

本报告依据中国资产评估准则编制

**珠海珠免集团股份有限公司拟转让珠海格力房产
有限公司 100% 股权予珠海投捷控股有限公司涉
及的珠海格力房产有限公司模拟债转增资本公积
后股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告**

浙联评报字[2025]第 493 号

浙江中联资产评估有限公司

二〇二五年十一月十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333040015202500636
合同编号:	评2025408A
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	浙联评报字[2025]第493号
报告名称:	珠海珠免集团股份有限公司拟转让珠海格力房产有限公司100%股权予珠海投捷控股有限公司涉及的珠海格力房产有限公司模拟债转增资本公积后股东全部权益价值评估项目
评估结论:	5,517,536,456.49元
评估报告日:	2025年11月10日
评估机构名称:	浙江中联资产评估有限公司
签名人员:	李洪柱 (资产评估师) 正式会员 编号: 33190025 周承起 (资产评估师) 见习会员 编号: 33230240
李洪柱、周承起已实名认可	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年11月14日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
摘 要	3
一、委托人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	29
三、评估对象和评估范围	29
四、价值类型	51
五、评估基准日	51
六、评估依据	51
七、评估方法	57
八、评估程序实施过程 and 情况	73
九、评估假设	75
十、评估结论	77
十一、特别事项说明	80
十二、评估报告使用限制说明	85
十三、评估报告日	86
附 件	88

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方

完善产权以满足出具评估报告的要求。

六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

珠海珠免集团股份有限公司拟转让珠海格力房产有限公司 100%股权予珠海投捷控股有限公司涉及的珠海格力房产有限公司模拟债转增资本公积后 股东全部权益价值评估项目 资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2025]第 493 号

摘 要

根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会《关于启动珠海投捷控股有限公司受让珠海格力房产有限公司 100%股权及相关债权债务的意见》（珠国资[2025]205 号），珠海珠免集团股份有限公司拟转让珠海格力房产有限公司 100%股权予珠海投捷控股有限公司。浙江中联资产评估有限公司接受珠海珠免集团股份有限公司及珠海投捷控股有限公司的委托，就前述经济行为，对涉及的珠海格力房产有限公司模拟债转增资本公积后的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为珠海格力房产有限公司模拟债转增资本公积后的股东全部权益，评估范围是珠海格力房产有限公司模拟债转增资本公积后的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2025 年 7 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情

况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法和收益法对珠海格力房产有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出珠海格力房产有限公司模拟债转增资本公积后的股东全部权益在评估基准日 2025 年 7 月 31 日的评估结论如下：

珠海格力房产有限公司在评估基准日 2025 年 7 月 31 日模拟债转增资本公积后股东全部权益账面价值 561,948.87 万元，评估值 551,753.65 万元，评估减值 10,195.23 万元，减值率 1.81%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2025 年 7 月 31 日至 2026 年 7 月 30 日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

珠海珠免集团股份有限公司拟转让珠海格力房产有限公司 100%股权予珠海投捷控股有限公司涉及的珠海格力房产有限公司模拟债转增资本公积后 股东全部权益价值评估项目 资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2025]第 493 号

珠海珠免集团股份有限公司、珠海投捷控股有限公司：

浙江中联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，就珠海珠免集团股份有限公司拟转让其持有的珠海格力房产有限公司 100%予珠海投捷控股有限公司之经济行为，对涉及的珠海格力房产有限公司模拟债转增资本公积后的股东全部权益在评估基准日 2025 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人一为珠海珠免集团股份有限公司，委托人二为珠海投捷控股有限公司，被评估单位为珠海格力房产有限公司。委托人一拟将其持有的模拟债转增资本公积后的被评估单位股权转让予委托人二。

（一）委托人一概况

公司名称：珠海珠免集团股份有限公司

曾用名：格力地产股份有限公司

证券代码：600185

公司地址：珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2103 办公

法定代表人：李向东

注册资本：188,500.5795 万元

成立时间：1999 年 6 月 9 日

公司类型：其他股份有限公司（上市）

统一社会信用代码：91440400628053925E

经营范围：许可项目：免税商品销售。（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：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业总部管理；企业管理咨询；国内贸易代理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；商业综合体管理服务；软件开发；信息技术咨询服务；渔业专业及辅助性活动；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；供应链管理服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；规划设计管理；工程管理服务；建筑材料销售。（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）委托人二概况

公司名称：珠海投捷控股有限公司

公司地址：珠海市香洲区人民西路 635 号 17 楼 1701 室

法定代表人：马志超

注册资本：9,900.00 万元

成立时间：2025 年 9 月 19 日

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91440402MAEW3JQJ0N

经营范围：一般项目：企业总部管理；企业管理咨询；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；财务咨询。（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）

（三）被评估单位概况

公司名称：珠海格力房产有限公司

公司地址：珠海市吉大石花西路 213 号 1 单元 403 房

法定代表人：胡雨波

注册资本：12,688.201536 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）

统一社会信用代码：91440400617488325R

1、公司历史沿革

珠海格力房产有限公司成立于 1991 年 6 月 18 日，由广东省珠海经济特区工业发展总公司和珠海格力集团公司共同出资设立，注册资本为 12,688.201536 万元，公司成立时的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	珠海格力集团公司	11,419.38	90.00%
2	广东省珠海经济特区工业发展总公司	1,268.82	10.00%
合计		12,688.20	100.00%

经历数次股权变动，截至 2012 年 5 月 24 日，公司股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	格力地产股份有限公司	12,688.201536	100.00%
合计		12,688.201536	100.00%

2025 年 5 月 21 日，股东格力地产股份有限公司更名为珠海珠免集团股份有限公司。截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例	实缴资本（万元）	实缴比例
1	珠海珠免集团股份有限公司	12,688.201536	100.00%	12,688.201536	100.00%
合计		12,688.201536	100.00%	12,688.201536	100.00%

2、经营范围

许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；住宅室内装饰装修；电气安装服务；建筑智能化系统设计；国内船舶管理业务；港口经营。（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：工程管理服务；园林绿化工程施工；金属门窗工程施工；消防技术服务；建筑材料销售；日用百货销售；日用品批发；非居住房地产租赁；住房租赁；船舶租赁；国内船舶代理；租赁服务（不含许可类租赁服务）。（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）

3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司单体口径模拟债转增资本公积后的资产总额为 1,108,981.55 万元，负债总额为 547,032.67 万元，净资产为 561,948.87 万元，2025 年 1-7 月实现营业收入 49,891.94 万元，净利润-50,512.65 万元。公司近三年及基准日模拟债转增资本公积后的资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况（单体）

单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 7 月 31 日
总资产	1,936,703.49	1,780,797.40	1,278,965.08	1,108,981.55
负债	1,586,056.00	1,446,864.35	1,175,701.08	547,032.67
净资产	350,647.49	333,933.04	103,264.00	561,948.87
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
营业收入	292,701.45	278,913.90	83,743.44	49,891.94
利润总额	-135,261.33	-22,781.43	-230,753.43	-44,815.63
净利润	-128,300.39	-16,714.45	-230,239.65	-50,512.65
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
经营活动产生的现金流量净额	89,783.17	54,685.73	63,630.93	144,113.58
投资活动产生的现金流量净额	-56,342.94	18,785.30	307.35	-13.31
筹资活动产生的现金流量净额	-69,077.42	-80,943.23	-59,580.05	-143,173.96
期末现金及现金等价物余额	14,505.49	7,033.29	11,391.52	12,317.83

审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

4、企业业务及房产项目介绍

珠海格力房产有限公司成立于 1991 年 6 月 18 日，是珠免集团旗下以房地产开发为主业的大型企业。公司总部位于广东省珠海市，主要开发的项目为海云居项目、双子星大厦项目、平沙九号花园项目、格力广场项目、格力海岸项目等；主要开发的投资性房地产为格力海岸 S3 项目、平沙九号花园二期 37 号楼项目等。

（四）长期股权投资单位概况

1、珠海保联房产有限公司

公司名称：珠海保联房产有限公司

公司地址：珠海市平沙镇金湾新村 1 号科技楼 603 室

法定代表人：王冰

注册资本：39000 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）

统一社会信用代码：91440400MA4ULCFQ7A

（1）公司历史沿革

珠海保联房产有限公司成立于 2016 年 1 月 11 日，截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例	实缴资本（万元）	实缴比例
1	珠海格力房产有限公司	39,000.00	100.00%	39,000.00	100.00%
合计		39,000.00	100.00%	39,000.00	100.00%

（2）经营范围

许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；住宅室内装饰装修；电气安装服务；建筑智能化系统设计。（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

门批准文件或许可证件为准)一般项目: 工程管理服务; 园林绿化工程施工; 金属门窗工程施工; 消防技术服务; 非居住房地产租赁; 住房租赁; 物业管理; 日用百货销售; 日用品批发。(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)

(3) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日, 公司资产总额为 75,598.28 万元, 负债总额 23,970.25 万元, 净资产额为 51,628.03 万元, 2025 年 1-7 月实现营业收入 263.37 万元, 净利润-955.34 万元。公司近三年及基准日资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 7 月 31 日
总资产	10,1430.75	79,927.34	78,656.55	75,598.28
负债	47,616.86	26,362.18	26,073.17	23,970.25
净资产	53,813.88	53,565.17	52,583.37	51,628.03
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
营业收入	39,201.44	2,116.81	169.38	263.37
利润总额	3,645.42	-331.45	-250.19	-955.34
净利润	2,729.20	-248.72	-981.79	-955.34
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
经营活动产生的现金流量净额	11,329.92	20,247.88	-499.50	30.79
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-11,774.99	-20,463.19	485.00	-15.00
期末现金及现金等价物余额	238.20	22.89	8.39	24.18
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	致同会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

2、珠海格力置盛实业有限公司

公司名称: 珠海格力置盛实业有限公司

公司地址: 珠海市吉大石花西路 213 号 1 单元 401 房

法定代表人: 王冰

注册资本：26000 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）

统一社会信用代码：91440400763811792W

（1）公司历史沿革

珠海格力置盛实业有限公司成立于 2004 年 6 月 16 日，截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例	实缴资本（万元）	实缴比例
1	珠海格力房产有限公司	26,000.00	100.00%	26,000.00	100.00%
合计		26,000.00	100.00%	26,000.00	100.00%

（2）经营范围

许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；会议及展览服务；商业综合体管理服务；办公服务；企业管理；企业形象策划；市场调查（不含涉外调查）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程管理服务；办公用品销售；日用品销售；日用百货销售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务。（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）

（3）资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司资产总额为 35,545.73 万元，负债总额 5,100.93 万元，净资产额为 30,444.80 万元，2025 年 1-7 月实现营业收入 34.46 万元，净利润-443.87 万元。公司近三年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 7 月 31 日
总资产	58,161.59	36,233.38	31,992.24	35,545.73
负债	25,567.78	5,220.58	1,103.56	5,100.93

净资产	32,593.81	31,012.79	30,888.67	30,444.80
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
营业收入	49.98	2,944.24	172.29	34.46
利润总额	-4,761.97	941.84	-56.14	-591.83
净利润	-3,529.32	235.30	-42.10	-443.87
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
经营活动产生的现金流量净额	-17,663.81	-14,684.65	-271.01	15.14
投资活动产生的现金流量净额	36,318.00	-	-268.43	-
筹资活动产生的现金流量净额	-18,638.75	14,638.75	485.00	-15.00
期末现金及现金等价物余额	114.05	68.15	13.70	13.85
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

3、珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司

公司名称：珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司

公司地址：珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-67776

法定代表人：吴潇波

注册资本：10000 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）

统一社会信用代码：91440400696488357D

（1）公司历史沿革

珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司成立于 2009 年 11 月 19 日，截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例	实缴资本（万元）	实缴比例
1	珠海格力房产有限公司	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%
合计		10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

（2）经营范围

许可项目：建设工程施工；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

准，文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；供应链管理服务；社会经济咨询服务；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）

