

# 海伦堡地产集团

中山港口项目

(金色港湾花园)

可行性研究报告



中山市天键电子工业有限公司

2018年8月

# 一、项目总论

## 1.1 项目名称

海伦堡中山港口项目（海伦堡金色港湾花园）。

## 1.2 研究依据

《房地产开发项目经济评价方法》（建标【2000】205号）

《建设项目经济评价方法与参数》（发改投资【2006】1325号）

《广东省建筑工程计价办法》

《广东省建筑工程综合定价额》

《中山市工程造价信息》

## 1.3 项目建设合法手续

《股权转让合同》（签订日期：2016年5月5日）

《国有建设用地使用权出让合同》（442000-2017-000261）

《国有土地使用证》（中府国用（2011）第1100429号）

《广东省企业投资项目备案证》（2016-42000-70-03-800746）

《中山市建设用地规划条件》（180322014120025）

《建设用地规划许可证》（180312011030003）

《关于同意金色港湾花园住宅区命名的批复》（中民审批【2017】

51号）

《项目总平面图》（版本号：01）

## 1.4 建设规模

根据上述建设合法性文件，项目建设经济技术指标如下表：

名称		单位	数量	备注
占地面积		平方米	105,211.90	折合 157.82 亩
净用地面积		平方米	105,211.79	
总建筑面积		平方米	396,055.38	
计容面积		平方米	294,516.68	
其中	高层住宅面积	平方米	266,460.57	
	商业面积	平方米	9,121.91	
	公建配套	平方米	1,283.66	
	18#商业	平方米	2,617.76	18#按规划移交
	18#办公	平方米	14,107.06	
	18#公建	平方米	925.72	
不计容建筑面积		平方米	101,538.70	
其中	地下车库	平方米	98,547.93	
	架空	平方米	2,990.77	
	地下室设施用房	平方米	0.00	
容积率		-	2.80	
建筑密度		%	25.11%	
绿地率		%	38.00%	
户数		户	2402	
停车位		个	2801	
其中	小车停车位	个	2,797	
	出租停车位	个	4	

## 二、项目概况与背景

### 2.1 总体规划

海伦堡·中山港口项目位于广东省中山市港口镇胜隆社区居民委员会；距离港口镇政府 3 公里，距中江高速和广澳高速出口 3 公里，距广珠城际轻轨中山北站 3 公里。

项目总占地面积 10.52 万平方米，折合约 158 亩，总建筑面积 39.61 万平方米；产品主要为 90-120 平方米的高层洋房、以及 140-200 平方米叠墅，项目整体配备商业街和其他生活康体设施，是南中国宜居宜商的品质生活家园。



本项目为我集团于 2016 年通过股权并购取得，收购资产主要为

上述地块，其后调整容积率至 2.8；项目计划分四期二批次进行开发建设。

## 2.2 项目概况

### 2.2.1 项目位置

项目位于广东省中山市港口镇胜隆社区居民委员会、木河迳东路北、在建长江北路东；地处中山市规划的歧江新城，距离港口镇政府 3 公里，距中江高速和广澳高速出口 3 公里，距广珠城际轻轨中山北站 3 公里，交通四通八达。

项目周边配套较成熟，拥有保利国际商圈和大信商圈，市场、医院、学校和公园等各类生活设施齐备。区位如下图：



## 2.2.2 项目开发现状

项目目前已完成旧有厂房迁拆，土地基本平整，尚有部分余泥，基坑开挖超过 50%，已完成销售中心的建设。

## 2.3 项目投资方背景

### 2.3.1 开发企业概况

项目开发商中山市天键电子工业有限公司成立于 1997 年 04 月，企业法定代表人：吕江涛；注册地址：中山市港口镇木河迳工业区内，是一家具有房地产开发暂定资质的房地产开发企业，公司注册资本为人民币 12900 万元。经营范围：加工、销售：电子元件及器件、电声产品、塑料及五金制品；货物及技术进出口；物业管理；物业租赁；房地产开发和经营。。

中山市天键电子工业有限公司是海伦堡地产集团成员之一。广东海伦堡地产集团有限公司创建于 1998 年，注册资本人民币 30 亿元，注册地及集团总部位于广东省广州市，法定代表人聂杰华，现有员工约 5000 人，全资及控股公司 100 余家。

海伦堡地产是一家致力于为推动城市空间和产业发展的综合型城市运营商。集团秉承一核一驱，多轮并进的业务发展战略，即房地产开发、金融产业、商业管理、物业管理、大健康产业、科创产业、文化旅游产业发展等几大业务板块多轮并进，打造行业领先的综合型产业集团。

经历十几年的稳健经营，海伦堡地产凭借敏锐的市场洞察力，卓越的产品研发设计能力，对客户需求和客户体验的把握能力，赢得了市场的广泛认同。目前集团正遵循全国化跨区域布局、区域深耕战略，深耕广东、西部、华中、华东及北京、上海、深圳等战略重点区域和城市，机会性发展具备良好经济基础和市场前景的中心城市。在此战略指引下，集团在全国化战略中，完成西部昆明、成都和西安、华中长沙和武汉、华东上海和苏州的战略布局。截至目前，集团已进入广州、上海、北京、南京、昆明、西安、武汉、长沙、南京、苏州、成都、东莞、佛山、清远、中山、惠州、江门、珠海、开平、肇庆、四会等 21 个城市，基本完成了战略区域布局。

### 2.3.2 企业历史沿革

1998 年，涉足地产、确立方向。从第一个楼盘华景新城开始，确定住宅地产经营方向和欧式产品风格定位。

2001 年，片区运营、品牌奠基。海伦堡系列项目，掀起“一个楼盘带旺一片区域”的神话。

2004 年，集团成立、品牌华诞。从地产开发、建筑、物业管理等各产业全方位打造“海伦堡”品牌。

2005 年，对外拓张、布局南粤。广州、开平、中山、肇庆等项目全面铺开，迅速布局珠三角。

2007 年，品牌深化、高速迈进。品牌化战略布局拉开，“海伦堡”成为珠三角地区知名地产品牌。

2009年，布局全国、品牌飞跃。昆明海伦国际、武汉海伦堡·千鹭湾，成为迈向全国的外拓战略的标志。

2010年，城市综合运营商。以品牌为导向，践行以深耕广东、西部、华中、华东的全国化发展战略。

### 2.3.3 治理架构

集团设股东会，为公司最高权力机构，下设总裁、常务副总裁、副总裁、各职能中心总监，分别管理投资发展中心、研发设计中心、运营管理中心、成本管理中心、招标管理中心、营销管理中心、体验中心、财务管理中心、融资管理中心、行政人事中心、审计监查中心、总裁办。

海伦堡地产拥有一支以黄炽恒董事长为首的精英管理团队，他们分别在自己的专业领域有着丰富的工作经验，各尽其能，共同努力将集团打造成一个符合现代化发展方向的复合型集团企业。治理架构图如下：



#### 2.3.4 实际控制人及高管简介

集团实际控制人黄炽恒，负责制定公司发展决策，全盘管理公司。从 1998 年起，先后策略性地组织成立并控股番禺华景房地产有限公司、广州维信房地产有限公司、广东中颐投资集团有限公司、广州海伦堡房地产开发有限公司，并于此后成立了开平、中山、肇庆、惠州、江门、四会等项目公司，并带领海伦堡地产将业务逐步向外省扩张，具备丰富的重大建设项目组织管理经验以及土地开发、房地产经营管理经验。

集团董事兼法定代表人聂杰华，毕业于重庆大学国际工程管理专业。先后担任广东锦龙发展股份有限公司开发和营销岗位，越秀地产区域投资总监，广东海伦堡地产集团有限公司董事长秘书、投资发展中心总监，现任集团董事兼法定代表人，分管集团投资业务。

集团副总裁单长青，分管公司投融资业务，毕业于南京理工大学经济管理学院，获经济学硕士学位，先后担任沿海集团华南地区投资负责人兼营销经理，佳兆业集团投资及开发中心总经理助理、投资总监，随后担任广东海伦堡地产投资有限公司投资副总监，在投融资方面具备极丰富的经验。

集团财务总监刘奕君，毕业于中山大学会计专业，获会计学硕士学位，先后担任李锦记（中国）有限公司集团财务经理、珠光控股集团有限公司集团财务管理中心总经理、广东海伦堡地产集团有限公司财务总监。

### 2.3.5 集团荣誉

2006 年，广州地产二十年杰出贡献发展商、中国主流地产金鼎奖最具竞争力民营开发商、中国人居发展年度杰出贡献企业、中国主流地产金鼎奖最具最具价值品牌；

2007 年，华南十大影响力品牌、中国主流地产金筑奖；

2008 年，广东 2008 感动社会房地产模范企业、广东省房地产企业诚信联盟成员；

2009 年，广东省房地产行业协会副会长单位、年度广东品牌企业；

2010 年，中国房地产百强、华南地区品牌价值 TOP10、广东房地产综合实力 10 强、广东房地产最具发展潜力 10 强、城市建设突出贡献企业、年度品牌企业；

2011 年，广东房地产 20 年特别贡献奖、2011 年广州房地产阳光企业、2011 年度珠海号召力品牌房企；

2012 年，中国房地产最具价值成长型企业、南方都市报 2012 年度品牌企业、昆明 2012 年度金牌责任房企；

2013 年，中国房地产销售额 100 强、年度中国房地产卓越 100 榜、广州房地产顾客满意度十强；

2014 年，中国房地产销售额 100 强、中国地产 50 强、年度中国房地产卓越 100 榜、广州房地产顾客满意度十强；

2015 年，中国房地产 50 强、中国房地产成长性 TOP10、中国房地产公司品牌价值 TOP20、广州房地产顾客满意度十强；

2016 年，中国房地产 50 强、中国房地产百强企业-成长性 TOP10、广州房地产顾客满意度十强。

### 2.3.6 发展战略

**企业使命：**成为值得信赖与尊重的卓越企业。

**企业愿景：**中国领先的城市综合运营商。

**企业价值观：**追求卓越、创新精神、责任意识、信任共赢

**战略目标：**房地产开发、金融产业、科创产业运营、大健康产业运营、商业资产运营、社区及商业物业管理、文化旅游产业协同发展，成为中国领先的综合型城市运营商。

### 2.3.7 投资开发情况

截至 2017 年末，集团总资产 674.71 亿元，净资产 103.94 亿元，经联合信用评级有限公司评定长期信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”。

集团销售收入主要来自于珠三角、长三角、昆明、成都、武汉及西安等地区，2017 年合约销售金额为 351 亿元；集团拥有总土地储备面积约为 1,292.28 万平方米，分布在珠三角、长三角、中西部部分省会城市，分布较为均匀，为未来持续发展提供了坚实有力的基础。

