国泰海通证券股份有限公司 关于珠海珠免集团股份有限公司 2025年度涉及财务公司关联交易的存款、贷款等金融业务的专项核查意见

国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通”或“独立财务顾问”）作为珠海珠免集团股份有限公司（以下简称“珠免集团”或“上市公司”或“公司”）重大资产出售暨关联交易持续督导的独立财务顾问，根据《公司法》《证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《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》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第5号——交易与关联交易》等相关法律、法规和规范性文件的规定，对珠免集团2025年度涉及财务公司关联交易的存款、贷款等金融业务进行了核查，核查情况与意见如下：

一、金融服务协议的完备性

（一）金融服务协议的主要条款及内容

为进一步优化上市公司财务管理，降低资金成本，提高资金运营效率，上市公司于2025年5月与珠海华发集团财务有限公司（以下简称“财务公司”）签订《金融服务协议》，由财务公司向公司及下属子公司提供存款服务、贷款服务、结算服务、票据服务、外汇服务、担保服务以及经国家金融监督管理总局批准的其他金融服务，协议有效期为三年。

1、金融服务协议条款内容

（1）协议双方

甲方：珠海珠免集团股份有限公司

乙方：珠海华发集团财务有限公司

（2）合作内容

乙方在其经营范围内，将根据甲方的要求为甲方及其全资及控股子公司（以下简称“子公司”）提供金融服务，包括存款服务、贷款服务、结算服务、票据服务、外汇服务、担保服务以及乙方可提供的经国家金融监督管理总局批准的其他金融服务。

（3）服务价格确定原则

1）存款服务：乙方吸收甲方及其子公司的活期及定期存款的利率，由甲乙双方经参考一般商业银行就类似存款提供的利率，公平协商厘定，但应不低于中国人民银行就该种类存款规定的同期基准利率，除符合前述外，乙方吸收甲方及其子公司活期及定期存款的利率，也应不低于同期乙方吸收任何第三方同种类存款所确定的利率。

2）贷款服务：乙方向甲方及其子公司发放贷款的利率，由甲乙双方协商参考商业银行同期同档次执行的贷款利率确定。

3）结算服务：乙方为甲方及其子公司提供各项结算服务收取的费用，应不高于同期乙方向任何同信用级别第三方就同类服务所收取的费用。

4）票据业务：相关费率将不高于国内其它金融机构同类产品收费水平。

5）其他业务：乙方为甲方及其子公司提供其他服务所收取的费用，应不高于中国人民银行就该类型服务规定应收取的费用上限（如适用），亦不高于任何第三方向甲方及其子公司提供同种类服务所收取的费用；除符合前述外，乙方向甲方及其子公司提供该类服务所收取的费用，也应不高于乙方向任何同信用级别第三方提供同种类服务所收取的费用。

（4）交易限额

本协议有效期内，甲方及其子公司向乙方存入每日最高存款余额不超过人民币80亿元，甲方及其下属子公司可循环使用的最高综合授信额度不超过人民币100亿元。

（5）协议生效与变更

本协议应于下列条件全部满足后生效，有效期为三年：

1）甲、乙双方法定代表人或授权代表签章并加盖公章；

2）甲方按其《公司章程》及上市地上市规则等有关法律、法规和规章的规定，按法定程序获得董事会、股东大会等有权机构的批准。本协议有效期内，任何一方如有变更、终止本协议的要求，应提前30天书面通知对方，双方协商同意后方可变更或终止。本协议的修改或补充构成本协议不可分割的组成部分，具有与本协议同等的效力。

（二）金融服务协议条款的完备性

公司与财务公司签署的《金融服务协议》已对协议期限、交易类型、交易定价等交易条款进行明确约定，协议条款完备。

二、协议执行情况

2025年度，公司与财务公司严格履行《金融服务协议》的相关约定，相关交易符合公司经营发展需要，上述在财务公司的存贷款未影响公司正常生产经营。

2025年度，公司在财务公司的存款安全性和流动性良好，未发生财务公司因现金头寸不足而延迟付款的情况。

三、风险控制措施和风险处置预案的执行情况

为有效防范、及时控制和化解公司在财务公司开展金融业务的风险，保障资金安全，公司于2025年4月25日召开的第八届董事会第三十三次会议审议通过了《关于对珠海华发集团财务有限公司金融业务的风险处置预案》，内容涵盖风险处置组织机构及职责、风险报告与信息披露、风险应急处置程序的启动及措施等，内容全面、明确、可行。

2026年4月，公司对财务公司经营资质、业务和风险状况进行了风险评估，并出具了《珠海华发集团财务有限公司2025年度风险持续评估报告》，公司认为：

“经评估，财务公司具备合法有效的经营资质，建立了较为完整合理的内部控制制度，风险控制能力良好。财务公司严格遵循《企业集团财务公司管理办法》相关规定开展经营，各项监管指标均符合办法规定要求。基于公司对风险管理的了解和评价，未发现财务公司的风险管理存在重大缺陷，公司与财务公司之间开展存款金融服务业务的风险可控。”

四、上市公司信息披露情况

公司已及时披露与财务公司签署《金融服务协议》的相关事项及相关风险处置预案，并定期披露公司出具的关于财务公司风险持续评估报告、会计师出具的专项说明等文件。

五、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：

珠免集团与财务公司签署的《金融服务协议》已对交易类型、交易定价等交易条款进行明确约定，协议条款完备；自公司与财务公司签署《金融服务协议》以来，公司与财务公司严格履行协议相关约定，协议执行情况良好；公司已制定了完善的风险控制措施和风险处置预案，风险控制措施和风险处置预案执行情况良好；公司关于金融服务协议条款的完备性、协议的执行情况、风险控制措施和风险处置预案的执行情况信息披露真实。

中信证券股份有限公司 关于珠海珠免集团股份有限公司 2025年度金融服务协议及相关风险控制措施执行情况的专项核查意见

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“独立财务顾问”）作为珠海珠免集团股份有限公司（原名“格力地产股份有限公司”，以下简称“珠免集团”或“上市公司”或“公司”）重大资产置换暨关联交易（以下简称“本次交易”）的独立财务顾问及持续督导机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》和《上海证券交易所上市公司自律监管指引第5号——交易与关联交易》等相关法律法规和规范性文件的规定，对珠免集团2025年度金融服务协议及相关风险控制措施执行情况进行了核查，核查情况如下：

