

天津君正项目融资计划书



目录

1

项目概况

2

经营预测

3

融资需求



1

项目概况

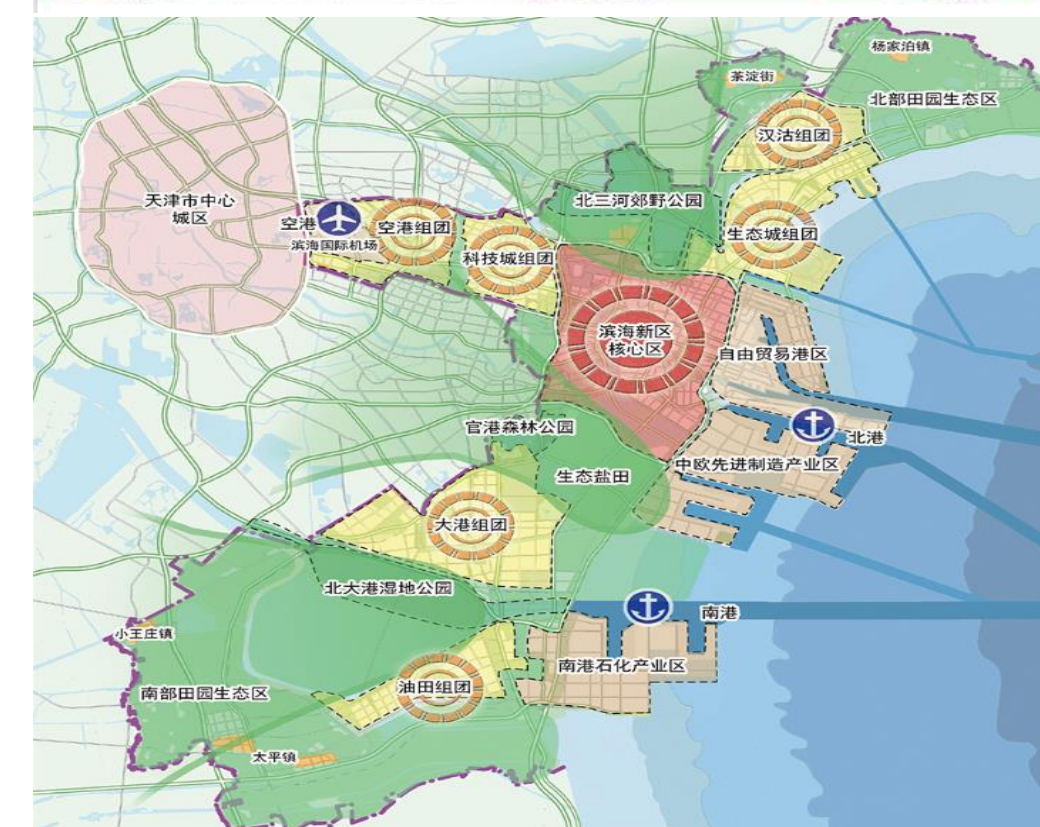
项目概况

开发单位：天津君正信息科技有限公司

代建单位：绿城房地产建设管理集团有限公司

项目建设性质：新建纯住宅（洋房）项目

项目建设地点：天津市开发区第四大街



天津滨海新区位于天津东部沿海，环渤海经济圈的中心地带，是亚欧大陆桥最近的东部起点，也是中国邻近内陆国家的重要出海口。

项目概况



立面设计 | 北立面



本项目旨在打造天津滨海新区的城市地标新名片

追求创新与极致匠心产品工艺

滨海新区的顶级奢华豪宅

第四代住宅户内独享空中绿化平台，突出立体、生态、品质

为业主创建“美丽建筑、美好生活”

