

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆两江新区格力地产有限公司及珠海保联
供应链管理有限公司提供抵押资产涉及的
8宗土地使用权价值项目
资产评估报告

青勋资评报字[2023]第 1006 号

(全 1 册, 第 1 册)

青岛仲勋资产评估事务所(普通合伙)

二〇二三年四月二十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737090003202300007
合同编号:	青勋所评约字[2023] 1006号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	青勋资评报字[2023]第1006号
报告名称:	重庆两江新区格力地产有限公司及珠海保联供应链管理 有限公司提供抵押资产涉及的8宗土地使用权 价值项目资产评估报告
评估结论:	654,069,111.19元
评估机构名称:	青岛仲勋资产评估事务所(普通合伙)
签名人员:	王福哲 (资产评估师) 会员编号: 44030084 李银屏 (资产评估师) 会员编号: 37000299
 (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04月21日

目 录

声 明	2
摘要	3
一、 委托方、被评估单位概况	5
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程和情况	16
九、 评估假设	17
十、 评估结论及其分析	18
十一、 特别事项说明	19
十二、 评估报告使用限制说明	21
十三、 评估报告日	21
附 件	23

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、委托方或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托方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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托方和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、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关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和使用限制。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

重庆两江新区格力地产有限公司及珠海保联供应链管理有限公司提供抵押资产涉及的 8 宗土地使用权价值项目 资产评估报告

青勋资评报字[2023]第 1006 号

摘要

项目名称: 重庆两江新区格力地产有限公司及珠海保联供应链管理有限公司提供抵押资产涉及的 8 宗土地使用权价值项目。

委托方: 格力地产股份有限公司

委托方以外的其他评估报告使用者: 委托人、被评估单位及委托人直接授权使用者以外的法律法规规定的评估报告使用者。

被评估单位: 重庆两江新区格力地产有限公司、珠海保联供应链管理有限公司

评估目的: 对重庆两江新区格力地产有限公司及珠海保联供应链管理有限公司为格力地产股份有限公司发行公司债券提供担保涉及的作为抵押资产的 8 宗土地使用权市场价值进行评估, 为委托方管理层提供价值参考依据。

评估对象: 重庆两江新区格力地产有限公司、珠海保联供应链管理有限公司作为抵押资产的 8 宗土地使用权在评估基准日的市场价值。

评估范围: 重庆两江新区格力地产有限公司、珠海保联供应链管理有限公司作为抵押资产的 8 宗土地使用权 (详见明细表)。

价值类型: 市场价值。

评估基准日: 2022 年 12 月 31 日。

评估方法: 根据评估目的及资产的实际用途、状况、性质, 决定对重庆两江新区格力地产有限公司作为抵押资产的 6 宗土地使用权采用基准地价系数修正法、假设开发法; 对珠海保联供应链管理有限公司作为抵押资产的 2 宗土地使用权采用标定地价系数修正法。

评估结论：重庆两江新区格力地产有限公司在评估基准日列入评估范围的资产评估值为 61,144.41 万元，珠海保联供应链管理有限公司在评估基准日列入评估范围的资产评估值为 4,262.50 万元，合计 65,406.91 万元（人民币大写：陆亿伍仟肆佰零陆万玖仟壹佰元整）。

评估结论使用有效期：

本评估结论仅对本次经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

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解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

重庆两江新区格力地产有限公司及珠海保联供应链管理有限公司提供抵押资产涉及的 8 宗土地使用权价值项目
资产评估报告

青勋资评报字[2023]第 1006 号

格力地产股份有限公司：

青岛仲勋资产评估事务所（普通合伙）接受格力地产股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，分别采用基准地价系数修正法、假设开发法和标定地价系数修正法，按照必要的评估程序，对重庆两江新区格力地产有限公司和珠海保联供应链管理有限公司提供抵押资产涉及的 8 宗土地使用权在评估基准日 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位概况

（一）委托方和其他评估报告使用者

1. 委托方概况：

名称：格力地产股份有限公司（简称：格力地产）

营业执照统一社会信用代码：91440400628053925E

注册地址：珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2103 办公

法定代表人：陈辉

注册资本：188,500.5795 万元

类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1999 年 06 月 09 日

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）

2. 其他评估报告使用者：

评估报告的其他使用者为委托人、被评估单位及委托人直接授权使用

者以外的法律法规规定的评估报告使用者。

（二）被评估单位

1. 被评估单位之一概况：

名称：重庆两江新区格力地产有限公司（简称：重庆两江格力）

营业执照统一社会信用代码：91500000592277723X

注册地址：重庆市江北区复盛镇正街（政府大楼）2 层 27 间

法定代表人：王冰

注册资本：110,000 万元

类型：有限责任公司

成立日期：2012 年 03 月 21 日

经营范围：房地产开发（二级资质）；建筑材料（不含危险化学品）、日用百货的批发、零售；房屋租赁；餐饮服务（依法须经审批的经营项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

2. 被评估单位之一目前股本情况

截至评估基准日，公司股东名称、持股比例、认缴出资额、认缴出资日期情况如下：

股东名称	持股比例	认缴出资额	认缴出资日期
珠海格力房产有限公司	60%	66,000.00 万元	2022/4/7
上海沪和企业管理有限公司	40%	44,000.00 万元	2022/4/7
合计	100.00%	110,000.00 万元	

3. 被评估单位之二概况：

名称：珠海保联供应链管理有限公司（简称：珠海保联）

营业执照统一社会信用代码：91440400MA54LLHQ2T

注册地址：珠海市横琴新区环岛东路 1889 号 21 栋 406 室 07 卡位

法定代表人：范琳桀

注册资本：5,000 万元

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2020 年 05 月 06 日

经营范围：一般项目：供应链管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；货物进出口；技术进出口；贸易经纪；国内贸易代理；国内货物运输代理；水产品批发；水产品零售；食用农产品初加工；食用农产品零售；渔需物资销售；渔业专业及辅助性活动；渔业机械服务；商务代理代办服务。（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）许可项目：食品销售；食品互联网销售；保税仓库经营。（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）

4. 被评估单位之二目前股本情况

截至评估基准日，公司股东名称、持股比例、认缴出资额情况如下：

股东名称	持股比例	认缴出资额
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	100.00%	5,000.00 万元
合计	100.00%	5,000.00 万元

二、评估目的

对重庆两江新区格力地产有限公司及珠海保联供应链管理有限公司为格力地产股份有限公司发行公司债券提供担保涉及的作为抵押资产的 8 宗土地使用权市场价值进行评估，为委托方管理层提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象是重庆两江新区格力地产有限公司、珠海保联供应链管理有限公司作为抵押资产的 8 宗土地使用权在评估基准日的市场价值。

评估范围是重庆两江新区格力地产有限公司、珠海保联供应链管理有

限公司作为抵押资产的 8 宗土地使用权。

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。具体情况如下：

(1) 土地概况

重庆两江新区格力地产有限公司在评估基准日列入评估范围的土地使用权有 6 宗，土地面积共 132,902.00 平方米，土地使用权性质为国有出让，开发程度均为六通一平，详见下表：

序号	土地权证编号	土地坐落	土地用途	取得日期	终止日期	面积(m2)	容积率
1	108 房地证 2013 字第 02411 号	两江新区鱼嘴组团 P 标准分区 P15-3/01 地块	B29-其他商务用地（生产性服务业用地）	2013-12-04	2053-10-31	30,383.00	3.00
2	108 房地证 2014 字第 00906 号	两江新区鱼嘴组团 P 标准分区 P16-3/01 地块	B29-其他商务用地（生产性服务业用地）	2014-05-07	2054-01-30	16,171.00	0.60
3	108 房地证 2014 字第 00907 号	两江新区鱼嘴组团 P 标准分区 P19-1/01 地块	B29-其他商务用地（生产性服务业用地）	2014-05-08	2054-01-30	28,652.00	0.60
4	108 房地证 2014 字第 00908 号	两江新区鱼嘴组团 P 标准分区 P21-1/03 地块	B29-其他商务用地（生产性服务业用地）	2014-05-08	2054-01-30	19,259.00	2.10
5	渝（2016）两江新区不动产权第 000400408 号	两江新区鱼嘴组团 P 标准分区 P26-2/03 地块	B1-商业用地、B2-商务用地	2016-06-12	2056-03-31	23,147.00	2.83
6	108 房地证 2014 字第 14063 号	两江新区鱼嘴组团 P 标准分区 P19-3/01 地块	二类居住、商业、二类居住混合用地	2015-01-04	住宅至 2063/12/31、商业至 2053/12/31	15,290.00	1.00
合计						132,902.00	

珠海保联供应链管理有限公司在评估基准日列入评估范围的土地使用权有 2 宗，土地面积共 43,012.09 平方米，土地使用权性质为国有出让，开发程度均为五通一平，详见下表：

