证券代码:600185 股票简称:格力地产 编号:临2015-024
可转债代码:110030 可转债简称:格力转债

格力地产 GREE REAL ESTATE

格力地产股份有限公司2015年度非公开发行股票预案

二〇一五年四月

公司声明

1、公司及董事会全体成员保证本预案内容真实、准确、完整,并确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2、本次非公开发行股票完成后,公司经营与收益的变化,由公司自行负责;因本次非公开发行股票引致的投资风险,由投资者自行负责。

3、本预案是公司董事会对本次非公开发行股票的说明,任何与之不一致的声明均属不实陈述。

4、本预案所述事项并不代表审批机关对于本次非公开发行股票相关事项的实质性判断、确认、批准或核准。本预案所述本次非公开发行股票相关事项的生效和完成尚待取得公司股东大会和有关审批机关的批准或核准。

5、投资者如有任何疑问,应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

重大事项提示

1、本次非公开发行股票的相关事项已经公司第五届董事会第三十一次会议审议通过。本次非公开发行股票相关事项尚需获得国有资产监督管理部门批复和公司股东大会审议通过。根据《公司法》、《证券法》以及《上市公司证券发行管理办法》等相关中国法律、法规和规范性文件(以下合称“法律法规”)的规定,本次非公开发行股票需要获得中国证监会等证券监管部门核准。

2、本次非公开发行的发行对象为不超过十家特定对象。发行对象范围为:证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司、合格境外机构投资者以及其他合法投资者。基金管理公司以其管理的2只以上基金认购的,视为一个发行对象;信托投资公司作为发行对象,只能以自有资金认购。所有发行对象均以人民币现金方式认购本次非公开发行的股票。

在第五届董事会第三十一次会议决议公告后,至本次非公开发行工作结束之前,若监管部门对非公开发行股票认购对象的数量上限进行调整,则本次非公开发行认购对象的数量上限相应调整为届时监管部门规定的非公开发行股票认购对象的数量上限。

3、本次非公开发行股票的定价基准日为公司第五届董事会第三十一次会议决议公告日。本次非公开发行股票发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价(定价基准日前20个交易日股票交易均价=定价基准日前20个交易日股票交易总额/定价基准日前20个交易日股票交易总量)的90%,即本次非公开发行价格不低于24.37元/股。最终发行价格将在公司取得中国证监会关于本次发行的核准批文后,按照《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定,根据竞价结果由公司董事会与保荐机构(主承销商)协商确定。公司在定价基准日至发行日期间如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,将对发行底价进行相应调整。

4、本次非公开发行的股票数量合计不超过246,204,349股(含246,204,349股),拟募集资金总额不超过600,000.00万元(含600,000.00万元)。公司在定价基准日至发行日期间如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,将对发行数量进行相应调整。最终发行数量将提请公司股东大会授权董事会与保荐机构(主承销商)协商确定。

5、根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的规定,公司进一步完善了公司利润分配政策,相关情况详见“第四节 公司的利润分配政策的制定和执行情况”。

6、本次非公开发行尚需获得国有资产监督管理部门批准、公司股东大会审议通过、中国证监会核准等。

释 义

除非文义另有所指,下列简称具有如下含义:

格力地产、发行人、上市公司或公司	指	格力地产股份有限公司
控股股东、格力集团	指	珠海格力集团有限公司,曾用名:珠海格力集团公司
实际控制人、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
国有股权无偿划转	指	公司实际控制人珠海市国资委通过无偿划转方式将格力集团持有的公司51.94%股份注入珠海市国资委新设立的全资子公司珠海投资控股有限公司
海投公司、新控股股东	指	珠海投资控股有限公司,国有股权无偿划转完成后的公司控股股东
海控金融	指	珠海海控金融服务有限公司
广东省国资委	指	广东省人民政府国有资产监督管理委员会
公司股东大会	指	格力地产股份有限公司股东大会
公司董事会	指	格力地产股份有限公司董事会
公司监事会	指	格力地产股份有限公司监事会
公司章程	指	格力地产股份有限公司章程
报告期、最近三年及一期	指	2012年、2013年、2014年及2015年1-3月
发行、本次发行、本次非公开发行	指	格力地产股份有限公司2015年度非公开发行股票之行为
本预案	指	格力地产股份有限公司2015年度非公开发行股票预案
定价基准日		2015年4月28日,公司第五届董事会第三十一次会议决议公告日
《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》
《管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
元	指	人民币元

