**调 查 报 告**

审批权限：3级专职审批人

贷款企业：广州晶正鑫光电有限公司（新授信客户）

贷款金额：3亿元

贷款品种：固定资产贷款

贷款用途：用于广州晶正鑫科技园项目建设

提款期限：3年（自借款合同签订日起计）

贷款期限：10年，其中宽限期不超过2年（自首笔提款日起计）

贷款利率：贷款利率不低于贷款发放日前一个工作日执行的五年期LPR(放款时执行利率另行审批)

利率调整方式：按年调整，对年对月对日调整（小月无对日的，小月最后一天为调整日）

还款方式：按月付息，分期还本，宽限期满后按约定分期还款，至少每季度还款一次，贷款到期前结清全部贷款本金。每年还本金额合计不低于以下比例：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 期数 | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 第9年 | 第10年 | 合计 |
| 还本比例 | 0% | 0% | 10% | 10% | 12% | 12% | 14% | 14% | 14% | 14% | 100% |

还款来源：申请人全部合法收入等

担保方式：房产抵押及项目后续在建工程抵押+法人连带责任保证+自然人连带责任保证+租金收益权质押。

上报机构：增城支行

经办支行：增城支行

经营岗位责任人： 日期：

经营管理责任人： 日期：

经营主责任人： 日期：

**尽职调查报告填写基本要求**

一、调查人员须根据监管政策规定及我行要求履行尽职调查工作，搜集客户基本信息资料和授信业务资料，对客户提供的身份证明、授信主体资格、财务状况等资料的合法性、真实性和有效性进行认真核实，并将核实情况在调查报告中予以反映。对客户资料和客户授信信息的验证应以实地调查为主、间接调查为辅，调查中应加强第三方信息验证，通过内查外调等渠道多方获取信息，并与客户提供资料进行匹配验证真实性。

三、尽职调查报告是授信方案审查审批的基础性资料和重要依据，务必客观、认真填写，报告中涉及的数据和陈述内容必须以事实为依据，**不得加入无事实依据的主观评论**，重要数据或信息应注明来源。**调查人须对本报告内容的完整性、真实性承担责任。**

四、尽职调查行为应按照我行各项信贷业务要求进行，凡本报告中未涉及的内容，调查人有责任予以补充和了解，以确保其完整性。对要求提供但确实无法获得的数据和附件，应说明不能取得的原因，并尽可能提供可说明相关情况的替代材料。

五、调查报告中如无特别说明，**所有金额的均以人民币列示，单位为万元（且不保留任何小数位）。**

**调查人声明及尽职调查开展情况**

经调查分析，申请为给予广州晶正鑫光电有限公司3亿元贷款额度，业务品种为固定资产贷款。现将尽职调查开展情况报告如下:

**一、调查人声明**

根据我行双人调查、双人见客制度,增城支行管户客户经理肖伟祥（经营岗位责任人）、增城中心支行业务管理部总经理助理张爽（经营管理责任人）、增城中心支行负责人陈诤（经营主责任人）共同组成调查小组。

调查小组通过以下调查方式对客户主体资格、财务状况等资料的真实性、合法性、有效性进行了认真的核实,对客户经营情况进行了调查了解：

1.查询国家企业信用信息公示系统、信用中国等公开网站；

2.上门走访企业，拜访公司法人代表兼执行董事兼总经理朱耀华、申请人实际股东朱耀华、钟启云、林其祥、项目总顾问张国坚、财务会计林晓彤；

3.实地查看公司电子业务账目、财务账目、出入库单据及账目；

4.实地查看公司的经营场地,包括办公室、出租物业（1-5幢厂房）等。

本笔业务由调查小组人员履行尽职调查职责并亲笔撰写调查报告，对客户提供的身份证明、授信主体及保证人资格、财务状况、经营及资信状况、抵质押物等相关资料及报告陈述事实与列示数据的合法性、真实性和有效性进行认真核实并承担责任。本人不是授信方案申请人的关系人。

**二、尽职调查开展情况**

2022年12月15日至2022年1月25日期间，调查小组前往广州晶正鑫光电有限公司在广州市增城区永宁街香山大道51号的办公楼、园区进行了3次实地调查。在调查过程中，调查小组走访了该公司财务部、办公室、出租的物业等，面见了公司实际股东朱耀华、钟启云、林其祥，项目总顾问张国坚、财务部林晓彤、办公室经理秦燕华，上述人员向我们介绍了公司的基本情况，并按我行有关要求，提供了相应的资料原件、复印件供查阅、核对（详见申报资料清单）。资料主要包括公司批准成立的文件、最新的公司章程、营业执照、企业信用报告、许可证等及上述资料的有权审批部门的批复文件。经查验,公司上述资料均经有权部门批准、颁发,在有效期内。

**（一）申请人及法人保证人主体资格**

1. 申请人

（1）查验营业执照等基础资料

经查询工商信息登记记录,证实 广州晶正鑫光电有限公司营业执照与工商登记记录一致；最新公司章程（2019年12月27日起生效）记载的法人代表/执行董事/总经理姓名朱耀华、高管人员名单与工商登记、备案及公开信息相符。公司目前办公地址“广州市增城区永宁街香山大道51号”与工商登记注册地址、国家企业信息公示信息、天眼查/企业预警通/企查查软件显示内容相符，经营的房屋租赁、物业管理与注册经营范围“光电子器件及其他电子器件制造；销售本公司生产的产品（国家法律法规禁止经营的项目除外；涉及许可经营的产品需取得许可证后方可经营）；电子、通信与自动控制技术研究、开发；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；物业管理；数据处理和存储服务；信息技术咨询服务；代收代缴水电费；计算机及通讯设备租赁；办公设备租赁服务；新材料技术转让服务；新材料技术推广服务；新材料技术咨询、交流服务；新材料技术开发服务；机械设备租赁；停车场经营；商品批发贸易（涉及外资准入特别管理规定和许可审批的商品除外）；商品零售贸易（涉及外资准入特别管理规定和许可审批的商品除外）；”相一致。申请人无对外融资和提供担保。

（2）查验企业信用报告

经查询人民银行征信中心,证实公司企业信用报告无（逾期、欠息、关注、借新还旧、次级等）不良记录；企业信用报告反映的贷款、担保金额与公司实际及最近一期财务报表的贷款、担保金额不存在差异。

（3）查验审计报告及各类经营数据

——非上市公司：查看公司电子业务账目、财务账目、银行流水信息、纳税申报表、租赁合同、管理合同、水电费单等，核实企业打印流水与网银流水匹配、财务账目与库存及物业出租数据相匹配、税务系统中报税信息与纸质信息一致、物业出租/成本支出的单价数量与年度收入/成本、库存规模及物业出租情况相匹配。

2.法人保证人——广州名城置业有限公司

广州名城置业有限公司系申请人全资控股子公司，主体资格如下：

（1）查验营业执照等基础资料

经查询工商信息登记记录,证实广州晶正鑫光电有限公司营业执照与工商登记记录一致；最新公司章程（2022年01月26日起生效）记载的法人代表/执行董事姓名钟启云、监事姓名朱耀华与工商登记、备案及公开信息相符。

公司目前办公地址“广州市增城区永宁街香山大道51号3号楼801室”与工商登记注册地址、国家企业信息公示信息、天眼查/企业预警通/企查查软件显示内容相符，经营的房屋租赁、物业管理与注册经营范围“非居住房地产租赁;住房租赁;物业管理;以自有资金从事投资活动;园区管理服务;居民日常生活服务;停车场服务;项目策划与公关服务;企业管理咨询;物业服务评估;企业形象策划;咨询策划服务;财务咨询;餐饮管理;会议及展览服务;图书出租;音像制品出租;报纸出租;期刊出租;电子出版物出租;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;体育用品设备出租;文化用品设备出租;人工智能公共服务平台技术咨询服务;信息技术咨询服务;办公设备租赁服务;机械设备租赁;专业保洁、清洗、消毒服务;洗车服务;建筑物清洁服务;礼仪服务;物联网应用服务;餐饮器具集中消毒服务;人工智能双创服务平台;大数据服务;信息系统集成服务;数据处理和存储支持服务;文化场馆管理服务;仓储设备租赁服务;科技中介服务;外卖递送服务;普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）;数据处理服务;3D打印服务;创业空间服务;知识产权服务;科普宣传服务;计算机及通讯设备租赁;商标代理;国内贸易代理;体育健康服务;体育用品及器材零售;专利代理;电子认证服务;检验检测服务;餐饮服务;酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；认证服务。”相一致。法人保证人无对外融资和提供担保。

（2）查验企业信用报告

经查询人民银行征信中心,证实公司企业信用报告无（逾期、欠息、关注、借新还旧、次级等）不良记录；企业信用报告反映的贷款、担保金额与公司实际及最近一期财务报表的贷款、担保金额不存在差异。

（3）查验审计报告及各类经营数据

——非上市公司：查看公司电子业务账目、财务账目、银行流水信息、纳税申报表、租赁合同、管理合同、水电费单等，核实企业打印流水与网银流水匹配、财务账目与库存及物业出租数据相匹配、税务系统中报税信息与纸质信息一致、物业出租/成本支出的单价数量与年度收入/成本、库存规模及物业出租情况相匹配，上述经营数据可以交叉校验并佐证报表数据真实性，符合行业、结算特征。

**（二）抵质押担保状况**

1.抵押物

调查小组于2021年12月17日实地走访了位于广州市增城区永宁街的抵押物，抵押物坐落于广州市增城区永宁街香山大道51号1栋等共5栋工业厂房，当前使用状况（大部分已出租使用、小部分待租，目前空置），成新率，周边环境，与抵押物权属证明（已核对复印件与原件相符）、出租合同、初评报告一致，状态正常，无被执行及查封、冻结、保全等情况发生；

经向周边链家地产中介、住天下地产中介、创熠地产中介了解同类型物业租售行情，暂无相似物业租售，上述中介公司表示，该类型物业出售单价约4000-7000元/平方米，与评估单价基本匹配；

经了解周边威星物流园、宝盛国际创新中心、天美科技产业园、港昌物业等同类型物业的租售行情，出租单价在位于20-50元/平方米之间，而港昌物业一楼出租单价达300元/平方米、宝盛国际创新中心一楼出租单价达350元/平方米，与当前出租价格基本匹配；近1年周边同类型物业成交情况7000-9000元/平方米之间，与评估报告显示的“变现能力较好”基本一致。

权属人非第三方，为本次贷款申请人，即广州晶正鑫光电有限公司。

综上,经调查小组查验,确认广州晶正鑫光电有限公司提供的资料具备真实性、合法性和有效性, 借款人广州晶正鑫光电有限公司、法人保证人广州名城置业有限公司均具备合法的法人资格,符合“贷款通则”规定的贷款基本条件；抵押物位于合法合规、不存在闲置问题、变现能力较好。

**关于广州晶正鑫光电有限公司**

**3亿元授信额度的调查报告**

总行授信审批部：

经广州晶正鑫光电有限公司（以下简称“申请人”或“晶正鑫公司”）申请，增城支行拟给予申请人固定资产贷款3亿元，贷款方案如下：

贷款金额：3亿元

贷款品种：固定资产贷款

贷款用途：用于广州晶正科技园项目建设

提款期限： 3年（自借款合同签订日起计）

贷款期限：10年（自首笔提款日起计）

贷款利率：贷款利率不低于贷款发放日前一个工作日执行的五年期LPR（放款时执行利率另行审批）

还款方式：按月付息，分期还本，宽限期满后按约定分期还款，至少每季度还款一次，贷款到期前结清全部贷款本金。每年还本金额合计不低于以下比例：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 期数 | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 第9年 | 第10年 | 合计 |
| 还本比例 | 0% | 0% | 10% | 10% | 12% | 12% | 14% | 14% | 14% | 14% | 100% |

担保方式：房产抵押及项目后续在建工程抵押+法人连带责任保证+自然人连带责任保证+租金收益权质押。，具体如下：

——抵押：抵押物为申请人名下位于广州市增城区永宁街香山大道51号1栋、2栋、3栋、4栋、5栋厂房（合计面积61134.3平方米），评估价值30024万元，抵押率99.92%；后续在建工程为本项目后续建设的在建工程

——法人保证人：广州名城置业有限公司；

——自然人保证人：申请人实际控制人朱耀华、钟启云、林其祥；

——租金收益权：租金收益权为申请人及关联公司广州名城置业有限公司所经营的广州晶正科技园物业真实出租所产生的租金收益权。

还款来源：申请人全部合法收入等

申请人在我行所有授信业务纳入我行内部单一法人客户授信额度管理。

**放款约定：**

贷款余额合计不超过抵押率（房产+在建工程）的50%

**抵押要求：**

1、首次放款须办妥广州市增城区永宁街香山大道51号1栋、2栋、3栋、4栋、5栋的房产抵押登记手续；

2、按最低每季度一次的频率更新在建工程完工量，并追加办理在建工程抵押手续。

**解押模式：**

贷款存续期间，申请人如需解押在建工程用于办理不动产权证的，可通过提前部分还款、提供保证金（含存单质押）、提供新抵押物（须经总行认可，按批复调整流程上报审批）或保证金（含存单质押）与新抵押物相结合的方式置换原抵押物，置换期间贷款抵押率不超过50%。在保证金账户余额可覆盖我行剩余贷款本息后，申请人可一次性涂销剩余抵押物。

**合同约定事项：**

（1）申请人在我行开立贷款资金结算专户，用于项目的工程款结算和费用支付，并按照我行相关管理办法要求落实受托支付。

（2）申请人在我行开立结算账户，用于收取本项目的经营收入，并授权我行直接从账户内扣划资金用于还本付息；账户余额低于当期还本付息金额，申请人不得使用账户资金，账户余额超过当期还本付息金额，超额部分申请人可自行使用。

（3）若项目实际投资超过原定投资金额，缺口部分应由申请人自筹资金解决。

（4）在我行贷款本息未结清前，申请人及股东不得以任何形式抽回项目已投入资金；贷款存续期内，在未结清当年度我行贷款本息前，不得进行项目利润分配。

（5）未经我行书面同意，申请人不得以本项目再向其他金融机构融资，申请人不得将股权质押他人，不得将项目用地抵押他人，不得将本项目机器设备抵押他人(如有）。

(6) 项目经营产生的代收代付等中间业务优先在我行办理。

若申请人违反以上约定，或者未按合同规定还本付息，我行有权宣布全部贷款提前到期，并采取措施提前收回全部贷款。

**放款条件：**

1、实际控制人借款不低于7697万元，项目资本金16156万元（占项目总投30.00%）同比例到位，并先于我行贷款投入使用的前提下，可按项目建设进度发放贷款

2、项目取得立项、环评、四证齐全等合规性文件；

3、办妥房产抵押、法人连带责任保证、自然人连带责任担保、租金收益权质押手续

4、申请人和广州名城置业有限公司在我行开立结算账户，用于收取申请人和广州名城置业有限公司全部经营收入（包括不限于本项目租金收入、管理费收入、水电费收入等），首笔提款后3个月内，申请人和广州名城置业有限公司须将“广州晶正鑫科技园”项目全部租金回笼账户变更至在我行开立的结算账户。申请人和广州名城置业有限公司授权我行直接从该结算账户扣划资金用于还本付息，在我行贷款本息未结清前，不得撤销该账户。申请人和广州名城置业有限公司账户余额合计低于2期（一季度为1期）还本付息金额，申请人和广州名城置业有限公司不得使用账户资金，账户余额超过2期（一季度为1期）还本付息金额，超额部分可自行使用。

**管理措施：**

1、我支行将严格按照我行固定资产贷款管理办法的有关规定操作，严格落实批复各项要求，确保项目合法性手续完备，按项目进度放款，并严格监控贷款资金使用。

2、我支行将完善本次贷款所需法律文件，申请相关法律文本可免办公证，我支行将严格落实面签等各项手续。

3、我支行将关注国家房地产调控政策和宏观经济环境变化对项目销售的影响；加强贷后管理，密切跟进项目的建设动态及销售进展，对项目收入现金流及申请人整体现金流进行动态监测，做好风险防范措施。若项目销售不理想，影响贷款本息正常回收时，我支行将及时要求申请人提供其他有效担保，必要时要求申请人提前归还我行贷款本息。

4、贷款存续期间，我支行将密切关注抵押物市场价值变化情况。如出现抵押物价值大幅变动，我支行将及时采取提前收回贷款或追加抵押物等措施，确保我行债权安全。此外，我支行将密切关注申请人、保证人是否存在资产被冻结、查封等情况。如出现不利于我行债权的情况，我支行将及时采取措施，确保我行债权安全。

5、我支行将密切关注申请人其他项目开发计划，防范其他项目或关联企业占用我行信贷资金或还款来源。

6、我支行将定期对申请人和项目发起人的履约情况及信用状况、项目的建设和运营情况、宏观经济变化和市场波动情况、贷款担保的变动情况等内容进行检查与分析。出现可能影响贷款安全的不利情形时，我支行将对贷款风险进行重新评价并采取针对性措施。

7、申请人出现违反合同约定情形的，我支行将及时采取有效措施，必要时依法追究申请人的违约责任。

8、提前还款免收违约金。

**第一部分 政策制度遵循性**

**（一）关键授信要素政策（以下各类准入均须对照国家、省、市及我行相关制度逐条列示）**

**1.行业及客户准入**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **行业**（1）2021年公司业务授信指引（总行风险管理部2021年5月印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的行业详情 | 是否符合 |
| 1 | 第二部分第三章行业授信政策第二节行业分类 | （二）适度支持类行业  符合国家产业政策，综合收益较好的行业； | 产业园、技术环保大健康类产业孵化 | 是 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **客户：**（1）公司授信业务反洗钱监控名单筛查操作指引（广银授信审批部发〔2020〕40号，总行授信审批部2020年11月4日印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的业务详情 | 是否列入 |
| 1 | 一、公司授信业务发起阶段 | 申请人、股东（信贷系统录入信息的股东，含股东的股东等向上追溯的股东，直到追溯至系统录入信息的最后一手股东）、高管人员、实际控制人、保证人、抵押人、质押人、关联方（以下简称“相关方”）是否列入禁止类、限制类、提示类名单 | 暂未列入相关名单 | 否 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 客户：（2）xx银行固定资产贷款管理实施办法（修订）（广银发〔2018〕139号，总行授信审批部2018年3月27日印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的业务详情 | 是否符合 |
| 1 | 第五条 借款人申请固定资产贷款应具备以下基本条件 | （一）在我行开立基本存款账户或一般存款账户； | 已在我行开立一般存款账户 | 是 |
|  | （二）借款人经营及财务状况较好，信用状况良好，无重大不良记录； | 借款人经营正常，近年来收入连续增长、持续盈利、经营活动现金流持续净流入，无关注、逾期、不良征信记录，无主动或被动卷入诉讼标的达到净资产30％的法律诉讼，未曾出现负面新闻报道，不存在以造假、欺诈手段骗取银行贷款的行为。 | 是 |

**2.业务准入**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| （1）国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知（国发〔2019〕26号，国务院2019年11月20日印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的业务详情 | 是否符合 |
| 1 | 一、进一步完善投资项目资本金制度 | （一）明确投资项目资本金制度的适用范围和性质。该制度适用于我国境内的企业投资项目和政府投资的经营性项目。投资项目资本金作为项目总投资中由投资者认缴的出资额，对投资项目来说必须是非债务性资金，项目法人不承担这部分资金的任何债务和利息；投资者可按其出资比例已发享有所有者权益，也可转让其出资，但不得以任何方式抽回。 | 本项目为企业投资项目，项目资本金由股东认缴，对本项目来说是非债务性资金，申请人不承担这部分资金的任何债务和利息。 | 是 |
|  | 一、进一步完善投资项目资本金制度 | （二）分类实施投资项目资本金核算管理。设立独立法人的投资项目，其所有者权益可以全部作为投资项目资本金。对未设立独立法人的投资项目，项目单位应设立专门账户，规范设置和使用会计科目，按照国家有关财务制度、会计制度对拨入的资金和投资项目的资产、负债进行独立核算，并据此核定投资项目资本金的额度和比例。 | 本项目为独立法人的投资项目。 | **是** |
|  | 一、进一步完善投资项目资本金制度 | （三）按照投资项目性质，规范确定资本金比例。使用资本金制度的投资项目，属于政府投资项目的，有关部门在审批可行性研究报告时要对投资项目资本金筹措方式和有关资金来源证明文件的合规性进行审查，并在批准文件中就投资项目资本金比例、筹措方式予以确定；属于企业投资项目的，提供融资服务的有关金融机构要加强对投资项目资本金来源、比例、到位情况的审查监督。 | 本项目属于政府投资项目（依据《政府投资条例》国务院令712号确定）/企业投资项目（符合《企业投资项目核准和备案管理条例》国务院令673号相关要求），当前资本金比例、资金筹措方式与有关部门批准文件中记载一致。 | **是** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| （2）国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知（国发〔2015〕51号，国务院2015年9月14日印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的业务详情 | 是否符合 |
| 1 | 一、各行业固定资产投资项目的最低资本金比例按以下规定执行。 | 城市和交通基础设施项目：城市轨道交通项目由25%调整为20%，港口、沿海及内河航运项目，项目最低资本金比例由30%调整为25%，铁路、公路项目由25%调整为20%。  房地产开发项目：保障性住房和普通商品住房项目维持20%不变，其他项目由30%调整为25%。  产能过剩行业项目：钢铁、电解铝项目维持40%不变，水泥项目维持35%不变，煤炭、电石、铁合金、烧碱、焦炭、黄磷、多晶硅项目维持30%不变。  其他工业项目：玉米深加工项目由30%调整为20%，化肥（钾肥除外）项目维持25%不变。  电力等其他项目维持20%不变。 | 本项目不适用，资本金比例超过30%。 | 是 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| （3）xx银行固定资产贷款管理实施办法（修订）（广银发〔2018〕139号，总行授信审批部2018年3月27日印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的业务详情 | 是否符合 |
| 1 | 第六条 办理固定资产贷款的固定资产投资主要包括 | （一）企业、事业单位以扩大生产能力或工程效益为主要目的的新建、扩建工程及有关工作 | 借款人以扩大生产能力为目的的扩建工程 | 是 |
|  | （二）企业、事业单位对原有设施进行固定资产更新和技术改造，以及相应的配套工程及有关工作； | 企业对原有设施进行技术改造及配套工程 | 是 |
|  | （三）房地产开发公司、商品房建设单位及其他房地产开发法人单位统一开发的包括统代建、拆迁还建的住宅、厂房、仓库、饭店、宾馆、度假村、写字楼等房屋建筑物和配套的服务设施，土地开发工程（如道路、给水、排水、供电、供热、通讯、平整场地等基础设施工程）的投资；不包括单纯的土地交易活动； | 房地产开发公司开发的住宅和配套服务设施。 | 是 |
|  |  |  |  |  |

