

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资产置出涉及的上海海控合联
置业有限公司股东全部权益及上海海控保联置业有限
公司等4家公司模拟债转增资本公积后股东全部权益

市场价值评估项目

资产评估报告

浙联评报字[2024]第533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:	3333040015202400648
合同编号:	评2024385
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533号
报告名称:	格力地产股份有限公司资产置出涉及的上海海控合联置业有限公司股东全部权益及上海海控保联置业有限公司等4家公司模拟债转增资本公积后股东全部权益市场价值评估项目资产评估报告
评估结论:	5,505,008,660.67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.....	20
三、评估对象和评估范围.....	20
四、价值类型.....	50
五、评估基准日.....	50
六、评估依据.....	50
七、评估方法.....	55
八、评估程序实施过程和情况.....	56
九、评估假设.....	59
十、评估结论.....	61
十一、特别事项说明.....	62
十二、评估报告使用限制说明.....	73
十三、评估报告日.....	74
附件.....	76

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资产置出涉及的上海海控合联 置业有限公司股东全部权益及上海海控保联置业有限 公司等4家公司模拟债转增资本公积后股东全部权益

市场价值评估项目

资产评估报告

浙联评报字[2024]第533号

摘要

中联资产评估集团（浙江）有限公司（简称“中联浙江”）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资产置出之经济行为，对所涉及的上海海控合联置业有限公司股东全部权益及上海海控保联置业有限公司等共计4家公司模拟债转增资本公积后的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为上海海控合联置业有限公司（简称“上海合联”）股东全部权益以及上海海控保联置业有限公司（简称“上海保联”）、上海海控太联置业有限公司（简称“上海太联”）、三亚合联建设发展有限公司（简称“三亚合联”）、重庆两江新区格力地产有限公司（简称“重庆两江”）模拟债转增资本公积后的股东全部权益市场价值。

评估范围为上海合联全部资产及负债，上海保联、上海太联、三亚合联、重庆两江模拟债转增资本公积后的全部资产及负债。

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。

格力地产股份有限公司置出资产评估结论如下：

公司名称	(模拟债转增资本公积)净资产账面值	评估值	增值额	增值率
上海保联	27,733.85	16,326.81	-11,407.04	-41.13%
上海合联	24,919.09	21,286.57	-3,632.52	-14.58%
上海太联	50,567.23	48,967.55	-1,599.68	-3.16%
三亚合联	214,190.90	193,596.17	-20,594.73	-9.62%
重庆两江	282,074.74	270,323.76	-11,750.98	-4.17%
合计	599,485.81	550,500.86	-48,984.95	-8.17%

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。其中上海合联净资产评估结果引用中联浙江出具的浙联评报字 2024 第 529 号评估报告，上海保联模拟债转增资本公积后净资产评估结果引用中联浙江出具的浙联评报字 2024 第 528 号评估报告，上海太联模拟债转增资本公积后净资产评估结果引用中联浙江出具的浙联评报字 2024 第 530 号评估报告，三亚合联模拟债转增资本公积后净资产评估结果引用中联浙江出具的浙联评报字 2024 第 531 号评估报告，重庆两江模拟债转增资本公积后净资产评估值引用中联浙江出具的浙联评报字 2024 第 532 号评估报告。

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资产置出涉及的上海海控合联 置业有限公司股东全部权益及上海海控保联置业有限 公司等4家公司模拟债转增资本公积后股东全部权益

市场价值评估项目

资产评估报告

浙联评报字[2024]第533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）有限公司接受双方的共同委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用合理的评估方法，按照必要的评估程序，就格力地产股份有限公司拟资产置出之经济行为，对所涉及的上海合联股东全部权益及上海保联等4家公司模拟债转增资本公积后的股东全部权益在评估基准日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）委托人二概况

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）

（三）置出资产情况

1、上海海控保联置业有限公司

(1) 企业基本情况

企业名称：上海海控保联置业有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人投资）

住所：中国（上海）自由贸易试验区芋秋路105号一层

法定代表人：林强

注册资本：60000万元人民币

成立日期：2015年1月21日

营业期限：2015年1月21日至无固定期限

统一社会信用代码：91310115324428126M

经营范围：房地产开发经营，房地产项目投资，物业管理。【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

上海海控保联置业有限公司于2015年1月21日成立，由格力地产股份有限公司、上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）、珠海格力房产有限公司共同出资设立。设立时股权结构如下：—

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例（%）
1	格力地产股份有限公司	2,000.00	40.00
2	上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）	1,500.00	30.00
3	珠海格力房产有限公司	1,500.00	30.00
	合计	5,000.00	100.00

2019年4月，根据公司的股东会决议，公司股东对上海保联进行增资，上海保联注册资本由原来的5,000.00万元增加至60,000.00万元，本次变更后的股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例（%）
1	格力地产股份有限公司	2,000.00	3.33
2	上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）	1,500.00	2.50

格力地产股份有限公司资产置出涉及的上海海控合联置业有限公司股东全部权益及上海海控保联置业有限公司等4家公司模拟债转增资本公积后股东全部权益市场价值评估项目·资产评估报告

序号	股东名称	注册资本(万元)	出资比例(%)
3	珠海格力房产有限公司	56,500.00	94.17
	合计	60,000.00	100.00

截至评估基准日，上海保联实收资本 60,000.00 万元，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	认缴持股比例(%)	实缴出资额(万元)	实缴持股比例(%)
1	格力地产股份有限公司	2,000.00	3.33	2,000.00	3.33
2	上海弘翌投资合伙企业(有限合伙)	1,500.00	2.50	1,500.00	2.50
3	珠海格力房产有限公司	56,500.00	94.17	56,500.00	94.17
	合计	60,000.00	100.00	60,000.00	100.00

2024年9月5日，格力地产股份有限公司和珠海格力房产有限公司、上海弘翌投资合伙企业(有限合伙)签订股权转让协议，珠海格力房产有限公司和上海弘翌投资合伙企业(有限合伙)将持有的上海海控保联置业有限公司股权全部转让给格力地产股份有限公司，本次股权转让后股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本(万元)	出资比例(%)
1	格力地产股份有限公司	60,000.00	100.00
	合计	60,000.00	100.00

(3) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，公司模拟债转增资本公积后报表资产总额 332,035.90 万元，负债 304,302.05 万元，净资产 27,733.85 万元；2024 年 1-6 月公司报表营业收入 0.00 万元，净利润-763.90 万元。

上海保联近两年及基准日模拟债转增资本公积后的资产、财务状况如下表：

资产、负债及财务状况

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	277,595.01	330,881.50	332,035.90
负债	247,577.38	302,383.75	304,302.05

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年6月30日
净资产	30,017.63	28,497.75	27,733.85
项目	2022年度	2023年度	2024年1-6月
营业收入	-	-	-
利润总额	-15,747.74	-1,112.14	-760.68
净利润	-15,750.30	-1,519.87	-763.90
经营活动产生的现金流量净额	-33,984.38	128,875.58	-5,105.13
投资活动产生的现金流量净额	-1.16	-0.59	-
筹资活动产生的现金流量净额	33,925.56	-108,745.57	-
期末现金及现金等价物余额	71.09	20,200.52	15,095.39
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）

（4）公司执行的主要会计政策

财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令33号，2014年7月修订版）及《企业会计准则第1号-存货》等41项具体准则。

2、上海海控合联置业有限公司

（1）企业基本情况

企业名称：上海海控合联置业有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人投资）

住所：上海市浦东新区叠桥路456弄137-138号1层112室

法定代表人：林强

注册资本：24900万元人民币

成立日期：2015年1月21日

营业期限：2015年1月21日至无固定期限

统一社会信用代码：91310115324428070J

经营范围：房地产开发经营，房地产项目投资，物业管理。【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

上海海控合联置业有限公司于2015年1月21日成立，由格力地产股份有限公司、上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）、珠海格力房产有限公司共同出资设立。设立时股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例（%）
1	格力地产股份有限公司	2,000.00	40.00
2	上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）	1,500.00	30.00
3	珠海格力房产有限公司	1,500.00	30.00
	合计	5,000.00	100.00

截至评估基准日，上海合联实收资本5,000.00万元，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	认缴持股比例（%）	实缴出资额（万元）	实缴持股比例（%）
1	格力地产股份有限公司	2,000.00	40.00	2,000.00	40.00
2	上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）	1,500.00	30.00	1,500.00	30.00
3	珠海格力房产有限公司	1,500.00	30.00	1,500.00	30.00
	合计	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00

2024年9月12日，格力地产股份有限公司、上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）和珠海格力房产有限公司对上海海控合联置业有限公司进行增资，新增注册资本19,900.00万元，本次增资后上海海控合联置业有限公司的注册资本变更为24,900.00万元，本次增资后的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例（%）
1	格力地产股份有限公司	11,950.00	47.99
2	上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）	3,490.00	14.02
3	珠海格力房产有限公司	9,460.00	37.99
	合计	24,900.00	100.00

2024年10月8日，格力地产股份有限公司和珠海格力房产有限公司、上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）签订股权转让协议，珠海格力

房产有限公司和上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）将持有的上海海控合联置业有限公司股权全部转让给格力地产股份有限公司，本次股权转让后上海海控合联置业有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例（%）
1	格力地产股份有限公司	24,900.00	100.00
	合计	24,900.00	100.00

（3）资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，公司报表资产总额 39,869.75 万元，负债 14,950.66 万元，净资产 24,919.09 万元；2024 年 1-6 月公司报表营业收入 2,331.60 万元，净利润 37.23 万元。

上海合联近两年及基准日资产、财务状况如下表：

资产、负债及财务状况

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	51,434.95	42,590.21	39,869.75
负债	27,596.59	17,708.35	14,950.66
净资产	23,838.35	24,881.86	24,919.09
项目	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-6 月
营业收入	10,382.44	13,262.01	2,331.60
利润总额	1,309.16	1,406.96	77.94
净利润	955.01	1,043.50	37.23
经营活动产生的现金流量净额	910.05	-904.89	-51.93
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	-30.00	-	-
期末现金及现金等价物余额	998.05	93.16	41.23
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）

（4）公司执行的主要会计政策

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令 33 号，2014 年 7 月修订版）及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则。

3、上海海控太联置业有限公司

(1) 企业基本情况

企业名称：上海海控太联置业有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人投资）

住所：上海市松江区泗砖路351号6幢

法定代表人：林强

注册资本：105000万元人民币

成立日期：2016年10月8日

营业期限：2016年10月8日至2036年10月7日

统一社会信用代码：91310000MA1FL31F4X

经营范围：在上海市松江区泗泾镇 SJSB0003 单元 10-05 号地块内从事房地产开发、建设、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】

(2) 历史沿革及股东结构

上海海控太联置业有限公司于2016年10月8日成立，由珠海格力房产有限公司、格力地产（香港）有限公司共同出资设立。设立时股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例（%）
1	格力地产（香港）有限公司	880.00	1.10
2	珠海格力房产有限公司	79,120.00	98.90
	合计	80,000.00	100.00

2018年8月，根据公司股东会决议，公司股东对上海太联进行增资，上海太联注册资本由原来的80,000.00万元增至105,000.00万元，本次变更后的股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

格力地产股份有限公司资产置出涉及的上海海控合联置业有限公司股东全部权益及上海海控保联置业有限公司等4家公司模拟债转增资本公积后股东全部权益市场价值评估项目·资产评估报告

序号	股东名称	注册资本(万元)	出资比例(%)
1	格力地产(香港)有限公司	1,155.00	1.10
2	珠海格力房产有限公司	103,845.00	98.90
	合计	105,000.00	100.00

截至评估基准日,上海太联实收资本105,000.00万元,公司股东名称、出资额和出资比例如下:

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	认缴持股比例(%)	实缴出资额(万元)	实缴持股比例(%)
1	格力地产(香港)有限公司	1,155.00	1.10	1,155.00	1.10
2	珠海格力房产有限公司	103,845.00	98.90	103,845.00	98.90
	合计	105,000.00	100.00	105,000.00	100.00

2024年9月5日,格力地产股份有限公司和珠海格力房产有限公司、格力地产(香港)有限公司签订股权转让协议,珠海格力房产有限公司和格力地产(香港)有限公司将持有的上海海控太联置业有限公司股权全部转让给格力地产股份有限公司,本次股权转让后股权结构如下:

序号	股东名称	注册资本(万元)	出资比例(%)
1	格力地产股份有限公司	105,000.00	100.00
	合计	105,000.00	100.00

(3) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日2024年6月30日,公司模拟债转增资本公积后报表资产总额66,167.90万元,负债15,600.67万元,净资产50,567.23万元;2024年1-6月公司报表营业收入117,556.69万元,净利润-2,882.33万元。

上海太联近两年及基准日模拟债转增资本公积后的资产、财务状况如下表:

资产、负债及财务状况

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	359,554.72	197,398.37	66,167.90
负债	296,923.52	143,948.81	15,600.67

净资产	62,631.21	53,449.56	50,567.23
项目	2022年度	2023年度	2024年1-6月
营业收入	-	102,833.28	117,556.69
利润总额	-2,120.55	-8,716.53	-2,882.33
净利润	-2,047.21	-9,181.64	-2,882.33
经营活动产生的现金流量净额	54,632.29	48,185.66	-351.35
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	-4,954.36	-97,900.33	-
期末现金及现金等价物余额	50,195.49	480.82	129.47
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）

（4）公司执行的主要会计政策

财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令33号，2014年7月修订版）及《企业会计准则第1号-存货》等41项具体准则。

4、三亚合联建设发展有限公司

（1）企业基本情况

企业名称：三亚合联建设发展有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：海南省三亚市天涯区三亚湾路国际客运港区国际养生度假中心酒店B座（2#楼）22楼2216室