根据由克而瑞地产研究发报的《2017 年度中国房地产企业销售 TOP200》排行榜，我司以 351.1 亿元，位列榜单 57 名；

由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所等权

威机构发布的《2017 中国房地产百强企业研究成果发布会》，我司位列榜单 36 名。

### 2.3.8 品牌价值及未来发展

公司一直秉承“让家重新想象”的品牌理念，坚持脚踏实地地做好每一个项目，为客户营造舒适优美的居住环境。十多年的坚持与努力，让我们赢得了客户的认同、政府的信任、同行的尊重，并相继被国务院发展研究中心等权威机构评选为“中国房地产百强”、“中国房地产品牌价值 TOP20”。

公司在业务发展的同时不忘回报社会，从企业成立至今，为各项爱心慈善事业捐赠逾千万元。斥资 3000 万元，成立“海伦爱心基金”，旨在帮助解决贫困山区教育、文化及妇女儿童生活问题，彰显了企业的社会责任感。在坚持慈善捐赠的同时，公司更是发动员工和合作伙伴，走进敬老院、贫困山区学校、贫困学生家庭进行面对面的探望交流，让弱势群体在得到资助的同时，感受到情感关怀和精神鼓励。

长风破浪会有时，直挂云帆济沧海！历经了十七年来跨越式的发展，海伦堡地产已经成功从传统的房地产开发商迅速成长为一家以房地产开发经营为核心业务、以相关产业为基础、以资本运作为重点、经营多元化的大型企业集团。在未来五年内，海伦堡地产将继续保持积极乐观的战略态度，落实区域管控，住宅开发与商业运营同步发展；以快速周转和规模领先为主导；以成为值得信赖与尊重的卓越企业为使命；以成为中国二三线城市领先的高成长复合型地产企业集团为愿

景；逐步形成独特的复合型开发和经营模式，实现现金流稳定与项目价值增值，努力创造出更加骄人的业绩和更加辉煌的明天。

## 三、需求及市场分析

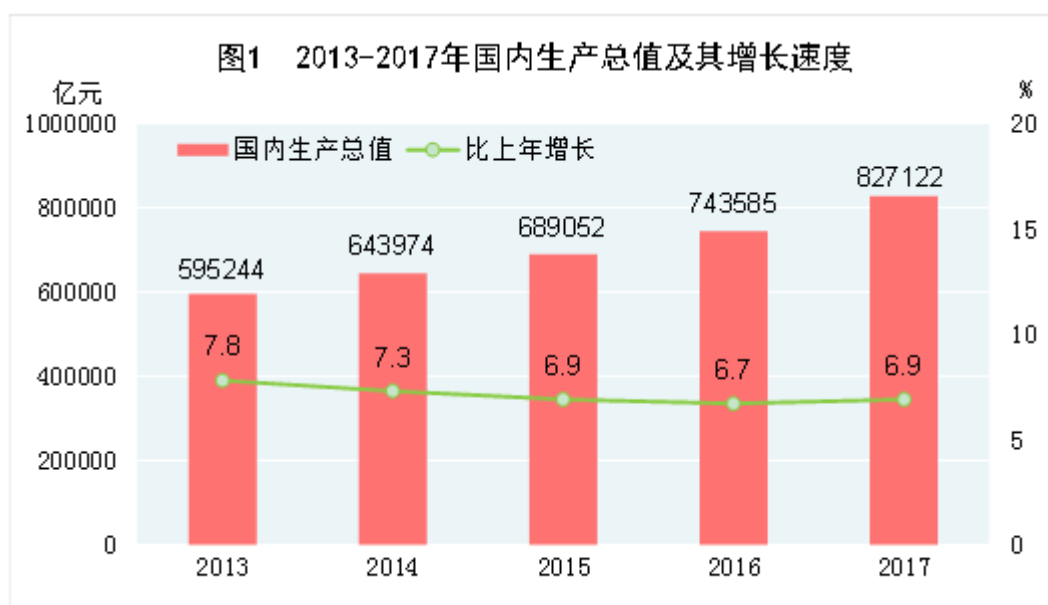
### 3.1 宏观经济状况

#### 3.1.1 全国宏观经济现状

2017 年，各地区各部门在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，不断增强政治意识、大局意识、核心意识、看齐意识，深入贯彻落实党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，认真学习贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照中央经济工作会议和《政府工作报告》部署，坚持稳中求进工作总基调，坚定不移贯彻新发展理念，坚持以提高发展质量和效益为中心，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，以供给侧结构性改革为主线，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，经济运行稳中有进、稳中向好、好于预期，经济社会保持平稳健康发展。

初步核算，全年国内生产总值 827122 亿元，比上年增长 6.9%。其中，第一产业增加值 65468 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 334623 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 427032 亿元，增长 8.0%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 7.9%，第二产业增加值比重为 40.5%，第三产业增加值比重为 51.6%。全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 58.8%，资本形成总额贡献率为 32.1%，货物和服务净出口贡献率为 9.1%。全年人均国内生产总值 59660 元，比

比上年增长 6.3%。全年国民总收入 825016 亿元，比上年增长 7.0%。

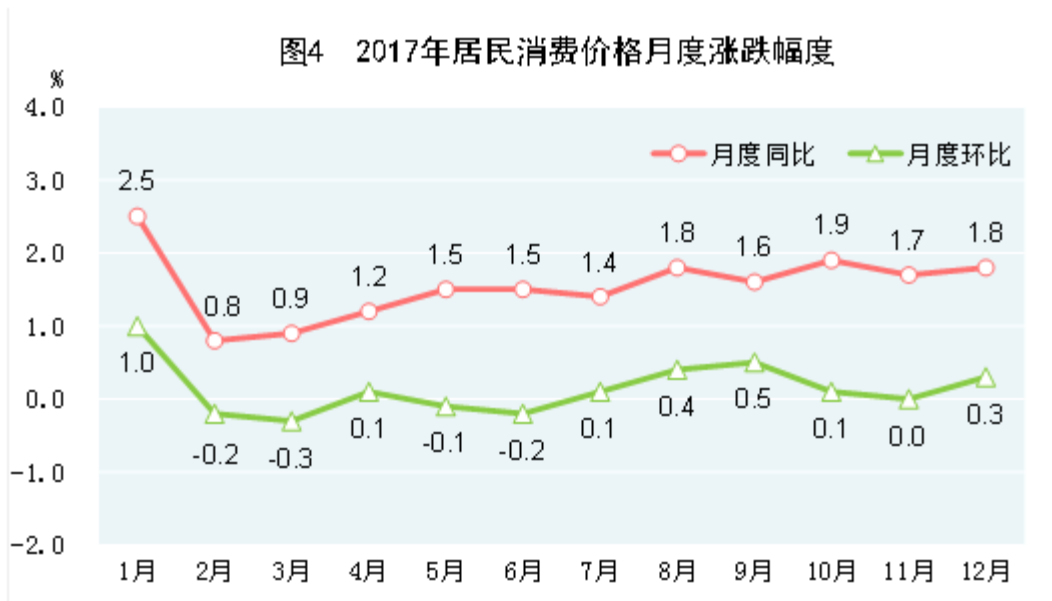


年末全国大陆总人口 139008 万人，比上年末增加 737 万人，其中城镇常住人口 81347 万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 58.52%，比上年末提高 1.17 个百分点。户籍人口城镇化率为 42.35%，比上年末提高 1.15 个百分点。全年出生人口 1723 万人，出生率为 12.43‰；死亡人口 986 万人，死亡率为 7.11‰；自然增长率为 5.32‰。全国人户分离的人口 2.91 亿人，其中流动人口 2.44 亿人。

年末全国就业人员 77640 万人，其中城镇就业人员 42462 万人。全年城镇新增就业 1351 万人，比上年增加 37 万人。年末城镇登记失业率为 3.90%，比上年末下降 0.12 个百分点。全国农民工总量 28652 万人，比上年增长 1.7%。其中，外出农民工 17185 万人，增长 1.5%；本地农民工 11467 万人，增长 2.0%。

全年居民消费价格比上年上涨 1.6%。工业生产者出厂价格上涨 6.3%。工业生产者购进价格上涨 8.1%。固定资产投资价格上涨 5.8%。

农产品生产者价格下降 3.5%。



供给侧结构性改革扎实推进。全年全国工业产能利用率为 77.0%，比上年提高 3.7 个百分点。其中，煤炭开采和洗选业产能利用率为 68.2%，比上年提高 8.7 个百分点；黑色金属冶炼和压延加工业产能利用率为 75.8%，提高 4.1 个百分点。年末商品房待售面积 58923 万平方米，比上年末减少 10616 万平方米。其中，商品住宅待售面积 30163 万平方米，减少 10094 万平方米。年末规模以上工业企业资产负债率为 55.5%，比上年末下降 0.6 个百分点。全年规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 84.92 元，比上年下降 0.25 元；每百元主营业务收入中的费用为 7.77 元，下降 0.2 元。全年生态保护和环境治理业、公共设施管理业、农业固定资产投资（不含农户）分别比上年增长 23.9%、21.8%和 16.4%。

新动能新产业新业态加快成长。全年规模以上工业战略性新兴产业增加值比上年增长 11.0%。高技术制造业增加值增长 13.4%，占规

模以上工业增加值的比重为 12.7%。装备制造业增加值增长 11.3%，占规模以上工业增加值的比重为 32.7%。全年新能源汽车产量 69 万辆，比上年增长 51.2%；智能电视产量 9666 万台，增长 3.8%；工业机器人产量 13 万台（套），增长 81.0%；民用无人机产量 290 万架，增长 67.0%。全年规模以上服务业[14]中，战略性新兴产业营业收入 41235 亿元，比上年增长 17.3%；实现营业利润 7446 亿元，增长 30.2%。全年高技术产业投资 42912 亿元，比上年增长 15.9%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 6.8%；工业技术改造投资 105912 亿元，增长 16.3%，占固定资产投资（不含农户）的比重为 16.8%。全年网上零售额 71751 亿元，比上年增长 32.2%。其中网上商品零售额 54806 亿元，增长 28.0%，占社会消费品零售总额的比重为 15.0%。在网上商品零售额中，吃类商品增长 28.6%，穿类商品增长 20.3%，用类商品增长 30.8%。2016 年末全国 25.1%的村有电子商务配送站点。