注:本预案数值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。

第一节 本次非公开发行股票方案概要

一、本次非公开发行的背景和目的

(一)本次非公开发行的背景

1、全面深化国资国企改革,助力公司转型发展

2013年11月12日,党的十八届三中全会通过了《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》,对深化国资国企改革做出了总体部署,指出了不断增强国有经济活力、控制力、影响力,积极发展混合所有制经济,建立长效激励约束机制等改革的具体目标和方向。2014年5月8日,国务院下发《关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》,提出了推动混合所有制经济发展,完善现代企业制度和公司治理结构,完善上市公司股权激励制度等意见。

2014年8月17日,中共广东省委广东省人民政府下发《关于全面深化国有企业改革的意见》,通过市场手段,优化资产配置,以交叉持股、产业链延伸、设立合资公司等方式,推动国资系统、企业集团内部资源整合,打造优势产业板块和重点领域。

目前,公司51.94%的国有股份无偿划转至海投公司事项已收到国务院国有资产监督管理委员会《关于无偿划转珠海格力集团有限公司所持格力地产股份有限公司全部股份有关问题的批复》(国资产权[2015]141号)。受益于国企改革,公司房地产业、海洋经济产业、口岸经济产业、现代服务业四大板块有望进入快速发展期。

2、横琴自由贸易试验区的建立,进一步强化珠海的区位优势

珠海拥有经济特区的先发优势,具有较好的政治和政策基础。珠海与澳门山水相连,与香港隔海相望,相距仅36海里,与大珠三角其他中心城市同样距离很近;此外,珠海位于南方大江西江主干道的河口位置,也是西江流域通往海洋的门户。随着“泛珠三角”经济合作不断加强,粤港澳合作不断深入,珠江口西岸的发展步伐加快,港珠澳大桥等一批大型基础设施的加快推进与建成,珠海区位优势将不断增强,在区域合作中也将扮演更加重要的角色。珠海丰富的沿海口岸、临海海空、江海汇融等自然资源,使海港、空港、陆港“三驾马车”并驾齐驱,是其它地区难以复制的核心优势,蕴含着未来发展的广阔前景。2015年4月20日,根据《国务院关于印发中国(广东)自由贸易试验区总体方案的通知》(国发[2015]18号),中国(广东)自由贸易试验区建立,战略定位为依托港澳、服务内地、面向世界,将自贸试验区建设成为粤港澳深度合作示范区、21世纪海上丝绸之路重要枢纽和全国新一轮改革开放先行地。珠海横琴新区为中国(广东)自由贸易试验区三个片区之一,重点发展旅游休闲健康、商务金融服务、文化科教和高新技术等产业,建设文化教育开放先导区和国际商务服务休闲旅游基地,打造促进澳门经济适度多元发展新载体。

公司作为珠海市国资委下属的重要上市平台,将充分利用珠海的区位优势通过一系列的投融资行为来实现公司的发展布局。

3、港珠澳大桥将构建三地同城化、一体化

除港口、机场外,港珠澳大桥、广珠铁路、广珠城际轻轨等一系列重要交通基础设施正在兴建或已建成。未来,珠海将形成以“一桥双港”(一桥为港珠澳大桥、双港为海港和空港)为龙头、“八纵六横”为骨架、“两铁一网”(两铁为广珠铁路、广珠城际轻轨,一网为西江水运骨干航道网)为支撑的综合交通体系,其中,最为重要的是即将于2017年通车的港珠澳大桥将珠海到香港的陆路距离缩短了150公里,珠海成为连接香港、澳门和珠三角西翼的重要交通节点。

4、“一带一路”之海上丝绸之路加速海洋经济增长

珠海拥有领海基线内海域面积约6,000平方公里,海洋面积、岛屿数、海岸线长度均位居珠江三角洲地区之最。珠海有大小岛屿146个,有“百岛之市”之称;海洋旅游、海洋生物、海洋可再生能源等资源类型众多、特色鲜明。《广东省海洋经济发展“十二五”规划》、《珠海市海洋经济发展“十二五”规划》等规划的出台,为广东省创建国家级海洋生态文明示范区、珠海市建设海洋经济强市提供了良好的政策环境。同时,珠海已在海洋综合开发与管理中积累了丰富的经验,具有进一步转变发展方式和提升核心竞争力的巨大潜力,也为珠海实现海洋经济跨越式发展提供了有利条件和坚实基础。根据《珠海市海洋经济发展“十二五”规划》,珠海发展定位为粤港澳海洋经济合作先行区:以合作、创新和服务为主题,充分发挥毗邻港澳的优势,依托横琴新区、万山区,推进与港澳的紧密合作、融合发展,逐步建设成为带动珠三角、服务粤港澳的海洋经济合作先行区;同时,发展定位为广东海岛综合开发试验区:深入实施科技兴海政策,结合国家层面的政策优势,先行先试,加快海岛基础设施建设,创新无居民海岛整岛开发模式,推进旅游资源、海洋生物资源、海洋能资源的综合开发,打造广东海岛综合开发试验区。

