

四平市“爱迪尔·宝泰珠宝”文化产业园 可行性研究报告



深圳市新峰房地产评估有限公司

2020年12月

目 录

一、项目总论.....	1
1.1 项目背景.....	1
1.1.1 项目名称.....	1
1.1.2 委托方.....	1
1.1.3 承担可行性研究工作的单位.....	2
1.1.4 研究工作依据.....	2
1.1.5 项目建设规模和内容.....	2
1.1.6 报告成立的假设条件.....	3
1.2 可行性研究结论.....	4
1.2.1 项目建设期.....	4
1.2.2 投资估算和资金筹措.....	4
1.2.3 项目财务指标.....	4
1.2.4 项目综合评价.....	5
二、项目投资环境分析.....	6
2.1 经济指标.....	6
2.2 城市规划.....	9
2.2.1 四平市城市规划.....	9
2.2.2 四平四通八达的交通路网.....	10
2.3 行业市场分析.....	10
2.3.1 项目概况.....	10
2.3.2 品牌概况.....	12
2.3.3 行业概况.....	13
2.4 投资环境小结.....	15
三、地块分析及评价.....	16
3.1 地块解析.....	16
3.1.1 项目四至及现状.....	16
3.1.2 项目主要规划技术指标.....	17
3.1.3 地块 SWOT 分析.....	17
3.2 地块评价.....	20
四、项目市场定位.....	21
4.1 项目整体占位.....	21
4.2 项目功能定位.....	21
4.3 价格定位.....	23
五、项目总体规划及开发建设进度安排.....	24
5.1 项目的开发周期.....	24
5.2 项目实施负责人.....	25
六、项目总投资估算与资金筹措.....	26
6.1 项目总投资估算.....	26
6.1.1 测算前提条件.....	26
6.1.2 固定资产投资总额.....	27
6.2 资金使用计划.....	29

6.2.1 项目地价款投入计划.....	29
6.2.2 项目建安工程款投入计划估算表.....	29
七、销售及经营收入测定.....	30
7.1 各类物业各年销售均价.....	30
7.2 开发期销售收入估算及各期回款计划.....	31
7.3 土地增值税.....	32
7.4 资金来源与运用分析.....	32
7.5 销售利润.....	33
八、财务与敏感性分析.....	34
8.1 盈利能力分析.....	34
8.1.1 静态盈利分析.....	34
8.1.2 动态盈利分析.....	34
8.2 项目盈亏平衡分析.....	36
8.3 敏感性分析.....	36
九、项目风险分析.....	38
9.1 项目环境风险.....	38
9.2 时机风险.....	38
9.3 规划风险.....	38
9.4 项目市场风险.....	38
9.5 项目财务风险.....	39
9.6 项目自然灾害风险.....	39
9.7 项目社会风险.....	40
9.8 安全生产风险.....	40
9.9 质量风险.....	40
9.10 进度控制风险.....	41
9.11 管理风险.....	41
9.12 竞争对手.....	42
十、项目开发建议.....	43
10.1 建筑设计理念.....	43
10.2 项目竞争优势打造.....	44
十一、可行性研究结论及建议.....	46
十二、附表（年度成本明细表）.....	47
12.1 2021 年成本明细表.....	47
12.2 2022 年成本明细表.....	48
12.3 2023 年成本明细表.....	49
12.4 2024 年成本明细表.....	51
附件.....	53-70
评估公司营业执照	
评估公司资质	
市政府会议纪要《研究宏泰地产与吉林银行四平分行不良资产化解的问题》	
吉林银行四平分行文件《四平分行关于处置宏泰地产不良贷款的请示》	

四平市“爱迪尔·宝泰珠宝”文化产业园可行性研究

一、项目总论

1.1 项目背景

1.1.1 项目名称

本次进行可行性研究的项目名称：四平市“爱迪尔·宝泰珠宝”文化产业园

1.1.2 委托方

委托方：吉林省城裕房地产开发有限公司（福建省爱迪尔珠宝实业股份有限公司与四平市宝泰珠宝有限公司合资公司）

其中：

福建省爱迪尔珠宝实业股份有限公司于2001年08月16日成立，2015年1月成功上市，股票代码002740。2019年收购成都蜀茂钻石、江苏千年珠宝股权，2019年引进福建龙岩文旅汇金集团成为股东，并不断深化合作。福建省爱迪尔珠宝实业股份有限公司致力爱迪尔品牌的连锁拓展专营事业，目前已在全国开设实体店柜1500余家。

