

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

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

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

上海证券交易所：

根据贵所 2024 年 11 月 27 日下发的《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”）。致同会计师事务所（特殊普通合伙）对问询函中需会计师发表意见的问题进行了认真核查，现就核查情况回复如下：

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。

【回复】

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，组织实施股东大会的决定；（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（待售）
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。

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、珠海市新盛景投资有限公司 77%股权及珠海市凤凰盛景商业有限公司 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

序号	上市公司	具体内容	托管费
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, 按照委托方书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	固定费用 15 万元/ 年、共 3 家 平均每家 5 万元/年

序号	上市公司	具体内容	托管费
		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。	

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。

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、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 6.关于业绩承诺

草案披露，本次交易设置业绩承诺，承诺净利润为免税集团（母公司）、珠免国际有限公司经审计的单体财务报表中扣除非经常性损益后的净利润之和，扣减相关未实现内部交易损益，并以上述计算结果扣除汇兑损益前后的孰低者为准。

请公司补充披露：（1）报告期内免税集团未实现内部交易损益情况、具体交易背景、金额等，业绩补偿安排是否符合《监管规则适用指引——上市类第1号》等规定；（2）业绩承诺各期金额的具体确认依据及合理性。请财务顾问、会计师和评估师发表意见

【回复】

一、报告期内免税集团未实现内部交易损益情况、具体交易背景、金额等，业绩补偿安排是否符合《监管规则适用指引——上市类第1号》等规定

（一）报告期内免税集团未实现内部交易损益情况、具体交易背景、金额等

关于免税集团母公司和珠免国际的职能，免税集团母公司负责主要免税门店的销售经营，珠免国际主要负责免税集团的对外采购。

报告期内，免税集团母公司和珠免国际单体未实现的内部交易损益包括如下情形：一是珠免国际从供应商采购免税品后，销售给免税集团母公司，尚未实现对外销售的部分；二是免税集团母公司向广西珠免销售免税品，广西珠免经营南宁机场免税店，尚未实现对外销售的部分。报告期内，上述未实现内部交易损益测算如下：

单位：万元

未实现的内部交易净利润	2024年1-6月	2023年	2022年
珠免国际-免税集团母公司	605.74	1,409.51	145.00
免税集团母公司-广西珠免	-3.02	37.96	-

(二) 业绩补偿安排是否符合《监管规则适用指引——上市类第 1 号》等规定

根据《业绩承诺补偿协议》，本次交易的业绩补充安排符合《监管规则适用指引——上市类第 1 号》的规定，具体如下：

1、业绩补偿范围

(1) 拟置入资产的业绩补偿方为海投公司，本次交易对方海投公司为上市公司的控股股东，海投公司以现金进行了业绩补偿的约定，符合《监管规则适用指引——上市类第 1 号》“1-2 业绩补偿及奖励”中关于控股股东及其控制的关联方作为交易对方时需进行业绩承诺的相关规定。

(2) 本次交易中，拟置入资产为基于模拟财务报表的免税集团 100% 股权，以 2022 年 11 月 30 日作为拟置入资产评估基准日，采取收益法和资产基础法对免税集团基于模拟财务报表的股东全部权益价值进行评估，并以收益法评估结果作为最终评估结论，故不适用《监管规则适用指引——上市类第 1 号》中关于应当对资产基础法评估中采用基于未来收益预期的方法评估的资产进行业绩补偿的相关规定。

2、业绩补偿方式和补偿期限

(1) 业绩补偿期限：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”）。如本次交易的置入资产于 2024 年交割，则置入资产的业绩承诺补偿期间为 2024 年、2025 年及 2026 年；如置入资产于 2025 年交割，则置入资产的业绩承诺补偿期间为 2025 年、2026 年及 2027 年；若置入资产交割完毕的时间延后，则业绩承诺补偿期间顺延。

(2) 业绩补偿支付方式：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本协议的约定以现金方式对上市公司进行逐年补偿。

