

附件二：《商业计划书》

“彰泰·春天里”项目商业计划书

一、项目基本情况

土地信息：地块桂林市叠彩区（宗地编号为 GJ202019），成交总价：67800万元,规划用地面积:64956平方米,容积率>1 且 ≤2.3。总建筑面积为:200741.78 平米，计容面积 149398.75 平方米，可售计容面积 144933.02 平米。

二、项目拟开发情况

1、项目规划经济指标

| 序号    | 项 目                       | 合计                   |
|-------|---------------------------|----------------------|
| 1     | 规划用地面积(㎡)                 | 64,956.00            |
| 2     | 土地用途                      | 城镇住宅用地（兼容零售商业用地≤30%） |
| 3     | 容积率                       | 2.30                 |
| 4     | 总建筑面积(㎡)                  | 200,741.78           |
| 4.1   | 其中：计容积率面积(㎡)              | 149,398.75           |
| 4.1.1 | 小高层 T4                    | 77,196.78            |
| 4.1.2 | 小高层 T2                    | 64,423.36            |
| 4.1.3 | 商业                        | 3,312.88             |
| 4.1.4 | 公建配套（不含不计容设备平台 4696.45 ㎡） | 4,465.73             |
| 4.2   | 不计容建筑面积(㎡)                | 51,343.03            |
| 4.2.1 | 可售普通机动车库                  | 0.00                 |
| 4.2.2 | 地下室面积                     | 45,010.00            |
| 4.2.3 | 地下可售车位数                   | 1,409.00             |
| 4.3   | 架空层                       | 1,636.58             |
| 4.4   | 设备平台                      | 4,696.45             |

2、开发经营成本

| 序号 | 项目名称      | 预计金额（万元） | 备注                                     |
|----|-----------|----------|----------------------------------------|
| 1  | 土地成本（含税费） | 69,878   | 以该成本及实际发生额孰低为准。（后续若实际成本高于预计金额的需经项目公司董事 |
| 2  | 前期费用      | 3479     |                                        |

|    |         |       |                                    |
|----|---------|-------|------------------------------------|
| 3  | 主体建筑工程费 | 41114 | 会批准。)                              |
| 4  | 主体安装工程费 | 5411  |                                    |
| 5  | 园林景观工程  | 2876  |                                    |
| 6  | 社区网管工程费 | 2463  |                                    |
| 7  | 配套设施    | 738   |                                    |
| 8  | 开发间接费   | 3072  |                                    |
| 9  | 管理费用    | 3212  | 以清算时已签约销售收入的 2%及实际发生额孰低为准          |
| 10 | 销售费用    | 4785  | 以清算时已签约销售收入的 2.98%及实际发生额孰低为准       |
| 11 | 财务费用    | 5040  | 以实际发生额为准                           |
| 12 | 增值税及附加  |       | 以实际清算口径收入及成本、费用为基数，按税法以及当地相关税务规定确认 |
| 13 | 土地增值税   |       | 以实际清算口径收入及成本、费用为基数，按税法以及当地相关税务规定确认 |
| 14 | 合计      |       | 除以上列示外，不得新增成本项                     |

### 3、项目各业态预计销售均价

| 一  | 销售收入    |           |        |           |           |     |
|----|---------|-----------|--------|-----------|-----------|-----|
| 序号 | 收入科目    | 金额        | 比例     | 销售面积      | 单价        | 备 注 |
|    |         | 万元        |        |           |           |     |
| 1  | 小高层 T4  | 73,336.94 | 45.71% | 77,196.78 | 9,500.00  | 毛坯  |
| 3  | 小高层 T2  | 70,865.70 | 44.17% | 64,423.36 | 11,000.00 | 毛坯  |
| 5  | 商业      | 4,969.32  | 3.10%  | 3,312.88  | 15,000.00 |     |
| 6  | 地下室普通车位 | 11,272.00 | 7.03%  | 1,409     | 80,000.00 | 可售  |

|   |          |            |         |  |  |  |
|---|----------|------------|---------|--|--|--|
|   | 销售收入总计   | 160,443.96 | 100.00% |  |  |  |
| A | 扣除增值税后收入 | 147,196.29 |         |  |  |  |

4、标的项目开发关键节点列表

| 时间节点      | 标的项目地块一开发节点 |           |
|-----------|-------------|-----------|
|           | 首期（首开货量区）   | 二期（加推区）   |
| 开工日期      | 2020.9.1    | 2021.7.15 |
| 不动产权证书    | 2021.2.8    | /         |
| 建设用地规划许可证 | 2020.9.30   | /         |
| 建设工程规划许可证 | 2020.10.12  | 2021.5.15 |
| 建筑工程施工许可证 | 2021.2.1    | 2021.7.15 |
| 开盘销售      | 2021.2.10   | 2021.9.15 |
| 主体封顶      | 2021.6.30   | 2022.4.15 |
| 竣工备案      | 2023.3.20   | 2023.9.15 |

5、项目的销售净利率为 6.29%。