证券代码：600185　　股票简称：格力地产　　编号：临2024-091
债券代码：185567、250772　　债券简称：22格地02、23格地01

格力地产股份有限公司关于重大资产置换暨关联交易事项获得珠海市国资委批复的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

格力地产股份有限公司（以下简称“公司”）拟将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、重庆两江新区格力地产有限公司100%股权及公司相关对外债务，与珠海投资控股有限公司持有的珠海市免税企业集团有限公司51%股权进行资产置换，资产置换的差额部分以现金方式补足（以下简称“本次交易”或“本次重组”）。

公司分别于2024年11月21日、12月3日召开第八届董事会第二十八次会议和第八届董事会第二十九次会议，审议通过了《关于本次重大资产置换暨关联交易方案的议案》《关于<格力地产股份有限公司重大资产置换暨关联交易报告书（草案）（修订稿）>及其摘要的议案》等与本次交易相关的议案，具体内容详见公司分别于2024年11月23日和12月4日刊登在指定信息披露媒体的相关公告。

截至本公告日，珠海市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“珠海市国资委”）已出具相关批复文件，珠海市国资委原则同意公司本次重组方案。

本次交易方案尚需公司股东大会审议批准，并取得相关法律法规所要求的其他必要的批准、核准、备案或许可后方可正式实施，本次交易能否取得上述批准、核准、备案或许可，以及取得相关批准、核准、备案或许可的时间，尚存在不确定性。

公司将根据相关事项进展情况，严格按照有关法律法规的规定和要求履行信息披露义务。公司指定的信息披露媒体为《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn），公司所有信息均以在上述指定信息披露媒体上披露的内容为准。敬请广大投资者关注公司后续公告并注意投资风险。

特此公告。

格力地产股份有限公司
董事会
二〇二四年十二月十四日

证券代码：600185　　股票简称：格力地产　　编号：临2024-090
债券代码：185567、250772　　债券简称：22格地02、23格地01

格力地产股份有限公司关于上海证券交易所《关于对格力地产股份有限公司重大资产置换暨关联交易报告书的问询函》的回复公告（修订稿）

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

格力地产股份有限公司（以下简称“公司”）于2024年11月27日收到上海证券交易所（以下简称“上交所”）《关于对格力地产股份有限公司重大资产置换暨关联交易报告书的问询函》（上证公函【2024】3683号，以下简称“问询函”）。

根据《问询函》的相关要求，公司对有关问题进行了认真分析和研究，并逐项予以落实和回复。同时，公司根据《问询函》的回复内容对《格力地产股份有限公司重大资产置换暨关联交易报告书（草案）》（以下简称“报告书”、“重组报告书”）的部分内容进行了补充和修订，并以楷体加粗标明。现就公司作出的回复说明内容公告如下：

如无特别说明，本回复中的简称与报告书中的简称具有相同含义。

问题1.关于交易方案

草案披露，公司拟置入控股股东海投公司持有的免税集团51%股权，并置出上海合联等5家公司股权，同时，为避免同业竞争，海投公司将在交易完成后把置出公司以及持有的涉及商业物业运营管理的珠海市新盛景投资有限公司77%股权、珠海市凤凰盛景商业有限公司100%股权托管给上市公司。截至目前，置出资产中上海保联存在股权监管限制未解除的情况。

请公司：（1）结合持股比例、章程规定、董事会席位、经营决策和重大事项表决安排等，分析说明交易后上市公司对免税集团能否实施有效控制；（2）补充披露公司剩余房地产资产相关情况，后续经营安排；（3）补充披露相关托管内容、托管费用与收益安排及公允性，相关托管的会计处理及依据。（4）说明上海保联股权监管限制的具体原因，目前的解除进展，是否对本次交易构成障碍；请财务顾问、律师和会计师发表意见。

一、结合持股比例、章程规定、董事会席位、经营决策和重大事项表决安排等，分析说明交易后上市公司对免税集团能否实施有效控制

（一）本次交易完成后，公司能够通过行使股东会表决权对免税集团实现控制

根据《公司法》的相关规定，“控股股东”是指其出资额占有限责任公司资本总额超过50%或者其持有的股份占股份有限公司股本总额超过50%的股东；出资额或者持有股份的比例虽然低于50%，但依其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会的决议产生重大影响的股东。

根据免税集团现行有效的《公司章程》第10条规定，股东依照其出资比例行使表决权。同时，根据免税集团《公司章程》第17条规定，除股东会作出修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议应代表三分之二以上表决权的股东通过外，股东会其他决议事项由代表过半数表决权的股东通过。