用地面积:46,694.2平方米

建筑面积:59,802.53平方米

容积率:1.3

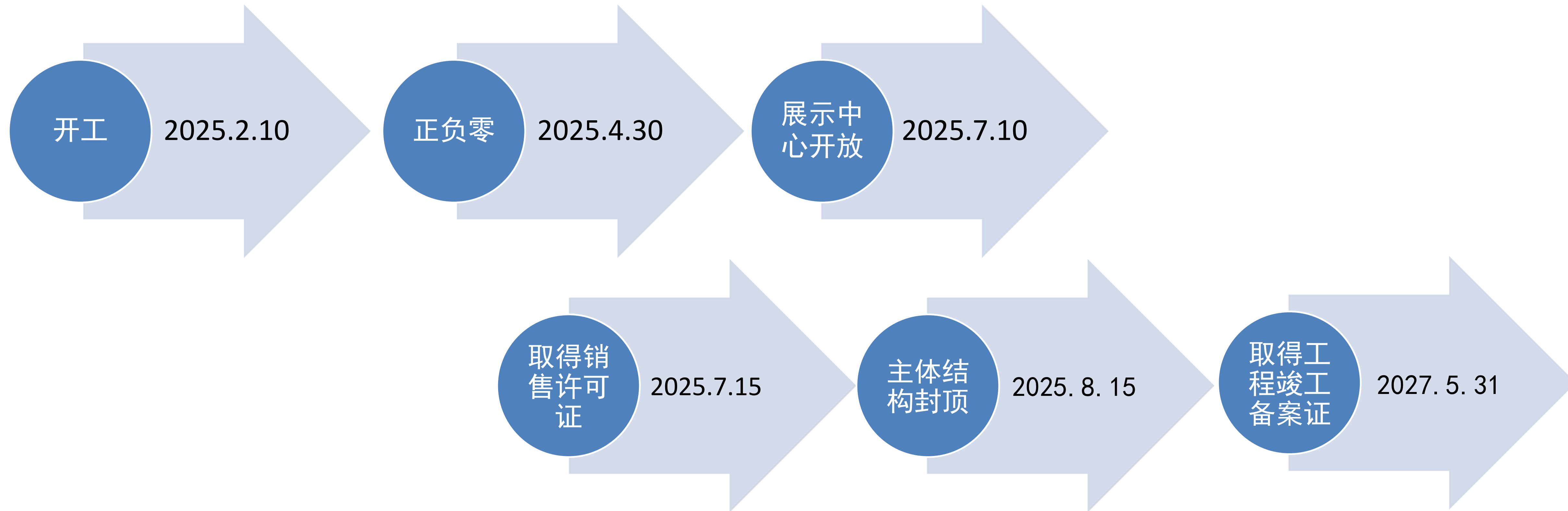
新建12栋8层洋房

户型:170-340平米



项目概况

项目实施进度





2

经营预测

经营测算



立面设计 | 入口透视

项目收入估算：

销售均价3.61万/平米，实现销售收入总额为22亿元。

项目成本估算：18亿元

项目税前利润：4亿元

项目税后利润：3亿元

项目税后利润率：14.66%



立面设计 | 庭院



3

融资需求

融资需求

融资需求：3亿元

其中：缴纳土地出让金2亿元

前期建设开发费用1亿元

还款计划：1年+1年（延期），期末一次性还本，可提前还款。

还款来源：地块开发后产生的运营收益
房地产开发贷款

附件-营业执照



营 业 执 照

统一社会信用代码
91120116690659338Q

扫描二维码登录“电子营业执照系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名 称	天津君正信息科技有限公司	注 册 资 本	叁仟捌佰叁拾万元人民币
类 型	有限责任公司	成 立 日 期	二00九年六月二十四日
法 定 代 表 人	徐忠领	住 所	天津经济技术开发区黄海路39号1-0305
经 营 范 围	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；咨询策划服务；项目策划与公关服务；汽车销售；汽车销售；新能源汽车整车销售；停车场服务；小微型客车租赁经营服务；房地产咨询；工程管理服务；物业管理；住房租赁；房地产经纪。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		

登记机关

2024年06月13日



附件-房地产开发资质



房地产开发企业资质证书

名称：天津君正信息科技有限公司
住所：天津市经济技术开发区黄海路39号1-0305
法定代表人：徐忠领
公司类型：有限责任公司
实收资本：3830万元
注册资本：3830万元
资质等级：二级
证书编号：津滨海建房证[2024]第BH3456号
统一社会信用代码：91120116690659338Q
批准从事房地产开发经营业务时间：2024-07-24
有效期至：2027年07月24日

备注：





发证机关：天津经济技术开发区（南港工业
区）管理委员会
行政审批专用章 2024年07月24日

由天津市住房和城乡建设委员会网站信息或扫描下方二维码信息为准。

附件-土地证



津 (2021) 开发区 不动产权第 1000725 号

权利人	天津君正信息科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	开发区第四大街109号
不动产单元号	120116040008GB00175W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
面积	46694.2 平方米
使用期限	至 2063年12月22日
权利其他状况	