序号	土地权证编号	土地坐落	土地用途	取得日期	终止日期	面积(m2)	容积率
----	--------	------	------	------	------	--------	-----

1	粤（2021）珠海市不动产权第 0013572 号	珠海市横琴、保税区、洪湾片区一体化发展改革新拓展区磨刀门水道东侧、挂锭山南侧、环港西路北侧地块 1	一类仓储用地	2020-10-26	2070-10-25	29,959.39	2.00
2	粤（2021）珠海市不动产权第 0013573 号	珠海市横琴、保税区、洪湾片区一体化发展改革新拓展区磨刀门水道东侧、挂锭山南侧、环港西路北侧地块 2	一类仓储用地	2020-10-26	2070-10-25	13,052.70	2.00
合 计						43,012.09	

（2）土地权利状况

格力地产股份有限公司发行公司债券，以重庆两江新区格力地产有限公司及珠海保联供应链管理有限公司的 8 宗土地使用权作为抵押资产，与抵押权人海通证券股份有限公司签订了《主债权及不动产抵押担保合同》，主债权数额为人民币 400,000,000.00 元，债务履行期限为 2022 年 3 月 4 日至 2025 年 12 月 31 日。

（3）土地利用状况

重庆两江新区格力地产有限公司、珠海保联供应链管理有限公司作为抵押资产的 8 宗土地截至评估基准日均为空地，未开发。

（二）权属资料不完善或有争议等权属不清晰的资产。

重庆两江新区格力地产有限公司申报的作为抵押资产的 6 宗土地使用权均归重庆两江格力所有，无权属瑕疵；珠海保联供应链管理有限公司申报的作为抵押资产的 2 宗土地使用权均归珠海保联所有，无权属瑕疵。

（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(或者评估值)。

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

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

本项目资产评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

此基准日是委托方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如下：

（一）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第四次修正）；
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. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号,1991）；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号, 2001）；
8. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号, 2017）；
9. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 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第三次修正）；
10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 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第三次修正）；
11. 《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第二次修正)；

12. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019 年修订版）；

13. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局第 50 号令）；

14. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；

15. 《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）；

16. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部 税务总局财税〔2018〕32 号）；

17. 《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）；

18. 其他有关的法律、法规和规章制度等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估准则—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—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；

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

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；

7. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号）；

8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35）；

9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；

10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

14. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31 号）。

（三） 产权依据

1. 不动产权证书；
2. 国有建设用地使用权出让合同及付款凭证；
3. 建设用地规划许可证；
4. 房地产开发企业资质证书；
5. 《主债权及不动产抵押担保合同》；
6. 其他有关产权证明文件。

（四） 取价依据

1. 《重庆市规划和自然资源局关于公布重庆市中心城区城镇国有建设用地使用权基准地价的通知》（渝规资规范〔2023〕5 号）；
2. 《重庆市安装工程综合定额》及《重庆市工程造价信息》；
3. 《关于珠海市国有建设用地标定地价公示项目（2022 年）相关说明》；
4. 《珠海市国有建设用地标定地价公示项目（2022 年）修正体系》；
5. 《标定地价公示信息表》；
6. 《标定宗地与标定区域布设图》；
7. 珠海市和重庆市地价动态监测结果；
8. 中国人民银行公布的《贷款市场报价利率（LPR）》(2022 年 12 月 20 日)；
9. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
10. 评估基准日市场有关价格信息资料；
11. 与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
12. 委托评估的相关资产评估明细表；
13. 委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
14. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

（五）其它参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社);
2. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014);
3. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507—2014);
4. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
5. 《地产抵押估价指导意见》（建住房[2006]8 号）;
6. 评估人员收集的各类与评估相关的其他佐证资料。

七、评估方法

（一）评估的基本方法

本次评估对象为无形资产-土地使用权，其评估常用的方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法（基准地价系数修正法、标定地价系数修正法等）。

市场比较法：是将待估土地与近期已经进行交易的类似土地加以比较，从已进行交易的类似土地的价格，修正得出待估土地价格的一种评估方法。市场比较法适用于市场发达、有充足的具有替代性的比较实例、具有交易性的土地估价。

收益还原法：是指通过预测土地未来产生的预期收益，以一定的还原利率将预期收益折算为现值之和，从而确定土地评估值的方法。收益还原法适用于具有收益或者具有潜在收益的土地估价。

剩余法：又称假设开发法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。剩余法适用于有开发价值的土地估价。

成本逼近法：是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，在加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地的价格的方法。成本逼近法一般用于新开发土地、工业用地、既无收益又无比较实例的公建、公益用地的估价。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。基准地价系数修正法适用于具备基准地价及地价格修正体系成果的城镇土地价格评估。

标定地价系数修正法是指在标定地价公示系统成果基础上，通过选定一个最适宜的标定地价标准宗地，并通过系数修正的方法得出特定宗地的市场价格水平值的一种宗地评估方法。标定地价系数修正法适用于政府已公布标定地价的区域的土地估价。

（二）评估方法的选择

评估人员按照资产评估准则的规定，对纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查，根据评估目的及资产的实际用途、状况、性质，决定分别对重庆两江格力采用基准地价系数修正法和假设开发法，对珠海保联采用标定地价系数修正法。具体估价方法选用分析如下：

1. 重庆两江新区格力地产有限公司

（1）不采用方法的分析

待估宗地位于重庆市两江新区，为商业用地和商住混合用地。经调查，交易市场上难以找到近期一定数量的相同或类似用途土地使用权出让成交案例，因此不采用市场比较法进行评估。

收益还原法一般适用于已建成房地产的评估，待估宗地目前尚未开发，因此不采用收益还原法进行评估。

成本逼近法一般用于新开发土地、工业用地、既无收益又无比较实例的公建、公益用地的估价。待估宗地为商业用地和商住混合用地，因此不采用成本逼近法进行评估。

根据重庆市规划和自然资源局关于印发《重庆市中心城区城镇国有建设用地标定地价（2021 年）》的通知，其估价期日为 2021 年 1 月 1 日，与评估基准日间隔 2 年，该标定地价难以反映目前市场的价格水平，因此

不采用标定地价系数修正法进行评估。

（2）采用方法的分析

待估宗地位于重庆市两江新区，根据《重庆市规划和自然资源局关于公布重庆市中心城区城镇国有建设用地使用权基准地价的通知》（渝规资规范〔2023〕5号），其估价日期为2022年1月1日，与评估基准日间隔1年内。估价对象位于重庆市公布的基准地价范围内，有完善的修正体系，因此采用基准地价系数修正法进行评估。

待估宗地为商业用地和商住混合用地，该区域地块有投资开发的价
值，重庆两江格力具有房地产开发企业资质，已取得建设用地规划许可证，评估人员能够获取周边区域类似房地产的市场交易信息，因此采用假设开发法进行评估。

2. 珠海保联供应链管理有限公司

（1）不采用方法的分析

待估宗地位于珠海市横琴、保税区、洪湾片区一体化发展改革新拓展区，土地用途为一类仓储用地。经调查，交易市场上难以找到近期一定数量的相同或类似用途土地使用权出让成交案例，因此不采用市场比较法进行评估。

收益还原法一般适用于已建成房地产的评估，待估宗地目前尚未开发，因此不采用收益还原法进行评估。

假设开发法适用于具有开发价值的土地估价，待估宗地为仓储用地，开发完成后为企业自用，且难以获取周边区域与待估宗地类似房地产的市场交易信息，开发完成后不动产的价值难以确定，因此不采用假设开发法进行评估。

成本逼近法一般用于新开发土地、工业用地、既无收益又无比较实例的公建、公益用地的估价。待估宗地为仓储用地，其地价与现在及未来的开发价值关系不密切，从成本累计方式得出的房地产价值难以客观反映当前的市场价格水平，因此不采用成本逼近法进行评估。

根据《珠海市人民政府关于公布珠海市国有建设用地使用权基准地价的通知》（珠府函〔2021〕285号），其估价期日为2020年7月1日，与评估基准日间隔2年多，且不含横琴新区及一体化改革发展新拓展区域范围，因此不采用基准地价系数修正法进行评估。

（2）采用方法的分析

根据珠海市自然资源局发布的《关于珠海市国有建设用地标定地价公示项目（2022年）相关说明》，其估价期日为2022年1月1日，与评估基准日间隔1年内，估价对象位于珠海市公布的标定地价公示范围内，有完善的修正体系，因此采用标定地价系数修正法进行评估。

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. 2023年3月中旬，委托方与本项目评估小组进行沟通，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2023年3月下旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2023年4月1日至4月4日。主要工作如下：

1. 听取委托方有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的土地使用权现状等情况，本次评估的经济行为背景情况，主要为委托方和被评估单位对本次评估事项的说明。

