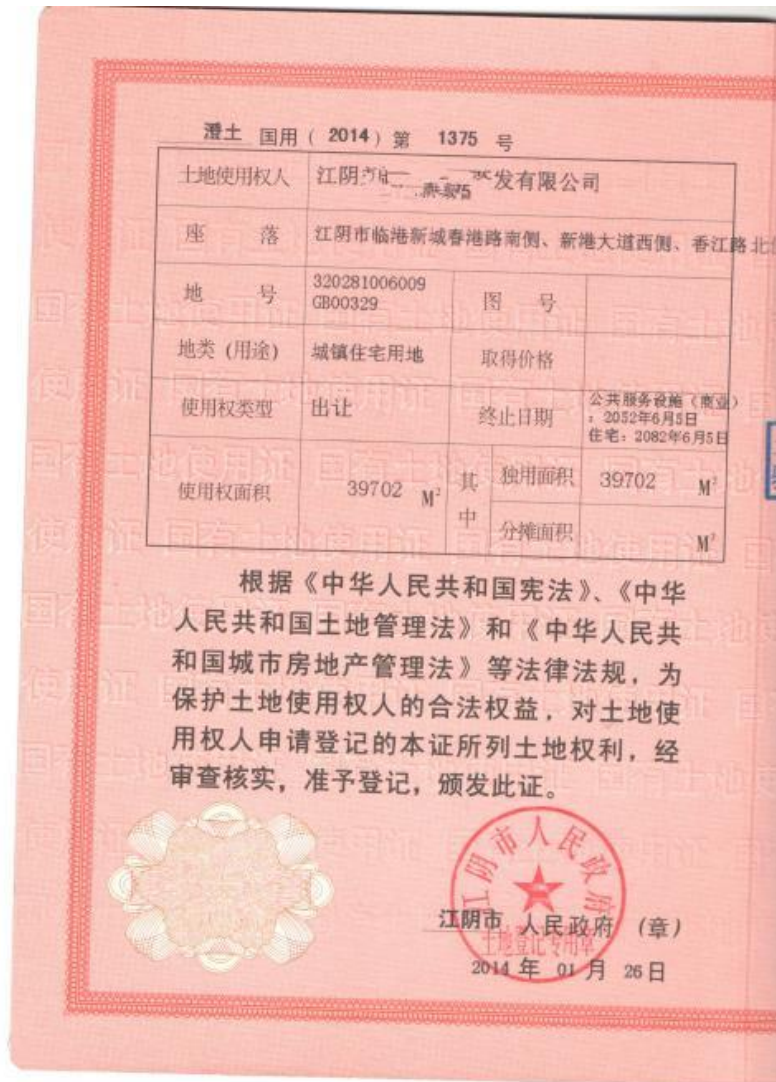


江阴首府花园项目

(一期剩余资产) (保守测算值)

一期剩余资产含税货值：27490 万元；		一期剩余资产去税货值：24917 万元；	
高层面积	23000 平米(一期剩余, 现房)	高层售价	7500 元/平米
联排面积	11000 平米(一期剩余, 现房)	联排售价	8500 元/平米
商铺面积	750 平米(一期剩余, 现房)	商铺售价	10000 元/平米



澄土 国用 (2011) 第 16373 号

土地使用权人	江阴... 发有限公司		
座 落	江阴市临港新城滨江路南侧、新港大道西侧、春港路北侧		
地 号	006990090057	图 号	
地类 (用途)	商业(包含旅馆业)	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2050年7月5日
使用权面积	15048 M ²	其中	
		独用面积	15048 M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



江阴市 人民政府 (章)

2011 年 08 月 09 日



江阴首府花园项目

(82.2 亩有证，即二三期)

项目位置： 江阴市临港新城 CBD 核心区（生活配套极其全备），滨江西路与苏港路交汇处西南角，长江之心公园西侧（旁边是赫赫有名江阴长江村及其新长江控股集团，再旁边是江阴市区）、新沟公园北侧地块（项目地块与新沟公园无缝连接，环境资源绝佳）。			
项目交通： 地块四周为江阴临港新城高标准公路网，京沪高速、霞客大道、海港大道、S232 省道、长江航运汽渡等全方位解决了地块的交通出行问题。项目距离无锡市惠山核心区仅有 35 公里，无锡江阴一体化发展非常迅捷（规划中的无锡至江阴 S1 号线轻轨，明年开工）。			
项目区位	江阴市临港新城 CBD 生活圈	土地权属	江阴市
项目背景	土地地方资金短缺	用地性质	住宅（59.6 亩）、商业（22.6 亩）
转让方： 江阴某某房地产开发有限公司（其开发的首府花园项目是当地比较高端的楼盘）			
转让总价： 总转让对价 4.5 亿元。一期剩余资产约合 2.5 亿元（去税），二三期折算对价 2.0 亿元			
转让对价	2.0 亿元(二三期折算对价)	合作方式	100%股权转让
综合地价	20352 万元	土地单价	248 万元/亩
楼面价	1281 元/平米	土地证	有
提供票据	5.7 亿元（还可再提供一些来冲抵成本）	土地证日期	-----
项目占地面积： 54768 平米(折合 82.2 亩)			

