3-2 本次重大资产重组涉及的拟购买资产的评估报告及评估说明，或者估值报告

序号	文件名称	页码
3-2-1	本次重大资产重组涉及的拟购买资产的评估报告	1-296
3-2-2	本次重大资产重组涉及的拟购买资产的评估说明	297-665

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

格力地产股份有限公司拟发行股份及支付现金购买珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海城市建设集团有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司100%股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2023]第 280 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二三年三月二十二日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020008202300867
合同编号：	22010813AG
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中联评报字[2023]第280号
报告名称：	格力地产股份有限公司拟发行股份及支付现金购买珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海城市建设集团有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司100%股权项目
评估结论：	9,328,000,000.00元
评估机构名称：	中联资产评估集团有限公司
签名人员：	田祥雨 （资产评估师） 会员编号：11180052 梁雪 （资产评估师） 会员编号：11200245

（可扫描二维码查询备案业务信息）

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

生成日期：2023年03月16日

目 录

声 明 1

摘 要 3

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人 5

二、评估目的 11

三、评估对象和评估范围 11

四、价值类型 34

五、评估基准日 34

六、评估依据 35

七、评估方法 40

八、评估程序实施过程和情况 57

九、评估假设 59

十、评估结论 61

十一、特别事项说明 63

十二、评估报告使用限制说明 71

十三、评估报告日 72

附件 74

声　明

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

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

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

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

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

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

五、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；对于部分位于境外（香港和澳门）的资产，资产评估师未能对相关资产进行现场调查，已经采用电子邮件、视频、微信等现代通讯方式获取资料并开展基础核查工作，认为资产评估程序受限对评估结论不产生重大影响已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属

状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

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

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

格力地产股份有限公司拟发行股份及支付现金购买珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海城市建设集团有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司100%股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2023]第280号

摘　　要

中联资产评估集团有限公司接受格力地产股份有限公司的委托，就格力地产股份有限公司拟发行股份及支付现金购买珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海城市建设集团有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司 100%股权之经济行为，对所涉及的珠海市免税企业集团有限公司的股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。

致同会计师事务所(特殊普通合伙)基于珠海市免税企业集团有限公司对部分资产的剥离和划转，对其2020年、2021年及2022年1-11月各项合并口径财务数据进行了审计，并出具了标准无保留意见的模拟财务报表审计报告。

评估对象为珠海市免税企业集团有限公司基于上述模拟财务报表的股东全部权益价值，评估范围是珠海市免税企业集团有限公司在评估基准日基于上述模拟财务报表的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为2022年11月30日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法、收益法对珠海市免税企业集团有限公司进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提及满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出珠海市免税企业集团有限公司基于模拟财务报表的的股东全部权益价值在评估基准日 2022 年 11 月 30 日的评估结论如下:

股东全部权益账面值 318,250.32 万元，评估值为 932,800.00 万元，评估增值 614,549.68 万元，增值率 193.10%。

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

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2022 年 11 月 30 日至 2023 年 11 月 29 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

格力地产股份有限公司拟发行股份及支付现金购买珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海城市建设集团有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司100%股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2023]第 280 号

格力地产股份有限公司:

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，就格力地产股份有限公司拟发行股份及支付现金购买珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海城市建设集团有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司 100%股权之经济行为，对所涉及的珠海市免税企业集团有限公司的股东全部权益价值在评估基准日 2022 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为格力地产股份有限公司，被评估单位为珠海市免税企业集团有限公司。

(一) 委托人概况

名称：格力地产股份有限公司（简称“格力地产”）

类型：股份有限公司（上市）

住所: 珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2103 办公

法定代表人: 陈辉

注册资金: 188,500.5795 万元人民币

成立日期: 1999 年 6 月 9 日

营业期限: 1999-06-09 至 无固定期限

社会信用代码: 91440400628053925E

经营范围: 章程记载的经营范围:实业投资、资产经营、房地产开发经营、物业管理、国内贸易(除专项规定外)、建筑材料的批发、零售、代购代销。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二) 被评估单位概况

1. 企业基本情况

企业名称: 珠海市免税企业集团有限公司（简称“免税集团”）

类型: 有限责任公司(国有控股)

住所: 珠海市吉大景乐路 38 号

法定代表人: 陈辉

注册资本: 50,000 万元

成立日期: 1987 年 9 月 20 日

营业期限: 1987-09-20 至 无固定期限

统一社会信用代码: 91440400192535738R

经营范围: 商业批发零售; 免税烟草制品在海关监管区内经营; 酒类的批发; 食品的批发兼零售; 工艺美术品的批发、零售; 在珠海市免税商场内设计、制作、发布国内外各类广告。根据《珠海经济特区商事登记条例》，经营范围不属登记事项。以上经营范围信息由商事主体提供，该商事主体对信息的真实性、合法性负责: (依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

2. 历史沿革及股东结构

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

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

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

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

自设立以来，免税集团名称相继变更为“珠海市关前免税商品供应公司”、“珠海免税公司”、 “珠海市免税企业集团有限公司”。

2013 年，根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会《关于将珠海市免税企业集团有限公司 23%股权无偿划转给珠海城市建设集团有限公司的通知》（珠国资[2013]273 号），免税集团股东变更为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会及珠海城市建设集团有限公司，其中：珠海市人民政府国有资产监督管理委员会出资 4,407.48 万元，占比 77%；珠海城市建设集团有限公司出资 1,316.52 万元，占比 23%。

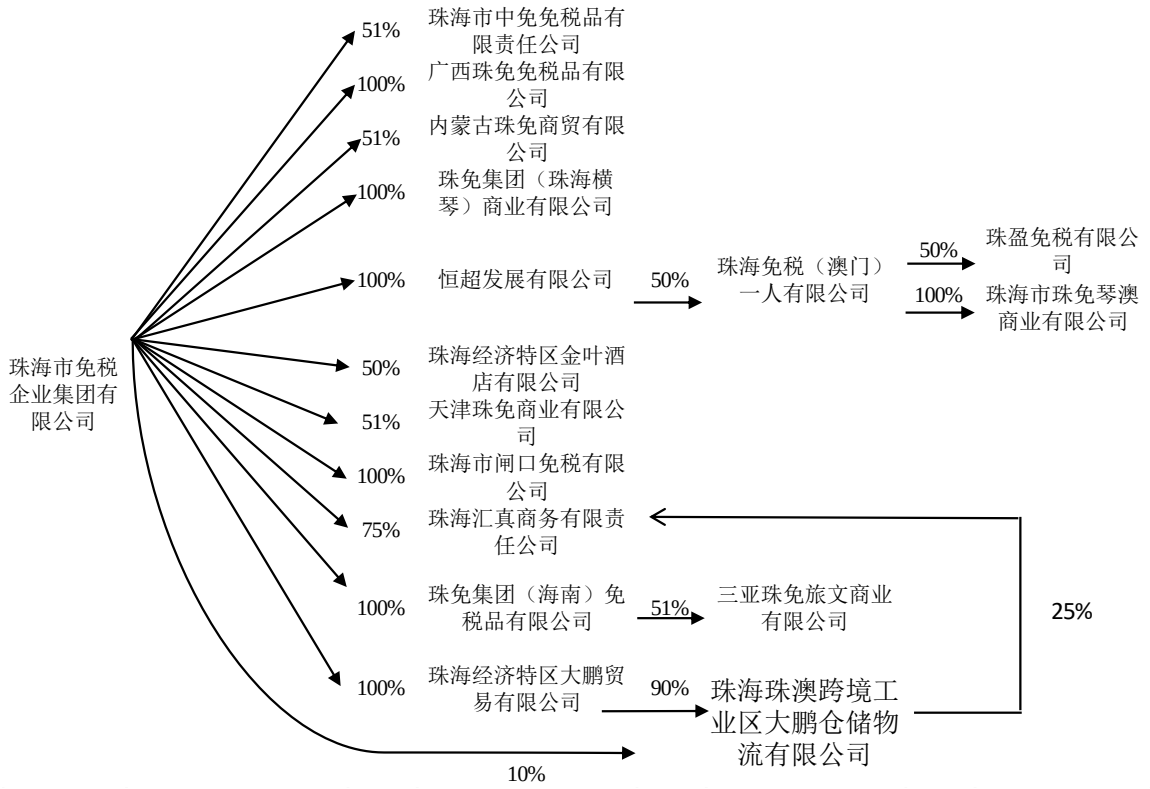
2016 年 9 月，根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会《关于珠海市免税企业集团有限公司增加注册资本有关事项的意见》（珠国资

[2016]200 号）和公司股东会决议，免税集团以盈余公积金转增注册资本的形式对公司增加注册资本人民币 44,276 万元，其中股东珠海市人民政府国有资产监督管理委员会增加人民币出资 34,092.52 万元，股东珠海城市建设集团有限公司增加人民币出资 10,183.48 万元，各股东持股比例保持不变；增资后免税集团的注册资本金由原来的人民币 5,724 万元增加至人民币 50,000 万元。

免税集团是国内少数获得国务院批准在口岸经营免税品业务的国有企业之一，拥有国内稀缺出入境免税牌照，拥有近 40 年免税运营经验。免税集团目前运营中的免税店主要设立在拱北口岸、九洲港口岸、港珠澳大桥珠港口岸，其中拱北口岸免税店是亚洲最大的陆路口岸免税店，系公司最主要的收入来源。除上述口岸免税店，免税集团近期已取得内蒙古鄂尔多斯伊金霍洛国际机场出境免税店和广西南宁吴圩国际机场出境免税店的经营权。

免税集团有独立的上游免税品采购渠道，目前正在经营的品类覆盖香化、箱包、精品与饰品、香烟、国产白酒、进口洋酒、食品、婴幼儿配方奶粉及辅食、母婴用品、电子产品、日用品等近 32 个品类、与全球近 711 家国际国内知名品牌建立了长期合作关系、超过 14000 个 SKU 单品，部分商品拥有排他性，在我国南部免税市场占有重要地位。

基于模拟财务报表范围，免税集团于基准日的模拟股权结构如下:



截至评估基准日，免税集团股东名称、出资额和出资比例如下:

出资额和出资比例

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例
珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	38,500.00	38,500.00	77.00%
珠海城市建设集团有限公司	11,500.00	11,500.00	23.00%
合计	**50,000.00**	**50,000.00**	**100.00%**

3. 资产、财务及经营状况

(1)合并报表财务状况

基于模拟财务报表，截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，免税集团合并报表资产总额 518,747.13 万元，负债 158,139.47 万元，净资产 360,607.66 万元，归属于母公司股东的净资产 339,827.93 万元；2022 年 1-11 月合并报表营业收入 151,308.74 万元，净利润 24,082.03 万元，归属于母公司股东的净利润 17,014.94 万元。

表1 合并报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	379,800.04	437,328.98	518,747.13
负债	97,744.99	138,604.39	158,139.47
净资产	282,055.05	298,724.59	360,607.66
归母净资产	261,887.67	265,030.44	339,827.93
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	115,534.19	177,560.44	151,308.74
利润总额	44,826.64	80,957.67	41,868.07
净利润	32,914.58	60,413.06	24,082.03
归母净利润	28,249.68	50,037.52	17,014.94
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
经营活动产生的现金流量净额	5,845.21	64,994.00	52,585.46
投资活动产生的现金流量净额	11,277.13	-90,612.54	-58,470.81
筹资活动产生的现金流量净额	19,089.22	-4,946.76	-2,118.42
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

(2)母公司报表财务状况

基于模拟财务报表，截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，免税集团报表资产总额 476,897.28 万元，负债 158,646.96 万元，净资产 318,250.32 万元；2022 年 1-11 月母公司报表营业收入 100,811.22 万元，净利润 99,218.97 万元。

免税集团近年资产、财务状况如下表:

表2 母公司报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	284,888.11	306,909.19	476,897.28
负债	106,440.73	135,039.65	158,646.96
净资产	178,447.38	171,869.53	318,250.32
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	77,587.68	119,031.30	100,811.22
利润总额	25,673.85	51,613.74	111,280.35
净利润	18,892.77	38,558.87	99,218.97
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
经营活动产生的现金流量净额	-158.81	7,694.69	64,013.49

投资活动产生的现金流量净额	17,180.66	-42,738.59	-30,371.73
筹资活动产生的现金流量净额	19,090.51	-7,630.68	18,380.66
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

4.公司执行的主要会计政策

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令 33 号，2014 年 7 月修订版）及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为格力地产股份有限公司，被评估单位为珠海市免税企业集团有限公司。委托人拟发行股份及支付现金购买被评估单位 100%股权。

(四) 评估报告的使用人

本评估报告的使用者为委托人以及与本次经济行为相关各方。

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

二、 评估目的

根据《格力地产股份有限公司第八届董事会第二次会议决议》（2022 年 12 月 8 日），格力地产股份有限公司拟发行股份及支付现金购买珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海城市建设集团有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司 100%股权。

本次资产评估的目的是反映珠海市免税企业集团有限公司的股东全部权益价值于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

评估对象是珠海市免税企业集团有限公司基于模拟财务报表的股

东全部权益价值。评估范围为珠海市免税企业集团有限公司在评估基准日基于模拟财务报表的全部资产及相关负债。截至评估基准日，经审计的母公司报表账面资产总额为476,897.28万元，负债总额为158,646.96万元，净资产为318,250.32万元。其中，流动资产336,375.40万元，非流动资产140,521.88万元；流动负债154,098.93万元，非流动负债4,548.03万元。

上述资产与负债数据摘自经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计的2022年11月30日的免税集团模拟财务报表审计报告，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 主要资产情况

截至评估基准日，免税集团的母公司报表资产总额476,897.28万元，主要资产包括货币资金、其他应收款、长期股权投资、固定资产和无形资产等。截至评估基准日，被评估单位的主要资产无抵押、质押的情况。

其中：

1. 长期股权投资

基于模拟财务报表范围，长期股权投资主要为被评估单位对珠海市中免免税品有限责任公司等12家公司的股权投资。

表3 长期股权投资账面值及财务状况一览表

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	净资产
1	珠海市中免免税品有限责任公司	51.00%	10,706.44	37,765.41
2	广西珠免免税品有限公司	100.00%	3,000.00	2,761.50
3	内蒙古珠免商贸有限公司	51.00%	100.00	175.79
4	珠免集团（珠海横琴）商业有限公司	100.00%	500.00	172.87
5	恒超发展有限公司	100.00%	3,014.10	4,793.01
6	珠海经济特区金叶酒店有限公司	50.00%	2,047.42	4,094.83

7	天津珠免商业有限公司	51.00%	4,080.00	1,023.80
8	珠海市闸口免税商业有限责任公司	100.00%	2,000.00	17,239.02
9	珠海汇真商务有限公司	75.00%	3,750.00	2,850.16
10	珠免集团（海南）免税品有限公司	100.00%	3,560.00	3,489.67
11	珠海经济特区大鹏贸易有限公司	100.00%	58.42	2,504.37
12	珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	10.00%	50.00	4,383.34
合计			**32,866.38**	**81,253.77**

被投资单位简介

(1)珠海市中免免税品有限责任公司

企业名称：珠海市中免免税品有限责任公司

类型：有限责任公司(国有控股)

住所：珠海市拱北口岸关前出入境走廊侧

法定代表人：陈雄民

注册资本：10,204.0816 万元

成立日期：2006 年 8 月 10 日

营业期限：2006-08-10 至无固定期限

统一社会信用代码：914404007912418546

经营范围：经营海关总署核准的免税进口商品和国产品、免税卷烟、雪茄烟在海关监管区内零售；制作发布国内外广告，日用百货、服装、电器及其它国内商业、物资供销业（以上各项不含专营、专控、专卖商品，需其他行政许可项目除外）。

截至评估基准日，珠海市中免免税品有限责任公司股权结构如下：

表4 股权结构

股东名称	注册资本（万元）	持股比例
珠海市免税企业集团有限公司	5,204.0816	51.00%
中国免税品(集团)有限责任公司	1,500.0000	14.70%
深圳市广立威投资有限公司	1,500.0000	14.70%
深圳市嘉豪投资有限公司	1,500.0000	14.70%
深圳市新确数码科技有限公司	500.0000	4.90%
合计	**10,204.0816**	**100.00%**

资产、财务及经营状况:

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，珠海市中免免税品有限责任公司报表资产总额 41,585.60 万元,负债 3,820.19 万元,净资产 37,765.41 万元；2022 年 1-11 月报表营业收入 41,022.04 万元，净利润 16,981.82 万元。

珠海市中免免税品有限责任公司近年资产、财务状况如下表:

表5　报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	44,601.58	68,006.98	41,585.60
负债	4,398.39	6,444.79	3,820.19
净资产	40,203.19	61,562.19	37,765.41
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	36,271.43	56,192.39	41,022.04
利润总额	15,018.61	28,498.07	22,759.21
净利润	11,247.08	21,358.99	16,981.82
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

(2)广西珠免免税品有限公司

企业名称：广西珠免免税品有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：南宁吴圩国际机场 T2 航站楼 CF-54 出境免税店商业场地

法定代表人：刘练达

注册资本：3,000 万元

成立日期：2021 年 3 月 26 日

营业期限： 2021-03-26 至 2041-03-25

统一社会信用代码：91450002MA5QCQFR2F

经营范围：许可项目：免税商店商品销售；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品）；烟草制品零售；保健食品销售；食品经营；婴幼儿配方乳粉销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息技术咨询服务；计算机软硬件及辅助设备批发；软件开发；市场营销策划；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至评估基准日，广西珠免免税品有限公司股权结构如下：

表6 股权结构

股东名称	注册资本（万元）	持股比例
珠海市免税企业集团有限公司	3,000	100.00%
合计	**3,000**	**100.00%**

资产、财务及经营状况：

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，广西珠免免税品有限公司报表资产总额 5,556.12 万元，负债 2,794.62 万元，净资产 2,761.50 万元；2022 年 1-11 月报表营业收入 23.59 万元，净利润-202.88 万元。

广西珠免免税品有限公司近年资产、财务状况如下表：

表7 报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	0.00	6,341.81	5,556.12
负债	0.00	3,377.43	2,794.62
净资产	0.00	2,964.38	2,761.50
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	0.00	0.00	23.59
利润总额	0.00	-35.15	-203.21
净利润	0.00	-35.62	-202.88

审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)

(3)内蒙古珠免商贸有限公司

企业名称：内蒙古珠免商贸有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：内蒙古自治区鄂尔多斯市伊金霍洛旗鄂尔多斯机场候机楼国际出发厅

法定代表人：曾智勇

注册资本：500 万元

成立日期：2021 年 4 月 9 日

营业期限：2021-04-09 至 2041-04-08

统一社会信用代码：91150627MA0R5FKP1F

经营范围：海关核准的免税进口商品和国产商品的零售；卷烟、雪茄烟、预包装食品、散装食品、香水、化妆品、护肤品、服装、皮具、手表、眼镜、电子产品、珠宝、工艺品、时尚精品、日用百货的零售；仓储服务（不含危险品）；物流服务；市场营销策划；广告设计、制作、代理、发布

截至评估基准日，内蒙古珠免商贸有限公司股权结构如下：

表8 股权结构

股东名称	注册资本（万元）	持股比例
珠海市免税企业集团有限公司	255	51.00%
内蒙古宏业国际贸易有限责任公司	245	49.00%
合计	**500**	**100.00%**

资产、财务及经营状况：

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，内蒙古珠免商贸有限公司报表资产总额 183.35 万元，负债 7.56 万元，净资产 175.79 万元；2022 年

1-11月报表营业收入0.00万元，净利润-22.60万元。

内蒙古珠免商贸有限公司近年资产、财务状况如下表:

表9 报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年11月30日
总资产	0.00	208.56	183.35
负债	0.00	10.17	7.56
净资产	0.00	198.39	175.79
项目	2020年度	2021年度	2022年1-11月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	0.00	-1.61	-22.60
净利润	0.00	-1.61	-22.60
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

(4)珠免集团（珠海横琴）商业有限公司

企业名称: 珠免集团（珠海横琴）商业有限公司

类型: 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所: 珠海市横琴新区宝华路6号105室-69996（集中办公区）

法定代表人: 康伟文

注册资本: 5,000万元

成立日期: 2020年7月15日

营业期限: 长期

统一社会信用代码: 91440400MA550UCT67

经营范围: 章程记载的经营范围: 批发和零售业（法律、行政法规和国务院决定禁止经营的项目不得经营; 一般经营项目可以自主经营; 免税烟草制品及其他商品在海关监管区内经营(许可经营项目凭批准文件、证件经营）; 仓储服务（化学危险品及易制毒品除外）; 市场营销策划; 图文设计及制作; 广告业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至评估基准日，珠免集团（珠海横琴）商业有限公司股权结构如

下:

表10 股权结构

股东名称	注册资本（万元）	持股比例
珠海市免税企业集团有限公司	5,000	100.00%
合计	**5,000**	**100.00%**

资产、财务及经营状况:

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，珠免集团（珠海横琴）商业有限公司报表资产总额 212.20 万元，负债 39.33 万元，净资产 172.87 万元；2022 年 1-11 月报表营业收入 0.00 万元，净利润-215.01 万元。

珠免集团（珠海横琴）商业有限公司近年资产、财务状况如下表:

表11 报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	0.00	454.94	212.20
负债	0.00	67.05	39.33
净资产	0.00	387.89	172.87
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	0.00	-112.11	-215.01
净利润	0.00	-112.11	-215.01
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

(5)恒超发展有限公司

企业名称：恒超发展有限公司

注册资本/发行股份数：3,000 万港元

境外投资批准证书：[2007]商合境外投资证字第 000678 号

经营范围：贸易

截至评估基准日，恒超发展有限公司股权结构如下:

表12 股权结构

股东名称	注册资本（万港元）	持股比例
珠海市免税企业集团有限公司	3,000	100.00%

合计	**3,000**	**100.00%**

资产、财务及经营状况:

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，恒超发展有限公司报表资产总额 32,251.88 万元，负债 27,458.86 万元，净资产 4,793.01 万元；2022 年 1-11 月母公司报表营业收入 43,818.26 万元，净利润-955.23 万元。

恒超发展有限公司近年资产、财务状况如下表:

表13 报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	68,176.54	100,095.89	32,251.88
负债	6,535.18	37,984.69	27,458.86
净资产	61,641.36	62,111.20	4,793.01
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	17,451.85	26,664.91	43,818.26
利润总额	2,350.61	2,501.40	-971.57
净利润	2,276.95	2,135.99	-955.23
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

(6)珠海经济特区金叶酒店有限公司

企业名称：珠海经济特区金叶酒店有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：珠海市拱北迎宾南路 1011 号

法定代表人：蒋济舟

注册资本：4,200 万元

成立日期：1990 年 09 月 25 日

营业期限：1990-09-25 至 无固定期限

统一社会信用代码：91440400192527308N

经营范围：住宿服务；卡拉 OK、歌舞厅；停车服务；物业租赁；卷烟、雪茄烟；零售：预包装食品（酒精饮料，非酒精饮料；茶--不包含茶饮料）；商业批发、零售（不含许可经营项目）(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至评估基准日，珠海经济特区金叶酒店有限公司股权结构如下:

表14 股权结构

股东名称	注册资本（万元）	持股比例
珠海市免税企业集团有限公司	2,100	50.00%
广东粤烟投资管理有限公司	2,100	50.00%
合计	**4,200**	**100.00%**

资产、财务及经营状况:

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，珠海经济特区金叶酒店有限公司报表资产总额 5,040.55 万元，负债 945.72 万元，净资产 4,094.83 万元；2022 年 1-11 月报表营业收入 1,795.22 万元，净利润 276.34 万元。

珠海经济特区金叶酒店有限公司近年资产、财务状况如下表:

表15 报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	4,642.74	4,853.06	5,040.55
负债	1,254.66	1,034.57	945.72
净资产	3,388.08	3,818.49	4,094.83
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	862.75	2,079.52	1,795.22
利润总额	-129.90	404.26	276.34
净利润	-129.90	404.26	276.34
审计机构	未经审计		

(7)天津珠免商业有限公司

企业名称：天津珠免商业有限公司

类型：有限责任公司

住所：天津市东丽区平盈路 8 号服务滨海委 3769 室

法定代表人：詹金墩

注册资本：8,000 万元

成立日期：2017-12-15

营业期限：长期

统一社会信用代码：91120110MA0691HL48

经营范围：批发和零售业（法律、行政法规和国务院决定禁止经营的项目不得经营；一般经营项目可以自主经营；许可经营项目凭批准文件、证件经营）；仓储服务（化学危险品及易制毒品除外）；市场营销策划；图文设计及制作；广告业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至评估基准日，天津珠免商业有限公司股权结构如下：

表16 股权结构

股东名称	注册资本（万元）	持股比例
珠海市免税企业集团有限公司	4,080	51.00%
海南海岛商业管理有限公司	3,920	49.00%
合计	**8,000**	**100.00%**

资产、财务及经营状况：

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，天津珠免商业有限公司报表资产总额 1,595.33 万元，负债 571.53 万元，净资产 1,023.80 万元；2022 年 1-11 月母公司报表营业收入 0.00 万元，净利润-858.28 万元。

天津珠免商业有限公司近年资产、财务状况如下表：

表17 报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	2,947.91	4,542.03	1,595.33
负债	1,741.92	2,659.95	571.53
净资产	1,205.99	1,882.08	1,023.80
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	1,232.72	0.00	0.00
利润总额	-1,690.83	676.09	-858.28
净利润	-1,690.83	676.09	-858.28
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）		

(8)珠海市闸口免税商业有限责任公司

企业名称：珠海市闸口免税商业有限责任公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：珠海市香洲区吉大景山路 220 号三楼 3-28

法定代表人：黄荣锋

注册资本：2,000 万元

成立日期：2018-06-20

营业期限：长期

统一社会信用代码：91440400MA51W2R25Y

经营范围：批发和零售业（法律、行政法规和国务院决定禁止经营的项目不得经营；一般经营项目可以自主经营；许可经营项目凭批准文件、证件经营）；仓储服务（化学危险品及易制毒品除外）；市场营销策划；图文设计及制作；广告业务

截至评估基准日，珠海市闸口免税商业有限责任公司股权结构如下：

表18 股权结构

股东名称	注册资本（万元）	持股比例
珠海市免税企业集团有限公司	2,000	100.00%
合计	**2,000**	**100.00%**

资产、财务及经营状况：

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，珠海市闸口免税商业有限责任公司报表资产总额 17,240.98 万元，负债 1.96 万元，净资产 17,239.02 万元；2022 年 1-11 月母公司报表营业收入 0.00 万元，净利润 224.66 万元。

珠海市闸口免税商业有限责任公司近年资产、财务状况如下表：

表19 报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	17,018.76	17,018.62	17,240.98
负债	4.23	4.26	1.96

净资产	17,014.53	17,014.36	17,239.02
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-4.18	-0.17	230.42
净利润	-4.18	-0.17	224.66
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）		

(9)珠海汇真商务有限责任公司

企业名称：珠海汇真商务有限责任公司

类型：有限责任公司

住所：珠海市横琴镇银河街 1 号三楼 301 房

法定代表人：刘练达

注册资本：5,000 万元

成立日期：2015 年 8 月 28 日

营业期限：2015-8-28 至 2025-8-28

统一社会信用代码：91440400MA4UHC4J8H

经营范围：章程记载的经营范围：电子商务，电子商务平台，跨境电商，经营增值电信业务，互联网信息技术服务，计算机软件开发销售，供应链管理服务，仓储服务，代理报关业务、代理报检业务，国内贸易、货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外），旅游信息咨询，商业活动的策划与组织，食品生产加工，房地产中介服务，物业管理，商务咨询、教育咨询，展览展示服务，化妆品、日用品、妇婴用品、家用电器、烟酒类、冰鲜肉类、生鲜果蔬、定型包装食品、电子数码、纺织品、针织品、家具、五金交电、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、机械设备、建筑材料、通信设备、金属材料、金银首饰、工艺美术品、保健食品的零售与批发，设计、制作、发布国内外广告，酒吧餐饮经营。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至评估基准日，珠海汇真商务有限责任公司基于划转事项的模拟股权结构如下:

表20 股权结构

股东名称	注册资本（万元）	持股比例
珠海市免税企业集团有限公司	3,750	75.00%
珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	1,250	25.00%
合计	**5,000**	**100.00%**

资产、财务及经营状况:

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，珠海汇真商务有限责任公司报表资产总额 2,949.12 万元，负债 98.97 万元，净资产 2,850.16 万元; 2022 年 1-11 月报表营业收入 141.34 万元，净利润-246.27 万元。

珠海汇真商务有限责任公司近年资产、财务状况如下表:

表21 报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	4,221.02	3,232.33	2,949.12
负债	205.06	135.90	98.97
净资产	4,015.96	3,096.43	2,850.16
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	360.36	268.33	141.34
利润总额	-476.95	-919.53	-246.27
净利润	-476.95	-919.53	-246.27
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）		

(10)珠免集团（海南）免税品有限公司

企业名称: 珠免集团（海南）免税品有限公司

类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所: 海南省三亚市天涯区三亚湾路国际客运港区国际养生度假中心酒店 B 座(2#楼)12 楼 1208 室

法定代表人: 刘练达

注册资本：50,000 万元

成立日期：2020 年 7 月 3 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91460000MA5TL28117

经营范围：许可项目：酒类经营；免税商店商品销售；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品）；食品经营；食品互联网销售；食品经营（销售散装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；食品进出口；货物进出口；保健食品销售；技术进出口；进出口代理；婴幼儿配方乳粉销售；婴幼儿洗浴服务；烟草制品零售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：食品经营（仅销售预包装食品）；玩具销售；母婴用品销售；日用杂品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；国内贸易代理；销售代理；供应链管理服务；数据处理和存储支持服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；化妆品批发；化妆品零售；日用百货销售；个人卫生用品销售；服装服饰批发；服装服饰零售；针纺织品销售；鞋帽零售；鞋帽批发；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；箱包销售；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；宠物食品及用品批发；宠物食品及用品零售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

截至评估基准日，珠免集团（海南）免税品有限公司股权结构如下：

表22　股权结构

股东名称	注册资本（万元）	持股比例
珠海市免税企业集团有限公司	50,000	100.00%
合计	**50,000**	**100.00%**

资产、财务及经营状况：

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，珠免集团（海南）免税品有限公司报表资产总额 3,735.63 万元，负债 245.96 万元，净资产 3,489.67 万元；2022 年 1-11 月母公司报表营业收入 492.36 万元，净利润 23.96 万元。

珠免集团（海南）免税品有限公司近年资产、财务状况如下表:

表23 报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	465.78	3,687.07	3,735.63
负债	2.11	221.37	245.96
净资产	463.67	3,465.70	3,489.67
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	0.00	1,512.36	492.36
利润总额	-36.33	-57.96	23.96
净利润	-36.33	-57.96	23.96
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）		

(11)珠海经济特区大鹏贸易有限公司

企业名称：珠海经济特区大鹏贸易有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：珠海市吉大景乐路 38 号四层

法定代表人：李青山

注册资本：58 万元

成立日期：1987 年 9 月 28 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：914404001925357705

经营范围：酒类（不含零售）、饮料、定型包装食品、日用百货、皮革制品、针织品、纺织品、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、家用电器、工艺美术品、建筑材料的批发、零售；设计、制作国内各类广告。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至评估基准日，珠海经济特区大鹏贸易有限公司股权结构如下:

表24 股权结构

股东名称	注册资本（万元）	持股比例
珠海市免税企业集团有限公司	58.00	100.00%
合计	**58.00**	**100.00%**

资产、财务及经营状况:

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，珠海经济特区大鹏贸易有限公司报表资产总额 2,540.41 万元，负债 36.03 万元，净资产 2,504.37 万元；2022 年 1-11 月母公司报表营业收入 0.00 万元，净利润 3.35 万元。

珠海经济特区大鹏贸易有限公司近年资产、财务状况如下表:

表25 报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	2,533.61	2,537.06	2,540.41
负债	36.00	36.04	36.03
净资产	2,497.61	2,501.02	2,504.37
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-1.94	3.45	3.44
净利润	-1.94	3.41	3.35
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

(12)珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司

业名称：珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：珠海市珠澳跨境工业区珠海园区西环路 1 号大鹏仓储物流中心 1 楼

法定代表人：李青山

注册资本：500 万元

成立日期：2005 年 12 月 9 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91440400782987777C

经营范围： 一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁；国内货物运输代理；国际货物运输代理；报关业务；报检业务；供应链管理服务；食品互联网销售（销售预包装食品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；日用品销售；销售代理；办公用品销售；美发饰品销售；农副产品销售；塑料制品销售；卫生洁具销售；个人卫生用品销售；食品用洗涤剂销售；纸制品销售；照相机及器材销售；钟表与计时仪器销售；皮革制品销售；母婴用品销售；户外用品销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；日用化学产品销售；日用百货销售；电子产品销售；医用口罩零售；日用木制品销售；日用杂品销售；劳动保护用品销售；玩具销售；家居用品销售；室内卫生杀虫剂销售；服装服饰零售；化妆品零售；化妆品批发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：食品进出口；进出口代理；货物进出口；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品）；保健食品销售；婴幼儿配方乳粉销售；卫生用品和一次性使用医疗用品生产；酒类经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准，文件或许可证件为准）

截至评估基准日，珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司股权结构如下：

表26 股权结构

股东名称	注册资本（万元）	持股比例
珠海经济特区大鹏贸易有限公司	450.00	90.00%
珠海市免税企业集团有限公司	50.00	10.00%
合计	**500.00**	**100.00%**

资产、财务及经营状况：

截至评估基准日2022年11月30日，珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司报表资产总额8,739.92万元，负债4,356.58万元，净资产4,383.34万元；2022年1-11月报表营业收入397.59万元，净利润62.18万元。

珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司近年资产、财务状况如下表:

表27 报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年11月30日
总资产	9,569.68	9,685.81	8,739.92
负债	5,419.36	5,364.65	4,356.58
净资产	4,150.32	4,321.16	4,383.34
项目	2020年度	2021年度	2022年1-11月
营业收入	550.41	572.35	397.59
利润总额	4,036.06	214.69	89.27
净利润	2,865.63	170.84	62.18
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

2.房屋建筑物

房屋建筑物类资产包括吉大综合楼、桂山追月山庄、湾仔职工宿舍、九洲免税店等，为被评估单位自用办公楼及住宅用房。截至基准日，除九洲免税店已被拆除外，其他建筑物现状较好，正常使用。

3.车辆

车辆为轿车和冷藏车等，位于免税集团办公场所和各门店，全部为被评估单位日常经营中使用的车辆，物理状况良好，正常使用。

4.商标权

纳入评估范围内账面未记录的商标权共90项，详见下表:

表28 纳入评估范围的商标权一览表

内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	专利号或注册号	类型/类别
第42类 珠免	2020/11/28	10	45230981	商标
第19类 	2020/11/14	10	45175658	商标

第 19 类 珠免	2020/11/14	10	45153989	商标
第 24 类 珠免	2020/11/14	10	45161489	商标
第 18 类 珠免	2020/11/14	10	45178199	商标
第 18 类	2020/11/14	10	45168803	商标
第 17 类	2020/11/14	10	45155754	商标
第 9 类	2020/11/14	10	45176331	商标
第 9 类 珠免	2020/11/14	10	45178708	商标
第 6 类	2020/11/14	10	45165065	商标
第 5 类	2020/11/14	10	45173538	商标
第 24 类	2020/11/14	10	45155937	商标
第 17 类 珠免	2020/11/14	10	45175610	商标
第 16 类 珠免	2020/11/14	10	45170112	商标
第 16 类	2020/11/14	10	45175576	商标
第 15 类 珠免	2020/11/14	10	45158140	商标
第 14 类 珠免	2020/11/14	10	45159837	商标
第 14 类	2020/11/14	10	45156029	商标
第 8 类 珠免	2020/11/14	10	45157262	商标
第 7 类 珠免	2020/11/14	10	45156948	商标
第 4 类 珠免	2020/11/14	10	45151223	商标
第 4 类	2020/11/14	10	45159502	商标
第 3 类	2020/11/14	10	45164209	商标
第 3 类 珠免	2020/11/14	10	45164198	商标

第 23 类 珠免	2020/11/14	10	45176674	商标
第 22 类 珠免	2020/11/14	10	45153718	商标
第 22 类	2020/11/14	10	45171057	商标
第 21 类	2020/11/14	10	45167884	商标
第 22 类 珠免	2020/11/14	10	45163721	商标
第 20 类	2020/11/14	10	45179758	商标
第 13 类	2020/11/14	10	45160458	商标
第 13 类 珠免	2020/11/14	10	45160445	商标
第 12 类 珠免	2020/11/14	10	45172829	商标
第 12 类	2020/11/14	10	45152391	商标
第 11 类	2020/11/14	10	45151037	商标
第 11 类 珠免	2020/11/14	10	45158105	商标
第 2 类 珠免	2020/11/14	10	45159438	商标
第 6 类 珠免	2020/11/14	10	45156900	商标
第 1 类	2020/11/14	10	45158682	商标
第 1 类 珠免	2020/11/14	10	45157214	商标
第 2 类	2020/11/14	10	45149027	商标
第 23 类	2020/11/14	10	45144010	商标
第 15 类	2020/11/14	10	45151329	商标
第 10 类 珠免	2020/11/14	10	45145943	商标
第 10 类	2020/11/14	10	45150393	商标
第 8 类	2020/11/14	10	45144714	商标

第 20 类 珠免	2020/11/14	10	45170606	商标
第 7 类 	2020/11/14	10	45176946	商标
第 5 类 珠免	2020/11/14	10	45177005	商标
第 41 类 珠免	2020/11/14	10	45209505	商标
第 39 类 	2020/11/21	10	45203609	商标
第 39 类 珠免	2020/11/28	10	45200647	商标
第 38 类 珠免	2020/11/28	10	45231445	商标
第 38 类 	2020/11/21	10	45231437	商标
第 36 类 	2020/11/21	10	45210653	商标
第 35 类 珠免	2020/11/28	10	45218846	商标
第 30 类 珠免	2020/11/28	10	45213519	商标
第 30 类 	2020/11/21	10	45205828	商标
第 29 类 	2020/11/21	10	45224062	商标
第 28 类 珠免	2020/11/28	10	45206746	商标
第 28 类 	2020/11/21	10	45218799	商标
第 27 类 珠免	2020/11/28	10	45228559	商标
第 26 类 珠免	2020/11/28	10	45202200	商标
第 25 类 	2020/11/21	10	45217570	商标
第 25 类 珠免	2020/11/28	10	45213147	商标
第 29 类 珠免	2020/11/28	10	45204328	商标
第 33 类 	2020/11/21	10	45199161	商标
第 26 类 	2020/11/21	10	45233582	商标

第 27 类 	2020/11/21	10	45225828	商标
第 41 类 	2021/2/14	10	45230896	商标
第 42 类 	2021/2/14	10	45217894	商标
第 35 类 	2021/2/14	10	45218849	商标
第 45 类 	2020/11/21	10	45210747	商标
第 45 类 珠免	2020/11/21	10	45207204	商标
第 44 类 珠免	2020/11/28	10	45220647	商标
第 44 类 	2020/11/21	10	45210396	商标
第 43 类 	2020/11/21	10	45201869	商标
第 43 类 珠免	2020/11/28	10	45229423	商标
第 40 类 珠免	2020/11/21	10	45229698	商标
第 37 类 	2020/11/21	10	45207126	商标
第 37 类 珠免	2020/11/28	10	45200198	商标
第 34 类 珠免	2020/11/28	10	45229866	商标
第 34 类 	2020/11/21	10	45204997	商标
第 40 类 	2020/11/21	10	45211964	商标
第 36 类 珠免	2020/11/28	10	45225265	商标
第 33 类 珠免	2020/11/28	10	45222351	商标
第 32 类 珠免	2020/11/28	10	45204981	商标
第 32 类 	2020/11/21	10	45222341	商标
第 31 类 	2020/11/21	10	45212523	商标
第 31 类 珠免	2020/11/28	10	45225620	商标

5. 软件著作权

纳入评估范围内账面未记录的软件著作权共 1 项，详见下表:

著作权人	软件著作权名称	登记号	开发完成日期	登记日期	取得方式	权力范围
珠海汇真商务有限责任公司	免税品+V1.0.0528	2019SRE017893	2019-05-31	2019-08-01	原始取得	全部权利

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，企业申报的表外资产为前述账面未记录的 90 项商标权以及 1 项软件著作权。

(三) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中，2020 年、2021 年及 2022 年 1-11 月各项合并口径财务数据系经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的模拟财务报表审计报告（致同审字（2023）第 442A002855 号），各项单体口径财务数据摘自其审计底稿。本次评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、 价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

五、 评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2022 年 11 月 30 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、

预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、 评估依据

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

(一) 经济行为依据

《格力地产股份有限公司第八届董事会第二次会议决议》（2022年12月8日）。

(二) 法律法规依据

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

2.《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);

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

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

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

6.《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订);

7.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）;

8.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十

三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

9.《中华人民共和国车辆购置税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过);

10. 《中华人民共和国商标法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；

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

12. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令第 50 号);

13. 财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）；

14. 财政部、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）；

15. 财政部、国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；

16. 《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）；

17. 《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（国务院令第 732 号）修订）；

18. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；

19. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令，2019 年修订);

20. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号，2005 年）；

21. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

22. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号)

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

24. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号,2016年);

25. 《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第166号,2020年3月20日修订);

26. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102号);

27. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(国务院令第138号,1994年)

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

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

30. 《珠海市市属国有企业资产评估管理办法》(珠国资〔2020〕236号,2020年8月6日修订)。

(三) 评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

2.《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

3.《资产评估执业准则-资产评估程序》(中评协[2018]36号);

4.《资产评估执业准则-资产评估方法》(中评协[2019]35号);

5.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

6.《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

7.《资产评估执业准则-企业价值》（中评协[2018]38号）；

8.《资产评估执业准则-无形资产》（中评协[2017]37号）；

9.《资产评估执业准则-不动产》（中评协[2017]38号）；

10. 《资产评估执业准则-机器设备》（中评协[2017]39号）；

11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

12. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

13. 《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协[2018]37号)；

14. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；

15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；

16. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；

17. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；

18. 《资产评估执业准则-利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）。

(四) 资产权属依据

1.房屋所有权证;

2.国有土地使用证;

3.机动车行驶证;

4.股权/债权投资协议;

5.重要资产购置合同或凭证;

(五) 取价依据

1.国家外汇管理局公布的基准日人民币基准汇价;

2.中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心受权公布

贷款市场报价利率（LPR）公告;

3. 委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料;

4. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）;

5. 《2022 机电产品报价信息系统》（机械工业信息研究院）;

6. 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》（2018 年）;

7. 《珠海市建设工程价格信息》（2022 年第 11 期）;

8. 基准地价文件;

9. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;

10. 重要业务合同、资料;

11. 其他参考资料。

(六) **其它参考资料**

1. 致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《珠海市免税企业集团有限公司 2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-11 月模拟财务报表审计报告》（致同审字（2023）第 442A002855 号）;

2. wind 资讯金融终端;

3. 彭博数据库;

4. 《投资估价》([美]Damodaran 著,[加]林谦译,清华大学出版社);

5. 《价值评估: 公司价值的衡量与管理(第 3 版)》([美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）;

6. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社 2011 版);

7. 《资产评估专家指引第 6 号——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协[2015]67 号）;

8. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39 号）;

9.《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协[2020]6号）；

10. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协[2020]38号）；

11. 其他参考资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法简介

依据《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）和《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）的规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

企业价值评估中的资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

(二) 评估方法选择

本次评估目的是格力地产股份有限公司拟发行股份及支付现金购买珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海城市建设集团有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司 100%股权。

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。

被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测且可量化，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

评估基准日前后，由于涉及同等规模企业的近期交易案例无法获取，市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少，本次评估未选择市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法、收益法进行评估。

(三) 资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下:

1.流动资产

(1)货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值确定评估值。对于外币货币资金，以核实后的原币金额乘以评估基准日汇率确定评估值。

(2)交易性金融资产

1)交易性金融资产-结构性存款

评估人员清查了原始凭证及记账凭证，对存款账户进行了函证，以

证明存款的真实存在，对人民币结构性存款以核实后账面值确定评估值。

(3)应收账款类

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。

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。

(4)存货

存货包括全部为产成品（库存商品）。存货未计提跌价准备。存货的具体评估方法及过程如下:

1)产成品

产成品主要为烟、酒和化妆品，产品正常销售，不存在积压、变质、毁损、报废情况。主要采用如下评估方法:

本次评估按产品的市场不含税销售价格减去销售费用、销售税金及一定税后净利润确定评估单价，再乘以数量确认评估值。具体公式为:

评估价值=实际数量×不含税售价×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×r）

A.不含税售价: 不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的;

B.产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加;

C.销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比例平均计算;

D.营业利润率=营业利润÷营业收入;

E.所得税率是按企业实际执行的所得税率;

F.r 为一定的率，由于在产品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

(5)其他流动资产

对其他流动资产的评估，核对评估明细表与报表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实资产的真实性、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。

2.债权投资

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，抽查了原始入账凭证等资料，核实其核算内容的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

3.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。

对于具有控制权及重大影响的长期股权投资，对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以免税集团的持股比例计算确定评估值:

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产评估值 × 持股比例

4.其他权益工具投资

对其他权益工具投资，评估人员首先对股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定股权投资的真实性和完整性，进而对投资协

议中对价值影响较大的条款进行重点关注，对被投资单位的经营特点和经营状况进行核实，在此基础上选择适宜的评估方法进行评估。

5. 其他非流动金融资产

对其他非流动金融资产，评估人员首先对其形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定其真实性和完整性，进而对投资协议中对价值影响较大的条款进行重点关注，对被投资对象状况进行核实，在此基础上选择适宜的评估方法进行评估。

6. 投资性房地产

根据《资产评估执业准则——不动产》和《投资性房地产评估指导意见》的要求，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

本次评估范围内持有的投资性房地产分为两类: 第一类是企业同时持有相关房产的房屋所有权和对应的土地使用权，且目前已实际出租，对于此类投资性房地产采用收益还原法或市场比较法进行评估; 第二类是企业同时持有相关房产的房屋所有权和对应的土地使用权，且目前尚未出租，对于此类投资性房地产均采用市场法进行评估。

(1)市场法

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式如下:

$P=P_{案例}*A*B*C*D*E$

其中：P: 待估房产评估价值；$P_{案例}$: 可比交易实例价格;

A: 交易情况修正系数；B: 交易日期修正系数;

C: 区位因素修正系数；D: 实物因素修正系数；

E: 权益状况因素修正系数。

(2)收益法

收益法是求取估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法理论基础是预期原理，即房地产当前的价值通常不是基于其过去的价格、开发成本、收益或市场状况，而是基于市场参与者对其未来所能产生的收益或能够获得的满足、乐趣等的预期。

基本公式:

$$V=\frac{A}{Y-g}\left[1-\left(\frac{1+g}{1+Y}\right)^{n}\right]$$

式中:

V—房地产的收益价格

i—年份

n—房地产的收益年限

A—房地产未来年净收益

Y—房地产的资本化率

g—净收益每年递增率

7. 固定资产-房屋建筑物

(1)评估方法选择

基于本次评估之特定目的，结合各委估建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质分别采用市场法和收益法进行评估。

(2)评估方法介绍

1) 市场法

市场法是将待评估的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交易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。

估价对象房地产评估价值=比较案例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

2) 收益法

收益法是求取估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法理论基础是预期原理，即房地产当前的价值通常不是基于其过去的价格、开发成本、收益或市场状况，而是基于市场参与者对其未来所能产生的收益或能够获得的满足、乐趣等的预期。

基本公式:

$$V=\frac{A}{Y-g}\left[1-\left(\frac{1+g}{1+Y}\right)^{n}\right]$$

式中:

V—房地产的收益价格

i—年份

n—房地产的收益年限

A—房地产未来年净收益

Y—房地产的资本化率

g—净收益每年递增率

8. 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

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，采用不同的方法进行评估。

对于正常运转的设备主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

1)机器设备重置全价

从事免税业务的企业:

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+含税其他费用+资金成本

从事有税业务企业:

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+其他费用+资金成本-增值税抵扣额

A.设备购置费

设备购置价主要通过向生产厂家和代理商询价确定，或参考近期同类设备的合同价格确定。不能从市场询到价格的设备，通过查阅2022年机电产品价格信息、网上询价、指数调整以及不同规模生产线对比分析，综合确定其购置价来确定其购置费。

B.运杂费

运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

国产设备运杂费=国产设备原价×国产设备运杂费率

C.安装工程费

根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》等资料，确定安装调试费率。

对小型、无须安装、安装简单所需费用较少或按照惯例由供货厂商提供安装调试的设备，重置时不计安装调试费。

D.基础费用的确定

对于设备基础费用是在企业提供设备基础建筑工程结算等资料，并核实基础工程量的基础上，根据企业提供的竣工决算报告书，按照施工当地现行的人工费、材料费、机械台班价格标准，对设备基础工程结算进行调整计算，得出设备基础工程费，并避免与建筑工程重复计算。

E.前期及其他费用

前期费用及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、招投标代理费、工程监理费、环境影响评价费等，根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。

F.资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一，其生产能力受企业整体建设（房屋、建筑物、其他设备等）运行制约，所以将其购置到运行的周期比照企业整体工程建设周期计算，按本次评估基准日银行同期贷款利率，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=（设备购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用）×贷款利率×工期×1/2

G.可抵扣的增值税

根据财税[2008]170号，自2009年1月1日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令第50号)的有关规定，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金一应交增值税(进项税额)”科目。故:

增值税抵扣额＝购置价/1.13×13%+运杂费/1.10×9%+安装费

/1.10×9%+其他费中可抵扣的增值税

自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。本次基准日其他费用和安装调试费在计算重置全价时均需抵扣增值税。

2)运输车辆

运输车辆重置全价由车辆购置价、车辆购置税及新车上户牌照手续费等三部分组成，依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税，增值税进项税可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令第50号)的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于车辆在计算其重置全价时扣减购置车辆进项税额。重置全价计算公式:

从事免税业务的企业:

重置全价=购置价（含税）+车辆购置税+新车上户牌照手续费

从事有税业务的企业:

重置全价=购置价（不含税）+车辆购置税+新车上户牌照手续费

A.现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价;

B.车辆购置税根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计取;

C.新车上户牌照手续费等分别按车辆所处区域当地交通管理部门规定计取。

3)电子设备

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费

运输及安装调试，重置全价计算公式:

从事免税业务的企业:

重置全价=购置价（含税）

从事有税业务的企业:

重置全价=购置价（不含税）

对于购置时间较早，型号已下市尚在使用中的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

(2)成新率的确定

1)机器设备成新率

在本次评估过程中，按照设备的经济使用年限、实际已使用年限和根据现场勘察情况预测设备的尚可使用年限，并进而计算其成新率。计算公式如下:

成新率=尚可使用年限/（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

2)车辆成新率

对于运输车辆,根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令[2012]12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即:

使用年限成新率 =（1－已使用年限/规定或经济使用年限）×100%

行驶里程成新率 =（1－已行驶里程/规定行驶里程）×100%

成新率 = Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+a

a为车辆特殊情况调整系数,根据对待估车辆现场勘察的情况确定。若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率存在差异,则对理论成新率进行适当的调整，若两者结果相当，则不再调整。

另：直接按二手市场价评估的车辆，无须计算成新率。

3)电子设备成新率

主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设

备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下:

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%或成新率=(1－实际已使用年限/经济使用年限)×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

9. 在建工程

结合本次在建工程特点，针对在建工程类型和具体情况，采用成本法进行评估。

在采用成本法对在建工程评估时，评估人员在现场核实了相关明细账、入账凭证及可行性研究报告、初步设计、概预算资料，与项目工程技术人员等相关人员进行了访谈，并进行了现场勘察。确认待评估的在建工程项目进度基本上是按计划进行的，实物质量达到了设计标准要求。

对于在建工程的合理工期较短，在工程重置成本的变化不大的情况下，在核实在建工程账面金额无误的前提下，评估以清查核实后的账面值确定评估值;

开工时间距基准日较长的在建项目（合理工期超过六个月），则需要考虑资金成本。在计算资金成本中，非合理工期需要剔除。如果资金成本已在在建工程相关科目中核算的，则不再重复计算。

10. 使用权资产

使用权资产核算内容主要为产权持有单位租赁的房屋、土地等形成的使用权资产。

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。企业根据《企业会计准则第 21 号——租赁(修订版)》的规定进行核算，确认使用权资产和租赁负债。

评估人员核对了企业总账、明细账、会计报表及清查评估明细表，审核了相关的原始凭证、租赁合同，对每项租赁资产的初始计量、摊销金额的准确性、合理性等进行了分析，符合租赁会计准则的核算规定，账面余额合理反映了基准日企业享有的相关使用权资产的权益价值，故本次评估以核实后账面值确认评估值。

11. 无形资产—其他

(1)商标权

商标权的常用评估方法包括收益法、市场法和成本法。

鉴于纳入本次评估范围的90项商标权于2020年以后注册，考虑到商标作主要起标识作用，对被评估企业的业绩贡献并不显著，故采用成本法进行评估。

(2)外购软件

对于外购软件，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始合同。经核实表明账、表金额相符。通过向软件供应商询价或网络查询其现行不含税价（对于从事免税业务企业查询含税价）确定评估值。

12. 长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为对各门店和办公场所的装修改造工程。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。经核实，长期待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确，长期待摊费用在未来受益期内仍可享有相应权益或资产，按尚存受益期应分摊的余额确定评估值。

13. 递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为计提坏账引起的递延所得税资产。清查

时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、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。

14. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(四) 收益法

1.概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》,企业价值评估中的收益法，也称现金流量折现法，是指对企业或者某一产生收益的单元预计未来现金流量及其风险进行预测，选择与之匹配的折现率，将未来的现金流量折现求和的评估方法。收益法的基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。收益法适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度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。

2.评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的母公司报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是:

(1)对纳入报表范围的资产和主营业务,按照历史经营状况的变化趋

势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值;

(2)将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金、应收（应付）股利等流动资产（负债），及呆滞或闲置设备、房产以及未计及损益的在建工程等非流动资产（负债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值;

(3)将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流）估算中未予考虑的长期股权投资，单独测算其价值，即：长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产评估值×持股比例。

(4)将上述各项资产和负债价值加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减基准日的付息债务价值后，得到被评估单位的权益资本（股东全部权益）价值。

在确定股东全部权益价值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

3. 评估模型

(1)基本模型

本次评估的基本模型为:

$$E = B - D \quad (1)$$

式中:

E: 被评估单位的股东全部权益（净资产）价值;

B: 被评估单位的企业价值;

D: 被评估单位的付息债务价值;

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

P: 被评估单位的经营性资产价值;

C: 被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值;

I: 被评估单位基准日的长期投资价值;

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

式中:

Ri: 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;

(2)收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标，其基本定义为:

R=净利润+折旧摊销+扣税后付息债务利息-追加资本（4）

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到被评估单位的经营性资产价值。

(3)折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r:

$$r=r_d\times w_d+r_e\times w_e \quad (5)$$

式中:

W_d: 被评估单位的债务比率;

$$w_d=\frac{D}{(E+D)} \quad (6)$$

W_e: 被评估单位的权益比率;

$$w_e=\frac{E}{(E+D)} \quad (7)$$

r_d: 所得税后的付息债务利率;

r_e: 权益资本成本。

本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e:

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (8)$$

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;

βe: 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (9)$$

βu: 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t)\frac{D_i}{E_i}} \quad (10)$$

βt: 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (11)$$

式中:

K: 未来预期股票市场的平均风险值，通常假设 K=1;

βx: 可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数;

Di、Ei: 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

4. 收益期限

根据被评估单位章程，企业营业期限为长期，并且由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位在评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1.项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况,明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日;根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价,签署资产评估委托合同。

2.确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通,进一步确定了资产评估基本事项和被评估单位资产、经营状况后,收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况,在此基础上拟定初步工作方案,制定评估计划。

3.提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点,提交针对性的尽职调查资料清单,及资产清单、盈利预测等样表,要求被评估单位进行评估准备工作。

4.辅导填表和评估资料准备工作

与被评估单位相关工作人员联系,辅导被评估单位按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

(二) 现场评估阶段

项目组于2022年12月至2023年2月对被评估单位进行现场核查,现场评估阶段的主要工作如下:

1.初步了解整体情况

听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委

估资产的历史及现状，了解被评估单位的历史沿革、财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2.审阅核对资料

对被评估单位提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3.重点清查

根据申报资料，对主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实：对于其申报的金融资产和往来款项，清查核实其对账单、询证函及各项业务合同，确认其真实存在并分析其风险；对其申报的实物资产进行了现场勘查，其中存货、电子设备以抽查的形式进行盘点，房屋建筑物、机器设备全面盘点勘查。同时，对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；对专用设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，通过市场调研和线上查询，收集价格资料；对租赁的办公场所，审阅其办公场所的租赁合同等。

4.尽职调查访谈

通过尽职调查及高管访谈，了解企业产品的行业内的地位、市场份额，了解企业成本费用情况，分析企业未来发展趋势。针对企业申报的盈利预测数据，与企业管理人员进行座谈，就未来发展趋势尽量达成一致，进而通过查询同行业、同领域企业的主营业务、产品效果、毛利情况、市场分销渠道等方式进行核查验证。

5.确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

6.进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

(三) 评估汇总阶段

对各类资产及负债评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

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

九、 评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设:

(一) 一般假设

1.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1.国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

3.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

4.企业在未来预测期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营；

5.本次评估，假设企业在未来预测期内持续具备截至评估基准日已取得的免税店经营许可；

6.本次评估，假设企业在免税店经营场所的租赁合同到期后，能继续中标持续经营；

7.本次评估，假设在未来的预测期内，企业的主营业务、产品的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等随经营规划的调整而有所变动；

8.本次评估，假设在未来的预测期内，企业的各项期间费用在参考历史年度水平的基础上，随经营规模的变化而同步变动；

9.评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

10.鉴于企业的货币资金或其银行存款等在经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用评估时不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损益等不确定性损益；

11.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

12.本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法、收益法，对珠海市免税企业集团有限公司基于模拟财务报表的股东全部权益价值在评估基准日2022年11月30日的价值进行了评估。

(一) 资产基础法评估结果

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日基于模拟财务报表的评估结果如下:

总资产账面值476,897.28万元，评估值552,207.86万元，评估增值75,310.58万元，增值率15.79%。

负债账面值158,646.96万元，评估值158,646.96万元,评估无增减值。

净资产账面值318,250.32万元，评估值393,560.90万元，评估增值75,310.58万元，增值率23.66%。详见下表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年11月30日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	336,375.40	348,137.62	11,762.22	3.50
2	非流动资产	140,521.88	204,070.24	63,548.36	45.22
3	其中：长期股权投资	32,866.37	87,659.35	54,792.98	166.71
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	527.91	9,304.09	8,776.18	1,662.44
6	在建工程	4,044.71	4,234.46	189.75	4.69
7	无形资产	410.44	551.09	140.65	34.27
7-1	其中：土地使用权	-	-	-	
8	其他非流动资产	102,672.45	102,321.25	-351.20	-0.34
9	**资产总计**	**476,897.28**	**552,207.86**	**75,310.58**	**15.79**
10	流动负债	154,098.93	154,098.93	-	-

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
11	非流动负债	4,548.03	4,548.03	-	-
12	**负债总计**	**158,646.96**	**158,646.96**	**-**	**-**
13	**净资产（所有者权益）**	**318,250.32**	**393,560.90**	**75,310.58**	**23.66**

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结果

采用收益法，得出被评估单位在评估基准日基于模拟财务报表的评估结果如下：股东全部权益账面值为 318,250.32 万元，评估值为 932,800.00 万元，评估增值 614,549.68 万元，增值率 193.10%。

(三) 评估结果的差异分析

本次评估采用收益法测算出的净资产（股东全部权益）价值 932,800.00 万元，比资产基础法测算出的净资产（股东全部权益）价值 393,560.90 万元，高 539,239.10 万元，高 137.02%。两种评估方法差异的原因主要是:

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以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

(四) 评估结果的选取

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。被评估单位是国内少数获得国务院批准在口岸经营免税品业务的国有企业之一，拥有近 40 年免税运营经验。且企

业固定资产占比较小，管理人员有充分能力胜任管理职责，加之企业历史年度低费用率，低折旧率，高收益率，属于典型的销售型轻资产企业。企业价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还包含免税品经营资质、行业经验和地位、受到国家政策支持等重要无形资源的贡献，而上述无形资源无法通过量化体现在资产负债表中，但是却对股东全部权益价值具有重要影响，采用收益法更加能够准确反映其市场真实价值。故本次采用收益法和资产基础法进行评估，最终选取收益法评估结果作为评估结论。

通过以上分析，由此得到珠海市免税企业集团有限公司基于模拟财务报表的股东全部权益价值在基准日时点的价值为 932,800.00 万元。

十一、 特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

1.本次评估报告财务数据系引用模拟财务报表审计报告

致同会计师事务所(特殊普通合伙)基于企业对部分资产的剥离和划转，对其 2020 年、2021 年及 2022 年 1-11 月各项合并口径财务数据进行了审计，并出具了标准无保留意见的模拟财务报表审计报告（致同审字（2023）第 442A002855 号）。

本次评估报告中，2020 年、2021 年及 2022 年 1-11 月各项合并口径财务数据系经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的模拟财务报表审计报告，各项单体口径财务数据摘自其审计底稿。本次评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

2.珠海经济特区金叶酒店有限公司和珠盈免税有限公司财务数据未经审计

珠海市免税企业集团有限公司持有珠海经济特区金叶酒店有限公

司50%股权，间接持有珠盈免税有限公司50%股权，因珠海市免税企业集团有限公司对此两家企业无控制权，故本次审计机构未对其进行审计，本次评估所引用的此两家企业各项财务数据未经审计，提请报告使用者予以关注。

被评估单位承诺所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分，对于因本次评估引用未经审计的财务数据可能造成的纠纷与评估机构无关。

(二) 关于本次评估范围的说明

本次经济行为中交易双方在基于对部分资产剥离和划转的基础上，确定了本次交易范围。其中，珠海市免税企业集团有限公司权属所有的珠海市吉大景山路220号地块及房产不在本次交易范围。

本次评估范围与交易范围一致。

(三) 权属资料不全或权属瑕疵事项

1. 截至评估基准日,珠海市免税企业集团有限公司及其下属公司存在4项房屋建筑物（在建工程）尚未办理房屋所有权证，未办证面积合计7,471.00平方米。

未办理房屋所有权证的房屋建筑物具体情况如下:

未办理房产证房屋情况表

序号	所属公司	房屋建筑物名称	结构	建成年限	建筑面积（㎡）
1	珠海市免税企业集团有限公司	联检楼商场	钢混	在建工程	3,889.00
2	珠海市免税企业集团有限公司	九洲免税店（已拆除）	钢混	1992/6	782.00
3	珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	叉车房、公共卫生间、厨房等	钢混	2012/2	100.00
4	珠海经济特区金叶酒店有限公司	酒店大厦（无证部分）	钢混	2020/11	2,700.00
合计					**7,471.00**

被评估单位承诺该部分资产属于其所有，本次评估未考虑未办证房产后续的支出对评估结果的影响。

对于该部分房屋建筑物，其面积是被评估单位根据竣工图纸及现场测量情况进行申报的。评估人员在对被评估单位申报面积进行抽查核实基础上，以申报面积进行评估，与被评估单位后续取得的房产证登记面积可能存在差异，提请报告使用者注意。

2.截至评估基准日，珠海市免税企业集团有限公司存在1宗房屋建筑物-湾仔职工宿舍的土地为划拨土地使用权。本次对该宗划拨土地使用权的评估已按照《珠海市人民政府关于印发珠海市国有建设用地地价管理规定的通知》（珠府[2019]61号）计算扣除相应的土地出让金。

该扣除金额与被评估单位后续实际缴纳的土地出让金金额可能存在差异，提请报告使用者注意。

(四) 评估程序受限或评估资料不完整的情形

1.珠海市免税企业集团有限公司在其他权益工具投资科目中的广东华兴银行股份有限公司流通股，以及在其他非流动金融资产科目核算的广东粤澳半导体产业投资基金份额，珠海市免税企业集团有限公司对上述两项投资的被投资单位无控制权，无法取得财务数据等相关资料。本次具体评估方法详见评估说明。

2.对于部分位于境外（香港和澳门）的资产，资产评估师因疫情原因受限未能对相关资产进行现场调查，已经采用电子邮件、视频、微信等现代通讯方式获取资料并开展基础核查工作，认为资产评估程序受限对评估结论不产生重大影响已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，珠海市免税企业集团有限公司及其下属公司存在以下法律、经济等未决事项。本次评估在经过审计后的基础上，未考虑

下述未决事项对评估结果的影响。

序号	原告	被告	第三人	立案时间	标的金额
1	恒超发展	黄小分、凌民琛、麦锦辉、陈培发、奥科顾问有限公司、胜金海发展有限公司、满利泰发展有限公司、永生国际海产集团有限公司、永生国际冻品有限公司	AstrowayInternationalLtd.、永生海产控股有限公司、永生（国际）海产有限公司	2015 年 4 月	12,741.76 万港元
2	免税集团	珠海市建安建筑装饰工程有限公司	无	2022 年 4 月	209.16 万元

对于第 1 项诉讼，恒超发展已于 2014 年末对上述应收账款全额计提了坏账准备。被评估单位已签署相关协议，约定由该案件纠纷产生的一切费用（包括但不限于诉讼费、律师费等）、责任及损失由第三方承担，收益亦归第三方所有。第三方已明确同意上述安排，故该项诉讼不会对被评估单位经营构成重大不利影响。

对于第 2 项诉讼，鉴于该等诉讼案件的涉诉金额占被评估单位报表总资产及净资产的比例较小，故该等诉讼不会对被评估单位经营构成重大不利影响。

(六) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，被评估单位无担保、或有负债（或有资产）等事项。

截至评估基准日，被评估单位租赁情况如下。本次评估，假设企业在免税店经营场所的租赁合同到期后，能继续中标持续经营。

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

序号	承租方	出租方	房屋所有人	坐落位置	房产证号	当前用途	租赁期限
8	免税集团	广西机场管理集团南宁吴圩国际机场有限公司	广西机场管理集团有限公司	南宁市吴圩国际机场T2航站楼三层国际厅CF-54	-	免税店经营	2021-01-14签署，租赁期限自租赁区域交付之日（2021-06-25）起5+(5)年，其中前5年为固定租赁期，后5年为考核通过后续约期
9	免税集团	鄂尔多斯市空港实业有限公司	鄂尔多斯机场管理集团有限公司	鄂尔多斯机场新候机楼国际安检隔离区域F01号	-	免税店经营	2020-11签署，租赁期限自免税店正式开业之日起7年
10	免税集团	珠海经济特区三联企业（集团）有限公司	珠海经济特区三联企业（集团）有限公司	珠海市吉大九洲大道东1199号泰福国际金融大厦24层01-06号	粤（2017）珠海市不动产权第0088803号	办公	2021-07-15至2026-07-14
11	珠海中免	珠海保税区华天隆物流有限公司	珠海保税区华天隆物流有限公司	珠海保税区华天隆物流有限公司仓储楼二、三楼	粤房地证字第C2233934号	仓库	2017-01-01至2026-12-31
12	珠海真务有限责任公司	珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司口岸客运站	珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	珠海市香洲区港珠澳大桥珠海口岸港东一路128号交通连廊#302#303商铺	-	商铺	2020-09签署，租赁期限自场地接收之日起10年
13	三亚珠免旅商文业有限公司	海南信兴电器有限公司	信兴控股集团(海南)有限公司	三亚市天涯区解放路468号信兴电器大厦1/2/5层	琼（2022）三亚市不动产权第0011978号、0011980号	商铺	2021-05-10至2029-05-09
14	珠免集团（珠海横琴）商业有限公司	南光（横琴）置业有限公司	南光（横琴）置业有限公司	珠海市横琴新区福临道55号横琴南光大厦8层803号	珠房地权属字第202200010号	办公	2021-12-01至2024-11-30

序号	承租方	出租方	房屋所有人	坐落位置	房产证号	当前用途	租赁期限
15	珠海珠市免澳商业有限公司	珠海横琴丽新文创天地有限公司	珠海横琴丽新文创天地有限公司	珠海市横琴新区智水路82号101、102、103、104、105、106、107、108、109、126、127、128、129、130、131、132、133、134、135、293商铺，智水路84号商铺，智水路92号商铺，智水路82号283、286、287、289、290文化街	珠房地权属字第202200046号	商铺	2022-05-30签署，租赁期限自场地交付之日起10年

(七) 重大期后事项

无重大期后事项。

(八) 本次评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

截至评估基准日，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九) 其他需要说明的事项

1.评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2.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。

3.评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4.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。

5.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。

6.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。

7.本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断相关规划落实，企业持续运营的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

8.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;

9.本次评估，评估师未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

十二、 评估报告使用限制说明

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

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

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

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

(五) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

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

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

(八) 评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自评估基准日2022年11月30日起计算，至2023年11月29日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二三年三月二十二日。

（此页无正文）

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人：

资产评估师签章：

资产评估师签章：

二〇二三年三月二十二日

附件

1. 经济行为文件（复印件）；

2. 致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的2020年-2021年模拟财务报表审计报告（复印件）；

3. 委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；

4. 被评估单位涉及的主要权属证明资料（复印件）；

5. 委托人及被评估单位承诺函;

6. 签字资产评估师承诺函;

7. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书(京财资评备2022第0128号）（复印件）；

8. 中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格备案结果公告 (复印件);

9. 中国资产评估协会单位会员信用信息记录;

10. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；

11. 签字资产评估师资格证书（复印件）；

12. 资产评估委托合同（复印件）。

格力地产股份有限公司
董事会决议

格力地产股份有限公司（以下简称“公司”）第八届董事会第二次会议于 2022 年 12 月 6 日以电子邮件方式发出通知，并于 2022 年 12 月 8 日以通讯表决方式召开。本次会议由公司董事长陈辉先生主持，应出席董事 9 人，实际参加表决董事 9 人。本次会议符合《中华人民共和国公司法》及公司《章程》规定，会议经过表决，作出决议如下：

（一）审议通过《关于调整本次重组方案的议案》；

公司原拟发行股份及支付现金购买珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海城市建设集团有限公司合计持有的珠海市免税企业集团有限公司（以下简称“免税集团”或“标的公司”）100%股权，并同时向通用技术集团投资管理有限公司发行股份募集配套资金（以下简称“原重组”）。

由于资本市场环境变化，且原重组暂停的事由已基本消除，经审慎研究及与相关方友好协商，公司拟调整原重组方案，继续推动重组，调整后的重组方案为发行股份及支付现金购买免税集团 100%股权，并拟向不超过 35 名投资者非公开发行股票募集配套资金（以下简称“本次重组”或“本次交易”）。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

（二）审议通过《关于本次重组方案调整构成重大调整的议案》；

本次重组方案涉及配套募集资金调增，根据《<上市公司重大资产重组管理办法>第二十八条、第四十五条的适用意见——证券期货法律适用意见第 15 号》的相关规定，构成重组方案的重大调整。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

（三）审议通过《关于公司发行股份及支付现金购买资产暨关联交易符合相

关法律、法规规定的议案》；

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》等法律、法规和规范性文件的有关规定，并经对公司实际情况及相关事项进行充分自查论证后，董事会认为公司符合相关法律、法规及规范性文件规定的实施发行股份及支付现金购买资产的要求及各项实质条件。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

（四）审议通过《关于公司发行股份募集配套资金符合相关法律、法规规定的议案》；

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司证券发行管理办法》《上市公司非公开发行股票实施细则》以及中国证券监督管理委员会发布的《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》等法律、法规和规范性文件的有关规定，并经对公司实际情况及相关事项进行充分自查论证后，认为公司符合相关法律、法规及规范性文件规定的非公开发行股票募集配套资金的要求及各项实质条件。

表决情况：同意票 9 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

（五）逐项审议通过《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》；

公司拟发行股份及支付现金购买免税集团 100%股权（以下简称“本次发行股份及支付现金购买资产”），并拟向不超过 35 名投资者非公开发行股票募集配套资金（以下简称“本次配套融资”）。

本次发行股份及支付现金购买资产为本次配套融资的前提和实施条件，但不以本次配套融资为前提，最终配套融资成功与否不影响本次发行股份及支付现金购买资产行为的实施。

本次发行股份及支付现金购买资产方案的主要内容如下：

1、 交易对方

本次发行股份及支付现金购买资产的交易对方为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“珠海市国资委”）、珠海城市建设集团有限公司（以

下简称“城建集团”）。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

2、 标的资产

本次发行股份及支付现金购买的标的资产为免税集团 100%股权，其中，珠海市国资委持有免税集团 77%的股权，城建集团持有免税集团 23%的股权。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

3、 标的资产的定价依据及交易价格

截至本次董事会召开之日，标的公司相关的审计、评估工作尚未完成，本次发行股份及支付现金购买的标的资产的交易价格尚未确定，标的资产的最终交易价格将以符合《证券法》规定的资产评估机构出具的评估报告所载明的并经有权国有资产监督管理机构备案的评估结果为基础，由公司与交易对方协商并签订书面协议予以确定。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

4、 标的资产对价支付方式

公司以发行股份及支付现金的方式购买标的资产。具体股份及现金的支付比例由各方协商确定并另行签署正式协议。

本次交易的现金对价的支付将在中国证监会核准本次配套融资且募集配套资金到位后实施，具体金额、支付安排，由各方届时根据标的资产的交易价格另行约定。如果配套融资未能成功实施或募集的资金不足支付现金对价，则不足部分将由公司以自筹资金补足。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

5、 本次发行股票的种类和面值

本次发行的股票种类为境内上市的人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

6、 发行方式

本次发行的股份全部采取非公开发行的方式。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

7、 发行对象和认购方式

本次发行的对象为珠海市国资委、城建集团。该等发行对象以其持有标的公司股权认购本次发行的股份。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

8、 发行价格

本次发行的定价基准日为审议本次发行股份及支付现金购买资产相关议案的公司首次董事会决议公告日，即公司第八届董事会第二次会议决议公告日。

本次发行的发行价格以定价基准日前 60 个交易日公司股票交易均价为市场参考价。经交易各方友好协商，本次发行的发行价格为 5.38 元/股，不低于本次发行的定价基准日前 60 个交易日公司股票交易均价的 90%。

如公司在本次发行定价基准日至发行完成日期间发生派发股利、送股、转增股本等除权除息事项，本次发行价格将作相应调整，具体调整公式如下：

(1) 资本公积金转增股本、派送股票红利

P＝P0÷（1＋n）；

其中：P0 为调整前的发行价格；n 为每股的资本公积金转增股本、派送股票红利的比率；P 为调整后的发行价格。

(2) 派息

P＝P0-V；

其中：P0 为调整前的发行价格；V 为每股的派息额；P 为调整后的发行价格。

(3) 上述两项同时进行，则 P=（P0-V）÷（1+n）；

其中：P0 为调整前的发行价格；V 为每股的派息额；n 为每股的资本公积金转增股本、派送股票红利的比率；P 为调整后的发行价格。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

9、 发行数量

本次发行的发行数量将根据向交易对方支付的股份对价金额除以发行价格确定，计算公式如下：本次向交易对方发行的股份数量=向交易对方支付的股份对价金额/本次发行股份的发行价格。

根据前述公式计算的发行数量精确至股，不足一股的部分，交易对方自愿放弃。最终发行的股份数量以公司股东大会审议通过并经中国证监会核准的数量为准。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

10、锁定期安排

交易对方承诺其因本次发行取得的公司股份自本次发行结束之日起 36 个月内将不以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让，但是在适用法律许可的前提下的转让不受此限。

本次交易完成后6个月内如公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，其持有公司股票的锁定期自动延长 6 个月。

交易对方承诺如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、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监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让其在该上市公司拥有权益的股份。

本次发行完成后，交易对方基于本次发行取得的格力地产股份由于公司送红股、转增股本等除权除息事项而增加的，亦应遵守上述约定。

若证券监管部门的监管意见或相关法律法规规定要求的锁定期长于上述约定的锁定期的，交易对方应根据相关证券监管部门的监管意见和相关法律法规规定调整上述锁定期。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

11、期间损益归属

损益归属期间指自评估基准日（不包括基准日当日）至交割日（包括交割日当日）的期间。但是在计算有关损益或者其他财务数据时，如无另行约定，则指自基准日（不包括基准日当日）至交割日当月月末的期间。标的公司在损益归属

期间的安排，届时根据标的资产估值方法，由公司与交易对方另行约定。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

12、违约责任

除不可抗力外，任何一方在协议中所作之任何声明和保证是虚假的或错误的，或该声明和保证并未得适当、及时地履行，则该方应被视为违反了协议。任何一方不履行其在协议项下的任何承诺或义务，亦构成该方对协议的违反。违约方除应履行协议规定的其他义务外，还应赔偿和承担非违约方因该违约而遭受的直接及间接损失（包括但不限于预期利益损失及受损失方为解决争议或弥补损失支出的律师费、差旅费、评估费、公证费、保全费、诉讼费及因履行监管机构审批需要的差旅费、咨询费和其他费用）。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

13、上市地点

本次发行的股份将在上海证券交易所上市交易。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

14、发行前滚存未分配利润安排

公司在本次发行前的滚存未分配利润，将由本次发行完成后公司新老股东按照发行完成后的股份比例共享。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

15、决议有效期

本次发行股份及支付现金购买资产决议的有效期为公司股东大会审议通过本议案之日起 12 个月。如果公司已于该有效期内取得中国证监会关于本次发行的核准文件，则该有效期自动延长至本次发行完成日。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

（六）逐项审议通过《关于公司发行股份募集配套资金方案的议案》；

本次配套融资方案的主要内容如下：

1、 发行股票的种类和面值

本次配套融资发行的股票种类为境内上市的人民币普通股（A 股），每股面值人民币 1.00 元。

表决情况：同意票 9 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

2、 发行方式和发行时间

本次配套融资采取向特定对象非公开发行的方式，公司将在获得中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）核准后有效期内择机发行。

表决情况：同意票 9 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

3、 发行对象和认购方式

本次配套融资的发行对象为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司、合格境外机构投资者等符合相关规定条件的法人、自然人或其他证券监管部门认可的合格投资者，具体发行对象将在本次交易获得中国证监会批文后，根据发行对象申购报价情况确定。

表决情况：同意票 9 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

4、 发行股份的定价方式和价格

（1）定价基准日

本次募集配套资金的定价原则为询价发行，本次募集配套资金的定价基准日为募集配套资金发行期首日。

（2）发行价格

本次募集配套资金发行价格不低于其定价基准日前 20 个交易日上市公司股票均价的 80%，最终发行价格将由上市公司董事会根据股东大会的授权，按照中国证监会相关监管要求及相关法律、法规的规定，根据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问协商确定。

如公司在本次配套融资发行定价基准日至发行日期间如有派发股利、送股、转增股本等除权除息事项，则本次配套融资的发行价格将相应调整：

（1）资本公积金转增股本、派送股票红利

$P=P0\div(1+n)$；

其中：P0 为调整前的发行价格；n 为每股的资本公积金转增股本、派送股票红利的比率；P 为调整后的发行价格。

（2）派息

P＝P0-V；

其中：P0 为调整前的发行价格；V 为每股的派息额；P 为调整后的发行价格。

（3）上述两项同时进行，则 P=（P0-V）÷（1+n）；

其中：P0 为调整前的发行价格；V 为每股的派息额；n 为每股的资本公积金转增股本、派送股票红利的比率；P 为调整后的发行价格

表决情况：同意票 9 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

5、 募集规模及发行数量

本次募集配套资金总额预计将超过 8 亿元，但不超过本次交易中上市公司以发行股份购买资产的交易金额的 100%，并且募集配套资金发行股份数量不超过本次购买资产完成后上市公司总股本的 30%。

本次募集配套资金的发行数量=本次募集配套资金总额/本次募集配套资金发行价格。在本次募集配套资金的定价基准日至本次募集配套资金的股份发行完成之日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次募集配套资金发行价格作相应调整的，本次募集配套资金发行的股份数量也将作相应调整。

表决情况：同意票 9 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

6、 锁定期

公司本次向不超过 35 名符合条件的特定投资者以非公开发行股票的方式募集配套资金，募集配套资金发行对象认购的股份自发行结束之日起 6 个月内不得转让。锁定期内，由于上市公司送红股、资本公积转增等原因导致发行对象所持股份增加的部分，亦应遵守上述约定。

若后续相关法律法规或中国证监会等监管机构对募集配套资金发行股票的锁定期另有其他要求，相关方将根据中国证监会等监管机构的监管意见进行相应调整且无需再次提交上市公司董事会、股东大会审议。

表决情况：同意票 9 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

7、 募集资金用途

本次募集配套资金在扣除中介机构费用和相关税费后，将用于存量涉房项目和支付交易对价、标的公司的项目建设、补充流动资金、偿还债务等，不用于拿

地拍地、开发新楼盘等。募集配套资金用于补充公司流动资金、偿还债务的比例不超过交易作价的25%，或者不超过募集配套资金总额的50%。

表决情况：同意票9票，反对票0票，弃权票0票。

8、 上市地点

本次配套融资发行的股票将在上海证券交易所上市交易。

表决情况：同意票9票，反对票0票，弃权票0票。

9、 滚存利润安排

公司在本次配套融资前的滚存未分配利润，将由本次配套融资完成后的新老股东按发行完成后的股份比例共享。

表决情况：同意票9票，反对票0票，弃权票0票。

10、决议有效期

本次配套融资决议的有效期为公司股东大会审议通过本次配套融资方案之日起12个月。如果公司已于该有效期内取得中国证监会关于本次配套融资的核准文件，则该有效期自动延长至本次配套融资完成日。

表决情况：同意票9票，反对票0票，弃权票0票。

（七）审议通过《关于<格力地产股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案>及其摘要的议案》；

就本次交易，公司根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》及《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、法规及规范性文件的相关规定编制了《格力地产股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及其摘要。待本次交易相关审计、评估等工作完成后，公司将编制《格力地产股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要，并将该报告书及其摘要另行提交董事会审议通过后提交公司股东大会审议。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票5票，反对票0票，弃权票0票。

（八）审议通过《关于签署附生效条件的<发行股份及支付现金购买资产框架协议>的议案》；

为明确交易各方在本次发行股份及支付现金购买资产中的权利义务，公司与

标的公司股东珠海市国资委、城建集团签订了附生效条件的《发行股份及支付现金购买资产框架协议》。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

（九）审议通过《关于本次发行股份及支付现金购买资产构成关联交易的议案》；

本次发行股份及支付现金购买资产的交易对方为珠海市国资委及城建集团，珠海市国资委为公司实际控制人。因此，本次发行股份及支付现金购买资产构成关联交易。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

（十）审议通过《关于本次交易符合<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>第四条规定的议案》；

根据《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》的要求，董事会就本次交易是否符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条的规定进行了审慎分析，董事会认为本次交易符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条规定的各项条件。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

（十一）审议通过《关于本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>第十一条和第四十三条规定的议案》；

根据《上市公司重大资产重组管理办法》的要求，董事会就本次交易是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条的规定进行了审慎分析，认为：

1、本次交易标的公司主营业务系免税品经营，符合国家产业政策。

本次交易标的公司所属行业不属于高能耗、高污染行业，标的公司不存在违反国家环境保护相关法律和行政法规的情形。本次交易标的资产为股权资产，本次交易实施不直接涉及有关环境保护事项。

标的公司所属部分土地性质为划拨用地，尚需办理划拨用地转出让地手续或就继续使用划拨用地取得相关部门批复，在相关法律程序和先决条件及承诺得到适当履行的情形下，前述情形不会对本次交易构成实质性障碍。标的公司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。

公司及标的公司的营业额已达到经营者集中申报标准，因此，本次交易在实施前应当事先向国家市场监督管理总局反垄断局申报。各方在完成经营者集中申报相关程序之前不实施本次交易。

综上，本次交易不违反国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定。

2、本次交易不会导致公司不符合股票上市条件。

3、标的资产的审计和评估工作正在进行中。最终交易价格将以符合《证券法》规定的资产评估机构出具的评估报告所载明的并经有权国有资产监督管理机构备案的评估结果为基础，由公司与交易对方协商并签订书面协议予以确定，确保本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害公司和股东合法权益的情形。

4、本次交易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。

5、本次交易有利于公司增强持续经营能力，不存在可能导致公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

6、本次交易有利于公司在业务、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。

7、本次交易有利于公司形成或者保持健全有效的法人治理结构。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》的要求，董事会就本次交易是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条的规定进行了审慎分析，认为：

1、本次重组有利于提高公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力，本次重组有利于公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性。

2、公司最近一年及一期财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告。

3、公司及其现任董事、高级管理人员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。

4、公司本次重组所购买的资产，为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续。

综上，本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条和第四十三条规定的各项条件。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

（十二）审议通过《关于本次交易构成重大资产重组的议案》；

截至目前，本次交易的标的资产的审计、评估工作尚未完成，交易价格尚未最终确定。结合公司经审计的2021年度财务数据、标的资产未经审计的2021年度财务数据初步判断本次交易预计将达到《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组标准。同时，本次交易涉及发行股份购买资产，需提交中国证券监督管理委员会并购重组委审核，并经中国证券监督管理委员会核准后方可实施。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票5票，反对票0票，弃权票0票。

（十三）审议通过《关于本次交易不构成<上市公司重大资产重组管理办法>第十三条规定的重组上市情形的议案》；

本次交易前36个月内，公司控股股东为珠海投资控股有限公司，实际控制人为珠海市国资委。本次交易完成后，珠海市国资委将直接持有公司股权，并通过珠海投资控股有限公司、珠海城市建设集团有限公司持有公司股权，实际控制人仍为珠海市国资委，本次交易不会导致公司实际控制人发生变化，因此，本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》第十三条规定的重组上市情形。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票5票，反对票0票，弃权票0票。

（十四）审议通过《关于本次交易信息公布前公司股票价格波动是否达到<上市公司自律监管指引第6号——重大资产重组>相关标准的说明的议案》；

根据上海证券交易所《上市公司自律监管指引第6号——重大资产重组》（上证发[2022]7号）的要求，公司就公司股票价格在停牌前的波动情况进行了自查。

剔除大盘因素及行业板块因素影响，公司股价在股价敏感重大信息公布前20个交易日内累计涨跌幅未超过20%，未达到《上市公司自律监管指引第6号——重大资产重组》规定的相关标准。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票5票，反对票0票，弃权票0票。

（十五）审议通过《关于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>第十三条不得参与任

何上市公司重大资产重组情形的议案》；

经核查，本次交易涉及的《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》第七条的相关主体不存在因涉嫌与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，亦不存在最近 36 个月内因与本次交易相关的内幕交易被中国证监会做出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。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》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