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

3. 根据资产评估申报明细表，核实了土地使用权的账簿记录，抽查原

始凭证及相关合同发票。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。

5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

对土地使用权，根据被评估单位财务人员提供的相关资料，收集市场相关数据，了解待估宗地的用地规划和指标。

6. 对企业提供的权属资料进行查验。

7. 与本次评估有关的其他情况。

（三）评估汇总阶段

2023年4月5日至2023年4月12日对各类资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2023年4月13日至2023年4月20日。

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. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4. 本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

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

6. 评估机构对市场的变化不承担任何责任，亦没有义务对评估基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 评估结论及其分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，对被评估单位纳入评估范围的资产实施了清查核实、市场调查、评定估算等评估程序，得出如下结论：

委估对象于评估基准日 2022 年 12 月 31 日的评估结果为：

纳入评估范围的资产评估值 65,406.91 万元（人民币大写：陆亿伍仟肆佰零陆万玖仟壹佰元整），详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

序号	证载权利人	项目名称	土地面积 (m ²)	评估价值
1	重庆两江新区格力地产有限公司	土地使用权	132,902.00	61,144.41
2	珠海保联供应链管理有限公司	土地使用权	43,012.09	4,262.50
合 计			175,914.09	65,406.91

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 需要说明的产权及其他事项

截至评估基准日，重庆两江新区格力地产有限公司作为抵押资产的 6 宗土地使用权均归重庆两江格力所有，无权属瑕疵；珠海保联供应链管理有限公司作为抵押资产的 2 宗土地使用权均归珠海保联所有，无权属瑕疵。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，重庆两江新区格力地产有限公司及珠海保联供应链管理有限公司提供抵押资产涉及的 8 宗土地使用权不存在不确定因素。

(三) 资产抵押、质押、担保情况说明

格力地产股份有限公司发行公司债券，以重庆两江新区格力地产有限公司及珠海保联供应链管理有限公司的 8 宗土地使用权作为抵押资产，与抵押权人海通证券股份有限公司签订了《主债权及不动产抵押担保合同》，主债权数额为人民币 400,000,000.00 元，债务履行期限为 2022 年 3 月 4 日至 2025 年 12 月 31 日。

(四) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本报告无应披露的重大期后事项。

(五) 其他需要说明的事项

1. 所有资产的相关评估结论均建立在企业持续经营的前提下。

2. 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,依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此,评估工作是以委托方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。

3. 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,委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4. 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,委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5. 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:

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;

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,委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托方在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

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

7. 本次评估没有考虑如未按合同规定的期限和条件开发、利用土地可能涉及的土地闲置费或罚款等费用及可能被政府无偿收回土地使用权对评估价值的影响,提请报告使用者注意。

8. 格力地产股份有限公司发行公司债券,以重庆两江新区格力地产有限公司及珠海保联供应链管理有限公司的 8 宗土地使用权作为抵押资产,

与抵押权人海通证券股份有限公司签订了《主债权及不动产抵押担保合同》，主债权数额为人民币 400,000,000.00 元，债务履行期限为 2022 年 3 月 4 日至 2025 年 12 月 31 日，提请报告使用者注意。

以上特别事项提请报告使用人注意。

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评估对象在本次评估目的下，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。

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。

（二） 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三） 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。

（四） 评估结论的使用有效期：评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内(即 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日)有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二三年四月二十日。

(本页为签字页，无正文)

资产评估师：



资产评估师：



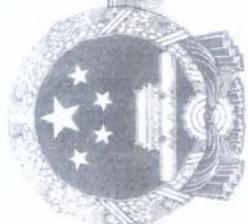
青岛仲勋资产评估事务所（普通合伙）



二〇二三年四月二十日

附 件

- 一、委托方及被评估单位营业执照（复印件）；
- 二、不动产权证书；
- 三、委托方及被评估单位承诺函；
- 四、签字资产评估师承诺函；
- 五、评估机构企业法人营业执照(复印件)；
- 六、签字资产评估师职业资格证书；
- 七、资产评估结果汇总表及资产评估明细表。



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办公室



此复印件仅用于
，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

2022年12月02日



营业执照

(副本)

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。



统一社会信用代码
91500000592277723X



名称 重庆两江新区格力地产有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 王冰

经营范围 房地产开发（二级资质）；建筑材料（不含危险化学品）、日用百货的批发、零售；房屋租赁；餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

注册资本 壹拾壹亿元整

成立日期 2012年03月21日

住所 重庆市江北区复盛镇正街（政府大楼）2层27间



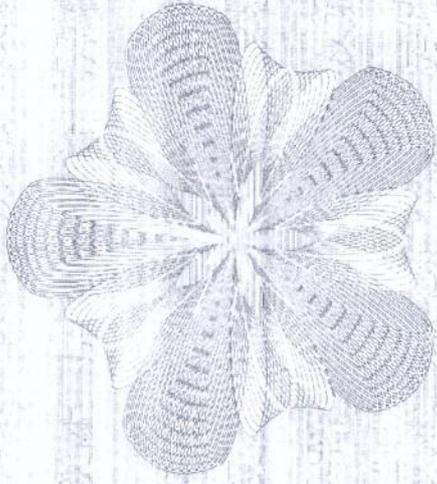
登记机关
2023

本复印件仅用于
土地评估
再次复印无效
2023年4月24日

15-3

108 房地证 2013 字第 02411 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



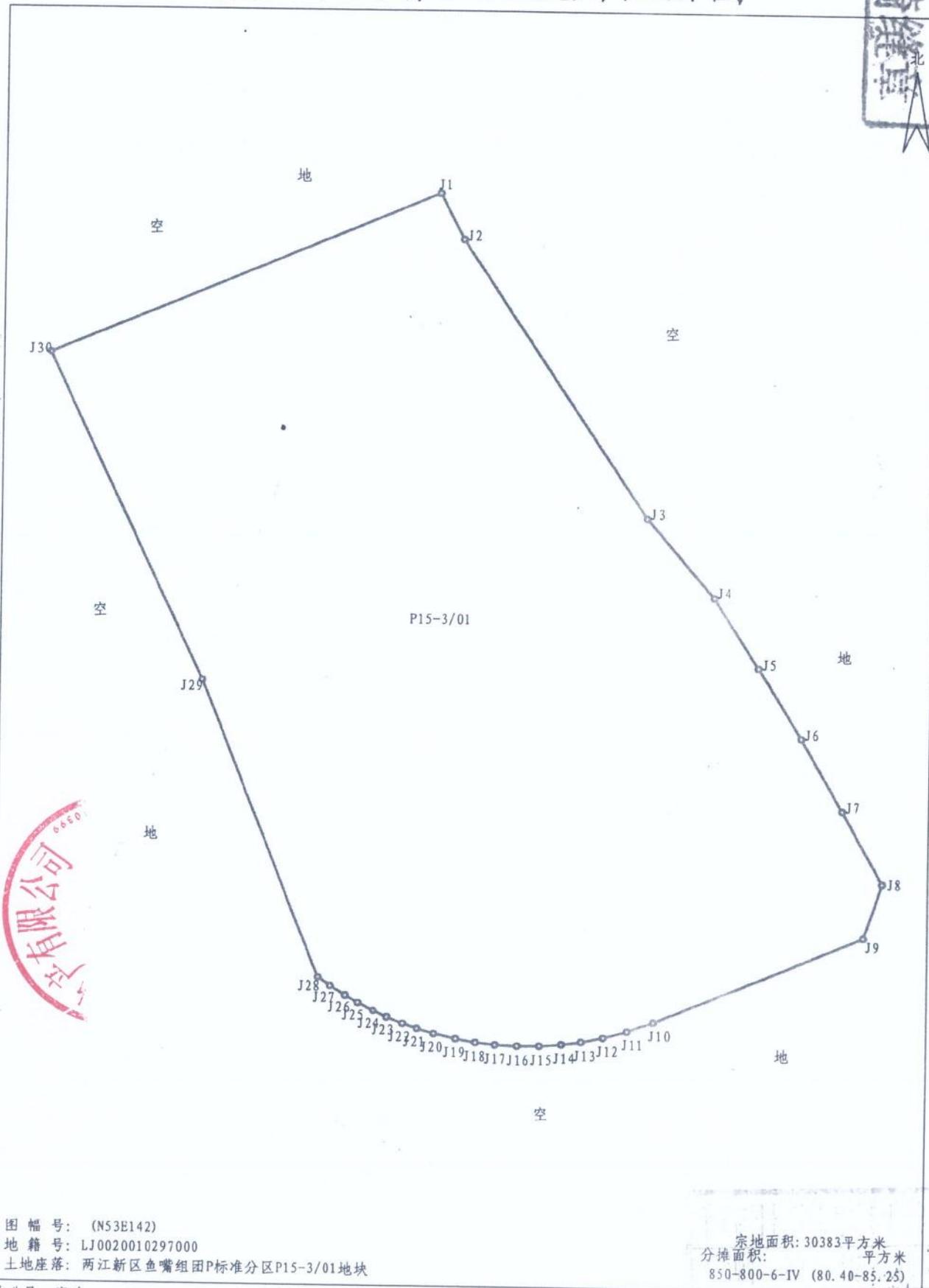
重庆市国土资源和房屋管理局制

编号: 03698434



发证机关

重庆市国有土地使用证附图



图幅号: (N53E142)
 地籍号: LJ0020010297000
 土地座落: 两江新区鱼嘴组团P标准分区P15-3/01地块

宗地面积: 30383平方米
 分摊面积: 平方米
 850-800-6-IV (80.40-85.25)