一、金融服务协议的完备性

为进一步优化上市公司财务管理，降低资金成本，提高资金运营效率，上市公司于2025年5月与珠海华发集团财务有限公司（以下简称“财务公司”）签订《金融服务协议》，由财务公司向公司及下属子公司提供存款服务、贷款服务、结算服务、票据服务、外汇服务、担保服务以及经国家金融监督管理总局批准的其他金融服务，协议有效期为三年。

（一）金融服务协议条款内容

1、协议双方

甲方：珠海珠免集团股份有限公司

乙方：珠海华发集团财务有限公司

2、合作内容

乙方在其经营范围内，将根据甲方的要求为甲方及其全资及控股子公司（以下简称“子公司”）提供金融服务，包括存款服务、贷款服务、结算服务、票据服务、外汇服务、担保服务以及乙方可提供的经国家金融监督管理总局批准的其他金融服务。

3、服务价格确定原则

（1）存款服务：乙方吸收甲方及其子公司的活期及定期存款的利率，由甲乙双方经参考一般商业银行就类似存款提供的利率，公平协商厘定，但应不低于中国人民银行就该种类存款规定的同期基准利率，除符合前述外，乙方吸收甲方及其子公司活期及定期存款的利率，也应不低于同期乙方吸收任何第三方同种类存款所确定的利率。

（2）贷款服务：乙方向甲方及其子公司发放贷款的利率，由甲乙双方协商参考商业银行同期同档次执行的贷款利率确定。

（3）结算服务：乙方为甲方及其子公司提供各项结算服务收取的费用，应不高于同期乙方向任何同信用级别第三方就同类服务所收取的费用。

（4）票据业务：相关费率将不高于国内其它金融机构同类产品收费水平。

（5）其他业务：乙方为甲方及其子公司提供其他服务所收取的费用，应不高于中国人民银行就该类型服务规定应收取的费用上限（如适用），亦不高于任何第三方向甲方及其子公司提供同种类服务所收取的费用；除符合前述外，乙方向甲方及其子公司提供该类服务所收取的费用，也应不高于乙方向任何同信用级别第三方提供同种类服务所收取的费用。

4、交易限额

本协议有效期内，甲方及其子公司向乙方存入每日最高存款余额不超过人民币80亿元，甲方及其下属子公司可循环使用的最高综合授信额度不超过人民币100亿元。

5、协议生效与变更

本协议应于下列条件全部满足后生效，有效期为三年：

（1）甲、乙双方法定代表人或授权代表签章并加盖公章；

（2）甲方按其《公司章程》及上市地上市规则等有关法律、法规和规章的规定，按法定程序获得董事会、股东大会等有权机构的批准。本协议有效期内，任何一方如有变更、终止本协议的要求，应提前30天书面通知对方，双方协商同意后方可变更或终止。本协议的修改或补充构成本协议不可分割的组成部分，具有与本协议同等的效力。

（二）金融服务协议条款的完备性

公司与财务公司签署的《金融服务协议》已对协议期限、交易类型、交易定价等交易条款进行明确约定，协议条款完备。

二、协议执行情况

2025年度，公司与财务公司严格履行《金融服务协议》的相关约定，相关交易符合公司经营发展需要，上述在财务公司的存贷款未影响公司正常生产经营。

2025年度，公司在财务公司的存款安全性和流动性良好，未发生财务公司因现金头寸不足而延迟付款的情况。

三、风险控制措施和风险处置预案的执行情况

为有效防范、及时控制和化解公司在财务公司开展金融业务的风险，保障资金安全，公司于2025年4月25日召开的第八届董事会第三十三次会议审议通过了《关于对珠海华发集团财务有限公司金融业务的风险处置预案》，内容涵盖风险处置组织机构及职责、风险报告与信息披露、风险应急处置程序的启动及措施等，内容全面、明确、可行。

2026年4月，公司对财务公司经营资质、业务和风险状况进行了风险评估，并出具了《珠海华发集团财务有限公司2025年度风险持续评估报告》，公司认为：

“经评估，财务公司具备合法有效的经营资质，建立了较为完整合理的内部控制制度，风险控制能力良好。财务公司严格遵循《企业集团财务公司管理办法》相关规定开展经营，各项监管指标均符合办法规定要求。基于公司对风险管理的了解和评价，未发现财务公司的风险管理存在重大缺陷，公司与财务公司之间开展存款金融服务业务的风险可控。”

四、上市公司信息披露情况

公司已及时披露与财务公司签署《金融服务协议》的相关事项及相关风险处置预案，并定期披露公司出具的关于财务公司风险持续评估报告、会计师出具的专项说明等文件。

五、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：

珠免集团与财务公司签署的《金融服务协议》已对交易类型、交易定价等交易条款进行明确约定，协议条款完备；自公司与财务公司签署《金融服务协议》以来，公司与财务公司严格履行协议相关约定，协议执行情况良好；公司已制定了完善的风险控制措施和风险处置预案，风险控制措施和风险处置预案执行情况良好；公司关于金融服务协议条款的完备性、协议的执行情况、风险控制措施和风险处置预案的执行情况信息披露真实。

财务顾问主办人：

王 翔　　王继东

中信证券股份有限公司

2026年5月15日

中信证券股份有限公司 关于珠海珠免集团股份有限公司 重大资产置换暨关联交易之2025年度 持续督导意见暨持续督导总结报告

独立财务顾问

中信证券股份有限公司

二零二六年五月

声明和承诺

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）接受委托，担任珠海珠免集团股份有限公司（原名格力地产股份有限公司，以下简称“珠免集团”或“上市公司”或“公司”）重大资产置换暨关联交易的独立财务顾问。根据《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《财务顾问业务管理办法》等法律、法规的有关规定和要求，按照行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用和勤勉尽责的原则，在认真审阅相关资料和充分了解本次交易行为的基础上，本独立财务顾问经过审慎核查，出具本持续督导意见。

1、本持续督导意见所依据的文件和材料由本次交易各方提供，提供方已承诺上述有关资料均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担因违反上述承诺而引致的个别和连带的法律责任。

