

上市地：上海证券交易所

证券代码：600185

证券简称：珠免集团



珠海珠免集团股份有限公司
重大资产出售暨关联交易报告书
(草案)

交易对方	住所
珠海投捷控股有限公司	珠海市香洲区人民西路 635 号 17 楼 1701 室

独立财务顾问



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

财务顾问



华金证券股份有限公司
HUAJIN SECURITIES CO., LTD.
华 发 集 团 控 股 公 司

二〇二五年十一月

声 明

一、上市公司声明

本公司及全体董事、高级管理人员保证本次交易所提供的信息真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供的信息、说明及确认的真实性、准确性和完整性承担法律责任。如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者、交易各方及参与本次交易的各中介机构造成损失的，本公司及全体董事、高级管理人员将依法承担法律责任。

本公司全体董事、高级管理人员承诺，如本次交易因涉嫌所提供或者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之前，将暂停转让其在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交珠免集团董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

本公司法定代表人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书及其摘要中财务会计信息真实、准确、完整。

本报告书及其摘要所述事项并不代表中国证监会、上交所对于本次重组相关事项的实质性判断、确认或批准。审批机关对于本次交易相关事项所做的任何决定或意见，均不表明其对公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。

本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价公司本次交易时，除本报告书内容以及与本报告书同时披露的相关文件外，还应认真地考虑本报告书披露的各项风险因素。投资者若对本报告书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

二、交易对方声明

本次重组的交易对方已就在本次交易过程中所提供信息和材料的真实、准确、完整情况出具承诺函，保证其在本次交易中所提供的信息真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供的信息、说明及确认的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

本次重组的交易对方承诺，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，本公司不转让在上市公司拥有权益的股份（如有），并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交珠免集团董事会，由董事会代本公司向证券交易所和证券登记结算机构申请锁定；如本公司未在两个交易日内提交锁定申请的，本公司同意授权董事会核实后直接向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；如董事会未向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息的，本公司同意授权证券交易所和证券登记结算机构直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

三、证券服务机构声明

本次交易的证券服务机构国泰海通证券股份有限公司及其经办人员、华金证券股份有限公司及其经办人员、致同会计师事务所（特殊普通合伙）及其经办人员、北京市嘉源律师事务所及其经办人员、浙江中联资产评估有限公司及其经办人员同意在本报告书及其摘要中引用证券服务机构所出具文件的相关内容，确认本报告书及其摘要不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

目 录

声 明	1
一、上市公司声明	1
二、交易对方声明	2
三、证券服务机构声明	2
目 录	3
释 义	8
重大事项提示	11
一、本次重组方案简要介绍	11
二、本次交易对上市公司的影响	11
三、本次交易决策过程和审批情况	13
四、上市公司的控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见	13
五、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、高级管理人员自本次重组方案首次披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划	14
六、本次重组对中小投资者权益保护的安排	14
重大风险提示	18
一、与本次交易相关的风险	18
二、本次重大资产出售对上市公司经营影响的风险	19
第一节 本次交易概况	21
一、本次交易的背景及目的	21
二、本次交易具体方案	23
三、本次交易的性质	24
四、本次交易对上市公司的影响	26
五、本次交易决策过程和批准情况	27
六、本次交易相关方所做出的重要承诺	27
第二节 上市公司基本情况	37
一、上市公司基本情况	37
二、上市公司控股股东及实际控制人情况	37
三、上市公司最近三十六个月内控制权变动情况	39

四、上市公司最近三年重大资产重组的基本情况	39
五、上市公司最近三年的主营业务发展情况	39
六、上市公司最近三年一期主要财务指标	40
七、上市公司最近三年涉嫌犯罪或违法违规及行政处罚或刑事处罚情况 ..	41
八、上市公司因本次交易导致的股权控制结构的预计变化情况	41
第三节 交易对方基本情况	42
一、交易对方基本情况	42
二、其他事项说明	44
第四节 交易标的基本情况	50
一、标资产的基本信息	50
二、标的资产的历史沿革	50
三、股权结构及产权控制关系	55
四、主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况	56
五、标的公司合法合规情况	60
六、最近三年主营业务发展情况	61
七、标资产的主要财务数据	62
八、最近三年曾进行与交易、增资或改制相关的评估或估值	62
九、重要子公司情况	62
十、本次交易涉及的债权债务处理	68
十一、其他事项说明	70
第五节 本次交易的评估情况	71
一、标资产的评估情况	71
二、重要子公司的评估情况	97
三、上市公司董事会对本次交易评估事项意见	106
第六节 本次交易主要合同	109
一、《重大资产出售协议》	109
二、《保证担保协议》	113
三、《担保安排协议》	114
四、《托管协议之补充协议（二）》	117

第七节 本次交易的合规性分析	120
一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定	120
二、本次交易不适用《重组管理办法》第十三条的说明	123
三、本次交易不适用《重组管理办法》第四十三条规定	123
四、本次交易不适用《重组管理办法》第四十四条及《适用意见第12号》的规定	123
五、本次交易相关主体不存在依据《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明	124
六、本次交易符合《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条的规定	124
七、独立财务顾问对本次交易是否符合《重组管理办法》发表的明确意见	125
八、法律顾问对本次交易是否符合《重组管理办法》发表的明确意见	125
第八节 管理层讨论与分析	126
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析	126
二、交易标的行业特点	133
三、交易标的财务状况分析	142
四、本次交易对上市公司的影响	166
第九节 财务会计信息	170
一、标的资产模拟合并财务会计信息	170
二、标的资产模拟财务会计信息（含债转资本公积）	173
三、上市公司备考合并财务报表	176
第十节 同业竞争和关联交易	181
一、本次交易对上市公司同业竞争的影响	181
二、本次交易对上市公司关联交易的影响	182
第十一节 风险因素	206
一、与本次交易相关的风险	206
二、本次重大资产出售对上市公司经营影响的风险	207
三、其他风险	208

第十二节 其他重要事项	210
一、上市公司的控股股东对本次重组的原则性意见，及控股股东、董事、高级管理人员自本次重组提示性公告披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划	210
二、本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用和为实际控制人或其他关联人提供担保的情形	210
三、本次交易对上市公司负债结构的影响	211
四、上市公司最近 12 个月内资产交易的情况	211
五、本次交易对上市公司治理机制的影响	212
六、本次交易后上市公司利润分配政策及现金分红安排	212
七、关于本次重组信息公布前公司股票价格波动达到《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	215
八、本次交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的自查情况	216
九、本次交易对中小投资者权益保护的安排	216
十、本次交易的相关主体和证券服务机构不存在依据《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形	219
十一、上市公司报告期内的会计差错更正	220
第十三节 对本次交易的结论性意见	221
一、独立财务顾问对本次交易的结论性意见	221
二、律师对本次交易的结论性意见	222
第十四节 本次交易的有关中介机构	225
一、独立财务顾问	225
二、财务顾问	225
三、法律顾问	225
四、审计机构	226
五、资产评估机构	226
第十五节 上市公司及相关中介机构的声明	227
一、上市公司全体董事声明	227

二、上市公司全体高级管理人员声明	228
三、独立财务顾问声明	229
四、财务顾问声明	230
五、法律顾问声明	231
六、审计机构声明	232
七、资产评估机构声明	233
第十六节 备查文件及备查地点	234
一、备查文件	234
二、备查地点	234
附表一：标的公司及其下属企业已经取得权属证书的自有土地一览表	236
附表二：标的公司及其下属企业已经取得权属证书的自有房屋一览表	238
附表三：上市公司对标的公司的担保概况	245
附表四：标的公司对上市公司的担保概况	247

释 义

在本报告书中，除非另有说明，以下简称和术语具有如下含义：

一、一般释义

报告书、本报告书、重组报告书	指	《珠海珠免集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》
珠免集团、公司、本公司、上市公司	指	珠海珠免集团股份有限公司
华发集团、间接控股股东	指	珠海华发集团有限公司
海投公司、控股股东	指	珠海投资控股有限公司，珠免集团控股股东
交易对方、投捷控股	指	珠海投捷控股有限公司
投发控股	指	珠海投发控股有限公司，投捷控股的控股股东
免税公司	指	珠海市免税企业集团有限公司
格力房产	指	珠海格力房产有限公司
拟出售资产、出售资产、拟出售标的、出售标的	指	上市公司持有的珠海格力房产有限公司 100%股权
标的公司、交易标的、标的资产、标的、被评估单位	指	珠海格力房产有限公司
珠海市国资委、实际控制人	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会，珠免集团实际控制人
玖思投资	指	珠海玖思投资有限公司
格力集团	指	珠海格力集团有限公司（曾用名：珠海格力集团公司）
本次交易、本次重组、本次重大资产重组	指	珠免集团拟向投捷控股转让其持有的格力房产 100%股权
《重大资产出售协议》	指	《珠海珠免集团股份有限公司与珠海投捷控股有限公司之重大资产出售协议》
拟出售资产审计基准日、出售资产审计基准日	指	2025 年 7 月 31 日
拟出售资产评估基准日、出售资产评估基准日	指	2025 年 7 月 31 日
报告期、最近两年及一期、最近两年一期	指	2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-7 月
国泰海通证券、独立财务顾问	指	国泰海通证券股份有限公司
华金证券、财务顾问	指	华金证券股份有限公司
嘉源律师、法律顾问	指	北京市嘉源律师事务所
致同会计师、审计机构	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
浙江中联、资产评估机构、评估机构	指	浙江中联资产评估有限公司
《模拟审计报告》	指	《珠海格力房产有限公司 2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-7 月模拟财务报表审计报告》（致同审字（2025）第 442B034870 号）

《模拟审计报告（含债转资本公积）》	指	《珠海格力房产有限公司 2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-7 月模拟财务报表审计报告（含债转资本公积）》（致同审字（2025）第 442B034871 号）
《备考审阅报告》	指	《珠海珠免集团股份有限公司 2024 年度、2025 年 1-7 月备考合并财务报表审阅报告》（致同审字（2025）第 442B034872 号）
《评估报告》	指	《珠海珠免集团股份有限公司拟转让珠海格力房产有限公司 100%股权予珠海投捷控股有限公司涉及的珠海格力房产有限公司模拟债转增资本公积后股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（浙联评报字[2025]第 493 号）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《适用意见第 12 号》	指	《<上市公司重大资产重组管理办法>第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第 12 号》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《公司章程》	指	《珠海珠免集团股份有限公司章程》
《准则第 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》
《监管指引第 7 号》	指	《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》
《监管指引第 9 号》	指	《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所、证券交易所	指	上海证券交易所
登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
发改委、国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
海关总署	指	中华人民共和国海关总署
税务总局	指	国家税务总局
商务部	指	中华人民共和国商务部
资产交割日	指	珠免集团与投捷控股届时签署的出售资产交割确认文件中约定的出售资产交割至投捷控股之日
损益归属期间	指	自本次交易的评估基准日（不含基准日当日）至标的资产交割日（含交割日当日）的期间
法律意见书	指	《北京市嘉源律师事务所关于珠海珠免集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易的法律意见书》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

二、专业术语释义

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

本报告书所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。

本报告书中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

重大事项提示

上市公司特别提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项：

一、本次重组方案简要介绍

（一）本次重组方案概况

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

（二）交易标的评估或估值情况

交易标的名称	基准日	评估或估值方法	评估或估值结果（万元）	增值率/溢价率	本次拟交易的权益比例	交易价格（万元）	其他说明
格力房产	2025 年 7 月 31 日	资产基础法	551,753.65	-1.81%	100%	551,753.65	无

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

（三）本次重组支付方式

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

二、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司主营业务为以免税为核心的大消费业务及房地产业务

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

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

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

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据致同会计师出具的《备考审阅报告》（致同审字（2025）第 442B034872 号），本次交易完成前后上市公司的主要财务指标对比情况如下：

单位：万元

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

注：每股收益指标以归属于公司普通股股东的净利润计算。

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

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

三、本次交易决策过程和审批情况

（一）本次交易已履行的决策和审批程序

1、本次交易正式方案及相关议案已获得上市公司第八届董事会第四十一次会议审议通过；

2、珠海市国资委已出具原则性意见，原则同意启动本次交易；

3、上市公司控股股东海投公司已原则同意启动本次交易；

4、上市公司已与投捷控股就本次交易事宜签署附条件生效的《重大资产出售协议》。

（二）本次交易尚需履行的决策和审批程序

本次交易尚需履行的决策及审批程序包括但不限于：

1、珠海市国资委正式批准本次交易；

2、投捷控股有权决策机构批准本次交易；

3、上市公司股东会审议通过本次交易正式方案；

4、本次交易涉及的标的资产评估报告经有权国有资产监督管理机构备案；

5、上交所等监管机构要求履行的其他程序（如需）；

6、本次交易涉及的其他必须的审批、备案或授权（如有）。

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

四、上市公司的控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见

上市公司控股股东海投公司已就本次重组发表原则性意见如下：

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

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

（一）上市公司控股股东的股份减持计划

上市公司控股股东已出具如下承诺：

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

（二）上市公司全体董事、高级管理人员

上市公司董事、高级管理人员已出具如下承诺：

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

六、本次重组对中小投资者权益保护的安排

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

（一）严格履行上市公司信息披露义务

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

（二）确保本次交易定价公允、公平、合理

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

（三）严格履行上市公司审议及表决程序

对于本次交易，上市公司严格按照相关规定履行法定程序进行表决、披露。

独立董事已召开专门会议审议通过本次交易，确保本次交易定价公允、公平、合理，不损害其他股东的利益。本次交易将依法进行，由公司董事会提出方案，并经公司股东会审议。

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

（四）股东会及网络投票安排

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

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

（五）本次交易摊薄即期回报情况及相关填补措施

1、本次交易摊薄即期回报情况

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

单位：万元

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

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

注：每股收益指标以扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算。

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

2、上市公司填补即期回报及提高未来回报能力采取的措施

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

（1）聚焦主营业务，提升经营质量

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

（2）坚持规范运作，加强合规治理

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

（3）进一步落实利润分配制度，强化投资者回报机制

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

有关事项的通知》及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等文件精神 and 《公司章程》的相关规定，同时结合公司的实际情况，建立了健全有效的股东回报机制，以确保公司股利分配政策的持续性、稳定性、科学性。

（六）其他保护投资者权益的措施

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

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

重大风险提示

投资者在评价公司本次交易时，除本报告书的其他内容和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别关注下述各项风险因素：

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易的审批风险

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

（二）本次交易可能被暂停、中止或取消的风险

本次交易存在如下被暂停、中止或取消的风险：

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

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

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

4、其他可能导致交易被暂停、中止或取消的风险。

若本次重组因上述某种原因或其他原因被暂停、中止或取消，而上市公司又

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

（三）本次交易上市公司和标的公司尚未取得全部金融机构债权人同意函的风险

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

（四）交易标的估值的风险

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

虽然评估机构声明其遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立性、客观性、科学性、公正性等原则，但鉴于资产评估中的分析、判断和结论受相关假设和限定条件的限制，本次交易评估中包含的相关假设、限定条件及特别事项等因素若发生不可预期的变化，则可能对本次评估结果准确性造成一定影响。提请投资者注意本次交易标的资产估值的风险。

二、本次重大资产出售对上市公司经营影响的风险

（一）未来市场经营风险

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

（二）经营规模及部分业绩指标下降风险

为提升上市公司的持续盈利能力和资产质量，上市公司拟将持有的格力房产 100%股权转让至投捷控股，本次交易完成后，标的资产将不再纳入上市公司合

并报表范围，根据上市公司《备考审阅报告》，预计上市公司总资产、净资产和营收规模等指标将出现一定幅度的下降，提请广大投资者关注。

（三）资产减值损失风险

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

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景及目的

（一）本次交易的背景

1、国家政策鼓励企业通过并购重组进行资源优化配置，提高上市公司质量

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

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

2、贯彻落实国有企业深化改革目标，保障国有资产保值增值

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

深化国资国企改革，深化国有资本投资、运营公司改革，打造投资布局、整合运作和进退流转的专业化平台，促进存量资产盘活和低效无效资产处置。

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

3、上市公司存量房地产业务持续亏损，拖累战略转型步伐

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

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

（二）本次交易的目的

1、通过资产出售优化公司资产结构，实现公司长远战略布局

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

2、进一步聚焦免税大消费主业，打造国企改革典范

在珠海市新一轮国企改革“提速加力”的背景下，本次交易出售存量房地产业务后，上市公司将进一步聚焦免税业务，围绕大消费产业发展，主要财务指标和资本结构将持续优化，资产质量和盈利水平显著提升，实现高质量发展和市值提升，进一步激发上市公司的经营活力、发展动力和市场竞争力，发挥好在珠海提升城市能级量级、打造粤港澳大湾区重要门户枢纽、珠江口西岸核心城市和沿海经济带高质量发展典范中的主力军作用，在珠海经济特区“二次创业”加快发展中展现国资国企新担当新作为。

3、提升盈利水平，为股东创造更加良好的回报

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

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

二、本次交易具体方案

（一）本次交易方案概要

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

（二）本次交易的标的资产估值及定价情况

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

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

情况如下：

单位：万元

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

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

（三）本次交易支付方式

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

（四）本次交易过渡期间损益归属

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

三、本次交易的性质

（一）本次交易构成重大资产重组

根据《重组管理办法》第十二条规定，“上市公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：（一）购买、出售的资产总额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 50%以上；（二）购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上，且超过五千万元人民币；（三）购买、出售的资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上，且超过五千万元人民币”。根据《重组管理办法》第十四条规定，“购买股权导致上市公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，营业收入以被投资企业的营业收入为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准；出售股权导致上市公

司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、营业收入以及资产净额分别以被投资企业的资产总额、营业收入以及净资产额为准”“上市公司同时购买、出售资产的，应当分别计算购买、出售资产的相关比例，并以二者中比例较高者为准”。

本次交易的标的资产为珠免集团所持有的格力房产 100%股权。根据上市公司及标的资产经审计的 2024 年度财务报告情况，本次交易拟出售标的的相关指标占交易前上市公司最近一个会计年度财务指标的比例计算如下：

单位：万元

项目	资产总额	资产净额	营业收入
标的资产财务指标（A）	1,308,053.37	111,594.98	226,228.44
上市公司财务指标（B）	1,955,434.37	116,465.49	527,683.95
占比（A/B）	66.89%	95.82%	42.87%

注：资产净额为归属于母公司的所有者权益。

根据《重组管理办法》第十二条、第十四条的规定，基于上述测算，本次交易构成《重组管理办法》规定的上市公司重大资产重组行为。本次交易不涉及发行股份购买资产，无需提交上交所并购重组委审核及证监会注册，但需提交本公司股东会审议。

（二）本次交易构成关联交易

本次重组交易对方投捷控股为上市公司控股股东海投公司在过去十二个月内间接控制的其他企业，且上市公司董事、高级管理人员马志超担任投捷控股的董事。因此，根据《重组管理办法》《上市规则》等法律、法规及规范性文件的相关规定，本次交易构成关联交易。

上市公司召开董事会审议本次交易相关议案时，关联董事已回避表决，也未曾受其他董事委托代为行使表决权。本次交易相关议案在提交董事会前已经公司独立董事专门会议审议通过。在本次重组正式方案提交股东会审议时，关联股东将回避表决。

（三）本次交易未导致上市公司控制权变化，且不构成重组上市

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

市情形，本次交易不构成重组上市。

四、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司主营业务的影响

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

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

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

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据致同会计师出具的《备考审阅报告》（致同审字（2025）第 442B034872 号），本次交易完成前后上市公司的主要财务指标对比情况如下：

单位：万元

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

营业收入	527,683.95	292,237.56	-44.62%
净利润	-112,933.95	29,501.39	126.12%
归属于母公司股东的净利润	-151,451.64	-9,240.38	93.90%
基本每股收益（元/股）	-0.80	-0.05	93.75%

注：每股收益指标以归属于公司普通股股东的净利润计算。

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

五、本次交易决策过程和批准情况

（一）本次交易已履行的决策和审批程序

- 1、本次交易正式方案及相关议案已获得上市公司第八届董事会第四十一次会议审议通过；
- 2、珠海市国资委已出具原则性意见，原则同意启动本次交易；
- 3、上市公司控股股东海投公司已原则同意启动本次交易；
- 4、上市公司已与投捷控股就本次交易事宜签署附条件生效的《重大资产出售协议》。

（二）本次交易尚需履行的决策和审批程序

本次交易尚需履行的决策及审批程序包括但不限于：

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

六、本次交易相关方所做出的重要承诺

截至本报告书签署日，本次交易相关方做出的重要承诺如下所示：

承诺方	承诺事项	承诺主要内容
珠免集团	关于提供的信息真实、准确、完整的承诺函	1、本公司已提供了本次交易事宜在现阶段所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件是一致的和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。 2、根据本次交易的进程，本公司将依据相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和证券交易所的有关规定及时提供相关信息和文件，并保证继续提供的信息和文件仍然符合真实、准确、完整、有效的要求。
	关于守法及诚信情况的声明与承诺函	1、本公司依法设立并有效存续，不存在依据有关法律、行政法规或组织性文件需要终止的情形。 2、本公司不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。 3、根据中国证券监督管理委员会广东监管局作出的[2023]20号《行政处罚决定书》以及上海证券交易所[2023]164号《纪律处分决定书》，本公司因信息披露违法事项被给予警告并罚款300万元，并被上海证券交易所给予通报批评的纪律处分。除上述处罚及纪律处分外，本公司最近三年内未受到过重大行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；亦不存在未按期偿还大额债务、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况，不存在其他重大失信行为。 4、截至本承诺出具之日，本公司及相关方作出的公开承诺不存在不规范情形，除正在履行中的承诺外，不存在承诺未履行或到期未履行完毕的情况。
	关于不存在泄露本次交易内幕消息及利用本次交易信息进行内幕交易的承诺函	1、本公司不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形。 2、本公司不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形。 3、本公司最近36个月内，不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形。
	关于拟出售资产权属清晰且不存在纠纷之承诺函	1、本次交易出售标的资产为本公司所持有的珠海格力房产有限公司（以下简称“格力房产”）100%股权。 2、本公司对格力房产的出资已全部缴足，不存在出资不实、抽逃出资或者影响格力房产合法存续的情况。本公司合法拥有格力房产完整的所有权，不存在权属纠纷。本公司不存在通过委托、信托或任何其他方式代他人持有格力房产股权的情形，亦不存在任何其他方代本公司持有格力房产股权的情形。标的资产未设置质押、留置等担保权和其他第三方权利或其他限制转让的合同或约定，亦不存在被查封、冻结、托管等限制其转让的情形。在本次交易完成前，本公司保证不就该等标的资产设置质押等任何权利

承诺方	承诺事项	承诺主要内容
		限制。 3、本公司拟出售的标的资产的权属不存在对本次重组构成实质影响的尚未了结或本公司可预见的诉讼、仲裁等纠纷，因发生诉讼、仲裁等纠纷而产生的责任由本公司承担。 4、本公司承诺按照相关协议约定及时进行标的资产的交割，与珠海投捷控股有限公司共同妥善处理交易协议签署及履行过程中的任何未尽事宜，履行法律、法规、规范性文件规定的和交易协议约定的其他义务。
	关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的声明	本公司不存在《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
	关于公司报告期内房地产业务合规性的承诺函	在自查期间，本公司及下属公司列入核查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价受到有关主管部门行政处罚、立案调查或经自然资源部门查处且尚未按规定整改的情形。
珠免集团全体现任董事、高级管理人员	关于提供的信息真实、准确、完整的承诺函	1、本次交易的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本人已提供了本次交易事宜在现阶段所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件是一致的和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。 2、根据本次交易的进程，本人将依据相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和证券交易所的有关规定及时提供相关信息和文件，并保证继续提供的信息和文件仍然符合真实、准确、完整、有效的要求。 3、本人承诺如本次交易所披露或者提供的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本人将暂停转让本人在珠免集团拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交珠免集团董事会，由珠免集团董事会代为向证券交易所和证券登记结算机构申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权珠免集团董事会核实后直接向证券交易所和证券登记结算机构报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；珠免集团董事会未向证券交易所和证券登记结算机构报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和证券登记结算机构直接锁定相关股份。
	关于守法及诚信情况的声明与承诺函	1、本人不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。 2、珠免集团现任董事、高级管理人员最近三年内未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；亦不存在未按期偿还大额债务，不存在其他重大失信行为。

承诺方	承诺事项	承诺主要内容
		3、本人不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚的情形。 4、截至本承诺出具之日，本人作出的公开承诺不存在不规范情形，除正在履行中的承诺外，不存在承诺未履行或到期未履行完毕的情况。
	关于不存在泄露本次交易内幕信息及利用本次交易信息进行内幕交易的承诺函	1、本人不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形。 2、本人不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形。 3、本人最近 36 个月内，不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形。
	关于自上市公司首次披露本次交易相关信息之日起至实施完毕期间股份减持计划的承诺函	自上市公司首次披露本次交易相关信息之日起至本次交易实施完毕期间，本人不存在减持珠免集团股份的计划。
	关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的声明	珠免集团现任董事、高级管理人员不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
	关于公司报告期内房地产业务合规性的承诺函	在自查期间，本公司及下属公司列入核查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价受到有关主管部门行政处罚、立案调查或经自然资源部门查处且尚未按规定整改的情形。 公司董事、高级管理人员保证上述承诺内容真实、准确、完整。
投捷控股	关于提供的信息真实、准确、完整的承诺函	1、本公司已提供了本次交易事宜在现阶段所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。 2、根据本次交易的进程，本公司将依据相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定及时提供相关信息和文件，并保证继续提供的信息和文件仍然符合真实、准确、完整、有效的要求。
	关于守法及诚信情况的声明与承诺函	1、本公司依法设立并有效存续，不存在依据有关法律、行政法规或组织性文件需要终止的情形。 2、本公司不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。 3、本公司最近五年内未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；亦不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取其他

承诺方	承诺事项	承诺主要内容
		行政监管措施或受到证券交易所其他纪律处分等情况。
	关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的声明	本公司不存在《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
	关于不存在泄露本次交易内幕信息及利用本次交易信息进行内幕交易的承诺函	1、本公司不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形。 2、本公司不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形。 3、本公司最近36个月内，不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形。
投捷控股全体现任董事、高级管理人员	关于守法及诚信情况的声明	1、本人不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。 2、本人最近五年内未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；亦不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取其他行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况，不存在其他重大失信行为。 3、本人不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚的情形。
	关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的声明	投捷控股现任董事、高级管理人员不存在《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
	关于不存在泄露本次交易内幕信息及利用本次交易信息进行内幕交易的承诺函	1、本人不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形。 2、本人不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形。 3、本人最近36个月内，不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形。
海投公司	关于提供的信息真实、准确、完整的承诺函	1、本公司已提供了本次交易事宜在现阶段所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件是一致的和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。 2、根据本次交易的进程，本公司将依据相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和证券交易所的有关规定及时提供相关信息和文件，并保证继续提供的信息和文件仍然符合真实、准确、完整、有效的要求。 3、如本次交易所披露或提供的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司将暂停转让本公司在珠免集团拥有权益的股份，并于

承诺方	承诺事项	承诺主要内容
		收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交珠免集团董事会，由珠免集团董事会代为向证券交易所和证券登记结算机构申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权珠免集团董事会核实后直接向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；珠免集团董事会未向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和证券登记结算机构直接锁定相关股份。
	关于守法及诚信情况的声明与承诺函	1、本公司依法设立并有效存续，不存在依据有关法律、行政法规或组织性文件需要终止的情形。 2、本公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。 3、本公司最近三年内未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚的情形；亦不存在未按期偿还大额债务、被中国证券监督管理委员会采取其他行政监管措施或受到证券交易所其他纪律处分等情况。 4、截至本承诺出具之日，本公司作出的公开承诺不存在不规范情形，除正在履行中的承诺外，不存在承诺未履行或到期未履行完毕的情况。
	关于自上市公司首次披露本次交易相关信息之日起至实施完毕期间股份减持计划的承诺函	本公司不存在自上市公司首次披露本次交易相关信息之日起至本次交易实施完毕期间减持珠免集团股份的计划。
	关于不存在泄露本次交易内幕消息及利用本次交易信息进行内幕交易的承诺函	1、本公司不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形。 2、本公司不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形。 3、本公司最近 36 个月内，不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形。
	关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的声明	本公司不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
	关于规范与上市公司关联交易的承诺函	1、本次交易完成后，本公司及其关联方将尽量减少并规范与上市公司及其控股子公司之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司及本公司控制的其他企业与上市公司将遵循市场交易的公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序。 2、本公司保证本公司、本公司控制的其他企业及关联方将不通过与上市公司及其控制的企业关联交易取得任何不正当的利益或使上市公司及其控制的企业承担任何不正当的义务。 3、本公司将促使本公司、本公司控制的其他企业及关联

承诺方	承诺事项	承诺主要内容
		方不通过与上市公司之间的关联关系谋求特殊的利益，不会进行有损上市公司及其中小股东利益的关联交易。 4、本承诺在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效。
	关于保持上市公司独立性的承诺函	本公司作为珠免集团控股股东期间，将继续采取切实、有效的措施完善珠免集团的公司治理结构，并保证本公司及其关联人与珠免集团在人员、财务、资产、机构、业务等方面相互独立。
	关于珠海珠免集团股份有限公司房地产业务开展情况的承诺函	在自查期间，珠免集团及下属公司列入核查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价受到有关主管部门行政处罚、立案调查或经自然资源部门查处且尚未按规定整改的情形。 本公司保证上述承诺内容真实、准确、完整。
海投公司全体现任董事、高级管理人员	关于提供的信息真实、准确、完整的承诺函	1、本人已提供了本次交易事宜在现阶段所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。 2、根据本次交易的进程，本人将依据相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和证券交易所的有关规定及时提供相关信息和文件，并保证继续提供的信息和文件仍然符合真实、准确、完整、有效的要求。 3、如本次交易所披露或提供的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司将暂停转让本公司在珠免集团拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交珠免集团董事会，由珠免集团董事会代为向证券交易所和证券登记结算机构申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权珠免集团董事会核实后直接向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；珠免集团董事会未向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和证券登记结算机构直接锁定相关股份。
	关于守法及诚信情况的声明	1、本人不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。 2、本人最近三年内未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；亦不存在未按期偿还大额债务、被中国证券监督管理委员会采取其他行政监管措施或受到证券交易所其他纪律处分等情况。 3、截至本承诺出具之日，本人作出的公开承诺不存在不规范情形，除正在履行中的承诺外，不存在承诺未履行或到期未履行完毕的情况。
	关于自上市公司首次披露本次交	自上市公司首次披露本次交易相关信息之日起至本次交易实施完毕期间，本人不存在减持珠免集团股份的计划。

承诺方	承诺事项	承诺主要内容
	易相关信息之日起至实施完毕期间股份减持计划的承诺函	
	关于不存在泄露本次交易内幕消息及利用本次交易信息进行内幕交易的承诺函	1、本人不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形。 2、本人不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形。 3、本人最近 36 个月内，不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形。
	关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的声明	本公司现任董事、高级管理人员不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
华发集团	关于提供的信息真实、准确、完整的承诺函	1、本公司已提供了本次交易事宜在现阶段所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。 2、根据本次交易的进程，本公司将依据相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和证券交易所的有关规定及时提供相关信息和文件，并保证继续提供的信息和文件仍然符合真实、准确、完整、有效的要求。 3、如本次交易所披露或提供的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司将暂停转让本公司在珠免集团拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交珠免集团董事会，由珠免集团董事会代为向证券交易所和证券登记结算机构申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权珠免集团董事会核实后直接向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；珠免集团董事会未向证券交易所和证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和证券登记结算机构直接锁定相关股份。
	关于保持上市公司独立性的承诺函	本公司作为珠免集团间接控股股东期间，将继续采取切实、有效的措施完善珠免集团的公司治理结构，并保证本公司及其关联人与珠免集团在人员、财务、资产、机构、业务等方面相互独立。
	关于规范与上市公司关联交易的承诺函	1、本次交易完成后，本公司及其关联方将尽量减少并规范与上市公司及其控股子公司之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司及本公司控制的其他企业与上市公司将遵循市场交易的公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关

