



深圳市龙岗区  
平湖山厦土地整备项目汇报

精工綠筑科技集團有限公司



# 目 录

- 一 项目合作与建议 (01-05)
- 二 价值分析与风险评估 (01-07)



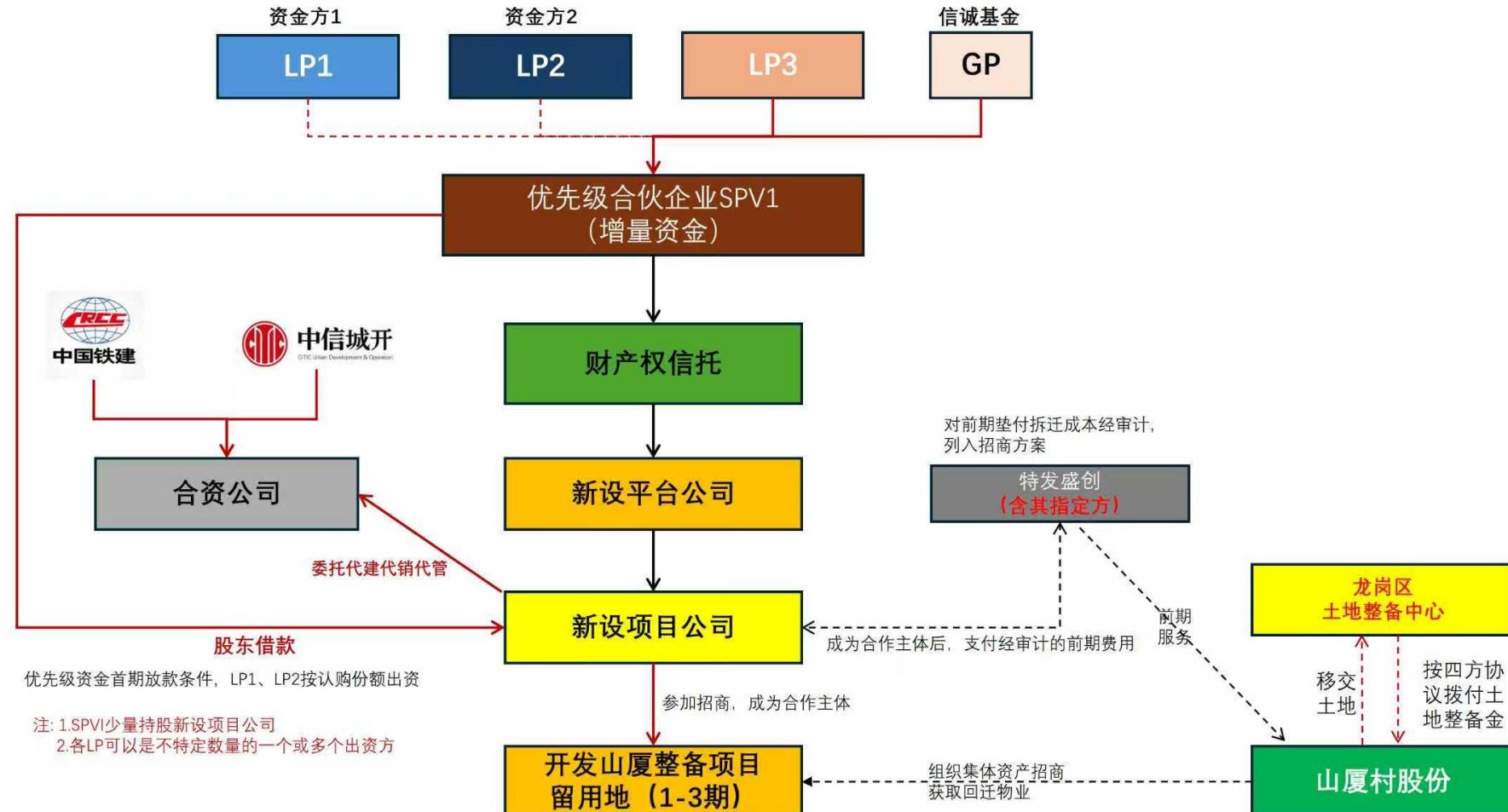
## 01项目基本信息



项目名称	深圳龙岗山厦土地整备项目
项目地址	深圳市龙岗区中环大道与惠华路交界
产权方	深圳市山厦股份合作公司
开发模式	利益统筹—政府主导、社会方参与
操盘方	深圳市特发盛创实业有限公司（王勇）
投资方	中信创投、中铁建昆仑（意向）
总规模	总建面96.15万m <sup>2</sup> ，计容68.3万m <sup>2</sup>
一期	04-01-01地块，建面约12.3万m <sup>2</sup>

## 02合作模式

中信+中铁建昆仑托底，择优选择



## 一期地块



## 03入股与退出

### 入股

- 与意向投资方中信创投+中铁建昆仑、特发盛创（王勇）通过财产权信托以股东借款的名义穿透持股项目公司，出资额为：中信创投+中铁建昆仑3亿、精工意向1亿、王勇5000万，共计4.5亿；
- 借款至项目公司的前置条件：签订《拆迁补偿协议》、开发贷的授信批复；

### 退出

- 不参与整体项目的投资开发收益分配；
- 以股份回购的方式退出本金与固定收益；
- 退出时间：1年+1年，最长2年
- 对赌协议：1年内去化不足20%、去化达到30%以上，达到其中之一的情况触发被动退出；