四平市宝泰珠宝有限公司于2003年04月17日成立，经营范围包括金银饰品加工、零售、维修、改制、回收、兑换；金条、珠宝回收、兑换、零售；钻石、珠宝镶嵌零售；工艺品、玉器、服装、电器销售；场地租赁、物业管理服务；广告制作、发布。旗下宝泰购物广场位于四平市核心商圈——英雄大路与地直街交汇处，是四平市政府418工程重点项目之一，由四平市宝泰珠宝有限公司开发建设，总投资5亿，占地面积7000 m²，建筑面积45000 m²，是一家集休闲、娱乐、餐饮、购物为一体的一站式商业广场。商业业态规划是一个购物中心整体性的、具有战略意义的商业组合，综合反应了购物中心的整体定位和特色。宝泰购物广场突出时尚潮流、家庭亲子、多元体验等特色，涵盖零售百货、特色餐饮、休闲

娱乐、儿童游乐等几大业态，引入百余个国内外高端潮流品牌，一站式满足消费者的购物、聚会、休闲、亲子、娱乐等全方位需求。经营面积 100% 自持，只租不售，持有型商业物业代表着商业的良性发展之路。

1.1.3 承担可行性研究工作的单位

承担本次可行性研究工作的单位：深圳市新峰土地房地产评估有限公司。

1.1.4 研究工作依据

本次进行项目可行性研究工作的依据如下：

- 1、委托方提供的相关资料。
- 2、我对四平市房地产及珠宝行业的市场资料。
- 3、《房地产开发项目经济评价方法》（建设部 2000 年 9 月 18 日发布）。
- 4、国家及四平市经济建设的方针、政策和城市规划。
- 5、市政府专题会议纪要《研究宏泰地产与吉林银行四平分行不良资产化解的问题》。
- 6、吉林银行四平分行文件《四平分行关于处置宏泰地产不良贷款的请示》。

1.1.5 项目建设规模和内容

项目地块北至河南路，西临师大西街、东临南迎宾街，南至师院北路；南侧为吉林省重点大学吉林师范大学；总占地面积约为 48183.2 平方米。

项目规划指标如下：

主要规划建筑指标表

项目		单位	数值	比例%	备注	
规划总用地面积		平方米	48183.2	——	——	
总建筑面积		平方米	193126.01	——	——	
地上总建筑面积		平方米	159983.53	100%	——	
其中	住宅	住宅	平方米	52816.21	33.0%	159983.53
	商业	底商网点	平方米	7734.65	4.8%	
		市政大厅	平方米	36000	22.5%	
		商务办公	平方米	63432.67	39.6%	
67号楼		平方米	15560	——	不计容	
地下建筑面积		平方米	33142.48		830	
其中	住宅	平方米	13142.48	40%	330 车位	
	政府大厅	平方米	20000	60%	500 车位	
容积率		——	3.32		——	
建筑密度		平方米	0.00	25.0%	——	
绿地率		平方米	17827.8	37.0%	——	
道路		平方米	18309.62	38.0%	——	

1.1.6 报告成立的假设条件

本项目严格按照委托方提供的规划指标进行开发，并按照委托方设定的项目定位、产品定位和开发模式进行开发。

项目开发周期为 4 年，其中建设周期为 3 年，销售期为后 3.5 年。项目取得成本全部在取得当年建设初期发生，配套费用、开发成本、管理费用、不可预见费用在建设期内均匀发生。项目经营成本、各种运营税费在项目运营期内按年计算。

根据委托方提供的资料，结合项目区域市场及珠宝行业发展的情况、委托方对项目的预期及初步的产品定位，本报告以项目规划指标来测算，测算项目成本及利润指标。

1.2 可行性研究结论

1.2.1 项目建设期

项目地块面积适中，考虑市场情况，用地开发周期建议为 4 年。

1.2.2 投资估算和资金筹措

本项目的总投资估算 1,506,529,886 元，在建设期 3 年内投入。

本项目开发投资的资金来源包括三个渠道：一是企业自有资金；二是银行融资；三是销售回款。

1.2.3 项目财务指标

本项目财务指标如下：

- 开发商成本利润率（税后）：16.20%；
- 自有资金利润率（税后）：81.37%；
- 税前财务净现值：177,358,554 元；
- 税后财务净现值：102,825,979 元；
- 税前财务内部收益率：20.65%；
- 税后财务内部收益率：10.55%；
- 项目总投资：1,506,529,886 元；
- 项目融资额：600,000,000 元；
- 项目总收入：1,728,490,820 元；
- 项目回收期：动态回收期为 3.04 年；
静态回收期为 3.49 年。

1.2.4 项目综合评价

通过对该项目的市场分析可知，“爱迪尔·宝泰珠宝”文化产业园项目能够成为中国又一个大型珠宝产业基地，形成珠宝产业链，对发展地区经济和珠宝行业、吸引外来投资等具有积极的促进作用，能够为吉林省四平市带来巨大的经济效益和社会效益。

其次，四平市宝泰珠宝有限公司作为具有丰富珠宝运营管理经验的大型企业，也是四平市当地注册的企业，熟悉四平市及四平地区的发展，已经为四平市的发展做出了一定的贡献。作为珠宝运营企业，四平市宝泰珠宝有限公司熟悉珠宝首饰企业的运作与管理，有着强大的管理团队，拥有强大的珠宝零售资源和供应商资源，与各地珠宝首饰生产商有着密切的联系，是最有资格也是最有能力建设“爱迪尔·宝泰珠宝”文化产业园项目的企业，更是最有能力和条件将产业园建成四平地区乃至东北三省珠宝集散地和交流中心的企业。