（3）资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司资产总额为 20,087.99 万元，负债总额 886.32 万元，净资产额为 19,201.67 万元，2025 年 1-7 月实现营业收入 13.16 万元，净利润-12.01 万元。公司近三年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 7 月 31 日
总资产	32,345.54	22,914.57	20,100.08	20,087.99
负债	14,482.17	3,657.58	886.39	886.32
净资产	17,863.37	19,256.99	19,213.69	19,201.67
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
营业收入	1.06	-	-	13.16
利润总额	-22.21	1,393.62	-43.30	-12.01
净利润	-22.21	1,393.62	-43.30	-12.01
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
经营活动产生的现金流量净额	7,921.84	-12,324.71	-2,793.20	-14.23
投资活动产生的现金流量净额	-3.21	1,480.00	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-	-
期末现金及现金等价物余额	14,525.82	3,681.10	887.90	873.67
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

4、珠海太联房产有限公司

公司名称：珠海太联房产有限公司

公司地址：珠海市吉大石花西路 213 号 1 单元 402 房

法定代表人：吴潇波

注册资本：5000 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）

统一社会信用代码：91440402MA55KA8P26

(1) 公司历史沿革

珠海太联房产有限公司成立于 2020 年 11 月 18 日，截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例	实缴资本（万元）	实缴比例
1	珠海格力房产有限公司	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%
合计		5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%

(2) 经营范围

许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准，文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；商业综合体管理服务；会议及展览服务。（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）

(3) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司资产总额为 90,886.39 万元，负债总额 87,878.11 万元，净资产额为 3,008.27 万元，2025 年 1-7 月实现营业收入 0.00 万元，净利润-1,920.64 万元。公司近三年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 7 月 31 日
总资产	92,514.88	92,811.77	92,950.82	90,886.39
负债	87,526.81	87,837.16	88,021.93	8,7878.11
净资产	4,988.07	4,974.61	4,928.89	3,008.27
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
营业收入	-	-	33.02	-
利润总额	-11.22	-9.47	-45.72	-1,920.64
净利润	-8.42	-13.45	-45.72	-1,920.64
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
经营活动产生的现金流量净额	-4,971.53	-27.00	-494.28	15.41
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	5,000.00	-	485.00	-15.00

期末现金及现金等价物余额	49.51	22.51	13.23	13.64
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

5、珠海香湾码头发展有限公司

公司名称：珠海香湾码头发展有限公司

公司地址：珠海市香洲区吉大石花西路 213 号 1 单元 303 房

法定代表人：吴潇波

注册资本：5000 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）

统一社会信用代码：91440400094610298K

（1）公司历史沿革

珠海香湾码头发展有限公司成立于 2014 年 2 月 25 日，截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例	实缴资本（万元）	实缴比例
1	珠海格力房产有限公司	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%
合计		5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%

（2）经营范围

许可项目：港口经营；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：渔港渔船泊位建设；市政设施管理；工程管理服务；物业管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（3）资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司资产总额为 43.97 万元，负债总额 17,378.48 万元，净资产额为-17,334.51 万元，2025 年 1-7 月实

现营业收入 0.00 万元，净利润-3.01 万元。公司近三年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 7 月 31 日
总资产	23,614.85	126.63	66.21	43.97
负债	41,601.67	17,391.65	17,397.72	17,378.48
净资产	-17,986.81	-17,265.01	-17,331.50	-17,334.51
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
营业收入	-	-	-	-
利润总额	894.22	721.80	-66.49	-3.01
净利润	-5,080.67	721.80	-66.49	-3.01
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
经营活动产生的现金流量净额	60,930.03	-777.28	-56.90	-22.25
投资活动产生的现金流量净额	-60.59	799.19	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-61,195.05	-	-	-
期末现金及现金等价物余额	62.08	83.99	27.09	4.48
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

6、珠海格力建材有限公司

公司名称：珠海格力建材有限公司

公司地址：珠海市吉大石花西路 213 号 1 单元 201 房

法定代表人：李玲玲

注册资本：5000 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）

统一社会信用代码：91440400192528060A

（1）公司历史沿革

珠海格力建材有限公司成立于 1985 年 5 月 21 日，截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例	实缴资本（万元）	实缴比例
1	珠海格力房产有限公司	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%

合计	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%
----	----------	---------	----------	---------

(2) 经营范围

许可项目：建设工程施工；建设工程设计；建筑智能化系统设计；电气安装服务。（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，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：工程管理服务；消防技术服务；园林绿化工程施工；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属门窗工程施工；室内木门窗安装服务；日用百货销售；家具销售；门窗销售；五金产品批发。（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）

(3) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司资产总额为 125,688.44 万元，负债总额 109,430.14 万元，净资产额为 16,258.30 万元，2025 年 1-7 月实现营业收入 550.28 万元，净利润-280.40 万元。公司近三年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 7 月 31 日
总资产	272,501.30	256,933.24	117,508.72	125,688.44
负债	256,038.44	240,178.13	100,970.01	109,430.14
净资产	16,462.86	16,755.11	16,538.71	16,258.30
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
营业收入	551.47	357.28	916.14	550.28
利润总额	287.41	405.35	-216.40	-280.40
净利润	214.27	292.24	-216.40	-280.40
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
经营活动产生的现金流量净额	-19,995.55	-7,050.37	-11,749.57	6,897.25
投资活动产生的现金流量净额	-	6,500.01	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	20,000.00	500.00	12,762.02	-7,860.31
期末现金及现金等价物余额	81.52	31.16	1,043.61	80.55
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）

审计报告意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
----------	-------	-------	-------	-------

7、珠海海控淇澳旅游有限公司

公司名称：珠海海控淇澳旅游有限公司

公司地址：珠海市高新区唐家湾镇半岛二路 18 号 312 商铺

法定代表人：范琳桀

注册资本：5000 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）

统一社会信用代码：914404003382420316

（1）公司历史沿革

珠海海控淇澳旅游有限公司成立于 2015 年 4 月 29 日，截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例	实缴资本（万元）	实缴比例
1	珠海格力房产有限公司	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%
合计		5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%

（2）经营范围

许可项目：旅游业务；餐饮服务；建设工程施工。（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：旅游开发项目策划咨询；会议及展览服务；办公服务；日用百货销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（3）资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司资产总额为 57,888.55 万元，负债总额 53,021.55 万元，净资产额为 4,867.00 万元，2025 年 1-7 月实现净利润-15.49 万元。公司近三年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 7 月 31 日
总资产	61,834.71	57,405.00	57,807.49	57,888.55
负债	56,939.44	52,509.55	52,925.00	53,021.55
净资产	4,895.27	4,895.45	4,882.49	4,867.00
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
营业收入	-	-	-	-
利润总额	-426.26	0.18	-12.97	-15.49
净利润	-426.26	0.18	-12.97	-15.49
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
经营活动产生的现金流量净额	994.30	-1,023.99	-495.69	19.79
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	492.50	-20.00
期末现金及现金等价物余额	1,027.98	3.99	0.80	0.59
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

8、珠海海控玖零玖投资股份有限公司

公司名称：珠海海控玖零玖投资股份有限公司

公司地址：珠海市香洲区半岛二路 18 号 314

法定代表人：冯艳春

注册资本：3000 万元

企业类型：其他股份有限公司（非上市）

统一社会信用代码：91440400MA4ULUWE63

（1）公司历史沿革

珠海海控玖零玖投资股份有限公司成立于 2016 年 2 月 1 日，截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例	实缴资本（万元）	实缴比例
1	珠海格力房产有限公司	1,800.00	60.00%	1,800.00	60.00%
2	珠海珠免集团股份有限公司	1,200.00	40.00%	1,200.00	40.00%
合计		3,000.00	100.00%	3,000.00	100.00%

（2）经营范围

一般项目：以自有资金从事投资活动；日用百货销售；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；住房租赁；非居住

房地产租赁；物业管理。（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；旅游业务；餐饮服务；住宿服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（3）资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司资产总额为 40,698.42 万元，负债总额 37,899.00 万元，净资产额为 2,799.42 万元，2025 年 1-7 月实现营业收入 0.00 万元，净利润-15.11 万元。公司近三年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 7 月 31 日
总资产	40,226.22	40,226.13	40,718.53	40,698.42
负债	37,399.00	37,399.00	37,904.00	37,899.00
净资产	2,827.22	2,827.13	2,814.53	2,799.42
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
营业收入	-	-	-	-
利润总额	-0.08	-0.09	-12.60	-15.11
净利润	-38.24	-0.09	-12.60	-15.11
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
经营活动产生的现金流量净额	-6.08	-0.08	-492.60	19.89
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	492.50	-20.00
期末现金及现金等价物余额	1.49	1.41	1.31	1.20
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

9、珠海鼎元生态农业有限公司

公司名称：珠海鼎元生态农业有限公司

公司地址：珠海市斗门区白蕉镇孖湾村三家村 63 号

法定代表人：林强

注册资本：1500 万元

企业类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91440400303936316N

（1）公司历史沿革

珠海鼎元生态农业有限公司成立于 2014 年 5 月 22 日，截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例	实缴资本（万元）	实缴比例
1	珠海格力房产有限公司	900.00	60.00%	900.00	60.00%
2	珠海市达安实业公司	600.00	40.00%	600.00	40.00%
合计		1,500.00	100.00%	1,500.00	100.00%

（2）经营范围

一般项目：蔬菜种植；水果种植；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；食用农产品批发；食用农产品零售；水产品批发；水产品零售；供应链管理服务；畜牧渔业饲料销售；饲料原料销售；饲料添加剂销售；肥料销售；进出口代理；货物进出口；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；非居住房地产租赁；知识产权服务（专利代理服务除外）；农业科学研究和试验发展。（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：食品销售；兽药经营；水产养殖；家禽饲养；餐饮服务；住宿服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（3）资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司资产总额为 140,565.18 万元，负债总额 142,784.40 万元，净资产额为-2,219.22 万元，2025 年 1-7 月实现营业收入 24.53 万元，净利润-104.01 万元。公司近三年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 7 月 31 日
总资产	52,703.54	67,470.35	117,368.89	140,565.18
负债	54,268.48	69,277.30	119,484.11	142,784.40
净资产	-1,564.93	-1,806.96	-2,115.21	-2,219.22
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
营业收入	122.55	104.50	-	24.53
利润总额	-563.68	-242.02	-308.26	-104.01
净利润	-563.68	-242.02	-308.26	-104.01
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
经营活动产生的现金流量净额	-23,692.68	-19,235.64	-3,608.90	24,491.07
投资活动产生的现金流量净额	-45.45	1.40	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	28,246.80	16,374.14	13,124.84	-34,556.94
期末现金及现金等价物余额	3,540.65	680.55	10,196.49	130.63
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

10、珠海合联房产有限公司

公司名称：珠海合联房产有限公司

公司地址：珠海市高新区唐家湾镇半岛二路 18 号 313 商铺

法定代表人：张明

注册资本：1000 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）

统一社会信用代码：91440400MA4WTC901X

（1）公司历史沿革

珠海合联房产有限公司成立于 2017 年 7 月 7 日，截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例	实缴资本（万元）	实缴比例
1	珠海格力房产有限公司	1,000.00	100.00%	0.00	0.00%
合计		1,000.00	100.00%	0.00	0.00%

（2）经营范围

许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；住宅

室内装饰装修；电气安装服务；建筑智能化系统设计。（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：园林绿化工程施工；金属门窗工程施工；消防技术服务；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；工程管理服务；日用百货销售；日用品批发。（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）

（3）资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司资产总额为 34.72 万元，负债总额 1,149.55 万元，净资产额为-1,114.83 万元，2025 年 1-7 月实现营业收入 0.00 万元，净利润-14.87 万元。公司近三年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 7 月 31 日
总资产	109,459.67	109,670.04	107,958.16	34.72
负债	109,459.01	109,669.01	109,058.13	1,149.55
净资产	0.66	1.03	-1099.97	-1,114.83
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
营业收入	-	-	-	-
利润总额	0.03	0.50	-1,101.00	-14.87
净利润	0.02	0.37	-1,101.00	-14.87
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
经营活动产生的现金流量净额	8.50	-36.34	-489.47	12.17
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	492.50	-20.00
期末现金及现金等价物余额	52.85	16.51	19.54	11.71
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