2、本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司披露的文件内容不存在实质性差异。

3、本持续督导意见不构成对上市公司的任何投资建议，投资者根据本持续督导意见所做出的任何投资决策而产生的相应风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

4、本独立财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本持续督导意见中列载的信息和对本持续督导意见做任何解释或者说明。

如无特别说明，本持续督导意见中所述的词语或简称与《格力地产股份有限公司重大资产置换暨关联交易报告书》中“释义”所定义的词语或简称具有相同的含义。

释 义

本持续督导意见中，除非文意另有所指，下列简称具有如下含义：

本持续督导意见	指	《中信证券股份有限公司关于珠海珠免集团股份有限公司重大资产置换暨关联交易之2025年度持续督导意见暨持续督导总结报告》
本独立财务顾问、中信证券	指	中信证券股份有限公司
本持续督导期	指	2025年1月1日至2025年12月31日
珠免集团、格力地产、公司、本公司、上市公司	指	珠海珠免集团股份有限公司，原名格力地产股份有限公司，于2025年4月28日变更公司名称为珠海珠免集团股份有限公司
交易对方、海投公司	指	珠海投资控股有限公司
免税集团、珠海免税集团	指	珠海市免税企业集团有限公司
拟置入资产、置入资产、拟置入标的、置入标的	指	珠海市免税企业集团有限公司51%股权
拟置出资产、置出资产	指	上市公司持有的上海海控合联置业有限公司100%股权、上海海控保联置业有限公司100%股权、上海海控太联置业有限公司100%股权、重庆两江新区格力地产有限公司100%股权、三亚合联建设发展有限公司100%股权
拟置出债务、置出债务	指	上市公司相关对外债务，即上市公司对横琴金融投资集团有限公司的5亿元借款
拟置出标的、置出标的	指	上市公司持有的上海海控合联置业有限公司100%股权、上海海控保联置业有限公司100%股权、上海海控太联置业有限公司100%股权、重庆两江新区格力地产有限公司100%股权、三亚合联建设发展有限公司100%股权以及上市公司相关对外债务
标的公司	指	珠海市免税企业集团有限公司、上海海控合联置业有限公司、上海海控保联置业有限公司、上海海控太联置业有限公司、重庆两江新区格力地产有限公司、三亚合联建设发展有限公司
置出公司、拟置出公司	指	上海海控合联置业有限公司、上海海控保联置业有限公司、上海海控太联置业有限公司、重庆两江新区格力地产有限公司、三亚合联建设发展有限公司
交易标的、标的资产、标的	指	拟置入标的和拟置出标的
上海合联	指	上海海控合联置业有限公司，上市公司房地产子公司
上海保联	指	上海海控保联置业有限公司，上市公司房地产子公司
上海太联	指	上海海控太联置业有限公司，上市公司房地产子公司
重庆两江	指	重庆两江新区格力地产有限公司，上市公司房地产子公司
三亚合联	指	三亚合联建设发展有限公司，上市公司房地产子公司
本次交易、本次重组、本次重大资产重组	指	珠免集团以其持有的上海合联、上海保联、上海太联、三亚合联及重庆两江的100%股权及珠免集团相关对外债务，与海投公司持有的免税集团51%股权进行置换。置出资产作价与置入资产作价的差额部分，拟以现金补足
《重大资产置换协议》	指	《格力地产股份有限公司与珠海投资控股有限公司之重大资产置换协议》
《重大资产置换协议之补充协议》	指	《格力地产股份有限公司与珠海投资控股有限公司之重大资产置换协议之补充协议》
《业绩承诺补偿协议》	指	《格力地产股份有限公司与珠海投资控股有限公司之业绩承诺补偿协议》
拟置出资产评估基准日、置出资产评估基准日	指	2024年6月30日
拟置入资产评估基准日、置入资产评估基准日	指	2022年11月30日
中信证券	指	中信证券股份有限公司
独立财务顾问	指	招商证券、中信证券
珠海市国资委	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
华发集团	指	珠海华发集团有限公司
《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》
《公司章程》	指	《珠海珠免集团股份有限公司章程》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所、证券交易所	指	上海证券交易所
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

除特别说明外，本持续督导意见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。

一、本次重组实施情况

（一）股权交割及过户情况

截至本持续督导意见出具之日，海投公司持有的免税集团51%股权过户至珠免集团名下的工商变更登记手续已办理完毕。珠免集团已收到五家置出公司所在地市场监督管理局出具的登记通知书，本次交易涉及的置出公司100%股权过户至海投公司的相关事宜已办理完毕。本次交易涉及的标的资产股权均已完成相应工商变更登记手续。

（二）交易对价支付情况

根据《重大资产置换协议之补充协议》，珠免集团与海投公司同意，本次交易置入资产与置出标的的交易价格差额为42,622.86万元，由海投公司于本协议生效后15个工作日内向珠免集团以现金支付，资金来源为海投公司自有或自筹资金。截至本持续督导意见出具之日，海投公司已向珠免集团支付差额款项42,622.86万元。