承诺方	承诺事项	承诺主要内容
		法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序。 2、本公司保证本公司、本公司控制的其他企业及关联方将不通过与上市公司及其控制的企业关联交易取得任何不正当的利益或使上市公司及其控制的企业承担任何不正当的义务。 3、本公司将促使本公司、本公司控制的其他企业及关联方不通过与上市公司之间的关联关系谋求特殊的利益，不会进行有损上市公司及其中小股东利益的关联交易。 4、本承诺在本公司作为上市公司间接控股股东期间持续有效。
	关于避免与上市公司同业竞争的承诺函	一、上市公司的业务定位 本次交易完成后，本公司将上市公司作为本公司控制的、主要从事免税业务为核心的大消费等业务运营的专业平台，鼓励上市公司在该领域长期发展、做强做大，支持上市公司不断提升竞争优势，并将采取有效措施避免与其主营业务产生同业竞争。 二、避免同业竞争的承诺 本公司将采取必要措施，在符合法律、法规及上市监管规定的前提下，督促本公司控制的下属企业未来不会从事可能造成对珠免集团的主营业务构成重大不利影响同业竞争的业务。 上述承诺自本次交易实施完成之日起在本公司作为珠免集团间接控股股东期间有效。
	关于守法及诚信情况的声明与承诺函	1、本公司不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。 2、本公司最近五年内未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；亦不存在未按期偿还大额债务、被中国证券监督管理委员会采取其他行政监管措施或受到证券交易所其他纪律处分等情况。 3、截至本承诺出具之日，本公司作出的公开承诺不存在不规范情形，除正在履行中的承诺外，不存在承诺未履行或到期未履行完毕的情况。
	关于不存在泄露本次交易内幕消息及利用本次交易信息进行内幕交易的承诺函	1、本公司及本公司董事、高级管理人员不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形。 2、本公司及本公司董事、高级管理人员不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形。 3、本公司及本公司董事、高级管理人员最近 36 个月内，不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形；本公司及本公司董事、高级管理人员不存在任何依据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条不得参与本次交易的情形。
格力房产及	关于提供的信息真实、准确、完	本公司及本公司董事、高级管理人员将及时向珠免集团提供本次交易的相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、

承诺方	承诺事项	承诺主要内容
其董事、高级管理人员	整的承诺函	完整。
	关于守法及诚信情况的声明	1、本公司及本公司董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。 2、本公司及本公司董事、高级管理人员最近三年内未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；亦不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取其他行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。
	关于不存在泄露本次交易内幕信息及利用本次交易信息进行内幕交易的承诺函	1、本公司及本公司董事、高级管理人员不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形。 2、本公司及本公司董事、高级管理人员不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形。 3、本公司及本公司董事、高级管理人员最近 36 个月内，不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形。本公司及本公司董事、高级管理人员不存在任何依据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条不得参与本次交易的情形。

第二节 上市公司基本情况

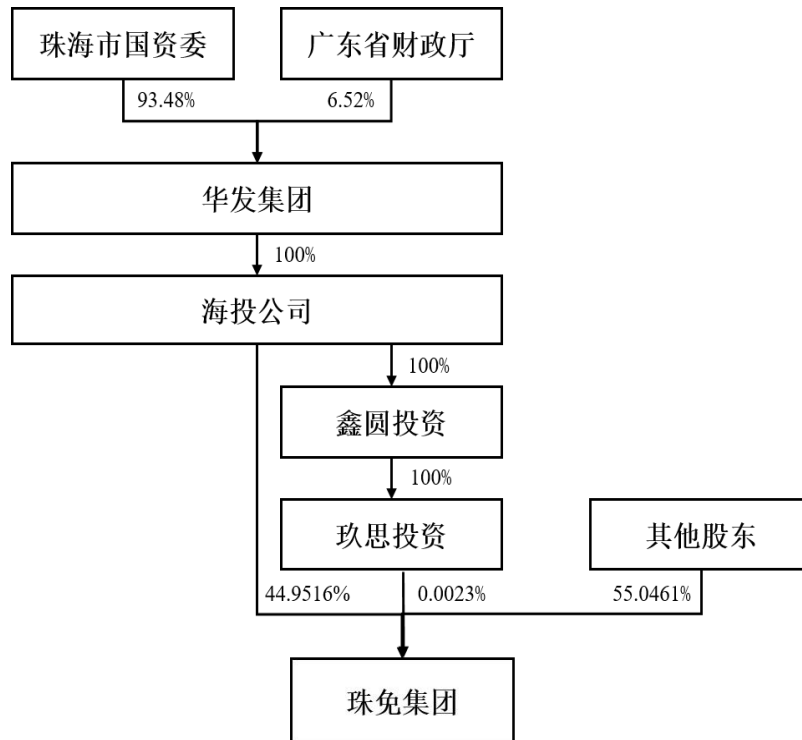
一、上市公司基本情况

公司名称	珠海珠免集团股份有限公司
英文名称	ZHUHAI ZHUMIAN GROUP Co., Ltd
股票简称	珠免集团
股票代码	600185
股票上市地	上海证券交易所
企业类型	其他股份有限公司（上市）
注册资本	188,500.5795 万元
法定代表人	李向东
成立日期	1999 年 06 月 09 日
注册地址	广东省珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2103 办公
办公地址	广东省珠海市石花西路 213 号
邮政编码	519020
联系电话	86-756-8860600
联系传真	86-756-8309666
经营范围	许可项目：免税商品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业总部管理；企业管理咨询；国内贸易代理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；商业综合体管理服务；软件开发；信息技术咨询服务；渔业专业及辅助性活动；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；供应链管理服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；规划设计管理；工程管理服务；建筑材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

二、上市公司控股股东及实际控制人情况

（一）上市公司与控股股东、实际控制人之间的产权关系图

截至本报告书签署日，珠免集团股权控制关系如下：



（二）控股股东基本情况

截至本报告书签署日，海投公司直接持有上市公司 44.95% 股权，并间接通过玖思投资持有上市公司 0.0023% 股权，为上市公司的控股股东。

海投公司的基本情况如下：

公司名称	珠海投资控股有限公司
成立日期	2014 年 3 月 27 日
注册资本	35,000 万元人民币
企业性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	914404000961565274
注册地址	珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-368
办公地址	珠海市吉大石花西路 213 号
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业总部管理；企业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；工程管理服务；市政设施管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；咨询策划服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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

（三）实际控制人情况

截至本报告书签署日，珠海市国资委持有华发集团 93.48%的股权，华发集团持有海投公司 100%股权，海投公司持有上市公司 44.95%股权。因此，珠海市国资委为上市公司的实际控制人。

三、上市公司最近三十六个月内控制权变动情况

截至本报告书签署日，海投公司为上市公司控股股东，珠海市国资委为上市公司实际控制人。最近 36 个月上市公司控股股东及实际控制人未发生变动。

四、上市公司最近三年重大资产重组的基本情况

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

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

2024 年 12 月 23 日，上市公司召开 2024 年第五次临时股东大会，审议通过了《关于<格力地产股份有限公司重大资产置换暨关联交易报告书（草案）（修订稿）>及其摘要的议案》等议案，同意上市公司以其持有的上海海控合联置业有限公司、上海海控保联置业有限公司、上海海控太联置业有限公司、三亚合联建设发展有限公司及重庆两江新区格力地产有限公司的 100%股权及公司相关对外债务，与珠海投资控股有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司 51%股权进行置换。

最近三年，除上述事项外，上市公司未发生其他重大资产重组事项。

五、上市公司最近三年的主营业务发展情况

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

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

六、上市公司最近三年一期主要财务指标

上市公司最近三年一期主要财务数据及主要财务指标如下：

单位：万元

资产负债表项目	2025 年 7 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
资产总计	1,770,980.61	1,955,434.37	3,186,057.65	3,025,872.79
负债总计	1,460,186.44	1,611,013.80	2,233,210.85	2,392,511.25
所有者权益	310,794.17	344,420.57	952,846.79	633,361.55
归属母公司股东的权益	63,999.82	116,465.49	748,644.65	633,520.23
利润表项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	199,979.39	527,683.95	699,710.66	404,662.55
营业利润	-5,870.35	-87,322.01	13,248.05	-185,560.23
利润总额	-6,417.12	-89,567.89	14,260.94	-189,392.01
净利润	-26,920.44	-112,933.95	-6,746.11	-206,353.43
归属母公司股东的净利润	-49,145.78	-151,451.64	-38,952.69	-205,732.77
主要财务指标	2025 年 7 月末 /2025 年 1-7 月	2024 年末 /2024 年度	2023 年末 /2023 年度	2022 年末 /2022 年度
资产负债率（%）	82.45	82.39	70.09	79.07
销售毛利率（%）	36.86	30.77	30.98	24.21
销售净利率（%）	-13.46	-21.40	-0.96	-50.99
基本每股收益（元/	-0.26	-0.80	-0.21	-1.10

股)				
加权平均净资产收 益率（%）	-53.48	-64.63	-12.28	-27.84

注 1：上市公司 2022-2024 年财务数据经审计，2025 年 7 月 31 日及 2025 年 1-7 月财务数据未经审计；
注 2：2024 年上市公司完成重大资产置换，免税公司成为上市公司控股子公司，构成同一控制下企业合并，其中 2023 年财务数据已经追溯重述；2022 年财务数据未经追溯重述；
注 3：每股收益指标以归属于公司普通股股东的净利润计算。

七、上市公司最近三年涉嫌犯罪或违法违规及行政处罚或刑事处罚情况

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

截至本报告书签署日，除上述事项外，最近三年，上市公司不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚的情形，不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

八、上市公司因本次交易导致的股权控制结构的预计变化情况

本次交易不涉及上市公司股份变动，交易前后上市公司股权控制结构不会发生变化。

第三节 交易对方基本情况

一、交易对方基本情况

（一）基本情况

截至本报告书签署日，本次交易的交易对方为投捷控股，其基本信息如下：

公司名称	珠海投捷控股有限公司
统一社会信用代码	91440402MAEW3JQJ0N
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	9,900 万人民币
法定代表人	马志超
成立时间	2025 年 9 月 19 日
注册地址	珠海市香洲区人民西路 635 号 17 楼 1701 室
办公地址	珠海市香洲区人民西路 635 号 17 楼 1701 室
经营范围	一般项目：企业总部管理；企业管理咨询；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；财务咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

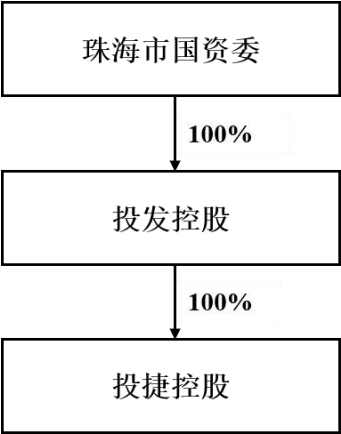
（二）历史沿革

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

（三）产权及控制关系

1、股权结构图

截至本报告书签署日，投捷控股的股权结构如下图所示：



根据珠海市国资委出具的《关于将珠海投发控股有限公司 100%股权无偿划

转至市国资委的意见》，同意投发控股 100%股权无偿划转至珠海市国资委，并将投发控股整体委托给华发集团管理。

2、控股股东及实际控制人基本情况

（1）控股股东

截至本报告书签署日，投发控股为投捷控股的唯一股东。

1) 基本情况

公司名称	珠海投发控股有限公司
统一社会信用代码	91440402MAEX0MNF1C
企业类型	有限责任公司（国有独资）
注册资本	1,000 万人民币
法定代表人	马志超
成立时间	2025 年 9 月 16 日
注册地址	珠海市香洲区人民西路 635 号 17 楼 1701 室
办公地址	珠海市香洲区人民西路 635 号 17 楼 1701 室
经营范围	一般项目：企业总部管理；企业管理咨询；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；财务咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2) 历史沿革

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

3) 产权及控制关系

截至本报告书签署日，珠海市国资委为投发控股的唯一股东。投发控股唯一的下属企业为投捷控股。

4) 主营业务情况及最近两年财务数据

投发控股成立于 2025 年 9 月 16 日，截至本报告书签署日，尚未开展业务活动，暂无财务数据。

（2）实际控制人

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

（四）交易对方下属企业情况

截至本报告书签署日，投捷控股无下属企业。

（五）主营业务情况及最近两年财务数据

投捷控股成立于 2025 年 9 月 19 日，截至本报告书签署日，尚未开展业务活动，暂无财务数据。

二、其他事项说明

（一）交易对方与上市公司的关联关系说明

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

（二）交易对方向上市公司推荐的董事及高级管理人员情况

截至本报告书签署日，投捷控股未向上市公司推荐董事及高级管理人员。

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

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

（四）交易对方及其主要管理人员最近五年内的诚信情况

截至本报告书签署日，交易对方投捷控股及其主要管理人员最近五年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。

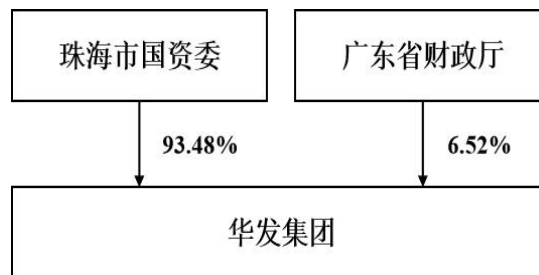
（五）受托管理方基本情况

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

1、基本情况

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

2、产权及控制关系



截至本报告书签署日，华发集团的控股股东及实际控制人均为珠海市国资委。

3、历史沿革

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

1987 年 4 月 25 日，经广东省珠海经济特区管理委员会《关于将华发旅游商

场改为华发公司报告的批复》（珠特函〔1987〕99号文）批准，华发集团由“珠海经济特区发展公司华发旅游商场”更名为“珠海经济特区华发公司”。

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

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

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

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

2025年7月17日，根据珠华集会〔2025〕36号总经理办公会会议纪要，会

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

4、最近三年注册资本变化情况

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

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

截至本报告书签署之日，华发集团的注册资本为人民币 1,884,972.263283 万元。

5、主要业务发展情况

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

6、最近两年主要财务数据

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

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度	2023 年 12 月 31 日/2023 年度
资产总计	72,928,519.66	72,964,895.62
负债总计	55,631,892.10	55,440,072.86

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

7、最近一年简要财务报表

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

（1）简要资产负债表

单位：万元

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

（2）简要利润表

单位：万元

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

（3）简要现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度
经营活动产生的现金流量净额	2,119,168.91
投资活动产生的现金流量净额	-3,890,245.38
筹资活动产生的现金流量净额	1,023,783.39
汇率变动对现金及现金等价物的影响	4,510.72
现金及现金等价物净增加额	-742,782.35

项目	2024 年度
期初现金及现金等价物余额	5,832,858.99
期末现金及现金等价物余额	5,090,076.64

第四节 交易标的基本情况

一、标的资产的基本信息

本次交易拟转让标的资产为格力房产 100%股权。格力房产基本情况如下：

公司名称	珠海格力房产有限公司
企业性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	12,688.201536 万元人民币
法定代表人	胡雨波
成立日期	1991 年 6 月 18 日
注册地址	珠海市吉大石花西路 213 号 1 单元 403 房
主要办公地点	珠海市吉大石花西路 213 号 1 单元 403 房
统一社会信用代码	91440400617488325R
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；住宅室内装饰装修；电气安装服务；建筑智能化系统设计；国内船舶管理业务；港口经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；园林绿化工程施工；金属门窗工程施工；消防技术服务；建筑材料销售；日用百货销售；日用品批发；非居住房地产租赁；住房租赁；船舶租赁；国内船舶代理；租赁服务（不含许可类租赁服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

二、标的资产的历史沿革

（一）1991年7月，格力房产设立

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

1991 年 7 月 13 日，珠海经济特区计划委员会出具《关于合作开发夏湾、北岭工业区可行性研究报告的批复》，同意工业发展公司、香港千钜和香港庞坚合

作经营格力房产；项目总投资 2,900 万美元，注册资本为 1,800 万美元，其中工业发展公司以土地使用权及 400 万美元参股、香港千钜出资 1,000 万美元、香港庞坚出资 400 万美元参股，各自以现金投入，总投资和注册资本以外资金由合作各方各自按比例投入等事项。

1991 年 7 月 23 日，格力房产就本次设立完成工商变更登记。

格力房产设立时的股权结构如下：

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

（二）1992年6月，第一次股权转让并变更公司名称

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

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

本次股权转让完成后，格力房产的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万美元）	持股比例 (%)
1	香港千钜有限公司	1,400.00	78.00

2	珠海格力集团公司	400.00	22.00
合计		1,800.00	100.00

（三）1995年6月，变更公司名称

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

（四）2000年1月，第二次股权转让

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

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

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

2000年1月12日，格力房产就本次改制完成工商变更登记。

本次改制后，格力房产的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠海格力集团公司	11,419.38	90.00
2	珠海格力新元电子元件厂	888.17	7.00
3	珠海格力雅达电器厂	380.65	3.00
合计		12,688.20	100.00

（五）2004年3月，第三次股权转让

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

2004年3月23日，格力房产就本次股权转让办理完成工商变更登记。

本次股权转让后，格力房产的股权结构如下：

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

（六）2007年11月，第四次股权转让

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

2007年11月16日，格力房产就本次股权转让办理完成工商变更登记。

本次股权转让后，格力房产的股权结构如下：

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

（七）2009年8月，第五次股权转让

2007年11月15日，珠海市国资委出具《关于对格力集团公司房地产业务借壳上市事宜的处理意见》（珠国资[2007]271号），同意格力集团以格力房产及珠海格力置盛房产有限公司的股权作价置换西安海星现代科技股份有限公司（以下简称“海星科技”）的资产，并认购海星科技向珠海格力集团公司定向增发的24,000万股股票等事宜。2008年1月30日，海星科技与格力集团签订《资产置换及以资产认购非公开发行股票协议》，约定格力集团以其拥有的格力房产100%股权作为置入资产之一交付给海星科技，格力集团同意认购海星科技非公开发行的24,000万股股票等。

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

2009年8月26日，格力房产就本次股权转让办理完成工商变更登记。

本次股权转让后，格力房产的股权结构如下：

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

（八）2025年11月，债转资本公积

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

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

上述债转资本公积事项完成后，格力房产的股权结构如下：

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

（九）历次股东名称变更

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

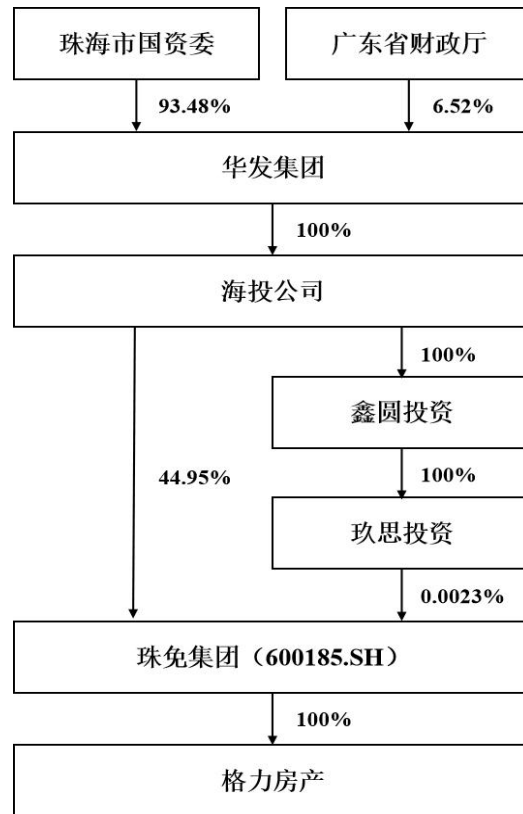
截至本报告书签署日，格力房产股东名称、出资额和持股比例如下：

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

三、股权结构及产权控制关系

（一）股权结构及控制关系图

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



截至本报告书签署日，珠免集团持有的格力房产股权权属清晰，不存在质押、冻结等权利限制情况。

（二）公司章程或相关投资协议中可能对本次交易产生影响的主要内容

截至本报告书签署日，格力房产的公司章程中不存在对本次交易产生影响的内容，亦不存在可能对本次交易产生影响的相关投资协议。

（三）高级管理人员安排

本次交易未对格力房产的高级管理人员的任免约定特殊安排。

（四）是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，格力房产不存在影响其独立性的协议或其他安排。

四、主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况

（一）主要资产及其权属状况

1、自有土地使用权

截至 2025 年 7 月 31 日，标的公司及其下属企业拥有 8 处自有土地使用权（不

包含房地产开发的项目用地），其中有 5 处土地存在抵押。上述土地使用权的具体情况详见本报告书附表一：标的公司及其下属企业已经取得权属证书的自有土地一览表。

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

2、自有房屋所有权

（1）已取得权属证书的自有房屋

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

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

（2）无证房屋

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

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

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

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

注 3：截至本报告书签署日，第 3 项房产已取得编号为粤(2025)珠海市不动产权第 0232683

号的不动产权证书。

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

3、海域使用权

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

序号	海域使用权人	项目名称	地址	宗海面积（公顷）	证书编号	用海类型	取得日期	准用年限	他项权利
1	港湾码头	珠海香洲渔港改造工程	珠海市吉大石花西路 213 号	4.0456	国海证 2016C44 0402013 66 号	旅游基础设施用海	2015.0 2.05	2039.1 2.31	无
2	港湾码头	珠海海燕桥周边景观工程	珠海市吉大石花西路 213 号	3.0631	国海证 2016C44 0402014 76 号	旅游基础设施用海	2016.1 2.21	2041.1 2.20	无
3	港湾码头	珠海新海燕桥工程	珠海市吉大石花西路 213 号	2.3628	国海证 2016C44 0402013 88 号	路桥用海	2016.1 2.05	2056.1 2.04	无

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

4、无形资产

（1）注册商标

截至 2025 年 7 月 31 日，标的公司及其下属企业未拥有商标权。

（2）专利

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

权利人	专利号	专利名称	专利类型	申请人	授权公告日	权利期限	取得方式
珠海鼎	ZL201720328723.3	一种水肥	实用	珠海	2018 年 2	10 年	原始取

元生态 农业有 限公司		发酵装置	新型	鼎元 生态 农业有 限公司	月 13 日		得
珠海鼎 元生态 农业有 限公司	ZL201720328785.4	一种诱虫 装置	实用 新型	珠海 鼎元 生态 农业有 限公司	2018 年 2 月 27 日	10 年	原始取得

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

（二）对外担保情况

截至 2025 年 7 月 31 日，除本报告书“第十节/二/（二）本次交易出售资产关联交易情况”披露的事项外，标的资产不存在合并范围外的对外担保情况。

（三）主要负债及或有负债情况

1、主要负债情况

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

单位：万元

项目	金额
短期借款	36,769.86
应付账款	79,535.91
合同负债	15,191.89
应付职工薪酬	178.67
应交税费	14,323.51
其他应付款	703,530.26
一年内到期的非流动负债	112,484.48
其他流动负债	2,182.74
流动负债合计	964,197.32
长期借款	47,032.63
租赁负债	617.06
长期应付款	873.26

项目	金额
递延所得税负债	5,114.23
非流动负债合计	53,637.17
负债合计	1,017,834.49

格力房产主要负债具体情况详见本报告书“第八节 管理层讨论与分析”之“三、交易标的财务状况分析”之“（二）负债规模及结构分析”。

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

2、或有负债情况

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

五、标的公司合法合规情况

（一）重大未决诉讼、仲裁

截至本报告书签署日，标的公司及其下属企业存在 4 起涉案金额 100 万元以上的未决诉讼事项，具体情况如下：

单位：万元

序号	案号	原告/申请人	被告/被申请人	涉案金额	案情概述
1	(2025) 粤 0402 民初 4847 号	深圳鸿昊装饰设计公司	被告一：广东侨业建设集团有限公司珠海分公司 被告二：广东侨业建设集团有限公司 被告三：珠海格	1,222.54	原告诉称：被告二与被告三签订施工合同后，被告二通过被告一将精装修工程分包给原告。原告认为其已于 2020 年完成施工并验收合格，但被告一尚欠原告工程款项未付。原告请求判令被告三在未付工

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

上述未决诉讼、仲裁事项不存在可能对本次交易构成实质性法律障碍的情况。

（二）行政处罚

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

除上述情形外，最近三年内，标的公司及其下属企业不存在对其持续生产经营或本次交易的实施具有实质性影响的因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，或受到其他行政处罚或者刑事处罚的情况。

六、最近三年主营业务发展情况

最近三年，格力房产主营业务为房地产开发业务，属于房地产行业。

七、标的资产的主要财务数据

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

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

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

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

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

八、最近三年曾进行与交易、增资或改制相关的评估或估值

截至本报告书签署日，除本次交易外，最近三年标的资产不存在与交易、增资或改制相关的评估或估值情况。

九、重要子公司情况

截至本报告书签署日，格力房产共有 15 家直接或间接控制的子公司，其中重要子公司的具体情况如下：

（一）珠海格力置盛实业有限公司

1、概况

公司名称	珠海格力置盛实业有限公司
统一社会信用代码	91440400763811792W
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	26,000.00 万元
法定代表人	王冰
成立时间	2004 年 6 月 16 日
注册地址	珠海市吉大石花西路 213 号 1 单元 401 房
办公地址	珠海市吉大石花西路 213 号 1 单元 401 房
经营范围	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；会议及展览服务；商业综合体管理服务；办公服务；企业管理；企业形象策划；市场调查（不含涉外调查）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程管理服务；办公用品销售；日用品销售；日用百货销售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、历史沿革

（1）2004 年，格力置盛成立

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

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

（2）2007 年 11 月，格力置盛公司股权第一次变更

2007 年 11 月，珠海格力罗西尼公司转让其持有的 10% 股权给格力集团，股权转让后，格力集团持股 100%，格力置盛成为一人有限责任公司。股权转让后，

格力置盛公司股权结构如下：

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

（3）2009 年 3 月，格力置盛公司股东第一次增资

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

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

（4）2009 年 8 月，格力置盛股权第二次变更

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

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

（5）2011 年 12 月，格力置盛股权第三次变更

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

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

2017 年 1 月，珠海格力置盛房产有限公司更名为珠海格力置盛实业有限公司。截至本报告书签署日，格力房产持有的珠海格力置盛实业有限公司 100%股权未发生变化。

3、股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，珠海格力置盛实业有限公司的股权架构如下：

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

4、是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，珠海格力置盛实业有限公司不存在影响其独立性的协议或其他安排。

（二）珠海格力建材有限公司

1、概况

公司名称	珠海格力建材有限公司
统一社会信用代码	91440400192528060A
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	5,000.00万元
成立时间	1985年5月21日
法定代表人	李玲玲
注册地址	珠海市吉大石花西路213号1单元201房
办公地址	珠海市吉大石花西路213号1单元201房
经营范围	许可项目：建设工程施工；建设工程设计；建筑智能化系统设计；电气安装服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；消防技术服务；园林绿化工程施工；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属门窗工程施工；室内木门窗安装服务；日用百货销售；家具销售；门窗销售；五金产品批发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、历史沿革

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

3、股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，珠海格力建材有限公司的股权架构如下：

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

4、是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，珠海格力建材有限公司不存在影响其独立性的协议或其他安排。

（三）珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司

1、基本概况

公司名称	珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司
统一社会信用代码	91440400696488357D
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	10,000.00万元
成立时间	2009年11月19日
法定代表人	吴潇波
注册地址	珠海市横琴新区宝华路6号105室-67776（集中办公区）
办公地址	珠海市横琴新区宝华路6号105室-67776（集中办公区）
经营范围	许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；供应链管理服务；社会经济咨询服务；以自有资金从事投资活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、历史沿革

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

3、股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司的股权架构

如下：

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

4、是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

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

（四）珠海保联房产有限公司

1、概况

公司名称	珠海保联房产有限公司
统一社会信用代码	91440400MA4ULCFQ7A
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	39,000.00万元
成立时间	2016年01月11日
法定代表人	王冰
注册地址	珠海市平沙镇金湾新村1号科技楼603室
办公地址	珠海市平沙镇金湾新村1号科技楼603室
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；住宅室内装饰装修；电气安装服务；建筑智能化系统设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；园林绿化工程施工；金属门窗工程施工；消防技术服务；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；日用百货销售；日用品批发。（除依法须经批准的项目外开展经营活动）

2、历史沿革

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

3、股权结构及产权控制关系

截至本报告书签署日，珠海保联房产有限公司的股权结构如下：

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

4、是否存在影响资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，珠海保联房产有限公司不存在影响其独立性的协议或其他安排。

十、本次交易涉及的债权债务处理

（一）标的公司债权债务处理情况

1、非金融机构债权债务处理情况

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

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

除前述款项处理外，标的公司其他债权债务在标的资产交割日后仍由标的公司承担。

2、金融机构债权人同意函取得情况

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

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

（二）标的公司与上市公司担保的处理方式

1、上市公司对标的公司的担保

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

2、标的公司对上市公司及其子公司的担保

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

（三）本次交易付款安排不构成对上市公司的非经营性资金占用

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

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

综上所述，剩余交易价款在 24 个月内支付完毕不会对上市公司正常经营产

生不利影响，亦不会损害中小股东利益，不构成对上市公司的非经营性资金占用。

十一、其他事项说明

（一）职工安置情况

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

（二）上市公司在交易完成后成为持股型公司的说明

本次交易完成后，上市公司不会成为持股型公司。

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

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

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

截至本报告书签署日，本次交易格力房产不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项。

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

截至本报告书签署日，格力房产不涉及许可他人使用自己所有的资产或者作为被许可方使用他人资产的情况。

第五节 本次交易的评估情况

一、标的资产的评估情况

（一）标的资产评估概述

1、评估对象和范围

浙江中联对珠免集团拟出售格力房产模拟债转增资本公积后的股东全部权益项目出具了浙联评报字[2025]第 493 号资产评估报告。

2、评估基准日

本次评估的评估基准日为 2025 年 7 月 31 日。

（二）本次评估的评估方法

本次评估的评估方法为资产基础法和收益法。

本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

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

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

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）本次评估的基本假设

1、一般假设

（1）交易假设

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

本的前提假设。

（2）公开市场假设

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

（3）企业持续经营假设

企业持续经营假设是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

2、特殊假设

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

（2）企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

（3）企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

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

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

（6）本次评估不考虑通货膨胀因素的影响；

（7）假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）资产基础法的评估情况

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：为银行存款。

对于银行存款，人民币存款银行存款以核实后账面值确定评估值。

（2）应收类账款

对应收账款类的评估，评估人员在了解应收类账款的存在性、完整性。并在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等相关事项，判断应收类账款的可收回性。

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

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

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

（3）存货

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

1）产成品（开发产品）

对于产成品（开发产品），本次评估采用市场法，对周边类似已成交的房地产状况和成交价格进行调查分析的基础上，参考企业实际销售定价及销售情况，

确定销售价格，然后扣减在销售环节发生的销售费用、税金及其他相关费用，确定评估值，计算公式如下：

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

2) 在产品（开发成本）

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

其计算公式为：

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

(4) 其他流动资产

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

2、非流动资产

(1) 长期股权投资

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

1) 被投资单位评估方法分析

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

①部分被投资单位企业无法进行盈利预测

对于珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司、珠海香湾码头发展有限公司、

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

②部分被投资单位企业未来预计持续亏损

对于珠海格力地产物业代理有限公司和珠海格力房地产营销策划有限公司，企业按照维持目前的经营状态及运营模式对未来净现金流量进行测算，预计净现金流仍为负数，经营无明显好转的迹象，因此本次评估未对收益法进行进一步测算。

2) 长期股权投资评估模型

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

长期投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×持股比例

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

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

本次评估中，在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权等因素产生的溢价。

（2）投资性房地产

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

①市场法

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

个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以已经发生或将要发生租售的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

运用市场法按下列基本步骤进行：

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

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

式中：

V：待估房产市场价值；

VB：比较案例价格；

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

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

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

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

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

②收益法

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

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

其中：A 为年净收益；

r 为折现率；

g 为固定增长率；

n 为收益年限。

（3）固定资产

1) 房屋建筑物

①评估方法选择

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

纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物为珠海格力房产有限公司所持有的 ICC 横琴国际商务中心 24 处办公房地产、华宁花园 2 处住宅房地产等外购房地产以及格力广场会所、格力小学、格力海岸会所等自建房地产。基于本次评估之

特定目的，结合各待评建筑物的特点以及房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质，本次评估采用市场法、收益法和成本法进行评估，具体如下：

②评估方法介绍

I 市场法

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

运用市场法按下列基本步骤进行：

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

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

式中：

V：待估房产市场价值；

VB：比较案例价格；

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

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

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

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

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

II 收益法

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

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

其中：A为年净收益；

r为折现率；

g为固定增长率；

n为收益年限。

III 成本法

建（构）筑物部分：

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

房屋建（构）筑物评估净值=重置全价×综合成新率

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

A.重置全价的确定

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

重置全价（不含税）=建安工程造价（含税）+前期及其他费用（含税）+资金成本-可抵扣增值税额

a.建安工程造价的确定

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

b.前期及其他费用的确定

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

c.资金成本的确定

资金成本是在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利

率（LPR）计算，工期按工程建设正常周期计算，并按建设期内资金均匀投入考虑：

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

B.成新率的确定

本次评估参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各类建筑物的实地勘察，对建筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各类建筑物的尚可使用年限。然后按以下公式确定其成新率：

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

C.评估值的确定

评估值=重置全价（不含税）×成新率

土地使用权部分：

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

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

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

$$P=A-B$$

其中：P 为划拨土地价格；

A 为出让土地价格；

B 为土地增值收益。

2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

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

A. 重置全价的确定

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

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

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

① 运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，计算公式如下：

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

② 电子设备重置全价

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

重置全价计算公式：重置全价=设备购置费（不含税）

B.成新率的确定

①电子设备成新率

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

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

对价值量较小的一般设备则采用直接年限法确定其成新率。

②车辆成新率

对于运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）的有关规定和车辆的平均经济使用年限，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率=（1-已使用年限 / 规定或经济使用年限）×100%

