

**关于珠海珠免集团股份有限公司
重大资产重组前发生业绩异常
或本次重组存在拟置出资产情形的专项核查意见**

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

关于珠海珠免集团股份有限公司 重大资产重组前发生业绩异常 或本次重组存在拟置出资产情形的专项核查意见

致同专字（2025）第 442B022596 号

珠海珠免集团股份有限公司全体股东：

根据中国证券监督管理委员会《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》的要求，致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我们”或“本所”）对珠海珠免集团股份有限公司（原名：格力地产股份有限公司，以下简称“珠免集团”或“公司”）2022 年度、2023 年度和 2024 年度（以下简称“最近三年”）财务业绩真实性和会计处理合规性进行了核查，现将情况说明如下：

一、公司近三年是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形

（一）核查情况

我们查阅并复核了本所分别 2023 年 4 月 20 日出具的《关于格力地产股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明》（致同专字（2023）第 442A009261 号）、2024 年 3 月 28 日出具的《关于格力地产股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明》（致同专字（2024）第 442A004375 号）、2025 年 4 月 25 日出具的《关于格力地产股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明》（致同专字（2025）第 442A010793 号）；并通过中国证监会、上交所等监管机构网站对格力地产最近三年的年度报告与其他信息披露文件进行审阅。

（二）核查意见

经核查，珠免集团最近三年不存在违规资金占用、违规对外担保情形。

二、最近三年的业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在关联方利益输送，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形，尤其关注应收账款、存货、商誉及长期资产大幅计提减值准备的情形等。

（一）最近三年是否存在虚假交易、虚构利润的情形

1、核查情况

本所对珠免集团最近三年的财务报表进行了审计并分别出具了致同审字（2023）第 442A013382 号、致同审字（2024）第 442A005799 号审计报告及致同审字（2025）第 442A018322 号。2022 年度、2023 年度及 2024 年度审计报告意见类型均为标准无保留意见。

2023 年 7 月 18 日公司发布前期会计差错更正公告公司下属全资子公司上海海控保联置业有限公司、上海海控太联置业有限公司及重庆两江新区格力地产有限公司 2018-2021 年度未能准确估算存货的预期未来售价，采用追溯重述法补提 2018-2021 年度存货跌价准备，并由此导致 2022 年年初存货、未分配利润和 2022 年度资产减值损失需做相应调减。同时对 2018-2022 年度财务报表进行追溯调整。同日本所针对该事项出具了《关于格力地产股份有限公司 2022 年度前期差错更正的专项说明》。

2024 年 11 月 23 日公司发布《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）》，公司持有的上海海控保联置业有限公司 100%股权、上海海控合联置业有限公司 100%股权、上海海控太联置业有限公司 100%股权、三亚合联建设发展有限公司 100%股权、重庆两江新区格力地产有限公司 100%股权及公司相关对外债务，与珠海投资控股有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司 51%股权进行资产置换，资产置换的差额部分以现金方式补足。该交易于 2024 年 12 月末完成，因属同一控制下的企业合并，故公司在 2024 年报中追溯调整了可比期 2023 年度相关财务报表数据。

经前期差错更正和追溯调整后，近三年珠免集团会计利润变动情况如下：

单位：万元

项 目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	527,683.95	699,710.66	404,662.55
减：营业成本	365,324.39	482,972.99	306,703.46
税金及附加	54,187.21	49,986.20	51,653.83
销售费用	32,809.23	34,055.88	15,052.99
管理费用	26,641.81	22,892.74	16,315.42
研发费用	416.27	367.00	381.88
财务费用	58,084.47	46,274.46	48,981.08
加：其他收益	73.80	301.52	581.66
投资收益(损失以“-”号填列)	-5,175.63	-4,533.87	19,131.04
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-8,309.13	-8,649.95	-54,848.28
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-1,406.50	-237.61	-1,823.43
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-62,886.98	-40,187.39	-114,184.27
资产处置收益(损失以“-”号填列)	161.83	3,393.95	9.15
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-87,322.01	13,248.05	-185,560.23
加：营业外收入	594.34	3,377.69	320.55
减：营业外支出	2,840.22	2,364.80	4,152.32
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-89,567.89	14,260.94	-189,392.01
减：所得税费用	23,366.06	21,007.04	16,961.42
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-112,933.95	-6,746.11	-206,353.43
其中：归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-151,451.64	-38,952.69	-205,732.77
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	38,517.70	32,206.58	-620.66

