



深圳 CBU 议标项目汇报

汇报人：王立平



目 录

C O N T E N T S

01 广州澳门中心项目

02 珠海良居华府花园项目



1

01 广州澳门中心项目

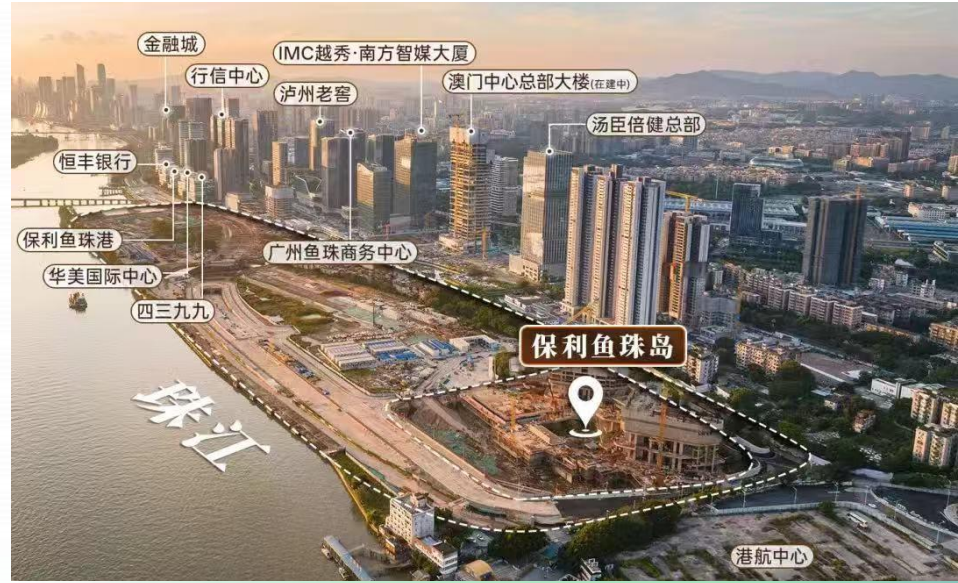


一、项目基本信息



项目名称	广州澳门中心项目
项目地址	广州市黄埔区鱼珠湾CBD
项目业主	广州市澳城投资有限公司
招标方式	合作议标
发包模式	F+施工总承包
总建筑面积	地上：63967.96m ² 地下：14910.18m ² (结构已完成)
工程总价	约6亿元(除地下结构)

二、现状/区位



三、 企业背景

澳城投资 广州澳城投资有限公司

91440101MA9W2L0433 + 发票抬头

© 7916 存续 小微企业 被执行人 司法案件

评分 84

2026-03-27日已更新

简介: 广州澳城投资有限公司, 成立于2020年, 广州粤澳... [更多](#)

法定代表人 梁湛春	注册资本 6,000万人民币	成立日期 2020-12-24
国际行业 其他未列明商务...	规模 小型 S	员工 2024年 0人

☎ 15902067871 [更多 2](#) 邮箱

📍 广州市黄埔区香雪大道中85号1702房 (仅限办公) [更多 1](#)

股东	历史股	查看全
<p>广州澳方发展有限 公司 控股股东</p> <p>持股比例 50%</p> <p>投资企业 1 家</p>	<p>广州荣方置地投资 有限公司</p> <p>持股比例 45%</p> <p>投资企业 2 家</p>	<p>广州悦澳青创新科 技有限公司</p> <p>持股比例 5%</p> <p>投资企业 3 家</p>

高管	关联企业	关联企业	关联企业
<p>梁 梁湛春 董事兼总...</p>	<p>何 何敬麟 董事长</p>	<p>卢 卢亚萍 董事</p>	<p>戚</p>
关联企业 25 家	关联企业 11 家	关联企业 51 家	关联企

更多人在关注该企业的立案信息

天眼风险

自身风险 **4** 历史风险 **3** 预警提醒 **21**

该公司有立案... (1) 重要 (1) 该公司被起诉的开庭公告 (3) 该公司有投资人变更提示信息 (2)

立享优惠

动态 2023-05-25
新增行政许可, 许可内容为“广东省超限高层建筑工程抗...”