行驶里程成新率=（1-已行驶里程 / 规定行驶里程）×100%

成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

C.评估值的确定

①电子设备评估值

评估值=重置全价×成新率

对生产年代久远，已无同类型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

②车辆评估值

评估值=重置全价×成新率

（4）无形资产-其他

无形资产为外购软件，根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合委估资产的特点和收集资料情况，按无形资产的不含税市场价值确定评估值。

（5）长期待摊费用

长期待摊费用主要为待摊的融资手续费。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。经核实，长期待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确，长期待摊费用在未来受益期内仍可享受相应权益或资产，按尚存受益期应分摊的余额确定评估值。

（6）递延所得税资产

递延所得税资产为土地增值税等形成的暂时性差异。对递延所得税资产的评估，评估人员核对了有关土地增值税等计提情况、原始凭证和相关账簿，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

4、资产基础法评估结论

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

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

模拟债转增资本公积后股东全部权益账面价值 561,948.87 万元，评估值 551,753.65 万元，评估减值 10,195.23 万元，减值率 1.81%。

资产基础法的具体评估结果如下表所示：

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1 流动资产	725,925.03	717,354.87	-8,570.16	-1.18%
2 非流动资产	383,056.51	381,431.45	-1,625.06	-0.42%
3 其中：长期股权投资	105,242.97	103,272.66	-1,970.31	-1.87%
4 投资性房地产	198,342.05	198,342.05	-	-
5 固定资产	58,772.78	59,077.15	304.37	0.52%
6 在建工程	-	-	-	-
7 无形资产	28.95	69.83	40.87	141.17%
8 其中：土地使用权	-	-	-	-
9 资产总计	1,108,981.55	1,098,786.32	-10,195.23	-0.92%
10 流动负债	498,392.83	498,392.83	-	-
11 非流动负债	48,639.85	48,639.85	-	-
12 负债总计	547,032.67	547,032.67	-	-
13 净资产（所有者权益）	561,948.87	551,753.65	-10,195.23	-1.81%

模拟债转增资本公积后的股东全部权益评估减值原因主要如下：

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

（2）长期股权投资账面价值 105,242.97 万元，评估价值 103,272.66 万元，评估减值 1,970.31 万元，减值率 1.87%，减值原因主要系部分子公司经营情况不善，处于亏损状态。

5、主要资产及负债评估情况

格力房产主要资产及负债的评估过程及评估结果情况如下：

（1）流动资产

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

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
货币资金	12,470.37	12,470.37	-	-
应收账款	829.46	829.46	-	-
其他应收款	190,218.59	190,218.59	-	-
存货	519,495.46	510,925.30	-8,570.16	-1.65%
其他流动资产	2,911.15	2,911.15	-	-
合计	725,925.03	717,354.87	-8,570.16	-1.18%

如上表所示，流动资产评估减值主要为存货评估减值，存货评估减值的主要系存货市场价值评估中额外扣除了房地产开发所必需的合理投资利润导致。

（2）长期股权投资

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

单位：万元

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

	代理有限公司					
13	珠海格力地产物业服务股份有限公司	60.00%	600.00	2,194.60	1,594.60	265.77%
合计		-	105,242.97	103,272.66	-1,970.31	-1.87%

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

如上表所示，长期股权投资减值原因主要系部分子公司经营情况不善，处于亏损状态所致。

（3）投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地产主要为格力海岸 S3 项目、平沙九号花园二期 37 号楼项目、华宁花园幼儿园项目等，投资性房地产账面价值为 198,342.05 万元，评估价值为 198,342.05 万元，评估无增减值。

（4）固定资产

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

单位：万元

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

各类型固定资产评估结果增减值原因分析如下：

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

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

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

(5) 无形资产

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

(6) 流动负债和非流动负债

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

(五) 收益法的评估情况

1、概述

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

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、基本评估思路

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

3、评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益(净资产)价值；

B：被评估单位的企业价值；

D：被评估单位的付息债务价值；

$$B = P + I + C$$

式中：

P：被评估单位的经营性资产价值；

I：被评估单位基准日的长期投资价值；

C：被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值；

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

式中：

R_i ：被评估单位未来第 i 年的预期收益(自由现金流量)；

r ：折现率；

n: 被评估单位的未来经营期;

$$C = C_1 + C_2$$

C₁: 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C₂: 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值。

(2) 收益指标

本次评估, 使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标, 其基本定义为:

R_f=经营活动产生的现金流+投资活动产生的现金流

式中:

经营活动产生的现金流=经营活动产生的现金流入-经营活动产生的现金流出

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等, 估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和, 测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r

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

式中:

W_d: 被评估单位的债务比率;

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

W_e: 被评估单位的权益比率;

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

r_d : 所得税后的付息债务利率;

r_e : 权益资本成本, 本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ;

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

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场期望报酬率;

ε : 被评估单位的特性风险调整系数;

β_e : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

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

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

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

β_t : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

4、收益法评估结论

经实施核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序, 采用现金流折现方法(DCF)对企业股东全部权益价值进行评估。珠海格力房产有限公司在评估基准日2025年7月31日的模拟债转增资本公积后股东全部权益账面值为

561,948.87 万元，评估后的股东全部权益价值为 548,280.00 万元，评估减值 13,668.87 万元，减值率 2.43%。

（六）引用其他机构报告内容的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系致同会计师事务所（特殊普通合伙）模拟债转增资本公积后的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（七）特别事项说明

1、权属资料不全或权属瑕疵事项

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

序号	建筑物名称	房屋类型	房屋用途	建筑面积（m²）
1	华宁花园住宅11栋1座102	自建房产	车库	92.14
2	华宁花园住宅11栋2座101	自建房产	车库	66.64
3	华宁花园住宅21栋2单元2层	自建房产	商业	375.20

2、抵押担保事项

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

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

序号	债务人	债权人	担保协议	担保协议签署日期	相关担保物
		公司			位共计 1319 项
3	珠海珠免科技有限公司、珠海万山静音酒店管理有限公司、珠海高格医药销售有限公司	兴业银行股份有限公司珠海分行	《最高额抵押合同》（兴银粤抵字（拱北）第 202309200015 号）	2023.09.26	粤（2022）珠海市不动产权第 0067805 号等 12 处不动产
4	珠海保联水产品营销有限公司	广东华兴银行股份有限公司珠海分行	《最高额抵押合同》（华兴珠分额抵字第 20231027Y1-01 号）	2023.10.31	粤（2020）珠海市不动产权第 0038687 号
5	珠海保联水产品营销有限公司	珠海横琴金投商业保理有限公司	《最高额抵押合同》（JTBL-BLYW-2023-001-ZGEBZ）	2023.08.03	格力海岸 S1-S4 地下一层共计 2003 处不动产
6	珠海保联水产品营销有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海分行	《最高额抵押合同》（1510202401257459DY-1）	2024.01.29	粤（2021）珠海市不动产权第 0127233 号等 122 处不动产
7	珠海保联水产品营销有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海分行	《最高额抵押合同》（1510202401257459DY-2）	2024.01.29	粤（2020）珠海市不动产权第 0039139 号等 73 处不动产
8	珠海洪湾中心渔港发展有限公司	光大金融租赁股份有限公司	《抵押合同》（光大金融租赁（2011）抵字第 03-00048 号）	2020.11.27	粤（2018）珠海市不动产权第 0067827 号等 44 处不动产
9	珠海格力房产有限公司	中国建设银行股份有限公司珠海市分行	《最高额抵押合同》（HTC440640000ZGDB2022N001）	2022.01.10	珠海市香洲区新沙六路 276 号合计 472 套珠海北围海云居住宅
10	珠海格力房产有限公司	珠海港惠融资租赁有限公司	《抵押合同》（GHZLXM-2023-005-003 号）	2023.12.13	格力海岸 S3 地下 638 个车位

本次评估未考虑抵押担保事项对估值的影响。

3、未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，被评估单位存在诉讼、仲裁案件合计 31 宗，总金额合计 3,838.68 万元，其中未决诉讼 18 宗，金额合计 3,302.41 万元。本次评估未考虑

上述未决诉讼对估值的影响。

4、重大期后事项

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

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

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

5、其他需要说明的事项

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

（2）纳入评估范围的珠海鼎元生态农业有限公司所持有的实验室、仓库两处房屋建筑物未办理产权证。根据珠海鼎元生态农业有限公司出具的《资产情况说明》，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关，同时，经企业测算申报，上述房屋建筑物建筑面积合计 457.50 平方米，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。本次评估未考虑后续办证费用对评估结果的影响。

（3）本次评估引用的被评估单位财务数据摘自于经致同会计师事务所（特

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

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

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

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

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

（4）本次评估对土地增值税、所得税的计算是以本次评估目的为前提，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《实施细则》与《中华人民共和国企业所得税法实施条例》、《中华人民共和国企业所得税法》计算所得，与企业实际缴纳情况可能存在差异。

（5）评估报告中所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

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

（7）评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估

人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

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

（9）本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

（10）评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

（11）在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（12）评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

（13）本次评估，评估师未考虑控股权等因素产生的溢价和折价。

（八）评估结果的差异分析及结果选取

1、评估结果的差异分析

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

- （1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入

（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，两种方法的考虑角度不同，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

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

因此，本次交易选用资产基础法评估结果作为评估结论，模拟债转增资本公积后的股东全部权益在基准日时点的评估值为 551,753.65 万元。

二、重要子公司的评估情况

（一）珠海格力置盛实业有限公司

1、评估方法基本情况

（1）评估方法的选择

本次评估使用资产基础法与收益法。

（2）评估结果

①资产基础法评估结果

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	流动资产	30,963.06	30,963.06	-	-

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

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

②收益法评估结果

经实施核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。珠海格力置盛实业有限公司在评估基准日的股东全部权益账面值为 30,444.80 万元，评估后的股东全部权益价值为 29,847.12 万元，评估减值 597.68 万元，减值率 1.96%。

③最终评估结果

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

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

（3）评估增减值分析

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

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

2、评估假设

本次对珠海格力置盛实业有限公司的评估假设与对标的资产整体的评估假设相同。

3、资产基础法评估情况

（1）流动资产

单位：万元

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

如上表所示，流动资产主要由内部往来款项组成，评估无增减值。

（2）长期股权投资

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

（3）投资性房地产

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

（4）流动负债和非流动负债

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

（二）珠海格力建材有限公司

1、评估方法基本情况

（1）评估方法的选择

本次评估使用资产基础法与收益法。

（2）评估结果

①资产基础法评估结果

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1 流动资产	125,686.35	125,686.35	-	-
2 非流动资产	2.09	4.93	2.84	135.90%
3 其中：固定资产	2.09	4.93	2.84	135.90%
4 资产总计	125,688.44	125,691.28	2.84	0.002%
5 流动负债	108,151.14	108,151.14	-	-
6 非流动负债	1,279.00	1,279.00	-	-
7 负债总计	109,430.14	109,430.14	-	-
8 净资产（所有者权益）	16,258.30	16,261.14	2.84	0.02%

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

②收益法评估结果

经实施核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。珠海格力建材有限公司在评估基准日的股东全部权益账面值为 16,258.30 万元，评估后的股东全部权益价值为 16,342.93 万元，评估增值 84.63 万元，增值率 0.52%。

③最终评估结果

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

综合分析两种评估方法、评估结果和评估目的，资产基础法结果更能客观、稳健地反映被评估单位股东全部权益的市场价值。因此，本次交易选用资产基础

法评估结果作为最终评估结论，股东全部权益在基准日时点的评估值为16,261.14万元。

（3）评估增减值分析

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

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

2、评估假设

本次对珠海格力建材有限公司的评估假设与对标的资产整体的评估假设相同。

3、资产基础法评估情况

（1）流动资产

单位：万元

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

如上表所示，流动资产主要由内部往来款项组成，评估无增减值。

（2）固定资产

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

（3）流动负债和非流动负债

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

（三）珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司

1、评估方法基本情况

（1）评估方法的选择

本次评估使用资产基础法。

（2）评估结果

单位：万元

	项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	流动资产	19,186.21	19,186.21	-	-
2	非流动资产	901.78	1,861.13	959.35	106.38%
3	其中：长期股权投资	900.00	1,859.35	959.35	106.59%
4	资产总计	20,088.00	21,047.34	959.35	4.78%
5	流动负债	13.06	13.06	-	-
6	非流动负债	873.26	873.26	-	-
7	负债总计	886.32	886.32	-	-
8	净资产（所有者权益）	19,201.68	20,161.03	959.35	5.00%

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

（2）评估增减值分析

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

评估增值的原因主要为珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司对下属子

公司的长期股权投资采用成本法核算，未考虑历史年度的损益情况，部分公司经营情况较好，导致评估增值。

2、评估假设

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

3、资产基础法评估情况

（1）流动资产

单位：万元

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

如上表所示，流动资产主要由内部往来款项组成，评估无增减值。

（2）长期股权投资

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

单位：万元

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

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

（3）流动负债和非流动负债

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

（四）珠海保联房产有限公司

1、评估方法基本情况

（1）评估方法的选择

本次评估使用资产基础法与收益法。

（2）评估结果

①资产基础法评估结果

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1 流动资产	75,598.28	82,458.88	6,860.60	9.08%
2 非流动资产	-	-	-	
3 资产总计	75,598.28	82,458.88	6,860.60	9.08%
4 流动负债	23,970.25	23,970.25	-	-
5 非流动负债	-	-	-	-
6 负债总计	23,970.25	23,970.25	-	-
7 净资产（所有者权益）	51,628.03	58,488.63	6,860.60	13.29%

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

②收益法评估结果

经实施核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。珠海保联房产有限公司在评估基准日的股东全部权益账面值为 51,628.03 万元，评估后的股东全部权益价值为 57,021.33 万元，评估增值 5,393.30 万元，增值率 10.45%。

③最终评估结果

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

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

（3）评估增减值分析

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

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

2、评估假设

本次对珠海保联房产有限公司的评估假设与对标的资产整体的评估假设相同。

3、资产基础法评估情况

（1）流动资产

单位：万元

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

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

导致存货评估增值。

（2）流动负债

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

三、上市公司董事会对本次交易评估事项意见

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

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

“1、评估机构独立性

公司为本次交易聘请的浙江中联资产评估有限公司具备《中华人民共和国证券法》等法律法规及中国证监会规定的从事证券服务业务条件。除为本次交易提供资产评估服务外，评估机构及其经办评估师与本次交易各方不存在关联关系，也不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，其进行评估符合客观、公正、独立的原则和要求，具有独立性。

2、评估假设前提的合理性

评估机构出具的资产评估报告的评估假设前提按照国家有关法律法规执行，遵守了市场通行惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次资产评估的目的是确定标的资产截至评估基准日的市场价值，为本次交易提供合理的作价参考依据。评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立、客观、科学、公正的原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关

性一致。

4、评估定价的公允性

本次评估实施了必要的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，本次评估结果具有公允性。

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

（二）评估依据的合理性

本次珠免集团出售资产为股权投资。收益法受市场环境条件变化的影响较大，被评估单位目前房地产项目主要为产成品尾盘销售阶段，影响收入成本预测的因素较多，未来盈利能力具有较大的不确定性，尤其是受国家调控政策影响较大，导致企业未来经营战略的实施存在一定的不确定性。由于难以在企业产权交易市场上查找到近期与被评估单位具有可比性的多个交易案例，或者有极少数交易案例但缺乏交易对象买卖、收购及合并案例资料信息；同时，在公开股票市场上也缺乏可比较的上市或挂牌公司，故难以采用市场法对评估对象进行评估。

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

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

截至本报告书签署日，标的公司后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、技术许可、税收优惠等方面不存在重大不利变化，其变动趋势对标的资产的估值水平没有重大不利影响。但仍提醒投资者关注标的

公司未来盈利受到国家政策变化、行业技术水平变化、标的公司自身经营状况等多方面因素的影响，存在一定的不确定性。

（四）交易标的与上市公司的协同效应分析

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

（五）交易标的定价公允性说明

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

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

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

（七）交易定价与评估结果的差异

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

本次交易定价与评估结果不存在差异，交易价格具备公允性、合理性。

第六节 本次交易主要合同

一、《重大资产出售协议》

（一）合同签署主体及签订时间

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

（二）本次交易基本内容

1、交易标的

双方同意，珠免集团将其持有的格力房产 100%股权出售予投捷控股。

2、交易价格

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

3、支付安排

双方同意，本次交易由投捷控股以现金方式进行分期支付，具体支付安排如下：

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

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

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

（三）实施条件

本次交易的实施以本协议生效为前提条件。

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

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

（四）过渡期间损益及安排

1、过渡期

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

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

（2）采取任何会导致违反本协议项下陈述、保证和承诺的行为；

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

（4）向股东分配红利或进行任何其他形式的利润分配；

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

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

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

（8）发行债券或新增单笔金额超过 5,000 万元的借款；

（9）改变现有会计政策或财务制度；

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

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

2、期间损益归属

双方同意，标的资产在损益归属期间产生的损益由投捷控股享有或承担。

（五）债权债务处理和人员安置

1、债权债务处理

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

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

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

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

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

2、人员安置

标的公司人员不涉及安置事宜，由标的公司继续承担该等人员的全部责任，继续履行与该等人员根据有关法律、法规的规定签订的劳动合同。

（六）违约责任

除不可抗力外，如果任何一方（以下简称“违约方”）在本协议中所作之任何声明和保证或提交的有关文件、资料或信息是虚假的、不真实的，有重大遗漏或错误的，或该声明和保证并未适当、及时地履行，则该方应被视为违反了本协议。任何一方违反其在本协议项下或涉及本协议或为实现本协议目的所需的其他文件项下的任何承诺或义务，亦构成该方对本协议的违反。

若一方违约，守约方有权采取如下一种或多种救济措施以维护其权利：

- 1、要求违约方实际履行；
- 2、暂时停止履行其自身在本协议项下的义务，待违约方违约情势消除后恢复履行；守约方根据此款规定暂停履行义务不构成守约方不履行或迟延履行义务；
- 3、依照法律规定的解除合同的条件或本协议约定的终止本协议的条件发出书面通知单方终止本协议并要求恢复原状，终止本协议的通知自发出之日起生效；
- 4、要求违约方补偿守约方因违约方的违约而遭受的直接损失（包括但不限于受损失方为解决争议或弥补损失支出的律师费、差旅费、评估费、公证费、保全费、诉讼费及因履行监管机构审批需要的差旅费、咨询费和其他费用）。

（七）协议的生效

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

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

二、《保证担保协议》

（一）合同签署主体及签订时间

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

（二）保证担保协议基本内容

1、被保证的债权种类及主债权数额

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

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

2、保证范围

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

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

3、保证方式

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

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

4、保证期间

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

（三）违约责任

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

2、如任何一方严重违反本协议的约定或严重违反其在本协议项下所作出的声明和保证，且经对方要求未能予以纠正或补救，导致本协议继续履行的基础丧失，则另一方有权要求解除本协议并要求违约方赔偿其全部损失。

（四）协议的生效、变更及其他

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

2、如本次重组终止，则本协议也相应终止。

三、《担保安排协议》

（一）合同签署主体及签订时间

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

（二）担保安排协议基本内容

1、担保安排协议涉及的担保内容

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

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

2、关于本次担保一的相关安排

（1）担保安排

各方确认并同意，在标的公司交割至投捷控股之日起，本报告书附表三所列的担保在交割日起 6 个月内继续有效。

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

（2）反担保安排

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

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

（3）担保费用安排

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

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

担保费于担保期间届满之日起 30 个工作日内一次性支付。

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

3、关于本次担保二的相关安排

（1）担保安排

各方确认并同意，在标的公司交割至投捷控股之日起，本报告书附表四所列担保在交割日起 6 个月内继续有效。

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

（2）反担保安排

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

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

（3）担保费用安排

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

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

担保费于担保期间届满之日起 30 个工作日内一次性支付。

各方确认并同意，该等担保费用由本报告书附表三所列对应的各借款人相应承担，该等担保费用由珠免集团或各借款人向格力房产（含其子公司）支付，担

保费用的实际结算方式、收付款账户等以担保费通知书为准。

（三）违约责任

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

如任何一方严重违反本协议的约定或严重违反其在本协议项下所作出的声明和保证，且经对方要求未能予以纠正或补救，导致本协议继续履行的基础丧失，则另一方有权要求解除本协议并要求违约方赔偿其全部损失。

（四）协议的生效

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

四、《托管协议之补充协议（二）》

（一）合同签署背景、主体及签订时间

1、海投公司与珠免集团已于 2024 年 11 月 21 日签署了《托管协议》，约定海投公司委托珠免集团负责 2024 年重大资产置换中的置出公司、珠海市新盛景投资有限公司及珠海市凤凰盛景商业有限公司的运营管理工作，珠免集团同意接受该等委托（以下简称“前次托管”）；

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

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

（二）基本内容

1、托管事项

（1）三方同意，海投公司终止将上海海控合联置业有限公司 100%股权、上海海控保联置业有限公司 100%股权、上海海控太联置业有限公司 100%股权和

重庆两江新区格力地产有限公司 100%股权（以下合称“4 家公司”）委托于珠免集团，并将 4 家公司 100%股权委托于格力房产管理，4 家公司的日常运营管理、经营决策、经营发展规划等与经营管理相关的事项均由格力房产依据《托管协议》及其补充协议和相关法律法规进行管理。

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

（3）珠免集团将珠海万联海岛开发有限公司（以下简称“万联海岛”）100%股权委托于格力房产管理，万联海岛的日常运营管理、经营决策、经营发展规划等与经营管理相关的事项均由格力房产依据《托管协议》及其补充协议和相关法律法规进行管理。

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

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

2、托管费

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

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

（3）针对三亚合联除房地产开发外的其他业务委托事宜，托管费等相关安

排由海投公司及珠免集团另行协商约定。

（4）针对万联海岛 100%股权委托事宜，本次托管的托管费为 4.29 万元/年。珠免集团于托管期限的每年度 12 月 31 日前向格力房产以现金方式支付本年度的托管费；不足一个完整年度的，按照一年 365 天逐天计算托管费。

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

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

3、托管期限

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

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

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

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

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

（三）协议的生效

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

第七节 本次交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定

（一）本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断、外商投资、对外投资等法律和行政法规的规定

1、本次交易符合国家相关产业政策

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

2、本次交易符合有关环境保护、土地管理的相关规定

根据中华人民共和国工业和信息化部《2020 年工业节能监察重点工作计划》，标的资产所处行业未被列入其重点高耗能行业监察范围；根据《环境保护部办公厅关于提供环境保护综合名录（2021 年版）的函》（环办政法函〔2021〕495 号），标的资产主要产品住宅地产未被列入“高污染、高环境风险产品名录”。据此，标的资产所处行业不属于高耗能、高污染行业，且标的资产在生产经营过程中严格遵守国家及地方有关环境保护法律法规的要求，不存在违反国家环境保护相关法律法规的情形。报告期内，本次交易标的及其下属子公司未因环境污染问题受到过重大行政处罚。本次交易不涉及新建项目或新增环境污染，不存在违反国家有关环境保护相关规定的情形。

标的公司报告期内不存在因违反土地管理方面法律法规而受到重大行政处罚的情况。本次交易不涉及新建项目等土地审批事项，本次交易不存在违反有关土地管理相关法律法规和行政法规规定的情形。

综上所述，本次交易符合有关环境保护、土地管理的相关规定。

3、本次重组符合反垄断的规定

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

4、本次交易符合外商投资相关规定

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

5、本次交易符合对外投资相关规定

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

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

（二）本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

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

因此，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（二）项的规定。

（三）本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

1、标的资产的定价公允

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

2、本次重组程序合法合规

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

本次重组依据《公司法》《股票上市规则》《公司章程》等规定遵循公开、

公平、公正的原则并履行合法程序，充分保护全体股东利益，尤其是中小股东的利益，不存在损害上市公司及全体股东权益的情形。

综上所述，本次交易价格的确定方式公开、合理，不存在损害公司或股东利益的情形。同时本次重组严格履行了必要的法律程序，本次交易不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（三）项的规定。

（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易拟出售的标的资产为上市公司持有的格力房产 100%股权。

其资产权属情况详见本报告书“第四节 交易标的基本情况”部分。本次交易涉及的股权类资产权属清晰，在相关法律程序和交割前提条件得到适当履行的情形下，股权过户或转移不存在实质性法律障碍。上市公司计划根据本次交易进展完成上述资产过户或者转移尚需履行的程序或批准，本次重组涉及的债权债务处理符合相关法律、法规的规定。

综上，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

（五）本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

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

本次重组有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

综上，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定。

（六）本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

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

综上，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（六）项的规定。

（七）本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

根据上市公司的公司治理制度及其说明等相关文件，上市公司已经按照《公司法》《证券法》等法律、法规、规章和规范性文件的规定，设置了股东会、董事会等内部组织机构，制定了《公司章程》《股东会议事规则》《董事会议事规则》《董事会审计委员会工作细则》《关联交易管理制度》《对外投资管理制度》等公司治理制度，并根据前述内部治理制度进行重大事项决策、经营和财务管理，具有健全有效的法人治理结构。本次交易完成后，上市公司仍将继续按照《公司法》《证券法》等法律法规的要求规范运作，进一步完善和保持健全有效的法人治理结构。

综上，本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构，符合《重组管理办法》第十一条第（七）项的规定。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第十一条的要求。

二、本次交易不适用《重组管理办法》第十三条的说明

本次重组系重大资产出售，不涉及发行股份，不涉及上市公司股权的变动，不会导致上市公司控股股东、实际控制人发生变更。因此，本次交易不属于《重组管理办法》第十三条规定的交易情形，不构成重组上市。

三、本次交易不适用《重组管理办法》第四十三条规定

本次交易为资产出售，不涉及发行股份购买资产，不适用《重组管理办法》第四十三条规定。

四、本次交易不适用《重组管理办法》第四十四条及《适用意见第12号》

的规定

本次交易为资产出售，不涉及发行股份购买资产，不适用《重组管理办法》第四十四条及《适用意见第12号》的规定。

五、本次交易相关主体不存在依据《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明

经核查，本次交易涉及《监管指引第7号》第六条所列的相关主体不存在因涉嫌与本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近36个月内不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形。

综上，本次交易相关主体不存在依据《监管指引第7号》第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

六、本次交易符合《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条的规定

公司董事会对本次交易是否符合《监管指引第9号》第四条的规定进行了审慎分析，董事会认为本次交易符合第四条的规定：

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

2、本次交易属于重大资产出售，不涉及购买资产或企业股权的情形，不适用《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条第（二）项、第（三）项的规定。

3、从公司及全体股东的利益出发，本次交易是上市公司加速实现对存量房地产业务的去化或处置承诺，进一步聚焦以免税业务为核心，围绕大消费产业发展的重要举措。本次交易有利于上市公司聚焦主营业务、提升经营质量、增强盈

利能力，不会导致新增重大不利影响的同业竞争，以及严重影响独立性或者显失公平的关联交易。

综上，本次交易符合《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条规定的各项条件。”

七、独立财务顾问对本次交易是否符合《重组管理办法》发表的明确意见

上市公司聘请国泰海通证券股份有限公司作为本次交易的独立财务顾问，其就本次交易符合《重组管理办法》等相关规定发表明确意见，详见本报告书“第十三节 对本次交易的结论性意见”。

八、法律顾问对本次交易是否符合《重组管理办法》发表的明确意见

上市公司聘请了北京市嘉源律师事务所作为本次交易的法律顾问，其就本次交易符合《重组管理办法》等相关规定发表明确意见，详见本报告书“第十三节 对本次交易的结论性意见”。

第八节 管理层讨论与分析

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析

上市公司 2024 年度与 2023 年度的财务报告已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具致同审字（2025）第 442A018322 号《审计报告》，上市公司 2025 年 1-7 月财务报表未经审计。

（一）本次交易前上市公司财务状况分析

1、资产构成及变化分析

报告期内，上市公司的资产结构如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 7 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	421,579.29	23.80	506,495.48	25.90	525,711.60	16.50
交易性金融资产	2,508.72	0.14	49,087.40	2.51	2,370.00	0.07
应收票据	5,835.39	0.33	-	-	-	-
应收账款	11,659.27	0.66	15,298.35	0.78	17,321.07	0.54
预付款项	1,814.94	0.10	3,244.55	0.17	1,299.95	0.04
其他应收款	9,956.94	0.56	13,792.75	0.71	11,368.68	0.36
存货	786,150.34	44.39	819,398.81	41.90	1,913,753.60	60.07
其他流动资产	11,885.06	0.67	18,635.27	0.95	60,402.98	1.90
流动资产合计	1,251,389.95	70.66	1,425,952.62	72.92	2,532,227.87	79.48
债权投资	517.32	0.03	524.13	0.03	432.02	0.01
长期股权投资	99,678.10	5.63	101,581.58	5.19	180,532.32	5.67
其他权益工具投资	41,096.65	2.32	41,110.41	2.10	37,405.71	1.17
其他非流动金融资产	5,226.92	0.30	5,248.02	0.27	5,284.29	0.17
投资性房地产	255,309.93	14.42	221,283.32	11.32	261,551.52	8.21
固定资产	75,320.70	4.25	77,240.38	3.95	87,885.98	2.76
在建工程	676.87	0.04	30,305.40	1.55	23,250.37	0.73
使用权资产	6,253.24	0.35	6,631.07	0.34	7,033.08	0.22
无形资产	5,522.53	0.31	8,089.49	0.41	8,555.47	0.27
长期待摊费用	7,444.62	0.42	8,337.80	0.43	9,727.20	0.31

项目	2025 年 7 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延所得税资产	22,543.77	1.27	29,130.15	1.49	32,171.82	1.01
非流动资产合计	519,590.65	29.34	529,481.75	27.08	653,829.77	20.52
资产总计	1,770,980.61	100.00	1,955,434.37	100.00	3,186,057.65	100.00

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，上市公司总资产分别为 318.61 亿元、195.54 亿元和 177.10 亿元。其中，上市公司流动资产占总资产的比例分别为 79.48%、72.92%和 70.66%，非流动资产占总资产的比例分别为 20.52%、27.08%和 29.34%。2024 年末上市公司总资产同比下降 38.63%，主要系当期上市公司实施重大资产置换，置出 5 家房地产子公司所致。

（1）流动资产构成及变化分析

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，上市公司流动资产总额分别为 253.22 亿元、142.60 亿元和 125.14 亿元。报告期各期末，上市公司流动资产主要为货币资金和存货。

1) 货币资金

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，上市公司货币资金分别为 52.57 亿元、50.65 亿元和 42.16 亿元，占总资产比例分别为 16.50%、25.90%和 23.80%，主要为银行存款。

2) 存货

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，上市公司存货分别为 191.38 亿元、81.94 亿元和 78.62 亿元，占总资产比例分别为 60.07%、41.90%和 44.39%。报告期各期末，上市公司存货账面价值变化的主要原因为销售去化、计提资产减值准备以及 2024 年度置出资产所致。

（2）非流动资产构成及变化分析

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，上市公司的非流动资产总额分别为 65.38 亿元、52.95 亿元和 51.96 亿元。报告期各期末，上市公司非流动资产主要为长期股权投资、投资性房地产和固定资产。

1) 长期股权投资

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，上市公司长期股权投资分别为 18.05 亿元、10.16 亿元和 9.97 亿元，占总资产比例分别为 5.67%、5.19%和 5.63%。上述数据的变化主要由对科华生物的部分权益处置及计提减值准备所致。

2) 投资性房地产

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，上市公司的投资性房地产分别为 26.16 亿元、22.13 亿元和 25.53 亿元，占总资产比例分别为 8.21%、11.32%和 14.42%。

3) 固定资产

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，上市公司的固定资产分别为 8.79 亿元、7.72 亿元和 7.53 亿元，占总资产比例分别为 2.76%、3.95%和 4.25%。

2、负债构成及变化分析

报告期内，上市公司的负债结构如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 7 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	555,975.42	38.08	495,938.97	30.78	376,778.66	16.87
应付账款	113,787.52	7.79	108,974.25	6.76	193,728.39	8.67
预收款项	168.56	0.01	0.20	0.00001	4.19	0.0002
合同负债	17,309.98	1.19	23,680.24	1.47	435,440.71	19.50
应付职工薪酬	4,210.09	0.29	10,026.14	0.62	12,406.16	0.56
应交税费	18,732.19	1.28	22,604.46	1.40	18,988.22	0.85
其他应付款	102,920.55	7.05	146,851.14	9.12	168,536.10	7.55
一年内到期的非流动负债	253,705.52	17.37	290,278.33	18.02	270,215.69	12.10
其他流动负债	2,185.59	0.15	2,604.22	0.16	38,437.77	1.72
流动负债合计	1,068,995.42	73.21	1,100,957.95	68.34	1,514,535.89	67.82
长期借款	274,803.47	18.82	392,405.93	24.36	556,020.48	24.90