11、珠海格力房地产营销策划有限公司

公司名称：珠海格力房地产营销策划有限公司

公司地址：珠海市吉大石花西路 213 号 1 单元 501 房

法定代表人：刘鹏

注册资本：500 万元

企业类型：其他有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：914404006751876865

（1）公司历史沿革

珠海格力房地产营销策划有限公司成立于 2008 年 4 月 29 日，截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例	实缴资本（万元）	实缴比例
1	珠海格力房产有限公司	350.00	70.00%	350.00	70.00%
2	珠海珠免集团股份有限公司	150.00	30.00%	150.00	30.00%
合计		500.00	100.00%	500.00	100.00%

（2）经营范围

一般项目：销售代理；市场营销策划；不动产登记代理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产咨询；广告设计、代理；广告发布；项目策划与公关服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场调查（不含涉外调查）；会议及展览服务；土地使用权租赁；组织文化艺术交流活动。（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）

（3）资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司资产总额为 72,546.42 万元，负债总额 71,336.79 万元，净资产额为 1,209.63 万元，2025 年 1-7 月实现营业收入 751.37 万元，净利润-144.18 万元。公司近三年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 7 月 31 日
总资产	86,074.07	89,757.36	75,480.90	72,546.42

负债	84,508.41	88,161.84	74,127.09	71,336.79
净资产	1,565.66	1,595.52	1,353.81	1,209.63
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
营业收入	4,488.14	3,341.15	2,514.65	751.37
利润总额	59.41	40.76	-321.94	-108.60
净利润	44.60	29.86	-241.70	-144.18
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
经营活动产生的现金流量净额	1,710.79	-1,556.25	1,343.89	-2,548.05
投资活动产生的现金流量净额	-3.46	-5.68	-8.54	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	485.00	-15.00
期末现金及现金等价物余额	2387.62	825.69	2,646.04	82.99
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

12、珠海格力地产物业代理有限公司

公司名称：珠海格力地产物业代理有限公司

公司地址：珠海市吉大石花西路 213 号 2 单元 402 房

法定代表人：王冰

注册资本：100 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）

统一社会信用代码：91440400570125892X

（1）公司历史沿革

珠海格力地产物业代理有限公司成立于 2011 年 2 月 28 日，截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例	实缴资本（万元）	实缴比例
1	珠海格力房产有限公司	100.00	100.00%	100.00	100.00%
合计		100.00	100.00%	100.00	100.00%

（2）经营范围

一般项目：房地产经纪；房地产咨询。（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）

（3）资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日,公司资产总额为 1,002.01 万元, 负债总额 503.30 万元, 净资产额为 498.71 万元, 2025 年 1-7 月实现营业收入 55.20 万元, 净利润 11.03 万元。公司近三年及基准日资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 7 月 31 日
总资产	439.59	525.70	1,001.86	1,002.01
负债	13.66	16.30	514.17	503.30
净资产	425.93	509.41	487.69	498.71
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
营业收入	169.00	340.59	169.78	55.20
利润总额	-24.28	87.87	-21.72	11.61
净利润	-15.76	83.48	-21.72	11.03
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
经营活动产生的现金流量净额	225.60	122.75	-651.82	2.18
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	485.00	-15.00
期末现金及现金等价物余额	88.34	211.09	44.27	31.45
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	致同会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

13、珠海格力地产物业服务股份有限公司

公司名称: 珠海格力地产物业服务股份有限公司

股票代码: 837530

公司地址: 珠海市吉大石花西路 213 号 2 单元 401 房

法定代表人: 陈轶峰

注册资本: 2000 万元

企业类型: 其他股份有限公司(非上市)

统一社会信用代码: 91440400684458994L

(1) 公司历史沿革

珠海格力地产物业服务股份有限公司成立于 2009 年 2 月 13 日, 截

至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例	实缴资本（万元）	实缴比例
1	珠海格力房产有限公司	1,200.00	60.00%	1,200.00	60.00%
2	珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司	800.00	40.00%	800.00	40.00%
合计		2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%

（2）经营范围

一般项目：物业管理；信息技术咨询服务；计算机及办公设备维修；工程管理服务；餐饮管理；外卖递送服务；幼儿园外托管服务；中小學生校外托管服务；家政服务；商业综合体管理服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；城市公园管理；花卉绿植租借与代管理；名胜风景区管理；房地产经纪；住房租赁；物业服务评估；专业保洁、清洗、消毒服务；会议及展览服务；礼仪服务；广告发布；软件开发；软件销售；日用百货销售；机械设备销售；五金产品零售；电子产品销售；其他文化艺术经纪代理；体育中介代理服务；组织文化艺术交流活动；海洋环境服务；海洋服务；销售代理；停车场服务；林业有害生物防治服务；农作物病虫害防治服务；建筑物清洁服务；林业产品销售；花卉种植；礼品花卉销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；居民日常生活服务；园区管理服务；市政设施管理；商务代理代办服务；养生保健服务（非医疗）；家具安装和维修服务；广告设计、代理；电子、机械设备维护（不含特种设备）；日用化学产品销售；厨具卫具及日用杂品批发；体育竞赛组织；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；通用设备修理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；健身休闲活动；消防器材销售；旅游开发项目策划咨询；摄像及视频制作服务；日用家电零售；家具销售；建筑装饰材料销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；汽车零配件零售；制冷、

空调设备销售；办公服务；机械设备租赁；建筑材料销售；酒店管理。

（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：餐饮服务；建设工程施工；出入境检疫处理；城市生活垃圾经营性服务；城市配送运输服务（不含危险货物）；食品销售；生活美容服务；住宅室内装饰装修；道路货物运输（不含危险货物）；高危险性体育运动（游泳）；建设工程设计。（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）

（3）资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，公司资产总额为 7,008.47 万元，负债总额 3,383.62 万元，净资产额为 3,624.85 万元，2025 年 1-7 月实现营业收入 7,175.62 万元，净利润 358.49 万元。公司近三年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 7 月 31 日
总资产	7,896.09	5,842.15	7,433.16	7,008.47
负债	2,602.15	3,160.47	4,166.80	3,383.62
净资产	5,293.93	2,681.68	3,266.36	3,624.85
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
营业收入	11,321.72	12,378.11	12,219.44	7,175.62
利润总额	1,452.63	1,450.97	777.86	478.31
净利润	1,065.42	1,087.75	584.68	358.49
	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
经营活动产生的现金流量净额	-551.68	1,159.29	1,584.12	-1,788.71
投资活动产生的现金流量净额	-59.50	-9.91	-94.27	-1.30
筹资活动产生的现金流量净额	-	-3,640.61	-	-
期末现金及现金等价物余额	4,400.55	1,909.32	3,399.17	1,609.16
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

（五）委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人一为珠海珠免集团股份有限公司，委托人二为珠海投捷控股有限公司，被评估单位为珠海格力房产有限公司。委托人一为被评估单位的股东。委托人一拟将其持有的模拟债转增资本公积后的被评估单位股权转让予委托人二。

（六）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据《关于启动珠海投捷控股有限公司受让珠海格力房产有限公司 100%股权及相关债权债务的意见》（珠国资[2025]205 号）（2025 年 9 月 17 日），珠海珠免集团股份有限公司拟转让其持有的珠海格力房产有限公司 100%股权予珠海投捷控股有限公司，需对涉及的珠海格力房产有限公司模拟债转增资本公积后的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述相关经济行为提供价值参考。

本次资产评估的目的是反映珠海格力房产有限公司模拟债转增资本公积后的股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是珠海格力房产有限公司模拟债转增资本公积后的股东全部权益。评估范围为珠海格力房产有限公司在基准日 2025 年 7 月 31 日模拟债转增资本公积后的全部资产及负债。

根据珠海珠免集团股份有限公司拟债转增资本公积方案，珠海珠免集团股份有限公司将其持有的应收珠海格力房产有限公司的 512,220.00

万元债权转为珠海格力房产有限公司的资本公积。

截至评估基准日，经审计的公司模拟债转增资本公积后的报表资产总额 1,108,981.55 万元，负债总额为 547,032.67 万元，净资产为 561,948.87 万元。具体包括流动资产 725,925.03 万元，非流动资产 383,056.51 万元；流动负债 498,392.83 万元，非流动负债 48,639.85 万元。

上述资产与负债数据摘自经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的珠海格力房产有限公司模拟债转增资本公积后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的资产主要为货币资金、其他应收款、存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产和递延所得税资产。其中，货币资金为银行存款；其他应收款主要为应收的内部往来、押金等；存货主要为开发海云居项目、双子星大厦项目、平沙九号花园项目、格力广场项目、格力海岸项目等；长期股权投资为对珠海保联房产有限公司等 13 家单位的长期股权投资；投资性房地产主要为格力海岸 S3 项目、平沙九号花园二期 37 号楼项目、华宁花园幼儿园等项目；固定资产包括房屋建（构）筑物和设备类资产，其中房屋建筑物共计 33 项，为被评估单位自用办公楼、会所及外购住宅等；构筑物共 1 项，为珠海格力海岸游艇码头；车辆共计 15 项、电子设备共计 220 项，其中，办公设备主要为员工办公使用，车辆为日常经营用车，上述资产均正常使用中；无形资产主要为金蝶等 7 项外购软件；递延所得税资产主要为土增税等形成的暂时性差异。其中存货类资产情况如下：

1) 海云居

格力房产存货-海云居项目位于珠海市高新区新沙六路 276 号，其东临新湾七路南、南临新沙六路、西临科创横四路、北临企业西路。该项目总用地面积 14,287.34 平方米，规划总建筑面积 62,139.19 平方米，其中地上建筑面积 45,447.58 平方米，地下建筑面积 16,691.61 平方米。项目由住宅、商铺、车位组成。

珠海格力房产有限公司于 2016 年 8 月与珠海市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：440401-2016-000023）。海云居项目现已取得不动产权证（编号：粤（2017）珠海市不动产权第 0074833 号），证载使用权面积 14,287.34 平方米；宗地证载用途为城镇住宅用地。

“海云居”项目已取得建设用地规划许可证：地字第(高新)2017-006 号；建设工程规划许可证：建字第高新 2018-043 号；建筑工程施工许可证：440408201804230101。

根据被评估单位提供的地块经济指标，该项目总占地面积为 14,287.34 平方米，总建筑面积 62,139.19 平方米，其中地上建筑面积 45,447.58 平方米，地下建筑面积 16,691.61 平方米。海云居项目是一个规划设计定位为住宅、商铺及地下车位的建筑综合体。项目已于 2020 年 6 月竣工验收。根据被评估单位提供的规划资料，主要经济技术指标见下表：

总经济指标

建筑工程报建指标汇总表			
总用地面积(m ²)	14,287.34		
容积率	3		
建筑密度	22.00%		
绿地率	30.00%		
计容积率面积(m ²)	42,862.02		
建筑基底面积(m ²)	3,063.27		
总建筑面积(m ²)	62,039.68		
其中	地上建筑面积(m ²)		44,726.37
	其中	大于 150 m ² 架空层建筑面积	1,864.35

		住宅建筑面积(m2)		41,976.77	
		商业建筑面积(m2)		435.44	
		公共设施建筑面积(m2)		449.81	
		其中	物业管理用房建筑面积(m2)		126.52
			人防报警室建筑面积(m2)		11.33
			地面风井建筑面积(m2)		74.70
			配电房建筑面积(m2)		237.26
	地下建筑面积(m2)			17,313.31	
	其中	人民防空建筑面积(m2)		3,106.31	
		地下停车建筑面积(m2)		13,175.09	
		消防控制室建筑面积(m²)		21.28	
		电视通信等设备房建筑面积(m2)		38.07	
		其他设备用房建筑面积(m2)		972.56	
	总户数		600 户		
	总停车位		429 辆		
其中	地上停车位		0 辆		
	地下停车位		429 辆(停车位 100%配有充电接口)		
	车行口数量与位置		2 个,位于用地的南侧		
	楼号	户型		户数(户)	
	3#楼	A 户型 (2-24 层)		46	
	4#楼	A 户型 (2-24 层)		46	
	合计			92	

截至评估基准日，海云居项目住宅可售总建筑面积 42,410.63 平方米，其中 4,231.63 平方米已销售并结转，地上商业可售总建筑面积 237.02 平方米，均尚未出售；地下车位尚未销售车位总个数为 286 个，均尚未出售。

