格力地产股份有限公司收购报告书

上市公司名称:格力地产股份有限公司
股票上市地点:上海证券交易所
股票简称:格力地产
股票代码:600185
收购人名称:珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
收购人住所:广东省珠海市香洲区香洲梅华东路362号
通讯地址:广东省珠海市香洲区香洲梅华东路362号
一致行动人名称:珠海城市建设集团有限公司
一致行动人住所:珠海市香洲区人民西路635号18楼
通讯地址:珠海市香洲区人民西路635号18楼

签署日期:二〇二三年三月

收购人及其一致行动人声明

一、本报告书系收购人及其一致行动人依据《证券法》《收购管理办法》《格式准则第16号》及其他相关法律、法规及部门规章的有关规定编写。

二、依据《证券法》《收购管理办法》《格式准则第16号》的规定,本报告书已全面披露了收购人及其一致行动人在格力地产股份有限公司拥有权益的股份。

截至本报告书签署日,除本报告书披露的持股信息外,收购人及其一致行动人没有通过任何其他方式在格力地产股份有限公司拥有权益。

三、收购人及其一致行动人签署本报告书已获得必要的授权和批准,其履行亦不违反收购人及其一致行动人章程或内部规则中的任何条款,或与之相冲突。

四、本次收购系收购人及其一致行动人以其持有的免税集团股权认购上市公司发行股份并取得现金对价,本次收购相关事项尚需履行的决策及审批程序包括但不限于:(一)本次交易获得有权国有资产监督管理机构的正式批准;(二)本次交易正式方案经上市公司股东大会审议通过;(三)上市公司股东大会同意收购人及其一致行动人免于以要约方式收购上市公司;(四)上交所审核通过并经中国证监会注册;(五)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)。

根据《收购管理办法》第六十三条的规定:"有下列情形之一的,投资者可以免于发出要约:……(三)经上市公司股东大会非关联股东批准,投资者取得上市公司向其发行的新股,导致其在该公司拥有权益的股份超过该公司已发行股份的30%,投资者承诺3年内不转让本次向其发行的新股,且公司股东大会同意投资者免于发出要约。"因此,经上市公司股东大会批准后,收购人可以免于发出要约收购。

五、本次收购是根据本报告书所载明的资料进行的。除收购人及其一致行动人和所聘请的具有从事证券业务资格的专业机构外,没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告书中列载的信息和对本报告书做出任何解释或者说明。

六、收购人及其一致行动人承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

第一节 释义

本报告书中,除非另有所指,下列简称和术语具有下述含义:

格力地产、上市公司、公司	指	格力地产股份有限公司(股票代码:600185)
本报告书、收购报告书	指	格力地产股份有限公司收购报告书
收购人、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
收购人一致行动人、城建集团	指	珠海城市建设集团有限公司
标的公司、免税集团	指	珠海市免税企业集团有限公司
标的资产	指	珠海市免税企业集团有限公司100%股权
海投公司	指	珠海投资控股有限公司,格力地产控股股东
欣恒投资	指	珠海欣恒投资有限公司
十字门控股	指	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司,城建集团控股股东
华发集团	指	珠海华发集团有限公司
本次重组、本次重大资产重组、本次交易	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%股权并募集配套资金暨关联交易事项
本次收购	指	珠海市国资委、城建集团以其持有的免税集团100%股权认购格力地产所发行股份并取得现金对价
最近两年及一期	指	2020年度、2021年度、2022年1-11月
致同会计师	指	致同会计师事务所(特殊普通合伙)
《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》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《格式准则第16号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第16号——上市公司收购报告书》
上交所、证券交易所	指	上海证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
元、万元、亿元	指	无特别说明分别指人民币元、人民币万元、人民币亿元
HKD	指	港元

注:除特别说明外,所有数值保留2位小数,若出现各分项数值之和与总数尾数不符的情况,均为四舍五入原因造成。

第二节 收购人及其一致行动人介绍

一、收购人基本情况

(一)基本情况

机构名称	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
机构性质	机关
负责人	李文基
机构地址	广东省珠海市香洲区香洲梅华东路362号
统一社会信用代码	114404007219246567R