本次交易完成后，格力地产将持有免税集团51%股权，按照出资比例拥有免税集团超过半数的表决权。针对股东会普通决议事项，公司持有的过半数表决权足以直接决定表决结果；针对修改公司章程、增加或者减少注册资本，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式等特别决议事项，公司持有的表决权能够对决议产生实质性影响。

综上，公司能够通过行使其持有的免税集团过半数表决权，实现对免税集团重大事项决策的控制。

（二）本次交易完成后，公司能够通过董事会对免税集团实现控制

根据免税集团现行有效的《公司章程》，董事会作出决议，应当经全体董事的过半数通过。董事会决议的表决，应当一人一票。

本次交易双方签署的《重大资产置换协议之补充协议》约定：置入资产交割日后，免税集团董事会由7名董事组成，其中格力地产应有权提名4名董事；免税集团总经理、财务负责人应由格力地产提名。双方同意（并促使其提名的董事同意）在免税集团股东会或董事会会议审议选举或聘任上述提名的董事、总经理、财务负责人事项时投赞成票。

因此，本次交易完成后，公司通过其在股东会上享有的过半数表决权以及关于董事提名的安排，能够控制免税集团董事会半数以上席位，可以对免税集团实现控制。

（三）本次交易完成后，公司能够对免税集团日常经营活动做出有效控制

根据《重大资产置换协议之补充协议》的约定，置入资产交割日后，免税集团总经理、财务负责人均由格力地产提名。

根据免税集团现行有效的《公司章程》，总经理行使下列职权：（一）主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东会的决定；（二）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（三）拟订公司内部管理机构设置方案；（四）拟订公司的基本管理制度；（五）制定公司的具体规章。

根据《珠海市免税企业集团有限公司董事会向经理层授权管理制度》，经董事会授权，免税集团总经理将主持生产经营管理工作，并负责拟定和实施公司经营计划和投资方案等重要工作。

针对日常经营的管理，免税集团主要经营免税品销售业务，免税集团已制定免税业务审批权限及流程，供应商的准入、新品类的准入、合同审批等重要业务流程均需要总经理审批。根据免税集团财务管理相关制度，重要财务事项亦需要财务负责人、总经理、董事长等进行审批。

基于上述，本次交易完成后，格力地产将向免税集团提名总经理、财务负责人等高级管理人员，对免税集团的日常经营活动做出有效控制。

综上所述，本次交易完成后，公司能够对免税集团实施有效控制。

二、补充披露公司剩余房地产资产相关情况，后续经营安排

通过本次重组，公司将置出上海、三亚、重庆的房地产开发项目，公司剩余房地产资产均位于珠海，情况如下：

序号	项目名称	剩余物业情况
1	格力海岸S1\S2\S4\S5项目	住宅及配套车位（零星尾盘）
2	格力海岸S6项目	住宅及配套车位（在售）
3	格力金鼎2016-12地块（海云居）项目	住宅及配套商铺、车位（在售）
4	格力广场项目	住宅及配套商铺、车位（零星尾盘）
5	格力海岸S7项目	住宅、商业综合体及配套车位（在建）
6	平沙九号花园项目	配套商铺、车位（零星尾盘）
7	平沙九号广场项目	配套商铺、车位（零星尾盘）
8	珠海格力白蕉广场（双子星）项目	车位（待售）
9	格力香樟项目	车位（在售）
10	珠海太联（人工岛）项目	商业
11	洪湾渔港项目	商业及配套
12	万联海岛项目	商业及配套
13	格力海岸S3项目	商业及配套
14	华宁花园项目	配套设施

本次重组完成后，公司将不再新增房地产开发业务。本次重组完成后五年内，公司将根据项目不同业态作出相应经营安排：

（1）对于住宅及住宅配套车位，公司将加速销售去化或对外处置。公司控股股东海投公司已出具承诺，若公司未能在五年内整体退出房地产业务，海投公司将在符合相关法律法规等规定且与公司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公司届时尚未去化或处置完毕的房地产业务。

（2）对于与大消费运营相关的商业/商办等，公司将围绕重组完成后的大消费主营业务，作为经营性物业进行运营。

补充披露情况：

公司已在重组报告书“第二节 上市公司基本情况”之“十一、公司剩余房地产资产相关情况和后续经营安排”中补充披露公司剩余房地产资产相关情况和后续经营安排。

三、补充披露相关托管内容、托管费用与收益安排及公允性，相关托管的会计处理及依据

（一）托管内容

根据双方签订的《托管协议》，本次托管的范围为海投公司在本次交易完成后持有的上海保联100%股权、上海合联100%股权、上海太联100%股权、三亚合联100%股权、重庆两江100%股权、新盛景77%股权及凤凰盛景100%股权（以下合称“托管公司”）。

