671,900.00	43,671,900.00

2) 评估方法

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

本次评估对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以珠免国际的持股比例计算确定评估值：

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产评估值×持股比例

本次评估中，在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

3) 评估结果

长期股权投资账面价值 43,671,900.00 元，未计提减值准备，评估价值 25,496,416.75 元，评估减值 18,175,483.25 元，减值率 41.62%。

(7) 投资性房地产

1) 评估范围

评估范围内的投资性房地产为 1 项自用的房产。

企业对于投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，评估基准日时点账面价值 6,944,300.00 元，账面价值系参照本次评估值确认。

2) 评估方法

根据纳入评估范围的投资性房地产资产的结构特点、使用性质等，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定各类资产的合理的评估方法。企业持有的目前自用的房产，且周边同类业态的房产可比案例较多的，本次评估采用市场法进行评估。市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

3) 评估结果

纳入本次评估范围的投资性房地产账面价值为 6,944,300.00 元，评估值为 6,944,300.00 元，评估无增减值变化。

(8) 固定资产

固定资产为房屋建筑物和设备类资产。

1) 房屋建筑物

A. 评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物为珠免国际的 6 项建筑物。

B. 评估方法

根据纳入评估范围的房屋建筑物类资产的结构特点、使用性质等，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定各类资产的合理的评估方法。对于企业外购商品房类资产或具备单独转让可能的房地产，采用市场法进行评估。

C. 评估结果

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产账面价值为 15,432,238.91 元，评估值为 133,482,847.00 元，评估增值 118,050,608.09 元，增值率 764.96%。

D. 评估结果增值原因分析

房屋建筑物类资产评估原值增值是由于委估房屋建筑物为上世纪九十年代以后陆续购入使用，至评估基准日，商品房市场价格上涨幅度较大，导致评估原值增值。

2) 设备类资产

① 评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括车辆、电子设备。

② 评估方法

根据本次评估目的，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。对于在二手市场可询到价的旧设备，采用市场法进行评估。

③ 评估结果

纳入本次评估范围的设备类资产账面原值 108.59 万元，评估原值 87.62 万

元，评估原值减值 20.98 万元，减值率 19.32%；账面净值 57.97 万元，评估净值 64.14 万元，评估净值增值 6.17 万元，增值率 10.65%。纳入本次评估范围的设备类资产评估结果详见下表：

单位：万元

项目名称	账面价值		评估价值		增值率 (%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
运输设备	70.52	48.19	62.62	48.84	-11.21	1.35
电子设备	38.07	9.78	25.00	15.30	-34.34	56.45
合计	108.59	57.97	87.62	64.14	-19.32	10.65

④ 评估结果增减值原因分析

a.车辆评估值增减值的主要原因：车辆原值评估减值原因为车辆类资产受近年来车辆市场竞争降价影响，价格呈下降趋势，导致评估原值减值；企业计提车辆折旧年限短于其经济使用年限致使评估净值增值。

b.电子设备评估增减值的主要原因：原值减值一是因为电子设备市场更新换代较快导致原值减值，二是由于部分超期服役设备按二手设备价确定评估值，故造成评估原值减值；企业计提折旧年限短于评估经济使用年限导致评估净值增值。

(9) 长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 140,002.23 元，为办公室装修。评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。经核实，长期待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确，长期待摊费用在未来受益期内仍可享有相应权益或资产，按尚存受益期应分摊的余额确定评估值。

长期待摊费用评估价值为 140,002.23 元。

(10) 应付账款

应付账款账面价值 87,264,473.83 元，为货款。评估人员核对了账簿记录、抽查了原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值确定评估值。

应付账款评估值为 87,264,473.83 元。

(11) 合同负债

合同负债账面价值 758,509.05 元，为预收海联公司货款。

评估人员调查、了解了该合同负债的性质，逐笔落实了具体的债权人、发生时间及期后结算情况，对大额款项进行了函证，与明细账核对无误，因此，以核实后的账面值确定评估值。

合同负债评估值为 758,509.05 元。

(12) 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 90,976.93 元，为工资、奖金、津贴和补贴等核算内容为工资、奖金、津贴和补贴等。评估人员核实了应付职工薪酬的提取及使用情况，同时查看了相关凭证和账簿。认为计提正确和支付符合规定，以清查核实后的账面值确定评估值。

应付职工薪酬评估值为 90,976.93 元。

(13) 应交税费

应交税费账面价值 1,510,059.94 元，为企业所得税，评估人员通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，以清查核实后的账面值确定评估值。

应交税费评估值为 1,510,059.94 元。

(14) 其他应付款

其他应付款账面价值 183,923,427.60 元，为内部往来款等。评估人员查阅了相关合同、原始入账凭证、购置发票等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。经核实账、表、单相符，未发现不需支付的证据，以清查核实后的账面值确定评估值。

其他应付款评估值为 183,923,427.60 元。

(15) 递延所得税

递延所得税负债账面价值 1,041,184.62 元，为投资性房地产公允价值变动引

起的递延所得税负债。评估人员查阅了原始入账凭证等相关资料，就递延所得税负债产生的原因、形成过程进行了调查和了解，确定其真实性和准确性，经核实企业该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，以清查核实后的账面值确定评估值。

递延所得税负债评估值为 1,041,184.62 元。

(16) 资产基础法整体估值

珠免国际在评估基准日 2022 年 11 月 30 日总资产账面值 32,251.87 万元，评估值 42,716.31 万元，评估增值 10,464.44 万元，增值率 32.45%。负债账面值 27,458.86 万元，评估值 27,458.86 万元，评估无增减值变化。净资产账面值 4,793.01 万元，评估值 15,257.45 万元，评估增值 10,464.44 万元，增值率 218.33%。

资产基础法具体评估结果详见下表：

单位：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%
1	流动资产	25,575.06	26,045.81	470.75	1.84
2	非流动资产	6,676.81	16,670.50	9,993.69	149.68
3	其中：长期股权投资	4,367.19	2,549.64	-1,817.55	-41.62
4	投资性房地产	694.43	694.43	-	-
5	固定资产	1,601.19	13,412.43	11,811.24	737.65
6	在建工程	-	-	-	-
7	无形资产	-	-	-	-
7-1	其中：土地使用权	-	-	-	-
8	其他非流动资产	14.00	14.00	-	-
9	资产总计	32,251.87	42,716.31	10,464.44	32.45
10	流动负债	27,354.74	27,354.74	-	-
11	非流动负债	104.12	104.12	-	-
12	负债总计	27,458.86	27,458.86	-	-
13	净资产（所有者权益）	4,793.01	15,257.45	10,464.44	218.33

(五) 收益法评估情况

评估人员在对本次评估的目的、评估对象和评估范围、企业的权属性质和价

值属性的基础上，对本次评估所服务的经济行为，根据国家有关规定以及《资产评估执业准则—企业价值》，确定同时按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)估算企业的权益资本价值。

根据本次尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的母公司报表口径估算其权益资本价值，基本评估思路如下：

1、对纳入报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

2、将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金、应收（应付）股利等流动资产（负债），及呆滞或闲置设备、房产以及未计及损益的在建工程等非流动资产（负债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值；

3、将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流）估算中未予考虑的长期股权投资，单独测算其价值；

4、将上述各项资产和负债价值加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减基准日的付息债务价值后，得到被评估单位的权益资本（股东全部权益）价值。

在确定股东全部权益价值时，没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

1、评估模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益（净资产）价值；

B：被评估单位的企业价值；

D：被评估单位的付息债务价值；

$$B = P + C + I \quad (2)$$

P：被评估单位的经营性资产价值；

C: 被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

I: 被评估单位基准日的长期投资价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i: 被评估单位未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r: 折现率；

n: 被评估单位的未来经营期；

（1）收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (4)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到被评估单位的经营性资产价值。

（2）折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (5)$$

式中：

W_d: 被评估单位的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (6)$$

W_e: 被评估单位的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (7)$$

rd: 所得税后的付息债务利率;

re: 权益资本成本。

本次评估按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本 re:

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (8)$$

式中:

rf: 无风险报酬率;

rm: 市场期望报酬率;

ε: 被评估单位的特性风险调整系数;

βe: 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times \left(1 + (1-t) \times \frac{D}{E}\right) \quad (9)$$

βu: 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (10)$$

βt: 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数;

$$\beta_i = 34\% K + 66\% \beta_x \quad (11)$$

式中:

K: 未来预期股票市场的平均风险值, 通常假设 K=1;

βx: 可比公司股票 (资产) 的历史市场平均风险系数;

Di、Ei: 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

2、收益期限确定

在执行评估程序过程中, 假设企业在可预见的未来保持持续性经营, 因此, 确定收益期限为永续期。根据企业发展规划目标等资料, 采用两阶段模型, 即从评估基准日至 2027 年根据企业实际情况和政策、市场等因素对其收入、成本费

用、利润等进行合理预测，2028年及以后各年与2027年持平。

3、净现金流量预测

(1) 免税集团母公司

1) 主营业务收入成本预测

免税集团母公司主营免税商品零售，涵盖烟类、酒类、香水化妆品等多个品类，拥有全国陆路口岸单店面积最大的免税店-拱北口岸免税店、珠海与中国香港相连的水路口岸免税店-九洲港口岸免税店、珠海与粤港澳大湾区经济互促共赢的新载体-港珠澳大桥珠港口岸出境免税店，2023年1月新开业港珠澳大桥珠港口岸进境免税店，2023年计划开业横琴口岸出境免税店、港珠澳大桥珠澳口岸进境免税店以及湾仔口岸出境免税店。

免税集团母公司近年主营收入成本构成情况如下：

单位：万元

项目名称		2020年	2021年	2022年1-11月
烟类	收入	56,021.73	88,027.31	83,318.84
	成本	26,180.03	41,623.20	34,637.74
	毛利率	53.27%	52.72%	58.43%
酒类	收入	15,689.98	27,309.07	14,374.65
	成本	9,849.37	17,086.61	9,510.51
	毛利率	37.23%	37.43%	33.84%
香化及其他	收入	3,120.50	2,885.07	1,508.51
	成本	2,217.98	2,318.03	1,235.48
	毛利率	28.92%	19.65%	18.10%
对内销售	收入	498.05	-457.98	349.77
	成本	511.11	-450.57	349.77
	毛利率	-2.62%	1.62%	0.00%
其他	收入	0.00	69.27	144.41
	成本	175.17	-4,284.75	-500.23
	毛利率	0.00%	6285.57%	446.41%
主营收入合计		75,330.26	117,832.74	99,696.17
主营成本合计		38,933.65	56,292.53	45,233.26

本次评估结合历史年度情况并分析客流量、客单价、购买率的变动趋势对未来年度收入进行预测。

免税集团母公司主营成本为采购成本，本次评估结合历史年度毛利率情况及分析采购价格变动趋势、定价策略等对未来年度成本进行预测。

未来年度收入成本预测情况如下：

单位：万元

项目名称		2022年 12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及 以后
烟类	收入	6,641.32	132,971.95	139,620.55	146,600.41	153,931.38	158,971.05	158,971.05
	成本	2,640.98	56,300.02	59,114.95	62,070.22	65,174.09	67,370.03	67,370.03
	毛利率	60.23%	57.66%	57.66%	57.66%	57.66%	57.62%	57.62%
酒类	收入	1,043.20	36,430.55	39,344.65	42,492.54	45,892.32	48,186.93	48,186.93
	成本	789.94	26,667.17	28,800.26	31,104.56	33,593.15	35,272.81	35,272.81
	毛利率	24.28%	26.80%	26.80%	26.80%	26.80%	26.80%	26.80%
香化 及其他	收入	96.45	12,527.08	26,867.86	34,235.06	38,021.32	39,922.38	39,922.38
	成本	79.10	10,838.45	21,494.29	26,018.65	28,896.20	30,341.01	30,341.01
	毛利率	17.98%	13.48%	20.00%	24.00%	24.00%	24.00%	24.00%
对内 销售	收入	-	224.04	1,329.31	1,560.24	1,806.22	1,806.22	1,806.22
	成本	-	224.04	1,329.31	1,560.24	1,806.22	1,806.22	1,806.22
	毛利率	-	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
其他	收入	2.73	-	-	-	-	-	-
	成本	30.09	-	-	-	-	-	-
	毛利率	-1002.20%	-	-	-	-	-	-
主营收入合计		7,783.69	182,153.63	207,162.37	224,888.25	239,651.24	248,886.58	248,886.58
主营成本合计		3,540.11	94,029.68	110,738.80	120,753.67	129,469.65	134,790.06	134,790.06

2) 其他业务收入成本

其他业务主要零星收入，具体预测情况如下：

单位：万元

项目名称	2022年 12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
其他业务收入	206.67	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
其他业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3) 营业税金及附加预测

免税集团母公司的税金及附加包括城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地税、车辆使用税、印花税、特许经营费等。

免税集团母公司营业税金及附加的预测情况如下：

单位：万元

科目	2022年 12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
城市维护建设税	1.32	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14
教育费附加 (含地方)	0.95	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
房产税	3.09	33.30	33.30	33.30	33.30	33.30	33.30
土地使用税	0.01	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31
车辆使用税	0.31	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82
印花税	12.03	21.88	24.89	27.01	28.79	29.90	29.90
特许经营费	77.84	1,819.30	2,058.33	2,233.28	2,378.45	2,470.80	2,470.80
合计	95.55	1,878.84	2,120.88	2,297.96	2,444.90	2,538.36	2,538.36

4) 期间费用预测

A. 销售费用

销售费用主要为职工薪酬、折旧及摊销、维修保养费、广告宣传费、消防费等安全生产费用、物业服务费、工衣费、水电费、清洁卫生费、通讯费及其他等。对于职工薪酬，按照企业收益期薪酬计划进行预测；对于折旧及摊销，在历史期折旧及摊销的基础上，按照免税集团母公司正在执行的折旧摊销政策进行预测；对于维修保养费、广告宣传费、消防费等安全生产费用、物业服务费、工衣费、水电费、清洁卫生费、通讯费及其他等，按照免税集团母公司预算并考虑未来一定增长进行预测。

销售费用的预测情况如下：

单位：万元

项目名称	2022年 12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
职工薪酬	519.68	7,656.82	8,044.26	8,451.29	8,878.93	8,967.72	8,967.72
折旧及摊销	70.24	1,170.94	1,263.53	1,263.53	1,263.53	1,263.53	1,263.53
租赁费	43.83	1,023.48	1,030.37	1,037.14	1,044.32	1,044.32	1,044.32

项目名称	2022年 12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
物业服务费	52.97	550.00	550.00	550.00	550.00	555.50	555.50
维修保养费	-	574.00	330.00	339.90	346.70	350.16	350.16
广告宣传费	64.15	390.00	400.00	412.00	420.24	250.00	250.00
消防费等安全生产费用	31.25	533.50	540.00	556.20	567.32	573.00	573.00
咨询及中介机构费用	31.39	65.00	68.00	70.04	71.44	72.16	72.16
工衣费	94.96	250.00	255.00	262.65	267.90	270.58	270.58
水电费	3.04	255.00	265.00	272.95	278.41	281.19	281.19
清洁卫生费	1.74	103.00	105.00	108.15	110.31	111.42	111.42
通讯费	1.62	55.00	60.00	61.80	63.04	63.67	63.67
办公费	9.39	62.50	65.00	66.00	67.32	67.99	67.99
其他费用	220.00	400.00	410.00	422.30	430.75	432.60	432.60
合计	1,144.25	13,089.23	13,386.16	13,873.96	14,360.21	14,303.84	14,303.84

B.管理费用

管理费用主要为职工薪酬、广告宣传费、咨询及中介机构费用、折旧及摊销、租赁费、差旅费、劳务费、维修保养费、党建经费、工衣费及其他等。

对于职工薪酬，按照企业收益期薪酬计划进行预测；对于折旧及摊销，在企业历史期折旧及摊销的基础上，按照正在执行的折旧摊销政策进行预测；对于广告宣传费、咨询及中介机构费用、租赁费、差旅费、劳务费、维修保养费、党建经费、工衣费及其他等，按照企业预算并考虑未来一定增长进行预测。

管理费用的预测情况如下：

单位：万元

项目名称	2022年 12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
职工薪酬	621.48	4,301.94	4,519.62	4,748.31	4,988.58	5,038.46	5,038.46
广告宣传费	-	1,147.59	1,205.00	1,241.15	1,265.97	750.00	750.00
咨询及中介机构费用	33.40	801.91	525.00	540.75	551.57	562.60	562.60
折旧及摊销	31.60	526.89	568.55	568.55	568.55	568.55	568.55
租赁费	19.83	335.48	343.67	352.26	360.85	360.85	360.85
物业服务费	-	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43

项目名称	2022年 12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
差旅费	10.93	260.00	270.00	278.10	283.66	286.50	286.50
劳务费	1.07	245.00	255.00	262.65	267.90	270.58	270.58
维修保养费	31.31	215.00	220.00	226.60	231.13	233.44	233.44
党建经费	27.61	102.00	103.00	106.09	108.21	109.29	109.29
工衣费	47.47	69.00	70.00	72.10	73.54	74.28	74.28
水电费	4.96	85.50	88.50	90.25	91.05	91.96	91.96
消防费等安 全生产费用	10.23	71.50	73.00	75.19	76.69	77.46	77.46
电话费	14.49	72.00	75.00	77.25	78.80	79.58	79.58
业务招待费	4.27	65.00	69.00	71.07	72.49	73.22	73.22
清洁卫生费	8.37	66.00	67.00	69.01	70.39	71.09	71.09
办公费	5.22	46.00	48.00	49.44	50.43	50.93	50.93
车辆费用	-	22.00	23.00	23.69	24.16	24.41	24.41
残疾人保障 金	-	20.00	21.00	21.63	22.06	22.28	22.28
保险费	-	6.00	6.50	6.70	6.83	6.90	6.90
报刊费	0.36	2.00	2.34	2.41	2.45	2.48	2.48
其他费用	54.82	100.00	102.00	105.06	107.16	108.23	108.23
合计	927.42	8,830.24	8,924.60	9,257.68	9,571.91	9,132.53	9,132.53

C.财务费用

免税集团母公司评估基准日付息债务账面值 100,000.00 万元。本次评估在对
该付息债务核实无误的基础上，按照付息债务的预测利率估算其利息支出，并对
付息债务按照还款计划及新增借款计划考虑其收益期内本金及利息的变动。鉴于
免税集团母公司的货币资金等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，本次评估
不考虑存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性收支损益。

财务费用的预测情况如下：

单位：万元

项目 名称	2022年 12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及 以后
付息 债务 账面 余额	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00

财务费用合计	259.04	3,108.50	3,108.50	3,108.50	3,108.50	3,108.50	3,108.50
加权债务成本	3.11%	3.11%	3.11%	3.11%	3.11%	3.11%	3.11%

D.研发费用

经审计报告披露，免税集团母公司历史年度未发生研发费用，管理层预计未来年度不发生研发费用，本次评估不对研发费用进行预测。

5) 所得税预测

经审计报告披露，免税集团母公司所得税税率为 25%。本次评估以未来各年度利润总额的预测数据为基础，确定其未来各年度应纳税所得额，并结合企业所得税税率估算未来各年度所得税发生额。

6) 折旧摊销预测

免税集团母公司评估范围内的固定资产主要为房屋建筑物、机器设备、电子设备等。固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估，按照其执行的固定资产折旧政策，以评估基准日经审计的固定资产账面原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额。

免税集团母公司评估范围内无形资产主要为土地、软件等，长期待摊费用主要为装修费用。无形资产和长期待摊费用按取得时的实际成本计价。本次评估，按照其执行的摊销政策，以评估基准日经审计的无形资产和长期待摊费用的账面原值、预计使用期、加权摊销率等估算未来经营期的摊销额。

7) 追加资本预测

追加资本系指在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营所需增加的营运资金和超过一年的长期资本性投入。如经营规模扩大所需的资本性投资（购置固定资产或其他非流动资产），以及所需的新增营运资金及持续经营所必须的资产更新等。

追加资本=资产更新+营运资金增加额+资本性支出-待抵扣增值税回流

A.资产更新投资估算

按照收益预测的前提和基础，在维持现有资产规模和资产状况的前提下，结合免税集团母公司历史年度资产更新和折旧回收情况，采用类似年金的方式预计未来资产更新投资支出。

B. 营运资金增加额估算

营运资金增加额指企业在不改变当前主营业务条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运性资金，即为保持企业持续经营能力所需的新增资金；如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收款项）等所需的基本资金以及应付的款项等。

营运资金的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付；通常其他应收款和其他应付款核算内容绝大多数为关联方的或非经营性的往来；应交税金和应付工资等多为经营中发生，且周转相对较快，拖欠时间相对较短、金额相对较小，估算时假定其按不变考虑。估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金（最低现金保有量）、存货、应收款项和应付款项等主要因素。

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中：

营运资金=经营性现金+存货+应收款项-应付款项

应收款项主要包括应收账款、应收票据、预付账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项。

应付款项主要包括应付账款、应付票据、预收账款以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项。

根据对免税集团母公司历史资产与业务经营收入和成本费用的统计分析以及未来经营期内各年度收入与成本预测的情况，预测得到的未来经营期各年度的营运资金增加额。

C. 资本性支出估算

本次评估，免税集团母公司后续资本性支出（含税）情况如下：

单位：万元

项目名称	2022年 12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
九洲店装修	-	908.68	-	-	-	-	-
拱北口岸柜台采购、装修等	-	3,170.15	-	-	-	-	-
拱北口岸改扩建工程	-	152.70	-	-	-	-	-
资本性支出合计	-	4,231.53	-	-	-	-	-

8) 净现金流量预测

本次评估中对未来收益的预测，主要是在对免税集团母公司所处行业的市场调研、分析的基础上，根据相关可比公司的经营状况、市场需求与未来行业发展等综合情况做出的一种专业判断，预测时不考虑不确定的营业外收支、补贴收入以及其它非经常性经营等所产生的损益。

净现金流量的估算情况如下：

单位：万元

项目	2022年 12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
营业收入	7,990.36	182,168.63	207,177.37	224,903.25	239,666.24	248,901.58	248,901.58
营业成本	3,540.11	94,029.68	110,738.80	120,753.67	129,469.65	134,790.06	134,790.06
营业税金及附加	95.55	1,878.84	2,120.88	2,297.96	2,444.90	2,538.36	2,538.36
销售费用	1,144.25	13,089.23	13,386.16	13,873.96	14,360.21	14,303.84	14,303.84
管理费用	927.42	8,830.24	8,924.60	9,257.68	9,571.91	9,132.53	9,132.53
研发费用	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	259.04	3,108.50	3,108.50	3,108.50	3,108.50	3,108.50	3,108.50
营业利润	2,023.99	61,232.13	68,898.43	75,611.49	80,711.06	85,028.29	85,028.29
利润总额	2,023.99	61,232.13	68,898.43	75,611.49	80,711.06	85,028.29	85,028.29
减：所得税	506.00	15,308.03	17,224.61	18,902.87	20,177.76	21,257.07	21,257.07
净利润	1,517.99	45,924.10	51,673.82	56,708.61	60,533.29	63,771.22	63,771.22
折旧摊销等	101.84	1,697.83	1,832.08	1,832.08	1,832.08	1,832.08	1,832.08
扣税后利息	194.28	2,331.38	2,331.38	2,331.38	2,331.38	2,331.38	2,331.38
追加资本	-203.91	12,544.95	4,864.31	3,574.39	3,330.40	2,903.81	1,832.08
资产更新	101.84	1,697.83	1,832.08	1,832.08	1,832.08	1,832.08	1,832.08
营运资本增加额	-305.75	6,615.59	3,032.23	1,742.31	1,498.31	1,071.73	-
资本性支出	-	4,231.53	-	-	-	-	-

项目	2022年 12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
净现金流量	2,018.02	37,408.35	50,972.97	57,297.68	61,366.36	65,030.86	66,102.59

(2) 珠免国际

1) 营业收入成本预测

① 主营业务

珠免国际主要为免税集团、珠盈免税有限公司等供货，以及从事跨境电商、大宗贸易业务。本次评估基于免税集团母公司、珠盈的采购计划以及跨境电商业务和大宗贸易计划对珠免国际未来主营业务收入进行预测；主营营业成本为商品采购成本，结合历史年度毛利率情况及变化趋势进行预测。

珠免国际近年主营业务收入成本构成情况如下：

单位：万元

收入分类名称		2020年	2021年	2022年 1-11月
向珠海市免税企业集团有限公司供货	收入	15,307.29	24,746.87	33,900.21
	成本	13702.07	22,097.09	30,748.36
	毛利率	10.49%	10.71%	9.30%
向珠盈免税品有限公司供货	收入	592.84	236.11	102.29
	成本	529.66	230.57	101.00
	毛利率	10.66%	2.35%	1.26%
向海南公司供货	收入	-	132.55	117.66
	成本	-	133.51	114.05
	毛利率	-	-0.73%	3.07%
跨境电商	收入	147.06	815.26	2,483.70
	成本	111.60	630.84	1,817.01
	毛利率	24.11%	22.62%	26.84%
大宗贸易	收入	11.70-	650.13	7,202.39
	成本	10.80-	662.80	6,749.29
	毛利率	7.69%-	-1.95%	6.29%
主营收入合计		16,058.89	26,580.92	43,806.25
主营成本合计		14,354.13	23,754.81	39,529.71

主营业务收入成本的预测情况如下：

单位：万元

收入分类名称		2022年12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
向珠海市免税企业集团有限公司供货	收入	1,969.66	63,489.43	76,900.43	82,378.60	88,239.47	92,000.54	92,000.54
	成本	1,776.70	57,140.48	69,210.39	74,140.74	79,415.52	82,800.49	82,800.49
	毛利率	9.80%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
向珠盈免税品有限公司供货	收入	10.15	368.86	387.30	169.43	0.00	0.00	0.00
	成本	9.95	368.86	387.30	169.43	0.00	0.00	0.00
	毛利率	1.96%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
跨境电商	收入	132.82	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00
	成本	97.68	4,376.00	3,811.50	3,811.50	3,811.50	3,811.50	3,811.50
	毛利率	26.46%	11.60%	23.00%	23.00%	23.00%	23.00%	23.00%
大宗贸易	收入	668.77	13,050.00	13,550.00	14,050.00	14,550.00	15,050.00	15,050.00
	成本	632.69	12,463.00	13,491.74	13,989.59	14,487.44	14,985.29	14,985.29
	毛利率	5.39%	4.50%	0.43%	0.43%	0.43%	0.43%	0.43%
主营收入合计		2,781.40	81,858.29	95,787.73	101,548.03	107,739.47	112,000.54	112,000.54
主营成本合计		2,517.02	74,348.34	86,900.92	92,111.26	97,714.46	101,597.27	101,597.27

②其他业务

珠免国际其他业务主要为投资性房地产-仓库出租，该项资产已作为非经营性资产考虑，故不再对其收入成本进行预测。

2) 营业税金及附加预测

税金及附加包括房产税等。房产税按照相关规定测算。珠免国际的营业税金及附加的预测情况如下：

单位：万元

科目	2022年12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
房产税	0.33	8.92	8.92	8.92	8.92	8.92	8.92
合计	0.33	8.92	8.92	8.92	8.92	8.92	8.92

3) 期间费用预测

① 销售费用

珠免国际销售费用主要为职工薪酬、咨询及中介机构费用、折旧及摊销、租金管理费、保险费、车辆费用、差旅费、维修保养费、业务招待费及其他等。对于职工薪酬,按照珠免国际收益期薪酬计划进行预测;对于咨询及中介机构费用、租金管理费、保险费、车辆费用、差旅费、维修保养费、业务招待费及其他等,按照珠免国际预算并考虑未来一定增长进行预测;对于折旧及摊销,在历史期折旧及摊销的基础上,按照珠免国际正在执行的折旧摊销政策进行预测。

销售费用的预测情况如下:

单位:万元

项目名称	2022年 12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
职工薪酬	77.64	345.13	379.65	417.61	459.37	505.31	505.31
咨询及中介机构费用	13.95	504.16	554.57	610.03	671.03	738.13	738.13
折旧及摊销	6.90	176.43	195.65	195.65	195.65	195.65	195.65
租金管理费	25.24	240.90	264.99	291.49	320.64	352.70	352.70
保险费	4.42	55.78	61.36	67.50	74.25	81.67	81.67
车辆费用	1.53	24.00	4.80	5.28	5.81	6.39	6.39
差旅费	-0.02	14.04	15.44	16.99	18.69	20.56	20.56
维修保养费	0.03	10.26	11.29	12.41	13.66	15.02	15.02
业务招待费	2.11	9.34	10.28	11.30	12.43	13.68	13.68
工衣费	2.86	6.72	7.39	8.13	8.94	9.84	9.84
电话费	0.43	2.98	3.28	3.61	3.97	4.37	4.37
办公费	0.10	2.40	2.64	2.90	3.19	3.51	3.51
水电费	0.21	2.04	2.24	2.47	2.72	2.99	2.99
报刊费	0.01	0.14	0.16	0.17	0.19	0.21	0.21
运杂费	58.94	124.73	137.21	150.93	166.02	182.62	182.62
其他费用	3.14	55.31	60.84	66.92	73.61	80.98	80.98
销售费用合计	197.50	1,574.37	1,711.79	1,863.40	2,030.17	2,213.63	2,213.63

② 管理费用

珠免国际管理费用主要为职工薪酬、咨询及中介机构费用、折旧及摊销、租

金管理费、保险费、车辆费用、差旅费、维修保养费、业务招待费及其他等。对于职工薪酬，按照收益期薪酬计划进行预测；对于咨询及中介机构费用、租金管理费、保险费、车辆费用、差旅费、维修保养费、业务招待费及其他等，按照珠免国际预算并考虑未来一定增长进行预测；对于折旧及摊销，在历史期折旧及摊销的基础上，按照正在执行的折旧摊销政策进行预测。

管理费用的预测情况如下：

单位：万元

项目名称	2022年 12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及 以后
职工薪酬	51.76	230.09	253.10	278.41	306.25	336.87	336.87
咨询及中介机构 费用	9.30	336.10	369.71	406.69	447.35	492.09	492.09
折旧及摊销	4.60	117.62	130.43	130.43	130.43	130.43	130.43
租金管理费	16.83	160.60	176.66	194.33	213.76	235.13	235.13
保险费	2.95	37.19	40.91	45.00	49.50	54.45	54.45
车辆费用	1.02	16.00	3.20	3.52	3.87	4.26	4.26
差旅费	-0.01	9.36	10.30	11.33	12.46	13.70	13.70
维修保养费	0.02	6.84	7.52	8.28	9.10	10.01	10.01
业务招待费	1.41	6.23	6.85	7.54	8.29	9.12	9.12
工衣费	1.90	4.48	4.93	5.42	5.96	6.56	6.56
电话费	0.28	1.99	2.19	2.41	2.65	2.91	2.91
办公费	0.07	1.60	1.76	1.94	2.13	2.34	2.34
水电费	0.14	1.36	1.50	1.65	1.81	1.99	1.99
报刊费	0.01	0.10	0.11	0.12	0.13	0.14	0.14
运杂费	39.30	83.16	91.47	100.62	110.68	121.75	121.75
其他费用	2.10	36.87	40.56	44.62	49.08	53.98	53.98
管理费用合计	131.67	1,049.58	1,141.19	1,242.27	1,353.45	1,475.75	1,475.75

③ 财务费用

根据报表披露，珠免国际评估基准日无付息债务，未来无新增借款计划，本次评估不对财务费用进行预测。

④ 研发费用

根据报表披露，珠免国际历史年度未发生研发费用，管理层预计未来年度不

发生研发费用，本次评估不对研发费用进行预测。

4) 所得税（利得税）预测

珠免国际位于境外，其利得税税率为 16.5%。本次评估以珠免国际未来各年度利润总额的预测数据为基础，确定其未来各年度应纳税所得额，并结合所得税（利得税）税率估算未来各年度所得税（利得税）发生额。

5) 折旧摊销预测

珠免国际的固定资产主要为电子设备等。固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估，按照其执行的固定资产折旧政策，以评估基准日经审计的固定资产账面原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额。

珠免国际无无形资产，长期待摊费用主要为装修费用。长期待摊费用按取得时的实际成本计价。本次评估，按照其执行的摊销政策，以评估基准日经审计的无形资产和长期待摊费用的账面原值、预计使用期、加权摊销率等估算未来经营期的摊销额。

6) 追加资本预测

追加资本系指在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营所需增加的营运资金和超过一年的长期资本性投入。如经营规模扩大所需的资本性投资（购置固定资产或其他非流动资产），以及所需的新增营运资金及持续经营所必须的资产更新等。

追加资本=资产更新+营运资金增加额+资本性支出-待抵扣增值税回流

① 资产更新投资估算

按照收益预测的前提和基础，在维持现有资产规模和资产状况的前提下，结合珠免国际历史年度资产更新和折旧回收情况，采用类似年金的方式预计未来资产更新投资支出。

② 营运资金增加额估算

营运资金增加额指企业在不改变当前主营业务条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运性资金，即为保持企业持续经营能力所需的新增资金；如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收款项）等所需的基

本资金以及应付的款项等。

营运资金的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付；通常其他应收款和其他应付款核算内容绝大多数为关联方的或非经营性的往来；应交税金和应付工资等多为经营中发生，且周转相对较快，拖欠时间相对较短、金额相对较小，估算时假定其按不变考虑。估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金（最低现金保有量）、存货、应收款项和应付款项等主要因素。

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中：

营运资金=经营性现金+存货+应收款项-应付款项

应收款项主要包括应收账款、应收票据、预付账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项。

应付款项主要包括应付账款、应付票据、预收账款以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项。

根据对珠免国际历史资产与业务经营收入和成本费用的统计分析以及未来经营期内各年度收入与成本预测的情况，预测得到的未来经营期各年度的营运资金增加额。

③ 资本性支出预算

本次评估，珠免国际后续资本性支出（含税）情况如下：

单位：万元

项目名称	2022年12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
品牌专柜制作	-	940.00	-	-	-	-	-
资本性支出合计	-	940.00	-	-	-	-	-

7) 净现金流量估算

珠免国际的净现金流量估算情况如下：

单位：万元

项目	2022年 12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及 以后
营业收入	2,781.40	81,858.29	95,787.73	101,548.03	107,739.47	112,000.54	112,000.54
营业成本	2,517.02	74,348.34	86,900.92	92,111.26	97,714.46	101,597.27	101,597.27
营业税金及附加	0.33	8.92	8.92	8.92	8.92	8.92	8.92
销售费用	197.50	1,574.37	1,711.79	1,863.40	2,030.17	2,213.63	2,213.63
管理费用	131.67	1,049.58	1,141.19	1,242.27	1,353.45	1,475.75	1,475.75
研发费用	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	-	-	-	-	-	-	-
营业利润	-65.11	4,877.07	6,024.92	6,322.19	6,632.47	6,704.98	6,704.98
利润总额	-65.11	4,877.07	6,024.92	6,322.19	6,632.47	6,704.98	6,704.98
减：所得税	-	633.65	994.11	1,043.16	1,094.36	1,106.32	1,106.32
净利润	-65.11	4,243.42	5,030.81	5,279.03	5,538.11	5,598.66	5,598.66
折旧摊销等	11.51	294.05	326.09	326.09	326.09	326.09	326.09
扣税后利息	-	-	-	-	-	-	-
追加资本	682.52	10,410.65	4,835.41	2,179.30	2,317.72	1,689.44	326.09
资产更新	11.51	294.05	326.09	326.09	326.09	326.09	326.09
营运资本增加额	671.02	9,176.60	4,509.32	1,853.21	1,991.63	1,363.36	-
资本性支出	-	940.00	-	-	-	-	-
净现金流量	-736.13	-5,873.18	521.48	3,425.82	3,546.49	4,235.30	5,598.66

4、股东权益价值的预测

(1) 免税集团母公司

1) 折现率的确定

① 无风险利率的确定

本次评估以持续经营为假设前提，委估对象的收益期限为无限年期，根据《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）的要求，可采用剩余期限为十年期或十年期以上国债的到期收益率作为无风险利率，本次评估采用 10 年期国债收益率作为无风险利率。经查询中国资产评估协会网站公布的中央国债登记结算公司（CCDC）提供的 10 年期国债收益率得到 $rf=2.89\%$ 。

② 市场期望报酬率的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。本次评估中以中国 A 股市场指数的长期平均收益率作为市场期望报酬率 rm ，将市场期望报酬率超过无风险利率的部分作为市场风险溢价。

根据《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）的要求，利用中国的证券市场指数计算市场风险溢价时，通常选择有代表性的指数，例如沪深 300 指数、上海证券综合指数等，计算指数一段历史时间内的超额收益率，时间跨度可以选择 10 年以上、数据频率可以选择周数据或者月数据、计算方法可以采取算术平均或者几何平均。

根据中联资产评估集团研究院对于中国 A 股市场的跟踪研究，并结合上述指引的规定，评估过程中选取有代表性的上证综指作为标的指数，分别以周、月为数据频率采用算术平均值进行计算并年化至年收益率，并分别计算其算术平均值、几何平均值、调和平均值，经综合分析后确定市场期望报酬率，即 $rm=9.64\%$ 。

市场风险溢价 $=rm-rf=9.64\%-2.89\%=6.75\%$ 。

③ 资本结构的确定

免税集团母公司经过多年的发展处于成熟期，其近年资本结构较为稳定，由于管理层所做出的盈利预测是基于其自身融资能力、保持资本结构稳定的前提下做出的，本次评估选择免税集团母公司自身稳定资本结构对未来年度折现率进行测算，计算资本结构时，股权、债权价值均基于其市场价值进行估算。

