

山西孝义城北（汾阳城南） 重点学区商业住宅项目 融资计划书

孝义市宏升允泰房地产开发有限公司

二〇二〇年九月



目 录

一、项目概况.....	1
二、项目拟融资金额、用款周期及担保措施	2
三、项目还款来源.....	3
四、项目优势.....	7
五、项目建设的工期及实施进度计划	10

孝义城北（汾阳城南）重点学区商业住宅

项目融资计划书

一、项目概况

（一）项目单位：

名 称	孝义市宏升允泰房地产开发有限公司	所属地区	山西省吕梁市汾阳市
成立日期	2019 年 10 月 10 日	企业类型	有限责任公司
统一社会信用代码	91141181MA0KQN7K8P	注册资本	1000 万元
法定代表人	王瑞	股东数量	1 人
公司地址	山西省吕梁市孝义市中阳楼街道永安路 88 号		

（二）项目名称：孝义城北（汾阳城南）重点学区商业住宅项目

（三）项目建设地点：山西省孝义市北外环路与大众路交汇处西北侧

备注：本项目开发地块行政规划属汾阳市阳城乡田屯村辖区，紧邻孝义市北城区，距离孝义市沃尔玛超市1公里，距离孝义市人民政府3公里，距离孝义市崇德学校（重点公办九年制初中小学）1.5公里，本项目销售目标人群为孝义市居民。

（四）项目主要建设内容：本项目规划用地面积约130665平方米，合196亩，系净地开发（无拆迁安置事宜）。项目容积率2.9，项目建

二、项目拟融资金额、用款周期及担保措施

1、本项目拟融资需求：人民币 1.5 亿元。

2

度进行还本付息。

3、本项目融资担保措施：以我司股权持有或股权质押形式提供担保。

4、本项目融资可接受年利率：约 12%。

三、项目还款来源

根据我司财务估算，本项目本项目开发建设总投资约 126634 万元，可获利润总额 77996 万元，税后利润 58497 万元，可分配利润 58497 万元。该利润可为本项目融资提供充足的保障，地产销售收益可由资方实施财务监管，确保按期还本付息。

（一）项目开发成本估算

本项目开发成本包括建安工程费、工程建设其他费及开发费用，具体如下：

1、建安工程费、工程建设其他费

1.1 建安工程费估算表

序号	工程或费用名称	建筑面积 (m²)	单位造价 (元)	建安工程费 (万元)
一	规划净用地面积	130665	(65 万元/亩)	12740
二	总面积	418000		94560
1	住宅	300000	2100	63000
2	商业	78000	2100	16380
3	电梯费用			1000
4	地下建筑面积	40000	2500	10000

5	室外管线(包括设备)			
	道路、广场硬化		100	4180
	绿化			
三	容积率	2.9%		
	小计			107300

1.2 开发建设成本估算表

序号	工程或费用名称	估算值(万元)		
		建安工程	其他费	合计
一	工程费	107300		107300
二	工程建设其他费		14470	14470
1	工程监理费		500	
2	勘察打桩费		3000	
3	设计费		1200	
4	场地准备及临时设施费		2500	
5	城市基础设施配套费		2090	
6	城市消防设施配套费		4180	
7	项目部运行费用		1000	
	开发建设总成本			121770

2、开发费用

本项目开发费用主要为销售费用，销售费用按销售收入 2% 计算。

开发费用估算表

序号	费用名称	取费标准	计算基数	费用（万元）
1	销售费用	2%	销售收入	4264
2	售楼部样板房			600
	合计			4864

3、项目开发建设总投资估算

开发建设总投资估算表

序号	项目	费用（万元）	备注
1	建设投资费用	121770	
2	开发费用	4864	
	合 计	126634	

（二）项目财务分析

1、成本费用

本项目总投资 126634 万元，全部形成开发成本费用。

2、销售收入

根据当地房地产市场的实际情况、地块区位及发展趋势，预测本项目住宅平均售价 4500 元/m²，商业平均售价 9000 元/m²。

销售收入估算表

序号	建筑名称	建筑面积（m ² ）	销售单价（元）	销售收入（万元）
1	住宅	300000	4500	135000

2	商业	78000	9000	70200
3	其它			
4	地下建筑面积	40000		
4.1	地下停车位 (个)	2000	40000	8000
	小计			213200

3、项目经营税金及附加

(1) 税金及附加包括：增值税、城市维护建设税、教育费附加。
其中：增值税按增值额的 9% 计算；城市维护建设税、教育费附加分别按增值税的 7% 和 3% 计算。

(2) 企业所得税

本项目所得税按 25% 计。

损 益 表

序 号	项 目	数量 (万元)
1	销售收入	213200
2	减：开发成本	126634
3	减：开发期税费	8570
3.1	增值税	7791
3.2	城市建设维护税	545
3.3	教育费附加	234
4	利润总额	77996
5	企业所得税	19499
6	税后利润	58497

7	可分配利润	58497
8	投资利润率	61.59%

四、项目优势

（一）项目区域优势

1、经济基础良好

2019 年孝义市地区生产总值为 392.7 亿元，一般公共预算收入 28.9 亿元，常住人口 49.06 万。连续十三年入选全国百强县市，在 2019 年位列第 78 位，山西唯一；孝义处于太原经济圈节点，得天独厚的地理优势，孝义市与介休市、汾阳市、平遥县共同组成太原经济圈次中心，它也是山西省县域经济的排头兵。荣获全国文明城市、国家园林城市、国家卫生城市等国家级荣誉。