根据双方签订的《托管协议》，海投公司将托管公司除了以下权利以外的一切股东权利委托予格力地产行使：

（1）托管公司股权的处置；

（2）托管公司的利润分配；

（3）托管公司的合并、分立、变更公司形式、申请破产、解散和清算；

（4）托管公司的剩余财产分配；

（5）托管公司增加或者减少注册资本；

（6）修改托管公司的公司章程；

（7）托管公司对外提供担保；

（8）托管公司发行债券；

（9）托管公司在正常经营过程之外购买、出售、转让、许可或以其他方式处置任何超过500万元的资产，或在其上设立他方权利。

（10）托管公司任何超过500万元的重大固定资产投资或股权投资。

托管公司的日常运营管理、经营决策、经营发展规划等与经营管理相关的事项均由格力地产依据《托管协议》和相关法律法规进行管理。

（二）托管期限

托管期限为自本次交易的置出资产交割日起至满60个月或下述任一情况发生之日为止（以孰早为准）：

（1）托管公司不再为海投公司控股子公司；

（2）格力地产已不再从事房地产业务；

（3）双方协商一致终止本协议。

（三）托管费用

根据格力地产和海投公司签订的《托管协议》和《托管协议之补充协议》，基于托管公司的实际情况，参考其他上市公司收费水平，双方约定托管的托管费为30万元/年。

海投公司于托管期限的每年度12月31日前向格力地产以现金方式支付本年度的托管费；不足一个完整年度的，按照一年365天逐天计算托管费。

托管期限内，如相关市场行情或托管公司经营状况发生较大变化的，双方同意可就后续托管期限内的托管费金额另行协商一致并签署协议予以约定。

（四）收益安排

格力地产仅就《托管协议之补充协议》补充的约定收取托管费，不对托管公司的经营成果享有任何收益或者承担任何亏损。

（五）托管费的公允性

近年其他上市公司托管股权，托管费收费情况如下：

序号	上市公司	具体内容	托管费
1	皖能电力（000543.SZ）	根据《安徽省皖能股份有限公司与控股股东续签<股权托管协议>暨关联交易的公告》（公告编号：2024-46）：安徽省能源集团有限公司委托皖能电力对尚未满足注入条件的管理标的5家进行股权管理。托管内容包括：皖能电力出席目标公司股东（大）会并行使包括下述议程的表决权：A.目标公司股东（大）会审议与目标公司发电类业务相关的事项时；B.目标公司股东（大）会审议与皖能电力业务存在直接或间接竞争关系的事项时；C.目标公司股东（大）会审议其他可能会损害皖能电力利益的事项时。	固定费用20万元/年、共5家平均每家4万元/年
2	津药药业（600488.SH）	根据《津药药业股份有限公司与津药资产管理有限公司续签<股权托管协议>的关联交易公告》（编号：2024-044）：津药药业股份有限公司受托管理间接控股股东津药资产管理有限公司持有的津药永光（河北）制药有限公司79.3843%的股权。托管期内，除协议特别约定的限制条件外，受托方全权代表委托方根据《公司法》及永光制药章程的规定行使股东权利、承担股东义务。	固定费用10万元/年、每家10万元/年
3	津药药业（600488.SH）	根据《津药药业股份有限公司与天津药业集团有限公司续签<股权托管协议>的关联交易公告》（编号：2024-045）：津药药业股份有限公司受托管理控股股东天津药业集团有限公司持有的天津药业研究院股份有限公司75.61%的股权。托管期内，除协议特别约定的限制条件外，受托方全权代表委托方根据《公司法》及章程的规定行使股东权利、承担股东义务。	固定费用10万元/年、每家10万元/年
4	长白山（603099.SH）	根据《关于子公司托管蓝景酒店股权暨关联交易的公告》（公告编号：2024-064）：长白山旅游股份有限公司代管吉林省长白山开发建设（集团）有限责任公司（控股股东）所持有吉林省蓝景酒店管理有限公司的股权。	固定费用20万元/年、每家20万元/年
5	华天酒店（000428.SZ）	根据《华天酒店集团股份有限公司关于公司拟与湖南湘投阳光集团有限公司签订部分股权托管协议暨关联交易的公告》（公告编号：2023-028）：受托管理控股股东湖南阳光华天旅游发展集团有限责任公司全资子公司湖南湘投阳光集团有限公司所持有的其下属企业湖南阳光酒店管理有限公司的80%股权。受托方成为托管股权的受托管理人，代表委托方根据法律法规及被托管企业章程的规定行使部分股东权利。	固定费用5万元/年、每家5万元/年
6	天地源（600665.SH）	根据《天地源股份有限公司关于与西安紫薇地产开发有限公司签订股权托管协议暨关联交易的公告》（公告编号：临2023-083）及《天地源股份有限公司关于与西安紫薇地产开发有限公司签订股权托管协议补充协议暨关联交易的公告》（公告编号：临2023-087）：实际控制人西安高科集团有限公司委托上市公司管理西安紫薇地产开发有限公司下属的13家全资子公司及4家合资公司股权。依据《中华人民共和国公司法》和标的公司章程规定，将除收益、要求解散公司权、清算权、剩余财产分配和处置权（含转让及质押）外的股东股利委托给上市公司行使，行使的权利主要包括：（1）出席标的公司股东会，按照委托方节面授权内容行使表决；（2）向标的公司股东会议提交议案；（3）获取标的公司生产经营、财务状况治理各项文件、资料，获得依照法律或章程的规定应获知的标的公司其他信息。	固定费用50万元/年、共17家平均每家2.94万元/年
7	天地源（600665.SH）	根据《天地源股份有限公司关于与西安高科集团高科房产有限责任公司签订股权托管协议暨关联交易的公告》（公告编号：临2021-028）：天地源股份有限公司受托管理实际控制人西安高科集团有限公司下属西安高科集团高科房产有限责任公司直接或间接持有的三家从事房地产开发业务的项目公司100%股权。上市公司根据法律法规及被托管企业章程的规定行使部分股东权利，主要包括：（1）出席被托管企业股东会，对被托管企业的相关议案行使表决权；（2）被托管企业股东会召集请求权；（3）向被托管企业股东会会议提交议案；（4）被托管企业章程和股东会记录的查阅权；（5）公司经营的建议和质询权；（6）获取被托管企业生产经营、财务状况、公司治理的各项文件、资料，获得依照法律或章程的规定应获知的被托管企业其他信息。	固定费用15万元/年、共3家平均每家5万元/年