（十六）审议通过《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明的议案》；

公司董事会认为，公司已按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司信息披露管理办法》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，就本次交易相关事项履行了现阶段必需的法定程序，该等法定程序完整、合法、有效。公司已就本次交易履行了截至目前阶段必需的法定程序，该等法定程序完备、合法、有效，符合有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，公司就本次交易向中国证监会、上海证券交易所等监管机构提交的法律文件合法有效。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

（十七）审议通过《关于提请股东大会授权董事会办理本次交易相关事宜的议案》；

根据本次交易的安排，为保证相关工作能够有序、高效推进，特提请公司股东大会授权董事会以及董事会授权的人士在有关法律法规范围内全权办理与本次交易有关的全部事宜，包括但不限于：

1. 按照公司股东大会审议通过的本次交易方案具体办理本次交易相关事宜，包括但不限于签署本次交易涉及的有关全部协议；办理本次交易过程中涉及的相关后续审批事宜；根据实际情况调整拟发行股份的价格及发行股份数量并

具体办理相关股份的发行、登记、过户以及于上海证券交易所上市事宜；办理标的资产过户以及交接事宜；办理本次交易涉及的公司章程修改、工商变更登记等事宜。

2. 按照公司股东大会审议通过的配套融资方案具体办理本次配套融资相关事宜，包括但不限于签署本次配套融资有关的一切文件；办理本次配套融资涉及的相关后续审批事宜；具体办理相关股份的发行、登记、过户以及于上海证券交易所上市事宜；办理本次配套融资涉及的公司章程修改、工商变更登记等事宜。

3. 为符合有关法律法规或相关证券监管部门的要求而修改方案（但有关法律法规及《公司章程》规定须由股东大会重新表决的事项除外）。

4. 按照相关监管部门的要求或根据监管部门出台的新的相关法规对本次交易及相关申报材料进行调整、修改、补充、签署、报送、执行与本次交易的相关申报文件。

5. 按照证券监管部门的要求对本次交易涉及的相关文件进行相应的修改或调整，并签署相关补充协议。

6. 在法律、法规和其他规范性文件及《公司章程》允许的范围内及前提下，办理与本次交易有关的其他一切事宜。

7. 董事会可根据本次交易的进度和实际需要，将上述授权事项转授权给公司董事长。

关联董事陈辉先生、林强先生、周优芬女士、齐雁兵先生回避表决。

表决情况：同意票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

（十八）审议通过《关于提请股东大会授权董事会办理本次交易相关事宜的议案》；

鉴于本次交易的相关审计、评估等工作尚在进行中，公司决定暂不将本次交易所涉及的相关议案提交股东大会审议。公司将在相关审计、评估工作完成后另行召开董事会会议，对相关事项进行审议并作出决议后，并另行发布召开股东大会的通知，提请股东大会审议本次交易方案及相关议案。

表决情况：同意票 9 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

（十九）审议通过《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》，并同意提交股东大会审议；

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规规定，结合公司实际经营情况，公司拟申请面向专业投资者非公开发行公司债券并在证券交易所挂牌转让。公司对经营、财务状况及非公开发行公司债券相关事项进行了逐项自查，认为公司符合现行法律、法规及规范性文件关于上市公司非公开发行公司债券的规定，具备非公开发行公司债券的条件和资格。

表决情况：同意票 9 票，反对票 0 票，弃权票 0 票

（二十）审议通过《关于 2022 年非公开发行公司债券方案的议案》，并同意提交股东大会审议；

1、发行规模：本次非公开发行公司债券规模不超过人民币 30.20 亿元（含 30.20 亿元）。具体发行规模提请股东大会授权董事会及董事会授权人士根据相关规定、公司资金需求情况和发行时市场情况，在上述范围内确定。

表决情况：同意票 9 票，反对票 0 票，弃权票 0 票

2、发行方式：本次债券可以一次发行完毕，也可分期发行。具体发行期数及各期（如涉及）发行规模提请股东大会授权董事会及董事会授权人士根据相关规定、公司资金需求情况和发行时市场情况确定。

表决情况：同意票 9 票，反对票 0 票，弃权票 0 票

3、发行对象：本次公司债券仅面向专业机构投资者非公开发行，具体投资者范围根据中国证监会、证券交易所和中国证券业协会的相关规定确定，发行对象合计不超过 200 人。

表决情况：同意票 9 票，反对票 0 票，弃权票 0 票

4、票面金额和发行价格：本次非公开发行公司债券面值 100 元，按面值平价发行。

表决情况：同意票 9 票，反对票 0 票，弃权票 0 票

5、挂牌转让安排：在满足条件的前提下，公司在本次债券发行结束后将尽快向上海证券交易所申请办理本次公司债券的挂牌转让事宜；本次债券挂牌后，相关的停牌或暂停转让事宜参照上海证券交易所的相关规定执行。提请股东大会

授权董事会及董事会授权人士按照相关规定办理本次债券挂牌转让事宜。

表决情况：同意票 9 票，反对票 0 票，弃权票 0 票

6、债券期限：不超过 5 年（含 5 年），可以为单一期限品种或多种期限品种的混合。本次非公开发行公司债券的具体品种、各品种的期限将提请股东大会授权董事会及董事会授权人士根据公司相关规定、资金需求情况和发行时市场情况决定。

表决情况：同意票 9 票，反对票 0 票，弃权票 0 票

7、债券担保：本次债券是否采用担保及具体的担保方式将提请股东大会授权董事会及董事会授权人士根据相关规定及市场情况决定。

表决情况：同意票 9 票，反对票 0 票，弃权票 0 票

8、债券利率及确定方式：本次非公开发行公司债券为固定利率债券，票面利率由公司和主承销商通过市场询价，协商一致确定；具体利率提请股东大会授权董事会及董事会授权人士与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。

表决情况：同意票 9 票，反对票 0 票，弃权票 0 票

9、募集资金用途：本次非公开发行公司债券的募集资金将用于偿还有息债务、补充流动资金及适用法律法规允许的其他用途。

表决情况：同意票 9 票，反对票 0 票，弃权票 0 票

10、还本付息方式：本次非公开发行公司债券票面利率采取单利按年计息，不计复利；每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一并支付。

表决情况：同意票 9 票，反对票 0 票，弃权票 0 票

11、偿债保障措施：

提请股东大会授权公司董事会及董事会授权人士在本次非公开发行公司债券出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息情况时，将至少采取如下保障措施：

（1）不向股东分配利润；

（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（4）与公司债券相关的公司主要责任人不得调离。

表决情况：同意票 9 票，反对票 0 票，弃权票 0 票

12、决议有效期：本次非公开发行公司债券的决议有效期为自公司股东大会审议通过之日起36个月。

表决情况：同意票9票，反对票0票，弃权票0票

（二十一）审议通过《关于提请股东大会授权公司董事会及董事会授权人士全权办理2023年非公开发行公司债券发行及挂牌转让相关事宜的议案》，并同意提交股东大会审议；

为提高本次发行的工作效率，根据本次非公开发行公司债券工作的需要，董事会提请股东大会授权董事会及董事会授权人士根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规、规范性文件及公司《章程》的有关规定，全权办理本次非公开发行公司债券的相关事宜，包括但不限于：

1、提请股东大会授权董事会及董事会授权人士在法律、法规允许的范围内，根据本公司和市场的具体情况，制定本次非公开发行公司债券的具体发行方案以及修订、调整本次非公开发行公司债券的发行条款，包括但不限于具体发行规模、债券期限、发行时间、是否采用担保及具体担保事宜、是否分期发行及具体发行期数、是否设置回售条款和赎回条款等与发行条款有关的一切事宜；

2、提请股东大会授权董事会及董事会授权人士决定并聘请参与本次发行的中介机构及债券受托管理人，并签署债券受托管理协议以及制定债券持有人会议规则；

3、提请股东大会授权董事会及董事会授权人士具体办理本次非公开发行公司债券发行的申报事宜（包括但不限于授权、签署、执行、完成与本次发行及挂牌转让相关的所有必要的文件、协议、合约及相关法律、法规要求的其他材料）；

4、提请股东大会授权董事会及董事会授权人士签署与本次非公开发行公司债券发行及挂牌转让相关的合同、协议和其他法律文件；

5、提请股东大会授权董事会及董事会授权人士在本次发行完成后，办理本次非公开发行公司债券的挂牌转让事宜；

6、如监管部门对发行公司债券的政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及公司《章程》规定须由股东大会重新批准的事项外，授权董事会及董事会授权人士依据监管部门的意见对本次非公开发行公司债券的具体方案等相关事项进行相应调整；

7、在市场环境或政策法规发生重大变化时，授权董事会及董事会授权人士根据实际情况决定是否继续开展本次非公开发行公司债券发行工作；

8、提请股东大会授权公司董事会及董事会授权人士办理与本次非公开发行公司债券发行及挂牌转让有关的其它事项；

9、提请股东大会同意董事会授权公司管理层为本次非公开发行公司债券的获授权人士，代表公司根据股东大会的决议及董事会授权具体处理与本次非公开发行公司债券相关事宜并同时生效；

10、本授权自公司股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

表决情况：同意票 9 票，反对票 0 票，弃权票 0 票

（二十二）审议通过《关于召开 2022 年第六次临时股东大会的议案》。

同意公司于 2022 年 12 月 26 日下午 14:30 召开 2022 年第六次临时股东大会。

表决情况：同意票 9 票，反对票 0 票，弃权票 0 票

独立董事已经对本次交易发表了事前认可意见和独立意见。

议案一、二、三、四、五、六、九、十二、十三、十七、十九、二十、二十一尚需提交公司股东大会审议。

（本页无正文，为格力地产股份有限公司第八届董事会第二次会议决议签字页）

与会董事：

陈　辉	林　强	周优芬
马志超	黄一恒	齐雁兵
路晓燕	何美云	李良琛

董事会秘书：

黄一恒

（本页无正文，为格力地产股份有限公司第八届董事会第二次会议决议签字页）

与会董事：

陈　辉	林　强	周优芬
马志超	黄一桓	齐雁兵
路晓燕	何美云	李良琛

董事会秘书：

黄一桓

（本页无正文，为格力地产股份有限公司第八届董事会第二次会议决议签字页）

与会董事：

陈　辉	林　强	周优芬
马志超	黄一桓	齐雁兵
路晓燕	何美云	李良琛

董事会秘书：

黄一桓

（本页无正文，为格力地产股份有限公司第八届董事会第二次会议决议签字页）

与会董事：

陈　辉	林　强	周优芬
马志超	黄一桓	齐雁兵
路晓燕	何美云	李良琛

董事会秘书：

黄一桓

珠海市免税企业集团有限公司

2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-11 月

模拟财务报表审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验，
报告编码：京23YM87UEQC

目　录

审计报告	1-3
模拟合并资产负债表	1-2
模拟合并利润表	3
模拟合并现金流量表	4
模拟合并所有者权益变动表	5-7
模拟资产负债表	8-9
模拟利润表	10
模拟现金流量表	11
模拟所有者权益变动表	12-14
模拟财务报表附注	15-134

Grant Thornton
致同

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京朝阳区建国门外大街 22 号
赛特广场 5 层邮编 100004
电话 +86 10 8566 5588
传真 +86 10 8566 5120
www.grantthornton.cn

审计报告

致同审字（2023）第 442A002855 号

珠海市免税企业集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了珠海市免税企业集团有限公司（以下简称免税集团）按照后附的模拟财务报表附注二所述的编制基础编制的模拟合并及公司财务报表，包括2020年12月31日、2021年12月31日、2022年11月30日的模拟合并及公司资产负债表，2020年度、2021年度、2022年1-11月的模拟合并及公司利润表、模拟合并及公司现金流量表、模拟合并及公司所有者权益变动表以及相关模拟合并财务报表附注。

我们认为，后附的模拟财务报表在所有重大方面按照模拟财务报表附注二所述的编制基础，公允反映了免税集团2020年12月31日、2021年12月31日，2022年11月30日模拟合并及公司的财务状况以及2020年度、2021年度、2022年1-11月模拟合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于免税集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对模拟财务报表的责任

免税集团管理层负责按照后附的模拟财务报表附注二所述的编制基础编制模拟财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使模拟财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制模拟财务报表时，管理层负责评估免税集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算免税集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督免税集团的模拟财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对模拟财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据模拟财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的模拟财务报表重大错报风险；设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对免税集团的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意模拟财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致免税集团不能持续经营。

（5）评价模拟财务报表的总体列报、结构和内容，并评价模拟财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就免税集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对模拟财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

五、其他说明事项

我们提醒财务报表使用者关注后附的模拟财务报表附注二所述的编制基础的说明。本模拟财务报表仅为拟实施的重大资产重组交易之目的的编报。本段内容不影响已发表的审计意见。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·北京

二〇二三年三月二十二日

模拟合并资产负债表

编制单位：珠海市免税企业集团有限公司　　单位：人民币元

项　目	附注	2022年11月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：				
货币资金	五、1	2,573,988,136.94	2,628,422,518.01	2,965,896,447.74
交易性金融资产	五、2	269,701,303.23	894,151,616.89	90,042,641.55
应收票据				
应收账款	五、3	14,025,474.87	5,298,379.68	7,415,051.78
应收款项融资				
预付款项	五、4	903,446.70	2,572,379.08	276,502.78
其他应收款	五、5	31,647,626.35	80,769,977.56	125,895,076.62
其中：应收利息				
应收股利				
存货	五、6	380,624,252.30	307,923,790.58	399,214,223.63
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	五、7	629,385,699.26	2,952,255.80	2,572,635.60
流动资产合计		3,900,275,939.65	3,922,090,917.60	3,591,312,579.70
非流动资产：				
债权投资	五、8	508,133,333.32		
其他债权投资				
长期应收款	五、9	4,171,732.01	5,328,198.11	
长期股权投资	五、10	32,382,802.37	34,256,482.13	32,864,985.66
其他权益工具投资	五、11	368,841,956.16	5,535,777.97	5,386,657.96
其他非流动金融资产	五、12	70,000,000.00	70,000,000.00	
投资性房地产	五、13	78,717,800.00	78,989,500.00	76,813,300.00
固定资产	五、14	25,942,936.33	25,278,293.03	23,042,223.84
在建工程	五、15	41,328,977.50	39,047,831.26	15,281,049.02
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	五、16	111,718,006.09	154,927,311.12	
无形资产	五、17	4,338,762.90	4,427,003.32	5,324,124.16
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	五、18	24,454,840.07	23,375,334.14	33,803,496.89
递延所得税资产	五、19	17,164,177.35	10,033,184.42	14,171,969.31
其他非流动资产				
非流动资产合计		1,287,195,344.10	451,198,915.50	206,687,786.84
资产总计		5,187,471,283.75	4,373,289,833.10	3,798,000,366.54

模拟合并资产负债表（续）

编制单位：珠海市免税企业集团有限公司　　单位：人民币元

项　目	附注	2022年11月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债：				
短期借款	五、20	1,000,863,472.23	550,539,722.19	550,531,666.67
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	五、21	141,771,634.13	126,171,779.92	98,572,763.69
预收款项				
合同负债	五、22	6,904,657.97	1,021,953.75	
应付职工薪酬	五、23	90,380,181.35	87,313,325.94	66,472,185.95
应交税费	五、24	67,535,931.11	70,275,505.10	67,890,482.03
其他应付款	五、25	145,900,009.07	377,999,547.39	175,513,360.90
其中：应付利息				
应付股利		113,710,900.00	350,000,000.00	
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	五、26	22,545,238.01	41,970,693.27	
其他流动负债				
流动负债合计		1,475,881,123.87	1,257,292,527.56	958,980,459.24
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
租赁负债	五、27	91,116,937.73	114,409,653.78	
长期应付款	五、28			4,932,733.40
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债	五、19	14,396,623.83	14,341,755.94	13,536,669.45
其他非流动负债				
非流动负债合计		105,513,561.56	128,751,409.72	18,469,402.85
负债合计		1,581,394,685.43	1,386,043,937.28	977,449,862.09
实收资本	五、29	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
资本公积	五、30	268,230,128.08		
减：库存股				
其他综合收益	五、31	185,209,677.96	-126,385,703.88	-62,201,302.97
专项储备				
盈余公积	五、32	639,961,585.31	491,133,130.61	433,294,826.68
未分配利润	五、33	1,806,877,882.51	1,785,556,987.21	1,747,783,188.77
归属于母公司股东权益合计		3,398,279,273.86	2,650,304,413.94	2,618,876,712.48
少数股东权益		207,797,324.46	336,941,481.88	201,673,791.97
股东（或所有者）权益合计		3,606,076,598.32	2,987,245,895.82	2,820,550,504.45
负债和股东（或所有者）权益总计		5,187,471,283.75	4,373,289,833.10	3,798,000,366.54

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

模拟合并利润表

编制单位：珠海市免税企业集团有限公司　　单位：人民币元

项　目	附注	2022年1-11月	2021年度	2020年度
一、营业收入	五、34	1,513,087,436.24	1,775,604,386.71	1,155,341,868.79
减：营业成本	五、34	679,566,240.00	796,400,654.65	563,625,834.39
税金及附加	五、35	16,073,020.70	20,250,311.07	13,856,286.80
销售费用	五、36	118,213,612.50	114,010,971.63	111,562,831.86
管理费用	五、37	72,493,023.46	68,511,444.85	81,524,463.93
研发费用				
财务费用	五、38	202,712,481.80	-29,700,964.44	-74,076,622.30
其中：利息费用		32,227,105.50	23,735,207.40	13,770,820.43
利息收入		58,689,878.91	33,211,100.77	34,878,237.67
加：其他收益	五、39	7,888,614.00	8,391,131.00	2,726,677.36
投资收益（损失以“-”号填列）	五、40	33,946,820.47	22,468,304.58	15,713,094.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,533,953.13	-6,186,046.10	-4,838,311.54
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、41	-34,024,598.68	3,137,079.83	41,531,284.73
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、42	-2,020,608.89	-713,252.45	-404,478.22
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、43	-487,149.67	-20,607,743.40	-57,284,343.15
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、44	797,910.37		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		430,130,045.78	816,807,498.51	461,151,309.23
加：营业外收入	五、45	312,368.96	378,124.40	1,414,764.12
减：营业外支出	五、46	11,761,701.51	7,608,908.11	14,299,651.88
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		418,680,713.23	809,576,714.80	448,266,421.47
减：所得税费用	五、47	177,860,401.24	205,446,132.99	119,120,573.97
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		240,820,311.99	604,130,581.81	329,145,847.50
（一）按经营持续性分类：				
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		240,820,311.99	604,130,581.81	329,145,847.50
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）按所有权归属分类：				
其中：归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		170,149,350.00	500,375,202.37	282,496,784.07
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		70,670,961.99	103,755,379.44	46,649,063.43
五、其他综合收益的税后净额		311,595,381.84	-84,184,400.91	-131,451,974.07
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		311,595,381.84	-84,184,400.91	-131,451,974.07
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-46,396,466.39	151,360.62	-496,603.22
1、其他权益工具投资公允价值变动		-46,396,466.39	151,360.62	-496,603.22
（二）将重分类进损益的其他综合收益		357,991,848.23	-84,335,761.53	-130,955,370.85
1、外币财务报表折算差额		357,991,848.23	-84,335,761.53	-130,955,370.85
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额		552,415,693.83	539,946,180.90	197,693,873.43
归属于母公司股东的综合收益总额		481,744,731.84	436,190,801.46	151,044,810.00
归属于少数股东的综合收益总额		70,670,961.99	103,755,379.44	46,649,063.43

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

模拟合并现金流量表

编制单位：珠海市免税企业集团有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2022年1-11月	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		1,516,956,004.04	1,781,905,960.25	1,172,780,234.67
收到的税费返还		1,104,540.89		349,471.42
收到其他与经营活动有关的现金	五、48	115,317,577.87	102,533,177.66	44,883,982.27
经营活动现金流入小计		1,633,378,122.80	1,884,439,157.91	1,218,013,668.36
购买商品、接受劳务支付的现金		718,625,249.59	709,105,031.25	641,166,197.18
支付给职工以及为职工支付的现金		112,617,744.77	102,127,691.78	115,864,665.81
支付的各项税费		202,615,224.33	219,285,777.53	238,361,030.35
支付其他与经营活动有关的现金	五、48	73,865,311.32	203,980,623.70	164,169,650.17
经营活动现金流出小计		1,107,523,530.01	1,234,499,124.26	1,159,561,543.51
经营活动产生的现金流量净额		525,854,592.79	649,940,033.65	58,452,124.85
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		1,923,000,000.00	3,248,000,000.00	4,508,000,000.00
取得投资收益收到的现金		278,858,874.50	17,015,121.22	22,060,262.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,828.00		21,341.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	五、48	500,000,000.00		
投资活动现金流入小计		2,701,681,702.50	3,265,015,121.22	4,530,081,603.75
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,489,840.90	39,315,349.76	126,310,261.46
投资支付的现金		2,011,680,000.00	4,129,550,000.00	4,291,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金	五、48	1,260,000,000.00	2,275,151.91	
投资活动现金流出小计		3,286,369,840.90	4,171,140,501.67	4,417,310,261.46
投资活动产生的现金流量净额		-584,708,138.40	-906,125,380.45	112,771,342.29
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			30,400,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			30,400,000.00	
取得借款收到的现金		1,000,000,000.00	550,000,000.00	550,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计		1,000,000,000.00	580,400,000.00	550,000,000.00
偿还债务支付的现金		550,000,000.00	550,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		459,417,743.94	74,420,516.93	359,107,846.36
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		196,936,879.95		
支付其他与筹资活动有关的现金	五、48	11,766,423.61	5,447,091.64	
筹资活动现金流出小计		1,021,184,167.55	629,867,608.57	359,107,846.36
筹资活动产生的现金流量净额		-21,184,167.55	-49,467,608.57	190,892,153.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		25,994,670.61	-25,090,039.65	-56,912,029.95
五、现金及现金等价物净增加额		-54,043,042.55	-330,742,995.02	305,203,590.83
加：期初现金及现金等价物余额		2,626,647,813.56	2,957,390,808.58	2,652,187,217.75
六、期末现金及现金等价物余额		2,572,604,771.01	2,626,647,813.56	2,957,390,808.58

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

模拟合并所有者权益变动表

编制单位：珠海市免税企业集团有限公司　　单位：人民币元

项　目	2022年1-11月								
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东（或所有者）权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	500,000,000.00			-126,385,703.88		491,133,130.61	1,785,556,987.21	336,941,481.88	2,987,245,895.82
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年年初余额	500,000,000.00			-126,385,703.88		491,133,130.61	1,785,556,987.21	336,941,481.88	2,987,245,895.82
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	266,230,128.08		311,595,381.84		148,828,454.70	21,320,895.30	-129,144,157.42	618,830,702.50
（一）综合收益总额				311,595,381.84			170,149,350.00	70,670,961.99	552,415,693.83
（二）所有者投入和减少资本	-	2,878,239.46						-2,878,239.46	
1. 所有者投入的普通股									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他		2,878,239.46						-2,878,239.46	
（三）利润分配	-					148,828,454.70	-148,828,454.70	-196,936,879.95	-196,936,879.95
1. 提取盈余公积						148,828,454.70	-148,828,454.70		
2. 对所有者的分配								-196,936,879.95	-196,936,879.95
3. 其他									
（四）所有者权益内部结转	-								
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他综合收益结转留存收益									
5. 其他									
（五）专项储备	-								
1. 本期提取									
2. 本期使用（以负号填列）									
（六）其他		263,351,888.62							263,351,888.62
四、本年年末余额	500,000,000.00	266,230,128.08		185,209,677.96		639,961,585.31	1,806,877,882.51	207,797,324.46	3,606,076,598.32

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

模拟合并所有者权益变动表

编制单位：珠海市免税企业集团有限公司　　单位：人民币元

项　目	2021年度								
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东（或所有者）权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	500,000,000.00			-62,201,302.97		433,294,826.68	1,747,783,186.77	201,673,791.97	2,820,550,504.45
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年年初余额	500,000,000.00			-62,201,302.97		433,294,826.68	1,747,783,186.77	201,673,791.97	2,820,550,504.45
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				-94,184,400.91		57,838,303.93	37,773,798.44	135,267,689.91	166,695,391.37
（一）综合收益总额				-94,184,400.91			500,375,202.37	103,755,379.44	539,946,180.90
（二）所有者投入和减少资本								31,512,310.47	31,512,310.47
1. 所有者投入的普通股								30,400,000.00	30,400,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他								1,112,310.47	1,112,310.47
（三）利润分配						57,838,303.93	-462,601,403.93		-404,763,100.00
1. 提取盈余公积						57,838,303.93	-57,838,303.93		
2. 对所有者的分配							-404,763,100.00		-404,763,100.00
3. 其他									
（四）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他综合收益结转留存收益									
5. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用（以负号填列）									
（六）其他									
四、本年年末余额	500,000,000.00			-126,385,703.88		491,133,130.61	1,785,556,987.21	336,941,481.88	2,987,245,895.82

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

模拟合并所有者权益变动表

编制单位：珠海市免税企业集团有限公司　　单位：人民币元

项　目	2020年度								
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东（或所有者）权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	500,000,000.00	673,195,205.26		69,250,671.10		454,658,426.20	1,838,578,113.98	155,024,728.54	3,690,707,145.08
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他		-531,834,620.36							-531,834,620.36
二、本年年初余额	500,000,000.00	141,360,584.90		69,250,671.10		454,658,426.20	1,838,578,113.98	155,024,728.54	3,158,872,524.72
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-141,360,584.90		-131,451,974.07		-21,363,599.52	-90,794,925.21	46,649,063.43	-338,322,020.27
（一）综合收益总额				-131,451,974.07			282,496,784.07	46,649,063.43	197,693,873.43
（二）所有者投入和减少资本	-								
1. 所有者投入的普通股									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（三）利润分配	-					28,339,148.58	-373,291,709.28		-344,952,560.70
1. 提取盈余公积						28,339,148.58	-28,339,148.58		
2. 对所有者的分配							-344,952,560.70		-344,952,560.70
3. 其他									
（四）所有者权益内部结转	-								
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他综合收益结转留存收益									
5. 其他									
（五）专项储备	-								
1. 本期提取									
2. 本期使用（以负号填列）									
（六）其他		-141,360,584.90				-49,702,748.10			-191,063,333.00
四、本年年末余额	500,000,000.00			-62,201,302.97		433,294,826.68	1,747,783,188.77	201,673,791.97	2,820,550,504.45

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

模拟资产负债表

编制单位：珠海市免税企业集团有限公司　　单位：人民币元

项　目	附注	2022年11月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：				
货币资金		2,152,373,701.84	1,626,929,547.07	2,060,721,462.16
交易性金融资产		200,450,000.01	300,093,333.33	20,001,808.22
应收票据				
应收账款	十四、1	1,945,594.95	610,167.21	11,531,019.75
应收款项融资				
预付款项			1,059,734.13	
其他应收款	十四、2	206,696,094.54	409,423,388.00	161,285,754.31
其中：应收利息				
应收股利				
存货		176,398,856.32	211,864,157.88	270,459,685.33
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		625,889,738.30		
流动资产合计		3,363,753,985.96	2,549,980,327.62	2,523,999,729.77
非流动资产：				
债权投资		508,133,333.32		
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	十四、3	328,663,713.12	327,281,988.56	258,529,939.64
其他权益工具投资		368,841,956.16	5,535,777.97	5,386,657.96
其他非流动金融资产		70,000,000.00	70,000,000.00	
投资性房地产				
固定资产		5,279,075.96	4,716,655.08	5,590,137.01
在建工程		40,447,146.02	33,186,865.28	15,143,431.32
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产		55,539,198.25	57,854,308.21	
无形资产		4,104,377.69	3,986,487.41	4,620,365.54
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		10,605,781.20	10,864,752.27	23,122,002.69
递延所得税资产		13,604,273.34	5,684,705.20	12,488,810.89
其他非流动资产				
非流动资产合计		1,405,218,855.06	519,111,539.98	324,881,345.05
资产总计		4,768,972,841.02	3,069,091,867.60	2,848,881,074.82

模拟资产负债表（续）

编制单位：珠海市免税企业集团有限公司　　单位：人民币元

项　目	附注	2022年11月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债：				
短期借款		1,000,863,472.23	550,539,722.19	550,531,666.67
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款		52,810,795.54	94,682,130.95	92,759,866.33
预收款项				
合同负债		5,882,248.92	1,011,650.56	
应付职工薪酬		81,181,383.66	73,925,134.60	57,407,060.54
应交税费		52,433,976.93	46,920,476.51	46,695,522.76
其他应付款		338,363,274.15	520,074,706.86	316,178,987.06
其中：应付利息				
应付股利		113,710,900.00	350,000,000.00	
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债		9,454,123.32	9,081,107.28	
其他流动负债				
流动负债合计		1,540,989,274.75	1,296,234,928.95	1,063,573,103.36
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
租赁负债		44,577,796.52	53,237,970.00	
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债		902,525.74	923,648.05	834,153.17
其他非流动负债				
非流动负债合计		45,480,322.26	54,161,618.05	834,153.17
负债合计		1,586,469,597.01	1,350,396,547.00	1,064,407,256.53
实收资本		500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
资本公积		263,351,888.62		
减：库存股				
其他综合收益		117,663,636.02	-90,602,700.79	-43,998,610.17
专项储备				
盈余公积		552,902,463.95	404,074,009.25	346,235,705.32
未分配利润		1,748,585,255.42	905,224,012.14	982,236,723.14
股东（或所有者）权益合计		3,182,503,244.01	1,718,695,320.60	1,784,473,818.29
负债和股东（或所有者）权益总计		4,768,972,841.02	3,069,091,867.60	2,848,881,074.82

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

模拟利润表

编制单位：珠海市免税企业集团有限公司　　单位：人民币元

项　目	附注	2022年1-11月	2021年度	2020年度
一、营业收入	十四、4	1,008,112,158.94	1,190,313,029.88	775,876,825.23
减：营业成本	十四、4	452,332,622.99	562,925,278.87	401,019,474.24
税金及附加		11,709,869.42	13,981,250.96	9,511,389.77
销售费用		75,113,330.86	92,600,391.76	77,765,110.23
管理费用		48,290,820.02	42,443,582.48	56,772,779.26
研发费用				
财务费用		173,101,891.97	-29,833,734.79	-69,460,939.06
其中：利息费用		33,269,596.08	21,672,481.31	14,230,559.47
利息收入		53,736,217.83	27,236,167.37	23,491,643.81
加：其他收益		5,243,376.18	4,329,026.37	1,483,764.23
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	905,267,514.16	23,602,825.51	17,385,487.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,272,519.27	2,138,048.82	-629,904.77
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-32,982,546.24	213,690.13	1,249,523.74
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-58,628.54	61,959.25	-187,147.49
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-606,038.48	-13,033,808.91	-49,807,082.43
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,124,427,300.76	523,369,982.95	270,393,558.19
加：营业外收入		111,300.00	350,781.76	278,322.52
减：营业外支出		11,735,138.30	7,583,364.87	13,933,372.91
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,112,803,462.46	516,137,359.84	256,738,505.80
减：所得税费用		120,613,764.48	130,548,666.91	67,810,848.61
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		992,189,697.98	385,588,692.93	188,927,657.19
（一）按经营持续性分类：				
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		992,189,697.98	385,588,692.93	188,927,657.19
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额		208,266,336.81	-46,604,090.62	-92,790,335.07
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-46,396,466.39	151,360.62	-496,603.22
1、其他权益工具投资公允价值变动		-46,396,466.39	151,360.62	-496,603.22
（二）将重分类进损益的其他综合收益		254,662,803.20	-46,755,451.24	-92,293,731.85
1、外币财务报表折算差额		254,662,803.20	-46,755,451.24	-92,293,731.85
六、综合收益总额		1,200,456,034.79	338,984,602.31	96,137,322.12

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

模拟现金流量表

编制单位：珠海市免税企业集团有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2022年1-11月	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		1,003,736,300.84	1,191,268,628.94	771,284,554.15
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		502,546,628.11	102,373,430.01	55,930,279.63
经营活动现金流入小计		1,506,282,928.95	1,293,642,058.95	827,214,833.78
购买商品、接受劳务支付的现金		444,645,680.53	490,850,547.26	418,735,578.31
支付给职工以及为职工支付的现金		80,664,786.14	74,056,841.97	84,394,709.77
支付的各项税费		131,956,594.95	139,733,268.20	182,777,123.19
支付其他与经营活动有关的现金		208,880,933.70	512,054,480.80	142,895,483.93
经营活动现金流出小计		866,147,995.32	1,216,695,138.23	828,802,895.20
经营活动产生的现金流量净额		640,134,933.63	76,946,920.72	-1,588,061.42
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		650,000,000.00	1,530,000,000.00	3,955,000,000.00
取得投资收益收到的现金		1,079,876,063.06	10,809,816.08	19,524,248.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				21,341.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金		500,000,000.00		
投资活动现金流入小计		2,229,876,063.06	1,540,809,816.08	3,974,545,589.93
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,413,338.63	21,595,727.66	122,738,969.43
投资支付的现金		1,263,180,000.00	1,946,600,000.00	3,680,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金		1,260,000,000.00		
投资活动现金流出小计		2,533,593,338.63	1,968,195,727.66	3,802,738,969.43
投资活动产生的现金流量净额		-303,717,275.57	-427,385,911.58	171,806,620.50
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金		1,000,000,000.00	550,000,000.00	550,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计		1,000,000,000.00	550,000,000.00	550,000,000.00
偿还债务支付的现金		550,000,000.00	550,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		262,480,863.99	74,420,516.93	359,094,894.06
其中：子公司支付少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金		3,712,500.00	1,886,266.13	
筹资活动现金流出小计		816,193,363.99	626,306,783.06	359,094,894.06
筹资活动产生的现金流量净额		183,806,636.01	-76,306,783.06	190,905,105.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		5,611,199.22	-738,653.74	-13,471,162.37
五、现金及现金等价物净增加额		525,835,493.29	-427,484,427.66	347,652,502.65
加：期初现金及现金等价物余额		1,625,154,842.62	2,052,639,270.28	1,704,986,767.63
六、期末现金及现金等价物余额		2,150,990,335.91	1,625,154,842.62	2,052,639,270.28

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

模拟所有者权益变动表

编制单位：珠海市免税企业集团有限公司　　单位：人民币元

项　目	2022年1-11月							
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	500,000,000.00			-90,602,700.79		404,074,009.25	905,224,012.14	1,718,695,320.60
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	500,000,000.00			-90,602,700.79		404,074,009.25	905,224,012.14	1,718,695,320.60
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		263,351,888.62		208,266,336.81		148,828,454.70	843,361,243.28	1,463,807,923.41
（一）综合收益总额				208,266,336.81			992,189,697.98	1,200,456,034.79
（二）所有者投入和减少资本								
1、所有者投入的普通股								
2、股份支付计入所有者权益的金额								
3、其他								
（三）利润分配						148,828,454.70	-148,828,454.70	
1、提取盈余公积						148,828,454.70	-148,828,454.70	
2、对所有者的分配								
3、其他								
（四）所有者权益内部结转								
1、资本公积转增股本								
2、盈余公积转增股本								
3、盈余公积弥补亏损								
4、其他综合收益结转留存收益								
5、其他								
（五）专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用（以负号填列）								
（六）其他		263,351,888.62						263,351,888.62
四、本年年末余额	500,000,000.00	263,351,888.62		117,663,636.02		552,902,463.95	1,748,585,255.42	3,182,503,244.01

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

模拟所有者权益变动表

编制单位：珠海市免税企业集团有限公司　　单位：人民币元

项　目	2021年度							
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	500,000,000.00			-43,998,610.17		346,235,705.32	982,236,723.14	1,784,473,818.29
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	500,000,000.00			-43,998,610.17		346,235,705.32	982,236,723.14	1,784,473,818.29
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				-46,604,090.62		57,838,303.93	-77,012,711.00	-65,778,497.69
（一）综合收益总额				-46,604,090.62			385,588,692.93	338,984,602.31
（二）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入的普通股								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（三）利润分配						57,838,303.93	-462,601,403.93	-404,763,100.00
1. 提取盈余公积						57,838,303.93	-57,838,303.93	
2. 对所有者的分配							-404,763,100.00	-404,763,100.00
3. 其他								
（四）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他综合收益结转留存收益								
5. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用（以负号填列）								
（六）其他								
四、本年年末余额	500,000,000.00			-90,602,700.79		404,074,009.25	905,224,012.14	1,718,695,320.60

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

模拟所有者权益变动表

编制单位：珠海市免税企业集团有限公司　　单位：人民币元

项　目	2020年度							
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	500,000,000.00	404,697,889.57		48,791,724.90		454,892,000.17	1,166,600,775.24	2,574,782,389.88
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他		-350,430,000.00						-350,430,000.00
二、本年年初余额	500,000,000.00	54,267,889.57		48,791,724.90		454,892,000.17	1,166,600,775.24	2,224,352,389.88
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-54,267,889.57		-92,790,335.07		-108,456,294.85	-184,364,052.10	-439,878,571.59
（一）综合收益总额				-92,790,335.07			188,927,357.19	96,137,322.12
（二）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入的普通股								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（三）利润分配						28,339,146.58	-373,291,709.29	-344,952,560.71
1. 提取盈余公积						28,339,146.58	-28,339,146.58	
2. 对所有者的分配							-344,952,560.71	-344,952,560.71
3. 其他								
（四）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他综合收益结转留存收益								
5. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用（以负号填列）								
（六）其他		-54,267,889.57				-136,795,443.43		-191,063,333.00
四、本年年末余额	500,000,000.00			-43,998,610.17		346,235,705.32	982,236,723.14	1,784,473,818.29

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

模拟财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

珠海市免税企业集团有限公司（以下简称"本公司"）的前身是根据珠海市编制委员会1983年12月14日下发的"关于成立口岸商品供应公司的批复"（珠编[1983]23号）所成立的"珠海市关前免税商品供应公司"，系全民所有制企业。1988年8月17日经珠海市人民政府办公室"关于更改公司名称的批复"（珠府办构[1988]96号），"珠海市关前免税商品供应公司"更名为"珠海免税公司"。1995年4月18日经珠海市人民政府办公室"关于珠海免税公司更名的批复"（珠府办函[1995]105号），"珠海免税公司"更名为"珠海市免税企业集团有限公司"。

本公司于1987年9月20日在珠海市工商行政管理局注册成立，营业执照注册号为440400000270842，注册资金为人民币5,724万元，全部由珠海市政府财政出资。

根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会《关于将珠海市免税企业集团有限公司23%股权无偿划转给珠海城市建设集团有限公司的通知》（珠国资[2013]273号），2013年公司股东变更为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会及珠海城市建设集团有限公司，其中：珠海市人民政府国有资产监督管理委员会出资4,407.48万元，占比77%；珠海城市建设集团有限公司出资1,316.52万元，占比23%。

2016年9月，根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会《关于珠海市免税企业集团有限公司增加注册资本有关事项的意见》（珠国资[2016]200号）和公司股东会决议，公司以盈余公积金转增注册资本的形式对公司增加注册资本人民币44,276万元，其中股东珠海市人民政府国有资产监督管理委员会增加人民币出资34,092.52万元，股东珠海城市建设集团有限公司增加人民币出资10,183.48万元，各股东持股比例保持不变；增资后公司的注册资本金由原来的人民币5,724万元增加至人民币50,000万元。

本公司统一社会信用代码：91440400192535738R；法定代表人：陈辉；注册地址：珠海市吉大景乐路38号。

本公司经营范围：商业批发零售；免税烟草制品在海关监管区内经营；酒类的批发；食品的批发兼零售；工艺美术品的批发、零售；在珠海市免税商场内设计、制作、发布国内外各类广告。

2、合并财务报表范围

本集团纳入合并范围的子公司详见本"附注六、合并范围的变动"、本"附注七、在其他主体中的权益披露"。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称"企业会计准则"）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

本模拟财务报表假定一，公司将以下资产自报告期初（2020年1月1日）在集团内无偿划转，并调整各子公司所有者权益：

1、将珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司应收珠海市免税企业集团有限公司债权150,178,786.62元划转给珠海市闸口免税商业有限责任公司；

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

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

本模拟财务报表假定二：

1、珠海市免税企业集团有限公司成立全资子公司珠海市新盛景投资有限公司，注册资本10万元，将以下资产自报告期初（2020年1月1日）无偿划转给珠海市新盛景投资有限公司，并相应冲减所有者权益：

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

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

2、公司将以下资产自发生日无偿划转给珠海投资控股有限公司，并相应冲减所有者权益：其他非流动资产-华融时代广场商业裙楼第二、三层商铺，购入原值191,063,333.00元；

3、公司将以下资产于2022年11月30日无偿划转给珠海投资控股有限公司，并相应冲减所有者权益：在建工程-拱北口岸免税商场改扩建项目中的出境店，面积129平方米，金额1,383,962.22元。

各方约定：上述划转所产生的相关税费由资产的划入方承担。

三、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本模拟财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团2022年11月30日、2021年12月31日、2020年12月31日模拟合并及公司的财务状况以及2022年1-11月、2021年度、2020年度模拟合并及公司的经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

本集团的营业周期为12个月。

4、记账本位币

本公司和子公司香港恒超发展有限公司以港币作为记账本位币，孙公司珠海免税（澳门）一人有限公司以澳门元作为记账本位币，其他子公司均以人民币为记账本位币，编制合并财务报表时外币报表已折算为人民币报表。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的

资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6、合并财务报表编制方法

（1）合并范围

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

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同

受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以"少数股东损益"项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（5）分步处置股权直至丧失控制权的处理

通过多次交易分步处置股权直至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况的，本公司将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

在个别财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权的各项交易不属于"一揽子交易"的，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；属于"一揽子交易"的，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综

合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

在合并财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述"丧失子公司控制权的处理"。在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，分别进行如下处理：

①属于"一揽子交易"的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

②不属于"一揽子交易"的，作为权益性交易计入资本公积。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本集团确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按月初中国人民银行公布的市场汇价（中间价）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为"外币报表折算差额"确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除"未分配利润"项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用当期平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本集团在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确

认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本集团改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本集团的金融负债；如果是后者，该工具是本集团的权益工具。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

本集团衍生金融工具包括。初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（5）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

（6）金融资产减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

- 《企业会计准则第14号——收入》定义的合同资产；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后12个月内（若金融工具的预计存续期少于12个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1：应收货款
- 应收账款组合 2：应收管理费、租金及其他
- 应收账款组合 3：应收关联方款项
- 应收账款组合 4：集团内应收款项

对于划分为组合的应收票据，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款

当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：应收押金、保证金及备用金款项
- 其他应收款组合 2：应收关联方款项
- 其他应收款组合 3：应收其他款项
- 其他应收款组合 4：集团内应收款项

对划分为组合的其他应收款，本集团通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本集团按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过30日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金

融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本集团收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（7）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

11、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

12、存货

（1）存货分类：本集团存货主要包括：库存商品、低值易耗品等。

（2）存货盘存制度：本集团存货采用永续盘存法。

（3）存货取得和发出的计价方法：外购库存商品和低值易耗品入公司仓库时按实际成本计价；领用或发出存货，采用先进先出法确定其实际成本。低值易耗品于领用时一次计入成本、费用。

（4）存货跌价准备的确认标准及计提方法：

当存在以下一项或若干项情况时,将存货的账面价值全部转入当期损益，一次性予以核销：①已经霉烂变质的存货；②已经过期且无转让价值的存货；③生产中不再需要,并且已无使用价值和转让价值的存货；④其他足以证明已无使用价值和转让价值的存货。

当存在以下情况之一时，计提存货跌价准备：①市价持续下跌，并且在可预见的未来无回升的希望；②使用该项原材料生产的产品成本大于产品的销售价格；③因产品更新换代,原有库存材料已不适应新产品的需要,而该原材料的市场价格又低于其账面成本；④因提供的产品或劳务过时或消费者偏好改变而使市场的需求发生变化,导致市场价格逐渐下跌；⑤其他足以证明该项存货实质上已经发生减值的情形。

本集团由于上述原因造成的存货成本不可收回的部分，期末采用成本与可变现净值孰低计价原则，按单个存货项目的成本高于可变现净值差额提取存货跌价准备，计入当期损益。

13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本集团的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或

进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

②本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本集团确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

14、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本集团能够对被投资单位施加重大影响的，为本集团的联营企业。

（1）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权于转换日的公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本集团持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本集团应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本集团与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%（含20%）以上但低于50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本集团拥有被投资单位20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值方法见附注三、19。

15、固定资产

（1）固定资产确认条件

本集团固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

本集团采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本集团确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	20-30年	3	3.23-4.85	年限平均法
机器设备	10-20年	3	4.85-9.70	年限平均法
运输工具	5-10年	3	9.70-19.40	年限平均法

电子设备	5年	3	19.4	年限平均法

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、19。

（4）每年年度终了，本集团对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（5）大修理费用

本集团对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

16、在建工程

本集团在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、19。

17、无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、软件等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本集团于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、19。

18、长期待摊费用

长期待摊费用是指本集团已经发生但应由本期和以后各期负担的期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

（1）预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

（2）经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

（3）融资租赁方式租入的固定资产，其符合资本化条件的装修费用，在两次装修间隔期间、剩余租赁期和固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

19、资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

20、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的"应付职工薪酬"项目和"长期应付职工薪酬"项目。

（2）短期薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的

金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本集团设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本集团将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

（4）辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中"重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动"部分计入当期损益或相关资产成本。

21、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

22、收入

（1）一般原则

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

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

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

①客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。

③本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

①本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（2）具体方法

本集团收入确认的具体方法如下：

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

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

23、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额1元计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或

冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本集团对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

24、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本集团根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

25、租赁

2021年1月1日以前

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。。

（1）本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。。

（2）本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（3）本集团作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（4）本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

2021年1月1日以后

（1）租赁的识别

在合同开始日，本集团作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本集团认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本集团作为承租人

在租赁期开始日，本集团对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注三、26。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额按照租赁内含利率或增量借款利率计算的现值进行初始计量。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本集团将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于4万元的租赁。

本集团将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本集团根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

（3）本集团作为出租人

本集团作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本集团按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本集团作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本集团作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第23号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本集团在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

（4）新冠肺炎疫情引发的租金减让

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、本集团与承租人或出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本集团对房屋及建筑物租赁采用简化方法：

①减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；

③综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

本集团不评估是否发生租赁变更。

当本集团作为承租人时，本集团继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。发生租金减免的，本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本集团在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本集团在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

当本集团作为出租人时，对于经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。发生租金减免的，本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本集团在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。对于融资租赁，本集团继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，本集团在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

26、使用权资产

（1）使用权资产确认条件

本集团使用权资产是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租

赁激励相关金额；本集团作为承租人发生的初始直接费用；本集团作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团作为承租人按照《企业会计准则第13号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

（2）使用权资产的折旧方法

本集团采用直线法计提折旧。本集团作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

（3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、19。

27、重大会计判断和估计

本集团根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

金融资产的分类

本集团在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本集团在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本集团在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

应收款项预期信用损失的计量

本集团通过应收款项违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

28、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

2021年度会计政策变更

财政部于2018年发布了《企业会计准则第21号——租赁（修订）》（以下简称"新租赁准则"），本集团经自2021年1月1日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注三、25。

对于首次执行日前已存在的合同，本集团在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对首次执行日之后签订或变更的合同，本集团按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。

新租赁准则中租赁的定义并未对本集团满足租赁定义的合同的范围产生重大影响。

作为承租人

新租赁准则要求承租人对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外，并分别确认折旧和利息费用。

新租赁准则允许承租人选择下列方法之一对租赁进行衔接会计处理：

按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定采用追溯调整法处理。

根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

本集团按照新租赁准则的规定，对于首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整入2021年年初留存收益。同时，本集团未对比较财务报表数据进行调整。

对于首次执行日之前的融资租赁，本集团按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

对于首次执行日之前的经营租赁，本集团根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并对于所有租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

在首次执行日，本集团按照附注三、19对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本集团对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于12个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。

本集团对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率，所采用的增量借款利率的加权平均值为3.60%；使用权资产的计量不包含初始直接费用；

存在续租选择权或终止租赁选择权的，本集团根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

作为使用权资产减值测试的替代，本集团评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

首次执行日前的租赁变更，本集团根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

执行新租赁准则对2021年1月1日合并资产负债表项目的影响如下：

项　目	调整前账面金额（2020年12月31日）	重分类	重新计量	调整后账面金额（2021年1月1日）
资产：				
使用权资产	--		112,128,997.48	112,128,997.48
负债：				
一年内到期的非流动负债			40,465,053.65	40,465,053.65
租赁负债			71,663,943.83	71,663,943.83

2021年1月1日使用权资产的账面价值构成如下：

项目	2021.01.01
使用权资产：	
对于首次执行日前的经营租赁确认的使用权资产	112,128,997.48
原租赁准则下确认的融资租入资产	
合　计：	112,128,997.48

根据新租赁准则，本集团无需对其作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整，但需自首次执行新租赁准则之日按照新租赁准则进行会计处理。

（2）重要会计估计变更

报告期内，本集团主要会计估计未发生变更。

（4）首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项　目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
流动资产：			
货币资金	2,965,896,447.74	2,965,896,447.74	
交易性金融资产	90,042,641.55	90,042,641.55	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	7,415,051.78	7,415,051.78	
应收款项融资			
预付款项	276,502.78	276,502.78	
其他应收款	125,895,076.62	125,895,076.62	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	399,214,223.63	399,214,223.63	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,572,635.60	2,572,635.60	
流动资产合计	3,591,312,579.70	3,591,312,579.70	0.00
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	32,864,965.66	32,864,965.66	
其他权益工具投资	5,386,657.96	5,386,657.96	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	76,813,300.00	76,813,300.00	
固定资产	23,042,223.84	23,042,223.84	
在建工程	15,281,049.02	15,281,049.02	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		112,128,997.48	112,128,997.48
无形资产	5,324,124.16	5,324,124.16	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	33,803,496.89	33,803,496.89	
递延所得税资产	14,171,969.31	14,171,969.31	
其他非流动资产	0.00	0.00	
非流动资产合计	206,687,786.84	318,816,784.32	112,128,997.48

项　目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
资产总计	**3,798,000,366.54**	**3,910,129,364.02**	**112,128,997.48**
流动负债：			
短期借款	550,531,666.67	550,531,666.67	
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	98,572,763.69	98,572,763.69	
预收款项			
合同负债	0.00	0.00	
应付职工薪酬	66,472,185.95	66,472,185.95	
应交税费	67,890,482.03	67,890,482.03	
其他应付款	175,413,360.90	175,413,360.90	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		40,465,053.65	40,465,053.65
其他流动负债			
流动负债合计	958,880,459.24	999,345,512.89	40,465,053.65
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
租赁负债		71,663,943.83	71,663,943.83
长期应付款	4,932,733.40	4,932,733.40	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	13,536,669.45	13,536,669.45	
其他非流动负债			
非流动负债合计	18,469,402.85	90,133,346.68	71,663,943.83
负债合计	**977,349,862.09**	**1,089,476,859.57**	**112,128,997.48**
股东权益：			
实收资本	500,000,000.00	500,000,000.00	
资本公积	0.00	0.00	
减：库存股			
其他综合收益	-62,201,302.97	-62,201,302.97	
专项储备			
盈余公积	433,394,826.68	433,394,826.68	
未分配利润	1,747,783,188.77	1,747,783,188.77	
归属于母公司所有者权益合计	2,618,976,712.48	2,618,976,712.48	0.00

项　目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
少数股东权益	201,673,791.97	201,673,791.97	
股东权益合计	2,820,650,504.45	2,820,650,504.45	0.00
负债和股东权益总计	**3,798,000,366.54**	**3,910,129,364.02**	**112,128,997.48**

母公司资产负债表

项　目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
流动资产：			
货币资金	2,060,721,462.16	2,060,721,462.16	
交易性金融资产	20,001,808.22	20,001,808.22	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	11,531,019.75	11,531,019.75	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	161,285,754.31	161,285,754.31	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	270,459,685.33	270,459,685.33	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	2,523,999,729.77	2,523,999,729.77	0.00
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	258,529,939.64	258,529,939.64	
其他权益工具投资	5,386,657.96	5,386,657.96	
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	5,590,137.01	5,590,137.01	
在建工程	15,143,431.32	15,143,431.32	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		49,697,949.03	49,697,949.03

项　目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
无形资产	4,620,365.54	4,620,365.54	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	23,122,002.69	23,122,002.69	
递延所得税资产	12,488,810.89	12,488,810.89	
其他非流动资产			
非流动资产合计	324,881,345.05	374,579,294.08	49,697,949.03
资产总计	**2,848,881,074.82**	**2,898,579,023.85**	**49,697,949.03**
流动负债:			
短期借款	550,531,666.67	550,531,666.67	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	92,759,866.33	92,759,866.33	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	57,407,060.54	57,407,060.54	
应交税费	46,695,522.76	46,695,522.76	
其他应付款	316,078,987.06	316,078,987.06	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,837,599.41	1,837,599.41
其他流动负债			
流动负债合计	1,063,473,103.36	1,065,310,702.77	1,837,599.41
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
租赁负债		47,860,349.62	47,860,349.62
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	834,153.17	834,153.17	
其他非流动负债			
非流动负债合计	834,153.17	48,694,502.79	47,860,349.62
负债合计	**1,064,307,256.53**	**1,114,005,205.56**	**49,697,949.03**
股东权益:			

项　目	2020.12.31	2021.01.01	调整数
实收资本	500,000,000.00	500,000,000.00	
资本公积	0.00	0.00	
减：库存股			
其他综合收益	-43,998,610.17	-43,998,610.17	
专项储备			
盈余公积	346,335,705.32	346,335,705.32	
未分配利润	982,236,723.14	982,236,723.14	
股东权益合计	1,784,573,818.29	1,784,573,818.29	0.00
负债和股东权益总计	**2,848,881,074.82**	**2,898,579,023.85**	**49,697,949.03**

四、税项

税种	计税依据	法定税率
增值税*1	应税收入	0、3%、5%、6%、13%
城市维护建设税	应缴流转税	7%
教育费附加	应缴流转税	3%
地方教育费附加	应缴流转税	2%
文化事业费	广告费收入	3%
特许经营费*2	免税商品经营收入	1%
企业所得税*3	应纳税所得额	25%、16.5%、12%

*1 根据财税[2012]39号文规定，免税品经营企业销售的货物实行免征和退还增值税政策。

*2 根据中华人民共和国财政部财企[2004]241号文件《关于免税商品特许经营费缴纳办法的通知》，凡经营免税商品的企业，均按经营免税商品业务年销售收入的 1%向国家上缴特许经营费。

*3 除下列子公司外，合并范围内的应纳税主体适用税率均为25%。

纳税主体名称	所得税税率
恒超发展有限公司	16.5%
珠海免税（澳门）一人有限公司	12%

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	2022.11.30		
	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金:	--	--	**487,561.84**
人民币	--	--	87,472.36
港币	429,848.99	0.91869	394,897.97
澳门元	5,823.80	0.89143	5,191.51
银行存款:	--	--	**2,565,251,902.06**
人民币	--	--	2,378,466,882.02
港币	192,146,053.81	0.91869	176,522,658.17
美元	298,562.87	7.1769	2,142,755.86
澳门元	9,108,517.79	0.89143	8,119,606.01
其他货币资金:	--	--	**6,980,125.10**
人民币	--	--	6,980,125.10
应计利息	--	--	**1,268,547.94**
合计			**2,573,988,136.94**
其中：存放在境外的款项总额			38,495,704.21

（续）

项目	2021.12.31		
	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金:	--	--	**2,653,202.95**
人民币	--	--	198,269.23
港币	2,192,459.89	0.8176	1,792,555.21
美元	1,195.00	6.3757	7,618.96
澳门元	825,476.30	0.79319	654,759.55
银行存款:	--	--	**2,620,514,393.05**
人民币	--	--	1,614,911,212.26
港币	1,213,798,944.65	0.8176	992,402,017.15
美元	291,990.83	6.3757	1,861,645.93
澳门元	14,296,092.62	0.79319	11,339,517.71
其他货币资金:	--	--	**3,594,730.23**

人民币	--	--	3,594,730.23
应计利息			**1,660,191.78**
合计			**2,628,422,518.01**
其中：存放在境外的款项总额			438,815,659.19

（续）

项目	2020.12.31		
	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金：	--	--	**1,987,919.34**
人民币	--	--	288,127.47
港币	1,417,177.59	0.84164	1,192,753.35
美元	1,195.00	6.5249	7,797.26
澳门元	611,440.61	0.8165	499,241.26
银行存款：	--	--	**2,952,346,748.90**
人民币	--	--	2,087,326,327.72
港币	1,004,163,905.35	0.84164	845,144,509.31
澳门元	24,342,819.19	0.8165	19,875,911.87
其他货币资金：	--	--	**3,220,757.34**
人民币	--	--	3,220,757.34
应计利息			**8,341,022.16**
合计			**2,965,896,447.74**
其中：存放在境外的款项总额			443,548,406.99

（1）期末现金主要为各门店期末尚未缴存银行的销售款；

（2）各期末应计利息在编制现金流量表时未作为现金或现金等价物；

（3）各期末其他货币资金为存于证券户的存出投资款；

（4）各期末存放在境外的款项为子公司恒超发展有限公司及珠海免税（澳门）一人有限公司存放于境外的款项。除保证金外，年末本集团不存在抵押、质押或冻结的款项；

（5）各期受限资金如下，在编制现金流量表时未作为现金或现金等价物。

项目	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
发行预付卡保证金	0.00	0.00	50,509.78
住房基金专户存款	114,817.99	114,512.67	114,107.22
合计	**114,817.99**	**114,512.67**	**164,617.00**

2、交易性金融资产

项目	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
交易性金融资产	269,701,303.23	894,151,616.89	90,042,641.55
其中：银行理财产品	269,701,303.23	894,151,616.89	90,042,641.55
合计	**269,701,303.23**	**894,151,616.89**	**90,042,641.55**

3、应收账款

（1）按账龄披露

账龄	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
1年以内	15,189,907.82	5,700,357.27	7,700,474.53
1至2年	147,722.47	329,454.62	81,558.69
2至3年	320,589.28	70,200.00	27,431.88
3年以上	53,494.27	26,648.34	0.00
小计	**15,711,713.84**	**6,126,660.23**	**7,809,465.10**
减：坏账准备	1,686,238.97	828,280.55	394,413.32
合计	**14,025,474.87**	**5,298,379.68**	**7,415,051.78**

（2）按坏账计提方法分类披露

类别	2022.11.30				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	280,811.36	1.79	280,811.36	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	15,430,902.48	98.21	1,405,427.61	9.11	14,025,474.87
其中：					
应收货款	31,563.57	0.20	640.74	2.03	30,922.83
应收管理费、租金及其他	261,659.19	1.67	153,550.65	58.68	108,108.54
应收关联方款项	15,137,679.72	96.35	1,251,236.22	8.27	13,886,443.50
合计	**15,711,713.84**	**100.00**	**1,686,238.97**	**10.73**	**14,025,474.87**

（续）

类别	2021.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	326,625.09	5.33	326,625.09	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	5,800,035.14	94.68	501,655.46	8.65	5,298,379.68
其中：					
应收货款	417,045.12	6.81	34,401.15	8.25	382,643.97
应收管理费、租金及其他	266,443.65	4.35	71,185.32	26.72	195,258.33
应收关联方款项	5,116,546.37	83.52	396,068.99	7.74	4,720,477.38
合计	**6,126,660.23**	**100.01**	**828,280.55**	**13.52**	**5,298,379.68**

（续）

类别	2020.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	315,200.19	4.04	306,920.19	97.37	8,280.00
按组合计提坏账准备	7,494,264.91	95.96	87,493.13	1.17	7,406,771.78
其中：					
应收货款	761,363.46	9.75	9,136.36	1.20	752,227.10
应收管理费、租金及其他	274,652.38	3.52	13,774.28	5.02	260,878.10
应收关联方款项	6,458,249.07	82.70	64,582.49	1.00	6,393,666.58
合计	**7,809,465.10**	**100.00**	**394,413.32**	**5.05**	**7,415,051.78**

按单项计提坏账准备：

名称	2022.11.30			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
珠海英才文化传播有限公司	280,811.36	280,811.36	100	有证据表明已信用减值
合计	**280,811.36**	**280,811.36**		

（续）

名称	2021.12.31			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
珠海英才文化传播有限公司	326,625.09	326,625.09	100	有证据表明已信用减值
合计	**326,625.09**	**326,625.09**		

（续）

名称	2020.12.31			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
珠海英才文化传播有限公司	315,200.19	306,920.19	97.37	有证据表明已信用减值
合计	**315,200.19**	**306,920.19**		

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：应收货款

项目	2022.11.30		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	31,563.57	640.74	2.03
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
合计	**31,563.57**	**640.74**	**2.03**

（续）

项目	2021.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	417,045.12	34,401.15	8.25
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
合计	**417,045.12**	**34,401.15**	**8.25**

（续）

项目	2020.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	761,363.46	9,136.36	1.20
1至2年			
2至3年			
3年以上			
合计	**761,363.46**	**9,136.36**	**1.20**

组合计提项目：应收管理费、租金及其他

项目	2022.11.30		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	20,664.53	419.50	2.03
1至2年			
2至3年	211,886.66	124,023.15	58.53
3年以上	29,108.00	29,108.00	100.00
合计	**261,659.19**	**153,550.65**	**58.68**

（续）

项目	2021.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内			
1至2年	239,795.31	44,536.98	18.57
2至3年			
3年以上	26,648.34	26,648.34	100.00
合计	**266,443.65**	**71,185.32**	**26.72**

（续）

项目	2020.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	246,942.76	2.79	0.00
1至2年	277.74	55.55	20.00
2至3年	27,431.88	13,715.94	50.00
3年以上			
合计	**274,652.38**	**13,774.28**	**5.02**

组合计提项目：应收关联方款项

项目	2022.11.30		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	15,137,679.72	1,251,236.22	8.27
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
合计	**15,137,679.72**	**1,251,236.22**	**8.27**

（续）

项目	2021.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	5,116,546.37	396,068.99	7.74
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
合计	**5,116,546.37**	**396,068.99**	**7.74**

（续）

项目	2020.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	6,458,249.07	64,582.49	1.00
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
合计	**6,458,249.07**	**64,582.49**	**1.00**

（3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	坏账准备金额
2020.01.01	109,732,787.93
本期计提	316,284.81
本期收回或转回	
本期核销	109,650,387.42
其他	-4,272.00
2020.12.31	394,413.32

项目	坏账准备金额
本期计提	447,412.62
本期收回或转回	
本期核销	
其他	-13,545.39
2021.12.31	828,280.55
本期计提	742,769.94
本期收回或转回	
本期核销	
其他	115,188.48
2022.11.30	**1,686,238.97**

（4）报告期内实际核销的应收账款情况：

2020 年度，经本集团董事会批准，本公司之子公司恒超发展有限公司将其与永生国际海产集团有限公司、满利泰发展有限公司、永生国际冻品有限公司因货款纠纷一事已全额计提坏账准备的应收款项全额予以核销。

重要的应收账款核销情况如下：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
满利泰发展有限公司	货款	17,263,324.36	无法收回	董事会审批	否
永生国际海产集团有限公司	货款	79,285,169.80	无法收回	董事会审批	否
永生国际冻品有限公司	货款	13,101,893.26	无法收回	董事会审批	否
合　计		109,650,387.42			

（5）按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况：

2022 年 11 月 30 日按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 15,544,228.96 元，占应收账款期末余额合计数的比例 98.93%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,623,179.87 元。

4、预付款项

（1）预付款项按账龄披露

账龄	2022.11.30		2021.12.31		2020.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%

1 年以内	903,446.70	100	2,572,379.08	100	276,502.78	100
合计	**903,446.70**	**100**	**2,572,379.08**	**100**	**276,502.78**	**100**

（2）按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况：

2022 年 11 月 30 日按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 703,912.62 元，占预付款项期末余额合计数的比例 77.91%。

5、其他应收款

项目	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
应收利息			
应收股利			
其他应收款	31,647,626.35	80,769,977.56	125,895,076.62
合计	**31,647,626.35**	**80,769,977.56**	**125,895,076.62**

其他应收款

①按账龄披露

账龄	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
1 年以内	4,329,441.92	8,819,945.86	103,605,064.00
1 至 2 年	5,742,461.65	51,538,391.35	2,394,064.31
2 至 3 年	1,255,359.07	2,299,103.74	18,475,752.30
3 年以上	22,255,600.59	20,103,543.81	3,310,993.76
小计	**33,582,863.23**	**82,760,984.76**	**127,785,874.37**
减：坏账准备	1,935,236.88	1,991,007.20	1,890,797.75
合计	**31,647,626.35**	**80,769,977.56**	**125,895,076.62**

②按款项性质披露

项目	2022.11.30		
	账面余额	坏账准备	账面价值
保证金、押金及备用金	27,262,654.94	1,809,866.30	25,452,788.64
关联方往来	595,379.70	11,629.15	583,750.55
其他	5,724,828.59	113,741.43	5,611,087.16
合计	**33,582,863.23**	**1,935,236.88**	**31,647,626.35**

（续）

项目	2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
保证金、押金及备用金	26,631,237.11	1,885,601.11	24,745,636.00
关联方往来	50,579,135.68	11,425.56	50,567,710.12
其他	5,550,611.97	93,980.53	5,456,631.44
合计	**82,760,984.76**	**1,991,007.20**	**80,769,977.56**

（续）

项目	2020.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
保证金、押金及备用金	24,562,905.75	1,512,790.95	23,050,114.80
关联方往来	100,318,544.09	3,036.44	100,315,507.65
其他	2,904,424.53	374,970.36	2,529,454.17
合计	**127,785,874.37**	**1,890,797.75**	**125,895,076.62**

⑧各报告期期末坏账准备计提情况

截至 2022 年 11 月 30 日，处于第一阶段的坏账准备

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备					
保证金、押金及备用金	25,982,642.94	2.04	529,854.30	25,452,788.64	信用风险未显著增加
关联方往来	595,379.70	1.95	11,629.15	583,750.55	信用风险未显著增加
其他	5,724,828.59	1.99	113,741.43	5,611,087.16	信用风险未显著增加
合计	**32,302,851.23**	**2.03**	**655,224.88**	**31,647,626.35**	

截至 2022 年 11 月 30 日，无处于第二阶段的其他应收款项

截至 2022 年 11 月 30 日，处于第三阶段的坏账准备

类别	账面余额	整个存续共用预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
黄艳萍	280,012.00	100.00	280,012.00	0.00	有证据表明已信用减值
联基投资控股有限公司	1,000,000.00	100.00	1,000,000.00	0.00	有证据表明已信用减值

合计	1,280,012.00	100.00	1,280,012.00	0.00	

截至 2021 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备

类别	账面余额	未来12个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备					
保证金、押金及备用金	25,351,225.11	2.39	605,589.11	24,745,636.00	信用风险未显著增加
关联方往来	50,579,135.68	0.02	11,425.56	50,567,710.12	信用风险未显著增加
其他	5,550,611.97	1.69	93,980.53	5,456,631.44	信用风险未显著增加
合计	81,480,972.76	0.87	710,995.20	80,769,977.56	

截至 2021 年 12 月 31 日，无处于第二阶段的其他应收款项

截至 2021 年 12 月 31 日，处于第三阶段的坏账准备

类别	账面余额	整个存续共用预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
黄艳萍	280,012.00	100.00	280,012.00	0.00	有证据表明已信用减值
联基投资控股有限公司	1,000,000.00	100.00	1,000,000.00	0.00	有证据表明已信用减值
合计	1,280,012.00	100.00	1,280,012.00	0.00	

截至 2020 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备					
保证金、押金及备用金	23,282,893.75	1.00	232,778.95	23,050,114.80	信用风险未显著增加
关联方往来	100,318,544.09	0.00	3,036.44	100,315,507.65	信用风险未显著增加
其他	2,904,424.53	12.91	374,970.36	2,529,454.17	信用风险未显著增加
合计	126,505,862.37	0.48	610,785.75	125,895,076.62	

截至 2020 年 12 月 31 日，无处于第二阶段的其他应收款项

截至 2020 年 12 月 31 日，处于第三阶段的坏账准备

类别	账面余额	整个存续共用预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
黄艳萍	280,012.00	100.00	280,012.00	0.00	有证据表明已信用减值
联基投资控股有限公司	1,000,000.00	100.00	1,000,000.00	0.00	有证据表明已信用减值
合计	**1,280,012.00**	**100.00**	**1,280,012.00**	**0.00**	

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020.01.01 余额	544,069.54		1,280,012.00	1,824,081.54
本期计提	88,193.41			88,193.41
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-21,477.20			-21,477.20
2020.12.31 余额	610,785.75		1,280,012.00	1,890,797.75
本期计提	157,101.09			157,101.09
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-56,891.64			-56,891.64
2021.12.31 余额	710,995.20		1,280,012.00	1,991,007.20
本期计提	-3,999.85			-3,999.85
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-51,770.47			-51,770.47
2022.11.30 余额	655,224.88		1,280,012.00	1,935,236.88

⑤报告期内无实际核销的其他应收款

⑥2022 年 11 月 30 日按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京首都机场商贸有限公司天津分公司	押金保证金	15,000,000.00	3 年以上	44.67	304,500.00
珠海投资控股有限公司	押金保证金	2,821,670.00	0-3 年	8.40	57,279.90
海南信兴电器有限公司	押金保证金	2,420,028.00	1-2 年	7.21	49,126.57
广西机场管理集团南宁吴圩国际机场有限公司	押金保证金	1,000,000.00	1-2 年	2.98	20,300.00
联基投资控股有限公司	押金保证金	1,000,000.00	3 年以上	2.98	1,000,000.00
合计	--	**22,241,698.00**		**66.24**	**1,431,206.47**

6、存货

（1）存货分类

存货种类	2022.11.30		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	400,594,360.15	19,970,107.85	380,624,252.30
低值易耗品			
合计	**400,594,360.15**	**19,970,107.85**	**380,624,252.30**

（续）

存货种类	2021.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	337,467,194.44	29,543,403.86	307,923,790.58
低值易耗品			
合计	**337,467,194.44**	**29,543,403.86**	**307,923,790.58**

（续）

存货种类	2020.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	453,887,506.14	54,684,097.16	399,203,408.98

低值易耗品	10,814.65		10,814.65
合计	**453,898,320.79**	**54,684,097.16**	**399,214,223.63**

（2）各报告期期末存货跌价准备

项目	2021.12.31	本期增加		本期减少		2022.11.30
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	29,543,403.86	487,149.67	1,680,275.15	11,740,720.83		19,970,107.85
合计	**29,543,403.86**	**487,149.67**	**1,680,275.15**	**11,740,720.83**		**19,970,107.85**

（续）

项目	确定可变现净值的具体依据	2022年1-11月转回或转销存货跌价准备的原因
库存商品	预计售价减销售税费	售出

（续）

项目	2020.12.31	本期增加		本期减少		2021.12.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	54,684,097.16	20,607,743.40		44,801,938.02	946,498.68	29,543,403.86
合计	**54,684,097.16**	**20,607,743.40**		**44,801,938.02**	**946,498.68**	**29,543,403.86**

（续）

项 目	确定可变现净值的具体依据	2021年转回或转销存货跌价准备的原因
库存商品	预计售价减销售税费	售出

（续）

项目	2020.01.01	本期增加		本期减少		2020.12.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	0.00	56,236,142.97			1,552,045.81	54,684,097.16
合计	**0.00**	**56,236,142.97**			**1,552,045.81**	**54,684,097.16**

（续）

项目	确定可变现净值的具体依据	2020年转回或转销存货跌价准备的原因
库存商品	预计售价减销售税费	售出

7、其他流动资产

项目	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
预缴税金	70,152.84	287.12	1,829,242.26
待认证及待抵扣进项税	3,425,808.12	2,951,968.68	743,393.34
1 年内到期的债券	360,429,738.30		
1 年内到期的委托贷款	265,460,000.00		
合计	**629,385,699.26**	**2,952,255.80**	**2,572,635.60**

注 1：1 年内到期的债券为公司购入的格力地产债券 150385，面值 3.50 亿元，将于 2023 年 5 月 8 日到期。

注 2：1 年内到期的委托贷款为本公司通过工商银行珠海夏湾支行向格力地产股份有限公司发放贷款 2.60 亿元，贷款期限 6 个月。

该项贷款由珠海格力房产有限公司以珠海市香洲区吉大石花西路 213 号房产（粤房地证字第 C5627444 号）提供抵押担保。

8、债权投资

项目	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
委托贷款-本金	500,000,000.00		
委托贷款-利息	8,133,333.32		
合计	**508,133,333.32**		

注：

本公司通过农业银行珠海吉大支行向珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司发放贷款 5 亿元，年利率 3.2%，贷款期限 2022 年 5 月 31 日至 2027 年 5 月 30 日。

9、长期应收款

项目	2022.11.30			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	
对外长期借款	5,562,309.35	1,390,577.34	4,171,732.01	
小计	5,562,309.35	1,390,577.34	4,171,732.01	
减：1 年内到期的长期应收款				
合计	**5,562,309.35**	**1,390,577.34**	**4,171,732.01**	

（续）

项目	2021.12.31			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	
对外长期借款	5,436,936.85	108,738.74	5,328,198.11	
小计	5,436,936.85	108,738.74	5,328,198.11	
减：1 年内到期的长期应收款				
合计	**5,436,936.85**	**108,738.74**	**5,328,198.11**	

10、长期股权投资

被投资单位	2021.12.31	本期增减变动								2022.11.30	减值准备期末余额
		追加/新增投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营公司											
珠海经济特区金叶酒店有限公司	19,092,435.30			1,272,519.27					109,205.29	20,474,159.86	
珠盈免税有限公司	15,164,046.83			-4,806,472.40					1,551,068.08	11,908,642.51	
合计	**34,256,482.13**			**-3,533,953.13**					**1,660,273.37**	**32,382,802.37**	

（续）

被投资单位	2020.12.31	本期增减变动								2021.12.31	减值准备期末余额
		追加/新增投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营公司											
珠海经济特区金叶酒店有限公司	16,940,386.38			2,138,048.82					14,000.10	19,092,435.30	
珠盈免税有限公司	15,924,579.28	8,050,000.00		-8,324,094.92					-486,437.53	15,164,046.83	
合计	**32,864,965.66**	**8,050,000.00**		**-6,186,046.10**					**-472,437.43**	**34,256,482.13**	

（续）

被投资单位	2020.01.01	本期增减变动								2020.12.31	减值准备期末余额
		追加/新增投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营公司											
珠海经济特区金叶酒店有限公司	17,589,874.27			-629,904.77					-19,583.12	16,940,386.38	
珠盈免税有限公司	21,650,848.46			-4,208,406.77					-1,517,862.41	15,924,579.28	
合计	**39,240,722.73**			**-4,838,311.54**					**-1,537,445.53**	**32,864,965.66**	

3-2-171

11、其他权益工具投资

项目	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
广发银行股份有限公司	247,753.00	247,753.00	247,753.00
交通银行	5,414,203.16	5,288,024.97	5,138,904.96
广东华兴银行股份有限公司	363,180,000.00		
合计	**368,841,956.16**	**5,535,777.97**	**5,386,657.96**

由于上述权益工具投资是公司计划长期持有的投资，因此本集团将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

12、其他非流动金融资产

项目	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
广东粤澳半导体产业投资基金（有限合伙）	70,000,000.00	70,000,000.00	
合计	**70,000,000.00**	**70,000,000.00**	

13、投资性房地产

项目	土地使用权	房屋、建筑物	合计
一、2021.12.31		78,989,500.00	78,989,500.00
二、本期变动			
加：外购			
固定资产\在建工程转入			
减：处置			
其他转出			
公允价值变动		-271,700.00	-271,700.00
三、2022.11.30		**78,717,800.00**	**78,717,800.00**

（续）

项目	土地使用权	房屋、建筑物	合计
一、2020.12.31		76,813,300.00	76,813,300.00
二、本期变动			
加：外购			
固定资产\在建工程转入			

项目	土地使用权	房屋、建筑物	合计
减：处置			
其他转出			
公允价值变动		2,176,200.00	2,176,200.00
三、2021.12.31		**78,989,500.00**	**78,989,500.00**

（续）

项目	土地使用权	房屋、建筑物	合计
一、2020.01.01		36,874,537.33	36,874,537.33
二、本期变动			
加：外购			
固定资产\在建工程转入			
减：处置			
其他转出			
公允价值变动		39,938,762.67	39,938,762.67
三、2020.12.31		**76,813,300.00**	**76,813,300.00**

14、固定资产

项目	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
固定资产	25,942,936.33	25,278,293.03	23,042,223.84
固定资产清理			
合计	**25,942,936.33**	**25,278,293.03**	**23,042,223.84**

固定资产

①固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合 计
一、账面原值：					
1.2021.12.31	39,408,700.89	4,418,080.96	9,500,195.89	16,961,953.30	70,288,931.04
2.本期增加金额	4,812,808.24	812,385.53	479,819.74	3,359,523.69	9,464,537.20
（1）购置		314,876.92		1,911,811.59	2,226,688.51
（2）汇率影响	4,812,808.24	497,508.61	479,819.74	1,447,712.10	7,237,848.69
3.本期减少金额	0.00	0.00	373,800.00	391,110.85	764,910.85
（1）处置或报废			373,800.00	391,110.85	764,910.85

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合 计
（2）汇率影响					0.00
4.2022.11.30	44,221,509.13	5,230,466.49	9,606,215.63	19,930,366.14	78,988,557.39
二、累计折旧					
1.2021.12.31	24,133,141.06	2,662,289.03	6,993,732.30	11,221,475.62	45,010,638.01
2.本期增加金额	3,743,243.70	810,794.73	783,663.38	3,431,526.02	8,769,227.83
（1）计提	729,234.91	477,781.22	482,452.35	2,215,366.98	3,904,835.46
（2）汇率影响	3,014,008.79	333,013.51	301,211.03	1,216,159.04	4,864,392.37
3.本期减少金额	0.00	0.00	355,110.00	379,134.78	734,244.78
（1）处置或报废			355,110.00	379,134.78	734,244.78
（2）汇率影响					0.00
4.2022.11.30	27,876,384.76	3,473,083.76	7,422,285.68	14,273,866.86	53,045,621.06
三、减值准备					
1.2021.12.31					
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.2022.11.30					
四、账面价值					
1.2021.12.31 账面价值	15,275,559.83	1,755,791.93	2,506,463.59	5,740,477.68	25,278,293.03
2.2022.11.30 账面价值	16,345,124.37	1,757,382.73	2,183,929.95	5,656,499.28	25,942,936.33

（续）

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合 计
一、账面原值:					
1.2020.12.31	40,553,224.68	3,407,326.58	9,123,781.34	12,794,643.81	65,878,976.41
2.本期增加金额	0.00	1,135,481.38	490,519.47	4,870,963.08	6,496,963.93
（1）购置		1,135,481.38	490,519.47	4,870,963.08	6,496,963.93
（2）汇率影响					0.00
3.本期减少金额	1,144,523.79	124,727.00	114,104.92	703,653.59	2,087,009.30
（1）处置或报废	0.00	21,440.00	0.00	392,518.45	413,958.45
（2）汇率影响	1,144,523.79	103,287.00	114,104.92	311,135.14	1,673,050.85
4.2021.12.31	39,408,700.89	4,418,080.96	9,500,195.89	16,961,953.30	70,288,931.04
二、累计折旧					
1.2020.12.31	23,313,399.21	2,481,190.93	6,580,595.01	10,461,567.42	42,836,752.57
2.本期增加金额	1,502,815.73	268,718.78	475,804.95	1,385,939.25	3,633,278.71

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合 计
（1）计提	1,502,815.73	268,718.78	475,804.95	1,385,939.25	3,633,278.71
（2）汇率影响					0.00
3.本期减少金额	683,073.88	87,620.68	62,667.66	626,031.05	1,459,393.27
（1）处置或报废	0.00	19,010.32	0.00	361,312.33	380,322.65
（2）汇率影响	683,073.88	68,610.36	62,667.66	264,718.72	1,079,070.62
4. 2021.12.31	24,133,141.06	2,662,289.03	6,993,732.30	11,221,475.62	45,010,638.01
三、减值准备					
1.2020.12.31					
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4. 2021.12.31					
四、账面价值					
1.2020.12.31 账面价值	17,239,825.47	926,135.65	2,543,186.33	2,333,076.39	23,042,223.84
2.2021.12.31 账面价值	15,275,559.83	1,755,791.93	2,506,463.59	5,740,477.68	25,278,293.03

（续）

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合 计
一、账面原值:					
1.2020.01.01	67,775,337.18	4,011,368.19	9,118,954.74	13,108,234.06	94,013,894.17
2.本期增加金额	0.00	106,538.05	245,977.08	1,089,775.62	1,442,290.75
（1）购置	0.00	106,538.05	245,977.08	1,089,775.62	1,442,290.75
（2）汇率影响					0.00
3.本期减少金额	27,222,112.50	710,579.66	241,150.48	1,403,365.87	29,577,208.51
（1）处置或报废	102,336.54	0.00	0.00	412,771.36	515,107.90
（2）转出在建工程	23,797,471.53				23,797,471.53
（3）汇率影响	3,322,304.43	710,579.66	241,150.48	990,594.51	5,264,629.08
4.2020.12.31	40,553,224.68	3,407,326.58	9,123,781.34	12,794,643.81	65,878,976.41
二、累计折旧					
1.2020.01.01	40,146,586.74	2,553,180.25	8,209,541.71	10,713,694.48	59,623,003.18
2.本期增加金额	1,818,150.49	437,256.50	492,657.03	1,005,251.64	3,753,315.66
（1）计提	1,818,150.49	437,256.50	492,657.03	1,005,251.64	3,753,315.66
（2）汇率影响					0.00
3.本期减少金额	18,651,338.02	509,245.82	121,603.73	1,257,378.70	20,539,566.27
（1）处置或报废	99,266.52	0.00	0.00	360,246.39	459,512.91

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合 计
（2）转出在建工程	16,597,175.15				16,597,175.15
（3）汇率影响	1,954,896.35	509,245.82	121,603.73	897,132.31	3,482,878.21
4.2020.12.31	23,313,399.21	2,481,190.93	6,580,595.01	10,461,567.42	42,836,752.57
三、减值准备					
1.2020.01.01					
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.2020.12.31					
四、账面价值					
1.2020.01.01 账面价值	27,628,750.44	1,458,187.94	2,909,413.03	2,394,539.58	34,390,890.99
2.2020.12.31 账面价值	17,239,825.47	926,135.65	2,543,186.33	2,333,076.39	23,042,223.84

②报告期期末未办妥产权证书的固定资产情况

项目	原值	累计折旧	净值	未办妥产权证书原因
九洲免税店	1,988,813.20	1,988,813.20	0.00	经营用房，无法办理房产证

15、在建工程

项目	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
在建工程	41,328,977.50	39,047,831.26	15,281,049.02
工程物资			
合计	**41,328,977.50**	**39,047,831.26**	**15,281,049.02**

在建工程

①在建工程明细

项目	2022.11.30		
	账面余额	减值准备	账面净值
拱北口岸免税商场改扩建项目	38,571,747.67		38,571,747.67
港珠澳大桥珠澳进境店装修工程	918,069.60		918,069.60
泰福大厦 24 楼装修工程			
南宁机场免税店装修工程			

项目	2022.11.30		
	账面余额	减值准备	账面净值
鄂尔多斯国际机场出境免税店装修工程	621,645.27		621,645.27
拱北口岸应急抢险救灾工程免税店			
港珠澳大桥珠港进境店装修工程			
九洲临时店装修工程			
横琴新口岸免税店装修工程			
湾仔口岸旅客通道公共区域装修工程			
其他零星装修工程	108,647.27		108,647.27
免税品业务管理系统			
其他零星信息工程	1,108,867.69		1,108,867.69
合计	**41,328,977.50**		**41,328,977.50**

（续）

项目	2021.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值
拱北口岸免税商场改扩建项目	29,790,997.41		29,790,997.41
港珠澳大桥珠澳进境店装修工程			
泰福大厦 24 楼装修工程	3,175,113.60		3,175,113.60
南宁机场免税店装修工程	4,982,385.84		4,982,385.84
鄂尔多斯国际机场出境免税店装修工程	567,730.17		567,730.17
拱北口岸应急抢险救灾工程免税店			
港珠澳大桥珠港进境店装修工程			
九洲临时店装修工程			
横琴新口岸免税店装修工程			
湾仔口岸旅客通道公共区域装修工程			
其他零星装修工程	155,210.97		155,210.97
免税品业务管理系统			
其他零星信息工程	376,393.27		376,393.27
合计	**39,047,831.26**		**39,047,831.26**

（续）

项目	2020.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值
拱北口岸免税商场改扩建项目	14,956,122.72		14,956,122.72
港珠澳大桥珠澳进境店装修工程			
泰福大厦24楼装修工程			
南宁机场免税店装修工程			
鄂尔多斯国际机场出境免税店装修工程			
拱北口岸应急抢险救灾工程免税店			
港珠澳大桥珠港进境店装修工程			
九洲临时店装修工程			
横琴新口岸免税店装修工程			
湾仔口岸旅客通道公共区域装修工程			
其他零星装修工程	137,617.69		137,617.69
免税品业务管理系统			
其他零星信息工程	187,308.61		187,308.61
合计	**15,281,049.02**		**15,281,049.02**

②各报告期重要在建工程项目变动情况

工程名称	2021.12.31	本期增加	转入固定资产/无形资产/长期待摊费用	其他变动	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率%	2022.11.30
拱北口岸免税商场改扩建项目	29,790,997.41	6,067,370.96		2,713,379.30				38,571,747.67
港珠澳大桥珠澳进境店装修工程		859,439.22		58,630.38				918,069.60
泰福大厦 24 楼装修工程	3,175,113.60	1,147,867.94	4,487,717.74	164,736.20				
南宁机场免税店装修工程	4,982,385.84	-244,140.38	4,738,245.46					
鄂尔多斯国际机场出境免税店装修工程	567,730.17	53,915.10						621,645.27
拱北口岸应急抢险救灾工程免税店								
港珠澳大桥珠港进境店装修工程								
九洲临时店装修工程								
横琴新口岸免税店装修工程								
湾仔口岸旅客通道公共区域装修工程								
其他零星装修工程	155,210.97	108,647.27	155,210.97					108,647.27
免税品业务管理系统								
其他零星信息工程	376,393.27	851,282.43	191,399.11	72,591.10				1,108,867.69
合计	**39,047,831.26**	**8,844,382.54**	**9,572,573.28**	**3,009,336.98**				**41,328,977.50**