2、交通路网发达

本项目位于汾孝高速收费站南侧 3 公里处，系汾阳市与孝义市在大众路的交界路口西北侧，项目东侧的孝义市大众路贯穿南北，是连接孝义和汾阳的交通主干道，也是孝义市重点打造的城市中轴线。北到汾孝高速口 4 公里，南到孝义市人民政府 3 公里，距离大型商业体万达广场（孝义店）、华美新天地、天福广场仅为 3.5 公里左右。

3、教育资源优质

本项目周边 1-2 公里范围内包含：孝义崇德学校（重点九年制学校）、孝义崇文街小学（市重点小学）、孝义中学（省重点高中）、孝义六中（市重点初中）、孝义五中、吉的堡双语国际幼儿园。这几

所学校在师资力量和教学质量方面是孝义市中小幼儿教育最优质的。为本小区提供了高效完善的教育资源，为项目小区的适龄孩子就近入学提供了极大的便利。

4、销售价格优势

2018 年以来，由于孝义市政府出台相关政策，当地不再供应净地用于商业及住宅项目开发，蓄积了大量的刚性需求。本项目土地摘牌价格较低，紧邻的孝义市住宅土地价格约 170-200 万元/亩，紧邻的孝义住宅销售均价 5700 元/平方米，本项目住宅销售均价仅为 4500 元/平方米，孝义市中心城区及优质学区非常缺乏单价四千多元的新房及二手房供应，而本项目主要针对孝义市中低收入人群，在价格方面占非常大的优势。

5、商业资源丰富

项目所在区域集聚了沃尔玛超市、红星美凯龙孝义城市商业综合体（水上乐园、蒙古大营餐饮、崇德苑小区等）、居然之家、孝义市唯一的五星级酒店——帝豪酒店、孝义城北汽车站、孝义旅游集散中心、青少年课外培训中心、电影院、KTV、沃尔玛商城等产业，形成了孝义市辐射整个城区的步行商业街区。

除此之外，项目毗邻孝义公安局、孝义检察院、马烽公园（已规划）等。项目周边高中低档商业完备，并随着周边其他商业体的加入，该区域商业氛围将越来越浓厚，而且周边还有较为完善及齐全的公共文化设施，项目地段价值明显增强。

（二）项目单位从业优势

该项目得到了汾阳市各级政府及相关部门的高度重视，鉴于项目单位的综合优势，田屯村两委及村民都非常支持由项目单位来在本村实施地产开发，为项目的顺利实施提供了坚实有力的保障。项目单位在以往房地产开发项目建设中积累了丰富的建设和管理经验，对该项目倾注了极大的热情，公司领导认识到位，组织实施有力，为项目的顺利建设提供了有力的组织保障。

1、2002 年-2004 年，项目单位开发了孝义市吉泰智能花园小区，小区紧邻孝义市政府西侧公园——崇义园，景色优美，配套完善。该小区总建筑面积达 5 万平方米，住户 99 户，商户 14 户，住宅户型采用楼中楼设计，智能化管理，建筑主楼高 100 米，领先打造了孝义市首座高层商住楼，现入住率达 97%以上。

2、2005 年-2007 年，项目单位开发了孝义市吉泰世纪城小区。该小区总建筑面积 25 万余平方米，共 28 栋商住楼，并配套建有地下停车位和其他配套设施，小区住户 1589 户，商户 139 户，入住率达 96%以上。

3、2013 年-2015 年，项目单位开发了国家旅游局优选项目、山西省政府重点工程项目——红星美凯龙孝义市城市综合体项目，该项目占地 225 亩，总建筑面积 40 万平方米。一期工程建筑面积 30 万平方米，主要业态包括红星美凯龙家居 Mall、红星美凯龙百货 Mall、西班牙风情商业街、室内恒温水上乐园、大型室外游乐园、蒙古大营美食风情园。

4、2019 年-2020 年，项目单位开发了红星美凯龙孝义市城市综

合体项目的二期工程——崇德苑住宅小区，该小区建筑面积 9 万平方米，共 3 栋住宅楼、1 栋商业楼，小区住户 640 余户，小区毗邻当地公办重点九年制学校——崇德学校，及吉的堡国际双语幼儿园，项目系学区房。项目正在开发建设阶段，房屋已基本售罄。

吉泰智能花园小区和吉泰世纪城小区作为吕梁市和孝义市的明星工程，拥有完善的物业管理和社区配套设施，引领了孝义市的房地产开发潮流，提升了当地居民的居住水平。在吉泰物业的认真管理下先后获得山西省住房和城乡建设厅授予山西省园林小区、山西省物业管理示范住宅小区、园林式单位（小区）、年度城市建设与管理先进奖等荣誉。

五、项目建设的工期及实施进度计划

本项目建设遵照有关建设程序进行，合理安排建设工期。项目建设工期为三年，实施进度安排如下：

2020 年 10 月，完成立项工作；

2020 年 11 月-2021 年 2 月，完成勘察、设计、施工图编制、招标投标工作；

2021 年 3 月-2023 年 9 月，工程施工、竣工验收。

孝义市宏升允泰房地产开发有限公司

2020 年 9 月 3 日



