

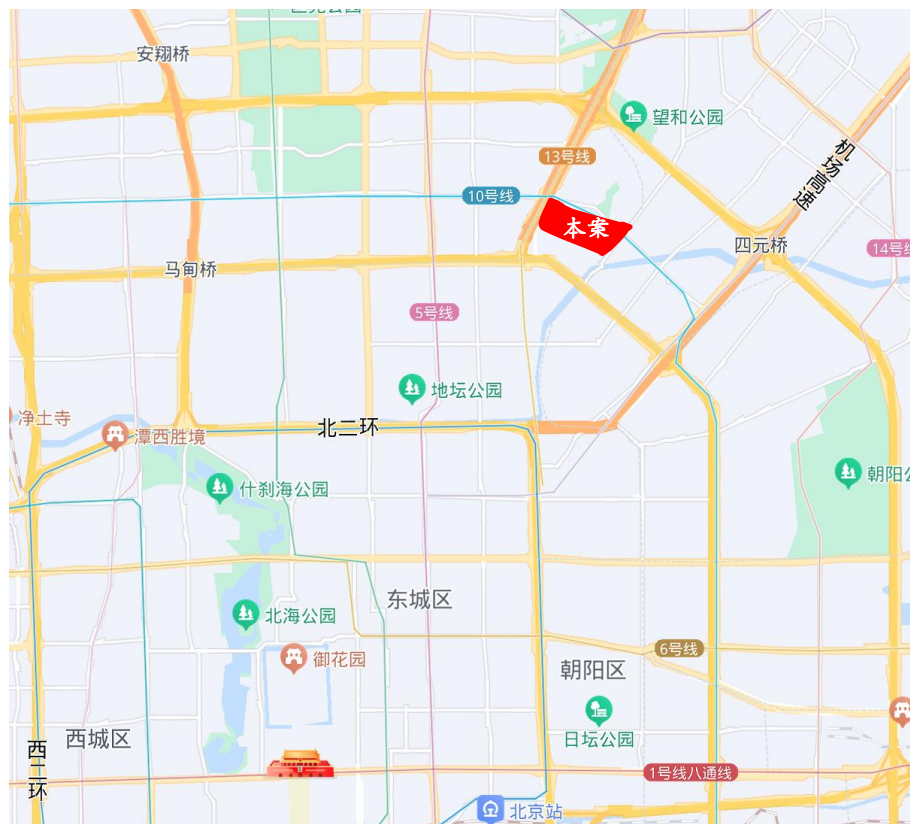
开元城市发展基金
KAIYUAN CAPITAL

北京市朝阳区太阳宫双全中心项目介绍

2023.03.18

项目区位

- 项目位于北京市朝阳区，东北三环路路与京承高速路交汇处的东北角，坐落于太阳宫新区的西南部。项目毗邻亚奥商圈、燕莎商圈，坐拥机场高速、京承高速和城市轻轨，又是连接亚奥、望京、中关村、燕莎CBD几大重要商圈的中心商务枢纽。
- B区建设用地面积30318.83平方米，规划总建筑面积216744平方米，规划用途为商业、办公、公寓。
- 目前B区由太阳宫乡政府完成拆迁。