如上表所示，参考其他上市公司接受股权托管案例情况，平均托管费为每家公司4.48万元/年。本次格力地产对于托管公司股权托管收取的托管费为30万元/年，平均每家公司收取4.29万元/年，与市场参考案例相比不存在重大差异，具有公允性。

（六）本次托管的会计处理

根据《托管协议》约定，托管期间，格力地产不能行使托管公司的股权处置、利润分配、剩余财产分配以及重大固定资产投资或股权投资等权利。

根据《托管协议之补充协议》约定，托管期间，格力地产不对托管公司的经营成果享有任何收益或者承担任何亏损。

根据《企业会计准则第33号——合并财务报表（2014年修订）》，合并报表范围以“控制”为基础确定，对控制的定义为“投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额”。因格力地产不承担托管公司的经营风险，也不能因为行使管理权而获得可变回报，故格力地产对托管公司没有拥有控制权，不构成控制。故托管公司不纳入格力地产合并报表范围。

补充披露情况：

公司已在重组报告书“第一节 本次交易概况”之“二、本次交易具体方案”之“（七）本次交易涉及的托管安排”中补充披露相关托管内容、托管费用与收益安排及公允性，相关托管的会计处理及依据。

四、说明上海保联股权监管限制的具体原因，目前的解除进展，是否对本次交易构成障碍

本次重组拟置出资产上海保联存在股权被上海市浦东新区规划和自然资源管理局（以下简称“浦东新区规资局”）施加监管限制的情况，形成原因系浦东新区规资局强化属地房地产企业监管。经浦东新区规资局同意，上海保联已于2024年10月完成了格力地产合并范围内的股权转让变更登记事宜。