截至评估基准日，海云居项目账面未售住宅房地产总建筑面积 38,179.00 平方米，商铺总建筑面积 237.02 平方米，地下车位共计 286 个。

2) 双子星大厦项目

格力房产存货-双子星项目总占地 13,795.21 平方米，规划总建筑面积约 44,610.89 平方米。项目由住宅及地下车位组成。

双子星项目占地面积为 13,795.21 平方米，珠海格力房产有限公司于 2017 年 12 月与广东粤财信托有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》，土地用途为城镇住宅用地、批发零售用地。

双子星项目现已取得不动产权证（编号：粤(2018)珠海市不动产权

第 0007953 号)，证载使用权面积 13,795.21 平方米；宗地证载用途为城镇住宅用地、批发零售用地。

双子星项目已取得建设用地规划许可证编号为地字第(斗门)2018-032 号。建设工程规划许可证编号为建字第(斗门)2018-084 号。

根据被评估单位提供的地块经济指标，双子星项目位于珠海市斗门区白蕉路 2366 号，结构类型是框架剪力墙结构，地上部分 1 栋住宅 33 层，2 栋住宅 32 层，地下车位一层，其中住宅部分可售建筑面积为 33,460.60 平方米，共 378 套住宅，目前 234 个车位。双子星车位开工日期为 2019 年 1 月，验收日期为 2021 年 1 月。

截至评估基准日，双子星车位账面未售车位总个数为 234 个。

3) 平沙九号花园一期

格力房产存货-平沙九号花园一期项目位于珠海市平沙镇升平大道中 219 号。东至珠海港华建设开发有限公司，南至庆平路，西至美平一街，北至升平大道。

珠海格力房产有限公司于 2014 年 2 月与珠海市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：440401-2014-000013）。平沙九号花园一期项目现已取得不动产权证（编号：粤房地权证珠字第 0400007036 号），证载使用权面积 39,131.47 平方米；宗地证载用途为住宅用地、商业服务业用地。

平沙九号花园一期项目已取得建设用地规划许可证为：地字第（高栏港）2014-003 号；建设工程规划许可证：建字第(高栏港)2014-067-1 号、建字第(高栏港)2014-067-2 号、建字第(高栏港)2014-067-3 号、建字第（高栏港）2014-067-4 号；建筑工程施工许可证：440409201504300101。项目已于 2016 年 12 月建成交付。

截至评估基准日，平沙九号花园一期项目住宅房地产已全部销售并

已结转，地上临街商业可售建筑面积合计 4,608.14 平方米，已销售并结转 2,649.79 平方米，车位房地产已销售并结转 213 个。

截至评估基准日，平沙花园一期账面未售物业为商铺建筑面积 1,958.35 平方米，车位共计 417.00 个。

4) 平沙九号花园二期

格力房产存货-平沙九号花园二期项目位于珠海市平沙镇升平大道南侧、美平，街西侧、美平三街东侧，该项目总用地面积 83,931.82 平方米，规划总建筑面积 252,553.50 平方米(含地下室及架空层建筑面积)，其中地上总建筑面积 188,620.59 平方米，地下总建筑面积 63,932.91 平方米。项目由住宅、商铺、车位等组成。

珠海格力房产有限公司于 2014 年 2 月与珠海市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：440401-2014-000012 及 440401-2014-000014）。平沙九号花园二期现已取得不动产权证（编号：粤（粤房地权证珠字第 0400007037 号），证载使用权面积 83,931.82 平方米；宗地证载用途为住宅用地，商业服务业用地。

平沙九号花园二期项目已取得建设用地规划许可证：地字第（高栏港）2014-056 号；建设工程规划许可证：建字第(高栏港)2016-047-1 号、建字第(高栏港)2016-047-2 号、建字第(高栏港)2016-047-3 号、建字第(高栏港)2016-047-4 号；建筑工程施工许可证：440409201703240201、440409201703240301、440409201805240201、440409201703160201。

根据被评估单位提供的地块经济指标，该项目总占地面积为 83,931.82 平方米，总建筑面积 252,553.50 平方米，地上建筑面积 188,620.59 平方米，地下建筑面积 63,932.91 平方米。平沙九号花园二期项目是一个规划设计定位为住宅、商铺、车位等的建筑综合体。项目已于 2018 年 11 月建成交付。根据被评估单位提供的规划资料，主要经济技

术指标见下表:

总经济指标

建设工程报建指标汇总表				
总用地面积(m2)		83,931.82		
容积率		2.196		
建筑密度		21.00%		
绿地率		39.67%		
计容积率面积(m2)		184,316.82		
建筑基底面积(m2)		17,624.73		
总建筑面积(m2)		252,553.50 (含地下室及架空层建筑面积)		
其中	地下建筑面积(m2):		63932.91	
	其中	人民防空建筑面积(m²)		22,998.83
		地下停车建筑面积(m²)		40,000.19
		变配电房建筑面积(m2)		750.54
		电视通信设备房建筑面积(m2)		183.35
	地上建筑面积(m2):		188,620.59	
	其中	大于 150m'架空层 建筑面积 (不计容积率)(m2)	4,303.77	
		住宅建筑面积(m2)	135,593.26	
		商业建筑面积(m2)	44,269.22	
		室外楼梯建筑面积 (m²)	63.00	
		公共设施建筑面积 (m2)	791.27	
		其中	社 区工作用房及服务设施建筑面 积 (m2)	240.46
			物 业管理用房建筑面积(ml)	368.81
			公厕建筑面积(m2)	122.00
			垃 圾房建筑面积(m2)	60.00
		幼儿园建筑面积 (m2)	3600.07	
总户数		1643 户		
总停车位		1843 个		
其中	地上停车位	287 个		
	地下停车位	1556 个		
车行口数量与位置		4 个,用地东、西各 1 个,用地南侧两个		
	楼号	户型	户数(户)	
	11#楼	E 户型(3~32 层)	60	

	12#楼	E 户型(3~32 层)	60
	13#楼	E 户型(3~32 层)	60
	14#楼	E 户型(2~23 层)	60
	合计	240 户	

截至评估基准日，平沙九号花园二期项目可售住宅建筑面积合计 135,140.30 平方米，已全部销售并结转；地上临街商业可售建筑面积合计 4,729.97 平方米，已销售并结转 4,546.76 平方米；幼儿园 3,579.42 平方米，尚未出售，会所 692.25 平方米，尚未出售，车位个数 1017 个，已销售并结转 363 个。

截至评估基准日，平沙九号花园二期项目账面未售物业为商铺建筑面积 183.21 平方米，幼儿园建筑面积 3,579.42 平方米、会所建筑面积 692.25 平方米，车位共计 654 个。

5) 格力海岸 S2

格力房产有限公司存货-产成品为位于珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区的格力海岸 S2 项目。格力海岸 S2 项目总占地 69,870.93 平方米，规划总建筑面积约 281,255.10 平方米。项目由住宅、会所、幼儿园及地下车位组成。

“格力海岸 S2”项目占地面积为 69,870.93 平方米，格力房产有限公司于 2009 年 12 月与珠海市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：440401-2009-000012），土地用途为城镇住宅用地。

“格力海岸 S2”项目现已取得不动产权证（编号：粤房地权证珠字第 0100121164，证载使用权面积 69,870.93 平方米；宗地证载用途为住宅用地。

“格力海岸 S2”项目已取得建设用地规划许可证：地字第（高新）2010-005 号；建设工程规划许可证：建字第（高新）2011-006 号、建字第（高新）2011-026 号、建字第（高新）2010-048 号、建字第（高新）2011-011 号；建筑工程施工许可证 440412201105300101、

440412201109300101、440412201109140101、440412201201100101、440412201104260101；商品房预售证证号为：S201200010、S201200010-2、S201200010-3、S201200010-4。

根据被评估单位提供的地块经济指标，该项目总占地面积为 69,870.93 平方米，总建筑面积 281,255.10 平方米，地上建筑面积 221,503.2 平方米，地下建筑面积 54,953.81 平方米。“格力海岸 S2”项目是一个规划设计定位为住宅、会所、幼儿园及地下车位的建筑综合体。项目已于 2015 年 2 月建成交付。根据被评估单位提供的规划资料，主要经济技术指标见下表：

总经济指标

指标名称			单位	数量	备注
规划用地面积			m²	69,870.93	
总建筑面积			m²	281,255.10	
地上建筑面积(计容建筑面积)			m²	221,503.20	
其中	住宅		m²	213,549.04	
	18 班幼儿园		m²	4,900.00	
	会所		m²	3,054.16	
	其中	物管用房	m²	900.00	
		医务室	m²	410.21	
		社区工作用房	m²	200.00	
		储蓄所	m²	98.59	
架空层			m²	4,798.09	
地下车库建筑面积			m²	54,953.81	
容积率			/	3.17	
基底面积			m²	13,905.06	
建筑密度			%	19.90	
绿地率			%	48.52	
机动车停车位			辆	2,225.00	
其中	地下停车位		辆	908.00	
	地面停车位		辆	1,317.00	

截至评估基准日，“格力海岸 S2”项目幼儿园已全部销售完毕，会所已转固处理。

截至评估基准日，“格力海岸 S2”项目账面未售物业为住宅 2,880.29 平方米，地下车位 770 个。

6) 格力海岸 S3 地下车位

格力房产存货格力海岸 S3 地下车位项目位于珠海市香洲区云海路 368 号(S3 地块), 所在土地宗地号为 440402001010GB00294, 东至规划路, 南至情侣北路, 建筑结构类型是钢筋混凝土结构, 建成时间为 2017 年 3 月。

根据《珠海市不动产测量报告》(编号 20182699)列示, 珠海格力房产有限公司委托测量的格力海岸 S3 地块一地下室(车位分割)测绘成果: 格力海岸 S3 地下室地下车库共 640 个(含子母车库 26 个)。根据编号为 2017-J006(香洲)的《珠海市人防工程竣工验收备案核准书》列示珠海格力海岸 S3 地块商业(1 标段、2 标段)人防地下室竣工面积为 41,516.31 平方米。

截至评估基准日, 格力海岸 S3 账面车位面积为 7,812.89 平方米, 含产权车位 640 个, 人防车位 860 个。

7) 格力海岸 S7

存货-在产品格力海岸 S7 地块项目位于珠海市唐家湾情侣北街(南段)填海区情侣北街西、半岛三路北侧, 该项目总用地面积 52,471.12 平方米, 规划总建筑面积 188,797.17 平方米(含地下室及架空层建筑面积), 其中地上总建筑面积 134,072.00 平方米, 地下总建筑面积 54,725.17 平方米。项目由住宅、商业综合体、车位等组成。

格力海岸 S7 地块项目现已取得不动产权证(编号: 粤(2017)珠海市不动产权第 0050130 号), 证载使用权面积 52,471.12 平方米; 宗地证载用途为城镇住宅用地, 批发零售用地。

格力海岸 S7 地块项目已取得建设用地规划许可证: 地字第(高新)2017-025 号; 建设工程规划许可证: 建字第(高新)2020-014 号、建字第(高新)2020-015 号、建字第(高新)2020-109 号、建字第(高新)2020-043 号; 建筑工程施工许可证: 440408201912030101、

440408202101210101、440408202110250401。

根据被评估单位提供的地块经济指标，该项目总占地面积为 52,471.12 平方米，总建筑面积 188,797.17 平方米，地上建筑面积 134,072.00 平方米，地下建筑面积 54,725.17 平方米。格力海岸 S7 项目是一个规划设计定位为住宅、商业综合体、车位等的建筑综合体。项目住宅及配套设施已于 2025 年 4 月竣工验收，商业目前在建。根据被评估单位提供的规划资料，项目建筑指标见下表：