项目介绍

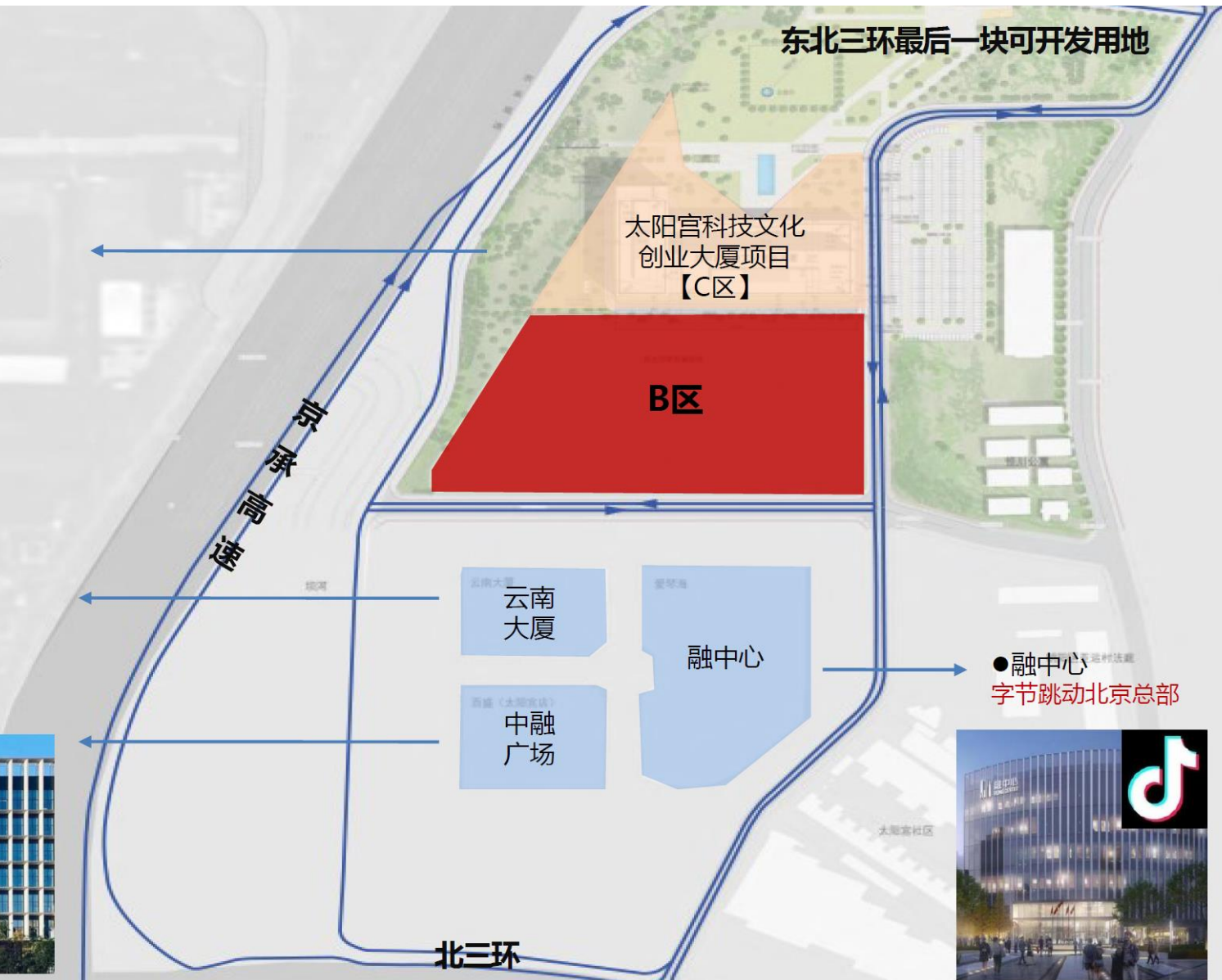
- 太阳宫科技文化创业大厦
朝阳区政府行政办公楼



- 北京云南大厦皇冠假日酒店
五星级品牌酒店

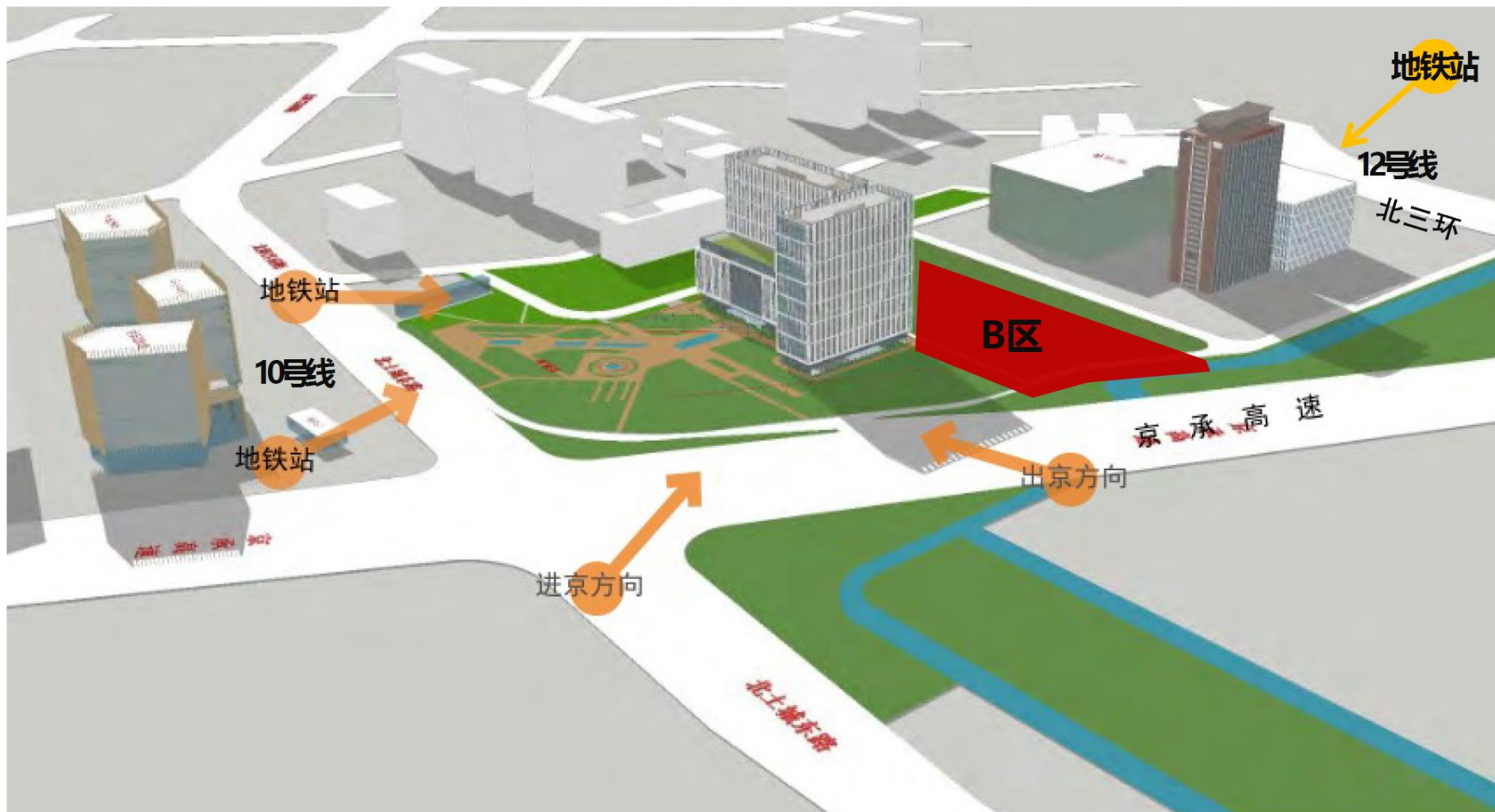


- 中融信托
大众汽车集团中国总部



项目四至及交通

- 本项目位于朝阳区太阳宫乡东北三环路与京承高速路交汇处东北角；项目周边有地铁10号线与13号线换乘站芍药居站、地铁13号线与12号线换乘站光熙门站、地铁12号线与17号线换乘站西坝河站地铁环绕，交通便利。





