（上接B86版）

珠免国际2020年、2021年、2022年1-11月净利率如下：

项目	2020年	2021年	2022年1-11月
营业收入(万元)	17,451.85	26,664.91	43,818.26
净利润(万元)	2,276.94	2,135.98	-955.23
净利率	13.05%	8.01%	-2.18%

注：2022年1-11月亏损系汇兑损失造成。

珠免国际预测期净利率如下：

单位：万元

项目		2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
预测	营业收入	81,858.29	95,787.73	101,548.03	107,739.47	112,000.54
	净利润	4,243.42	5,030.81	5,279.03	5,538.11	5,598.66
	净利率	5.18%	5.25%	5.20%	5.14%	5.00%
项目		2023年	2024年1-6月	2025年	2026年	2027年
实际	营业收入	120,575.22	72,262.03			
	净利润	7,597.25	4,942.76			
	净利率	6.30%	6.84%			

预测期毛利率基本稳定，与免税集团内部安排保持一致性。销售费用率和管理费用率预测参考了历史水平的基础上并有一定幅度的提升。2023年实际情况与预测情况不存在重大差异。因此，预测参数具有合理性。

(四)折现率

本次评估以10年期国债收益率作为无风险收益率，以中国A股市场指数的长期平均收益率作为可比公司收益率，并以同行业上市公司股票为基础得到贝塔系数，考虑企业情况确定特性风险系数，同时结合企业自身资本结构，采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率为11.52%。

参考本次交易的可比交易海南海汽运输集团股份有限公司发行股份及支付现金购买海旅免税100%股权的最新披露情况，海旅免税项目选取的折现率为10.30%。

本次交易与可比交易的折现率及计算过程中各参数对比情况如下：

标的公司	评估基准日	计算方法	无风险收益率	可比公司收益率	特性风险系数	折现率
海旅免税	2022年12月31日	WACC	0.0284	0.0957	0.0350	11.32%
海旅免税	2023年11月30日	WACC	0.0267	0.0924	0.0400	10.30%
标的公司	2022年11月30日	WACC	0.0289	0.0964	0.0200	11.52%

珠免国际的折现率与可比交易相比不存在重大异常或偏离，反映了标的资产所处行业的特定风险，具备合理性。综上，珠免国际以收益法进行评估的相关参数选取具有合理性。

补充披露情况：

公司已在重组报告书“第六节 本次交易的评估情况”之“一、置入资产评估情况”补充披露珠免国际以收益法进行评估的原因及合理性，相关参数的选取依据及合理性。

四、金叶酒店增值率较高的原因，是否已充分考虑财务数据未经审计的影响

(一)金叶酒店增值率较高的原因分析

金叶酒店采用资产基础法进行评估，其净资产账面值4,094.83万元，评估值40,418.50万元，评估增值36,323.67万元，其中固定资产增值37,504.75万元，即增值金额主要体现在固定资产。

其中，主要是甜定资产—房屋建筑物中的酒店大厦增值较高，其估值占房屋建筑物总估值达71.12%，具体如下：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额
固定资产—房屋建筑物	2,283.23	40,057.96	37,774.73
酒店大厦	1,919.11	28,489.96	26,570.85
其他房产	364.12	11,568.00	11,203.88

对于酒店大厦，本次采用市场比较法进行评估，基于此评估方法，评估值=房地产比准价格×房屋建筑物面积，评估过程如下：

1、确定房地产比准价格

首先参考酒店大厦的性质，考虑其位置、面积、用途、周围环境、交通条件、交易日期、交易情况等，选取市场类似的房地产出售实例，其次对交易实例考虑其交易因素(如特殊情况导致交易价格明显异常)、交易时间(即考虑实例交易日期至评估基准日房价波动情况)、区域因素(位置、环境、交通状况等)、个别因素(如面积、楼层、装修标准)，权益状况(如涉及抵押、抵押)等对选取出售实例的房地产价格进行修正，并确认以单位面积计量的房地产比准价格。

酒店大厦位于珠海市香洲区，根据上述方法确定的房地产比准价格为22,325.00元/平方米。

2、以比准价格和面积计算评估值

酒店大厦评估值=评估单价×面积

=22,325.00元/平方米×12,761.46平方米

= 284,899,600.00 元(取整)

