

三明宁化“翠江豪园”房地产项目

尽职调查报告

**华昱同创（厦门）投资管理有限公司**

**2013-10-31**

目录

[1 投资概要 4](#_Toc369099289)

[1.1 项目背景 4](#_Toc369099290)

[1.2 项目及交易结构简述 4](#_Toc369099291)

[1.2.1 项目简述 4](#_Toc369099292)

[1.2.2 交易结构简述 5](#_Toc369099293)

[1.3 交易结构图及投资方案概述 6](#_Toc369099294)

[1.3.1 基金结构图 6](#_Toc369099295)

[1.3.2 基金投资保障 7](#_Toc369099296)

[2 融资方介绍 7](#_Toc369099297)

[2.1 公司概况 7](#_Toc369099298)

[2.1.1 企业介绍 7](#_Toc369099299)

[2.1.2 企业工商登记情况 8](#_Toc369099300)

[2.1.3 股权结构 8](#_Toc369099301)

[2.1.4 公司管理架构 9](#_Toc369099302)

[2.1.5 公司股东介绍 9](#_Toc369099303)

[2.2 公司财务状况 9](#_Toc369099304)

[2.2.1 三明华瑞近二年审计报表及2013年上半年财务报表 9](#_Toc369099305)

[3 项目介绍 13](#_Toc369099307)

[3.1 项目建设背景 13](#_Toc369099308)

[3.2 项目概况 13](#_Toc369099309)

[3.3项目分析 15](#_Toc369099312)

[3.4 项目现状及工程进度安排 16](#_Toc369099314)

[3.4.1 项目现状 16](#_Toc369099315)

[3.4.2 工程进度安排 17](#_Toc369099316)

[4． 综合评价 17](#_Toc369099317)

[5.1 融资用途 21](#_Toc369099327)

[5.2 还款来源 22](#_Toc369099328)

[6.1 项目主要风险及防范措施 25](#_Toc369099334)

[6.2 还款来源分析 26](#_Toc369099337)

[6.3 保障措施分析 26](#_Toc369099338)

[7 结论 27](#_Toc369099339)

[附件 28](#_Toc369099340)

# 1 投资概要

## 1.1 项目背景

## 1.2 项目及交易结构简述

### 1.2.1 项目简述

三明华瑞房地产开发有限公司于2010年12月28日通过公开招投标竞买取得“翠江豪园”项目，位于宁化县新桥头西侧（原宁化县老干活动中心），项目总用地面积9918平方米（14.88亩），总地价7140.96万元，土地款已全部缴清。项目已于2011年11月30日取得国有土地使用证，土地证号宁国用（2011）第18605、18606号，土地使用类型：住宅、商服用地，使用期限：住宅至2080年12月28日，商业至2050年12月28日。根据土地出让合同约定，该项目地下室应无偿提供600平方米建筑面积给政府市场、50个停车位作为城市对外的市政公共停车位使用。底层、二层设置商业，其中底层无偿提供不少于2000平方米建筑面积给政府作为农贸市场使用。

本项目位于宁化县新桥西侧，宁化城区中心区域，商业黄金地段，项目地块是原老干活动中心和宁化县建设局位置，知名度高，市场认可程度高，紧邻新桥路与江滨路，周边商业、学校、车站等配套设施较齐备，毗邻宁化一中、城东中学、宁化六中、实验小学、师范附小、实验幼儿园、城东幼儿园；周边有永辉、新华者、万福隆等主要商场以及四大商业银行，地理位置好，商业氛围浓厚。

### 1.2.2 交易结构简述

* 基金类型**：**有限合伙制私募基金
* 投资方向：定向投资于三明华瑞房地产开发有限公司
* 基金规模：1500万元
* 普通合伙人（GP）：华昱同创（厦门）投资管理有限公司（执行事务合伙人、基金管理人）
* 有限合伙人：具有中长期价值投资理念的个人和机构投资者
* 基准投资日：2013年11月30 日
* 基金期限：6个月（自基准投资日起）
* 收益分配方式：半年期；到期一次性支付本金及收益
* 投资方式： 基金委托XX银行向三明华瑞房地产开发有限公司提供流动资金贷款
* 借款用途：支付三明宁化“翠江豪园”项目建安工程费、基础设施建设费、配套设施建设费及各种开发期间费用合计1500万元
* 还款来源：