（续）

工程名称	2020.12.31	本期增加	转入固定资产/无形资产/长期待摊费用	其他变动	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率%	2021.12.31
拱北口岸免税商场改扩建项目	14,956,122.72	15,481,033.55		-646,158.86				29,790,997.41
港珠澳大桥珠澳进境店装修工程								
泰福大厦 24 楼装修工程		3,220,666.54		-45,552.94				3,175,113.60
南宁机场免税店装修工程		4,982,385.84						4,982,385.84
鄂尔多斯国际机场出境免税店装修工程		567,730.17						567,730.17
拱北口岸应急抢险救灾工程免税店								
港珠澳大桥珠港进境店装修工程								
九洲临时店装修工程								
横琴新口岸免税店装修工程								
湾仔口岸旅客通道公共区域装修工程								
其他零星装修工程	137,617.69	17,593.28						155,210.97
免税品业务管理系统								
其他零星信息工程	187,308.61	194,991.41		-5,906.75				376,393.27
合计	**15,281,049.02**	**24,464,400.79**		**-697,618.55**				**39,047,831.26**

（续）

工程名称	2020.01.01	本期增加	转入固定资产/无形资产/长期待摊费用	其他变动	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率%	2020.12.31
拱北口岸免税商场改扩建项目		15,437,162.40		-481,039.68				14,956,122.72
港珠澳大桥珠澳进境店装修工程								
泰福大厦 24 楼装修工程								
南宁机场免税店装修工程								
鄂尔多斯国际机场出境免税店装修工程								
拱北口岸应急抢险救灾工程免税店	9,809,828.46	5,332,835.48	14,846,216.09	-296,447.85				
港珠澳大桥珠港进境店装修工程	4,163,243.07	3,323,729.26	7,361,161.32	-125,811.01				
九洲临时店装修工程	1,578,709.67	437,969.25	1,968,971.14	-47,707.78				
横琴新口岸免税店装修工程	39,602.75	326,727.23	365,133.21	-1,196.77				
湾仔口岸旅客通道公共区域装修工程	825,122.21	148,324.57	948,512.02	-24,934.76				
其他零星装修工程		137,617.69						137,617.69
免税品业务管理系统	5,110,139.26		4,955,713.54	-154,425.72				
其他零星信息工程	1,434,795.84	152,312.91	1,379,199.20	-20,600.94				187,308.61
合计	**22,961,441.26**	**25,296,678.79**	**31,824,906.52**	**-1,152,164.51**				**15,281,049.02**

16、使用权资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	合　计
一、账面原值:			
1.2021.12.31	199,098,556.31		199,098,556.31
2.本期增加金额	8,902,346.25		8,902,346.25
（1）新租入	779,554.88		779,554.88
（2）汇率影响	8,122,791.37		8,122,791.37
3.本期减少金额	57,334,926.21		57,334,926.21
（1）处置	57,334,926.21		57,334,926.21
（2）合同到期			0.00
（3）汇率影响			0.00
4.2022.11.30	150,665,976.35		150,665,976.35
二、累计折旧			
1.2021.12.31	44,171,245.19		44,171,245.19
2.本期增加金额	48,604,856.98		48,604,856.98
（1）计提	47,030,634.89		47,030,634.89
（2）汇率影响	1,574,222.09		1,574,222.09
3.本期减少金额	53,828,131.91		53,828,131.91
（1）处置	53,828,131.91		53,828,131.91
（2）合同到期			0.00
（3）汇率影响			0.00
4.2022.11.30	38,947,970.26		38,947,970.26
三、减值准备			
1.2021.12.31			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2022.11.30			
四、账面价值			
1.2021.12.31 账面价值	154,927,311.12		154,927,311.12
2.2022.11.30 账面价值	111,718,006.09		111,718,006.09

（续）

项目	房屋及建筑物	机器设备	合　计
一、账面原值:			
1.2021.01.01	112,128,997.48		112,128,997.48
2.本期增加金额	88,711,971.13		88,711,971.13
（1）新租入	88,711,971.13		88,711,971.13
（2）汇率影响			0.00
3.本期减少金额	1,742,412.30		1,742,412.30
（1）处置			0.00
（2）合同到期	72,990.00		72,990.00
（3）汇率影响	1,669,422.30		1,669,422.30
4.2021.12.31	199,098,556.31		199,098,556.31
二、累计折旧			
1.2021.01.01	0.00		0.00
2.本期增加金额	44,356,736.86		44,356,736.86
（1）计提	44,356,736.86		44,356,736.86
（2）汇率影响			0.00
3.本期减少金额	185,491.67		185,491.67
（1）处置			0.00
（2）合同到期	72,990.00		72,990.00
（3）汇率影响	112,501.67		112,501.67
4.2021.12.31	44,171,245.19		44,171,245.19
三、减值准备			
1.2021.01.01			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2021.12.31			
四、账面价值			
1.2021.01.01 账面价值	112,128,997.48		112,128,997.48
2.2021.12.31 账面价值	154,927,311.12		154,927,311.12

17、无形资产

项目	土地使用权	软件使用权	合计
一、账面原值			
1.2021.12.31		12,032,591.20	12,032,591.20
2.本期增加金额		1,894,383.44	1,894,383.44
（1）购置		566,629.43	566,629.43
（2）汇率影响		1,327,754.01	1,327,754.01
3.本期减少金额			
4.2022.11.30		13,926,974.64	13,926,974.64
二、累计摊销			
1.2021.12.31		6,977,387.70	6,977,387.70
2.本期增加金额		1,982,603.86	1,982,603.86
（1）计提		1,123,799.55	1,123,799.55
（2）汇率影响		858,804.31	858,804.31
3.本期减少金额			
4.2022.11.30		8,959,991.56	8,959,991.56
三、减值准备			
1. 2021.12.31		628,200.18	628,200.18
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2022.11.30		628,200.18	628,200.18
四、账面价值			
1.2021.12.31 账面价值		4,427,003.32	4,427,003.32
2.2022.11.30 账面价值		4,338,782.90	4,338,782.90

（续）

项目	土地使用权	软件使用权	合计
一、账面原值			
1.2020.12.31		12,450,287.53	12,450,287.53
2.本期增加金额		856,995.99	856,995.99
（1）购置		856,995.99	856,995.99
（2）汇率影响			0.00
3.本期减少金额		1,274,692.32	1,274,692.32
（1）处置		976,775.92	976,775.92
（2）汇率影响		297,916.40	297,916.40
4.2021.12.31		12,032,591.20	12,032,591.20
二、累计摊销			
1.2020.12.31		6,097,963.19	6,097,963.19
2.本期增加金额		1,348,005.60	1,348,005.60

项目	土地使用权	软件使用权	合计
（1）计提		1,348,005.60	1,348,005.60
（2）汇率影响			0.00
3.本期减少金额		468,581.09	468,581.09
（1）处置		295,436.72	295,436.72
（2）汇率影响		173,144.37	173,144.37
4.2021.12.31		6,977,387.70	6,977,387.70
三、减值准备			
1. 2021.01.01		1,028,200.18	1,028,200.18
2.本期增加金额			0.00
3.本期减少金额		400,000.00	400,000.00
（1）处置		400,000.00	400,000.00
4.2021.12.31		628,200.18	628,200.18
四、账面价值			
1.2020.12.31 账面价值		5,324,124.16	5,324,124.16
2.2021.12.31 账面价值		4,427,003.32	4,427,003.32

（续）

项目	土地使用权	软件使用权	合计
一、账面原值			
1.2020.01.01		6,673,911.17	6,673,911.17
2.本期增加金额		6,092,413.72	6,092,413.72
（1）购置		108,500.00	108,500.00
（2）在建工程转入		5,983,913.72	5,983,913.72
3.本期减少金额		316,037.36	316,037.36
（1）处置		0.00	0.00
（2）汇率影响		316,037.36	316,037.36
4.2020.12.31		12,450,287.53	12,450,287.53
二、累计摊销			
1.2020.01.01		5,708,361.77	5,708,361.77
2.本期增加金额		729,602.92	729,602.92
（1）计提		729,602.92	729,602.92
（2）汇率影响			0.00
3.本期减少金额		340,001.50	340,001.50
（1）处置		0.00	0.00
（2）汇率影响		340,001.50	340,001.50
4.2020.12.31		6,097,963.19	6,097,963.19
三、减值准备			
1. 2020.01.01			

项目	土地使用权	软件使用权	合计
2.本期增加金额		1,028,200.18	1,028,200.18
（1）计提		1,028,200.18	1,028,200.18
3.本期减少金额			
4.2020.12.31		1,028,200.18	1,028,200.18
四、账面价值			
1.2020.01.01 账面价值		965,549.40	965,549.40
2.2020.12.31 账面价值		5,324,124.16	5,324,124.16

18、长期待摊费用

项目	2021.12.31	本期增加	本期减少		2022.11.30
			本期摊销	其他减少	
门店及商场装修工程	22,876,698.57	5,732,343.54	9,220,319.17	-972,055.21	20,360,778.15
办公室装修工程	498,635.57	4,285,295.20	982,658.49	-292,789.64	4,094,061.92
合计	**23,375,334.14**	**10,017,638.74**	**10,202,977.66**	**-1,264,844.85**	**24,454,840.07**

（续）

项目	2020.12.31	本期增加	本期减少		2021.12.31
			本期摊销	其他减少	
门店及商场装修工程	33,264,287.41	10,720,287.09	14,558,114.30	6,549,761.63	22,876,698.57
办公室装修工程	539,209.48	189,576.54	215,110.00	15,040.45	498,635.57
合计	**33,803,496.89**	**10,909,863.63**	**14,773,224.30**	**6,564,802.08**	**23,375,334.14**

（续）

项目	2020.01.01	本期增加	本期减少		2020.12.31
			本期摊销	其他减少	
门店及商场装修工程	16,635,155.04	33,011,235.77	15,154,863.68	1,227,239.72	33,264,287.41
办公室装修工程	584,747.58	179,348.82	189,873.35	35,013.57	539,209.48
合计	**17,219,902.62**	**33,190,584.59**	**15,344,737.03**	**1,262,253.29**	**33,803,496.89**

19、递延所得税资产与递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产与递延所得税负债

项目	2022.11.30	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：		
资产减值准备	20,189,707.35	5,047,426.83
内部交易未实现利润	8,540,048.91	2,135,012.23
交易性金融工具的估值	35,232,593.90	8,808,148.48
新租赁准则产生的暂时性差异	4,694,359.21	1,173,589.81
小计	**68,656,709.37**	**17,164,177.35**
递延所得税负债：		
计入其他综合收益的权益工具投资公允价值变动	3,610,102.94	902,525.74
投资性房地产公允价值变动	56,070,560.52	13,481,272.28
交易性金融工具的估值	51,303.22	12,825.81
新租赁准则产生的暂时性差异		
小计	**59,731,966.68**	**14,396,623.83**

（续）

项目	2021.12.31	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：		
资产减值准备	29,666,714.18	7,416,678.54
内部交易未实现利润	5,969,438.36	1,492,359.59
交易性金融工具的估值		
新租赁准则产生的暂时性差异	4,496,585.13	1,124,146.29
小计	**40,132,737.67**	**10,033,184.42**
递延所得税负债：		
计入其他综合收益的权益工具投资公允价值变动	3,483,924.47	870,981.12
投资性房地产公允价值变动	55,417,490.38	13,285,249.33
交易性金融工具的估值	723,403.32	180,850.83

项目	2021.12.31	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
新租赁准则产生的暂时性差异	18,698.64	4,674.66
小计	**59,643,516.81**	**14,341,755.94**

（续）

项目	2020.12.31	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：		
资产减值准备	51,556,534.99	12,889,133.75
内部交易未实现利润	5,131,342.23	1,282,835.56
交易性金融工具的估值		
新租赁准则产生的暂时性差异		
小计	**56,687,877.22**	**14,171,969.31**
递延所得税负债：		
计入其他综合收益的权益工具投资公允价值变动	3,334,804.46	833,701.11
投资性房地产公允价值变动	52,137,957.20	12,599,073.57
交易性金融工具的估值	415,579.05	103,894.77
新租赁准则产生的暂时性差异		
小计	**55,888,340.71**	**13,536,669.45**

（2）未确认递延所得税资产明细

项目	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
可抵扣暂时性差异	5,420,653.87	3,432,916.35	6,440,973.42
可抵扣亏损	125,321,448.67	85,995,520.29	81,826,953.84
合计	**130,742,102.54**	**89,428,436.64**	**88,267,927.26**

（3）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
2021 年度	不适用	不适用	7,169,056.42
2022 年度	不适用	1,338,039.30	6,284,693.10
2023 年度	26,597,472.44	26,597,472.44	28,870,361.32
2024 年度	23,124,933.05	23,124,933.05	23,124,933.05

年份	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
2025 年度	16,077,065.38	16,358,538.09	16,377,909.95
2026 年度	18,574,850.48	18,576,537.41	不适用
2027 年度	40,947,127.32	不适用	不适用
合计	**125,321,448.67**	**85,995,520.29**	**81,826,953.84**

20、短期借款

项目	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
信用借款	1,000,000,000.00	550,000,000.00	550,000,000.00
短期借款-应计利息	863,472.23	539,722.19	531,666.67
合计	**1,000,863,472.23**	**550,539,722.19**	**550,531,666.67**

报告期期末无已逾期未偿还的短期借款。

21、应付账款

项目	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
货款	140,450,195.92	128,146,792.83	97,946,065.16
工程设备款及其他	1,321,438.21	24,987.09	626,698.53
合计	**141,771,634.13**	**128,171,779.92**	**98,572,763.69**

截至 2022 年 11 月 30 日止，无账龄超过 1 年且大额的应付账款。

22、合同负债

项目	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
货款	1,022,409.05	10,303.19	
顾客积分	5,882,248.92	1,011,650.56	
合计	**6,904,657.97**	**1,021,953.75**	

23、应付职工薪酬

项目	2021.12.31	本期增加	本期减少	2022.11.30
短期薪酬	76,639,647.26	102,757,517.19	98,135,942.71	81,261,221.74
离职后福利-设定提存计划	10,611,377.56	12,215,747.53	13,728,165.48	9,098,959.61
辞退福利	62,301.12	510,153.48	572,454.60	0.00
合计	**87,313,325.94**	**115,483,418.20**	**112,436,562.79**	**90,360,181.35**

（续）

项目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.12.31
短期薪酬	61,098,118.13	109,331,326.20	93,789,797.07	76,639,647.26
离职后福利-设定提存计划	5,374,067.82	14,163,616.52	8,926,306.78	10,611,377.56
辞退福利	0.00	562,424.36	500,123.24	62,301.12
合计	**66,472,185.95**	**124,057,367.08**	**103,216,227.09**	**87,313,325.94**

（续）

项目	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31
短期薪酬	48,281,299.82	115,045,138.72	102,228,320.41	61,098,118.13
离职后福利-设定提存计划	5,422,355.68	13,042,148.44	13,090,436.30	5,374,067.82
辞退福利	0.00	160,000.00	160,000.00	0.00
合计	**53,703,655.50**	**128,247,287.16**	**115,478,756.71**	**66,472,185.95**

（1）短期薪酬

项目	2021.12.31	本期增加	本期减少	2022.11.30
工资、奖金、津贴和补贴	54,495,715.01	85,171,041.86	78,496,283.76	61,170,473.11
职工福利费	8,738,547.42	6,525,035.73	7,361,467.03	7,902,116.12
社会保险费	11,731.05	3,425,005.07	3,436,081.79	654.33
其中：				
1. 医疗保险费	10,348.00	3,341,270.55	3,350,964.22	654.33
2. 工伤保险费	487.55	80,691.25	81,178.80	0.00
3. 生育保险费	895.50	3,043.27	3,938.77	0.00
住房公积金	41,408.00	6,053,496.00	6,040,508.00	54,396.00
工会经费和职工教育经费	848,898.07	1,542,160.25	2,201,454.85	189,603.47
补充医疗保险	12,503,347.71	40,778.28	600,147.28	11,943,978.71
其他短期薪酬				
合计	**76,639,647.26**	**102,757,517.19**	**98,135,942.71**	**81,261,221.74**

（续）

项目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.12.31
工资、奖金、津贴和	38,121,446.49	90,083,057.26	73,708,788.74	54,495,715.01

项目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.12.31
补贴				
职工福利费	9,490,472.75	7,425,595.97	8,177,521.30	8,738,547.42
社会保险费	0.00	3,438,845.13	3,427,114.08	11,731.05
其中：				
1. 医疗保险费	0.00	3,150,044.75	3,139,696.75	10,348.00
2. 工伤保险费	0.00	73,268.91	72,781.36	487.55
3. 生育保险费	0.00	215,531.47	214,635.97	895.50
住房公积金	36,743.00	6,138,880.02	6,134,215.02	41,408.00
工会经费和职工教育经费	625,050.86	2,185,247.51	1,961,400.30	848,898.07
补充医疗保险	12,824,405.03	59,700.31	380,757.63	12,503,347.71
其他短期薪酬				
合计	**61,098,118.13**	**109,331,326.20**	**93,789,797.07**	**76,639,647.26**

（续）

项目	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31
工资、奖金、津贴和补贴	34,423,084.73	85,574,727.04	81,876,365.28	38,121,446.49
职工福利费	13,457.80	18,523,214.56	9,046,199.61	9,490,472.75
社会保险费	0.00	2,799,616.81	2,799,616.81	0.00
其中：				
1. 医疗保险费	0.00	2,430,131.63	2,430,131.63	0.00
2. 工伤保险费	0.00	86,625.16	86,625.16	0.00
3. 生育保险费	0.00	282,860.02	282,860.02	0.00
住房公积金	28,537.00	5,997,774.00	5,989,568.00	36,743.00
工会经费和职工教育经费	750,461.82	2,126,797.23	2,252,208.19	625,050.86
补充医疗保险	13,065,758.47	23,009.08	264,362.52	12,824,405.03
其他短期薪酬				
合计	**48,281,299.82**	**115,045,138.72**	**102,228,320.41**	**61,098,118.13**

（2）设定提存计划

项目	2021.12.31	本期增加	本期减少	2022.11.30
离职后福利				
其中：				
1. 基本养老保险费	23,687.10	8,562,814.39	8,586,501.49	0.00
2. 失业保险费	107.80	181,261.47	181,369.27	0.00
3. 企业年金缴费	10,587,582.66	3,471,671.67	4,960,294.72	9,098,959.61
合计	**10,611,377.56**	**12,215,747.53**	**13,728,165.48**	**9,098,959.61**

（续）

项目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.12.31
离职后福利				
其中：				
1. 基本养老保险费	0.00	8,611,459.18	8,587,772.08	23,687.10
2. 失业保险费	0.00	187,667.52	187,559.72	107.80
3. 企业年金缴费	5,374,067.82	5,364,489.82	150,974.98	10,587,582.66
合计	**5,374,067.82**	**14,163,616.52**	**8,926,306.78**	**10,611,377.56**

（续）

项目	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31
离职后福利				
其中：				
1. 基本养老保险费	0.00	7,676,287.42	7,676,287.42	0.00
2. 失业保险费	0.00	128,957.98	128,957.98	0.00
3. 企业年金缴费	5,422,355.68	5,236,903.04	5,285,190.90	5,374,067.82
合计	**5,422,355.68**	**13,042,148.44**	**13,090,436.30**	**5,374,067.82**

24、应交税费

税项	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
增值税	149,222.36	592,438.79	153,431.88
城建税	6,144.18	7,706.22	10,471.55
企业所得税	47,949,625.09	48,751,917.21	54,889,284.17
个人所得税	343,637.41	817,952.26	299,303.01

税项	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
房产税	4,338,725.33	2,750,522.53	1,323,269.32
土地使用税	35,240.15	0.00	0.00
印花税	15,202.92	64,478.10	104,702.79
教育费附加	2,633.29	3,302.64	4,479.19
地方教育费附加	1,755.50	2,201.81	2,986.14
免税品特许经营费	14,693,744.88	17,236,985.54	11,050,553.96
其他	0.00	48,000.00	52,000.02
合计	67,535,931.11	70,275,505.10	67,890,482.03

25、其他应付款

项目	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
应付利息			
应付股利	113,710,900.00	350,000,000.00	
其他应付款	32,189,109.07	27,999,547.39	175,513,360.90
合计	145,900,009.07	377,999,547.39	175,513,360.90

（1）应付股利

项目	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
珠海市财政局	113,710,900.00	350,000,000.00	0.00
合计	113,710,900.00	350,000,000.00	0.00

（2）其他应付款

项目	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
待付费用	29,038,623.16	25,607,050.89	19,512,721.60
押金保证金	1,121,872.02	1,079,489.10	2,477,026.73
往来款	96,500.00	96,080.00	150,384,268.01
代收代付款	6,013.03	0.00	1,221,093.57
其他	1,826,100.86	1,116,927.40	1,818,250.99
应付注资款	100,000.00	100,000.00	100,000.00
合计	32,189,109.07	27,999,547.39	175,513,360.90

（3）2022 年 11 月 30 日，账龄在 1 年以上大额其他应付款情况

债权单位名称	金额	账龄	未偿还原因
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸	7,315,287.73	0-3 年	未结算租金

债权单位名称	金额	账龄	未偿还原因
建设管理有限公司			
北京首都机场商贸有限公司天津分公司	5,690,307.11	2-3年	未结算租金
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	5,347,640.72	0-3年	未结算租金
珠海市建安建筑装饰工程有限公司	3,463,265.45	2-3年	存在合同纠纷
合计	21,816,501.01	—	—

26、一年内到期的非流动负债

项目	2022.11.30	2021.12.31	2021.01.01
一年内到期的租赁负债	22,545,238.01	41,970,693.27	40,465,053.65
合计	22,545,238.01	41,970,693.27	40,465,053.65

27、租赁负债

项目	2022.11.30	2021.12.31	2021.01.01
租赁付款额	124,966,392.93	172,709,565.85	122,854,945.15
减：未确认融资费用	11,304,217.19	16,329,218.80	10,725,947.67
小计	113,662,175.74	156,380,347.05	112,128,997.48
减：一年内到期的租赁负债	22,545,238.01	41,970,693.27	40,465,053.65
合计	91,116,937.73	114,409,653.78	71,663,943.83

28、长期应付款

项目	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
珠海市优洋跨境电商城有限公司			4,256,233.40
珠海网舟科技有限公司			676,500.00
合计			4,932,733.40

29、实收资本

投资者名称	2021.12.31		本期增加	本期减少	2022.11.30	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	385,000,000.00	77			385,000,000.00	77

投资者名称	2021.12.31		本期增加	本期减少	2022.11.30	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
珠海城市建设集团有限公司	115,000,000.00	23			115,000,000.00	23
合计	**500,000,000.00**	**100**			**500,000,000.00**	**100**

（续）

投资者名称	2020.12.31		本期增加	本期减少	2021.12.31	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	385,000,000.00	77			385,000,000.00	77
珠海城市建设集团有限公司	115,000,000.00	23			115,000,000.00	23
合计	**500,000,000.00**	**100**			**500,000,000.00**	**100**

（续）

投资者名称	2020.01.01		本期增加	本期减少	2020.12.31	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	385,000,000.00	77			385,000,000.00	77
珠海城市建设集团有限公司	115,000,000.00	23			115,000,000.00	23
合计	**500,000,000.00**	**100**			**500,000,000.00**	**100**

上述实收资本业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所验证，并出具致同验字(2020)第 442FC00034 号验资报告。

30、资本公积

项目	2021.12.31	本年增加	本年减少	2022.11.30
其他资本公积	0.00	267,614,090.30	1,383,962.22	266,230,128.08
合计	**0.00**	**267,614,090.30**	**1,383,962.22**	**266,230,128.08**

（续）

项目	2020.12.31	本年增加	本年减少	2021.12.31
其他资本公积	0.00			0.00
合计	**0.00**			**0.00**

（续）

项目	2020.1.1	本年增加	本年减少	2020.12.31
其他资本公积	141,460,584.90		141,460,584.90	0.00
合计	**141,460,584.90**		**141,460,584.90**	**0.00**

（续）

项目	2019.12.31	增加	减少	2020.1.1
其他资本公积	673,195,205.26	150,178,786.62	682,013,406.98	141,360,584.90
合计	**673,195,205.26**	**150,178,786.62**	**682,013,406.98**	**141,360,584.90**

2019 年 12 月 31 日其他资本公积主要系历年珠海市国资委对公司的资产划拨形成；

2020 年 1 月 1 日增加系划入其他应收款所致；

2020 年 1 月 1 日减少系划出珠海市新盛景投资有限公司、珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司、珠海市新恒基发展有限公司、珠海市珠免商业管理有限公司、珠海海天国际贸易展览集团有限公司、珠海国贸购物广场有限公司股权所致；

2020 年减少系划出其他非流动资产-预付购房款（华融时代广场）所致；

2022 年资本公积变动系：

（1）少数股东放弃分红增加 2,878,239.46 元；

（2）已划转公司珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司、珠海市新恒基发展有限公司分红增加 264,735,850.84 元；

（3）划出在建工程-拱北口岸免税商场改扩建项目中的出境店减少 1,383,962.22 元。

31、其他综合收益

项目	2021.12.31（1）	本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司（2）	税后归属于少数股东	2022.11.30（3）=（1）+（2）
一、不能重分类进损益的其他综合收益	3,145,214.66	-46,546,913.94		-150,447.55	-46,396,466.39		-43,251,251.73
1.其他权益工具投资公允价值变动	3,145,214.66	-46,546,913.94		-150,447.55	-46,396,466.39		-43,251,251.73

项目	2021.12.31（1）	本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司（2）	税后归属于少数股东	2022.11.30（3）=（1）+（2）
二、将重分类进损益的其他综合收益	-129,530,918.54	357,991,848.23			357,991,848.23		228,460,929.69
1.外币财务报表折算差额	-135,371,626.36	357,991,848.23			357,991,848.23		222,620,221.87
2.投资性房地产初始公允价值变动	5,840,707.82						5,840,707.82
其他综合收益合计	-126,385,703.88	311,444,934.29		-150,447.55	311,595,381.84		185,209,677.95

（续）

项目	2020.12.31（1）	本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司（2）	税后归属于少数股东	2021.12.31（3）=（1）+（2）
一、不能重分类进损益的其他综合收益	2,993,854.04	201,814.16		50,453.54	151,360.62		3,145,214.66
1.其他权益工具投资公允价值变动	2,993,854.04	201,814.16		50,453.54	151,360.62		3,145,214.66
二、将重分类进损益的其他综合收益	-65,195,157.01	-64,335,761.53			-64,335,761.53		-129,530,918.54
1.外币财务报表折算差额	-71,035,864.83	-64,335,761.53			-64,335,761.53		-135,371,626.36
2.投资性房地产初始公允价值变动	5,840,707.82						5,840,707.82
其他综合收益合计	-62,201,302.97	-64,133,947.37		50,453.54	-64,184,400.91		-126,385,703.88

（续）

项目	2020.01.01（1）	本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司（2）	税后归属于少数股东	2020.12.31（3）=（1）+（2）
一、不能重分类进损益的其他综合收益	3,490,457.26	-662,137.63		-165,534.41	-496,603.22		2,993,854.04
1.其他权益工具投资公允价值变动	3,490,457.26	-662,137.63		-165,534.41	-496,603.22		2,993,854.04
二、将重分类进损益的其他综合收益	65,760,213.84	-130,955,370.85			-130,955,370.85		-65,195,157.01
1.外币财务报表折算差额	59,919,506.02	-130,955,370.85			-130,955,370.85		-71,035,864.83
2.投资性房地产初始公允价值变动	5,840,707.82						5,840,707.82
其他综合收益合计	69,250,671.10	-131,617,508.48		-165,534.41	-131,451,974.07		-62,201,302.97

32、盈余公积

项目	2021.12.31	本期增加	本期减少	2022.11.30
法定盈余公积金	395,685,806.28	99,218,969.80		494,904,776.08
任意盈余公积金	95,447,324.33	49,609,484.90		145,056,809.23
合计	**491,133,130.61**	**148,828,454.70**		**639,961,585.31**

（续）

项目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.12.31
法定盈余公积金	357,126,936.99	38,558,869.29		395,685,806.28
任意盈余公积金	76,167,889.69	19,279,434.64		95,447,324.33
合计	**433,294,826.68**	**57,838,303.93**		**491,133,130.61**

（续）

项目	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31
法定盈余公积金	338,234,171.27	18,892,765.72		357,126,936.99
任意盈余公积金	116,424,254.93	9,446,382.86	49,702,748.10	76,167,889.69
合计	**454,658,426.20**	**28,339,148.58**	**49,702,748.10**	**433,294,826.68**

2020 年盈余公积减少系划出其他非流动资产-预付购房款（华融时代广场）资本公积不足部分，冲减盈余公积。

33、未分配利润

项目	2022 年 1-11 月	2021 年度	2020 年度
上年年末余额	1,785,556,987.21	1,747,783,188.77	1,838,578,113.98
年初调整			
本年年初余额	1,785,556,987.21	1,747,783,188.77	1,838,578,113.98
本年增加额	170,149,350.00	500,375,202.37	282,496,784.07
其中：本年净利润转入	170,149,350.00	500,375,202.37	282,496,784.07
本年减少额	148,828,454.70	462,601,403.93	373,291,709.28
其中：本年提取盈余公积数	148,828,454.70	57,838,303.93	28,339,148.58
本年分配现金股利数		404,763,100.00	344,952,560.70
本年年末余额	1,806,877,882.51	1,785,556,987.21	1,747,783,188.77

34、营业收入和营业成本

项目	2022 年 1-11 月	
	收入	成本
主营业务	1,511,686,315.86	679,532,158.86
其他业务	1,401,120.38	34,081.14
合计	1,513,087,436.24	679,566,240.00

（续）

项目	2021 年度	
	收入	成本
主营业务	1,774,659,141.77	796,384,613.87
其他业务	945,224.94	16,040.78
合计	1,775,604,366.71	796,400,654.65

（续）

项目	2020 年度	
	收入	成本
主营业务	1,142,298,210.85	551,908,092.31
其他业务	13,043,657.94	11,717,742.08
合计	1,155,341,868.79	563,625,834.39

2020 年度其他业务收入主要为防疫用品销售收入。

（1）主营业务分类列示

类别	2022 年 1-11 月	
	营业收入	营业成本
免税商品销售	1,402,465,569.01	586,627,274.91
其他销售	106,376,734.93	92,904,883.95
租赁及管理	2,844,011.92	0.00
合计	**1,511,686,315.86**	**679,532,158.86**

（续）

类别	2021 年度	
	营业收入	营业成本
免税商品销售	1,745,252,896.05	775,343,174.21
其他销售	23,015,757.31	19,952,213.87

类别	2021 年度	
	营业收入	营业成本
租赁及管理	6,390,488.41	1,089,225.79
合计	**1,774,659,141.77**	**796,384,613.87**

（续）

类别	2020 年度	
	营业收入	营业成本
免税商品销售	1,125,901,369.19	543,395,361.64
其他销售	5,172,402.23	4,670,100.62
租赁及管理	11,224,439.43	3,842,630.05
合计	**1,142,298,210.85**	**551,908,092.31**

35、税金及附加

项目	2022 年 1-11 月	2021 年度	2020 年度
城建税	84,112.43	99,797.51	139,726.75
房产税	1,680,144.27	2,240,008.64	2,066,044.54
土地使用税	32,989.62	71,357.21	63,655.98
印花税	169,593.98	352,279.85	295,351.30
车船使用税	12,193.93	11,283.86	9,715.56
教育费附加	36,048.29	42,778.82	59,874.60
地方教育费附加	24,032.11	28,519.25	39,916.38
免税品特许经营费	14,016,998.99	17,403,673.49	11,173,825.63
文化事业费	16,907.08	612.44	8,176.06
合计	**16,073,020.70**	**20,250,311.07**	**13,856,286.80**

说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

36、销售费用

项目	2022 年 1-11 月	2021 年度	2020 年度
职工薪酬	64,240,116.81	74,828,492.11	63,376,225.41
办公及运营费用	2,995,232.81	3,303,202.65	2,612,727.36
差旅费	159,957.94	430,543.91	40,820.09
广告宣传费	4,481,656.31	4,192,677.75	586,201.82

项目	2022 年 1-11 月	2021 年度	2020 年度
咨询服务费	566,981.52	0.00	0.00
电商平台服务费	4,696,282.64	1,933,272.28	245,623.06
业务招待费	163,106.58	69,323.93	25,964.67
租赁费	217,892.67	1,175,774.13	20,532,632.10
物业管理费	8,870,265.90	4,161,784.36	2,801,541.58
仓储费	1,437,527.19	667,238.36	593,870.56
水电费	1,698,541.02	1,943,103.39	1,140,646.91
清洁卫生费	13,986.02	89,929.55	114,280.16
装修维修费	612,275.50	1,608,993.96	1,603,344.76
安全生产费	2,119,351.92	1,835,816.54	586,398.15
折旧及摊销费用	24,781,661.31	16,969,875.74	14,991,505.88
其他	1,158,776.36	800,942.97	2,311,049.35
合计	**118,213,612.50**	**114,010,971.63**	**111,562,831.86**

37、管理费用

项目	2022 年 1-11 月	2021 年度	2020 年度
职工薪酬	50,554,137.48	49,310,873.08	62,143,762.71
办公及运营费用	1,890,131.22	1,795,001.95	2,272,833.26
差旅费	966,673.82	1,786,422.70	1,030,519.10
广告宣传费	147,291.40	2,357.00	192,879.65
咨询及中介机构费用	1,873,836.52	3,005,754.43	4,935,829.06
业务招待费	307,225.75	470,429.47	1,228,701.83
租赁费	351,584.08	464,004.94	632,119.84
物业管理费	835,037.58	803,902.15	307,905.73
水电费	703,914.90	482,908.67	494,556.73
清洁卫生费	518,026.11	303,579.21	287,901.10
装修维修费	655,004.85	356,756.76	405,522.20
消防费等安全生产费	459,164.73	499,439.55	45,278.90
折旧及摊销费用	11,070,188.23	7,048,061.12	3,856,407.09
其他	2,160,806.79	2,181,953.83	3,690,246.73
合计	**72,493,023.46**	**68,511,444.85**	**81,524,463.93**

38、财务费用

项目	2022 年 1-11 月	2021 年度	2020 年度
利息支出	32,227,105.50	23,735,207.40	13,770,820.43
减：利息收入	58,689,878.91	33,211,100.77	34,878,237.67
汇兑损益	225,994,501.20	-23,740,252.76	-55,226,027.82
手续费及其他	3,180,753.81	3,515,151.69	2,256,822.76
合计	**202,712,481.60**	**-29,700,994.44**	**-74,076,622.30**

39、其他收益

补助项目	2022 年 1-11 月	2021 年度	2020 年度	与资产相关/与收益相关
与日常活动相关的政府补助	7,845,696.83	6,355,476.09	2,701,488.30	与收益相关
扣缴税款手续费	3,260.68	6,138.59	3,828.32	与收益相关
税费减免	39,656.49	29,516.32	21,360.74	与收益相关
合计	**7,888,614.00**	**6,391,131.00**	**2,726,677.36**	

（1）政府补助的具体信息，详见附注十三、1、政府补助；

（2）作为非经常性损益的政府补助，具体原因见附注十五、1。

40、投资收益

产生投资收益的来源	2022 年 1-11 月	2021 年度	2020 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-3,533,953.13	-6,186,046.10	-4,838,311.54
债务工具投资收益	27,071,742.03		
权益工具投资持有期间取得的股利收入	381,206.67	376,737.57	359,255.38
处置长期股权投资取得的收益		1,051,951.50	
银行理财产品收益	10,027,824.90	27,225,661.61	20,192,150.56
合计	**33,946,820.47**	**22,468,304.58**	**15,713,094.40**

41、公允价值变动损益

项目	2022 年 1-11 月	2021 年度	2020 年度
交易性金融资产	-24,829,006.51	771,973.69	1,235,596.27
其他非流动金融资产	-8,102,236.51		
按公允价值计量的投资性房地产	-1,093,355.66	2,365,106.14	40,295,688.46
合计	**-34,024,598.68**	**3,137,079.83**	**41,531,284.73**

42、信用减值损失（损失以"—"号填列）

项目	2022 年 1-11 月	2021 年度	2020 年度
应收账款坏账损失	-742,769.94	-447,412.62	-316,284.81
其他应收款坏账损失	3,999.85	-157,101.09	-88,193.41
长期应收款坏账损失	-1,281,838.60	-108,738.74	
合计	**-2,020,608.69**	**-713,252.45**	**-404,478.22**

43、资产减值损失（损失以"—"号填列）

项目	2022 年 1-11 月	2021 年度	2020 年度
存货跌价准备	-487,149.67	-20,607,743.40	-56,239,554.74
无形资产减值准备			-1,028,200.18
合计	**-487,149.67**	**-20,607,743.40**	**-57,267,754.92**

44、资产处置收益（损失以"—"号填列）

项目	2022 年 1-11 月	2021 年度	2020 年度
使用权资产处置收益	797,910.37		
合计	**797,910.37**		

45、营业外收入

项目	2022 年 1-11 月	2021 年度	2020 年度
非流动资产报废收入		1,742.67	30.99

项目	2022 年 1-11 月	2021 年度	2020 年度
盘盈	30,129.84	301,952.21	210,939.10
违约赔偿收入		18,665.03	
废品收入	6,446.21		349.12
无需支付的往来		2,170.57	
其他	275,792.91	53,593.92	1,203,444.91
合计	**312,368.96**	**378,124.40**	**1,414,764.12**

46、营业外支出

项目	2022 年 1-11 月	2021 年度	2020 年度
非流动资产报废损失	27,461.76	2,695.65	820,980.49
对外捐赠	11,728,993.18	7,582,309.10	13,346,373.47
罚款及滞纳金	13.70	758.58	8,728.02
其他支出	5,232.87	23,144.78	123,569.90
合计	**11,761,701.51**	**7,608,908.11**	**14,299,651.88**

47、所得税费用

（1）所得税费用明细

项目	2022 年 1-11 月	2021 年度	2020 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	183,930,867.57	200,869,294.21	118,771,068.63
递延所得税费用	-6,070,466.33	4,576,838.78	349,505.34
合计	**177,860,401.24**	**205,446,132.99**	**119,120,573.97**

（2）所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项目	2022 年 1-11 月	2021 年度	2020 年度
利润总额	418,680,713.23	809,576,714.80	448,266,421.47
按法定（或适用）税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	104,670,178.30	202,394,178.71	112,066,605.37
某些子公司适用不同税率的影响	61,366,610.95	-2,232,613.35	-1,998,018.50
对以前期间当期所得税的调整	0.00	288,507.96	-2,225,376.37
权益法核算的合营企业和联营企业损益	886,047.01	1,554,256.92	1,271,363.65
无须纳税的收入（以"-"填列）	-95,301.67	-1,575,597.07	-89,813.85

项目	2022年1-11月	2021年度	2020年度
不可抵扣的成本、费用和损失	1,332,071.37	1,285,904.64	665,221.78
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以"-"填列）	-59,910.45	-1,690,220.46	1,614,123.39
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	9,733,257.42	5,176,997.68	5,670,828.79
其他	27,448.31	244,717.96	2,145,639.71
所得税费用	177,860,401.24	205,446,132.99	119,120,573.97

48、现金流量表项目注释

（1）收到其他与经营活动有关的现金

项目	2022年1-11月	2021年度	2020年度
利息收入	56,384,038.05	40,147,966.78	35,468,850.22
政府补助	7,934,043.92	6,381,000.46	2,759,616.93
押金、保证金、备用金	119,465.59	373,830.80	1,593,137.23
往来款	50,451,330.40	53,219,397.16	3,512,950.34
其他	428,699.91	2,410,982.46	1,549,407.55
合计	**115,317,577.87**	**102,533,177.66**	**44,883,962.27**

（2）支付其他与经营活动有关的现金

项目	2022年1-11月	2021年度	2020年度
经营费用	44,036,731.01	38,934,873.27	48,488,336.93
捐赠支出	11,225,000.00	7,512,721.90	13,727,614.76
押金、保证金	696,455.89	3,217,710.93	396,605.33
代收代付款及往来款	17,707,110.72	154,289,815.37	101,544,093.15
其他	13.70	25,502.23	13,000.00
合计	**73,665,311.32**	**203,980,623.70**	**164,169,650.17**

（3）收到其他与投资活动有关的现金

项目	2022年1-11月	2021年度	2020年度
收回委托贷款	500,000,000.00		
合计	**500,000,000.00**		

（4）支付其他与投资活动有关的现金

项目	2022 年 1-11 月	2021 年度	2020 年度
处置子公司现金净额		2,275,151.91	
委托贷款	1,260,000,000.00		
合计	**1,260,000,000.00**	**2,275,151.91**	

（5）支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2022 年 1-11 月	2021 年度	2020 年度
支付租赁负债	11,766,423.61	5,447,091.64	
合计	**11,766,423.61**	**5,447,091.64**	

49、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	2022 年 1-1 月	2021 年度	2020 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	240,820,311.99	604,130,581.81	329,145,847.50
加：信用减值损失	2,020,608.69	713,252.45	404,478.22
资产减值损失	487,149.67	20,607,743.40	57,264,343.15
固定资产折旧	3,904,835.46	3,633,278.71	3,753,315.66
使用权资产摊销	22,202,395.62	3,811,542.94	
无形资产摊销	1,123,799.55	1,348,005.60	729,602.92
长期待摊费用摊销	10,202,977.66	14,773,224.30	15,344,737.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以"－"号填列）	-797,910.37		
固定资产报废损失(收益以"－"号填列）	27,461.76	952.98	820,949.50
公允价值变动损失(收益以"－"号填列）	34,024,598.68	-3,137,079.83	-41,531,284.73
财务费用（收益以"－"号填列）	250,899,440.12	-51,944,614.08	-57,068,268.04
投资损失（收益以"－"号填列）	-33,946,820.47	-22,468,304.58	-15,713,094.40
递延所得税资产减少（增加以"－"号填列）	-7,130,992.93	4,138,784.89	-11,733,561.96
递延所得税负债增加（减少以"－"号填列）	54,867.89	805,086.49	11,944,329.22
存货的减少（增加以"－"号填列）	-63,127,165.71	116,431,126.35	1,902,273.73

补充资料	2022 年 1-1 月	2021 年度	2020 年度
经营性应收项目的减少(增加以"-"号填列)	40,718,295.14	44,032,197.98	-86,198,581.47
经营性应付项目的增加(减少以"-"号填列)	23,979,401.53	-93,666,680.47	-149,857,611.11
其他	391,338.51	6,730,934.71	-755,350.37
经营活动产生的现金流量净额	525,854,592.79	649,940,033.65	58,452,124.85
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3、现金及现金等价物净变动情况:			
现金的期末余额	2,572,604,771.01	2,626,647,813.56	2,957,390,808.58
减：现金的期初余额	2,626,647,813.56	2,957,390,808.58	2,652,187,217.75
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	-54,043,042.55	-330,742,995.02	305,203,590.83

（2）现金及现金等价物的构成

项目	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
一、现金	2,572,604,771.01	2,626,647,813.56	2,957,390,808.58
其中：库存现金	487,561.84	2,653,202.95	1,987,919.34
可随时用于支付的银行存款	2,565,137,084.07	2,620,399,880.38	2,952,182,131.90
可随时用于支付的其他货币资金	6,980,125.10	3,594,730.23	3,220,757.34
二、现金等价物			
三、期末现金及现金等价物余额	2,572,604,771.01	2,626,647,813.56	2,957,390,808.58

50、所有权或使用权受到限制的资产

项目	2022.11.30 账面价值	2021.12.31 账面价值	2020.12.31 账面价值	受限原因
货币资金	114,817.99	114,512.67	164,617.00	保证金
合计	**114,817.99**	**114,512.67**	**164,617.00**	

51、外币货币性项目

项目	2022.11.30		
	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：澳门元	9,114,341.59	0.89143	8,124,797.52
港币	192,575,902.80	0.91869	176,917,556.14
美元	298,562.87	7.1769	2,142,755.86
应收账款			
其中：港币	22,163,085.29	0.91869	20,361,004.83
预付账款			
其中：美元	43,202.00	7.1769	310,056.43
其他应收款			
其中：澳门元	121,400.00	0.89143	108,219.60
港币	200,407,607.41	0.91869	184,112,464.85
美元	976.00	7.1769	7,004.65
应付账款			
其中：港币	145,458,541.24	0.91869	133,631,307.25
美元	637,746.60	7.1769	4,577,043.57
其他应付款			
其中：港币	200,034,307.12	0.91869	183,769,517.61

项目	2021.12.31		
	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：澳门元	15,121,568.92	0.79319	11,994,277.25
港币	1,215,991,404.54	0.8176	994,194,572.35
美元	293,185.83	6.3757	1,869,264.90
应收账款			
其中：港币	41,472,976.95	0.8176	33,908,305.95
预付账款			
其中：美元	166,214.50	6.3757	1,059,733.79
其他应收款			
其中：澳门元	123,200.00	0.79319	97,721.01

项目	2021.12.31		
	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
港币	1,098,655.52	0.8176	898,260.75
应付账款			
其中：港币	165,101,318.48	0.8176	134,986,837.99
美元	1,046,446.88	6.3757	6,671,831.37
其他应付款			
其中：澳门元	15,000.00	0.79319	11,897.85
港币	400,769,478.85	0.8176	327,669,125.91

（续）

项目	2020.12.31		
	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：澳门元	24,954,259.80	0.8165	20,375,153.13
港币	1,005,581,082.96	0.84164	846,337,262.66
美元	1,195.00	6.5249	7,797.26
应收账款			
其中：港币	59,225,065.18	0.84164	49,846,183.86
美元	43,593.92	6.5249	284,445.97
其他应收款			
其中：澳门元	136,019.90	0.8165	111,060.25
港币	38,935,705.88	0.84164	32,769,847.50
美元	5,997.81	6.5249	39,135.11
新加坡元	42,534.40	4.705	200,124.35
澳大利亚元	2,170.80	5.0163	10,889.38
应付账款			
其中：港币	143,862,786.65	0.84164	121,080,675.76
美元	295,894.32	6.5249	1,930,680.85
其他应付款			
其中：港币	40,227,772.97	0.84164	33,857,302.84

六、合并范围的变动

1、非同一控制下企业合并

本报告期内未发生同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

本报告期内未发生同一控制下企业合并。

3、反向购买

本报告期内未发生反向购买的情况。

4、处置子公司

单次处置至丧失控制权而减少的子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例%	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	合并财务报表中与该子公司相关的商誉
珠海汇优城电子商务有限公司	50,000.00	47	转让	2021年2月	完成股权转让，控制权转移	1,051,951.50	0

（续）

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按公允价值重新计量产生的利得/损失	丧失控制权之日剩余股权的公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
珠海汇优城电子商务有限公司	0					

5、其他

（1）2020年度新纳入合并范围的主体：

序号	公司名称	取得方式
1	珠免集团（海南）免税品有限公司	投资设立
2	珠免集团（珠海横琴）商业有限公司	投资设立
3	珠海市珠免琴澳商业有限公司	投资设立

（2）2021年新纳入合并范围的主体：

序号	公司名称	取得方式
1	内蒙古珠免商贸有限公司	投资设立
2	三亚珠免旅文商业有限公司	投资设立
3	广西珠免免税品有限公司	投资设立

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

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

（2）重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例%	2020-2022.11归属于少数股东的损益	2020-2022.11向少数股东宣告分派的股利	2022.11.30少数股东权益余额
天津珠免商业有限公司	49	-9,177,804.25		5,016,621.46
珠海市中免免税品有限责任公司	49	242,980,644.28	196,936,879.95	185,050,493.87
内蒙古珠免商贸有限公司	49	-118,633.78		881,366.22
三亚珠免旅文商业有限公司	49	-12,551,155.33		16,848,844.67

（3）重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	2022.11.30					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津珠免商业有限公司	15,868,231.63	65,074.94	15,953,306.57	5,715,303.59	0.00	5,715,303.59
珠海市中免免税品有限责任公司	408,579,403.96	7,276,579.58	415,855,983.54	35,292,510.73	2,909,403.69	38,201,914.42
内蒙古珠免商贸有限公司	1,060,319.56	773,176.76	1,833,496.32	25,693.26	49,912.82	75,606.08
三亚珠免旅文商业有限公司	31,038,932.29	38,462,776.65	69,501,708.94	9,765,919.73	25,350,391.92	35,116,311.65

（续）

子公司名称	2021.12.31					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津珠免商业有限公司	17,765,225.85	27,635,111.61	45,420,337.46	25,494,099.51	1,105,441.25	26,599,540.76
珠海市中免免税品有限责任公司	657,523,639.54	22,546,140.21	680,069,779.75	58,462,642.69	5,985,284.55	64,447,927.24
内蒙古珠免商贸有限公司	1,318,493.66	767,097.80	2,085,591.46	27,908.70	73,794.19	101,702.89
三亚珠免旅文商业有限公司	44,791,119.27	45,862,076.16	90,653,195.43	10,056,151.78	29,428,716.85	39,484,868.63

（续）

子公司名称	2020.12.31					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津珠免商业有限公司	28,920,988.83	558,076.93	29,479,065.76	17419150.84	0.00	17,419,150.84
珠海市中免免税品有限责任公司	442,687,373.32	3,328,404.37	446,015,777.69	43,880,420.08	103442.71	43,983,862.79

（续）

子公司名称	2022 年 1-11 月			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天津珠免商业有限公司	0.00	-8,582,793.72	-8,582,793.72	985,066.30
珠海市中免免税品有限责任公司	410,220,385.50	169,818,174.58	169,818,174.58	188,566,967.64
内蒙古珠免商贸有限公司	0.00	-225,998.33	-225,998.33	-155,921.65
三亚珠免旅文商业有限公司	6,667,986.91	-16,782,929.51	-16,782,929.51	-6,490,766.30

（续）

子公司名称	2021 年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天津珠免商业有限公司	0.00	6,760,881.78	6,760,881.78	-6,064,151.07
珠海市中免免税品有限责任公司	561,923,926.66	213,589,937.61	213,589,937.61	263,242,871.79
内蒙古珠免商贸有限公司	0.00	-16,111.43	-16,111.43	-43,766.17
三亚珠免旅文商业有限公司	5,320,475.81	-8,831,673.20	-8,831,673.20	-17,225,214.81

（续）

子公司名称	2020 年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天津珠免商业有限公司	12,327,164.60	-16,908,300.82	-16,908,300.82	1,682,641.33
珠海市中免免税品有限责任公司	362,714,268.91	112,470,753.69	112,470,753.69	85,815,694.40

八、金融工具风险管理

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、交易性金融资产、债权投资、其他权益工具投资、应付账款、其他应付款。各项金融工具的详细情况已于相关

附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本集团财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本集团的风险水平。本集团会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本集团经营活动的改变。

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（包括汇率风险、利率风险和商品价格风险）。

管理层负责规划并建立本集团的风险管理架构，制定本集团的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本集团已制定风险管理政策以识别和分析本集团所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本集团定期评估市场环境及本集团经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。

本集团通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

（1）信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本集团产生财务损失的风险。

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款。

本集团银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本集团预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收账款、其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本集团没有提供任何其他可能令本集团承受信用风险的担保。

（2）流动性风险

流动性风险，是指本集团在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。

（3）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

（4）利率风险

本集团于 2022 年 11 月 30 日有银行借款人民币 10 亿元，均为 1 年期短期借款，年利率固定为 3.1%-3.2%，利率波动风险小。

（5）汇率风险

本集团的部分资产和负债以美元、港币、澳门元、新加坡元和澳大利亚元等为单位，本集团的若干采购和费用亦以人民币之外的货币结算。此外，本集团有部分子公司在香港和澳门有经营活动，这些子公司的主要交易货币分别为港币、美元及澳门元。

由于集团母公司采用港币为记账本位币，其持有的货币性人民币资产负债需折算为港币记账并产生汇兑损益，港币的汇率在报告期内的波动，是本集团在报告期内确认汇兑损益的主要原因。

在假定其他变量不变的情况下，各个报告期间人民币对港币汇率变动 1%使人民币贬值对各报告期间当期损益的税后影响如下（单位：人民币万元）：

项目	净利润影响（增加/-减少）		
	2022 年 1-11 月	2021 年度	2020 年度
母公司人民币	-1,487.84	-774.59	-803.30
其他境外公司人民币	-16.94	-6.29	-1.07
境内公司外币	6.47	3.41	86.31
合计	-1,498.31	-777.47	-718.05

在假定其他变量保持不变的前提下，各个报告期间人民币对港币的汇率变动使人民币增值 1%将导致净利润的变化和上表列示的金额相同但方向相反。

九、公允价值

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

以公允价值计量的项目和金额

于 2022年11月30日，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产		269,701,303.23		269,701,303.23
其中：浮动收益银行理财产品		269,701,303.23		269,701,303.23
（二）其他权益工具投资	5,414,203.16		363,427,753.00	368,841,956.16
1. 权益工具投资	5,414,203.16		363,427,753.00	368,841,956.16
（三）其他非流动金融资产			70,000,000.00	70,000,000.00
（四）投资性房地产		78,717,800.00		78,717,800.00
1. 出租的建筑物		78,717,800.00		78,717,800.00
持续以公允价值计量的资产总额	5,414,203.16	512,145,553.00	269,701,303.23	787,261,059.39

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	中国·珠海	行政机构	—	77	77

2、本公司的子公司情况

本公司子公司情况见附注七、1。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

（1）重要的合营企业

合营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%) 直接	持股比例(%) 间接	对联营企业投资的会计处理方法
珠海经济特区金叶酒店有限公司	珠海	珠海	酒店住宿、餐饮	50		权益法
珠盈免税有限公司	澳门	澳门	免税品零售		50	权益法

（2）重要合营企业的主要财务信息

项目	珠海经济特区金叶酒店有限公司		
	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
资产总额	50,405,569.25	48,792,148.46	46,752,753.01
负债总额	9,457,249.53	10,607,277.86	12,871,980.26
净资产	40,948,319.72	38,184,870.60	33,880,772.75
其中：少数股东权益			
归属于母公司的所有制权益			
按持股比例计算的净资产份额	20,474,159.86	19,092,435.30	16,940,386.38
调整事项			
其中：商誉			
未实现内部交易损益			
减值准备			
其他			
对联营企业权益投资的账面价值	20,474,159.86	19,092,435.30	16,940,386.38
存在公开报价的权益投资的公允价值			

（续）

项目	珠海经济特区金叶酒店有限公司		
	2022年1-11月	2021年度	2020年度
营业收入	17,952,163.53	20,795,175.27	8,627,531.80
净利润	2,763,449.12	4,304,097.85	-1,298,975.78
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	2,763,449.12	4,304,097.85	-1,298,975.78
企业本期收到的来自联营企业的股利			

（续）

项目	珠盈免税有限公司		
	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
资产总额	123,257,781.16	142,956,502.17	40,799,804.86
负债总额	99,335,249.45	112,372,654.21	8,456,360.16
净资产	23,922,531.71	30,583,847.96	32,343,444.70
其中：少数股东权益			
归属于母公司的所有制权益			

项目	珠盈免税有限公司		
	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
按持股比例计算的净资产份额	11,961,265.86	15,291,923.98	16,171,722.35
调整事项			
其中：商誉			
未实现内部交易损益	-52,623.35	-127,877.15	-247,143.07
减值准备			
其他			
对联营企业权益投资的账面价值	11,908,642.51	15,164,046.83	15,924,579.28
存在公开报价的权益投资的公允价值			

（续）

项目	珠盈免税有限公司		
	2022年1-11月	2021年度	2020年度
营业收入	3,790,720.56	9,171,814.32	2,694,912.86
净利润	-9,783,922.35	-16,948,684.86	-8,702,459.99
终止经营的净利润			
其他综合收益	2,163,694.22	-958,911.88	-2,457,236.03
综合收益总额	-7,620,228.13	-17,907,596.74	-11,159,696.02
企业本期收到的来自联营企业的股利			

（3）本公司重要联营企业

无。

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
珠海市城市建设集团有限公司	本公司之少数股东
格力地产股份有限公司	与本公司为同一董事长
珠海投资控股有限公司	格力地产之控股股东
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	珠海投资控股有限公司之子公司
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	珠海投资控股有限公司之子公司
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	模拟剥离的子公司
珠海市新恒基发展有限公司	模拟剥离的子公司
珠海市珠免商业管理有限公司	模拟剥离的子公司
珠海海天国际贸易展览集团有限公司	模拟剥离的子公司

关联方名称	与本公司关系
珠海国贸购物广场有限公司	模拟剥离的子公司
珠海格力地产物业服务股份有限公司	格力地产之子公司
珠海高格医疗科技有限公司	格力地产之子公司
珠海海控科技有限公司	格力地产之子公司
珠海海控物流有限公司	格力地产之子公司
海控国际（香港）有限公司	格力地产之子公司
海控隆泰国际（香港）有限公司	格力地产之子公司
保联（珠海横琴）商业零售有限公司	格力地产之子公司
珠海格力置盛实业有限公司	格力地产之子公司
珠海格力房产有限公司	格力地产之子公司
中国免税品（集团）有限责任公司及其同一控制的公司	子公司之少数股东
珠海市优洋跨境电商城有限公司	子公司之少数股东
珠海网舟科技有限公司	子公司之少数股东
陈辉	本公司及格力地产董事长
鲁君四	原本公司及格力地产董事长
朱立夫	原董事、总经理
吴锡林	董事、副总经理
黄道城	董事
谢岚	董事
罗小励	董事
张岩	董事
周优芬	监事会主席
孔晟	职工监事
沈志强	职工监事
张洁	职工监事
刘练达	职工监事
何伟东	副总经理
刘志标	副总经理
蒋济舟	副总经理

注：鲁君四于2020年1月起获委任本公司董事长，故于2020年将珠海投资控股有限公司及其子公司、格力地产之子公司视为公司的关联方。

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

①采购商品、接受服务

关联方	关联交易内容	2022 年 1-11 月	2021 年度	2020 年度
珠海海控科技有限公司	采购商品	1,413,450.12	593,440.89	
海控国际（香港）有限公司	采购商品	289,746.10	2,631,808.67	
海控隆泰国际（香港）有限公司	采购商品	4,780,377.29		
保联（珠海横琴）商业零售有限公司	采购商品	133,853.09		
珠海高格医疗科技有限公司	采购商品	190,880.28		
中国免税品（集团）有限责任公司及其同一控制的公司	采购商品	140,881,391.05	205,069,944.87	183,130,293.63
珠海海控科技有限公司	网络交易平台服务	4,717,435.68	1,234,109.70	275,583.09
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	物业服务	2,657,947.60	2,899,579.20	2,920,785.39
珠海格力地产物业服务股份有限公司	物业服务	388,770.03	123,679.25	
合 计		**155,453,851.24**	**212,752,562.58**	**186,326,662.11**

②销售商品、提供服务

关联方	关联交易内容	2022 年 1-11 月	2021 年度	2020 年度
珠盈免税有限公司	销售商品	1,022,902.54	2,361,142.43	5,928,392.86
保联（珠海横琴）商业零售有限公司	销售商品	230,973.45		
珠海高格医疗科技有限公司	销售防疫品			11,757,516.13
中国免税品（集团）有限责任公司及其同一控制的公司	广告收入	531,669.19	19,259.25	257,108.79
珠海海控科技有限公司	广告推广、商场租赁及服务	2,222.12		
珠海海控物流有限公司	租赁及服务	159,372.33		
合计		**1,947,139.63**	**2,380,401.68**	**17,943,017.78**

（2）关联租赁情况

公司承租：

出租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费		
		2022年1-11月	2021年度	2020年度
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	房屋建筑物	1,424,154.40	1,553,622.98	1,770,030.00
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	房屋建筑物	3,866,140.98	4,217,608.34	575,217.52
合计		**5,290,295.38**	**5,771,231.32**	**2,345,247.52**

注：2021年、2022年1-11月为使用权资产折旧费用。

（3）其他关联交易

公司于2022年5月购入格力地产股份有限公司债券（18格地01，SH150385），面值3.50亿元，票面利率6%，买入价格347,051,706.37元，2022年确认收益13,181,156.96元，将于2023年5月8日到期。

公司于2022年3月受让珠海格力置盛实业有限公司所持有的广东华兴银行股份有限公司2.50%的股权（贰亿股），受让价格36,318万元。

6、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

关联方	2022.1130		2021.12.31		2020.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：						
珠盈免税有限公司	541,470.28	44,996.18	1,997,038.31	165,953.88	5,693,571.49	56,935.71
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	58,918.81	1,196.06	42,585.26	864.48	41,067.32	410.67
珠海海控科技有限公司	3,900,756.60	324,152.87	3,076,922.80	229,260.63	723,610.26	7,236.11
海控国际（香港）有限公司	10,636,534.02	880,891.11				
合计	**15,137,679.71**	**1,251,236.22**	**5,116,546.37**	**396,068.99**	**6,458,249.07**	**64,582.49**
其他应收款：						
珠海金叶酒店有限公司	572,864.68	11,629.15	562,835.70	11,425.56	152,826.40	1,528.26

关联方	2022.1130		2021.12.31		2020.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
珠海海控科技有限公司					69,817.69	698.18
珠盈免税有限公司	6,215.00					
珠海投资控股有限公司	2,821,670.00	57,279.90	2,844,300.00	137,094.99	2,925,300.00	29,253.00
珠海国贸购物广场有限公司	16,300.00		16,300.00		14,900.00	
珠海海天国际贸易展览集团有限公司			50,000,000.00		100,000,000.00	
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	676,757.20	13,738.17	676,757.20	13,738.17	676,757.20	6,767.57
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	924,480.00	18,766.94	924,480.00	18,766.94	924,480.00	9,244.80
合计	**5,018,286.88**	**101,414.16**	**55,024,672.90**	**181,025.66**	**104,764,081.29**	**47,491.81**

（2）应付关联方款项

关联方	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
应付账款:			
珠海海控科技有限公司	576,500.00	664,800.00	
海控国际（香港）有限公司		2,791,755.72	
海控隆泰国际（香港）有限公司	5,100,491.69		
中国免税品（集团）有限责任公司及其同一控制的公司	12,805,003.50	12,348,638.95	17,362,469.24
合计	**18,481,995.19**	**15,805,194.67**	**17,362,469.24**
其他应付款:			
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司			150,002,800.00
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	5,347,640.72	3,725,113.24	2,345,067.34
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	7,315,287.73	2,428,647.74	645,876.79
珠海格力地产物业服务股份有限公司	76,895.00	76,475.00	54,625.00
合计	**12,739,823.45**	**6,230,235.98**	**153,048,369.13**

关联方	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
长期应付款:			
珠海市优洋跨境电商城有限公司			4,256,233.40
珠海网舟科技有限公司			676,500.00
合计			**4,932,733.40**

（3）关联方资金拆借情况

关联方	拆借金额	起始日	到期日	资金使用费		
				2022年1-11月	2021年度	2020年度
拆入:						
珠海市优洋跨境电商城有限公司	3,491,302.26	2017-11-29	2022-11-29		17,456.51	104,739.07
珠海市优洋跨境电商城有限公司	100,000.00	2018-2-11	2020-2-11		500.00	3,000.00
珠海网舟科技有限公司	550,000.00	2016-7-5	2021-7-5		2,750.00	16,500.00
拆出:						
格力地产股份有限公司	140,000,000.00	2022-7-27	2022-12-14	5,460,000.00		
格力地产股份有限公司	120,000,000.00	2022-7-28	2022-12-14			
珠海投资控股有限公司	200,000,000.00	2022-5-13	2022-5-30	302,222.22		
珠海投资控股有限公司	300,000,000.00	2022-5-13	2022-5-31	480,000.00		
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	500,000,000.00	2022-5-31	2027-5-30	8,133,333.32		

十一、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

截至2022年11月30日，本公司不存在其他应披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2022 年 11 月 30 日，本公司不存在需要披露的重大或有事项。

十二、资产负债表日后事项

截至报告日，公司不存在其他应披露的重大资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

1、政府补助-采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	2022 年 1-11 月计入损益的金额	2021 年计入损益的金额	2020 年计入损益的金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
珠海市香洲区投资促进中心总部经济鼓励金	4,740,739.88	5,303,700.22	739,616.00	其他收益	与收益相关
珠海市内外经贸发展专项资金	2,390,923.78	1,000,000.00	484,890.27	其他收益	与收益相关
香港政府大学生就业补贴	337,114.32			其他收益	与收益相关
稳岗、扩岗、留工补贴	355,453.69	25,148.88	1,045,788.97	其他收益	与收益相关
参加消博会、进博会补贴	21,465.16			其他收益	与收益相关
澳门政府商号经营者援助款		8,050.00		其他收益	与收益相关
香港政府大学生毕业启航计划津贴		18,576.99		其他收益	与收益相关
香港政府保就业基金			422,193.06	其他收益	与收益相关
珠海保税区管理委员会安全生产标准化补贴			9,000.00	其他收益	与收益相关
合计	7,845,696.83	6,355,476.09	2,701,488.30		

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）按账龄披露

账龄	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
1 年以内	1,821,571.80	433,565.61	11,517,084.41
1 至 2 年		220,752.00	277.74
2 至 3 年	248,046.30		27,431.88
3 年以上	29,108.00	26,648.34	
小计	2,098,726.10	680,965.95	11,544,794.03
减：坏账准备	153,131.15	70,798.74	13,774.28
合计	1,945,594.95	610,167.21	11,531,019.75

（2）按坏账计提方法分类披露

类别	2022.11.30				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,098,726.10	100.00	153,131.15	7.30	1,945,594.95
其中：					
应收货款					
应收管理费、租金及其他	277,154.30	13.21	153,131.15	55.25	124,023.15
应收关联方款项					
应收集团内款项	1,821,571.80	86.79		0.00	1,821,571.80
合计	**2,098,726.10**	**100.00**	**153,131.15**	**7.30**	**1,945,594.95**

（续）

类别	2021.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	680,965.95	100.00	70,798.74	10.40	610,167.21
其中：					
应收货款					
应收管理费、租金及其他	247,400.34	36.33	70,798.74	28.62	176,601.60
应收关联方款项					
应收集团内款项	433,565.61	63.67		0.00	433,565.61
合计	**680,965.95**	**100.00**	**70,798.74**	**10.40**	**610,167.21**

（续）

类别	2020.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	11,544,794.03	100.00	13,774.28	0.12	11,531,019.75
其中：					
应收货款					
应收管理费、租金及其他	274,652.38	2.38	13,774.28	5.02	
应收关联方款项					
应收集团内款项	11,270,141.65	97.62		0.00	11,270,141.65
合计	**11,544,794.03**	**100.00**	**13,774.28**	**0.12**	**11,531,019.75**

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：应收管理费、租金及其他

账龄	2022.11.30		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内			
1至2年			
2至3年	248,046.30	124,023.15	50.00
3年以上	29,108.00	29,108.00	100.00
合计	**277,154.30**	**153,131.15**	**55.25**

（续）

账龄	2021.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内			
1至2年	220,752.00	44,150.40	20.00
2至3年			
3年以上	26,648.34	26,648.34	100.00
合计	**247,400.34**	**70,798.74**	**28.62**

（续）

账龄	2020.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	246,942.76	2.79	0.00
1至2年	277.74	55.55	20.00
2至3年	27,431.88	13,715.94	50.00
3年以上			
合计	**274,652.38**	**13,774.28**	**5.02**

（3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	坏账准备金额
2020.01.01	58,405.90
本期计提	-42,423.60
本期收回或转回	
本期核销	
其他	-2,208.02
2020.12.31	13,774.28
本期计提	58,241.66
本期收回或转回	
本期核销	
其他	-1,217.20
2021.12.31	70,798.74
本期计提	68,879.76
本期收回或转回	
本期核销	
本期计提	
其他	13,452.65
2022.11.30	153,131.15

（4）本期无实际核销的应收账款情况。

（5）按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况：

2022年11月30日按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额2,098,726.10元，占应收账款期末余额合计数的比例100%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额153,131.15元。

2、其他应收款

项目	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
应收利息			
应收股利			
其他应收款	206,696,094.54	409,423,388.00	161,285,754.31
合计	**206,696,094.54**	**409,423,388.00**	**161,285,754.31**

其他应收款

①按账龄披露

账龄	2022.11.30	2021.12.31	2020.12.31
1 年以内	197,351,584.11	352,935,668.56	154,544,709.06
1 至 2 年	2,959,328.53	51,176,694.91	2,328,417.57
2 至 3 年	1,156,540.47	2,279,603.74	2,901,476.20
3 年以上	6,767,084.83	4,551,172.73	3,197,584.13
小计	**208,234,537.94**	**410,943,139.94**	**162,972,186.96**
减：坏账准备	1,538,443.40	1,519,751.94	1,686,432.65
合计	**206,696,094.54**	**409,423,388.00**	**161,285,754.31**

②按款项性质披露

项目	2022.11.30		
	账面余额	坏账准备	账面余额
集团内往来	194,207,614.20		194,207,614.20
保证金、押金及备用金	8,127,874.03	1,419,023.60	6,708,850.43
关联方往来	589,164.70	11,629.15	577,535.55
其他	5,309,885.01	107,790.65	5,202,094.36
合计	**208,234,537.94**	**1,538,443.40**	**206,696,094.54**

（续）

项目	2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面余额
集团内往来	20,184,977.91		20,184,977.91
保证金、押金及备用金	7,986,636.11	1,416,156.47	6,570,479.64
关联方往来	378,231,135.68	11,425.56	378,219,710.12

项目	2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面余额
其他	4,540,390.24	92,169.91	4,448,220.33
合计	**410,943,139.94**	**1,519,751.94**	**409,423,388.00**

（续）

项目	2020.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
集团内往来	52,716,471.91		52,716,471.91
保证金、押金及备用金	7,781,905.89	1,345,030.94	6,436,874.95
关联方往来	100,167,726.40	1,528.26	100,166,198.14
其他	2,306,082.76	339,873.45	1,966,209.31
合计	**162,972,186.96**	**1,686,432.65**	**161,285,754.31**

③各报告期期末坏账准备计提情况

截至 2022 年 11 月 30 日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备					
集团内往来	194,207,614.20			194,207,614.20	信用风险未显著增加
保证金、押金及备用金	6,847,862.03	2.03	139,011.60	6,708,850.43	信用风险未显著增加
关联方往来	589,164.70	1.97	11,629.15	577,535.55	信用风险未显著增加
其他	5,309,885.01	2.03	107,790.65	5,202,094.36	信用风险未显著增加
合计	**206,954,525.94**	**0.12**	**258,431.40**	**206,696,094.54**	

截至 2022 年 11 月 30 日，无处于第二阶段的其他应收款项

截至 2022 年 11 月 30 日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续共用预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
黄艳萍	280,012.00	100.00	280,012.00		有证据表明已信用减值
联基投资控股有限公司	1,000,000.00	100.00	1,000,000.00		有证据表明已信用减值
合计	**1,280,012.00**	**100.00**	**1,280,012.00**		

截至 2021 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备					
集团内往来	20,184,977.91			20,184,977.91	信用风险未显著增加
保证金、押金及备用金	6,706,624.11	2.03	136,144.47	6,570,479.64	信用风险未显著增加
关联方往来	378,231,135.68	0.00	11,425.56	378,219,710.12	信用风险未显著增加
其他	4,540,390.24	2.03	92,169.91	4,448,220.33	信用风险未显著增加
合计	**409,663,127.94**	**0.06**	**239,739.94**	**409,423,388.00**	

截至 2021 年 12 月 31 日，无处于第二阶段的其他应收款项

截至 2021 年 12 月 31 日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续共用预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
黄艳萍	280,012.00	100.00	280,012.00		有证据表明已信用减值
联基投资控股有限公司	1,000,000.00	100.00	1,000,000.00		有证据表明已信用减值
合计	**1,280,012.00**	**100.00**	**1,280,012.00**		

截至 2020 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备					
集团内往来	52,716,471.91			52,716,471.91	信用风险未显著增加
保证金、押金及备用金	6,501,893.89	1.00	65,018.94	6,436,874.95	信用风险未显著增加
关联方往来	100,167,726.40	0.00	1,528.26	100,166,198.14	信用风险未显著增加
其他	2,306,082.76	14.74	339,873.45	1,966,209.31	信用风险未显著增加
合计	**161,692,174.96**	**0.25**	**406,420.65**	**161,285,754.31**	

截至 2020 年 12 月 31 日，无处于第二阶段的其他应收款项

截至 2020 年 12 月 31 日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续共用预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
黄艳萍	280,012.00	100.00	280,012.00		有证据表明已信用减值
联基投资控股有限公司	1,000,000.00	100.00	1,000,000.00		有证据表明已信用减值
合计	**1,280,012.00**	**100.00**	**1,280,012.00**		

①本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	195,839.58		1,280,012.00	1,475,851.58
本期计提	229,571.09			229,571.09
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-18,990.02			-18,990.02
2020 年 12 月 31 日余额	406,420.65		1,280,012.00	1,686,432.65
本期计提	-120,210.91			-120,210.91
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-46,469.80			-46,469.80
2021 年 12 月 31 日余额	239,739.94		1,280,012.00	1,519,751.94
本期计提	-10,251.22			-10,251.22
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	28,942.68			28,942.68
2022 年 11 月 30 日余额	258,431.40		1,280,012.00	1,538,443.40

⑤2022年11月30日按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况：

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
恒超发展有限公司	集团内往来	183,738,282.15	1年以内	88.24	0.00
珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	集团内往来	10,090,045.31	1年以内	4.85	0.00
珠海投资控股有限公司	押金保证金	2,821,670.00	0-3年	1.36	57,279.90
广西机场管理集团南宁吴圩国际机场有限公司	押金保证金	1,000,000.00	1-2年	0.48	20,300.00
联基投资控股有限公司	押金保证金	1,000,000.00	3年以上	0.48	1,000,000.00
合　计	--	**198,649,997.46**		**95.41**	**1,077,579.90**

3、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项目	2022.11.30		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	308,189,553.26		308,189,553.26
对联营、合营企业投资	20,474,159.86		20,474,159.86
合计	**328,663,713.12**		**328,663,713.12**

（续）

项目	2021.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	308,189,553.26		308,189,553.26
对联营、合营企业投资	19,092,435.30		19,092,435.30
合计	**327,281,988.56**		**327,281,988.56**

（续）

项目	2020.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	241,589,553.26		241,589,553.26
对联营、合营企业投资	16,940,386.38		16,940,386.38
合计	**258,529,939.64**		**258,529,939.64**

（2）对子公司投资

被投资单位	2021.12.31	本年增加	本年减少	2022.11.30	本年计提减值准备	减值准备年末余额
香港恒超发展有限公司	30,141,000.00			30,141,000.00		
珠海市大鹏贸易有限公司	584,153.26			584,153.26		
珠海市跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	500,000.00			500,000.00		
珠海汇真商务有限责任公司	37,500,000.00			37,500,000.00		
天津珠免商业有限公司	40,800,000.00			40,800,000.00		
珠海市中免免税品有限责任公司	107,064,400.00			107,064,400.00		
珠海市闸口免税商业有限责任公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
珠免集团（海南）免税品有限公司	35,600,000.00			35,600,000.00		
珠免集团（珠海横琴）商业有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
广西珠免免税品有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
内蒙古珠免商贸有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
合计	308,189,553.26			308,189,553.26		

（续）

被投资单位	2020.12.31	本年增加	本年减少	2021.12.31	本年计提减值准备	减值准备年末余额
香港恒超发展有限公司	30,141,000.00			30,141,000.00		
珠海市大鹏贸易有限公司	584,153.26			584,153.26		
珠海市跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	500,000.00			500,000.00		
珠海汇真商务有限责任公司	37,500,000.00			37,500,000.00		
天津珠免商业有限公司	40,800,000.00			40,800,000.00		
珠海市中免免税品有限责任公司	107,064,400.00			107,064,400.00		

被投资单位	2020.12.31	本年增加	本年减少	2021.12.31	本年计提减值准备	减值准备年末余额
珠海市闸口免税商业有限责任公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
珠免集团（海南）免税品有限公司	5,000,000.00	30,600,000.00		35,600,000.00		
珠免集团（珠海横琴）商业有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00		
广西珠免免税品有限公司		30,000,000.00		30,000,000.00		
内蒙古珠免商贸有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00		
合计	241,589,553.26	66,600,000.00		308,189,553.26		

（续）

被投资单位	2020.01.01	本年增加	本年减少	2020.12.31	本年计提减值准备	减值准备年末余额
香港恒超发展有限公司	30,141,000.00			30,141,000.00		
珠海市大鹏贸易有限公司	584,153.26			584,153.26		
珠海市跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	500,000.00			500,000.00		
珠海汇真商务有限责任公司	37,500,000.00			37,500,000.00		
天津珠免商业有限公司	40,800,000.00			40,800,000.00		
珠海市中免免税品有限责任公司	107,064,400.00			107,064,400.00		
珠海市闸口免税商业有限责任公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
珠免集团（海南）免税品有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00		
珠免集团（珠海横琴）商业有限公司						
广西珠免免税品有限公司						
内蒙古珠免商贸有限公司						
合计	236,589,553.26	5,000,000.00		241,589,553.26		

（1）对联营、合营企业投资

被投资单位	2021.12.31	本期增减变动								2022.11.30	减值准备期末余额
		追加/新增投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营公司											
珠海经济特区金叶酒店有限公司	19,092,435.30			1,272,519.27					109,205.29	20,474,159.86	

（续）

被投资单位	2020.12.31	本期增减变动								2021.12.31	减值准备期末余额
		追加/新增投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营公司											
珠海经济特区金叶酒店有限公司	16,940,386.38			2,138,048.82					14,000.10	19,092,435.30	

（续）

被投资单位	2020.01.01	本期增减变动								2020.12.31	减值准备期末余额
		追加/新增投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营公司											
珠海经济特区金叶酒店有限公司	17,589,874.27			-629,904.77					-19,583.12	16,940,386.38	

4、营业收入和营业成本

项目	2022 年 1-11 月	
	收入	成本
主营业务	996,961,705.04	452,332,622.99
其他业务	11,150,453.90	0.00
合计	1,008,112,158.94	452,332,622.99

（续）

项目	2021 年度	
	收入	成本
主营业务	1,178,327,403.71	562,925,278.87
其他业务	11,985,626.17	
合计	1,190,313,029.88	562,925,278.87

（续）

项目	2020 年度	
	收入	成本
主营业务	753,302,584.64	389,336,526.22
其他业务	22,574,240.59	11,682,948.02
合计	775,876,825.23	401,019,474.24

（1）主营业务分类列示

类别	2022 年 1-11 月	
	营业收入	营业成本
免税商品销售	993,961,148.20	449,382,008.98
其他销售	3,000,556.84	2,950,614.01
合计	**996,961,705.04**	**452,332,622.99**

（续）

类别	2021 年度	
	营业收入	营业成本
免税商品销售	1,171,532,831.32	556,050,401.16
其他销售	6,794,572.39	6,874,877.71
合计	**1,178,327,403.71**	**562,925,278.87**

（续）

类别	2020 年度	
	营业收入	营业成本
免税商品销售	753,130,760.81	389,034,011.27
其他销售	171,823.83	302,514.95
合计	**753,302,584.64**	**389,336,526.22**

5、投资收益

产生投资收益的来源	2022 年 1-11 月	2021 年度	2020 年度
子公司分红	875,037,315.60		
权益法核算的长期股权投资收益	1,272,519.27	2,138,048.82	-629,904.77
权益工具投资在持有期间取得的股利收入	381,206.67	376,737.57	359,255.38
债务工具投资收益	27,071,742.03		
银行理财产品收益	1,504,730.59	21,088,039.12	17,656,136.74
合计	**905,267,514.16**	**23,602,825.51**	**17,385,487.35**

十五、补充资料

非经常性损益明细表：

项目	2022 年 1-11 月	2021 年度	2020 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	797,910.37		
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	39,656.49	29,516.32	21,360.74
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	7,848,957.51	6,361,614.68	2,705,316.62
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-22,522,211.45	29,426,324.37	21,787,002.20
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	45,813.73		
对外委托贷款取得的损益	13,890,585.07		

项目	2022 年 1-11 月	2021 年度	2020 年度
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-1,093,355.66	2,365,106.14	40,295,688.46
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-11,449,332.55	-7,230,783.71	-12,884,887.76
其他符合非经常性损益定义的损益项目	13,181,156.96		
非经常性损益总额	739,180.47	30,951,777.80	51,924,480.26
减：非经常性损益的所得税影响数	-161,311.56	7,150,441.57	12,644,121.34
非经常性损益净额	900,492.03	23,801,336.23	39,280,358.92
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	4,314,768.89	2,925,749.45	774,295.76
归属于公司普通股股东的非经常性损益	-3,414,276.86	20,875,586.78	38,506,063.17

珠海市免税企业集团有限公司

2023 年 3 月 22 日

统一社会信用代码

91110105592343655N

营业执照

(副本) (20-1)

此件仅供业务报告使用，复印无效

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　致同会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　李惠琦

经营范围　审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2011年12月22日

合伙期限　2011年12月22日至 长期

主要经营场所　北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

登记机关

2022 年03 月10 日

http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

3-2-239

证书序号：0014469

此件仅用于业务报告使用，复印无效

会计师事务所

执业证书

名　　称：同会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：[redacted]

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

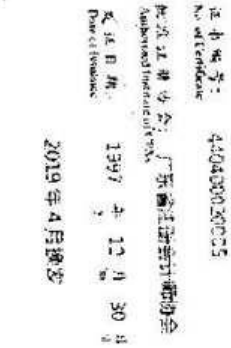
4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

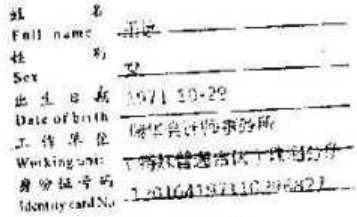
此件仅用于业务报告使用，复印无效。

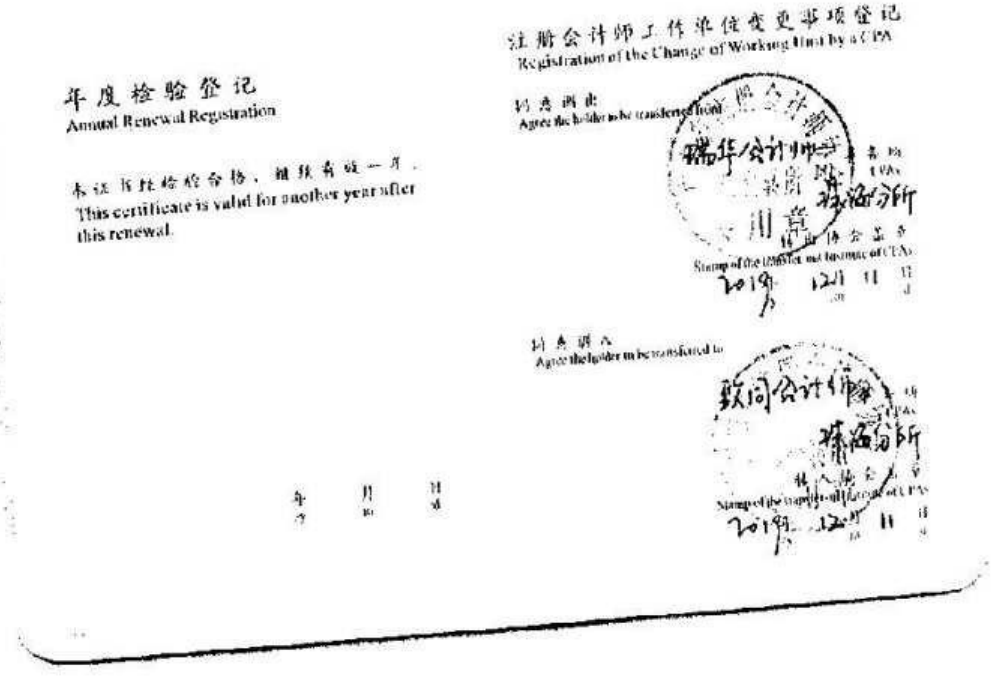












此件仅用于业务报告使用，复印无效。

04012070 35

统一社会信用代码
91440400628053925E

营业执照

(副本)(副本号:1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　格力地产股份有限公司

商事主体类型　其他股份有限公司(上市)

法定代表人　陈辉

成立日期　1999年06月09日

住　　所　珠海市横琴新区环岛东路3000号2103办公

此复印件仅用于
出具评估报告，再次复印无效

重要提示

1.经营范围：商事主体的经营范围在章程中载明（其中合伙企业的经营范围在合伙协议中载明，个人独资企业和个体工商户的经营范围在设立登记申请书中载明）。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，在依法取得许可审批后方可从事该经营活动。

2.年度报告：外商投资企业（机构）、海关管理企业应于每年1月1日至6月30日、其他商事主体应于每年的成立周年之日起两个月内提交上一年年度报告。

3.信息查询：商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息，请登录国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），国家企业信用信息公示系统（珠海）（网址：http://ssgs.zhuhai.gov.cn）或扫描执照上的二维码查询。

登记机关　横琴粤澳深度合作区商事服务局

2022 年 12 月 02 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

04010718 25

统一社会信用代码
91440400192535738R

营业执照

(副 本)(副本号:1-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名 称 珠海市免税企业集团有限公司

类 型 有限责任公司(国有控股)

法定代表人 陈辉

成立日期 1987年09月20日

住 所 珠海市吉大景乐路38号

此复印件与原件相符,仅限于用于中联评估报告出具使用

重要提示

1.经营范围:经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目,市场主体在依法取得审批后方可从事经营活动。
2.年度报告:市场主体应于每年1月1日至6月30日提交上一年年度报告。
3.信息查询:市场主体经营范围、出资情况、营业期限、涉企经营许可信息等有关事项和其他监管信息,请登录国家企业信用信息公示系统(http://www.gsxt.gov.cn)、国家企业信用信息公示系统(珠海)(网址:http://ssgs.zhuhai.gov.cn)或扫描执照上的二维码查询。

登记机关 香洲区市场监督管理局

2023 年 02 月 22 日

3-2-244

国家企业信用信息公示系统网址:http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

房地产权证



粤房地证字第 C 0784331 号

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《广东省城镇房地产权登记条例》规定，为保护房屋所有权及其所占用土地使用权的权利人的合法权益，对权属人申请登记本证所列房地产，经审查属实，特发此证。

广东省人民政府

房地产权证专用章

3-2-245

权属人	珠海市免税企业集团有限公司		
身份证号码		国籍	
房屋所有权来源	2002年10月向珠海市万启房地产开发有限公司购买	房屋用途	住宅
占有房屋份额	全部	房屋所有权性质	全民
土地使用权来源	购买商品房	土地使用权性质	国有
房地座落	珠海市拱北海十五湾迎月山庄花园别墅11号		
房屋情况 建筑结构	混合		
房屋情况 层数	3	竣工日期	1993
房屋情况 建基面积	— — — — —		平方米
房屋情况 建筑面积	壹佰捌拾柒点叁壹		平方米
房屋情况 其中住宅建筑面积	壹佰捌拾柒点叁壹		平方米
房屋情况 其中套内建筑面积	— — — — —		平方米
房屋情况 四墙归属	东：公墙 南：公墙 西：公墙 北：公墙		