建设工程报建指标汇总表

总用地面积			m²	52,471.12	
容积率				2.50	
绿地率			%	30.00%	
绿地面积			m²	15,741.34	
一级基底面积			m²	18,596.24	
一级建筑密度			%	35.44%	
二级基底面积			m²	3,121.96	
二级建筑密度			%	5.95%	
计容建筑面积			m²	131,177.80	
总建筑面积			m²	188,797.17	
其中	地下总建筑面积		m²	54,725.17	
	地上总建筑面积		m²	134,072.00	
	其中	地上不计容建筑面积		m²	2,894.20
		架空层、首层公共通道		m²	2,894.20
		地上计容建筑面积		m²	131,177.80
		住宅		m²	65,588.90
		商业		m²	54,173.03
		文化活动中心		m²	6,000.00
		肉菜市场		m²	3,322.87
		储蓄所		m²	1,000.00
		社区用房		m²	600.00
		邮局所		m²	150.00
		物业管理用房		m²	263.00
		公厕		m²	80.00
住宅占总计容面积比例			%	50.00%	
商业配套占总计容面积比例			%	41.30%	
服务设施占总计容面积比例			%	8.70%	
住宅户数			户	720	
机动车总停车位			个	1316	
其中	地上停车位		个	0	

	地下停车位	个	1316
--	-------	---	------

截至评估基准日，格力海岸 S7 地块项目住宅可售总建筑面积为 65,529.95 平方米，其中 4,161.99 平方米已售已结转，地上临街商业可售总建筑面积 53,770.59 平方米，均尚未出售；地下车位暂估共计 1316 个，均尚未出售。

8) 格力广场一期 A 区

格力广场一期 A 区项目位于珠海市吉大九洲大道南、石花西路北，该项目总用地面积 81,132.20 平方米，规划总建筑面积 187,101.41 平方米(含地下室及架空层建筑面积)，其中地上总建筑面积 151,034.85 平方米，地下总建筑面积 36,066.56 平方米。项目由住宅、商业综合体、车位等组成。

格力广场一期 A 区项目现已取得不动产权证(编号：粤房地证字第 C6569746 号)，证载使用权面积 81.132.20 平方米；宗地证载用途为住宅用地、商业服务业用地。

格力广场一期 A 区项目已取得建设用地规划许可证：2005 拨字 042 号；建设工程规划许可证：2007 建筑字 069 号、2007 建筑字 019-1 号、2007 建筑字 019-2 号、建字第 2008-149 号、2007 建筑字 102 号、建字第 2009-151 号、建字第 2009-055 号；建筑工程施工许可证：440400200708280101、440400200708100501、440400200712130201、440400200801070101、440400200710290101。

截至评估基准日，格力广场一期 A 区项目住宅可售总建筑面积 146,155.16 平方米，其中 145,037.52 平方米已销售并结转，地上临街商业可售总建筑面积 1.867.36 平方米，已全部出售；地下车位共计 872 个，其中 721 个已售并结转。

截至评估基准日，“格力广场一期 A 区项目”项目账面未售物业为住宅 1,118.42 平方米，地下车位共计 151 个。

9) 格力广场一期 B 区

格力广场一期 B 区项目位于珠海市吉大九洲大道南、石花西路北，该项目证载用地面积 15,163.80 平方米，规划总建筑面积 195,628.19 平方米(含地下室及架空层建筑面积)，其中地上总建筑面积 134,844.13 平方米，地下总建筑面积 60,784.06 平方米。项目由住宅、商业综合体、车位等组成。

格力广场一期 B 区项目现已取得不动产权证（编号：粤房地证字第 C6569748 号），证载使用权面积 15,163.80 平方米；宗地证载用途为住宅用地、商业服务业用地。

格力广场一期 B 区项目已取得建设用地规划许可证：地字第 2008-019 号；建设工程规划许可证：建字第 2008-055-1、建字第 2008-055-2、建字第 2010-106 号；建筑工程施工许可证：440400200912310401、440400200912310501、440400201001060101。

截至评估基准日，格力广场一期 B 区项目住宅可售总建筑面积 123,537.07 平方米，其中 123,336.03 平方米已销售并结转，地上临街商业可售总建筑面积 11,258.43 平方米，其中 11,056.39 平方米已销售并结转；地下车位共计 1321 个，其中 626 个已售已结转。

截至评估基准日，“格力广场一期 B 区项目”项目账面未售物业为住宅 201.04 平方米，地上临街商业 202.04 平方米，地下车位共计 695 个。

10) 格力广场一期 C 区

格力广场一期 C 区项目位于珠海市吉大九洲大道南、石花西路北，该项目证载用地面积 7,185.35 平方米，规划总建筑面积 52,988.53 平方米（含地下室及架空层建筑面积），其中地上总建筑面积 45,372.62 平方米，地下总建筑面积 7,615.91 平方米。项目由住宅、商业综合体、车

位等组成。

格力广场一期 C 区项目现已取得不动产权证（编号：粤房地权证珠字第 0100271680 号），证载使用权面积 7,185.35 平方米；宗地证载用途为住宅用地、商业服务业用地。

格力广场一期 C 区项目已取得建设用地规划许可证：地字第 2008-010 号；建设工程规划许可证：建字第 2013-057 号；建筑工程施工许可证：440400201312160201。

截至评估基准日，格力广场一期 C 区项目住宅可售总建筑面积 41,243.46 平方米，其中 41,243.46 平方米已售已结转，地上临街商业可售总建筑面积 1,480.47 平方米，已全部销售并结转；地下车位共计 200 个，其中 36 个已售已结转。

截至评估基准日，“格力广场一期 C 区项目”项目账面未售地下车位共计 164 个。

11) 格力广场二期

格力广场二期项目位于珠海市吉大石花西路两侧，该项目证载用地面积 23,007.65 平方米，规划总建筑面积 144,739.08 平方米(含地下室及架空层建筑面积)，其中地上总建筑面积 118,108.36 平方米，地下总建筑面积 26,630.72 平方米。项目由住宅、商业综合体、车位等组成。

格力广场二期项目现已取得不动产权证（编号：粤房地证字第 C5634979 号），证载使用权面积 23,007.65 平方米；宗地证载用途为住宅用地、商业服务业用地。

格力广场二期项目已取得建设用地规划许可证：地字第 2008-020 号；建设工程规划许可证：建字第 2010-082-1、建字第 2010-082-2、建字第 2011-023 号、建字第 2013-003 号；建筑工程施工许可证：440400201011170101、440400201012230201。

截至评估基准日，格力广场二期项目住宅可售总建筑面积 114,617.65 平方米，其中 111,973.63 平方米已销售并结转，地上临街商业可售总建筑面积 2,269.02 平方米，已全部销售并结转；地下车位共计 504 个，其中 221 个已销售并结转。

截至评估基准日，“格力广场二期项目”项目账面未售物业为住宅 2,644.02 平方米，地下车位共计 283 个。

12) 格力海岸一期

格力房产有限公司存货-产成品为位于珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区的格力海岸 S1 项目。格力海岸 S1 项目总占地 50,275.04 平方米，规划总建筑面积约 188,427.85 平方米。项目由住宅及地下车位组成。

“格力海岸 S1”项目占地面积为 50,275.04 平方米，格力房产有限公司于 2009 年 12 月与珠海市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：440401-2009-000012），土地用途为城镇住宅用地。

“格力海岸 S1”项目现已取得不动产权证（编号：粤房地权证珠字第 0100121163 号），证载使用权面积 50,275.04 平方米；宗地证载用途为住宅用地。

“格力海岸 S1”项目已取得建设用地规划许可证：地字第（高新）2010-004 号；建设工程规划许可证：建字第（高新）2011-030 号、建字第（高新）2011-005 号；建筑工程施工许可证 440412201111160101、440412201203280101、440412201203280201；商品房预售证证号为：S201200010-6、S201200010-5。

根据被评估单位提供的地块经济指标，该项目总占地面积为面积 50,275.04 平方米，总建筑面积 188,427.85 平方米，地上建筑面积 151,995.67 平方米，地下建筑面积 36,432.18 平方米。“格力海岸 S1”项

目是一个规划设计定位为住宅及地下车位的建筑综合体。项目已于 2015 年 2 月建成交付。根据被评估单位提供的规划资料，主要经济技术指标见下表：

总经济指标

S1 地块经济指标表			
指标名称	单位	数量	备注
规划用地面积	m ²	50,275.04	
总建筑面积	m ²	188,427.85	
计算容积率建筑面积	m ²	149,360.54	
其中	住宅	m ²	149,123.54
	垃圾房站	m ²	97.00
	警务室	m ²	20.00
	居委会	m ²	120.00
架空层面积	m ²	2,635.13	
地下车库建筑面积	m ²	36,432.18	
容积率		2.97	
基地面积	m ²	8,236.26	
建筑密度	%	16.38	
绿地率	%	49.13	
机动车停车位	辆	1,500.00	
其中	地面停车位	辆	545.00
	地下停车位	辆	955.00

截至评估基准日，“格力海岸 S1”项目账面未售物业为住宅 849.48 平方米，地下车位 579 个。

13) 格力海岸四期

格力房产有限公司存货-产成品为位于珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区的格力海岸 S4 项目。格力海岸 S4 项目总占地 58,472.07 平方米，规划总建筑面积约 164,497.23 平方米。项目由住宅及地下车位组成。

“格力海岸 S4”项目占地面积为 58,472.07 平方米，格力房产有限公司于 2009 年 12 月与珠海市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：440401-2009-000012），土地用途为城镇住宅用地。

“格力海岸 S4”项目现已取得不动产权证（编号：粤房地权证珠字第 0100121160 号），证载使用权面积 58,472.07 平方米；宗地证载用途为

住宅用地。

“格力海岸 S4”项目已取得建设用地规划许可证：地字第（高新）2010-001 号；建设工程规划许可证：建字第（高新）2013-031 号、建字第（高新）2013-030 号、建字第（高新）2013-020 号；建筑工程施工许可证 440412201404180101、440412201404180301、440412201404180401、440412201404180201；商品房预售证证号为：S201200010-7、GX20170006-1、GX20170006-2、GX20170006-3。

根据被评估单位提供的地块经济指标，该项目总占地面积为面积 50,275.04 平方米，总建筑面积 164,497.23 平方米，地上建筑面积 121,904.44 平方米，地下建筑面积 42,592.79 平方米。“格力海岸 S4”项目是一个规划设计定位为住宅及地下车位的建筑综合体。项目已于 2017 年 5 月建成交付。根据被评估单位提供的规划资料，主要经济技术指标见下表：

S4 技术经济指标表				
指标名称		单位	数量	备注
规划用地面积		m²	58,472.07	
总建筑面积		m²	164,497.23	
计算容积率建筑面积		m²	110,512.05	
其中	住宅	m²	110,482.05	
	配套用房	m²	30	
架空层建筑面积		m²	11,392.39	
地下车库建筑面积		m²	42,592.79	
容积率			1.89	
基地面积		m²	14,402.80	
建筑密度		%	24.63	
绿地率		%	35	
居住户数		户	876	
机动车停车位		辆	1111	
其中	地面停车位	辆	0	
	地下停车位	辆	1111	

截至评估基准日，“格力海岸 S4”项目账面未售物业为住宅 3,536.60 平方米，地下车位 652 个。

14）格力海岸五期

格力房产有限公司存货-产成品为位于珠海市唐家湾情侣北路（南

段)填海区的格力海岸 S5 项目。格力海岸 S5 项目总占地 75,899.26 平方米,规划总建筑面积约 301,311.47 平方米。项目由住宅及地下车位组成。

“格力海岸 S5”项目占地面积为 75,899.26 平方米,格力房产有限公司于 2009 年 12 月与珠海市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:440401-2009-000012),土地用途为城镇住宅用地。

“格力海岸 S5”项目现已取得不动产权证(编号:粤房地权证珠字第 0100121167 号),证载使用权面积 75,899.26 平方米;宗地证载用途为住宅用地。

“格力海岸 S5”项目已取得建设用地规划许可证:地字第(高新)2010-002 号;建设工程规划许可证:建字第(高新)2018-024-01 号、建字第(高新)2018-024-02 号、建字第(高新)2018-024-03 号;建筑工程施工许可证 440408201807120201、440408201807170101、440408201807120101;商品房预售证证号为:GX20190016、GX20190037、GX20190008、GX20190026、GX20190029。

根据被评估单位提供的地块经济指标,该项目总占地面积为面积 75,899.26 平方米,总建筑面积 301,311.47 平方米,地上建筑面积 232,844.08 平方米,地下建筑面积 68,467.39 平方米。“格力海岸 S5”项目是一个规划设计定位为住宅及地下车位的建筑综合体。项目已于 2020 年 8 月建成交付。根据被评估单位提供的规划资料,主要经济技术指标见下表:

