

本报告依据中国资产评估准则编制

格力地产股份有限公司拟与珠海投资控股有限公司  
进行资产置换涉及的格力地产股份有限公司部

分债务评估项目

# 资产评估报告

浙联评报字[2024]第 564 号

中联资产评估集团（浙江）有限公司

二〇二四年十一月二十一日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333040015202400649
合同编号:	评2024386
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	浙联评报字[2024]第564号
报告名称:	格力地产股份有限公司拟与珠海投资控股有限公司进行资产置换涉及的格力地产股份有限公司部分债务评估项目资产评估报告
评估结论:	-500,000,000.00元
评估报告日:	2024年11月21日
评估机构名称:	中联资产评估集团(浙江)有限公司
签名人员:	徐浩 (资产评估师) 会员编号: 33190176 周斌 (资产评估师) 会员编号: 33170034
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期: 2024年11月21日

## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
一、 委托人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	12
三、 评估对象和评估范围.....	13
四、 价值类型及其定义.....	14
五、 评估基准日.....	14
六、 评估依据.....	14
七、 评估方法.....	17
八、 评估程序实施过程和情况.....	19
九、 评估假设.....	20
十、 评估结论.....	21
十一、 特别事项说明.....	22
十二、 评估报告使用限制说明.....	24
十三、 评估报告日.....	25
附件.....	27

## 声 明

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

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

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

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

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

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

五、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查

验。

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

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

# 格力地产股份有限公司拟与珠海投资控股有限公司进 行资产置换涉及的格力地产股份有限公司部分债务评 估项目

## 资产评估报告

浙联评报字[2024]第 564 号

### 摘要

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受珠海投资控股有限公司、格力地产股份有限公司的委托，就格力地产股份有限公司拟与珠海投资控股有限公司进行资产置换之经济行为，对所涉及的格力地产股份有限公司债务在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象及范围为格力地产股份有限公司部分债务，债务金额 50,000.00 万元。

评估基准日为 2024 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用综合分析法对格力地产股份有限公司纳入评估范围的债务进行评估。

经实施资产核实、实地查勘、市场调查、询证和评定估算等评估程序，得出如下结论：

经评估后，格力地产股份有限公司具备全额偿还 50,000.00 万元债务的能力。

格力地产股份有限公司拟置出的 50,000.00 万元债务的评估价值为

50,000.00 万元。

**债务评估明细表**

金额单位：万元

序号	债务人	债务金额	债务评估值
1	格力地产股份有限公司	50,000.00	50,000.00

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

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2024 年 6 月 30 日至 2025 年 6 月 29 日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 格力地产股份有限公司拟与珠海投资控股有限公司进 行资产置换涉及的格力地产股份有限公司部分债务评 估项目

## 资产评估报告

浙联评报字[2024]第 564 号

珠海投资控股有限公司、格力地产股份有限公司：

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用合适的方法，按照必要的评估程序，就格力地产股份有限公司拟资产置换之经济行为，对所涉及的格力地产股份有限公司 50,000.00 万元债务在评估基准日 2024 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人一为珠海投资控股有限公司，委托人二及债务人为格力地产股份有限公司。

#### （一）委托人一概况

名称：珠海投资控股有限公司（简称“海投公司”）

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-368

法定代表人：陈辉

注册资金：35000 万元人民币

成立日期：2014 年 3 月 27 日

营业期限：2014 年 3 月 27 日至无固定期限

统一社会信用代码：914404000961565274



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）

## （二）委托人二及债务人概况

### 1、企业基本情况

名称：格力地产股份有限公司（简称“格力地产”）

类型：其他股份有限公司（上市）

股票代码：600185.SH

住所：珠海市横琴新区环岛东路3000号2103

法定代表人：陈辉

注册资金：188500.5795万元人民币

成立日期：1999年6月9日

营业期限：1999年6月9日至无固定期限

统一社会信用代码：91440400628053925E

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

### 2、历史沿革及股东结构

格力地产股份有限公司（以下简称“公司”），原名称为西安海星现代科技股份有限公司（以下简称“海星科技”），系经西安市人民政府【市政函[1998]33号】文批准，由西安凯卓工贸有限责任公司变更为股份有限公司并更名而成立。公司公开发行股票前的股东为西安海星科技投资

