

国泰海通证券股份有限公司

关于

**珠海珠免集团股份有限公司重大
资产出售暨关联交易**

之

独立财务顾问报告

独立财务顾问



国泰海通证券股份有限公司
GUOTAI HAITONG SECURITIES CO., LTD.

二〇二五年十一月

声明与承诺

国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通证券”、“本独立财务顾问”）接受珠海珠免集团股份有限公司（以下简称“上市公司”、“珠免集团”）的委托，担任本次重大资产出售暨关联交易事宜的独立财务顾问，就该事项向珠免集团全体股东提供独立意见，并制作本独立财务顾问报告。

本独立财务顾问报告是依据《公司法》《证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》和《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》等法律、法规的有关规定，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，发表独立财务顾问意见，旨在就本次交易做出独立、客观和公正的评价，以供珠免集团全体股东及有关方参考。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所有当事方无任何利益关系，就本次交易所发表的有关意见是完全独立的。

（二）本报告所依据的文件、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、完整性承担个别和连带责任。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）本独立财务顾问的职责范围并不包括应由珠免集团董事会负责的对本次交易事项在商业上的可行性评论，本独立财务顾问并未参与本次交易条款的磋商和谈判。独立财务顾问报告旨在就本次交易对珠免集团的全体股东是否公平、合理，遵循诚实信用、勤勉尽责的职业准则独立发表意见。

（四）截至本独立财务顾问报告签署日，本独立财务顾问就珠免集团重大资产出售暨关联交易事项进行了审慎核查，本独立财务顾问报告仅对已核实的事项向珠免集团全体股东提供独立核查意见。

(五)对于对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。

(六)政府有关部门及中国证监会对本独立财务顾问报告内容不负任何责任，对其内容的真实性、准确性和完整性不作任何保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。同时，本独立财务顾问提醒投资者注意，本报告不构成对珠免集团的任何投资建议或意见，对投资者根据本报告做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。

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

(八)本独立财务顾问也特别提醒珠免集团全体股东及其他投资者务请认真阅读珠免集团董事会发布的关于本次交易的公告、重组报告书及相关的审计报告、资产评估报告等有关资料。

二、独立财务顾问承诺

本独立财务顾问在充分尽职调查和履行内核程序的基础上，出具本独立财务顾问报告，并作出以下承诺：

(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珠免集团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珠免集团披露的文件进行充分核查，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委托本独立财务顾问出具意见的重组方案符合法律、法规和中国证监会及上交所的相关规定，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)本独立财务顾问报告已提交本独立财务顾问内核委员会审查，内核委员会同意出具此专业意见；

(五)在与珠免集团接触后至担任本次交易独立财务顾问期间，本独立财务

顾问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	2
一、独立财务顾问声明	2
二、独立财务顾问承诺	3
目 录	5
释 义	8
重大事项提示	11
一、本次重组方案简要介绍	11
二、本次交易对上市公司的影响	11
三、本次交易决策过程和审批情况	13
四、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	13
五、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、高级管理人员自本次重组方案首次披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划	14
六、本次重组对中小投资者权益保护的安排	14
重大风险提示	18
一、与本次交易相关的风险	18
二、本次重大资产出售对上市公司经营影响的风险	19
第一节 本次交易概况	21
一、本次交易的背景及目的	21
二、本次交易具体方案	23
三、本次交易的性质	24
四、本次交易对上市公司的影响	25
五、本次交易决策过程和批准情况	27
六、本次交易相关方所做出的重要承诺	27
第二节 上市公司基本情况	37
一、上市公司基本情况	37
二、上市公司控股股东及实际控制人情况	37
三、上市公司最近三十六个月内控制权变动情况	39
四、上市公司最近三年重大资产重组的基本情况	39

五、上市公司最近三年的主营业务发展情况	40
六、上市公司最近三年一期主要财务指标	40
七、上市公司最近三年涉嫌犯罪或违法违规及行政处罚或刑事处罚情况 ..	41
八、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	41
第三节 交易对方基本情况	42
一、交易对方基本情况	42
二、其他事项说明	44
第四节 交易标的基本情况	50
一、标资产的基本信息	50
二、标资产的历史沿革	50
三、股权结构及产权控制关系	55
四、主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况	56
五、标的公司合法合规情况	60
六、最近三年主营业务发展情况	61
七、标资产的主要财务数据	62
八、最近三年曾进行与交易、增资或改制相关的评估或估值	62
九、重要子公司情况	63
十、本次交易涉及的债权债务处理	68
十一、其他事项说明	70
第五节 本次交易的评估情况	71
一、标资产的评估情况	71
二、重要子公司的评估情况	97
三、上市公司董事会对本次交易评估事项意见	105
第六节 本次交易主要合同	109
一、《重大资产出售协议》	109
二、《保证担保协议》	113
三、《担保安排协议》	114
四、《托管协议之补充协议（二）》	117
第七节 独立财务顾问核查意见	120
一、基本假设	120

二、本次交易的合规性分析	120
三、本次交易定价的公允性分析	125
四、本次交易的评估合理性分析	126
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	126
六、交易完成后对上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治 理机制影响的分析	128
七、本次交易的资产交割安排的核查	129
八、对本次交易是否构成关联交易的核查	129
九、本次交易对上市公司即期回报影响情况及防范和填补即期回报被摊薄措 施的核查	130
十、标的公司股东及其关联方是否存在资金占用的核查	130
十一、内幕信息知情人登记制度制定及执行情况、股票交易自查结果 ...	131
十二、关于本次交易相关主体是否存在有偿聘请第三方行为的核查	132
第八节 独立财务顾问的内核程序及内核意见	133
一、独立财务顾问内部关于本次交易的审核流程	133
二、国泰海通证券内核意见	133
第九节 独立财务顾问结论意见	134
附表一：标的公司及其下属企业已经取得权属证书的自有土地一览表	137
附表二：标的公司及其下属企业已经取得权属证书的自有房屋一览表	139
附表三：上市公司对标的公司的担保概况	146
附表四：标的公司对上市公司的担保概况	148

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：

一、一般释义

报告、本报告、独立财务顾问报告、本独立财务顾问报告	指	《国泰海通证券股份有限公司关于珠海珠免集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易之独立财务顾问报告》
草案、重组报告书	指	《珠海珠免集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》
珠免集团、上市公司	指	珠海珠免集团股份有限公司
华发集团、间接控股股东	指	珠海华发集团有限公司
海投公司、控股股东	指	珠海投资控股有限公司，珠免集团控股股东
交易对方、投捷控股	指	珠海投捷控股有限公司
投发控股	指	珠海投发控股有限公司，投捷控股的控股股东
免税公司	指	珠海市免税企业集团有限公司
格力房产	指	珠海格力房产有限公司
拟出售资产、出售资产、拟出售标的、出售标的	指	上市公司持有的珠海格力房产有限公司 100%股权
标的公司、交易标的、标的资产、标的、被评估单位	指	珠海格力房产有限公司
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，珠免集团实际控制人
玖思投资	指	珠海玖思投资有限公司
格力集团	指	珠海格力集团有限公司（曾用名：珠海格力集团公司）
本次交易、本次重组、本次重大资产重组	指	珠免集团拟向投捷控股转让其持有的格力房产 100%股权
《重大资产出售协议》	指	《珠海珠免集团股份有限公司与珠海投捷控股有限公司之重大资产出售协议》
拟出售资产审计基准日、出售资产审计基准日	指	2025 年 7 月 31 日
拟出售资产评估基准日、出售资产评估基准日	指	2025 年 7 月 31 日
报告期、最近两年及一期、最近两年一期	指	2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-7 月
国泰海通证券、独立财务顾问	指	国泰海通证券股份有限公司
华金证券、财务顾问	指	华金证券股份有限公司
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）

浙江中联、资产评估机构、评估机构	指	浙江中联资产评估有限公司
《模拟审计报告》	指	《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》（致同审字（2025）第 442B034870 号）
《模拟审计报告（含债转资本公积）》	指	《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）
《备考审阅报告》	指	《珠海珠免集团股份有限公司 2024 年度、2025 年 1-7 月备考合并财务报表审阅报告》（致同审字（2025）第 442B034872 号）
《评估报告》	指	《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）
《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》
《适用意见第 12 号》	指	《<上市公司重大资产重组管理办法>第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第 12 号》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《公司章程》	指	《珠海珠免集团股份有限公司章程》
《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》
《监管指引第 9 号》	指	《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》
国务院	指	中华人民共和国国务院
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	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
资产交割日	指	珠免集团与投捷控股届时签署的出售资产交割确认文件中约定的出售资产交割至投捷控股之日
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

法律意见书	指	《北京市嘉源律师事务所关于珠海珠免集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易的法律意见书》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

二、专业术语释义

预售	指	房地产开发企业与购房者约定，由购房者交付定金或预付款，并在未来一定日期拥有现房的房产交易行为
招拍挂	指	以招标、拍卖或者挂牌方式出让国有土地使用权
产业地产	指	以产业为依托，地产为载体，实现土地的整体开发与运营
城市更新	指	将城市中已经不适应现代化城市社会生活的地区作必要的、有计划的改建活动
建筑面积	指	建筑物各层水平面积的总和，包括使用面积、辅助面积和结构面积
物业	指	已经建成并投入使用的各类房屋及其与之相配套的共用部位、共用设施设备

本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、本次重组方案简要介绍

（一）本次重组方案概况

交易形式		重大资产出售	
交易方案简介		上市公司拟向投捷控股转让其持有的格力房产 100%股权	
交易价格		551,753.65 万元	
交易标的	名称	格力房产 100%股权	
	主营业务	房地产开发与销售	
	所属行业	K70-房地产业	
交易性质		构成关联交易	√是 □否
		构成《重组办法》第十二条规定的重大资产重组	√是 □否
		构成重组上市	□是 √否
本次交易有无业绩补偿承诺			□是 √否
本次交易有无减值补偿承诺			□是 √否
其它需特别说明的事项		无	

（二）交易标的评估或估值情况

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
格力房产	2025 年 7 月 31 日	资产基础法	551,753.65	-1.81%	100%	551,753.65	无

注：上市公司将对格力房产的 512,220.00 万元债权转增资本公积，假设该事项于评估基准日完成，具体情况参见本独立财务顾问报告第五节“本次交易的评估情况”。

（三）本次重组支付方式

序号	交易对方	交易标的名称及权益比例	支付方式（万元）		向该交易对方收取的总对价（万元）
			现金对价	其他	
1	投捷控股	格力房产 100%股权	551,753.65	-	551,753.65

二、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司主营业务为以免税为核心的大消费业务及房地产业务

等。通过本次交易，上市公司将加快完成全面去地产化，更加聚焦于以免税业务为核心的大消费业务。未来，上市公司将锚定大消费战略主航道，全力打造立足粤港澳、辐射全国、面向国际的大消费产业集团，迈入高质量发展新阶段。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易为上市公司以现金交易方式进行重大资产出售，不涉及发行股份，不会导致上市公司的股本总额和股权结构发生变化。

（三）本次交易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》（致同审字（2025）第 442B034872 号），本次交易完成前后上市公司的主要财务指标对比情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-7 月/2025 年 7 月 31 日		
	交易前	交易后（备考数）	变动情况
资产总额	1,770,980.61	1,394,073.85	-21.28%
所有者权益	310,794.17	293,753.27	-5.48%
归属于母公司股东的所有者权益	63,999.82	45,931.55	-28.23%
营业收入	199,979.39	144,219.08	-27.88%
净利润	-26,920.44	27,244.47	201.20%
归属于母公司股东的净利润	-49,145.78	4,978.47	110.13%
基本每股收益（元/股）	-0.26	0.03	111.54%
项目	2024 年度/2024 年 12 月 31 日		
	交易前	交易后（备考数）	变动情况
资产总额	1,955,434.37	1,536,701.47	-21.41%
所有者权益	344,420.57	273,288.51	-20.65%
归属于母公司股东的所有者权益	116,465.49	44,250.49	-62.01%
营业收入	527,683.95	292,237.56	-44.62%
净利润	-112,933.95	29,501.39	126.12%
归属于母公司股东的净利润	-151,451.64	-9,240.38	93.90%
基本每股收益（元/股）	-0.80	-0.05	93.75%

注：每股收益指标以归属于公司普通股股东的净利润计算。

标的资产所从事的房地产开发行业资金需求量大、负债规模高，本次交易完成后，相关标的资产将不再纳入上市公司合并报表范围，上市公司将“由重转轻”，

预计本次交易完成后上市公司总资产及营收规模等指标将出现下降，但其资本结构和盈利情况将得到有效改善，有利于保护上市公司全体股东利益。

三、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

- 1、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四十一次会议审议通过；
- 2、珠海市国资委已出具原则性意见，原则同意启动本次交易；
- 3、上市公司控股股东海投公司已原则同意启动本次交易；
- 4、上市公司已与投捷控股就本次交易事宜签署附条件生效的《重大资产出售协议》。

（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、投捷控股有权决策机构批准本次交易；
- 3、上市公司股东会审议通过本次交易正式方案；
- 4、本次交易涉及的标的资产评估报告经有权国有资产监督管理机构备案；
- 5、上交所等监管机构要求履行的其他程序（如需）；
- 6、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。

四、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：

“原则同意启动珠免集团向珠海投捷控股有限公司出售珠海格力房产有限公司 100%股权事项”。

五、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、高级管理人员自本次重组方案首次披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划

（一）上市公司控股股东的股份减持计划

上市公司控股股东已出具如下承诺：

“本公司不存在自上市公司首次披露本次交易相关信息之日起至本次交易实施完毕期间减持珠免集团股份的计划”。

（二）上市公司全体董事、高级管理人员

上市公司董事、高级管理人员已出具如下承诺：

“自上市公司首次披露本次交易相关信息之日起至本次交易实施完毕期间，本人不存在减持珠免集团股份的计划”。

六、本次重组对中小投资者权益保护的安排

本次交易过程中，上市公司主要采取如下安排和措施，以保护投资者尤其是中小投资者的合法权益：

（一）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》《监管指引第9号》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。

（二）确保本次交易定价公允、公平、合理

本次交易中，上市公司聘请了具有专业资格的独立财务顾问、律师事务所、审计机构、评估机构等中介机构，对本次交易方案及全过程进行监督并出具专业意见，确保本次交易定价公允、公平、合理，不损害其他股东的利益。

（三）严格履行上市公司审议及表决程序

对于本次交易，上市公司严格按照相关规定履行法定程序进行表决、披露。独立董事已召开专门会议审议通过本次交易，确保本次交易定价公允、公平、合理，不损害其他股东的利益。本次交易将依法进行，由公司董事会提出方案，并经公司股东会审议。

本次交易构成关联交易，为遵循公开、公平、公正的原则，上市公司将在本次交易过程中严格按照法律、法规、规范性文件及公司章程等内部规范性文件的規定和法定程序进行表决和披露。上市公司关联董事在审议本次交易的相关议案时已回避表决。上市公司股东会审议本次交易的相关议案时，关联股东亦将回避表决，以充分保护投资者特别是中小投资者的合法权益。

（四）股东会及网络投票安排

上市公司董事会将在审议本次交易方案的股东会召开前发布股东会通知，提示全体股东参加审议本次交易方案的股东会会议。

未来召开股东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。上市公司披露股东会决议时，还将单独统计中小股东投票情况。

（五）本次交易摊薄即期回报情况及相关填补措施

1、本次交易摊薄即期回报情况

根据上市公司经审计的 2024 年度审计报告、未经审计的 2025 年 1-7 月合并财务报表及致同会计师出具的《备考审阅报告》（致同审字（2025）第 442B034872 号），本次交易前后上市公司主要财务指标如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-7 月/2025 年 7 月 31 日		
	交易前	交易后（备考数）	变动情况
营业收入	199,979.39	144,219.08	-27.88%
归属于母公司股东的净利润	-49,145.78	4,978.47	110.13%
基本每股收益（元/股）	-0.24	0.04	116.67%
稀释每股收益（元/股）	-0.24	0.04	116.67%

项目	2024 年度/2024 年 12 月 31 日		
	交易前	交易后（备考数）	变动情况
营业收入	527,683.95	292,237.56	-44.62%
归属于母公司股东的净利润	-151,451.64	-9,240.38	93.90%
基本每股收益（元/股）	-0.99	-0.28	71.72%
稀释每股收益（元/股）	-0.99	-0.28	71.72%

注：每股收益指标以扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算。

如上表所示，本次交易后，上市公司 2024 年度、2025 年 1-7 月的归母净利润和每股收益均有所提升。上市公司不存在因本次交易而导致即期回报被摊薄的情况。

2、上市公司填补即期回报及提高未来回报能力采取的措施

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）聚焦主营业务，提升经营质量

本次交易完成后，上市公司将进一步聚焦以免税业务为核心，围绕大消费产业发展，依托政策利好与区位优势，拓展跨境电商业务和完税贸易渠道，优化营销策略和供应链体系，加强运营精细化管理，挖掘经营潜力，推动盈利能力持续提升，切实维护公司及中小股东利益。

（2）坚持规范运作，加强合规治理

上市公司将严格遵循《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件相关要求，持续完善治理结构，提高决策有效性，确保董事会、股东会能够按照有关规定行使职权，确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益。同时，上市公司将进一步夯实制度根基，常态化梳理和更新相关制度，不断加强合规运作，推动可持续发展。

（3）进一步落实利润分配制度，强化投资者回报机制

上市公司重视对股东的合理投资回报，同时兼顾公司的可持续发展，为更好地保障投资者的合理回报，提高股利分配决策的透明度，便于股东对公司经营和利润分配进行监督，公司已根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等文件

精神和《公司章程》的相关规定，同时结合公司的实际情况，建立了健全有效的股东回报机制，以确保公司股利分配政策的持续性、稳定性、科学性。

（六）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，除本独立财务顾问报告的其他内容和与本独立财务顾问报告同时披露的相关文件外，还应特别关注下述各项风险因素：

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和审批程序详见本独立财务顾问报告“重大事项提示”之“三、本次交易决策过程和审批情况”之“（二）本次交易尚需履行的决策和审批程序”，截至本独立财务顾问报告签署日，本次交易所需审批事项尚未完成。本次交易是否能够获得相关的备案、批准或核准，以及获得相关批准或核准的时间均存在不确定性。独立财务顾问提请投资者注意本次交易的审批风险。

（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、上市公司制定了严格的内幕信息管理制度，上市公司与交易对方在协商确定本次交易的过程中，积极主动地进行内幕信息管理，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。尽管如此，受限于查询范围和核查手段的有限性，仍然无法避免有关机构或个人利用本次交易内幕信息进行内幕交易的可能，本次交易存在因上市公司股价异常波动或存在异常交易涉嫌内幕交易而被暂停、中止或取消的风险。

2、本次重组自相关重组协议签署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。

3、本次交易签署的《重大资产出售协议》中约定的协议生效条件和交割条件中任一条款若无法满足，则有可能导致本次交易被暂停、中止、取消或者后续步骤无法进行。

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，独立财务顾问提请广大投资者注意风险。

（三）本次交易上市公司和标的公司尚未取得全部金融机构债权人同意函的风险

上市公司和标的公司与相关金融机构债权人就本次交易的沟通工作正按计划开展，若获取金融机构债权人同意函的工作进度不及预期，则上市公司和标的公司存在无法在资产交割日前获取全部相关金融机构债权人的同意，进而导致金融机构债权人要求上市公司和标的公司提前偿付的风险，提请广大投资者关注。

（四）交易标的估值的风险

本次交易中标的资产的评估基准日为 2025 年 7 月 31 日。根据浙江中联出具的《评估报告》(浙联评报字[2025]第 493 号)，本次评估采用资产基础法对标的资产的市场价值进行评估。经评估，标的资产评估价值为 551,753.65 万元。

虽然评估机构声明其遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立性、客观性、科学性、公正性等原则，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。

二、本次重大资产出售对上市公司经营影响的风险

（一）未来市场经营风险

通过本次重组，上市公司拟将持有的格力房产 100%股权转让至投捷控股，切实履行公司前次重大资产置换所作承诺，保护上市公司全体股东权益。公司将聚焦以免税业务为核心的大消费业务，但受宏观经济、居民消费增速放缓、行业政策变化、免税业务市场竞争加剧等因素影响，仍存在一定市场经营风险，提请广大投资者关注。

（二）经营规模及部分业绩指标下降风险

为提升上市公司的持续盈利能力和资产质量，上市公司拟将持有的格力房产

100%股权转让至投捷控股，本次交易完成后，标的资产将不再纳入上市公司合并报表范围，根据上市公司《备考审阅报告》，预计上市公司总资产、净资产和营收规模等指标将出现一定幅度的下降，提请广大投资者关注。

（三）资产减值损失风险

本次交易完成后，根据上市公司《备考审阅报告》，截至 2025 年 7 月 31 日，上市公司存货的账面价值为 163,931.30 万元，长期应收款账面价值 554,645.52 万元，长期股权投资 99,678.10 万元。若未来发生宏观经济波动、行业政策调整、参股公司经营情况波动等因素可能导致前述资产发生减值，进而对上市公司经营业绩造成不利影响。提请广大投资者关注。

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、国家政策鼓励企业通过并购重组进行资源优化配置，提高上市公司质量

近年来，国家有关部门持续出台政策鼓励上市公司通过实施并购重组，促进行业整合和产业升级，不断提高上市公司质量。2024年3月，中国证监会发布《证监会关于加强上市公司监管的意见（试行）》，支持上市公司通过并购重组提升投资价值。多措并举活跃并购重组市场，鼓励上市公司综合运用股份、现金、定向可转债等工具实施并购重组，做优做强。2024年4月，国务院发布《关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》，提出鼓励上市公司聚焦主业，综合运用并购重组、股权激励等方式提高发展质量，加大并购重组改革力度，多措并举活跃并购重组市场。2024年9月，中国证监会发布《关于深化上市公司并购重组市场改革的意见》，提出中国证监会将积极支持上市公司围绕战略性新兴产业、未来产业等进行并购重组，引导更多资源要素向新质生产力方向聚集。2025年5月16日，中国证监会公布实施修订后的《上市公司重大资产重组管理办法》，在简化审核程序、创新交易工具、提升监管包容度等方面作出优化。

