（上接B261版）

本次募集配套资金发行股份数量不超过186,046,511股，不超过本次交易前格力地产总股本的30%。具体发行数量将根据本次募集配套资金总额和发行价格确定，最终股份发行数量将由公司股东大会授权董事会及其授权人士与承销机构在中国证监会最终核准的方案范围内根据具体情况协商确定。

在本次募集配套资金的定价基准日至本次募集配套资金的股份发行完成之日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次募集配套资金发行价格作相应调整的，本次募集配套资金发行的股份数量也将作相应调整。

5、锁定期安排

本次交易上市公司拟采取定价方式向通用投资非公开发行股票。根据《发行管理办法》、《实施细则》，通用投资通过参与本次募集配套资金取得的公司新增股份自发行结束之日起18个月内不得转让。

股份锁定期限内，发行对象本次认购的新增股份因上市公司发生送红股、转增股本等事项而增加的部分，亦应遵守上述股份锁定安排。

若后续相关法律法规或中国证监会等监管机构对募集配套资金发行股份的锁定期另有其他要求，相关方将根据中国证监会等监管机构的监管意见进行相应调整且无需再次提交上市公司董事会、股东大会审议。

6、滚存未分配利润的安排

格力地产本次发行完成前滚存的未分配利润将由本次发行完成后的公司新老股东按照股份比例共享。

7、募集配套资金用途

本次募集配套资金在扣除中介机构费用和相关税费后，拟用于支付本次收购的现金对价。

六、业绩承诺与补偿安排

根据上市公司与珠海市国资委、城建集团签署的《业绩承诺补偿协议》，全体交易对方对业绩承诺与补偿安排如下：

（一）业绩承诺

标的资产免税业务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备案的中联评报字[2020]第1766号《资产评估报告》中标的资产免税业务部分的净利润为基础确定。

标的资产免税业务部分于业绩承诺补偿期间内实际实现的净利润按照如下原则计算：

（1）免税集团母公司及下属企业的财务报表编制应符合《企业会计准则》及其他法律、法规的规定并与公司会计政策及会计估计保持一致；

（2）除非法律法规规定或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；

（3）净利润指：经公司指定的符合《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标的资产免税业务部分的合并报表中扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润。

交易对方承诺标的资产免税业务部分于2021年度、2022年度、2023年度实现的净利润分别不低于人民币55,037.54万元、64,072.18万元、74,668.19万元。

如果出现《业绩承诺与补偿协议》第八条关于重大公共卫生事件的特别约定情形，则业绩承诺补偿期间相应按照该协议第八条约定进行调整。

（二）补偿安排

如标的资产免税业务部分在业绩承诺补偿期间任一会计年度经审计的截至当期期末累积实现净利润低于截至当期期末累积承诺净利润的，则交易对方应对截至当期期末累积承诺净利润数与当期期末累积实现的净利润数之间的差额根据该协议的约定按照截至该协议签署日其持有的标的资产的比例对公司进行逐年补偿。

交易对方应优先以其在本次交易中获得的公司股份向公司进行逐年补偿；不足部分以其在本次交易中获得的现金向公司进行逐年补偿。

交易对方中各方当期应补偿金额＝（截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实现净利润数）÷补偿期间内各年度的承诺净利润数总和×该方在本次交易中获得的交易对价－累积已补偿金额。

交易对方中各方当期应补偿股份数量＝交易对方中该方当期应补偿金额÷本次发行价格。

如交易对方在本次交易取得的公司股份不足以补偿的，差额部分由交易对方以现金补偿，计算公式为：

交易对方中各方当期应补偿现金＝交易对方中该方当期应补偿金额－该方当期已补偿股份数量×本次发行价格。

（三）减值测试及补偿

业绩承诺补偿期间届满时，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标的资产进行减值测试，并出具《减值测试报告》。如果依据前述减值测试报告，标的资产期末减值额大于“补偿期间实际通过股份方式已补偿股份总数×本次发行价格＋现金补偿金额”的，并且交易对方有异议且各方无法达成一致意见的，则由公司与交易对方共同聘请具备《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第三方会计师事务所对标的资产重新进行减值测试，标的资产的期末减值额以重新出具的《减值测试报告》结果为依据确定。交易对方应当参照该协议第五条、第六条的约定另行向公司进行补偿。交易对方需另行补偿的金额计算公式如下：

交易对方另需补偿的金额＝标的资产截至补偿期间届满时期末减值额－补偿期间内累积已补偿总金额。交易对方中各方应补偿金额按其各自于本次交易项下取得的交易对价占交易对方于本次交易项下合计取得的交易对价的比例分别计算。

交易对方应优先以其在本次交易中获得的公司股份向公司进行补偿，不足部分以其在本次交易中获得的现金向公司进行补偿。

七、本次交易已履行及尚需履行的主要程序

（一）本次交易方案已履行的决策及审批程序

1、本次交易已经获得珠海市国资委的原则性同意；

2、本次交易已经城建集团内部决策通过；

3、本次交易预案已经上市公司第七届董事会第九次会议审议通过；

4、本次交易涉及的标的资产评估结果已经珠海市国资委备案；

5、本次交易正式方案已经上市公司第七届董事会第十四次会议审议通过。

（二）本次交易方案尚需履行的决策及审批程序

本次交易尚需履行的决策及审批程序包括但不限于：

1、本次交易获得珠海市国资委的正式批准；

2、本次交易经上市公司股东大会审议通过；

3、上市公司股东大会同意交易对方及其一致行动人免于以要约方式收购上市公司；

4、国家市场监督管理总局反垄断局批准本次交易涉及的经营者集中审查；

5、本次交易经中国证监会核准；

6、相关法律法规所要求的其他可能涉及必要的批准、核准、备案或许可（如需）。

在取得上述全部批准、核准、备案或许可前，公司不得实施本次重组方案。本次交易能否取得上述批准、核准、备案或许可存在不确定性，取得相关批准、核准、备案或许可的时间也存在不确定性，提请广大投资者注意本次交易的审批风险。