珠海将培育壮大“三岛群”,即万山-桂山岛群、外伶仃岛群、担杆-佳蓬岛群,“三岛群”是珠海市海洋开发利用的前沿阵地。

5、公司战略转型的需要

经过多年的行业经营和市场深耕,并充分利用珠海独特的区位优势、海洋和生态资源优势,公司已形成全新的房地产业、海洋经济产业、口岸经济产业和现代服务业四大板块协同发展的产业格局,“建筑城市,健康生活”的企业理念已经形成。公司的发展布局,契合珠海构建“三高一特”现代产业体系、推动城市绿色发展的规划。

(二)本次非公开发行的目的

面对国企改革、自贸区、港珠澳大桥、21世纪海上丝绸之路提供的历史性机遇,公司将充分利用珠海独特的区位优势和生态、海洋资源优势以及前期的产业布局,加快海洋经济产业、口岸经济产业和现代服务业三大板块的发展步伐,具体业务包括海岸开发、渔港、生态农业、休闲旅游、金融、互联网等。公司拟通过本次发行加大对前述三大板块的投资,并借助互联网、金融及电商平台对各板块进行串联,从而形成业务团环和良性循环。

通过本次非公开发行,公司将进一步拓宽融资渠道,公司的资产规模增大,资金实力增强,资产和负债结构得到优化,本次非公开发行有利于增强公司的抗风险能力和持续经营能力,有利于公司在加快相关业务发展的同时为股东带来更大回报。

二、发行股票的种类和面值

本次非公开发行的股票种类为境内上市人民币普通股(A股),每股面值为人民币1.00元。

三、发行方式和发行时间

本次发行采用向特定对象非公开发行的方式,在获得中国证监会核准后的有效期内选择适当时机向特定对象发行。

四、发行数量

本次非公开发行的股票数量合计不超过246,204,349股(含246,204,349股),公司在定价基准日至发行日期间如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,将对发行股票数量进行相应调整。最终发行数量将提请公司股东大会授权董事会与保荐机构(主承销商)协商确定。

五、发行对象

本次非公开发行的发行对象为不超过十家特定对象。

发行对象范围为:证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司、合格境外机构投资者及其他合法投资者。基金管理公司以其管理的2只以上基金认购的,视为一个发行对象;信托投资公司作为发行对象的,只能以自有资金认购。在上述范围内,公司在取得中国证监会等证券监管部门关于本次发行的核准批文后,将按照《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定以竞价方式确定具体的发行对象。

在第五届董事会第三十一次会议决议公告后,至本次非公开发行工作结束之前,若监管部门对非公开发行股票认购对象的数量上限进行调整,则本次非公开发行认购对象的数量上限相应调整为届时监管部门规定的非公开发行股票认购对象的数量上限。

六、认购方式

所有发行对象均以现金方式认购本次非公开发行的股票。

七、发行价格及定价原则

本次非公开发行股票的定价基准日为公司第五届董事会第三十一次会议决议公告日。本次非公开发行股票发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价(定价基准日前20个交易日股票交易均价=定价基准日前20个交易日股票交易总额/定价基准日前20个交易日股票交易总量)的90%,即本次非公开发行价格不低于24.37元/股。最终发行价格将在公司取得中国证监会关于本次发行的核准批文后,按照《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定,根据竞价结果由公司董事会与保荐机构(主承销商)协商确定。公司在定价基准日至发行日期间如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,将对发行底价进行相应调整。

八、限售期

特定对象认购的股份,自本次发行结束之日起十二个月内不得转让。

九、未分配利润的安排

在本次非公开发行股票完成后,为兼顾新老股东的利益,由公司新老股东共享本次非公开发行前的滚存未分配利润。

十、上市地点

在限售期满后,本次非公开发行的股票将申请在上海证券交易所上市交易。

十一、募集资金用途

本次非公开发行拟募集资金总额不超过600,000.00万元(含600,000.00万元),扣除发行费用后的募集资金将投向以下项目:

单位:亿元

序号	项目名称	项目预计总投资	拟使用募集资金额
1	香洲港区综合整治工程	20.00	10.00
2	珠海洪湾中心渔港工程	12.13	8.00
3	珠海格力海岸游艇会工程	4.38	3.00
4	海岛综合开发项目	23.54	6.00
5	竹洲水乡水利风景区核心区开发项目	12.19	10.00
6	珠海海控金融服务有限公司增资项目	9.50	5.00
7	偿还银行贷款	18.00	18.00
	合计	99.74	60.00