项目	2025 年 7 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付债券	101,245.54	6.93	101,514.74	6.30	141,115.92	6.32
租赁负债	5,829.35	0.40	6,097.29	0.38	5,866.89	0.26
长期应付款	873.26	0.06	872.50	0.05	3,643.69	0.16
递延所得税负债	8,439.41	0.58	9,165.40	0.57	12,027.98	0.54
非流动负债合计	391,191.02	26.79	510,055.85	31.66	718,674.97	32.18
负债合计	1,460,186.44	100.00	1,611,013.80	100.00	2,233,210.85	100.00

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，上市公司总负债分别为 223.32 亿元、161.10 亿元和 146.02 亿元，呈逐渐下降趋势。其中，流动负债占总负债比例分别为 67.82%、68.34%和 73.21%，非流动负债占总负债比例分别为 32.18%、31.66%和 26.79%。

（1）流动负债构成及变化分析

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，上市公司流动负债分别为 151.45 亿元、110.10 亿元和 106.90 亿元。报告期各期末，上市公司流动负债主要为短期借款、合同负债、一年内到期的非流动负债、应付账款和其他应付款。

1) 短期借款

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，上市公司短期借款分别为 37.68 亿元、49.59 亿元和 55.60 亿元，占总负债的比例分别为 16.87%、30.78%和 38.08%。

2) 合同负债

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，上市公司合同负债分别为 43.54 亿元、2.37 亿元和 1.73 亿元，占总负债的比例分别为 19.50%、1.47%和 1.19%。报告期各期末，上市公司合同负债主要为预收售楼款。报告期内合同负债的波动主要由于项目预售、交楼结转以及 2024 年度置出资产所致。

3) 一年内到期的非流动负债

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，上市公司一年内到期的非流动负债分别为 27.02 亿元、29.03 亿元和 25.37 亿元，占总负债的比例分别为 12.10%、

18.02%和 17.37%。

4) 应付账款

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，上市公司应付账款分别为 19.37 亿元、10.90 亿元和 11.38 亿元，占总负债的比例分别为 8.67%、6.76%和 7.79%。上市公司应付账款主要包括工程款、货款及材料款等，报告期各期末应付账款有所减少主要为上市公司应付工程款及货款减少所致。

5) 其他应付款

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，上市公司其他应付款分别为 16.85 亿元、14.69 亿元和 10.29 亿元，占总负债的比例分别为 7.55%、9.12%和 7.05%。上市公司其他应付款主要包括土地增值税准备金、拆借款、押金及保证金等。报告期各期末其他应付款整体呈下降趋势，主要受土地增值税准备金减少所致。

(2) 非流动负债构成及变化分析

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，上市公司非流动负债分别为 71.87 亿元、51.01 亿元和 39.12 亿元。报告期各期末，上市公司非流动负债主要构成为长期借款和应付债券。

1) 长期借款

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，上市公司长期借款分别为 55.60 亿元、39.24 亿元和 27.48 亿元，占总负债的比例分别为 24.90%、24.36%和 18.82%。

2) 应付债券

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，上市公司应付债券分别为 14.11 亿元、10.15 亿元和 10.12 亿元，占总负债的比例分别为 6.32%、6.30%和 6.93%。

3、资本结构和偿债能力分析

报告期各期末，上市公司资本结构和偿债能力指标如下：

项目	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产负债率（%）	82.45	82.39	70.09
流动比率（倍）	1.17	1.30	1.67

项目	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
速动比率（倍）	0.44	0.55	0.41

注 1：资产负债率=总负债/总资产；
注 2：流动比率=流动资产/流动负债；
注 3：速动比率=（流动资产-存货）/流动负债。

报告期各期末，上市公司资产负债率、流动比率、速动比率总体保持稳定。上市公司资产负债率较高，主要因上市公司从事房地产开发业务，由于项目开发前期投入金额需求较大，通过借款及债券融资需求较大。由于流动资产中房地产相关存货占比较高，导致其速动比率显著低于流动比率。

4、资产周转能力分析

项目	2025 年 7 月 31 日 /2025 年 1-7 月	2024 年 12 月 31 日/2024 年度	2023 年 12 月 31 日 /2023 年度
应收账款周转率	23.37	30.40	26.60
存货周转率	0.23	0.24	0.22
总资产周转率	0.18	0.21	0.23

注 1：应收账款周转率=营业收入*2÷（期初应收账款账面余额+期末应收账款账面余额）；
存货周转率=营业成本*2÷（期初存货账面余额+期末存货账面余额）；
总资产周转率=营业收入*2÷（期初总资产+期末总资产）；
注 2：2025 年 1-7 月周转率指标已年化。

2024 年度，上市公司应收账款周转率、存货周转率及总资产周转率均较 2023 年度有所提升，主要得益于公司加强了对应收账款的管理，提升了催收效率，缩短了平均应收账款账期，使得应收账款余额有所下降。

2025 年 1-7 月，年化后的存货周转率与 2024 年度基本持平；而应收账款与总资产周转率均出现下降，主要系房地产业务收入规模收缩，且部分项目回款周期因市场环境的影响而延长，共同导致回收进度放缓。

（二）本次交易前上市公司经营成果分析

1、经营成果分析

报告期内，上市公司的经营情况的构成及变化情况分析如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
营业总收入	199,979.39	527,683.95	699,710.66
营业成本	126,259.92	365,324.39	482,972.99

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
税金及附加	7,279.23	54,187.21	49,986.20
销售费用	15,690.06	32,809.23	34,055.88
管理费用	10,872.48	26,641.81	22,892.74
研发费用	145.14	416.27	367.00
财务费用	24,246.46	58,084.47	46,274.46
加：其他收益	26.73	73.80	301.52
投资收益	-1,783.56	-5,175.63	-4,533.87
公允价值变动收益	-3,842.50	-8,309.13	-8,649.95
信用减值损失	684.49	-1,406.50	-237.61
资产减值损失	-16,438.73	-62,886.98	-40,187.39
资产处置收益	-2.91	161.83	3,393.95
营业利润	-5,870.35	-87,322.01	13,248.05
加：营业外收入	90.08	594.34	3,377.69
减：营业外支出	636.85	2,840.22	2,364.80
利润总额	-6,417.12	-89,567.89	14,260.94
减：所得税费用	20,503.32	23,366.06	21,007.04
净利润	-26,920.44	-112,933.95	-6,746.11
归属于母公司股东的净利润	-49,145.78	-151,451.64	-38,952.69

上市公司主营业务为以免税业务为核心的大消费业务及房地产开发业务。2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-7 月，上市公司分别实现营业收入 69.97 亿元、52.77 亿元和 20.00 亿元，呈下降趋势，该趋势一方面受 2024 年资产置出影响，另一方面也源于房地产市场的深度调整，导致相关收入持续下滑。2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-7 月，上市公司实现净利润-0.67 亿元、-11.29 亿元和-2.69 亿元，实现归属于母公司股东的净利润-3.90 亿元、-15.15 亿元和-4.91 亿元，业绩下滑主要受房地产业务收缩影响。

2、盈利能力指标分析

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
毛利率（%）	36.86	30.77	30.98
净利率（%）	-13.46	-21.40	-0.96
期间费用率（%）	25.48	22.35	14.80

注 1：毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；
注 2：净利率=净利润/营业收入；
注 3：期间费用率=（销售费用+管理费用+研发费用+财务费用）/营业收入。

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-7 月，上市公司毛利率分别为 30.98%、30.77%和 36.86%，此变动主要源于业务结构优化：公司于 2024 年置出部分房地产业务，且该业务受市场影响持续收缩，使得高毛利的免税商品销售业务收入占比提升，从而拉高了整体毛利率。但受房地产业务收缩后部分固定投入依然存在影响，期间费用率呈逐年增长趋势，叠加因市场变动计提存货等资产减值的影响，公司净利率持续为负。

二、交易标的行业特点

标的资产主要从事房地产开发业务，根据国家统计局发布的《国民经济行业分类与代码（GB—T4754-2017）》和《2017 国民经济行业分类注释》，标的资产所处行业属于“K70 房地产业”中“房地产开发经营”（行业代码 K7010）。根据《中国上市公司协会上市公司行业统计分类指引》，标的资产主营业务所处行业属于“K70 房地产业”。

（一）行业监管部门、监管体制、主要法律法规及政策

1、行业主管部门及监管体制

房地产行业是国民经济的重要组成部分，具有产业链长、涉及关联产业多的特点，房地产行业的发展与金融、土地等诸多因素息息相关，国家在房地产行业监管方面还会涉及住建部、自然资源部、商务部、中国人民银行、国家金融监督管理总局等部门。

房地产行业的主管部门及主要职能如下：

管理机构	主要职能
住建部	负责制定产业政策、质量标准 and 规范，具体承担以下责任：拟定房地产市场监管和稳定住房价格的政策、措施并监督执行；指导城镇土地使用权有偿转让和开发利用工作；提出房地产业的发展规划、产业政策和规章制度；拟定房地产开发企业、物业服务企业、房屋中介的资质标准并监督执行；组织建设并管理全国房屋权属信息系统
自然资源部	负责国家土地政策及土地出让制度的相关规定
商务部	负责外商投资国内房地产市场的审批、监管及相关政策的制定

管理机构	主要职能
中国人民银行、国家金融监督管理总局	主要负责房地产行业信贷政策的制定

我国房地产行业的监管体制建立在法律法规与机构设置两个方面：

（1）在法律法规方面，我国已形成一套涵盖宪法、法律、行政法规、地方性法规及司法解释的完整体系，系统地规范着各类房地产活动与社会关系。

（2）在机构设置方面，实行分级管理的行政模式。住房和城乡建设部作为中央主管部门，通过其内设的住房改革与发展司、住房保障司和房地产市场监管司等机构，承担全国性行业的政策研究、制度规范与市场监管职能。地方各级建设行政主管部门则在各自辖区内具体执行监管。同时，自然资源等其它相关政府部门也依据法律授权，在自身职责范围内对房地产业务实行协同管理。

2、行业相关法律法规及政策

我国房地产行业的政策框架是一个动态调整的体系。在行业的不同发展周期，调控的侧重点具有显著差异：行业萌芽与成长时期，政策以鼓励与促进为导向；当市场面临下行压力时，则转向扶持与保护；而在市场过热、房价上涨过快时，政府则会出台一系列限制性措施进行干预。

主要法律法规和政策如下：

名称	生效日期	发布部门
《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》	1990.05	国务院
《中华人民共和国城市房地产管理法》	1995.01	全国人大
《城市房地产转让管理规定》	1995.09	住建部
《城市房地产开发经营管理条例》	1998.07	国务院
《中华人民共和国土地管理法》（修订）	1999.01	全国人大
《中华人民共和国土地管理法实施条例》	1999.02	国务院
《房地产开发企业资质管理规定》	2000.03	住建部
《商品房销售管理办法》	2001.06	住建部
《中华人民共和国城乡规划法》	2008.01	全国人大
《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》	2009.01	住建部
《闲置土地处置办法》	2012.07	国土资源部

《建筑工程施工许可管理办法》	2014.10	住建部
《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	2016.06	住建部
《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	2016.05	财政部、国家税务总局
《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	2016.05	国务院
《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	2017.08	国土资源部、住建部
《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	2018.05	住建部
《2021 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》	2021.04	国家发改委
《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》	2021.07	住建部等 8 部门
《国务院关于落实<政府工作报告>重点工作分工的意见》	2022.03	国务院
《“十四五”新型城镇化实施方案》	2022.06	国家发改委
《“十四五”扩大内需战略实施方案》	2022.12	国家发改委
《关于规划建设保障性住房的指导意见》	2023.08	国务院
《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》	2024.01	住建部、金融监管总局
《关于优化个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》	2024.09	中国人民银行、国家金融监督管理总局
《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》	2024.11	财政部、国家税务总局、住建部
《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》	2025.03	自然资源部、财政部
关于发布国家标准《住宅项目规范》的公告	2025.03	住建部

（二）行业发展概况

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链覆盖土地开发、建筑施工、建材生产、装饰装修、金融服务等多个领域，产业关联度大、带动效应强，对经济增长、就业和财政收入具有显著贡献，长期以来被视为国民经济的重要支柱产业之一。

2000 年至 2016 年间，我国商品房销售市场快速发展，全国商品房销售面积年复合增长率达 14.26%。自 2016 年“房住不炒”政策基调确立后，销售增速逐步放缓。2021 年以来，行业调控政策持续深化：自然资源部在重点城市推行住宅用地“两集中”供应模式；中央政治局会议再次强调“房住不炒”，并提出增加保障性租赁住房和共有产权住房供给。随着“三条红线”等金融审慎政策的落

地，信贷监管趋严，全国房贷利率整体上行。

2023 年 7 月，中央政治局会议首次指出“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”。2024 年以来，各部门从需求端、供给端及去库存等多维度出台“稳地产”政策。2024 年 9 月 26 日，中央政治局会议明确“促进房地产市场止跌回稳”，释放积极信号。2025 年 3 月，政府工作报告进一步提出“因城施策调减限制性措施”“加力实施城中村和危旧房改造”等需求端措施，并在供给端强调“合理控制新增用地供应”“盘活存量用房”，推动行业健康化发展。2025 年 4 月，中央政治局会议再度强调“防范化解重点领域风险”，要求“加大高品质住房供给”“优化存量商品房收购政策”，以巩固市场稳定态势。

在政策持续引导下，2025 年上半年房地产市场呈现边际改善。一季度市场有所修复，核心城市及优质项目表现韧性突出，土地市场亦逐步回稳。然而二季度以来修复动能有所减弱。2025 年 6 月，国常会重申“更大力度推动房地产市场止跌回稳”，并明确“稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险”的施策方向，进一步增强市场信心。

从实际运行数据看，2022 年至 2024 年，全国商品房销售面积分别为 12.98 亿、11.17 亿和 9.74 亿平方米，销售额分别为 12.97 万亿、11.67 万亿和 9.68 万亿元，连续三年呈下降趋势。投资端亦持续承压，2024 年全国房地产开发投资完成额同比下降 10.58%，住宅投资下降 10.50%。至 2025 年上半年，全国商品房销售面积 4.6 亿平方米，同比下降 4.31%，销售额 4.4 万亿元，同比下降 6.14%，但降幅较 2024 年全年分别收窄 8.53 和 10.90 个百分点，显示市场下行压力有所缓解。

（三）行业竞争格局

1、行业竞争格局

我国房地产行业市场集中度较低，整体市场竞争较为激烈，根据北京中指信息技术研究院（以下简称“中指研究院”）发布的《2025 年中国房地产百强企业研究报告》，2024 年全国房地产百强企业销售总额、销售面积分别为 39,483.8 亿元、19,546.3 万平方米。2024 年，百强企业市场份额为 40.8%。根据中指研究院数据，2025 年中国房地产百强企业综合实力 TOP10 包括保利发展、中国海外

发展、华润置地、招商蛇口、绿城中国、龙湖集团、万科 A、越秀地产、金地集团、新城控股。

2、行业内主要企业及市场份额

房地产开发业务具有明显的区域特征，我国主要房地产开发企业如下：

（1）保利发展（600048.SH）

保利发展成立于 1992 年，是一家专注于房地产开发及销售的大型央企，提供不动产投资开发、不动产经营业务、不动产综合服务等综合性服务。根据中指研究院数据，保利发展位居 2025 年中国房地产百强企业综合实力首位。2024 年保利发展的营业收入约 3,117 亿元。

（2）中国海外发展（0688.HK）

中国海外发展 1979 年创立于香港，拥有 46 年房地产开发与不动产运营管理经验，业务遍布港澳及内地 80 余个城市及美国、英国、澳大利亚、新加坡等多个国家和地区。根据中指研究院数据，中国海外发展位居 2025 年中国房地产百强企业综合实力第二名。2024 年中国海外发展的营业收入约 1,852 亿元。

（3）华润置地（1109.HK）

华润置地于 1994 年改组成立，1996 年在香港联合交易所上市。经过三十多年的发展，已布局内地及香港等境内外 86 座城市，是综合实力领先的城市投资开发运营商。根据中指研究院数据，华润置地位居 2025 年中国房地产百强企业综合实力第三名。2024 年华润置地的营业收入约 2,788 亿元。

（4）招商蛇口（001979.SZ）

招商蛇口成立于 1992 年，是中国领先的城市和园区综合开发运营服务商，围绕开发业务、资产运营和城市服务三类业务配套提供覆盖客户全生命周期的产品与服务。根据中指研究院数据，招商蛇口位居 2025 年中国房地产百强企业综合实力第四名。2024 年招商蛇口的营业收入约 1,789 亿元。

（5）绿城中国（3900.HK）

绿城中国成立于 1995 年，是中国领先的优质房产品开发及生活综合服务供

应商，以优质的产品品质和服务品质引领行业。根据中指研究院数据，绿城中国位居 2025 年中国房地产百强企业综合实力第五名。2024 年绿城中国的营业收入约 1,585 亿元。

（6）龙湖集团（0960.HK）

龙湖集团 1993 年创建于重庆，2009 年于香港联交所主板上市。龙湖集团构建高质量发展模式，聚焦开发、运营、服务三大板块，发挥地产开发、商业投资、资产管理、物业管理、智慧营造五大航道协同效应，实现一二线高能级城市的全面布局。根据中指研究院数据，龙湖集团位居 2025 年中国房地产百强企业综合实力第六名。2024 年，龙湖集团的营业收入约 1,275 亿元。

（7）越秀地产（0123.HK）

越秀地产成立于 1983 年，是全国第一批成立的综合性房企之一。越秀地产坚守“成就美好生活”品牌使命，践行“商住并举”发展战略，发挥“开发+运营+金融”特色商业模式竞争优势，深度布局中国最具活力的经济带。根据中指研究院数据，越秀地产位居 2025 年中国房地产百强企业综合实力第七名。2024 年，越秀地产的营业收入约 864 亿元。

（8）万科 A（000002.SZ）

万科 A 成立于 1984 年，经过四十年的发展，已成为国内领先的城乡建设与生活服务商，公司业务聚焦全国经济最具活力的三大经济圈及中西部重点城市。根据中指研究院数据，万科 A 位居 2025 年中国房地产百强企业综合实力第八名。2024 年，万科 A 的营业收入约 3,432 亿元。

（9）金地集团（600383.SH）

金地集团成立于 1988 年，是一家以房地产开发为主营业务、相关多元业务全面发展的综合型上市公司。业务涵盖房地产开发与销售，商业地产、产业地产和租赁住房的投资、开发及运营管理，物业管理，代建服务等。根据中指研究院数据，金地集团位居 2025 年中国房地产百强企业综合实力第九名。2024 年，金地集团的营业收入约 753 亿元。

（10）新城控股（601155.SH）

新城控股 1993 年创立于江苏常州，总部设于上海。主营业务包括住宅开发、商业地产开发与管理以及房地产周边的教育、健康、娱乐等幸福产业。根据中指研究院数据，新城控股位居 2025 年中国房地产百强企业综合实力第十名。2024 年，新城控股的营业收入约 890 亿元。

（四）行业发展的有利因素和不利因素

1、行业发展的有利因素

（1）经济持续增长

我国经济保持稳健增长态势，为房地产行业发展提供了良好的宏观环境。根据国家统计局数据，2024 年中国经济总体回升向好，国内生产总值达到 134.91 万亿元，同比增长 5%。2025 年上半年，中国经济延续恢复向好态势，国内生产总值达到 66.05 万亿元，同比增长 5.2%，经济总量稳步提升。我国经济的持续增长对房地产行业形成有力支撑，2024 年全国居民人均可支配收入实际增长 5.1%，2025 年上半年继续保持 5.4% 的增速，增强了居民购房支付能力。

（2）城镇化持续推进

截至 2024 年末，我国常住人口城镇化率达到 67%，仍低于发达国家 80% 的平均水平，城镇化还有很大发展空间。随着城镇化户籍制度的改革以及限购政策的放松，该部分人群的住房需求将逐步得到释放。城镇化的快速推进将对房地产业的发展提供有力的拉动作用。根据中国社会科学院人口与劳动经济研究所发布的《人口与劳动绿皮书：中国人口与劳动问题报告 No.22》预测，中国城镇化率 2035 年后进入相对稳定发展阶段，峰值大概率出现在 75% 至 80%。

（3）政策支持

近年来中央及地方政府出台了一系列推动房地产市场平稳健康发展的措施。在金融支持方面，延续“金融十六条”政策、加大房企融资支持力度、降低房贷利率等举措有效改善了行业资金环境；在需求端，通过优化限购政策、降低首付比例、提高公积金贷款额度等措施提振市场需求；在供给端，加快推进保障性住房建设、城市更新和预售资金监管优化等政策保障了市场供给。2024 年 9 月 26 日，中央政治局会议定调要“促进房地产市场止跌回稳”，释放了明确的“稳地

产”信号。此后，中央多部委相继落地稳地产“组合拳”，明确了促进房地产市场止跌回稳的“四个取消、四个降低、两个增加”以及收储存量商品房、盘活存量闲置土地等多项政策举措。2025年3月，全国两会成功召开，“稳住楼市”首次被写入《政府工作报告》，并提出“持续用力推动房地产市场止跌回稳”。2025年4月，中共中央政治局会议提出“持续巩固房地产市场稳定态势”。本轮房地产调控政策呈现出力度大、持续性强的显著特征，通过供需两端协同发力，为房地产市场平稳健康发展提供了有力支撑。

2、行业发展的不利因素

（1）人口老龄化

根据民政部数据，2024年我国60岁及以上人口占比已达22%（3.1亿人），预计2035年将突破30%，进入重度老龄化社会。从供给端来看，人口老龄化导致劳动力减少，社会整体的抚养负担加重，不利于经济的增长，将对购房需求产生抑制作用。

（2）房企债务压力较高

根据克而瑞发布的数据，2025年房地产行业债务到期规模达5,257亿元；其中2025年第三季度为偿债高峰，到期规模约1,574亿元。在房地产市场销售下降的背景下，房企2025年的债务压力仍然较大。较高的债务压力制约房企投资动能，影响房企投资和开发节奏。

（3）国际宏观经济不确定性

全球经济波动、地缘政治风险等因素可能影响国内经济复苏，与经济发展联系密切的房地产市场很可能受到波及。

（五）进入该行业的主要障碍

1、房地产资质壁垒

根据《城市房地产开发经营管理条例》规定，“房地产开发主管部门应当根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩等，对备案的房地产开发企业核定资质等级。房地产开发企业应当按照核定的资质等级，承担相应的房地产开发项目。”我国对房地产开发企业实行分级管理，不同资质的企业在业务

承揽范围和建筑面积等方面具有差别化要求，不具有符合要求资质等级的房地产企业无法承揽超出区域范围或超过规定建筑面积的项目。新进入房地产行业的企业短期内无法取得较高等级的资质，并因此在项目开发和业务开展上受到限制，资质要求对拟进入该行业的公司设定了一定障碍。

2、资金实力壁垒

房地产业是资金密集型行业，对资金具有很强的依赖性。我国目前对用作经营性目的土地使用权的出让采用招拍挂的方式，该方式提高了土地利用价值并确定土地使用权的市场化价格，对房地产企业的资金实力提出了高要求，资金实力较弱的企业很难在招拍挂中与资金实力强的企业竞争并获取土地，并会在后续的产品设计、营销推广、品牌建设等方面处于劣势，不利于企业核心竞争力的形成及长远发展，因此房地产企业必须具有良好的资金实力。另外，房地产企业在项目开发前期的土地购置和建筑施工阶段需要支付大量资金，而资金回笼需待至预售和销售阶段，资金支出和回笼在时间上的错位加大了房地产企业财务费用的支出，这对房地产企业的资金实力提出了更高的要求。

（六）行业技术水平、经营模式、周期性、区域性或季节性特征

1、行业技术水平及经营模式

受益于人口红利、经济增长及城镇化扩张等因素，中国房地产市场在过去十几年间实现了高速增长。当前地产行业的发展阶段已经迎来转变，供给侧的加速出清、住房供需结构的逆转和需求端的品质升级，将共同推动行业从粗放式扩张加速向高质量经营转变，消费者对配套设施、物业服务、产品品质的要求越来越高。通过高质量的精细化运营提升开发业务盈利能力和提升经营服务业务的竞争力已经是大势所趋。

2、行业周期性、区域性或季节性特征

（1）行业周期性特征

房地产业具有较为明显的周期性特点，一方面体现在房地产行业受国家宏观调控政策及宏观经济增速的影响较大；另一方面体现在房地产业的增长是经济增长的重要组成部分且呈放大式波动。

（2）行业区域性特征

房地产开发业务因其不可移动性、位置固定性具有明显的区域性特征，当地房地产的价格及竞争环境受到独有的自然地理位置、社会经济位置、各省市房地产政策、当地经济发展水平、当地城镇化率等因素的影响。

（3）行业的季节性特征

房地产开发行业的客户需求主要受到经济周期及宏观政策调控的影响，不存在明显季节性特征。

（七）所处行业与上、下游行业之间的关联性及影响

房地产行业与产业链上下游的相关行业具有高度关联性。房地产行业的发展具有影响并带动其他产业和整个国民经济增长的重要作用，具备支柱产业的特性。房地产企业的上游行业主要包括建材、冶金、轻工、机电等行业；中游行业主要包括建筑施工、装饰装潢、家居家装、厨卫洁具、园林绿化以及金融业等；下游行业主要包括家具、家用电器、电子产品、通信工具等民用工业，以及商业、文化、教育、娱乐等配套设施和其他服务业等。

（八）本次交易标的核心竞争力及行业地位

格力房产主营房地产开发业务，是上市公司房地产开发业务经营主体。格力房产作为珠海国资控股企业，能参与当地重大项目建设，注重产品品质，打造了如格力海岸、格力广场等标杆项目。其中格力广场获“詹天佑奖”，以精工质本、生态化设计著称，注重社区景观与园林打造，绿化率较高，户型设计灵活，空间利用率高。

三、交易标的财务状况分析

致同会计师对格力房产 2023 年度、2024 年度、2025 年 1-7 月模拟财务报表进行审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

（一）资产规模及结构分析

报告期各期末，格力房产资产构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	15,427.63	1.44	30,233.79	2.31	45,419.11	2.00
应收账款	5,148.61	0.48	5,291.03	0.40	5,692.58	0.25
预付款项	842.34	0.08	16.67	0.001	201.53	0.01
其他应收款	142,478.61	13.26	315,201.06	24.10	80,448.94	3.55
存货	622,219.03	57.91	654,812.03	50.06	1,734,171.84	76.49
其他流动资产	4,368.56	0.41	2,977.45	0.23	54,733.49	2.41
流动资产合计	790,484.78	73.57	1,008,532.05	77.10	1,920,667.48	84.72
长期股权投资	270.00	0.03	270.00	0.02	1,770.00	0.08
投资性房地产	202,653.32	18.86	205,246.76	15.69	244,092.91	10.77
固定资产	58,950.41	5.49	60,309.18	4.61	62,684.13	2.76
使用权资产	478.86	0.04	528.16	0.04	612.66	0.03
无形资产	28.95	0.003	66.82	0.01	74.70	0.003
长期待摊费用	1,311.47	0.12	6,621.65	0.51	7,816.79	0.34
递延所得税资产	20,307.46	1.89	26,478.76	2.02	29,346.44	1.29
非流动资产合计	284,000.48	26.43	299,521.33	22.90	346,397.63	15.28
资产总计	1,074,485.26	100.00	1,308,053.37	100.00	2,267,065.11	100.00

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，格力房产总资产分别为 226.71 亿元、130.81 亿元和 107.45 亿元，逐期下降。格力房产资产结构以流动资产为主，2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，流动资产占比分别为 84.72%、77.10% 和 73.57%，非流动资产占比分别为 15.28%、22.90%和 26.43%。

1、流动资产分析

（1）货币资金

报告期各期末，格力房产货币资金余额情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 7 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	3.85	0.02	0.22	0.001	8.74	0.02
银行存款	15,158.24	98.25	29,620.16	97.97	45,410.24	99.98
其他货币资金	265.54	1.72	613.41	2.03	0.13	0.0003
合计	15,427.63	100.00	30,233.79	100.00	45,419.11	100.00

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，格力房产货币资金余额分别为 45,419.11 万元、30,233.79 万元和 15,427.63 万元，主要为银行存款。

（2）应收账款

1) 应收账款账龄分布情况

单位：万元、%

账龄	2025 年 7 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占余额比例	金额	占余额比例	金额	占余额比例
1 年以内	3,613.72	65.54	2,367.02	42.48	5,238.67	89.89
1 至 2 年	1,412.64	25.62	2,794.71	50.16	201.99	3.47
2 至 3 年	120.01	2.18	64.21	1.15	64.84	1.11
3 年以上	367.20	6.66	345.77	6.21	322.27	5.53
小计	5,513.57	100.00	5,571.71	100.00	5,827.78	100.00
减：坏账准备	364.96	6.62	280.67	5.04	135.20	2.32
合计	5,148.61	93.38	5,291.03	94.96	5,692.58	97.68

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，格力房产应收账款账面价值分别为 5,692.58 万元、5,291.03 万元和 5,148.61 万元，占总资产比重分别为 0.25%、0.40% 和 0.48%，占比较低。

2023 年末，格力房产的应收账款主要集中在一年以内账龄。但后续受市场环境经济环境影响，部分客户回款周期延长，回收进度放缓，致使至 2024 年末及 2025 年 7 月末，账龄在 1 至 2 年的应收账款占比有所提升。

2) 应收账款坏账计提情况

报告期各期末，格力房产应收账款坏账准备计提方法分为按组合计提坏账准备和按单项计提坏账准备，具体如下：

单位：万元

类别	2025 年 7 月 31 日				
	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	28.94	0.52	28.94	100.00	-
按组合计提坏账准备	5,484.63	99.48	336.03	6.13	5,148.61

其中：					
应收关联方款项	1,769.31	32.09	-	-	1,769.31
应收政府款项	290.23	5.26	-	-	290.23
应收其他款项	3,425.10	62.12	336.03	9.81	3,089.07
合计	5,513.57	100.00	364.96	6.62	5,148.61
类别	2024 年 12 月 31 日				
	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	28.94	0.52	28.94	100.00	-
按组合计提坏账准备	5,542.76	99.48	251.73	4.54	5,291.03
其中：					
应收关联方款项	1,088.01	19.53	-	-	1,088.01
应收政府款项	1,876.24	33.67	-	-	1,876.24
应收其他款项	2,578.52	46.28	251.73	9.76	2,326.79
合计	5,571.71	100.00	280.67	5.04	5,291.03
类别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	坏账准备	预期信用损失率（%）	
按单项计提坏账准备	29.41	0.50	29.41	100.00	-
按组合计提坏账准备	5,798.36	99.50	105.78	1.82	5,692.58
其中：					
应收关联方款项	359.89	6.18	-	-	359.89
应收政府款项	3,244.08	55.67	-	-	3,244.08
应收其他款项	2,194.39	37.65	105.78	4.82	2,088.60
合计	5,827.78	100.00	135.20	2.32	5,692.58

其中，根据新金融工具准则，按组合计提坏账准备的应收账款主要包括应收货款，应收管理费、租金及其他，应收关联方款项。对于划分为组合的应收账款，格力房产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，计算预期信用损失。

按组合计提坏账准备的应收账款坏账准备计提情况具体如下：

项目	2025 年 7 月 31 日		
	应收账款（万元）	坏账准备（万元）	预期信用损失率(%)
应收政府款项：			
1 年以内	46.14	-	-
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	244.08	-	-
合计	290.23	-	-
应收其他款项			
1 年以内	1,798.27	17.98	1.00
1 至 2 年	1,412.64	169.52	12.00
2 至 3 年	120.01	76.80	64.00
3 年以上	94.18	71.72	76.15
合计	3,425.10	336.03	9.81
项目	2024 年 12 月 31 日		
	应收账款（万元）	坏账准备（万元）	预期信用损失率(%)
应收政府款项：			
1 年以内	26.43	-	-
1 至 2 年	1,605.73	-	-
2 至 3 年	244.08	-	-
合计	1,876.24	-	-
应收其他款项：			
1 年以内	1,252.59	12.53	1.00
1 至 2 年	1,188.98	142.68	12.00
2 至 3 年	64.21	41.09	64.00
3 年以上	72.74	55.43	76.21
合计	2,578.52	251.73	9.76
项目	2023 年 12 月 31 日		
	应收账款（万元）	坏账准备（万元）	预期信用损失率(%)
应收政府款项：			
1 年以内	3,000.00	-	-
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	244.08	-	-
合计	3,244.08	-	-

应收其他款项：			
1 年以内	1,878.78	18.79	1.00
1 至 2 年	201.99	22.15	10.96
2 至 3 年	64.37	23.09	35.88
3 年以上	49.25	41.75	84.79
合计	2,194.39	105.78	4.82