上述政策不仅是激活并购重组市场交易活力、提升上市公司并购积极性，更在于通过资本市场资源配置功能，推动行业整合与产业升级，为实体经济培育新增长点、夯实高质量发展根基。本次交易深度契合国家政策导向，既响应“聚焦主业”要求，也借力政策的支持，推动上市公司转型升级，提升上市公司市场竞争力，实现高质量发展。

2、贯彻落实国有企业深化改革目标，保障国有资产保值增值

2022年10月，党的二十大报告中指出，深化国资国企改革，加快国有经济布局优化和结构调整，推动国有资本和国有企业做强做优做大，提升企业核心竞争力。2024年11月，《中共广东省委关于贯彻落实党的二十届三中全会精神进一步全面深化改革在推进中国式现代化建设中走在前列的意见》发布，其中提及深化国资国企改革，深化国有资本投资、运营公司改革，打造投资布局、整合运

作和进退流转的专业化平台，促进存量资产盘活和低效无效资产处置。

本次交易系落实国家积极推进国有企业改革和提高上市公司质量的相关政策精神，优化和调整产业布局和资产结构，推动所属上市公司高质量发展的切实举措。通过本次重大资产重组将有效优化上市公司业务结构，提升上市公司盈利能力，实现高质量发展和市值提升，有利于保障国有资产保值增值，为打造粤港澳大湾区消费的核心国有上市平台奠定坚实基础。

3、上市公司存量房地产业务持续亏损，拖累战略转型步伐

根据国家统计局数据，2024 年度，全国房地产开发投资 100,280 亿元，比上年下降 10.6%；全国新建商品房销售面积 97,385 万平方米，同比下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%；新建商品房销售额 96,750 亿元，同比下降 17.1%，其中住宅销售额同比下降 17.6%。2025 年上半年全国商品房销售面积同比下降 4%，商品房销售金额同比下降 6%，全国房地产市场仍处于底部修复的阶段。

在此背景下，上市公司近年来房地产业务板块持续大额亏损，尽管 2024 年度免税资产置入贡献稳定业绩，但保留在体内的存量房地产业务收入和毛利规模持续萎缩，叠加资产减值损失和高额利息支出，导致免税业务稳定业绩贡献无法弥补房地产业务亏损。受房地产业务的拖累，上市公司经营业绩持续亏损，净资产不断缩水，严重影响上市公司完成战略转型，迈向高质量、可持续发展的步伐。

（二）本次交易的目的

1、通过资产出售优化公司资产结构，实现公司长远战略布局

通过本次重组，上市公司将实现加快完成全面去地产化的目标，切实履行前次重大资产置换中所作出的“五年内逐步完成对存量房地产业务的去化或处置工作”的重大承诺，推动公司进一步成为以免税业务等大消费业务为核心的大型上市公司，产业结构将实现进一步优化升级。本次交易通过资产出售，上市公司的资产结构进一步优化，竞争优势将进一步增强，盈利能力将得到显著改善，可持续发展能力亦将得到明显提升，有助于实现公司长远战略布局。

2、进一步聚焦免税大消费主业，打造国企改革典范

在珠海市新一轮国企改革“提速加力”的背景下，本次交易出售存量房地

产业业务后，上市公司将进一步聚焦免税业务，围绕大消费产业发展，主要财务指标和资本结构将持续优化，资产质量和盈利水平显著提升，实现高质量发展和市值提升，进一步激发上市公司的经营活力、发展动力和市场竞争能力，发挥好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。

3、提升盈利水平，为股东创造更加良好的回报

通过本次重组，上市公司将出售存量房地产业务资产，进一步提高上市公司的资产质量和盈利水平，增强上市公司的盈利能力和可持续发展能力，助力上市公司深化转型升级，提升上市公司整体价值，实现上市公司股东利益最大化。

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，强化上市公司区位优势，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，未来公司将持续优化财务结构，拓展大消费相关业务，加快恢复现金分红能力，以良好的成长性提升上市公司整体价值，为股东创造长期稳定增长的投资回报。

二、本次交易具体方案

（一）本次交易方案概要

珠免集团拟向投捷控股转让其持有的格力房产 100%股权。交易对方以现金方式支付交易对价。

（二）本次交易的标的资产估值及定价情况

本次交易中的拟出售资产为珠免集团所持有的格力房产的 100%股权。本次交易聘请了浙江中联资产评估有限公司作为评估机构对标的资产进行评估。根据评估机构出具的《评估报告》（浙联评报字[2025]第 493 号），采用资产基础法对标的资产评估结果如下：

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，本次交易中标的资产的评估情况及作价情况如下：

单位：万元

交易标的名称	基准日	评估方法	账面价值	评估值	减值额	增值率	拟交易的权益比例	交易价格	其他说明
			A	B	C=B-A	D=C/A			
格力房产	2025年7月31日	资产基础法	561,948.87	551,753.65	10,195.23	-1.81%	100%	551,753.65	无

截至评估基准日，标的资产的评估价值为 551,753.65 万元，与账面价值 561,948.87 万元相比，评估减值 10,195.23 万元，增值率-1.81%。基于上述评估结果，经交易双方协商，确认本次交易价格为 551,753.65 万元。

（三）本次交易支付方式

经交易双方协商，本次交易的交易对价由投捷控股以现金方式进行支付，华发集团就投捷控股前述款项支付义务相应提供连带责任保证担保。

（四）本次交易过渡期间损益归属

珠免集团和投捷控股双方同意，标的资产在评估基准日（不含当日）至交割日（含当日）之间产生的盈利或亏损均由交易对方享受或承担。

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”。

本次交易的标的资产为珠免集团所持有的格力房产 100%股权。根据上市公司及标的资产经审计的 2024 年度财务报告情况，本次交易拟出售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
标的资产财务指标（A）	1,308,053.37	111,594.98	226,228.44
上市公司财务指标（B）	1,955,434.37	116,465.49	527,683.95
占比（A/B）	66.89%	95.82%	42.87%

注：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，但需提交上市公司股东会审议。

（二）本次交易构成关联交易

本次重组交易对方投捷控股为上市公司控股股东海投公司在过去十二个月内间接控制的其他企业，且上市公司董事、高级管理人员马志超担任投捷控股的董事。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相关议案时，关联董事已回避表决，也未曾受其他董事委托代为行使表决权。本次交易相关议案在提交董事会前已经公司独立董事专门会议审议通过。在本次重组正式方案提交股东会审议时，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主营业务的影响

本次交易前，上市公司主营业务为以免税业务为核心的大消费业务及房地产业务等。通过本次交易，上市公司将加快完成全面去地产化目标，更加聚焦于以免税业务为核心的大消费业务。未来，上市公司将锚定大消费战略主航道，全力打造立足粤港澳、辐射全国、面向国际的大消费产业集团，迈入高质量发展新阶段。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易为上市公司以现金交易方式进行重大资产出售，不涉及发行股份，不会导致上市公司的股本总额和股权结构发生变化。

（三）本次交易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》（致同审字（2025）第 442B034872 号），本次交易完成前后上市公司的主要财务指标对比情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-7 月/2025 年 7 月 31 日		
	交易前	交易后（备考数）	变动情况
资产总额	1,770,980.61	1,394,073.85	-21.28%
所有者权益	310,794.17	293,753.27	-5.48%
归属于母公司股东的所有者权益	63,999.82	45,931.55	-28.23%
营业收入	199,979.39	144,219.08	-27.88%
净利润	-26,920.44	27,244.47	201.20%
归属于母公司股东的净利润	-49,145.78	4,978.47	110.13%
基本每股收益（元/股）	-0.26	0.03	111.54%
项目	2024 年度/2024 年 12 月 31 日		
	交易前	交易后（备考数）	变动情况
资产总额	1,955,434.37	1,536,701.47	-21.41%
所有者权益	344,420.57	273,288.51	-20.65%
归属于母公司股东的所有者权益	116,465.49	44,250.49	-62.01%
营业收入	527,683.95	292,237.56	-44.62%
净利润	-112,933.95	29,501.39	126.12%
归属于母公司股东的净利润	-151,451.64	-9,240.38	93.90%
基本每股收益（元/股）	-0.80	-0.05	93.75%

注：每股收益指标以归属于公司普通股股东的净利润计算。

标的资产所从事的房地产开发行业资金需求量大、负债规模高，本次交易完成后，相关标的资产将不再纳入上市公司合并报表范围，上市公司将“由重转轻”，预计本次交易完成后上市公司总资产及营收规模等指标将出现下降，但其资本结构和盈利情况将得到有效改善，有利于保护上市公司全体股东利益。

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

- 1、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四十一次会议审议通过；
- 2、珠海市国资委已出具原则性意见，原则同意启动本次交易；
- 3、上市公司控股股东海投公司已原则同意启动本次交易；
- 4、上市公司已与投捷控股就本次交易事宜签署附条件生效的《重大资产出售协议》。

（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、投捷控股有权决策机构批准本次交易；
- 3、上市公司股东会审议通过本次交易正式方案；
- 4、本次交易涉及的标的资产评估报告经有权国有资产监督管理机构备案；
- 5、上交所等监管机构要求履行的其他程序（如需）；
- 6、本次交易涉及的其他必须的审批、备案或授权（如有）。

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：

承诺方	承诺事项	承诺主要内容
珠免集团	关于提供的信息真实、准确、完整的承诺函	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

承诺方	承诺事项	承诺主要内容
		<p>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>
	关于守法及诚信情况的声明与承诺函	<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>3、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，本公司最近三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、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> <p>4、截至本承诺出具之日，本公司及相关方作出的公开承诺不存在不规范情形，除正在履行中的承诺外，不存在承诺未履行或到期未履行完毕的情况。</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形。</p> <p>3、本公司最近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>
	关于拟出售资产权属清晰且不存在纠纷之承诺函	<p>1、本次交易出售标的资产为本公司所持有的珠海格力房产有限公司（以下简称“格力房产”）100%股权。</p> <p>2、本公司对格力房产的出资已全部缴足，不存在出资不实、抽逃出资或者影响格力房产合法存续的情况。本公司合法拥有格力房产完整的所有权，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格力房产股权的情形，亦不存在任何其他方代本公司持有格力房产股权的情形。标的资产未设置质押、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>3、本公司拟出售的标的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>4、本公司承诺按照相关协议约定及时进行标的资产的交</p>

承诺方	承诺事项	承诺主要内容
		割，与珠海投捷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。
	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	本公司不存在《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。
	关于公司报告期内房地产业务合规性的承诺函	在自查期间，本公司及下属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。
珠免集团全体现任董事、高级管理人员	关于提供的信息真实、准确、完整的承诺函	<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的和相符的；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珠免集团拥有权益的股份，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珠免集团董事会，由珠免集团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，授权珠免集团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；珠免集团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。</p>
	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、珠免集团现任董事、高级管理人员最近三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，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> <p>4、截至本承诺出具之日，本人作出的公开承诺不存在不规范情形，除正在履行中的承诺外，不存在承诺未履行或到期未履行完毕的情况。</p>

承诺方	承诺事项	承诺主要内容
	关于不存在泄露本次交易内幕消息及利用本次交易信息进行内幕交易的承诺函	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。 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的情形。 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。
	关于自上市公司首次披露本次交易相关信息之日起至实施完毕期间股份减持计划的承诺函	自上市公司首次披露本次交易相关信息之日起至本次交易实施完毕期间，本人不存在减持珠免集团股份的计划。
	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	珠免集团现任董事、高级管理人员不存在《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。
	关于公司报告期内房地产业务合规性的承诺函	在自查期间，本公司及下属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。 公司董事、高级管理人员保证上述承诺内容真实、准确、完整。
投捷控股	关于提供的信息真实、准确、完整的承诺函	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。 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上海证券交易所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。
	关于守法及诚信情况的声明与承诺函	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。 2、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。 3、本公司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。
	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	本公司不存在《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。

承诺方	承诺事项	承诺主要内容
	关于不存在泄露本次交易内幕消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形。</p> <p>3、本公司最近 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>
投捷控股全体现任董事、高级管理人员	关于守法及诚信情况的声明	<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、本人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>
	关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的声明	投捷控股现任董事、高级管理人员不存在《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。
	关于不存在泄露本次交易内幕消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的情形。</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>
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的和相符的；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珠免集团拥有权益的股份，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珠免集团董事会，由珠免集团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，授权珠免集团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；珠免集团董事会未向证券交</p>

承诺方	承诺事项	承诺主要内容
		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。
	关于守法及诚信情况的声明与承诺函	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。 2、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。 3、本公司最近三年内未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚的情形；亦不存在未按期偿还大额债务、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。 4、截至本承诺出具之日，本公司作出的公开承诺不存在不规范情形，除正在履行中的承诺外，不存在承诺未履行或到期未履行完毕的情况。
	关于自上市公司首次披露本次交易相关信息之日起至实施完毕期间股份减持计划的承诺函	本公司不存在自上市公司首次披露本次交易相关信息之日起至本次交易实施完毕期间减持珠免集团股份的计划。
	关于不存在泄露本次交易内幕消息及利用本次交易信息进行内幕交易的承诺函	1、本公司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。 2、本公司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。 3、本公司最近 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。
	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	本公司不存在《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。
	关于规范与上市公司关联交易的承诺函	1、本次交易完成后，本公司及其关联方将尽量减少并规范与上市公司及其控股子公司之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司及本公司控制的其他企业与上市公司将遵循市场交易的公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序。 2、本公司保证本公司、本公司控制的其他企业及关联方将不通过与上市公司及其控制的企业关联交易取得任何不正当的利益或使上市公司及其控制的企业承担任何不正当的义务。 3、本公司将促使本公司、本公司控制的其他企业及关联方不通过与上市公司之间的关联关系谋求特殊的利益，不会进行有损上市公司及其中小股东利益的关联交易。 4、本承诺在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效。
	关于保持上市公司独立性的承诺函	本公司作为珠免集团控股股东期间，将继续采取切实、有效的措施完善珠免集团的公司治理结构，并保证本公司及其关联人与珠免集团在人员、财务、资产、机构、业务等方面相互独立。

承诺方	承诺事项	承诺主要内容
	关于珠海珠免集团股份有限公司房地产业务开展情况的承诺函	在自查期间，珠免集团及下属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。 本公司保证上述承诺内容真实、准确、完整。
海投公司全体现任董事、高级管理人员	关于提供的信息真实、准确、完整的承诺函	1、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。 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。 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珠免集团拥有权益的股份，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珠免集团董事会，由珠免集团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，授权珠免集团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；珠免集团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。
	关于守法及诚信情况的声明	1、本人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。 2、本人最近三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、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。 3、截至本承诺出具之日，本人作出的公开承诺不存在不规范情形，除正在履行中的承诺外，不存在承诺未履行或到期未履行完毕的情况。
	关于自上市公司首次披露本次交易相关信息之日起至实施完毕期间股份减持计划的承诺函	自上市公司首次披露本次交易相关信息之日起至本次交易实施完毕期间，本人不存在减持珠免集团股份的计划。
	关于不存在泄露本次交易内幕消息及利用本次交易信息进行内幕	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。 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。

承诺方	承诺事项	承诺主要内容
	交易的承诺函	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。
	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	本公司现任董事、高级管理人员不存在《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。
华发集团	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的和相符的；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珠免集团拥有权益的股份，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珠免集团董事会，由珠免集团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，授权珠免集团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；珠免集团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。</p>
	关于保持上市公司独立性的承诺函	本公司作为珠免集团间接控股股东期间，将继续采取切实、有效的措施完善珠免集团的公司治理结构，并保证本公司及其关联人与珠免集团在人员、财务、资产、机构、业务等方面相互独立。
	关于规范与上市公司关联交易的承诺函	<p>1、本次交易完成后，本公司及其关联方将尽量减少并规范与上市公司及其控股子公司之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司及本公司控制的其他企业与上市公司将遵循市场交易的公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序。</p> <p>2、本公司保证本公司、本公司控制的其他企业及关联方将不通过与上市公司及其控制的企业关联交易取得任何不正当的利益或使上市公司及其控制的企业承担任何不正当的义务。</p> <p>3、本公司将促使本公司、本公司控制的其他企业及关联方不通过与上市公司之间的关联关系谋求特殊的利益，不会进行有损上市公司及其中小股东利益的关联交易。</p> <p>4、本承诺在本公司作为上市公司间接控股股东期间持续</p>

承诺方	承诺事项	承诺主要内容
		有效。
	关于避免与上市公司同业竞争的承诺函	<p>一、上市公司的业务定位</p> <p>本次交易完成后，本公司将上市公司作为本公司控制的、主要从事免税业务为核心的大消费等业务运营的专业平台，鼓励上市公司在该领域长期发展、做强做大，支持上市公司不断提升竞争优势，并将采取有效措施避免与其主营业务产生同业竞争。</p> <p>二、避免同业竞争的承诺</p> <p>本公司将采取必要措施，在符合法律、法规及上市监管规定的前提下，督促本公司控制的下属企业未来不会从事可能造成对珠免集团的主营业务构成重大不利影响同业竞争的业务。</p> <p>上述承诺自本次交易实施完成之日起在本公司作为珠免集团间接控股股东期间有效。</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者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、本公司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、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> <p>3、截至本承诺出具之日，本公司作出的公开承诺不存在不规范情形，除正在履行中的承诺外，不存在承诺未履行或到期未履行完毕的情况。</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、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、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、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；本公司及本公司董事、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。</p>
格力房产及其董事、高级管理人员	关于提供的信息真实、准确、完整的承诺函	本公司及本公司董事、高级管理人员将及时向珠免集团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。
	关于守法及诚信情况的声明	<p>1、本公司及本公司董事、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。</p> <p>2、本公司及本公司董事、高级管理人员最近三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</p>

承诺方	承诺事项	承诺主要内容
		交易所纪律处分等情况。
	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、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、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、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。本公司及本公司董事、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。</p>

第二节 上市公司基本情况

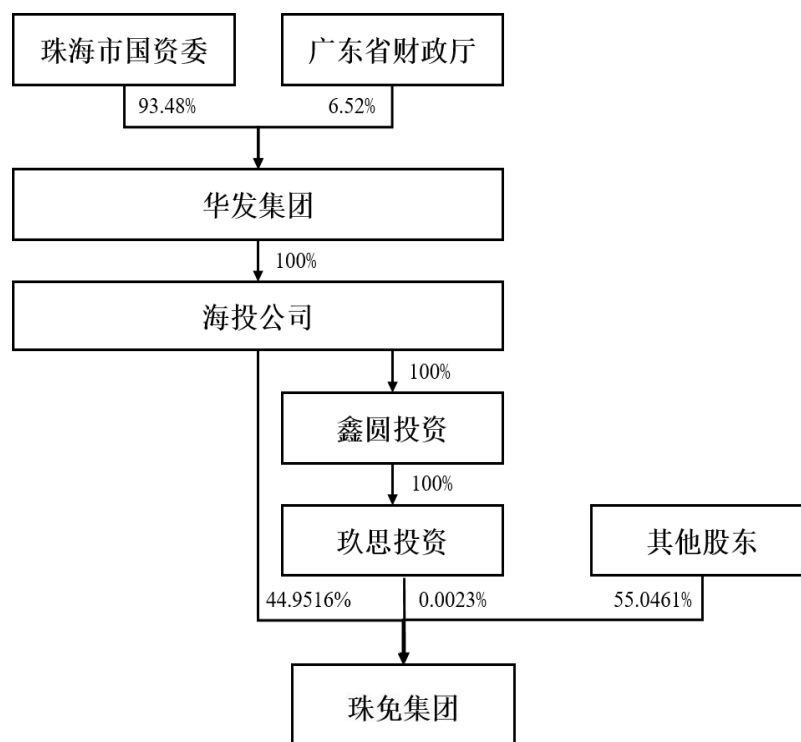
一、上市公司基本情况

公司名称	珠海珠免集团股份有限公司
英文名称	ZHUHAI ZHUMIAN GROUP Co., Ltd
股票简称	珠免集团
股票代码	600185
股票上市地	上海证券交易所
企业类型	其他股份有限公司（上市）
注册资本	188,500.5795 万元
法定代表人	李向东
成立日期	1999 年 06 月 09 日
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	86-756-8860600
联系传真	86-756-8309666
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、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，珠免集团股权控制关系如下：



(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（非自然人投资或控股的法人独资）
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）

2025 年 4 月 10 日，珠海市国资委将持有的海投公司 100% 股权无偿划转至华发集团，该权益变动导致华发集团间接控制海投公司持有的上市公司 44.95% 股份。该权益变动不涉及上市公司控股股东和实际控制人变更，不会导致上市公司控制权发生变化。

（三）实际控制人情况

截至本独立财务顾问报告签署日，珠海市国资委持有华发集团 93.48%的股权，华发集团持有海投公司 100%股权，海投公司持有上市公司 44.95%股权。因此，珠海市国资委为上市公司的实际控制人。

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，上市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公司 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，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。

2024 年 7 月 6 日，上市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》，同意公司撤回申请文件并拟在方案调整后重新披露。

2024 年 12 月 23 日，上市公司召开 2024 年第五次临时股东大会，审议通过了《关于<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）（修订稿）>及其摘要的议案》等议案，同意上市公司以其持有的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、三亚合联建设发展有限公司及重庆两江新区格力地产有限公司的 100%股权及公司相关对外债务，与珠海投资控股有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司 51%股权进行置换。