2、核查意见

基于本所出具的审计报告及历年审计执行的程序，前期差错更正事项的相关程序，并经本次核查，我们认为珠免集团最近三年更正后的财务报表不存在虚假交易、虚构利润的情形。

(二) 最近三年是否存在关联方利益输送

1、核查情况

我们查阅了上市公司近三年的年度报告及审计报告、上市公司关联交易相关公告、董事会决议及独立董事意见，调查上市公司关联方情况。最近三年，上市公司发生的关联交易如下：

1) 购买商品、接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
珠海市免税企业集团有限公司及其子公司	购买商品			37.40
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	物业服务	33.99	35.84	36.06
上海科华生物工程股份有限公司	购买商品			25.22
珠海海岸无界文化管理有限公司	购买商品	5.06	7.59	
珠海海岸影院管理有限公司	购买商品	4.65	2.19	
珠海粤雅传媒有限公司	购买商品及服务	310.61	3.78	
珠盈免税有限公司	购买商品		3.24	
珠海市凤凰盛景商业有限公司	物业服务等		14.00	
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	物业服务	447.97	339.23	
合 计		802.29	405.86	98.68

说明：公司以协议定价作为计价依据。

2) 销售商品、提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
珠盈免税有限公司	销售商品及管理 服务	203.27	760.43	
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	销售商品及服务	128.38	394.56	299.78
珠海市香洲区茵卓小学	销售商品及服务	49.14	145.98	572.50
珠海市免税企业集团有限公司及其子公司	销售商品及服务			1,322.24

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
上海科华生物工程股份有限公司	销售商品及检测服务		9.95	2.42
珠海投资控股有限公司	销售商品及物业服务	8.34	8.84	14.49
珠海海岸影院管理有限公司	物业服务等	21.67	5.23	
珠海粤雅传媒有限公司	销售商品	2.14	5.06	
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	销售商品及服务	0.32	0.96	51.18
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	销售商品		0.67	
珠海海岸无界文化管理有限公司	销售商品及物业服务	24.21	0.61	
珠海国贸购物广场有限公司	销售商品		0.45	
珠海市香洲区茵卓幼儿园	销售商品		0.30	
珠海市凤凰盛景商业有限公司	销售商品	0.03		
珠海市新恒基发展有限公司	销售商品	0.25	0.03	
合 计		437.74	1,333.08	2,262.61

说明：公司以协议定价作为计价依据。

3) 关联租赁情况

公司出租：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2024 年度	2023 年度	2022 年度
珠海市香洲区茵卓小学	房屋建筑物	697.90	697.90	732.79
珠海海岸影院管理有限公司	房屋建筑物	20.28		
珠海海岸无界文化管理有限公司	房屋建筑物	12.97		
珠海投资控股有限公司	房屋建筑物	4.97	5.42	5.42
珠海经济特区金叶酒店有限公司	房屋建筑物	0.46	0.46	
合 计		736.58	703.78	738.21

公司承租:

单位: 万元

出租方名称	租赁资产种类	2024 年度	2023 年度	2022 年度
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	房屋建筑物	167.87	215.76	2.25
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	房屋建筑物	439.34	449.60	
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	房屋建筑物	70.99	74.11	37.35
珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	房屋建筑物			6.62
合 计		678.21	739.46	46.21

说明: 公司以协议定价作为计价依据。

4) 关联方资金拆借情况

2024 年度:

①向关联方珠海投资控股有限公司借款期初本金余额 2.50 亿元, 本期新增借入关联方借款 0.25 亿元, 本期归还关联方借款 0.10 亿元, 向关联方借款期末本金余额为 2.65 亿元, 按金融机构同期贷款利率计息, 2024 年度应计利息 1,645.22 万元。