④ 贝塔系数的确定

以同花顺行业分类-商贸零售-零售行业沪深上市公司股票为基础，考虑免税集团母公司与可比公司在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等阶段的可比性，选择适当的可比公司。以上证综指为标的指数，经查询同花顺资讯金融终端，以截至评估基准日的市场价格进行测算，计算周期为评估基准日前 250 周，得到可比上市公司股票预期无财务杠杆风险系数的估计 β_u ，按照免税集团母公司自身资本结构进行计算，得到免税集团母公司权益资本的预期市场风险系数 β_e 。

⑤ 特性风险系数的确定

在确定折现率时需考虑评估对象与上市公司在公司规模、公司治理、盈利能力、抗风险能力等方面的差异，确定特定风险系数。在评估过程中，评估人员对免税集团母公司与可比上市公司进行了比较分析，得出特性风险系数。具体过程如下：

风险因素	影响因素	影响因素	权重	调整系数
企业规模	企业规模与可比公司平均水平存在一定差异	10.00%	10.00%	1.00%
企业发展阶段	企业业务较可比公司成熟，发展较为稳定	0.00%	20.00%	0.00%
企业核心竞争力	企业核心竞争力强	0.00%	20.00%	0.00%
企业对上下游的依赖程度	企业客户集中度较低，议价能力强	0.00%	20.00%	0.00%
企业融资能力及融资成本	企业融资能力较强	0.00%	10.00%	0.00%
盈利预测的稳健程度	盈利预测较为稳健，未来年度增长率与行业水平及国家政策较为相关	10.00%	10.00%	1.00%
其他因素	盈利预测的支撑材料较为充分，可实现性程度较高	0.00%	10.00%	0.00%

风险因素	影响因素	影响因素	权重	调整系数
合计		2.00%		

⑥ 债权期望报酬率 r_d 的确定

债权期望报酬率是企业债务融资的资本成本，本次评估中采用的资本结构是免税集团母公司自身稳定资本结构，遵循债权成本与资本结构匹配的原则，以免税集团母公司的加权平均资本成本确定债权期望报酬率。

⑦ 折现率 WACC 的计算

将以上得到的各参数，代入公式（5），得到折现率如下表：

项目/年度	2022年 12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
权益比	0.9032	0.9032	0.9032	0.9032	0.9032	0.9032	0.9032
债务比	0.0968	0.0968	0.0968	0.0968	0.0968	0.0968	0.0968
贷款加权利率	0.0311	0.0311	0.0311	0.0311	0.0311	0.0311	0.0311
无风险收益率	0.0289	0.0289	0.0289	0.0289	0.0289	0.0289	0.0289
可比公司收益率	0.0964	0.0964	0.0964	0.0964	0.0964	0.0964	0.0964
适用税率	0.2500	0.2500	0.2500	0.2500	0.2500	0.2500	0.2500
历史 β	0.9728	0.9728	0.9728	0.9728	0.9728	0.9728	0.9728
调整 β	0.9821	0.9821	0.9821	0.9821	0.9821	0.9821	0.9821
无杠杆 β	0.9820	0.9820	0.9820	0.9820	0.9820	0.9820	0.9820
权益 β	1.0610	1.0610	1.0610	1.0610	1.0610	1.0610	1.0610
特性风险系数	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
权益成本	0.1205	0.1205	0.1205	0.1205	0.1205	0.1205	0.1205
债务成本（税后）	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233
WACC	0.1111	0.1111	0.1111	0.1111	0.1111	0.1111	0.1111
折现率	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%

2) 经营性资产价值预测

将得到的预期净现金流量代入式（3），即可得到免税集团母公司的经营性资产价值为 573,262.31 万元。

3) 溢余性或非经营性资产价值预测

经核实，在评估基准 2022 年 11 月 30 日，经基准日的资产负债表披露，有

如下一些资产的价值在本次预测的经营性资产中未予考虑，应属本次评估所预测的经营性资产价值之外的溢余性资产、非经营性资产，具体如下：

A. 经审计的资产负债表披露，基准日货币资金账面值为 215,237.37 万元，最低现金保有量金额为 9,896.13 万元，账面货币资金扣减最低现金保有量后的余额为 205,341.24 万元，为溢余性资产。

B. 经审计的资产负债表披露，基准日交易性金融资产-结构性存款账面值 20,045.00 万元，评估值 20,045.00 万元，为非经营性资产。

C. 经审计的资产负债表披露，基准日其他应收款中存在关联方往来款等账面值共计 19,752.85 万元，评估值 19,752.85 万元，为非经营性资产。

D. 经审计的资产负债表披露，基准日基准日其他流动资产中存在债券、委托贷款等账面值共计 62,588.97 万元，评估值 62,588.97 万元，为非经营性资产。

E. 经审计的资产负债表披露，基准日债券投资中存在委托贷款账面值共计 50,813.33 万元，评估值 50,813.33 万元，作为非经营性资产。

F. 经审计的资产负债表披露，基准日其他权益工具投资账面值共计 36,884.20 万元，评估值 36,928.40 万元，作为非经营性资产。

G. 经审计的资产负债表披露，基准日其他非流动金融资产账面值共计 7,000.00 万元，评估值 7,000.00 万元，作为非经营性资产。

H. 经审计的资产负债表披露，评估对象基准日递延所得税资产账面值共计 1,360.43 万元，评估值 1,360.43 万元。经评估人员核实无误，作为非经营性资产

I. 经审计的资产负债表披露，基准日短期借款中存在利息账面值共计 86.35 万元，评估值 86.35 万元，作为非经营性负债。

J. 经审计的资产负债表披露，基准日其他应付款中存在往来款、工程款、装修款、设计服务费、工程质保金等账面值共计 20,451.92 万元，评估值 20,451.92 万元。经评估人员核实无误，作为非经营性负债。

K. 经审计的资产负债表披露，基准日应付股利账面值共计 11,371.09 万元，评估值 11,371.09 万元，作为非经营性负债。

L. 经审计的资产负债表披露，基准日递延所得税负债中存在结构性存款利

息账面值共计 90.25 万元，评估值 90.25 万元，作为非经营性负债。

基准日溢余或非经营性资产（负债）的价值 $C=371,830.61$ （万元）。

4) 长期股权投资的确定

基于模拟财务报表范围，长期股权投资共 12 项，为 6 家全资子公司、5 家控股公司和 1 家参股公司。截至评估基准日账面原值为 32,866.37 万元，未计提减值准备，长期股权投资 $I=87,659.35$ 万元，评估增值 54,792.98 万元，增值率 166.71%。

单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值 (长期股权投资)	账面净资产	评估方法	收益法净资产评估值	资产基础法净资产评估值	定价方法	股权评估值(定价方法净资产评估值*持股比例)	增值额	增值率(%)
		A	B						C		
1	珠海市中免免税品有限责任公司	51.00%	10,706.44	37,765.41	资产基础法	-	39,453.46	资产基础法	20,121.27	9,414.83	87.94
2	广西珠免免税品有限公司	100.00%	3,000.00	2,761.50	资产基础法	-	2,850.46	资产基础法	2,850.46	-149.54	-4.98
3	内蒙古珠免商贸有限公司	51.00%	100.00	175.79	资产基础法	-	177.79	资产基础法	88.67	-11.33	-11.33
4	免税集团(珠海横琴)商业有限公司	100.00%	500.00	172.87	资产基础法	-	174.17	资产基础法	174.17	-325.83	-65.17
5	珠免国际有限公司	100.00%	3,014.10	4,793.01	收益法、资产基础法	16,000.00	15,257.45	收益法	16,000.00	12,985.90	430.84
6	珠海经济特区金叶酒店有限公司	50.00%	2,047.42	4,094.83	资产基础法	-	40,418.50	资产基础法	20,209.25	18,161.84	887.06
7	天津珠免商业有限公司	51.00%	4,080.00	1,023.80	资产基础法	-	1,024.90	资产基础法	522.70	-3,557.30	-87.19
8	珠海市闸口免税商业有限责任公司	100.00%	2,000.00	17,239.02	资产基础法	-	17,239.02	资产基础法	17,239.02	15,239.02	761.95
9	珠海汇真商务有限责任公司	75.00%	3,750.00	2,850.16	资产基础法	-	2,934.84	资产基础法	2,201.13	-1,548.87	-41.30
10	免税集团(海南)免税品有限公司	100.00%	3,560.00	3,489.67	资产基础法	-	2,355.21	资产基础法	2,355.21	-1,204.79	-33.84
11	珠海经济特区大鹏贸易有限公司	100.00%	58.42	2,504.37	资产基础法	-	5,513.16	资产基础法	5,513.16	5,454.74	9337.86
12	珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	10.00%	50.00	4,383.34	资产基础法	-	3,843.09	资产基础法	384.31	334.31	668.62
合计			32,866.37	81,253.77		16,000.00	131,242.06		87,659.35	54,792.98	166.71

5) 权益资本价值的确定

将所得到的经营性资产价值 $P=573,262.31$ 万元，基准日存在的溢余性或非经营性资产的价值 $C=371,830.61$ 万元，长期股权投资 $I=87,659.35$ 万元代入式(2)，得到企业价值 $B=P+C+I=1,032,752.28$ 万元。

将基准日存在的付息债务的价值 $D=100,000.00$ 万元代入式(1)，得到免税集团母公司企业的股权权益价值 $E=B-D=932,800.00$ 万元（百万取整）。

(2) 珠免国际

1) 折现率的确定

① 无风险利率的确定

本次评估以持续经营为假设前提,委估对象的收益期限为无限年期,根据《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协(2020)38 号)的要求,可采用剩余期限为十年期或十年期以上国债的到期收益率作为无风险利率,本次评估采用 10 年期国债收益率作为无风险利率,即 $r_f=2.89\%$ 。

② 市场期望报酬率的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益,即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。本次评估中以中国 A 股市场指数的长期平均收益率作为市场期望报酬率 r_m ,将市场期望报酬率超过无风险利率的部分作为市场风险溢价。

根据《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协(2020)38 号)的要求,利用中国的证券市场指数计算市场风险溢价时,通常选择有代表性的指数,例如沪深 300 指数、上海证券综合指数等,计算指数一段历史时间内的超额收益率,时间跨度可以选择 10 年以上、数据频率可以选择周数据或者月数据、计算方法可以采取算术平均或者几何平均。

根据中联资产评估集团研究院对于中国 A 股市场的跟踪研究,并结合上述指引的规定,评估过程中选取有代表性的上证综指作为标的指数,分别以周、月为数据频率采用算术平均值进行计算并年化至年收益率,并分别计算其算术平均值、几何平均值、调和平均值,经综合分析后确定市场期望报酬率,即 $r_m=9.64\%$ 。

市场风险溢价 $=r_m - r_f = 9.64\% - 2.89\% = 6.75\%$ 。

③ 资本结构的确定

珠免国际经过多年的发展处于成熟期,其近年资本结构较为稳定,由于管理层所做出的盈利预测是基于其自身融资能力、保持资本结构稳定的前提下做出的,

本次评估选择珠免国际自身稳定资本结构对未来年度折现率进行测算，计算资本结构时，股权、债权价值均基于其市场价值进行估算。

④ 贝塔系数的确定

以同花顺行业分类-商贸零售-零售行业沪深上市公司股票为基础，考虑珠免国际与可比公司在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等阶段的可比性，选择适当的可比公司。以上证综指为标的指数，经查询同花顺资讯金融终端，以截至评估基准日的市场价格进行测算，计算周期为评估基准日前 250 周，得到可比上市公司股票预期无财务杠杆风险系数的估计 β_u ，按照珠免国际自身资本结构进行计算，得到珠免国际权益资本的预期市场风险系数 β_e 。

⑤ 特性风险系数的确定

在确定折现率时需考虑评估对象与上市公司在公司规模、公司治理、盈利能力、抗风险能力等方面的差异，确定特定风险系数。在评估过程中，评估人员对珠免国际与可比上市公司进行了比较分析，得出特性风险系数。具体过程如下：

风险因素	影响因素	影响因素	权重	调整系数
企业规模	企业规模与可比公司平均水平存在一定差异	10.00%	10.00%	1.00%
企业发展阶段	企业业务较可比公司成熟，发展较为稳定	0.00%	20.00%	0.00%
企业核心竞争力	企业核心竞争力强	0.00%	20.00%	0.00%
企业对上下游的依赖程度	企业客户集中度较低，议价能力强	0.00%	20.00%	0.00%
企业融资能力及融资成本	企业融资能力较强	0.00%	10.00%	0.00%
盈利预测的稳健程度	盈利预测较为稳健，未来年度增长率与行业水平及国家政策较为相关	10.00%	10.00%	1.00%
其他因素	盈利预测的支撑材料较为充分，可实现性程度较高	0.00%	10.00%	0.00%
合计		2.00%		

⑥ 债权期望报酬率 r_d 的确定

债权期望报酬率是企业债务融资的资本成本，本次评估中采用的资本结构是珠免国际自身稳定资本结构，遵循债权成本与资本结构匹配的原则，以企业的加

权平均资本成本确定债权期望报酬率。

⑦ 折现率 WACC 的计算

将以上得到的各参数，代入公式（5），得到折现率如下表：

项目/年度	2022年 12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年 及以后
权益比	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
债务比	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
贷款加权利率	0.0311	0.0311	0.0311	0.0311	0.0311	0.0311	0.0311
无风险收益率	0.0289	0.0289	0.0289	0.0289	0.0289	0.0289	0.0289
可比公司收益率	0.0964	0.0964	0.0964	0.0964	0.0964	0.0964	0.0964
适用税率	0.0000	0.1299	0.1650	0.1650	0.1650	0.1650	0.1650
历史 β	0.9728	0.9728	0.9728	0.9728	0.9728	0.9728	0.9728
调整 β	0.9821	0.9821	0.9821	0.9821	0.9821	0.9821	0.9821
无杠杆 β	0.9820	0.9820	0.9820	0.9820	0.9820	0.9820	0.9820
权益 β	0.9820	0.9820	0.9820	0.9820	0.9820	0.9820	0.9820
特性风险系数	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
权益成本	0.1152	0.1152	0.1152	0.1152	0.1152	0.1152	0.1152
债务成本（税后）	0.0311	0.0270	0.0260	0.0260	0.0260	0.0260	0.0260
WACC	0.1152	0.1152	0.1152	0.1152	0.1152	0.1152	0.1152
折现率	11.52%	11.52%	11.52%	11.52%	11.52%	11.52%	11.52%

2) 经营性资产价值预测

将得到的预期净现金流量代入式（3），即可得到珠免国际的经营性资产价值为 31,238.76 万元。

3) 溢余性或非经营性资产价值预测

经核实，在评估基准 2022 年 11 月 30 日，经基准日的资产负债表披露，有如下一些资产的价值在本次预测的经营性资产中未予考虑，应属本次评估所预测的经营性资产价值之外的溢余性资产、非经营性资产，如下表：

① 经审计的资产负债表披露，基准日其他应收款中存在垫付罚款等账面值共计 0.90 万元，评估值 0.90 万元，作为非经营性资产。

② 经审计的资产负债表披露，基准日投资性房地产账面值共计 694.43 万元，

评估值 694.43 万元，作为非经营性资产。

③ 经审计的资产负债表披露，基准日其他应付款中存在应付工程款、装修款等账面值共计 18,373.83 万元，评估值 18,373.83 万元，为非经营性负债。

④ 经审计的资产负债表披露，基准日递延所得税负债账面值 104.12 万元，评估值 104.12 万元。经评估人员核实无误，作为非经营性负债。

基准日溢余或非经营性资产（负债）的价值 $C=-17,782.62$ （万元）。

4) 长期股权投资的确定

长期股权投资珠海免税（澳门）一人有限公司 $I=2,549.64$ 万元。

5) 权益资本价值的确定

将所得到的经营性资产价值 $P=31,238.76$ 万元，基准日存在的溢余性或非经营性资产的价值 $C=-17,782.62$ 万元，长期股权投资 $I=2,549.64$ 万元代入式（2），得到珠免国际的企业价值 $B=P+C+I=16,005.78$ 万元。

将基准日存在的付息债务的价值 $D=0.00$ 万元代入式（1），得到珠免国际的股权权益价值 $E=B-D=16,000.00$ 万元（百万取整）。

珠免国际的估值已包含在免税集团的估值中，即：采用收益法评估下，免税集团基于模拟财务报表的股东全部权益价值在基准日时点的价值为 932,800.00 万元。

（六）重要子公司的评估情况

免税集团的重要子公司为珠免国际，其评估情况参见“第六节 本次交易的评估情况”之“一、置入资产评估情况”之“（四）资产基础法评估情况”和“（五）收益法评估情况”。

（七）引用其他评估机构报告的内容

1. 本次评估报告财务数据系引用模拟财务报表审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）基于企业对部分资产的剥离和划转，对其 2020 年、2021 年及 2022 年 1-11 月各项合并口径财务数据进行了审计，并出具了标准无保留意见的模拟财务报表审计报告（2023）第 442A002855 号。

本次评估报告中，2020年、2021年及2022年1-11月各项合并口径财务数据系经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的模拟财务报表审计报告，各项单体口径财务数据摘自其审计底稿。本次评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

2. 珠海经济特区金叶酒店有限公司和珠盈免税有限公司财务数据未经审计

免税集团持有珠海经济特区金叶酒店有限公司50%股权，间接持有珠盈免税有限公司50%股权，因免税集团对此两家企业无控制权，故本次审计机构未对其进行审计，本次评估所引用的此两家企业各项财务数据未经审计。

（八）估值特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明

1. 关于本次评估范围的说明

本次经济行为中交易双方在基于对部分资产剥离和划转的基础上，确定了本次交易范围。其中，珠海市免税企业集团有限公司权属所有的珠海市吉大景山路220号地块及房产不在本次交易范围。

本次评估范围与交易范围一致。

2. 权属资料不全或权属瑕疵事项

（1）截至评估基准日，珠海市免税企业集团有限公司及其下属公司存在4项房屋建筑物（在建工程）尚未办理房屋所有权证，未办证面积合计7,471.00平方米。

未办理房屋所有权证的房屋建筑物具体情况如下：

序号	所属公司	房屋建筑物名称	结构	建成年限	建筑面积 (m ²)
1	珠海市免税企业集团有限公司	联检楼商场	钢混	在建工程	3,889.00
2	珠海市免税企业集团有限公司	九洲免税店（已拆除）	钢混	1992/6	782.00
3	珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	叉车房、公共卫生间、厨房等	钢混	2012/2	100.00
4	珠海经济特区金叶酒店有限公司	酒店大厦（无证部分）	钢混	2020/11	2,700.00

合计	7,471.00
----	----------

免税集团承诺该部分资产为属其所有，本次评估未考虑未办证房产后续的支出对评估结果的影响。

对于该部分房屋建筑物，其面积是免税集团根据竣工图纸及现场测量情况进行申报的。评估人员在免税集团申报面积进行抽查核实基础上，以申报面积进行评估，与免税集团后续取得的房产证登记面积可能存在差异。

(2) 截至评估基准日，免税集团存在 1 宗房屋建筑物-湾仔职工宿舍的土地为划拨土地使用权。本次对该宗划拨土地使用权的评估已按照《珠海市人民政府关于印发珠海市国有建设用地地价管理规定的通知》（珠府[2019]61 号）计算扣除相应的土地出让金。该扣除金额与免税集团后续实际缴纳的土地出让金金额可能存在差异。

3. 评估程序受限或评估资料不完整的事项

免税集团在其他权益工具投资科目中的广东华兴银行股份有限公司流通股，以及在其他非流动金融资产科目核算的广东粤澳半导体产业投资基金份额，由于免税集团对上述两项投资的被投资的单位无控制权，无法取得财务数据等相关资料。

对于部分位于境外（中国香港和中国澳门）的资产，资产评估师受限未能对相关资产进行现场调查，已经采用电子邮件、视频、微信等现代通讯方式获取资料并开展基础核查工作，认为资产评估程序受限对评估结论不产生重大影响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。

4. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，珠海市免税企业集团有限公司及其下属公司存在以下法律、经济等未决事项。本次评估在经过审计后的基础上，未考虑下述未决事项对评估结果的影响。

序号	原告	被告	第三人	立案时间	标的金额
1	珠免国际	黄小分、凌民琛、麦锦辉、陈培发、奥科顾问	AstrowayInternationalLtd、永生海产控股有限	2015 年 4 月	12,741.76 万港元

		有限公司、胜金海发展有限公司、满利泰发展有限公司、永生国际海产集团有限公司、永生国际冻品有限公司	公司、永生（国际）海产有限公司		
2	免税集团	珠海市建安建筑装饰工程有限公司	无	2022年4月	209.16万元

对于第1项诉讼，珠免国际已于2014年末对上述应收账款全额计提了坏账准备。海投公司已出具相关说明，约定由该纠纷产生的一切费用（包括但不限于诉讼费、律师费等）、责任及损失由海投公司承担，收益亦归海投公司所有。故该项诉讼不会对免税集团经营构成重大不利影响。

对于第2项诉讼，鉴于该等诉讼案件的涉诉金额占免税集团报表总资产及净资产的比例较小，故该等诉讼不会对免税集团经营构成重大不利影响。

5. 抵押担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，免税集团无担保、或有负债（或有资产）等事项。

本次评估，假设企业在免税店经营场所的租赁合同到期后，能继续中标持续经营。截至评估基准日，免税集团租赁情况如下：

序号	承租方	出租方	房屋所有人	坐落位置	房产证号	建筑面积（m ² ）	当前用途	租赁期限
1	免税集团	珠海九洲客运港发展有限公司	珠海九洲控股集团有限公司	九洲港客运站临时旅检大厅	-	383.00	免税店经营	2019-06-14 至九洲港新港口客运大楼投入使用、临时旅检大厅停止使用为止
2	免税集团	珠海大横琴口岸实业有限公司	珠海市口岸局（珠海市商务局）	横琴口岸限定区域内出境大厅L1-MS-01商铺和L1-MS-02商铺	-	92.00	免税店经营	2022-07-27 签署，租赁期限自商铺交付之日起10年
3	免税集团	珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	珠海市口岸局（珠海市商务局）	港珠澳大桥珠港口岸出境处旅检大楼一层、地下一层	-	2,623.28	免税店经营	2018-04-17 签署，租赁期限自房屋交付之日起10年
4	免税集团	珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	珠海市口岸局（珠海市商务局）	港珠澳大桥珠港口岸进境处旅检大楼二层、三层及四层	-	2,468.53	免税店经营	2019-07-24 签署，租赁期限自场地接收之日起（2019-09-30）起10年
5	免税集团	珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	珠海市口岸局（珠海市商务局）	港珠澳大桥珠澳口岸进境处旅检大楼旅客进境主通道	-	100.00	免税店经营	2019-07-24 签署，租赁期限自场地接收之日起

序号	承租方	出租方	房屋所有人	坐落位置	房产证号	建筑面积 (m ²)	当前用途	租赁期限
								(2019-09-30)起10年
6	免税集团	珠海市商务局	珠海市口岸局 (珠海市商务局)	珠海湾仔轮渡客运口岸出境处旅检大厅	-	163.00	免税店经营	2023-04-20 至 2033-04-19
7	免税集团	海投公司	海投公司	拱北口岸联检楼内出境旅客通道	-	129.00	免税店经营	租赁期限为10年,自海关批复同意开业之日起开始计算
8	免税集团	广西机场管理集团南宁吴圩国际机场有限公司	广西机场管理集团有限公司	南宁市吴圩国际机场T2航站楼三层国际厅CF-54	-	530.00	免税店经营	2021-01-14 签署,租赁期限自租赁区域交付之日(2021-06-25)起5+(5)年,其中前5年为固定租赁期,后5年为考核通过后续约期
9	免税集团	鄂尔多斯市空港实业有限公司	鄂尔多斯机场管理集团有限公司	鄂尔多斯机场新候机楼国际安检隔离区域F01号	-	140.00	免税店经营	2020-11签署,租赁期限自免税店正式开业之日起7年
10	免税集团	珠海经济特区三联企业(集团)有限公司	珠海经济特区三联企业(集团)有限公司	珠海市吉大九洲大道东1199号泰福国际金融大厦24层01-06号	粤(2017)珠海市不动产权第0088803号	2,182	办公	2021-07-15 至 2026-07-14
11	珠海中免	珠海保税区华天隆物流有限公司	珠海保税区华天隆物流有限公司	珠海保税区华天隆物流有限公司仓储楼二、三楼	粤房地证字第 C2233934号	3,000.00	仓库	2017-01-01 至 2026-12-31
12	珠海汇真商务有限责任公司	珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司口岸客运站	珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	珠海市香洲区港珠澳大桥珠海口岸港东一路128号交通连廊#302#303商铺	-	312.12	商铺	2020-09签署,租赁期限自场地接收之日起10年
13	三亚珠免旅文商业有限公司	海南信兴电器有限公司	信兴控股集团(海南)有限公司	三亚市天涯区解放路468号信兴电器大厦1/2/5层	琼(2022)三亚市不动产权第0011978号、0011980号	5,054.14	商铺	2021-05-10 至 2029-05-09
14	珠免集团(珠海横琴)商业有限公司	南光(横琴)置业有限公司	南光(横琴)置业有限公司	珠海市横琴新区福临道55号横琴南光大厦8层803号	珠房地权属字第 202200010号	220.08	办公	2021-12-01 至 2024-11-30
15	珠海市珠免琴澳商业有限公司	珠海横琴丽新文创天地有限公司	珠海横琴丽新文创天地有限公司	珠海市横琴新区智水路82号101、102、103、104、105、106、107、108、109、126、127、128、129、130、131、132、133、134、135、293商铺,智水路84号商铺,智水路92号商铺,智水路82号283、286、287、289、290文化街	珠房地权属字第 202200046号	6,127.00	商铺	2022-05-30 签署,租赁期限自场地交付之日起10年

（九）评估或估值基准日至重组报告书签署日的重要变化事项

1、天津珠免商业有限公司经 2023 年第一次会议决议股东决定进行解散清算，公司于 2024 年 2 月 7 日完成注销。珠海市中免免税品有限责任公司经 2023 年第一次会议决议股东决定进行解散清算，公司于 2024 年 4 月 8 日完成注销。

2、珠海市闸口免税商业有限责任公司分别于 2024 年 7 月 30 日和 2024 年 8 月 12 日，出资设立全资子公司揭阳市珠免免税品商贸有限公司和宜昌市珠免免税品商贸有限公司。

3、2024 年 8 月 23 日，恒超发展有限公司更名为珠免国际有限公司。

4、2024 年 8 月 28 日，免税集团股东由珠海市人民政府国有资产监督管理委员会及城建集团变更为海投公司及城建集团。

截至本独立财务顾问报告签署日，珠免集团股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	持股比例
珠海投资控股有限公司	38,500.00	38,500.00	77.00%
珠海城市建设集团有限公司	11,500.00	11,500.00	23.00%
合计	50,000.00	50,000.00	100.00%

本次评估在经过审计后的基础上，未考虑上述期后事项未来可能形成的或有负债对评估值的影响。

（十）评估结果的差异分析及结果的选取

本次交易中，对免税集团基于模拟财务报表的股东全部权益价值同时采用资产基础法和收益法进行评估，并选取收益法评估结果作为本次评估结论。

免税集团基于模拟财务报表的股东全部权益价值采用收益法的评估结果为 932,800.00 万元，采用资产基础法的评估结果为 393,560.90 万元，收益法较资产基础法评估结果高 539,239.10 万元，高 137.02%。资产基础法评估结果低于收益

法评估结果。

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济以及资产的有效使用等多种条件的影 响。从而造成两种评估方法产生差异。

收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小。免税集团是国内少数获得国务院批准在口岸经营免税品业务的国有企业之一，拥有近 40 年免税运营经验。且企业固定资产占比较小，管理人员有充分能力胜任管理职责，加之企业历史年度低费用率，低折旧率，高收益率，属于典型的销售型轻资产企业。企业价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还包含免税品经营资质、行业经验和地位、受到国家政策支持等重要无形资源的贡献，而上述无形资源无法通过量化体现在资产负债表中，但是却对股东全部权益价值具有重要影响，采用收益法更加能够准确反映其市场真实价值。故本次采用收益法和资产基础法进行评估，最终选取收益法评估结果作为评估结论。

通过以上分析，由此得到免税集团基于模拟财务报表的股东全部权益价值在基准日时点的价值为 932,800.00 万元。

二、置出资产评估情况

（一）置出资产评估概述

1、评估对象和范围

中联浙江对格力地产拟置出上海合联股东全部权益及上海保联、上海太联、三亚合联、重庆两江等 4 家公司模拟债转增资本公积后的股东全部权益项目出具了浙联评报字[2024]第 533 号资产评估报告，相关评估结论经珠海市国资委核准。

2、评估基准日

本次交易拟置出资产的评估基准日为 2024 年 6 月 30 日（注：本节“二、置出资产评估情况”中评估基准日均指 2024 年 6 月 30 日）。

3、本次交易置出资产评估概况

根据中联浙江出具的拟置出资产评估报告，以2024年6月30日作为评估基准日，评估机构对上海合联股东全部权益及上海保联、上海太联、三亚合联、重庆两江模拟债转增资本公积后的股东全部权益，采取收益法和资产基础法进行评估，并最终以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

根据上述拟置出资产评估报告，截至2024年6月30日拟置出资产评估值为550,500.86万元，评估增值率为-8.17%，具体如下：

单位：万元

序号	拟置出资产	定价方法	（模拟债转增资本公积）净资产账面值	评估值	增值额	增值率
			A	B	C=B-A	D=C/A
1	上海保联模拟债转增资本公积后的股东全部权益	资产基础法	27,733.85	16,326.81	-11,407.04	-41.13%
2	上海合联股东全部权益	资产基础法	24,919.09	21,286.57	-3,632.52	-14.58%
3	上海太联模拟债转增资本公积后的股东全部权益	资产基础法	50,567.23	48,967.55	-1,599.68	-3.16%
4	三亚合联模拟债转增资本公积后的股东全部权益	资产基础法	214,190.90	193,596.17	-20,594.73	-9.62%
5	重庆两江模拟债转增资本公积后的股东全部权益	资产基础法	282,074.74	270,323.76	-11,750.98	-4.17%
合计			599,485.81	550,500.86	-48,984.95	-8.17%

（二）本次评估的基本假设

1. 一般假设

（1）交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（2）公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（3）企业持续经营假设

企业持续经营假设是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

（4）资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2. 特殊假设

（1）本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

（2）企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

（3）企业未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

（4）评估对象的未来收入主要来源于评估基准日已有详细规划、未来投入产出明确的房地产开发项目业务，不考虑评估基准日尚未取得、未来可能取得或未来规划尚未明确的开发项目；

（5）鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑其他不确定性损益；

（6）假设企业项目的后续建设成本均匀投入，未来各年度项目施工成本（建材价格等）基本保持稳定，不会发生较大变化；

(7) 假设企业项目开发不涉及特殊的地质、水文条件等严重影响建设成本的事项。无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

(8) 假设企业在未来年度中的技术队伍保持相对稳定，工程建设顺利进行，工程质量能得到保证；

(9) 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。评估机构愿意在此提醒委托人和其他有关方面，评估机构并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。因此有关方面在使用评估机构的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出决策；

(10) 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

(11) 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

(12) 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

(13) 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

(三) 本次评估的评估方法

1. 评估方法简介

依据《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）和《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）的规定，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、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、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，恰当考虑收益法的适用性。

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

2. 评估方法选择

本次评估中，置出资产使用的评估方法具体情况如下：

序号	标的公司	出售股权比例	评估方法	定价方法
1	上海保联模拟债转增资本公积后的股东全部权益	100%	资产基础法、收益法	资产基础法
2	上海合联股东全部权益	100%	资产基础法、收益法	资产基础法
3	上海太联模拟债转增资本公积后的股东全部权益	100%	资产基础法、收益法	资产基础法
4	三亚合联模拟债转增资本公积后的股东全部权益	100%	资产基础法、收益法	资产基础法
5	重庆两江模拟债转增资本公积后的股东全部权益	100%	资产基础法、收益法	资产基础法

本次对于上海保联、上海合联、上海太联、三亚合联、重庆两江五家公司的股东全部权益价值，引用了浙联评报字 2024 第 528 号、浙联评报字 2024 第 529 号、浙联评报字 2024 第 530 号、浙联评报字 2024 第 531 号及浙联评报字 2024 第 532 号评估报告的评估结果。根据引用的评估报告，对于上海保联、上海合联、上海太联、三亚合联、重庆两江公司评估，采用资产基础法和收益法进行评估，最终采用资产基础法作为定价方法。

选用资产基础法的理由：资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

选用收益法的理由：被评估单位主要从事房地产的开发与销售，其项目所属地房地产市场活跃，未来的房价可以预测，且项目投资成本预测经企业专业人员

测算并经管理层批准，使得其未来的收益和风险可以可靠地估计，本次评估具备采用收益法的适用条件。因此本次评估可以选择收益法进行评估。

不采用市场法的理由：评估基准日前后，由于涉及同等规模企业的近期交易案例无法获取，市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少，本次评估未选择市场法进行评估。

（四）置出资产评估具体情况

1、上海保联

（1）评估方法和说明

1) 选用的评估方法及原因

本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。

选用资产基础法的理由：资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

选用收益法的理由：被评估单位主要从事房地产的开发与销售，其项目所属地上海市房地产市场活跃，未来的房价可以预测，且项目投资成本预测经企业专业人员测算并经管理层批准，使得其未来的收益和风险可以可靠地估计，本次评估具备采用收益法的适用条件。因此本次评估可以选择收益法进行评估。

不采用市场法的理由：评估基准日前后，由于涉及同等规模企业的近期交易案例无法获取，市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少，本次评估未选择市场法进行评估。

2) 评估方法

①资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

A. 货币资金

对银行存款，评估人员取得了银行存款账户的对账单，并进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对人民币银行存款以核实后账面值确定评估值。

B. 应收类账款

对应收类账款的评估，评估人员在了解应收类账款的存在性、完整性。并在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等相关事项，判断应收类账款的可收回性。应收类账款采用账龄分析和个别认定的方法估计评估风险损失。

其他应收款的评估风险损失估计为对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0%；对政府的款项，评估风险坏账损失的可能性为 0%；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性在 2%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 8%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 18%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 48%；发生时间 5 年以上的评估风险损失为 74%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

C. 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，具体分析数额、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，判断欠款人是否有破产、撤销或不能按合同约定按时提供货物、服务等情况，在未发现上述异常的情况下，以核实后账面值作为评估值。

D. 存货

存货为开发成本，已计提跌价准备。存货的具体评估方法及过程如下：

对于企业正在开发过程中或已有明确的开发方案的，本次评估采用假设开发法进行估算。其计算公式为：评估价值=开发完成后的房地产价值-续建成本-续建管理费用-销售费用-销售税费-应缴土地增值税-应缴企业所得税-投资利息-投资净利润。

由于该项目开发周期较长，导致项目资本化利息过高，吞噬项目利润，造成项目总利润为负数。但从交易角度，买方购买资产需要有一定的利润，而根据同花顺 iFind 数据查询，近三年房地产行业上市公司平均销售利润率约为 7%，故综合考虑本次评估选取行业平均销售利润率 7%计算。

后续投资净利润=未售部分预计收入×销售利润率×（1-所得税税率）×r

E. 其他流动资产

对其他流动资产的评估，核对评估明细表与报表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

F. 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

a. 运输车辆评估

I. 运输车辆重置全价的确定

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不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，计算公式如下：

重置全价=购置价（不含税）+车辆购置税+新车上户手续费

i. 车辆购置价

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》，《易车网》等近期车辆

市场价格资料，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

ii. 车辆购置税

根据《中华人民共和国车辆购置税法》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。

故：购置附加税=购置价÷(1+增值税率)×10%

iii. 新车上户牌照手续费等

根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

II. 车辆成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率=(1-已使用年限/规定使用年限或经济使用年限)×100%

行驶里程成新率=(1-已行驶里程/规定行驶里程)×100%

成新率=Min(使用年限成新率, 行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

成新率=Min(使用年限成新率, 行驶里程成新率)+a

a: 车辆特殊情况调整系数。

III. 评估值的确定

评估值=(重置全价-特殊城市车辆牌照取得费)×车辆成新率+特殊城市车辆牌照取得费

b. 电子设备评估

I. 电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》，《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，确定其重置全价：

重置全价（不含税）=购置价（不含税）

II. 电子设备成新率

成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%

或成新率= [尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）] ×100%

III. 评估值的确定

评估值=重置全价×电子设备成新率

G. 无形资产-其他

对于外购软件，评估人员核对了原始入账凭证，企业的摊销过程，相关软件的购置入账及摊销过程合理。评估人员通过市场询价调查的方法取得相应软件的市场价格，本次评估主要参考目前市场价格确定评估值，对于已停用的软件，本次按照零确认。

H. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

②收益法

A. 概述

根据《资产评估准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对被评估企业的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，

以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

B. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计的财务报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF)，估算企业的经营性资产的价值，再加上其基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，并扣减企业应承担的付息债务价值后，来得到企业股东权益价值。

本次评估的基本评估思路是：

a. 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和项目开发业务的类型估算预期净现金流量，并折现得到经营性资产的价值；

b. 对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金等流动类资产（负债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

c. 由上述计算得出的经营性资产价值加溢余性资产或非经营性资产价值，并扣减企业应承担的付息债务价值后得到评估对象的股东全部权益价值。

C. 评估模型

a. 基本模型

$$E=B-D$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B=P+C$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：

R_i ：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

P_n ：期末资产回收值；

r ：折现率；

n ：评估对象的未来经营期；

C ：评估对象基准日存在的其他非经营性或溢余性资产的价值；

$$C = C_1 + C_2$$

式中：

C_1 ：评估对象在评估基准日存在的流动性溢余或非经营性资产（负债）价值；

C_2 ：评估对象在评估基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产（负债）价值；

D ：评估对象付息债务价值。

b. 收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R_i = \text{经营活动产生的现金流} + \text{投资活动产生的现金流}$$