发展质量效益改善。全年全国一般公共预算收入 172567 亿元，比上年增长 7.4%。其中税收收入 144360 亿元，比上年增加 13999 亿元，增长 10.7%。全年规模以上工业企业实现利润 75187 亿元，比上年增长 21.0%。分经济类型看，国有控股企业实现利润 16651 亿元，比上年增长 45.1%；集体企业 400 亿元，下降 8.5%，股份制企业 52404 亿元，增长 23.5%，外商及港澳台商投资企业 18753 亿元，增长 15.8%；私营企业 23753 亿元，增长 11.7%。分门类看，采矿业实现利润 4587 亿元，比上年增长 2.6 倍；制造业 66511 亿元，增长 18.2%；电力、热力、燃气及水生产和供应业 4089 亿元，下降 10.7%。全年规模以

上服务业企业实现营业利润 23645 亿元，比上年增长 24.5%。全年全员劳动生产率为 101231 元/人，比上年提高 6.7%。全年制造业产品质量合格率为 93.71%。

### 3.1.2 区域宏观经济现状

中山市全年生产总值（GDP）3450.31 亿元，按可比价格计算，比上年(下同)增长 6.6%。其中，第一产业增加值 66.89 亿元，下降 2.5%；第二产业增加值 1734.97 亿元，增长 4.9%；第三产业增加值 1648.45 亿元，增长 9.1%。三次产业结构调整为 1.9:50.3:47.8。在第三产业中，批发和零售业增长 3.7%，交通运输、仓储和邮政业增长 1.4%，金融业增长 6.0%。全市人均 GDP 达 106327 元（折 15748 美元），增长 5.7%。



在现代产业中,高技术制造业增加值 210.17 亿元,增长 11.2%,占规模以上工业增加值比重为 18.5%。先进制造业增加值 506.32 亿元,增长 3.2%,占规模以上工业增加值比重为 44.6%,其中装备制造业增加值 385.62 亿元,增长 8.3%;现代服务业增加值 1010.11 亿元,增长 9.3%,占第三产业增加值比重为 61.3%。民营经济增加值 1799.82 亿元,增长 5.7%,占全社会 GDP 的比重达 52.2%。

2011-2017年居民消费价格涨跌幅度



年居民消费价格总水平上涨 1.6%，其中，消费品价格上涨 0.9%，服务项目价格上涨 2.9%。八大类居民消费价格呈“七升一降”态势，其中，医疗保健类、居住类涨幅居前，分别上涨 9.8%和 2.8%；交通和通信类、教育文化和娱乐类、其他用品和服务类、生活用品及服务类、衣着类价格分别上涨 1.7%、1.3%、1.2%、0.9%和 0.5%；食品烟酒类价格下降 0.3%。

年末全市新增就业 61073 人，城镇登记失业 10562 人，城镇登记

失业率为 2.3%。

全年一般公共预算收入 312.73 亿元，增长 8.3%；其中税收收入 220.84 亿元，增长 13.6%。

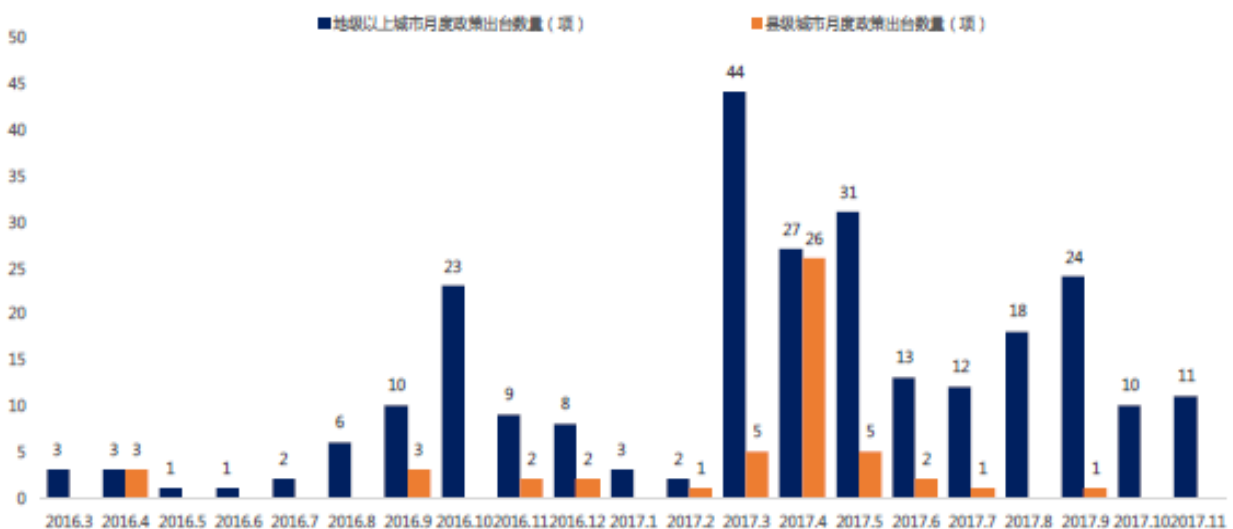
## 3.2 市场需求分析

### 3.2.1 全国房地产市场分析

1、政策：地方调控深化，长效机制加速推进，积极引导预期

2017 年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，推动长效机制的建立健全。

图：2016 年以来各月出台政策频次

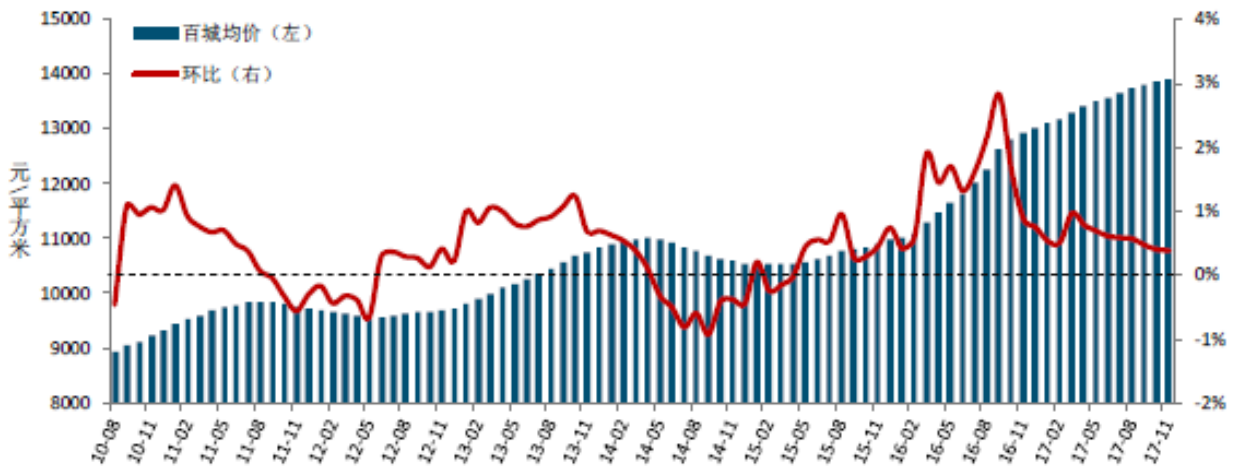


数据来源：中国指数研究院综合整理

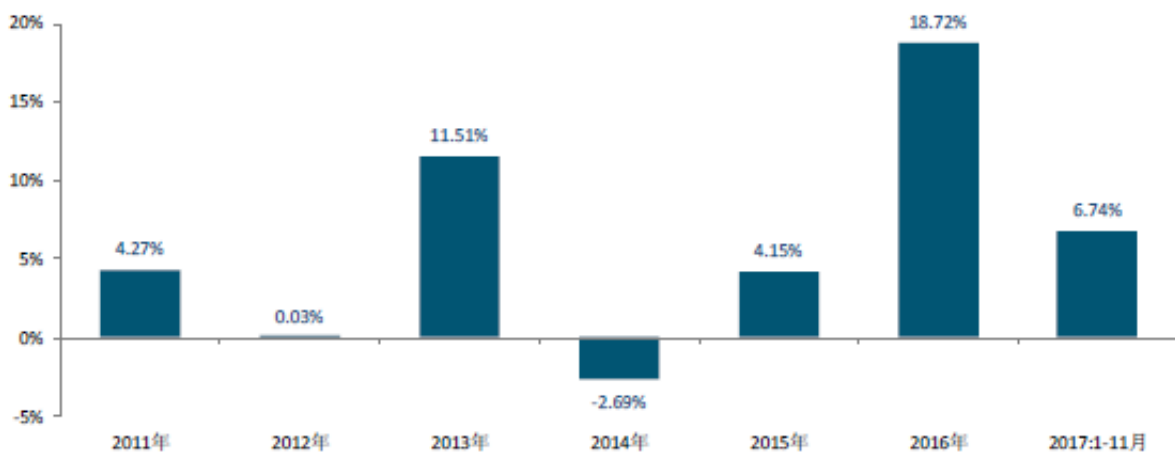
## 2. 价格：百城整体价格趋稳，环比涨幅连续 8 个月回落

整体来看，2017 年房地产调控力度持续加大，效果显现，价格趋稳。截至 11 月，百城新建住宅价格环比涨幅连续 13 个月在 1% 以内，连续 8 个月回落。累计来看，1-11 月百城住宅价格累计上涨 6.74%，较 2016 年全年收窄 11.97 个百分点。分城市来看，一线城市 1-11 月累计上涨 1.41%，二线城市累计上涨 8.76%，三线城市累计上涨 11.63%，在各线城市中最为突出。