本项目还款来源是三明宁化“翠江豪园”项目销售回款

* 增信措施：

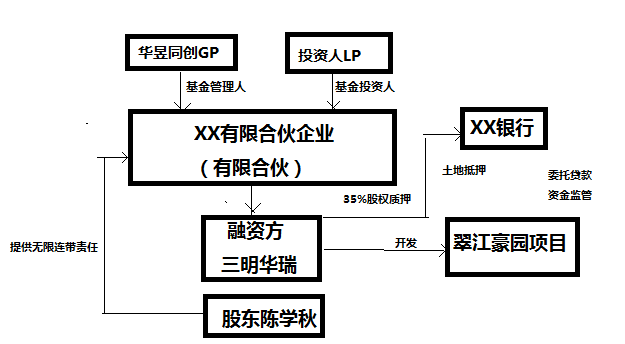
1、甲方将其合法拥有的座落于宁化县翠江镇新桥头的商住用地（使用权面积为3136平方米）以第一顺位抵押给本合伙企业，并办理强制公证。

2、甲方的股东陈学秋先生将其合法拥有的三明华瑞房地产开发有限公司35%的股权质押给本合伙企业为本次融资提供担保。

3、陈学秋先生为本次融资本息提供无限连带责任担保。

## 1.3 交易结构图及投资方案概述

### 1.3.1 基金结构图



说明：

1、三明宁化翠江豪园项目系本次投资标的项目；

2、“基金”或“本基金”：XX有限合伙企业（有限合伙）是依照《中华人民共和国合伙企业法》设立，采用规范、科学的有限合伙制企业的法律组织形式，由普通合伙人及有限合伙人组成，统一对三明华瑞房地产开发有限公司进行投资；

3、华昱同创（厦门）投资管理有限公司作为基金的普通合伙人，按约定管理基金事务，并依法对合伙企业债务承担无限连带责任；

4、基金投资人（又称“有限合伙人”）仅以其认缴出资额为限对合伙企业债务承担有限责任。基金对三明宁化“翠江豪园”项目进行投资并实现资金回笼后，普通合伙人与各有限合伙人按照相关约定分配本金及收益；

5、基金与XX银行签订《资金监管协议》，并在XX银行开立专项资金监管账户，由银行依照协议和指令对基金的资金使用进行监管，以确保资金安全、精准投资和规范使用。另外，基金委托XX银行向三明华瑞房地产开发有限公司提供流动资金贷款；

6. 1、甲方将其合法拥有的座落于宁化县翠江镇新桥头的商住用地（使用权面积为3136平方米）以第一顺位抵押给本合伙企业，并办理强制公证。

6．2、甲方的股东陈学秋先生将其合法拥有的三明华瑞房地产开发有限公司35%的股权质押给本合伙企业为本次融资提供担保。

6．3、陈学秋先生为本次融资本息提供无限连带责任担保。

### 1.3.2 基金投资保障

1、三明华瑞房地产开发有限公司提供抵押物充足

三明华瑞将其合法拥有的座落于宁化县翠江镇新桥头的商住用地（使用权面积为3136平方米）以第一顺位抵押给本合伙企业，并办理强制公证。根据福建大地评估资询有限公司2013年10月20日出具的评估报告，此块地评估市场价值为3406.65万元，本次融资额为1500万元，抵押率为44%，因此，该抵押物较充足，资产优质，具有较高安全性。

2、陈学秋将其合法拥有三明华瑞房地产开发有限公司35%股权质押给有限合伙

股东陈学秋先生将其合法拥有的三明华瑞房地产开发有限公司35%的股权质押给本合伙企业为本次融资提供担保，保障基金投资安全。

3、实际控制人担保

陈学秋先生提供无条件、不可撤销的无限连带保证担保，并与基金方签署《保证合同》，具有稳定的担保能力。

4、资金监管

基金与XX银行签订《资金监管协议》，依照协议，基金在XX银行开立资金监管账户。该账户作为合伙人出资并向拟投资项目按照约定拨付资金的专用账户，同时也作为合伙企业回收投资本金和收益的账户。

# 2 融资方介绍

## 2.1 公司概况

### 2.1.1 企业介绍

三明华瑞房地产开发有限公司成立于2011年2月，注册资本2000万元，注册号350424100010798，税务登记号：350424569274268，组织机构代码证号：569274268，开户许可证号：J3953000245601。其中股东陈学秋出资1200万元，占股权比例60%，陈辉出资800万元，占股权比例40%，公司注册地址为宁化县翠江镇中环路天鹅大厦南幢711室，公司经营范围为房地产综合开发，房地产开发资质为暂定三级资质。

### 2.1.2 企业工商登记情况

华昱同创于三明宁化县工商行政管理局查询三明华瑞的工商注册登记及股权演变信息资料，具体工商注册登记信息如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 企业名称 | 三明华瑞房地产开发有限公司 | 成立时间 | | 2011年02月22日 |
| 注册资本 | 2000万元 | 股东 | | 陈辉、陈学秋 |
| 企业类型 | 有限责任公司 | 实际控制人 | | 陈辉 |
| 贷款卡 | 3504240000113487 | 法定代表人 | | 陈辉 |
| 注册地址 | 三明宁化县翠江镇中环路天鹅大厦南幢711室 | | | |
| 注册号 | 420000000041537 | 组织代码号 | 73088158-3 | |
| 地税登记号 | 地税鄂字420115730881583 | | | |
| 经营范围 | 房地产开发经营业务（凭资质经营） | | | |

