

大湾区数联未来创新基地建设项目

可行性报告

广东天域行产业发展有限公司

2025 年 04 月



目 录

第一章 项目的基本概况	- 2 -
一、项目申报单位概况	- 2 -
二、项目基本情况	- 6 -
第二章 项目发展前景分析	- 8 -
一、数字经济产业发展分析	- 8 -
二、上位规划发展指引	- 10 -
三、番禺数字化发展需求	- 14 -
第三章 项目建设方案	- 15 -
一、项目选址意向	- 15 -
二、项目产业发展定位	- 15 -
三、项目功能业态	- 17 -
四、项目对周边交通、环境等影响分析	- 19 -
五、产值能耗分析	- 20 -
第四章 概念规划设计	- 20 -
第五章 项目建设成本分析	- 22 -
一、项目总体投资估算	- 22 -
二、项目资金来源	- 23 -
第六章 项目运营模式和效益分析	- 29 -
一、项目实施计划	- 31 -
二、意向招商对象	- 31 -
三、项目招商策略	- 35 -
四、项目运营策略	- 35 -
五、项目效益分析	- 37 -
第七章 结论	- 38 -
附件一：项目物业认购意向合同	- 39 -

第一章 项目的基本概况

一、项目申报单位概况

（一）申报单位简介

本项目申报主体、投资主体为广州市番盈新投资有限公司（以下简称“番盈新公司”），建设主体及运营主体为广州番禺产投建设管理有限公司（以下简称“番禺产投建管公司”）。

番盈新公司于1992年8月25日成立，为国有独资公司，经营范围包括企业自有资金投资、汽车产业园的招商开发建设、企业总部管理、企业管理服务等。番盈新公司经济、技术力量雄厚，资产总规模约220亿元，2021年至2023年，番盈新公司营业收入分别为568.15万元、475.13万元、585.64万元，特别是2023年，增长率为23.26%；净利润分别为1171.75万元、19297.38万元、5414.67万元；纳税额分别为45.97万元、60.06万元、37.08万元。2024年预计营业收入约1.14亿元，净利润1.61亿元，纳税额约1211.17万元。

番盈新公司主动发挥国企担当，落实“一平台、两服务、三协调、四联动”工作机制，为番禺工业经济总部园区各项目提供优质的服务和严格的管理，积极发挥园区企业服务平台优势，为入园企业和职能部门搭建沟通桥梁，主动组织企业协调解决项目规划报建、施工等相关问题。截至目前，园区16个在建项目已有13个项目封顶，3个项目达到±0，今年有13个项目竣工投产。

表 1-1 2024 年 13 个竣工投产项目信息汇总表

序号	项目名称	总用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	建设内容	总投资 (万元)
1	番禺工业经济总部园区创新中心	33287.21	159566.74	项目建设包括厂房、会议中心及配套设施等。	110,000
2	中海达集团总部研发办公暨国家北斗产业综合示范园区广州番禺分园区项目	6745.01	45000	建设容纳 1000 人以上 16 层办公研发用总部大楼。主要承载总部企业核心研发、检验检测和试验场地，包括各种基础实验室；建设国家企业技术中心和展示中心；建设国家北斗产业园区广州番禺分园区，主要用于园区相关企业办公和研发场地（含中海达子公司约 15 家）。	30,000
3	冠粤路桥总部大厦	14102.47	69711.25	集办公、研发及培训一体的 3 栋综合建筑，地上 13 层，地下一层。	65,000
4	国家级珠宝首饰产业创新研发中心	6526.78	36931.12	项目建设包括厂房、创新研发中心及配套设施等，包括珠宝玉石交易大厅、海关服务大厅、珠宝首饰智能制造中心、广州珠宝设计中心、番禺珠宝品牌孵化中心、共享超级工厂、智能仓储物流中心等。	23,000
5	鹏辉能源产业基地	8428.32	4.7 万	建成总建筑面积达到 4.7 万平方左右的集电池制造产业研发、实验、测试、运营于一体的鹏辉能源产业基地，功能模块如下：中央研究院、中试线、技术交流报告厅、大型智能产品展示厅、总部视频会议室、兼部分总部职能办公室等。	23,500
6	健力宝华南运营总部	14806.83	57371.38	计划建设集“产学研、商办”于一体的现代化制造业总部基地。	36,000

序号	项目名称	总用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	建设内容	总投资 (万元)
7	爱百伊总部及研发中心项目	5234.70	34409.9	新建总部大楼1幢，总高60米；地上13层，地下3层。计划建设集产品研发与设计中心、电商平台运营中心、大数据与人工智能研发中心、客户互动体验中心等一体化综合总部。	25,000
8	新力盈豐中心项目	8358.00	53031.93	新建建筑单体两栋，其中1#为11层，2#为13层。项目将引入公司经济效益最佳的功能部分，并设立海天精工大湾区服务支援中心，与海天驱动有限公司合作设立大湾区销售及技术研发应用中心，与诺亚财富合作成立番禺项目等。	33,000
9	凌玮科技总部和研发中心建设项目	4771.54	26650	计划建设总部大楼、研发技术中心大楼、中试车间等。	18,000
10	汇晔新零售工业总部项目	6278.09	43019.81	计划建设地上13层，地下3层，集研发中心、办公中心和设计师中心等一体化综合总部。	30,000
11	华汇科技产研总部项目	4484.74	2.4万	主要为高80米的高端音响设备制造、研发的产研大楼1栋及地下室2层，计划建设集研发中心、生产基地、销售中心、结算中心、培训中心、展示中心于一体的总部项目。	16,000
12	维力研销中心总部大楼	4477.16	28228	计划建设维力医疗研发及营销总部项目。	25,000
13	禹能总部大楼项目	4991.03	29364.17	地上总体14层，地下2层，主要建筑物有总部办公中心、经营管理中心、研发中心、营销中心和培训中心等五大集团总部运营管理中心。	27,000
合计		122491.88	583284.3		461,500

（二）申报单位优势

1、资产规模较大，现金流充足

经过 40 年经营发展，番盈新公司拥有多元化资产，目前总资产规模已超 220 亿元。同时，保持有稳定的经营收入及合资合作企业的利润分红，具备自行筹措前期资金投入的能力。

2、拥有强大的工程专业技术队伍和产业园建设经验

番盈新公司现有下属二级子公司 5 家、三级子公司 3 家，拥有一支素质较高的工程设计、施工管理和生产经营、业务开拓等多种专业技术队伍，具有高级职称 6 人、中级职称专业技术人员 49 人，工程类专业技术人才超 53%。上述人员拥有多年从事工程设计、工程建设、项目管理及安全生产等相关管理工作经验，理论基础扎实，实践工作经验丰富，专业技术水平高。其中 3 人同时担任企业中层管理人员，有较强的统筹协调能力，对企业管理等方面有较深认识。

表 1-2 番盈新公司工程专业团队履历表

序号	姓名	学历	职称
1	孔泾朗	毕业于华中科技大学，建筑工程专业，工学学士	建筑工程管理高级工程师
2	梁昊文	毕业于广东工业大学，工业与民用建筑专业，工学学士	建筑生产技术管理高级工程师
3	简学灵	毕业于广东工业大学，土木工程专业	建筑工程管理高级工程师
4	叶健源	毕业于广东工业大学，工程管理专业	建筑工程管理高级工程师
5	黎志刚	毕业于广州市城建职工大学，工业与民用建筑专业	建筑工程管理工程师
4	费海涛	毕业于清华大学，环境艺术设计专业，艺术学学士	园林景观设计师 城市设计规划工程师
5	温泊鸥	毕业于五邑大学，土木工程专业，工学学士	建筑工程师
6	梁丽湘	毕业于广州大学，行政管理专业	建筑工程管理工程师

3、以区属国企身份，拥有与区职能部门合作招商的良好沟通界面

番盈新公司作为国有独资公司，与区投资促进中心、区科工信局等相关职能部门拥有优越的协同沟通界面，可协同招商、制定园区专

项优惠扶持政策等支持,为项目招商运营保驾护航。

4、拥有为入园企业提供产业服务、投资服务和园区管理服务的完善服务体系,利用服务增值稳定园区运营,保证项目长远效益

番盈新公司针对园区运营已初步建立起“产业服务+投资服务+管理服务”三位一体的服务体系:在产业服务端,通过活动组织、政务服务、人才服务,持续赋能企业创新培育和生产经营;在投资服务端,通过协同市区科技创新部门以及行业协会科研院所、联合番禺区战略性新兴产业创业投资引导基金以及广州大学城高校,服务园区创新创业企业;在管理服务端,组建物业招商运营管理团队,搭建智慧化园区管理平台等,开展园区智慧安防、智慧能源管理等。

二、项目基本情况

(一) 项目建设背景

1、数字经济规模持续扩张,番禺区紧抓市场机遇固链强链

2023 年我国数字经济规模达 53.9 万亿元,占 GDP 比重 42.8%,对 GDP 增长贡献率达 66.45%。广州数字经济核心产业增加值 2023 年达 3946 亿元,2024 年同比增长 9.8%,贡献率 61.3%。AI 大模型等新一代信息技术推动数字经济迭代升级,引发新兴产业崛起,形成完整产业链,加速产业数字化转型。番禺区相关企业超 5000 家,有数字经济产业集群且数字基础设施坚实。