图：2010 年 8 月至 2017 年 11 月百城住宅均价及环比变化

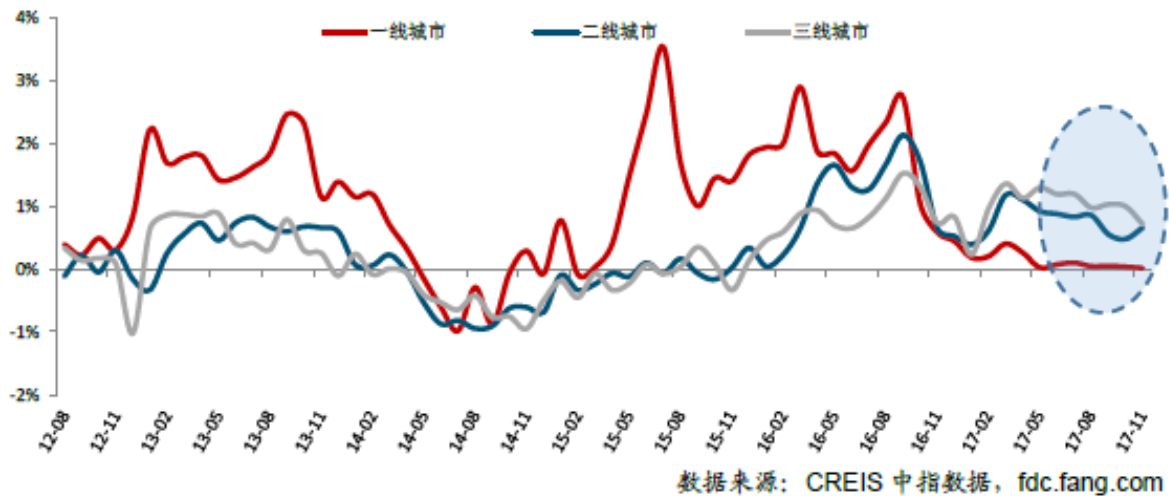


图：2011 至 2017 年 11 月百城住宅价格累计涨跌情况



数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

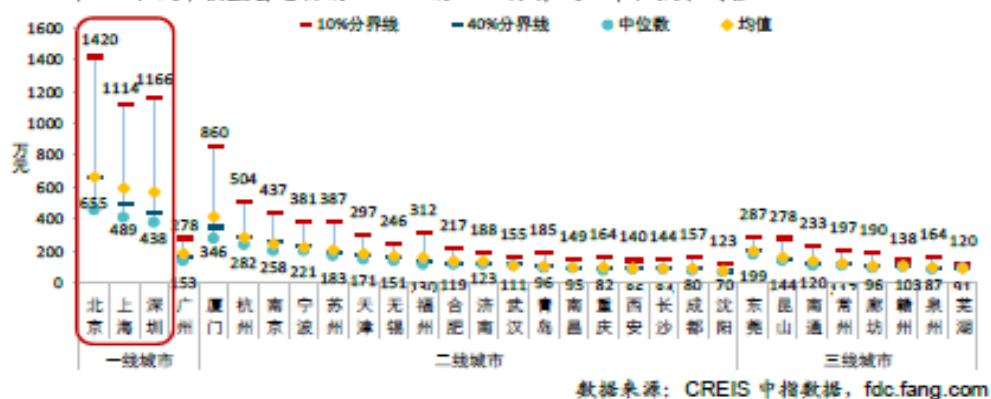
图：2012年8月至2017年11月各级城市住宅均价环比走势



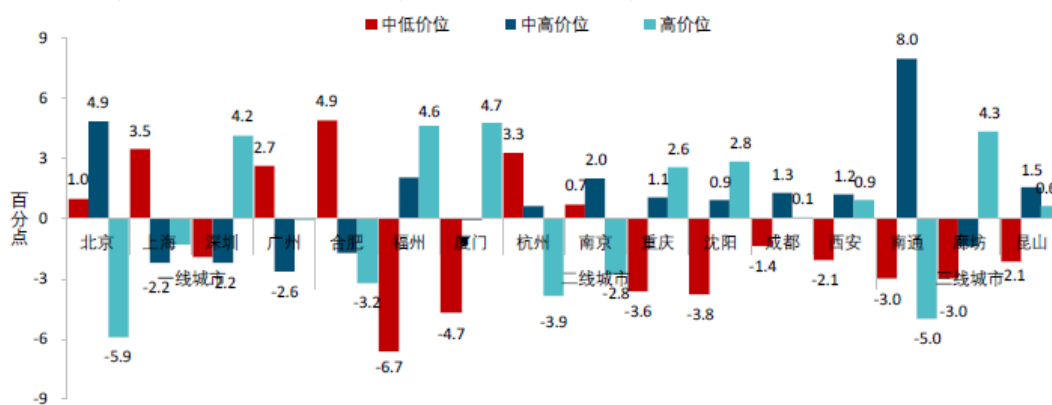
3. 供求：重点城市成交下行，三四线城市增长显著，全国销售创新高

全国层面，2017年销售面积、销售额将再创新高。截至11月，商品房累计成交面积14.7亿平方米，较去年同期增长7.9%。三四线城市整体表现突出，同比增长超过10%。主要城市来看，成交方面，2017年政策趋严，热点城市调控密集出台，供需动力不足，主要城市成交同比持续回落，50个代表城市商品住宅成交面积同比下降超两成，一至三季度降幅持续扩大。另外，成交结构方面，多数城市各层次产品价格提升显著，成交结构表现分化，一线城市小户型成交占比提升，多数二三线城市成交结构上移。

图：2017年30个城市楼盘套总价前10%、前40%分界线、中位数和均值



图：2017年典型城市各价位楼盘销售金额占比较2016年变化图

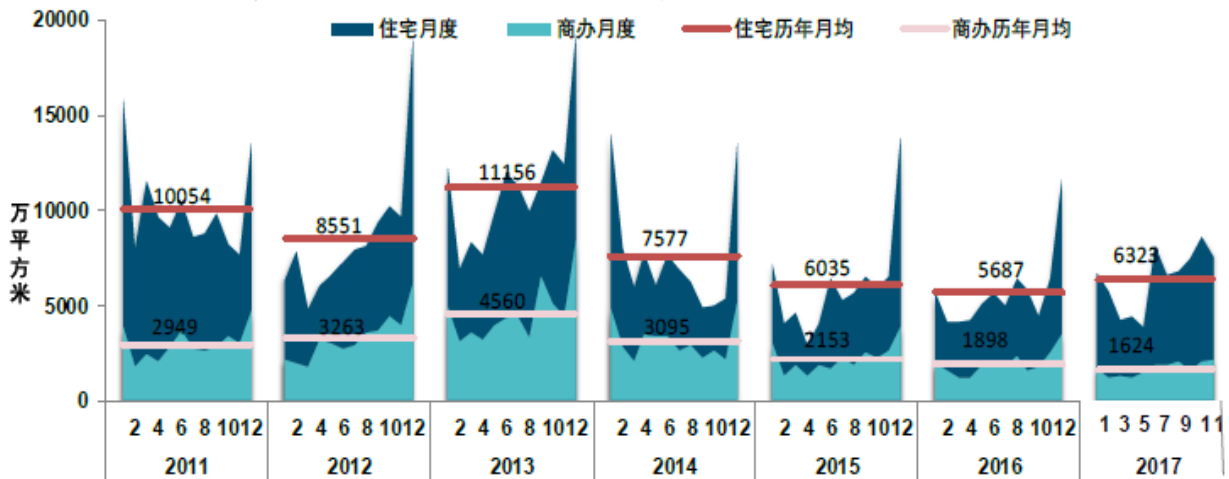


数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

#### 4. 土地：成交规模近四年首增长，缓解供应压力，但高价地存风险

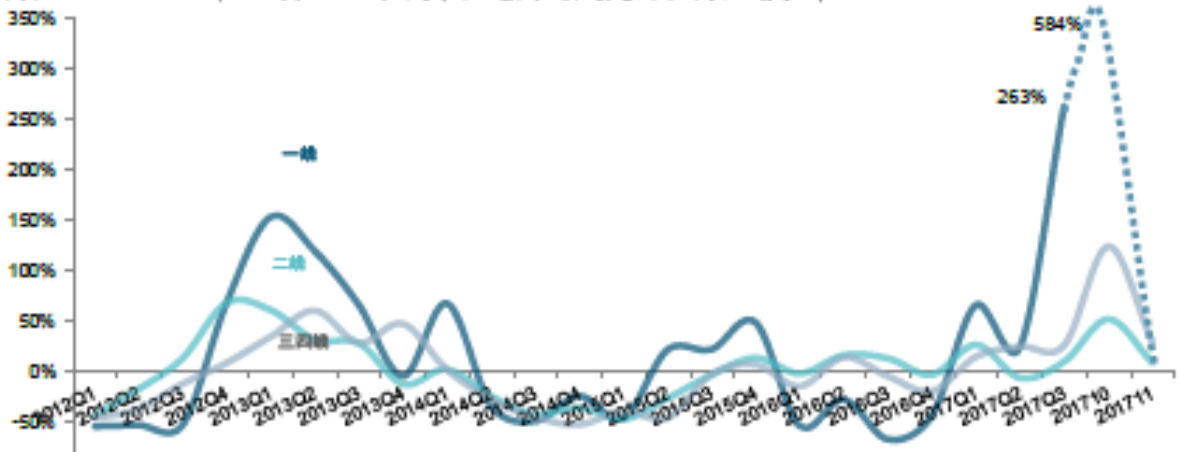
供求方面，2017年1-11月，300个城市土地市场供求呈现回升趋势，为近四年来首次增长，各类用地推出同比增长10.8%，成交同比增长12.5%，缓解楼市供应压力。价格方面，受调控政策影响，热点城市各类用地成交楼面价、溢价率均下降，部分二线和三四线城市土地市场高热，拉高了全国整体住宅楼面均价，全国300个城市各类用地成交楼面价同比上涨25.6%；平均溢价率为32.7%，较2016年下降12.1个百分点。此外，2017年高总价、高溢价土地成交382宗，未来风险仍突出。

图：2011-2017年11月全国300个城市住宅和商办用地成交面积



数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

图：2012-2017年11月300个城市住宅用地成交面积同比增长率



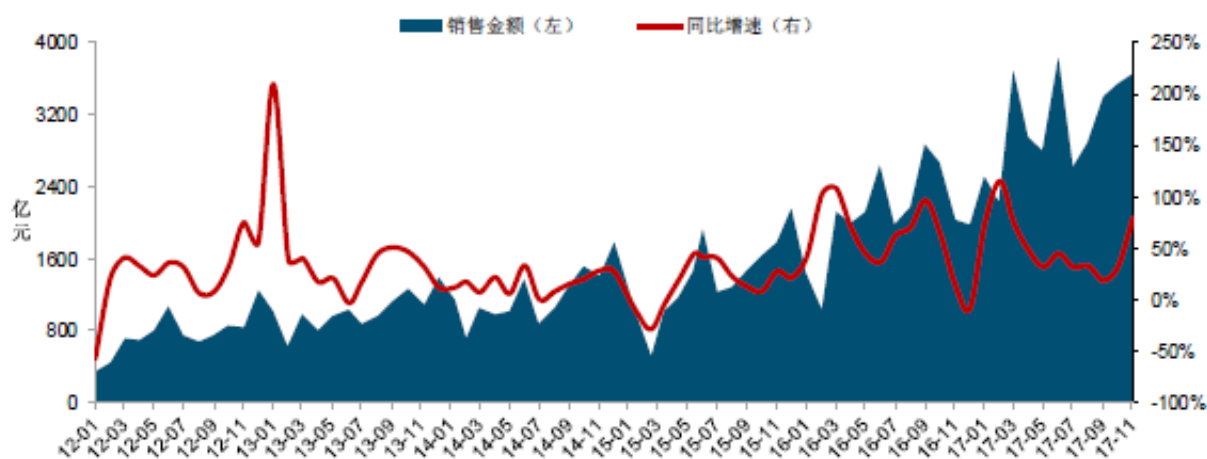
数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

