上市地:上海证券交易所　　证券代码:600185　　证券简称:格力地产

格力地产股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书(草案)摘要

项目	交易对方
发行股份及支付现金购买资产	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
募集配套资金	通用技术集团投资管理有限公司

独立财务顾问

中信证券股份有限公司 CITIC Securities Company Limited

二〇二〇年十月

上市公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本报告书及其摘要内容的真实、准确、完整,对本报告书及其摘要内容的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

全体董事、监事、高级管理人员承诺,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监会立案调查的,在案件调查结论明确之前,将暂停转让其在上市公司拥有权益的股份,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,由董事会代其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和账户信息并申请锁定;董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份和账户信息的,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。

本公司法定代表人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书及其摘要中财务会计信息真实、准确、完整。

本报告书及其摘要所述本次交易相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准和核准。审批机关对于本次交易相关事项所做的任何决定或意见,均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次交易完成后,本公司经营与收益的变化,由本公司自行负责;因本次交易引致的投资风险,由投资者自行负责。投资者在评价公司本次交易时,除本报告书内容以及与本报告书同时披露的相关文件外,还应认真地考虑本报告书披露的各项风险因素。投资者若对本报告书及其摘要存在任何疑问,应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

交易对方声明

本次发行股份及支付现金购买资产和本次募集配套资金的交易对方已出具承诺函,将及时向上市公司提供本次交易的相关信息,并保证其所提供信息的真实、准确、完整,保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏;如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,给上市公司或者投资者造成损失的,交易对方将依法承担赔偿责任。

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,将暂停转让其在上市公司拥有权益的股份。

证券服务机构声明

本次交易的独立财务顾问中信证券股份有限公司、法律顾问北京市嘉源律师事务所、审计机构致同会计师事务所(特殊普通合伙)以及资产评估机构中联资产评估集团有限公司承诺所出具与本次交易的相关文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如本次交易的申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,相关证券服务机构未能勤勉尽责的,将承担连带赔偿责任。

释　义

在本报告书摘要中,除非另有说明,以下简称和术语具有如下含义:

报告书、本报告书、重组报告书	指	《格力地产股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书(草案)》
摘要、本报告书摘要	指	《格力地产股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书(草案)摘要》
格力地产、公司、本公司、上市公司	指	格力地产股份有限公司
海投公司、控股股东	指	珠海投资控股有限公司,格力地产控股股东
免税集团、标的公司	指	珠海市免税企业集团有限公司
交易标的、标的资产	指	珠海市免税企业集团有限公司100%股权
珠海市国资委、实际控制人	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会,格力地产实际控制人
城建集团	指	珠海城市建设集团有限公司
华发集团	指	珠海华发集团有限公司
华发建设	指	珠海华发城市之心建设投资有限公司
欧思投资	指	珠海欧思投资有限公司
鑫圆投资	指	珠海鑫圆投资有限公司
交易对方	指	珠海市国资委、城建集团
本次交易、本次重组、本次重大资产重组	指	格力地产股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项
本次发行股份及支付现金购买资产、发行股份及支付现金购买资产	指	格力地产股份有限公司发行股份及支付现金购买免税集团100%股权
本次募集配套资金、募集配套资金	指	格力地产向通用技术集团投资管理有限公司非公开发行股份募集配套资金
通用投资、发行对象、认购方	指	通用技术集团投资管理有限公司
通用技术集团	指	中国通用技术(集团)控股有限责任公司
交易对价	指	格力地产购电权税费100%股权的交易作价
定价基准日	指	格力地产第七届董事会第九次会议决议公告日
审计基准日	指	2020年6月30日
评估基准日	指	2020年3月31日
报告期、最近两年及一期	指	2018年度、2019年度和2020年1-6月
最近三年一期	指	2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-6月
中信证券、独立财务顾问	指	中信证券股份有限公司
嘉源律师、法律顾问	指	北京市嘉源律师事务所
致同会计师、审计机构	指	致同会计师事务所(特殊普通合伙)
中联评估、资产评估机构、评估机构	指	中联资产评估集团有限公司
中国中免	指	中国旅游集团中免股份有限公司
中免公司	指	中国免税品(集团)有限责任公司
海免公司	指	海南省免税品有限公司
日上中国	指	日上免税行(中国)有限公司
日上上海	指	日上免税行(上海)有限公司
珠海中免	指	珠海市中免免税品有限责任公司
闸口公司	指	珠海市闸口免税商业有限责任公司
天津珠免	指	天津珠免商业有限公司
珠免海南	指	免税集团(海南)免税品有限公司
珠免横琴	指	免税集团(珠海横琴)商业有限公司
恒超发展	指	恒超发展有限公司
外币公司	指	珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司
海天国际贸易	指	珠海海天国际贸易展览集团有限公司
国贸广场公司	指	珠海国贸购物广场有限公司
大鹏贸易	指	珠海经济特区大鹏贸易有限公司
新恒基	指	珠海市新恒基发展有限公司
汇真商务	指	珠海汇真商务有限责任公司
大鹏仓储物流	指	珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《实施细则》	指	《上市公司非公开发行股票实施细则》
《若干问题的规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《公司章程》	指	《格力地产股份有限公司章程(2019年1月修订版)》
《准则第26号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号—上市公司重大资产重组》
《128号文》	指	《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》
《财务顾问办法》	指	《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》
《暂行规定》	指	《关于加强与上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
并购重组委	指	中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
上交所、交易所、证券交易所	指	上海证券交易所
登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
海关总署	指	中华人民共和国海关总署
税务总局	指	国家税务总局
国家旅游局	指	中华人民共和国国家旅游局
交割日	指	交易对方向格力地产交付标的资产的日期,具体以标的资产工商变更登记完成之日为准
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
境外法律意见书	指	由罗国贵律师事务所于出具的关于发行人在香港的子公司但超发展有限公司及香港法律的相关事项的法律意见书、由澳门STA-LAWYERS律师事务所出具的关于发行人在澳门的子公司珠海免税(澳门)一人有限公司及澳门法律的相关事项的法律意见书及其补充法律意见书、由澳门STA-LAWYERS律师事务所出具的关于发行人在澳门的子公司珠盈免税有限公司及澳门法律的相关事项的法律意见书及其补充法律意见书
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

本报告书摘要所引用的财务数据和财务指标,如无特殊说明,指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。

本报告书摘要中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异,这些差异是由于四舍五入造成的。

重大事项提示

特别提醒投资者认真阅读本报告书全文,并特别注意下列事项:

一、本次交易方案概述

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。

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较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戴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、准确、完整的承诺函	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。 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。
	海投公司	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。
	珠海市国资委	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监会立案调查的,在案件调查结论明确以前,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。
关于股票锁定期的承诺函	珠海市国资委	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。
关于无违法违规行为的声明与承诺函	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。
	免税集团	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。
	海投公司	本公司将意愿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,则本公司承诺将使便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。对于无法避免或者存在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	本公司将意愿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,则本公司承诺将使便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,玖思投资拟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,员工持股计划父母及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,运用合规且符合评估对象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

1、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,标的公司业绩将逐渐恢复,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