

证券代码:600185 股票简称:格力地产 编号:临2024-076
债券代码:185567,250772 债券简称:22格地02、23格地01

格力地产股份有限公司 监事会决议公告

本公司监事会及全体监事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、监事会会议召开情况
格力地产股份有限公司(以下简称“公司”)第八届监事会第十八次会议于2024年11月21日以现场和通讯表决相结合的方式召开。本次会议为临时会议,会议通知于2024年11月20日以电子邮件方式发出,与会的各位监事已知悉与所议事项相关的必要信息,经全体与会监事同意,豁免本次会议的通知时限。本次会议由公司监事会主席谢凤女士主持,会议应出席监事3人,实际参加表决监事3人。本次会议的召集、召开符合《中华人民共和国公司法》及《公司章程》规定。

二、监事会会议审议情况
(一)逐项审议通过《关于本次重大资产置换暨关联交易方案的议案》;公司拟与珠海投资控股有限公司(以下简称“海投公司”)“交易对方”进行重大资产置换(以下简称“本次交易”或“本次置换”)。本次交易方案的主要内容如下:

1. 交易对方
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
本次置换的交易对方为海投公司。
2. 标的资产
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
本次交易的拟置出标的为公司持有的上海海控保联置业有限公司100%股权、上海海控合联置业有限公司100%股权、上海海控大联置业有限公司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,拟置入资产为海投公司持有的珠海市免税企业集团有限公司(以下简称“免税集团”)51%股权。
3. 交易价格及定价依据
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
根据中联资产评估集团有限公司在原重组方案下出具的并经珠海市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“珠海市国资委”)核准的《资产评估报告》(中联评报字[2023]第280号)(以下简称“原评估报告”),以2022年11月30日为评估基准日,免税集团的股东全部权益价值为932,800.00万元。就本次重组,中联资产评估集团有限公司对免税集团亦进行了加期评估并出具了中联评报字[2024]第1825号《资产评估报告》(以下简称“加期评估报告”),根据该等加期评估报告,以2023年12月31日为评估基准日,免税集团的股东全部权益价值为1,018,000.00万元。鉴于免税集团截至2023年12月31日的估值相较于原评估报告未发生重大减少,且珠海市国资委已就本次交易涉及的置入资产的定价基础出具书面批复,同意置入资产的交易价格以原评估报告所载的评估结果作为定价依据,经双方协商一致,对拟置入资产按照原评估报告所载明的评估值为基础进行定价,即以2022年11月30日为拟置入资产评估基准日。

免税集团在评估基准日后已向股东分配利润合计35,000.00万元,经双方协商一致,以原评估报告的评估结果为基础并扣除前述应向股东分配的利润,拟置入资产即免税集团51%股权的最终交易价格为457,878.00万元。

拟置出标的的最终交易价格按照以2024年6月30日为评估基准日,符合《中华人民共和国公司法》规定的资产评估机构中联资产评估集团(浙江)有限公司出具的评估报告所载明的并经珠海市国资委核准的评估结果为基础,由公司与交易对方协商一致。

根据中联资产评估集团(浙江)有限公司出具并经珠海市国资委核准的《资产评估报告》(浙联评报字[2024]第533号),以2024年6月30日为评估基准日,拟置出资产的评估价值合计为550,500.86万元。根据中联资产评估集团(浙江)有限公司出具并经珠海市国资委核准的《资产评估报告》(浙联评报字[2024]第564号),以2024年6月30日为评估基准日,拟置出资产的评估价值为50,000.00万元。经双方协商一致,以上述拟置出资产评估价值为基础并扣除拟置出债务评估值,拟置出标的的最终交易价格为500,500.86万元。

4. 交易方案
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
公司将持有的拟置出标的与海投公司持有的拟置入资产进行资产置换,资产置换的差额部分42,622.86万元,由海投公司于本次交易协议生效后15个工作日内向格力地产以现金支付,资金来源为海投公司自有或自筹资金。
5. 拟置入资产及拟置出标的的交割
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
就拟置出资产的交割,双方应当于本协议生效后60个工作日内(或经双方书面议定的较后的日期)签署置出资产交割确认文件。置出资产交割日的确定以置出资产交割确认文件约定为准。自置出资产交割日起,无论置出资产是否完成相应的变更登记备案手续,格力地产即被终局性地视为已经履行完毕置出资产交易义务,置入资产的全部权利、义务、责任和风险均由海投公司享有和承担。若截至置出资产交割日尚有部分置出资产未办理完成相应的变更登记备案手续,格力地产应协助继续办理完成相应的变更登记备案手续或另行协商其他解决方案,但前述事项不影响自置出资产交割日起置出资产的权利、义务、责任及风险的转移。