## 04综合收益

### 经济效益

- ◆ 出资1亿，年化10%固定收益
- ◆ EPC项目投标利润率>10%
- ◆ 超限收益部分分成可谈

### 承接项目

- ◆ 承接一期地块EPC项目，建面约12.3万m<sup>2</sup>，合同额约6亿
- ◆ 植入精工产品体系；

### 市场拓展

- ◆ 整体项目中，可承接30万m<sup>2</sup>（约15亿）EPC/施工项目
- ◆ 合作承接山厦学校及后续项目

### 品牌影响

- ◆ 依托本项目为载体，打造“好房子”品质示范项目，提高市场认可度，扩大品牌影响



## 05合作建议

- ✓ 通过小比例跟投撬动EPC业务，完善退出机制，确保本金安全；
- ✓ 植入精工产品体系，输出品质项目，拓展湾区市场；





## 01意向参与方介绍

### 深圳市山厦股份合作公司（产权方）

- 集体股份制企业，成立于1987年，系深圳市龙岗区山厦村集体所有制企业，注册资本5581万
- 股权穿透：山厦村集体持股56%，邬国进个人持股43%

### 北京中信创投企业管理有限公司(LP1)

- 成立于1993年，中国中信有限公司成员，注册资本980万
- 股权穿透：中信医疗健康产业集团有限公司持股51%，珠海东方隆盛投资咨询中心持股49%

### 深圳市特发盛创实业发展有限公司（操盘方）

- 成立于2021年，盛凡集团成员，注册资本1亿
- 股权穿透：深圳市盛创荣实业发展有限公司持股（64%），深圳市盛创嘉实业发展有限公司持股36%，实际操盘人王勇