八、本次交易相关方作出的重要承诺

截至本报告书签署日，本次交易相关方做出的重要承诺如下所示：

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
关于提供信息真实、准则、完整的承诺函	格力地产	一、本公司已提供了本次交易事宜在现阶段所必需、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。 二、根据本次交易的进程，本公司将依据相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和证券交易所的有关规定及时提供相关信息和文件，并保证继续提供的信息和文件仍然符合真实、准确、完整、有效的要求。 三、本公司承诺如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。
	格力地产全体董事、监事、高级管理人员	一、本次交易的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本人已提供了本次交易事宜在现阶段所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。 二、根据本次交易的进程，本人将依据相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和证券交易所的有关规定及时提供相关信息和文件，并保证继续提供的信息和文件仍然符合真实、准确、完整、有效的要求。 三、本人承诺如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本人将依法承担赔偿责任。如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在案件调查结论明确之前，本人将暂停转让本人在格力地产拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交格力地产董事会，由格力地产董事会代为向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权格力地产董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；格力地产董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
	海投公司	本公司已提供了本次交易事宜在现阶段所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。 根据本次交易的进程，本公司将依据相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和证券交易所的有关规定及时提供相关信息和文件，并保证继续提供的信息和文件仍然符合真实、准确、完整、有效的要求。 如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在案件调查结论明确之前，本公司将暂停转让本公司在格力地产拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交格力地产董事会，由格力地产董事会代为向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权格力地产董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；格力地产董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
	珠海市国资委	本单位将及时向格力地产提供本次交易的相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给格力地产或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。 如本次交易因涉嫌本单位所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在案件调查结论明确之前，本单位将暂停转让本单位在格力地产拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交格力地产董事会，由格力地产董事会代为向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权格力地产董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本单位的身份信息和账户信息并申请锁定；格力地产董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本单位的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本单位承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
	城建集团	本公司将及时向格力地产提供本次交易的相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给格力地产或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。 如本次交易因涉嫌本公司所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在案件调查结论明确之前，本公司将暂停转让本公司在格力地产拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交格力地产董事会，由格力地产董事会代为向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权格力地产董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；格力地产董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
	免税集团	本公司将及时向格力地产提供本次交易的相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给格力地产造成损失的，将依法承担赔偿责任。
	通用投资	本公司已向格力地产提供了本次非公开发行事宜在现阶段所必需的、真实、准确、完整、有效的文件、材料或口头的陈述和说明，不存在任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处；所提供的副本材料或复印件均与正本材料或原件是一致和相符的；所提供的文件、材料上的签署、印章是真实的，并已履行该等签署和盖章所需的法定程序，获得合法授权；所有陈述和说明的事实均与所发生的事实一致。 根据本次交易的进程，本公司将依据相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和证券交易所的有关规定及时提供相关信息和文件，并保证继续提供的信息和文件仍然符合真实、准确、完整、有效的要求。 本公司承诺如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给格力地产造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。
关于股票锁定期的承诺函	海投公司	1、对于本公司在本次交易前已经持有的格力地产股份，自本次交易完成后18个月内将不得转让。但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限。 2、本次交易完成后，本公司基于本次交易前持有格力地产股份因格力地产送股、转增股本等原因而增加的，增加的股份亦遵守上述锁定期的约定。 3、若本公司上述锁定期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。 4、上述锁定期届满后，上述股份的转让和交易将按照中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。
	玖思投资	1、对于本公司在本次交易前已经持有的格力地产股份，自本次交易完成后18个月内将不得转让。但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限。 2、本次交易完成后，本公司基于本次交易前持有格力地产股份因格力地产送股、转增股本等原因而增加的，增加的股份亦遵守上述锁定期的约定。 3、若本公司上述锁定期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。 4、上述锁定期届满后，上述股份的转让和交易将按照中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。
	珠海市国资委	1、本单位在本次交易中以免税集团股权认购取得的上市公司股份，自该等股份发行结束之日起36个月内将不以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让。但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限。 2、本次交易完成后6个月内如上市公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后6个月期末收盘价低于发行价的，本单位持有上市公司股票的锁定期自动延长至少6个月。 3、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让本单位在上市公司拥有权益的股份。 4、本次交易完成后，本单位基于本次交易取得的格力地产股份因格力地产送股、转增股本等原因而增加的，增加的股份亦遵守上述锁定期的约定。 5、若本单位上述股份锁定期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本单位将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。 6、上述锁定期届满后，上述股份的转让和交易将按照中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。
	城建集团	1、本公司在本次交易中以免税集团股权认购取得的上市公司股份，自该等股份发行结束之日起36个月内将不以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让。但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限。 2、本次交易完成后6个月内如上市公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后6个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有公司股票的锁定期自动延长至少6个月。 3、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让本公司在上市公司拥有权益的股份。 4、本次交易完成后，本公司基于本次交易取得的格力地产股份因格力地产送股、转增股本等原因而增加的，增加的股份亦遵守上述锁定期的约定。 5、若本公司上述股份锁定期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。 6、上述锁定期届满后，上述股份的转让和交易将按照中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。
	通用投资	1、本公司认购的本次非公开发行的股份，自本次非公开发行结束之日起18个月内将不以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让。但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限。 2、本次非公开发行完成后，本公司基于本次非公开发行取得的格力地产股份因格力地产送股、转增股本等原因而增加的，增加的股份亦遵守上述锁定期的约定。 3、若本公司基于本次非公开发行所取得股份的限售期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。 4、上述锁定期届满后，上述股份的转让和交易将按照中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行，本公司将遵守本承诺函所作承诺及中国法律法规关于短线交易、内幕交易及信息披露等相关规定。 5、若因本公司违反本承诺函项下承诺内容而导致格力地产受到损失的，本公司愿意依法承担相应的赔偿责任。
关于无违法违规行为的声明与承诺函	格力地产	1、本公司不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会立案调查的情形； 2、本公司最近三年内未受到过重大行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；亦不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分、公开谴责等情况，不存在其他重大失信行为； 3、本公司不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九规定的不得非公开发行股票的下列情形： (1) 本次发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏； (2) 上市公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除； (3) 本公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除； (4) 本公司现任董事、高级管理人员最近三十六个月受到过中国证券监督管理委员会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责； (5) 本公司或现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会立案调查； (6) 最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告； (7) 严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。
	格力地产全体董事、监事、高级管理人员	1、本人不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。 2、本人最近五年内未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；亦不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分、公开谴责等情况，不存在其他重大失信行为。 3、本人不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚的情形。
	海投公司	截至本承诺出具之日，本公司不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。 本公司及现任主要管理人员最近三年内未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，亦不存在被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况，亦不存在其他重大失信行为。
	免税集团	本公司不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形。 本公司及现任主要管理人员最近五年内未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；亦不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。
	通用投资	本公司资信状况良好，本公司最近五年内未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁，不存在重大违法行为或者涉嫌重大违法行为，不存在严重的证券市场失信行为；不存在任何重大的违约行为、到期未清偿债务。本公司董事、监事、高级管理人员最近五年内，未受到过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁，也不存在其他影响本公司认购上市公司本次非公开发行股票的实质性障碍。
关于标的资产权属情况的说明与承诺函	珠海市国资委	1、本单位拟通过本次交易注入格力地产的标的资产为本单位所持免税集团的77%股权。 2、本单位对标的资产的出资已全部缴足，不存在出资不实、抽逃出资或者影响免税集团合法存续的情况。 3、本单位合法拥有上述标的资产完整的所有权，标的资产不存在权属纠纷。本单位不存在通过信托或任何其他方式代他人持有免税集团股权的情形，亦不存在任何其他方代本单位持有免税集团股权的情形。标的资产未设置任何质押、留置等担保权和其他第三方权利或其他限制转让的合同或约定，亦不存在被查封、冻结、托管等限制其转让的情形。在本次交易完成前，本单位保证不就该等标的资产设置质押等任何权利限制。 4、本单位拟转让的上述标的资产的权属不存在尚未了结或本单位可预见的诉讼、仲裁等纠纷，如因发生诉讼、仲裁等纠纷而产生的责任由本单位承担。 5、本单位承诺按照相关协议约定及时进行标的资产的权属变更，与格力地产共同妥善处理交易协议签署及履行过程中的任何未尽事宜，履行法律、法规、规范性文件规定的和交易协议约定的其他义务。
	城建集团	1、本公司拟通过参与本次交易注入格力地产的标的资产为本公司所持免税集团23%股权。 2、本公司对标的资产的出资已全部缴足，不存在出资不实、抽逃出资或者影响免税集团合法存续的情况。 3、本公司合法拥有上述标的资产完整的所有权，标的资产不存在权属纠纷。本公司不存在通过信托或任何其他方式代他人持有免税集团股权的情形，亦不存在任何其他方代本公司持有免税集团股权的情形。标的资产未设置任何抵押、质押、留置等担保权和其他第三方权利或其他限制转让的合同或约定，亦不存在被查封、冻结、托管等限制其转让的情形。在本次交易完成前，本公司保证不就该等标的资产设置质押等任何权利限制。 4、本公司拟转让的上述标的资产的权属不存在尚未了结或本公司可预见的诉讼、仲裁等纠纷，如因发生诉讼、仲裁等纠纷而产生的责任由本公司承担。 5、本公司承诺按照相关协议约定及时进行标的资产的权属变更，与格力地产共同妥善处理交易协议签署及履行过程中的任何未尽事宜，履行法律、法规、规范性文件规定的和交易协议约定的其他义务。
关于避免与上市公司同业竞争的承诺函	珠海市国资委	本单位将不会直接从事与格力地产主营业务相同或类似并构成竞争的业务。 如本单位违反上述承诺给格力地产造成任何实际损失，本单位将赔偿由此给格力地产造成的全部损失。
	海投公司	本公司及本公司控制的其他公司在实际经营中不存在与格力地产构成同业竞争的主营业务。 本公司或本公司控制的其他公司将不以任何方式（包括但不限于单独经营、合资经营、或在另一公司或企业拥有控股股份）参与任何与格力地产业务相同或者类似的主营业务及其他构成或可能构成竞争的业务活动，以避免本公司或本公司控制的其他公司与格力地产构成同业竞争。 如本公司违反上述承诺给格力地产造成任何实际损失，本公司将赔偿由此给格力地产造成的全部损失。
关于规范与上市公司关联交易的承诺函	珠海市国资委	本次交易完成后，本单位将尽可能避免并规范与格力地产之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因发生的关联业务往来或交易，本单位承诺将在平等、自愿的基础上，按公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定，保证不通过关联交易损害格力地产及其他股东的合法利益。 如本单位违反上述承诺给格力地产造成任何实际损失，本单位将赔偿由此给格力地产造成的全部损失。
	海投公司	本公司将善意履行作为格力地产股东的义务，不利用本公司所处的地位，就格力地产与本公司或本公司控制的其他公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使格力地产的股东大会或董事会作出侵犯格力地产和其他股东合法权益的决议。 如果格力地产必须与本公司或本公司控制的其他公司发生任何关联交易，则本公司承诺将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且如同与独立第三者的正常商业交易的基础上决定。 如本公司违反上述承诺给格力地产造成任何实际损失，本公司将赔偿由此给格力地产造成的全部损失。
关于保持上市公司独立性的承诺	珠海市国资委	本单位将继续按照有关法律、法规、规范性文件的要求，保持与格力地产在人员、财务、资产、业务、机构方面相互独立。 如本单位违反上述承诺给格力地产造成任何实际损失，本单位将赔偿由此给格力地产造成的全部损失。
	海投公司	本公司将继续采取切实、有效的措施完善格力地产的公司治理结构，并保证本公司及其关联人与格力地产在人员、财务、资产、机构、业务等方面相互独立。 如本公司违反上述承诺给格力地产造成任何实际损失，本公司将赔偿由此给格力地产造成的全部损失。
关于认购资金来源的承诺函	通用投资	1、本公司用于认购格力地产本次非公开发行股份的资金全部来源于自有或自筹资金，该等资金来源合法；不存在代持、信托、委托出资等情况，不存在分级收益等结构化的安排，亦未采用杠杆或其他结构化的方式进行融资；不存在直接或者间接来源于格力地产及其关联方的情形，亦不存在通过与上市公司的资产置换或者其他交易取得资金的情形。 2、若因本公司违反本承诺函项下承诺内容而导致格力地产受到损失的，本公司愿意依法承担相应的赔偿责任。

