

关于上海证券交易所
《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的问询函》的
回复



致同会计师事务所（特殊普通合伙）

关于上海证券交易所
《珠海珠免集团股份有限公司重大资产出售暨关
联交易报告书的问询函》的回复

上海证券交易所：

珠海珠免集团股份有限公司（以下简称“珠免集团”、“公司”或“上市公司”）于 2025 年 11 月 20 日收到上海证券交易所出具的《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报告书的问询函》（上证公函【2025】3915 号，以下简称“问询函”）。致同会计师事务所（特殊普通合伙）对问询函中需会计师发表意见的问题进行了认真核查，现就核查情况回复如下：

问题 1.关于交易安排

草案显示，交易对手方投捷控股成立于 2025 年 9 月 16 日，注册资本为 1,000 万元。本次交易由投捷控股以现金方式进行分期支付，首期支付款项为交易价格的 30%，即 165,526.10 万元，在《重大资产出售协议》生效后 5 个工作日内汇入珠免集团指定账户。交易双方自协议生效后的 20 个工作日内签署交割确认文件，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，投捷控股将取得标的资产的控制权。在协议生效后的 1 年内及 2 年内，投捷控股将分别支付剩余款项及该等付款期间对应的利息。

请公司：（1）说明在仅支付 30%交易对价的情况下即进行资产交割并约定无论标的资产是否完成变更登记/备案手续均视为公司完成资产交付义务，相关交割安排是否存在法律风险，并结合协议核心条款约定、支付进度、日常经营决策机制等，说明公司丧失对标的资产控制权的时点及判断依据，是否符合

《企业会计准则》相关规定；（2）说明付款周期设置为两年的原因及合理性，并结合投捷控股的财务状况、可动用货币资金、融资渠

道、还款安排等，说明投捷控股是否具备履约能力、是否存在其他履约保障措施、以及相关付款安排是否存在延期等变更风险。

请财务顾问就上述问题发表明确意见，请律师及会计师就问题（1）发表明确意见。

一、公司回复

（一）说明在仅支付**30%**交易对价的情况下即进行资产交割并约定无论标的资产是否完成变更登记/备案手续均视为公司完成资产交付义务，相关交割安排是否存在法律风险，并结合协议核心条款约定、支付进度、日常经营决策机制等，说明公司丧失对标的资产控制权的时点及判断依据，是否符合《企业会计准则》相关规定

1、说明在仅支付**30%**交易对价的情况下即进行资产交割并约定无论标的资产是否完成变更登记/备案手续均视为公司完成资产交付义务，相关交割安排是否存在法律风险

就本次交易涉及的标的资产交割事宜，《重大资产出售协议》第3.2条进行了约定，具体如下：“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”。

在本次交易确定的交割日当天，格力房产会同步将股东名册记载的股东相应调整为投捷控股。在前述交割日后，格力房产亦将尽快办理工商变更登记手续。

根据《中华人民共和国公司法》及《中华人民共和国市场主体登记管理条例》的相关规定，股权转让的，受让人自记载于股东名册时起可以向公司主张行使股东权利，同时市场主体变更登记事项，应当自作出变更决议、决定或者法定变更事项发生之日起 30 日内向登记机关申请变更登记。根据前述规定，投捷控股于股东名册登记为格力房产股东后，其即可享有股东权利，是否办理工商变更登记不影响其股东权利的行使。基于此，在交易双方签署交割确认书且格力房产相应调整股东名册后，根据《重大资产出售协议》的约定上市公司即履行完毕标的资产交付义务。

另外根据《中华人民共和国公司法》，公司登记事项未经登记或者未经变更登记，不得对抗善意相对人。据此，珠免集团已于上海证券交易所等网站相应公告披露本次交易相关事宜，珠免集团将督促格力房产尽快办理工商变更登记手续，因此未完成工商变更登记不会影响投捷控股行使股东权利。截至本回复出具之日，不存在第三人因该等交割安排而向上市公司提出异议或要求上市公司承担责任的情形，同时根据《重大资产出售协议》的约定，自标的资产交割日起，格力房产的义务、责任和风险由投捷控股承担。因此，如存在相关风险将由投捷控股承担，因未完成工商变更导致上市公司需实际承担相关责任的风险较低。

针对支付 30% 交易对价即进行资产交割事宜，根据上市公司与华发集团签署的《保证担保协议》，华发集团同意就重组协议中投捷控股对上市公司的对价支付义务提供连带责任保证担保。鉴于华发集团具备较强的支付能力，本次交易无法支付交易对价的可能性较低，因此交易双方约定在支付 30% 交易对价后进行资产交割引致的法律风险较低。

综上，本次交易在交易双方签署交割确认书且格力房产相应调整股东名册后，上市公司即履行完毕标的资产交付义务，格力房产的义务、责任和风险由投捷控股承担，因此未完成工商变更导致上市公司需实际承担相关责任的风险较低。鉴于华发集团就本次交易的对价支付事宜提供连带责任担保，本次交易无法支付交易对价的可能性较低，交割安排引致的法律风险较低。

2、结合协议核心条款约定、支付进度、日常经营决策机制等，说明公司丧失对标的资产控制权的时点及判断依据，是否符合《企业会计准则》相关规定

(1) 企业会计准则的相关规定

根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》：合并日或购买日是指合并方或购买方实际取得对被合并方或被购买方控制权的日期，即被合并方或被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给合并方或购买方的日期。

根据《〈企业会计准则第 20 号——企业合并〉应用指南》（以下简称“《应用指南》”），同时满足下列条件的，通常可认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获股东大会等通过；
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准；
- ③参与合并各方已办理了必要的财产权转移手续；
- ④合并方或购买方已支付了合并价款的大部分（一般应超过 50%），并且有能力、有计划支付剩余款项；
- ⑤合并方或购买方实际上已经控制了被合并方或被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》：合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

(2) 公司丧失对标的资产控制权时点的判断依据

①企业合并合同或协议已获股东大会等通过

《重大资产出售协议》的生效条件之一为上市公司股东会审议通过，资产交割文件的签署需以协议生效为前提，则合理预计资产交割日前相关协议已获股东会审议通过。

②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准

《重大资产出售协议》的生效条件之一为获得珠海市人民政府国有资产监督管理委员会批准，资产交割文件的签署需以协议生效为前提，则合理预计资产交割日前相关协议已获得珠海市人民政府国有资产监督管理委员会批准。

③参与合并各方已办理了必要的财产权转移手续

在本次交易确定的交割日当天，格力房产会同步将股东名册记载的股东相应调整为投捷控股，投捷控股在登记为格力房产股东后，其即可享有股东权利，是否办理工商变更登记不影响其股东权利的行使。

根据中国证监会组织编写的《上市公司执行企业会计准则案例解析》案例1-02，“股权转让时点的判断：工商变更登记尚未完成时是否应确认长期股权投资”指出，“.....工商变更登记更多的是在企业股权转让后政府行政管理的一种形式审查，是使得购买方在法律上拥有这些股份，并以此对抗第三人。通常情况下不同于其他实质性的审批程序，除非另有规定，否则工商变更登记一般并不影响股权转让的生效。”“一般而言，被收购公司对公司章程和股东名册进行变更后，购买方即能在法律上行使对被收购公司的股东权利，一般可视之为办理了财产权转移手续”。因此，将股东名册的变更认定为已办理必要的财产权转移手续，符合相关会计实务指引。

④合并方或购买方已支付了合并价款的大部分（一般应超过 50%），并且有能力、有计划支付剩余款项

A、本次交易安排

本次交易涉及价款为 551,753.65 万元，由投捷控股以现金方式进行分期支付，具体支付安排如下：

首期款项为交易价格的 30%，即 165,526.095 万元，在合同生效后 5 个工作日内汇入上市公司指定账户。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 年内汇入上市公司指定账户，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。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 年内汇入上市公司指定账户，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。

