

---

中央创新区（南区）综合开发项目  
合作推介书

金华金开城市更新发展有限公司

2021年1月

---

# 目录

第一部分 项目情况介绍 .....	2
一、项目位置及规划指标 .....	2
二、项目合作内容及模式 .....	2
三、项目合作期限 .....	3
四、项目总投资估算 .....	3
五、运作方式 .....	5
六、回报机制 .....	6
七、金开城发的权利 .....	10
八、项目开发计划 .....	11
第二部分 测试内容 .....	13
一、社会资本基本情况及片区综合开发项目业绩情况 .....	13
二、土地整理投资出资情况 .....	14
三、项目公司注册资本和股权比例设置 .....	15
四、项目投融资结构 .....	16
五、土地兜底 .....	17
六、商务指标 .....	18
七、回报机制 .....	19
八、片区综合开发时序 .....	20
九、城市运营服务 .....	21
十、其他意见和建议 .....	22

---

## 致函

### 致潜在社会资本：

为进一步加快“中央创新区（南区）综合开发项目”（以下简称“本项目”）的实施进度，保证本项目获得社会资本的充分响应，特邀请潜在社会资本进行市场测试：

1.本次市场测试并非正式采购程序的组成部分，不作为政府方的任何承诺；

2.本次市场测试相关内容，在方案正式定稿之前有可能做修改，对各方均不具有约束力；

3.无论潜在社会资本是否参加市场测试，在后续招标环节将得到同等的对待。

金华金开城市更新发展有限公司

北京大岳咨询有限责任公司

# 第一部分 项目情况介绍

## 一、项目位置及规划指标

中央创新区（南区）综合开发项目位于金华经济技术开发区，合作区域面积共计约 713 公顷，东至双龙南街，南至二环南路，西至金星南街，北至海棠路。



图 1 项目区位图

合作区域内可形成经营性建设用地约【3337】亩，其中住宅用地【1101】亩，商住用地【618】亩，商服用地【847】亩，产业用地【771】亩。用地分布图及规划指标详见附件 1、附件 2。

## 二、项目合作内容及模式

本项目合作内容由 A、B 两部分组成，A 部分内容为项目范围内的规划设计咨询、城市营销服务、土地整理投资、基础设施及公共服务设施建设投资、智慧城市建设投资、城市运营服务（含产业导入）

等，**B 部分内容为金创绿谷超高层建设的建设。**

A 部分采用片区综合开发模式，遵从“区域整体投资建设运营一体化”的开发理念，采用“联合开发、封闭运作”的开发模式，在区域范围内自求平衡，社会资本在项目运作过程中自担风险。A 部分内容由金开城发与社会资本合资成立的项目公司负责具体实施。

**B 部分在金开城发获取金创绿谷商业的前提下，由社会资本负责超高层建设的建设。**

### 三、项目合作期限

本项目合作期自《投资合作协议》签署之日起，至合作双方全部履行完《投资合作协议》项下的权利和义务之日或合作双方的权利和义务全部通过协议完成转让之日为止。本项目合作期限暂定为 10 年，其中建设期 5 年。如提前完成，则合作期提前结束。

### 四、项目总投资估算

A 部分由项目公司负责投资建设，静态总投资约为【125.26】亿元。

表 1 A 部分项目投资构成

序号	费用名称	合计（万元）
<b>1</b>	<b>土地整理费用</b>	<b>681483.08</b>
<b>1.1</b>	<b>征地拆迁费</b>	<b>534938.00</b>
1.1.1	企业征迁补偿	427980.00
1.1.2	城中村拆迁	106958.00
<b>1.2</b>	<b>安置房回购费用</b>	<b>96545.08</b>
<b>1.3</b>	<b>土地指标费</b>	<b>50000.00</b>

