



科伦坡港口城

“做强做优做大” 国有企业

□中国交通建设集团有限公司是全球领先的特大型基础设施综合服务商，首批国有资本投资试点企业，主要从事交通基础设施的投资建设运营、装备制造、房地产及城市综合开发等。

中交集团总体业绩情况

- 国际承包商全球排名第3，亚洲排名第1
- 世界500强排名93位
- 国资委经营业绩考核“14连A”
- 国资委确定的3家“双十”央企之一

“一带一路” 沿线建设情况

- 修建桥梁155座，公路10320公里，机场10座
- 深水码头95个，供应集装箱桥吊754台
- 已签约及在实施铁路超过2000公里
- 重点推动了近30个园区项目

最大的疏浚公司



最大的港口设计建设公司



最大的集装箱起重机制造公司



最大的公路与桥梁设计建设公司

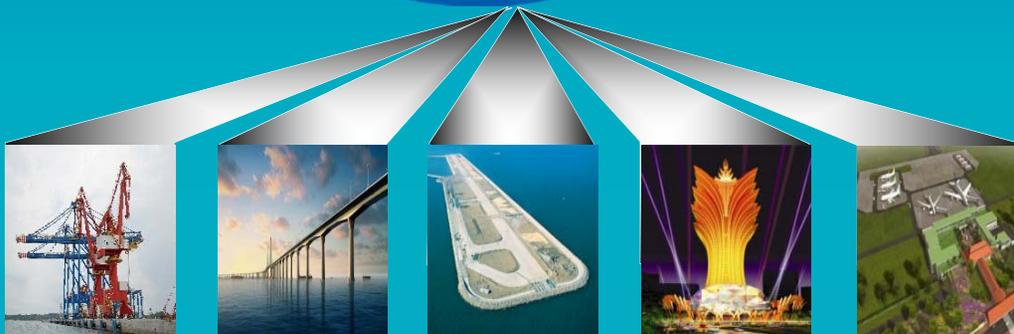


世界之最

•中国港湾工程有限责任公司（CHEC）成立于上世纪80年代，是世界500强企业中国交通建设股份有限公司（CCCC）的子公司，代表中国交建开拓海外市场，目前在世界各地设有90多个分（子）公司和办事处，业务涵盖100多个国家和地区，在建项目合同额超过300亿美元，全球从业人员超过20000人。

•作为全球领先的基础设施综合服务商，中国港湾坚持产业引领，继续巩固并扩大在港口疏浚、公路桥梁、轨道交通、机场房建、环保电力等业务领域的既有优势，重点加快公司在基础设施、港口、电力、房地产四大产业升级发展。

•中国港湾国际化经营与“一带一路”倡议深度契合，积极践行五商中交，不断创新商业模式，注重产融结合，超前布局投建营一体化、境外园区、区域规划等项目，秉承“感知责任、优质回报、合作共赢”的核心价值观，以“包容、诚信、创新、奉献”的企业精神，致力于从单纯的市场经营者转变为政府与经济社会发展急所的责任分担者、区域经济发展的深度参与者、政府购买公共服务的优质提供者，积极履行社会责任，为所在国家和地区的经济社会发展做出应有贡献。



项目展示



中国香港国际机场平台项目



马来西亚槟城第二跨海大桥工程项目

项目展示

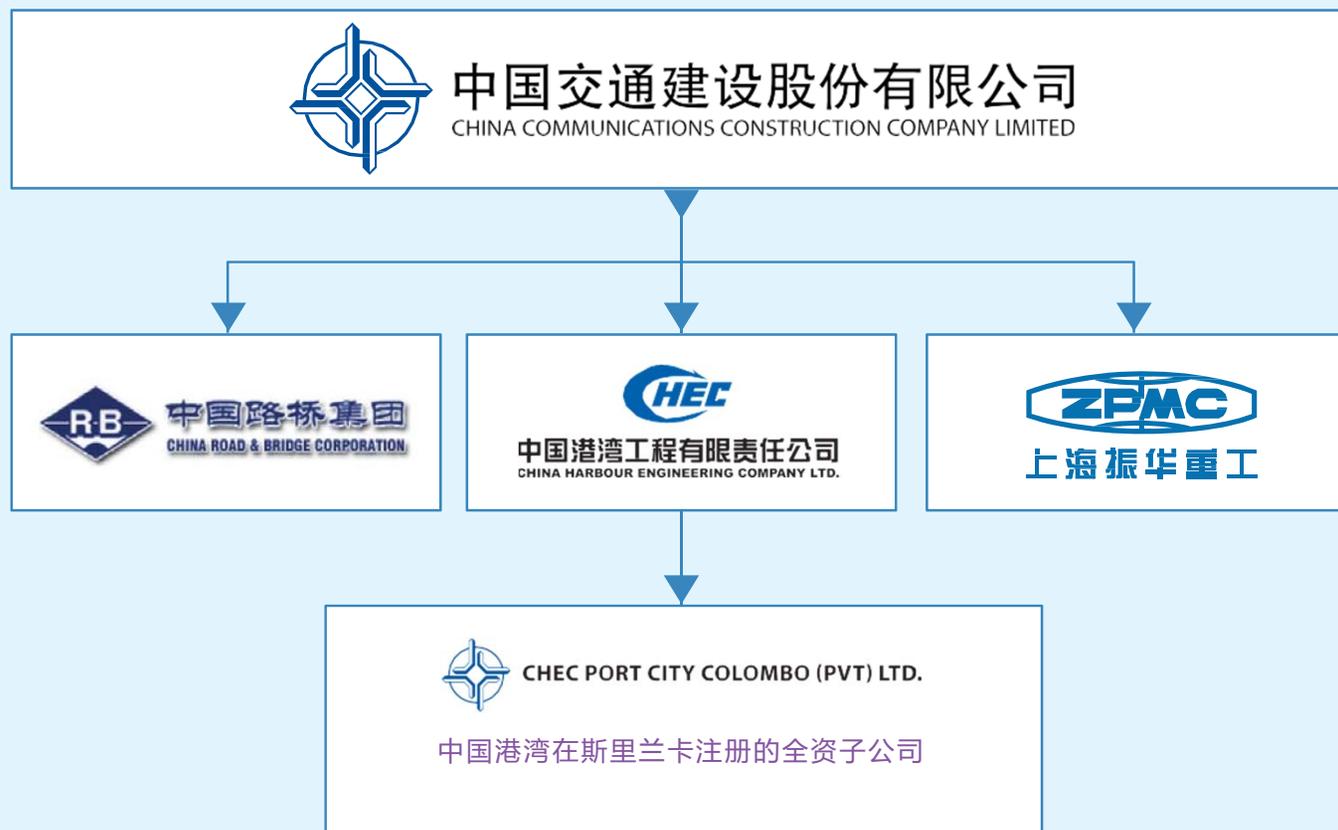


中国澳门新葡京大酒店项目



埃及塞得东港集装箱码头二期水工项目

中国交建公司架构



关键国别的
重点项目



合作共赢

□斯里兰卡政府愿景

- 2030年实现“斯里兰卡成为高收入发达国家”
- 填补新加坡和迪拜之间金融中心空白
- 斯里兰卡经济发展新引擎，改善城市配套基础设施服务
- 推动产业结构升级换代

□对接国家战略

- 践行“一带一路”倡议
- 融入斯里兰卡经济发展规划



□中国交建实施港口城项目的优势

- 成熟的海外营销网络
- 深耕斯里兰卡20年
- 基础设施建设及规划
- 园区及相关产业链延伸
- 企业的品牌和信誉

□港口城项目定位

- 打造南亚世界级都市、最具活力的经济中心

项目合作模式

责 任

投融资及规划
填海造地
区域内基础设施建设

权 益

商业开发用地**116公顷**
(其中20公顷为60+99年)
游艇码头运营 (免费运营**99年**)

