

# 平遥项目投资合作方案

一、合作标的：平遥古城南门片区综合开发项目

二、合作模式：股权投资合作

三、实施结构：

开发公司：注册资本 2000 万，资方占股 70%，东方文都占股 30%

运营公司：注册资本 1000 万，资方占股 30%，东方文都占股 70%

四、资金筹措：

注册资金：开发公司：资方实缴，东方文都认缴

运营公司：双方均实缴

开发资金：开发公司以股权质押，向资方申请股东借款，借款利率按央行贷款基准利率执行。

项目具备条件后（四证齐全），以土地抵押向金融机构申请开发贷款。

五、操盘模式：

开发建设：项目开发建设由东方文都负责整体操盘，资方负责资金导入及财务监控，开发公司与东方文都签署项目开发管理协议，其中：文旅开发部分由东方文都直接管理，地产开发部分可另行委托地产开发商代建，项目土地、前期、建安、IP 落位及运营孵化等相关费用均计入项目开发总成本。

运营管理：项目运营理由运营公司负责，东方文都负责产业导入及运营体系搭建，资方负责财务监控；项目开发公司将文旅资产全权委托给项目运营公司运营，在项目度过孵化期后，

项目运营公司自负盈亏，并按年度向开发公司分配运营收益；在文旅投资回收之前，开发公司收取的资源使用费额度为运营公司每年度息税及折旧摊销前净利润的 60%；在文旅投资回收之后，开发公司收取的资源使用费额度为运营公司每年度息税及折旧摊销前净利润的 40%。

## 六、收益分配：

地产收益：(1) 归还股东借款及银行贷款本息

(2) 按股权比例分配

文旅收益：(1) 支付开发公司资源使用费

(2) 提取法定公积及预留后续经营费用

(3) 按股权比例分配