序号	费用名称	合计（万元）
<b>2</b>	<b>建安工程费</b>	<b>467303.84</b>
<b>2.1</b>	<b>建筑工程</b>	<b>145833.87</b>
2.1.1	邻里中心	14940.80
2.1.2	学校	64285.00
2.1.3	环卫设施房	600.00
2.1.4	国际会议中心	32150.40
2.1.5	金创绿谷地下空间	33857.67
<b>2.2</b>	<b>道路工程</b>	<b>92698.00</b>
2.2.1	拓宽改造道路工程	49390.00
2.2.2	新建道路工程	43308.00
<b>2.3</b>	<b>绿化工程</b>	<b>13588.00</b>
2.3.1	绿地新建	9854.00
2.3.2	绿地提档	3734.00
<b>2.4</b>	<b>220KV 高压线入地</b>	<b>7200.00</b>
<b>2.5</b>	<b>湖底隧道</b>	<b>125000.00</b>
<b>2.6</b>	<b>天桥及地下通道</b>	<b>5100.00</b>
<b>2.7</b>	<b>智慧城市</b>	<b>77883.97</b>
<b>3</b>	<b>工程建设其他费</b>	<b>58158.59</b>
<b>4</b>	<b>预备费</b>	<b>45671.62</b>
	<b>静态总投资</b>	<b>1252617.13</b>

本项目要求，社会资本确保项目公司在 2021 年 3 月前（或收到金开城发书面通知后 30 日内）向金开城发支付第一笔土地整理投资资金 9 亿元，在 2021 年 8 月前（或收到金开城发书面通知后 30 日内）向金开城发支付第二笔土地整理投资资金 10 亿元。剩余土地整理投资资金根据金开城发的要求按需支付。

**B 部分由金开城发负责投资，社会资本负责建设，静态总投资约为【78.94】亿元。**

表 2 B 部分项目投资构成

序号	费用名称	合计（万元）
<b>1</b>	<b>超高层建筑建安工程费</b>	<b>664828.00</b>
1.1	220 米高办公楼	132139
1.2	200 米高办公楼	119321
1.3	150 米高办公楼	79170
1.4	130 米高办公楼	71435
1.5	100 米高办公楼	262764
<b>2</b>	<b>工程建设其他费</b>	<b>59392.68</b>
<b>3</b>	<b>预备费</b>	<b>65179.86</b>
	<b>静态总投资</b>	<b>789400.54</b>

## 五、运作方式

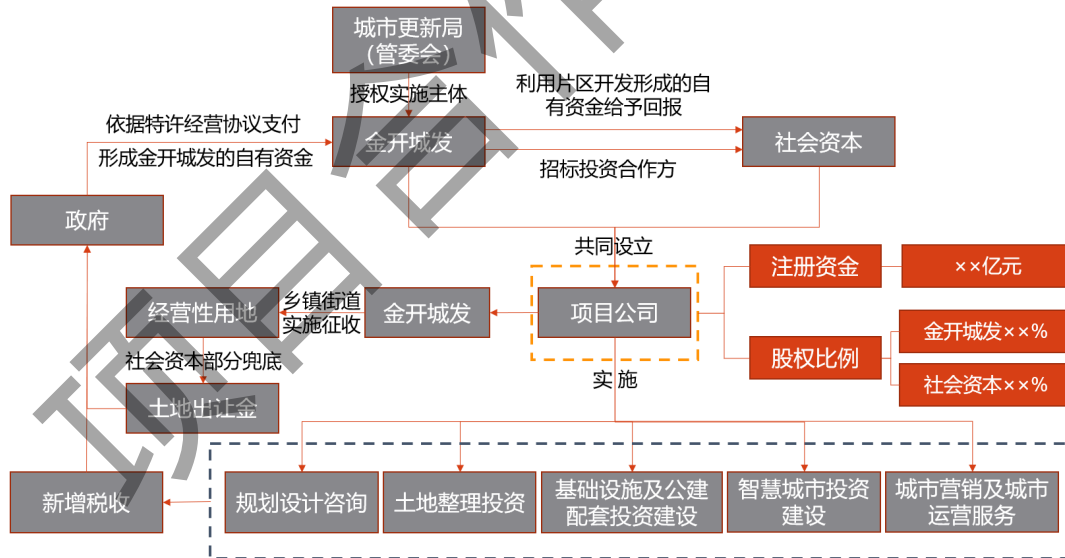


图 2 A 部分运作模式图

鉴于 B 部分内容以金开城发取得商业用地土地使用权为前提，且运作方式为常规商业地产开发逻辑。此处仅介绍 A 部分内容的运作方式。

---

金开城发作为本项目实施主体，通过公开招标的形式选定有经验、有实力的社会资本，作为本项目的投资合作方暨施工方。

双方按一定股权比例成立项目公司( **股权比例及注册资本由社会资本提供方案** )，由项目公司具体负责规划设计咨询、土地整理投资、基础设施及公建配套投资建设、智慧城市投资建设、城市营销及城市运营服务。