九、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见

上市公司控股股东海投公司就本次重组发表原则性意见如下：

“1、本次重组系格力地产收购免税集团100%股权。本次重组将提升格力地产的持续盈利能力，促进格力地产及其子公司协调发展。

2、本公司原则同意格力地产本次重组，并将支持格力地产本次重组的实施。”

十、上市公司的控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划

根据上市公司控股股东海投公司出具的说明，海投公司自本次重组复牌之日起至本次重组实施完毕期间，不减持所持上市公司的股票。

同时，根据公司控股股东海投公司下属全资孙公司玖思投资的执行董事决定、股东决定以及珠海市国资委相关意见，玖思投资此前采用部分要约方式向公司除海投公司外的其他股东收购格力地产部分股份。2020年6月29日，该次要约收购期限届满，在要约收购期间，共计43,800股股份接受玖思投资发出的要约。该次要约收购完成后，海投公司及其一致行动人玖思投资合计持有上市公司股份数量为847,383,580股。

除本次交易及上述要约收购外，海投公司及其一致行动人未来不排除继续增持的可能性，如继续增持，相关主体将严格遵守《证券法》、《上市公司收购管理办法》等法律法规、规范性文件的相关规定，及时履行告知及相关信息披露义务。

根据上市公司董事、监事、高级管理人员的说明，上市公司董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至本次重组实施完毕期间不存在减持上市公司股票的计划，员工持股计划交易上市公司股票的情形除外。

十一、本次重组对中小投资者权益保护的安排

（一）确保本次交易定价公允、公平、合理

本次交易中，公司已聘请具备《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资产评估机构对标的资产进行评估。资产评估机构在评估过程中实施相应的评估程序，遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠。本次交易标的资产的交易价格以具备《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资产评估机构出具的并经国有资产监督管理机构备案的评估报告中载明的评估结果为基础，由交易各方协商确定。

（二）严格履行信息披露义务及相关法定程序

对于本次交易涉及的信息披露义务，上市公司已经按照《证券法》、《重组管理办法》、《上市公司信息披露管理办法》、《128号文》的要求履行了信息披露义务，并将继续严格履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。上市公司及时向上交所申请停牌并披露影响股价的重大信息。报告书披露后，上市公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露本次交易的进展情况，使投资者及时、公平地知悉本次交易相关信息。

（三）股东大会通知公告程序

根据《重组管理办法》等有关规定，公司董事会将在审议本次交易方案的股东大会召开前发布提示性公告，提醒上市公司股东参加审议本次交易方案的股东大会。

（四）严格执行关联交易决策程序

本次交易构成关联交易，其实施将严格执行法律法规以及公司内部对于关联交易的审批程序。本公司董事会审议本次交易事项时，关联董事已回避表决，独立董事就有关议案已事前认可并发表独立意见；本公司股东大会审议本次交易事项时，关联股东将回避表决。

（五）网络投票安排

上市公司根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，除现场投票外，上市公司就本次重组方案的表决将提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。上市公司对中小投资者投票情况单独统计并进行披露。

（六）分别披露股东投票结果

上市公司将对中小投资者表决情况单独计票，单独统计并披露除公司的董事、监事、高级管理人员、单独或者合计持有公司5%以上股份的股东以外的其他中小股东的投票情况。

（七）股份锁定安排

本次交易中发行股份及支付现金购买资产的交易对方及发行股份募集配套资金的认购方所认购的上市公司新增股份进行了锁定安排，详见本报告书之“重大事项提示”之“四、本次交易支付方式、募集配套资金安排”之相关内容。

（八）本次重组摊薄即期回报及填补回报措施

1、本次交易摊薄即期回报情况

根据致同会计师出具的上市公司备考合并财务报表审阅报告（致同专字(2020)第442ZA09148号），本次交易前后上市公司每股收益的对比情况具体如下：

项目	2020年6月30日/2020年1-6月		2019年12月31日/2019年度	
	本次交易前	本次交易后	本次交易前	本次交易后
归属于母公司股东的净利润（万元）	42,222.47	48,169.34	52,627.85	119,560.45
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者净利润（万元）	41,876.88	47,931.60	51,259.07	119,459.00
基本每股收益（元/股）	0.23	0.10	0.27	0.25
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.23	0.10	0.27	0.25

本次交易前，上市公司2019年度基本每股收益为0.27元/股，2020年1-6月基本每股收益为0.23元/股。本次交易完成后，上市公司2019年度备考基本每股收益为0.25元/股，2020年1-6月备考基本每股收益为0.10元/股，2020年上半年每股收益摊薄较多主要系由于标的公司受疫情影响净利润下降较多所致，但预计随着口岸恢复正常通关，客流量持续增长，标的公业绩将逐渐恢复，上市公司的盈利能力将得到提升。

2、本次交易摊薄即期回报的填补措施

本次交易完成后，上市公司即期回报指标存在被摊薄的风险。为保护中小投资者利益、防范即期回报被摊薄的风险、提高对公司股东的回报能力，公司拟采取以下具体措施：

（1）不断优化品类和供应链，增强现有业务竞争力

免税集团主要经营烟、酒以及香化类免税品，目前销售免税商品达四万多种。本次交易完成后，上市公司将持续完善免税店在优势地区的有效布局，不断落实供应链升级和自主采购的经营方针，进一步扩充免税品品类和产品，从而提高核心产品的市场竞争能力和持续盈利能力，有效防范本次发行对投资者回报摊薄的风险。

（2）加强公司口岸业务与免税业务的整合，增强上市公司盈利能力

本次交易完成后，上市公司将加快对现有口岸经济业务与免税业务的整合，发挥联动效应，形成具有特色的大消费产业，通过产业整合和资源优化，增强上市公司的盈利能力和综合竞争力。

（3）加强经营管理及内部控制，提升公司经营效率

本次交易前，上市公司已经根据《公司法》、《上市公司治理准则》、《企业内部控制基本规范》等法律法规，建立了较为完善、健全的公司法人治理结构和内部控制制度管理体系，初步形成了设置合理、运行有效、权责分明、运作良好的公司治理与经营框架，保证了上市公司各项经营活动的正常有序进行。

本次交易完成后，公司将进一步完善治理结构，进一步提高经营和管理水平，完善并强化投资决策、内部控制程序，加强成本管控，强化执行监督，进一步提高公司运营效率。

（4）不断完善利润分配政策，强化投资者回报机制

上市公司已在《公司章程》对利润分配原则、形式及比例等进行了明确规定，具体利润分配内容详见本报告书“第十三节 其他重要事项”之“六、本次交易后上市公司利润分配政策及现金分红安排”。

未来上市公司将以《公司章程》所规定的利润分配政策为指引，在充分听取广大中小股东意见的基础上，结合公司经营情况和发展规划，持续完善现金分红政策并予以严格执行，努力提升股东投资回报。

3、关于填补被摊薄即期回报的承诺

为维护公司和全体股东的合法权益，根据中国证监会相关规定，上市公司的控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员对公司填补回报措施能够得到切实履行作出了承诺。

（1）上市公司控股股东海投公司作出的承诺

“1、继续保证上市公司的独立性，不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。

2、自本承诺函出具之日起至本次交易实施完毕前，若中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本单位承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

3、若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本公司同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本公司作出相关处罚或采取相关管理措施。”

（2）上市公司实际控制人珠海市国资委作出的承诺

“1、继续保证上市公司的独立性，不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。

2、自本承诺函出具之日起至本次交易实施完毕前，若中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本单位承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。”

（3）上市公司全体董事、高级管理人员作出的承诺

“1、本人将忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。

2、本人将尽最大努力促使公司填补即期回报措施的实现。

3、本人不会无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。

4、本人全力支持及配合公司对董事和高级管理人员职务消费行为的规范，本人的任何职务消费行为均将在为履行本人对公司的职责之必须的范围内发生，本人严格接受公司监督管理，避免浪费或超前消费。

5、本人将严格遵守相关法律法规、中国证券监督管理委员会和证券交易所等监管机构规定和规则以及公司制度规章关于董事、高级管理人员行为规范的要求，不会动用公司资产从事与履行本人职责无关的投资、消费活动。

6、本人将尽责促使由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩，并在公司董事会和股东大会审议该薪酬制度议案时投赞成票（如有投票/表决权）。

7、若公司未来实施员工股权激励，本人将全力支持公司将该员工激励的行权条件等安排与公司填补回报措施的执行情况相挂钩，并在公司董事会或股东大会审议该员工股权激励议案时投赞成票（如有投票/表决权）。