作业员: 廖琦

比例尺 1:1500

两江新区勘测站 制

P16-3

108

2014

00906

房地证

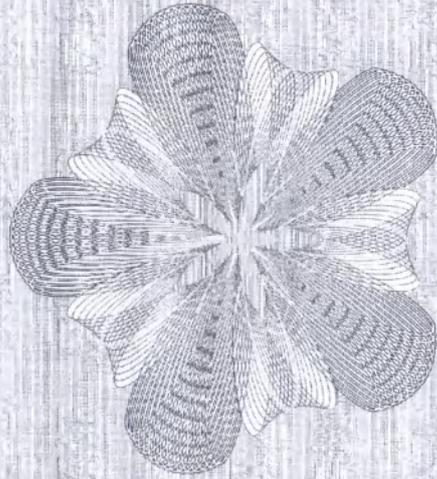
字第

号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



发证机关



重庆市国土资源和房屋管理局制

编号: 03637501

之五

权利人	重庆两江新区格力地产有限公司	
证件名称及号码	组织机构代码证: 59227772-3	
坐落	两江新区鱼嘴组团P标准分区P16-3/01	
房地籍号	LJ0020010326000	
土地使用权类型	出让	房屋结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途
土地使用权面积	16171㎡	楼层
共有使用权面积		房屋建筑面积
土地使用权终止日期	2054年01月30日	套内建筑面积
房屋共有或共用部位及设施		

201104170470005



填证单位: _____ 年 月 日
 登记日期: _____ 年 月 日

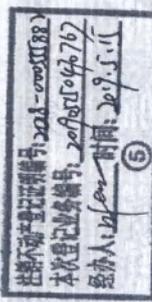
记 事

根据渝地(2013)合字(两江)第72号国有建设用地使用权出让合同, 本宗地用途为B29-其他商服用地(生产性服务业用地)。



该宗地已抵押 (渝0017两江新区不动产权证第 000245975 号)

2017.4.30 抵押解除
 2017.3.22 抵押
 2018.0025(882)

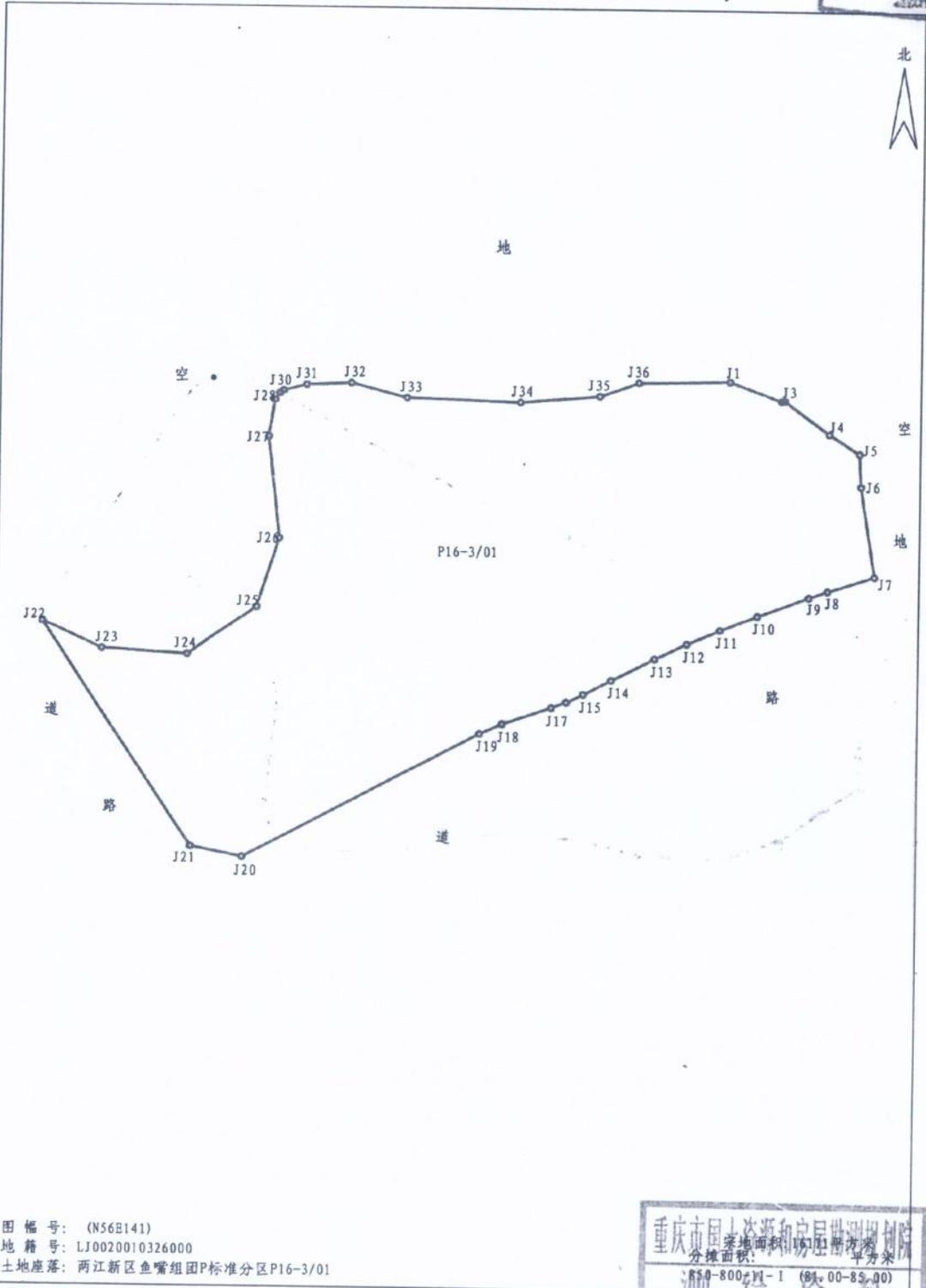


该不动产已抵押登记。
 不动产抵押登记号: 2018-0005(888)
 本次登记业务编号: 2018051066767
 经办人: 王芳 时间: 2018.5.15
 ⑤
 号: 2018051066767
 2018.6.14.10



重庆市国土资源房屋权属
登记簿印章

重庆市国有土地使用证附图



重庆
有限公司

图幅号: (N56B141)
地籍号: LJ0020010326000
土地座落: 两江新区鱼嘴组团P标准分区P16-3/01

作业人员: 廖琦

比例尺 1:1500

重庆市国土资源和房屋勘测规划院
宗地面积: 100.00 平方米
分摊面积: 85.00 平方米 (85.00-85.00)
测宏公司
两江新区勘测站 制
专用章
2001001086495

119-1

108

2014

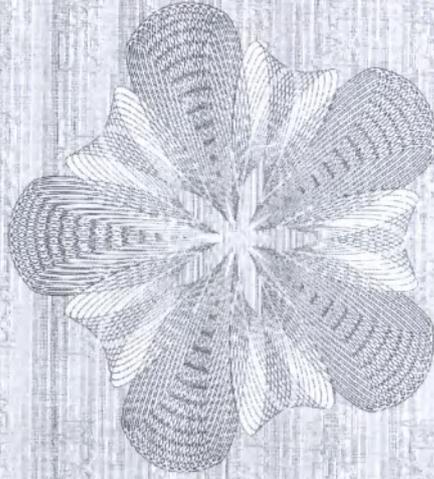
00907

房地证

字第

号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



重庆市国土资源和房屋管理局制

编号: 03637502



发证机关

重庆

权利人	重庆两江新区格力地产有限公司	
证件名称及号码	组织机构代码证: 59227772-3	
坐落	两江新区鱼嘴组团P标准分区P19-1/01	
房地籍号	LJ0020010328000	
土地使用权类型	出让	房屋结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途
土地使用权面积	28652㎡	楼层
共有使用权面积		房屋建筑面积
土地使用权终止日期	2054年01月30日	套内建筑面积
房屋共有或共用部位及设施		

201404170470006



填证单位:
登记日期: 2014年 5 月 8 日

填证单位:
登记日期:

年 月 日



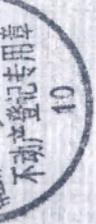
记 事

根据渝地(2013)合字(两江)第72号国有建设用地使用权出让合同, 本宗地用途为B29-其他商服用地(生产性服务业用地)。



该宗地已于2017年两江新区不动产登记证明第000245975号。

2017年3月22日
2018年10月20日
2018年10月20日
2018年10月20日
2018年10月20日
2018年10月20日



注销不动产登记证编号: 2018-0001028
本次登记业务编号: 20180104276
经办人: 王... 时间: 2017.5.11

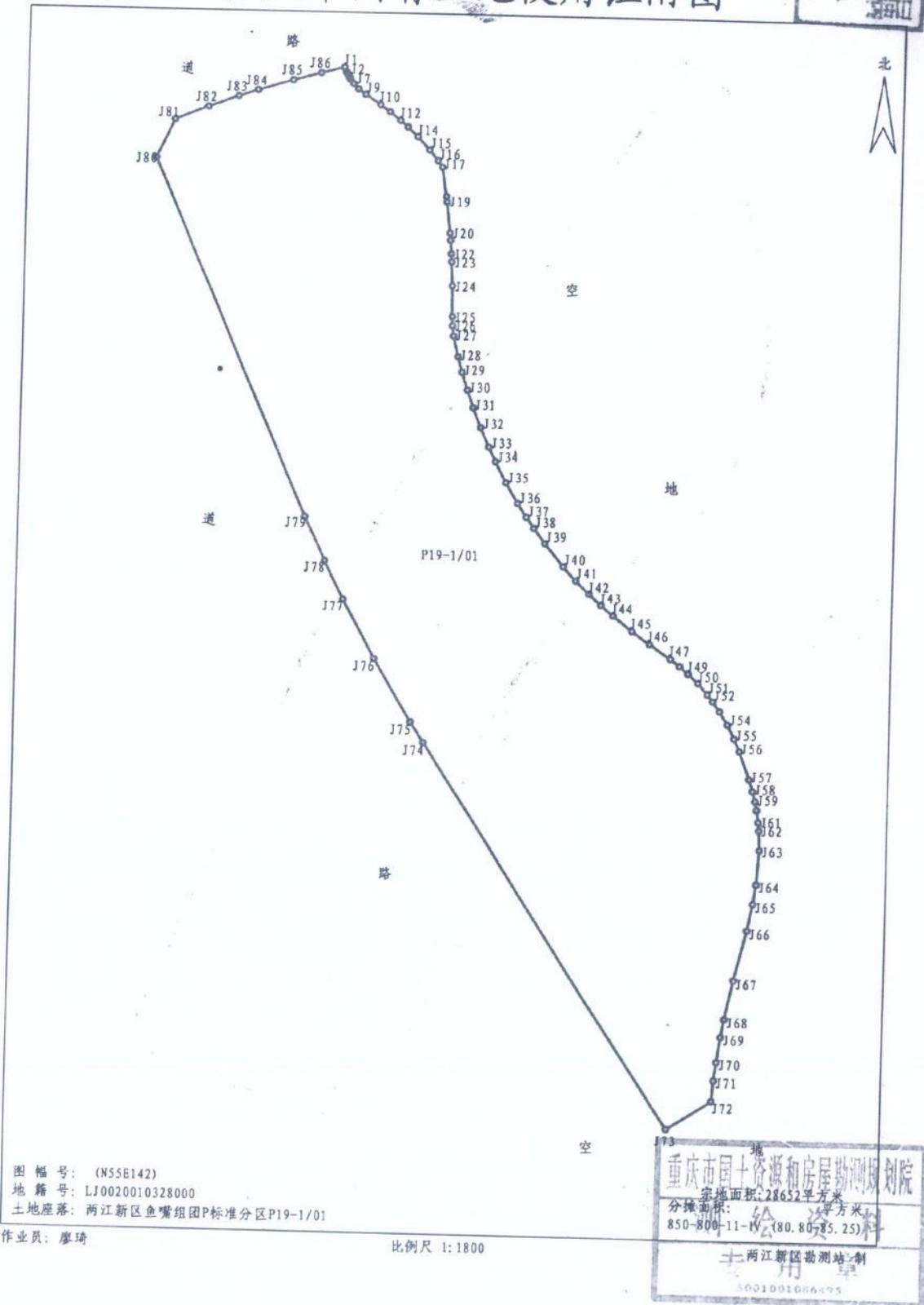


业务编号: 20180104276

2018-0001028

重庆国土资源房屋权属
登记鉴证章

重庆市国有土地使用证附图



P21-1

108

2014

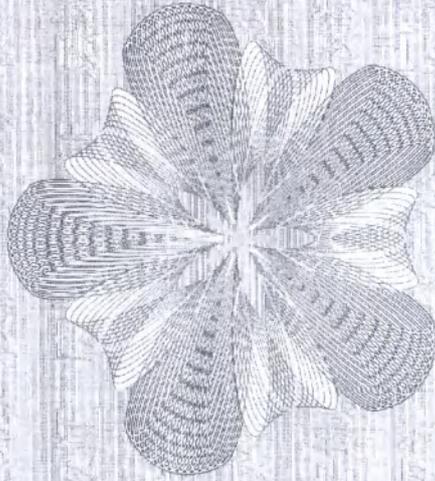
00908

房地证

字第

号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



重庆市国土资源和房屋管理局制

编号：03637508



发证机关

两江新区

权利人	重庆两江新区格力地产有限公司	
证件名称及号码	组织机构代码证: 59227772-3	
坐落	两江新区鱼嘴组团P标准分区P21-1/03	
房地籍号	LJ0020010330000	
土地使用权类型	出让	房屋结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途
土地使用权面积	19259㎡	楼层
共有使用权面积		房屋建筑面积
土地使用权终止日期	2054年01月30日	套内建筑面积
房屋共有或共用部位及设施		

201404170470007



填证单位:
登记日期:

