

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平方米，计容面积 149398.75平方米，可售计容面积 144933.02平方米。

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(m^2)	64,956.00
2	土地用途	城镇住宅用地（兼容零售商业用地 $\leq 30\%$ ）
3	容积率	2.30
4	总建筑面积(m^2)	200,741.78
4.1	其中：计容积率面积(m^2)	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 m^2 ）	4,465.73
4.2	不计容建筑面积(m^2)	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%。