最近三年，除上述事项外，上市公司未发生其他重大资产重组事项。

五、上市公司最近三年的主营业务发展情况

本次重组前，上市公司的主营业务为以免税业务为核心的大消费业务及房地产业务等。房地产业务方面，2024 年末，公司通过重大资产置换，置出上海、三亚、重庆区域房地产业务，报告期内上市公司全面加大销售力度，创新升级营销模式，加速推动存量房地产业务的销售去化；免税大消费业务方面，2024 年末，公司通过重大资产置换新增核心免税业务板块，子公司免税公司凭借免税品经营优势，深挖粤港澳大湾区、横琴粤澳深度合作区、海南自由贸易港等战略机遇，持续推动业务升级。免税公司依托政策利好与区位优势，持续优化销售管理职能，推动销售管理专业化，围绕运营精细化管理，提升信息化、数智化赋能，挖掘经营潜力。

通过本次重组，公司将加快完成全面去地产化的目标，发展成为以免税等大消费业务为核心的大型上市公司。

六、上市公司最近三年一期主要财务指标

上市公司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	2025 年 7 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
资产总计	1,770,980.61	1,955,434.37	3,186,057.65	3,025,872.79
负债总计	1,460,186.44	1,611,013.80	2,233,210.85	2,392,511.25
所有者权益	310,794.17	344,420.57	952,846.79	633,361.55
归属母公司股东的权益	63,999.82	116,465.49	748,644.65	633,520.23
利润表项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	199,979.39	527,683.95	699,710.66	404,662.55
营业利润	-5,870.35	-87,322.01	13,248.05	-185,560.23
利润总额	-6,417.12	-89,567.89	14,260.94	-189,392.01
净利润	-26,920.44	-112,933.95	-6,746.11	-206,353.43
归属母公司股东的净利润	-49,145.78	-151,451.64	-38,952.69	-205,732.77
主要财务指标	2025 年 7 月末 /2025 年 1-7 月	2024 年末 /2024 年度	2023 年末 /2023 年度	2022 年末 /2022 年度
资产负债率（%）	82.45	82.39	70.09	79.07
销售毛利率（%）	36.86	30.77	30.98	24.21
销售净利率（%）	-13.46	-21.40	-0.96	-50.99

基本每股收益（元/股）	-0.26	-0.80	-0.21	-1.10
加权平均净资产收益率（%）	-53.48	-64.63	-12.28	-27.84

注 1：上市公司 2022-2024 年财务数据经审计，2025 年 7 月 31 日及 2025 年 1-7 月财务数据未经审计；

注 2：2024 年上市公司完成重大资产置换，免税公司成为上市公司控股子公司，构成同一控制下企业合并，其中 2023 年财务数据已经追溯重述；2022 年财务数据未经追溯重述；

注 3：每股收益指标以归属于公司普通股股东的净利润计算。

七、上市公司最近三年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。

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。

八、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、交易对方基本情况

（一）基本情况

截至本独立财务顾问报告签署日，本次交易的交易对方为投捷控股，其基本信息如下：

公司名称	珠海投捷控股有限公司
统一社会信用代码	91440402MAEW3JQJ0N
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	9,900 万人民币
法定代表人	马志超
成立时间	2025 年 9 月 19 日
注册地址	珠海市香洲区人民西路 635 号 17 楼 1701 室
办公地址	珠海市香洲区人民西路 635 号 17 楼 1701 室
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）

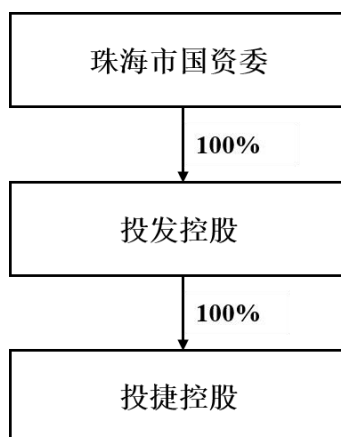
（二）历史沿革

投捷控股成立于 2025 年 9 月 19 日，由投发控股出资设立且为唯一股东，注册资本为 9,900 万元。

（三）产权及控制关系

1、股权结构图

截至本独立财务顾问报告签署日，投捷控股的股权结构如下图所示：



根据珠海市国资委出具的《关于将珠海投发控股有限公司 100%股权无偿划转至市国资委的意见》，同意投发控股 100%股权无偿划转至珠海市国资委，并将投发控股整体委托给华发集团管理。

2、控股股东及实际控制人基本情况

（1）控股股东

截至本独立财务顾问报告签署日，投发控股为投捷控股的唯一股东。

1) 基本情况

公司名称	珠海投发控股有限公司
统一社会信用代码	91440402MAEX0MNF1C
企业类型	有限责任公司（国有独资）
注册资本	1,000 万人民币
法定代表人	马志超
成立时间	2025 年 9 月 16 日
注册地址	珠海市香洲区人民西路 635 号 17 楼 1701 室
办公地址	珠海市香洲区人民西路 635 号 17 楼 1701 室
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）

2) 历史沿革

投发控股成立于 2025 年 9 月 16 日，由海投公司出资设立且为唯一股东，注册资本为 1,000 万元。2025 年 9 月 25 日，海投公司将其持有的投发控股 100% 股权全部无偿划转至珠海市国资委。

3) 产权及控制关系

截至本独立财务顾问报告签署日，珠海市国资委为投发控股的唯一股东。投发控股唯一的下属企业为投捷控股。

4) 主营业务情况及最近两年财务数据

投发控股成立于 2025 年 9 月 16 日，截至本独立财务顾问报告签署日，尚未开展业务活动，暂无财务数据。

（2）实际控制人

截至本独立财务顾问报告签署日，投捷控股的实际控制人为珠海市国资委。珠海市国资委是珠海市人民政府工作部门。根据珠海市人民政府授权，珠海市国资委履行出资人职责，依法维护国有资产出资人权益，承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任。

（四）交易对方下属企业情况

截至本独立财务顾问报告签署日，投捷控股无下属企业。

（五）主营业务情况及最近两年财务数据

投捷控股成立于 2025 年 9 月 19 日，截至本独立财务顾问报告签署日，尚未开展业务活动，暂无财务数据。

二、其他事项说明

（一）交易对方与上市公司的关联关系说明

本次重组交易对方投捷控股为上市公司控股股东海投公司在过去十二个月内间接控制的其他企业，且上市公司董事、高级管理人员马志超担任投捷控股的董事。

（二）交易对方向上市公司推荐的董事及高级管理人员情况

截至本独立财务顾问报告签署日，投捷控股未向上市公司推荐董事及高级管理人员。

（三）交易对方及其主要管理人员最近五年内受行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况

截至本独立财务顾问报告签署日，本次交易的交易对方投捷控股及主要管理人员最近五年未受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

（四）交易对方及其主要管理人员最近五年内的诚信情况

截至本独立财务顾问报告签署日，交易对方投捷控股及其主要管理人员最近五年内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。

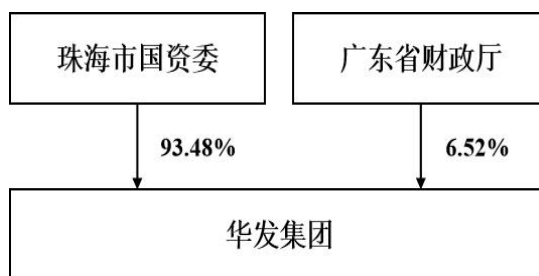
（五）受托管理方基本情况

交易对方投捷控股及其控股股东投发控股成立不足一个完整会计年度，没有具体经营业务，根据交易对方实际控制人珠海市国资委出具的《关于将珠海投发控股有限公司 100%股权无偿划转至市国资委的意见》，华发集团将受托管理投发控股。华发集团基本情况如下：

1、基本情况

公司名称	珠海华发集团有限公司
统一社会信用代码	91440400190363258N
企业类型	有限责任公司（国有控股）
注册资本	1,884,972.263283 万人民币
法定代表人	谢伟
成立时间	1986 年 5 月 14 日
注册地址	珠海市拱北联安路 9 号
办公地址	珠海市香洲区昌盛路 155 号
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、产权及控制关系



截至本独立财务顾问报告签署日，华发集团的控股股东及实际控制人均为珠海市国资委。

3、历史沿革

华发集团前身为经广东省珠海经济特区管理委员会《关于同意成立旅游商场的批复》（珠特字〔1984〕135 号）批准于 1985 年 3 月 16 日成立的珠海经济特区发展公司华发旅游商场。

1987年4月25日，经广东省珠海经济特区管理委员会《关于将华发旅游商场改为华发公司报告的批复》（珠特函〔1987〕99号文）批准，华发集团由“珠海经济特区发展公司华发旅游商场”更名为“珠海经济特区华发公司”。

1991年11月12日，经珠海市人民政府办公室《关于华发集团公司改变隶属关系的批复》（珠府办复〔1991〕233号文）批准，华发集团不再隶属珠海经济特区发展公司，直属珠海市对外经济贸易委员会领导。

1991年11月16日，经珠海经济特区管理委员会《关于同意企业更名的批复》（珠特函〔1991〕61号）批准，华发集团由“珠海经济特区发展公司华发集团公司”更名为“珠海经济特区华发集团公司”。

2008年12月26日，经珠海市国资委《关于珠海经济特区华发集团公司公司制改革方案的批复》（珠国资〔2008〕304号文）批准，华发集团性质由全民所有制变更为国有独资公司，华发集团由“珠海经济特区华发集团公司”更名为“珠海华发集团有限公司”，根据北京龙源智博资产评估有限责任公司出具的评估报告（龙源智博评报字〔2008〕第B-119号），核准后的公司注册资本为人民币40,000.00万元，公司办理了工商变更登记，领取了注册号为40400000137047的营业执照。

根据2021年11月3日股东会会议决议、2022年股东会会议和修改后章程的规定，公司股东珠海市国资委向公司增加出资158亿元，以货币形式出资。公司以珠海市国资委投入的增资款形成的资本公积1,519,355.889309万元全部转增为注册资本，按股东的持股比例进行分配，其中：珠海市国资委享有1,420,749.692093万元，广东省财政厅享有98,606.197216万元，转增基准日期为2022年6月7日，变更后的注册资本为1,691,978.97万元。致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《珠海华发集团有限公司验资报告》（致同验字（2022）第442C000365号），华发集团于2022年6月29日办理了工商变更登记，领取了变更后的营业执照。公司股权结构发生变更，变更后珠海市人民政府国有资产监督管理委员会出资1,582,174.877192万元，占注册资本的93.51%，广东省财政厅出资109,804.094372万元，占注册资本的6.49%。2022年6月29日，华发集团领取了变更后的营业执照，华发集团实控人为珠海市国资委。

2025 年 7 月 17 日，根据珠华集会〔2025〕36 号总经理办公会会议纪要，会议审议并通过了《关于修订集团公司章程的议案》，调整华发集团注册资本金及股权结构，华发集团的注册资本由人民币 1,691,978.971564 万元变更为人民币 1,884,972.263283 万元。华发集团股权结构变更为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会出资 1,762,022.956108 万元，占注册资本的 93.48%；广东省财政厅出资 122,949.307175 万元，占注册资本的 6.52%。前述议案已经集团董事会、市国资委审批通过，并已完成工商变更。

4、最近三年注册资本变化情况

根据 2021 年 11 月 3 日股东会会议决议、2022 年股东会会议和修改后章程的规定，华发集团股东珠海市国资委向华发集团增加出资 158 亿元，转增基准日期为 2022 年 6 月 7 日，变更后的注册资本为 1,691,978.97 万元。

2025 年 7 月 17 日，根据珠华集会〔2025〕36 号总经理办公会会议纪要，会议审议并通过了《关于修订集团公司章程的议案》，调整华发集团注册资本金及股权结构，华发集团的注册资本由人民币 1,691,978.971564 万元变更为人民币 1,884,972.263283 万元。

截至本独立财务顾问报告签署日，华发集团的注册资本为人民币 1,884,972.263283 万元。

5、主要业务发展情况

华发集团目前已形成以科技、城市、金融三大产业集群的业务格局，其中城市产业集群包含城市运营、房产开发、商贸服务、现代服务四大业务板块。

6、最近两年主要财务数据

根据广东中讯信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（中讯信审字（2025）第 2026 号）以及致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（致同审字（2024）第 442A017790 号），华发集团最近两年经审计主要财务数据如下表所示：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度	2023 年 12 月 31 日/2023 年度
资产总计	72,928,519.66	72,964,895.62

项目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度	2023 年 12 月 31 日/2023 年度
负债总计	55,631,892.10	55,440,072.86
所有者权益合计	17,296,627.56	17,524,822.77
营业收入	15,142,695.61	17,487,638.29
净利润	211,450.48	524,445.31

7、最近一年简要财务报表

根据广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（中职信审字（2025）第 2026 号），华发集团最近一年简要经审计的简要财务报表如下：

（1）简要资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日
流动资产	50,215,599.93
非流动资产	22,712,919.72
资产总计	72,928,519.66
流动负债	32,116,523.65
非流动负债	23,515,368.44
负债合计	55,631,892.10
所有者权益合计	17,296,627.56

（2）简要利润表

单位：万元

项目	2024 年度
营业收入	15,142,695.61
利润总额	343,458.30
净利润	211,450.48

（3）简要现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度
经营活动产生的现金流量净额	2,119,168.91
投资活动产生的现金流量净额	-3,890,245.38
筹资活动产生的现金流量净额	1,023,783.39
汇率变动对现金及现金等价物的影响	4,510.72

项目	2024 年度
现金及现金等价物净增加额	-742,782.35
期初现金及现金等价物余额	5,832,858.99
期末现金及现金等价物余额	5,090,076.64

第四节 交易标的基本情况

一、标的资产的基本信息

本次交易拟转让标的资产为格力房产 100%股权。格力房产基本情况如下：

公司名称	珠海格力房产有限公司
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	12,688.201536 万元人民币
法定代表人	胡雨波
成立日期	1991 年 6 月 18 日
注册地址	珠海市吉大石花西路 213 号 1 单元 403 房
主要办公地点	珠海市吉大石花西路 213 号 1 单元 403 房
统一社会信用代码	91440400617488325R
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）

二、标的资产的历史沿革

（一）1991年7月，格力房产设立

1991 年 5 月 25 日，珠海经济特区工业发展总公司（以下简称“工业发展公司”）、香港千钜有限公司（以下简称“香港千钜”）和香港庞坚发展有限公司（以下简称“香港庞坚”）签署了《合作经营珠海格力房产有限公司章程》。1991 年 6 月 8 日，珠海经济特区引进外资办公室出具《关于合作经营“珠海格力房产有限公司”合同书及章程的批复》（珠特引外资字[1991]189 号），同意工业发展公司、香港千钜和香港庞坚以合作经营方式设立格力房产；合作企业的投资总额为 2,900 万美元，注册资本为 1,800 万美元等事项。就前述事项，珠海市人民政府核发《中外合作经营企业批准证书》（珠外经贸合作证字[1991]45 号）。

1991 年 7 月 13 日，珠海经济特区计划委员会出具《关于合作开发夏湾、北岭工业区可行性研究报告的批复》，同意工业发展公司、香港千钜和香港庞坚合作经营格力房产；项目总投资 2,900 万美元，注册资本为 1,800 万美元，其中工

业发展公司以土地使用权及 400 万美元参股、香港千钜出资 1,000 万美元、香港庞坚出资 400 万美元参股，各自以现金投入，总投资和注册资本以外资金由合作各方各自按比例投入等事项。

1991 年 7 月 23 日，格力房产就本次设立完成工商变更登记。

格力房产设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万美元)	持股比例 (%)
1	珠海经济特区工业发展总公司	400.00	22.00
2	香港千钜有限公司	1,000.00	56.00
3	香港庞坚发展有限公司	400.00	22.00
合计		1,800.00	100.00

(二) 1992年6月，第一次股权转让并变更公司名称

1992 年 6 月，珠海市引进外资办公室出具了《关于合作经营珠海市格力房产有限公司补充合同之一、之二的批复》（珠特引外资管字[1992]232 号），同意工业发展公司将其在合同规定占合作企业 22%的合作条件全部转让给珠海格力集团公司，香港庞坚将其在原合同规定占合作企业 22%的合作条件全部转让给香港千钜。1992 年 6 月 9 日，珠海市引进外资办公室出具《关于变更企业名称复函》（珠引管函[1992]073 号），同意格力房产将名称由“珠海格力房产有限公司”变更为“珠海格力钜城房产有限公司”，1992 年 6 月 12 日，格力房产就本次股权转让完成工商变更登记。

1995 年 6 月 23 日，珠海经济特区会计师事务所出具了《验资报告书》（珠特会验字（1995）第 1080 号），内记载格力集团以 3.14 万平方米土地使用权作价 400 万美元投入，香港千钜投入资本折合 1,400 万美元（其中含 1993 年 6 月投入的 3.64 万平方米土地使用权作价 460 万美元），截至 1995 年 3 月 31 日格力房产实收资本为 1,800 万美元。

本次股权转让完成后，格力房产的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万美元）	持股比例 (%)
1	香港千钜有限公司	1,400.00	78.00
2	珠海格力集团公司	400.00	22.00
合计		1,800.00	100.00

（三）1995年6月，变更公司名称

1995年3月3日，格力房产作出董事会决议，决定将公司名称由“珠海格力钜城房产有限公司”变更为“珠海格力房产有限公司”。1995年6月7日，珠海市引进外资办公室出具《关于变更企业名称复函》（珠引管函[1995]048号）同意上述更名申请。1995年7月17日，格力房产就本次更名完成工商变更登记。

（四）2000年1月，第二次股权转让

1999年10月26日，珠海经济特区引进外资办公室出具了《关于珠海格力房产有限公司由中外合作企业改为内资企业的批复》（珠特引外资管字[1999]365号），同意香港千钜将其持有的格力房产68%的权益转让给格力集团，3%的权益转让给珠海格力雅达电器厂（以下简称“雅达厂”），7%的权益转让给珠海格力新元电子元件厂（以下简称“新元厂”），格力房产由中外合作企业改为内资企业等。

1999年10月28日，香港千钜和格力集团、雅达厂、新元厂就股权转让事宜签署了《协议书》。1999年12月17日，珠海市功业控股有限公司出具了《关于珠海格力房产有限公司变中外合作企业为内资企业的批复》（功控复[1999]021号），同意了隶属于工业发展公司的香港千钜以无偿转让的方式实施上述股权转让事宜，及格力房产变更为内资企业等事宜。1999年12月28日，格力房产股东会审议通过格力房产注册资本变更为人民币126,882,015元，及上述股权转让事宜。同日，格力集团、雅达厂和新元厂签署《珠海格力房产有限公司章程》。

2000年1月8日，珠海市德律有限责任会计师事务所出具了编号为（2000）珠德律验字5号的《验资报告》，内记载截至1999年11月30日止，格力房产股权转让后的投入资本总额为1,800万美元折合人民币126,882,015.36元，其中实收资本折合126,882,015.36元。2000年3月7日，珠海市国有资产监督管理局审核同意了格力房产填报的《企业国有资产变动产权登记表》。

2000年1月12日，格力房产就本次改制完成工商变更登记。

本次改制后，格力房产的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠海格力集团公司	11,419.38	90.00

2	珠海格力新元电子元件厂	888.17	7.00
3	珠海格力雅达电器厂	380.65	3.00
合计		12,688.20	100.00

（五）2004年3月，第三次股权转让

2004年3月2日，珠海市国有资产经营管理局同意工业发展公司受让雅达厂持有的格力房产3%股权，及新元厂持有的格力房产7%股权。2004年3月8日，格力房产股东会审议通过上述股权转让事宜。同日，工业发展公司与新元厂就该股权转让事宜签订《股权转让协议书》。

2004年3月23日，格力房产就本次股权转让办理完成工商变更登记。

本次股权转让后，格力房产的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
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

（六）2007年11月，第四次股权转让

2007年11月14日，格力房产股东会审议通过，同意工业发展公司将其持有的格力房产10%股权转让给格力集团。同日，工业发展公司与格力集团签订《股权转让协议书》，珠海市国资委审核同意了格力房产填报的《企业国有资产变动产权登记表》。

2007年11月16日，格力房产就本次股权转让办理完成工商变更登记。

本次股权转让后，格力房产的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠海格力集团公司	12,688.20	100.00
合计		12,688.20	100.00

（七）2009年8月，第五次股权转让

2007年11月15日，珠海市国资委出具《关于对格力集团公司房地产业务借壳上市事宜的处理意见》（珠国资[2007]271号），同意格力集团以格力房产及珠海格力置盛房产有限公司的股权作价置换西安海星现代科技股份有限公司

（以下简称“海星科技”）的资产，并认购海星科技向珠海格力集团公司定向增发的 24,000 万股股票等事宜。2008 年 1 月 30 日，海星科技与格力集团签订《资产置换及以资产认购非公开发行股票协议》，约定格力集团以其拥有的格力房产 100% 股权作为置入资产之一交付给海星科技，格力集团同意认购海星科技非公开发行的 24,000 万股股票等。

2008 年 2 月 18 日，海星科技召开 2008 年第一次临时股东大会审议通过《关于资产置换及非公开发行股票方案的议案》等。2008 年 9 月 18 日，中国证监会出具《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》，同意海星科技向格力集团发行 24,000 万股人民币普通股购买相关资产等。2009 年 8 月 13 日，珠海市国资委审核同意了格力房产填报的《企业国有资产变动产权登记表》。2009 年 8 月 20 日，格力房产的股东格力集团作出股东决定，同意上述股权转让事宜。

2009 年 8 月 26 日，格力房产就本次股权转让办理完成工商变更登记。

本次股权转让后，格力房产的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	西安海星现代科技股份有限公司	12,688.20	100.00
合计		12,688.20	100.00

（八）2025年11月，债转资本公积

2025 年 10 月 31 日，珠免集团董事会审议通过《关于以债权向全资子公司转增资本公积的公告》。珠免集团已与格力房产签署《关于珠海格力房产有限公司之增资协议》，双方同意将珠免集团对格力房产享有的 512,220.00 万元债权转为对格力房产的资本公积。