(二)收购人的管理关系

珠海市国资委是珠海市人民政府工作部门。根据珠海市人民政府授权,珠海市国资委履行出资人职责,依法维护国有资产出资人权益,承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任。珠海市国资委的管理关系如下图所示:

(三)收购人直接履行出资人职责的实际运营企业情况

截至本报告书签署日,珠海市国资委直接履行出资人职责的实际运营企业如下表所示:

序号	公司名称	持股比例(%)	注册资本(万元)	经营范围
1	珠海格力集团有限公司	90.00	80,000.00	家用电力器具制造;公共设施和市政设施投资建设及运营管理;酒店投资、建设和运营管理;国有资产经营、投资、管理;国有资产化化配置和资本运营;国有产权转让、租赁;企业管理、策划、服务;国有资产收益管理;商务服务(不含许可经营项目)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
2	珠海华发集团有限公司	92.13	1,691,978.97	许可项目:房地产开发经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:企业管理;非居住房地产租赁;住房租赁;以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服务;融资咨询服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)
3	珠海大横琴集团有限公司	90.21	1,021,130.22	项目投资及管理;基础设施项目投资、建设、房地产开发(凭资质证经营);污水处理等(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
4	珠海九洲控股集团有限公司	90.00	50,000.00	企业总部管理;旅游业务;以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服务;房地产开发经营;各类工程建设活动;住房租赁;非居住房地产租赁;旅游开发项目策划咨询;第二类增值电信业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
5	珠海市免税企业集团有限公司	77.00	50,000.00	许可项目:免税商品销售;海关监管货物仓储服务(不含危险化学品、危险货物);食品销售;食品互联网销售;酒类经营;药品零售;烟草制品零售;电子烟零售;电子烟零售、雾化物及电子烟用烟碱进口;保税物流中心经营;道路货物运输(网络货运)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:货物进出口;电子产品销售;日用品批发;鞋帽零售;食品进出口;化妆品零售;食品销售(仅销售预包装食品);日用百货销售;化妆品批发;国内贸易代理;皮革制品销售;进出口代理;汽车销售;玩具销售;工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外);母婴用品销售;家庭用品销售;保健食品(预包装)销售;食品互联网销售(仅销售预包装食品);钟表与计时仪器销售;金银制品销售;珠宝首饰零售;婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售;图文设计制作;广告设计、代理;广告制作;广告发布;互联网销售(除销售需要许可的商品);商业综合体管理服务;商务代理代办服务;物业管理;第一类医疗器械销售;第二类医疗器械销售;国际货物运输代理;总质量45吨及以下普通货运车辆道路货物运输(除网络货运和危险货物)。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)
6	珠海港控股集团有限公司	90.00	351,940.00	许可项目:港口经营;水路普通货物运输;水路危险货物运输;道路货物运输(含危险货物);燃气经营;发电、输电、供电业务;证券投资咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。一般项目:企业总部管理;以自有资金从事投资活动;港口货物装卸搬运活动;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);供应链管理服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;融资咨询服务;财务咨询;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);软件开发;软件销售。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)