如果本次非公开发行实际募集资金净额不能满足上述项目的资金需要,公司将利用自筹资金解决不足部分。在不改变募投项目的前提下,公司董事会可根据项目的实际需求,对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。

本次非公开发行募集资金到位之前,公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入,并在募集资金到位之后按照相关法规规定的程序予以置换。

十二、本次非公开发行股票决议有效期

本次非公开发行股票决议的有效期为发行方案提交公司股东大会审议通过之日起12个月。

十三、本次非公开发行是否构成关联交易

本次发行而向符合中国证监会规定的机构投资者以及其他符合法律法规的投资者,本次发行不构成关联交易。

十四、本次发行是否导致公司控制权发生变化

截至本预案公告日,公司的控股股东为格力集团,其直接持有公司股份数量为30,000.00万股,占公司总股本的比例为51.94%;格力集团为珠海市国资委的全资子公司,珠海市国资委为公司实际控制人。

格力集团于2015年1月12日与海投公司签署《国有产权无偿划转协议书》。根据该协议,格力集团将其持有的本公司30,000.00万股无限售流通A股(占本公司总股本的51.94%)无偿划转至珠海市国资委下属全资公司海投公司。股权无偿划转完成后,格力集团将不再持有公司股份,海投公司将持有公司51.94%的股份并成为公司新控股股东,公司实际控制人仍为珠海市国资委。国有股权无偿划转事项已经国务院国有资产监督管理委员会《关于无偿划转珠海格力集团有限公司所持格力地产股份有限公司全部股份有关问题的批复》(国资产权[2015]141号)批准。截至本预案公告日,国有股权无偿划转事项尚未完成。

按照本次非公开发行的发行数量上限测算,本次非公开发行完成后,珠海市国资委间接持有的股份占公司总股本的比例将不低于36.42%,珠海市国资委仍处于实际控制人地位。因此,本次非公开发行不会导致公司的控制权发生变化。

十五、本次发行方案已经取得有关主管部门批准的情况以及尚需呈报批准的程序

本次非公开发行方案已于2015年4月27日经公司第五届董事会第三十一次会议审议通过。

本次发行尚需获得国有资产监督管理部门批准、公司股东大会审议通过、中国证监会核准等。

第二节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

一、本次募集资金投资计划

公司本次发行拟向特定投资者非公开发行不超过246,204,349股人民币普通股,募集资金总额不超过600,000.00万元,募集资金扣除发行费用后用于如下项目:

单位:亿元

序号	项目名称	项目预计总投资	拟使用募集资金额
1	香洲港区综合整治工程	20.00	10.00
2	珠海洪湾中心渔港工程	12.13	8.00
3	珠海格力海岸游艇会工程	4.38	3.00
4	海岛综合开发项目	23.54	6.00
5	竹洲水乡水利风景区核心区开发项目	12.19	10.00
6	珠海海控金融服务有限公司增资项目	9.50	5.00
7	偿还银行贷款	18.00	18.00
	合计	99.74	60.00

公司上述募投项目,依托公司现有的海岸、海岛、海域及口岸资源,以“海控”品牌及互联网金融、电子商务为纽带,充分利用公司前期产业布局的资源和先发优势,打造“大海洋、大金融、大健康”的产业集群,助力公司发展实现新的飞跃。

若本次非公开发行扣除发行费用后的实际募集资金少于募集资金拟投入总额,公司将根据实际募集资金净额,按照项目的轻重缓急等情况,调整并最终决定募集资金投入的优先顺序及各项目的具体投资额等使用安排,募集资金不足部分由公司自筹资金解决。

在本次非公开发行募集资金到位之前,公司可根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入,并在募集资金到位之后按照相关法规规定的程序予以置换。

二、本次募集资金投资项目基本情况

(一)香洲港区综合整治工程

1、项目背景

珠海作为广东省的海洋大市,拥有优越的地缘与资源优势,是珠江口渔业与货物交易的主要集散地之一,常年有近7,000艘大小渔船需在珠海市内各渔港靠泊、补给,已导致香洲、湾仔等主要渔港超负荷运作。特别是香洲渔港,地处珠海市城区中心情侣路的海湾上,高峰期停泊大小渔船达800艘以上,对周围水质、空气已造成较大污染,与城市整体形象极不协调。同时香洲渔港基础设施条件差,缺少规范的水产品交易市场、冷藏制冰厂、供水供油等基本设施,已无法满足现代化渔港的要求。