经查，三明华瑞的《企业法人营业执照》及《组织机构代码证》年检有效。

### 2.1.3 股权结构

华纳汇盈仔细核查三明华瑞的工商信息资料，掌握如下之事实：

（1）截止2013 年10 月，公司注册资本2000.00万元，股权结构如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 股东 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
| 1 | 陈辉 | 800 | 40 |
| 2 | 陈学秋 | 1200 | 60 |
| 合计 | | 2000 | 100 |

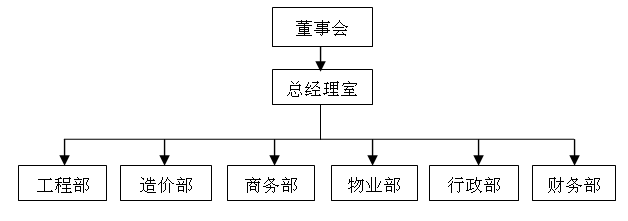
（2）核查三明华瑞工商信息，未显示股东的股权有被查封冻结的记载。

为确证三明华瑞目前股东所持股权是否有被司法限制的情形，华昱同创询问了工商机关相关工作人员，并与三明华瑞现有股东及相关管理人员进行了访谈，上述人员均表示，目前三明华瑞股东所持全部股权没有被司法限制的情形。

综上，三明华瑞依法成立并合法存续的公司法人，且在法定时间内办理了工商年检等行政审批手续，具备合法的企业法人资格，不影响投资方对三明华瑞的各项投资安排。

### 2.1.4 公司管理架构

公司组织架构如下图所示：



华瑞公司组织架构图

截止2012年末公司在职员工共18人，其中管理层员工12人，占员工总数的66%，管理层员工中具有中级或职称以上的员工6人，占管理层员工人数的50%；事务层员工6人，占员工总数的33%，事务层员工中具有大专或以上文化的员工5人，占事务层员工人数的83%。

### 2.1.5 公司股东介绍

陈学秋：1988年毕业于福建建筑专科学校

1988-1990年就职于三明市建筑工程公司，任技术员

1990-2000年在三明市林业局房地产开发公司任工程师

2000年至今任三明华晖房地产开发有限公司法人代表、董事长

2006年至今任三明佳和房地产开发有限公司任法人代表、董事长

2012年至今任三明华瑞房地产开发有限公司董事

陈学秋于1990年至2000年在三明市林业局房地产开发公司任工程师在国有企业里积累了丰富的建筑业施工管理和房地产业经营管理经验，于2000年辞职下海从事房地产开发，成立三明华晖房地产开发有限公司，先后投资和开发了多个项目：清流县雁塔小区项目总建筑面积约8.33万平方米；三明陈大镇项目总建筑面积1.33万平方米；三明金鑫花园（水岸华庭）项目，总建筑面积4.31万平方米；三明白沙片区省一建经济适用房项目。三明佳和房地产开发有限公司开发三明市 “元一花园”项目，总建筑面积1.91万平方米。于2011年投资宁化县“翠江豪园”项目开发，项目目前正在进行，开发前景良好。

## 2.2 公司财务状况

### 2.2.1 三明华瑞近二年审计报表及2013年上半年财务报表

根据现场实际调查，三明华瑞连续二年审计报表及2013年半年期报表（未审计）如下：

财务报表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项 目** | **2011/12/31** | **2012/12/31** | **2013/6/30** |
| 货币资金 | 1,150,523.71 | 12,139,310.77 | 1,187,296.25 |
| 应收账款 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 预付账款 | 0.00 | 3,655,430.00 | 3,183,930.00 |
| 存货 | 74,201,245.50 | 75,893,201.40 | 77,931,616.21 |
| 其他应收款 | 2,766,304.80 | 767,584.80 | 1,834,570.86 |
| 待摊费用 | 838,261.72 | 1,894,510.41 | 2,385,788.48 |
| 流动资产 | 78,956,335.73 | 94,350,037.38 | 86,523,201.80 |
| 非流动性资产 | 43,664.27 | 450,262.62 | 376,798.20 |
| **总资产** | **79,000,000.00** | **94,800,300.00** | **86,900,000.00** |
| 预收账款 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 应付账款 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 其他应付款 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 流动负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| **总负债** | **0.00** | **0.00** | **0.00** |
| 实收资本 | 12,000,000.00 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 |
| **所有者权益** | **79,000,000.00** | **94,800,300.00** | **86,900,000.00** |
| 主营业收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 主营业成本 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 营业利润 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 利润总额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 所得税 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 净利润 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 经营活动现金流入 | 0.00 | 1,998,720.00 | -1,066,986.06 |
| 经营活动现金流量净额 | -77,799,794.29 | -4,367,713.94 | -3,047,766.52 |
| 投资活动现金流量净额 | -49,682.00 | -443,799.00 | -3,948.00 |
| 筹资活动现金流量净额 | 79,000,000.00 | 15,800,300.00 | -7,900,300.00 |
| 现金及等价物净增加额 | 1,150,523.71 | 10,988,787.06 | -10,952,014.52 |