2、上位规划指引番禺区大力发展数字经济,强调产业融合与创新发展

《广州市国土空间总体规划(2021-2035 年)》提出番禺聚焦数字经济,打造智慧策源芯。《广州市数字经济高质量发展规划》指出番禺融入全市大局,推动数字经济与特色实体产业融合,如发展智

慧交通、物联网、数字创意等。番禺区“2104”现代化产业体系借助 AI 赋能产业。《番禺区产业规划（2022 - 2035 年）》明确优化数字经济布局，打造大湾区人工智能和数字经济新高地。

3、番禺区科教创新资源转化及传统产业数字化转型需求迫切

数字经济对技术底座需求高，番禺区科教创新资源丰富但转化不足。广州大学城科教资源丰富，但人才科技成果就地转化率低，部分青创项目成长期迁出。番禺传统产业占比大，汽车、珠宝、服装等行业数字化转型需求迫切。如汽车产业向智能网联化发展，万博汉溪长隆片区直播电商产业集群对传统产业形成辐射。

4、区内优秀数字经济总部企业浩鲸科技有明确落地需求

区内优秀科技公司浩鲸云计算科技股份有限公司（简称“浩鲸科技”）是全球领先的数字化技术和服务的提供商，迄今已为全球 80 多个国家和地区的电信运营商、公共服务部门及其他行业客户提供优质的数字化转型解决方案和技术服务。

浩鲸科技广东分公司于 2013 年在大石街巨大创意产业园内购买及租赁写字楼进行经营，计划在番禺区打造全球第二总部，但由于现有办公场地不足，所以浩鲸公司希望与番盈新公司合作，购买物业用于公司总部建设（项目物业认购意向合同详见附件一），具体包括数字化前沿技术研究基地、数字化基础设施研发总部、数字化行业应用孵化基地和数字化生态运营总部等相关建设内容，带动产业链上下游相关企业进驻。

（二）主要建设内容和规模

本项目拟用地面积约 22 亩，总建筑面积约 8.5 万 m²，主要建筑物包括研发总部大楼、孵化加速空间及园区配套，总投资约 5.67 亿元。本项目拟建设的大湾区数联未来创新基地建设项目，通过整合大

湾区高校、科研机构和创新资源，聚焦“1（数字技术）+1（数字应用）”产业方向，构建以“数字技术研发”、“数字智慧应用”并重的数字产业体系，引入大数据、AI 等数字底层技术以及行业解决方案等服务企业进驻，推动数字经济与传统产业的深度融合，赋能新能源与智能网联汽车、装备智造、智能设备、时尚服装等番禺优势产业数字化加速发展，项目建成后预计年均创造产值（营收）约 7 亿元，年均缴税额 5800 万元。

第二章 项目发展前景分析

一、数字经济产业发展分析

（一）数字经济规模持续扩大，成为经济增长的核心驱动力

2023 年，我国数字经济规模达到 53.9 万亿元，数字经济占 GDP 比重达到 42.8%，数字经济增长对 GDP 增长的贡献率达 66.45%。2017 年至 2023 年，我国数字经济行业市场规模持续增长，2023 年达到 53.9 万亿元。2017 年至 2023 年，我国数字经济行业市场规模总共增长了 26.7 万亿元，将近翻倍。

2023 年广州数字经济核心产业增加值达到 3946 亿元，同比增长 8.6%，占全市地区生产总值的 12.8%。按照国家统计局数字经济核心产业分类标准，数字经济核心产业已经成为广州经济高质量发展的支柱产业。2024 年，全市数字经济核心产业增加值同比增长 9.8%，对全市经济增长的贡献率达 61.3%。

（二）AI 大模型带来算法、数据等底层技术革新，推动数字经济迭代升级

大数据、人工智能、云计算、区块链等新一代信息技术是数字经济的基础技术层。AI 大模型以其强大的数据处理能力和泛化性、通用性、涌现性等特征，显著提升了算法效率和数据利用价值。以 OpenAI 的 GPT 系列和文心大模型为代表，这些模型通过学习海量文本数据，不单突显了强大的理解和生成能力，还能力推动了智能写作、图像生成等多模态任务的高效完成。DeepSeek 于 1 月发布了两款开源人工智能大模型，标志着国产高效开源模型的强势崛起，并首次在性能上与海外领先模型相媲美。这两款模型的训练仅耗时 280 万小时，使用了约 560 万美元的英伟达 H800 GPU 算力，展现出国产大模型在性能与效率上的突破。DeepSeek 结合硬件与算法的定制化 PTX 底层算法设计，通过先进的流水线并行优化存储与通信，这些创新为 AI 研发降低了成本，突破了传统计算的瓶颈。

大模型与数字经济之间的结合呈现出全方位、多层次的发展态势。在数字化产业化方面，大模型技术引发了一系列新兴产业的崛起，包括人工智能芯片研发、数据标注服务、模型训练与优化等，形成了一条完整的产业链，推动了数字产业的结构升级。

（三）技术创新驱动与实体经济深度融合，产业数字化转型加速

数字经济与传统产业的融合不断深化，推动了产业数字化的快速发展。数字产业化与产业数字化的比重由 2012 年的约 3:7 发展为 2023 年的约 2:8，2023 年，数字产业化、产业数字化占数字经济的比重分别为 18.7%和 81.3%，数字经济的赋能作用、融合能力得到进一步发挥。

引领两业融合的数字技术应用业规模进一步壮大，全年实现增加

值超 2600 亿元，同比增长 11.9%，集成电路设计、信息系统集成和物联网技术服务、信息技术咨询服务、互联网信息服务等数字技术应用行业加速开拓市场，1-11 月（错月）实现营业收入同比分别增长 18.3%、16.7%、13.6%和 11.6%。在数字技术赋能下，工业生产方式变革有序推进，数字化、自动化、智能化转型产品加快产出，工业机器人、服务机器人、机床数控装置、工业自动调节仪表与控制系统产量同比均实现两位数增长。

（四）区域数字经济集聚效应凸显，番禺区具备产业集群、数字基础设施、科技人才等多重优势

番禺区作为广州“南拓”战略的重要承载区，依托广州南站商务区和万博商务区两大核心平台，吸引了包括欢聚时代（YY）、希音（SHEIN）等一批数字经济龙头企业落户。截至 2023 年，番禺区数字经济相关企业数量突破 5000 家，其中规模以上企业超过 300 家，形成了以电子商务、数字文创、智能制造为主导的数字经济产业集群。此外，番禺区已建成超过 4000 座 5G 基站，为数字经济发展提供了坚实的数字基础设施支撑。

二、上位规划发展指引

（一）《广州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》：番禺区应聚焦数字经济，推动高校科研成果转化，深化校企合作，打造数字经济创新孵化引擎

《广州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》提出，活力创新轴是全市创新资源的集聚高地，拥有 30%的高等院校和科研院所、40%的硕博学历人口，51%的高新企业和 74%的独角兽企业。基于资源优势，《规划》加速贯通“创新策源—孵化转化—产业应用”完整链条，

按照北、中、南三段，提出优化“一芯两翼”的空间结构，构建分工有序、创新发展格局。

其中，番禺段打造智慧策源芯，以广州人工智能与数字经济试验区、广州国际生物岛、大学城、狮子洋增长极为核心载体，依托高等院校和交通条件助力粤港澳优质生活圈建设。



图 2-1 广州活力创新轴总体规划

（二）《广州市数字经济高质量发展规划》：番禺区积极融入全市数字经济发展大局，推动数字经济与车联网、物联网、数字创意等番禺特色实体产业深度融合

《广州市数字经济高质量发展规划》提出，番禺区依托广州大学城软件园、广州大学城人工智能与数字经济试验区建设及高校研发优势，重点发展新一代信息技术、人工智能、新能源汽车等产业。

重点推进智慧交通体系建设，新建道路部署路侧感知、边缘计算和路侧通信等单元，支持智慧交通“新基建”、“智慧物流”、自动驾驶等项目，建成具有广州特色的规模化城市车联网示范区。

同时，加速物联网与车联网行业赋能，依托物联网打通工业、交通等行业终端市场和产业链上下游，促进形成物联网产业“链式整合、集群带动、协同发展”新格局。推进智能网联汽车产业发展，争创国家级车联网先导区。