常用服务

5 招投标

4 司法案件

275 财产线索

7 深度风险

首页

关注

服务

商业报告

监控



<
股权穿透图
企业关系
实际控制人
企业
☰

股东持股

对外投资

澳门青创国际集... **实际控制人** 受益股份: 30.5% >

当前 广州澳城投资有限公司

1层	+	广州澳方发展有限公司	50%	3000万元
1层	+	广州荣方置地投资有限公司	45%	2700万元
1层	+	广州悦澳青创科技有限公司	5%	300万元

何敬麟

文心
综合
笔记
视频
图片
☰

何敬麟 - 百度百科

第十四届全国人大代表, 澳门工商联会会长, 凯澳策略投...

百度百科 何敬麟 (HO KEVIN KING LUN), 男, 汉族, 1975年出生于中国澳门, 广东番禺人, 研究生学历, 澳门科技大学工商管理博士, 无党派人士, 澳门何氏家族第四代...

早年经历

职业经历

个人生活

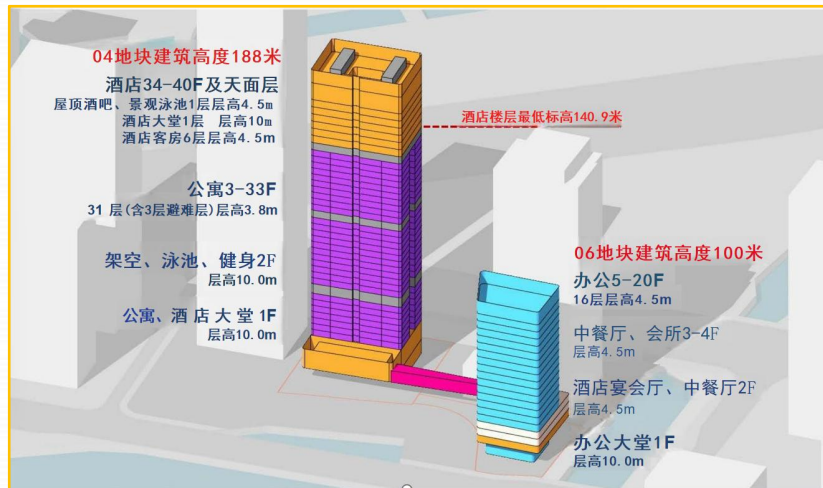
社会活动

人物关系

何厚照	何敬丰	何贤	何厚铨	何澄溪
父亲	弟弟	祖父	叔父	曾祖父

百度百科

五、功能布局



2023年10月9日，ME酒店进驻广州澳门中心签约仪式在澳门举行，这是澳门青创国际集团以国际资源整合为基础，首次将西班牙最大酒店集团、全球酒店业领导者美利亚酒店集团带到大湾区，昭示着美利亚酒店集团正式加入粤港澳大湾区的世界级城市群布局之中。



签约仪式活动当天，澳门贸易投资促进局行政管理委员会主席余雨生，广州市黄埔区、广州开发区相关代表，澳区全国人大代表、澳门工商联会会长、澳门青创国际集团董事长、广州澳城投资有限公司董事长何敬麟，美利亚酒店集团亚太区董事总经理 Ignacio Martin，美利亚酒店集团发展部副总裁-大中华及东北亚 Miguel Wang 王颖，广州澳城投资有限公司董事总经理梁湛春，以及澳门特区政府各部门代表、黄埔区政府



签约仪式活动正式开启后，澳区全国人大代表、澳门工商联会会长、澳门青创国际集团董事长、广州澳城投资有限公司董事长何敬麟上台致辞：“广州澳门中心，是以澳门青创国际集团的澳门资源为合作基础，推动粤港澳大湾区建设为使命，依托广州市黄埔区黄埔大道东以南鱼珠片区的区位优势 and 战略发展规划，吸引澳门、香港及海外企业和资本，并服务实体经济，着重打造成为穗澳合作高地与湾区产业总部地标。广州澳门中心是广州的城市客厅、国际高端产业和人才的聚集地。”