经济技术指标				
建设用地面积	30318.83平方米	用途:	商业、办公、公寓、地下车库	
规划总建筑面积	216744平方米			
其中:				
地上建筑面积	145588平方米	其中:	商业面积	12352平方米
			办公面积	37596平方米
			公寓面积	95640平方米
地下建筑面积	71156平方米			

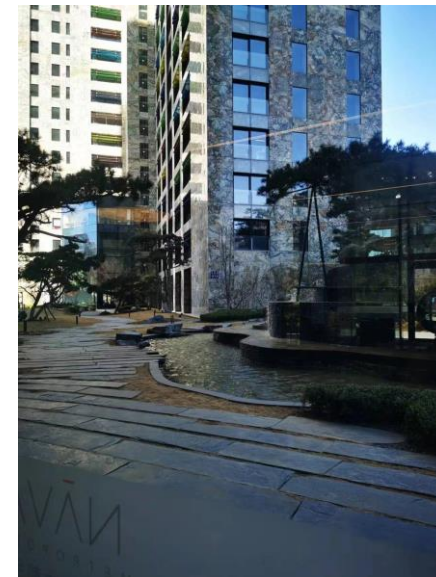
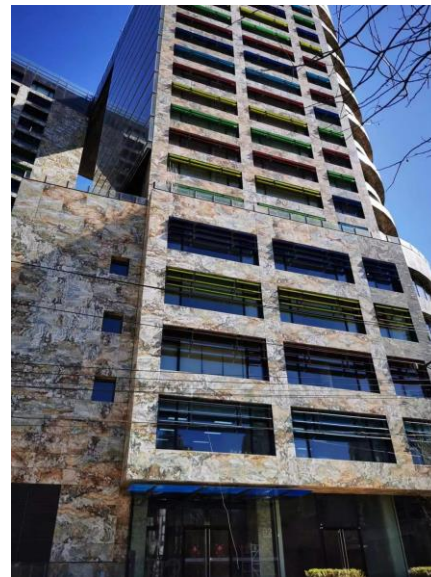
项目现状