8、本承诺出具后，如监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求的，且上述承诺不能满足监管部门的相关要求时，本人承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。

9、若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。”

（九）业绩承诺及补偿安排

本次交易的补偿义务人对标的公司实施完成后三年的利润情况进行了承诺，承诺期内，若标的公司的实际利润情况未能达到业绩承诺水平，将由补偿义务人向上市公司进行补偿。上述业绩承诺及补偿情况详见“重大事项提示”之“六、业绩承诺与补偿安排”。

（十）其他保护投资者权益的措施

1、根据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《若干问题的规定》、《128号文》、《上市规则》等法律、法规及规范性文件的要求，上市公司将及时提供本次重组相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

2、上市公司承诺向参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

上市公司提醒投资者到指定网站（www.sse.com.cn）浏览本报告书全文及中介机构意见。

十二、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司主营业务的影响

上市公司目前是一家集房地产业、口岸经济产业、海洋经济产业等业务于一体的集团战略化企业。本次交易将向上市公司注入盈利能力较强、资源稀缺、发展前景广阔的免税业务，联动海洋经济服务范畴，充实上市公司的口岸经济业务内涵，强化产业核心竞争力，上市公司将形成具有特色的大消费产业。

通过本次重组，公司将发展成为拥有以免税业务为特色的大消费产业、发展可期的生物医药大健康产业，以及坚持精品化路线的房地产业三大板块为核心的上市公司。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易前，海投公司为上市公司控股股东，珠海市国资委为上市公司的实际控制人。本次交易的交易对方为珠海市国资委、城建集团。本次交易完成后，上市公司控股股东将由海投公司变更为珠海市国资委，上市公司实际控制人仍为珠海市国资委，上市公司控制权未发生变化。

本次交易对上市公司股权结构的影响如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比（%）
海投公司	847,339,780	41.11	847,339,780	17.29
玖思投资	43,800		43,800	
珠海市国资委	–	–	2,187,373,139	44.62
城建集团	–	–	467,324,674	9.53
通用投资	–	–	186,046,511	3.80
其他社会股东	1,213,707,850	58.89	1,213,707,850	24.76
合计	2,061,091,430	100.00	4,901,835,754	100.00

（三）本次交易对上市公司财务指标的影响

根据致同会计师出具的上市公司备考合并财务报表审阅报告（致同专字(2020)第442ZA09148号），上市公司在本次交易前后的主要财务指标对比情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年1-6月/2020年6月末		
	本次交易前	备考数	变动幅度
资产总计（万元）	3,469,889.83	4,976,899.82	43.43%
归属于母公司股东的所有者权益（万元）	826,027.05	2,031,028.45	145.88%
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	4.01	4.14	3.24%
营业收入（万元）	297,839.01	344,869.30	15.79%
归属于母公司股东的净利润（万元）	42,222.47	48,169.34	14.08%
基本每股收益（元/股）	0.23	0.10	-56.52%
项目	2019年度/2019年末		
	本次交易前	备考数	变动幅度
资产总计（万元）	3,266,315.48	4,737,310.88	45.04%
归属于母公司股东的所有者权益（万元）	785,417.03	2,014,702.69	156.51%
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	3.81	4.11	7.87%
营业收入（万元）	419,274.64	685,272.99	63.44%
归属于母公司股东的净利润（万元）	52,627.85	119,560.45	127.18%
基本每股收益（元/股）	0.27	0.25	-7.41%

本次交易完成后，上市公司总资产规模、净资产、营业收入规模、归属于母公司股东的净利润水平将显著增加，上市公司财务状况、盈利能力将得以增强。

本次交易的标的公司具有良好的盈利能力。本次交易完成后，公司2019年备考每股收益略有摊薄，主要为免税集团控股子公司珠海中免的主要收入来源拱北口岸入境免税店因地面塌陷进行改造、装修于2018年停业至2019年8月恢复营业，使得珠海中免2019年仅实现营业收入34,139.47万元、净利润10,718.96万元所致；2020年上半年每股收益摊薄较为显著，主要为免税集团受疫情影响导致2020年上半年净利润下降较多所致。随着珠海各口岸陆续恢复正常通关，客流量持续增长，免税集团业绩将逐渐恢复。预计本次交易完成后，未来上市公司的盈利能力和持续经营能力将得到有效提升。

十三、独立财务顾问的保荐机构资格

上市公司聘请中信证券担任本次交易的独立财务顾问，中信证券经中国证监会批准依法设立，具备开展财务顾问业务资格及保荐资格。

重大风险提示

投资者在评价公司本次交易时，还应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易的审批风险

1、本次交易已经履行的决策及审批程序

（1）本次交易已经获得珠海市国资委原则性同意；

（2）本次交易已经城建集团内部决策通过；

（3）本次交易预案已经上市公司第七届董事会第九次会议审议通过；

（4）本次交易涉及的标的资产评估结果已经珠海市国资委备案；

（5）本次交易正式方案已经上市公司第七届董事会第十四次会议审议通过。

2、本次交易尚需履行的决策及审批程序

本次交易尚需履行的决策及审批程序包括但不限于：

（1）本次交易获得珠海市国资委的正式批准；

（2）本次交易经上市公司股东大会审议通过；

（3）上市公司股东大会同意交易对方及其一致行动人免于以要约方式收购上市公司；

（4）国家市场监督管理总局反垄断局批准本次交易涉及的经营者集中审查；

（5）本次交易经中国证监会核准；

（6）相关法律法规所要求的其他可能涉及必要的批准、核准、备案或许可（如需）。

在取得上述全部批准、核准、备案或许可前，公司不得实施本次重组方案。本次交易能否取得上述批准、核准、备案或许可存在不确定性，取得相关批准、核准、备案或许可的时间也存在不确定性，因此，本次重组存在审批风险。

（二）本次交易可能被暂停、中止或取消的风险

本次交易存在如下被暂停、中止或取消的风险：

1、上市公司制定了严格的内幕信息管理制度，上市公司与交易对方在协商确定本次交易的过程中，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，降低内幕信息传播的可能性，但难以排除有关机构或个人利用本次交易内幕信息进行内幕交易的行为。上市公司股票停牌前价格波动情况已达到《128号文》规定的股票价格波动标准，根据各相关方签署的自查报告以及登记结算公司的查询记录，公司股票自本次重大资产重组停牌日前六个月内，公司的控股股东、实际控制人及其直系亲属，公司的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属，以及其他内幕信息知情人及其直系亲属均不存在利用本次交易的内幕信息进行股票交易的情况，但仍无法排除上市公司因异常交易涉嫌内幕交易致使本次重组被暂停、中止或取消的风险。

2、本次重组存在因为标的资产出现无法预见的业绩大幅下滑而被暂停、中止或取消的风险。

3、本次重组自相关重组协议签署日起至最终实施完毕存在一定时间跨度，期间市场环境可能发生实质变化从而影响本次重组上市公司、交易对方以及标的资产的经营决策，从而存在导致本次交易被暂停、中止或取消的可能性。

4、其他可能导致交易被暂停、中止或取消的风险。

此外，在本次交易审核过程中，交易双方可能需要根据监管机构的要求不断完善交易方案，如交易双方无法就完善交易方案的措施达成一致，本次交易相关各方均有可能选择终止本次交易，公司提请广大投资者注意风险。

（三）收购整合风险

本次重组完成后，免税集团将成为上市公司的全资子公司，上市公司将在现有业务板块上增加免税品经营业务。由于上市公司目前与免税集团在业务模式、经营方式、企业文化和组织模式等方面存在一定的差异，因此上市公司与免税集团的整合能否达到预期效果以及所需的时间存在一定的不确定性。随着交易完成，上市公司的业务规模、人员等将进一步扩大，公司亦将面临经营管理方面的挑战，包括组织架构、内部控制和人才引进等方面。因此，本次交易完成后，上市公司与免税集团能否实现有效整合并充分发挥其竞争优势存在不确定性，提请投资者注意本次交易涉及的收购整合风险。

（四）标的资产估值的风险

本次交易的标的资产为免税集团100%股权。根据中联评估出具的中联评报字【2020】第1766号《资产评估报告》，本次交易中，中联评估对免税集团100%股权采用了收益法和资产基础法两种方法进行评估，并选用收益法评估结果作为本次评估结论。截至评估基准日2020年3月31日，模拟合并口径的免税集团归属于母公司股东全部权益价值账面值为328,582.95万元，股东全部权益价值的评估值为1,256,600.00万元，较其账面价值增值928,017.05万元，增值率282.43%。

尽管评估机构在评估过程中勤勉尽责，并执行了评估的相关规定，但鉴于资产评估中的分析、判断和结论受相关假设和限定条件的限制，本次评估中包含的相关假设、限定条件及特别事项等因素若发生不可预期的变化，则可能会出现标的资产的估值与实际情况不符的情形。提请投资者注意本次交易标的资产评估增值较大的风险。