2025 年 11 月 17 日，珠免集团股东会审议通过《关于以债权向全资子公司转增资本公积的议案》。

上述债转资本公积事项完成后，格力房产的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠海珠免集团股份有限公司	12,688.20	100.00
合计		12,688.20	100.00

（九）历次股东名称变更

变更时间	变更前	变更后
2010年2月3日	西安海星现代科技股份有限公司	西安格力地产股份有限公司
2012年2月17日	西安格力地产股份有限公司	格力地产股份有限公司
2025年5月21日	格力地产股份有限公司	珠海珠免集团股份有限公司

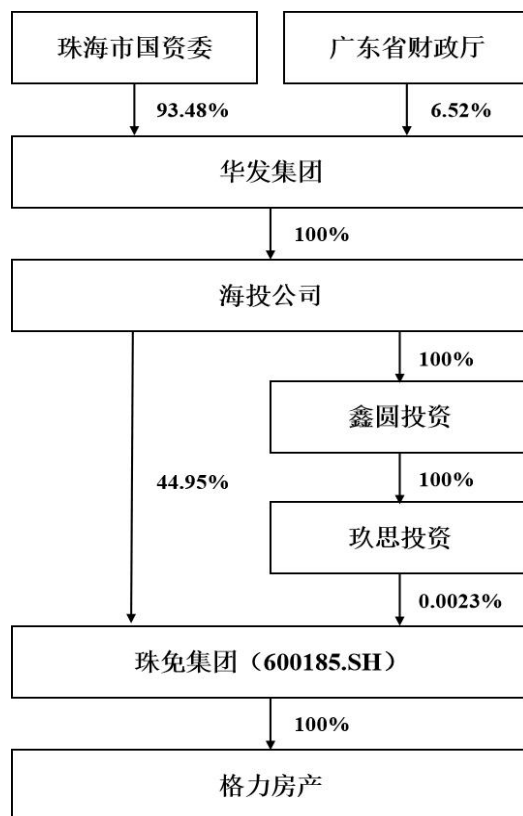
截至本独立财务顾问报告签署日，格力房产股东名称、出资额和持股比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠海珠免集团股份有限公司	12,688.20	100.00
合计		12,688.20	100.00

三、股权结构及产权控制关系

（一）股权结构及控制关系图

截至本独立财务顾问报告签署日，格力房产系上市公司持股 100%的全资子公司。上市公司系格力房产的控股股东，珠海市国资委系格力房产的实际控制人。格力房产的股权结构及产权控制关系图如下：



截至本独立财务顾问报告签署日，珠免集团持有的格力房产股权权属清晰，

不存在质押、冻结等权利限制情况。

（二）公司章程或相关投资协议中可能对本次交易产生影响的主要内容

截至本独立财务顾问报告签署日，格力房产的公司章程中不存在对本次交易产生影响的内容，亦不存在可能对本次交易产生影响的相关投资协议。

（三）高级管理人员安排

本次交易未对格力房产的高级管理人员的任免约定特殊安排。

（四）是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本独立财务顾问报告签署日，格力房产不存在影响其独立性的协议或其他安排。

四、主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况

（一）主要资产及其权属状况

1、自有土地使用权

截至 2025 年 7 月 31 日，标的公司及其下属企业拥有 8 处自有土地使用权（不包含房地产开发的项目用地），其中有 5 处土地存在抵押。上述土地使用权的具体情况详见本独立财务顾问报告附表一：标的公司及其下属企业已经取得权属证书的自有土地一览表。

除附表一已披露情况外，上述土地不存在权属纠纷，不存在其他抵押、查封等权利受到限制的情形。

2、自有房屋所有权

（1）已取得权属证书的自有房屋

截至 2025 年 7 月 31 日，标的公司及其下属企业已取得权属证书的自有房屋（不包含房地产开发项目项下的房屋）共有 103 处。标的公司及其下属企业拥有的上述房屋中有 83 处房屋存在抵押。上述房屋的具体情况详见本独立财务顾问报告附表二：标的公司及其下属企业已经取得权属证书的自有房屋一览表。

除附表二已披露情况外，上述房屋不存在权属纠纷，不存在其他抵押、查封等权利受到限制的情形。

(2) 无证房屋

截至 2025 年 7 月 31 日，标的公司及其下属企业拥有共计 5 处尚未取得权属证书的房屋（不包含房地产开发项目项下的房屋），建筑面积约 991.48 平方米。具体情况如下：

序号	所有权人	物业位置	实际用途	建筑面积（平方米）
1	珠海格力房产有限公司	珠海市拱北港昌路华宁花园 11 栋 1 座 102	车库	92.14
2	珠海格力房产有限公司	珠海市拱北港昌路华宁花园 11 栋 2 座 101	车库	66.64
3	珠海格力房产有限公司	珠海市拱北港昌路华宁花园 18、21、22 栋第二层商场 3#商铺	会所	375.20
4	珠海鼎元生态农业有限公司	珠海市斗门区白蕉镇仔湾村三家村 63 号	实验室	228.75
5	珠海鼎元生态农业有限公司	珠海市斗门区白蕉镇仔湾村三家村 63 号	仓库	228.75

注 1：截至本报告签署日，第 1 项房产已取得编号为粤(2025)珠海市不动产权第 0232103 号的不动产权证书。

注 2：截至本报告签署日，第 2 项房产已取得编号为粤(2025)珠海市不动产权第 0232320 号的不动产权证书。

注 3：截至本报告签署日，第 3 项房产已取得编号为粤(2025)珠海市不动产权第 0232683 号的不动产权证书。

上述房屋为房地产开发项目中的公共配套工程，报告期内，房屋所有权人没有因上述无证房产事宜而受到主管部门处罚的情形，且该等房屋面积占比较低。因此，标的公司及其下属企业拥有的上述房屋尚未取得权属证书不影响标的股权的过户，不构成本次重组的实质性法律障碍。

3、海域使用权

截至 2025 年 7 月 31 日，标的公司及其下属企业共有 3 项海域使用权，具体情况如下：

序号	海域使用权人	项目名称	地址	宗海面积（公顷）	证书编号	用海类型	取得日期	准用年限	他项权利
1	香湾码头	珠海香洲渔港改造工程	珠海市吉大石花西路 213 号	4.0456	国海证 2016C44 0402013 66 号	旅游基础设施用海	2015.0 2.05	2039.1 2.31	无

序号	海域使用权人	项目名称	地址	宗海面积（公顷）	证书编号	用海类型	取得日期	准用年限	他项权利
2	香湾码头	珠海海燕桥周边景观工程	珠海市吉大石花西路 213 号	3.0631	国海证 2016C44 0402014 76 号	旅游基础设施用海	2016.1 2.21	2041.1 2.20	无
3	香湾码头	珠海新海燕桥工程	珠海市吉大石花西路 213 号	2.3628	国海证 2016C44 0402013 88 号	路桥用海	2016.1 2.05	2056.1 2.04	无

标的公司及其下属企业拥有的海域使用权不存在权属纠纷，不存在抵押、查封等权利受到限制的情形。

4、无形资产

（1）注册商标

截至 2025 年 7 月 31 日，标的公司及其下属企业未拥有商标权。

（2）专利

截至 2025 年 7 月 31 日，标的公司及其下属企业合计拥有 2 项授权专利。具体情况如下：

权利人	专利号	专利名称	专利类型	申请人	授权公告日	权利期限	取得方式
珠海鼎元生态农业有限公司	ZL201720328723.3	一种水肥发酵装置	实用新型	珠海鼎元生态农业有限公司	2018 年 2 月 13 日	10 年	原始取得
珠海鼎元生态农业有限公司	ZL201720328785.4	一种诱虫装置	实用新型	珠海鼎元生态农业有限公司	2018 年 2 月 27 日	10 年	原始取得

标的公司及其下属企业拥有的授权专利不存在权属纠纷，不存在质押、冻结或其他权利受到限制的情形。

（二）对外担保情况

截至 2025 年 7 月 31 日，标的公司存在关联担保的情形，具体如下：

单位：万元

被担保方	2025.7.31 担保余额	担保起始日	担保到期日	2025.7.31 担 保是否已经 履行完毕
珠海保联水产品营销有限公司	29,400.00	2023/11/2	2026/12/18	否
珠海万联海岛开发有限公司	899.56	2022/11/2	2025/11/2	否
珠海万山静云酒店管理有限公司	1,338.40	2022/8/16	2025/8/18	否
珠海珠免科技有限公司（原用名珠海海控科技有限公司）	7,021.12	2023/7/21	2026/7/23	否
珠海保联水产品营销有限公司	24,369.91	2025/1/16	2026/3/5	否
保联（珠海横琴）商业零售有限公司	900.00	2024/5/20	2027/5/20	否
珠海高格医药销售有限公司	940.50	2024/9/30	2025/9/30	否
珠海珠免科技有限公司（原用名珠海海控科技有限公司）	940.50	2024/9/30	2025/9/30	否
珠海海控贸易有限公司	900.00	2024/5/20	2027/5/20	否
珠海海控商贸服务有限公司	900.00	2024/6/28	2027/6/28	否
珠海海控物流有限公司	900.00	2024/5/20	2027/5/20	否
珠海珠免渔业投资有限公司（原用名珠海海控远洋渔业投资有限公司）	900.00	2024/5/20	2027/5/20	否
珠海万山静云酒店管理有限公司	940.50	2024/9/30	2025/9/30	否
珠海保联水产品营销有限公司	34,000.00	2024/7/5	2026/7/5	否
珠海保联水产品营销有限公司	40,000.00	2023/8/4	2025/9/27	否
珠海保联水产品营销有限公司	15,000.00	2024/11/8	2025/11/7	否
珠海保联水产品营销有限公司	11,000.00	2025/1/7	2026/1/6	否
珠海保联水产品营销有限公司	5,000.00	2025/1/6	2026/1/5	否
珠海保联水产品营销有限公司	6,000.00	2024/12/1	2025/12/1	否
珠海保联水产品营销有限公司	5,000.00	2024/11/8	2025/11/7	否

除上述担保事项外，标的资产不存在合并范围外的对外担保情况。

（三）主要负债及或有负债情况

1、主要负债情况

根据致同会计师对格力房产出具的《模拟审计报告》（致同审字（2025）第442B034870号），截至2025年7月31日，格力房产主要负债情况如下：

单位：万元

项目	金额
短期借款	36,769.86
应付账款	79,535.91
合同负债	15,191.89
应付职工薪酬	178.67
应交税费	14,323.51

其他应付款	703,530.26
一年内到期的非流动负债	112,484.48
其他流动负债	2,182.74
流动负债合计	964,197.32
长期借款	47,032.63
租赁负债	617.06
长期应付款	873.26
递延所得税负债	5,114.23
非流动负债合计	53,637.17
负债合计	1,017,834.49

上市公司于 2025 年 10 月 31 日召开第八届董事会第四十次会议，审议通过了《关于以债权向全资子公司转增资本公积的议案》，同意上市公司将其对格力房产的 512,220.00 万元债权相应转为格力房产的资本公积。本次增资后，格力房产的注册资本保持不变。本次债转资本公积相关议案已经上市公司 2025 年第四次临时股东会审议通过。

2、或有负债情况

报告期内，标的公司及其下属企业按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产权证》办出及抵押登记手续办妥后之日止，截至 2025 年 7 月 31 日，标的公司及其下属企业承担阶段性担保额为 1.77 亿元。

五、标的公司合法合规情况

（一）重大未决诉讼、仲裁

截至本独立财务顾问报告签署日，标的公司及其下属企业存在 4 起涉案金额 100 万元以上的未决诉讼事项，具体情况如下：

单位：万元

序号	案号	原告/申请人	被告/被申请人	涉案金额	案情概述
1	(2025) 粤 0402 民初 4847 号	深圳鸿昊装饰设计工程有限公司	被告一：广东侨业建设集团有限公司珠海分公司被	1,222.54	原告诉称：被告二与被告三签订施工合同后，被告二通过被告一将精装修工程分包给原告。原告认为

序号	案号	原告/申请人	被告/被申请人	涉案金额	案情概述
			告二：广东侨业建设集团有限公司被告三：珠海格力房产有限公司		其已于 2020 年完成施工并验收合格，但被告一尚欠原告工程款项未付。原告请求判令被告三在未付工程款本息范围内向原告承担还款责任，并请求确认其享有工程款优先受偿权。
2	(2025) 粤 0402 民初 3775 号	马如期	被告一：广东侨业建设集团有限公司被告二：广东侨业建设集团有限公司珠海分公司被告三：珠海格力房产有限公司	621.50	原告诉称：其作为实际施工人承接了被告一及被告二从被告三分包的工程，并已完成施工。原告主张被告尚未付清款项，原告请求判令被告三在欠付工程款范围内担责。
3	(2025) 粤 0402 民初 26833 号	上海全筑装饰有限公司	珠海格力房产有限公司	432.10、逾期付款违约金及诉讼费用等	原告诉称：原告与被告签订《承包合同》，原告主张其已履约完成，原告请求判令被告支付剩余工程款及违约金等。
4	(2025) 粤 0402 民初 11244 号	广东建安昌盛控股集团有限公司	被告一：广东侨业建设集团有限公司被告二：广东侨业建设集团有限公司珠海分公司被告三：珠海格力房产有限公司	230.57 及案件受理费	原告诉称：被告一与被告三签订施工合同后，原告与被告二签订外墙涂料工程分包合同，原告认为已按约完成施工并通过验收，被告二尚欠工程款及质量保修金未付。原告请求判令被告三在欠付被告一工程款的范围内对债务承担连带责任。

上述未决诉讼、仲裁事项不存在可能对本次交易构成实质性法律障碍的情况。

(二) 行政处罚

最近三年内，标的公司及其下属企业在报告期内不存在因违反相关法律法规受到罚款金额在 1 万元以上的行政处罚。

除上述情形外，最近三年内，标的公司及其下属企业不存在对其持续生产经营或本次交易的实施具有实质性影响的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监会立案调查，或受到其他行政处罚或者刑事处罚的情况。

六、最近三年主营业务发展情况

最近三年，格力房产主营业务为房地产开发业务，属于房地产行业。

七、标的资产的主要财务数据

根据致同会计师对格力房产出具的《模拟审计报告》（致同审字（2025）第442B034870号），标的资产最近两年一期经审计合并财务报表主要财务数据如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产	790,484.78	1,008,532.05	1,920,667.48
非流动资产	284,000.48	299,521.33	346,397.63
资产总计	1,074,485.26	1,308,053.37	2,267,065.11
流动负债	964,197.32	989,710.60	1,675,147.99
非流动负债	53,637.17	206,024.45	318,550.85
负债合计	1,017,834.49	1,195,735.05	1,993,698.84
归属于母公司股东权益	57,538.46	111,594.98	237,383.18
少数股东权益	-887.69	723.34	35,983.09
股东权益合计	56,650.77	112,318.32	273,366.27

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2025年1-7月	2024年度	2023年度
营业收入	57,316.76	226,228.44	426,737.73
营业成本	48,538.29	195,369.47	333,621.69
营业利润	-48,857.66	-122,910.28	-41,896.67
利润总额	-48,833.03	-124,815.76	-39,139.71
净利润	-54,537.21	-124,154.00	-34,558.74
归属于母公司股东的净利润	-54,258.92	-120,176.16	-31,987.48
少数股东损益	-278.29	-3,977.84	-2,571.26

八、最近三年曾进行与交易、增资或改制相关的评估或估值

截至本独立财务顾问报告签署日，除本次交易外，最近三年标的资产不存在与交易、增资或改制相关的评估或估值情况。

九、重要子公司情况

截至本独立财务顾问报告签署日，格力房产共有 15 家直接或间接控制的子公司，其中重要子公司的具体情况如下：

（一）珠海格力置盛实业有限公司

1、概况

公司名称	珠海格力置盛实业有限公司
统一社会信用代码	91440400763811792W
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	26,000.00 万元
法定代表人	王冰
成立时间	2004 年 6 月 16 日
注册地址	珠海市吉大石花西路 213 号 1 单元 401 房
办公地址	珠海市吉大石花西路 213 号 1 单元 401 房
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）

2、历史沿革

（1）2004 年，格力置盛成立

珠海格力置盛实业有限公司系由格力集团和珠海格力罗西尼公司于 2004 年出资设立，初设时公司名称为珠海格力置盛房产有限公司（以下简称“格力置盛”），注册资本为 1,000 万元，格力集团出资 900 万元，持股 90%，珠海格力罗西尼公司出资 100 万元，持股 10%。格力置盛公司成立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠海格力集团公司	900.00	90.00
2	珠海格力罗西尼公司	100.00	10.00
合计		1,000.00	100.00

（2）2007 年 11 月，格力置盛公司股权第一次变更

2007 年 11 月，珠海格力罗西尼公司转让其持有的 10% 股权给格力集团，股

股权转让后，格力集团持股 100%，格力置盛成为一人有限责任公司。股权转让后，格力置盛公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠海格力集团公司	1,000.00	100.00
合计		1,000.00	100.00

（3）2009 年 3 月，格力置盛公司股东第一次增资

2009 年 3 月，格力集团增资 25,000 万元，格力置盛注册资本增至 26,000 万元，同年 5 月，格力集团完成公司制改造，更名为珠海格力集团有限公司，对格力置盛的持股比例不变。股东增资及更名完成后，格力置盛公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠海格力集团有限公司	26,000.00	100.00
合计		26,000.00	100.00

（4）2009 年 8 月，格力置盛股权第二次变更

2009 年 8 月，海星科技向格力集团发行 24,000 万股普通股部分用于购买格力集团持有的格力置盛 100%股权，格力置盛的股东由格力集团变更为海星科技，海星科技持有格力置盛 100%股权。2010 年 3 月，格力置盛股东名称“西安海星现代科技股份有限公司”变更为“西安格力地产股份有限公司”，持股比例不变，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	西安格力地产股份有限公司	26,000.00	100.00
合计		26,000.00	100.00

（5）2011 年 12 月，格力置盛股权第三次变更

2011 年 12 月，西安格力地产股份有限公司转让其持有的格力置盛 100%股权给珠海格力房产有限公司，股权转让后，格力房产持有格力置盛 100%股权，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠海格力房产有限公司	26,000.00	100.00
合计		26,000.00	100.00

2017 年 1 月，珠海格力置盛房产有限公司更名为珠海格力置盛实业有限公司。截至本独立财务顾问报告签署日，格力房产持有的珠海格力置盛实业有限公司 100%股权未发生变化。

3、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，珠海格力置盛实业有限公司的股权架构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠海格力房产有限公司	26,000.00	100.00
合计		26,000.00	100.00

4、是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本独立财务顾问报告签署日，珠海格力置盛实业有限公司不存在影响其独立性的协议或其他安排。

（二）珠海格力建材有限公司

1、概况

公司名称	珠海格力建材有限公司
统一社会信用代码	91440400192528060A
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	5,000.00万元
成立时间	1985年5月21日
法定代表人	李玲玲
注册地址	珠海市吉大石花西路213号1单元201房
办公地址	珠海市吉大石花西路213号1单元201房
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）

2、历史沿革

珠海格力建材有限公司为珠海格力罗西尼公司在 2008 年集体改制而来，珠海格力集团公司出资 224 万元，为法人独资的有限责任公司。2008 年 9 月，珠海格力集团公司转让其持有的 100%股权给珠海格力房产有限公司，股权转让后，格力房产持股 100%。2008 年 12 月，格力房产增资 4,776 万元，格力建材公司注册资本变更为 5,000 万元。截至本独立财务顾问报告签署日，格力房产持有的珠

海格力建材有限公司 100%股权未发生变化。

3、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，珠海格力建材有限公司的股权架构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠海格力房产有限公司	5,000.00	100.00
合计		5,000.00	100.00

4、是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本独立财务顾问报告签署日，珠海格力建材有限公司不存在影响其独立性的协议或其他安排。

（三）珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司

1、基本情况

公司名称	珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司
统一社会信用代码	91440400696488357D
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	10,000.00万元
成立时间	2009年11月19日
法定代表人	吴潇波
注册地址	珠海市横琴新区宝华路6号105室-67776（集中办公区）
办公地址	珠海市横琴新区宝华路6号105室-67776（集中办公区）
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）

2、历史沿革

珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司系由珠海格力房产有限公司于2009年出资设立，注册资本为10,000万元，持股比例100%。截至本独立财务顾问报告签署日，格力房产持有的珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司100%股权未发生变化。

3、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，珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司的股权架构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠海格力房产有限公司	10,000.00	100.00
合计		10,000.00	100.00

4、是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本独立财务顾问报告签署日，珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司不存在影响其独立性的协议或其他安排。

（四）珠海保联房产有限公司

1、概况

公司名称	珠海保联房产有限公司
统一社会信用代码	91440400MA4ULCFQ7A
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	39,000.00万元
成立时间	2016年01月11日
法定代表人	王冰
注册地址	珠海市平沙镇金湾新村1号科技楼603室
办公地址	珠海市平沙镇金湾新村1号科技楼603室
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：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开展经营活动）

2、历史沿革

珠海保联房产有限公司系由珠海格力房产有限公司于2016年出资设立，注册资本为1000万元，持股比例100%。2018年5月，格力房产增资38,000万元，珠海保联房产有限公司注册资本变更为39,000万元，格力房产对其持股比例不变。截至本独立财务顾问报告签署日，格力房产持有的珠海保联房产有限公司100%股权未发生变化。

3、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，珠海保联房产有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠海格力房产有限公司	39,000.00	100.00
合计		39,000.00	100.00

4、是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本独立财务顾问报告签署日，珠海保联房产有限公司不存在影响其独立性的协议或其他安排。