项目竞品——公寓市场

竞品项目1：万科大都会NAVA（在售）

- 区位：朝阳区北四环北苑路186号
- 建筑面积：1.76万平米
- 物业类型：公寓（商业办公）
- 物业费：24元/平米/月
- 套均价格：700-4000万元，成交单价约8-10万元/平米，均价约8.5万元/平米
- 户型：70/110/150/210/350平米
- 去化率：约50%
- 交房时间：2023年6月（精装）



竞品项目2：红玺台公寓（二手房）

- 区位：朝阳区北三环太阳宫二街3号
- 建筑面积：13.5万平米
- 物业类型：公寓（商业办公）
- 物业费：5.97元/平米/月
- 套均价格：1200万元，成交单价约13.5万元/平米
- 户型：72/85平米
- 交房时间：2011年（精装）



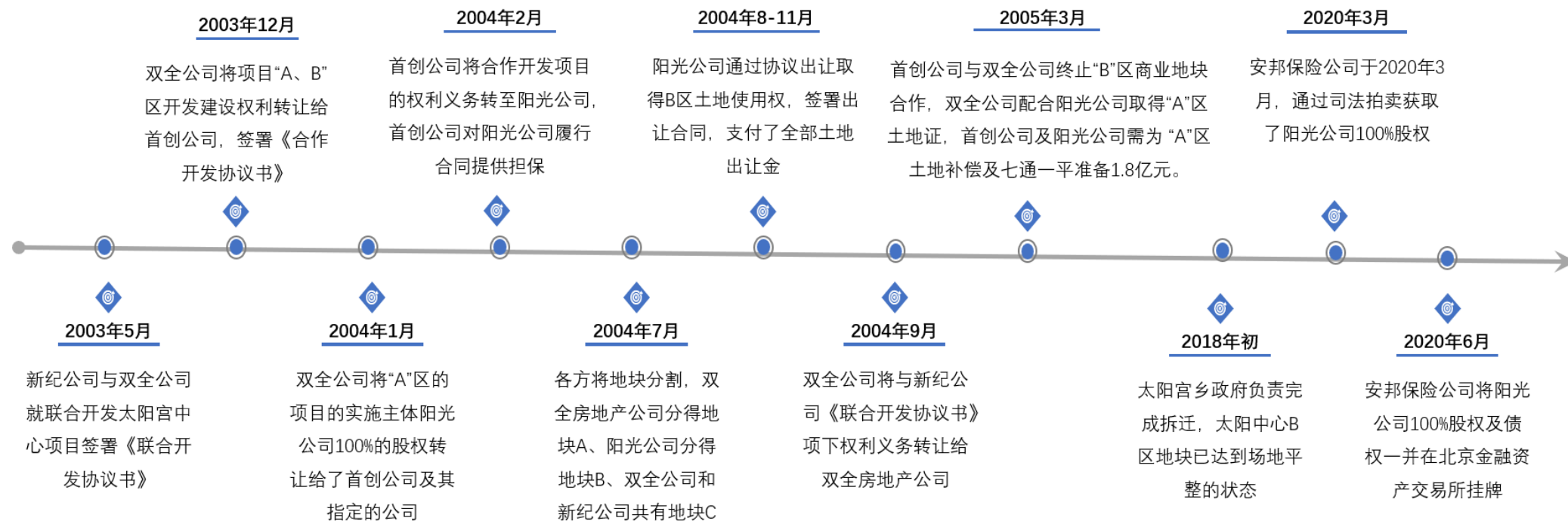
项目竞品——写字楼市场

- 项目位于燕莎商圈至望京酒仙桥商圈的中间迁移过渡带，区域内缺少甲级写字楼供应；主要的甲级写字楼集中于燕莎区域及东北向的望京区域；
- 燕莎区域的近机场、使馆区等传统特性，区域内的客户主要以外贸企业、外资企业的分支机构等以及贸易、金融、保险、国际机构类相关的客户为主流客群；
- 紧临京承高速，靠近三环，望京和太阳宫片区已成为互联网公司的聚集地，未来具有巨大的发展空间。
- 本项目周边中融广场、融中心整租租金均在10元/平方米/天以上。按照5%Cap rate倒算，甲级写字楼售价约7.3万元/平米。