控股(集团)有限公司(以下简称“海星集团”)、北京阜康对外贸易公司、陕西省技术进步投资有限责任公司、西安海惠计算机公司、西安飞机工业(集团)有限责任公司、西安协同软件股份有限公司、西安交通大学。

1999年5月21日,经中国证券监督管理委员会【证监发行字[1999]53号】批准,并经上海证券交易所同意,由主承销商海通证券有限公司通过上海证券交易所系统于1999年5月26日采用上网定价发行方式向社会公开发行人A股股票6,800万股,发行完成后公司总股本为19,800万股。

2002年6月18日,公司2001年度股东大会通过决议,以2001年12月31日总股本19,800万股为基数向全体股东每10股送红股1股,送股方案实施完成后公司总股本为21,780万股。

2006年3月13日,公司完成了股权分置改革工作。根据股权分置改革方案,为使流通股股东所持股份获得上市流通权,公司以流通股股份总额7,480万股为基数,用资本公积金向全体流通股股东转增股本,流通股每10股获得5.60股的转增股份,流通股股东获得的转增股份总额为4,188.80万股,每股面值1元,合计以资本公积转增股本4,188.80万股,截止2006年年末,公司股本总额为25,968.80万股。

2007年6月15日,公司2006年度股东大会通过决议,以公司2006年总股份25,968.80万股为基数,以资本公积金向公司全体股东每10股赠送3股,转增后公司股本总额为33,759.44万股。

2008年9月18日,经中国证券监督管理委员会核准,公司与珠海格力集团有限公司(原名为“珠海格力集团公司”,以下简称“格力集团”)通过资产置换和非公开发行的方式进行重大资产重组。根据重大资产重组方案,格力集团以其持有的珠海格力房产有限公司(以下简称“格力房产”)和珠海格力置盛房产有限公司(以下简称“格力置盛”)各100%股

权与公司除保留不动产和保留负债外的所有资产进行资产置换；资产置换的价格差额中的部分作为公司向格力集团非公开发行 24,000 万股股票的对价。2009 年 8 月 26 日，公司在珠海市工商行政管理局已经完成了格力集团的置入资产即格力房产和格力置盛各 100% 股权的过户事宜。2009 年 8 月 31 日，公司与格力集团、海星集团签署了《资产交割协议书》，以 2009 年 8 月 31 日为资产交割日，将置出资产移交给海星集团。2009 年 9 月 1 日，公司向格力集团非公开发行 24,000 万股股票，公司股本总额变更为 57,759.44 万股。2009 年 11 月 25 日，公司在西安市工商行政管理局办理了工商变更登记，并领取了变更后的《企业法人营业执照》，注册号为 610131100018386。至此，公司注册资本为 57,759.44 万元。2010 年 1 月 15 日，公司公告了《西安海星现代科技股份有限公司重大资产重组、向特定对象发行股份购买资产暨关联交易实施情况报告书》，至此，公司重大资产重组实施完毕。

根据公司 2010 年 1 月 30 日第一次临时股东大会决议，公司名称变更为“西安格力地产股份有限公司”。

根据公司 2012 年 2 月 1 日第一次临时股东大会决议，公司名称变更为“格力地产股份有限公司”。

公司于 2014 年 2 月 18 日接到控股股东格力集团通知，公司实际控制人珠海市人民政府国有资产监督管理委员会拟通过无偿划转方式将格力集团持有的公司 51.94% 股权注入珠海市国资委新设立的全资公司珠海投资控股有限公司（以下简称“海投公司”），划转基准日为 2013 年 12 月 31 日。格力集团于 2015 年 1 月 12 日与海投公司签署《国有产权无偿划转协议书》。根据该协议，格力集团将其持有的公司 300,000,000 股无限售流通 A 股（占公司总股本的 51.94%）无偿划转至海投公司。2015 年 3 月 31 日，公司收到国务院国有资产监督管理委员会《关于无

偿划转珠海格力集团有限公司所持格力地产股份有限公司全部股份有关问题的批复》(国资产权[2015]141号),同意将格力集团所持公司300,000,000股股份无偿划转给海投公司。2015年5月15日,公司收到珠海投资控股有限公司转来的《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》,确认公司国有股权无偿划转过户手续已办理完毕。

