

海伦堡义乌苏溪溪悦云庭融资项目介绍

一、项目概况

1、项目区位

项目地块位于义乌市苏溪镇，靠近阳光大道，镇前街贯穿镇政府（13公里），距国际商贸城直线距离8公里。临近1号线苏溪站、3号线齐山楼站（暂未施工），周边镇区配套为主，教育（苏溪四小、苏溪初级中学等都在2公里范围以内）、商业等配套齐全。



2、土地成交情况

义乌市苏溪镇镇前街63亩项目，2021年6月23日成交由我司摘牌，成交价92604万元，成交楼面地价约为10512元/m²，溢价率30.2%。2021年7月15日已签署出让合同，目前土地款已付清。

3、项目规划

地块出让面积为41949 m²（折合63亩），容积率2.1，计容建面88094 m²。规划可售面积：中高层住宅61964 m²，2层商铺3000 m²，集中商铺10018，可售车位613个。项目总货值15.66亿，住宅均价20000元/m²，2层商铺均价25500元/m²，集中商铺均价18000元/m²，车位均价8-15万元/个。

4、运营节点

施工证2021/10，达正负零2021/12，取得首批预售证2022/6（预计）

5、市场情况

(1) 土地情况：距离本项目最近（50 米）的最新成交（2021 年 3 月 8 日）土地总价为 18.5 亿，楼面价为 12334 元/平方米，溢价率为 18%。

(2) 住宅市场：项目竞品海悦·海玥和鸣，距离本项目 1.3 公里，高层毛坯售价为 2.1 万/平方米。首开推出 300 套，900 组客户摇号，50 分钟售罄，剩余 500 多套未售。

6. 项目优势

项目地处义乌发展轴心苏溪镇，作为浙江省首批中心镇，苏溪是金义都市区的重要产业基地，打造享誉全球的“世界光明之都”。光源科技小镇集聚大量名企，吸引了大量人才入驻，国际枢纽港联通世界经济体，城市价值在此聚集。

二、项目当前进度

项目已达预售条件，预售证暂未申领，当前工程进度如下，

1#楼 11 层底板混凝土浇筑完成；2#楼 11 层底板混凝土浇筑完成；3#楼 11 层底板混凝土浇筑完成；6#楼 6 层底板混凝土浇筑完成；7#楼 8 层底板混凝土浇筑完成；8#楼 12 层底板混凝土浇筑完成；10#楼 2 层底板混凝土浇筑完成。

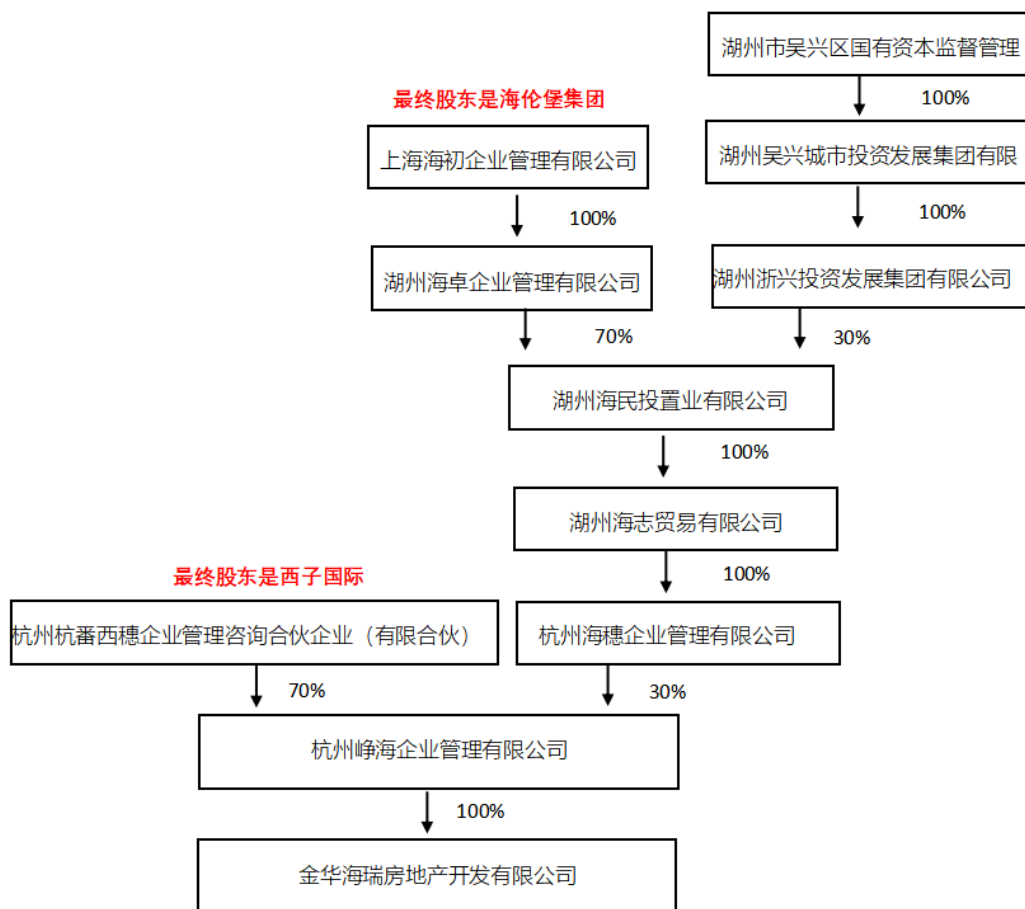
三、融资需求

- 1、融资金额:6 亿元人民币(可根据项目评估价值调整)；
- 2、用款期限:2022 年 06 月至 2023 年 6 月(1 年或 6+6)；
- 3、资金用途:前融资金置换及项目开发建设；
- 4、增信措施:项目土地+在建工程抵押、项目公司股权质押、集团担保。

四、还款来源和时间

- 1、第一还款来源为在售住宅、商业项目销售及按揭回款。
- 2、第二还款来源为集团还款。
- 3、还款时间:贷款成立后，以资金到账日及合同约定日期开始还款，还款支付严格按双方贷款合同约定执行。

五、项目股权架构



六、集团介绍

海伦堡中国控股有限公司是一家全国布局的房地产开发商，地产五十强企业，成立于1998年，截至目前版图覆盖珠江三角洲地区、长江三角洲地区、京津冀地区、华西地区及华中地区的14个省及直辖市的50余个城市，涵盖住宅物业、商业物业和创意科技园三大主营业务，共拥有近200个处于不同开发阶段的项目，为超60万客户提供高品质的美好生活居所及服务。

截止2021年底，集团公司合并资产总额为1696亿，所有者权益为361亿，剔除预收账款的资产负债率为68.7%；2021年公司实现营业收入为295亿。比照三条红线标准，公司三条红线指标全部达标。截止2021年底，公司拥有的权益口径土地储备面积为3026万平方米，保障公司可持续发展。