上市地:上海证券交易所　证券代码:600185　证券简称:格力地产

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)摘要

项目	交易对方
发行股份及支付现金购买资产	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
募集配套资金	通用技术集团投资管理有限公司

独立财务顾问:中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

二〇二〇年十月

上市公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本报告书及其摘要内容的真实、准确、完整,对本报告书及其摘要内容的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

全体董事、监事、高级管理人员承诺,如本次交易因涉嫌所提供或者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之前,将暂停转让其在上市公司拥有权益的股份,并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交格力地产董事会,由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定;未在两个交易日内提交锁定申请的,授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份和账户信息并申请锁定;董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份和账户信息的,授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节,本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

本公司法定代表人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书及其摘要中财务会计信息真实、准确、完整。

本报告书及其摘要所述本次交易相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准和核准。审批机关对于本次交易相关事项所做的任何决定或意见,均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次交易完成后,本公司经营与收益的变化,由本公司自行负责;因本次交易引致的投资风险,由投资者自行负责。投资者在评价公司本次交易时,除本报告书内容以及与本报告书同时披露的相关文件外,还应认真地考虑本报告书披露的各项风险因素。投资者若对本报告书及其摘要存在任何疑问,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。

交易对方声明

本次发行股份及支付现金购买资产和本次募集配套资金的交易对方已出具承诺函,将及时向上市公司提供本次交易的相关信息,并保证其所提供信息的真实、准确、完整,保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏;如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,给上市公司或者投资者造成损失的,交易对方将依法承担赔偿责任。

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,将暂停转让其在上市公司拥有权益的股份。

证券服务机构声明

本次交易的独立财务顾问中信证券股份有限公司、法律顾问北京市嘉源律师事务所、审计机构致同会计师事务所(特殊普通合伙)以及资产评估机构中联资产评估集团有限公司承诺所出具与本次交易的相关文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如本次交易的申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,相关证券服务机构未能勤勉尽责的,将承担连带赔偿责任。

释义

在本报告书摘要中,除非另有说明,以下简称和术语具有如下含义:

报告书、本报告书、重组报告书	指	《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)》
摘要、本报告书摘要	指	《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)摘要》
格力地产、公司、本公司、上市公司	指	格力地产股份有限公司
海投公司、控股股东	指	珠海投资控股有限公司,格力地产控股股东
免税集团、标的公司	指	珠海市免税企业集团有限公司
交易标的、标的资产	指	珠海市免税企业集团有限公司100%股权
珠海市国资委、实际控制人	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会,格力地产实际控制人
城建集团	指	珠海城市建设集团有限公司
华发集团	指	珠海华发集团有限公司
华发建设	指	珠海华发城市之心建设控股有限公司
玖思投资	指	珠海玖思投资有限公司
鑫圆投资	指	珠海鑫圆投资有限公司
交易对方	指	珠海市国资委、城建集团
本次交易、本次重组、本次重大资产重组	指	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事项
本次发行股份及支付现金购买资产、发行股份及支付现金购买资产	指	格力地产股份有限公司发行股份及支付现金购买免税集团100%股权
本次募集配套资金、募集配套资金	指	格力地产向通用技术集团投资管理有限公司非公开发行股份募集配套资金
通用投资、发行对象、认购方	指	通用技术集团投资管理有限公司
通用技术集团	指	中国通用技术(集团)控股有限责任公司
交易对价	指	格力地产收购免税集团100%股权的交易作价
定价基准日	指	格力地产第七届董事会第九次会议决议公告日
审计基准日	指	2020年6月30日
评估基准日	指	2020年3月31日
报告期、最近两年及一期	指	2018年度、2019年度和2020年1-6月
最近三年一期	指	2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-6月
中信证券、独立财务顾问	指	中信证券股份有限公司
嘉源律师、法律顾问	指	北京市嘉源律师事务所
致同会计师、审计机构	指	致同会计师事务所(特殊普通合伙)
中联评估、资产评估机构、评估机构	指	中联资产评估集团有限公司
中国中免	指	中国旅游集团中免股份有限公司
中免公司	指	中国免税品(集团)有限责任公司
海免公司	指	海南省免税品有限公司
日上中国	指	日上免税行(中国)有限公司
日上上海	指	日上免税行(上海)有限公司
珠海中免	指	珠海市中免免税品有限责任公司
闸口公司	指	珠海市闸口免税商业有限责任公司
天津珠免	指	天津珠免商业有限公司
珠免海南	指	免税集团(海南)免税品有限公司
珠免横琴	指	免税集团(珠海横琴)商业有限公司
恒超发展	指	恒超发展有限公司
外币公司	指	珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司
海天国际贸易	指	珠海海天国际贸易展览集团有限公司
国贸广场公司	指	珠海国贸购物广场有限公司
大鹏贸易	指	珠海经济特区大鹏贸易有限公司
新恒基	指	珠海市新恒基发展有限公司
汇真商务	指	珠海汇真商务有限责任公司
大鹏仓储物流	指	珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司
《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》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《实施细则》	指	《上市公司非公开发行股票实施细则》
《若干问题的规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《公司章程》	指	《格力地产股份有限公司章程(2019年1月修订版)》
《准则第26号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号—上市公司重大资产重组》
《128号文》	指	《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》
《财务顾问办法》	指	《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》
《暂行规定》	指	《关于加强与上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
并购重组委	指	中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
上交所、交易所、证券交易所	指	上海证券交易所
登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
海关总署	指	中华人民共和国海关总署
税务总局	指	国家税务总局
国家旅游局	指	中华人民共和国国家旅游局
交割日	指	交易对方向格力地产交付标的资产的日期,具体以标的资产工商变更登记完成之日为准
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
境外法律意见书	指	由罗国贵律师事务所于出具的关于发行人在香港的子公司恒超发展有限公司及香港法律的相关事项的法律意见书、由澳门STA-LAWYERS律师事务所出具的关于发行人在澳门的子公司珠海免税(澳门)一人有限公司及澳门法律的相关事项的法律意见书及其补充法律意见书、由澳门STA-LAWYERS律师事务所出具的关于发行人在澳门的子公司珠盈免税有限公司及澳门法律的相关事项的法律意见书及其补充法律意见书
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