六、四证



粤 (2023) 广州市 不动产权第 0003254 号		附 记
权利人	广州澳城投资有限公司 (营业执照:91440101MA9W104X53)	①登记字号: 2023登201076219 ②不动产总登记《国有建设用地使用权出让合同》(440116-2021-0000198)及补充合同一、二、三、土地使用者人应提出出让合同及补充合同的条款使用土地。 ③宗地测绘工程编号: 2023±3381017。 ④广东省投资项目代码: 2108-440112-04-01-902705。 ⑤出让年限商业用地40年, 证让年期自2021年10月11日起算。
共有情况	单独所有	
坐落	广州黄埔区黄埔大道以南鱼珠地块	
不动产单元号	4401120030116B00128N0000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	商务金融用地/零售商业用地/餐饮用地/旅馆用地	
面积	5716.0000平方米	
使用期限	详见附记	
权利其他状况	①位置: 东: 广州和建置业有限公司; 南: 空地; 西: 空地; 北: 黄埔大道东; ②图号: 224-99-12(G)、224-94-9(G)、224-99-12(G)、224-94-9(G)	

不动产权证书

中华人民共和国 建设用地规划许可证

地字第 440112202301797 号
穗规划资源证(2023) 98号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定, 经审核, 本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求, 颁发此证。

用地单位	广州澳城投资有限公司
项目名称	澳门中心总部大楼
批准用地机关	广州市人民政府
批准用地文号	穗规地出合440116-2021-000019号
用地位置	广州市黄埔区黄埔大道以南鱼珠地段
用地面积	批复面积: 5716.00平方米(其中净用地面积: 5716.00平方米。)
土地用途	零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地
建设规模	/
土地取得方式	挂牌出让

附图及附件名称
地块规划条件及红线图按照《国有建设用地使用权出让合同》(穗规地出合440116-2021-000019号)补充合同(三)附件2执行。

项目代码: 2108-440112-04-01-902705

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核, 建设用地符合国土空间规划和用途管制要求, 准予使用土地的法律凭证。
- 二、未取得本证占用土地的, 属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意, 本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图及附件由发证机关依法确定, 与本证具有同等法律效力。

发证机关 广州市规划和自然资源局
日期 2023年04月18日

中华人民共和国 建设工程规划许可证

穗规规划资源证(2023) 1279号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定, 经审核, 本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求, 颁发此证。

建设单位(个人)	广州澳城投资有限公司
建设项目名称	澳门中心
建设位置	广州市黄埔区鱼珠街道广州日报西侧
建设规模	商业、办公(自编号)1幢, 地上40层, 63359.33平方米 其他(自编号)P01地下车库1幢, 地下3层, 14997.8平方米

附图及附件名称建图一份
二、附件: 1. 建设工程规划许可证申请表;
2. 建设工程规划许可证申请表附件;
3. 广州市建设工程规划审批流程图。

项目代码: 2108-440112-04-01-902705

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核, 建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的, 均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意, 本证的各项规定不得随意变更。
- 四、自然资源主管部门依法有权查验本证, 建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定, 与本证具有同等法律效力。

发证机关 广州市规划和自然资源局
日期 2023年04月18日

中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号44011220230427020

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定, 经审查, 本建筑工程符合施工条件, 准予施工。

特发此证

建设单位	广州澳城投资有限公司	
工程名称	澳门中心总部大楼(一期)【地下室】	
建设地址	广州市黄埔区鱼珠街道广州日报西侧	
建设规模	14997.80平方米	合同价格 12000.00万元
勘察单位	建材广州工程勘测院有限公司	
设计单位	广州瀚华建筑设计有限公司	
施工单位	恒洲建设集团有限公司	
监理单位	广东东远建设工程管理有限公司	
勘察单位项目负责人	何辉祥	设计单位项目负责人 张瑞良
施工单位项目负责人	李维	总监理工程师 冯俏娟
合同工期	365天	

备注
规划手续: 穗规划资源证(2023) 1279号 用地手续: 穗(2023)广州市不动产权第0003254号

注意事项:

- 一、本证放置施工现场, 作为准予施工的证据。
- 二、未经发证机关许可, 本证的各项内容不得变更。
- 三、住房和城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应开工建设, 逾期不办延期手续, 不办延期或延期次数、时间超过法定时间的, 本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的, 建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告, 并按照规定做好建设工程的维护管理工作。
- 六、建设工程恢复施工时, 应当向发证机关报告; 中止施工满一年的工程恢复施工前, 建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法行为, 将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

发证机关 广州市黄埔区住房和城乡建设局
发证日期 2023年04月18日

七、项目进展

2021年01月29日

竞得人：澳门青创国际集团有限公司

黄埔大道以南鱼珠LG-YZ-04地块

楼面价 **12326** 元/m²

成交总价：103799万元

宗地面积：8499m² 计容积率：≤84990m²
 起拍总价：103799万元 容积率：≤10
 地块性质：商务兼容商业用地（B2/B1）

—— @拆神 出品 ——

关键节点	时间	备注
拍地	2021年1月	
土地证	2021年3月	
用地规划许可证	2023年3月	因珠江航道限制，南侧红线退地，规划调整，划补6号地块，未摘牌；
工程规划许可证	2023年3月	
施工许可证	2023年4月	
开工	2023年4月	
停工	2024年	原总包单位完成地下室后因资金问题停工至今

八、承接模式

模式	路径	资金投入时间	收益构成		备注
开发+ 代建代销	澳城公司注册资本金实缴6000万，精工以增资扩股方式向项目公司注册人民币6000万，取得51%股权；	合作协议 签订后 5月30日前	代建代销	管理费+营销费用：3%+3% 除成本外，按货值3%：估算3000万	开发贷：已咨询平安银行，可获批； 包销：广州睿信代理，按3万/m ² 报销，800万保证金；
	澳城现有应付未付款及项目后续投入由精工负责，可配合乙方办理前融或项目银行开发贷工作，但不提供连带担保；		资金利息	10%，利润不计	
	澳门中心后续开发建设工作由精工全面主导直至全面交付		建安利润	定额下浮0%，预计利润15% 按建安6亿计算，估算利润9000万	
			开发利润	售价3.5万m ² ，可售28190m ² 单方盈利5000，估算利润1.4亿	
总计	2.6亿				
F+总包	精工以明股实债方式向项目公司借资1.6亿用于重启项目建设；	合作协议 签订后 支付5000万给前总包；剩余 待定 支付3400万市政配套费；	资金利息	10%，利润不计	引荐广州力迅或深圳星河地产等代建代销；
	澳城股东按照项目实投75000万元作价，精工增资扩股后可以取得澳城公司30%的股权，澳城股东以自由股权作押担保；		建安利润	定额下浮0%，预计利润15% 按建安6亿计算，估算利润9000万	
	增资扩股后，项目交由精工负责整体操盘，相关总包单位、代建代管单位等外部合作单位可由精工自主选择；		开发利润	售价3.5万m ² ，可售28190m ² 单方盈利5000，估算利润1.4亿	
			总计	2.3亿	前期成本：1.2亿 +3400万+6亿=7.54亿，销售单价3万m ² ，可售8.5亿，可覆盖；

说明

总计容面积为 57159 m²，根据地块出让合同约定，该项目建成后需以成本价向鱼珠街茅岗股份经济联合社出售建筑面积为778 平方米的商务办公写字楼。余下面积56381 m²为各方可分配面积，其中乙方可分得可售物业 28190 m²；甲方可分得自持物业 28190 m²，甲方所分面积按毛坯交付；车位个数按各方取得面积的比例进行划分。项目相关税费由双方按照所分面积各自承担。



九、开发贷、包销

广州澳门中心项目融资方案介绍

一、项目前序事宜

- 1、上市公司精工钢构通过孙公司广东精工钢结构有限公司或者其他旗下公司(无区域限制)获得项目控股权。
- 2、控股比例在 51%或者 67%以上,具体以上市公司精工钢构并表及能提供全额担保的要求来确定。
- 3、完成交易及工商变更手续。