5. 企业：龙头加速领跑、中型企业进退分化，竞争格局面临巨变

业绩方面，2017年，品牌房企销售业绩再创新高，碧桂园全年销售金额有望接近6000亿元，恒大和万科销售金额也将突破5000亿元，龙头房企提前完成全年销售目标，市场占有率快速提升，行业规模效应不断发酵。拿地方面，企业拿地补仓热情不减，品牌房企拿地金额占同期房屋销售金额四成左右，整体趋于理性，拿地重心向三四线城市下沉。策略方面，行业分化加剧，兼并重组成为一种趋势。同

时，行业进入发展新周期，房地产行业的业务模式和服务方式亟待重构，品牌企业通过全产业链的复合布局保持规模增长。

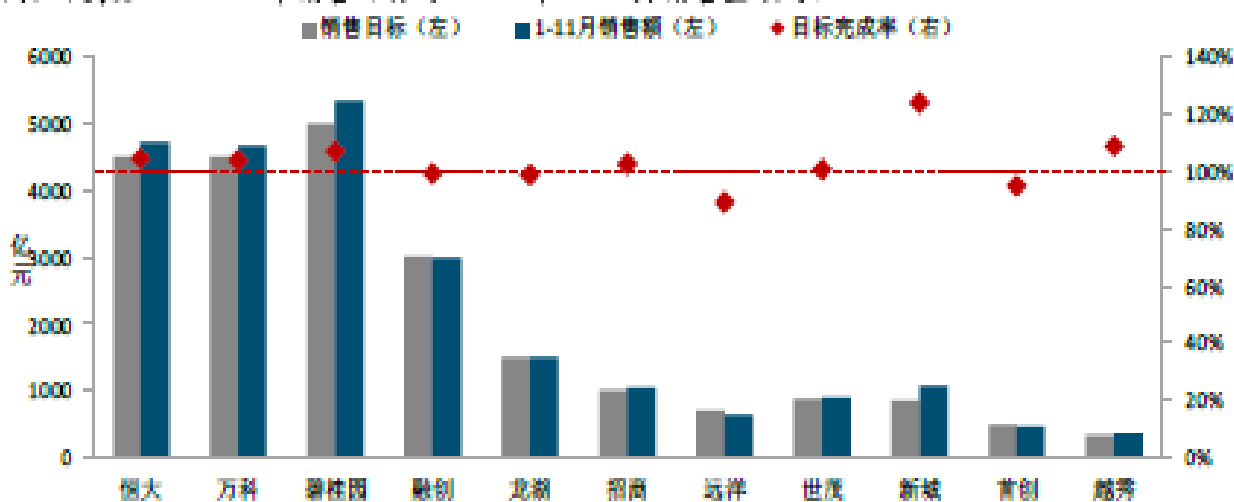
图：2012年至2017年11月代表企业月度销售额及同比增速



注：重点监测企业包括：万科、保利、中海、恒大、碧桂园、华润、世茂、绿城、融创、龙湖、金地、富力、雅居乐、远洋、新城、建业、招商、首创、合景泰富、越秀

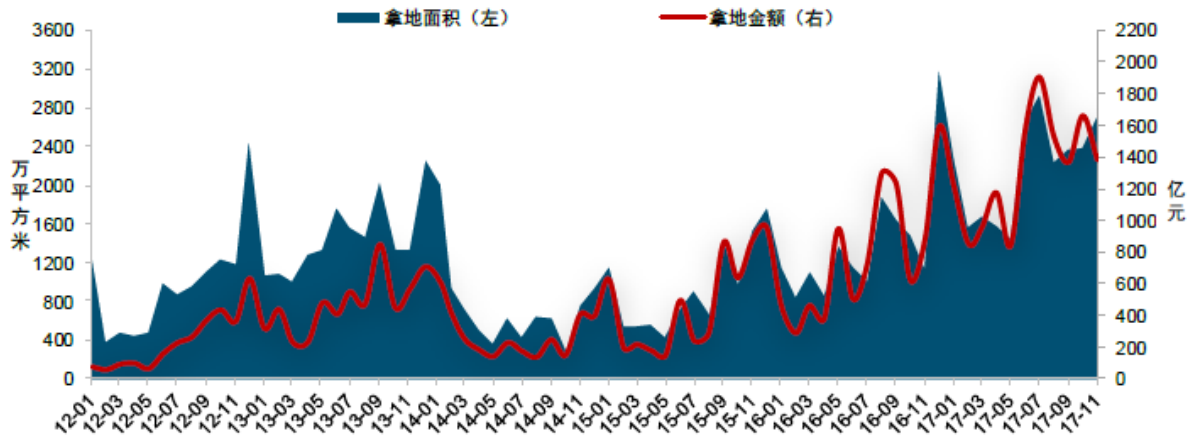
数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

图：代表企业2017年销售目标与2017年1-11月销售金额对比



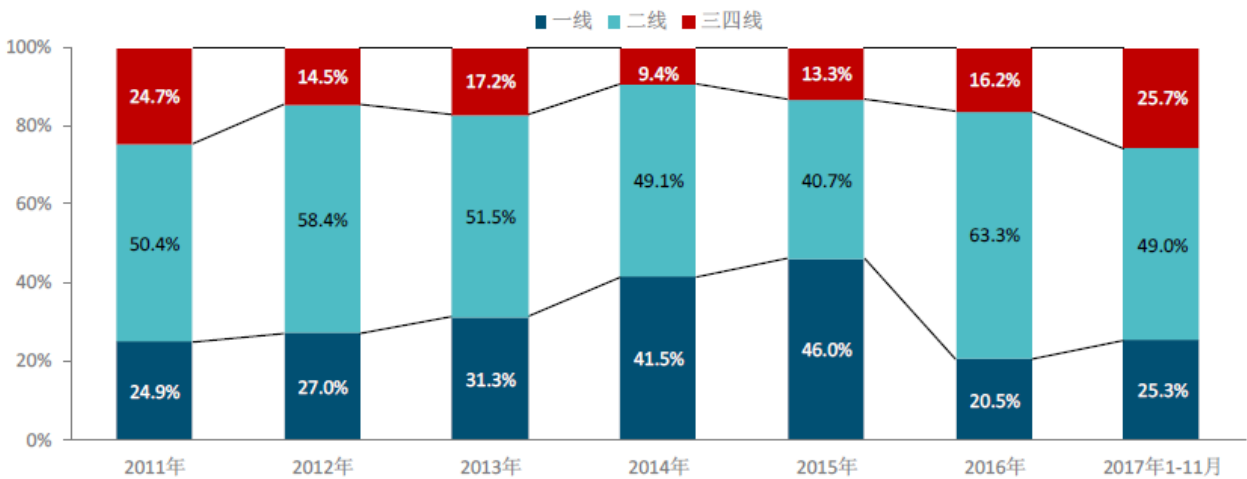
数据来源：企业公开资料及报告，CREIS 中指数据，fdc.fang.com

图：2012年1月-2017年11月20家代表企业拿地面积和金额情况



注：品牌房企包括：万科、保利、中海、恒大、碧桂园、华润、世茂、绿城、融创、龙湖、金地、富力、雅居乐、远洋、新城、建业、招商、首创、合景泰富、越秀

图：2011-2017年11月20家代表企业拿地金额在各等级城市的分布



数据来源：CREIS 中指数据, fdc.fang.com

### 3.2.2 区域市场分析

自深中通道、粤港澳大湾区等利好消息确认之后，中山的房价一路追涨。

数据显示，2017年中山市住宅成交 20761 套，住宅新增 46773 套，供需双双下滑。房价方面，因则前景氛围向好，全市各镇区备案

价均价均有上浮，其中东区最高，达 19012 元/m<sup>2</sup>；东风镇最低，为 6105 元/m<sup>2</sup>。

与住宅成交供需下滑不同，3 月限购政策实施以后，不限购不限贷的公寓开始“走红”，成为不少投资客的心头好。2017 年中山市全年商业新增 14499 套，同比上涨 22%，这是 2014 年以来中山商业新增的高点。其中东区商业新增 3303 套最多，同比上涨 1725%。

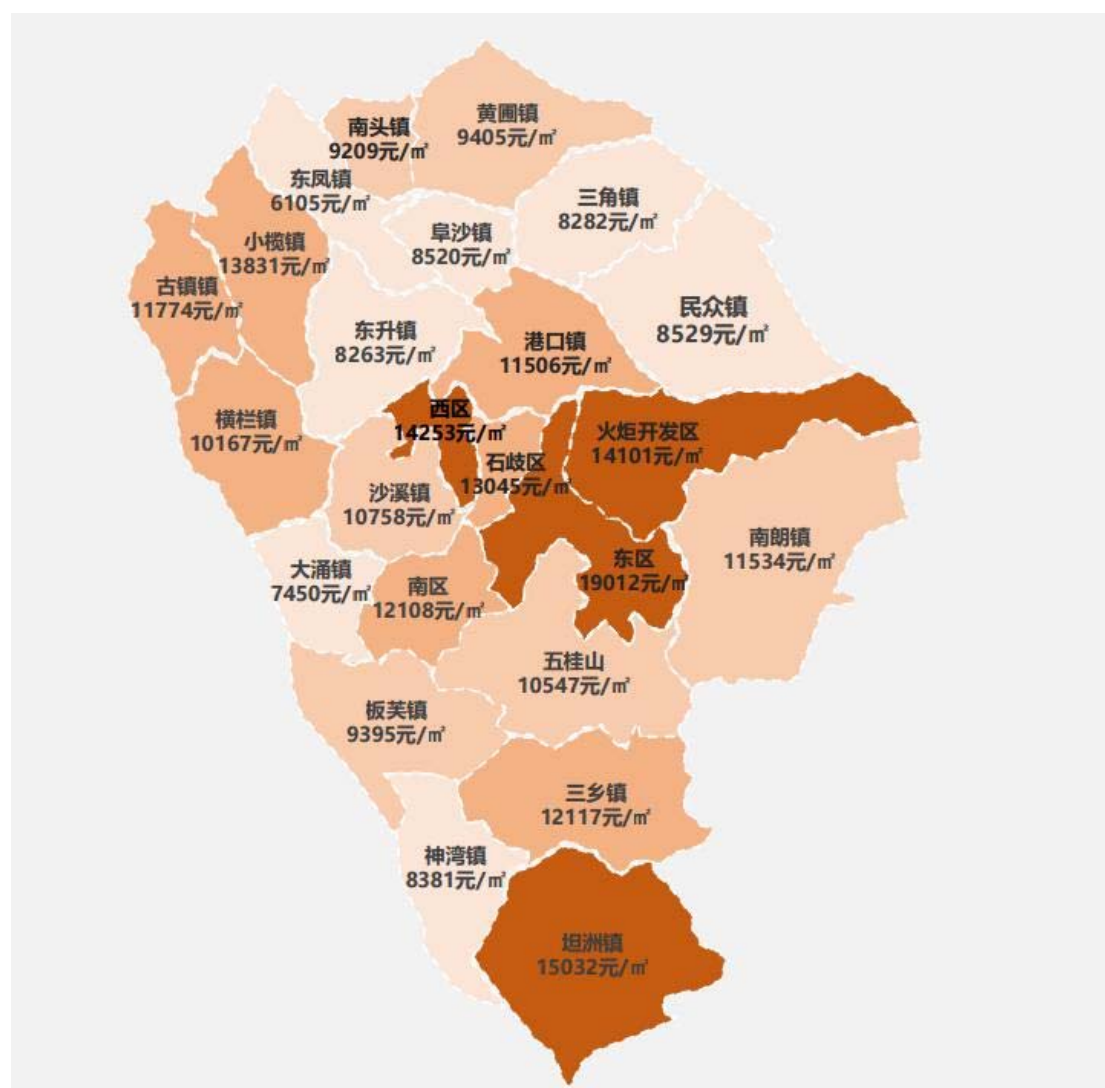
2017 年中山土地市场被十分看好，行情是历年以来的新高。融创、卓越、旭辉、美的、佳兆业、福晟等众多外来房企纷纷加入“抢地大战”，本地的中小房企拿地难度加大。根据数据统计，2017 年中山全市共计成交土地 105 宗，合计占面 219 万方。同比 2016 年宗数上涨 150%，面积上涨 101%，成交楼面地价为 2432 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 9%。