随着珠海城市社会经济快速发展,国务院2003年批复的《珠海市2001-2020年城市总体规划》中,已将珠海市香洲情侣路(包括香洲渔港)规划为旅游区域,加上“一院二馆”项目的顺利推进,香洲渔港的搬迁势在必行。这是推进“蓝色珠海,科学崛起”战略步伐的重要举措,也是城市产业升级发展的必然选择。

2、投资项目基本情况

香洲港区综合整治工程的建设地点位于珠海市香洲区,野狸岛西北侧,项目毗邻正在建设的珠海歌剧院,项目陆域面积约37万平方米,包括项目范围内所有的建筑、码头等子项工程。总建筑面积为29,850.00平方米,主要建筑物包括游艇俱乐部(约700个泊位)及配套、滨海渔村、公园配套商业及设施、地下停车场等。项目建设主体为公司全资孙公司珠海香湾码头发展有限公司。

本项目的建设主要满足香洲渔港搬迁后城市建设的景观要求,解决原渔港搬迁后遗留的港容港貌和城市发展不协调的问题,以及为后期西侧区域的规划建设创造良好的基础条件,香洲渔港经改建后将打造成集爱情主题公园、香洲客运码头、城市地景公园、城市运动公园、水上活动中心、民俗渔村和湿地七大功能区于一体的多功能地带,能够为居民及游客提供丰富多元的休闲、娱乐和亲水空间。

项目总投资200,000.00万元,其中土建投资198,300.00万元,设备投资1,700.00万元。

3、经济评价

本项目建后将为居民及游客提供丰富多元的休闲、娱乐和亲水空间,香洲港区将成为珠海重要的城市名片和休闲娱乐中心。本项目的主要收入来源为游艇泊位租售、停车场出租、商业建筑租售、水上活动中心经营等。

项目全部投资税前财务内部收益率为18.69%,投资回收期为6.38年,项目经济效益良好。

4、项目进展、土地、项目报批事项情况

香洲港区综合整治工程已取得《广东省企业基本建设投资项目备案证》(备案项目编号:140402543120120)、《海域使用权证书》(国海证2015C44040200733号)、海洋环评批复(珠海夜水函(2015)26号)等相关文件。

5、项目必要性及可行性

(1)贯彻落实《珠三角地区改革发展规划纲要(2008-2020)》,加快珠海市城市旅游发展步伐,带动地区经济发展

《珠海市关于贯彻落实<珠江三角洲地区改革发展规划纲要(2008-2020年)>实施意见》提出要“增强珠海休闲度假、商务会展的吸引力。加快西部田园风光、红树林、水松林、游艇休闲等旅游项目的开发,增强海岛观光、生态旅游、休闲度假、商务会展等特色旅游产品的吸引力,实现珠海旅游由过境地向区域组合型目的地、由观光地向度假地的转变”。

《珠海市旅游发展总体规划》规划珠海将建设成为我国重要的旅游经济强市、具可持续竞争力的(城市型)旅游目的地,旅游业将成为珠海的主导产业和未来的重点支柱产业。

自然景观与历史人文并蓄的旅游资源,面向大海、毗邻港澳的区位环境,优美宜居的生态环境,便捷的交通环境为珠海现代旅游业加快发展奠定了坚实基础。同时,近年来一系列事关珠海长远发展的重大国家战略深入实施,更为珠海现代旅游业的提速、提质发展注入了新动力。随着横琴新区开发、港珠澳大桥建设以及长隆国际海洋度假区、海泉湾二期、东澳岛伶仃海岸、国际马戏节等一批重点旅游项目的加快推进,珠海旅游业迎来了前所未有的发展机遇。

香洲渔港的搬迁改造,将在珠海市东部滨海地区形成优良的滨海景观区,为人们提供休闲、娱乐和亲水空间,促进当地旅游业的发展,为珠海市城市旅游发展创造优越的硬件环境。

(2)改善城市中心区滨水景观,打造城市新地标,提升珠海市城市形象

地处珠海城区中心的香洲渔港是珠江口渔业和货物交易的主要集散地之一,可同时停泊渔船1,000多艘,年进出港船达4万多艘次。香洲渔港后方为珠海市城市中心区域,也是珠海东部海岸沿线开发强度最大的区域。多年以来,渔港对周边城市的发展及居民生活产生了一定的负面影响。2014年珠海市政府工作报告明确提出提高城市宜居水平,推进香洲渔港等改造建设和综合开发项目的实施。

香洲渔港于2014年下半年按计划陆续搬迁,搬迁之后的渔港将进行全面的功能升级,整体打造成为由各具特色的片区组成的珠海公园,区域内规划建设的项目有博物馆、歌剧院、公园、渔人码头、游艇码头、游艇会所及客运码头等,未来香洲渔港区将成为珠海的文化中心和旅游中心,未来将作为珠海的窗口展示其世界级文化中心以及21世纪的宜居城市的风采。香洲渔港的搬迁改造是改善城市中心区滨水景观,是加快珠海市城市旅游发展步伐,打造新的城市地标的客观需要。