综上，本次评估根据纳入评估范围的房屋建筑物类资产的结构特点、使用性质等，采用市场法进行评估。由于金叶酒店的房屋建筑物毗邻珠海拱北口岸，周边房产市场价值较高，而相关房产购置于1995年，时间较早，原始购置成本单价为1,777.75元，评估基准日房产市场价格上涨幅度较大，导致相关资产评估增值。

(二)金叶酒店评估已充分考虑财务数据未经审计的影响

截止评估基准日2022年11月30日，金叶酒店的资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产及长期待摊费用，负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及租赁负债。

其中，固定资产、在建工程、无形资产账面值占总资产账面值75.31%，相应的评估值占总资产评估值97.01%，对于此实物类资产，本次评估过程中评估机构主要履行了以下核查程序：

根据资产申报明细表进行账表核对，同时对资产评估申报表中所列项目，数量、结构特征进行核对，并进行修改完善；

现场勘察，其中电子设备、机器设备以抽查的形式进行盘点，房屋建筑物全面盘点勘查，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。同时，对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；对专用设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，通过市场调研和线上查询，收集价格资料。

对于固定资产评估是根据固定资产的现状进行市场法估算，与审计关联性不大。此外，对于除上述资产外的其他占比较小的资产和负债，同样采取了盘查核实对账单、询证函及各项业务合同等相应的评估程序。

综上，本次评估过程中评估机构通过分析性复核、检查内外部资料等措施充分考虑了财务数据未经审计的影响。

补充披露情况：

公司已在重组报告书“第六节 本次交易的评估情况”之“一、置入资产评估情况”补充披露金叶酒店增值率较高的原因，是否已充分考虑财务数据未经审计的影响。

五、珠海市中免免税品有限责任公司相关评估过程及参数选取，是否已充分考虑注销的情况

(一)珠海中免注销原因

由于拱北口岸整体改造导致其经营场所已不具备继续经营的必要条件，原租赁合同到期后，珠海中免经营的拱北口岸进境、出境免税店于2022年12月已正式结束营业，未来不再进行续期，基于上述原因，珠海中免于2024年4月注销。

(二)相关评估过程及参数选取

本次评估考虑到珠海中免不具备持续经营的条件，故采用资产基础法进行评估，未采用收益法，并将资产基础法评估结果作为评估结论，具体结论如下：

珠海中免在评估基准日2022年11月30日总资产账面值41,585.60万元，评估值43,273.65万元，评估增值1,688.05万元，增值率4.06%；负债账面值3,820.19万元，评估值3,820.19万元，评估无增减值变化；净资产账面值37,765.41万元，评估值39,453.46万元，评估增值1,688.05万元，增值率4.47%。

资产基础法具体评估结果详见下表：

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	40,857.94	42,459.97	1,602.03	3.92
2	非流动资产	727.66	813.68	86.02	11.82
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	50.10	112.78	62.68	125.11
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	2.34	39.59	37.25	1,591.88
7-1	其中：土地使用权	-	-	-	
8	其他非流动资产	675.22	661.31	-13.91	-2.06
9	资产总计	41,585.60	43,273.65	1,688.05	4.06
10	流动负债	3,529.25	3,529.25	-	-
11	非流动负债	290.94	290.94	-	-
12	负债总计	3,820.19	3,820.19	-	-
13	净资产（所有者权益）	37,765.41	39,453.46	1,688.05	4.47

主要资产科目评估过程如下：

1、存货

存货账面余额为38,902,635.61元，全部为产成品(库存商品)，已计提跌价准备5,522,590.80元，账面净额33,380,044.81元。评估人员对存货内控制度进行测试，抽查大额发生额及原始凭证，主要客户的购、销记录，生产日报表，验证账面价值构成的真实、完整性；了解存货收、发和保管核算制度，对存货实施抽查盘点；查验存货有无残次、毁损、积压和报废等情况。收集存货市场参考价格及产品销售价格资料以其作为取价参考依据，结合市场询价资料综合分析确定评估值。数量以评估基准日实际数量为准。

