新城

居住小区

新城封闭式股份公司

690000俄罗斯滨海边疆区符拉迪沃斯托克市奥克安斯基街13号408室

电话/传真：+7 423 251-53-60， +7 423 251-53-61； e-mail: info@new-vladivostok.ru

符拉迪沃斯托克市是滨海边疆区行政中心。这是一个工业、交通、文化、科学中心，也是俄罗斯太平洋岸大港。城市人口为626千人，滨海边疆区总人口为1947,5千人。亚太经合组织峰会在符拉迪沃斯托克举行，有力地促进了滨海边疆区房地产市场的发展。自2010以来，新建房市场的价格增长比二手房市场的价格增长的快。

现在城市缺乏现代、独立、为居民提供舒适的生活条件、具有城市建设整体平衡解决方案的居住小区。

目前在房地产市场上最优先项目是基础设施良好的居住小区，使居民能够在统一的城市空间中生活与工作。系统性开发城市空间是世界房地产市场发展的主要趋势之一。

项目名称

新城居住小区

土地所有权

土地属于新城封闭式股份公司所有，设计用途是居住办公等其他公共建筑。

项目宗旨

创建独立、现代、为居民提供舒适的生活条件的经济适用居住小区。

项目任务

- 制定最佳城市建设整衡解决方案，使保证房产产销衔接。
- 建设完善的基础设施，使保证居民的舒适度更高。
- 使用先进的建设成套技术，使保证居住小区的现代性。

国家专项规划内的项目

新城综合性建设项目的优点是安全、特殊设计、舒适的城市通往居住小区的道路、方便的停车场。该项目是绿色角居住区的一部分，而前述居住区列入区域级《在2012-2015年期间鼓励发展滨海边疆区的房屋建设专项规划》。除此以外，该方案列入《远东和后贝加尔地区到2013年前经济社会发展联邦专项规划》（指的是《综合性开发符拉迪沃斯托克市绿色角区，以便开展房屋建设》活动）。

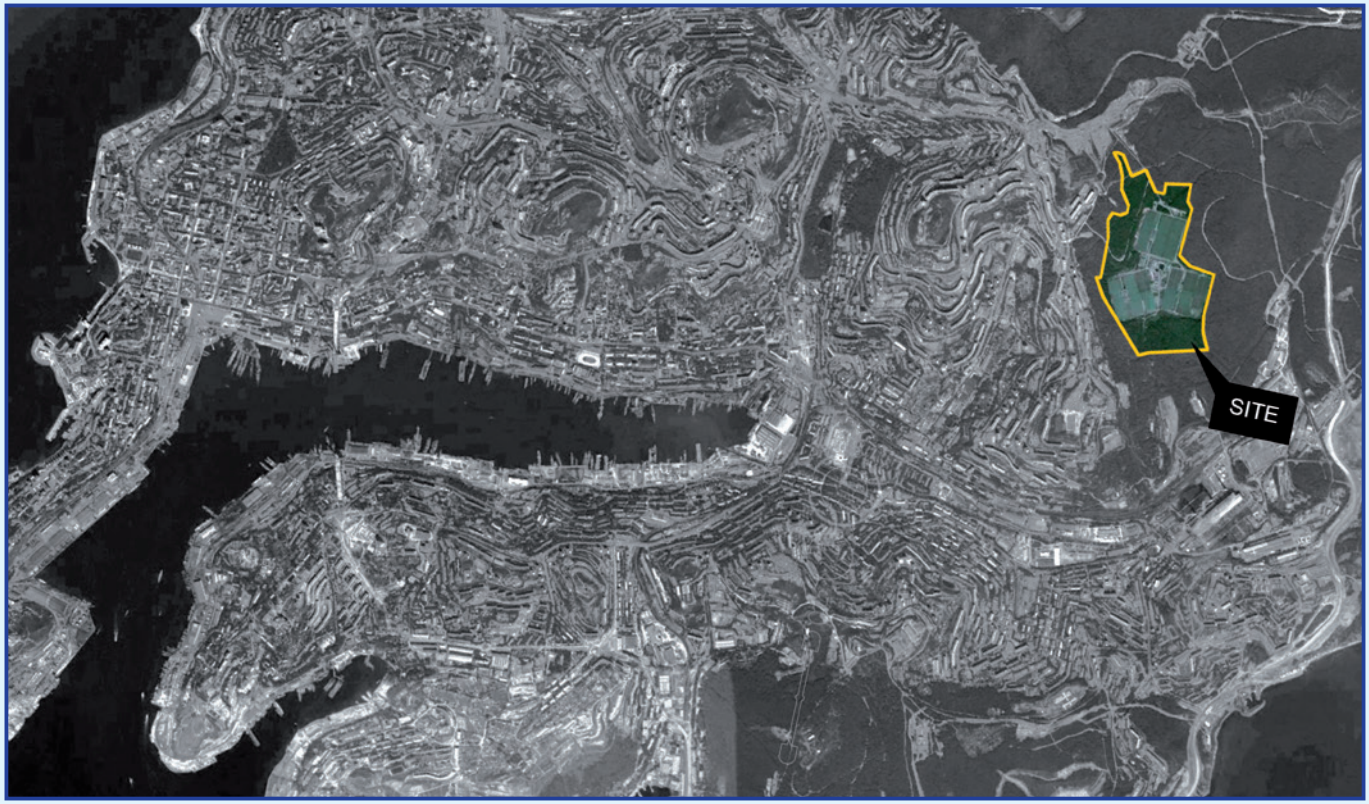
在上述规划范围内，自2013至2021年期间安排建筑及开始使用总面积为50万平方米经济适用房、社会设施建筑、休闲娱乐项目。