法定代表人：林强

注册资本：50000万元人民币

成立日期：2020年9月15日

营业期限：2020年9月15日至无固定期限

统一社会信用代码：91460000MA5TNFDP67

经营范围：一般项目：非居住房地产租赁；物业管理；商业综合体管理服务；会议及展览服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规

非禁止或限制的项目)，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）

(2) 历史沿革及股东结构

三亚合联建设发展有限公司于2020年9月15日成立，由珠海合联房产有限公司出资设立。设立时股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例（%）
1	珠海合联房产有限公司	5,000.00	100.00
	合计	5,000.00	100.00

2021年8月，公司股东对三亚合联进行增资，三亚合联注册资本由原来的5,000.00万元增至50,000.00万元，本次变更后的股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例（%）
1	珠海合联房产有限公司	50,000.00	100.00
	合计	50,000.00	100.00

截至评估基准日，三亚合联实收资本50,000.00万元，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	认缴持股比例（%）	实缴出资额（万元）	实缴持股比例（%）
1	珠海合联房产有限公司	50,000.00	100.00	50,000.00	100.00
	合计	50,000.00	100.00	50,000.00	100.00

2024年9月23日，格力地产股份有限公司和珠海合联房产有限公司签订股权转让协议，珠海合联房产有限公司将持有的三亚合联建设发展有限公司股权全部转让给格力地产股份有限公司，本次股权转让后股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例（%）
1	格力地产股份有限公司	50,000.00	100.00
	合计	50,000.00	100.00

(3) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，公司模拟债转增资本公积后报表资产总额 328,951.25 万元，负债 114,760.35 万元，净资产 214,190.90 万元；2024 年 1-6 月公司报表营业收入 0.00 万元，净利润-669.90 万元。

三亚合联近两年及基准日模拟债转增资本公积后的资产、财务状况如下表：

资产、负债及财务状况

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	299,027.31	291,315.86	328,951.25
负债	84,029.30	76,455.05	114,760.35
净资产	214,998.01	214,860.80	214,190.90
项目	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-6 月
营业收入	-	-	-
利润总额	-131.46	-234.11	-893.67
净利润	-147.14	-137.20	-669.90
经营活动产生的现金流量净额	7,132.98	46,648.04	40,702.17
投资活动产生的现金流量净额	-1.08	-	-2.35
筹资活动产生的现金流量净额	-6,990.28	-37,154.52	-12,314.83
期末现金及现金等价物余额	165.93	9,659.45	38,044.44
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）

(4) 公司执行的主要会计政策

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令 33 号，2014 年 7 月修订版）及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则。

5、重庆两江新区格力地产有限公司

(1) 企业基本情况

企业名称：重庆两江新区格力地产有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：重庆市江北区复盛镇正街（政府大楼）2 层 27 间

法定代表人：王冰

注册资本：110000 万元人民币

成立日期：2012 年 3 月 21 日

营业期限：2012 年 3 月 21 日至无固定期限

统一社会信用代码：91500000592277723X

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

(2) 历史沿革及股东结构

重庆两江新区格力地产有限公司于 2012 年 3 月 21 日成立，由重庆格力地产有限公司和重庆世纪润通投资有限公司共同出资设立。设立时股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	注册资本(万元)	出资比例(%)
1	重庆格力地产有限公司	6,000.00	60.00
2	重庆世纪润通投资有限公司	4,000.00	40.00
	合计	10,000.00	100.00

1) 第一次股权转让

2017 年 1 月，重庆两江经股东会审议同意重庆世纪润通投资有限公司将其持有的重庆两江 40% 股权依法全部转让给上海沪和企业管理有限公司，重庆世纪润通投资有限公司和上海沪和企业管理有限公司签订《股权转让协议》，内约定重庆世纪润通投资有限公司将其持有的 40% 重庆两江股权以 100,000,000.00 元的价格转让给上海沪和企业管理有限公司。本次股权转让完成后，重庆两江股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本(万元)	出资比例(%)
1	重庆格力地产有限公司	6,000.00	60.00

2	上海沪和企业管理有限公司	4,000.00	40.00
	合计	10,000.00	100.00

2) 第二次股权转让

2018年2月,重庆两江经股东会审议同意重庆格力房地产有限公司将其持有的重庆两江60%股权依法全部转让给珠海格力房产有限公司,重庆格力房地产有限公司和珠海格力房产有限公司签订《股权转让协议》,内约定重庆格力房地产有限公司将其持有的60%重庆两江股权以60,000,000.00元的价格转让给珠海格力房产有限公司。本次股权转让完成后,重庆两江股权结构如下:

序号	股东名称	注册资本(万元)	出资比例(%)
1	珠海格力房产有限公司	6,000.00	60.00
2	上海沪和企业管理有限公司	4,000.00	40.00
	合计	10,000.00	100.00

3) 第一次增资

2022年4月28日,重庆两江股东会审议同意公司注册资本由10,000万元增至110,000万元,其中:股东珠海格力房产有限公司出资66,000万元;上海沪和企业管理有限公司认缴44,000万元。

截至评估基准日,重庆两江实收资本110,000.00万元,公司股东名称、出资额和出资比例如下:

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	认缴持股比例(%)	实缴出资额(万元)	实缴持股比例(%)
1	珠海格力房产有限公司	66,000.00	60.00	66,000.00	60.00
2	上海沪和企业管理有限公司	44,000.00	40.00	44,000.00	40.00
	合计	110,000.00	100.00	110,000.00	100.00

2024年9月5日,格力地产股份有限公司和珠海格力房产有限公司、上海沪和企业管理有限公司签订股权转让协议,珠海格力房产有限公司和上海沪和企业管理有限公司将持有的重庆两江新区格力地产有限公司股权全部转让给格力地产股份有限公司,本次股权转让后股权结构

构如下:

序号	股东名称	注册资本(万元)	出资比例(%)
1	格力地产股份有限公司	110,000.00	100.00
	合计	110,000.00	100.00

(3) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日, 公司模拟债转增资本公积后报表资产总额 335,831.46 万元, 负债 53,756.72 万元, 净资产 282,074.74 万元; 2024 年 1-6 月公司报表营业收入 6,675.51 万元, 净利润-8,438.95 万元。

重庆两江近两年及基准日模拟债转增资本公积后资产、财务状况如下表:

资产、负债及财务状况

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	456,318.48	385,654.84	335,831.46
负债	160,973.10	95,245.21	53,756.72
净资产	295,345.38	290,409.63	282,074.74
项目	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-6 月
营业收入	2,318.82	29,507.35	6,675.51
利润总额	-22,199.05	-5,352.28	-9,013.80
净利润	-24,414.72	-4,935.75	-8,438.95
经营活动产生的现金流量净额	-119,628.57	28,125.84	36,975.65
投资活动产生的现金流量净额	-	9.23	-
筹资活动产生的现金流量净额	-121,229.95	-41,365.52	-36,861.08
期末现金及现金等价物余额	13,629.91	399.46	514.03
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)

(4) 公司执行的主要会计政策

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》(财政部令 33 号, 2014 年 7 月修订版) 及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则。

(四)委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人一为珠海投资控股有限公司，委托人二为格力地产股份有限公司，委托人一是委托人二的股东，委托人二拟置出其持有的上海保联等5家公司股权及部分债权给委托人一。

(五)其他资产评估报告使用人

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），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其持有的上海保联、上海合联、上海太联、三亚合联、重庆两江公司股权及部分债权，为此需了解上海合联股东全部权益及上海保联、上海太联、三亚合联、重庆两江模拟债转增资本公积后的股东全部权益在评估基准日2024年6月30日的市场价值。

本次资产评估的目的是反映上海合联股东全部权益及上海保联等4家公司模拟债转增资本公积后的股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为上海合联股东全部权益及上海保联、上海太联、三亚合联、重庆两江模拟债转增资本公积后的股东全部权益市场价值；评估范

围为上海合联全部资产及负债，上海保联、上海太联、三亚合联、重庆两江模拟债转增资本公积后的全部资产及负债。

1、上海海控保联置业有限公司

根据格力地产拟债转增资本公积方案，格力地产将其及其控制企业持有的应收上海保联的 2,450.23 万元债权转为上海保联的资本公积。截至评估基准日，经审计的上海保联模拟债转增资本公积后的报表账面资产总额为 332,035.90 万元，负债总额为 304,302.05 万元，净资产为 27,733.85 万元。其中，流动资产 332,031.80 万元，非流动资产 4.10 万元；流动负债 304,302.05 万元。

2、上海海控合联置业有限公司

截至评估基准日，经审计的公司报表账面资产总额为 39,869.75 万元，负债总额为 14,950.66 万元，净资产为 24,919.09 万元。其中，流动资产 32,742.65 万元，非流动资产 7,127.10 万元；流动负债 14,950.66 万元。

3、上海海控太联置业有限公司

根据格力地产拟债转增资本公积方案，格力地产将其及其控制企业持有的应收上海太联的 6,264.57 万元债权转为上海太联的资本公积。截至评估基准日，经审计的上海太联模拟债转增资本公积后的报表账面资产总额为 66,167.90 万元，负债总额为 15,600.67 万元，净资产为 50,567.23 万元。其中，流动资产 66,166.81 万元，非流动资产 1.09 万元；流动负债 15,600.67 万元。

4、三亚合联建设发展有限公司

根据格力地产拟债转增资本公积方案，格力地产将其及其控制企业持有的应收三亚合联的 165,254.90 万元债权转为三亚合联的资本公积，剩余 11,000.00 万元债权由三亚合联以现金向公司清偿。截至评估基准日，经审计的三亚合联公司模拟债转增资本公积后的报表账面资产总额

为 328,951.25 万元，负债总额为 114,760.35 万元，净资产为 214,190.90 万元。其中，流动资产 325,745.26 万元，非流动资产 3,205.99 万元；流动负债 114,087.31 万元，非流动负债 673.04 万元。

5、重庆两江新区格力地产有限公司

根据格力地产拟债转增资本公积方案，格力地产将其及其控制企业持有的应收重庆两江的 208,648.58 万元债权转为重庆两江的资本公积。截至评估基准日，经审计的重庆两江模拟债转增资本公积后的报表账面资产总额为 335,831.46 万元，负债总额为 53,756.72 万元，净资产为 282,074.74 万元。其中，流动资产 282,882.07 万元，非流动资产 52,949.39 万元；流动负债 52,593.38 万元，非流动负债 1,163.34 万元。

上述资产与负债数据摘自经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2024 年 6 月 30 日的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一)主要资产情况

1、上海海控保联置业有限公司

上海保联评估范围中的主要资产为存货，系企业在开发的“海德壹号”（原名为“锦云江悦”）房地产开发项目，位于上海市三林镇晓会路 165 弄，属于浦东前滩板块。

(1)项目基本情况

海德壹号项目位于前滩国际商务区腹地，拥有该板块内的绝佳位置及景观环境。项目呼应上海城市空间重塑的大格局，综合利用前滩片区的景观资源、人文资源、商业资源，打造与城市气质相得益彰、交错点缀的生活空间。项目位于黄浦江沿岸的前滩片区，地理位置优越。前滩

采取前期交通配套先行发展模式，在区域内设置了6、8、11号地铁线三轨换乘的站点，通过四通八达的地铁线路，极大缓解路面交通压力，同时借助快速公交系统与上海城市各区域紧密相连。前滩区域的建设已进入“快车道”，继东方体育中心、惠灵顿公学、莱佛士国际医院等配套投入使用后，以前滩中心为代表的多个重要工程已开始建设。此外，海德壹号还坐拥华东师大二附中前滩校区、上海前滩冰厂田幼儿园等优质教育资源。前滩地区紧靠黄浦江、川杨河，内有小黄浦水系穿越，休闲公园、体育公园等环绕，形成了良好的生态空间秩序。海德壹号项目围绕着大面积高品质绿化、滨江景观资源，未来将打造成为宜居宜业的绿色、复合、立体的城市综合性社区。

海德壹号项目总占地 12,258.40 m²，总规划建筑面积 52,231.34 m²，容积率 2，计容面积 24,516.80 m²。共规划 7 栋住宅楼，其中 3 栋为 12 层小高层、3 栋为 7 至 8 层的多层建筑、1 栋为商铺和物业用房等。主要开发可售业态为住宅、商业及地下商业（会所）、储藏间及车位，项目于 2016 年开工建设，预计 2025 年 4 月底完工，截至评估基准日项目住宅部分已全部预售。

（2）产权情况

截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，本项目占用土地已办理《不动产权证》，权证编号为：沪房地浦字(2015)第 038398-号；已取得合同编号为沪浦规土(2017)出让合同补字第 17 号、沪浦规土(2014)出让合同第 89 号(3.0 版)的国有建设用地使用权出让合同。该地块宗地面积为 12,258.40 平方米，土地权利人为上海海控保联置业有限公司，土地权属性质均为出让，土地用途为普通商品房，土地使用权终止日期为 2085 年 3 月 19 日。具体情况见下表：

表1 土地使用权情况表

格力地产股份有限公司资产置出涉及的上海海控合联置业有限公司股东全部权益及上海海控保联置业有限公司等4家公司模拟债转增资本公积后股东全部权益市场价值评估项目·资产评估报告

序号	土地使用证号或土地使用证明	土地权属性质	用途	终止日期
1	沪房地浦字(2015)第038398号	出让	普通商品房	2085年3月19日

表2 建设用地规划许可证统计表

证照类型	证照编号
建设用地规划许可证	沪规地浦(2017)EA31001520174006

表3 工程规划许可证统计表

证照类型	证照编号
建设工程规划许可证	沪规建浦(2018)FA31001520186001、沪规建浦(2017)FA31001520174014

表4 建筑工程施工许可证统计表

证照类型	证照编号
建筑工程施工许可证	15EXPD0033D02、15EXPD0033D01

表5 商品房预售许可证统计

楼号	商品房预售许可证号	面积 (m ²)	房屋性质
BL1、BL2、BL3、T1、T2、T3	浦东新区房管(2023)预字 0000003 号	22,527.520	装配式住宅