中国交建



斯方政府

责 任

提供项目海域使用权
区域外配套设施
获得项目实施所需的许可

权 益

商业开发用地 **62公顷**
公用土地**91公顷**



项目时间表

目前填海工程正在进行中,三艘疏浚船将完成总计7000万立方米海沙的吹填。经过地基处理后,土地将可以达到楼栋桩基施工的条件。

随着基础设施的逐步完成,各个战略项目将按期进入建设。



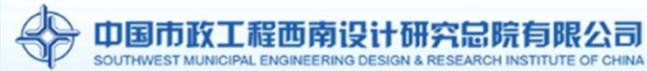
以上时间表仅供参考,可能根据具体合作伙伴安排变更。

外部资源整合

国际资源



中国资源



本地资源



领导对项目的关怀



图1 2014年9月17日，习近平总书记为项目揭牌

图2 2012年9月16日，时任全国人大常委会委员长吴邦国听取项目规划汇报

图3 2017年4月7日，时任中国人民政治协商会议全国委员会俞正声主席视察项目

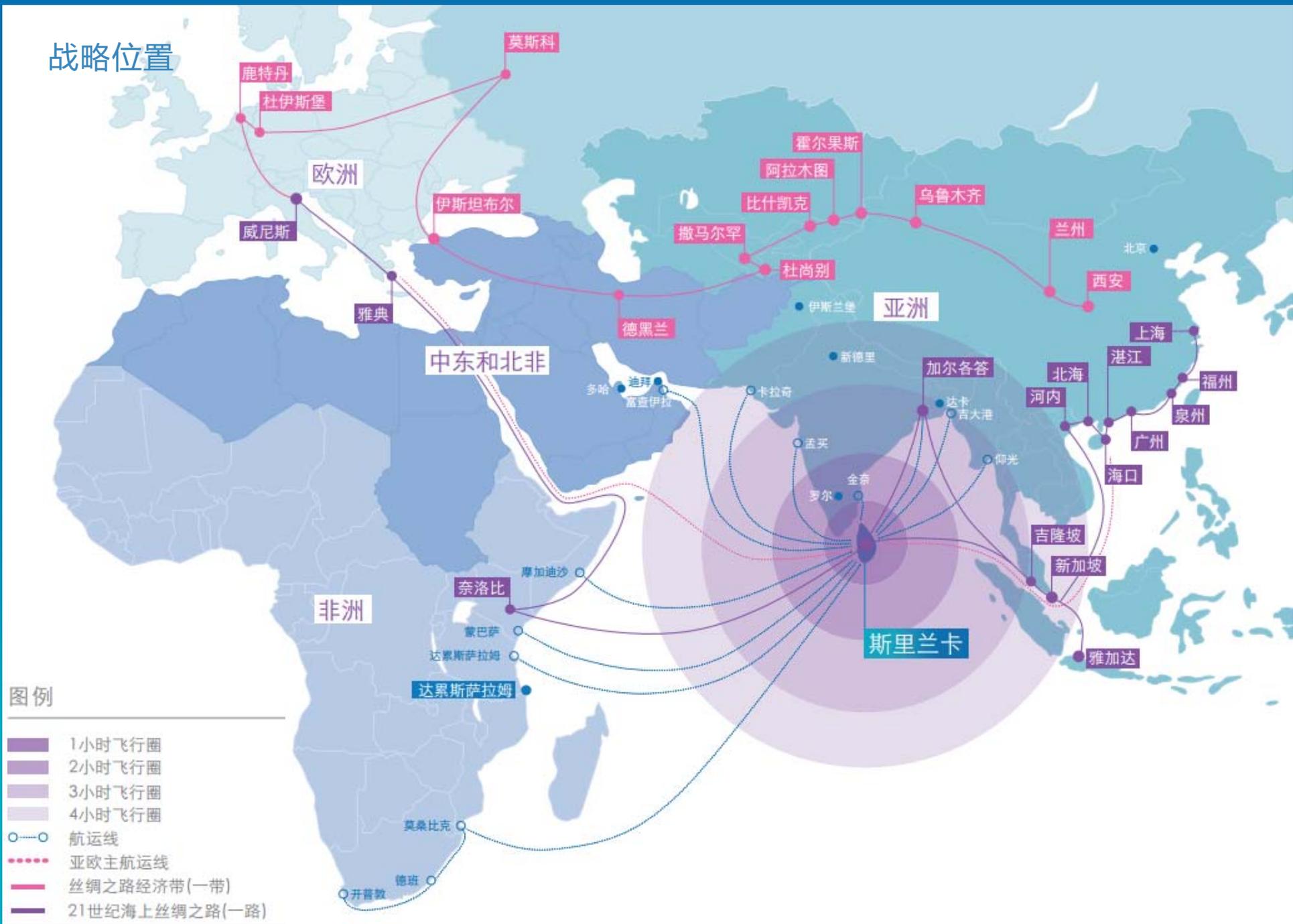
图4 2019年9月18日，中央政治局委员、重庆市委书记陈敏尔视察项目



港口城区位优势



战略位置



南亚高净值人口

巴基斯坦

	2016	Exp. 2026
一百万美金以上	19,200	27,500
一千万美金以上	1,050	1,470
三千万美金以上	390	550

孟加拉

	2016	Exp. 2026
一百万美金以上	10,600	20,700
一千万美金以上	340	660
三千万美金以上	145	283

印度

	2016	Exp. 2026
一百万美金以上	264,300	660,800
一千万美金以上	16,580	41,450
三千万美金以上	6,740	16,850

斯里兰卡

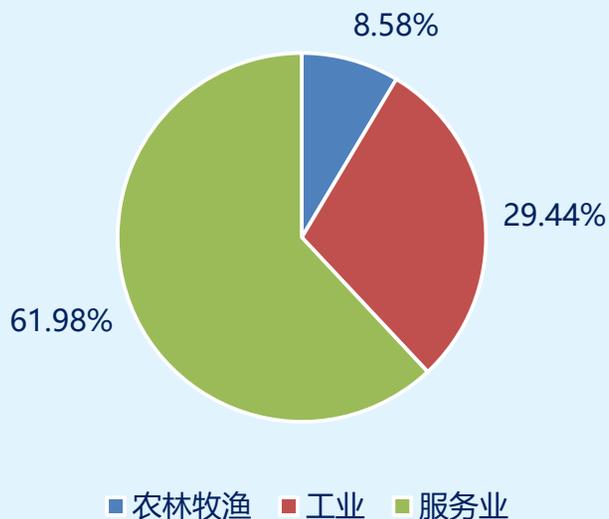
	2016	Exp. 2026
一百万美金以上	5,000	13,000
一千万美金以上	230	600
三千万美金以上	80	210

区域内主要四国高净值人口达29.9万人
超高净值人口7355人
预计2026年以上数据均将翻倍

斯里兰卡GDP增长

- 2017年GDP总值872亿美元，人均GDP超过4000美金
- 2009年后国家经济保持年均6.8%左右的增长
- 服务业已成为主导产业，近年来信息技术、金融及通讯等领域增长强劲