（3）其他应收款

1) 其他应收款构成情况

报告期各期末，格力房产其他应收款情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收利息	-	-	-
应收股利	6,241.57	6,145.34	6,145.34
其他应收款	136,237.04	309,055.72	74,303.59
合计	142,478.61	315,201.06	80,448.94

报告期各期末，格力房产其他应收款账面价值分别为 80,448.94 万元、315,201.06 万元及 142,478.61 万元，占总资产比例分别为 3.55%、24.10%及 13.26%，主要为由于项目建设资金需求产生的往来款及物业服务代收代付款项。

报告期各期末，不考虑应收利息及应收股利后的其他应收款（下同）账面余额按款项性质分类情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
保证金、押金及备用金	413.96	421.23	684.30
代收代付	4,104.84	5,054.04	5,201.91
往来款	131,646.94	304,043.37	68,520.20
其他	1,077.43	1,197.18	1,236.87
合计	137,243.18	310,715.82	75,643.28

2) 其他应收款账龄分布情况

报告期各期末，格力房产其他应收款按账龄分布情况如下：

单位：万元、%

账龄	2025 年 7 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占余额比例	金额	占余额比例	金额	占余额比例
1 年以内	132,235.11	96.35	304,691.68	98.06	72,422.82	95.74
1 至 2 年	3,173.49	2.31	3,488.31	1.12	2,262.00	2.99
2 至 3 年	1,107.27	0.81	1,812.84	0.58	72.58	0.10
3 年以上	727.29	0.53	722.98	0.23	885.89	1.17
小计	137,243.18	100.00	310,715.82	100.00	75,643.28	100.00
减：坏账准备	1,006.13	0.73	1,660.10	0.53	1,339.69	1.77
合计	136,237.04	99.27	309,055.72	99.47	74,303.59	98.23

(4) 存货

报告期各期末，格力房产存货情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 7 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	215,546.83	12,498.21	203,048.62
开发产品	522,994.51	104,042.97	418,951.54
受托开发项目	218.87	-	218.87
合计	738,760.22	116,541.18	622,219.03
项目	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	387,107.36	19,196.71	367,910.65
开发产品	372,373.38	85,690.86	286,682.51
受托开发项目	218.87	-	218.87
其他商品及耗材	118.29	118.29	-
合计	759,817.90	105,005.86	654,812.03
项目	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,227,716.21	102,515.27	1,125,200.93
开发产品	679,414.53	70,662.50	608,752.03
受托开发项目	218.87	-	218.87
其他商品及耗材	118.51	118.51	-
合计	1,907,468.12	173,296.28	1,734,171.84

格力房产的存货主要为开发成本、开发产品及受托开发项目。2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，格力房产存货账面价值分别为 1,734,171.84 万元、654,812.03 万元和 622,219.03 万元，占总资产的比例分别为 76.49%、50.06%和 57.91%。

报告期内，根据各项目所处区域的市场环境、产品业态、位置、结构特点等因素，在谨慎性原则下对具有减值迹象的项目计提资产减值损失。

（5）其他流动资产

报告期各期末，格力房产其他流动资产情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
预缴所得税	-	0.04	398.51
预缴可抵扣土地增值税	-	-	16,897.75
待抵扣增值税进项税金	4,062.29	2,932.34	32,456.72
预缴可抵扣税金及附加	0.59	-	1,146.51
合同取得成本	305.68	45.07	3,830.70
其他	-	0.01	3.30
合计	4,368.56	2,977.45	54,733.49

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，格力房产其他流动资产分别为 54,733.49 万元、2,977.45 万元和 4,368.56 万元，占总资产的比例分别为 2.41%、0.23%和 0.41%。

2、非流动资产分析

（1）长期股权投资

报告期各期末，格力房产长期股权投资情况如下：

单位：万元

被投资单位	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
上海海控合联置业有限公司	-	-	1,500.00
上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）	270.00	270.00	270.00
合计	270.00	270.00	1,770.00

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，格力房产长期股权投资分别为

1,770.00 万元、270.00 万元和 270.00 万元，2024 年长期股权投资大幅下降主要系处置了上海海控合联置业有限公司。

（2）投资性房地产

报告期各期末，格力房产投资性房地产具体情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
房屋、建筑物	202,653.32	205,246.76	244,092.91
合计	202,653.32	205,246.76	244,092.91

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，格力房产投资性房地产分别为 244,092.91 万元、205,246.76 万元和 202,653.32 万元，占总资产的比例分别为 10.77%、15.69%和 18.86%，呈持续增长趋势。

（3）固定资产

报告期各期末，格力房产固定资产具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 7 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、账面原值合计	71,792.06	100.00	71,938.52	100.00	72,609.16	100.00
其中：房屋及建筑物	28,963.31	40.34	29,064.51	40.40	29,290.89	40.34
运输设备	439.50	0.61	463.59	0.64	689.33	0.95
码头构筑物	41,090.25	57.24	41,090.25	57.12	41,090.25	56.59
办公设备及其他	1,299.01	1.81	1,320.17	1.84	1,538.70	2.12
二、累计折旧合计	12,841.66	100.00	11,629.34	100.00	9,925.04	100.00
其中：房屋及建筑物	8,381.80	65.27	7,180.04	61.74	5,497.09	55.39
运输设备	408.17	3.18	418.38	3.60	605.01	6.10
码头构筑物	2,783.02	21.67	2,783.02	23.93	2,399.88	24.18
办公设备及其他	1,268.66	9.88	1,247.89	10.73	1,423.05	14.34
三、减值准备合计	-	-	-	-	-	-
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-	-	-
码头构筑物	-	-	-	-	-	-

项目	2025 年 7 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
办公设备及其他	-	-	-	-	-	-
四、账面价值合计	58,950.41	100.00	60,309.18	100.00	62,684.13	100.00
其中：房屋及建筑物	20,581.51	34.91	21,884.46	36.29	23,793.79	37.96
运输设备	31.32	0.05	45.21	0.07	84.32	0.13
码头构筑物	38,307.23	64.98	38,307.23	63.52	38,690.37	61.72
办公设备及其他	30.34	0.05	72.27	0.12	115.64	0.18

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，格力房产固定资产的账面价值分别为 62,684.13 万元、60,309.18 万元和 58,950.41 万元，占总资产比例分别为 2.76%、4.61%和 5.49%，占比较低，主要为房屋建筑物及码头构筑物。

（4）使用权资产

报告期各期末，格力房产使用权资产情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	845.05	845.05	845.05
土地使用权	845.05	845.05	845.05
二、累计折旧合计	366.19	316.89	232.39
土地使用权	366.19	316.89	232.39
三、减值准备合计	-	-	-
土地使用权	-	-	-
四、账面价值合计	478.86	528.16	612.66
土地使用权	478.86	528.16	612.66

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，格力房产在使用权资产分别为 612.66 万元、528.16 万元和 478.86 万元，主要为土地使用权。

（5）无形资产

报告期各期末，格力房产无形资产具体情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	572.58	572.58	607.46

其中：软件及其他	572.58	572.58	607.46
二、累计摊销合计	543.62	505.76	532.76
其中：软件及其他	543.62	505.76	532.76
三、减值准备合计	-	-	-
其中：软件及其他	-	-	-
四、账面价值合计	28.95	66.82	74.70
软件及其他	28.95	66.82	74.70

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，格力房产无形资产的账面价值分别为 74.70 万元、66.82 万元和 28.95 万元，主要为软件费用，占总资产的比例相对较低。

（二）负债规模及结构分析

报告期各期末，格力房产负债构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2025 年 7 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	36,769.86	3.61	69,290.19	5.79	38,000.00	1.91
应付账款	79,535.91	7.81	83,778.68	7.01	150,897.04	7.57
合同负债	15,191.89	1.49	20,076.58	1.68	431,375.64	21.64
应付职工薪酬	178.67	0.02	1,439.48	0.12	1,916.42	0.10
应交税费	14,323.51	1.41	15,190.12	1.27	7,975.47	0.40
其他应付款	703,530.26	69.12	709,594.63	59.34	908,848.53	45.59
一年内到期的非流动负债	112,484.48	11.05	87,746.84	7.34	97,834.26	4.91
其他流动负债	2,182.74	0.21	2,594.09	0.22	38,300.61	1.92
流动负债合计	964,197.32	94.73	989,710.60	82.77	1,675,147.99	84.02
长期借款	47,032.63	4.62	198,775.86	16.62	305,415.22	15.32
租赁负债	617.06	0.06	621.31	0.05	596.12	0.03
长期应付款	873.26	0.09	872.50	0.07	3,643.69	0.18
递延所得税负债	5,114.23	0.50	5,754.79	0.48	8,895.83	0.45
非流动负债合计	53,637.17	5.27	206,024.45	17.23	318,550.85	15.98
负债合计	1,017,834.49	100.00	1,195,735.05	100.00	1,993,698.84	100.00

报告期各期末，格力房产负债合计分别为 199.37 亿元、119.57 亿元和 101.78

亿元。其中，流动负债合计分别为 167.51 亿元、98.97 亿元和 96.42 亿元，占负债总额比例分别为 84.02%、82.77%和 94.73%；非流动负债合计分别为 31.86 亿元、20.60 亿元和 5.36 亿元，占负债总额比例分别为 15.98%、17.23%和 5.27%。

1、流动负债分析

（1）短期借款

单位：万元

项目	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
抵押加保证借款	-	10,448.91	13,500.00
保证借款	36,769.86	56,046.28	23,500.00
信用借款	-	1,005.00	1,000.00
质押借款	-	1,790.00	-
合计	36,769.86	69,290.19	38,000.00

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，格力房产短期借款合计分别为 38,000.00 万元、69,290.19 万元和 36,769.86 万元，主要为保证性质的借款。

（2）应付账款

报告期各期末，格力房产应付账款具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 7 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货款	871.08	1.10	872.93	1.04	934.13	0.62
工程款	78,071.32	98.16	82,052.90	97.94	149,050.85	98.78
其他	593.51	0.75	852.84	1.02	912.06	0.60
合计	79,535.91	100.00	83,778.68	100.00	150,897.04	100.00

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，格力房产应付账款账面价值分别为 150,897.04 万元、83,778.68 万元和 79,535.91 万元。

（3）应交税费

报告期各期末，格力房产应交税费具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 7 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	金额	占比	金额

增值税	393.19	2.75	534.36	3.52	596.04	7.47
企业所得税	109.94	0.77	143.86	0.95	948.41	11.89
个人所得税	24.91	0.17	18.90	0.12	24.97	0.31
城市维护建设税	2,275.03	15.88	2,214.40	14.58	2,168.16	27.19
房产税	79.94	0.56	27.38	0.18	178.78	2.24
印花税	102.88	0.72	107.23	0.71	206.06	2.58
教育费附加	1,558.53	10.88	1,503.32	9.90	1,470.26	18.43
土地增值税	9,736.85	67.98	10,628.65	69.97	2,265.75	28.41
其他	42.24	0.29	12.03	0.08	117.05	1.47
合计	14,323.51	100.00	15,190.12	100.00	7,975.47	100.00

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，格力房产应交税费分别为 7,975.47 万元、15,190.12 万元和 14,323.51 万元。

（4）其他应付款

报告期各期末，格力房产其他应付款具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 7 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	占比	金额
应付股利	193.73	0.03	-	-	-	-
其他应付款	703,336.53	99.97	709,594.63	100.00	908,848.53	100.00
合计	703,530.26	100.00	709,594.63	100.00	908,848.53	100.00

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，格力房产其他应付款分别为 90.88 亿元、70.96 亿元和 70.35 亿元。

1) 应付股利

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，格力房产应付股利分别为 0 万元、0 万元和 193.73 万元。

2) 其他应付款

报告期各期末，格力房产其他应付款具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 7 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	金额	占比	金额

项目	2025 年 7 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	金额	占比	金额
押金和保证金	525.25	0.07	512.94	0.07	714.78	0.08
拆借款	8,317.60	1.18	24,000.00	3.38	25,000.00	2.75
土地增值税准备金	81,381.83	11.57	105,539.69	14.87	111,535.47	12.27
代收款	1,421.42	0.20	1,524.38	0.21	2,794.64	0.31
预提费用	1,456.00	0.21	2,076.65	0.29	1,640.17	0.18
往来款	609,023.95	86.59	574,784.70	81.00	765,924.11	84.27
其他	1,210.47	0.17	1,156.27	0.16	1,239.36	0.14
合计	703,336.53	100.00	709,594.63	100.00	908,848.53	100.00

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，格力房产其他应付款分别为 90.88 亿元、70.96 亿元和 70.33 亿元，报告期内呈大幅下降趋势，主要系受往来款抵消以及房地产行业整体深度调整影响下土地增值税准备金降低影响。

2、非流动负债分析

（1）长期借款

报告期各期末，格力房产长期借款具体情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
信用借款	2,005.67	2,000.00	3,026.10
抵押加保证借款	153,540.28	122,617.22	215,893.05
抵押借款	-	2,908.59	-
保证借款	3,889.87	158,918.40	184,262.60
小计	159,435.81	286,444.21	403,181.75
减：一年内到期的长期借款	112,403.18	87,668.35	97,766.53
合计	47,032.63	198,775.86	305,415.22

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，格力房产长期借款分别为 305,415.22 万元、198,775.86 万元和 47,032.63 万元，主要为抵押加保证借款。

（2）租赁负债

报告期各期末，格力房产租赁负债具体情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
租赁付款额	783.44	803.44	803.44
减：未确认的融资费用	85.09	103.65	139.59
重分类至一年内到期的非流动负债	81.30	78.49	67.73
租赁负债净额	617.06	621.31	596.12

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，格力房产租赁负债分别为 596.12 万元、621.31 万元和 617.06 万元。

（3）长期应付款

报告期各期末，格力房产长期应付款具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付融资租赁款	-	-	-
代管工程款拨付净额	873.26	872.50	3,643.69
小计	873.26	872.50	3,643.69
减：一年内到期长期应付款	-	-	-
合计	873.26	872.50	3,643.69

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，格力房产长期应付款分别为 3,643.69 万元、872.50 万元和 873.26 万元，主要系代管工程款。

（三）盈利能力分析

1、利润表主要来源分析

报告期内，格力房产主要经营业绩状况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	57,316.76	226,228.44	426,737.73
减：营业成本	48,538.29	195,369.47	333,621.69
税金及附加	5,826.78	50,958.76	45,318.25
销售费用	6,460.94	12,828.25	14,427.02
管理费用	3,554.06	6,791.55	7,533.14
研发费用	119.34	356.27	302.72
财务费用	23,973.05	55,522.21	50,799.42

加：其他收益	5.29	33.57	78.83
投资收益	96.23	14,319.70	368.73
公允价值变动收益	-2,532.29	-7,174.41	-6,874.48
信用减值损失	-54.70	-578.74	-126.15
资产减值损失	-15,214.09	-34,075.02	-14,210.05
资产处置收益	-2.38	162.69	4,130.95
二、营业利润	-48,857.66	-122,910.28	-41,896.67
加：营业外收入	38.20	153.46	3,495.95
减：营业外支出	13.57	2,058.94	738.99
三、利润总额	-48,833.03	-124,815.76	-39,139.71
减：所得税费用	5,704.18	-661.77	-4,580.98
四、净利润	-54,537.21	-124,154.00	-34,558.74
归属于母公司股东的净利润	-54,258.92	-120,176.16	-31,987.48

（1）营业收入

报告期内，格力房产营业收入构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-7 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、主营业务收入	55,299.57	96.48	221,357.05	97.85	419,812.75	98.38
房地产业务	48,440.05	84.51	210,496.17	93.05	410,062.81	96.09
其他业务	6,859.52	11.97	10,860.88	4.80	9,749.94	2.28
二、其他业务	2,017.19	3.52	4,871.39	2.15	6,924.98	1.62
营业收入合计	57,316.76	100.00	226,228.44	100.00	426,737.73	100.00

报告期内，格力房产营业收入持续下降，经营持续亏损。2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-7 月，格力房产营业收入分别为 426,737.73 万元、226,228.44 万元和 57,316.76 万元。其中，房地产业务收入分别为 410,062.81 万元、210,496.17 万元和 48,440.05 万元，占营业总收入的比重分别为 96.09%、93.05%和 84.51%。

（2）营业成本

报告期内，格力房产营业成本构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
----	--------------	---------	---------

	金额	占比	金额	金额	占比	金额
一、主营业务成本	48,347.80	99.61	194,527.46	99.57	331,867.14	99.47
房地产业务	42,508.52	87.58	185,666.69	95.03	324,435.74	97.25
其他业务	5,839.28	12.03	8,860.76	4.54	7,431.40	2.23
二、其他业务成本	190.50	0.39	842.01	0.43	1,754.55	0.53
营业成本合计	48,538.29	100.00	195,369.47	100.00	333,621.69	100.00

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-7 月，格力房产营业成本分别为 333,621.69 万元、195,369.47 万元和 48,538.29 万元，其中，房地产业务成本占营业成本的比重分别为 97.25%、95.03%和 87.58%，与营业收入结构相匹配。

（3）税金及附加

报告期内，格力房产税金及附加具体情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
城建税	196.03	555.74	1,338.82
教育费附加	140.02	448.53	1,000.32
土地增值税	5,096.14	48,755.71	41,472.73
房产税	257.99	729.70	744.66
印花税	45.32	168.56	400.89
其他	91.28	300.51	360.82
合计	5,826.78	50,958.76	45,318.25

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-7 月，格力房产税金及附加分别为 45,318.25 万元、50,958.76 万元和 5,826.78 万元，主要系土地增值税。

（4）期间费用

报告期内，格力房产期间费用具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-7 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	6,460.94	11.27	12,828.25	5.67	14,427.02	3.38
管理费用	3,554.06	6.20	6,791.55	3.00	7,533.14	1.77
研发费用	119.34	0.21	356.27	0.16	302.72	0.07

财务费用	23,973.05	41.83	55,522.21	24.54	50,799.42	11.90
期间费用合计	34,107.40	59.51	75,498.28	33.37	73,062.30	17.12

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-7 月，格力房产期间费用金额分别为 73,062.30 万元、75,498.28 万元和 34,107.40 万元，占营业收入的比重分别为 17.12%、33.37%和 59.51%，报告期内期间费用率持续上升主要系营业收入下滑所致。

1) 销售费用

报告期内，格力房产销售费用具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-7 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬与行政费用	767.61	11.88	2,200.22	17.15	3,469.89	24.05
广告及营销推广费	4,864.85	75.30	9,263.85	72.21	9,263.76	64.21
其他	828.49	12.82	1,364.17	10.63	1,693.37	11.74
合计	6,460.94	100.00	12,828.25	100.00	14,427.02	100.00

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-7 月，格力房产销售费用分别为 14,427.02 万元、12,828.25 万元和 6,460.94 万元，占营业收入的比重分别为 3.38%、5.67%和 11.27%。格力房产销售费用主要为职工薪酬和广告及营销推广费用等。

2) 管理费用

报告期内，格力房产管理费用具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-7 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	金额	占比	金额
职工薪酬与行政费用	2,399.44	67.51	4,713.37	69.40	5,411.88	71.84
财产费用	1,149.17	32.33	2,064.94	30.40	2,112.79	28.05
其他	5.45	0.15	13.25	0.20	8.48	0.11
合计	3,554.06	100.00	6,791.55	100.00	7,533.14	100.00

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-7 月，格力房产管理费用分别为 7,533.14 万元、6,791.55 万元和 3,554.06 万元，占营业收入的比重分别为 1.77%、3.00%和 6.20%。格力房产管理费用主要为职工薪酬、折旧与摊销费用等。

3) 研发费用

报告期内，格力房产研发费用具体情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
职工薪酬	119.34	356.27	302.72
合计	119.34	356.27	302.72

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-7 月，格力房产研发费用分别为 302.72 万元、356.27 万元和 119.34 万元，主要为职工薪酬。

4) 财务费用

报告期内，格力房产财务费用具体情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
利息支出	23,393.44	61,469.00	93,482.82
减：利息资本化	-	5,252.36	41,017.95
利息收入	17.12	88.75	1,132.04
汇兑损益	564.57	-711.97	-996.72
手续费及其他	32.16	106.29	463.32
合计	23,973.05	55,522.21	50,799.42

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-7 月，格力房产财务费用分别为 50,799.42 万元、55,522.21 万元和 23,973.05 万元，占营业收入的比重分别为 11.90%、24.54% 和 41.83%，主要为利息支出。由于报告期内标的资产融资金额较高，因此财务费用持续处于高位。

(5) 投资收益

报告期内，格力房产投资收益具体情况如下：

单位：万元

产生投资收益的来源	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
处置长期股权投资产生的投资收益	-	14,319.70	368.73
取得分红	96.23	-	-
合计	96.23	14,319.70	368.73

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-7 月，格力房产投资收益分别为 368.73

万元、14,319.70 万元和 96.23 万元，2024 年度格力房产投资收益大幅增长主要系处置长期股权投资产生的投资收益。

（6）净利润

报告期内，格力房产净利润具体情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
净利润	-54,537.21	-124,154.00	-34,558.74
归属于母公司股东的净利润	-54,258.92	-120,176.16	-31,987.48

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-7 月，格力房产净利润分别为-34,558.74 万元、-124,154.00 万元和-54,537.21 万元，归属于母公司股东的净利润分别为-31,987.48 万元、-120,176.16 万元和-54,258.92 万元。

2、盈利能力分析

（1）利润主要来源分析

报告期内，格力房产利润构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
营业利润	-48,857.66	-122,910.28	-41,896.67
利润总额	-48,833.03	-124,815.76	-39,139.71
净利润	-54,537.21	-124,154.00	-34,558.74
归属于母公司股东的净利润	-54,258.92	-120,176.16	-31,987.48

格力房产主营业务为房地产开发业务，其利润主要来源于房地产经营业务。受近年来我国房地产市场深度调整的影响，报告期内主要格力房产的房地产项目结转收入和毛利大幅下降，房地产业务收入持续下降，经营持续亏损。

（2）毛利及毛利率分析

报告期内，格力房产主营业务毛利情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-7 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产业务	5,931.53	85.32	24,829.48	92.55	85,627.08	97.36

项目	2025 年 1-7 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他业务	1,020.24	14.68	2,000.11	7.45	2,318.53	2.64
合计	6,951.77	100.00	26,829.59	100.00	87,945.61	100.00

报告期各期，格力房产主营业务毛利率情况如下：

单位：%

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
房地产业务	12.25	11.80	20.88
其他业务	14.87	18.42	23.78
主营业务综合	12.57	12.12	20.95

报告期内，格力房产的毛利主要由房地产业务毛利构成，报告期各期，房地产业务的毛利率分别为 20.88%、11.80%和 12.25%。

报告期，格力房产与同行业可比上市公司主营业务毛利率对比情况如下：

证券代码	证券简称	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
600649.SH	城投控股	-	14.97%	34.67%
000926.SZ	福星股份	-	14.13%	25.27%
000006.SZ	深振业 A	-	8.01%	39.11%
600791.SH	京能置业	-	17.95%	7.11%
600708.SH	光明地产	-	8.57%	17.69%
000042.SZ	中洲控股	-	35.81%	34.23%
600162.SH	香江控股	-	29.17%	36.60%
600683.SH	京投发展	-	3.61%	7.60%
平均值		-	16.53%	25.28%
格力房产		12.57%	12.12%	20.95%

注：选取 Wind 房地产成分股中的上市公司，剔除主营业务非房地产开发或房地产开发业务占比不高的上市公司，再选取与标的资产收入规模相近的，2023-2024 年度平均营业收入在 35 亿-75 亿元之间的可比上市公司共计 8 家，下同。

格力房产主营业务毛利率与同行业可比公司毛利率平均水平接近，且变动趋势一致。

（3）非经常性损益分析

报告期内，格力房产非经常性损益具体情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-0.20	14,513.45	5,898.38
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	-	-
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	4.51	33.57	26.15
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	-	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
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	-2,532.29	-7,174.41	-6,874.48
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	24.63	-1,905.48	2,752.78
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	368.73
非经常性损益总额	-2,503.35	5,467.13	2,171.56
减：非经常性损益的所得税影响数	-172.78	-19.96	423.74
非经常性损益净额	-2,330.56	5,487.09	1,747.82
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	2.13	1.25	10.82
归属于公司普通股股东的非经常性损益	-2,332.69	5,485.84	1,737.00

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-7 月，格力房产非经常性损益净额分别为 1,747.82 万元、5,487.09 万元和-2,330.56 万元，归属于公司普通股股东的非经常性损益分别为 1,737.00 万元、5,485.84 万元和-2,332.69 万元。

（四）财务指标分析

1、偿债能力分析

报告期内，格力房产偿债能力主要财务指标如下：

项目	2025 年 7 月 31 日 /2025 年 1-7 月	2024 年 12 月 31 日 /2024 年度	2023 年 12 月 31 日/2023 年度
资产负债率	94.73%	91.41%	87.94%
流动比率（倍）	0.82	1.02	1.15
速动比率（倍）	0.17	0.36	0.11

注 1：流动比率=流动资产÷流动负债；
注 2：速动比率=（流动资产-存货）÷流动负债。

2023 年末、2024 年末和 2025 年 7 月末，格力房产资产负债率分别为 87.94%、91.41%和 94.73%，流动比率分别为 1.15、1.02 和 0.82，速动比率分别为 0.11、0.36 和 0.17。报告期各期末，格力房产偿债能力整体呈下降趋势，这主要源于近年来我国房地产市场的深度调整，导致其业务收入持续下滑，叠加经营亏损，进而削弱了偿债能力。

格力房产偿债能力与同行业上市公司对比情况如下：

资产负债率				
证券代码	证券简称	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
600649.SH	城投控股	-	74.31%	72.30%
000926.SZ	福星股份	-	63.26%	64.61%
000006.SZ	深振业 A	-	66.97%	71.29%
600791.SH	京能置业	-	88.35%	84.21%
600708.SH	光明地产	-	82.64%	81.92%
000042.SZ	中洲控股	-	89.98%	81.98%
600162.SH	香江控股	-	65.95%	68.63%
600683.SH	京投发展	-	87.80%	84.12%
平均值			77.41%	76.13%
格力房产		94.73%	91.41%	87.94%
流动比率				
证券代码	证券简称	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
600649.SH	城投控股	-	2.09	2.92
000926.SZ	福星股份	-	1.72	1.50
000006.SZ	深振业 A	-	2.01	1.73
600791.SH	京能置业	-	1.97	2.19
600708.SH	光明地产	-	2.75	2.41

000042.SZ	中洲控股	-	1.38	1.76
600162.SH	香江控股	-	1.29	1.24
600683.SH	京投发展	-	3.21	3.07
平均值		-	2.05	2.10
格力房产		0.82	1.02	1.15
速动比率				
证券代码	证券简称	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
600649.SH	城投控股	-	0.67	0.58
000926.SZ	福星股份	-	0.27	0.32
000006.SZ	深振业 A	-	0.59	0.38
600791.SH	京能置业	-	0.34	0.60
600708.SH	光明地产	-	0.64	0.77
000042.SZ	中洲控股	-	0.38	0.26
600162.SH	香江控股	-	0.25	0.26
600683.SH	京投发展	-	0.58	0.79
平均值		-	0.46	0.50
格力房产		0.17	0.36	0.11

2023 年末、2024 年末，标的资产资产负债率高于同行业可比公司平均水平，但整体与京投发展较为接近；标的资产流动比率低于同行业可比公司平均水平，整体与香江控股较为接近；标的资产速动比例略低于同行业可比公司平均水平，整体与中洲控股、福星股份、香江控股等较为接近。

2、营运能力分析

报告期各期内，格力房产的资产周转率情况具体如下：

项目	2025 年 7 月 31 日 /2025 年 1-7 月	2024 年 12 月 31 日/2024 年度	2023 年 12 月 31 日/2023 年度
应收账款周转率（次）	17.73	39.69	115.77
存货周转率（次）	0.11	0.15	0.16
总资产周转率（次）	0.08	0.13	0.17

注 1：应收账款周转率=营业收入*2÷（期初应收账款账面余额+期末应收账款账面余额）；
存货周转率=营业成本*2÷（期初存货账面余额+期末存货账面余额）；
总资产周转率=营业收入*2÷（期初总资产+期末总资产）；

注 2：2025 年 1-7 月周转率指标已年化。

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-7 月，格力房产应收账款周转率分别为

115.77、39.69 和 17.73，存货周转率分别为 0.16、0.15 和 0.11，总资产周转率分别为 0.17、0.13 和 0.08。

报告期，格力房产的应收账款周转率下降明显，主要受两方面因素影响：一方面，房地产行业整体景气度下行，导致业务收入规模收缩；另一方面，受市场经济环境影响，部分客户应收账款回款周期延长，回收进度有所放缓。

四、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司持续经营能力的影响

1、本次交易对上市公司主营业务的影响

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

2、本次交易有助于提升上市公司的偿债能力和财务安全性

根据致同会计师出具的《备考审阅报告》（致同审字（2025）第 442B034872 号），本次交易完成前后上市公司的主要财务指标情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 7 月 31 日		
	本次交易前	交易后（备考数）	变动情况
资产总额	1,770,980.61	1,394,073.85	-21.28%
负债总额	1,460,186.44	1,100,320.58	-24.65%
所有者权益	310,794.17	293,753.27	-5.48%
归属于母公司股东的所有者权益	63,999.82	45,931.55	-28.23%
项目	2024 年 12 月 31 日		
	本次交易前	交易后（备考数）	变动情况
资产总额	1,955,434.37	1,536,701.47	-21.41%
负债总额	1,611,013.80	1,263,412.97	-21.58%
所有者权益	344,420.57	273,288.51	-20.65%
归属于母公司股东的所有者权益	116,465.49	44,250.49	-62.01%

标的资产所从事的房地产开发行业资金需求量大、负债规模高，本次交易完

成后，相关标的资产将不再纳入上市公司合并报表范围，上市公司将“由重转轻”，预计本次交易完成后上市公司总资产及营收规模等指标将出现下降，但其资本结构和盈利情况将得到有效改善，有利于保护上市公司全体股东利益。

本次交易完成前后上市公司的偿债指标如下：

项目	2025 年 7 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	交易前	交易后（备考）	交易前	交易后（备考）
资产负债率（%）	82.45	78.93	82.39	82.22
流动比率（倍）	1.17	0.79	1.30	0.78
速动比率（倍）	0.44	0.58	0.55	0.61

注 1：流动比率=流动资产÷流动负债；
注 2：速动比率=（流动资产-存货）÷流动负债。

根据备考报表反映，在 2024 年及 2025 年 1-7 月期间，上市公司的资产负债率和速动比率均有所改善。本次交易后流动比率与交易前相比均出现一定幅度下降，主要原因是本次剥离的房地产业务中存货占比较高所致。

3、本次交易有助于提升上市公司的持续经营能力

本次交易完成前后，上市公司的盈利能力变动如下：

单位：万元

项目	2025 年 7 月 31 日		
	本次交易前	交易后（备考数）	变动情况
营业收入	199,979.39	144,219.08	-27.88%
营业成本	126,259.92	79,094.08	-37.36%
营业毛利率	36.86%	45.16%	8.29%
营业利润	-5,870.35	42,615.01	825.94%
净利润	-26,920.44	27,244.47	201.20%
归母净利润	-49,145.78	4,978.47	110.13%
项目	2024 年 12 月 31 日		
	本次交易前	交易后（备考数）	变动情况
营业收入	527,683.95	292,237.56	-44.62%
营业成本	365,324.39	163,031.72	-55.37%
营业毛利率	30.77%	44.21%	13.44%
营业利润	-87,322.01	53,840.48	161.66%
净利润	-112,933.95	29,501.39	126.12%

归母净利润	-151,451.64	-9,240.38	93.90%
-------	-------------	-----------	--------

注：营业毛利率的变动情况为交易前毛利率差值；

本次交易完成后，标的公司将不再纳入上市公司的合并报表范围，上市公司营业收入和营业成本均将有所下降。交易完成后，上市公司营业毛利率将显著上升，营业利润、净利润将实现盈利，上市公司盈利能力和持续经营能力将显著改善，有利于上市公司的长远发展。

（二）本次交易对上市公司未来股权结构的影响

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

（三）本次交易对上市公司未来发展前景的影响

通过本次重组，上市公司将实现加快完成全面去地产化的目标，切实履行前次重大资产置换中所作出的“五年内逐步完成对存量房地产业务的去化或处置工作”的重大承诺，推动公司进一步成为以免税等大消费业务为核心的大型上市公司，产业结构将实现进一步优化升级。同时，通过产业整合和资源优化，上市公司的竞争优势将进一步强化，盈利能力将持续提升，可持续发展能力亦将显著增强。

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

（四）本次交易对上市公司当期每股收益等财务指标和非财务指标影响的分析

1、本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据致同会计师出具的《备考审阅报告》（致同审字（2025）第 442B034872 号），本次交易前后上市公司每股收益等财务指标的对比情况具体如下：