2016年5月9日,公司2015年度股东大会通过决议,以2016年5月18日公司总股本577,684,864股为基数,以资本公积向全体股东每10股转增18股,共计转增1,039,832,755股,本次转增股本后,公司的总股本为1,617,517,619股。

经中国证券监督管理委员会以证监许可[2016]244号文《关于核准格力地产股份有限公司非公开发行股票批复》核准,公司向特定投资者发行人民币普通股(A股)442,477,876股,并于2016年8月3日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管相关事宜。

经中国证监会证监许可[2014]1317号文核准,公司于2014年12月25日发行票面金额为100元的可转换公司债券980万张。该次发行的可转债转股期自2015年6月30日至2019年12月24日。截至2019年12月31日,累计共有7,858,000.00元“格力转债”转换成公司股票,累计转股数为1,349,234股。

2021年8月9日,公司完成第三、四次回购股份事宜,并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销回购股份共计116,404,534股。

2022年2月23日,公司完成除已用于员工持股计划外的剩余首次回购股份注销事宜,并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销回购股份共计40,246,840股。

2022年4月7日,公司完成注销部分第二次回购股份事宜,并在中

国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销回购股份共计 12,261,045 股。

2022 年 5 月 30 日，公司完成注销第二次回购剩余股份事宜，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销回购股份共计 7,173,216 股。

截至 2024 年 6 月 30 日，公司发行的总股本为 1,885,005,795 股。

截至 2024 年 6 月 30 日，格力地产前十大股东持股情况如下所示：

股东名称	持股数量	持股比例
珠海投资控股有限公司	847,339,780.00	44.95%
冯骏驹	27,763,740.00	1.47%
香港中央结算有限公司	20,087,103.00	1.07%
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型 开放式指数证券投资基金	11,437,974.00	0.61%
孙海珍	5,837,000.00	0.31%
黄伟强	5,627,800.00	0.30%
招商银行股份有限公司－南方中证 1000 交易型 开放式指数证券投资基金	5,083,900.00	0.27%
扈斌	4,321,000.00	0.23%
张敏华	4,100,000.00	0.22%
陈文君	4,070,000.00	0.22%
合计	935,668,297.00	49.64%

### 3、资产、财务及经营状况

根据公司单体报表，截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，公司单体口径资产总额 1,241,148.44 万元，负债 631,375.62 万元，净资产 609,772.82 万元；2024 年 1-6 月公司报表营业收入 0.00 万元，净利润-1,359.77 万元。

格力地产近年来的资产、财务状况如下表：

#### 资产、负债及财务状况（单体口径）

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 6 月 30 日
总资产	1,327,738.46	1,194,344.37	1,241,148.44
负债	715,544.79	583,211.78	631,375.62
净资产	612,193.67	611,132.59	609,772.82
项目	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-6 月
营业收入	15.68	-	-

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年6月30日
利润总额	685.27	177.81	-1,819.66
净利润	57.92	-1,061.08	-1,359.77
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）

另根据公司合并报表，截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，公司合并口径资产总额 2,467,220.71 万元，负债 1,989,973.19 万元，净资产 477,247.52 万元，归属于母公司净资产 477,991.27 万元；2024 年 1-6 月公司报表营业收入 189,347.47 万元，净利润-77,735.41 万元，归属于母公司股东的净利润-77,691.13 万元。

### 资产、负债及财务状况（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年6月30日
总资产	3,025,872.79	2,633,232.00	2,467,220.71
负债	2,392,511.25	2,077,313.67	1,989,973.19
净资产	633,361.55	555,918.33	477,247.52
归属于母公司净资产	633,520.23	556,618.49	477,991.27
项目	2022年度	2023年度	2024年1-6月
营业收入	404,662.55	473,237.99	189,347.47
利润总额	-189,392.01	-76,234.03	-74,802.60
净利润	-206,353.43	-73,455.59	-77,735.41
归属于母公司股东的净利润	-205,732.77	-73,313.43	-77,691.13
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）