十、本次交易涉及的债权债务处理

（一）标的公司债权债务处理情况

1、非金融机构债权债务处理情况

格力房产与珠免集团（包括其下属子公司，不含格力房产及其下属公司）之间存在其他应收应付款项，珠免集团以债权转资本公积金的方式对往来款项进行清理。2025 年 10 月 31 日，公司召开第八届董事会第四十次会议，审议通过了《关于以债权向子公司转增资本公积的议案》，同意公司将其对格力房产的 512,220.00 万元债权转为格力房产的资本公积。本次增资后，格力房产的注册资本保持不变。本次债转资本公积相关议案已经上市公司 2025 年第四次临时股东会审议通过。

根据《重大资产出售协议》的约定，交易双方同意上市公司（不含标的公司）与标的公司之间的非经营性往来款项（如有）应于交割日前清理完毕。

除前述款项处理外，标的公司其他债权债务在标的资产交割日后仍由标的公司承担。

2、金融机构债权人同意函取得情况

本次交易的标的公司与金融机构债权人存在借贷、担保关系，根据标的公司与金融机构签署的借款合同等协议约定，该等标的公司应就本次交易导致的股东变更事项取得金融机构债权人的同意。截至本独立财务顾问报告签署日，尚待取得 7 家金融机构债权人同意，除此之外标的公司已根据相关协议就本次重组相关事宜取得前述金融机构债权人同意。

根据《重大资产出售协议》约定，针对未取得债权人同意的借贷、担保，如相关债权人要求履行上市公司或格力房产提前清偿债务或追究违约责任的，则上市公司或投捷控股各自应以合法合理方式妥善处理确保不影响本次重组。

（二）标的公司与上市公司担保的处理方式

1、上市公司对标的公司的担保

根据《担保安排协议》，标的资产交割日前珠免集团及其子公司（不含标的公司）为标的公司及其子公司提供的担保在格力房产交割至投捷控股之日起6个月内均应解除或终止，在此之前按照协议约定支付担保费，并由投捷控股就该等担保向珠免集团提供反担保。截至本独立财务顾问报告签署日，上市公司对标的公司的担保情况详见本独立财务顾问报告附表三：上市公司对标的公司的担保概况。

2、标的公司对上市公司及其子公司的担保

根据《担保安排协议》，标的资产交割日前标的公司及其子公司为珠免集团及其子公司（不含标的公司）提供的担保在格力房产交割至投捷控股之日起6个月内均应解除或终止，在此之前按照协议约定支付担保费，并由珠免集团向格力房产提供反担保。截至本独立财务顾问报告签署日，标的公司对上市公司及其子公司的担保情况详见本独立财务顾问报告附表四：标的公司对上市公司的担保概况。

（三）本次交易付款安排不构成对上市公司的非经营性资金占用

鉴于本次交易对价金额较大，交易对价采用分期支付方式。本次交易的付款安排系交易双方结合整体资金统筹安排情况、日常经营所需资金和整体对价支付能力，对交易方式、交易价款、付款条件等商务条款进行反复磋商，最终协商一致确定，符合常规商业谈判特点，不会对上市公司的日常经营产生不利影响，具有商业合理性。为推动交易落地，交易各方协商确定了符合各方诉求的付款安排，具备必要性。

针对除协议签署日后五个工作日内支付价款以外的剩余交易价款，交易双方已在《重大资产出售协议》中明确约定将参照同期银行贷款利率向上市公司支付利息，有效维护上市公司和中小股东利益。

综上所述，剩余交易价款在 24 个月内支付完毕不会对上市公司正常经营产生不利影响，亦不会损害中小股东利益，不构成对上市公司的非经营性资金占用。

十一、其他事项说明

（一）职工安置情况

2025年11月7日，珠免集团召开职工代表大会，审议通过了《珠免集团重大资产重组涉及的格力房产及相关公司员工劳动关系方案》的议案，同意标的公司员工在本次交易完成后保持现有劳动关系主体不变。

（二）上市公司在交易完成后成为持股型公司的说明

本次交易完成后，上市公司不会成为持股型公司。

（三）交易标的为有限责任公司股权的，是否已取得该公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件的说明

由于格力房产系上市公司全资子公司，本次交易不涉及取得该公司其他股东的同意。格力房产的公司章程不存在影响本次交易的内容及影响股权转让的前置条件。

（四）交易标的涉及的立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项

截至本独立财务顾问报告签署日，本次交易格力房产不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项。

（五）交易标的涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的说明

截至本独立财务顾问报告签署日，格力房产不涉及许可他人使用自己所有的资产或者作为被许可方使用他人资产的情况。

第五节 本次交易的评估情况

一、标的资产的评估情况

（一）标的资产评估概述

1、评估对象和范围

浙江中联对珠免集团拟出售格力房产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[2025]第 493 号资产评估报告。

2、评估基准日

本次评估的评估基准日为 2025 年 7 月 31 日。

（二）本次评估的评估方法

本次评估的评估方法为资产基础法和收益法。

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。

（三）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。

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。

（四）资产基础法的评估情况

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，计算公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{销售收入} - \text{销售费用} - \text{销售税费} - \text{土地增值税} - \text{所得税} - \text{销售利润} \times (1 - 25\%)$$

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：

$$\text{评估价值} = \text{开发完成后的房地产价值} - \text{续建成本} - \text{续建管理费用} - \text{销售费用} - \text{销售税费} - \text{应缴土地增值税} - \text{应缴企业所得税} - \text{投资利息} - \text{续建利润}$$

(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；

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

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

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

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

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

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考察，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，根据原城乡环境建设保护部发布的《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。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

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：

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

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：

$$\text{重置全价} = \text{购置价（不含税）} + \text{车辆购置税} + \text{新车上户手续费}$$

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。

$$\text{重置全价计算公式：重置全价} = \text{设备购置费（不含税）}$$

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：

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

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：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

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。

C.评估值的确定

①电子设备评估值

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

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

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

（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受相应权益或资产，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。

4、资产基础法评估结论

模拟债转增资本公积后资产账面价值 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%。

资产基础法的具体评估结果如下表所示：

单位：万元

	项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
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	资产总计	1,108,981.55	1,098,786.32	-10,195.23	-0.92%
10	流动负债	498,392.83	498,392.83	-	-
11	非流动负债	48,639.85	48,639.85	-	-
12	负债总计	547,032.67	547,032.67	-	-
13	净资产（所有者权益）	561,948.87	551,753.65	-10,195.23	-1.81%

模拟债转增资本公积后的股东全部权益评估减值原因主要如下：

（1）存货类资产账面价值 519,495.46 万元，评估价值 510,925.30 万元，存货减值 8,570.16 万元，减值率 1.65%。标的资产已根据存货减值测试结果对存货账面值进行调整，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）长期股权投资账面价值 105,242.97 万元，评估价值 103,272.66 万元，评估减值 1,970.31 万元，减值率 1.87%，减值原因主要系部分子公司经营情况不善，处于亏损状态。

5、主要资产及负债评估情况

格力房产主要资产及负债的评估过程及评估结果情况如下：

（1）流动资产

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货及其他流动资产等，流动资产账面价值为 725,925.03 万元，评估价值为 717,354.87 万元，评估减值 8,570.16 万元，减值率 1.18%，具体如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
货币资金	12,470.37	12,470.37	-	-
应收账款	829.46	829.46	-	-
其他应收款	190,218.59	190,218.59	-	-
存货	519,495.46	510,925.30	-8,570.16	-1.65%

其他流动资产	2,911.15	2,911.15	-	-
合计	725,925.03	717,354.87	-8,570.16	-1.18%

如上表所示，流动资产评估减值主要为存货评估减值，存货评估减值的主要系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

纳入评估范围的长期股权投资为格力房产对珠海保联房产有限公司等 13 家子公司的长期股权投资，长期股权投资账面价值为 105,242.97 万元，评估价值为 103,272.66 万元，评估减值 1,970.31 万元，减值率 1.87%，具体如下：

单位：万元

序号	公司名称	直接持股比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	珠海保联房产有限公司	100.00%	39,000.00	58,488.63	19,488.63	49.97%
2	珠海格力置盛实业有限公司	100.00%	31,203.88	30,305.86	-898.02	-2.88%
3	珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司	100.00%	10,000.00	20,161.03	10,161.03	101.61%
4	珠海太联房产有限公司	100.00%	5,000.00	-13,777.63	-18,777.63	-375.55%
5	珠海香湾码头发展有限公司	100.00%	5,000.00	-17,332.64	-22,332.64	-446.65%
6	珠海格力建材有限公司	100.00%	5,000.17	16,261.14	11,260.97	225.21%
7	珠海海控淇澳旅游有限公司	100.00%	5,000.00	4,867.06	-132.94	-2.66%
8	珠海海控玖零玖投资股份有限公司	100.00%	2,919.77	2,799.42	-120.35	-4.12%
9	珠海鼎元生态农业有限公司	60.00%	900.00	-1,311.88	-2,211.88	-245.76%
10	珠海合联房产有限公司	100.00%	-	-1,114.83	-1,114.83	-
11	珠海格力房地产营销策划有限公司	100.00%	519.15	1,233.01	713.86	137.50%
12	珠海格力地产物业代理有限公司	100.00%	100.00	498.90	398.90	398.90%
13	珠海格力地产物业服务股份有限公司	60.00%	600.00	2,194.60	1,594.60	265.77%
合计		-	105,242.97	103,272.66	-1,970.31	-1.87%

注：此处未列示格力房产对珠海海合商业管理有限公司、珠海海融智汇科技有限公司的间接投资情况。

如上表所示，长期股权投资减值原因主要系部分子公司经营情况不善，处于

亏损状态所致。

(3) 投资性房地产

纳入评估范围的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、华宁花园幼儿园项目等，投资性房地产账面价值为 198,342.05 万元，评估价值为 198,342.05 万元，评估无增减值。

(4) 固定资产

纳入评估范围的固定资产包括房屋及建筑物、码头构筑物、运输设备、办公设备及其他等，固定资产账面价值为 58,772.78 万元，评估价值为 59,077.15 万元，评估增值 304.37 万元，增值率 0.52%，具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
房屋及建筑物	22,079.21	29,195.60	7,116.39	32.23%
码头构筑物	36,644.27	29,704.84	-6,939.43	-18.94%
运输设备	21.22	133.09	111.86	527.16%
办公设备及其他	28.07	43.63	15.55	55.39%
合计	58,772.78	59,077.15	304.37	0.52%

各类型固定资产评估结果增减值原因分析如下：

1) 房屋及建筑物评估增值的主要原因系标的公司房屋及建筑物公允价值属性与成本计量模式间的结构性差异，企业历史成本计量模式未能反映资产在当前市场条件下的真实盈利能力和价值。纳入评估范围的类似房地产供应稀缺性带来的超额收益及市场供需关系，导致按折旧后的账面净值与现行房地产价值产生显著正偏差。评估方法基于现行市场参数及资产真实盈利能力的量化分析，自然形成相较于固化历史成本计量的价值增长；

2) 码头构筑物评估减值的主要原因系珠海格力海岸游艇码头建成时间至评估基准日的建材价格存在一定下降；

3) 运输设备、办公设备及其他评估增值的主要原因系标的公司计提设备折旧年限短于评估时考虑的经济使用年限；

(5) 无形资产

纳入评估范围的无形资产主要为外购软件，无形资产账面价值为 28.95 万元，评估价值为 69.83 万元，评估增值 40.87 万元，增值率 141.17%，外购软件为通用型软件，具有使用价值，其账面值在基准日已计提的摊销金额较大，软件采购价较摊销后账面值存在增值。

（6）流动负债和非流动负债

流动负债主要为应付供应商款项、内部往来款项、土地增值税准备金及一年内到期的金融负债等，账面价值为 498,392.83 万元，评估价值为 498,392.83 万元，评估无增减值；非流动负债主要为长期金融负债，账面价值为 48,639.85 万元，评估价值为 48,639.85 万元，评估无增减值。

（五）收益法的评估情况

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：

$$E = B - D$$

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；

$$B = P + I + C$$

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；

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

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；

$$C = C_1 + C_2$$

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：

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

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。

(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

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

W_d ：被评估单位的债务比率；

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

W_e ：被评估单位的权益比率；

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

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 ；

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

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;

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

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;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

4、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日的模拟债转增资本公积后股东全部权益账面值为561,948.87万元, 评估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%。

(六) 引用其他机构报告内容的情况

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)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。

(七) 特别事项说明

1、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（㎡）
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

2、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
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

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
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

本次评估未考虑抵押担保事项对估值的影响。

3、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。

4、重大期后事项

(1) 2025 年 10 月，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。

(2) 2025 年 10 月，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。

(3) 2025 年 10 月，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。

5、其他需要说明的事项

(1) 本次对珠海市香洲区茵卓小学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。

(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。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。

(5) 评估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。

(6) 评估师和评估机构的法律责任是对评估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。

(八) 评估结果的差异分析及结果选取

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，为其股权转让提供参考依据，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，本次交易选用资产基础法评估结果作为评估结论，模拟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。

二、重要子公司的评估情况

（一）珠海格力置盛实业有限公司

1、评估方法基本情况

（1）评估方法的选择

本次评估使用资产基础法与收益法。

（2）评估结果

①资产基础法评估结果

单位：万元

	项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	流动资产	30,963.06	30,963.06	-	-
2	非流动资产	4,582.67	4,443.73	-138.94	-3.03%
3	其中：长期股权投资	270.00	129.90	-140.10	-51.89%
4	投资性房地产	4,311.27	4,311.27	-	-
5	资产总计	35,545.73	35,406.79	-138.94	-0.39%
6	流动负债	5,051.92	5,051.92	-	-
7	非流动负债	49.01	49.01	-	-
8	负债总计	5,100.93	5,100.93	-	-
9	净资产（所有者权益）	30,444.80	30,305.86	-138.94	-0.46%

如上表所示，截至评估基准日股东全部权益账面价值为 30,444.80 万元，评估后的股东全部权益价值为 30,305.86 万元，评估减值 138.94 万元，减值率 0.46%。

②收益法评估结果

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。珠海格力置盛实业有限公司在评估基准日的股东全部权益账面值为 30,444.80 万元，评估后的股东全部

权益价值为 29,847.12 万元，评估减值 597.68 万元，减值率 1.96%。

③最终评估结果

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为 30,305.86 万元，比收益法测算得出的股东全部权益价值 29,847.12 万元，高 458.74 万元，高 1.54%。

综合分析两种评估方法、评估结果和评估目的，资产基础法结果更能客观、稳健地反映被评估单位股东全部权益的市场价值。因此，本次交易选用资产基础法评估结果作为最终评估结论，股东全部权益在基准日时点的评估值为 30,305.86 万元。

(3) 评估增减值分析

截至评估基准日，珠海格力置盛实业有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 35,545.73 万元，评估价值为 35,406.79 万元，评估减值 138.94 万元，减值率 0.39%；负债账面价值为 5,100.93 万元，评估价值为 5,100.93 万元，评估无增减值；股东全部权益账面价值为 30,444.80 万元，评估价值为 30,305.86 万元，评估减值 138.94 万元，减值率 0.46%。

评估减值的原因主要为下属子公司经营情况不善，处于亏损状态，使得长期股权投资评估有所减值所致。

2、评估假设

本次对珠海格力置盛实业有限公司的评估假设与对标的资产整体的评估假设相同。

3、资产基础法评估情况

(1) 流动资产

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
货币资金	13.85	13.85	-	-
应收股利	96.23	96.23	-	-
其他应收款	30,848.78	30,848.78	-	-
其他流动资产	4.20	4.20	-	-
合计	30,963.06	30,963.06	-	-

如上表所示，流动资产主要由内部往来款项组成，评估无增减值。

（2）长期股权投资

纳入评估范围的长期股权投资为珠海格力置盛实业有限公司对子公司上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）的长期股权投资（已于 2025 年 9 月注销）。长期股权投资账面价值为 270.00 万元，评估价值为 129.90 万元，由于子公司经营情况不善，导致评估减值 140.10 万元，减值率 51.89%。

（3）投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地产为格力香樟项目，投资性房地产账面价值为 4,311.27 万元，评估价值为 4,311.27 万元，评估无增减值。

（4）流动负债和非流动负债

流动负债主要为短期金融负债、内部往来款项等，账面价值为 5,051.92 万元，评估价值为 5,051.92 万元，评估无增减值；非流动负债主要为递延所得税负债，账面价值为 49.01 万元，评估价值为 49.01 万元，评估无增减值。

（二）珠海格力建材有限公司

1、评估方法基本情况

（1）评估方法的选择

本次评估使用资产基础法与收益法。

（2）评估结果

①资产基础法评估结果

单位：万元

	项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	流动资产	125,686.35	125,686.35	-	-
2	非流动资产	2.09	4.93	2.84	135.90%
3	其中：固定资产	2.09	4.93	2.84	135.90%
4	资产总计	125,688.44	125,691.28	2.84	0.002%
5	流动负债	108,151.14	108,151.14	-	-
6	非流动负债	1,279.00	1,279.00	-	-
7	负债总计	109,430.14	109,430.14	-	-

8	净资产（所有者权益）	16,258.30	16,261.14	2.84	0.02%
---	------------	-----------	-----------	------	-------

如上表所示，截至评估基准日股东全部权益账面价值为 16,258.30 万元，评估后的股东全部权益价值为 16,261.14 万元，评估增值 2.84 万元，增值率 0.02%。

②收益法评估结果

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。珠海格力建材有限公司在评估基准日的股东全部权益账面值为 16,258.30 万元，评估后的股东全部权益价值为 16,342.93 万元，评估增值 84.63 万元，增值率 0.52%。

③最终评估结果

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为 16,261.14 万元，比收益法测算得出的股东全部权益价值 16,342.93 万元，低 81.79 万元，低 0.50%。

综合分析两种评估方法、评估结果和评估目的，资产基础法结果更能客观、稳健地反映被评估单位股东全部权益的市场价值。因此，本次交易选用资产基础法评估结果作为最终评估结论，股东全部权益在基准日时点的评估值为 16,261.14 万元。

（3）评估增减值分析

截至评估基准日，珠海格力建材有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 125,688.44 万元，评估价值为 125,691.28 万元，评估增值 2.84 万元，增值率 0.002%；负债账面价值为 109,430.14 万元，评估价值为 109,430.14 万元，评估无增减值；股东全部权益账面价值为 16,258.30 万元，评估价值为 16,261.14 万元，评估增值 2.84 万元，增值率 0.02%。

评估增值的原因主要系珠海格力建材有限公司计提设备折旧年限短于评估时考虑的经济使用年限所致。

2、评估假设

本次对珠海格力建材有限公司的评估假设与对标的资产整体的评估假设相同。

3、资产基础法评估情况

(1) 流动资产

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
货币资金	80.55	80.55	-	-
应收账款	8,266.34	8,266.34	-	-
其他应收款	117,339.46	117,339.46	-	-
合计	125,686.35	125,686.35	-	-

如上表所示，流动资产主要由内部往来款项组成，评估无增减值。

(2) 固定资产

纳入评估范围的固定资产包括运输设备、办公设备及其他等，固定资产账面价值为 2.09 万元，评估价值为 4.93 万元，评估价值增值 2.84 万元，增值率 135.90%，评估增值的主要原因系珠海格力建材有限公司计提设备折旧年限短于评估时考虑的经济使用年限。

(3) 流动负债和非流动负债

流动负债主要为短期金融负债、内部往来款项等，账面价值为 108,151.14 万元，评估价值为 108,151.14 万元，评估无增减值；非流动负债主要为长期金融负债，账面价值为 1,279.00 万元，评估价值为 1,279.00 万元，评估无增减值。

(三) 珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司

1、评估方法基本情况

(1) 评估方法的选择

本次评估使用资产基础法。

(2) 评估结果

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1 流动资产	19,186.21	19,186.21	-	-
2 非流动资产	901.78	1,861.13	959.35	106.38%
3 其中：长期股权投资	900.00	1,859.35	959.35	106.59%
4 资产总计	20,088.00	21,047.34	959.35	4.78%
5 流动负债	13.06	13.06	-	-

6	非流动负债	873.26	873.26	-	-
7	负债总计	886.32	886.32	-	-
8	净资产（所有者权益）	19,201.68	20,161.03	959.35	5.00%

如上表所示，截至评估基准日股东全部权益账面价值为 19,201.68 万元，评估后的股东全部权益价值为 20,161.03 万元，评估增值 959.35 万元，增值率 5.00%。

（2）评估增减值分析

截至评估基准日，珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 20,088.00 万元，评估价值为 21,047.34 万元，评估增值 959.35 万元，增值率 4.78%；负债账面价值为 886.32 万元，评估价值为 886.32 万元，评估无增减值；股东全部权益账面价值为 19,201.68 万元，评估价值为 20,161.03 万元，评估增值 959.35 万元，增值率 5.00%。

评估增值的原因主要为珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司对下属子公司的长期股权投资采用成本法核算，未考虑历史年度的损益情况，部分公司经营情况较好，导致评估增值。

2、评估假设

本次对珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司的评估假设与对标的资产整体的评估假设相同。

3、资产基础法评估情况

（1）流动资产

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
货币资金	873.67	873.67	-	-
应收账款	259.13	259.13	-	-
其他应收款	18,053.41	18,053.41	-	-
其他流动资产	0.01	0.01	-	-
合计	19,186.21	19,186.21	-	-

如上表所示，流动资产主要由内部往来款项组成，评估无增减值。

（2）长期股权投资

纳入评估范围的长期股权投资为珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司对子公司珠海格力地产物业服务股份有限公司、珠海海合商业管理有限公司的长期股权投资，长期股权投资账面价值为 900.00 万元，评估价值为 1,859.35 万元，评估增值 959.35 万元，增值率 106.59%，具体如下：

单位：万元

序号	公司名称	直接持股比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	珠海格力地产物业服务股份有限公司	40.00%	400.00	1,463.07	1,063.07	265.77%
2	珠海海合商业管理有限公司	100.00%	500.00	396.28	-103.72	-20.74%
合计		-	900.00	1,859.35	959.35	106.59%

