

# **菏泽正德房地产开发有限公司**

## **城上城项目融资计划书**

二〇二一年三月二日

## 目 录

- 一、公司简介
- 二、团队介绍
- 三、项目区域背景
- 四、项目概况
- 五、市场前景及预计实现利润
- 六、拟融资金额及担保方式
- 七、还款来源及计划

## 一、公司简介

菏泽正德房地产开发有限公司成立于 2009 年 10 月，注册资金 3000 万元，法定代表人吴碧合，公司住所在菏泽市牡丹区曹州路城上城小区 13 号楼，经营范围：房地产开发、销售、物业管理等。

股东：吴碧合占股 90%，赵振东占股 10%，全部出资到位。

## 二、团队介绍

公司下设办公室、工程部、财务部、营销部，现有核心员工 12 人，其中：高级工程师 1 人，中级职称以上管理人员 4 人，财务专业 1 人，营销专业人员 6 人。团队技术和管理素质过硬，具有从征地拆迁、施工管理到市场营销等全过程的运营能力。

## 三、项目区位优势

菏泽市位于鲁西南，与江苏、安徽、河南三省接壤。总面积 12238 平方公里，人口 975 万。近几年来，菏泽的经济快速发展，基础设施和城市建设如火如荼，大型广场、绿地、公园和品质小区如雨后春笋般出现，乘着棚户区改造的政策东风，整个城市正在脱胎换骨。特别是菏泽飞机场和高铁站的开工建设，为城市的出行和人口集聚提供了更大的发展空间。所以，菏泽市牡丹区的房地产市场一直保持着增长势头，从销量到价格均保持稳定增长。

**城上城项目**位于牡丹区商业中心地段：牡丹路以西、曹州路以南、青年路以东、文化街以北区域。项目南邻菏泽市第八小学及香格里拉商业广场，北边是最繁华的商业中心—三角花园，即将改建成市民广场，向东 400 米是菏泽市重点中学第 22 中，是典型的学区房和商业中心。这

里生活便利、商业繁华、配套齐全，具有独特的区位优势。



#### 四、项目概况

城上城项目被列入菏泽市重点棚户区改造项目，属于牡丹路片区，总占地面积 82214 m<sup>2</sup>约 123 亩。已经缴完土地出让金，取得土地使用权证及用地规划许可证。根据发改委批复，该项目分两期开发，一期于 2015 建成，全部销售完毕并交付入住；项目二期占地 60488 m<sup>2</sup>约 90.7 亩，尚需拆迁安置费 1 亿元，建设资金 0.5 亿元，即可在 3 个月内完成拆迁，启动工程建设。项目规划总平面图及鸟瞰图如下：





项目规划总建筑面积 279786 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 228227 m<sup>2</sup>，地下建筑面积为 50000 m<sup>2</sup>。地上面积包括：住宅面积 161266 m<sup>2</sup>，商业面积 46487 m<sup>2</sup>，办公楼面积 13430 m<sup>2</sup>及幼儿园、物业管理等配套用房。地下储藏室及停车位 45067 m<sup>2</sup>。本项目一期开发的西部四栋楼近 6 万 m<sup>2</sup>于 2015 年建成并全面交房。包括住宅面积 45945 m<sup>2</sup>，商业门面房 13844 m<sup>2</sup>。

项目二期占地 60488.89 m<sup>2</sup>，地上总建筑面积为 169222 m<sup>2</sup>，如果采用 2013 年的规划批复，其中住宅面积 139411 m<sup>2</sup>，商业面积 32800 m<sup>2</sup>，公建 2690 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 39167 m<sup>2</sup>。按照此规划开发建设，项目净利润约 3.5 亿元。

二期也可以重新规划报批，打造成菏泽市文化城商业街，如果再加上红线外紧邻牡丹路西的 22 亩商业用地，综合容积率可达 3.5，总建筑

面积约 31 万平方米，项目净利润可达 8 亿元。

## 五、市场前景及预计实现利润

由于项目南边文化街有菏泽市第八小学，向东 300 米是重点中学——菏泽市第二十二中学，周边配套齐全，生活便利，楼盘成熟，销售相当顺畅。经现场调查，西边的万家新城于 2018 年开工建设，现已销售完毕。东边的新都心项目一期和二期于 2018 年开工，目前也已经销售完毕，三期也已经开盘认筹，售楼部人气高涨。目前周边楼盘的毛坯房住宅售价在 6800-7500 元之间，沿街商业地上两层均价在 18000-25000 元之间。参照附近楼盘价格，住宅均价按 6800 元/m<sup>2</sup>计算，商业按 20000 元/m<sup>2</sup>计算收入，项目利润如下：

(1) 住宅部分的毛利润如下：

$$(6800-4817) \times 9.35 \text{ m}^2 = 18541 \text{ 万元}$$

(2) 商业门面毛利润为：(18000-4817) × 2.7 万 m<sup>2</sup> = 35594 万元

(3) 项目二期的利润总额为：

$$\text{住宅} + \text{商业} = 18541 + 35594 = 54135 \text{ 万元}$$

$$\text{税后净利润为：} 54135 \times (1-25\%) = 40600 \text{ 万元}$$

即便地下储藏室和停车位不计利润的情况下，利润仍然相当可观。

综上分析测算，二期的净利润总额约 4 亿元。

## 六、拟融资金额及担保方式

### 1、借款金额、期限、担保方式

公司计划融资 1.5 亿元，使用 2 年，可以将土地证质押给资金方。根据周边土地挂牌价格，此处地价不低于 400 万元每亩，项目二期土地 90.7 亩价值超过 3.6 亿元。同时可将公司的 100% 股权进行质押，作为融

资的增信措施。

## 2、借款用途

此借款主要用于支付城上城项目二期的拆迁补偿费 8000 万元、支付配套费、规费等前期费用 2000 万元，支付安置房工程款约 5000 万元。

## 七、还款来源及还款计划

城上城项目被菏泽市政府列入重点棚户区改造项目，政府高度重视并给予大力支持，工程进度只要达到地上 6 层，即可办理预售证，12 个月内可实现销售回款 2 亿元以上，可以优先偿还贷款。根据保守测算，此项目三年内可以顺利清盘，销售收入超过 10 亿元，净利润约 4 亿元，足够偿还借款本息。

真诚欢迎资方实地考察，共商合作共赢之大计。

2021 年 3 月 2 日