

一、项目区位

潍坊：潍坊位于山东半岛中部，隶属山东省管辖地级市。总人口：936万，辖4区6市2县。2018年，潍坊实现生产总值(GDP)6156.8亿元，位于山东省第四名

本案位置：美国小镇位于潍坊市潍城区西北方向，安顺路与玄武街交口处，西至安顺路，东至利昌路，北至玄武街。我们项目位于齐鲁台湾城和安顺新区的交叠地带，这两个片区均是潍坊市政府和潍城区政府重点打造的板块。



二、土地情况

潍坊市信悦房地产开发有限公司在2013年12月18日至2013年12月27日潍坊市国土资源局举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中竞获2013-W06号国有建设用地使用权，并于2014年10月16日取得《土地证》

该宗地块可建设用地面积105607平方米，容积率为2.45，绿地率35%，建筑密度22.04%，总建筑面积317738平方米，其中地上总建筑面积258410平方米，地下总建筑面积为59328平方米，住宅建筑面积232569平方米，配套商业面积25841平方米（其中酒店式公寓含立体停车库14967平方米，经营性商业4874平方米，幼儿园2500平方米，社区配套3500平方米），总户数1761户，机动车停车位2044个。

我公司已与当地政府签署的战略协议，目前尚未招拍挂取得的2013-W-04地块，位于2013-W06号西邻，西至安顺路，北侧为玄武西街，东侧为与2013-W06号地块间的规划支路，总用地面积75789平方米，净用地面积44946平方米，道路用地面积19737平方米，绿化带占用面积11106平方米。

三、项目基本情况

w06地块，总占地面积10.56万m²（总建面31万平，在建19.5万平，未开工6万平，竣工5.5万平）

二期高层，在建，
定于2020.7.30入住

一期商业、多层洋房和高层，已于
2018.9月入住

幼儿园，未开工



五期公寓，未开工

三期高层，在建，
定于2020.9.30入住

四期高层，在建，
定于2021.8.31

五期多层洋房，未开工

三、项目基本情况

1、开、竣工情况

项目分期	楼号	开工日期	竣工日期
美国小镇一期	B-2#、3#、4#、5#	2015年6月	2017年4月
美国小镇一期	B-6#、30#	2015年8月	2017年10月
美国小镇一期	B-8#、9#、10#、11#、S-5#、6#	2016年9月	2018年8月
美国小镇二期	B-7#、28#、29#、地下车库二期	2017年9月	2020年6月
美国小镇三期	B-14#、22#、26#、27#、地下车库三期	2018年3月	2020年9月
美国小镇四期	B-19#、20#、21#、23#、24#、地下车库四期、	2018年10月	2021年8月
美国小镇五期	B-12#、13#、15#、16#、17#、18#	待定	待定

三、项目基本情况

2、开发节奏安排

目前主要五期调整修详（人防需按现有规范进行调整），规划方案正在调整，建设工程规划与施工许可证获取时间需根据公司销售情况待定。

分期	产品	规划许可证	施工许可证	开工	销售许可证	开盘时间	主体封顶	交房
一期	洋房、高层							已交房
二期	高层						已封顶	2020.7.30
三期	高层						已封顶	2020.9.30
四期	高层 (19、20、21#)	已获取	已获取	已获取	已获取	已获取	已封顶	2021.8.31 (疫情延期 此日期是原定)
	7月中旬						待定 2021.10	
	高层 (23#)				未获取 (价 格未定)	视市场情况 待定	8月中旬	待定 2021.10
五期	洋房、高层	未获取						
	公寓	未获取						

四、投资成本

成本项目	项目综合动态成本 (可售)	
	29.46	万m ²
	平米指标 (元/m ²)	总投资 (万元)
直接成本小计	3862.30	113787.77
销售均价	4932.69	145322.61
毛利率	21.70%	
项目管理费用	246.63	7266.13
营业税金	278.70	8210.73
土地增值税	100.74	2967.84
土地使用费、房产税、印花税	21.86	644.11
税前成本合计	4510.67	132889.39
税前利润	422.02	12433.21
税前利润率	8.56%	
所得税	105.51	3108.30
所得税后成本合计	4412.01	129982.70
所得税后利润	316.52	9324.91
所得税后净利润率	6.42%	

五、财务情况

3、2020年财务指标完成情况

截止到2020.5月

1、经营性流入

注册资本：双方股东投入5000万元。

双方股东借款：2520万元。

销售回款：截止到2020.5月已完成4081万（含工抵66万），公司自成立至今已完成销售回款62211万元。

2、经营性流出

- 土地工程款支出：截止到2020.5日已完成支付4251万，公司自成立至今已支出工程款50901万元（含土地费用13970万元）。
- 资本化利息支出：公司自成立至今已支出利息5990万元。

五、财务情况

3、2020年财务指标完成情况

- 销售推广费用支出：截止到2020.5月已完成支付94万，公司自成立至今已支付销售费用3715万。
- 管理费用支出：截止到 2020.5月已支付181万，公司自成立至今已支付3640万。
- 税金支出：截止到 2020.5月已支出289万，公司自成立至今已支出3917万。
- 其他经营性支出：公司自成立至今已支出304万。