7	珠海交通运输集团有限公司	100.00	13,866.10	许可项目:道路客运经营;道路货物运输经营;国际道路客运;网络预约出租汽车经营服务;巡游出租汽车经营服务;房地产开发经营;道路货物运输(网络货运)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:汽车零配件零售;汽车零配件批发;仪器仪表销售;五金产品零售;五金产品批发;日用百货销售;新能源汽车整车销售;汽车销售;广告制作;广告设计、代理;广告发布;物业管理;非居住房地产租赁;住房租赁;房地产咨询;软件开发;软件销售;电子产品销售;社会经济咨询服务;业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训);机动车驾驶人考试场地服务;共享自行车服务;国内货物运输代理;道路货物运输经营;机动车充电销售;集中式快速充电站。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)
8	珠海水务环境控股集团有限公司	100.00	64,900.00	主营:原水及自来水的生产、供应、监测;污水及其他水的处理、利用、监测;水库、给排水市政设施投资与管理;水利及供排水设施工程建筑;管道工程建筑及设备安装;给水排水市政工程设计、咨询、监理和代建;二次供水服务;水生态治理;园林植物和危险废物治理;环境卫生管理;兼营:大气污染治理、土壤修复;水处理技术开发、更新改造、咨询服务;水处理药剂开发、生产和销售;物流服务、仓储服务(不含危险品仓储),仪器仪表、建筑五金、水暖器材、建筑材料、金属构件、通用零部件批发及零售;物业租赁管理;海岛旅游。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
9	珠海交通集团有限公司	91.30	303,563.22	许可项目:公路管理与养护;建设工程质量检测;建设工程施工;建设工程勘察;建设工程设计;建设工程监理;建筑智能化系统设计;成品油零售(不含危险化学品);烟草制品零售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:以自有资金从事投资活动;工程管理服务;市政设施管理;装卸搬运;供应链管理服务;工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外);工程和技术研究和试验发展;信息系统集成服务;信息系统运行维护服务;数字视频监控系统销售;成品油仓储(不含危险化学品);成品油批发(不含危险化学品);广告设计、代理;广告发布;广告制作。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)
10	珠海航空城发展集团有限公司	100.00	122,808.46	航空业投资、建设与运营及配套服务业、会展业、建筑业及相关专业技术服务,房地产综合开发经营,现代农业及相关服务业,实体产业投资和运营管理,信息咨询,物业代理,企业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
11	珠海市珠光集团控股有限公司	90.00	15,000.00	资产经营、实业投资与开发。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
12	珠海市农业投资控股集团有限公司	90.00	50,000.00	资本运作、资产管理,项目投资与经营管理,土地与物业租赁;农业及其关联产业的项目投资,投资管理;农业基础建设等业务;农、林、牧、渔、商业的生产、加工、收购、仓储、物流、销售及配送业务;种子、化肥、农药等农用物资专营业务;冷冻、鲜活等农产品进出口贸易;农业观光旅游;船舶制造与维修、海洋工程、海洋捕捞与水产养殖;渔需品供应。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
13	珠海安保集团有限公司	91.50	10,000.00	许可项目:保安服务;公寓刷制;保安培训;安全评价业务;消防设施工程施工。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:安全技术防范系统设计施工服务;安全咨询服务;软件开发;软件销售;计算机软硬件及辅助设备零售;信息系统集成服务;消防器材销售;消防技术服务;安防设备销售;社会稳定风险评估;日用百货销售;业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训);教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动);小微型客车租赁经营服务;物业管理。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)
14	横琴金融投资集团有限公司	90.00	400,000.00	投资与资产管理,社会经济咨询,技术引进,技术开发,技术转让,技术咨询,技术推广;技术服务;企业管理策划,物业管理,物业出租。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(四)收购人最近五年内的行政处罚、刑事处罚、重大民事诉讼或仲裁事项