总体而言，在多重手段调控下，2017 年中山楼市整体回归理性，房价稳中有涨。一方面是高价地项目、知名品牌或轨道交通沿线等优

势项目相继入市推高房价，带动区域房价跟涨；另一方面，中山本土需求强烈，在看好中山前景、担心房价持续追涨等心理作用下集中入市，也在一定程度上刺激了房价稳中有涨。

展望 2018，中山楼市将会延续 2017 年的调控政策，市场热度会比今年有一定提升，但整体以稳为主。对此，中山业内都有普遍共识。



不管是粤港澳大湾区、深中通道等政策利好，还是轨道及交通路网的全面铺开，都将为未来中山楼市带来新机遇。

### **3.3 市场和需求分析结论**

全国和区域经济向好，包括房地产投资在内的固定资产投资平稳向上发展；项目所在的房地产市场发展良好，项目开发符合区域经济发展周期，顺应经济和市场发展。

## 四、建设方案和组织实施

### 4.1 场地和气候

项目位于广东省港口镇胜隆社区居民委员会，地处北回归线以南，热带北缘，属南亚热带季风气候。太阳高度角大，辐射能量丰富，终年气温较高。濒临南海，夏季风带来大量水汽，成为降雨的主要来源。地形以平原为主，北部有较大面积的低山丘陵分布。具有光热充足、雨量充沛、干湿分明、灾害较频的气候特征。

辖内平原主要由第四纪海积、冲积层构成，为淤泥质粘土，有机质丰富，地下水矿化度较高，成陆历史较短，一般在海拔 2 米以下，利于植物生长。

项目场地周边系市政道路和项目储备开发用地，地质勘察中未发现场区存在岩溶、断裂等不良地质作用，可兴建建筑物。根据国标《建筑抗震设计规范》（GB 50011-2010）判断，场区的抗震设防烈度为 7 度，设计基本地震加速度值为 0.10g，场地上不存在软弱土，为建筑抗震不利地段，需按照有关规范进行设防。

本项目道路交通方便，施工用电、用水充足，中山市当地劳动力、施工材料、机械设备完善充足，各方面施工条件已具备。

### 4.2 城市规划和公共设施

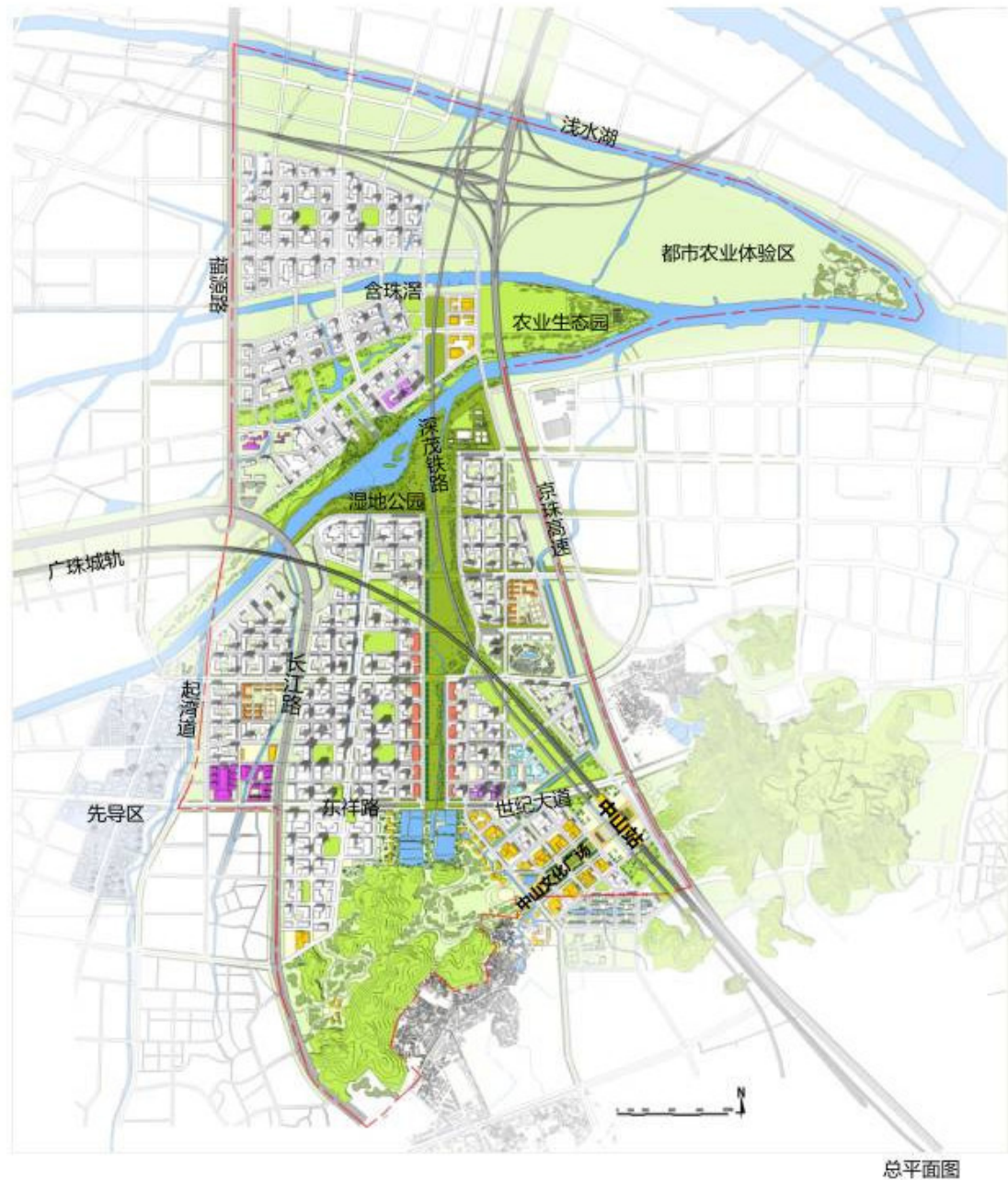
中山统筹城乡发展，推进城乡一体化，一直走在全省、全国前列。《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》将中山作为开展统筹城乡发展

综合改革的试点，中山市积极落实《纲要》，出台了《关于加快推进城乡一体化的意见》，勇担“科学发展、先行先试”的历史重任，从“五个一体化”（城乡规划建设一体化、公共服务一体化、基础设施一体化、社会保障一体化、社会管理一体化）入手，加快形成城乡一体化发展的新格局，使中山城乡发展的优势成为城市竞争的新优势。

项目所在区域将配套，公共设施条件完备。城市的防洪、供水、供电、通信、排污、道路、园林绿化等基础设施完备。

连接深圳与中山的深中通道已经开建，预计在 2024 年建成通车。深中通道是连接珠江东西两岸，以及连接广东自由贸易试验区之间的交通纽带。东起于广深沿江高速，与深圳宝安机场互通，西至中山马鞍岛，全长仅约 24 公里。深中通道建成后，作为连接珠三角两大功能组团“深莞惠”与“珠中江”之间唯一的公路直连通道，将深圳至中山 2 小时的车程缩短为 20 分钟，切实减缓交通压力。

本项目地处中山新正规划的岐江新城。为配合深中通道的开通，现中山市政府规划建设岐江新城，岐江新城位于中山市区的东北部，横跨石岐区、港口、东区和火炬区四镇区，规划总用地面积约 19.2 平方公里，是中山市在珠三角新一轮全球化、一体化发展中走向国际化的战略中枢，是中山实现自身提升的创新平台，是中山生态人文价值的展示窗口。



## 4.3 设计原则和规划方案

### 4.3.1 设计原则

本项目设计贯彻国家有关法律、政策和有关规定，以贴切、人性化的规划设计理念营造自由的、浪漫的空间氛围，增加科技与环保的含量，技术服务于功能，在环境设计方面积极营造浓厚的人文气氛和

独特的水环境，借以体现小区与众不同的个性。同时，注重以人为本、以生活为导向，以优秀的设计手段控制建设开发成本，创造符合当地买家的需求，具备较强适应性的产品。

#### 1、结合自然

追求自然景观与生态种植相结合的景观特征，依托天然肌理，合理利用基地内的建筑空间，点缀人造景观与生态种植，使建筑融于生态环境中。

#### 2、延续传统

尊重社区人文景观，营造人性化的社区空间，提供近距离的公共交往空间，重塑亲密的邻里关系，力求创造一个丰富的社区人文环境。通过对空间要素的挖掘，寻求现代化发展与传统文化的有机统一。同时，要丰富空间形态，以人和自然为中心，建设自然生活形态，为社区居民创造一个清静、幽雅的生态居住环境。