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售风险后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

A.不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

B.产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

C.销售费用率是按销售费用与销售收入的比例平均计算；

D.营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

主营业务利润率=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

E.所得税率按企业现实执行的税率；

F.r为一定的率，由于产品品类不来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中r对于一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

产成品评估值为49,400,348.42元，评估增值16,020,303.61元，增值率47.99%。产成品评估增值的原因是产成品评估值中考虑部分利润所致。

2、固定资产

纳入本次评估范围的设备类资产为车辆、电子设备，账面原值为4,388,999.09元，账面净值为500,993.91元。主要分布在珠海中免办公区域。其中，电子设备共计24项，主要为办公电脑等；车辆共计8项，主要为奔驰、别克和五十铃等车辆。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备的特点和欧集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。对于在二手市场可询到价的旧设备，采用市场法进行评估。

固定资产原值评估值为3,060,440.00元，净值评估值为1,127,794.00万元。

3、无形资产

无形资产账面值23,417.03元，为企业经营使用的软件。

对于外购软件，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始合同。经核实表明账、表金额相符。通过向软件供应商询价基础日其现行价格确定评估值。

无形资产评估价值共计395,000.00元，增值372,482.97元，增值率1,590.65%

(三)本次评估已充分考虑注销的情况

本次评估基准日为2022年11月30日，珠海中免的免税店已在2022年12月经营合同到期后停止营业。本次评估考虑到珠海中免不具备持续经营的条件，故采用资产基础法，未采用收益法，并将资产基础法评估结果作为评估结论。由于未对其进行收益预测，故2024年4月珠海中免注销事项对免税集团股东权益的影响，本次评估已充分考虑注销的情况。

2024年3月，免税集团拟以公司已收到珠海中免注销返还的股东款20,241.58万元，与本次评估珠海中免51%评估值 20,121.27 万元未有较大差异。

补充披露情况：

公司已在重组报告书“第六节 本次交易的评估情况”之“一、置入资产评估情况”补充披露珠海市中免免税品有限责任公司相关评估过程及参数选取，是否已充分考虑注销的情况。

六、中介机构核查意见

(一)财务顾问核查意见

1、溢余资产的确定已考虑免税集团日常营运资金、资本开支等因素；

2、直接将长期股权投资价值与免税集团的经营性资产价值相加具有合理性；

3、珠免国际以收益法进行评估具有合理性，相关参数选取合理；

4、金叶酒店的评估已考虑财务数据未经审计的影响；

5、对珠海中免的评估已充分考虑注销的情况。

(二)评估师核查意见

经核查，评估师认为：

上市公司分析说明了货币资金等溢余资产的确定依据，相关计算已充分考虑公司日常营运资金、资本开支等需求；上市公司结合相关子公司板块定位、业务开展等，说明了直接将长期股权投资价值与免税集团的经营性资产价值相加的依据及合理性；上市公司分析了珠免国际以收益法进行评估的原因及合理性，分析了相关参数的选取依据及合理性；上市公司分析了金叶酒店增值率较高的原因，说明了已充分考虑财务数据未经审计的影响；上市公司说明了珠海市中免免税品有限责任公司相关评估过程及参数选取，分析了已充分考虑注销的情况。

相关分析与说明具有合理性。

问题5.关于盈利预测可实现性

草案披露，免税集团收益法评估中预测期烟类产品毛利率高于2020年、2021年毛利率水平，报告期内香化毛利率呈下降趋势但预测期有所上升。

请公司补充披露：(1)结合免税集团报告期内各主要品类毛利率情况，说明预测期毛利率水平的可实现性；(2)免税集团旗下免税店名称、所在区域、主营产品，以及报告期和预测期内的客流量、客单价、购买率、营业收入、净利润等情况；(3)结合行业发展趋势、竞争格局、相关经营期限等，分析说明免税集团预测期收入保持稳定增长的原因及合理性；(4)结合截至目前的经营业绩，补充披露免税集团2024年盈利预测的可实现性。请财务顾问和评估师发表意见。