项目公司由社会资本主导运营，且作为本项目的立项主体。项目资本金由金开城发与社会资本按股权比例出资，项目债务资金由社会资本确保项目公司筹集到位（含股东借款），金开城发不为项目公司的融资提供任何担保责任。金开城发与社会资本按股权比例参与利润分配。

项目范围内的经营性建设用地出让过程中，社会资本须进行兜底( **兜底范围由社会资本提供方案** )。

金开城发以经营性建设用地出让形成的土地出让收入的区级留存部分的 95%（土地出让收入的 66.4525%）作为支付项目公司投资回报的资金来源。

项目资产、项目设施在竣工验收完成后，项目公司需将其无偿移交给金开城发或其指定机构。

## 六、回报机制

### 1、投资回报

A 部分投资回报主要包括项目投资成本、财务成本、奖励资金和



---

城市运营服务费。

(1) 投资成本。

项目投资成本以跟踪审计单位确认的项目静态总投资为准，主要包括土地整理投资和工程建设投资。项目竣工决算审计报告出具前以跟踪审计单位核定的金额为准，在项目竣工决算审计报告出具后以竣工决算审计报告为准，对已支付和应支付的投资成本进行多退少补（静态）。

1) 土地整理投资：项目公司负责承担项目范围内土地整理投资（涉及城中村拆迁补偿费用、土地指标费、企业征迁费用、安置房回购费用等），项目公司承担的土地整理投资不超过【68.15】亿元。土地整理投资以项目公司实际支付给金开城发的土地整理资金为准。

2) 工程建设投资：指项目公司为本项目建设所发生的，经审计确认的各子项目建筑安装工程费、设备及工器具购置费、工程建设其他费等之和。

其中：建筑安装工程费在施工图预算批复后，按预算审定建筑安装工程费金额 $\times$ (1-建筑安装工程费下浮率【】%)计算确定（由社会资本提供方案）；设备及工器具购置费按预算审定的设备及工器具购置费金额计算确定；规费、税金及安全文明施工措施费等费率不参与下浮。

工程建设其他费包括可竞争工程建设其他费和不可竞争工程建设其他费。可竞争工程建设其他费中的勘察设计费按国家《工程勘察设计收费标准》（计价格[2002]10号）为计价标准计算审核，按预算

---

审定价下浮【】认定（由社会资本提供方案）。不可竞争工程建设其他费中的建设单位管理费按预算审定价确定；其余由项目公司支付的工程建设其他费，相关费用按实际发生额计入投资成本，不参与下浮。

（2）财务成本。

财务成本为项目公司投资成本（包括自有资金及债务资金）的年化投资收益。财务成本按照年化投资收益率和资金实际占用时间计算（年化投资收益率由社会资本提供方案）。土地整理投资的实际占用时间以项目公司支付给金开城发的时间为起点；工程建设投资按月计息，每个月的工程建设投资以当月16日为实际占用时间的起点。

（3）土地兜底奖励资金。

社会资本按要求参与土地出让，参拍的兜底价格为经营性建设用地的出让起始价。土地兜底奖励为项目投资成本的【】%（由社会资本提供方案）。

针对土地兜底，本项目设置两项豁免：

【自动豁免】项目实施过程中，若土地出让形成的自有资金覆盖项目公司投资成本、财务成本和奖励资金，则社会资本的土地兜底义务自动豁免，并不再计算土地兜底奖励。

【主动豁免】项目实施过程中，金开城发有权豁免社会资本的土地兜底义务，并不计算土地兜底奖励。

针对奖励资金，本项目设置扣减项：

若社会资本未按要求兜底，则金开城发有权按应兜未兜土地的建设

---

筑面积的比例扣减项目奖励资金，上限为【】%。

社会资本须将本项目 70%的建筑工程产值和全部税收留在开发区。金开城发有权按照应留未留比例下调奖励资金比例，上限为【】%。

社会资本须将本项目获取的投资利润，通过参与产业投资、固定资产、在建工程、土地使用权和房屋的购买或租赁、设备购置等投资形式（纯居住用地投资除外），深耕开发区，与城市共成长。金开城发有权按照应留未留比例下调奖励资金比例，上限为【】%。