（三）置入资产债权债务转移情况

根据《重大资产置换协议》，本次重组完成后，原由免税集团承担的债权债务仍然由免税集团享有和承担，不涉及债权债务转移。

截至本持续督导意见出具之日，免税集团已就本次交易涉及其控股股东变更事宜根据相关协议告知了金融机构债权人或取得同意。

（四）证券发行登记等事宜的办理情况

本次交易不涉及证券发行登记等事宜。

二、交易各方当事人承诺的情况

除业绩承诺外，在本次交易相关各方作出的重要承诺情况如下：

承诺主体	承诺事项	承诺主要内容
珠免集团	关于提供的信息真实、准确、完整的承诺函	1、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。 2、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。 3、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。
	关于守法及诚信情况的声明与承诺函	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、根据中国证券监督管理委员会广东监管局作出的[2023]20号《行政处罚决定书》以及上海证券交易所[2023]164号《纪律处分决定书》，本公司因信息披露违法事项被给予警告并罚款300万元，并被上海证券交易所给予通报批评的纪律处分。除上述处罚及纪律处分外，本公司最近五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等情况，不存在其他重大失信行为。
	关于拟出售资产权属清晰且不存在纠纷之承诺函	1、本次交易置出资产为本公司所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、上海海控太联置业有限公司100%股权、三亚合联建设发展有限公司100%股权及重庆两江新区格力地产有限公司100%股权；本次交易置出债务为本公司对横琴金融投资集团有限公司的50,000.00万元债务。 2、本公司对置出公司的出资已全部缴足，不存在出资不实、抽逃出资或者影响置出公司合法存续的情况。 3、本次交易涉及的置出债务合法、有效，置出债务不存在任何争议及纠纷。 4、本公司合法拥有上述置出资产完整的所有权，置出资产不存在权属纠纷。本公司不存在通过委托、信托或任何其他方式代他人持有置出公司股权的情形，亦不存在任何其他方代本公司持有置出公司股权的情形。置出资产未设置质押、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、托管等情形。在本次交易完成前，本公司保证不就该等置出资产设置质押等任何权利限制。 5、本公司拟转让的上述置出资产的权属不存在对本次重组构成实质影响的尚未了结或本公司可预见的诉讼、仲裁等纠纷，因发生诉讼、仲裁等纠纷而产生的责任由本公司承担。 6、本公司承诺按照相关协议约定及时进行置出资产及置出债务的交割，与珠海投资控股有限公司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。
	关于本次交易完成后房地产业务相关安排的承诺函	1、本次交易完成后，本公司仅开发运营保留位于珠海市区域内的现有房地产项目（包括格力广场一期A区/B区/C区、格力广场二期、格力海岸S1/S2/S3/S4/S5/S6/S7、平沙九号花园一期/二期、平沙九号广场、珠海格力白蕉广场、格力金鼎2016-12地块）（以下统称“保留房地产业务”），本公司或本公司控制的其他公司将不再于珠海市区域之外经营房地产业务，亦不会在珠海市区域内新增除保留房地产业务之外的其他房地产项目。 2、本公司承诺将在本次交易完成之日起的五年内逐步完成对保留房地产业务的去化或处置工作，该等保留房地产业务去化或处置完毕后，本公司将整体退出并不再经营房地产业务。
	不存在泄露本次交易内幕消息及利用本次交易信息进行内幕交易的承诺函	1、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交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形； 2、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交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形； 3、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； 4、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》第十二条不得参与本次交易的情形；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。
	不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的声明	1、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。 2、本公司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36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的情形，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》第十二条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
珠免集团的董事、监事、高级管理人员	关于提供的信息真实、准确、完整的承诺函	1、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。 2、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。 3、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。如本次交易所披露或者提供的信息涉嫌虚假记载、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，在形成调查结论以前，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证券登记结算机构申请锁定；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证券登记结算机构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证券登记结算机构报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和证券登记结算机构直接锁定相关股份。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。
	关于守法及诚信情况的声明与承诺函	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、除陈辉、周优芬、黄一桓、郝晓燕存在被采取监管谈话的行政监管措施外，格力地产现任董事、监事及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其他行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况，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。
	关于不存在泄露本次交易内幕消息及利用本次交易信息进行内幕交易的承诺函	1、本人不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形。 2、本人不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形。 3、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。 4、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》第十二条不得参与本次交易的情形；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。
	关于公司报告期内房地产业务合规性的承诺函	格力地产子公司重庆两江新区格力地产有限公司于2021年1月22日被出具了《闲置土地调查通知书》（两江规资地函[2021]3号、两江规资地函[2021]4号）。根据重庆两江新区国土主管部门的证明，上述所涉调查已终止，不存在闲置土地。 报告期及至今，除上述情形外，格力地产及下属子公司列入核查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价受到有关主管部门行政处罚、立案调查或经自然资源部门查处且尚未按规定整改的情形；格力地产及下属子公司报告期内及自2016年9月29日各热点城市新一轮房地产市场调控政策陆续出台至本承诺函出具之日不存在在重点调控的热点城市竞拍“地王”哄抬地价的行为。 格力地产董事、监事、高级管理人员保证上述承诺内容真实、准确、完整，如因格力地产及下属子公司存在上述违法违规行为，给格力地产及投资者造成损失的，格力地产董事、监事、高级管理人员将依法承担相应的赔偿责任。
	关于自本次交易预案披露之日起至实施完毕期间股份减持计划的承诺函	自本次交易预案披露之日（2024年8月31日）起至本次交易实施完毕期间，本人不存在减持格力地产股份的计划。 本承诺函自签署之日起对本人具有法律约束力，若因本人违反本承诺函项下承诺内容而导致格力地产受到损失的，本人将依法承担相应赔偿责任。
	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	格力地产现任董事、监事及高级管理人员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36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的情形，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》第十二条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
珠免集团的董事、高级管理人员	关于确保本次交易填补回报措施得以切实履行的承诺函	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上海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与考核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。