2018GDP组成



斯里兰卡近年GDP增长

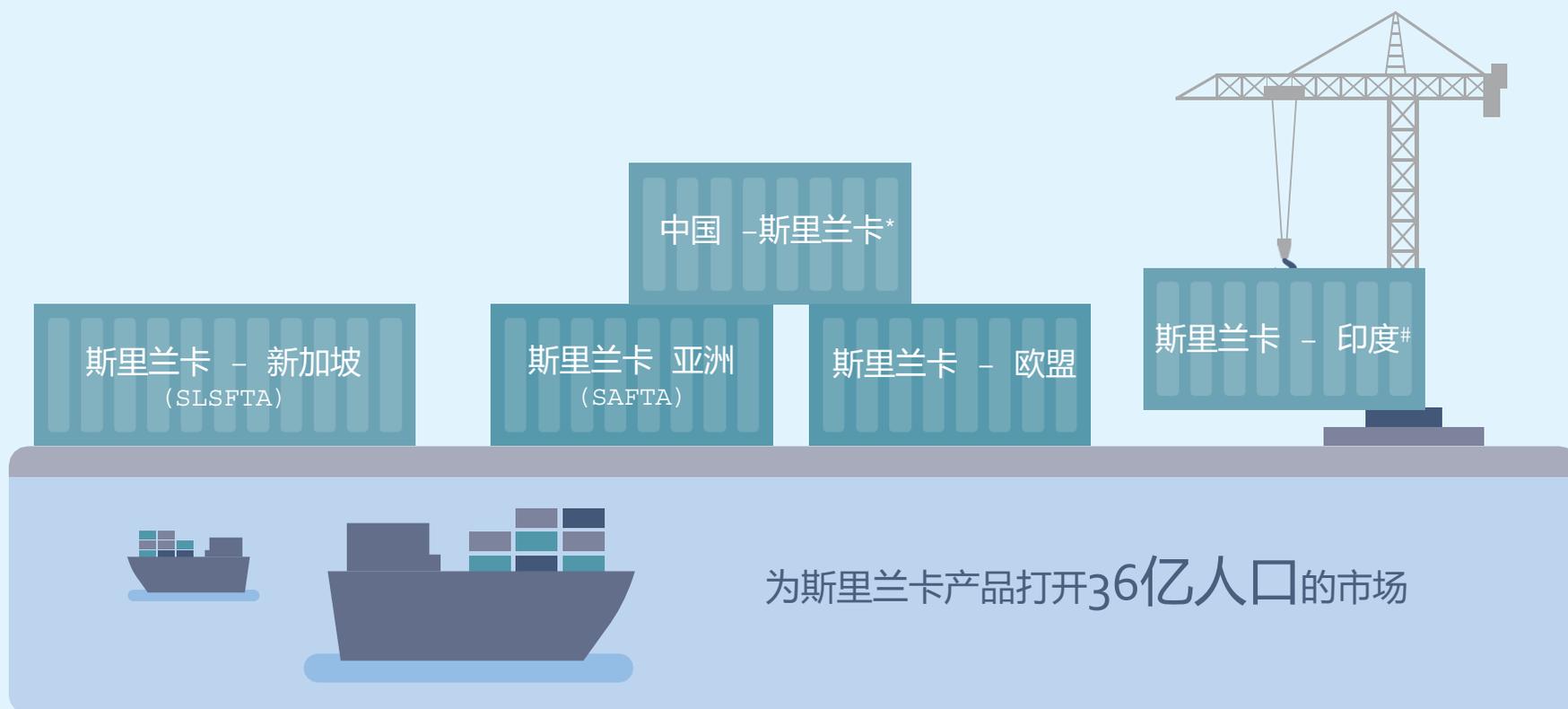


斯里兰卡近年人均GDP增长



斯里兰卡区域自由贸易协定 连接世界各大主要经济体

五个主要自由贸易协定



正在更新中

* 进入最后的谈判阶段

斯里兰卡人力资源

- 全民识字率高达92.5%，青年识字率更高达98%，均**南亚第一**
- 英语为商务语言，普遍用于政府、私企、银行
- 互联网普及率29%，高于印度13.5%，**南亚领先**
- 联合国开发计划署“2016人类发展指数”全球排名73，**南亚第一**，中国排名90
- 世界经济论坛“2017人力资本指数”全球排名70，**南亚第一**

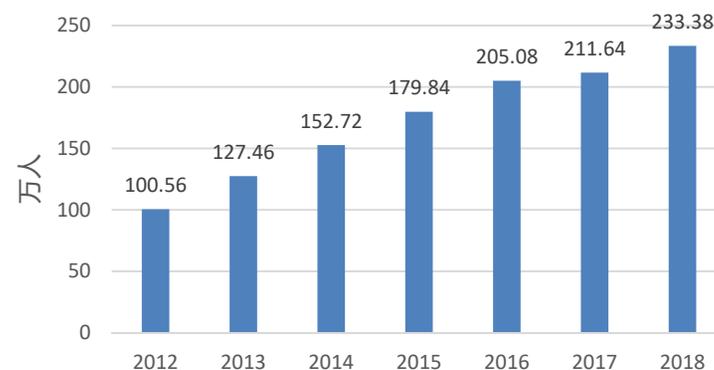
排名	斯里兰卡	印度	巴基斯坦	孟加拉
人类发展指数	73	131	147	139
人力资本指数	70	103	125	111



斯里兰卡旅游资源

- 2019年再次评为全球最受欢迎的旅游目的地——《孤独星球》
- 2015年世界十大最酷旅游目的地——《福布斯》
- 2018年全年入境游客233万人，2009年以来年均入境游客增长率20%
- 2018年赴斯中国游客27万人，2009年以来年均入境游客增长率46%
- 吸引了香格里拉、凯悦、喜来登、万豪、阿曼等众多国际酒店品牌进入

斯里兰卡2012-2018入境游客量表



斯里兰卡基本面

科伦坡所在大西部省是斯里兰卡的“核心”

西部大都会区域贡献了斯里兰卡GDP的42%¹

科伦坡位于该区域

预计2020年入境游客达到450万人²

自2009至2016年间年均增长率25%

科伦坡位列南亚最宜居的城市³



来源:

¹ KPMG报告 'A Changing Skyline - Overview of the Real Estate Market of Sri Lanka', 第14页

² 西部省大都市部旅游产业总体规划, 第13页

³ 美世2016全球生活质量排名

科伦坡概况

- 科伦坡位于斯里兰卡西南岸，是斯里兰卡的最大的城市及商业中心，同时也是斯里兰卡的门户城市。科伦坡是世界著名的港口城市之一，素有“东方十字路口”之称。以科伦坡港及周边为核心的CBD区域，是斯里兰卡的商务商业中心。
- 科伦坡总人口232万，其中常住人口55.5万，其经济辐射范围至大西部省，人口603万，占全国总人口的28%，占全国GDP的41.2%。
- 根据MERCER美世2018年全球生活质量排名，科伦坡全球居住质量排行榜名列137位，居南亚第一。（新德里（印度）排名第162位；伊斯兰堡（巴基斯坦）排名195位；达卡（孟加拉国）排名216位）



连通整个国家

现代化的道路和铁路基础设施



公路

- 已建成高速公路
- 规划高架高速公路/隧道
- 规划高速公路
- 在建高速公路
- 现有A级公路

铁路

- 已建成铁路
- 规划电气化改造的现有铁路
- 规划铁路

机场及港口

- ✈ 国际机场
- ✈ 国内机场
- 🚢 国际港口
- 🚢 国内港口



科伦坡机场高速 和 港口城隧道

科伦坡港口城 – 四通八达的城市核心

与主城区的无缝衔接是科伦坡港口城总体规划的重要目标,这使得港口城与已建成铁路及公路网通畅连接,同时规划中也引入了专为步行和自行车出行而设计的理念,鼓励低碳出行。

根据规划,科伦坡港口城将拥有两个交通连接点,在此基础上形成一个港口城的内环路。东南交通连接点与一条新建地下隧道相连,直通科伦坡南部区域。东北交通连接点和新建的高架高速公路,将使通往机场的车程缩短至30分钟,并将与通往斯里兰卡各大主要城市的高速公路畅通连接。