式中：

经营活动产生的现金流 = 经营活动产生的现金流入 - 经营活动产生的现金流出

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

c. 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r 。

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

w_d ：付息债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E+D)}$$

w_e ：权益资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E+D)}$$

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_f - r_m) + \varepsilon$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

β_u ：可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}}$$

β_t ：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数；

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x$$

式中：

K ：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设 $K=1$ ；

β_x ：可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数；

$$\beta_x = \frac{\text{Cov}(R_x, R_p)}{\sigma_p}$$

式中：

$\text{Cov}(R_x, R_p)$:一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差；

σ_p :一定时期内股票市场组合收益率的方差。

(2) 评估概况

1) 评估结果

本次评估采用收益法得出模拟债转增资本公积后的股东全部权益价值为14,959.78万元，比资产基础法测算得出模拟债转增资本公积后的股东全部权益价值16,326.81万元，低1,367.03万元，差异率8.37%。

2) 不同评估方法的评估值差异及原因

①评估结果的差异分析

两种评估方法差异的原因主要是：

企业主要资产为在开发的房地产项目，资产基础法中采用静态假设开发法对其进行评估，假设开发完成后按基准日时点的市场价格和后续开发成本，扣减税费、投资利息、投资利润而得到的估值。收益法是对企业未来的销售和开发成本进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。静态假设开发法不考虑各项收入、支出发生的时间不同，但要计算投资利息、投资利润；而收益法为现金流量折现法，要考虑各项支出、收入发生的时间不同，再将现金流折算到估价时点。静态假设开发法中投资利息和开发利润都单独显现，在收益法（现金流量折现法）中这两项都不单独显现，而是隐含在折现过程中。

综上所述，两种方法的考虑角度不同，从而造成两种评估方法产生差异。

②评估结果的选取

被评估企业从事房地产开发业务，其盈利主要取决于其持有的在开发或待开发项目，因开发支出、预售价格及预售面积、收入确认和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响（诸如宏观形势、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房者心理等等），尤其是项目公司经营期限相对很短，收益法中未来不确定因

素的变动对评估结果会产生较大的影响；资产基础法评估时对在开发项目采用静态假设开发法评估，则可以相对避免或减少上述不确定因素的影响。

综上，结合本次经济行为，资产基础法评估结果相对更为稳健、可靠度更高，故评估机构选用资产基础法作为上海海控保联置业有限公司模拟债转增资本公积后的股东全部权益价值参考依据，由此得到上海海控保联置业有限公司模拟债转增资本公积后的股东全部权益在基准日时点的价值为 16,326.81 万元。

(3) 评估具体情况

1) 资产基础法评估情况

采用资产基础法，被评估单位在评估基准日 2024 年 6 月 30 日的评估结论如下：

模拟债转增资本公积后总资产账面值 332,035.90 万元，评估值 320,628.86 万元，评估减值 11,407.04 万元，减值率 3.44%。

模拟债转增资本公积后负债账面值 304,302.05 万元，评估值 304,302.05 万元，评估无增减值变化。

模拟债转增资本公积后净资产账面值 27,733.85 万元，评估值 16,326.81 万元，评估减值 11,407.04 万元，减值率 41.13%。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 6 月 30 日

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%
1	流动资产	332,031.80	320,602.63	-11,429.17	-3.44
2	非流动资产	4.10	26.23	22.13	539.76
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	4.10	24.83	20.73	505.61
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	1.40	1.40	

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%
7-1	其中：土地使用权	-	-	-	
8	其他资产	0.00	-	-	-
9	资产总计	332,035.90	320,628.86	-11,407.04	-3.44
10	流动负债	304,302.05	304,302.05	-	-
11	非流动负债	-	-	-	
12	负债总计	304,302.05	304,302.05	-	-
13	净资产（所有者权益）	27,733.85	16,326.81	-11,407.04	-41.13

2) 收益法评估情况

经实施核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法(DCF)对企业模拟债转增资本公积后的股东全部权益价值进行评估。上海海控保联置业有限公司在评估基准日 2024 年 6 月 30 日模拟债转增资本公积后的净资产账面值为 27,733.85 万元，评估模拟债转增资本公积后的股东全部权益价值（净资产价值）为 14,959.78 万元，评估减值 12,774.08 万元，减值率 46.06%。

①净现金流量预测

根据评估机构预测结果，得出企业自由现金流如下表：

未来年度企业自由现金流

单位：万元

项目	2024 年 7-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
经营活动产生的净流量	-15,227.42	-10,243.49	-137.80	18,061.98	14,724.16	4,434.25
投资活动产生的净流量	-	-	-	-	-	8,351.77
筹资活动产生的净流量	-	-	-	-	-	-
股权净现金流量	-15,227.42	-10,243.49	-137.80	18,061.98	14,724.16	12,786.02
扣税后利息	-	-	-	-	-	-
企业自由现金流	-15,227.42	-10,243.49	-137.80	18,061.98	14,724.16	12,786.02

上表给出了评估对象未来经营期内的净现金流量的预测结果。本次评估建立

在评估基准日所具备的经营能力以及开发项目的基础之上，其中对未来收益的估算，主要是在对评估对象报表揭示的收入成本构成和财务数据的核实以及对行业的市场调研、分析的基础上，根据其经营历史、市场需求与未来的发展等综合情况做出的一种专业判断。预测时不考虑其它非经常性收入等所产生的损益。

②权益资本价值估算

A. 折现率的确定

根据本独立财务顾问报告之“第六节 本次交易的评估情况”之“二、置出资产评估情况”之“（四）置出资产评估具体情况”之“1、上海保联”之“（1）评估方法和说明”之“2）评估方法”之“②收益法”之“C.评估模型”之“c.折现率”，评估机构将经过比较分析所得出的各参数代入公式，得到折现率如下表：

折现率计算表

项目	数值
权益比 W_e	0.2678
债务比 W_d	0.7322
债权期望报酬率 r_d	0.0700
无风险利率 r_f	0.0198
市场期望报酬率 r_m	0.0901
适用税率	0.2500
无杠杆 β	0.6921
权益 β	2.1115
特性风险系数	0.0400
权益成本 r_e	0.2082
债务成本 r_d (税后)	0.0525
WACC	0.0942
折现率	0.0942

B. 经营性资产价值估算

将得到的预期净现金流量代入公式，即可得到评估对象的经营性资产价值为7,844.70万元。

C. 溢余性或非经营性资产价值

经核实，在评估基准日，评估对象资产负债表显示，有如下一些资产的价值在本次估算的经营性资产中未予考虑，应属本次评估所估算的经营性资产价值之外的溢余或非经营性资产。

a. 基准日流动类溢余或非经营性资产的价值 C_1

在评估基准日，货币资金评估值 15,095.39 万元，其他应收款评估值 17.11 万元，其他应付款评估值 7,997.43 万元，经评估师核实无误，确认该部分资产为流动溢余资产（负债）。

即基准日流动类溢余资产（负债）的价值为：

$$C_1=7,115.08 \text{（万元）}$$

b. 基准日非流动类溢余或非经营性资产的价值 C_2

在评估基准日，无非流动类溢余或非经营性资产， $C_2=0$ （万元）

将上述各项代入公式，得到评估对象在基准日溢余或非经营性资产的价值为：

$$C=C_1+C_2=7,115.08 \text{（万元）}$$

D. 权益资本价值的确定

将得到的经营性资产的价值 $P=7,844.70$ 万元，溢余性资产的价值 $C=7,115.08$ 万元，即得到被评估单位企业价值为： $B=P+C=14,959.78$ （万元）

将被评估单位的企业价值 $B=14,959.78$ 万元，付息债务的价值 $D=0.00$ 万元代入公式，得到被评估单位的权益资本价值为 $E=B-D=14,959.78$ 万元。

（4）评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明

1) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见专项审计报告的审计结果。

2) 权属资料不全或权属瑕疵事项

截至本次评估基准日，未发现影响本次评估的权属资料不全或权属瑕疵事项。

3) 评估程序受限或评估资料不完整的情形

截至本次评估基准日，未发现评估程序受限或评估资料不完整的情形。

4) 评估基准日存在的主要法律、经济等未决事项

截至本次评估基准日，未发现影响本次评估的法律、经济等未决事项。

5) 抵押担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至本次评估基准日，未发现影响本次评估的抵押担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

6) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。被评估单位存在以下重大期后事项：

2024年9月5日，格力地产股份有限公司和珠海格力房产有限公司、上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）签订股权转让协议，珠海格力房产有限公司和上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）将持有的上海海控保联置业有限公司股权全部转让给格力地产股份有限公司，本次股权转让后上海海控保联置业有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例（%）
1	格力地产股份有限公司	60,000.00	100.00
	合计	60,000.00	100.00

7) 其他需要说明的事项

①本报告中所有以万元为金额单位的数据列示，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

②本次资产基础法评估结果未考虑存货资产评估增减值可能涉及的递延所得税费用对评估结论的影响。

③本次评估引用的被评估单位财务数据摘自于经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2024 年 6 月 30 日的上海保联模拟财务报表，根据审计报告附注，本次模拟财务报表的编制基础如下：

A.2022 年 1 月 1 日格力地产股份有限公司直接持有公司的 100% 股权。

B. 2022 年 1 月 1 日，格力地产股份有限公司控制之公司对公司的其他应收款共 35,333,145.25 元、其他应付款共 667,953,236.69 元、抵销后的其他应付款净额 632,620,091.44 元通过协议的形式转至格力地产股份有限公司，并且假设以上其他应收款、其他应付款的转移和抵销在 2022 年 1 月 1 日已完成。

C. 2022 年 1 月 1 日，格力地产股份有限公司以其他应收款对公司进行投资，增加标的公司的资本公积，转增资本公积的金额 24,502,296.15 元。

D.本模拟合并财务报表编制时未考虑本次模拟事项中可能产生的税费。

根据格力地产第八届董事会第二十六次会议决议（2024 年 9 月 29 日）、格力地产 2024 年第四次临时股东大会决议（2024 年 10 月 16 日），被评估单位债转股增资本公积行为已经格力地产董事会决议及股东大会决议通过。

④本次评估根据企业提供的预计总成本进行测算，未考虑其与实际结算成本可能存在的差异对评估结果的影响；本次评估土地增值税、所得税按整体项目口径进行清算，可能与实际情况不一致，具体缴纳金额应以税务部门实际征收金额为准。

截至评估基准日，上海保联其他流动资产——预缴土地增值税金额为 9,952.58 万元。根据《土地增值税清算管理规程》（国税发〔2009〕91 号），土地增值税清算审核结束，主管税务机关应当将审核结果书面通知纳税人，并确定办理补、退税期限。本次评估按照模拟被评估单位房地产开发项目清算时土地增值税多退少补的原则评估，其中模拟应缴土地增值税为 958.49 万元，故应退预

缴土地增值税金额为 8,994.09 万元，未来具体退税金额应以当地税务部门实际核算金额为准。

⑤评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

⑥评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

⑦评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

⑧本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

⑨评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

⑩在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

A.当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

B.当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

C.对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

⑪评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准，未考虑

委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

2、上海合联

(1) 评估方法和说明

1) 选用的评估方法及原因

本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。

选用资产基础法的理由：资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

选用收益法的理由：被评估单位主要从事房地产的开发与销售，其项目所属地上海市房地产市场活跃，未来的房价可以预测，且项目投资成本预测经企业专业人员测算并经管理层批准，使得其未来的收益和风险可以可靠地估计，本次评估具备采用收益法的适用条件。因此本次评估可以选择收益法进行评估。

不采用市场法的理由：评估基准日前后，由于涉及同等规模企业的近期交易案例无法获取，市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少，本次评估未选择市场法进行评估。

2) 评估方法

①资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

A. 货币资金：包括银行存款和其他货币资金

对银行存款，评估人员取得了银行存款账户的对账单，并进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对人民币银行存款

以核实后账面值确定评估值。

其他货币资金主要为受限货币资金。评估人员核对了账簿记录、查阅了客户交易月报及相关资料，并进行了函证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符，所以本次评估按清查核实后账面值确认评估值。

B. 应收账款类

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在了解应收类账款的存在性、完整性。并在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等相关事项，判断应收类账款的可收回性。应收类账款采用账龄分析和个别认定的方法估计评估风险损失。

应收账款的评估风险损失估计为对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0%；对政府的款项，评估风险坏账损失的可能性为 0%；有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性在 1%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 11%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 57%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 64%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 70%；发生时间 5 年以上的评估风险损失为 100%。

其他应收款的评估风险损失估计为对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0%；对政府的款项，评估风险坏账损失的可能性为 0%；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性在 2%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 8%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 18%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 48%；发生时间 5 年以上的评估风险损失为 74%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的

金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

C. 存货

存货为开发产品。存货未计提跌价准备。存货的具体评估方法及过程如下：对于产成品（开发产品），本次评估采用市场法，对周边类似已成交的房地产状况和成交价格进行调查分析的基础上，参考企业实际销售定价及销售情况，确定销售价格，然后扣减在销售环节发生的销售费用、税金及其他相关费用，确定评估值。

本次评估参照房地产上市公司近三年的平均统计数据，确定销售利润率按 7% 计算。对于截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日尚未销售的部分，利润调整系数 r 取 100%。

D. 其他流动资产

对其他流动资产的评估，核对评估明细表与报表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

E. 固定资产-房屋建筑物

固定资产房屋建筑物主要为项目内地下会所物业，考虑其可出售，本次将固定资产房屋建筑物与存货房地产开发项目打包评估，固定资产房屋建筑物评估为 0，其估值体现在存货估值内。

F. 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

a. 车辆评估

I. 车辆重置全价的确定

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不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，计算公式如下：

重置全价=购置价（不含税）+车辆购置税+新车上户手续费

i. 车辆购置价

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》，《易车网》等近期车辆市场价格资料，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

ii. 车辆购置税

根据《中华人民共和国车辆购置税法》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。

故：购置附加税=购置价÷(1+增值税率)×10%

iii. 新车上户牌照手续费等

根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

II. 车辆成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率=（1-已使用年限 / 规定使用年限或经济使用年限）×100%

行驶里程成新率=（1-已行驶里程 / 规定行驶里程）×100%

成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+a

a: 车辆特殊情况调整系数。

III. 评估值的确定

评估值=(重置全价-特殊城市车辆牌照取得费)×车辆成新率+特殊城市车辆牌照取得费

b. 电子设备评估

I. 电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》，《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，确定其重置全价：

重置全价（不含税）=购置价（不含税）

II. 电子设备成新率

成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%

或成新率= [尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）] ×100%

III. 评估值的确定

评估值=重置全价×电子设备成新率

G. 递延所得税资产

递延所得税资产为所得税费用、预计毛利、资产减值准备等引起的。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

H. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

②收益法

A. 概述

根据《资产评估准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对被评估企业的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持

续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

B. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计的财务报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上其基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，并扣减企业应承担的付息债务价值后，来得到企业股东权益价值。

本次评估的基本评估思路是：

a. 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和项目开发业务的类型估算预期净现金流量，并折现得到经营性资产的价值；

b. 对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金等流动类资产（负债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

c. 由上述计算得出的经营性资产价值加溢余性资产或非经营性资产价值，并扣减企业应承担的付息债务价值后得到评估对象的股东全部权益价值。

C. 评估模型

a. 基本模型

$$E=B-D$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B=P+C$$

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中:

R_i : 评估对象未来第 i 年的预期收益 (自由现金流量);

P_n : 期末资产回收值;

r : 折现率;

n : 评估对象的未来经营期;

C: 评估对象基准日存在的其他非经营性或溢余性资产的价值;

$$C = C_1 + C_2$$

式中:

C_1 : 评估对象在评估基准日存在的流动性溢余或非经营性资产(负债)价值;

C_2 : 评估对象在评估基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产(负债)价值;

D: 评估对象付息债务价值。

b. 收益指标

本次评估, 使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标, 其基本定义为:

$$R_i = \text{经营活动产生的现金流} + \text{投资活动产生的现金流}$$

式中:

经营活动产生的现金流 = 经营活动产生的现金流入 - 经营活动产生的现金流出

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等, 估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和, 测算得到企业的经营性资产价值。

c. 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r 。

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

w_d ：付息债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E+D)}$$

w_e ：权益资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E+D)}$$

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_f - r_m) + \varepsilon$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times \left(1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}\right)$$

β_u ：可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}}$$

β_t ：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数；

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x$$

式中：

K ：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设 $K=1$ ；

β_x ：可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数；

$$\beta_x = \frac{\text{Cov}(R_x, R_p)}{\sigma_p}$$

式中：

$\text{Cov}(R_x, R_p)$:一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差；

σ_p :一定时期内股票市场组合收益率的方差。

(2) 评估概况

1) 评估结果

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 21,141.10 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 21,286.57 万元，低 145.47 万元，差异率 0.68%。

2) 不同评估方法的评估值差异及原因

①评估结果的差异分析

两种评估方法差异的原因主要是：

企业主要资产为已开发完成的房地产项目，资产基础法中采用市场法对其进行评估，先确定销售价格，然后扣减在销售环节发生的销售费用、税金及其他相关费用，最终确定评估值。收益法是对企业未来的销售相关成本进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。市场法不考虑各项收入、支出发生的时间不同；而收益法为现金流量折现法，要考虑各项支出、收入发生的时间不同，再将现金流折算到估价时点。

综上所述，两种方法的考虑角度不同，从而造成两种评估方法产生差异。

②评估结果的选取

被评估企业从事房地产开发业务，其盈利主要取决于其持有的已开发完成的项目，因未来收入确认和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响（诸如宏观形势、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房者心理等等），尤其是项目公司经营期限相对很短，收益法中未来不确定因素的变动对评估结果会产生较大的影响；资产基础法评估时对已开发完成项目采用市场法评估，则可以相对避免或减少上述不确定因素的影响。

综上，结合本次经济行为，资产基础法评估结果相对更为稳健、可靠度更高，

故评估机构选用资产基础法作为上海海控合联置业有限公司股东全部权益价值参考依据，由此得到上海海控合联置业有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 21,286.57 万元。

(3) 评估具体情况

1) 资产基础法评估情况

采用资产基础法，被评估单位在评估基准日 2024 年 6 月 30 日的评估结论如下：

总资产账面值 39,869.75 万元，评估值 36,237.23 万元，评估减值 3,632.52 万元，减值率 9.11%。

负债账面值 14,950.66 万元，评估值 14,950.66 万元，评估无增减值变化。

净资产账面值 24,919.09 万元，评估值 21,286.57 万元，评估减值 3,632.52 万元，减值率 14.58%。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 6 月 30 日

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%
1	流动资产	32,742.65	36,182.11	3,439.46	10.50
2	非流动资产	7,127.10	55.12	-7,071.98	-99.23
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	7,109.72	37.74	-7,071.98	-99.47
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
7-1	其中：土地使用权	-	-	-	
8	其他资产	17.38	17.38	-	-
9	资产总计	39,869.75	36,237.23	-3,632.52	-9.11
10	流动负债	14,950.66	14,950.66	-	-
11	非流动负债	-	-	-	
12	负债总计	14,950.66	14,950.66	-	-

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%
13 净资产（所有者权益）	24,919.09	21,286.57	-3,632.52	-14.58

2) 收益法评估情况

经实施核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。上海海控合联置业有限公司在评估基准日 2024 年 6 月 30 日的净资产账面值为 24,919.09 万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为 21,141.10 万元，评估减值 3,777.99 万元，减值率 15.16%。

①净现金流量预测

根据评估机构预测结果，得出企业自由现金流如下表：

未来年度企业自由现金流

单位：万元

项目	2024 年 7-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
经营活动产生的净流量	-61.64	12,722.09	2,296.82	1,510.62	1,595.54	8,590.45
投资活动产生的净流量	-	-	-	-	-	-9,686.47
筹资活动产生的净流量	-	-	-	-	-	-
股权净现金流量	-61.64	12,722.09	2,296.82	1,510.62	1,595.54	-1,096.03
扣税后利息	-	-	-	-	-	-
企业自由现金流	-61.64	12,722.09	2,296.82	1,510.62	1,595.54	-1,096.03

上表给出了评估对象未来经营期内的净现金流量的预测结果。本次评估建立在评估基准日所具备的经营能力以及开发项目的基础之上，其中对未来收益的估算，主要是在对评估对象报表揭示的收入成本构成和财务数据的核实以及对行业的市场调研、分析的基础上，根据其经营历史、市场需求与未来的发展等综合情况做出的一种专业判断。预测时不考虑其它非经常性收入等所产生的损益。

②权益资本价值估算

A. 折现率的确定

根据本独立财务顾问报告之“第六节 本次交易的评估情况”之“二、置出资产评估情况”之“（四）置出资产评估具体情况”之“2、上海合联”之“（1）评估方法和说明”之“2）评估方法”之“②收益法”之“C.评估模型”之“c.折现率”，评估机构将经过比较分析所得出的各参数代入公式，得到折现率如下表：

折现率计算表

项目	数值
权益比 W_e	0.2678
债务比 W_d	0.7322
债权期望报酬率 r_d	0.0700
无风险利率 r_f	0.0198
市场期望报酬率 r_m	0.0901
适用税率	0.2500
无杠杆 β	0.6921
权益 β	2.1115
特性风险系数	0.0400
权益成本 r_e	0.2082
债务成本 r_d (税后)	0.0525
WACC	0.0942
折现率	0.0942

B. 经营性资产价值估算

将得到的预期净现金流量代入公式，即可得到评估对象的经营性资产价值为15,052.20万元。

C. 溢余性或非经营性资产价值

经核实，在评估基准日，评估对象资产负债表显示，有如下一些资产的价值在本次估算的经营性资产中未予考虑，应属本次评估所估算的经营性资产价值之外的溢余或非经营性资产。

a. 基准日流动类溢余或非经营性资产的价值 C_1

在评估基准日，货币资金评估值 43.48 万元，其他应收款评估值 10,863.28 万元，其他应付款评估值 4,817.86 万元，经评估师核实无误，确认该部分资产为流动溢余资产（负债）。

即基准日流动类溢余资产（负债）的价值为：

$$C_1=6,088.89 \text{（万元）}$$

b. 基准日非流动类溢余或非经营性资产的价值 C_2

在评估基准日，无非流动类溢余或非经营性资产， $C_2=0$ （万元）

将上述各项代入公式，得到评估对象在基准日溢余或非经营性资产的价值为：

$$C=C_1+C_2=6,088.89 \text{（万元）}$$

D. 权益资本价值的确定

将得到的经营性资产的价值 $P=15,052.20$ 万元，溢余性资产的价值 $C=6,088.89$ 万元，即得到被评估单位企业价值为： $B=P+C=21,141.10$ （万元）

将被评估单位的企业价值 $B=21,141.10$ 万元，付息债务的价值 $D=0.00$ 万元代入公式，得到被评估单位的权益资本价值为 $E=B-D=21,141.10$ 万元。

（4）评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明

1) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见专项审计报告的审计结果。

2) 权属资料不全或权属瑕疵事项

截至本次评估基准日，未发现影响本次评估的权属资料不全或权属瑕疵事项。

3) 评估程序受限或评估资料不完整的情形

截至本次评估基准日，未发现评估单位存在评估程序受限或评估资料不完整的情形。

4) 评估基准日存在的主要法律、经济等未决事项

截至本次评估基准日，未发现被评估单位存在法律、经济等未决事项。

5) 抵押担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至本次评估基准日，未发现影响本次评估的抵押担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

6) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。被评估单位存在以下重大期后事项：

①2024年9月12日，格力地产股份有限公司、上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）和珠海格力房产有限公司对上海海控合联置业有限公司进行增资，新增注册资本19,900.00万元，本次增资后上海海控合联置业有限公司的注册资本变更为24,900.00万元，本次增资后上海海控合联置业有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例（%）
1	格力地产股份有限公司	11,950.00	47.99
2	上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）	3,490.00	14.02
3	珠海格力房产有限公司	9,460.00	37.99
	合计	24,900.00	100.00

②2024年10月8日，格力地产股份有限公司和珠海格力房产有限公司、上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）签订股权转让协议，珠海格力房产有限公司和上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）将持有的上海海控太联置业有限公司股权全部转让给格力地产股份有限公司，本次股权转让后上海海控保联置业有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例（%）
1	格力地产股份有限公司	24,900.00	100.00
	合计	24,900.00	100.00

7) 其他需要说明的事项

①本报告中所有以万元为金额单位的数据列示，如存在总计数与各分项数值

之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

②本次资产基础法评估结果未考虑存货资产评估增减值可能涉及的递延所得税费用对评估结论的影响。

③ 本次评估引用的被评估单位财务数据摘自于经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2024 年 6 月 30 日的上海合联模拟财务报表，根据审计报告附注，本次模拟财务报表的编制基础如下：

A.2022 年 1 月 1 日格力地产股份有限公司直接持有公司的 100% 股权。

B.2022 年 1 月 1 日，格力地产股份有限公司控制之公司对公司的其他应收款共 103,305,374.37 元、其他应付款共 401,280,000.00 元、抵销后的其他应付款净额 297,974,625.63 元通过协议的形式转至格力地产股份有限公司，并且假设以上其他应收款、其他应付款的转移和抵销在 2022 年 1 月 1 日已完成。

C.本模拟合并财务报表编制时未考虑本次模拟事项可能产生的税费。

④本次评估根据企业提供的预计总成本进行测算，未考虑其与实际结算成本可能存在的差异对评估结果的影响；本次评估土地增值税、所得税按整体项目口径进行清算，可能与实际情况不一致，具体缴纳金额应以税务部门实际征收金额为准。

⑤本次评估范围内产成品中，浦江海德项目地下 B2 停车场与隔壁海德壹号项目地下停车场连通，截至评估基准日，海德壹号项目尚未竣工。浦江海德项目地下车位尚未办理不动产权证书，未达到可售条件，部分车位位于评估基准日为临时出租状态，本次评估未考虑待出售车位临时出租的影响。

⑥截至评估基准日，被评估单位已预缴土地增值税金额为 11,801.24 万元，计提应交税费-应缴土地增值税 280.01 万元。根据《土地增值税清算管理规程》（国税发〔2009〕91 号），土地增值税清算审核结束，主管税务机关应当将审核结果书面通知纳税人，并确定办理补、退税期限。本次评估按照模拟被评估单位房地产开发项目清算时土地增值税多退少补的原则评估，其中模拟应缴土地增值税为 7,567.08 万元，故应退土地增值税金额为 4,514.17 万元。最终土地增值税金额应以当地税务部门实际核算金额为准。

⑦评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

⑧评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

⑨评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

⑩本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

⑪评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

⑫在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

A.当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

B.当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

C.对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

⑬评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

3、上海太联

(1) 评估方法和说明

1) 选用的评估方法及原因

本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。

选用资产基础法的理由：资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

选用收益法的理由：被评估单位主要从事房地产的开发与销售，其项目所属上海市房地产市场活跃，未来的房价可以预测，且项目投资成本预测经企业专业人员测算并经管理层批准，使得其未来的收益和风险可以可靠地估计，本次评估具备采用收益法的适用条件。因此本次评估可以选择收益法进行评估。

不采用市场法的理由：评估基准日前后，由于涉及同等规模企业的近期交易案例无法获取，市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少，本次评估未选择市场法进行评估。

2) 评估方法

①资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

A. 货币资金

对银行存款，评估人员取得了银行存款账户的对账单，并进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额

调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对人民币银行存款以核实后账面值确定评估值。

B. 应收类账款

对其他应收款的评估，评估人员在了解应收类账款的存在性、完整性。并在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等相关事项，判断应收类账款的可收回性。应收类账款采用账龄分析和个别认定的方法估计评估风险损失。

其他应收款的评估风险损失估计为对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0%；对政府的款项，评估风险坏账损失的可能性为 0%；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性在 2%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 8%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 18%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 48%；发生时间 5 年以上的评估风险损失为 74%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

C. 存货

存货为开发产品，具体评估方法及过程如下：

对于产成品（开发产品）中的可售部分，本次评估采用市场法，对周边类似已成交的房地产状况和成交价格进行调查分析的基础上，参考企业实际销售定价及销售情况，确定销售价格，然后扣减在销售环节发生的销售费用、税金及其他相关费用，确定评估值。本次评估参照房地产上市公司 2021 年-2023 年的平均销售利润率统计数据，确定销售利润率按 7% 计算。对于截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日尚未销售的部分，利润调整系数 r 取 100%。

对于产成品（开发产品）中的自持部分，评估人员综合考虑房屋建筑物类资产的结构特点、使用性质等，分析了不同评估方法的适用性，最终确定采用收益

法进行评估。

收益法是指预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{V_{\text{残值}}}{(1+r)^n}$$

其中：P:房产价值；a:年净收益；r:折现率；n:收益年限；

$V_{\text{残值}}$: 收益期结束时房屋建筑物或土地使用权残值。

D. 其他流动资产

对其他流动资产的评估，核对评估明细表与报表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

E. 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

a. 电子设备评估

I. 电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》，《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，确定其重置全价：

重置全价（不含税）=购置价（不含税）

另：部分电子设备采用市场法进行评估。

II. 电子设备成新率

成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%

或成新率=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

III.评估值的确定

评估值=重置全价×电子设备成新率

F. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

②收益法

A. 概述

根据《资产评估准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对被评估企业的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

B. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计的财务报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上其基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，并扣减企业应承担的付息债务价值后，来得到企业股东权益价值。

本次评估的基本评估思路是：

a. 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和项目开发业务的类型估算预期净现金流量，并折现得到经营性资产的价值；

b. 对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金等流动类资产（负债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

c. 由上述计算得出的经营性资产价值加溢余性资产或非经营性资产价值，并扣减企业应承担的付息债务价值后得到评估对象的股东全部权益价值。

C. 评估模型

a. 基本模型

$$E=B-D$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B=P+C$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

P_n：期末资产回收值；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

C：评估对象基准日存在的其他非经营性或溢余性资产的价值；

$$C = C_1 + C_2$$

式中：

C₁：评估对象在评估基准日存在的流动性溢余或非经营性资产（负债）价值；

C₂：评估对象在评估基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产（负债）价

值；

D：评估对象付息债务价值。

b. 收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标，其基本定义为：

$R_i = \text{经营活动产生的现金流} + \text{投资活动产生的现金流}$

式中：

经营活动产生的现金流 = 经营活动产生的现金流入 - 经营活动产生的现金流出

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

c. 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r 。

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

w_d ：付息债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E+D)}$$

w_e ：权益资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E+D)}$$

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ：

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_f - r_m) + \varepsilon$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m : 市场预期报酬率;

ϵ : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}}$$

β_t : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数;

$$\beta_x = \frac{\text{Cov}(R_x, R_P)}{\sigma_P}$$

式中:

$\text{Cov}(R_x, R_P)$: 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

σ_P : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

(2) 评估概况

1) 评估结果

本次评估采用收益法得出的模拟债转增资本公积后的股东全部权益价值为 49,589.35 万元, 比资产基础法测算得出的模拟债转增资本公积后股东全部权益价值 48,967.55 万元, 高 621.80 万元, 差异率 1.27%。

2) 不同评估方法的评估值差异及原因

①评估结果的差异分析

两种评估方法差异的原因主要是:

企业主要资产为已开发完成的房地产项目，资产基础法中采用市场法对拟销售部分进行评估、采用收益法对自持部分各单项进行评估，按基准日时点的市场价格和后续开发成本，扣减税费、投资利息、投资利润而得到的估值。整体收益法是对企业未来的销售和开发成本进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。市场法和单项收益法不考虑各项收入、支出发生的时间不同；而整体收益法为现金流量折现法，要考虑各项支出、收入发生的时间不同，再将现金流折算到估价时点。

综上所述，两种方法的考虑角度不同，从而造成两种评估方法产生差异。

②评估结果的选取

被评估企业从事房地产开发业务，其盈利主要取决于其持有的已开发完成的项目，因未来收入确认和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响（诸如宏观形势、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房者心理等等），尤其是项目公司经营期限相对很短，整体收益法中未来不确定因素的变动对评估结果会产生较大的影响；资产基础法评估时对已开发完成项目采用市场法、收益法评估，则可以相对避免或减少上述不确定因素的影响。

综上，结合本次经济行为，资产基础法评估结果相对更为稳健、可靠度更高，故评估机构选用资产基础法作为上海海控太联置业有限公司股东全部权益价值参考依据，由此得到上海海控太联置业有限公司模拟债转增资本公积后的股东全部权益在基准日时点的价值为 48,967.55 万元。

（3）评估具体情况

1) 资产基础法评估情况

采用资产基础法，被评估单位在评估基准日 2024 年 6 月 30 日的评估结论如下：

模拟债转增资本公积后总资产账面值 66,167.90 万元，评估值 64,568.22 万元，评估减值 1,599.68 万元，减值率 2.42%。

模拟债转增资本公积后负债账面值 15,600.67 万元，评估值 15,600.67 万元，评估无增减值变化。

模拟债转增资本公积后净资产账面值 50,567.23 万元，评估值 48,967.55 万元，评估减值 1,599.68 万元，减值率 3.16%。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 6 月 30 日

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%
1	流动资产	66,166.81	64,567.07	-1,599.74	-2.42
2	非流动资产	1.09	1.15	0.06	5.50
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	1.09	1.15	0.06	5.50
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
7-1	其中：土地使用权	-	-	-	
8	其他资产	-	0.00	0.00	
9	资产总计	66,167.90	64,568.22	-1,599.68	-2.42
10	流动负债	15,600.67	15,600.67	-	-
11	非流动负债	-	-	-	
12	负债总计	15,600.67	15,600.67	-	-
13	净资产（所有者权益）	50,567.23	48,967.55	-1,599.68	-3.16

2) 收益法评估情况

经实施核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法(DCF)对企业模拟债转增资本公积后的股东全部权益价值进行评估。上海海控太联置业有限公司在评估基准日 2024 年 6 月 30 日模拟债转增资本公积后的净资产账面值为 50,567.23 万元，评估模拟债转增资本公积后的股东全部权益价值(净资产价值)为 49,589.35 万元，评估减值 977.89 万元，减值率 1.93%。

①净现金流量预测

根据评估机构预测结果，得出企业自由现金流如下表：

未来年度企业自由现金流

单位：万元

项目	2024年7-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
经营活动产生的净流量	2,108.80	13,918.62	7,150.73	5,006.27	2,073.14	4,714.14
投资活动产生的净流量	-	-	-	-	-	4,398.01
筹资活动产生的净流量	-	-	-	-	-	-
股权净现金流量	2,108.80	13,918.62	7,150.73	5,006.27	2,073.14	9,112.15
扣税后利息	-	-	-	-	-	-
企业自由现金流	2,108.80	13,918.62	7,150.73	5,006.27	2,073.14	9,112.15

上表给出了评估对象未来经营期内的净现金流量的预测结果。本次评估建立在评估基准日所具备的经营能力以及开发项目的基础之上，其中对未来收益的估算，主要是在对评估对象报表揭示的收入成本构成和财务数据的核实以及对行业的市场调研、分析的基础上，根据其经营历史、市场需求与未来的发展等综合情况做出的一种专业判断。预测时不考虑其它非经常性收入等所产生的损益。

②权益资本价值估算

A.折现率的确定

根据本独立财务顾问报告之“第六节 本次交易的评估情况”之“二、置出资产评估情况”之“（四）置出资产评估具体情况”之“3、上海太联”之“（1）评估方法和说明”之“2）评估方法”之“②收益法”之“C.评估模型”之“c.折现率”，评估机构将经过比较分析所得出的各参数代入公式，得到折现率如下表：

折现率计算表

项目	数值
权益比 W_e	0.2678
债务比 W_d	0.7322
债权期望报酬率 r_d	0.0700
无风险利率 r_f	0.0198
市场期望报酬率 r_m	0.0901
适用税率	0.2500
无杠杆 β	0.6921

权益 β	2.1115
特性风险系数	0.0400
权益成本 r_e	0.2082
债务成本 r_d (税后)	0.0525
WACC	0.0942
折现率	0.0942

B.经营性资产价值估算

a.可售部分物业经营性资产估算

将得到的预期净现金流量代入公式,即可得到评估对象的可售部分经营性资产价值为 34,016.75 万元。

b.自持物业经营性资产估算

对于自持部分商业、车位根据周边同类物业的市场租金,采用租金折现收益法进行评估。

自持物业经营性资产价值为 10,586.52 万元。

经营性资产价值合计=可售物业经营性资产价值+自持物业经营性资产价值
= 44,603.27 万元。

C.溢余性或非经营性资产价值

经核实,在评估基准日,评估对象资产负债表显示,有如下一些资产的价值在本次估算的经营性资产中未予考虑,应属本次评估所估算的经营性资产价值之外的溢余或非经营性资产。

a.基准日流动类溢余或非经营性资产的价值 C_1

在评估基准日,货币资金评估值 129.47 万元,其他应收款评估值 4,894.00 万元,其他应付款评估值 37.39 万元,经核实无误,确认该部分资产为流动溢余资产。

即基准日流动类溢余资产(负债)的价值为:

$$C_1=4,986.07 \text{ (万元)}$$

b.基准日非流动类溢余或非经营性资产的价值 C_2

在评估基准日，无非流动类溢余或非经营性资产， $C_2=0$ （万元）

将上述各项代入公式，得到评估对象在基准日溢余或非经营性资产的价值为：

$$C=C_1+C_2=4,986.07 \text{（万元）}$$

D.权益资本价值的确定

将得到的经营性资产的价值 $P=44,603.27$ 万元，溢余性资产的价值 $C=4,986.07$ 万元，即得到被评估单位企业价值为： $B=P+C=49,589.35$ （万元）

将被评估单位的企业价值 $B=49,589.35$ 万元，付息债务的价值 $D=0.00$ 万元代入公式，得到被评估单位的权益资本价值为 $E=B-D=49,589.35$ 万元。

