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预案(摘要)

项目	交易对方/发行对象
发行股份及支付现金购买资产的交易对方	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
募集配套资金的发行对象	不超过 35 名特定对象

二〇二二年十二月

声　明

本部分所述词语或简称与本预案摘要"释义"所述词语或简称具有相同含义。

一、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预案摘要的内容的真实、准确、完整,对本预案摘要的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负个别及连带责任。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,将暂停转让其在本公司拥有权益的股份。

截至本预案摘要签署之日,与本次重组相关的审计、评估工作尚未完成,相关资产经审计的财务数据和资产评估结果将在重组报告书中予以披露。本公司及董事会全体成员保证本预案摘要所引用的相关数据的真实性和合理性。

本预案摘要所述事项并不代表中国证监会、上海证券交易所对于本次重组相关事项的实质性判断、确认或批准。本预案摘要所述本次重组相关事项的生效和完成尚待取得中国证监会的核准。

根据《证券法》等相关法律、法规的规定,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,由此变化引致的投资风险,由投资者自行负责。

投资者若对本预案摘要存在任何疑问,应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

二、交易对方声明

本次重组的交易对方已出具承诺函,将及时向上市公司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。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,将依法承担赔偿责任。

如本次重组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。

释　义

本预案摘要中,除非文意另有所指,下列简称具有如下含义:

预案、本预案	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预案》
摘要、预案摘要、本预案摘要	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预案(摘要)》
重组报告书	指	本次交易审计、评估等相关工作完成后,就本次交易编制的重组报告书
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
交易对方	指	珠海市国资委、城建集团
本次交易、本次重组	指	上市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	上市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	上市公司向不超过 35 名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金
交易对价	指	格力地产收购免税集团 100%股权的交易价格
发行股份购买资产定价基准日	指	格力地产本次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的首次董事会决议公告日,即第八届董事会第二次会议决议公告日
《重组框架协议》	指	《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框架协议》
《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(2022 年修订版)》
《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》
《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》
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
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
A 股	指	经中国证监会批准向境内投资者发行、在境内证券交易所上市、以人民币标明股票面值、以人民币认购和进行交易的普通股

除特别说明外,本预案摘要中所有数值均保留两位小数,若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况,均为四舍五入原因造成。

第一节　重大事项提示

本次交易相关的审计、评估工作尚未完成,本预案摘要中涉及标的公司的相关数据未经审计、评估,经符合《证券法》规定的会计师事务所、评估机构进行审计和评估之后,标的资产的经审计财务数据、资产评估结果及定价情况等将在重组报告书中予以披露。最终审计、评估结果可能与本预案摘要相关数据存在一定差异,特提请投资者注意。公司提醒投资者认真阅读本预案摘要全文,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、现代化国际化经济特区、广东自由贸易区横琴片区和横琴粤澳深度合作区政策,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。鉴于本次交易标的的交易价格尚未确定,本次交易的最终股份支付数量、对各交易对方股份支付数量以及现金支付金额将至迟在重组报告书予以披露。

同时,上市公司拟向不超过 35 名投资者非公开发行股票募集配套资金,募集配套资金总额预计将超过 8 亿元,但不超过本次交易中上市公司以发行股份购买资产的交易金额的 100%,并且募集配套资金发行股份数量不超过本次购买资产完成后上市公司总股本的 30%。本次募集配套资金在扣除中介机构费用和相关税费后,将用于存量涉房项目和支付交易对价、标的公司项目建设、补充流动资金、偿还债务等。其中,募集配套资金用于补充流动资金、偿还债务的比例不超过交易作价的 25%,或者不超过募集配套资金总额的 50%。

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

本次募集配套资金发行股份的对象为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司、合格境外机构投资者等符合相关规定条件的法人、自然人或其他证券监管部门认可的合格投资者,具体发行对象将在本次交易获得中国证监会批文后,根据发行对象申购报价情况确定。

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八届董事会第二次会议决议公告日。

(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。

上市公司于定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日、120 个交易日股票交易均价及交易均价 90%的具体情况如下表所示:

股票交易均价计算区间	交易均价(元/股)	交易均价 90%(元/股)
前 20 个交易日	6.40	5.76
前 60 个交易日	5.98	5.38
前 120 个交易日	6.26	5.63

经上市公司与交易对方协商,最终确定发行股份购买资产的股份发行价格为 5.38 元/股,不低于定价基准日前 60 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=向交易对方支付的股份对价金额/股票发行价格。根据前述公式计算的发行数量精确至股,不足一股的部分,交易对方自愿放弃。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、锁定期安排

本次交易对方珠海市国资委、城建集团承诺:

珠海市国资委、城建集团因本次发行取得的股份自本次发行结束之日起 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。

本次交易完成后 6 个月内如公司股票连续 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,珠海市国资委、城建集团持有公司股票的锁定期自动延长 6 个月。

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,珠海市国资委、城建集团不转让其在该公司拥有权益的股份。