土地情况	地号	P0201010	图号	
	用途	住宅	土地等级	
	使用权类型		终止日期	1992.11.26 — 2062.11.26
	使用权面积	81.14		平方米
	自用面积	0.00		平方米
	共用面积	17293.00		平方米
	使用权证号		填证机关	
房地产共有（用）情况	共有（用）人		占有房屋份额	共有（用）权证号
纳税情况	契税3%即¥7305.09元			

附记	
登记字号	珠房证证字[万山]0230

登记机关：　　（盖章）

登记日期：2002.11.5

他项权情况	

珠海市房地产权证专用章

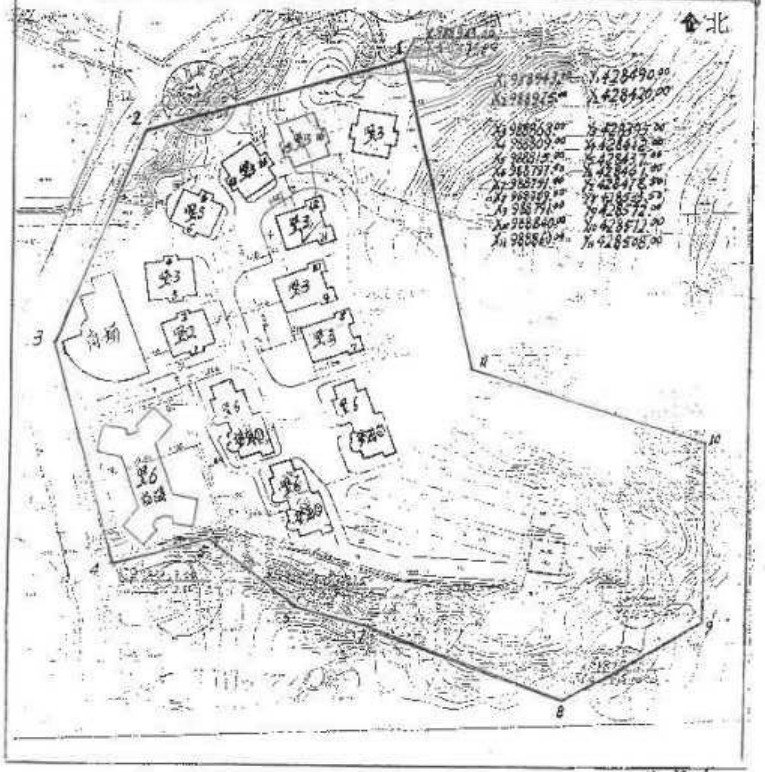
房 屋 平 面 图

珠海市免税企业集团有限公司

宗 地 图

宗 地 图

宗地预编号 P0201010 | 单位名称 珠海市免税企业集团有限公司



绘图日期： 比例尺： 绘图员：

审核日期： 审核员：

说明： 本宗地界用红笔绘出，界址点编号应和界址调查表一致，四邻要注全名

3-2-248



房地产权证

粤房地证字第 C 2170678 号

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《广东省城镇房地产权登记条例》规定，为保护房屋所有权及其所占用土地使用权的权利人的合法权益，对权属人申请登记本证所列房地产，经审查属实，特发此证。

广东省人民政府

房地产权证专用章

3-2-249

权属人	珠海市免税企业集团有限公司				
身份证号码	——		国籍	中国	
房屋所有权来源	1991年新建	房屋用途	车库		
占有房屋份额	全部	房屋所有权性质	全民单位自管公产		
土地使用权来源	出让	土地使用权性质	国有		
房地座落	珠海市吉大景乐路38号一层车库				
房屋情况	建筑结构	钢混			
	层数	6	竣工日期	——	
	建基面积	—— 平方米			
	建筑面积	肆佰壹拾柒点肆陆 平方米			
	其中住宅建筑面积	—— 平方米			
	其中套内建筑面积	肆佰零玖点贰叁 平方米			
	四墙归属	东墙：自墙　南墙：自墙 西墙：自墙　北墙：自墙			

土地情况	地号	D0904005	图号	
	用途	商业服务业	土地等级	
	使用权类型		终止日期	2040-11-30
	使用权面积	陆拾贰点叁贰 平方米		
	自用面积	壹仟玖佰捌拾玖点壹玖 平方米		
	共用面积	—— 平方米		
	使用权证号		填证机关	

房地产共有（用）情况	共有（用）人	占有房屋份额	共有（用）权证号

纳税情况	已完税

附记	旧址：吉大景乐路(市建设银行后面)(分割)　车库：417.46平方米
登记字号	房唯一号：298788

登记机关：　　（盖章）

登记日期：2003-10-17

他项权情况	

3-2-251

房屋平面图

宗地图


宗地编号：D2004005
单位名称：珠海市先锋企业集团有限公司
地址：吉大景乐路东
北
建社银行珠海市分行用地
景乐路
珠海市先锋企业集团有限公司用地
国际艺术馆
土地面积 1969.16㎡ 建筑面积 建筑面积
比例尺 1:500
绘图日期 2000-05-15
绘图员 陈华武
审核员

房地产权证

粤房地证字第 C 2170681 号

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《广东省城镇房地产权登记条例》规定，为保护房屋所有权及其所占用土地使用权的权利人的合法权益，对权属人申请登记本证所列房地产，经审查属实，特发此证。

广东省人民政府

房地产权证专用章

3-2-253

权属人	珠海市免税企业集团有限公司			
身份证号码	————		国籍	中国
房屋所有权来源	1991年新建	房屋用途	仓储	
占有房屋份额	全部	房屋所有权性质	全民单位自管公产	
土地使用权来源	出让	土地使用权性质	国有	
房地座落	珠海市吉大景乐路38号四层仓库			
房屋情况 建筑结构	钢混			
层数	6	竣工日期	————	
建基面积	———— 平方米			
建筑面积	柒佰贰拾伍点零捌 平方米			
其中住宅建筑面积	———— 平方米			
其中套内建筑面积	柒佰壹拾点柒捌 平方米			
四墙归属	东墙：自墙　南墙：自墙 西墙：自墙　北墙：自墙			

土地情况 地号	D0904005	图号		
用途	商业服务业	土地等级		
使用权类型		终止日期	2040-11-30	
使用权面积	壹佰零捌点贰伍 平方米			
自用面积	壹仟玖佰捌拾玖点壹玖 平方米			
共用面积	———— 平方米			
使用权证号		填证机关		
房地产共有（用）情况	共有（用）人	占有房屋份额	共有（用）权证号	
纳税情况	已完税			

附记	旧址：吉大衆乐路(市建设银行后面)(分割) 仓储：725.08平方米
登记字号	房唯一号：298791

珠海市国有企业集团有限公司

登记机关：　　（盖章）

登记日期：2003-10-17

3-2-255

他项权情况

房 屋 平 面 图

宗 地 图

宗地图

宗地编号：D0901400[illegible]　　单位名称：珠海市免税企业集团有限公司



土地面积 1[illegible]㎡　　测量时间 [illegible]　　建筑面积 [illegible]

比例尺 1:600

绘图日期 2000-09-15　　绘图员 [illegible]

3-2-256



房地产权证

粤房地证字第 C 2170682 号

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《广东省城镇房地产权登记条例》规定，为保护房屋所有权及其所占用土地使用权的权利人的合法权益，对权属人申请登记本证所列房地产，经审查属实，特发此证。

广东省人民政府

房地产权证专用章

3-2-257

权属人	珠海市免税企业集团有限公司				
身份证号码	———			国籍	中国
房屋所有权来源	1991年新建		房屋用途	仓储	
占有房屋份额	全部		房屋所有权性质	全民单位自管公产	
土地使用权来源	出让		土地使用权性质	国有	
房地座落	珠海市吉大景乐路38号五层仓库				
房屋情况	建筑结构	钢混			
	层数	6	竣工日期	———	
	建基面积	——— 平方米			
	建筑面积	柒佰贰拾伍点零捌 平方米			
	其中住宅建筑面积	——— 平方米			
	其中套内建筑面积	柒佰壹拾点柒捌 平方米			
	四墙归属	东墙：自墙　南墙：自墙 西墙：自墙　北墙：自墙			

土地情况	地号	D0904005	图号	
	用途	商业服务业	土地等级	
	使用权类型		终止日期	2040-11-30
	使用权面积	壹佰零捌点贰伍 平方米		
	自用面积	壹仟玖佰捌拾玖点壹玖 平方米		
	共用面积	——— 平方米		
	使用权证号		填证机关	
房地产共有（用）情况	共有（用）人	占有房屋份额	共有（用）权证号	
纳税情况	已完税			

3-2-258

附记	旧址：吉大景乐路(市建设银行后面)(分割)　仓储：725.08平方米
登记字号	房唯一号：298792

登记机关：　　（盖章）

登记日期：2003-10-17

他项权情况	

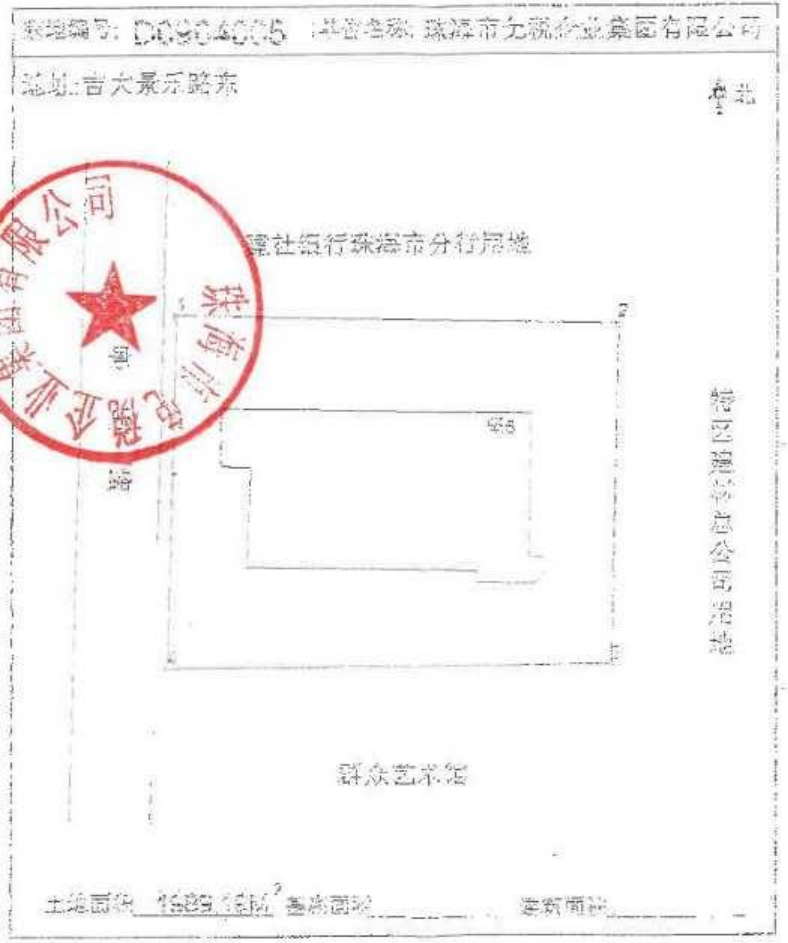
3-2-259

房 屋 平 面 图

32-260

宗 地 图

宗地图



房地产权证

粤房地证字第 C 2170680 号

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《广东省城镇房地产权登记条例》规定，为保护房屋所有权及其所占用土地使用权的权利人的合法权益，对权属人申请登记本证所列房地产，经审查属实，特发此证。

广东省人民政府

房地产权证专用章

3-2-261

权属人	珠海市免税企业集团有限公司			
身份证号码	——		国籍	中国
房屋所有权来源	1991年新建	房屋用途	办公	
占有房屋份额	全部	房屋所有权性质	全民单位自管公产	
土地使用权来源	出让	土地使用权性质	国有	
房地坐落	珠海市吉大景乐路38号三层办公			
房屋情况 建筑结构	钢混			
房屋情况 层数	6	竣工日期	——	
房屋情况 建基面积	—— 平方米			
房屋情况 建筑面积	柒佰贰拾伍点零捌 平方米			
房屋情况 其中住宅建筑面积	—— 平方米			
房屋情况 其中套内建筑面积	柒佰壹拾点柒捌 平方米			
房屋情况 四墙归属	东墙：自墙　南墙：自墙 西墙：自墙　北墙：自墙			

土地情况 地号	D0904005	图号		
土地情况 用途	商业服务业	土地等级		
土地情况 使用权类型		终止日期	2040-11-30	
土地情况 使用权面积	壹佰零捌点贰伍 平方米			
土地情况 自用面积	壹仟玖佰捌拾玖点壹玖 平方米			
土地情况 共用面积	—— 平方米			
土地情况 使用权证号		填证机关		

房地产共有（用）情况	共有（用）人	占有房屋份额	共有（用）权证号

纳税情况	已完税

3-2-262

附记	旧址：吉大景乐路(市建设银行后面)(分割)　办公：725.08平方米
登记字号	房唯一号：298790

珠海吉大集团有限公司

登记机关：　　（盖章）

登记日期：2003-10-17

他项权情况

3-2-263

房 屋 平 面 图

宗 地 图

宗地图

宗地编号：[illegible]　单位名称：珠海市[illegible]有限公司

地址：吉大景乐路东



宗地面积 [illegible] m² 套房面积 [illegible] 建筑面积 [illegible]

比例尺 1:500

绘图日期 2020-05-15　　绘图员 [illegible]

3-2-264



房地产权证

粤房地证字第 C 2170679 号

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《广东省城镇房地产权登记条例》规定，为保护房屋所有权及其所占用土地使用权的权利人的合法权益，对权属人申请登记本证所列房地产，经审查属实，特发此证。

广东省人民政府
房地产权证
专用章

3-2-265

权属人	珠海市免税企业集团有限公司			
身份证号码	———		国籍	中国
房屋所有权来源	1991年新建	房屋用途	其它	
占有房屋份额	全部	房屋所有权性质	全民单位自管公产	
土地使用权来源	出让	土地使用权性质	国有	
房地座落	珠海市吉大景乐路38号二层厨房，餐厅			
房屋情况 建筑结构	钢混			
房屋情况 层数	6	竣工日期	———	
房屋情况 建基面积	——— 平方米			
房屋情况 建筑面积	柒佰贰拾伍点零捌 平方米			
房屋情况 其中住宅建筑面积	——— 平方米			
房屋情况 其中套内建筑面积	柒佰壹拾点柒捌 平方米			
房屋情况 四墙归属	东墙：自墙　南墙：自墙 西墙：自墙　北墙：自墙			

土地情况 地号	D0904005	图号		
土地情况 用途	商业服务业	土地等级		
土地情况 使用权类型		终止日期	2040-11-30	
土地情况 使用权面积	壹佰零捌点贰伍 平方米			
土地情况 自用面积	壹仟玖佰捌拾玖点壹玖 平方米			
土地情况 共用面积	——— 平方米			
土地情况 使用权证号		填证机关		

房地产共有（用）情况	共有（用）人	占有房屋份额	共有（用）权证号

纳税情况	已完税

附记	旧址：吉大景乐路(市建设银行后面)(分割)　其它：725.08平方米
登记字号	房唯一号：298789

登记机关：　　（盖章）

登记日期：2003-10-17

他项权情况

3-2-267

房 屋 平 面 图

宗 地 图

宗地图

宗地编号：[illegible]　单位名称：珠海市免税企业集团有限公司

地址：香大景乐路东

北



土地面积：1663.19[illegible]㎡　建筑面积：[illegible]　建筑面积：[illegible]

比例尺 1:500

绘图日期 2020.07.15　　绘图员 张华林

3-2-268





房地产权证

粤房地证字第 C 2170677 号

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《广东省城镇房地产权登记条例》规定，为保护房屋所有权及其所占用土地使用权的权利人的合法权益，对权属人申请登记本证所列房地产，经审查属实，特发此证。





权属人	珠海市免税企业集团有限公司				
身份证号码	--------			国籍	中国
房屋所有权来源	1991年新建		房屋用途	商业服务	
占有房屋份额	全部		房屋所有权性质	全民单位自管公产	
土地使用权来源	出让		土地使用权性质	国有	
房地座落	珠海市吉大景乐路38号一层商场				
房屋情况	建筑结构	钢混			
	层数	6	竣工日期	--------	
	建基面积	-------- 平方米			
	建筑面积	贰佰叁拾点陆肆 平方米			
	其中住宅建筑面积	-------- 平方米			
	其中套内建筑面积	贰佰贰拾陆点零玖 平方米			
	四墙归属	东墙：自墙　南墙：自墙 西墙：自墙　北墙：自墙			

土地情况	地号	D0904005	图号	
	用途	商业服务业	土地等级	
	使用权类型		终止日期	2040-11-30
	使用权面积	叁拾肆点肆叁 平方米		
	自用面积	壹仟玖佰捌拾玖点壹玖 平方米		
	共用面积	-------- 平方米		
	使用权证号		填证机关	
房地产共有（用）情况	共有（用）人		占有房屋份额	共有（用）权证号
纳税情况	已完税			

附记	旧址：吉大景乐路(市建设银行后面)(分割) 商业服务：230.64平方米
登记字号	房唯一号：166083

珠海市免税企业集团有限公司 3-2271

登记机关：　　（盖章）

登记日期：2003-10-17

他项权情况	

房 屋 平 面 图

宗 地 图

宗地图

宗地编号：D0611-0005　　宗地名称：珠海市先锋企业集团有限公司

地址：吉大景乐路东



土地面积 1983.[illegible]㎡　　建筑面积 _____　　容积率 _____

批准日期 2009-06-15　　制图员 张华英

3-2-272



房地产权证

粤房地证字第 C 2170683 号

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《广东省城镇房地产权登记条例》规定，为保护房屋所有权及其所占用土地使用权的权利人的合法权益，对权属人申请登记本证所列房地产，经审查属实，特发此证。

广东省人民政府
房地产权证
专用章

珠海市免税企业集团有限公司

3-2-273

权属人	珠海市免税企业集团有限公司				
身份证号码	——		国籍	中国	
房屋所有权来源	1991年新建	房屋用途	其它		
占有房屋份额	全部	房屋所有权性质	全民单位自管公产		
土地使用权来源	出让	土地使用权性质	国有		
房屋情况	房地座落	珠海市吉大景乐路38号六层娱乐室			
	建筑结构	钢混			
	层数	6	竣工日期	——	
	建基面积	—— 平方米			
	建筑面积	柒佰零柒点伍捌 平方米			
	其中住宅建筑面积	—— 平方米			
	其中套内建筑面积	陆佰玖拾叁点陆肆 平方米			
	四墙归属	东墙：自墙　南墙：自墙 西墙：自墙　北墙：自墙			

土地情况	地号	D0904005	图号	
	用途	商业服务业	土地等级	
	使用权类型		终止日期	2040-11-30
	使用权面积	壹佰零伍点陆肆 平方米		
	自用面积	壹仟玖佰捌拾玖点壹玖 平方米		
	共用面积	—— 平方米		
	使用权证号		填证机关	
房地产共有（用）情况	共有（用）人		占有房屋份额	共有（用）权证号
纳税情况	已完税			

3-2-274

附记	旧址：吉大景乐路(市建设银行后面)(分割)　其它：707.58平方米
登记字号	房唯一号：298793

珠海市免税企业集团公司

登记机关：　　（盖章）

登记日期：2003-10-17

他项权情况	

3-2-275

房 屋 平 面 图

宗 地 图

宗地图

宗地号：D0904005　　单位名称：珠海市免税企业集团有限公司

地址：九洲大道东侧



土地面积 1482.18M² 基底面积 建筑面积

比例尺 1:500

测图日期 2003.05.15　　制图员 张祥波

3-2-276

房屋所有权人	珠海市免税企业集团有限公司		
身份证号码		国籍	
房屋来源	1991年新建		
有房份额	全部	房屋所有权性质	民单位自管产
地权来源	划拨	土地权属性质	国有
地址	珠海 市湾仔中心路51号第二栋底层		
地号	F0403011		
建筑结构	混合	层数	5
建基面积	贰佰贰拾贰点伍玖		平方米
建筑面积	贰佰壹拾柒点玖零		平方米
其中住宅	贰佰壹拾柒点玖零		平方米

四墙归属	东	南	西	北
	自墙	自墙	自墙	自墙

用地面积	自用 0.00	平方米
	共用 1944.00 分摊 44.80	平方米
使用期限	未定期 年 月 日至 年 月 日止	
用途	住宅	

房地产共有(用)情况	共有(用)人	占有房屋份额	共有(用)权证号

契税摘要	契价	契税种类	契税税率	纳税金额(元)
	0.00			0.00

附记	

登记字号	珠房地字第 123677	核准日期	2000.07.25 年 月 日

填发机关: (盖章)

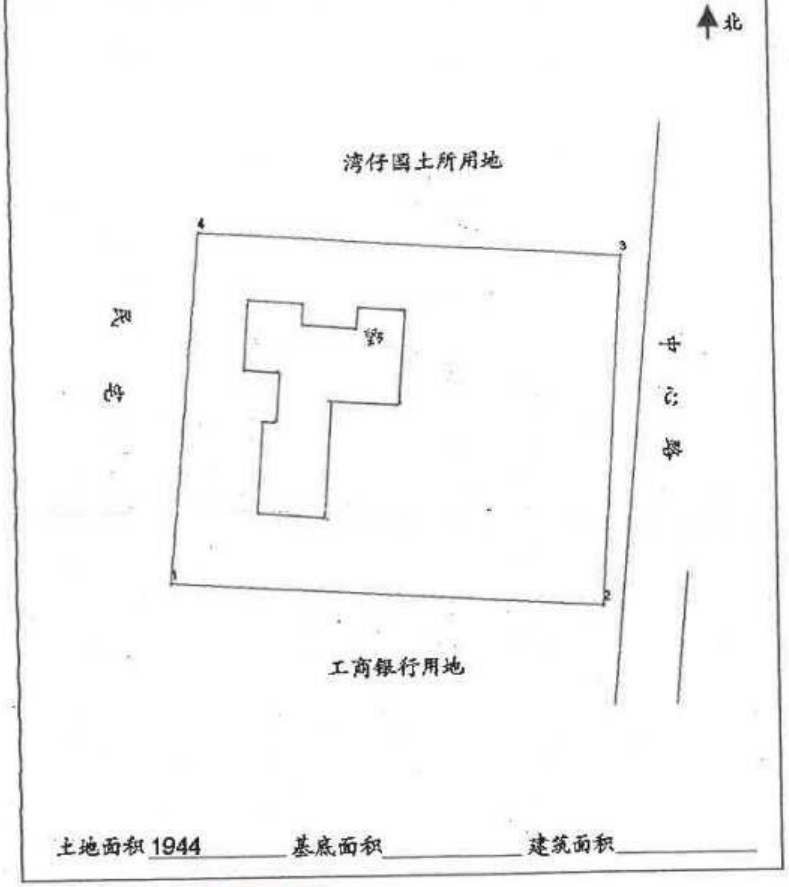
填发日期: 2000.08.28 月 日

权 摘 要			
		权利价值	
	至		止
		权利价值	
	至		止
		权利价值	
	至		止
		权利价值	
	至		止
		权利价值	
	至		止
		权利价值	
	至		止

附 图

宗地图

宗地编号:F0403011	单位名称:



土地面积 1944 基底面积 建筑面积

比例尺 1:600

绘图日期 1997.05.29 绘图员 张华波

审核日期 1997.6.12 审核员 陈茹

资产评估委托人承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因格力地产股份有限公司拟发行股份及支付现金购买珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海城市建设集团有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司100%股权之经济行为，特委托中联资产评估集团有限公司对该经济行为所涉及的珠海市免税企业集团有限公司全部资产及负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；

2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

5、不干预评估工作。

委托人：格力地产股份有限公司（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

二〇二三年 三月二十日

资产评估被评估单位承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因格力地产股份有限公司拟发行股份及支付现金购买珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海城市建设集团有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司100%股权之经济行为，特委托中联资产评估集团有限公司对该经济行为所涉及的珠海市免税企业集团有限公司全部资产及负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；

2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

5、不干预评估工作。

被评估单位：珠海市免税企业集团有限公司（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

二〇二三年三月二十日

资产评估师承诺函

格力地产股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对格力地产股份有限公司拟发行股份及支付现金购买珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海城市建设集团有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司100%股权之经济行为所涉及的珠海市免税企业集团有限公司全部资产及负债进行评估，以2022年11月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、 具备相应的执业资格。

二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。

三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。

五、 充分考虑了影响评估价值的因素。

六、 评估结论合理。

七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：

资产评估师签章：

二〇二三年三月二十二日

北京市财政局

京财资评备〔2022〕0128号

变更备案公告

中联资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

中联资产评估集团有限公司股东由中联财联网科技有限公司、武靖（资产评估师证书编号：11000084）、范博宏（资产评估师证书编号：11000076）、高沂（资产评估师证书编号：11000088）、钟衡（资产评估师证书编号：11001378）、刘伟（资产评估师证书编号：11000090）、韩荣（资产评估师证书编号：11030017）、武松（资产评估师证书编号：21000043）、郑艳芳（资产评估师证书编号：11070041）、邹滨（资产评估师证书编号：36000139）、吴晓光（资产评估师证书编号：11140101）、张凯（资产评估师证书编号：11160091）、崔红梅（资产评估师证书编号：11090083）、刘斌（资产评估师证书编号：37020076）、陈志红（资产评估师证书编号：11001842）、唐章奇（资产评估师证书编号：45000015）、蒋卫锋（资产评估师证书编号：41060079）、田祥海（资产评估师证书编

北京市财政局 评估 2023年3月22日

号：11180052）、付彦青（资产评估师证书编号：41000313）、李业锦（资产评估师证书编号：11140057）、周沂（资产评估师证书编号：11140056）、胡超（资产评估师证书编号：11180552）、倪超飞（资产评估师证书编号：11180056）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中联资产评估集团有限公司　　从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号　证书编号：0100001001

变更文号：财办企[2011]34号　发证时间：二〇〇八年十二月

评估

2023年3月22日

中国资产评估协会单位会员信用信息记录

机构名称：中联资产评估集团有限公司

机构代码：11020008

序号	性质	内容	决定机关	决定文号	决定生效日期
未查询到信用信息					

3-2-284

此复印件仅限于 北京 评估使用 2023年 3月 20日

声明：1.信用信息为查询日期之前三年的情况。

2.信用信息仅限本系统所收集到的信息。

查询日期：2023年2月23日

统一社会信用代码

91110000100026822A

营业执照

(副本) (2-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　中联资产评估集团有限公司

类　　型　其他有限责任公司

法定代表人　胡智

经营范围　一般项目：资产评估；破产清算服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机软硬件及辅助设备零售；信息系统集成服务；软件销售；软件开发；软件外包服务；数据处理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　5020万元

成立日期　1997年06月26日

营业期限　2000年04月26日 至 2030年04月25日

住　　所　北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东座F4层939室

此复印件仅限于 评估 报批用，其他无效

2023 年 3 月 22 日

登记机关

北京市市场监督管理局

2022年 06月 16日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：田祥雨

此复印件仅限于 评估 报告使用，否则无效。 2023 年 3 月 22 日



性别：男

登记编号：11180052

单位名称：中联资产评估集团有限公司

初次执业登记日期：2018-04-28

年检信息：通过（2022-06-10）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：田祥雨

本人印鉴：资产评估师 田祥雨 11180052

打印日期：2022-06-13

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：梁雪

性别：女

登记编号：11200245

单位名称：中联资产评估集团有限公司



此复印件仅限于 评估 使用 2023 年 3 月 22 日

初次执业登记日期：2020-08-20

年检信息：通过（2022-06-10）

所在行业组织：中国资产评估协会

（扫描二维码，查询评估师信息）

本人签名：梁雪

本人印鉴：资产评估师 梁雪 11200245

打印日期：2022-06-15

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

合同编号：

资产评估委托合同

项目名称：格力地产股份有限公司拟收购珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海城市建设集团有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司100%股权项目

委托人：格力地产股份有限公司

受托人：中联资产评估集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、财政部《资产评估基本准则》及《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的规定，为明确资产评估相关当事人所各自承担的责任和义务，经各方协商同意签订本《资产评估委托合同》。

签约方：

委托人：格力地产股份有限公司

住所：珠海市横琴新区环岛东路3000号2103办公

联系人：王黎萍

联系电话：13923377227

受托人：中联资产评估集团有限公司

住所：北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东座F4

联系人：田祥雨

联系电话：15300085152

一、评估目的

反映珠海市免税企业集团有限公司股东全部权益价值于评估基准日的市场价值，为格力地产股份有限公司拟收购珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海城市建设集团有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司100%股权之经济行为提供价值参考依据。

二、委托评估对象和评估范围

评估对象：委托人委托的评估对象为珠海市免税企业集团有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：各方商定，委托的评估对象涉及的评估范围为珠海市免税企业集团有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债。

三、评估基准日

2022 年 11 月 30 日。

四、资产评估报告使用范围

1、资产评估报告使用人：除委托人及资产评估其他相关当事人外不存在其他资产评估报告使用人。

2、资产评估报告使用用途：格力地产股份有限公司拟了解珠海市免税企业集团有限公司股东全部权益价值。

3、评估结论使用有效期：自评估基准日 2022 年 11 月 30 日起计算，至 2022 年 11 月 29 日止。

4、资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

5、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，受托人依法不承担责任。

6、委托人应当在资产评估报告中载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

7、未经委托人书面许可，受托人不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

8、未征得受托人同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，但法律、行政法规规定，委托人、资产评估其他相关当事人用于本项目以及相关当事人另有约定的除外。

五、资产评估报告提交期限和方式

资产评估报告出具日期：受托人完成外勤工作，且委托人和其

他相关当事人提供了真实、准确、完整的法律权属、财务信息及其他评估资料后 30 日内。

资产评估报告文本格式：中文。

资产评估报告提交方式：邮寄或送达。

六、权利和义务

（一）委托人的权利和义务：

1、依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，依法使用资产评估报告是委托人和资产评估其他相关当事人的责任。

2、委托人和资产评估其他相关当事人应当及时提供资产评估所需法律权属、财务信息及其他资料，包括不限于经济行为文件、产权证明文件、评估申报清单、历史财务信息、预测性财务信息、涉及评估对象和评估范围权利与义务的相关合同及其他重要资料等，并以签字、盖章或者法律允许的其他方式确认其真实性、完整性、合法性。

3、委托人应当为受托人执行资产评估业务提供必要的工作条件和协助。

4、委托人应当负责受托人为获取评估资料、了解评估对象、关注法律权属开展现场工作时与其他相关当事人之间的工作协调，包括：清查盘点、资料提供、人员配合、现场核查、尽职访谈、答复问题等。

5、委托人可以要求受托人对资产评估报告相关内容进行解释，以及对有关主管部门提出的资产评估报告审核意见进行答复、解释和修改。

（二）受托方的权利和义务：

1、遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

2、对委托人和其他相关当事人拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，受托人履行资产评估委托合同期限可相应延长。

3、对委托人及相关当事人内部资料、商业秘密、估值结果及约定的保密事项保守秘密，签订保密协议。

4、委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，受托人有权单方解除资产评估委托合同。

5、受托人根据委托人的要求，对资产评估报告相关内容进行解释，并对有关主管部门提出的资产评估报告审核意见进行答复、解释和修改。

七、评估服务费构成及支付方式

（一）本合同评估服务费构成：

1、委托人与受托人于2020年7月签订了格力地产股份有限公司拟收购珠海市免税企业集团有限公司股权项目《资产评估委托合同》（以下简称“原合同”）。出具了以2020年3月31日为评估基准日的评估报告，按照原合同约定，委托方还需向受托人支付未付的评估服务费肆拾伍万元。

2、受托人于2021年12月-2022年2月期间为委托方提供了资产评估服务，出具了以2021年9月30日为评估基准日的格力地产股份有限公司拟收购珠海市免税企业集团有限公司股权项目评估

报告初稿，尚未支付相关评估服务费陆拾万元。

3、委托人同意向受托人支付本《资产评估委托合同》项下评估服务费壹拾伍万元。

上述共计人民币**壹佰贰拾万元整**，该等费用包含开展前述2020年、2021年事项以及本次评估业务涉及的受托人差旅费、杂费、增值税等全部费用，除双方另有约定，委托人无需再向受托人支付任何其他费用。

（二）支付方式：

1、委托人格力地产股份有限公司须在本合同签署后5个工作日内，向受托人支付评估服务费人民币柒拾万元整；

2、委托人在收到资产评估报告后5个工作日内，向受托人支付评估服务费人民币叁拾万元整；

3、受托人在配合完成相关备案程序后的5个工作日内，向受托人支付评估服务费人民币贰拾万元整。

（三）出现下列情况，委托人应根据实际情况增加付给受托人评估服务费，增加的数额由各方协商确定并签署补充协议：

1、评估过程中，因评估方案发生变化，使委托评估资产范围扩大，出现事先未曾约定的新增评估事项，造成工作量明显增加的；

2、委托人提供的相关法律、经济、权属文件不全，造成评估作业大幅返工；

3、评估基准日变更，评估机构需再次进入现场进行调整并重新出具报告的。

（四）委托人应将本合同项下资产评估费支付至受托方指定账户：

账 户名 称：中联资产评估集团有限公司

开户行名称：工行北京西便门支行

银 行 账 号：0200219819200024432

开户行行号：102100021981

八、违约责任

1、委托人无故拒绝或未按期向受托人支付评估业务费，受托人有权停止工作或不向委托人提供评估报告。

2、委托人未同受托人协商而擅自变更或解除本合同，不得索要已支付给受托人的款项（政策原因、政府行为等不可抗力除外）。

3、受托人未同委托人协商擅自变更或解除已签订约定书，或本合同因受托人原因提前终止的，应全额返回委托人已支付的评估费用。

4、委托人和其他相关当事人未及时向受托人提供资产评估所需的文件、资料，或违反保证资产评估所需法律权属、财务信息及其他资料真实性、完整性、合法性承诺，因此产生的不良后果由委托人和其他相关当事人负责，受托人不承担责任。

5、委托人无故不能在约定时间内及时足额支付受托人评估服务费，每日按滞付金额的0.5‰计付违约金。

6、受托人不能在约定时间内交付符合资产评估准则的《资产评估报告书》，每日按合同总额的0.5‰计付违约金。

九、其它事项

1、本约定书经各方协商一致可以中止或解除。

2、因委托人或者其他相关当事人原因导致评估程序所受限制对评估结论构成重大影响时，受托人可以中止履行本合同；如相关

限制无法排除时，受托人有权解除资产评估委托合同，委托人应根据受托人已完成的资产评估工作量向受托人支付评估费用。

3、委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

4、本合同未尽事宜由各方协商，协商达成一致后以书面形式作为本合同的附件与本合同有同等的法律效力。

5、如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件，导致各方或任何一方无法履行本合同，所遗留问题由各方协商解决。

6、如各方发生争议，协商解决；协商不成的，提交合同履行地仲裁委员会根据当时有效仲裁规则进行裁决，该仲裁裁决是终局，对双方均具有约束力。

7、本合同经双方签字，并加盖单位公章或合同专用章后，即发生法律效力。

8、本《资产评估委托合同》正本一式四份，双方各执二份，具有同等法律效力。

（本页无正文，格力地产股份有限公司和中联资产评估集团有限公司之《资产评估委托合同》签字页）

委托人：格力地产股份有限公司（盖章）

委托人法定代表人或授权代表签字：

受托人：中联资产评估集团有限公司（盖章）

受托人法定代表人或授权代表签字：

签约于：2022 年 12 月 9 日，珠海市香洲区

格力地产股份有限公司拟发行股份及支付现金购买珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海城市建设集团有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司100%股权项目

资 产 评 估 说 明

第二部分 中联评报字[2023]第280号

中联资产评估集团有限公司

二〇二三年三月二十二日

目　录

第一部分　关于评估说明使用范围的声明.....1
第二部分　企业关于进行资产评估有关事项的说明.....2
第三部分　资产清查核实情况说明.....3
一、 评估对象与评估范围说明.....3
二、 资产核实情况总体说明.....10
第四部分　宏观经济形势、行业分析、企业分析.....14
一、 宏观经济发展状况分析.....14
二、 行业分析.....27
三、 企业分析.....34
第五部分　资产基础法评估说明.....38
一、 流动资产.....38
二、 债权投资.....44
三、 长期股权投资.....44
四、 其他权益工具投资.....65
五、 其他非流动金融资产.....65
六、 固定资产.....66
七、 在建工程.....89
八、 使用权资产.....93
九、 无形资产.....93
十、 长期待摊费用.....101
十一、 递延所得税资产.....101
十二、 负债.....101
第六部分　收益法评估说明.....105

一、 收益预测的假设条件 105
二、 评估方法 106
三、 收益期限确定 110
四、 净现金流量估算 110
五、 股东权益价值的预测 120
第七部分 评估结论及其分析 126
一、 评估结论 126
二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因 128
企业关于进行资产评估有关事项的说明

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

中联资产评估集团有限公司

二〇二三年三月二十二日

第二部分　企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写，并由委托人单位法定代表人和被评估单位法定代表人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

评估对象是珠海市免税企业集团有限公司基于模拟财务报表的股东全部权益价值。评估范围为珠海市免税企业集团有限公司在评估基准日基于模拟财务报表的全部资产及相关负债。截至评估基准日，经审计的母公司报表账面资产总额为 476,897.28 万元，负债总额为 158,646.96 万元，净资产为 318,250.32 万元。其中，流动资产 336,375.40 万元，非流动资产 140,521.88 万元；流动负债 154,098.93 万元，非流动负债 4,548.03 万元。

上述资产与负债数据摘自经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2022 年 11 月 30 日的珠海市免税企业集团有限公司（简称“免税集团”）模拟财务报表审计报告，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

本次评估范围中的主要资产为存货、固定资产、在建工程及无形资产等。其中房屋建筑物共 3 项，证载权利人均为免税集团；车辆共 11 项，证载权利人均为免税集团；商标权共有 90 项，证载使用权人均为免税集团。

(二) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 22,212.51 万元，占评估范围内总资产的 4.66%，主要为存货、房屋建筑物、生产设备、运输设备及电

子设备等。这些资产具有以下特点:

1.实物资产分布情况和存放地点

实物资产主要分布在免税集团本部和其各免税店。

2.实物资产的使用现状、技术特点、大修及改扩建情况

（1）存货

存货主要为烟、酒、香水和化妆品等，基准日现状较好，保存状况良好。

（2）房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产包括吉大综合楼、桂山追月山庄、湾仔职工宿舍等，为企业自用办公楼及住宅用房。截至基准日，除九洲免税店已被拆除外，其他建筑物现状较好，正常使用。

（3）设备类资产

设备类资产包括日立垂直电梯、电动叉车、货物消杀机等，主要为生产、办公使用; 办公设备主要为员工办公使用; 车辆为日常经营用车，上述资产均处于正常使用。

（4）在建工程类资产

在建工程-土建包括珠海拱北口岸免税商场工程改扩建项目、联检楼商场、港珠澳大桥珠澳口岸进境免税店装修工程、拱北口岸进境店装修工程。基准日尚未完工。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，企业申报评估的无形资产包括账面记录的办公软件和90项账面未记录的商标权。

1.商标权

纳入评估范围内的商标权共 90 项，商标权人全部为珠海市免税企业集团有限公司，详见下表:

表 1 纳入评估范围的商标权一览表

内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	专利号或注册号	类型/类别
第 42 类 珠免	2020/11/28	10	45230981	商标
第 19 类 	2020/11/14	10	45175658	商标
第 19 类 珠免	2020/11/14	10	45153989	商标
第 24 类 珠免	2020/11/14	10	45161489	商标
第 18 类 珠免	2020/11/14	10	45178199	商标
第 18 类 	2020/11/14	10	45168803	商标
第 17 类 	2020/11/14	10	45155754	商标
第 9 类 	2020/11/14	10	45176331	商标
第 9 类 珠免	2020/11/14	10	45178708	商标
第 6 类 	2020/11/14	10	45165065	商标
第 5 类 	2020/11/14	10	45173538	商标
第 24 类 	2020/11/14	10	45155937	商标
第 17 类 珠免	2020/11/14	10	45175610	商标
第 16 类 珠免	2020/11/14	10	45170112	商标
第 16 类 	2020/11/14	10	45175576	商标
第 15 类 珠免	2020/11/14	10	45158140	商标
第 14 类 珠免	2020/11/14	10	45159837	商标
第 14 类 	2020/11/14	10	45156029	商标
第 8 类 珠免	2020/11/14	10	45157262	商标
第 7 类 珠免	2020/11/14	10	45156948	商标

第 4 类 珠免	2020/11/14	10	45151223	商标
第 4 类 	2020/11/14	10	45159502	商标
第 3 类 	2020/11/14	10	45164209	商标
第 3 类 珠免	2020/11/14	10	45164198	商标
第 23 类 珠免	2020/11/14	10	45176674	商标
第 22 类 珠免	2020/11/14	10	45153718	商标
第 22 类 	2020/11/14	10	45171057	商标
第 21 类 	2020/11/14	10	45167884	商标
第 22 类 珠免	2020/11/14	10	45163721	商标
第 20 类 	2020/11/14	10	45179758	商标
第 13 类 	2020/11/14	10	45160458	商标
第 13 类 珠免	2020/11/14	10	45160445	商标
第 12 类 珠免	2020/11/14	10	45172829	商标
第 12 类 	2020/11/14	10	45152391	商标
第 11 类 	2020/11/14	10	45151037	商标
第 11 类 珠免	2020/11/14	10	45158105	商标
第 2 类 珠免	2020/11/14	10	45159438	商标
第 6 类 珠免	2020/11/14	10	45156900	商标
第 1 类 	2020/11/14	10	45158682	商标
第 1 类 珠免	2020/11/14	10	45157214	商标
第 2 类 	2020/11/14	10	45149027	商标
第 23 类 	2020/11/14	10	45144010	商标

第 15 类 	2020/11/14	10	45151329	商标
第 10 类 珠免	2020/11/14	10	45145943	商标
第 10 类 	2020/11/14	10	45150393	商标
第 8 类 	2020/11/14	10	45144714	商标
第 20 类 珠免	2020/11/14	10	45170606	商标
第 7 类 	2020/11/14	10	45176946	商标
第 5 类 珠免	2020/11/14	10	45177005	商标
第 41 类 珠免	2020/11/14	10	45209505	商标
第 39 类 	2020/11/21	10	45203609	商标
第 39 类 珠免	2020/11/28	10	45200647	商标
第 38 类 珠免	2020/11/28	10	45231445	商标
第 38 类 	2020/11/21	10	45231437	商标
第 36 类 	2020/11/21	10	45210653	商标
第 35 类 珠免	2020/11/28	10	45218846	商标
第 30 类 珠免	2020/11/28	10	45213519	商标
第 30 类 	2020/11/21	10	45205828	商标
第 29 类 	2020/11/21	10	45224062	商标
第 28 类 珠免	2020/11/28	10	45206746	商标
第 28 类 	2020/11/21	10	45218799	商标
第 27 类 珠免	2020/11/28	10	45228559	商标
第 26 类 珠免	2020/11/28	10	45202200	商标
第 25 类 	2020/11/21	10	45217570	商标

第 25 类 珠免	2020/11/28	10	45213147	商标
第 29 类 珠免	2020/11/28	10	45204328	商标
第 33 类	2020/11/21	10	45199161	商标
第 26 类	2020/11/21	10	45233582	商标
第 27 类	2020/11/21	10	45225828	商标
第 41 类	2021/2/14	10	45230896	商标
第 42 类	2021/2/14	10	45217894	商标
第 35 类	2021/2/14	10	45218849	商标
第 45 类	2020/11/21	10	45210747	商标
第 45 类 珠免	2020/11/21	10	45207204	商标
第 44 类 珠免	2020/11/28	10	45220647	商标
第 44 类	2020/11/21	10	45210396	商标
第 43 类	2020/11/21	10	45201869	商标
第 43 类 珠免	2020/11/28	10	45229423	商标
第 40 类 珠免	2020/11/21	10	45229698	商标
第 37 类	2020/11/21	10	45207126	商标
第 37 类 珠免	2020/11/28	10	45200198	商标
第 34 类 珠免	2020/11/28	10	45229866	商标
第 34 类	2020/11/21	10	45204997	商标
第 40 类	2020/11/21	10	45211964	商标
第 36 类 珠免	2020/11/28	10	45225265	商标
第 33 类 珠免	2020/11/28	10	45222351	商标

第 32 类 珠免	2020/11/28	10	45204981	商标
第 32 类	2020/11/21	10	45222341	商标
第 31 类	2020/11/21	10	45212523	商标
第 31 类 珠免	2020/11/28	10	45225620	商标

2.办公软件

纳入本次评估范围内的办公软件为企业购入的微信商城全渠道 O2O 产品工程、集团免税品业务管理系统及其硬件设备与系统集成工程和集团办公楼机房网络改造及网络版防毒软件项目等。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，企业申报的表外资产为账面未记录的 90 项商标权。

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

1、本次评估报告财务数据系引用模拟财务报表审计报告

致同会计师事务所(特殊普通合伙)基于企业对部分资产的剥离和划转，对其 2020 年、2021 年及 2022 年 1-11 月各项合并口径财务数据进行了审计，并出具了标准无保留意见的模拟财务报表审计报告。

本次评估报告中，2020 年、2021 年及 2022 年 1-11 月各项合并口径财务数据系经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的模拟财务报表审计报告，各项单体口径财务数据摘自其审计底稿。本次评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

2、珠海经济特区金叶酒店有限公司和珠盈免税有限公司财务数据未经审计

珠海市免税企业集团有限公司持有珠海经济特区金叶酒店有限公司50%股权，间接持有珠盈免税有限公司50%股权，因珠海市免税企业集团有限公司对此两家企业无控制权，故本次审计机构未对其进行审计，本次评估所引用的此两家企业各项财务数据未经审计，提请报告使用者予以关注。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成房产、设备、流动资产和其他资产小组进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下:

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。清查前，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估申报表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，企业填报“资产评估申报表”和“资产调查表”，收集并整理委托评估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修

改和完善资产评估明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项。

(二) 资产核实与尽职调查的内容

根据本次评估目的的特点和评估方法的技术要求，评估机构确定了资产核实的主要内容是评估范围的存在与真实性，具体以产权持有者提供的基准日的资产负债表为准，经核实无误，确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性，评估机构制定了详细的尽职调查计划，确定的尽职调查内容主要是:

1.本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估单位对本次评估事项的说明;

2.评估对象存续经营的相关法律情况,主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、重大合同情况等;

3.评估对象的相关资产的产权情况;

4.评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等;

5.评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况;

6.评估对象执行的税率税费及纳税情况;

7.评估对象的应收应付账款情况;

8.评估对象最近几年的关联交易情况;

9.评估对象的主营业务和历史经营业绩等;

10.评估对象最近几年主营业务成本,主要成本构成项目和设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况;

11.评估对象最近几年主营业务收入情况;

12.评估对象未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等;

13.评估对象的主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、产品（技术）优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等;

14.评估对象近年经基准日的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细和成本费用明细;

15.与本次评估有关的其他情况。

(三) 影响资产核实的事项及处理方法

本次评估未发现影响资产核实的事项。

(四) 资产清查核实结论

经过评估人员和企业相关人员共同的清查核实，得到清查核实结论如下:

1.资产核实结果与账面记录存在差异的情况

截至评估基准日，评估人员未发现资产核实结果与账面记录存在差异。

2.权属资料不完善等权属不清晰的资产

截至评估基准日，珠海市免税企业集团有限公司存在 2 项房屋建筑物（在建工程）尚未办理房屋所有权证，未办证面积合计 4,671.00 平方米。

未办理房屋所有权证的房屋建筑物具体情况如下:

表 1.未办理房产证房屋情况表

序号	所属公司	房屋建筑物名称	结构	建成年限	建筑面积（㎡）
1	珠海市免税企业集团有限公司	联检楼商场	钢混	在建工程	3,889.00
2	珠海市免税企业集团有限公司	九洲免税店（已拆除）	钢混	1992/6	782.00
合计					**4,671.00**

3.企业申报的账外资产的核实情况

截至评估基准日，企业申报的表外资产为账面未记录的 90 项商标权。

评估人员在资产清查所知范围内，除上述清查事项外，清查情况表明： 非实物资产，评估明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合；实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通，实物资产与申报表相符，对特殊情况的资产在申报表备注中予以列示。

第四部分 宏观经济形势、行业分析、企业分析

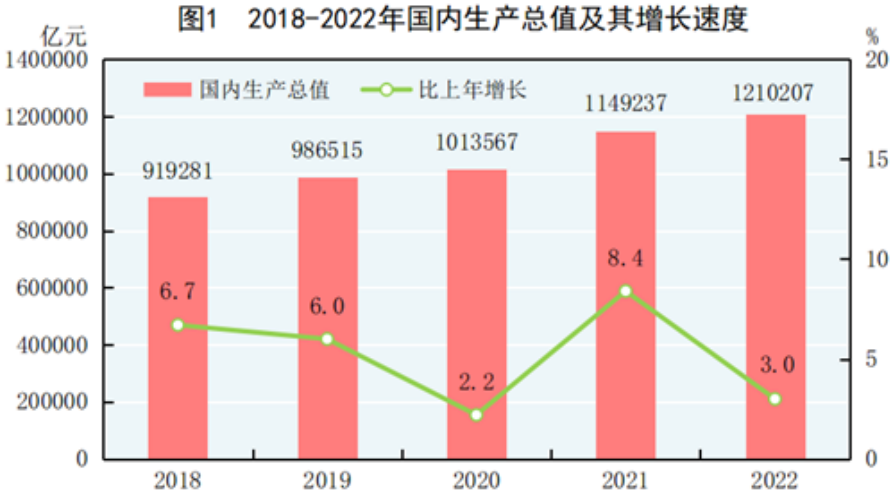
一、宏观经济发展状况分析

2022年是党和国家历史上极为重要的一年。经济保持增长，发展质量稳步提升，创新驱动深入推进，改革开放蹄疾步稳，就业物价总体平稳，粮食安全、能源安全和人民生活得到有效保障，经济社会大局保持稳定，全面建设社会主义现代化国家新征程迈出坚实步伐。

(一) 综合

初步核算，全年国内生产总值1210207亿元，比上年增长3.0%。其中，第一产业增加值88345亿元，比上年增长4.1%；第二产业增加值483164亿元，增长3.8%；第三产业增加值638698亿元，增长2.3%。第一产业增加值占国内生产总值比重为7.3%，第二产业增加值比重为39.9%，第三产业增加值比重为52.8%。全年最终消费支出拉动国内生产总值增长1.0个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长1.5个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长0.5个百分点。全年人均国内生产总值85698元，比上年增长3.0%。国民总收入1197215亿元，比上年增长2.8%。全员劳动生产率为152977元/人，比上年提高4.2%。

图1 2018-2022年国内生产总值及其增长速度



年末全国人口 141175 万人，比上年末减少 85 万人，其中城镇常住人口 92071 万人。全年出生人口 956 万人，出生率为 6.77‰；死亡人口 1041 万人，死亡率为 7.37‰；自然增长率为-0.60‰。

年末全国就业人员 73351 万人，其中城镇就业人员 45931 万人，占全国就业人员比重为 62.6%。全年城镇新增就业 1206 万人，比上年少增 63 万人。全年全国城镇调查失业率平均值为 5.6%。年末全国城镇调查失业率为 5.5%。全国农民工总量 29562 万人，比上年增长 1.1%。其中，外出农民工 17190 万人，增长 0.1%；本地农民工 12372 万人，增长 2.4%。

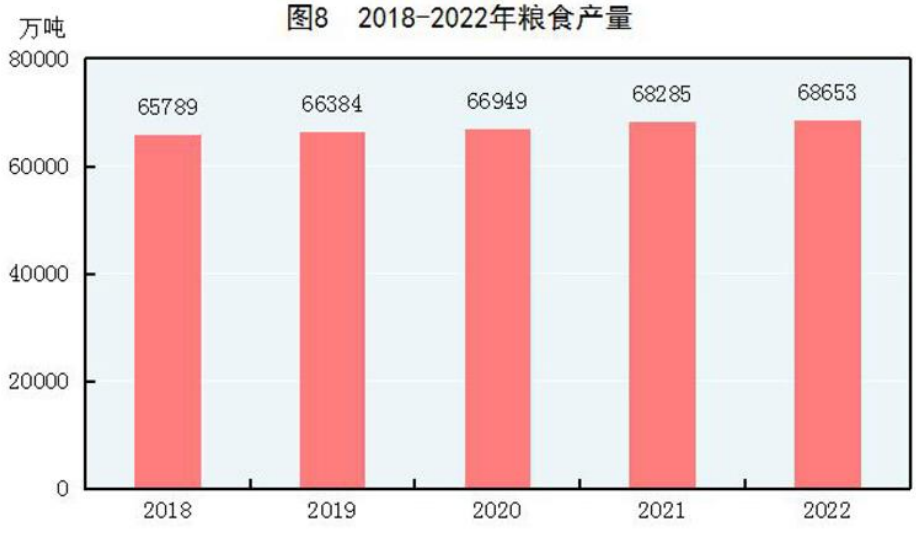
全年居民消费价格比上年上涨 2.0%。工业生产者出厂价格上涨 4.1%。工业生产者购进价格上涨 6.1%。农产品生产者价格上涨 0.4%。12 月份，70 个大中城市中，新建商品住宅销售价格同比上涨的城市个数为 16 个，持平的为 1 个，下降的为 53 个；二手住宅销售价格同比上涨的城市个数为 6 个，下降的为 64 个。

(二) 农业

全年粮食种植面积 11833 万公顷，比上年增加 70 万公顷。其中，稻谷种植面积 2945 万公顷，减少 47 万公顷；小麦种植面积 2352 万公顷，减少 5 万公顷；玉米种植面积 4307 万公顷，减少 25 万公顷；大豆种植面积 1024 万公顷，增加 183 万公顷。棉花种植面积 300 万公顷，减少 3 万公顷。油料种植面积 1314 万公顷，增加 4 万公顷。糖料种植面积 147 万公顷，增加 1 万公顷。

全年粮食产量 68653 万吨，比上年增加 368 万吨，增产 0.5%。其中，夏粮产量 14740 万吨，增产 1.0%；早稻产量 2812 万吨，增产 0.4%；秋粮产量 51100 万吨，增产 0.4%。全年谷物产量 63324 万吨，比上年增产 0.1%。其中，稻谷产量 20849 万吨，减产 2.0%；小麦产量 13772 万吨，增产 0.6%；玉米产量 27720 万吨，增产 1.7%。大豆产量 2028 万吨，增产 23.7%

图8　2018-2022年粮食产量



(三)　工业和建筑业

全年全部工业增加值 401644 亿元，比上年增长 3.4%。规模以上工业增加值增长 3.6%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业

增加值增长 3.3%；股份制企业增长 4.8%，外商及港澳台商投资企业下降 1.0%；私营企业增长 2.9%。分门类看，采矿业增长 7.3%，制造业增长 3.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 5.0%。



全年规模以上工业中，农副食品加工业增加值比上年增长 0.7%，纺织业下降 2.7%，化学原料和化学制品制造业增长 6.6%，非金属矿物制品业下降 1.5%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 1.2%，通用设备制造业下降 1.2%，专用设备制造业增长 3.6%，汽车制造业增长 6.3%，电气机械和器材制造业增长 11.9%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 7.6%，电力、热力生产和供应业增长 5.1%。

(四) 服务业

全年批发和零售业增加值 114518 亿元，比上年增长 0.9%；交通运输、仓储和邮政业增加值 49674 亿元，下降 0.8%；住宿和餐饮业增加值 17855 亿元，下降 2.3%；金融业增加值 96811 亿元，增长 5.6%；房地产业增加值 73821 亿元，下降 5.1%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 47934 亿元，增长 9.1%；租赁和商务服务业增加值 39153 亿元，增

长 3.4%。全年规模以上服务业企业营业收入比上年增长 2.7%，利润总额增长 8.5%。



(五) 国内贸易

全年社会消费品零售总额 439733 亿元，比上年下降 0.2%。按经营地统计，城镇消费品零售额 380448 亿元，下降 0.3%；乡村消费品零售额 59285 亿元，与上年基本持平。按消费类型统计，商品零售额 395792 亿元，增长 0.5%；餐饮收入额 43941 亿元，下降 6.3%。

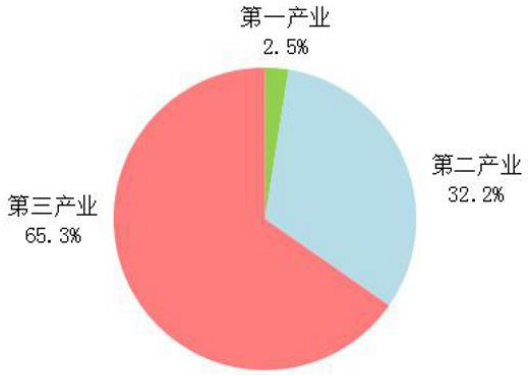


(六) 固定资产投资

全年全社会固定资产投资 579556 亿元，比上年增长 4.9%。固定资产投资（不含农户）572138 亿元，增长 5.1%。在固定资产投资（不含农户）中，分区域看，东部地区投资增长 3.6%，中部地区投资增长 8.9%，西部地区投资增长 4.7%，东北地区投资增长 1.2%。

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 14293 亿元，比上年增长 0.2%；第二产业投资 184004 亿元，增长 10.3%；第三产业投资 373842 亿元，增长 3.0%。民间固定资产投资 310145 亿元，增长 0.9%。基础设施投资增长 9.4%。社会领域投资增长 10.9%。

图15 2022年三次产业投资占固定资产投资（不含农户）比重



(七) 对外经济

全年货物进出口总额 420678 亿元，比上年增长 7.7%。其中，出口 239654 亿元，增长 10.5%；进口 181024 亿元，增长 4.3%。货物进出口顺差 58630 亿元，比上年增加 15330 亿元。对“一带一路”沿线国家进出口总额 138339 亿元，比上年增长 19.4%。其中，出口 78877 亿元，增长 20.0%；进口 59461 亿元，增长 18.7%。对《区域全面经济伙伴关系

协定》（RCEP）其他成员国进出口额 129499 亿元，比上年增长 7.5%。

图16 2018-2022年货物进出口总额



全年服务进出口总额 59802 亿元，比上年增长 12.9%。其中，服务出口 28522 亿元，增长 12.1%；服务进口 31279 亿元，增长 13.5%。服务进出口逆差 2757 亿元。

(八) 财政金融

全年全国一般公共预算收入 203703 亿元，比上年增长 0.6%；其中税收收入 166614 亿元，下降 3.5%。全国一般公共预算支出 260609 亿元，比上年增长 6.1%。全年新增减税降费及退税缓税缓费超 4.2 万亿元，其中累计退到纳税人账户的增值税留抵退税款 2.46 万亿元，新增减税降费超 1 万亿元，办理缓税缓费超 7500 亿元。



注：图中 2018 年至 2021 年数据为全国一般公共预算收入决算数，2022 年为执行数。

(九) 居民收入消费和社会保障

全年全国居民人均可支配收入 36883 元，比上年增长 5.0%，扣除价格因素，实际增长 2.9%。全国居民人均可支配收入中位数 31370 元，增长 4.7%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 49283 元，比上年增长 3.9%，扣除价格因素，实际增长 1.9%。城镇居民人均可支配收入中位数 45123 元，增长 3.7%。农村居民人均可支配收入 20133 元，比上年增长 6.3%，扣除价格因素，实际增长 4.2%。农村居民人均可支配收入中位数 17734 元，增长 4.9%。城乡居民人均可支配收入比值为 2.45，比上年缩小 0.05。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入 8601 元，中间偏下收入组人均可支配收入 19303 元，中间收入组人均可支配收入 30598 元，中间偏上收入组人均可支配收入 47397 元，高收入组人均可支配收入 90116 元。全国农民工人均月收入 4615 元，比上年增长 4.1%。全年脱贫县农村居民人均可支配收入 15111 元，比上年增长 7.5%，扣除价格因素，实际增长 5.4%。



(十) 科学技术和教育

全年研究与试验发展（R&D）经费支出 30870 亿元，比上年增长 10.4%，与国内生产总值之比为 2.55%，其中基础研究经费 1951 亿元。国家自然科学基金共资助 5.19 万个项目。截至年末，正在运行的国家重点实验室 533 个，纳入新序列管理的国家工程研究中心 191 个，国家企业技术中心 1601 家，大众创业万众创新示范基地 212 家。国家科技成果转化引导基金累计设立 36 支子基金，资金总规模 624 亿元。国家级科技企业孵化器 1425 家，国家备案众创空间 2441 家。全年授予专利权 432.3 万件，比上年下降 6.0%；PCT 专利申请受理量 7.4 万件。截至年末，有效专利 1787.9 万件，其中境内有效发明专利 328.0 万件。每万人口高价值发明专利拥有量 9.4 件。全年商标注册 617.7 万件，比上年下降 20.2%。全年共签订技术合同 77 万项，技术合同成交金额 47791 亿元，比上年增长 28.2%。我国公民具备科学素质的比例达到 12.93%。



(十一) 文化旅游、卫生健康和体育

年末全国文化和旅游系统共有艺术表演团体 2023 个。全国共有公共图书馆 3303 个，总流通 72375 万人次；文化馆 3503 个。有线电视实际用户 1.99 亿户，其中有线数字电视实际用户 1.90 亿户。年末广播节目综合人口覆盖率为 99.6%，电视节目综合人口覆盖率为 99.8%。全年生产电视剧 160 部 5283 集，电视动画片 89094 分钟。全年生产故事影片 380 部，科教、纪录、动画和特种影片 105 部。出版各类报纸 266 亿份，各类期刊 20 亿册，图书 114 亿册（张），人均图书拥有量 8.09 册（张）。年末全国共有档案馆 4136 个，已开放各类档案 20886 万卷（件）。全年全国规模以上文化及相关产业企业营业收入 121805 亿元，按可比口径计算，比上年增长 0.9%。

全年国内游客 25.3 亿人次，比上年下降 22.1%。其中，城镇居民游客 19.3 亿人次，下降 17.7%；农村居民游客 6.0 亿人次，下降 33.5%。国内旅游收入 20444 亿元，下降 30.0%。其中，城镇居民游客花费 16881 亿元，下降 28.6%；农村居民游客花费 3563 亿元，下降 35.8%。



年末全国共有医疗卫生机构 103.3 万个，其中医院 3.7 万个，在医院中有公立医院 1.2 万个，民营医院 2.5 万个；基层医疗卫生机构 98.0 万个，其中乡镇卫生院 3.4 万个，社区卫生服务中心（站）3.6 万个，门诊部（所）32.1 万个，村卫生室 58.8 万个；专业公共卫生机构 1.3 万个，其中疾病预防控制中心 3385 个，卫生监督所（中心）2796 个。年末卫生技术人员 1155 万人，其中执业医师和执业助理医师 440 万人，注册护士 520 万人。医疗卫生机构床位 975 万张，其中医院 766 万张，乡镇卫生院 145 万张。全年总诊疗人次 84.0 亿人次，出院人数 2.5 亿人。

年末全国共有体育场地 422.7 万个，体育场地面积 37.0 亿平方米，人均体育场地面积 2.62 平方米。全年我国运动员在 15 个运动大项中获得 93 个世界冠军，共创 11 项世界纪录。在北京第 24 届冬奥会上，我国运动员共获得 9 枚金牌，奖牌总数 15 枚。全年我国残疾人运动员在 5 项国际赛事中获得 41 个世界冠军。在北京第 13 届冬残奥会上，我国运动员共获得 18 枚金牌，奖牌总数 61 枚，位列冬残奥会金牌榜和奖牌榜双第一位。

(十二) 资源、环境和应急管理

全年全国国有建设用地供应总量76.6万公顷，比上年增长10.9%。其中，工矿仓储用地19.8万公顷，增长13.2%；房地产用地11.0万公顷，下降19.4%；基础设施用地45.8万公顷，增长20.7%。

全年水资源总量26634亿立方米。全年总用水量5997亿立方米，比上年增长1.3%。其中，生活用水下降0.5%，工业用水下降7.7%，农业用水增长3.7%，人工生态环境补水增长8.3%。万元国内生产总值用水量53立方米，下降1.6%。万元工业增加值用水量27立方米，下降10.8%。人均用水量425立方米，增长1.3%。

全年完成造林面积383万公顷，其中人工造林面积120万公顷，占全部造林面积的31.4%。种草改良面积321万公顷。截至年末，国家公园5个。新增水土流失治理面积6.3万平方公里。

初步核算，全年能源消费总量54.1亿吨标准煤，比上年增长2.9%。煤炭消费量增长4.3%，原油消费量下降3.1%，天然气消费量下降1.2%，电力消费量增长3.6%。煤炭消费量占能源消费总量的56.2%，比上年上升0.3个百分点；天然气、水电、核电、风电、太阳能发电等清洁能源消费量占能源消费总量的25.9%，上升0.4个百分点。重点耗能工业企业单位电石综合能耗下降1.6%，单位合成氨综合能耗下降0.8%，吨钢综合能耗上升1.7%，单位电解铝综合能耗下降0.4%，每千瓦时火力发电标准煤耗下降0.2%。全国万元国内生产总值二氧化碳排放下降0.8%。



全年近岸海域海水水质达到国家一、二类海水水质标准的面积占81.9%，三类海水占 4.1%，四类、劣四类海水占 14.0%。

在开展城市区域声环境监测的 320 个城市中，全年昼间声环境质量好的城市占 5.0%，较好的占 66.3%，一般的占 27.2%，较差的占 1.2%，差的占 0.3%。

全年平均气温为 10.51℃，比上年下降 0.02℃。共有 4 个台风登陆。

全年农作物受灾面积 1207 万公顷，其中绝收 135 万公顷。全年因洪涝和地质灾害造成直接经济损失 1303 亿元，因干旱灾害造成直接经济损失 513 亿元，因低温冷冻和雪灾造成直接经济损失 125 亿元，因海洋灾害造成直接经济损失 24 亿元。全年大陆地区共发生 5.0 级以上地震 27 次，造成直接经济损失 224 亿元。全年共发生森林火灾 709 起，受害森林面积约 0.5 万公顷。

全年各类生产安全事故共死亡 20963 人。工矿商贸企业就业人员 10 万人生产安全事故死亡人数 1.097 人，比上年下降 20.2%；煤矿百万吨死亡人数 0.054 人，上升 22.7%。道路交通事故万车死亡人数 1.46 人，下降 7.0%。

二、行业分析

（一）免税行业发展概况

1979年，随着我国改革开放的实施，我国旅游行业亦随之发展。为了开拓旅游购物消费市场，吸引更多国际游客，获取更多外汇，原中国旅行游览事业管理总局（国家旅游局的前身）向国务院上报开办免税品销售业务的请示报告并获得国务院的批准，中国旅游服务公司获国务院授权开设中国第一家免税店，标志着中国免税业的产生。1981年，免税集团的前身关前免税商品供应公司在此背景下正式成立。

1979年至2000年，免税行业在我国出入境旅游市场发展推动下快速增长。免税品销售额迅速攀升，发展态势十分迅猛，使得免税业成为我国旅游相关产业中快速发展的行业之一。免税业开始逐步走向市场化，零售网络扩张、经营形式、购物环境、商品结构和经营管理等方面均发生了质的飞跃，行业整体实力迅速提升，销售总额已位居世界前列。

2000年以来，受全球经济持续、稳定增长，出入境旅游迅速发展，机场、口岸建设升级，市内免税店的开设等因素的影响，我国免税品行业增长迅速，明显快于同期全球免税业的增长。2011年，海南岛试点实施离岛免税政策，成为全球第四个离岛免税区域，开启我国免税业的开拓阶段，自此我国免税行业进入综合发展阶段。

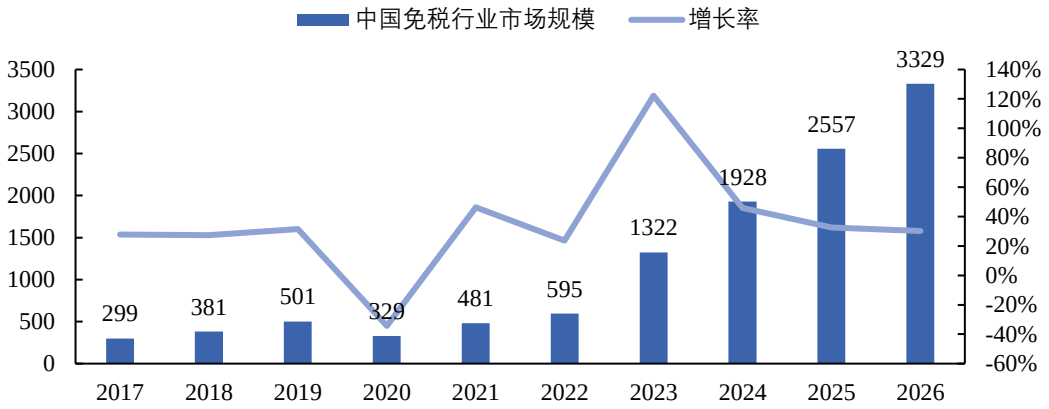
从我国免税业的总体发展历程来看，由于发展历史较短，在经营模式、免税店规模、商品种类、购物环境和市场开发等诸多方面与免税业发展成熟国家存在一定的差距。但中国作为新兴的免税市场，免税业将成为旅游产业链中的朝阳板块，具有广阔的发展空间。

（二）免税行业市场容量

根据弗若斯特沙利文数据，中国免税市场规模由2017年的299亿元增至2019年的501亿元，复合年增长率为29.4%，远高于全球平均

水平。受新冠疫情影响，我国免税市场规模出现短暂回落。随着未来疫情的有效控制以及消费回流政策利好，免税市场预期将逐步回暖，2026 年市场规模有望达到 3,329 亿元，较 2020 年累计升幅达 10 倍，如下图所示：

单位：亿元



数据来源：弗若斯特沙利文

中国居民的免税品消费总额与内地免税市场规模不匹配，消费外流现象较为明显。一方面，根据世界免税协会数据，2019 年中国人境外购买免税品整体规模超过 1,800 亿元，贡献了全球 40%的免税品消费额，而同时期我国免税市场销售额仅占全球免税市场的 8%。我国免税市场规模与国人购买力匹配度较低，未来仍有较大提升空间。

另一方面，根据《中国出境旅游发展报告 2020》，2019 年我国出境游客境外消费超过 1,338 亿美元。随着国家对海外消费回流的重视和陆续出台的政策支持，中国免税行业市场将持续高速增长，行业前景广阔。

（三）免税行业发展趋势

1、政策支持免税行业蓬勃发展，引导消费回流，增强内需发展动力

近年来，政府陆续颁布多项政策支持免税行业蓬勃发展，引导消费回流，形成强大国内市场，构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。

2022 年 10 月，党的二十大报告提出，加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，增强国内大循环内生动力和可靠性，提升国际循环质量和水平。党的二十大报告亦提出，着力扩大内需，增强消费对经济发展的基础性作用和投资对优化供给结构的关键作用。

国家发改委等 23 部门于 2020 年 2 月发布《关于促进消费扩容提质加快形成强大国内市场的实施意见》，提出要进一步完善免税业政策。以建设中国特色免税体系为目标，加强顶层设计，破除行业发展障碍，提高行业发展质量和水平。科学确定免税业功能定位，坚持服务境外人士和我国出境居民并重，加强对免税业发展的统筹规划，健全免税业政策体系。完善市内免税店政策，建设一批中国特色市内免税店。鼓励有条件的城市对市内免税店的建设经营提供土地、融资等支持，在机场口岸免税店为市内免税店设立离境提货点。扩大口岸免税业务，增设口岸免税店。根据居民收入水平提高和消费升级情况，适时研究调整免税限额和免税品种类。

2022 年 12 月，中共中央、国务院印发《扩大内需战略规划纲要（2022－2035 年）》，全面阐释我国实施扩大内需战略的规划背景，明确总体要求，并提出要促进免税业健康有序发展。

2、口岸免税于后疫情时代迎来新发展机遇

2022 年 12 月，国内全面落实“防疫新十条”疫情防控优化措施及“乙类乙管”各项措施；同月，国家移民管理局宣布自 2023 年 1 月 8 日起优化移民管理政策措施。

据国家移民管理局分析评估，预计 2023 年春节假期全国口岸出入境人数日均将达到 60 万人次，较 2022 年同期增长约 2 倍。北京首都机场、上海浦东机场、广州白云机场、成都双流机场等大型国际空港口岸

出入境客流总体平稳。毗邻港澳大型陆路口岸出入境客流将持续增长，预计客流高峰主要集中在春节前夕1月20日，以及春节期间1月25日、26日、27日，其中，珠海拱北、青茂口岸日均通关人数预计将达到27.7万人次、5.7万人次，深圳福田口岸日均通关人数预计将达到4.2万人次。

在疫情防控优化及出入境政策优化的大背景下，口岸免税迎来新发展机遇。

3、市内免税业态前景广阔，将成为国内免税业重要业态

国务院办公厅于2022年4月发布《关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》，提出将进一步完善市内免税店政策，建设一批中国特色市内免税店，鼓励有条件的城市对市内免税店的建设经营提供土地、融资等支持。

相比于口岸免税店，市内免税店对于消费者来说具有距离近、购物便捷、成本优、购物体验感真实等一系列特点，其市场空间潜力大，对于促进消费升级、推动商业零售转型、提升对外开放水平、加快构建双循环新发展格局等均可以发挥有力作用。市内免税店的购物时间和方式更为灵活，有助于进一步刺激未完全释放的出入境旅客购物需求。未来，市内免税店将有望补充口岸免税缺陷，形成完整区域免税生态。

4、离岛免税方兴未艾，规模增长潜力巨大

2020年6月29日，财政部、海关总署及税务总局下发《关于海南离岛旅客免税购物政策的公告》调整离岛免税政策，明确放宽了离岛免税运营商的资格限制。

2021年海南离岛免税市场逆势增长，销售额达504.9亿元，同比增长83%，免税购物人数967.66万人次，同比增长73%。2023年1月，海南省省长冯飞表示，2023年海南将重点提振消费需求，力争旅游人数、

旅游收入分别增长20%和25%，离岛免税购物销售额突破800亿元。

在政策大力支持下，离岛免税市场正在成为拉动免税行业强劲发展的新引擎。

（四）免税行业竞争情况

1、竞争格局

免税行业历史上即为国企主导的特许经营模式，具备一定的行业特殊性，目前行业维持垄断经营下的有限竞争格局。全国现存7家免税运营商，包括中国旅游集团中免股份有限公司（合并口径，为中国旅游集团中免股份有限公司之控股股东，旗下有中国免税品（集团）有限责任公司、日上免税行（中国）有限公司、日上免税行（上海）有限公司、海南省免税品有限公司、中侨免税等免税品牌）、珠海市免税企业集团有限公司、深圳市国有免税商品（集团）有限公司、中国出国人员服务有限公司、王府井集团股份有限公司、海南旅投免税品有限公司、全球消费精品（海南）贸易有限公司。

国内免税行业市场相对集中，进入壁垒较高。根据弗若斯特沙利文数据显示，国内前五大免税旅游零售商市场占有率高达98.5%，其中行业排名第一的中免公司2021年国内免税品市场占有率约为86%。2020年6月以来，王府井集团股份有限公司、海南旅投免税品有限公司、全球消费精品（海南）贸易有限公司已分别获得有关部门批准的免税品经营资质。此外，截至目前，仍有多家企业正在申请免税品经营资质，但有关部门能否批准仍存较大的不确定性。

2、主要竞争对手

免税集团的主要竞争对手有中国旅游集团中免股份有限公司、深圳市国有免税商品（集团）有限公司、中国出国人员服务有限公司。主要竞争对手情况如下:

（1）中国旅游集团中免股份有限公司

中国旅游集团中免股份有限公司成立于1984年,是经国务院授权在全国范围内开展免税业务的国有专营公司。中国旅游集团中免股份有限公司旗下汇聚了中免、海免、日上、中侨免税等众多知名免税品牌，是目前中国最大的免税企业，也是中国唯一一家覆盖全免税销售渠道的零售运营商，目前在内地、港澳台和海外开设近200家免税店。

（2）深圳市国有免税商品（集团）有限公司

深圳市国有免税商品（集团）有限公司是深圳市国资委直管企业。深圳市国有免税商品（集团）有限公司旗下免税店已覆盖深圳市罗湖口岸、皇岗口岸、文锦渡口岸、沙头角口岸、宝安机场、福田口岸、深圳湾口岸等8个本地口岸和海南海口、西安机场、新疆霍尔果斯、上海吴淞口、大连大窑湾、威海机场、武夷山机场、黑龙江黑河8个异地口岸。

（3）中国出国人员服务有限公司

中国出国人员服务有限公司成立于1983年,为国药集团旗下全资子公司。中国出国人员服务有限公司目前经营市内、口岸等多类型免税店，拥有北京、大连、重庆等15家境内店以及迪拜和日本东京2家境外店，为用户提供多种免税商品服务。

（五）影响行业发展因素分析

1、影响免税行业发展的有利因素

（1）疫情管控放开，旅游业恢复利好免税行业增长

免税业与旅游业的发展紧密相连，影响我国旅游业发展的因素，尤其是影响出入境旅游发展的因素，同时也直接对我国免税业的发展产生重要影响。2022年12月26日，新冠感染“乙类乙管”方案发布，疫情管控放开后旅游业恢复势头明显，有望迎来爆发性增长。

根据携程数据显示，“乙类乙管”方案发布后半小时内，携程平台

上境外游目的地搜索量同比增长10倍，境外酒店搜索量达到近3年来的峰值。旅游业为免税业带来了直接的消费客源，旅游业的快速发展将为免税业的增长提供良好的发展契机。

（2）国家陆续出台政策，促进境外消费回流

国家“十四五”规划指出要扩大内需，促进消费升级，特别提出将“形成若干立足国内、辐射周边、面向世界的综合性国际消费中心城市”。2022年4月，国务院办公厅发布《关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》，提出将进一步完善市内免税店政策，建设一批中国特色市内免税店，积极引导境外高端消费回流。2022年12月，国务院发布《扩大内需战略规划纲要（2022-2035年）》，提出把恢复和扩大消费摆在优先位置，加快消费提质升级。国家陆续出台多项政策促进消费发展，引导海外消费回流，刺激免税消费，推动我国免税消费渗透率提升。

（3）消费需求稳定提升，促进免税行业有力增长

随着我国经济总量与人均生活水平不断上升，居民对以高端化妆品、高端烟酒与奢侈品为代表的高端消费品类的需求不断提升。目前，我国免税品市场的主力消费群体为Y世代人群（1980-1995年出生），该人群拥有强大的购买力和购买意愿，且人口总数占总人口比重高，能够有力支撑免税品消费市场。此外，Z世代人群（1995-2010年出生）出生于我国经济快速腾飞及电商普及的时代，随着他们逐步开启职业生涯，其消费理念及消费模式的转变叠加群体购买力的提升，将为我国免税市场带来进一步发展的潜力。

2、影响免税行业发展的不利因素

（1）免税行业政策变化

免税品属于国家授权特定机构专营的业务，获得免税品经营资质需

获得有关部门的批准。如果国家调整免税业的管理政策，放宽免税业的市场准入政策，新竞争者进入免税行业市场，则免税行业的市场竞争将加剧。若未来免税集团不能采取有效措施增强自身竞争优势以提高公司在行业中的竞争地位，免税集团的经营业绩将会受到不利影响。

（2）突发事件影响

免税行业企业经营易受突发性事件的不利影响，特别是当出现自然灾害、重大疫情等突发情形时，免税商店客流量和交易量将可能锐减。2020年全球爆发新冠肺炎疫情，根据中国民用航空局公布数据，2021年国内民航客运量约为90,748万人次，较2019年下降32.90%，国际航线完成旅客运输量147.72万人次，同比下降84.60%，受此影响免税行业客源数量显著下降。若未来再次发生类似重大公共安全事件，将直接导致旅游零售行业需求下降，从而影响免税行业的发展。

三、企业分析

（一）企业概况

珠海市免税企业集团有限公司（以下简称“免税集团”）成立于1980年代初，1995年正式成立集团公司，是国内少数获得国务院批准在口岸经营免税品业务的国有企业之一，拥有国内稀缺出入境免税牌照，拥有近40年免税运营经验。免税集团目前运营中的免税店主要设立在拱北口岸、九洲港口岸、港珠澳大桥珠港口岸，其中拱北口岸免税店是亚洲最大的陆路口岸免税店，系公司最主要的收入来源。除上述口岸免税店，免税集团已取得内蒙古鄂尔多斯伊金霍洛国际机场出境免税店和广西南宁吴圩国际机场出境免税店的经营权。

免税集团有独立的上游免税品采购渠道，目前正在经营的品类覆盖香化、箱包、精品与饰品、香烟、国产白酒、进口洋酒、食品、婴幼儿

配方奶粉及辅食、母婴用品、电子产品、日用品等近32个品类、与全球近711家国际国内知名品牌建立了长期合作关系、超过14000个SKU单品，部分商品拥有排他性，在我国南部免税市场占有重要地位。

（二）经营模式

1.采购模式

免税集团的采购模式主要分为直接采购和中间商采购两种模式。

（1）直接采购模式

免税集团对于主要经营品类如香烟、洋酒等，通常直接与生产厂商接洽并签订采购合同。采购合同一般每年签订一次，期满续签，能够有效地保证货源供应的稳定性。免税集团在多年的发展过程中已与多家知名烟酒品牌供应商建立长期良好的合作关系，与其直接签订采购合同，其中包括保乐力加、酩悦轩尼诗、南洋烟草等品牌。免税集团在烟、酒品类具有一定的采购议价能力和市场竞争力。

（2）中间商采购模式

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

2.销售模式

免税商品的销售主要系通过其设立在边境口岸、机场等场所的免税店面向出入境人员销售进行。免税集团通过统一经营策划、管理以及服务规范等方式对下属免税店进行管理。自2020年至基准日，免税集团的免税商品均通过线下销售。

3.盈利模式

免税行业是向特定旅客销售免税商品的旅游零售服务业务，其盈利模式是拥有免税经营牌照的公司利用特许经营权取得价格优势，销售利

润较高的高端商品获取利润。相较于非免税进口商品，免税商品的价格优势来源于税收减免和较短的流通渠道，免税商品免除关税、进口环节消费税和进口环节增值税。

（三）企业优势

1、主要经营场所地理位置优越

免税集团位于粤港澳大湾区重要枢纽城市珠海，旗下免税商店所处口岸连接香港、澳门、深圳三大湾区中心城市，地理位置优越，能够持续享受粤港澳大湾区发展红利。根据珠海边检总站公布数据，2023年春节假期期间珠海边检总站查验出入境人员约181万人次，查验出入境车辆和船舶7.58万辆/艘次，较2022年春节同期分别大幅上涨66.7%和64.8%。

免税行业属于旅游零售行业，门店人流量是决定免税企业盈利能力的重要因素，珠海市各口岸庞大的人流量为免税集团收入增长提供源源不断的动力。未来，免税集团将加强门店的流量管理、店面管理及成本控制管理，提高入店客流的转化率，仍将具备较大增长潜力。

2、较早拥有免税品经营资质

免税品经营属于国家授权特定机构专营的业务，获得免税品经营资质需有关部门的批准。虽然政府鼓励免税市场适度竞争，对于免税经营资质牌照批准有所放开，但预计免税牌照的稀缺属性仍将存在。行业的新进入者至少需要经过免税牌照申请、获得免税经营主体资格、通过中央和地方层层审批以及项目筹建等步骤。此外，免税店开业后到实现盈亏平衡亦需花费较长时间。免税集团系国内最早一批从事免税品经营的公司，较早拥有了免税品经营资质，积累了较强的先发优势，能够在公司宏观政策大力支持、免税行业快速发展的机遇中快速抓住机会，利用自身品牌资源、供应链管理等优势提高品牌知名度以及市场占有率。

3、拥有成熟的管理团队和专业人才培训体系

免税集团有近 40 年的免税品经营历史，已具备成熟的管理团队。除此之外，免税集团还拥有丰富的专业人才储备。免税业系旅游零售业的子行业，对员工的销售技巧、专业知识要求较高，免税集团经过多年积累已建立了一整套规范的人才专项培训体制和人才引进制度，能够有效地为整个业务体系运行持续输送人才。成熟的管理团队和专业人才培训体系是免税集团重要的核心竞争力，持续推动公司业务发展。

（四）企业劣势

与中免拥有全面的牌照（口岸免税、市内免税、海南离岛免税）相比，免税集团目前仅拥有口岸免税资质。同时免税集团的经营规模也远小于中免，供应链能力仍有提升空间。

第五部分　资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下。

一、流动资产

(一)　评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

(二)　评估程序

1.根据企业填报的流动资产评估申报表,与企业财务报表进行核对,明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2.根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验,对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3.收集与整理相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4.在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

(三)　评估方法

对货币资金等流通性强的资产，人民币账户按经核实后的账面值确定评估值；对交易性金融资产，按经核实后的账面值确认评估值；对应收类债权资产，以核对无误的账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值；对存货，在核实评估基准日实际库存数量的基础上，以实际库存量乘以实际成本或可变现价格得出评估值。

1.货币资金

货币资金账面价值2,152,373,701.84元，包括现金378,721.23元、银行存款2,145,033,097.51元、其他货币资金6,961,883.10元。

（1）现金

库存现金账面价值378,721.23元，存放于公司财务部和关外商店收银班。评估人员对存放于公司财务部现金进行全面的实地盘点，对存放于关外商店收银班的现金通过视频盘点方式进行盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。对人民币现金，以盘点核实后账面值确定评估值；对于外币现金，以盘点核实后的外币金额结合评估基准日外币汇率测算外币现金评估值。

现金评估值为378,721.23元。

（2）银行存款

银行存款账面价值2,145,033,097.51元，为存放于中国银行珠海分行、中国银行拱北支行、平安银行珠海分行和民生银行香洲支行等银行的存款。

对银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对人民币银行存款以核实后账面值确定评估值，对外币银行存款，以盘点核实后的外币金额结合评估基准日外币汇率测算银行存款评估值。

银行存款评估值为2,145,033,097.51元。

（3）其他货币资金

其他货币资金账面价值6,961,883.10元，核算内容为公司股权投资股息和债券投资利息。评估人员核实了账簿记录凭证等资料，以证明其

他货币资金的真实存在。以核实后的账面值确定评估值。

其他货币资金评估值为6,961,883.10元。

综上，货币资金评估价值为2,152,373,701.84元。

2.交易性金融资产

交易性金融资产账面价值200,450,000.01元，全部为结构性存款。

（1）交易性金融资产-结构性存款

交易性金融资产-结构性存款账面值200,450,000.01元，主要为被评估单位于评估基准日在浦发银行香洲支行的结构性存款。

评估人员核实了结构性存款合同和账簿记录凭证等资料，以证明结构性存款的真实存在。以核实后的账面值确定评估值。

综上所述，交易性金融资产账面价值200,450,000.01元，评估价值200,450,000.01元，评估无增减值变化。

3.应收账款

应收账款账面余额2,098,726.10元，已计提减值准备153,131.15元，账面净额1,945,594.95元，核算内容为货款、广告款和门店缴款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据单位的具体情况，采用个别认定法对评估风险损失进行估计。

