

项目名称：首尔商业地产

项目编号：SREAL1910SK

(All Amount in USD Millions, except ratio)

项目位置：首尔市中心
 总投资：18亿美元
 预测股权投资IRR：35%
 商业关系描述：

物业类型：市中心商务度假地标
 土地业主：当地政府

星发展SYNTUZ担当本项目的投资银行顾问，负责落实主开发合作伙伴，提供前期调研，数据整理，项目信息书制作，致力于达成与开发商服务协议，提供正式的项目尽调直至项目建议书制作，并协助可行性报告制作。星发展还提供增值服务包括可能的融资安排和建成后的股权交易顾问。

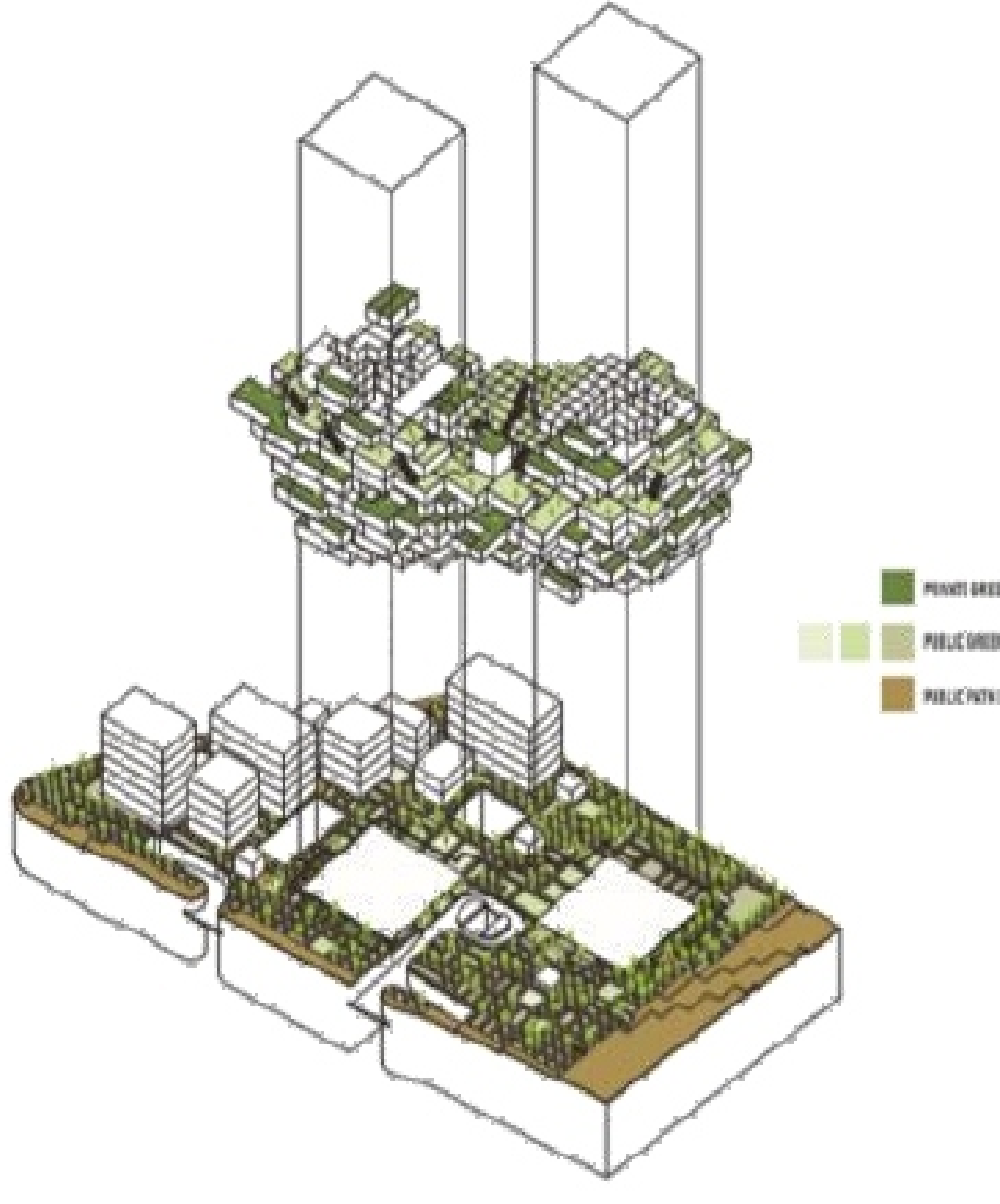
拟定的资金来源结构：

股权融资：25% 债务融资：75%，最终结构根据融资情况和投资者的综合讨论。

综合描述：

1. 项目已获得所在国中央政府批准。
2. 地面建筑是一座医院，已经搬迁，拆除后在新的地面建设新的建筑。
3. 主开发商+产业投资者+本地建筑财团+本地财务投资者，形成的投资财团。
4. 整个工期3年，期间收购土地，政府批准最终方案，建设，营销以及营业开业。
5. 现场位置优越，比邻城市主河道，周边有大型企业总部，国际会议集散区，区域定位是商务旅游区。
6. 区域高尚定位，本区域严格限制其他纯住宅建设，所以本项目所有住宅项目具有得天独厚的市场地位。
7. 本地有近2万家企业公司，69万上班族，商业批发零售从业占24%，食品从业15%，另外有信息和科技研发产业，具备高附加值行业的产业基础和商业氛围。
8. 2012-2018本地数据显示，周边酒店，办公楼，会议活动等产值，稳定成长。
9. 宽松的投资环境，具备高技术区，海外投资区，自由经济区等多种政府鼓励投资平台。
10. 本地可以实体研发发达，税收有优惠，外国投资超过30%，是吸引海外投资的热门区域。

建成后面积与结构(待定)：



会议中心



办公总部



购物娱乐



五星酒店



高尚住宅

	面积%	GFA建面m ²	净室内面积m ²	净室内面积%	其他面积	总面积	停车场与暖通管线	
土地面积		31544						
地上面积	399%	125860						
地下面积	407%	128384						
总面积	806%	254244						
地上A座	商住楼	24.0%	46622	22655	75.0%	7552	30206	16415
地上B座	办公楼	36.0%	69933	33982	75.0%	11327	45310	24623
地上C座	引导设施1	25.0%	42089	20452	65.0%	11013	31465	10624
地上D座	住宅	15.0%	31081	15103	80.0%	3776	18879	12202
地上楼面总计		100%	189725	92193	73.3%	33668	125860	63865
地下1层	引导设施2	18.5%	32259	15676	66.0%	8075	23751	8508
地下2层	引导设施3	18.5%	32259	15676	66.0%	8075	23751	8508
地下3,4层	停车场	33.5%						
地下5,6层	停车场/暖通管线	29.5%						
地下总计		100%	64519	31351	24.0%	16151	47502	17017
总计	806%	254244	123544	48.59%	49818	173362	80882	

地标价值：

1. 项目场地将被开发成一个城市度假胜地，由著名体育场，主干河流作为前花园。将酒店模式从客房销售转变为全面的酒店服务