本次发行完成后,珠海市国资委、城建集团基于本次发行取得的格力地产股份由于格力地产送红股、转增股本等除权、除息事项而增加的,亦应遵守上述约定。

若证券监管部门的监管意见或相关法律法规规定要求的锁定期长于约定的锁定期的,各方应根据相关证券监管部门的监管意见和相关法律法规规定调整上述锁定期。

6、期间损益安排

标的公司在损益归属期间的损益归属安排,届时根据标的资产估值方法,由各方另行约定。

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。

8、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,将用于存量涉房项目和支付交易对价、标的公司的项目建设、补充流动资金、偿还债务等,不用于拿地拍地、开发新楼盘等。募集配套资金用于补充流动资金、偿还债务的比例不超过交易作价的 25%,或者不超过募集配套资金总额的 50%。

六、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

本次交易将向上市公司注入盈利能力较强、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,上市公司将形成以免税业务为主导的大消费产业。

通过本次重组,公司将发展成为拥有以免税业务为主导的大消费产业、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大型上市公司。

(二)本次重组对上市公司盈利能力的影响

本次重组完成后,上市公司的收入规模和盈利能力预计得以明显提升,每股收益预计将增厚,有利于增强持续盈利能力和抗风险能力,符合公司股东的利益。由于与本次交易相关的审计、评估工作尚未最终完成,目前仅根据现有财务资料和业务资料,在宏观经济环境基本保持不变、经营状况不发生重大变化等假设条件下,对本次交易完成后公司盈利能力和财务状况进行了初步分析。

(三)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。因此,本次交易前后,公司的实际控制人均未发生变化,本次交易不会导致公司实际控制人变更。

鉴于本次重组的标的资产交易价格尚未确定,本次交易前后的股权变动情况尚无法计算。对于本次交易前后的股权变动具体情况,公司将在审计、评估工作完成后再次召开董事会对本次交易做出决议,并在重组报告书中详细分析本次交易前后的股权变动情况。

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、本次交易已经珠海市国资委预审核原则同意;

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八届董事会第二次会议审议决策通过。

(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、本次交易涉及的标的资产审计、评估工作完成后,评估结果经有权国有资产监督管理机构备案;

2、本次交易正式方案经上市公司董事会审议通过;

3、本次交易获得有权国有资产监督管理机构的正式批准;

4、本次交易正式方案经上市公司股东大会审议通过;

5、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(如需);

6、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(如需);

7、中国证监会对本次交易的核准;

8、相关法律法规所要求的其他必要的批准、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。本次交易能否通过董事会、股东大会审议以及能否取得相关主管部门的批准、核准、备案或许可存在不确定性,就上述事项取得相关批准、核准、备案或许可的时间也存在不确定性。因此,本次重组在审批风险。

八、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。"