截至本次评估基准日，未发现项目存在抵押、担保、查封等事项。

(3) 规划情况

项目占地面积 12,258.40 平方米，规划建筑总面积为 52,231.34 平方米。其中住宅建筑面积 22,527.52 平方米，可售面积为 22,527.52 平方米；底商可售面积为 272.33 平方米；地下商业可售面积为 3,485.04 平方米；地下会所面积为 197.21 平方米；产权车位可售个数为 174 个、车位建筑面积为 12,546.12 平方米；储藏间可售面积为 502.45 平方米；人防车位个数为 60 个、人防车位建筑面积为 2,891.95 平方米，人防车位可办证销售。项目规划经济技术指标见下表：

表6 项目规划经济技术指标一览表

项目		数量	单位	备注
规划用地面积		12258.4	M ²	
总建筑面积		52,231.34	M ²	
计容积率总建筑面积		24516.8	M ²	
其中	住宅	23655.52	M ²	
	其中			
	商品房	22429.68	M ²	
	公租房	1225.84	M ²	
	商业	300	M ²	
	配套	535	M ²	

格力地产股份有限公司资产置出涉及的上海海控合联置业有限公司股东全部权益及上海海控保联置业有限公司等4家公司模拟债转增资本公积后股东全部权益市场价值评估项目·资产评估报告

	其中	治安联防站	10	M ²	
		居民委员会	83	M ²	
		物业管理	107	M ²	
		社区用房	335	M ²	
		其它	26.28	M ²	
地上不计容积率建筑面积			915.14	M ²	
其中		架空层面积	678.05	M ²	
		屋顶附属设施面积	191.13	M ²	
		保障房阳台	45.96	M ²	
地上总建筑面积			25431.94		
地下建筑面积			26799.40	M ²	
其中		住宅配套停车库	19435.51	M ²	
		非住宅配套停车库	2276.59	M ²	
		商业（会所）	4102.82	M ²	
		设备用房及仓储	984.48	M ²	
住宅总户数			177	户	
其中		商品房户数	163	户	
		保障房户数	14	户	
保障房占住宅总面积比例			5.18%	%	
90m ² 以下住宅占住宅总面积比例			30.46%	%	
居住总人数			566	人	
建筑容积率			2		
建筑密度			31.5%	%	
绿地率			35%	%	
占地面积			4290.00	M ²	
建筑控制高度			42.00	M	
总机动车位（全地下）			240	辆	
其中		商品房	195	辆	
		公租房	6	辆	
		商业及其它	39	辆	
总非机动车位（全地下）			252	辆	
其中		商品房	137	辆	
		公租房	16	辆	
		商业及其它	99	辆	
人防面积			2971	M ²	
南北向住宅			72%	%	
东西向住宅			28%	%	

(4) 建设情况

截至评估基准日，海德壹号项目处于主体建设阶段，项目正常施工建设，预计2025年4月底完工。

项目拿地时间为2015年4月13日，于2016年开工建设，预计总投资35.85亿（包含约17亿的拿地成本），共计7栋楼，其中BL1、BL2、BL3及T3楼栋主体施工完成，正在进行外幕墙、门窗安装和精装修，T1、T2、及7号楼仍未完成主体施工。除7号整栋、9号整栋、8号1101与1102毛坯交付外，其余均为精装修交付。

(5) 销售情况

根据上海保联《房屋土地权属调查报告书》，以及评估人员对被评估单位提供的房产销售状态明细与销售合同进行逐项核实。具体项目销售情况见下表：

表7 项目销售情况一览表

物业类型	总可售货量		评估基准日账面已预售未结转部分		评估基准日账面未销售部分	
	面积	个数	面积	个数	面积	个数
	m ²	个	m ²	个	m ²	个
洋房及小高	22,527.52		22,527.52		-	
地上商业	272.33				272.33	
地下商业	3,485.04				3,485.04	
储藏间（地下）	502.45				502.45	
地下产权车位	12,546.12	174			12,546.12	174
地下人防车位	2,891.95	60			2,891.95	60
合计	42,225.41	234	22,527.52		19,697.89	234

(6) 预缴税费情况

根据企业提供的资料，截止至评估基准日，企业预缴税费情况如下表。

增值税所属期	预缴增值税申报表销售额	预缴土地增值税申报表销售额	预缴增值税额	预缴城建税	预缴教育费附加	地方教育附加	预缴土地增值税额
2023年1月			0.00	0.00	0.00	0.00	
2023年2月	2,146,490,300.00	2,786,379,300.00	59,077,714.68	2,953,885.73	1,772,331.44	1,181,554.29	89,470,894.95
2023年3月	639,889,000.00		17,611,623.85	880,581.19	528,348.72	352,232.48	
2023年4月	45,268,000.00		1,245,908.26	62,295.41	37,377.25	24,918.17	
2023年5月		48,228,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,548,605.50
2023年6月	2,960,000.00		81,467.89	4,073.39	2,444.04	1,629.36	
2023年7月	50,500,000.00		1,389,908.26	69,495.41	41,697.25	27,798.17	
2023年8月		32,713,980.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,050,448.90

格力地产股份有限公司资产置出涉及的上海海控合联置业有限公司股东全部权益及上海海控保联置业有限公司等4家公司模拟债转增资本公积后股东全部权益市场价值评估项目·资产评估报告

2023年9月	7,213,980.00		198,549.91	9,927.50	5,956.50	3,971.00	
2023年10月	5,758,000.00	35,752,720.00	158,477.06	7,923.85	4,754.31	3,169.54	6,741,101.47
2023年11月	4,994,720.00		137,469.36	6,873.47	4,124.08	2,749.39	
2023年12月			0.00	0.00	0.00	0.00	
2024年1月	21,000,000.00	21,000,000.00	577,981.65	28,899.08	17,339.45	11,559.63	714,770.64
2024年2月			0.00				
2024年3月			0.00				
合计	2,924,074,000.00	2,924,074,000.00	80,479,100.92	4,023,955.05	2,414,373.03	1,609,582.02	99,525,821.46

2、上海海控合联置业有限公司

上海合联评估范围中的主要资产为流动资产、固定资产等。流动资产主要为其他应收款和存货等；其他应收款主要为往来款、专项维修基金及押金等；存货为产成品（开发产品），原项目名为“颐景海悦公寓”，开发完成后小区名称变更为“浦江海德”；固定资产为房屋建筑物、车辆和电子设备。资产主要分布在上海海控合联置业有限公司办公及其他区域内。

其中：

（1）存货

存货主要为企业开发的浦江海德房地产开发项目，位于三林镇梁月路169弄。

1) 项目基本情况

浦江海德项目（原名颐景海悦公寓）位于三林镇梁月路169弄，属于前滩国际商务区腹地，拥有该板块内的绝佳位置及景观环境。项目呼应上海城市空间重塑的大格局，综合利用前滩片区的景观资源、人文资源、商业资源，打造与城市气质相得益彰、交错点缀的生活空间。项目位于黄浦江沿岸的前滩片区，地理位置优越。前滩采取前期交通配套先行发展模式，在区域内设置了6、8、11号地铁线三轨换乘的站点，通过四通八达的地铁线路，极大缓解路面交通压力，同时借助快速公交系统与上海城市各区域紧密相连。前滩区域的建设已进入“快车道”，继东方体育中心、惠灵顿公学、莱佛士国际医院等配套投入使用后，以前滩

中心为代表的多个重要工程已开始建设。此外，浦江海德还坐拥华东师大二附中前滩校区、上海前滩冰厂田幼儿园等优质教育资源。前滩地区紧靠黄浦江、川杨河，内有小黄浦水系穿越，休闲公园、体育公园等环绕，形成了良好的生态空间秩序。浦江海德项目围绕着大面积高品质绿化、滨江景观资源，未来将打造成为宜居宜业的绿色、复合、立体的城市综合性社区。

浦江海德项目总占地 11,695.30 m²，总房屋建筑面积为 48,808.23 m²。共规划 5 栋住宅楼，涵盖洋房及小高、商铺、会所、储藏间及地下车位等，主要开发可售业态为住宅、商业、会所及会所接待处、储藏间及车位。项目已于 2021 年 5 月取得《建筑工程综合竣工验收合格通知书》。截至评估基准日，住宅已全部销售完毕。其余达到可售状态的物业于 2023 年 8 月开始销售：地上临街商业建筑面积合计 453.03 平方米，共 10 套，其中 5 套已销售、剩余 5 套（其中 3 套已认购并收取定金）；储藏间建筑面积合计 1,402.35 平方米，共 47 套，其中 5 套已售、剩余 42 套（其中 4 套已收全款未办理相关手续）；地下部分 2 处会所接待处建筑面积 712.78 平方米待售中；地下车位共计 255 个，其中 10 个配套的保障房车位已移交，245 个车位均尚未开始出售。

2) 产权情况

截至评估基准日 2024 年 06 月 30 日，本项目占用土地已办理《上海市房地产权证》，权证编号为：沪房地浦字(2015)第 038404 号；已取得合同编号为沪浦规土(2017)出让合同补字第 18 号、沪浦规土(2014)出让合同第 92 号(3.0 版)的国有建设用地使用权出让合同。该地块宗地面积为 11,695.30 平方米，土地权利人为上海海控合联置业有限公司，土地权属性质为出让，土地用途为普通商品房，土地使用权终止日期为 2085 年 3 月 19 日。具体情况见下表：

土地使用权情况表

序号	土地使用证号或土地使用证明	土地权属性质	用途	终止日期	证载面积
1	沪房地浦字(2015)第038404号	出让	普通商品房	2085年3月19日	11,695.30 m ²

建设用地规划许可证统计表

证照类型	证照编号	用地位置	土地取得方式
建设用地规划许可证	沪规地浦(2017)EA31001520174005	浦东新区三林镇, 东至高青西路、南至梁月路、西至芋秋路、北至晓会路	出让

建设工程规划许可证统计表

证照类型	证照编号	建设规模
建设工程规划许可证	沪规建浦(2017)FA31001520176002	49,515.73 m ² (计容积率建筑面积 26,899.19 m ²)

建筑工程施工许可证统计表

证照类型	证照编号	建设规模
建筑工程施工许可证	编号 15EXPD0035D01	钻孔灌注桩, 管径 600, 总 1175 根
建筑工程施工许可证	编号 15EXPD0035D02	49,515.73 m ²

商品房预售许可证统计

预售内容	商品房预售许可证号	批准预售面积 (平方米)	批准预售房屋套数	发证日期
装配式住宅颐景海悦公寓	浦东新区房管(2020)预字 0000185号	23,203.33	195 套	2020年8月23日

3) 规划情况

根据建设工程规划许可证(证号:沪规建浦(2017)FA31001520176002)中记载及最新的预测绘报告,项目占地面积共计11,695.30平方米,普通商品房占地11,695.30平方米;规划建筑总面积为49,515.73平方米,地上部分规划建筑面积为27,673.08平方米;地下部分规划建筑面积为21,842.64平方米,共计两层。地上部分计容面积为26,899.19平方米,地下部分计容面积为0.00平方米。

根据规划总平图,浦江海德项目建筑经济技术指标表如下所示:

名称	单位	数值	规划任务及要求
规划总用地面积	m ²	11695.30	
总建筑面积(含地下建筑面积)	m ²	49515.73	
地上总建筑面积	m ²	27673.09	

计容建筑面积		m ²	26899.19	
其中	住宅	m ²	25743.06	
	商业	m ²	450.02	
	配套	m ²	503.43	
	保温层(住宅)	m ²	190.60	
	其他	m ²	65.82	
	门廊	m ²	26.26	
保障房建筑面积		m ²	1350.63	本地块5%为1344.95
地上不计容建筑面积		m ²	773.90	机房、架空等
其中	架空层面积	m ²	535.70	
	保障房阳台	m ²	51.34	
	屋顶楼电梯间面积	m ²	186.86	
地下建筑面积		m ²	21842.64	
地下一层及夹层建筑面积		m ²	11588.56	
地下二层建筑面积		m ²	10254.08	
住宅总户数		户	229	≥179户
建筑容积率		-	2.30	
建筑密度		%	32.79	
绿地面积		m ²	1169.53	
绿地率		%	10	
建筑控制高度		m	42	
总机动车停车位(全地下)		个	243	含充电桩车位209
其中	商品房	个	223	
	保障房	个	10	
	商业及其他	个	10	
总非机动车停车位(全地下)		个	245	
人防面积		m ²	3295.00	

4) 建设情况

浦江海德项目于2017年3月开工,2021年6月已完成交付,其中住宅交付标准为精装修,保障房及对应配套部分已根据约定移交给政府

部门。

5) 销售情况

根据《商品房预售许可证》及预测绘报告，以及评估人员对管理人提供的房产销售状态明细与销售合同进行逐项核实。具体项目销售情况见下表：

项目销售情况一览表

物业类型	总可售货量		评估基准日账面累计结转部分		评估基准日账面已预售未结转部分		评估基准日账面未销售部分	
	面积	个数	面积	个数	面积	个数	面积	个数
	平方米	个	平方米	个	平方米	个	平方米	个
住宅	24,875.57		24,875.57	-				
商业	453.03		214.43	-			238.60	
会所	728.14						728.14	
会所接待处	712.78						712.78	
储藏间	1,402.35		155.92		110.30		1,136.13	
产权车位		185						185
人防车位		60						60
合计	28,171.87	245	25,245.92	-	110.30		2,815.65	245

