

甲子路项目 可行性研究报告

——有限公司

2023年11月

目录

一、项目概述	3
二、项目可行性分析	5
三、项目投资预算、资金筹措及来源	6
四、财务测算	错误!未定义书签。
五、研究结论	10

一、项目概述

(一) 基本概况

- 1、项目名称：佛山市顺德区大良甲子路项目（以下简称“项目”）
- 2、项目公司名称：待定
- 3、项目（AF021917地块）位于佛山市顺德区甲子路以西、横八路以南地块（北区留用地之一）。（见图1-1）。

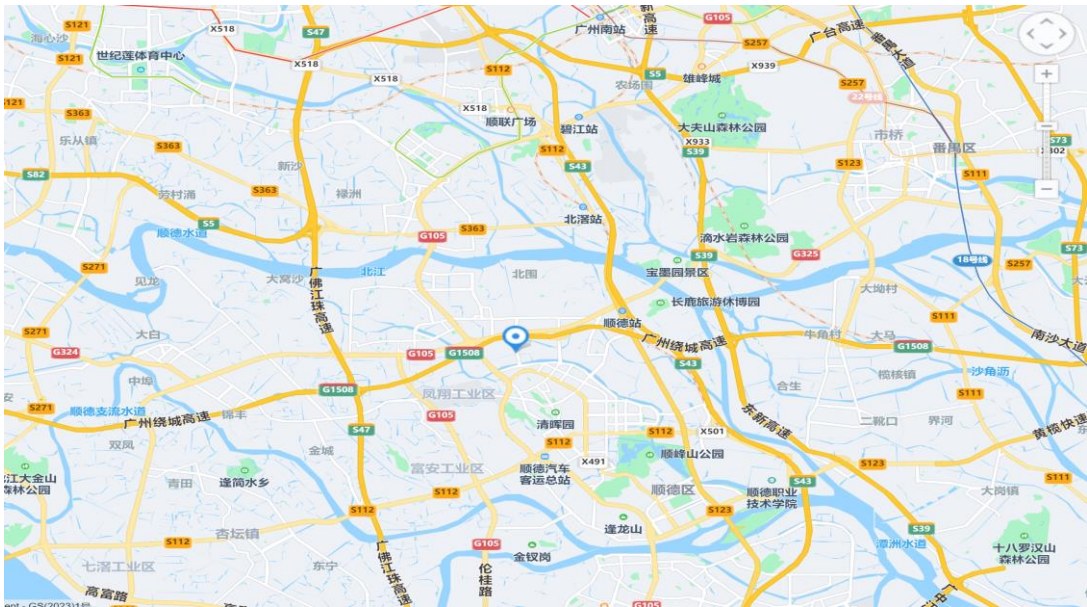


图1-1地块区位图

- 4、地块总用地面积32,915.94m²，其中A区：31,070.39m²，B区：1845.55m²。用地性质：A区：二类居住用地（R2）、商务用地（B2）、娱乐康体用地（B3）；B区：公园绿地（G1）。容积率：A区不低于1.06且不高于2.65，B区仅做绿化用途。土地年限：70年，计容建筑面积为：82,289.85m²，规划总建筑面积为：112,676.85m²，预计项目总投资：人民币117,248万元。

(二) 项目信息汇总

项目名称	佛山市顺德区大良甲子路项目
项目位置	佛山市顺德区甲子路以西、横八路以南地块
土地面积	总占地合计：32,915.94m ²
建筑物类型	一、3栋18层多层住宅； 二、4栋33层高层住宅； 三、400m ² 商业面积； 四、停车位862个（普通停车位585个，其他277个）；
建筑物面积	一、项目计容总建面：82,289.85m ² 其中住宅面积：81,174.85m ²

商业面积为:400m²
 配套面积为: 715m²
 二、不计容建面: 30,387m²
 其中地下室: 24,246m²
 公建配套: 2,810m²
 架空层: 1,200m²
 合计: 112,676.85m²

项目进度时间表

留用地挂牌出让	2023年12月
土地获取	2024年2月
工程开工	2024年3月
工程完工	2026年8月

投资状况

土地总成本	RMB55,093万元
项目直接成本	RMB46,909万元
财务费, 营销费, 管理费	RMB10,161万元
税金	RMB5,085万元
投资总额	RMB117,248万元