### （三）债务情况

格力地产股份有限公司拟置出债务为短期借款，债务金额为 50,000.00 万元。原借款为委托贷款，委托人为横琴金融投资集团有限公司，受托人为中国农业银行股份有限公司横琴粤港深度合作区分行。根据《关于将格力地产新增五亿元借款作为重组置出债务纳入交易范围的意见》（珠国资〔2024〕266号），因前述存续借款无法作为置出债务，格力地产向横琴金融投资集团有限公司新增 5 亿元借款，用于置换原格力地产所欠横琴金融投资集团有限公司的委托贷款 5 亿元，并将 5 亿元

新增借款作为本次资产置换的置出债务。

根据格力地产与横琴金融投资集团有限公司于 2024 年 11 月 11 日签订的《借款协议》，借款金额 50,000.00 万元，借款到期日为 2025 年 3 月 31 日，借款年利率 10%。具体债务情况如下：

#### 债务基本情况

单位：万元

序号	债务人	债务金额
1	格力地产股份有限公司	50,000.00

#### (四) 委托人与债务人的关系

本次资产评估的委托人一为珠海投资控股有限公司，委托人二及债务人为格力地产股份有限公司。

#### (五) 委托人、评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人。

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

## 二、评估目的

根据格力地产第八届董事会第二十五次会议决议公告（编号：临 2024-056）、珠海市人民政府国有资产监督管理委员会《关于珠海免税与格力地产重大资产重组方案进行调整的意见》（珠国资【2024】161 号）及《关于将格力地产新增五亿元借款作为重组置出债务纳入交易范围的意见》（珠国资〔2024〕266 号），格力地产股份有限公司拟与珠海投资控股有限公司进行资产置换，格力地产股份有限公司拟置出部分债务，为此需了解格力地产股份有限公司拟置出 50,000.00 万元债务的市场价值。

本次评估的目的是反映格力地产股份有限公司拟置出 50,000.00 万

元债务的市场价值，为前述经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象及范围是格力地产股份有限公司短期借款内部分债务，债务金额为 50,000.00 万元。

格力地产股份有限公司拟置出债务为短期借款，原借款为委托贷款，委托人为横琴金融投资集团有限公司，受托人为中国农业银行股份有限公司横琴粤港深度合作区分行。

根据《关于将格力地产新增五亿元借款作为重组置出债务纳入交易范围的意见》（珠国资〔2024〕266号），因前述存续借款无法作为置出债务，格力地产向横琴金融投资集团有限公司新增 5 亿元借款，用于置换原格力地产所欠横琴金融投资集团有限公司的委托贷款 5 亿元，并将 5 亿元新增借款作为本次资产置换的置出债务。

根据格力地产与横琴金融投资集团有限公司于 2024 年 11 月 11 日签订的《借款协议》，借款金额 50,000.00 万元，借款到期日为 2025 年 3 月 31 日，借款年利率 10%。

根据格力地产股份有限公司、珠海投资控股有限公司与横琴金融投资集团有限公司签订的《债务转让协议》，本次置出债务交割后，格力地产股份有限公司与横琴金融投资集团有限公司的借款债务人将发生变更，债务人将由格力地产股份有限公司变更为珠海投资控股有限公司。债务交割日前的债务利息由格力地产承担，债务交割日后的债务利息由海投公司承担。

评估人员核对了账簿记录、抽查了原始凭证及借款合同等相关资料，核对了交易事项的真实性、业务内容和金额等。

具体债务情况如下：

#### 债务基本情况



序号	债务人	债务金额
1	格力地产股份有限公司	50,000.00

根据债务人单体口径报表，债务人在基准日的资产总额为 1,241,148.44 万元、负债总额 631,375.62 万元、净资产额为 609,772.82 万元。具体包括流动资产 980,843.84 万元，非流动资产 260,304.60 万元；流动负债 529,940.51 万元，非流动负债 101,435.11 万元。

另根据公司合并报表，截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，公司合并口径资产总额 2,467,220.71 万元，负债 1,989,973.19 万元，净资产 477,247.52 万元，归属于母公司净资产 477,991.27 万元；2024 年 1-6 月公司报表营业收入 189,347.47 万元，净利润-77,735.41 万元，归属于母公司股东的净利润-77,691.13 万元。

上述资产与负债数据摘自致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后标准无保留意见的格力地产股份有限公司财务报表。