6) 未售部分概况及销售计划

地上商业主要是沿街商铺，均为毛坯状态；会所及会所接待处为小区内地下建筑，均为毛坯状态；储藏间主要分布在地下一层及夹层、地下二层，均为毛坯状态。上述未售物业已经办理不动产证书（证书编号：沪 2022 浦字不动产权第 030150 号）。地上商铺剩余 5 套未售（其中 3 套已经认购收取定金，剩余 2 套未认购）；会所及会所接待处尚未销售，储藏间共计 47 套，已售 5 套，剩余 42 套未售（其中 4 套已收全款未办理相关手续）；245 个车位尚未开始销售。

该项目地下 B2 停车场与隔壁海德壹号项目地下停车场连通，截至评估基准日，因海德壹号项目尚未竣工，浦江海德项目地下车位均尚未办理产权证书，尚未销售。截至评估基准日，被评估单位对车位采取收费模式，以供业主使用。

对于未售地上商业、会所及会所接待处、储藏室物业，上海合联已

经与外场销售渠道供应商签订委托销售合同，积极推进销售去化。

(2) 房屋建筑物

房屋建筑物类资产主要为项目自建的会所，为被评估单位自用场所。基准日现状较好，正常使用，未来拟出售。

(3) 设备类资产

设备类资产包括车辆和电子设备。其中，车辆为日常经营用车，主要为1辆别克多用途车；电子设备主要为员工办公使用，主要包括办公家具、电脑及服务器等141项；上述资产均处于正常使用。

3、上海海控太联置业有限公司

上海太联评估范围中的主要资产为存货，系被评估单位开发的“公园海德”（原名为“雅悦美筑”项目），位于上海市松江区泗泾镇祥严路88弄。

(1) 项目基本情况

公园海德项目整体建筑设计由英国 Rogers Stirk Harbour + Partners（罗杰斯建筑事务所）设计，项目景观邀请了英国 Gustafson Porter（古斯塔夫森·波特+鲍曼设计事务所）担纲设计，建筑结构则邀请德国 Schlaich Bergermann Partner（施莱希工程设计公司）担纲结构顾问。项目规划呈现街区式布局，利用原始的区块肌理进行居住组团划分，把社区分成若干尺度适宜的居住组团，形成合理步行空间。不同区域的景观与居住组团形成传统意义上的“街”与“区”的组合概念，进而完成了公共空间与私有空间的界定。“口袋庭院”，是公园海德的一大特色。由塔楼、裙楼围合而成的多个景观花园，袖珍、灵活，让绿色生态见缝插针地进入人们的日常生活。同时，其又与社区公共绿化空间相互渗透，成为社区空间上的拓展。

上海公园海德项目总占地 32,598.10 m²，总规划建筑面积 105,899.59

m²。项目共规划 10 栋住宅楼，主要涵盖洋房与中高层。主要开发可售业态为住宅、商业、储藏间及车位，项目于 2018 年开工建设，2023 年 12 月取得《建筑工程综合竣工验收合格通知书》。截至评估基准日项目住宅已基本完成销售，剩余住宅存量为 32 套（其中已预售未结转 11 套、未售 21 套）。

(2) 产权情况

截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，本项目占用土地已办理《土地使用证》，权证编号为：沪（2017）松字不动产权第 022665 号；已取得合同编号为沪松规土(2018)出让合同补字第 45 号、沪松规土(2016)出让合同第 4 号(2.0)国有建设用地使用权出让合同。该地块宗地面积为 32,598.10 平方米，土地权利人为上海海控太联置业有限公司，土地权属性质均为出让，土地用途为普通商品房，其中普通商品房用地的土地使用权终止日期为 2086 年 12 月 21 日。具体情况见下表：

表1.土地使用权情况表

序号	土地使用证号或土地使用证明	土地权属性质	用途	终止日期	证载面积
1	沪（2017）松字不动产权第 022665 号	出让	普通商品房	2086 年 12 月 21 日	32,598.10 m ²

表2.建设用地规划许可证统计表

证照类型	证照编号	用地位置	土地取得方式
建设用地规划许可证	沪松地(2017)EA31011720174259	松江区泗泾镇东至横港路，西至外婆泾河，南至规划道路，北至规划道路	出让

表3.建设工程规划许可证统计表

证照类型	证照编号	建设规模
建设工程规划许可证	沪松建(2018)FA31011720186651	105,899.59 m ² （其中包含地下建筑面积 52000 m ² ）
建设工程规划许可证	沪松建(2017)FA31011720175020	桩基工程

表4.建筑工程施工许可证统计表

证照类型	证照编号	建设规模
建筑工程施工许可证	编号 1702SJ0170D02	105,899.59 m ²
建筑工程施工许可证	编号 1702SJ0170D01	桩基工程

表5.商品房预售许可证统计

预售内容	商品房预售许可证号	批准预售面积(平方米)	发证日期
装配式住宅雅悦美筑	松江房管(2022)预字 000274 号	51,569.69	2022年10月31日

(3) 规划情况

项目占地面积共计 32,598.10 平方米，其中普通商品房用地 32,598.10 平方米；总规划建筑面积 105,899.59 平方米，实测面积合计 103,798.71 平方米。其中洋房及小高可售面积为 48,909.80 平方米，储藏室(地下)可售面积为 82.52 平方米，地下产权车位可售个数为 660 个、地下产权车位建筑面积为 27,346.34 平方米；地下不可售人防车位和临时车位合计为 171 个、建筑面积为 7,407.10 平方米。地下商业建筑面积为 2,783.33 平方米，地上商业建筑面积 127.84 平方米；保障房建筑面积 2,645.98 平方米，保障房车位建筑面积 1,356.00 平方米，均为不可售部分；保障房及配套的 38 个地下车位已移交。项目规划建设指标见下表：

表6.项目规划建设指标一览表

序号	物业类型	土地面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	规划车位 (个数)	可售面积 (m ²)	可售车位 (个数)
1	洋房及小高		48,909.80		48,909.80	
2	地下商业		2,783.33			
3	地上商业		127.84			
4	地下产权车位		27,346.34	660	27,346.34	660
5	储藏室(地下)		82.52		82.52	
6	地下人防车位及临时车位		7,407.10	171		
7	保障房		2,645.98			
8	保障房车位		1,356.00	38		
合计		32,598.10	90,658.91	869	76,338.66	660

(4) 建设情况

截至 2024 年 6 月 30 日，公园海德项目已完成竣工验收并已交付使用。

(5) 销售情况

根据《建设用地规划许可证》、《建筑工程规划许可证》，以及评估人员对管理人提供的房产销售状态明细与销售合同进行逐项核实。具体项目销售情况见下表：

表7.项目销售情况一览表

物业类型	总可售货量		评估基准日账面累计结转部分		评估基准日账面已预售未结转部分		评估基准日账面未销售部分	
	面积	个数	面积	个数	面积	个数	面积	个数
	m ²	个	m ²	个	m ²	个	m ²	个
洋房及小高	48,909.80		44,726.40	-	933.11		3,250.29	
地下产权车位	27,346.34	660	-	-			27,346.34	660
储藏室(地下)	82.52		-	-			82.52	
合计	76,338.66	660	44,726.40	-	933.11		30,679.15	660

1) 住宅销售情况

截至评估基准日项目住宅已基本完成销售，剩余住宅存量为 32 套（其中已预售未结转 11 套、未售 21 套），具体情况如下：

表8.已售未结转住宅情况一览表

序号	房号	签约日期	销售单价	建筑面积m ²	合同金额(含税)
1	2-4-302	2024/6/11	59,232.00	112.88	6,686,108.00
2	3-8-302	2023/9/8	59,976.01	117.32	7,036,385.00
3	3-9-202	2022/11/22	49,792.00	73.49	3,659,214.00
4	4-13-102	2023/3/25	55,432.51	66.53	3,687,925.00
5	4-14-605	2022/11/17	53,726.15	70.74	3,800,588.00
6	4-14-1201	2022/11/17	54,526.15	70.74	3,857,180.00
7	4-15-302	2024/2/25	60,672.01	124.58	7,558,519.00
8	5-16-403	2023/4/1	49,972.10	104.01	5,197,598.00
9	8-20-101	2023/7/2	55,432.51	66.49	3,685,707.00
10	9-25-102	2023/4/20	58,831.97	55.46	3,262,821.00
11	9-25-905	2022/12/3	55,267.99	70.87	3,916,843.00
合计				933.11	52,348,888.00

表9.未售住宅情况一览表

序号	房号	建筑面积m ²	物业类型
1	1-1-1402	125.17	住宅
2	1-1-1403	197.53	住宅
3	1-1-1404	125.21	住宅
4	3-6-1403	183.82	住宅
5	3-6-1405	161.75	住宅
6	3-7-301	117.32	住宅

7	3-7-302	117.32	住宅
8	4-14-1401	161.34	住宅
9	4-14-1403	182.56	住宅
10	4-14-1405	161.34	住宅
11	4-15-301	124.58	住宅
12	5-16-1402	125.45	住宅
13	5-16-1403	171.56	住宅
14	5-16-1404	125.45	住宅
15	6-22-1402	125.56	住宅
16	6-22-1403	171.71	住宅
17	7-24-1403	182.94	住宅
18	7-24-1405	161.67	住宅
19	8-19-1403	183.43	住宅
20	9-25-1401	161.66	住宅
21	9-25-1403	182.92	住宅
合计		3,250.29	

2) 非住宅物业销售及自持情况

公园海德项目地上商业共计2套商铺,位于一层;储藏室共计2间,位于地下一层;地下商业共计21套商铺,位于地下一层。这部分非住宅物业,其中储藏室为可售,地上及地下商业企业拟自持,具体明细情况如下:

房号	建筑面积	物业类型	规划
12幢26号101商铺	83.98	商铺	自持
12幢26号106商铺	43.86	商铺	自持
15幢27号地下1层商铺01	268.46	商铺	自持
15幢27号地下1层商铺02	305.04	商铺	自持
15幢27号地下1层商铺03	77.77	商铺	自持
15幢27号地下1层商铺04	122.74	商铺	自持
15幢27号地下1层商铺05	197.70	商铺	自持
15幢27号地下1层商铺06	124.10	商铺	自持
15幢27号地下1层商铺07	177.74	商铺	自持
15幢27号地下1层商铺08	132.72	商铺	自持
15幢27号地下1层商铺09	190.91	商铺	自持
15幢27号地下1层商铺10	96.29	商铺	自持
15幢27号地下1层商铺11	135.97	商铺	自持
15幢27号地下1层商铺12	120.99	商铺	自持
15幢27号地下1层商铺13	146.02	商铺	自持
15幢27号地下1层商铺14	121.25	商铺	自持
15幢27号地下1层商铺15	30.57	商铺	自持
15幢27号地下1层商铺16	76.71	商铺	自持
15幢27号地下1层商铺17	76.71	商铺	自持

15幢 27号地下1层商铺 18	173.84	商铺	自持
15幢 27号地下1层商铺 19	139.59	商铺	自持
15幢 27号地下1层商铺 20	44.52	商铺	自持
15幢 27号地下1层商铺 21	23.69	商铺	自持
15幢 27号地下1层储藏室 01	43.89	储藏室	销售
15幢 27号地下1层储藏室 02	38.63	储藏室	销售

公园海德项目可售产权车位 660 个、户数 642 户。截至评估基准日，可售产权车位尚未办理产证。

公园海德项目临时车位和人防车位共计 171 个，不可销售；保障房车位共计 38 个，已移交。

4、三亚合联建设发展有限公司

三亚合联评估范围中的主要资产为存货，系公司开发的三亚合联中央商务区房地产开发项目。

(1) 项目基本情况

三亚合联中央商务区位于海南省三亚市天涯区三亚湾路 8 号，属于三亚市凤凰海岸核心地段，该地段是以邮轮经济、游艇经济、总部经济为平台，以“艺术海岸”为特色的综合消费区，汇聚了众多滨海地标新元素，区位优势突出、产业特色鲜明。三亚合联中央商务区规划有商务金融、混合零售商业等综合业态，由世界知名设计公司——英国贝诺建筑设计公司（BENOY）担纲设计，统筹融合城市与海洋景观、商业与办公功能，致力建设成为三亚具代表性的国际化区域总部经济及中央商务集聚区、国际旅游消费中心引领区。

三亚合联中央商务区项目包含 1 栋的商业办公楼，房屋地上建筑层数为 27 层，房屋地下建筑层数为 2 层，总占地面积约为 32,932.95 平方米，办公部分建筑面积约为 31,588.02 平方米，总套数 72 套，其中 602 房、603 房、604 房（建筑面积 1,103.33 平方米）为钢构装配式建筑奖励面积，只能现房销售。商业部分地上建筑面积约为 62,990.95 平方米，商业部分地下建筑面积为 14,630.09 平方米，地下车位共计 962 个，商

业地下部分和地下车位均不可售。国有建设用地使用权出让合同（合同编号：SY2020024）中规定建筑自持比例不低于30%，主要开发可售业态为办公及部分商业。根据被评估单位的销售自持计划，对于办公部分物业全部销售，建筑面积合计31,588.02平方米；对于商业部分物业销售部分地上建筑面积合计34,559.89平方米，自持商业部分地上建筑面积合计28,431.06平方米，自持比例合计30.06%，具体自持及销售的商业物业地上部分明细情况如下表所示：