二、项目可行性分析

(一) 项目区位分析

1. 板块区位：佛山市顺德区甲子路以西、横八路以南地块（北区留用地之一）。

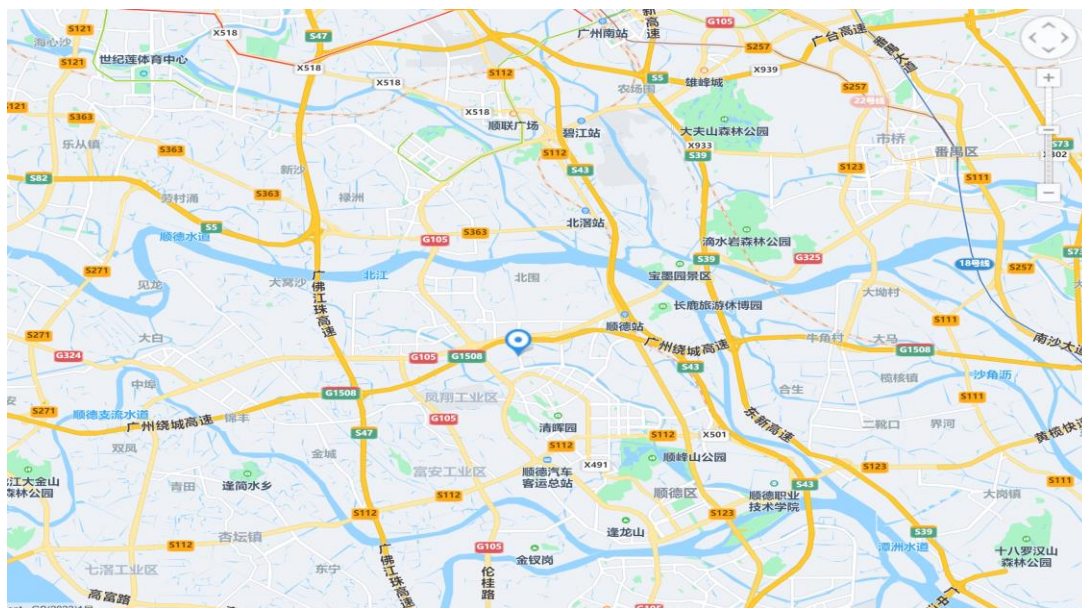


图3.1-1 区位图

2. 交通条件：待补充。

图片补充

图3.1-2 交通图

(二) 片区城市规划定位

1、规划定位：待补充

图片待补充

图3.2-1 规划定位图

图3.2-2规划图

（三）市场分析

待补充

图3.3周边项目

（1）市场分析——市场现状及发展

- 1、市场分析：待补充。
- 2、周边产业情况：待补充。
- 3、周边配套情况：待补充

（2）项目定位

待补充。

三、项目投资预算、资金筹措及来源

（一）投资估算

1、土地情况说明

（1）土地规范：项目（AF021917地块）位于佛山市顺德区甲子路以西、横八路以南地块（北区留用地之一）。地块总用地面积32,915.94m²，其中A区：31,070.39m²，B区：1845.55m²。用地性质：A区：二类居住用地（R2）、商务用地（B2）、娱乐康体用地（B3）；B区：公园绿地（G1）。容积率：A区不低于1.06且不高于2.65，B区仅做绿化用途。土地年限：70年，计容建筑面积为：82,289.85m²，规划总建筑面积为：112,676.85m²。

（2）土地出让金：土地出让楼面单价约为6500元/m²。

（3）契税：土地使用权发生转让时，由土地承受方承担相当于土地转让价3%的契税。

（4）印花税：土地使用权发生转让时，土地承受方需承担相当于土地转让价0.05%的印花税。

2、建筑情况说明

（1）本项目规划总建筑面积112,676.85m²，含地上计容面积82289.85m²，不计容面积30387m²。工程总造价约人民币46909万元。项目建设周期30个月（含预建设阶段）。