海投公司	关于提供的信息真实、准确、完整的承诺函	1、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。 2、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。 3、如本次交易所披露或提供的信息涉嫌虚假记载、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，在形成调查结论以前，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证券登记结算机构申请锁定；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证券登记结算机构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证券登记结算机构报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和证券登记结算机构直接锁定相关股份。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。
	关于拟出售资产权属清晰且不存在纠纷之承诺函	1、本公司拟通过本次交易置入格力地产的标的资产为本公司所持珠海市免税企业集团有限公司（以下简称“免税集团”）的51%股权。 2、本公司对免税集团的出资已全部缴足，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。本公司不存在通过委托、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。
	关于是否控制其他上市公司的说明	截至本说明出具之日，除作为格力地产控股股东外，本公司不存在控制其他上市公司的情况。
	关于免税集团涉及无证房产事项的承诺函	对于免税集团位于拱北口岸联检楼、九洲港口岸客运联检楼内的未取得权属证书的房屋，若因该等无证房产存在争议及纠纷或被相关部门收回并引致免税集团损失的，本公司将与政府部门积极沟通，尽力达成妥善的处理方案。若因此引致损失的，本公司承诺向格力地产进行补偿。
	关于确保本次交易填补回报措施得以切实履行的承诺函	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，本公司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。
	关于自本次交易预案披露之日起至实施完毕期间股份减持计划的承诺函	本公司不存在自本次交易预案披露之日起至本次交易实施完毕期间减持格力地产股份的计划。 本承诺函自签署之日起对本公司具有法律约束力，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，本公司将依法承担相应赔偿责任。
	关于本次交易的原则性意见	1、本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善上市公司财务状况、增强上市公司持续盈利能力。 2、本公司原则同意格力地产本次交易，并将支持格力地产本次交易的实施。
	关于规范与上市公司关联交易的承诺函	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。
	关于避免与上市公司同业竞争的承诺函	1、鉴于本次交易完成后格力地产仍存在部分保留的房地产业务，若格力地产未能在五年内整体退出房地产业务，本公司承诺在符合届时适用的法律法规及相关监管规则的前提且与格力地产达成合意及履行必要的审批程序后，以公允的市场价格承接格力地产届时尚未去化或处置完毕的房地产业务。 2、在格力地产整体退出并不再从事经营房地产业务之前，除现有的房地产项目外，本公司不会以任何形式新增其他房地产业务（但置出公司因土地置换或收回补偿形成的新的房地产项目除外）。 3、就置出公司涉及的房地产业务，本公司同意在本次交易完成后托管给格力地产。 4、本公司控制的珠海市新盛景投资有限公司（以下简称“新盛景”）、珠海市凤凰盛景商业有限公司（原名珠海市扬名房产开发有限公司，以下简称“凤凰盛景”）涉及商业物业运营管理业务，与格力地产从事的房地产业务存在潜在的同业竞争。就新盛景及凤凰盛景涉及的商业物业运营管理业务，基于审慎原则，本公司同意在本次交易完成后一并托管给格力地产。 5、除前述情形外，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。
	关于保持上市公司独立性的承诺函	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。
	关于格力地产股份有限公司房地产业务开展情况的承诺函	格力地产子公司重庆两江新区格力地产有限公司于2021年1月22日被出具了《闲置土地调查通知书》（两江规资地函[2021]3号、两江规资地函[2021]4号）。根据重庆两江新区国土主管部门的证明，上述所涉调查已终止，不存在闲置土地。 除上述情形外，格力地产及其控股子公司列入核查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价受到有关主管部门行政处罚、立案调查或经自然资源部门查处且尚未按规定整改的情形；格力地产及其控股子公司报告期内及自2016年9月29日各热点城市新一轮房地产市场调控政策陆续出台至本承诺函出具之日不存在在重点调控的热点城市竞拍“地王”，哄抬地价的行为。 本公司保证上述承诺内容真实、准确、完整，如因格力地产及其控股子公司存在上述违法违规行为，给格力地产及投资者造成损失的，本公司将依法承担相应的赔偿责任。
	珠海投资控股有限公司关于免税集团本次划转所涉税务事项的承诺函	就本次划转所涉税务事项，若因本次划转相关方未按照法律法规的规定进行税务申报、缴纳、代扣代缴等义务而导致免税集团及被税务主管部门追缴税款或被税务主管部门处罚以及因此遭受其他损失，本公司同意按照本次交易所涉免税集团股权比例（即51%比例）足额向免税集团补偿前述损失。
	关于资产置换相关事宜的说明函	1、免税集团持有的位于拱北迎宾南路1188号华融时代广场商业裙楼的二层及三层的房产以及位于拱北口岸出境通道的房产均已无偿划转至本公司。据此，本次交易置入资产不包含前述已划转的房产。 2、免税集团将其持有的位于吉大景山路220号的划拨土地及其地上建筑物免税商场及其对应的拆迁补偿权益已无偿划转至珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司；免税集团将其持有珠海海天国际贸易展览集团有限公司100%股权、珠海国贸购物广场有限公司100%股权、珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司100%股权和珠海市新恒基发展有限公司50%股权已无偿划转至珠海市新盛景投资有限公司。据此，本次交易置入资产不包含前述已划转的资产。 3、免税集团对珠海市凤凰盛景商业有限公司（原名珠海市扬名房产开发有限公司）截至2022年11月30日的其他应收账款（截至2022年11月30日的期末余额为15,126,183.09元，已全额计提坏账准备）已无偿划转至本公司。据此，本次交易置入资产不包含前述其他应收账款。 4、免税集团全资子公司珠免国际有限公司（原名恒超发展有限公司）因与永生国际海产集团有限公司、满利泰发展有限公司、永生国际冻品有限公司等货款纠纷一事已计提的坏账准备全额予以核销。根据本公司与免税集团之间的相关安排，由该纠纷产生的一切费用（包括但不限于诉讼费、律师费等）、责任及损失由本公司承担，收益亦归本公司所有。 5、除本函披露的事项外，置入资产的估值事宜根据届时经主管国资部门核准/备案的评估报告予以确定。 6、本公司已全部知悉并接受，重庆两江新区格力地产有限公司（简称“重庆两江”）位于两江新区的B29-其他商务用地需解除原用地性质开发限制调整为无限制其他商务用地事宜，针对该事宜涉及重庆两江需补缴地价款，且基于此其P22-1/01地块上不动产存在被查封及P19-4/01、P23-1/01地块上不动产存在无法在网上签署《购房买卖合同》并办妥登记备案手续（以下简称“网签备案”）的情形。本公司确认及承诺不会由于前述相关不动产存在的瑕疵情况追究格力地产的责任，不会因此要求格力地产赔偿、补偿或承担任何责任。
海投公司及其董事、监事、高级管理人员	关于守法及诚信情况的声明	1、本公司及本公司董事、监事、高级管理人员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。 2、除本公司存在被采取出具警示函的行政监管措施、受到上海证券交易所通报批评的纪律处分、陈辉存在被采取监管谈话的行政监管措施外，本公司及本公司董事、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，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其他行政监管措施或受到证券交易所其他纪律处分等情况。
	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	1、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。 2、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36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的情形，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》第十二条规定中不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
	关于不存在泄露本次交易内幕消息及利用本次交易信息进行内幕交易的承诺函	1、本公司及本公司董事、监事、高级管理人员不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形。 2、本公司及本公司董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形。 3、本公司及本公司董事、监事、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。 4、本公司及本公司董事、监事、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》第十二条不得参与本次交易的情形。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。
免税集团	关于提供的信息真实、准确、完整的承诺函	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。
	关于守法及诚信情况的声明	1、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。 2、除陈辉存在被采取监管谈话的行政监管措施外，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其他行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。