一、结合免税集团报告期内各主要品类毛利率情况，说明预测期毛利率水平的可实现性

(一)免税集团报告期内各主要品类毛利率情况及实现情况

免税集团母公司产品分为烟类板块、酒类板块、香化板块及其他(名品、食品等)板块，本次评估主要结合其历史年度毛利率情况及变化趋势对未来毛利率进行预测，预测期毛利率情况如下：

品类	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度
烟类	57.66%	57.66%	57.66%	57.66%	57.62%
酒类	26.80%	26.80%	26.80%	26.80%	26.80%
香化	13.36%	20.00%	24.00%	24.00%	24.00%
其他	15.00%	20.00%	24.00%	24.00%	24.00%
主营业务毛利率	48.38%	46.54%	46.31%	45.98%	45.84%

2023年各主要品类毛利率情况如下：

品类	2023年度实际情况	2023年预测情况
烟类	59.20%	57.66%
酒类	21.48%	26.80%
香化	13.46%	13.36%
其他	21.24%	15.00%
主营业务毛利率	48.27%	48.38%

2023年实际综合毛利率为48.27%，与预测综合毛利率48.38%基本相近。2023年分品类的毛利率差异较大为酒类，主要系由于市场对高价进口酒的需求有所降低，故公司采取以价换量的促销政策，毛利率出现下滑。

(二)2023年免税集团母公司实际营业收入超过预测

免税集团母公司2023年的营业收入和毛利均高于预测金额，具体如下：

项目	2023年预测金额(万元)	2023年实际金额(万元)	实际金额/预测金额
营业收入	182,168.63	213,564.38	117.23%
毛利金额	88,138.94	103,129.31	117.01%

(三)2023年免税集团母公司实际净利润超过预测

根据经审计的财务报表，2023年免税集团母公司和珠免国际有限公司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后为68,093.55万元，占2023年预测净利润135.73%。

综上，免税集团2023年净利润已实现且2023年实际综合毛利率与预测综合毛利率相近，预测期综合毛利率实现不存在重大风险。

补充披露情况：

公司已在重组报告书“第六节 本次交易的评估情况”之“一、置入资产评估情况”补充披露免税集团报告期内各主要品类毛利率情况，预测期毛利率水平的可实现性。

二、免税集团旗下免税店名称、所在区域、主营产品，以及报告期和预测期内的客流量、客单价、购买率、营业收入、净利润等情况

(一)报告期末免税店基本情况

截至报告期末，免税集团旗下免税店名称、所在区域、主营产品如下：

序号	免税店名称	所在区域	开业时间	主营销售产品
1	拱北口岸店(包括口岸出境免税店和口岸进境免税店)	广东珠海	1981.11	烟、酒、香化等免税产品
2	九洲港口岸进境免税店	广东珠海	1992.09	烟、酒、香化等免税产品
3	港珠澳大桥珠海公路口岸珠港出境免税店	广东珠海	2018.10	烟、酒、香化等免税产品
4	港珠澳大桥珠海公路口岸珠港进境免税店	广东珠海	2023.01	烟、酒、香化等免税产品
5	港珠澳大桥珠海公路口岸珠澳进境免税店	广东珠海	2023.04	烟、酒、香化等免税产品
6	南宁吴圩国际机场口岸出境免税店	广西南宁	2022.04	烟、酒、香化等免税产品
7	横琴口岸出境免税店	广东珠海	2023.12	烟、酒、香化等免税产品
8	鄂尔多斯伊金霍洛国际机场口岸出境免税店	内蒙古鄂尔多斯	2024.08	烟、酒、香化等免税产品
9	揭阳潮汕国际机场出境免税店	广东揭阳	未开业	-
10	中山港口岸出境免税店	广东中山	未开业	-
11	珠海湾仔轮渡客运口岸出境免税店	广东珠海	未开业	-
12	鹤山港口岸出境免税店	广东江门	未开业	-
13	江门港口岸出境免税店	广东江门	未开业	-
14	广州南沙港客运口岸出境免税店	广东广州	未开业	-
15	宜昌三峡国际机场出境免税店	湖北宜昌	未开业	-