2014

年 月 日

记 事

根据渝地(2013)合字(两江)第72号国有建设用地使用权出让合同,本宗地用途为B29-其他商务用地(生产性服务业用地)。

该宗地包在两江新区不动产权证第 000234975 号。
2017.3.22
2018.10.15
不动产变更登记专用章

不动产登记证编号: 208-00011202
本次登记业务编号: 2018101610167
经办人: 王... 时间: 2018.10.15

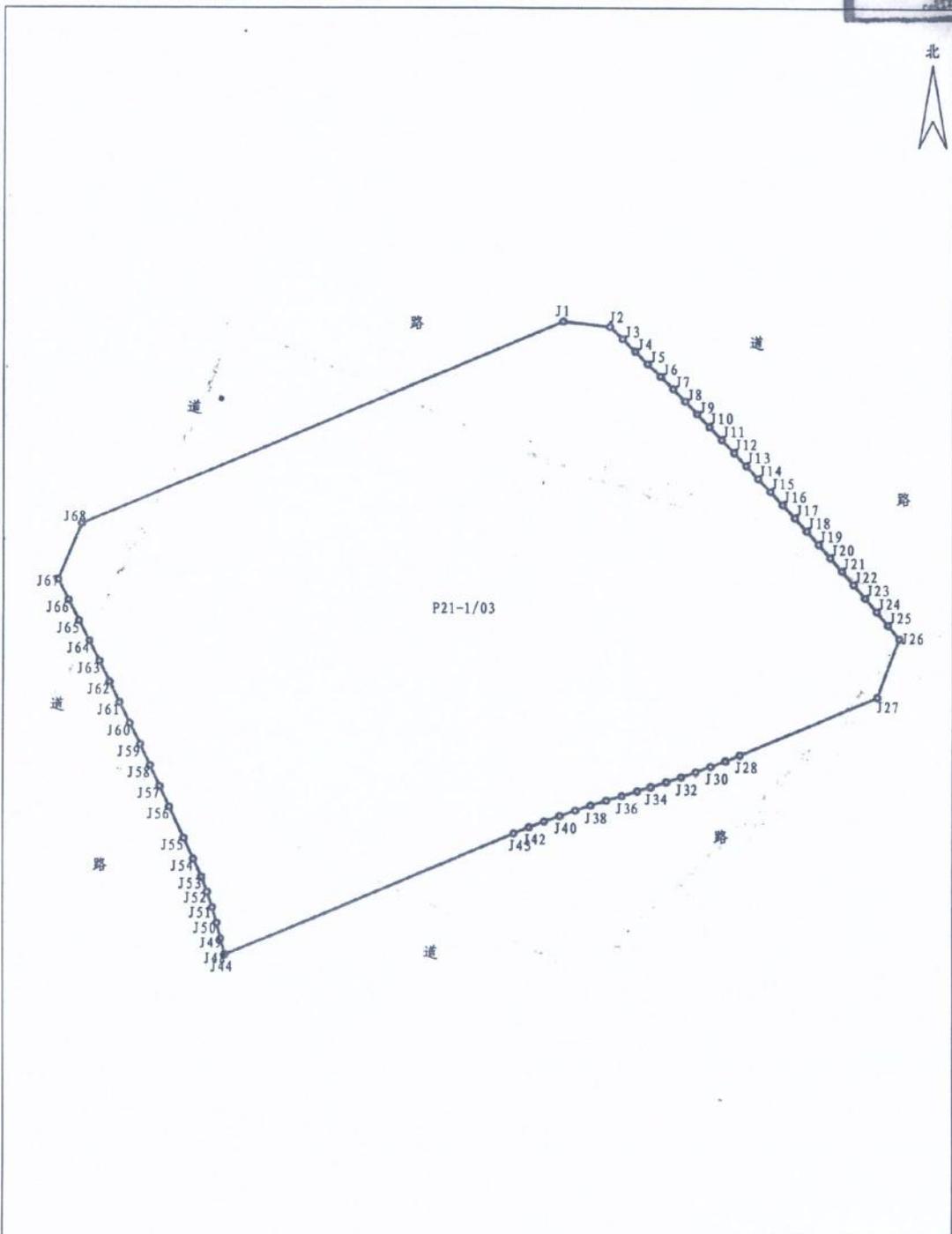
业务编号: 20170701001040

2017.7.5



重庆市房地产权属登记簿

重庆市国有土地使用证附图



有限公司

图幅号: (N52E143)
 地籍号: LJ0020010330000
 土地座落: 两江新区鱼嘴组团P标准分区P21-1/03

作业人员: 廖琦

比例尺 1:1400

重庆市国土资源和房屋勘测规划院
 测地面积: 19259.70 平方米
 分摊面积: (80.20-85.50)
 850-800-21
 两江新区勘测站 制
 专用章
 5001001086495

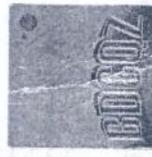
P26-2



根据《中华人民共和国物权法》等法律
 法规，为保护不动产权利人合法权益，对
 不动产权利人申请登记的本证所列不动产
 权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制
 编号 No D 50000621738

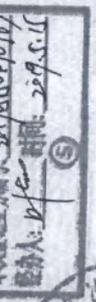
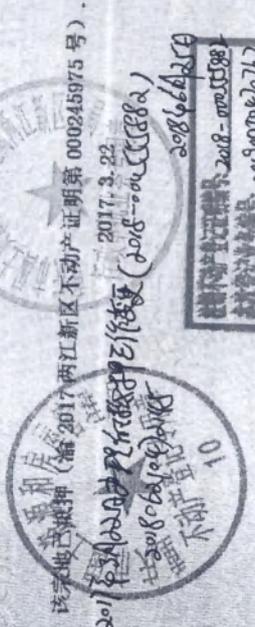


立而证

附 记

权利人	重庆两江新区格力地产有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	两江新区鱼嘴组团P标准分区P26-2/03号宗地	
不动产单元号	500105 201002 GB00138	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途		
面积	23147 m ²	
使用期限	2056年03月31日 止	
权利其他状况	证件名称及号码: 营业执照、统一社会信用代码 91500000592277723X 业务编号: 201605250470237	

出让合同约定土地用途: 商业用地、商务用地
 本宗土地为国有土地, 经重庆市人民政府、重庆渝府地
 【2015】1985号文批准, 并签定有渝地(2016)合字(两
 江)第26号国有建设用地使用权出让合同, 待工程竣工验收收
 后按实测面积换发新证。



该不动产已办理抵押登记业务编号: dm10j01047104
 dm - 008824
 dm. 7.5



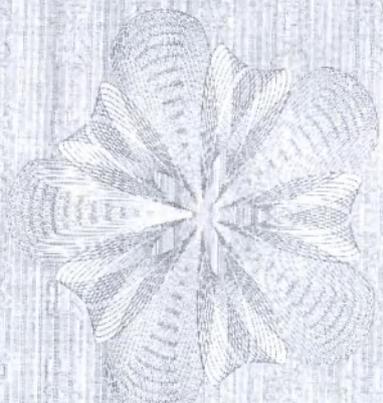
P19-3

108 房地证 2014 字第 14063 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



发证机关



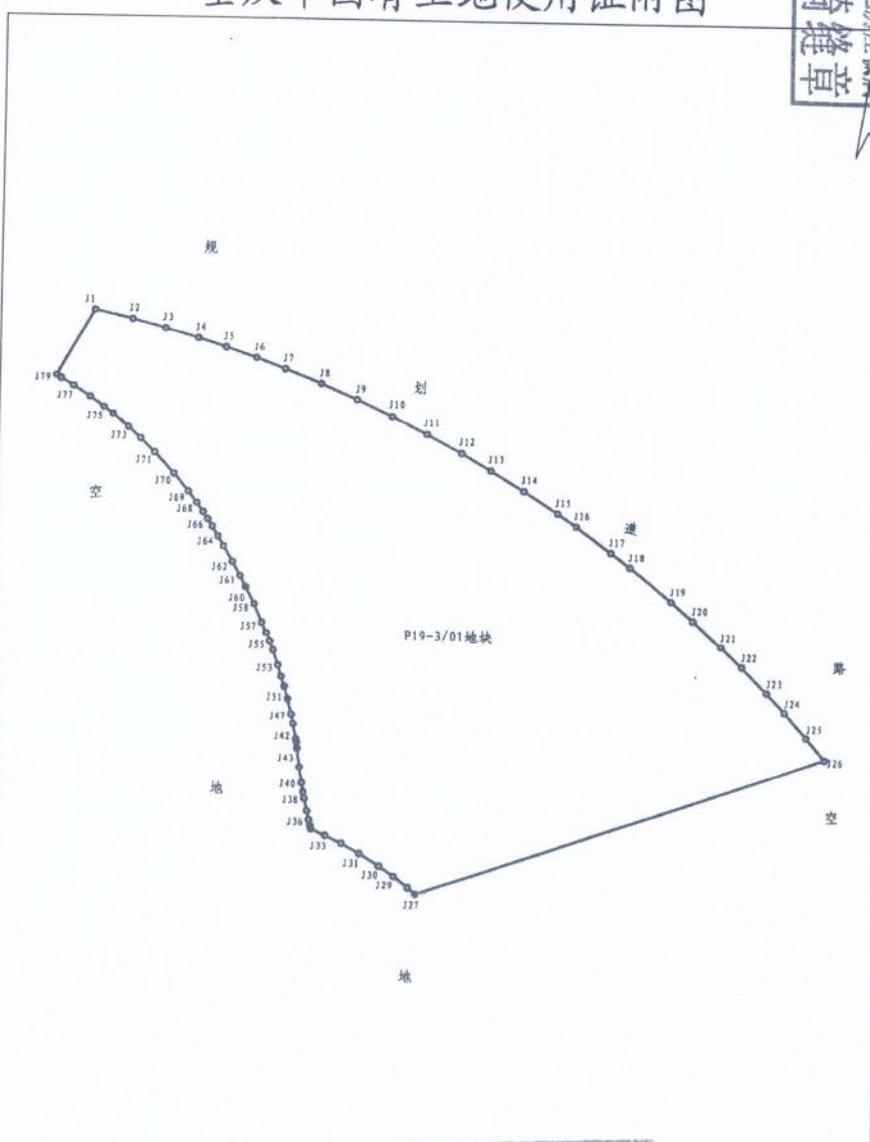
重庆市国土资源和房屋管理局制

编号： 04548281

两江办

重庆市国有土地使用证附图

重庆市土地房屋权属
登记骑缝章



图幅号: (N56E143)
 地籍号: L10020010271000
 土地座落: 两江新区鱼嘴组团P标准分区P19-3/01地块
 作业员: 杨帆

重庆市国土资源和房屋勘测规划院
 测绘资料
 比例尺 1:1450
 专用章
 200701085495

宗地面积: 15290.0平方米
 分摊面积: 平方米
 850-800-12-1 (81.00-85.50)

两江新区土地勘测站 制

有限公司



20210013572

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审核实，准予登记，颁发此证。



2021年02月04日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44270553984



公司 盖章

权利人	珠海保联供应链管理有限公司(营业执照: 91440400MA54LLHQ2T)	
共有情况	单独所有	
坐落	珠海市横琴、保税区、洪湾片区一体化发展改革创新拓展区 磨刀门水道东侧、挂鞍山南侧、环港西路北侧地块1	
不动产单元号	440402012009GB00064W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	国有土地-出让	
用途	仓储用地	
面积	宗地面积29959.3900m ²	
使用期限	国有建设用地使用权2020年10月26日起2070年10月25日止	
权利其他状况		

首次转让的,应当按照合同约定进行投资开发,已形成工业用地或其他建设用地条件。
本宗地批准土地用途:一类仓储用地

海



20210013573

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2021年02月04日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO D44270553983