西部大部会的铁路交通将由现有的两条线路外加一条规划线路组成,科伦坡港口城还将通过规划轻轨系统与位于科伦坡一区的多式联运交通枢纽紧密相连。

在主城区和科伦坡港口城的衔接带规划的“带状公园”将为行人及自行车骑行者提供一条绿色的通行空间。

图示说明

科伦坡港口城

规划电气化改造的现有铁路

- RL-M1 Panadura > Polgahwela
- RL-NR2 Kelaniya > Avissawella
- RL-M3 Kelani Valley Line

捷运系统 (RTS)

- RTS 1 Fort > Kallupitiya > Bambalapitiya > Borella-Union Place > Maradana
- RTS 2 Fort > Maradana > Mattakkuliya/Peliyagoda
- RTS 3 Dematagoda > Borella > Kirulapane > Bambalapitiya
- RTS 4 Borella > Battaramulla
- RTS 5 Battaramulla > Kottawa via Malabe
- RTS 6 Malabe > Kaduwela
- RTS 7 Peliyagoda > Kelaniya > Kiribathgoda > Mahara > Kadawatha

高速公路

- 机场高速
- 规划高架高速公路
- 规划隧道

水上交通

- IW1 Wellawatte > Battaramulla line
- IW2 Fort > Union Place (Along Beira Lake)
- IW3 Mattakkuliya > Hanwella (Along Kelani River)

名胜景点

- 1 科伦坡莲花塔 (在建)
- 2 要塞 (科伦坡一区)
- 3 加勒菲斯绿地
- 4 莲花剧院
- 5 独立纪念馆
- 6 科伦坡皇家高尔夫球俱乐部
- 7 议会大厦

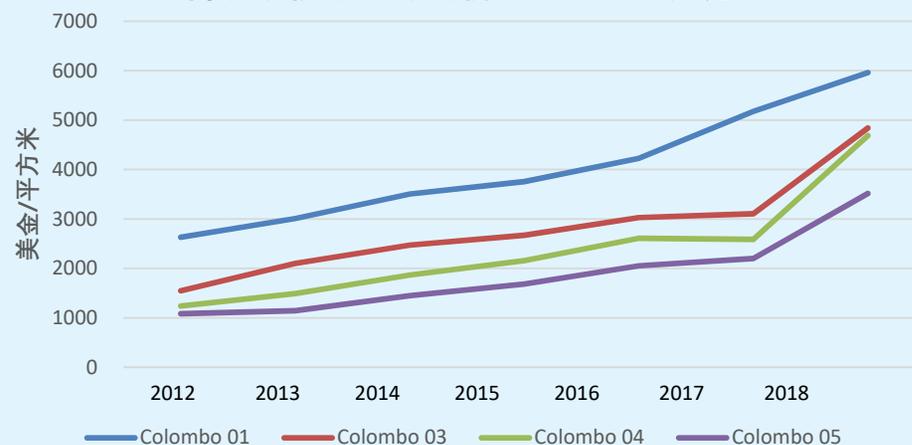


科伦坡土地价格

- 科伦坡土地稀缺，土地价格多年居高不下
- 核心区域地价显著上涨，2012年至今已翻倍
- 科伦坡一区2017年土地平米单价预计已突破5000美金



科伦坡核心区域地价2012-2018走势



科伦坡核心区域土地交易价格及预测 2012-2018

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
科伦坡一区	2630	3008	3505	3758	4226	5176	5961
科伦坡三区	1547	2102	2470	2671	3029	3105	4840
科伦坡四区	1238	1488	1867	2156	2611	2588	4687
科伦坡五区	1083	1143	1446	1683	2054	2200	3516

项目规划



项目规模
项目数据



棕榈岛
(迪拜)

572公顷



多哈珍珠岛
(卡塔尔)

400公顷



滨海湾
(新加坡)

360公顷



迪拜国际金融中心
(迪拜)

51公顷



科伦坡港口城
(斯里兰卡)