对关联方往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失的可能性为0%。

对外部单位可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风

险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，账龄1年以内（含1年）的为0.00%，1-2年（含2年）的为5%，2-3年（含3年）的为50%，3年以上的为100%。

按以上标准，确定应收账款评估风险损失为153,131.15元，以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

应收账款评估值为1,945,594.95元。

4.其他应收款

其他应收账款账面余额208,234,537.94元，已计提减值准备1,538,443.40元，账面净额206,696,094.54元，核算内容为往来款、人员工资和保证金等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对其他应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据单位的具体情况，采用个别认定法及账龄分析法，对评估风险损失进行估计。

对关联方往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失的可能性为0；对外部单位可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等因素，综合确定按照2.03%确定风险损失。

按以上标准，确定其他应收账款评估风险损失为1,538,443.40元，以其他应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

其他应收账款评估值为 206,696,094.54 元。

5.存货

存货账面余额为 189,078,830.65 元，全部为产成品（库存商品），已计提跌价准备 12,679,974.33 元，账面净额 176,398,856.32 元。评估人员对存货内控制度进行测试，抽查大额发生额及原始凭证，主要客户的购、销记录，验证账面价值构成的真实、完整性；了解存货收、发和保管核算制度，对存货实施抽查盘点；查验存货有无残次、毁损、积压和报废等情况。收集存货市场参考价格及产品销售价格资料以其作为取价参考依据，结合市场询价资料综合分析确定评估值。数量以评估基准日实际数量为准。存货的具体评估方法及过程如下:

（1）产成品（库存商品）

产成品账面价值 176,398,856.32 元，主要为用于销售的烟、酒和化妆品等，均为正常销售产品。主要采用如下评估方法:

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售风险后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×r）

1)不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的;

2)产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加;

3)销售费用率是按销售费用与销售收入的比例平均计算;

4)营业利润率=主营业务利润÷营业收入;

主营业务利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费

用-财务费用

5)所得税率按企业现实执行的税率;

6)r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

产成品评估值为 294,021,023.99 元，评估增值 117,622,167.67 元，增值率 66.68%。产成品评估增值的原因是产成品评估值中考虑部分利润所致。

案例：万宝路双爆珠香烟(产成品评估明细表序号 20)

万宝路双爆珠香烟为一般销售产品，评估时以该产品的不含税销售价格减去销售费用、全部税金和部分净利润后，确定评估值。

计算公式:

评估价值=实际数量×不含税销售价格×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

=73.60×211.30×(1-1.16%-7.45%-24.56%%×25%-24.56%%×(1-25%)×50%)

= 11,825.31（元）

6.其他流动资产

其他流动资产账面价值 625,889,738.30 元，核算内容为格力地产债券（150385）和委托贷款。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

其他流动资产评估值为 625,889,738.30 元。

二、债权投资

债权投资账面原值 508,133,333.32 元，未计提减值准备，主要内容是珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司的委托借款。评估人员核对了长期应收款项形成的原因，对应收单位经营情况进行了了解，结合账龄进行分析，该项债权投资的评估风险损失评估值为 0.00 元。

以账面值减去评估风险损失作为评估值，相应的坏账准备评估为零。

债权投资评估值为 508,133,333.32 元。

三、长期股权投资

(一) 评估范围

基于模拟财务报表范围，长期股权投资共 12 项，为 6 家全资子公司、5 家控股公司和 1 家参股公司。截至评估基准日账面原值为 328,663,713.12 元，未计提减值准备。具体情况如下:

表 2.长期股权投资一览表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值
		A	B
1	珠海市中免免税品有限责任公司	51.00%	107,064,400.00
2	广西珠免免税品有限公司	100.00%	30,000,000.00
3	内蒙古珠免商贸有限公司	51.00%	1,000,000.00
4	免税集团（珠海横琴）商业有限公司	100.00%	5,000,000.00
5	恒超发展有限公司	100.00%	30,141,000.00
6	珠海经济特区金叶酒店有限公司	50.00%	20,474,159.86
7	天津珠免商业有限公司	51.00%	40,800,000.00
8	珠海市闸口免税商业有限责任公司	100.00%	20,000,000.00
9	珠海汇真商务有限责任公司	75.00%	37,500,000.00
10	免税集团（海南）免税品有限公司	100.00%	35,600,000.00
11	珠海经济特区大鹏贸易有限公司	100.00%	584,153.26
12	珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	10.00%	500,000.00
合计			**328,663,713.12**

(二) 被投资单位简介

1. 珠海市中免免税品有限责任公司

企业名称: 珠海市中免免税品有限责任公司

类型: 有限责任公司(国有控股)

住所: 珠海市拱北口岸关前出入境走廊侧

法定代表人: 陈雄民

注册资本: 10,204.0816 万元

成立日期: 2006 年 8 月 10 日

营业期限: 2006-08-10 至无固定期限

统一社会信用代码: 914404007912418546

经营范围: 经营海关总署核准的免税进口商品和国产品、免税卷烟、雪茄烟在海关监管区内零售; 制作发布国内外广告, 日用百货、服装、电器及其它国内商业、物资供销业(以上各项不含专营、专控、专卖商品, 需其他行政许可项目除外)。

截至评估基准日, 珠海市中免免税品有限责任公司股权结构如下:

表 1 股权结构

图1 股东名称	注册资本（万元）	持股比例
图2 珠海市免税企业集团有限公司	5,204.0816	51.00%
图3 中国免税品(集团)有限责任公司	1,500.0000	14.70%
图4 深圳市广立威投资有限公司	1,500.0000	14.70%
图5 深圳市嘉豪投资有限公司	1,500.0000	14.70%
图6 深圳市新确数码科技有限公司	500.0000	4.90%
图7 合计	**10,204.0816**	**100.00%**

资产、财务及经营状况:

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日, 珠海市中免免税品有限责任

公司报表资产总额41,585.60万元，负债3,820.19万元，净资产37,765.41万元；2022年1-11月报表营业收入41,022.04万元，净利润16,981.82万元。

珠海市中免免税品有限责任公司近年资产、财务状况如下表：

表2　报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年11月30日
总资产	44,601.58	68,006.98	41,585.60
负债	4,398.39	6,444.79	3,820.19
净资产	40,203.19	61,562.19	37,765.41
项目	2020年度	2021年度	2022年1-11月
营业收入	36,271.43	56,192.39	41,022.04
利润总额	15,018.61	28,498.07	22,759.21
净利润	11,247.08	21,358.99	16,981.82
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

2. 广西珠免免税品有限公司

企业名称：广西珠免免税品有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：南宁吴圩国际机场T2航站楼CF-54出境免税店商业场地

法定代表人：刘练达

注册资本：3,000万元

成立日期：2021年3月26日

营业期限：2021-03-26至2041-03-25

统一社会信用代码：91450002MA5QCQFR2F

经营范围：许可项目：免税商店商品销售；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品）；烟草制品零售；保健食品销售；食品经营；婴幼儿配方乳粉销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息技术咨询服务；计算机软

硬件及辅助设备批发；软件开发；市场营销策划；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至评估基准日，广西珠免免税品有限公司股权结构如下:

表 3　　股权结构

图8 股东名称	**注册资本（万元）**	**持股比例**
图9 珠海市免税企业集团有限公司	3,000	100.00%
图10　　合计	**3,000**	**100.00%**

资产、财务及经营状况:

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，广西珠免免税品有限公司报表资产总额 5,556.12 万元，负债 2,794.62 万元，净资产 2,761.50 万元；2022 年 1-11 月报表营业收入 23.59 万元，净利润-202.88 万元。

广西珠免免税品有限公司近年资产、财务状况如下表:

表 4　　报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	0.00	6,341.81	5,556.12
负债	0.00	3,377.43	2,794.62
净资产	0.00	2,964.38	2,761.50
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	0.00	0.00	23.59
利润总额	0.00	-35.15	-203.21
净利润	0.00	-35.62	-202.88
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

3. 内蒙古珠免商贸有限公司

企业名称: 内蒙古珠免商贸有限公司

类型: 其他有限责任公司

住所: 内蒙古自治区鄂尔多斯市伊金霍洛旗鄂尔多斯机场候机楼国

际出发厅

法定代表人：曾智勇

注册资本：500 万元

成立日期：2021 年 4 月 9 日

营业期限：2021-04-09 至 2041-04-08

统一社会信用代码：91150627MA0R5FKP1F

经营范围：海关核准的免税进口商品和国产商品的零售；卷烟、雪茄烟、预包装食品、散装食品、香水、化妆品、护肤品、服装、皮具、手表、眼镜、电子产品、珠宝、工艺品、时尚精品、日用百货的零售；仓储服务（不含危险品）；物流服务；市场营销策划；广告设计、制作、代理、发布

截至评估基准日，内蒙古珠免商贸有限公司股权结构如下：

表 5　股权结构

图11　股东名称	**注册资本（万元）**	**持股比例**
图12　珠海市免税企业集团有限公司	图13　255	图14　51.00%
图15　内蒙古宏业国际贸易有限责任公司	图16　245	图17　49.00%
图18　合计	**图19　500**	**图20　100.00%**

资产、财务及经营状况：

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，内蒙古珠免商贸有限公司报表资产总额 183.35 万元，负债 7.56 万元，净资产 175.79 万元；2022 年 1-11 月报表营业收入 0.00 万元，净利润-22.60 万元。

内蒙古珠免商贸有限公司近年资产、财务状况如下表：

表 6　报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日

总资产	0.00	208.56	183.35
负债	0.00	10.17	7.56
净资产	0.00	198.39	175.79
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	0.00	-1.61	-22.60
净利润	0.00	-1.61	-22.60
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

4. 珠免集团（珠海横琴）商业有限公司

企业名称：珠免集团（珠海横琴）商业有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-69996（集中办公区）

法定代表人：康伟文

注册资本：5,000 万元

成立日期：2020 年 7 月 15 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91440400MA550UCT67

经营范围：章程记载的经营范围：批发和零售业（法律、行政法规和国务院决定禁止经营的项目不得经营；一般经营项目可以自主经营；免税烟草制品及其他商品在海关监管区内经营（许可经营项目凭批准文件、证件经营）；仓储服务（化学危险品及易制毒品除外）；市场营销策划；图文设计及制作；广告业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至评估基准日，珠免集团（珠海横琴）商业有限公司股权结构如下：

表 7　　股权结构

图21　股东名称	**注册资本（万元）**	**持股比例**

图22 珠海市免税企业集团有限公司	5,000	100.00%
图23 合计	**5,000**	**100.00%**

资产、财务及经营状况:

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，珠免集团（珠海横琴）商业有限公司报表资产总额 212.20 万元，负债 39.33 万元，净资产 172.87 万元；2022 年 1-11 月报表营业收入 0.00 万元，净利润-215.01 万元。

珠免集团（珠海横琴）商业有限公司近年资产、财务状况如下表:

表 8 报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	0.00	454.94	212.20
负债	0.00	67.05	39.33
净资产	0.00	387.89	172.87
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	0.00	-112.11	-215.01
净利润	0.00	-112.11	-215.01
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

5. 恒超发展有限公司

企业名称: 恒超发展有限公司

注册资本/发行股份数: 3,000 万港元

境外投资批准证书: [2007]商合境外投资证字第 000678 号

经营范围: 贸易

截至评估基准日，恒超发展有限公司股权结构如下:

表 9 股权结构

图24 股东名称	**注册资本（万港元）**	**持股比例**
图25 珠海市免税企业集团有限公司	3,000	100.00%
图26 合计	**3,000**	**100.00%**

资产、财务及经营状况:

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，恒超发展有限公司报表资产总额 32,251.88 万元，负债 27,458.86 万元，净资产 4,793.01 万元；2022 年 1-11 月母公司报表营业收入 43,818.26 万元，净利润-955.23 万元。

恒超发展有限公司近年资产、财务状况如下表:

表 10　报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	68,176.54	100,095.89	32,251.88
负债	6,535.18	37,984.69	27,458.86
净资产	61,641.36	62,111.20	4,793.01
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	17,451.85	26,664.91	43,818.26
利润总额	2,350.61	2,501.40	-971.57
净利润	2,276.95	2,135.99	-955.23
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

6. 珠海经济特区金叶酒店有限公司

企业名称：珠海经济特区金叶酒店有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：珠海市拱北迎宾南路 1011 号

法定代表人：蒋济舟

注册资本：4,200 万元

成立日期：1990 年 09 月 25 日

营业期限：1990-09-25 至 无固定期限

统一社会信用代码：91440400192527308N

经营范围：住宿服务；卡拉 OK、歌舞厅；停车服务；物业租赁；卷烟、雪茄烟；零售：预包装食品（酒精饮料，非酒精饮料；茶--不包含茶饮料）；商业批发、零售（不含许可经营项目）(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至评估基准日，珠海经济特区金叶酒店有限公司股权结构如下:

表 11　股权结构

图27　股东名称	注册资本（万元）	持股比例
珠海市免税企业集团有限公司	2,100	50.00%
图28　广东粤烟投资管理有限公司	2,100	50.00%
图29　合计	**4,200**	**100.00%**

资产、财务及经营状况:

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，珠海经济特区金叶酒店有限公司报表资产总额 5,040.55 万元，负债 945.72 万元，净资产 4,094.83 万元；2022 年 1-11 月报表营业收入 1,795.22 万元，净利润 276.34 万元。

珠海经济特区金叶酒店有限公司近年资产、财务状况如下表:

表 12　报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	4,642.74	4,853.06	5,040.55
负债	1,254.66	1,034.57	945.72
净资产	3,388.08	3,818.49	4,094.83
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	862.75	2,079.52	1,795.22
利润总额	-129.90	404.26	276.34
净利润	-129.90	404.26	276.34
审计机构	未经审计		

7. 天津珠免商业有限公司

企业名称: 天津珠免商业有限公司

类型: 有限责任公司

住所: 天津市东丽区平盈路 8 号服务滨海委 3769 室

法定代表人: 詹金墩

注册资本: 8,000 万元

成立日期: 2017-12-15

营业期限：长期

统一社会信用代码：91120110MA0691HL48

经营范围：批发和零售业（法律、行政法规和国务院决定禁止经营的项目不得经营；一般经营项目可以自主经营；许可经营项目凭批准文件、证件经营）；仓储服务（化学危险品及易制毒品除外）；市场营销策划；图文设计及制作；广告业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至评估基准日，天津珠免商业有限公司股权结构如下：

表 13　股权结构

图30　股东名称	**注册资本（万元）**	**持股比例**
珠海市免税企业集团有限公司	4,080	51.00%
图31　海南海岛商业管理有限公司	3,920	49.00%
图32　合计	**8,000**	**100.00%**

资产、财务及经营状况：

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，天津珠免商业有限公司报表资产总额 1,595.33 万元，负债 571.53 万元，净资产 1,023.80 万元；2022 年 1-11 月母公司报表营业收入 0.00 万元，净利润-858.28 万元。

天津珠免商业有限公司近年资产、财务状况如下表：

表 14　报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	2,947.91	4,542.03	1,595.33
负债	1,741.92	2,659.95	571.53
净资产	1,205.99	1,882.08	1,023.80
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	1,232.72	0.00	0.00
利润总额	-1,690.83	676.09	-858.28
净利润	-1,690.83	676.09	-858.28
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）		

8. 珠海市闸口免税商业有限责任公司

企业名称：珠海市闸口免税商业有限责任公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：珠海市香洲区吉大景山路 220 号三楼 3-28

法定代表人：黄荣锋

注册资本：2,000 万元

成立日期：2018-06-20

营业期限：长期

统一社会信用代码：91440400MA51W2R25Y

经营范围：批发和零售业（法律、行政法规和国务院决定禁止经营的项目不得经营；一般经营项目可以自主经营；许可经营项目凭批准文件、证件经营）；仓储服务（化学危险品及易制毒品除外）；市场营销策划；图文设计及制作；广告业务

截至评估基准日，珠海市闸口免税商业有限责任公司股权结构如下：

表 15　股权结构

图33　股东名称	**注册资本（万元）**	**持股比例**
珠海市免税企业集团有限公司	2,000	100.00%
图34　合计	**2,000**	**100.00%**

资产、财务及经营状况：

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，珠海市闸口免税商业有限责任公司报表资产总额 17,240.98 万元，负债 1.96 万元，净资产 17,239.02 万元；2022 年 1-11 月母公司报表营业收入 0.00 万元，净利润 224.66 万元。

珠海市闸口免税商业有限责任公司近年资产、财务状况如下表：

表 16　报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	17,018.76	17,018.62	17,240.98
负债	4.23	4.26	1.96
净资产	17,014.53	17,014.36	17,239.02
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-4.18	-0.17	230.42
净利润	-4.18	-0.17	224.66
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）		

9. 珠海汇真商务有限责任公司

企业名称：珠海汇真商务有限责任公司

类型：有限责任公司

住所：珠海市横琴镇银河街 1 号三楼 301 房

法定代表人：刘练达

注册资本：5,000 万元

成立日期：2015 年 8 月 28 日

营业期限：2015-8-28 至 2025-8-28

统一社会信用代码：91440400MA4UHC4J8H

经营范围：章程记载的经营范围：电子商务，电子商务平台，跨境电商，经营增值电信业务，互联网信息技术服务，计算机软件开发销售，供应链管理服务，仓储服务，代理报关业务、代理报检业务，国内贸易、货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外），旅游信息咨询，商业活动的策划与组织，食品生产加工，房地产中介服务，物业管理，商务咨询、教育咨询，展览展示服务，化妆品、日用品、妇婴用品、家用电器、烟酒类、冰鲜肉类、生鲜果蔬、定型包装食品、电子数码、纺织品、针织品、家具、五金交电、化工产品（不

含危险化学品及易制毒化学品）、机械设备、建筑材料、通信设备、金属材料、金银首饰、工艺美术品、保健食品的零售与批发，设计、制作、发布国内外广告，酒吧餐饮经营。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至评估基准日，珠海汇真商务有限责任公司基于划转事项的模拟股权结构如下:

表 17　股权结构

图35　股东名称	**注册资本（万元）**	**持股比例**
图36　珠海市免税企业集团有限公司	3,750	75.00%
图37　珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	1,250	25.00%
图38　合计	**5,000**	**100.00%**

资产、财务及经营状况:

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，珠海汇真商务有限责任公司报表资产总额 2,949.12 万元，负债 98.97 万元，净资产 2,850.16 万元;2022 年 1-11 月报表营业收入 141.34 万元，净利润-246.27 万元。

珠海汇真商务有限责任公司近年资产、财务状况如下表:

表 18　报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	4,221.02	3,232.33	2,949.12
负债	205.06	135.90	98.97
净资产	4,015.96	3,096.43	2,850.16
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	360.36	268.33	141.34
利润总额	-476.95	-919.53	-246.27
净利润	-476.95	-919.53	-246.27
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）		

10. 珠免集团（海南）免税品有限公司

企业名称: 珠免集团（海南）免税品有限公司

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：海南省三亚市天涯区三亚湾路国际客运港区国际养生度假中心酒店B座(2#楼)12楼1208室

法定代表人：刘练达

注册资本：50,000万元

成立日期：2020年7月3日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91460000MA5TL28117

经营范围：许可项目：酒类经营；免税商店商品销售；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品）；食品经营；食品互联网销售；食品经营（销售散装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；食品进出口；货物进出口；保健食品销售；技术进出口；进出口代理；婴幼儿配方乳粉销售;婴幼儿洗浴服务;烟草制品零售(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：食品经营（仅销售预包装食品）；玩具销售；母婴用品销售；日用杂品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；国内贸易代理；销售代理；供应链管理服务；数据处理和存储支持服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；化妆品批发；化妆品零售；日用百货销售；个人卫生用品销售；服装服饰批发；服装服饰零售；针纺织品销售；鞋帽零售；鞋帽批发；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；箱包销售；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；宠物食品及用品批发；宠物食品及用品零售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

截至评估基准日，珠免集团(海南)免税品有限公司股权结构如下：

表19　股权结构

图39 股东名称	注册资本（万元）	持股比例
图40 珠海市免税企业集团有限公司	50,000	100.00%
图41 合计	**50,000**	**100.00%**

资产、财务及经营状况:

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，珠免集团（海南）免税品有限公司报表资产总额 3,735.63 万元，负债 245.96 万元，净资产 3,489.67 万元；2022 年 1-11 月母公司报表营业收入 492.36 万元，净利润 23.96 万元。

珠免集团（海南）免税品有限公司近年资产、财务状况如下表:

表 20 报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	465.78	3,687.07	3,735.63
负债	2.11	221.37	245.96
净资产	463.67	3,465.70	3,489.67
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	0.00	1,512.36	492.36
利润总额	-36.33	-57.96	23.96
净利润	-36.33	-57.96	23.96
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）		

11. 珠海经济特区大鹏贸易有限公司

企业名称: 珠海经济特区大鹏贸易有限公司

类型: 有限责任公司（法人独资）

住所: 珠海市吉大景乐路 38 号四层

法定代表人: 李青山

注册资本: 58 万元

成立日期: 1987 年 9 月 28 日

营业期限: 长期

统一社会信用代码: 914404001925357705

经营范围：酒类（不含零售）、饮料、定型包装食品、日用百货、皮革制品、针织品、纺织品、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、家用电器、工艺美术品、建筑材料的批发、零售；设计、制作国内各类广告。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至评估基准日，珠海经济特区大鹏贸易有限公司股权结构如下:

表 21　股权结构

图42　股东名称	**注册资本（万元）**	**持股比例**
图43　珠海市免税企业集团有限公司	58.00	100.00%
图44　合计	**58.00**	**100.00%**

资产、财务及经营状况:

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，珠海经济特区大鹏贸易有限公司报表资产总额 2,540.41 万元，负债 36.03 万元，净资产 2,504.37 万元；2022 年 1-11 月母公司报表营业收入 0.00 万元，净利润 3.35 万元。

珠海经济特区大鹏贸易有限公司近年资产、财务状况如下表:

表 22　报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	2,533.61	2,537.06	2,540.41
负债	36.00	36.04	36.03
净资产	2,497.61	2,501.02	2,504.37
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-1.94	3.45	3.44
净利润	-1.94	3.41	3.35
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

12. 珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司

企业名称：珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：珠海市珠澳跨境工业区珠海园区西环路1号大鹏仓储物流中心1楼

法定代表人：李青山

注册资本：500万元

成立日期：2005年12月9日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91440400782987777C

经营范围： 一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁；国内货物运输代理；国际货物运输代理；报关业务；报检业务；供应链管理服务；食品互联网销售（销售预包装食品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；日用品销售；销售代理；办公用品销售；美发饰品销售；农副产品销售；塑料制品销售；卫生洁具销售；个人卫生用品销售；食品用洗涤剂销售；纸制品销售；照相机及器材销售；钟表与计时仪器销售；皮革制品销售；母婴用品销售；户外用品销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；日用化学产品销售；日用百货销售；电子产品销售；医用口罩零售；日用木制品销售；日用杂品销售；劳动保护用品销售；玩具销售；家居用品销售；室内卫生杀虫剂销售；服装服饰零售；化妆品零售；化妆品批发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：食品进出口；进出口代理；货物进出口；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品）；保健食品销售；婴幼儿配方乳粉销售；卫生用品和一次性使用医疗用品生产；酒类经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准，文件或许可证件为准）

截至评估基准日，珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司股权

结构如下:

表 23　股权结构

图45　股东名称	注册资本（万元）	持股比例
图46　珠海经济特区大鹏贸易有限公司	450.00	90.00%
图47　珠海市免税企业集团有限公司	50.00	10.00%
图48　合计	**500.00**	**100.00%**

资产、财务及经营状况:

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司报表资产总额 8,739.92 万元，负债 4,356.58 万元，净资产 4,383.34 万元；2022 年 1-11 月报表营业收入 397.59 万元，净利润 62.18 万元。

珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司近年资产、财务状况如下表:

表 24　报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	9,569.68	9,685.81	8,739.92
负债	5,419.36	5,364.65	4,356.58
净资产	4,150.32	4,321.16	4,383.34
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	550.41	572.35	397.59
利润总额	4,036.06	214.69	89.27
净利润	2,865.63	170.84	62.18
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

(三)　评估过程及方法

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

对于具有控制权及重大影响的长期股权投资，对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以免税集团的持股比例计算确定评估值:

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产评估值×持股比例

对各项长期股权投资采用的评估方法及定价方法情况如下:

序号	被投资单位名称	公司简称	评估方法	定价方法
1	珠海市中免免税品有限责任公司	珠海中免	资产基础法	资产基础法
2	恒超发展有限公司	恒超发展	收益法、资产基础法	收益法
3	珠海经济特区大鹏贸易有限公司	大鹏贸易	资产基础法	资产基础法
4	珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	大鹏仓储	资产基础法	资产基础法
5	珠海汇真商务有限责任公司	汇真商务	资产基础法	资产基础法
6	珠海经济特区金叶酒店有限公司	金叶酒店	资产基础法	资产基础法
7	天津珠免商业有限公司	天津珠免	资产基础法	资产基础法
8	珠海市闸口免税商业有限责任公司	闸口免税	资产基础法	资产基础法
9	珠免集团（海南）免税品有限公司	珠免海南	资产基础法	资产基础法
10	广西珠免免税品有限公司	广西珠免	资产基础法	资产基础法
11	内蒙古珠免商贸有限公司	内蒙珠免	资产基础法	资产基础法
12	珠免集团（珠海横琴）商业有限公司	珠海横琴	资产基础法	资产基础法

1、对于恒超发展，由于企业未来收益和风险可以合理预计，本次采用收益法和资产基础法进行评估。

由于企业拥有多年免税运营经验，企业价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还包含免税品经营资质、行业经验和地位、受到国家政策支持等重要无形资源的贡献，而上述无形资源无法通过量化体现在资产负债表中，但是却对股东全部权益价值具有重要影响，采用收益法更加能够准确反映其市场真实价值。故本次选取收益法评估结果作为评估结论。

2、对于珠海中免和天津珠免，由于其运营的免税商店因经营到期已停止营业，不具备持续经营的条件，故本次采用资产基础法进行评估，未采用收益法，并将资产基础法评估结果作为评估结论。

3、对于广西珠免、内蒙珠免、珠免海南、大鹏贸易及大鹏仓储，由于企业自成立至今持续亏损，管理层判断未来经营模式具有较大不确定性，无法对收益和风险进行合理预计，故本次采用资产基础法进行评估，未采用收益法，并将资产基础法评估结果作为评估结论。

4、对于金叶酒店，由于企业于近年才完成商业布局升级改造，始终未按照正常经营状态运营，未来收益和风险无法合理预计，本次采用资产基础法进行评估，未采用收益法，并将资产基础法评估结果作为评估结论。

5、对于珠海横琴、汇真商务及闸口免税，由于企业自成立至今尚未实际运营，管理层对其未来发展尚无明确规划，故本次采用资产基础法评估，未采用收益法，并将资产基础法评估结果作为评估结论。

本次评估中，在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

(四) 长期股权投资评估结果

按照上述方法，长期股权投资账面价值328,663,713.12元，未计提减值准备，评估价值876,593,546.21元，评估增值547,929,833.09元，增值率166.71%。

长期股权投资具体评估结果如下表所示:

表 3.长期股权投资评估结果一览表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	股权评估值	增值额	增值率	定价方法
		A	B	C=G*A	D=C-B	E=D/B	
1	珠海市中免免税品有限责任公司	51.00%	107,064,400.00	201,212,654.85	94,148,254.85	87.94%	资产基础法
2	广西珠免免税品有限公司	100.00%	30,000,000.00	28,504,621.86	-1,495,378.14	-4.98%	资产基础法
3	内蒙古珠免商贸有限公司	51.00%	1,000,000.00	886,721.70	-113,278.30	-11.33%	资产基础法
4	免税集团（珠海横琴）商业有限公司	100.00%	5,000,000.00	1,741,672.28	-3,258,327.72	-65.17%	资产基础法
5	恒超发展有限公司	100.00%	30,141,000.00	160,000,000.00	129,859,000.00	430.84%	收益法
6	珠海经济特区金叶酒店有限公司	50.00%	20,474,159.86	202,092,510.85	181,618,350.99	887.06%	资产基础法
7	天津珠免商业有限公司	51.00%	40,800,000.00	5,226,997.07	-35,573,002.93	-87.19%	资产基础法
8	珠海市闸口免税商业有限责任公司	100.00%	20,000,000.00	172,390,208.04	152,390,208.04	761.95%	资产基础法
9	珠海汇真商务有限责任公司	75.00%	37,500,000.00	22,011,334.24	-15,488,665.76	-41.30%	资产基础法
10	免税集团（海南）免税品有限公司	100.00%	35,600,000.00	23,552,142.21	-12,047,857.79	-33.84%	资产基础法
11	珠海经济特区大鹏贸易有限公司	100.00%	584,153.26	55,131,588.55	54,547,435.29	9337.86%	资产基础法
12	珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	10.00%	500,000.00	3,843,094.56	3,343,094.56	668.62%	资产基础法
合计			**328,663,713.12**	**876,593,546.21**	**547,929,833.09**	**166.71%**	

长期股权投资评估结果的详细情况见被投资单位的“资产评估明细表”。

四、其他权益工具投资

其他权益工具投资账面值368,841,956.16元，主要为持有广东华兴银行股份有限公司、广东发展银行股份有限公司的记名股票和中国交通银行股份有限公司的流通股。对其他权益工具投资，评估人员首先对股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定股权投资的真实性和完整性，进而对投资协议中对价值影响较大的条款进行重点关注，对被投资单位的经营特点和经营状况进行核实，在此基础上选择适宜的评估方法进行评估。

对于广东华兴银行股份有限公司，由于投资时间较短，且珠海市免税企业集团有限公司对被投资的单位无控制权，无法取得财务数据等相关资料，本次按账面值确认评估值。

对于中国交通银行股份有限公司，评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，收集了股票等交割单、对所有交易账户进行了函证，以证明金融资产的真实存在，核实结果账、表、单金额相符。对此类资产的估值以函证的该种股票于基准日的持股数量乘以基准日的收盘价作为该股票的估值结果。

对于持股比例较少的广东发展银行股份有限公司股权的估值，以核实后的基准日持股数量乘以近期交易价格作为该股票的估值结果。

其他权益工具投资的评估值为369,283,991.64元。

五、其他非流动金融资产

其他非流动金融资产账面值70,000,000.00元，为对广东粤澳半导体产业投资基金（有限合伙）份额投资。由于投资时间较短，且珠海市免

税企业集团有限公司对该被投资的单位无控制权，无法取得财务数据等相关资料，本次按账面值确认评估值。

其他非流动金融资产的评估值为 70,000,000.00 元。

六、固定资产

(一) 房屋建筑物资产评估技术说明

1.评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物为被评估企业的全部建筑物，评估基准日的账面值情况如下:

表 4.房屋建筑物账面价值情况表

科目名称	账面值(元)	
	原值	净值
房屋建筑物	8,895,153.02	594,391.40
房屋建筑物合计	8,895,153.02	594,391.40

被评估企业自有房屋建筑物账面价值由工程造价及相关税费构成;外购房产账面价值为商品房购置价格和相关税费。

2.资产概况

（1）产权概况

除九洲免税店已拆除且未办理房屋产权证外，纳入本次评估范围内的其余房产均已取得房屋产权证。

建筑物名称	房屋产权证编号	结构	建成年月	建筑面积（㎡）
吉大综合楼 1 层商场	粤房地证字 2170677 号	钢混	1990/11/30	230.64
吉大综合楼 1 层车库	粤房地证字 2170678 号	钢混	1990/11/30	417.46
吉大综合楼 2 层餐厅厨房	粤房地证字 2170679 号	钢混	1990/11/30	725.08
吉大综合楼 3 层办公楼	粤房地证字 2170680 号	钢混	1990/11/30	725.08
吉大综合楼 4 层仓库	粤房地证字 2170681 号	钢混	1990/11/30	725.08
吉大综合楼 5 层仓库	粤房地证字 2170682 号	钢混	1990/11/30	725.08
吉大综合楼 6 层娱乐室	粤房地证字 2170683 号	钢混	1990/11/30	707.58
桂山追月山庄第 11 幢别墅	粤房地证字第 784381 号	混合	1993/11/30	187.31

湾仔职工宿舍	粤房地证字第2854277号	混合	1990/11/30	222.59
九洲免税店	无证	钢混	1992/6/30	782.00

（2）物理概况

1)主要房屋建筑物资产及分布情况

房产主要为混合混结构、钢混结构。分部在珠海市珠吉大景乐路38号、桂山岛、湾仔中心路，至评估基准日，均可正常使用。

2)主要房屋建筑物结构

①钢混结构

预制钢筋砼桩基础，现浇钢筋混凝土承台基础；现浇钢筋混凝土梁、柱、楼板和屋架； 240mm非承重填充砖外墙，240非承重填充砖内墙；外墙面为水泥砂浆刷涂料或玻璃幕墙，内墙部分为混合砂浆刷涂料；防水、隔热、保温屋面；门为全玻璃门或木门，窗为铝合金窗；楼地面为瓷砖地面等。配套工程：照明、动力电、给排水、消防、弱电、中央空调、电梯等工程。

②混合结构

条形基础、现浇钢筋混凝土圈梁、构造柱、楼板和屋面，墙体采用砖砌筑；外墙抹水泥砂浆刷涂料或马赛克，内墙及顶棚混合砂浆刷乳胶漆，防水、隔热、保温屋面；门为防盗门或木门，窗多为铁框玻璃窗；地面铺地砖。配套工程：照明、给排水、消防、弱电系统等工程。

（3）利用概况

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要为企业正常生产经营过程中的自用房产，评估基准日时点处于正常使用状态中。

（4）特殊事项

1)抵押担保事项

未发现相关事项。

2)诉讼查封事项

未发现相关事项。

3)其他需披露的非企业常规事项

未发现相关事项。

3.评估过程

评估工作主要分以下四个阶段进行:

（1）准备阶段

评估人员进入现场后根据委托方和被评估企业提供的资产评估申报明细表进行账表核对，同时对资产评估申报表中所列项目、参数、结构特征进行核对，并进行修改完善。

（2）现场勘察阶段

对被评估建筑物逐一进行了现场勘查，根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产评估申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况、维修使用情况作了详细的观察记录。

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物作详细的查看，除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

①结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

②装饰：主要查看装修的内容有无脱落、开裂、下垂、损坏，另外还查看了装饰的新旧程度和装修标准。

③设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

④围护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

（3）评估测算阶段

查阅了典型建、构筑物的有关图纸及预决算资料，并根据评估基准日资产所在地的建材市场价格，按现行定额和行业取费标准进行评估测算。

（4）撰写评估说明

在上述工作基础上，评估人员汇总出资产在评估基准日的评估结果，并编写房屋建筑物评估说明。

4.评估方法

（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。

基于本次评估之特定目的，结合待评估房屋建(构)筑物的特点，本次评估主要采用市场法和收益法进行评估。对于外购的商品房，其所在区域房屋交易市场十分活跃，本次采取市场比较法评估。对于企业持有的目前正在出租或者具有潜在出租能力的房地产，采用收益法进行评估。

（2）评估方法介绍

A. 市场比较法

市场比较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交易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。

运用市场比较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. 进行交易日期修正;

f. 进行区域因素修正;

g. 进行个别因素修正;

h. 求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

B. 收益法

收益法是求取估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法理论基础是预期原理，即房地产当前的价值通常不是基于其过去的价格、开发成本、收益或市场状况，而是基于市场参与者对其未来所能产生的收益或能够获得的满足、乐趣等的预期。

基本公式:

$$V=\frac{A}{Y-g}\left[1-\left(\frac{1+g}{1+Y}\right)^{n}\right]$$

式中:

V—房地产的收益价格

i—年份

n—房地产的收益年限

A—房地产未来年净收益

Y—房地产的资本化率

g—净收益每年递增率

5.评估结果

（1）评估结果及增减值

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产账面价值为 594,391.40 元，评估值为 86,557,600.00 元，评估增值 85,963,208.60 元，增值率 14,462.39 %。

（2）评估增减值原因分析

房屋建筑物类资产评估原值增值是由于委估房屋建筑物为上世纪九十年代以后陆续购建投入使用，至评估基准日房产市场价格上涨幅度较大所致。

评估净值增值是由于评估原值增值及房屋建筑物类资产的经济寿命年限大于会计折旧年限所致。

6.吉大综合楼 3 层办公楼 (房屋建筑物清查评估明细表序号 1-4)

（1）评估对象概况

吉大综合楼 3 层办公楼：建成于 1990 年 11 月，建筑面积为 725.08 平方米，结构类型为钢混结构，主体 6 层，案例房屋位于第 3 层，层高 3.6 米，不动产权证号为粤房地证字第 C2170680 号，证载权利人为珠海市免税企业集团有限公司，土地使用权类型为出让，土地使用年限至 2040 年 11 月 30 日。

案例房屋主体基础采用钢筋混凝土桩基础，上部为现浇钢筋砼框架柱、梁、板，形成整个房屋的框架骨架；地面为瓷砖地面，顶棚为乳胶漆及石膏板吊顶，防水、隔热、保温屋面，外墙面为铝塑板，内墙面为乳胶漆局部贴墙砖，铝合金地弹门，室内门为木门，窗为铝合金窗。卫生间磁砖墙面、地面，一般卫生洁具。其建筑物室内配套供电、供水、

排水、消防齐全，中央空调、电梯、宽带网络系统、通讯系统齐全，使用正常。

现场调查状况：该建筑结构坚固，基础承载力较好，房屋构件和室内设施较好，房屋屋面未出现渗漏现象，室内水、电设备运行状况较好，上、下水管道未出现锈蚀和堵塞现象。整体外观情况完好，房屋可正常使用。

（2）评估方法及评估过程

根据待评房产的用途及特点，对该房产采用市场比较法进行评估。

①确定可比交易实例

评估人员到附近房地产租售机构调查咨询，经比较选择地理位置、结构、用途相近的三个比较实例。

实例 1：森宇富通，2019 年建成，建筑面积 152.00 平方米，毛坯房，房屋的建筑规模、结构、用途类似、地理位置为同一区域，单价为 16,660.00 元/平方米。

实例 2：中信南航，2016 年建成，建筑面积 308.00 平方米，毛坯房，房屋的建筑规模、结构、用途类似、地理位置为同一区域，单价为 17,836.00 元/平方米。

实例 3：铭泰城市广场，2021 年建成，建筑面积 103.00 平方米，一般装修，房屋的建筑规模、结构、用途类似、地理位置为同一区域，单价为 17,738.00 元/平方米。

表 4-1　比较因素条件说明表

项目	待估房产	实例一	实例二	实例三
房产名称		森宇富通	中信南航	铭泰城市广场
房产位置	景乐路	粤海中路	海滨南路	紫荆路
房产用途	办公	办公	办公	办公
交易单价（元/平方米）		16,660.00	17,836.00	17,738.00
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2022 年 11 月	2022 年 11 月	2022 年 11 月	2022 年 11 月

项目		待估房产	实例一	实例二	实例三
区位状况因素	距商务中心区距离	0km-2km	0km-2km	0km-2km	0km-2km
	办公聚集程度	周边商服及办公集聚程度一般	周边商服及办公集聚程度一般	周边商服及办公集聚程度一般	周边商服及办公集聚程度一般
	交通便捷度	距公交站距离较近，周边公共交通较发达，公共交通便捷度较高	距公交站距离较近，周边公共交通较发达，公共交通便捷度较高	距公交站距离较近，周边公共交通较发达，公共交通便捷度较高	距公交站距离较近，周边公共交通较发达，公共交通便捷度较高
	公共服务配套设施	医院、餐饮娱乐设施、商场及购物中心等公服配套较齐备	医院、餐饮娱乐设施、商场及购物中心等公服配套较齐备	医院、餐饮娱乐设施、商场及购物中心等公服配套较齐备	医院、餐饮娱乐设施、商场及购物中心等公服配套较齐备
	环境状况	一般	一般	一般	一般
	规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制
	新旧程度	五成	九成	九成	九成
实物状况因素	建筑外观	建筑外型美观	建筑外型美观	建筑外型美观	建筑外型美观
	楼宇设施设备	水、电、通信、电梯设施齐备，楼宇设施设备较完善	水、电、通信、电梯设施齐备，楼宇设施设备较完善	水、电、通信、电梯设施齐备，楼宇设施设备较完善	水、电、通信、电梯设施齐备，楼宇设施设备较完善
	空间布局	一般，无影响	一般，无影响	一般，无影响	一般，无影响
	配套车位充足程度	配套车位充足	配套车位充足	配套车位充足	配套车位充足
	总层/楼层	中区	低区	低区	高区
	采光与视野景观	采光较充足，视野较开阔	采光较充足，视野较开阔	采光较充足，视野较开阔	采光较充足，视野较开阔
	面积	偏大	一般	一般	一般
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	层高	适中	适中	适中	适中
	装修状况	一般	毛坯	毛坯	毛坯
	楼宇内租户类型	小型及个体企业	一般国内中小企业	一般国内中小企业	一般国内中小企业
	物业管理水平	普通物业公司管理，管理水平一般	普通物业公司管理，管理水平一般	普通物业公司管理，管理水平一般	普通物业公司管理，管理水平一般
权益状况因素	产权状况	未发现产权瑕疵	未发现产权瑕疵	未发现产权瑕疵	未发现产权瑕疵

②根据比较因素条件确定比较因素条件指数

以待估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较，因素条件不同的，每差一个等级，指数增加或减少，1%或 2%，具体详见以下说明。

1、距商务中心区距离，分为距商务中心区 0km-2km/2km-5km/5km-10km/10km 以上等级别，按不同等级修正，每差一个级别修正幅度±2%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

2、聚集程度，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

3、交通便捷度，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

4、公共服务配套设施完备度，分为周边医院、餐饮娱乐设施、商场及购物中心等公服配套齐备、较齐备、一般、较差、差，每增加或减少一个指标，修正幅度±1%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

5、环境状况，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

6、新旧程度，根据建成年代，分为五、六、七、八、九、全新等，每相差一级别，修正幅度为±2%;

7、建筑外观，分为建筑外型美观大方、较美观、一般、陈旧、差等级别，每相差一级别，修正幅度为±2%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

8、楼宇设施设备完备度，分为优、较优、一般、较差、差等程度，每相差一级别，修正幅度为±1%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

9、空间布局，分为合理、较合理、一般、差、较差，每相差一级别，修正幅度为±1%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

10、配套车位充足程度，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

11、楼层，分为高区、中区、低区，每相差一级别，修正幅度为±2%;

12、采光与视野景观，分为优、较优、一般、较差、差等级别，每相差一级别，修正幅度为±1%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

13、面积，分为过大、偏大、一般、偏小、过小等级别，每相差一级别，修正幅度为±2%;

14、建筑结构，分为钢/钢混/砖混/砖木等结构，每相差一级别，修正幅度为±2%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

15、层高，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

16、装修状况，分为豪华装修、精装修、一般装修、简易装修、清水等级别，每相差一级别，修正幅度为±2%;

17、楼宇内租户类型，分为跨国公司及内资名企/中小企业/个体独资公司等类型，每相差一级别，修正幅度为±2%;

18、物业管理水平，分为知名物业公司管理，管理水平优/普通物业公司管理，管理水平一般/无专业物业公司管理，物业管理差等指标，每相差一级别，修正幅度为±1%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

19、权益状况，待估房产与可比案例一致，故未作修正。

综上，测算出各因素条件修正指数，具体详见下表。

表 4-2　比较因素条件指数表

项目		待估房产	实例一	实例二	实例三
交易单价（元/平方米）			16,660.00	17,836.00	17,738.00
交易情况		100.00	100.00	100.00	100.00
交易时间		100.00	100.00	100.00	100.00
区位状况因素	距商务中心区距离	100.00	100.00	100.00	100.00
	办公聚集程度	100.00	100.00	100.00	100.00
	交通便捷度	100.00	100.00	100.00	100.00
	公共服务配套设施	100.00	100.00	100.00	100.00
	环境状况	100.00	100.00	100.00	100.00
	规划限制	100.00	100.00	100.00	100.00
	新旧程度	100.00	108.00	108.00	108.00
实物状况因素	建筑外观	100.00	100.00	100.00	100.00
	楼宇设施设备	100.00	100.00	100.00	100.00
	空间布局	100.00	100.00	100.00	100.00
	配套车位充足程度	100.00	100.00	100.00	100.00
	总层/楼层	100.00	98.00	98.00	102.00
	采光与视野景观	100.00	100.00	100.00	100.00
	面积	100.00	102.00	102.00	102.00
	建筑结构	100.00	100.00	100.00	100.00
	层高	100.00	100.00	100.00	100.00
	装修状况	100.00	96.00	96.00	96.00
	楼宇内租户类型	100.00	102.00	102.00	102.00
	物业管理水平	100.00	100.00	100.00	100.00
权益状况因素	产权状况	100.00	100.00	100.00	100.00

③根据比较因素指数计算比较因素修正系数

比较系数=待估房地产条件指数÷可比实例条件指数

表 4-3　比较因素修正系数表

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
交易单价（元/平方米）		16,660.00	17,836.00	17,738.00
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000
区位状况因素	距商务中心区距离	1.0000	1.0000	1.0000
	办公聚集程度	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
	公共服务配套设施	1.0000	1.0000	1.0000
	环境状况	1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制	1.0000	1.0000	1.0000
	新旧程度	0.9259	0.9259	0.9259

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
实物状况因素	建筑外观	1.0000	1.0000	1.0000
	楼宇设施设备	1.0000	1.0000	1.0000
	空间布局	1.0000	1.0000	1.0000
	配套车位充足程度	1.0000	1.0000	1.0000
	总层/楼层	1.0204	1.0204	0.9804
	采光与视野景观	1.0000	1.0000	1.0000
	面积	0.9804	0.9804	0.9804
	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000
	层高	1.0000	1.0000	1.0000
	装修状况	1.0417	1.0417	1.0417
	楼宇内租户类型	0.9804	0.9804	0.9804
	物业管理水平	1.0000	1.0000	1.0000
权益状况因素	产权状况	1.0000	1.0000	1.0000

评估单价=（比准价格 1+比准价格 2+比准价格 3）/3

=(15,760.00+16,873.00+16,122.00)/3=16,252.00 元/平方米(取整)

（3）评估结果

根据市场法评估单价，乘以待估房地产的建筑面积，确定待估房地产的评估值，计算公式如下:

评估值=评估单价×建筑面积

=16,252.00×725.08

= 11,784,000.00（元）（取整）

(二) 设备类资产评估技术说明

1.评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为机器设备、车辆、电子设备，账面原值为 21,683,703.77 元，账面净值为 4,684,684.56 元。评估基准日账面价值如下表:

表 5.设备类资产账面价值情况表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
设备类合计	21,683,703.77	4,684,684.56
固定资产-机器设备	1,096,638.67	412,477.56
固定资产-车辆	3,544,343.40	992,604.48
固定资产-电子设备	17,042,721.70	3,279,602.52

2.资产概况

1）本次委估机器设备主要包括电梯、电动叉车、货物消杀机货位消毒机等，共计14项，购置于2005年至2022年。至评估基准日委估机器设备使用正常。

2）车辆主要为别克商务车、本田奥德赛、丰田凯美瑞轿车等，共计11辆，购置于2010年至2020年。上述车辆年检合格，经现场勘查，车辆维护保养良好，可正常使用。

3）本次委估的电子设备为电脑、打印机、复印机及部分办公家具等办公用设备，共计935项，购置于1994年至2022年。主要分布在各科室等经营场所，可满足经营和办公需求。

企业对设备实行分级管理，严格设备保养制度，及时维护保养，管理制度完善，设备档案齐全，可满足正常经营和使用的需要。

3.评估过程

（1）清查核实工作

1)为保证评估结果的准确性、根据企业设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产申报评估明细表，并以此作为评估的参考资料。

2)针对资产申报评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

3)设备评估人员对大型、重点设备采取查阅设备运行记录，查阅设

备技术档案，了解设备的实际状况；并向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况，更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；以抽查盘点的方式对实物进行核查核实。

4)根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报表，要求做到“表”、“实”相符。

5)关注本次评估范围内设备的产权问题，如查阅并核对车辆行驶证；调阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

（2）评估作价

开展市场询价工作，根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，进行评定估算。

（3）评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（4）撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

4.评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。对于在二手市场可询到价的旧设备，采用市场法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价的确定

1)机器设备重置全价

国内设备购置价的确定

国内设备机器设备重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装调试费、工程前期及其他费用和资金成本等;

设备重置全价计算公式如下:

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+含税前期及其他费用+资金成本

① 购置价

对于目前仍在生产和销售的设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，网络检索查询、参考评估基准日近期同类设备的合同价、查询《2022机电产品报价手册》等方法确定购置价。

若设备的现行价与参照物均无法获得，采用物价指数法，以设备的原始购买价格为基础，根据同类设备的价格上涨指数，来确定机器设备购置价，计算公式为:

设备购置价=原始成本t0×定基物价指数t/定基物价指数t0

式中:

t0：设备购置时间

t：评估基准日

②运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，参照《资产评估常用数据与参数手册》并结合企业实际情况确定，按不同运杂费率计取。计算公式如下:

国产设备运杂费=国产设备原价×国产设备运杂费率

因本次评估范围内设备运输费用已包括在购置价中或由卖方承担，故本次评估不考虑运杂费。

③安装调试费

委估机器设备中电梯、冷气压缩机等设备已房屋中评估，其它设备主要是电动叉车等，不涉及安装，故不考虑计取安装费。

④前期费及资金成本

由于本次委估设备主要是电动叉车等，购置时间短且不涉及安装，故本次评估不考虑前期费及资金成本。

2)运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息以及等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等杂费，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)、(财税〔2018〕32 号)、财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号文件规定，对于符合增值税抵扣条件的企业，其车辆重置全价为:

重置全价（含税）=购置价+车辆购置税+牌照等杂费

A.车辆购置价: 根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》，《易车网》等近期车辆市场价格资料，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格; 对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

B.车辆购置税: 根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税法》的有关规定: 车辆购置税应纳税额 = 计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故: 购置附加税 = 购置价÷(1+13%)×10%

C.新车上户牌照手续费等: 根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

3)电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试。

重置全价=购置价（含税）

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

（2）成新率的确定

1)机器设备综合成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即:

N = 尚可使用年限/（实际已使用年限 + 尚可使用年限）×100%

2) 车辆成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即:

使用年限成新率 =（1－已使用年限／规定使用年限或经济使用年限）×100%

行驶里程成新率 =（1－已行驶里程／规定行驶里程）×100%

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即:

成新率 = Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+a

a:车辆特殊情况调整系数。

另：直接按二手车市场价评估的车辆，不再考虑成新率。

3)电子设备成新率

成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%

或成新率=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

5.评估结果及评估增减值原因的分析

（1）评估结果

表6.设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	21,683,703.77	4,684,684.56	13,884,071.00	6,483,336.00	-35.97	38.39
固定资产-机器设备	1,096,638.67	412,477.56	314,600.00	185,252.00	-71.31	-55.09
固定资产-车辆	3,544,343.40	992,604.48	2,803,121.00	1,386,413.00	-20.91	39.67
固定资产-电子设备	17,042,721.70	3,279,602.52	10,766,350.00	4,911,671.00	-36.83	49.76

具体评估结果详见“机器设备评估明细表”、“车辆评估明细表”、“电子设备评估明细表”。

（2）评估增减值原因分析

1）机器设备评估增减值的主要原因：由于机器设备中的电梯等设备在房屋中进行评估，以及部分设备购置时间较早，设备购置价下降，综合原因导致评估原值减值；由于受评估原值减值较大的影响导致评估净值减值。

2）车辆评估值增减值的主要原因：车辆原值评估减值原因为车辆类资产受近年来车辆市场竞争降价影响，价格呈下降趋势，导致评估原值减值；企业计提车辆折旧年限短于其经济使用年限致使评估净值增值。

3）电子设备评估增减值的主要原因：原值减值一是因为电子设备市场更新换代较快导致原值减值，二是由于部分超期服役设备按二手设备价确定评估值，故造成评估原值减值；企业计提折旧年限短于评估经济使用年限导致评估净值增值。

6.评估案例——诺力全动力搬运车（机器设备评估明细表序号 11）

（1）设备概况

规格型号：EPT15W

制造厂家：中山市德福叉车有限公司

购置日期：2017 年 5 月

启用日期：2017 年 5 月

数量：1 台

该设备 2017 年购入使用，设备定期年检、维护保养，至评估基准日设备运行正常。

（2）设备重置全价的确定

重置全价=含税购置价

有关数据说明如下:

1）设备购置价

该设备是一台电动叉车，不涉及安装，由中山市德福叉车有限公司生产，经向国内经销商询价，并参考国内同类设备市场价格，确定该设备基准日含税购置价为 8,700.00 元，购置价已含运费不再单独计取。

（3）成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况评计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下:

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限) × 100%

该设备至评估基准日已使用 5.5 年，通过现场勘察、查阅相关运行

记录、检修记录、安全性能检验报告等资料，并向设备管理及使用人员了解。经评估人员、企业设备管理及使用人员现场共同勘察评定该设备尚可使用 5 年:

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限) × 100%

=5/(5.5+5)×100%

=48%(取整)

（4）评估值的确定

评估值=重置全价 × 成新率

= 8,700.00×48%

= 4,176.00（元）

7.评估案例——别克商务车 SGM6522UAA2 （车辆评估明细表序号 9）

（1）基本概况

车辆名称：别克商务车

规格型号：SGM6522UAA2

生产厂家：上海通用汽车有限公司

购入日期：2019 年 5 月

启用日期：2019 年 5 月

牌照号：粤 C822V5

账面原值：459,554.70 元

账面净值：306,746.22 元

该车于 2019 年 5 月开始使用，至评估基准日已启用 2.34 年，累计行驶 43891 公里，车况较好，车辆外表面无碰伤，车内装潢好，各仪表显示清晰。该车行驶至今未发生事故。

主要技术参数:

轴距：3088(mm)

最高车速：205(km/h)

排量(ml)：1998

功率(kw)：186

油耗(100KM/l)：8.6L

总质量：2505(Kg)

外形尺寸：5203×1878×1805(mm)

（2）.重置价值的确定

车辆重置全价由购置价(含税)、车辆购置税、新车注册上牌等其他费用三部分组成。

重置全价=含税购置价+车辆购置税+新车注册上牌费用

1)购置价：依据“太平洋汽车网”的价格参考及网上查询，并经向当地汽车销售市场询价，确定基准日别克商务车 SGM6522UAA2 的含税售价为 359,900.00 元。

2)车辆购置税：按主管部门规定，为不含税价格的 10%，即

购置税 = 359,900.00 /1.13×10%

= 31,850.00 (元)

3)牌照及其他费: 经调查，当地新车注册上牌其他费用约 300.00 元。

4)重置全价

重置全价=含税购置价+车辆购置税+新车注册上牌费用

= 359,900.00 + 31,850.00 + 300.00

=392,050.00 元（取整）

（3）成新率的确定

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，以车辆行驶

里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整。

$$使用年限成新率 = \frac{(经济使用年限 - 已使用年限)}{经济使用年限} \times 100\%$$

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

运输车辆的成新率 = Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)+a

a: 车辆特殊情况调整系数

1）年限法成新率

使用年限成新率=（1－已使用年限／规定或经济使用年限）×100%

该车经济使用年限为 15 年， 2019 年 5 月投入使用，至评估基准日已使用 3.5 年，则:

使用年限成新率=（3.5/15）×100%

=77% （取整）

2）行驶里程成新率

行驶里程成新率=（1-已行驶里程／规定行驶里程）×100%

该车已行驶里程为 43,891.00 公里，规定行驶里程 60 万公里，则:

行驶里程成新率=（43,891.00／600,000）×100%

=93%（取整）

该车使用、维护正常，无特殊情况，从车辆实际状况，故考虑 a=0

成新率 = Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+0

= Min（77%，93%）+0

=77%

4）评估结果

评估值=重置全价×成新率

= 392,050.00×77%

=301,879.00 元

8.评估案例三：复印机（电子设备评估明细表序号 290）

（1）设备概况

设备名称：复印机

生产厂家：柯尼卡美能达公司

型号：BIZHUB367

购置日期：2019 年 4 月

启用日期：2019 年 4 月

账面原值：23,591.10 元

账面净值：1,179.55 元

数量：1 台

该设备主要技术参数:

产品类型：数码复合机

颜色类型：黑白

最大原稿尺寸：A3

复印分辨率：600 × 600dpi

速度类型：高速

复印速度：36cpm

主机尺寸：585 × 660 × 735mm

重量：约 56.5kg

（2）设备重置全价的确定

重置全价=购置价（含税）+运杂费+安装调试费

该复印机价值量较小、不需要安装、运输方便且费用较低，其重置

全价参照现行市场价格确定。即

经市场调查及网上查询，BIZHUB367 复印机基准日含税售价为 20,500.00 元，则重置全价为:

重置全价=购置价（含税）+运杂费+安装调试费

=20,000.00 元

（3）成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

该复印机于 2019 年 4 月购置并启用，截止评估基准日已使用 3.59 年，经现场勘查核实，该复印机尚可使用 2 年，其成新率计算如下:

成新率=尚可使用年限／（实际已使用年限+尚可使用年限） 100%

=2/(3.59+2)×100%

=36%

（4）评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

= 20,000.00 × 36%

= 7,200.00 元

七、在建工程

(一) 在建工程－土建工程

1.评估范围

纳入本次评估范围的在建工程－土建工程账面值 38,594,550.94 元。主要包括珠海拱北口岸免税商场工程改扩建项目、联检楼商场工程、拱北口岸进境店装修工程等。

2.资产概况

在建工程-土建工程为被评估企业珠海拱北口岸免税商场工程改扩

建项目、联检楼商场、港珠澳大桥珠澳口岸进境免税店装修工程、拱北口岸进境店装修工程，分别于2019年12月1日、2021年12月1日、2022年7月1日、2022年4月1日、2021年9月1日开工。至评估基准日，上述在建项目均未完工。

3.账面清查

通过资产清查核实，在建工程－土建工程账面值38,594,550.94元。委估的在建工程账面值中包括建安工程费、设备购置费、前期费及其他费等费用支出，不包含资金成本，不存在非正常停工支出及其他不合理支出的情况。

4.评估过程

（1）在明确评估目的、确定评估范围的基础上，指导企业全面清查核对各项在建工程，填写在建工程清查评估明细表，准备在建工程的工程施工合同、工程款支付申请表有关文件资料，做好资产评估的前期准备工作。

（2）根据委托人提供的在建工程清查评估明细表，核对在建工程明细账、总账余额和评估申报表是否相符，进行账表、账账、账实核对。了解在建工程的具体内容、开工时间、结算方式、实际完工程度和工程量；核对申报材料上所列的支付款项与实际支付的款项的一致性，了解评估基准日后新发生支付款项和支付人。

（3）检查在建工程付款原始凭证是否齐全。

（4）核实委托人提供的在建工程清查评估明细表，实地勘察在建工程的形象进度，了解工程是否存在拖延、闲置及废弃情形。

（5）对在建工程做必要的技术状况调查，查看相关工程监理简报，了解工程质量是否符合设计要求，是否存在实体性和功能性贬值。

（6）对取得的评估资料，进行综合分析、汇总，复核、整理评估工

作底稿，编写资产评估技术说明及评估明细表。

5.评估方法

结合本次在建工程特点，针对在建工程类型和具体情况，采用成本法进行评估。

在采用成本法对在建工程评估时，评估人员在现场核实了相关明细账、入账凭证等资料，与项目工程技术人员等相关人员进行了访谈，并进行了现场勘察。确认待评估的在建工程项目进度基本上是按计划进行的，实物质量达到了设计标准要求。

开工时间距基准日较长的在建项目（合理工期超过六个月），需要考虑资金成本。在计算资金成本中，非合理工期需要剔除。如果资金成本已在在建工程相关科目中核算的，则不再重复计算。

在建项目账面价值中不包含资本成本，按项目合理工期加计资金成本。

资金成本=申报账面价值×利率×工期/2

其中:

1)利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定;

2)工期根据项目规模和实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定;

6.评估结果及增减值原因分析

在建工程-土建工程评估值40,486,600.00元，评估增值1,892,049.06元，增值率4.90%。主要是对超过六个月的在建项目，计入了资金成本。导致在建工程评估增值。

(二) 在建工程－设备安装工程

1.评估范围

纳入本次评估范围的在建工程—设备安装工程账面价值

1,852,595.08 元，主要包括集团免税品业务管理系统项目、拱北进境店多媒体广告及标识系统和集团 OA 系统升级等。

2.设备安装工程概况

上述工程按计划进行，部分软件开发已完工，正在进行调试中。

3.评估过程

（1）检查资产评估明细表各项内容填写情况，并核实在建工程评估明细表合计数与财务报表在建工程账面数是否一致;

（2）根据申报的在建工程项目，审核相关项目合同，并通过与财务人员交谈了解工程实际进度情况及设备款项支付情况，了解其账面值的构成，并分析其合理性;

（3）通过现场了解，确定评估方法，测算在建工程——设备安装工程评估值;

（4）撰写在建工程评估技术说明。

4.评估方法

此次在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程——设备安装工程类型和具体情况，采用以下评估方法:

对于在建工程的合理工期较短，账面金额较小，在建设备重置成本及安装费变化不大的情况下，在核实在建工程账面金额无误的前提下，评估以清查核实后的账面值确定评估值;

开工时间距基准日较长的在建项目（合理工期超过六个月），则需要考虑资金成本。在计算资金成本中，非合理工期需要剔除。如果资金成本已在在建工程相关科目中核算的，则不再重复计算。

5.评估结果及增减值分析

在建工程-设备安装工程评估值 1,857,960.11 元，评估增值 5,365.03

元，增值率 0.29%。主要是对超过六个月的在建项目，计入了资金成本。导致在建工程评估增值。

八、使用权资产

使用权资产账面值 55,539,198.25 元，核算内容为产权持有单位租赁的房屋店面形成的使用权资产。

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。企业根据《企业会计准则第 21 号--租赁(修订版)》的规定进行核算，确认使用权资产和租赁负债。

评估人员核对了企业总账、明细账、会计报表及清查评估明细表，审核了相关的原始凭证、租赁合同，对每项租赁资产的初始计量、摊销金额的准确性、合理性等进行了分析，符合租赁会计准则的核算规定，账面余额合理反映了基准日企业享有的相关使用权资产的权益价值，故本次评估以核实后账面值确认评估值。

使用权资产的评估值为 55,539,198.25 元。

九、无形资产

(一) 无形资产-其他评估技术说明

1.其他无形资产概况

无形资产—其他无形资产账面值 4,104,377.69 元，其中商标 90 项，软件 20 项，分别为微信商城全渠道 O2O 产品工程、集团免税品业务管理系统及其硬件设备与系统集成工程、集团办公楼机房网络改造及网络版防毒软件项目和集团门户网站工程等。其中，前台销售证件管理系统和深圳欧特孚免税品监管系统接口等软件已停止使用。

2.技术型无形资产评估

（1）待评估技术型无形资产概况

纳入本次评估范围的技术型无形资产共计 90 项，包括商标 90 项，所有人均为免税集团。

表 7-1 纳入评估范围的商标权一览表

内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	专利号或注册号	类型/类别
第 42 类 珠免	2020/11/28	10	45230981	商标
第 19 类	2020/11/14	10	45175658	商标
第 19 类 珠免	2020/11/14	10	45153989	商标
第 24 类 珠免	2020/11/14	10	45161489	商标
第 18 类 珠免	2020/11/14	10	45178199	商标
第 18 类	2020/11/14	10	45168803	商标
第 17 类	2020/11/14	10	45155754	商标
第 9 类	2020/11/14	10	45176331	商标
第 9 类 珠免	2020/11/14	10	45178708	商标
第 6 类	2020/11/14	10	45165065	商标
第 5 类	2020/11/14	10	45173538	商标
第 24 类	2020/11/14	10	45155937	商标
第 17 类 珠免	2020/11/14	10	45175610	商标
第 16 类 珠免	2020/11/14	10	45170112	商标
第 16 类	2020/11/14	10	45175576	商标
第 15 类 珠免	2020/11/14	10	45158140	商标
第 14 类 珠免	2020/11/14	10	45159837	商标

第 14 类 	2020/11/14	10	45156029	商标
第 8 类 珠免	2020/11/14	10	45157262	商标
第 7 类 珠免	2020/11/14	10	45156948	商标
第 4 类 珠免	2020/11/14	10	45151223	商标
第 4 类 	2020/11/14	10	45159502	商标
第 3 类 	2020/11/14	10	45164209	商标
第 3 类 珠免	2020/11/14	10	45164198	商标
第 23 类 珠免	2020/11/14	10	45176674	商标
第 22 类 珠免	2020/11/14	10	45153718	商标
第 22 类 	2020/11/14	10	45171057	商标
第 21 类 	2020/11/14	10	45167884	商标
第 22 类 珠免	2020/11/14	10	45163721	商标
第 20 类 	2020/11/14	10	45179758	商标
第 13 类 	2020/11/14	10	45160458	商标
第 13 类 珠免	2020/11/14	10	45160445	商标
第 12 类 珠免	2020/11/14	10	45172829	商标
第 12 类 	2020/11/14	10	45152391	商标
第 11 类 	2020/11/14	10	45151037	商标
第 11 类 珠免	2020/11/14	10	45158105	商标
第 2 类 珠免	2020/11/14	10	45159438	商标
第 6 类 珠免	2020/11/14	10	45156900	商标
第 1 类 	2020/11/14	10	45158682	商标

第 1 类 珠免	2020/11/14	10	45157214	商标
第 2 类	2020/11/14	10	45149027	商标
第 23 类	2020/11/14	10	45144010	商标
第 15 类	2020/11/14	10	45151329	商标
第 10 类 珠免	2020/11/14	10	45145943	商标
第 10 类	2020/11/14	10	45150393	商标
第 8 类	2020/11/14	10	45144714	商标
第 20 类 珠免	2020/11/14	10	45170606	商标
第 7 类	2020/11/14	10	45176946	商标
第 5 类 珠免	2020/11/14	10	45177005	商标
第 41 类 珠免	2020/11/14	10	45209505	商标
第 39 类	2020/11/21	10	45203609	商标
第 39 类 珠免	2020/11/28	10	45200647	商标
第 38 类 珠免	2020/11/28	10	45231445	商标
第 38 类	2020/11/21	10	45231437	商标
第 36 类	2020/11/21	10	45210653	商标
第 35 类 珠免	2020/11/28	10	45218846	商标
第 30 类 珠免	2020/11/28	10	45213519	商标
第 30 类	2020/11/21	10	45205828	商标
第 29 类	2020/11/21	10	45224062	商标
第 28 类 珠免	2020/11/28	10	45206746	商标
第 28 类	2020/11/21	10	45218799	商标

第 27 类 珠免	2020/11/28	10	45228559	商标
第 26 类 珠免	2020/11/28	10	45202200	商标
第 25 类	2020/11/21	10	45217570	商标
第 25 类 珠免	2020/11/28	10	45213147	商标
第 29 类 珠免	2020/11/28	10	45204328	商标
第 33 类	2020/11/21	10	45199161	商标
第 26 类	2020/11/21	10	45233582	商标
第 27 类	2020/11/21	10	45225828	商标
第 41 类	2021/2/14	10	45230896	商标
第 42 类	2021/2/14	10	45217894	商标
第 35 类	2021/2/14	10	45218849	商标
第 45 类	2020/11/21	10	45210747	商标
第 45 类 珠免	2020/11/21	10	45207204	商标
第 44 类 珠免	2020/11/28	10	45220647	商标
第 44 类	2020/11/21	10	45210396	商标
第 43 类	2020/11/21	10	45201869	商标
第 43 类 珠免	2020/11/28	10	45229423	商标
第 40 类 珠免	2020/11/21	10	45229698	商标
第 37 类	2020/11/21	10	45207126	商标
第 37 类 珠免	2020/11/28	10	45200198	商标
第 34 类 珠免	2020/11/28	10	45229866	商标
第 34 类	2020/11/21	10	45204997	商标

第 40 类	2020/11/21	10	45211964	商标
第 36 类 珠免	2020/11/28	10	45225265	商标
第 33 类 珠免	2020/11/28	10	45222351	商标
第 32 类 珠免	2020/11/28	10	45204981	商标
第 32 类	2020/11/21	10	45222341	商标
第 31 类	2020/11/21	10	45212523	商标
第 31 类 珠免	2020/11/28	10	45225620	商标

（2）评估方法的选择

评估技术型无形资产的常用评估方法包括市场法、收益法和成本法。

鉴于纳入本次评估范围的 90 项商标权于 2020 年以后注册，考虑到商标作主要起标识作用，对被评估企业的业绩贡献并不显著，故采用成本法进行评估。

（3）成本法评估模型

依据商标权无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认商标权价值，其基本公式如下:

$$P = C_1 + C_2 + C_3 \qquad (1)$$

式中:

P: 评估值

C_1: 设计成本

C_2: 注册及续延成本

C_3: 维护使用成本

根据有关规定，注册商标可因连续三年停止使用而被撤销。法律意义上的注册商标使用，包括将商标用于商品、商品包装或者容器以及商

品交易文书上，或者将商标用于广告宣传、展览以及其他商业活动。具体地说，商品商标需使用在商品的出售、展览或经海关出口上，使用在商品交易文书上，使用在各种媒体对商标进行商业性宣传、展示上；服务商标需使用在服务场所、服务工具、服务用品、服务人员服饰上，使用在反映及记录发生服务的文书上，使用在各种媒体对商标进行商业性宣传、展示上。

注册商标所有人为维持商标专用权而使用商品商标，须印制商标，生产出售商品、参展（参评、参赛），或者在媒体上对商标进行商业性宣传；服务商标须印制在服务工具、服务用品、服务人员服饰上，用于服务场所装饰、招牌制作，或者商业性媒体宣传等。对于商标所有人来说，其使用商标的形式及支出费用的意义是为了证明其实际拥有且使用了商标，以维持商标专用权。

（4）商标权成本法评估结果

通过计算汇总，得到纳入本次评估范围的商标权评估价值 99,000.00 元。

（5）商标权成本法评估案例——【45153989】商标

1) 商标权概述

注册号	45153989
取得日期	2020 年 4 月 3 日
是否已发生续展	否
法定保护年限	10
权利人	珠海市免税企业集团有限公司

2) 评估模型中各项参数的确定

A.设计成本

据咨询了解此类商标设计公司，设计、取名费报价大约在 500-1000 元之间，经综合评价，设计、取名成本按每个 500.00 元取定。即:

设计成本=500.00 元/件

B.注册及延续成本

根据国家发展改革委、财政部印发《关于降低房屋转让手续费受理商标注册费等部分行政事业性收费标准的通知》(发改价格〔2015〕2136号），规定商标注册费为 600 元/10 年，受理商标续展注册费 2,000 元/件。经了解，当前注册代理费 600 元/件。经核实，案例商标注册时间尚不满 10 年，因此尚未发生续展费用。企业不存在商标延续成本。即:

注册及延续成本=600.00元

C.维护使用成本

该商标权于2020年4月注册，距离基准日时间间隔较短，尚未发生相关维护费用，本次估值预测维护使用成本为零。

3) 商标权重置价值计算

注册号	45153989
设计成本	500.00
注册成本	600.00
代理费	
重置成本合计	1,100.00

3.外购软件评估

外购软件主要为微信商城全渠道 O2O 产品工程、集团 OA 办公系统升级软件、业务系统和集团办公楼机房网络改造及网络版防毒软件项目，目前使用正常。

评估人员查阅原始凭证等相关的证明资料，了解原始入账价值的构成、摊销的方法和期限，核实支付内容、摊销期限及尚存受益期限。在核实支出和摊销政策无误的基础上，对于外购的目前正常使用的软件，通过向软件供应商询得基准日市场价格确定评估值。

4.无形资产—其他无形资产评估结果及增减值原因分析

综上可得，被评估单位纳入本次评估范围内的无形资产—其他无形资产评估价值共计5,510,900.00元，增值1,406,522.31元，增值率34.27%。

无形资产—其他无形资产评估增值幅度较大，主要原因是纳入本次评估范围的无形资产—其他无形资产账面价值已摊销完毕，该软件仍可正常使用，外购软件以基准日市场价格确认评估值，形成评估增值。

十、长期待摊费用

长期待摊费用账面价值10,605,781.20元，核算内容为对各口岸商店及集团办公楼的装修改造工程。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。经核实，长期待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确，长期待摊费用在未来受益期内仍可享有相应权益或资产，按尚存受益期应分摊的余额确定评估值。

长期待摊费用评估价值为6,651,721.52元，减值的原因是部分长期待摊费用评估值在房屋建筑物中评估考虑，导致评估减值。

十一、递延所得税资产

递延所得税资产账面价值13,604,273.34元，核算内容为计提坏账引起的递延所得税资产。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

递延所得税资产评估值13,604,273.34元。

十二、负债

评估范围内的负债为流动负债、非流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款及一年内到期非流动负债等，非流动负债包括租赁负债和递延所得税负债，本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

(一) 流动负债

1.短期借款

短期借款账面价值为1,000,863,472.23元，核算内容为向浦发银行、招商银行和工商银行的借款。评估人员查阅了各笔短期借款的借款合同及相关担保合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款利率和借款期限。以清查核实后的账面值确定评估值。

短期借款评估值为1,000,863,472.23元。

2.应付账款

应付账款账面价值52,810,795.54元，核算内容为购货款。评估人员核实了账簿记录、抽查了原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值确定评估值。

应付账款评估值为52,810,795.54元。

3.合同负债

合同负债账面价值5,882,248.92元，为会员积分。

评估人员调查、了解了该合同负债的性质，落实了具体的债权人、发生时间及期后结算情况，与明细账核对无误，因此，以核实后的账面值确定评估值。

合同负债评估值为5,882,248.92元。

4.应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值81,181,383.66元，核算内容为应付职工工资

福利等。评估人员核实了应付职工薪酬的提取及使用情况，同时查看了相关凭证和账簿。认为计提正确和支付符合规定，以清查核实后的账面值确定评估值。

应付职工薪酬评估值为81,181,383.66元。

5.应交税费

应交税费账面价值52,433,976.93元，核算内容为应交增值税和所得税等，评估人员通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，以清查核实后的账面值确定评估值。

应交税费评估值为52,433,976.93元。

6.应付股利

应付股利账面价值113,710,900.00元，核算内容为应付珠海市人民政府国有资产监督管理委员会股利。评估人员核实了相关股东会决议及利润分配文件以及股利计算资料。证实企业应付股利计算的正确性，以清查核实后的账面值确定评估值。

应付股利评估值为113,710,900.00元。

7.其他应付款

其他应付款账面价值224,652,374.15元，核算内容为各类工程款、服务费以及关联方往来款等。评估人员查阅了相关合同、原始入账凭证、购置发票等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。经核实账、表、单相符，未发现不需支付的证据，以清查核实后的账面值确定评估值。

其他应付款评估值为224,652,374.15元。

8.一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值9,454,123.32元，核算内容为一年内到期的租赁负债。评估人员查阅了相关合同、原始入账凭证等相关

资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值确定评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为9,454,123.32元。

(二) 非流动负债

1.租赁负债

租赁负债账面价值44,577,796.52元，主要为各口岸商店使用权资产对应的租赁负债。核算的主要内容为租赁期一年以上的租赁负债。评估人员审核抽查了相关的记账凭证，租赁合同，确定应付租赁费的真实性和准确性，以核实后的账面值确定评估值。

租赁负债评估值为44,577,796.52元。

2.递延所得税负债

递延所得税负债账面价值902,525.74元，核算内容为股票变动引起的递延所得税负债。评估人员查阅了原始入账凭证等相关资料，就递延所得税负债产生的原因、形成过程进行了调查和了解，确定其真实性和准确性，经核实企业该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，以清查核实后的账面值确定评估值。

递延所得税负债评估值为902,525.74元。

第六部分　收益法评估说明

一、收益预测的假设条件

(一) 一般假设

1.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1.国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

3.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影

响;

4.企业在未来预测期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营;

5.本次评估，假设企业在未来预测期内持续具备截至评估基准日已取得的免税店经营许可;

6.本次评估，假设企业在免税店经营场所的租赁合同到期后，能继续中标持续经营;

7.本次评估，假设在未来的预测期内，企业的主营业务、产品的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等随经营规划的调整而有所变动;

8.本次评估，假设在未来的预测期内，企业的各项期间费用在参考历史年度水平的基础上，随经营规模的变化而同步变动;

9.评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债;

10.鉴于企业的货币资金或其银行存款等在经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用评估时不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损益等不确定性损益;

11.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出。

12.本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

二、评估方法

(一) 评估方法的选择

评估人员在对本次评估的目的、评估对象和评估范围、被评估单位

的权属性质和价值属性的基础上，对本次评估所服务的经济行为，根据国家有关规定以及《资产评估执业准则—企业价值》，确定同时按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算企业的权益资本价值。

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，即通过预测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，得到企业的价值。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，其估值结果较能完整地体现企业的价值，易于为市场所接受。

(二) 基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的母公司报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

1.对纳入报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

2.将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金、应收（应付）股利等流动资产（负债），及呆滞或闲置设备、房产以及未计及损益的在建工程等非流动资产（负债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值；

3.将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流）估算中未予考虑的

长期股权投资，单独测算其价值;

4.将上述各项资产和负债价值加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减基准日的付息债务价值后，得到被评估单位的权益资本（股东全部权益）价值。

在确定股东全部权益价值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

(三) 评估模型

1.基本模型

本次评估的基本模型为:

$$E = B - D \quad (1)$$

式中:

E: 被评估单位的股东全部权益（净资产）价值;

B: 被评估单位的企业价值;

D: 被评估单位的付息债务价值;

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

P: 被评估单位的经营性资产价值;

C: 被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

I: 被评估单位基准日的长期投资价值;

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

式中:

Ri: 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;

2.收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标，其基本定义为:

R=净利润+折旧摊销+扣税后付息债务利息-追加资本（4）

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到被评估单位的经营性资产价值。

3.折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r:

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (5)$$

式中:

W_d: 被评估单位的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (6)$$

W_e: 被评估单位的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (7)$$

r_d: 所得税后的付息债务利率;

r_e: 权益资本成本。

本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e:

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (8)$$

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;

βe: 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (9)$$

βu: 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t)\frac{D_i}{E_i}} \quad (10)$$

βt: 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (11)$$

式中:

K: 未来预期股票市场的平均风险值，通常假设K=1;

βx: 可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数;

Di、Ei: 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

三、收益期限确定

在执行评估程序过程中，我们假设该被评估单位在可预见的未来保持持续性经营，因此，确定收益期限为永续期，根据被评估单位发展规划目标等资料，采用两阶段模型，即从评估基准日至2027年根据被评估单位实际情况和政策、市场等因素对被评估单位收入、成本费用、利润等进行合理预测，2028年及以后各年与2027年持平。

四、净现金流量估算

(一) 营业收入成本估算

1、主营业务收入成本

被评估单位主营免税商品零售，涵盖烟类、酒类、香水化妆品等多个品类。被评估单位拥有全国陆路口岸单店面积最大的免税店-拱北口岸免税店、珠海与香港相连的水路口岸免税店-九洲港口岸免税店、

珠海与粤港澳大湾区经济互促共赢的新载体-港珠澳大桥珠港口岸出境免税店，2023年1月新开业大桥珠港进境店，2023年计划开业横琴出境口岸店、大桥珠澳进境店以及湾仔出境店。

表6-1 被评估单位口岸免税店情况

序号	位置	类型	所在地区	运营情况
1	拱北口岸出进境免税店	口岸免税店	广东省珠海市	在运营
2	九洲港口岸出进境免税店	口岸免税店	广东省珠海市	2023 年 1 月 15 日开业
3	横琴口岸出境免税店	口岸免税店	广东省珠海市	预计 2023 年 4 月开业
4	港珠澳大桥珠港出进境免税店	口岸免税店	广东省珠海市	进境店 2023 年 1 月 8 日开业 出境店在运营
5	港珠澳大桥珠澳进境免税店	口岸免税店	广东省珠海市	预计 2023 年 4 月开业
6	湾仔出境店	口岸免税店	广东省珠海市	预计 2023 年 7 月开业

被评估单位近年主营收入成本构成情况如下:

表6-2 被评估单位近年主营收入成本情况

单位：万元

项目名称		2020 年	2021 年	2022 年 1-11 月
主营收入合计		**75,330.26**	**117,832.74**	**99,696.17**
主营成本合计		**38,933.65**	**56,292.53**	**45,233.26**
烟类	**收入（万元）**	56,021.73	88,027.31	83,318.84
	成本（万元）	26,180.03	41,623.20	34,637.74
	毛利率	53.27%	52.72%	58.43%
酒类	**收入（万元）**	15,689.98	27,309.07	14,374.65
	成本（万元）	9,849.37	17,086.61	9,510.51
	毛利率	37.23%	37.43%	33.84%
香化及其他	**收入（万元）**	3,120.50	2,885.07	1,508.51
	成本（万元）	2,217.98	2,318.03	1,235.48
	毛利率	28.92%	19.65%	18.10%
对内销售	**收入（万元）**	498.05	-457.98	349.77
	成本（万元）	511.11	-450.57	349.77
	毛利率	-2.62%	1.62%	0.00%
其他	**收入（万元）**	0.00	69.27	144.41

	成本（万元）	175.17	-4,284.75	-500.23
	毛利率	0.00%	6285.57%	446.41%

本次评估结合历史年度情况并分析客流量、客单价、购买率的变动趋势对未来年度收入进行预测；被评估单位主营成本为采购成本，本次评估结合历史年度毛利率情况及分析采购价格变动趋势、定价策略等对未来年度成本进行预测。

对于2023年客流量预测，主要考虑到①自2022年8月5日起，在拱北口岸、青茂口岸实施限次分流措施，珠澳通关人员（旅行团除外）每日限进、出拱北口岸（不含客、货车通道）和青茂口岸通关场所各1次，预计未来年度该政策延续；②新开通口岸（青茂、大桥等）将分流拱北口岸客流。在以上因素影响下预计2023年客流量有所提升。对于2023年客单价预测，主要参考2023年1月份客单价情况预测。对于2023年购买率，自2023年起免税集团控股子公司珠海中免进出境店经营合同到期，免税集团于拱北口岸独家经营，考虑到两家店面经营品类高度相似以及口岸通关购买限额因素，2023年及以后购买率参考2018年独家经营时期的购买率基础上有所提升。

对于2024年及以后，①随着粤澳地区合作逐渐深化，粤澳人员往来日益密切，预计未来口岸客流逐年提升；②客单价：随着市场消费能力和消费信心的恢复，预计未来客单价有所提升；③因门店经营状况正常，购买率基本不变。

未来年度收入成本预测情况如下：

项目名称			2022年12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
主营收入合计			7,783.69	182,153.63	207,162.37	224,888.25	239,651.24	248,886.58	248,886.58
主营成本合计			3,540.11	94,029.68	110,738.80	120,753.67	129,469.65	134,790.06	134,790.06
烟类		收入（万元）	6,641.32	132,971.95	139,620.55	146,600.41	153,931.38	158,971.05	158,971.05
		成本（万元）	2,640.98	56,300.02	59,114.95	62,070.22	65,174.09	67,370.03	67,370.03
		毛利率	60.23%	57.66%	57.66%	57.66%	57.66%	57.62%	57.62%

酒类	收入（万元）	1,043.20	36,430.55	39,344.65	42,492.54	45,892.32	48,186.93	48,186.93
	成本（万元）	789.94	26,667.17	28,800.26	31,104.56	33,593.15	35,272.81	35,272.81
	毛利率	24.28%	26.80%	26.80%	26.80%	26.80%	26.80%	26.80%
香化及其他	收入（万元）	96.45	12,527.08	26,867.86	34,235.06	38,021.32	39,922.38	39,922.38
	成本（万元）	79.10	10,838.45	21,494.29	26,018.65	28,896.20	30,341.01	30,341.01
	毛利率	17.98%	13.48%	20.00%	24.00%	24.00%	24.00%	24.00%
对内销售	收入（万元）	0.00	224.04	1329.31	1560.24	1806.22	1806.22	1806.22
	成本（万元）	0.00	224.04	1329.31	1560.24	1806.22	1806.22	1806.22
	毛利率	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
其他	收入（万元）	2.73						
	成本（万元）	30.09						
	毛利率	-1002.20%						

2、其他业务收入成本

被评估单位的其他业务为零星收入，具体预测情况如下:

项目名称	2022 年 12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后
其他业务收入合计	206.67	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
其他业务成本合计	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(二) 营业税金及附加估算

被评估单位的税金及附加包括城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地税、车辆使用税、印花税、特许经营费等等。

根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》与《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》，被评估单位城建税税率为 7%，教育费附加（含地方教育费附加）费率为 5%。附加税结合被评估单位预测期各年度销项税和进项税，按照各类附加税具体算法分别进行预测；房产税、土地使用税和车辆使用税按照相关规定分别测算；印花

税根据历史期收入占比进行预测，特许经营费率为免税商品业务年销售收入 1%。

被评估单位营业税金及附加的预测情况如下:

表6-3 被评估单位营业税金及附加预测情况

单位：万元

科目	2022 年 12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后
城市维护建设税	1.32	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14
教育费附加（含地方）	0.95	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
房产税	3.09	33.30	33.30	33.30	33.30	33.30	33.30
土地使用税	0.01	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31	3.31
车辆使用税	0.31	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82
印花税	12.03	21.88	24.89	27.01	28.79	29.90	29.90
特许经营费	77.84	1,819.30	2,058.33	2,233.28	2,378.45	2,470.80	2,470.80
合计	**95.55**	**1,878.84**	**2,120.88**	**2,297.96**	**2,444.90**	**2,538.36**	**2,538.36**

(三) 期间费用估算

1.销售费用估算

被评估单位销售费用主要为职工薪酬、折旧及摊销、维修保养费、广告宣传费、消防费等安全生产费用、物业服务费、工衣费、水电费、清洁卫生费、通讯费及其他等。对于职工薪酬，按照被评估单位收益期薪酬计划进行预测；对于折旧及摊销，在历史期折旧及摊销的基础上，按照被评估单位正在执行的折旧摊销政策进行预测；对于维修保养费、广告宣传费、消防费等安全生产费用、物业服务费、工衣费、水电费、清洁卫生费、通讯费及其他等，按照被评估单位预算并考虑未来一定增长进行预测。

被评估单位销售费用的预测情况如下:

表6-4 被评估单位销售费用预测情况

单位：万元

项目名称	2022 年 12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后
销售费用合计	**1,144.25**	**13,089.23**	**13,386.16**	**13,873.96**	**14,360.21**	**14,303.84**	**14,303.84**
职工薪酬	519.68	7,656.82	8,044.26	8,451.29	8,878.93	8,967.72	8,967.72
折旧及摊销	70.24	1,170.94	1,263.53	1,263.53	1,263.53	1,263.53	1,263.53

租赁费	43.83	1,023.48	1,030.37	1,037.14	1,044.32	1,044.32	1,044.32
物业服务费	52.97	550.00	550.00	550.00	550.00	555.50	555.50
维修保养费	-	574.00	330.00	339.90	346.70	350.16	350.16
广告宣传费	64.15	390.00	400.00	412.00	420.24	250.00	250.00
消防费等安全生产费用	31.25	533.50	540.00	556.20	567.32	573.00	573.00
咨询及中介机构费用	31.39	65.00	68.00	70.04	71.44	72.16	72.16
工衣费	94.96	250.00	255.00	262.65	267.90	270.58	270.58
水电费	3.04	255.00	265.00	272.95	278.41	281.19	281.19
清洁卫生费	1.74	103.00	105.00	108.15	110.31	111.42	111.42
通讯费	1.62	55.00	60.00	61.80	63.04	63.67	63.67
办公费	9.39	62.50	65.00	66.00	67.32	67.99	67.99
其他费用	220.00	400.00	410.00	422.30	430.75	432.60	432.60

2.管理费用估算

被评估单位管理费用主要为职工薪酬、广告宣传费、咨询及中介机构费用、折旧及摊销、租赁费、差旅费、劳务费、维修保养费、党建经费、工衣费及其他等。

对于职工薪酬，按照被评估单位收益期薪酬计划进行预测；对于折旧及摊销，在历史期折旧及摊销的基础上，按照被评估单位正在执行的折旧摊销政策进行预测；对于广告宣传费、咨询及中介机构费用、租赁费、差旅费、劳务费、维修保养费、党建经费、工衣费及其他等，按照被评估单位预算并考虑未来一定增长进行预测。

被评估单位管理费用的预测情况如下:

表6-5 被评估单位管理费用预测情况

单位：万元

项目名称	2022 年 12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后
管理费用合计	**927.42**	**8,830.24**	**8,924.60**	**9,257.68**	**9,571.91**	**9,132.53**	**9,132.53**
职工薪酬	621.48	4,301.94	4,519.62	4,748.31	4,988.58	5,038.46	5,038.46
广告宣传费	-	1,147.59	1,205.00	1,241.15	1,265.97	750.00	750.00
咨询及中介机构费用	33.40	801.91	525.00	540.75	551.57	562.60	562.60
折旧及摊销	31.60	526.89	568.55	568.55	568.55	568.55	568.55
租赁费	19.83	335.48	343.67	352.26	360.85	360.85	360.85
物业服务费	-	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43	269.43
差旅费	10.93	260.00	270.00	278.10	283.66	286.50	286.50
劳务费	1.07	245.00	255.00	262.65	267.90	270.58	270.58
维修保养费	31.31	215.00	220.00	226.60	231.13	233.44	233.44
党建经费	27.61	102.00	103.00	106.09	108.21	109.29	109.29

工衣费	47.47	69.00	70.00	72.10	73.54	74.28	74.28
水电费	4.96	85.50	88.50	90.25	91.05	91.96	91.96
消防费等安全生产费用	10.23	71.50	73.00	75.19	76.69	77.46	77.46
电话费	14.49	72.00	75.00	77.25	78.80	79.58	79.58
业务招待费	4.27	65.00	69.00	71.07	72.49	73.22	73.22
清洁卫生费	8.37	66.00	67.00	69.01	70.39	71.09	71.09
办公费	5.22	46.00	48.00	49.44	50.43	50.93	50.93
车辆费用	-	22.00	23.00	23.69	24.16	24.41	24.41
残疾人保障金	-	20.00	21.00	21.63	22.06	22.28	22.28
保险费	-	6.00	6.50	6.70	6.83	6.90	6.90
报刊费	0.36	2.00	2.34	2.41	2.45	2.48	2.48
其他费用	54.82	100.00	102.00	105.06	107.16	108.23	108.23

3.财务费用估算

根据报表披露，被评估单位基准日付息债务账面值100,000.00万元。本次评估在对该付息债务核实无误的基础上，按照付息债务的预测利率估算其利息支出，并对付息债务按照还款计划及新增借款计划考虑其收益期内本金及利息的变动。鉴于被评估单位的货币资金等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，本次评估不考虑存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性收支损益。

被评估单位财务费用的预测情况如下:

表6-6 被评估单位财务费用预测情况

单位：万元

项目名称	2022 年 12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后
付息债务账面余额	**100,000.00**	**100,000.00**	**100,000.00**	**100,000.00**	**100,000.00**	**100,000.00**	**100,000.00**
财务费用合计	**259.04**	**3,108.50**	**3,108.50**	**3,108.50**	**3,108.50**	**3,108.50**	**3,108.50**
加权债务成本	3.11%	3.11%	3.11%	3.11%	3.11%	3.11%	3.11%

4.研发费用估算

经审计报告披露，被评估单位历史年度未发生研发费用，管理层预计未来年度不发生研发费用，本次评估不对研发费用进行预测。

(四) 所得税估算

经审计报告披露，被评估单位所得税税率为25%。本次评估以被评

估单位未来各年度利润总额的预测数据为基础，确定其未来各年度应纳税所得额，并结合被评估单位所得税税率估算未来各年度所得税发生额。

(五) 折旧摊销估算

被评估单位的固定资产主要为房屋建筑物、机器设备、电子设备等。固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估，按照被评估单位执行的固定资产折旧政策，以基准日经审计的固定资产账面原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额。

被评估单位的无形资产主要为土地、软件等，长期待摊费用主要为装修费用。无形资产和长期待摊费用按取得时的实际成本计价。本次评估，按照企业执行的摊销政策，以基准日经审计的无形资产和长期待摊费用的账面原值、预计使用期、加权摊销率等估算未来经营期的摊销额。

(六) 追加资本估算

追加资本系指企业在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营所需增加的营运资金和超过一年的长期资本性投入。如经营规模扩大所需的资本性投资（购置固定资产或其他非流动资产），以及所需的新增营运资金及持续经营所必须的资产更新等。

即本报告所定义的追加资本为

追加资本=资产更新+营运资金增加额+资本性支出-待抵扣增值税回流

1.资产更新投资估算

按照收益预测的前提和基础，在维持现有资产规模和资产状况的前提下，结合被评估单位历史年度资产更新和折旧回收情况，采用类似年金的方式预计未来资产更新投资支出。

2.营运资金增加额估算

营运资金增加额指企业在不改变当前主营业务条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运性资金，即为保持企业持续经营能力所需的新增资金；如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收款项）等所需的基本资金以及应付的款项等。

营运资金的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付；通常其他应收款和其他应付款核算内容绝大多数为关联方的或非经营性的往来；应交税金和应付工资等多为经营中发生，且周转相对较快，拖欠时间相对较短、金额相对较小，估算时假定其按不变考虑。估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金（最低现金保有量）、存货、应收款项和应付款项等主要因素。

本报告所定义的营运资金增加额为:

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中:

营运资金=经营性现金+存货+应收款项-应付款项

应收款项主要包括应收账款、应收票据、预付账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项。

应付款项主要包括应付账款、应付票据、预收账款以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项。

根据对企业历史资产与业务经营收入和成本费用的统计分析以及未来经营期内各年度收入与成本预测的情况，预测得到的未来经营期各年度的营运资金增加额。

3.资本性支出估算

本次评估，被评估单位后续资本性支出（含税）情况如下:

表6-7 被评估单位资本性支出预测情况

单位：万元

项目名称	2022 年 12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后
九洲店装修		908.68					
拱北口岸柜台采购、装修等		3,170.15					
拱北口岸改扩建工程		152.70					
资本性支出合计	-	**4,231.53**	-	-	-	-	

(七) 净现金流量估算结果

本次评估中对未来收益的预测，主要是在对被评估单位所处行业的市场调研、分析的基础上，根据相关可比被评估单位的经营状况、市场需求与未来行业发展等综合情况做出的一种专业判断，预测时不考虑不确定的营业外收支、补贴收入以及其它非经常性经营等所产生的损益。

被评估单位净现金流量的估算情况如下:

表6-8 被评估单位净现金流量预测情况

单位：万元

项目	2022 年 12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后
营业收入	7,990.36	182,168.63	207,177.37	224,903.25	239,666.24	248,901.58	248,901.58
营业成本	3,540.11	94,029.68	110,738.80	120,753.67	129,469.65	134,790.06	134,790.06
营业税金及附加	95.55	1,878.84	2,120.88	2,297.96	2,444.90	2,538.36	2,538.36
销售费用	1,144.25	13,089.23	13,386.16	13,873.96	14,360.21	14,303.84	14,303.84
管理费用	927.42	8,830.24	8,924.60	9,257.68	9,571.91	9,132.53	9,132.53
研发费用	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	259.04	3,108.50	3,108.50	3,108.50	3,108.50	3,108.50	3,108.50
营业利润	2,023.99	61,232.13	68,898.43	75,611.49	80,711.06	85,028.29	85,028.29
利润总额	2,023.99	61,232.13	68,898.43	75,611.49	80,711.06	85,028.29	85,028.29
减：所得税	506.00	15,308.03	17,224.61	18,902.87	20,177.76	21,257.07	21,257.07
净利润	1,517.99	45,924.10	51,673.82	56,708.61	60,533.29	63,771.22	63,771.22
折旧摊销等	101.84	1,697.83	1,832.08	1,832.08	1,832.08	1,832.08	1,832.08
扣税后利息	194.28	2,331.38	2,331.38	2,331.38	2,331.38	2,331.38	2,331.38
追加资本	-203.91	12,544.95	4,864.31	3,574.39	3,330.40	2,903.81	1,832.08
资产更新	101.84	1,697.83	1,832.08	1,832.08	1,832.08	1,832.08	1,832.08
营运资本增加额	-305.75	6,615.59	3,032.23	1,742.31	1,498.31	1,071.73	-
资本性支出	-	4,231.53	-	-	-	-	-

净现金流量	**2,018.02**	**37,408.35**	**50,972.97**	**57,297.68**	**61,366.36**	**65,030.86**	**66,102.59**

五、股东权益价值的预测

(一) 折现率的确定

1.无风险利率的确定

本次评估以持续经营为假设前提，委估对象的收益期限为无限年期，根据《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）的要求，可采用剩余期限为十年期或十年期以上国债的到期收益率作为无风险利率，本次评估采用 10 年期国债收益率作为无风险利率。经查询中国资产评估协会网站公布的中央国债登记结算公司（CCDC）提供的 10 年期国债收益率得到 rf = 2.89%。

2.市场期望报酬率的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。本次评估中以中国 A 股市场指数的长期平均收益率作为市场期望报酬率 rm，将市场期望报酬率超过无风险利率的部分作为市场风险溢价。

根据《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）的要求，利用中国的证券市场指数计算市场风险溢价时，通常选择有代表性的指数，例如沪深 300 指数、上海证券综合指数等，计算指数一段历史时间内的超额收益率，时间跨度可以选择 10 年以上、数据频率可以选择周数据或者月数据、计算方法可以采取算术平均或者几何平均。

根据中联资产评估集团研究院对于中国 A 股市场的跟踪研究，并结合上述指引的规定，评估过程中选取有代表性的上证综指作为标的指数，

分别以周、月为数据频率采用算术平均值进行计算并年化至年收益率，并分别计算其算术平均值、几何平均值、调和平均值，经综合分析后确定市场期望报酬率，即 rm =9.64%。

市场风险溢价 = rm − rf = 9.64% − 2.89% = 6.75%。

3.资本结构的确定

被评估单位经过多年的发展处于成熟期，其近年资本结构较为稳定，由于管理层所做出的盈利预测是基于其自身融资能力、保持资本结构稳定的前提下做出的，本次评估选择被评估单位自身稳定资本结构对未来年度折现率进行测算，计算资本结构时，股权、债权价值均基于其市场价值进行估算。

4.贝塔系数的确定

以同花顺行业分类-商贸零售-零售行业沪深上市公司股票为基础，考虑被评估单位与可比公司在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等阶段的可比性，选择适当的可比公司。以上证综指为标的指数，经查询同花顺资讯金融终端，以截至评估基准日的市场价格进行测算，计算周期为评估基准日前 250 周，得到可比上市公司股票预期无财务杠杆风险系数的估计 β u，按照企业自身资本结构进行计算，得到被评估单位权益资本的预期市场风险系数 β_e。

5.特性风险系数的确定

在确定折现率时需考虑评估对象与上市公司在公司规模、公司治理、盈利能力、抗风险能力等方面的差异，确定特定风险系数。在评估过程中，评估人员对企业与可比上市公司进行了比较分析，得出特性风险系数。具体过程如下:

表 6-9 特性风险系数分析表

风险因素	影响因素	影响因素	权重（%）	调整系数

企业规模	企业规模与可比公司平均水平存在一定差异	10.00%	10	1.00%
企业发展阶段	企业业务较可比公司成熟，发展较为稳定	0.00%	20	0.00%
企业核心竞争力	企业核心竞争力强	0.00%	20	0.00%
企业对上下游的依赖程度	企业客户集中度较低，议价能力强	0.00%	20	0.00%
企业融资能力及融资成本	企业融资能力较强	0.00%	10	0.00%
盈利预测的稳健程度	盈利预测较为稳健，未来年度增长率与行业水平及国家政策较为相关	10.00%	10	1.00%
其他因素	盈利预测的支撑材料较为充分，可实现性程度较高	0.00%	10	0.00%
合计		**2.00%**		

6.债权期望报酬率 rd 的确定

债权期望报酬率是企业债务融资的资本成本，本次评估中采用的资本结构是被评估单位自身稳定资本结构，遵循债权成本与资本结构匹配的原则，以被评估单位债权的加权平均资本成本确定债权期望报酬率。

7.折现率 WACC 的计算

将以上得到的各参数，代入公式（5），得到折现率如下表:

项目/年度	2022 年 12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后
权益比	0.9032	0.9032	0.9032	0.9032	0.9032	0.9032	0.9032
债务比	0.0968	0.0968	0.0968	0.0968	0.0968	0.0968	0.0968
贷款加权利率	0.0311	0.0311	0.0311	0.0311	0.0311	0.0311	0.0311
无风险收益率	0.0289	0.0289	0.0289	0.0289	0.0289	0.0289	0.0289
可比公司收益率	0.0964	0.0964	0.0964	0.0964	0.0964	0.0964	0.0964
适用税率	0.2500	0.2500	0.2500	0.2500	0.2500	0.2500	0.2500
历史 β	0.9728	0.9728	0.9728	0.9728	0.9728	0.9728	0.9728
调整 β	0.9821	0.9821	0.9821	0.9821	0.9821	0.9821	0.9821
无杠杆 β	0.9820	0.9820	0.9820	0.9820	0.9820	0.9820	0.9820
权益 β	1.0610	1.0610	1.0610	1.0610	1.0610	1.0610	1.0610
特性风险系数	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
权益成本	0.1205	0.1205	0.1205	0.1205	0.1205	0.1205	0.1205
债务成本(税后)	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233	0.0233
WACC	0.1111	0.1111	0.1111	0.1111	0.1111	0.1111	0.1111
折现率	**11.11%**	**11.11%**	**11.11%**	**11.11%**	**11.11%**	**11.11%**	**11.11%**

(二) 经营性资产价值预测

将得到的预期净现金流量代入式（3），即可得到被评估单位的经营性资产价值为573,262.31万元。

(三) 溢余性或非经营性资产价值预测

经核实，在评估基准2022年11月30日，经基准日的资产负债表披露，有如下一些资产的价值在本次预测的经营性资产中未予考虑，应属本次评估所预测的经营性资产价值之外的溢余性资产、非经营性资产，具体如下:

（1）经审计的资产负债表披露，被评估单位基准日货币资金账面值为215,237.37万元，最低现金保有量金额为9,896.13万元，账面货币资金扣减最低现金保有量后的余额为205,341.24万元，经评估人员核实无误，作为溢余性资产。

（2）经审计的资产负债表披露，被评估单位基准日交易性金融资产-结构性存款账面值20,045.00万元，评估值20,045.00万元。经评估人员核实无误，作为非经营性资产。

（3）经审计的资产负债表披露，被评估单位基准日其他应收款中存在关联方往来款等账面值共计19,752.85万元，评估值19,752.85万元。经评估人员核实无误，作为非经营性资产。

（4）经审计的资产负债表披露，被评估单位基准日其他流动资产中存在债券、委托贷款等等账面值共计62,588.97万元，评估值62,588.97万元。经评估人员核实无误，作为非经营性资产。

（5）经审计的资产负债表披露，被评估单位基准日债券投资中存在委托贷款账面值共计50,813.33万元，评估值50,813.33万元。经评估人员核实无误，作为非经营性资产。

（6）经审计的资产负债表披露，被评估单位基准日其他权益工具投资账面值共计36,884.20万元，评估值 36,928.40 万元。经评估人员核实无误，作为非经营性资产。

（7）经审计的资产负债表披露，被评估单位基准日其他非流动金融资产账面值共计7,000.00万元，评估值7,000.00万元。经评估人员核实无误，作为非经营性资产。

（8）经审计的资产负债表披露，被评估单位基准日递延所得税资产账面值共计1,360.43万元，评估值1,360.43万元。经评估人员核实无误，作为非经营性资产。

（9）经审计的资产负债表披露，被评估单位基准日短期借款中存在利息账面值共计86.35万元，评估值86.35万元。经评估人员核实无误，作为非经营性负债。

（10）经审计的资产负债表披露，被评估单位基准日其他应付款中存在往来款、工程款、装修款、设计服务费、工程质保金等账面值共计20,451.92万元，评估值20,451.92万元。经评估人员核实无误，作为非经营性负债。

（11）经审计的资产负债表披露，被评估单位基准日应付股利账面值共计11,371.09万元，评估值11,371.09万元。经评估人员核实无误，作为非经营性负债。

（12）经审计的资产负债表披露，被评估单位基准日递延所得税负债中存在结构性存款利息账面值共计90.25万元，评估值90.25万元。经评估人员核实无误，作为非经营性负债。

基准日溢余或非经营性资产（负债）的价值C= 371,830.61（万元）。

(四) 长期股权投资的确定

被评估单位长期股权投资I = 87,659.35 万元。具体如下表:

序号	被投资单位名称	持股比例%	评估值*持股比例
1	珠海市中免免税品有限责任公司	51	20,121.27
2	恒超发展有限公司	100	16,000.00
3	珠海经济特区大鹏贸易有限公司	100	5,513.16
4	珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	10	384.31
5	珠海汇真商务有限责任公司	75	2,201.13
6	珠海经济特区金叶酒店有限公司	50	20,209.25
7	天津珠免商业有限公司	51	522.70
8	珠海市闸口免税商业有限责任公司	100	17,239.02
9	免税集团（海南）免税品有限公司	100	2,355.21
10	广西珠免免税品有限公司	100	2,850.46
11	内蒙古珠免商贸有限公司	51	88.67
12	免税集团（珠海横琴）商业有限公司	100	174.17
长期股权投资合计			**87,659.35**

(五) 权益资本价值的确定

将所得到的经营性资产价值P=573,262.31万元，基准日存在的溢余性或非经营性资产的价值C=371,830.61万元，长期股权投资I=87,659.35万元代入式（2），得到被评估单位的企业价值B=P+C+I=1,032,752.28万元。

将基准日存在的付息债务的价值D=100,000.00万元代入式（1），得到被评估单位的股权权益价值E=B－D=932,800.00万元（百万取整）。

第七部分　评估结论及其分析

一、评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法、收益法对珠海市免税企业集团有限公司基于模拟财务报表的股东全部权益价值纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论:

(一)　资产基础法评估结果

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日基于模拟财务报表的评估结果如下:

总资产账面值476,897.28万元，评估值552,207.86万元，评估增值75,310.58万元，增值率15.79%。

负债账面值158,646.96万元，评估值158,646.96万元,评估无增减值。

净资产账面值318,250.32万元，评估值393,560.90万元，评估增值75,310.58万元，增值率23.66%。详见下表。

表7.资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年11月30日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	336,375.40	348,137.62	11,762.22	3.50
2	非流动资产	140,521.88	204,070.24	63,548.36	45.22
3	其中：长期股权投资	32,866.37	87,659.35	54,792.98	166.71
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	527.91	9,304.09	8,776.18	1,662.44
6	在建工程	4,044.71	4,234.46	189.75	4.69
7	无形资产	410.44	551.09	140.65	34.27
7-1	其中：土地使用权	-	-	-	
8	其他非流动资产	102,672.45	102,321.25	-351.20	-0.34
9	**资产总计**	**476,897.28**	**552,207.86**	**75,310.58**	**15.79**
10	流动负债	154,098.93	154,098.93	-	-
11	非流动负债	4,548.03	4,548.03	-	-
12	**负债总计**	**158,646.96**	**158,646.96**	**-**	**-**
13	**净资产（所有者权益）**	**318,250.32**	**393,560.90**	**75,310.58**	**23.66**

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结果

采用收益法，得出被评估单位在评估基准日基于模拟财务报表的评估结果如下：股东全部权益账面值为 318,250.32 万元，评估值为 932,800.00 万元，评估增值 614,549.68 万元，增值率 193.10%。

(三) 评估结果的差异分析

本次评估采用收益法测算出的净资产（股东全部权益）价值 932,800.00 万元，比资产基础法测算出的净资产（股东全部权益）价值

393,560.90 万元，高 539,239.10 万元，高 137.02%。两种评估方法差异的原因主要是:

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以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

(四) 评估结果的选取

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。被评估单位是国内少数获得国务院批准在口岸经营免税品业务的国有企业之一，拥有近 40 年免税运营经验。且企业固定资产占比较小，管理人员有充分能力胜任管理职责，加之企业历史年度低费用率，低折旧率，高收益率，属于典型的销售型轻资产企业。企业价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还包含免税品经营资质、行业经验和地位、受到国家政策支持等重要无形资源的贡献，而上述无形资源无法通过量化体现在资产负债表中，但是却对股东全部权益价值具有重要影响，采用收益法更加能够准确反映其市场真实价值。故本次采用收益法和资产基础法进行评估，最终选取收益法评估结果作为评估结论。

通过以上分析，由此得到珠海市免税企业集团有限公司基于模拟财务报表的股东全部权益价值在基准日时点的价值为 932,800.00 万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

被评估单位的评估结果较其净资产账面值发生增值，主要有以下原因：收益法考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、未来期带来的收益情况等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业所享受的各项优惠政策、运营资质、行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等因素对股东全部权益价值的影响。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及被评估单位概况

本次资产评估的委托人为格力地产股份有限公司，被评估单位为珠海市免税企业集团有限公司。

(一) 委托人概况

名称：格力地产股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

住所：珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2103 办公

法定代表人：陈辉

注册资金：188500.5795 万元人民币

成立日期：1999 年 6 月 9 日

营业期限：1999-06-09 至 无固定期限

社会信用代码：91440400628053925E

经营范围： 章程记载的经营范围:实业投资、资产经营、房地产开发经营、物业管理、国内贸易(除专项规定外)、建筑材料的批发、零售、代购代销。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二) 被评估单位概况

1.企业基本情况

企业名称：珠海市免税企业集团有限公司

类型：有限责任公司(国有控股)

住所：珠海市吉大景乐路 38 号

法定代表人：陈辉

注册资本：50,000 万元

成立日期：1987 年 9 月 20 日

营业期限：1987-09-20 至 无固定期限

统一社会信用代码：91440400192535738R

经营范围：商业批发零售；免税烟草制品在海关监管区内经营；酒类的批发；食品的批发兼零售；工艺美术品的批发、零售；在珠海市免税商场内设计、制作、发布国内外各类广告。根据《珠海经济特区商事登记条例》，经营范围不属登记事项。以上经营范围信息由商事主体提供，该商事主体对信息的真实性、合法性负责：(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

2.历史沿革及股东结构

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

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

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

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

自设立以来，免税集团名称相继变更为“珠海市关前免税商品供应公司”、“珠海免税公司”、 “珠海市免税企业集团有限公司”。

2013 年，根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会《关于将珠海市免税企业集团有限公司 23%股权无偿划转给珠海城市建设集团有限公司的通知》（珠国资[2013]273 号），免税集团股东变更为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会及珠海城市建设集团有限公司，其中：珠海市人民政府国有资产监督管理委员会出资 4,407.48 万元，占比 77%；珠海城市建设集团有限公司出资 1,316.52 万元，占比 23%。

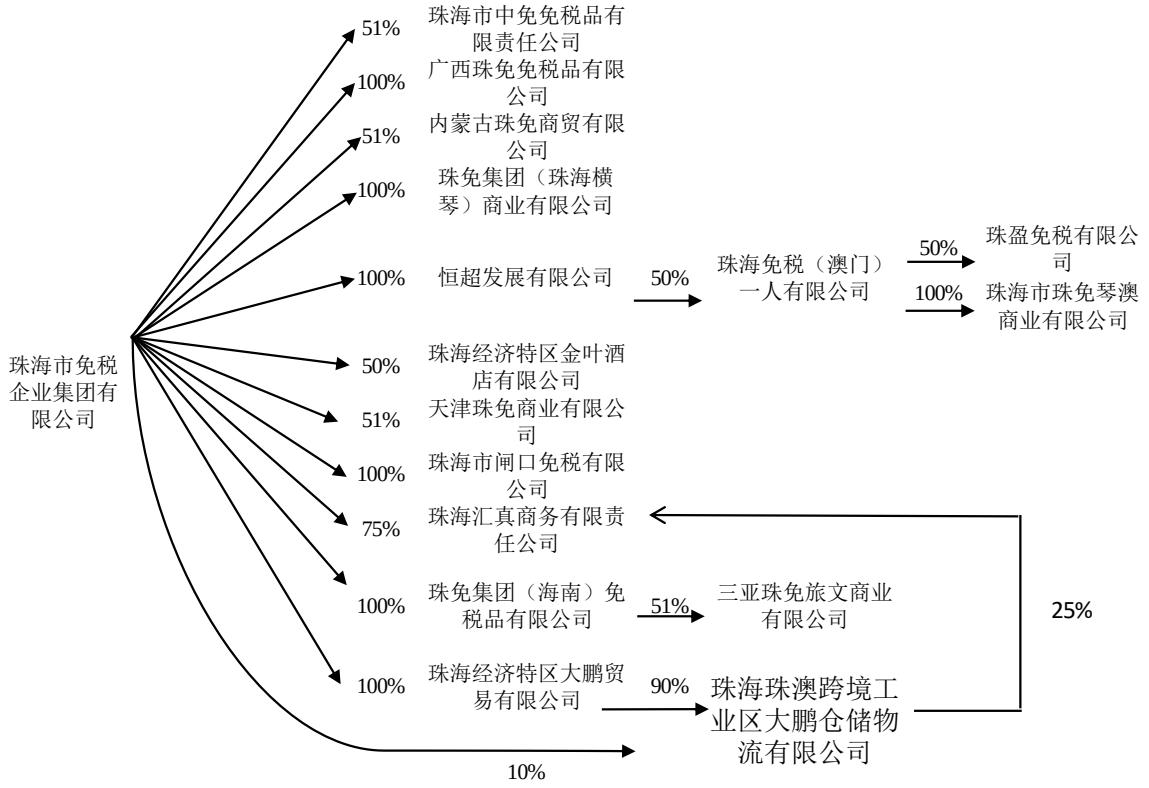
2016 年 9 月，根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会《关于珠海市免税企业集团有限公司增加注册资本有关事项的意见》（珠国资[2016]200 号）和公司股东会决议，免税集团以盈余公积金转增注册资本的形式对公司增加注册资本人民币 44,276 万元，其中股东珠海市人民政府国有资产监督管理委员会增加人民币出资 34,092.52 万元，股东珠海城市建设集团有限公司增加人民币出资 10,183.48 万元，各股东持股比例保持不变；增资后免税集团的注册资本金由原来的人民币 5,724 万元增加至人民币 50,000 万元。

免税集团是国内少数获得国务院批准在口岸经营免税品业务的国有企业之一，拥有国内稀缺出入境免税牌照，拥有近 40 年免税运营经验。免税集团目前运营中的免税店主要设立在拱北口岸、九洲港口岸、港珠澳大桥珠港口岸，其中拱北口岸免税店是亚洲最大的陆路口岸免税店，系公司最主要的收入来源。除上述口岸免税店，免税集团近期已取得内蒙古鄂尔多斯伊金霍洛国际机场出境免税店和广西南宁吴圩国际机场出境免税店的经营权。

免税集团有独立的上游免税品采购渠道，目前正在经营的品类覆盖香化、箱包、精品与饰品、香烟、国产白酒、进口洋酒、食品、婴幼儿

配方奶粉及辅食、母婴用品、电子产品、日用品等近 32 个品类、与全球近 711 家国际国内知名品牌建立了长期合作关系、超过 14000 个 SKU 单品，部分商品拥有排他性，在我国南部免税市场占有重要地位。

基于模拟财务报表范围，免税集团于基准日的模拟股权结构如下:



截至评估基准日，公司股权结构如下:

表 8.股权结构

图49 股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例
图50 珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	38,500.00	38,500.00	77.00%
图51 珠海城市建设集团有限公司	11,500.00	11,500.00	23.00%
图52 合计	**50,000.00**	**50,000.00**	**100.00%**

3.资产、财务及经营状况

（1）合并报表财务状况

基于模拟财务报表，截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，免税集团合并报表资产总额 518,747.13 万元，负债 158,139.47 万元，净资产 360,607.66 万元，归属于母公司股东的净资产 339,827.93 万元；2022 年 1-11 月合并报表营业收入 151,308.74 万元，净利润 24,082.03 万元，归属于母公司股东的净利润 17,014.94 万元。

表 25　合并报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	379,800.04	437,328.98	518,747.13
负债	97,744.99	138,604.39	158,139.47
净资产	282,055.05	298,724.59	360,607.66
归母净资产	261,887.67	265,030.44	339,827.93
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	115,534.19	177,560.44	151,308.74
利润总额	44,826.64	80,957.67	41,868.07
净利润	32,914.58	60,413.06	24,082.03
归母净利润	28,249.68	50,037.52	17,014.94
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
经营活动产生的现金流量净额	5,845.21	64,994.00	52,585.46
投资活动产生的现金流量净额	11,277.13	-90,612.54	-58,470.81
筹资活动产生的现金流量净额	19,089.22	-4,946.76	-2,118.42
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

（2）母公司报表财务状况

基于模拟财务报表，截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，免税集团报表资产总额 476,897.28 万元，负债 158,646.96 万元，净资产 318,250.32 万元；2022 年 1-11 月母公司报表营业收入 100,811.22 万元，净利润 99,218.97 万元。

免税集团近年资产、财务状况如下表:

表 26　母公司报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	284,888.11	306,909.19	476,897.28
负债	106,440.73	135,039.65	158,646.96
净资产	178,447.38	171,869.53	318,250.32
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	77,587.68	119,031.30	100,811.22
利润总额	25,673.85	51,613.74	111,280.35
净利润	18,892.77	38,558.87	99,218.97
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
经营活动产生的现金流量净额	-158.81	7,694.69	64,013.49
投资活动产生的现金流量净额	17,180.66	-42,738.59	-30,371.73
筹资活动产生的现金流量净额	19,090.51	-7,630.68	18,380.66
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

4.公司执行的主要会计政策

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令 33 号，2014 年 7 月修订版）及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为格力地产股份有限公司，被评估单位为珠海市免税企业集团有限公司。委托人拟发行股份及支付现金购买被评估单位 100%股权。

二、关于经济行为的说明

根据《格力地产股份有限公司第八届董事会第二次会议决议》（2022 年 12 月 8 日），格力地产股份有限公司拟发行股份及支付现金购买珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海城市建设集团有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司 100%股权。

本次资产评估的目的是反映珠海市免税企业集团有限公司的股东全部权益价值于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象是珠海市免税企业集团有限公司基于模拟财务报表的股东全部权益价值。评估范围为珠海市免税企业集团有限公司在评估基准日基于模拟财务报表的全部资产及相关负债，母公司报表账面资产总额为 476,897.28 万元，负债总额为 158,646.96 万元，净资产为 318,250.32 万元。其中，流动资产 336,375.40 万元，非流动资产 140,521.88 万元；流动负债 154,098.93 万元，非流动负债 4,548.03 万元。

上述资产与负债数据摘自经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2022 年 11 月 30 日的珠海市免税企业集团有限公司模拟财务报表审计报告，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 评估范围内主要资产情况

本次评估范围中的资产主要为流动资产和固定资产。

1.流动资产为货币资金、应收类款项、预付账款、存货和其他流动资产，流动性较好。

2.纳入评估范围内的实物资产账面值 22,212.51 万元，占评估范围内总资产的 4.66%。主要为存货、房屋建（构）筑物、生产设备、运输设备及电子设备等。这些资产具有以下特点：

实物资产主要分布在免税集团本部和各免税店。

（1）存货

存货主要为烟、酒、香水和化妆品等，基准日现状较好，保存状况良好。

（2）房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产包括吉大综合楼、桂山追月山庄、湾仔职工宿舍、九洲免税店等，为被评估单位自用办公楼及住宅用房。截至基准日，除九洲免税店已被拆除外，其他建筑物现状较好，正常使用。

（3）设备类资产

设备类资产包括日立垂直电梯、电动叉车、货物消杀机等，主要为生产、办公使用；办公设备主要为员工办公使用；车辆为日常经营用车，上述资产均处于正常使用。

（4）在建工程类资产

在建工程-土建包括珠海拱北口岸免税商场工程改扩建项目、联检楼商场、港珠澳大桥珠澳口岸进境免税店装修工程、拱北口岸进境店装修工程。基准日尚未完工。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

免税集团申报评估的无形资产包括账面记录的办公软件。截至评估基准日，申报范围内账面未记录的无形资产为 90 项商标。

1.商标

纳入评估范围内的商标权共 90 项，商标权人全部为珠海市免税企业集团有限公司，详见下表:

表 1 纳入评估范围的商标权一览表

内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	专利号或注册号	类型/类别
第 42 类 珠免	2020/11/28	10	45230981	商标
第 19 类	2020/11/14	10	45175658	商标
第 19 类 珠免	2020/11/14	10	45153989	商标

第 24 类 珠免	2020/11/14	10	45161489	商标
第 18 类 珠免	2020/11/14	10	45178199	商标
第 18 类 	2020/11/14	10	45168803	商标
第 17 类 	2020/11/14	10	45155754	商标
第 9 类 	2020/11/14	10	45176331	商标
第 9 类 珠免	2020/11/14	10	45178708	商标
第 6 类 	2020/11/14	10	45165065	商标
第 5 类 	2020/11/14	10	45173538	商标
第 24 类 	2020/11/14	10	45155937	商标
第 17 类 珠免	2020/11/14	10	45175610	商标
第 16 类 珠免	2020/11/14	10	45170112	商标
第 16 类 	2020/11/14	10	45175576	商标
第 15 类 珠免	2020/11/14	10	45158140	商标
第 14 类 珠免	2020/11/14	10	45159837	商标
第 14 类 	2020/11/14	10	45156029	商标
第 8 类 珠免	2020/11/14	10	45157262	商标
第 7 类 珠免	2020/11/14	10	45156948	商标
第 4 类 珠免	2020/11/14	10	45151223	商标
第 4 类 	2020/11/14	10	45159502	商标
第 3 类 	2020/11/14	10	45164209	商标
第 3 类 珠免	2020/11/14	10	45164198	商标
第 23 类 珠免	2020/11/14	10	45176674	商标

第 22 类 珠免	2020/11/14	10	45153718	商标
第 22 类 	2020/11/14	10	45171057	商标
第 21 类 	2020/11/14	10	45167884	商标
第 22 类 珠免	2020/11/14	10	45163721	商标
第 20 类 	2020/11/14	10	45179758	商标
第 13 类 	2020/11/14	10	45160458	商标
第 13 类 珠免	2020/11/14	10	45160445	商标
第 12 类 珠免	2020/11/14	10	45172829	商标
第 12 类 	2020/11/14	10	45152391	商标
第 11 类 	2020/11/14	10	45151037	商标
第 11 类 珠免	2020/11/14	10	45158105	商标
第 2 类 珠免	2020/11/14	10	45159438	商标
第 6 类 珠免	2020/11/14	10	45156900	商标
第 1 类 	2020/11/14	10	45158682	商标
第 1 类 珠免	2020/11/14	10	45157214	商标
第 2 类 	2020/11/14	10	45149027	商标
第 23 类 	2020/11/14	10	45144010	商标
第 15 类 	2020/11/14	10	45151329	商标
第 10 类 珠免	2020/11/14	10	45145943	商标
第 10 类 	2020/11/14	10	45150393	商标
第 8 类 	2020/11/14	10	45144714	商标
第 20 类 珠免	2020/11/14	10	45170606	商标

第 7 类 	2020/11/14	10	45176946	商标
第 5 类 珠免	2020/11/14	10	45177005	商标
第 41 类 珠免	2020/11/14	10	45209505	商标
第 39 类 	2020/11/21	10	45203609	商标
第 39 类 珠免	2020/11/28	10	45200647	商标
第 38 类 珠免	2020/11/28	10	45231445	商标
第 38 类 	2020/11/21	10	45231437	商标
第 36 类 	2020/11/21	10	45210653	商标
第 35 类 珠免	2020/11/28	10	45218846	商标
第 30 类 珠免	2020/11/28	10	45213519	商标
第 30 类 	2020/11/21	10	45205828	商标
第 29 类 	2020/11/21	10	45224062	商标
第 28 类 珠免	2020/11/28	10	45206746	商标
第 28 类 	2020/11/21	10	45218799	商标
第 27 类 珠免	2020/11/28	10	45228559	商标
第 26 类 珠免	2020/11/28	10	45202200	商标
第 25 类 	2020/11/21	10	45217570	商标
第 25 类 珠免	2020/11/28	10	45213147	商标
第 29 类 珠免	2020/11/28	10	45204328	商标
第 33 类 	2020/11/21	10	45199161	商标
第 26 类 	2020/11/21	10	45233582	商标
第 27 类 	2020/11/21	10	45225828	商标

第 41 类 	2021/2/14	10	45230896	商标
第 42 类 	2021/2/14	10	45217894	商标
第 35 类 	2021/2/14	10	45218849	商标
第 45 类 	2020/11/21	10	45210747	商标
第 45 类 珠免	2020/11/21	10	45207204	商标
第 44 类 珠免	2020/11/28	10	45220647	商标
第 44 类 	2020/11/21	10	45210396	商标
第 43 类 	2020/11/21	10	45201869	商标
第 43 类 珠免	2020/11/28	10	45229423	商标
第 40 类 珠免	2020/11/21	10	45229698	商标
第 37 类 	2020/11/21	10	45207126	商标
第 37 类 珠免	2020/11/28	10	45200198	商标
第 34 类 珠免	2020/11/28	10	45229866	商标
第 34 类 	2020/11/21	10	45204997	商标
第 40 类 	2020/11/21	10	45211964	商标
第 36 类 珠免	2020/11/28	10	45225265	商标
第 33 类 珠免	2020/11/28	10	45222351	商标
第 32 类 珠免	2020/11/28	10	45204981	商标
第 32 类 	2020/11/21	10	45222341	商标
第 31 类 	2020/11/21	10	45212523	商标
第 31 类 珠免	2020/11/28	10	45225620	商标

2.办公软件

纳入本次评估范围内的办公软件为免税集团购入的微信商城全渠

道 O2O 产品工程、集团免税品业务管理系统及其硬件设备与系统集成工程和集团办公楼机房网络改造及网络版防毒软件项目等。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，企业申报的表外资产为账面未记录的 90 项商标权。

四、关于评估基准日的说明

本次资产评估的基准日是 2022 年 11 月 30 日。

此基准日是委托人综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

(一) 曾经进行过清产核资或者资产评估的情况，调账情况

截至评估基准日，免税集团未进行过清产核资或者资产评估的情况，以及调账情况。

(二) 关于评估范围的说明

本次经济行为中交易双方在基于对部分资产剥离和划转的基础上，确定了本次交易范围。其中，珠海市免税企业集团有限公司权属所有的珠海市吉大景山路 220 号地块及房产不在本次交易范围。

评估范围与交易范围一致。

(三) 可能影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项

截至评估基准日，珠海市免税企业集团有限公司存在以下法律、经济等未决事项:

序号	原告	被告	第三人	立案时间	标的金额
1	免税集团	珠海市建安建筑装饰工程有限公司	无	2022 年 4 月	209.16 万元

对于该项诉讼，鉴于该等诉讼案件的涉诉金额占被评估单位报表总资产及净资产的比例较小，不会对公司经营构成重大不利影响。

(四) 抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产负债情况

截至评估基准日，免税集团无抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产负债情况。

(五) 账面未记录的资产负债的类型及其估计金额

截至评估基准日，免税集团申报评估的范围内表外资产为 90 项商标权。

(六) 资产清查限制

1. 免税集团在其他权益工具投资科目中的广东华兴银行股份有限公司流通股，以及在其他非流动金融资产科目核算的广东粤澳半导体产业投资基金（有限合伙）份额，由于免税集团对上述两项投资的被投资单位无控制权，无法取得财务数据等相关资料。

2.对于部分位于境外（香港和澳门）的资产，因疫情原因受限未能对相关资产进行现场调查，已经采用电子邮件、视频、微信等现代通讯方式获取资料并开展基础核查工作。

(七) 权属资料限制

1. 截至评估基准日，免税集团存在 2 项房屋建筑物（在建工程）尚未办理房屋所有权证，未办证面积合计 4,671.00 平方米。

未办理房屋所有权证的房屋建筑物具体情况如下:

未办理房产证房屋情况表

序号	所属公司	房屋建筑物名称	结构	建成年限	建筑面积（㎡）
1	珠海市免税企业集团有限公司	联检楼商场	钢混	在建工程	3,889.00
2	珠海市免税企业集团有限公司	九洲免税店（已拆除）	钢混	1992/6	782.00
合计					**4,671.00**

免税集团承诺该部分资产属于本公司所有。

2. 截至评估基准日，免税集团存在 1 宗房屋建筑物-湾仔职工宿舍的土地为划拨土地使用权。

六、资产负债清查情况说明

1.列入本次清查范围的资产，是珠海市免税企业集团有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，母公司报表账面资产总额为 476,897.28 万元，负债总额为 158,646.96 万元，净资产为 318,250.32 万元。其中，流动资产 336,375.40 万元，非流动资产 140,521.88 万元；流动负债 154,098.93 万元，非流动负债 4,548.03 万元。

2.清查盘点时间：清查基准日为 2022 年 11 月 30 日。

3.实施方案：此项工作由免税集团财务部牵头，相关各部门参与。具体由业务部门负责库存商品的清查盘点，财务部门、设备管理部和办公室共同负责固定资产的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

（1）流动资产的清查：运用实地盘点，与抽样盘点相结合，通过点数和抽取样本计算等方法，确定其实有数量。

（2）固定资产的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结

合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。

4.清查结论

（1）非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

（2）实物资产的清查情况与申报明细一一核对，账实相符。

七、资料清单

委托人和被评估单位已向评估机构提供了以下资料:

1.经济行为文件;

2.委托人和被评估单位法人营业执照;

3.企业近两年及基准日审计报告;

4.资产权属证明文件（房屋所有权证、车辆行驶证等）;

5.资产评估明细表;

6.与本次评估有关的其他资料及专项说明。

（此页无正文，仅为委托人《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页）

委托人（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字盖章）：

二〇二三年 三月 二十日

（此页无正文，仅为被评估单位《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页）

被评估单位（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字盖章）：

二〇二三 年 三 月二十二日

格力地产股份有限公司拟发行股份及支付现金购买珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海城市建设集团有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司100%股权项目

-珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司

资 产 评 估 说 明

中联评报字[2023]第280号

中联资产评估集团有限公司

二〇二三年三月二十二日

目　录

第一部分　关于评估说明使用范围的声明.....1
第二部分　企业关于进行资产评估有关事项的说明.....2
第三部分　资产清查核实情况说明.....3
一、 评估对象与评估范围说明.....3
二、 资产核实情况总体说明.....5
第四部分　资产基础法评估说明.....10
一、 流动资产.....10
二、 其他权益工具投资.....12
三、 投资性房地产.....13
四、 固定资产.....25
五、 在建工程.....35
六、 长期待摊费用.....37
七、 负债.....37
第五部分　未采用收益法的原因.....40
第六部分　评估结论及其分析.....41
一、 评估结论.....41
企业关于进行资产评估有关事项的说明

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

中联资产评估集团有限公司

二〇二三年三月二十二日

第二部分　企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写，并由委托人单位法定代表人和被评估单位法定代表人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

评估对象是珠海经济特区珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司的股东全部权益价值。评估范围为珠海经济特区珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债。截至评估基准日，经审计的母公司报表账面资产总额为8,739.92万元，负债总额为4,356.58万元，净资产为4,383.34万元。其中，流动资产223.23万元，非流动资产 8,516.69 万元；流动负债 3,112.57 万元，非流动负债1,244.01万元。

上述资产与负债数据摘自经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计的2022年11月30日的珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司(简称“大鹏仓储”)资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

本次评估范围中的主要资产为固定资产和投资性房地产等。其中房屋建筑物共3项,投资性房地产—房屋1项,投资性房地产—土地1项。投资性房地产已办理不动产权证，证载权利人为大鹏仓储。

(二) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值7,244.58万元，占评估范围内总资产的82.89%，主要为投资性房地产、房屋建筑物、机器设备、电子设备及在建工程。这些资产具有以下特点:

1.实物资产分布情况和存放地点

实物资产主要分布在大鹏仓储物流中心内。

2.实物资产的使用现状、技术特点、大修及改扩建情况

（1）投资性房地产及房屋建筑物类资产

投资性房地产资产包括仓储大楼及所在土地，土地于 2006 年 9 月取得，房屋于 2009 年 12 月建成投入使用，结构类型为钢混结构；房屋建筑物类资产包括叉车房、公共卫生间和厨房，结构类型为钢混结构，位于珠海市香洲区珠海西环路 1 号大鹏仓储物流中心内。基准日现状较好，正常使用。

（2）设备类资产

设备类资产包括机器设备及电子设备，其中:

机器设备：主要为自行剪叉式高台作业平台、BT 手推液压叉车、多功能单刷清洁机等。至评估基准日，设备维护、保养、使用正常。

电子设备：纳入本次评估范围的电子设备主要包括电脑、打印机、复印件、物业部监控显示屏、安防监控设备等。至评估基准日，设备维护、保养、使用正常。

（3）在建工程类资产

在建工程为仓库三楼消防改造工程。于 2022 年 10 月开工。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的国有土地使用权 1 项在投资性房地产—土地科目核算。截至评估基准日，企业申报范围内无账面未记录的无形资产。

本次 积 8,094.28 平方米，登记土地使用权人为珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司，详见下表。

表 1.土地使用权登记情况一览表

序号	名称	权证编号	使用权人	坐落	面积	用途	性质	终止日期
1	大鹏仓储物流中心用地	粤（2016）珠海市不动产第0029549 号	珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	珠海市香洲区珠海西环路 1 号大鹏仓储物流中心	8,094.28	工业用地/仓储用地	出让	2056/9/25

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，企业申报评估的范围内无表外资产。

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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 （ ）的审计结果。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成房产、设备、流动资产和其他资产小组进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下:

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。清查前，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估申报表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，企业填报“资产评估申报表”和“资产调查表”，

收集并整理委托评估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

(二) 资产核实与尽职调查的内容

根据本次评估目的的特点和评估方法的技术要求，评估机构确定了资产核实的主要内容是评估范围的存在与真实性，具体以产权持有者提供的基准日的资产负债表为准，经核实无误，确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性，评估机构制定了详细的尽职调查计划，确定的尽职调查内容主要是:

1.本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估单位对本次评估事项的说明;

2.评估对象存续经营的相关法律情况,主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、重大合同情况等;

3.评估对象的相关资产的产权情况;

4.评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法等;

5.评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况;

6.评估对象执行的税率税费及纳税情况;

7.评估对象的应收应付账款情况;

8.评估对象最近几年的关联交易情况;

9.评估对象的主营业务和历史经营业绩等;

10.评估对象最近几年主营业务成本,主要成本构成项目和设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况;

11.评估对象最近几年主营业务收入情况;

12.评估对象未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等;

13.评估对象的主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、产品（技术）优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等;

14.评估对象近年经基准日的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细和成本费用明细;

15.与本次评估有关的其他情况。

(三) 影响资产核实的事项及处理方法

本次评估未发现影响资产核实的事项。

(四) 资产清查核实结论

经过评估人员和企业相关人员共同的清查核实，得到清查核实结论如下:

1.资产核实结果与账面记录存在差异的情况

截至评估基准日，评估人员未发现资产核实结果与账面记录存在差异。

2.权属资料不完善等权属不清晰的资产

截止评估基准日,珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司现有3 项房屋建筑物尚未办理房屋所有权证，未办证房屋建筑合计面积100.00 平方米。

表 2.未办证房屋建筑物统计表

序号	资产编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	备注
1	04-01-00001	叉车房	钢混	2012/2/29	35	珠海市香洲区珠海西环路1 号大鹏仓储物流中心
2	04-01-00001	公共卫生间	钢混	2012/2/29	23	珠海市香洲区珠海西环路1 号大鹏仓储物流中心
3	04-01-00001	厨房	钢混	2012/2/29	42	珠海市香洲区珠海西环路1 号大鹏仓储物流中心
合计					100.00	

上述房屋被评估单位承诺均为自行建造和使用，产权归属无异议。如因房屋产权引起的纠纷，由被评估单位承担全部责任。

本次评估按照企业申报面积进行估算，与后续取得的房产证登记面积可能存在差异，提请报告使用者注意。

3.企业申报的账外资产的核实情况

截至评估基准日，企业未申报有账外资产，评估人员亦未发现企业存在账外资产。

4. 设备类资产账面原值的核查结果及原值构成分析

设备类资产因设备类别和购建方式的不同，其账面原值的构成亦不相同，机器设备账面原值一般包括设备购置费、运杂费、安装调试费等；电子设备账面原值构成相对简单，一般仅包括设备购置价，少数的含有运杂费、安装费。

评估人员在资产清查所知范围内，除上述清查事项外，清查情况表明：非实物资产，评估明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合；实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目

已与企业财务人员进行了沟通，实物资产与申报表相符，对特殊情况的资产在申报表备注中予以列示。

第四部分　资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下。

一、流动资产

(一) 评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款。

(二) 评估程序

1.根据企业填报的流动资产评估申报表,与企业财务报表进行核对,明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2.根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验。

3.收集与整理相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4.在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

(三) 评估方法

对货币资金等流通性强的资产，人民币账户按经核实后的账面值确定评估值；对应收类债权资产，以核对无误的账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值。

1.货币资金

货币资金账面价值1,720,903.78元，全部为银行存款。

（1）银行存款

银行存款账面价值1,720,903.78元，为存放于中国银行拱北支行、农业银行吉大支行、交通银行珠海分行和工商银行夏湾支行的存款。

对银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对人民币银行存款以核实后账面值确定评估值。

银行存款评估值为1,720,903.78元。

综上，货币资金评估价值为1,720,903.78元。

2.应收账款

应收账款账面余额448,279.86元，已计提坏账准备281,230.86元，账面净额167,049.00元，核算内容为租金、管理费和水电费等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据单位的具体情况，采用个别认定法及账龄分析法，对评估风险损失进行估计。

对关联方往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失的可能性为0%;

对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%。

对外部单位可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业

判断等综合确定按照 2.03%计提风险损失。

按以上标准，确定应收账款评估风险损失为 281,230.86 元，以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

应收账款评估值为 167,049.00 元。

3.其他应收款

其他应收账款账面余额 351,482.89 元，已计提坏账准备 7,135.10 元，账面净额 344,347.79 元，核算内容为保证金和借款等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对其他应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据单位的具体情况，采用个别认定法及账龄分析法，对评估风险损失进行估计。

对外部单位可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定按照 2.03%计提风险损失。

按以上标准，确定其他应收账款评估风险损失为 7,135.10 元，以其他应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

其他应收账款评估值为 344,347.79 元。

二、其他权益工具投资

其他权益工具投资账面值 12,500,000.00 元，为对珠海市汇真商务有

限责任公司的股权投资，持股比例为25%。对其他权益工具投资，评估人员首先对股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定股权投资的真实性和完整性，进而对投资协议中对价值影响较大的条款进行重点关注，对被投资单位的经营特点和经营状况进行核实，在此基础上选择适宜的评估方法进行评估。

本次评估对珠海市汇真商务有限责任公司股东全部权益采用资产基础法进行评估。

其他权益工具投资的评估值为7,337,111.41元。

三、投资性房地产

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产为企业申报的 1 项部分已出租的房产及房产所在土地。

企业对于投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，评估基准日时点账面价值 71,773,500.00 元，被评估企业投资性房地产为自建取得，账面价值为房地产原始建造价值及相应的前期及其他费、资金成本等。

(二) 资产概况

1.产权概况

纳入本次评估范围的1项投资性房地产已取得不动产权证，证书编号为粤（2016）珠海市不动产第 0029549 号。土地使用权类型为出让，土地用途为工业、仓储用地，土地使用年限至2056年9月25日，证载权利人为珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司。

2.物理概况

委估范围投资性房地产分布于珠海市香洲区珠海西环路 1 号，为钢混结构。于 2009 年建成投入使用，维护保养较好。

其主要建(构)筑结构特征如下:

钢混结构的基础一般为预制砼桩基础、钢筋混凝土承台基础，上部为现制钢筋砼框架柱、梁、板，形成整个房屋的框架骨架，围护墙体一般为 240mm 厚砖墙或空心砖墙。屋面一般有保温层或防水材料防水层。

配套工程：普通照明、消防系统、动力电、弱电。

3.利用概况

委估房产于评估基准日时点部分处于租赁状态中。租赁概况如下：**租赁基本情况**

序号	租赁区域	房屋用途	租赁面积	租赁人名称	租约起止日期		租金标准(元/平方米*月)
1	一层 A 区 3 号（220 平方米）	仓储	220	珠海珠澳跨境工业区稳建供应链服务有限公司	2022/7/1	2022/12/31	41.2
2	一层 B 区、A 区不包 3 号仓（1825 平方米）	仓储	1825	永富丽建筑材料有限公司	2022/1/1	2022/12/31	40
3	二层 A 区（1010 平方米）	仓储	1010	珠海珠澳跨境工业区中晖物流供应链服务有限公司	2022/1/1	2022/12/31	36
4	二层 B 区（405 平方米）	仓储	405	恒超发展有限公司	2021/11/1	2022/12/31	36
5	二层 B 区（630 平方米）	仓储	630	珠海海控物流有限公司跨境工业区分公司	2022/8/1	2023/7/31	36
6	三层 B 区 6-10 号（1035 平方米）	仓储	1035	珠海珠澳跨境工业区稳建供应链服务有限公司	2022/7/1	2022/12/31	36.05
7	三层 A 区 1-5 号（1010 平方米）	仓储	1010	恒超发展有限公司	2022/8/1	2023/7/31	55

序号	租赁区域	房屋用途	租赁面积	租赁人名称	租约起止日期		租金标准(元/平方米*月)
8	四层 A 区（1010 平方米）	仓储	1010	永富丽建筑材料有限公司	2022/1/1	2022/12/31	33.17
9	四层 B 区（1035 平方米）	仓储	1035	永富丽建筑材料有限公司	2022/1/1	2022/12/31	33.17
10	五层 A 区（1010 平方米）	仓储	1010	珠海珠澳跨境工业区通顺供应链管理有限公司	2020/12/1	2022/11/30	33.39
11	五层 B 区（1035 平方米）	仓储	1035	珠海珠澳跨境工业区中晖物流供应链服务有限公司	2022/1/1	2022/12/31	34.28
12	四楼 401 房（169 平方米）	办公	169	珠海珠澳跨境工业区囤盟长源供应链服务有限公司	2022/1/1	2022/12/31	60
13	四楼 402 房（176 平方）	办公	176	珠海珠澳跨境工业区永富丽建材有限公司	2022/8/1	2023/7/31	60
14	五楼（345 平方米）	办公	345	珠海珠澳跨境工业区中晖物流供应链服务有限公司	2022/9/1	2023/8/31	55
15	六楼 601 房（60 平方米）	办公	60	珠海珠澳跨境工业区乐盈仓储有限公司	2022/9/1	2023/2/28	60
16	六楼 602 房（101 平方米）	办公	101	万咖（珠海）进出口贸易有限公司	2021/12/21	2022/12/20	55
17	七楼（345 平方米）	办公	345	珠海苏香园生物科技有限公司	2022/4/21	2023/4/20	55

4.特殊事项

（1）抵押担保事项

无。

（2）诉讼查封事项

无。

（3）其他需披露的非企业常规事项

无。

(三) 评估过程

1.资料审查

（1）评估申报表的审查

评估人员进入现场后根据委托方和被评估企业提供的资产评估申报明细表进行账表核对，同时对资产评估申报表中所列项目、参数、结构特征进行核对，并进行修改完善。

（2）权证审查

根据产权持有人提供的资料，对投资性房地产的相关权证资料进行了审查。

2.现场勘察

对被评估建筑物逐一进行了现场勘查，根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产评估申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况、维修使用情况作了详细的观察记录。

评估人员对纳入评估范围的投资性房地产、构筑物作详细的查看，除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

（1）结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

（2）装饰：主要查看装修的内容有无脱落、开裂、下垂、损坏，另

外还查看了装饰的新旧程度和装修标准。

（3）设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

（4）围护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

3.评定估算

在实施了上述调查和勘察的基础上，根据委估房屋建构筑物的情况，对房屋建构筑物采用收益法进行评估。

4.撰写评估说明

在上述工作基础上，评估人员汇总出资产在评估基准日的评估结果，并编写投资性房地产评估说明。

(四) 评估方法

（1）评估方法的选用

根据《资产评估准则—不动产》，执行不动产评估业务时，应当根据评估对象特点、价值类型、资料搜集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方法的适用性，恰当选择评估方法。

经评估人员调查，评估对象所在区域内近期虽有同类物业交易，但数量不能满足市场法的基本要求，且交易详细信息无法取得，故本次评估不宜采用市场比较法进行评估；

评估对象作为办公及仓储，评估对象所在区域内，与被评估对象同类物业租赁情况较普遍，租赁案例能够取得，故本次评估可采用收益法进行评估；

由于评估对象所处区域房地产市场较活跃，运用成本法评估，其评

估结果无法完全客观真实反映估价对象的市场价值，故本次评估不宜采用成本法进行评估;

综上，结合委估房地产自身特点、实际使用情况、所在区域类似物业租售情况、评估目的、评估对象，本次评估采用收益法对委估房地产进行评估。

（2）评估方法介绍

收益法是求取估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法理论基础是预期原理，即房地产当前的价值通常不是基于其过去的价格、开发成本、收益或市场状况，而是基于市场参与者对其未来所能产生的收益或能够获得的满足、乐趣等的预期。

基本公式:

$$V=\frac{A}{Y-g}\left[1-\left(\frac{1+g}{1+Y}\right)^{n}\right]$$

式中:

V—房地产的收益价格

i—年份

n—房地产的收益年限

A—房地产未来年净收益

Y—房地产的资本化率

g—净收益每年递增率

(五) 评估结果

1.评估结果及增减值

纳入本次评估范围的投资性房地产账面价值为 71,773,500.00 元，评估值为 71,773,500.00 元，评估无增减值变化。

2.评估增减值原因分析

审计后账面值参考本次评估值入账，因此无增减值变化。

(六) 典型案例-仓库仓储大楼（仓储部分）（投资性房地产—房屋评估明细表序号 1）

（1）概况

委估房产为钢混结构，该房产总层数为 7 层，建筑面积共计 12,276.97 平方米（可租仓储部分面积 10,225.00 平方米）;现浇钢筋砼独立基础，基础梁、矩形柱，矩形梁、现浇钢筋砼楼屋面板；外墙贴墙面砖，内部墙面刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆，混凝土地面，钢质防火门、卷帘门；塑钢窗等。其建筑物室内配套供电、消防齐全，动力电、通讯系统齐全，使用正常。

（2）市场比较法确定客观租金

a)选择可比租赁实例

评估人员通过调查评估对象同一供应圈出租信息，经比较选择用途相同、地理位置接近的三个可比实例，具体详见下表。

区域	结构	装修状况	出租面积（m2）	含税租金（元/M2*月）
天威科技园	钢混	一般装修	800	35.10
南屏科技工业园	钢混	一般装修	1000	35.10
香洲南屏	钢混	一般装修	1680	33.00

由于租约均为短期租约，且部分租约即将到期，本次评估未考虑实际租约情况（合同租金与客观租金基本一致），采用市场客观租金进行

评估。

市场法租金测算详见下表:

市场法测算过程表

项　目		单位	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
可比实例位置			天威科技园	南屏科技工业园	香洲南屏
可比实例用途			仓储	仓储	仓储
一、统一比较比准后的可比租赁单价（含税）		(元/平方米*月)	35.10	35.10	33.00
二、期日修正系数			1	1	1
2.1 交易时间		2022 年 11 月	2022 年 11 月	2022 年 11 月	2022 年 11 月
三、交易情况修正系数			1	1	1
3.1 交易情况			正常	正常	正常
四、区位状况调整系数			1	1	1
4.1 区位状况					
五、实物状况调整系数			0.99	0.99	1.02
5.1 实物状况					
六、权益状况调整系数			1	1	1
6.1 权益状况					
七、租金测算结果（含税）	比准价格	(元/平方米*月)	35	35	34
	权重		1/3	1/3	1/3
	租赁单价	(元/平方米*月)	35		

（3）确定市场客观租金:

由于三个比准价差距相对不大，故取三者的算术平均值为本次评估的市场租金，即:

市场客观租金=(35.00+35.00+34.00)/3=35.00(元/平方米·月)(取整)

该租金内涵为：含税价，支付方式为季付，租赁期限为 1 年，需要缴纳保证金，保证金为 1 个月租金，无免租期，由承租方负责水电、通讯费、物业管理费、保卫及清洁费等，由出租方负责：维修管理费、保险费等，双方各自承担相应税费。

（4）确定出租率

据评估人员对评估对象所在区域内类似物业租赁情况调查，取物业的出租率为 97%。

（5）确定营业成本

营业成本主要是指房产税、增值税、教育税附加、地方教育税附加、城市建设维护税、印花税、房屋租赁管理费、维修管理费、保险费等。

i.房产税按租金收入的 12%考虑;

ii.增值税：由于企业在 2016 年 5 月 1 日全面营改增前取得该物业，根据国家税务总局公告《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（2016 年第 16 号）规定，企业可选择简易计征，按照 5%的征收率计算应纳税额，故本次评估按 5%的征收率计算增值税，并作为计算增值税附加的基础;

iii.增值税附加：城建税按增值税的 7%考虑、教育费附加按增值税的 3%考虑、地方教育费附加按增值税的 2%;

iv.印花税：按照不含增值税年租金收入的 0.1%考虑;

v.城镇土地使用税：根据所分摊的建筑面积，按照 6 元/平米*年考虑（根据当地标准）;

vi.房屋租赁管理费按年租金收益的 1%考虑;

vii.维修管理费按照年租金收益的 1%考虑;

viii.保险费按房屋重置价（3000 元/平方米）的 0.2%考虑。

房屋重置价具体详见下表

建筑物名称	仓储大楼
建筑面积（㎡）	12276.97

建筑结构		钢混	
建设工期（年）		1	
建安成本（含税）	建筑工程	2200	27,009,334.00
	装饰工程	500	6,138,485.00
	安装工程	300	3,683,091.00
	合计	3000	36,830,910.00
前期、期间费用(含税）		8%	2,946,472.80
资金成本		3.65%	725,937.24
扣减增值税		3,207,865.79	
重置全价（万元）		3,729.55	
重置单价（元）		3,000.00	

（6）报酬率

报酬率的确定方法有市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法等方法。本报告采用累加法确定报酬率。

累加法:

报酬率 = 安全利率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 – 投资带来的优惠率

安全利率: 安全利率可选用国务院金融主管部门公布的同一时期一年定期存款利率或一年国债利率。本次评估采用的是在价值时点由中国人民银行公布的同一时期一年定期存款利率，利率为 1.5%;

投资风险补偿率: 是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。一般认为的商业房地产行业投资风险补偿率为 2.0%-3.5%;

管理负担补偿率: 是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。一般认为的房地产行业管理负担补偿率为 1.5%;

缺乏流动性补偿率: 是指投资者考虑投资房地产时，要投入大笔资

金，而房地产开发周期长、变现时间也长，希望对其资金缺乏流动性给予一定的补偿。一般认为的房地产行业缺乏流动性补偿率为 1.5%;

投资带来的优惠率：是指投资房地产可向银行申请抵押贷款，易获得融资，投资者往往会因此而降低所要求的报酬率，一般为-0.5%；又如投资房地产往往可以抵扣部分所得税，从而得到一定的优惠，一般为-0.5%。因此，一般认为投资房地产带来的优惠率为-1 %，详见下表：

累加法求取报酬率一览表

安全利率	1.5%	评估基准日一年期定期存款利率 1.5%
投资风险补偿率	2.0%-3.5%	目前评估对象所在区域相同类型仓储物业经营稳定 ,因此投资风险补偿率按 2.0%-3.5%考虑，本次评估按照 3%考虑
管理负担补偿率	1.5%	本次评估按 1.5%考虑
缺乏流动性补偿率	1.5%	本次评估按 1.5%考虑
易于获得融资的优惠率	0.5%	本次评估按 0.5%考虑
所得税抵扣的优惠率	0.5%	本次评估按 0.5%考虑
报酬率区间	5.5%-7.0%	

本次评估取报酬率为 6.0%。

1)押金年收益

押金年收益=押金×年利率

押金一般为一个月有效租金，利率按照 1 年期存款基准利率 1.5%考虑。

（7）收益年期及建筑物残余价值

评估对象为钢混结构,经济寿命为 60 年,评估对象对象竣工于 2009 年，结合评估对象的实际情况，预计剩余经济寿命为 47 年；评估对象对象所依附的土地使用权终止日期为 2056 年 9 月 25 日，剩余使用年限为 33.82 年，土地剩余使用年限小于建筑物剩余经济寿命，故确定本次评估的收益年限为土地剩余使用年限即 33.82 年。

评估根据评估对象实际使用维护情况正常，故:

土地到期时建筑物成新率=土地到期时建筑物剩余经济寿命/建筑物经济寿命

=(房屋尚可使用年限-土地剩余使用年限)/ 建筑物经济寿命

=(47-33.82)/60=21.97%，

折现系数：折现率按照 5 年期国债利率确定为 3.37%，故计算折现系数为 0.3260。

土地到期时建筑物残余价值=重置全价×建筑面积×成新率×折现系数

=3,000×10,225×21.97%×0.3260

= 2,197,000.00 元。

（8）评估值的测算过程，详见下表:

评估值测算过程表

序号	项目内容		数据
1	建筑面积（m^2）		10,225.00
2	收益期（n）		33.82
3	报酬率（r）		6.00%
4	月租金(元/个)		35.00
5	年净收益递增率(g)		1.00%
6	空置率		3.00%
7	月租金收益	月租金×车位个数	357,875.00
8	空置损失租金收益	空置率×月租金收益	10,736.00
9	年租金收益	(月租金收益-空置损失收益)×12	4,165,668.00
10	扣减项目	A+B+C+D+E+F+G+H+I	715,378.00
	A.房产税	不含增值税年租金收益×12%	499,880.00
	B.增值税	不含增值税年租金收益×5%	208,283.00
	C.教育费附加	增值税×3%	6,248.00
	D.地方教育费附加	增值税×2%	4,166.00
	E.城市建设维护税	增值税×7%	14,580.00
	F.印花税	不含增值税年租金收入×0.1%	4,166.00
	G.城镇土地使用税	分摊土地面积×单位纳税标准	41,674.00
	H.房屋租赁管理费	年租金收益×1%（1%~5%）	41,657.00
	I.维修管理费	年租金收益×1%（1%~5%）	41,657.00
	J.保险费	房屋重置全价×0.2%	61,350.00
11	押金年收益	押金×年利率　押金一般为一个月租金	5,368.00

序号	项目内容		数据
12	年租金纯收益	年租金收益-扣减项目+押金年收益	3,455,658.00
13	收益总值	年租金纯收益/(r-g)×{1-[(1+g)/(1+ r)]^n}	55,627,716.00
14	土地到期建筑物残值（取整至百位）	房屋重置全价×土地到期时房屋成新率×残值折现系数	2,197,000.00
15	评估不含税总价（取整至百位）	收益总值+土地到期建筑物残值	57,873,500.00
16	评估不含税单价（取整至十位）	评估总价÷建筑面积	5,660.00

（9）评估值的确定:

评估价值=5,660.00×10,225.00

= 57,873,500.00 元（取整至百位）

四、固定资产

(一) 房屋建筑物资产评估技术说明

1.评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物资产为企业申报的 3 项房屋建筑物资产，账面价值情况如下表所示:

表 3.房屋建筑物账面价值情况表

科目名称	账面值(元)	
	原值	净值
房屋建筑物类合计	483,465.75	318,494.05
房屋建筑物	483,465.75	318,494.05

被评估企业房屋建筑物类资产为自建取得，账面价值为房屋建筑物原始建造价值及相应的前期及其他费、资金成本等。

2.资产概况

（1）产权概况

1)截至评估基准日，纳入评估范围的下列房产尚未取得房屋所有权证或房地产权证:

表 4.未取得房屋产权证明的房产

序号	资产编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	备注
1	04-01-00001	叉车房	钢混	2012/2/29	35	珠海市香洲区珠海西环路1号大鹏仓储物流中心
2	04-01-00001	公共卫生间	钢混	2012/2/29	23	珠海市香洲区珠海西环路1号大鹏仓储物流中心
3	04-01-00001	厨房	钢混	2012/2/29	42	珠海市香洲区珠海西环路1号大鹏仓储物流中心
合计					100.00	

（2）物理概况

委估范围房屋建筑物分布在珠海市香洲区珠海西环路 1 号；共计 3 项，于 2012 年建成投入使用，维护保养较好。

房屋建筑为叉车房、公共卫生间、厨房。均为钢混结构。其主要建筑结构为钢混结构，特征如下:

该房屋设钢筋砼独立基础，现浇钢筋混凝土梁、柱、楼板；200mm 非承重填充砖墙；外墙面为水泥砂浆贴外墙砖，内墙部分为混合砂浆刷涂料或贴内墙砖；防水、隔热、保温屋面；门窗为不锈钢门及塑钢窗；地面为瓷砖地面或混凝土地面。配套工程：照明、动力电、给排水、消防等工程。。

（3）利用概况

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要为企业正常生产经营过程中的自用房产，评估基准日时点处于正常使用状态中。

（4）特殊事项

1)抵押担保事项

无。

2)诉讼查封事项

无。

3)其他需披露的非企业常规事项

无。

3.评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段:

（1）第一阶段：前期准备阶段

评估人员进入现场后根据委托方和被评估企业提供的资产评估申报明细表进行账表核对，同时对资产评估申报表中所列项目、参数、结构特征进行核对，并进行修改完善。

（2）第二阶段：现场调查阶段

对被评估建筑物逐一进行了现场勘查，根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产评估申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况、维修使用情况作了详细的观察记录。

评估人员对纳入评估范围的构筑物作详细的查看，除核实构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看结构、装修、设施、配套使用状况。

①结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

②装饰：主要查看装修的内容有无脱落、开裂、下垂、损坏，另外还查看了装饰的新旧程度和装修标准。

③设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

④围护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

（3）第三阶段：评估作价阶段

根据各类房屋建筑物的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，撰写房屋建筑物类资产评估技术说明。

4.评估方法

该房产作为企业生产经营过程中的配套用房，已在投资性房地产中评估考虑。

5.评估结果

本次评估范围内的房屋建筑物评估值为 0。主要原因是该房产作为企业生产经营过程中的配套用房，已在投资性房地产中评估考虑。

(二) 设备类资产评估技术说明

1.评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为机器设备和电子设备，账面原值为 1,804,751.97 元，账面净值为 245,131.62 元。评估基准日账面价值如下表:

表 5.设备类资产账面价值情况表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
设备类合计	**1,804,751.97**	**245,131.62**
固定资产-机器设备	1,357,073.08	209,686.78
固定资产-电子设备	447,678.89	35,444.84

2.资产概况

（1）机器设备:本次委估的机器设备主要为：空调、指纹机、工作

平台、叉车、堆高机等；共计25项，购置于2009年至2022年。现大部分设备在设计负荷下正常使用，企业对设备实行分级管理，严格设备保养制度，及时维护保养、定期大修及更换易损件，管理制度完善，设备档案齐全，可满足正常经营使用。

（2）本次委估的电子设备为监控、电脑、打印机等电子设备，共计26项，购置于2009年至2022年。主要分布在办公区内，电子设备都在正常使用。

3.评估过程

（1）清查核实工作

1)为保证评估结果的准确性、根据企业设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产申报评估明细表，并以此作为评估的参考资料。

2)针对资产申报评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

3)设备评估人员对重点设备、大型设备采取查阅设备运行记录、技术档案，了解设备的运行状况；向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况、更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；到现场察看设备外观、运行情况等。对金额较小、数量较多的小型设备，主要核对财务明细账、固定资产卡片和企业的设备更新报废台账，以抽查的方式对实物进行清查核实。

4)根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报表，要求做到“表”、“实”相符。

5)关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同、逐一核对叉车登记证；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

（2）评估作价

开展市场询价工作，根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，进行评定估算。

（3）评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（4）撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

4.评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。对于在二手市场可询到价的旧设备，采用市场法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价的确定

1）机器设备重置全价

国内设备购置价的确定

国内设备机器设备重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装调试费、工程前期及其他费用和资金成本等;

本次委估设备主要是单体设备安装简易或不涉及安装，故本次评估不再考虑安装费、前期费及资金成本等，故

设备重置全价计算公式如下:

重置全价=设备购置价+运杂费 -可抵扣的增值税

① 购置价

对于目前仍在生产和销售的设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，网络检索查询、参考评估基准日近期同类设备的合同价、查询《2022 机电产品报价手册》等方法确定购置价。对于在二手市场可询到价的旧设备，采用市场法进行评估。

②运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，参照《资产预估常用数据与参数手册》并结合企业实际情况确定，按不同运杂费率计取。计算公式如下:

国产设备运杂费=国产设备原价×国产设备运杂费率

因本次预估范围内设备运输费用已包括在购置价中或由卖方承担，故本次预估不考虑运杂费。

⑤可抵扣增值税

根据“财税〔2008〕170 号”、“财税〔2016〕36 号”文件规定及国税总局 2019 年第 14 号公告，对于符合增值税抵扣条件的，重置成本扣除相应的增值税。

设备可抵扣进项税额=设备购置价/(1+13%) × 13%+(运杂费+安装调试费)/(1+9%) × 9%+其他费用中的可抵扣增值税额

2）电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，本次评估按不含税购置价确定其重置全价。

重置全价=购置价（不含税）

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

（2）成新率的确定

1)机器设备综合成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即:

N = 尚可使用年限/（实际已使用年限 + 尚可使用年限）× 100%

2)电子设备成新率

成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%

或成新率= [尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）] ×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

5.评估结果及评估增减值原因的分析

（1）评估结果

表 6.设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	1,804,751.97	245,131.62	1,455,270.00	473,089.00	-19.36	92.99
固定资产-机器设备	1,357,073.08	209,686.78	1,092,500.00	361,130.00	-19.50	72.22
固定资产-电子设备	447,678.89	35,444.84	362,770.00	111,959.00	-18.97	215.87

具体评估结果详见“机器设备评估明细表”和“电子设备评估明细表”。

（2）评估增减值原因分析

①机器设备评估增减值的主要原因：由于委估设备购置时间较早，技术更新换代，设备制造成本下降，设备购置价下降所致，同时部分设备按照二手市场价确定评估值也是评估原值减值的主要原因；由于企业

设备折旧年限较短于设备经济使用年限，导致评估净值增值。

②电子设备评估增减值的主要原因：原值减值一是因为电子设备市场更新换代较快导致原值减值，二是由于部分超期服役设备按二手设备价确定预估值，故造成评估原值减值；企业计提折旧年限短于评估经济使用年限导致评估净值增值。

6.评估案例一： 粤 C-03201 3 吨叉车(机器设备评估明细表 第 24 项)

（1）设备概况

规格型号：7FB30

制造厂家：进口丰田

购置日期：2011 年 7 月

启用日期：2011 年 7 月

账面原值：248,545.74 元

账面净值：12,425.11 元

数量：1 台

该设备 2011 年购入使用，设备定期年检、维护保养，至评估基准日设备运行正常。

（2）设备重置全价的确定

该叉车由日本丰田生产，经向国内经销商询价，委估叉车已停产，已更新换代升级,经向经销商询价国内同类设备含税价为 230,000.00 元，确定该设备基准日不含税重置全价为 203,500.00 元。该设备的购置价中包含运杂费，不再单独计算。

（3）成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

该叉车于 2011 年 7 月购置并启用，截止评估基准日已使用 11.35

年，经现场勘查核实，该叉车尚可使用 3 年，其成新率计算如下:

成新率=尚可使用年限／（实际已使用年限+尚可使用年限） 100%

=3/(3+11.35)×100%

=21%

（4）评估值的确定

评估值=重置全价 × 成新率

=203,500.00 × 21%

=42,735.00（元）

7.评估案例二——电脑(电子设备评估明细表 第 10 项)

（1）设备概况

设备名称: 电脑

生产厂家: 戴尔（中国）有限公司

型号: DELL-3046MT

购置日期: 2018 年 1 月

启用日期: 2018 年 1 月

账面原值: 4,793.90 元

账面净值: 239.70 元

数量: 1 台

该设备主要技术参数:

操作系统: Windows10

CPU 型号: i5-6500

硬盘容量: 500G

显示器尺寸: 23-24 英寸

分辨率: 1920 x 1080

外形尺寸: 35 x 15.4 x 27.4（厘米）

重量：7.93 千克

（2）设备重置全价的确定

重置全价=购置价（不含税）+运杂费+安装调试费

该电脑价值量较小、不需要安装、运输方便且费用较低，其重置全价参照现行市场价格确定。即

经市场调查及网上查询，DELL-3046MT 电脑基准日含税售价为 4,300.00 元，则重置全价为：

重置全价=购置价（不含税）+运杂费+安装调试费

=4,300.00/(1+13%)

=3,810.00 元

（3）成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

该电脑于 2018 年 1 月购置并启用，截止评估基准日已使用 4.85 年，经现场勘查核实，该电脑尚可使用 1 年，其成新率计算如下：

成新率=尚可使用年限／（实际已使用年限+尚可使用年限） 100%

=1/(1+4.85)×100%

=17%

（4）评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

= 3,810.00 × 17%

= 648.00 元

五、在建工程

(一) 在建工程－土建工程

1.评估范围

纳入本次评估范围的在建工程－土建工程账面值 108,647.27 元。为仓库三楼消防改造工程。

2.资产概况

通过现场勘查，本次列入在建工程的评估对象，安装工程已基本完工，工程按计划进行，整体实际付款比例 30%左右。

3.账面清查

通过资产清查核实，在建工程－土建工程账面值 108,647.27 元。土建工程类账面价值主要是不含税工程造价。

4.评估过程

（1）在明确评估目的、确定评估范围的基础上，指导企业全面清查核对各项在建工程，填写在建工程清查评估明细表，准备在建工程的工程施工合同和工程款支付申请表有关文件资料，做好资产评估的前期准备工作。

（2）根据委托人提供的在建工程清查评估明细表，核对在建工程明细账、总账余额和评估申报表是否相符，进行账表、账账、账实核对。了解在建工程的具体内容、开工时间、结算方式、实际完工程度和工程量；核对申报材料上所列的支付款项与实际支付的款项的一致性，了解评估基准日后新发生支付款项和支付人。

（3）检查在建工程付款原始凭证是否齐全。

（4）核实委托人提供的在建工程清查评估明细表，实地勘察在建工程的形象进度，了解工程是否存在拖延、闲置及废弃情形。

（5）对取得的评估资料，进行综合分析、汇总，复核、整理评估工作底稿，编写资产评估技术说明及评估明细表。

5.评估方法

结合本次在建工程特点，针对在建工程类型和具体情况，采用成本

法进行评估。

在对在建工程评估时，评估人员在现场核实了相关明细账、入账凭证及施工合同等资料，与项目工程技术人员等相关人员进行了访谈，并进行了现场勘察。确认待评估的在建工程项目进度基本上是按计划进行的，实物质量达到了设计标准要求。

对于在建工程的合理工期较短，在工程重置成本的变化不大的情况下，在核实在建工程账面金额无误的前提下，评估以清查核实后的账面值确定评估值;

6.评估结果及增减值原因分析

在建工程-土建工程评估值 108,647.27 元，评估无增减值变化。

六、长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 149,023.72 元，核算内容为消防控制报警系统更换升级改造工程和仓库三楼、五楼空调电源线敷设工程。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。经核实，长期待摊费用为对物流仓库的改造费用，本次评估含在投资性房地产-仓储大楼中评估。

长期待摊费用评估价值为 0.00 元。

七、负债

评估范围内的负债为流动负债、非流动负债，流动负债包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款，非流动负债包括递延所得税负债，本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

(一) 流动负债

1.应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值779,982.53元，核算内容为应付的工资、奖金和年金等。评估人员核实了应付职工薪酬的提取及使用情况，同时查看了相关凭证和账簿。认为计提正确和支付符合规定，以清查核实后的账面值确定评估值。

应付职工薪酬评估值为779,982.53元。

2.应交税费

应交税费账面价值9,777.74元,核算内容为应交增值税和城建税等，评估人员通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，以清查核实后的账面值确定评估值。

应交税费评估值为9,777.74元。

3.其他应付款

其他应付款账面价值30,335,946.22元，核算内容为租赁保证金、押金和关联方往来等。评估人员查阅了相关合同、原始入账凭证、购置发票等相关资料,核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。经核实账、表、单相符，未发现不需支付的证据，以清查核实后的账面值确定评估值。

其他应付款评估值为30,335,946.22元。

(二) 非流动负债

1.递延所得税负债

递延所得税负债账面价值12,440,087.66元,核算内容为投资性房地产公允价值变动引起的递延所得税负债。评估人员查阅了原始入账凭证等相关资料，就递延所得税负债产生的原因、形成过程进行了调查和了

解，确定其真实性和准确性，经核实企业该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，以清查核实后的账面值确定评估值。

递延所得税负债评估值为12,440,087.66元。

第五部分　未采用收益法的原因

被评估单位历史年度盈利能力较差，未来盈利能力能否提高具有不确定性，故本次采用资产基础法评估及定价，未采用收益法。

第六部分　评估结论及其分析

一、评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法对珠海经济特区珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司的股东全部权益价值纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论:

(一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日的评估结论如下:

总资产账面值 8,739.92 万元,评估值 8,199.67 万元,评估减值 540.25 万元，减值率 6.18%。

负债账面值 4,356.58 万元，评估值 4,356.58 万元,评估无增减值变化。

净资产账面值 4,383.34 万元,评估值 3,843.09 万元,评估减值 540.25 万元，减值率 12.33%。详见下表。

表 7.资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 11 月 30 日

金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	223.23	223.23	-	-
2	非流动资产	8,516.69	7,976.44	-540.25	-6.34
3	其中：长期股权投资	-	-	-	

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
4	投资性房地产	7,177.35	7,177.35	-	-
5	固定资产	56.37	47.31	-9.06	-16.07
6	在建工程	10.86	10.86	-	-
7	无形资产	-	-	-	
7-1	其中：土地使用权	-	-	-	
8	其他非流动资产	1,272.11	740.92	-531.19	-41.76
9	**资产总计**	**8,739.92**	**8,199.67**	**-540.25**	**-6.18**
10	流动负债	3,112.57	3,112.57	-	-
11	非流动负债	1,244.01	1,244.01	-	-
12	**负债总计**	**4,356.58**	**4,356.58**	**-**	**-**
13	**净资产（所有者权益）**	**4,383.34**	**3,843.09**	**-540.25**	**-12.33**

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及被评估单位概况

本次资产评估的委托人为格力地产股份有限公司，被评估单位为珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司。

(一) 委托人概况

名称：格力地产股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

住所：珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2103 办公

法定代表人：陈辉

注册资金：188500.5795 万元人民币

成立日期：1999 年 6 月 9 日

营业期限：1999-06-09 至无固定期限

社会信用代码：91440400628053925E

经营范围：章程记载的经营范围:实业投资、资产经营、房地产开发经营、物业管理、国内贸易(除专项规定外)、建筑材料的批发、零售、代购代销。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二) 被评估单位概况

1.企业基本情况

企业名称：珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：珠海市珠澳跨境工业区珠海园区西环路 1 号大鹏仓储物流中心 1 楼

法定代表人：李青山

注册资本：500 万(元)

成立日期：2005/12/9

营业期限：2005-12-09 至无固定期限

统一社会信用代码：2005-12-09 至 9999-12-31

经营范围：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁；国内货物运输代理；国际货物运输代理；报关业务；报检业务；供应链管理服务；食品互联网销售（销售预包装食品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；日用品销售；销售代理；办公用品销售；美发饰品销售；农副产品销售；塑料制品销售；卫生洁具销售；个人卫生用品销售；食品用洗涤剂销售；纸制品销售；照相机及器材销售；钟表与计时仪器销售；皮革制品销售；母婴用品销售；户外用品销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；日用化学产品销售；日用百货销售；电子产品销售；医用口罩零售；日用木制品销售；日用杂品销售；劳动保护用品销售；玩具销售；家居用品销售；室内卫生杀虫剂销售；服装服饰零售；化妆品零售；化妆品批发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：食品进出口；进出口代理；货物进出口；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品）；保健食品销售；婴幼儿配方乳粉销售；卫生用品和一次性使用医疗用品生产；酒类经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准，文件或许可证件为准）

截至评估基准日，公司股东名称、出资额和出资比例如下:

表 8.股东名称、出资额和出资比例

股东名称	认缴出资额（万元）	认缴持股比例（%）	实缴出资额（万元）	实缴持股比例（%）
珠海经济特区大鹏贸易有限公司	450	90	450	90

珠海市免税企业集团有限公司	50	10	50	10
合计	500	100	500	100

2.资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，大鹏仓储报表资产总额 8,739.92 万元，负债 4,356.58 万元，净资产 4,383.34 万元；2022 年 1-11 月母公司报表营业收入 397.59 万元，净利润 62.18 万元。

大鹏仓储近年资产、财务状况如下表:

表 1　　母公司报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	9,569.68	9,685.81	8,739.92
负债	5,419.36	5,364.65	4,356.58
净资产	4,150.32	4,321.16	4,383.34
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	550.41	572.35	397.59
利润总额	4,036.06	214.69	89.27
净利润	2,865.63	170.84	62.18
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