**3.产品准入**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| （2）xx银行固定资产贷款管理实施办法（修订）（广银发〔2018〕139号，总行授信审批部2018年3月27日印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的业务详情 | 是否符合 |
| 1 | 第一条 | 是指我行向企业法人或者国家规定可以作为借款人的其他组织发放的，用于借款人固定资产投资的本外币贷款。固定资产投资包括基础建设投资、更新改造投资、房地产开发投资以及其他固定资产投资四大类。 | 本次贷款系向该企业发放的用于其他固定资产投资的贷款。 | 是 |

**4.抵质押政策准入**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| （1）2021年公司业务授信指引（总行风险管理部2021年5月印发，印发之日起执行） | | | | |
| 序号 | 章节及条款 | 内容 | 与制度条款对应的业务详情 | 是否符合 |
| 1 | 第八章风险管理要求第二节担保指引 | 一、抵押担保  （二）对于房地产抵押，各经营机构须按照“抵质押物分类表”及相关规定执行，优先选择“可以受理”的抵押物，对“禁止受理”的抵押物一律不得接受。 | 抵押物为厂房，属于“可以受理”的抵押物,非“禁止受理”类。 | 是 |
|  |  |  |  |  |

**5.《单一客户授信额度尽职调查事项》落实情况（详见附件）**

**（二）其他合规事项**

**第二部分 申请人及其关联公司在我行授信与结算情况**

**一、申请人与我行合作情况**

申请人为我行新授信客户。

**二、申请人所属集团与我行合作情况**

无

**三、申请人其他关联公司与我行合作情况**

无

**四、申请人及关联企业在我行结算情况**

申请人为我行新授信客户，暂未发生结算业务。

**第三部分 申请人基本面情况**

**一、基本概况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **公司名称** | 广州晶正鑫光电有限公司 | | | **法定代表人** | | | 朱耀华 | | | |
| **注册地址** | 广州市增城区永宁街香山大道51号（增城经济技术开发区核心区内） | | | | | | | | | |
| **实际办公地址** | 广州市增城区永宁街香山大道51号3栋301室 | | | | | | | | | |
| **成立日期** | 2011年08月11日 | **注册资本** | | 5000万美元 | | **实收资本** | | | 840万美元 | |
| **基本户开户行** | 建设银行广州增城新塘支行 | **公司类型** | | 有限责任（台港澳法人独资） | | **所属行业** | | | 房地产租赁经营 | |
| **我行当年授信政策指引企业类型** | 适度介入类 | | | | | | | | | |
| **注册经营范围** | 房屋租赁;场地租赁;物业管理;数据处理和存储服务;信息技术咨询服务;代收代缴水电费;计算机及通讯设备租赁;办公设备租赁服务;新材料技术转让服务;新材料技术推广服务;新材料技术咨询、交流服务;新材料技术开发服务;机械设备租赁;停车场经营;商品批发贸易;商品零售贸易 | | | | | | | | | |
| **股东情况/**  **出资人及实际控制人情况** | **名称** | | **认缴金额**  **(万美元)** | | **实际出资额**  **(万美元)** | | | **股权比例** | | **截止出资时间** |
| 晶正鑫光电（香港）股份有限公司 | | 5000 | | 840 | | | 100% | | 2021.12.31 |
| **合计** | | 5000 | | 840 | | | 100% | |  |
| 实际控制人（一）——朱耀华，身份证号码440112196604220611，为申请人的执行董事兼总经理，主要经历为：  1981年笔岗中学毕业；  1981-1992年，从事运输业；  1992-2000年，从事加油站经营和石油储存行业；  2000年至今，从事大型商业体经营（广州市金海岸广场，目前经营稳定，出租率较高 ）。  实际控制人（二）——林其祥，男，汉族，籍贯广增城，中国籍，政治面目：无党派，身份证号码：440125196512070718，主要经历如下：  1988年广东省警察学校毕业，  1988年7月～1989年2月，增城县公安局民警，  1989年2月～1993年2月，增城县永和水泥厂副厂长，  1993年至今，广州市万顺达实业有限公司董事长，广州市崇和实业有限公司董事长。  实际控制人（三）——钟启云，身份证号码440125197210315219，主要经历为：  1991年高中毕业（增城市新塘中学），毕业后即投身社会、从事商业贸易工作；  1999年，经营增城市新塘荣发电器商行，担任总经理职务，专业营销国内“创维电视”品牌；  2003年，成立了广州柏迪纺织有限公司，担任董事长职务，主要从事牛仔布匹织造及牛仔服装生产经营活动，为新塘镇纺织龙头企业；  2008年11月，获增城市委市政府出资派遣赴北京清华大学“企业总裁研修班”学习。 | | | | | | | | | |
| **资本金到位情况** | 申请人实收资本5308.22万元。 | | | | | | | | | |
| **股东情况介绍** | 申请人股东为晶正鑫光电（香港）股份有限公司，为香港企业，成立于2011.06.16，企业编号为1617508，企业状态为仍注册，注册地址为香港中环永吉街22-24号永富大厦6楼606室，注册资本及实收资本为1000万美元，股权结构详见下图，公司现无实际经营。 | | | | | | | | | |
| **股权结构图** | 股权架构图 | | | | | | | | | |
| **主要管理人员** | 申请人目前主要管理人员为林其祥、钟启云、朱耀华，简介详见实际控制人分析  实际控制人或主要管理人员曾任职公司是否出现较大经营风险、重大经济损失？□是 ■否 | | | | | | | | | |
| **个人品行及资信记录** | 1.实际控制人或主要管理人员是否参与民间借贷 □是 ■否  2.实际控制人或主要管理人员在人行征信系统是否有不良记录 □是 ■否  3.实际控制人或主要管理人员是否受过行业自律管理机构处分 □是 ■否  4. 实际控制人或主要管理人员是否受过行政处罚 □是 ■否  5. 实际控制人或主要管理人员是否受过刑事处罚 □是 ■否  6. 实际控制人或主要管理人员有无赌博、吸毒等不良嗜好 □是 ■否  7. 实际控制人或主要管理人员有无铺张浪费、远超出自身及所在企业财务实力或经营现状的奢侈消费行为 □是 ■否  8.实际控制人或主要管理人员在我行个人贷款、信用卡透支是否存在不良债务行为□是 ■否  9.实际控制人或主要管理人员是否纳入人民法院失信被执行人名单 □是 ■否  上述问题如选择“是”，请逐一在此进行说明： | | | | | | | | | |
| **公司治理** | 组织架构：  不设股东会，股东依照《公司法》行驶职权；  不设董事会，设1位执行董事，为法定代表人，对股东负责，由股东委派；  设经理1人，由执行董事决定聘任或解聘；  设监事2个，由股东委派。  内部控制：  下设财务部、综合部、招商部、工程部、物业部  人力资源：  现有员工21。其中大专及以上学历10人、高中学历4人、初中学历7人；管理人员5人、财务人员3人、招商人员1人、行政综合部1人、工程管理部3人、物业管理部8人。 | | | | | | | | | |
| 历史沿革 | |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | **序号** | **变更日期** | **变更项目** | **变更前** | **变更后** | | 1 | 2015-03-13 | 董事、监事、经理及联合管理委员会委员 | 刘蓁蓁 [退出] 吴仁钊 [退出] 谢明勋 [退出] 谢深彦 [退出] | 吕桂红 [新增] 肖敏 [新增] 郑泽民 [新增] | | 2 | 2015-03-13 | 法定代表人变更 | 谢明勋 | 郑泽民 | | 3 | 2015-03-13 | 具体经营项目申报 | 从事光电子器件、LED（发光二极管，发光效率100Lm/W以上高亮度发光二极管及发光效率100Lm/W以上且功率200mW以上白色发光管）、LED外延片（发光效率100Lm/W以上发光二极管外延片（蓝光））、LED芯片、LED应用产品的研究、开发、生产制造、封装、销售自产产品，并提供技术咨询服务。（法律、法规禁止经营的不得经营，实行许可管理的凭许可证经营）。 | 光电子器件及其他电子器件制造;电子、通信与自动控制技术研究、开发;销售本公司生产的产品（国家法律法规禁止经营的项目除外；涉及许可经营的产品需取得许可证后方可经营）; | | 4 | 2016-07-18 | 营业期限变更 | 2011-08-11 到 2061-08-11 | 2011-08-11 到 2019-05-16 | | 5 | 2016-07-18 | 住所（经营场所）变更 | 广州市增城市新塘镇群星路综合楼202室（仅限办公） | 广州市增城区永宁街香山大道51号（增城经济技术开发区核心区内）（临时经营场所使用证明有效期至2019年5月16日） | | 6 | 2016-07-18 | 财务负责人 | - | 吴薇 | | 7 | 2018-06-15 | 法定代表人变更 | 郑泽民 | 朱耀华 | | 8 | 2018-06-15 | 董事、监事、经理及联合管理委员会委员 | 吕桂红 肖敏 郑泽民 [退出] | 吕桂红 肖敏 朱耀华 [新增] | | 9 | 2019-05-12 | 住所（经营场所）变更 | 广州市增城区永宁街香山大道51号（增城经济技术开发区核心区内）（临时经营场所使用证明有效期至2019年5月16日） | 广州市增城区永宁街香山大道51号（增城经济技术开发区核心区内） | | 10 | 2019-05-12 | 营业期限变更 | 2011-08-11 至 2019-05-16 | 2011-08-11 至 长期 | | 11 | 2019-12-27 | 监事备案 | 吕桂红 [退出] 肖敏 [退出] | 林杰 [新增] | | 12 | 2019-12-27 | 具体经营项目申报 | 光电子器件及其他电子器件制造;电子、通信与自动控制技术研究、开发;销售本公司生产的产品（国家法律法规禁止经营的项目除外；涉及许可经营的产品需取得许可证后方可经营）; | 光电子器件及其他电子器件制造;销售本公司生产的产品（国家法律法规禁止经营的项目除外；涉及许可经营的产品需取得许可证后方可经营）;电子、通信与自动控制技术研究、开发;房屋租赁;场地租赁（不含仓储）;物业管理;数据处理和存储服务;信息技术咨询服务;代收代缴水电费;计算机及通讯设备租赁;办公设备租赁服务;新材料技术转让服务;新材料技术推广服务;新材料技术咨询、交流服务;新材料技术开发服务;机械设备租赁;停车场经营;商品批发贸易（涉及外资准入特别管理规定和许可审批的商品除外）;商品零售贸易（涉及外资准入特别管理规定和许可审批的商品除外）; | | 13 | 2019-12-27 | 章程备案 | - | 准予章程备案 | | | | | | | | | | |
| 开发资质 | 无 | | | | | | | | | |
| 经查询全国企业信用信息网（2022年05月09日），申请人注册资本、股权结构以及股权质押等基本信息与上表信息一致。 | | | | | | | | | | |

**二、申请人关联方经营情况**

**（一）申请人关联企业如下：（单位：万元）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 公司名称 | 注册资本 | 股权结构 | 主营业务 | 总资产 | 净资产 | 营业收入 | 利润总额 | 融资余额 |
| 1 | 广州名城置业有限公司 | 100 | 林其祥，占40%；  广州腾汇企业管理有限公司，占30%；  广州市海融物业管理有限公司，占30% | 住房租赁、物业管理 | 1486 | 42 | 701 | -3 | 0 |

**（二）关联公司股权结构图**

详见申请人的股权结构图。

**三、经营情况**

**（一）经营简况**

广州晶正鑫光电有限公司成立于2011.08.11，为台港澳法人独资企业，现注册资本为5000万美元，实收资本均为840万元，目前实际经营广州晶正鑫科技园的物业租赁及管理。

1、申请人历史简介：

申请人原为晶正光电股份有限公司、台达电子工业股份有限公司、创维集团有限公司三方共同投资的企业，2011年因增城市（现广州市增城区）政府招商引资而落户增城市，并购买了位于增城经济开发区香山大道西侧、创业大道南侧的一块工业用地（即本项目用地），土地占地面积63073.41平方米，计划打造为华南区最大的LED外延片、芯片生产基地。后来该项目未能成功落地，土地一直处于闲置。

2018年，林其祥、钟启云、朱耀华作为实际控制人成立福盛科技有限公司，同时收购晶正鑫光电（香港）股份有限公司100%股权，并取得广州晶正鑫光电有限公司的所有权（包括本项目用地），至此正式启动广州晶正鑫科技园项目建设。

2、项目情况简介：

广州晶正鑫科技园项目坐落于广州市增城区永宁街香山大道51号，位于广州市增城区国家级增城开发区核心区内，东临香山大道，北临创业大道，项目总占地面积为63073.41平方米，规划总建筑面积约259121.50万平方米，其中一期建设面积约61134.30平方米，建筑物面积约为197987.20平方米。目前，一期项目已建成并对外出租，二期项目待开发，项目具体情况详见下文。

3、广州晶正鑫科技园项目一期开发情况介绍：

2020年，申请人完成广州晶正鑫科技园项目一期建设，包括广州市增城区永宁街香山大道51号1、2、3、4、5栋厂房，具体开发情况如下：

单位 ：平方米、万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 位置 | 占地面积 | 总建筑面积 | 建筑成本 | 资金来源 | 建设内容 | 开工时间 | 租金收入 | 实际  出租率 |
| 广州晶正鑫科技园项目一期 | 广州市增城区永宁街香山大道51号1栋 | 63073.41 | 12522.24 | 2000 | 自有资金 | -1为设备房，1-7层为厂房 | 2019年 | 24.37 | 100% |
| 广州市增城区永宁街香山大道51号2栋 | 10835.3 | 7850 | 1-8层厂房 | 2018年 | 6.06 | 33.86% |
| 广州市增城区永宁街香山大道51号3栋 | 12933.48 | 1-8层厂房 | 2018年 | 16.93 | 48.37% |
| 广州市增城区永宁街香山大道51号4栋 | 12647.74 | 1-8层厂房 | 2018年 | 21.98 | 87.64% |
| 广州市增城区永宁街香山大道51号5栋 | 12195.54 | 1-8层厂房 | 2018年 | 40.92 | 100% |
|  | 其他零星款支出 |  | 1698 | 瓷砖、变配电工程、门窗、消防系统、道路排水 | 2018年 | - | - |
|  | 合计 |  | 61134.30 | 11548 |  |  |  | 129 | 71.80% |

注：上述第2栋应政府要求预留出租给增城经济技术开发区管理委员会招商引资而来的企业，但目前政府部门尚未落实进场企业，申请人已于收回并自主出租。

申请人将1栋1-7层（10476㎡）、2栋2-8层（8831㎡）、3栋（12162㎡）、4栋（11930㎡）、5栋（11787㎡）合共55186平方米出租给广州名城置业有限公司（以下简称“名城置业”），表面上出租率为100%，实际上广州名城置业有限公司系申请人的招商管理部门，现项目实际出租率约71.80%，具体详见下文。

（3）广州晶正鑫科技园项目二期开发情况介绍：

单位 ：平方米、万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 位置 | 占地面积 | 总建筑面积 | 建设内容 | 预计开工时间 | 预计开始出租时间 | 总投资额及资金来源 | 已投入资金 | 其他 |
| 广州晶正鑫科技园项目二期 | 广州市增城区永宁街香山大道51号 | 63073.41 | 197987.20 | 5栋厂房 | 2022年 | 2023年 | 自有资金及银行融资 | - | - |

其余具体详见项目分析。

3、申请人本部近3年及最近一期营业收入构成情况简表

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 产品名称 | 2021 | | | 2020 | | | 2019 | | |
| 收入 | 占比 | 毛利率 | 收入 | 占比 | 毛利率 | 收入 | 占比 | 毛利率 |
| 租金及电费 | 485 | 100% | -57.19% | 108 | 100% | -48.08% | 0 | 0 | 0 |
| 合计/综合毛利率 | 485 | 100% | -57.19% | 108 | 100% | -48.08% | 0 | 0 | 0 |

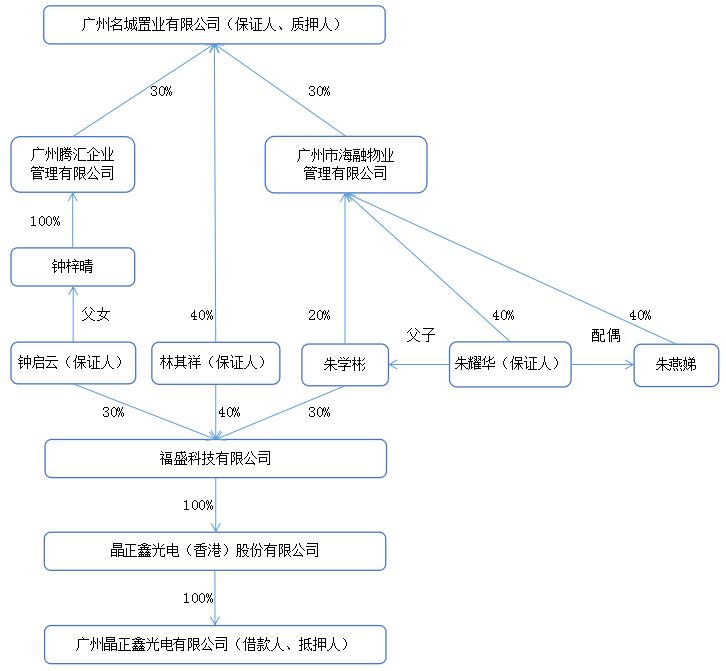
4、园区出租情况：

申请人于2020年8月正式对外出租，现出租情况：

单位：平方米、元/月

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 地址 | 承租人 | 面积 | 租赁起算日 | 租赁到期日 | 租金 | 递增方式 | 管理费 | 用途 |
| 1 | 1栋1-7层（10476㎡），2栋2-8层（8831㎡），3栋（12162㎡），4栋（11930㎡），5栋（11787㎡） | 广州名城置业有限公司 | 55186 | 2020.08.01 | 2032.7.31 | 220744 | 每月租金44.15万元，第1年按20%计，第2年按50%计，第3年按80%计，第4年不打折，此后每3年递增5% | - | 出租 |
| 2 | 2栋1层 | 中国电信股份有限公司广州分公司 | 250 | 2020.08 | 2023.7.31 | 15000 | 不变 | 700 | 营业厅 |
| 3 | 2栋1层 | 中国电信股份有限公司广州分公司 | 160 | 2020.08 | 2023.7.31 | 9600 | 不变 | 448 | 营业厅 |
| 4 | 2栋1层 | 中国电信股份有限公司广州分公司 | 600 | 2020.08 | 2023.7.31 | 36000 | 不变 | 1680 | 营业厅 |
| 5 | 5栋9层梯间顶 | 中国电信股份有限公司广州分公司 | 20 | 2022.03 | 2027.03.31 | 2666.67 | 不变 | - | 基站 |
|  | 合计 |  | 56216 |  |  | 284010.67 |  | 2828 |  |

由申请人提供的资料显示，申请人将1栋1-7层（10476㎡）、2栋2-8层（8831㎡）、3栋（12162㎡）、4栋（11930㎡）、5栋（11787㎡）合共55186平方米出租给广州名城置业有限公司（以下简称“名城置业”）。经调查，名城置业的实际控制人为林其祥、钟启云、朱耀华，与申请人相同，广州名城置业有限公司实际上系申请人的招商管理部门，其关系图如下：