269公顷

项目规模
项目数据



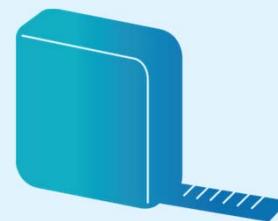
预计城市总人口

250,000



预计开发投资总额

150亿美元



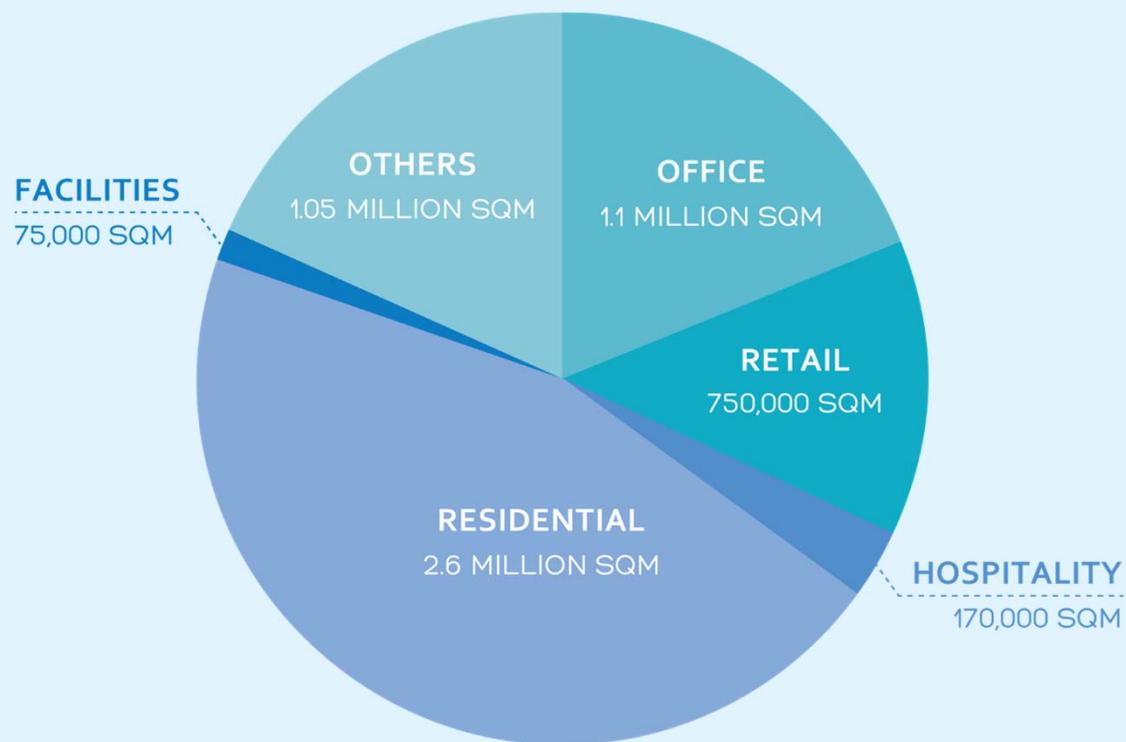
总建筑面积

570万平方米

港口城规划设计 建筑面积指标

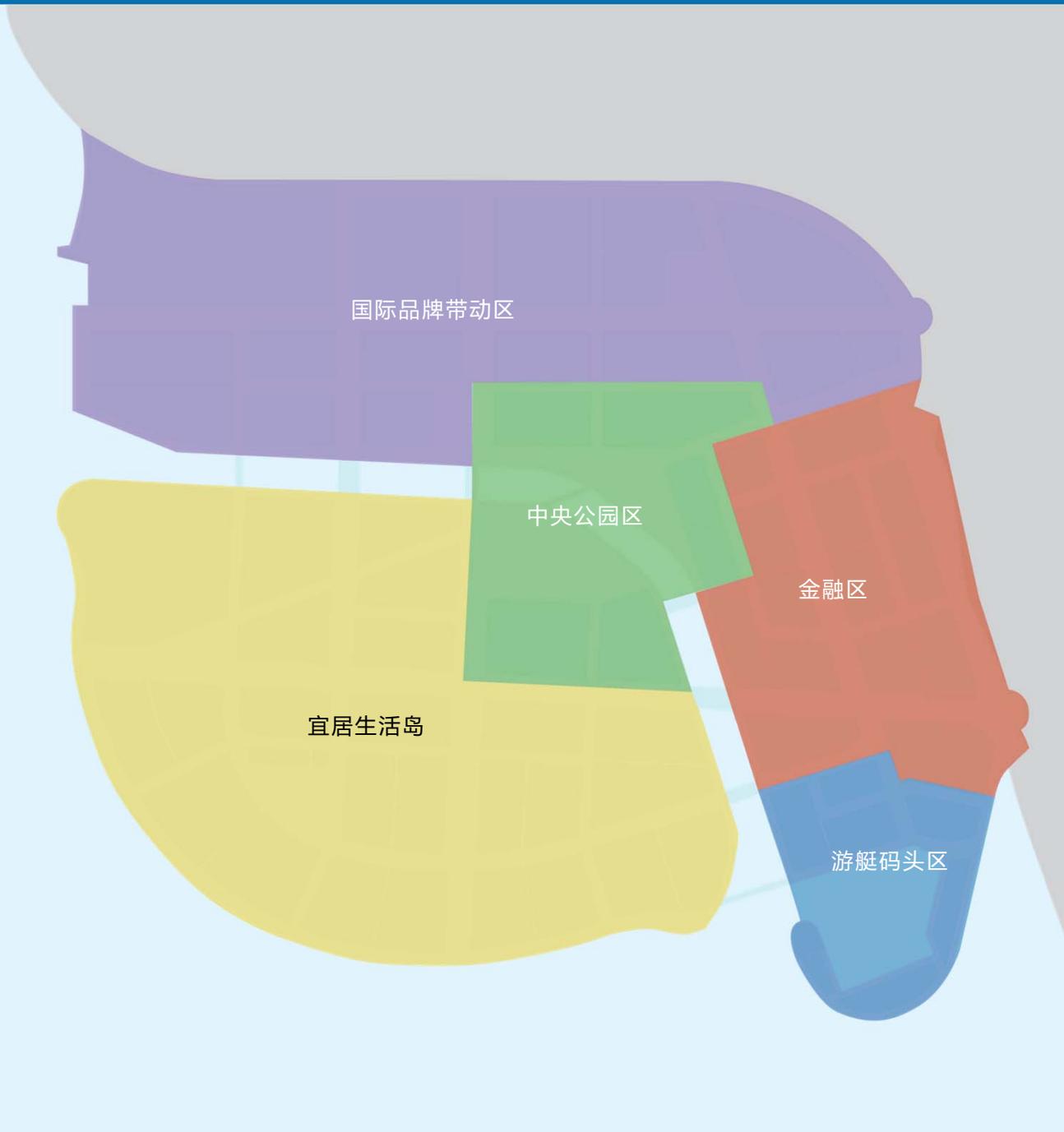
总建筑面积

570万平方米



总体规划

区域特征概述



区域特征概述

金融区

- 高密度开发
- 甲级写字楼
- 商业大道
- 带状公园
- CBD广场
- 购物中心



区域特征概述

国际品牌带动区

- 中等密度开发
- 景观水道公园
- 综合度假区
- 会展中心
- 休闲娱乐综合体
- 商业中心
- 全球品牌



区域特征概述

中央公园区

- 中高密度开发
- 景观水道
- 中央公园
- 亭台楼阁
- 绿色心脏地带
- 开放式街区



区域特征概述

宜居生活岛

- 中等密度开发
- 城市海滩
- 宝塔公园
- 肉桂公园
- 莲花大道
- 别墅生活区



区域特征概述

游艇码头区

- 低密度开发
- 莲花广场
- 游艇码头海角
- 游艇码头公园
- 游艇码头风情街区



总体规划图

土地利用规划图

- 商业用地
- 综合用地 (TOD)
- 综合用地
- 居住用地
- 酒店用地
- 休闲娱乐设施用地
- 文化 / 教育 / 医疗用地
- 游艇码头用地
- 公共空间 (公园及绿地)
- 公共空间 (滨水休闲用地)
- 公共空间 (沙滩)
- 公共管理与公共服务用地
- 公用设施用地
- 道路与交通设施用地
- 规划轻轨线
- 规划轻轨站



土地划分

- 斯里兰卡政府 (28块/62公顷)
- 港口城项目公司 (46块/116公顷)