#### 四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2024 年 6 月 30 日。

此基准日是委托人在综合考虑评估对象的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

#### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依

据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

### （一）经济行为依据

- 1、格力地产第八届董事会第二十五次会议决议公告（编号：临2024-056）；
- 2、珠海市人民政府国有资产监督管理委员会《关于珠海免税与格力地产重大资产重组方案进行调整的意见》（珠国资【2024】161号）；
- 3、《关于将格力地产新增五亿元借款作为重组置出债务纳入交易范围的意见》（珠国资〔2024〕266号）。

### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，2020年3月1日起实施）；
- 5、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 6、《国有资产评估管理办法》（2020年11月29日，国务院令第七32号）；
- 7、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕第36号）；
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2019

年修订);

9、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号, 2005 年 8 月 25 日);

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

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

12、《珠海市市属国有企业资产评估管理办法》(珠国资〔2020〕236 号);

13、其他相关法律、法规和规章制度等。

### **(三) 评估准则依据**

1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);

2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);

3、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35 号);

5、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36 号);

6、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37 号);

7、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38 号);

8、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35 号);

9、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);

10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

11、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。

### **(四) 资产权属依据**

1、借款合同;

## 2、其他参考资料。

### (五) 取价依据

- 1、债务人财务报表；
- 2、其他参考资料。

### (六) 其它参考依据

- 1、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)；
- 2、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18 号)；
- 3、债务人年报、半年报及季报等定期公告；
- 4、其他参考资料。

## 七、评估方法

根据本次资产评估的目的、业务性质及可获得资料的情况等，采用综合分析法，对委托人拟置出的债务进行评估。在可获取信息资料的基础上，通过对债务人的偿债能力进行分析，对债务人持有的债务价值进行评估。本次对短期借款债务的评估，通过分析债务受偿涉及的债务人偿债情况确定评估值。

根据债务人单体报表，截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，债务人单体口径资产总额 1,241,148.44 万元，负债 631,375.62 万元，净资产 609,772.82 万元；2024 年 1-6 月公司报表营业收入 0.00 万元，净利润-1,359.77 万元。

债务人近两年及基准日的资产、财务状况如下表：

资产、负债及财务状况(单体口径)

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 6 月 30 日
总资产	1,327,738.46	1,194,344.37	1,241,148.44
负债	715,544.79	583,211.78	631,375.62
净资产	612,193.67	611,132.59	609,772.82

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年6月30日
项目	2022年度	2023年度	2024年1-6月
营业收入	15.68	-	-
利润总额	685.27	177.81	-1,819.66
净利润	57.92	-1,061.08	-1,359.77
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）

另根据债务人合并报表，截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，债务人合并口径资产总额 2,467,220.71 万元，负债 1,989,973.19 万元，净资产 477,247.52 万元，归属于母公司净资产 477,991.27 万元；2024 年 1-6 月公司报表营业收入 189,347.47 万元，净利润-77,735.41 万元，归属于母公司股东的净利润-77,691.13 万元。

#### 资产、负债及财务状况（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年6月30日
总资产	3,025,872.79	2,633,232.00	2,467,220.71
负债	2,392,511.25	2,077,313.67	1,989,973.19
净资产	633,361.55	555,918.33	477,247.52
归属于母公司净资产	633,520.23	556,618.49	477,991.27
项目	2022年度	2023年度	2024年1-6月
营业收入	404,662.55	473,237.99	189,347.47
利润总额	-189,392.01	-76,234.03	-74,802.60
净利润	-206,353.43	-73,455.59	-77,735.41
归属于母公司股东的净利润	-205,732.77	-73,313.43	-77,691.13
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）

评估人员通过核对明细账与总账的一致性及相关原始凭证、借款合同，在确认其真实性的基础上，结合债务人的资产状况、财务状况、还款能力等情况，确定格力地产股份有限公司拟置出的 50,000.00 万元债务合法有效，权属清晰完整。

另根据债务人 2024 年度第三季度公告，截至 2024 年 9 月 30 日，债务人合并口径资产总额 2,388,636.29 万元，负债 1,926,540.32 万元，净资产 462,095.97 万元，归属于母公司净资产 462,873.10 万元；2024 年 1-