财务分析未做

# 3 项目介绍

## 3.1 项目建设背景

顺应宁化县土地利用总体规划和城区建设规划要求，加快三明宁化县城市发展进程，改善办公条件，三明华瑞于2010年12月28日通过招拍挂取得处于翠江镇新桥头西侧国有存量土地面积9918平方米，作为“翠江豪园”项目建设用地，并交清所有土地款，总价款7140.96万元。

## 3.2 项目概况

## 3.2.1项目方基本情况

三明华瑞房地产开发有限公司成立于2011年2月，注册资本2000万元，注册号350424100010798，税务登记号：350424569274268，组织机构代码证号：569274268，开户许可证号：J3953000245601。其中股东陈学秋出资1200万元，占股权比例60%，陈辉出资800万元，占股权比例40%，公司注册地址为宁化县翠江镇中环路天鹅大厦南幢711室，公司经营范围为房地产综合开发，房地产开发资质为暂定资质。

**3.2.2土地取得情况：**

三明华瑞房地产开发有限公司于2010年12月28日通过公开招投标竞买取得“翠江豪园”项目，位于宁化县新桥头西侧（原宁化县老干活动中心），项目总用地面积9918平方米（14.88亩），总地价7140.96万元，土地款已全部缴清。项目已于2011年11月30日取得国有土地使用证，土地证号宁国用（2011）第18605、18606号，土地使用类型：住宅、商服用地，使用期限：住宅至2080年12月28日，商业至2050年12月28日。根据土地出让合同约定，该项目地下室应无偿提供600平方米建筑面积给政府市场、50个停车位作为城市对外的市政公共停车位使用。底层、二层设置商业，其中底层无偿提供不少于2000平方米建筑面积给政府作为农贸市场使用。

**3.2.3规划指标情况：**

“翠江豪园”项目占地面积9918平方米（14.88亩），总建筑面积40513.6平方米，其中计容建筑面积34713平方米，建2幢27层的普通住宅，其中：4至27层为住宅，共计192套，以三、四居室住宅为主，住宅面积共计24226.82平方米；1至3层为店面和商场，商业面积10486.18平方米，以专业卖场、超市为主。不计容面积5800平方米，其中地下车库面积4993.07平方米，物业，社区用房、公厕、消控和配电室等807.53平方米。项目地下车位150个，其中地下可售车位100个，项目建筑密度40%，容积率3.5，绿地率15%。

**3.3项目分析**

**3.3.1区域市场分析：**

宁化是闻名海内外的客家祖地，地处福建省西北部，为闽[粤](http://baike.baidu.com/view/10816.htm)赣三省交界县，是福建省六大边贸集散地之一，全县人口35万。福建省县级经济十佳县。2012年度，宁化县实现GDP80.86亿元，城镇人均可支配收入18898元。

**3.3.2项目位置评估**：

本项目位于宁化县新桥西侧，宁化城区中心区域，商业黄金地段，项目地块是原老干活动中心和宁化县建设局位置，知名度高，市场认可程度高，紧邻新桥路与江滨路，周边商业、学校、车站等配套设施较齐备，毗邻宁化一中、城东中学、宁化六中、实验小学、师范附小、实验幼儿园、城东幼儿园；周边有永辉、新华者、万福隆等主要商场以及四大商业银行，地理位置好，商业氛围浓厚。

**3.3.3市场情况评估**

宁化县2011年、2012年10月商品房和非住宅成交情况

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 时间 | 商品住宅成交套数 | 销售面积（万平方米 | 平均价格（元/平方米） | 商铺成交套数 | 销售面积（万平方米） | 平均价格（元/平方米） |
| 2011 | 870 | 9.57 | 5800 | 290 | 2.88 | 15000 |
| 2012.1-10月 | 930 | 10.2 | 6300 | 400 | 3.89 | 23000 |