(3) 业绩补偿原则：

1) 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。

2) 补偿的实施：如海投公司需按照本协议约定向格力地产进行现金补偿的，则格力地产应在补偿期限结束内各年度的专项审核报告出具后10个工作日内书面通知海投公司当期应补偿现金金额，海投公司应在收到前述通知后60日内以现金方式将其应承担的当期补偿现金金额一次性汇入格力地产指定的账户。

双方同意按适用法律、法规的规定各自承担由本协议所产生的依法应缴纳的税费。

3) 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，则由格力地产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格力地产进行补偿。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格力地产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。

综上，本次交易的业绩补偿相关安排符合《监管规则适用指引——上市类第1号》“1-2 业绩补偿及奖励”中关于业绩补偿方式和补偿期限的规定。

二、业绩承诺各期金额的具体确认依据及合理性

（一）免税集团业绩承诺期内的承诺净利润的数据来源及合理性

根据《业绩承诺补偿协议》“第二条 业绩承诺”之“2.1”相关条款，免税集团收益法评估部分于业绩承诺补偿期间内的各会计年度实现的净利润以中联评估以 2022 年 11 月 30 日为评估基准日出具的并经珠海市国资委核准的中联评报字[2023]第 280 号《资产评估报告》（以下简称“《拟置入资产评估报告》”）中免税集团收益法评估部分的净利润为基础确定。此处“免税集团收益法评估部分”指中联评估出具的《拟置入资产评估报告》中以收益法评估对应的资产，包括免税集团（母公司）以及珠免国际有限公司。

根据《拟置入资产评估报告》，本次交易收益法评估盈利预测中净利润与业绩承诺期内承诺净利润对比如下：

单位：万元

项目		2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度
《拟置入资产评估报告》中，收益法评估部分净利润预测	免税集团（母公司）	51,673.82	56,708.61	60,533.29	63,771.22
	珠免国际	5,030.81	5,279.03	5,538.11	5,598.66
	合计	56,704.63	61,987.64	66,071.40	69,369.88
业绩承诺	置入资产于 2024 年交割	56,704.63	61,987.65	66,071.40	不适用
	置入资产于 2025 年交割	不适用	61,987.65	66,071.40	69,369.88
承诺净利润占盈利预测的比例		100%	100%	100%	100%

标的公司的盈利预测数据主要依据其营业收入、营业成本、经营费用等主要参数分别预测后进行计算得出，相关预测参数选取的具体情况及其合理性详见《重组报告书》“第六节 本次交易的评估情况”之“一、置入资产评估情况”之相关论述。业绩承诺的确认以具有证券评估业务资格的评估机构出具的并经珠海市国资委核准的《拟置入资产评估报告》为依据，具有合理性。

（二）免税集团业绩承诺期内的承诺净利润计算公式的合理性

1、业绩承诺期内实际实现净利润的计算公式

根据《业绩承诺补偿协议》“第二条 业绩承诺”之“2.2”相关条款，业绩承诺补偿期间，上市公司将聘请具备《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审计，并就对应的免税集团（母公司）、珠免国际出具经审计的单体财务报表；免税集团收益法评估部分实际实现的净利润的计算公式为：

（1）免税集团收益法评估部分对应的免税集团（母公司）及珠免国际经审计的单体财务报表中扣除非经常性损益后的净利润之和；

（2）扣减免税集团（母公司）、珠免国际相互之间及各自对免税集团其他子公司之间发生的未实现的内部交易损益；

（3）以上述计算结果扣除汇兑损益前后的孰低者为准。

2、计算公式中附加条件设置的原因及合理性

该计算方式主要系交易双方基于谨慎性原则、维护上市公司股东及投资者利益的角度设置的约束性附加条件，附加条件设置原因如下。

（1）非经常性损益的扣除：系参照《监管规则适用指引——上市类第1号》中的相关规定，净利润数均应当以拟购买资产扣除非经常性损益后的利润数确定；

(2) 未实现内部交易的抵消：珠免国际作为免税集团主要的采购平台，与免税集团（母公司）之间，及与免税集团内其他子公司之前在以往年度存在且未来合理预计将存在关联交易。为消除关联交易影响，真实体现参与业绩承诺的主体的业绩，交易双方约定净利润应扣减免税集团（母公司）、珠免国际相互之间及各自对免税集团其他子公司之间发生的未实现的内部交易损益；