结合实际情况以及申请人、名城置业提供的租赁合同进行分析，现园区实际租金收入为129.47万元/月，管理费收入为12.27万元/月，具体出租明细如下：

单位：平方米、元/月

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 地址 | 承租人 | 面积 | 起算日 | 到期日 | 月租金 | 递增方式 | 管理费 | 用途 |
| 1 | 1栋1至7层 | 迅镭（广州）产业孵化器有限公司 | 10476.00 | 2020/10/27 | 2030/10/30 | 243656.82 | 每3年递增10% | 31,010.87 | 办公、厂房 |
| 2 | 2栋1层 | 中国电信股份有限公司广州分公司 | 250.00 | 2020/5/29 | 2023/7/31 | 15000.00 | 不变 | 700.00 | 营业厅 |
| 3 | 2栋1层 | 中国电信股份有限公司广州分公司 | 160.00 | 2020/5/29 | 2023/7/31 | 9600.00 | 不变 | 448.00 | 营业厅 |
| 4 | 2栋1层 | 中国电信股份有限公司广州分公司 | 600.00 | 2020/5/29 | 2023/7/31 | 36000.00 | 不变 | 1,680.00 | 营业厅 |
| 5 | 2栋2层 | 广州市增城楠山饭店 | 1319.00 | 2022/3/1 | 2032/2/28 | 34294.00 | 每3年递增10% | 3,693.20 | 餐饮 |
| 6 | 2栋7层 | 广州东融供应链科技有限公司 | 1340.00 | 2022/4/12 | 2024/6/11 | 49982.00 | 不变 | 3,752.00 | 办公、厂房 |
| 7 | 3栋1008室 | 钟梓晴 | 135.25 | 2022/3/1 | 2032/2/28 | 4328.00 | 20230531之前为免租期， 20230601-20240531按50%计收取， 20240601-20270531按100%计收，此后按递增10%讳 | 378.70 | 办公 |
| 8 | 3栋1层102A室 | 广州岩海科技有限公司 | 357.00 | 2022/2/21 | 2026/2/28 | 18564.00 | 每3年递增10% | 999.60 | 办公 |
| 9 | 3栋1层102室 | 广州卡莱夫汽车服务有限公司 | 488.00 | 2020/8/1 | 2026/7/31 | 29280.00 | 每3年递增10% | 1,366.40 | 汽车服务 |
| 10 | 3栋3层 | 广州富德斯餐饮管理有限公司 | 1693.00 | 2021/9/3 | 2026/9/30 | 11400.00 | 每3年递增10% | 4,740.40 | 餐饮 |
| 11 | 3栋4层401室 | 广东华飞建设发展有限公司 | 122.00 | 2021/1/21 | 2024/1/21 | 4270.00 | - | 341.60 | 办公 |
| 12 | 3栋4层402室 | 广州市广润电气有限公司 | 425.00 | 2021/9/1 | 2026/3/31 | 14025.00 | 每3年递增10% | 1,190.00 | 办公 |
| 13 | 3栋4层403室 | 广州市曲速智造科技有限公司 | 261.00 | 2020/11/11 | 2025/11/10 | 9918.00 | 每3年递增10% | 730.80 | 办公 |
| 14 | 3栋4层406室 | 广东东方雨虹防水工程有限公司 | 281.00 | 2021/12/9 | 2023/12/31 | 18265.00 | - | - | 办公 |
| 15 | 3栋4层409室 | 广州天泓机电设备有限公司 | 180.00 | 2022/4/1 | 2028/3/31 | 5760.00 | 每3年递增10% | 504.00 | 办公 |
| 16 | 3栋5层501室 | 广东新启元幕墙设计咨询有限公司 | 146.00 | 2021/3/20 | 2027/4/30 | 5548.00 | 每3年递增10% | 408.80 | 办公 |
| 18 | 3栋5层504室 | 广州宇丰科电子科技有限公司 | 173.00 | 2021/5/19 | 2023/5/31 | 6228.00 | - | 484.40 | 办公 |
| 19 | 3栋5层505室 | 广州瑞一环保科技有限公司 | 392.00 | 2021/4/26 | 2027/5/31 | 14112.00 | 每3年递增10% | 1,097.60 | 办公、厂房 |
| 20 | 3栋7层 | 广州市技田信息技术有限公司 | 1603.00 | 2020/5/28 | 2026/5/31 | 41678.00 | 每3年递增10% | 4,488.40 | 办公、厂房 |
| 21 | 4栋1层 | 广东省好杰宏生物医药科技有限公司 | 1372.00 | 2020/6/1 | 2026/5/31 | 51038.40 | 每3年递增10% | 3,841.60 | 办公、厂房 |
| 22 | 4栋2层201、202室 | 广州佰臻生物科技有限公司 | 809.50 | 2021/12/28 | 2027/12/31 | 25094.50 | 每3年递增10% | 2,266.60 | 办公、厂房 |
| 23 | 4栋2层203室 | 万得流体技术（广州）有限公司 | 728.80 | 2022/4/20 | 2028/4/30 | 21864.00 | 每3年递增10% | 2,040.60 | 办公、厂房 |
| 24 | 4栋3层 | 广州市三妙医药科技有限公司 | 1562.00 | 2022/3/15 | 2028/3/31 | 37488.00 | 每3年递增10% | 4,373.60 | 办公、厂房 |
| 25 | 4栋5至8层 | 广盟（广州）包装有限公司 | 6612.00 | 2021/4/26 | 2031/5/4 | 143671.80 | 每3年递增8% | 17,490.48 | 办公、厂房 |
| 26 | 5栋1、2层 | 广州骏合机械设备有限公司 | 2580.00 | 2020/3/16 | 2026/4/30 | 75366.00 | 每3年递增10% | 7,224.00 | 办公、厂房 |
| 27 | 5栋3层 | 广州泓润电气有限公司 | 1592.00 | 2021/3/31 | 2026/5/31 | 41392.00 | 每3年递增10% | 4,457.60 | 办公、厂房 |
| 28 | 5栋4层 | 广州中逸光电子科技有限公司 | 1594.00 | 2021/9/15 | 2027/9/15 | 38574.80 | 每3年递增10% | 4,463.20 | 办公、厂房 |
| 29 | 5栋5层 3栋4层405室 | 奇点医疗科技（广州）有限公司 | 1943.00 | 2021/4/29 | 2031/4/30 | 178732.54 | 每3年递增10% | 5,440.40 | 办公、厂房 |
| 30 | 5栋6层601、602 | 广州岩海科技有限公司 | 841.00 | 2021/3/3 | 2026/2/28 | 19511.20 | 每3年递增10% | 2,354.80 | 办公、厂房 |
| 31 | 5栋6层603 | 广州泓润电气有限公司 | 753.00 | 2021/10/21 | 2026/3/31 | 19578.00 | 每3年递增10% | 2,108.40 | 办公、厂房 |
| 32 | 5栋7层 | 百年永康（广州）医疗器械有限公司 | 1542.00 | 2020/11/23 | 2025/11/23 | 33924.00 | 每3年递增10% | 4,317.60 | 办公、厂房 |
| 33 | 5栋8层 | 广州星业新材料有限公司 | 1542.00 | 2020/11/9 | 2025/11/8 | 33924.00 | 每3年递增10% | 4,317.60 | 办公、厂房 |
| 34 | 5栋楼顶基站 | 中国电信股份有限公司广州分公司 | 20.00 | 2022/3/10 | 2027/3/31 | 2666.67 | - | - | 基站 |
|  |  |  | 43892.55 |  |  | 1294734.73 |  | 122711.25 |  |

**（四）经营场所**

申请人经营场所位于广州市增城区永宁街香山大道51号3栋301室，为广州晶正鑫科技园内的办公楼，为申请人自有物业。

**四、融资情况及信用状况**

1. **融资情况**

1、申请人银行授信情况：

无

2、非银行融资情况（如公司债券、结构化融资等）

无

3、其他融资情况:无

**（二）征信情况**

1.经查询人行征信系统（2022年5月10日），申请人无未结清信贷业务、无对外担保

2.经查询人行动产融资统一登记公示系统（2022年05月09日），申请人暂无应收账款登记记录。

**（三）企业类型及评级**

企查查显示，申请人属于计算机、通信和其他电子设备制造业，在我行信贷系统录入为其他电子设备制造，其职工人数为21人，其2021年9月报表显示，销售额为298.84万元，资产总额为19360.72万元，经我行系统企业规模认定为微型企业，信用评级为BB。

**（四）被执行人信息查询情况**

经查询全国法院被执行人信息、裁判文书网（2022年5月09日），申请人无被执行相关记录。

**（五）企业资信及重大声誉风险事项**

1.借款人是否被列入银监会逃废债企业名单□是 ■否

2.借款人是否被列入我行内控客户名单或银监会大额不良客户名单□是 ■否

3.借款人以往是否存在以造假、欺诈手段骗取银行贷款的行为□是 ■否

4.借款人是否存在利用银行债务违规从事股票、期货等高风险投机行为□是 ■否

5.借款人出现负面新闻披露□是 ■否

6.借款人被监管或行政部门处罚□是 ■否

7.借款人主动或被动地卷入重大法律诉讼（诉讼标的达到净资产的30％）□是 ■否

8.借款人是否触犯刑律，依法受到制裁，被国家行政或司法机关宣布对其财产的没收及其处分权的限制等□是 ■否

（六）其他

经查询企查查，申请人名下有一笔历史行政处罚记录，行政处罚决定书文号为穗增税一所罚[2020]364号，处罚结果为罚款2000元，具体原因为疫情期间，申请人漏报印花税所致。现申请人已缴交罚款，该处罚已结束。

**六、财务分析**

（一）本部报表

申请人向我行提供了2018－2020年审计报告和2021年12月未经审计的季度本部财务报表，主要财务数据及科目如下（单位：万元）：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **资产负债简表** | | | | | | | | | |
| **项目** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021.12** | **项目** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021.12** |
| 货币资金 | 60 | 923 | 146 | 326 | 短期借款 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 结算备付金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 拆入资金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 拆出资金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 应付票据 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 交易性金融资产 | 0 | 0 | 0 | 0 | 应付账款 | 37 | 59 | -617 | 1960 |
| 应收票据 | 0 | 0 | 0 | 0 | 预收账款 | 0 | 0 | 10 | 19 |
| 应收账款 | 0 | 0 | 0 | 0 | 卖出回购金融资产款 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 应收款项融资 | 0 | 0 | 0 | 0 | 合同负债 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 预付帐款 | 2375 | 3219 | 2000 | 3009 | 应付职工薪酬 | 29 | 88 | 104 | 0 |
| 应收利息 | 0 | 0 | 0 | 0 | 应缴税费 | -5 | -121 | -212 | -83 |
| 应收股利 | 0 | 0 | 0 | 0 | 应付利息 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 其他应收款 | 5442 | 4193 | 3185 | 151 | 应付股利 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 买入反售金融资产 | 0 | 0 | 0 | 0 | 其他应付款 | 6847 | 14017 | 15061 | 10626 |
| 待摊费用 | 0 | 0 | 0 | 0 | 预提费用 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 存货 | 0 | 0 | 0 | 0 | 代理买卖证券款 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 一年内到期的非流动资产 | 0 | 0 | 0 | 0 | 一年内到期的非流动负债 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 其他流动资产 | 0 | 0 | 0 | 0 | 其他流动负债 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合同资产 | 0 | 0 | 0 | 0 |  |  |  |  |  |
| **流动资产合计** | **7877** | **8335** | **5332** | **3486** | **流动负债合计** | **6909** | **14043** | **14347** | **12522** |
| 发放贷款及垫款 | 0 | 0 | 0 | 0 | 长期借款 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 可供出售金融资产 | 0 | 0 | 0 | 0 | 应付债券 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 持有至到期投资 | 0 | 0 | 0 | 0 | 长期应付款 | 27 | 0 | 0 | 0 |
| 长期应收款 | 0 | 0 | 0 | 0 | 专项应付款 | 0 | 20 | 20 | 0 |
| 长期股权投资 | 0 | 0 | 0 | 0 | 预计负债 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 其他权益工具投资 | 0 | 0 | 0 | 0 | 租赁负债 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 投资性房地产 | 0 | 0 | 0 | 0 | 递延收益 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 固定资产净额 | 6 | 3 | 9894 | 9418 | 递延所得税负债 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 在建工程 | 786 | 7393 | 254 | 310 | 其他非流动负债 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 固定资产清理 | 0 | 0 | 0 | 0 | **非流动负债合计** | **27** | **20** | **20** | **0** |
| **固定资产合计** | **792** | **7396** | **10148** | **9728** | **负债合计** | **6936** | **14064** | **14368** | **12522** |
| 无形资产 | 2407 | 2351 | 2299 | 2243 | 股本（实收资本） | 5308 | 5308 | 5308 | 5308 |
| 使用权资产 | 0 | 0 | 0 | 0 | 其他权益工具（永续债） | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 开发支出 | 0 | 0 | 0 | 0 | 资本公积 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| 商誉 | 0 | 0 | 0 | 0 | 其他综合收益 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 长期待摊费用 | 1181 | 1302 | 1811 | 1939 | 盈余公积 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 递延所得税资产 | 0 | 0 | 0 | 0 | 专项储备 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 递延税款借项 | 0 | 0 | 0 | 0 | 未分配利润 | 0 | 0 | -98 | -446 |
| 其他非流动资产 | 0 | 0 | 0 | 0 | 少数股东权益 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **非流动资产合计** | **4379** | **11049** | **14259** | **13911** | **所有者权益合计** | **5320** | **5320** | **5222** | **4875** |
| **资产总计** | **12256** | **19384** | **19590** | **17397** | **负债及所有者权益总计** | **12256** | **19384** | **19590** | **17397** |
| **利润表** | | | | | **现金流量简表** | | | | |
| **项目** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021.12** | **项目** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021.12** |
| 营业收入 | 0 | 0 | 108 | 485 | 销售商品、提供劳务收到的现金 | 0 | 0 | 129 | 494 |
| 营业成本 | 0 | 0 | 143 | 724 | 收到的税费返还 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 营业税金及附加 | 0 | 0 | 17 | 39 | 收到其他与经营活动有关的现金 | 2983 | 8419 | 2052 | 3035 |
| **主营业务利润** | **0** | **0** | **-52** | **-278** | **经营活动现金流入** | **2983** | **8419** | **2181** | **3530** |
| 其他业务利润 | 0 | 0 | 0 | 0 | 购买商品、接受劳务支付的现金 | 0 | 0 | -299 | 249 |
| 销售费用 | 0 | 0 | 0 | 0 | 支付给职工以及为职工支付的现金 | 171 | 12 | -12 | 107 |
| 管理费用 | 0 | 0 | 47 | 69 | 支付的各种税费 | 21 | 11 | 17 | 39 |
| 财务费用 | 0 | 0 | -1 | 1 | 支付其他与经营活动有关的现金 | 2143 | 1 | -133 | 2643 |
| 利息支出 | 0 | 0 | 0 | 0 | **经营活动现金流出** | **2335** | **25** | **-428** | **3037** |
| 资产减值损失 | 0 | 0 | 0 | 0 | **经营活动产生的现金流量净额** | **648** | **8395** | **2609** | **492** |
| 信用减值损失 | 0 | 0 | 0 | 0 | 收回投资收到的现金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 投资收益 | 0 | 0 | 0 | 0 | 取得投资收益收到的现金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 资产处置收益 | 0 | 0 | 0 | 0 | 处置固定资产收到的现金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 其他收益 | 0 | 0 | 0 | 0 | 处置子公司收到的现金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 汇兑收益 | 0 | 0 | 0 | 0 | 收到其他与投资活动有关的现金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **营业利润** | **0** | **0** | **-98** | **-348** | **投资活动现金流入** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| 营业外收入 | 0 | 0 | 0 | 0 | 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 617 | 7525 | 3386 | 290 |
| 营业外支出 | 0 | 0 | 0 | 0 | 投资支付的现金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **利润总额** | **0** | **0** | **-98** | **-348** | 取得子公司支付的现金净额 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 减：所得税 | 0 | 0 | 0 | 0 | 支付其他与投资活动有关的现金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **净利润** | **0** | **0** | **-98** | **-348** | **投资活动现金流出** | **617** | **7525** | **3386** | **290** |
|  |  |  |  |  | **投资活动产生的现金流量净额** | **-617** | **-7525** | **-3386** | **-290** |
|  |  |  |  |  | 吸收投资收到的现金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
|  |  |  |  |  | 取得借款收到的现金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
|  |  |  |  |  | 发行债券收到的现金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
|  |  |  |  |  | 收到的其他与筹资活动有关的现金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
|  |  |  |  |  | 筹资活动现金流入 | **0** | **0** | **0** | **0** |
|  |  |  |  |  | 偿还债务支付的现金 | 21 | 6 | 0 | 20 |
|  |  |  |  |  | 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
|  |  |  |  |  | 支付其他与筹资活动有关的现金 | 0 | 0 | 0 | 0 |
|  |  |  |  |  | **筹资活动现金流出** | **21** | **6** | **0** | **20** |
|  |  |  |  |  | **筹资活动产生的现金流量净额** | **-21** | **-6** | **0** | **-20** |
|  |  |  |  |  | 汇率变动对现金的影响 | 0 | 0 | 0 | -2 |
|  |  |  |  |  | **现金及现金等价物净增加额** | **10** | **864** | **-777** | **180** |

**（一）各年度审计报告情况**

**申请人2018-2020年度报表审计情况简表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **年度** | **审计事务所** | **审计意见** | **备注** |
| 2018年 | 广州市黄埔晟德会计师事务所（普通合伙） | 无保留意见 |  |
| 2019年 | 广州市黄埔晟德会计师事务所（普通合伙） | 无保留意见 |  |
| 2020年 | 广州市黄埔晟德会计师事务所（普通合伙） | 无保留意见 |  |

**（二）**2021年末主要财务科目明细如下：

1. 货币资金324万元，大部分为银行存款。
2. 预付账款3009万元，,为预付工程款、设计款、设备款等，其中1年以内占11.55%，1-2年的占88.45%，均无坏账准备，前五大客户如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 客户名称 | 金额 | 占比 |
| 1 | 江苏万象建工集团有限公司 | 1600 | 53.17% |
| 2 | 广东大鼎建设工程有限公司 | 392.66 | 13.05% |
| 3 | 广东戎安建设有限公司 | 300 | 9.97% |
| 4 | 广州四野工程机械租赁有限公司 | 131 | 4.35% |
| 5 | 广州市知力电梯起重设备有限公司 | 69.5 | 2.31% |
|  | 合计 | 2493.16 | 82.86% |

1. 其他应收款150.9万元，账期均为1-2年，主要为保证金、押金等，具体如下：。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 客户名称 | 金额 | 占比 |
| 1 | 江苏万象建工集团有限公司 | 150 | 99.40% |
| 2 | 押金和保证金 | 0.85 | 0.56% |
| 3 | 汕头市尚鼎机电科技有限公司 | 0.05 | 0.03% |
|  | 合计 | 150.9 | 100.00% |

1. 固定资产9418万元，其中房屋及建筑物为9415万元、电子设备3万元。
2. 在建工程310万元，主要为基础设施费138万元、土建工程114万元、公共配套设施36万元、监理费用15万元。
3. 无形资产2243万元，为土地使用权价值，
4. 长期待摊费用1939万元，为开办费。
5. 应付账款为1960万元，主要为工程款、设备款等，其中1年以内占0.2%，1-2年占99.8%，前五大客户明细如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 名称 | 余额（万元） | 占比 |
| 江苏万象 | 1300 | 66.33% |
| 广州四野工程机械租赁有限公司 | 131 | 6.68% |
| 上海联创设计集团重庆分公司 | 98 | 5.00% |
| 广州市知力电梯起重设备有限公司 | 79 | 4.03% |
| 广州市金志电气科技有限公司 | 65 | 3.30% |
|  | 1673 | 85.35% |

1. 预收账款19万，为房屋租赁押金。
2. 应交税费为-83万元，为待抵扣进项税
3. 其他应付款10626万元，主要为实际控制人及关联方借款，主要明细如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 名称 | 余额（万元） | 占比 |
| 林其祥 | 3580 | 33.69% |
| 钟启云 | 3315 | 31.20% |
| 朱耀华 | 1983 | 18.66% |
| 朱学彬 | 900 | 8.47% |
| 广州市崇和实业有限公司 | 840 | 7.91% |
| 合计 | 10618 | 99.92% |

（三）报表分析

1、资产状况分析

**资产结构分析简表**

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **资产结构分析** | | | | | | | | | |
| 年 份 | | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | |
| 项 目 | | 金额 | 比例％ | 金额 | 比例％ | 金额 | 比例％ | 金额 | 比例％ |
| **一、资产总计** | | 12256 | 100 | 19384 | 100 | 19590 | 100 | 17397 | 100 |
| **1、固定资产合计** | | 792 | 6.46 | 7396 | 38.15 | 10148 | 51.80 | 9728 | 55.92 |
| 其中 | 固定资产 | 6 | 0.72 | 3 | 0.04 | 9894 | 97.49 | 9418 | 96.81 |
| 在建工程 | 786 | 99.28 | 7393 | 99.96 | 254 | 2.51 | 310 | 3.19 |
| **2、无形资产** | | 2407 | 19.64 | 2351 | 12.13 | 2299 | 11.74 | 2243 | 12.90 |
| **3、长期待摊费用** | | 1181 | 9.63 | 1302 | 6.72 | 1811 | 9.25 | 1939 | 11.15 |
| **4、流动资产合计** | | 7877 | 64.27 | 8335 | 43.00 | 5332 | 27.22 | 3486 | 20.04 |
| 其 中 | 货币资金 | 60 | 0.76 | 923 | 11.08 | 146 | 2.75 | 326 | 9.36 |
| 预付帐款 | 2375 | 30.16 | 3219 | 38.62 | 2000 | 37.51 | 3009 | 86.31 |
| 其他应收款 | 3381 | 42.92 | 4193 | 50.30 | 3185 | 59.74 | 151 | 4.33 |

根据申请人本部资产结构分析简表（详见上表），申请人本部资产特征如下：

从总体上看，2018-2020年末总资产逐年递增，资产总额分别为12256、19384、19590万元，总资产增加主要是由于新建项目增加（由792万元增加至7396万元再增加至10148万元）。从内部结构看，流动资产占比由64.27%下降至27.22%，数值上先升后降，但由于总资产增加而使其比例下降；非流动资产占比相应地由35.73%增加至72.78%，主要为新建项目所导致。

2021年12月，总资产减少了2193万元，主要系由于清理历史遗留问题、对冲了其他应收款所致。

2、负债及所有者权益状况分析

**负债及所有者权益结构分析简表**

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 负债结构分析 | | | | | | | | | |
| 年 份 | | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | |
| 项 目 | | 金额 | 比例％ | 金额 | 比例％ | 金额 | 比例％ | 金额 | 比例％ |
| 二、负债及所有者权益总计 | | 12256 | 100 | 19384 | 100 | 19590 | 100 | 17397 | 100 |
| 1.所有者权益合计 | | 5320 | 43.41 | 5320 | 27.45 | 5222 | 26.66 | 4875 | 28.02 |
| 其 中 | 股本 | 5308 | 99.78 | 5308 | 99.78 | 5308 | 101.64 | 5308 | 108.90 |
| 资本公积 | 12 | 0.22 | 12 | 0.22 | 12 | 0.23 | 12 | 0.25 |
| 盈余公积 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 |
| 未分配利润 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | -98 | -1.87 | -446 | -9.14 |
| 2.负债合计 | | 6936 | 56.59 | 14064 | 72.55 | 14368 | 73.34 | 12522 | 71.98 |
| 其中：流动负债合计 | | 6909 | 99.62 | 14043 | 99.86 | 14347 | 99.86 | 12522 | 100.00 |
| 其 中 | 短期借款 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 |
| 应付票据 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 |
| 应付账款 | 37 | 0.54 | 59 | 0.42 | -617 | -4.30 | 1960 | 15.65 |
| 预收账款 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 10 | 0.07 | 19 | 0.15 |
| 应缴税费 | -5 | -0.07 | -121 | -0.86 | -212 | -1.48 | -83 | -0.66 |
| 其他应付款 | 6847 | 99.10 | 14017 | 99.81 | 15061 | 104.97 | 10626 | 84.86 |
| 一年内到期非流动负债 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 |
| 其中：非流动负债合计 | | 27 | 0.38 | 20 | 0.14 | 20 | 0.14 | 0 | 0.00 |
| 其 中 | 长期借款 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | - |
| 长期应付款 | 27 | 100.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | - |
| 专项应付款 | 0 | 0.00 | 20 | 100.00 | 20 | 100.00 | 0 | - |