本次交易款项由华发集团提供连带责任保证担保，截至 2024 年 12 月 31 日，华发集团总资产为 7,292.85 亿元，净资产为 1,729.66 亿元，未受限制的货币资金为 504.55 亿元，具备较强债务偿还能力，该交易债务违约风险较小。

B、首付款不足 30% 的合理性

尽管本次交易首期支付款仅为 30%，形式上未完全满足《应用指南》中“支付大部分价款”的常见情形，但依据“实质重于形式”的会计基本原则，其判断实质在于购买方是否拥有支付剩余价款的可靠能力与明确计划。

鉴于交易双方已在协议中就剩余款项制定了明确的支付计划，且付款方及担保方具备较强的支付能力，有能力、有计划支付剩余款项。该支付计划预计可顺利执行，不存在重大风险。因此，依据“实质重于形式”的会计基本原则，判断购买方已拥有支付剩余价款的可靠能力与明确计划，符合企业会计准则关于控制权变更时点的实质要求。

综上，上市公司在交割日已收取 30% 的首付款，考虑付款方及担保方具备较强的支付能力，有能力、有计划支付剩余款项，违约风险较小，依据“实质重于形式”的会计基本原则，认为可满足本条款。

⑤合并方或购买方实际上已经控制了被合并方或被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险

投捷控股自交割并完成格力房产董事会改选之日时已实质取得对标的资产的全面控制权与管理权，并承担其全部风险与收益，具体分析如下：

A、协议核心条款约定

根据《重大资产出售协议》的约定，自标的资产交割日起，珠免集团即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。该等交割安排不影响投捷控股行使股东权利。

B、日常经营决策

a、本次交易完成后，投捷控股能够通过行使股东权利对格力房产实现控制

根据格力房产现行有效《公司章程》第十七条规定：“公司不设股东会。股东作出决定时，应当采用书面形式，并由股东签字或盖章后置备于公司。”

根据格力房产现行有效《公司章程》第十八条规定：“股东行使下列职权：

（一）选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（二）审议批准董事（会）的报告；（三）审议批准监事（会）的报告；（四）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（五）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（六）对发行公司债券作出决议；（七）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（八）修改公司章程；（九）公司章程规定的其他职权。”

本次交易完成后，投捷控股将持有格力房产全部股权，投捷控股能够通过行使股东权利控制格力房产的重大事项决策。

b、本次交易完成后，投捷控股通过董事会对格力房产实现控制

根据格力房产现行有效《公司章程》第十九条规定：“董事会对股东负责，行使下列职权：（一）执行股东的决定，并向股东报告工作；（二）决定公司的经营计划和投资方案；（三）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（四）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（五）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（六）决定公司内部管理机构的设置；（七）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；（八）制定公司的基本管理制度；（九）本章程规定或股东授予的其他职权。公司设董事会，成员3人，由股东任命产生。……董事会会议应当由过半数的董事出席方可举行。董事会作出决议，应当经全体董事的过半数通过。董事会决议的表决，应当一人一票。”

本次交易完成后，投捷控股将对格力房产董事会进行改选，通过任命过半数的董事以达到对格力房产董事会的控制。

c、本次交易完成后，投捷控股能够对格力房产日常经营活动做出有效控制

根据格力房产现行有效《公司章程》第二十条规定：“公司设经理一名，由董事会聘任。经理行使下列职权：（一）主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东会的决定；（二）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（三）拟订公司内部管理机构设置方案；（四）拟订公司的基本管理制度；（五）制定公司的具体规章。”

本次交易完成后，投捷控股将向格力房产提名经理、财务负责人等高级管理人员，从而实现对格力房产日常经营活动的有效控制。

自资产交割并完成格力房产董事会改选之日，投捷控股可以通过董事会决定格力房产经营计划和投资方案等重要事项，故在改组董事会之日投捷控股实际上已经控制了格力房产的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的

风险，能够对格力房产实施有效控制，相应上市公司失去对格力房产的控制权。

C、参考案例

根据中国证监会会计部组织编写的《上市公司执行企业会计准则案例解析（2020）》“第三章、案例 3-02 购买日/合并日的判断”所列举的相关案例如下：

“A 公司是上市公司，拟发行股份 2,000 万股收购 B 公司股权，此项交易为同一控制下的企业合并。交易于 2×13 年 3 月获得国务院国资委及国家发改委批准。2×13 年 4 月经上市公司临时股东大会审议通过。2×13 年 5 月获得国家商务部批准。2×13 年 12 月 20 日收到证监会的批复。2×13 年 12 月 30 日重组双方签订了资产交割协议，以 2×13 年 12 月 31 日作为本次重大资产重组的交割日。B 公司高级管理层主要人员于 2×13 年 12 月 31 日变更为 A 公司任命。上市公司将购买日确定为 2×13 年 12 月 31 日。截至财务报告报出日，置入、置出资产工商变更、登记过户手续尚在办理中，但相关资产权属的变更不存在实质性障碍，并未完全满足出表的五项条件。

该交易为同一控制下的企业合并，截至 2×13 年 12 月 31 日，该项交易已经取得了所有必要的审批，重组双方签订了资产交割协议，以 2×13 年 12 月 31 日作为本次重大资产重组的交割日，B 公司高级管理层主要人员于 2×13 年 12 月 31 日变更为 A 公司任命，说明 A 公司已经开始对 B 公司实施控制。虽然有关财产权属的过户手续尚未办理完毕，但由于权属变更不存在实质性障碍，合并日可以判断为 2×13 年 12 月 31 日”。

基于此，投捷控股自交割并完成格力房产董事会改选之日取得格力房产的控制权，符合市场惯例，具备合理性。自交割并完成格力房产董事会改选之日，投捷控股实际上已经控制了被合并方或被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险，能够对格力房产实施有效控制，相应上市公司失去对格力房产的控制权。

综上所述，自资产交割并完成格力房产董事会改选之日，投捷控股可以通过董事会决定格力房产经营计划和投资方案等重要事项，并已取得对格力房产的控制权，此时上市公司对格力房产的控制权发生转移，故丧失对标的资产控制权的时点为投捷控股完成格力房产董事会改选之日，相关会计处理符合《企业会计准则》规定。

（3）公司丧失对标的资产控制权的时点

基于上述分析，公司丧失对标的资产控制权的时间为投捷控股完成格力房产董事会改选之日。公司预计将于 2025 年 12 月 31 日前完成资产交割及格力房产董事会改选相关事宜，因此，预计公司将在 2025 年 12 月 31 日之前丧失对标的资产的控制权。

二、会计师核查意见

上市公司于资产交割并完成格力房产董事会改选之日丧失对标的资产的控制权，相关会计处理符合《企业会计准则》的规定。

问题 2.关于担保事项

草案显示，标的资产交割日前公司及其子公司（不含标的公司）为标的资产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。投捷控股将就上述担保行为向上市公司提供反担保，并由投捷控股向公司提供担保费。

请公司：（1）补充披露截至目前对标的资产及其下属公司各类担保的相关情况，包括但不限于对应的主债务金额、债权方、到期期限、担保类型、是否逾期以及追偿权安排等；（2）结合标的资产的还款能力和还款安排等，说明前述债务的清偿是否实质上依赖担保方兜底，公司是否可能因承担担保责任导致对标的资产新增债权，如是，请说明具体解决措施及时间安排；（3）补充披露投捷控股提供反担保的具体形式、对象和金额等，并充分评估投捷控股提供的

反担保能否完全覆盖上市公司因本次交易产生的风险敞口，是否存在其他保障措施维护上市公司利益。

请财务顾问、会计师、律师发表明确意见。

一、公司回复

（一）补充披露截至目前对标的资产及其下属公司各类担保的相关情况，包括但不限于对应的主债务金额、债权方、到期期限、担保类型、是否逾期以及追偿权安排等

截至本回复出具之日，上市公司及其子公司（不含标的公司）对标的公司及其下属公司提供担保的主债务规模为 161,711.26 万元，其中，在 2026 年 6 月 30 日前到期的主债务余额为 78,530.00 万元。具体情况如下：