S5 技术经济指标表				
指标名称		单位	数量	备注
规划用地面积		m ²	75,899.26	
总建筑面积		m ²	301,311.47	
计算容积率建筑面积		m ²	225,365.00	
其中	住宅大堂	m ²	200	
	文化室	m ²	1,560.00	
	配套用房	m ²	700.00	
	居委会	m ²	125.00	

	垃圾站	m ²	60.00	
	设备用房	m ²	60.00	
架空层面积		m ²	7,479.08	
地下车库建筑面积		m ²	68,467.39	
容积率			2.97	
基地面积		m ²	10,012.35	
建筑密度		%	13.19	
绿地率		%	47.89	
机动车停车位		辆	2,240.00	
其中	地面停车位	辆	143	
	地下停车位	辆	2097	

截至评估基准日，“格力海岸 S5”项目账面未售物业为住宅 336.65 平方米，地下车位 2065 个。

15) 格力海岸六期

格力房产有限公司 S6 项目总占地 46,636.85 平方米，规划总建筑面积约 176,079.67 平方米。项目由住宅及地下车位组成。

“格力海岸 S6”项目现已取得不动产权证（编号：粤房地权证珠字第 0100155665 号），证载使用权面积 46,636.85 平方米；宗地证载用途为住宅用地。

“格力海岸 S6”项目已取得建设用地规划许可证：地字第（高新）2010-003 号；建设工程规划许可证：建字第（高新）2020-026-01 号、建字第（高新）2020-026-02 号；建筑工程施工许可证 440408202009020101、440408202007230101；商品房预售证证号为：001-440408-2021-00005-6、001-440401-2021-00014-1、001-440401-2021-00076-5、001-440401-2022-00058-1。

根据被评估单位提供的地块经济指标，该项目总占地面积为 46,636.85 平方米，总建筑面积 176,079.67 平方米，地上建筑面积 134,671.48 平方米，地下建筑面积 41,408.19 平方米。“格力海岸 S6”项目是一个规划设计定位为住宅及地下车位的建筑综合体。根据被评估单位提供的规划资料，主要经济技术指标见下表：

总经济指标

总用地面积(m²)		46,636.85	
容积率		2.81	
建筑密度		11.53%	
绿地率		35.00%	
计容积率面积(m²)		130,916.78	
建筑基底面积(m2)		5379.39	
总建筑面积(m²)		176079.67	(含地下室及架空层建筑面积)
其中	地下建筑面积(m2):		41,408.19
		地下停车建筑面积(m²)	39,623.30
		设备用房建筑面积((m²)	1,784.89
	地上建筑面积(m°):		134,671.48
	其中	大于 150m 架空层建筑面积(不计容积率)(m²)	3,754.68
		住宅建筑面积(m²)	129,956.01
		配电房建筑面积(m²)	319.37
		消防控制室建筑面积(m²)	81.33
		疏散楼梯及风井(m)	206.59
		物业建筑面积(m²)	353.50
总户数		1639 户	
总停车位		1310 个	
其中	地上停车位	0 个	
	地下停车位	1310 个	
车行口数量与位置		2 个，用地北侧 1 个，西南侧 1 个	
日照	根据《住宅建筑规范》,本次报建住宅各户型(除注明外)均有一个以上起居室中至少一个窗的累计日照时间满足住宅建筑日照标准,同时不影响周边地区现有住宅的最低日照需求。其中不满足日照的栋楼户型及户数:		
	楼号	户型	户数(户)
	1#住宅	D 户型 (2~32 层)	31
	2#住宅	D 户型(2~32 层)	31
	6#住宅	D 户型(2~32 层)	31
	7#住宅	D 户型 (2~32 层)	31
	8#住宅	D 户型(2~32 层)	31
	合计	155	
海绵城市		年经雨水径流控制率不低于 75%，污染物消减率不低于 35%	
新建住宅配建停车位应按照国家标准 100%预留充电基础设施建设安装条件,预留的充电接口应靠近充电车位			
规划住宅小区电力负荷配置应按照国家 25%的充电设施同时使用进行配电设施规划，配电设施随住宅小			

截至评估基准日,“格力海岸 S6”项目账面未售物业为住宅 16,862.78 平方米,地下车位暂估共计 1310 个。

投资性房地产情况如下:

1) 格力海岸 S3 项目

格力海岸 S3 项目系珠海格力房产有限公司所持有的位于格力海岸 S3 地块(珠海市香洲区情侣北路、珠海市香洲区百花商业街、珠海市香洲区半岛二路、珠海市香洲区半岛三路)的投资性房地产,共 353 套,总建筑面积合计 57,160.91 平方米。

截至评估基准日,格力海岸 S3 项目均已取得不动产权证书。证载权利人为珠海格力房产有限公司,权利类型为房屋所有权,权利性质为市场商品房,房屋用途为商业服务,建筑为钢筋混凝土结构,建成于 2017 年 3 月;待估对象所在宗地土地面积已做分割,共有宗地面积 38,419.05 平方米,土地用途为零售商业用地,土地权利性质为国有土地-出让,土地使用期限从 2010 年 6 月 4 日至 2050 年 6 月 4 日。

截至评估基准日,格力海岸 S3 项目处于部分出租状态,账面未售物业为商铺 56,930.86 平方米,被评估单位将其列为以公允价值计量的持有待租投资性房地产。

2) 平沙九号花园二期 37 号楼项目

平沙九号花园二期 37 号楼项目位于珠海市金湾区平沙镇升平大道中、珠海市金湾区平沙镇升平大道中明德路,建成于 2021 年 2 月,该建筑物为钢混结构,共 21 层,1 至 4 层用途为商业,可售建筑面积 14,507.93 平方米;5 至 21 层用途为公寓,可售建筑面积 23,719.18 平方米。上述投资性房地产截至评估基准日均已取得不动产权证书。证载权利人为珠海格力房产有限公司,权利类型为房屋所有权,权利性质为市

场化商品房，房屋用途为商业服务，建筑为钢筋混凝土结构，证载土地权属来源为出让，待估对象所在宗地土地面积已做分割，共有宗地面积 83,931.82 平方米，土地用途为商业服务业，土地使用期限自 2014 年 3 月 26 日至 2054 年 3 月 25 日。

评估对象所在建筑物 1 至 3 层为玻璃及铝塑板混合外墙、4 层及以上为涂料外墙、各层均为不锈钢门窗，4 层以上公共部分已进行装修，瓷砖地面，轻钢吊顶，非公共部分为毛坯状态，水电消防等配套设施齐全。

截至评估基准日，平沙九号花园二期 37 号楼项目处于在售状态，账面未售物业为商铺 37,197.96 平方米，被评估单位将其列为以公允价值计量的持有待售投资性房地产。

3) 华宁幼儿园项目

华宁花园幼儿园项目系珠海格力房产有限公司所持有的位于珠海市拱北港昌路华宁花园幼儿园已办理房地产权证，权证号为《粤房地证字第 2953905 号》，证载权属人为珠海格力房产有限公司，土地权属来源为出让，土地地号为 E0207001，建筑结构为钢混，层数 3 层，建筑面积 2,964.39 平方米，用地面积共用 71,714.50 平方米，土地分摊面积 1,017.02 平方米，土地使用期限自 1991 年 4 月 1 日至 2041 年 4 月 1 日止，用途为幼儿园。

位于珠海市拱北港昌路华宁花园幼儿园的投资性房地产为钢混结构，马赛克外墙，不锈钢门窗。

截至评估基准日，华宁幼儿园项目处于出租状态，被评估单位将其列为以公允价值计量的持有待租投资性房地产。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，企业申报评估的范围内，账面

记录的无形资产主要为金蝶等 7 项外购软件。

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，企业申报评估的范围内，无账面未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，企业申报评估的范围内，无表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

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）模拟债转增资本公积后的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2025 年 7 月 31 日。

委托人为本次资产评估工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2025 年 7 月 31 日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

1、《关于启动珠海投捷控股有限公司受让珠海格力房产有限公司 100%股权及相关债权债务的意见》（珠国资[2025]205 号）（2025 年 9 月 17 日）。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

3、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，2020 年 3 月 1 日起实施））；

4、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

5、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

6、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；

7、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（十三届全国人大常委会第十二次会议表决于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起

施行)；

9、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2020年1月1日起施行)；

10、《中华人民共和国会计法》(第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议决定于2017年11月4日修改，自2017年11月5日起施行)；

11、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(国务院令第138号，2011年1月8日修订)；

12、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财法字[1995]6号)；

13、《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发[2006]187号)；

14、《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》(国家税务总局公告2016年第70号)；

15、《关于房地产开发企业土地增值税清算涉及企业所得税退税有关问题的公告》(国家税务总局公告2016年第81号)；

16、《上市公司信息披露管理办法》(2007年1月30日证监会令第40号公布 2021年3月18日证监会令第182号修订)；

17、《财政部、国家税务总局关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税[2016]43号)；

18、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号)；

19、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号，2017年10月30日国务院第191次常务会议通过)；

- 20、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令第 50 号）；
- 21、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）；
- 22、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
- 23、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）；
- 24、《国有资产评估管理办法》（根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（国务院令第 732 号）修订）；
- 25、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
- 26、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2019 年修订）；
- 27、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号，2005 年 8 月 25 日）；
- 28、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
- 29、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资委产权[2009]941 号）；
- 30、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
- 31、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102 号）；
- 32、《国务院办公厅关于加强和改进企业国有资产监督防止国有

资产流失的意见》（国办发[2015]79号）；

33、《珠海州市属国有企业资产评估管理办法》（珠国资[2025]11号）。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2019]35号）；
- 6、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 7、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 10、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 11、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 14、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

1、国有土地使用权出让合同、国有土地使用权证、不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、预售证、房地产权证等；

- 2、房地产权证;
- 3、车辆行驶证;
- 4、重要资产购置合同或凭证。

(五) 取价依据

- 1、中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）公告;
- 2、《2025 机电产品报价手册》（珠海格力房产有限公司）;
- 3、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日通过，自 2019 年 7 月 1 日起施）;
- 4、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）;
- 5、《住房和城乡建设部办公厅关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》（建办标[2019]193 号）;
- 6、《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》（2018 版）;
- 7、《广东省通用安装工程综合定额》（2018 版）;
- 8、《广东省房屋建筑等工程价格指数和造价指数》（2025 年 7 月）;
- 9、《珠海市人民政府关于公布珠海市国有建设用地使用权基准地价的通知》（珠府函[2025]124 号）;
- 10、《珠海市人民政府关于征收城市基础设施配套费的通知》（珠府函[2015]106 号）;
- 11、《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[2024]48 号）;
- 12、《广东省财政厅 广东省地方税务局关于调整城镇土地使用税税额标准的通知》（粤财规[2017]4 号）;
- 13、珠海市房地产租售市场调查情况;

- 14、被评估单位提供的成本预算、工期预算、开发方案；
- 15、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
- 16、重要业务合同、资料。

（六）其它参考依据

- 1、致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《珠海格力房产有限公司 2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-7 月模拟财务报表审计报告(含债转资本公积)》（致同审字（2025）第 442B034871 号）；
- 2、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 3、《企业会计准则——应用指南》（财会[2006]18 号）；
- 4、《企业会计准则第 1 号——存货》等 38 项具体准则(财会[2006]3 号)；
- 5、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版)；
- 6、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 7、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 8、IFind 资讯金融终端。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是股权转让，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。

被评估单位为房地产开发企业，开发项目已建成开售，未来年度其收益与风险可以预计并量化，因此本次评估选择收益法进行评估。

由于难以在企业产权交易市场上查找到近期与被评估单位具有可比性的多个交易案例，或者有极少数交易案例但缺乏交易对象买卖、收购及合并案例资料信息；同时，在公开股票市场上也缺乏可比较的上市或挂牌公司，故难以采用市场法对评估对象进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，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：

1、流动资产

（1）货币资金：为银行存款。

对于银行存款，人民币存款银行存款以核实后账面值确定评估值。

（2）应收类账款

对应收账款类的评估，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。

分析应收类账款可回收性时，参考企业会计计算坏账准备的方法估计应收类账款的评估风险损失。即：

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括

应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），可以采取组合方式计提坏账准备。

以核实后的应收类账款账面金额减去评估风险损失后的金额确定应收类账款评估值。同时，坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）存货