项目	2025 年 7 月 31 日/ 2025 年 1-7 月	2024 年 12 月 31 日/ 2024 年度
----	----------------------------------	------------------------------

		本次交易 前	交易后 (备考)	本次交易 前	交易后 (备考)
以归属于公司 普通股股东的 净利润计算	基本每股收益（元/股）	-0.26	0.03	-0.80	-0.05
	稀释每股收益（元/股）	-0.26	0.03	-0.80	-0.05
	加权平均净资产收益率 （%）	-53.48	11.04	-64.63	-1.57
以扣除非经常 性损益后归属 于公司普通股 股东的净利润 计算	基本每股收益（元/股）	-0.24	0.04	-0.99	-0.28
	稀释每股收益（元/股）	-0.24	0.04	-0.99	-0.28
	加权平均净资产收益率 （%）	-49.00	15.08	-40.41	-8.83

本次交易后，上市公司基本每股收益、稀释每股收益、加权平均净资产收益率等指标均将得到显著提升，有利于增强上市公司盈利能力，符合上市公司全体股东的利益。

2、本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

本次交易为重大资产出售，不涉及上市公司资本性支出相关事宜。

3、本次交易的职工安置方案对上市公司的影响

标的公司人员不涉及安置事宜，由标的公司继续承担该等人员的全部责任，继续履行与该等人员根据有关法律、法规的规定签订的劳动合同。

第九节 财务会计信息

一、标的资产模拟合并财务会计信息

根据致同会计师出具的《模拟审计报告》（致同审字（2025）第 442B034870 号），标的公司报告期内经审计财务报表如下：

（一）标的资产模拟合并报表编制基础

本模拟财务报表的编制基于如下假定，且该等事项在 2025 年 7 月 31 日完成：

- 1、子公司珠海格力房地产营销策划有限公司已实施分红，分红后，珠海珠免集团股份有限公司将持有的珠海格力房地产营销策划有限公司 30%的股权转给珠海格力房产有限公司；
- 2、珠海珠免集团股份有限公司将持有的珠海海控玖零玖投资股份有限公司 40%的股权转给珠海格力房产有限公司；
- 3、珠海格力房产有限公司将持有的珠海海控竹洲水乡发展有限公司 60%的股权转给珠海保联投资控股有限公司。

（二）合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	15,427.63	30,233.79	45,419.11
应收账款	5,148.61	5,291.03	5,692.58
预付款项	842.34	16.67	201.53
其他应收款	142,478.61	315,201.06	80,448.94
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	6,241.57	6,145.34	6,145.34
存货	622,219.03	654,812.03	1,734,171.84
其他流动资产	4,368.56	2,977.45	54,733.49
流动资产合计	790,484.78	1,008,532.05	1,920,667.48
非流动资产：			
长期股权投资	270.00	270.00	1,770.00
投资性房地产	202,653.32	205,246.76	244,092.91

固定资产	58,950.41	60,309.18	62,684.13
使用权资产	478.86	528.16	612.66
无形资产	28.95	66.82	74.70
长期待摊费用	1,311.47	6,621.65	7,816.79
递延所得税资产	20,307.46	26,478.76	29,346.44
非流动资产合计	284,000.48	299,521.33	346,397.63
资产总计	1,074,485.26	1,308,053.37	2,267,065.11
流动负债：			
短期借款	36,769.86	69,290.19	38,000.00
应付账款	79,535.91	83,778.68	150,897.04
合同负债	15,191.89	20,076.58	431,375.64
应付职工薪酬	178.67	1,439.48	1,916.42
应交税费	14,323.51	15,190.12	7,975.47
其他应付款	703,530.26	709,594.63	908,848.53
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	193.73	-	-
一年内到期的非流动负债	112,484.48	87,746.84	97,834.26
其他流动负债	2,182.74	2,594.09	38,300.61
流动负债合计	964,197.32	989,710.60	1,675,147.99
非流动负债：			
长期借款	47,032.63	198,775.86	305,415.22
租赁负债	617.06	621.31	596.12
长期应付款	873.26	872.50	3,643.69
递延所得税负债	5,114.23	5,754.79	8,895.83
非流动负债合计	53,637.17	206,024.45	318,550.85
负债合计	1,017,834.49	1,195,735.05	1,993,698.84
所有者权益：			
实收资本	12,688.20	12,688.20	12,688.20
资本公积	5,719.38	5,494.50	5,494.50
其他综合收益	62,345.94	62,368.42	67,980.46
盈余公积	8,670.02	8,670.02	8,670.02
未分配利润	-31,885.09	22,373.83	142,549.99
归属于母公司股东权益合计	57,538.46	111,594.98	237,383.18

少数股东权益	-887.69	723.34	35,983.09
所有者权益合计	56,650.77	112,318.32	273,366.27
负债和所有者权益总计	1,074,485.26	1,308,053.37	2,267,065.11

（三）合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	57,316.76	226,228.44	426,737.73
减：营业成本	48,538.29	195,369.47	333,621.69
税金及附加	5,826.78	50,958.76	45,318.25
销售费用	6,460.94	12,828.25	14,427.02
管理费用	3,554.06	6,791.55	7,533.14
研发费用	119.34	356.27	302.72
财务费用	23,973.05	55,522.21	50,799.42
其中：利息费用	23,393.44	56,216.64	52,464.87
利息收入	17.12	88.75	1,132.04
加：其他收益	5.29	33.57	78.83
投资收益(损失以“-”号填列)	96.23	14,319.70	368.73
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-2,532.29	-7,174.41	-6,874.48
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-54.70	-578.74	-126.15
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-15,214.09	-34,075.02	-14,210.05
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-2.38	162.69	4,130.95
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-48,857.66	-122,910.28	-41,896.67
加：营业外收入	38.20	153.46	3,495.95
减：营业外支出	13.57	2,058.94	738.99
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-48,833.03	-124,815.76	-39,139.71
减：所得税费用	5,704.18	-661.77	-4,580.98
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-54,537.21	-124,154.00	-34,558.74
（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）	-54,537.21	-124,154.00	-34,558.74
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）	-54,258.92	-120,176.16	-31,987.48

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-278.29	-3,977.84	-2,571.26
五、其他综合收益的税后净额	-22.47	-365.72	-1,816.32
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	-22.47	-407.35	-1,816.32
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	41.63	-
六、综合收益总额	-54,559.69	-124,519.72	-36,375.05
归属于母公司股东的综合收益总额	-54,281.39	-120,583.50	-33,803.80
归属于少数股东的综合收益总额	-278.29	-3,936.21	-2,571.26

二、标的资产模拟财务会计信息（含债转资本公积）

根据致同会计师出具的《模拟审计报告(含债转资本公积)》(致同审字(2025)第 442B034871 号)，标的公司报告期内经审计财务报表（含债转资本公积）如下：

（一）标的资产模拟合并报表（含债转资本公积）编制基础

本模拟财务报表的编制基于如下假定，且该等事项在 2025 年 7 月 31 日完成：

- 1、子公司珠海格力房地产营销策划有限公司已实施分红，分红后，珠海珠免集团股份有限公司将持有的珠海格力房地产营销策划有限公司 30%的股权转给珠海格力房产有限公司；
- 2、珠海珠免集团股份有限公司将持有的珠海海控玖零玖投资股份有限公司 40%的股权转给珠海格力房产有限公司；
- 3、珠海格力房产有限公司将持有的珠海海控竹洲水乡发展有限公司 60%的股权转给珠海保联投资控股有限公司；
- 4、珠免集团于 2025 年 10 月 31 日召开第八届董事会第四十次会议，审议《关于以债权向全资子公司转增资本公积的议案》。根据议案，珠免集团以债权转资本公积方式向珠海格力房产有限公司转增资本公积人民币 512,220.00 万元。本模拟财务报表假定该事项已于 2025 年 7 月 31 日完成。

（二）合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	15,427.63	30,233.79	45,419.11
应收账款	3,682.46	5,291.03	5,692.58
预付款项	842.34	16.67	201.53
其他应收款	45,703.79	315,201.06	80,448.94
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	6,145.34	6,145.34
存货	622,219.03	654,812.03	1,734,171.84
其他流动资产	4,368.56	2,977.45	54,733.49
流动资产合计	692,243.81	1,008,532.05	1,920,667.48
非流动资产：			
长期股权投资	270.00	270.00	1,770.00
投资性房地产	202,653.32	205,246.76	244,092.91
固定资产	58,950.41	60,309.18	62,684.13
使用权资产	478.86	528.16	612.66
无形资产	28.95	66.82	74.70
长期待摊费用	1,311.47	6,621.65	7,816.79
递延所得税资产	20,307.46	26,478.76	29,346.44
非流动资产合计	284,000.48	299,521.33	346,397.63
资产总计	976,244.28	1,308,053.37	2,267,065.11
流动负债：			
短期借款	36,769.86	69,290.19	38,000.00
应付账款	76,758.71	83,778.68	150,897.04
合同负债	15,191.89	20,076.58	431,375.64
应付职工薪酬	178.67	1,439.48	1,916.42
应交税费	14,323.51	15,190.12	7,975.47
其他应付款	95,846.48	709,594.63	908,848.53
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	193.73	-	-
一年内到期的非流动负债	112,484.48	87,746.84	97,834.26
其他流动负债	2,182.74	2,594.09	38,300.61

项目	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动负债合计	353,736.34	989,710.60	1,675,147.99
非流动负债：			
长期借款	47,032.63	198,775.86	305,415.22
租赁负债	617.06	621.31	596.12
长期应付款	873.26	872.50	3,643.69
递延所得税负债	5,114.23	5,754.79	8,895.83
非流动负债合计	53,637.17	206,024.45	318,550.85
负债合计	407,373.51	1,195,735.05	1,993,698.84
所有者权益：			
实收资本	12,688.20	12,688.20	12,688.20
资本公积	517,939.38	5,494.50	5,494.50
其他综合收益	62,345.94	62,368.42	67,980.46
盈余公积	8,670.02	8,670.02	8,670.02
未分配利润	-31,885.09	22,373.83	142,549.99
归属于母公司股东权益合计	569,758.46	111,594.98	237,383.18
少数股东权益	-887.69	723.34	35,983.09
所有者权益合计	568,870.77	112,318.32	273,366.27
负债和所有者权益总计	976,244.28	1,308,053.37	2,267,065.11

（三）合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	57,316.76	226,228.44	426,737.73
减：营业成本	48,538.29	195,369.47	333,621.69
税金及附加	5,826.78	50,958.76	45,318.25
销售费用	6,460.94	12,828.25	14,427.02
管理费用	3,554.06	6,791.55	7,533.14
研发费用	119.34	356.27	302.72
财务费用	23,973.05	55,522.21	50,799.42
其中：利息费用	23,393.44	56,216.64	52,464.87
利息收入	17.12	88.75	1,132.04
加：其他收益	5.29	33.57	78.83

投资收益(损失以“-”号填列)	96.23	14,319.70	368.73
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-2,532.29	-7,174.41	-6,874.48
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-54.70	-578.74	-126.15
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-15,214.09	-34,075.02	-14,210.05
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-2.38	162.69	4,130.95
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-48,857.66	-122,910.28	-41,896.67
加：营业外收入	38.20	153.46	3,495.95
减：营业外支出	13.57	2,058.94	738.99
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-48,833.03	-124,815.76	-39,139.71
减：所得税费用	5,704.18	-661.77	-4,580.98
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-54,537.21	-124,154.00	-34,558.74
（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）	-54,537.21	-124,154.00	-34,558.74
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）	-54,258.92	-120,176.16	-31,987.48
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-278.29	-3,977.84	-2,571.26
五、其他综合收益的税后净额	-22.47	-365.72	-1,816.32
六、综合收益总额	-54,559.69	-124,519.72	-36,375.05

三、上市公司备考合并财务报表

（一）备考合并财务报表的编制基础及编制方法

1、编制基础

本备考合并财务报表系假设本次重组已于 2023 年 12 月 31 日已完成，并按照本次重组完成后的股权架构编制，即假设 2023 年 12 月 31 日，上市公司已置出珠海格力房产有限公司及其部分子公司的股权。因 2024 年末上市公司已同一控制下合并珠海免税企业集团有限公司，故本备考合并财务报表范围包括珠海免税企业集团有限公司 2024 年度相关数据。

2、编制方法

本备考合并财务报表以经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的本公司 2024 年度及审阅本公司 2025 年 1-7 月的模拟合并财务报表为基础编制。编制方法具体如下：

（1）本公司拟以收取现金出售资产的方式完成本次重大资产重组，本公司在编制备考合并财务报表时，将重组方案确定的交易对价 551,753.65 万元作为备考合并财务报表 2023 年 12 月 31 日（假设出售日）的出售对价，并相应确认为长期应收款。

（2）本公司与珠海投捷控股有限公司确认的股权转让款不考虑信用减值损失。

（3）本公司已于 2025 年 10 月 31 日召开第八届董事会第四十次会议，审议《关于以债转股方式向全资子公司增资的议案》。根据议案，本公司以债权转资本公积方式向珠海格力房产有限公司转增资本公积 512,220.00 万元。编制本报告时假设该事项已于报告期初已完成。

（4）鉴于备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表不包括备考合并现金流量表及备考合并股东权益变动表，并且仅列报和披露备考合并财务信息，未列报和披露本公司财务信息。

（5）本备考合并财务报表编制时未考虑本次合并中的交易成本及中介费用。

（6）本备考合并财务报表编制时未考虑本次重组中可能产生的流转税及其他税项。

（二）备考合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	406,151.66	476,281.25
交易性金融资产	2,508.72	49,087.40
应收票据	5,835.39	-
应收账款	7,969.81	11,875.53

项目	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预付款项	972.60	3,227.88
其他应收款	6,132.79	24,977.98
存货	163,931.30	162,662.47
其他流动资产	9,522.18	17,940.03
流动资产合计	603,024.45	746,052.54
非流动资产：		
债权投资	517.32	524.13
长期应收款	554,645.52	554,662.24
长期股权投资	99,678.10	101,581.58
其他权益工具投资	41,096.65	41,110.41
其他非流动金融资产	5,226.92	5,248.02
投资性房地产	52,656.56	16,036.56
固定资产	16,370.30	16,931.68
在建工程	676.87	30,305.40
使用权资产	5,774.38	6,102.91
无形资产	5,493.57	8,022.67
长期待摊费用	6,676.90	7,471.95
递延所得税资产	2,236.30	2,651.38
非流动资产合计	791,049.40	790,648.93
资产总计	1,394,073.85	1,536,701.47
流动负债：		
短期借款	519,205.56	427,153.78
应付账款	37,028.80	30,195.51
预收款项	168.56	0.20
合同负债	2,104.79	3,892.28
应付职工薪酬	4,031.43	8,586.66
应交税费	4,408.68	7,414.36
其他应付款	49,153.75	273,694.82
一年内到期的非流动负债	145,318.51	205,674.40
其他流动负债	2.85	10.14
流动负债合计	761,422.93	956,622.15
非流动负债：		

项目	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
长期借款	229,114.64	196,389.50
应付债券	101,245.54	101,514.74
租赁负债	5,212.29	5,475.98
递延所得税负债	3,325.18	3,410.61
非流动负债合计	338,897.65	306,790.82
负债合计	1,100,320.58	1,263,412.97
归属于母公司股东权益合计	45,931.55	44,250.49
少数股东权益	247,821.71	229,038.01
股东（或所有者）权益合计	293,753.27	273,288.51
负债和股东（或所有者）权益总计	1,394,073.85	1,536,701.47

（三）备考合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度
一、营业收入	144,219.08	292,237.56
减：营业成本	79,094.08	163,031.72
税金及附加	1,452.50	3,201.32
销售费用	9,229.11	17,550.93
管理费用	7,784.68	19,968.82
研发费用	25.80	60.00
财务费用	459.51	2,906.23
加：其他收益	21.44	39.74
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,783.56	-5,175.63
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,310.26	-1,528.40
信用减值损失（损失以“-”号填列）	739.15	-804.52
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,224.64	-24,211.83
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-0.53	2.58
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	42,615.01	53,840.48
加：营业外收入	51.88	439.86
减：营业外支出	623.28	757.16
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	42,043.61	53,523.18
减：所得税费用	14,799.14	24,021.79
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	27,244.47	29,501.39

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度
（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）	27,244.47	29,501.39
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）	4,978.47	-9,240.38
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	22,266.00	38,741.76

第十节 同业竞争和关联交易

一、本次交易对上市公司同业竞争的影响

（一）本次交易前后的同业竞争情况

本次交易系上市公司在 2024 年重大资产置换完成后为进一步推动上市公司聚焦主业，实现高质量发展，继续对上市公司房地产业务的剥离。本次交易前，上市公司主营业务为以免税业务为核心的大消费业务及房地产开发业务。

本次交易完成后，上市公司将退出房地产开发业务，不再新增房地产开发业务，本次交易不会导致新增重大不利影响的同业竞争。

（二）关于避免同业竞争的承诺

就避免同业竞争事宜，公司控股股东海投公司已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺若上市公司未能在 2024 年重大资产置换完成后的五年内整体退出房地产业务，海投公司则在符合届时适用的法律法规及相关监管规则的前提且与上市公司达成合意及履行必要的审批程序后，以公允的市场价格承接上市公司届时尚未去化或处置完毕的房地产业务。海投公司或海投公司控制的其他公司亦将不以任何方式（包括但不限于单独经营、合资经营、或在另一公司或企业拥有控股股份）参与任何与上市公司业务相同或者类似的主营业务及其他构成或可能构成竞争的业务活动。

就避免同业竞争事宜，公司间接控股股东华发集团出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：

“一、上市公司的业务定位

本次交易完成后，本公司将上市公司作为本公司控制的、主要从事免税业务为核心的大消费等业务运营的专业平台，鼓励上市公司在该领域长期发展、做强做大，支持上市公司不断提升竞争优势。

二、避免同业竞争的承诺

本公司将采取必要措施，在符合法律、法规及上市监管规定的前提下，督促本公司控制的下属企业未来不会从事可能造成对珠免集团的主营业务构成重大

不利影响同业竞争的业务。

上述承诺自本次交易实施完成之日起在本公司作为珠免集团间接控股股东期间有效。”

二、本次交易对上市公司关联交易的影响

（一）本次交易构成关联交易

本次重组交易对方投捷控股为上市公司控股股东海投公司在过去十二个月内间接控制的其他企业，且上市公司董事、高级管理人员马志超担任投捷控股的董事。因此，根据《重组管理办法》《上市规则》等法律、法规及规范性文件的相关规定，本次交易构成关联交易。

（二）本次交易出售资产关联交易情况

根据致同会计师对格力房产出具的《模拟审计报告》（致同审字（2025）第442B034870号），标的资产报告期内的关联交易情况如下：

1、关联采购与销售情况

（1）采购商品、接受服务

单位：万元

关联方	交易内容	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
嘉兴行舍电子商务有限公司	采购商品	-	-	100.69
珠海市恒源电力建设有限公司	采购商品	70.60	-	-
珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	采购服务	6.24	-	-
珠海九控装饰工程有限公司	采购服务	18.94	-	-
珠海九洲新能源科技有限公司九洲港加油站分公司	采购商品	4.00	-	-
珠海华发市政综合服务有限公司	采购服务	0.16	-	-
珠海万山静云酒店管理有限公司	酒店服务	-	0.52	27.04
珠海静云公馆酒店管理有限公司	酒店服务	1.23	13.92	26.38
珠海海控商贸服务有限公司	商贸服务	小于 0.01	0.11	-

关联方	交易内容	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	采购商品	-	-	12.80
珠海粤雅传媒有限公司	传媒服务	9.25	310.61	10.65
珠海海岸无界文化管理有限公司	文化服务	-	2.96	7.12
珠海海岸影院管理有限公司	影院服务	-	3.30	5.61
珠海珠免科技有限公司（原用名珠海海控科技有限公司）	采购商品	-	1.50	5.08
珠海格力健身餐饮有限公司	餐饮服务	-	-	4.28
珠海高格大药房有限公司	医药用品	-	-	3.51
珠海高格医药销售有限公司	医药用品	-	-	2.25
珠海珠免商业运营管理股份有限公司（原用名珠海海控商业管理股份有限公司）	咨询服务	3.00	0.62	0.31
珠海爱为康检测技术有限公司	检测服务	-	-	0.22
珠海海控贸易有限公司	采购商品	-	-	0.05
合计		113.42	333.55	205.98

(2) 销售商品、提供服务

单位：万元

关联方	交易内容	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
三亚合联建设发展有限公司	物业服务等	380.40	-	-
重庆两江新区格力地产有限公司	物业服务等	204.40	-	-
上海海控太联置业有限公司	物业服务等	18.91	-	-
珠海珠免商业运营管理股份有限公司（原用名珠海海控商业管理股份有限公司）	物业服务等	308.94	558.77	268.56
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	物业服务等	326.68	584.19	544.56
珠海保联供应链管理有限公司	物业服务等	40.15	23.43	1.46
保联（珠海横琴）商业零售有限公司	物业服务等	1.52	3.53	2.87

关联方	交易内容	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
珠海静云公馆酒店管理有限公司	物业服务等	1.18	3.10	5.32
珠海万联海岛开发有限公司	物业服务等	-	82.51	86.82
上海海控合联置业有限公司	物业服务等	-	13.08	13.15
珠海万山静云酒店管理有限公司	物业服务等	-	-	5.39
珠海海控贸易有限公司	物业服务等	-	-	0.20
珠海爱为康检测技术有限公司	物业服务等	-	-	0.02
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	物业服务等	69.95	128.22	377.76
珠海市香洲区茵卓小学	物业服务等	-	49.14	137.08
珠海市免税企业集团有限公司	物业服务等		-	123.71
珠海投资控股有限公司	物业服务等	4.73	8.26	8.84
珠海海岸影院管理有限公司	物业服务等	0.60	1.04	5.16
珠海海岸无界文化管理有限公司	物业服务等	0.60	-	-
珠海汇真商务有限责任公司	物业服务等	-	-	0.66
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	物业服务等	-	-	0.07
合计		1,358.06	1,455.26	1,581.64

2、关联租赁情况

（1）标的公司作为承租方

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费		
		2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
珠海粤雅传媒有限公司	房屋建筑物	0.37	-	-
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	-	-	6.49
合计		0.37	-	6.49

（2）标的公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费		
		2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
珠海珠免商业运营管理股份有限公司（原用名珠海海控商业管理股份有限公司）	房屋建筑物	698.00	1,217.88	1,407.09
珠海市香洲区茵卓小学	房屋建筑物	-	697.90	697.90
珠海静云公馆酒店管理有限公司	房屋建筑物	52.31	139.49	-
珠海投资控股有限公司	房屋建筑物	3.16	4.97	5.42
珠海海控商贸服务有限公司	房屋建筑物	0.92	-	-
珠海保联供应链管理有限公司	房屋建筑物	0.46	-	-
珠海海控物流有限公司	房屋建筑物	0.46	-	-
珠海海控融资租赁有限公司	房屋建筑物	-	0.55	0.55
珠海经济特区金叶酒店公司	房屋建筑物	-	0.46	0.46
合计		755.30	2,061.24	2,111.42

3、关联方利息支出情况

单位：万元

关联方	交易内容	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
上海海控商业保理有限公司	利息支出	84.91	132.73	363.90
珠海市香洲区茵卓小学	利息支出	-	-	257.67
珠海海控融资租赁有限公司	利息支出	86.20	174.23	178.25
珠海投资控股有限公司	利息支出	379.43	1,629.88	1,994.51
珠海华润银行股份有限公司	利息支出	89.93	-	-
珠海海控小额贷款有限公司	利息支出	165.92	231.58	-
合计		806.39	2,168.42	2,794.33

4、关联方担保情况

（1）标的公司作为担保方

单位：万元

被担保方	2025.7.31 担保余额	担保起始日	担保到期日	2025.7.31 担保是否已经履行完毕
珠海保联水产品营销有限公司	29,400.00	2023/11/2	2026/12/18	否
珠海万联海岛开发有限公司	899.56	2022/11/2	2025/11/2	否

珠海万山静云酒店管理有限公司	1,338.40	2022/8/16	2025/8/18	否
珠海鼎元生态农业有限公司	1,799.13	2022/11/2	2025/11/2	否
珠海珠免科技有限公司 （原用名珠海海控科技有限公司）	7,021.12	2023/7/21	2026/7/23	否
珠海保联水产品营销有限公司	24,369.91	2025/1/16	2026/3/5	否
保联（珠海横琴）商业零售有限公司	900.00	2024/5/20	2027/5/20	否
珠海高格医药销售有限公司	940.50	2024/9/30	2025/9/30	否
珠海格力建材有限公司	900.00	2024/5/20	2027/5/20	否
珠海珠免科技有限公司 （原用名珠海海控科技有限公司）	940.50	2024/9/30	2025/9/30	否
珠海海控贸易有限公司	900.00	2024/5/20	2027/5/20	否
珠海海控商贸服务有限公司	900.00	2024/6/28	2027/6/28	否
珠海海控物流有限公司	900.00	2024/5/20	2027/5/20	否
珠海珠免渔业投资有限公司 （原用名珠海海控远洋渔业投资有限公司）	900.00	2024/5/20	2027/5/20	否
珠海万山静云酒店管理有限公司	940.50	2024/9/30	2025/9/30	否
珠海鼎元生态农业有限公司	7,260.00	2023/6/27	2027/9/26	否
珠海保联水产品营销有限公司	34,000.00	2024/7/5	2026/7/5	否
珠海保联水产品营销有限公司	40,000.00	2023/8/4	2025/9/27	否
珠海保联水产品营销有限公司	15,000.00	2024/11/8	2025/11/7	否
珠海保联水产品营销有限公司	11,000.00	2025/1/7	2026/1/6	否
珠海保联水产品营销有限公司	5,000.00	2025/1/6	2026/1/5	否
珠海保联水产品营销有限公司	6,000.00	2024/12/1	2025/12/1	否
珠海保联水产品营销有限公司	5,000.00	2024/11/8	2025/11/7	否
合计	196,309.61			

(2) 标的公司作为被担保方

单位：万元

担保方	2025.7.31 担保	担保起始日	担保到期日	2025.7.31 担保
-----	--------------	-------	-------	--------------

	余额			是否已经履行完毕
珠海鼎元生态农业有限公司	20,000.00	2024/4/22	2026/1/8	否
珠海格力房产有限公司	26,275.00	2022/5/31	2027/5/29	否
珠海鼎元生态农业有限公司	1,799.13	2022/11/2	2025/11/2	否
珠海格力房产有限公司	59,960.00	2022/1/14	2026/1/13	否
珠海格力房产有限公司	53,430.00	2021/5/20	2026/5/18	否
珠海格力建材有限公司	900.00	2024/5/20	2027/5/20	否
珠海鼎元生态农业有限公司	7,260.00	2023/6/27	2027/9/26	否
珠海鼎元生态农业有限公司	1,000.00	2024/12/27	2025/12/26	否
珠海格力建材有限公司	1,000.00	2024/3/21	2026/3/10	否
珠海格力房产有限公司	3,246.48	2023/12/15	2026/12/15	否
珠海鼎元生态农业有限公司	499.00	2025/4/29	2028/4/28	否
珠海格力建材有限公司	499.00	2025/6/5	2028/6/5	否
珠海格力房产有限公司	4,239.35	2024/11/5	2025/10/24	否
珠海格力建材有限公司	530.00	2024/12/28	2025/12/27	否
珠海格力建材有限公司	470.00	2024/12/27	2025/12/26	否
珠海格力建材有限公司	1,000.00	2025/5/29	2026/5/29	否
珠海格力建材有限公司	2,000.00	2024/11/18	2025/11/18	否
珠海鼎元生态农业有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海格力房产有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海太联房产有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海格力地产物业代理有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海格力房地产营销策划有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海保联房产有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海格力置盛实业有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海海控淇澳旅游有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海海控玖零玖投资股份有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海合联房产有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否

珠海海融智汇科技有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海海合商业管理有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海格力建材有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
合计	190,607.96			

5、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
应收股利	珠海洪湾中心渔港发展有限公司	6,145.34	6,145.34	6,145.34
应收股利	上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）	96.23	-	-
应收股利合计		6,241.57	6,145.34	6,145.34
应收账款	重庆两江新区格力地产有限公司	266.70	-	-
应收账款	上海海控太联置业有限公司	14.17	-	-
应收账款	珠海珠免商业运营管理股份有限公司（原名珠海海控商业管理股份有限公司）	1,189.24	861.48	273.84
应收账款	珠海洪湾中心渔港发展有限公司	161.07	116.47	72.37
应收账款	珠海万联海岛开发有限公司	87.46	87.46	96.33
应收账款	珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	21.18	10.59	-
应收账款	珠海保联供应链管理有限公司	21.38	5.00	-
应收账款	上海海控合联置业有限公司	1.10	-	13.54
应收账款	珠海市免税企业集团有限公司	7.00	-	-
应收账款	珠海海控贸易有限公司	-	-	0.14
应收账款合计		1,769.31	1,081.01	456.22
其他应收款	珠海珠免集团股份有限公司	-	187,909.38	-
其他应收款	格力地产（香港）有限公司	32,041.02	34,956.96	31,895.30

项目名称	关联方	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他应收款	珠海高格医疗科技有限公司	24,922.87	23,627.87	20,254.42
其他应收款	珠海珠免科技有限公司（原用名珠海海控科技有限公司）	-	17,670.18	2,068.86
其他应收款	珠海万联海岛开发有限公司	15,067.93	14,084.43	5,939.18
其他应收款	珠海万山静云酒店管理有限公司	12,391.52	12,357.72	-
其他应收款	珠海高格企业管理有限公司	9,282.75	8,767.75	9,808.75
其他应收款	上海沪和企业管理有限公司	4,103.00	4,103.00	4,117.00
其他应收款	珠海珠免渔业投资有限公司（原用名珠海海控远洋渔业投资有限公司）	-	335.53	-
其他应收款	珠海静云公馆酒店管理有限公司	915.44	219.51	17.50
其他应收款	珠海珠免商业运营管理有限公司（原用名珠海海控商业运营管理有限公司）	-	11.04	-
其他应收款	珠海万海游艇会有限公司	81.53	-	71.53
其他应收款	珠海爱为康检测技术有限公司	94.80	-	50.00
其他应收款	珠海格力健身餐饮有限公司	-	-	39.49
其他应收款	珠海粤和企业管理有限公司	44.83	-	30.02
其他应收款	珠海保联供应链管理有限公司	221.22	-	-
其他应收款	珠海海控商贸服务有限公司	1,580.55	-	-
其他应收款	珠海珠免科技有限公司（原用名珠海海控科技有限公司）	27,423.99	-	-
其他应收款	珠海爱为康医药产业投资有限公司	15.00	-	-
其他应收款	珠海珠免渔业投资有限公司（原用名珠海海控远洋渔业投资有限公司）	1,133.53	-	-
其他应收款	珠海海控竹洲水乡发展有限公司	1,803.98	-	-
其他应收款	珠海万海旅游有限公	-	-	30.00

项目名称	关联方	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
	司			
其他应收款	珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	-	-	18.04
其他应收款	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	-	-	15.08
其他应收款	上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）	-	-	0.01
其他应收款	珠海九洲新能源科技有限公司九洲港加油站分公司	0.15	-	-
其他应收款合计		131,124.12	304,043.37	74,355.18

（2）应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付股利	珠海珠免集团股份有限公司	193.73	-	-
应付股利合计		193.73	-	-
应付账款	珠海珠免集团股份有限公司	591.17	591.17	646.92
应付账款	格力地产（香港）有限公司	2,186.02	-	-
应付账款	珠海电力建设工程有限公司	95.10	-	-
应付账款	珠海华发市政综合服务公司	0.16	-	-
应付账款	珠海粤雅传媒有限公司	-	110.61	-
应付账款	珠海洪湾中心渔港发展有限公司	-	1.87	1.87
应付账款合计		2,872.45	703.66	648.79
其他应付款	珠海保联水产品营销有限公司	420,624.60	349,972.47	267,795.48
其他应付款	珠海珠免集团股份有限公司	69,194.22	-	262,875.15
其他应付款	珠海洪湾中心渔港发展有限公司	33,822.08	131,318.66	175,057.56
其他应付款	珠海保联投资控股有限公司	51,177.44	52,591.20	16,835.00
其他应付款	珠海投资控股有限公司	8,318.55	24,000.95	25,000.95