经核查，本独立财务顾问认为：在本持续督导期内，未发现各承诺方存在违反上述相关承诺的情形。

三、已公告的盈利预测或利润预测的实现情况

（一）业绩承诺与补偿安排

2024年11月21日，珠免集团和海投公司签订了《业绩承诺补偿协议》。

1、承诺净利润数

海投公司承诺的补偿期间为本次交易的置入资产交割日后连续三个会计年度（含置入资产交割日当年度）（以下简称“业绩承诺补偿期间”或“补偿期间”）。本次交易的置入资产于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。

2、实际净利润的确定

除《业绩承诺补偿协议》另有约定外，珠免集团和海投公司同意，本次交易实施完成后，珠免集团应在补偿期间内每一会计年度结束时，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免税集团收益法评估部分各补偿期间年度的实际净利润情况进行审核，并出具专项审核报告；免税集团收益法评估部分在各补偿期间年度的实际净利润以前述专项审核报告结果为依据确定。如果依据前述专项审核报告，免税集团收益法评估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，并且海投公司有异议且双方无法达成一致意见的，则由珠免集团与海投公司共同聘请具备《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重新审核免税集团收益法评估部分的实际净利润情况，免税集团收益法评估部分在各补偿期间年度的实际净利润以重新审核出具的专项审核报告结果为依据确定。

3、业绩补偿方式

（1）补偿触发条件及补偿方式

如免税集团收益法评估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，则海投公司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《业绩承诺补偿协议》的约定以现金方式对上市公司进行逐年补偿。

（2）补偿金额的计算

海投公司当期应补偿金额=（免税集团截至当期期末累积承诺净利润数－免税集团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×置入资产交易价格－累积已补偿金额。在计算的应补偿金额小于或等于0时，按0取值，即已经补偿的金额不冲回。

4、免税集团收益法评估部分减值测试补偿

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免税集团收益法评估部分进行减值测试，并出具《减值测试报告》。如果依据前述减值测试报告，免税集团收益法评估部分期末减值额大于海投公司已补偿现金金额，并且海投公司有异议且双方无法达成一致意见的，则由珠免集团与海投公司共同聘请具备《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置入资产重新进行减值测试，置入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。海投公司应当参照本协议第四条、第五条的约定另行向珠免集团进行补偿。海投公司需另行补偿的金额计算公式如下：

海投公司另需补偿的金额=免税集团收益法评估部分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。

海投公司因免税集团收益法评估部分减值测试补偿与业绩承诺补偿向珠免集团进行的补偿金额合计不应超过本次交易中置入资产的交易价格。

（二）业绩承诺的实现情况

本次交易的置入资产2025年度业绩承诺的实现情况已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审核，并出具《珠海珠免集团股份有限公司关于珠海市免税企业集团有限公司2025年度业绩承诺实现情况专项审核报告》（致同专字（2026）第442A009163号）。免税集团(母公司)、珠免国际有限公司2025年度的净利润为76,296.32万元，扣除非经常性损益及未实现的内部交易利润后归属于母公司所有者的净利润为74,400.80万元，2025年免税集团（母公司）、珠免国际有限公司税后汇兑损益总额为-8,657.23万元，2025年剔除税后汇兑损益总额影响后的净利润为65,743.57万元，2025年免税集团(母公司)、珠免国际有限公司实现的对赌业绩的净利润为65,743.57万元；超过当年承诺净利润3,755.92万元，实现当年业绩承诺金额的比例为106.06%。

2024年免税集团(母公司)、珠免国际有限公司实现的对赌业绩的净利润为76,528.30万元，超过2024年承诺净利润19,823.67万元，实现2024年业绩承诺金额的比例为134.96%。上述业绩实现情况已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《格力地产股份有限公司关于珠海市免税企业集团有限公司2024年度业绩承诺实现情况专项审核报告》（致同专字（2025）第442A010796号）审核确认。

截至2025年12月31日，免税集团（母公司）、珠免国际有限公司累计实现的对赌业绩净利润为142,271.87万元，超过累计承诺净利润23,579.59万元，累计业绩承诺完成比例为119.87%。

经核查，本独立财务顾问认为：根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《珠海珠免集团股份有限公司关于珠海市免税企业集团有限公司2025年度业绩承诺实现情况专项审核报告》，上市公司的《珠海珠免集团股份有限公司关于珠海市免税企业集团有限公司2025年度业绩承诺实现情况的说明》已按照《上市公司重大资产重组管理办法》的规定编制，如实反映了珠海市免税企业集团有限公司2025年度业绩承诺完成情况。

四、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状

（一）上市公司主要业务经营情况

上市公司2025年年报中提及的2025年度主要经营情况如下：

2025年，公司实现营业收入338,967.21万元，同比下降35.76%，主要系本期房地产项目结转收入减少所致；实现归属于上市公司股东的净利润-102,939.41万元，同比实现减亏48,512.23万元；经营活动产生的现金流净额37,813.44万元。截至2025年12月31日，公司总资产为1,448,483.38万元，归属于上市公司股东的净资产为10,562.06万元。

2025年，公司实施完成重大资产出售，将珠海格力房产有限公司100%股权转让至珠海投捷控股有限公司，公司战略转型为以免税业务为核心，围绕大消费产业发展。

（二）上市公司对所购买资产整合管控安排的执行情况

本次交易实施完成后，珠海免税成为上市公司的控股子公司，上市公司已完成对珠海免税董事的改选，并将珠海免税统一纳入公司的战略发展规划中，上市公司在业务、财务、人员、机构、资产等方面对其进行了有效的整合管控。

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司在2025年度的实际经营情况符合2025年度报告中经营情况讨论与分析部分提及的业务发展状况，上市公司对标的公司进行了有效的整合管控，进一步提升了上市公司核心竞争力。

五、公司治理结构与运行情况

本持续督导期间内，上市公司按照《公司法》《证券法》《上市规则》和中国证监会有关规定，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作。上市公司已经按照相关法律法规和规章制度建立健全了较为完整、合理的法人治理结构及内部控制体系。上市公司的法人治理情况符合中国证监会的有关要求。