根据申请人本部负债及所有者权益结构分析简表（详见上表），特征如下：

从负债总体上看，2018-2020年末负债总额分别为6936、14064、14368万元。总负债主要构成为流动负债中的其他应付款，非流动负债基本上可忽略不计。总负债波动主要是由于开发新的项目增加建安等成本，使其他应付款逐年增加（由6847万元增加至15661万元）。从内部结构看，流动负债占比由99.62%增加至99.86%（仍然占总负债的大部分），主要为新建项目使负债增加；

2021年末负债总额为12522万元，比2020年末减少了1845万元，原因一为清理历史遗留问题、对冲其他应付款所致；原因二为2020年预付账款与应付账款统一核算至应付账款，2021年分开核算。

3、利润表分析

2018年-2021年营业收入分别为0万元、0万元、108万元、485万元，主营业务利润分别为0万元、0万元、-52万元、-278万元，净利润分别为0万元、0万元、-98万元、-348万元。

2018、2019年，本项目处于项目建设开发期，2020年7月份本项目正式对外招租，目前净利润为负，营业收入未能覆盖成本支出。实际上，由上文分析可知，申请人引入关联公司广州名城置业有限公司全权负责本项目的对外招商、租赁合同签订、园区运营管理等，因此申请人利润表未能全面体现本项目的租金收入。经核对申请人及名城公司提供租赁合同，目前园区真实租金收入为129.47万元/月，管理费收入为12.27万元/月。

4、财务指标分析

**财务指标简表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **项目** | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| **盈利性指标** | 净资产收益率 | 0.00% | 0.00% | -1.85% | -6.89% |
| 总资产报酬率 | 0.00% | 0.00% | -0.50% | -1.88% |
| 主营业务利润率 | - | - | -48.08% | -57.19% |
| 经营利润率 | - | - | -90.73% | -71.69% |
| 所得税税负率 | - | - | 0.00% | 0.00% |
| **成长性指标** | 利润增长率 | - | - | - | 256.17% |
| 销售增长率 | - | - | - | 350.78% |
| 资本积累率 | 0.00% | 0.00% | -1.84% | -6.66% |
| **营运性指标** | 应收账款周转率 | - | - | - | - |
| 应收账款增长率 | - | - | - | - |
| 存货周转率 | - | - | - | - |
| **短期偿债指标** | 流动比率 | 1.14 | 0.59 | 0.37 | 0.28 |
| 速动比率 | 1.14 | 0.59 | 0.37 | 0.28 |
| 利息保障倍数 | - | - | - | - |
| 经营现金流负债率 | 11.93% | 80.13% | 18.38% | 3.66% |
| **长期偿债指标** | 资产负债率 | 56.59% | 72.55% | 73.34% | 71.98% |
| 长期资产适合率 | 6.75 | 0.72 | 0.52 | 0.50 |

根据申请人本部财务指标简表（详见上表），其财务指标特征如下：

从盈利性指标、成长性指标来看看，未能体现本项目的实际盈利情况；从营运性指标来看，申请人无应收账款及存货；从偿债指标看，短期偿债指标逐渐下滑，资产负债率先增后降。

6、截至2022年5月10日，申请人对外担保金额为0元，担保系数为0。

7、**收入核实情况**

**账户收入统计表**

单位:万元

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **开户行** | **账号** | **时间段** | **总资金流入** | **月均流入** | **备注** |
| 工行广州新塘支行 | 3602015519200532856 | 2021.07  -2021.12 | 384.66 | 64.11 | 已剔除关联往来 |
| **合计** | | | 384.66 | 64.11 |  |

申请人2021.07-2021.12主要结算账户流水月均流入合计64.11万元，可以覆盖2021年月均营业收入为33.17万元（覆盖率193.28%)。

根据申请人提供的增值税纳税申报表显示，申请人2020年累计营业收入为107.67万元，与财务报表同期营业收入107.67万元一致（覆盖率100%)。另外申请人2021年累计营业收入为485万元，目前2021年度财务报表尚未审计。

**本次贷款还款来源为项目投产运营后的销售收入，具体详见本报告第五部分项目分析。**

**第四部分 贷款用途及合理性分析**

申请人向我行申请3亿元固定资产贷款，用于广州晶正鑫科技园项目建设，项目总投资53853万元，其中申请人自有资本金16156万元，占项目总投30.00%，符合项目资本金比例要求且在总投资预算范围内，贷款用途合理。

**第五部分 项目情况分析**

**一、项目概况**

——项目名称：广州晶正科技园项目

本项目所在区域是粤港澳大湾区承接新一轮生产要素重组、调整优化产业结构的重要载体。本项目分为一期、二期，现一期已竣工并对外出租，共5栋厂房，每栋楼配备载重3000kg货梯一台，载重1050kg客梯2台；楼层高度为：每栋首层6米，二层以上4.5米。一期项目定位为孵化器，包含研发中心、加速器、众创空间、办公区；二期项目定位加速器，主要用于研发、中试、生产加工、办公 （可根据运营情况转换为孵化器） 。

**（一）项目地理位置及周边配套**

1、地理位置：

广州晶正科技园位于广州市增城区永宁街香山大道51号，坐落于广州市增城经济技术开发区核心区内，东至相邻用地，南至相邻厂房，西至新耀北路，北至创业大道。

2、周边配套：

（1）道路：东靠近香山大道，南靠创立路，西临新耀北路，北临创业大道，距离广惠高速入口4公里。

（2）公共交通：园区门口有增城64路公交车经过。

（3）公共服务设施：区域内有华商外语实验小学、宁西街道九如小学、永宁街天誉小学、南香山森林公园、工商银行、广发银行、民生银行、邮局、南方医院等

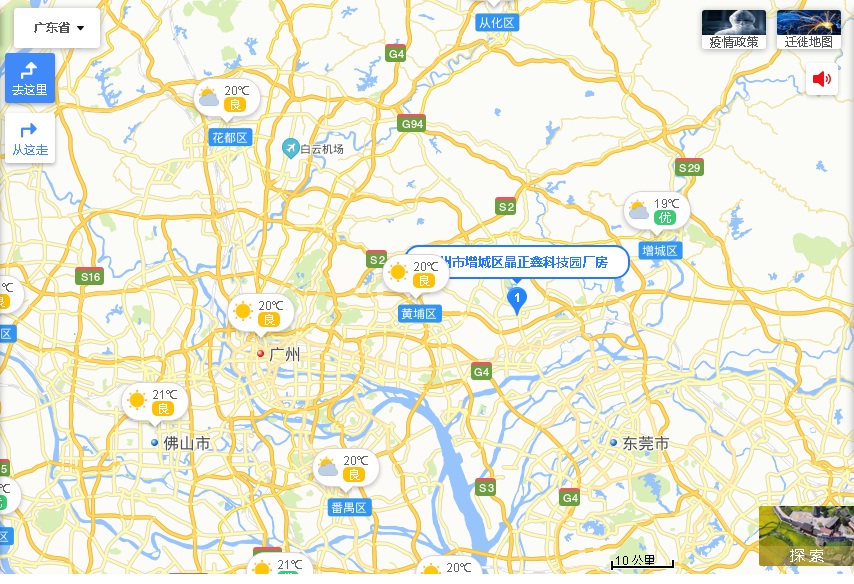
（4）工业氛围：周边有兆凡工业园、永合工业园、永诚工业园等工业园区

（5）商业氛围：附近有新塘万达广场，永旺梦乐城，合生汇等商业体

（6）项目位置图



（7）行政区位图



1. **项目所在地区的人口及经济情况**

本项目所属增城区是广州市市辖区，位于广东省中东部、广州市东部（俗称穗东），东江下游北岸，罗浮山西面；东与惠州市接壤，南与东莞市隔江相望，西与黄埔区毗邻，北与从化区和龙门县接界。面积1616.47平方公里，下辖7个镇6个街道，284个行政村和58个居委会，常住人口126万人。拥有一个国家级经济技术开发区（排名96位），以及全国第五个国家级侨商产业聚集区“侨梦苑”，是全国著名的荔枝之乡、牛仔服装名城、新兴的汽车产业基地和生态旅游示范区。2019年位列全国综合实力百强区第17位、全国投资潜力百强区第30位。

2020年，全区实现地区生产总值1062.64亿元，同比增长5.16%；固定资产投资达1053亿元，连续3年超千亿元；一般公共预算收入108亿元，同比增长2.12%；地方财政收入连续3年超500亿元；本外币存款余额2129亿元，年均增长13.23%；本外币贷款余额1792亿元，年均增长14.42%；五年累计完成税收收入1230亿元，年均增长8.9%

特别是2016年以来，围绕推动高质量发展，突出抓引智引技引资稳投资促发展，成功引进超视堺8K项目、维信诺模组生产线、平安（增城）科技硅谷等400多个产业项目，投资总额超3300亿元，经济社会呈现良好发展势头。

增城区的主要区位优势有如下几方面：

1、区位交通优越。

增城地处粤港澳大湾区核心区域、穗莞深港黄金走廊和广深港澳科技创新走廊的重要节点；拥有广汕铁路、东北货车外绕线、穗深城际轨道、新白广城际轨道，以及广州地铁13号线、21号线等轨道交通，高标准建设广州东部交通枢纽中心（新塘站）、增城南站交通枢纽中心和增城西站交通枢纽中心三大交通枢纽；广惠、广深等7条高、快速公路贯穿全境。30分钟可达广州中心城区，40分钟内坐拥广州、深圳两大空港和黄埔港、新沙港两大海港资源，1小时左右可达粤港澳大湾区主要城市，形成了现代化陆运、海运、空运立体式“大交通”网络。

2、产业基础扎实。

三次产业协调发展，坚持先进制造业和现代服务业“双轮驱动”战略。拥有广本、北汽、穗景客车三家整车生产企业，中汽研华南总部基地、日立汽车系统、福耀玻璃等150多家汽车研发及零部件制造企业，以及五羊本田、豪进等7家年产能300万辆以上的摩托车生产企业。引进了超视堺第10.5代显示器全生态产业园区、维信诺、阿里巴巴、工信部电子五所等一批高新技术和战略性龙头项目。大力发展健康服务业，引进前海人寿广州总医院、龙城国际康复医疗健康中心、合景生命健康中心等项目，加快建设健康服务业产业带。现代农业和生态旅游业快速发展，拥有省级现代农业产业园3个，省级“菜篮子”基地9个，粤港澳大湾区“菜篮子”生产基地26个，各级农业龙头企业89家；“十三五”期间，年平均接待游客2648万人次，实现旅游收入118亿元，同比增长41.67%和123.47%。加快实施创新驱动战略，打造了国家级侨梦苑创新创业平台及富士康科技小镇、珠江国际创业中心等创新创业载体，形成了“大众创新、万众创业”的浓厚氛围。

3、服务设施完善。

人居环境良好，拥有万达广场、永旺梦乐城、合生汇等高端城市综合体，凤凰城酒店、金叶子酒店等星级酒店，以及碧桂园、恒大山水城等大型现代花园式社区。拥有增城广场、图书馆、城市馆等特色文化休闲设施，14所高等院校和中等职业学校，区少年宫、南方医院增城分院（区中心医院）、区颐养院等一批公共服务设施投入使用，引进了黄冈中学广州增城学校、广外附属增城实验学校、前海人寿广州总医院、广州市妇女儿童医疗中心增城院区等优质教育医疗资源，让市民可享受一线城市的优质公共服务。

4、文化底蕴深厚。

历史悠久，建县于东汉建安六年（公元201年)，有1800多年历史，被联合国地名组织列为“千年古县”。位于三江金兰寺，至今四千至七千年前新石器时期的贝丘文化遗址，是广州地区最早有古人群聚居的地方。增城历史悠久，自古人杰地灵，涌现了南宋丞相崔与之、明代三部尚书湛若水等历史文化名人，也是传说中八仙之一何仙姑的故乡。增城荔枝文化源远流长；核雕（广州榄雕）入选国家级非物质文化遗产名录；龙舟文化别具水乡风味；舞貔貅、舞春牛、舞火狗等传统民俗风情浓郁；广州唯一的少数民族聚居区（正果畲族村）民族风情独特；派潭镇、正果镇、黄屋村、坑贝村等特色镇村魅力十足；何仙姑家庙、报德祠、三忠庙、佛爷寺、万寿寺、百花古寺等古寺庙彰显了增城深厚文化底蕴。

1. 自然生态优美。山清水秀，被誉为“珠三角”的翡翠绿洲,孕育出荔枝、丝苗米、迟菜心等“增城十宝”优质农产品，拥有白水寨国家4A级景区和湖心岛等众多景点，以及2.11平方公里水面的荔湖、563公里绿道、395公里生态景观林带、24个森林公园、30多个生态公园。森林覆盖率达53.23%；2020年空气质量达标天数比例保持90%以上，排名全市第一。

**（三）土地来源**

本项目土地来源系实际控制人林其祥、钟启云、朱耀华通过股权收购取得：

1、土地原始取得情况

晶正科技园项目用地位于增城经济开发区香山大道西侧、创业大道南侧，该宗土地于2011年11月29日签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：440183-2011-000045），宗地编号为83102200A15030，总面积63073.41㎡，其中规划建设用地面积为59950㎡，代征防护绿地面积为3123㎡。该宗地已缴清国有土地使用权出让金,缴费情况如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 日期 | 项目 | 金额 |
| 1 | 2011.12.20 | 土地出让价款 | ￥27,130,000.00 |
| 2 | 2011.12.22 | 土地出让契税 | ￥813,900.00 |
|  |  | 合计 | ￥27,943,900.00 |

2、股权转让合同签署情况、价款支付情况

申请人已提供《转让文书》、《卖方成交单据》，文件显示：2018年，广晟科技投资有限公司以1000万美元将其名下为数2500万之晶正鑫光电（香港）股份有限公司普通股转让于福盛科技有限公司。至此，福盛科技有限公司实际控制人林其祥、钟启云、朱耀华正式取得本项目用地。

3、合同特别约定事项及落实情况

——国有建设用地使用权权出让合同：

（1）第十三条第（一）点，本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产（按每亩不低于人民币850万元标准）总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币80418.5万元（按签订《成交确认书》日期即2011年11月11日人民币兑美元汇率中间价6.3317换算，折合美元12700.9万元），投资强度不低于每平方米人民币12749.98元（折合美元2013.67元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（2）第二十条，受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押、首次转让的，应符合本条第（二）项规定的条件：（二）征得出让人的同意，并已按照本合同约定进度投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

（3）第三十一条，受让人造成土地闲置，闲置满1年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费； 土地闲置满两年且未开工建设的出让人有权无偿收回国有建设用地使用权

（4）第三十二条，受让人违反本合同约定，不能在规定时限内完成开工竣工，每天按出让成交价的1‰缴交违约金，持续6个月以上的，出让人有权解除出让合同，收回土地使用权，重新组织出让，地上建筑物所有权一并无偿收归政府所有。

——经申请人反馈，申请人实际控制人于2018年接手本项目，申请人对于2018年以前政府相关部门是否强制执行上述约定并不知情；2018年至今，政府相关部门未对申请人执行上述约定，只口头上催促申请人加快现项目建设。现该项目1-5栋已竣工，6-8栋已完成规划审批，9-10栋正在办理规划报批，整体项目正有序进行。

（四）项目运营情况

1、运营团队

申请人聘请张国坚作为运营总监，由其组建运营团队，职能包括物业出租、物业管理，其个人简历如下：

张国坚，男，籍贯：广东封开，出生年月：1959年6月，身份证号码44011119590625033X，户口所在地以及家庭地址：广州市越秀区淘金北路75号2407室，大专学历，近年来主要从事广州国际生物岛的招商工作，其简历如下：

1978.12——1979.08，陆军42军125师373团特务连副班长、文书

1979.09——1980.08，海军上海外训队学员

1980.09——1984.08，海军水面舰艇学院学员、区队长，海军水面舰艇学院兵器系枪炮专业学习

1984.08——1988.09，海军榆林基地猎潜艇73大队副枪炮长、枪炮长，付艇长，海军广州舰艇学院训练部机关（其间，1988.09授予海军上尉军衔）

1988.10——1990.05，海军广州舰艇学院训练部教务处正连职参谋

1990.06——1992.10，海军广州舰艇学院训练部教务处副营职参谋（其间，1992.09晋升为海军少校）

1992.10——1993.06，海军广州舰艇学院教务部副营职参谋

1993.06——1996.01，海军广州舰艇学院教务部正营职参谋

1996.01——1998.11，海军广州舰艇学院教务部团职函研办主任

（其间，1996.09晋升为海军中校军衔）

1998.11——2000.12，广州开发区兴发实业有限公司办公室副主任、主任

2001.01——2004.12，广州开发区工业发展集团有限公司办公室副主任

2004.12——2006.04，广州开发区工业发展集团有限公司物业管理部副经理

2006.04——2013.03，广州开发区工业发展集团有限公司物业管理部经理、广州香雪公寓董事长

2013.03——2015.05，广州开发区工业发展集团有限公司总经理助理兼广州国际生物岛科技投资开发有限公司董事长（法定代表人）、总经理

2015.05——2016.11，广州开发区工业发展集团有限公司总经理助理兼广州国际生物岛科技投资开发有限公司董事长

2016.11——2016.12，广州开发区工业发展集团有限公司总工程师

2016.12——2017.09，广州开发区工业发展集团有限公司总工程师兼广州市恒祥投资有限公司董事长、法定代表人

2017.09——2019.06，广州高新区投资集团有限公司总工程师兼广州峻和投资有限公司、广州峻森投资有限公司董事长、法定代表人（2019年退休）

2021年至今，任广州晶正鑫光电有限公司招商总监。

**二、项目建设合法性**

**（一）项目审批情况**

目前项目已取得合法文件情况具体如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **文件名** | **编号** | **核发单位** | **核发时间** | **备注** |
| 1 | 关于设立外资企业广州晶正鑫光电有限公司的批复 | 增开函[2011]21号 | 增城经济技术开发区管理委员会 | 2011.08.05 |  |
| 2 | 国有建设用地使用权出让合同 | 440183-2011-000045 | 增城市国土资源和房屋管理局 | 2011.11.29 |  |
| 3 | 不动产权证 | 粤（2016）广州市不动产权证0200592号 | 广州市国土资源和规划委员会 | 2016.01.20 | 坐落：增城经济技术开发区香山大道西侧、创业大道南侧  占地面积：63073.41㎡  该土地证已在输1-5栋厂房的不动产权证时，由相关部门收回。 |
| 4 | 环评批复 | 增开国规建环复[2011]48号 | 增城经济技术开发区国土规划建设环保局 | 2011.11.09 |  |
| 5 | 项目备案证 | 2017-440118-38-03-009881 | 广州市发展和改革委员会 | 2017.10.12 |  |
| 6 | 建设用地规划许可证 | 增规地证【2015】054号 | 增城市城乡规划局 | 2015.05.07 | 用地性质：一类工业用地  用地面积：63073.41㎡  规划建设用地面积：59950㎡  建筑密度≥30%  容积率≥1.0  计算容积率建筑面积≥59950㎡  绿地率≤20%  建筑限高≤36米 |
| 7 | 关于出具广州晶正鑫光电有限公司调整建筑工程设计方案审查意见的复函 | 穗规划资源业务函[2021]15709号 | 广州市规划和自然资源局 | 2021.11.01 | 用地面积：63073.41㎡  可建设用地面积：59950.6㎡  容积率：3.8（以59950.6㎡计算）  建筑密度：35%（以59950.6㎡计算）  绿地率：17.6%（以59950.6㎡计算）  总建筑面积：259121.5㎡，计容面积为227704.5㎡，其中：工业建筑面积195878.5㎡，办公建筑面积31826㎡，；不计容面积为31417㎡，其中：地下车库及设备用房建筑面积30040㎡，架空建筑面积1377㎡，机动车位751个。 |
| 8 | 广州地铁集团关于增城晶正鑫科技园（自编号6栋、7栋、8栋）工程设计方案意见的复函 | 穗铁保护[2021]466号 | 广州地铁集团有限公司 | 2021.12.23 | 地铁集团认为方案可行，须按照政府有关部门的批复意见进行建设 |
|  | 9栋、10栋正在办理报批手续。 | | | |
| 9 | 建设工程规划许可证 | 穗国土规划建证【2018】3853号 | 广州市国土资源和规划委员会 | 2018.09.26 | 广州市增城区晶正鑫科技园工业厂房1#，1幢，地上7层：10457㎡，地下1层：1443㎡ |
| 穗国土规划建证【2017】2786号 | 广州市国土资源和规划委员会 | 2017.08.31 | 广州市增城区晶正鑫科技园工业厂房2#，1幢，地上8层：9681㎡ |
| 穗国土规划建证【2017】2785号 | 广州市国土资源和规划委员会 | 2017.08.31 | 广州市增城区晶正鑫科技园工业厂房3#，1幢，地上8层：11990㎡ |
| 穗国土规划建证【2017】2787号 | 广州市国土资源和规划委员会 | 2017.08.31 | 广州市增城区晶正鑫科技园工业厂房4#，1幢，地上8层：11802㎡ |
| 穗国土规划建证【2017】2784号 | 广州市国土资源和规划委员会 | 2017.08.31 | 广州市增城区晶正鑫科技园工业厂房5#，1幢，地上8层：11665㎡ |
| 穗规划资源建证【2022】142号 | 广州市规划和自然资源局 | 2022.01.13 | 办公、地下室（自编号6栋）1幢，地上10层：8458.81㎡，地下1层：2040.87㎡ |
| 穗规划资源建证【2022】144号 | 广州市增城区国土资源和规划局 | 2022.01.13 | 厂房、连廊、地下室（自编号7栋）1幢，地上9层：23226.47㎡，地下1层：4863.51㎡ |
| 穗规划资源建证【2022】145号 | 广州市规划和自然资源局 | 2022.01.13 | 厂房、地下室（自编号8栋）1幢，地上9层：35295㎡，地下1层，4431.85㎡ |
| 第9、第10栋的建设工程规划许可证暂未办妥。 | | | |
| 10 | 建筑工程施工许可证 | 440183201902010801 | 广州市增城区住房和建设局 | 2019.02.01 | 工程名称：广州市增城区晶正鑫科技园工业厂房1#  规模：地下1层，地上7层，1幢  合同价格：2000万元  勘察单位：广东省东莞地质工程勘察院  设计单位：上海联创设计集团股份有限公司  施工单位：广东大鼎建设工程有限公司  监理单位：广东高宏建设监理有限公司  合同工期：330天 |
| 11 | 440183201805300201 | 广州市增城区住房和建设局 | 2018.05.30 | 工程名称：广州市增城区晶正鑫科技园工业厂房2#、3#、4#、5#  规模：地上8层，4幢  合同价格：7500万元  勘察单位：广东省东莞地质工程勘察院  设计单位：上海联创建筑设计有限公司  施工单位：江苏万象建工集团有限公司  监理单位：广东高宏建设监理有限公司  合同工期：270天 |
| 第6-10栋的施工许可证暂未办妥 | | | |
| 12 | 广东省建筑工程施工合同 | ZCJZX-0000001 | 广东大鼎建设工程有限公司 | 2018.11.20 | 工程名称：广州市增城区晶正鑫科技园工业厂房1#  工程规模：建筑面积约11900㎡，建筑高度43.5米，层数：地上7层地下1层  工期：330天  合同总价：2000万元  合同签订人：朱耀华（即现法定代表人） |
| 广东省建筑工程标准施工合同 | 增建（协）字/2015-09 | 江苏万象建工集团有限公司 | 2015.11.01 | 工程名称：广州市增城区晶正鑫科技园  工程规模：总建约5万㎡（第一期共5栋）  工期：270天  合同总价：7500万元  合同签订人：郑泽民（即原法定代表人） |
| 晶正鑫科技园项目施工合同补充协议 |  | 江苏万象建工集团有限公司 | 2018.10.26 | 厂房1#从合同施工范围内予以取消；  晶正鑫公司一次性补偿承包人延期误工费合计人民币350万元 |
| 申请人暂未签订6-10栋厂房的施工合同 | | | | |
| 13 | 建设工程规划条件核实意见书 | 穗规划资源核实[2020]671号 | 广州市规划和自然资源局 | 2020.04.26 | 厂房1# |
| 穗规划资源核实[2020]673号 | 广州市规划和自然资源局 | 2020.04.26 | 厂房2# |
| 穗规划资源核实[2020]672号 | 广州市规划和自然资源局 | 2020.04.26 | 厂房3# |
| 穗规划资源核实[2020]674号 | 广州市规划和自然资源局 | 2020.04.26 | 厂房4# |
| 穗规划资源核实[2020]675号 | 广州市规划和自然资源局 | 2020.04.26 | 厂房5# |
| 14 | 特殊建筑工程消防验收意见书 | 穗增消验字[2020]第123001号 | 广州市消防支队增城区大队 | 2020.12.30 | 厂房1#的消防验收 |
| 穗增消验字[2020]第061102号 | 广州市增城区住房和城乡建设局 | 2020.06.11 | 厂房2#、3#、4#的消防验收 |
| 穗增消验字[2020]第101603号 | 广州市增城区住房和城乡建设局 | 2020.10.16 | 厂房5#的消防验收 |
| 15 | 广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书 | 穗联验（增）字[2021]077号 |  | 2021.06.02 | 厂房1# |
| 穗联验（增）字[2021]124号 |  | 2021.07.05 | 2#、3#、4#、5# |
| 16 | 不动产权证书 | 粤（2021）广州市不动产权第10093054号 | 广州市规划和自然资源局 | 2021.08.02 | 广州市增城区永宁街香山大道51号1栋，建筑面积：12522.24㎡ |
| 粤（2021）广州市不动产权第10093059号 | 广州市规划和自然资源局 | 2021.08.02 | 广州市增城区永宁街香山大道51号2栋，建筑面积：10835.3㎡ |
| 粤（2021）广州市不动产权第10093101号 | 广州市规划和自然资源局 | 2021.08.02 | 广州市增城区永宁街香山大道51号3栋，建筑面积：12933.48㎡ |
| 粤（2021）广州市不动产权第10093085号 | 广州市规划和自然资源局 | 2021.08.02 | 广州市增城区永宁街香山大道51号4栋，建筑面积：12647.74㎡ |
| 粤（2021）广州市不动产权第10093090号 | 广州市规划和自然资源局 | 2021.08.02 | 广州市增城区永宁街香山大道51号5栋，建筑面积：12195.54㎡ |