(3) 扣除汇兑损益前后孰低：免税集团免税品采购和销售的主要结算货币及记账本位币为港币，但同时免税集团持有较大规模的人民币净头寸，2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-6 月，免税集团汇兑损益（负数为收益，正数为损失）分别为 18,195.95 万元、1,768.48 万元和 912.17 万元，占利润总额的比例分别为 35.10%、1.96%、1.59%。若未来人民币对港币汇率出现大幅波动，汇兑损益会对免税集团经营业绩产生一定影响。基于谨慎性原则及保护上市公司股东权益的角度，双方协商并约定实际实现净利润的计算需取扣除汇兑损益前后的孰低值。

综上，业绩承诺各期金额依据本次中联评估出具的并经珠海市国资委核准的《拟置入资产评估报告》中免税集团收益法评估部分的标的盈利预测中净利润为基准确定。实际实现净利润计算公式的设置主要系交易双方基于谨慎性原则及保护上市公司股东权益的角度，综合考虑标的公司业务模式，对标的公司业绩考核的附加限制条件。业绩承诺各期金额的确认依据具备合理性。

三、核查意见

1、本次交易的业绩补偿相关安排符合《监管规则适用指引——上市类第 1 号》“1-2 业绩补偿及奖励”中关于业绩补偿方式和补偿期限的规定；

2、业绩承诺各期金额的具体确认依据具有合理性。

问题 7.关于采购和存货

草案披露，免税集团 2022-2023 年向前五大供应商采购内容均为烟酒，2024 年上半年新增香化供应商，采购金额达 1.81 亿元，占采购总额 24.98%，免税集团报告期各期香化业务收入金额分别为 0.15 亿元、1.13 亿元、1.17 亿元。此外，免税集团报告期各期末存货分别为 3.65 亿元、6.57 亿元和 7.11 亿元，持续增长。

请公司补充披露：（1）报告期内前五大供应商及对应采购金额变动较大的原因及合理性，是否符合行业惯例；（2）免税集团香化产品采购金额大幅增长的原因及合理性；（3）存货的具体构成，存货金额持续增长的原因，结合存货构成、库龄分布、各免税店存货情况、可变性净值确认等，说明存货跌价准备计提是否充分。请财务顾问和会计师发表意见。

【回复】

一、报告期内前五大供应商及对应采购金额变动较大的原因及合理性，是否符合行业惯例

报告期各期，免税集团前五大供应商及对应采购内容、当期采购金额及占比情况如下：

报告期	序号	供应商名称	主要采购内容	采购金额 (万元)	占采购总额 比重
2024 年 1-6 月	1	Estée Lauder AG Lachen	香化	9,864.03	13.63%
	2	L'Oreal Travel Retail Asia Pacific	香化	8,218.26	11.35%
	3	BAT GLOBAL TRAVEL RETAIL LTD	烟	5,965.61	8.24%
	4	保乐力加香港有限公司	酒	5,405.96	7.47%
	5	中烟国际（香港）有限公司	烟	4,807.50	6.64%
	合计				34,261.35
2023 年	1	保乐力加香港有限公司	酒	19,028.60	13.20%
	2	富明行（香港）有限公司	酒	12,067.40	8.37%
	3	裕联国际有限公司	烟	11,747.22	8.15%
	4	晋星（亚洲）有限公司	烟	9,564.16	6.64%
	5	金保利有限公司	烟	8,840.25	6.13%
	合计				61,247.63

报告期	序号	供应商名称	主要采购内容	采购金额 (万元)	占采购总额 比重
2022年	1	中免集团(海南)运营总部有限公司	烟、酒	15,998.78	20.83%
	2	保乐力加香港有限公司	酒	12,230.85	15.93%
	3	高升国际贸易有限公司	酒	5,923.32	7.71%
	4	隆泰有限公司	烟	5,719.84	7.45%
	5	晋星(亚洲)有限公司	烟	5,089.39	6.63%
	合计			44,962.18	58.54%