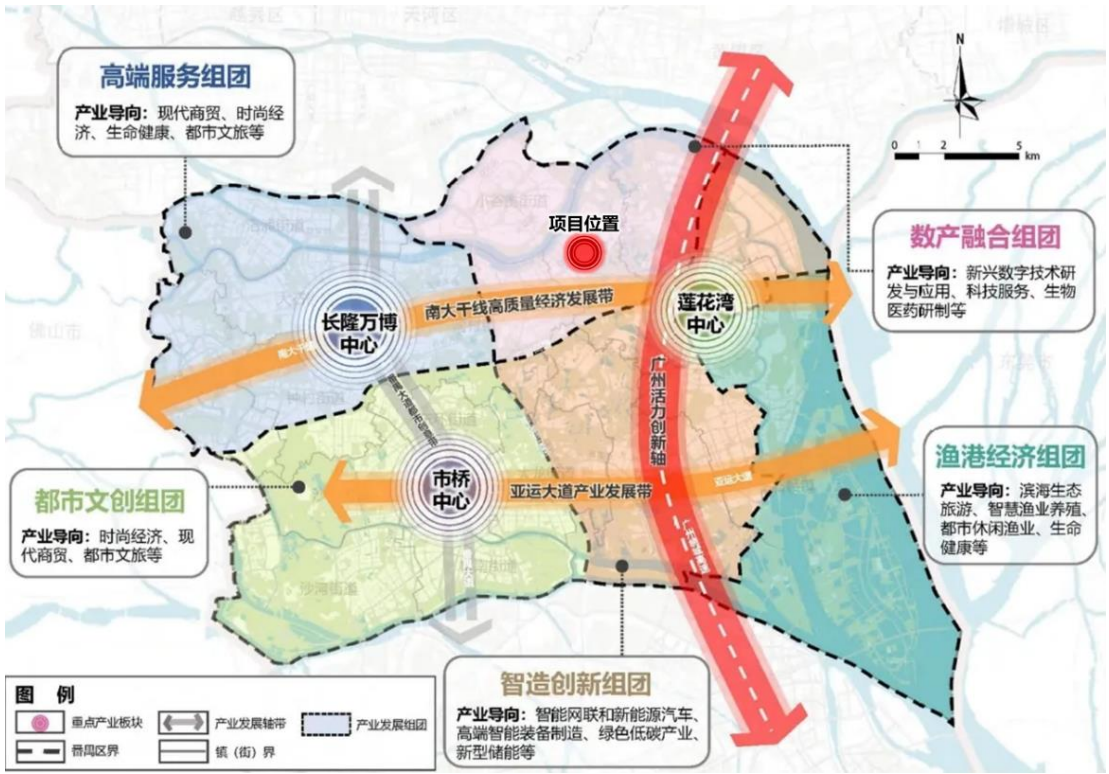
依托游戏、动漫、电竞、直播、短视频等领域的特色优势，大力推动网络文学、影音、资讯在电商、教育、生活等领域实现精品化发展，引导各类平台和广大网民创作积极健康、向上向善的网络文化产品，着力培育一批行业头部企业和精品 IP。

（三）番禺区“2104”现代化产业体系：AI 赋能产业抢占新赛道，开辟数字经济多元路径，构建塔式现代产业体系

番禺区锚定目标拼产业，以战略思维构建“2104”区域性现代化产业体系，AI 赋能产业抢占新赛道。建强智能网联与新能源汽车、时尚消费品 2 个千亿级产业，培育智能装备与机器人、低空经济与航空航天、具身智能等 10 个战略性新兴产业集群和未来产业，壮大科技服务、旅游休闲等 4 个现代服务业，构建起由塔尖、塔身、塔基和基底 4 部分组成、可循环的塔式区域性现代化产业体系。

（四）《番禺区产业规划（2022—2035 年）》：立足优势领域，优化数字经济空间布局，依托重大平台打造大湾区人工智能和数字经济新高地。

《番禺区产业规划（2022-2035 年）》明确数字经济在区域经济发展中的核心地位，优化数字经济空间布局和产业发展活力，构建以软件和信息技术服务、互联网服务业为核心数字经济产业，加快拓展数字创意和金融、人工智能、物联网、工业互联网等新兴数字服务业态发展空间，推动广州人工智能与数字经济试验区（大学城片区）、国家未来产业科技园、国家数字家庭应用示范产业基地、长隆万博商务区等一批国家和省、市级重大平台建设运营，培育希音、虎牙、津虹、百果园、艾媒等数字龙头企业做强做优，全力打造大湾区人工智能和数字经济高地。



三、番禺数字化发展需求

（一）数字经济对技术底座需求高，番禺科教创新资源待转化

数字经济新业态的涌现继而衍生出对技术底座的高需求，而广州大学城高密度的人才和优越的地理位置使其成为番禺产业的天然“智核”。广州大学城作为华南地区科教和创新资源最集聚的区域，拥有12所高等学府、20万师生和众多科研平台，是粤港澳大湾区和广深港澳科技创新走廊的最强“动力源”。广州大学城内多个高校的国家一流学科和进入ESI全球前1%的学科，210家重点实验室、149家工程技术研究中心、8家新型研究机构聚集成势，不少优秀的科技企业创始人从这里出发。然而，个别创业项目虽在初创期落地广州番禺，但到了成长期却选择迁出，番禺区无法留住青创项目的情况时有发生。因此，广州大学城在将科教人才优势转化为创新发展优势，区域内高校人才科技成果就地转化率方面仍存在挑战。

（二）数字经济应用端广泛渗透，赋能番禺优势传统产业，加速数字化转型

番禺区传统产业的数字化转型需求旺盛，特别是在汽车制造、高端装备、智能设备、珠宝首饰、服装服饰等领域，数字化技术的应用已成为推动产业升级的关键力量。2023年，番禺区规上工业总产值增长12%，然而，其中占比超过四分之三的行业，全部属于传统行业，亟待通过数字技术赋能转型升级。

目前，番禺优势产业已出现数字化、智能化转型发展趋势，如：番禺区的汽车产业加快拥抱智能网联化，新能源汽车制造成为新的增长点。依托全球唯一的新能源车“灯塔工厂”广汽埃安，番禺区聚焦智能网联新能源汽车全产业链的智能化升级，大力推动“三电”（电

池、电机、电控）技术研发与数字化智能座舱的深度融合；万博汉溪长隆片区已形成直播电商产业集群，对服装、珠宝等传统产业形成辐射，构建了“跨境电商生态创新中心+卖家服务中心+超级供应链中心”的数字产业生态。

第三章 项目建设方案

一、项目选址意向

本项目意向选址广州国际创新城内约 22 亩新型产业用地。

二、项目产业发展定位

（一）项目发展定位

大湾区数联未来创新基地

——广州数字经济产学研转化技术枢纽

——番禺产业数字化转型示范赋能引擎

——广州国际创新城前沿成果培育中心

立足番禺区数字经济发展目标，整合大湾区高校、科研机构和创新资源，构建集数字技术研发、数字创新孵化与产学研成果转化为一体的数字经济加速培育平台。引入大数据、AI 等数字底层技术以及行业解决方案等服务企业进驻，推动数字经济与传统产业的深度融合，赋能新能源与智能网联汽车、装备智造、智能设备、时尚服装等番禺优势产业数字化加速发展，形成具有国际竞争力的数字产业集群。

（二）项目发展策略

1、策略一：龙头联动，应用“强链”

围绕“链主企业”浩鲸科技在产业数字化转型的核心技术及上下游资源链接优势，重点引入数字软件开发、信息系统集成、数据安全等数字服务企业，以及服务番禺优势产业数字化转型的工业互联网、智能制造数字化解决方案、智慧城市等应用服务型企业，构建涵盖技术、产品、业务和渠道等范畴的数字化生态圈。

2、策略二：研学产合作，技术“补链”

充分发挥广州大学城、科研院所等科教和创新资源集聚优势，重点导入人工智能、大数据、物联网、智能网联等基础技术层研发企业，并通过搭建公共技术服务平台，促进人才科技成果转化，打造数字经济底层技术智慧策源中心。

3、策略三：服务立园，区域“提质”

通过公共技术平台、共享会议配套、国际创新城数字展示中心等产业服务配套及优质生活配套的导入，旨在打造成为辐射整个国际创新城的产业服务中心。

（三）项目产业体系

项目聚焦“1（数字技术）+1（数字应用）”产业方向，构建以“数字技术研发”、“数字智慧应用”并重的园区产业体系。

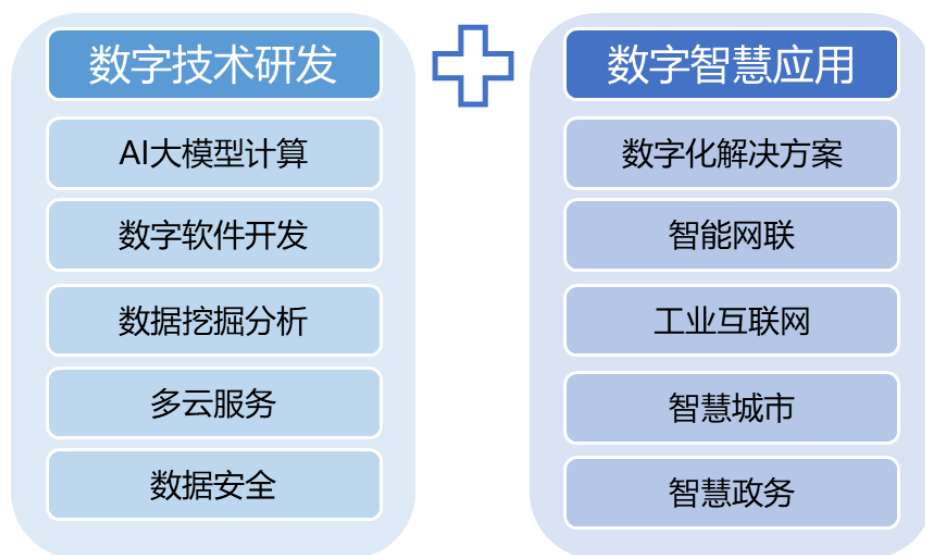


图 3-1 项目产业体系图

三、项目功能业态

(一) 项目功能分区

结合项目定位、发展目标及产业体系特点，基于从研发、智造到服务的产业社区建设理念，构建“浩鲸科技总部区+数智创新加速区”两大功能分区。

(二) 浩鲸科技总部区——浩鲸科技全球第二总部

建立浩鲸科技全球第二总部，建设包括数字化前沿技术研究基地、数字化基础设施研发总部、数字化行业应用孵化基地和数字化生态运营总部等相关内容，实现从技术研究、产品研发、应用孵化到生态运营全流程贯穿。