经核查，本独立财务顾问认为：本持续督导期内，上市公司积极开展治理活动，公司治理的总体运行情况符合中国证监会及上海证券交易所的相关规定。

六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项

经核查，本独立财务顾问认为：在本持续督导期内，本次交易各方已按照公布的重组方案履行或继续履行各方责任和义务，不存在实际实施的方案与已公布的重组方案存在重大差异的其他事项。

七、持续督导总结

截至本持续督导意见出具之日，本次交易涉及的标的资产权属过户手续已完成，本次交易实施过程合法、合规；本次交易相关方均正常履行所作承诺，未出现违反相关承诺的情形；上市公司积极开展公司治理活动，公司治理的实际状况符合中国证监会及上海证券交易所发布的有关上市公司治理的规范性文件的要求。

根据《重组管理办法》等相关法规的规定，截至本持续督导意见出具之日，本独立财务顾问对上市公司本次重组的持续督导期已届满。鉴于本次重组涉及业绩承诺仍在履行中，本独立财务顾问将对后续年度的业绩承诺实现情况继续履行持续督导职责。

财务顾问主办人：

王 翔　　王继东

中信证券股份有限公司

2026年5月15日

招商证券股份有限公司 关于珠海珠免集团股份有限公司 2025年度金融服务协议及相关风险控制措施执行情况的专项核查意见

招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”或“独立财务顾问”）作为珠海珠免集团股份有限公司（原名“格力地产股份有限公司”，以下简称“珠免集团”或“上市公司”或“公司”）重大资产置换暨关联交易（以下简称“本次交易”）的独立财务顾问及持续督导机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》和《上海证券交易所上市公司自律监管指引第5号——交易与关联交易》等相关法律法规和规范性文件的规定，对珠免集团2025年度金融服务协议及相关风险控制措施执行情况进行了核查，核查情况如下：

一、金融服务协议的完备性

为进一步优化上市公司财务管理，降低资金成本，提高资金运营效率，上市公司于2025年5月29日与珠海华发集团财务有限公司（以下简称“财务公司”）签订《金融服务协议》，由财务公司向公司及下属子公司提供存款服务、贷款服务、结算服务、票据服务、外汇服务、担保服务以及经国家金融监督管理总局批准的其他金融服务，协议有效期为三年。

（一）金融服务协议条款内容

1、协议双方

甲方：珠海珠免集团股份有限公司

乙方：珠海华发集团财务有限公司

2、合作内容

乙方在其经营范围内，将根据甲方的要求为甲方及其全资及控股子公司（以下简称“子公司”）提供金融服务，包括存款服务、贷款服务、结算服务、票据服务、外汇服务、担保服务以及乙方可提供的经国家金融监督管理总局批准的其他金融服务。

3、服务价格确定原则

（1）存款服务：乙方吸收甲方及其子公司的活期及定期存款的利率，由甲乙双方经参考一般商业银行就类似存款提供的利率，公平协商厘定，但应不低于中国人民银行就该种类存款规定的同期基准利率，除符合前述外，乙方吸收甲方及其子公司活期及定期存款的利率，也应不低于同期乙方吸收任何第三方同种类存款所确定的利率。

（2）贷款服务：乙方向甲方及其子公司发放贷款的利率，由甲乙双方协商参考商业银行同期同档次执行的贷款利率确定。

（3）结算服务：乙方为甲方及其子公司提供各项结算服务收取的费用，应不高于同期乙方向任何同信用级别第三方就同类服务所收取的费用。

（4）票据业务：相关费率将不高于国内其它金融机构同类产品收费水平。

（5）其他业务：乙方为甲方及其子公司提供其他服务所收取的费用，应不高于中国人民银行就该类型服务规定应收取的费用上限（如适用），亦不高于任何第三方向甲方及其子公司提供同种类服务所收取的费用；除符合前述外，乙方向甲方及其子公司提供该类服务所收取的费用，也应不高于乙方向任何同信用级别第三方提供同种类服务所收取的费用。

4、交易限额

本协议有效期内，甲方及其子公司向乙方存入每日最高存款余额不超过人民币80亿元，甲方及其下属子公司可循环使用的最高综合授信额度不超过人民币100亿元。

5、协议生效与变更

本协议应于下列条件全部满足后生效，有效期为三年：

（1）甲、乙双方法定代表人或授权代表签章并加盖公章；

（2）甲方按其《公司章程》及上市地上市规则等有关法律、法规和规章的规定，按法定程序获得董事会、股东大会等有权机构的批准。本协议有效期内，任何一方如有变更、终止本协议的要求，应提前30天书面通知对方，双方协商同意后方可变更或终止。本协议的修改或补充构成本协议不可分割的组成部分，具有与本协议同等的效力。

（二）金融服务协议条款的完备性

公司与财务公司签署的《金融服务协议》已对协议期限、交易类型、交易定价等交易条款进行明确约定，协议条款较为完备。

二、协议执行情况

2025年度，公司与财务公司按照《金融服务协议》的相关约定履行合同条款，相关交易符合公司经营发展需要，上述在财务公司的存贷款未影响公司正常生产经营。

2025年度，公司在财务公司的存款安全性和流动性良好，未发生财务公司因现金头寸不足而延迟付款的情况。

三、风险控制措施和风险处置预案的执行情况

为有效防范、及时控制和化解公司在财务公司开展金融业务的风险，保障资金安全，公司于2025年4月25日召开的第八届董事会第三十三次会议审议通过了《关于对珠海华发集团财务有限公司金融业务的风险处置预案》，内容涵盖风险处置组织机构及职责、风险报告与信息披露、风险应急处置程序的启动及措施等，内容全面、明确、可行。

2026年4月21日，上市公司对财务公司经营资质、业务和风险状况进行了风险评估，并披露了《珠海华发集团财务有限公司2025年度风险持续评估报告》，经上市公司评估，财务公司具备合法有效的经营资质，建立了较为完整合理的内部控制制度，风险控制能力良好。财务公司严格遵循《企业集团财务公司管理办法》相关规定开展经营，各项监管指标均符合办法规定要求。基于公司对风险管理的了解和评价，未发现财务公司的风险管理存在重大缺陷，公司与财务公司之间开展存款金融服务业务的风险可控。