截至本回复出具之日，浦东新区规资局已同意上海保联100%股权转让给海投公司。

五、中介机构核查意见

（一）财务顾问核查意见

1、本次重组完成后，公司能够对免税集团实施有效控制。

2、公司已出具相关承诺及说明，本次交易完成后，公司将不再新增房地产开发业务，除与大消费运营等未来主营业务相关的项目外，公司将逐步退出房地产开发业务。

3、格力地产收取托管费金额与市场可比案例不存在重大差异，具有合理性。根据协议约定，格力地产对托管公司不构成控制，托管公司不纳入合并报表范围。

4、根据公司说明及相关中介机构对主管部门的走访，上海保联100%股权转让海投公司事宜已取得浦东新区规资局的认可，该等监管限制事宜不会对本次交易构成障碍。

（二）律师核查意见

1、本次重组完成后，公司能够对免税集团实施有效控制。

2、公司已出具相关承诺及说明，本次交易完成后，公司将不再新增房地产开发业务，除与大消费运营等未来主营业务相关的项目外，公司将逐步退出房地产开发业务。

3、格力地产收取托管费金额与市场可比案例不存在重大差异，具有合理性。根据协议约定，格力地产对托管公司不构成控制，托管公司不纳入合并报表范围。

4、根据公司说明及相关中介机构对主管部门的走访，上海保联100%股权转让海投公司事宜已取得浦东新区规资局的认可，该等监管限制事宜不会对本次交易构成障碍。

（三）会计师核查意见

1、本次重组完成后，公司能够对免税集团实施有效控制。

2、公司已出具相关承诺及说明，本次交易完成后，公司将不再新增房地产开发业务，除与大消费运营等未来主营业务相关的项目外，公司将逐步退出房地产开发业务。

3、格力地产收取托管费金额与市场可比案例不存在重大差异，具有合理性。根据协议约定，格力地产对托管公司不构成控制，托管公司不纳入合并报表范围。

4、根据公司说明及相关中介机构对主管部门的走访，上海保联100%股权转让海投公司事宜已取得浦东新区规资局的认可，该等监管限制事宜不会对本次交易构成障碍。

问题2.关于担保事项

草案披露，公司目前为三亚合联3.4亿元融资提供的保证担保，拟在发出股东大会通知前解除，海投公司目前同意为三亚合联提供连带责任保证担保，并由上市公司支付担保费。重庆两江目前为公司融资提供抵押担保，担保总额27亿元，本次交易完成后，重庆两江将继续为公司提供担保，公司拟向重庆两江提供反担保并支付担保费。

请公司补充披露：（1）公司为三亚合联提供担保对应债务形成背景、期限、用途等，截至目前相关担保解除进展；（2）重庆两江为公司提供担保对应债务情况、交易背景、期限、用途等；（3）相关担保费率的确认依据及合理性。请财务顾问和律师发表意见。

一、公司为三亚合联提供担保对应债务形成背景、期限、用途等，截至目前相关担保解除进展

（一）公司为三亚合联提供担保对应债务形成背景、期限、用途等

为满足三亚合联中央商务区项目的建设资金需求，2021年9月7日，三亚合联与海南银行股份有限公司（以下简称“海南银行”）签署编号为H[海银集团项融]字[2021]年[001]号的《借款合同》，借款金额50,000.00万元，借款期限自2021年9月7日至2024年9月7日。

上述《借款合同》于2024年9月7日到期，三亚合联已偿还16,000.00万元债务。三亚合联与海南银行于2024年9月4日另行签署编号为A[海银集团固]字[2024]年[002]号的《固定资产贷款合同》，以偿还前述《借款合同》项下尚未归还债务。截至本回复出具之日，公司为三亚合联提供担保对应债务的具体情况如下：

单位：万元

序号	债权人	债务人	借款协议名称及编号	协议金额	主要用途	协议签署时间	借款期限
1	海南银行	三亚合联	《固定资产贷款合同》（A[海银集团固]字[2024]年[002]号）	34,000.00	归还三亚合联在海南银行的存量融资贷款	2024.09.04	8年

（二）相关担保解除进展

2024年11月21日，格力地产与海投公司签署《担保安排协议》，协议约定海投公司同意为三亚合联向海南银行提供连带责任保证担保，自海投公司与海南银行签订相关担保协议之日起格力地产提供的担保终止。

2024年11月29日，格力地产与海南银行签署编号为H[海银集团保补]字[2024]年[001]号的《保证合同补充协议》，约定“原担保合同“第十二条 其他约定事项”增加：“12.2 自珠海投资控股有限公司为三亚合联建设发展有限公司提供连带责任保证担保之日起，解除并终止格力地产提供的保证担保”。

2024年11月29日，海投公司与海南银行签署编号为A[海银集团保证]字[2024]年[005]号的《保证合同》，约定由海投公司为三亚合联签订的《固定资产贷款合同》向海南银行提供连带责任担保，《保证合同》自签署日生效。

截至本回复出具之日，格力地产为三亚合联提供的担保已终止。

补充披露情况：

公司已在重组报告书“第一节 本次交易概况”之“二、本次交易具体方案”之“（八）本次交易涉及的担保安排”之“1、格力地产为置出公司提供的担保”中补充披露公司为三亚合联提供担保对应债务形成背景、期限、用途等以及相关担保解除进展情况。