二、项目融资方案

- 1、金额待定。
- 2、期限 10 年,贷款资金用于“广州澳门中心”项目建设,归还超资本金外的股东投入,贷款利率按银行规定执行,按季付息。
- 3、担保方式:土地使用权抵押,适时转为在建工程抵押或房产抵押;以项目公司 100%股权质押担保;由上市公司精工钢构提供全额连带责任保证担保。
- 4、项目建设合法性手续齐备有效,四证齐全。
- 5、项目资本金比例符合相关制度要求,须先行到位,放款前要求出具审计报告或验资报告。
- 6、按时间节点进行还款:宽限期 2-3 年,每半年归还一次本金,可以前少后多。
- 7、需开立项目唯一资金监管账户,投入项目建设资金、项目经营各种收入全部直接回笼至监管账户,接受银行资金监管,在扣除项目自身必要的日常成本费用后优先用于归还贷款本息。

注:方朝阳系列集团至少有 5 家以上成员企业已在平安银行有授信合作。|

关于澳门中心项目承销工作业务联系函

广州澳城投资有限公司:

我司是广州一家专注于从事一手优质物业销售的房地产代理公司,之前已在广东省珠三角地区以独家代理或包销方式成功完成十数个地产项目。

我司已关注贵司开发的“澳门中心”项目很久,基于项目本身包括地段,产品及一线江景等核心硬件优势,以及对区域周边竞品市场及目标客户群体的详尽调查分析,对该项目的销售前景抱有非常强的信心,特向贵司提出以下包销合作方案供贵司商讨:

- 1, 我司愿意向贵司支付人民币 800 万元包销保证金,以每平方米人民币 30000 元的底价承销贵司约 28000 平方米的公寓物业,承销周期 18 个月。

- 2, 承销目标约定:

A--去化率(按销售面积计算)不足 50%, 保证金不予返还。

B--去化率达 50%-70%, 保证金按销售面积的去化比例返还。

C--去化率 70%以上, 保证金 100%全额返还。

- 3, 保证金支付节点:项目各项销售硬件设施完成(包括营销中心, 样板房及公共示范区等), 满足取得销售许可证的各项条件。

承销方案的其他具体条款及具体销售方案我司可另行提交与贵司商讨, 希贵司就以上合作邀约予以回复或提出具体调整意见。

广州市睿信房地产代理有限公司

2026 年 4 月 23 日

02

珠海良居华府项目



一、项目基本信息



项目名称	珠海良居华府花园
项目地址	珠海市金湾区西部中心城区民垦路南侧
项目业主	香港特别行政区汇金投资有限公司
招标方	业主自招
招标方式	直接议标
发包模式	EPC
工程总价	暂定6亿，总建筑面积约127289m ²
资金来源	自有资金2亿+销售回款

二、承接条件

业主需求

- ◆ 总包保障交付；自由资金+销售回款；
- ◆ 高端改善住宅，认可PEC体系产品；
- ◆ 自有资金2亿，分两期开发，总包方保障交付，保障方式待定；超出2亿及销售回款不能覆盖工程款时由总包方垫资完成；
- ◆ 预计销售均价12000元/m²，总货值约10亿；
- ◆ 深圳金锐提供融资3亿，需总包另行支付融资费（总价2%）；

商务条件

- ◆ 暂定总价：6亿；招标下浮：待定
- ◆ 计价原则：广东2018定额、珠海市信息价
- ◆ 付款：预付款？按月进度80%，其他按总包合同执行；

综合效益

- ◆ 投标预计利润率8%以上；
- ◆ 预计不用垫资；
- ◆ 拟用“浙江绿筑”承接，实现产权方与资金方链接的项目突破；
- ◆ 可在设计端适时植入PEC体系产品；

三、资金分析



说明

- 总建筑面积12.7万m²，建安单方按照5000元/m²，暂估合同总价6亿；
- 总可售8.3万m²，均价12000元/m²，总货值约10亿；
- 分两期建设，一期约6万m²，工程总产值约3亿，总货值约5亿；
- 按24个月去化100%；保底3年去化完成，每年回款1.7亿，满足工程款支付需要，实际不必垫付；



让建筑与绿色一起成长

谢谢观看

THANK YOU