注：1-5幢，不动产权证上的建筑面积与建设工程规划许可证、验收文件上的不一致，经申请人反馈，办理不动产权证明明，按实际测量面积计算，超出面积部分补缴城市配套费等即可。

**（二）项目规划指标及建设内容**

1、广州晶正科技园项目总占地面积63073.41㎡，总建筑面积为259121.50㎡，计容面积为227704.50万㎡，容积率3.8。主要建筑指标如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | | **计量单位** | **数量** | **可租面积** | **数据来源** |
| 规划总用地面积 | | 平方米 | 63073.41 |  | 关于出具广州晶正鑫光电有限公司调整建筑工程设计方案审查意见的复函 |
| 规划总建筑面积 | | 平方米 | **259121.5** |  |
| **计算容积率建筑面积** | | **平方米** | **227704.50** | **227704.50** |
| 其中 | 工业建筑面积 | 平方米 | 195878.50 | 195878.50 |
| 办公建筑面积 | 平方米 | 31826 | 31826 |
| **不计算容积率建筑面积** | | **平方米** | **31417** |  |
| 其中 | 地下车库及设备用房建筑面积 | 平方米 | 30040 |  |
| 架空建筑面积 | 平方米 | 1377 |  |
| 机动车位 | | 个 | 751 | 751 |
| 最高层数 | | 层 | 21 |  |
| 总容积率 | | - | 3.8 |  |
| 总建筑密度 | | % | 35% |  |
| 绿地率 | | % | 17.6 |  |

**2、项目主要建设内容为厂房、办公，共10栋独立大楼，具体情况如下：**

**项目具体建设内容表**

**单位：平方米**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目座号** | **建设内容** | **用途** | **工业面积** | **办公面积** | **商业面积** | **其他** | **合计** | **备注** |
| 1# | 地下1层，地上7层 | 地下一层为地下设备用房，首至7层为工业 | 11084.4 | - | - | 1437.84 | 12522.24 | 已竣工并办妥不动产权证书 |
| 2# | 地上8层 | 工业 | 10835.3 | - | - | - | 10835.3 |
| 3# | 地上8层 | 工业 | 12933.48 | - | - | - | 12933.48 |
| 4# | 地上8层 | 工业 | 12647.74 | - | - | - | 12647.74 |
| 5# | 地上8层 | 工业 | 12195.54 | - | - | - | 12195.54 |
| 小计 | | | 61134.3 | | | | |  |
| 6# | 地下1层，地上10层 | 办公、地下室 | - | 8345.67 | - | 2154.01 | 10499.68 | 已办妥建设工程规划许可证 |
| 7# | 地下1层，地上9层 | 厂房、连廊、地下室 | 22854.06 | - | - | 5235.92 | 28089.98 |
| 8# | 地下1层，地上9层 | 厂房、地下室 | 35063.39 | - | - | 4663.98 | 39727.37 |
| 小计 | | | 78317.03 | | | | |  |
| 9#、10# | 小计 | | 119670.17 | | | | | 暂未办妥规划 |
| 合计 | | | 259121.50 | | | | |  |

**注：2.1、6-8栋详情：**

单位 ：平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 建筑内容 | 总建筑面积 | 计容面积 | | | 不计容面积 | | | |
| 办公 | 工业等 | 其他 | 地下车库 | 地下设备用房 | 屋顶梯屋及电梯机房 | 首层架空 |
| 6# | 地下1层，地上10层 | 10499.68 | 8345.67 | - | - | 1858.72 | 182.15 | 113.14 | - |
| 7# | 地下1层，地上9层 | 28089.98 | - | 22854.06 | 20.47 | 4609.04 | 254.47 | 137.2 | 214.74 |
| 8# | 地下1层，地上9层 | 39727.37 | - | 35063.39 | 45.21 | 4232.34 | 199.51 | 186.92 | - |
|  | 合计 | 78317.03 | 8345.67 | 57917.45 | 65.68 | 10700.1 | 636.13 | 437.26 | 214.74 |

**2.2、9-10栋详情：**

——进度：目前正在与地铁公司沟通设计方案；

——第9、10栋暂未办妥规划报批，暂无具体数据。根据申请人反馈，建筑面积约12万平方米，计容面积约10万平方米，不计容面积约2万平方米（地下建2层车库），地上大概规划如下：

（1）第9栋，地上21层，每层约3300平方米，合计约7万平方米，其中第1层层高6.5米，第2-3层层高5.5米，第4-21层层高4.5米，其中层高大于4.5米的建筑面积按实测面积的2倍计算。

（2）第10栋，地上16层，每层约1630平方米，合计约2.6万平方米，其中第1层层高6.5米，第2-3层层高5.5米，第4-16层层高4.5米，其中层高大于4.5米的建筑面积按实测面积的2倍计算。

（3）连廊（9栋与10栋之间），约0.57万平方米。

目前，规划设计如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建筑编号 | 建筑高度（米） | 计容面积  （平方米） | 不计容面积 | | | 建筑面积  （平方米） | 建筑层数（层） |
| 天面梯屋、电梯机房  （平方米） | 架空层面积  （平方米） | 地下车库面积  （平方米） |
| 9# | 94.3 | 78040.43 | 208.00 | 2013.83 | 7077.71 | 87339.97 | 21 |
| 10# | 76.3 | 22453.23 | 208.00 |  | 9669.00 | 32330.23 | 16 |
| 总计 |  | 100493.66 | 416 | 2013.83 | 16746.71 | 119670.2 |  |

**3、项目效果图如下**

****

****

**三、项目建设进度**

**项目实施进度计划横道图**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 时间  阶段 | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | | 2024 | |
| 1-6月 | 7-12月 | 1-6月 | 7-12月 | 1-6月 | 7-12月 | 1-6月 | 7-12月 | 1-6月 | 7-12月 | 1-6月 | 7-12月 |
| 前期工作 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 基坑 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 土建工程 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 安装工程 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 竣工验收 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 房屋出租 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

本项目一期（即1-5#）已竣工并出租，其中1#的勘察单位：广东省东莞地质工程勘察院、设计单位：上海联创设计集团股份有限公司、施工单位：广东大鼎建设工程有限公司、监理单位：广东高宏建设监理有限公司；2#、3#、4#、5#的勘察单位：广东省东莞地质工程勘察院、设计单位：上海联创建筑设计有限公司、施工单位：江苏万象建工集团有限公司、监理单位：广东高宏建设监理有限公司；6-10#的设计单位：华诚博远工程技术集团有限公司、监理单位：广州创源汇美工程建设贤惠有限公司，其他待定。上述单位均非申请人关联企业。

根据申请人提供的晶正科技园投资建设方案以及申请人目前实际情况显示，本项目二期正处于前期准备工作，其中厂房6#、7#、8#已办妥建设工程规划许可证，预计2022年中旬取得施工许可证后立即开工建设，2023年初完工验收并开始招商租赁；根据6-8#的出租情况，逐步推进9-10#项目建设，预计2022年完成规划报批，2023年初开始施工，2024年年中完工验收并招商出租。

现场照片如下：



**四、项目投资估算及资金筹措情况**

**（一）项目投资估算**

项目总投资约53853万元，总建筑面积259121.5平米，按总建筑面积计单位成本为2078.28元/平方米，按计容面积计单位成本为2365.02元/平方米。

**项目投资估算表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 总额  （万元） | 总建单方  （元/㎡） | 占总投资比例 | 备注（测算依据） |
| 一 | 土地成本 | 2794.39 | 107.84 | 5.19% |  |
| 1 | 土地出让价款 | 2713 | 104.70 | 5.04% | 国有建设用地使用权出让合同 |
| 2 | 土地出让契税 | 81.39 | 3.14 | 0.15% | 契税完税证 |
| 二 | 一期费用 | 11548.19 | 445.67 | 21.44% |  |
| 1 | 厂房1栋 | 2000 | 77.18 | 3.71% |  |
| 2 | 厂房2栋 | 7850 | 302.95 | 14.58% | 工程延误费350万元 |
| 3 | 零星工程 | 1698.19 | 65.54 | 3.15% |  |
| 三 | 二期费用 | 36750 | 1418.25 | 68.24% |  |
| 1 | 前期费用 | 2000 | 77.18 | 3.71% | 晶正鑫科技园投资回报方案 |
| 2 | 基础设施及配套设施建设费用 | 3000 | 115.78 | 5.57% | 晶正鑫科技园投资回报方案 |
| 3 | 建安费用（含电梯/通风/消防器材安装购置等） | 30000 | 1157.76 | 55.71% | 晶正鑫科技园投资回报方案 |
|  | 小计 | 35000 | 1350.72 | 64.99% |  |
| 4 | 不可预见 | 1750 | 67.54 | 3.25% | 按上述小计金额的5%计算 |
| 四 | 财务费用 | 2760 | 106.51 | 5.13% | 为二期宽限期2年的利息支出，假设：建设期财务费用按贷款金额3亿，宽限期2年，利率4.6%测算 |
|  | 合计 | 53853 | 2078.28 | 100.00% |  |

**（二）资金筹措**

1、项目建设资金来源包括申请人自有资金、实际控制人借款和金融机构融资三部分，具体情况详见下表：

单位：万元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 资金来源 | 金额 | 占比 | 已投入 | 备注 |
| 自有资金 | 16156 | 30.00% | 5308 | 实收资本5308万元 |
| 实控人借款 | 7697 | 14.29% | 10610 | 实控人转账凭证合计10610万元 |
| 金融机构融资 | 30000 | 55.71% | - |  |
| 合计 | 53853 | 100.00% | 12154.58 |  |

2、申请人提供了土地款、工程款等的缴款凭证及账单流水，已支付金额合计12154.58万元，具体统计情况如下表所示：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 类型 | 内容 | 日期 | 已投入资金（万元） | 收款人 | 凭证 |
| 1 | 土地成本 | 土地款 | 2011-12-22 | 2713 | 增城市（现广州市增城区）财政 | 广东省政府性基金（资金）通用票据 |
| 契税 | 2011-12-20 | 81.39 | 契税完税证 |
| 2 | 一期1栋 | 混凝土 | 2019-5-28 | 82.42 | 广州汇兴混凝土有限公司 | 转账凭证 |
| 2019-9-24 | 100 |
| 2019-12-3 | 40 |
| 2020-1-3 | 30 |
| 设备 | 2019-5-28 | 131 | 广州四野工程机械租赁有限公司 |
| 2019-9-24 | 69 |
| 工程款 | 2019-9-27 | 120 | 广东中旗建设工程有限公司 |
| 2019-11-6 | 120 |
| 2020-1-3 | 70 |
| 2020-4-17 | 37.58 |
| 2020-12-31 | 37 |
| 2022-1-30 | 53 |
| 工人工资 | 2019-5-29 | 80 | 广东大鼎建设工程有限公司工人工资专户 |
| 2019-9-18 | 100 |
| 2019-10-9 | 50 |
| 2019-11-12 | 60 |
| 2020-1-6 | 40 |
| 2020-4-17 | 20 |
| 3 | 一期2-5栋 | 工程款 | 2019-1-21 | 300 | 江苏万象建工集团有限公司 | 转账凭证 |
| 2019-1-21 | 500 |
| 2019-1-25 | 400 |
| 2019-1-25 | 500 |
| 2019-1-29 | 500 |
| 2019-1-29 | 300 |
| 2019-5-15 | 350 |
| 2019-7-19 | 200 |
| 2019-7-25 | 200 |
| 2019-7-29 | 200 |
| 2019-7-31 | 200 |
| 2019-8-1 | 200 |
| 2019-8-8 | 300 |
| 2019-10-15 | 200 |
| 2019-10-22 | 200 |
| 2019-10-30 | 136 |
| 2019-12-3 | 150 |
| 2019-12-5 | 150 |
| 2019-12-5 | 136 |
| 2020-1-17 | 400 |
| 2020-1-21 | 280 |
| 2020-1-22 | 270 |
| 2020-3-31 | 50 |
| 2021-2-10 | 300 |
| 4 | 零星工程 | 瓷砖 | 2019/7/16 | 26.52 | 珠海市斗门区旭日陶瓷有限公司 | 转账凭证 |
| 2019/9/11 | 28.78 |
| 2019/10/8 | 31.42 |
| 2019/10/30 | 13.50 |
| 2019/12/3 | 8.90 |
| 2020/1/2 | 6.91 |
| 变配电工程 | 2019/5/28 | 64.76 | 广州市金志电气科技发展有限公司 |
| 2020/3/23 | 127.92 |
| 2020/4/14 | 43.18 |
| 2020/4/14 | 5.00 |
| 门窗 | 2019/7/5 | 50.00 | 广东辉腾建筑集团有限公司 |
| 2019/7/9 | 60.00 |
| 2019/9/23 | 49.00 |
| 2019/11/19 | 70.00 |
| 2019/12/3 | 59.00 |
| 2020/1/16 | 37.00 |
| 2020/1/17 | 91.00 |
| 2020/9/27 | 24.68 |
| 2020/9/27 | 89.79 |
| 消防系统安装工程 | 2019/7/15 | 100.00 | 广东齐创建设有限公司增城第一分公司 |
| 2019/8/21 | 30.00 |
| 2019/8/27 | 40.00 |
| 2019/11/6 | 90.00 |
| 2020/1/8 | 85.00 |
| 2020/5/12 | 30.00 |
| 2020/7/2 | 30.00 |
| 2020/12/22 | 31.22 |
| 2020/12/30 | 35.85 |
| 2021/1/26 | 30.00 |
| 2021/1/26 | 33.75 |
| 2020/1/16 | 200.00 |
| 2021/2/5 | 75.00 |
| 合计 | | | | 12154.58 |  |  |

——流水勾对情况：

3、已投入资金来源包括自有资金、实际控制人及并联公司借款。其中：

3.1、自有资金来源于实收资本5308万元，根据2020年12月审计报告，股本为5308万元，该报表已经审计。

3.2、实际控制人及并联公司已提供转账凭证，合计10610万元

4、后续自有资金来源及落实情况为实际控制人林其祥、钟启云、朱耀华追加投入，其实力情况详见保证人分析

**五、项目收益分析**

**（一）项目租赁价格预测及周边市场环境**

1、富士康科技小镇位于增城区朱村街，距离园区20KM。是依托富士康产业链打造的科技研发产业园，重点发展超高清8K电视、智能手机、智能办公、智能家居及新能源汽车等产业。首期产业用地10.8万平方米，产业楼建筑面积28万平方米，分为企业总部楼和高层产业大楼产品。目前高层产业大楼租金均价50元/平方米，管理费10元/平方米/月。

2、珠江国际中心（合生汇），地处广州市增城区新塘镇瑶田村，距离园区4.9KM，是珠江投资集团打造的“珠江智慧产业小镇”的首期启动项目，项目占地面积513.6亩，总建筑面积91.9万平方米，总投资额超过50亿元，将建设成集总部经济、科技、商贸、新业态、中小微企业孵化、企业上市培育等为一体的综合性产业园区。入驻价格：产品类型为独栋、乙级写字楼（工业用地）均价租金35-40元/平方米/月，交付标准毛坯层数20层，容积率4.0，绿化率20%。

3、宝盛国际科技园（宝盛国际价值创新产业基地），位于广州市增城区新塘镇创新大道16号，距离园区2.8KM，项目总规划建筑面积70万平方米，总投资30亿元，项目配套项目规划集国际总部中心、双创中心、大数据供应链中心、华侨创新中心、研发中心、政务服务中心、智能制造区、科技创新区、产业加速区、公共服务区十大功能。入驻价格：项目目前有两栋高层已封顶，并于2020年对外出租，独栋写字楼处于规划阶段。产品类型：乙级写字楼、独栋（工业），均价租金50元/平方米/月（高层）；交付标准为毛坯，面积段1600平方米（主要以整层出租），物业管理费6-8元/平方米/月。层数为22层，层高为4.2m。容积率3.0，绿化率30%。

**（二）收入预测**

本项目主要产品为厂房，虽然申请人把园区整体委托名城置业公司管理及出租，但申请人与名城置业公司为关联公司，其实际控制人均为林其祥、钟启云、朱耀华，因此以下测算按其实际出租情况进行核实，收入预测具体如下：

1、园区第1-5栋于2020年开始用于出租，截至2022年3月初已出租面积为43892.55平方米，出租率为71.80%，租金收入为129万元/月，管理费收入为12.27万元/月。预计2022年末出租率达90%，租金收入约161.18万元/月（按30元/月/平方米计算），管理费收入约15.04万元/月（按2.8元/月/平方米计算）。

2、园区第6-8栋目前已办妥建筑工程规划许可证，将于2022年4月开工，计划2023年初对外出租，可出租面积（计容面积）为66328.8平方米，预计2023年出租率达30%，2024年出租率达60%，2025年出租率达90%。

3、园区第9-10栋目前未申办工程规划，预计2023年初开工，2024年对外出租，可出租面积（计容面积）为101679.24平方米，预计2024年出租率为30%，2025年出租率为60%，2026年出租率为90%。

——经测算，申请人在贷款期间内，租金收入估算合计66605万元，具体如下：

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 第9年 | 第10年 | 合计 |
| 1-5栋 | 1934 | 1934 | 1934 | 2128 | 2128 | 2128 | 2340 | 2340 | 2340 | 2574 | 21781 |
| 6-8栋 | 0 | 716 | 1433 | 2149 | 2364 | 2364 | 2364 | 2600 | 2600 | 2600 | 19191 |
| 9-10栋 | 0 | 0 | 1098 | 2196 | 3294 | 3624 | 3624 | 3624 | 3986 | 3986 | 25433 |
| 合计 | 1934 | 2651 | 4465 | 6473 | 7786 | 8115 | 8328 | 8565 | 8927 | 9161 | 66405 |

注：（1）第1年租金按30元/月/平方米计算；（2）租金每3年递增10%。

——经测算，申请人在贷款期间内，管理费收入估算合计6198万元，具体如下：

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 第9年 | 第10年 | 合计 |
| 1-5栋 | 181 | 181 | 181 | 199 | 199 | 199 | 218 | 218 | 218 | 240 | 2033 |
| 6-8栋 | 0 | 67 | 134 | 201 | 221 | 221 | 221 | 243 | 243 | 243 | 1791 |
| 9-10栋 | 0 | 0 | 102 | 205 | 307 | 338 | 338 | 338 | 372 | 372 | 2374 |
| 合计 | 181 | 247 | 417 | 604 | 727 | 757 | 777 | 799 | 833 | 855 | 6198 |