如上表所示，珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司对下属子公司的长期股权投资采用成本法核算，未考虑历史年度的损益情况，由于珠海格力地产物业服务股份有限公司经营情况较好，导致整体长期股权投资评估增值。

（3）流动负债和非流动负债

流动负债主要为应交税费、应付职工薪酬等，账面价值为 13.06 万元，评估价值为 13.06 万元，评估无增减值；非流动负债主要为代管工程款，账面价值为 873.26 万元，评估价值为 873.26 万元，评估无增减值。

（四）珠海保联房产有限公司

1、评估方法基本情况

（1）评估方法的选择

本次评估使用资产基础法与收益法。

（2）评估结果

①资产基础法评估结果

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1 流动资产	75,598.28	82,458.88	6,860.60	9.08%
2 非流动资产	-	-	-	
3 资产总计	75,598.28	82,458.88	6,860.60	9.08%

4	流动负债	23,970.25	23,970.25	-	-
5	非流动负债	-	-	-	-
6	负债总计	23,970.25	23,970.25	-	-
7	净资产（所有者权益）	51,628.03	58,488.63	6,860.60	13.29%

如上表所示，截至评估基准日股东全部权益账面价值为 51,628.03 万元，评估后的股东全部权益价值为 58,488.63 万元，评估增值 6,860.60 万元，增值率 13.29%。

②收益法评估结果

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。珠海保联房产有限公司在评估基准日的股东全部权益账面值为 51,628.03 万元，评估后的股东全部权益价值为 57,021.33 万元，评估增值 5,393.30 万元，增值率 10.45%。

③最终评估结果

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为 58,488.63 万元，比收益法测算得出的股东全部权益价值 57,021.33 万元，高 1,467.30 万元，高 2.57%。

综合分析两种评估方法、评估结果和评估目的，资产基础法结果更能客观、稳健地反映被评估单位股东全部权益的市场价值。因此，本次交易选用资产基础法评估结果作为最终评估结论，股东全部权益在基准日时点的评估值为 58,488.63 万元。

（3）评估增减值分析

截至评估基准日，珠海保联房产有限公司纳入评估范围的总资产账面价值为 75,598.28 万元，评估价值为 82,458.88 万元，评估增值 6,860.60 万元，增值率 9.08%；负债账面价值为 23,970.25 万元，评估价值为 23,970.25 万元，评估无增减值；股东全部权益账面价值为 51,628.03 万元，评估价值为 58,488.63 万元，评估增值 6,860.60 万元，增值率 13.29%。

评估增值的原因主要为历史年度预缴土地增值税金额较大，经测算未来汇算清缴将退回一定金额，导致评估增值。

2、评估假设

本次对珠海保联房产有限公司的评估假设与对标的资产整体的评估假设相同。

3、资产基础法评估情况

(1) 流动资产

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
货币资金	24.18	24.18	-	-
其他应收款	62,493.53	62,493.53	-	-
存货	11,693.90	18,554.50	6,860.60	58.67%
其他流动资产	1,386.68	1,386.68	-	-
合计	75,598.28	82,458.88	6,860.60	9.08%

如上表所示，流动资产评估增值主要为存货评估增值，存货评估增值的主要原因系历史年度预缴土地增值税金额较大，经测算未来汇算清缴将退回一定金额，导致存货评估增值。

(2) 流动负债

流动负债主要为内部往来款项、土地增值税准备金等，账面价值为 23,970.25 万元，评估价值为 23,970.25 万元，评估无增减值。

三、上市公司董事会对本次交易评估事项意见

(一) 董事会关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性的意见

上市公司董事会在充分了解本次交易的前提下，分别对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性、评估定价的公允性等事项发表如下意见：

“1、评估机构独立性

公司为本次交易聘请的浙江中联资产评估有限公司具备《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。评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立、客观、科学、公正的原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠。评估方法选用恰当，评估结论合理，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。

本次交易的标的资产的作价以符合《中华人民共和国证券法》规定的资产评估机构出具的评估报告所载明的评估结果为基础，由交易双方协商确定，且评估报告将经有权国有资产监督管理机构备案，交易价格公允，不存在损害公司及中小股东的利益的情形。”

（二）评估依据的合理性

本次珠免集团出售资产为股权投资。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。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。

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，产权持有单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对产权持有单位资产及负债展开全面的清查和评估，且对下属被投资企业已经采用了资产基础法和收益法进行评估，能够真实反映资产价值，因此本次评估适用资产基础法。

（三）交易标的后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、技术许可、税收优惠等方面的变化趋势及对评估的影响

截至本独立财务顾问报告签署日，标的公司后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、技术许可、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重大不利影响。但仍提醒投资者关注标的公司未来盈利受到国家政策变化、行业技术水平变化、标的公司自身经营状况等多方面因素的影响，存在一定的不确定性。

（四）交易标的与上市公司的协同效应分析

本次交易完成后，上市公司将不再持有标的公司股权，因此本次交易定价未考虑交易标的与上市公司的协同效应。

（五）交易标的定价公允性说明

本次重大资产出售聘请的评估机构符合独立性要求，具有证券投资咨询相关业务资格和胜任能力，评估方法选取理由充分，具体工作中执行了现场核查，本次重大资产出售以上述评估机构出具的评估报告的评估结果为基础，经交易双方协商确认交易价格，交易定价方式合理，定价依据公允，符合上市公司和全体股东的合法利益。

（六）评估基准日至重组报告书披露日交易标的重要变化及其对评估或估值的结果影响

评估基准日至重组报告书披露日，标的资产未发生对评估或估值结果产生较大影响的重要变化。

（七）交易定价与评估结果的差异

截至评估基准日，经资产基础法评估，模拟债转增资本公积后的标的资产全部权益的账面价值为 561,948.87 万元，评估值为 551,753.65 万元，评估减值 10,195.23 万元，减值率为 1.81%。根据上述评估结果，经友好协商，交易双方确定标的资产的交易对价为 551,753.65 万元。

本次交易定价与评估结果不存在差异，交易价格具备公允性、合理性。

第六节 本次交易主要合同

一、《重大资产出售协议》

（一）合同签署主体及签订时间

2025 年 11 月 17 日，珠免集团与投捷控股签署了附生效条件的《珠海珠免集团股份有限公司与珠海投捷控股有限公司之重大资产出售协议》。

（二）本次交易基本内容

1、交易标的

双方同意，珠免集团将其持有的格力房产 100%股权出售予投捷控股。

2、交易价格

根据评估报告（浙联评报字[2025]第 493 号），以 2025 年 7 月 31 日为评估基准日，标的资产的股东全部权益价值为 551,753.65 万元。基于上述评估结果，经交易双方协商，确认本次交易价格为 551,753.65 万元。

3、支付安排

双方同意，本次交易由投捷控股以现金方式进行分期支付，具体支付安排如下：

1、首期款项为交易价格的 30%，即 165,526.095 万元，在合同生效后 5 个工作日内汇入珠免集团指定账户。

2、第二期款项为交易价格的 30%，即 165,526.095 万元，在合同生效后 1 年内汇入珠免集团指定账户，并应按本协议签署日同期中国人民银行 1 年期贷款市场报价利率（LPR）即 3.0%支付该等付款期间对应的利息。

3、第三期款项为交易价格的 40%，即 220,701.46 万元，在合同生效后 2 年内汇入珠免集团指定账户，并应按本协议签署日同期中国人民银行 1 年期和 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）的简单平均数即 3.125%支付该等付款期间对应的利息。

（三）实施条件

本次交易的实施以本协议生效为前提条件。

双方同意，就标的资产的交割，双方应当于本协议生效后的 20 个工作日内（或经双方书面议定的其他日期）签署交割确认文件。标的资产交割日的确定以交割确认文件约定为准。自标的资产交割日起，无论标的资产是否完成相应的变更登记/备案手续，珠免集团即被终局性地视为已经履行完毕标的资产交付义务，标的资产的全部权利、义务、责任和风险均由投捷控股享有和承担。

双方同意采取一切必要措施（包括但不限于：签订或通知他人签订相关文件，申请和协助获得任何有关批准、同意、许可、授权、确认或豁免，按有关程序办理一切有关注册、登记、变更或备案手续）以确保本次交易按本协议全面实施。对本协议未提及的本次交易须完成事项，本协议双方将本着平等、公平和合理的原则，妥善处理。

（四）过渡期间损益及安排

1、过渡期

此处的过渡期特指《重大资产出售协议》签署日至标的资产交割日（含）止的期间。珠免集团同意，在标的资产过渡期内，促使标的公司按照正常经营过程和以往的一贯做法进行经营，并作出商业上合理的努力保证所有重要资产的良好运作。未经投捷控股事先书面同意，珠免集团不得，并促使标的公司不得从事下述事项：

（1）质押、转让所持标的公司全部或部分股权、通过增减资等方式变更标的公司股权比例，或与任何第三方谈判、磋商与本次交易相关或类似的合作或交易；

（2）采取任何会导致违反本协议项下陈述、保证和承诺的行为；

（3）停止经营主营业务、变更经营范围或主营业务、扩张非主营业务或在正常业务过程之外经营任何业务；

（4）向股东分配红利或进行任何其他形式的利润分配；

（5）进行任何与标的公司股权或出资相关的收购、兼并、资本重组有关的谈判或协商，或与任何第三方就该等重大交易达成任何协议；

(6) 在正常经营过程之外出售、转让、许可或以其他方式处分标的公司任何超过 500 万元的资产，或在其上设立他方权利；

(7) 豁免债务，或取消、放弃、免除任何权利请求，扩大标的公司对第三方的义务；

(8) 发行债券或新增单笔金额超过 5,000 万元的借款；

(9) 改变现有会计政策或财务制度；

(10) 其他任何对标的资产及本次交易产生重大不利影响的行为，包括作为及不作为。

双方同意且承诺及时将有关对标的资产造成或可能造成重大不利变化或导致不利于本次交易的任何事件、事实、条件、变化或其他情况书面通知对方。

2、期间损益归属

双方同意，标的资产在损益归属期间产生的损益由投捷控股享有或承担。

(五) 债权债务处理和人员安置

1、债权债务处理

(1) 本次交易完成后，标的公司的债权债务由其继续享有及承担，标的公司已签订的全部合同及协议由其继续履行。

(2) 双方同意，上市公司（不含标的公司）与标的公司之间的非经营性往来款项（如有）应于交割日前清理完毕。

(3) 针对本次交易未取得债权人同意的借贷、担保，如相关债权人要求履行上市公司或标的公司提前清偿债务或追究违约责任的，则上市公司或投捷控股各自应以合法合理方式妥善处理确保不影响本次重组。

(4) 双方同意，标的资产交割日前标的公司及其子公司为珠免集团及其子公司（不含标的公司）提供的担保，在标的资产交割日后 6 个月内继续有效。就标的公司在标的资产交割日后为珠免集团提供的上述担保，珠免集团同意向标的公司提供反担保并向标的公司支付担保费。该等担保及反担保具体安排由珠免集团、投捷控股、标的公司等相关方另行签署协议予以约定。

(5) 双方同意，标的资产交割日前珠免集团及其子公司（不含标的公司）为标的公司及其子公司提供的担保，在标的资产交割日后 6 个月内继续有效。就珠免集团在标的资产交割日后为标的公司提供的上述担保，投捷控股同意向珠免集团提供反担保并向珠免集团支付担保费。该等担保及反担保具体安排由珠免集团、投捷控股、标的公司等相关方另行签署协议予以约定。

2、人员安置

标的公司人员不涉及安置事宜，由标的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。

(六) 违约责任

除不可抗力外，如果任何一方（以下简称“违约方”）在本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本协议。任何一方违反其在本协议项下或涉及本协议或为实现本协议目的所需的其他文件项下的任何承诺或义务，亦构成该方对本协议的违反。

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本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）。

(七) 协议的生效

本协议于协议双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起成立，在以下条件全部满足后生效（生效日以下述条件最后达成日期为准）：

- 1、珠免集团董事会、股东会批准本次交易；
- 2、投捷控股有权决策机构批准本次交易；
- 3、本次交易涉及的评估报告已取得国资监管部门的核准或备案；
- 4、本次交易已取得国资监管部门的正式批准。

二、《保证担保协议》

（一）合同签署主体及签订时间

2025 年 11 月 17 日，珠免集团与华发集团签署了《保证担保协议》。

（二）保证担保协议基本内容

1、被保证的债权种类及主债权数额

（1）双方确认并同意，华发集团在本协议项下担保的债务为投捷控股依据《重大资产出售协议》中具体支付安排条款对珠免集团承担的交易对价支付义务。

（2）华发集团在本协议项下担保的主债权即珠免集团依据《重大资产出售协议》对投捷控股享有的交易价款债权，即交易对价人民币 551,753.65 万元。

2、保证范围

（1）本保证担保的范围包括《重大资产出售协议》中具体支付安排条款项下的主债权、利息。

（2）当投捷控股未按《重大资产出售协议》约定履行支付义务时，珠免集团均有权直接要求华发集团承担不可撤销的连带担保责任。

3、保证方式

本保证担保的范围包括《重大资产出售协议》中具体支付安排条款项下的主债权、利息。

《重大资产出售协议》项下的保证方式为连带责任保证。如投捷控股没有按照《交易协议》的约定履行支付义务，珠免集团有权直接要求华发集团承担保证责任。

4、保证期间

本协议项下的保证期间为《重大资产出售协议》项下最后一期债务履行期限届满之日起六个月。

（三）违约责任

1、本协议生效后，双方均应履行本协议所约定的义务。任何一方不履行或不完全履行本协议所约定义务或不遵守本协议项下的承诺即构成违约，因此而给对方造成损失的，应予赔偿。

2、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）协议的生效、变更及其他

1、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，本协议内容在取得有权审批机构的正式批准后与《重大资产出售协议》同时生效。

2、如本次重组终止，则本协议也相应终止。

三、《担保安排协议》

（一）合同签署主体及签订时间

2025年11月17日，珠免集团与投捷控股、格力房产签署了《担保安排协议》。

（二）担保安排协议基本内容

1、担保安排协议涉及的担保内容

（1）截至本协议签署日，上市公司及其子公司（不含标的公司）为标的公司及其子公司提供的担保情况详见本独立财务顾问报告附表三：上市公司对标的公司的担保概况（以下简称“本次担保一”）；

（2）截至本协议签署日，标的公司及其子公司为上市公司及其子公司（不含标的公司）提供的担保情况详见本独立财务顾问报告附表四：标的公司对上市公司的担保概况（以下简称“本次担保二”）。

2、关于本次担保一的相关安排

（1）担保安排

各方确认并同意，在标的公司交割至投捷控股之日起，本独立财务顾问报告附表三所列的担保在交割日起 6 个月内继续有效。

各方确认并同意，在标的公司交割至投捷控股之日起 6 个月内，本独立财务顾问报告附表三所列的担保均应解除或终止，珠免集团不再承担担保责任。前述期限届满前，投捷控股需使珠免集团不再向标的公司提供担保，或提供其他合理可行措施，确保珠免集团不因上述担保事项发生损失。

（2）反担保安排

就本次担保一，投捷控股同意为珠免集团提供反担保，反担保的方式为连带责任保证担保。该反担保对象为珠免集团在本次担保一项下因承担担保责任而产生的对标的公司的追偿权，其范围包括但不限于珠免集团因履行担保责任而支付的借款本金、利息、罚息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费）等全部款项。该等反担保自标的公司交割至投捷控股之日起生效。

本条所述反担保的保证期间为自标的公司交割至投捷控股之日起至本次担保一解除或终止之日为止。

（3）担保费用安排

各方确认并同意，自标的公司交割至投捷控股之日起，格力房产向珠免集团支付担保费，担保费用为担保余额乘以担保费率，担保费率参照市场行情且不超过 0.5%/年，不足一年部分按实际担保天数/360*0.5%计费。

本次担保一的担保费用的计算期间为自标的公司交割至投捷控股之日起至本次担保一解除或终止之日为止。为免歧义，本次担保一最长担保期限不超过自标的公司交割至投捷控股之日起 6 个月。

担保费于担保期间届满之日起 30 个工作日内一次性支付。

各方确认并同意，该等担保费用由本独立财务顾问报告附表三所列对应的各借款人相应承担，该等担保费用由格力房产或各借款人向珠免集团（含其子公司）支付，担保费用的实际结算方式、收付款账户等以担保费通知书为准。

3、关于本次担保二的相关安排

(1) 担保安排

各方确认并同意，在标的公司交割至投捷控股之日起，本独立财务顾问报告附表四所列担保在交割日起 6 个月内继续有效。

各方确认并同意，在标的公司交割至投捷控股之日起 6 个月内，本独立财务顾问报告附表四所列担保均应解除或终止，标的公司不再承担担保责任。前述期限届满前，标的公司不再向珠免集团提供担保。

(2) 反担保安排

就本次担保二，珠免集团同意为标的公司提供反担保，反担保的方式为连带责任保证担保。该反担保对象为标的公司在本次担保二项下因承担担保责任而产生的对珠免集团的追偿权，其范围包括但不限于标的公司因履行担保责任而支付的借款本金、利息、罚息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费）等全部款项。该等反担保自标的公司交割至投捷控股之日起生效。

本条所述反担保的保证期间为自标的公司交割至投捷控股之日起至本次担保二解除或终止之日为止。

(3) 担保费用安排

各方确认并同意，自标的公司交割至投捷控股之日起，珠免集团向格力房产支付担保费，担保费用为担保余额乘以担保费率，担保费率参照市场行情且不超过 0.5%/年，不足一年部分按实际担保天数/360*0.5%计费。

本次担保二的担保费用的计算期间为自标的公司交割至投捷控股之日起至本次担保二解除或终止之日为止。为免歧义，本次担保二最长担保期限不超过自标的公司交割至投捷控股之日起 6 个月。

担保费于担保期间届满之日起 30 个工作日内一次性支付。

各方确认并同意，该等担保费用由本独立财务顾问报告附表三所列对应的各借款人相应承担，该等担保费用由珠免集团或各借款人向格力房产（含其子公司）支付，担保费用的实际结算方式、收付款账户等以担保费通知书为准。

（三）违约责任

本协议生效后，各方均应履行本协议所约定的义务。任何一方不履行或不完全履行本协议所约定义务或不遵守本协议项下的承诺即构成违约，因此而给对方造成损失的，应予赔偿。

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）协议的生效

本次交易应取得国资监管部门的正式批准，本协议自各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起成立，与《重大资产出售协议》同时生效。

四、《托管协议之补充协议（二）》

（一）合同签署背景、主体及签订时间

1、海投公司与珠免集团已于 2024 年 11 月 21 日签署了《托管协议》，约定海投公司委托珠免集团负责标的公司的运营管理工作，珠免集团同意接受该等委托（以下简称“前次托管”）；

2、海投公司与珠免集团已于 2024 年 12 月 3 日签署了《托管协议之补充协议》，约定前次托管的托管费为 30 万元/年。

针对珠免集团相关房地产开发业务和商业运营业务的后续安排，同时为进一步明确《托管协议》及《托管协议之补充协议》中的相关事宜，2025 年 11 月 17 日，珠免集团与海投公司、格力房产签署了《托管协议之补充协议（二）》。

（二）基本内容

1、托管事项

（1）三方同意，海投公司终止将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%股权和重庆两江新区格力地产有限公司 100%股权（以下合称“4 家公司”）委托于珠免集团，并将 4 家公司 100%股权委托于格力房产管理，4 家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房产依据《托管

协议》及其补充协议和相关法律法规进行管理。

(2) 三方同意，海投公司终止将三亚合联建设发展有限公司（以下简称“三亚合联”）100%股权委托于珠免集团，并将三亚合联的房地产开发业务委托于格力房产运营管理，另将三亚合联除房地产开发业务外的其他业务委托于珠免集团运营管理。

(3) 珠免集团将珠海万联海岛开发有限公司（以下简称“万联海岛”）100%股权委托于格力房产管理，万联海岛的日常运营管理、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房产依据《托管协议》及其补充协议和相关法律法规进行管理。

(4) 海投公司继续将珠海市新盛景投资有限公司 77%股权及珠海市凤凰盛景商业有限公司 100%股权委托于珠免集团，仍依据《托管协议》及其补充协议继续履行。

(5) 三方进一步明确，上述托管均按照本补充协议第二条的约定收取托管费，格力房产不对 4 家公司、三亚合联建设发展有限公司、珠海万联海岛开发有限公司的经营成果享有任何收益或者承担任何亏损，珠免集团亦不对三亚合联建设发展有限公司、珠海市新盛景投资有限公司和珠海市凤凰盛景商业有限公司的经营成果享有任何收益或者承担任何亏损。

2、托管费

(1) 针对 4 家公司 100%股权委托事宜，本次托管的托管费为 17.16 万元/年。海投公司于托管期限的每年度 12 月 31 日前向格力房产以现金方式支付本年度的托管费；不足一个完整年度的，按照一年 365 天逐天计算托管费。

(2) 针对三亚合联房地产开发业务委托事宜，托管费等相关安排由海投公司及格力房产另行协商约定。

(3) 针对三亚合联除房地产开发外的其他业务委托事宜，托管费等相关安排由海投公司及珠免集团另行协商约定。

(4) 针对万联海岛 100%股权委托事宜，本次托管的托管费为 4.29 万元/年。珠免集团于托管期限的每年度 12 月 31 日前向格力房产以现金方式支付本年度的

托管费；不足一个完整年度的，按照一年 365 天逐天计算托管费。

(5) 针对珠海市新盛景投资有限公司 77%股权及珠海市凤凰盛景商业有限公司 100%股权委托事宜，本次托管的托管费为 8.58 万元/年。海投公司于托管期限的每年度 12 月 31 日前向珠免集团以现金方式支付本年度的托管费；不足一个完整年度的，按照一年 365 天逐天计算托管费。

