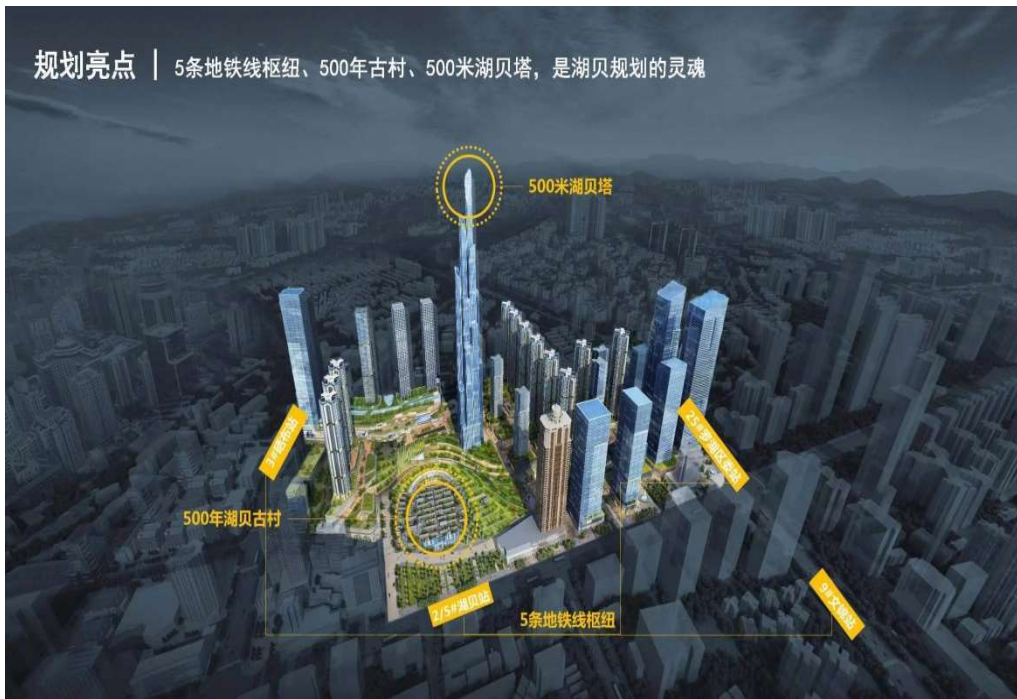


深圳市罗湖区湖贝片区更新项目简介

一、项目概况

一) 项目区位及整体规划

湖贝项目位于深圳市罗湖区深南大道东段,是粤港澳大湾区的重要结点和核心位置,2013年纳入深圳市城市更新单元计划,历时10年,是迄今为止唯一通过市政府审批的城市更新统筹片区。项目将对标伦敦、纽约、东京,以世界眼光、国际标准、中国特色打造全球城市新地标,成为大湾区发展的典范之作。



项目毗邻东门商业步行街及罗湖口岸、文锦渡口岸、莲塘口岸,通过规划落实周边5条地铁,实现周边商圈无缝衔接。湖贝站点不仅将成为深圳2200万人口通往大梅沙度假海滨的核心交通枢纽并将延续东门商业脉络,打造为文旅新胜地和国际消费核心区。

华润置地拟将湖贝项目打造成为全球规模最大城市综合体、项目内规划一栋超高地标建筑、10万m²公园、规划落实5条地铁、地下5层立体交通实现车辆与市政道路无缝对接、活化500年古村落，保留500年历史的广府文化旧村格局，成为深圳特区内唯一保留历史记忆的传统建筑风貌区。

二) 项目土地及建设规划

项目更新统筹片区用地面积 400701.8 平方米，更新单元土地面积 335767.4 平方米，拆除范围用地面积 301307.1 平方米，开发建设用地面积 155462.1 平方米，规划总建筑面积 2202640 平方米。其中住宅 576506 平方米（含保障房住房 81246 平方米），补偿面积 460626 平方米，剩余可售面积 115880 平方米。商业、办公及旅馆业建筑 1022000 平方米，补偿还迁面积 239778 平方米，补偿奥康德面积 62000 平方米，剩余可售面积 720222 平方米。商务公寓 205600 平方米，还迁面积 103869 平方米，补偿奥康德面积 18000 平方米，剩余可售面积 83731 平方米，公共管理与服务设施用房 139434 平方米，地下负一负二部分商业 180000 平方米，公共配套设施（含地下）79100 平方米。

补偿后余下总建筑面积 1099833 平方米以及 11141 个地下停车场车位。



规划指标	
更新范围	34万m ²
开发建设用地面积	15.5万m ²
计容建筑面积	200万m ² (地上)+20万m ² (地下)
其中：	
地上商业	31万m ²
办公	71万m ²
住宅(含保障房8.00万m ²)	58万m ²
商务公寓	21万m ²
公共管理用房(还建政府物业)	14万m ²
公共配套设施	6万m ²
地下商业	18万m ²
地下公共配套	1.65万m ²