1 野 人 公 司

权利人	珠海保联供应链管理有限公司(营业执照: 91440400MA54LLHQ2T)	
共有情况	单独所有	
坐落	珠海市横琴、保税区、洪湾片区一体化发展改革新拓展区 磨刀门水道东侧、挂鞍山南侧、环港西路北侧地块2	
不动产单元号	440402012009GB00065W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	国有土地-出让	
用途	仓储用地	
面积	宗地面积13052.7000 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权2020年10月26日起至2070年10月25日止	
权利其他状况		

首次转让的,应当按照合同约定进行投资开发,已形成工业用地或其他建设用地条件。

本宗地批准土地用途:一类仓储用地



委托方承诺函

青岛仲勋资产评估事务所（普通合伙）：

因拟以了解价值为目的，为委托方管理层提供价值参考依据的需要，格力地产股份有限公司委托你公司对重庆两江新区格力地产有限公司及珠海保联供应链管理公司为格力地产股份有限公司发行公司债券提供担保涉及的作为抵押资产的 8 宗土地使用权市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2.监督保证被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
- 3.委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。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.监督保证被评估单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
- 5.不干预评估工作。
- 6.严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托方：格力地产股份有限公司

法定代表人或授权代表：

日期：2023 年 3 月 15 日



被评估单位承诺函

青岛仲勋资产评估事务所（普通合伙）：

因格力地产股份有限公司拟以了解价值为目的，为委托方管理层提供价值参考依据的需要，格力地产股份有限公司委托你公司对重庆两江新区格力地产有限公司及珠海保联供应链管理有限公司为格力地产股份有限公司发行公司债券提供担保涉及的作为抵押资产的 8 宗土地使用权市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
- 2.委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。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；
- 3.除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项
- 4.所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
- 5.不干预评估工作。

被评估单位：重庆两江新区格力地产有限公司

法定代表人或授权代表：

日期：2023 年 4 月 4 日



被评估单位承诺函

青岛仲勋资产评估事务所（普通合伙）：

因格力地产股份有限公司拟以了解价值为目的，为委托方管理层提供价值参考依据的需要，格力地产股份有限公司委托你公司对重庆两江新区格力地产有限公司及珠海保联供应链管理有限公司为格力地产股份有限公司发行公司债券提供担保涉及的作为抵押资产的 8 宗土地使用权市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1.所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；

2.委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。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；

3.除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项

4.所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；

5.不干预评估工作。

被评估单位：珠海保联供应链管理有限公司

法定代表人或授权代表：

日期：2023 年 4 月 4 日



资产评估机构及资产评估师承诺函

格力地产股份有限公司：

接受贵单位的委托，因贵单位拟了解重庆两江新区格力地产有限公司及珠海保联供应链管理有限公司提供抵押资产涉及的 8 宗土地使用权价值事宜，对所涉及的重庆两江新区格力地产有限公司及珠海保联供应链管理有限公司提供抵押资产涉及的 8 宗土地使用权价值进行评估，我们对委估资产进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下：

- 1.资产评估范围与经济行为所涉及的委估资产范围一致，未重未漏；
- 2.对涉及评估的资产进行了核实；
- 3.评估方法选用恰当，参照数据、资料选用恰当；
- 4.影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5.资产评估价值公允、准确；
- 6.评估工作未受任何人为干预并独立进行。

资产评估师签字：



青岛仲勋资产评估事务所（普通合伙）

二〇二三年四月十三日





营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

91370202682597464B



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、许可、监管信息。

名称 青岛仲勋资产评估事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 李银屏

经营范围 许可经营项目:各类单项资产评估、企业整体评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估业务(凭资格证书经营)(以上范围需经许可经营的,须凭许可证经营)。

成立日期 2009年03月17日

主要经营场所 山东省青岛市李沧区金水路187号4号楼353室



登记机关

2022年11月30日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李银屏

性别：女

登记编号：37000299

单位名称：青岛仲勋资产评估事务
所（普通合伙）

初次执业登记日期：1997-12-31

年检信息：通过（2023-03-23）

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：

李银屏

本人印鉴：



打印日期：2023-04-21



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：王福哲

性别：男

登记编号：44030084

单位名称：青岛仲勋资产评估事务所（普通合伙）珠海分所

初次执业登记日期：2003-09-29

年检信息：通过（2022-07-08）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师
王福哲
44030084



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2023-04-20



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>

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年12月31日

表1

被评估单位（或者产权持有单位）：重庆两江新区格力地产有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=A-B	增值率% D=C/A×100%
1 流动资产	-			
2 非流动资产	79,894.82	61,144.41	-18,750.40	-23.47
3 其中：债权投资	-			
4 其他债权投资	-			
5 长期应收款	-			
6 长期股权投资	-			
7 其他权益工具投资	-			
8 其他非流动金融资产	-			
9 投资性房地产	-			
10 固定资产	-			
11 在建工程	-			
12 工程物资	-			
13 固定资产清理	-			
14 生产性生物资产	-			
15 油气资产	-			
16 无形资产	79,894.82	61,144.41	-18,750.40	-23.47
17 使用权资产	-			
18 开发支出	-			
19 商誉	-			
20 长期待摊费用	-			
21 递延所得税资产	-			
22 其他非流动资产	-			
23 资产总计	79,894.82	61,144.41	-18,750.40	-23.47
24 流动负债	-			
25 非流动负债	-			
26 负债合计	-			
27 净资产（所有者权益）	79,894.82	61,144.41	-18,750.40	-23.47

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年12月31日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：重庆两江新区格力地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	-			
2	货币资金	-			
3	交易性金融资产	-			
4	应收票据	-			
5	应收账款	-			
6	预付款项	-			
7	合同资产	-			
8	应收利息	-			
9	应收股利	-			
10	其他应收款	-			
11	存货	-			
12	一年内到期的非流动资产	-			
13	其他流动资产	-			
14	二、非流动资产合计	798,948,172.60	611,444,130.00	-187,504,042.60	-23.47
15	债权投资	-			
16	其他债权投资	-			
17	长期应收款	-			
18	长期股权投资	-			
19	其他权益工具投资	-			
20	其他非流动金融资产	-			
21	投资性房地产	-			
22	固定资产	-			
23	在建工程	-			
24	工程物资	-			
25	固定资产清理	-			
26	生产性生物资产	-			
27	油气资产	-			
28	无形资产	798,948,172.60	611,444,130.00	-187,504,042.60	-23.47
29	使用权资产	-			
30	开发支出	-			
31	商誉	-			
32	长期待摊费用	-			
33	递延所得税资产	-			
34	其他非流动资产	-			
35	三、资产总计	798,948,172.60	611,444,130.00	-187,504,042.60	-23.47
36	四、流动负债合计	-			
37	短期借款	-			
38	交易性金融负债	-			
39	应付票据	-			
40	应付账款	-			
41	预收款项	-			
42	合同负债	-			
43	应付职工薪酬	-			
44	应交税费	-			
45	应付利息	-			
46	应付股利	-			
47	其他应付款	-			
48	一年内到期的非流动负债	-			
49	其他流动负债	-			
50	五、非流动负债合计	-			
51	长期借款	-			
52	应付债券	-			
53	长期应付款	-			
54	租赁负债	-			
55	专项应付款	-			
56	预计负债	-			
57	递延收益	-			
58	递延所得税负债	-			
59	其他非流动负债	-			
60	六、负债总计	-			
61	七、净资产	798,948,172.60	611,444,130.00	-187,504,042.60	-23.47

重庆两江新区格力地产有限公司

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2022年12月31日

表4

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：重庆两江新区格力地产有限公司



编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	债权投资	-			
4-2	其他债权投资	-			
4-3	长期应收款	-			
4-4	长期股权投资	-			
4-5	其他权益工具投资	-			
4-6	其他非流动金融资产	-			
4-7	投资性房地产	-			
4-8	固定资产	-			
4-9	在建工程	-			
4-10	工程物资	-			
4-11	固定资产清理	-			
4-12	生产性生物资产	-			
4-13	油气资产	-			
4-14	无形资产	798,948,172.60	611,444,130.00	-187,504,042.60	-23.47
4-15	使用权资产	-			
4-16	开发支出	-			
4-17	商誉	-			
4-18	长期待摊费用	-			
4-19	递延所得税资产	-			
4-20	其他非流动资产	-			
	合计	798,948,172.60	611,444,130.00	-187,504,042.60	-23.47