二、重庆两江为公司提供担保对应债务情况、交易背景、期限、用途等

截至本回复出具之日，重庆两江为格力地产及其子公司提供担保对应债务为借款/贷款协议及公司债券。

（一）借款/贷款协议

截至本回复出具之日，重庆两江为格力地产及其子公司提供担保对应借款的具体情况如下：

单位：万元

序号	债权人	债务人	协议名称及编号	协议金额	借款余额	协议约定用途	协议签署时间	借款期限	对应担保协议
1	招商银行股份有限公司珠海分行	格力地产子公司（不含置出公司）	《授信协议》（755XY2023048630）	3,000.00	500.00	支付货款	2023.12.26	2023.12.26-2024.12.25	《最高额抵押合同》（755XY202304863002）
2	广东省粤科金融租赁股份有限公司珠海分行		《借款合同》（NY-20231214-0191）	15,000.00	15,000.00	偿还债务	2023.12.19	2023.12.19-2024.12.18	《最高额抵押合同》（2023年南粤珠额抵字第1023001号）
3	广东省粤科金融租赁股份有限公司珠海分行		《借款合同》（NY-20240123-0023）	5,000.00	5,000.00	偿还债务	2024.01.24	2024.01.25-2025.01.24	
4	广东省粤科金融租赁股份有限公司珠海分行		《借款合同》（NY-20240520-0118）	10,000.00	10,000.00	偿还债务	2024.05.24	2024.05.24-2025.05.23	《最高额抵押合同》（NY-20240517-0038）
5	广东省粤科金融租赁股份有限公司珠海分行		《借款合同》（NY-20241108-0041）	9,000.00	9,000.00	偿还债务	2024.11.12	2024.11.14-2025.11.13	《最高额抵押合同》（2023年南粤珠额抵字第1023001号）、《最高额抵押合同》（NY-20240517-0038）
6	交通银行股份有限公司珠海分行		《固定资产贷款合同》（A072101020007）	74,000.00	62,250.00	“格力海岸S7”项目建设	2021.04.06	2021.03.29-2027.03.26	《抵押合同》（粤2024年220抵字005号）
7	交通银行股份有限公司珠海分行		《固定资产贷款合同》（A072101020008）	141,000.00	95,250.00	“格力海岸S6”项目建设	2021.05.14	2021.05.14-2027.03.26	
8	兴业银行有限公司香港分行		《贷款协议》CIB-HK2024FL0149	10,000.00	9,948.91	偿还债务	2024.06.13	每笔贷款需在相应的提款通知书所列明的还款日或利息支付日还款	《最高额抵押合同》（兴银粤抵字（战略）第2024061300016号）
9	兴业银行有限公司珠海分行		《流动资金借款合同》（兴银粤借字（战略）第202406130006号）	11,000.00	11,000.00	偿还债务	2024.06.19	2024.06.19-2025.06.18	
10	兴业银行有限公司珠海分行		《流动资金借款合同》（兴银粤借字（战略）第202406210015号）	3,000.00	3,000.00	支付货款	2024.06.26	2024.06.26-2025.06.25	
11	兴业银行有限公司珠海分行		《流动资金借款合同》（兴银粤借字（拱北）第202306160015号）	6,700.00	6,030.00	偿还债务	2023.06.27	2023.06.27-2026.06.26	
12	兴业银行有限公司珠海分行		《流动资金借款合同》（兴银粤借字（战略）第202404190001号）	2,000.00	2,000.00	支付员工工资	2024.04.24	2024.04.24-2027.04.23	

（二）公司债券

截至本回复出具之日，重庆两江为格力地产公开发行公司债券与海通证券股份有限公司签署《土地抵押合同》，公司债券余额表具体如下：

单位：万元

债券名称	主要用途	发行金额	当前余额	利率（%）	发行日	到期日
格力地产股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	用于偿还到期公司债券本金	40,000.00	40,000.00	7.00	2022.03.23	2025.03.24

上述借款/贷款协议及债券募集文件中所述债务用途均为格力地产及其子公司日常生产经营所需，具有合理商业用途。

补充披露情况：

公司已在重组报告书“第一节 本次交易概况”之“二、本次交易具体方案”之“（八）本次交易涉及的担保安排”之“2、置出公司为格力地产及其子公司（不包含置出公司）提供的担保”中补充披露重庆两江为公司提供担保对应债务情况、交易背景、期限、用途等。