②向关联方珠海海控小额贷款有限公司借款期初本金余额 0.30 亿元, 本期借入关联方借款 1.95 亿元, 本期归还关联方借款 0.30 亿元, 向关联方借款期末本金余额为 1.95 亿元, 按金融机构同期贷款利率计息, 2024 年度应计利息 626.58 万元。

③向关联方珠海市新恒基发展有限公司借款期初本金余额 0.00 亿元, 本期借入关联方借款 0.35 亿元, 本期归还关联方借款 0.00 亿元, 向关联方借款期末本金余额为 0.35 亿元, 按金融机构同期贷款利率计息, 2024 年度应计利息 21.48 万元。

2023 年度:

①向关联方珠海投资控股有限公司借款期初本金余额 3.80 亿元, 本期新增借入关联方借款 0.00 亿元, 本期归还关联方借款 1.30 亿元, 向关联方借款期末本金

余额为 2.50 亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2023 年度应计利息 1,994.51 万元。

②向关联方珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司借款期初本金余额 2.1 亿元，本期借入关联方借款 0.00 亿元，本期归还关联方借款 2.1 亿元，向关联方借款期末本金余额为 0.00 亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2023 年度应计利息 289.67 万元。

③向关联方珠海市香洲区茵卓小学拆借资金期初本息余额合计 1.19 亿元，本期净归还 1.19 亿元，向关联方借款期末本息余额合计为 0.00 亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2023 年度应计利息 257.67 万元。

④向关联方珠海市免税集团企业有限公司借款期初本金余额 2.6 亿元，本期借入关联方借款 0.00 亿元，本期归还关联方借款 2.6 亿元，向关联方借款期末本金余额为 0.00 亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2023 年度应计利息 312.00 万元。

⑤向关联方珠海海控小额贷款有限公司借款期初本金余额 0.00 亿元，本期借入关联方借款 0.30 亿元，本期归还关联方借款 0.00 亿元，向关联方借款期末本金余额为 0.30 亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2023 年度应计利息 0.00 万元。

2022 年度：

①向关联方珠海投资控股有限公司借款期初本金余额 3.80 亿元，本期新增借入关联方借款 1.5 亿元，本期归还关联方借款 1.5 亿元，向关联方借款期末本金余额为 3.80 亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2022 年度应计利息 2,730.99 万元。

②向关联方珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司借款期初本金余额 0.00 元，本期借入关联方借款 2.1 亿元，向关联方借款期末本金余额为 2.1 亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2022 年度应计利息 1,026.02 万元。

③向关联方珠海市免税集团企业有限公司借款期初本金余额 0.00 元，本期借入关联方借款 2.6 亿元，向关联方借款期末本金余额为 2.6 亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2022 年度应计利息 762.67 万元。

④向关联方珠海市香洲区茵卓小学拆借资金期初本息余额合计 2.16 亿元，本期净归还 0.76 亿元，向关联方借款期末本息余额合计为 1.19 亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2022 年度应计利息 886.72 万元。

2、核查意见

经核查，我们认为，珠免集团最近三年不存在关联方利益输送的情形。

（三）最近三年是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形

1、核查情况

公司最近三年会计政策变更情形如下：

时间	依据文件	是否执行变更
2024 年度	《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号） 《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号解释第 18 号）	是
2023 年度	《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）	是
2022 年度	《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）、 《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）	是

（1）2022 年度会计政策变更影响的说明

1) 执行《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2) 执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）2023 年度会计政策变更影响的说明

执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）2024 年度会计政策变更影响的说明

执行《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号）未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

执行《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，解释第 18 号）未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

公司最近三年会计差错更正情形如下：

2023 年 3 月 23 日公司发布前期会计差错更正公告：公司持有科华生物（股票代码：002022.SZ）18.64%股份，对科华生物的长期股权投资采用权益法进行核算。基于科华生物已将其控股的天隆公司纳入合并报表并对涉及合并天隆公司财务报表相关的前期会计差错采用追溯重述法进行更正，公司自 2021 年 1 月 1 日起，将科华生物合并利润表中来自天隆公司的利润纳入投资收益的计算，重溯调整公司相关合并财务报表。2023 年 3 月 22 日召开的第八届董事会第四次会议及第八届监事会第三次会议审议通过了《关于前期会计差错更正的议案》，同意公司根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》、中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号——财务信息的更正及相关披露》等相关文件的规定，对前期相关会计差错进行更正。同日本所针对该事项出具了《关于格力地产股份有限公司 2021 年度重大前期差错更正的专项说明》。