### 中国铁建昆仑投资集团有限公司 (LP2)

- 成立于2016年，中国铁道建筑集团成员，注册资本50亿
- 股权穿透：中国铁建股份有限公司持股70%，第二大股东太平人寿保险有限公司持股17%



## 02项目介绍—产业规划及落地

规划策略

### 创新服务：两大中心，三大平台

#### 两大中心，提供综合科技创新服务

罗山科技园——技术创新中心

- 集聚半导体学院、第三代半导体创新中心、罗山科技园等创新服务设施。

平湖生态园——科技服务中心

- 国际会议、科技展览
- 专利服务/科技金融总部、技术转移中心、交流培训等专业服务

#### 三大园区，建设特色公共服务平台

■ 关键设备服务平台：产业创新中心、中试平台、公共技术平台、共享实验室等。

■ 核心部件服务平台：零部件及整机测试认证平台、第三方专业检测机构、数字工厂等。

■ 终端应用服务平台：自动驾驶测试平台、车规级零部件检测认证平台、联合培养中心等。



深圳市鹏芯微集成电路制造有限公司

- 深圳国资委旗下三大投资公司之一深圳市重大产业投资集团成员，2021年6月注册成立，注册资本71.28亿元
- 提供28nm/20nm技术节点的集成电路晶圆代工及配套服务，具备逻辑电路、电源/模拟、高压驱动、嵌入式非挥发性存储、非易失性存储、混合信号/射频、图像传感器等多个技术平台的量产能力，满足汽车电子、AIoT和移动终端市场日益增长的芯片产能需求



深圳市新凯来技术有限公司

- 隶属于深圳市重大产业投资集团有限公司，2021年8月注册成立，注册资本3亿元
- 公司坚持“专业、创新、开放”，致力于解决国内半导体制造连续性问题，促进周边产业链成熟，持续支撑行业生存与发展；并把国内最优秀的电子制造解决方案和生产测试装备推送给行业客户，促进产业能力提升
- 主要产品有真空调、空压阀、光热源、流量计、IGBT测试机、贴片机等



深圳市鹏进高科技有限公司

- 隶属于深圳市重大产业投资集团有限公司，2022年4月在深圳注册成立，注册资本13亿元
- 经营范围包括集成电路芯片设计及服务、集成电路芯片及产品制造和集成电路制造等
- 公司聚焦第三代半导体关键核心技术及重大应用方向，致力于推动第三代半导体科技成果转移转化