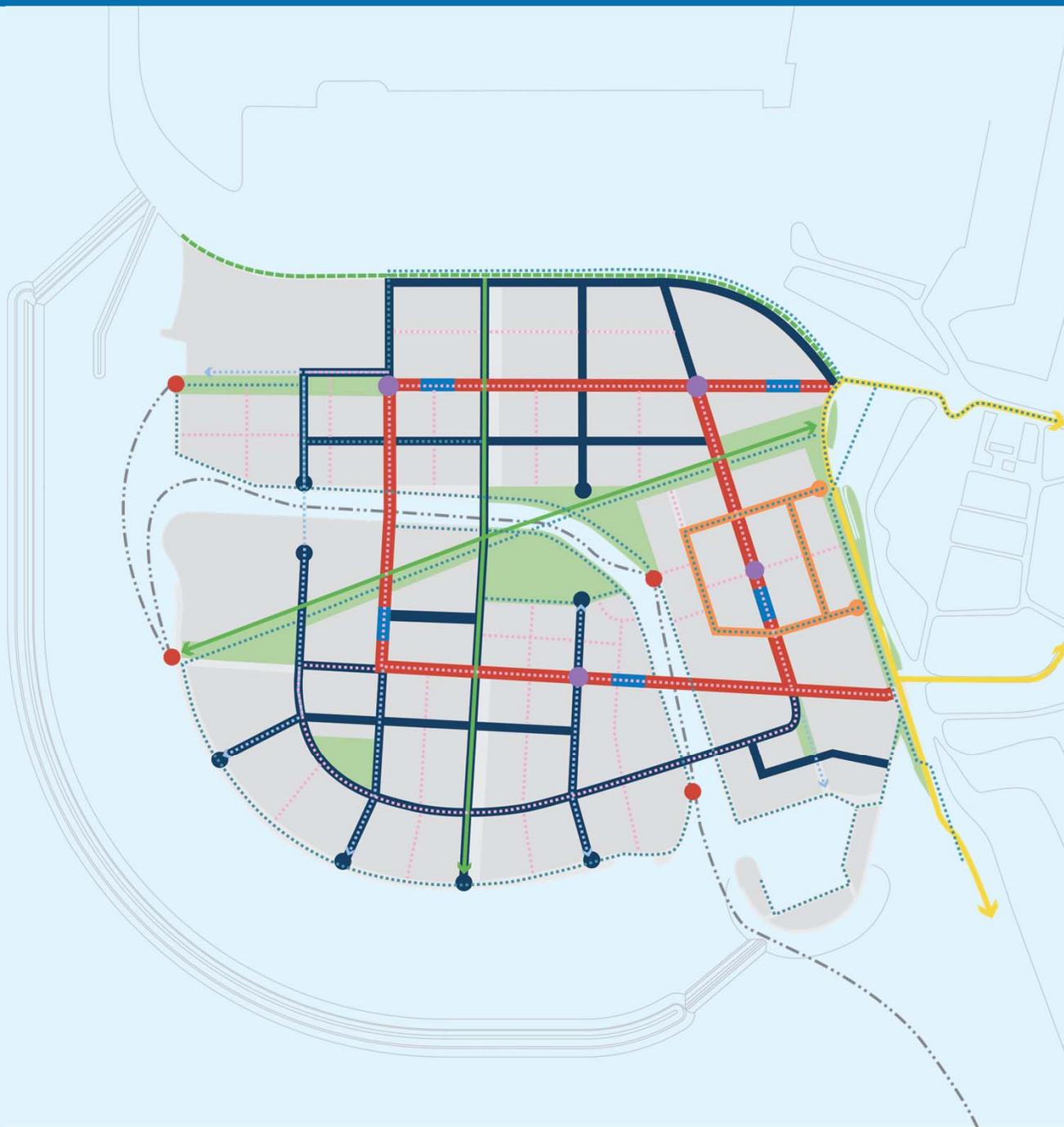


港口城内交通组织

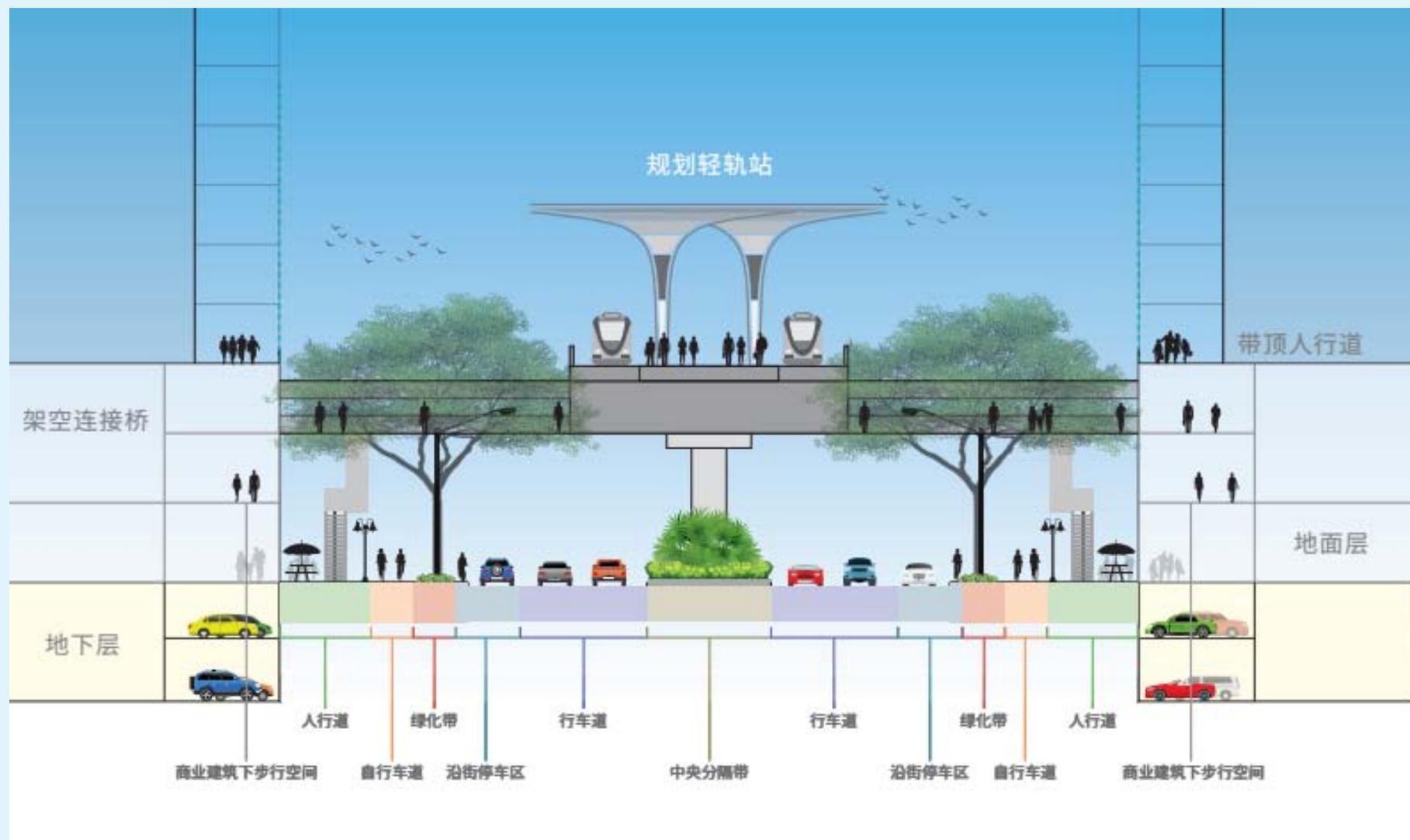


图示说明

- 现有城市道路
- 主干道
- 二级道路
- 单向循环
- 轻轨站
- 公交站
- 水上出租站
- 水上出租线路
- 人行道
- 自行车道
- 一级绿色公园纽带
- 二级绿色公园纽带
- 绿色缓冲带