本报告书摘要所引用的财务数据和财务指标,如无特殊说明,指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。

本报告书摘要中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异,这些差异是由于四舍五入造成的。

重大事项提示

特别提醒投资者认真阅读本报告书全文,并特别注意下列事项:

一、本次交易方案概述

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以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%股份无偿划转至免税集团。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、本次交易构成重大资产重组、关联交易

(一)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:

单位:万元

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。

(二)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。

三、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。

四、交易标的的估值及定价情况

本次交易的标的资产为免税集团100%股权。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,模拟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。

五、本次交易支付方式、募集配套资金安排

(一)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、城建集团发行股份及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

本次发行股份及支付现金购买资产的具体情况如下:

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,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。

(二)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。

本次交易中,发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提,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。如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。

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。

1、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。

2、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。

3、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。

4、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%。

(下转B262版)

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%股权认购上市公司发行股份,本次收购相关事项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收购人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)。

若收购人及其一致行动人成功以免税集团股权认购上市公司所发行股份,珠海市国资委将直接和间接持有格力地产股份合计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),触发要约收购义务。根据《上市公司收购管理办法》第六十三条的规定,经上市公司股东大会非关联股东批准,投资者取得上市公司向其发行的新股,导致其在该公司拥有权益的股份超过该公司已发行股份的30%,投资者承诺3年内不转让本次向其发行的新股,且公司股东大会同意投资者免于发出要约,投资者可以免于发出要约。收购人及其一致行动人已承诺通过本次交易认购取得的上市公司股份自该等股份发行结束之日起36个月内不得转让,收购人及其一致行动人免于以要约方式收购上市公司股份的相关议案尚需上市公司股东大会审议,经上市公司股东大会审议通过后,收购人及其一致行动人可以免于发出要约。

五、本次收购是根据本报告书摘要所载明的资料进行的。除收购人及其一致行动人所聘请的专业机构外,没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告书摘要中列载的信息和对本报告书摘要做出任何解释或者说明。

六、收购人及其一致行动人承诺本报告书摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

释义

本报告书摘要中,除非另有所指,下列词语具有如下含义:

格力地产、上市公司、公司	指	格力地产股份有限公司
本报告书摘要	指	格力地产股份有限公司收购报告书摘要
海投公司	指	珠海投资控股有限公司,格力地产控股股东
玖思投资	指	珠海玖思投资有限公司
免税集团、标的公司	指	珠海市免税企业集团有限公司
交易标的、标的资产	指	珠海市免税企业集团有限公司100%股权
珠海市国资委、实际控制人、收购人	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会,格力地产实际控制人
城建集团、一致行动人	指	珠海城市建设集团有限公司
各方、交易各方	指	指格力地产、珠海市国资委、城建集团
华发集团	指	珠海华发集团有限公司,城建集团控股股东
收购人及其一致行动人	指	珠海市国资委及其一致行动人城建集团
通用投资	指	通用技术集团投资管理有限公司
通用技术集团	指	中国通用技术(集团)控股有限责任公司
本次收购、本次交易	指	珠海市国资委、城建集团以其持有的免税集团100%股权认购上市公司所发行股份并取得现金对价
本次发行股份及支付现金购买资产、发行股份及支付现金购买资产、本次发行	指	格力地产股份有限公司发行股份及支付现金购买免税集团100%股权
交易对价	指	格力地产收购免税集团100%股权的交易价格
定价基准日	指	格力地产第七届董事会第九次会议决议公告日
发行股份及支付现金购买资产协议	指	珠海市国资委、城建集团与格力地产签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》
业绩承诺补偿协议	指	珠海市国资委、城建集团与格力地产签署的《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业绩承诺补偿协议》
最近三年	指	2017年、2018年、2019年
财务顾问、招商证券	指	招商证券股份有限公司
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》
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《公司章程》	指	《格力地产股份有限公司章程(2019年1月修订版)》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
中登公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注:本报告书摘要列出的数据可能因四舍五入原因与根据本报告书摘要中所列示的相关单项数据直接相加之和在尾数上略有差异。