最近五年内,珠海市国资委未受过行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

(五)收购人主要负责人基本情况

截至本报告书签署日,收购人主要负责人的基本情况如下:

姓名	性别	职务	国籍	长期居住地	是否取得其他国家或者地区的居留权
李文基	男	主任	中国	广东珠海	否

截至本报告书签署日,收购人主要负责人最近五年未受过行政处罚(与证券市场明显无关的除外)、刑事处罚,亦不涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

(六)珠海市市属企业持股5%以上上市公司的简要情况

截至本报告书签署日,除格力地产外,珠海市市属企业持股5%以上上市公司的简要情况如下:

序号	公司名称	证券简称	证券代码	注册资本(万元)	经营范围
1	珠海华发实业股份有限公司	华发股份	600325.SH	211,716.11	许可项目:房地产开发经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:销售代理;建筑材料销售;建筑装饰材料销售;金属材料销售;五金产品批发;五金产品零售;化工产品销售(不含许可类化工品);非居住房地产租赁。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)
2	长园科技集团股份有限公司	长园集团	600525.SH	131,492.52	一般经营项目是:自有物业租赁;投资光办实业(具体项目另行申报),经营进出口业务。(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营。,许可经营项目是:智能工厂装备、智能电网设备、软件及系统解决方案、电动汽车相关材料及其他功能材料的研发、生产及销售。
3	珠海港股份有限公司	珠海港	000507.SZ	91,973.40	许可项目:省际普通货船运输、省内船舶运输;水路普通货物运输;港口经营;饮料生产;发电业务、输电业务、供(配)电业务;燃气经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:从事国际集装箱船、普通货船运输;港口理货;港口货物装卸搬运活动;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);装卸搬运;国内货物运输代理;国际货物运输代理;物业管理;技术玻璃制品制造;玻璃纤维及制品制造。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)
4	珠海华金资本股份有限公司	华金资本	000532.SZ	34,470.23	投资及资产管理;互联网金融;创新产业园区建设及运营;企业管理及咨询;交易平台的投资及运营;微电子、电力电子、环境保护产品的开发、生产及销售;电力生产和电力开发;信息技术、生物工程;新技术、新材料及其产品的开发、生产和销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
5	上海科华生物工程股份有限公司	*ST科华	002022.SZ	51,426.82	一般项目:生化试剂、临床诊断试剂、医疗器械、兽用针剂、生化试剂检验用具、基因工程药物、微生物环保产品的研究、生产、经营,自有设备租赁及相关的技术服务,从事货物进出口及技术进出口业务(但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外)。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)
6	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	宝鹰股份	002047.SZ	151,624.87	一般经营项目是:智能系统工程设计、开发与集成、技术咨询;智慧城市项目投资(具体项目另行申报);智能化工程、机电设备安装工程、消防设施工程、幕墙工程、建筑节能技术、服务的方案咨询、规划设计、产品研发、设备提供、安装施工和相关技术服务;智慧建筑及装配式建筑技术研发;物联网系统的技术开发与技术服务;通信工程、通信信息网络系统集成服务;智能家居产品、个性化定制家居和木制品设计及安装;城市与建筑设计、室内外装饰设计及咨询;建筑工程施工(须取得相应的资质证后方可经营);从事货物及技术进出口业务;供应链管理及服务;物联网项目投资(具体项目另行申报),投资光办实业(具体项目另行申报)。,许可经营项目是:

截至本报告书签署日,收购人一致行动人的董事、监事及高级管理人员基本情况如下:

序号	姓名	性别	职务	国籍	长期居住地	是否取得其他国家或者地区的居留权
1	郭凌勇	男	董事长	中国	广东珠海	否
2	张宏勇	男	总经理	中国	广东珠海	否
3	郭桂钦	男	董事	中国	广东珠海	否
4	金智勇	男	董事	中国	广东珠海	否
5	张炬力	男	监事	中国	广东珠海	否
6	金亮	男	董事	中国	广东珠海	否
7	吴江	男	董事	中国	广东珠海	否
8	翟辉	男	董事	中国	广东珠海	否
9	许可	男	董事	中国	广东珠海	否

截至本报告书签署日,上述人员最近五年未受过行政处罚(与证券市场明显无关的除外)、刑事处罚,亦不涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

(七)收购人一致行动人及其控股股东、实际控制人拥有境内、境外上市公司5%以上股份的情况

截至本报告书签署日,城建集团拥有境内、境外拥有其他上市公司5%以上权益的情况如下表所示:

序号	公司名称	证券简称	证券代码	持股方式	经营范围
1	深圳市维业装饰集团股份有限公司	维业股份	300621.SZ	直接持股	一般经营项目是:建筑装饰工程设计与施工,建筑材料、装饰材料的购销;建筑幕墙专项设计与施工,机电设备安装工程,消防设施工程,建筑智能化工程的施工;自有物业的租赁和管理。