三、相关担保费率的确认依据及合理性

根据格力地产与海投公司于2024年11月21日签订的《担保安排协议》，约定本次担保费率条款为：双方确认并同意，自本协议生效之日起，格力地产向海投公司支付担保费，担保费用为主债权金额乘以担保费率，担保费率参照市场行情且不超过0.8%/年，不足一年部分按实际担保天数/360*0.8%计费。本次担保的担保费用的计算期间为自协议生效之日起至三亚合联交割至海投公司之日或三亚合联完成债务偿还孰早之日为止。

根据格力地产与海投公司及重庆两江于2024年11月21日签订的《担保安排协议》，约定本次担保费条款为：各方确认并同意，自重庆两江交割至海投公司之日起，格力地产向海投公司支付担保费，担保费用为主债务金额乘以担保费率，担保费率参照市场行情且不超过0.5%/年，不足一年部分按实际担保天数/360*0.5%计费。本次担保的担保费用的计算期间为自重庆两江交割至海投公司之日起，至本次担保解除或终止之日为止。就本次担保，格力地产同意为重庆两江提供反担保，反担保的方式为连带责任保证担保。

海投公司为三亚合联提供的担保，鉴于格力地产未提供反担保，因此前述担保费率略高于重庆两江为格力地产提供担保的担保费率。

上述担保涉及的担保费率制定系依据市场行情制定，具有合理性。经查询上市公司接受控股股东担保并支付担保费的市场案例，约定担保费率情况具体如下：

公司名称	控股股东为上市公司提供担保事项概述	约定担保费率
文科园林（002775.SZ）	文科园林控股股东拟为其向银行等金融机构申请授信业务等提供连带责任担保，上市公司将就上述担保支付担保费（公告编号：2022-031）	1%/年
电子城（600658.SH）	电子城控股股东为电子城2022年面向专业投资者公开发行公司债券提供担保，上市公司将就上述担保支付担保费（公告编号：临2022-034）	1%/年
莱茵体育（000558.SZ）	莱茵体育接受控股股东之母公司对上市公司一笔流动资金贷款提供全额保证担保，上市公司将就上述担保支付担保费（公告编号：2024-051）	0.701%/年
国科恒泰（301370.SZ）	国科恒泰公司拟向银行金融机构申请授信额度中的部分授信需控股股东提供担保，上市公司将就上述担保支付担保费（公告编号：2023-038）	0.5%/年
ST联建（300269.SZ）	公司控股股东及实际控制人刘虎军应银行等融资机构要求，为上市公司向相关银行申请综合授信额度提供了连带责任担保，上市公司将就上述担保支付担保费（公告编号：2022-030）	0.5%/年

综上，格力地产与控股股东海投公司对担保费率的约定，系依据市场行情制定，与市场上其他上市公司向控股股东就融资事项约定支付的担保费率相近，相关担保费率的制定具有合理性。

补充披露情况：

公司已在重组报告书“第一节 本次交易概况”之“二、本次交易具体方案”之“（八）本次交易涉及的担保安排”之“3、相关担保费率的确认依据及合理性”中补充披露相关担保费率的确认依据及合理性。

四、中介机构核查意见

（一）财务顾问核查意见

1、截至本回复出具之日，格力地产为三亚合联提供的担保已终止；

2、截至本回复出具之日，重庆两江为格力地产及其子公司提供担保对应的债务均为日常生产经营所需，具有合理商业用途；

3、格力地产与控股股东海投公司对担保费率的约定，系依据市场行情制定，具有合理性。

（二）律师核查意见

1、截至本回复出具之日，格力地产为三亚合联提供的担保已终止；

2、截至本回复出具之日，重庆两江为格力地产及其子公司提供担保对应的债务均为日常生产经营所需，具有合理商业用途；

3、格力地产与控股股东海投公司对担保费率的约定，系依据市场行情制定，具有合理性。

问题3.关于拟置出资产评估

草案披露，本次交易以模拟财务报表为依据，对拟置出资产采用资产基础法进行评估，评估值为55.05亿元，减值率为8.17%。

请公司：（1）结合拟置出资产截至目前的房地产开发情况、可比交易市场情况及未来经营安排等，说明相关房地产项目评估方法选取依据及合理性，是否符合行业惯例；（2）逐项列示减值涉及主要资产的具体情况，包括减值计提的具体过程及关键参数选取，说明减值计提合理性，相关交易作价是否公允、合理，是否已充分考虑债转增资本公积等事项影响，是否存在前期减值计提不充分的情形。请财务顾问和评估师发表意见