三) 项目开发进度:

湖贝项目截止目前拆迁率及签约率已达 95%，其中湖贝一期 A4 宗地计划于 2022 年 9 月开展预售，总计可售货值约 42 亿，湖贝二期 A1\A2 地块基坑已施工完毕。后续项目将按整体设计和规划正常推进和执行。

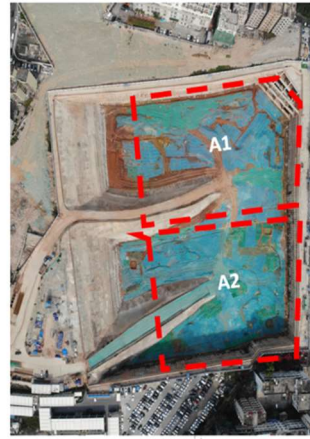
1.3 工程进展：首开宗地A4今年9月预售；A1\2争取今年底总包进场

A4宗地5栋塔楼已全部出正负零，5月已召回1038个业主回迁选房，目前正全力冲刺9月预售。



注：A4：占地面积约1.8万㎡，总建筑面积约27万㎡。含2栋住宅（218m/150m）、1栋公寓（186m）、1栋保障房（205m）、1栋写字楼（74m）及裙楼商业等物业。

A1/2宗地目前均处于基坑工程阶段。



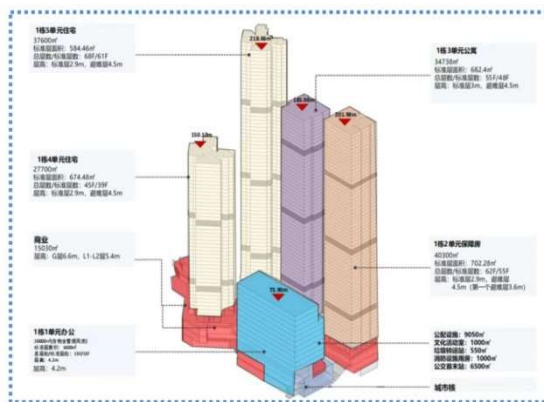
注：A1：占地面积1.5万㎡，总建面约22万㎡，已获得实施主体，推进总部启动会评审中。
A2：占地面积1.4万㎡，总建面21万㎡，推进规划分期调整申报中。



2.3 2022年销售回款 (1/3)：A4销售产品概括

湖贝A4宗地用地面积约1.76万㎡，容积率11.57，计容建面约20.37万㎡，是集2栋住宅、1栋公寓、1栋写字楼，1栋保障房为一体的现代品质综合体，总计可售货值约42亿。

- 住宅面积段为70-180㎡的2-5房，总可售套数为99套。
- 公寓面积段为35-64㎡的单房至两房，总可售套数为229套。
- 地上商铺主力面积段为50-100㎡，总套数64套，地下商铺主力面积为100-150㎡，总套数89套。
- 办公总套数为101套，总建筑面积约1.96万㎡。



业态类型	产品面积㎡	户型	套数	总建面㎡	总货值(万元)
住宅	70	两房两厅一卫	1		
	90	三房两厅一卫	22		
	110	三房两厅两卫	6		
	120	3+1房两厅两卫	18		
	130	3+1房两厅两卫	36		
	180	五房两厅3卫	16		
	合计		99	14,160	133,104
公寓	35	一房一卫	129		
	42	一房一厅一卫	68		
	49	一房一厅一卫	10		
	59	两房一厅一卫	15		
	64	两房一厅一卫	7		
	合计		229	8,785	50,953
地上商铺	主力面积50-100㎡		64	9,160	86,112
地下商铺	主力面积100-150㎡		89	11,880	59,400
办公	总面积19625㎡			19,625	88,312
	总计				417,881

四) 项目其他潜在价值:

1) 项目不计容核增建筑面积约为 20-30 万 m² 可用于出租收益；地下停车场车位 11141 个可实现停车费收入约 1.5 亿/年，另有古村商业街 14000 m² 及文化馆 26000 m²，全部由项目公司负责运营收益。