附 记

宗地代码: 120116040008GB00175 宗地号: 1201074000081020000

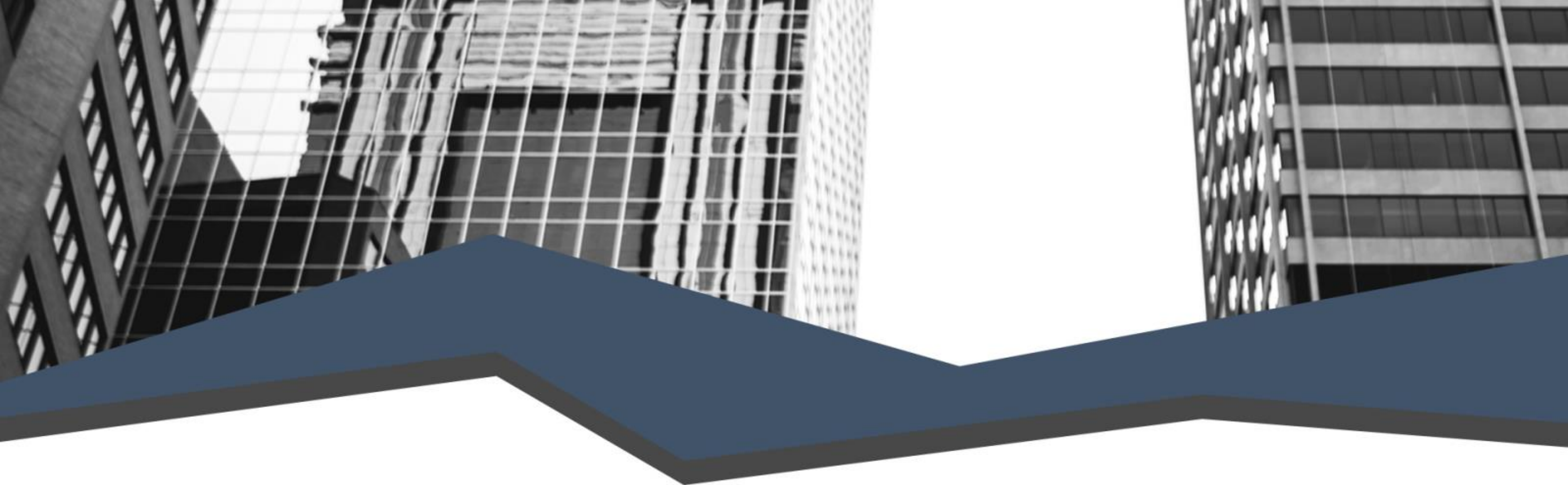
附件-土地价格预估函

土地价格预估函

委托方	天津君正信息科技有限公司				
估价方	天津方达房地产土地资产评估有限公司				
产权证	津(2021)开发区不动产权第1000725号				
权利人	天津君正信息科技有限公司				
座落	开发区第四大街109号				
用途	城镇住宅用地	权属性质	国有	容积率	1.5
使用权类型	出让	终止日期	2063年12月22日		
使用权面积	46694.2平方米				
估价对象状况	估价对象所处区域为滨海新区开发区,根据委托方提供的资料,估价对象的土地用途为城镇住宅用地,该区域配套设施齐全。地块四至:东至项目用地,南至第四大街,西至项目用地,北至项目用地				
估价目的: 市场价值	备注:本次评估中依据委托方提供的资料对估价对象的土地使用权类型、土地用途进行了设定,评估测算的结果是设定为国有城镇住宅用地剩余土地使用年限39.67年出让土地使用权处在公开市场条件下的价格。本次评估土地面积、用途、使用年限等相关指标按照《中华人民共和国不动产权证书》(津(2021)开发区不动产权第1000725号)、《土地使用权转让合同》记载的数据进行评估。本次评估容积率参照委托方提供的《规划设计规定》[规管字(93)第044号]记载的居住用地容积率进行评估。本次估价结果是建立在委托方提供的土地利用条件之上,如需出具正式报告,则需当地土地管理部门提供该地块宗地规划条件,且土地价格需重新评估。最终评估结果以最终出具的土地估价报告为准。				
估价时点: 2024年04月22日					
价值定义: 市场价值					
估价结果: 土地面积: 46694.2平方米 楼面地价: 12014元/平方米 土地总价: 84147万元(人民币) 大写人民币: 捌亿肆仟壹佰肆拾柒万元整					

其他证件

证件名称	下证时间
《建设用地规划许可证》	2024年12月25日
《建设工程规划许可证》	2025年1月11日
《施工许可证》	2025年1月30日



谢谢观看！