注：（1）第1年管理费按2.8元/月/平方米计算；（2）管理费每3年递增10%。

**（三）贷款利息计算**

**假定贷款年利率按4.6%计算，贷款金额3亿元，其还款计划如下：**

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 第9年 | 第10年 | 合计 |
| 还本比例 | 0% | 0% | 10% | 10% | 12% | 12% | 14% | 14% | 14% | 14% | 100% |
| 还款金额 | 0 | 0 | 3000 | 3000 | 3600 | 3600 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 30000 |
| 利息 | 1380 | 1380 | 1380 | 1242 | 1104 | 938 | 773 | 580 | 386 | 193 | 9356 |
| 本息合计 | 1380 | 1380 | 4380 | 4242 | 4704 | 4538 | 4973 | 4780 | 4586 | 4393 | 39356 |

**（四）现金流测算分析**

**现金流测算表**

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 科目 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 合计 |
| 1.现金流入小计 | 2115 | 2898 | 4882 | 7077 | 8513 | 8872 | 9105 | 9364 | 9760 | 10016 | 72602 |
| (1)租金收入 | 1934 | 2651 | 4465 | 6473 | 7786 | 8115 | 8328 | 8565 | 8927 | 9161 | 66405 |
| (2)管理费收入 | 181 | 247 | 417 | 604 | 727 | 757 | 777 | 799 | 833 | 855 | 6197 |
| 2、现金流出小计 | 1874 | 2056 | 5519 | 5893 | 6690 | 6609 | 7097 | 6965 | 6864 | 6730 | 56297 |
| (1)维护成本 | 106 | 145 | 244 | 354 | 426 | 444 | 455 | 468 | 488 | 501 | 3630 |
| (2)营业税金及附加 | 113 | 155 | 260 | 377 | 454 | 473 | 486 | 499 | 521 | 534 | 3872 |
| (3)土地增值税 | 169 | 232 | 391 | 566 | 681 | 710 | 728 | 749 | 781 | 801 | 5808 |
| (4)管理费用 | 63 | 87 | 146 | 212 | 255 | 266 | 273 | 281 | 293 | 300 | 2178 |
| (5)销售费用 | 42 | 58 | 98 | 142 | 170 | 177 | 182 | 187 | 195 | 200 | 1452 |
| (6)偿还贷款本金 | 0 | 0 | 3000 | 3000 | 3600 | 3600 | 4200 | 4200 | 4200 | 4200 | 30000 |
| (7)偿还贷款利息 | 1380 | 1380 | 1380 | 1242 | 1104 | 938 | 773 | 580 | 386 | 193 | 9356 |
| 3、结余 | 242 | 842 | -637 | 1184 | 1823 | 2263 | 2008 | 2399 | 2896 | 3286 | 16305 |
| 4、所得税 | 60 | 210 | 0 | 296 | 456 | 566 | 502 | 600 | 724 | 821 | 4236 |
| 5、净现金流 | 181 | 631 | -637 | 888 | 1367 | 1698 | 1506 | 1800 | 2172 | 2464 | 12070 |
| 6、累计净现金流 | 181 | 812 | 175 | 1063 | 2430 | 4128 | 5633 | 7433 | 9605 | 12070 |  |

**注：**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 测算公式 |
| 1 | 营业税金及附加 | 营业税金及附加=[销售收入/（1+5%）\*5%]\*(1+12%) |
| 2 | 维护成本 | 按营业收入的5%测算 |
| 3 | 土地增值税 | 按照销售收入8％核算 |
| 4 | 财务费用 | 为还款期的利息合计，利率按5年期LPR执行，即4.6%， |
| 5 | 管理费用 | 按营业收入的3%测算 |
| 6 | 销售费用 | 按营业收入的2%测算 |
| 7 | 所得税 | 按照利润总额的25%测算 |

（五）盈亏平衡及敏感性分析

经测算，若项目按预定价格出租，当出租率达到54.21%时，可覆盖我行贷款本息；当项目出租率达到74.18%时，可实现盈亏平衡。

若项目租金下降10%时，当出租率达到60.23%时，可覆盖我行贷款本息；当出租率达到82.42%时，方可实现盈亏平衡。

盈亏平衡及敏感性分析表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 预期定价的  出租率 | 售价下降10%的  出租率 |
| 盈亏平衡点  （项目总投53853万元） | 74.18% | 82.42% |
| 覆盖我行贷款本息  （贷款本息合计39356万元） | 54.21% | 60.23% |

**六、项目市场评估**

**（一）目标客户群**

项目板块位于广州市增城区增城经济技术开发区核心区板块，申请人为响应《广东省战略性新兴产业发展“十二五”规划》号召，借助粤港澳大湾区现代产业大融合辐射带动作用，以增城开发区规划建设的契机，依托增城优越区位优势和生态环境规划建设战略性新兴产业发展集聚区，广州晶正鑫科技园主要目标客户群及招租渠道如下：

1、通知印发宣传单、联动周边中介公司、网上招租平台进行招租；

2、围绕张国坚团队的从业经历以及人脉资源推动项目出租，重点联动当地招商部门、增城国家经济开发区招商局、生物岛招商部门等；

3、围绕申请人三位实控人的人脉资源，以“走出去、请进来”的方式，推广本项目宣传；

4、项目位于广州市增城国家经济技术开发区（核心区），区域内工业气氛相对浓郁，周边园区相对老化且交通不便，近年来受二房东影响，租金涨幅较大，本项目以全新的设厂办公环境，同等租金的条件下，具有一定的竞争力；

5、项目临近黄埔区，目前黄埔区面临大范围有序改造，将有一定的企业向外搬迁；

6、项目位于广州市增城区南部，离天河30公里、白云机场30公里、毗邻交通枢纽新塘站5公里，广园快速新塘立交直线距离约4公里，离中新新大道2.5公里，离济广高速香山立交3公里，离新塘汽车客运站3.5公里，而周边城市（如深圳、东莞）以及本市其他区域的租金相对较高，本项目从交通上、价格上均具有一定的竞争力。

另外，针对上述客群，申请人搭建公共服务平台，为入驻企业提供会展交流、金融投资、成果展示、成果转化、孵化培育等全方面“管家式”服务。

**（二）项目SWOT分析**

1、项目优势分析（S）

（1）产业基础：项目地处增城经济技术开区核心区，已形成强大的产业规模，同时是广州及增城产业升级、产业集群发展的重点区域。

（2）区域交通路网：位于珠三角核心，城市道路、城际高速路网发达、成熟，融入大湾区主要城市 2 小时交通圈；区域内有地铁13号线、穗深城际铁路，大大提升项目商务、办公、生活等通勤效率与质量；项目直接临区域主干道——香山大道，通过香山大道可以快速、便捷地接驳城市内部交通及高速路网。

（3）配套氛围：随着广州城市东进战略，项目所在区域与广州主城区无缝对接，城市配套不断完善。同时，项目所在区域是增城区产城融合发展的核心区域，区域内行政服务、居住生活商业配套、医院、学校、交通以及商务办公等配套不断成熟。

（4）本园区一期5栋建筑竣工，目前出租情况已达预期.

2、项目劣势分析（W）

（1）区域功能正处于转型之中，目前的商务办公氛围还不成熟。

（2）现时公共交通系统较缺乏，数量不多，只有公交车增城64路经过（未来规划开通地铁线路），依赖公共交通的出行便利度低。

（3）项目四周缺乏商业氛围。

（4）增城的科研软实力以及科技产业基础较为薄弱。

3、项目机会分析（O）

（1）战略发展背景：在粤港澳大湾区发展背景，增城经开区是大湾区“广-深-港- 澳”科技创新走廊重要节点之一。

（2）产业转型升级，科创产业迎来新机，科技园区的载体以及服务可满足这部分需求。

（3）拥有价格成本优势，租金与周边行政区域相对较低。

4、项目威胁分析（T）

（1）政府鼓励盘活存量工业用地，且将集中在昔日的产业园区/厂区，因此片区未来供应量将加大，竞争趋于激烈。

（2）消化周期长，资金回笼慢：类产业地产项目（工业用地写字楼、商业用地写字楼、工业园区）消化周期长，价格上涨缺乏支撑，资金回笼慢。

（3）目前政府鼓励大众创业，放宽企业办公地点的要求，有部份公司选择在公寓、民居办公，分流了部份客源。

**（三）项目所在地限售限购限贷政策分析**

本项目为厂房，不限购，不限贷。

**（四）市场分析**

1、项目所在地产业园区整体市场情况

（1）跟随增城经济技术开发区“一区多园”产业规划布局

增城产业规划为 4 大组团：增城经济技术开发区先进制造业核心组团、中心城区现代服务业和高科技产业组团、朱村-中新科教研发产业综合组团、北部生态产业/旅游发展组团。

增城经济技术开发区按照“一区多园”战略，沿增城主要产业发展轴线布局，重点打造核心区、东区高新科技园、石滩研发创意产业园、广州国际汽车零部件产业基地(增城园区)、节能环保装备园、朱村高新技术产业园、广州大数据产业园、中新创新产业园、永宁智能家居产业园等产业集聚区。

目前增城经济技术开发区经过近 20年的发展，已经形成雄厚的产业规模。其中大型优质项目 60 多个，包括有亿元以上产值企业 22 家，10 亿元以上企业 6 家，百亿元以上企业 2 家，初步形成汽车及新能源汽车产业集群、高端装备制造业产业集群、战略性新兴产业集群等多个高端产业集群。本项目则位于其中的增城经开区先进制造业核心组团，主要集聚了汽车以及零配件产业、装备制造业、节能环保产业、电子商务、物联网产业及创意文化产业，逐步形成高新科技聚集区。增城两大千亿级产业集群也在其中：广州国际汽车零部件产业基地增城园区、富士康第 10.5 代显示器全生态产业园。

（2）传统产业园开发向产城融向升级，新型产业项目刚起步

目前项目所在经济技术开发区核心区的已有项目的开发，以传统工厂、产业园区开发为主，主体是企业自用的工厂、办公，较少投入市场交易的产业地产物业开发。

近年，随着产业升级，增城经济技术开发区的产业项目开发逐步向研发、孵化、办公、产业服务等融合的产城一体的产业小镇模式升级。传统工厂物业越来越少，产业办公、研发孵化器等新型产业物业开发以及配套的产业服务物业，如人才公寓、配套商业以及住宅开发等逐步发展和兴起，促进区域产业物业市场的转变。

据不完全统计，目前项目5公里范围内分布约近40个产业项目或园区，集中3公里范围内约20个，以发展科技产业为主的8个：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 园区名称 | 位置 | 距离本项目公里数 |
| 新加坡维布络安舍集团个人护理用品生产基地 | 创强路与新耀北路交叉口南 150米（在建） | 1 |
| 博济科技园 | 创立路与香山大道交叉口西约140米 | 1 |
| 智通智能创新科技园 | 经济开发区新耀北路33号 | 1.8 |
| 广州东部汽车产业制造基地 | 香山大道20号 | 2.4 |
| 粤水电科技创新中心 | 新塘镇塘美村（在建） | 2.6 |
| 骏德葡萄酒文化产业孵化园项目 | 新塘镇塘美村（在建） | 2.7 |
| 永诚工业园 | 水口一街18号 | 2.7 |
| 侨梦苑创新中心 （增城经开区管委会） | 香山大道2 号 | 3.4 |
| 民营工业园 | 民营西一路与荔新大道交叉路口往东约 50米 | 3.8 |
| 奥航科技产业园 | 荔新大道与上邵大道交叉路口往东北约 100米 | 3.9 |
| 章陂工业街 | 章陂工业大道 | 4.1 |
| 卓高科技企业孵化器 | 新祥路与荔新大道交叉路口北侧 | 4.2 |
| 宝盛国际创新中心 | 创新大道16号 | 4.4 |
| 天勤高新科技产业业园 | 民营大道西7号 | 4.6 |
| 侨梦苑梦工厂 | 金融大道与民营大道西交叉路口西北侧(福耀玻璃公司） | 4.7 |
| 侨梦苑国际众创空间 | 长风国际2栋 | 4.8 |
| 兆凡工业园 | 邵白路5号 | 4.9 |
| 广州中小微企业金融服务区 | 荔新十二路96号16栋 | 5 |
| 平安科技硅谷产业园 | 创誉路76号 | 5 |
| 中铭产业园 | 富岭路2号 | 5.3 |
| 珠江国际创业中心（珠江国际智能科技产业园） | 创想路8号（在建） | 5.4 |
| 港昌集团中心 | 金融大道 | 5.4 |
| 塘美村富岭工业区 | 塘溪路 | 5.6 |
| 广英科技孵化园 | 新塘白石村（在建） | 6.7 |
| 新围工业区 | 新围新章路5号 | 6.9 |
| 广百骏盈现代物流园 | 沙宁璐附近 | 7 |
| 白斗工业区 | 环城路416号 | 7 |

2、项目周边办公物业（含公寓和写字楼）市场情况

据了解，周边新建成产业园的出租情况如下：

（1）平安科技硅谷产业园，现一期开发完成，厂房租金约35元/月/㎡、出租率约70%，独栋办公楼租金约65元/月/㎡、出租率为100%，高层办公楼租金约45元/月/㎡、出租率约60%；

（2）宝盛国际创新中心，现一期开发完成，一楼租金约350元/月/㎡、出租率约80%，二楼及以上办公楼租金约80元/月/㎡、出租率约50%；

（3）港昌集团中心，已全部建成并出租，一楼租金约350元/月/㎡、出租率约60%，二楼及以上办公楼租金约60元/月/㎡、出租率约80%。

（4）克尔瑞的监测统计数据显示：2015-2019年5年间广州500㎡以上办公物业累计供应813套、59.68 万㎡；累计成交789 套、62.61万㎡。年均成交约158套、12.5万㎡。5年间各年度500㎡以上一手办公物业的供求关系各有起伏，但5年内的总体供求比达0.95，基本供求平稳。 价格方面，近年价格有所回落。2015-2016年广州500㎡以上一手办公物业的成交均价在23300-24000元/㎡左右；2017年以来成交均价均在20000 元/㎡以下，其中，2018年供应大，成交均价跌破18000元/㎡，2019年均价回升至19153元/㎡。

**第六部分 担保分析**

**本次贷款担保方式为**房产抵押及项目后续在建工程抵押+法人连带责任保证+自然人连带责任保证+租金收益权质押**。**

**一、抵押担保**

（一）房产抵押

本次贷款由申请人提供其名下位于广州市增城区永宁街香山大道51号1栋等共5栋厂房作为抵押。建筑面积合计61134.3平方米，性质为厂房，经广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司评估（评估时点：2021.12.17），评估总值30024万元，抵押率99.9%，具体情况如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 权属人 | | 广州晶正鑫光电有限公司 |
| 地址 | | 1、广州市增城区永宁街香山大道51号1栋；  2、广州市增城区永宁街香山大道51号2栋；  3、广州市增城区永宁街香山大道51号3栋；  4、广州市增城区永宁街香山大道51号4栋；  5、广州市增城区永宁街香山大道51号5栋。 |
| 规划用途 | | 1、土地：工业用地/房屋：地下一层为地下设备用房，首至七层为工业；  2-5、土地：工业用地/房屋：工业。 |
| 房屋所有权取得方式 | | 土地：出让/房屋：自建房 |
| 登记时间 | | 2021.08.02 |
| 产权证 | | 1、粤（2021）广州市不动产权第10093054号  2、粤（2021）广州市不动产权第10093059号  3、粤（2021）广州市不动产权第10093101号  4、粤（2021）广州市不动产权第10093085号  5、粤（2021）广州市不动产权第10093090号 |
| 建筑面积（㎡） | | 1、12,522.24  2、10,835.30  3、12,933.48  4、12,647.74  5、12,195.54  合计：61134.30 |
| 土地共用面积（㎡） | | 63073.41  （2011.11.29至2061.11.28止） |
| 总层数 | | 均为8层，其中1栋为-1到7层，2-5栋为1到8层 |
| 所在层 | | 整栋 |
| 利用现状 | | 部分已对外出租，部分为毛坯招商 |
| 评估单价（万元/㎡） | | 0.49112 |
| 评估市值（万元） | | 30024.27（市值抵押率99.92%） |
| 评估净值（万元） | | 26643.93（净值抵押率112.60%） |
| 现场勘查情况 | 经现场勘查并结合广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司现场评估，抵押物宗地内外已达“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯），宗地内土地已平整，所在区域以平原地形为主，地上已建有建筑物，分别为位于广州市增城区永宁街香山大道51号1-5栋工业厂房，东至相邻用地，南至相邻厂房，西至新耀北路，北至创业大道。抵押物为钢筋混凝土结构，电梯楼，水电、消防、通讯等设施齐全，楼宇外墙贴外墙砖，未出租部分为毛坯装修，已出租部分为精装修（租户自行装修），内墙及天花刷乳胶漆，地面为水磨地面，安装铝合金窗，空间布局合理，满足研发、生产及商业办公功能，建筑物也与周边建筑物相互配合，为正常建设，维护及保养状况较好，整体建筑物实物状况较优  目前工业园共5栋标准厂房，约建于2020年，均为只租不售，毛坯（租户自行装修），5栋厂房中，一栋作综合厂房整栋出租，其余两栋作商业办公，两栋作工业生产（高新技术产业），其中首层分租作商铺使用。 | |
| 综合变现能力 | 经广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司评估，并出具编号为业评初字[2021]第0700号的房地产估价答复书，认为本次估价对象变现能力较好。 | |
| 位置图 | 图片11 | |

**抵押物出租情况详见下文。**

（二）后续在建工程

为本项目后续建设的在建工程。

**二、法人保证人（广州名城置业有限公司）**

**保证人基本面情况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **公司名称** | 广州名城置业有限公司 | | | **法定代表人** | | | 钟启云 | | | | |
| **注册地址** | 广州市增城区永宁街香山大道51号3号楼801室 | | | | | | | | | | |
| **实际办公地址** | 广州市增城区永宁街香山大道51号3号楼801室 | | | | | | | | | | |
| **成立日期** | 2018年04月23日 | **注册资本** | | 100万人民币 | | **实收资本** | | | | 100万 | |
| **基本户开户行** | 东莞银行广州增城支行 | **公司类型** | | 其他有限责任 | | **所属行业** | | | 房地产业 | | |
| **注册经营范围** | 非居住房地产租赁;住房租赁;物业管理;以自有资金从事投资活动;园区管理服务;居民日常生活服务;停车场服务;项目策划与公关服务;企业管理咨询;物业服务评估;企业形象策划;咨询策划服务;财务咨询;餐饮管理;会议及展览服务;图书出租;音像制品出租;报纸出租;期刊出租;电子出版物出租;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;体育用品设备出租;文化用品设备出租;人工智能公共服务平台技术咨询服务;信息技术咨询服务;办公设备租赁服务;机械设备租赁;专业保洁、清洗、消毒服务;洗车服务;建筑物清洁服务;礼仪服务;物联网应用服务;餐饮器具集中消毒服务;人工智能双创服务平台;大数据服务;信息系统集成服务;数据处理和存储支持服务;文化场馆管理服务;仓储设备租赁服务;科技中介服务;外卖递送服务;普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）;数据处理服务;3D打印服务;创业空间服务;知识产权服务;科普宣传服务;计算机及通讯设备租赁;商标代理;国内贸易代理;体育健康服务;体育用品及器材零售;专利代理;电子认证服务;检验检测服务;餐饮服务;酒吧服务（不含演艺娱乐活动）;认证服务 | | | | | | | | | | |
| **股东情况/**  **出资人及实际控制人情况** | **名称** | | **认缴金额(万美元)** | | **实际出资额(万美元)** | | | **股权比例** | | | **截止出资时间** |
| 林其祥 | | 40 | | 40 | | | 40% | | |  |
| 广州腾汇企业管理有限公司 | | 30 | | 30 | | | 30% | | |  |
| 广州市海融物业管理有限公司 | | 30 | | 30 | | | 30% | | |  |
| **合计** | | 100 | | 100 | | | 100% | | |  |
| 实际控制人：朱耀华、林其祥、钟启云，具体详见保证人分析。 | | | | | | | | | | |
| **股东情况介绍** | 股东广州腾汇企业管理有限公司、广州市海融物业管理有限公司均无实际经营。 | | | | | | | | | | |
| **股权结构图** |  | | | | | | | | | | |
| **主要管理人员** | 总经理/法定代表人：钟启云，监事：朱耀华，大股东林其祥，具体信息详见保证人分析。  **实际控制人或主要管理人员曾任职公司是否出现较大经营风险、重大经济损失？**□**是** ■**否** | | | | | | | | | | |
| **个人品行及资信记录** | 1.实际控制人或主要管理人员是否参与民间借贷 □是 ■否  2.实际控制人或主要管理人员在人行征信系统是否有不良记录 □是 ■否  3.实际控制人或主要管理人员是否受过行业自律管理机构处分 □是 ■否  4. 实际控制人或主要管理人员是否受过行政处罚 □是 ■否  5. 实际控制人或主要管理人员是否受过刑事处罚 □是 ■否  6. 实际控制人或主要管理人员有无赌博、吸毒等不良嗜好 □是 ■否  7. 实际控制人或主要管理人员有无铺张浪费、远超出自身及所在企业财务实力或经营现状的奢侈消费行为 □是 ■否  8.实际控制人或主要管理人员在我行个人贷款、信用卡透支是否存在不良债务行为□是 ■否  9.实际控制人或主要管理人员是否纳入人民法院失信被执行人名单 □是 ■否  上述问题如选择“是”，请逐一在此进行说明： | | | | | | | | | | |
| **公司治理** | **组织架构：**  设股东会，由全体股东组成，为公司的权力机构；  设执行董事1人，为法定代表人，对股东会负责，由股东会选举产生；  设经理1名，由执行董事聘任或解聘，经理对执行董事负责；  设监事 1名，由股东会决定选派。  **内部控制：**  下设财务部、综合部、招商部、工程部、物业部  **人力资源：**  现有员工45人。其中大专及以上学历25人；管理人员8人、财务人员5人、招商人员5人、行政综合部5人、工程管理部5人、物业管理部17人。 | | | | | | | | | | |
| 历史沿革 | |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | 序号 | 变更日期 | 变更项目 | 变更前 | 变更后 | | 1 | 2022-01  -26 | 股东变更 | 林其祥、朱耀华, [退出]、钟启云 [退出] | 林其祥、广州腾汇企业管理有限公司, [新增]、广州市海融物业管理有限公司 [新增] | | 2 | 2022-01  -26 | 章程备案 | - | 准予章程备案 | | 3 | 2022-01  -26 | 企业类型变更 | 有限责任公司（自然人投资或控股） | 其他有限责任公司 | | 4 | 2021-12  -28 | 章程备案 | - | 准予章程备案 | | 5 | 2021-12  -28 | 经营范围 | 物业管理;房屋租赁;房地产投资（不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）;房地产中介服务;房地产咨询服务;代收代缴水电费;停车场经营 | 非居住房地产租赁;住房租赁;物业管理;以自有资金从事投资活动;园区管理服务;居民日常生活服务;停车场服务;项目策划与公关服务;企业管理咨询;物业服务评估;企业形象策划;咨询策划服务;财务咨询;餐饮管理;会议及展览服务;图书出租;音像制品出租;报纸出租;期刊出租;电子出版物出租;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;体育用品设备出租;文化用品设备出租;人工智能公共服务平台技术咨询服务;信息技术咨询服务;办公设备租赁服务;机械设备租赁;专业保洁、清洗、消毒服务;洗车服务;建筑物清洁服务;礼仪服务;物联网应用服务;餐饮器具集中消毒服务;人工智能双创服务平台;大数据服务;信息系统集成服务;数据处理和存储支持服务;文化场馆管理服务;仓储设备租赁服务;科技中介服务;外卖递送服务;普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）;数据处理服务;3D打印服务;创业空间服务;知识产权服务;科普宣传服务;计算机及通讯设备租赁;商标代理;国内贸易代理;体育健康服务;体育用品及器材零售;专利代理;电子认证服务;检验检测服务;餐饮服务;酒吧服务（不含演艺娱乐活动）;认证服务 | | 6 | 2021-10  -21 | 一照多址经营场所备案 | - | 广州市增城区宁西街香山大道51号3栋3层 | | 7 | 2021-10  -21 | 章程备案 | - | 准予章程备案 | | 8 | 2020-08  -10 | 具体经营项目申报 | 房地产开发经营;物业管理;房屋租赁;房地产投资（不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）;房地产中介服务;房地产咨询服务; | 物业管理;房屋租赁;房地产投资（不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）;房地产中介服务;房地产咨询服务;代收代缴水电费;停车场经营; | | 9 | 2020-08  -10 | 章程备案 | - | 准予章程备案 | | 10 | 2020-08  -10 | 主营项目类别 | 房地产业 | 房地产中介服务 | | 11 | 2020-08  -10 | 住所（经营场所）变更 | 广州市增城区永宁街凤凰北横路228号219房（自主申报） | 广州市增城区宁西街香山大道51号3号楼801室 | | | | | | | | | | | |
| 开发资质 | 无 | | | | | | | | | | |
| 经查询全国企业信用信息网（2022年05月09日），申请人注册资本、股权结构以及股权质押等基本信息与上表信息一致。 | | | | | | | | | | | |

