

项目融资申请表

填表日期：2026年6月15日

借款公司	公司名称	惠州市惠阳区体育中心有限公司	注册地点	惠阳区淡水镇体育路		
	注册资金	50万元	注册日期	2003年03月20日		
	企业类型	有限责任公司	开发资质	暂无，拟申报二级		
	经营范围	组织、策划政府批准的文体活动项目；物业租赁。（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）	股东	1、惠州市惠阳区鑫山商贸发展有限公司（90%） 2、惠州市惠阳区文化广电旅游体育局工会委员会（10%）		
	财务状况 (单位：万元)	会计日期	2023年12月	2024年12月	2025年12月	2026年5月
		资产合计	2965	2934	2916	2911
负债合计		2001	1803	1604	1502	
其中：流动负债		1426	1169	967	865	
所有者权益合计		963	1131	1311	1409	
净利润	1637	186	189	79		
用款项目概况	项目名称	待定	开发商名称	惠州市大润福置业有限公司		
	项目位置	惠州市惠阳区体育路	土地性质（现状）	体育设施用地及公建用地		
	占地	91.99亩（61230平方米）	建筑面积（现状）	约4万平方米		
	政府批文	正在申报中	规划容积率	2.56		
	拟申报规划指标	各面积情况		总建筑面积（m ² ）		247,000
		其中	计容建筑面积（m ² ）		157,000	
			滨水沿街商业（m ² ）		30,000	
			集中商业及古井博物馆（m ² ）		80,000	
体育场馆及体育产业培训（m ² ）			24,000			
酒店及酒店配套（m ² ）			23,000			
不计容建筑面积（m ² ）		90,000				
其中	地下车库（2,143个）		90,000			

地块位于粤港澳大湾区的惠州市惠阳淡水中心核心地段，临近惠阳高铁站，交通出行非常便捷快速。目前周边商业气氛浓厚，居住氛围良好。目标地块位于开城大道主干道和体育东路交汇处，地块内部非常平坦，目前建有约4万平方自有建筑，昭示性较好；目前租约100万/月，正常收租中。



项目现状



拟依托“体育+商业”模式，打造集运动休闲、主题商业、精品酒店于一体的大型公园式综合体。

已获证件	不动产权证	有，需要缴地价对土地证进行更换
	用地规划许可证	有，需要更换
	建设工程规划许可证	有，需要更换
	建设工程施工许可证	有，需要更换

		预售证	无	
	资金投入	项目总投资额	2.2 亿元	
		其中：自有资金	1.6 亿元	
		项目已投入资金 (请列出已投入大项)	项目已投资 1.6 亿元， 主要是对项目的股权收购款	
		其中：自有资金	1.6 亿元	
		其他资金来源	0	
		建筑商垫资	0	
	已有抵押、 贷款	(1) 抵质押：无 (2) 银行贷款：无 (3) 项目无其他隐形负债		
已有商户 年租金	100 万/月，合计 1200 万/年			
物业现状	现状为全部自持物业，并无销售 土地范围内的还有占地 2 万多平米左右的空地			
项目预估 价值	项目现状评估 1.8 亿人民币（土地+建筑物），因土地现状性质为体育设施和公建用地，已经不符合现有的政府规划。 需要对土地上层规划进行重新调整，规划为体育设施+商业用地，调整后的土地价值将大大增加。			
融资 需求	融资金额	9000 万元	融资期限	12 个月
	期望年利 率	12%-15%	融资方式	(1) 融资方式：直接借款或明股实债； (2) 增信措施：项目公司股权质押、项目土地后置抵押、母公司（鑫山商贸）连带责任担保
	资金用途	股权过户尾款 6000 万，税费 1200 万，缴纳土地款 1800 万元		
	还款来源	1、股东自筹资金置换本笔借款 2、金额机构再抵押贷款，通过预沟通，后续的开发贷额度约 6 亿人民币 3、寻求合作方，出售项目公司部分股权 4、现有租金可以归还利息和部分本金		
保证 方式	抵押物	抵押物名称	本项目土地（土地面积 91.99 亩，后置抵押）	
		抵押物位置	广东省惠州惠阳区	
		抵押物现状	土地+建筑物（不动产证未办）	
		抵押物评估值	约 1.8 亿元（本项目土地于 2019 年 6 月收购，收购价格 2.2 亿元）	

担保方	公司名称	惠州市惠阳区鑫山商贸发展有限公司			
	住所	惠阳区淡水镇体育路市体育中心			
	法定代表人	曾继雄			
	注册资本	500 万元人民币			
	实收资本	500 万元人民币			
	公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）			
	注册号	441381000022223			
	统一社会信用代码	91441303726529181D			
	组织机构代码	72652918-1			
	营业期限	自 2001 年 1 月 2 日起至 2051 年 12 月 17 日止			
	经营范围	体育中心的投资建设(具体项目另行审批)。销售：五金,家用电器，副食，家私，建筑装饰材料；投资办厂(具体项目另行审批)。日用百货；物业租赁。(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)			
担保方财务状况 (单位：万元)	会计日期	2023 年 12 月	2024 年 12 月	2025 年 12 月	2026 年 5 月
	资产合计	1562	1860	1767	1642
	负债合计	766	964	803	663
	其中：流动负债	760	960	800	660
	所有者权益合计	795	895	963	980
	净利润	47	77	63	26
项目特点	优势	1、本区域最大规划体量的体育产业升级项目 2、规划的产品定位最高端，属于体育场馆+商业综合体结合的差异化产品 3、交通出行便捷，周边配套成熟，居住环境浓厚，高铁站（惠阳站）两公里范围内 4、属于体育综合体，大型配套商业，酒店、公寓等			