3.公司执行的主要会计政策

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令 33 号，2014 年 7 月修订版）等 41 项具体准则。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为格力地产股份有限公司，被评估单位为珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司。委托人拟收购被评估单位 100%股权

二、关于经济行为的说明

根据《格力地产股份有限公司第八届董事会第二次会议决议》(2022年12月8日)，格力地产股份有限公司拟发行股份及支付现金购买珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海城市建设集团有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司100%股权。

本次资产评估的目的是反映珠海经济特区珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司的股东全部权益价值于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象是珠海经济特区珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司的股东全部权益价值。评估范围为珠海经济特区珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，母公司报表账面资产总额8,739.92万元、负债4,356.58万元、净资产4,383.34万元。具体包括流动资产223.23万元，非流动资产8,516.69万元；流动负债3,112.57万元，非流动负债1,244.01万元。

上述资产与负债数据摘自经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计的2022年11月30日的珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 评估范围内主要资产情况

本次评估范围中的资产主要为流动资产和固定资产。

1.流动资产为货币资金和应收类款项，流动性较好。

2.纳入评估范围内的实物资产账面值 7,244.58万元，占评估范围内总资产的82.89%。主要为房屋建(构)筑物、运输设备及电子设备等。

这些资产具有以下特点:

（1）投资性房地产及房屋建筑物类资产

投资性房地产及房屋建筑物类资产包括仓储大楼，于2009年12月建成投入使用，结构类型为钢混结构；叉车房、公共卫生间和厨房，结构类型为钢混结构，位于珠海市香洲区珠海西环路1号大鹏仓储物流中心内。基准日现状较好，正常使用。

（2）设备类资产

设备类资产包括机器设备及电子设备，其中:

机器设备：主要为消防设施、电梯、变配电设施、发电机组、叉车等。部分机器设备账面值记载在投资性房地产科目。至评估基准日，设备维护、保养、使用正常。

电子设备：纳入本次评估范围的电子设备主要包括电脑、打印机、复印件、物业部监控显示屏、安防监控设备等。至评估基准日，设备维护、保养、使用正常。

（3）在建工程类资产

在建工程为仓库三楼消防改造工程。于2022年10月开工。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的国有土地使用权 1 项在投资性房地产-土地科目中核算。截至评估基准日，企业申报范围内无账面未记录的无形资产。

本次评估的土地使用权为珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司所持有的1宗土地使用权，土地总面积8,094.28平方米，登记土地使用权人为珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司，详见下表。

表1.土地使用权情况表

序号	名称	权证编号	使用权人	坐落	面积	用途	性质	终止日期
1	大鹏仓储物流中心用地	粤（2016）珠海市不动产第0029549号	珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	珠海市香洲区珠海西环路1号大鹏仓储物流中心	8,094.28	工业用地/仓储用地	出让	2056/9/25

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，企业申报评估的范围内无表外资产。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是2022年11月30日。

此基准日是委托人综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

(一) 曾经进行过清产核资或者资产评估的情况，调账情况

截至评估基准日，公司未曾进行过清产核资或者资产评估的情况，以及调账情况。

(二) 影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项

截至评估基准日，公司不存在影响生产经营活动和财务活动的重大合同、重大诉讼事项等。

(三) 抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产负债情况

截至评估基准日，珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司无抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产负债情

况。

(四) 账面未记录的资产负债的类型及其估计金额

截至评估基准日，珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司账面无未记录的资产。

(五) 资产清查限制

截至资产清查日，未发现有限制资产清查的情形。

(六) 权属资料限制

截止评估基准日,珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司现有3 项房屋建筑物尚未办理房屋所有权证，未办证房屋建筑合计面积100.00 平方米。

表 2.未办证房屋建筑物统计表

序号	资产编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	备注
1	04-01-00001	叉车房	钢混	2012/2/29	35	珠海市香洲区珠海西环路1 号大鹏仓储物流中心
2	04-01-00001	公共卫生间	钢混	2012/2/29	23	珠海市香洲区珠海西环路1 号大鹏仓储物流中心
3	04-01-00001	厨房	钢混	2012/2/29	42	珠海市香洲区珠海西环路1 号大鹏仓储物流中心
合计					100.00	

上述房屋被评估单位承诺均为自行建造和使用，产权归属无异议。如因房屋产权引起的纠纷，由被评估单位承担全部责任。

本次评估按照企业申报面积进行估算，与后续取得的房产证登记面积可能存在差异，提请报告使用者注意。

六、资产负债清查情况

(一) 资产负债清查情况说明

1.列入本次清查范围的资产，是珠海经济特区珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，母公司报表账面资产总额 8,739.92 万元、负债 4,356.58 万元、净资产 4,383.34 万元。具体包括流动资产 223.23 万元，非流动资产 8,516.69 万元；流动负债 3,112.57 万元，非流动负债 1,244.01 万元。

2.清查盘点时间：清查基准日为 2022 年 11 月 30 日。

3.实施方案：此项工作由财务部牵头，相关各部门参与。财务部门、设备管理部和办公室共同负责固定资产的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

固定资产的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。

4.清查结论

（1）非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

（2）实物资产的清查情况与申报明细一一核对，账实相符。

七、资料清单

委托人和被评估单位已向评估机构提供了以下资料：

1.经济行为文件；

2.委托人和被评估单位法人营业执照；

3.企业近两年及基准日审计报告；

4.资产权属证明文件（不动产权证）；

5.资产评估明细表；

6.与本次评估有关的其他资料及专项说明。

（此页无正文，仅为委托人《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页）

委托人（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字盖章）：

二〇二三年 三月 二十日

（此页无正文，仅为被评估单位《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页）

被评估单位（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字盖章）：

二〇二三年三月二十二日

格力地产股份有限公司拟发行股份及支付现金购买珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海城市建设集团有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司100%股权项目-珠海经济特区金叶酒店有限公司

资 产 评 估 说 明

中联评报字[2023]第280号

中联资产评估集团有限公司

二〇二三年三月二十日

目　录

第一部分　关于评估说明使用范围的声明 1
第二部分　企业关于进行资产评估有关事项的说明..... 2
第三部分　资产清查核实情况说明 3
一、 评估对象与评估范围说明..... 3
二、 资产核实情况总体说明..... 5
第四部分　资产基础法评估说明 9
一、 流动资产 9
二、 固定资产 14
三、 在建工程 36
四、 使用权资产 39
五、 无形资产 39
六、 长期待摊费用..... 42
七、 负债 43
第五部分　未采用收益法评估的说明 46
第六部分　评估结论及其分析 47
一、 评估结论 47
企业关于进行资产评估有关事项的说明 1

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

中联资产评估集团有限公司

二〇二三年三月二十二日

第二部分　企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写，并由委托人单位法定代表人和被评估单位法定代表人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分　资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

评估对象是珠海经济特区金叶酒店有限公司的股东全部权益价值。评估范围为珠海经济特区金叶酒店有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债。截至评估基准日，母公司报表账面资产总额为5,040.55万元，负债总额为945.72万元，净资产为4,094.83万元。其中，流动资产1,073.89万元，非流动资产3,966.66万元；流动负债940.82万元，非流动负债4.90万元。

上述资产与负债数据摘自珠海经济特区金叶酒店有限公司（简称“金叶酒店”）资产负债表。因珠海市免税企业集团有限公司对其无控制权，故本次审计机构未对其进行审计，本次评估所引用的各项财务数据未经审计。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

本次评估范围中的主要资产为存货、固定资产、在建工程及无形资产等。其中房屋建筑物共5项，证载权利人均为金叶酒店；车辆共3辆，证载权利人均为金叶酒店；土地1项，证载权利人为金叶酒店；办公软件3项。

(二) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值2,857.91万元，占评估范围内总资产的56.70%，主要为存货、房屋建(构)筑物、机器设备、运输设备、

电子设备及在建工程。这些资产具有以下特点:

1.实物资产分布情况和存放地点

实物资产主要分布在香洲区办公楼、吉大商场及金叶酒店中。

2.实物资产的使用现状、技术特点、大修及改扩建情况

（1）存货

存货主要为香烟及酒类，保存状况良好。

（2）房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产包括夏湾员工住房（夏湾新村 22 栋）、侨岭街 84 号 8 栋及酒店大厦，为被评估单位自用办公楼、食堂及员工宿舍等。基准日现状较好，正常使用。

（3）设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。

机器设备：机器设备主要为配电房设备、发电机组及电梯等。购置于 1992-2022 年，至评估基准日，以上设备维护、保养、使用正常。

运输设备：委估车辆主要为日常办公经营用车。主要为：丰田牌客车 GTM6480AL、明锐牌轿车 SVW7146BRD、别克牌 SGM6521ATA，委估车辆日常维护保养正常，并经过年检合格，可以继续上路正常行驶。

电子设备：委估的电子设备为办公用电子设备及办公家具，包括电脑、空调、服务器、厨房设备和办公家具等，至评估基准日，上述设备正常使用。

（4）在建工程类资产

在建工程包括酒店外立面泛光照明工程及办公楼第二层员工活动室工程。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的无形资产包括账面记录的国有土地使用权、办公软件。截至评估基准日，企业申报范围内无账面未记录的无形资产。

1.国有土地使用权

表1.土地使用权登记情况一览表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m^2)
1	粤房地权证珠字第0100243175号	金叶酒店	珠海市香洲区拱北迎宾南路1011号	2013/8/16	出让	商业	50	5698.36

2.办公软件

纳入本次评估范围内的办公软件为企业购入的一般纳税人专用软件和金蝶财务系统（升级）-K3/Wise。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，企业申报评估的范围内无表外资产。

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

截至评估基准日，未引用其他机构报告内容。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成房产、设备、流动资产和其他资产小组进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下:

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。清查前，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估申报表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，企业填报“资产评估申报表”和“资产调查表”，收集并整理委托评估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

(二) 资产核实与尽职调查的内容

根据本次评估目的的特点和评估方法的技术要求，评估机构确定了资产核实的主要内容是评估范围的存在与真实性，具体以产权持有者提供的基准日的资产负债表为准，经核实无误，确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性，评估机构制定了详细的尽职调查计划，确定的尽职调查内容主要是:

1.本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估单位对本

次评估事项的说明;

2.评估对象存续经营的相关法律情况,主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、重大合同情况等;

3.评估对象的相关资产的产权情况;

4.评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等;

5.评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况;

6.评估对象执行的税率税费及纳税情况;

7.评估对象的应收应付账款情况;

8.评估对象最近几年的关联交易情况;

9.评估对象的主营业务和历史经营业绩等;

10.评估对象最近几年主营业务成本,主要成本构成项目和设备及场所(折旧摊销)、人员工资福利费用等情况;

11.评估对象最近几年主营业务收入情况;

12.评估对象未来几年的经营计划以及经营策略,包括:市场需求、价格策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等;

13.评估对象的主要经营优势和风险,包括:国家政策优势和风险、产品(技术)优势和风险、市场(行业)竞争优势和风险、财务(债务)风险、汇率风险等;

14.评估对象近年经基准日的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细和成本费用明细;

15.与本次评估有关的其他情况。

(三) 影响资产核实的事项及处理方法

本次评估未发现影响资产核实的事项。

(四) 资产清查核实结论

经过评估人员和企业相关人员共同的清查核实，得到清查核实结论如下:

1.资产核实结果与账面记录存在差异的情况

截至评估基准日，评估人员未发现资产核实结果与账面记录存在差异。

2.权属资料不完善等权属不清晰的资产

无。

3.企业申报的账外资产的核实情况

截至评估基准日，企业未申报有账外资产，评估人员亦未发现企业存在账外资产。

评估人员在资产清查所知范围内，除上述清查事项外，清查情况表明: 非实物资产，评估明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合; 实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通，实物资产与申报表相符，对特殊情况的资产在申报表备注中予以列示。

第四部分　资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下。

一、流动资产

(一) 评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

(二) 评估程序

1.根据企业填报的流动资产评估申报表,与企业财务报表进行核对,明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2.根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验,对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3.收集与整理相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4.在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

(三) 评估方法

对货币资金等流通性强的资产，人民币账户按经核实后的账面值确定评估值；对应收、预付类债权资产，以核对无误的账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值；对存货，在核实评估基准日实际库存数量的基础上，以实际库存量乘以实际成本或可变现价格得出评估值。

1.货币资金

货币资金账面价值1,982,395.71元，包括现金9,081.10元、银行存款1,973,314.61元。

（1）现金

库存现金账面价值9,081.10元，存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。对人民币现金，以盘点核实后账面值确定评估值。

现金评估值为9,081.10元。

（2）银行存款

银行存款账面价值1,973,314.61元，为存放于中国农业银行、中国建设银行、中国银行、中国工商银行的存款。

对银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对人民币银行存款以核实后账面值确定评估值。

银行存款评估值为1,973,314.61元。

综上，货币资金评估价值为1,982,395.71元。

2.应收账款

应收账款账面余额6,425,199.48元，已计提减值准备60,923.85元，账面净额6,364,275.63元，核算内容为应收货款及租户租金等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收

情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据单位的具体情况，采用个别认定法及账龄分析法，对评估风险损失进行估计。

对关联方往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失的可能性为0%;

对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%。

对外部单位可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，账龄1年以内（含1年）的为0.00%，1-2年（含2年）的为5%，2-3年（含3年）的为10%，3-4年（含4年）的为40%，4-5年（含5年）的为80%，5年以上的为100%。

按以上标准，确定应收账款评估风险损失为60,923.85元，以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

应收账款评估值为6,364,275.63元。

3.预付账款

预付账款账面价值418,839.82元，未计提减值准备，核算内容为预付广州瑞华粤通汽车销售服务有限公司购车款。

评估人员核实了账簿记录、检查了原始凭证及相关合同等资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，未发现异常情况，评估人员在对预付账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。

经核实，预付账款账、表、单金额相符，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，评估人员在对预付账款核实无误的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

预付账款评估值为418,839.82元。

4.其他应收款

其他应收账款账面余额1,022,540.69元，已计提减值准备931,655.78元，账面净额90,884.91元，核算内容为应收员工备用金、仓租费及押金等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对其他应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据单位的具体情况，采用个别认定法及账龄分析法，对评估风险损失进行估计。

对关联方往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失的可能性为0；对外部单位可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，账龄1年以内（含1年）的为0.00%，1-2年（含2年）的为5%，2-3年（含3年）的为10%，3-4年（含4年）的为40%，4-5年（含5年）的为80%，5年以上的为100%。

按以上标准，确定其他应收账款评估风险损失为931,655.78元，以其他应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

其他应收账款评估值为90,884.91元。

5.存货

存货账面余额为1,882,526.73元，全部为产成品（库存商品），未计提跌价准备。评估人员对存货内控制度进行测试，抽查大额发生额及原始凭证，主要客户的购、销合同，收、发货记录，生产日报表，验证账面价值构成、成本核算方法的真实、完整性；了解存货收、发和保管核算制度，对存货实施抽查盘点；查验存货有无残次、毁损、积压和报废等情况。收集存货市场参考价格及产品销售价格资料以其作为取价参考依据，结合市场询价资料综合分析确定评估值。数量以评估基准日实际数量为准。存货的具体评估方法及过程如下:

（1）产成品（库存商品）

产成品账面价值1,882,526.73元，主要为香烟和酒类，均为正常销售产品。主要采用如下评估方法:

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售风险后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×r）

1)不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的;

2)产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加;

3)销售费用率是按销售费用与销售收入的比例平均计算;

4)营业利润率=主营业务利润÷营业收入;

主营业利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用;

5)所得税率按企业现实执行的税率;

6)r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

产成品评估值为 1,815,307.74 元，评估减值 67,218.99 元，减值率 3.57%。产成品评估增值的原因是产成品评估值中考虑部分利润所致。

案例： 中华(软包) (产成品评估明细表序号 408)

中华(软包)为一般销售产品，评估时以该产品的不含税销售价格减去销售费用、全部税金和部分净利润后，确定评估值。

计算公式:

评估价值=实际数量×出厂单价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

表 5-1 产成品案例计算表

序号	名称	金额（元）
1	实际数量	1,670.00
2	销售价（含税）	80.00
3	销售价（不含税）	70.80
4	产品销售税金及附加费率	4.36%
5	销售费用率	6.43%
6	营业利润率	14.70%
7	所得税率	25%
8	r	50%
9	评估价值=实际数量×不含税销售单价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)	94,612.45

二、固定资产

(一) 房屋建筑物资产评估技术说明

1.评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物资产为企业申报的全部房屋建筑物资产，共有建（构）筑物资产 5 项，其中建筑物 5 项，账面价值情况如下表所示:

表 5-2 房屋建筑物账面价值情况表

科目名称	账面值(元)	
	原值	净值
房屋建筑物	31,258,133.02	22,832,251.55
房屋建筑物合计	31,258,133.02	22,832,251.55

2.资产概况

（1）产权概况

除酒店大厦加建的约 2,700.00 平方米未办理产权证外，纳入本次评估范围内的其余房产均已取得房屋产权证。

（2）物理概况

1) 主要房屋建筑物资产及分布情况

房产主要为混合混结构、钢混结构。分部在珠海市拱北夏湾新村、珠海市拱北岭南路、珠海市香洲区拱北迎宾南路，至评估基准日，均可正常使用。

2) 主要房屋建筑物结构

①钢混结构

预制钢筋砼桩基础，现浇钢筋混凝土承台基础；现浇钢筋混凝土梁、柱、楼板和屋架； 240mm 非承重填充砖外墙，240 非承重填充砖内墙；外墙面为水泥砂浆刷涂料或玻璃幕墙，内墙部分为混合砂浆刷涂料；防

水、隔热、保温屋面；门为全玻璃门或装饰木门，窗为铝合金窗；楼地面为瓷砖地面等。配套工程：照明、动力电、给排水、消防、弱电、中央空调、电梯等工程。

②混合结构

条形基础、现浇钢筋混凝土圈梁、构造柱、楼板和屋面，墙体采用砖砌筑；外墙抹水泥砂浆刷涂料或马赛克，内墙及顶棚混合砂浆刷乳胶漆，防水、隔热、保温屋面；门为防盗门，窗为铝合金窗；地面铺地砖。配套工程：照明、给排水、消防、弱电系统等工程。

（3）利用概况

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要为企业正常生产经营过程中的自用房产，评估基准日时点处于正常使用状态中。

（4）特殊事项

1)抵押担保事项

无。

2)诉讼查封事项

无。

3)其他需披露的非企业常规事项

无。

3.评估过程

评估工作主要分以下四个阶段进行:

第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据委托方和被评估企业提供的资产评估申

报明细表进行账表核对，同时对资产评估申报表中所列项目、参数、结构特征进行核对，并进行修改完善。

第二阶段：现场勘察阶段

对被评估建筑物逐一进行了现场勘查，根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产评估申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况、维修使用情况作了详细的观察记录。

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物作详细的查看，除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

(1) 结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

(2) 装饰：主要查看装修的内容有无脱落、开裂、下垂、损坏，另外还查看了装饰的新旧程度和装修标准。

(3) 设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

(4) 围护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，

查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

第三阶段：评估测算阶段

查阅了典型建、构筑物的有关图纸及预决算资料，并根据评估基准日资产所在地的建材市场价格，按现行定额和行业取费标准进行评估测算。

第四阶段：撰写评估说明

在上述工作基础上，评估人员汇总出资产在评估基准日的评估结果，并编写房屋建筑物评估说明。

4.评估方法

基于本次评估之特定目的，结合待评估房屋建(构)筑物的特点，本次评估主要采用市场法进行评估。对于外购的商品房，其所在区域房屋交易市场十分活跃，本次采取市场比较法评估。

（1）市场比较法

市场比较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交易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。

运用市场比较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. 进行交易日期修正;

f. 进行区域因素修正;

g. 进行个别因素修正;

h. 求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

5.评估结果及评估增减值原因的分析

（1）评估结果

本次评估范围内的房屋建(构)筑物评估结果如下:

表 5-3 房屋建(构)筑物评估结果汇总

单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	31,258,133.02	22,832,251.55	400,579,600.00	400,579,600.00	1,181.52	1,654.45
1	固定资产-房屋建筑物	31,258,133.02	22,832,251.55	400,579,600.00	400,579,600.00	1,181.52	1,654.45

具体情况详见“固定资产评估汇总表”、“房屋建筑物评估明细表”。

（2）评估增减值原因分析

房屋建筑物类资产评估原值增值是由于委估房屋建筑物购置时间较早，至评估基准日房产市场价格上涨幅度较大所致。

评估净值增值是由于评估原值增值所致。

6.典型案例

案例一： 夏湾新村 401 室 (固定资产—房屋建筑物评估明细表序号 1-11 号)

（1）房屋建筑物概况:

估价对象-夏湾新村502号，位于珠海市香洲区夏湾路3号夏湾新村401室，建筑面积 87.13平方米，混合结构，总层数7层，位于4层，用途为住宅，一般装修；房屋产权证为：珠房地字第053287A，证载权利人为：珠海经济特区金叶酒店，土地使用权类型为出让，土地使用年限至2042年3月20日。

案例房屋主体基础采用条形基础、现浇钢筋混凝土圈梁、构造柱、楼板和屋面，墙体采用砖砌筑；外墙抹水泥砂浆刷涂料或马赛克，内墙及顶棚混合砂浆刷乳胶漆，防水、隔热、保温屋面；门为防盗门，窗为铝合金窗；地面铺地砖。配套工程：照明、给排水、消防、弱电系统等工程。

现场调查状况：该建筑结构坚固，基础承载力较好，房屋构件和室内设施较好，房屋屋面未出现渗漏现象，室内水、电设备运行状况较好，上、下水管道未出现锈蚀和堵塞现象。整体外观情况完好，房屋可正常使用。

（2）评估方法及评估过程

根据待评房产的用途及特点，对该房产采用市场比较法进行评估。

1)确定可比交易实例

评估人员到附近房地产租售机构调查咨询，经比较选择地理位置、结构、用途相近的三个比较实例。

实例1：夏湾新村，1994年建成，建筑面积105.60平方米，一般装修，房屋的建筑规模、结构、用途类似、地理位置为同一区域，单价为

18,097.00 元/平方米。

实例 2：夏湾新村，1994 年建成，建筑面积 72.06 平方米，一般装修，房屋的建筑规模、结构、用途类似、地理位置为同一区域，单价为 18,360.00 元/平方米。

实例 3：夏湾新村，1995 年建成，建筑面积 65.44 平方米，一般装修，房屋的建筑规模、结构、用途类似、地理位置为同一区域，单价为 17,971.00 元/平方米。

比较因素条件说明表

项目		待估房产	实例一	实例二	实例三
房产名称			夏湾新村	夏湾新村	夏湾新村
房产位置		夏湾路	夏湾路	夏湾路	夏湾路
房产用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易单价（元/平方米）			18,097.00	18,360.00	17,971.00
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		二〇二二年十一月	二〇二二年十一月	二〇二二年十一月	二〇二二年十一月
区位状况因素	所在区域性质	城市中心区	城市中心区	城市中心区	城市中心区
	交通便捷度	距公交站较近，周边公共交通较发达，公共交通便捷度优	距公交站较近，周边公共交通较发达，公共交通便捷度优	距公交站较近，周边公共交通较发达，公共交通便捷度优	距公交站较近，周边公共交通较发达，公共交通便捷度优
	自然环境	优	优	优	优
	人文环境	优	优	优	优
	基础配套设施	优	优	优	优
	教育配套设施	周边大学、中学、小学、幼儿园教育资源较优	周边大学、中学、小学、幼儿园教育资源较优	周边大学、中学、小学、幼儿园教育资源较优	周边大学、中学、小学、幼儿园教育资源较优
	公共服务配套设施	医院、餐饮娱乐设施、商场及购物中心等公服配套齐备	医院、餐饮娱乐设施、商场及购物中心等公服配套齐备	医院、餐饮娱乐设施、商场及购物中心等公服配套齐备	医院、餐饮娱乐设施、商场及购物中心等公服配套齐备
	新旧程度	六层	六层	六层	六层

项目		待估房产	实例一	实例二	实例三
实物状况因素	楼宇设施设备	水、电、气等设施齐备，楼宇设施设备优	水、电、气等设施齐备，楼宇设施设备优	水、电、气等设施齐备，楼宇设施设备优	水、电、气等设施齐备，楼宇设施设备优
	空间布局	较合理，对利用无较大影响	较合理，对利用无较大影响	较合理，对利用无较大影响	较合理，对利用无较大影响
	房屋朝向	南	南	南	南
	总层/楼层	中层	中层	中层	高层
	采光与视野景观	采光与视野景观一般	采光与视野景观一般	采光与视野景观一般	采光与视野景观一般
	面积	一般	一般	一般	偏小
	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	层高	3米	3米	3米	3米
	装修	一般	一般	一般	一般
	小区建筑密度与容积率	建筑密度一般	建筑密度一般	建筑密度一般	建筑密度一般
	物业管理水平	普通物业公司管理，管理水平一般	普通物业公司管理，管理水平一般	普通物业公司管理，管理水平一般	普通物业公司管理，管理水平一般
权益状况因素	产权状况	未发现产权瑕疵	未发现产权瑕疵	未发现产权瑕疵	未发现产权瑕疵

2)根据比较因素条件确定比较因素条件指数

以待估房地产条件为100，将可比实例条件与之比较，因素条件不同的，每差一个等级，指数增加或减少1%或2%，具体详见以下说明。

1、所在区域性质，分为城市中心区/城市近郊区/城市远郊区和商服区/住宅区/工业区等不同维度划分，按不同等级修正，每差一个级别修正幅度±2%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

2、交通便捷度，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

3、自然环境、人文环境、基础配套设施，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

4、教育配套设施，分为周边是否有大学/中学/小学/幼儿园等，每差

一个级别修正幅度±1%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

5、公共服务配套设施完备度，分为周边医院、餐饮娱乐设施、商场及购物中心等公服配套齐备、较齐备、一般、较差、差，每增加或减少一个指标，修正幅度±1%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

6、新旧程度，根据建成年代，分为五、六、七、八、九、全新等，每相差一级别，修正幅度为±2%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

7、楼宇设施设备完备度，分为优、较优、一般、较差、差等程度，每相差一级别，修正幅度为±1%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

8、空间布局，分为合理、较合理、一般、差、较差，每相差一级别，修正幅度为±1%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

9、朝向，分为南北/南/东南/西南/东西/东/西/东北/西北/北等，每相差一级别，修正幅度为±1%,由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

10、楼层，分为高区、中区、低区，每相差一级别，修正幅度为±2%,

11、采光与视野景观，分为优、较优、一般、较差、差等级别，每相差一级别，修正幅度为±1%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

12、面积，分为过大、偏大、一般、偏小、过小等级别，每相差一级别，修正幅度为±2%;

13、建筑结构，分为钢/钢混/砖混/砖木等结构，每相差一级别，修正幅度为±2%;

14、层高，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

15、装修状况，分为豪华装修、精装修、一般装修、简易装修、清水等级别，每相差一级别，修正幅度为±2%;

16、小区建筑密度与容积率，分为优、较优、一般、较差、差等程度，每相差一级别，修正幅度为±1%;

17、物业管理水平，分为知名物业公司管理，管理水平优/普通物业公司管理，管理水平一般/无专业物业公司管理，物业管理差等指标，每相差一级别，修正幅度为±1%;

18、权益状况，待估房产与可比案例一致，故未作修正。综上，测算出各因素条件修正指数，具体详见下表。

表5-4比较因素条件指数表

项目		待估房产	实例一	实例二	实例三
交易单价（元/平方米）			18,097.00	18,360.00	17,971.00
交易情况		100.00	100.00	100.00	100.00
交易时间		100.00	100.00	100.00	100.00
区位状况因素	所在区域性质	100.00	100.00	100.00	100.00
	交通便捷度	100.00	100.00	100.00	100.00
	自然环境	100.00	100.00	100.00	100.00
	人文环境	100.00	100.00	100.00	100.00
	基础配套设施	100.00	100.00	100.00	100.00
	教育配套设施	100.00	100.00	100.00	100.00
	公共服务配套设施	100.00	100.00	100.00	100.00
实物状况因素	新旧程度	100.00	100.00	100.00	100.00
	楼宇设施设备	100.00	100.00	100.00	100.00
	空间布局	100.00	100.00	100.00	100.00
	房屋朝向	100.00	100.00	100.00	100.00
	总层/楼层	100.00	100.00	100.00	98.00

项目		待估房产	实例一	实例二	实例三
	采光与视野景观	100.00	100.00	100.00	100.00
	面积	100.00	100.00	100.00	98.00
	建筑结构	100.00	100.00	100.00	100.00
	层高	100.00	100.00	100.00	100.00
	装修	100.00	100.00	100.00	100.00
	小区建筑密度与容积率	100.00	100.00	100.00	100.00
	物业管理水平	100.00	100.00	100.00	100.00
权益状况因素	产权状况	100.00	100.00	100.00	100.00

3)根据比较因素指数计算比较因素修正系数

比较系数=待估房地产条件指数÷可比实例条件指数

表 5-5比较因素修正系数表

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
交易单价（元/平方米）		18,097.00	18,360.00	17,971.00
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000
区位状况因素	所在区域性质	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
	自然环境	1.0000	1.0000	1.0000
	人文环境	1.0000	1.0000	1.0000
	基础配套设施	1.0000	1.0000	1.0000
	教育配套设施	1.0000	1.0000	1.0000
	公共服务配套设施	1.0000	1.0000	1.0000
实物状况因素	新旧程度	1.0000	1.0000	1.0000
	楼宇设施设备	1.0000	1.0000	1.0000
	空间布局	1.0000	1.0000	1.0000
	房屋朝向	1.0000	1.0000	1.0000
	总层/楼层	1.0000	1.0000	1.0204
	采光与视野景观	1.0000	1.0000	1.0000
	面积	1.0000	1.0000	1.0204
	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000
	层高	1.0000	1.0000	1.0000
	装修	1.0000	1.0000	1.0000
	小区建筑密度与容积率	1.0000	1.0000	1.0000
	物业管理水平	1.0000	1.0000	1.0000

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
权益状况因素	产权状况	1.0000	1.0000	1.0000

评估单价=（比准价格 1+比准价格 2+比准价格 3）/3

=(18,097.00+18,360.00+18,712.00)/3

=18,390.00 元/平方米(取整)

（3）评估结果

根据市场法评估单价，乘以待估房地产的建筑面积，确定待估房地产的评估值，计算公式如下:

评估值=评估单价×建筑面积

=18,390.00 × 87.13

= 1,602,300.00 元 (取整)

(二) 设备类资产评估技术说明

1.评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为珠海经济特区金叶酒店有限公司截止评估基准日申报的全部机器设备、车辆和电子设备，评估基准日的账面值情况如下:

表 5-6设备类资产账面值

科目名称	账面值(元)	
	原值	净值
设备类资产合计	**9,910,402.25**	**3,303,121.40**
机器设备	8,048,475.33	3,120,194.82
车辆	995,201.00	29,856.03
电子设备	866,725.92	153,070.55

2.评估对象概况

（1）机器设备

纳入评估范围的机器设备主要为电梯、发电机组、配电设施及电梯等。

上述系统设备主要购置日期在1992年,各工种操作人员培训上岗，定期预检，及时安排检修与年度计划大修，在用设备总体完好率较高，至基准日，均处于正常使用状态。

(2)车辆

委估车辆共计 3 辆，购置于 2010 年至 2012 年，主要为别克SGM6521ATA、丰田 GTM6480AL、SVW7146BRD 小型普通客车，车辆技术状况良好，至基准日，车辆行驶证均在有效期内，车辆都可正常行驶。

(3)电子设备

委估的电子设备共计 109 项，购置于 1991 年至 2022 年。主要以办公用电子设备为主，包括：电脑、打印机、空调、复印机、服务器以及办公家具等。部分设备购置日期较早，但企业维护良好，至基准日均可正常使用。

3.评估过程

（1）清查核实

1）为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产清查评估明细表，并以此作为评估的基础。

2）针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员对重点设备，大型设备采取查阅设备运行记录，技术档案，了解设备的运行状况；向现场操作，维护人员了解设备的运行检修情况，更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；以抽查盘点的方式对实物进行清查核实。

3）根据现场实地勘察结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到“表”，“实”相符。

4)关注本次评估范围内重点设备，如：查阅重大设备的购置合同，购货凭证等。

（2）评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

（3）评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整，修改和完善。

（4）撰写评估技术说明

按资产评估准则的相关规定，编制“设备评估技术说明”。

4.评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价的确定

1）机器设备重置全价的确定

本次委估机器设备为电梯、发电机、配电设备等，均安装在房屋建筑物内，委估房屋建筑物均按市场法进行评估，故本次机器设备均在房屋建筑物中评估，机器设备不再单独评估；另账面价值有一项为用电负荷费，该项资产为费用，此次评估为零。

2）运输车辆重置全价的确定

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，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，同时根据财政部、国家税务总局《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106 号）文件规定及财政部税务总局海关总署公告2019 年第 39 号的规定，购置车辆增值税可以抵扣政策；根据《关于减征部分乘用车车辆购置税的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 20 号），减半计算车辆购置税；车辆购置税计算公式如下：

重置全价=现行购价（不含税）+车辆购置税+新车上户手续费

3）电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》，《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，确定其重置全价:

重置全价=购置价（不含税）

另：部分设备采用市场法进行评估。

（2）综合成新率的确定

1）机器设备综合成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即:

N = 尚可使用年限/（实际已使用年限 + 尚可使用年限）×100%

2）车辆综合成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即:

使用年限成新率 =（1－已使用年限／规定使用年限或经济使用年限）×100%

行驶里程成新率 =（1－已行驶里程／规定行驶里程）×100%

成新率 = Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方

法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即:

成新率 = Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+a

a:车辆特殊情况调整系数。

3）电子设备成新率

采用尚可使用年限法成新率。

成新率=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

5.评估结果

纳入本次评估范围的设备类资产评估结果详见下表:

表 5-7设备类资产评估结果汇总表

科目名称	账面值（元）		评估值（元）		增值率（%）	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合计	9,910,402.25	3,303,121.40	1,394,264.00	603,273.00	-85.93	-81.74
机器设备	8,048,475.33	3,120,194.82	-	-	-100.00	-100.00
车辆	995,201.00	29,856.03	704,600.00	170,445.00	-29.20	470.89
电子设备	866,725.92	153,070.55	689,664.00	432,828.00	-20.43	182.76

6.评估结果增减值原因分析

（1)机器设备评估原值减值的主要原因: 本次委估机器设备为电梯、发电机、配电设备等，均安装在房屋建筑物内，委估房屋建筑物均按市场法进行评估，故本次机器设备均在房屋建筑物中评估，机器设备不再单独评估；另账面价值有一项为用电负荷费，该项资产为费用，此次评

估为零；以上综合原因导致评估原值评估为零；评估净值减值的主要原因是受评估原值减值较大的影响所致。

（2）车辆评估原值减值主要是因为车辆现市场价格低于企业的原购置价格，净值增值的原因是企业折旧年限低于本次评估的经济使用年限。

（3）评估原值减值原因是办公用电脑，复印机，传真机，数码相机等电子产品由于技术进步、市场价格下降导致评估减值，净值增值的原因是企业折旧年限低于本次评估的经济使用年限。

7.典型案例

案例一： 别克小型普通客车（车辆评估明细表序号 2）

（1）基本概况

车辆名称型号:小型普通客车别克 SGM6521ATA

车辆牌号：粤 CGL803

生产厂家：上海通用(沈阳)北盛汽车有限公司

启用日期：2012 年 5 月

账面原值：439,644.00 元

账面净值：13,189.32 元

已行驶里程 173638 公里

主要技术参数:

前轮距	1593	转向形式	方向盘
后轮距	1601	轴数	2
发动机	LFW	轴距	3088
发动机排量	2997	轮胎数	4

发动机功率	190	总质量	2470
批次	279	整备质量	1930
整车长	5256	额定载客	7
整车宽	1878	接近离去角	12/14.3
整车高	17721800	前悬后悬	1065/1103
燃料种类	汽油	最高车速	192
依据标准	GB18352.3-2005 国 IV	轴荷	1243/1227
排放水平	国四	油耗	10.9

（2）重置全价的确定

重置全价=现行购价（不含税）+车辆购置税+新车上户手续费

1）现行含税购价

经查询车辆市场信息及《太平洋汽车网》等近期车辆市场价格资料，该种型号汽车于评估基准日的售价为 330,000.00 元（含增值税）。

2）车辆购置税

车辆购置税=不含税价×10%

= 330,000.00 /（1+13%）×10%

= 29,204.00（元）

3）新车上户牌照手续费等

该车办理牌照及其他费用约需 300.00 元。

4）重置全价=现行购价（不含税）+车辆购置税+新车上户手续费

=330,000.00/1.13+ 29,204.00 +300.00

= 321,500.00（元）（取整）

（3）综合成新率

1）使用年限成新率

使用年限成新率=（1－已使用年限／规定使用年限）×100%

该车于 2012 年 5 月使用，已使用年限为 10.51 年，经济使用年限为 15 年，则：

使用年限成新率=（1－10.51/15）×100%

=30%

2）行驶里程成新率

行驶里程成新率=（1－已行驶里程／规定行驶里程）×100%

该车已行驶里程为 173638 公里，规定行驶里程 600,000 公里，则：

行驶里程成新率=（1－173638／600,000）×100%

=71%

该车使用、维护正常，无特殊情况，从车辆实际状况，故考虑 a=0

成新率 = Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+0

= Min（30%，71%）+0

=30%

（4）评估值计算

评估值=重置全价×成新率

= 321,500.00×30%

= 96,450.00（元）

案例二：服务器（电子设备评估明细表：序号 99）

账面原值：5,042.74 元

账面净值：0.00 元

购置日期：2017 年 12 月

启用日期：2017 年 12 月

型号：T30 E3-1225V5 四核 8G

生产厂家：戴尔中国有限公司

1、设备概况:

该服务器启用时间为 2017 年 12 月，使用状况较好。

主要技术性能参数:

外形（完全配置） 塔式 5U

处理器（CPU） 英特尔 E3-1225v5, 3.3 GHz, 8MB 高速缓存, Turbo, 4C/4T, 80W

处理器缓存 8M 三级缓存

标配内存 16G(8GB*2 DDR3, 1333MHz, 单列 RDIMMs)

内存插槽 4 个 DIMM 插槽

硬盘 1TB SATA

光驱 DVD-ROM 驱动器

显卡 Matrox G200eW，含 8M 显存

2、重置成本的确定:

评估人员经网上查询相关报价，该设备基准日报价为 5,200.00 元，不含增值税价格为 4,602.00 元，即不含税重置成本为为 4,602.00 元。

3、成新率的确定:

采用年限法确定其成新率

该服务器的经济使用年限确定为 6 年，于 2017 年 12 月购置并启

用，截止评估基准日已使用4.92年，确定其尚可使用年限为1年，成新率计算如下:

成新率 = 尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

= 1/（1+4.92）×100%

= 17%

4、评估值的确定:

评估值=不含税重置成本×年限成新率

= 4,602.00×17%

= 782.00元（取整）

三、在建工程

(一) 在建工程－土建工程

1.评估范围

纳入本次评估范围的在建工程－土建工程账面值561,181.06元。主要包括酒店外立面泛光照明工程及办公楼第二层员工活动室工程。

2.资产概况

（1）土建工程部分

在建工程-土建工程为被评估企业酒店外立面泛光照明工程（至评估基准日已完工）、办公楼第二层员工活动室工程（至评估基准日未完工），开工日期分别为2019年12月12日、2022年7月11日。

（2）账面值的构成

委估的在建工程账面值中包括建安工程费、设备购置费、前期费及其他费等费用支出，不包含资金成本，不存在非正常停工支出及其他不

合理支出的情况。

3.审查、现场勘察和市场调查

（1）资料审查

在建工程评估申报表：按照项目进行分类填报，建筑面积基本以设计图纸尺寸为依据，补充完善申报表各项信息。

（2）现场勘察

在评估时对现场作了全面的勘察，了解在建项目的工程进展情况，核实填报的评估申报表信息是否与工程进展情况相符。

（3）市场调查

市场调查主要是搜集与工程施工的有关资料，在委托方及被评估企业有关人员的配合下，经过我们的努力，完成了资料的搜集工作，这将使我们的评估有了可靠、准确的依据，以确保评估值的准确性。

4.评估程序

评估工作主要分以下四个阶段进行。

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据被评估企业提供的资产评估明细表，进行账表核对，主要核对在建工程各个项目的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等；收集相关财务、产权资料。

其次，实地查勘。根据申报表，核对在建工程的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。

再次，搜集价格资料。搜集当地现行的地方建设工程概预算定额、

有关行业定额和材料、人工、机械价格变动的资料，收集有关管理部门对工程施工的相关政策规定、对该地区房地产价格趋势走向分析。

最后，评估作价及编制评估说明。依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

5.评估方法

此次在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法:

（1）未完工项目

在建项目账面价值中不包含资本成本，按项目合理工期加计资金成本。

资金成本=申报账面价值×利率×工期/2

其中:

1)利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定;

2)工期根据项目规模和实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定;

3)若在建工程申报价值中已含资金成本，则不再计取资金成本。

6.评估结果及增减值分析

在建工程实施上述评定估算程序后，于评估基准日的评估结果如下表所示:

表 5-8在建工程评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
在建工程-土建工程	561,181.06	70,400.00	-490,781.06	-87.46

在建工程评估减值，主要是酒店外立面泛光照明工程（已完工）在房屋建筑物中评估考虑，导致评估减值。

四、使用权资产

使用权资产账面值 46,498.70 元，核算内容为产权持有单位租赁的房屋等形成的使用权资产。

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。企业根据《企业会计准则第 21 号--租赁(修订版)》的规定进行核算，确认使用权资产和租赁负债。

评估人员核对了企业总账、明细账、会计报表及清查评估明细表，审核了相关的原始凭证、租赁合同，对每项租赁资产的初始计量、摊销金额的准确性、合理性等进行了分析，符合租赁会计准则的核算规定，账面余额合理反映了基准日企业享有的相关使用权资产的权益价值，故本次评估以核实后账面值确认评估值。

使用权资产的评估值为 46,498.70 元。

五、无形资产

(一) 无形资产-土地使用权评估技术说明

1.评估范围

纳入本次评估范围的无形资产—土地使用权为企业申报的 1 宗土地使用权，面积为 5,698.36 平方米。原始入账价值为 13,613,905.77 元，

账面净值为 11,264,298.03 元。原始入账价值均为企业历史取得成本。

2.评估对象概况

（1）土地登记状况

估价对象土地登记情况如下:

表 5-9估价对象土地登记状况

序号	宗地名称	建设用地批准书	使用权人	位置	土地面积	建筑面积	用途	用地性质	终止日期
1	金叶酒店用地	粤房地权证珠字第0100243175号	珠海经济特区金叶酒店有限公司	珠海市香洲区拱北迎宾南路1011号	5,698.36	12,761.46	酒店	出让	2063/8/16

（2）土地权利状况

于本次评估基准日，估价对象土地所有权属国家所有。根据对应房地产权证，土地使用权人为珠海经济特区金叶酒店有限公司，土地性质为出让，终止日期为 2063 年 8 月 16 日，至评估基准日，剩余使用年限为 40.71 年。

根据被评估单位提供的资料，至本次评估基准日，估价对象未设置抵押、担保等他项权利。

（3）土地利用状况

估价对象位于珠海市香洲区拱北迎宾南路 1011 号，为金叶酒店用地。根据现场勘查，宗地形状较为规则，地质条件良好，地质承载力较好，对土地的利用无不利影响。

估价对象土地总面积为 5,698.36 平方米，地上建有金叶酒店，其结构以钢混结构为主，目前处于改建在建状态，地上房产证载建筑面积为

12,761.46 平方米，宗地容积率为 2.24，地上物具体情况详见评估明细表。

待估土地宗地开发程度达到宗地外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、供气），宗地内场地平整。

3.评估程序

(1)收集资料及准备

根据珠海经济特区金叶酒店有限公司提供的无形资产-土地使用权清查评估明细表，进行账表核对，并核对各宗土地的权证编号、证载权利人、证载用途、坐落地点、使用面积、土地使用权到期日等；查看房地产权证等；收集土地估价所需的其他资料等。

(2)实地查勘

根据账表相符的申报表进行现场查勘。对评估对象进行详尽的现场勘查，主要包括待估宗地现状开发和利用情况、周边配套设施情况等进行了了解和记录。

4.评估方法及评估结果

土地评估值包含在房屋建筑物金叶酒店大厦中。

(二) 无形资产-其他评估技术说明

1.其他无形资产概况

无形资产—其他无形资产账面值 0.00 元，为企业外购的 2 项办公软件，分别为一般纳税人专用软件和金蝶财务系统（升级）-K3/Wise。

2.外购软件评估

对于外购软件，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值

的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始合同。经核实表明账、表金额相符。通过向软件供应商询价或网络查询其现行不含税确定评估值。外购软件估值 11,500.00 元。

3.无形资产—其他无形资产评估结果及增减值原因分析

综上可得，被评估单位纳入本次评估范围内的无形资产—其他无形资产评估价值共计 11,500.00 元。

无形资产—其他无形资产评估增值幅度较大，主要原因是纳入本次评估范围的无形资产—其他无形资产账面价值已摊销完毕，该软件仍可正常使用，外购软件以基准日市场价格确认评估值，形成评估增值。

4.案例分析（其他无形资产评估明细表序号 2）

（1）无形资产概况

无形资产名称：金蝶财务系统（升级）-K3/Wise

购置日期：2017 年 6 月

原始入账价值：22,343.17 元

账面价值：0.00 元

（2）无形资产评估值的确定

对于被评估单位拥有的外购软件通常采用市场法评估。经市场调查及供应商报价，该金蝶财务系统（升级）-K3/Wise 基准日含税售价为 12,000.00 元，则评估值为：

评估值=购置价（含税）/1.13

=12,000.00/1.13

= 10,620.00 元

六、长期待摊费用

长期待摊费用账面价值1,659,295.71元，核算内容为20支北岭店及20支拱北店装修费。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符,核对与委估明细表是否相符,查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。经核实，长期待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确，长期待摊费用在未来受益期内仍可享有相应权益或资产，按尚存受益期应分摊的余额确定评估值。

长期待摊费用评估价值为1,659,295.71元。

七、负债

评估范围内的负债为流动负债,流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款，非流动负债包括 ，本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

(一) 流动负债

1.应付账款

应付账款账面价值2,752,410.12元,核算内容为应付货款及工程款。评估人员核实了账簿记录、抽查了原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值确定评估值。

应付账款评估值为2,752,410.12元。

2.预收款项

预收账款账面价值743,769.41元，核算内容为预收房屋租金。评估人员核实了账簿记录、抽查了原始入账凭证、合同等相关资料，确定预收款项的真实性和完整性，核实结果账、表、单金额相符，均为在未来

应支付相应的权益或资产，故以清查核实后的账面值确定评估值。

预收账款评估值为743,769.41元。

3.应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值878,669.98元，核算内容为应付职工工资等。评估人员核实了应付职工薪酬的提取及使用情况，同时查看了相关凭证和账簿。认为计提正确和支付符合规定，以清查核实后的账面值确定评估值。

应付职工薪酬评估值为878,669.98元。

4.应交税费

应交税费账面价值527,677.25元，核算内容为应交增值税、房产税、租赁税等，评估人员通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，以清查核实后的账面值确定评估值。

应交税费评估值为527,677.25元。

5.其他应付款

其他应付款账面价值4,505,749.89元，核算内容为应付押金及保证金等。评估人员查阅了相关合同、原始入账凭证、购置发票等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。经核实账、表、单相符，未发现不需支付的证据，以清查核实后的账面值确定评估值。

其他应付款评估值为4,505,749.89元。

(二) 非流动负债

1.租赁负债

租赁负债账面价值48,972.88元，主要为吉大店租金。

核算的主要内容为租赁期一年以上的租赁负债。评估人员审核抽查了相关的记账凭证，租赁合同，确定应付租赁费的真实性和准确性，以

核实后的账面值确定评估值。

租赁负债评估值为 48,972.88 元。

第五部分　未采用收益法评估的说明

被评估单位主营物业出租和烟酒零售业务，其于2020年完成商业布局升级改造，加之受新冠疫情的影响较大，始终未按照正常经营状态运营，企业未来收益预测存在不确定性。故本次采用资产基础法评估及定价，未采用收益法。

第六部分 评估结论及其分析

一、评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法对珠海经济特区金叶酒店有限公司的股东全部权益价值纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论:

(一) 资产基础法评估结论

第三部分 采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日的评估结论如下:

第四部分 总资产账面值5,040.55万元，评估值41,364.22万元，评估增值36,323.67万元，增值率720.63%。

第五部分 负债账面值945.72万元，评估值945.72万元,评估无增减值变化。

第六部分 净资产账面值4,094.83万元，评估值40,418.50万元，评估增值36,323.67万元，增值率887.06%。详见下表。

表7-1 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年11月30日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,073.89	1,067.17	-6.72	-0.63

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
2	非流动资产	3,966.66	40,297.05	36,330.39	915.89
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	2,613.53	40,118.28	37,504.75	1,435.02
6	在建工程	56.12	7.04	-49.08	-87.46
7	无形资产	1,126.43	1.15	-1,125.28	-99.90
7-1	其中：土地使用权	1,126.43	-	-1,126.43	-100.00
8	其他非流动资产	170.58	170.58	0.00	0.00
9	**资产总计**	**5,040.55**	**41,364.22**	**36,323.67**	**720.63**
10	流动负债	940.82	940.82	-	-
11	非流动负债	4.90	4.90	-	-
12	**负债总计**	**945.72**	**945.72**	**-**	**-**
13	**净资产（所有者权益）**	**4,094.83**	**40,418.50**	**36,323.67**	**887.06**

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及被评估单位概况

本次资产评估的委托人为格力地产股份有限公司，被评估单位为珠海经济特区金叶酒店有限公司。

(一) 委托人概况

名称：格力地产股份有限公司（简称“格力地产”）

类型：股份有限公司（上市）

住所：珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2103 办公

法定代表人：陈辉

注册资金：188500.5795 万元人民币

成立日期：1999 年 6 月 9 日

营业期限：1999-06-09 至 无固定期限

社会信用代码：91440400628053925E

经营范围： 章程记载的经营范围:实业投资、资产经营、房地产开发经营、物业管理、国内贸易(除专项规定外)、建筑材料的批发、零售、代购代销。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二) 被评估单位概况

1.企业基本情况

企业名称：珠海经济特区金叶酒店有限公司

类型：国有企业

住所：珠海市拱北迎宾南路 1011 号

法定代表人：蒋济舟

注册资本：4200 万元人民币

成立日期：1990 年 9 月 25 日

营业期限：1990-09-25 至 无固定期限

统一社会信用代码：91440400192527308N

经营范围：住宿服务;卡拉 OK、歌舞厅;停车服务;物业租赁;卷烟、雪茄烟;零售:预包装食品(酒精饮料,非酒精饮料;茶--不包含茶饮料);商业批发、零售(不含许可经营项目)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至评估基准日，公司股东名称、出资额和出资比例如下:

表 1.股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额（万元）	持股比例%
广东粤烟投资管理有限公司	2,100.00	50.00%
珠海市免税企业集团有限公司	2,100.00	50.00%
合　计	4,200.00	100.00%

2.资产、财务及经营状况

（1）合并报表财务状况

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，金叶酒店合并报表资产总额 5,040.55 万元，负债 945.72 万元，归属于母公司股东的净资产 4,094.83 万元；2022 年 1-11 月合并报表营业收入 1,795.22 万元，归属于母公司股东的净利润 276.34 万元。

（2）母公司报表财务状况

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，金叶酒店母公司报表资产总额 5,040.55 万元，负债 945.72 万元，净资产 4,094.83 万元；2022 年 1-11 月母公司报表营业收入 1,795.22 万元，净利润 276.34 万元。

金叶酒店近年资产、财务状况如下表:

表 2.母公司报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	4,642.74	4,853.06	5,040.55
负债	1,254.66	1,034.57	945.72
净资产	3,388.08	3,818.49	4,094.83
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	862.75	2,079.52	1,795.22
利润总额	-129.90	404.26	276.34
净利润	-129.90	404.26	276.34
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

3.公司执行的主要会计政策

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令 33 号，2014 年 7 月修订版）及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为格力地产股份有限公司，被评估单位为珠海经济特区金叶酒店有限公司。委托人是被评估单位的股权收购方。

二、关于经济行为的说明

根据《格力地产股份有限公司第八届董事会第二次会议决议》（2022 年 12 月 8 日），格力地产股份有限公司拟发行股份及支付现金购买珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海城市建设集团有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司 100%股权。

本次资产评估的目的是反映珠海经济特区金叶酒店有限公司的股东全部权益价值于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象是珠海经济特区金叶酒店有限公司的股东全部权益价值。评估范围为珠海经济特区金叶酒店有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，母公司报表账面资产总额 5,040.55 万元、负债 945.72 万元、净资产 4,094.83 万元。具体包括流动资产 1,073.89 万元，非流动资产 3,966.66 万元；流动负债 940.82 万元，非流动负债 4.90 万元。

上述资产与负债数据摘自珠海经济特区金叶酒店有限公司资产负债表。因珠海市免税企业集团有限公司对其无控制权，故本次审计机构未对其进行审计，本次评估所引用的各项财务数据未经审计。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 评估范围内主要资产情况

本次评估范围中的资产主要为流动资产和固定资产。

1.流动资产为货币资金、应收票据、应收类款项、预付账款、存货和其他流动资产，流动性较好。

2.纳入评估范围内的实物资产账面值 2,857.91 万元，占评估范围内总资产的 56.70%。主要为存货、房屋建（构）筑物、机器设备、运输设备、电子设备及在建工程等。这些资产具有以下特点:

（1）实物资产分布情况和存放地点

实物资产主要分布在香洲区办公楼、吉大商场及金叶酒店中。

（2）实物资产的使用现状、技术特点、大修及改扩建情况

1）存货

存货主要为香烟及酒类，保存状况良好。

2）房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产包括夏湾员工住房（夏湾新村 22 栋）、侨岭街 84 号 8 栋及酒店大厦，为被评估单位自用办公楼、食堂及员工宿舍等。

基准日现状较好，正常使用。

3）设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。

机器设备：机器设备主要为配电房设备、发电机组及电梯等。购置于1992-2022年，至评估基准日，以上设备维护、保养、使用正常。

运输设备：委估车辆主要为日常办公经营用车。主要为：丰田牌客车GTM6480AL、明锐牌轿车SVW7146BRD、别克牌SGM6521ATA，委估车辆日常维护保养正常，并经过年检合格，可以继续上路正常行驶。

电子设备：委估的电子设备为办公用电子设备及办公家具，包括电脑、空调、服务器、厨房设备和办公家具等，至评估基准日，上述设备正常使用。

4）在建工程类资产

在建工程包括酒店外立面泛光照明工程及办公楼第二层员工活动室工程。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的无形资产包括账面记录的国有土地使用权、办公软件。截至评估基准日，企业申报范围内无账面未记录的无形资产。

1.国有土地使用权

表3.土地使用权登记情况一览表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m^2)
1	粤房地权证珠字第0100243175号	金叶酒店	珠海市香洲区拱北迎宾南路1011号	2013/8/16	出让	商业	50	5698.36

2.办公软件

纳入本次评估范围内的办公软件为企业购入的一般纳税人专用软

件和金蝶财务系统（升级）-K3/Wise。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，企业申报评估的范围内无表外资产。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2022 年 11 月 30 日。

此基准日是委托人综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

(一) 曾经进行过清产核资或者资产评估的情况，调账情况

截至评估基准日，公司未曾进行过清产核资或者资产评估的情况，以及调账情况。

(二) 影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项

截至评估基准日，公司不存在影响生产经营活动和财务活动的重大合同、重大诉讼事项等。

(三) 抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产负债情况

截至评估基准日，珠海经济特区金叶酒店有限公司无抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产负债情况。

(四) 账面未记录的资产负债的类型及其估计金额

截至评估基准日，珠海经济特区金叶酒店有限公司账面无未记录的资产。

(五) 资产清查限制

截至资产清查日，未发现有限制资产清查的情形。

(六) 权属资料限制

截至评估基准日，珠海经济特区金叶酒店有限公司存在 1 项房屋建筑物尚未办理房屋所有权证，未办证面积 2,700.00 平方米。

未办理房屋所有权证的房屋建筑物具体情况如下:

表 4.未办理房产证房屋情况表

序号	所属公司	房屋建筑物名称	结构	建成年限	建筑面积（㎡）
1	珠海经济特区金叶酒店有限公司	酒店大厦（无证部分）	钢混	2020/11	2,700.00
合计					**2,700.00**

被评估单位承诺该部分资产属于其所有，本次评估未考虑未办证房产后续的支出对评估结果的影响。

对于该部分房屋建筑物，其面积是被评估单位根据竣工图纸及现场测量情况进行申报的。评估人员在对被评估单位申报面积进行抽查核实基础上，以申报面积进行评估，与被评估单位后续取得的房产证登记面积可能存在差异，提请报告使用者注意。

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

(一) 资产负债清查情况说明

1.列入本次清查范围的资产，是珠海经济特区金叶酒店有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债,母公司报表账面资产总额 5,040.55 万元、负债 945.72 万元、净资产 4,094.83 万元。具体包括流动资产 1,073.89 万元，非流动资产 3,966.66 万元；流动负债 940.82 万元，非流动负债 4.90 万元。

2.清查盘点时间：清查基准日为 2022 年 11 月 30 日。

3.实施方案：此项工作由财务部牵头，相关各部门参与。具体由业务部门负责库存商品的清查盘点，生产部门和物资供应部门负责原材料的清查盘点，财务部门、设备管理部和办公室共同负责固定资产的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

（1）流动资产的清查：运用实地盘点，与抽样盘点相结合，通过点数和抽取样本计算等方法，确定其实有数量。

（2）固定资产的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。

4.清查结论

（1）非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

（2）实物资产的清查情况与申报明细一一核对，账实相符。

七、资料清单

委托人和被评估单位已向评估机构提供了以下资料：

1.经济行为文件；

2.委托人和被评估单位法人营业执照；

3.企业近两年审计报告及基准日报表；

4.资产权属证明文件（房屋所有权证、车辆行驶证等）；

5.资产评估明细表；

6.与本次评估有关的其他资料及专项说明。

（此页无正文，仅为委托人《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页）

委托人（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字盖章）：

二〇二三年 三月 二十日

（此页无正文，仅为被评估单位《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页）

被评估单位（盖章）：珠海经济特区金叶酒店有限公司

法定代表人或授权代表（签字盖章）：

二〇二三 年 三月 二十二日

格力地产股份有限公司拟发行股份及支付现金购买珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海城市建设集团有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司100%股权项目

——恒超发展有限公司

资 产 评 估 说 明

第七部分 中联评报字[2023]第280号
第八部分

中联资产评估集团有限公司

二〇二三年三月二十二日

目　录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....1

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....2

第三部分 资产清查核实情况说明.....3

一、 评估对象与评估范围说明.....3

二、 资产核实情况总体说明.....5

第四部分 宏观经济形势、行业分析.....9

一、 宏观经济发展状况分析.....9

二、 行业分析.....22

三、 企业分析.....29

第五部分 资产基础法评估说明.....30

一、 流动资产.....30

二、 长期股权投资.....36

三、 投资性房地产.....38

四、 固定资产.....47

五、 长期待摊费用.....66

六、 负债.....67

第六部分 收益法评估说明.....69

一、 收益预测的假设条件.....69

二、 评估方法.....70

三、 收益期限确定.....74

四、 净现金流量估算.....74

五、 股东权益价值的预测.....82

第七部分 评估结论及其分析.....87

一、 评估结论 87
二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因 89
企业关于进行资产评估有关事项的说明 1
一、 委托人及被评估单位概况 1
二、 关于经济行为的说明 3
三、 关于评估对象与评估范围的说明 3
四、 关于评估基准日的说明 5
五、 可能影响评估工作的重大事项的说明 5
六、 资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明 7
七、 资料清单 8

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

中联资产评估集团有限公司

二〇二三年三月二十三日

第二部分　企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写，并由委托人单位法定代表人和被评估单位法定代表人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分　资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

评估对象是恒超发展有限公司的股东全部权益价值。评估范围为恒超发展有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债。截至评估基准日，经审计的母公司报表账面资产总额为 32,251.87 万元，负债总额为 27,458.86 万元，净资产为 4,793.01 万元。其中，流动资产 25,575.06 万元，非流动资产 6,676.81 万元；流动负债 27,354.74 万元，非流动负债 104.12 万元。

上述资产与负债数据摘自经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2022 年 11 月 30 日的恒超发展有限公司（简称“恒超发展”）资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

本次评估范围中的主要资产为存货、投资性房地产及固定资产等。其中投资性房地产共 1 项，证载权利人为恒超发展；房屋建筑物共 6 项，证载权利人为恒超发展；车辆共 1 项，证载权利人为恒超发展。

(二) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 18,917.80 万元，占评估范围内总资产的 58.66%，主要为存货、投资性房地产、房屋建筑物、运输设备及电子设备。这些资产具有以下特点:

1.实物资产分布情况和存放地点

实物资产主要分布在香港。

2.实物资产的使用现状、技术特点、大修及改扩建情况

（1）存货

存货主要为公司由于销售的库存商品，包括烟、酒、化妆品和护肤品等。保存状况良好。

（2）房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产大部分于1986年及以后陆续建成投入使用。结构类型主要为框架结构。主要分布在香港干诺道中200号、香港电器道233号。基准日现状较好，正常使用。

（3）投资性房地产

投资性房地产共计1项，为被评估企业的仓库，位于香港美罗中心九龙湾林兴街32号美罗中心仓库5楼8室。基准日现状较好，正常使用。

（4）设备类资产

设备类资产包括运输设备和电子设备，其中:

①运输设备: 车辆主要为办公用车。为一辆本田轿车。委估车辆日常维护保养正常，并经过年检合格，可以继续上路正常行驶。

②电子设备: 纳入本次评估范围的电子设备主要包括电脑、打印机、复印件、投影仪、冷气机等。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报范围内无账面记录或者未记录的无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，企业申报评估的范围内无表外资产。

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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 （ ）的审计结果。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成房产、设备、流动资产和其他资产小组进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下:

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。清查前，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估申报表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，企业填报“资产评估申报表”和“资产调查表”，收集并整理委托评估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项。

(二) 资产核实与尽职调查的内容

根据本次评估目的的特点和评估方法的技术要求，评估机构确定了资产核实的主要内容是评估范围的存在与真实性，具体以产权持有者提供的基准日的资产负债表为准，经核实无误，确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性，评估机构制定了详细的尽职调查计划，确定的尽职调查内容主要是:

1.本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估单位对本次评估事项的说明;

2.评估对象存续经营的相关法律情况,主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、重大合同情况等;

3.评估对象的相关资产的产权情况;

4.评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等;

5.评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况;

6.评估对象执行的税率税费及纳税情况;

7.评估对象的应收应付账款情况;

8.评估对象最近几年的关联交易情况;

9.评估对象的主营业务和历史经营业绩等;

10.评估对象最近几年主营业务成本,主要成本构成项目和设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况;

11.评估对象最近几年主营业务收入情况;

12.评估对象未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等;

13.评估对象的主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、产品（技术）优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）

风险、汇率风险等;

14.评估对象近年经基准日的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细和成本费用明细;

15.与本次评估有关的其他情况。

(三) 影响资产核实的事项及处理方法

被评估企业的部分资产位于香港，评估人员未能采用现场调查方式直接核实相关资产。评估人员已经采用电子邮件、视频、微信等现代通讯方式获取资料并开展基础核查工作，认为资产评估程序受限对评估结论不产生重大影响；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

除上述事项外，评估人员未发现其它影响资产核实的事项。

(四) 资产清查核实结论

经过评估人员和企业相关人员共同的清查核实，得到清查核实结论如下:

1.资产核实结果与账面记录存在差异的情况

截至评估基准日，评估人员未发现资产核实结果与账面记录存在差异。

2.权属资料不完善等权属不清晰的资产

无。

3.企业申报的账外资产的核实情况

截至评估基准日，企业未申报有账外资产，评估人员亦未发现企业存在账外资产。

评估人员在资产清查所知范围内，除上述清查事项外，清查情况表明： 非实物资产，评估明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况

吻合；实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通，实物资产与申报表相符，对特殊情况的资产在申报表备注中予以列示。

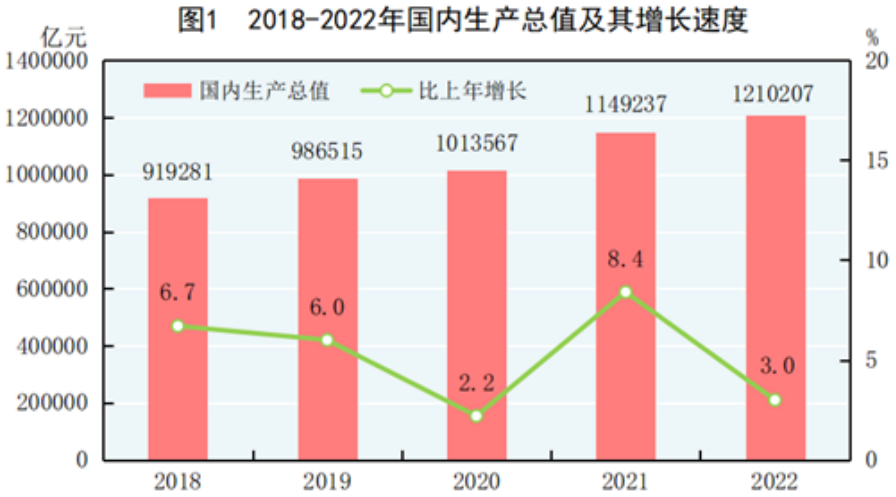
第四部分 宏观经济形势、行业分析

一、宏观经济发展状况分析

2022年是党和国家历史上极为重要的一年。经济保持增长，发展质量稳步提升，创新驱动深入推进，改革开放蹄疾步稳，就业物价总体平稳，粮食安全、能源安全和人民生活得到有效保障，经济社会大局保持稳定，全面建设社会主义现代化国家新征程迈出坚实步伐。

(一) 综合

初步核算，全年国内生产总值1210207亿元，比上年增长3.0%。其中，第一产业增加值88345亿元，比上年增长4.1%；第二产业增加值483164亿元，增长3.8%；第三产业增加值638698亿元，增长2.3%。第一产业增加值占国内生产总值比重为7.3%，第二产业增加值比重为39.9%，第三产业增加值比重为52.8%。全年最终消费支出拉动国内生产总值增长1.0个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长1.5个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长0.5个百分点。全年人均国内生产总值85698元，比上年增长3.0%。国民总收入1197215亿元，比上年增长2.8%。全员劳动生产率为152977元/人，比上年提高4.2%。



年末全国人口 141175 万人，比上年末减少 85 万人，其中城镇常住人口 92071 万人。全年出生人口 956 万人，出生率为 6.77‰；死亡人口 1041 万人，死亡率为 7.37‰；自然增长率为-0.60‰。

年末全国就业人员 73351 万人，其中城镇就业人员 45931 万人，占全国就业人员比重为 62.6%。全年城镇新增就业 1206 万人，比上年少增 63 万人。全年全国城镇调查失业率平均值为 5.6%。年末全国城镇调查失业率为 5.5%。全国农民工总量 29562 万人，比上年增长 1.1%。其中，外出农民工 17190 万人，增长 0.1%；本地农民工 12372 万人，增长 2.4%。

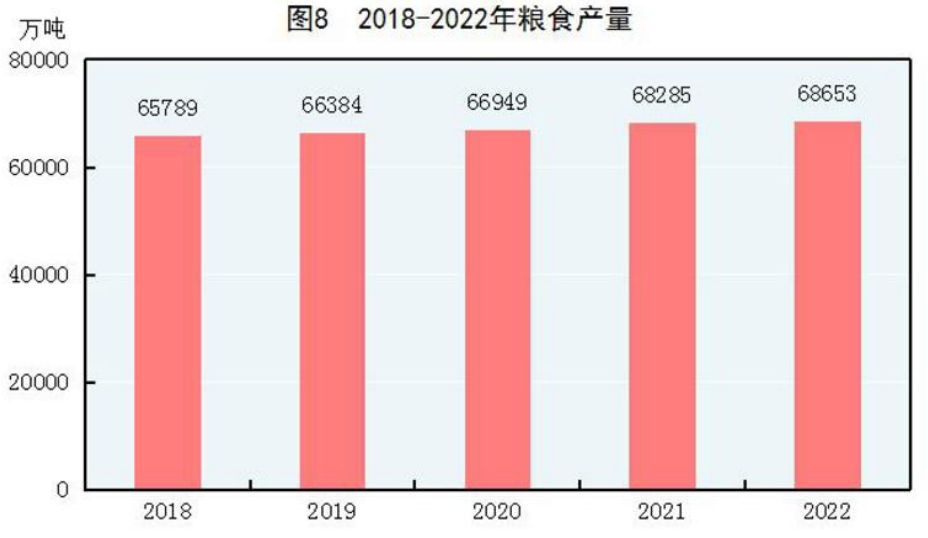
全年居民消费价格比上年上涨 2.0%。工业生产者出厂价格上涨 4.1%。工业生产者购进价格上涨 6.1%。农产品生产者价格上涨 0.4%。12 月份，70 个大中城市中，新建商品住宅销售价格同比上涨的城市个数为 16 个，持平的为 1 个，下降的为 53 个；二手住宅销售价格同比上涨的城市个数为 6 个，下降的为 64 个。

(二) 农业

全年粮食种植面积11833万公顷，比上年增加70万公顷。其中，稻谷种植面积2945万公顷，减少47万公顷；小麦种植面积2352万公顷，减少5万公顷；玉米种植面积4307万公顷，减少25万公顷；大豆种植面积1024万公顷，增加183万公顷。棉花种植面积300万公顷，减少3万公顷。油料种植面积1314万公顷，增加4万公顷。糖料种植面积147万公顷，增加1万公顷。

全年粮食产量68653万吨，比上年增加368万吨，增产0.5%。其中，夏粮产量14740万吨，增产1.0%；早稻产量2812万吨，增产0.4%；秋粮产量51100万吨，增产0.4%。全年谷物产量63324万吨，比上年增产0.1%。其中，稻谷产量20849万吨，减产2.0%；小麦产量13772万吨，增产0.6%；玉米产量27720万吨，增产1.7%。大豆产量2028万吨，增产23.7%

图8 2018-2022年粮食产量



(三) 工业和建筑业

全年全部工业增加值401644亿元，比上年增长3.4%。规模以上工业增加值增长3.6%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业

增加值增长 3.3%；股份制企业增长 4.8%，外商及港澳台商投资企业下降 1.0%；私营企业增长 2.9%。分门类看，采矿业增长 7.3%，制造业增长 3.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 5.0%。



全年规模以上工业中，农副食品加工业增加值比上年增长 0.7%，纺织业下降 2.7%，化学原料和化学制品制造业增长 6.6%，非金属矿物制品业下降 1.5%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 1.2%，通用设备制造业下降 1.2%，专用设备制造业增长 3.6%，汽车制造业增长 6.3%，电气机械和器材制造业增长 11.9%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 7.6%，电力、热力生产和供应业增长 5.1%。

(四) 服务业

全年批发和零售业增加值 114518 亿元，比上年增长 0.9%；交通运输、仓储和邮政业增加值 49674 亿元，下降 0.8%；住宿和餐饮业增加值 17855 亿元，下降 2.3%；金融业增加值 96811 亿元，增长 5.6%；房地产业增加值 73821 亿元，下降 5.1%；信息传输、软件和信息技术服务业增加值 47934 亿元，增长 9.1%；租赁和商务服务业增加值 39153 亿元，增

长 3.4%。全年规模以上服务业企业营业收入比上年增长 2.7%，利润总额增长 8.5%。



(五) 国内贸易

全年社会消费品零售总额 439733 亿元，比上年下降 0.2%。按经营地统计，城镇消费品零售额 380448 亿元，下降 0.3%；乡村消费品零售额 59285 亿元，与上年基本持平。按消费类型统计，商品零售额 395792 亿元，增长 0.5%；餐饮收入额 43941 亿元，下降 6.3%。

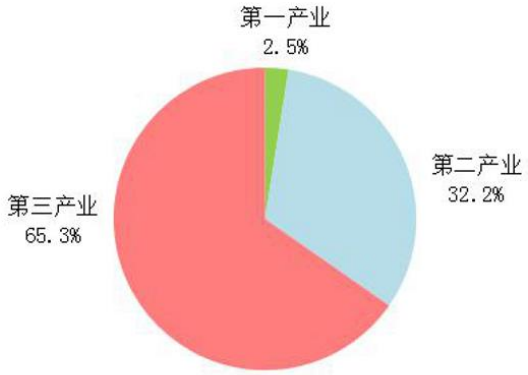


(六) 固定资产投资

全年全社会固定资产投资579556亿元，比上年增长4.9%。固定资产投资（不含农户）572138亿元，增长5.1%。在固定资产投资（不含农户)中,分区域看,东部地区投资增长3.6%,中部地区投资增长8.9%,西部地区投资增长4.7%，东北地区投资增长1.2%。

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资14293亿元，比上年增长0.2%；第二产业投资184004亿元，增长10.3%；第三产业投资373842亿元，增长3.0%。民间固定资产投资310145亿元，增长0.9%。基础设施投资增长9.4%。社会领域投资增长10.9%。

图15 2022年三次产业投资占固定资产投资（不含农户）比重



(七) 对外经济

全年货物进出口总额420678亿元，比上年增长7.7%。其中，出口239654亿元，增长10.5%；进口181024亿元，增长4.3%。货物进出口顺差58630亿元，比上年增加15330亿元。对“一带一路”沿线国家进出口总额138339亿元，比上年增长19.4%。其中，出口78877亿元，增长20.0%；进口59461亿元，增长18.7%。对《区域全面经济伙伴关系

协定》（RCEP）其他成员国进出口额129499亿元，比上年增长7.5%。

图16 2018-2022年货物进出口总额



全年服务进出口总额59802亿元，比上年增长12.9%。其中，服务出口28522亿元，增长12.1%；服务进口31279亿元，增长13.5%。服务进出口逆差2757亿元。

(八) 财政金融

全年全国一般公共预算收入203703亿元，比上年增长0.6%；其中税收收入166614亿元，下降3.5%。全国一般公共预算支出260609亿元，比上年增长6.1%。全年新增减税降费及退税缓税缓费超4.2万亿元，其中累计退到纳税人账户的增值税留抵退税款2.46万亿元，新增减税降费超1万亿元，办理缓税缓费超7500亿元。



注：图中2018年至2021年数据为全国一般公共预算收入决算数，2022年为执行数。

(九) 居民收入消费和社会保障

全年全国居民人均可支配收入36883元，比上年增长5.0%，扣除价格因素，实际增长2.9%。全国居民人均可支配收入中位数31370元，增长4.7%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入49283元，比上年增长3.9%，扣除价格因素，实际增长1.9%。城镇居民人均可支配收入中位数45123元，增长3.7%。农村居民人均可支配收入20133元，比上年增长6.3%，扣除价格因素，实际增长4.2%。农村居民人均可支配收入中位数17734元，增长4.9%。城乡居民人均可支配收入比值为2.45，比上年缩小 0.05。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入 8601元，中间偏下收入组人均可支配收入19303元，中间收入组人均可支配收入30598元，中间偏上收入组人均可支配收入47397元，高收入组人均可支配收入90116元。全国农民工人均月收入4615元，比上年增长4.1%。全年脱贫县农村居民人均可支配收入15111元，比上年增长7.5%，扣除价格因素，实际增长5.4%。



(十) 科学技术和教育

全年研究与试验发展（R&D）经费支出 30870 亿元，比上年增长 10.4%，与国内生产总值之比为 2.55%，其中基础研究经费 1951 亿元。国家自然科学基金共资助 5.19 万个项目。截至年末，正在运行的国家重点实验室 533 个，纳入新序列管理的国家工程研究中心 191 个，国家企业技术中心 1601 家，大众创业万众创新示范基地 212 家。国家科技成果转化引导基金累计设立 36 支子基金，资金总规模 624 亿元。国家级科技企业孵化器 1425 家，国家备案众创空间 2441 家。全年授予专利权 432.3 万件，比上年下降 6.0%；PCT 专利申请受理量 7.4 万件。截至年末，有效专利 1787.9 万件，其中境内有效发明专利 328.0 万件。每万人口高价值发明专利拥有量 9.4 件。全年商标注册 617.7 万件，比上年下降 20.2%。全年共签订技术合同 77 万项，技术合同成交金额 47791 亿元，比上年增长 28.2%。我国公民具备科学素质的比例达到 12.93%。

图20 2018-2022年研究与试验发展（R&D）经费支出及其增长速度



(十一) 文化旅游、卫生健康和体育

年末全国文化和旅游系统共有艺术表演团体 2023 个。全国共有公共图书馆 3303 个，总流通 72375 万人次；文化馆 3503 个。有线电视实际用户 1.99 亿户，其中有线数字电视实际用户 1.90 亿户。年末广播节目综合人口覆盖率为 99.6%，电视节目综合人口覆盖率为 99.8%。全年生产电视剧 160 部 5283 集，电视动画片 89094 分钟。全年生产故事影片 380 部，科教、纪录、动画和特种影片 105 部。出版各类报纸 266 亿份，各类期刊 20 亿册，图书 114 亿册（张），人均图书拥有量 8.09 册（张）。年末全国共有档案馆 4136 个，已开放各类档案 20886 万卷（件）。全年全国规模以上文化及相关产业企业营业收入 121805 亿元，按可比口径计算，比上年增长 0.9%。

全年国内游客 25.3 亿人次，比上年下降 22.1%。其中，城镇居民游客 19.3 亿人次，下降 17.7%；农村居民游客 6.0 亿人次，下降 33.5%。国内旅游收入 20444 亿元，下降 30.0%。其中，城镇居民游客花费 16881 亿元，下降 28.6%；农村居民游客花费 3563 亿元，下降 35.8%。



年末全国共有医疗卫生机构103.3万个，其中医院3.7万个，在医院中有公立医院1.2万个，民营医院2.5万个；基层医疗卫生机构98.0万个，其中乡镇卫生院3.4万个，社区卫生服务中心（站）3.6万个，门诊部（所）32.1万个，村卫生室58.8万个；专业公共卫生机构1.3万个，其中疾病预防控制中心3385个，卫生监督所（中心）2796个。年末卫生技术人员1155万人，其中执业医师和执业助理医师440万人，注册护士520万人。医疗卫生机构床位975万张，其中医院766万张，乡镇卫生院145万张。全年总诊疗人次84.0亿人次，出院人数2.5亿人。

年末全国共有体育场地422.7万个，体育场地面积37.0亿平方米，人均体育场地面积2.62平方米。全年我国运动员在15个运动大项中获得93个世界冠军，共创11项世界纪录。在北京第24届冬奥会上，我国运动员共获得9枚金牌，奖牌总数15枚。全年我国残疾人运动员在5项国际赛事中获得41个世界冠军。在北京第13届冬残奥会上，我国运动员共获得18枚金牌，奖牌总数61枚，位列冬残奥会金牌榜和奖牌榜双第一位。

(十二) 资源、环境和应急管理

全年全国国有建设用地供应总量76.6万公顷，比上年增长10.9%。其中，工矿仓储用地19.8万公顷，增长13.2%；房地产用地11.0万公顷，下降19.4%；基础设施用地45.8万公顷，增长20.7%。

全年水资源总量26634亿立方米。全年总用水量5997亿立方米，比上年增长1.3%。其中，生活用水下降0.5%，工业用水下降7.7%，农业用水增长3.7%，人工生态环境补水增长8.3%。万元国内生产总值用水量53立方米，下降1.6%。万元工业增加值用水量27立方米，下降10.8%。人均用水量425立方米，增长1.3%。

全年完成造林面积383万公顷，其中人工造林面积120万公顷，占全部造林面积的31.4%。种草改良面积321万公顷。截至年末，国家公园5个。新增水土流失治理面积6.3万平方公里。

初步核算，全年能源消费总量54.1亿吨标准煤，比上年增长2.9%。煤炭消费量增长4.3%，原油消费量下降3.1%，天然气消费量下降1.2%，电力消费量增长3.6%。煤炭消费量占能源消费总量的56.2%，比上年上升0.3个百分点；天然气、水电、核电、风电、太阳能发电等清洁能源消费量占能源消费总量的25.9%，上升0.4个百分点。重点耗能工业企业单位电石综合能耗下降1.6%，单位合成氨综合能耗下降0.8%，吨钢综合能耗上升1.7%，单位电解铝综合能耗下降0.4%，每千瓦时火力发电标准煤耗下降0.2%。全国万元国内生产总值二氧化碳排放下降0.8%。



全年近岸海域海水水质达到国家一、二类海水水质标准的面积占81.9%，三类海水占4.1%，四类、劣四类海水占14.0%。

在开展城市区域声环境监测的320个城市中，全年昼间声环境质量好的城市占5.0%，较好的占66.3%，一般的占27.2%，较差的占1.2%，差的占0.3%。

全年平均气温为10.51℃，比上年下降0.02℃。共有4个台风登陆。

全年农作物受灾面积1207万公顷，其中绝收135万公顷。全年因洪涝和地质灾害造成直接经济损失1303亿元，因干旱灾害造成直接经济损失513亿元，因低温冷冻和雪灾造成直接经济损失125亿元，因海洋灾害造成直接经济损失24亿元。全年大陆地区共发生5.0级以上地震27次，造成直接经济损失224亿元。全年共发生森林火灾709起，受害森林面积约0.5万公顷。

全年各类生产安全事故共死亡20963人。工矿商贸企业就业人员10万人生产安全事故死亡人数1.097人，比上年下降20.2%；煤矿百万吨死亡人数0.054人，上升22.7%。道路交通事故万车死亡人数1.46人，下降7.0%。

二、行业分析

（一）免税行业发展概况

1979年，随着我国改革开放的实施，我国旅游行业亦随之发展。为了开拓旅游购物消费市场，吸引更多国际游客，获取更多外汇，原中国旅行游览事业管理总局（国家旅游局的前身）向国务院上报开办免税品销售业务的请示报告并获得国务院的批准，中国旅游服务公司获国务院授权开设中国第一家免税店，标志着中国免税业的产生。1981年，免税集团的前身关前免税商品供应公司在此背景下正式成立。

1979年至2000年，免税行业在我国出入境旅游市场发展推动下快速增长。免税品销售额迅速攀升，发展态势十分迅猛，使得免税业成为我国旅游相关产业中快速发展的行业之一。免税业开始逐步走向市场化，零售网络扩张、经营形式、购物环境、商品结构和经营管理等方面均发生了质的飞跃，行业整体实力迅速提升，销售总额已位居世界前列。

2000年以来，受全球经济持续、稳定增长，出入境旅游迅速发展，机场、口岸建设升级，市内免税店的开设等因素的影响，我国免税品行业增长迅速，明显快于同期全球免税业的增长。2011年，海南岛试点实施离岛免税政策，成为全球第四个离岛免税区域，开启我国免税业的开拓阶段，自此我国免税行业进入综合发展阶段。

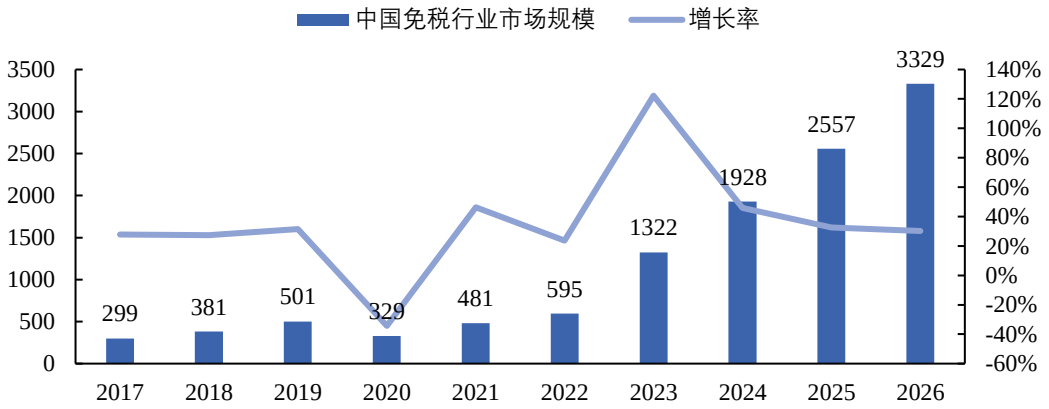
从我国免税业的总体发展历程来看，由于发展历史较短，在经营模式、免税店规模、商品种类、购物环境和市场开发等诸多方面与免税业发展成熟国家存在一定的差距。但中国作为新兴的免税市场，免税业将成为旅游产业链中的朝阳板块，具有广阔的发展空间。

（二）免税行业市场容量

根据弗若斯特沙利文数据，中国免税市场规模由2017年的299亿元增至2019年的501亿元，复合年增长率为29.4%，远高于全球平均

水平。受新冠疫情影响，我国免税市场规模出现短暂回落。随着未来疫情的有效控制以及消费回流政策利好，免税市场预期将逐步回暖，2026 年市场规模有望达到 3,329 亿元，较 2020 年累计升幅达 10 倍，如下图所示：

单位：亿元



数据来源：弗若斯特沙利文

中国居民的免税品消费总额与内地免税市场规模不匹配，消费外流现象较为明显。一方面，根据世界免税协会数据，2019 年中国人境外购买免税品整体规模超过 1,800 亿元，贡献了全球 40%的免税品消费额，而同时期我国免税市场销售额仅占全球免税市场的 8%。我国免税市场规模与国人购买力匹配度较低，未来仍有较大提升空间。

另一方面，根据《中国出境旅游发展报告 2020》，2019 年我国出境游客境外消费超过 1,338 亿美元。随着国家对海外消费回流的重视和陆续出台的政策支持，中国免税行业市场将持续高速增长，行业前景广阔。

（三）免税行业发展趋势

1、政策支持免税行业蓬勃发展，引导消费回流，增强内需发展动力

近年来，政府陆续颁布多项政策支持免税行业蓬勃发展，引导消费回流，形成强大国内市场，构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。

2022 年 10 月，党的二十大报告提出，加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，增强国内大循环内生动力和可靠性，提升国际循环质量和水平。党的二十大报告亦提出，着力扩大内需，增强消费对经济发展的基础性作用和投资对优化供给结构的关键作用。

国家发改委等 23 部门于 2020 年 2 月发布《关于促进消费扩容提质加快形成强大国内市场的实施意见》，提出要进一步完善免税业政策。以建设中国特色免税体系为目标，加强顶层设计，破除行业发展障碍，提高行业发展质量和水平。科学确定免税业功能定位，坚持服务境外人士和我国出境居民并重，加强对免税业发展的统筹规划，健全免税业政策体系。完善市内免税店政策，建设一批中国特色市内免税店。鼓励有条件的城市对市内免税店的建设经营提供土地、融资等支持，在机场口岸免税店为市内免税店设立离境提货点。扩大口岸免税业务，增设口岸免税店。根据居民收入水平提高和消费升级情况，适时研究调整免税限额和免税品种类。