#### 3、紧凑布局

在充分考虑地块的住户生活环境的条件下，小区布局在功能完善、分区明确的基础上，尽量紧凑以提高土地利用效率。

#### 4、以人为本，和谐发展

作为人居环境的有机组成部分应体现“以人为本”和“和谐发展”的思想。

### 4.3.2 设计规划依据

#### 1、《中华人民共和国城乡规划法》；

- 2、《城市规划编制办法实施细则》（1995）；
- 3、《城市居住区规划设计规范》GB50180-93（2002年版）；
- 4、《城市用地分类与规划建设用地标准》GBJ137-90；
- 5、广东省标准《居住区小区技术规范》DBJ15-11-94；
- 6、《中山市总体规划》（2009-2020）；
- 7、国家相关技术规范和广东省、中山市相关规定。

#### 4.3.3 规划布局和公共设施

本项目总体布局实现清晰的结构，突出“大规整、小灵活”的特点。建筑单体结合地形灵活布置，设计力求让每个单元得到最好的朝向及观景效果。建筑单体以道路为依托，沿道路两侧布置形成规整但不死板的现代流通建筑群体空间。住宅区建筑空间发放有度，建筑单体空间组合灵活，有宽敞的户外空间，享有优美安静的环境。

本项目于安置点内建设的公共配套设施较为简单，主要有区内道路与绿化。

##### 1、道路系统

###### （1）路网规划

道路网规划布局主要遵循“穿而不透、通而不畅”的原则。建立合理的道路系统与交通组织，保障区内的交通便捷与安全。住宅区内部大部分采用人车分流的模式，大大减少对住户的干扰。以4米的景观路（消防车道）相连接，构成区内主要的人行及消防车道系统。同时，为了加强区内户外活动空间的可达性，设置了景观小路。强调

步行系统的贯通联系，沿步行道设置集中硬地、休息座椅等设施，方便游人及晨练人群的使用。

## (2) 静态交通规划

按照规划设计条件对定的配套停车位：

小汽车：住宅停车位配置标准按 0.4 个车位/100 m<sup>2</sup>建筑面积，访客车位按规划标准的 5%配置；商业按 0.8 个车位/100 m<sup>2</sup>建筑面积。

自行车：住宅按 2 个车位/100 m<sup>2</sup>（建筑面积），访客车位按规划标准的 5%配置；商业按 7 个/100 m<sup>2</sup>建筑面积配置。

## 2、绿化景观系统

高层住宅区景观设计通过建筑单体、铺地、绿化景观等元素的运用，突出健康生活的主题。通过不同尺度的建筑空间围合，形成了既相互联系、又有丰富变化的休闲区。内部强调高层住宅建筑单体的形象和细部构成都经过悉心推敲，注重精美和现代感，从而使建筑成为区内外景观的主角之一。建筑群体通过对景等设计手法，组团空间相互渗透，隔而不断，使空间得以流动，并极大的丰富了小区空间效果。

### 4.3.4 建筑设计和理念

#### 1、设计理论

回归现代主义的理性空间，重新追求技术美与人情味的和谐统一，以简约、洗练、纯粹的纯净主义风格，使居住者情感回归宁静与自然，来对抗社会中浮华花俏的建筑风格和浓重的商业主义倾向。完

整和谐的整体布局与精心设计的建筑细节充分体现居住建筑在走向理性的同时，又注意对人性的全面关怀。设计中始终以“人居”为基准点，追求居住的舒适度与品味，同时建立社区独特风格，将“以人为本、科学居住、健康生活”贯穿于设计的全过程。

## 2、户型布局

建筑设计方案针对气候和市场心理，进行了深入的推敲研究。从生态建筑学的原则出发，充分利用自然采光通风，降低能耗，各户都能具备自然通风采光。

## 3、建筑设计

强调几何体块和局部的水平韵律，磅礴的气势奠定了整体的秩序。水景绿化园林空间细腻的手法和尺度丰富的设计的层次，并起到了把建筑物结合成为有机整体的作用。住宅造型生动细腻，富于时代气息而且融浓浓的人情味于其中，实现健康家园的居住理想。

具体户型设计配比如下：

名称	单位	数量	比例
60-90 平方米	户数	96	4%
90-120 平方米	户数	2,030	85%
120-140 平方米	户数	0	0%
120-200 平方米	户数	276	11%
合计	平方米	2,402	100%

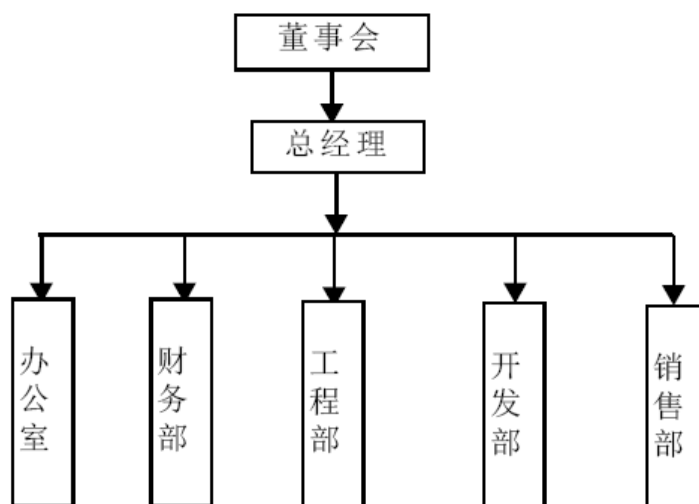
## 4.4 组织机构和人力资源配置

### 4.4.1 组织机构

项目公司实行董事局领导下的总经理负责制，设总经理 1 名，总

经理负责公司日常经营管理工作，总经理的职权由公司章程规定。总  
 经理由董事局聘任。目前，项目公司初步设置组织机构如下：

项目组织机构图



#### 4.4.2 人力资源配置

项目按照开发建设规模和内容配置人力资源，共配置相关人员  
 35 名。项目组人员有着丰富的工作经验，是企业可持续经营发展的  
 核心竞争力。

人力资源配置情况表

序号	职位（部门）	配备人员（名）
2	总经理	1
3	财务部	5
4	办公室	5
5	工程部	10
6	销售部	10
7	开发部	4
8	合计	35

## 4.5 项目管理

### 4.5.1 项目开发管理

本项目采用标准化的运营模式，最大限度降低经营风险，确保成本控制、打造精品产品。

营销部门注重项目定位，确定基本数据指标，包括户型的比例、大小；项目定位选择目标客户群体，并对目标群体偏好描述，为设计部门开展前期的设计工作提供依据。

开发部委托建设项目的总体规划、详细规划、市政方案规划及施工图设计、单位工程的施工图、小区内部市政工程图设计，并负责向政府申报项目建设计划。负责办理土地获取的相关手续，办理工程开工前的各种手续，保证工程的顺利开工。根据设计单位的方案与营销部进行沟通，是否能反映出营销部门反映出的客户的状态。

财务部，财务部根据设计施工图进行成本测算和监控，并对施工进程的控制。

工程部配合设计部、销售部等部门进行项目前期运作，工程部全面负责工程开工前的准备及审查工作、负责工程项目和监理单位招投标工作、调承包商、监理，协调设计及相关单位之间的关系，并对承包商、监理、设计单位的管理工作。项目完工后负责工程竣工验收及移交工作。

#### 4.5.2 项目运营管理

项目拟由海伦堡物业作为物业管理单位。海伦堡物业成立于1999年，经过十余年的发展，已在广州、佛山、东莞、惠州、清远、江门、开平、中山、肇庆、四会等珠三角城市及上海、昆明、武汉、长沙、西安、成都、苏州等中心城市设立分公司，服务面积约1000万平方米，并获得国家物业管理二级资质证书。海伦堡物业始终专注于为客户及业主提供优质的服务，不断优化服务标准、提升服务水平。凭借规范化的管理、专业化的服务，赢得了业主的好评与同行的认可，各地物业管理项目先后获得省、市级优秀项目等多项荣誉称号。

#### 4.6 项目实施进度安排

项目实施总原则是精心组织、充分准备，在保证建设质量的同时，尽量缩短建设时间。

项目前期工作时间3个月，设备采购工作在工程施工过程中根据进度穿插进行，在完成各项前期工作后，项目的建设工期具体安排如下：

序号	节点名称或要求		一、二期	三、四期	备注
1	报建节点	规划报建	2019年6月	2019年6月	
2		工程规划许可证	2019年8月	2019年10月	
3		施工许可证	2019年9月	2019年11月	
4	施工节点	开工	2019年6月	2019年9月	
5		结构预售	2019年11月	2020年2月	
6		竣工备案	2021年6月	2021年9月	

## 五、投资估算和资金筹措

### 5.1 编制依据

1、国家计委《关于工程建设其他项目划分暂行规定》、《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》；

2、《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2003；

3、《广东省建筑工程综合定额》（2010年）、《广东省建筑工程计价办法》（2010年）；

4、《广东省安装工程综合定额》（2010年）、《广东省安装工程计价办法》（2010年）；

5、《广东省市政工程计价办法（2006）》和《广东省市政工程综合定额（2006）》（粤建价字[2005]148号）；

6、《广东省园林建筑绿化工程计价办法（2006）》和《广东省园林建筑绿化工程综合定额（2006）》（粤建价字[2005]149号）；

7、设备购置费根据市场价取值，安装工程费采用占需安装设备的百分比或按管线单位造价指标估算；

8、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）

9、本项目建设方案工程内容。

### 5.2 计算依据

土地费用是以项目取得的土地费用成本，以及考虑近两年周边土

地成交费用成本计算。

建安成本根据当地政府下发参考成本、本公司设计和建设方案，以及本公司建设经验考虑和测算。投资估算计算依据如下：

项目计算期	5年（含土地取得时间）
建设期	4年
土地成本	2182元/平方米（按计容建筑面积分摊计算）
建造成本	4115元/平方米（按建筑面积分摊计算）

### 5.3 投资开发成本估算

经测算，本项目开发建设投资总金额为 25.92 亿元，其中：土地费用 6.43 亿元，建设成本共计 22.73 亿元，期间费用 3.19 亿元，具体如下：

序号	项目名称	单位成本 (元/m <sup>2</sup> )	面积 (m <sup>2</sup> )	合计金额 (万元)	占比	备注
一	<b>土地费用</b>	<b>2,182.42</b>	<b>294,516.68</b>	<b>64,275.84</b>	<b>24.80%</b>	楼面地 价
1	土地出让金	2,151.21	294,516.68	63,356.71		
2	土地税费	31.21	294,516.68	919.13		
二	<b>前期工程费用</b>	<b>341.54</b>	<b>396,055.38</b>	<b>13,526.88</b>	<b>5.22%</b>	
1	勘测、设计费	123.21	396,055.38	4,879.80		
2	三通一平	48.00	396,055.38	1,901.07		
3	规划报建及政府收费	150.33	396,055.38	4,841.03		
4	临时设施	20.00	396,055.38	792.11		
三	<b>建筑安装工程费用</b>	<b>3,350.70</b>	<b>396,055.38</b>	<b>132,706.28</b>	<b>51.20%</b>	
1	桩基础及基坑工程	180.45	396,055.38	7,146.82		
2	主体土建工程	2,500.00	396,055.38	99,013.85		
3	主体安装工程	523.88	396,055.38	20,748.55		
4	精装修工程	146.37	396,055.38	5,797.06		
四	<b>基础设施及景观工程费用</b>	<b>253.00</b>	<b>396,055.38</b>	<b>10,020.20</b>	<b>3.87%</b>	
1	水、电、气、热、污工程	100.00	396,055.38	3,960.55	1.53%	
2	园建工程	88.00	396,055.38	3,485.29	1.34%	
3	绿化工程	50.00	396,055.38	1,980.28	0.76%	
4	道路及标识工程	10.00	396,055.38	396.06	0.15%	
5	其他零星工程	5.00	396,055.38	198.03	0.08%	
五	<b>其他大型公建配套建设</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>	
六	<b>开发间接费</b>	<b>50.00</b>	<b>396,055.38</b>	<b>1,980.28</b>	<b>0.76%</b>	