室号	实际层	建筑面积㎡	销售/自持	室号	实际层	建筑面积㎡	销售/自持
裙楼 101	1	653.60	可售	裙楼 307	3	511.43	可售
裙楼 102	1	493.81	可售	裙楼 308	3	351.98	可售
裙楼 103	1	291.99	可售	裙楼 309	3	433.92	可售
裙楼 104	1	573.49	可售	裙楼 310	3	686.50	自持
裙楼 105	1	483.63	自持	裙楼 311	3	484.86	自持
裙楼 106	1	367.63	自持	裙楼 312	3	793.61	自持
裙楼 107	1	461.05	自持	裙楼 313	3	425.24	自持
裙楼 108	1	478.57	自持	裙楼 314	3	484.87	自持
裙楼 109	1	674.53	自持	裙楼 315	3	1,012.07	自持
裙楼 110	1	917.30	自持	裙楼 316	3	670.00	自持
裙楼 111	1	839.28	自持	裙楼 317	3	1,291.18	自持
裙楼 112	1	329.35	自持	裙楼 318	3	452.43	自持
裙楼 113	1	460.10	自持	裙楼 319	3	391.15	自持
裙楼 114	1	503.92	自持	裙楼 320	3	327.56	自持
裙楼 115	1	849.64	自持	裙楼 321	3	330.73	自持
裙楼 116	1	535.52	自持	裙楼 322	3	313.57	自持
裙楼 117	1	638.25	可售	裙楼 323	3	362.25	自持
裙楼 118	1	691.65	可售	裙楼 324	3	397.45	自持
裙楼 119	1	306.15	可售	裙楼 325	3	468.41	可售
裙楼 120	1	582.43	可售	裙楼 326	3	420.95	可售
裙楼 201	2	662.64	可售	裙楼 327	3	323.97	可售
裙楼 202	2	1,640.96	可售	裙楼 328	3	334.18	可售
裙楼 203	2	378.87	可售	裙楼 329	3	429.83	可售
裙楼 204	2	440.69	可售	裙楼 330	3	571.89	可售
裙楼 205	2	937.52	可售	裙楼 331	3	1,216.38	可售
裙楼 206	2	446.62	可售	裙楼 401	4	1,970.36	可售
裙楼 207	2	412.45	自持	裙楼 402	4	572.34	可售
裙楼 208	2	398.66	自持	裙楼 403	4	377.35	可售
裙楼 209	2	478.27	自持	裙楼 404	4	596.77	可售
裙楼 210	2	541.02	自持	裙楼 405	4	552.52	可售
裙楼 211	2	451.64	自持	裙楼 406	4	610.38	可售
裙楼 212	2	444.15	自持	裙楼 407	4	752.86	可售
裙楼 213	2	449.26	自持	裙楼 408	4	400.38	可售

格力地产股份有限公司资产置出涉及的上海海控合联置业有限公司股东全部权益及上海海控保联置业有限公司等4家公司模拟债转增资本公积后股东全部权益市场价值评估项目·资产评估报告

裙楼 214	2	946.25	自持	裙楼 409	4	661.69	可售
裙楼 215	2	1,631.46	自持	裙楼 410	4	500.11	可售
裙楼 216	2	441.33	自持	裙楼 411	4	401.28	可售
裙楼 217	2	463.37	自持	裙楼 412	4	466.73	可售
裙楼 218	2	1,058.01	自持	裙楼 413	4	589.50	自持
裙楼 219	2	842.78	自持	裙楼 414	4	512.28	自持
裙楼 220	2	507.27	可售	裙楼 415	4	469.44	自持
裙楼 221	2	323.97	可售	裙楼 416	4	481.69	自持
裙楼 222	2	451.23	可售	裙楼 417	4	1,746.05	自持
裙楼 223	2	349.42	可售	裙楼 418	4	423.94	自持
裙楼 224	2	562.94	可售	裙楼 419	4	325.52	自持
裙楼 225	2	693.69	可售	裙楼 420	4	500.14	可售
裙楼 226	2	1,186.52	可售	裙楼 421	4	445.90	可售
裙楼 301	3	1,427.21	可售	裙楼 422	4	478.65	可售
裙楼 302	3	620.59	可售	裙楼 423	4	411.30	可售
裙楼 303	3	436.92	可售	裙楼 424	4	522.70	可售
裙楼 304	3	367.06	可售	裙楼 425	4	492.98	可售
裙楼 305	3	367.06	可售	裙楼 426	4	2,156.54	可售
裙楼 306	3	593.42	可售				

该项目于2020年12月25日开工，预计2024年12月完工，截至评估基准日办公部分已开始预售，具体销控明细情况如下。

已售未结转部分明细表

室号	认购日期	销售单价(元/㎡)	建筑面积	合同金额(含税)	备注
701	2024/01	43,205.01	368.47	15,919,750	已售未结转
702	2023/11	40,166.02	354.54	14,240,460	已售未结转
703	2024/03	29,785.82	370.16	11,025,520	已售未结转
704	2024/01	30,892.59	378.63	11,696,860	已售未结转
801	2024/02	44,811.76	368.47	16,511,790	已售未结转
802	2023/12	40,645.63	354.54	14,410,500	已售未结转
803	2023/12	30,202.83	370.16	11,179,880	已售未结转
804	2024/02	32,239.36	378.63	12,206,790	已售未结转
901	2023/12	45,205.58	368.47	16,656,900	已售未结转
902	2023/12	41,604.84	354.54	14,750,580	已售未结转
903	2023/12	31,040.52	370.16	11,489,960	已售未结转
904	2023/12	32,609.04	378.63	12,346,760	已售未结转
1001	2024/02	45,572.67	368.47	16,792,160	已售未结转
1002	2023/12	42,564.05	354.54	15,090,660	已售未结转
1003	2023/12	31,876.38	370.16	11,799,360	已售未结转
1004	2024/02	32,954.10	378.63	12,477,410	已售未结转
1101	2023/11	45,313.05	368.47	16,696,500	已售未结转
1102	2024/02	41,851.41	354.54	14,838,000	已售未结转
1103	2024/02	31,270.80	370.16	11,575,200	已售未结转
1104	2023/11	32,770.38	378.63	12,407,850	已售未结转
1201	2024/03	48,084.51	368.47	17,717,700	已售未结转

格力地产股份有限公司资产置出涉及的上海海控合联置业有限公司股东全部权益及上海海控保联置业有限公司等4家公司模拟债转增资本公积后股东全部权益市场价值评估项目·资产评估报告

1202	2023/12	43,914.37	354.54	15,569,400	已售未结转
1203	2023/12	33,058.35	370.16	12,236,880	已售未结转
1204	2024/03	35,119.77	378.63	13,297,400	已售未结转
1301	2024/04	49,045.57	368.47	18,071,820	已售未结转
1302	2024/04	45,446.10	354.54	16,112,460	已售未结转
1303	2024/04	34,387.62	370.16	12,728,920	已售未结转
1304	2024/04	35,956.69	378.63	13,614,280	已售未结转
1401	2024/01	48,416.78	368.47	17,840,130	已售未结转
1402	2024/01	44,863.46	354.54	15,905,890	已售未结转
1403	2024/01	33,881.92	370.16	12,541,730	已售未结转
1404	2024/01	35,427.91	378.63	13,414,070	已售未结转
1701	2024/01	50,786.52	368.47	18,713,310	已售未结转
1702	2024/01	47,230.75	354.54	16,745,190	已售未结转
1703	2024/01	35,943.54	370.16	13,304,860	已售未结转
1704	2024/01	37,489.42	378.63	14,194,620	已售未结转
1801	2024/05	51,446.09	368.47	18,956,340	已售未结转
1802	2024/05	47,844.14	354.54	16,962,660	已售未结转
1803	2024/05	36,480.01	370.16	13,503,440	已售未结转
1804	2024/05	38,048.97	378.63	14,406,480	已售未结转
1901	2024/06	52,885.55	368.47	19,486,740	已售未结转
1902	2024/01	49,285.16	354.54	17,473,560	已售未结转
1903	2024/01	37,736.55	370.16	13,968,560	已售未结转
1904	2024/06	39,304.33	378.63	14,881,800	已售未结转
2001	2024/02	54,325.02	368.47	20,017,140	已售未结转
2002	2024/02	50,726.18	354.54	17,984,460	已售未结转
2003	2024/02	38,991.25	370.16	14,433,000	已售未结转
2004	2024/02	40,559.70	378.63	15,357,120	已售未结转
2101	2024/03	55,764.49	368.47	20,547,540	已售未结转
2102	2024/01	51,496.22	354.54	18,257,470	已售未结转
2103	2024/01	39,654.10	370.16	14,678,360	已售未结转
2104	2024/03	41,815.07	378.63	15,832,440	已售未结转
2201	2024/06	56,472.66	368.47	20,808,480	已售未结转
2202	2024/06	52,918.77	354.54	18,761,820	已售未结转
2203	2024/06	40,892.15	370.16	15,136,640	已售未结转
2204	2024/06	42,437.05	378.63	16,067,940	已售未结转
已售均价	41,428.55 (含税, 元/m ²)				

未售部分明细表

室号	实际层	建筑面积	室号	实际层	建筑面积
601	6	368.47	2303	23	370.16
602	6	354.54	2304	23	378.63
603	6	370.16	2401	24	1,681.93
604	6	378.63	2501	25	1,681.93
1502	15	354.54	2601	26	1,595.97
1503	15	370.16	2701	27	1,607.59
2301	23	368.47	1501	15	368.47
2302	23	354.54	1504	15	378.63
未售建筑面积合计					10,982.82

备注	其中 602、603、604 为奖励面积，需现房销售
----	----------------------------

(2) 产权情况

截至评估基准日 2024 年 06 月 30 日，本项目占用土地已办理《不动产权证》，权证编号为：琼（2022）三亚市不动产权第 0004593 号；已取得合同编号为 SY2020024 号国有建设用地使用权出让合同。该地块宗地面积为 32,932.95 平方米，土地权利人为三亚合联建设发展有限公司，土地权属性质为出让，土地用途为零售商业用地，土地使用权终止日期为 2061 年 2 月 17 日。具体情况见下表：

土地使用权情况表

序号	土地使用证号或土地使用证明	土地权属性质	用途	终止日期	证载面积
1	琼（2022）三亚市不动产权第 0004593 号	出让	零售商业用地	2061 年 2 月 17 日	32,932.95 m ²

建设用地规划许可证统计表

证照类型	证照编号	用地规模	土地取得方式
建设用地规划许可证	地字第 SSG2020122914 号	凤凰海岸单元控规 YGHA3-2-03/05/06/07 和 YGHA3-2-10 地块约 33000 平方米	出让

工程规划许可证统计表

证照类型	证照编号	建设规模
建设工程规划许可证	建字第 465203202220001 号	168,710.17 m ²

建筑工程施工许可证统计表

证照类型	证照编号	建设规模
建筑工程施工许可证	编号 465203202280101	168,710.17 m ²

商品房预售许可证统计

预售内容	商品房预售许可证号	批准预售面积（平方米）	批准预售房屋套数	预售证有效期
商业办公楼（1 栋），房屋地上建筑层数为 27 层	三房预许字[2023]57 号	30,484.69	69 套	2023 年 9 月 26 日至 2026 年 9 月 25 日止

截至本次评估基准日，三亚合联中央商务区项目存在以下抵押事项：

序号	抵押人	抵押权人	抵押物	对应借款期限	债权余额（万元）
1	三亚合联建设发展有限公司	海南银行股份有限公司	三亚合联中央商务区项目在建工程	2021.9.7-2024.9.7	34,000.00

根据企业提供的资料，未发现项目存在担保、查封等情况。

(3) 规划情况

根据建设工程规划许可证（证号：建字第465203202220001号）中记载及最新的预测绘报告，项目占地面积共计32,932.95平方米，零售商业用地占地32,932.95平方米；规划建筑总面积为168,710.17平方米，地上部分规划建筑面积为105,686.74平方米，共计27层；地下部分规划建筑面积为63,023.43平方米，共计两层。地上部分计容面积为93,356.02平方米，地下部分计容面积为0.00平方米，最高建筑高度为120米。

办公部分建筑面积为31,588.02平方米，总套数72套，其中602房、603房、604房（建筑面积1,103.33平方米）为钢构装配式建筑奖励面积，只能现房销售。商业部分地上建筑面积为62,990.95平方米，商业部分地下建筑面积为14,630.09平方米，地下车位共计962个，商业地下部分和地下车位均不可售。国有建设用地使用权出让合同（合同编号：SY2020024）中规定建筑自持比例不低于30%，自持部分不得对外整体或者分割销售。

根据规划总平图，项目建筑经济技术指标表如下所示：

名称		单位	数值	备注
规划总用地面积		m ²	32,953.06	大地2000坐标系
总建筑面积		m ²	168,710.17	
计容建筑面积		m ²	93,356.02	
其中	零售商业面积	m ²	62,679.23	
	商务金融面积	m ²	30,676.79	
不计容建筑面积		m ²	75,354.15	
其中	出屋面楼梯间等	m ²	2,657.45	
	避难层及设备间	m ²	2,857.39	
	首层架空	m ²	4,015.20	
	地下室	m ²	63,023.43	
	装配式奖励面积	m ²	2,800.68	
	其中	零售商业奖励面积	m ²	1,880.38
商务金融奖励面积		m ²	920.30	
容积率		-	2.833	
建筑占地面积		m ²	13,840.29	
建筑密度		%	42.00%	
总绿地面积		m ²	8,238.27	
绿地率		%	25.00%	
建筑高度		m	120.00	
总机动车停车位		个	962.00	含充电桩车位209

其中	地上停车位	个	0.00	地下设置中型货车车位 4辆，无障碍车位10辆
	地下停车位	个	962.00	
	非机动车停车位	个	1,443.00	

注：上表内土地面积 32953.06 m²来自于《建设工程规划许可证》，与《不动产权证书》土地证载面积 32932.95 m²存在差异，差异面积为 20.11 m²。前述土地面积差异是因为不同证书土地面积计算引用的坐标系差异导致。

(4) 建设情况

截至评估基准日，三亚合联中央商务区项目处于玻璃幕墙安装阶段等，项目正常施工建设，预计 2024 年 12 月完工。

项目拿地时间为 2020 年 9 月 17 日，于 2020 年 12 月 01 日开工建设，预计总投资 35.34 亿（包含约 17 亿的拿地成本），主体结构、二次结构完成 100%；商业裙楼西侧幕墙完成 90%、南侧及东侧龙骨完成 100%；办公塔楼幕墙单元板安装完成至 20 层；消防、空调、智能化等专业穿插施工，机电安装总体完成约 50%；商业裙楼目前进行三至四层室内精装修基层施工；办公塔楼精装修基层完成 100%，将开始瓷砖铺贴与石材施工。交付标准为公区精装交付，套内毛坯交付，公区精装标准约 2600 元/平方米。