(3)满足城市景观要求,加快珠海市城市旅游发展步伐,带动地区经济发展

根据《珠海香洲港详细规划》,香洲港将打造成为珠海新的世界级公园、滨海文化明珠,通过珠海公园、珠海大剧院等项目的实施带动,提升香洲地区城市滨海界面。规划区域北部主要为滨水文化及休闲娱乐,南部渔村将集中体现珠海的风貌遗产,集中体现珠海作为滨海城市的独特生活方式。同时规划区域将建设客运码头、游艇码头以及游艇会所,为市民及游客提供往返于周边岛屿及香洲港的独特体验。

(4)发展游艇产业,逐步打造珠海游艇生活圈

《珠海市游艇产业规划》提出以游艇消费带动旅游发展,整合游艇消费规划布点和现有旅游资源,使珠海市成为游艇消费业兴盛的滨海城市。香洲港区综合整治工程将建设拥有700个游艇泊位,与珠海格力海岸游艇会工程沿情侣路一线形成呼应,有利于逐步打造和完善珠海游艇生活圈。

(二)珠海洪湾中心渔港工程

1、项目背景

珠海香洲渔港的基础设施条件已无法满足现代化渔港的要求,同时,国务院2003年批复的《珠海市2001-2020年城市总体规划》中,已将珠海市香洲情侣路(包括香洲渔港)规划为旅游区域,因此,香洲渔港的搬迁势在必行。

作为广东省的海洋大市,发展现代化海洋渔业经济是珠海市重要的经济发展目标。为进一步促进珠海市发展成珠江口重要的外海及远洋捕捞补给基地及渔业集散基地,提高渔港生产能力和运作效率,满足现代化海洋渔业经济发展的需要,进一步完善珠海市渔港渔船避风、渔产品交易及物流、休闲渔业等功能,需要加快推进珠海新渔港的建设。

遵循珠海城市搬迁规划以及适应港口吞吐量发展需要,新渔港选址于洪湾片区,位于中心城区与西部地区的结合部,目前洪湾建材码头西北侧、挂锭角山东南侧,磨刀门水道与马骝洲水道交汇处,其建设将与渔区小城镇建设结合起来,发展成为综合性的渔业基地。

2、投资项目基本情况

珠海洪湾中心渔港工程以渔港建设为核心,构建集渔船避风、后勤补给、船舶修造、国际化水产品交易、水产品精深加工、冷链储藏配送、物流运输、海洋渔业文化、海洋科技研发、休闲旅游度假等多个产业结合于一体的现代化中心渔港经济区。同时,基于公司“海控金融”、“海控易购app”的互联网平台,洪湾中心渔港建成后,将为公司择机拓展海产品O2O交易模式,打造现代化交易平台,为商户及消费者提供便捷高效的电商渠道,延伸珠海海洋渔业经济产业链,提供得天独厚的条件。工程建设主体为公司全资孙公司珠海洪湾中心渔港发展有限公司。

工程建设规模为总占地72万平方米,其中挖入式港池约40万平方米,陆域32万平方米。新建渔业码头岸线716.2米,预留岸线1,891.6米。港池内泊位采用紧密型布置,在港池内北侧518.9米的海岸线上,共布置了4个200HP渔船泊位和4个600HP渔船泊位用于卸鱼,2个600HP渔船泊位及1个200HP渔船泊位用于供冰,3个200HP物资泊位用于物资补给。在港池东侧的197.3米海岸线上,共布置2个600HP物资泊位用于物资补给,2个渔政泊位用于渔政执法。港池内航道宽度为90米。

珠海洪湾中心渔港工程的开工建设,有助于提升珠海市渔港的配套功能和建港水平,扩大和完善珠海市渔港码头服务能力,推进渔业生产及港口休闲产业的发展,建立规模化、现代化的渔港经济区,提升港口服务水平,保障渔业生产安全,创造地区新的经济增长点,意义重大。

项目总投资121,337.00万元,其中土建投资119,687.00万元,设备投资1,650.00万元。

3、经济评价

洪湾中心渔港将成为集渔船避风、后勤补给、船舶修造、水产品精深加工、冷链储藏配送、物流运输、国际化水产品交易、渔人码头、海洋休闲旅游度假等多产业于一体的现代化中心渔港经济区。本项目主要收入包括船舶港务费、停泊费、交易管理费、供水供冰费、水产品加工收入、维修服务费,以及渔港商业设施、渔人码头等的经营收益等。