■ 周边2公里范围内写字楼出租情况：

楼盘名称	项目级别	装修状况	总建筑面积	楼层	层高	成交租金	物业费	停车费	出租率
冠城大厦	甲级	精装+简装	40000平方米	21层	2.8米	7.5元/平方米/天	26元/月/平方米	1500元/月	96.15%
太阳宫大厦	甲级	精装+简装	40000平方米	21层	2.8米	8-8.5元/平方米/天	26元/月/平方米	1500元/月	93.84%
冠捷大厦	甲级	精装	64100平方米	18层	2.8米	8.5元/平方米/天	30元/月/平方米	1800元/月	满租



注：

- 1、北京新纪房地产开发有限责任公司，简称“新纪公司”，系太阳宫乡政府下属企业
- 2、双全投资控股集团有限公司，简称“双全公司”，乙方，曾用名北京双全泰置业有限公司、双全地产集团有限公司
- 3、北京阳光四季房地产开发有限公司，简称“阳光公司”，系太阳宫中心B区使用权人
- 4、北京首都创业集团有限公司，简称“首创公司”
- 5、北京双全房地产开发有限公司，简称“双全地产公司”，系双全公司二级子公司
- 6、安邦保险集团股份有限公司，简称“安邦保险公司”，系阳光四季当前股东
- 7、大家投资控股有限责任公司，简称“大家投控”，原名“北京安邦和谐置业有限公司”