注：上述前五大供应商已进行同一控制下合并披露

报告期内，免税集团供应商的变化主要是随着业务规模上升，持续推进供应链优化工作，根据市场情况对供应商进行选择，与多家生产商签订直采合作协议。免税集团在与生产商达成合作后，免税集团不再向其他代理商采购相同品牌单品，同时，免税集团根据公司业务调整加大了对香化产品的采购，因此各期因采购需求供应商有所变化，具有合理性。

报告期内免税集团前五大供应商变化情况如下：

(一) 2023年较2022年变化

变动	供应商名称	2023年度	2022年度	变动原因
退出	中国中免	无采购额	第一大供应商	珠海中免经营的免税店于2022年末停业，2023年不再向中国中免采购商品
退出	高升国际贸易有限公司	第十三大供应商	第三大供应商	免税集团持续推进供应链优化工作，于2023年上半年向其他供应商以更低价采购同样单品
退出	隆泰有限公司	未进入前十五大供应商	第四大供应商	免税集团持续推进供应链优化，减少代理商采购，逐步转向对产品生产商直接采购
进入	富明行(香港)有限公司	第二大供应商	无采购额	免税集团于2023年开始向其采购部分热销单品
进入	裕联国际有限公司	第三大供应商	未进入前十五大供应商	2022年因供应链谈判部分时间暂停采购，自2023年恢复正常采购
进入	金保利有限公司	第五大供应商	无采购额	免税集团持续推进供应链优化，减少代理商采购，逐步转向对产品生产商直接采购

(二) 2024年1-6月较2023年变化

变动	供应商名称	2024年1-6月	2023年度	变动原因
退出	富明行(香港)有限公司	未进入前十五大供应商	第二大供应商	2024年采购商品市场价格下探，免税集团调整价格谈判策略及采购策略，根据市场情况对供应商开展价格谈判，采购金额有所下调

变动	供应商名称	2024年1-6月	2023年度	变动原因
退出	裕联国际有限公司	第九大供应商	第三大供应商	免税集团持续推进供应链优化，减少代理商采购，逐步转向对产品生产商直接采购
退出	晋星（亚洲）有限公司	无采购额	第四大供应商	免税集团持续推进供应链优化，减少代理商采购，逐步转向对产品生产商直接采购
退出	金保利有限公司	未进入前十五大供应商	第五大供应商	免税集团持续推进供应链优化，减少代理商采购，逐步转向对产品生产商直接采购
进入	Estée Lauder AG Lachen	第一大供应商	第十一大供应商	免税集团加大香化产品经营力度，香化产品品类经营品牌及品种较2023年有所增加
进入	L’Oreal Travel Retail Asia Pacific	第二大供应商	第六大供应商	免税集团加大香化产品经营力度，香化产品品类经营品牌及品种较2023年有所增加
进入	BAT GLOBAL TRAVEL RETAIL LTD	第三大供应商	第七大供应商	免税集团正常采购金额波动
进入	中烟国际（香港）有限公司	第五大供应商	第十二大供应商	免税集团持续推进供应链优化，减少代理商采购，逐步转向对产品生产商直接采购

根据中国中免的公告，2022年6月至2024年6月期间，中国中免与全球知名品牌建立合作关系的数量由超过1,200个增长至超过1,400个。根据中国中免2023年年度报告，前五大供应商中存在三名新增供应商，具体情况如下：

单位：元

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例（%）
1	新增供应商 1	3,405,757,029.20	8.02
2	新增供应商 2	2,741,600,875.95	6.46
3	新增供应商 3	1,777,727,752.68	4.19

注 1：数据来源于《中国旅游集团中免股份有限公司 2023 年年度报告》

注 2：中国中免 2024 年半年报未披露前五大供应商变动情况

根据公开信息，2021年至2023年6月，海旅免税建立直采关系的品牌数量持续上升，截至2023年6月30日，直采品牌数量为716个，具体情况如下：

项目	2023年1-6月	2022年	2021年
品牌（个）	1,033	972	806
其中：直采品牌（个）	716	658	521
直接采购金额比例	23.95%	31.60%	22.43%