项目名称	关联方	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他应付款	珠海珠免商业运营管理股份有限公司（原用名珠海海控商业管理股份有限公司）	12,773.43	15,322.55	27,676.02
其他应付款	珠海海控物流有限公司	10,413.52	10,477.32	-
其他应付款	珠海高格医药销售有限公司	4,732.80	5,781.29	2,284.28
其他应付款	珠海海控贸易有限公司	3,490.66	3,490.66	-
其他应付款	保联（珠海横琴）商业零售有限公司	998.06	1,508.10	-
其他应付款	珠海保联国际物流合作园投资有限公司	1,012.50	512.50	-
其他应付款	珠海保联企业管理有限公司	497.50	512.50	-
其他应付款	上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）	235.89	-	-
其他应付款	珠海康泰明输变电工程有限公司	10.30	-	-
其他应付款	珠海爱为康医药产业投资有限公司	-	505.00	-
其他应付款	珠海保联供应链管理有限公司	-	497.28	-
其他应付款	珠海万海旅游有限公司	-	485.00	-
其他应付款	珠海粤和企业管理有限公司	-	483.48	-
其他应付款	珠海格力健身餐饮有限公司	-	473.01	-
其他应付款	珠海万海游艇会有限公司	-	433.47	-
其他应付款	珠海爱为康检测技术有限公司	-	420.20	-
其他应付款	上海海控合联置业有限公司	-	-	7,124.25
其他应付款	珠海万山静云酒店管理有限公司	-	-	12,311.88
其他应付款	珠海海岸无界文化管理有限公司	-	-	270.00
其他应付款	珠海市香洲区茵卓小学	-	-	183.20

项目名称	关联方	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他应付款	珠海粤雅传媒有限公司	-	-	61.82
其他应付款合计		617,301.55	598,785.65	797,475.59
合同负债	珠海市香洲区茵卓小学	-	-	32.08
合同负债	珠海市免税企业集团有限公司	-	-	21.00
合同负债合计		-	-	53.08
短期借款	珠海海控小额贷款有限公司	5,500.00	7,066.58	1,000.00
短期借款合计		5,500.00	7,066.58	1,000.00
一年内到期的非流动负债	珠海海控融资租赁有限公司	2,091.81	1,142.91	1,208.81
一年内到期的非流动负债	上海海控商业保理有限公司	2,005.67	2,000.00	3,026.10
一年内到期的非流动负债合计		4,097.48	3,142.91	4,234.91
长期借款	珠海海控融资租赁有限公司	800.05	1,765.68	1,939.61
长期借款合计		800.05	1,765.68	1,939.61

6、标的公司关联交易的必要性和公允性

报告期内标的公司的关联交易主要为标的公司向关联方提供物业服务和房屋租赁服务等，关联交易定价参考市场价格，具有商业合理性。报告期内标的公司的关联资金拆借和担保主要系基于房地产开发行业日常经营需求向关联方拆借资金和担保。因此，标的公司的关联交易具有必要性及公允性。

（三）本次交易完成后对上市公司关联交易的影响

1、关联交易情况

根据致同会计师出具的《备考审阅报告》（致同审字（2025）第 442B034872 号），上市公司最近一年及一期的关联交易情况如下：

（1）关联采购与销售情况

1) 采购商品、接受劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年 1-7 月	2024 年度
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	购买物业服务等	17.83	33.99
珠海海岸无界文化管理有限公司	购买商品及服务 等	1.31	2.10
珠海海岸影院管理有限公司	购买商品等	-	1.36
珠海粤雅传媒有限公司	购买商品等	11.73	-
珠海市工程监理有限公司	购买服务	42.61	-
华金证券股份有限公司	购买服务	56.00	-
珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	购买服务	0.55	-
华发物业服务有限公司	购买商品	0.02	-
珠海格力地产物业服务股份有限公司	购买物业服务等	678.47	1,255.53
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营 管理有限公司	购买服务	302.14	447.97
合计		1,110.65	1,740.96

2）销售商品、提供劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年 1-7 月	2024 年度
珠盈免税有限公司	销售商品及管理服务	201.43	203.27
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营 管理有限公司	提供服务等	21.09	0.15
三亚合联建设发展有限公司	提供服务等	94.35	-
上海科华生物工程股份有限公司	提供服务等	0.19	-
珠海投资控股有限公司	提供服务等	14.15	0.08
珠海海岸影院管理有限公司	销售商品等	-	20.63
珠海粤雅传媒有限公司	提供服务等	0.75	2.14
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建 设管理有限公司	提供服务等	-	0.32
珠海海控小额贷款有限公司	提供服务等	0.21	-
珠海海岸无界文化管理有限公司	销售商品等	小于 0.01	24.21
珠海市凤凰盛景商业有限公司	销售商品	-	0.03
珠海格力地产物业服务股份有限公 司	销售商品及服务	0.01	0.44
珠海格力房产有限公司	销售商品及服务	-	3.96
珠海格力房地产营销策划有限公司	销售商品及服务	4.23	12.28
珠海市新恒基发展有限公司	销售商品	-	0.25

关联方	关联交易内容	2025 年 1-7 月	2024 年度
合计		336.40	267.76

（2）关联租赁情况

1) 上市公司承租：

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费	
		2025 年 1-7 月	2024 年度
珠海创投港澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	房屋建筑物	103.25	167.87
珠海格力港港澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	房屋建筑物	323.57	439.34
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	房屋建筑物	63.01	70.99
珠海格力房产有限公司	房屋建筑物	740.78	1,342.50
珠海保联房产有限公司	房屋建筑物	11.36	15.42
珠海顺远投资有限公司	房屋建筑物	63.29	-
合计		1,305.26	2,036.13

2) 上市公司出租：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费	
		2025 年 1-7 月	2024 年度
珠海海岸影院管理有限公司	房屋建筑物	31.38	20.28
珠海海岸无界文化管理有限公司	房屋建筑物	35.66	12.97
珠海市凤凰盛景商业有限公司	房屋建筑物	20.29	-
华发物业服务服务有限公司	房屋建筑物	4.29	-
合计		91.63	33.25

（3）关联方担保情况

1) 上市公司作为担保方

单位：万元

被担保方	2025.7.31 担保余额	担保起始日	担保到期日	2025.7.31 担保是否已经履行完毕
重庆两江新区格力地产有	88,690.00	2024/12/25	2025/9/30	否

限公司				
珠海保联水产品营销有限公司	10,000.00	2024/5/26	2025/8/8	否
珠海保联水产品营销有限公司	5,000.00	2025/3/31	2026/3/30	否
珠海鼎元生态农业有限公司	20,000.00	2024/4/22	2026/1/8	否
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	2,830.00	2024/9/4	2025/9/4	否
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	4,500.00	2020/11/30	2025/11/30	否
珠海保联水产品营销有限公司	5,000.00	2025/2/28	2025/11/6	否
珠海格力房产有限公司	26,275.00	2022/5/31	2027/5/29	否
珠海保联水产品营销有限公司	29,400.00	2023/11/2	2026/12/18	否
珠海保联水产品营销有限公司	8,000.00	2025/1/8	2026/1/12	否
珠海保联水产品营销有限公司	20,000.00	2024/1/26	2025/12/11	否
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	3,163.39	2023/5/25	2026/5/25	否
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	1,082.50	2017/11/30	2025/11/29	否
珠海保联水产品营销有限公司	2,596.58	2024/9/14	2025/9/14	否
珠海万联海岛开发有限公司	899.56	2022/11/2	2025/11/2	否
珠海万山静云酒店管理有限公司	1,338.40	2022/8/16	2025/8/18	否
珠海鼎元生态农业有限公司	1,799.13	2022/11/2	2025/11/2	否
珠海珠免科技有限公司	7,021.12	2023/7/21	2026/7/23	否
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	9,077.84	2024/2/8	2027/2/8	否
珠海珠免商业运营管理股份有限公司（原用名珠海海控商业管理股份有限公司）	5,388.05	2023/1/6	2026/1/16	否
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	6,000.00	2021/7/22	2026/7/22	否
珠海格力房产有限公司	59,960.00	2022/1/14	2026/1/13	否
珠海保联供应链管理有限公司	28,119.29	2023/7/24	2038/7/18	否
珠海格力房产有限公司	53,430.00	2021/5/20	2026/5/18	否
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	10,000.00	2021/6/8	2026/6/8	否
珠海保联投资控股有限公	10,500.00	2020/9/1	2027/8/31	否

司				
珠海保联水产品营销有限公司	15,000.00	2025/4/27	2026/4/27	否
珠海保联水产品营销有限公司	5,000.00	2025/5/28	2026/5/28	否
珠海保联水产品营销有限公司	24,369.91	2025/1/16	2026/3/5	否
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	6,250.00	2023/9/25	2027/7/29	否
保联（珠海横琴）商业零售有限公司	900.00	2024/5/20	2027/5/20	否
珠海高格医药销售有限公司	940.50	2024/9/30	2025/9/30	否
珠海格力建材有限公司	900.00	2024/5/20	2027/5/20	否
珠海珠免科技有限公司	940.50	2024/9/30	2025/9/30	否
珠海海控贸易有限公司	900.00	2024/5/20	2027/5/20	否
珠海海控商贸服务有限公司	900.00	2024/6/28	2027/6/28	否
珠海海控物流有限公司	900.00	2024/5/20	2027/5/20	否
珠海珠免渔业投资有限公司	900.00	2024/5/20	2027/5/20	否
珠海万山静云酒店管理有限公司	940.50	2024/9/30	2025/9/30	否
珠海保联水产品营销有限公司	27,460.00	2023/11/23	2027/8/6	否
珠海鼎元生态农业有限公司	7,260.00	2023/6/27	2027/9/26	否
珠海鼎元生态农业有限公司	1,000.00	2024/12/27	2025/12/26	否
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	20,637.29	2017/8/25	2032/8/24	否
保联（珠海横琴）商业零售有限公司	1,000.00	2024/3/21	2026/3/7	否
珠海格力建材有限公司	1,000.00	2024/3/21	2026/3/10	否
珠海珠免科技有限公司	1,000.00	2024/3/21	2026/3/7	否
珠海海控贸易有限公司	1,000.00	2024/3/21	2026/3/10	否
珠海静云公馆酒店管理有限公司	1,000.00	2024/3/21	2026/3/7	否
珠海保联水产品营销有限公司	10,000.00	2025/5/30	2026/5/30	否
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	2,802.36	2023/5/17	2026/5/17	否
珠海格力房产有限公司	3,246.48	2023/12/15	2026/12/15	否
珠海鼎元生态农业有限公司	499.00	2025/4/29	2028/4/28	否

珠海高格医药销售有限公司	499.00	2025/5/23	2028/5/23	否
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	2,000.00	2024/12/9	2025/12/8	否
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	499.00	2025/4/29	2028/4/28	否
珠海万联海岛开发有限公司	499.00	2025/5/23	2028/5/23	否
珠海格力建材有限公司	499.00	2025/6/5	2028/6/5	否
珠海保联水产品营销有限公司	1,000.00	2025/4/29	2028/4/28	否
珠海保联水产品营销有限公司	34,000.00	2024/7/5	2026/7/5	否
珠海保联水产品营销有限公司	40,000.00	2023/8/4	2025/9/27	否
珠海保联水产品营销有限公司	12,500.00	2024/6/14	2025/12/29	否
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	4,875.00	2018/12/29	2026/12/29	否
珠海海控商贸服务有限公司	1,000.00	2025/1/21	2025/12/11	否
珠海珠免渔业投资有限公司	1,000.00	2025/1/21	2025/12/11	否
珠海珠免科技有限公司	1,000.00	2024/8/22	2025/8/22	否
珠海海控贸易有限公司	1,000.00	2024/8/9	2025/8/9	否
珠海保联水产品营销有限公司	1,000.00	2024/10/23	2025/10/23	否
珠海珠免科技有限公司	2,000.00	2025/1/17	2026/1/17	否
珠海珠免科技有限公司	1,000.00	2024/12/12	2025/12/11	否
珠海珠免科技有限公司	1,000.00	2024/10/29	2025/10/29	否
珠海保联水产品营销有限公司	15,000.00	2024/11/8	2025/11/7	否
珠海保联水产品营销有限公司	11,000.00	2025/1/7	2026/1/6	否
珠海保联水产品营销有限公司	5,000.00	2025/1/6	2026/1/5	否
珠海保联水产品营销有限公司	6,000.00	2024/12/1	2025/12/1	否
珠海保联水产品营销有限公司	5,000.00	2024/11/8	2025/11/7	否
珠海格力房产有限公司	4,239.35	2024/11/5	2025/10/24	否
珠海海控商贸服务有限公司	500.00	2025/2/21	2026/2/21	否
珠海海控商贸服务有限公司	500.00	2025/3/14	2026/2/21	否
珠海保联水产品营销有限	5,000.00	2025/1/8	2026/1/7	否

公司				
珠海海控商贸服务有限公司	1,000.00	2024/12/17	2025/12/16	否
珠海海控商贸服务有限公司	1,000.00	2024/12/24	2025/12/25	否
珠海海控商贸服务有限公司	1,000.00	2024/11/28	2025/11/27	否
珠海格力建材有限公司	530.00	2024/12/28	2025/12/27	否
珠海格力建材有限公司	470.00	2024/12/27	2025/12/26	否
珠海海控商贸服务有限公司	1,000.00	2025/6/30	2026/6/30	否
珠海珠免科技有限公司	1,000.00	2025/5/29	2026/5/29	否
珠海格力建材有限公司	1,000.00	2025/5/29	2026/5/29	否
珠海格力建材有限公司	2,000.00	2024/11/18	2025/11/18	否
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	10,000.00	2025/6/23	2028/6/23	否
珠海海控商贸服务有限公司	5,000.00	2025/6/27	2026/6/27	否
珠海保联水产品营销有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海保联投资控股有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海鼎元生态农业有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海高格医药销售有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海格力房产有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海太联房产有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海格力地产物业代理有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海格力房地产营销策划有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
保联（珠海横琴）商业零售有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海保联房产有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海格力置盛实业有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海保联国际物流合作园投资有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海保联企业管理有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海海控竹洲水乡发展有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否

珠海珠免渔业投资有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海海控商贸服务有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海海控淇澳旅游有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海海控玖零玖投资股份有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海合联房产有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海高格企业管理有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海万山静云酒店管理有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海万海游艇会有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海格力健身餐饮有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海海控物流有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海海控贸易有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海高格医疗科技有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海爱为康医药产业投资有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海粤和企业管理有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海爱为康检测技术有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海海融智汇科技有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海万海旅游有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海海合商业管理有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海保联供应链管理有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海格力建材有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海珠免商业运营管理股份有限公司（原用名珠海海控商业管理股份有限公司）	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海静云公馆酒店管理有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海万联海岛开发有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海珠免科技有限公司	500.00	2025/7/25	2025/10/24	否
珠海高格医药销售有限公司	1,000.00	2025/7/23	2026/7/22	否
珠海海控商贸服务有限公司	499.00	2025/7/25	2028/7/25	否

珠海珠免商业运营管理股份有限公司（原用名珠海海控商业管理股份有限公司）	499.00	2025/7/25	2028/7/25	否
珠海海控商贸服务有限公司	1,000.00	2025/7/29	2026/7/29	否
合计	760,925.74	-	-	-

2) 上市公司作为被担保方

单位：万元

担保方	2025.7.31 担保余额	担保起始日	担保到期日	2025.7.31 担保是否已经履行完毕
珠海市免税企业集团有限公司	20,000.00	2025/6/27	2028/6/27	否
珠海格力房产有限公司	10,000.00	2023/9/27	2025/9/27	否
合计	30,000.00	-	-	-

(4) 关联方资金拆借情况

珠免集团 2024 年度：

①向关联方珠海投资控股有限公司借款期初本金余额 0.00 万元，本期新增借入关联方借款 2,500.00 万元，本期归还关联方借款 0.00 万元，向关联方借款期末本金余额为 2,500.00 万元，按金融机构同期贷款利率计息，2024 年度应计利息 15.34 万元。

②向关联方珠海海控小额贷款有限公司借款期初本金余额 2,000.00 万元，本期借入关联方借款 13,000.00 万元，本期归还关联方借款 2,000.00 万元，向关联方借款期末本金余额为 13,000.00 万元，按金融机构同期贷款利率计息，2024 年度应计利息 395.00 万元。

③向关联方珠海市新恒基发展有限公司借款期初本金余额 0.00 万元，本期借入关联方借款 3,500.00 万元，本期归还关联方借款 0.00 万元，向关联方借款期末本金余额为 3,500.00 万元，按金融机构同期贷款利率计息，2024 年度应计利息 21.48 万元。

珠免集团 2025 年 1-7 月：

①向关联方珠海投资控股有限公司借款期初本金余额 2,500.00 万元，本期新

增借入关联方借款 0.00 万元，本期归还关联方借款 2,500.00 万元，向关联方借款期末本金余额为 0.00 万元，按金融机构同期贷款利率计息，2025 年 1-7 月应计利息 21.60 万元。

②向关联方珠海海控小额贷款有限公司借款期初本金余额 13,000.00 万元，本期借入关联方借款 22,000.00 万元，本期归还关联方借款 22,000.00 万元，向关联方借款期末本金余额为 13,000.00 万元，按金融机构同期贷款利率计息，2025 年 1-7 月应计利息 405.00 万元。

③向关联方珠海市新恒基发展有限公司借款期初本金余额 3,500.00 万元，本期借入关联方借款 0.00 万元，本期归还关联方借款 3,500.00 万元，向关联方借款期末本金余额为 0.00 万元，按金融机构同期贷款利率计息，2025 年 1-7 月应计利息 30.92 万元。

④向关联方横琴华通金融租赁有限公司借款期初本金余额 10,529.77 万元，本期新增借入关联方借款 0.00 万元，本期归还关联方借款 7,933.19 万元，向关联方借款期末本金余额为 2,596.58 万元，按金融机构同期贷款利率计息，2025 年 1-7 月应计利息 321.38 万元。

⑤向关联方厦门国际银行股份有限公司借款期初本金余额 27,560.10 万元，本期新增借入关联方借款 36,451.11 万元，本期归还关联方借款 40,259.30 万元，向关联方借款期末本金余额为 23,751.91 万元，按金融机构同期贷款利率计息，2025 年 1-7 月应计利息 883.99 万元。

⑥向关联方珠海华润银行股份有限公司借款期初本金余额 6,082.50 万元，本期新增借入关联方借款 20,000.00 万元，本期归还关联方借款 5,000.00 万元，向关联方借款期末本金余额为 21,082.50 万元，按金融机构同期贷款利率计息，2025 年 1-7 月应计利息 282.10 万元。

（5）向关联方转让资产情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年 1-7 月	2024 年度
珠海投资控股有限公司	转让子公司股权	-	550,500.86

（6）关联方应收应付款项

1) 应收关联方款项

单位：万元

关联方	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收账款：		
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	7.82	2.85
珠海海岸影院管理有限公司	36.62	14.41
珠海海岸无界文化管理有限公司	62.85	39.79
珠海鼎元生态农业有限公司	-	1.87
珠海格力房产有限公司	-	766.41
珠海格力地产物业服务股份有限公司	-	22.51
珠盈免税有限公司	19.16	144.16
合计	126.45	992.02
其他应收款：		
珠海保联房产有限公司	-	16,197.58
珠海格力房产有限公司	1,288.92	-
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	69.08	69.08
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	9.80	18.52
珠海投资控股有限公司	15.00	-
珠海海岸无界文化管理有限公司	28.76	-
珠海海岸影院管理有限公司	44.19	-
珠海科技产业集团有限公司	9.13	-
华发物业服务有限公司	0.03	
珠海金叶酒店有限公司	-	1.70
珠盈免税有限公司	-	10.78
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	92.45	92.45
珠海顺远投资有限公司	26.72	18.06
合计	1,584.07	16,408.16
预付账款：		
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	224.77	-
合计	224.77	-
其他流动资产：		
珠海格力房产有限公司	2,005.67	2,000.00
合计	2,005.67	2,000.00
长期应收款：		

关联方	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
珠海投捷控股有限公司	551,753.65	551,753.65
珠海格力房产有限公司	2,891.87	2,908.59
合计	554,645.52	554,662.24

2) 应付关联方款项

单位：万元

关联方	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付账款：		
珠海粤雅传媒有限公司	-	0.03
珠海海岸无界文化管理有限公司	-	1.04
珠海格力房产有限公司	-	3,321.63
珠海格力地产物业服务股份有限公司	-	995.45
珠海保联房产有限公司	-	16.81
合计	-	4,334.96
合同负债：		
珠海格力房产有限公司		288.61
合计		288.61
其他应付款：		
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	105.32	1.88
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	360.39	36.82
华发物业服务有限公司	1.29	-
珠海海岸无界文化管理有限公司	0.43	0.07
珠海经济特区金叶酒店有限公司	0.02	-
珠海海岸影院管理有限公司	-	0.02
珠海鼎元生态农业有限公司	-	24,502.32
珠海格力建材有限公司	-	21,589.61
珠海格力房地产营销策划有限公司	-	24,749.45
珠海格力置盛实业有限公司	-	20,896.40
珠海海合商业管理有限公司	-	300.00
珠海海控淇澳旅游有限公司	-	19,992.50
珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司	-	5,674.90
珠海格力地产物业服务股份有限公司	-	94.48
珠海合联房产有限公司	-	44,361.73

关联方	2025 年 7 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
珠海太联房产有限公司	-	118.81
珠海格力房产有限公司	-	98,821.30
合计	467.45	261,140.28
短期借款：		
珠海海控小额贷款有限公司	13,000.00	13,090.00
厦门国际银行股份有限公司	23,751.91	-
横琴华通金融租赁有限公司	2,596.58	-
珠海市新恒基发展有限公司	-	3,521.48
珠海投资控股有限公司	-	2,515.34
合计	39,348.49	19,126.82
长期借款：		
珠海华润银行股份有限公司	21,082.50	-
合计	21,082.50	-

2、本次交易对上市公司关联交易的影响

本次交易完成后，标的资产不再纳入上市公司合并范围，上市公司与标的资产之间的交易将增加关联交易。上市公司将加快完成前次资产置换所作承诺。未来，上市公司将锚定大消费战略主航道，全力打造立足粤港澳、辐射全国、面向国际的大消费产业集团，迈入高质量发展新阶段。

根据致同会计师出具的《备考审阅报告》（致同审字（2025）第 442B034872 号）测算，最近一年及一期，模拟本次交易前后关联交易情况如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 1-7 月		2024 年度	
	交易前	交易后	交易前	交易后
关联销售	1,011.75	336.40	437.74	267.76
营业收入	199,979.39	144,219.08	527,683.95	292,237.56
关联销售占营业收入比例	0.51%	0.23%	0.08%	0.09%
关联采购	541.37	1,110.65	802.29	1,740.96
营业成本	126,259.92	79,094.08	365,324.39	163,031.72
关联采购占营业成本比例	0.43%	1.40%	0.22%	1.07%

报告期各期，关联销售及关联采购对应营业规模的比重均处在较低水平。本

次交易完成后，上市公司报告期内关联销售总体略有下降，关联采购有所增加，但整体比例仍较低。

（四）本次交易完成后减少和规范关联交易的措施

本次交易完成后，上市公司将继续严格依照相关法律、法规的要求，遵守《公司章程》《关联交易管理制度》等关于关联交易的内部制度规定，履行必要的法律程序，依照合法有效的协议进行关联交易，并在实际工作中充分发挥董事会审计委员会、独立董事的作用，遵循公平、公正、公开的原则，确保关联交易的合理性和公允性，履行信息披露义务，从而保护中小股东利益。

为进一步减少和规范本次重组完成后的关联交易，维护上市公司及其中小股东的合法权益，上市公司控股股东海投公司和间接控股股东华发集团出具了《关于规范与上市公司关联交易的承诺函》，承诺如下：

“1、本次交易完成后，本公司及其关联方将尽量减少并规范与上市公司及其控股子公司之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司及本公司控制的其他企业与上市公司将遵循市场交易的公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序。

2、本公司保证本公司、本公司控制的其他企业及关联方将不通过与上市公司及其控制的企业关联交易取得任何不正当的利益或使上市公司及其控制的企业承担任何不正当的义务。

3、本公司将促使本公司、本公司控制的其他企业及关联方不通过与上市公司之间的关联关系谋求特殊的利益，不会进行有损上市公司及其中小股东利益的关联交易。

4、本承诺在本公司作为上市公司控股股东/间接控股股东期间持续有效。”

第十一节 风险因素

投资者在评价公司本次交易时，除本报告书的其他内容和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别关注下述各项风险因素：

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易的审批风险

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

（二）本次交易可能被暂停、中止或取消的风险

本次交易存在如下被暂停、中止或取消的风险：

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

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

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

4、其他可能导致交易被暂停、中止或取消的风险。

若本次重组因上述某种原因或其他原因被暂停、中止或取消，而上市公司又

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

（三）本次交易上市公司和标的公司尚未取得全部金融机构债权人同意函的风险

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

（四）交易标的估值的风险

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

虽然评估机构声明其遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立性、客观性、科学性、公正性等原则，但鉴于资产评估中的分析、判断和结论受相关假设和限定条件的限制，本次交易评估中包含的相关假设、限定条件及特别事项等因素若发生不可预期的变化，则可能对本次评估结果准确性造成一定影响。提请投资者注意本次交易标的资产估值的风险。

二、本次重大资产出售对上市公司经营影响的风险

（一）未来市场经营风险

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

（二）经营规模及部分业绩指标下降风险

为提升上市公司的持续盈利能力和资产质量，上市公司拟将持有的格力房产 100%股权转让至投捷控股，本次交易完成后，标的资产将不再纳入上市公司合

并报表范围，根据上市公司《备考审阅报告》，预计上市公司总资产、净资产和营收规模等指标将出现一定幅度的下降，提请广大投资者关注。

（三）资产减值损失风险

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

三、其他风险

（一）股价波动风险

股票市场价格波动不仅受公司经营业绩、盈利水平和发展前景的影响，同时与国家宏观经济政策调整、金融政策的调控、股票市场的投机行为、投资者的心理预期等诸多因素相关。本次交易尚需取得决策机构和监管单位的批准或核准方可实施，实施完成需要一定的时间，期间上市公司的股票价格存在出现较大波动的可能，提请投资者注意本次交易中股票价格波动导致的投资风险。

（二）上市公司存在未弥补亏损的风险

截至 2025 年 9 月 30 日，上市公司合并资产负债表未分配利润为-205,754.70 万元。由于上市公司未弥补亏损较大，预计本次交易完成后的一段时间内，上市公司仍将存在未弥补亏损，无法向上市公司股东进行现金分红。提请广大投资者关注上市公司存在一定期限内无法进行现金分红的风险。

（三）前瞻性陈述具有不确定性的风险

本报告书所载内容中包括部分前瞻性陈述，一般采用诸如“将”“将会”“预期”“估计”“预测”“计划”“可能”“应”“拟”等带有前瞻性色彩的用词。尽管该等陈述是公司基于行业理性所作出的，但由于前瞻性陈述往往具有不确定性或依赖特定条件，包括本报告书所披露的已识别的各种风险因素；因此，除法律协议所载，本报告书所载的任何前瞻性陈述均不应被视为公司对未来发展战略、目标及结果的承诺。任何投资者及潜在投资者应在完整阅读本报告书的基础

上独立做出投资判断，且不应依赖于本报告书中所引用的信息和数据。

（四）不可抗力引起的风险

上市公司不排除因政治、政策、经济、自然灾害等其他不可控因素给上市公司及本次交易带来不利影响的可能性，提请投资者注意相关风险。

第十二节 其他重要事项

一、上市公司的控股股东对本次重组的原则性意见，及控股股东、董事、高级管理人员自本次重组提示性公告披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划

（一）上市公司控股股东对本次重组的原则性意见

上市公司控股股东海投公司就本次重组发表原则性意见如下：“原则同意启动珠免集团向珠海投捷控股有限公司出售珠海格力房产有限公司 100%股权及相关债权债务事宜”。

（二）上市公司的控股股东、董事、高级管理人员自本次重组方案首次披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划

1、上市公司控股股东的股份减持计划

上市公司控股股东已出具如下承诺：

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

2、上市公司全体董事、高级管理人员

上市公司董事、高级管理人员已出具如下承诺：

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

二、本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用和为实际控制人或其他关联人提供担保的情形

根据《担保安排协议》，标的资产交割日前珠免集团及其子公司（不含标的公司）为标的公司及其子公司提供的担保在格力房产交割至投捷控股之日起 6 个月内均应解除或终止，在此之前按照协议约定支付担保费，并由投捷控股就该等担保向珠免集团提供反担保。

根据《担保安排协议》，标的资产交割日前标的公司及其子公司为珠免集团及其子公司（不含标的公司）提供的担保在格力房产交割至投捷控股之日起 6

个月内均应解除或终止，在此之前按照协议约定支付担保费，并由珠免集团向格力房产提供反担保。

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

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

综上，本次交易后，上市公司不存在因本次交易导致资金、资产被实际控制人或其他关联人非经营性占用的情形。

三、本次交易对上市公司负债结构的影响

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

四、上市公司最近12个月内资产交易的情况

根据《重组管理办法》的规定：上市公司在12个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。已按照《重组管理办法》的规定编制并披露重大资产重组报告书的资产交易行为，无须纳入累计计算的范围。中国证监会对《重组管理办法》第十三条第一款规定的重大资产重组的累计期限和范围另有规定的，从其规定。交易标的资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围，或者中国证监会认定的其他情形下，可以认定为同一或者相关资产。

截至本报告签署日，上市公司及下属子公司在最近十二个月内发生的相关情况如下：

2024年12月23日，上市公司召开2024年第五次临时股东大会，审议通过了《关于<格力地产股份有限公司重大资产置换暨关联交易报告书（草案）（修订稿）>及其摘要的议案》等议案，同意上市公司以其持有的上海海控合联置业有限公司、上海海控保联置业有限公司、上海海控太联置业有限公司、三亚合联建设发展有限公司及重庆两江新区格力地产有限公司的100%股权及公司相关对外债务，与珠海投资控股有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司51%股权进行置换。

除上述事项外，上市公司本次重组前12个月内不存在其他主要的资产购买、出售行为。上述资产置换已参照《重组管理办法》规定编制并披露重大资产重组报告书，无需纳入累计计算范围。

五、本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易前，上市公司已根据《公司法》《证券法》《上市规则》和其它有关法律法规、规范性文件的要求，设立了股东会、董事会、审计委员会等机构并制定相应的议事规则，具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。

本次交易完成后，上市公司将继续保持治理结构的有效运作，继续执行相关的议事规则，以符合《公司法》《证券法》《上市规则》和其它有关法律法规、规范性文件的要求。

六、本次交易后上市公司利润分配政策及现金分红安排

（一）上市公司利润分配政策

本次交易完成后，上市公司的利润分配政策将保持不变，上市公司现行的《公司章程》对利润分配的规定如下：

“第二百三十条 公司股东会对利润分配方案作出决议后，或者公司董事会根据年度股东会审议通过的下一年度中期分红条件和上限制定具体方案后，须在2个月内完成股利（或者股份）的派发事项。

第二百三十一条 公司利润分配政策：

（一）公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性，保持公司长期持续稳定发展。

（二）公司可以采取现金、股票或者现金股票相结合的方式分配利润，现金分红优先。

（三）在满足现金分红条件的前提下，公司原则上每年进行现金分红，可以进行中期现金分红。

（四）利润分配不得超过累计可分配利润的范围。

（五）公司应在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下，积极采取现金分红，且最近三年以现金方式累计分配的利润应不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%，具体分配比例由公司董事会根据当年实现利润情况和公司发展的需要以及中国证监会的有关规定拟定，由公司股东会审议决定。

（六）公司实施现金分红应同时满足以下条件：

1、公司当年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；

2、审计机构对公司当年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

3、公司未来十二个月内无重大对外投资计划或重大现金支出事项。重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产（含土地使用权）或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的 50%，且超过 10,000 万元人民币。

（七）对于报告期盈利但未提出现金分红预案的，独立董事应当对此发表独立意见并披露，董事会审议通过后提交股东会审议表决。年度盈利但未提出现金分红预案的，应当在年报中详细说明未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划。

（八）股票股利的发放条件

1、公司未分配利润为正且当期可供分配利润为正；

2、董事会认为公司具有成长性，对每股净资产的摊薄、股票价格与公司股

本规模匹配等相关因素进行分析或说明，且发放股票股利有利于公司全体股东整体利益；

3、公司发放股票股利应注重股本扩张与业绩增长保持同步

第二百三十二条 公司现金股利政策目标为按照本章程规定的现金分红的条件和要求进行分红。当公司最近一年审计报告为非无保留意见或带与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见或资产负债率高于 70%的，可以不进行利润分配。

第二百三十三条 若公司外部经营环境发生重大变化或现有的利润分配政策影响公司可持续经营时，公司可以根据内外部环境修改利润分配政策。下列情况为前款所称的外部经营环境发生重大变化或现有的利润分配政策影响公司可持续经营：

（一）国家制定的法律法规及行业政策发生重大变化，非因公司自身原因导致公司经营亏损；

（二）出现地震、台风、水灾、战争等不能预见、不能避免并不能克服的不可抗力因素，对公司生产经营造成重大不利影响导致公司经营亏损；

（三）公司法定公积金弥补以前年度亏损后，公司当年实现净利润仍不足以弥补以前年度亏损；

（四）公司经营活动产生的现金流量净额连续三年均低于当年实现的可供分配利润的 30%。

第二百三十四条 公司利润分配政策制订和修改由公司董事会向公司股东会提出，提出的利润分配政策需要经董事会过半数表决通过，并经出席股东会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。独立董事应发表独立意见并公开披露。