报告期各期，免税集团旗下免税店营业收入、毛利情况如下：

单位：万元

门店	项目	2024年1-6月	2023年	2022年
拱北口岸店	营业收入	114,250.73	201,530.84	106,894.00
	毛利	52,796.06	99,006.42	58,692.95
九洲港口岸店	营业收入	424.88	1,202.40	-
	毛利	161.65	418.63	-
横琴口岸店	营业收入	1,016.43	117.31	-
	毛利	487.70	47.81	-
港珠澳大桥口岸店	营业收入	8,299.39	9,575.88	81.50
	毛利	3,239.99	3,550.58	36.92
南宁吴圩国际机场口岸店	营业收入	985.38	1,009.54	33.87
	毛利	371.58	395.22	14.60

注1：拱北口岸店包括免税集团母公司经营的拱北口岸出境免税店和拱北口岸进境免税店

注2：九洲港口岸店包括九洲港口岸出境店和九洲港口岸进境店

注3：港珠澳大桥口岸店包括港珠澳大桥珠海公路口岸珠港出境免税店、港珠澳大桥珠海公路口岸珠港进境免税店及港珠澳大桥珠海公路口岸珠澳进境免税店

注4：九洲港口岸店与横琴口岸店2022年未营业

注5：属于同一独立法人主体的各免税门店未做独立财务报表核算，因此使用毛利口径进行披露

如上表所示，报告期内免税集团最主要收入来源于拱北口岸店。通过公开信息渠道仅可查询到拱北口岸和横琴口岸历史客流数据，因此此处列示的是免税集团母公司经营的拱北口岸、横琴口岸的免税店客流量、客单价、购买率等情况，具体如下：

项目	2024年1-6月	2023年	2022年
拱北口岸/拱北口岸店			
销售额(万元)	114,250.73	201,530.84	106,894.00
客流量(万人次)	5,402.91	10,084.07	7,308.12
客单量(万单)	365.76	696.14	545.27
客单价(元/单)	312.37	289.50	196.04
购买率	6.77%	6.90%	7.46%
横琴口岸/横琴口岸店			
销售额(万元)	1,016.43	117.31	-
客流量(万人次)	523.28	850.69	-
客单量(万单)	6.46	-	-
客单价(元/单)	157.43	-	-
购买率	1.23%	-	-

注1：客流数据来源为澳门特区治安警察局统计出入境数据，其中横琴口岸为出境免税店，仅统计出境方向客流量数据

注2：拱北口岸/拱北口岸店包括免税集团母公司经营的拱北口岸出境免税店和口岸进境免税店

注3：横琴口岸店于2023年12月开业因此仅列示2024年1-6月数据

(二)预测期内的客流量、客单价、购买率、营业收入等情况

通过公开信息仅可查询到拱北口岸和横琴口岸历史客流数据，且历史年度拱北口岸店收入占当年主营收入比重达97%以上。基于准确客流数据的可获取性以及拱北口岸店是标的公司核心收入来源，本次评估在结合分析拱北口岸店客流量、客单价、购买率的变动趋势基础上，基于标的母公司整体口径，根据标的公司管理层的经营计划，对未来年度收入按照各品类商品销售收入进行预测。

具体来说，各品类商品销售收入的预测思路为销售单价×销售数量，同时将对拱北口岸店客流量、客单价、购买率的变动趋势分析作为对按照商品类型趋势预测收入的辅助验证。

因此，本次预测收入员工各业务免税店收入，但是是按照商品品类进行细分的，并未按照各免税店口径细分。基于上述情况，故无法区分各个单独免税店预测期的客流量、客单价、购买率以及营业收入、净利润数据。