(1) 数字化前沿技术研究基地

设立数字化技术实验室，聚焦：算力网络、AI 大模型、数字孪生、物联网、数字人等数字化前沿技术，为引领产业的数字化转型提供源源不断的动力源泉和技术支撑。

（2）数字化基础设施研发总部

WhaleDI 是以云原生、大数据、人工智能等技术为核心的企业级云原生数字化基础设施，沉淀了自公司成立以来一直在自主研发的核心技术，本项目将建设 WhaleDI 产品的研发总部，重点聚焦：数据库、云原生架构、低代码平台、DevOps 以及大数据和人工智能等产品的研发，为通信企业、公共服务及其他企业的数字化应用孵化提供基础技术能力支撑。

（3）数字化应用研发基地

基于数字化基础设施，结合粤港澳大湾区的产业特点，融合通信企业、公共服务等行业客户业务场景，本项目将建设数字化应用孵化基地，重点聚焦在：运营商 BOSS 产品、智慧政务、智能制造、智慧能源等数字化创新应用的研发，为客户提供优质的数字化转型解决方案和产品服务。

（4）数字化生态运营总部

设立数字催化剂研究院，链接产业链上下游资源，构建涵盖：技术、产品、业务和渠道等范畴的数字化生态圈，共同推进数字化转型市场的繁荣。

（三）数智创新加速区——数字应用成长加速牧场

基于底层数字技术研发创新需求，结合粤港澳大湾区的产业特点和应用场景，发挥大学城科教和创新资源优势，重点转化大数据、云计算、人工智能等基础技术成果，聚焦智慧政务、智能制造、智慧能源等数字化创新应用研发，建成大湾区产学研转化示范枢纽。

（1）数字技术成果转化加速中心

联合粤港澳大湾区内高校、科研机构以及相关企业，建立常态化沟通机制，提供技术评估、中试场地、资金对接等一站式服务。搭建

科技成果市场化平台，推动科技成果从实验室走向市场，推动科研机构将大数据、云计算、人工智能等基础技术成果展示推广、合作转化，为番禺区数字经济产业提供核心技术支持，促进区域创新能力的整体提升。

(2) 数字应用智能创新中心

紧密结合番禺区智能汽车、装备制造、智能设备、时尚产业等优势产业的升级需求，引入提供数字化转型解决方案的服务企业，推动制造业向高端化、智能化、绿色化发展，助力番禺区成为大湾区智能制造的标杆区域。

(3) 产业赋能公共服务平台

导入公共技术平台、共享会议配套、国际创新城数字展示中心，打造高效、便捷、绿色的智慧园区。通过整合物联网、大数据、人工智能等技术，实现园区内设备设施的智能化管理、企业服务的精准化推送以及园区环境的实时监测与优化，打造智慧园区应用示范点。

四、项目对周边交通、环境等影响分析

本项目选址周围没有明显敏感点，可能对周边交通、环境造成的影响主要因素为扬尘、废水、固废和噪声，通过采取规范的施工环境保护措施，项目施工期对周围影响将在可控范围之内，拟采用污染防治措施包括：

（一）针对施工扬尘，项目拟采取有效的防治措施有：1、对施工场地定时洒水降尘；2、运输车辆慢速行驶；3、对场地容易起尘的原材料进行遮盖，经过采取措施后，可以有效地减少 70%的起尘量，从而大大降低对环境的影响程度。

（二）针对施工废水，项目拟加强各个施工点的管理，注意文明施工，对施工废水应采取一定的污染防治措施，不随意排入水体，则

不良影响将会得到缓解。

（三）针对施工噪声，由于施工场地因素及施工设备本身因素的制约，在产生源的减缓措施难以落实，因此，项目拟修建隔声屏障，通过阻隔降低噪声的影响。经阻隔后，环境影响在可接受的范围内。

（四）针对施工固废，项目拟设置固废临时堆放场，对建筑废物临时堆存，可回用部分尽可能回用，不可回用部分运往市政部门指定堆放点。

在项目运营期间，由于本项目重点聚焦数字经济技术研发环节与解决方案服务提供，不涉及大中型生产，因此对周边交通环境基本无影响。

五、产值能耗分析

本项目在运营过程中以研发功能为主，主要使用电等能源。经估算大湾区数联未来创新基地建设项目建成达产后能耗总量约为 900 吨标准煤，达产产值(营收)约 70000 万元，产值能耗约为 0.013 吨标煤/万元（具体以能评报告为准）。

第四章 概念规划设计

项目规划总建筑面积约 8.5 万 m²，计容建筑面积约 7.4 万 m²，容积率 5.0，建筑密度 50%，绿地率 10%。

表 4-1 主要技术经济指标表

项目	单位	数值	备注
总用地总面积	m²	14826.36	
可建设用地	m²	14826.36	22.24 亩
总建筑面积	m²	85172	

项目		单位	数值	备注
计算容积率建筑面积		m ²	74131.8	
其中	研发厂房建筑面积	m ²	51892	竞得人须向区政府无偿移交扣除配套行政办公及生活服务设施后 10%的产业用房，本项目无偿移交办公物业面积为 5189 m ²
	商业配套建筑面积	m ²	5189	占总计容建筑面积 30%，其中商业占总计容建筑面积 7%，宿舍占总计容建筑面积 23%
	配套宿舍建筑面积	m ²	17050	
不计算容积率建筑面积（地下室）		m ²	11040	地下室局部二层（按每个车位 40 平方米估算），层高 4 米
容积率		—	5.00	
建筑基底面积		m ²	8159	
广场硬地面积		m ²	5186	包括规划条件要求预留的雨水调蓄设施用地面积为 828 m ² 、厂区内部道路、广场
用地范围内绿地面积		m ²	1482	
建筑密度		%	50	
绿地率		%	10.00	≤20%
机动车位		个	276	
建筑层数		层	21	
建筑高度		m	90	商业层高为 5 米/层，办公层高为 4.5 米/层，宿舍层高为 3.3 米/层
栋数		栋	2	

第五章 项目财务分析

一、项目总体投资估算

经初步测算，项目总投资 56730.09 万元，其中建造成本约 43,590.52 万元，土地成本 13,139.57 万元。

表 5-1 投资估算表

投资估算表						
序号	项目名称	单位	造价	建筑面积 (m²)	单方成本 (元/m²)	备注
一	建安工程费	万元	37282.25	85172	4377	
(一)	地下工程	万元	6072.00	11040	5500	地下层高 4M
(二)	地上工程	万元	30432.34	74132	4105	
1	办公	万元	19720.10	51895	3800	公共部分装修，层高 4.5M
2	商业	万元	2140.74	5097	4200	公共部分装修，层高 5M
3	公寓	万元	8571.50	17143	5000	含普通装修，层高 3.3M
(三)	室外配套及其他工程	万元	777.91	6668	1167	
1	广场硬地及内部道路	万元	726.04	5186.00	1400	含雨水调蓄设施 828 m²
2	绿地面积	万元	51.87	1482.0	350	
二	工程建设其他费用	万元	5195		14%	详见附表
三	预备费	万元	1118.47		3%	
四	建造成本	万元	43,590.52	85172	5118	
五	土地成本(含税)	万元	13,139.57	85172	1543	土地价格约 1.27 亿元
	项目总投资	万元	56730.09			
注：本项目估算已考虑全装配式建筑						

二、项目资金来源

番盈新公司 2020-2024 年营业收入总额合计 1.37 亿元，平均每年约 0.27 亿元；投资收益合计 5.04 亿元，平均每年约 1.01 亿元；净利润合计 4.45 亿元，平均每年约 0.89 亿元。近三年来经营利润稳定，作为区属八大国企之一，资金实力雄厚。

本项目资金来源主要包括下属各公司按照年度经营净利润上缴利润给集团公司以及银行贷款。

广州市番盈新投资有限公司文件

番盈新文〔2024〕47号

关于上缴 2023 年度税后利润的通知

广州市盈泰房地产有限公司：
根据广州业勤会计师事务所有限公司《广州市盈泰房地产有限公司审计报告》（业会审字[2024]303）和《广州市番禺区东方钻石珠宝首饰制品厂审计报告》（业会审字[2024]027），你司 2023 年度税后利润为 37,396,721.30 元（其中：盈泰公司为 34,877,884.72 元，东方钻石厂为 2,518,836.58 元）；应上缴的税后利润为 15,483,030.32 元（其中：盈泰公司应上缴 14,349,553.86 元；东方钻石厂应上缴 1,133,476.46 元）。请你司于 2024 年 7 月 5 日前将上缴利润款汇至番盈新公司账户。