七	不可预见及其他费用	50.00	396,055.38	4,747.01	1.83%	
开发成本合计		5,738.00	396,055.38	227,256.48	87.68%	
八	销售费用	按销售金额的 1.5%		8,485.65	3.27%	
九	财务费用	按实际支出情况		14,962.50	5.77%	
十	管理费用	按销售金额的 1.5%		8,485.65	3.27%	
十一	总投资合计	6,544.29	396,055.38	259,190.28	100%	

## 5.4 投资使用和资金筹措

从上述测算表可见，项目实施需筹措资金 25.92 亿元，其中项目开发企业自有资金投入 9.07 亿元，拟向银行等金融机构申请融资 15 亿元，销售收放返投 1.85 亿元。具体资金筹措及比例如下：

序号	资金来源	数值（累计）	占比
一	自有资金投入（万元）	90,716.60	35%
二	金融机构贷款流入（万元）	150,000.00	58%
	贷款期限（年）	3	
	基准利率	4.75%	
	上下浮比例	40.00%	
	实际利率	6.65%	
	其他融资成本（万元）	0.00	
	综合利率	6.65%	
三	销售收入返投（万元）	18,473.68	7%
四	总投资金额（万元）	259,190.28	100.00%

根据工程实施计划，项目计算期为 5 年，其中包含：土地并购期、项目建设和销售期，以及收尾销售期，详细工程投入如下：

序号	项目	2018 及以前	2019	2020	2021	2022	合计
一	现金流入	0	43966	191852	201847	128045	565710
1	销售收入	0	43966	191852	201847	128045	565710

二	现金流出	85688	82950	124178	107808	66821	467444
(一)	开发成本	80574	57043	48894	32596	8149	227256
1	土地费用	64276	0	0	0	0	64276
2	建造成本	16298	57043	48894	32596	8149	162981
(二)	期间费用	5114	10753	9156	5639	1273	31934
1	营销费用	849	2970	2546	1697	424	8486
2	管理费用	1273	2546	2121	1697	849	8486
3	财务费用	2993	5237	4489	2244	0	14963
(四)	税金及附加（销售）	0	12265	53520	56308	35720	157812
(五)	所得税	0	2889	12608	13265	21680	50442
三	净现金流量	-85688	-38984	67674	94040	61224	98266
四	累计净现金流量	-85688	-124672	-56998	37042	98266	98266
五	净现值	-85688	-36096	58020	74652	45001	55888
六	累计净现值	-85688	-121784	-63765	10887	55888	55888

从上可见，从本年开始计算，第四年现金流及净现值开始为正，  
累计录得净现金流 9.83 亿元，净现值 5.59 亿元。

## 六、财务评价

### 6.1 销售收入估算

根据网络查询和走访等方式对周边项目进行调查，本项目周边项目平均销售价格（高层住宅）超过 16000 元/平方米，具体如下：

序号	项目名称	位置	近期产品及推售日期	住宅均价 (元/m <sup>2</sup> )	商业均价 (元/m <sup>2</sup> )	车位均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	上乘世纪公园	世纪西路	2018 年 7 月 6 栋	-	24,000	-
2	港汇城	世纪东路	2017 年 12 月 2 栋	-	21,000	-
3	保利国际广场	世纪大道	2017 年 12 月 19 栋	16,000	-	-
4	富元港景峰	世纪西路	2018 年 1 月 9 栋	16,500	-	-
5	枫逸国际	港福路	2018 年 3 月 首期	-	24,000	-

预计销售周期为 4 年内可全部售罄。销售收入年度分布表如下：

收入类型	物业类型			年度	2018 及以上	2019	2020	2021	2022	各年累计	
	销售收入	洋房	范围		单价		16,500.00	18,000.00	20,000.00	23,000.00	19,375.00
面积			266,460.57	比例		10%	40%	35%	15%	100%	
套数			2,402	数量		26,646.06	106,584.23	93,261.20	39,969.09	266,460.57	
销售收入 (万元)				-	43,965.99	191,851.61	186,522.40	91,928.90	514,268.90		
别墅		范围		单价							#DIV/0!
		面积	0.00	比例							0%
		套数	0	数量			-	-	-	-	0.00
		销售收入 (万元)				-	-	-	-	-	0.00
商业		范围		单价				28,000.00	30,000.00		29,000.00
		面积	9,121.91	比例				60%	40%		100%
		套数	-	数量				-	5,473.15	3,648.76	9,121.91
		销售收入 (万元)				-	-	-	15,324.81	10,946.29	26,271.10
车位		范围		单价					150,000.00		150,000.00
		面积	98,547.93	比例					60.00%		60%
		套数	2,797	数量					1678		1,678
		销售收入 (万元)				-	-	-	-	25,170.00	25,170.00
收入合计					0.00	43,965.99	191,851.61	201,847.21	128,045.19	565,710.00	

从上表可见，从 2018 年末开始首期销售，至 2022 年全部销售完毕。住宅累计销售收入为 51.43 亿元，商业销售收入为 2.63 亿元，在计算期内车位销售收入为 2.52 亿元，合计 56.57 亿元。

## 6.2 利润估算

本项目按 25% 计算所得税，交易税项包括营业税、城建税、教育费附加、印花税，税费率分别为销售收入的 11%，营业税的 7%、营业税的 5% 以及销售收入的 0.05%。另外土地增值税根据《土地增值税暂行条例》的有关规定进行计算。收入和利润计算如下：

序号	序号	2018 及以前	2019	2020	2021	2022	累计
一	营业收入	0.00	43,965.99	191,851.61	201,847.21	128,045.19	565,710.00
二	开发成本	0.00	20,143.82	87,900.29	92,479.95	58,666.22	259,190.28
三	经营税金	0.00	12,264.91	53,519.59	56,308.00	35,719.93	157,812.42
1	增值税	0.00	4,836.26	21,103.68	22,203.19	14,084.97	62,228.10
2	城市建设维护税	0.00	338.54	1,477.26	1,554.22	985.95	4,355.97
3	教育费附加	0.00	241.81	1,055.18	1,110.16	704.25	3,111.41
4	印花税	0.00	21.98	95.93	100.92	64.02	282.86
5	土地增值税	0.00	6,826.31	29,787.54	31,339.50	19,880.74	87,834.09
四	利润总额	0.00	11,557.27	50,431.73	53,059.26	33,659.04	148,707.30
五	所得税	0.00	2,889.32	12,607.93	13,264.82	21,679.57	50,441.64
六	税后利润	0.00	8,667.95	37,823.80	39,794.45	11,979.46	98,265.66

可见，经营税金累计为 15.78 亿元，所得税 5.04 亿元，得税后净利润为 9.83 亿元，销售利润率为 26%。

## 6.3 收益成果及财务指标

根据上述开发成本及销售收益反映，财务成果如下：

序号	指标名称	单位	指标
1	销售收入	万元	565,710

2	利润总额	万元	148,707
3	净利润	万元	98,266
4	累计净现金流量	万元	98,266
5	累计净现值	万元	55,888
6	累计净现金流量正值年度	年	4
7	累计净现值正值年度	年	4
8	静态回收期	年	3.61
9	动态回收期	年	3.85
10	内部收益率	百分比	24.86%
11	销售利润率	百分比	26.29%

## 6.4 财务评价

从上可见，项目实施财务可行，具有较强的偿债能力和资金风险抵抗能力，项目盈利能力可观。敏感性分析如下：

项目	变化幅度	利润总额	净利润	累计净现金流量	累计净现值	内部收益率	销售利润率
基本方案	-	148,707.30	98,265.66	98,265.66	55,888.49	24.86%	26.29%
总投资	+10%	122,788.28	92,091.21	92,091.21	49,124.02	21.91%	21.71%
	-10%	174,626.33	130,969.75	130,969.75	85,965.56	36.77%	30.87%
营业收入	+10%	198,557.39	148,918.04	148,918.04	98,312.03	37.56%	31.91%
	-10%	99,360.70	74,520.53	74,520.53	37,088.30	19.62%	19.52%

可见，在总投资及营业收入分别上下浮动 10%的情况下，收入及利润情况仍然可观，财务可行。特此，我司向贵单位申请该项目 12 亿元开发贷款，望批准。

## 七、研究结论

1、项目的建设实施有助利改善区域环境，充分发掘区域价值，提升区域整体形象。给项目区域带来完善的道路交通、通讯传媒、供水供电等城市基础设施，大幅度提高本地区的社会服务容量，项目建设符合城市总体规划和土地利用规划的要求，对于当地的城市化进程具有有利的推动作用。

2、本项目建设有利于区域的文化教育工作，促进卫生环境的有序管理。项目建成后，能给本地区的文化、教育、卫生等带来良好的影响，促进社会经济稳健快速发展，对于当地的文化教育水平、卫生健康和人文环境具有正面影响。项目造成污染较小，卫生方面无负面影响。

3、项目的建设实施有助于为国家及地方政府创造税收和其他财政收入，同时将给建筑业、建材业、金融、保险、广告等多个行业创造就业机会和发展机会。

4、项目建设发展商实力雄厚，具备相当的房地产开发和管理经验，项目计划和实施工作完善，收入和利润可观，具备较强的还本付息能力，项目具备可行性，相信会给银企双方带来更大、更长足的互惠发展。

中山市天键电子工业有限公司

2018年8月