(5) 区位状况

三亚合联中央商务区项目择址三亚湾凤凰海岸，多维立体交通路网保障出行、多个 A 级旅游景区、星级酒店集群赋能、享三亚 CBD 总部经济圈高精资源配套。揽约 20KM 椰梦长廊以纯粹资产匹配高端享受。项目距离凤凰国际机场约 14km，距离三亚站约 7km，距离亚龙湾站约 16km，距离海边约 80m，周边多家商场及星级酒店，政府机构及医院等配套设施齐全，区位优势明显。

三亚湾是海南最早开发的海湾之一，其具有醇熟的海岸环境，宜商宜居宜游的城市海岸属性。除此之外三亚湾因其海域纯净无污染，在《三亚市海域使用详细规划》中提到，重点规划将三亚湾打造为以水上运动、沙滩休闲、海水浴场为亮点的，有海湾特色的海上游乐世界旅游景区，促进湾区经济发展及旅居企业落地。

凤凰海岸位处三亚湾和三亚市区的双中芯位置，定位为国际自贸服务与邮轮旅游、游艇旅游、文化艺术综合消费区，规划面积 202.40 公顷，结合园区“4+2”产业定位，主要规划布局商务商业、文化会展等业态。将三亚湾凤凰海岸打造为，引领总部经济国际旅消中心、文化艺术中心于一体的世界湾区。

(6) 销售情况

根据《商品房预售许可证》及预测绘报告，以及评估人员对管理人提供的房产销售状态明细与销售合同进行逐项核实。具体项目销售情况见下表：

项目销售情况一览表

物业类型	总可售货量		评估基准日账面累计结转部分		评估基准日账面已预售未结转部分		评估基准日账面未销售部分	
	面积	个数	面积	个数	面积	个数	面积	个数
	平方米	个	平方米	个	平方米	个	平方米	个
写字楼	31,588.02		0.00	-	20,605.20		10,982.82	
商业	34,559.89		0.00	-	0.00		34,559.89	
合计	66,147.91		0.00	-	20,605.20		45,542.71	

根据企业销售计划，剩余写字楼正在积极推进剩余部分去化，商业部分物业预计建成后现房销售。

(7) 预缴税费情况

根据企业提供的资料，截止至评估基准日，企业预缴税费情况如下表，其中 2024 年 6 月的预缴税费在 7 月入账，故基准日账面值不包含 6 月份预缴税费。

项目预缴税费情况一览表

增值税所属期	预缴增值税申报表销售额	预缴土地增值税计税依据	预缴增值税额	预缴城建税	预缴教育费附加	地方教育附加费	预缴土地增值税额
2023 年 11 月	10,000,000.00	9,724,770.64	275,229.36	19,266.06	8,256.88	5,504.59	486,238.53
2023 年 12 月	79,688,560.00	-77,495,296.88	2,193,263.12	153,528.42	65,797.89	43,865.26	-3,874,764.84
2024 年 1 月	117,775,094.00	114,533,577.65	3,241,516.35	226,906.14	97,245.49	64,830.33	5,726,678.88
2024 年 2 月	136,077,660.00	132,332,403.30	3,745,256.70	262,167.97	112,357.70	74,905.13	6,616,620.17
2024 年 3 月	68,924,786.00	67,027,773.54	1,897,012.46	132,790.87	56,910.37	37,940.25	3,351,388.68
2024 年 4 月	67,448,580.00	65,592,197.06	1,856,382.94	129,946.81	55,691.49	37,127.66	3,279,609.85
2024 年 5 月	38,537,240.00	37,476,582.02	1,060,657.98	74,246.06	31,819.74	21,213.16	1,873,829.10
2024 年 6 月	38,667,460.00	37,603,217.98	1,064,242.02	74,496.94	31,927.26	21,284.84	1,880,160.90

合计	557,119,380.00	541,785,819.07	15,333,560.93	1,073,349.27	460,006.83	306,671.22	27,089,290.95
----	----------------	----------------	---------------	--------------	------------	------------	---------------

5、重庆两江新区格力地产有限公司

重庆两江评估范围中的主要资产为流动资产、投资性房地产、递延所得税资产等。流动资产主要为其他应收款、存货和其他流动资产等；其他应收款主要为往来款、待结算工程奖励款及押金等；存货为产成品（开发产品）和在产品（开发成本）；投资性房地产为从存货中转入的部分房产；递延所得税资产主要为资产减值准备和预提土增税引起的。

（1）存货

1) 产成品（开发产品）

产成品（开发产品）包括格力两江商住项目的 P19-4/01、P22-2/02、P23-1/01、P25-1/01、P26-1/01、P24-1/01 地块。因待售房地产税费需按项目整体结算，本次将投资性房地产 P22-1/01、部分 P22-2/02、部分 P23-1/01 纳入开发产品中作为项目整体评估。产成品的基本情况如下表所示：

各地块基本权益情况如下：

地块	P19-4/01	P22-1/01	P22-2/02	P23-1/01
土地使用证号或土地使用证明	108 房地证 2013 字第 02523 号	108 房地证 2013 字第 02521 号	渝（2016）两江新区不动产权第 000400291 号	108 房地证 2013 字第 02522 号
土地用途	其他商服用地（生产性服务业用地）	其他商服用地（生产性服务业用地）	商业用地、商务用地	其他商服用地（生产性服务业用地）
土地面积(m ²)	28543	14557	29693	29619
建设用地规划许可证号	地字第 500141201300054 号	地字第 500141201300054 号	地字第 500141201700012 号	地字第 500141201300054 号
建设工程规划许可证号	建字第 500141201400589 号	建字第 500141201800131 号	建字第 500141201700193 号	建字第 500141201400615 号
建设工程施工证号	500118201503310 101	500118201811280 201	500118201803140 201	500118201504220 301
商品房预售许可证号	现房，不涉及	现房，不涉及	现房，不涉及	现房，不涉及
土地到期	2053 年 10 月 31 日	2053 年 10 月 31 日	2056 年 3 月 31 日	2053 年 10 月 31 日
担保抵押情况	抵押	未抵押	未抵押	抵押
查封情况	无	已查封 查封时间：2024-02-27	无	无

格力地产股份有限公司资产置出涉及的上海海控合联置业有限公司股东全部权益及上海海控保联置业有限公司等4家公司模拟债转增资本公积后股东全部权益市场价值评估项目·资产评估报告

地块	P19-4/01	P22-1/01	P22-2/02	P23-1/01
租赁或占用情况	空置	已整体出租	部分出租, 其余空置	10幢自用, 已安装电梯, 其余空置

地块	P25-1/01	P26-1/01	P24-1/01
土地使用证号或土地使用证明	108房地证2014字第00426号	108房地证2014字第00425号	108房地证2014字第00427号
土地用途	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地
土地面积(m ²)	35891	17436	48862
建设用地规划许可证号	地字第500141201400550号	地字第500141201400550号	地字第500141201900057号
建设工程规划许可证号	建字第500141201700206号	建字第500141201800064号	建字第500141202000096号
建设工程施工证号	500118201808080201	500118201808080301	500123202101190101、500123202102080301
商品房预售许可证号	渝国土房管(2018)预字第(1473)号、渝国土房管(2018)预字第(1751)号、渝住建委(2019)预字第(974)号	渝住建委(2019)预字第(446)号	渝住建委(2021)预字第(1328)号、渝住建委(2022)预字第(51)号、渝住建委(2022)预字第(382)号
土地到期	2063年12月30日	2063年12月30日	2063年12月30日
担保抵押情况	抵押	抵押	未抵押
查封情况	无	无	无
租赁或占用情况	无, 销售中	无, 销售中	无, 销售中

项目的开发情况如下:

工程项目	土地位置	开工时间	竣工时间	销售情况				销售进度
				规划可售(平方米)	基准日已售已结转	基准日已售未结转	剩余可售(平方米)	
P19-4/01	重庆江北区玉盛路51号	2014/12/8	2017/12/7	27,271.13	-	-	27,271.13	0%
P22-1/01	重庆江北区玉盛路50号	2018/10/1	2021/8/5	21,420.74	-	-	21,420.74	0%
P22-2/02	重庆江北区隆福路1号	2017/10/28	2021/11/10	40,952.87	-	-	40,952.87	0%
P23-1/01	重庆江北区玉盛路52号	2015/3/15	2018/8/6	44,108.80	-	-	44,108.80	0%
P25-1/01	重庆江北区隆福路18号	2017/12/22	2020/9/23	102,835.13	53,296.93	952.05	48,586.15	52.75%
P26-1/01	重庆江北区隆福路12号	2018/3/1	2021/5/24	51,624.52	25,255.07	519.20	25,850.25	49.93%
P24-1/01	重庆江北区三溪支路2号	2021/3/1	2023/5/30	106,932.30	35,626.64	13,861.05	57,444.61	46.28%

工程项目	开发进度	功能用途	结构	装饰装修、设备设施及配套	楼栋情况	楼层
P19-4/01	已建成	独栋办公、地下车位	钢混	毛坯交付	共 22 栋	负 1~3 层
P22-1/01	已建成	办公、地下车位	钢混	毛坯交付	共 5 栋	负 2~5 层
P22-2/02	已建成	酒店、地下车位	钢混	毛坯交付	共 10 栋	负 2~7 层
P23-1/01	已建成	办公、地下车位、展厅	钢混	毛坯交付, 10 幢简装并配备电梯	共 13 栋	负 1~6 层
P25-1/01	已建成	住宅、公寓、商业、地下车位	钢混	毛坯交付, 配备电梯	共 8 栋	负 3~25 层
P26-1/01	已建成	住宅、公寓、商业、地下车位	钢混	毛坯交付, 配备电梯	共 4 栋	负 2~25 层
P24-1/01	已建成	住宅、地下车位	钢混	毛坯交付, 配备电梯, 小区配派出所	共 11 栋	负 1~17 层

2) 在产品 (开发成本)

在产品 (开发成本) 各地块证载土地权利人均均为重庆两江新区格力地产有限公司, 已取得规证情况如下:

序号	项目名称	土地使用证号	土地用途	土地面积 (m ²)	组团分布列表	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号
1	龙盛总部 P15-1/01	108 房地证 2013 字第 02410 号	其他商服用地 (生产性服务业用地)	21669	两江新区鱼嘴 P 组团	地字第 5001412013 00054 号	未取得
2	龙盛总部 P15-3/01	108 房地证 2013 字第 02411 号	其他商服用地 (生产性服务业用地)	30383	两江新区鱼嘴 P 组团	地字第 5001412013 00054 号	未取得
3	龙盛总部 P18-1/01	108 房地证 2013 字第 02412 号	其他商服用地 (生产性服务业用地)	21406	两江新区鱼嘴 P 组团	地字第 5001412013 00054 号	未取得
4	龙盛总部 P20-1/01	108 房地证 2013 字第 02413 号	其他商服用地 (生产性服务业用地)	25942	两江新区鱼嘴 P 组团	地字第 5001412013 00054 号	未取得
5	龙盛总部 P13-1/01	108 房地证 2014 字第 00648 号	其他商服用地 (生产性服务业用地)	31386	两江新区鱼嘴 P 组团	未取得	未取得
6	龙盛总部 P17-1/01	108 房地证 2014 字第 00763 号	其他商服用地 (生产性服务业用地)	24264	两江新区鱼嘴 P 组团	未取得	未取得
7	龙盛总部 P16-4/01	108 房地证 2014 字第 00424 号	城镇住宅用地	49274	两江新区鱼嘴 P 组团	地字第 5001412019 00057 号	建字第 50014120 2000255 号
8	龙盛总	108 房地证	城镇住宅用	15290	两江新区	地字第	未取得

序号	项目名称	土地使用证号	土地用途	土地面积(m ²)	组团分布列表	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号
	部 P19-3/01	2014 字第 14063 号	地、商业用地		鱼嘴 P 组团	500141201400550 号	
9	龙盛总部 P12-2/02	108 房地证 2014 字第 00905 号	其他商服用地(生产性服务业用地)	32283	两江新区鱼嘴 P 组团	未取得	未取得
10	龙盛总部 P16-3/01	108 房地证 2014 字第 00906 号	其他商服用地(生产性服务业用地)	16171	两江新区鱼嘴 P 组团	未取得	未取得
11	龙盛总部 P19-1/01	108 房地证 2014 字第 00907 号	其他商服用地(生产性服务业用地)	28652	两江新区鱼嘴 P 组团	未取得	未取得
12	龙盛总部 P21-1/03	108 房地证 2014 字第 00908 号	其他商服用地(生产性服务业用地)	19259	两江新区鱼嘴 P 组团	未取得	未取得
13	龙盛总部 P26-2/03	渝(2016)两江新区不动产权第 000400408 号	商业用地、商务用地	23147	两江新区鱼嘴 P 组团	未取得	未取得

开发成本中的所有地块均未取得建设工程施工许可证、商品房预售许可证。(2) 投资性房地产

投资性房地产为企业从存货中转入的部分房产，建筑面积共计 76,197.84 平方米，车位共计 316 个，证载权利人均均为重庆两江。投资性房地产基准日物理状况良好，可正常使用。具体明细清单如下：