就拟置入资产的交割,双方应当于本协议生效后60个工作日内(或经双方书面议定的较后的日期)签署置入资产交割确认文件。置入资产交割日的确定以置入资产交割确认文件约定为准。自置入资产交割日起,无论置入资产是否完成相应的变更登记备案手续,海投公司即被终局性地视为已经履行完毕置入资产交易义务,置入资产的全部权利、义务、责任和风险均由格力地产享有和承担。

就拟置出债务的交割,自格力地产、海投公司及债权人横琴金融投资集团有限公司(以下简称“横琴金融”)共同签署的《债务转移协议》生效之日起,拟置出债务即由海投公司承接。

6. 期间损益归属
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
置入资产置出资产损益归属期间指自置入资产置出资产评估基准日(不包括基准日当日)至置入资产置出资产评估交割日(包括交割当日)的期间。但是在计算有关损益或者其他财务数据时,如无另行约定,则指自置入资产置出资产评估基准日(不包括基准日当日)至置入资产置出资产评估交割日当月末的期间。
7. 业绩承诺补偿
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
公司和海投公司签署了《业绩承诺补偿协议》,海投公司同意对免税集团收益法评估部分在本次交易实施完毕后的连续三个会计年度(含本次交易实施完毕当年度的)净利润作出承诺,并就免税集团收益法评估部分于相关会计年度内实际净利润不足承诺净利润的情况进行补偿。如置入资产于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。

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。

具体补偿方式及计算公式、补偿的实施、减值测试补偿等内容以《业绩承诺补偿协议》的约定为准。

8. 违约责任
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
除不可抗力外,任何一方在协议中所作之任何声明和保证是虚假的或错误的,或该声明和保证并未得适当,及时地履行,则对方应被视为违反了协议。任何一方不履行其在协议项下的任何承诺或义务,亦构成该方对协议的违反。违约方除应履行协议规定的其他义务外,还应赔偿和承担非违约方因此违约而遭受的直接及间接损失(包括但不限于预期利益损失及受损方为解决争议或弥补损失支出的律师费、差旅费、诉讼费、公证费、保全费、诉讼费及因履行监管机构审批所需的差旅费、咨询费和其他费用)。
9. 决议有效期
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
本次置换决议的有效期为公司股东大会审议通过本议案之日起12个月。

二、议案尚需提交公司董事会审议。
(三)审议通过《关于签署附生效条件的交易协议的议案》;
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
为明确交易双方在本次交易中的权利义务,公司与海投公司于2024年8月29日签署了附生效条件的《重大资产置换协议》。

截至目前,本次交易相关的审计、评估工作已完成,资产评估报告已经珠海市国资委核准。为进一步明确拟置入资产、拟置出标的的交易价格,资产置换的差额处理,拟置出资产及拟置出债务的交割,期间损益归属,债权债务处理及人员安置、业绩承诺补偿安排等事宜,公司拟与海投公司签署附生效条件的《重大资产置换协议之补充协议》《业绩承诺补偿协议》,并拟与海投公司以及横琴金融共同签署附生效条件的《债务转移协议》。

同时,基于拟置出资产的实际情况及经营管理需求,避免本次交易完成后海投公司与公司的同业竞争,公司拟与海投公司签署附生效条件的《托管协议》,由格力地产对置出公司100%股权及海投公司控制的涉及商业物业运营管理等业务的珠海市新盛景投资有限公司77%股权、珠海市凤凰盛景商业有限公司100%股权进行托管,负责该等公司的全部运营管理业务。

《重大资产置换协议》《重大资产置换协议之补充协议》《业绩承诺补偿协议》《债务转移协议》及《托管协议》的主要条款详见公司同日披露的《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)》中“第七节 本次交易主要内容”。

三、议案尚需提交公司董事会审议。
(四)审议通过《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》;
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
董事会认真审阅了公司所提供的本次交易相关评估资料后,就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表明确意见如下:

1. 评估机构的独立性说明

公司为本次交易聘请的评估机构中联资产评估集团有限公司、中联资产评估集团(浙江)有限公司具备《中华人民共和国证券法》等法律法规及中国证监会规定的从事证券服务业务条件。除为本次交易提供资产评估服务外,评估机构及其实际评估师与本次交易各方不存在关联关系,也不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突,其进行评估符合客观、公正、独立的原则和要求,具有独立性。

2. 评估假设前提的合理性
评估机构出具的资产评估报告的评估假设前提按照国家有关法律法规执行,遵守了市场通行惯例或准则,符合评估对象的实际情况,评估假设前提具有合理性。
3. 评估方法与评估目的的相关性
本次资产评估的目的是确定标的资产截至评估基准日的市场价值,为本次交易提供合理的作价参考依据。评估机构分别采取了收益法和资产基础法对标的公司进行评估,根据两种方法的适用性及评估对象的具体情况,拟置入资产适用收益法评估结果作为最终评估结果,拟置出资产适用资产基础法评估结果作为最终评估结果。本次资产评估工作符合国家相关法律法规、规范性文件、评估准则及行业规范的要求,遵循了独立、客观、公正、科学的原则,评估方法与评估目的相关性一致。
4. 评估定价的公允性
本次评估实施了必要的评估程序,遵循了独立性、客观性、科学性、公正性原则,运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法,评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况,本次评估结果具有公允性。
议案尚需提交公司董事会审议。
(五)审议通过《关于本次重大资产置换构成关联交易的议案》;
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
本次置换的交易对方为海投公司,海投公司为公司控股股东。根据相关规定,本次置换构成关联交易。

公司和海投公司签署了《业绩承诺补偿协议》,海投公司同意对免税集团收益法评估部分在本次交易实施完毕后的连续三个会计年度(含本次交易实施完毕当年度的)净利润作出承诺,并就免税集团收益法评估部分于相关会计年度内实际净利润不足承诺净利润的情况进行补偿。如置入资产于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。

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。

具体补偿方式及计算公式、补偿的实施、减值测试补偿等内容以《业绩承诺补偿协议》的约定为准。

除不可抗力外,任何一方在协议中所作之任何声明和保证是虚假的或错误的,或该声明和保证并未得适当,及时地履行,则对方应被视为违反了协议。任何一方不履行其在协议项下的任何承诺或义务,亦构成该方对协议的违反。违约方除应履行协议规定的其他义务外,还应赔偿和承担非违约方因此违约而遭受的直接及间接损失(包括但不限于预期利益损失及受损方为解决争议或弥补损失支出的律师费、差旅费、诉讼费、公证费、保全费、诉讼费及因履行监管机构审批所需的差旅费、咨询费和其他费用)。

决议有效期
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
本次置换决议的有效期为公司股东大会审议通过本议案之日起12个月。

二、议案尚需提交公司董事会审议。
(三)审议通过《关于签署附生效条件的交易协议的议案》;
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
为明确交易双方在本次交易中的权利义务,公司与海投公司于2024年8月29日签署了附生效条件的《重大资产置换协议》。

截至目前,本次交易相关的审计、评估工作已完成,资产评估报告已经珠海市国资委核准。为进一步明确拟置入资产、拟置出标的的交易价格,资产置换的差额处理,拟置出资产及拟置出债务的交割,期间损益归属,债权债务处理及人员安置、业绩承诺补偿安排等事宜,公司拟与海投公司签署附生效条件的《重大资产置换协议之补充协议》《业绩承诺补偿协议》,并拟与海投公司以及横琴金融共同签署附生效条件的《债务转移协议》。

同时,基于拟置出资产的实际情况及经营管理需求,避免本次交易完成后海投公司与公司的同业竞争,公司拟与海投公司签署附生效条件的《托管协议》,由格力地产对置出公司100%股权及海投公司控制的涉及商业物业运营管理等业务的珠海市新盛景投资有限公司77%股权、珠海市凤凰盛景商业有限公司100%股权进行托管,负责该等公司的全部运营管理业务。

《重大资产置换协议》《重大资产置换协议之补充协议》《业绩承诺补偿协议》《债务转移协议》及《托管协议》的主要条款详见公司同日披露的《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)》中“第七节 本次交易主要内容”。

三、议案尚需提交公司董事会审议。
(四)审议通过《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》;
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
董事会认真审阅了公司所提供的本次交易相关评估资料后,就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表明确意见如下:

1. 评估机构的独立性说明

公司为本次交易聘请的评估机构中联资产评估集团有限公司、中联资产评估集团(浙江)有限公司具备《中华人民共和国证券法》等法律法规及中国证监会规定的从事证券服务业务条件。除为本次交易提供资产评估服务外,评估机构及其实际评估师与本次交易各方不存在关联关系,也不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突,其进行评估符合客观、公正、独立的原则和要求,具有独立性。

2. 评估假设前提的合理性
评估机构出具的资产评估报告的评估假设前提按照国家有关法律法规执行,遵守了市场通行惯例或准则,符合评估对象的实际情况,评估假设前提具有合理性。
3. 评估方法与评估目的的相关性
本次资产评估的目的是确定标的资产截至评估基准日的市场价值,为本次交易提供合理的作价参考依据。评估机构分别采取了收益法和资产基础法对标的公司进行评估,根据两种方法的适用性及评估对象的具体情况,拟置入资产适用收益法评估结果作为最终评估结果,拟置出资产适用资产基础法评估结果作为最终评估结果。本次资产评估工作符合国家相关法律法规、规范性文件、评估准则及行业规范的要求,遵循了独立、客观、公正、科学的原则,评估方法与评估目的相关性一致。
4. 评估定价的公允性
本次评估实施了必要的评估程序,遵循了独立性、客观性、科学性、公正性原则,运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法,评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况,本次评估结果具有公允性。
议案尚需提交公司董事会审议。
(五)审议通过《关于本次重大资产置换构成关联交易的议案》;
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
本次置换的交易对方为海投公司,海投公司为公司控股股东。根据相关规定,本次置换构成关联交易。

公司和海投公司签署了《业绩承诺补偿协议》,海投公司同意对免税集团收益法评估部分在本次交易实施完毕后的连续三个会计年度(含本次交易实施完毕当年度的)净利润作出承诺,并就免税集团收益法评估部分于相关会计年度内实际净利润不足承诺净利润的情况进行补偿。如置入资产于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。

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。

具体补偿方式及计算公式、补偿的实施、减值测试补偿等内容以《业绩承诺补偿协议》的约定为准。

8. 违约责任
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
除不可抗力外,任何一方在协议中所作之任何声明和保证是虚假的或错误的,或该声明和保证并未得适当,及时地履行,则对方应被视为违反了协议。任何一方不履行其在协议项下的任何承诺或义务,亦构成该方对协议的违反。违约方除应履行协议规定的其他义务外,还应赔偿和承担非违约方因此违约而遭受的直接及间接损失(包括但不限于预期利益损失及受损方为解决争议或弥补损失支出的律师费、差旅费、诉讼费、公证费、保全费、诉讼费及因履行监管机构审批所需的差旅费、咨询费和其他费用)。
9. 决议有效期
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
本次置换决议的有效期为公司股东大会审议通过本议案之日起12个月。

二、议案尚需提交公司董事会审议。
(三)审议通过《关于签署附生效条件的交易协议的议案》;
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
为明确交易双方在本次交易中的权利义务,公司与海投公司于2024年8月29日签署了附生效条件的《重大资产置换协议》。

截至目前,本次交易相关的审计、评估工作已完成,资产评估报告已经珠海市国资委核准。为进一步明确拟置入资产、拟置出标的的交易价格,资产置换的差额处理,拟置出资产及拟置出债务的交割,期间损益归属,债权债务处理及人员安置、业绩承诺补偿安排等事宜,公司拟与海投公司签署附生效条件的《重大资产置换协议之补充协议》《业绩承诺补偿协议》,并拟与海投公司以及横琴金融共同签署附生效条件的《债务转移协议》。

同时,基于拟置出资产的实际情况及经营管理需求,避免本次交易完成后海投公司与公司的同业竞争,公司拟与海投公司签署附生效条件的《托管协议》,由格力地产对置出公司100%股权及海投公司控制的涉及商业物业运营管理等业务的珠海市新盛景投资有限公司77%股权、珠海市凤凰盛景商业有限公司100%股权进行托管,负责该等公司的全部运营管理业务。

《重大资产置换协议》《重大资产置换协议之补充协议》《业绩承诺补偿协议》《债务转移协议》及《托管协议》的主要条款详见公司同日披露的《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)》中“第七节 本次交易主要内容”。

三、议案尚需提交公司董事会审议。
(四)审议通过《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》;
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
董事会认真审阅了公司所提供的本次交易相关评估资料后,就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表明确意见如下:

1. 评估机构的独立性说明

公司为本次交易聘请的评估机构中联资产评估集团有限公司、中联资产评估集团(浙江)有限公司具备《中华人民共和国证券法》等法律法规及中国证监会规定的从事证券服务业务条件。除为本次交易提供资产评估服务外,评估机构及其实际评估师与本次交易各方不存在关联关系,也不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突,其进行评估符合客观、公正、独立的原则和要求,具有独立性。

2. 评估假设前提的合理性
评估机构出具的资产评估报告的评估假设前提按照国家有关法律法规执行,遵守了市场通行惯例或准则,符合评估对象的实际情况,评估假设前提具有合理性。
3. 评估方法与评估目的的相关性
本次资产评估的目的是确定标的资产截至评估基准日的市场价值,为本次交易提供合理的作价参考依据。评估机构分别采取了收益法和资产基础法对标的公司进行评估,根据两种方法的适用性及评估对象的具体情况,拟置入资产适用收益法评估结果作为最终评估结果,拟置出资产适用资产基础法评估结果作为最终评估结果。本次资产评估工作符合国家相关法律法规、规范性文件、评估准则及行业规范的要求,遵循了独立、客观、公正、科学的原则,评估方法与评估目的相关性一致。
4. 评估定价的公允性
本次评估实施了必要的评估程序,遵循了独立性、客观性、科学性、公正性原则,运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法,评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况,本次评估结果具有公允性。
议案尚需提交公司董事会审议。
(五)审议通过《关于本次重大资产置换构成关联交易的议案》;
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
本次置换的交易对方为海投公司,海投公司为公司控股股东。根据相关规定,本次置换构成关联交易。

公司和海投公司签署了《业绩承诺补偿协议》,海投公司同意对免税集团收益法评估部分在本次交易实施完毕后的连续三个会计年度(含本次交易实施完毕当年度的)净利润作出承诺,并就免税集团收益法评估部分于相关会计年度内实际净利润不足承诺净利润的情况进行补偿。如置入资产于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。

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。

具体补偿方式及计算公式、补偿的实施、减值测试补偿等内容以《业绩承诺补偿协议》的约定为准。

除不可抗力外,任何一方在协议中所作之任何声明和保证是虚假的或错误的,或该声明和保证并未得适当,及时地履行,则对方应被视为违反了协议。任何一方不履行其在协议项下的任何承诺或义务,亦构成该方对协议的违反。违约方除应履行协议规定的其他义务外,还应赔偿和承担非违约方因此违约而遭受的直接及间接损失(包括但不限于预期利益损失及受损方为解决争议或弥补损失支出的律师费、差旅费、诉讼费、公证费、保全费、诉讼费及因履行监管机构审批所需的差旅费、咨询费和其他费用)。

决议有效期
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
本次置换决议的有效期为公司股东大会审议通过本议案之日起12个月。

二、议案尚需提交公司董事会审议。
(三)审议通过《关于签署附生效条件的交易协议的议案》;
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
为明确交易双方在本次交易中的权利义务,公司与海投公司于2024年8月29日签署了附生效条件的《重大资产置换协议》。

截至目前,本次交易相关的审计、评估工作已完成,资产评估报告已经珠海市国资委核准。为进一步明确拟置入资产、拟置出标的的交易价格,资产置换的差额处理,拟置出资产及拟置出债务的交割,期间损益归属,债权债务处理及人员安置、业绩承诺补偿安排等事宜,公司拟与海投公司签署附生效条件的《重大资产置换协议之补充协议》《业绩承诺补偿协议》,并拟与海投公司以及横琴金融共同签署附生效条件的《债务转移协议》。

同时,基于拟置出资产的实际情况及经营管理需求,避免本次交易完成后海投公司与公司的同业竞争,公司拟与海投公司签署附生效条件的《托管协议》,由格力地产对置出公司100%股权及海投公司控制的涉及商业物业运营管理等业务的珠海市新盛景投资有限公司77%股权、珠海市凤凰盛景商业有限公司100%股权进行托管,负责该等公司的全部运营管理业务。

《重大资产置换协议》《重大资产置换协议之补充协议》《业绩承诺补偿协议》《债务转移协议》及《托管协议》的主要条款详见公司同日披露的《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)》中“第七节 本次交易主要内容”。

三、议案尚需提交公司董事会审议。
(四)审议通过《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》;
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
董事会认真审阅了公司所提供的本次交易相关评估资料后,就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表明确意见如下:

1. 评估机构的独立性说明

公司为本次交易聘请的评估机构中联资产评估集团有限公司、中联资产评估集团(浙江)有限公司具备《中华人民共和国证券法》等法律法规及中国证监会规定的从事证券服务业务条件。除为本次交易提供资产评估服务外,评估机构及其实际评估师与本次交易各方不存在关联关系,也不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突,其进行评估符合客观、公正、独立的原则和要求,具有独立性。

2. 评估假设前提的合理性
评估机构出具的资产评估报告的评估假设前提按照国家有关法律法规执行,遵守了市场通行惯例或准则,符合评估对象的实际情况,评估假设前提具有合理性。
3. 评估方法与评估目的的相关性
本次资产评估的目的是确定标的资产截至评估基准日的市场价值,为本次交易提供合理的作价参考依据。评估机构分别采取了收益法和资产基础法对标的公司进行评估,根据两种方法的适用性及评估对象的具体情况,拟置入资产适用收益法评估结果作为最终评估结果,拟置出资产适用资产基础法评估结果作为最终评估结果。本次资产评估工作符合国家相关法律法规、规范性文件、评估准则及行业规范的要求,遵循了独立、客观、公正、科学的原则,评估方法与评估目的相关性一致。
4. 评估定价的公允性
本次评估实施了必要的评估程序,遵循了独立性、客观性、科学性、公正性原则,运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法,评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况,本次评估结果具有公允性。
议案尚需提交公司董事会审议。
(五)审议通过《关于本次重大资产置换构成关联交易的议案》;
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
本次置换的交易对方为海投公司,海投公司为公司控股股东。根据相关规定,本次置换构成关联交易。

公司和海投公司签署了《业绩承诺补偿协议》,海投公司同意对免税集团收益法评估部分在本次交易实施完毕后的连续三个会计年度(含本次交易实施完毕当年度的)净利润作出承诺,并就免税集团收益法评估部分于相关会计年度内实际净利润不足承诺净利润的情况进行补偿。如置入资产于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。

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。

具体补偿方式及计算公式、补偿的实施、减值测试补偿等内容以《业绩承诺补偿协议》的约定为准。

除不可抗力外,任何一方在协议中所作之任何声明和保证是虚假的或错误的,或该声明和保证并未得适当,及时地履行,则对方应被视为违反了协议。任何一方不履行其在协议项下的任何承诺或义务,亦构成该方对协议的违反。违约方除应履行协议规定的其他义务外,还应赔偿和承担非违约方因此违约而遭受的直接及间接损失(包括但不限于预期利益损失及受损方为解决争议或弥补损失支出的律师费、差旅费、诉讼费、公证费、保全费、诉讼费及因履行监管机构审批所需的差旅费、咨询费和其他费用)。

决议有效期
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
本次置换决议的有效期为公司股东大会审议通过本议案之日起12个月。

二、议案尚需提交公司董事会审议。
(三)审议通过《关于签署附生效条件的交易协议的议案》;
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
为明确交易双方在本次交易中的权利义务,公司与海投公司于2024年8月29日签署了附生效条件的《重大资产置换协议》。

截至目前,本次交易相关的审计、评估工作已完成,资产评估报告已经珠海市国资委核准。为进一步明确拟置入资产、拟置出标的的交易价格,资产置换的差额处理,拟置出资产及拟置出债务的交割,期间损益归属,债权债务处理及人员安置、业绩承诺补偿安排等事宜,公司拟与海投公司签署附生效条件的《重大资产置换协议之补充协议》《业绩承诺补偿协议》,并拟与海投公司以及横琴金融共同签署附生效条件的《债务转移协议》。

同时,基于拟置出资产的实际情况及经营管理需求,避免本次交易完成后海投公司与公司的同业竞争,公司拟与海投公司签署附生效条件的《托管协议》,由格力地产对置出公司100%股权及海投公司控制的涉及商业物业运营管理等业务的珠海市新盛景投资有限公司77%股权、珠海市凤凰盛景商业有限公司100%股权进行托管,负责该等公司的全部运营管理业务。

《重大资产置换协议》《重大资产置换协议之补充协议》《业绩承诺补偿协议》《债务转移协议》及《托管协议》的主要条款详见公司同日披露的《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)》中“第七节 本次交易主要内容”。

三、议案尚需提交公司董事会审议。
(四)审议通过《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》;
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
董事会认真审阅了公司所提供的本次交易相关评估资料后,就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表明确意见如下:

1. 评估机构的独立性说明

公司为本次交易聘请的评估机构中联资产评估集团有限公司、中联资产评估集团(浙江)有限公司具备《中华人民共和国证券法》等法律法规及中国证监会规定的从事证券服务业务条件。除为本次交易提供资产评估服务外,评估机构及其实际评估师与本次交易各方不存在关联关系,也不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突,其进行评估符合客观、公正、独立的原则和要求,具有独立性。

2. 评估假设前提的合理性
评估机构出具的资产评估报告的评估假设前提按照国家有关法律法规执行,遵守了市场通行惯例或准则,符合评估对象的实际情况,评估假设前提具有合理性。
3. 评估方法与评估目的的相关性
本次资产评估的目的是确定标的资产截至评估基准日的市场价值,为本次交易提供合理的作价参考依据。评估机构分别采取了收益法和资产基础法对标的公司进行评估,根据两种方法的适用性及评估对象的具体情况,拟置入资产适用收益法评估结果作为最终评估结果,拟置出资产适用资产基础法评估结果作为最终评估结果。本次资产评估工作符合国家相关法律法规、规范性文件、评估准则及行业规范的要求,遵循了独立、客观、公正、科学的原则,评估方法与评估目的相关性一致。
4. 评估定价的公允性
本次评估实施了必要的评估程序,遵循了独立性、客观性、科学性、公正性原则,运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法,评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况,本次评估结果具有公允性。
议案尚需提交公司董事会审议。
(五)审议通过《关于本次重大资产置换构成关联交易的议案》;
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
本次置换的交易对方为海投公司,海投公司为公司控股股东。根据相关规定,本次置换构成关联交易。

公司和海投公司签署了《业绩承诺补偿协议》,海投公司同意对免税集团收益法评估部分在本次交易实施完毕后的连续三个会计年度(含本次交易实施完毕当年度的)净利润作出承诺,并就免税集团收益法评估部分于相关会计年度内实际净利润不足承诺净利润的情况进行补偿。如置入资产于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。

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。

具体补偿方式及计算公式、补偿的实施、减值测试补偿等内容以《业绩承诺补偿协议》的约定为准。

除不可抗力外,任何一方在协议中所作之任何声明和保证是虚假的或错误的,或该声明和保证并未得适当,及时地履行,则对方应被视为违反了协议。任何一方不履行其在协议项下的任何承诺或义务,亦构成该方对协议的违反。违约方除应履行协议规定的其他义务外,还应赔偿和承担非违约方因此违约而遭受的直接及间接损失(包括但不限于预期利益损失及受损方为解决争议或弥补损失支出的律师费、差旅费、诉讼费、公证费、保全费、诉讼费及因履行监管机构审批所需的差旅费、咨询费和其他费用)。

决议有效期
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
本次置换决议的有效期为公司股东大会审议通过本议案之日起12个月。

二、议案尚需提交公司董事会审议。
(三)审议通过《关于签署附生效条件的交易协议的议案》;
表决情况:同意3票,反对0票,弃权0票。
为明确交易双方在本次交易中的权利义务,公司与海投公司于2024年8月29日签署了附生效条件的《重大资产置换协议》。

截至目前,本次交易相关的审计、评估工作已完成,资产评估报告已经珠海市国资委核准。为进一步明确拟置入资产、拟置出标的的交易价格,资产置换的差额处理,拟置出资产及拟置出债务的交割,期间损益归属,债权债务处理及人员安置、业绩承诺补偿安排等事宜,公司拟与海投公司签署附生效条件的《重大资产置换协议之补充协议》《业绩承诺补偿协议》,并拟与海投公司以及横琴金融共同签署附生效条件的《债务转移协议》。

同时,基于拟置出资产的实际情况及经营管理需求,避免本次交易完成后海投公司与公司的同业竞争,公司拟与海投公司签署附生效条件的《托管协议》,由格力地产对置出公司100%股权及海投公司控制的涉及商业物业运营管理等业务的珠海市新盛景投资有限公司77%股权、珠海市凤凰盛景商业有限公司100%股权进行托管,负责该等公司的全部运营管理业务。

《重大资产置换协议》《重大资产置换协议之补充协议》《业绩承诺补偿协议》《债务转移协议》及《托管协议》的主要条款详见公司同日披露的《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)》中“第七节 本次交易主要内容”。

表决情况:同意6票,反对0票,弃权0