（五）业绩承诺无法实现的风险

根据格力地产与珠海市国资委、城建集团签订的附生效条件的《业绩承诺补偿协议》，珠海市国资委、城建集团承诺标的资产免税业务部分于2021年度、2022年度、2023年度实现的净利润分别不低于人民币55,037.54万元、64,072.18万元、74,668.19万元；若本次交易实施完毕的时间延后，则业绩承诺补偿期间顺延。

该盈利承诺系标的公司管理层基于公司目前的运营能力和未来的发展前景做出的综合判断，但业绩承诺期内，如国际形势、国家政策、宏观经济、行业竞争加剧、标的公司自身经营管理以及意外事件等多种因素的变化可能给标的公司的经营管理造成不利影响。如果标的公司经营情况未达预期，可能导致业绩承诺无法实现。

尽管上市公司与交易对方签订的《业绩承诺补偿协议》约定的业绩补偿方案可在较大程度上保障上市公司及广大股东的利益，降低并购风险，但如果未来标的公司出现经营未达预期的情况，则将影响上市公司的整体经营业绩和盈利水平，提请投资者关注业绩承诺无法实现的风险。

（六）当期每股收益摊薄的风险

本次交易完成后，上市公司总股本增加，标的公司将纳入上市公司合并报表，尽管上市公司预计标的公司将为上市公司带来较好的收益，预计上市公司归属于母公司股东的净利润将有所增加。但由于标的公司2020年上半年受疫情影响利润下降较多，2020年上半年上市公司每股收益即期摊薄较为显著。后续随着口岸恢复正常通关，客流量持续增长，预计标的公司业绩将逐渐恢复。若标的公司未来经营效益不及预期，公司每股收益和加权平均净资产收益率等即期回报指标将面临被摊薄的风险。

（七）配套融资未能实施或融资金额低于预期的风险

本次交易上市公司在发行股份及支付现金购买资产的同时，拟向通用投资非公开发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过8亿元，募集配套资金在扣除中介机构费用和相关税费后，将用于支付本次收购的现金对价。若证券监管机构未来调整募集配套资金的监管政策，可能出现本次募集配套资金金额不足或取消的情况。上市公司将通过自有资金或者银行贷款等自筹方式满足该部分资金需求，进而可能在短期内影响上市公司的经营业绩，影响上市公司现金流及资产负债率水平。如果上市公司募集配套资金未能实施或融资金额低于预期，使用债权融资将对上市公司盈利能力带来一定影响，提请投资者注意相关风险。

二、与标的公司相关的风险

（一）市场竞争加剧的风险

免税集团面临来自国内和国际免税运营商的市场竞争。国内外大型免税运营商经过多年发展，经营模式较为成熟，已具备一定竞争优势，并占据较大的市场规模，形成较强的规模效应。若国内外大型免税运营商市场份额进一步增加，供应链议价能力进一步增强，其销售的免税商品全球比价竞争优势将持续提升，免税行业市场竞争将加剧。免税集团若无法准确把握行业发展趋势以快速应对市场竞争状况的变化，将面临现有市场份额及盈利能力下降的风险。

（二）免税行业政策变化的风险

2016年及2019年口岸进境及出境免税店相继放开招投标，政策鼓励免税行业市场化竞争，各地方免税企业均可参与出入境口岸免税店投标并获得经营权，一方面未来免税集团有望通过招投标获取更多口岸免税店经营权，扩大市场份额、提高市场占有率，但另一方面免税集团的市场份额亦面临来自其他存量竞争者的冲击的风险。

此外，免税品属于国家授权特定机构专营的业务，获得免税品经营资质需获得有关部门的批准，2020年王府井集团股份有限公司、海南旅投免税品有限公司、全球消费精品（海南）贸易有限公司获得免税品经营资质，此外有其他零售企业亦在申请免税品经营资质中。如国家调整免税业的管理政策，放宽免税业的市场准入政策，新竞争者进入免税行业市场，则免税行业的市场竞争将进一步加剧。若未来免税集团不能采取有效措施增强自身竞争优势以提高公司在行业中的竞争地位，免税集团的经营业绩将会受到不利影响。

（三）突发事件影响的风险

免税行业企业经营易受突发性事件的不利影响，特别是当出现自然灾害、重大疫情等突发情形时，免税商店客流量和交易量将可能锐减。2020年全球爆发新型冠状肺炎病毒疫情，各地政府为切断传染源，纷纷出台限制人流的管控措施，免税行业客流数量显著下降，因此免税集团经营情况受到影响较大，2020年上半年标的公司的营业收入为48,254.52万元，较去年同期下降67.36%。目前，疫情传播态势仍未稳定，各级政府未来可能采取的应对措施对人员流动的影响仍存在不确定性因素。另外，若未来再发生类似重大公共卫生事件，将直接导致旅游零售行业需求下降，从而短期内对免税行业企业的经营业绩产生较大的不利影响。

（四）部分资产权属存在瑕疵的风险

本次交易标的公司拥有两宗国有建设用地使用权的性质为划拨用地，用于开展珠海市内商场租赁及管理业务，最近两年一期该业务营业收入占标的公司营业收入比例分别为6.58%、5.42%和9.80%，对标的公司业绩贡献占比较低。

根据珠海市政府的统一部署安排，将由华发集团作为开发建设主体，对包括标的公司上述两宗地所在区域进行城市更新改造。标的公司及其下属子公司已于2013年4月与华发集团签署了《珠海“城市之心”项目合作框架协议》，并于2015年3月、2018年8月及2020年8月与华发集团、华发建设签署了《城市之心核心区更新改造项目合作协议》、《城市之心一期更新改造项目搬迁补偿安置协议》及其补充协议，就该等划拨土地及地上房屋及附着物搬迁补偿安置事宜进行了约定。因此，该等划拨土地事项不会对标的公司经营构成重大不利影响。上述土地一直由标的公司使用，截至本报告书签署日，标的公司未受相关土地主管部门的处罚，但不排除未来存在因土地权属问题无法继续使用上述土地的风险。

（五）汇率波动的风险

标的公司免税品采购和销售的主要结算货币为港币，人民币对港币的汇率波动为标的公司面临的主要汇率风险。2018年度、2019年度和2020年1-6月标的公司汇兑损益分别为999.91万元、2,816.74万元和2,031.95万元，占利润总额的比例分别为1.17%、2.88%和21.40%。若未来人民币对港币汇率出现大幅波动，汇兑损益会对标的公司经营业绩产生一定影响。

（六）免税商店经营合同到期的风险

根据《口岸进境免税店管理暂行办法》等相关规定，新设立或经营合同到期的口岸进境免税店经营主体经招标或核准后，招标人或口岸业主与免税品经营企业每次签约的经营期限不超过10年，协议到期后不得自动续约，应根据该办法第七条的规定重新确定经营主体；根据《口岸出境免税店管理暂行办法》规定，新设立或经营合同到期的口岸出境免税店经营主体经招标或核准后，经营期限不超过10年，协议到期后不得自动续约，应根据该办法第十条的规定重新确定经营主体。截至2020年6月底，标的公司所经营的免税商店内中有5家门店的经营合同将于未来三年内到期，到期后业主方将重新向符合条件的免税商品运营商招标。如标的公司无法在招投标中重新获取免税商店的经营权，标的公司的经营业绩将受到不利影响。

三、其他风险

（一）股票市场波动的风险

本次交易将对上市公司的生产经营和财务状况产生较大影响，上市公司基本面的变化将影响公司股票价格，本次交易尚需取得决策机构和监管单位的批准或核准方可实施，在此期间上市公司股价可能出现波动，从而给投资者带来一定投资风险。

除此以外，上市公司股票价格还受到国家经济政策调整、利率及汇率变化、股票市场投机行为以及投资者心理预期等各种不可预测因素的影响。

（二）其他风险

本次交易不排除因政治、经济、自然灾害等不可抗力因素带来不利影响的可能性。

第一节 本次交易概述

一、本次交易的背景及目的

（一）本次交易的背景

1、粤港澳大湾区建设提速，迎来重大发展机遇

粤港澳大湾区是中国开放程度最高、经济活力最强的区域之一，在国家发展大局中具有重要战略地位。2019年2月，中共中央、国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》，指出粤港澳大湾区不仅要建成充满活力的世界级城市群、国际科技创新中心、“一带一路”建设的重要支撑、内地与港澳深度合作示范区，还要打造成宜居宜业宜游的优质生活圈，成为高质量发展的典范。

《粤港澳大湾区发展规划纲要》提出，要坚持新发展理念，充分认识和利用“一国两制”制度优势、港澳独特优势和广东改革开放先行先试优势，解放思想、大胆探索，不断深化粤港澳互利合作，进一步建立互利共赢的区域合作关系，推动区域经济协同发展，为港澳发展注入新动能，为全国推进供给侧结构性改革、实施创新驱动发展战略、构建开放型经济新体制提供支撑，建设富有活力和国际竞争力的一流湾区和世界级城市群，打造高质量发展的典范。同时，按照广东省委要求，珠海要奋力打造粤港澳大湾区重要门户枢纽、珠江口西岸核心城市和沿海经济带高质量发展典范，珠海也将承担更大使命和职责，为粤港澳大湾区建设发挥重要作用。