**（1）宁化县房地产市场销售情况：**

宁化县为三明地区人口大县，2011年底全县人口达35万，其中城关常住人口达12万，商品好，房销售总体形势较好，大部分开发项目主要集中在新城区。2012年1月至10月新楼盘累计成交住宅930套，总成交面积10.20万平方米，成交均价约在6300元/平方米。2012年当地全年商铺成交均价达23000万元/平方米，总成交面积3.89万平方米，商铺最高销售价达45000元/平方米；目前老城区商铺45000-70000元/平方米。

**（2）商业出售价格分析说明：**

本项目二、三楼商场目前正在和新华都联系，争取由其购买开办大型超市。目前老城区内无在售商业项目可供比较。项目周边闽赣商贸市场经济繁荣，交易较活跃，目前一层店面月均租金在200元/平方米左右，按10年左右投资回收周期估算，预计一层临街商铺销售均价在60000元/平方米，二至三层按10000/平方米。

**（3）车位价格分析说明：**

宁化的楼盘普遍存在车位、车库少的情况，已经销售的楼盘户均车位、车库为0.3个,从目前宁化销售的楼盘看，地下车位和车库的销售价格均在130000元至150000元/个。本楼盘地下可售车位100个，户均0.52个（不含店面）,按130000万元/个价格估算。

**3.3.4、成本分析:**

项目成本主要是土地款、建安成本等。

**（1）土地成本分析：**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 占地面  积(亩) | 总建筑面积  (平方米) | 总地价(万元) | 每亩单价（万元） | 楼面地价（元） | 土地取得时间 |
|  | 本项目 | 14.88 | 9918.00 | 7140.96 | 479.90 | 2180.57 | 2010年12月 |
| 1 | 宁阳御景 | 78.98 | 175859.29 | 27643.35 | 500.00 | 2245.55 | 2010年6月 |
| 2 | 九洲峻豪 | 69.40 | 101782.40 | 7720.11 | 111.25 | 758.00 | 2008年 |

“九洲峻豪”是开发商在2008年12月取得的，土地取得时间较早，土地成本很低。本项目和宁阳御景项目土地均于2010年取得，土地成本基本相当，本项目所在位置相对更好。本项目土地成本无优势。

**（2）成本分析：**

## 1、项目指标情况表：

|  |  |
| --- | --- |
| 1.占地面积 | 9918平方米 |
| 2.总建筑面积 | 40513.6平方米 |
| 2.1计容面积 | 34713.0平方米 |
| 2.2.1住宅面积 | 24226.82平方米 |
| 2.2.2商业用房面 | 10486.18平方米 |
| 2.2不计容面积 | 5800.60平方米 |
| 2.2.1地下建筑面积 | 4993.07平方米 |
| 2.2.2地面不计容配套服务用房 | 807.53平方米 |
| 3.停车位数 | 208 |
| 其中：地上停车位 | 58个 |
| 地下停车位 | 150个 |
| 其中：城市公共停车位 | 50个 |
| 4.容积率 | 3.5 |
| 建筑密度 | 40% |
| 绿地率 | 15% |
| 户数 | 192户 |
| 拟建设2幢27层高层住宅 | |

# 2、项目总投资构成及单位计容面积/单位建筑面积成本情况表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项 目 名 称 | 总投资(万元) | 百分比 | 单位计容成本(元/㎡) | 单位建筑面积成本(元/㎡) |
| 1 | 开发建设投资 | 19735.51 | 100% | 5685.34 | 4871.39 |
| 1.1 | 土地费用 | 7569.42 | 38.35% | 2180.57 | 1868.39 |
| 1.2 | 前期工程费用 | 373.00 | 1.89% | 107.45 | 92.07 |
| 1.3 | 基础设施建设费 | 749.86 | 3.80% | 216.02 | 185.09 |
| 1.4 | 建筑安装工程费 | 8502.37 | 43.08% | 2449.33 | 2098.67 |
| 1.5 | 公共配套设施建设费 | 24.00 | 0.12% | 6.91 | 5.92 |
| 1.6 | 开发间接费用 |  |  | 0.00 | 0.00 |
| 1.7 | 管理费用 | 192.98 | 0.98% | 55.59 | 47.64 |
| 1.8 | 财务费用 | 1239.23 | 6.28% | 356.99 | 305.88 |
| 1.9 | 销售费用 | 534.13 | 2.71% | 153.87 | 131.84 |
| 1.1 | 开发期税费 | 161.94 | 0.82% | 46.65 | 39.97 |
| 1.1 | 其他费用 | 174.32 | 0.88% | 50.22 | 43.03 |
| 1.1 | 不可预见费 | 214.25 | 1.09% | 61.72 | 52.88 |
| 2 | 经营资金 |  |  |  |  |
| 3 | 项目总投资 | 19735.51 | 100% | 5685.34 | 4871.39 |