四、上市公司信息披露情况

公司已及时披露与财务公司签署《金融服务协议》的相关事项及相关风险处置预案，并定期披露公司出具的关于财务公司风险持续评估报告、会计师出具的专项说明等文件，具体内容详见上市公司披露的相关公告。

五、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：

珠免集团与财务公司签署的《金融服务协议》已对交易类型、交易定价等交易条款进行明确约定，协议条款较为完备；自公司与财务公司签署《金融服务协议》以来，公司与财务公司按协议相关约定履行合同条款，协议执行情况良好；公司已制定了风险控制措施和风险处置预案，风险控制措施和风险处置预案执行情况良好；公司关于金融服务协议条款的完备性、协议的执行情况、风险控制措施和风险处置预案的执行情况信息披露真实。

财务顾问主办人：

王 刚　　宋天邦

招商证券股份有限公司

2026年5 月15日

招商证券股份有限公司 关于珠海珠免集团股份有限公司 重大资产置换暨关联交易之2025年度 持续督导意见暨持续督导总结报告

独立财务顾问

招商证券股份有限公司

二零二六年五月

声明和承诺

招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）接受委托，担任珠海珠免集团股份有限公司（原名格力地产股份有限公司，以下简称“珠免集团”或“上市公司”或“公司”）重大资产置换暨关联交易的独立财务顾问。根据《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《财务顾问业务管理办法》等法律、法规的有关规定和要求，按照行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用和勤勉尽责的原则，在认真审阅相关资料和充分了解本次交易行为的基础上，本独立财务顾问经过审慎核查，出具本持续督导意见。

1、本持续督导意见所依据的文件和材料由本次交易各方提供，提供方已承诺上述有关资料均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担因违反上述承诺而引致的个别和连带的法律责任。

2、本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司披露的文件内容不存在实质性差异。

3、本持续督导意见不构成对上市公司的任何投资建议，投资者根据本持续督导意见所做出的任何投资决策而产生的相应风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

4、本独立财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本持续督导意见中列载的信息和对本持续督导意见做任何解释或者说明。

如无特别说明，本持续督导意见中所述的词语或简称与《格力地产股份有限公司重大资产置换暨关联交易报告书》中“释义”所定义的词语或简称具有相同的含义。

释 义

本持续督导意见中，除非文意另有所指，下列简称具有如下含义：

本持续督导意见	指	《招商证券股份有限公司关于珠海珠免集团股份有限公司重大资产置换暨关联交易之2025年度持续督导意见暨持续督导总结报告》
本独立财务顾问、招商证券	指	招商证券股份有限公司
本持续督导期	指	2025年1月1日至2025年12月31日
珠免集团、格力地产、公司、本公司、上市公司	指	珠海珠免集团股份有限公司，原名格力地产股份有限公司，于2025年4月28日变更公司名称为珠海珠免集团股份有限公司
交易对方、海投公司	指	珠海投资控股有限公司
免税集团、珠海免税集团	指	珠海市免税企业集团有限公司
拟置入资产、置入资产、拟置入标的、置入标的	指	珠海市免税企业集团有限公司51%股权
拟置出资产、置出资产	指	上市公司持有的上海海控合联置业有限公司100%股权、上海海控保联置业有限公司100%股权、上海海控太联置业有限公司100%股权、重庆两江新区格力地产有限公司100%股权、三亚合联建设发展有限公司100%股权
拟置出债务、置出债务	指	上市公司相关对外债务，即上市公司对横琴金融投资集团有限公司的5亿元借款
拟置出标的、置出标的	指	上市公司持有的上海海控合联置业有限公司100%股权、上海海控保联置业有限公司100%股权、上海海控太联置业有限公司100%股权、重庆两江新区格力地产有限公司100%股权、三亚合联建设发展有限公司100%股权以及上市公司相关对外债务
标的公司	指	珠海市免税企业集团有限公司、上海海控合联置业有限公司、上海海控保联置业有限公司、上海海控太联置业有限公司、重庆两江新区格力地产有限公司、三亚合联建设发展有限公司
置出公司、拟置出公司	指	上海海控合联置业有限公司、上海海控保联置业有限公司、上海海控太联置业有限公司、重庆两江新区格力地产有限公司、三亚合联建设发展有限公司
交易标的、标的资产、标的	指	拟置入标的和拟置出标的
上海合联	指	上海海控合联置业有限公司，上市公司房地产子公司
上海保联	指	上海海控保联置业有限公司，上市公司房地产子公司
上海太联	指	上海海控太联置业有限公司，上市公司房地产子公司
重庆两江	指	重庆两江新区格力地产有限公司，上市公司房地产子公司
三亚合联	指	三亚合联建设发展有限公司，上市公司房地产子公司
本次交易、本次重组、本次重大资产重组	指	珠免集团以其持有的上海合联、上海保联、上海太联、三亚合联及重庆两江的100%股权及珠免集团相关对外债务，与海投公司持有的免税集团51%股权进行置换。置出资产作价与置入资产作价的差额部分，拟以现金补足
《重大资产置换协议》	指	《格力地产股份有限公司与珠海投资控股有限公司之重大资产置换协议》
《重大资产置换协议之补充协议》	指	《格力地产股份有限公司与珠海投资控股有限公司之重大资产置换协议之补充协议》
《业绩承诺补偿协议》	指	《格力地产股份有限公司与珠海投资控股有限公司之业绩承诺补偿协议》
拟置出资产评估基准日、置出资产评估基准日	指	2024年6月30日
拟置入资产评估基准日、置入资产评估基准日	指	2022年11月30日
中信证券	指	中信证券股份有限公司
独立财务顾问	指	招商证券、中信证券
珠海市国资委	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
华发集团	指	珠海华发集团有限公司
《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》
《公司章程》	指	《珠海珠免集团股份有限公司章程》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所、证券交易所	指	上海证券交易所
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

除特别说明外，本持续督导意见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。

一、本次重组实施情况

（一）股权交割及过户情况

截至本持续督导意见出具之日，海投公司持有的免税集团51%股权过户至珠免集团名下的工商变更登记手续已办理完毕。珠免集团已收到五家置出公司所在地市场监督管理局出具的登记通知书，本次交易涉及的置出公司100%股权过户至海投公司的相关事宜已办理完毕。本次交易涉及的标的资产股权均已完成相应工商变更登记手续。

（下转B042版）