(6) 托管期限内，如相关市场行情或标的公司经营状况发生较大变化的，三方同意可就后续托管期限内的托管费金额另行协商一致并签署协议予以约定。

3、托管期限

(1) 针对 4 家公司 100%股权委托事宜，托管期限为 4 家公司不再是海投公司控股子公司，或海投公司与格力房产协商一致终止委托。

(2) 针对三亚合联房地产开发业务委托事宜，托管期限为三亚合联不再是海投公司控股子公司，或海投公司与格力房产协商一致终止委托。

(3) 针对三亚合联除房地产开发外其他业务委托事宜，托管期限为三亚合联不再是海投公司控股子公司，或海投公司与珠免集团协商一致终止委托。

(4) 针对万联海岛 100%股权委托事宜，托管期限为万联海岛不再是珠免集团控股子公司，或珠免集团与格力房产协商一致终止委托。

(5) 针对珠海市新盛景投资有限公司 77%股权及珠海市凤凰盛景商业有限公司 100%股权委托事宜，托管期限为珠海市新盛景投资有限公司和珠海市凤凰盛景商业有限公司不再是海投公司控股子公司，或海投公司与珠免集团协商一致终止委托。

(三) 协议的生效

本补充协议自三方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起成立，本协议内容在取得有权审批机构的正式批准后与《重大资产出售协议》同时生效。

第七节 独立财务顾问核查意见

一、基本假设

本独立财务顾问对本次交易发表意见基于以下假设条件：

（一）本次交易各方遵循诚实信用的原则，均按照有关协议条款全面履行其应承担的责任和义务；

（二）本次交易各方所提供的文件和资料真实、准确、完整、及时和合法；

（三）有关中介机构对本次交易出具的法律、财务审计和资产评估等文件真实、可靠；

（四）本次交易能够获得有关部门的批准（如需），不存在其他障碍，并能及时完成；

（五）国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化，国家的宏观经济形势不会出现恶化；

（六）本次交易各方所属行业的监管政策、市场环境无重大变化；

（七）本次交易各方所在地区的社会、经济环境无重大变化；

（八）无其它不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、本次交易的合规性分析

（一）本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定

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）本次交易符合国家相关产业政策

本次交易标的从事房地产开发与销售业务，主营业务不属于《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中规定的限制类、淘汰类行业。因此，本次交易符合国家相关的产业政策。

（2）本次交易符合有关环境保护、土地管理的相关规定

根据中华人民共和国工业和信息化部《2020 年工业节能监察重点工作计划》，

标的资产所处行业未被列入其重点高耗能行业监察范围；根据《环境保护部办公厅关于提供环境保护综合名录（2021年版）的函》（环办政法函〔2021〕495号），标的资产主要产品住宅地产未被列入“高污染、高环境风险产品名录”。据此，标的资产所处行业不属于高耗能、高污染行业，且标的资产在生产经营过程中严格遵守国家及地方有关环境保护法律法规的要求，不存在违反国家环境保护相关法律法规的情形。报告期内，本次交易标的及其下属子公司未因环境污染问题受到过重大行政处罚。本次交易不涉及新建项目或新增环境污染，不存在违反国家有关环境保护相关规定的情形。

标的公司报告期内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。本次交易不涉及新建项目等土地审批事项，本次交易不存在违反有关土地管理相关法律和行政法规规定的情形。

综上所述，本次交易符合有关环境保护、土地管理的相关规定。

（3）本次重组符合反垄断的规定

根据《国务院关于经营者集中申报标准的规定》等相关规定，本次交易的交易对方投捷控股及其股东均为新设企业，其营业收入未达到经营者集中申报的标准，本次交易不涉及经营者集中的反垄断申报，不存在违反国家有关反垄断的法律和行政法规的情形。

（4）本次交易符合外商投资相关规定

本次交易过程中不涉及外商投资等审批事项，不存在违反外商投资相关法律和行政法规规定的情形。

（5）本次交易符合对外投资相关规定

本次交易为重大资产出售，不涉及对外投资，不存在违对外投资相关法律和行政法规规定的情形。

综上，本次交易符合国家相关产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等有关法律和行政法规的规定，符合《重组管理办法》第十一条第（一）项的规定。

2、本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次交易系重大资产出售，不涉及上市公司发行股份，不影响上市公司的股本总额和股权结构，本次重组完成后，珠免集团的股本总额和股权分布仍然满足《公司法》《证券法》及《股票上市规则》等法律法规及其他规范性文件规定的股票上市条件。

因此，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（二）项的规定。

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

（1）标的资产的定价公允

本次重组中，上市公司聘请了浙江中联对标的公司于评估基准日的股东权益价值进行了评估。本次交易的交易对价根据交易标的评估值为基础，由双方协商确定，交易定价公允，不存在损害上市公司和股东，特别是中小股东利益的情形。

（2）本次重组程序合法合规

本次重组依法进行，由公司董事会提出议案，聘请符合《证券法》规定的审计机构、评估机构、律师事务所和独立财务顾问等中介机构出具相关报告，已获得公司董事会审议通过，并将按程序提交股东会审议。

本次重组依据《公司法》《股票上市规则》《公司章程》等规定遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，充分保护全体股东利益，尤其是中小股东的利益，不存在损害上市公司及全体股东权益的情形。

综上所述，本次交易价格的确定方式公开、合理，不存在损害公司或股东利益的情形。同时本次重组严格履行了必要的法律程序，本次交易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）项的规定。

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

本次交易拟出售的标的资产为上市公司持有的格力房产 100%股权。

其资产权属情况详见本独立财务顾问报告“第四节 交易标的基本情况”部分。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。上市公司计划根据

本次交易进展完成上述资产过户或者转移尚需履行的程序或批准，本次重组涉及的债权债务处理符合相关法律、法规的规定。

综上，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

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

公司房地产开发与销售业务资产负债率较高，通过出售标的资产，能够降低公司资产负债率，优化资产结构。公司将以免税业务为核心，围绕大消费产业发展。本次交易有利于改善公司资产质量，提升公司可持续经营能力和盈利能力，维护投资者利益。

本次重组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。

综上，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定。

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，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次重组系重大资产出售，不涉及发行股份，不影响公司的股本总额。本次交易完成后，公司不再持有标的公司的股权。本次重组完成后，上市公司仍将与控股股东、实际控制人及其关联企业之间在业务、资产、财务、人员、机构等方面保持独立。上市公司将根据《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律、法规的要求继续完善公司治理结构，保证上市公司在人员、资产、财务、机构及业务上的独立。

综上，本次交易符合《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

根据上市公司的公司治理制度及其说明等相关文件，上市公司已经按照《公司法》《证券法》等法律、法规、规章和规范性文件的规定，设置了股东会、董事会等内部组织机构，制定了《公司章程》《股东会议事规则》《董事会议事规则》《董事会审计委员会工作细则》《关联交易管理制度》《对外投资管理制度》

等公司治理制度，并根据前述内部治理制度进行重大事项决策、经营和财务管理，具有健全有效的法人治理结构。本次交易完成后，上市公司仍将继续按照《公司法》《证券法》等法律法规的要求规范运作，进一步完善和保持健全有效的法人治理结构。

综上，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）项的规定。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第十一条的要求。

（二）本次交易不适用《重组管理办法》第十三条的说明

经核查，本独立财务顾问认为：本次重组系重大资产出售，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，本次交易不属于《重组管理办法》第十三条规定的交易情形，不构成重组上市。

（三）本次交易不适用《重组管理办法》第四十三条规定

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易为资产出售，不涉及发行股份购买资产，不适用《重组管理办法》第四十三条规定。

（四）本次交易不适用《重组管理办法》第四十四条及《适用意见第 12 号》的规定

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易为资产出售，不涉及发行股份购买资产，不适用《重组管理办法》第四十四条及《适用意见第 12 号》的规定。

（五）本次交易相关主体不存在依据《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》第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明

经核查，本次交易涉及《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》第六条所列的相关主体不存在因涉嫌与本次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形，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被司法机关依

法追究刑事责任的情形。

综上，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易相关主体不存在依据《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》第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

（六）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

公司董事会对本次交易是否符合《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》第四条的规定进行了审慎分析，董事会认为本次交易符合第四条的规定：

“1、本次交易不涉及需要立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项的情况。本次交易尚需履行的程序已在《珠海珠免集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》（以下简称“《重组报告书》”）中详细披露，且《重组报告书》已对该等审批事项可能无法获得批准的风险作出特别提示。

2、本次交易属于重大资产出售，不涉及购买资产或企业股权的情形，不适用《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》第四条第（二）项、第（三）项的规定。

3、从公司及全体股东的利益出发，本次交易是上市公司加速实现对存量房地产业务的去化或处置承诺，进一步聚焦以免税业务为核心，围绕大消费产业发展的重要举措。本次交易有利于上市公司聚焦主营业务、提升经营质量、增强盈利能力，不会导致新增重大不利影响的同业竞争，以及严重影响独立性或者显失公平的关联交易。

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》第四条规定的各项条件。”

经核查，本独立财务顾问认为：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》第四条规定的相关条件。

三、本次交易定价的公允性分析

标的资产的最终交易价格按照以 2025 年 7 月 31 日为评估基准日，以符合相关法律法规要求的资产评估机构浙江中联评估结果为基础，由交易双方协商确定。交易定价公平、合理，定价依据公允，不会损害公司及股东，尤其是中小股东利益。

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易公允，不存在损害上市公司和股东，特别是中小股东利益的情形。

四、本次交易的评估合理性分析

本次评估所选取评估方法的理由、评估假设前提及重要评估参数取值合理性的分析详见本独立财务顾问报告之“第五节 本次交易的评估情况”。

经核查，本独立财务顾问认为：本次评估的评估机构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，评估结果客观、公正地反映了评估基准日标的资产的实际状况。本次评估工作选取的评估方法适当，评估结论具有公允性。

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的持续经营能力影响的分析

通过本次重组，上市公司将实现加快完成全面去地产化的目标，切实履行前次重大资产置换中所作出的“五年内逐步完成对存量房地产业务的去化或处置工作”的重大承诺，推动公司进一步成为以免税业务等大消费业务为核心的大型上市公司，产业结构将实现进一步优化升级。本次交易通过资产出售，上市公司的资产结构进一步优化，竞争优势将进一步增强，盈利能力将得到显著改善，可持续发展能力亦将得到明显提升，有助于实现公司长远战略布局。

因此，本次重组将有利于上市公司优化资产业务结构，有利于上市公司持续发展，有利于上市公司价值的提升以及中小股东利益的维护。

（二）本次交易对上市公司财务安全性的影响分析

房地产业务板块资金需求量大、资产和负债规模较高。本次重组后，上市公

司将实现加快完成全面去地产化的目标，故本次交易完成后，上市公司的资产总额、负债总额均有较大幅度下降，偿债能力得以提升，资本结构得到改善；上市公司的盈利能力、抗风险能力将增强，有助于提高上市公司资产质量和盈利能力，增强持续经营能力。

本次交易前，上市公司 2024 年末及 2025 年 7 月末资产负债率分别为 82.39%、82.45%；本次交易完成后，根据致同会计师出具的《备考审阅报告》（致同审字（2025）第 442B034872 号），上市公司 2024 年末及 2025 年 7 月末资产负债率分别为 82.22%、78.93%。本次交易完成后，上市公司资产负债率较交易前略有下降，本次交易能够显著改善上市公司财务安全性。

（三）本次交易对上市公司未来发展前景的影响分析

通过本次重组，上市公司将出售存量房地产业务资产，进一步聚焦免税业务，围绕大消费产业发展，进一步提高上市公司的资产质量和盈利水平，增强上市公司的盈利能力和可持续发展能力，助力上市公司深化转型升级，提升上市公司整体价值，实现上市公司股东利益最大化。

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，强化上市公司区位优势，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，加快恢复现金分红能力，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。

（四）本次交易对上市公司财务指标和非财务指标的影响分析

1、本次交易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》（致同审字（2025）第 442B034872 号），本次交易完成前后上市公司的主要财务指标情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 7 月 31 日		
	本次交易前	交易后（备考数）	变动情况
资产总额	1,770,980.61	1,394,073.85	-21.28%
负债总额	1,460,186.44	1,100,320.58	-24.65%
所有者权益	310,794.17	293,753.27	-5.48%

项目	2025 年 7 月 31 日		
	本次交易前	交易后（备考数）	变动情况
归属于母公司股东的所有者权益	63,999.82	45,931.55	-28.23%
项目	2024 年 12 月 31 日		
	本次交易前	交易后（备考数）	变动情况
资产总额	1,955,434.37	1,536,701.47	-21.41%
负债总额	1,611,013.80	1,263,412.97	-21.58%
所有者权益	344,420.57	273,288.51	-20.65%
归属于母公司股东的所有者权益	116,465.49	44,250.49	-62.01%

标的资产所从事的房地产开发行业资金需求量大、负债规模高，本次交易完成后，相关标的资产将不再纳入上市公司合并报表范围，上市公司将“由重转轻”，预计本次交易完成后上市公司总资产及营收规模等指标将出现下降，但其资本结构和盈利情况将得到有效改善，有利于保护上市公司全体股东利益。

2、本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

本次交易为重大资产出售，不涉及上市公司资本性支出相关事项。

3、本次交易职工安置方案对上市公司的影响

标的公司人员不涉及安置事宜，由标的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。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易完成后上市公司的财务状况将得到改善，本次交易有利于上市公司的持续发展，不存在损害股东合法权益的情况。

六、交易完成后对上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制影响的分析

（一）对上市公司市场地位、经营业绩、持续发展能力的影响

通过本次重组，上市公司将实现加快完成全面去地产化的目标，切实履行前次重大资产置换中所作出的“五年内逐步完成对存量房地产业务的去化或处置工作”的重大承诺，推动公司进一步成为以免税业务等大消费业务为核心的大型上市公司，产业结构将实现进一步优化升级。本次交易通过资产出售，上市公司的资产结构进一步优化，竞争优势将进一步增强，盈利能力将得到显著改善，可持续发展能力亦将得到明显提升，有助于实现公司长远战略布局。

（二）对上市公司治理机制的影响

在本次交易完成前，上市公司已按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法规及规章建立了规范的法人治理机构、独立运营的公司管理体制和相关的内部控制制度。上述制度的制定与实行，保障了上市公司治理的规范性。

本次交易完成后，上市公司将继续按照有关法规及规章制度规范运作，并进一步完善公司法人治理结构，保证公司法人治理结构的运作更加符合本次交易完成后公司的实际情况，维护股东和广大投资者的利益。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易有利于上市公司优化业务结构，有利于上市公司持续发展，有利于上市公司价值的提升以及中小股东利益的维护，本次交易完成后，上市公司将根据法律、法规和规范性文件的要求进一步完善上市公司及其子公司的治理结构和管理制度，继续保持健全有效的法人治理结构。

七、本次交易的资产交割安排的核查

根据上市公司与交易对方投捷控股签署的《重大资产出售协议》，上市公司与交易对方均约定了清晰的交割条款及违约责任，同时华发集团就投捷控股前述交易款项支付义务相应提供连带责任保证担保，在交易各方切实履行本次交易相关协议的情况下，不存在上市公司交付资产后不能及时获得相应对价的情形。

经核查，本独立财务顾问认为：在交易各方切实履行本次交易相关协议的情况下，不存在上市公司交付资产后不能及时获得相应对价的情形。

八、对本次交易是否构成关联交易的核查

（一）本次交易构成关联交易

本次重组交易对方投捷控股为上市公司控股股东海投公司在过去十二个月内间接控制的其他企业，且上市公司董事、高级管理人员马志超担任投捷控股的董事。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。

（二）本次交易具有必要性，符合上市公司或其非关联股东利益

本次交易有利于提高上市公司盈利能力，存在必要性，具体情况详见本独立财务顾问报告“第一节 本次交易概况”之“一、本次交易的背景及目的”。

本次交易依法进行，由上市公司董事会提出方案，聘请审计机构、评估机构、律师事务所、独立财务顾问等中介机构出具相关报告。本次交易中涉及关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则，并履行了合法程序。上市公司董事会在审议相关议案前，已经独立董事专门会议审议通过并发表审核意见；上市公司召开股东会审议本次交易相关议案时，关联股东将回避表决。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易构成关联交易。本次交易相关审议程序符合相关规定；本次交易具有必要性，不存在损害上市公司和非关联股东合法权益的情形。

九、本次交易对上市公司即期回报影响情况及防范和填补即期回报被摊薄措施的核查

本次交易完成后，根据上市公司《备考审阅报告》，上市公司 2024 年度和 2025 年 1-7 月的每股收益均有所提升，不存在因本次交易而导致上市公司即期回报被摊薄的情形，但为了维护上市公司和全体股东的合法权益，若上市公司出现即期回报被摊薄的情况，上市公司制定了相应的填补措施，增强上市公司持续盈利能力，具体情况详见本独立财务顾问报告“重大事项提示”之“六、本次重组对中小投资者权益保护的安排”之“（五）本次交易摊薄即期回报情况及相关填补措施”。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易完成后，上市公司 2024 年度和 2025 年 1-7 月盈利情况有所提升，不存在因本次交易而导致上市公司即期回报被摊薄的情形，同时为维护上市公司和全体股东的合法权益，上市公司还制定了填补可能被摊薄即期回报的措施，相关措施具有可行性、合理性。

十、标的公司股东及其关联方是否存在资金占用的核查

格力房产与珠免集团（包括其下属子公司，不含格力房产及其下属公司）之间存在其他应收应付款项，珠免集团以债权转资本公积金的方式对往来款项进行清理。根据《重大资产出售协议》的约定，交易双方同意上市公司（不含标的公司）与标的公司之间的非经营性往来款项（如有）应于交割日前清理完毕。

经核查，本独立财务顾问认为：本次标的公司交割日后，标的公司不存在股东及其关联方非经营性资金占用的情形。

十一、内幕信息知情人登记制度制定及执行情况、股票交易自查结果

（一）内幕信息知情人登记制度的制定和执行情况

上市公司对本次交易涉及的内幕信息知情人进行了登记，并及时将内幕信息知情人名单向上海证券交易所进行了上报。

此外，上市公司还制作了本次交易的进程备忘录，记载本次交易的具体环节和进展情况，包括方案商讨、工作内容沟通等事项的时间、地点、参与机构和人员，并向上海证券交易所进行了登记备案。

（二）本次交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的自查安排

根据《重组管理办法》《监管规则适用指引——上市类第1号》等法律、法规的规定，上市公司对本次交易相关方及其有关人员在上市公司就重大资产重组首次公告日前六个月至重组报告书披露之日（“自查期间”）买卖上市公司股票的情况进行了自查，自查范围具体包括：上市公司及其董事、高级管理人员、相关知情人员以及前述人员的直系亲属（即父母、配偶、成年子女，下同）；华发集团及其现任董事、高级管理人员以及前述人员的直系亲属；海投公司及其现任董事、高级管理人员以及前述人员的直系亲属；格力房产的董事、高级管理人员以及前述人员的直系亲属；投捷控股及其董事、高级管理人员以及前述人员的直系亲属；投发控股及其董事、高级管理人员以及前述人员的直系亲属；珠海市人民政府国有资产监督管理委员会及其相关知情人员以及前述人员的直系亲属；就本次重组聘请的中介机构及相关经办人员以及前述人员的直系亲属。

上市公司筹划本次重大资产出售事项，采取了严格的保密措施，限制内幕信息知情人范围，与相关证券服务机构明确约定了保密信息的范围及保密责任，并履行了相关的信息披露义务。上市公司将于重组报告书披露后向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提交相关人员在自查期间内买卖上市公司股票记录的查询申请，并在查询完毕后补充披露查询情况。

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：

1、上市公司已依据法律、法规及规范性文件规定建立了《内幕信息知情人登记管理制度》，并按照该制度对内幕信息采取了必要的保密措施，对内幕信息知情人进行了严格的登记管理。

2、上市公司将在相关交易方案提交股东会审议之前，完成向中国证券登记结算有限责任公司申请查询自查期间内本次交易内幕信息知情人是否存在买卖股票的行为，本独立财务顾问将在查询完毕后补充披露查询情况。

十二、关于本次交易相关主体是否存在有偿聘请第三方行为的核查

（一）本次交易中独立财务顾问直接或间接有偿聘请第三方的核查

经核查，本独立财务顾问在本次交易中不存在各类直接或间接有偿聘请第三方行为，亦不存在未披露的聘请第三方行为，符合《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》相关规定的要求。

（二）本次交易中上市公司有偿聘请第三方的核查

经核查，上市公司就本项目聘请了国泰海通证券股份有限公司担任本次交易的独立财务顾问；聘请了华金证券股份有限公司担任本次交易的财务顾问；聘请北京市嘉源律师事务所担任本次交易的法律顾问；聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）担任本次交易的审计机构与备考财务信息审阅机构；聘请浙江中联资产评估有限公司担任本次交易的评估机构。

除上述聘请行为外，上市公司不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为，符合《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》相关规定的要求。

综上，上市公司就本次交易聘请中介机构的行为符合相关法律法规的要求。除上述聘请行为外，根据上市公司确认，本次交易不存在其他直接或间接有偿聘请其他第三方行为。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易中独立财务顾问不存在直接或间接有偿聘请第三方的行为，上市公司聘请相关中介机构的行为合法合规，符合《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。

第八节 独立财务顾问的内核程序及内核意见

一、独立财务顾问内部关于本次交易的审核流程

（一）提出内部审核申请

根据相关法律、法规规定出具的财务顾问专业意见类型，项目小组提出内部审核申请并提交相应的申请资料。

（二）立项审核

国泰海通证券投资银行业务委员会设立了项目立项评审委员会，通过项目立项评审会议方式对并购重组项目进行立项评审，根据中国证监会和上交所的有关规定，对项目风险及申请材料进行审核。

立项申请经项目立项评审委员会审核通过后，项目小组根据有关规定将申报材料提交国泰海通证券内核委员会进行审核，同时国泰海通证券质量控制部验收底稿并向内核委员会提交质量控制报告。