第一节 收购人及其一致行动人介绍

一、收购人基本情况

(一)珠海市国资委基本情况

本次收购的收购人为珠海市国资委,其基本情况如下:

名称	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
负责人	李丛山
统一社会信用代码	11440400719245578R
类型	机关法人
地址	广东省珠海市香洲区香洲梅华东路362号

珠海市国资委为珠海市政府直属特设机构,珠海市人民政府授权珠海市国资委代表国家履行出资人职责,珠海市国资委具体监管珠海市属企业国有资产。

最近五年内,珠海市国资委未受过行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

(二)收购人主要负责人基本情况

截至本报告书摘要签署日,珠海市国资委的主要负责人基本情况如下::

姓名	曾用名	职务	性别	国籍	长期居住地	其他国家或地区居留权
李丛山	无	主任	男	中国	广东珠海	无

最近五年内,上述人员未受过行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

(三)收购人的管理关系

珠海市国资委为珠海市政府直属特设机构,珠海市人民政府授权珠海市国资委代表国家履行出资人职责,其管理关系如下图所示:

珠海市人民政府
珠海市人民政府国有资产监督管理委员会

(四)收购人主要控股及参股企业情况

截至2020年6月30日,珠海市国资委主要参控股子公司情况如下:

序号	企业名称	注册资本(万元)	持股比例	经营范围
1	珠海港控股集团有限公司	351,940	100%	港口及其配套设施的建设、经营、管理,项目投资。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
2	珠海交通集团有限公司	264,100	100%	交通基础设施的投资、融资、开发建设、经营管理;汽油、柴油、润滑油的批发、零售;商业批发、零售;广告设计、制作、发布及代理;互联网和相关服务、软件和信息技术服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
3	珠海市联基控股有限公司	120,000	100%	资产经营;实业投资与开发。根据《珠海经济特区商事登记条例》,经营范围不属登记事项。以下经营范围信息由商事主体提供,该商事主体对信息的真实性、合法性负责:(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
4	珠海华发集团有限公司	111,978.97	100%	房地产开发经营(凭资质证书经营),房屋出租,轻工业品、黑金属等商品的出口和轻工业品、仪器仪表等商品的进口(具体按粤经贸进字[1993]254号文经营),保税仓储业务(按海关批准项目),转口贸易(按粤经贸进字[1993]256号文经营);建筑材料,五金,工艺美术品,服装,纺织品的批发、零售;项目投资及投资管理。
5	珠海格力集团有限公司	80,000	100%	章程记载的经营范围:家用电力器具制造;公共设施和市政设施投资建设及运营管理;酒店投资、建设和运营管理;国有资产经营、投资、管理;国有资产优化配置和资本运营;国有产权转让、租赁;企业管理、策划、服务;国有资产收益管理;商务服务(不含许可经营项目)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
6	珠海水务环境控股集团有限公司	64,900	100%	主营:原水及自来水的生产、供应、监测;污水及其他水的处理、利用、监测;水库、给排水市政设施投资与管理;水利及供排水设施工程建筑;管道工程建筑及设备安装;给水排水市政工程设计、咨询、监理和代建;二次供水服务;水生态治理;固体废物和危险废物治理;环境卫生管理;兼营:大气污染治理、土壤修复;水处理技术开发、更新改造、咨询服务;水处理药剂开发、生产和销售;物流服务,仓储服务(不含危险品仓储),仪器仪表、建筑五金、水暖器材、建筑材料、金属构件、通用零部件批发及零售;物业租赁管理;海岛旅游。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
7	珠海城发投资控股有限公司	56,000	100%	无(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
8	珠海市农业投资控股集团有限公司	50,000	100%	章程记载的经营范围:资本运作,资产管理,项目投资与经营管理,土地与物业租赁;农业及其关联产业的项目投资,经营管理;农业基础建设等业务;农、林、牧、禽、渔业的生产,加工,收购,仓储,物流,销售及配送业务;种子,化肥,农药等农用物资专营业务;冷冻,鲜活等农产品进出口贸易;农业观光旅游;船舶制造与维修,海洋工程,海洋捕捞与水产养殖;渔需品供应。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
9	珠海九洲控股集团有限公司	50,000	100%	旅游业、交通运输业的投资和投资管理;项目投资;房地产开发(取得资质证后方可经营);自有物业出租;停车服务。以下项目限分支机构经营:客运站经营,住宿服务,中餐制售,酒、烟、日用百货的零售,棋牌,健身。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
10	珠海投资控股有限公司	35,000	100%	(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
11	珠海市珠光集团控股有限公司	15,000	100%	资产经营、实业投资与开发。
12	珠海公共交通运输集团有限公司	13,866.10	100%	对交通运输行业的投资及投资管理;批发零售汽车零部件、摩托车零部件、仪器仪表、五金交电、化工产品(不含危险化学品)、百货、国产汽车(不含小轿车)、国产摩托车;设计、制作、发布和代理国内外各类广告;物业管理,物业租赁,物业代理,房地产咨询;信息管理系统研发、销售;电子产品研发、销售;社会经济信息咨询。
13	广东省珠海经济特区工业发展总公司	4,846	100%	纺织品、轻工业品等商品的进出口业务(具体按经贸部[92]外经贸管体审证字第A19052号文经营)委托、代理上述进出口业务,开展补偿贸易和转口贸易。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
14	珠海航展有限公司	9,731.64	100%	按珠海市市政规划要求,在已取得土地使用权的土地上,兴建国际航空航天展览场所及其配套设施;承办国际航空航天展览会和各类展览活动;商务服务、技术咨询。
15	珠海市铁路有限公司	3,000	100%	对广珠(澳)铁路及配套设施建设的投资。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
16	珠海保安集团有限公司	2,000	100%	保安服务;设计、安装、保养、维修安全技术防范设施工程和保安装置;安全防范咨询;印章刻制;防盗、防火、报警等安全设备器材的销售;安全风险评估。
17	珠海科技创业投资有限公司	100,000	90%	投资、私募股权基金管理、资产管理、产业园区建设及运营、物业管理、技术服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
18	珠海市免税企业集团有限公司	50,000	77%	商业批发零售;免税烟草制品在海关监管区内经营;酒类的批发;食品的批发兼零售;工艺美术品的批发、零售;在珠海市免税商场内设计、制作、发布国内外各类广告。根据《珠海经济特区商事登记条例》,经营范围不属登记事项。以上经营范围信息由商事主体提供,该商事主体对信息的真实性、合法性负责:(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
19	珠海航空有限公司	25,000	40%	航空运输(具体按民航运企字第025号经营许可证核准的范围执行)(许可证有效期至2012年10月25日);按珠海市外经委批复开展进出口业务(具体商品按珠外经字(1998)002号文执行)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

(五)收购人在境内、境外其他上市公司拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份5%的简要情况

除格力地产外,珠海市国资委在境内、境外持有其他上市公司权益的股份达到或超过该公司已发行股份5%的情况如下:

证券简称	证券代码	持股方式	持股比例	经营范围
华发股份	600325.SH	间接持股	27.66%	房地产经营;批发零售、代购代销:建筑材料、金属材料(不含金)、建筑五金、五金工具、电子产品及通信设备(不含移动通信终端设备)、化工原料(不含化学危险品)、五金交电、化工。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
珠海港	000507.SZ	间接持股	29.64%	港口及其配套设施的项目投资;电力项目投资;玻璃纤维制品项目投资;饮料项目投资;化工原料及化工产品项目投资。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
华金资本	000532.SZ	间接持股	40.67%	投资及资产管理;互联网金融;创新产业园区建设及运营;企业管理及咨询;交易平台的投资及运营;微电子、电力电子、环境保护产品的开发、生产及销售;电力生产和电力开发;信息技术、生物工程;新技术、新材料及其产品的开发、生产和销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
欧比特	300053.SZ	间接持股	15.08%	集成电路和计算机软件及硬件产品、人工智能芯片、宇航总线测试系统及产品、智能控制系统及产品、SIP存储器和计算机模块及产品、人工智能算法及产品、宇航飞行器控制系统及产品、微小卫星、卫星星座、卫星大数据、智能图像分析及处理技术产品、移动电话(手机)、可穿戴智能电子产品的研发、生产、测试、销售和技术咨询服务(涉及许可经营的凭许可证经营);卫星遥感技术及对地观测、地理信息系统、地质勘查技术服务、地下管线探测、地下空间探测、测绘服务、城市规划设计、摄影测量、信息系统集成服务、数据处理和运维服务;上述产品同类商品的批发及进出口业务(不涉及国营贸易管理商品,涉及配额、许可证管理商品的,按国家有关规定办理)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
宝鹰股份	002047.SZ	间接持股	22.00%	一般经营项目是:智能系统工程设计、开发与集成、技术咨询;智慧城市项目投资(具体项目另行申报);智能化工程、机电设备安装工程、消防设施工程、幕墙工程、建筑节能技术、服务的方案咨询、规划设计、产品研发、设备提供、安装施工和相关技术服务;智慧建筑及装配式建筑技术研发;物联网系统的技术开发与技术服务;通信工程、通信信息网络系统集成服务;智能家居产品、个性化定制家居和木制品设计及安装;城市与建筑设计、室内外装饰设计及咨询;建筑工程施工(须取得相应的资质证后方可经营);从事货物及技术进出口业务;供应链管理及服务;物联网项目投资(具体项目另行申报)、投资兴办实业(具体项目另行申报)许可经营项目。
长园集团	600525.SZ	间接持股	14.53%	一般经营项目是:与电动汽车相关材料及其他功能材料、智能工厂装备、智能电网设备的研发及销售;塑胶母料的购销;自有物业租赁;投资兴办实业(具体项目另行申报),经营进出口业务(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。许可经营项目是:与电动汽车相关材料及其他功能材料、智能工厂装备、智能电网设备的生产;普通货运。
珠海控股投资	0908.HK	间接持股	47.73%	港航交通(九洲蓝色干线)及蓝色海洋旅游、复合地产及绿色休闲旅游、金融投资及城市公用事业三大板块,拥有海上立体交通、蓝色海洋旅游、绿色生态旅游、酒店建设与运营、主题公园经营管理和高端旅游地产开发的人才、品牌以及地缘优势,是珠海市在香港及海外的重要资本营运平台。
庄臣控股	1955.HK	间接持股	42.83%	楼宇清洁服务、公园及康乐中心清洁服务、街道清洁服务、院校清洁服务及其他清洁服务。