序号	债务人	债权人	担保义务人	主债务余额 (万元)	担保余额 (万元)	主债务到期期限	担保类型	是否逾期	追偿权安排
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	20,000.00	20,000.00	2026/1/8	连带责任保证	否	无具体约定，参照《中华人民共和国民法典》第七百零六条“保证人承担保证责任后，除当事人另有约定外，有权在其承担保证责任范围内向债务人追偿，享有债权人对债务人的权利，但是不得损害债权人的利益。”
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	1,000.00	1,000.00	2026/3/9	连带责任保证	否	
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	1,000.00	1,000.00	2026/5/28	连带责任保证	否	如珠海洪湾中心渔港发展有限公司承担保证责任后主合同项下的主债务仍未获完全清偿，则珠海洪湾中心渔港发展有限公司承诺如向债务人或其他担保人主张（包括预先行使）代位权或追偿权，不应使江苏银行股份有限公司深圳分行权益受到损害，并同意主合同项下主债务的清偿优先于珠海洪湾中心渔港发展有限公司代位权或追偿权的实现。如珠海洪湾中心渔港发展有限公司实现了上述权利，则应将所获款项优先用于清偿江苏银行股份有限公司深圳分行尚未获偿的债权。
4			珠免集团				连带责任保证	否	如珠免集团承担保证责任后主合同项下的主债务仍未获完全清偿，则珠免集团承诺如向债务人或其他担保人主张（包括预先行使）代位权或追偿权，不应使江苏银行股份有限公司深圳分行权益受到损害，并同意主合同项下主债务的清偿优先于珠免集团代位权或追偿权的实现。如珠免集团实现了上述权利，则应将所获款项优先用于清偿江苏银行股份有限公司深圳分行尚未获偿的债权。

序号	债务人	债权人	担保义务人	主债务余额 (万元)	担保余额 (万元)	主债务到期期限	担保类型	是否逾期	追偿权安排
5	珠海格力建材有限公司	广东农村商业银行股份有限公司珠海分行	珠免集团	1,000.00	1,000.00	2026/11/10	连带责任保证	否	珠免集团履行了保证责任后，在不影响债务人今后偿还广东农村商业银行股份有限公司珠海分行债务或不承担广东农村商业银行股份有限公司珠海分行利益的前提下，有权向债务人追偿款项或取得广东农村商业银行股份有限公司珠海分行对债务人的担保物权。但如果债务人同时面临珠免集团在主合同项下的任何支付要求，珠免集团同意债务人优先偿付其广东农村商业银行股份有限公司珠海分行的债务。
6	珠海鼎元生态农业有限公司	广东农村商业银行股份有限公司珠海分行	珠免集团	1,000.00	1,000.00	2025/12/26	连带责任保证	否	珠免集团履行了保证责任后，在不影响债务人今后偿还广东农村商业银行股份有限公司珠海分行债务或不承担广东农村商业银行股份有限公司珠海分行利益的前提下，有权向债务人追偿款项或取得广东农村商业银行股份有限公司珠海分行对债务人的担保物权。但如果债务人同时面临珠免集团在主合同项下的任何支付要求，珠免集团同意债务人优先偿付其广东农村商业银行股份有限公司珠海分行的债务。
7	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	1,000.00	1,000.00	2025/12/26	连带责任保证	否	无具体约定，参照《中华人民共和国民法典》第七百条
8	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	2,719.26	2,719.26	2026/12/15	连带责任保证	否	

序号	债务人	债权人	担保义务人	主债务余额 (万元)	担保余额 (万元)	主债务到期期限	担保类型	是否逾期	追偿权安排
9	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	489.00	489.00	2028/4/28	连带责任保证	否	
10	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	499.00	499.00	2028/6/5	连带责任保证	否	
11	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	26,274.00	26,274.00	2027/5/29	连带责任保证	否	在本合同有效期内，在被担保债务全部清偿完毕之前，珠免集团将不会就其已代主合同债务人向债权人清偿的任何款项或其他债权，向主合同债务人追偿或主张权利。
12			珠海洪湾中心渔港发展有限公司				抵押担保	否	无具体约定，参照《中华人民共和国民法典》第七百条

序号	债务人	债权人	担保义务人	主债务余额 (万元)	担保余额 (万元)	主债务到期期限	担保类型	是否逾期	追偿权安排
13	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	54,530.00	54,530.00	2026/1/10	连带责任保证	否	如果在珠免集团承担保证责任后主合同项下的债权仍未获完全清偿,则珠免集团承诺,其向债权人或其他担保人主张(包括预先行使)代位权或追偿权,不应使中国建设银行股份有限公司珠海市分行利益受到任何损害,并同意主合同项下债务的清偿优先于珠免集团代位权或追偿权的实现。具体而言,在中国建设银行股份有限公司珠海市分行债权未被全部清偿前,珠免集团同意不向债务人或其他担保人主张代位权或追偿权,如因任何原因,珠免集团实现了上述权利,则应将所获款项优先用于清偿中国建设银行股份有限公司珠海市分行尚未获偿的债权。珠免集团知道债务人在进入解散或破产程序后,应当立即通知中国建设银行股份有限公司珠海市分行申报债权,同时自己应及时参加解散或破产程序,预先行使追偿权。珠免集团知道或者应当知道债务人进入解散或破产程序,但未能及时预先行使追偿权的,其损失由珠免集团自行承担。
14	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	51,350.00	51,350.00	2027/3/26	连带责任保证	否	无具体约定,参照《中华人民共和国民法典》第七百条
15	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	850.00	850.00	2027/5/19	连带责任保证	否	
16			珠海洪湾中心渔港发展有限公司				抵押担保	否	
合计				161,711.26	161,711.26	-	-	-	-

（二）结合标的资产的还款能力和还款安排等，说明前述债务的清偿是否实质上依赖担保方兜底，公司是否可能因承担担保责任导致对标的资产新增债权，如是，请说明具体解决措施及时间安排

根据中国人民银行征信中心于 2025 年 8 月 11 日出具的《企业信用报告》，截至该报告出具日，格力房产不存在关注类或不良未结清信贷及授信的情况。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，格力房产总资产为 1,074,485.26 万元，其中货币资金规模为 15,427.63 万元，存货及投资性房地产项目账面价值共计 824,872.35 万元，上述存量项目具备良好的区位优势，未来依托“十五五”规划“大力实施城市更新、盘活存量资源”的战略导向，可以通过各种市场化手段进行去化，快速回笼资金，进而夯实格力房产的偿债履约能力，严格按照借贷合同约定的还款期限及时清偿上述债务。格力房产的具体财务数据详见重组报告书（草案）“第四节 交易标的基本情况”之“七、标的资产的主要财务数据”。

本次交易完成后，格力房产将成为交易对方投捷控股的全资子公司，投捷控股由投发控股出资设立，实际控制人为珠海市国资委，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》，珠海市国资委已将投发控股整体委托给华发集团管理。因此，对于前述金融机构债务，一方面存货及投资性房地产项目的去化回款可以作为债务还款来源；另一方面，华发集团亦将统筹协调格力房产拓宽融资渠道，获取金融机构贷款，增强格力房产的还款能力。

根据《担保安排协议》的约定，上述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，投捷控股还将就该等担保向上市公司提供反担保。根据华发集团的相关安排，华发集团或其指定主体拟提供不超过 38 亿元借款用于投捷控股承接格力房产 100%股权的相关事项，上述款项将根据支付安排及时到账，可覆盖上市公司及其子公司（不含标的