番盈新公司开户行：建设银行广州市番禺东區支行
番盈新公司账 号：44050153141600000252
特此通知

广州市番盈新投资有限公司
2024 年 6 月 18 日
(联系人：傅宁燕，电话：34806739、13922348349)

广州市番盈新投资有限公司综合事务部（党工办） 2024 年 6 月 18 日印发

图 5-1 番盈新文[2024]47 号关于上缴 2023 年度税后利润的通知（盈泰公司）

广州市番盈新投资有限公司文件

番盈新文〔2024〕48号

关于上缴 2023 年度税后利润的通知

广州市盈恒房地产有限公司：

根据广州业勤会计师事务所有限公司《广州市盈恒房地产有限公司审计报告》（业会审字〔2024〕201）和《广州市番禺区塞丽家园物业管理有限公司审计报告》（业会审字〔2024〕219），你司 2023 年度税后利润为 96,283,760.31 元（其中：盈恒公司为 94,888,085.46 元，塞丽家园为 1,395,674.85 元）；应上缴的税后利润为 43,327,692.14 元（其中：盈恒公司应上缴 42,699,638.46 元，塞丽家园应上缴 628,053.68 元）。

请你司于 2024 年 6 月 30 日前将上缴利润款汇至番盈新公司账户。

番盈新公司开户行：建设银行广州市番禺东区支行

番盈新公司账 号：44050153141600000252

特此通知

广州市番盈新投资有限公司

2024 年 6 月 18 日

（联系人：傅宁燕，电话：34806739、13922348349）

广州市番盈新投资有限公司综合事务部（党工办）

2024 年 6 月 18 日印发

- 2 -

图 5-2 番盈新文〔2024〕48 号关于上缴 2023 年度税后利润的通知（盈恒公司）

广州市番盈新投资有限公司文件

番盈新文〔2024〕49号

关于上缴 2023 年度税后利润的通知

广州市番禺房地产银建有限公司：

根据广州业勤会计师事务所有限公司《广州市番禺房地产银建有限公司审计报告》（业会审字[2024]026），你司 2023 年度税后利润为 8,277,114.11 元，应上缴的税后利润为 3,931,374.07 元，请你司于 2024 年 6 月 30 日前将上缴利润款汇至番盈新公司账户。

番盈新公司开户行：建设银行广州市番禺东區支行

番盈新公司账 号：44050153141600000252

— 1 —

特此通知

广州市番盈新投资有限公司
2024 年 6 月 18 日

（联系人：傅宇燕，电话：34806739、13922348349）

广州市番盈新投资有限公司综合事务部（党工办）

2024 年 6 月 18 日印发

— 2 —

图 5-3 番盈新文[2024]49 号关于上缴 2023 年度税后利润的通知（银建公司）

建设银行
Construction Bank

中国建设银行单位客户专用回单

NO. 3491

6#25

币种: 人民币

日期: 2024年06月20日

流水号: T080260241718866725633478
440270001ECZBM4C9J8

付款人: 广州市番禺房地产银建有限公司	收款人	全称: 广州市番禺盈新投资有限公司
账号: 682158363255		账号: 44050153141600000252-0001
开户行: 中国银行股份有限公司广州番禺康乐路支行		开户行: 中国建设银行股份有限公司广州番禺东区支行
金额: (大写) 人民币叁佰玖拾叁万壹仟叁佰柒拾肆元零柒分		(小写) ¥3,931,374.07
凭证种类: 电汇凭证	凭证号码:	
结算方式: 转账	用途:	上缴2023年税后利润上缴2023年税后利润
交易日期: 20240620 支付清算业务类型: A100		打印柜员: 440531416004
合同编号: 03305242406200155524618		打印机构: 建行广州番禺东区支行
收款人账号: 44050153141600000252		打印卡号: 6232513320822249
收款人户名: 广州市番禺盈新投资有限公司		中国建设银行 电子回单 业务专用章 331224ZFAXLH
户号:		
出行行名: 中国银行股份有限公司广州番禺康乐路支行		
备注: 上缴2023年税后利润		二维码
打印时间: 2024-06-28 10:07:59		交易柜员: Z1999999 交易机构: 440270001

本回单可通过建行对公自助设备或建行网站校验真伪

中国建设银行单位客户专用回单

No: 3507

6#25

币种: 人民币

日期: 2024年06月28日

流水号: 1080260241719543315825531
440270001AE0T8J9CXQ

全称: 广州市盈恒房地产有限公司	收款人	全称: 广州市番禺盈新投资有限公司
账号: 3602074809100008619		账号: 44050153141600000252-0001
开户行: 中国工商银行股份有限公司广州分行		开户行: 中国建设银行股份有限公司广州番禺东区支行
金额: (大写) 人民币壹仟万元整	(小写) ¥10,000,000.00	
凭证种类: 电汇凭证	凭证号码:	
结算方式: 转账	用途:	电子汇入
交易日期: 20240628 支付清算业务类型: A100		打印柜员: 440C4267
合同编号: 03305242406280197951726		打印机构: 中国建设银行
收款人账号: 44050153141600000252		打印卡号: 6232513320822249
收款人户名: 广州市番禺盈新投资有限公司		汇款附言:
户号:		中国工商银行股份有限公司 广州番禺支行 业务专用章 331224ZFAXLH
出行行名: 中国工商银行股份有限公司广州分行		
备注: 电子汇入		
打印时间: 2024-07-01 16:25:25		交易柜员: Z1999999 交易机构: 440270001

本回单无效，可通过建行自助设备、手机银行或建行网站校验真伪，并打印补打次数，请勿重复记账，本回单仍

图 5-4 2024 年下属公司上缴利润银行回单

贷款意向函

致：广州番禺产投建设管理有限公司

鉴于贵公司拟开发大湾区数联未来创新基地建设项目，在符合以下条件的前提下，我行拟为贵公司就该项目提供人民币 6.5 亿元（大写：人民币陆亿伍仟万元整）的贷款（具体贷款金额以我行授信审批结果为准）：

1、项目的可行性研究报告及融资方案获有权部门批准/项目经有权部门批准立项；

2、项目的自有资金到位；

3、贷款符合法律法规、规范性文件及相关监管要求；

4、贷款经我行授信审查程序审查并经有权审批人批准通过；

5、提供我行认可的担保（若有）并落实我行认可的贷款条件。

本贷款意向函仅限于大湾区数联未来创新基地建设项目的融资、可行性研究报告编制及专家评审工作用途。

本贷款意向函为非法律文件，对我行不具有法律约束力。

本贷款意向函仅正本有效。本贷款意向函自签发之日生效，有效期至 2025 年 12 月 31 日。

银行：中国银行股份有限公司广州番禺支行

2025 年 3 月 3 日

图 5-5 银行贷款意向函

三、项目财务评价

经初步估算，本项目总收入约 235,179.34 万元，项目总支出 114,183.00 万元。项目不考虑时间价值的利润约 120,996.35 万元，考虑时间价值的利润约 20,970.47 万元，IRR6.38%，说明本项目财务评价可行。

表 5-2：现金流测算表

现金流量表					
项目		面积 (m²) /个	单价 (元)	项目合计 (万元)	备注
销售 收入	厂房（按成本价销售）	12,000.00	7356	8,827.11	1、建设期 2 年 2、厂房第 3 年开始销售，去化 36 个月
	厂房（按市场价销售）	11,353.00	13000	14,758.90	
租赁收 入	厂房（自持）	23,353.00	55.00	90,987.15	
	车库	129	400.00	8,053.04	
	公寓	17,139	55.00	66,776.38	
	商业	5,097	100.00	45,776.76	
收入合计				235,179.34	
建设期 及销售 期支出	土地成本（含税）			13,139.57	土地价格约 1.27 亿元
	建设成本			43,590.52	总建设成本约 4.35 亿元，建设期支付比例 100%
	销售费用（万元）			707.58	销售收入的 3%
	财务费用			1,201.39	贷款利率 4%
	税金及附加			896.57	增值税 9%、城建教育及附加 12%
	土地增值税（万元）			182.96	
	所得税（万元）			913.50	
	现金流出合计			60,632.09	
租赁期 支出	租赁税金及附加			40,790.50	
	租赁经营管理费（万元）			10,579.67	租金收入的 5%
	财务费用（万元）			1,336.07	
	租赁所得税（万元）			844.67	
	现金流出合计			53,550.91	

支出合计				114,183.00	
结论	不考虑时间价值的利润（万元）			120,996.35	
	考虑时间价值的利润（万元）			20,970.47	折现率为 4%
	IRR			6.38%	