2、国企改革深化，利于企业提质增效

2015年9月，中共中央、国务院《关于深化国有企业改革的指导意见》从完善现代企业制度、完善国有资产管理体制、发展混合所有制经济、强化监督防止国有资产流失、加强和改进党对国有企业的领导等方面提出了总体方向和要求。2016年6月广东省印发《关于深化国有企业改革的实施意见》，2017年7月珠海市印发《关于进一步推进国有企业改革发展的意见》，提出推进国有资本向前瞻性战略性产业以及未来可能形成主导产业的实体经济领域集中，向基础设施与民生保障等关键领域集中，向具有核心竞争力的优势企业集中。

2020年4月，珠海市人民政府印发《珠海市市属国有企业重组整合方案》，按照加大国有资本布局结构战略性调整、推动优质资源向优势企业集中、理顺部分企业产权关系的改革思路进行战略性调整和重组。其中，提出将珠海市免税企业集团有限公司与珠海投资控股有限公司进行整合。受益于本轮国企改革，免税集团、海投公司和格力地产的经营活力得到进一步激发。

3、产业转型升级，释放经济发展动能

2020年5月，《中共中央国务院关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》提出坚持以供给侧结构性改革为主线，更多采用改革的办法，更多运用市场化法治化手段，加大结构性改革力度，创新制度供给，不断增强经济创新力和竞争力，适应和引发有效需求，促进更高水平的供需动态平衡。

格力地产在发展中坚持精品战略，用优质设计和产品质量在社会和公众当中获得高度认可，旗下项目曾获“鲁班奖”“詹天佑奖”等国家级最高奖项。本次交易充分利用兼并重组方式实现将优质免税业务资产注入上市公司，有利于增强上市公司现有产业的盈利能力，并通过拓展免税经营、医疗健康等优势产业，推动消费供给和市场经济持续向高质量发展转变，实现国有资产的保值增值，是推进国有经济布局优化和结构调整、积极稳妥推进国有企业混合所有制改革的重要举措。

4、市场优化，促进境外消费回流

国家十三五规划指出要促进消费升级，特别提出要“积极引导海外消费回流。以重要旅游目的地城市为依托，优化免税店布局，培育发展国际消费中心”。2020年2月，发改委等23部门联合印发《关于促进消费扩容提质 加快形成强大国内市场的实施意见》，提出健全免税业政策体系，完善市内店政策，扩大口岸免税业务，适时研究调整免税限额和免税品种类等。国家陆续出台多项鼓励政策引导海外消费回流，刺激免税消费，推动我国免税消费渗透率提升。

在此背景下，本次交易注入未来发展前景良好的免税业务，将有效实现上市公司的产业整合，优化原有产业布局，增强上市公司的盈利能力和抗风险能力。一方面利用好市内免税店、外汇免税店、口岸免税店等政策，提升消费的国际化水平，另一方面推进国内消费品国内标准与国际标准对标，提高商品和服务质量，培育具有国际影响力的消费品牌。

（二）本次交易的目的

1、落实国企改革，支持消费回流，进一步释放免税经济活力

在珠海新一轮国企改革“提速加力”的背景下，本次交易后，珠海市国资证券化和资本市场影响力将大幅提升，将进一步激发企业经营活力、发展动力和市场竞争力，发挥好国企在珠海提升城市能级量级、打造粤港澳大湾区重要门户枢纽、珠江口西岸核心城市和沿海经济带高质量发展典范中的主力军作用，在珠海经济特区“二次创业”加快发展中展现国资国企新担当新作为。

免税品经营资质具有国家特许经营的稀缺性，免税资源注入既是对上市公司经营动力和发展潜力的双重释放与激励，也是深化国企改革、激发创新活力的重要举措。按照2020年3月国家发改委发布《关于促进消费扩容提质 加快形成强大国内市场的实施意见》，以建设中国特色免税体系为目标，加强顶层设计，破除行业发展障碍，提高行业发展质量和水平。国家免税行业监管已明确规定口岸免税店对地方免税企业开放投标，准予地方免税企业平等竞标，免税产业作为消费回流的重要经济抓手，优化产业结构、盘活资本活力的作用将进一步加强。

2、优化产业结构，促进转型升级，进一步强化企业核心竞争力

本次交易完成后，格力地产将具备以免税业务为特色的大消费产业、发展可期的生物医药大健康产业，以及坚持精品化路线的房地产业三大核心业务板块，上市公司产业结构将得到进一步优化和升级。同时，通过产业整合和资源优化，强化上市公司竞争优势和盈利能力，提高上市公司可持续发展能力。

依托免税业务的注入，充实口岸经济业务内涵，联动海洋经济服务范畴，上市公司将形成具有特色的大消费产业布局；在生物医药、技术科研等领域的布局和前期项目研发，上市公司积极拓展大健康领域基础；在房地产业精品化战略布局下，上市公司形成良好的运营环路和市场口碑。同时藉由合作伙伴在旅游、酒店、地产等多项共同业务领域的强强联合、协同共进，强化产业核心竞争力，最终实现上市公司三大核心业务齐头并进、协同发展。

3、发挥战略协同，推进业务合作，进一步形成产业链优势

本次交易通过引进战略投资者，与上市公司核心产业具有较高的协同效应，将进一步发挥各自优势资源，延伸经济触角，利用优质产品资源和经营渠道资源，以及丰富的产品上下游产业链优势，有助于互补促进，提高双方核心竞争力，通过采购、营销、经营模式的创新实现双方业绩有效提升，构建内外联动、合作共赢的合作格局。

本次战略投资者通用技术集团核心主业包括贸易与工程承包业、医药健康产业、技术服务咨询与先进制造业，从事贸易业务的子公司在相关行业或领域处于领先地位，并在国内外形成了较强的采购实力。双方将通过合作在免税品业务经营领域引入战略性采购资源、线上平台引流合作，充分发挥双方经营实力优势、品牌优势及经验优势，共同开发新市场，完善产业链。

4、做大资产增量，提升盈利水平，为股东创造更良好回报

通过本次交易向上市公司注入盈利能力较强、发展前景广阔的免税业务，充实上市公司的经济业务内涵。新增利润增长点和已有利润增长源的有机结合，将进一步提高上市公司的资产质量和盈利水平，增强上市公司的盈利能力和可持续发展能力，助力上市公司转型升级，提升上市公司整体价值，实现上市公司股东利益最大化。

本次交易的实施也将上市公司未来发展与粤港澳大湾区的经济发展更加紧密的联系起来，强化上市公司区位优势，打开上市公司未来高速增长的空间。同时，本次交易将进一步扩大公司在资本市场的关注度和品牌影响力，优化财务结构，拓展相关业务，以良好的成长性提升上市公司整体价值，为股东和社会创造长期稳定增长的投资回报。

二、本次交易具体方案

（一）本次交易方案概要

为了响应建设粤港澳大湾区政策，促进企业转型升级、优化产业结构，实现企业高质量发展，格力地产拟向珠海市国资委、城建集团发行股份并支付现金，购买其持有的免税集团100%股权，本次交易完成后，免税集团将成为上市公司的全资子公司。

同时，格力地产拟向通用技术集团下属公司通用投资非公开发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过8亿元，且不超过格力地产以发行股份方式购买免税集团股权交易价格的100%；发行股份数量不超过186,046,511股，不超过本次交易前格力地产总股本的30%。募集配套资金在扣除中介机构费用和相关税费后，将用于支付本次交易的现金对价。如本次交易中募集配套资金未能获准实施或实际募集资金金额小于募集资金用途的资金需求量，则不足部分由格力地产以自筹资金补足。

本次交易中，发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提，最终募集配套资金发行成功与否不影响本次发行股份及支付现金购买资产行为的实施，但募集配套资金以发行股份及支付现金购买资产的成功为前提和实施条件。

根据珠海市国资委下发的《关于部分企业托管的通知》，因国企改革和市管企业主要领导调整，珠海市国资委决定，由免税集团托管海投公司。托管时间从2020年1月9日至市属企业重组整合方案印发实施之日止。截至本报告书签署日，珠海市国资委、免税集团、海投公司未签署相关托管协议。

此外，根据《关于无偿划转海投公司100%股份的通知》（珠国资[2020]79号），珠海市国资委拟将持有的海投公司100%股份无偿划转至免税集团。截至本报告书签署日，珠海市国资委与免税集团尚未签署无偿划转协议，且上述划转尚未办理相关部门的审批手续以及工商变更登记。

鉴于本次重组交易属于珠海市属国有企业重组整合的一部分，上述托管关系计划将于珠海市国资委、城建集团和格力地产签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》的生效之日起终止，上述无偿划转事项于上述协议生效之日起解除。