项目全部投资税前财务内部收益率为9.17%,投资回收期为10.61年,项目经济效益良好。

4、项目进展、土地、项目报批事项情况

珠海洪湾中心渔港工程已取得《珠海市企业基本建设投资项目备案证》(备案项目编号:130402472210349)、临时用地手续、环评批复(珠香环建书(2014)18号)、航道通航批复(粤航道(2014)348号)等相关文件。

5、项目必要性及可行性

(1)符合区域经济发展规划,促进珠海市海洋渔业发展

广东省具有发展海洋经济具有良好的区位条件。根据《广东省现代渔业发展“十二五”规划》,广东省将发展可持续的海洋捕捞业,着力保护渔业资源,严格控制近海捕捞强度,积极发展远洋渔业,壮大远洋渔业总体装备规模,发展壮大公海大洋性渔业。到“十二五”期末,广东省渔业经济总产值达到2,500亿元,年均增长85%;水产品总产量达到860万吨,年均增长35%。

珠海市海岸线长,海域面积大,市属海域范围内的万山渔场是广东省海域最大的渔场,也是我国目前资源保护较好,产业比较稳定的近海渔场之一。但目前珠海市的渔港基础建设落后,配套措施不健全,严重影响了珠海市海洋渔业经济的发展。

洪湾中心渔港工程的建设将重点提升渔港基础设施及其配套功能,建设现代化中心渔港经济区,可为地区海洋渔业经济的发展提供必备的基础设施,将海洋渔业经济由传统零散粗放型发展成为规模化、现代化的产业,是促进地区现代化海洋渔业经济发展的需要,有利于实现珠海发展现代化海洋渔业经济的目标。

(2)适应珠海市城市功能布局调整、加快城市化建设

根据市政建设规划,香洲渔港是只有水域没有陆域的渔港,渔港生存和发展的基础条件已经逐步弱化。同时,《珠海市城市总体规划(2001-2020年)》中,珠海市政府已明确将香洲情侣路(包括香洲渔港)规划为旅游区域。因此,香洲渔港搬迁至洪湾是珠海市城市总体规划发展的客观要求。

珠海洪湾中心渔港工程位居中心城区与西部地区的结合部洪湾片区,位于目前洪湾建材码头西北侧、挂锭角山东南侧,磨刀门水道与马骝洲水道交汇处,其建设将与渔区小城镇建设结合起来,发展成为综合性的渔业基地。同时,洪湾渔港的建设,将吸引广东省和周边地区的渔船进港进行渔货交易和补给,带动港口周边的陆域开发,促进渔港城镇的建设,拉动整个地区养殖产业、加工业和服务行业等的发展,进一步促进渔港渔业生产和城镇建设的步伐,对加快珠海市的城市化建设起到促进作用。

(3)打造“渔人码头中心”,推动珠海市休闲渔业旅游产业发展

休闲渔业是现代渔业的重要组成部分和发展方向,对于扶持沿海渔民转产转业和增加渔民收入、优化渔业产业结构与促进渔业生产力的发展、培育新的经济增长点及繁荣渔区经济等方面都将发挥极其重要的作用。《广东省现代渔业发展“十二五”规划》提出“建立健全休闲渔业管理制度,结合各地资源特色,进一步拓展渔业文化内涵,培育一批上规模的休闲渔业龙头企业,建成形式多样的区域特色休闲渔业带……发挥广州、深圳、中山、东莞、江门、珠海等地的休闲渔业资源优势,在珠三角城郊及沿海区域,发展以滨海旅游、休闲垂钓、观赏渔业等为主要内涵的休闲渔业,打造不同类型的休闲渔业文化品牌。”

珠海洪湾中心渔港拟发展成为滨海旅游和休闲渔业为一体的产业基地,通过“渔人码头中心”的建设,打造具渔家特色的滨海旅游休闲度假区,做大做强珠海市滨海旅游业,把渔港建设与滨海旅游业建设有机地结合起来,进一步丰富珠海市海洋旅游业的内容,提升珠海市洪湾中心渔港品位,使港区成为集生产、贸易、加工、物流、餐饮、旅游等功能配套于一体的现代化中心渔港经济区,实现休闲旅游经济的全面发展,进而促进地方经济的发展。

(4)提高珠海市渔业防灾减灾能力

受全球气候变化等因素影响,近几年台风、风暴潮、洪涝等自然灾害总体呈数量增多、程度增强、影响增大的趋势,对渔民生命财产安全和渔业生产安全造成的直接影响和威胁日益严重。珠海市地处台风多发地区,每年4-11月为台风影响期,6-9月为台风盛行期。