（2）可售物业：

①3栋18层高层住宅，4栋33层高层住宅，建筑面积为81,174.85m²。

②400m²可售商铺。

(5) 公建配套：2000m²肉菜市场（需返还给政府）。

(6) 地下停车场：地下室面积24246m²，提供普通车位585个，人防车位156个。

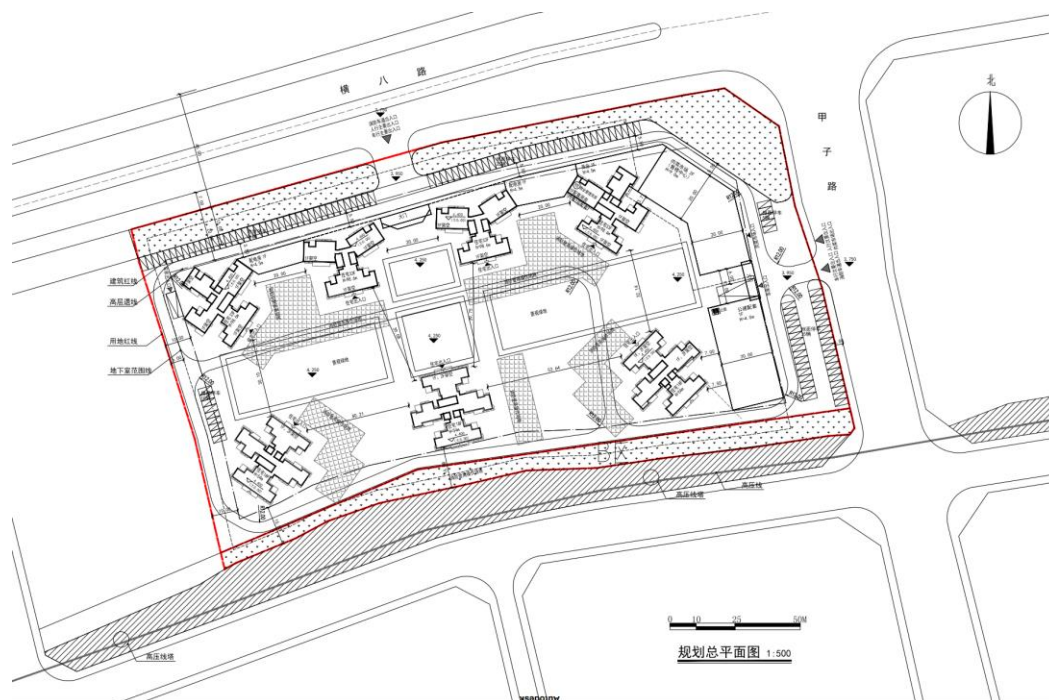


图4.1.2-1 项目总平面



图4.1.2-2 项目效果图

3、项目总投资

项目预估总投资**117,248万元**，随工程进度逐步投入，开发计划详见表1-1及表1-2。

- (1) 前期工程费：**2,152万元**，包括前期咨询费、勘察和设计费、三通一平等费用，此项费用在开发前投入。
- (2) 建安工程费：**44,757万元**，包含施工期间发生的所有建设内容及设备购置，其中，建设内容主要包括：总包工程、桩基工程、消防工程、道路工程、给排水工程、供电工程、通讯工程及绿化工程等；设备购置主要包括：给排水、供电、通讯、消防、工作设备、电梯、电子安保设备等。此项费用根据项目开发情况，结合工程施工进度计划平均投入。
- (3) 土地成本：**55,093元**。
- (4) 三费：管理费用、营销费用、财务费用合计预估**10,161万元**。
- (5) 税金：增值税及附加、企业所得税、土增税合计预估**5,085万元**。

