

天津市蓟州区"翠屏庄园"房地产项目融资计划和说明

一、土地来源:

2010年12月24日由蓟州居民刘重光以2.22927166亿元人民币购买其天津住宅集团名下的天津国宏建设发展有限公司的全部股权。刘重光持100%的股份，法人孙洪生不持股份。

共计367亩土地、为一类居住用地。

二、土地位置:

位于天津市蓟州区穿芳峪镇小辛庄村北，东依婆媳山、南傍于桥水库、邦喜公路北侧。悦水梦园旅游景点西侧。

三、原来的规划情况:

2009年7月20日规划为400多套独栋别墅，容积率为0.7，2011年1月21日取得施工证。并委托高学光全权负责该项目的施工和管理。

四、停工原因:

2010年12月15日刘重光、孙洪生在滨海新区成立了盛世富邦（天津）股权投资基金股份有限公司，2012年5月因非吸公众存款被塘沽经侦调查、查封该土地。使该项目不能按时启动。但有关部门同意高学光可继续正常施工。

五、我的投资情况:

2012年12月高学光找到我，让我筹划资金帮他启动该项目，所以我于2013年1月8日三方签订了合作开发协议书。实际投入了该项目4000万元人民币。2013年4月8日又调整为借款协议，我持有该项目的4000万元的债权。2016年11月25日天津二中院判给我持债权7360万元。

六、土地的处置情况:

此土地由滨海新区处非办委托滨海法院负责处置，滨海法院又委托天津市隆天拍卖有限公司挂牌拍卖。此土地的一切原有的债权债务完全由滨海法院处置分

配、与买地方没有关系，买地方只是买的干净的土地物权。

2016年挂牌6.8亿元拍卖、流拍了。2020年11月6日挂牌拍卖价为25127.712万元。流拍了、为第三次流拍。2023年3月6日改为变卖价格：14056.4752万元。

七、融资金额：

(1)1.4亿元到拍卖行法院购买土地，法院出票出手续过户。

(2)补一部分税金。(金额待查)

八、回款来源：

(1)土地购买过来后、做康养项目的开发商就可以放心的买地了、有许多开发商前期都担心手续难办，所以都迟迟下不了决心买地。土地办好了，此土地最少可卖出3亿元以上。

(2)土地上有一山包，据测量此沙土可卖出5000万元以上。土地办好后、可找合作伙伴合作，咱们出地、对方出资共同开发某个项目。

(3)此土地证及好后、可评估5亿元以上，也可考虑到有关银行申请贷款2亿元。

九、担保：

此项目的融资方在买地前，我可将我在此土地地方4000万元债权(天津二中院判给我7360万元债权)作为投资方的担保，土地买过来又卖出去我将享受比例分红。若卖不出去也找不到合作伙伴我将我的债权补给投资方。

十、以上情况都附有佐证复印材料、望您查阅。

说明人签字：

2024年8月2日