公司)对标的公司及其下属公司提供担保的主债务余额 161,711.26 万元。故投捷控股获得上述资金后将具备足够的能力履行反担保责任。

综上,截至本回复出具之日,针对上市公司为标的公司及其下属子公司提供的担保,上市公司需实际承担担保责任的风险较低,标的公司相关债务清偿并非实质依赖担保方兜底,华发集团或其指定主体将提供资金支持或更换担保,因此上市公司不会因承担担保责任导致对标的公司新增债权。如上市公司因承担担保责任导致对标的公司新增债权的,上市公司将积极通过协商、诉讼等各种方式向债务方进行追偿或向投捷控股主张其履行反担保责任,从而可以切实保障中小股东利益。

(三)补充披露投捷控股提供反担保的具体形式、对象和金额等,并充分评估投捷控股提供的反担保能否完全覆盖上市公司因本次交易产生的风险敞口,是否存在其他保障措施维护上市公司利益

1、反担保的具体内容

上市公司与格力房产、投捷控股于 2025 年 11 月 17 日签署了《担保安排协议》,根据协议约定,上述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,投捷控股就上述担保向上市公司提供反担保。反担保的具体形式为连带责任保证担保。该反担保的对象为上市公司在前述担保项下因承担担保责任而产生的对标的公司的追偿权,具体范围包括但不限于上市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。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前述担保解除或终止之日为止。

2、充分评估投捷控股提供的反担保能否完全覆盖上市公司因本次交易产生的风险敞口,是否存在其他保障措施维护上市公司利益

截至本回复出具之日,上市公司为标的公司及其下属子公司提供担保的债务余额为 161,711.26 万元,上市公司因本次交易担保安排产生的潜在风险敞口为 161,711.26 万元,其中 2026 年 6 月 30 日前到期主债务余额为 78,530.00 万元,上述

到期债务将由格力房产进行偿还，若出现格力房产无法及时偿还的风险，投捷控股将优先使用前述 38 亿元借款资金对相关债务进行妥善处理，华发集团或其指定主体将提供资金支持或更换担保，因此上市公司不会因承担担保责任导致对标的公司新增债权。根据华发集团的相关安排，6 个月过渡期结束后，上市公司对格力房产提供的担保将计划变更为华发集团或其指定主体向格力房产提供连带责任担保，担保无法解除的风险较低；同时对于无法解决或终止的担保，投捷控股将依托华发集团或其指定主体拟向其提供的不超过 38 亿元借款支持格力房产对相关债务进行妥善处理。如相关情况发生变化，各方将依法依规履行相应审批程序及披露义务。

投捷控股由投发控股出资设立，实际控制人为珠海市国资委，华发集团接受珠海市国资委委托代为管理投发控股及投捷控股。因此，投捷控股具有国资背景，日常经营管理合规性强，具备良好的履约信誉；华发集团将统筹协调投捷控股融资、经营等各项工作，一方面加速标的资产存量项目的盘活去化，回笼资金；另一方面，华发集团将积极协助投捷控股开拓融资渠道，获取金融机构贷款，增强投捷控股自身的资金实力。与此同时，根据华发集团的相关安排，华发集团或其指定主体拟提供不超过 38 亿元借款用于投捷控股承接格力房产 100% 股权的相关事项，上述款项将根据支付安排及时到账，可覆盖上市公司及其子公司（不含标的公司）对标的公司及其下属公司提供担保的主债务余额 161,711.26 万元。因此，投捷控股获得上述资金后将具备足够的能力履行反担保责任，能够覆盖上市公司因本次交易担保安排产生的风险敞口。

除上述反担保措施外，格力房产已出具承诺：“1、截至本承诺函出具之日，本次担保中本公司及子公司的主债务余额合计为 1,617,112,623.62 元，珠免集团及子公司提供的担保余额合计为 1,617,112,623.62 元。2、本公司承诺自本公司交割至投捷控股之日起 6 个月内，本次担保均应解除或终止，同时自珠免集团、投捷控股和本公司签署《担保安排协议》之日起至本次担保解除或终止期间，本公司将不会新增本次担保项下的债务余额，承诺不会让珠免集团及子公司提供的担保余额增加。”同时，自标的公司交割至投捷控股之日起，各方同意将按照《担保安排

协议》的约定向上市公司支付担保费，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，更好地维护上市公司及中小股东利益。

二、会计师核查意见

1、上市公司已列示截至目前上市公司及其子公司（不含标的公司）对标的公司及其下属公司各类担保的具体情况；

2、格力房产具有存量项目的销售回款作为还款来源，华发集团亦作为受托方将统筹协调格力房产清偿相关债务事宜，且该等担保安排仅在交易完成后 6 个月内有效。上述到期债务将由格力房产进行偿还，若出现格力房产无法及时偿还的风险，投捷控股将优先使用前述 38 亿元借款资金对相关债务进行妥善处理，华发集团或其指定主体将提供资金支持或更换担保，因此上市公司不会因承担担保责任导致对标的公司新增债权；

3、投捷控股提供的反担保措施有利于覆盖上市公司因本次交易担保安排产生的风险敞口。格力房产承诺不会新增债务余额，该等措施有利于维护上市公司利益。

问题 3.关于其他事项

草案显示，本次交易拟采用资产基础法进行估值，估值结果为 **551,753.65** 万元，减值率 **1.81%**。其中，存货评估减值 **8,570.16** 万元，减值率 **1.65%**；长期股权投资评估减值 **1,970.31** 万元，减值率 **1.87%**。此外，标的资产及其下属公司已取得权属证书的 **103** 处自有房屋中，**83** 处设置了抵押，且截止 **2025 年 7 月 31** 日仍有 **5** 处房屋尚未取得权属证书。

请公司：（1）补充披露标的资产存货相关情况，包括但不限于项目名称、账面价值、本次评估减值金额、减值原因及合理性；（2）结合主要子公司财务状况及经营情况，说明长期股权投资评估减值的原因及合理性；（3）补充说明上述房屋存在的抵押及权属瑕疵等情况是否影响交易付款安排，是否会对本次交易构成障碍。

请财务顾问就上述问题发表明确意见，请会计师及评估师就第（1）（2）项问题发表意见，请律师就第（3）项问题发表意见。

一、公司回复

（一）补充披露标的资产存货相关情况，包括但不限于项目名称、账面价值、本次评估减值金额、减值原因及合理性

1、补充披露标的资产存货相关情况，包括但不限于项目名称、账面价值

截止 2025 年 7 月 31 日标的资产存货相关情况详见下表：

序号	项目名称	账面价值 (万元)	项目基本情况介绍
1	海云居项目	76,472.70	海云居项目位于珠海市高新区新沙六路 276 号，其东临新湾七路南、南临新沙六路、西临科创横四路、北临企业西路。该项目总用地面积 14,287.34 平方米，规划总建筑面积 62,139.19 平方米，其中地上建筑面积 45,447.58 平方米，地下建筑面积 16,691.61 平方米。项目由住宅、商铺、车位组成。项目已于 2020 年 6 月竣工验收。截至 2025 年 7 月 31 日，海云居项目账面未售住宅房地产总建筑面积 38,179.00 平方米，商铺总建筑面积 237.02 平方米，地下车位共计 286 个。
2	双子星大厦项目	1,391.80	双子星项目位于珠海市斗门区白蕉路 2366 号，其东临其他地块、南临白蕉大道、西临其他地块、北临其他地块。双子星项目该项目总占地面积 13,795.21 平方米，规划总建筑面积约 44,610.89 平方米。项目由住宅及地下车位组成。项目已于 2021 年 1 月验收通过。截至 2025 年 7 月 31 日，住宅已全部销售，双子星大厦项目账面剩余库存车位总个数为 234 个。
3	平沙九号花园项目	9,535.62	平沙九号花园一期项目位于珠海市平沙镇升平大道中 219 号，东至珠海港华建设开发有限公司，南至庆平路，西至美平一街，北至升平大道。该项目总用地面积 39,131.47 平方米。项目由住宅、商铺、车位组成，已于 2016 年 12 月交付使用，截至 2025 年 7 月 31 日，平沙花园一期住宅已经完全销售，商铺可销售面积合计为 4,608.14 m²，账面未售商铺面积为 1,958.35 m²，地下室地下车位共 630 个（含子母车库 12 个），其中 213 个车位已出售，账面未售车位为 417 个。 平沙九号花园二期项目位于珠海市平沙镇升平大道南侧、美平，街西侧、美平三街东侧，该项目总用地面积 83,931.82 平方米，规划总建筑面积 252,553.50 平方米(含地下室及架空层建筑面积)，其中地上总建筑面积 188,620.59 平方米，地下总建筑面积 63,932.91 平方米。项目由住宅、商铺、车位等组成。项目已于 2018 年 11 月建成交付。截止 2025 年 7 月 31 日，平沙九号花园二期项目账面未结转物业为商铺建筑面积 183.21 平方米，幼儿园建筑面积 3,579.42 平方米、会所建筑面积 692.25 平方米，车位共计 654 个。