### 半导体与集成电路产业集群

南方科技大学  
半导体学院

平湖  
实验  
室

鹏芯微

平湖智创园

鹏芯微

本案

→ 近3年：6万名科技人才

- 罗山科技园：3万人
- 南科大半导体学院：1500人
- 智创园+智造园：1万人
- 服务外包+上下游：2万人



## 03项目进展

### 整备计划阶段

- ◆ 确定项目统筹实施范围
- ◆ 项目立项申报
- ◆ 计划审批，列入年度计划

### 方案与规划阶段

- ◆ 实施方案编制与审批
- ◆ 实施方案包括整备资金方案、权益容积方案、留用地方案、项目实施方式等
- ◆ 土地整备规划编制与审批

### 搬迁协议与拆除

- ◆ 搬迁谈判（区政府引入市场主体开展谈判及上平台）
- ◆ 搬迁补偿安置协议签订
- ◆ 签订项目实施监管协议

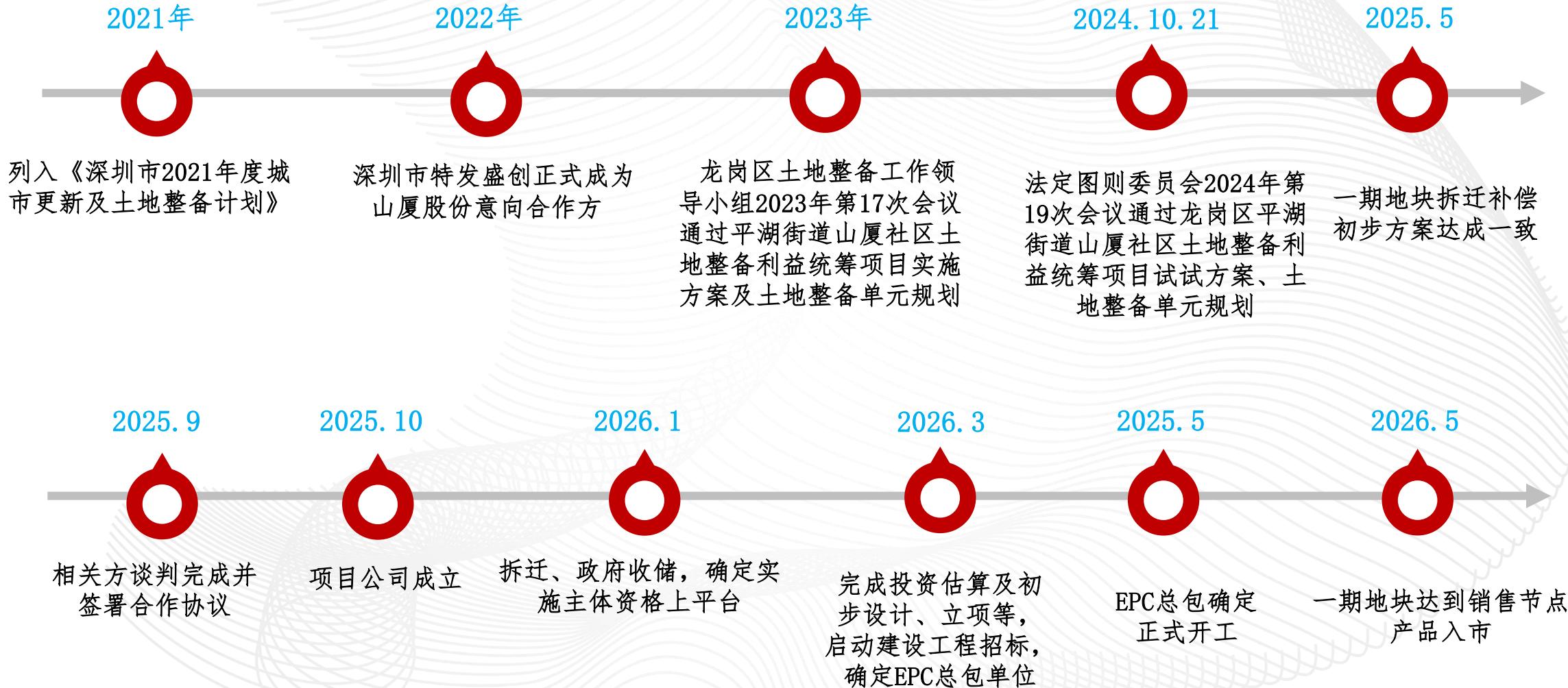
### 用地出让与开发

- ◆ 土地移交
- ◆ 签订留用地出让合同
- ◆ 缴交地价
- ◆ 项目开发建设

当前进度



## 04 项目计划





## 05现金流估算



### 备注

按3年去化周期，1年建设、1年去化30%，销售回款超过8亿，另有开发贷支付工程款，项目公司现金流足够退还本金及收益；



## 06 SWOT

优势

S

内部核心因素

机会

O

- 利益统筹模式中相关方利益分配清晰，退出门槛较低；
- 一期地块总货值近30亿，前期投入仅9亿，去化20%现金流回正；
- 仅山厦股份集体产权，拆迁一次性解决，拆迁款由政府准备金支付；
- 中信银行15亿开发贷可保障工程款按期支付；

- 市场两极分化趋势明显，“好房子”的未来可期，与精工产品体系匹配度高；
- 在确保本金安全的基础上，小比例跟投后，从建设方转为合作股东方，有利于市场拓展，投标利润率远高于公招市场；
- 视地块一去化情况，再行商定后期项目的合作模式，弹性空间大；

- 地产市场低迷，改善型住宅匹配刚需售价，经济性降低；
- 去化预期拉低，月均30套，周期长，2-3年，不利于利润变现；
- 虽然产业导入可期，但周边竞品多，综合压力较大，但一期项目总体安全；

- 销售单价低于2.8万，去化周期3年以上的极端情况出现的可能性虽然低，但仍然存在
- 暂不考虑地产投资合作，仅以小比例投资带动EPC总包业务；

W

劣势

外部制约因素

T

威胁



## 07 保障条款设定



好房子 精工造

践行绿色建筑 共创美好未来

精工绿筑科技集团有限公司