施工区概述

新的居住小区坐落在符拉迪沃斯托克市风景美丽如画的一块平坦的土地，在向南展开的小山之间的凹地，可看到周围森林的壮丽景色。该项目重点是尽可能保护自然环境，进行施工时将保留所有的绿化树木。在居住小区境内具备一切让居民觉得方便、舒适的设施。

面积为77公顷的土地是以几块毗连的地段组成的多角形土地。从城市中心坐车25分钟就到了。可以从东北、西北、西三侧驶入区内。

现在区内已经做好了开工建设的所有准备。这里有办公生活楼，技术用房（仓库、车库、辅助房间、供暖点、供电点）。已经开始经营面积为2000平方米的办公楼。所有房产项目与城市供水、排水、供暖、供电系统接通好。目前已获得供电总量为16,482兆瓦的技术条件，提供0.921立方米/小时（252万立方米/年）天然气、115吉卡/小时供暖、流量为10520立方米/日的供排水、雨水排水等技术条件。



概念

我方吸引俄罗斯国内外合作伙伴参与制定小区概念。一家世界领先公司，即具有70年在澳大利亚、中国、东南亚地区、英国工作经验的澳大利亚HASSELL公司作为建筑概念开发者之一。为了达到更好的结果，公司在利用自己在建筑、室内设计、园林建筑、用地布置方面的经验同时，以城市的实际条件为出发点。

概念包括经济适用居住楼房（高层楼房和地层楼房位于不同区域），商业用房区、社会设施（贸易娱乐中心、幼儿园、学校等等）和休闲娱乐设施。

项目实施期限：2013至2023年。建设的全部过程分为几个阶段。修建经济适用高层居住楼将在2014年第一季度开始。

滨海边疆区房地产市场分析

滨海边疆区住房问题比全国住房问题更迫切。符拉迪沃斯托克市人均住房面积比俄罗斯人均住房面积小。在2012年滨海边疆区人均住房面积为21.1平方米，而俄罗斯平均指标为23.6平方米。

2011-2013年度符拉迪沃斯托克市房地产市场价格

房地产	年度		
	2011	2012	2013
二手房（卢布/平方米）	**63495**	**68117**	**75760**
新建房（卢布/平方米）	**56384**	**62651**	**70051**

这样，居住房价格不断增长。从价格形成机制角度来看，符拉迪沃斯托克市居住房市场是一个发展中的市场，因此有住宅缺乏现象。

目前符拉迪沃斯托克市新建房市场具体情况如下：实际上建筑的是经济适用房和高等房，但其出售价格分别为高等房价格和豪华住宅价格。

真正的经济适用房就是市场上独一无二的货物，对其需求特别大，但几乎没有供应。与此同时，居民百分之六十左右愿意改善自己的居住条件。消费者想购买新建楼房里的装修好的一套温暖住宅。必要条件是有电信、楼房周围设施，一定要有停车场。

投资建议

方案1。购买带有楼房、建筑物、管线的土地（77公顷），购买技术条件及分配的供暖（115吉卡/小时）、供电（16兆瓦），流量为10520立方米/日的供排水定量。总价为70千万美元。这样，投资者有权随便改变土地的用途。

方案2。购买个别地段，用于具体项目实施。一公顷土地的大约价格为190万美元。

根据住房建设用面积为26公顷的土地计算的项目大约投资价值：

财务计划

1．基础资料与假设

出售价格，卢布	**60 000**
完全成本，卢布	**44 065**
总建筑面积，平方米	**500 000**
有效面积比，%	**75%**
出售面积，平方米	**375 000**
通货膨胀率，%	**5%**
银行贴现率，%	**11%**
美元汇率，卢布	**32**
项目计算期，年	**10**