2022 年 12 月，中共中央、国务院印发《扩大内需战略规划纲要（2022－2035 年）》，全面阐释我国实施扩大内需战略的规划背景，明确总体要求，并提出要促进免税业健康有序发展。

2、口岸免税于后疫情时代迎来新发展机遇

2022 年 12 月，国内全面落实“防疫新十条”疫情防控优化措施及“乙类乙管”各项措施；同月，国家移民管理局宣布自 2023 年 1 月 8 日起优化移民管理政策措施。

据国家移民管理局分析评估，预计 2023 年春节假期全国口岸出入境人数日均将达到 60 万人次，较 2022 年同期增长约 2 倍。北京首都机场、上海浦东机场、广州白云机场、成都双流机场等大型国际空港口岸

出入境客流总体平稳。毗邻港澳大型陆路口岸出入境客流将持续增长，预计客流高峰主要集中在春节前夕1月20日，以及春节期间1月25日、26日、27日，其中，珠海拱北、青茂口岸日均通关人数预计将达到27.7万人次、5.7万人次，深圳福田口岸日均通关人数预计将达到4.2万人次。

在疫情防控优化及出入境政策优化的大背景下，口岸免税迎来新发展机遇。

3、市内免税业态前景广阔，将成为国内免税业重要业态

国务院办公厅于2022年4月发布《关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》，提出将进一步完善市内免税店政策，建设一批中国特色市内免税店，鼓励有条件的城市对市内免税店的建设经营提供土地、融资等支持。

相比于口岸免税店，市内免税店对于消费者来说具有距离近、购物便捷、成本优、购物体验感真实等一系列特点，其市场空间潜力大，对于促进消费升级、推动商业零售转型、提升对外开放水平、加快构建双循环新发展格局等均可以发挥有力作用。市内免税店的购物时间和方式更为灵活，有助于进一步刺激未完全释放的出入境旅客购物需求。未来，市内免税店将有望补充口岸免税缺陷，形成完整区域免税生态。

4、离岛免税方兴未艾，规模增长潜力巨大

2020年6月29日，财政部、海关总署及税务总局下发《关于海南离岛旅客免税购物政策的公告》调整离岛免税政策，明确放宽了离岛免税运营商的资格限制。

2021年海南离岛免税市场逆势增长，销售额达504.9亿元，同比增长83%，免税购物人数967.66万人次，同比增长73%。2023年1月，海南省省长冯飞表示，2023年海南将重点提振消费需求，力争旅游人数、

旅游收入分别增长20%和25%，离岛免税购物销售额突破800亿元。

在政策大力支持下，离岛免税市场正在成为拉动免税行业强劲发展的新引擎。

（四）免税行业竞争情况

1、竞争格局

免税行业历史上即为国企主导的特许经营模式，具备一定的行业特殊性，目前行业维持垄断经营下的有限竞争格局。全国现存7家免税运营商，包括中国旅游集团中免股份有限公司（合并口径，为中国旅游集团中免股份有限公司之控股股东，旗下有中国免税品（集团）有限责任公司、日上免税行（中国）有限公司、日上免税行（上海）有限公司、海南省免税品有限公司、中侨免税等免税品牌）、珠海市免税企业集团有限公司、深圳市国有免税商品（集团）有限公司、中国出国人员服务有限公司、王府井集团股份有限公司、海南旅投免税品有限公司、全球消费精品（海南）贸易有限公司。

国内免税行业市场相对集中，进入壁垒较高。根据弗若斯特沙利文数据显示，国内前五大免税旅游零售商市场占有率高达98.5%，其中行业排名第一的中免公司2021年国内免税品市场占有率约为86%。2020年6月以来，王府井集团股份有限公司、海南旅投免税品有限公司、全球消费精品（海南）贸易有限公司已分别获得有关部门批准的免税品经营资质。此外，截至目前，仍有多家企业正在申请免税品经营资质，但有关部门能否批准仍存较大的不确定性。

2、主要竞争对手

免税集团的主要竞争对手有中国旅游集团中免股份有限公司、深圳市国有免税商品（集团）有限公司、中国出国人员服务有限公司。主要竞争对手情况如下:

（1）中国旅游集团中免股份有限公司

中国旅游集团中免股份有限公司成立于1984年,是经国务院授权在全国范围内开展免税业务的国有专营公司。中国旅游集团中免股份有限公司旗下汇聚了中免、海免、日上、中侨免税等众多知名免税品牌，是目前中国最大的免税企业，也是中国唯一一家覆盖全免税销售渠道的零售运营商，目前在内地、港澳台和海外开设近200家免税店。

（2）深圳市国有免税商品（集团）有限公司

深圳市国有免税商品（集团）有限公司是深圳市国资委直管企业。深圳市国有免税商品（集团）有限公司旗下免税店已覆盖深圳市罗湖口岸、皇岗口岸、文锦渡口岸、沙头角口岸、宝安机场、福田口岸、深圳湾口岸等8个本地口岸和海南海口、西安机场、新疆霍尔果斯、上海吴淞口、大连大窑湾、威海机场、武夷山机场、黑龙江黑河8个异地口岸。

（3）中国出国人员服务有限公司

中国出国人员服务有限公司成立于1983年,为国药集团旗下全资子公司。中国出国人员服务有限公司目前经营市内、口岸等多类型免税店，拥有北京、大连、重庆等15家境内店以及迪拜和日本东京2家境外店，为用户提供多种免税商品服务。

（五）影响行业发展因素分析

1、影响免税行业发展的有利因素

（1）疫情管控放开，旅游业恢复利好免税行业增长

免税业与旅游业的发展紧密相连，影响我国旅游业发展的因素，尤其是影响出入境旅游发展的因素，同时也直接对我国免税业的发展产生重要影响。2022年12月26日，新冠感染“乙类乙管”方案发布，疫情管控放开后旅游业恢复势头明显，有望迎来爆发性增长。

根据携程数据显示，“乙类乙管”方案发布后半小时内，携程平台

上境外游目的地搜索量同比增长10倍，境外酒店搜索量达到近3年来的峰值。旅游业为免税业带来了直接的消费客源，旅游业的快速发展将为免税业的增长提供良好的发展契机。

（2）国家陆续出台政策，促进境外消费回流

国家“十四五”规划指出要扩大内需，促进消费升级，特别提出将“形成若干立足国内、辐射周边、面向世界的综合性国际消费中心城市”。2022年4月，国务院办公厅发布《关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》，提出将进一步完善市内免税店政策，建设一批中国特色市内免税店，积极引导境外高端消费回流。2022年12月，国务院发布《扩大内需战略规划纲要（2022-2035年）》，提出把恢复和扩大消费摆在优先位置，加快消费提质升级。国家陆续出台多项政策促进消费发展，引导海外消费回流，刺激免税消费，推动我国免税消费渗透率提升。

（3）消费需求稳定提升，促进免税行业有力增长

随着我国经济总量与人均生活水平不断上升，居民对以高端化妆品、高端烟酒与奢侈品为代表的高端消费品类的需求不断提升。目前，我国免税品市场的主力消费群体为Y世代人群（1980-1995年出生），该人群拥有强大的购买力和购买意愿，且人口总数占总人口比重高，能够有力支撑免税品消费市场。此外，Z世代人群（1995-2010年出生）出生于我国经济快速腾飞及电商普及的时代，随着他们逐步开启职业生涯，其消费理念及消费模式的转变叠加群体购买力的提升，将为我国免税市场带来进一步发展的潜力。

2、影响免税行业发展的不利因素

（1）免税行业政策变化

免税品属于国家授权特定机构专营的业务，获得免税品经营资质需

获得有关部门的批准。如果国家调整免税业的管理政策，放宽免税业的市场准入政策，新竞争者进入免税行业市场，则免税行业的市场竞争将加剧。若未来免税集团不能采取有效措施增强自身竞争优势以提高公司在行业中的竞争地位，免税集团的经营业绩将会受到不利影响。

（2）突发事件影响

免税行业企业经营易受突发性事件的不利影响，特别是当出现自然灾害、重大疫情等突发情形时，免税商店客流量和交易量将可能锐减。2020年全球爆发新冠肺炎疫情，根据中国民用航空局公布数据，2021年国内民航客运量约为90,748万人次，较2019年下降32.90%，国际航线完成旅客运输量147.72万人次，同比下降84.60%，受此影响免税行业客源数量显著下降。若未来再次发生类似重大公共安全事件，将直接导致旅游零售行业需求下降，从而影响免税行业的发展。

三、企业分析

恒超发展有限公司主要从事进出口贸易、商贸零售、免税品供应和服务，以及跨境电商、仓储物流和对外投资等业务。目前已与全球知名烟草酒水、香化精品、腕表珠宝以及营养保健等50多家供应商、数百个国际品牌建立合作关系。公司充分发挥香港地缘优势，打造优质供应链资源体系，提升行业全球采购中心地位，加快融入国内国外经济循环步伐，深度开发粤港澳大湾区市场、粤澳深度合作区并促进业务开发、项目投资等，加快公司在国内外市场业务版图布局，为集团免税业务提供支持，同时争取机会，实现经营业务多元化。目前，主要是作为免税集团的供应商，为母公司免税店提供免税商品进行销售。

第五部分　资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下。

一、流动资产

(一) 评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

(二) 评估程序

1.根据企业填报的流动资产评估申报表,与企业财务报表进行核对,明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2.根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验,对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3.收集与整理相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4.在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

(三) 评估方法

对货币资金等流通性强的资产，人民币账户按经核实后的账面值确定评估值；对应收、预付类债权资产，以核对无误的账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值；对存货，在核实评估基准日实际库存数量的基础上，以实际库存量乘以实际成本或可变现价格得出评估值。

1.货币资金

货币资金账面价值60,305,949.45元，包括现金23,383.15元、银行存款60,282,566.30元。

（1）现金

库存现金账面价值23,383.15元，存放在公司位于香港的办公室。评估人员通过视频盘点方式对现金进行全面盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。对人民币现金，以盘点核实后账面值确定评估值；对于外币现金，以盘点核实后的外币金额结合评估基准日外币汇率测算外币现金评估值。

现金评估值为23,383.15元。

（2）银行存款

银行存款账面价值60,282,566.30元，为存放于中国工商银行珠海分行夏湾支行、南洋银行香港中区分行和汇丰银行香港皇后大道中分行等银行的存款。

对银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对人民币银行存款以核实后账面值确定评估值，对外币银行存款，以盘点核实后的外币金额结合评估基准日外币汇率测算银行存款评估值。

银行存款评估值为60,282,566.30元。

综上，货币资金评估价值为60,305,949.45元。

2.应收账款

应收账款账面余额30,008,801.58元，已计提减值准备1,250,040.17元，账面净额28,758,761.41元，核算内容为应收货款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、

账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据单位的具体情况，采用个别认定法及账龄分析法，对评估风险损失进行估计。

对关联方往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失的可能性为0%;

对外部单位可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定按照8.31%确定风险损失。

按以上标准，确定应收账款评估风险损失为1,250,040.17元，以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

应收账款评估值为28,758,761.41元。

3.预付账款

预付账款账面价值310,056.35元，未计提减值准备，核算内容为预付货款。

评估人员核实了账簿记录、检查了原始凭证及相关合同等资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，未发现异常情况，评估人员在对预付账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况等。

经核实，预付账款账、表、单金额相符，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，评估人员在对预付账款核实无误的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

预付账款评估值为310,056.35元。

4.其他应收款

其他应收账款账面余额157,285.19元，已计提减值准备3,192.89元，账面净额154,092.30元，核算内容为押金和保证金等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对其他应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况等。根据单位的具体情况，采用个别认定法及账龄分析法，对评估风险损失进行估计。

对外部单位可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等因素，综合确定按照2.03%确定风险损失。

按以上标准，确定其他应收账款评估风险损失为3,192.89元，以其他应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

其他应收账款评估值为154,092.30元。

5.存货

存货账面余额为166,221,753.60元，包括产成品（库存商品）和发出商品，未计提跌价准备。评估人员对存货内控制度进行测试，抽查大额发生额及原始凭证，主要商品的购、销记录，验证账面价值构成、成本核算方法的真实、完整性；了解存货收、发和保管核算制度，对存货实施抽查盘点；查验存货有无残次、毁损、积压和报废等情况。收集存货市场参考价格及产品销售价格资料以其作为取价参考依据，结合市场询价资料综合分析确定评估值。数量以评估基准日实际数量为准。存货

的具体评估方法及过程如下:

（1）产成品（库存商品）

产成品账面价值159,139,440.28元，主要为烟、酒、香水和化妆品等商品，均为正常销售产品。主要采用如下评估方法:

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售风险后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×r）

1)不含税售价: 不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的。;

2)产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加;

3)销售费用率是按销售费用与销售收入的比例平均计算;

4)营业利润率=主营业务利润÷营业收入;

主营业利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

5)所得税率按企业现实执行的税率;

6)r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中r对于一般销售产品为50%,勉强可销售的产品为100%。

产成品评估值为163,546,124.92元，评估增值4,406,684.64元，增值率2.77%。产成品评估增值的原因是产成品评估值中考虑部分利润所致。

案例: 马爹利牌蓝带干邑白兰地酒 1L （40%）(产成品评估明细表

序号 18)

马爹利牌蓝带干邑白兰地酒 1L （40%）为一般销售产品，评估时以该产品的不含税销售价格减去销售费用、全部税金和部分净利润后，确定评估值。

计算公式:

评估价值=实际数量×不含税销售价格×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

=7500×1,098.99×(1-0.02%-1.84%-8.11%×16.50%-8.11%×(1-16.50%)×50%)

= 7,699,725.00（元）

（1）发出商品

发出商品账面值 7,082,313.32 元，主要为烟、酒、香水和化妆品等商品。经查企业产品均为正常销售，在清查核实的基础上评估人员企业提供的资料分析，发出商品为正常产品，参照库存商品的评估方法评估。评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

1)不含税售价: 不含税售价是按照发出商品的销售合同价格或是评估基准日前后的市场价格确定的;

2)产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加;

3)销售费用率是按销售费用与销售收入的比例平均计算;

4)营业利润率=主营业务利润÷营业收入;

主营业利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

5)所得税率按企业现实执行的税率;

6)r 为一定的率，由于发出商品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。发出商品为30%。

发出商品评估值为7,383,135.43元，评估增值300,822.11元，增值率4.25%。发出商品评估增值的原因是产品市场行情较好，发出商品评估值中考虑了部分利润所致。

二、长期股权投资

(一) 评估范围

长期股权投资共1项，为珠海免税（澳门）一人有限公司。截至评估基准日账面原值为 43,671,900.00 元，未计提减值准备。具体情况如下:

表1.长期股权投资一览表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	珠海免税（澳门）一人有限公司	2019/11/30	100	43,671,900.00	43,671,900.00

(二) 被投资单位简介

公司名称: 珠海免税（澳门）一人有限公司

注册资本: 5000万澳门元

成立日期: 2018年11月13日

营业期限: 长期

办公地址: 澳门南湾大马路693号大华大厦8楼A座

经营范围: 免税品、批发和零售业; 仓储服务; 市场营销策划; 图文设计及制作; 广告业务。

截至评估基准日，珠海免税（澳门）一人有限公司出资人名称、出

资额和出资比例如下:

投资者名称	出资金额（澳门元）	出资金额（人民币元）	出资比例（%）
香港恒超发展有限公司	50,000,000.00	43,671,900.00	100.00
合　　计	**50,000,000.00**	**43,671,900.0**0	**100.00**

资产、财务及经营状况

近几年的财务状况如下表所示。

财务状况一览表

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	3,622.99	2,681.85	2,465.54
负债	1.26	2.03	0.84
净资产	3,621.73	2,679.81	2,464.70
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-445.63	-850.04	-492.15
净利润	-445.63	-850.04	-492.15
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

(三) 评估过程及方法

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

本次评估对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以恒超发展的持股比例计算确定评估值:

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产评估值×持股比例

本次评估中，在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

(四) 长期股权投资评估结果

按照上述方法，长期股权投资账面价值43,671,900.00元，未计提减值准备，评估价值25,496,416.75元，评估减值18,175,483.25元，减值率41.62%。

长期股权投资评估结果的详细情况见被投资单位的“资产评估明细表”。

三、投资性房地产

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产为企业申报的1项自用的房产。

企业对于投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，评估基准日时点账面价值6,944,300.00元，账面价值系参照本次评估值确认。

(二) 资产概况

1.产权概况

截至评估基准日，纳入评估范围的投资性房地产已取得房屋产权证，产权证号为5086113199号。

2.物理概况

房屋主体基础采用钢筋混凝土桩基础，上部为现浇钢筋砼框架柱、梁、板，形成整个房屋的框架骨架；地面为混泥土地面，顶棚为乳胶漆，防水、隔热、保温屋面，外墙面为石材干挂，内墙面为乳胶漆，钢制防火门，窗为铝合金窗。

3.利用概况

纳入评估范围的投资性房地产主要为企业自用的房产，评估基准日时点处于正常使用状态中。

4.特殊事项

（1）抵押担保事项

未发现相关事项。

（2）诉讼查封事项

未发现相关事项。

（3）其他需披露的非企业常规事项

未发现相关事项。

(三) 评估过程

1.资料审查

（1）评估申报表的审查

投资性房地产清查申报表：建筑面积、主要建筑参数未能填全的，

（2）权证审查

根据产权持有人提供的资料，对投资性房地产的相关权证资料进行了审查。

2.现场勘察

评估人员在评估时对现场作了全面的勘查，一方面是为了核实委估项目账面是否与实际相符，核对建筑面积和结构类型等，另一方面是查看建筑基础和结构的现时状况，查看其承载力的稳定性和牢固性等。经现场勘查，认为委估的投资性房地产均可持续使用，室外配套设施较为完善，使用功能正常。

3.市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估的有关资料，其中包括委估资产所在区域房地产市场状况、同一供需圈可比成交案例、委估资产历史收益状况、市场客观收益状况、未来房地产市场发展趋势等，在委托人有关人员的配合下，经过我们的努力，完成了上述资料的搜集工作，这将使

我们的评估有可靠、准确的依据，以确保评估值的准确性。

4.评定估算

根据法律法规、评估准则，结合前期收集的资料、现场勘察取得信息，按照合理的方法对投资性房地产进行评估。

(四) 评估方法

1.评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》和《投资性房地产评估指导意见》的要求，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

根据纳入评估范围的投资性房地产资产的结构特点、使用性质等，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定各类资产的合理的评估方法。企业持有的目前自用的房产，且周边同类业态的房产可比案例较多的，本次评估采用市场法进行评估。

2.评估方法介绍

（1）市场法

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式如下:

$P=P_{案例}*A*B*C*D*E$

其中： P: 待估房产评估价值； $P_{案例}$: 可比交易实例价格;

A: 交易情况修正系数； B: 交易日期修正系数;

C: 区位因素修正系数； D: 实物因素修正系数;

E: 权益状况因素修正系数。

(五) 评估结果

1.评估结果及增减值

纳入本次评估范围的投资性房地产账面价值为6,944,300.00元，评估值为6,944,300.00元，评估无增减值变化。

2.评估增减值原因分析

评估无增减值的主要原因是账面值参照本次评估值确认，故无增减值。

(一) 典型案例-美罗中心508室(投资性房地产评估明细表序号1)

1.评估对象概况

美罗中心508室：美罗中心建成于1991年，案例房屋建筑面积为107平方米，结构类型为框架结构，主体19层，案例房屋位于第5层，层高3.4米，产权证号为5086113199号。

案例房屋所在小区周边基础设施、公共设施完善，七通一平，周围有购物商场、菜市场、银行、学校、医院；交通便捷，交通便捷，周围有22路、606路、608路、城22路、城巴107路等多路公交。

案例房屋主体基础采用钢筋混凝土桩基础，上部为现浇钢筋砼框架柱、梁、板，形成整个房屋的框架骨架；地面为混泥土地面，顶棚为乳胶漆，防水、隔热、保温屋面，外墙面为石材干挂，内墙面为乳胶漆，钢制防火门，窗为铝合金窗。其建筑物室内配套供电、供水、排水、电梯、宽带网络系统、通讯系统齐全，使用正常。

现场调查状况：该建筑结构坚固，基础承载力较好，房屋构件和室内设施较好，房屋屋面未出现渗漏现象，室内水、电设备运行状况较好，上、下水管道未出现锈蚀和堵塞现象。整体外观情况完好，房屋可正常使用。

2.评估方法及评估过程

根据待评房产的用途及特点，对该房产采用市场比较法进行评估，土地使用权价值包含在评估值中。

(1)确定可比交易实例

评估人员通过市场实地调查并查询有关香港九龙湾房产租售信息，经比较选择建筑规模、结构、用途、地理位置相近，且在同一区域内的三个比较实例。

实例 1: 南丰商业中心，1993 年建成，建筑面积 722.20 平方米（7774 平方英尺），一般装修，房屋的建筑规模、结构、用途类似、地理位置为同一区域，单价为 69,185.85 元/平方米。

实例 2: 南丰商业中心，1993 年建成，建筑面积 510.58 平方米（5496 平方英尺），一般装修，房屋的建筑规模、结构、用途类似、地理位置为同一区域，单价为 69,195.73 元/平方米。

实例 3: 美罗中心，1991 年建成，建筑面积 111.48 平方米（1200 平方英尺），一般装修，房屋的建筑规模、结构、用途类似、地理位置为同一区域，单价为 64,253.18 元/平方米，可比实例情况详见下表。

比较因素条件说明表

项目		待估房产	实例一	实例二	实例三
房产名称			南丰商业中心	南丰商业中心	美罗中心
房产位置		临兴街	临乐街	临乐街	临兴街
房产用途		办公	办公	办公	办公
交易单价（元/平方米）			69,185.85	69,195.73	64,253.18
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2022 年 11 月	2022 年 11 月	2022 年 11 月	2022 年 11 月
区位状况因素	**距商务中心区距离**	0km-2km	0km-2km	0km-2km	0km-2km
	办公聚集程度	周边商服及办公集聚程度较优	周边商服及办公集聚程度较优	周边商服及办公集聚程度较优	周边商服及办公集聚程度较优

项目		待估房产	实例一	实例二	实例三
	交通便捷度	距公交站距离较近，周边公共交通较发达，公共交通便捷度较高	距公交站距离较近，周边公共交通较发达，公共交通便捷度较高	距公交站距离较近，周边公共交通较发达，公共交通便捷度较高	距公交站距离较近，周边公共交通较发达，公共交通便捷度较高
	公共服务配套设施	医院、餐饮娱乐设施、商场及购物中心等公服配套较齐备	医院、餐饮娱乐设施、商场及购物中心等公服配套较齐备	医院、餐饮娱乐设施、商场及购物中心等公服配套较齐备	医院、餐饮娱乐设施、商场及购物中心等公服配套较齐备
	环境状况	一般	一般	一般	一般
	规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制
	新旧程度	五成	五成	五成	五成
实物状况因素	建筑外观	建筑外型一般	建筑外型美观	建筑外型美观	建筑外型一般
	楼宇设施设备	水、电、通信、电梯设施齐备，楼宇设施设备较完善	水、电、通信、电梯设施齐备，楼宇设施设备较完善	水、电、通信、电梯设施齐备，楼宇设施设备较完善	水、电、通信、电梯设施齐备，楼宇设施设备较完善
	空间布局	一般，无影响	一般，无影响	一般，无影响	一般，无影响
	配套车位充足程度	配套车位较充足	配套车位较充足	配套车位较充足	配套车位较充足
	总层/楼层	低区	高区	高区	低区
	采光与视野景观	采光与视野景观一般	采光与视野景观一般	采光与视野景观一般	采光与视野景观一般
	面积	偏小	偏大	偏大	偏小
	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	层高	适中	适中	适中	适中
	装修状况	一般	一般	一般	一般
	楼宇内租户类型	一般国内中小企业	一般国内中小企业	一般国内中小企业	一般国内中小企业
	物业管理水平	普通物业公司管理，管理水平一般	普通物业公司管理，管理水平一般	普通物业公司管理，管理水平一般	普通物业公司管理，管理水平一般
权益状况因素	产权状况	未发现产权瑕疵	未发现产权瑕疵	未发现产权瑕疵	未发现产权瑕疵

(2)根据比较因素条件确定比较因素条件指数

以待估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较，因素条件不同的，每差一个等级，指数增加或减少 1%或 2%，具体详见以下说明。

1、距商务中心区距离，分为距商务中心区0km-2km/2km-5km/5km-10km/10km以上等级别,按不同等级修正,每差一个级别修正幅度±2%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

2、聚集程度，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

3、交通便捷度，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

4、公共服务配套设施完备度，分为周边医院、餐饮娱乐设施、商场及购物中心等公服配套齐备、较齐备、一般、较差、差，每增加或减少一个指标,修正幅度±1%,由于待估房产与可比案例一致,故未作修正;

5、环境状况，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

6、新旧程度，根据建成年代，分为五、六、七、八、九、全新等，每相差一级别，修正幅度为±2%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

7、建筑外观，分为建筑外型美观大方、较美观、一般、陈旧、差等级别，每相差一级别，修正幅度为±2%;

8、楼宇设施设备完备度，分为优、较优、一般、较差、差等程度，每相差一级别，修正幅度为±1%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

9、空间布局，分为合理、较合理、一般、差、较差，每相差一级别，修正幅度为±1%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

10、配套车位充足程度，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

11、楼层，分为高区、中区、低区，每相差一级别，修正幅度为±

2%;

12、采光与视野景观，分为优、较优、一般、较差、差等级别，每相差一级别，修正幅度为±1%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

13、面积，分为过大、偏大、一般、偏小、过小等级别，每相差一级别，修正幅度为±2%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

14、建筑结构，分为钢/钢混/砖混/砖木等结构，每相差一级别，修正幅度为±2%;

15、层高，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

16、装修状况，分为豪华装修、精装修、一般装修、简易装修、清水等级别，每相差一级别，修正幅度为±2%;

17、楼宇内租户类型，分为跨国公司及内资名企/中小企业/个体独资公司等类型，每相差一级别，修正幅度为±2%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

18、物业管理水平，分为知名物业公司管理，管理水平优/普通物业公司管理，管理水平一般/无专业物业公司管理，物业管理差等指标，每相差一级别，修正幅度为±1%;

19、权益状况，待估房产与可比案例一致，故未作修正。综上，测算出各因素条件修正指数，具体详见下表。

比较因素条件指数表

项目		待估房产	实例一	实例二	实例三
交易单价（元/平方米）			69,185.85	69,195.73	64,253.18
交易情况		100.00	100.00	100.00	100.00
交易时间		100.00	100.00	100.00	100.00
	距商务中心区距离	100.00	100.00	100.00	100.00

项目		待估房产	实例一	实例二	实例三
区位状况因素	办公聚集程度	100.00	100.00	100.00	100.00
	交通便捷度	100.00	100.00	100.00	100.00
	公共服务配套设施	100.00	100.00	100.00	100.00
	环境状况	100.00	100.00	100.00	100.00
	规划限制	100.00	100.00	100.00	100.00
	新旧程度	100.00	100.00	100.00	100.00
实物状况因素	建筑外观	100.00	102.00	102.00	100.00
	楼宇设施设备	100.00	100.00	100.00	100.00
	空间布局	100.00	100.00	100.00	100.00
	配套车位充足程度	100.00	100.00	100.00	100.00
	总层/楼层	100.00	104.00	104.00	100.00
	采光与视野景观	100.00	100.00	100.00	100.00
	面积	100.00	100.00	100.00	100.00
	建筑结构	100.00	100.00	100.00	100.00
	层高	100.00	100.00	100.00	100.00
	装修状况	100.00	100.00	100.00	100.00
	楼宇内租户类型	100.00	100.00	100.00	100.00
	物业管理水平	100.00	100.00	100.00	100.00
权益状况因素	产权状况	100.00	100.00	100.00	100.00

(3)根据比较因素指数计算比较因素修正系数

比较系数=待估房地产条件指数÷可比实例条件指数

比较因素修正系数表

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
交易单价（元/平方米）		69,185.85	69,195.73	64,253.18
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000
区位状况因素	距商务中心区距离	1.0000	1.0000	1.0000
	办公聚集程度	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
	公共服务配套设施	1.0000	1.0000	1.0000
	环境状况	1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制	1.0000	1.0000	1.0000
	新旧程度	1.0000	1.0000	1.0000
实物状况因素	建筑外观	0.9804	0.9804	1.0000
	楼宇设施设备	1.0000	1.0000	1.0000
	空间布局	1.0000	1.0000	1.0000
	配套车位充足程度	1.0000	1.0000	1.0000
	总层/楼层	0.9615	0.9615	1.0000

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
	采光与视野景观	1.0000	1.0000	1.0000
	面积	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000
	层高	1.0000	1.0000	1.0000
	装修状况	1.0000	1.0000	1.0000
	楼宇内租户类型	1.0000	1.0000	1.0000
	物业管理水平	1.0000	1.0000	1.0000
权益状况因素	产权状况	1.0000	1.0000	1.0000

评估单价=（比准价格 1+比准价格 2+比准价格 3）/3

=(65,218.00+65,228.00+64,253.00)/3=64,900.00 元/平方米(取整)

3.评估结果

根据市场法评估单价，乘以待估房地产的建筑面积，确定待估房地产的评估值，计算公式如下:

评估值=评估单价×建筑面积

=64,900.00 ×107

= 6,944,300.00（元）(取整)

四、固定资产

(一) 房屋建筑物资产评估技术说明

1.评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物资产为企业申报的全部房屋建筑物资产，共有建筑物资产 6 项，账面价值情况如下表所示:

表 2.房屋建筑物账面价值情况表

科目名称	账面值(元)	
	原值	净值
房屋建筑物	34,892,574.35	15,432,238.91
房屋建筑物类合计	34,892,574.35	15,432,238.91

被评估企业房屋建筑物为外购取得，外购房产账面价值为商品房购

置价格和相关税费。

2.资产概况

（1）产权概况

截至评估基准日，纳入评估范围的房产均已取得房屋所有权证。

（2）物理概况

房产主要为框架结构。分部在香港干诺道中200号信德中心、香港电器道233号城市花园，至评估基准日，房屋建筑物维护保养较好，均可正常使用。

其主要建筑结构特征如下:

框架结构

预制钢筋砼桩基础，现浇钢筋混凝土承台基础；现浇钢筋混凝土梁、柱、楼板和屋架； 240mm非承重填充砖外墙，240非承重填充砖内墙；外墙面为水泥砂浆刷涂料或玻璃幕墙，内墙部分为混合砂浆刷涂料；防水、隔热、保温屋面；门为防盗门、木门，窗为铝合金窗；楼地面为瓷砖地面或木地板等。配套工程：照明、动力电、给排水、消防、弱电、电梯等工程。

（3）利用概况

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要为企业自用的房产，评估基准日时点处于正常使用状态中。

（4）特殊事项

1)抵押担保事项

未发现相关事项。

2)诉讼查封事项

未发现相关事项。

3)其他需披露的非企业常规事项

未发现相关事项。

3.评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段:

（1）第一阶段：前期准备阶段

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物类资产构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写房屋建筑物类资产评估申报明细表。

（2）第二阶段：现场调查阶段

1)清查核实基础数据并收集评估所需资料

评估人员进入现场后根据被评估单位提供的资产评估申报表，进行账表核对，主要核对房屋建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等；收集并核查房屋产权证明文件；收集外购房产的购房合同及发票等；收集并核查厂区平面图、室外管线图；收集企业日常维护与管理制度等与评估相关的资料。

2)现场勘查

根据资产评估申报表，核对委估建筑物的名称、坐落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。

评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作详细的查看，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。包括:

结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的程度。

装修：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

设施：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

配套：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

3)市场调查

市场调查主要是收集与房屋评估的有关市场信息与数据资料。主要包括收集评估基准日近期当地的建设工程概预算定额和材料、人工、机械价格变动的资料，收集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定等资料，收集当地相关用途房地产出售与出租的市场价格信息等资料。

（3）第三阶段：评估作价阶段

根据各类房屋建筑物的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，撰写房屋建筑物类资产评估技术说明。

4.评估方法

（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。

根据纳入评估范围的房屋建筑物类资产的结构特点、使用性质等，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定各类资产的合理的评

估方法。对于企业外购商品房类资产或具备单独转让可能的房地产，采用市场法进行评估。

（2）评估方法介绍

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式如下:

P=P 案例*A*B*C*D*E

其中： P: 待估房产评估价值； P 案例: 可比交易实例价格;

A: 交易情况修正系数； B: 交易日期修正系数;

C: 区位因素修正系数； D: 实物因素修正系数;

E: 权益状况因素修正系数。

5.评估结果

（1）评估结果及增减值

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产账面价值为 15,432,238.91 元，评估值为 133,482,847.00 元，评估增值 118,050,608.09 元，增值率 764.96%。

（2）评估增减值原因分析

房屋建筑物类资产评估原值增值是由于委估房屋建筑物为上世纪九十年代以后陆续购入使用，至评估基准日，商品房市场价格上涨幅度较大，导致评估原值增值。

6.典型案例-市场法-城市花园 12 座 12E (房屋建筑物清查评估明细表序号 8)

（1）评估对象概况

城市花园 12 座 12E: 城市花园主体建成于 1986 年 5 月，城市花园 12 座 12E 建筑面积为 82.50 平方米，结构类型为框架结构，主体 29 层，

案例房屋位于第12层，层高3.0米，产权证号为5298922号。

案例房屋所在小区周边基础设施、公共设施完善，七通一平，周围有购物商场、菜市场、银行、学校、医院；交通便捷，周围有601路、城巴102路、城巴307路、城巴671路、城巴619路等多路公交。

案例房屋主体基础采用钢筋混凝土桩基础，上部为现浇钢筋砼框架柱、梁、板，形成整个房屋的框架骨架；地面为地砖地面和木地板，顶棚为乳胶漆，外墙面为涂料，内墙面为乳胶漆局部贴墙砖，防盗进户门，室内门为木门，窗为铝合金窗。卫生间磁砖墙面、地面，一般卫生洁具。其建筑物室内配套供电、供水、排水、燃气、消防齐全，电梯、宽带网络系统、通讯系统齐全，使用正常。

现场调查状况：该建筑结构坚固，基础承载力较好，房屋构件和室内设施较好，房屋屋面未出现渗漏现象，室内水、电设备运行状况较好，上、下水管道未出现锈蚀和堵塞现象。整体外观情况完好，房屋可正常使用。

（2）评估方法及评估过程

根据待评房产的用途及特点，对该房产采用市场比较法进行评估，土地使用权价值包含在评估值中。

① 确定可比交易实例

评估人员通过市场实地调查并查询有关香港九龙湾房产租售信息，经比较选择建筑规模、结构、用途、地理位置相近，且在同一区域内的三个比较实例。

实例1：城市花园，1986年建成，建筑面积86.49平方米（931平方英尺），一般装修，房屋的建筑规模、结构、用途类似、地理位置为同一区域，单价为148,652.20 元/平方米。

实例2：城市花园，1986年建成，建筑面积 93.83 平方米（1010平

方英尺），一般装修，房屋的建筑规模、结构、用途类似、地理位置为同一区域，单价为 145,825.06 元/平方米。

实例 3：城市花园，1986 年建成，建筑面积 82.03 平方米（883 平方英尺），一般装修，房屋的建筑规模、结构、用途类似、地理位置为同一区域，单价为 145,311.03 元/平方米，可比实例情况详见下表。

比较因素条件说明表

项目		待估房产	实例一	实例二	实例三
房产名称			城市花园	城市花园	城市花园
房产位置		香港电器道	香港电器道	香港电器道	香港电器道
房产用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易单价（元/平方米）			148,652.20	145,825.06	145,311.03
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		二〇二二年十一月	二〇二二年十一月	二〇二二年十一月	二〇二二年十一月
区位状况因素	所在区域性质	城市中心区	城市中心区	城市中心区	城市中心区
	交通便捷度	距公交站较近，周边公共交通较发达，公共交通便捷度优	距公交站较近，周边公共交通较发达，公共交通便捷度优	距公交站较近，周边公共交通较发达，公共交通便捷度优	距公交站较近，周边公共交通较发达，公共交通便捷度优
	自然环境	优	优	优	优
	人文环境	优	优	优	优
	基础配套设施	优	优	优	优
	教育配套设施	周边大学、中学、小学、幼儿园教育资源较优	周边大学、中学、小学、幼儿园教育资源较优	周边大学、中学、小学、幼儿园教育资源较优	周边大学、中学、小学、幼儿园教育资源较优
	公共服务配套设施	医院、餐饮娱乐设施、商场及购物中心等公服配套齐备	医院、餐饮娱乐设施、商场及购物中心等公服配套齐备	医院、餐饮娱乐设施、商场及购物中心等公服配套齐备	医院、餐饮娱乐设施、商场及购物中心等公服配套齐备
实物状况因素	新旧程度	五成	五成	五成	五成
	楼宇设施设备	水、电、气等设施齐备，楼宇设施设备优	水、电、气等设施齐备，楼宇设施设备优	水、电、气等设施齐备，楼宇设施设备优	水、电、气等设施齐备，楼宇设施设备优
	空间布局	较合理，对利用无较大影响	较合理，对利用无较大影响	较合理，对利用无较大影响	较合理，对利用无较大影响
	房屋朝向	西南	西南	西南	西南
	总层/楼层	中层	高层	低层	高层

项目		待估房产	实例一	实例二	实例三
	采光与视野景观	采光与视野景观较优	采光与视野景观较优	采光与视野景观较优	采光与视野景观较优
	面积	偏小	偏小	偏小	偏小
	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	层高	3米	3米	3米	3米
	装修	一般	一般	一般	一般
	小区建筑密度与容积率	建筑密度一般	建筑密度一般	建筑密度一般	建筑密度一般
	物业管理水平	知名物业公司管理，管理水平优	知名物业公司管理，管理水平优	知名物业公司管理，管理水平优	知名物业公司管理，管理水平优
权益状况因素	产权状况	未发现产权瑕疵	未发现产权瑕疵	未发现产权瑕疵	未发现产权瑕疵

(2)根据比较因素条件确定比较因素条件指数

以待估房地产条件为100，将可比实例条件与之比较，因素条件不同的，每差一个等级，指数增加或减少1%或2%，具体详见以下说明。

1、所在区域性质，分为城市中心区/城市近郊区/城市远郊区和商服区/住宅区/工业区等不同维度划分，按不同等级修正，每差一个级别修正幅度±2%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

2、交通便捷度，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

3、自然环境、人文环境、基础配套设施，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

4、教育配套设施，分为周边是否有大学/中学/小学/幼儿园等，每差一个级别修正幅度±1%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

5、公共服务配套设施完备度，分为周边医院、餐饮娱乐设施、商场及购物中心等公服配套齐备、较齐备、一般、较差、差，每增加或减少一个指标，修正幅度±1%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

6、新旧程度，根据建成年代，分为五、六、七、八、九、全新等，每相差一级别，修正幅度为±2%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

7、楼宇设施设备完备度，分为优、较优、一般、较差、差等程度，每相差一级别，修正幅度为±1%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

8、空间布局，分为合理、较合理、一般、差、较差，每相差一级别，修正幅度为±1%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

9、朝向，分为南北/南/东南/西南/东西/东/西/东北/西北/北等，每相差一级别，修正幅度为±1%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

10、楼层，分为高区、中区、低区，每相差一级别，修正幅度为±2%;

11、采光与视野景观，分为优、较优、一般、较差、差等级别，每相差一级别，修正幅度为±1%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

12、面积，分为过大、偏大、一般、偏小、过小等级别，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

13、建筑结构，分为钢/钢混/砖混/砖木等结构，每相差一级别，修正幅度为±2%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

14、层高，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正;

15、装修状况，分为豪华装修、精装修、一般装修、简易装修、清

水等级别，每相差一级别，修正幅度为±2%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正；

16、小区建筑密度与容积率，分为优、较优、一般、较差、差等程度，每相差一级别，修正幅度为±1%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正；

17、物业管理水平，分为知名物业公司管理，管理水平优/普通物业公司管理，管理水平一般/无专业物业公司管理，物业管理差等指标，每相差一级别，修正幅度为±1%，由于待估房产与可比案例一致，故未作修正；

18、权益状况，待估房产与可比案例一致，故未作修正。综上，测算出各因素条件修正指数，具体详见下表。

比较因素条件指数表

项目		待估房产	实例一	实例二	实例三
交易单价（元/平方米）			148,652.20	145,825.06	145,311.03
交易情况		100.00	100.00	100.00	100.00
交易时间		100.00	100.00	100.00	100.00
区位状况因素	所在区域性质	100.00	100.00	100.00	100.00
	交通便捷度	100.00	100.00	100.00	100.00
	自然环境	100.00	100.00	100.00	100.00
	人文环境	100.00	100.00	100.00	100.00
	基础配套设施	100.00	100.00	100.00	100.00
	教育配套设施	100.00	100.00	100.00	100.00
	公共服务配套设施	100.00	100.00	100.00	100.00
实物状况因素	新旧程度	100.00	100.00	100.00	100.00
	楼宇设施设备	100.00	100.00	100.00	100.00
	空间布局	100.00	100.00	100.00	100.00
	房屋朝向	100.00	100.00	100.00	100.00
	总层/楼层	100.00	98.00	98.00	98.00
	采光与视野景观	100.00	100.00	100.00	100.00
	面积	100.00	100.00	100.00	100.00
	建筑结构	100.00	100.00	100.00	100.00
	层高	100.00	100.00	100.00	100.00

项目		待估房产	实例一	实例二	实例三
	装修	100.00	100.00	100.00	100.00
	小区建筑密度与容积率	100.00	100.00	100.00	100.00
	物业管理水平	100.00	100.00	100.00	100.00
权益状况因素	产权状况	100.00	100.00	100.00	100.00

(3)根据比较因素指数计算比较因素修正系数

比较系数=待估房地产条件指数÷可比实例条件指数

比较因素修正系数表

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
交易单价（元/平方米）		148,652.20	145,825.06	145,311.03
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000
区位状况因素	所在区域性质	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
	自然环境	1.0000	1.0000	1.0000
	人文环境	1.0000	1.0000	1.0000
	基础配套设施	1.0000	1.0000	1.0000
	教育配套设施	1.0000	1.0000	1.0000
	公共服务配套设施	1.0000	1.0000	1.0000
实物状况因素	新旧程度	1.0000	1.0000	1.0000
	楼宇设施设备	1.0000	1.0000	1.0000
	空间布局	1.0000	1.0000	1.0000
	房屋朝向	1.0000	1.0000	1.0000
	总层/楼层	1.0204	1.0204	1.0204
	采光与视野景观	1.0000	1.0000	1.0000
	面积	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000
	层高	1.0000	1.0000	1.0000
	装修	1.0000	1.0000	1.0000
	小区建筑密度与容积率	1.0000	1.0000	1.0000
	物业管理水平	1.0000	1.0000	1.0000
权益状况因素	产权状况	1.0000	1.0000	1.0000

评估单价=（比准价格1+比准价格2+比准价格3）/3

=(151,685.00+148,800.00+148,275.00)/3= 149,587.00 元/平方米

(取整)

3.评估结果

根据市场法评估单价，乘以待估房地产的建筑面积，确定待估房地产的评估值，计算公式如下:

评估值=评估单价×建筑面积

= 149,587.00×82.50

= 12,340,900.00 （元） (取整)

(二) 设备类资产评估技术说明

1.评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为车辆、电子设备，账面原值为 1,085,935.80 元，账面净值为 579,701.80 元。评估基准日账面价值如下表:

表 3.设备类资产账面价值情况表

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
固定资产-车辆	705,236.05	481,911.33
固定资产-电子设备	380,699.75	97,790.47
设备类合计	1,085,935.80	579,701.80

2.资产概况

本次委估车辆为丰田车 ALPHARD350G 一辆。上述车辆年检合格，经现场勘查，车辆维护保养良好，可正常使用。

本次委估的电子设备为电脑、电视机、投影仪及部分办公家具等电子设备，主要分布在各科室、车间等生产经营场所，电子设备都在正常使用。

3.评估过程

（1）清查核实工作

1)为保证评估结果的准确性、根据企业设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产申报评估明细表，并以此作为评估的参考资料。

2)针对资产申报评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

3)设备评估人员对金额较小、数量较多的小型设备，主要核对财务明细账、固定资产卡片和企业的设备更新报废台账，以抽查的方式对实物进行清查核实。

4)根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报表，要求做到“表”、“实”相符。

5)关注本次评估范围内设备的产权问题，如查阅并核对车辆行驶证;调阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

（2）评估作价

开展市场询价工作，根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，进行评定估算。

（3）评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（4）撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

4.评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。对于

在二手市场可询到价的旧设备，采用市场法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价的确定

1)运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息以及等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等杂费，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)、(财税〔2018〕32 号)、财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号文件规定，对于符合增值税抵扣条件的企业，其车辆重置全价为:

重置全价（含税）=购置价+车辆购置税+牌照等杂费

A.车辆购置价：根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》，《易车网》等近期车辆市场价格资料，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

B.车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税法》的有关规定：车辆购置税应纳税额 = 计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置附加税 = 购置价÷(1+13%)×10%

C.新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

2)电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理产

提供免费运输及安装调试，以不含税购置价确定其重置全价:

重置全价=购置价

另：部分电子设备采用市场法进行评估。

（2）成新率的确定

1)车辆成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即:

使用年限成新率 =（1－已使用年限／规定使用年限或经济使用年限）×100%

行驶里程成新率 =（1－已行驶里程／规定行驶里程）×100%

成新率 = Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即:

成新率 = Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+a

a:车辆特殊情况调整系数。

另：直接按二手车市场价评估的车辆，不再考虑成新率。

2)电子设备成新率

成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%

或成新率=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

5.评估结果及评估增减值原因的分析

（1）评估结果

表 4.设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面值(元)		评估值(元)		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合计	1,085,935.80	579,701.80	876,180.00	641,431.00	-19.32	10.65
运输设备	705,236.05	481,911.33	626,200.00	488,436.00	-11.21	1.35
电子设备	380,699.75	97,790.47	249,980.00	152,995.00	-34.34	56.45

具体评估结果详见“机器设备评估明细表”、“车辆评估明细表”、“电子设备评估明细表”。

（2）评估增减值原因分析

1）车辆评估值增减值的主要原因：车辆原值评估减值原因为车辆类资产受近年来车辆市场竞争降价影响，价格呈下降趋势，导致评估原值减值；企业计提车辆折旧年限短于其经济使用年限致使评估净值增值。

2）电子设备评估增减值的主要原因：原值减值一是因为电子设备市场更新换代较快导致原值减值，二是由于部分超期服役设备按二手设备价确定评估值，故造成评估原值减值；企业计提折旧年限短于评估经济使用年限导致评估净值增值。

6.评估案例——丰田车 ALPHARD350G （车辆评估明细表序号 1）

（1）基本概况

车辆名称：丰田车

规格型号：ALPHARD350G

生产厂家：丰田汽车有限公司

购入日期：2019 年 7 月

启用日期：2019 年 7 月

牌照号： WG4185

账面原值：705,236.05 元

账面净值：481,911.33 元

该车于2019 年 7 月开始使用，至评估基准日已启用 3.34 年，累计行驶 24313 公里，车况较好，车辆外表面无碰伤，车内装潢好，各仪表显示清晰。该车行驶至今未发生事故。

主要技术参数:

轴距：3000(mm)

最高车速：180(km/h)

排量(ml)：3456

功率(kw)：221

油耗(100KM/l)：9.2L

总质量：2160(Kg)

外形尺寸：4975×1850×1890(mm)

（2）重置价值的确定

车辆重置全价由购置价(含税)、车辆购置税、新车注册上牌等其他费用三部分组成。

重置全价=含税购置价+车辆购置税+新车注册上牌费用

1)购置价：依据“汽车之家”的价格参考及网上查询，并经向当地汽车销售市场询价，确定基准日丰田车 ALPHARD350G 的含税售价为 575,000.00 元。

2)车辆购置税：按主管部门规定，为不含税价格的 10%，即

购置税 = 575,000.00 /1.13×10%

= 50,885.00 (元)

3)牌照及其他费: 经调查，当地新车注册上牌其他费用约 300.00 元。

4)重置全价

重置全价=含税购置价+车辆购置税+新车注册上牌费用

=575,000.00 + 50,885.00 + 300.00

= 626,200.00 元（取整）

（3）成新率的确定

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，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整。

$$使用年限成新率 = \frac{(经济使用年限 - 已使用年限)}{经济使用年限} \times 100\%$$

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

运输车辆的成新率 = Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)+a

a: 车辆特殊情况调整系数

1）行驶里程成新率

行驶里程成新率=（1-已行驶里程／规定行驶里程）×100%

该车已行驶里程为 24313 公里，规定行驶里程 60 万公里，则:

行驶里程成新率=（24313／600,000）×100%

=96%（取整）

2）年限法成新率

年限成新率=（1－已使用年限／规定或经济使用年限）×100%

该车经济使用年限为 15 年， 2019 年 7 月投入使用，至评估基准日已使用 3.34 年，则:

年限成新率=（1-3.34/15）×100%

=78% （取整）

（4）评估结果

评估值=重置全价×成新率

= 626,200.00×78%

= 488,436.00 元

7.评估案例二——投影仪（电子设备评估明细表序号 19）

（1）设备概况

设备名称：投影仪

生产厂家：爱普生公司

型号：EB-W32

购置日期：2017 年 6 月

启用日期：2017 年 6 月

账面原值：10,359.20 元

账面净值：517.22 元

数量：1 台

该设备主要技术参数:

投影尺寸：33-320 英寸

屏幕比例：16:10

投影技术：3LCD

亮度：3200 流明

对比度：15000:1

标准分辨率：WXGA（1280*800）

色彩数目：10.7 亿色

外形尺寸：297 × 82 × 234mm

重　　量：2.4kg

（2）设备重置全价的确定

重置全价=购置价（含税）+运杂费+安装调试费

该投影仪价值量较小、不需要安装、运输方便且费用较低，其重置全价参照现行市场价格确定。即

经市场调查及网上查询，EB-W32 投影仪基准日含税售价为7,000.00 元，则重置全价为:

重置全价=购置价（含税）+运杂费+安装调试费

=7,000.00 元

（3）成新率确定

采用年限法确定其成新率。

该投影仪于 2017 年 6 月购置并启用，截止评估基准日已使用 5.42 年，经现场勘查核实，该投影仪尚可使用 2 年，其成新率计算如下:

成新率=尚可使用年限／（实际已使用年限+尚可使用年限） 100%

=2/(2+5.42)×100%

=27%

（4）评估价值计算

评估值 = 重置全价 × 成新率

= 7,000.00 × 27%

= 1,890.00 元

五、长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 140,002.23 元，核算内容为办公室装修。评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。经核实，长期待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确，长期待摊费用在未来

受益期内仍可享有相应权益或资产，按尚存受益期应分摊的余额确定评估值。

长期待摊费用评估价值为140,002.23元。

六、负债

评估范围内的负债为流动负债、非流动负债，流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、合同负债，非流动负债包括递延所得税负债，本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

(一) 流动负债

1.应付账款

应付账款账面价值87,264,473.83元，核算内容为货款。评估人员核实了账簿记录、抽查了原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值确定评估值。

应付账款评估值为87,264,473.83元。

2.合同负债

合同负债账面价值758,509.05元，为预收海联公司货款。

评估人员调查、了解了该合同负债的性质，逐笔落实了具体的债权人、发生时间及期后结算情况，对大额款项进行了函证，与明细账核对无误，因此，以核实后的账面值确定评估值。

合同负债评估值为758,509.05元。

3.应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值90,976.93元，核算内容为工资、奖金、津贴和补贴等核算内容为工资、奖金、津贴和补贴等。评估人员核实了应付职工薪酬的提取及使用情况，同时查看了相关凭证和账簿。认为计提正确和支付符合规定，以清查核实后的账面值确定评估值。

应付职工薪酬评估值为90,976.93元。

4.应交税费

应交税费账面价值1,510,059.94元，核算内容为企业所得税，评估人员通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，以清查核实后的账面值确定评估值。

应交税费评估值为1,510,059.94元。

5.其他应付款

其他应付款账面价值183,923,427.60元，核算内容为内部往来款等。评估人员查阅了相关合同、原始入账凭证、购置发票等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。经核实账、表、单相符，未发现不需支付的证据，以清查核实后的账面值确定评估值。

其他应付款评估值为183,923,427.60元。

(一) 非流动负债

1.递延所得税负债

递延所得税负债账面价值1,041,184.62元，核算内容为投资性房地产公允价值变动引起的递延所得税负债。评估人员查阅了原始入账凭证等相关资料，就递延所得税负债产生的原因、形成过程进行了调查和了解，确定其真实性和准确性，经核实企业该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，以清查核实后的账面值确定评估值。

递延所得税负债评估值为1,041,184.62元。

第六部分　收益法评估说明

一、收益预测的假设条件

(一) 一般假设

1.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1.国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

3.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影

响;

4.企业在未来预测期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营;

5.本次评估，假设企业在未来预测期内持续具备截至评估基准日已取得的免税店经营许可;

6.本次评估，假设企业在免税店经营场所的租赁合同到期后，能继续中标持续经营;

7.本次评估，假设在未来的预测期内，企业的主营业务、产品的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等随经营规划的调整而有所变动;

8.本次评估，假设在未来的预测期内，企业的各项期间费用在参考历史年度水平的基础上，随经营规模的变化而同步变动;

9.本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整;

10.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;

11.鉴于企业的货币资金或其银行存款等在经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用评估时不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损益等不确定性损益;

12.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。

13.本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

二、评估方法

(一) 评估方法的选择

评估人员在对本次评估的目的、评估对象和评估范围、被评估单位的权属性质和价值属性的基础上，对本次评估所服务的经济行为，根据国家有关规定以及《资产评估执业准则—企业价值》，确定同时按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算企业的权益资本价值。

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，即通过预测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，得到企业的价值。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，其估值结果较能完整地体现企业的价值，易于为市场所接受。

(二) 基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的母公司报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

1.对纳入报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

2.将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金、应收（应付）股利等流动资产（负债），及呆滞或闲置设备、房产以及未计及损益的在建工程等非流动资产（负

债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值;

3.将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流）估算中未予考虑的长期股权投资，单独测算其价值;

4.将上述各项资产和负债价值加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减基准日的付息债务价值后，得到被评估单位的权益资本（股东全部权益）价值。

在确定股东全部权益价值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

(三) 评估模型

1.基本模型

本次评估的基本模型为:

$$E = B - D \quad (1)$$

式中:

E: 被评估单位的股东全部权益（净资产）价值;

B: 被评估单位的企业价值;

D: 被评估单位的付息债务价值;

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

P: 被评估单位的经营性资产价值;

C: 被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值;

I: 被评估单位基准日的长期投资价值;

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

式中:

Ri：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；

2.收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标，其基本定义为：

R=净利润+折旧摊销+扣税后付息债务利息-追加资本（4）

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到被评估单位的经营性资产价值。

3.折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (5)$$

式中：

W_d：被评估单位的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (6)$$

W_e：被评估单位的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (7)$$

r_d：所得税后的付息债务利率；

r_e：权益资本成本。

本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e：

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (8)$$

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;

βe: 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (9)$$

βu: 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t)\frac{D_i}{E_i}} \quad (10)$$

βt: 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (11)$$

式中:

K: 未来预期股票市场的平均风险值，通常假设 K=1;

βx: 可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数;

Di、Ei: 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

三、收益期限确定

在执行评估程序过程中，我们假设该被评估单位在可预见的未来保持持续性经营，因此，确定收益期限为永续期，根据被评估单位发展规划目标等资料，采用两阶段模型，即从评估基准日至2027年根据被评估单位实际情况和政策、市场等因素对被评估单位收入、成本费用、利润等进行合理预测，2028年及以后各年与2027年持平。

四、净现金流量估算

(一) 营业收入成本估算

1.主营业务预测

被评估单位主要为珠海市免税企业集团有限公司、珠盈免税有限公司供货，以及从事跨境电商、大宗贸易业务。近年营业收入成本构成情况如下:

表6-1 被评估单位近年营业收入成本情况

单位：万元

项目名称		2020 年	2021 年	2022 年 1-11 月
主营收入合计		**17,437.86**	**26,580.91**	**43,806.22**
主营成本合计		**15,598.56**	**23,754.81**	**39,529.71**
珠海市免税企业集团有限公司	收入	16,697.96	24,746.87	33,880.65
	成本	14,957.30	22,097.09	30,748.36
	毛利率	10.42%	10.71%	9.25%
珠盈免税品有限公司	收入	592.84	236.11	102.29
	成本	529.66	230.57	101.00
	毛利率	10.66%	2.35%	1.26%
海南公司	收入	-	132.55	117.66
	成本	-	133.51	114.05
	毛利率	-	-0.73%	3.07%
外部单位(跨境电商）	收入	147.06	815.26	2,483.70
	成本	111.60	630.84	1,817.01
	毛利率	24.11%	22.62%	26.84%
外部单位（大宗贸易）	收入	-	650.12	7,221.91
	成本	-	662.80	6,749.29
	毛利率	-	-1.95%	6.54%

本次评估基于珠免、珠盈的采购计划以及跨境电商业务和大宗贸易计划对恒超未来收入进行预测；营业成本为商品采购成本，结合历史年度毛利率情况及变化趋势进行预测。

被评估单位主营业务收入成本的预测情况如下:

表6-2 被评估单位营业收入成本预测情况

单位：万元

项目名称	2022 年 12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后

主营收入合计		**2,781.40**	**81,858.29**	**95,787.73**	**101,548.03**	**107,739.47**	**112,000.54**	**112,000.54**
主营成本合计		**2,517.02**	**74,348.34**	**86,900.92**	**92,111.26**	**97,714.46**	**101,597.27**	**101,597.27**
珠海市免税企业集团有限公司	收入	1,969.66	63,489.43	76,900.43	82,378.60	88,239.47	92,000.54	92,000.54
	成本	1,776.70	57,140.48	69,210.39	74,140.74	79,415.52	82,800.49	82,800.49
	毛利率	9.80%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
珠盈免税品有限公司	收入	10.15	368.86	387.30	169.43	0.00	0.00	0.00
	成本	9.95	368.86	387.30	169.43	0.00	0.00	0.00
	毛利率	1.96%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
外部单位(跨境电商）	收入	132.82	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00
	成本	97.68	4,376.00	3,811.50	3,811.50	3,811.50	3,811.50	3,811.50
	毛利率	26.46%	11.60%	23.00%	23.00%	23.00%	23.00%	23.00%
外部单位（大宗贸易）	收入	668.77	13,050.00	13,550.00	14,050.00	14,550.00	15,050.00	15,050.00
	成本	632.69	12,463.00	13,491.74	13,989.59	14,487.44	14,985.29	14,985.29
	毛利率	5.40%	4.50%	0.43%	0.43%	0.43%	0.43%	0.43%

2.其他业务预测

被评估单位其他业务主要为投资性房地产-仓库出租，该项资产已作为非经营性资产考虑，故不再对其收入成本进行预测。

(二) 营业税金及附加估算

被评估单位的税金及附加包括房产税等。房产税按照相关规定测算。

被评估单位营业税金及附加的预测情况如下:

表6-3 被评估单位营业税金及附加预测情况

单位：万元

科目	2022年12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
房产税	0.33	8.92	8.92	8.92	8.92	8.92	8.92
合计	**0.33**	**8.92**	**8.92**	**8.92**	**8.92**	**8.92**	**8.92**

(三) 期间费用估算

1.销售费用估算

被评估单位销售费用主要为职工薪酬、咨询及中介机构费用、折旧及摊销、租金管理费、保险费、车辆费用、差旅费、维修保养费、业务招待费及其他等。对于职工薪酬，按照被评估单位收益期薪酬计划进行预测；对于咨询及中介机构费用、租金管理费、保险费、车辆费用、差旅费、维修保养费、业务招待费及其他等，按照被评估单位预算并考虑未来一定增长进行预测；对于折旧及摊销，在历史期折旧及摊销的基础上，按照被评估单位正在执行的折旧摊销政策进行预测。

被评估单位销售费用的预测情况如下:

表6-4 被评估单位销售费用预测情况

单位：万元

项目名称	2022年12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
销售费用合计	**197.50**	**1,574.37**	**1,711.79**	**1,863.40**	**2,030.17**	**2,213.63**	**2,213.63**
职工薪酬	77.64	345.13	379.65	417.61	459.37	505.31	505.31
咨询及中介机构费用	13.95	504.16	554.57	610.03	671.03	738.13	738.13
折旧及摊销	6.90	176.43	195.65	195.65	195.65	195.65	195.65
租金管理费	25.24	240.90	264.99	291.49	320.64	352.70	352.70
保险费	4.42	55.78	61.36	67.50	74.25	81.67	81.67
车辆费用	1.53	24.00	4.80	5.28	5.81	6.39	6.39
差旅费	-0.02	14.04	15.44	16.99	18.69	20.56	20.56
维修保养费	0.03	10.26	11.29	12.41	13.66	15.02	15.02
业务招待费	2.11	9.34	10.28	11.30	12.43	13.68	13.68
工衣费	2.86	6.72	7.39	8.13	8.94	9.84	9.84
电话费	0.43	2.98	3.28	3.61	3.97	4.37	4.37
办公费	0.10	2.40	2.64	2.90	3.19	3.51	3.51
水电费	0.21	2.04	2.24	2.47	2.72	2.99	2.99
报刊费	0.01	0.14	0.16	0.17	0.19	0.21	0.21
运杂费	58.94	124.73	137.21	150.93	166.02	182.62	182.62
其他费用	3.14	55.31	60.84	66.92	73.61	80.98	80.98

2.管理费用估算

被评估单位管理费用主要为职工薪酬、咨询及中介机构费用、折旧及摊销、租金管理费、保险费、车辆费用、差旅费、维修保养费、业务招待费及其他等。对于职工薪酬，按照被评估单位收益期薪酬计

划进行预测；对于咨询及中介机构费用、租金管理费、保险费、车辆费用、差旅费、维修保养费、业务招待费及其他等，按照被评估单位预算并考虑未来一定增长进行预测；对于折旧及摊销，在历史期折旧及摊销的基础上，按照被评估单位正在执行的折旧摊销政策进行预测。

被评估单位管理费用的预测情况如下:

表6-5 被评估单位管理费用预测情况

单位：万元

项目名称	2022年12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
管理费用合计	**131.67**	**1,049.58**	**1,141.19**	**1,242.27**	**1,353.45**	**1,475.75**	**1,475.75**
职工薪酬	51.76	230.09	253.10	278.41	306.25	336.87	336.87
咨询及中介机构费用	9.30	336.10	369.71	406.69	447.35	492.09	492.09
折旧及摊销	4.60	117.62	130.43	130.43	130.43	130.43	130.43
租金管理费	16.83	160.60	176.66	194.33	213.76	235.13	235.13
保险费	2.95	37.19	40.91	45.00	49.50	54.45	54.45
车辆费用	1.02	16.00	3.20	3.52	3.87	4.26	4.26
差旅费	-0.01	9.36	10.30	11.33	12.46	13.70	13.70
维修保养费	0.02	6.84	7.52	8.28	9.10	10.01	10.01
业务招待费	1.41	6.23	6.85	7.54	8.29	9.12	9.12
工衣费	1.90	4.48	4.93	5.42	5.96	6.56	6.56
电话费	0.28	1.99	2.19	2.41	2.65	2.91	2.91
办公费	0.07	1.60	1.76	1.94	2.13	2.34	2.34
水电费	0.14	1.36	1.50	1.65	1.81	1.99	1.99
报刊费	0.01	0.10	0.11	0.12	0.13	0.14	0.14
运杂费	39.30	83.16	91.47	100.62	110.68	121.75	121.75
其他费用	2.10	36.87	40.56	44.62	49.08	53.98	53.98

3.财务费用估算

根据报表披露，被评估单位基准日无付息债务，未来无新增借款计划，本次评估不对财务费用进行预测。

4.研发费用估算

根据报表披露，被评估单位历史年度未发生研发费用，管理层预计未来年度不发生研发费用，本次评估不对研发费用进行预测。

(四) 所得税（利得税）估算

经审计报告披露，被评估单位利得税税率为16.5%。本次评估以被评估单位未来各年度利润总额的预测数据为基础，确定其未来各年度应纳税所得额，并结合被评估单位所得税（利得税）税率估算未来各年度所得税（利得税）发生额。

(五) 折旧摊销估算

被评估单位的固定资产主要为电子设备等。固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估，按照被评估单位执行的固定资产折旧政策，以基准日经审计的固定资产账面原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额。

被评估单位的无无形资产，长期待摊费用主要为装修费用。长期待摊费用按取得时的实际成本计价。本次评估，按照企业执行的摊销政策，以基准日经审计的无形资产和长期待摊费用的账面原值、预计使用期、加权摊销率等估算未来经营期的摊销额。

(六) 追加资本估算

追加资本系指企业在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营所需增加的营运资金和超过一年的长期资本性投入。如经营规模扩大所需的资本性投资（购置固定资产或其他非流动资产），以及所需的新增营运资金及持续经营所必须的资产更新等。

即本报告所定义的追加资本为

追加资本=资产更新+营运资金增加额+资本性支出-待抵扣增值税回流

1.资产更新投资估算

按照收益预测的前提和基础，在维持现有资产规模和资产状况的前提下，结合被评估单位历史年度资产更新和折旧回收情况，采用类似年金的方式预计未来资产更新投资支出。

2.营运资金增加额估算

营运资金增加额指企业在不改变当前主营业务条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运性资金，即为保持企业持续经营能力所需的新增资金；如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收款项）等所需的基本资金以及应付的款项等。

营运资金的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付；通常其他应收款和其他应付款核算内容绝大多数为关联方的或非经营性的往来；应交税金和应付工资等多为经营中发生，且周转相对较快，拖欠时间相对较短、金额相对较小，估算时假定其按不变考虑。估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金（最低现金保有量）、存货、应收款项和应付款项等主要因素。

本报告所定义的营运资金增加额为:

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中:

营运资金=经营性现金+存货+应收款项-应付款项

应收款项主要包括应收账款、应收票据、预付账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项。

应付款项主要包括应付账款、应付票据、预收账款以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项。

根据对企业历史资产与业务经营收入和成本费用的统计分析以及未来经营期内各年度收入与成本预测的情况，预测得到的未来经营期各年度的营运资金增加额。

3.资本性支出估算

本次评估，被评估单位后续资本性支出（含税）情况如下:

表表6-6 被评估单位资本性支出预测情况

单位：万元

项目名称	2022年12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
品牌专柜制作		940.00					
资本性支出合计	-	940.00	-	-	-	-	-

(七) 净现金流量估算结果

本次评估中对未来收益的预测，主要是在对被评估单位所处行业的市场调研、分析的基础上，根据相关可比被评估单位的经营状况、市场需求与未来行业发展等综合情况做出的一种专业判断，预测时不考虑不确定的营业外收支、补贴收入以及其它非经常性经营等所产生的损益。

被评估单位净现金流量的估算情况如下:

表表6-7 被评估单位净现金流量预测情况

单位：万元

项目	2022年12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
营业收入	2,781.40	81,858.29	95,787.73	101,548.03	107,739.47	112,000.54	112,000.54
营业成本	2,517.02	74,348.34	86,900.92	92,111.26	97,714.46	101,597.27	101,597.27
营业税金及附加	0.33	8.92	8.92	8.92	8.92	8.92	8.92
销售费用	197.50	1,574.37	1,711.79	1,863.40	2,030.17	2,213.63	2,213.63
管理费用	131.67	1,049.58	1,141.19	1,242.27	1,353.45	1,475.75	1,475.75
研发费用	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	-	-	-	-	-	-	-
营业利润	-65.11	4,877.07	6,024.92	6,322.19	6,632.47	6,704.98	6,704.98
利润总额	-65.11	4,877.07	6,024.92	6,322.19	6,632.47	6,704.98	6,704.98
减：所得税	-	633.65	994.11	1,043.16	1,094.36	1,106.32	1,106.32

净利润	-65.11	4,243.42	5,030.81	5,279.03	5,538.11	5,598.66	5,598.66
折旧摊销等	11.51	294.05	326.09	326.09	326.09	326.09	326.09
扣税后利息	-	-	-	-	-	-	-
追加资本	682.52	10,410.65	4,835.41	2,179.30	2,317.72	1,689.44	326.09
资产更新	11.51	294.05	326.09	326.09	326.09	326.09	326.09
营运资本增加额	671.02	9,176.60	4,509.32	1,853.21	1,991.63	1,363.36	-
资本性支出	-	940.00	-	-	-	-	-
净现金流量	**-736.13**	**-5,873.18**	**521.48**	**3,425.82**	**3,546.49**	**4,235.30**	**5,598.66**

五、股东权益价值的预测

(一) 折现率的确定

1.无风险利率的确定

本次评估以持续经营为假设前提，委估对象的收益期限为无限年期，根据《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）的要求，可采用剩余期限为十年期或十年期以上国债的到期收益率作为无风险利率，本次评估采用 10 年期国债收益率作为无风险利率，即 rf = 2.89%。

2.市场期望报酬率的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。本次评估中以中国 A 股市场指数的长期平均收益率作为市场期望报酬率 rm，将市场期望报酬率超过无风险利率的部分作为市场风险溢价。

根据《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）的要求，利用中国的证券市场指数计算市场风险溢价时，通常选择有代表性的指数，例如沪深 300 指数、上海证券综合指数等，计算指数一段历史时间内的超额收益率，时间跨

度可以选择 10 年以上、数据频率可以选择周数据或者月数据、计算方法可以采取算术平均或者几何平均。

根据中联资产评估集团研究院对于中国 A 股市场的跟踪研究,并结合上述指引的规定,评估过程中选取有代表性的上证综指作为标的指数,分别以周、月为数据频率采用算术平均值进行计算并年化至年收益率,并分别计算其算术平均值、几何平均值、调和平均值,经综合分析后确定市场期望报酬率,即 rm =9.64%。

市场风险溢价 = rm − rf = 9.64% − 2.89% = 6.75%。

3.资本结构的确定

被评估单位经过多年的发展处于成熟期,其近年资本结构较为稳定,由于管理层所做出的盈利预测是基于其自身融资能力、保持资本结构稳定的前提下做出的,本次评估选择被评估单位自身稳定资本结构对未来年度折现率进行测算,计算资本结构时,股权、债权价值均基于其市场价值进行估算。

4.贝塔系数的确定

以同花顺行业分类-商贸零售-零售行业沪深上市公司股票为基础,考虑被评估单位与可比公司在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等阶段的可比性,选择适当的可比公司。以上证综指为标的指数,经查询同花顺资讯金融终端,以截至评估基准日的市场价格进行测算,计算周期为评估基准日前 250 周,得到可比上市公司股票预期无财务杠杆风险系数的估计 β u,按照企业自身资本结构进行计算,得到被评估单位权益资本的预期市场风险系数 β_e。

5.特性风险系数的确定

在确定折现率时需考虑评估对象与上市公司在公司规模、公司治理、

盈利能力、抗风险能力等方面的差异，确定特定风险系数。在评估过程中，评估人员对企业与可比上市公司进行了比较分析，得出特性风险系数。具体过程如下:

表表 6-8 特性风险系数分析表

风险因素	影响因素	影响因素	权重（%）	调整系数
企业规模	企业规模与可比公司平均水平存在一定差异	10.00%	10	1.00%
企业发展阶段	企业业务较可比公司成熟，发展较为稳定	0.00%	20	0.00%
企业核心竞争力	企业核心竞争力强	0.00%	20	0.00%
企业对上下游的依赖程度	企业客户集中度较低，议价能力强	0.00%	20	0.00%
企业融资能力及融资成本	企业融资能力较强	0.00%	10	0.00%
盈利预测的稳健程度	盈利预测较为稳健，未来年度增长率与行业水平及国家政策较为相关	10.00%	10	1.00%
其他因素	盈利预测的支撑材料较为充分，可实现性程度较高	0.00%	10	0.00%
合计		2.00%		

6.债权期望报酬率 rd 的确定

债权期望报酬率是企业债务融资的资本成本，本次评估中采用的资本结构是被评估单位自身稳定资本结构，遵循债权成本与资本结构匹配的原则，以被评估单位债权的加权平均资本成本确定债权期望报酬率。

7.折现率 WACC 的计算

将以上得到的各参数，代入公式（5），得到折现率如下表:

项目/年度	2022 年 12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后
权益比	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
债务比	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
贷款加权利率	0.0311	0.0311	0.0311	0.0311	0.0311	0.0311	0.0311
无风险收益率	0.0289	0.0289	0.0289	0.0289	0.0289	0.0289	0.0289
可比公司收益率	0.0964	0.0964	0.0964	0.0964	0.0964	0.0964	0.0964
适用税率	0.0000	0.1299	0.1650	0.1650	0.1650	0.1650	0.1650
历史 β	0.9728	0.9728	0.9728	0.9728	0.9728	0.9728	0.9728
调整 β	0.9821	0.9821	0.9821	0.9821	0.9821	0.9821	0.9821
无杠杆 β	0.9820	0.9820	0.9820	0.9820	0.9820	0.9820	0.9820
权益 β	0.9820	0.9820	0.9820	0.9820	0.9820	0.9820	0.9820
特性风险系数	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200	0.0200
权益成本	0.1152	0.1152	0.1152	0.1152	0.1152	0.1152	0.1152
债务成本(税后)	0.0311	0.0270	0.0260	0.0260	0.0260	0.0260	0.0260

WACC	0.1152	0.1152	0.1152	0.1152	0.1152	0.1152	0.1152
折现率	**11.52%**	**11.52%**	**11.52%**	**11.52%**	**11.52%**	**11.52%**	**11.52%**

(二) 经营性资产价值预测

将得到的预期净现金流量代入式（3），即可得到被评估单位的经营性资产价值为31,238.76万元。

(三) 溢余性或非经营性资产价值预测

经核实，在评估基准2022年11月30日，经基准日的资产负债表披露，有如下一些资产的价值在本次预测的经营性资产中未予考虑，应属本次评估所预测的经营性资产价值之外的溢余性资产、非经营性资产，如下表:

（1）经审计的资产负债表披露，被评估单位基准日其他应收款中存在垫付罚款等账面值共计0.90万元，评估值0.90万元。经评估人员核实无误，作为非经营性资产。

（2）经审计的资产负债表披露，被评估单位基准日投资性房地产账面值共计694.43万元，评估值694.43万元。经评估人员核实无误，作为非经营性资产。

（3）经审计的资产负债表披露，被评估单位基准日其他应付款中存在应付工程款、装修款等账面值共计18,373.83万元，评估值18,373.83万元，经评估人员核实无误，作为非经营性负债。

（4）经审计的资产负债表披露，被评估单位基准日递延所得税负债账面值104.12万元，评估值104.12万元。经评估人员核实无误，作为非经营性负债。

基准日溢余或非经营性资产（负债）的价值C=-17,782.62（万元）。

(四) 长期股权投资的确定

被评估单位长期股权投资珠海免税（澳门）一人有限公司I=2,549.64万元，具体计算过程详见资产基础法计算表。

(五) 权益资本价值的确定

将所得到的经营性资产价值P=31,238.76万元，基准日存在的溢余性或非经营性资产的价值C=-17,782.62万元，长期股权投资I=2,549.64万元代入式（2），得到被评估单位的企业价值B=P+C+I=16,005.78万元。

将基准日存在的付息债务的价值D=0.00万元代入式（1），得到被评估单位的股权权益价值E=B－D=16,000.00万元（百万取整）。

第七部分　评估结论及其分析

一、评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法、收益法对恒超发展有限公司的股东全部权益价值纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论:

(一) 资产基础法评估结果

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下:

总资产账面值 32,251.87 万元，评估值 42,716.31 万元，评估增值 10,464.44 万元，增值率 32.45%。

负债账面值 27,458.86 万元，评估值 27,458.86 万元,评估无增减值变化。

净资产账面值 4,793.01 万元，评估值 15,257.45 万元，评估增值 10,464.44 万元，增值率 218.33%。详见下表。

表 1.资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 11 月 30 日

金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	25,575.06	26,045.81	470.75	1.84
2	非流动资产	6,676.81	16,670.50	9,993.69	149.68
3	其中：长期股权投资	4,367.19	2,549.64	-1,817.55	-41.62

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
4	投资性房地产	694.43	694.43	-	-
5	固定资产	1,601.19	13,412.43	11,811.24	737.65
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
7-1	其中：土地使用权	-	-	-	
8	其他非流动资产	14.00	14.00	-	-
9	**资产总计**	**32,251.87**	**42,716.31**	**10,464.44**	**32.45**
10	流动负债	27,354.74	27,354.74	-	-
11	非流动负债	104.12	104.12	-	-
12	**负债总计**	**27,458.86**	**27,458.86**	**-**	**-**
13	**净资产（所有者权益）**	**4,793.01**	**15,257.45**	**10,464.44**	**218.33**

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结果

采用收益法，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：股东全部权益账面值为 4,793.01 万元，评估值为 16,000.00 万元，评估增值 11,206.99 万元，增值率 233.82%。

(三) 评估结果的差异分析

本次评估采用收益法测算出的净资产（股东全部权益）价值 16,000.00 万元，比资产基础法测算出的净资产（股东全部权益）价值 15,257.45 万元，高 742.55 万元，高 4.87%。两种评估方法差异的原因主要是：

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以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

(四) 评估结果的选取

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。被评估单位是国内少数获得国务院批准在口岸经营免税品业务的国有企业之一，拥有近 40 年免税运营经验。且企业固定资产占比较小，管理人员有充分能力胜任管理职责，加之企业历史年度低费用率，低折旧率，高收益率，属于典型的销售型轻资产企业。企业价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还包含免税品经营资质、行业经验和地位、受到国家政策支持等重要无形资源的贡献，而上述无形资源无法通过量化体现在资产负债表中，但是却对股东全部权益价值具有重要影响，采用收益法更加能够准确反映其市场真实价值。故本次采用收益法和资产基础法进行评估，最终选取收益法评估结果作为评估结论。

通过以上分析，由此得到恒超发展有限公司的股东全部权益价值在基准日时点的价值为 16,000.00 万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

被评估单位的评估结果较其净资产账面值发生增值，主要有以下原因：收益法考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、未来期带来的收益情况等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企



业所享受的各项优惠政策、运营资质、行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等因素对股东全部权益价值的影响。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及被评估单位概况

本次资产评估的委托人为格力地产股份有限公司，被评估单位为恒超发展有限公司。

(一) 委托人概况

名称：格力地产股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

住所：珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2103 办公

法定代表人：陈辉

注册资金：188500.5795 万元人民币

成立日期：1999 年 6 月 9 日

营业期限：1999-06-09 至 无固定期限

社会信用代码：91440400628053925E

经营范围： 章程记载的经营范围:实业投资、资产经营、房地产开发经营、物业管理、国内贸易(除专项规定外)、建筑材料的批发、零售、代购代销。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二) 被评估单位概况

1.企业基本情况

企业名称：恒超发展有限公司

英文名称：CHEER SIGNAL DEVELOPMENT LIMITED

办公地址：香港干诺道中 200 号信德中心 2110 室

注册资本： 3,000 万港元

境外投资批准证书：[2007]商合境外投资证字第 000678 号

经营范围：贸易

2.企业介绍:

恒超发展有限公司于 1988 年 9 月在香港注册成立，出资人为珠海市免税企业集团有限公司。公司注册名称为:恒超发展有限公司，英文名称为:CHEERSIGNAL DEVELOPMENT LIMITED。公司的注册资本为 3,000 万港元。公司法定地址为:香港干诺道中 200 号信德中心 2110 室。

珠海免税集团是恒超公司唯一股东，从公司成立至今，注册资本、股东没有发生变化。

公司充分利用公司设于香港的地缘优势，主要为母公司免税业务提供支持，同时争取机会，实现经营业务多元化。目前，主要是作为免税集团的供应商，提供免税商品在珠海免税集团设立的免税店销售。

截至评估基准日，公司股东名称、出资额和出资比例如下:

表 2.股东名称、出资额和出资比例

图53 股东名称	**图54 认缴出资额** **图55 （万港元）**	**图56 认缴持股比例** **图57 （%）**	**图58 实缴出资额** **图59 （万港元）**	**图60 实缴持股比例** **图61 （%）**
图62 珠海市免税企业集团有限公司	图63 3,000	图64 100.00	图65 3,000	图66 100.00
图67 合计	图68 3,000	图69 100.00	图70 3,000	图71 100.00

3.资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，恒超发展母公司报表资产总额 32,251.87 万元，负债 27,458.86 万元，净资产 4,793.01 万元；2022 年 1-11 月母公司报表营业收入 43,818.26 万元，净利润-955.23 万元。

恒超发展近年资产、财务状况如下表:

表 1 母公司报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
总资产	68,176.54	100,095.89	32,251.88
负债	6,535.18	37,984.69	27,458.86
净资产	61,641.36	62,111.20	4,793.01
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
营业收入	17,451.85	26,664.91	43,818.26
利润总额	2,350.61	2,501.40	-971.57
净利润	2,276.95	2,135.99	-955.23
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

4.公司执行的主要会计政策

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令 33 号，2014 年 7 月修订版）及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为格力地产股份有限公司，被评估单位为恒超发展有限公司。委托人拟收购被评估单位 100%股权。

二、关于经济行为的说明

根据《格力地产股份有限公司第八届董事会第二次会议决议》（2022 年 12 月 8 日），格力地产股份有限公司拟发行股份及支付现金购买珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海城市建设集团有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司 100%股权。

本次资产评估的目的是反映恒超发展有限公司的股东全部权益价值于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象是恒超发展有限公司的股东全部权益价值。评估范围为恒

超发展有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，母公司报表账面资产总额 32,251.87 万元、负债 27,458.86 万元、净资产 4,793.01 万元。具体包括流动资产 25,575.06 万元，非流动资产 6,676.81 万元；流动负债 27,354.74 万元，非流动负债 104.12 万元。

上述资产与负债数据摘自经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2022 年 11 月 30 日的恒超发展有限公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 评估范围内主要资产情况

本次评估范围中的资产主要为流动资产和固定资产。

1.流动资产为货币资金、应收类款项、预付账款和存货，流动性较好。

2.纳入评估范围内的实物资产账面值 18,917.80 万元，占评估范围内总资产的 58.66%。主要为存货、房屋建（构）筑物、生产设备、运输设备及电子设备等。这些资产具有以下特点:

（1）实物资产分布情况和存放地点

实物资产主要分布在香港。

（2）实物资产的使用现状、技术特点、大修及改扩建情况

① 存货

存货主要为公司由于销售的库存商品，包括烟、酒、化妆品和护肤品等。保存状况良好。

② 房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产大部分于 1986 年及以后陆续建成投入使用。结

构类型主要为框架结构。主要分布在香港干诺道中 200 号、香港电器道 233 号。基准日现状较好，正常使用。

③ 投资性房地产

投资性房地产共计 1 项，为被评估企业的仓库，位于香港美罗中心九龙湾林兴街 32 号美罗中心仓库 5 楼 8 室。

④ 设备类资产

设备类资产包括运输设备和电子设备，其中:

A.运输设备: 车辆主要为办公用车。为一辆本田轿车。委估车辆日常维护保养正常，并经过年检合格，可以继续上路正常行驶。

B.电子设备: 纳入本次评估范围的电子设备主要包括电脑、打印机、复印件、投影仪、冷气机等。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业无申报评估的账面记录或者未记录的无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，企业申报评估的范围内无表外资产。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2022 年 11 月 30 日。

此基准日是委托人综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

(一) 曾经进行过清产核资或者资产评估的情况，调账情况

截至评估基准日，公司未曾进行过清产核资或者资产评估的情况，

以及调账情况。

(二) 影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项

截至评估基准日，恒超发展有限公司存在以下法律、经济等未决事项。本次评估在经过审计后的基础上，未考虑下述未决事项对评估结果的影响。

序号	原告	被告	第三人	立案时间	标的金额
1	恒超发展	黄小分、凌民琛、麦锦辉、陈培发、奥科顾问有限公司、胜金海发展有限公司、满利泰发展有限公司、永生国际海产集团有限公司、永生国际冻品有限公司	AstrowayInternationalLtd.、永生海产控股有限公司、永生（国际）海产有限公司	2015 年 4 月	12,741.76 万港元

恒超发展有限公司已于 2014 年末对上述应收账款全额计提了坏账准备。被评估单位已签署相关协议，约定由该案件纠纷产生的一切费用（包括但不限于诉讼费、律师费等）、责任及损失由第三方承担，收益亦归第三方所有。第三方已明确同意上述安排，故该项诉讼不会对被评估单位经营构成重大不利影响。

(三) 抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产负债情况

截至评估基准日，恒超发展有限公司无抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产负债情况。

(四) 账面未记录的资产负债的类型及其估计金额

截至评估基准日，恒超发展有限公司账面无未记录的资产。

(五) 资产清查限制

对于部分位于境外（香港和澳门）的资产，资产评估师疫情原因受

限未能对相关资产进行现场调查，已经采用电子邮件、视频、微信等现代通讯方式获取资料并开展基础核查工作，认为资产评估程序受限对评估结论不产生重大影响已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

(六) 权属资料限制

截至评估基准日，无权属资料限制。

六、资产负债清查情况

(一) 资产负债清查情况说明

1.列入本次清查范围的资产，是恒超发展有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，母公司报表账面资产总额 32,251.87 万元、负债 27,458.86 万元、净资产 4,793.01 万元。具体包括流动资产 25,575.06 万元，非流动资产 6,676.81 万元；流动负债 27,354.74 万元，非流动负债 104.12 万元。

2.清查盘点时间：清查基准日为 2022 年 11 月 30 日。

3.实施方案：此项工作由财务部牵头，相关各部门参与。具体由业务部门负责库存商品的清查盘点，生产部门和物资供应部门负责原材料的清查盘点，财务部门、设备管理部和办公室共同负责固定资产的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

（1）流动资产的清查：运用实地盘点，与抽样盘点相结合，通过点

数和抽取样本计算等方法，确定其实有数量。

（2）固定资产的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。

4.清查结论

（1）非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

（2）实物资产的清查情况与申报明细一一核对，账实相符。

七、资料清单

委托人和被评估单位已向评估机构提供了以下资料:

1.经济行为文件;

2.委托人和被评估单位法人营业执照;

3.企业近两年及基准日审计报告;

4.资产权属证明文件（车辆行驶证等）;

5.资产评估明细表;

6.与本次评估有关的其他资料及专项说明。

（此页无正文，仅为委托人《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页）

委托人（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字盖章）：

二〇二三年三月二十二日

（此页无正文，仅为被评估单位《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页）

被评估单位（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字盖章）：

二〇二三年三 月二十二 日