主干道规划概念

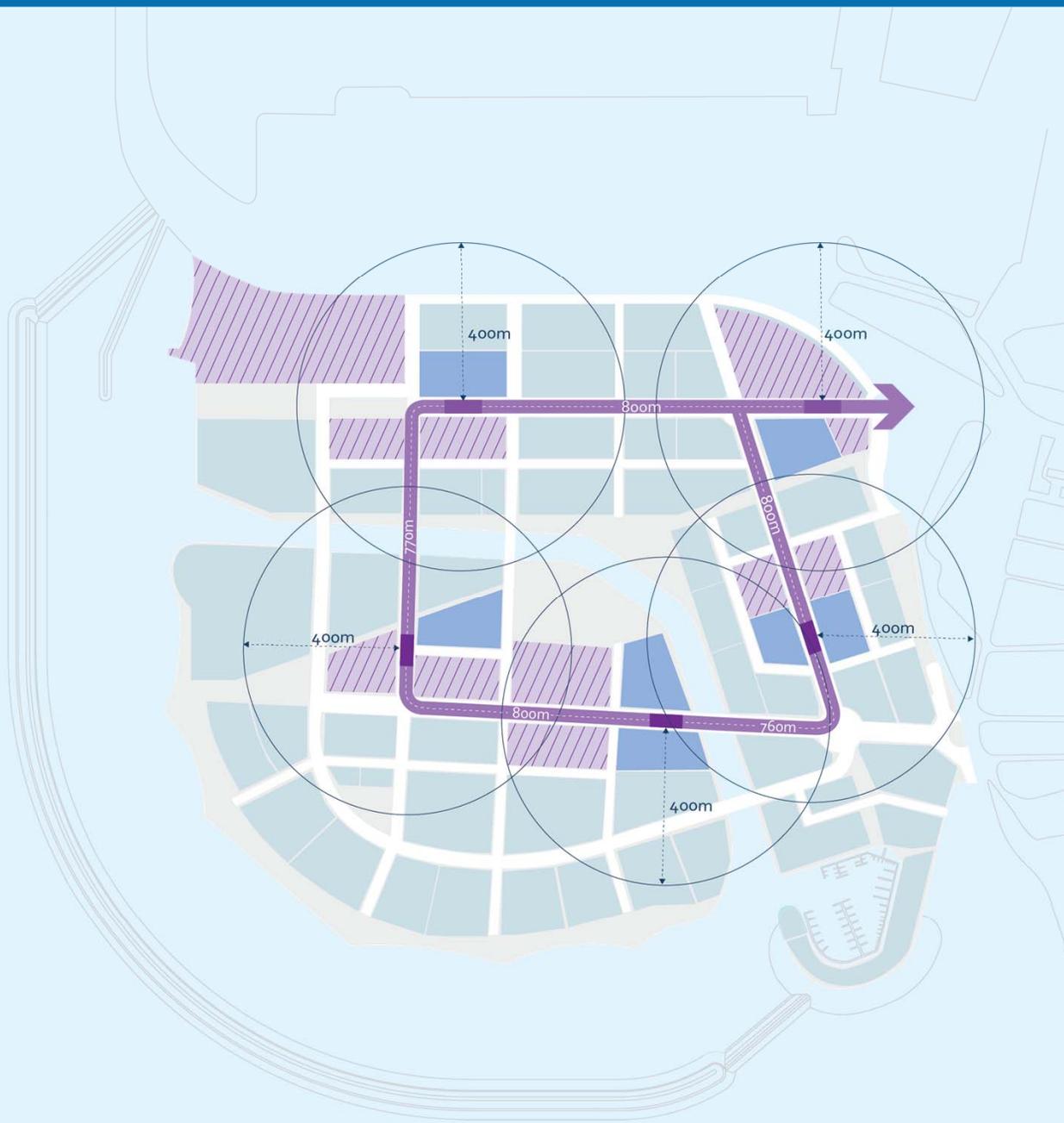


公共交通导向概念

1. 紧凑

2. 综合

3. 集中



图例说明

- 地块
- 规划轻轨/公共交通走廊
- 规划轻轨站
- TOD地块
- TOD影响地块
- 轻轨最佳覆盖半径

一个低碳出行的城市



绿化体系

步行空间及公园连通网络

通过一系列林木葱郁的人行道,为整个城市提供便利。亮点包括:

- 步行街
- 滨水步道
- 林荫大道
- 缓冲绿带

一级体系

科伦坡港口城内最大的绿色综合体

- 主题公园
- 中央公园带状公园
- 带状公园
- 一级绿色纽带

二级体系

中等规模的区域,包括社区公园、二级绿色纽带和滨水走道

- 社区公园
- 二级绿色纽带滨水走道
- 滨水步道

本地开放空间系统

较小的区域和纽带,包括小区公园(服务于开发地块),共享街道和景观水道缓冲区

- 小区公园
- 共享街道
- 景观水道缓冲区



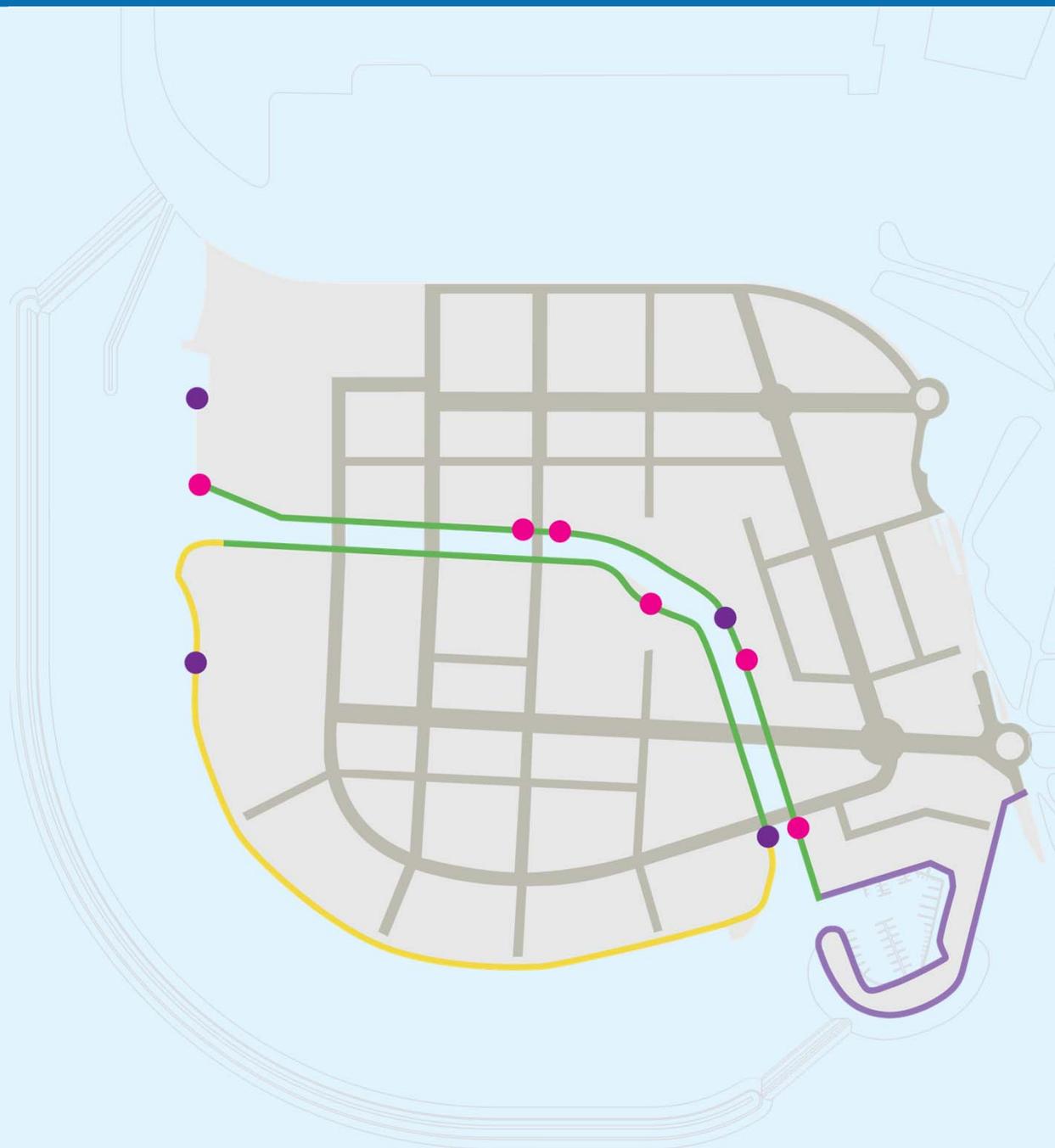
亲水设施

开放空间

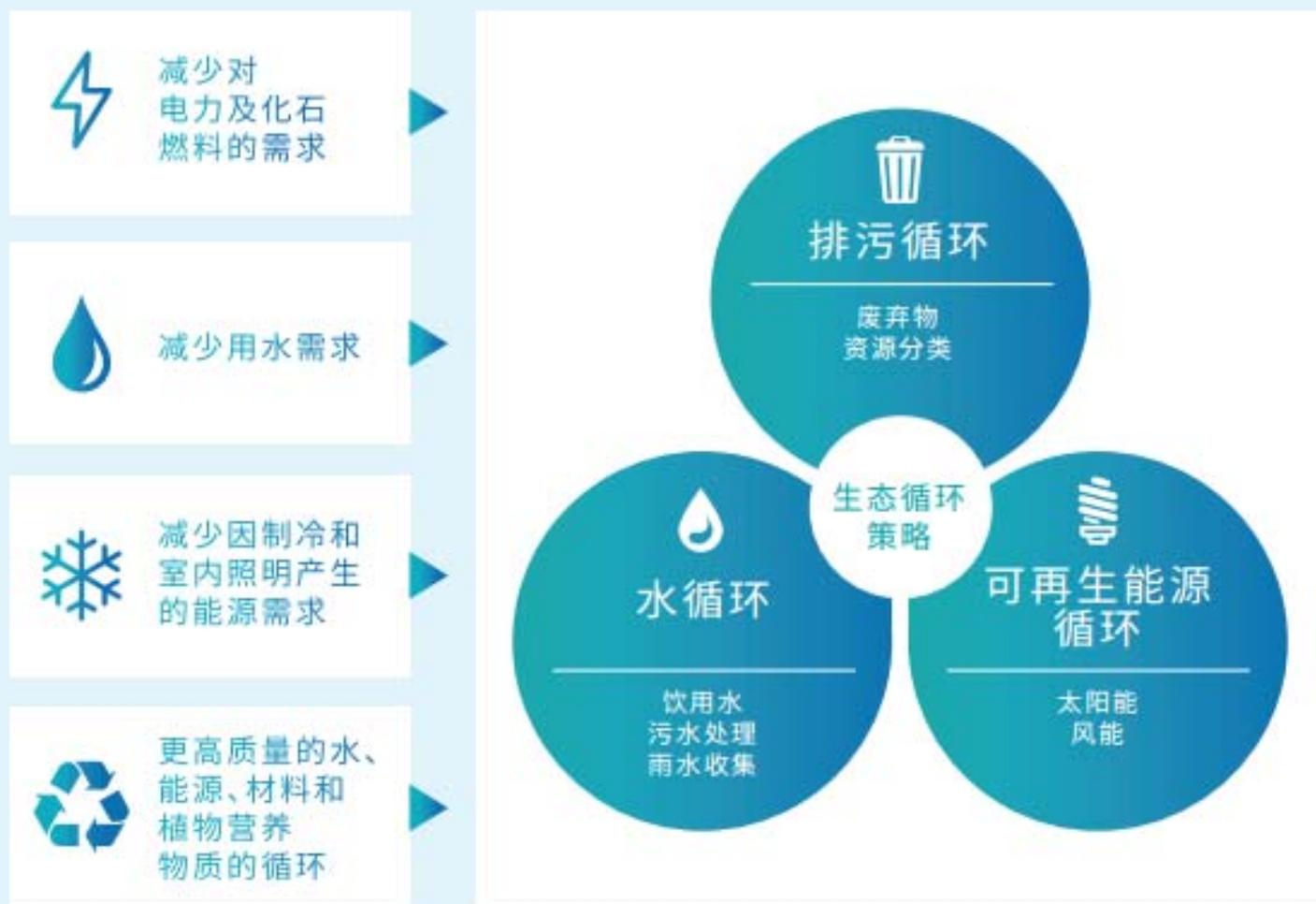
- 景观水道滨水空间
- 游艇码头滨水空间
- 海滩

亲水设施

- 亲水体验点
- 游船码头及水上出租站



环保策略



总体规划 战略发展项目概况



休闲娱乐综合体

家庭度假的胜地



国际医疗中心

最优质的医疗保健服务



顶级国际学校

精选来自全球最优秀的教育机构



会展中心

商贸展览、大型会议、社交活动及企业年会



国际金融中心

南亚地区经济聚焦点



购物胜地

汇集国际品牌和本地零售商



世界级酒店

从高端奢华到商旅首选，提供多样的住宿选择



游艇码头

斯里兰卡首个提供豪华泊位和时尚生活配套的游艇码头



战略配套项目

整体工作进展

- 战略配套项目已经通过内阁审批，采用PPP合作方式招标，
- 国际会展中心和国际学校完成标书，招标工作今年年底完成

国际会展中心

- Gaining Edge完成顾问报告，并与斯政府召开会议
- 完成了国际会展中心开发商、运营商目录的梳理。

国际学校

- 聘请Cushman & Wakefield开展国际学校市场研究
- 与英国、美国、澳大利亚、印度和阿联酋26家国际学校进行了接洽
- 10家国际学校表示了投资兴趣。

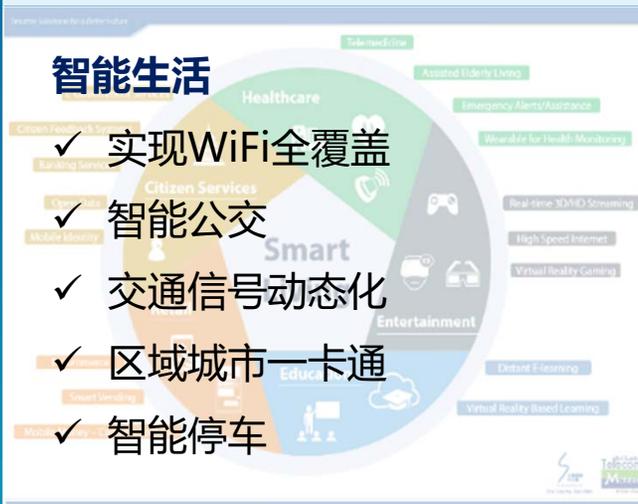
国际医疗中心

- KPMG完成项目咨询报告



打造以人为本的智慧城市

构建新型智慧城市



引入专业合作方



成立城市运营管理公司

目的

- 提升城市品质
- 延长产业链条
- 践行公司战略

初步构思

中国交建拟与斯里兰卡政府联合成立“城市运营管理公司”（简称EMC）以国际化的标准进行城市综合运营管理，为港口城提供最优值的城市服务。股权结构拟定：中国交建占51%；兰卡政府占49%。



科伦坡港口城法案

港口城法案进展情况

- 目前内阁下属委员会（Steering Committee）已完成科伦坡港口城法案最终稿，并于9月16日提交给了总理。
- 同时，关于港口城法案的内阁提案也已提交给总理。

主要优惠政策

- 港口城内成立“科伦坡港口城委员会”行使政府职能。
- 委员会向港口城经营者发放牌照，在港口城内“持牌”经营。
- 持牌经营者享受以下特殊优惠：
 - 可以享受港口城内政府和政务的“一站式服务”；
 - 取消行业准入的管制；
 - 取消资本流动的限制，资本和利润可自由汇入汇出；
 - 取消对雇员的身份限制，可以自由雇佣外国雇员；
 - 取消所有价格限制，及价格准入门槛；
 - 斯里兰卡所有的税收不适用，港口城内采用新的税收标准；
 - 允许港口城内开展离岸业务
- 港口城内成立独立的“仲裁中心”，解决港口城内商业纠纷。
- 在港口城法案通过前，采取过渡性优惠政策



启动区与招商计划



项目启动区招商计划

- 项目公司其他地块
- 斯方政府地块
- 斯方政府地块 (战略配套项目)

- 计划2019年配合斯里兰卡政府启动三个战略配套项目
- 国际学校
- 国际医疗中心
- 会展中心



科伦坡国际金融中心

科伦坡国际金融中心（即CIFIC）项目紧邻科伦坡主干道高尔路，总统秘书处正对面，地理位置优越，配套完善，周边规划五星级酒店、游艇码头、及其他公共设施。具有发展商业综合体的先天优势。



科伦坡国际金融中心项目：一二期概念设计



SOM完成概念性设计方案

CIFC一期规划指标

地块	地块面积	容积率	办公	配套零售	住宅	总建面
01-02-01	30,630	5.0	46,149	23,000	84,000	153,149



注：以上面积单位均为平方米。

CIFC综合体开发计划

总投资约10亿美元

- 一期：约4.4亿美元
- 二期：约5.6亿美元

一期开发计划



2018年1月，签订三方协议

2019年7月，提交BOI项目申请

2019年12月，投资协议谈判阶段成果

项目后续阶段

2018年4月，完成概念设计

2019年8月，提交立项审批资料

2020年4月，合作伙伴确定

谢谢!



科伦坡港口城