计算时使用两个计算模式：

1．按现行价格计算，不考虑贴现率。

2．考虑到通货膨胀率和将来现金流量的贴现率。俄罗斯预测通货膨胀率为5%，俄罗斯市场上计算贴现率为11%。

由于项目收入及项目费用方面的通货膨胀率很难预测，在俄罗斯市场处于不稳定情况下贴现率也很难准确确定，我们与第一个方法同时还使用另外一个计算方法，即按2013年现行价格计算，不考虑到将来现金流量的贴现率。

2. 项目投资预算

按现行价格计算，不考虑贴现率，单位：百万美元

	共计	2013年	2014年
项目投资总额	**106**	**52**	**54**
其中：			
土地	50	50	
编制技术条件（其中包括公用工程系统）	43		43
项目初步阶段楼房建筑（项目实施第一、第二年）	8	2	6
项目初步阶段支付借款利息（项目实施第一年）	5		5

考虑到通货膨胀率和贴现率，单位：百万美元

	共计	2013年	2014年
项目投资总额	**109**	**52**	**57**
其中：			
土地	50	50	
编制技术条件（其中包括公用工程系统）	45		45
项目初步阶段楼房建筑（项目实施第一、第二年）	9	2	7
项目初步阶段支付借款利息（项目实施第一年）	5		5
贴现投资	**103**	**52**	**51**

3．项目投资来源结构

单位：百万美元	按现行价格计算，不考虑贴现率	考虑到通货膨胀率和贴现率
投资者自己的资金	**65**	**65**
土地	50	50
建筑安装工程费、技术条件费总额的20%和银行利息	15	15
借款资金（建筑安装工程费、技术条件费总额的80%）	**41**	**38**
一共	**106**	**103**

使用的财务模式要求，购买土地所需资金在项目实施之前由投资者投入。除此以外，在项目第一阶段应对编制技术条件和楼房建筑出投资，一直到在经营活动中开始获得收入为止。这种投资，打算使用自己的资金和吸引的银行借款资金，资金使用率分别为20%、80%。初步阶段的银行借款利息也是由投资者支付的。

出售房产获得收入后，项目投资来源于购买房产的客户缴纳的资金。根据银行规定的贷款条件，先要全部偿还贷款本金，等待形成借方差额之后开始向投资者退还其投入项目的钱款。

4. 成本预测

费用名称	卢布/平方米	所占比例，%	一共，千卢布	百万美元
土地	4 267	10%	1 600 000	50
建筑安装工程	20 246	46%	7 592 181	237
管线	10 720	24%	4 019 890	126
编制技术条件（公用工程系统）	3 645	8%	1 367 000	43
内部管线	6 228	14%	2 335 333	73
外部管线（现场内）	847	2%	317 557	10
获得批准	146	0%	54 701	2
设计	687	2%	257 811	8
广告推广	310	1%	116 330	4
一般生产成本	2 423	5%	908 489	28
一般经营费用	1 551	4%	581 548	18
银行利息	1 659	4%	622 071	19
意外的开支	2 057	5%	771 398	24
一共	**44 065**	**100%**	**16 524 418**	**516**

5. 财务指标

指标	模式	
	按现行价格计算，不考虑贴现率	考虑到通货膨胀率和贴现率
总收入，百万美元	703	495
全成本，百万美元	516	398
净利润，百万美元	187	97
销售利润率，%	27%	20%
初步投资，百万美元，其中：	106	103
投资者自己的资金	66	65
借款资金	41	38
净现值（NPV），美元	187	97
投资回报率（ROI），%	175,7%	93,9%
年平均投资回报率（ROI），%	17,6%	9,4%
股本回报率（ROE），%	285,0%	149,8%
年平均股本回报率（ROE），%	28,5%	15,0%
内部收益率（IRR），%		24%
盈利指标（IP），点	2,76	1,94
投资回收期，年	5,8	6,6

结论

财务指标表明该项目被认为是有投资吸引力的：项目总收入预测495-703百万美元，而项目经费总预算为398-516百万美元。这样，项目净利润达到97-198百万美元，销售利润率为20-27%。

在初步阶段该项目投入103-106百万美元条件下，项目净现值在总经营期内达到97-187百万美元。与此同时，投资回报率（ROI）为94-196%，而年平均投资回报率为9-18%。

投资者用自己的资金初步投资65-66百万美元。项目完成后，投资者获得97-187百万美元收入，比投资额高1.5-2.8倍。结果是，十年期限内投资者平均收入达到9.7 至18.7百万美元，而投资者用自己的钱投资，其股本回报率 （ROE）达到15至29%。

盈利指标（IP）为1.9-2.8点。这意味着项目产生的收入额比项目投资额高1.9-2.8倍。

这样，投资回收期为5.8-6.6年，内部收益率为24%。投资者在存款年利率为24%条件下将相当于投资额的资金存入银行，才能获得同样收入。因俄罗斯银行存款利率最高可为6-9%，该项目可以被认为是有投资吸引力的。