第六章 项目运营模式和效益分析

一、项目实施计划

本项目初步拟定总计划工期约 18 个月：

2025 年 5 月完成拍地；

2025 年 9 月-10 月完成立项、前置招商、深化策划等前期工作；

2025 年 11 月-12 月完成勘察设计及招投标等工作；

2026 年 1 月开工建设；

2027 年 2 月项目竣工及交付使用。

（实际以审批部门批复为准）

二、意向招商对象

（一）浩鲸科技企业简介

浩鲸云计算科技股份有限公司是一家全球领先的数字化技术和服务的提供商，致力于帮助全球客户实现向数字经济的跨越。公司成立于 2003 年，广东分公司于 2013 年在番禺区落户，是区内优秀科技企业，长期深耕通信和云计算领域，迄今已为全球 80 多个国家和地区的电信运营商、公共服务部门及其他行业客户提供优质的数字化转型解决方案和产品服务。浩鲸科技近三年营业收入均在 30 亿元以上，其中 2020 年约为 31 亿元，2021 年-2022 年营收均约为 40 亿元，呈现良好的增长趋势。

公司一方面加强在云、数据、人工智能方面的技术积累，发挥自身在复杂场景下系统构建的经验优势，沉淀打造自主化、高可信的全栈云+数智融合能力体系；另一方面充分汲取互联网领域技术和业务创新的思维逻辑，为数字化转型提供先进的方法论、工具及行业经验，

降低数字化技术的使用门槛，加速行业数字化转型进程。

公司具备全球化的咨询、产品研发及交付能力，为了更好的为全球客户提供数字化转型服务，公司在新加坡、马来西亚、荷兰、比利时、卢森堡、墨西哥、沙特阿拉伯、印度、泰国等国家，及国内南京、北京、上海、广州、长沙、杭州、福州、郑州、成都等地，共设立了 50 多个研发中心和分支机构。

（二）浩鲸科技主营业务

1、通讯软件业务

浩鲸科技坚持通信领域深耕，坚持在云计算领域探索新的机会；坚持全球化的道路，坚持国际化业务拓展。当前，浩鲸科技在通信领域已覆盖全球 150+家主流电信运营商，服务近 18 亿终端用户。其中，包括中国四大电信运营商（中国移动、中国电信、中国联通、中国广电）、中国铁搭，欧洲的法国电信（Orange）、沃达丰（Vodafone）、荷兰皇家电信（KPN）、西班牙电信（Telefonica）、卢森堡 POST，美洲电信（America Movil），东南亚的泰国 TRUE，马来西亚电信（Telekom Malaysia）、UMobile，印尼 Smartfren、Telkomsigma，菲律宾 DITO，中东的阿联酋电信（Etisalat）、Zain，非洲的 MTN 等主流电信运营商。

2、云计算业务

公司从 2017 年开始云计算行业，公司的云计算业务主要集中在云管理业务和云服务业务两个方面。作为云中立厂商，公司不断加强与天翼云、移动云、联通云的紧密合作，与主流云厂商 AWS、oracle、阿里云、华三云、青云、腾讯云、中国电子云等已形成核心合作伙伴关系，携手共建更具多样性的产品方案。在云管理业务方面，公司是国内电信运营商领域内最大多云管理（CMP）产品的提供商；公司全

球率先提出的本地公有云方案（LPC）在国际市场也表现出非常强的市场影响力，在沙特、印尼和埃塞俄比亚已经落地。在云服务（MSP）方面，公司是阿里云最大的 MSP 合作伙伴，同时已经成本天翼云和移动云的 MSP 战略合作伙伴。

3、城市数字化业务

从 2011 年开始，公司就已经深入到城市数字化转型和产业升级发展中，为数字经济的建设、地方高质量发展、科技创新提供了强有力的技术支撑。作为智慧城市领军企业之一，公司深度参与了全球 100+智慧城市的新型智慧城市建设，依托 ICT 领域的丰富经验服务于交通、应急、工业、烟草、新零售、公共安全、政务等领域，通过数字技术赋能公共服务和产业升级。

（三）浩鲸科技行业地位

1、全球通信行业软件的核心供应商

公司现已跻身全球电信软件 top10，数字化服务已覆盖 80+国家、全球近 150 家主流电信运营商，服务超过 8.5 亿终端用户。在国内市场，公司的主要竞争对手是华为、亚信科技等企业，公司的产品占有率一直处于第一梯队，是三大运营商的主流合作伙伴；在国际市场，公司的主要竞争对手是：爱立信、Amdocs 等企业，公司并进入权威机构 Gartner 的电信软件产品魔力矩阵中的领导者象限。

2、国内第三方云管服务的第一阵营厂商

随着云计算产业的蓬勃发展，第三方云管服务已成为公司重要的成长型业务。在云服务业务方向，公司的主要竞争对手是：中软国际、软通动力等企业，公司是作为阿里云最大的 MSP 合作伙伴，天翼云和移动云的主要合作伙伴，成功入选中国科学院《互联网周刊》2022 云计算领军企业榜单 TOP20，成为云 MSP 赛道唯一的上榜企业。

在云管理业务方向，公司是国内电信运营商领域最大的云管理平台（CMP）产品的提供商；此外，公司全球率先提出的本地公有云方案（LPC）逐步正在形成规模效应，帮助沙特 Zain KSA（沙特阿拉伯第三大运营商）部署的本地公有云（LPC），入选了工业和信息化部、上海合作组织发布的《中国-上合组织国家数字领域合作案例集（2023年）》，帮助印尼最大电信运营商 Telkom Indonesia 集团旗下的云计算子公司 TelkomSigma 部署的本地公有云（LPC），获得 2022 年度广东服务贸易优秀案例奖。

3、城市数字化的领军企业

作为智慧城市领军企业之一，公司参与了杭州、上海、衢州、河北、河南、江西、宁波等地的城市大脑共建，参与了河北、河南、湖南、江西等省级的交通数据中心的建设，为政府部门提供便利化、智能化和移动化的支撑方案，推进了城市数字化转型。

（四）浩鲸科技专利及荣誉

截至 2023 年 12 月末，公司获得 120 项发明专利和 498 项计算机软件著作权，较同行业公司处于领先水平。详见附件 4：专利证书。

多年来，浩鲸科技先后获得“国家规划布局内重点软件企业”、“云计算领军企业”、“36 氪 WISE 未来商业之王”、“钛媒体 EDGE AWARD 年度产业创新品牌”、“「AI 中国」人工智能领军企业”、“TM Forum Excellence Award 年度卓越大奖”、“Frost & Sullivan 全球客户价值领导奖”、“Informa 最佳数字转型推荐奖”等荣誉，同时作为 TM Forum ODA-CA 开放数字架构的初创成员单位之一，助力电信行业建立开放、敏捷、符合云原生和零运维的全新数字化架构和标准，推动行业变革。此外，公司拥有国家计算机系统集成一级资

质、全球研发 CMMI 5 级认证等资质，并获得国家高新技术企业认定。

三、项目招商策略

（一）联合龙头开展“链长制”招商

本项目将重点联合浩鲸科技开展“链长制”招商工作，通过开展走访座谈，了解企业诉求及上下游导入机会，导入浩鲸科技上下游数字经济相关初创企业、瞪羚企业、专精特新企业等高成长企业。

（二）针对大中型企业、小型企业、初创企业制定不同的准入门槛，扩大潜力企业的导入机会

本项目以数字经济产业集聚与培育为发展目标，入驻企业包括大中型企业、小型企业、初创企业等多种类型，所处的发展水平多样，因此本项目拟根据企业类型制定不同的准入门槛和考核退出机制，大中型企业按照产业用地指南、土地监管协议等产税标准考核；研发型企业、小型企业、微型企业、初创企业不以产税作为单一考核标准，通过其他标准综合评定。

四、项目运营策略

（一）组建运营团队，以产业运营服务商为定位做强企业服务

组建专业产业运营公司，以产业运营商为定位，立足项目并面向番禺智造创新园，提供“五位一体”的产业配套服务，全方位构建产业生态。

（1）产业促进服务：通过举办产业论坛、行业沙龙等活动，并提供对接参加大型展会、协助市场推广和产学研成果转化等服务，帮

助企业精准对接优质资源，扩大“朋友圈”。

(2) 企业人才服务：充分衔接番禺区拥有广州大学城的人才资源优势，协助企业开展人才招聘，帮助人才开展各类专业技能培训 and 人才定制服务及人才资助计划申报服务，做好企业与人才之间的桥梁。

(3) 企业运营服务：负责园区的入驻企业服务、政企关系对接、园区氛围营造、客户关系维护等，提供政策认定、专利申报、会议组织等服务。

(4) 产业投资服务：联合番禺区战略性新兴产业创业投资引导基金，面向本项目通过设立子基金或专项审批政策，为入园企业提供产业投资支持。

(5) 智慧园区服务：引入数字管理系统，提供日常物业管理。

(二) 申请国家省市级称号挂牌，提升园区品牌价值，借力扶持政策优势吸引企业入驻

积极申请“中国数字经济应用基地及特色基地”“国家（省市）科技企业孵化器”“广州市特色产业园区”“广州市专精特新园区”等省市级试点园区称号评定，通过称号挂牌提升园区品牌价值，并获得相应政策扶持，帮助入驻企业降低经营成本，更好吸引企业入驻。