因此，海投公司未纳入免税集团的合并报表范围，本次标的资产不包含海投公司100%股权。

（二）本次交易的标的资产估值及定价情况

根据中联评估出具的中联评报字【2020】第1766号《资产评估报告》，本次交易中，中联评估对免税集团100%股权采用了收益法和资产基础法两种方法进行评估，并选用收益法评估结果作为本次评估结论。截至评估基准日2020年3月31日，模拟合并口径的免税集团归属于母公司股东全部权益价值账面值为328,582.95万元，股东全部权益价值的评估值为1,256,600.00万元，较其账面价值增值928,017.05万元，增值率282.43%。

评估基准日后，免税集团向珠海市国资委利润上缴35,079.94万元。根据上述评估结果，并综合考虑评估基准日后免税集团的利润上缴情况，经上市公司与珠海市国资委和城建集团协商，确定免税集团100%股权的交易价格为1,221,520.06万元。

（三）本次交易中的股票发行

1、发行股份及支付现金购买资产

根据上市公司与珠海市国资委、城建集团签署的《格力地产股份有限公司与珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海城市建设集团有限公司之发行股份及支付现金购买资产协议》，上市公司拟向珠海市国资委、城建集团发行股份并支付现金购买其持有的免税集团100%股权。

免税集团100%股权的交易价格为1,221,520.06万元，本次交易对价采用发行股份及支付现金的方式进行支付，其中以发行股份支付对价为1,141,520.06万元，占本次交易对价的93.45%；以现金支付80,000万元，占本次交易对价的6.55%。上市公司向各交易对方支付对价的金额和方式情况如下：

序号	交易对方名称	持有标的公司股权比例	交易价格（万元）	股份对价		现金对价（万元）
				金额（万元）	股份数量（股）	
1	珠海市国资委	77%	940,570.45	940,570.45	2,187,373,139	–
2	城建集团	23%	280,949.61	200,949.61	467,324,674	80,000
合计		100%	1,221,520.06	1,141,520.06	2,654,697,813	80,000

本次发行股份的具体情况如下：

（1）发行股份的种类、面值及上市地点

本次交易中，上市公司以发行股份及支付现金的方式购买资产，所涉及的发行股份的种类为人民币普通股（A股），每股面值为1.00元，上市地点为上交所。

（2）发行对象

本次发行股份的发行对象为珠海市国资委、城建集团。

（3）发行股份的定价方式和价格

1）定价基准日

本次交易中，发行股份及支付现金购买资产涉及的发行股份定价基准日为上市公司审议本次交易相关事项的第七届董事会第九次会议决议公告日。

2）发行价格

根据《重组管理办法》的相关规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的90%；市场参考价为定价基准日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日的公司股票交易均价之一。定价基准日前若干个交易日公司股票交易均价＝定价基准日前若干个交易日公司股票交易总额/定价基准日前若干个交易日公司股票交易总量。

经上市公司与交易对方协商，且综合考虑上市公司每股净资产值等因素，最终确定发行股份购买资产的股份发行价格为4.30元/股，不低于定价基准日前20个交易日股票交易均价的90%。

在本次发行的定价基准日至本次发行完成日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则发行价格将按照法律法规及上交所的相关规定作相应调整。

（4）发行数量

本次非公开发行股份购买资产涉及的发行股份数量的计算方法为：发行股份的数量＝以发行股份形式向交易对方支付的交易对价/股票发行价格。按照向下取整精确至股，不足一股的部分，交易对方自愿放弃。

依据上述计算原则，本次交易的股份对价合计为1,141,520.06万元，其中，向珠海市国资委发行2,187,373,139股、向城建集团发行467,324,674股。

本次发行股份的数量以上市公司股东大会审议通过并经中国证监会最终核准确定的股份数量为准。

在本次发行的定价基准日至本次发行完成日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则发行价格将按照法律法规及上交所的相关规定作相应调整，本次发行数量也将作相应调整。

（5）股份锁定期

1）珠海市国资委

珠海市国资委作为格力地产本次发行股份及支付现金购买资产的交易对方，根据《重组管理办法》等相关规定承诺如下：

“1、本单位在本次交易中以免税集团股权认购取得的上市公司股份，自该等股份发行结束之日起36个月内将不以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让。但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限。

2、本次交易完成后6个月内如上市公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后6个月期末收盘价低于发行价的，本单位持有上市公司股票的锁定期自动延长至少6个月。

3、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让本单位在上市公司拥有权益的股份。

4、本次交易完成后，本单位基于本次交易取得的格力地产股份因格力地产送股、转增股本等原因而增加的，增加的股份亦遵守上述锁定期的约定。

5、若本单位上述股份锁定期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本单位将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

6、上述锁定期届满后，上述股份的转让和交易将按照中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。”

2）城建集团

城建集团作为格力地产本次发行股份及支付现金购买资产的交易对方，根据《重组管理办法》等相关规定承诺如下：

“1、本公司在本次交易中以免税集团股权认购取得的上市公司股份，自该等股份发行结束之日起36个月内将不以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让。但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限。

2、本次交易完成后6个月内如上市公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后6个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有公司股票的锁定期自动延长至少6个月。

3、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让本公司在上市公司拥有权益的股份。

4、本次交易完成后，本公司基于本次交易取得的格力地产股份因格力地产送股、转增股本等原因而增加的，增加的股份亦遵守上述锁定期的约定。

5、若本公司上述股份锁定期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

6、上述锁定期届满后，上述股份的转让和交易将按照中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。”

3）海投公司

海投公司作为珠海市国资委履行出资人职责的企业，承诺如下：

“1、对于本公司在本次交易前已经持有的格力地产股份，自本次交易完成后18个月内将不得转让。但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限。

2、本次交易完成后，本公司基于本次交易前持有格力地产股份因格力地产送股、转增股本等原因而增加的，增加的股份亦遵守上述锁定期的约定。

3、若本公司上述锁定期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

4、上述锁定期届满后，上述股份的转让和交易将按照中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。”

4）玖思投资

玖思投资作为海投公司的全资子公司，玖思投资承诺如下：

“1、对于本公司在本次交易前已经持有的格力地产股份，自本次交易完成后18个月内将不得转让。但是，在适用法律许可的前提下的转让不受此限。

2、本次交易完成后，本公司基于本次交易前持有格力地产股份因格力地产送股、转增股本等原因而增加的，增加的股份亦遵守上述锁定期的约定。

3、若本公司上述锁定期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

4、上述锁定期届满后，上述股份的转让和交易将按照中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。”

（6）过渡期间损益归属

过渡期间指自本次交易的评估基准日（不含基准日当日）至标的资产交割日（含交割日当日）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，则指自评估基准日(不包括基准日当日)至交割日当月月末的期间。

标的资产在过渡期间产生的收益由上市公司享有，亏损由珠海市国资委、城建集团按照本次发行前其在标的公司的股权比例向上市公司承担补偿责任。

（7）滚存未分配利润的安排

格力地产本次发行完成前滚存的未分配利润将由本次发行完成后的公司新老股东按照发行完成后股份比例共享。

2、发行股份募集配套资金安排

格力地产拟向通用投资非公开发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过8亿元，且不超过格力地产以发行股份方式购买免税集团股权交易价格的100%，发行股份数量不超过186,046,511股，不超过本次交易前格力地产总股本的30%。募集配套资金在扣除中介机构费用和相关税费后，将用于支付本次收购的现金对价。

本次交易中，发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提，但募集配套资金以发行股份及支付现金购买资产的成功为前提和实施条件。如募集配套资金未能获准实施或实际募集资金金额小于募集资金用途的资金需求量，则不足部分由格力地产以自筹资金补足。

若证券监管机构未来调整募集配套资金的监管政策，公司将根据相关政策对本次交易的募集配套资金方案进行相应调整。

（1）发行股份的种类、面值及上市地点

本次发行的股票为人民币普通股（A股），每股面值为1.00元，上市地点为上交所。

（2）发行对象

公司拟向通用投资非公开发行股票募集配套资金。

（3）发行股份的定价方式和价格

1）定价基准日

本次募集配套资金的定价基准日为公司第七届董事会第九次会议决议公告日。

2）发行价格

本次募集配套资金的定价基准日为公司第七届董事会第九次会议决议公告日，本次募集配套资金的发行价格为4.30元/股，与本次发行股份购买资产的发行价格相同。

在本次募集配套资金的定价基准日至本次募集配套资金的股份发行完成之日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则发行价格将按照法律法规及上交所的相关规定作相应调整。

（4）发行规模和发行数量

格力地产拟向通用投资非公开发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过8亿元，且不超过格力地产以发行股份方式购买免税集团股权交易价格的100%。

本次募集配套资金发行股份数量不超过186,046,511股，不超过本次交易前格力地产总股本的30%。具体发行数量将根据本次募集配套资金总额和发行价格确定，最终股份发行数量将由公司股东大会授权董事会及其授权人士与承销机构在中国证监会最终核准的方案范围内根据具体情况协商确定。

在本次募集配套资金的定价基准日至本次募集配套资金的股份发行完成之日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次募集配套资金发行价格作相应调整的，本次募集配套资金发行的股份数量也将作相应调整。