 会议中心放置在顶层，一概传统会议空间格局
 开放商业群体内部空间设计，让视野更加通透宽敞
2. 在会议、酒店、餐饮等方面享受乐趣在歧视的环境下，从事饮料、娱乐、零售等行业
 通过办公室、实验室等专门空间享受国际生活(商务、聚会、社交)
 户外热点在高层建筑楼顶俯瞰汉江
3. 会议、酒店、餐饮等方面享受乐趣在歧视的环境下，从事饮料、娱乐、零售等行业
 通过办公室、实验室等专门空间享受国际生活(商务、聚会、社交)
4. 设计融入国际前沿的舒适设施.参考案例: Sentosa Marina Bay Infinity Pool, Crystal Lagoons等.

财务预测：

收入：单位USD1000

	住宅	写字楼	酒店	商业和引导	商业和引导	总计
销售额	778229	988401	314373	428533	518604	3028140
面积m ²	46622	69933	31081	42089	64519	254244
单价	16.7	14.1	10.1	10.2	8.0	11.9
占比%	25.7%	32.6%	10.4%	14.2%	17.1%	100%

支出：单位USD1000

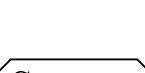
购地	购置税	建设费	设计与监管	招商营销	摊销费用	建筑注册	其他费用	总计
830305	52430	645438	24982	95540	107016	29358	52259	1836905

项目现金流：单位USD1000

	总计	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10	Y11	Y12	Y13	Y14	Y15	Y16	Y17	Y18
股权现金流CFE	937060	123352	127024	0	141066	304492	443807	10766	11620	12597	12916	13242	13577	13921	14273	14634	15417	328813	17050
IRR	35%																		

DISCLAIM:

The above information is provided by the applicant to syntuz development truthfully, and we will make a preliminary analysis and judgment on whether to provide financing consulting services and corresponding financing terms based on the information. We guarantee that the above information is strictly confidential to internal non-related employees and to any third party. We do not warrant any provision of services to the above information unless we have entered into a service agreement with the applicant and we do not assume any obligation to the above information.



房地产

基建

自然资源

公共服务



投资银行, 科技与ESG战略咨询