免税集团母公司经营的拱北口岸店历史年度及预测期客流量、客单价、购买率情况如下：

（下转B88版）

（上接B86版）

单位：万元

序号	债权人	债务人	协议名称及编号	协议金额	借款金额	协议约定用途	协议签署时间	借款期限	对应担保协议
1	招商银行股份有限公司珠海分行	格力地产下属子公司（不含置出公司）	《授信协议》(755XY2023048630)	3,000.00	500.00	支付货款	2023.12.26	2023.12.26-2024.12.25	《最高额抵押合同》(755XY20230 4863002)
2	广东南粤银行股份有限公司珠海分行		《借款合同》(NY-20231214-0191)	15,000.00	15,000.00	偿还债务	2023.12.19	2023.12.19-2024.12.18	《最高额抵押合同》(2023年南粤珠抵字第1023001号)
3	广东南粤银行股份有限公司珠海分行		《借款合同》(NY-20240123-0023)	5,000.00	5,000.00	偿还债务	2024.01.24	2024.01.25-2025.01.24	
4	广东南粤银行股份有限公司珠海分行		《借款合同》(NY-20240520-0118)	10,000.00	10,000.00	偿还债务	2024.05.24	2024.05.24-2025.05.23	《最高额抵押合同》(NY-20240517-0038)
5	广东南粤银行股份有限公司珠海分行		《借款合同》(NY-20241108-0041)	9,000.00	9,000.00	偿还债务	2024.11.12	2024.11.14-2025.11.13	《最高额抵押合同》(2023年南粤珠抵字第1023001号)、《最高额抵押合同》(NY-20240517-0038)
6	交通银行股份有限公司珠海分行		《固定资产贷款合同》(A07210102007)	74,000.00	62,250.00	“格力海岸S7-1-3期项目建设”	2021.04.06	2021.03.29-2027.03.26	《抵押合同》(粤2024年220抵字005号)
7	交通银行股份有限公司珠海分行		《固定资产贷款合同》(A07210102008)	141,000.00	95,250.00	“格力海岸S6”项目建设	2021.05.14	2021.05.14-2027.03.26	
8	兴业银行股份有限公司香港分行		《贷款协议》CIB-HK2024FL0149	10,000.00	9,948.91	偿还债务	2024.06.13	每笔贷款需在相应的提款通知书所列明的还款日或利息支付日还款	
9	兴业银行股份有限公司珠海分行		《流动资金借款合同》(兴银粤借字(战略)第202406130006号)	11,000.00	11,000.00	偿还债务	2024.06.19	2024.06.19-2025.06.18	
10	兴业银行股份有限公司珠海分行		《流动资金借款合同》(兴银粤借字(战略)第202406210015号)	3,000.00	3,000.00	支付货款	2024.06.26	2024.06.26-2025.06.25	《最高额抵押合同》(兴银粤抵字(战略)第202406130016号)
11	兴业银行股份有限公司珠海分行		《流动资金借款合同》(兴银粤借字(拱北)第202306160015号)	6,700.00	6,030.00	偿还债务	2023.06.27	2023.06.27-2026.06.26	
12	兴业银行股份有限公司珠海分行		《流动资金借款合同》(兴银粤借字(战略)第202404190001号)	2,000.00	2,000.00	支付员工工资	2024.04.24	2024.04.24-2027.04.23	

(2)公司债券

截至本报告书摘要出具之日，重庆两江为格力地产公开发行公司债券与海通证券股份有限公司签署《土地抵押合同》，公司债券余额表具体如下：

单位：万元

债券名称	主要用途	发行金额	当前余额	利率(%)	发行日	到期日
格力地产股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	用于偿还到期公司债券本金	40,000.00	40,000.00	7.00	2022.03.23	2025.03.24

上述借款/贷款协议及债券募集文件中所述债务用途均为格力地产及其子公司日常生产经营所需，具有合理商业用途。

3、相关担保费率的确认依据及合理性

根据格力地产与海投公司于2024年11月21日签订的《担保安排协议》，约定本次担保费率条款为：双方确认并同意，自本协议生效之日起，格力地产向海投公司支付担保费，担保费用为主债权金额乘以担保费率，担保费率参照市场行情且不超过0.8%/年，不足一年部分按实际担保天数/360*0.8%计费。本次担保的担保费用的计算期间为自协议生效之日起至三亚多联交割至海投公司之日或三亚合联完成债务偿还孰早之日为止。

