

珠海珠免集团股份有限公司
关于珠海市免税企业集团有限公司
2025 年度业绩承诺实现情况
专项审核报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

关于珠海市免税企业集团有限公司 2025 年度业绩承诺实现情况专项审核报告

关于珠海市免税企业集团有限公司 2025 年度业绩承诺实现情况的说明 1-3

珠海珠免集团股份有限公司
关于珠海市免税企业集团有限公司
2025 年度业绩承诺实现情况专项审核报告

致同专字（2026）第 442A009163 号

珠海珠免集团股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审核了后附的珠海珠免集团股份有限公司（以下简称“珠海珠免”）编制的《关于珠海市免税企业集团有限公司 2025 年度业绩承诺实现情况的说明》。

一、管理层责任

珠海珠免管理层的责任是按照《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定，编制《关于珠海市免税企业集团有限公司 2025 年度业绩承诺实现情况的说明》，保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

二、注册会计师责任

我们的责任是在实施审核工作的基础上对珠海珠免管理层编制的《关于珠海市免税企业集团有限公司 2025 年度业绩承诺实现情况的说明》发表意见。我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们计划和实施鉴证工作以对《关于珠海市免税企业集团有限公司 2025 年度业绩承诺实现情况的说明》是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括核查会计记录等我们认为必要的审核程序。我们相信，我们的鉴证工作作为发表意见提供了合理的基础。

三、鉴证结论

我们认为，珠海珠免管理层编制的《关于珠海市免税企业集团有限公司2025年度业绩承诺实现情况的说明》已按照《上市公司重大资产重组管理办法》的规定编制，如实反映了珠海市免税企业集团有限公司2025年度业绩承诺完成情况。

本审核报告仅供珠海珠免2025年度报告披露之目的使用，不得用作任何其他用途。



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

二〇二六年四月十七日

珠海珠免集团股份有限公司
关于珠海市免税企业集团有限公司
2025 年度业绩承诺实现情况的说明

珠海珠免集团股份有限公司(以下简称“本公司”)于 2024 年 12 月完成收购珠海市免税企业集团有限公司(以下简称“免税集团”)。按照中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定,现将免税集团 2025 年度业绩承诺完成情况说明如下:

一、本次交易基本情况

2024 年 11 月 21 日、2024 年 12 月 3 日、2024 年 12 月 23 日,本公司分别召开第八届董事会第二十八次会议、第八届董事会第二十九次会议、2024 年第五次临时股东大会,审议通过了本次交易相关议案,同意本次交易的拟置出标的为公司持有的上海海控保联置业有限公司 100%股权、上海海控合联置业有限公司 100%股权、上海海控太联置业有限公司 100%股权、三亚合联建设发展有限公司 100%股权、重庆两江新区格力地产有限公司 100%股权以及公司相关对外债务,拟置入资产为海投公司持有的珠海市免税企业集团有限公司(以下简称“免税集团”)51%股权。2024 年 12 月 14 日,珠海市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“珠海市国资委”)已出具相关批复文件,珠海市国资委原则同意公司本次重组方案。2024 年 12 月 25 日,免税集团办理完成股权转让工商变更手续成为本公司的子公司。

二、业绩承诺及补偿安排

(一) 业绩承诺情况

根据本公司与珠海投资控股有限公司签署的《格力地产股份有限公司与珠海投资控股有限公司之业绩承诺补偿协议》(以下简称“《业绩承诺补偿协议》”)(本公司原名格力地产股份有限公司,以下简称“格力地产”),珠海投资控股有限公司承诺:如置入资产于 2024 年交割,则免税集团收益法评估部分于 2024 年度、2025 年度、2026 年度实现的净利润分别不低于人民币 56,704.63 万元、61,987.65 万元、66,071.40 万元。净利润指经上市公司指定的符合《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的会计师事务所审计的免税集团收益法评估部分对应的免税集团(母公司)、珠免国际有限公司经审计的单体财务报表中扣除非经常性损益后的净利润之和,扣减免税集团(母公司)、珠免国际有限公司相互之间及各自对免税集团其他子公司之间发生的未实现的内部交易损益,并以上述计算结果扣除汇兑损益前后的孰低者为准。前述非经常性损益以《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号--非经常性损益(2023 年修订)》中列举的非经常性损益项目为准,不包括汇兑损益。

（二）利润补偿情况

根据《业绩承诺补偿协议》，如免税集团收益法评估部分在业绩承诺补偿期间任一会计年度经审计的截至当期期末累积实现净利润低于截至当期期末累积承诺净利润的，则海投公司应对截至当期期末累积承诺净利润数与当期期末累积实现的净利润数之间的差额根据本协议的约定以现金方式对上市公司进行逐年补偿。