9月合并口径营业收入 243,780.89 万元，净利润-92,200.44 万元，归属于母公司股东的净利润-92,130.56 万元。

考虑到债务人评估基准日 2024 年 6 月 30 日及期后财务数据净资产均为正数，评估人员通过分析其主要资产负债的情况，未发现影响债务偿付能力的情况，故确定上述债务价值可实现。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分五个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1、委托人召集本项目协调会，评估机构与本次项目的债务人充分协商，就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次评估的工作计划。

2、评估师制定了该项评估工作的尽职调查工作方案，包括评估对象、所需资料清单、分析表等。债务双方配合评估师收集资料，并完成评估师指定表格的填写工作。

### （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1、听取委托人及债务人有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、项目进展等情况。

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

3、查阅收集委估债务的权属证明文件。

4、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

5、对企业提供的权属资料进行查验。

6、核实该项债务的情况包括借款合同、原始凭证等情况，根据债务的实际状况和本项目特点，判断债务人的偿债能力，对评估范围内的债务，在清查核实的基础上对债务人的偿债能力做出初步评估测算。

### （三）评估汇总阶段

对债务评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

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

### （五）整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1、交易假设

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

#### 2、公开市场假设

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

公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3、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。

### 4、资产持续经营假设

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

## （三）特殊假设

1、本次评估的各项债务均以评估基准日的实际存量为前提，并以评估基准日的国内有效价格为依据；

2、本次评估假设委托人及债务人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

3、评估范围仅以委托人及债务人提供的评估申报表为准，未考虑委托人及债务人提供清单以外可能存在的或有负债。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对格力地产股份有限公司纳入评估范围的债务实



施了实地查验、市场调查和评估计算，得出如下结论：

经评估后，格力地产股份有限公司具备全额偿还 50,000.00 万元债务的能力。

格力地产股份有限公司拟置出的 50,000.00 万元债务的评估价值为 50,000.00 万元。

#### 债务评估明细表

金额单位：万元

序号	债务人	债务金额	债务评估值
1	格力地产股份有限公司	50,000.00	50,000.00

### 十一、特别事项说明

#### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告，未引用其他机构报告内容。

#### （二）权属资料不全或权属瑕疵事项

截至评估基准日，本报告未发现债务人存在与拟置出债务相关的产权瑕疵事项。

#### （三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，本报告未发现债务人存在与拟置出债务相关的未决事项、法律纠纷等事项。

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

截至评估基准日，未发现债务人存在与拟置出债务相关的抵押担保、融资租赁等事项。

#### （五）重大期后事项

截至报告出具日，债务人关于置出债务不存在重大期后事项。

#### （六）其他需要说明的事项

1、根据格力地产股份有限公司、珠海投资控股有限公司与横琴金

融投资集团有限公司签订的《债务转移协议》，本次资产置换完成后，格力地产股份有限公司与横琴金融投资集团有限公司的借款债务人将发生变更，债务人将由格力地产股份有限公司变更为珠海投资控股有限公司，债务交割日前的债务利息由格力地产承担，债务交割日后的债务利息由海投公司承担。

2、由本报告中所有以万元为金额单位的数据列式，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，提请报告使用者注意。

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

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

5、本次评估范围及采用的由委托人及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。

6、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。

7、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为对评估对象可实现价格的保证。

8、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。

9、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。

## 十二、评估报告使用限制说明

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

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

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

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

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

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

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

(八) 评估结论的使用有效期: 根据资产评估相关法律法规, 涉及法定评估业务的资产评估报告, 须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年, 自评估基准日2024年6月30日起计算, 至2025年6月29日止。超过一年, 需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇二四年十一月二十一日。

(此页无正文)



法定代表人或授权代表 (签字):

资产评估师:



资产评估师:



二〇二四年十一月二十一日

## 附件目录

- 1、经济行为文件（复印件）；
- 2、委托人和债务人营业执照（复印件）；
- 3、委托人及债务人承诺函；
- 4、签字资产评估师承诺函；
- 5、证券服务业务评估机构名单（复印件）
- 6、中联资产评估集团（浙江）有限公司备案公告（复印件）
- 7、中联资产评估集团（浙江）有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）；
- 9、资产评估委托合同（复印件）。