项目总成本19735.51万元，总建筑面积40513.6平方米，计容面积34713平方米。

本项目主体工程建安造价标准测算如下：1-27层住宅2000元/平方米，电梯20万元/部；地下室一层2500元/平方米。

Ⅰ、经测算，单位建筑面积成本4871.39元/平方米，其中：

①单位建筑面积土地成本1868.39元/平方米；

②单位建筑面积工程成本（含前期工程费用、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共配套设施建设费）2381.75元/平方米。

③单位建筑面积税费（含管理费用、财务费用、销售费用、开发期税费、其他费用、不可预见费）621.24元/平方米。

Ⅱ、经测算，单位计容面积成本5685.34元/平方米，其中：

①单位计容面积土地成本（楼面地价）2180.57元/平方米；

②单位计容面积工程成本2772.8元/平方米；

③单位计容面积税费725.04元/平方米。

**3.3.5项目竞争能力分析:**

本项目优势：

（1)区域优势：项目位于宁化县城区新桥头西侧，项目地块是原老干活动中心和宁化县建设局地位置，紧邻新桥路与江滨路，是宁化县政府2012年重点城市改造工程，市场认可程度较高，紧邻新桥路与江滨路，交通便利。

（2）产品优势：项目是集休闲、娱乐、购物、居住为一体的复合型城市综合体，一至三层为商业部分，公司着力引进省内外大型百货公司和超市，方便周边居民的购物消费，也使得项目住宅具有较强的产品竞争力。

（3）配套优势：周边资源丰富，商业、学校、车站等配套设施较齐备，毗邻宁化一中、城东中学、宁化六中、实验小学、师范附小、实验幼儿园、城东幼儿园；周边有永辉、新华都、万福隆等主要商场以及四大商业银行，地理位置好。

**3.3.6销售前景分析**:

据开发商介绍，目前该楼盘接待中心对外开放以来，有意向购买住宅的居民约1000余人，一楼临街商业登记人数已经达到300余人。项目二、三楼商场与新华都等大卖场开始洽谈入驻事宜，市场销售前景良好。

**3.3.7房地产经营方分析**

本项目由厦门青于蓝房地产营销策划有限公司承销。厦门青于蓝房地产营销策划有限公司成立于2009年，是一家专业从事房地产经纪业务的公司，业务范围涉及投资分析、市场研判、项目策划、顾问服务、销售代理等，该销售团队有50余人，主创成员俱备8年以上的房地产从业经验，具备良好的营销能力和综合素质。

厦门青于蓝房地产营销策划有限公司在厦门、福州等大城市均有多个楼盘的销售经验，先后在河南、厦门、泉州等地有多个楼盘的销售经验，累计服务面积80万㎡。市场销售能达到平均水平。

**3.3.8.销售价格分析**

(1)住宅价格分析说明：“翠江豪园”位于县城中心，目前周边楼盘几无一手房可售。项目周边多层二手房价格约5700元/平方米左右。“宁阳御景”商品房预计将于2014年2月1日开盘。按楼层差计算，预算“翠江豪园”住宅销Z售均价在6800/平方米。

项目销售收入估算表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 可租售面积㎡ | 单价  （元/㎡） | 销售收入（万元） |
| 一 | 销售收入合计 |  |  | 35758.55 |
| 1 | 住宅 | 24226.82 | 6800.00 | 16472.37. |
| 2 | 商铺 | 10486.18 | 11450.41 | 17986.18 |
| 3 | 车位 | 100个 | 130000.00 | 1300.00 |

附部分2#楼销售价格表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 世贸外滩2号楼销售价目表01单元 | | | |
| 房号 | 面积 | 单价 | 总价（元） |
|  | 平方米 | 元/平方米 |  |
| 2-1-402 | 125.24 | 5588 | 699841.12 |
| 2-1-502 | 125.24 | **5888** | 737413.12 |
| 2-1-602 | 125.24 | 6168 | 772480.32 |
| 2-1-702 | 125.24 | 6268 | 785004.32 |
| 2-1-802 | 125.24 | 6368 | 797528.32 |
| 2-1-902 | 125.24 | 6388 | 800033.12 |
| 2-1-1002 | 125.24 | 6408 | 802537.92 |
| 2-1-1102 | 125.24 | 6428 | 805042.72 |
| 2-1-1202 | 125.24 | 6448 | 807547.52 |
| 2-1-1302 | 125.24 | 6468 | 810052.32 |
| 2-1-1402 | 125.24 | 6488 | 812557.12 |
| 2-1-1502 | 125.24 | 6508 | 815061.92 |
| 2-1-1602 | 125.24 | 6528 | 817566.72 |
| 2-1-1702 | 125.24 | 6548 | 820071.52 |
| 2-1-1802 | 125.24 | 6568 | 822576.32 |
| 2-1-1902 | 125.24 | 6588 | 825081.12 |
| 2-1-2002 | 125.24 | 6608 | 827585.92 |
| 2-1-2102 | 125.24 | 6628 | 830090.72 |
| 2-1-2202 | 125.24 | 6648 | 832595.52 |
| 2-1-2302 | 125.24 | 6668 | 835100.32 |
| 2-1-2402 | 125.24 | 6688 | 837605.12 |
| 2-1-2502 | 125.24 | 6708 | 840109.92 |
| 2-1-2602 | 125.24 | 6728 | 842614.72 |
| 2-1-2702 | 181.19 | 7228 | 1309641.32 |
|  | 3061.7 | 6481.00 | 19885739.1 |

