

中证鹏元资信评估股份有限公司

中证鹏元公告【2023】165 号

中证鹏元关于关注格力地产股份有限公司 涉及重大资产重组的公告

中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）对格力地产股份有限公司（以下简称“格力地产”或“公司”，股票代码：600185.SH）及其发行的下述债券开展评级：

债券简称	上次评级时间	上次评级结果		
		主体等级	债项等级	评级展望
18 格地 02	2022 年 6 月 30 日	AA	AAA	稳定
18 格地 03	2022 年 6 月 30 日	AA	AAA	稳定
21 格地 02	2022 年 6 月 30 日	AA	AA+	稳定
22 格地 02	2022 年 6 月 30 日	AA	AA+	稳定

根据公司于 2023 年 3 月 23 日发布的《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报告书（草案）》，公司拟向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”）及珠海城市建设集团有限公司发行股份及支付现金购买其合计持有的珠海市免税企业集团有限公司（以下简称“免税集团”）100%的股权，并拟向不超过 35 名特定投资者发行股份募集配套资金，本次交易将构成上市公司重大资产重组。

本次交易中，免税集团 100%股权的交易价格合计 89.78 亿元，其中分别以发行股份及现金的方式支付交易对价的 85%及 15%，公司拟使用募集配套资金支付本次交易的现金对价。

本次交易前，公司总股本合计 18.85 亿股，珠海市国资委通过珠海投资控股有限公司及珠海玖思投资有限公司间接持有公司 44.95% 的股份，为公司实际控制人。若本次交易顺利实施，预计公司总股本将增至 33.03 亿元，公司实际控制人依然为珠海市国资委，其将通过直接及间接方式持有公司 68.59% 的股份（未考虑募集配套资金新增股份的影响）。

本次交易的标的公司免税集团系全国最早开展免税品经营业务的企业之一，主要经营免税品销售业务。免税品经营属于国家授权特定机构专营的业务，目前行业维持特许经营下的有限竞争格局，经营资质具有稀缺性。根据《格力地产股份有限公司收购报告书》，截至 2021 年末，免税集团总资产合计 43.73 亿元，所有者权益 29.87 亿元，占期末格力地产¹的总资产及所有者权益的比重分别为 13.28% 及 33.11%；期末免税集团资产负债率为 31.69%，杠杆水平较低；2021 年免税集团实现营业收入 17.76 亿元，占当期格力地产营业收入的比重为 24.89%，主营业务毛利率为 55.12%，盈利能力较强。

近年来，公司营业收入主要来源于房地产开发销售收入，受结转的项目利润水平相对较低影响，公司主营业务毛利率水平表现一般；受计提资产减值准备及投资性房地产公允价值下降影响，公司净利润表现不佳。若本次交易顺利实施，公司将持有免税集团 100% 股权，并形成以免税业务为主导的大消费产业，公司总资产规模、净资产及营业收入规模将显著增加。此外，免税集团主营业务盈利能力较强，本

¹ 格力地产 2021 年财务数据已由致同会计师根据科华生物更正后的 2021 年度审计报告进行追溯调整。

次交易完成后，预计公司主营业务盈利能力将得改善。

同时，中证鹏元关注到，本次交易尚处于筹划阶段，公司尚未召开股东会审议本次交易事项，具体交易方案仍需进一步协商和确定，并需按照相关法律、法规及公司章程的规定履行必要的决策和审批程序，本次交易尚存在不确定性。

中证鹏元将持续关注上述重组方案审批及实施进展，并持续跟踪以上事项对公司主体信用等级、评级展望以及“18 格地 02”、“18 格地 03”、“21 格地 02”和“22 格地 02”信用等级可能产生的影响。

特此公告。

中证鹏元资信评估股份有限公司

二〇二三年三月三十一日