2023 年 7 月 17 日公司发布前期会计差错更正公告：公司下属全资子公司上海海控保联置业有限公司、上海海控太联置业有限公司及重庆两江新区格力地产有限公司 2018-2021 年度未能准确估算存货的预期未来售价，采用追溯重述法补提 2018-2021 年度存货跌价准备，并由此导致 2022 年年初存货、未分配利润和 2022 年度资产减值损失需做相应调减。同时对 2018-2022 年度财务报表进行追溯调整。2023 年 7 月 17 日召开的第八届董事会第九次会议及第八届监事会第七次会议审议通过了《关于前期会计差错更正的议案》，同意公司根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》、中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号——财务信息的更正及相关披露》等相关文件的规定，对前期相关会计差错进行更正。同日本所针对该事项出具了《关于格力地产股份有限公司 2022 年度前期差错更正的专项说明》。

经对 2022 年度财务报表进行了调整，对公司合并利润表相关项目的影响具体如下：

单位：万元

项 目	2022 年 12 月 31 日		
	更正前	更正金额	更正后
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-176,822.97	62,638.70	-114,184.27
营业利润	-248,198.93	62,638.70	-185,560.23
利润总额	-252,030.71	62,638.70	-189,392.01
净利润	-268,992.13	62,638.70	-206,353.43
持续经营净利润	-268,992.13	62,638.70	-206,353.43
归属于母公司股东的净利润	-268,371.47	62,638.70	-205,732.77

2、核查意见

经核查，我们认为，珠免集团最近三年内的会计政策变更系执行财政部新修订会计准则要求；珠免集团 2023 年进行的会计差错更正，已采用追溯重述法对 2018 年至 2021 年年度财务报表进行会计差错更正及追溯调整，同时对 2022 年年度的财务报表造成的影响一并追溯调整。未发现上市公司最近三年存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形。

（四）关注应收账款、存货、商誉及主要的长期资产大幅计提减值准备的情形

1、核查情况

2022 年-2024 年珠免集团应收款项、存货、商誉及主要的长期资产计提减值准备情况如下：

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
存货	938,574.90	119,176.09	2,091,044.52	177,290.92	2,305,393.35	188,568.81

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
应收账款	16,417.40	1,119.05	18,300.39	979.32	34,313.11	629.44
长期股权投资	139,358.43	37,776.85	205,032.28	24,499.96	214,930.06	
商誉					1,179.60	1,179.60

注 1：2022 年商誉减值主要系前期被收购公司受市场需求影响经营恶化、净资产已为负，且公司决定将其清算注销，管理层对其持有意图发生根本变化，因此在 2022 年全额计提商誉减值。

注 2：受被投资单位科华生物（股票代码：002022.SZ）经营波动影响，公司于 2023 年及 2024 年对其长期股权投资相应计提了减值准备。

2、核查意见

基于本所出具的审计报告及历年审计执行的程序，并经本次核查，我们认为，珠免集团最近三年的应收款项、存货、商誉及长期资产均按公司会计政策进行减值测试和计提相关资产减值准备，最近三年的会计政策保持一致，资产减值计提符合相关企业会计准则的规定。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
二〇二五年十一月十七日





营业执照

(副本)(20-18)

统一社会信用代码

91110105592343655N



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

名称 致同会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙(有限合伙)

执行事务合伙人 李惠琦

出资额 5250 万元

成立日期 2011 年 12 月 22 日

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广
场五层

经营范围

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

登记机关



2025 年 02 月 07 日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



此件仅用于业务报告使用，复印无效

证书序号：0014469

说明

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

会计师事务所

执业证书



名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李惠琦

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日

发证机关：北京市财政局



二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制