社会资本须推荐并协助金开城发引入一家五星级酒店运营商、一家商业综合体运营商和一家产业园运营商。金开城发有权按照应推荐未推荐情况下调奖励资金比例，上限为【】%。

（4）城市运营服务费。

**城市运营内容（含产业导入）及城市运营服务费由社会资本提供方案。**

**B 部分的下浮率以及支付进度由社会资本提供方案，社会资本须充分考虑本项目建设项目的占比，以及金开城发引入资金的需要。**

## 2、支付机制

每期支付的金额=MIN（截至当期合作区域内累计可支付资金额度-已支付项目公司财务成本、投资成本和奖励资金，截至当期累计应支付项目公司财务成本、投资成本和奖励资金-已支付项目公司财务成本、投资成本和奖励资金）。

以跟踪审计单位核定的投资成本为计核基数，【】支付一次，记

---

账周期为【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。金开城发应在每年的【】月【】日前核算完成上期应付投资回报，并于核算完成后【】天内完成支付，该时间段内完成支付不计财务成本。（**社会资本可提供支付方案**）。

在支付时间节点，项目投资回报按以下顺序支付：财务成本、投资成本、奖励资金。

在支付时间节点，如土地出让按期完成且土地出让金已收缴至财政，因资金来源不足导致的累计已支付项目公司投资回报小于累计应付项目公司投资回报，不足部分计入下期应付项目公司投资回报，且其中的投资成本在下期核算时计算财务成本。不足部分及其产生的财务成本在下一支付节点优先支付，支付顺序同上。在非支付时间节点，若金开城发的自有资金得以补充，金开城发有权提前支付项目公司投资回报，支付完成后该部分投资成本不再计算财务成本。

若本项目合作范围内土地整理投资、基础设施及公共服务设施投资建设、土地出让等均如期完成，在可用于支付的土地出让收入均合法合规实现后，仍出现不足以支付项目公司投资回报的情况，则未付部分不再继续支付。