截至本报告书签署日,除维业股份外,十字门控股在境内、境外未拥有其他上市公司5%以上权益。

城建集团的实际控制人为珠海市国资委,其在境内、境外拥有其他上市公司5%以上权益的情况详见本报告书"第二节收购人及其一致行动人介绍"之"一/(六)珠海市市属企业持股5%以上上市公司的简要情况"。

(八)收购人一致行动人及其控股股东持股5%以上的银行、信托公司、证券公司、保险公司等其他金融机构的情况

截至本报告书签署日,城建集团不存在持股5%以上的银行、信托公司、证券公司、保险公司等其他金融机构的情况。

截至本报告书签署日,十字门控股不存在持股5%以上的银行、信托公司、证券公司、保险公司等其他金融机构的情况。

三、收购人及一致行动人关系的说明

截至本报告书签署日,珠海市国资委持有华发集团92.13%股权,为华发集团控股股东;十字门控股为华发集团下属控股公司,同时十字门控股持有城建集团100%股权,为城建集团控股股东。根据《收购管理办法》第八十三条规定:"在上市公司的收购及相关股份权益变动活动中有一致行动情形的投资者,互为一致行动人。如无相反证据,投资者有下列情形之一的,为一致行动人:(一)投资者之间有股权控制关系;(二)投资者受同一主体控制……"根据上述规定,珠海市国资委和城建集团在本次收购中属于一致行动人。

第三节 收购决定及收购目的

一、本次收购目的

(一)落实国企改革,支持消费回流,进一步释放免税经济活力

本次交易有助于提升珠海市国有资产的证券化水平和资本市场影响力,积极响应珠海市新一轮国企改革"提速加力"的政策目标。本次交易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。

(二)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,最终实现上市公司三大核心业务齐头并进、协同发展。

(三)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地联系起来,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,有效改善"三条红线"指标,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、收购人及一致行动人在未来12个月内继续增加或处置其在上市公司中拥有权益的股份的计划

珠海市国资委、城建集团已承诺通过本次交易认购取得的上市公司股份自该等股份发行结束之日起36个月内不得转让。

截至本报告书签署日,除本次交易外,收购人及一致行动人不存在在未来12个月内继续增持或处置上市公司股份的计划,如若发生相关权益变动事项,收购人及一致行动人将严格按照相关法律法规的规定及时履行信息披露义务。

三、本次交易所履行的相关程序

(一)本次交易已履行的相关程序

1、本次交易已于2022年12月2日经珠海市国资委预审核原则同意;

2、本次交易预案已于2022年12月8日经上市公司第八届董事会第二次会议审议决策通过;

3、本次交易已分别于2023年3月13日及2023年3月22日经城建集团董事会及股东决策通过;

4、本次交易涉及的标的资产评估结果已于2023年3月22日经珠海市国资委核准;

5、本次交易正式方案已于2023年3月22日经上市公司第八届董事会第四次会议审议通过。

(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、本次交易获得有权国有资产监督管理机构的正式批准;

2、本次交易正式方案经上市公司股东大会审议通过;

3、上市公司股东大会同意收购人及其一致行动人免于以要约方式收购上市公司;

4、上交所审核通过并经中国证监会注册;

5、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。

第四节 收购方式

一、交易前后收购人及其一致行动人持有上市公司股份数量变化情况

本次收购前,珠海市国资委通过海投公司及欣恒投资间接持有上市公司股份合计847,383,580股,占本次收购前上市公司已发行股份的44.95%,为上市公司实际控制人。本次收购前,城建集团未持有上市公司股份。

根据本次交易标的资产交易价格和股票发行价格测算,本次发行股份购买资产涉及发行股份数量为1,418,457,248股。不考虑募集配套资金对上市公司总股本的影响,本次交易完成后,上市公司总股本将变更为3,303,463,043股。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2,265,840,828股,占格力地产总股本的68.59%(未考虑募集配套资金新增股份的影响)。本次交易完成前后,上市公司股东持股情况如下表所示:

股东名称	本次交易前		本次交易后(不考虑募集配套资金)	
	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	44.95	847,339,780	25.65
欣恒投资	43,800		43,800	
珠海市国资委	-	-	1,284,955,390	38.9
城建集团	-	-	133,501,858	4.04
其他社会股东	1,037,622,215	55.05	1,037,622,215	31.41
合计	1,885,005,795	100	3,303,463,043	100

本次交易完成后,上市公司的控股股东由海投公司变为珠海市国资委,实际控制人仍为珠海市国资委。

二、本次收购方式

本次收购方式为珠海市国资委、城建集团以其持有的免税集团100%股权认购上市公司所发行股份并取得现金对价。

本次交易中,发行股份及支付现金购买资产所涉及的发行股份定价基准日为上市公司第八届董事会第二次会议决议公告日。

经上市公司与收购人及其一致行动人协商,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%。

本次交易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763,130.00万元,占本次交易对价的85%;以现金支付134,670.00万元,占本次交易对价的15%。

上市公司向珠海市国资委、城建集团支付对价的金额和方式情况如下:

序号	收购人及其一致行动人名称	持有标的公司股权比例	支付方式:现金对价(万元)	支付方式:股份对价(万元)	向各方支付的总对价(万元)
1	珠海市国资委	免税集团77%股权	-	691,306.00	691,306.00
2	城建集团	免税集团23%股权	134,670.00	71,824.00	206,494.00
合计			134,670.00	763,130.00	897,800.00

三、本次交易所涉及相关协议的主要内容

(一)《发行股份及支付现金购买资产框架协议》及《发行股份及支付现金购买资产协议》主要内容

1、合同主体、签订时间

2022年12月8日,格力地产与珠海市国资委、城建集团签订了《发行股份及支付现金购买资产框架协议》。

2023年3月22日,格力地产与珠海市国资委、城建集团签订了《发行股份及支付现金购买资产协议》。

2、交易价格及定价依据

格力地产同意以发行股份及支付现金方式购买交易对方持有的标的资产,并募集配套资金;交易对方亦同意向格力地产出售其持有的标的资产,并同意接受格力地产向其发行的股份及支付的现金作为对价。

根据中联资产评估集团有限公司出具并经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2022年11月30日为评估基准日,标的资产的评估值为932,800.00万元。

标的公司2022年度应向珠海市国资委上缴利润合计35,000.00万元,经各方协商,以上述评估结果为基础并扣除前述上缴的利润,标的资产的最终交易价格为897,800.00万元。其中以股份支付的交易对价763,130.00万元,以现金支付的交易对价为134,670.00万元,具体情况如下:

序号	交易对方	对应的标的资产	以股份支付的交易对价(万元)	发行股份数量(股)
1	珠海市国资委	免税集团77%股权	691,306.00	1,284,955,390
2	城建集团	免税集团23%股权	71,824.00	133,501,858
合计		——	763,130.00	1,418,457,248

(6)上市安排

本次发行的股份将在上交所上市交易。

(7)锁定期

交易对方承诺:

其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,其持有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,不转让其在该公司拥有权益的股份。

本次发行完成后,其基于本次发行取得的格力地产股份由于格力地产送股、转增股本等原因而增加的,增加的股份亦应遵守上述锁定期的约定。

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本条约定的锁定期的,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。

4、本次现金支付

格力地产将使用本次募集配套资金支付本次交易的现金对价,本次募集配套资金以发行股份及支付现金购买资产为前提条件,但本次募集配套资金的成功与否并不影响本次发行股份及支付现金购买资产的实施。

本次交易涉及的标的资产的现金对价由公司在标的资产过户完成及本次募集配套资金到账后10日内向交易对方一次性支付。本次募集配套资金不足以支付的部分,由公司以自筹资金补足。如本次募集配套资金全部或部分无法实施,则在公司确定本次募集配套资金无法实施之日30日内,公司以自筹资金向交易对方一次性支付全部应付的现金对价或补足用于支付现金对价的募集配套资金与全部应付现金对价之间的差额。