华金国际资本	0982.HK	间接持股	36.88%	酒店经营、酒店管理、酒店顾问及会展服务,金融服务,财经印刷服务,物业管理业务。
维业股份	300621.SZ	间接持股	29.99%	建筑装饰工程设计与施工,建筑材料、装饰材料的购销;建筑幕墙专项设计与施工;机电设备安装工程、消防设施工程、建筑智能化工程的施工;自有物业的租赁和管理。
通裕重工	300185.SZ	间接持股	5.00%	大型锻件坯料、电渣锭、锻件、管模、数控机床、通用机械非标准设备制造、销售;货物及技术进出口业务;铸件、焊接件、桥式起重机、门式起重机、压力容器、非标成套核电设备设计、制造、销售;钢结构工程专业承包。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
科华生物	002022.SZ	间接持股	18.62%	生化试剂、临床诊断试剂、医疗器械、兽用针剂、生化试剂检验用具、基因工程药物、微生物环保产品的研究、生产、经营、自有设备租赁及相关的技术服务,从事货物进出口及技术进出口业务。(但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外)
日海智能	002313.SZ	间接持股	16.67%	研发、销售通信配套设备(包括但不限于配线设备、光器件和网络机柜等产品)、无线通信设备、移动通信系统天线及基站附件(包含但不限于基站、室分、美化天线和馈线附件、无源器件等产品);数据中心的机房机柜、数据通信设备、微型DC柜、数据中心微模块系统、数据处理业务、数据处理技术、开发网络集成系统、系统集成服务、数据中心解决方案和配套产品的相关集成、研发设计、生产、销售与技术咨询和售后服务及安装服务、建设、运维;灯杆、智慧路灯、广播通信铁塔及桅杆系列产品、高低压成套开关电器设备;通信电源、电源产品及配电设备相关产品(包含但不限于一体化电源、不间断电源系统(UPS)、电源分配单元(PDU)等)、节能系列产品、能源柜;空调设备设计、研发与销售(包括但不限于工业空调、机房精密空调设备、基站空调设备、通讯机柜空调设备);BBU机柜(包括但不限于BBU一体化集中机柜、BBU节能机柜和5G BBU机柜等产品)及相关配套设备的研发、生产、销售与技术咨询和服务、售后服务及安装服务;监控系统设计开发、生产和销售服务(包括但不限于动力环境监控系统、智能监控采集处理服务(器)系统);通信测试设备和通信施工工具、通用电子电力产品、新能源电动汽车充电类系统设备及配套设备(含硬件及软件产品)、自动切换开关及监控通讯系统、精密设备环境控制系统及配件、智能门禁和安防系统的产品和软件的应用、无线传感产品、无线通讯装置和智能门锁,并从事上述产品的工程服务及精密设备的集成、维修、维护和调试(生产仅限分公司经营);锂电池(包含但不限于通信电池、储能电池等)、蓄电池(包含但不限于铅酸电池等)以及BMS系统的设计开发、销售;物联网云信息计算、物联网整合应用、物联网解决方案系统集成及销售、物联网集成项目的建设及运维;移动互联网网络平台、新网络媒体、电子商务系统平台技术开发、网站、网页,许可经营项目是:通信配套设备(包括但不限于配线设备、光器件和网络机柜等产品)、无线通信设备、移动通信系统天线及基站附件(包含但不限于基站、室分、美化天线和馈线附件、无源器件等产品)、数据通信设备、数据中心解决方案的配套产品及相关集成、灯杆、智慧路灯、广播通信铁塔及桅杆系列产品、高低压成套开关电器设备、通信电源及配电设备、节能系列产品、通信测试设备和通信施工工具、通用电子电力产品、新能源电动汽车充电类系统设备及配套设备(含硬件及软件产品)、自动切换开关及监控通讯系统、精密设备环境控制系统及配件、智能门禁和安防系统的产品和软件的应用、无线传感产品、无线通讯装置和智能门锁的生产,并从事上述产品的工程服务及精密设备的集成、维修、维护和调试(生产仅限观澜分公司经营);云端数据存储服务、数据备份服务、数据处理、数据分析;云计算服务和灾备服务。