根据格力地产与海投公司及重庆两江于2024年11月21日签订的《担保安排协议》，约定本次担保费条款为：各方确认并同意，自重庆两江交割至海投公司之日起，格力地产向海投公司支付担保费，担保费用为主债务金额乘以担保费率，担保费率参照市场行情且不超过0.5%/年，不足一年部分按实际担保天数/360*0.5%计费。本次担保的担保费用的计算期间为自重庆两江交割至海投公司之日起，至本次担保解除或终止之日为止。就本次担保，格力地产同意为重庆两江提供反担保，反担保的方式为连带责任保证担保。

海投公司为三亚合联提供的担保，鉴于格力地产未提供反担保，因此前述担保费率略高于重庆两江为格力地产提供担保的担保费率。

上述担保涉及的担保费率制定系依据市场行情制定，具有合理性。经查询上市公司接受控股股东担保并支付担保费的市场案例，约定担保费率情况具体如下：

公司名称	控股股东为上市公司提供担保事项概述	约定担保费率
文科园林(002775.SZ)	文科园林控股股东为其向银行等金融机构申请授信业务等提供连带责任担保，上市公司将就上述担保支付担保费(公告编号：2022-031)	1%/年
电子城(600658.SH)	电子城控股股东为电子城2022年面向专业投资者公开发行公司债券提供担保，上市公司将就上述担保支付担保费(公告编号：临2022-034)	1%/年
莱茵体育(000558.SZ)	莱茵体育接受控股股东之母公司对上市公司一笔流动资金贷款提供全额保证担保，上市公司将就上述担保支付担保费(公告编号：2024-051)	0.701%/年
国科恒泰(301370.SZ)	国科恒泰公司拟向银行金融机构申请授信额度中的部分授信需控股股东提供担保，上市公司将就上述担保支付担保费(公告编号：2023-038)	0.5%/年
ST联捷(300269.SZ)	公司控股股东及实际控制人刘虎军应银行等融资机构要求，为上市公司向相关银行申请综合授信额度提供了连带责任担保，上市公司将就上述担保支付担保费(公告编号：2022-030)	0.5%/年

综上，格力地产与控股股东海投公司对担保费率的约定，系依据市场行情制定，与市场上其他上市公司向控股股东就融资事项约定支付的担保费率相近，相关担保费率的制定具有合理性。

(九)本次交易涉及的利润承诺和补偿

2024年11月21日，格力地产和海投公司签订了《业绩承诺补偿协议》。

1、业绩承诺期间

双方同意，本协议项下海投公司承诺的补偿期间为本次交易的置入资产交割日后连续三个会计年度(含置入资产交割日当年度)(以下简称“业绩承诺补偿期间”或“补偿期间”)。如本次交易的置入资产于2024年交割，则置入资产的业绩承诺补偿期间为2024年、2025年及2026年；如置入资产于2025年交割，则置入资产的业绩承诺补偿期间为2025年、2026年及2027年；若置入资产交割完毕的时间延后，则业绩承诺补偿期间顺延。

为避免歧义，《业绩承诺补偿协议》所述置入资产交割日系指海投公司将置入资产转让给格力地产，并办理完成工商变更登记/备案手续之日。

2、业绩承诺

免税集团收益法评估部分于业绩承诺补偿期间内的各会计年度实现的净利润以中联出具的并经珠海市国资委核准的中联评报字[2023]第280号《资产评估报告》中免税集团收益法评估部分的净利润为基础确定。

为避免歧义，《业绩承诺补偿协议》所述免税集团收益法评估部分系指中联以2022年11月30日为置入资产评估基准日出具的中联评报字[2023]第280号《资产评估报告》中以收益法评估对应的资产，包括免税集团(母公司)及珠免国际有限公司。

免税集团收益法评估部分于业绩承诺补偿期间内实际实现的净利润按照下列计算：

(1)除非法律法规规定或上市公司在法律允许的范围内改变会计政策、会计估计，否则，未经上市公司董事会批准，免税集团母公司及下属企业在业绩承诺补偿期间内适用的会计政策、会计估计不变；

(2)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净利润，并以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此互易的该低者为准。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。