为有效保障人民群众生命财产安全、确保渔区社会和谐稳定,迫切需要加大渔港投资力度、加快建设步伐,提高防灾减灾的能力。珠海洪湾中心渔港工程的建设,有利于增强渔港综合功能,形成30万平方米以上满足50年一遇有效波高小于1米的避风锚地,能够满足自身及部分附近地区渔船防台避风的要求,极大地提升珠海市渔业的防灾减灾的能力,保障地区渔民生命财产的安全。

(三)珠海格力海岸游艇会工程

1、项目背景

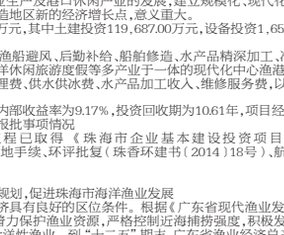
《珠三角改革发展规划纲要(2008-2020)》将珠海市定位为珠江口西岸核心城市,在此背景下,珠海市委市政府提出建设“珠三角西岸龙头城市、生态文明新特区、科学发展示范城市”的发展新目标,努力将珠海建设成为宜居、宜业的生态城市。

珠海格力海岸游艇会工程位于唐家湾新城东部海岸、情侣北路南段。根据《珠海市唐家湾地区分区规划调整(2008-2020)》规划,唐家湾区由国家高新技术产业开发区、大学园区、淇澳岛生态旅游区和石坑山总部经济区组成。珠海格力房产有限公司通过规划建设一系列大型高档配套服务设施,打造高等学府、高尚住宅、高尚娱乐集聚地,建设海景住宅区,并致力建设成为珠海市滨海旅游社区的形象标杆。通过建设大型游艇码头、热带风情园林、瞰海会所、幼儿园以及后续滨海风情商业街等优越配套设施,以及引进央企和世界500强企业,发展总部经济,并依托港珠澳大桥人工岛的建设开展游艇休闲旅游服务。

2、投资项目基本情况

珠海格力海岸游艇会工程拟选址于珠海市唐家湾新城东部海岸、情侣北路南段,珠海格力海岸地产项目外侧的滨海岸线,由公司全资子公司珠海格力房产有限公司开发建设。

本项目依托唐家湾镇丰厚的历史文化资源、先进的科教资源和良好的生态资源以及淇澳岛旅游资源,利用近岸的海岛形态、天然或人工形成的避风港湾及海湾,在大很湾、唐家湾、大塱湾、唐家港及淇澳岛南芒湾共规划游艇休闲港口岸线五段。其中,依托唐家湾镇文化旅游资源及城市化进程的推进,利用唐家湾开阔的水域,规划发展公共需求型游艇港,兼顾发展住宅配套型游艇港,可利用湾内岸线长约5,000米,水域面积约100万平方米,可发展30-200英尺的游艇泊位。工程的建设符合《珠海市游艇港口岸线专项规划》。



本工程建设规模为183个40-100英尺游艇泊位,防波堤、航道、引桥、水工平台、提升机平台及相关配套设施。其中防波堤总长1,354.4米,1#防波堤长度为462.4米,2#防波堤长度为680.6米,3#防波堤长度为211.4米,疏浚工程量为47.8万立方米。

工程总投资为43,764.90万元。

3、经济评价

本项目主要收入包括游艇会经营收入(会籍费用、综合服务费等)、休闲海上观光服务及其他收入等。

本项目全部投资税前财务内部收益率为15.68%,投资回收期为5.25年,项目经济效益良好。

4、项目进展、土地、项目报批事项情况

珠海格力海岸游艇会工程已取得《广东省企业基本建设投资项目备案证》(备案证号:130400729010302)、航道通航批复(粤航道(2014)110号)、环评批复(珠高环建(2014)87号)等相关报批文件。

5、项目必要性及可行性

(1)完善珠海市游艇休闲设施建设,逐步打造珠海游艇生活圈

珠海城市环境具有显著的海洋特征,素有“百岛之市”的美誉,是珠江三角洲沿海城市中海洋范围积和海岛面积最大、海(岛)岸线最长的城市,具有发展海洋经济得天独厚的条件。同时,珠海所处的珠江三角洲地区是我国经济最活跃的地区之一,人均GDP已达到世界中等发达国家水平,良好的社会经济环境为珠海市发展游艇经济提供了必需的市场基础。

《珠海市游艇产业规划》提出以游艇消费带动旅游发展,整合游艇消费规划布点和现有旅游资源,使珠海市成为游艇消费业兴盛的滨海城市。珠海市已具备了发展游艇经济的初步条件,游艇休闲产业现已具有一定的社会经济基础,具有潜在的消费群体,但目前游艇休闲产业还处于起步