**（一）经营简况**

1、保证人成立于2018年04月23日，为有限责任公司，现注册资本、实收资本均为100万元。保证人系申请人的关联公司，实际上行使申请人的招商管理部门职能，其实际控制人均为林其祥、朱耀华、钟启云，现保证人受申请人委托，主要经营广州晶正鑫科技园的物业租赁及管理。

2、保证人本部近3年及最近一期营业收入构成情况简表

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 产品名称 | 2021.12 | | | 2020 | | | 2019 | | |
| 收入 | 占比 | 毛利率 | 收入 | 占比 | 毛利率 | 收入 | 占比 | 毛利率 |
| 物业出租 | 700.50 | 100% | 18.27% | 81.7 | 100% | -45.79% | - | - | - |
| 合计/综合毛利率 | 700.50 | 100% | 18.27% | 81.7 | 100% | -45.79% | - | - | - |

3、保证人出租情况详见下文“租金收益权质押”

**（二）经营场所**

申请人经营场所位于广州市增城区永宁街香山大道51号3栋301室，为广州晶正鑫科技园内的办公楼、申请人自有物业。

**（三）融资情况**

1、申请人银行授信情况：

无

2、非银行融资情况（如公司债券、结构化融资等）

无

3、其他融资情况:无

**（四）征信情况**

1.经查询人行征信系统（2022年5月10日），申请人无未结清信贷业务、无对外担保

2.经查询人行动产融资统一登记公示系统（2022年5月09日），申请人暂无应收账款登记记录。

**（五）企业类型及评级**

申请人是中型企业，信用评级为B。

**（六）被执行人信息查询情况**

经查询全国法院被执行人信息、裁判文书网（2022年5月09 日），申请人无被执行相关记录。

**（七）企业资信及重大声誉风险事项**

1、保证人是否被列入银监会逃废债企业名单□是 ■否

2、保证人是否被列入我行内控客户名单或银监会大额不良客户名单□是 ■否

3、保证人以往是否存在以造假、欺诈手段骗取银行贷款的行为□是 ■否

4、保证人是否存在利用银行债务违规从事股票、期货等高风险投机行为□是 ■否

5、保证人出现负面新闻披露□是 ■否

6、保证人被监管或行政部门处罚□是 ■否

7、保证人主动或被动地卷入重大法律诉讼（诉讼标的达到净资产的30％）□是 ■否

8、保证人是否触犯刑律，依法受到制裁，被国家行政或司法机关宣布对其财产的没收及其处分权的限制等□是 ■否

**（八）财务分析**

申请人向我行提供了2020年年度审计报告，以及2019、2021年未经审计的本部财务报表，主要财务数据及科目如下：

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **资产负债简表** | | | | | | | |
| **项目** | **2019** | **2020** | **2021.12** | **项目** | **2019** | **2020** | **2021.12** |
| 货币资金 | 0 | 5 | 83 | 短期借款 | 0 | 0 | 0 |
| 应收票据 | 0 | 0 | 0 | 应付票据 | 0 | 0 | 0 |
| 应收账款 | 0 | 0 | 0 | 应付账款 | 0 | 15 | 8 |
| 预付帐款 | 0 | 5 | 0 | 预收账款 | 0 | 26 | 78 |
| 其他应收款 | 0 | 0 | 210 | 应付职工薪酬 | 0 | 0 | 5 |
| 待摊费用 | 0 | 25 | 336 | 应缴税费 | 0 | -2 | -23 |
| 存货 | 0 | 0 | 0 | 其他应付款 | 0 | 91 | 1376 |
| 一年内到期的非流动资产 | 0 | 0 | 0 | 一年内到期的非流动负债 | 0 | 0 | 0 |
| 其他流动资产 | 0 | 0 | 0 | 其他流动负债 | 0 | 0 | 0 |
| **流动资产合计** | **0** | **36** | **629** | **流动负债合计** | **0** | **131** | **1444** |
| 可供出售金融资产 | 0 | 0 | 0 | 长期借款 | 0 | 0 | 0 |
| 长期股权投资 | 100 | 100 | 100 | 其他非流动负债 | 0 | 0 | 0 |
| 固定资产净额 | 0 | 0 | 33 | **非流动负债合计** | **0** | **0** | **0** |
| 在建工程 | 0 | 0 | 0 | **负债合计** | **0** | **131** | **1444** |
| **固定资产合计** | **0** | **0** | **33** | 股本（实收资本） | 100 | 100 | 100 |
| 无形资产 | 0 | 0 | 0 | 资本公积 | 0 | 0 | 0 |
| 长期待摊费用 | 0 | 40 | 724 | 盈余公积 | 0 | 0 | 0 |
| 递延所得税资产 | 0 | 0 | 0 | 未分配利润 | 0 | -55 | -58 |
| 其他非流动资产 | 0 | 0 | 0 | 少数股东权益 | 0 | 0 | 0 |
| **非流动资产合计** | **100** | **140** | **857** | **所有者权益合计** | **100** | **45** | **42** |
| **资产总计** | **100** | **175** | **1486** | **负债及所有者权益总计** | **100** | **175** | **1486** |
| **利润表** | | | | **现金流量简表** | | | |
| **项目** | **2019** | **2020** | **2021.12** | **项目** | **2019** | **2020** | **2021.12** |
| 营业收入 | 0 | 82 | 701 | 销售商品、提供劳务收到的现金 | 0 | 115 | - |
| 营业成本 | 0 | 119 | 572 | 收到的税费返还 | 0 | 0 | - |
| 营业税金及附加 | 0 | 0 | 0 | 收到其他与经营活动有关的现金 | 0 | 91 | - |
| **主营业务利润** | **0** | **-37** | **128** | **经营活动现金流入** | **0** | **206** | - |
| 其他业务利润 | 0 | 0 | 0 | 购买商品、接受劳务支付的现金 | 0 | 118 | - |
| 销售费用 | 0 | 0 | 0 | 支付给职工以及为职工支付的现金 | 0 | 1 | - |
| 管理费用 | 0 | 18 | 131 | 支付的各种税费 | 0 | 0 | - |
| 财务费用 | 0 | 0 | 0 | 支付其他与经营活动有关的现金 | 0 | 41 | - |
| 利息支出 | 0 | 0 | 0 | **经营活动现金流出** | **0** | **161** | - |
| 资产减值损失 | 0 | 0 | 0 | **经营活动产生的现金流量净额** | **0** | **45** | - |
| 信用减值损失 | 0 | 0 | 0 | 收回投资收到的现金 | 0 | 0 | - |
| 投资收益 | 0 | 0 | 0 | 取得投资收益收到的现金 | 0 | 0 | - |
| 资产处置收益 | 0 | 0 | 0 | 处置固定资产收到的现金 | 0 | 0 | - |
| 其他收益 | 0 | 0 | 0 | 处置子公司收到的现金 | 0 | 0 | - |
| 汇兑收益 | 0 | 0 | 0 | 收到其他与投资活动有关的现金 | 0 | 0 | - |
| **营业利润** | **0** | **-55** | **-3** | **投资活动现金流入** | **0** | **0** | - |
| 营业外收入 | 0 | 0 | 0 | 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 0 | 40 | - |
| 营业外支出 | 0 | 0 | 0 | 投资支付的现金 | 100 | 0 | - |
| **利润总额** | **0** | **-55** | **-3** | 取得子公司支付的现金净额 | 0 | 0 | - |
| 减：所得税 | 0 | 0 | 0 | 支付其他与投资活动有关的现金 | 0 | 0 | - |
| **净利润** | **0** | **-55** | **-3** | **投资活动现金流出** | **100** | **40** | - |
|  |  |  |  | **投资活动产生的现金流量净额** | **-100** | **-40** | - |
|  |  |  |  | 吸收投资收到的现金 | 100 | 0 | - |
|  |  |  |  | 取得借款收到的现金 | 0 | 0 | - |
|  |  |  |  | 发行债券收到的现金 | 0 | 0 | - |
|  |  |  |  | 收到的其他与筹资活动有关的现金 | 0 | 0 | - |
|  |  |  |  | 筹资活动现金流入 | **100** | **0** | - |
|  |  |  |  | 偿还债务支付的现金 | 0 | 0 | - |
|  |  |  |  | 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 0 | 0 | - |
|  |  |  |  | 支付其他与筹资活动有关的现金 | 0 | 0 | - |
|  |  |  |  | **筹资活动现金流出** | **0** | **0** | - |
|  |  |  |  | **筹资活动产生的现金流量净额** | **100** | **0** | - |
|  |  |  |  | 汇率变动对现金的影响 | 0 | 0 | - |
|  |  |  |  | **现金及现金等价物净增加额** | **0** | **5** | - |

**（一）各年度审计报告情况**

**申请人2018-2020年度报表审计情况简表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **年度** | **审计事务所** | **审计意见** | **备注** |
| 2019年 | - | - |  |
| 2020年 | 广州市黄埔晟德会计师事务所（普通合伙） | 无保留意见 |  |
| 2021年 | - | - |  |

**（二）**2021年12月末主要财务科目明细如下：

1、货币资金83万元，主要为银行存款。

2、其他应收款210万元，账龄主要为1个月以内，主要为保证金及关联公司（广州市东达加油站有限公司）往来款。

3、流动资产中的待摊费用336万元，主要是园区公共区域装修工程款、饭堂设备款等。

4、长期股权投资100万元，系对下属公司的投资，具体明细如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **公司名称** | **金额（万元）** | **占股比例** |
| 广州恒胜投资有限公司 | 100 | 50% |
| **合计** | **100** | - |

5、固定资产33万元，主要为电子设备、运输设备、工具及其他设备。

6、长期待摊费用724万元，主要为园区公共区域装修款项、设备款项待摊。

7、应付账款8.4万元，账龄均在1年以内，具体明细如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 余额（万元） | 占比 | 备注 |
| 广州晶正鑫光电有限公司 | -19.2 | -225.88% | 租金押金 |
| 广州远帆建筑劳务有限公司 | 1 | 11.76% | 装修劳务费 |
| 广州博世机电设备工程有限公司 | 3.9 | 45.88% | 设备款 |
| 深圳市君信达环境科技股份有限公司 | 30.7 | 361.18% | 工程款 |
| 广州市伙伴房地产有限公司 | 2.5 | 29.41% | 劳务费 |
| 广州市黄埔区南丰电器商场 | 1 | 11.76% | 设备款 |
| 广东华尚实业有限公司 | -1.5 | -17.65% | 预付款 |
| 广州豪轩装饰工程有限公司 | -7.6 | -89.41% | 预付款 |
| 广州山井机电有限公司 | -2.3 | -27.06% | 设备押金 |
| 合计 | 8.4 | 100.00% |  |

8、预收账款18.25万元，均为租赁押金。

9、其他应付款1375.5万元，比2020年末有所增加，系由于保证金和股东借款增加，主要明细如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **名称** | **余额（万元）** | **占比** |
| 保证金 | 276.5 | 20% |
| 股东借款 | 1099 | 80% |
| **合计** |  | **100%** |

（三）报表分析

1、资产状况分析

**资产结构分析简表**

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 年 份 | | 2019 | | 2020 | | 2021.12 | |
| 项 目 | | 金额 | 比例％ | 金额 | 比例％ | 金额 | 比例％ |
| 一、资产总计 | | 100 | 100 | 175 | 100 | 1486 | 100 |
| 1.长期股权投资 | | 100 | 99.97 | 100 | 57.00 | 100 | 6.73 |
| 2.固定资产合计 | | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 33 | 2.24 |
| 其中 | 固定资产 | 0 | - | 0 | - | 33 | 100.00 |
| 在建工程 | 0 | - | 0 | - | 0 | 0.00 |
| 4.长期待摊费用 | | 0 | 0.00 | 40 | 22.75 | 724 | 48.71 |
| 6.流动资产合计 | | 0 | 0.03 | 36 | 20.25 | 629 | 42.32 |
| 其 中 | 货币资金 | 0 | 100.00 | 5 | 14.77 | 83 | 13.22 |
| 其他应收款 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 210 | 33.40 |
| 待摊费用 | 0 | 0 | 0 | 0 | 336 | 53.38 |

根据申请人本部资产结构分析简表（详见上表），申请人本部资产特征如下：

从总体上看，2019-2021年末总资产逐年递增，资产总额分别为100、175、1486万元，总资产增加主要是由于其他应收款的增加（由0增加至210万元）以及待摊费用的增加（由0增加至336万元）。从内部结构看，流动资产占比0.03%增加至42.32%，主要包括货币资金、其他应收款、待摊费用；非流动资产占比相应地由99.97%下降至57.68%，主要包括固定资产、长期待摊费用。

2、负债及所有者权益状况分析

**负债及所有者权益结构分析简表**

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 年 份 | | 2019 | | 2020 | | 2021.12 | |
| 项 目 | | 金额 | 比例％ | 金额 | 比例％ | 金额 | 比例％ |
| 二、负债及所有者权益总计 | | 100 | 100 | 175 | 100 | 1486 | 100 |
| 1.所有者权益合计 | | 100 | 99.95 | 45 | 25.62 | 42 | 2.81 |
| 其 中 | 股本 | 100 | 100.01 | 100 | 222.51 | 100 | 239.28 |
| 未分配利润 | 0 | -0.01 | -55 | -122.51 | -58 | -139.28 |
| 2.负债合计 | | 0 | 0.05 | 131 | 74.38 | 1444 | 97.19 |
| 2.1、流动负债合计 | | 0 | 100.00 | 131 | 100.00 | 1444 | 100.00 |
| 其 中 | 短期借款 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 |
| 应付账款 | 0 | 0.00 | 15 | 11.60 | 8 | 0.58 |
| 预收账款 | 0 | 0.00 | 26 | 20.26 | 78 | 5.42 |
| 应缴税费 | 0 | 0.00 | -2 | -1.52 | -23 | -1.59 |
| 其他应付款 | 0 | 100.00 | 91 | 69.49 | 1376 | 95.27 |
| 2.2、非流动负债合计 | | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 |

根据申请人本部负债及所有者权益结构分析简表（详见上表），特征如下：

从负债总体上看，负债规模最高为2021年12月的1444万，2019-2021年末负债总额分别为0、131、1444万元。总负债主要构成为流动负债中的其他应付款，非流动负债均为0。总负债波动主要是由于经营支出，使其他应付款逐年增加（由0万元增加至1376万元）。从内部结构看，流动负债占比均为100%，主要为园区经营出租使负债增加；

3、利润表分析

2019年-2021年营业收入分别为0、82、701万元，主营业务利润分别为0、-37、128万元，净利润分别为0、-55、-3万元。名城公司成立到2018年， 2020年7月份本项目正式对外招租，2020年因疫情影响，出租未达预期，2021年有所好转，已接近盈亏平衡，现出租率已超6成，预计2022年将转亏为盈。

由上文分析可知，名城公司与申请人的实际控制人均为林其祥、钟启云、朱耀华，申请人引入关联公司广州名城置业有限公司全权负责本项目的对外招商、租赁合同签订、园区运营管理等。经核对申请人及名城公司提供租赁合同，目前园区真实租金收入为110.25万元/月，管理费收入为10.78万元/月。

4、财务指标分析

财务指标简表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 项目 | 2019 | 2020 | 2021.12 |
| 盈利性指标 | 净资产收益率 | -0.07% | -75.96% | -7.26% |
| 总资产报酬率 | -0.07% | -39.96% | -0.38% |
| 主营业务利润率 | - | -45.79% | 18.27% |
| 经营利润率 | - | -67.37% | -0.45% |
| 所得税税负率 | - | 0.00% | 0.00% |
| 成长性指标 | 利润增长率 | - | 157279.82% | -94.28% |
| 销售增长率 | - | - | 757.41% |
| 资本积累率 | - | -55.05% | -7.01% |
| 营运性指标 | 应收账款周转率 | - | - | - |
| 应收账款增长率 | - | - | - |
| 存货周转率 | - | - | - |
| 短期偿债指标 | 流动比率 | 0.70 | 0.27 | 0.44 |
| 速动比率 | 0.70 | 0.27 | 0.44 |
| 利息保障倍数 | - | - | - |
| 经营现金流负债率 | 140.35% | 69.13% | - |
| 长期偿债指标 | 资产负债率 | 0.05% | 74.38% | 97.19% |
| 长期资产适合率 | 1.00 | 0.45 | 0.31 |

根据申请人本部财务指标简表（详见上表），其财务指标特征如下：

从盈利性指标、成长性指标来看看，本项目已接行盈亏平衡，出租率逐渐上升；从营运性指标来看，申请人无应收账款及存货；从偿债指标看，短期偿债指标先降后升，资产负债率逐年增加。

6、截至2022年5月10日，申请人对外担保金额为0元，担保系数为0。

7、**收入核实情况**

**账户收入统计表**

单位:万元

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **开户行** | **账号** | **时间段** | **总资金流入** | **月均流入** | **备注** |
| 东莞银行 | 500009803010227 | 2021.07  -2021.12 | 684.61 | 57.05 | 已剔除关联往来 |
| **合计** | | |  |  |  |

申请人2021.07-2021.12主要结算账户流水月均流入合计57.05万元，可以覆盖2021年月均营业收入为58.36万元（覆盖率为97.74%)。

根据申请人提供的增值税纳税申报表显示，申请人2021年累计营业收入为700.5万元，与财务报表同期营业收入700.5万元一致（覆盖率100%)。

**三、自然人保证人分析**

**（一）朱耀华**

**1、基本情况：**朱耀华，男，1966年4月出生，身份证号码为：440112196604220611。朱耀华为广州黄埔本地人，高中学历，身体健康状况良好。

1981年笔岗中学毕业，1981年-1992年间从事运输业，1992年-2000年从事加油站经营和石油储存行业，2000年至今从事房地产开发和大型商业体的经营。2018至今任广州晶正鑫光电发展有限公司总经理。朱耀华从工作以来建立了良好的社会人脉关系和资源网络，累积了丰富的经验和财富。

**2、个人信用报告显示（2022.05.10）：**无未结清贷款；未销贷记卡3张，授信总额9.74万元，已用额度0.71万元，无逾期记录。

**3、人行征信系统显示（2022.5.10）：**有 1笔对外担保，担保合同金额合计525万元，业务余额合计 387.72 万元，具体如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **担保类型** | **被担保人** | **担保业务** | **担保金额**  **（万元）** | **业务余额**  **（万元）** | **业务类型** |
| 1 | 保证 | 朱学彬 | 贷款 | 525 | 387.72 | 按揭 |
| **合计** | | | | **525** | 387.72 |  |

**4、全国法院被执行人信息（2022.05.09）：**暂无被执行信息。

裁判文书网（2022.05.09），名下有1759条记录，经保证人反馈，均为同名信息，非本授信保证人朱耀华。

**5、朱耀华家庭名下房产情况主要如下：**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **类型** | **产权证编号** | **面积（㎡）** | **价值**  **（万元）** | **地址** | **是否已抵押** |
| 住宅 | 粤房地权证穗字第0520043984号 | 238.82 | 800 | 萝岗区峻福路36号1101房 | 否 |
| 粤（2019）广州市不动产权第06120655号 | 131.09 | 400 | 黄埔区（中新广州知识城）瑚璟七街3号1203房 | 否 |
| 粤房地权证穗字第050068884号 | 287.74 | 1000 | 广州开发区科学城香栎二街1号 | 是 |
| **合计** | | **657.65** | **2200** |  |  |