存货为产成品（开发产品）及在产品（开发成本），存货的具体评估方法及过程如下：

1）产成品（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：

评估价值=销售收入-销售费用-销售税费-土地增值税-所得税-销售利润×（1-25%）

2）在产品（开发成本）

对于在产品（开发成本），项目处于开发阶段，市场较为稳定，项目未投入成本可估测。同时由于被评估企业已有基本明确的开发方案，本次评估参照企业的相关投资分析测算，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－续建利润

(4) 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税额和未结算代理推广费用等。评估人员在对其他流动资产核实无误的基础上,借助于历史资料和相关凭证调查了解的情况,具体分析数额,以核实后账面值作为评估值。

2、非流动资产

(1) 长期股权投资

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。

1) 被投资单位评估方法分析

对于长期股权投资单位,评估人员对被投资单位评估基准日的整体资产采用资产基础法和收益法进行评估,最终基于各长投单位的资产基础法评估结论对长期股权投资进行评估。其中,部分被投资单位未采用收益法评估,主要原因如下:

①部分被投资单位企业无法进行盈利预测

对于珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司、珠海香湾码头发展有限公司、珠海海控淇澳旅游有限公司、珠海海控玖零玖投资股份有限公司、珠海鼎元生态农业有限公司、珠海合联房产有限公司,企业历史期无稳定业务收入,或仅有零星、偶发性的其他收入,其没有成熟的产品或服务,企业无法可靠预计未来现金流量,因此本次评估未再采用收益法进行评估。

②部分被投资单位企业未来预计持续亏损

对于珠海格力地产物业代理有限公司和珠海格力房地产营销策划有限公司,企业按照维持目前的经营状态及运营模式对未来净现金流量进行测算,预计净现金流仍为负数,经营无明显好转的迹象,因此本次

评估未对收益法进行进一步测算。

2) 长期股权投资评估模型

对于实缴出资比例与认缴出资比例相同的长期股权投资，评估值以被投资单位股东全部权益评估值乘以持股比例确定。

长期投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×持股比例

对于实缴出资比例与认缴出资比例不同的长期股权投资，评估值以评估基准日假设认缴出资额缴纳完成后的被投资企业净资产评估值乘以投资比例，减去需要补缴的出资额确定评估值。

长期投资评估值=(被投资单位股东全部权益评估值+被投资单位剩余应缴出资额)×注册资本比例-持股单位需要补缴出资额。

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等因素产生的溢价。

(2) 投资性房地产

基于本次评估之特定目的，结合评估对象的特点，本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质采用市场法、收益法进行评估。

①市场法

市场法是将待估价房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以已经发生或将要发生租售的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

运用市场法按下列基本步骤进行：

- a. 搜集交易实例的有关资料；
- b. 选取有效的可比市场交易实例；
- c. 建立价格可比基础；

- d.进行交易情况修正;
- e.进行估价期日修正;
- f.进行区位状况因素修正;
- g.进行实物状况因素修正;
- h.进行权益状况因素修正;
- i.求得比准价格, 调整确定被评估房地产的评估值。

市场法估价的基本公式: $V=VB\times A\times B\times C\times D\times E$

式中:

V: 待估房产市场价值;

VB: 比较案例价格;

$$A = \frac{\text{待估房地产交易情况指数}}{\text{比较案例房地产交易情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估房地产估价期日价格指数}}{\text{比较案例房地产估价期日价格指数}}$$

$$C = \frac{\text{待估房地产区位状况因素条件指数}}{\text{比较案例房地产区位状况因素条件指数}}$$

$$D = \frac{\text{待估房地产个别因素条件指数}}{\text{比较案例房地产个别因素条件指数}}$$

$$E = \frac{\text{待估房地产权益状况因素条件指数}}{\text{比较案例房地产权益状况因素条件指数}}$$

②收益法

收益法是指通过评估资产未来预期收益并折算成现值。采用适当的折现率, 将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算为评估对

象的现值，将其之和得出评估对象的房地产收益价格。采用收益法公式：

$$\text{收益价格 } P = \frac{A}{(r-g)} \left[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} \right]$$

其中：A 为年净收益；

r 为折现率；

g 为固定增长率；

n 为收益年限。

（3）固定资产

1) 房屋建筑物

①评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》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。

纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物为珠海格力房产有限公司所持有的 ICC 横琴国际商务中心 24 处办公房地产、华宁花园 2 处住宅房地产等外购房地产以及格力广场会所、格力小学、格力海岸会所等自建房地产。基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点以及房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质，本次评估采用市场法、收益法和成本法进行评估，具体如下：

②评估方法介绍

I 市场法

市场法是将待估价房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以已经

发生或将要发生租售的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

运用市场法按下列基本步骤进行：

- a. 搜集交易实例的有关资料；
- b. 选取有效的可比市场交易实例；
- c. 建立价格可比基础；
- d. 进行交易情况修正；
- e. 进行估价期日修正；
- f. 进行区位状况因素修正；
- g. 进行实物状况因素修正；
- h. 进行权益状况因素修正；
- i. 求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

市场法估价的基本公式： $V=VB\times A\times B\times C\times D\times E$

式中：

V：待估房产市场价值；

VB：比较案例价格；

$$A = \frac{\text{待估房地产交易情况指数}}{\text{比较案例房地产交易情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估房地产估价期日价格指数}}{\text{比较案例房地产估价期日价格指数}}$$

$$C = \frac{\text{待估房地产区位状况因素条件指数}}{\text{比较案例房地产区位状况因素条件指数}}$$

$$D = \frac{\text{待估房地产个别因素条件指数}}{\text{比较案例房地产个别因素条件指数}}$$

待估房地产权益状况因素条件指数

$$E = \frac{\text{比较案例房地产权益状况因素条件指数}}{\text{待估房地产权益状况因素条件指数}}$$

II 收益法

收益法是指通过评估资产未来预期收益并折算成现值。采用适当的折现率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算为评估对象的现值，将其之和得出评估对象的房地产收益价格。采用收益法公式：

$$\text{收益价格 } P = \frac{A}{(r-g)} \left[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} \right]$$

其中：A为年净收益；

r为折现率；

g为固定增长率；

n为收益年限。

III 成本法

建（构）筑物部分：

对部分自建建（构）筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建（构）筑物的重置全价，并按建（构）筑物的使用年限和对建（构）筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建（构）筑物评估净值。

房屋建（构）筑物评估净值=重置全价×综合成新率

其他房屋建（构）筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

A. 重置全价的确定

重置全价由建安造价（不含税价）、前期及其他费用（不含税价）、资金成本三部分组成。计算公式为：

重置全价（不含税）=建安工程造价（含税）+前期及其他费用（含

税)+资金成本-可抵扣增值税额

a.建安工程造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，评估人员取得了建（构）筑物建筑工程资料和竣工结算资料以及类似工程的造价指标，对有竣工结算资料的建（构）筑物的结算价进行调整测算，对其他建（构）筑物采用类比法进行调整测算，参考《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》（2018版）、《广东省通用安装工程综合定额》（2018版）、《水运建设工程概算预算编制规定》（JTS/T116-2019）以及《广东省房屋建筑等工程价格指数和造价指数》（2025年7月）计算工程建安造价。

b.前期及其他费用的确定

根据国家标准、行业及当地建设管理部门规定的各项费用费率标准和行政收费政策性文件，确定前期费用和其他费用。

c.资金成本的确定

资金成本是在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）计算，工期按工程建设正常周期计算，并按建设期内资金均匀投入考虑：

资金成本=(含税建安工程造价+含税前期及其它费用)×合理工期×贷款利率×50%

B.成新率的确定

本次评估参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各类建筑物的实地勘察，对建筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级

评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各类建筑物的尚可使用年限。然后按以下公式确定其成新率：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

C. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价（不含税）} \times \text{成新率}$$

土地使用权部分：

本次估价对象为划拨用地，根据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》（自然资办函[2019]922号），常用的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。在本次估价方法的选择过程中，根据估价对象现场勘查和有关资料的收集情况，按照《城镇土地估价规程》及《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》，根据各种估价方法的适用范围、使用条件，结合估价目的，选取了剩余法进行测算。具体分析如下：

根据珠海市人民政府《珠海市人民政府关于公布珠海市国有建设用地使用权基准地价的通知》（珠府函[2025]124号）文件资料，基准地价基准日为2024年1月1日，评估对象所在区域属于珠海市基准地价覆盖范围内，故出让地价可采用基准地价系数修正法进行评估，土地增值收益根据周边区域出让地价与土地成本差额测算，故本次估价选用剩余法。

剩余法是在《城镇土地估价规程》剩余法思路衍生技术路线，通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估划拨地价的一种方法。根据本次估价对象价值类型、资料收集情况等相关条件，宜采用剩余法。其基本公式为：

$$P = A - B$$

其中：P 为划拨土地价格；

A 为出让土地价格;

B 为土地增值收益。

2) 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。

评估值=重置全价×成新率

A 重置全价的确定

设备的重置全价,在设备购置价的基础上,考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费和资金成本等),综合确定:

重置全价 = 设备购置费 (不含税) + 运杂费 (不含税) + 安装工程费 (不含税) + 资金成本

根据国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)文件以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号)文件规定,本次评估对于符合增值税抵扣条件的设备,计算过程中扣除可抵扣增值税。

①运输车辆重置全价

根据当地汽车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暂行条例》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

②电子设备重置全价

评估范围内的电子设备价值量较小,不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低,参照现行市场购置的价格确定。

重置全价计算公式: 重置全价 = 设备购置费 (不含税)

B.成新率的确定

①电子设备成新率

按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) ×100%

对价值量较小的一般设备则采用直接年限法确定其成新率。

②车辆成新率

对于运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）的有关规定和车辆的平均经济使用年限，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。

C.评估值的确定

①电子设备评估值

评估值=重置全价×成新率

对生产年代久远，已无同类型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

②车辆评估值

评估值=重置全价×成新率

(4) 无形资产-其他

无形资产为外购软件，根据本次评估目的，按照持续使用原则，结

合委估资产的特点和收集资料情况，按无形资产的不含税市场价值确定评估值。

（5）长期待摊费用

长期待摊费用主要为待摊的融资手续费。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。

（6）递延所得税资产

递延所得税资产为土地增值税等形成的暂时性差异。对递延所得税资产的评估，评估人员核对了有关土地增值税等计提情况、原始凭证和相关账簿，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。

3、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被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）收益法简介

1、概述

根据《资产评估执业准则——企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对评估对象的价值进行估算。

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一较稳定的对应关系，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。

2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象模拟债转增资本公积后会计报表口径为基础预测其权益资本价值，即首先按照收益途径采用现金流折现方法（DCF），预测评估对象的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产（负债）的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。

3、评估模型

1) 基本模型

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；

$$B = P + I + C \quad (2)$$

式中：

P：被评估单位的经营性资产价值；

I：被评估单位基准日的长期投资价值；

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;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

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;

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C_1 : 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C_2 : 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值。

2) 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:

$$R_i = \text{经营活动产生的现金流} + \text{投资活动产生的现金流} \quad (5)$$

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

(6)

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。

3) 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

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中:

W_d : 被评估单位的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (8)$$

w_e : 被评估单位的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (9)$$

r_d : 所得税后的付息债务利率;

r_e : 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 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场期望报酬率;

ε : 被评估单位的特性风险调整系数;

β_e : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (12)$$

β_t : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (13)$$

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;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分五个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2025年9月，主要工作如下：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、资产技术状态、存货房地产开发项目等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，对主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实：对于其申报的资产和往来款项，清查核实其对账单、询证函及各项业务合同，确认其真实存在并分析其风险；对其申报的实物资产进行了现场勘查，其中存货、电子设备以抽查的形式进行盘点，车辆全面盘点勘查，调查资产状态及周边情况。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件、查验权属资料。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

7、通过对企业现场勘察、参观、以访谈的形式，对被评估单位的经营性资产的现状、规模条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。对影响评估作价的主营业务的业务量、业务收入和相关的成本费用等进行了详细调查，查阅了相关的重要合同协议等。在资产核实和尽职调查的基础上，收集相关行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