第二百三十五条 在制定现金分红预案时，公司高级管理人员、董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜。现金分红预案应提交董事会审议通过后提交股东会批准，独立董事应当发表独立意见。

第二百三十六条 公司切实保障社会公众股股东参与股东会对现金分红预案

表决的权利，董事会、独立董事和符合一定条件的股东可以向公司股东征集其在股东大会上的投票权。

公司股东会对现金分红具体方案进行审议时，应充分听取中小股东的意见和诉求，除安排在股东大会上听取股东的意见外，还通过股东热线电话、投资者关系互动平台等方式与股东特别是中小股东进行沟通和交流，及时答复中小股东关心的问题。

第二百三十七条 审计委员会应对董事会和高级管理人员执行公司分红政策的情况及决策程序进行监督。

第二百三十八条 股东违规占有公司资金的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。”

（二）上市公司现金分红安排

本次重组完成后，上市公司在继续遵循《公司章程》关于利润分配的相关规定的基础上，将根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等相关规定，结合上市公司的实际情况，广泛听取有关各方尤其是独立董事、中小股东的意见和建议，不断完善利润分配政策，增加分配政策执行的透明度，维护全体股东利益，在保证上市公司可持续发展的前提下兼顾对股东合理的投资回报，更好地维护上市公司股东及投资者利益。

七、关于本次重组信息公布前公司股票价格波动达到《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

上市公司就本次交易的首次公告日（2025年10月22日）前连续20个交易日的股票价格波动情况，以及该期间上证综指及同行业板块波动情况进行了自查比较，结果如下：

项目	2025年9月15日	2025年10月21日	涨跌幅
珠免集团（600185.SH） 收盘价（元/股）	5.89	6.25	6.11%
上证综指（000001.SH） 收盘价（点）	3,860.50	3,916.33	1.45%
免税店指数（885898.TI） 收盘价（点）	1,106.73	1,094.21	-1.13%

剔除大盘因素影响涨跌幅	4.67%
剔除同行业板块因素影响涨跌幅	7.24%

综上，剔除大盘因素和同行业板块因素影响，上市公司股价在首次公告日前 20 个交易日内累计涨跌幅分别为 4.67%、7.24%，均未超过 20%，未构成异常波动情况。

据此，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。

八、本次交易涉及的相关主体买卖上市公司股票的自查情况

上市公司根据《上市公司重大资产重组管理办法》《监管规则适用指引——上市类第 1 号》和《准则第 26 号》等文件的规定，针对本次交易进行内幕信息知情人登记及自查工作，本次交易的自查期间为《珠海珠免集团股份有限公司关于筹划重大资产重组暨关联交易的提示性公告》披露之日前 6 个月至《珠海珠免集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》披露之前一日止，即 2025 年 4 月 22 日至 2025 年 11 月 17 日。本次自查范围包括：上市公司及其董事、高级管理人员、相关知情人员以及前述人员的直系亲属（即父母、配偶、成年子女，下同）；华发集团及其现任董事、高级管理人员以及前述人员的直系亲属；海投公司及其现任董事、高级管理人员以及前述人员的直系亲属；格力房产的董事、高级管理人员以及前述人员的直系亲属；投捷控股及其董事、高级管理人员以及前述人员的直系亲属；投发控股及其董事、高级管理人员以及前述人员的直系亲属；珠海市人民政府国有资产监督管理委员会及其相关知情人员以及前述人员的直系亲属；就本次重组聘请的中介机构及相关经办人员以及前述人员的直系亲属。

上市公司将在本次交易方案提交股东会审议之前，完成内幕信息知情人股票交易自查报告，并及时公告相关内幕信息知情人买卖股票的情况。

九、本次交易对中小投资者权益保护的安排

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

（一）严格履行上市公司信息披露义务

对于本次交易涉及的信息披露义务，上市公司已经按照《证券法》《重组管理办法》《上市公司信息披露管理办法》《监管指引第9号》《准则第26号》等相关法律、法规的要求履行了信息披露义务，并将继续严格履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。上市公司及时向上交所披露影响股价的重大信息。本报告书披露后，上市公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露本次交易的进展情况，使投资者及时、公平地知悉本次交易相关信息。

（二）确保本次交易定价公允、公平、合理

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

（三）严格履行上市公司审议及表决程序

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

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

（四）股东会及网络投票安排

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

未来召开股东会审议本次交易相关议案时，上市公司将根据法律、法规及规范性文件的相关规定，为股东会审议本次交易相关事项提供网络投票平台，为股

东参加股东会提供便利，以保障股东的合法权益。上市公司股东可以参加现场投票，也可以直接通过网络进行投票表决。上市公司披露股东会决议时，还将单独统计中小股东投票情况。

（五）本次交易摊薄即期回报情况及相关填补措施

1、本次交易摊薄即期回报情况

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

单位：万元

项目	2025 年 1-7 月/2025 年 7 月 31 日		
	交易前	交易后（备考数）	变动情况
营业收入	199,979.39	144,219.08	-27.88%
归属于母公司股东的净利润	-49,145.78	4,978.47	110.13%
基本每股收益（元/股）	-0.24	0.04	116.67%
稀释每股收益（元/股）	-0.24	0.04	116.67%
项目	2024 年度/2024 年 12 月 31 日		
	交易前	交易后（备考数）	变动情况
营业收入	527,683.95	292,237.56	-44.62%
归属于母公司股东的净利润	-151,451.64	-9,240.38	93.90%
基本每股收益（元/股）	-0.99	-0.28	71.72%
稀释每股收益（元/股）	-0.99	-0.28	71.72%

注：每股收益指标以扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算。

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

2、上市公司填补即期回报及提高未来回报能力采取的措施

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

（1）聚焦主营业务，提升经营质量

本次交易完成后，上市公司将进一步聚焦以免税业务为核心，围绕大消费产

业发展，依托政策利好与区位优势，拓展跨境电商业务和完税贸易渠道，优化营销策略和供应链体系，加强运营精细化管理，挖掘经营潜力，推动盈利能力持续提升，切实维护公司及中小股东利益。

（2）坚持规范运作，加强合规治理

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

（3）进一步落实利润分配制度，强化投资者回报机制

上市公司重视对股东的合理投资回报，同时兼顾公司的可持续发展，为更好地保障投资者的合理回报，提高股利分配决策的透明度，便于股东对公司经营和利润分配进行监督，公司已根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等文件精神及《公司章程》的相关规定，同时结合公司的实际情况，建立了健全有效的股东回报机制，以确保公司股利分配政策的持续性、稳定性、科学性。

（六）其他保护投资者权益的措施

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

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

十、本次交易的相关主体和证券服务机构不存在依据《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条不得参与

任何上市公司重大资产重组的情形

《监管指引第7号》第十二条规定，交易的相关主体因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的，自立案之日起至责任认定前不得参与任何上市公司的重大资产重组。中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，上述主体自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少36个月内不得参与任何上市公司的重大资产重组。

截至本报告书签署日，本次交易涉及《监管指引第7号》第六条规定的相关主体，均不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，亦不存在最近36个月内因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形。

十一、上市公司报告期内的会计差错更正

（一）于2023年3月22日披露的《关于前期会计差错更正的公告》

2023年3月22日，上市公司披露《关于前期会计差错更正的公告》（临2023-018），该次前期会计差错更正的原因为：公司持有科华生物（股票代码：002022.SZ）18.64%股份，对科华生物的长期股权投资采用权益法进行核算。基于科华生物已将其控股的天隆公司纳入合并报表并对涉及合并天隆公司财务报表相关的前期会计差错采用追溯重述法进行更正，公司自2021年1月1日起，将科华生物合并利润表中来自天隆公司的利润纳入投资收益的计算，重溯调整公司相关合并财务报表。

（二）于2023年7月17日披露的《关于前期会计差错更正的公告》

2023年7月17日，上市公司披露《关于前期会计差错更正的公告》（临2023-058），该次前期会计差错更正的原因为：经公司对存货项目前期计提减值情况进行全面梳理和详尽调查，发现公司下属全资子公司上海海控保联置业有限公司、上海海控太联置业有限公司及重庆两江新区格力地产有限公司2018-2021年度未能准确估算存货的预期未来售价，现予以更正，采用追溯重述法补提2018-2021年度存货跌价准备，并由此导致2022年年初存货、未分配利润和2022年度资产减值损失需做相应调减。综上，公司对2018-2022年度财务报表进行追溯调整。

第十三节 对本次交易的结论性意见

一、独立财务顾问对本次交易的结论性意见

本公司已聘请国泰海通证券担任本次交易的独立财务顾问。公司独立财务顾问，按照《公司法》《证券法》《重组管理办法》《准则第26号》等法律、法规和相关规定，对本次重大资产重组的有关事项进行审慎核查后，发表以下核查意见：

“1、本次交易方案符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

2、本次交易不构成重组上市；

3、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定；

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

二、律师对本次交易的结论性意见

根据北京市嘉源律师事务所出具的法律意见书，其意见如下：

“1、本次交易方案的主要内容符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

2、珠免集团为依法设立并有效存续的股份有限公司，具备实施本次重组的主体资格；投捷控股为依法设立并有效存续的有限责任公司，具备参与本次重组的主体资格。

3、本次重组相关协议的主要内容符合《重组管理办法》的规定，未违反法律及行政法规的强制性规定，该等协议生效后，对协议相关方均具有法律约束力。

4、本次重组已取得截至目前所必需的授权和批准，该等授权和批准合法有效；本次重组尚需取得上述列明的授权和批准；待依法取得尚需取得的授权和批

准后，本次重组可依法实施。

5、截至本法律意见书出具之日，上市公司合法持有的标的股权，标的股权权属清晰，不存在质押、冻结、查封等权利受到限制的情况，标的股权可依法转让；标的公司的对外投资、主要资产、未决诉讼以及行政处罚不存在可能对本次交易构成实质性法律障碍的情况。

6、就本次重组事宜，除本法律意见书已披露的情况外，本次重组上市公司及标的公司均已相应履行了债权人通知或取得了相关债权人的同意函。

7、本次重组标的公司员工在本次交易完成后保持现有劳动关系主体不变事宜，已经上市公司职工代表大会审议通过。

8、根据本次交易的相关安排，在标的资产交割后，标的公司与珠免集团的之间将不存在非经营性资金占用。就珠免集团与标的公司之间担保事宜，珠免集团与投捷控股均相应提供反担保，该等反担保事项尚待提交上市公司股东会审议。

9、本次重组符合《重组管理办法》及相关规范性文件规定的原则和实质性条件。

10、本次重组已经履行的相关程序符合相关中国法律法规和珠免集团公司章程对关联交易的规定，本次重组不存在损害珠免集团股东利益的情形。本次重组完成后新增的上市公司与关联方之间的关联交易，不存在损害上市公司股东利益的情形；公司控股股东已经作出相关具体承诺，该等承诺措施实施后，将有助于上市公司规范关联交易。本次交易不会导致新增重大不利影响的同业竞争，公司控股股东已出具避免同业竞争的承诺，该等承诺措施实施后，将有助于避免及规范同业竞争。

11、截至本法律意见书出具之日，公司已进行的信息披露符合相关法律、法规及规范性文件的规定，本次重组不存在应当披露而未披露的文件、协议、安排或其他事项。

12、为本次重组提供服务的证券服务机构均具有为本次重组提供服务的资格。

13、上市公司已依据法律、法规、规范性文件制定了《内幕信息及知情人登记管理制度》，并已按照该制度对本次交易的内幕信息采取必要的保密措施，对

内幕信息知情人进行了登记备案。

14、本次重组已取得现阶段所必需的授权和批准；本次重组尚需投捷控股有权决策机构批准本次交易、本次重组评估报告尚需履行珠海市国资委备案程序、本次重组尚需取得珠海市国资委的正式批准、上市公司股东会的批准和本次交易涉及的其他必须的审批、备案或授权（如有）。”

第十四节 本次交易的有关中介机构

一、独立财务顾问

名称：国泰海通证券股份有限公司

办公地址：广东省深圳市福田区华富街道莲花一村社区皇岗路 5001 号深业上城（南区）写字楼 A 座 43 层

法定代表人：朱健

电话：021-38676666

传真：021-38676666

经办人员：朱云泽、赵汉青、王常浩、刘善樊、陈顶新、梁霞、欧阳亦鹏、林哲皓、朱子杰、王溯之、王俊博、王毅诚

二、财务顾问

名称：华金证券股份有限公司

办公地址：上海市浦东新区杨高南路 759 号陆家嘴世纪金融广场 2 号楼 30 层

法定代表人：燕文波

电话：021-20655588

传真：021-20655508

经办人员：拜晓东、卢少平、尹首清、袁庆亮、郝雪松、刘俊铭、谭静、顾本鑫、孙雨禾

三、法律顾问

名称：北京市嘉源律师事务所

办公地址：北京市西城区复兴门内大街 158 号远洋大厦 4 楼

负责人：颜羽

电话：010-66413377

传真：010-66412855

签字律师：刘兴、赵丹阳

四、审计机构

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层

执行事务合伙人：李惠琦

电话：010-85665588

传真：010-85665120

签字注册会计师：邵桂荣、钟圣龙

五、资产评估机构

名称：浙江中联资产评估有限公司

办公地址：浙江省杭州市上城区四季青街道钱潮路 618 号铭鑫大厦

法定代表人：邬崇国

电话：0571-88372112

传真：0571-88372112

签字评估师：李洪柱、周承起

第十五节 上市公司及相关中介机构的声明

一、上市公司全体董事声明

本公司及全体董事承诺本报告书及其摘要，以及本公司所出具的相关申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签字：

李向东

马志超

黄一桓

齐雁兵

路晓燕

何美云

李良琛

珠海珠免集团股份有限公司

年 月 日

二、上市公司全体高级管理人员声明

本公司及全体高级管理人员承诺本报告书及其摘要，以及本公司所出具的相关申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

除董事以外的高级管理人员签字：

胡雨波

李航

高升业

珠海珠免集团股份有限公司

年 月 日

三、独立财务顾问声明

本公司及本公司经办人员同意《珠海珠免集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》及其摘要中引用的本公司出具的独立财务顾问报告的内容，且所引用内容已经本公司及本公司经办人员审阅，确认《珠海珠免集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如本次交易申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将依法承担连带赔偿责任。

本公司及本公司经办人员已对本次重组申请文件中引用的其他中介机构意见在专业领域范围内保持职业怀疑，运用职业判断进行独立分析、调查或复核，并作出独立判断。如本次交易申请文件因引用其他机构意见导致出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将依法承担相应责任。

法定代表人（董事长）：

朱 健

项目主办人：

朱云泽

赵汉青

王常浩

项目协办人：

刘善樊

国泰海通证券股份有限公司

年 月 日

四、财务顾问声明

本公司及本公司经办人员同意《珠海珠免集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及其摘要引用本公司提供的相关资料及内容，且所引用内容已经本公司及本公司经办人员审阅，确认《珠海珠免集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

项目协办人：

郝雪松

谭 静

孙雨禾

财务顾问主办人：

尹首清

袁庆亮

法定代表人：

燕文波

华金证券股份有限公司

2025 年 月 日

五、法律顾问声明

本所及本所经办律师同意珠免集团在本报告书及其摘要以及其他相关披露文件中援引本所提供的相关材料及内容，本所及本所经办律师已对本报告书及其摘要以及其他相关披露文件中援引的相关内容进行了审阅，确认本报告书及其摘要以及其他相关披露文件不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

北京市嘉源律师事务所

负 责 人：颜 羽 _____

经 办 律 师：刘 兴 _____

赵丹阳 _____

年 月 日

六、审计机构声明

本所及签字注册会计师同意珠免集团在本报告书及其摘要以及其他相关披露文件中援引本所提供的相关材料及内容，本所及签字注册会计师已对本报告书及其摘要以及其他相关披露文件中援引的相关内容进行了审阅，确认本报告书及其摘要以及其他相关披露文件不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：_____

李惠琦

签字注册会计师：_____

邵桂荣

钟圣龙

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

年 月 日

七、资产评估机构声明

本机构及签字资产评估师已阅读《珠海珠免集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及其摘要，并确认《珠海珠免集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中援引本公司出具的《珠海珠免集团股份有限公司拟转让珠海格力房产有限公司 100%股权予珠海投捷控股有限公司涉及的珠海格力房产有限公司模拟债转增资本公积后股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（浙联评报字[2025]第 493 号）的专业结论无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对《珠海珠免集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中完整准确地援引本公司出具的《珠海珠免集团股份有限公司拟转让珠海格力房产有限公司 100%股权予珠海投捷控股有限公司涉及的珠海格力房产有限公司模拟债转增资本公积后股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（浙联评报字[2025]第 493 号）的专业结论无异议，确认《珠海珠免集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因援引本机构出具的资产评估专业结论而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资产评估师：_____

李洪柱

周承起

资产评估机构负责人：_____

邬崇国

浙江中联资产评估有限公司

年 月 日

第十六节 备查文件及备查地点

一、备查文件

- 1、珠免集团关于本次交易的董事会决议；
- 2、珠免集团独立董事关于本次交易的独立董事意见；
- 3、本次交易各方关于本次交易的内部决策文件；
- 4、本次交易的相关协议文件；
- 5、国泰海通证券为本次交易出具的《独立财务顾问报告》；
- 6、嘉源律师为本次交易出具的《法律意见书》；
- 7、致同会计师为本次交易出具的标的资产《模拟审计报告》《模拟审计报告（含债转资本公积）》、上市公司《备考审阅报告》；
- 8、浙江中联为本次交易出具的标的《评估报告》；
- 9、其他与本次交易相关的重要文件。

二、备查地点

投资者可在下列地点查阅有关备查文件：珠海珠免集团股份有限公司

地址：广东省珠海市石花西路 213 号

电话：0756-8860606

传真：0756-8309606

联系人：黄一桓

另外，投资者可在中国证监会指定的信息披露网站：<http://www.cninfo.com.cn>和上交所网站：<http://www.sse.com.cn>上查阅《珠海珠免集团股份有限公司重大资产置换暨关联交易报告书（草案）》及其摘要全文。

（本页无正文，为《珠海珠免集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》之盖章页）

珠海珠免集团股份有限公司

年 月 日

附表一：标的公司及其下属企业已经取得权属证书的自有土地一览表

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

注1：第1项中粤（2022）珠海市不动产权第0067805号等包含：粤（2022）珠海市不动产权第0067805号、粤（2022）珠海市不动产权第0067330号、粤（2022）珠海市不动产权第0067326号、粤（2022）珠海市不动产权第0067610号、粤（2022）珠海市不动产权第0067798号、粤（2022）珠海市不动产权第0067374号、粤（2022）珠海市不动产权第0067312号、粤（2022）珠海市不动产权第0067311号、粤（2022）珠海市不动产权第0067615号、粤（2022）珠海市不动产权第0067801号、粤（2022）珠海市不动产权第0067294号、粤（2022）珠海市不动产权第0067371号、粤（2022）珠海市不动产权第0067369号、粤（2022）珠海市不动产权第0067267号、粤（2022）珠海市不动产权第0067614号、粤（2022）

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

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

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

注 4：截至本报告书签署日，第 8 项土地抵押已解除。

附表二：标的公司及其下属企业已经取得权属证书的自有房屋一览表

序号	权利人	产权证号	座落	建筑面积 (m²)	房屋用途	权利限制情形
1	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067805 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2101 办公	89.77	办公	抵押
2	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067330 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2102 办公	93.78	办公	抵押
3	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067326 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2103 办公	207.03	办公	抵押
4	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067610 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2104 办公	127.37	办公	抵押
5	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067798 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2105 办公	99.38	办公	抵押
6	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067374 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2106 办公	99.38	办公	抵押
7	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067312 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2107 办公	127.37	办公	抵押
8	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067311 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2108 办公	207.03	办公	抵押
9	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067615 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2109 办公	93.27	办公	抵押
10	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067801 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2110 办公	93.27	办公	抵押
11	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067294 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2111 办公	93.27	办公	抵押
12	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067371 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2112 办公	93.27	办公	抵押
13	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067369 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2113 办公	93.27	办公	抵押
14	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067267 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2114 办公	93.27	办公	抵押

序号	权利人	产权证号	座落	建筑面积 (m²)	房屋用途	权利限制情形
15	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067614 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2115 办公	207.03	办公	抵押
16	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067296 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2116 办公	119.08	办公	抵押
17	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067307 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2117 办公	93.27	办公	抵押
18	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067272 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2118 办公	93.27	办公	抵押
19	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067800 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2119 办公	119.08	办公	抵押
20	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067609 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2120 办公	207.03	办公	抵押
21	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067373 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2121 办公	92.88	办公	抵押
22	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067319 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2122 办公	92.10	办公	抵押
23	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067323 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2123 办公	91.32	办公	抵押
24	格力房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0067793 号	珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2124 办公	90.55	办公	抵押
25	格力房产	渝（2018）两江新区不动产权第 001334084 号	重庆市渝北区天山大道西段 47 号 2 幢 19-1	123.84	成套住宅	无
26	格力房产	渝（2018）两江新区不动产权第 001335227 号	重庆市渝北区天山大道西段 47 号 2 幢 19-4	139.80	成套住宅	无
27	格力房产	粤房地权证珠字第 0100073789 号	珠海市香洲区九洲大道中 2123 号会所	3,293.81	会所	抵押
28	格力房产	粤（2017）珠海市不动产权第 0024237 号	珠海市情侣北路 3333 号 36 栋	3,463.67	其他	无
29	格力房产	粤房地证字第 C5627444 号	珠海市吉大石花西路 213 号	7,967.59	工业	抵押

序号	权利人	产权证号	座落	建筑面积 (m²)	房屋用途	权利限制情形
30	格力房产	粤（2016）珠海市不动产权第 0112354 号	珠海市香洲区吉大石花西路 211 号	19,772.24	教育、地下室	无
31	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212854 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 217 商铺	91.38	商业服务	抵押
32	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212855 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 218 商铺	93.69	商业服务	抵押
33	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212856 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 219 商铺	93.69	商业服务	抵押
34	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212857 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 220 商铺	152.31	商业服务	抵押
35	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212858 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 221 商铺	187.15	商业服务	抵押
36	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212859 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 201 商铺	137.06	商业服务	抵押
37	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212860 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 202 商铺	66.33	商业服务	抵押
38	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212861 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 101 商铺	61.78	商业服务	抵押
39	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212862 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 102 商铺	58.88	商业服务	抵押
40	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212863 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 103 商铺	65.34	商业服务	抵押
41	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212864 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 104 商铺	65.34	商业服务	抵押
42	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212865 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 203 商铺	63.90	商业服务	抵押
43	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212866 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 204 商铺	153.69	商业服务	抵押
44	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212867 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 105 商铺	67.00	商业服务	抵押

序号	权利人	产权证号	座落	建筑面积 (m²)	房屋用途	权利限制情形
45	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212868 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 106 商铺	67.00	商业服务	抵押
46	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212869 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 205 商铺	85.06	商业服务	抵押
47	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212870 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 206 商铺	85.06	商业服务	抵押
48	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212871 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 207 商铺	151.98	商业服务	抵押
49	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212872 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 208 商铺	63.90	商业服务	抵押
50	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212873 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 209 商铺	67.14	商业服务	抵押
51	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212839 号	平沙镇平东路 2583 号商铺	131.55	商业服务	抵押
52	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212840 号	平沙镇平东路 2585 号商铺	54.19	商业服务	抵押
53	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212841 号	平沙镇平东路 2587 号商铺	73.16	商业服务	抵押
54	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212842 号	平沙镇平东路 2589 号商铺	151.78	商业服务	抵押
55	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212843 号	平沙镇平东路 2591 号商铺	128.99	商业服务	抵押
56	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212844 号	平沙镇平东路 2595 号商铺	149.28	商业服务	抵押
57	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212845 号	平沙镇振平西路 13 号商铺	147.19	商业服务	抵押
58	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212846 号	平沙镇振平西路 15 号商铺	127.47	商业服务	抵押
59	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212847 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 210 商铺	64.71	商业服务	抵押

序号	权利人	产权证号	座落	建筑面积 (m²)	房屋用途	权利限制情形
60	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212848 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 211 商铺	66.32	商业服务	抵押
61	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212849 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 212 商铺	194.93	商业服务	抵押
62	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212850 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 213 商铺	106.60	商业服务	抵押
63	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212851 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 214 商铺	39.19	商业服务	抵押
64	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212852 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 215 商铺	37.35	商业服务	抵押
65	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212853 号	平沙镇平东路 2599 号 19 栋 216 商铺	91.38	商业服务	抵押
66	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212817 号	平沙镇平东路 2555 号 18 栋 203 商铺	82.08	商业服务	抵押
67	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212818 号	平沙镇平东路 2555 号 18 栋 204 商铺	49.97	商业服务	抵押
68	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212819 号	平沙镇平东路 2555 号 18 栋 205 商铺	47.62	商业服务	抵押
69	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212820 号	平沙镇平东路 2553 号商铺	93.95	商业服务	抵押
70	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212821 号	平沙镇平东路 2557 号商铺	78.00	商业服务	抵押
71	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212822 号	平沙镇平东路 2559 号商铺	118.63	商业服务	抵押
72	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212823 号	平沙镇平东路 2561 号商铺	57.28	商业服务	抵押
73	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212824 号	平沙镇平东路 2563 号商铺	58.70	商业服务	抵押
74	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212825 号	平沙镇平东路 2565 号商铺	55.87	商业服务	抵押

序号	权利人	产权证号	座落	建筑面积 (m²)	房屋用途	权利限制情形
75	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212826 号	平沙镇平东路 2567 号商铺	58.70	商业服务	抵押
76	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212827 号	平沙镇平东路 2569 号商铺	118.08	商业服务	抵押
77	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212828 号	平沙镇平东路 2571 号商铺	77.81	商业服务	抵押
78	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212829 号	平沙镇平东路 2573 号商铺	92.05	商业服务	抵押
79	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212830 号	平沙镇平东路 2555 号 18 栋 206 商铺	48.80	商业服务	抵押
80	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212831 号	平沙镇平东路 2555 号 18 栋 207 商铺	46.44	商业服务	抵押
81	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212832 号	平沙镇平东路 2555 号 18 栋 208 商铺	48.80	商业服务	抵押
82	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212833 号	平沙镇平东路 2555 号 18 栋 209 商铺	48.80	商业服务	抵押
83	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212834 号	平沙镇平东路 2555 号 18 栋 210 商铺	82.08	商业服务	抵押
84	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212835 号	平沙镇平东路 2555 号 18 栋 211 商铺	54.46	商业服务	抵押
85	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212836 号	平沙镇平东路 2555 号 18 栋 212 商铺	41.23	商业服务	抵押
86	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212837 号	平沙镇平东路 2555 号 18 栋 201 商铺	41.23	商业服务	抵押
87	珠海保联房产有限公司	粤（2023）珠海市不动产权第 0212838 号	平沙镇平东路 2555 号 18 栋 202 商铺	54.46	商业服务	抵押
88	珠海保联房产有限公司	粤（2024）珠海市 0217117	金湾区平沙镇平东路 2529 号 205 商铺	47.05	商业服务	无
89	珠海保联房产有限公司	粤（2024）珠海市 0217118	金湾区平沙镇平东路 2539 号商铺	143.92	商业服务	无

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

附表三：上市公司对标的公司的担保概况

序号	债务人	债权人	担保义务人	担保协议	担保协议签署日期	相关担保物
1	珠海鼎元生态农业有限公司	东莞银行股份有限公司珠海分行	珠免集团	《最高额保证合同》（东银（0019）2023 年最高保字第 023075 号）	2023.02.15	-
2	珠海格力建材有限公司	中国银行股份有限公司珠海分行	珠免集团	《最高额保证合同》（GBZ476380120240361）	2024.03.18	-
3	珠海格力建材有限公司	江苏银行股份有限公司深圳分行	珠海洪湾中心渔港发展有限公司	《最高额连带责任保证书》（Z161125000027）	2025.05.26	-
4	珠海格力建材有限公司	江苏银行股份有限公司深圳分行	珠免集团	《最高额连带责任保证书》（Z161125000028）	2025.05.26	-
5	珠海格力房产有限公司	珠海港瑞商业保理有限公司	珠免集团	《保理业务连带责任保证合同》（GRBLXM-2024-005-BZ）	2024.11.05	-
6	珠海格力建材有限公司	广东南粤银行股份有限公司珠海分行	珠免集团	《最高额保证合同》（NY-20241112-0122）	2024.11.14	-
7	珠海鼎元生态农业有限公司	广东南粤银行股份有限公司珠海分行	珠免集团	《最高额保证合同》（NY-20241224-0186）	2024.12.27	-
8	珠海格力建材有限公司	广发银行股份有限公司珠海分行	珠免集团	《最高额保证合同》（（2024）珠银授额字第 000239 号-担保 01）	2024.12.14	-
9	珠海格力房产有限公司	珠海港惠融资租赁有限公司	珠免集团	《保证合同》（GHZLXM-2023-005-004）	2023.12.13	-
10	珠海鼎元生态农业有限公司	珠海横琴村镇银行股份有限公司	珠免集团	《保证合同》（B-L20257900200022）	2025.04.29	-
11	珠海格力建材有限公司	珠海横琴村镇银行股份有限公司	珠免集团	《保证合同》（B-L20257900200028）	2025.05.29	-
12	珠海格力房产有限公司	中国光大银行股份有限公司珠海分行	珠免集团	《保证合同》（ZH 贷保字 78062022020）	2022.05.30	-
13	珠海格力房产有限公司	中国光大银行股份有限公司珠海分行	珠免集团	《最高额保证合同》（ZH 综保字 78072024025）	2024.05.09	-
14	珠海格力房产有限公司	中国光大银行股份有限公司珠海分行	珠海洪湾中心渔港发展有限公司	《抵押合同》（ZH 贷抵字 78062022020）	2022.05.30	粤（2022）珠海市不动产权第 0064576 号等 5 处

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

附表四：标的公司对上市公司的担保概况

序号	债务人	债权人	担保义务人	担保协议	担保协议签署日期	相关担保物
1	珠海保联水产品营销有限公司	中信银行股份有限公司珠海分行	格力房产	《最高额抵押合同》（（2024）穗银珠海最高抵 00839 号）	2024.12.05	粤（2019）珠海市不动产权第 0124577 号和粤（2019）珠海市不动产权第 0122231 号
2	珠海珠免科技有限公司	横琴金投国际融资租赁有限公司	格力房产	《抵押合同》（JTZL-SHHZ-2023-124-DY）	2023.07.28	格力广场二期、一期 A 区、一期 B 区、一期 C 区的地下停车位共计 1,319 项
3	珠海珠免科技有限公司、珠海万山静云酒店管理有限公司、珠海高格医药销售有限公司	兴业银行股份有限公司珠海分行	格力房产	《最高额抵押合同》（兴银粤抵字（拱北）第 202309200015 号）	2023.09.26	粤（2022）珠海市不动产权第 0067805 号等 12 处不动产
4	珠海保联水产品营销有限公司	广东华兴银行股份有限公司珠海分行	珠海保联房产有限公司	《最高额抵押合同》（华兴珠分额抵字第 20231027Y1-02 号）	2023.10.31	粤（2023）珠海市不动产权第 0212861 号等 57 处不动产
5	珠海保联水产品营销有限公司	广东华兴银行股份有限公司珠海分行	格力房产	《最高额抵押合同》（华兴珠分额抵字第 20231027Y1-01 号）	2023.10.31	粤（2020）珠海市不动产权第 0038687 号
6	珠海保联供应链管理有限公	交通银行股份有限公司珠海分行	格力房产	《保证合同》（A07230102007-02）	2023.07.20	-
7	珠海保联水产品营销有限公司	珠海横琴金投商业保理有限公司	格力房产	《最高额抵押合同》（JTBL-BLYW-2023-001-ZGEDY）	2023.08.03	格力海岸 S1-S4 地下一层共计 2003 处不动产

序号	债务人	债权人	担保义务人	担保协议	担保协议签署日期	相关担保物
8	珠海保联水产品营销有限公司	珠海横琴金投商业保理有限公司	格力房产	《最高额抵押合同》 (JTBL-BLYW-2023-002-ZGEBZ)	2023.08.03	-
9	珠海保联水产品营销有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海分行	格力房产	《最高额抵押合同》 (1510202401257459DY-1)	2024.01.29	粤（2021）珠海市不动产权第0127233号等122处不动产
10	珠海保联水产品营销有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海分行	格力房产	《最高额抵押合同》 (1510202401257459DY-2)	2024.01.29	粤（2020）珠海市不动产权第0039139号等73处不动产
11	珠海洪湾中心渔港发展有限公司	光大金融租赁股份有限公司	格力房产	《抵押合同》（光大金融租赁（2011）抵字第03-00048号）	2020.11.27	粤（2018）珠海市不动产权第0067827号等41处不动产