注：海旅免税建立直采关系的品牌数量及直接采购金额比例整体均呈上升趋势。2023年1-6月直接采购金额比例有所下降，主要原因为海旅免税根据雅诗兰黛的销售政策，为发挥成本端规模效应进行了提前备货，导致直接采购金额比例有所下降

综上，报告期内，免税集团持续推进供应链优化工作，与多家生产商签订直采合作协议，加强拓展与知名品牌的合作数量和规模，前五大供应商及对应采购金额变动具有合理性，行业内其他公司亦存在相似情况。

二、免税集团香化产品采购金额大幅增长的原因及合理性

报告期各期，免税集团香化产品的销售收入金额和采购金额如下：

单位：万元

香化产品	2024年1-6月	2023年度	2022年度
采购金额	22,086.94	20,141.70	2,883.35
同比增长率	407.43%	598.55%	/
销售收入金额	11,666.10	11,303.73	1,545.97
同比增长率	239.67%	631.17%	/

注：采购金额同比增长率=（当期采购金额-上年同期采购金额）/上年同期采购金额；销售收入同比增长率=（当期销售收入-上年同期销售收入）/上年同期销售收入

报告期内，香化产品采购金额大幅增长，主要系免税集团加强香化产品的营销布局，且香化产品属于快消品，受经济周期影响较小，受众较为广泛，需求稳定，报告期内香化产品销售收入大幅增长，采购金额相应同步增加。

2023年，免税集团香化产品的采购金额为20,141.70万元，同比增长598.55%，略低于香化产品销售增长率，主要系免税集团为应对恢复的市场需求，完善经营品类结构，增加部分重点品牌香化产品的采购金额；2024年1-6月，免税集团香化产品的采购金额为22,086.94万元，同比增长407.43%，略高于香化产品销售增长率，主要原因系：（1）热门香化商品的提前库存储备。2023年以来免税集团香化品类已经具备一定的销售规模，2024年1-6月免税集团香化品类的采购订单和供应保障率稳步提升。热门香化商品具有销售占比高、抢货难、需求量大的特点。在面对2024年年初以来运输航路变化及产能限制导致部分重点香化商品供应周期增长的挑战下，免税集团在2024年1-6月提前储备货源，以应对市场需求。（2）香化重点品牌的复采及新品牌的引入。免税集团2024年1-6月香化品类采购增长在于重点品牌重点品种的复采以及新品牌的引入。新引入香化品牌首批采购入库的货物于报告期后上架才有销售转化，因此免税集团2024年1-6月香化产品销售收入增长相比采购增长具有一定的滞后性。

三、存货的具体构成，存货金额持续增长的原因，结合存货构成、库龄分布、各免税店存货情况、可变现净值确认等，说明存货跌价准备计提是否充分

(一) 存货的具体构成和存货金额持续增长的原因

1、存货的具体构成

报告期内，免税集团存货均为库存商品。报告期各期末，免税集团存货构成（以期末存货价值列示）情况如下表列示：

单位：万元

存货构成	2024年6月30日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
烟	13,541.00	19.06%	15,475.30	23.56%	8,833.61	24.20%
酒	30,788.90	43.33%	35,847.28	54.58%	23,591.10	64.62%
香化	25,580.53	36.00%	13,660.87	20.80%	3,898.33	10.68%
精品等其他	1,150.71	1.62%	697.75	1.06%	186.92	0.51%
合计	71,061.15	100.00%	65,681.20	100.00%	36,509.96	100.00%

报告期各期末，烟、酒和香化商品的存货账面价值占存货总额的比例较高，三者的合计占比分别为 98.38%、98.94%、99.49%；其他存货商品为精品、食品等商品，在报告期各期占比极低。

2、存货金额持续增长的原因

免税集团综合考虑各门店销售预期，提前数月对免税商品进行备货。报告期内，免税集团的存货账面价值、营业收入、存货周转率情况如下：

单位：万元

项目	2024年6月30日/2024年1-6月	2023年12月31日/2023年度	2022年12月31日/2022年度
存货账面价值	71,061.15	65,681.20	36,509.96
同比增长率	35.01%	79.90%	/
营业收入	131,279.15	228,611.35	163,824.63
同比增长率	21.44%	39.55%	/