序号	项目名称	账面价值 (万元)	项目基本情况介绍
4	格力广场项目	22,823.76	格力广场一期 A 区项目位于珠海市吉大九洲大道南、石花西路北。该项目总用地面积 81,132.20 平方米，规划总建筑面积 187,101.41 平方米(含地下室及架空层建筑面积)，其中地上总建筑面积 151,034.85 平方米，地下总建筑面积 36,066.56 平方米。项目已于 2010 年交付使用。截至 2025 年 7 月 31 日，格力广场一期 A 区项目住宅剩余未结转未售总建筑面积 1,118.42 平方米；地下车位剩余未结转未售共计 151 个。
			格力广场一期 B 区项目位于珠海市吉大九洲大道南、石花西路北。该项目证载用地面积 15,163.80 平方米，规划总建筑面积 195,628.19 平方米(含地下室及架空层建筑面积)，其中地上总建筑面积 134,844.13 平方米，地下总建筑面积 60,784.06 平方米。项目已于 2010 年交付使用。截至 2025 年 7 月 31 日，格力广场一期 B 区项目住宅剩余未结转未售总建筑面积 201.04 平方米，地上临街商业剩余未结转未售总建筑面积 202.04 平方米；地下车位剩余未结转未售共计 695 个。
			格力广场一期 C 区项目位于珠海市香洲区吉大九洲大道南侧。该项目证载用地面积 7,185.35 平方米，规划总建筑面积 52,988.53 平方米（含地下室及架空层建筑面积），其中地上总建筑面积 45,372.62 平方米，地下总建筑面积 7,615.91 平方米。项目已于 2018 年交付使用。截至 2025 年 7 月 31 日，格力广场一期 C 区项目住宅、商铺已全部出售并结转收入，地下车位剩余未结转未售共计 164 个。
			格力广场二期项目位于珠海市香洲区吉大石花西路南侧。该项目证载用地面积 23,007.65 平方米，规划总建筑面积 144,739.08 平方米(含地下室及架空层建筑面积)，其中地上总建筑面积 118,108.36 平方米，地下总建筑面积 26,630.72 平方米。项目已于 2018 年交付使用。截至 2025 年 7 月 31 日，格力广场二期项目住宅已全部出售并结转收入，商铺剩余未结转未售面积为 2644.02 平方米，地下车位剩余未结转未售共计 283 个。
5	格力海岸项目	409,271.59	格力海岸 S3 地下车位项目位于珠海市香洲区云海路 368 号(S3 地块)，东至规划路，南至情侣北路，建成时间为 2017 年 3 月。截至 2025 年 7 月 31 日，格力海岸 S3 车位面积共计为 7,812.89 平方米，含产权车位 640 个，人防车位 860 个，截至评估基准日，尚未出售。
			格力海岸 S1 项目位于珠海市情侣北路 3333 号。该项目总用地面积 50,275.4 平方米，规划总建筑面积 188,427.85 平方米，其中地上建筑面积 151,995.67 平方米，地下建筑面积 36,432.18 平方米。项目由住宅、车位组成。格力海岸 S1 项目开发的业态为住宅及地下车位。项目已于 2015 年 2 月交付使用。截至 2025 年 7 月 31 日，格力海岸 S1 项目住宅可售总建筑面积 147,056.95 平方米，其中 146,207.47 平方米已销售并结转，账面未结转住宅面积为 849.48 平方米；截至评估基准日，部分车位已经出售，地下车位剩余车位共计 579 个。
			格力海岸 S2 地块项目位于珠海市唐家湾情侣北路（南段）填海区（S2 地块），该项目总占地面积为 69,870.93 平方米，项目开发业态为住宅、会所、幼儿园和车位，项目已于 2015 年 2 月建成，截至 2025 年 7 月 31 日，格力海岸 S2 项目未售物业为住宅（建筑面积 2,880.29 平方米）和 770 个车位。

序号	项目名称	账面价值 (万元)	项目基本情况介绍
			格力海岸 S4 项目位于珠海市唐家湾情侣北路南段。该项目总用地面积 58,472.07 平方米，规划总建筑面积 164,425.31 平方米，其中地上建筑面积 121,306.49 平方米，地下建筑面积 43,118.82 平方米。项目由超高层住宅、别墅、小高层住宅、车位组成。项目已于 2017 年交付使用。截至 2025 年 7 月 31 日，格力海岸 S4 超高层住宅可售总建筑面积 71,691.83 平方米，其中 71,514.29 平方米已销售并结转；格力海岸 S4 别墅可售总建筑面积 17,330.08 平方米，其中 16,740.52 平方米已销售并结转，格力海岸 S4 小高层可售总建筑面积 19,312.33 平方米，其中 16,515.83 平方米已销售并结转。截至 2025 年 7 月 31 日，账面未结转超高层共计 150.54 平方米，未结转别墅共计 589.56 平方米，未结转小高层共计 2,796.50 平方米，未结转车位 652 个。 格力海岸 S5 项目位于珠海市唐家湾情侣北路南段。该项目总用地面积 75,899.26 平方米，规划总建筑面积 301,311.47 平方米，其中地上建筑面积 232,844.08 平方米，地下建筑面积 68,467.39 平方米。项目由住宅、车位组成。项目已于 2020 年交付使用。截至 2025 年 7 月 31 日，格力海岸 S5 项目住宅可售总建筑面积 222,017.67 平方米，其中 221,604.40 平方米已销售并结转，地下车位共计 2065 个，未进行出售。截至 2025 年 7 月 31 日，账面未结转住宅共计 336.65 平方米，未结转车位 2065 个。 格力海岸 S6 项目位于珠海市唐家湾情侣北路南段。该项目总用地面积 46,636.85 平方米，规划总建筑面积 176,079.67 平方米，其中地上建筑面积 134,671.48 平方米，地下建筑面积 41,408.19 平方米。格力海岸 S6 项目开发的业态为住宅及地下车位。项目已于 2022 年交付使用。截至 2025 年 7 月 31 日，账面未结转住宅共计 16,862.78 平方米，未结转车位共计 1310 个。 格力海岸 S7 地块项目位于珠海市唐家湾情侣北街（南段）填海区情侣北街西、半岛三路北侧，该项目总用地面积 52,471.12 平方米，规划总建筑面积 188,797.17 平方米(含地下室及架空层建筑面积)，其中地上总建筑面积 134,072.00 平方米，地下总建筑面积 54,725.17 平方米。项目住宅及配套设施已于 2025 年 4 月竣工验收，商业目前在建。截至 2025 年 7 月 31 日，格力海岸 S7 地块项目住宅可售总建筑面积为 65,529.95 平方米，其中 4,161.99 平方米已售已结转，地上临街商业可售总建筑面积 53,770.59 平方米，均尚未出售；地下车位共计 1316 个，均尚未出售。