权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积/个数
渝(2018)两江新区不动产权第 001320235 号	重庆市江北区玉盛路 52 号 4 幢	钢混	2018/08	2,864.15
渝(2018)两江新区不动产权第 001320262 号	重庆市江北区玉盛路 52 号 5 幢	钢混	2018/08	2,674.23
渝(2018)两江新区不动产权第 001320280 号	重庆市江北区玉盛路 52 号 6 幢	钢混	2018/08	3,748.91
渝(2018)两江新区不动产权第 001320722 号	重庆市江北区玉盛路 52 号 8 幢	钢混	2018/08	3,357.00
渝(2018)两江新区不动产权第 001320728 号	重庆市江北区玉盛路 52 号 9 幢	钢混	2018/08	2,674.23
渝(2018)两江新区不动产权第 001320740 号	重庆市江北区玉盛路 52 号 10 幢	钢混	2018/08	2,864.15

渝(2018)两江新区不动产权第001320746号	重庆市江北区玉盛路52号11幢	钢混	2018/08	5,346.85
渝(2018)两江新区不动产权第001320749号	重庆市江北区玉盛路52号12幢	钢混	2018/08	3,525.66
渝(2018)两江新区不动产权第001320756号	重庆市江北区玉盛路52号13幢	钢混	2018/08	2,393.35
渝(2018)两江新区不动产权第001320702号	重庆市江北区玉盛路52号7幢	钢混	2018/08	3,002.52
渝(2018)两江新区不动产权第001320120号	重庆市江北区玉盛路52号1幢	钢混	2018/08	2,393.35
渝(2018)两江新区不动产权第001320185号	重庆市江北区玉盛路52号2幢	钢混	2018/08	3,525.64
渝(2018)两江新区不动产权第001320220号	重庆市江北区玉盛路52号3幢	钢混	2018/08	5,346.85
渝(2018)两江新区不动产权第001320759号	重庆市江北区玉盛路52号附1号产品展示中心	钢混	2018/08	1,410.86
渝(2024)两江新区不动产权第000146227号、渝(2024)两江新区不动产权第000146262号、渝(2024)两江新区不动产权第000146282号、渝(2024)两江新区不动产权第000146311号、渝(2024)两江新区不动产权第000146329号	P22-1/01	钢混	2021/08	21,420.74
渝(2024)两江新区不动产权第000146370号	P22-1/01地下车位	钢混	2021/08	224.00
渝(2022)两江新区不动产权第000812294号	重庆市江北区隆福路1号3幢(P22-2/02规划7号楼)	钢混	2021/11	4,934.02
渝(2022)两江新区不动产权第000812181号	重庆市江北区隆福路1号2幢(P22-2/02规划8号楼)	钢混	2021/11	4,715.33
渝(2023)两江新区不动产权第000348884号	P22-2/02-2号地库	钢混	2021/11	92.00

截至评估基准日，上述投资性房地产中 P22-1/01 及地下车位、P22-2/02.7 号楼、8 号楼以及地库处于出租状态，其他物业处于空置状态。

(二)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，企业申报范围内账面记录的无形资产为易达五专业计价软件、兴安得力软件和广联达软件 3 项软件，上述软件至评估基准日除广联达软件还在使用外，其余软件均不再使用。

截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，企业申报范围内无账面未记录的无形资产。

(三)企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，企业申报评估的范围内无表外资产。

(四)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

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）出具的标准无保留意见审计报告的审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

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

本项目资产评估的基准日是 2024 年 6 月 30 日。

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

六、评估依据

本次资产评估遵循的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资料等，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）。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（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、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，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、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

7、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

9、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第691号，2017年10月30日国务院第191次常务会议通过）；

10、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕

36号)；

11、《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)；

12、《国有资产评估管理办法》(2020年11月29日,国务院令第七32号)；

13、《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕第36号)；

14、《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)；

15、《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十二号,2005年8月25日)；

16、《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)；

17、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资委产权〔2009〕941号)；

18、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号)；

19、《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三十二号,2016年)；

20、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(国务院令第十三十八号,2011年1月8日修订)；

21、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财法字〔1995〕6号)；

22、《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发〔2006〕187号)；

23、《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公

告》（国家税务总局公告2016年第70号）；

24、《关于房地产开发企业土地增值税清算涉及企业所得税退税有关问题的公告》（国家税务总局公告2016年第81号）；

25、《土地增值税清算管理规程》（国税发〔2009〕91号）；

26、《国家税务总局关于房地产开发企业注销前有关企业所得税处理问题的公告》（2010年第29号）；

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

（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——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；

5、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

6、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

7、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

8、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

9、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

10、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

11、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

12、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

16、《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、国有土地使用权出让合同、国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、预售证；

2、机动车行驶证；

3、重要资产购置合同或凭证。

(五)取价依据

1、中国人民银行公布的2024年6月20日的全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告；

2、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

3、《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）；

4、《2024机电产品报价信息系统》（机械工业信息研究院）；

5、中联资产评估集团（浙江）有限公司价格信息资料库相关资料；

6、重要业务合同、资料；

7、周边房地产市场租售价格信息；

8、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；

9、浙联评报字2024年第528号、529号、530号、531号、532号

评估报告；

10、其他参考资料。

(六)其它参考资料

- 1、致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告；
- 2、同花顺 iFinD 金融数据终端；
- 3、《投资估价》（〔美〕Damodaran 著，〔加〕林谦译，清华大学出版社）；
- 4、《价值评估：公司价值的衡量与管理（第3版）》（〔美〕Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
- 5、《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社2011版）；
- 6、《企业会计准则-基本准则》（财政部令33号，财政部于2006年2月15日颁布，2014年7月修订版）及《企业会计准则第1号-存货》等41项具体准则）；
- 7、《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协〔2015〕67号）；
- 8、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
- 9、其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法简介

依据《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）和《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）的规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

企业价值评估中的资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法

(二)评估方法选择

本次对于上海保联、上海合联、上海太联、三亚合联、重庆两江五家公司的股东全部权益价值，引用了浙联评报字 2024 第 528 号、浙联评报字 2024 第 529 号、浙联评报字 2024 第 530 号、浙联评报字 2024 第 531 号及浙联评报字 2024 第 532 号评估报告的评估结果。根据引用的评估报告，对于上海保联、上海合联、上海太联、三亚合联、重庆两江公司评估，采用资产基础法和收益法进行评估。

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、项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日；根据评估目的和交易背景

等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同。

2、确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通，进一步确定了资产评估基本事项和被评估单位资产、经营状况后，收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况，在此基础上拟定初步工作方案，制定评估计划。

3、提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

4、辅导填表和评估资料准备工作

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

(二)现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1、初步了解整体情况

听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的历史沿革、财务制度、经营状况、固定资产技术状态、房地产开发项目等情况。

2、审阅核对资料

对被评估单位提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，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、重点清查

根据申报资料，对主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实：

对于其申报的资产和往来款项，清查核实其对账单、询证函及各项业务合同，确认其真实存在并分析其风险；对其申报的实物资产进行了现场勘查，其中存货、电子设备以抽查的形式进行盘点，车辆全面盘点勘查。

4、尽职调查访谈

通过尽职调查及高管访谈，了解企业产品的行业内的地位、市场份额，了解企业成本费用情况，分析企业未来发展趋势。针对企业申报的盈利预测数据，与企业管理人员进行座谈，就未来发展趋势尽量达成一致，进而通过查询同行业、同领域企业的主营业务、产品效果、毛利情况、市场分销渠道等方式进行核查验证。

5、确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

6、进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

（三）评估汇总阶段

对各类资产及负债评估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、资产持续使用假设

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

(二)特殊假设

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

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、企业未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、评估对象的未来收入主要来源于评估基准日已有详细规划、未来投入产出明确的房地产开发项目业务，不考虑评估基准日尚未取得、未来可能取得或未来规划尚未明确的开发项目；

5、鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑其他不确定性损益；

6、假设企业项目的后续建设成本均匀投入，未来各年度项目施工成本（建材价格等）基本保持稳定，不会发生较大变化；

7、假设企业项目开发不涉及特殊的地质、水文条件等严重影响建设成本的事项。无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

8、假设企业在未来年度中的技术队伍保持相对稳定，工程建设顺利进行，工程质量能得到保证；

9、本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出决策；

10、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；

11、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；

12、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；

13、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。
当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次对于上海保联、上海合联、上海太联、三亚合联、重庆两江五家公司的股东全部权益价值，引用其他评估报告的评估结果，具体评估结论如下：

单位：人民币万元

公司名称	(模拟债转增资本公积)净资产账面值	评估值	增值额	增值率
上海保联	27,733.85	16,326.81	-11,407.04	-41.13%
上海合联	24,919.09	21,286.57	-3,632.52	-14.58%
上海太联	50,567.23	48,967.55	-1,599.68	-3.16%
三亚合联	214,190.90	193,596.17	-20,594.73	-9.62%
重庆两江	282,074.74	270,323.76	-11,750.98	-4.17%
合计	599,485.81	550,500.86	-48,984.95	-8.17%

其中上海合联净资产评估结果引用中联浙江出具的浙联评报字 2024 第 529 号评估报告，上海保联模拟债转增资本公积后净资产评估结果引用中联浙江出具的浙联评报字 2024 第 528 号评估报告，上海太联模拟债转增资本公积后净资产评估结果引用中联浙江出具的浙联评报字 2024 第 530 号评估报告，三亚合联模拟债转增资本公积后净资产评估结果引用中联浙江出具的浙联评报字 2024 第 531 号评估报告，重庆两江模拟债转增资本公积后净资产评估值引用中联浙江出具的浙联

评报字 2024 第 532 号评估报告。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项模拟债转增资本公积后的资产及负债账面值系致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告审计结果。

本次评估报告中基准日上海合联净资产评估结果引用中联浙江出具的浙联评报字 2024 第 529 号评估报告，上海保联模拟债转增资本公积后净资产评估结果引用中联浙江出具的浙联评报字 2024 第 528 号评估报告，上海太联模拟债转增资本公积后净资产评估结果引用中联浙江出具的浙联评报字 2024 第 530 号评估报告，三亚合联模拟债转增资本公积后净资产评估结果引用中联浙江出具的浙联评报字 2024 第 531 号评估报告，重庆两江模拟债转增资本公积后净资产评估值引用中联浙江出具的浙联评报字 2024 第 532 号评估报告。

(二) 权属资料不全或权属瑕疵事项

截至本次评估基准日，未发现影响本次评估的权属资料不全或权属瑕疵事项。

(三) 评估程序受限或评估资料不完整的情形

截至本次评估基准日，未发现评估程序受限或评估资料不完整的情形。

(四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至本次评估基准日，置出资产存在下列主要未决诉讼。

案号	原告/申请人	被告/被申请人	案情概述	案由	标的金额	进展情况
(2024)渝0105民初15490号	陆志辉	被告一：上海园林（集团）有限公司 被告二：上海建工一建集团有限公司 被告三：重庆两江新区格力地产有限公司	原告认为上海园林（集团）有限公司欠付其工程款项，诉至法院要求支付工程款项及逾期付款利息、施工期间的实际损失等款项，并要求上海建工一建集团有限公司和重庆两江新区格力地产有限公司承担连带责任	建设工程施工合同纠纷	21,954,709.44元及逾期付款利息	待一审判决

本次评估未考虑上述未决诉讼对评估结论的影响，提请委托人及报告使用人注意。

(五)抵押担保、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

1、截至评估基准日，重庆两江存在以下抵押担保事项

序号	抵押人	抵押权益代理人/债券受托管理人/抵押权人	发行人/债务人	抵押物土地证号/房产证号/不动产权证号	抵押物面积（平方米）	抵押期限	评估价值/最高债权额（万元）	
1	重庆两江新区格力地产有限公司	海通证券股份有限公司	格力地产股份有限公司	108 房地 2013 字第 02411 号	土地：30,383.00		266,994.81	
				108 房地证 2014 字第 14063 号	土地：15,290.00			
				108 房地 2014 字第 00906 号	土地：16,171.00			
				108 房地 2014 字第 00907 号	土地：28,652.00			
				108 房地 2014 字第 00908 号	土地：19,259.00			
				渝（2016）两江新区不动产权第 000400408 号	土地：23,147.00			
	珠海洪湾中心渔港发展有限公司				粤（2017）珠海市不动产权第 0088612 号			土地：85,326.50
					粤（2017）珠海市不动产权第 0088625 号			土地：43,265.28
					粤（2017）珠海市不动产权第 0088638 号			土地：21,572.73
					粤（2017）珠海市不动产权第 0088640 号			土地：13,320.00

格力地产股份有限公司资产置出涉及的上海海控合联置业有限公司股东全部权益及上海海控保联置业有限公司等4家公司模拟债转增资本公积后股东全部权益市场价值评估项目·资产评估报告

2	重庆两江新区格力地产有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	珠海格力房产有限公司	108房地证2014字第00424号	土地: 49,274.00	2021/3/29- 2026/5/19	215,000.00
				108房地证2014字第00905号	土地: 32,283.00		
3	重庆两江新区格力地产有限公司	广东南粤银行股份有限公司珠海分行	珠海保联水产品营销有限公司	渝(2023)两江新区不动产权第001099490号	土地: 17,436.00; 房屋: 10,732.53	2023/10/20- 2026/10/20	56,957.26
				渝(2021)两江新区不动产权第001045321号	土地: 17,436.00; 房屋: 10,995.37		
				108房地2014字第00648号	土地: 31,386.00		
				108房地2013字第02410号	土地: 21,669.00		
				108房地2014字第00763号	土地: 24,264.00		
				108房地2013字第02412号	土地: 21,406.00		
4	重庆两江新区格力地产有限公司	广东南粤银行股份有限公司珠海分行	珠海保联水产品营销有限公司	渝(2018)两江新区不动产权第001139981号	土地: 28,543.00; 房屋: 1,099.57	2023/10/20- 2026/10/20	20,185.15
				渝(2018)两江新区不动产权第001140767号	土地: 28,543.00; 房屋: 1,062.29		
				渝(2018)两江新区不动产权第001140889号	土地: 28,543.00; 房屋: 1,062.70		
				渝(2018)两江新区不动产权第001140950号	土地: 28,543.00; 房屋: 1,062.28		
				渝(2018)两江新区不动产权第001141803号	土地: 28,543.00; 房屋: 1,039.73		
				渝(2018)两江新区不动产权第001142061号	土地: 28,543.00; 房屋: 1,061.24		
				渝(2018)两江新区不动产权第001143687号	土地: 28,543.00; 房屋: 1,024.11		
				渝(2018)两江新区不动产权第001143766号	土地: 28,543.00; 房屋: 1,005.46		
				渝(2018)两江新区不动产权第001143880号	土地: 28,543.00; 房屋: 1,072.52		

