(上接 C159 版)

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。如国家调整免税品的管理政策、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,应根据协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,应根据协办法第十一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均中有 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面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,用优质设计和产品品质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、经营模式的创新推动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、品牌优势及资源优势,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属于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%股份无偿划转给免税集团。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,母公司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,上市公司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。

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。

⑴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。

⑵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。

⑶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。

⑷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。

⑸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,发行对象不实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。

⑹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。

⑺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挑北门岸人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

格力地产股份有限公司收购报告书摘要

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
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
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:2020 年 10 月

声 明

本部分所述词语或简称与本报告书摘要"释义"所述词语或简称具有相同含义。

一、收购人依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》、《公开发行证券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》及相关的法律、法规编写本报告书摘要。

二、依据上述法律法规的规定,本报告书摘要已全面披露了收购人及其一致行动人在格力地产拥有权益的股份。

截至本报告书摘要签署日,除本报告书摘要披露的信息外,收购人及其一致行动人没有通过任何其他方式增加或减少在格力地产拥有权益。

三、收购人及其一致行动人签署本报告书摘要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 100