计容面积	124164 平米	容积率	2.3
总建筑面积	149623 平米	绿地率	20%
建筑密度	30%	限 高	-----
项目含税货值：97862 万元			
高层面积	51375 平米	高层售价	7500 元/平米
联排面积	20000 平米	联排售价	8500 元/平米
商铺面积	22000 平米	商铺售价	10000 元/平米
集中商业面积	30000 平米	商业转让价	3000 元/平米（按建安价计算收益）
净利润额	17500 万元	净利润率	17.88%
年销售贡献	48931 万元	IRR	32.72%
项目总投资额：69066 万元（除销售费用）			
建安成本	44893 万元	建安单价	3000 元/平米
销售费用	2936 万元	增 值 税 及 附加	5425 万元
土增税	2936 万元	所得税	0 万元
优劣势分析			
<p>优势：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、项目位于江阴市临港新城 CBD 核心区，生活配套极其全备。 2、项目地块四周为江阴临港新城高标准公路网，京沪高速、霞客大道、海港大道、S232 省道、长江航运汽渡等全方位解决了地块的交通出行问题。项目距离无锡市惠山核心区仅有 35 公里，无锡江阴一体化发展非常迅捷（规划中的无锡至江阴 S1 号线轻轨，明年开工）。 3、项目东侧为长江之心公园，南侧无缝连接新沟公园，环境极佳。 4、项目向东接壤江阴特出名的长江村及其新长江控股集团，再向东为江阴市中心，区位价值极高。 5、项目所在的江阴市，是历年百强县前三名，经济实力、消费实力、购房实力远超普通地级市。 6、江阴的房价相比于无锡市及类比的宜兴市明显偏低，主要原因之一是江阴是苏南城市中少有的未有高铁站的城市。目前，过江阴的沿江高铁已开始环评，江阴的房产升值空间极高。 7、土地方可以提供较多的可冲抵成本票据，极利于项目的投资收益。 <p>劣势：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、项目土地方是小股东，由小股东收购大股东股权后转让。 			
与地主方沟通			
<ol style="list-style-type: none"> 1、收购总对价 4.5 亿元。股权转让 100%时，支付 3.3 亿元；8 千万共管资金，支付原公司债务；4 千万作为四期土地取得的对赌款及保证金。 2、原公司有两位股东，姚斌 13%股份、黄小海 87%股份，原公司股东可以签署股东决议，由姚斌全权处理公司一切事项，大股东可以现场签署此文件协议。 3、原公司与总包方有委托审计纠纷一宗，有姚总负责解决。 4、已取得二三期土地证（82.2 亩土地证无抵押）； 5、提供票据不低于 5.7 亿元。 6、目前，一期已交付使用，规税已交清，业主已办产权证。一期剩余资产，高层 23000 平、别墅 11000 平、商铺 750 平、地下室剩余空间货值 7~8 千万（未计算进收益）。 			

7、二期，净地；三期，净地。

8、地主方明确表示了项目地块的转让意向，同时不要求我方提供共管账户资金要求，可以直接安排人手尽调，要求我方若对此地块有意向要尽快尽调，尽调后可以直接签订股权转让合同及工商变更登记。

江阴首府花园项目

(92.7 亩无证，即四期部分)

项目区位	江阴市临港新城 CBD 生活圈	土地权属	江阴市
项目背景	协议勾地或补交土地出让金	用地性质	住宅
转让方：江阴市政府（江阴某某与政府的协议勾地项目，或补交土地出让金）			
出让金	2.97 亿元（不超 1600 元/平去税楼板价）	合作方式	协议勾地或补交出让金
综合地价	30558 万元	土地单价	330 万/亩
楼面价	1649 元/平米	土地证	无
提供票据	2.97 亿元（土地出让金票据）	土地证日期	-----
项目占地面积：61779 平米(折合 92.7 亩)			
计容面积	185336 平米	容积率	3.0
总建筑面积	211283 平米	绿地率	30%
建筑密度	35%	限 高	-----
项目含税货值：156204 万元			
高层面积	172200 平米	高层售价	7500 元/平米
联排面积	8063 平米	联排售价	8500 元/平米
商铺面积	5000 平米	商铺售价	10000 元/平米
净利润额	27059 万元	净利润率	17.3%
年贡献值	78102 万元	TRR	43.68%
项目总投资额：99614 万元（除销售费用）			
建安成本	63393 万元	建安单价	3000 元/平米
销售费用	4686 万元	增 值 税 及 附加	8006 万元
土增税	7818 万元	所得税	9020 万元

与地主方沟通

- 1、四期土地证的获得是直接补交土地款取得，还是凭据原公司当初协议走定向招拍挂取得，尚未最终敲定。
- 2、江阴某某地产当初为取得四期土地，已缴纳 20%保证金（约 3400 万元），我方取得四期土地证时，此保证金的权益归江阴某某地产。
- 3、四期土地若以补交土地出让金的形式获得土地证，粗略估算需要 4 千万的滞纳金由我方承担。

4、土地方对于四期土地的承诺：土地方提供 4000 万的对赌款，若四期土地取得的楼面价低于 1600 元/平，差价部分归土地方；若四期土地取得的楼面价高于 1600 元/平，高出部分由 4000 万对赌款来冲抵。