(六)收购人直接持股5%以上的银行、信托公司、证券公司、保险公司、财务公司等其他金融机构的简要情况

截至2020年6月30日,珠海市国资委未直接持有、控制银行、信托公司、证券公司、保险公司等其他金融机构5%以上股权。

二、一致行动人基本情况

(一)城建集团基本情况

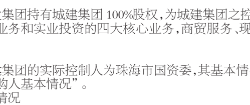
本次收购的一致行动人为珠海城市建设集团有限公司,其基本情况如下:

名称	珠海城市建设集团有限公司
法定代表人	郭凌勇
统一社会信用代码	91440400726513016A
注册资本	370,443万元人民币
成立日期	2001年1月15日
企业类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
注册地址	珠海市香洲区人民西路635号18楼
经营范围	城市基础设施及市政公用项目投资、融资、建设、运营、管理任务;资产经营和资本运作;实施项目投资和管理、资产收益管理、产权监管、资产重组和经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二)城建集团股权结构及控制关系

1、股权结构

截至本报告书摘要签署日,城建集团与控股股东、实际控制人间的股权控制关系如下:



2、控股股东及实际控制人基本情况

(1)城建集团的控股股东

截至本报告书摘要签署日,华发集团持有城建集团100%股权,为城建集团之控股股东。华发集团是珠海市国资委直属的以城市运营、房产开发、金融业务和实业投资的四大核心业务,商贸服务、现代服务等多种产业并举发展的综合性企业集团。

(2)城建集团的实际控制人

截至本报告书摘要签署日,城建集团的实际控制人为珠海市国资委,其基本情况详见本报告书摘要"第一节 收购人及其一致行动人介绍"之"一、收购人基本情况"。

3、城建集团主要参控股子公司情况

截至2020年6月30日,城建集团主要参控股子公司情况如下表所示:

序号	企业名称	注册资本	持股比例	经营范围
1	珠海城建智慧能源有限公司	20,000万元	城建集团持股100%	智慧能源信息系统开发、建设与维护;充电站及停车场的建设、经营、管理、维护;电力、热力、冷气的销售及批发;分布式电源建设及运维;数据服务;合同能源管理服务;节能工程、节能产品开发及节能解决方案;配电网建设及运维;电力工程设计、开发及运维;电务托管服务;自动化及通信工程的建设及运维;碳排放及LNG业务;智慧能源建设及其他相关服务;太阳能等级多晶硅研发、生产和销售;单晶硅用化工原料的研发、生产和销售;金属硅、高纯度硅料的销售。
2	珠海市鑫晟建设工程有限公司	10,000万元	城建集团持股100%	工程施工总承包;房屋建筑工程施工;市政公用工程施工;建筑装饰工程施工;钢结构工程专业承包;古建筑工程专业承包;园林绿化工程服务;地基与基础工程专业承包;土石方工程服务;机电设备安装工程专业承包;机械设备租赁。
3	广东城智科技有限公司	10,000万元	城建集团持股100%	科技产业投资;电子科技、计算机软硬件项目设计与开发;信息技术服务与技术咨询;计算机系统集成与网络工程、移动互联、物联、云技术;企业信息化;新媒体设计、开发与运维;电子商务;商业批发零售;企业策划,市场营销策划,会展服务;市场信息咨询与调查;安防产品的研发、生产与销售,安防工程的设计与施工;安全工程的设计、评估、咨询、维护和系统集成;电子产品的设计、开发、批发、零售、安装及相关技术服务;信息系统安全测评、安全防范及相关技术咨询服务;绿色建筑、能耗监测和建筑节能的咨询、设计与施工;地理信息系统与互联网地图的咨询、服务与系统集成;增值电信业务。
4	珠海城建节能科技有限公司	1,000万元	城建集团持股30%;广东城智持股70%	节能产品和节能技术的研发;照明器材、灯具及软件的研发、批发、零售。
5	珠海城建投资开发有限公司	1,380万元	城建集团持股100%	旅游项目开发;项目投资;市政基础设施投资、建设;工程建设项目管理、房地产开发、物业管理(以上三项取得资质证后方可经营);商业批发、零售(不含许可经营项目)。
6	珠海城建地产开发有限公司	1,000万元	城建集团持股100%	房地产开发,建设工程设计,园林绿化设计(以上凭资质证经营);市政基础设施的投资、建设;组织会议及展览服务;市政、公路养护工程(以上各项经登记机关核定为准)。
7	珠海城建海韵资产经营管理有限公司	500万元	城建集团持股100%	商业地产项目的咨询、策划、经营与管理等;物业租赁;物业代理;物业管理(凭资质证经营);以自有资产开展的实业投资;商务服务(不含许可经营项目);清洁服务;园林绿化;设计、制作、发布、代理国内外各种广告;文化活动策划;会议、展览服务、百货、批发、零售业务。
8	珠海城建市政建设有限公司	500万元	城建集团持股100%	市政道路、桥梁工程等基础设施的建设及管理;园林绿化工程;公园设施的开发、建设、养护、管理;公园室外游乐项目开发、建设、经营管理;市政工程、园林建筑;雕塑;园林绿化植物的栽培、销售;园林绿化技术咨询;自有物业租赁及管理;公园停车场经营、管理等。

