**项目融资简报**

一、融资主体简介

1、公司于2009年9月27日成立，公司秉承“科学筑家，以人为本”的经营理念，有着较强的发展后劲。公司注册资本5000万元，为股份制公司，注册地为福建省永安市，由3个股东以现金形式出资组建，股权结构：林青水80%，赖贞旺10%，刘宗厚10%。公司股东均从事房地产行业多年，有着丰富的行业经验，且大多数出生于上世纪七八十年代，年轻有为，思维敏捷，有极强的开拓创新能力。

2、公司目前无对外融资负债及对外担保。

3、公司目前开发资质为三级。

二、融资项目简介

本项目位于位于永安城市南部，总占地107.654亩，总建筑面积123739.2㎡。项目分为两个部份，B地块鑫科·永安山庄为独幢、联排别墅，共计241户，建成后可满足中高档住宅市场需求，为入住居民提供一个高雅、舒适、安静的生活环境；C地块鑫科·时代广场系集购物、餐饮、娱乐、休闲为一体的商贸城。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **鑫科·时代广场** | **鑫科·永安山庄** |
| 规划占地 | 13364.8㎡ | 58405.1㎡ |
| 总建筑面积 | 33017.6㎡ | 90721.6㎡ |
| 地下室 | 6288㎡ | 23951㎡ |
| 人防 | 3328.5㎡ | 1964㎡ |
| 会所 |  | 2106㎡ |
| 不计容面积 | 6288㎡ | 26471㎡ |
| 容积率 | 2 | 1.0≥1.1 |
| 绿化率 | 20% | 30% |
| 建筑高度 | 17.7m | 9.6m |
| 建筑密度 | 45% | 36% |
| 总投资 | 56156万元 | |

截止今年初，时代广场已完成总体的开发及销售。已售面积：26250.03㎡，实现销售金额：16500万元。永安山庄组团2、5、6已完成总体的开发及销售。已售面积：30842.81㎡，实现销售金额：20000万元，其中未收购房款（购房户按揭贷款和抵押贷款银行未放贷）约5000万元。

三、项目周边情况：

1、区域分析

该项目开发是响应市政府的号召：是永安市核心区域的重点项目，关系到永安市形象重点工程，关系到永安市南区规划的完成的重点项目。南山小区是永安新城市发展的热点，该项目地处于南山小区中心区域。项目依山近水，周边自然环境优美，项目东侧为行政中心和政府的商业办公建筑。

永安城市的南部，是老城区城市发展轴的延伸。亦是中心城区的重要组成部分。该项目地处于南山小区中心区域，户型为纯别墅，是目前永安唯一纯别墅小区。地理位置十分优越。

项目周边楼盘林立，五洲、大地永隆、蝶翠山水等数家大型地产公司均在近3年拍地进行房产开发，项目依山近水，周边自然环境优美，地理位置得天独厚，具有广阔的发展前景。随着永安城市的对外拓展，无形中改变了项目在人们心目中的地位。项目建成后将使建筑与环境融为一体，形成人与自然的和谐之美。

2、预计售价分析

永安山庄作为永安市唯一的一个纯别墅项目，属于高端的品牌项目，根据鑫科公司通过市场客户走访调研、售楼处市场调研、公司老客户抽样调研及前期销售情况等方式，结合对周同类楼盘的调查结果，将永安山庄住宅的销售均价定在0.85万/平方米。

周边楼盘售价比较：

经调查，目前项目周边同类型的楼盘均价在7000－11000元之间。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 楼盘名称 | 五洲山庄 | 五洲第一城 | 大帝永隆 | 云顶美墅 | 锦秀明珠 |
| 销售均价（元/㎡） | 11,000 | 10,000 | 8，500 | 7,000 | 7,500 |
| 类型 | 独栋别墅 | 独栋别墅 | 双拼别墅 | 联排别墅 | 联排别墅 |
| 地址 | 永安市新安路五洲大酒店边上 | 永安市南区市政府东侧 | 永安市南区国有林场对面 | 永安市吉山五里亭 | 永安市吉山五里亭 |
| 开发商 | 三明五洲房地产发展有限公司 | 三明环球房地产发展有限公司 | 大帝永隆（永安）置业有限公司 | 永安市吉祥房地产开发有限公司 | 福建东尚银河房地产有限公司 |

三、融资计划

1、本次拟融资12000万元主要用于该项目继续开发。

2、借款期限、到款安排和还款方式：计划借款期限为壹年。一次性到款。拟按月付息到期还本。

3、还款来源及现金流分析

项目预计2013年11月组团三（71-73#、75#）、组团四、独幢及东侧基座开盘，进行现房销售。2014年8月组团一、组团三（76#、77#、79#、81#—83#）、南侧基座开盘，进行预售。预计到2015年底实现全盘销售完毕。预计销售收入如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 类型 | 计量单位 | 数量 | 单价（元/㎡） | 总价（万元） |
| 住宅 | ㎡ | 41268.7 | 8,500 | 35,000 |
| 商业 | ㎡ | 3035.38 | 10,000 | 3,035 |
| 车库 | ㎡ | 10016.29 | 2,000 | 2,000 |
| 合计 |  |  |  | 40,035 |

贷款期间，预计可销售70%，实现现金流入2.8亿元。

经分析，本项目第一还款来源充分，安全边际较高。

四、抵押物情况：

本次的抵押物为永安山庄组团一（1#—3#、5#—7#、9#、11#、35#）、南侧（12#、15#—17#）、组团三（76#、77#、79#、81#—83#）项目。

总可售面积：32215.63㎡。其中：住宅面积：22236.86㎡。商业面积：3035.38㎡。车库面积：6943.39㎡。

项目土地面积为20094平方米，规划指标建筑容积率为1.0≥1.1。项目建筑面积38770.84平方米。

项目主体已基本完工，预计销售金额：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 类型 | 计量单位 | 数量 | | | 单价（元） | | 总价（万元） |
| 商业 | ㎡ | 3035.38 | | | 8,500 | | 2580 |
| 住宅 | ㎡ | 22236.86 | | | 10,000 | | 22237 |
| 地下机动车停车泊位 | ㎡ | 6943.39 | | 2,000 | | | 1389 |
| 合计 |  | |  |  | | 26206 | |

福建鑫科置业有限公司

2014年3月16日