（4）评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明

1) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见专项审计报告的审计结果。

2) 权属资料不全或权属瑕疵事项

截至本次评估基准日，未发现影响本次评估的权属资料不全或权属瑕疵事项。

3) 评估程序受限或评估资料不完整的情形

截至本次评估基准日，未发现被评估单位存在评估程序受限或评估资料不完整的情形。

4) 评估基准日存在的主要法律、经济等未决事项

截至本次评估基准日，未发现被评估单位存在法律、经济等未决事项。

5) 抵押担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至本次评估基准日，未发现影响本次评估的抵押担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

6) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。被评估单位存在以下重大期后事项：

2024年9月5日，格力地产股份有限公司和珠海格力房产有限公司、格力地产（香港）有限公司签订股权转让协议，珠海格力房产有限公司和格力地产（香港）有限公司将持有的上海海控太联置业有限公司股权全部转让给格力地产股份有限公司，本次股权转让后股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例（%）
1	格力地产股份有限公司	105,000.00	100.00
	合计	105,000.00	100.00

7) 其他需要说明的事项

①本报告中所有以万元为金额单位的数据列示，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

②本次资产基础法评估结果未考虑存货资产评估增减值可能涉及的递延所得税费用对评估结论的影响。

③本次评估引用的被评估单位财务数据摘自于经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计的2024年6月30日的上海太联模拟财务报表，根据审计报告附注，本次模拟财务报表的编制基础如下：

A.2022年1月1日格力地产股份有限公司直接持有公司的100%股权。

B. 2022年1月1日，格力地产股份有限公司控制之公司对公司的其他应收款共1,490,829,603.64元、其他应付款共134,000,000.00元、抵销后的其他应收款净额1,356,829,603.64元通过协议的形式转至格力地产股份有限公司，并且假设以上其他应收款、其他应付款的转移和抵销在2022年1月1日已完成。

C.2022年1月1日，格力地产股份有限公司以其他应收款对公司进行投资，增加标的公司的资本公积，转增资本公积的金额62,645,713.64元。

D.本模拟合并财务报表编制时未考虑本次模拟事项中可能产生的税费。

根据格力地产第八届董事会第二十六次会议决议（2024年9月29日）、格

力地产 2024 年第四次临时股东大会决议（2024 年 10 月 16 日），被评估单位债转增资本公积行为已经格力地产董事会决议及股东大会决议通过。

④本次评估根据企业提供的预计总成本进行测算，未考虑其与实际结算成本可能存在的差异对评估结果的影响；本次评估土地增值税、所得税按整体项目口径进行清算，可能与实际情况不一致，具体缴纳金额应以税务部门实际征收金额为准。

⑤截至评估基准日，被评估单位已预缴土地增值税金额为 7,809.51 万元。根据《土地增值税清算管理规程》（国税发〔2009〕91 号），土地增值税清算审核结束，主管税务机关应当将审核结果书面通知纳税人，并确定办理补、退税期限。本次评估按照模拟被评估单位房地产开发项目清算时土地增值税多退少补的原则评估，预估无需缴纳土地增值税故应退预缴的土地增值税金额为 7,809.51 万元。最终土地增值税金额应以当地税务部门实际核算金额为准。

⑥评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

⑦评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

⑧评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

⑨本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

⑩评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托

人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

⑪在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

A.当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

B.当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

C.对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

⑫评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

4、三亚合联

(1) 评估方法和说明

1) 选用的评估方法及原因

本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。

选用资产基础法的理由：资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

选用收益法的理由：被评估单位主要从事房地产的开发与销售，其项目所属地三亚市房地产市场活跃，未来的房价可以预测，且项目投资成本预测经企业专业人员测算并经管理层批准，使得其未来的收益和风险可以可靠地估计，本次评估具备采用收益法的适用条件。因此本次评估可以选择收益法进行评估。

不采用市场法的理由：评估基准日前后，由于涉及同等规模企业的近期交易案例无法获取，市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少，本次评估未选择市场法进行评估。

2) 评估方法

① 资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

A. 货币资金

对银行存款，评估人员取得了银行存款账户的对账单，并进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对人民币银行存款以核实后账面值确定评估值。

B. 应收账款类

对其他应收款的评估，评估人员在了解应收类账款的存在性、完整性。并在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等相关事项，判断应收类账款的可收回性。应收类账款采用账龄分析和个别认定的方法估计评估风险损失。

其他应收款的评估风险损失估计为对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0%；对政府的款项，评估风险坏账损失的可能性为 0%；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性在 2%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 8%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 18%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 48%；发生时间 5 年以上的评估风险损失为 74%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

C. 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，具体分析数额、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，判断欠款人是否有破产、撤销或不能按合同约定按时提供货物、服务等情况，在未发现上述异常的情况下，以核实后账面值作为评估值。

D. 存货

存货为开发成本。存货未计提跌价准备。存货的具体评估方法及过程如下：

在产品-开发成本为企业自行开发的三亚合联中央商务区项目，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，结合本项目未来经营特点以及账面价值的构成，具备运用假设开发法的条件，故选用假设开发法评估。

其计算公式为：

评估价值=开发完成后的房地产价值—续建成本—续建管理费用—销售费用—销售税费—应缴土地增值税—应缴企业所得税—投资利息—投资净利润

虽然项目总利润为负数，但从交易角度，买方购买资产需要有一定的利润，而根据查询 Find 数据，近三年房地产行业上市公司平均直接销售利润率约为 7%，故综合考虑本次评估选取行业平均销售利润率 7% 计算。

后续投资净利润=未售部分预计收入×销售利润率×（1-所得税税率）×r

E. 其他流动资产

对其他流动资产的评估，核对评估明细表与报表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

F. 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

a. 运输车辆评估

I. 运输车辆重置全价的确定

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不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，计算公式如下：

重置全价=购置价（不含税）+车辆购置税+新车上户手续费

i. 车辆购置价

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》，《易车网》等近期车辆市场价格资料，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

ii. 车辆购置税

根据《中华人民共和国车辆购置税法》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置附加税=购置价÷(1+增值税率)×10%。

iii. 新车上户牌照手续费等

根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

II. 车辆成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限或经济使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率) + a

a: 车辆特殊情况调整系数。

III. 评估值的确定

评估值=重置全价×车辆成新率

b. 电子设备评估

I. 电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》，《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，确定其重置全价：

重置全价（不含税）=购置价（不含税）

II. 电子设备重置全价的确定

成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%

或成新率= [尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）] ×100%

III. 评估值的确定

评估值=重置全价×电子设备成新率

G. 递延所得税资产

递延所得税资产为所得税费用、预计毛利、资产减值准备等引起的。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

H. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

② 收益法

A.概述

根据《资产评估准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对被评估企业的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

B. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计的财务报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上其基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，并扣减企业应承担的付息债务价值后，来得到企业股东权益价值。

本次评估的基本评估思路是：

a. 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和项目开发业务的类型估算预期净现金流量，并折现得到经营性资产的价值；

b. 对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金等流动类资产（负债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

c. 由上述计算得出的经营性资产价值加溢余性资产或非经营性资产价值，并扣减企业应承担的付息债务价值后得到评估对象的股东全部权益价值。

C. 评估模型

a. 基本模型

$$E = B - D$$

式中：

E : 评估对象的股东全部权益价值;

B : 评估对象的企业价值;

$$B = P + C$$

P : 评估对象的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中:

R_i : 评估对象未来第 i 年的预期收益 (自由现金流量);

P_n : 期末资产回收值;

r : 折现率;

n : 评估对象的未来经营期;

C : 评估对象基准日存在的其他非经营性或溢余性资产的价值;

$$C = C_1 + C_2$$

式中:

C_1 : 评估对象在评估基准日存在的流动性溢余或非经营性资产(负债)价值;

C_2 : 评估对象在评估基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产(负债)价值;

D : 评估对象付息债务价值。

b. 收益指标

本次评估, 使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标, 其基本定义为:

$$R_i = \text{经营活动产生的现金流} + \text{投资活动产生的现金流}$$

式中:

经营活动产生的现金流 = 经营活动产生的现金流入 - 经营活动产生的现金流出

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

c. 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r 。

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

w_d ：付息债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E+D)}$$

w_e ：权益资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E+D)}$$

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_f - r_m) + \varepsilon$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times \left(1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}\right)$$

β_u ：可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}}$$

β_t ：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数；

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x$$

式中：

K ：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设 $K=1$ ；

β_x ：可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数；

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x, R_p)}{\sigma_p}$$

式中：

$Cov(R_x, R_p)$ ：一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差；

σ_p ：一定时期内股票市场组合收益率的方差。

（2）评估概况

1) 评估结果

本次评估采用收益法得出模拟债转增资本公积后的股东全部权益价值为180,279.21万元，比资产基础法测算得出的模拟债转增资本公积后股东全部权益价值193,596.17万元，低13,316.96万元，差异率6.88%。

2) 不同评估方法的评估值差异及原因

① 评估结果的差异分析

两种评估方法差异的原因主要是：

企业主要资产为在开发的房地产项目，资产基础法中采用静态假设开发法对其进行评估，假设开发完成后按基准日时点的市场价格和后续开发成本，扣减税费、投资利息、投资利润而得到的估值。收益法是对企业未来的销售和开发成本进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。静态假设开发法不考虑各项收入、支出发生的时间不同，但要计算投资利息、投资利润；而收益法为现金流量折现法，要考虑各项支出、收入发生的时间不同，再将现金流折算到估价时点。静态假设开发法中投资利息和开发利润都单独显现，在收益法（现金流量折现法）中这两项都不单独显现，而是隐含在折现过程中。

综上所述，两种方法的考虑角度不同，从而造成两种评估方法产生差异。

② 评估结果的选取

被评估企业从事房地产开发业务，其盈利主要取决于其持有的在开发或待开发项目，因开发支出、预售价格及预售面积、收入确认和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响（诸如宏观形势、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房者心理等等），尤其是项目公司经营期限相对很短，收益法中未来不确定因素的变动对评估结果会产生较大的影响；资产基础法评估时对在开发项目采用静态假设开发法评估，则可以相对避免或减少上述不确定因素的影响。

综上，结合本次经济行为，资产基础法评估结果相对更为稳健、可靠度更高，故评估机构选用资产基础法作为三亚合联建设发展有限公司模拟债转增资本公积后的股东全部权益价值参考依据，由此得到三亚合联建设发展有限公司模拟债转增资本公积后的股东全部权益在基准日时点的价值为 193,596.17 万元。

（3）评估具体情况

1) 资产基础法评估情况

采用资产基础法，被评估单位在评估基准日 2024 年 6 月 30 日的评估结论如下：

模拟债转增资本公积后总资产账面值 328,951.25 万元，评估值 308,356.52 万元，评估减值 20,594.73 万元，减值率 6.26%。

模拟债转增资本公积后负债账面值 114,760.35 万元，评估值 114,760.35 万元，评估无增减值变化。

模拟债转增资本公积后净资产账面值 214,190.90 万元，评估值 193,596.17 万元，评估减值 20,594.73 万元，减值率 9.62%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

单位：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%
1 流动资产	325,745.26	305,143.82	-20,601.44	-6.32
2 非流动资产	3,205.99	3,212.70	6.71	0.21

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%
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	14.00	20.71	6.71	47.93
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
7-1	其中：土地使用权	-	-	-	
8	其他资产	3,191.99	3,191.99	0.00	0.00
9	资产总计	328,951.25	308,356.52	-20,594.73	-6.26
10	流动负债	114,087.31	114,087.31	-	-
11	非流动负债	673.04	673.04	-	-
12	负债总计	114,760.35	114,760.35	-	-
13	净资产（所有者权益）	214,190.90	193,596.17	-20,594.73	-9.62

2) 收益法评估情况

经实施核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法(DCF)对企业模拟债转增资本公积后的股东全部权益价值进行评估。三亚合联建设发展有限公司在评估基准日 2024 年 6 月 30 日模拟债转增资本公积后的净资产账面值为 214,190.90 万元，评估后模拟债转增资本公积后的股东全部权益价值（净资产价值）为 180,279.21 万元，评估减值 33,911.69 万元，减值率 15.83%。

①净现金流量预测

根据评估机构预测结果，得出企业自由现金流如下表：

未来年度企业自由现金流

单位：万元

项目	2024 年 7-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
经营活动产生的净流量	-58,469.75	64,194.46	-405.36	74,795.93	36,194.13
投资活动产生的净流量	-	-	-	-	-5,235.38
筹资活动产生的净流量	-	-	-	-	-

股权净现金流量	-58,469.75	64,194.46	-405.36	74,795.93	30,958.75
扣税后利息	-	-	-	-	-
企业自由现金流	-58,469.75	64,194.46	-405.36	74,795.93	30,958.75

上表给出了评估对象未来经营期内的净现金流量的预测结果。本次评估建立在评估基准日所具备的经营能力以及开发项目的基础之上，其中对未来收益的估算，主要是在对评估对象报表揭示的收入成本构成和财务数据的核实以及对行业的市场调研、分析的基础上，根据其经营历史、市场需求与未来的发展等综合情况做出的一种专业判断。预测时不考虑其它非经常性收入等所产生的损益。

②权益资本价值估算

A.折现率的确定

根据本独立财务顾问报告之“第六节 本次交易的评估情况”之“二、置出资产评估情况”之“（四）置出资产评估具体情况”之“4、三亚合联”之“（1）评估方法和说明”之“2）评估方法”之“②收益法”之“C.评估模型”之“c.折现率”，评估机构将经过比较分析所得出的各参数代入公式，得到折现率如下表：

折现率计算表

项目	数值
权益比 W_e	0.2678
债务比 W_d	0.7322
债权期望报酬率 r_d	0.0700
无风险利率 r_f	0.0198
市场期望报酬率 r_m	0.0901
适用税率	0.2500
无杠杆 β	0.6921
权益 β	2.1115
特性风险系数	0.0400
权益成本 r_e	0.2082
债务成本 r_d (税后)	0.0525
WACC	0.0942
折现率	0.0942

B.经营性资产价值估算

a.可售部分物业经营性资产估算

将得到的预期净现金流量代入公式,即可得到评估对象的可售部分物业经营性资产价值为 79,849.68 万元。

b.自持物业经营性资产估算

对于自持部分商业、车位根据周边同类物业的市场租金,采用租金折现收益法进行评估。

自持物业经营性资产价值为 105,990.24 万元。

经营性资产价值合计=可售物业经营性资产价值+自持物业经营性资产价值=185,839.92 万元。

C.溢余性或非经营性资产价值

经核实,在评估基准日,评估对象资产负债表显示,有如下一些资产的价值在本次估算的经营性资产中未予考虑,应属本次评估所估算的经营性资产价值之外的溢余或非经营性资产。

a.基准日流动类溢余或非经营性资产的价值 C_1

在评估基准日,货币资金评估值 38,044.44 万元,其他应付款评估值 12,124.10 万元,经核实无误,确认该部分资产(负债)为流动溢余资产(负债)。

即基准日流动类溢余资产(负债)的价值为:

$$C_1=25,920.33 \text{ (万元)}$$

b.基准日非流动类溢余或非经营性资产的价值 C_2

在评估基准日,递延所得税资产评估值 3,191.99 万元,递延所得税负债评估值 673.04 万元,经核实无误,确认该部分资产(负债)为非流动溢余资产(负债)。

即基准日流动类溢余资产(负债)的价值为:

$$C_2=2,518.95 \text{ (万元)}$$

将上述各项代入公式，得到评估对象在基准日溢余或非经营性资产的价值为：

$$C=C_1+C_2=28,439.29 \text{（万元）}$$

D.权益资本价值的确定

a.经营性资产价值

将得到的经营性资产的价值 $P=185,839.92$ 万元，溢余性资产的价值 $C=28,439.29$ 万元，即得到被评估单位企业价值为： $B=P+C=214,279.21$ （万元）

b.付息债务

付息债务为向海南银行股份有限公司的借款，评估值为 34,000.00 万元。

c.权益资本价值的确定

将被评估单位的企业价值 $B=214,279.21$ 万元，付息债务的价值 $D=34,000.00$ 万元代入公式，得到被评估单位的权益资本价值为 $E = B - D=180,279.21$ 万元。

（4）评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明

1）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见专项审计报告的审计结果。

2）权属资料不全或权属瑕疵事项

截至本次评估基准日，未发现影响本次评估的权属资料不全或权属瑕疵事项。

3）评估程序受限或评估资料不完整的情形

截至本次评估基准日，未发现存在评估程序受限或评估资料不完整的情形。

4）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至本次评估基准日，未发现影响本次评估的法律、经济等未决事项。

5）抵押担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至本次评估基准日，被评估单位存在以下抵押事项：

序号	抵押人	抵押权人	抵押物	对应借款期限	债权余额(万元)
1	三亚合联建设发展有限公司	海南银行股份有限公司	三亚合联中央商务区项目在建工程	2021.9.7-2024.9.7	34,000.00

本次评估未考虑抵押担保事项对评估结论的影响。

6) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。被评估单位存在以下重大期后事项：

2024年9月23日，格力地产股份有限公司和珠海合联房产有限公司签订股权转让协议，珠海合联房产有限公司将持有的三亚合联建设发展有限公司股权全部转让给格力地产股份有限公司，本次股权转让后股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本(万元)	出资比例(%)
1	格力地产股份有限公司	50,000.00	100.00
	合计	50,000.00	100.00

7) 其他需要说明的事项

①本报告中所有以万元为金额单位的数据列式，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

②本次资产基础法评估结果未考虑存货资产评估增减值可能涉及的递延所得税费用对评估结论的影响。

③本次评估引用的被评估单位财务数据摘自于经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计的2024年6月30日的被评估单位模拟财务报表，根据审计报告附注，本次模拟财务报表的编制基础如下：

A.2022年1月1日格力地产股份有限公司直接持有公司的100%股权。

B.2022年1月1日，格力地产股份有限公司控制之公司对公司的其他应收款共2,251,140,256.43元、其他应付款共676,000,000.00元、抵销后的其他应收款净额1,575,140,256.43元通过协议的形式转至格力地产股份有限公司，并且假设以上其他应收款、其他应付款的转移和抵销在2022年1月1日已完成。

C.2022年1月1日，格力地产股份有限公司以其他应收款对公司进行投资，

增加标的公司的资本公积，转增资本公积的金额 1,652,549,000.17 元。

D.本模拟合并财务报表编制时未考虑本次模拟事项中可能产生的税费。

根据格力地产第八届董事会第二十六次会议决议（2024 年 9 月 29 日）、格力地产 2024 年第四次临时股东大会决议（2024 年 10 月 16 日），前述债转增资本公积行为已经格力地产董事会决议及股东大会决议通过。

④本次评估根据企业提供的预计总成本进行测算，未考虑其与实际结算成本可能存在的差异对评估结果的影响；本次评估土地增值税、所得税按整体项目口径进行清算，可能与实际情况不一致，具体缴纳金额应以税务部门实际征收金额为准。

截至评估基准日，三亚合联递延所得税资产——预缴所得税金额为 3,191.62 万元。本次评估按照模拟被评估单位房地产开发项目清算时所得税多退少补的原则评估，其中模拟应缴所得税为 0.00 万元，故应退或留抵所得税金额为 3,191.62 万元，具体金额应以税务部门实际核算金额为准。

⑤根据三亚中央商务区管理局、三亚合联建设发展有限公司及珠海合联房产有限公司签订的《海南省产业项目发展和用地准入协议之补充协议》，三亚合联中央商务区项目应当在 2025 年 3 月 25 日开业率达到 90%以上（开业率按项目对外正常营业面积占项目报审图中所有商铺面积计算），前述协议对于该开业率完成条件约定了违约责任。

截至评估报告日，被评估单位正在积极与主管部门沟通，就上述约定事项签订补充协议，延后开业时间要求以规避违约风险。本次评估未考虑上述不确定性因素对评估结论的影响。

⑥评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

⑦评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备

进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

⑧评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

⑨本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

⑩评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

⑪在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

A.当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

B.当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

C.对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

⑫评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

5、重庆两江

(1) 评估方法和说明

1) 选用的评估方法及原因

本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。

选用资产基础法的理由：资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

选用收益法的理由：被评估单位主要从事房地产的开发与销售，其项目所在地重庆市房地产市场活跃，未来的房价可以预测，且项目投资成本预测经企业专业人员测算并经管理层批准，使得其未来的收益和风险可以可靠地估计，本次评估具备采用收益法的适用条件。因此本次评估可以选择收益法进行评估。

不采用市场法的理由：评估基准日前后，由于涉及同等规模企业的近期交易案例无法获取，市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少，本次评估未选择市场法进行评估。

2) 评估方法

① 资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下。

A. 货币资金

对银行存款，评估人员取得了银行存款账户的对账单，并进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对人民币银行存款以核实后账面值确定评估值。

B. 应收账款类

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在了解应收类账款的存在性、完整性。并在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等相关事项，判断应收类账款的可收回性。应收类账款采用账龄分析和个别认定的方法估计评估风险损失。

应收账款的评估风险损失估计为对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0%；对政府的款项，评估风险坏账损失的可能性为 0%；有确凿证据表

明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性在 1%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 11%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 57%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 64%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 70%；发生时间 5 年以上的评估风险损失为 100%。

其他应收款的评估风险损失估计为对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0%；对政府的款项，评估风险坏账损失的可能性为 0%；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性在 2%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 8%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 18%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 48%；发生时间 5 年以上的评估风险损失为 74%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

C. 存货

存货包括产成品（开发产品）、在产品（开发成本）。存货的具体评估方法及过程如下：

a. 开发产品

对于产成品（开发产品），本次评估采用市场法，对周边类似已成交的房地产状况和成交价格进行调查分析的基础上，参考企业实际销售定价及销售情况，确定销售价格，然后扣减在销售环节发生的销售费用、税金及其他相关费用，确定评估值，公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{销售收入} - \text{销售费用} - \text{销售税费} - \text{土地增值税} - \text{所得税} - \text{销售利润} \times (1 - 25\%) \times r$$

参照公司实际情况，综合考虑房地产行业 2021 年~2023 年销售利润率状况，本次评估综合确定销售利润率为 7%。对于尚未销售的部分，利润调整系数 r 取

100%。

b. 开发成本

开发成本中的所有地块均未取得建设工程施工许可证、商品房预售许可证。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据估价对象土地的特点及开发项目本身的实际状况，选取基准地价系数修正法作为本次估价的基本方法。这是出于以下考虑：重庆市规划和自然资源局于 2023 年 3 月 30 日发布《重庆市规划和自然资源局关于公布重庆市中心城区城镇国有建设用地使用权基准地价的通知》（渝规资规范〔2023〕5 号），更新后的基准地价自 2023 年 4 月 1 日起施行，故可以通过基准地价法测算土地市场价值；二是由于估价对象所在区域有近年来的类似土地类型成交较少，因此不适宜采用市场比较进行评估；三是地块均未能取得建设工程施工许可证，除龙盛总部 P16-4/01 处于基坑状况外均为未开发状态，原规划是否适用、开工日期等当前均为不确定状态，故不适宜采用假设发法进行评估。最终确定采用基准地价系数修正法作为本次评估方法。

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式为：

基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

宗地单价 = 适用基准地价 × 期日修正系数 × 容积率修正系数 × 使用年期修正系数 × 区位及个别因素修正系数 ± 开发程度修正值

重庆两江开发产品中部分房地产对应土地用途及开发成本中部分土地用途为其他商服用地（生产性服务业用地），地上房屋建成后租售对象存在限制。根据《重庆两江新区格力地产有限公司关于格力两江总部公园项目继续开发的函》（重格地【2024】5 号）及《重庆两江新区规划和自然资源局关于格力地产鱼嘴组团生产性服务业用地有关事宜的函》，重庆两江按 500 元/m²（楼面价）补缴地价款后，其他商服用地（生产性服务业用地）对应地块用途可变更其他商服用地，去除租售限制正常开发。重庆两江新区规划和自然资源局原则上同意重庆两江公司补缴地价款、解除限制后继续开发，但仍需上报两江新区管委会土地联席会议审议。本次评估时参考上述文件考虑了补缴地价款的影响，实际补交地价款

标准以主管部门最终确认为准。

D. 其他流动资产

对其他流动资产的评估，核对评估明细表与报表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

E. 投资性房地产

a. 评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》和《投资性房地产评估指导意见》的要求，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。

I. 适宜采用的方法及理由

市场法：考虑到待估对象为商业房产，其所在区域内位于同一供需圈内有商业房地产挂牌及交易案例供参考，通过各类因素修正予以调整后与待估对象可比，本次评估采用市场法进行评估。

II. 不适宜采用的方法及理由

i. 收益法：待估房地产所在区域为格力地产近几年开发的综合性园区，尚有一半区域未开发，商业氛围未形成，所在区域及周边区域的市场租售比存在较大差异，预测不确定性亦较大，故本次评估未采用收益法进行评估。

ii. 成本法：待估房地产属于商业性质房地产，于评估基准日均已完工并投入使用。成本法是从资产重置的角度估算待估房地产的价值，评估结果难以客观反映待估对象正常市场价值，故本次评估不适宜采用成本法进行评估。

iii. 假设开发法：假设开发法本质是由整体估算部分，而本次评估对象为已开发完成的房地产整体，不适宜采用假设开发法。

综上所述，根据评估对象的特点和实际情况，本次评估采用市场法进行评估。由于待估的部分投资性房地产已签订租约合同，合约租金符合投资性房地产所在区域的市场租金，故租约限制不影响投资性房地产的市场价值。

b. 评估方法介绍

因投资性房地产拟进行出售，为了统一考虑项目的整体税费情况，将投资性房地产的转移至存货-产成品中合并评估。评估方法详见本节之“C.存货”之“a.开发产品”市场法描述。F. 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

a. 运输车辆评估

I. 运输车辆重置全价的确定

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不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，计算公式如下：

重置全价=购置价（不含税）+车辆购置税+新车上户手续费

i. 车辆购置价

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》，《易车网》等近期车辆市场价格资料，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

ii. 车辆购置税

根据《中华人民共和国车辆购置税法》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置附加税=购置价÷(1+增值税率)×10%

iii. 新车上户牌照手续费等

根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

II. 车辆成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成

新率，即：

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限或经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$

a: 车辆特殊情况调整系数。

III. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 车辆成新率

b. 电子设备评估

I. 电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》，《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，确定其重置全价：

重置全价（不含税） = 购置价（不含税）

另：部分电子设备采用市场法进行评估。

II. 电子设备成新率

成新率 = $(1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

或成新率 = $[\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

III. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 电子设备成新率

G. 递延所得税资产

递延所得税资产为资产减值准备和预提土增税等引起的。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款

项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

H. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

② 收益法

A. 概述

根据《资产评估准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对被评估企业的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

B. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计的财务报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上其基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，并扣减企业应承担的付息债务价值后，来得到企业股东权益价值。

本次评估的基本评估思路是：

a. 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和项目开发业务的类型估算预期净现金流量，并折现得到经营性资产的价值；

b. 对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金等流动类资产（负债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

c. 由上述计算得出的经营性资产价值加溢余性资产或非经营性资产价值，并扣减企业应承担的付息债务价值后得到评估对象的股东全部权益价值。

C. 评估模型

a. 基本模型

$$E = B - D$$

式中：

E ：评估对象的股东全部权益价值；

B ：评估对象的企业价值；

$$B = P + C$$

P ：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：

R_i ：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

P_n ：期末资产回收值；

r ：折现率；

n ：评估对象的未来经营期；

C ：评估对象基准日存在的其他非经营性或溢余性资产的价值；

$$C = C_1 + C_2$$

式中：

C_1 ：评估对象在评估基准日存在的流动性溢余或非经营性资产（负债）价值；

C_2 ：评估对象在评估基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产（负债）价

值；

D ：评估对象付息债务价值。

b. 收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标，其基本定义为：

$R_i = \text{经营活动产生的现金流} + \text{投资活动产生的现金流}$

式中：

经营活动产生的现金流 = 经营活动产生的现金流入 - 经营活动产生的现金流出

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

c. 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r 。

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

w_d ：债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E+D)}$$

w_e ：权益资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E+D)}$$

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_f - r_m) + \varepsilon$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}}$$

β_t : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数;

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x, R_P)}{\sigma_P}$$

式中:

$Cov(R_x, R_P)$: 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

σ_P : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

(2) 评估概况

1) 评估结果

本次评估采用收益法得出的模拟债转增资本公积后股东全部权益价值为 255,885.35 万元, 比资产基础法测算得出的模拟债转增资本公积后股东全部权益价值 270,323.76 万元, 低 14,438.41 万元, 差异率 5.34%。

2) 不同评估方法的评估值差异及原因

① 评估结果的差异分析

两种评估方法差异的原因主要是:

企业主要资产为已开发完成和待开发的房地产项目，资产基础法中采用市场法对已开发完成的项目进行评估，先确定销售价格，然后扣减在销售环节发生的销售费用、税金及其他相关费用，最终确定评估值。收益法是对企业未来的销售相关成本进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。市场法不考虑各项收入、支出发生的时间不同；而收益法为现金流量折现法，要考虑各项支出、收入发生的时间不同，再将现金流折算到估价时点。

综上所述，两种方法的考虑角度不同，从而造成两种评估方法产生差异。

② 评估结果的选取

被评估企业从事房地产开发业务，其盈利主要取决于其持有的已开发完成的项目，因未来收入确认和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响（诸如宏观形势、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房者心理等等），尤其是项目公司经营期限相对很短，收益法中未来不确定因素的变动对评估结果会产生较大的影响；资产基础法评估时对已开发完成项目采用市场法评估，则可以相对避免或减少上述不确定因素的影响。

综上，结合本次经济行为，资产基础法评估结果相对更为稳健、可靠度更高，故评估机构选用资产基础法作为重庆两江新区格力地产有限公司模拟债转增资本公积后的股东全部权益价值参考依据，由此得到重庆两江新区格力地产有限公司模拟债转增资本公积后的股东全部权益在基准日时点的价值为 270,323.76 万元。

（3）评估具体情况

1) 资产基础法评估情况

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日的评估结论如下：

模拟债转增资本公积后总资产账面值 335,831.46 万元，评估值 324,080.48 万元，评估减值 11,750.98 万元，减值率 3.50%。

模拟债转增资本公积后负债账面值 53,756.72 万元，评估值 53,756.72 万元，评估无增减值变化。

模拟债转增资本公积后净资产账面值 282,074.74 万元，评估值 270,323.76 万元，评估减值 11,750.98 万元，减值率 4.17%。详见下表：

单位：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%
1	流动资产	282,882.07	323,027.47	40,145.40	14.19
2	非流动资产	52,949.39	1,053.01	-51,896.38	-98.01
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	51,917.66	-	-51,917.66	-100.00
5	固定资产	8.20	29.48	21.28	259.51
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
7-1	其中：土地使用权	-	-	-	
8	其他资产	1,023.53	1,023.53	0.00	0.00
9	资产总计	335,831.46	324,080.48	-11,750.98	-3.50
10	流动负债	52,593.38	52,593.38	-	-
11	非流动负债	1,163.34	1,163.34	-	-
12	负债总计	53,756.72	53,756.72	-	-
13	净资产（所有者权益）	282,074.74	270,323.76	-11,750.98	-4.17

2) 收益法评估情况

经实施核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法(DCF)对企业模拟债转增资本公积后的股东全部权益价值进行评估。重庆两江新区格力地产有限公司在评估基准日 2024 年 6 月 30 日的模拟债转增资本公积后净资产账面值为 282,074.74 万元，评估模拟债转增资本公积后的股东全部权益价值（净资产价值）为 255,885.35 万元，评估减值 26,189.39 万元，减值率 9.28%。

①净现金流量预测

根据评估机构预测结果，得出企业自由现金流如下表：

未来年度企业自由现金流

单位：万元

项目	2024 年 7-12 月	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
经营活动产生的净流量	13,866.20	34,361.99	34,361.99	34,361.99	25,607.55	25,607.55	8,098.69	20,613.74

投资活动产生的净流量	-	-	-	-	-	-	-	-36,611.41
筹资活动产生的净流量	-	-	-	-	-	-	-	-
股权净现金流量	13,866.20	34,361.99	34,361.99	34,361.99	25,607.55	25,607.55	8,098.69	-15,997.67
扣税后利息	-	-	-	-	-	-	-	-
企业自由现金流	13,866.20	34,361.99	34,361.99	34,361.99	25,607.55	25,607.55	8,098.69	-15,997.67

上表给出了评估对象未来经营期内的净现金流量的预测结果。本次评估建立在评估基准日所具备的经营能力以及开发项目的基础之上，其中对未来收益的估算，主要是在对评估对象报表揭示的收入成本构成和财务数据的核实以及对行业的市场调研、分析的基础上，根据其经营历史、市场需求与未来的发展等综合情况做出的一种专业判断。预测时不考虑其它非经常性收入等所产生的损益。

②权益资本价值估算

A.折现率的确定

根据本独立财务顾问报告之“第六节 本次交易的评估情况”之“二、置出资产评估情况”之“（四）置出资产评估具体情况”之“5、重庆两江”之“（1）评估方法和说明”之“2）评估方法”之“②收益法”之“C.评估模型”之“c.折现率”，评估机构将经过比较分析所得出的各参数代入公式，得到折现率如下表：

折现率计算表

项目	数值
权益比 W_e	0.2678
债务比 W_d	0.7322
债权期望报酬率 r_d	0.0700
无风险利率 r_f	0.0210
市场期望报酬率 r_m	0.0901
适用税率	0.2500
无杠杆 β	0.6921
权益 β	2.1115
特性风险系数	0.0400
权益成本 r_e	0.2069
债务成本 r_d (税后)	0.0525

WACC	0.0938
折现率	0.0938

B.经营性资产价值估算

将得到的预期净现金流量代入公式，即可得到评估对象的经营性资产价值为130,374.93万元。

C.溢余性或非经营性资产价值

经核实，在评估基准日，评估对象资产负债表显示，有如下一些资产的价值在本次估算的经营性资产中未予考虑，应属本次评估所估算的经营性资产价值之外的溢余或非经营性资产。

a.基准日流动类溢余或非经营性资产的价值 C_1

在评估基准日，货币资金评估值 514.03 万元，经评估师核实无误，确认该部分资产为流动溢余资产；其他应收款评估值 4.65 万元，为内部往来款，确认该部分资产为流动溢余资产；存货评估值 126,486.23 万元，为在产品（开发成本）未开发地块部分，确认该部分资产为流动溢余资产；预付账款评估值 47.29 万元，为投资性房地产相关，确认该部分资产为流动溢余负债；其他应付款评估值 1,307.38 万元，为内部往来款，确认该部分资产为流动溢余负债。

即基准日流动类溢余资产（负债）的价值为：

$$C_1=125,650.24 \text{（万元）}$$

b.基准日非流动类溢余或非经营性资产的价值 C_2

在评估基准日，递延所得税资产评估值 1,023.53 万元，确认该部分资产为非流动溢余资产；递延所得税负债评估值 1,163.34 万元，确认该部分资产为非流动溢余负债； $C_2=-139.81$ （万元）

将上述各项代入公式，得到评估对象在基准日溢余或非经营性资产的价值为：

$$C=C_1+C_2=125,510.42 \text{（万元）}$$

D.权益资本价值的确定

将得到的经营性资产的价值 $P=130,374.93$ 万元，溢余性资产的价值

$C=125,510.42$ 万元，即得到被评估单位企业价值为： $B=P+C=255,885.35$ （万元）

将被评估单位的企业价值 $B=255,885.35$ 万元，付息债务的价值 $D=0.00$ 万元代入公式，得到被评估单位的权益资本价值为 $E = B - D=255,885.35$ 万元。

(4) 评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明

1) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见专项审计报告的审计结果。

2) 权属资料不全或权属瑕疵事项

截至本次评估基准日，未发现影响本次评估的权属资料不全或权属瑕疵事项。

3) 评估程序受限或评估资料不完整的情形

截至本次评估基准日，未发现评估程序受限或评估资料不完整的情形。

4) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至本次评估基准日，被评估单位存在以下主要法律、经济等未决事项：

案号	原告/申请人	被告/被申请人	案情概述	案由	标的金额	进展情况
(2024)渝0105民初15490号	陆志辉	被告一：上海园林（集团）有限公司 被告二：上海建工一建集团有限公司 被告三：重庆两江新区格力地产有限公司	原告认为上海园林（集团）有限公司欠付其工程款项，诉至法院要求支付工程款项及逾期付款利息、施工期间的实际损失等款项，并要求上海建工一建集团有限公司和重庆两江新区格力地产有限公司承担连带责任	建设工程施工合同纠纷	21,954,709.44 元及逾期付款利息	待一审判决

本次评估未考虑诉讼和仲裁对评估结论可能产生的影响。

5) 抵押担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，被评估单位存在以下抵押担保事项：

序号	抵押人	抵押权益代理人/债券受托管理人/抵押权人	发行人/债务人	抵押物土地证号/房产证号/不动产权证号	抵押物面积（平方米）	抵押期限	评估价值/最高债权额（万元）
1	重庆两江新区格力地产有限公司	海通证券股份有限公司	格力地产股份有限公司	108 房地 2013 字第 02411 号	土地：30,383.00		266,994.81
				108 房地证 2014 字第 14063 号	土地：15,290.00		
				108 房地 2014 字第 00906 号	土地：16,171.00		
				108 房地 2014 字第 00907 号	土地：28,652.00		
				108 房地 2014 字第 00908 号	土地：19,259.00		
	渝（2016）两江新区不动产权第 000400408 号			土地：23,147.00			
	粤（2017）珠海市不动产权第 0088612 号			土地：85,326.50			
	粤（2017）珠海市不动产权第 0088625 号			土地：43,265.28			
	粤（2017）珠海市不动产权第 0088638 号			土地：21,572.73			
粤（2017）珠海市不动产权第 0088640 号	土地：13,320.00						
2	重庆两江新区格力地产有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	珠海格力房产有限公司	108 房地证 2014 字第 00424 号	土地：49,274.00	2021/3/29-2026/5/19	215,000.00
				108 房地证 2014 字第 00905 号	土地：32,283.00		
3	重庆两江新区格力地产有限公司	广东南粤银行股份有限公司珠海分行	珠海保联水产品营销有限公司	渝（2023）两江新区不动产权第 001099490 号	土地：17,436.00；房屋：10,732.53	2023/10/20-2026/10/20	56,957.26
				渝（2021）两江新区不动产权第 001045321 号	土地：17,436.00；房屋：10,995.37		
				108 房地 2014 字第 00648 号	土地：31,386.00		
				108 房地 2013 字第 02410 号	土地：21,669.00		
				108 房地 2014 字第 00763 号	土地：24,264.00		