4、项目开发建设计划时间

内容	开始时间	达成时间	需时（天）
土地获取	2024年2月6日	2024年2月20日	5
勘察报告	2024年2月1日	2024年2月20日	20
桩基础施工	2024年3月1日	2024年3月31日	30
首期施工证	2024年3月17日	2024年3月20日	3
首期土方开挖	2024年4月1日	2024年6月30日	60
首开区域正负零施工完成	2024年7月1日	2024年8月1日	30
首期预售许可楼层	2024年8月1日	2024年9月20日	50
首开预售许可证	2024年9月15日	2024年9月25日	10
首期开盘	2024年9月25日	2024年10月1日	5
首期封顶		2025年1月1日	
一期外架拆除		2025年6月1日	
安装工程（水、电、气）完成		2025年10月30日	
首期门窗、护栏完成		2025年11月1日	
首期精装工程完成		2026年1月1日	
首期绿化、市政完成		2026年2月1日	
首期联合测绘入库		2026年3月1日	
首期联合验收		2026年3月15日	
首期竣工备案		2026年4月30日	
首期交房		2026年6月30日	
首期确权		2026年7月1日	
首期车位开售（含人防）		2026年8月1日	

(二) 资金筹措及来源渠道

项目的资金筹措将通过项目自有资金和贷款资金两种渠道解决。自有资金与贷款资金比例约为6:4。项目自有资金筹措拟通过项目资本金，贷款资金主要通过向银行贷款、融资机构贷款等形式解决。

四、财务测算

(一) 测算假设

- 1、住宅精装发售，均价15000元，24年10月开售，首月80套，然后月均去化40套
- 2、建安暂时按照总建筑面积4000元/平方米计算
- 3、车位在26年对外发售，并销售完毕
- 4、开发贷融资金额4亿元，施工证取得后3个月内放款，利率7%

(二) 现金流测算

总面积：112676.85 (m ²)		销售 (m ²)	单价 (元 /m ²)	金额 (元)	2023年	2024年	2025年	2026年
出售面积：81574.85m ²								
项目	住宅	81,575	15,000	121,534	-	16,573	66,291	38,670
	车位	585	80,000	4,680	-	-	-	4,680
	收入小计	82,160	15,000	126,214	-	16,573	66,291	43,350
	土地成本			55,093	-	55,093	-	-
	建安成本			46,909	-	21,269	17,595	8,046
	管理费用			1,893	20	740	588	545
	营销费用			4,417	-	580	2,320	1,517
	财务费用			3,850	-	933	2,333	583
	税金费用			5,085	-	899	3,597	589
	成本小计			117,248	20	79,514	26,433	11,280
	净收支			8,966	-20	-62,942	39,858	32,070
投融资	股东投资			-		63,000	-40,000	-23,000
	银行贷款			40,000	-	40,000	-	-
	归还银行贷款			40,000	-	-	20,000	20,000
	合计			-	-	103,000	-60,000	-43,000
项目销售 经营合计	经营合计 (净现金流量)			8,966	-20	40,058	-20,142	-10,930
	现金流量 (累计净现金流量)			8,966	-20	40,038	19,896	8,966

(三) 利润测算

利润表					
科目	物业	可售面积 (m ²)	销售单价(元 /m ²)	不含融资	含融资
				销售总额(万元)	销售总额(万元)
收入	住宅	81,575	14,898	121,534	121,534
	车位	585	80,000	4,680	4,680
	合计			126,214	126,214
土地成本	土地成本	-		55,093	55,093
建造成本	前期工程费	112,677	191	2,152	2,152
	建筑安装工程费	81,575	5,487	44,757	44,757
费用成本	管理费用			1,893	1,893
	营销费用			4,417	4,417
	财务费用				3,850
税金	增值税及附加税:			2,096	2,096
	土增税(清算):			-	-
利润总额				15,805	11,955
企业所得税				3,951	2,989
净利润				11,853	8,966
数据分析					
毛利率				19.2%	19.2%
净利率				9.4%	7.1%
资金占用峰值				70,293	61,681
资金占用峰值时间				2024年9月	2024年5月

说明:

- 1、考虑融资情况下，项目总收入12.6亿元，净利润8,966万元，净利率7.1%；
- 2、不考虑融资情况下，项目总收入12.6亿元，净利润11,853万元，净利率7.1%；

五、研究结论

通过对佛山市顺德区大良甲子路项目各方面情况的深入分析，报告认为：该项目具有良好的投资机遇、清晰的市场定位、较好的市场前景和财务经济效益，项目可行。