**（二）钟启云**

**1、基本情况：**钟启云，男，1972年出生，身份证号码：440183197210315219，广东省广州市增城人，高中学历，身体健康状况良好。

1991年高中毕业（增城市新塘中学），受所属地域商业环境的影响，毕业后即投身社会、从事商业贸易工作；1999年，与他人合伙经营“增城市新塘荣发电器商行”，担任总经理职务，专业营销国内“创维电视”品牌，在中国市场成功建立了较为完善的电视营销网络，连续多年在全国销售取得优异成绩。2003年，钟启云出资1000万元，成立了“广州柏迪纺织有限公司”，担任董事长职务，主要从事牛仔布匹织造及牛仔服装生产经营活动，经过数年的苦心经营，使公司跻身新塘镇纺织行业前“十大企业”行列；2008年11月，钟启云获增城市委市政府出资派遣赴北京清华大学“企业总裁研修班”学习。钟启云从创业至今已逾20年，由于对国内市场一直持审慎的态度开展商业经营活动，稳健的工作作风赢得了供应商及中国市场终端的信任，在供应商及中国市场终端建立了良好的社会人脉关系资源网络，积累了宝贵的营销经验财富。

**2、个人信用报告显示（2022.05.10）：**未结清贷款2笔，其中一笔为个人按揭贷款，借款金额321万元，余额92.28万元，期限为2007.12.07-2027.12.07；另一笔为个人授信业务，授信金额1000万元，余额997.21万元，期限为2022.02.25-2032.02.25；未销贷记卡7 户，授信总额26.8万元，已用额度9.27万元；未销准贷记卡1户，授信额度2.6万元，已用额度0万元；均无逾期记录。

**3、人行征信系统显示（2022.05.10）：**有 1 笔对外担保，担保合同金额合计 326 万元，业务余额合计 91.01万元，具体如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **担保类型** | **被担保人** | **担保业务** | **担保金额**  **（万元）** | **业务余额**  **（万元）** | **业务类型** |
| 1 | 保证 | 伍玉华 | 贷款 | 326 | 91.01 | 按揭 |
| **合计** | | | | **326** | **91.01** |  |

**4、全国法院被执行人信息（2022.05.09）：**暂无被执行信息。

裁判文书网（2022.05.09），名下有25条记录，其中有9条记录与本保证人有关，经保证人反馈，均为合同纠纷，现已结案。

**5、钟启云家庭名下房产情况主要如下：**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **类型** | **产权证编号** | **面积（㎡）** | **价值**  **（万元）** | **地址** | **是否已抵押** |
| 住宅 | 粤房地权证增商字第724346号 | 302.69 | 600 | 增城市新塘镇永和荔湖城湾岸坊一街1号 | 是 |
| 住宅 | 粤房地权证增商字第725582号 | 302.69 | 600 | 增城市新塘镇永和荔湖城湾岸坊一街2号 | 是 |
| 自建房 | 粤房字第4022521号 | 356.7 | 280 | 增城市新塘镇卫山东三路2号 | 否 |
| 住宅 | 增房地证字第0938344号 | 284.29 | 400 | 增城市新塘镇汇美新村康宁三街10号 | 否 |
| 住宅 | 粤房地证字第C5667678号 | 108.47 | 200 | 增城市新塘镇港口大道363号现代城市花园3幢1602房 | 否 |
| 住宅 | 粤房地证字第C5666268号 | 582.07 | 1700 | 增城市新塘镇翡翠绿洲大道龙翔台街17号 | 否 |
| 商业 | 穗租备2016B8300400229号 | 397.55 | 600 | 增城区永宁街凤凰北横路224号101房、226号101房、228号114房、115房 | 否 |
| 商业 | 穗租备2018B8310100400号 | 500 | 750 | 增城区新塘镇港口大道336号群星新邨一层自编号013号、二层自编号66、67号 | 否 |
| 商业 | 穗租备2020B8310100132号 | 860 | 1300 | 增城区新塘镇港口大道336号群星新邨3-8号3栋至8栋的商业裙楼一层自编017号、二层自编62、63号 | 否 |
| 合计 | | 3694.46 | 6430 |  |  |

**（三）林其祥**

**1、基本情况：**林其祥，男，1965年12月7日出生，汉族，籍贯广东增城人，身份证号码：440125196512070718，大专学历，身体健康状况良好。

1988年广东省警察学校毕业，1988年7月～1989年2月，增城县公安局民警，1989年2月～1993年2月，增城县永和水泥厂副厂长，1993年至今，广州市万顺达实业有限公司董事长，广州市崇和实业有限公司董事长。朱耀华从工作以来建立了良好的社会人脉关系和广泛的资源网络，累积了丰富的经验和财富。

**2、个人信用报告显示（2022.05.10）：**无未结清贷款；未销贷记卡17 户，授信总额 35 万元，已用额度0.62万元；未销准贷记卡1户，额度为1万元，已用额度为0万元；均无逾期记录。

**3、人行征信系统显示（2022.05.10）：**有1 笔对外担保，担保合同金额合计1191.80万元，业务余额合计1178.77万元，具体如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **担保类型** | **被担保人** | **担保业务** | **担保金额**  **（万元）** | **业务余额**  **（万元）** | **业务类型** |
| 1 | 保证 | 林杰 | 贷款 | 1191.80 | 1178.77 | 按揭 |
| **合计** | | | | 1191.80 | 1178.77 |  |

**4、全国法院被执行人信息（**2022.05.09**）：**暂无被执行信息。

裁判文书网（2022.05.09），名下有116条记录，经保证人反馈，均为同名信息，非本保证人林其祥。

**5、林其祥名下房产情况主要如下：**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **类型** | **产权证编号** | **面积（㎡）** | **价值（万元）** | **地址** | **是否已抵押** |
| 住宅 | - | - | 1000 | 广州市天河北路360号都市华庭星逸轩31B | 否 |
| 别墅 | 粤房地证字第C6468111号 | 519.9353 | 5000 | 广州市天河区汇景南路104号 | 否 |
| **合计** | |  | **6000** |  |  |

6**、其他融资情况（无）**

**四、租金收益权质押**

租金收益权为申请人及广州名城置业有限公司所经营的广州晶正科技园物业真实出租所产生的租金收益权，其目前租金收入情况如下：

（一）申请人的现租金明细如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 出租区域 | 承租人 | 出租面积  （平方米） | 租金  （万元/月） | 租金缴交方式 | 租赁期限 | 使用现状 |
| 1 | 1栋1-7层（10476㎡），  2栋2-8层（8831㎡），  3栋（12162㎡），  4栋（11930㎡），  5栋（11787㎡） | 广州名城置业有限公司 | 55186 | 22.07 | 现金、转账 | 2032.7.31 | 转租 |
| 2 | 2栋1层 | 中国电信股份有限公司广州分公司 | 250 | 1.5 | 现金、转账 | 2023.7.31 | 营业厅 |
| 3 | 2栋1层 | 中国电信股份有限公司广州分公司 | 160 | 0.96 | 现金、转账 | 2023.7.31 | 营业厅 |
| 4 | 2栋1层 | 中国电信股份有限公司广州分公司 | 600 | 3.6 | 现金、转账 | 2023.7.31 | 营业厅 |
| 5 | 5栋楼顶基站 | 中国电信股份有限公司广州分公司 | 20.00 | 0.27 | 现金、转账 | 2027/3/31 | 基站 |
| 合计 | |  | 56216 | 28.4 |  | - | - |

**（二）**广州名城置业有限公司

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 出租区域 | 承租人 | 出租面积  （平方米） | 租金  （万元/月） | 租金缴交方式 | 租赁期限 | 使用现状 |
| 1 | 2栋2层 | 广州市增城楠山饭店 | 1319.00 | 3.43 | 现金、转账 | 2032/2/28 | 餐饮 |
| 2 | 2栋7层 | 广州东融供应链科技有限公司 | 1340.00 | 5.00 | 现金、转账 | 2024/6/11 | 办公、厂房 |
| 3 | 3栋1008室 | 钟梓晴 | 135.25 | 0.43 | 现金、转账 | 2032/2/28 | 办公 |
| 4 | 3栋1层102A室 | 广州岩海科技有限公司 | 357.00 | 1.86 | 现金、转账 | 2026/2/28 | 办公 |
| 5 | 3栋1层102室 | 广州卡莱夫汽车服务有限公司 | 488.00 | 2.93 | 现金、转账 | 2026/7/31 | 汽车服务 |
| 6 | 3栋3层 | 广州富德斯餐饮管理有限公司 | 1693.00 | 1.14 | 现金、转账 | 2026/9/30 | 餐饮 |
| 7 | 3栋4层401室 | 广东华飞建设发展有限公司 | 122.00 | 0.43 | 现金、转账 | 2024/1/21 | 办公 |
| 8 | 3栋4层402室 | 广州市广润电气有限公司 | 425.00 | 1.40 | 现金、转账 | 2026/3/31 | 办公 |
| 9 | 3栋4层403室 | 广州市曲速智造科技有限公司 | 261.00 | 0.99 | 现金、转账 | 2025/11/10 | 办公 |
| 10 | 3栋4层406室 | 广东东方雨虹防水工程有限公司 | 281.00 | 1.83 | 现金、转账 | 2023/12/31 | 办公 |
| 11 | 3栋4层409室 | 广州天泓机电设备有限公司 | 180.00 | 0.58 | 现金、转账 | 2028/3/31 | 办公 |
| 12 | 3栋5层501室 | 广东新启元幕墙设计咨询有限公司 | 146.00 | 0.55 | 现金、转账 | 2027/4/30 | 办公 |
| 13 | 3栋5层504室 | 广州宇丰科电子科技有限公司 | 173.00 | 0.62 | 现金、转账 | 2023/5/31 | 办公 |
| 14 | 3栋5层505室 | 广州瑞一环保科技有限公司 | 392.00 | 1.41 | 现金、转账 | 2027/5/31 | 办公、厂房 |
| 15 | 3栋7层 | 广州市技田信息技术有限公司 | 1603.00 | 4.17 | 现金、转账 | 2026/5/31 | 办公、厂房 |
| 16 | 4栋1层 | 广东省好杰宏生物医药科技有限公司 | 1372.00 | 5.10 | 现金、转账 | 2026/5/31 | 办公、厂房 |
| 17 | 4栋2层201、202室 | 广州佰臻生物科技有限公司 | 809.50 | 2.51 | 现金、转账 | 2027/12/31 | 办公、厂房 |
| 18 | 4栋2层203室 | 万得流体技术（广州）有限公司 | 728.80 | 2.19 | 现金、转账 | 2028/4/30 | 办公、厂房 |
| 19 | 4栋3层 | 广州市三妙医药科技有限公司 | 1562.00 | 3.75 | 现金、转账 | 2028/3/31 | 办公、厂房 |
| 20 | 4栋5至8层 | 广盟（广州）包装有限公司 | 6612.00 | 14.37 | 现金、转账 | 2031/5/4 | 办公、厂房 |
| 21 | 5栋1、2层 | 广州骏合机械设备有限公司 | 2580.00 | 7.54 | 现金、转账 | 2026/4/30 | 办公、厂房 |
| 22 | 5栋3层 | 广州泓润电气有限公司 | 1592.00 | 4.14 | 现金、转账 | 2026/5/31 | 办公、厂房 |
| 23 | 5栋4层 | 广州中逸光电子科技有限公司 | 1594.00 | 3.86 | 现金、转账 | 2027/9/15 | 办公、厂房 |
| 24 | 5栋5层 3栋4层405室 | 奇点医疗科技（广州）有限公司 | 1943.00 | 17.87 | 现金、转账 | 2031/4/30 | 办公、厂房 |
| 25 | 5栋6层601、602 | 广州岩海科技有限公司 | 841.00 | 1.95 | 现金、转账 | 2026/2/28 | 办公、厂房 |
| 26 | 5栋6层603 | 广州泓润电气有限公司 | 753.00 | 1.96 | 现金、转账 | 2026/3/31 | 办公、厂房 |
| 27 | 5栋7层 | 百年永康（广州）医疗器械有限公司 | 1542.00 | 3.39 | 现金、转账 | 2025/11/23 | 办公、厂房 |
| 28 | 5栋8层 | 广州星业新材料有限公司 | 1542.00 | 3.39 | 现金、转账 | 2025/11/8 | 办公、厂房 |
|  |  | 合计 | 43892.55 | 129.47 |  |  |  |

**第七部分 风险点及防范措施**

一、政策风险：

当前国内经济存在下行压力，当前宏观政策主要以“继续实施稳健的货币政策，不断完善调控方式和手段”、“增强调控的前瞻性、针对性和协同性”以及“大力推动金融改革，切实维护金融稳定，提升金融服务和管理水平，支持经济发展方式转变和经济结构调整，争取国际收支基本平衡，促进经济社会持续健康发展”等为目标。而对于金融行业的改革，则将侧重于去杠杆化，对银行体系进行施压，迫使其将更多资金投向实体经济。

2018年以来央行调控手段不断，着力降低市场融资成本，释放流动性以刺激经济；当地对产业园的支持力度较大，拿地成本整体较低，现阶段政府大力支持能带动产值和税收的项目，在政策上目前对园区影响较小。

二、市场风险

随着经济下行的压力，市场经济活力会下降，新增投资和新成立企业数量增长会有所变缓，在产业园整体建筑完成后，在市场不景气的情况下会影响项目出租和出售的价格，另外同样的产品面临一定的竞争，与传统工业园区不同，本园区集工业厂房与办公于一体，包括研发、实验、检测、中试、生产加工、办公，产品有一定的竞争力，更多的市场风险来源于经济下行，上下游产业的发展和企业经营和市场投资，影响整体出租。

三、经营风险

1、项目建设风险：本项目总投资相对较大，根据可行性研究报告以及申请人实际情况进行测算，项目总投资53853万元。一旦资金链断裂，将出现烂尾的建设风险，危及我行信贷资产安全。

2、项目出租风险：作为产业园区开发商来说，如何更好地将招商出租，是整个开发环节的重中之重。出租情况的好坏，直接关系到开发商能否收回投资、能否及时回笼资金，而这也恰恰是我们贷款最为关注的方面之一。园区的出租，不仅仅取决于园区的地理位置及建设规模，同时也取决于园区的整体定价和产品配套、产品竞争力。

3、本项目位于增城国家经济开发区核心区，项目体量不大，开发难度相对较小，项目一期已经通过自有资金竣工并投入运营，出租率已达预期，经营团队积累了一定的开发经验、管理经验、招商经验，在资金计划、工程进度、销售回款管控上作出合理安排，可有效的防范资金风险。同时，我支行将加强贷后管理，密切关注项目资金投入情况，慎防资金挪用，密切关注项目建设进度以及出租情况，密切关注项目收入用于归还我行贷款。

**第八部分 结论**

**综合评价：**

本次贷款用于广州晶正科技园项目建设,以申请人全部合法收入作为第一还款来源，担保方式为房产抵押及项目后续在建工程抵押+法人连带责任保证+自然人连带责任保证+租金收益权质押，贷款方案可行，风险可控，拟同意给予申请人3亿元固定资产贷款。

**贷款方案核定（非房地产业务）：**

经广州晶正鑫光电有限公司（以下简称“申请人”或“晶正鑫公司”）申请，增城支行拟给予申请人固定资产贷款3亿元，贷款方案如下：

贷款金额：3亿元

贷款品种：固定资产贷款

贷款用途：用于广州晶正科技园项目建设

提款期限： 3年（自借款合同签订日起计）

贷款期限：10年（自首笔提款日起计）

贷款利率：贷款利率不低于贷款发放日前一个工作日执行的五年期LPR（放款时执行利率另行审批）

还款方式：按月付息，分期还本，宽限期满后按约定分期还款，至少每季度还款一次，贷款到期前结清全部贷款本金。每年还本金额合计不低于以下比例：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 期数 | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 第9年 | 第10年 | 合计 |
| 还本比例 | 0% | 0% | 10% | 10% | 12% | 12% | 14% | 14% | 14% | 14% | 100% |

担保方式：房产抵押及项目后续在建工程抵押+法人连带责任保证+自然人连带责任保证+租金收益权质押。，具体如下：

——抵押：抵押物为申请人名下位于广州市增城区永宁街香山大道51号1栋、2栋、3栋、4栋、5栋厂房（合计面积61134.3平方米），评估价值30024万元，抵押率99.92%；后续在建工程为本项目后续建设的在建工程

——法人保证人：广州名城置业有限公司；

——自然人保证人：申请人实际控制人朱耀华、钟启云、林其祥；

——租金收益权：租金收益权为申请人及关联公司广州名城置业有限公司所经营的广州晶正科技园物业真实出租所产生的租金收益权。

还款来源：申请人全部合法收入等

申请人在我行所有授信业务纳入我行内部单一法人客户授信额度管理。

**放款约定：**

贷款余额合计不超过抵押率（房产+在建工程）的50%

**抵押要求：**

1、首次放款须办妥广州市增城区永宁街香山大道51号1栋、2栋、3栋、4栋、5栋的房产抵押登记手续；

2、按最低每季度一次的频率更新在建工程完工量，并追加办理在建工程抵押手续。

**解押模式：**

贷款存续期间，申请人如需解押在建工程用于办理不动产权证的，可通过提前部分还款、提供保证金（含存单质押）、提供新抵押物（须经总行认可，按批复调整流程上报审批）或保证金（含存单质押）与新抵押物相结合的方式置换原抵押物，置换期间贷款抵押率不超过50%。在保证金账户余额可覆盖我行剩余贷款本息后，申请人可一次性涂销剩余抵押物。

**合同约定事项：**

（1）申请人在我行开立贷款资金结算专户，用于项目的工程款结算和费用支付，并按照我行相关管理办法要求落实受托支付。

（2）申请人在我行开立结算账户，用于收取本项目的经营收入，并授权我行直接从账户内扣划资金用于还本付息；账户余额低于当期还本付息金额，申请人不得使用账户资金，账户余额超过当期还本付息金额，超额部分申请人可自行使用。

（3）若项目实际投资超过原定投资金额，缺口部分应由申请人自筹资金解决。

（4）在我行贷款本息未结清前，申请人及股东不得以任何形式抽回项目已投入资金；贷款存续期内，在未结清当年度我行贷款本息前，不得进行项目利润分配。

（5）未经我行书面同意，申请人不得以本项目再向其他金融机构融资，申请人不得将股权质押他人，不得将项目用地抵押他人，不得将本项目机器设备抵押他人(如有）。

(6) 项目经营产生的代收代付等中间业务优先在我行办理。

若申请人违反以上约定，或者未按合同规定还本付息，我行有权宣布全部贷款提前到期，并采取措施提前收回全部贷款。

**放款条件：**

1、实际控制人借款不低于7697万元，项目资本金16156万元（占项目总投30.00%）同比例到位，并先于我行贷款投入使用的前提下，可按项目建设进度发放贷款

2、项目取得立项、环评、四证齐全等合规性文件；

3、办妥房产抵押、法人连带责任保证、自然人连带责任担保、租金收益权质押手续

4、申请人和广州名城置业有限公司在我行开立结算账户，用于收取申请人和广州名城置业有限公司全部经营收入（包括不限于本项目租金收入、管理费收入、水电费收入等），首笔提款后3个月内，申请人和广州名城置业有限公司须将“广州晶正鑫科技园”项目全部租金回笼账户变更至在我行开立的结算账户。申请人和广州名城置业有限公司授权我行直接从该结算账户扣划资金用于还本付息，在我行贷款本息未结清前，不得撤销该账户。申请人和广州名城置业有限公司账户余额合计低于2期（一季度为1期）还本付息金额，申请人和广州名城置业有限公司不得使用账户资金，账户余额超过2期（一季度为1期）还本付息金额，超额部分可自行使用。

**管理措施：**

1、我支行将严格按照我行固定资产贷款管理办法的有关规定操作，严格落实批复各项要求，确保项目合法性手续完备，按项目进度放款，并严格监控贷款资金使用。

2、我支行将完善本次贷款所需法律文件，申请相关法律文本可免办公证，我支行将严格落实面签等各项手续。

3、我支行将关注国家房地产调控政策和宏观经济环境变化对项目销售的影响；加强贷后管理，密切跟进项目的建设动态及销售进展，对项目收入现金流及申请人整体现金流进行动态监测，做好风险防范措施。若项目销售不理想，影响贷款本息正常回收时，我支行将及时要求申请人提供其他有效担保，必要时要求申请人提前归还我行贷款本息。

4、贷款存续期间，我支行将密切关注抵押物市场价值变化情况。如出现抵押物价值大幅变动，我支行将及时采取提前收回贷款或追加抵押物等措施，确保我行债权安全。此外，我支行将密切关注申请人、保证人是否存在资产被冻结、查封等情况。如出现不利于我行债权的情况，我支行将及时采取措施，确保我行债权安全。

5、我支行将密切关注申请人其他项目开发计划，防范其他项目或关联企业占用我行信贷资金或还款来源。

6、我支行将定期对申请人和项目发起人的履约情况及信用状况、项目的建设和运营情况、宏观经济变化和市场波动情况、贷款担保的变动情况等内容进行检查与分析。出现可能影响贷款安全的不利情形时，我支行将对贷款风险进行重新评价并采取针对性措施。

7、申请人出现违反合同约定情形的，我支行将及时采取有效措施，必要时依法追究申请人的违约责任。

8、提前还款免收违约金。

**第八部分 经营管理团队**

**一、经营责任人信息表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 姓名 | 所在机构 | 职务 | 联系电话 |
| 经营岗位责任人 | 肖伟祥 | 增城支行 | 客户经理 | 13922380777 |
| 经营管理责任人 | 张爽 | 增城支行业务管理部 | 总经理助理 | 18688909517 |
| 经营主责任人 | 陈诤 | 增城中心支行 | 行长 | 13922110212 |

**二、风险责任人信息表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 姓名 | 所在机构 | 职务 | 联系电话 |
| 风险岗位责任人 | 李鹏 | 增城支行风险管理部 | 行员 | 13631228068 |
| 风险管理责任人 | 黄映才 | 增城支行风险管理部 | 总经理助理 | 13922436629 |
| 风险主责任人 | 刘伯平 | 增城中心支行 | 风险总监 | 13632443936 |