序号	抵押人	抵押权益代理人/债券受托管理人/抵押权人	发行人/债务人	抵押物土地证号/房产证号/不动产权证号	抵押物面积（平方米）	抵押期限	评估价值/最高债权额（万元）
				108 房地 2013 字第 02412 号	土地：21,406.00		
4	重庆两江新区格力地产有限公司	广东南粤银行股份有限公司珠海分行	珠海保联水产品营销有限公司	渝（2018）两江新区不动产权第 001139981 号	土地：28,543.00；房屋：1,099.57	2023/10/20-2026/10/20	20,185.15
				渝（2018）两江新区不动产权第 001140767 号	土地：28,543.00；房屋：1,062.29		
				渝（2018）两江新区不动产权第 001140889 号	土地：28,543.00；房屋：1,062.70		
				渝（2018）两江新区不动产权第 001140950 号	土地：28,543.00；房屋：1,062.28		
				渝（2018）两江新区不动产权第 001141803 号	土地：28,543.00；房屋：1,039.73		
				渝（2018）两江新区不动产权第 001142061 号	土地：28,543.00；房屋：1,061.24		
				渝（2018）两江新区不动产权第 001143687 号	土地：28,543.00；房屋：1,024.11		
				渝（2018）两江新区不动产权第 001143766 号	土地：28,543.00；房屋：1,005.46		
				渝（2018）两江新区不动产权第 001143880 号	土地：28,543.00；房屋：1,072.52		
				渝（2018）两江新区不动产权第 001143946 号	土地：28,543.00；房屋：1,280.30		
				渝（2018）两江新区不动产权第 001144108 号	土地：28,543.00；房屋：1,436.67		
				渝（2018）两江新区不动产权第 001144192 号	土地：28,543.00；房屋：1,581.99		
				渝（2018）两江新区不动产权第 001145132 号	土地：28,543.00；房屋：990.83		
				渝（2018）两江新区不动产权第 001145161 号	土地：28,543.00；房屋：1,058.65		

序号	抵押人	抵押权益代理人/债券受托管理人/抵押权人	发行人/债务人	抵押物土地证号/房产证号/不动产权证号	抵押物面积（平方米）	抵押期限	评估价值/最高债权额（万元）
				渝（2018）两江新区不动产权第001145195号	土地：28,543.00；房屋：1,058.37		
				108房地证2013字第02413号	土地：25,942.00		
5	重庆两江新区格力地产有限公司	兴业银行股份有限公司珠海分行	珠海洪湾中心渔港发展有限公司、珠海鼎元生态农业有限公司	渝（2018）两江新区不动产权第001144252号	房屋：1,635.17	2024/6/14-2029/6/14	32,692.00
				渝（2018）两江新区不动产权第001144489号	房屋：1,680.09		
				渝（2018）两江新区不动产权第001144541号	房屋：1,315.59		
				渝（2018）两江新区不动产权第001144967号	房屋：1,700.20		
				渝（2018）两江新区不动产权第001144986号	房屋：1,747.29		
				渝（2018）两江新区不动产权第001145032号	房屋：2,338.52		
				渝（2018）两江新区不动产权第001145107号	房屋：1,592.73		
				渝（2018）两江新区不动产权第001320120号	房屋：2,393.35		
				渝（2018）两江新区不动产权第001320185号	房屋：3,525.64		
				渝（2018）两江新区不动产权第001320220号	房屋：5,346.85		
				渝（2018）两江新区不动产权第001320235号	房屋：2,864.15		
				渝（2018）两江新区不动产权第001320262号	房屋：2,674.23		
				渝（2018）两江新区不动产权第001320280号	房屋：3,748.91		

序号	抵押人	抵押权益代理人/债券受托管理人/抵押权人	发行人/债务人	抵押物土地证号/房产证号/不动产权证号	抵押物面积（平方米）	抵押期限	评估价值/最高债权额（万元）
				渝（2018）两江新区不动产权第001320702号	房屋：3,002.52		
				渝（2018）两江新区不动产权第001320722号	房屋：3,357.00		
				渝（2018）两江新区不动产权第001320728号	房屋：2,674.23		
				渝（2018）两江新区不动产权第001320740号	房屋：2,864.15		
				渝（2018）两江新区不动产权第001320746号	房屋：5,346.85		
				渝（2018）两江新区不动产权第001320749号	房屋：3,525.66		
				渝（2018）两江新区不动产权第001320756号	房屋：2,393.35		
				渝（2018）两江新区不动产权第001145239号	房屋：9,289.67		
				渝（2018）两江新区不动产权第001320759号	房屋：16,987.40		
6	重庆两江新区格力地产有限公司	招商银行股份有限公司珠海分行	/	渝（2020）两江新区不动产权第001177192号	14,528.63		3,000.00

本次评估未考虑抵押担保事项对评估结论的影响。

6) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。被评估单位存在以下重大期后事项：

2024年9月5日，格力地产股份有限公司和珠海格力房产有限公司、上海沪和企业管理有限公司签订股权转让协议，珠海格力房产有限公司和上海沪和企业管理有限公司将持有的重庆两江新区格力地产有限公司股权全部转让给格力地产股份有限公司，本次股权转让后股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例（%）
1	格力地产股份有限公司	110,000.00	100.00
	合计	110,000.00	100.00

7) 其他需要说明的事项

①本报告中所有以万元为金额单位的数据列示，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

②本次资产基础法评估结果未考虑存货资产评估增减值可能涉及的递延所得税费用对评估结论的影响。

③本次评估引用的被评估单位财务数据摘自于经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计的2024年6月30日的被评估单位模拟财务报表，根据审计报告附注，本次模拟财务报表的编制基础如下：

A.2022年1月1日格力地产股份有限公司直接持有公司的100%股权。

B.2022年1月1日，格力地产股份有限公司控制之公司对公司的其他应收款共134,482,104.87元、其他应付款共580,572,590.45元、抵销后的其他应付款净额446,090,485.58元通过协议的形式转至格力地产股份有限公司，并且假设以上其他应收款、其他应付款的转移和抵销在2022年1月1日已完成。

C.2022年1月1日，格力地产股份有限公司以其他应收款对公司进行投资，增加标的公司的资本公积，转增资本公积的金额2,086,485,845.16元。

D.本模拟合并财务报表编制时未考虑本次模拟事项中可能产生的税费。

根据格力地产第八届董事会第二十六次会议决议（2024年9月29日）、格力地产2024年第四次临时股东大会决议（2024年10月16日），被评估单位债转增资本公积行为已经格力地产董事会决议及股东大会决议通过。

④本次评估根据企业提供的预计总成本进行测算，未考虑其与实际结算成本可能存在的差异对评估结果的影响；本次评估土地增值税、所得税按整体项目口径进行清算，可能与实际情况不一致，具体缴纳金额应以税务部门实际征收金额为准。

⑤重庆两江在产品（开发成本）中，部分地块为净地状态。对于土地用途为其他商服用地（生产性服务业用地）的地块，地上房屋建成后租售对象存在限制。根据《重庆两江新区格力地产有限公司关于格力两江总部公园项目继续开发的函》（重格地【2024】5号）及《重庆两江新区规划和自然资源局关于格力地产鱼嘴组团生产性服务业用地有关事宜的函》，重庆两江补缴地价款后，其他商服用地（生产性服务业用地）对应地块用途可变更其他商服用地，去除租售限制正常开发。重庆两江新区规划和自然资源局原则上同意重庆两江公司补缴地价款、解除限制后继续开发，但仍需上报两江新区管委会土地联席会议审议。

本次评估考虑了上述补缴地价款对评估结论的影响。

⑥根据《土地增值税清算管理规程》（国税发〔2009〕91号），土地增值税清算审核结束，主管税务机关应当将审核结果书面通知纳税人，并确定办理补、退税期限。本次评估按照模拟被评估单位房地产开发项目清算时土地增值税多退少补的原则评估。

⑦评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

⑧评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员

的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

⑨评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

⑩本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

⑪评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

⑫在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

A.当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

B.当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

C.对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

⑬评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

三、置出债务评估情况

（一）置出债务评估概述

1、评估对象和范围

中联浙江对格力地产拟与海投公司进行资产置换涉及的格力地产债务金额为 50,000.00 万元的部分债务出具了浙联评报字[2024]第 564 号资产评估报告，相关评估结论经珠海市国资委核准。

格力地产拟置出债务为短期借款，债务金额为 50,000.00 万元。原借款为委托贷款，委托人为横琴金投，受托人为中国农业银行股份有限公司横琴粤港深度

合作区分行。根据《关于将格力地产新增五亿元借款作为重组置出债务纳入交易范围的意见》（珠国资〔2024〕266号），因前述存续借款无法作为置出债务，格力地产向横琴金投新增5亿元借款，用于置换原格力地产所欠横琴金投的委托贷款5亿元，并将5亿元新增借款作为本次资产置换的置出债务。

单位：万元

序号	债务人	债务金额
1	格力地产股份有限公司	50,000.00

2、评估基准日

本次交易置出债务的评估基准日是2024年6月30日。

（二）本次评估的基本假设

1. 一般假设

（1）交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（2）公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（3）企业持续经营假设

企业持续经营假设是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

(4) 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2. 特殊假设

(1) 本次评估的各项债务均以评估基准日的实际存量为前提，并以评估基准日的国内有效价格为依据；

(2) 本次评估假设委托人及债务人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

(3) 评估范围仅以委托人及债务人提供的评估申报表为准，未考虑委托人及债务人提供清单以外可能存在的或有负债。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

(三) 本次评估的评估方法

1. 评估方法简介

根据本次资产评估的目的、业务性质及可获得资料的情况等，采用综合分析法，对格力地产拟置出的债务进行评估。在可获取信息资料的基础上，通过对债务人的偿债能力进行分析，对债务人持有的债务价值进行评估。本次对短期借款债务的评估，通过分析债务受偿涉及的债务人偿债情况确定评估值。

根据债务人单体报表，截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，债务人单体口径资产总额 1,241,148.44 万元，负债 631,375.62 万元，净资产 609,772.82 万元；2024 年 1-6 月公司报表营业收入 0.00 万元，净利润-1,359.77 万元。

另根据债务人合并报表，截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，债务人合并口径资产总额 2,467,220.71 万元，负债 1,989,973.19 万元，净资产 477,247.52 万元，归属于母公司净资产 477,991.27 万元；2024 年 1-6 月公司报表营业收入 189,347.47 万元，净利润-77,735.41 万元，归属于母公司股东的净利润-77,691.13 万元。

中联浙江通过核对明细账与总账的一致性及相关原始凭证、借款合同。在确认其真实性的基础上，结合债务人的资产状况、财务状况、还款能力等情况，确

定格力地产拟置出的 50,000.00 万元债务合法有效，权属清晰完整。

另根据债务人 2024 年度第三季度公告，截至 2024 年 9 月 30 日，债务人合并口径资产总额 2,388,636.29 万元，负债 1,926,540.32 万元，净资产 462,095.97 万元，归属于母公司净资产 462,873.10 万元；2024 年 1-9 月合并口径营业收入 243,780.89 万元，净利润-92,200.44 万元，归属于母公司股东的净利润-92,130.56 万元。

考虑到债务人评估基准日 2024 年 6 月 30 日及期后财务数据净资产均为正数，中联浙江通过分析其主要资产负债的情况，未发现影响资产偿付能力的情况，故确定上述债务价值可实现。

（四）本次评估的评估结论

中联浙江根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对格力地产纳入评估范围的债务实施了实地查验、市场调查和评估计算，得出如下结论：

经评估后，格力地产具备全额偿还 50,000.00 万元债务的能力。

格力地产拟置出的 50,000.00 万元债务的评估价值为 50,000.00 万元。

（五）本次评估的特殊处理、对评估结论有重大影响事项的说明

1、引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

2、权属资料不全或权属瑕疵事项

截至评估基准日，本报告未发现债务人存在与拟置出债务相关的产权瑕疵事项。

3、评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，本报告未发现债务人存在与拟置出债务相关的未决事项、法律纠纷等事项。

4、抵押担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，未发现债务人存在与拟置出债务相关的抵押担保、融资租赁等事项。

5、重大期后事项

截至报告签署日，债务人关于置出债务不存在重大期后事项。

6、其他需要说明的事项

（1）根据格力地产、海投公司与横琴金投签订的《债务转移协议》，本次资产置换完成后，格力地产股份有限公司与横琴金投的借款债务人将发生变更，债务人将由格力地产变更为海投公司，债务交割日前的债务利息由格力地产承担，债务交割日后的债务利息由海投公司承担。

（2）由本报告中所有以万元为金额单位的数据列式，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

（3）评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（4）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

（5）本次评估范围及采用的由委托人及被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

（6）评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

（7）评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象

可实现价格的保证。

(8)在评估基准日以后的有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

- 1) 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;
- 2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;
- 3) 对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

(9)评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准,未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

四、上市公司董事会对本次交易评估事项意见

(一) 董事会对本次交易评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的意见

上市公司聘请中联评估、中联浙江担任本次交易的评估机构,中联评估已就免税集团出具了《拟置入资产评估报告》(中联评报字[2023]第 280 号),中联浙江已就置出资产及置出债务分别出具了《拟置出资产评估报告》(浙联评报字[2024]第 533 号)及《拟置出债务评估报告》(浙联评报字[2024]第 564 号)。上市公司董事会根据相关法律、法规和规范性文件的规定,在详细核查了有关评估事项以后,就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性发表如下意见:

1. 评估机构独立性

公司为本次交易聘请的评估机构中联评估、中联浙江具备《证券法》等法律法规及中国证监会规定的从事证券服务业务条件。除为本次交易提供资产评估服务外,评估机构及其经办评估师与本次交易各方不存在关联关系,也不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突,其进行评估符合客观、公正、独立的原则和要求,具有独立性。

2. 评估假设前提的合理性

中联评估、中联浙江出具的资产评估报告的评估假设前提按照国家有关法律、法规执行，遵守了市场通行惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3. 评估方法与评估目的的相关性

本次资产评估的目的是确定标的资产截至评估基准日的市场价值，为本次交易提供合理的作价参考依据。评估机构分别采取了收益法和资产基础法对标的公司进行评估，根据两种方法的适用性及评对象的具体情况，拟置入资产选用收益法评估结果作为最终评估结果，拟置出资产选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。本次资产评估工作符合国家相关法律法规、规范性文件、评估准则及行业规范的要求，遵循了独立、客观、公正、科学的原则。

4. 评估定价的公允性

本次评估实施了必要的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，本次评估结果具有公允性。

（二）评估依据的合理性分析

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小。

1. 置入资产

被评估单位是国内少数获得有关部门批准在口岸经营免税品业务的国有企业之一，拥有近 40 年免税运营经验。且企业固定资产占比较小，管理人员有充分能力胜任管理职责，加之企业历史年度低费用率，低折旧率，高收益率，属于典型的销售型轻资产企业。企业价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还包含免税品经营资质、行业经验和地位、受到国家政策支持等重要无形资源的

贡献，而上述无形资源无法通过量化体现在资产负债表中，但是却对股东全部权益价值具有重要影响，采用收益法更加能够准确反映其市场真实价值。

2. 置出资产

置出资产主要从事房地产开发业务，其盈利主要取决于其持有的在开发或待开发项目，因开发支出、预售价格及预售面积、收入确认和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响（诸如宏观形势、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房者心理等等），尤其是项目公司经营期限相对很短，收益法中未来不确定因素的变动对评估结果会产生较大的影响；资产基础法则可以相对避免或减少上述不确定因素的影响。因此，资产基础法评估结果相对更为稳健、可靠度更高，故选用资产基础法作为置出资产的价值参考依据。

3. 置出债务

本次对债务的评估，中联浙江采用综合分析法，对格力地产拟置出的债务进行评估。在可获取信息资料的基础上，通过对债务人（即格力地产）的偿债能力进行分析，对债务人持有的债务价值进行评估。本次对短期借款债务的评估，通过分析债务受偿涉及的债务人偿债情况确定评估值。中联浙江通过核对明细账与总账的一致性及相关原始凭证、借款合同。在确认其真实性的基础上，结合债务人的资产状况、财务状况、还款能力等情况，确定格力地产拟置出的 50,000.00 万元债务合法有效，权属清晰完整。同时考虑到债务人评估基准日 2024 年 6 月 30 日及期后财务数据净资产均为正数，中联浙江通过分析其主要资产负债的情况，未发现影响资产偿付能力的情况，故确定上述债务价值可实现。

（三）交易标的后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、税收优惠等方面的变化趋势及其对评估的影响

在可预见的未来发展时期，标的公司后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、税收优惠等方面不存在重大不利变化，其变动趋势对标的资产的估值水平没有明显不利影响。

同时，董事会未来将会根据行业宏观环境、产业政策、税收政策等方面的变化采取合适的应对措施，保证标的公司经营与发展的稳定。

(四) 关键指标对评估的影响分析

1. 置入资产

本次交易涉及的免税集团采用资产基础法和收益法两种方法进行评估，资产基础法不适用做敏感性分析，现就收益法下主要指标对评估值影响情况如下：

(1) 敏感性分析的主参数选择

综合考虑免税集团的业务模式和报告期内财务指标变动的的影响程度，本次评估敏感性分析选取毛利率和折现率作为敏感性分析指标。

(2) 分析结果

1) 毛利率对免税集团未来盈利能力的敏感性分析

根据拟置入资产评估报告的收益法计算数据，预测期毛利率变动的敏感性分析如下表：

毛利率变动幅度	评估值（万元）	评估值变动额（万元）	评估值变动率
5%	1,016,200.00	83,400.00	8.94%
2%	966,200.00	33,400.00	3.58%
0%	932,800.00	0.00	0.00%
-2%	899,400.00	-33,400.00	-3.58%
-5%	849,300.00	-83,500.00	-8.95%

由上述分析可见，在其他预测参数不变的条件下，预测期毛利率与评估值呈正向关系，预测期毛利率对评估值较为敏感。

2) 折现率对免税集团未来盈利能力的敏感性分析

根据拟置入资产评估报告的收益法计算数据，预测期折现率变动的敏感性分析如下表：

折现率变动幅度	评估值（万元）	评估值变动额（万元）	评估值变动率
2%	921,200.00	-11,600.00	-1.24%
1%	926,900.00	-5,900.00	-0.63%
0%	932,800.00	0.00	0.00%
-1%	938,700.00	5,900.00	0.63%

折现率变动幅度	评估值（万元）	评估值变动额（万元）	评估值变动率
-2%	944,800.00	12,000.00	1.29%

由上述分析可见，在其他预测参数不变的条件下，预测期折现率与评估值呈反向关系，预测期折现率对评估值不敏感。

2、置出资产

本次拟出售资产评估采用资产基础法定价，评估结果范围取决于对资产核实后账面值的判断，以及外部参考对象评估水平。本次评估未采用收益法进行评估，评估结果不受标的公司成本、价格、销量、毛利率等指标变动影响，故未对评估结果按上述指标进行敏感性分析。

（五）交易标的与上市公司之间的协同效应及其对交易定价的影响

本次交易前，上市公司是一家集房地产业、口岸经济产业、海洋经济产业等业务于一体的集团战略化企业。免税集团主要经营免税品销售业务。上市公司与免税集团主营业务分属不同行业，尽管上市公司现有口岸经济业务与免税业务在整合后可发挥联动效应，但无明显可以量化的协同效应，基于谨慎性考虑，本次交易定价不考虑协同效应的影响。

（六）结合免税集团同行业上市公司的市盈率或者市净率等指标以及可比交易估值情况分析交易定价的公允性

1. 置入资产估值情况与可比公司比较

免税集团主要从事免税商品的销售，按照国家统计局 2017 年修订的《国民经济行业分类》，免税集团属于零售业中的百货零售（国民经济行业分类代码：C5211）。根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），免税集团属于零售业（上市公司行业分类代码：F52）。截至本次交易的评估基准日 2022 年 11 月 30 日，百货零售行业的上市公司市盈率指标如下：

序号	证券代码	证券简称	市盈率（倍）
1	600694.SH	大商股份	7.21
2	600729.SH	重庆百货	9.23
3	000501.SZ	武商集团	10.49
4	600682.SH	南京新百	10.95

序号	证券代码	证券简称	市盈率（倍）
5	900923.SH	百联 B 股	11.71
6	600814.SH	杭州解百	14.54
7	600828.SH	茂业商业	14.85
8	000715.SZ	中兴商业	16.73
9	000417.SZ	合肥百货	21.04
10	601010.SH	文峰股份	21.33
11	000419.SZ	通程控股	21.51
12	600859.SH	王府井	21.65
13	002187.SZ	广百股份	22.05
14	600827.SH	百联股份	26.51
15	600838.SH	上海九百	26.96
16	002419.SZ	天虹股份	28.96
17	600693.SH	东百集团	28.99
18	601086.SH	国芳集团	30.26
19	600865.SH	百大集团	30.31
20	600738.SH	丽尚国潮	32.82
21	002277.SZ	友阿股份	39.57
22	002561.SZ	徐家汇	40.86
23	600824.SH	益民集团	42.58
24	603101.SH	汇嘉时代	53.55
25	603123.SH	翠微股份	54.60
26	601366.SH	利群股份	62.39
27	600628.SH	新世界	66.40
28	600857.SH	宁波中百	68.11
29	600785.SH	新华百货	69.19
30	600697.SH	欧亚集团	74.99
31	600858.SH	银座股份	84.33
32	600280.SH	中央商场	87.31
均值			36.00
免税集团			17.94

注 1：数据来源 Wind 资讯；

注 2：股价选取日为评估基准日 2022 年 11 月 30 日；

注 3：可比上市公司市盈率=2022 年 11 月 30 日总市值÷2021 年度归属母公司股东的净利润；

注 4：免税集团市盈率=本次交易对价÷2021 年度归属母公司股东的净利润；

注 5：选取照国民经济行业划分标准，选取公司所处百货商店的 A 股上市公司，剔除市盈率为负数或大于 100 倍的可比上市公司。

由上表可见，本次交易标的资产作价对应的市盈率不高于同行业可比上市公司的平均水平，本次交易标的资产作价公允、合理，有利于保护上市公司中小股东利益。

2. 置入资产估值情况与可比交易比较

本次交易的可比交易可参照海南海汽运输集团股份有限公司发行股份及支付现金购买海旅免税 100%股权。具体比较如下：

单位：万元

项目		业绩承诺 第一年	业绩承诺 第二年	业绩承诺 第三年	业绩承诺 三年均值	
海旅免税	经营性资产估值	261,032.73				
	承诺净利润	16,145.99	18,185.16	20,244.54	18,191.90	
	市盈率	16.17	14.35	12.89	14.35	
免税集团	免税 母公司	经营性资产 估值	573,262.31			
		承诺净利润	51,673.82	56,708.61	60,533.29	56,305.24
		市盈率	11.09	10.11	9.47	10.18
	珠免国际	经营性资产 估值	31,238.76			
		承诺净利润	5,030.81	5,279.03	5,538.11	5,282.65
		市盈率	6.21	5.92	5.64	5.91
	合计	经营性资产 估值	604,501.07			
		承诺净利润	56,704.63	61,987.65	66,071.40	61,587.89
		市盈率	10.66	9.75	9.15	9.82

注 1：考虑到免税集团本次估值存在金额较大的非经营性或溢余性资产、单独评估的长期股权投资等难以直接比较的项目，本次估值比较采用经营性资产估值为比较依据；

注 2：经营性资产估值=免税集团经营性资产采用收益法下的评估值-少数股东权益评估值；

注 3：市盈率=经营性资产估值/各项承诺净利润；

注 4：免税集团业绩承诺第一年、第二年和第三年分别为 2024 年、2025 年和 2026 年；

注 5：海旅免税业绩承诺第一年、第二年和第三年分别为 2024 年、2025 年和 2026 年。

由上表可见，本次交易标的资产作价对应的市盈率与可比交易的平均市盈率不存在重大差异，本次交易标的资产作价考虑了上市公司及全体股东的利益，作价公允、合理。

综上可比公司及可比交易分析结果，本次交易定价合理。

(七) 交易定价与评估结果差异说明

本次交易中，标的资产交易价格以具备《证券法》等法律法规及中国证监会规定的从事证券服务业务条件的评估机构中联资产、中联浙江出具的资产评估结果为依据。

对于置入资产，根据中联评报字[2023]第 280 号《资产评估报告》，截至 2022 年 11 月 30 日，免税集团全部股东权益价值的评估值为 932,800.00 万元。上述评估结果已经珠海市国资委核准。免税集团 2023 年度已向珠海市国资委上缴利润合计 35,000.00 万元，经上市公司与交易对方协商确定，以上述评估结果为基础并扣除前述应当上缴的利润，免税集团 51%股权的最终交易价格为 457,878.00 万元，交易定价合理。

对于置出资产，根据中联浙江出具的浙联评报字[2024]第 533 号《资产评估报告》，截止 2024 年 6 月 30 日，上海合联股东全部权益及上海保联、上海太联、三亚合联、重庆两江模拟债转资本公积后的股东全部权益评估值为 550,500.86 万元。上述评估结果已经珠海市国资委核准。

对于置出债务，根据中联浙江出具的[2024]第 564 号《资产评估报告》，截止 2024 年 6 月 30 日，格力地产拟置出的 50,000.00 万元债务的评估值为 50,000.00 万元。上述评估结果已经珠海市国资委核准。

五、独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提得合理性及交易定价的公允性的意见

根据《公司法》《证券法》《重组管理办法》《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》《公司章程》的相关规定，上市公司独立董事认真审阅了关于资产评估机构和本次资产评估的相关材料，并基于独立、客观、公正的判断立场发表如下独立意见：

1. 评估机构独立性

公司为本次交易聘请的评估机构中联资产评估集团有限公司、中联资产评估集团（浙江）有限公司具备《中华人民共和国证券法》等法律法规及中国证监会

规定的从事证券服务业务条件。除为本次交易提供资产评估服务外，评估机构及其经办评估师与本次交易各方不存在关联关系，也不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，其进行评估符合客观、公正、独立的原则和要求，具有独立性。

2. 评估假设前提的合理性

评估机构出具的资产评估报告的评估假设前提按照国家有关法律法规执行，遵守了市场通行惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3. 评估方法与评估目的的相关性

本次资产评估的目的是确定标的资产截至评估基准日的市场价值，为本次交易提供合理的作价参考依据。评估机构分别采取了收益法和资产基础法对标的公司进行评估，根据两种方法的适用性及评估对象的具体情况，拟置入资产选用收益法评估结果作为最终评估结果，拟置出资产选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。本次资产评估工作符合国家相关法律法规、规范性文件、评估准则及行业规范的要求，遵循了独立、客观、公正、科学的原则，评估方法与评估目的的相关性一致。

4. 评估定价的公允性

本次评估实施了必要的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，本次评估结果具有公允性。

综上，上市公司独立董事认为，公司为本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，评估结果与标的资产定价公允。

第七节 本次交易主要合同

一、重大资产置换协议

（一）合同主体、签订时间

2024年8月29日，格力地产与海投公司签署了附生效条件的《重大资产置换协议》。

2024年11月21日，格力地产与海投公司签署了附生效条件的《重大资产置换协议之补充协议》。

（二）交易价格及定价依据

1、置入资产的交易价格

根据中联资产评估集团有限公司（以下简称“中联”）出具并经珠海市国资委核准的中联评报字[2023]第280号《资产评估报告》（以下简称“原评估报告”），以2022年11月30日为评估基准日，免税集团的股东全部权益价值为932,800.00万元。

鉴于：（1）本次交易方案系在2022年披露的原重组方案基础上经调整后形成的，为原重组方案下将免税集团注入上市公司的延续；（2）中联对免税集团进行了加期评估并出具了中联评报字[2024]第1825号《资产评估报告》（以下简称“加期评估报告”），根据该等加期评估报告，以2023年12月31日为评估基准日，免税集团的股东全部权益价值为1,018,000.00万元，免税集团估值相较于原评估报告未发生减少；（3）本次交易涉及的置入资产的定价基础已取得珠海市国资委书面批复，双方同意，本次交易中置入资产的交易价格仍以原评估报告所载评估结果为基础，即以2022年11月30日为本次交易的置入资产评估基准日。

免税集团在置入资产评估基准日后已向股东分配利润合计35,000.00万元，经双方协商一致，以原评估报告的评估结果为基础并扣除前述向股东分配的利润，置入资产即免税集团51%股权的最终交易价格为457,878.00万元。

2、置出标的的交易价格

双方同意，本次交易置出债务金额为 50,000.00 万元，具体债务明细以浙联评报字[2024]第 564 号《资产评估报告》中记载的为准。

根据中联资产评估集团（浙江）有限公司出具并经珠海市国资委核准的浙联评报字[2024]第 533 号《资产评估报告》，以 2024 年 6 月 30 日为评估基准日，上海保联的股东全部权益价值为 16,326.81 万元、上海合联的股东全部权益价值为 21,286.57 万元、上海太联的股东全部权益价值为 48,967.55 万元、三亚合联的股东全部权益价值为 193,596.17 万元、重庆两江的股东全部权益价值为 270,323.76 万元；本次交易置出资产的评估价值合计为 550,500.86 万元。

根据中联资产评估集团（浙江）有限公司出具并经珠海市国资委核准的浙联评报字[2024]第 564 号《资产评估报告》，以 2024 年 6 月 30 日为评估基准日，本次交易置出债务的评估价值为 50,000.00 万元。

双方同意，以上述置出资产评估价值为基础并扣除置出债务评估价值，置出标的的最终交易价格为 500,500.86 万元。

（三）资产置换的差额

双方同意，本次交易置入资产与置出标的的交易价格差额为 42,622.86 万元，由海投公司于本协议生效后 15 个工作日内向格力地产以现金支付，资金来源为海投公司自有或自筹资金。

（四）本次交易的实施

双方同意，就置出资产的交割，双方应当于本协议生效后 60 个工作日内（或经双方书面议定的较后的日期）签署置出资产交割确认文件。置出资产交割日的确定以置出资产交割确认文件约定为准。自置出资产交割日起，无论置出资产是否完成相应的变更登记/备案手续，格力地产即被终局性地视为已经履行完毕置出资产交付义务，置出资产的全部权利、义务、责任和风险均由海投公司享有和承担。若截至置出资产交割日尚有部分置出资产未办理完成相应的变更登记/备案手续，格力地产应协助继续办理完成相应的变更登记/备案手续或另行协商其他解决方案，但前述事项不影响自置出资产交割日起置出资产的权利、义务、责任及风险的转移。

双方同意，就置入资产的交割，双方应当于本协议生效后 60 个工作日内（或经双方书面议定的较后的日期）签署置入资产交割确认文件。置入资产交割日的确定以置入资产交割确认文件约定为准。自置入资产交割日起，无论置入资产是否完成相应的变更登记/备案手续，海投公司即被终局性地视为已经履行完毕置入资产交付义务，置入资产的全部权利、义务、责任和风险均由格力地产享有和承担。

基于置出公司的实际情况及经营管理需求，同时避免本次交易完成后海投公司与格力地产之间的同业竞争，在置出公司交割后，海投公司同意委托格力地产对置出公司进行经营管理，具体安排由双方另行签署《托管协议》进行约定。

双方同意，就置出债务的交割，由格力地产、海投公司与置出债务的债权人另行签署《债务转移协议》予以约定。自《债务转移协议》生效之日起，置出债务即由海投公司承继。

（五）损益归属期间及其损益归属

双方同意，置入资产在置入资产损益归属期间（即自 2022 年 11 月 30 日（不含）起至置入资产交割日（含）止的期间，但是在计算有关损益或者其他财务数据时，则指自 2022 年 11 月 30 日（不含）至置入资产交割日当月月末的期间）产生的收益由格力地产享有，亏损由海投公司向格力地产承担补偿责任。

在置入资产交割日后 30 日内，由格力地产委托会计师事务所对置入资产于置入资产损益归属期间的损益进行专项审计，并出具《专项审计报告》。根据审计结果认定置入资产发生亏损的，则亏损部分由海投公司在《专项审计报告》出具之日起 15 日内以现金方式向格力地产补足。

双方同意，置出资产在置出资产损益归属期间（即自 2024 年 6 月 30 日（不含）至置出资产交割日（含）止的期间。但是在计算有关损益或者其他财务数据时，则指自 2024 年 6 月 30 日（不含）至置出资产交割日当月月末的期间）产生的损益由海投公司享有或承担。

（六）债权债务处理

双方同意，置出资产交割日前置出公司为格力地产提供的担保，在置出资产交割日后继续有效。就置出公司在置出资产交割日后为格力地产提供的上述担保，格力地产同意向置出公司提供反担保。上述担保及反担保具体安排由格力地产与海投公司、置出公司另行签署协议予以约定。

双方同意，格力地产对置出债务的担保事项自《债务转移协议》生效之日起终止。

（七）人员安置

格力地产及其下属子公司（置出公司除外）外派至置出公司工作的员工保持现有劳动关系主体不变，维持外派工作至外派期满或根据派出主体安排提前或延后结束外派；如置出公司接收方、置出公司、外派员工三方一致同意将外派员工劳动关系转入置出公司，则由该外派员工另行与置出公司签订劳动合同。

置出资产人员不涉及安置事宜，由置出公司继续承担该等人员的全部责任，继续履行与该等人员根据有关法律、法规的规定签订的劳动合同。

置入资产的相关人员不涉及安置事宜，由免税集团继续承担该等人员的全部责任，继续履行与该等人员根据有关法律、法规的规定签订的劳动合同。

（八）业绩承诺补偿

鉴于本次交易中置入资产交易价格以采用收益法的资产评估结果为基础确定，双方同意，根据《上市公司重大资产重组管理办法》及中国证监会有关盈利预测补偿等相关法律法规规定签订明确可行的《业绩承诺补偿协议》，就业绩承诺补偿期间、承诺净利润、实际净利润的确定、补偿方式及计算公式、补偿的实施、免税集团收益法评估部分减值测试补偿等具体内容作出约定，并同意按照签署的《业绩承诺补偿协议》约定执行。

（九）公司治理

双方同意，置入资产交割日后，免税集团董事会由7名董事组成，其中格力地产应有权提名4名董事；免税集团总经理、财务负责人应由格力地产提名。双

方同意（并促使其提名的董事同意）在免税集团股东会或董事会会议审议选举或聘任上述提名的董事、总经理、财务负责人事项时投赞成票。

（十）补缴地价款

双方同意，关于重庆两江鱼嘴组团生产性服务业用地（B29-其他商务用地）补缴地价款事宜，若相关政府部门正式批复的补缴标准低于 500 元/m²，则由海投公司向格力地产退还差价；若补缴标准大于 500 元/m²，则差价部分由海投公司自行承担且不要求格力地产对此承担补缴责任。

二、业绩承诺补偿协议

（一）合同主体、签订时间

2024 年 11 月 21 日，格力地产和海投公司签订了《业绩承诺补偿协议》。

（二）利润承诺和补偿

1、业绩承诺补充期间

双方同意，本协议项下海投公司承诺的补偿期间为本次交易的置入资产交割日后连续三个会计年度（含置入资产交割日当年度）（以下简称“业绩承诺补偿期间”或“补偿期间”）。如本次交易的置入资产于 2024 年交割，则置入资产的业绩承诺补偿期间为 2024 年、2025 年及 2026 年；如置入资产于 2025 年交割，则置入资产的业绩承诺补偿期间为 2025 年、2026 年及 2027 年；若置入资产交割完毕的时间延后，则业绩承诺补偿期间顺延。

为避免歧义，本协议所述置入资产交割日系指海投公司将置入资产转让给格力地产，并办理完成工商变更登记/备案手续之日。

2、业绩承诺

免税集团收益法评估部分于业绩承诺补偿期间内的各会计年度实现的净利润以中联出具的并经珠海市国资委核准的中联评报字[2023]第 280 号《资产评估报告》中免税集团收益法评估部分的净利润为基础确定。

为避免歧义，本协议所述免税集团收益法评估部分系指中联以 2022 年 11 月 30 日为评估基准日出具的中联评报字[2023]第 280 号《资产评估报告》中以收益

法评估对应的资产，包括免税集团（母公司）以及珠免国际有限公司。

免税集团收益法评估部分于业绩承诺补偿期间内实际实现的净利润按照如下原则计算：

（1）除非法律法规规定或上市公司在法律允许的范围内改变会计政策、会计估计，否则，未经上市公司董事会批准，免税集团母公司及下属企业在业绩承诺补偿期间内适用的会计政策、会计估计不变；

（2）净利润指：经上市公司指定的符合《证券法》等法律法规及中国证监会规定的从事证券服务业务条件的会计师事务所审计的免税集团收益法评估部分对应的免税集团（母公司）、珠免国际有限公司经审计的单体财务报表中扣除非经常性损益后的净利润之和，扣减免税集团（母公司）、珠免国际有限公司相互之间及各自对免税集团其他子公司之间发生的未实现的内部交易损益，并以上述计算结果扣除汇兑损益前后的孰低者为准。前述非经常性损益以《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2023 年修订）》中列举的非经常性损益项目为准，不包括汇兑损益。