已报房管局备案

目前一期已准备办预售的2#楼共计12000平方米，平均售价6558/平方米，预计可实现销售回款8012万元。

**3.3.9盈亏平衡分析**

盈亏平衡点=总投资/（销售收入-销售税金及附加）=19735.51/（35758.55-2024.0=58.5%

**3.3.10、敏感性分析**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 所得税后内部收益率 | | | 平均偿债备付率（DSCR） | | |
| 变动幅度 | 项目总投资 | 租售价格 | 出租率 | 项目总投资 | 租售价格 | 出租率 |
| 21.56% | 4.13% | 12.99% | 123.43% | 83.82% | 103.94% | 21.56% |
| 19.06% | 6.65% | 12.99% | 117.73% | 89.50% | 103.94% | 19.06% |
| 16.82% | 9.14% | 12.99% | 112.64% | 95.16% | 103.94% | 16.82% |
| 14.81% | 11.30% | 12.99% | 108.07% | 100.06% | 103.94% | 14.81% |
| 12.99% | 12.99% | 12.99% | 103.94% | 103.94% | 103.94% | 12.99% |
| 11.34% | 14.68% | 12.99% | 100.20% | 107.81% | 103.94% | 11.34% |
| 9.49% | 16.36% | 12.99% | 96.01% | 111.66% | 103.94% | 9.49% |
| 7.47% | 18.03% | 12.99% | 91.47% | 115.50% | 103.94% | 7.47% |
| 5.61% | 19.70% | 12.99% | 87.30% | 119.33% | 103.94% | 5.61% |

该项目对总投资和租售价格变化敏感，总投和租售价格的变化对项目内部收益率的影响很大，变化幅度超过10%的情况下内部收益率大幅已低于测算设定的基准折现率，同时平均偿债备付率也将低于1，项目抵抗风险的能力良。

**3.4 项目现状及工程进度安排**

**3.4.1 项目现状**

项目已取得发改委备案、环境影响报告批复意见、《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》等相关批复。项目工程进度为：截止目前项目已完成前期规划、设计、土地平整、地下桩基工程、地下垫层施工、转入地下室主体施工，目前已建至四层，三明宁化房地产建至地面六层即可拿预售证，2#楼预计2013年12月份拿到预售证进行预售。

**3.5.2 工程进度安排**

本项目工期计划：24个月，即2013年7月开工，2013年11月完成地下室施工，2014年1月完成裙楼施工，2014年10月完成主体施工，2015年7月竣工。

**4三明华瑞房地产开发有限公司综合评价**

三明华瑞是在2011年成立的房地产开发公司，股东陈学秋房地产开发管理经验丰富，有良好的社会信誉，公司成立以来，坚持以市场为导向，积极参与市场竞争，努力拓展房地产开发业务，公司目前正在开发的项目为三明宁化县老城区优质项目之一，地理位置优势明显，未来增长空间大，结合公司股东丰富项目管理经验，能出色地完成项目运作以及现金回笼。

而且，三明华瑞财务状况简单，无不良贷款，资产负债率低，实际偿付压力较小，流动比率及速动比率均在正常范围内，短期偿债能力较强。

目前项目因加快施工进度，需要更充足的现金流支持，同时公司实体资产优质，能为项目提供足额抵押担保，同时亦为付息等提供正常现金流，总体抗风险能力较高，因此具有可投资性，并且有良好的预期回报，但需控制资金流向并监管项目进度，确保基金投资顺利退出。

## 5.1 融资用途

资金用途：支付三明华瑞项目建安工程费、基础设施建设费、配套设施建设费及各种开发期间费用合计1500万元。

## 5.2 还款来源

2#楼销售回款

目前2#楼已建至地面四层，建至地面六层即可拿到预售证，目前已在提交办理预售证材料，2#楼共计96套，12000平方米，平均售价6558/平方米，预计可实现销售回款8012万元，目前已蓄客情况良好，已入会40人左右，还在增加。