2、评估具体相关过程及参数选择

(1) 本次存货评估采取市场法及假设开发法，标的资产房地产开发项目评估方法选取情况如下：

序号	项目名称	评估方法
1	海云居项目	项目均为已竣工项目，采取市场法评估
2	双子座大厦项目	项目均为已竣工项目，采取市场法评估
3	平沙九号花园	项目均为已竣工项目，采取市场法评估

序号	项目名称	评估方法
4	格力广场项目	项目均为已竣工项目，采取市场法评估
5	格力海岸项目	除格力海岸 S7 项目外其余项目已竣工，采取市场法评估；S7 项目处于在建状态，采取假设开发法

(2) 本次评估选取的主要参数如下：

①预计售价：预计售价根据已售房产均价（如有），结合周边竞品及企业销售策略确定，具体各项目情况如下：

序号	项目名称	预计售价（含税）	周边房地产调查情况
1	海云居项目	住宅售价 2.00 万元/平方米、商铺 1.64 万元/平方米、普通车位 10.03 万元/个	周边小区近期住宅案例 2.1-2.3 万元/平方米，周边小区已售商业案例 2.9-3.2 万元/平方米，周边小区车位案例 9-10 万元/个
2	双子星大厦项目	普通车位 7.00 万元/个	周边小区车位案例 6.00-8.00 万元/个
3	平沙九号花园	普通车位 6.51-6.72 万元/个，一层商铺 1.38-1.59 万元/平方米	周边小区车位案例 6.00-7.00 万元/个，周边小区商业案例 1.4-1.5 万元/平方米
4	格力广场项目	住宅售价 2.3-2.5 万元/平方米，普通车位售价 24.00 万元/个，子母车位售价 30.00 万元/个	周边小区住宅案例 2.20-2.90 万元/平方米，周边商铺案例 2.17-3.20 万元/平方米，周边普通车位案例 25.00 万元/个，子母车位 30.00-35.00 万元/个
5	格力海岸项目	住宅 1.70-2.88 万元/平方米，普通车位 15.00-15.70 万元/个，小高层 2.74 万元/平方米，合院 3.03 万元/平方米，超高层 2.30 万元/平方米，商铺一层 4.45 万元/平方米，二层 2.67 万元/平方米，三-五层 2.14 万元/平方米	周边小区住宅案例 1.60-3.00 万元/平方米，周边小区普通车位案例 15.00-15.80 万元/个，周边小区小高层案例 2.7-3.1 万元/平方米；周边小区超高层案例 2.0-2.5 万元/平方米；周边小区合院案例 2.8-3.3 万元/平方米，周边一层商铺案例 4.3-4.6 万元/平方米

②续建成本：依据在建存货项目实际完工进度、实际发生的成本、以及预计总成本综合计算得出；

③增值税：按照增值税销项税额减增值税进项税额及简易计税征收方式确定；

④销售税金及附加：包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税，税率分别为 7%、5%、3%、2%、0.05%，以应缴纳的增值税税额及开发完成后的估计售价为计税依据；

⑤土地增值税：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第七条规定的四级超率累进税率计算；

⑥销售费用：按照销售收入的一定比率确定；

⑦续建管理费用：参照房地产上市公司平均水平和评估对象企业的实际情况；

⑧所得税：按照现行税法规定的所得税税率计算，企业适用的所得税率为25%；

⑨投资利息：对于在建存货项目，投资利息=评估价值×[(1+贷款利率)续建周期-1]+(续建成本+续建管理费用+销售费用)×[(1+贷款利率)续建周期/2-1]，参考2025年7月21日全国银行间同业拆借中心发布的LPR确定贷款利率为3.25%，对于评估价值部分，其计息周期为完整的续建周期，对于续建成本及续建管理费用、销售费用部分，考虑到为滚动开发，按开发期间均匀投入考虑；

⑩部分利润：部分利润根据项目的净利润和净利润折减率确定。即部分利润=未售部分预计收入×销售利润率×(1-所得税税率)×r。

3、评估减值金额、减值原因及合理性分析

标的公司对应的房地产项目存货评估增减值情况如下表：

单位：万元

序号	项目名称	账面价值	市场价值	增减值金额	增减值率
1	海云居项目	76,472.70	74,240.30	-2,232.40	-2.92%
2	双子星大厦项目	1,391.80	1,346.70	-45.10	-3.24%
3	平沙九号花园项目	9,535.62	4,707.20	-4,828.42	-50.64%
4	格力广场项目	22,823.76	29,089.80	6,266.04	27.45%
5	格力海岸项目	409,271.59	401,541.30	-7,730.29	-1.89%
合计		519,495.46	510,925.30	-8,570.16	-1.65%

注：平沙九号花园二期评估减值比例较高的原因系该房地产项目开发销售周期较长，标的公司结合各期项目销售情况对期末项目存货进行减值测试，并已合理考虑土地增值税的影响，但本次评估中经测算后续整体项目土地增值税清算需补缴金额较高，导致项目评估减值较大。其他项目受此影响较小。

本次评估标的公司存货账面价值 519,495.46 万元，评估值 510,925.30 万元，评估减值 8,570.16 万元，减值率 1.65%。主要原因系本次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。

根据《企业会计准则第 1 号——存货》，存货可变现净值其计算公式为“存货可变现净值=估计售价-续建成本-销售费用-相关税费”；依据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015），股权交易评估目的下市场价值评估采用假设开发法或市场法，其计算公式为“市场价值=估计售价-续建成本-销售费用-管理费用-相关税费-投资利息-投资利润”或“市场价值=估计售价-销售费用-相关税费-投资利润”，两者在计算公式上差异在于股权评估按照前述规定考虑了管理费用、投资利息和投资利润。因评估目的及价值类型不同，按相关准则规定存货评估方法存在差异。具体分析如下：

单位：万元

序号	项目名称	账面价值 ①	可变现净值 ②	市场价值 ③	差异⑤=③- ②	其中：投资 利润	评估增减值 ⑥=③-①
1	海云居项目	76,472.70	76,472.70	74,240.30	-2,232.40	-2,384.73	-2,232.40
2	双子星大厦项目	1,391.80	1,391.80	1,346.70	-45.10	-45.10	-45.10
3	平沙九号花园项目	9,535.62	9,724.20	4,707.20	-5,017.00	-315.68	-4,828.42
4	格力广场项目	22,823.76	30,258.25	29,089.80	-1,168.45	-1,168.45	6,266.04
5	格力海岸项目	409,271.59	416,006.70	401,541.30	-14,465.40	-14,009.89	-7,730.29
合计		519,495.46	533,853.65	510,925.30	-22,928.35	-17,923.85	-8,570.16

注 1：投资利润=未售部分预计收入×销售利润率×（1-所得税税率）×r，销售利润率系根据近两年房地产行业平均销售利润率计算得出；

注 2：海云居项目市场价值与可变现净值的差值⑤小于投资利润的主要原因系该项目历史年度预缴土地增值税金额较大，经测算未来土地增值税清算将退回一定金额。

综上所述，因评估目的及价值类型不同，按相关准则规定存货评估方法不同。在主要参数保持一致的情况下，被评估单位已根据存货减值测试结果对存货账面进行调整，存货评估值较账面值减值主要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，因此标的资产存货评估减值具备合理性。

(二) 结合主要子公司财务状况及经营情况，说明长期股权投资评估减值的原因及合理性

1、长期股权投资评估增减值情况

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，长期股权投资评估增减值具体情况如下表：

单位：万元

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

评估基准日长期股权投资的账面价值为初始投资成本 105,242.97 万元，账面未计提长期股权投资减值准备，评估价值为根据子公司整体资产基础法评估值折算出的长投估值，评估减值的原因主要如下：