被评估单位（或者产权持有单位）填报人：林闾

填表日期：2023年4月5日

评估人员：王福哲 蔡攀桃

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2022年12月31日

共5页第5页

表4-14-1

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地坐落	土地用途	土地用途	取得日期	终止日期	准用年限	面积(m ²)	容积率	计容建筑面积(m ²)	开发程度	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	108房地证2013字第02411号	一期地	两江新区鱼嘴组团标准分区P15-3/01地块	国有出让	B09-其他商务用地(生产性服务业用地)	2013/12/04	2053/10/31	40	30,383.00	3.00	91,149.00	六通一平	34,461,204.27	179,037,970.64	196,486,861.00	17,448,890.36	9.75	
2	108房地证2014字第00906号		两江新区鱼嘴组团标准分区P16-3/01地块	国有出让	B29-其他商务用地(生产性服务业用地)	2014/05/07	2054/01/30	40	16,171.00	0.60	9,702.60	六通一平	17,328,034.98	66,963,224.66	32,261,145.00	-34,702,079.66	-51.82	
3	108房地证2014字第00907号	四期地	两江新区鱼嘴组团标准分区P19-1/01地块	国有出让	B29-其他商务用地(生产性服务业用地)	2014/05/08	2054/01/30	40	28,652.00	0.60	17,191.20	六通一平	30,702,050.47	118,686,693.86	58,507,384.00	-60,179,309.86	-50.70	
4	108房地证2014字第00908号		两江新区鱼嘴组团标准分区P21-1/03地块	国有出让	B29-其他商务用地(生产性服务业用地)	2014/05/08	2054/01/30	40	19,259.00	2.10	40,443.90	六通一平	20,636,981.36	89,320,227.56	90,709,890.00	1,389,662.44	1.56	
5	渝(2016)两江新区不动产权第000400408号	五期地	两江新区鱼嘴组团标准分区P26-2/03地块	国有出让	B1-商业用地、B2-商务用地	2016/06/12	2056/03/31	40	23,147.00	2.83	65,506.00	六通一平	54,734,671.88	183,745,565.54	155,316,370.00	-28,429,195.54	-15.47	
6	108房地证2014字第14063号	三期地	两江新区鱼嘴组团标准分区P19-3/01地块	国有出让	二类居住商业、二类居住混合用地	2015/01/04	住宅至2063/12/31、商业至2053/12/31	49、39	15,290.00	1.00	15,291.00	六通一平	43,262,752.75	161,194,490.34	78,162,480.00	-83,032,010.34	-51.51	
合计													611,444,130.00	611,444,130.00	-187,504,042.60	-23.47		
减：无形资产-土地使用权减值准备													798,948,172.60	798,948,172.60	-187,504,042.60	-23.47		
合计													611,444,130.00	611,444,130.00	-187,504,042.60	-23.47		

被评估单位(或者产权持有单位)：重庆两江新区格力地产有限公司

填表日期：2023年4月5日

评估人员：王福哲 蔡攀祺



资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年12月31日

表1

被评估单位（或者产权持有单位）：珠海保联供应链管理有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=A-B	增值率% D=C/A×100%
1 流动资产	-	-	-	-
2 非流动资产	2,463.44	4,262.50	1,799.05	73.03
3 其中：债权投资	-	-	-	-
4 其他债权投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 其他权益工具投资	-	-	-	-
8 其他非流动金融资产	-	-	-	-
9 投资性房地产	-	-	-	-
10 固定资产	-	-	-	-
11 在建工程	-	-	-	-
12 工程物资	-	-	-	-
13 固定资产清理	-	-	-	-
14 生产性生物资产	-	-	-	-
15 油气资产	-	-	-	-
16 无形资产	2,463.44	4,262.50	1,799.05	73.03
17 使用权资产	-	-	-	-
18 开发支出	-	-	-	-
19 商誉	-	-	-	-
20 长期待摊费用	-	-	-	-
21 递延所得税资产	-	-	-	-
22 其他非流动资产	-	-	-	-
23 资产总计	2,463.44	4,262.50	1,799.05	73.03
24 流动负债	-	-	-	-
25 非流动负债	-	-	-	-
26 负债合计	-	-	-	-
27 净资产（所有者权益）	2,463.44	4,262.50	1,799.05	73.03

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年12月31日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：珠海保联供应链管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	-	-	-	-
2	货币资金	-	-	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	合同资产	-	-	-	-
8	应收利息	-	-	-	-
9	应收股利	-	-	-	-
10	其他应收款	-	-	-	-
11	存货	-	-	-	-
12	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
13	其他流动资产	-	-	-	-
14	二、非流动资产合计	24,634,447.36	42,624,981.19	17,990,533.83	73.03
15	债权投资	-	-	-	-
16	其他债权投资	-	-	-	-
17	长期应收款	-	-	-	-
18	长期股权投资	-	-	-	-
19	其他权益工具投资	-	-	-	-
20	其他非流动金融资产	-	-	-	-
21	投资性房地产	-	-	-	-
22	固定资产	-	-	-	-
23	在建工程	-	-	-	-
24	工程物资	-	-	-	-
25	固定资产清理	-	-	-	-
26	生产性生物资产	-	-	-	-
27	油气资产	-	-	-	-
28	无形资产	24,634,447.36	42,624,981.19	17,990,533.83	73.03
29	使用权资产	-	-	-	-
30	开发支出	-	-	-	-
31	商誉	-	-	-	-
32	长期待摊费用	-	-	-	-
33	递延所得税资产	-	-	-	-
34	其他非流动资产	-	-	-	-
35	三、资产总计	24,634,447.36	42,624,981.19	17,990,533.83	73.03
36	四、流动负债合计	-	-	-	-
37	短期借款	-	-	-	-
38	交易性金融负债	-	-	-	-
39	应付票据	-	-	-	-
40	应付账款	-	-	-	-
41	预收款项	-	-	-	-
42	合同负债	-	-	-	-
43	应付职工薪酬	-	-	-	-
44	应交税费	-	-	-	-
45	应付利息	-	-	-	-
46	应付股利	-	-	-	-
47	其他应付款	-	-	-	-
48	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
49	其他流动负债	-	-	-	-
50	五、非流动负债合计	-	-	-	-
51	长期借款	-	-	-	-
52	应付债券	-	-	-	-
53	长期应付款	-	-	-	-
54	租赁负债	-	-	-	-
55	专项应付款	-	-	-	-
56	预计负债	-	-	-	-
57	递延收益	-	-	-	-
58	递延所得税负债	-	-	-	-
59	其他非流动负债	-	-	-	-
60	六、负债总计	-	-	-	-
61	七、净资产	24,634,447.36	42,624,981.19	17,990,533.83	73.03

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2022年12月31日

表4

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	债权投资	-			
4-2	其他债权投资	-			
4-3	长期应收款	-			
4-4	长期股权投资	-			
4-5	其他权益工具投资	-			
4-6	其他非流动金融资产	-			
4-7	投资性房地产	-			
4-8	固定资产	-			
4-9	在建工程	-			
4-10	工程物资	-			
4-11	固定资产清理	-			
4-12	生产性生物资产	-			
4-13	油气资产	-			
4-14	无形资产	24,634,447.36	42,624,981.19	17,990,533.83	73.03
4-15	使用权资产	-			
4-16	开发支出	-			
4-17	商誉	-			
4-18	长期待摊费用	-			
4-19	递延所得税资产	-			
4-20	其他非流动资产	-			
	合 计	24,634,447.36	42,624,981.19	17,990,533.83	73.03

被评估单位（或者产权持有单位）填报人：林敏

填表日期：2023年3月15日

评估人员：王福哲 蔡攀桃

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2022年12月31日

表4-14-1

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：珠海保联供应链管理股份有限公司

序号	土地权证编号	宗地名称	土地坐落	土地使用 权性质	土地用途	取得日期	终止日期	准用 年限	面积(m ²)	容积率	计容建筑面 积(m ²)	开发程度	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	粤(2021)珠 海市不动产权 第0013572号	仓储地块1	珠海市横琴、保税区、洪湾 片区一体化发展改革新拓展 区磨刀门水道东侧、桂院山 南侧、环港西路北侧地块1	国有出让	一类仓储 用地	2020-10-26	2070-10-25	50	29,959.39	2.00	86,024.70	五通一平	25,795,232.84	24,634,447.36	29,689,755.49	17,990,533.83	73.03	
2	粤(2021)珠 海市不动产权 第0013573号	仓储地块2	珠海市横琴、保税区、洪湾 片区一体化发展改革新拓展 区磨刀门水道东侧、桂院山 南侧、环港西路北侧地块2	国有出让	一类仓储 用地	2020-10-26	2070-10-25	50	13,052.70	2.00		五通一平	25,795,232.84	24,634,447.36	12,935,225.70			
	合计								43,012.09		86,024.70		25,795,232.84	24,634,447.36	42,624,981.19	17,990,533.83	73.03	
	合计												25,795,232.84	24,634,447.36	42,624,981.19	17,990,533.83	73.03	

评估人员：王福哲 蔡攀桃

被评估单位（或者产权持有单位）填报人：林敏

填表日期：2023年3月15日