项目	2024年6月30日/2024年1-6月	2023年12月31日/2023年度	2022年12月31日/2022年度
存货周转率(次)	1.97	2.24	2.18

注：存货账面价值金额同比增长率=（当期期末存货账面价值-上年同期期末存货账面价值）/上年同期期末存货账面价值；营业收入同比增长率=（当期营业收入-上年同期营业收入）/上年同期营业收入；存货周转率=营业成本÷[(期初存货账面价值+期末存货账面价值)÷2]

报告期各期末，免税集团存货账面价值持续增长但存货周转率保持相对稳定，主要原因系为满足经营需要，免税集团营业收入增长带动备货量增加，从而导致免税商品存货金额的增长。

2023年末，免税集团存货账面价值较2022年末增长79.90%，主要原因系口岸全面恢复通关后，免税集团根据销售收入的增长预期，为保证安全库存，同步提高免税商品备货量。2024年6月末，免税集团存货账面价值较2023年末增长8.19%，主要系随着营业收入规模增长和商品结构优化，免税集团同步增加免税商品备货量。

（二）结合存货构成、库龄分布、各免税店存货情况、可变现净值确认等，说明存货跌价准备计提是否充分

1、各免税门店存货情况

截至报告期末，免税集团主要免税门店位于珠海的各口岸，包括拱北口岸免税店、港珠澳大桥口岸免税店、横琴口岸免税店、九州港口岸免税店，非珠海口岸的免税门店仅有南宁机场免税店。

免税集团的存货位于各免税门店、门店对应配套的监管仓或备货仓、其他仓库或门店。报告期各期末，各门店、仓库存货金额情况具体如下（以期末存货原值列示）：

单位：万元

门店/仓库	2024年6月30日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
拱北口岸免税门店及对应仓库	38,826.59	93.01%	31,778.03	92.17%	20,540.23	98.35%
港珠澳大桥口岸免税门店及对应仓库	1,978.44	4.74%	1,614.11	4.68%	126.20	0.60%

门店/仓库	2024年6月30日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
横琴口岸免税门店及对应仓库	204.73	0.49%	174.39	0.51%	-	0.00%
九洲港口岸免税门店及对应仓库	315.91	0.76%	428.01	1.24%	55.08	0.26%
南宁机场免税店	417.01	1.00%	484.59	1.41%	162.89	0.78%
所有免税门店及对应仓库存货合计	41,742.68	100.00%	34,479.14	100.00%	20,884.40	100.00%
其他仓库或门店存货合计	29,412.73	/	32,194.79	/	17,848.01	/
合计	71,155.41	/	66,673.92	/	38,732.41	/

各免税门店的营业收入情况直接影响各免税门店及其对应仓库的存货备货量。报告期各期末，拱北口岸免税门店及对应仓库的存货金额占所有免税门店及对应仓库存货合计金额的比例分别为 98.35%、92.17%和 93.01%，而报告期各期，拱北口岸免税门店销售收入占所有免税门店销售收入的比例分别为 99.92%、94.42%和 91.42%，存货在免税门店及其对应仓库的分布结构合理，与免税门店销售收入分布结构相符。

对于上表“其他仓库或门店存货”，主要包括珠免国际采购及经营业务所用仓库存货和其他销售有税商品门店的存货。其中，珠免国际作为免税集团主要的采购平台、跨境电商业务和批发及团购业务的经营平台，根据其自身采购和经营计划储备了一定规模的存货；其他有税品销售门店储备的存货金额极低。

2、存货的可变现净值确认、库龄分布及跌价准备计提情况

(1) 免税集团可变现净值的确认

免税集团计提存货跌价准备的具体方式为资产负债表日对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低计提存货跌价准备。