（三）内核委员会审核

国泰海通证券设立了内核委员会作为投资银行类业务非常设内核机构以及内核风控部作为投资银行类业务常设内核机构，履行对并购重组项目的内核审议决策职责，对并购重组项目风险进行独立研判并发表意见。

内核风控部通过公司层面审核的形式对并购重组项目进行出口管理和终端风险控制，履行以公司名义对外提交、报送、出具或者披露材料和文件的审核决策职责。内核委员会通过内核会议方式履行职责，对并购重组项目风险进行独立研判并发表意见，决定是否向证券监管部门提交、报送和出具独立财务顾问报告。

二、国泰海通证券内核意见

1、本次交易符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的相关规定；

2、同意出具《国泰海通证券股份有限公司关于珠海珠免集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易之独立财务顾问报告》。

第九节 独立财务顾问结论意见

根据《公司法》《证券法》《重组管理办法》《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》《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》及《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等有关法律、法规要求，独立财务顾问对珠免集团董事会编制的《珠海珠免集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》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、本次交易方案符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

2、本次交易不构成重组上市；

3、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定；

4、本次交易聘请的评估机构具有独立性，评估所选取的评估方法适当、评估假设前提合理、重要评估参数取值合理，本次最终交易价格以评估结论为基础，并由交易双方协商确定，交易定价公允，不存在损害上市公司和股东，特别是中小股东利益的情形；

5、本次交易标的资产在相关法律程序和先决条件得到适当履行的情形下，标的资产的过户或者转移不存在实质性法律障碍；

6、本次交易有利于提高上市公司资产质量，改善公司财务状况和持续盈利能力，有利于上市公司的持续发展，不存在损害上市公司及股东合法权益的情形；

7、本次交易完成后，上市公司仍将严格按照《公司法》《证券法》等法律法规及《公司章程》的要求进一步规范管理、完善治理结构，本次交易有利于上市公司继续保持健全有效的法人治理结构，实际控制人及关联方将继续保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；公司治理机制仍旧符合相关法律法规的规定；有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构；

8、本次交易所涉及的各项合同及程序合法有效，在交易各方切实履行本次交易相关协议的情况下，不存在上市公司交付资产后不能及时获得相应对价的情形；

9、本次交易构成关联交易，在召集董事会审议相关议案时，关联董事已回避表决，独立董事已召开专门会议并发表审核意见；在召开股东会审议相关议案时，关联股东应回避表决；

10、本次交易不会导致上市公司即期回报被摊薄的情形，同时为维护上市公司和全体股东的合法权益，上市公司还制定了填补可能被摊薄即期回报的措施，相关措施具有可行性、合理性；

11、本次标的公司交割日后，标的公司不存在股东及其关联方非经营性资金占用的情形；

12、上市公司已依据法律、法规及规范性文件规定建立了《内幕信息知情人登记管理制度》，并按照该制度对内幕信息采取了必要的保密措施，对内幕信息知情人进行了严格的登记管理。上市公司将在相关交易方案提交股东会审议之前，完成向中国证券登记结算有限责任公司申请查询自查期间内本次交易内幕信息知情人是否存在买卖股票的行为，本独立财务顾问将在查询完毕后补充披露查询情况；

13、本次交易充分考虑到了对中小股东利益的保护。对本次交易可能存在的风险，上市公司已经在重组报告书及相关文件中做了充分揭示，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观判断。

（本页无正文，为《国泰海通证券股份有限公司关于珠海珠免集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易之独立财务顾问报告》之签字盖章页）

法定代表人或授权代表：

郁伟君

内核负责人：

杨晓涛

部门负责人：

郁伟君

项目主办人：

朱云泽

赵汉青

王常浩

项目协办人：

刘善樊

国泰海通证券股份有限公司

年 月 日

附表一：标的公司及其下属企业已经取得权属证书的自有土地一览表

序号	权利人	产权证号	座落	使用权类型	土地用途	面积（m²）	权利限制情形
1	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第0067805号等	珠海市横琴新区环岛东路3000号	国有建设用地使用权	商务金融用地	共有宗地57,711.26	抵押
2	格力房产	渝（2018）两江新区不动产权第001334084号等	重庆市渝北区天山大道西段47号2幢	国有建设用地使用权	城镇住宅用地	共有宗地870.30	无
3	格力房产	粤房地权证珠字第0100073789号	珠海市香洲区九洲大道中2123号会所	国有	其他	共有宗地103,481.35	抵押
4	格力房产	粤（2017）珠海市不动产权第0024237号	珠海市情侣北路3333号36栋	国有建设用地使用权	城镇住宅用地	共有宗地69,870.93	无
5	格力房产	粤房地证字第C5627444号	珠海市吉大石花西路213号	国有	工业	共有宗地2,884.87	抵押
6	格力房产	粤（2016）珠海市不动产权第0112354号	珠海市香洲区吉大石花西路211号	国有建设用地使用权	科教用地	共有宗地15,120.00	无
7	珠海保联	珠房地权属字第202000052等	珠海市高栏港经济区平沙镇升平大道北侧、平东大道西侧	国有建设用地使用权	城镇住宅用地、其他商服用地	共有宗地63,821.85	该土地项上共计57处4,896.81m²房屋抵押
8	珠海太联	粤（2021）珠海市不动产权第0082176号	珠海市港珠澳大桥珠澳人工岛珠海口岸市政配套区内	国有建设用地使用权	商务金融用地，零售商业用地，交通服务场站用地	共有宗地15,040.87	抵押

注1：第1项中粤（2022）珠海市不动产权第0067805号等包含：粤（2022）珠海市不动产权第0067805号、粤（2022）珠海市不动产权第0067330号、粤（2022）珠海市不动产权第0067326号、粤（2022）珠海市不动产权第0067610号、粤（2022）珠海市不动产权第0067798号、粤（2022）珠海市不动产权第0067374号、粤（2022）珠海市不动产权第0067312号、粤（2022）珠海市不动产权第0067311号、粤（2022）珠海市不动产权第0067615号、粤（2022）珠海市不动产权第0067801号、粤（2022）珠海市不动产权第0067294号、粤（2022）珠海市不动产权第0067371

号、粤（2022）珠海市不动产权第 0067369 号、粤（2022）珠海市不动产权第 0067267 号、粤（2022）珠海市不动产权第 0067614 号、粤（2022）珠海市不动产权第 0067296 号、粤（2022）珠海市不动产权第 0067307 号、粤（2022）珠海市不动产权第 0067272 号、粤（2022）珠海市不动产权第 0067800 号、粤（2022）珠海市不动产权第 0067609 号、粤（2022）珠海市不动产权第 0067373 号、粤（2022）珠海市不动产权第 0067319 号、粤（2022）珠海市不动产权第 0067323 号、粤（2022）珠海市不动产权第 0067793 号共计 24 项为共有宗地，共有宗地面积为 57,711.26 m²。

注 2：第 2 项中渝（2018）两江新区不动产权第 001334084 号和渝（2018）两江新区不动产权第 001335227 号共计 2 项为共有宗地，共有宗地面积为 870.30 m²。

注 3：第 7 项中粤（2023）珠海市不动产权第 0212817 号至 0212873 号、粤（2024）珠海市 0217117 至 0217132 共计 73 项为共有宗地，共有宗地面积为 63,821.85 m²。

注 4：截至本独立财务顾问报告签署日，第 8 项土地抵押已解除。

附表二：标的公司及其下属企业已经取得权属证书的自有房屋一览表

序号	权利人	产权证号	座落	建筑面积 (m²)	房屋用途	权利限制情形
1	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067805 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2101 办公	89.77	办公	抵押
2	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067330 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2102 办公	93.78	办公	抵押
3	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067326 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2103 办公	207.03	办公	抵押
4	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067610 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2104 办公	127.37	办公	抵押
5	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067798 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2105 办公	99.38	办公	抵押
6	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067374 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2106 办公	99.38	办公	抵押
7	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067312 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2107 办公	127.37	办公	抵押
8	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067311 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2108 办公	207.03	办公	抵押
9	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067615 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2109 办公	93.27	办公	抵押
10	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067801 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2110 办公	93.27	办公	抵押
11	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067294 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2111 办公	93.27	办公	抵押
12	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067371 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2112 办公	93.27	办公	抵押
13	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067369 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2113 办公	93.27	办公	抵押

序号	权利人	产权证号	座落	建筑面积 (m²)	房屋用途	权利限制情形
14	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067267 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2114 办公	93.27	办公	抵押
15	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067614 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2115 办公	207.03	办公	抵押
16	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067296 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2116 办公	119.08	办公	抵押
17	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067307 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2117 办公	93.27	办公	抵押
18	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067272 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2118 办公	93.27	办公	抵押
19	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067800 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2119 办公	119.08	办公	抵押
20	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067609 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2120 办公	207.03	办公	抵押
21	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067373 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2121 办公	92.88	办公	抵押
22	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067319 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2122 办公	92.10	办公	抵押
23	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067323 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2123 办公	91.32	办公	抵押
24	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067793 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2124 办公	90.55	办公	抵押
25	格力房产	渝（2018）两江新区不动产权第 001334084 号	重庆市渝北区天山大道西段 47 号 2 幢 19-1	123.84	成套住宅	无
26	格力房产	渝（2018）两江新区不动产权第 001335227 号	重庆市渝北区天山大道西段 47 号 2 幢 19-4	139.80	成套住宅	无
27	格力房产	粤房地权证珠字第 0100073789 号	珠海市香洲区九洲大道中 2123 号会所	3,293.81	会所	抵押
28	格力房产	粤（2017）珠海市不动产权第 0024237 号	珠海市情侣北路 3333 号 36 栋	3,463.67	其他	无

序号	权利人	产权证号	座落	建筑面积 (m²)	房屋用途	权利限制情形
29	格力房产	粤房地证字第 C5627444 号	珠海市吉大石花西路 213 号	7,967.59	工业	抵押
30	格力房产	粤（2016）珠海市不动产权第 0112354 号	珠海市香洲区吉大石花西路 211 号	19,772.24	教育、地下室	无
31	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212854 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 217 商铺	91.38	商业服务	抵押
32	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212855 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 218 商铺	93.69	商业服务	抵押
33	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212856 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 219 商铺	93.69	商业服务	抵押
34	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212857 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 220 商铺	152.31	商业服务	抵押
35	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212858 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 221 商铺	187.15	商业服务	抵押
36	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212859 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 201 商铺	137.06	商业服务	抵押
37	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212860 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 202 商铺	66.33	商业服务	抵押
38	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212861 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 101 商铺	61.78	商业服务	抵押
39	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212862 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 102 商铺	58.88	商业服务	抵押
40	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212863 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 103 商铺	65.34	商业服务	抵押
41	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212864 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 104 商铺	65.34	商业服务	抵押
42	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212865 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 203 商铺	63.90	商业服务	抵押
43	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212866 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 204 商铺	153.69	商业服务	抵押

序号	权利人	产权证号	座落	建筑面积 (m²)	房屋用途	权利限制情形
44	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212867 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 105 商铺	67.00	商业服务	抵押
45	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212868 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 106 商铺	67.00	商业服务	抵押
46	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212869 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 205 商铺	85.06	商业服务	抵押
47	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212870 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 206 商铺	85.06	商业服务	抵押
48	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212871 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 207 商铺	151.98	商业服务	抵押
49	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212872 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 208 商铺	63.90	商业服务	抵押
50	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212873 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 209 商铺	67.14	商业服务	抵押
51	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212839 号	平沙镇平东路 2583 号商铺	131.55	商业服务	抵押
52	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212840 号	平沙镇平东路 2585 号商铺	54.19	商业服务	抵押
53	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212841 号	平沙镇平东路 2587 号商铺	73.16	商业服务	抵押
54	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212842 号	平沙镇平东路 2589 号商铺	151.78	商业服务	抵押
55	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212843 号	平沙镇平东路 2591 号商铺	128.99	商业服务	抵押
56	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212844 号	平沙镇平东路 2595 号商铺	149.28	商业服务	抵押
57	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212845 号	平沙镇振平西路 13 号商铺	147.19	商业服务	抵押
58	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212846 号	平沙镇振平西路 15 号商铺	127.47	商业服务	抵押

序号	权利人	产权证号	座落	建筑面积 (m²)	房屋用途	权利限制情形
59	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212847 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 210 商铺	64.71	商业服务	抵押
60	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212848 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 211 商铺	66.32	商业服务	抵押
61	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212849 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 212 商铺	194.93	商业服务	抵押
62	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212850 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 213 商铺	106.60	商业服务	抵押
63	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212851 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 214 商铺	39.19	商业服务	抵押
64	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212852 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 215 商铺	37.35	商业服务	抵押
65	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212853 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 216 商铺	91.38	商业服务	抵押
66	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212817 号	平沙镇平东路 2555 号 18 栋 203 商铺	82.08	商业服务	抵押
67	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212818 号	平沙镇平东路 2555 号 18 栋 204 商铺	49.97	商业服务	抵押
68	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212819 号	平沙镇平东路 2555 号 18 栋 205 商铺	47.62	商业服务	抵押
69	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212820 号	平沙镇平东路 2553 号商铺	93.95	商业服务	抵押
70	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212821 号	平沙镇平东路 2557 号商铺	78.00	商业服务	抵押
71	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212822 号	平沙镇平东路 2559 号商铺	118.63	商业服务	抵押
72	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212823 号	平沙镇平东路 2561 号商铺	57.28	商业服务	抵押
73	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212824 号	平沙镇平东路 2563 号商铺	58.70	商业服务	抵押

序号	权利人	产权证号	座落	建筑面积 (m²)	房屋用途	权利限制情形
74	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212825 号	平沙镇平东路 2565 号商铺	55.87	商业服务	抵押
75	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212826 号	平沙镇平东路 2567 号商铺	58.70	商业服务	抵押
76	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212827 号	平沙镇平东路 2569 号商铺	118.08	商业服务	抵押
77	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212828 号	平沙镇平东路 2571 号商铺	77.81	商业服务	抵押
78	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212829 号	平沙镇平东路 2573 号商铺	92.05	商业服务	抵押
79	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212830 号	平沙镇平东路 2555 号 18 栋 206 商铺	48.80	商业服务	抵押
80	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212831 号	平沙镇平东路 2555 号 18 栋 207 商铺	46.44	商业服务	抵押
81	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212832 号	平沙镇平东路 2555 号 18 栋 208 商铺	48.80	商业服务	抵押
82	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212833 号	平沙镇平东路 2555 号 18 栋 209 商铺	48.80	商业服务	抵押
83	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212834 号	平沙镇平东路 2555 号 18 栋 210 商铺	82.08	商业服务	抵押
84	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212835 号	平沙镇平东路 2555 号 18 栋 211 商铺	54.46	商业服务	抵押
85	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212836 号	平沙镇平东路 2555 号 18 栋 212 商铺	41.23	商业服务	抵押
86	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212837 号	平沙镇平东路 2555 号 18 栋 201 商铺	41.23	商业服务	抵押
87	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212838 号	平沙镇平东路 2555 号 18 栋 202 商铺	54.46	商业服务	抵押
88	珠海保联房产有限公司	粤（2024）珠海市 0217117	金湾区平沙镇平东路 2529 号 205 商铺	47.05	商业服务	无

序号	权利人	产权证号	座落	建筑面积 (m²)	房屋用途	权利限制情形
89	珠海保联房产有限公司	粤（2024）珠海市 0217118	金湾区平沙镇平东路 2539 号商铺	143.92	商业服务	无
90	珠海保联房产有限公司	粤（2024）珠海市 0217119	金湾区平沙镇平东路 2529 号 208 商铺	52.26	商业服务	无
91	珠海保联房产有限公司	粤（2024）珠海市 0217120	金湾区平沙镇平东路 2541 号商铺	95.84	商业服务	无
92	珠海保联房产有限公司	粤（2024）珠海市 0217121	金湾区平沙镇平东路 2529 号 201 商铺	52.26	商业服务	无
93	珠海保联房产有限公司	粤（2024）珠海市 0217122	金湾区平沙镇平东路 2525 号商铺	95.84	商业服务	无
94	珠海保联房产有限公司	粤（2024）珠海市 0217123	金湾区平沙镇平东路 2529 号 202 商铺	128.29	商业服务	无
95	珠海保联房产有限公司	粤（2024）珠海市 0217124	金湾区平沙镇平东路 2527 号商铺	143.92	商业服务	无
96	珠海保联房产有限公司	粤（2024）珠海市 0217125	金湾区平沙镇平东路 2529 号 203 商铺	72.47	商业服务	无
97	珠海保联房产有限公司	粤（2024）珠海市 0217126	金湾区平沙镇平东路 2531 号商铺	82.55	商业服务	无
98	珠海保联房产有限公司	粤（2024）珠海市 0217127	金湾区平沙镇平东路 2529 号 204 商铺	47.06	商业服务	无
99	珠海保联房产有限公司	粤（2024）珠海市 0217128	金湾区平沙镇平东路 2533 号商铺	57.15	商业服务	无
100	珠海保联房产有限公司	粤（2024）珠海市 0217129	金湾区平沙镇平东路 2529 号 206 商铺	72.47	商业服务	无
101	珠海保联房产有限公司	粤（2024）珠海市 0217130	金湾区平沙镇平东路 2535 号商铺	57.15	商业服务	无
102	珠海保联房产有限公司	粤（2024）珠海市 0217131	金湾区平沙镇平东路 2529 号 207 商铺	128.29	商业服务	无
103	珠海保联房产有限公司	粤（2024）珠海市 0217132	金湾区平沙镇平东路 2537 号商铺	82.55	商业服务	无

附表三：上市公司对标的公司的担保概况

序号	债务人	债权人	担保义务人	担保协议	担保协议签署日期	相关担保物
1	珠海鼎元生态农业有限公司	东莞银行股份有限公司珠海分行	珠免集团	《最高额保证合同》（东银（0019）2023 年最高保字第 023075 号）	2023.02.15	-
2	珠海格力建材有限公司	中国银行股份有限公司珠海分行	珠免集团	《最高额保证合同》（GBZ476380120240361）	2024.03.18	-
3	珠海格力建材有限公司	江苏银行股份有限公司深圳分行	珠海洪湾中心渔港发展有限公司	《最高额连带责任保证书》（Z161125000027）	2025.05.26	-
4	珠海格力建材有限公司	江苏银行股份有限公司深圳分行	珠免集团	《最高额连带责任保证书》（Z161125000028）	2025.05.26	-
5	珠海格力房产有限公司	珠海港瑞商业保理有限公司	珠免集团	《保理业务连带责任保证合同》（GRBLXM-2024-005-BZ）	2024.11.05	-
6	珠海格力建材有限公司	广东南粤银行股份有限公司珠海分行	珠免集团	《最高额保证合同》（NY-20241112-0122）	2024.11.14	-
7	珠海鼎元生态农业有限公司	广东南粤银行股份有限公司珠海分行	珠免集团	《最高额保证合同》（NY-20241224-0186）	2024.12.27	-
8	珠海格力建材有限公司	广发银行股份有限公司珠海分行	珠免集团	《最高额保证合同》（（2024）珠银授额字第 000239 号-担保 01）	2024.12.14	-
9	珠海格力房产有限公司	珠海港惠融资租赁有限公司	珠免集团	《保证合同》（GHZLXM-2023-005-004）	2023.12.13	-
10	珠海鼎元生态农业有限公司	珠海横琴村镇银行股份有限公司	珠免集团	《保证合同》（B-L20257900200022）	2025.04.29	-
11	珠海格力建材有限公司	珠海横琴村镇银行股份有限公司	珠免集团	《保证合同》（B-L20257900200028）	2025.05.29	-
12	珠海格力房产有限公司	中国光大银行股份有限公司珠海分行	珠免集团	《保证合同》（ZH 贷保字 78062022020）	2022.05.30	-
13	珠海格力房产有限公司	中国光大银行股份有限公司珠海分行	珠免集团	《最高额保证合同》（ZH 综保字 78072024025）	2024.05.09	-
14	珠海格力房产有限	中国光大银行股份有	珠海洪湾中心渔	《抵押合同》（ZH 贷抵字	2022.05.30	粤（2022）珠海

序号	债务人	债权人	担保义务人	担保协议	担保协议签署日期	相关担保物
	公司	限公司珠海分行	港发展有限公司	78062022020)		市不动产权第0064576号等5处不动产
15	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	珠免集团	《本金最高额保证合同》(HTC440640000ZGDB2022N002)	2022.01.10	-
16	珠海格力房产有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	珠免集团	《保证合同》(A07210102007-1)	2021.04.06	-
17	珠海格力建材有限公司	兴业银行股份有限公司珠海分行	珠免集团	《最高额保证合同》(兴银粤保字(金湾)第202405130521号)	2024.05.20	-
18	珠海格力建材有限公司	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	《最高额抵押合同》(兴银粤抵字(战略)第202405140015号)	2024.05.14	粤(2017)珠海市不动产权第0088612号

附表四：标的公司对上市公司的担保概况

序号	债务人	债权人	担保义务人	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	格力房产	《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	格力房产	《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
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	格力房产	《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	珠海保联房产有限公司	《最高额抵押合同》（华兴珠分额抵字第20231027Y1-02号）	2023.10.31	粤（2023）珠海市不动产权第0212861号等57处不动产
5	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	格力房产	《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
6	珠海保联供应链管理有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	格力房产	《保证合同》（A07230102007-02）	2023.07.20	-
7	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	格力房产	《最高额抵押合同》（JTBL-BLYW-2023-001-ZGEDY）	2023.08.03	格力海岸S1-S4地下一层共计2003处不动产

序号	债务人	债权人	担保义务人	担保协议	担保协议签署日期	相关担保物
8	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	格力房产	《最高额抵押合同》（JTBL-BLYW-2023-002-ZGEBZ）	2023.08.03	-
9	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	格力房产	《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
10	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	格力房产	《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
11	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	格力房产	《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