注:上表中"广东城智"指广东城智科技有限公司。

2、城建集团之控股股东华发集团控制的重要子公司情况

截至2020年6月30日,华发集团控制的重要子公司情况如下表所示:

序号	企业名称	持股比例或拥有权益比例	主要业务
1	珠海华发综合发展有限公司	80.61%	停车场经营,商铺出租,汽车租赁;物业管理(凭资质证经营);实业投资;会展服务;营销策划;市政工程配套服务、绿化工程(以上项目须取得资质证后方可经营),广告设计、制作、发布及代理,广告位出租;商业服务(不含许可经营项目)
2	珠海华发实业股份有限公司	27.65%	房地产经营;批发零售、代购代销:建筑材料、金属材料(不含金)、建筑五金、五金工具、电子产品及通信设备(不含移动通信终端设备)、化工原料(不含化学危险品)、五金交电、化工
3	珠海华发投资控股集团有限公司(原名为"珠海华发投资控股有限公司")	91.80%	投资与资产管理
4	香港华发投资控股有限公司	100.00%	股权投资管理,大宗商品贸易及相关供应链管理配套服务
5	珠海华发集团财务有限公司	92.28%	(一)对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务;(二)协助成员单位实现交易款项的收付;(三)经批准的保险代理业务;(四)对成员单位提供担保;(五)办理成员单位之间的委托贷款及委托投资;(六)对成员单位办理票据承兑与贴现;(七)办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计;(八)吸收成员单位的存款;(九)对成员单位办理贷款及融资租赁;(十)从事同业拆借;(十一)承销成员单位的企业债券;(十二)有价证券投资;(十三)经中国银行业监督管理委员会批准的其他金融业务。
6	珠海华发商贸控股有限公司	84.49%	煤炭、煤炭制品批发,石油、石油制品批发(含成品油、非成品油),金属及金属矿批发,非金属矿、非金属矿制品批发(国际专营专控类除外),建材批发,废旧金属批发,化工产品批发(含危险化学品,凭资质证书经营),白银制品批发,黄金制品批发,电子产品批发,五金产品批发,机械设备批发,通讯设备批发,谷物、豆及薯类批发,食糖批发,米、面制品及食用油批发,第一、二类医疗器械批发,渔业产品批发,文具用品批发;供应链管理服务;进出口业务;通用仓储(不含危险品仓储);项目投资;建筑装饰和装修;建筑安装;园林绿化工程施工;管道和设备安装,智能化安装;企业管理咨询。
7	珠海华发城市运营投资控股有限公司	77.79%	项目投资;停车场建设(凭资质证经营)
8	珠海铧创投资管理有限公司	91.81%	以自有资金进行项目投资、投资管理、实业投资;项目投资引进信息咨询、消费品信息咨询、财务顾问、创业投资、投资咨询。
9	华金证券股份有限公司	72.54%	证券经纪,证券投资咨询,与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问,证券自营,证券承销与保荐,代销金融产品,证券资产管理,融资融券,证券投资基金销售,为期货公司提供中间介绍业务
10	珠海华发实体产业投资控股有限公司	100.00%	创业投资、股权投资、资产管理及基金管理,实体产业投资并购、运营管理,高新技术产业园区、孵化器开发运营,公共服务基础设施运营管理,商务综合管理服务,企业管理及咨询。
11	珠海华发文教旅游产业发展有限公司	100.00%	文化、教育、旅游产业投资与运营管控。
12	珠海华发现代服务投资控股有限公司	80.61%	一般项目:市场营销策划;会议及展览服务;非居住房地产租赁;餐饮管理;酒店管理;劳务服务(不含劳务派遣);社会经济咨询服务;以自有资金从事投资活动;广告设计、代理;广告制作;广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位);信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);体育赛事策划;体育竞赛组织;组织体育表演活动;票务代理服务;组织文化艺术交流活动;文艺创作;艺术品代理;从事语言能力、艺术、体育、科技等培训的营利性民办培训服务机构(除面向中小学生开展的学科类、语言类文化教育培训);从事艺术培训的营利性民办培训机构(除面向中小学生开展的学科类、语言类文化教育培训);从事体育培训的营利性民办培训机构(除面向中小学生开展的学科类、语言类文化教育培训);企业形象策划;品牌管理;项目策划与公关服务;摄像及视频制作服务;图文设计制作;数字内容制作服务(不含出版发行);平面设计;工程管理服务;体育中介代理服务;销售代理;影视美术道具置景服务;旅客票务代理;工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外);工艺美术品及收藏品批发(象牙及其制品除外);专业设计服务;工业设计服务;信息技术咨询服务;单位后勤管理服务;法律咨询(不包括律师事务所业务);商务代理代办服务;工商登记代理代办;软件开发;互联网数据服务;软件销售;贸易经纪。