对于可变现净值的确认，免税集团存货均为库存商品，全部可用于出售，其可变现净值按商品的预计售价减去预估销售费用和相关税费后的金额确定。其

中，商品预计售价对可变现净值的影响较大。

免税集团根据各商品品类属性和库龄来确认预计售价，具体方式如下：

烟类商品含卷烟、雪茄等，其中，卷烟类商品存放超过 18 个月，质变风险加剧，预计以较低折扣来考虑售价；雪茄可长期存放，一般不影响售价。酒类商品含国产白酒、白兰地、威士忌、瓶装红酒等，其中，国产白酒、白兰地、威士忌等高度酒可长期存放，不影响售价；瓶装红酒超过适饮期会不宜出售，预计以较低折扣来考虑售价。香化商品若临保质期，预计以较低折扣来考虑售价。

(2) 库龄分布及跌价准备

免税集团存货主要为烟、酒、香化产品，报告期各期末，三者合计存货占比均超过 98%，烟、酒、香化产品的库龄分布及跌价准备计提情况如下：

1) 烟类

单位：万元

库龄	2024年6月30日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	存货余额	跌价准备	存货余额	跌价准备	存货余额	跌价准备
1年以内	13,360.94	-	15,257.85	-	8,396.08	-
1-1.5年	77.50	12.83	230.29	12.83	862.23	425.87
1.5年以上	124.08	8.69	10.13	10.13	38.75	37.58
合计	13,562.52	21.52	15,498.27	22.96	9,297.06	463.45

报告期各期末，烟类产品存货的库龄基本处于 1 年以内。2022 年末，1-1.5 年库龄的烟类存货余额偏高，主要系珠海口岸在 2022 年度部分时间通关受限，导致存货去化进度减缓所致。

2) 酒类

单位：万元

库龄	2024年6月30日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	存货余额	跌价准备	存货余额	跌价准备	存货余额	跌价准备
1年以内	21,362.95	-	32,605.34	-	17,930.44	-

库龄	2024年6月30日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	存货余额	跌价准备	存货余额	跌价准备	存货余额	跌价准备
1-2年	7,891.79	-	1,965.23	-	2,517.94	11.22
2-3年	705.95	-	317.61	0.16	1,359.74	62.91
3年以上	888.93	60.72	1,903.83	944.57	3,249.67	1,392.56
合计	30,849.63	60.72	36,792.01	944.73	25,057.80	1,466.69

报告期各期末，酒类产品存货的库龄基本处于1年以内。2022年末，2年以上库龄的酒类存货余额偏高，主要系珠海口岸在2020-2022年度部分时间通关受限，导致存货去化进度减缓所致。2024年6月末，1-2年库龄的酒类存货余额增加，主要系珠免国际2023年上半年根据经营计划，储备白兰地等部分畅销产品。

3) 香化类

单位：万元

库龄	2024年6月30日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	存货余额	跌价准备	存货余额	跌价准备	存货余额	跌价准备
1年以内	25,063.84	-	13,398.70	-	3,122.09	-
1-2年	426.11	-	200.66	0.17	742.51	-
2-3年	88.14	5.58	71.60	10.02	17.88	-
3年以上	8.22	0.20	0.17	0.07	15.93	0.07
合计	25,586.31	5.78	13,671.12	10.25	3,898.40	0.07

报告期各期末，香化类产品存货的库龄基本处于1年以内。2022年末，1-2年库龄的香化类存货余额偏高，主要系度珠海口岸在2022年度部分时间通关受限，导致存货去化进度减缓所致。

综上，第一，免税门店及其对应仓库的存货分布结构合理，与免税门店销售收入分布结构相符；第二，免税集团存货主要系烟、酒和香化商品，其存货库龄基本处于1年以内，报告期内库龄分布与实际经营情况相符；第三，免税集团于资产负债表日，结合各类商品属性和库龄预估其可变现净值，符合实际经营情况，且计提存货跌价准备的方式符合企业会计准则的规定。因此，免税集团报告期各期末存货跌价准备计提充分。

四、核查意见

- 1、报告期内，免税集团前五大供应商及对应采购金额的变动具有商业合理性，行业内其他公司亦存在相似情况；
- 2、报告期内，香化产品采购金额大幅增长系正常业务经营需要，具有合理性；
- 3、报告期各期末，免税集团的存货均为库存商品，存货金额增长具有合理商业背景，免税集团报告期各期末存货跌价准备计提充分。

通合伙)



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

二〇二四年十二月三日