## 6.1 项目主要风险及防范措施

### 6.1.1政策与行业风险

房地产行业受国家宏观调控影响较大，国家宏观调控以及房地产市场形势的变化可能会对项目产生不利影响。基金期限内，国家对房地产政策、税收政策和金融政策等相关政策的调整可能会对房地产市场产生不利影响，从而影响基金财产的收益的实现。

防范措施：本项目在三明宁化老城区中心位置，未来具有广阔的发展前景，整体区域优势的发展潜力非常巨大，这都将成为该项目所在地块升值潜在的因素。

项目公司各项手续齐全，符合基金发行条件，不存在合规风险。基金管理人将及时关注政策、法规变换，及时向受益人披露，要求项目相关主题履行职责，并按照基金文件的规定采取相应措施。

### 6.1.2 兑付风险及其控制

兑付风险：基金投资期限内，如因三明华瑞经营不善，项目无法产生预计的收入，将导致三明华瑞到期不能偿付基金投资本息的风险。

防范措施：目前该项目主体工程已建至四层，即将拿到预售证，因此，该项目投资方蓄客情况良好已蓄客40%。

## 6.2 还款来源分析

1、本项目还款来源为“翠江豪园”项目销售回款,2#楼的销售回款共计8000万，借款1500万，完全能覆盖本息安全。

## 6.3 保障措施分析

1、三明华瑞提供抵押物充足

本次融资额为1500万元，抵押率为44%，因此，该抵押物较充足，资产优质，具有较高安全性。

2、股权质押

股东陈学秋先生将其合法拥有的三明华瑞房地产开发有限公司35%的股权质押给本合伙企业为本次融资提供担保,增强保障基金投资安全。

3、实际控制人担保

三明华瑞实际控制人肖磊提供无条件、不可撤销的无限连带保证担保，并与基金签署《保证合同》，具有稳定的担保能力。

4、基金监管

基金与XX银行签订《资金监管协议》，开立资金监管账户，作为合伙人出资并向拟投资项目拨付资金的专用账户，同时也作为合伙企业回收投资本金和收益的账户；

# 7 结论

本投资项目风险可控，安全边际高，同时投资收益丰厚，是不可多得的优质项目。

三明华瑞将其合法拥有的座落于宁化县翠江镇新桥头的商住用地（使用权面积为3136平方米）以第一顺位抵押给本合伙企业，并办理强制公证。根据福建大地评估资询有限公司2013年10月20日出具的评估报告，此块地评估市场价值为3406.65万元，本次融资额为1500万元，抵押率为44%，因此，该抵押物较充足，资产优质，具有较高安全性。

三明华瑞财务状况简单，无不良贷款，资产负债率低，实际偿付压力较小，流动比率及速动比率均在正常范围内，短期偿债能力较强。

鉴于上述分析，我们认为该项目前景较好，项目总体风险处于较低水平，并可以得到有效的控制。我们建议对三明华瑞进行投资（有保障的债权投资），风险可控、预期收益可观、流动性强。

因此，我们认为：本基金投资风险较低，回款能力稳定。

# 附件

本项目尽职调查项目资料一览表

**交易对手相关资料**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **序号** | **材料名称** | **备注(应注明原件还是复印件)** | **页码** |
| **借款企业基础资料** | 1 | 融资申请书 | 原件 | 2 |
| 2 | 企业法营业执照（正副本） | 复印件 | 2 |
| 3 | 组织机构代码证（正副本） | 复印件 | 2 |
| 4 | 地税税务登记证 | 复印件 | 2 |
| 5 | 公司开户许可证 | 复印件 | 1 |
| 6 | 贷款卡及年审记录 | 复印件 | 1 |
| 7 | 公司章程 | 复印件 | 8 |
| 8 | 验资报告 | 复印件 | 6 |
| 9 | 最近一年审计报告 | 复印件 | 5 |
| 10 | 2013年6月财务报表 | 复印件 | 2 |
| 11 | 法定代表人身份证及简历 | 复印件 | 2 |
| 12 | 最近三年财务报表 | 复印件 | 9 |
| 13 | 企业房地产资质证书 | 复印件 | 3 |
| 14 | 企业信用报告 | 复印件 | 4 |
| 15 | 企业最高额反担保合同 | 复印件 | 8 |
| 16 | 房地产评估报告 | 复印件 | 27 |
| 17 | 项目申请报告 | 复印件 | 20 |
| **项目有关资料** | 18 | 建设工程规划许可证 | 复印件 | 2 |
| 19 | 国有土地使用证 | 复印件 | 2 |
| 20 | 建设用地规划许可证 | 复印件 | 2 |
| 21 | 施工许可证 | 复印件 | 2 |
| 22 | 建设工程施工合同 | 复印件 | 10 |
| 23 | 项目立项或备案文件 | 复印件 |  |
| 24 | 土地出让合同 | 复印件 |  |