5、交割安排

(1)本次交易的实施的前提

本次交易的实施以《发行股份及支付现金购买资产协议》生效为前提条件。

(2)本次交易的实施

标的资产交割日为交易对方将标的资产转让给公司,并办理完成工商变更登记/备案手续之日。自标的资产交割日起,标的资产的所有权利、义务和风险转移至公司。

珠海市国资委、城建集团及格力地产同意,应尽最大努力于《发行股份及支付现金购买资产协议》生效后60日内(或经各方书面议定的较后的日期),完成标的资产的交割手续,包括:

①修改标的公司的公司章程,将格力地产持有标的资产情况记载于标的公司章程中;

②向有权工商行政管理机关办理标的公司股东及持股情况、公司章程的变更登记/备案手续。

于标的资产交割日后30日内或者各方另行确定的期限,格力地产应向中登公司办理本次发行股份的登记手续,将本次发行的股份登记在珠海市国资委、城建集团名下;聘请会计师事务所进行验资并出具验资报告。珠海市国资委、城建集团应就此向公司提供必要的配合。

各方同意采取一切必要措施(包括但不限于:签订或通知他人签订相关文件,申请和协助获得任何有关批准、同意、许可、授权、确认或豁免,按有关程序办理一切有关注册、登记、变更手续,以确保本次交易按本协议全面实施。对本协议未提及的本次交易须完成事项,本协议各方将本着平等、公平和合理的原则,妥善处理。

6、过渡期

(1)交易对方(仅就其各自持有的标的资产)同意且承诺,在过渡期内,促使标的公司按照正常经营过程和以往的一贯做法进行经营,并作出商业上合理的努力保证所有重要资产的良好运作。未经格力地产事先书面同意,交易对方不得,并促使标的公司不得从事下述事项:

1)质押、转让所持标的公司全部或部分股权、通过增减资等方式变更标的公司股权比例,或与任何第三方谈判、磋商与本次交易相关或类似的合作或交易;

2)采取任何会导致违反本协议项下陈述、保证和承诺的行为;

3)停止经营主营业务、变更经营范围或主营业务、扩张非主营业务或在正常业务过程之外经营任何业务;

4)向股东分配红利或进行任何其他形式的利润分配(标的公司应向珠海市国资委上缴的2022年度利润合计35,000.00万元除外);

5)进行任何与标的公司及其子公司股权或出资相关的收购、兼并、资本重组有关的谈判或协商,或与任何第三方就该等重大交易达成任何协议;

6)在正常经营过程之外出售、转让、许可或以其他方式处分标的公司及其子公司任何超过500万元的资产,或在其上设立他方权利;除已披露的外,增加任何形式的单笔超过500万元的借款;

7)除已披露的外,增加任何形式的单笔超过500万元的借款;

8)豁免债务,或取消、放弃、免除任何权利请求;

9)其他任何对标的资产及本次重组产生重大不利影响的行为,包括作为及不作为。

(2)交易对方同意且承诺及时将有关对标的资产造成或可能造成重大不利变化或导致不利于本次重组的任何事件、事实、条件、变化或其他情况书面通知格力地产。

7、损益归属期间及其损益归属

标的资产在损益归属期间产生的收益由格力地产享有,亏损由交易对方按照本次发行前其在标的公司的股权比例向公司承担补偿责任。

珠海市国资委、城建集团及格力地产同意,在标的资产交割日后30日内,由格力地产委托会计师事务所对标的资产于损益归属期间的损益进行专项审计,并出具专项审计报告。根据审计结果认定标的资产发生亏损的,则亏损部分由交易对方在《专项审计报告》出具之日起15日内以货币方式向公司补足。

格力地产本次发行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。

截至评估基准日,标的资产所对应的滚存未分配利润,在标的资产交割日后由格力地产享有。鉴于标的公司在评估基准日后进行利润分配,各方同意本次交易标的资产的交易对价以评估结果为基础相应扣减标的公司前述上缴的利润,即相应扣减35,000.00万元。