格力地产股份有限公司资产置出涉及的上海海控合联置业有限公司股东全部权益及上海海控保联置业有限公司等4家公司模拟债转增资本公积后股东全部权益市场价值评估项目·资产评估报告

				渝(2018)两江新区 不动产权第 001143946号	土地: 28,543.00; 房屋: 1,280.30		
				渝(2018)两江新区 不动产权第 001144108号	土地: 28,543.00; 房屋: 1,436.67		
				渝(2018)两江新区 不动产权第 001144192号	土地: 28,543.00; 房屋: 1,581.99		
				渝(2018)两江新区 不动产权第 001145132号	土地: 28,543.00; 房屋: 990.83		
				渝(2018)两江新区 不动产权第 001145161号	土地: 28,543.00; 房屋: 1,058.65		
				渝(2018)两江新区 不动产权第 001145195号	土地: 28,543.00; 房屋: 1,058.37		
				108房地证2013字第 02413号	土地: 25,942.00		
5	重庆两江新 区格力地 产有限公 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、 珠海鼎 元生态 农业有 限公司	渝(2018)两江新区 不动产权第 001144252号	房屋: 1,635.17	2024/6/14- 2029/6/14	32,692.00
				渝(2018)两江新区 不动产权第 001144489号	房屋: 1,680.09		
				渝(2018)两江新区 不动产权第 001144541号	房屋: 1,315.59		
				渝(2018)两江新区 不动产权第 001144967号	房屋: 1,700.20		
				渝(2018)两江新区 不动产权第 001144986号	房屋: 1,747.29		
				渝(2018)两江新区 不动产权第 001145032号	房屋: 2,338.52		
				渝(2018)两江新区 不动产权第 001145107号	房屋: 1,592.73		
				渝(2018)两江新区 不动产权第 001320120号	房屋: 2,393.35		
				渝(2018)两江新区 不动产权第 001320185号	房屋: 3,525.64		
				渝(2018)两江新区 不动产权第 001320220号	房屋: 5,346.85		
				渝(2018)两江新区 不动产权第 001320235号	房屋: 2,864.15		

				渝(2018)两江新区 不动产权第 001320262号	房屋: 2,674.23	
				渝(2018)两江新区 不动产权第 001320280号	房屋: 3,748.91	
				渝(2018)两江新区 不动产权第 001320702号	房屋: 3,002.52	
				渝(2018)两江新区 不动产权第 001320722号	房屋: 3,357.00	
				渝(2018)两江新区 不动产权第 001320728号	房屋: 2,674.23	
				渝(2018)两江新区 不动产权第 001320740号	房屋: 2,864.15	
				渝(2018)两江新区 不动产权第 001320746号	房屋: 5,346.85	
				渝(2018)两江新区 不动产权第 001320749号	房屋: 3,525.66	
				渝(2018)两江新区 不动产权第 001320756号	房屋: 2,393.35	
				渝(2018)两江新区 不动产权第 001145239号	房屋: 9,289.67	
				渝(2018)两江新区 不动产权第 001320759号	房屋: 16,987.40	
6	重庆两江新 区格力地 产有限公 司	招商银 行股份 有限公 司珠海 分行	/	渝(2020)两江新区 不动产权第 001177192号	14,528.63	3,000.00

2、截至2024年6月30日，三亚合联建设发展有限公司存在以下抵押事项：

序号	抵押人	抵押权人	抵押物	对应借款期限	债权余额 (万元)
1	三亚合联建设发展有限公司	海南银行股份有限公司	三亚合联中央商务区项目在建工程	2021.9.7- 2024.9.7	34,000.00

本次评估未考虑前述抵押担保事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

(六)重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

被评估单位存在以下重大期后事项:

1、2024年9月12日,格力地产股份有限公司、上海弘翌投资合伙企业(有限合伙)和珠海格力房产有限公司对上海海控合联置业有限公司进行增资,新增注册资本19,900.00万元,本次增资后上海海控合联置业有限公司的注册资本变更为24,900.00万元,本次增资后的股权结构如下:

序号	股东名称	注册资本(万元)	出资比例(%)
1	格力地产股份有限公司	11,950.00	47.99
2	上海弘翌投资合伙企业(有限合伙)	3,490.00	14.02
3	珠海格力房产有限公司	9,460.00	37.99
	合计	24,900.00	100.00

2、2024年10月8日,格力地产股份有限公司和珠海格力房产有限公司、上海弘翌投资合伙企业(有限合伙)签订股权转让协议,珠海格力房产有限公司和上海弘翌投资合伙企业(有限合伙)将持有的上海海控合联置业有限公司股权全部转让给格力地产股份有限公司,本次股权转让后上海海控合联置业有限公司股权结构如下:

序号	一 股东名称	注册资本(万元)	出资比例(%)
1	格力地产股份有限公司	24,900.00	100.00
	合计	24,900.00	100.00

3、2024年9月5日,格力地产股份有限公司和珠海格力房产有限公司、上海沪和企业管理有限公司签订股权转让协议,珠海格力房产有限公司和上海沪和企业管理有限公司将持有的重庆两江新区格力地产股份有限公司股权全部转让给格力地产股份有限公司,本次股权转让后股权结构如下:

序号	股东名称	注册资本(万元)	出资比例(%)
1	格力地产股份有限公司	110,000.00	100.00
	合计	110,000.00	100.00

4、2024年9月5日,格力地产股份有限公司和珠海格力房产有限公司、格力地产(香港)有限公司签订股权转让协议,珠海格力房产有

限公司和格力地产（香港）有限公司将持有的上海海控太联置业有限公司股权全部转让给格力地产股份有限公司，本次股权转让后股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例（%）
1	格力地产股份有限公司	105,000.00	100.00
	合计	105,000.00	100.00

5、2024年9月23日，格力地产股份有限公司和珠海合联房产有限公司签订股权转让协议，珠海合联房产有限公司将持有的三亚合联建设发展有限公司股权全部转让给格力地产股份有限公司，本次股权转让后股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例（%）
1	格力地产股份有限公司	50,000.00	100.00
	合计	50,000.00	100.00

6、2024年9月5日，格力地产股份有限公司和珠海格力房产有限公司、上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）签订股权转让协议，珠海格力房产有限公司和上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）将持有的上海海控保联置业有限公司股权全部转让给格力地产股份有限公司，本次股权转让后股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	出资比例（%）
1	格力地产股份有限公司	60,000.00	100.00
	合计	60,000.00	100.00

(七)其他需要说明的事项

1、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。

2、本次资产基础法评估结果未考虑存货资产评估增减值可能涉及的递延所得税费用对评估结论的影响，提请委托人及报告使用者注意。

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2024年6月30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) 2022年1月1日格力地产股份有限公司直接持有上海海控保联置业有限公司、上海海控合联置业有限公司、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100%股权。

(2) 公司以2024年6月30日格力地产股份有限公司控制之公司对上海海控保联置业有限公司、上海海控合联置业有限公司、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其他应收款共4,015,090,484.56元、其他应付款共2,459,805,827.14元、抵销后的其他应收款净额1,555,284,657.42元转至格力地产股份有限公司,并且假设以上其他应收款、其他应付款的转移和抵销在2022年1月1日已完成。

(3) 2022年1月1日格力地产股份有限公司对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四家公司的其他应收款分别对其进行投资,增加标的公司的资本公积,转增资本公积的金额分别为24,502,296.15元、62,645,713.64元、1,652,549,000.17元及2,086,485,845.16元。

(4) 本模拟合并财务报表编制时未考虑本次模拟事项中可能产生的税费。

根据格力地产第八届董事会第二十六次会议决议(2024年9月29日)、格力地产2024年第四次临时股东大会决议(2024年10月16日),被评估单位债转增资本公积行为已经格力地产董事会决议及股东大会决议通过,提请委托人及报告使用人注意。

4、本次评估根据企业提供的预计总成本进行测算，未考虑其与实际结算成本可能存在的差异对评估结果的影响；本次评估土地增值税、所得税按整体项目口径进行清算，可能与实际情况不一致，具体缴纳金额应以税务部门实际征收金额为准。提请委托人及报告使用者注意。

(1) 截至评估基准日，上海保联其他流动资产——预缴土地增值税金额为9,952.58万元。根据《土地增值税清算管理规程》(国税发〔2009〕91号)，土地增值税清算审核结束，主管税务机关应当将审核结果书面通知纳税人，并确定办理补、退税期限。本次评估按照模拟被评估单位房地产开发项目清算时土地增值税多退少补的原则评估，其中模拟应缴土地增值税为958.49万元，故应退预缴的土地增值税金额为8,994.09万元，具体金额应以当地税务部门实际核算金额为准，提请委托人及报告使用者注意。

(2) 截至评估基准日，上海合联已预缴土地增值税金额为11,801.24万元，计提应交税费-应缴土地增值税280.01万元。根据《土地增值税清算管理规程》(国税发〔2009〕91号)，土地增值税清算审核结束，主管税务机关应当将审核结果书面通知纳税人，并确定办理补、退税期限。本次评估按照模拟被评估单位房地产开发项目清算时土地增值税多退少补的原则评估，其中模拟应缴土地增值税为7,567.08万元，故应退土地增值税金额为4,514.17万元。最终土地增值税金额应以当地税务部门实际核算金额为准，提请委托人及报告使用者注意。

(3) 截至评估基准日，上海太联已预缴土地增值税金额为7,809.51万元。根据《土地增值税清算管理规程》(国税发〔2009〕91号)，土地增值税清算审核结束，主管税务机关应当将审核结果书面通知纳税人，并确定办理补、退税期限。本次评估按照模拟被评估单位房地产开发项目清算时土地增值税多退少补的原则评估，预估无需缴纳土地增值税，故应退预缴的土地增值税金额为7,809.51万元。最终土地增值税金额应

以当地税务部门实际核算金额为准，提请委托人及报告使用者注意。

(4) 截至评估基准日，三亚合联递延所得税资产——预缴所得税金额为 3,191.62 万元。本次评估按照模拟被评估单位房地产开发项目清算时所得税多退少补的原则评估，其中模拟应缴所得税为 0.00 万元，故应退或留抵所得税金额为 3,191.62 万元，具体金额应以税务部门实际核算金额为准，提请委托人及报告使用者注意。

5、本次评估范围内产成品中，浦江海德项目地下 B2 停车场与隔壁海德壹号项目地下停车场连通，截至评估基准日，海德壹号项目尚未竣工。浦江海德项目地下车位尚未办理不动产权证书，未达到可售条件，部分车位位于评估基准日为临时出租状态，本次评估未考虑待出售车位临时出租的影响，提请委托人及报告使用者注意。

6、根据三亚中央商务区管理局、三亚合联建设发展有限公司及珠海合联房产有限公司签订的《海南省产业项目发展和用地准入协议之补充协议》，三亚合联中央商务区项目应当在 2025 年 3 月 25 日开业率达到 90%以上（开业率按项目对外正常营业面积占项目报审图中所有商铺面积计算），前述协议对于该开业率完成条件约定了违约责任。

截至评估报告日，被评估单位正在积极与主管部门沟通，就上述约定事项签订补充协议，延后开业时间要求以规避违约风险。本次评估未考虑上述不确定性因素对评估结论的影响，提请委托人及报告使用人注意。

7、重庆两江在产品（开发成本）中，部分地块为净地状态。对于土地用途为其他商服用地（生产性服务业用地）的地块，地上房屋建成后租售对象存在限制。根据《重庆两江新区格力地产有限公司关于格力两江总部公园项目继续开发的函》（重格地【2024】5号）及《重庆两江新区规划和自然资源局关于格力地产鱼嘴组团生产性服务业用地有关事宜的函》，重庆两江补缴地价款后，其他商服用地（生产性服务业用

地)对应地块用途可变更为其他商服用地,去除租售限制正常开发。重庆两江新区规划和自然资源局原则上同意重庆两江公司补缴地价款、解除限制后继续开发,但仍需上报两江新区管委会土地联席会议审议。

本次评估考虑了上述补缴地价款对评估结论的影响,提请委托人及报告使用人注意。

8、根据《土地增值税清算管理规程》(国税发〔2009〕91号),土地增值税清算审核结束,主管税务机关应当将审核结果书面通知纳税人,并确定办理补、退税期限。本次评估按照模拟被评估单位房地产开发项目清算时土地增值税多退少补的原则评估,提请委托人及报告使用者注意。

9、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。

10、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。

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

12、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。

13、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。

14、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。

15、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对其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)



中联资产评估集团（浙江）有限公司

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

- 1、经济行为文件（复印件）；
- 2、致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告（复印件）；
- 3、中联资产评估集团（浙江）有限公司出具的浙联评报字 2024 第 528 号、529 号、530 号、531 号、532 号评估报告（复印件）；
- 4、委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 5、委托人和被评估单位产权登记证（复印件）；
- 6、被评估单位涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 7、委托人及被评估单位承诺函；
- 8、签字资产评估师承诺函；
- 9、中联资产评估集团（浙江）有限公司资产评估备案公告（复印件）；
- 10、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）；
- 11、签字资产评估师资格证书（复印件）；
- 12、签字资产评估师身份证（复印件）；
- 13、资产评估委托合同（复印件）；
- 14、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。