经双方协商，海投公司承诺，如置入资产于 2024 年交割，则免税集团收益法评估部分于 2024 年度、2025 年度、2026 年度实现的净利润分别不低于人民币 56,704.63 万元、61,987.65 万元、66,071.40 万元；如置入资产于 2025 年交割，则免税集团收益法评估部分于 2025 年度、2026 年度、2027 年度实现的净利润分别不低于人民币 61,987.65 万元、66,071.40 万元、69,369.88 万元。

如监管部门在审核中要求对业绩承诺口径、业绩承诺补偿期间进行调整，双方应协商签署补充协议，对业绩承诺口径、业绩承诺补偿期间及承诺净利润作相应调整。

上市公司应当保证免税集团收益法评估部分可独立于上市公司其他业务进行独立财务核算，相关财务数据与账目不会与上市公司其他业务相混淆。

3、实际净利润的确定

除本协议另有约定外，双方同意，本次交易实施完成后，格力地产应在补偿期间内每一会计年度结束时，聘请具备《证券法》等法律法规及中国证监会规定的从事证券服务业务条件的会计师事务所对免税集团收益法评估部分各补偿期

间年度的实际净利润情况进行审核，并出具专项审核报告；免税集团收益法评估部分在各补偿期间年度的实际净利润以前述专项审核报告结果为依据确定。如果依据前述专项审核报告，免税集团收益法评估部分在业绩承诺补偿期间任一会计年度经审计的截至当期期末累积实现净利润低于截至当期期末累积承诺净利润，并且海投公司有异议且双方无法达成一致意见的，则由格力地产与海投公司共同聘请具备《证券法》等法律法规及中国证监会规定的从事证券服务业务条件的第三方会计师事务所重新审核免税集团收益法评估部分的实际净利润情况，免税集团收益法评估部分在各补偿期间年度的实际净利润以重新审核出具的专项审核报告结果为依据确定。

4、业绩补偿方式

(1) 补偿触发条件及补偿方式

如免税集团收益法评估部分在业绩承诺补偿期间任一会计年度经审计的截至当期期末累积实现净利润低于截至当期期末累积承诺净利润的，则海投公司应对截至当期期末累积承诺净利润数与当期期末累积实现的净利润数之间的差额根据本协议的约定以现金方式对上市公司进行逐年补偿。

(2) 补偿金额的计算

海投公司当期应补偿金额=（免税集团截至当期期末累积承诺净利润数-免税集团截至当期期末累积实现净利润数）÷补偿期间内各年度的承诺净利润数总和×置入资产交易价格-累积已补偿金额。在计算的应补偿金额小于或等于0时，按0取值，即已经补偿的金额不冲回。

(三) 补偿的实施

如海投公司需按照本协议约定向格力地产进行现金补偿的，则格力地产应在补偿期限结束内各年度的专项审核报告出具后10个工作日内书面通知海投公司当期应补偿现金金额，海投公司应在收到前述通知后60日内以现金方式将其应承担的当期补偿现金金额一次性汇入格力地产指定的账户。

双方同意按适用法律、法规的规定各自承担由本协议所产生的依法应缴纳的税费。

（四）免税集团收益法评估部分减值测试补偿

业绩承诺补偿期间届满时，公司将聘请具备《证券法》等法律法规及中国证监会规定的从事证券服务业务条件的会计师事务所对免税集团收益法评估部分进行减值测试，并出具《减值测试报告》。如果依据前述减值测试报告，免税集团收益法评估部分期末减值额大于海投公司已补偿现金金额，并且海投公司有异议且双方无法达成一致意见的，则由格力地产与海投公司共同聘请具备《证券法》等法律法规及中国证监会规定的从事证券服务业务条件的第三方会计师事务所对置入资产重新进行减值测试，置入资产的期末减值额以重新出具的《减值测试报告》结果为依据确定。海投公司应当参照本协议第四条、第五条的约定另行向格力地产进行补偿。海投公司需另行补偿的金额计算公式如下：

海投公司另需补偿的金额=免税集团收益法评估部分截至补偿期间届满时期末减值额－补偿期间内累积已补偿总金额。

海投公司因免税集团收益法评估部分减值测试补偿与业绩承诺补偿向格力地产进行的补偿金额合计不应超过本次交易中置入资产的交易价格。

（五）违约责任

如海投公司未按本协议的约定履行补偿义务，则逾期一日按照未支付金额的万分之一向格力地产支付违约金。

一方未履行、不及时履行或不适当履行本协议项下的义务给守约方造成损害的，守约方有权要求违约方足额赔偿由此造成的全部直接经济损失。

三、托管协议

（一）合同主体、签订时间

2024年11月21日，格力地产和海投公司签订了《托管协议》。

（二）托管事项

1、本次托管的范围为海投公司在本次交易完成后持有的上海保联 100%股权、上海合联 100%股权、上海太联 100%股权、三亚合联 100%股权、重庆两江 100%股权、新盛景 77%股权及凤凰盛景 100%股权（以下合称“标的股权”）。

2、海投公司委托格力地产在本协议约定的托管期限内负责置出公司、新盛景及凤凰盛景（以下合称“标的公司”）的运营管理工作，格力地产同意依据本协议对标的公司进行运营管理，托管方式为股权托管。

3、海投公司将标的公司除以下权利以外的其他一切股东权利委托予格力地产行使：

- （1）标的公司股权的处置；
- （2）标的公司的利润分配；
- （3）标的公司的合并、分立、变更公司形式、申请破产、解散和清算；
- （4）标的公司的剩余财产分配；
- （5）标的公司增加或者减少注册资本；
- （6）修改标的公司的公司章程；
- （7）标的公司对外提供担保；
- （8）标的公司发行债券；

（9）标的公司在正常经营过程之外购买、出售、转让、许可或以其他方式处置任何超过 500 万元的资产，或在其上设立他方权利。

- （10）标的公司任何超过 500 万元的重大固定资产投资或股权投资。

4、在本协议约定的托管期限内，标的公司的日常运营管理、经营决策、经营发展规划等与经营管理相关的事项均由格力地产依据本协议和相关法律法规进行管理。格力地产行使相关权利时，海投公司应当予以配合。同时，格力地产应按照国资监管要求进行管理，并接受海投公司监管考核。

（三）托管期限

本协议项下的托管期限为自本次交易的置出资产交割日起至满 60 个月或下述任一情况发生之日为止（以孰早为准）：

- （1）标的公司不再为海投公司控股子公司；
- （2）格力地产已不再从事房地产业务；

(3) 双方协商一致同意终止本协议。

(四) 托管费

基于标的公司的实际情况，双方同意，本次托管的托管费由海投公司（及/或任一标的公司）与格力地产（及/或其子公司）依据公平、公允的定价原则另行协商一致并履行必要的内部决策程序后签署协议予以约定。

(五) 税费

因签订和履行本协议而发生的法定税费，双方应按照国家法律的规定分别承担；无相关规定时，则由导致该等费用发生的一方承担，双方均导致该等费用发生的，则由双方平均分摊。

(六) 违约责任

一方未履行、不及时履行或不适当履行本协议项下的义务给守约方造成损害的，守约方有权要求违约方足额赔偿由此造成的全部直接经济损失。

(七) 法律适用及争议解决

本协议的订立、效力、解释、履行和争议解决应受中国法律的管辖，并依其解释。

双方之间产生的与本协议或与本协议履行有关的争议、诉求或争论，应首先通过友好协商的方式解决。如在争议发生之日起 30 日内，仍不能通过协商解决的，则任何一方均有权向协议签署地的人民法院提起诉讼。

除有关争议的条款外，在争议的解决期间，不影响本协议其他条款的有效性或继续履行。

(八) 协议生效

本协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起成立，并自《资产置换协议》及其补充协议生效之日起生效。

四、债务转移协议

横琴金投、格力地产已签署合同编号为 HQJTJK20241108 的《借款协议》，借款金额为人民币 50,000.00 万元。根据本次重组的方案，格力地产拟将其对横

琴金投的前述债务转移给海投公司。

横琴金投、海投公司、格力地产根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的相关规定，经友好协商，就置出债务转移涉及的相关事宜特订立本协议如下：

（一）关于置出债务转移

各方确认并同意，本协议项下置出债务为借款协议项下的全部债务。

各方确认并同意，于本协议生效之日起，本协议第 1.1 条所述的置出债务全部转移给珠海投资控股有限公司，横琴金融投资集团有限公司不再要求格力地产股份有限公司偿还置出债务。

各方确认并同意，于本协议生效之日起，珠海投资控股有限公司承诺并同意承接置出债务，自《资产置换协议》内约定的置入资产交割日起 15 个工作日内且于 2025 年 3 月 31 日前由珠海投资控股有限公司向横琴金融投资集团有限公司完成债务的偿还。

各方确认并同意，于珠海投资控股有限公司承接置出债务之日起，若珠海投资控股有限公司未能及时按约定偿还置出债务而致丙方产生任何损失、责任或支付义务，则珠海投资控股有限公司应在丙方书面通知之日起 7 日内以现金方式足额向丙方赔偿该等损失。

各方确认并同意，自借款协议生效之日起至本协议生效之日止期间的利息由丙方按照借款协议约定承担，本协议生效之日起的利息由珠海投资控股有限公司承担。

（二）各方的陈述与保证

横琴金融投资集团有限公司陈述和保证如下：

为合法成立并有效存续的企业法人，其已根据相关法律、法规及其公司章程的相关规定，取得了签署本协议所必需的授权与批准。本协议一经横琴金融投资集团有限公司适当签署，于本协议约定的生效条件均获满足之日起对其构成有效和具有法律约束力的义务。

置出债务均合法、有效，不存在争议及纠纷，亦不存在其他禁止转让、限制转让、其他任何权利限制的合同、承诺或安排。

其签署、履行本协议不会 (i) 导致违反其公司章程或其它组织性文件中的任何条款； (ii) 导致违反、触犯其为一方当事人、对其有约束力或对其任何资产有约束力的任何协议或文件的任何条款或规定，或者构成该等协议或文件项下的违约；或 (iii) 导致违反任何适用法律法规，或法院、政府部门、监管机构发出的判决、裁定、命令。

珠海投资控股有限公司陈述和保证如下：

为合法成立并有效存续的企业法人，其已根据相关法律、法规及其公司章程的相关规定，取得了签署本协议所必需的授权与批准。本协议一经珠海投资控股有限公司适当签署，于本协议约定的生效条件均获满足之日起对其构成有效和具有法律约束力的义务。

其签署、履行本协议不会 (i) 导致违反其公司章程或其它组织性文件中的任何条款； (ii) 导致违反、触犯其为一方当事人、对其有约束力或对其任何资产有约束力的任何协议或文件的任何条款或规定，或者构成该等协议或文件项下的违约；或 (iii) 导致违反任何适用法律法规，或法院、政府部门、监管机构发出的判决、裁定、命令。

格力地产股份有限公司陈述和保证如下：

为合法成立并有效存续的企业法人，其已根据相关法律、法规及其公司章程的相关规定，取得了截至本协议签署日所需的授权与批准。本协议一经格力地产股份有限公司适当签署，于本协议约定的生效条件均获满足之日起对其构成有效和具有法律约束力的义务。

置出债务均合法、有效，不存在争议及纠纷，亦不存在其他禁止转让、限制转让、其他任何权利限制的合同、承诺或安排。

其签署、履行本协议不会 (i) 导致违反其公司章程或其它组织性文件中的任何条款； (ii) 导致违反、触犯其为一方当事人、对其有约束力或对其任何资产有约束力的任何协议或文件的任何条款或规定，或者构成该等协议或文件项下的违约；或 (iii) 导致违反任何适用法律法规，或法院、政府部门、监管机构发出的判决、裁定、命令。

(三) 违约责任

任何一方违反本协议的约定或违反其在本协议项下所作出的所有声明和保证，另一方有权要求违约方赔偿其因此而遭受的损失。

如任何一方严重违反本协议的约定或严重违反其在本协议项下所作出的声明和保证，且经对方要求未能予以纠正或补救，导致本协议继续履行的基础丧失，则另一方有权要求解除本协议并要求违约方赔偿其全部损失。

(四) 法律适用及争议解决

本协议的订立、效力、解释、履行和争议解决应受中国法律的管辖，并依其解释。

各方之间产生的与本协议或与本协议履行有关的争议、诉求或争论，应首先通过友好协商的方式解决。如在争议发生之日起 30 日内，仍不能通过协商解决的，则任何一方均有权向协议签署地的人民法院提起诉讼。

除有关争议的条款外，在争议的解决期间，不影响本协议其他条款的有效性或继续履行。

第八节 独立财务顾问核查意见

一、主要假设

本独立财务顾问报告所表述的意见基于下述假设前提之上：

（一）国家现行的法律、法规无重大变化，本次标的资产所处行业的国家政策及市场环境无重大变化；

（二）本次交易涉及有关各方所在地区的社会、经济环境无重大变化；

（三）本次交易涉及有关各方提供及相关中介机构出具的文件资料真实、准确、完整；

（四）本次交易各方遵循诚实信用原则，各项合同协议得以充分履行；

（五）无其它不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、对本次交易的合规性分析

（一）本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定

本次交易符合《重组管理办法》第十一条的有关规定，具体情况如下：

1、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断、外商投资、对外投资等法律和行政法规的规定

（1）本次交易符合国家产业政策

本次交易完成后，免税集团将成为上市公司子公司，上市公司将逐步退出房地产业务，发展成为拥有跨境产业链多业态布局的免税业务、发展可期的消费运营等业务板块为核心的大型上市公司。

根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012年修订），免税集团属于F52-零售业，具体业务为免税品销售服务。根据国家发展改革委发布的《产业结构调整指导目录（2019年本）》，该业务领域不属于国家产业政策禁止或限制的产业，符合国家产业政策。

（2）本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定

本次拟置入资产免税集团主营业务为免税品销售服务，所属行业不属于高能

耗、高污染行业。报告期内，免税集团不存在违反国家环境保护相关法律和行政法规的情形。因此本次交易符合有关环境保护法律和行政法规的规定。

(3) 本次交易符合土地管理法律和行政法规的规定

截至本独立财务顾问报告签署日，本次交易拟置入标的公司所拥有的土地使用权及房屋建筑物具体情况详见本独立财务顾问报告“第五节 拟置入资产基本情况”。报告期内，拟置入资产不存在因违反土地管理方面法律法规而受到重大行政处罚的情况，拟置出资产不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价而受到相关主管部门重大行政处罚的情形。

(4) 本次交易不存在违反有关反垄断法律和行政法规的规定

本次交易的交易对方为海投公司，置出公司和置入资产均受海投公司控制，属于同一控制下的交易。本次交易不属于经营者集中的情形，不涉及经营者集中申报。

(5) 本次交易不存在违反外商投资、对外投资等法律和行政法规

本次交易标的资产及其下属公司所属行业不属于《外商投资准入特别管理措施（负面清单）（2024年版）》领域，标的资产及其下属公司不存在违反外商投资相关法律和行政法规的情形。

本次交易不存在新增境外投资情况，不涉及境外投资项目审批事宜，不存在违对外投资相关法律和行政法规的情形。

综上所述，本次交易符合国家产业政策，在重大方面符合有关环境保护、土地管理、反垄断、外商投资、对外投资等法律和行政法规的规定，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（一）项之规定。

2、本次交易的实施不会导致上市公司不符合股票上市条件

根据《证券法》《上市规则》等规定，上市公司股权分布发生变化不再具备上市条件是指“社会公众持有的股份低于公司股份总数的25%，公司股本总额超过人民币4亿元的，社会公众持股的比例低于10%。社会公众不包括：

（1）持有上市公司10%以上股份的股东及其一致行动人；（2）上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关联人”。

本次交易是上市公司拟以其持有的上海合联、上海保联、上海太联、三亚合联及重庆两江的 100%股权及格力地产相关对外债务，与海投公司持有的免税集团 51%股权进行置换，估值差额部分以现金进行补足，不涉及上市公司的股份发行及变动，不会使上市公司出现《上市规则》中股权分布不具备上市条件的情况。

综上所述，本次交易的实施不会导致上市公司不符合股票上市条件，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（二）项之规定。

3、本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易置出资产、置出债务、置入资产的交易价格以符合《证券法》规定的资产评估机构出具的评估报告所载明的并经有权国有资产监督管理机构核准的评估结果为基础，由上市公司与交易对方协商并签订书面协议予以确定。

本次交易中，上市公司保证相关评估机构及经办人员与上市公司、置出资产、置入资产均没有利益关系或冲突，具有独立性，其最终出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。

本次重大资产置换，公司依据《公司法》《上市规则》及《公司章程》等规定及时、全面的履行了各项公开披露程序。上市公司召开独立董事专门会议对相关议案进行审议，形成了同意的审核意见。

综上所述，本次交易所涉及的资产定价依据公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（三）项之规定。

4、本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易拟置入标的为海投公司持有的免税集团 51%股权，拟置出标的为上市公司持有的上海合联、上海保联、上海太联、三亚合联及重庆两江的 100%股权及上市公司相关债务。本次交易拟置出资产的权属及受限情况详见本独立财务顾问报告之“第四节 拟置出资产基本情况”之“四、拟置出资产的权属及受限情况”。

本次交易涉及的置入资产及置出标的权属清晰，不存在产权争议或纠纷的情形。除本次重组涉及的上海保联股权转让事宜尚待浦东新区规自局反馈外，不存在其他限制置入资产及置出资产转让的情形。本独立财务顾问报告披露的置出公司涉及的部分资产存在的抵押、查封及网签备案登记受限的情形，不会对本次重组的实施构成实质性法律障碍。

综上所述，本次交易涉及的股权类资产权属清晰，在相关法律程序和交割前提条件得到适当履行的情形下，股权过户或转移不存在实质性法律障碍。

5、本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易将向上市公司注入盈利能力较强、发展前景广阔的免税业务，联动海洋经济服务范畴，充实上市公司的口岸经济业务内涵，强化产业核心竞争力，上市公司将形成以免税业务为主导的大消费产业发展格局。

综上所述，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（五）项之规定。

6、本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证券监督管理委员会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易不会导致上市公司实际控制人变更，上市公司的实际控制人仍为珠海市国资委。

本次交易完成前，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立。本次交易完成后，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面将继续与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

上市公司控股股东海投公司已出具相关承诺函，保证将在业务、资产、财务、人员、机构等方面保持上市公司的独立性。

综上所述，本次交易不会导致上市公司实际控制人变更，上市公司将继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合

中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，符合《重组管理办法》第十一条第（六）项的规定。

7、本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，上市公司已经按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的规定，设置了股东大会、董事会、监事会等组织机构，制定了相应的组织管理制度，组织机构健全。上市公司上述规范法人治理的措施不因本次交易而发生重大变化，本次交易完成后，上市公司将按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律法规、中国证监会的有关规定和上交所相关业务规则的要求，继续保持健全有效的法人治理结构。

综上所述，本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构，符合《重组管理办法》第十一条第（七）项之规定。

综上，本次交易符合《重组管理办法》第十一条的有关规定。

（二）本次交易不适用《重组管理办法》第十三条规定

截至本独立财务顾问报告签署日，上市公司最近 36 个月内控股股东、实际控制人未发生变更；本次重组不涉及发行股份，不涉及上市公司股权的变动，不会导致上市公司控股股东、实际控制人发生变更。

本次重组上市公司拟置入海投公司持有的免税集团 51% 股权，不涉及向上市公司收购人及其关联人购买资产。

综上，根据《重组管理办法》的相关规定，本次交易不构成重组上市。

（三）本次交易不适用《重组管理办法》第四十三条、第四十四条的规定

本次交易不涉及股份发行、不存在收购的同时募集配套资金的情况，故不适用《重组管理办法》第四十三条、四十四条的相关规定。

（四）本次交易符合《监管指引第 9 号》第四条规定

本次交易的标的资产为股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项。本次交易涉及的有关报批事项、有关主管部门报批的进展情况和尚需呈报批准的程序已在本独立财务顾问报告中披露，并对可能无法获得批准的风险作出了特别提示。

本次交易的标的资产不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。

本次交易完成后，上市公司将对置入资产实现控股，交易完成后，上市公司仍将在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立。

本次交易有利于上市公司改善财务状况、增强持续经营能力，有利于上市公司增强抗风险能力，且不会新增显失公平的关联交易或重大不利影响的同业竞争。本次交易对上市公司关联交易的影响参见重组报告书“第十一节 同业竞争和关联交易”之“二、本次交易对上市公司关联交易的影响”。

综上，本次交易符合《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条的规定。

（五）本次交易的相关主体不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组之情形

上市公司的董事、监事、高级管理人员，上市公司的交易对方控股股东的董事、监事、高级管理人员，交易对方的董事、监事、高级管理人员，参与本次资产重组的其他主体，不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况，最近 36 个月内不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。

综上，本次交易的相关主体不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条规定的不得参与上市公司重大资产重组的情形。

（六）独立财务顾问和律师关于本次交易是否符合《重组管理办法》规定发表的明确意见

本次交易的独立财务顾问和法律顾问关于本次交易是否符合《重组管理办法》规定发表的明确意见详见重组报告书“第十四节 独立董事和中介机构对本次交易的结论性意见”之“二、独立财务顾问对本次交易的结论性意见”和“三、律师对本次交易的结论性意见”。

三、对本次交易定价和股份定价合理性分析

本次交易的拟置入资产为免税集团 51%股权。根据中联评估出具的《资产评估报告》，本次交易中，中联评估对免税集团 100%股权采用了收益法和资产基础法两种方法进行评估，并选用收益法评估结果作为本次评估结论。截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，模拟合并口径的免税集团归属于母公司股东全部权益价值账面值为 318,250.32 万元，股东全部权益价值的评估值为 932,800.00 万元，较其账面价值增值 614,549.68 万元，增值率 193.10%。上述评估结果已经珠海市国资委核准。

免税集团评估基准日后发生分红 35,000.00 万元，经上市公司与交易对方协商确定，以上述评估结果为基础并扣除前述分红金额，拟置入标的的最终交易价格为 457,878.00 万元，交易定价合理。

（一）置入资产估值情况与可比公司比较

免税集团主要从事免税商品的销售，按照国家统计局 2017 年修订的《国民经济行业分类》，免税集团属于零售业中的百货零售（国民经济行业分类代码：C5211）。根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），免税集团属于零售业（上市公司行业分类代码：F52）。截至本次交易的评估基准日 2022 年 11 月 30 日，百货零售行业的上市公司市盈率指标如下：

序号	证券代码	证券简称	市盈率（倍）
1	600694.SH	大商股份	7.21
2	600729.SH	重庆百货	9.23
3	000501.SZ	武商集团	10.49
4	600682.SH	南京新百	10.95
5	900923.SH	百联 B 股	11.71
6	600814.SH	杭州解百	14.54
7	600828.SH	茂业商业	14.85
8	000715.SZ	中兴商业	16.73
9	000417.SZ	合肥百货	21.04
10	601010.SH	文峰股份	21.33
11	000419.SZ	通程控股	21.51

序号	证券代码	证券简称	市盈率（倍）
12	600859.SH	王府井	21.65
13	002187.SZ	广百股份	22.05
14	600827.SH	百联股份	26.51
15	600838.SH	上海九百	26.96
16	002419.SZ	天虹股份	28.96
17	600693.SH	东百集团	28.99
18	601086.SH	国芳集团	30.26
19	600865.SH	百大集团	30.31
20	600738.SH	丽尚国潮	32.82
21	002277.SZ	友阿股份	39.57
22	002561.SZ	徐家汇	40.86
23	600824.SH	益民集团	42.58
24	603101.SH	汇嘉时代	53.55
25	603123.SH	翠微股份	54.60
26	601366.SH	利群股份	62.39
27	600628.SH	新世界	66.40
28	600857.SH	宁波中百	68.11
29	600785.SH	新华百货	69.19
30	600697.SH	欧亚集团	74.99
31	600858.SH	银座股份	84.33
32	600280.SH	中央商场	87.31
均值			36.00
免税集团			17.94

注 1：数据来源 Wind 资讯；

注 2：股价选取日为评估基准日 2022 年 11 月 30 日；

注 3：可比上市公司市盈率=2022 年 11 月 30 日总市值÷2021 年度归属母公司股东的净利润；

注 4：免税集团市盈率=本次交易对价÷2021 年度归属母公司股东的净利润；

注 5：选取照国民经济行业划分标准，选取公司所处百货商店的 A 股上市公司，剔除市盈率为负数或大于 100 倍的可比上市公司。

由上表可见，本次交易拟置入资产作价对应的市盈率不高于同行业可比上市公司的平均水平，本次交易标的资产作价公允、合理，有利于保护上市公司中小股东利益。

（二）置入资产估值情况与可比交易比较

本次交易的可比交易可参照海南海汽运输集团股份有限公司发行股份及支付现金购买海旅免税 100%股权。具体比较如下：

单位：万元

项目		业绩承诺 第一年	业绩承诺 第二年	业绩承诺 第三年	业绩承诺 三年均值	
海旅免税	经营性资产估值	261,032.73				
	承诺净利润	16,145.99	18,185.16	20,244.54	18,191.90	
	市盈率	16.17	14.35	12.89	14.35	
免税集团	免税 母公司	经营性资产 估值	573,262.31			
		承诺净利润	51,673.82	56,708.61	60,533.29	56,305.24
		市盈率	11.09	10.11	9.47	10.18
	珠免国际	经营性资产 估值	31,238.76			
		承诺净利润	5,030.81	5,279.03	5,538.11	5,282.65
		市盈率	6.21	5.92	5.64	5.91
	合计	经营性资产 估值	604,501.07			
		承诺净利润	56,704.63	61,987.65	66,071.40	61,587.89
		市盈率	10.66	9.75	9.15	9.82

注 1：考虑到免税集团本次估值存在金额较大的非经营性或溢余性资产、单独评估的长期股权投资等难以直接比较的项目，本次估值比较采用经营性资产估值为比较依据；

注 2：经营性资产估值=免税集团经营性资产采用收益法下的评估值-少数股东权益评估值；

注 3：市盈率=经营性资产估值/各项承诺净利润

注 4：免税集团业绩承诺第一年、第二年和第三年分别为 2024 年、2025 年和 2026 年；

注 5：海旅免税业绩承诺第一年、第二年和第三年分别为 2024 年、2025 年和 2026 年。

由上表可见，本次交易拟置入资产作价对应的市盈率与可比交易的平均市盈率不存在重大差异，本次交易拟置入资产作价考虑了上市公司及全体股东的利益，作价公允、合理。

综上，结合与可比公司及可比交易的分析结果，本次交易定价合理。

（三）交易定价与评估结果差异说明

本次交易中，标的资产交易价格以具备《证券法》等法律法规及中国证监会规定的从事证券服务业务条件的评估机构中联资产、中联浙江出具的资产评估结果为依据。

对于置入资产，根据中联评报字[2023]第 280 号《资产评估报告》，截至 2022 年 11 月 30 日，免税集团全部股东权益价值的评估值为 932,800.00 万元。上述评估结果已经珠海市国资委核准。免税集团 2023 年度已向珠海市国资委上缴利润合计 35,000.00 万元，经上市公司与交易对方协商确定，以上述评估结果为基础并扣除前述应当上缴的利润，免税集团 51%股权的最终交易价格为 457,878.00 万元，交易定价合理。

对于置出资产，根据中联浙江出具的浙联评报字[2024]第 533 号《资产评估报告》，截止 2024 年 6 月 30 日，上海合联股东全部权益及上海保联、上海太联、三亚合联、重庆两江模拟债转资本公积后的股东全部权益评估值为 550,500.86 万元。上述评估结果已经珠海市国资委核准。

对于置出债务，根据中联浙江出具的浙联评报字[2024]第 564 号《资产评估报告》，截止 2024 年 6 月 30 日，格力地产拟置出的 50,000.00 万元债务的评估值为 50,000.00 万元。上述评估结果已经珠海市国资委核准。

四、对本次交易评估方法的适当性、评估假设前提的合理性、重要评估参数取值的合理性分析

（一）评估方法适当性

标的资产评估方法选择的适当性分析请参见本独立财务顾问报告“第六节 本次交易的评估情况”之“一、置入资产评估情况”之“（二）本次评估的评估方法”、“二、置出资产评估情况”之“（三）本次评估的评估方法”和“三、置出债务评估情况”之“（三）本次评估的评估方法”相关内容。

经核查，标的资产评估方法的选择充分考虑了本次评估的目的、评估价值类型以及标的资产的行业和经营特点，评估方法选择恰当。

（二）评估假设前提的合理性

标的资产评估假设合理性分析请参见本独立财务顾问报告“第六节 本次交易的评估情况”之“一、置入资产评估情况”之“（三）本次评估的基本假设”、“二、置出资产评估情况”之“（二）本次评估的基本假设”和“三、置出债务评估情况”之“（二）本次评估的基本假设”相关内容。

经核查，本次交易涉及资产评估的评估假设按照国家有关法律法规执行，遵循了市场通用惯例及准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（三）重要评估参数取值合理性分析

重要评估参数取值的合理性分析请参见本独立财务顾问报告“第六节 本次交易的评估情况”中的相关数据。本次重要评估参数的取值结合了标的公司所处行业发展趋势、标的公司现实经营状况等因素，较为合理。

经核查，本独立财务顾问认为：评估机构根据被评估企业所处行业 and 经营特点，采用不同的方法进行评估，遵循了独立性、客观性、科学性和公正性等原则，标的资产的评估方法适当、评估假设前提合理、重要评估参数取值合理。

五、结合上市公司管理层讨论与分析，分析说明本次交易完成后上市公司的盈利能力和财务状况、本次交易是否有利于上市公司的持续发展、是否存在损害股东合法权益的问题

（一）本次交易对上市公司持续经营能力影响的分析

1、本次交易对上市公司盈利能力驱动因素及持续经营能力的影响

本次交易前，上市公司的主要收入来源是房地产业务。受宏观经济增速放缓、人口结构变化以及城市化速度逐步下降等因素影响，房地产行业整体发展速度减缓。最近两年，上市公司净利润连续为负。

免税集团主要经营免税品销售业务，系全国最早开展免税品经营业务的企业之一。2023 年及 2024 年 1-6 月，免税集团实现净利润分别为 66,661.63 万元、43,802.95 万元。在宏观政策大力支持免税行业快速发展的机遇中，免税集团主营业务有望进一步提升。

通过本次重组，公司将逐步退出房地产业务，注入盈利能力较强、现金流情况较好的免税业务，发展成为以免税业务为核心、围绕大消费运营等产业链布局的上市公司。

根据致同会计师出具的《备考审阅报告》，本次交易完成后，上市公司 2024 年 1-6 月营业收入为 193,621.84 万元，较本次交易前增加 4,274.36 万元，免税品销售收入占营业收入比重为 64.56%，免税业务将成为公司的重要收入来源。免

税品销售毛利为 62,901.81 万元，占总毛利比重为 79.03%；本次交易完成后，上市公司 2024 年 1-6 月净亏损较交易前将收窄 54,274.47 万元，免税业务显著改善上市公司的盈利能力。

免税集团位于粤港澳大湾区重要枢纽城市珠海，毗邻中国香港、中国澳门、深圳三大湾区中心城市，地理位置优越。根据珠海出入境边检总站公布数据，2024 年 1 月 1 日至 7 月 7 日，作为全国客流量最大的陆路口岸之一，拱北口岸出入境人员数量达 5,600 万人次，同比增长 16%，港珠澳大桥珠海公路口岸出入境人员超 1,300 万人次，同比大幅增长 114%，位于横琴粤澳深度合作区的横琴口岸出入境客流量达 1,070 万人次，同比增长超过 45%，粤澳新通道青茂口岸出入境旅客突破 1,800 万人次，同比增长超 51%。此外，该总站于 2024 年上半年共查验出入境车辆达 510 万辆次，较去年同期大幅增长 52%（信息来源：南方日报）。

根据《关于提高自香港澳门进境居民旅客携带行李物品免税额度的公告》（财政部 海关总署 税务总局公告 2024 年第 7 号），2024 年 7 月 7 日起，自香港、澳门进境居民旅客携带行李物品免税额度提高至 12,000 元。同时，在设有进境免税店的口岸，允许上述旅客在口岸进境免税店购买一定数量的免税商品，连同在境外获取的个人合理自用行李物品总值在 15,000 元以内（含 15,000 元）的予以免税放行。

此外，叠加近期实施的对外籍人士给予 144 小时过境免签政策，为外籍人员来华旅游、商贸提供了更多选择，过境免签政策的实施可能为免税业务带来一定的积极影响。免税集团已成功中标揭阳潮汕国际机场出境免税店项目，揭阳潮汕国际机场系外国人 144 小时过境免签政策的 5 个广东适用口岸之一。

因此，免税品销售将成为上市公司未来重要的盈利来源，有利于增强上市公司持续经营能力，有利于保护上市公司股东利益。

2、本次交易完成后形成多主业对上市公司持续经营能力的影响

（1）本次交易完成后上市公司业务结构

本次交易完成后，上市公司主营业务将新增免税品经营业务。

（2）本次交易完成后上市公司业务管理模式

本次交易完成后，免税集团将成为上市公司的控股子公司，上市公司将形成以免税业务为主导的大消费产业发展格局，协同海洋经济产业共同发展。为保障免税集团持续发展并保持竞争优势，公司将在免税集团现有业务模式、盈利模式以及经营管理团队的基础上，充分发挥与上市公司之间的协同效应和战略整合潜力，以保持其市场竞争力。

（3）本次交易完成后上市公司经营发展战略

本次交易中，上市公司利用资产置换方式实现将优质免税业务资产注入，联动海洋经济服务范畴，充实上市公司的口岸经济业务内涵，强化产业核心竞争力，上市公司将形成以免税业务为核心的大消费产业格局。

本次交易完成后，上市公司将逐步退出房地产业务，发展成为拥有跨境产业链多业态布局的免税业务、发展可期的消费运营等业务板块为核心的大型上市公司，上市公司产业结构将得到进一步优化和升级。同时，通过产业整合和资源优化，强化上市公司竞争优势和盈利能力，提高上市公司可持续发展能力。与此同时，公司亦谋划在横琴、海南布局免税网点，强化有税业务管理运营团队，为后续做强免税、有税业务奠定基础。

3、上市公司未来经营中的优劣势分析

本次交易完成后，上市公司将逐步退出房地产业务，盈利能力较强、现金流情况较好的免税集团业务将纳入上市公司整体业务体系，有助于提升上市公司的偿债能力，改善上市公司现金流状况。

由于上市公司与免税集团在所处行业、监管体系、核心人员选任与配备等方面均存在一定差异，因此上市公司将面临包括组织架构、内部控制和人才引进等方面经营管理方面的挑战，后续的业务整合和管控能否达到预期效果及所需时间存在一定的不确定性。此外，上市公司仍将推动存量房地产业务的去化，若房地产行业持续波动，亦可能会对上市公司偿债能力造成负面影响。

4、本次交易对上市公司财务安全性的影响

根据致同会计师出具的《备考审阅报告》，本次交易完成前后上市公司的资产负债结构与偿债能力分析如下：

单位：万元

项目	2024年1-6月/2024年6月30日			
	备考前	占比	备考后	占比
流动资产	1,942,823.93	78.75%	1,473,797.48	73.51%
非流动资产	524,396.78	21.25%	531,074.76	26.49%
资产总计	2,467,220.71	100.00%	2,004,872.24	100.00%
流动负债	1,452,791.20	73.01%	1,052,971.18	66.03%
非流动负债	537,181.99	26.99%	541,640.35	33.97%
负债总计	1,989,973.19	100.00%	1,594,611.53	100.00%
净资产	477,247.52	-	410,260.72	-
资产负债率	80.66%	-	79.54%	-
利息保障倍数（倍）	-1.42	-	0.82	-
项目	2023年度/2023年12月31日			
	备考前	占比	备考后	占比
流动资产	2,050,613.26	77.87%	1,440,703.86	70.22%
非流动资产	582,618.74	22.13%	610,903.65	29.78%
资产总计	2,633,232.00	100.00%	2,051,607.50	100.00%
流动负债	1,366,151.83	65.77%	891,566.12	55.75%
非流动负债	711,161.84	34.23%	707,770.52	44.25%
负债总计	2,077,313.67	100.00%	1,599,336.64	100.00%
净资产	555,918.33	-	452,270.86	-
资产负债率	78.89%	-	77.96%	-
利息保障倍数（倍）	-0.48	-	1.44	-

注：利息保障倍数=（净利润+利息费用+所得税费用）/利息费用

本次交易前，2023年末、2024年6月末，上市公司的资产负债率分别为78.89%、80.66%。根据《备考审阅报告》，本次交易完成后，2023年末、2024年6月末，上市公司的资产负债率分别为77.96%、79.54%，资产负债率较本次交易前略有下降；2023年度及2024年1-6月，上市公司的利息保障倍数分别从本次交易前的-0.48及-1.42，提升为1.44及0.82；本次交易有利于降低公司的偿债风险，符合公司全体股东的利益。

本次交易系上市公司拟与交易对方进行资产置换，拟置入标的与拟置出标的的差额由交易对方向上市公司以现金方式补足。本次交易不会显著增加上市公司

的财务压力。本次交易有利于提高上市公司未来的融资能力和财务安全性。

(二) 本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

1、本次交易后的整合计划对上市公司未来发展的影响

为发挥本次交易的协同效应，从上市公司经营和资源配置等角度出发，上市公司在业务、资产、财务、人员与机构等方面的整合计划如下：

(1) 业务整合

本次交易完成后，免税集团业务范围以口岸免税为核心，外延发展商业零售、仓储物流等现代商业。上市公司将整合现有的大消费业务和免税牌照资源，在充实口岸经济产业的同时，提升免税业务竞争力。