（五）整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）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。

（二）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班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、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；

5、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；

6、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响；

7、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。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效

十、评估结论

我们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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对珠海格力房产有限公司模拟债转增资本公积后的股东全部权益在评估基准日 2025 年 7 月 31 日的价值进行了评估。

（一）资产基础法评估结论

模拟债转增资本公积后总资产账面价值 1,108,981.55 万元，评估值 1,098,786.32 万元，评估减值 10,195.23 万元，减值率 0.92%。

模拟债转增资本公积后负债账面价值 547,032.67 万元，评估值 547,032.67 万元，评估无增减值。

模拟债转增资本公积后净资产账面价值 561,948.87 万元，评估值 551,753.65 万元，评估减值 10,195.23 万元，减值率 1.81%。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元					
项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	725,925.03	717,354.87	-8,570.16	-1.18
2	非流动资产	383,056.51	381,431.45	-1,625.06	-0.42
3	其中：长期股权投资	105,242.97	103,272.66	-1,970.31	-1.87
4	投资性房地产	198,342.05	198,342.05	-	-
5	固定资产	58,772.78	59,077.15	304.37	0.52
6	在建工程	-	-	-	-
7	无形资产	28.95	69.83	40.87	141.17

8	其中：土地使用权	-	-	-	
9	其他非流动资产	-	-	-	
10	资产总计	1,108,981.55	1,098,786.32	-10,195.23	-0.92
11	流动负债	498,392.83	498,392.83	-	-
12	非流动负债	48,639.85	48,639.85	-	-
13	负债总计	547,032.67	547,032.67	-	-
14	净资产（所有者权益）	561,948.87	551,753.65	-10,195.23	-1.81

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

珠海格力房产有限公司模拟债转增资本公积后净资产账面价值 561,948.87 万元，评估值 551,753.65 万元，评估减值 10,195.23 万元，减值率 1.81%。减值原因主要如下：

1、存货类资产账面价值 519,495.46 万元，评估值 510,925.30 万元，存货减值 8,570.16 万元，减值率 1.65%。存货评估值较账面值减值的主要原因：被评估单位已根据存货减值测试结果对存货账面进行调整，存货评估值较账面值减值主要为存货市场价值评估中额外扣除了房地产开发所必需的合理投资利润导致。

2、长期股权投资账面净额 105,242.97 万元，评估值 103,272.66 万元，评估减值 1,970.31 万元，减值率 1.87%，减值原因主要为个别长投公司经营情况较差，处于亏损状态。

（二）收益法评估结论

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。珠海格力房产有限公司在评估基准日 2025 年 7 月 31 日模拟债转增资本公积后的股东全部权益账面值为 561,948.87 万元，评估模拟债转增资本公积后的股东全部权益价值为 548,280.00 万元，评估减值 13,668.87 万元，减值率 2.43%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的模拟债转增资本公积后的股东全部权益价值为551,753.65万元，比收益法测算得出的模拟债转增资本公积后的股东全部权益价值548,280.00万元，高3,473.65万元，高0.63%。两种方法评估结果差异的主要原因是：

（1）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；

（2）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、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

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

珠海格力房产有限公司为房地产开发企业，考虑到收益法受市场环境条件变化的影响较大，被评估单位目前房地产项目主要为产成品尾盘销售阶段，影响收入成本预测的因素较多，未来盈利能力具有较大的不确定性，尤其是受国家调控政策影响较大，导致企业未来经营战略的实施存在一定的不确定性。相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了企业股东全部权益的市场价值，再者，本次资产评估是确定企业股权价值，为其资产置换提供参考依据，结合企业珠海格力房产有限公司的发展现状，资产基础法评估结果相对更为稳健、可靠度更高。

因此，我们选用资产基础法评估结果作为评估结论，即该公司模拟

珠海珠免集团股份有限公司拟转让珠海格力房产有限公司 100%股权予珠海投捷控股有限公司涉及的珠海格力房产有限公司模拟债转增资本公积后股东全部权益价值评估项目 • 评估报告

债转增资本公积后的股东全部权益在基准日时点的评估值为551,753.65万元。

十一、特别事项说明

（一）权属资料不全或权属瑕疵事项

被评估单位申报评估的范围内有部分房屋建筑物未办理不动产权证，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其用途是根据被评估单位提供的《商品房产权权属证明书》确定的，其建筑面积根据《商品房产权权属证明书》以及委托人测量申报，并经评估人员现场勘察核实确定，如未来企业办理相关产权证书时其用途、建筑面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的用途及建筑面积进行调整。同时，本次评估未考虑后续办证费用对评估结果的影响。详见下表：

序号	建筑物名称	房屋类型	房屋用途	建筑面积(m ²)
1	华宁花园住宅 11 栋 1 座 102	自建房产	车库	92.14
2	华宁花园住宅 11 栋 2 座 101	自建房产	车库	66.64
3	华宁花园住宅 21 栋 2 单元 2 层	自建房产	商业	375.20

（二）抵押担保事项

截至评估基准日，被评估单位格力房产作为担保义务人存在的主要抵押担保事项如下：

序号	债务人	债权人	担保协议	担保协议签署日期	相关担保物
1	珠海保联水产品营销有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	《最高额抵押合同》（（2024）穗银珠海最高抵 00839 号）	2024.12.05	粤（2019）珠海市不动产权第 0124577 号和粤（2019）珠海市不动产权第 0122231 号
2	珠海珠免科技有限公司	横琴金投国际融资租赁有限公司	《抵押合同》（JTZL-SHHZ-2023-124-DY）	2023.07.28	格力广场二期、一期 A 区、一期 B 区、一期 C 区的地下停车位共计 1319 项

序号	债务人	债权人	担保协议	担保协议签署日期	相关担保物
3	珠海珠免科技有限公司、珠海万山静云酒店管理有限公司、珠海高格医药销售有限公司	兴业银行股份有限公司珠海分行	《最高额抵押合同》（兴银粤抵字（拱北）第 202309200015 号）	2023.09.26	粤（2022）珠海市不动产权第 0067805 号等 12 处不动产
4	珠海保联水产品营销有限公司	广东华兴银行股份有限公司珠海分行	《最高额抵押合同》（华兴珠分额抵字第 20231027Y1-01 号）	2023.10.31	粤（2020）珠海市不动产权第 0038687 号
5	珠海保联水产品营销有限公司	珠海横琴金投商业保理有限公司	《最高额抵押合同》（JTBL-BLYW-2023-001-ZGEBZ）	2023.08.03	格力海岸 S1-S4 地下一层共计 2003 处不动产
6	珠海保联水产品营销有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海分行	《最高额抵押合同》（1510202401257459DY-1）	2024.01.29	粤（2021）珠海市不动产权第 0127233 号等 122 处不动产
7	珠海保联水产品营销有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海分行	《最高额抵押合同》（1510202401257459DY-2）	2024.01.29	粤（2020）珠海市不动产权第 0039139 号等 73 处不动产
8	珠海洪湾中心渔港发展有限公司	光大金融租赁股份有限公司	《抵押合同》（光大金融租赁（2011）抵字第 03-00048 号）	2020.11.27	粤（2018）珠海市不动产权第 0067827 号等 41 处不动产
9	珠海格力房产有限公司	中国建设银行股份有限公司珠海市分行	《最高额抵押合同》（HTC440640000ZGDB2022N001）	2022.01.10	珠海市香洲区新沙六路 276 号合计 472 套珠海北围海云居住宅
10	珠海格力房产有限公司	珠海港惠融资租赁有限公司	《抵押合同》（GHZLXM-2023-005-003 号）	2023.12.13	格力海岸 S3 地下 638 个车位

注：上述事项非全部抵押担保事项。

本次评估未考虑所有抵押担保事项对估值的影响，提请报告使用人注意。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，被评估单位存在诉讼、仲裁案件合计 31 宗，总金额合计 3,838.68 万元，其中未决诉讼 18 宗，金额合计 3,302.41 万元。本次评估未考虑上述未决诉讼对估值的影响，提请报告使用人注意。

（四）重大期后事项

1、2025 年 10 月 17 日，珠海珠免集团股份有限公司将其持有珠海海控玖零玖投资股份有限公司 40%股权作价 1,119.73 万元人民币转让给被评估单位珠海格力房产有限公司。本次评估已考虑该事项对评估结果影响，提请报告使用人注意。

2、2025 年 10 月 17 日，珠海珠免集团股份有限公司将其持有珠海格力房地产营销策划有限公司 30%股权作价 183.10 万元人民币转让给被评估单位珠海格力房产有限公司。本次评估已考虑该事项对评估结果影响，提请报告使用人注意。

3、2025 年 10 月 17 日，被评估单位珠海格力房产有限公司将持有的珠海海控竹洲水乡发展有限公司 60%股权以 1 元价格转让予珠海保联投资控股有限公司。本次评估已考虑该事项对评估结果影响，提请报告使用人注意。

（五）其他需要说明的事项

1、本次对格力小学（茵卓）房地产采用成本法进行测算时，对土地使用权部分采用剩余法测算的过程中，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《城镇土地估价规程》及《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》，通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估划拨地价，土地增值收益根据周边区域出让地价与土地成本差额测算，未考虑土地性质变更需补缴土地出让金的计算可能和实际税务处理不一致的情况。具体土地出让金补缴金额以税务部门实际征收为准。

2、纳入评估范围的珠海鼎元生态农业有限公司所持有的实验室、仓库两处房屋建筑物未办理产权证。根据珠海鼎元生态农业有限公司出具的《资产情况说明》，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关，同时，经企业测算申报，

上述房屋建筑物建筑面积合计 457.50 平方米,如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符,评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。本次评估未考虑后续办证费用对评估结果的影响。提请报告相关当事方注意该事项影响。

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 2025 年 7 月 31 日的模拟财务报表,根据审计报告附注,本次模拟财务报表的编制基础如下:

1) 子公司珠海格力房地产营销策划有限公司已实施分红,分红后,珠海珠免集团股份有限公司将持有的珠海格力房地产营销策划有限公司 30%的股权转让给珠海格力房产有限公司;

2) 珠海珠免集团股份有限公司将持有的珠海海控玖零玖投资股份有限公司 40%的股权转让给珠海格力房产有限公司;

3) 珠海格力房产有限公司将持有的珠海海控竹洲水乡发展有限公司 60%的股权转让给珠海保联资产管理有限公司;

4) 珠免集团于 2025 年 10 月 31 日召开第八届董事会第四十次会议,审议《关于以债权向全资子公司转增资本公积的议案》。根据议案,珠免集团以债权转资本公积方式向珠海格力房产有限公司转增资本公积人民币 512,220.00 万元,该议案尚需股东会审议通过。本模拟财务报表假定该事项已于 2025 年 7 月 31 日完成。

4、本次评估对土地增值税、所得税的计算是以本次评估目的为前提,根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《实施细则》与《中华人民共和国企业所得税法实施条例》、《中华人民共和国企业所得税法》计算所得,与企业实际缴纳情况可能存在差异,提请报告相关当事方注意该事项影响。

5、本报告中所有以万元为金额单位的表格或者文字表述,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，提请报告使用人注意。

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为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：

（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。

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。

13、本次评估，评估师未考虑控股权等因素产生的溢价和折价。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(五) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使

用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（六）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（八）根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2025 年 7 月 31 日至 2026 年 7 月 30 日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二五年十一月十日。

(此页无正文)



资产评估师:  (会员编号: 33190025)

资产评估师:  (会员编号: 33230240)

二〇二五年十一月十日

附件

- 1、经济行为文件（复印件）；
- 2、评估明细表；
- 3、致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《珠海格力房产有限公司 2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-7 月模拟财务报表审计报告（含债转资本公积）》（致同审字（2025）第 442B034871 号）；
- 4、委托人及被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 5、被评估单位涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 6、委托人及被评估单位承诺函；
- 7、签字资产评估师承诺函；
- 8、证券服务业务评估机构名单（复印件）；
- 9、浙江中联资产评估有限公司备案公告（复印件）；
- 10、浙江中联资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 11、评估机构单位会员信用信息记录（复印件）；
- 12、签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）；
- 13、资产评估委托合同（复印件）。