**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—永安市八中桥头，总占地74586平方米, 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。

|  |  |
| --- | --- |
|  | **鑫科·清竹苑景** |
| 规划占地 | 74586㎡ |
| 总建筑面积 | 152366㎡ |
| 总计容建筑面积 | 119337㎡ |
| 不计容建筑面积 | 33029㎡ |
| 容积率 | 1.6 |
| 绿化率 | 30% |
| 建筑高度 | 3.5-15层 |
| 建筑密度 | 25.8% |
| 总投资 | 49870万元 |

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和华电职工的诉求：根据政府挂牌出让土地规划要求，建设商业住宅及社区配套服务设施。同时，通过该项目开发，改善华电职工住房条件和居住环境，提高职工们的幸福指数。

南区是市政府所在地，也是永安新城市发展的热点，该项目地处于南区中心区域。项目依山近水，周边自然环境优美，项目北侧为行政中心、商务中心、鑫科时代广场，西面紧临福建水利电力学院，东面与汽车工业园、永安八中遥相呼应。该项目距离高速公路南出口仅1公里，即将开工建设的高铁动车站仅1.5公里，项目地理位置得天独厚，具有广阔的发展前景。随着永安城市的对外拓展，该区域已逐渐成为永安的政治、文化、商业中心，成为永安企业的总部。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

永安清竹苑景项目，属于高端的品牌项目，通过鑫科公司市场客户走访调研、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，将清竹苑景住宅的销售均价定在0.455万/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5800－6900元之间。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 楼盘名称 | 金色蓝庭 | 中央佳园 | 五洲凯旋门 | 城上广场 | 奥体国际 |
| 销售均价（元/㎡） | 6000元/㎡ | 6100元/㎡ | 6900元/㎡ | 5800元/㎡ | 5800元/㎡ |
| 类型 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 地址 | 永安市含笑大道A地块 | 永安市含笑大道B地块 | 含笑大道2089号 | 永安市含笑大道与大窑坑路交叉 | 永安市含笑大道C地块 |
| 开发商 | 福建融和置业有限公司 | 永安融盛物业有限公司 | 福建五洲集团 | 永安市诚上置业有限公司 | 福建鑫瑞置业有限公司 |

三、融资计划

1、本次拟融资20000万元主要用于该项目开发。

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2014年12预售，预计到2015年底实现全盘销售完毕。该项目住宅49幢，共有875套,其中定向销售给华电400套,。占总销售45.6%。

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 | ㎡ | 107437 | 4550 | 48801 |
| 商业 | ㎡ | 11000 | 15000 | 16500 |
| 合计 |  |  |  | 65301 |

贷款期间，预计可销售65%，实现现金流入4.2亿元。

经分析，本项目还款来源充分，安全边际较高。

四、抵押物情况：

本次的抵押物为该项目土地，面积为74586平方米，

福建鑫科置业有限公司

2014年3月16日