一、结合拟置出资产截至目前的房地产开发情况、可比交易市场情况及未来经营安排等，说明相关房地产项目评估方法选取依据及合理性，是否符合行业惯例

（一）置出资产房地产开发项目基本情况

截至本回复出具之日，置出资产房地产开发项目的情况如下表所示：

公司	项目基本情况介绍	评估报告日后销售/建设情况
上海保联	海德壹号项目位于前滩国际商务区腹地，项目共规划7栋住宅楼，主要开发可售业态为住宅、商业、储藏间及车位，项目处于在建状态，预计2025年4月底完工，截至评估基准日，项目住宅部分已全部预售。	截至本回复出具之日，海德壹号项目无新增销售情况，目前仍处于正常施工状态。
上海合联	浦江海德项目位于前滩国际商务区腹地，项目共规划5栋住宅楼，主要开发可售业态为住宅、商业、储藏间及车位。项目已于2021年5月竣工，截至评估基准日，住宅部分已全部销售完毕。	截至本回复出具之日，浦江海德项目在评估报告日后无新增销售。
上海太联	上海公园海德项目位于上海松江区泗泾镇，项目共规划10栋住宅楼，主要开发可售业态为住宅、储藏间及车位，项目于2023年12月竣工。截至评估基准日，项目住宅已基本完成销售。	截至本回复出具之日，公园海德项目在评估报告日后无新增销售。
三亚合联	三亚合联中央商务区位于海南省三亚市天涯区三亚湾路8号，属于三亚市凤凰海岸核心地段，项目包含1栋商业办公楼，主要开发可售业态为办公及部分商业。项目处于在建状态，预计2024年12月完工，截至评估基准日办公部分已实现部分预售。	截至本回复出具之日，三亚合联中央商务区项目无新增销售情况，目前仍处于正常施工状态。
重庆两江	重庆两江项目位于重庆市江北区复盛镇，地铁四号线三板溪站西侧，轨道交通便利。 （1）投资性房地产和存货-开发产品为重庆两江已经开发完成的项目，其中P24-1/01、P25-1/01、P26-1/01为住宅、商住项目，P25-1/01、P26-1/01底层配套有商业；P19-4/01、P22-1/01、P23-1/01为B29类其他商服用地项目，主要租售业态为办公、展示中心；P22-2/02为酒店类零售商业项目，主要租售业态为酒店。 （2）存货-开发成本为重庆两江待开发的13宗土地使用权，分别为P15-1/01、P15-3/01、P18-1/01、P20-1/01、P13-1/01、P17-1/01、P16-4/01、P19-3/01、P12-2/02、P16-3/01、P19-1/01、P21-1/03、P26-2/03地块。其中P16-4/01、P19-3/01为住宅用地，P26-2/03为商服用地，其余地块均为B29类其他商服用地项目。	截至本回复出具之日，重庆两江在评估报告日后P24地块销售3处住宅，P25地块销售1处商铺。

（二）评估方法选取依据及合理性分析

1、置出资产房地产开发项目未来经营安排

根据格力地产及海投公司相关安排，置出资产未来经营安排情况如下：

公司名称	项目	业态情况	经营安排
上海保联	海德壹号项目	住宅已经全部预售，主要剩余商业物业、储藏室及车位。	持续推进销售去化。
上海合联	浦江海德项目	住宅已经全部销售，主要剩余商业物业、储藏室及车位。	持续推进销售去化。
上海太联	公园海德项目	住宅大部分已销售，主要剩余少量住宅、储藏间和产权车位可售；商业、临时及人防车位目持。	持续推进销售租赁去化。
三亚合联	三亚合联中央商务区	办公楼部分预售，剩余部分商业可售，部分商业及车位自持。	持续推进销售租赁去化。
重庆两江	P15-1/01等地块项目	主要为待开发净地	除P16-4/01等3个地块之外，其他B29类其他商服用地需补缴出让金解除限制，后续根据项目具体情况继续推进开发。
	P24-1/101等地块项目	已竣工，主要剩余住宅、办公、酒店、商住及底商。	持续推进销售去化。

2、置出资产房地产开发项目评估方法选取情况

本次评估，置出资产中房地产开发项目的主要评估方法情况如下：

公司名称	项目名称	评估方法
上海保联	海德壹号	项目处于在建状态，采取假设开发法
上海合联	浦江海德	项目已竣工，采取市场法
上海太联	公园海德	项目已竣工，采取市场法，其中对于自持部分物业采取租金折现收益法
三亚合联	三亚合联中央商务区	项目处于在建状态，采取假设开发法，其中对于自持部分物业采取租金折现收益法
重庆两江	P15-1/01等地块项目	项目均为净地，采取基准地价系数修正法
	P19-4/01等地块项目	项目均为已竣工项目，采取市场法评估

根据《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）规定，评估不动产应当