(三) 联合大学城科教和创新资源，促进企业孵化聚集，实现产学研深度融合

依托广州大学城丰富的科教资源，深化产学研协同创新机制，通过建立联合实验室、产业技术联盟和科技成果转化平台，加速人工智能、大数据、云计算等前沿技术的产业化应用。同时，加强高校与企业之间的合作，推动高校实验室资源共享，探索合办跨界实验室，提升区域科技创新核心竞争力。

（四）以番盈新为主体，与第三方合作创建投资基金，扶持数字企业加速成长

以国企为主体，与金融机构、风险投资机构等第三方机构合作设立数字产业创新投资基金，引导社会资本投向人工智能、大数据、云计算等数字经济核心产业，重点支持数字经济领域的初创企业和高成长项目，为产业发展提供资金保障。为初创企业提供资金保障的同时，通过市场化运作，筛选出具有潜力的项目，推动数字经济产业集群的形成，促进数字经济创新基地的产业集聚与生态构建。

五、项目效益分析

（一）经济效益

本项目总投资约 5.67 亿元。项目建成后预计年均创造产值（营收）约 7 亿元，年均缴税额 5800 万元。

（二）社会效益

项目建成后，预计引入数字经济相关企业超 350 家，带动高层次人才超 2000 人进驻，并通过落地浩鲸科技全球第二总部、数字应用智能创新中心、智慧园区一站式服务中心，为片区提供公共技术服务平台支持，力争成为大湾区数字经济产学研策源技术枢纽。

第七章 结论

从项目实施的必要性和建设的可行性分析，项目的建设符合国家省市区相关产业发展政策，符合当地产业规划的工业产业布局建设要求，属于国家及地方的鼓励项目，项目效益、社会效益成效显著。在国企牵头引导下，有条件成为番禺区抢占数字经济新赛道、推动数字产业化、促进产学研转化、赋能智造创新、优化数字经济空间布局的重要抓手项目。综上，本项目具有良好的社会效益和经济效益，因此本项目的建设是必要且可行的。

二〇二五年四月

附件一：项目物业认购意向合同

广州国际创新城一期 C 地块三项目 相关物业认购意向合同

甲方：广州市番盈新投资有限公司

统一社会信用代码：914401131914534076

住所：广州市番禺区市桥桥兴大道 11 号

法定代表人：梁伟锋

乙方：浩鲸云计算科技股份有限公司

统一社会信用代码：91320100745379000T

住所：南京市雨花台区安德门大街 50 号 B 座 6 楼

法定代表人：鲍钟峻

甲方是广州市番禺区属国有全资企业，主营商务服务业，经营范围包括企业总部管理、投资管理服务、房地产开发经营等。公司拥有一支素质较高的工程设计、施工管理和生产经营、业务开拓等多种专业技术队伍，各类专业技术人员 200 多名，在广州市内开发建设有多个高档楼盘。

乙方作为全球领先的数字化技术和服务提供商，已在广州市番禺区设立浩鲸科技大数据、人工智能核心研发基地，多年来为周边

各行业客户提供优质的数字化转型解决方案和产品服务。乙方计划以新一代信息技术产业为主导，通过云计算、大数据、人工智能等数据智能技术赋能实体产业转型升级，拟在番禺区建设全球第二总部。

在番禺区投资促进中心的推动下，甲乙双方经友好协商，本着平等、诚信、互利、共赢的原则，在互惠互利的基础上，就双方共同推进浩鲸云计算科技股份有限公司全球第二总部项目（以下简称“项目”）达成本合同，以资共同遵守执行。

一、项目概况

1.1 项目意向地块为广州国际创新城一期C地块三(详见附件1)，位于广州市番禺区新造镇，地块现状为空地，用地性质为M0（新型产业用地），用地面积约14827 m²（约22.24亩，以规划资源部门最终确认的面积为准），容积率5.0，计容建筑面积约74135 m²（详见附件2）。

二、甲方责任

2.1 本合同签订后，由甲方或其全资子公司出资竞拍项目意向地块并进行开发建设，工期为取得施工许可证之日起42个月，项目竣工后，甲方按约定向乙方转让项目建成物业中的约1.0万—2.0万平方米（乙方可在该面积范围内按需购买）研发办公物业（房屋用途为厂房，以下简称“转让物业”），转让单价暂定为7000元/平方米（含税价），转让挂牌价格需符合《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）国有资产转让的有关规定，最终转让价格以摘牌价为准。税务部门按物业转让价格计收交易税费的，甲乙

双方各自承担因本次交易依法应缴纳的各项税费；如税务部门按高于物业转让价格计收交易税费的，相关税费由双方另行协商签订补充协议。转让物业的实际产权面积及转让价格由双方后续签订正式转让合同时约定。若出现以下情形，甲乙双方按以下约定执行：

（一）当转让物业的评估价低于本合同暂定转让价格时，转让物业的实际转让价格应按评估价挂牌转让，乙方必须报名参与并摘牌，否则视为乙方根本违约，乙方须按本合同第 5.3 条约定承担违约责任；

（二）当转让物业的评估价高于本合同暂定转让价格时，由双方另行协商物业转让的相关事宜，争取最终实现以不高于本合同暂定价转让物业，但必须符合国有资产转让有关政策规定。双方同意按以下约定执行：

1、当转让物业的挂牌底价不超过本合同暂定转让价格（本合同暂定转让价格=暂定转让单价*转让物业面积，下同）的 1.1 倍（含本数）和下述材料价差条款中乙方所应承担的材料价差总额时，乙方必须报名参与并摘牌，否则视为乙方根本违约，乙方须按本合同第 5.3 条约定承担违约责任；

2、当转让物业的挂牌底价超过本合同暂定转让价格的 1.1 倍（含本数）和下述材料价差条款中乙方所应承担的材料价差总额时，乙方有权选择单方面终止本合同且不承担任何形式的违约赔偿。

除甲乙双方执行以上转让价格约定外，在本合同约定的施工期内，当钢材、砂（含砂浆）和混凝土价格上涨幅度不超过本项目施

工总包合同材料（指预算评审价计价月度）价格的 10%（含本数）时，材料价差由甲方承担；上涨超出 10%但未超过 20%（含本数）部分的材料价差由甲方及乙方各承担 50%；上涨超出 20%部分的材料价差由乙方全部承担，上述主材的价格以广州市建设工程价格信息为准。挂牌底价包含乙方所应承担的材料价差。

2.2 转让物业的具体位置、面积及设计要求等，在甲方拍得项目用地后，由甲乙双方在项目策划设计阶段另行协商确定，室内（含公区）装修标准按全毛坯交付。

2.3 根据广州市工业物业分割转让的相关政策，项目建成后，所有物业需先确权到甲方或其子公司名下，成为国有资产，甲方再按照国有资产转让有关规定在广东联合产权交易中心公开挂牌转让，乙方通过报名参与竞拍取得转让物业。乙方参与竞拍前须根据广州市及番禺区有关政策取得工业物业受让资格，乙方的受让资格由甲方负责申请办理，乙方配合提供申请所需的材料。

2.4 甲方承诺，转让物业在转移给乙方时，其不会在转让物业上设置任何形式的抵押或担保，否则乙方有权终止本合同。

三、乙方责任

3.1 乙方承诺，在甲方或其全资子公司建设项目达产年次年起开始对乙方在本项目内的纳税强度进行考核，每三年考核一次（不足三年的仍作为一个考核期），考核期内平均年纳税额不低于 3000 万元人民币，10 年内纳税额累计不低于 30000 万元人民币（以下货币单位均同，不含海关代征税、代扣代缴税和个人所得税，具体以番禺区政府相关政策为准）。若乙方在前述 10 年内提前完成该纳税强度要

求，自完成时间起则终止对乙方进行纳税强度考核。

乙方承诺的总纳税任务目标完成情况由乙方在番禺区成立的独立法人企业及乙方引入落户本项目的科创公司累计计算，乙方引入落户本项目的科创公司需及时向甲方备案。

3.2 根据《广州市人民政府办公厅关于加强土地供应及供后监管的实施意见》（穗府办规〔2023〕4号）第三十三条“对允许分割的工业用地房屋实行‘先租后卖’和预告登记，申请购买工业用地房屋的企业，应当入驻并租用和投产该工业用地房屋满2年以上，由原权属人向属地区政府和区工业和信息化部门申请，待具备承诺书条件后再行申请办理分割转移登记。”乙方在项目竣工验收前，与甲方签订本合同的补充协议，一次性确定购置物业面积（物业面积需在本合同第2.1条约定的购置面积内），并按补充协议约定在项目竣工验收后30日内，按合同暂定转让单价*确定购置物业面积，一次性全额支付购房诚意金给甲方，乙方向甲方全额支付购房诚意金后，可以对转让物业进行入驻使用和投产。转让物业交付乙方使用之日起，乙方需与甲方签订转让物业的租赁合同，租金标准按《广州市番禺新投资有限公司招商引资物业租赁实施细则》（详见附件3）第二大点（三）重大招商引资租赁事项执行。

3.3 乙方取得转让物业的受让主体资格后，甲方立即启动转让物业的转让工作，在12个月内完成转让物业过户手续。乙方须配合甲方办理上述物业资产转让有关手续，包括但不限于提供申请工业物业受让资格审核所需材料，并按照广东联合产权交易中心有关要求报名参与物业资产转让竞拍。