九、本次交易相关方所作出的重要承诺

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
关于不存在泄露本次重组内幕消息及利用本次重组信息进行内幕交易的承诺函	格力地产	本公司及本公司董事、监事及高级管理人员不存在泄露本次重组内幕信息以及利用本次重组信息进行内幕交易的情形;本公司及本公司董事、监事及高级管理人员不存在因涉嫌本次重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形;本公司及本公司董事、监事及高级管理人员最近 36 个月内,不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形;本公司及本公司董事、监事及高级管理人员不存在任何依据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条不得参与本次重组的情形;如果由于上述说明信息存在虚假陈述,本公司及本公司董事、监事及高级管理人员愿意承担相应法律责任。
	格力地产全体董事、监事、高级管理人员	本人不存在泄露本次重组内幕信息以及利用本次重组信息进行内幕交易的情形;本人不存在因涉嫌本次重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形;本人最近 36 个月内,不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形;本人不存在任何依据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条不得参与本次重组的情形;如果由于上述说明信息存在虚假陈述,本人愿意承担相应法律责任。
	海投公司	本公司及本公司董事、监事及高级管理人员不存在泄露本次重组内幕信息以及利用本次重组信息进行内幕交易的情形;本公司及本公司董事、监事及高级管理人员不存在因涉嫌本次重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形;本公司及本公司董事、监事及高级管理人员最近 36 个月内,不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形;本公司及本公司董事、监事及高级管理人员不存在任何依据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条不得参与本次重组的情形;如果由于上述说明信息存在虚假陈述,本公司及本公司董事、监事及高级管理人员愿意承担相应法律责任。
	珠海市国资委	本单位及主要管理人员不存在泄露本次重组内幕信息以及利用本次重组信息进行内幕交易的情形;本单位及主要管理人员不存在因涉嫌本次重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形;本单位及主要管理人员最近 36 个月内,不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形;本单位及主要管理人员不存在任何依据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条不得参与本次重组的情形。如果由于上述说明信息存在虚假陈述,本单位及主要管理人员愿意承担相应法律责任。
	城建集团	本公司及本公司董事、监事及高级管理人员不存在泄露本次重组内幕信息以及利用本次重组信息进行内幕交易的情形;本公司及本公司董事、监事及高级管理人员不存在因涉嫌本次重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形;本公司及本公司董事、监事及高级管理人员最近 36 个月内,不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形;本公司及本公司董事、监事及高级管理人员不存在任何依据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条不得参与本次重组的情形;如果由于上述说明信息存在虚假陈述,本公司及本公司董事、监事及高级管理人员愿意承担相应法律责任。
关于提供的信息真实、准确、完整的承诺函	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、中国证监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,给投资者造成损失的,本公司将依法承担赔偿责任。
	格力地产	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、中国证监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	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;根据本次交易的进程,本人将依据相关法律、法规、规章、中国证监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。
关于无违法违规行为的声明与承诺函	格力地产	本公司及本公司董事、监事及高级管理人员不存在泄露本次重组内幕信息以及利用本次重组信息进行内幕交易的情形;本公司及本公司董事、监事及高级管理人员不存在因涉嫌本次重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形;本公司及本公司董事、监事及高级管理人员最近 36 个月内,不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形;本公司及本公司董事、监事及高级管理人员不存在任何依据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条不得参与本次重组的情形;如果由于上述说明信息存在虚假陈述,本公司及本公司董事、监事及高级管理人员愿意承担相应法律责任。
	城建集团	本公司不存在因涉嫌犯罪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,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。
	海投公司	本公司不存在因涉嫌犯罪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;除已公开披露情形外,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,亦不存在其他重大失信行为。
关于股份锁定期的承诺函	珠海市国资委	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;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;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;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、转增股本等原因增加的,增加的股份亦遵守上述锁定期的约定;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;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	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;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,本公司持有上市公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月;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;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、转增股本等原因增加的,增加的股份亦遵守上述锁定期的约定;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;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。
关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的声明与承诺函	珠海国资委	本单位依法设立并有效存续,不存在依据有关法律、行政法规或组织性文件需要终止的情形;本单位及主要负责人均不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况,最近三十六个月不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任,不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
	城建集团	本公司依法设立并有效存续,不存在依据有关法律、行政法规或组织性文件需要终止的情形;本公司及本公司董事、监事及高级管理人员均不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况,最近三十六个月不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任,不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
	海投公司	本公司依法设立并有效存续,不存在依据有关法律、行政法规或组织性文件需要终止的情形;本公司及董事、监事、高级管理人员及其控制的机构不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况,最近三十六个月不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任,不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组的情形
关于拟出售资产权属清晰且不存在纠纷之承诺函	珠海市国资委	本公司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;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;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。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;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;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	本公司拟通过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的 23%股权;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;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。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,本公司保证不就该等标的资产设置质押等任何权利限制;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;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。
关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的声明与承诺函	珠海国资委	本单位依法设立并有效存续,不存在依据有关法律、行政法规或组织性文件需要终止的情形;本单位及主要负责人均不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况,最近三十六个月不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任,不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
	城建集团	本公司依法设立并有效存续,不存在依据有关法律、行政法规或组织性文件需要终止的情形;本公司及本公司董事、监事及高级管理人员均不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况,最近三十六个月不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任,不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
	海投公司	本公司不存在因涉嫌犯罪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,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,亦不存在其他重大失信行为。

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,提出将免税集团与海投公司进行整合。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、免税消费兴起,增强消费对经济发展的基础性作用

党的二十大报告指出,健全宏观经济治理体系,发挥国家发展规划的战略导向作用,加强财政政策和货币政策协调配合,着力扩大内需,增强消费对经济发展的基础性作用和投资对优化供给结构的关键作用。

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。2022 年 4 月,国务院办公厅印发《关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》提出积极建设一批区域消费中心,改善基础设施和服务环境,提升流通循环效率和消费承载力。支持有条件的地区依托自由贸易试验区等,与国(境)外机构合作建设涉外消费专区。鼓励各地区围绕商业、文化、旅游、体育等主题有序建设一批设施完善、业态丰富、健康绿色的消费集聚区,稳妥有序推进现有步行街设施改造和业态升级,积极发展智慧商圈。完善市内免税店政策,规划建设一批中国特色市内免税店。

4、监管部门支持房地产行业平稳健康发展

2022 年以来,监管部门出台多项政策支持房地产行业平稳健康发展。2022 年 10 月,国务院《关于金融工作情况》指出要保持房地产融资平稳有序,满足刚性和改善性住房需求,支持保交楼、稳民生,推动建立房地产发展新模式。

(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。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、格力地产探索房地产发展新模式,激发上市公司活力,实现国有资产的保值增值

格力地产坚持精品策略,谋求高质量发展,打造了以"珠海格力海岸"、"上海浦江海德"、"格力静云山庄"为代表的精品项目,旗下项目曾获"鲁班奖""詹天佑奖"等国家级最高奖项。

本次交易中,格力地产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。

本次交易完成后,格力地产将打造以免税业务为主导的大消费产业、发展潜力巨大的生物医药大健康产业,以及坚持精品化路线的房地产三大核心业务板块,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,上市公司将形成以免税业务为主导的大消费产业布局;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;通过上市公司在大消费产业及大健康领域的深耕,及上市公司长期以来于房地产业精品化战略布局下,上市公司形成良好的运营模式和市场口碑,最终实