3、目前公司账面情况

- 截止到2020.5 月底，公司账面余额1264万元，其中基本户可动用资金78万，监管户不可动用资金1186万。

五、财务情况

4、融资情况分析

股东借款	借款日	起息日	结息日	本金	天数	年利率	利息
天津市房地产信托集团有限公司	2018-10-29	2018-10-29	2018-12-31	69,300,312.50	64	8.82%	¥1,086,628.90
	2019-1-1	2019-1-1	2019-3-31	69,300,312.50	90	7.99%	¥1,384,273.74
	2019-1-31	2019-1-31	2019-3-31	-5,600,000.00	60	7.99%	¥-74,573.33
	2019-2-25	2019-2-25	2019-3-31	-20,000,000.00	35	7.99%	¥-155,361.11
	2019-3-27	2019-3-27	2019-3-31	-5,000,000.00	5	7.99%	¥-5,548.61
	2019-4-1	2019-4-1	2019-12-31	38,700,312.50	275	7.99%	¥2,362,062.82
	2019-4-29	2019-4-29	2019-12-31	-5,000,000.00	247	7.99%	¥-274,101.39
	2019-7-16	2019-7-16	2019-12-31	-1,000,000.00	169	7.99%	¥-37,508.61
	2019-12-13	2019-12-13	2019-12-31	-14,000,000.00	19	7.99%	¥-59,037.22
	2019-12-17	2019-12-17	2019-12-31	-4,840,140.63	15	7.99%	¥-16,113.63
天津市众河投资有限公司	2018-10-29	2018-10-29	2018-12-31	6,500,000.00	64	8.82%	¥101,920.00
	2019-1-1	2019-1-1	2019-12-31	6,500,000.00	365	7.99%	¥526,563.19
	2019-12-17	2019-12-17	2019-12-31	4,840,140.63	15	7.99%	¥16,113.63

股东实收资本：注册资本5000万元：房信2750万元，众河2250万元。

股东借款：截止2020年5月股东借款2520万元，其中房信1386万元，众河1134万元；众河集团另于2020年6月向信悦公司打入370万元借款，用于项目支付工程款。此笔借款还在与天房商议借款细则。

利息情况：截止2019年12月欠房信集团借款利息421.07万元，欠众河集团借款利息64.46万元，利率根据天房集团对下属公司利率收取。因天房2020年平均利率还未算出，故2020利率暂时未计提利息。

六、销售情况

2、全案销售计划

产品	销售指标	项目总量	2019年计划	2019年完成情况	2020年计划	2020年5月完成情况
高层	面积 (m ²)	177239	75989	28522	46200	3937
	合同额 (万元)	89165	36475	14768	28000	2102
	回款 (万元)	89165	45800	21237	29354	4025
	均价 (元/m ²)	5031		5177	6061	
洋房	面积 (m ²)	52774		606		
	合同额 (万元)	29046		356		
	回款 (万元)	29046		612		
	均价 (元/m ²)	5610		5874		
商业	面积 (m ²)	4856		344	750	
	合同额 (万元)	3812		211	700	
	回款 (万元)	3812		272	350	
	均价 (元/m ²)	8020		6134	9333	
公寓	面积 (m ²)	15124				
	合同额 (万元)	7864				
	回款 (万元)	7864				
	均价 (元/个)	5200				
地下车位	面积 (m ²)	1696			260个	36个 (其中4个赠送)
	合同额 (万元)	4176			1040	328
	回款 (万元)	4176			1040	328
	均价 (元/个)	40000			4	4
合计	面积 (m ²)	249993	75989	29472	46950	3937
	合同额 (万元)	134063	36475	15335	29740	2430
	回款 (万元)	134063	45800	22121	30744	4353

住宅
商铺
车位

80w
140w
8w

六、销售情况

3、剩余货值情况

截至目前已获取项目整体货值14.6亿，已供货10.8亿，已售6.4亿，无抵押未售4.4亿

业态	数据	可售						可售汇总	不可售		不可售汇总	全盘汇总
		已售	未售						已开工没销许	未开工		
			一期	二期	三期	四期	合计					
洋房	套数	234	2				2	236		180	180	416
	面积	28254	271				271	28525		25870	25870	54395
	货值	12449	210				210	12659		19403	19403	32061
小高	套数	101		11	58		69	170		58	58	228
	面积	12153		1560	8628		10188	22341		8610	8610	30951
	货值	6433		1046	6245		7291	13724		6027	6027	19751
高层	套数	726		31	105	219	355	1081	36		36	1117
	面积	90561		4197	15591	29942	49730	140291	5548		5548	145839
	货值	43303		2146	9074	15790	27010	70313	2885		2885	73198
商业	套数	5	26				26	31			0	31
	面积	505	4313				4313	4817			0	4817
	货值	272	3747				3747	4019			0	4019
公寓	套数							0		224	224	224
	面积							0		15124	15124	15124
	货值							0		6050	6050	6050
储藏室	套数	850					357	1207	36	170	206	1413
	面积	19130					19130	38260	676	1807	2483	40743
	货值	1761					2870	4631	101	271	372	5003
车位	套数	86		181	544		725	811		741	741	1552
	货值	328		724	2176		2900	3228		2964	2964	6192
物业用房	面积							0			1159	1159
幼儿园	面积							0			2429	2429
合计	套数	2002	28	223	707	219	1534	0	3536	72	1373	4981
	面积	150603	4584	5757	24220	29942	83633	0	234236	6224	51411	295457
	货值	64546	3957	3917	17495	15790	44027	0	108573	2986	34714	146274