



项目融资计划书

借款 公司 概况	公司名称	芜湖云坤置业有限公司	注册地点	芜湖市湾沚区丽晶财富广场8号楼301室			
	注册资金	2000万元	注册日期	2020年11月3日			
	企业类型	民营企业	股东形式	自然人和法人（芜湖宇峰企业管理公司占70%，洪胜利占30%）			
	经营范围	公司经营范围为房地产开发与销售	开发资质	临时资质			
		资产合计	6000万元				
用款 项目 概况	项目名称	宝瑞地块项目（暂定）	开发商名称	芜湖云坤置业有限公司			
	项目位置	芜湖市湾沚区南湖路经以北、芜宣高速以东、皖赣铁路以南	土地性质	商服用地（已经取得商改住文件）			
	规划住宅用地面积	67415 m ²	总建筑面积	117853 m ² （其中可售住宅85005 m ² ，可售商业587 m ² ）			
	政府批文	法院拍卖成交确认书，土地证	容积率	1.3			
	项目现状	项目审批及建设进展情况 土地通过芜湖湾沚区法院于2020年11月16日拍卖取得，于2021年6月1日在不动产中心办理土地使用权证。					
	已获证件情况	《土地使用权证》	目前《土地使用权证》已做到我公司名下，因向原土地单位借款1500万元，《土地使用权证》已抵押给原土地单位。				
		《建设用地规划许可证》					
		《建设工程规划许可证》					
		《建筑工程施工许可证》					
		《预售许可证》					
	资金投入	《产权证》					
项目总投资额		52805万元					
其中：自有资金		5000万元					
项目已投资资金（请列出已投入大项）		至2021年5月31日总投入约6500万元，分别为：土地成本投入5600万元，前期地块契税、围挡及设计开办等费用约900万元					
其中：自有资金		5000万元					
其他资金来源		向原土地单位借款1500万元					
	建筑商垫资						

	已有贷款(包括民间借款)	向原土地单位借款 1500 万元。		
	已有物业抵押给银行或资金方	《土地使用权证》已抵押给原土地单位。		
	规划情况	总可售面积 85592 平米, 22 栋洋房社区。		
	已完成销售情况			
	项目周边楼盘及均价	天悦府(距离 30 米), 住宅(毛坯)平均售价 5300 元/m ² , 现房均已销售完。碧桂园、恒大, 港龙(距离 1500 米), 住宅(毛坯)平均售价 7400 元/m ² , 期房销售 90%以上。		
项目预估价值	57355 万元			
融 资 需 求	融资金额	8000 万元	融资期限	18 个月
	期望年利率	14%	期望融资方式	前融
	资金用途(详细)	融资用途: 1、支付商改住补缴的土地出让金 2500 万元含契税。 2、支付工程款项: 工程达到预售时, 应支付工程前期费、工程款及配套销售中心规费等 3000 万元。 3、备付: 1000 万元。 4、归还原土地单位借款 1500 万元。		
	还款来源(详细)	还款来源: 1、商品房销售回款。2、银行贷款		
保 证 方 式	抵押物说明	抵押物名称	《土地使用权证》	
		抵押物评估值	1.5 亿	
项 目 特 点	优势	项目净利润率 6.5%, 项目总货值 57355 万元(含车位), 市场表现尚好, 合理定价可确保去化率和现金流。 项目位于美丽的江城芜湖市湾沚区南湖路上, 是湾沚高铁与芜宣机场连接线的主干道旁边, 项目整体规划为洋房社区, 位于空港新城旁, 未来升值空间极大。周边楼盘销售价洋房基本 8500 元每平米, 高层 7500 元每平米, 2021 年湾沚区出让几个地块楼面地价都在每平方米 2800---4200 左右, 本项目地块楼面价优势明显, 预期销售均价可上探至 6500 元/m ² (毛坯)左右。		
	其他			

融资申请书

我公司因项目开发建设, 特向贵公司申请融资。具体内容如下:

一、融资主体

- 1、支付商改住补缴的土地出让金 2500 万元。
- 2、支付工程款项: 工程达到预售时, 应支付工程前期费、工程款及配套销售中心规费等 2000 万元。
- 3、备付: 2000 万元。
- 4、归还原土地单位借款 1500 万元。

二、融资额度及期限 额度: 8000 万元 期限: 18 个月

三、融资担保

1、公司股权：我公司股权未作质押。

2、土地：目前《土地使用权证》已做到我公司名下，因尚需支付给原土地单位 1500 万元土地款，《土地使用权证》已抵押给原土地单位。

3、对本项目的所有销售额款项，具体管理办法双方可协商议定。

四、融资用途

商改住补缴土地出让金 2500 万元。

支付工程款项：工程达到预售时，应支付工程前期费、工程款及配套销售中心规费等 2000 万元。

其他备付款项约 2000 万元。

归还原土地单位借款 1500 万元。

五、还款来源

按照湾沚区现有政策，住宅项目本地施工企业达到正负零即可办理预售证（基本为开工后 3-4 个月达到预售条件）；根据目前市场去化预测 12--15 个月可以满足归还融资借款本金及利息。