2) 项目总用地面积 40 万 m²，开发建设用地面积仅为 15.5 万 m²，借鉴香港现有政策，预计深圳可在剩余土地面积内预留一完整地块，用于扩建一栋建筑。

3) 项目正在研究使用逆作法施工技术，可预计缩短施工期一年半，降低回迁及项目运营成本 10 亿，提高项目的经济效益。

二、项目资金投入及后续安排

湖贝项目总投资投入约为 400 亿元，平均成本约为 3.6 万/m²，深圳同地区拍卖地价约为 5 万/m²，且项目投入为分期投入，拍卖地价则为一次性缴纳。销售回款约为 600 亿元，盈利约为 220 亿。公司计划自持物业约 29.322 万平方米（具体可调整），预计年租金约 15 亿元，物业估值约为 15 万/m²，总价值约为 450 亿元。

截至 2023 年 1 月，已累计支出 54.7 亿元，其中华润方股东投入合计人民币 15.86 亿元，前期方股东投入合计人民币 7.03 亿元，已使用银团拆迁贷款 28.51 亿元（项目拆迁贷银团融资 80 亿元额度，利率为 4.95%/年）其中 3.55 亿为华润置地借款。项目正在申请银行开发贷款。

华润方在进行资金预算时，通行做法是拉高成本，降低销售预期以实现管理层 KPI 指标可以超预期实现，因此上述资金概况仅为初步测算，在实际运营过程中，成本有很大下浮空间。

湖贝 A4 宗地已经于 2022 年 10 月开启销售，用地面积约 1.76 万 m²，

容积率 11.57，计容建面约 20.37 万 m²，是集 2 栋住宅、1 栋公寓、1 栋写字楼，1 栋保障房为一体的现代品质综合体，总计可售货值约 42 亿。

三、股权及公司治理结构

前期方自 2014 年开始就湖贝项目与华润置地开展合作，前期投入了很大的人力、财力推进项目；在项目取得专项规划批复后，为进一步明确双方合作模式及权利义务等，2019 年 12 月 17 日，前期方以“深圳 YX 实业发展有限公司、深圳市 SJ 科技有限公司”与“华润置地控股有限公司”签署了《深圳市罗湖区湖贝项目之投资协议》，其中深圳 YX 实业发展有限公司、深圳市 SJ 科技有限公司分别出资持有深圳市湖贝顺润投资有限公司 20%的股权，深圳市湖贝顺润投资有限公司则持有华润置地（深圳）开发有限公司 100%的股权，华润置地（深圳）开发有限公司享有湖贝项目 100%的权益。故此，前期方集团实际享有湖贝项目 40%的权益。该 40%权益对应可售面积约为 64 万平方米（28+38），须补地价约 70 亿，并承担每年 40%安置费用约 8 亿元（20 亿/年），建筑面积分配情况如下表：

湖贝项目面积分配情况表

序号	物业类型		建筑面积 (m ²)	回迁补偿面积 (m ²)	项目公司权益面积 (m ²)			备注
					可售	不可售	小计	
1	住宅		576506					
	其	商品房	495260	460626	34634			
	中	保障房	81246					
2	商业、办公及旅馆业		1022000	239778	720222			回迁
				62000				奥康德
3	商务公寓		205600	103869	83731			回迁
				18000				奥康德
4	公服用房		139434			139434		
5	地下负一/负二商业		180000			180000		
6	公配设施（含地下）		79100			79100		
合计			2779146	884273	838587	398534	0	

建筑面积分配情况表

华润置地（深圳）开发有限公司注册资本为人民币 50 亿元，设董事会，由 5 名董事成员组成，其中前期方集团委派 2 名。同时前期方集团委派了 1 名财务以及副总经理参与项目，其中公司投资方案、融资方案、利润分配、物业分配等重大事项需经董事会全体或三分之二以上同意及股东会 100%同意。即前期方对于公司重大事项具有否决权，关于最终的项目退出方式包括利润分配、物业分配等需届时股东会决策商定。

四、股权合作交易方案

前期方实际享有湖贝项目 40%的权益，即享有约 44 万平方米的可售建筑面积（不含地下停车位），如按楼面单价 XX 元/平方米计算，股权交易对价为人民币 XX 亿元整（具体价格可商议沟通）。股权交易可通过香港交易，有利于合理避税，减少交易成本；交易完成后，前期方合计人民币 7.03 亿元股东投入及利息权益则归买方所有，后续可通过减少注册资本或偿还股东往来收回。

五、关于股东自购办公物业方案

目前湖贝项目批复办公指标约 65 万 m²，其中可售面积约为 49 万 m²，集中在 A4（20,000 m²）、A9（125,119 m²）、B1（51,314 m²）及 C2（295,504 m²）地块，目前 A4 地块独栋办公已经开启销售，预计 2024 年可入驻。

股东自购方案：由于股东后续需使用自有资金投入湖贝项目约 12.2 亿，可与华润置地协商，以自有资金投入形式作为购楼款，后期再以股东分红或其他类型物业折算（如后续股东可分配物业）予以冲抵模式，具体方案需由股东会商议决策。

2023 年 02 月