①第一类原因：子公司包含房地产资产，主要因存货的减值导致净资产减值，包括珠海太联房产有限公司（以下简称“太联房产”）；

②第二类原因：子公司评估基准日的账面净资产已低于长投的初始投资成本（甚至账面净资产为负值），导致长期股权投资评估减值，包括珠海格力置盛实业有限公司（以下简称“格力置盛”）、珠海香湾码头发展有限公司（以下简称“香湾码头”）、珠海海控淇澳旅游有限公司（以下简称“淇澳旅游”）、珠海海控玖零玖投资股份有限公司（以下简称“玖零玖”）、珠海鼎元生态农业有限公司（以下简称“鼎元生态”）、珠海合联房产有限公司（以下简称“合联房产”）。

本次评估基于财务谨慎性和经济实质原则，对根据子公司整体资产基础法评估值折算出的长投负数估值按负数保留体现。

2、长期股权投资减值原因及合理性分析

（1）珠海格力置盛实业有限公司

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，格力置盛资产总额为 35,545.73 万元，负债总额 5,100.93 万元，净资产额为 30,444.80 万元，2025 年 1-7 月实现营业收入 34.46 万元，净利润-443.87 万元。格力置盛最近两年一期资产、财务状况如下表：

单位：万元

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
总资产	35,545.73	31,992.24	36,233.38
负债	5,100.93	1,103.56	5,220.58
净资产	30,444.80	30,888.67	31,012.79
营业收入	34.46	172.29	2,944.24
利润总额	-591.83	-56.14	941.84
净利润	-443.87	-42.10	235.30
经营活动产生的现金流量净额	15.14	-271.01	-14,684.65
投资活动产生的现金流量净额	-	-268.43	-
筹资活动产生的现金流量净额	-15.00	485.00	14,638.75
期末现金及现金等价物余额	13.85	13.70	68.15

评估基准日格力置盛的资产基础法评估结论如下表：

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	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	固定资产	-	1.16	1.16	-
6	在建工程	-	-	-	-
7	无形资产	-	-	-	-
8	其中：土地使用权	-	-	-	-
9	其他非流动资产	-	-	-	-
10	资产总计	35,545.73	35,406.79	-138.94	-0.39
11	流动负债	5,051.92	5,051.92	-	-
12	非流动负债	49.01	49.01	-	-
13	负债总计	5,100.93	5,100.93	-	-
14	净资产（所有者权益）	30,444.80	30,305.86	-138.94	-0.46

格力置盛评估减值原因系格力置盛自身经营亏损以及对外长期股权投资上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）的评估减值所致。上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）的减值系投资的房地产项目公司亏损所致。

（2）珠海太联房产有限公司

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，太联房产资产总额为 90,886.39 万元，负债总额 87,878.11 万元，净资产额为 3,008.27 万元，2025 年 1-7 月未实现收入，净利润-1,920.64 万元。太联房产最近两年一期资产、财务状况如下表：

单位：万元

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
总资产	90,886.39	92,950.82	92,811.77
负债	8,7878.11	88,021.93	87,837.16
净资产	3,008.27	4,928.89	4,974.61

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
营业收入	-	33.02	-
利润总额	-1,920.64	-45.72	-9.47
净利润	-1,920.64	-45.72	-13.45
经营活动产生的现金流量净额	15.41	-494.28	-27.00
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-15.00	485.00	-
期末现金及现金等价物余额	13.64	13.23	22.51

评估基准日太联房产的资产基础法评估结论如下表：

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	90,886.39	74,100.49	-16,785.90	-18.47
2	非流动资产	-	-	-	
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	-	-	-	
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
8	其中：土地使用权	-	-	-	
9	其他非流动资产	-	-	-	
10	资产总计	90,886.39	74,100.49	-16,785.90	-18.47
11	流动负债	87,878.11	87,878.11	-	-
12	非流动负债	-	-	-	
13	负债总计	87,878.11	87,878.11	-	-
14	净资产（所有者权益）	3,008.27	-13,777.62	-16,785.90	-557.99

太联房产整体减值原因主要为存货减值，存货在产品(开发成本)评估值 74,024.90 万元，存货减值 16,785.90 万元，减值率 18.48%。存货评估值较账面值减

值的主要原因系宏观经济放缓及房地产市场下行的影响，区域房地产价格下降导致存货类资产评估结果相对账面减值。同时由于历史期处于亏损状态，太联房产账面净资产已低于长投的初始投资成本 5,000.00 万元。综上导致长期股权投资-珠海太联房产有限公司评估减值。

(3) 珠海香湾码头发展有限公司

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，香湾码头资产总额为 43.97 万元，负债总额 17,378.48 万元，净资产额为-17,334.51 万元，2025 年 1-7 月未实现营业收入，净利润-3.01 万元。香湾码头最近两年一期资产、财务状况如下表：

单位：万元

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
总资产	43.97	66.21	126.63
负债	17,378.48	17,397.72	17,391.65
净资产	-17,334.51	-17,331.50	-17,265.01
营业收入	-	-	-
利润总额	-3.01	-66.49	721.80
净利润	-3.01	-66.49	721.80
经营活动产生的现金流量净额	-22.25	-56.90	-777.28
投资活动产生的现金流量净额	-	-	799.19
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
期末现金及现金等价物余额	4.48	27.09	83.99

评估基准日香湾码头的资产基础法评估结论如下表：

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	43.57	43.57	-	-
2	非流动资产	0.40	2.27	1.87	467.50
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
5 固定资产	0.40	2.27	1.87	467.50
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	-	-	-	
8 其中：土地使用权	-	-	-	
9 其他非流动资产	-	-	-	
10 资产总计	43.97	45.84	1.87	4.25
11 流动负债	17,378.48	17,378.48	-	-
12 非流动负债	-	-	-	
13 负债总计	17,378.48	17,378.48	-	-
14 净资产（所有者权益）	-17,334.51	-17,332.64	1.87	0.01

由于前期处于亏损状态，香湾码头账面净资产（已为负数）已低于长投的初始投资成本 5,000.00 万元，导致长期股权投资-珠海香湾码头发展有限公司评估减值。

（4）珠海海控淇澳旅游有限公司

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，淇澳旅游资产总额为 57,888.55 万元，负债总额 53,021.55 万元，净资产额为 4,867.00 万元，2025 年 1-7 月未实现营业收入，净利润-15.49 万元。淇澳旅游最近两年一期资产、财务状况如下表：

单位：万元

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
总资产	57,888.55	57,807.49	57,405.00
负债	53,021.55	52,925.00	52,509.55
净资产	4,867.00	4,882.49	4,895.45
营业收入	-	-	-
利润总额	-15.49	-12.97	0.18
净利润	-15.49	-12.97	0.18
经营活动产生的现金流量净额	19.79	-495.69	-1,023.99
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-

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
筹资活动产生的现金流量净额	-20.00	492.50	-
期末现金及现金等价物余额	0.59	0.80	3.99

评估基准日淇澳旅游的资产基础法评估结论如下表：

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	57,888.49	57,888.49	-	-
2	非流动资产	0.06	0.12	0.06	100.00
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	0.06	0.12	0.06	100.00
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
8	其中：土地使用权	-	-	-	
9	其他非流动资产	-	-	-	
10	资产总计	57,888.55	57,888.61	0.06	0.0001
11	流动负债	53,021.55	53,021.55	-	-
12	非流动负债	-	-	-	
13	负债总计	53,021.55	53,021.55	-	-
14	净资产（所有者权益）	4,867.00	4,867.06	0.06	0.001

由于前期处于亏损状态，淇澳旅游账面净资产已低于长投的初始投资成本 5,000.00 万元，导致长期股权投资-珠海海控淇澳旅游有限公司评估减值。

（5）珠海海控玖零玖投资股份有限公司

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，玖零玖资产总额为 40,698.42 万元，负债总额 37,899.00 万元，净资产额为 2,799.42 万元，2025 年 1-7 月未实现营业收入，净利润-15.11 万元。玖零玖最近两年一期资产、财务状况如下表：