报告期内免税集团未实现内部交易损益情况、具体交易背景、金额情况如下：

关于免税集团母公司和珠免国际的职能，免税集团母公司负责主要免税门店的销售经营，珠免国际主要负责免税集团的对外采购。

报告期内，免税集团母公司和珠免国际单体未实现的内部交易损益情况如下：

1、免税集团母公司与珠免国际有限公司之间发生的未实现的内部交易损益：

单位：万元

未实现的内部交易净利润	2024年1-6月	2023年	2022年
珠免国际-免税集团母公司	605.74	1,409.51	145.00
免税集团母公司-广西珠免	-3.02	37.96	-

经双方协商，海投公司承诺，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；如置入资产于2025年交割，则免税集团收益法评估部分于2025年度、2026年度、2027年度实现的净利润分别不低于人民币61,987.65万元、66,071.40万元、69,369.88万元。

如监管部门在审核中要求对业绩承诺口径、业绩承诺补偿期间进行调整，双方应协商签署补充协议，对业绩承诺口径、业绩承诺补偿期间及承诺净利润作相应调整。

上市公司应当保证免税集团收益法评估部分可独立于上市公司其他业务进行独立财务核算，相关财务数据与账目不会与上市公司其他业务相混淆。

免税集团收益法评估部分2024年全年预测净利润为56,704.63万元。根据本经审计的财务报表，2024年1-10月免税集团和珠免国际有限公司实际扣除非经常性损益后净利润之和(与业绩承诺相同口径)为65,487.48 万元，占2024年全年预测净利润115.49%。免税集团2024年盈利预测具备可实现性。

本次业绩承诺各期金额的具体确认依据及合理性的说明如下：

(1)免税集团收益法评估部分的承诺净利润的数据来源及合理性

根据《业绩承诺补偿协议》“第二条 业绩承诺”之“2.1”相关条款，免税集团收益法评估部分于业绩承诺补偿期间内的各会计年度实现的净利润以中联评估以2022年11月30日为评估基准日出具的并经珠海市国资委核准的中联评报字[2023]第280号《资产评估报告》(以下简称《拟置入资产评估报告》)中免税集团收益法评估部分的净利润为基础确定。此处“免税集团收益法评估部分”指中联评估出具的《拟置入资产评估报告》中以收益法评估对应的资产，包括免税集团(母公司)及珠免国际有限公司。

根据《拟置入资产评估报告》，本次交易收益法评估盈利预测中净利润与业绩承诺期内承诺净利润对比如下：

单位：万元

项目		2024年度	2025年度	2026年度	2027年度
《拟置入资产评估报告》中，收益法评估部分净利润预测	免税集团(母公司)	51,673.82	56,708.61	60,533.29	63,771.22
	珠免国际	5,030.81	5,279.03	5,538.11	5,598.66
	合计	56,704.63	61,987.64	66,071.40	69,369.88
业绩承诺	置入资产于2024年交割	56,704.63	61,987.65	66,071.40	不适用
	置入资产于2025年交割	不适用	61,987.65	66,071.40	69,369.88
承诺净利润占盈利预测的比例		100%	100%	100%	100%

标的公司的盈利预测数据主要依据其营业收入、营业成本、经营费用等主要参数分别预测后进行计算得出，相关预测参数选取的具体情况及合理性详见《格力地产股份有限公司重大资产置换暨关联交易报告书(草案)(修订稿)》“第六节 本次交易的评估情况”之“一、置入资产评估情况”之相关论述。业绩承诺的确认以具有证券评估业务资格的评估机构出具的并经珠海市国资委核准的《拟置入资产评估报告》为依据，具有合理性。

(2)免税集团业绩承诺期内的承诺净利润计算公式的合理性

1)业绩承诺期内实际实现净利润的计算公式

根据《业绩承诺补偿协议》“第二条 业绩承诺”之“2.2”相关条款，业绩承诺补偿期间，上市公司将聘请具备《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审计，并就对应的免税集团(母公司)、珠免国际出具经审计的单体财务报表：免税集团收益法评估部分实际实现的净利润的计算公式为：

①免税集团收益法评估部分对应的免税集团(母公司)及珠免国际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；

②扣减免税集团(母公司)、珠免国际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；

③以上述计算结果扣除汇兑损益前后的孰低者为准。

2)计算公式中附加条件设置的原因及合理性

该计算方式主