## 七、金开城发的权利

对于本项目先期投入的成本，金开城发有权在合作期首年从资金池中优先计提 10 亿元，该项优先计提不构成金开城发的违约。

金开城发有权选择项目监理和跟踪审计单位，相关费用从资金池

---

里优先计提。

## 八、项目开发计划

A 部分计划于 5 年建设完成，资金投入计划详见附表，B 部分计划于 5 年建设完成。

社会资本可根据对本项目的理解提供开发计划（含土地出让计划）。

项目合作推介书

附表 项目分年度投资计划（暂定）

序号	内容	合计	2021	2022	2023	2024	2025
<b>1</b>	<b>项目静态总投资</b>	<b>1,252,617</b>	<b>249,586</b>	<b>329,372</b>	<b>284,919</b>	<b>192,668</b>	<b>196,072</b>
<b>1.1</b>	<b>建安工程费</b>	<b>467,304</b>	<b>33,631</b>	<b>79,617</b>	<b>111,872</b>	<b>130,302</b>	<b>111,882</b>
1.1.1	建筑工程	145,834	13,598	49,641	38,755	26,075	17,764
	邻里中心	14,941	4,014	1,972	2,668	4,478	1,810
	学校	64,285	3,942	19,708	8,725	15,955	15,955
	环卫设施房	600	-	600	-	-	-
	国际会议中心	32,150	-	16,075	16,075	-	-
	金创绿谷地下空间	33,858	5,643	11,286	11,286	5,643	-
1.1.2	道路工程	92,698	10,926	22,417	13,845	22,756	22,756
1.1.3	绿化工程	13,588	5,469	1,050	4,224	1,423	1,423
1.1.4	220KV 高压线入地	7,200	-	-	3,600	3,600	-
1.1.5	湖底隧道	125,000	-	-	25,000	50,000	50,000
1.1.6	天桥及地下通道	5,100	-	-	1,700	1,700	1,700
1.1.7	智慧城市	77,884	3,638	6,509	24,749	24,749	18,239
<b>1.2</b>	<b>工程建设其他费</b>	<b>58,159</b>	<b>22,134</b>	<b>14,731</b>	<b>7,098</b>	<b>7,098</b>	<b>7,098</b>
<b>1.3</b>	<b>预备费</b>	<b>45,672</b>	<b>1,230</b>	<b>6,753</b>	<b>1,874</b>	<b>6,995</b>	<b>28,819</b>
<b>1.4</b>	<b>征地拆迁费</b>	<b>631,483</b>	<b>192,591</b>	<b>203,272</b>	<b>139,075</b>	<b>48,273</b>	<b>48,273</b>
1.4.1	企业征迁补偿	427,980	192,591	149,793	85,596	-	-
1.4.2	城中村拆迁	106,958	-	53,479	53,479	-	-
<b>1.5</b>	<b>安置房回购费用</b>	<b>96,545</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>48,273</b>	<b>48,273</b>
<b>1.6</b>	<b>土地指标费</b>	<b>50,000</b>	<b>-</b>	<b>25,000</b>	<b>25,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 第二部分 测试内容

### 一、社会资本基本情况及片区综合开发项目业绩情况

请潜在社会资本根据下表填写公司基本情况以及在中国境内外参与片区综合开发项目的业绩。

企业名称					若为子公司，是否得到集团公司授权		说明
单位性质							例如：是否境内企业、上市公司等
综合实力	注册资本	净资产	总资产		资产负债率		请参照 2019 年财务报表填写
资质情况							包括但不限于咨询、设计、施工、设备等资质
片区综合开发项目业绩情况	项目名称	投资额	项目协议签署时间	项目期限	主要内容		在中国境内外参与片区综合开发项目的业绩
社会资本认为有必要说明的其他情况							

---

## 二、土地整理投资出资情况

本项目要求社会资本确保项目公司落实上限为【68.15】亿元的土地整理投资，并明确第一笔和第二笔出资到位时间。现就土地整理投资资金的出资和回收时间征求社会资本意见。

社会资本的意见建议：\_\_\_\_\_。

项目合作推介书



---

### 三、项目公司注册资本和股权比例设置

本项目由金开城发和社会资本合资成立项目公司，由项目公司具体实施片区综合开发项目。现就项目公司注册资本和股权比例征求社会资本意见。

社会资本的意见和建议：\_\_\_\_\_。

项目合作推介书

---

#### 四、项目投融资结构

现就项目资本金出资、项目债务资金筹措方案征求社会资本意见。

社会资本的意见建议：\_\_\_\_\_。

项目合作推介书

---

## 五、土地兜底

本项目或要求社会资本对项目范围内的经营性建设用地进行兜底，并设置一定的土地兜底奖励。现就是否进行土地兜底、兜底范围及奖励设置征求社会资本意见。

社会资本的意见和建议：\_\_\_\_\_。

项目合作推介书

---

## 六、商务指标

现就建筑安装工程费下浮、勘察设计费下浮、财务成本、奖励资金、城市运营服务费（或有）征求社会资本意见。

社会资本的意见建议：\_\_\_\_\_。

项目合作推介书

---

## 七、回报机制

现就项目回报机制（回报组成、回报支付安排、EPC 付款节奏等）征求社会资本意见。

社会资本的意见建议：\_\_\_\_\_。

项目合作推介书

---

## 八、片区综合开发时序

本项目旨在通过综合开发实现区域价值最大化，现就项目综合开发时序（含投资计划、出地计划等）征求社会资本意见。

社会资本的意见建议：\_\_\_\_\_。

项目合作推介书

---

## 九、城市运营服务

本项目涉及后期的城市运营服务(含产业导入),现就城市运营的具体内容、产业导入方向、城市运营服务费的结算和支付等征求社会资本意见。

社会资本的意见建议: \_\_\_\_\_。

项目合作推介书

---

## 十、其他意见和建议

社会资本对本项目其他方面有何意见和建议？

项目合作推介书