（5）锁定期安排

本次交易上市公司拟采取定价方式向通用投资非公开发行股票。根据《发行管理办法》、《实施细则》，通用投资通过参与本次募集配套资金取得的公司新增股份自发行结束之日起18个月内不得转让。

股份锁定期限内，发行对象本次认购的新增股份因上市公司发生送红股、转增股本等事项而增加的部分，亦应遵守上述股份锁定安排。

若后续相关法律法规或中国证监会等监管机构对募集配套资金发行股份的锁定期另有其他要求，相关方将根据中国证监会等监管机构的监管意见进行相应调整且无需再次提交上市公司董事会、股东大会审议。

（6）滚存未分配利润的安排

格力地产本次发行完成前滚存的未分配利润将由本次发行完成后的公司新老股东按照股份比例共享。

（7）募集配套资金用途

本次募集配套资金在扣除中介机构费用和相关税费后，拟用于支付本次收购的现金对价。

三、本次交易决策过程和批准情况

（一）本次交易方案已履行的决策及审批程序

1、本次交易已经获得珠海市国资委的原则性同意；

2、本次交易已经城建集团内部决策通过；

3、本次交易预案已经上市公司第七届董事会第九次会议审议通过；

4、本次交易涉及的标的资产评估结果已经珠海市国资委备案；

5、本次交易正式方案已经上市公司第七届董事会第十四次会议审议通过。

（二）本次交易方案尚需履行的决策及审批程序

本次交易尚需履行的决策及审批程序包括但不限于：

1、本次交易获得珠海市国资委的正式批准；

2、本次交易经上市公司股东大会审议通过；

3、上市公司股东大会同意交易对方及其一致行动人免于以要约方式收购上市公司；

4、国家市场监督管理总局反垄断局批准本次交易涉及的经营者集中审查；

5、本次交易经中国证监会核准；

6、相关法律法规所要求的其他可能涉及必要的批准、核准、备案或许可（如需）。

在取得上述全部批准、核准、备案或许可前，公司不得实施本次重组方案。本次交易能否取得上述批准、核准、备案或许可存在不确定性，取得相关批准、核准、备案或许可的时间也存在不确定性，提请广大投资者注意本次交易的审批风险。

四、本次重组对上市公司的影响

（一）本次重组对上市公司主营业务的影响

上市公司目前是一家集房地产业、口岸经济产业、海洋经济产业等业务于一体的集团战略化企业。本次交易将向上市公司注入盈利能力较强、资源稀缺、发展前景广阔的免税业务，联动海洋经济服务范畴，充实上市公司的口岸经济业务内涵，强化产业核心竞争力，上市公司将形成具有特色的大消费产业。

通过本次重组，公司将发展成为拥有以免税业务为特色的大消费产业、发展可期的生物医药大健康产业，以及坚持精品化路线的房地产业三大板块为核心的上市公司。

（二）本次重组对上市公司股权结构的影响

本次交易前，海投公司为上市公司控股股东，珠海市国资委为上市公司的实际控制人。本次交易的交易对方为珠海市国资委、城建集团。本次交易完成后，上市公司控股股东将由海投公司变更为珠海市国资委，上市公司实际控制人仍为珠海市国资委，上市公司控制权未发生变化。

本次交易对上市公司股权结构的影响如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
海投公司	847,339,780	41.11	847,339,780	17.29
玖思投资	43,800		43,800	
珠海市国资委	–	–	2,187,373,139	44.62
城建集团	–	–	467,324,674	9.53
通用投资	–	–	186,046,511	3.80
其他社会股东	1,213,707,850	58.89	1,213,707,850	24.76
合计	2,061,091,430	100.00	4,901,835,754	100.00

（三）本次重组对上市公司财务指标的影响

根据致同会计师出具的上市公司备考合并财务报表审阅报告（致同专字(2020)第442ZA09148号），上市公司在本次交易前后的主要财务指标对比情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年1-6月/2020年6月末		
	本次交易前	备考数	变动幅度
资产总计（万元）	3,469,889.83	4,976,899.82	43.43%
归属于母公司股东的所有者权益（万元）	826,027.05	2,031,028.45	145.88%
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	4.01	4.14	3.24%
营业收入（万元）	297,839.01	344,869.30	15.79%
归属于母公司股东的净利润（万元）	42,222.47	48,169.34	14.08%
基本每股收益（元/股）	0.23	0.10	-56.52%
项目	2019年度/2019年末		
	本次交易前	备考数	变动幅度
资产总计（万元）	3,266,315.48	4,737,310.88	45.04%
归属于母公司股东的所有者权益（万元）	785,417.03	2,014,702.69	156.51%
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	3.81	4.11	7.87%
营业收入（万元）	419,274.64	685,272.99	63.44%
归属于母公司股东的净利润（万元）	52,627.85	119,560.45	127.18%
基本每股收益（元/股）	0.27	0.25	-7.41%

本次交易完成后，上市公司总资产规模、净资产、营业收入规模、归属于母公司股东的净利润水平将显著增加，上市公司财务状况、盈利能力将得以增强。

本次交易的标的公司具有良好的盈利能力。本次交易完成后，公司2019年备考每股收益略有摊薄，主要为免税集团控股子公司珠海中免的主要收入来源拱北口岸入境免税店因地面塌陷进行改造、装修于2018年停业至2019年8月恢复营业，使得珠海中免2019年仅实现营业收入34,139.47万元、净利润10,718.96万元所致；2020年上半年每股收益摊薄较为显著，主要为免税集团受疫情影响导致2020年上半年净利润下降较多所致。随着珠海各口岸陆续恢复正常通关，客流量持续增长，免税集团业绩将逐渐恢复。预计本次交易完成后，未来上市公司的盈利能力和持续经营能力将得到有效提升。

五、本次交易构成重大资产重组

本次交易中上市公司拟购买免税集团100%股权。根据上市公司2019年年度经审计的财务数据、免税集团2019年年度经审计的财务数据以及本次交易标的资产的作价情况，相关财务比例计算如下：

项目	格力地产	标的资产（免税集团）	交易作价	计算依据	指标占比
资产总额	3,266,315.48	442,150.39	1,221,520.06	1,221,520.06	37.40%
净资产额	786,380.93	353,568.24	1,221,520.06	1,221,520.06	155.33%
营业收入	419,274.64	265,998.35	–	265,998.35	63.44%

注1：上市公司、免税集团的资产总额、净资产额、营业收入取自经审计的2019年度资产负债表、利润表。

注2：财务指标占比指标的公司占上市公司相应财务指标的比例。

根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成上市公司重大资产重组。同时，本次交易涉及发行股份购买资产，因此需提交并购重组委审核，并经中国证监会核准后方可实施。

六、本次交易构成关联交易

本次重组交易对方为珠海市国资委、城建集团，珠海市国资委为上市公司的实际控制人，城建集团在本次交易完成后将持有上市公司股份比例超过5%。因此，根据《重组管理办法》、《上市规则》等法律、法规及规范性文件的相关规定，本次交易构成关联交易。

上市公司召开董事会审议本次交易的相关议案时，关联董事已回避表决；独立董事已就该事项发表了独立意见。上市公司召开股东大会审议本次交易的相关议案时，关联股东亦将回避表决。

七、本次交易未导致上市公司控制权变化，且不构成重组上市

本次交易前，上市公司的控股股东为海投公司，上市公司实际控制人为珠海市国资委。本次交易完成后，珠海市国资委通过本次交易将直接持有上市公司股份，并通过海投公司和城建集团间接持有上市公司股份，珠海市国资委仍为上市公司的实际控制人。本次交易不会导致上市公司控制权发生变更。

综上所述，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市情形。

八、本次交易不会导致上市公司股票不具备上市条件

本次交易前，上市公司总股本为2,061,091,430股。根据本次交易方案，在考虑配套融资的情形下，本次发行股份购买资产并募集配套资金拟发行2,840,744,324股股份，交易完成后上市公司总股本将增加至4,901,835,754股。本次交易后，格力地产社会公众股东持股比例不低于公司股份总数的10%，符合《上市规则》有关股票上市交易条件的规定，格力地产符合股票上市条件。

九、本次交易触发要约收购义务的说明

本次交易前，上市公司的控股股东为海投公司，上市公司实际控制人为珠海市国资委。根据标的资产评估值和本次发行股份的价格计算，本次交易完成后，珠海市国资委将直接和间接持有格力地产3,502,081,393股，占格力地产总股本的74.26%（未考虑募集配套资金新增股份的影响），本次发行触发要约收购义务。

根据《上市公司收购管理办法》的规定，珠海市国资委在本次发行前已拥有上市公司的控制权，珠海市国资委及其一致行动人城建集团承诺自本次交易完成后36个月内不转让本次向其发行的新股，经过上市公司股东大会批准，珠海市国资委及其一致行动人城建集团可免于发出要约收购。

格力地产股份有限公司

年 月 日