(三)城建集团最近三年的主营业务及财务状况

城建集团的业务范围涵盖智慧城市投资建设与运营、土地一级开发及房地产开发、城市轨道交通投资建设与运营、市政基础设施投资建设、城市资源综合投资经营等。

城建集团近三年主要财务数据(合并报表口径)见下表:

单位:万元

项目	2019年12月31日/2019年度	2018年12月31日/2018年度	2017年12月31日/2017年度
资产总额	1,459,283.85	1,368,345.82	1,313,257.54
负债总额	229,105.60	174,239.17	138,017.81
所有者权益	1,230,178.25	1,194,106.65	1,175,239.73
营业收入	59,430.89	46,110.46	51,402.30
营业利润	32,121.92	10,858.68	16,286.47
利润总额	32,382.54	10,338.74	9,801.59
净利润	30,542.26	9,493.17	9,118.13
净资产收益率	2.48%	0.80%	0.78%
资产负债率	15.70%	12.73%	10.51%

注1:2017-2019年度财务数据已经审计,且2017年财务数据系期后追溯调整后数据;

注2:净资产收益率=净利润/净资产;

注3:资产负债率=负债总额/资产总额。

(四)城建集团的董事、监事、高级管理人员情况

截至本报告书摘要签署日,城建集团的董事、监事、高级管理人员情况如下表所示:

序号	姓名	职务	性别	国籍	长期居住地	其他国家或地区居留权
1	郭凌勇	董事长	男	中国	广东珠海	无
2	张宏勇	党委书记、总经理	男	中国	广东珠海	无
3	陈伟	常务副总经理	男	中国	广东珠海	无
4	吴江	董事	男	中国	广东珠海	无
5	谢辉	董事	男	中国	广东珠海	无
6	郭桂钦	董事	男	中国	广东珠海	无
7	许可	董事	男	中国	广东珠海	无
8	罗彬	董事	男	中国	广东珠海	无
9	金亮	董事	男	中国	广东珠海	无
10	张岸力	监事会主席、兼审计部总监	男	中国	广东珠海	无
11	刘锦易	副总经理	男	中国	广东珠海	无
12	陈旋	副总经理	男	中国	广东珠海	无
13	袁华生	副总经理	男	中国	广东珠海	无
14	李向东	副总经理	男	中国	广东珠海	无
15	金智勇	首席财务官、兼财务部总监	男	中国	广东珠海	无
16	陈洁	综合办负责人、监事、工会副主席	女	中国	广东珠海	无

(五)城建集团及其董事、监事、高级管理人员在最近五年内的行政处罚、刑事处罚、重大民事诉讼或仲裁事项

城建集团及其董事、监事、高级管理人员最近5年内未受到任何与证券市场有关的行政、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大诉讼或仲裁。

(六)城建集团及其控股股东在境内、境外其他上市公司拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份5%的情况

截至2020年6月30日,除格力地产外,城建集团在境内、境外不存在持有其他上市公司权益的股份达到或超过该公司已发行股份5%的情况。

(下转B263版)