(2) 资产整合

免税集团将加强与上市公司现有业务的协同，利用自身在免税业务方面的已有优势，扩大有税商业零售业务，盘活上市公司存量物业、加大协同，提高使用与管理效率，实现资源配置的效益最大化。

(3) 财务整合

本次交易完成后，免税集团将按照上市公司财务管理体系要求，结合行业特点及业务模式，进一步完善财务管理，以符合上市公司要求财务管理规定和内部控制制度。公司还将加强对免税集团资金支付及审批、成本费用核算、税务等管理工作，防范免税集团的运营、财务风险。

(4) 人员与机构整合

本次交易完成后，上市公司将按照证监会、上交所相关内部控制制度、规范运作指引等上市公司的规范性要求，进一步规范免税集团的机构设置，并综合考虑免税集团现有业务的运营特点，进一步完善经营计划、财务预决算等重大事项的决策流程，提升经营效率并防范经营风险，完善免税集团的公司决策机制及合规经营能力。

在人员整合层面，为保证免税集团持续发展并保持竞争优势，公司将保持免税集团现有经营管理团队的基本稳定，免税集团将继续充分发挥其具备的行业经验及业务能力，保持经营稳定性。

综上，本次重组完成后，免税集团将成为上市公司的控股子公司，上市公司将在现有业务板块基础上增加免税品经营业务。上市公司将保持免税集团核心团队的稳定性、业务层面的自主性和灵活性，加强财务管理与日常交流，同时利用上市公司的资源、人才、管理经验优势，实现双方在企业文化、团队管理、业务发展等各方面的整合。

2、交易当年和未来两年拟执行的发展计划

本次交易完成后，上市公司将逐步退出房地产业务，发展成为拥有跨境产业链多业态布局的免税业务、发展可期的消费运营等业务板块为核心的大型上市公司，上市公司产业结构将得到进一步优化和升级。同时，通过产业整合和资源优化，强化上市公司竞争优势和盈利能力，提高上市公司可持续发展能力。一是稳固珠海口岸免税业务，未来拟布局珠海市区、横琴和海南免税业务，拓展全国机场等口岸免税业务，并实现免税品销售的多品类、多业态的完善；二是借助上市公司平台优势，加大对旅游零售供应链上下游成熟业务的拓展，聚焦以免税为核心的大消费布局。

（三）本次交易对上市公司财务指标和非财务指标影响的分析

1、对上市公司主要财务指标的影响

根据致同会计师出具的《备考审阅报告》，本次交易完成前后上市公司的主要财务指标分析如下：

单位：万元

项目	2024年1-6月/2024年6月30日	
	本次交易前	备考数
资产总计	2,467,220.71	2,004,872.24
归属于母公司股东的所有者权益	477,991.27	202,944.51
营业收入	189,347.47	193,621.84
归属于母公司股东的净利润	-77,691.13	-44,969.06
基本每股收益（元/股）	-0.41	-0.14
项目	2023年度/2023年12月31日	
	本次交易前	备考数
资产总计	2,633,232.00	2,051,607.50

归属于母公司股东的所有者权益	556,618.49	248,068.72
营业收入	473,237.99	555,039.10
归属于母公司股东的净利润	-73,313.43	-25,650.39
基本每股收益（元/股）	-0.39	-0.08

本次交易完成后，上市公司营业收入有所提升，上市公司财务状况将得以优化，经营情况将得以改善。本次交易的置入资产具有良好的盈利能力。本次交易完成后，公司 2023 年及 2024 年 1-6 月备考每股收益有所改善。门店人流量是决定免税企业盈利能力的重要因素，珠海市各口岸庞大的人流量为免税集团收入增长提供源源不断的动力，未来免税集团通过加强门店的流量管理、店面管理及成本控制管理，提高入店客流的转化率，仍将具备增长潜力。预计本次交易完成后，未来上市公司的可持续经营能力将得到有效改善。

2、本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

本次交易标的资产免税集团为轻资产公司，在现有经营模式下，无需较高的资本性支出，且标的资产账面资金充裕，预计本次交易不会对上市公司未来资本性支出产生不利影响。

3、本次交易的职工安置方案及其对上市公司影响

置出公司已就《重大资产重组涉及的重庆、上海、三亚相关公司员工安置方案》于 2024 年 9 月 27 日经格力地产职工代表大会审议通过，内容包括但不限于本次重组中（1）相关置出公司员工在本次交易完成后保持现有劳动关系主体不变，相关置出公司继续履行与该等人员根据有关法律、法规的规定签订的劳动合同；（2）格力地产体系内业务公司外派至置出公司工作的员工保持现有劳动关系主体不变，维持外派工作至外派期满或根据派出公司安排提前或延后结束外派；如置出公司接收方、置出公司、外派员工三方一致同意将外派员工劳动关系转入置出公司，则由该外派员工另行与置出公司签订劳动合同。

4、本次交易成本对上市公司的影响

本次交易以资产置换的方式进行，差额部分将由交易对手方向上市公司支付现金对价。本次交易涉及的交易税费由相关交易各方按照协议约定分别承担，中介机构费用等按照市场收费水平确定，本次交易成本不会对未来上市公司产生重

大不利影响。

六、对本次交易完成后上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制的分析

(一) 本次交易完成后上市公司市场地位

本次交易置入资产具有较强的盈利能力和良好的发展前景，基于免税业务的经营壁垒，置入资产具有一定的市场地位。本次交易通过注入免税集团，将优化上市公司产业结构布局和资产质量，增强上市公司持续经营能力和抗风险能力。

(二) 本次交易对上市公司经营业绩与持续发展能力的影响

本次交易前，上市公司的主要收入来源是房地产业务。受宏观经济增速放缓、人口结构变化以及城市化速度逐步下降等因素影响，房地产行业整体发展速度减缓。最近两年，上市公司净利润连续为负。

免税集团主要经营免税品销售业务，系全国最早开展免税品经营业务的企业之一。2023 年及 2024 年 1-6 月，免税集团实现净利润分别为 66,661.63 万元、43,802.95 万元，在宏观政策大力支持免税行业快速发展的机遇中，免税集团将通过利用自身品牌资源、供应链渠道管理等优势，抢抓消费全面复苏和出入境政策放开的机遇，有望推动主营业务进一步提升。

通过本次交易，上市公司将原有部分房地产业务置出，同时置入盈利能力较强、现金流情况较好的免税业务资产。本次交易完成后，公司将实现业务转型，成为以免税业务为核心、围绕大消费运营等产业链布局的上市公司。根据致同会计师出具的《备考审阅报告》，本次交易完成后，上市公司 2024 年 1-6 月营业收入为 193,621.84 万元，较本次交易前增加 4,274.36 万元，免税品销售收入占营业收入比重为 64.56%，免税业务将成为公司的重要收入来源。免税品销售毛利为 62,901.81 万元，占总毛利比重为 79.03%；本次交易完成后，上市公司 2024 年 1-6 月净亏损较交易前将收窄 54,274.47 万元，免税业务显著改善上市公司的盈利能力。因此，本次交易有利于提升上市公司资产质量，增强上市公司持续经营能力。

（三）本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易前，上市公司已根据《公司法》《证券法》《股票上市规则》和其它有关法律法规、规范性文件的要求，设立了股东大会、董事会、监事会等机构并制定相应的议事规则，具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。

本次交易完成后，上市公司将继续保持治理结构的有效运作，继续执行相关的议事规则，以符合《公司法》《证券法》《股票上市规则》和其它有关法律法规、规范性文件的要求。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易拟置入资产的免税业务具有一定的市场地位，本次交易有利于改善上市公司持续经营能力，有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构。

七、对本次交易资产的交割安排的分析

（一）本次交易的实施先决条件

本次交易尚需履行的决策及审批程序包括但不限于：

- 1、珠海市国资委正式批准本次交易；
- 2、上市公司股东大会审议通过本次交易正式方案；
- 3、本次交易涉及的其他必须的审批、备案或授权（如有）。

上述审批为本次交易的前提条件，通过审批前不得实施本次交易方案。本次交易能否通过上述审批以及最终通过审批的时间均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

（二）本次交易的实施

1、置入资产交割

双方同意，应尽最大努力于《重大资产置换协议》生效后 60 个工作日内（或经双方书面议定的较后的日期），完成置入资产的交割手续，包括：

（1）修改免税集团的公司章程，将格力地产持有置入资产情况记载于免税集团的章程中；

（2）向有权公司登记机关办理免税集团股东及持股情况、公司章程的变更

登记/备案手续。

自置入资产交割日起，置入资产对应的股东权利和义务由格力地产享有及承担。

2、置出公司股权的交割

双方同意，应尽最大努力于《重大资产置换协议》生效后 60 个工作日内（或经双方书面议定的较后的日期），完成置出公司股权的交割手续，包括：

（1）修改置出公司的公司章程，将海投公司持有置出公司股权情况记载于该等置出公司的章程中；

（2）向有权公司登记机关办理置出公司股东及持股情况、公司章程的变更登记/备案手续。

自置出公司股权交割日起，置出公司的股东权利和义务由海投公司享有及承担。

鉴于置出公司的实际情况及经营管理需求，同时避免本次交易完成后海投公司与格力地产之间产生的同业竞争，在置出公司交割后，海投公司同意委托格力地产对置出公司进行经营管理，具体安排由双方另行签署《托管协议》进行约定。

3、置出债务的交割

双方同意，就置出债务的交割，由格力地产、海投公司与置出债务的债权人另行签署《债务转移协议》予以约定。自《债务转移协议》生效之日起，置出债务即由海投公司承继。

（三）违约责任

除不可抗力外，如果任何一方（以下简称“违约方”）在《重大资产置换协议》中所作之任何声明和保证或提交的有关文件、资料或信息是虚假的、不真实的，有重大遗漏或错误的，或该声明和保证并未适当、及时地履行，则该方应被视为违反了《重大资产置换协议》。任何一方违反其在《重大资产置换协议》项下或涉及《重大资产置换协议》或为实现《重大资产置换协议》目的所需的其他文件项下的任何承诺或义务，亦构成该方对《重大资产置换协议》的违反。

若一方违约，守约方有权采取如下一种或多种救济措施以维护其权利：

- 1、要求违约方实际履行；
- 2、暂时停止履行其自身在本协议项下的义务，待违约方违约情势消除后恢复履行；守约方根据此款规定暂停履行义务不构成守约方不履行或迟延履行义务；
- 3、依照法律规定的解除合同的条件或《重大资产置换协议》约定的终止本协议的条件发出书面通知单方终止本协议并要求恢复原状，终止本协议的通知自发出之日起生效；
- 4、要求违约方补偿守约方因违约方的违约而遭受的直接及间接损失（包括但不限于预期利益损失及受损失方为解决争议或弥补损失支出的律师费、差旅费、评估费、公证费、保全费、诉讼费及因履行监管机构审批需要的差旅费、咨询费和其他费用）。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易约定的资产交付安排不会导致上市公司在本次交易后无法及时获得标的资产的风险，标的资产交付安排相关的违约责任切实有效。

八、对本次交易是否构成关联交易的分析

（一）本次交易构成关联交易

本次重组交易对方海投公司为上市公司的控股股东。因此，根据《重组管理办法》《上市规则》等法律、法规及规范性文件的相关规定，本次交易构成关联交易。

上市公司召开董事会审议本次交易的相关议案时，关联董事已回避表决；上市公司召开独立董事专门会议对相关议案进行审议，形成了同意的审核意见。公司召开董事会审议了本次交易的相关议案，关联董事严格履行了回避义务；公司召开监事会审议了本次交易的相关议案。在上市公司召开股东大会审议本次交易相关议案时，关联股东将回避表决。

（二）关联交易必要性

本次关联交易的必要性如下：

1、本次交易有利于上市公司明确可行发展战略的实施

本次交易将向上市公司注入盈利能力较强、发展前景广阔的免税业务，充实上市公司的大消费业务板块，强化产业核心竞争力。

通过本次重组，上市公司将逐步退出房地产业务，打造以免税业务为核心，围绕大消费运营等产业链布局的上市公司。

2、本次交易具有商业实质，不存在利益输送的情形

本次交易完成后，免税集团将成为上市公司的控股子公司，上市公司将形成涵盖跨境产业链的免税、保税、完税等多业态布局的大消费产业发展格局，协同海洋经济产业共同发展。本次交易的交易对手真实、合法的拥有本次交易标的资产，资产定价公允，并经具有证券期货从业资质的相关专业机构审计、评估，且经珠海市国资委核准，交易价格公允合理。

综上所述，本次交易具备商业实质，不存在利益输送的情形。

3、本次交易符合国家相关产业政策

根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012年修订），免税集团属于F52-零售业，具体业务为免税品销售服务。根据国家发改委发布的《产业结构调整指导目录（2019年本）》，该业务领域不属于国家产业政策禁止或限制的行业，符合国家产业政策。

综上所述，本次交易符合国家相关产业政策。

（三）本次交易置入资产关联交易情况

1、关联采购与销售情况

（1）采购商品、接受劳务

单位：万元

关联方	交易内容	2024年1-6月	2023年度	2022年度
珠海海控科技有限公司	采购商品	0.57	14.39	141.55
海控国际（香港）有限公司	采购商品	4.91	12.39	29.07
海控隆泰国际（香港）有限公司	采购商品	257.94	894.14	479.58

关联方	交易内容	2024年1-6月	2023年度	2022年度
保联（珠海横琴）商业零售有限公司	采购商品	34.34	49.98	13.39
珠海高格医疗科技有限公司	采购商品	-	13.57	38.46
中国免税品（集团）有限责任公司及其同一控制的公司	采购商品	-	-	15,998.78
珠盈免税有限公司	采购商品	-	3.24	-
珠海海控科技有限公司	网络交易平台服务	342.09	946.69	499.08
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	物业服务	153.11	325.17	289.96
珠海格力地产物业服务股份有限公司	物业服务	73.34	124.37	51.24
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	工程管理服务	-	-	92.05
珠海太联房产有限公司	工程管理服务	-	35.00	-
珠海静云公馆酒店管理有限公司	住宿餐饮服务	2.20	-	-
合计		868.49	2,418.93	17,633.15

(2) 销售商品、提供劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024年1-6月	2023年度	2022年度
珠盈免税有限公司	销售商品	61.03	741.55	112.78
珠盈免税有限公司	管理服务	-	18.88	-
保联（珠海横琴）商业零售有限公司	销售商品	-	-	23.10
三亚旅文集团商业运营管理有限公司	销售商品	-	0.47	-
中国免税品（集团）有限责任公司及其同一控制的公司	广告收入	-	82.78	53.17
珠海海控科技有限公司	销售商品	-	-	0.22
珠海海控物流有限公司	租赁及服务	21.84	39.47	18.29
合计		828,785.82	82.88	883.16

2、关联租赁情况

(1) 公司出租：

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费		
		2024年1-6月	2023年度	2022年度
珠海海控商业管理股份有限公司	车辆	4.20	-	-
合计		4.20	-	-

(2) 公司承租：

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费		
		2024年1-6月	2023年度	2022年度
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	房屋建筑物	116.51	155.36	155.36
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	房屋建筑物	306.99	449.60	421.76
珠海顺远投资有限公司	房屋建筑物	72.08	-	-
珠海格力房产有限公司	房屋建筑物	0.46	-	-
合计		496.04	604.96	577.12

3、其他关联交易

免税集团于 2022 年 5 月购入格力地产股份有限公司债券（18 格地 01，SH150385），面值 3.50 亿元，票面利率 6%，买入价格 34,705.17 万元，2022 年确认收益 1,513.30 万元，2023 年度确认收益 756.65 万元，已于 2023 年 5 月 5 日到期并兑付。

免税集团于 2022 年 3 月受让珠海格力置盛实业有限公司所持有的广东华兴银行股份有限公司 2.50% 的股权（贰亿股），受让价格 36,318 万元。

2023 年度，免税集团之子公司珠海市中免免税品有限责任公司向中免集团（海南）运营总部有限公司及中国免税品（集团）有限责任公司退货 3,794.20 万元。

4、关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	资金使用费		
				2024年1-6月	2023年度	2022年度
拆出：						
格力地产股份有限公司	21,000.00	2022/6/28	2022/7/27	-	-	735.50
格力地产股份有限公司	5,000.00	2022/6/28	2022/7/28			
格力地产股份有限公司	14,000.00	2022/7/27	2022/12/14			
格力地产股份有限公司	12,000.00	2022/7/28	2022/12/14			
格力地产股份有限公司	26,000.00	2022/12/15	2023/3/14	-	312.00	73.67
珠海投资控股有限公司	20,000.00	2022/5/13	2022/5/30	-	-	30.22
珠海投资控股有限公司	30,000.00	2022/5/13	2022/5/31	-	-	48.00
珠海投资控股有限公司	35,000.00	2022/12/14	2023/3/16	-	227.11	56.00
珠海投资控股有限公司	8,000.00	2023/2/16	2023/3/16	-	19.20	-
珠海投资控股有限公司	35,000.00	2023/3/16	2023/3/16	-	2.49	-
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	50,000.00	2022/5/31	2023/3/17	-	335.11	955.56

截至报告期末，上述免税集团拆出款项均已收回。

5、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

单位：万元

关联方	2024年6月30日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：						
珠盈免税有限公司	35.21	0.62	321.54	6.69	63.17	5.25
珠海创投港珠澳大桥 珠海口岸运营管理有 限公司	2.97	0.05	4.19	0.09	7.04	0.14
珠海海控科技有限公 司	1,974.64	34.95	1,644.95	34.21	267.36	21.47
海控国际（香港）有 限公司	-	-	74.11	1.54	1,034.22	85.94
中国免税品（集团） 有限责任公司及其同 一控制的公司	-	-	13.17	0.27	-	-
合计	2,012.82	35.63	2,057.97	42.81	1,371.80	112.81
其他应收款：						
珠海金叶酒店有限公 司	55.52	0.98	55.30	1.15	63.55	1.29
珠盈免税有限公司	6.38	0.11	6.33	0.13	0.62	0.01
珠海投资控股有限公 司	1.48	0.03	0.87	0.02	276.33	5.61
珠海保联投资控股有 限公司	-	-	0.85	0.02	-	-
珠海国贸购物广场有 限公司	-	-	-	-	1.63	-
珠海海天国际贸易展 览集团有限公司	-	-	-	-	-	-
珠海创投港珠澳大桥 珠海口岸运营管理有 限公司	69.08	1.22	69.08	1.44	67.68	1.37
珠海格力港珠澳大桥 珠海口岸建设管理有 限公司	92.45	1.64	92.45	1.92	92.45	1.88
珠海顺远投资有限公 司	18.06	0.32	18.06	0.38	-	-
合计	242.95	4.30	242.94	5.05	502.25	10.16

(2) 应付关联方款项

单位：万元

关联方	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
应付账款：			

关联方	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
珠海海控科技有限公司	407.70	342.87	57.65
海控国际（香港）有限公司	142.45	146.77	-
海控隆泰国际（香港）有限公司	102.31	135.40	495.87
中国免税品（集团）有限责任公司及其同一控制的公司	-	-	1,910.65
珠盈免税有限公司	3.28	3.26	-
合计	655.74	628.30	2,464.16
其他应付款：			
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	766.13	666.00	549.51
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	1,721.27	1,443.93	775.66
珠海格力地产物业服务股份有限公司	12.37	-	9.18
珠海太联房产有限公司	14.00	14.00	-
珠海海控物流有限公司	7.68	-	-
保联（珠海横琴）商业零售有限公司	104.63	-	-
合计	2,626.08	2,123.92	1,334.35

（四）本次交易完成后对上市公司关联交易的影响

1、关联交易情况

根据致同会计师出具的《备考审阅报告》，上市公司最近一年及一期的关联交易情况如下：

（1）关联采购与销售情况

①采购商品、接受劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024年1-6月	2023年度
珠海粤雅传媒有限公司	购买商品、物业	310.61	3.78
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	物业服务	153.11	339.23

关联方	关联交易内容	2024年1-6月	2023年度
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	物业服务	17.75	35.84
上海海控合联置业有限公司	停车费收入	9.00	0.62
珠海海岸无界文化管理有限公司	购买商品	1.09	7.59
珠海海岸影院管理有限公司	购买商品	1.25	2.19
珠盈免税有限公司	购买商品	-	3.24
珠海市凤凰盛景商业有限公司	物业服务等	-	14.00
合计		492.81	406.47

②销售商品、提供劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024年1-6月	2023年度
重庆两江新区格力地产有限公司	物业服务等	297.81	869.29
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	物业服务等	68.26	394.56
珠盈免税有限公司	销售商品及管理服务	61.03	760.43
珠海市香洲区茵卓小学	销售商品	25.94	145.98
珠海海岸影院管理有限公司	销售商品等	10.21	5.23
珠海投资控股有限公司	销售商品及物业服务	4.21	8.84
上海海控太联置业有限公司	物业服务等	3.09	36.48
珠海粤雅传媒有限公司	物业服务等	2.14	5.06
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	物业服务等	0.32	0.96
珠海海岸无界文化管理有限公司	销售商品等	0.00	0.61
上海海控合联置业有限公司	物业服务等	-	13.15
上海科华生物工程股份有限公司	销售商品及检测服务	-	9.95
上海海控保联置业有限公司	物业服务等	-	3.23
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	销售商品	-	0.67
珠海国贸购物广场有限公司	销售商品	-	0.45
珠海市香洲区茵卓幼儿园	销售商品	-	0.30
珠海市新恒基发展有限公司	销售商品	-	0.03
三亚合联建设发展有限公司	物业服务等	-	0.23
合计		473.03	2,255.47

(2) 关联租赁情况

公司承租：

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费	
		2024年1-6月	2023年度
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	房屋建筑物	306.99	215.76
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	房屋建筑物	116.51	449.60
珠海顺远投资有限公司	房屋建筑物	72.08	-
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	房屋建筑物	37.04	74.11
合计		532.62	739.46

公司出租：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费	
		2024年1-6月	2023年度
珠海市香洲区茵卓小学	房屋建筑物	348.95	697.90
珠海海岸影院管理有限公司	房屋建筑物	11.23	-
珠海投资控股有限公司	房屋建筑物	2.71	5.42
珠海经济特区金叶酒店公司	房屋建筑物	-	0.46
合计		362.89	703.78

(3) 关联方资金拆借情况

①拆入：

格力地产：

2023年度：

A、向关联方珠海投资控股有限公司借款期初本金余额3.80亿元，本期新增借入关联方借款0.00亿元，本期归还关联方借款1.30亿元，向关联方借款期末本金余额为2.50亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2023年度应计利息1,994.51万元。

B、向关联方珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司借款期初本金余额2.1亿元，本期借入关联方借款0.00亿元，本期归还关联方借款2.1亿元，向关

关联方借款期末本金余额为0.00亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2023年度应计利息289.67万元。

C、向关联方珠海市香洲区茵卓小学拆借资金期初本息余额合计1.19亿元，本期净归还1.19亿元，向关联方借款期末本息余额合计为0.00亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2023年度应计利息257.67万元。

D、向关联方珠海海控小额贷款有限公司借款期初本金余额0.00亿元，本期借入关联方借款0.30亿元，本期归还关联方借款0.00亿元，向关联方借款期末本金余额为0.30亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2023年度应计利息0.00万元。

2024年1-6月：

A、向关联方珠海投资控股有限公司借款期初本金余额2.50亿元，本期新增借入关联方借款0.00亿元，本期归还关联方借款0.05亿元，向关联方借款期末本金余额为2.45亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2024年1-6月应计利息823.15万元。

B、向关联方珠海海控小额贷款有限公司借款期初本金余额0.30亿元，本期借入关联方借款0.60亿元，本期归还关联方借款0.00亿元，向关联方借款期末本金余额为0.90亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2024年1-6月应计利息186.16万元。

②拆出：

免税集团：

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	资金使用费	
				2024年1-6月	2023年度
珠海投资控股有限公司	35,000.00	2022-12-14	2023-3-16	-	227.11
珠海投资控股有限公司	8,000.00	2023-2-16	2023-3-16	-	19.20
珠海投资控股有限公司	35,000.00	2023-3-16	2023-3-16	-	2.49
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	50,000.00	2022-5-31	2023-3-17	-	335.11

截至报告期末，上述免税集团拆出款项均已收回。

(4) 关联方应收应付款项

① 应收关联方款项

单位：万元

关联方	2024年6月30日	2023年12月31日
应收账款：		
重庆两江新区格力地产有限公司	835.20	1,403.76
上海海控太联置业有限公司	37.39	37.39
珠盈免税有限公司	35.21	321.54
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理 有限公司	24.30	4.76
上海海控合联置业有限公司	13.54	13.54
上海科华生物工程股份有限公司	-	6.11
珠海市香洲区茵卓小学	-	0.20
珠海市香洲区茵卓幼儿园	-	0.28
合计	945.65	1,787.60
其他应收款：		
珠海投资控股有限公司	18,123.86	17,622.78
三亚合联建设发展有限公司	12,124.10	-
重庆两江新区格力地产有限公司	1,302.73	-
上海海控保联置业有限公司	275.13	-
上海海控太联置业有限公司	37.39	3,479.52
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理 有限公司	92.45	92.45
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理 有限公司	74.35	107.47
珠海金叶酒店有限公司	55.52	55.30
珠海经济特区国营外币免税商场有限责 任公司	18.52	18.52
珠海顺远投资有限公司	18.06	18.06
珠盈免税有限公司	6.38	6.33
珠海粤雅传媒有限公司	-	61.82
合计	32,128.49	21,462.25

② 应付关联方款项

单位：万元

关联方	2024年6月30日	2023年12月31日
应付账款：		
珠盈免税有限公司	3.28	3.26
珠海海岸无界文化管理有限公司	1.17	1.17
合计	4.45	4.43
预收账款：		
珠海市香洲区茵卓小学	348.95	-
合计	348.95	-
合同负债：		
珠海市香洲区茵卓小学	12.03	40.05
上海科华生物工程股份有限公司	5.77	-
珠海市香洲区茵卓幼儿园	0.26	-
合计	18.06	40.05
其他应付款：		
上海海控合联置业有限公司	3,234.23	2,804.73
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	1,721.27	1,443.93
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	766.13	666.00
珠海海岸无界文化管理有限公司	0.03	270.03
珠海海岸影院管理有限公司	0.02	-
重庆两江新区格力地产有限公司	-	37,056.64
三亚合联建设发展有限公司	-	9,336.59
上海海控保联置业有限公司	-	1,125.30
珠海市香洲区茵卓小学	-	183.20
合计	5,721.68	52,886.42
短期借款：		
珠海海控小额贷款有限公司	9,033.66	3,000.00
合计	9,033.66	3,000.00

2、本次交易对上市公司关联交易的影响

本次交易完成后，置入资产纳入上市公司合并范围，上市公司与置入资产之间的关联交易将得以消除，有助于上市公司规范运营，保护上市公司及其中小股东权益。同时，由于上市公司并表置入资产，上市公司将增加免税商品业务、信

息平台服务、物业服务等关联采购；另外，由于上市公司置出资产至海投公司后，上市公司将增加与拟置出标的的关联交易，包括物业服务等关联销售和停车费等关联采购。

根据致同会计师出具的《备考审阅报告》测算，最近一年及一期，模拟本次交易前后关联交易情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024年1-6月		2023年度	
	交易前	交易后	交易前	交易后
关联销售	826.47	473.03	2,671.86	2,255.47
营业收入	189,347.47	193,621.84	473,237.99	555,039.10
关联销售占营业收入比例	0.44%	0.24%	0.56%	0.41%
关联采购	343.32	492.81	92.96	406.47
营业成本	171,032.88	114,017.71	370,741.12	347,908.85
关联采购占营业成本比例	0.20%	0.43%	0.03%	0.12%

本次交易完成后，日常经营方面，上市公司关联销售占营业收入比例呈现下滑趋势，且占比极低；关联采购占营业成本比例略有升高，但占比极低，主要系上市公司重组后纳入了置入标的资产免税集团的关联采购金额。整体而言，本次交易不会对上市公司的关联销售和关联采购占比构成重大影响。除此之外，根据2024年11月21日经格力地产董事会审议通过的《关于拟就控股股东为公司提供担保向其支付担保费并提供反担保暨关联交易的议案》，格力地产同意向重庆两江、三亚合联提供反担保并向海投公司支付担保费用。

（五）本次交易完成后减少和规范关联交易的措施

本次交易完成后，上市公司将继续严格依照相关法律、法规、上海证券交易所股票上市规则的要求，遵守《公司章程》《关联交易决策制度》等关于关联交易的规定，履行必要的法律程序，依照合法有效的协议进行关联交易，并在实际工作中充分发挥独立董事的作用，遵循公平、公正、公开的原则，确保关联交易的合理性和公允性，履行信息披露义务，从而保护中小股东利益。

为保护上市公司及其中小股东的合法权益，海投公司就规范与格力地产关联交易承诺如下：

“本公司将善意履行作为格力地产股东的义务，不利用本公司所处的地位，就格力地产与本公司或本公司控制的其他公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使格力地产的股东大会或董事会作出侵犯格力地产和其他股东合法权益的决议。

如果格力地产必须与本公司或本公司控制的其他公司发生任何关联交易，则本公司承诺将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且如同与独立第三者的正常商业交易的基础上决定。

如本公司违反上述承诺给格力地产造成任何实际损失，本公司将赔偿由此给格力地产造成的全部损失。”

九、对业绩补偿安排的可行性和合理性的分析

为保障上市公司及中小股东的合法权益，依据《重组管理办法》等相关法律法规的规定，上市公司与交易对方签署了《业绩承诺补偿协议》。如本次交易的置入资产于 2024 年交割，则置入资产的业绩承诺补偿期间为 2024 年、2025 年及 2026 年；如置入资产于 2025 年交割，则置入资产的业绩承诺补偿期间为 2025 年、2026 年及 2027 年；若置入资产交割完毕的时间延后，则业绩承诺补偿期间顺延。此外，业绩承诺期满如标的资产出现减值，补偿义务人将对减值部分进行补偿。具体补偿办法及补偿安排参见本独立财务顾问报告“第七节 本次交易主要合同”。

经核查，本独立财务顾问认为：根据《重组管理办法》，上市公司已与交易对方签署《业绩承诺补偿协议》，并在协议中进行了明确约定，相关补偿安排合理、可行。

十、对拟购买资产非经营性资金占用的分析

免税集团与关联方之间在拟置入资产评估基准日及拟置入资产评估基准日后存在以下非经营性资金占用及清理情况如下：

关联方	金额 (万元)	交易情况	清理情况
截至 2022 年 11 月 30 日非经营性资金占用情况			
格力地产	26,000.00	2022 年 7 月免税集团通过中国工商银行珠海夏湾支行向格力地产提供 2.60 亿元贷款	已于本独立财务顾问报告签署日前归还

关联方	金额 (万元)	交易情况	清理情况
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	50,000.00	2022年5月,免税集团通过农业银行珠海吉大支行向珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司发放贷款5亿元	已于本独立财务顾问报告签署日前归还
珠海国贸购物广场有限公司	1.63	代垫费用	已于本独立财务顾问报告签署日前归还
2022年11月30日至今发生的非经营性资金占用情况			
海投公司	35,000.00	2022年12月,免税集团向上市公司控股股东海投公司提供借款3.5亿元	已于本独立财务顾问报告签署日前归还
海投公司	35,000.00	2023年3月,免税集团向上市公司控股股东海投公司提供借款3.5亿元	已于本独立财务顾问报告签署日前归还
格力地产	26,000.00	2022年12月,免税集团通过中国工商银行珠海夏湾支行向格力地产提供2.60亿元贷款	已于本独立财务顾问报告签署日前归还
海投公司	8,000.00	2023年2月向上市公司控股股东海投公司提供借款0.8亿元	已于本独立财务顾问报告签署日前归还

截至本独立财务顾问报告签署日,上述非经营性资金占用均已清理,免税集团不存在被其股东及其关联方非经营性资金占用的情况。

十一、对本次重组摊薄即期回报情况及相应填补措施的分析

(一) 本次交易摊薄即期回报情况

根据致同会计师出具的《备考审阅报告》,本次交易前后上市公司每股收益的对比情况具体如下:

项目	2024年6月30日/ 2024年1-6月		2023年12月31日/ 2023年度	
	本次交易前	本次交易后	本次交易前	本次交易后
基本每股收益(元/股)	-0.41	-0.14	-0.39	-0.08

本次交易前,上市公司2023年度基本每股收益为-0.39元/股,2024年1-6月基本每股收益为-0.41元/股。本次交易完成后,根据《备考审阅报告》,上市公司2023年度基本每股收益为-0.08元/股,2024年1-6月基本每股收益为-0.14元/股。本次交易完成后,上市公司的经营情况将得到改善。

（二）本次交易摊薄即期回报的填补措施

为保护中小投资者利益、防范即期回报可能被摊薄的风险、提高对公司股东的回报能力，公司拟采取以下具体措施：

（1）不断优化品类和供应链，增强现有业务竞争力

免税集团主要经营烟、酒以及香化类免税品。本次交易完成后，上市公司将持续完善免税店在优势地区的有效布局，不断落实供应链结构升级和自主采购的经营方针，进一步扩充免税品品类和产品，从而提高核心产品的市场竞争能力和持续盈利能力，有效防范本次发行对投资者回报摊薄的风险。

（2）加强公司口岸业务与免税业务的整合，增强上市公司盈利能力

本次交易完成后，上市公司将加快对现有口岸经济业务与免税业务的整合，发挥联动效应，形成具有特色的大消费产业，通过产业整合和资源优化，增强上市公司的盈利能力和综合竞争力。

（3）加强经营管理及内部控制，提升公司经营效率

本次交易前，上市公司已经根据《公司法》《上市公司治理准则》《企业内部控制基本规范》等法律法规，建立了较为完善、健全的公司法人治理结构和内部控制制度管理体系，初步形成了设置合理、运行有效、权责分明、运作良好的公司治理与经营框架，保证了上市公司各项经营活动的正常有序进行。

本次交易完成后，公司将进一步完善治理结构，进一步提高经营和管理水平，完善并强化投资决策、内部控制程序，加强成本管控，强化执行监督，进一步提高公司运营效率。

（4）不断完善利润分配政策，强化投资者回报机制

上市公司已在《公司章程》对利润分配原则、形式及比例等进行了明确规定，具体利润分配内容详见重组报告书“第十三节 其他重要事项”之“六、本次交易后上市公司利润分配政策及现金分红安排”。

未来上市公司将以《公司章程》所规定的利润分配政策为指引，在充分听取广大中小股东意见的基础上，结合公司经营情况和发展规划，持续完善现金分红政策并予以严格执行，努力提升股东投资回报。

（三）关于填补被摊薄即期回报的承诺

为维护公司和全体股东的合法权益，根据中国证监会相关规定，上市公司的控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员对公司填补回报措施能够得到切实履行作出了承诺。

（1）上市公司控股股东海投公司作出的承诺

“1、继续保证上市公司的独立性，不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。

2、自本承诺函出具之日起至本次交易实施完毕前，若中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本公司承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

3、若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本公司同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本公司作出相关处罚或采取相关管理措施。”

（2）上市公司全体董事、高级管理人员作出的承诺

“1、本人将忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。

2、本人将尽最大努力促使公司填补即期回报措施的实现。

3、本人不会无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。

4、本人全力支持及配合公司对董事和高级管理人员职务消费行为的规范，本人的任何职务消费行为均将在为履行本人对公司的职责之必须的范围内发生，本人严格接受公司监督管理，避免浪费或超前消费。

5、本人将严格遵守相关法律法规、中国证券监督管理委员会和证券交易所等监管机构规定和规则以及公司制度规章关于董事、高级管理人员行为规范的要求，不会动用公司资产从事与履行本人职责无关的投资、消费活动。

6、本人将尽责促使由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩，并在公司董事会和股东大会审议该薪酬制度议案时投赞

成票（如有投票/表决权）。

7、若公司未来实施员工股权激励，本人将全力支持公司将该员工激励的行权条件等安排与公司填补回报措施的执行情况相挂钩，并在公司董事会或股东大会审议该员工股权激励议案时投赞成票（如有投票/表决权）。

8、本承诺出具后，如监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求的，且上述承诺不能满足监管部门的相关要求时，本人承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。

9、若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。”

十二、关于本次交易中独立财务顾问及上市公司聘请第三方中介机构情况的核查意见

根据证监会发布的《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》第五条规定，证券公司在投资银行类业务中不存在各类直接或间接有偿聘请第三方行为的，项目申请时应在披露文件中说明不存在未披露的聘请第三方行为；第六条规定，证券公司应对投资银行类项目的服务对象进行专项核查，关注其在律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、评级机构等该类项目依法需聘请的证券服务机构之外，是否存在直接或间接有偿聘请其他第三方机构或个人的行为，及相关聘请行为是否合法合规。证券公司应就上述核查事项发表明确意见。

本次交易中，本独立财务顾问存在直接或间接有偿聘请第三方的行为。

为控制本项目财务风险，加强对本项目财务事项开展的独立尽职调查工作，中信证券聘请中审华会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所（以下简称“中审华”）担任本项目的券商会计师。中审华持有统一社会信用代码为91440101056570045Q的《营业执照》。中审华同意接受中信证券之委托，在本项目中向中信证券提供财务核查复核服务，服务内容主要包括：协助中信证券完成本项目财务尽职调查工作，协助整理本项目相关的工作底稿等。中信证券就本项目聘请券商会计师的费用由双方协商确定，并由中信证券以自有资金支付给中

审华。截至本专项核查意见出具日，中信证券已支付券商会计师费用 25.20 万元。

除上述机构之外，本次交易中本独立财务顾问不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为。

在本次交易中，上市公司分别有偿聘请中信证券和招商证券作为独立财务顾问、嘉源律师作为法律顾问、致同会计师作为审计机构、中联评估、中联浙江作为资产评估机构。

除上述依法聘请的证券服务机构外，上市公司在本次交易中，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易中本独立财务顾问聘请券商会计师，上市公司聘请独立财务顾问、法律顾问、审计机构、资产评估机构的行为，符合中国证监会《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

