## 附件3

金城·金润红安居房项目可行性研究

报告交付要求

一、可研报告总体结构

金城·金润红安居房项目可行性研究报告总体结构包含但不限于以下主要部分：

（一）项目基本情况；

（二）项目合规性情况；

（三）投资必要性和可行性；

（四）项目投资模式（合作模式）；

（五）所在城市介绍；

（六）市场预测分析；

（七）项目建设与运营的实施方案；

（八）项目投融资方案；

（九）投资财务分析；

（十）风险评估及防范措施；

（十一）结论与建议

对部分章节具体要求如下所示。

二、项目基本情况

**（一）项目实施背景**

包含不限于项目实施政策背景、项目实施市场背景、项目实施区域背景。

**（二）项目介绍**

项目区位（省份、城市、行政区、片区）；

周边配套、土地现状、上位规划、控制性规划（调整预期）。

三、投资模式

海口市安居房开发流程、海口市安居房政策优势、秀英区政府现阶段具体支持措施。

四、海口市城市介绍

城市简介、城市规划、城市经济经济发展。

五、市场预测分析

（一）宏观政策及影响分析；

（二）土地市场分析（所在城市总体、项目周边）；

（三）商品住宅市场分析（所在城市总体、项目周边）、商业产品分析（所在城市总体、项目周边）、周边竞品分析（选择不低于3个项目，分析维度包含不限于户型结构、主力客群、销售情况、去化速度等）；

（四）市场分析结论。

六、建设与运营的实施方案

（一）一级开发方案：拆迁安置方案、时间计划安排、政企分工、土地平整、基础设施建设（五通一平、大市政配套等）；

（二）二级开发方案：强排方案、配套设施建设要求（学校、医院、幼儿园、农贸市场等）；

（三）地块指标汇总（预期规划调整）；

（四）开发时序及周期：出让节奏、价格、开发排期；

（五）项目产品设计：基于强排方案的外立面、户型、地下室、景观、动线、日照等设计；

（六）工程排期：基于上述设计方案的工程计划、预计的施工方案、工期估算、施工排布等。

（七）成本造价

1.一级开发成本预估（实物成本、货币成本）、

2.全周期开发各科目成本预估（土地成本、前期费用、市政基础设施、建安和装修费、期间费用、增值税、附加税、土增税、企业所得税、不可预见费）；

（八）销售计划

基于市场环境结论制定的销售计划，包含不限于各产品对应的销售均价、去化周期、年涨幅假设、回款节奏等。

七、项目投融资方案

（一）项目公司现金流量表，提现资金峰值、回正时间节点。

（二）资金筹措

项目总投资构成，其中自有资金XX亿元（占比XX%），对外融资XX亿元（占比XX%），回款再投入XX亿元（占比XX%）。

（三）融资方案

基于项目公司现金流量，股东借款支持土地款、前期费用直到项目开工；

开工后银行贷款进入，置换股东借款，补足项目公司资金缺口；

预售后销售回款再投入进入，采用最大还款法归还银行借款，补足项目公司资金缺口。

八、投资财务分析

（一）财务评价指标

1.静态指标分析：项目总投、收入、税费、税前利润、企业所得税、税后利润；

2.动态指标分析：项目自有资金财务内部收益率（所得税后）、项目财务内部收益率（所得税前）、销售净利率。

（二）敏感性分析

1.容积率和总货值的敏感性；

2.售价和财务评价指标的敏感性。

我方 认可 项目可行性研究报告上述交付要求，并在报告中予以充分体现。

编制单位（盖章）：

编制团队负责人签字

签订时间： 年 月 日