海投公司当期应补偿金额=(免税集团截至当期期末累积承诺净利润数-免税集团截至当期期末累积实现净利润数)÷补偿期间内各年度的承诺净利润数总和×置入资产交易价格-累积已补偿金额。在计算的应补偿金额小于或等于0时，按0取值，即已经补偿的金额不冲回。

如海投公司需按照本协议约定向格力地产进行现金补偿的，则格力地产应在补偿期限结束内各年度的专项审核报告出具后10个工作日内书面通知海投公司当期应补偿现金金额，海投公司应在收到前述通知后60日内以现金方式将其应承担的当期补偿现金金额一次性汇入格力地产指定的账户。双方同意按适用法律、法规的规定各自承担由本协议所产生的依法应缴纳的税费。

（三）减值补偿安排

业绩承诺补偿期间届满时，公司将聘请具备《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的会计师事务所对免税集团收益法评估部分进行减值测试，并出具《减值测试报告》。如果依据前述减值测试报告，免税集团收益法评估部分期末减值额大于海投公司已补偿现金金额，并且海投公司有异议且双方无法达成一致意见的，则由格力地产与海投公司共同聘请具备《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的第三方会计师事务所对置入资产重新进行减值测试，置入资产的期末减值额以重新出具的《减值测试报告》结果为依据确定。海投公司应当参照本协议第四条、第五条的约定另行向格力地产进行补偿。海投公司需另行补偿的金额计算公式如下：

海投公司另需补偿的金额=免税集团收益法评估部分截至补偿期间届满时期末减值额-补偿期间内累积已补偿总金额。

海投公司因免税集团收益法评估部分减值测试补偿与业绩承诺补偿向格力地产进行的补偿金额合计不应超过本次交易中置入资产的交易价格。

三、业绩承诺完成情况

根据免税集团(母公司)、珠免国际有限公司2025年经审计的财务报表，免税集团(母公司)、珠免国际有限公司2025年度的净利润为76,296.32万元，扣除非经常性损益及未实现的内部交易利润后归属于母公司所有者的净利润为74,400.80万元，2025年免税集团(母公司)、珠免国际有限公司税后汇兑损益总额为-8,657.23万元，2025年剔除税后汇兑损益总额影响后的净利润为65,743.57万元，2025年免税集团(母公司)、珠免国际有限公司实现的业绩承诺净利润为65,743.57万元；超过当年承诺净利润3,755.92万元，实现当年业绩承诺金额的比例为106.06%。



2024 年免税集团(母公司)、珠免国际有限公司实现的对赌业绩的净利润为 76,528.30 万元; 超过当年承诺净利润 19,823.67 万元, 实现当年业绩承诺金额的比例为 134.96%, 业经致同会计师事务所“致同专字(2025)第 442A010796 号”报告审核确认。

截至 2025 年 12 月 31 日, 免税集团(母公司)、珠免国际有限公司累计实现的对赌业绩净利润为 142,271.87 万元; 超过累计承诺净利润 23,579.59 万元, 实现业绩承诺金额的比例为 119.87%。



珠海免税集团股份有限公司
二〇二六年四月十七日





此件仅供业务报告使用，复印无效

营业执照

(副本)(20-1)

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。

名称 致同会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李惠琦

经营范围

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

出资额 5235 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

登记机关



2025 年 12 月 08 日

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过

<http://www.gsxt.gov.cn>

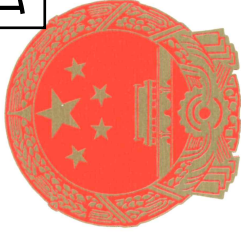
国家企业信用信息公示系统网址：

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

此件仅用于业务报告使用，复印无效

证书序号：0014469



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

说明

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



发证机关：


北京市财政局

二〇一一年十一月十一日


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。

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



姓名 邵桂荣
Full name 邵桂荣
性别 男
Sex 男
出生日期 1981-01-12
Date of birth 1981-01-12
工作单位 致同会计师事务所
Working unit 致同会计师事务所
身份证号码 44092319810112147X
Identity card No. 44092319810112147X



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.



邵桂荣 110001540440

证书编号: 110001540440
No. of Certificate 110001540440


批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 广东省注册会计师协会

发证日期: 2011 年 12 月 22 日
Date of Issuance 2011 /y /m /d


2020 年 8 月 换发

此件仅用于业务报告使用，复印无效。

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



姓名 Full name 王其来
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1984-05-26
工作单位 Working unit 致同会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 341224198405260933



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: 110101300401
No. of Certificate


批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 10 月 10 日
Date of Issuance /y /m /d

2021 年 5 月换发



王其来(110101300401)，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。



110101300401