单位：万元

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
总资产	40,698.42	40,718.53	40,226.13
负债	37,899.00	37,904.00	37,399.00
净资产	2,799.42	2,814.53	2,827.13
营业收入	-	-	-
利润总额	-15.11	-12.60	-0.09
净利润	-15.11	-12.60	-0.09
经营活动产生的现金流量净额	19.89	-492.60	-0.08
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-20.00	492.50	-
期末现金及现金等价物余额	1.20	1.31	1.41

评估基准日玖零玖的资产基础法评估结论如下表：

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	40,698.42	40,698.42	-	-
2	非流动资产	-	-	-	
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	-	-	-	
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
8	其中：土地使用权	-	-	-	
9	其他非流动资产	-	-	-	
10	资产总计	40,698.42	40,698.42	-	-
11	流动负债	37,899.00	37,899.00	-	-
12	非流动负债	-	-	-	

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
13	负债总计	37,899.00	37,899.00	-	-
14	净资产（所有者权益）	2,799.42	2,799.42	-	-

由于前期处于亏损状态，玖零玖账面净资产已低于长投的初始投资成本 2,919.77 万元，导致长期股权投资-珠海海控玖零玖投资股份有限公司评估减值。

（6）珠海鼎元生态农业有限公司

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，鼎元生态资产总额为 140,565.18 万元，负债总额 142,784.40 万元，净资产额为 -2,219.22 万元，2025 年 1-7 月实现营业收入 24.53 万元，净利润-104.01 万元。鼎元生态最近两年一期资产、财务状况如下表：

单位：万元

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
总资产	140,565.18	117,368.89	67,470.35
负债	142,784.40	119,484.11	69,277.30
净资产	-2,219.22	-2,115.21	-1,806.96
营业收入	24.53	-	104.50
利润总额	-104.01	-308.26	-242.02
净利润	-104.01	-308.26	-242.02
经营活动产生的现金流量净额	24,491.07	-3,608.90	-19,235.64
投资活动产生的现金流量净额	-	-	1.40
筹资活动产生的现金流量净额	-34,556.94	13,124.84	16,374.14
期末现金及现金等价物余额	130.63	10,196.49	680.55

评估基准日鼎元生态的资产基础法评估结论如下表：

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	139,285.83	139,285.83	-	-
2	非流动资产	1,279.35	1,312.10	32.75	2.56
3	其中：长期股权投资	-	-	-	

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	69.60	102.35	32.75	47.05
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	-	-	-	
8 其中：土地使用权	-	-	-	
9 其他非流动资产	-	-	-	
10 资产总计	140,565.18	140,597.93	32.75	0.02
11 流动负债	139,988.35	139,988.35	-	-
12 非流动负债	2,796.06	2,796.06	-	-
13 负债总计	142,784.40	142,784.41	-	-
14 净资产（所有者权益）	-2,219.22	-2,186.48	32.75	1.48

由于前期处于亏损状态，鼎元生态账面净资产（已为负数）已低于长投的初始投资成本 900.00 万元，导致长期股权投资-珠海鼎元生态农业有限公司评估减值。

（7）珠海合联房产有限公司

截至评估基准日 2025 年 7 月 31 日，合联房产资产总额为 34.72 万元，负债总额 1,149.55 万元，净资产额为-1,114.83 万元，2025 年 1-7 月未实现营业收入，净利润-14.87 万元。合联房产最近两年一期资产、财务状况如下表：

单位：万元

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
总资产	34.72	107,958.16	109,670.04
负债	1,149.55	109,058.13	109,669.01
净资产	-1,114.83	-1099.97	1.03
营业收入	-	-	-
利润总额	-14.87	-1,101.00	0.50
净利润	-14.87	-1,101.00	0.37
经营活动产生的现金流量净额	12.17	-489.47	-36.34
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-

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
筹资活动产生的现金流量净额	-20.00	492.50	-
期末现金及现金等价物余额	11.71	19.54	16.51

评估基准日合联房产的资产基础法评估结论如下表：

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	34.72	34.72	-	-
2	非流动资产	-	-	-	-
3	其中：长期股权投资	-	-	-	-
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	-	-	-	-
6	在建工程	-	-	-	-
7	无形资产	-	-	-	-
8	其中：土地使用权	-	-	-	-
9	其他非流动资产	-	-	-	-
10	资产总计	34.72	34.72	-	-
11	流动负债	1,149.55	1,149.55	-	-
12	非流动负债	-	-	-	-
13	负债总计	1,149.55	1,149.55	-	-
14	净资产（所有者权益）	-1,114.83	-1,114.83	-	-

由于前期处于亏损状态，合联房产账面净资产（已为负数）已低于长投的初始投资成本，导致长期股权投资-珠海合联房产有限公司减值。

二、会计师核查意见

- 1、标的资产评估方法选取符合评估准则规定及行业惯例，具备合理性；
- 2、标的资产存货基于当前房地产市场状况进行评估，本次评估减值具备合理性；

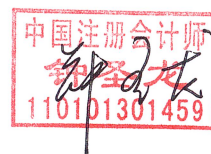
3、结合标的公司下属子公司的具体财务数据及结合相关公司财务状况及经营情况，标的公司长期股权投资评估减值具备合理性。



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

二〇二五年十二月一日



营业执照

统一社会信用代码

91110105592343655N



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

(副本(20-18))



名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李惠琦

出资额 5250 万元

成立日期 2011 年 12 月 22 日

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广
场五层

经营范围 审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

登记机关



2025 年 02 月 07 日

证书序号: 0014469



此件仅用于业务报告使用，复印无效

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所

执业证书



名称: 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 李惠琦

主任会计师:

经营场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010156

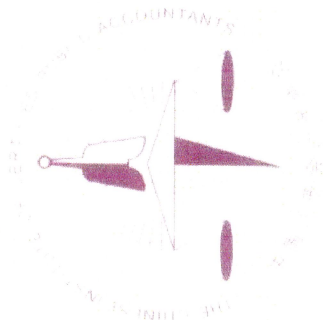
批准执业文号: 京财会许可[2011]0130号

批准执业日期: 2011年12月13日

发证机关: 北京市财政局
二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

此件仅用于业务报告使用，复印无效。



姓名: 邵桂荣
性别: 男
出生日期: 1972.11.11
身份证号: 440106197211110015
工作单位: 广东信达会计师事务所(特殊普通合伙)
执业证书编号: 110001540440



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号: 110001540440
No. of Certificate

发证机构: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2021年12月20日
Date of Issuance

有效期至: 2022年12月20日



邵桂荣(110001540440)，已通过广东省注册会计师协会2021
年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2021〕268号。



110001540440

此件仅用于业务报告使用，复印无效。

证书编号: 110101201156
No. of certificate:
发证日期: 2019年05月08日
Date of issuance:
批准注册协会: 广东注册会计师协会
Authorized Issuing Association:

年度检验合格, 继续有效一年。
Annual Re-examination Passed, Valid for another year after this renewal.
This certificate is valid for another year after this renewal.

二维码
QR Code
扫码及打印请二选一
Scan or print, please choose one.

THE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
CHINA INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名: 钟圣龙
Full name: 钟圣龙
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1984-11-22
Date of birth: 1984-11-22
工作单位: 瑞华会计师事务所
Working unit: 瑞华会计师事务所
(特殊普通合伙)珠海分所
身份证号码: 362502198411224210
Identity card No.: 362502198411224210

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)珠海分所
110000072741

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)珠海分所
瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)珠海分所
专用章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年12月11日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

致同会计师事务所(特殊普通合伙)珠海分所
致同会计师事务所(特殊普通合伙)珠海分所
专用章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019年12月11日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)珠海分所
瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)珠海分所
专用章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年12月11日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

致同会计师事务所(特殊普通合伙)珠海分所
致同会计师事务所(特殊普通合伙)珠海分所
专用章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019年12月11日