一、项目当前信息

项目地块：太阳中心B区

使用权人：阳光公司

土地出让合同：已签署

土地出让金：已支付完毕

土地证：未取得，因双全公司作为案涉地块指界义务人，取得土地证需双全公司和太阳宫乡政府下属企业新纪公司共同同意盖章

项目公司股东：安邦保险公司

债务：1.按照《合作开发协议书》履行进度，双全公司可能主张的剩余土地补偿费不低于4.22亿元；2.阳光公司对安邦保险的民事债务163298万元债权

二、项目股权及债权拍卖挂网信息

挂牌标的：北京阳光四季房地产开发有限公司100%股权及163298.858305万元债权；转让方：安邦保险集团股份有限公司；两次挂牌均流拍。

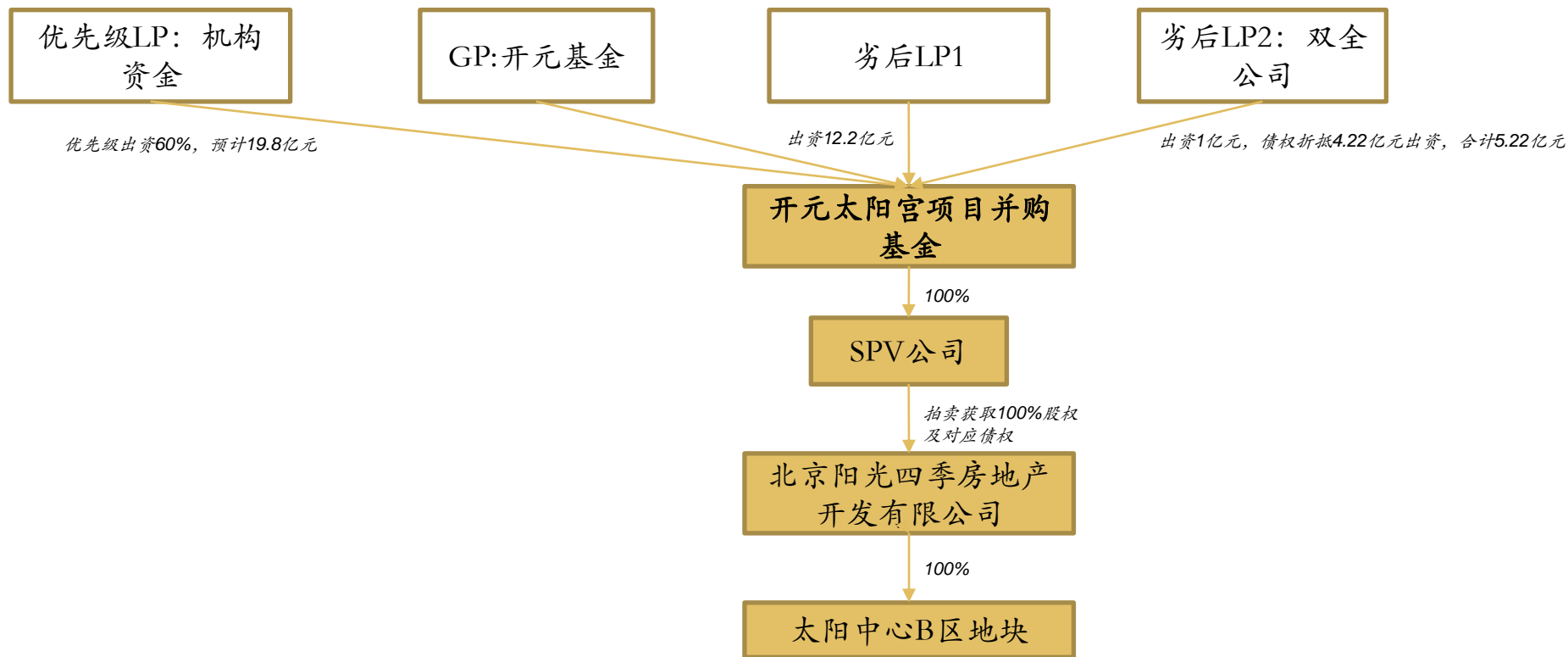
- 首次挂牌时间：2022-11-28

价格：154088.802797万元

- 二次挂牌时间：2023年2月13日

价格：138,679.922527万元

合作结构建议



第一步，开元基金联合投资人LP1及原债权人双全公司组建太阳宫项目并购基金，下设SPV公司，拍得北京阳光四季房地产开发有限公司100%股权及163298.858305万元债权，预计实际所需资金不超过12亿元。其中，双全公司出资1亿元，LP1出资11亿元。双全公司负责和交易所、大家保险及相关监管机构的沟通协调。

第二步，太阳宫乡下属新纪公司投入B区地块的拆迁安置成本本金和利息合计不超过18亿元，双全公司负责和新纪公司协商确定金额及付款节奏，办理土地证及规证。开元基金引入优先级机构资金19.8亿元支付政府拆迁安置成本。

第三步，LP1出资1.2亿元，预计补缴政府土地出让金不超过1亿元。基金预留项目开发前期费用及金融机构借款利息合计不超过2亿元。保守估计整体资金峰值约33亿元。LP1总体出资约12.2亿元。

一、项目安全垫充足，回报丰厚

- 项目地块地理位置极其优越，为东北三环最后一块可开发用地，周边交通方便，商圈成熟
- 项目的土地出让金已经缴纳完毕，拆迁已经完成，现状为净地，拿到股权后可快速办证、开发
- 土地的价格极低，折合到计容建面仅2万/平米
- 本项目的总投资（含土地、开发成本、各项费用）不超过65亿，预计销售大部分公寓之后现金流即可覆盖，因此安全垫丰厚

二、合作方式灵活

- 本项目可采用债权或股权的方式合作，投资人可根据自身需要具体商议
- 除了现金回报之外，投资人也可选择以优惠价格持有部分公寓或商业，获取核心资产的长期升值

项目经济收益

项目	标准费用 (万元/m ²)	总建面积 (m ²)	费用小计 (万元)	备注	单方造价 (计容建面)
并购款+拆迁安置补偿成本			310,000		21,293
前期工程	150	216,744	3,251		
报建费用	612	216,744	13,271		
建安工程	9,417	216,744	204,108	含公寓精装成本7000元/平米	
基础设施	256	216,744	5,540		
配套设施费	173	216,744	3,748		
不可预见费	471	216,744	10,205		
开发成本小计	11,079	216,744	240,123		16,493
管理费用			24,041	按总销的2%计算	
营销成本			30,051	按总销的2.5%计算	
财务费用			43,560	优先级资金19.8亿：成本10%/年 1年；开发贷替换优先级资金，成本6%/年，2年	
开发费用小计	4,505	216,744	97,652		6,707
销售总额			1,202,041		82,565
预征阶段					
增值税及附加			60,102	按收入的5%估算	4,128
可售物业土增税预征			24,041	按总销的2%计算	1,651
预征阶段毛利			470,123		32,291
清算阶段					
可售物业土增税清算			115,242		7,916
项目毛利			378,922		26,027
企业所得税			94,731		6,507
项目净利润			284,192		19,520
净利润率			23.64%		

销售假设：公寓平均售价8.5万元/平米，写字楼平均售价7.5万元/平米，商业平均售价6万元/平米，车位30万元/个

谢谢!