3.4 鉴于广州市的相关政策规定，M0 用地上的生活配套设施及地下停车位不得分割转让，乙方如需使用项目的宿舍、商业、地下停车位等生活配套设施的，甲方承诺在同等条件下，优先租赁给乙方使用，租金按国有物业租赁相关规定，由甲乙双方根据评估价另行协商。

3.5 乙方在签署本合同前已阅读并清楚知悉项目的概况、转让物业转让及生活配套设施租赁的相关条件、程序手续等内容和有关要求，并同意全部内容。

3.6 在签署本合同后，乙方在未获得甲方书面同意之前，不得将其在本合同内享有之权利及应履行之义务转让给任何第三方。

四、项目保证金

4.1 本合同签订之日起 30 日内，乙方向甲方支付 1000 万元（大写：壹仟万元整）款项作为项目保证金，甲方在收到前述项目保证金后向乙方出具项目保证金收据，待乙方按本合同约定向甲方一次性全额支付购房诚意金后，甲方应一次性向乙方无息返还前述项目保证金。同时，甲乙双方同意并认可，本合同履行过程中，如出现不可抗力因素导致本合同无法继续履行的，甲方无息返还前述项目保证金给乙方。

4.2 双方同意，本合同 4.1 条约定的项目保证金，用于保证本合同的顺利履行，乙方在本合同履行期间的违约罚款（违约金），必须在 5 个工作日内，以银行转账形式向甲方交付；逾期不交付的，由甲方在项目保证金中扣除。当发生违约情形而导致项目保证金被扣除，或因其他原因导致项目保证金余额少于 1000 万元的，乙方应在收到甲方通知之日起在 7 天内补足。

4.3 项目保证金的退还：

按本合同第 4.1 条及第七条的约定退还，此外，若乙方在履行本合同过程中未违反任何约定，在返还条件成就之日且乙方向甲方返还项目保证金收据原件之日起 15 个工作日内，甲方将项目保证金不计息退还给乙方。

4.4 履约保函

为确保甲方按本合同约定对转让给乙方的转让物业进行开发建设，在本合同签订之日起 30 日内，甲方向乙方提供担保金额为 1000 万元的履约保函，担保期限自本合同签订之日起至转让物业竣工交付给乙方使用之日止；若项目延误，则担保期相应顺延或由甲方另行办理履约保函。

五、违约责任

（一）甲方违约责任

5.1 甲方或其全资子公司，因自身原因导致未能按本合同约定的工期，完成竣工并向乙方交付物业的，乙方同意给予甲方或其全资子公司三个月的物业交付免责宽限期（建设开发期间如遇到政策调整、施工规范调整等不可抗力的原因，导致甲方无法按本合同约定的工期完成竣工并向乙方交付物业，则物业交付时间和免责宽限期相应顺延，不视为甲方违约），如前述免责宽限期届满后，甲方仍未能将物业交付乙方，则从免责宽限期届满次日起至将物业交付乙方当天期间（下称“逾期交付期间”），甲方须按照乙方支付的项目保证金总额的万分之三每日向乙方支付违约金，该项违约金上限不超过项目保证金总额的 20%。前述免责宽限期届满次日起，超

过 30 天及以上，仍不能交付转让物业的，乙方有权终止本合同。

5.2 自项目竣工验收之日起 36 个月内，如因甲方单方面原因，导致乙方未能取得转让物业的受让主体资格的，则乙方有权终止本合同，甲方应自收到乙方返还款项通知之日起 30 日内将乙方已支付的购房诚意金本金一次性退还给乙方，如本合同解除时双方已签订本合同第 3.2 条项下的租赁合同，则乙方享有选择权。此种情形下，乙方可以选择无理由解除前述租赁合同且不承担任何形式的违约责任。本合同解除时，如双方未签订本合同第 3.2 条的租赁合同的，乙方也可选择继续租赁转让物业，具体租金标准按国有物业租赁相关规定，由甲乙双方根据评估价另行确定。

（二）乙方违约责任

5.3 本合同签订后，如未经甲方同意，乙方单方拒绝按本合同约定受让甲方转让的物业或乙方未按本合同约定按照广东联合产权交易中心有关要求报名参与物业资产转让竞拍的，均视为乙方根本违约，甲方有权解除本合同、没收项目保证金（如项目保证金已按约定退还给乙方，则乙方需向甲方支付 1000 万元违约金），甲方同时有权将上述转让物业另行转让给第三方，前述违约金可在乙方支付的购房诚意金中扣除，如本合同解除时双方已签订本合同第 3.2 条项下的租赁合同，则相关租赁合同也同步协商终止，不再履行。双方互不追究前述租赁合同项下，对方的违约责任。

5.4 自项目竣工验收之日起 36 个月内，如因乙方单方面原因，未能取得转让物业的受让主体资格的，则甲方有权终止本合同，乙方需向甲方支付 1000 万元违约金，前述违约金可在乙方支付的购房

诚意金中扣除，如本合同解除时双方已签订本合同第 3.2 条项下的租赁合同，则相关租赁合同也同步协商终止，不再履行。双方互不追究前述租赁合同项下，对方的违约责任。

5.5 由于甲方或其全资子公司竞得项目意向地块后需与区科工商信局签订纳税强度考核的监管协议，如乙方未能达到本合同第 3.1 款约定的纳税强度要求，将会对甲方或甲方的全资子公司造成损失，因此，如乙方未能达到本合同第 3.1 款约定的纳税强度要求，将视为乙方违约，对于考核期内未达标的纳税额差额部分，由乙方在未达标考核期的次年 6 月 30 日前将考核期内未达标的纳税额差额作为违约金支付给甲方，根据甲方与区科工商信局签订的监管协议有关要求，同时对于上一个考核期完成纳税超额部分，可以滚动并入下一个考核期计算，完成额以税务局出具的公司纳税证明数据为准。逾期支付前述纳税额差额的，每逾期一天另须按纳税额差额的万分之五向甲方支付违约金，如由于纳税额强度未达标导致政府部门需收取甲方或其子公司相关违约金、滞纳金、罚款等，均由乙方承担，如导致甲方或其子公司受到任何损失，乙方须承担赔偿责任。

5.6 如乙方逾期支付本合同第 3.2 条项下的购房诚意金，每逾期一天，乙方须按应付款项总额的万分之五向甲方支付违约金，逾期付款超过 30 天（含本数），则视为乙方根本违约，并视为乙方拒绝按本合同约定受让甲方转让的物业，届时按照本合同第 5.3 条约定处理。

（三）其他违约责任

5.7 如本条款未约定具体责任承担方式的，双方同意按《中华人民共和国民法典》有关规定执行，承担相对方就此遭受的直接损失。

（四）免责条款

5.8 如因不可抗力、政府原因等不可归责于甲、乙双方任何一方的原因，导致转让物业不能按本合同约定分割转让给乙方的，由双方各自承担不能完成转让物业交易的一切不利后果及责任。此种情形下，任何一方均有权单方解除本合同，不视为任何一方违约。合同解除后，甲方有权将转让物业另行转让给第三方，乙方已缴纳的项目保证金、购房诚意金本金等费用则由甲方一次性退还给乙方，则相关租赁合同也同步协商终止，不再履行。双方互不追究前述租赁合同项下，对方的违约责任。

六、合同的变更与终止

6.1 本合同之未尽事宜由双方协商解决。本合同在履行过程中，如一方提出终止或变更本合同，应提交终止或变更合同的书面文件，经双方协商达成一致后，共同出具书面终止合同或签订补充合同。

七、其他约定

7.1 如乙方按本合同要求，报名参与物业资产转让竞拍但竞拍不成功的，则甲方无息退还乙方已缴纳的项目保证金及购房诚意金本金等费用，本合同终止履行，不视为任何一方违约，如本合同终止时双方已签订本合同第 3.2 条项下的租赁合同，则相关租赁合同

也同步协商终止，不再履行。双方互不追究前述租赁合同项下，对方的违约责任。

7.2 双方同意以本合同为基础，对未尽事宜进一步磋商。

7.3 双方对本合同履行过程中获悉的对方信息、资料、文件等保密信息负有保密义务，如任何一方违反保密义务对另一方造成损失的，违约方须承担赔偿责任。

7.4 甲乙双方一致同意，如由甲方的全资子公司竞得项目意向地块，则由竞得项目意向地块的甲方全资子公司履行本合同项下甲方的全部权利义务，届时如需办理合同权利义务转移的相关手续，甲乙双方应予配合。

八、争议解决

8.1 本合同履行过程中如发生争议，双方应先友好协商解决，如协商不成，任何一方均可向项目所在地（广州市番禺区）有管辖权的人民法院起诉。

九、合同的生效与份数

9.1 本合同自双方签署盖章之日起生效。本合同一式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。

附件：1. 项目地块控规图

2. 建设用地规划条件（以最终审批为准）

3. 广州市番盈新投资有限公司招商引资物业租赁实施细则

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或

法定代表人或

授权代表（签字）：

授权代表（签字）：

日期： 年 月 日