第九节 独立财务顾问内核意见及结论性意见

一、中信证券内核程序及内核意见

（一）内核程序

中信证券设内核部，负责本机构投资银行类业务的内核工作。内核部作为公司投资银行类业务第三道防线内控部门之一，与第三道防线其他内控部门，通过介入主要业务环节、把控关键风险节点，实现公司层面对投资银行类业务风险的整体管控。中信证券独立财务顾问项目内核流程具体情况如下：

1、现场内核

内核部将视独立财务顾问项目情况，项目所处阶段以及项目组的预约情况对项目进行现场内核。如果进行现场内核，内核部将指派审核员通过现场了解公司的生产经营状况、复核尽调过程中的重点问题、抽查项目组工作底稿、访谈公司高管等方式进行现场内核工作。

2、申请内核

项目组向内核部报送内核材料后，内核部将按照内核工作流程及相关规定对申报材料的齐备性、完整性和有效性进行核对。对不符合要求的申报材料，内核部将要求项目组按照内核规定补充或更换材料直至满足申报要求。

3、项目初审

内核部在受理项目申报材料之后，将指派审核员分别从法律和财务角度对项目申请文件进行初审。同时内核部结合项目情况，有可能聘请外部律师、会计师、资产评估师等专业人士对项目申请文件进行审核，为本机构内核部提供专业意见支持。如有需要，还会征求本机构合规部、研究部、资本市场部相关意见。

4、问核程序

由内核部审核员召集该项目的签字财务顾问主办人、项目负责人履行问核程序，询问该项目的尽职调查工作情况，并提醒其未尽到勤勉尽责的法律后果。问核内容围绕尽职调查等执业过程和质量控制等内部控制过程中发现的风险和问题开展，问核情况会形成书面或者电子文件记录，由问核人员和被问核人员确认，

并提交内核会议。

5、内核会审议

内核审议在对项目文件和材料进行仔细研判的基础上，结合项目质量控制报告，重点关注审议项目是否符合法律法规、规范性文件和自律规则的相关要求，尽职调查是否勤勉尽责。发现审议项目存在问题和风险的，提出书面反馈意见，内核会召开前由内核部汇总出具项目内核报告。

内核会议主要内容包括：项目组对项目的基本情况进行了简要介绍；项目组对项目内核报告涉及问题的形成原因、目前现状及落实解决情况进行解释和说明，提供最新资料（如有），并回答参会内核委员的提问，对尚待核实情况或尚待提供资料进行记录。会议期间，参会委员可就项目相关事项提出问题并发表个人见解。

内核委员会以现场会议方式履行职责，以投票表决方式对内核会议审议事项作出审议。同意对外提交、报送、出具或披露材料和文件的决议应当至少经 2/3 以上的参会内核委员表决通过。项目内核表决票有三类意见供内核委员进行选择：无条件同意、有条件同意、反对。除选择无条件同意外，内核委员均应在表决票中注明理由。

内核会议结束后，除无条件通过内核会审议外，内核部审核员应汇总参会内核委员意见以及内核会讨论情况形成内核会决议及反馈意见，内核会决议发出前需经参会内核委员确认。内核部对内核意见的答复、落实情况进行审核，确保内核意见在项目材料和文件对外提交、报送、出具或披露前得到落实。

6、外部审核期间

反馈意见回复报告、重组委意见回复报告、举报信核查报告、会后事项专业意见、补充披露等材料和文件对外提交、报送、出具或披露前，均需履行用印签报流程并经内核部书面审核。

（二）内核意见

中信证券内核委员会于 2024 年 11 月 21 日召开了内核会，对格力地产重大资产重组项目进行了讨论，经全体参会内核委员投票，该项目通过了中信证券内核委员会的审议。

二、结论性意见

受上市公司委托，中信证券担任本次交易的独立财务顾问。根据《公司法》《证券法》《重组管理办法》《监管指引第9号》《准则第26号》等法律法规之规定，本独立财务顾问对上市公司董事会编制的重组报告书以及相关材料进行了审慎核查后，发表独立财务顾问结论性意见如下：

1、本次交易符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》《监管指引第9号》《准则第26号》等法律、法规及规范性文件的规定。本次交易遵守了国家相关法律、法规的要求，履行了必要的信息披露程序，并按有关法律、法规的规定履行了相应的程序；

2、本次重组符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断、外商投资、对外投资等法律和行政法规的规定；

3、本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件；

4、本次交易涉及资产的定价原则符合有关法律法规规定，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形；

5、本次交易涉及的置入资产及置出标的权属清晰，不存在产权争议或纠纷的情形。除本次重组涉及的上海保联股权转让事宜尚待浦东新区规自局反馈外，不存在其他限制置入资产及置出资产转让的情形。本独立财务顾问报告披露的置出公司涉及的部分资产存在的抵押、查封及网签备案登记受限的情形，不会对本次重组的实施构成实质性法律障碍；

6、本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形；

7、本次交易不会影响上市公司在业务、资产、人员、机构、财务方面的独立性，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；

8、本次交易前上市公司已形成健全有效的法人治理结构，本次交易不会对上市公司的法人治理结构造成不利影响；

9、本次交易价格根据具有证券期货业务资格的评估机构出具的评估报告中载明的评估结果为依据并经交易双方协商确定，定价合理公允。本次交易涉及资

产评估的评估假设前提合理，方法选择适当，结论公允、合理，有效地保证了交易价格的公平性，不会损害上市公司及股东特别是其他中小股东利益；

10、本次交易有利于优化上市公司财务状况，有助于改善上市公司持续经营能力；

11、本次交易所涉及的相关合同及程序合法，在交易各方履行本次交易相关协议的情况下，交易合同约定的标的资产交付安排不存在导致上市公司交割标的资产后不能及时获得对价的风险，相关的违约责任切实有效，不会损害上市公司股东利益，尤其是中小股东的利益；

12、本次交易构成关联交易，不存在损害上市公司及所有股东合法权益的情形；

13、本次交易不涉及发行股份，交易完成后上市公司控制权未发生变化，本次交易不构成重组上市；

14、截至本独立财务顾问报告签署日，本次交易中，中信证券聘请了中审华会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所担任本项目的券商会计师。格力地产依法聘请了独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构，除上述依法需聘请的证券服务机构之外，格力地产不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为；

15、本次交易完成当年，若出现即期回报被摊薄的情况，公司拟采取的填补回报的措施切实可行，符合《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》和《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》的有关规定，有利于保护中小投资者的合法权益。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司重大资产置换暨关联交易之独立财务顾问报告》之签章页）

独立财务顾问主办人：

王 翔

王继东

李俊卿

独立财务顾问协办人：

秦 翰

欧 顺

刘舒杨

吕 姝

部门负责人：

李 黎

内核负责人：

朱 洁

法定代表人：

张佑君

中信证券股份有限公司

年 月 日

附表一、拟置出资产的土地、房产及受限情况明细表

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		产权证号	座落	使用权类型	土地用途	面积 (m²)	产权证号	座落	建筑面积 (m²)	房屋用途	
上海合联											
1	上海合联	沪(2022)浦字不动产权第030150号	梁月路169弄5-13号	出让	普通商品房	共有 11,695.00	沪(2022)浦字不动产权第030150号	梁月路169弄5-13号共48处	4,555.05	居住、特种用途	无
2	上海合联	沪(2022)浦字不动产权第030147号	梁月路169弄1-3、5-12号等	出让	普通商品房	共有 11,695.00	沪(2022)浦字不动产权第030147号	梁月路169弄1-3、5-12号等共5处	238.6	店铺	无
上海保联											
3	上海保联	沪房地浦字(2015)第038398号	三林镇10街坊4/60丘	出让	普通商品房	12,258.40	/	/	/	/	无
上海太联											
4	上海太联	沪(2017)松字不动产权第022665号	松江区泗泾镇7街坊4/23丘	出让	普通商品房	32,598.10	/	/	/	/	无
重庆两江											
5	重庆两江	108房地证2013字第02410号	两江新区鱼嘴组团P标准分区P15-1/01地块	出让	其他商服用地	21,669.00	/	/	/	/	抵押
6	重庆两江	108房地证2013字第02411号	两江新区鱼嘴组团P标准分	出让	其他商服用地	30,383.00	/	/	/	/	抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		产权证号	座落	使用权类型	土地用途	面积 (m ²)	产权证号	座落	建筑面积 (m ²)	房屋用途	
			区 P15-3/01 地块								
7	重庆两江	108 房地证 2013 字第 02412 号	两江新区鱼嘴组团 P 标准分区 P18-1/01 地块	出让	其他商服用地	21,406.00	/	/	/	/	抵押
8	重庆两江	108 房地证 2013 字第 02413 号	两江新区鱼嘴组团 P 标准分区 P20-1/01 地块	出让	其他商服用地	25,942.00	/	/	/	/	抵押
9	重庆两江	108 房地证 2014 字第 00424 号	两江新区鱼嘴组团 P 标准分区 P16-4/01 地块	出让	城镇住宅用地	49,274.00	/	/	/	/	抵押
10	重庆两江	108 房地证 2014 字第 14063 号	两江新区鱼嘴组团 P 标准分区 P19-3/01 地块	出让	城镇住宅用地	15,290.00	/	/	/	/	抵押
11	重庆两江	渝 (2016) 两江新区不动产权第 000400408 号	两江新区鱼嘴组团 P 标准分区 P26-2/03 号宗地	出让	商业用地、商务用地	23,147.00	/	/	/	/	抵押
12	重庆两江	108 房地证 2014 字第 00648 号	两江新区鱼复片区组团 P 标准分区 P13-1/01 地块	出让	其他商服用地	31,386.00	/	/	/	/	抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		产权证号	座落	使用权类型	土地用途	面积 (m ²)	产权证号	座落	建筑面积 (m ²)	房屋用途	
13	重庆两江	108 房地证 2014 字第 00763 号	两江新区鱼复片区组团 P 标准分区 P17-1/01 地块	出让	其他商服用地	24,264.00	/	/	/	/	抵押
14	重庆两江	108 房地证 2014 字第 00905 号	两江新区鱼嘴组团 P 标准分区 P12-2/02	出让	其他商服用地	32,283.00	/	/	/	/	抵押
15	重庆两江	108 房地证 2014 字第 00906 号	两江新区鱼嘴组团 P 标准分区 P16-3/01	出让	其他商服用地	16,171.00	/	/	/	/	抵押
16	重庆两江	108 房地证 2014 字第 00907 号	两江新区鱼嘴组团 P 标准分区 P19-1/01	出让	其他商服用地	28,652.00	/	/	/	/	抵押
17	重庆两江	108 房地证 2014 字第 00908 号	两江新区鱼嘴组团 P 标准分区 P21-1/03	出让	其他商服用地	19,259.00	/	/	/	/	抵押
18	重庆两江	渝 (2022) 两江新区不动产权第 000811845 号	重庆市江北区隆福路 1 号 1 幢	出让	零售商业用地	共有 29,693.00	渝 (2022) 两江新区不动产权第 000811845 号	重庆市江北区隆福路 1 号 1 幢共 3 处	2,516.41	商业服务	无
19	重庆两江	渝 (2022) 两江新区不动产权第 000812181 号	重庆市江北区隆福路 1 号 2 幢	出让	零售商业用地	共有 29,693.00	渝 (2022) 两江新区不动产权第 000812181 号	重庆市江北区隆福路 1 号 2 幢	4,715.33	商业服务	无
20	重庆两江	渝 (2022) 两江新区不动产权第 000812294 号	重庆市江北区隆福路 1 号 3 幢	出让	零售商业用地	共有 29,693.00	渝 (2022) 两江新区不	重庆市江北区隆福路 1 号 3 幢	4,934.02	商业服务	无

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		产权证号	座落	使用权类型	土地用途	面积 (m ²)	产权证号	座落	建筑面积 (m ²)	房屋用途	
							动产权第000812294号				
21	重庆两江	渝(2022)两江新区不动产权第000812422号	重庆市江北区隆福路1号4幢	出让	零售商业用地	共有 29,693.00	渝(2022)两江新区不动产权第000812422号	重庆市江北区隆福路1号4幢	1,499.17	商业服务	无
22	重庆两江	渝(2022)两江新区不动产权第000812450号	重庆市江北区隆福路1号5幢	出让	零售商业用地	共有 29,693.00	渝(2022)两江新区不动产权第000812450号	重庆市江北区隆福路1号5幢	1,022.66	商业服务	无
23	重庆两江	渝(2022)两江新区不动产权第000812684号	重庆市江北区隆福路1号6幢	出让	旅馆用地	共有 29,693.00	渝(2022)两江新区不动产权第000812684号	重庆市江北区隆福路1号6幢	12,854.99	其他用房	无
24	重庆两江	渝(2022)两江新区不动产权第000812714号	重庆市江北区隆福路1号7幢	出让	旅馆用地	共有 29,693.00	渝(2022)两江新区不动产权第000812714号	重庆市江北区隆福路1号7幢	1,844.84	其他用房	无
25	重庆两江	渝(2022)两江新区不动产权第000812813号	重庆市江北区隆福路1号8幢	出让	旅馆用地	共有 29,693.00	渝(2022)两江新区不动产权第000812813号	重庆市江北区隆福路1号8幢	1,936.97	其他用房	无
26	重庆两江	渝(2022)两江新区不动产权第000812850号	重庆市江北区隆福路1号9幢	出让	旅馆用地	共有 29,693.00	渝(2022)两江新区不动产权第000812850号	重庆市江北区隆福路1号9幢	8,649.70	其他用房	无

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		产权证号	座落	使用权类型	土地用途	面积 (m ²)	产权证号	座落	建筑面积 (m ²)	房屋用途	
27	重庆两江	渝(2022)两江新区不动产权第000812893号	重庆市江北区隆福路1号10幢	出让	旅馆用地	共有 29,693.00	渝(2022)两江新区不动产权第000812893号	重庆市江北区隆福路1号10幢	978.78	其他用房	无
28	重庆两江	渝(2023)两江新区不动产权第000348773号	重庆江北区隆福路1号附1号负1-1	出让	其他商服用地	共有 29,693.00	渝(2023)两江新区不动产权第000348773号	重庆江北区隆福路1号附1号负1-1地块共100处	3,480.48	车库/车位	无
29	重庆两江	渝(2023)两江新区不动产权第000348884号	重庆江北区隆福路1号附1号负1-2	出让	其他商服用地	共有 29,693.00	渝(2023)两江新区不动产权第000348884号	重庆江北区隆福路1号附1号负1-2地库共92处	2,785.97	车库/车位	无
30	重庆两江	渝(2023)两江新区不动产权第000348929号	重庆江北区隆福路1号附1号负1-3	出让	其他商服用地	共有 29,693.00	渝(2023)两江新区不动产权第000348929号	重庆江北区隆福路1号附1号负1-3地库共96处	3,159.99	车库/车位	无
31	重庆两江	渝(2024)两江新区不动产权第000146227号	重庆市江北区玉盛路50号1幢	出让	其他商服用地	共有 14,557.00	渝(2024)两江新区不动产权第000146227号	重庆市江北区玉盛路50号1幢	4,305.83	办公	查封
32	重庆两江	渝(2024)两江新区不动产权第000146262号	重庆市江北区玉盛路50号2幢	出让	其他商服用地	共有 14,557.00	渝(2024)两江新区不动产权第000146262号	重庆市江北区玉盛路50号2幢	4,835.15	办公	查封

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		产权证号	座落	使用权类型	土地用途	面积 (m²)	产权证号	座落	建筑面积 (m²)	房屋用途	
33	重庆两江	渝(2024)两江新区不动产权第000146282号	重庆市江北区玉盛路50号3幢	出让	其他商服用地	共有 14,557.00	渝(2024)两江新区不动产权第000146282号	重庆市江北区玉盛路50号3幢	3,461.93	办公	查封
34	重庆两江	渝(2024)两江新区不动产权第000146311号	重庆市江北区玉盛路50号4幢	出让	其他商服用地	共有 14,557.00	渝(2024)两江新区不动产权第000146311号	重庆市江北区玉盛路50号4幢	3,588.37	办公	查封
35	重庆两江	渝(2024)两江新区不动产权第000146329号	重庆市江北区玉盛路50号5幢	出让	其他商服用地	共有 14,557.00	渝(2024)两江新区不动产权第000146329号	重庆市江北区玉盛路50号5幢	5,229.46	办公	查封
36	重庆两江	渝(2024)两江新区不动产权第000146370号	重庆市江北区玉盛路50号负1号	出让	其他商服用地	共有 14,557.00	渝(2024)两江新区不动产权第000146370号	重庆市江北区玉盛路50号负1号共224处	10,373.21	车库/车位	查封
37	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001320120号	重庆市江北区玉盛路52号1幢	出让	其他商服用地	共有 29,619.00	渝(2018)两江新区不动产权第001320120号	重庆市江北区玉盛路52号1幢共7处	2,393.35	办公	抵押、网签受限
38	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001320185号	重庆市江北区玉盛路52号2幢	出让	其他商服用地	共有 29,619.00	渝(2018)两江新区不动产权第001320185号	重庆市江北区玉盛路52号2幢共9处	3,525.64	办公	抵押、网签受限
39	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001320220号	重庆市江北区玉盛路52号3幢	出让	其他商服用地	共有 29,619.00	渝(2018)两江新区不	重庆市江北区玉盛路52	5,346.85	办公	抵押、网签受限

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		产权证号	座落	使用权类型	土地用途	面积 (m²)	产权证号	座落	建筑面积 (m²)	房屋用途	
							动产权第001320220号	号3幢共14处			
40	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001320235号	重庆市江北区玉盛路52号4幢	出让	其他商服用地	共有29,619.00	渝(2018)两江新区不动产权第001320235号	重庆市江北区玉盛路52号4幢共12处	2,864.15	办公	抵押、网签受限
41	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001320262号	重庆市江北区玉盛路52号5幢	出让	其他商服用地	共有29,619.00	渝(2018)两江新区不动产权第001320262号	重庆市江北区玉盛路52号5幢共10处	2,674.23	办公	抵押、网签受限
42	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001320280号	重庆市江北区玉盛路52号6幢	出让	其他商服用地	共有29,619.00	渝(2018)两江新区不动产权第001320280号	重庆市江北区玉盛路52号6幢共13处	3,748.91	办公	抵押、网签受限
43	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001320702号	重庆市江北区玉盛路52号7幢	出让	其他商服用地	共有29,619.00	渝(2018)两江新区不动产权第001320702号	重庆市江北区玉盛路52号7幢共8处	3,002.52	办公	抵押、网签受限
44	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001320722号	重庆市江北区玉盛路52号8幢	出让	其他商服用地	共有29,619.00	渝(2018)两江新区不动产权第001320722号	重庆市江北区玉盛路52号8幢共12处	3,357.00	办公	抵押、网签受限
45	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001320728号	重庆市江北区玉盛路52号9幢	出让	其他商服用地	共有29,619.00	渝(2018)两江新区不动产权第001320728号	重庆市江北区玉盛路52号9幢共10处	2,674.23	办公	抵押、网签受限

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		产权证号	座落	使用权类型	土地用途	面积 (m ²)	产权证号	座落	建筑面积 (m ²)	房屋用途	
46	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001320740号	重庆市江北区玉盛路52号10幢	出让	其他商服用地	共有 29,619.00	渝(2018)两江新区不动产权第001320740号	重庆市江北区玉盛路52号10幢共12处	2,864.15	办公	抵押、网签受限
47	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001320746号	重庆市江北区玉盛路52号11幢	出让	其他商服用地	共有 29,619.00	渝(2018)两江新区不动产权第001320746号	重庆市江北区玉盛路52号11幢共14处	5,346.85	办公	抵押、网签受限
48	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001320749号	重庆市江北区玉盛路52号12幢	出让	其他商服用地	共有 29,619.00	渝(2018)两江新区不动产权第001320749号	重庆市江北区玉盛路52号12幢共9处	3,525.66	办公	抵押、网签受限
49	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001320756号	重庆市江北区玉盛路52号13幢	出让	其他商服用地	共有 29,619.00	渝(2018)两江新区不动产权第001320756号	重庆市江北区玉盛路52号13幢共7处	2,393.35	办公	抵押、网签受限
50	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001320759号	重庆市江北区玉盛路52号附1号	出让	其他商服用地	共有 29,619.00	渝(2018)两江新区不动产权第001320759号	重庆市江北区玉盛路52号附1号共21处	16,987.40	办公、停车用房	抵押、网签受限
51	重庆两江	渝(2020)两江新区不动产权第001177038号	重庆市江北区渝江大道67号附1号至附14号、附15号3层至15层、附16号、附17号	出让	批发零售用地	共有 35,891.00	渝(2020)两江新区不动产权第001177038号	重庆市江北区渝江大道67号附1号至附14号、附15号3层至15层、附	14,533.16	商业服务	无

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		产权证号	座落	使用权类型	土地用途	面积 (m ²)	产权证号	座落	建筑面积 (m ²)	房屋用途	
								16号、附17号共222处			
52	重庆两江	渝(2020)两江新区不动产权第001177192号	重庆市江北区渝江大道65号附1号、附2号、附3号3层至15层、附4号至附17号	出让	批发零售用地	共有 35,891.00	渝(2020)两江新区不动产权第001177192号	重庆市江北区渝江大道65号附1号、附2号、附3号3层至15层、附4号至附17号共222处	14,528.63	商业服务	抵押
53	重庆两江	渝(2020)两江新区不动产权第001172723号	重庆市江北区隆福路18号1幢、隆福路20号附1号至附13号	出让	城镇住宅用地	共有 35,891.00	渝(2020)两江新区不动产权第001172723号	重庆市江北区隆福路18号1幢、隆福路20号附1号至附13号共8处	547.73	成套住宅	无
54	重庆两江	渝(2021)两江新区不动产权第000011687号	重庆市江北区隆福路18号3幢、玉盛支路5号附6号至附17号	出让	城镇住宅用地	共有 35,891.00	渝(2021)两江新区不动产权第000011687号	重庆市江北区隆福路18号3幢、玉盛支路5号附6号至附17号共12处	825.91	成套住宅及商业服务	无
55	重庆两江	渝(2020)两江新区不动产权第001176172号	重庆市江北区隆福路18号4幢、隆福路16	出让	城镇住宅用地	共有 35,891.00	渝(2020)两江新区不动产权第001176172号	重庆市江北区隆福路18号4幢、隆福路16号附	223.07	成套住宅及商业服务	无

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		产权证号	座落	使用权类型	土地用途	面积 (m ²)	产权证号	座落	建筑面积 (m ²)	房屋用途	
			号附 13 号至附 25 号					13 号至附 25 号共 6 处			
56	重庆两江	渝 (2023) 两江新区不动产权第 000741833 号	重庆市江北区隆福路 22 号附 1 号至附 7 号、附 9 号、附 10 号、附 8 号 2-1 至附 8 号 2-24、附 8 号 3-1 号至附 8 号 3-24、隆福路 20 号附 14 号、附 15 号、三溪路 16 号附 1 号至附 4 号	出让	零售商业用地	共有 35,891.00	渝 (2023) 两江新区不动产权第 000741833 号	重庆市江北区隆福路 22 号附 1 号至附 7 号、附 9 号、附 10 号、附 8 号 2-1 至附 8 号 2-24、附 8 号 3-1 号至附 8 号 3-24、隆福路 20 号附 14 号、附 15 号、三溪路 16 号附 1 号至附 4 号共 56 处	2,564.87	商业服务	无
57	重庆两江	渝 (2020) 两江新区不动产权第 001176406 号	重庆市江北区渝江大道 69 号附 1 号至附 16 号、附 17 号 3 层至 15 层、附 18 号、附 19 号	出让	批发零售用地	共有 35,891.00	渝 (2020) 两江新区不动产权第 001176406 号	重庆市江北区渝江大道 69 号附 1 号至附 16 号、附 17 号 3 层至 15 层、附 18 号、附 19 号共 191 处	12,883.69	商业服务	无

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		产权证号	座落	使用权类型	土地用途	面积 (m ²)	产权证号	座落	建筑面积 (m ²)	房屋用途	
58	重庆两江	渝(2021)两江新区不动产权第000011485号	重庆市江北区隆福路16号附1号、附2号、附4号至附12号、附3号2-1号至附3号2-20、附3号3-1至附3号3-20、玉盛支路5号附1号至附5号共56处	出让	批发零售用地	共有 35,891.00	渝(2021)两江新区不动产权第000011485号	重庆市江北区隆福路16号附1号、附2号、附4号至附12号、附3号2-1号至附3号2-20、附3号3-1至附3号3-20、玉盛支路5号附1号至附5号共56处	2,738.92	商业服务	无
59	重庆两江	渝(2022)两江新区不动产权第001093484号	重庆市江北区玉盛支路5号附18号负-1、负3-1; 负1-2、负2-1、负3-3	出让	其他商服用地	共有 35,891.00	渝(2022)两江新区不动产权第001093484号	重庆市江北区玉盛支路5号附18号负-1、负3-1; 负1-2、负2-1、负3-3共945处	36,095.93	车库/车位、其他用房	无
60	重庆两江	渝(2021)两江新区不动产权第001045321号	重庆市江北区渝江大道61号附2号至附11号、附1号3层至10层、渝江大道59	出让	零售商业用地	共有 17,436.00	渝(2021)两江新区不动产权第001045321号	重庆市江北区渝江大道61号附2号至附11号、附1号3层至10层、渝	10,995.37	商业服务	抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		产权证号	座落	使用权类型	土地用途	面积 (m²)	产权证号	座落	建筑面积 (m²)	房屋用途	
			号附 1 号至附 4 号					江大道 59 号附 1 号至附 4 号共 190 处			
61	重庆两江	渝 (2021) 两江新区不动产权第 001044451 号	重庆市江北区隆福路 12 号 1 幢	出让	城镇住宅用地	共有 17,436.00	渝 (2021) 两江新区不动产权第 001044451 号	重庆市江北区隆福路 12 号 1 幢共 13 处	1,940.28	成套住宅及商业服务	无
62	重庆两江	渝 (2021) 两江新区不动产权第 001044787 号	重庆市江北区隆福路 12 号 2 幢	出让	城镇住宅用地	共有 17,436.00	渝 (2021) 两江新区不动产权第 001044787 号	重庆市江北区隆福路 12 号 2 幢共 21 处	2,446.93	成套住宅及商业服务	无
63	重庆两江	渝 (2022) 两江新区不动产权第 001089559 号	重庆市江北区玉盛支路 6 号附 10 号	出让	其他商服用地	共有 17,436.00	渝 (2022) 两江新区不动产权第 001089559 号	重庆市江北区玉盛支路 6 号附 10 号共 468 处	16,365.18	车库/车位	无
64	重庆两江	渝 (2018) 两江新区不动产权第 001139981 号	重庆市江北区玉盛路 51 号附 1 号	出让	其他商服用地	共有 28,543.00	渝 (2018) 两江新区不动产权第 001139981 号	重庆市江北区玉盛路 51 号附 1 号	1,099.57	办公	抵押、网签受限
65	重庆两江	渝 (2018) 两江新区不动产权第 001140767 号	重庆市江北区玉盛路 51 号附 2 号	出让	其他商服用地	共有 28,543.00	渝 (2018) 两江新区不动产权第 001140767 号	重庆市江北区玉盛路 51 号附 2 号	1,062.29	办公	抵押、网签受限
66	重庆两江	渝 (2018) 两江新区不动产权第 001140889 号	重庆市江北区玉盛路 51 号附 3 号	出让	其他商服用地	共有 28,543.00	渝 (2018) 两江新区不动产权第 001140889 号	重庆市江北区玉盛路 51 号附 3 号	1,062.70	办公	抵押、网签受限

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		产权证号	座落	使用权类型	土地用途	面积 (m²)	产权证号	座落	建筑面积 (m²)	房屋用途	
67	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001140950号	重庆市江北区玉盛路51号附4号	出让	其他商服用地	共有 28,543.00	渝(2018)两江新区不动产权第001140950号	重庆市江北区玉盛路51号附4号	1,062.28	办公	抵押、网签受限
68	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001141803号	重庆市江北区玉盛路51号附5号	出让	其他商服用地	共有 28,543.00	渝(2018)两江新区不动产权第001141803号	重庆市江北区玉盛路51号附5号	1,039.73	办公	抵押、网签受限
69	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001142061号	重庆市江北区玉盛路51号附6号	出让	其他商服用地	共有 28,543.00	渝(2018)两江新区不动产权第001142061号	重庆市江北区玉盛路51号附6号	1,061.24	办公	抵押、网签受限
70	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001143687号	重庆市江北区玉盛路51号附7号	出让	其他商服用地	共有 28,543.00	渝(2018)两江新区不动产权第001143687号	重庆市江北区玉盛路51号附7号	1,024.11	办公	抵押、网签受限
71	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001143766号	重庆市江北区玉盛路51号附8号	出让	其他商服用地	共有 28,543.00	渝(2018)两江新区不动产权第001143766号	重庆市江北区玉盛路51号附8号	1,005.46	办公	抵押、网签受限
72	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001143880号	重庆市江北区玉盛路51号附9号	出让	其他商服用地	共有 28,543.00	渝(2018)两江新区不动产权第001143880号	重庆市江北区玉盛路51号附9号	1,072.52	办公	抵押、网签受限
73	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001143946号	重庆市江北区玉盛路51号附10号	出让	其他商服用地	共有 28,543.00	渝(2018)两江新区不	重庆市江北区玉盛路51号附10号	1,280.30	办公	抵押、网签受限

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		产权证号	座落	使用权类型	土地用途	面积 (m ²)	产权证号	座落	建筑面积 (m ²)	房屋用途	
							动产权第001143946号				
74	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001144108号	重庆市江北区玉盛路51号附11号	出让	其他商服用地	共有28,543.00	渝(2018)两江新区不动产权第001144108号	重庆市江北区玉盛路51号附11号	1,436.67	办公	抵押、网签受限
75	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001144192号	重庆市江北区玉盛路51号附12号	出让	其他商服用地	共有28,543.00	渝(2018)两江新区不动产权第001144192号	重庆市江北区玉盛路51号附12号	1,581.99	办公	抵押、网签受限
76	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001144252号	重庆市江北区玉盛路51号附13号	出让	其他商服用地	共有28,543.00	渝(2018)两江新区不动产权第001144252号	重庆市江北区玉盛路51号附13号	1,635.17	办公	抵押、网签受限
77	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001144489号	重庆市江北区玉盛路51号附14号	出让	其他商服用地	共有28,543.00	渝(2018)两江新区不动产权第001144489号	重庆市江北区玉盛路51号附14号	1,680.09	办公	抵押、网签受限
78	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001144541号	重庆市江北区玉盛路51号附15号	出让	其他商服用地	共有28,543.00	渝(2018)两江新区不动产权第001144541号	重庆市江北区玉盛路51号附15号	1,315.59	办公	抵押、网签受限
79	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001144967号	重庆市江北区玉盛路51号附16号	出让	其他商服用地	共有28,543.00	渝(2018)两江新区不动产权第001144967号	重庆市江北区玉盛路51号附16号	1,700.20	办公	抵押、网签受限

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		产权证号	座落	使用权类型	土地用途	面积 (m²)	产权证号	座落	建筑面积 (m²)	房屋用途	
80	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001144986号	重庆市江北区玉盛路51号附17号	出让	其他商服用地	共有 28,543.00	渝(2018)两江新区不动产权第001144986号	重庆市江北区玉盛路51号附17号	1,747.29	办公	抵押、网签受限
81	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001145032号	重庆市江北区玉盛路51号附18号	出让	其他商服用地	共有 28,543.00	渝(2018)两江新区不动产权第001145032号	重庆市江北区玉盛路51号附18号	2,338.52	办公	抵押、网签受限
82	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001145107号	重庆市江北区玉盛路51号附19号	出让	其他商服用地	共有 28,543.00	渝(2018)两江新区不动产权第001145107号	重庆市江北区玉盛路51号附19号	1,592.73	办公	抵押、网签受限
83	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001145132号	重庆市江北区玉盛路51号附20号	出让	其他商服用地	共有 28,543.00	渝(2018)两江新区不动产权第001145132号	重庆市江北区玉盛路51号附20号	990.83	办公	抵押、网签受限
84	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001145161号	重庆市江北区玉盛路51号附21号	出让	其他商服用地	共有 28,543.00	渝(2018)两江新区不动产权第001145161号	重庆市江北区玉盛路51号附21号	1,058.65	办公	抵押、网签受限
85	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001145195号	重庆市江北区玉盛路51号附22号	出让	其他商服用地	共有 28,543.00	渝(2018)两江新区不动产权第001145195号	重庆市江北区玉盛路51号附22号	1,058.37	办公	抵押、网签受限
86	重庆两江	渝(2018)两江新区不动产权第001145239号	重庆市江北区玉盛路51号附23号	出让	其他商服用地	共有 28,543.00	渝(2018)两江新区不	重庆市江北区玉盛路51号附23号	9,289.67	停车用房	抵押、网签受限

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		产权证号	座落	使用权类型	土地用途	面积 (m²)	产权证号	座落	建筑面积 (m²)	房屋用途	
							动产权第001145239号				
87	重庆两江	渝(2023)两江新区不动产权第000741811号	重庆市江北区三溪支路2号10幢	出让	城镇住宅用地	共有48,862.00	渝(2023)两江新区不动产权第000741811号	重庆市江北区三溪支路2号10幢共65处	5,217.11	成套住宅	无
88	重庆两江	渝(2023)两江新区不动产权第000741822号	重庆市江北区三溪支路2号11幢	出让	城镇住宅用地	共有48,862.00	渝(2023)两江新区不动产权第000741822号	重庆市江北区三溪支路2号11幢共44处	3,383.38	成套住宅	无
89	重庆两江	渝(2024)两江新区不动产权第000372456号	重庆市江北区三溪支路2号1幢	出让	城镇住宅用地	共有48,862.00	渝(2024)两江新区不动产权第000372456号	重庆市江北区三溪支路2号1幢共103处	8,402.86	成套住宅	无
90	重庆两江	渝(2023)两江新区不动产权第000741761号	重庆市江北区三溪支路2号2幢	出让	城镇住宅用地	共有48,862.00	渝(2023)两江新区不动产权第000741761号	重庆市江北区三溪支路2号2幢共65处	5,237.63	成套住宅	无
91	重庆两江	渝(2023)两江新区不动产权第000741771号	重庆市江北区三溪支路2号3幢	出让	城镇住宅用地	共有48,862.00	渝(2023)两江新区不动产权第000741771号	重庆市江北区三溪支路2号3幢共47处	3,792.65	成套住宅	无
92	重庆两江	渝(2024)两江新区不动产权第000372649号	重庆市江北区三溪支路2号4幢	出让	城镇住宅用地	共有48,862.00	渝(2024)两江新区不动产权第000372649号	重庆市江北区三溪支路2号4幢共135处	11,000.86	成套住宅	无

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		产权证号	座落	使用权类型	土地用途	面积 (m²)	产权证号	座落	建筑面积 (m²)	房屋用途	
93	重庆两江	渝(2024)两江新区不动产权第000372696号	重庆市江北区三溪支路2号5幢	出让	城镇住宅用地	共有 48,862.00	渝(2024)两江新区不动产权第000372696号	重庆市江北区三溪支路2号5幢共128处	10,429.60	成套住宅	无
94	重庆两江	渝(2023)两江新区不动产权第000741777号	重庆市江北区三溪支路2号6幢	出让	城镇住宅用地	共有 48,862.00	渝(2023)两江新区不动产权第000741777号	重庆市江北区三溪支路2号6幢共24处	1,911.80	成套住宅	无
95	重庆两江	渝(2023)两江新区不动产权第000741786号	重庆市江北区三溪支路2号7幢共24处	出让	城镇住宅用地	共有 48,862.00	渝(2023)两江新区不动产权第000741786号	重庆市江北区三溪支路2号7幢共23处	1,772.12	成套住宅	无
96	重庆两江	渝(2023)两江新区不动产权第000741796号	重庆市江北区三溪支路2号8幢	出让	城镇住宅用地	共有 48,862.00	渝(2023)两江新区不动产权第000741796号	重庆市江北区三溪支路2号8幢共26处	1,995.49	成套住宅	无
97	重庆两江	渝(2023)两江新区不动产权第000741801号	重庆市江北区三溪支路2号9幢	出让	城镇住宅用地	共有 48,862.00	渝(2023)两江新区不动产权第000741801号	重庆市江北区三溪支路2号9幢共24处	1,870.36	成套住宅	无
98	重庆两江	渝(2024)两江新区不动产权第000372779号	重庆市江北区三溪支路4号	出让	其他商服用地	共有 48,862.00	渝(2024)两江新区不动产权第000372779号	重庆市江北区三溪支路4号共866处	33,274.00	车库/车位	无
99	重庆两江	渝(2023)两江新区不动产权第001099490号	重庆市江北区渝江大道63号附1号至附	出让	零售商业用地	共有 17,436.00	渝(2023)两江新区不	重庆市江北区渝江大道63号附1号	10,732.53	商业服务	抵押

序号	权利人	土地使用权					房屋所有权				权利限制情形
		产权证号	座落	使用权类型	土地用途	面积 (m ²)	产权证号	座落	建筑面积 (m ²)	房屋用途	
			10号、附11号3层至10层、玉盛支路6号附4号至附9号				动产权第001099490号	至附10号、附11号3层至10层、玉盛支路6号附4号至附9号共192处			
三亚合联											
100	三亚合联	琼(2022)三亚市不动产权第0004593号	三亚市天涯区三亚湾路	出让	零售商业用地	32,932.95	/	/	/	/	抵押