再者，在四平市委市政府、金融业、珠宝业及其他社会各界的大力支持下，福建省爱迪尔珠宝实业股份有限公司与四平市宝泰珠宝有限公司联合，共同建设高品质的产业园区。同时，通过本次财务测算、分析表明，该项目投资回报高、资金回收期短，开发风险较低，项目经济效益可行，财务上可行。

综上所述，本项目市场机遇良好，品牌实力雄厚，各项财务指标均可行，建议尽快、尽早开发。

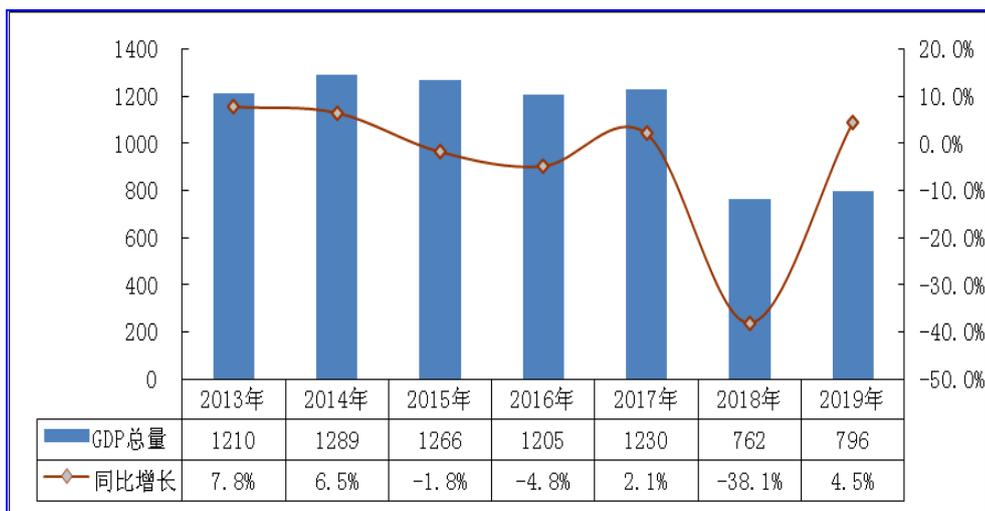
二、项目投资环境分析

2.1 经济指标

四平市以科学发展观统领经济社会发展全局，继续落实工业立市的战略方针，实施项目带动战略，加大招商引资力度，努力拼搏，锐意进取，国民经济和社会发展取得了明显成效。经济保持平稳较快增长，就业和社会保障工作进一步加强，城乡人民生活不断改善，各项社会事业得到加强，实现了“十四五”经济的良好开局。

2.1.1 GDP 总量

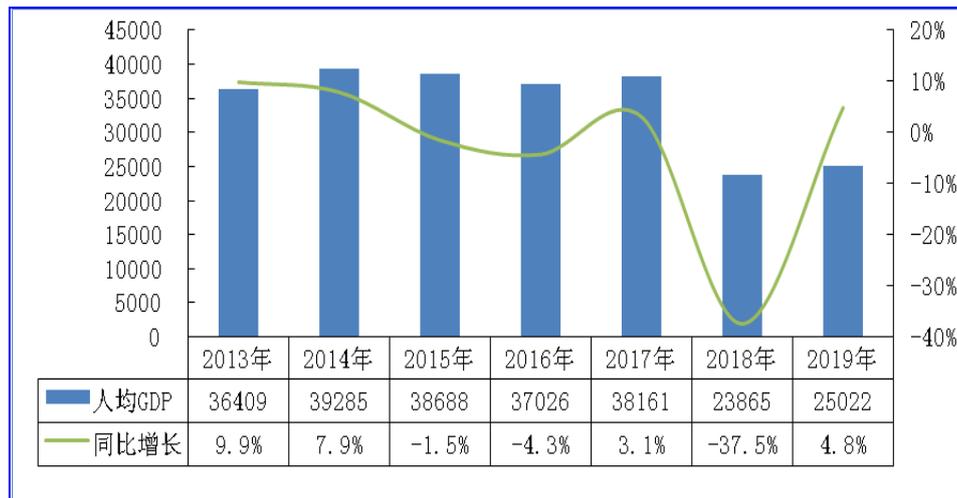
2013~2019年，四平市GDP总量呈现平稳发展的态势，过程较为平稳。但2018年GDP总量刨除水分后（政府性行为），总值回落到真实水平；2019年回归理性增长，增幅4.5%。



【2013~2019年四平市GDP及涨幅图表】（单位：亿元）

2.1.2 人均GDP

2013~2017年，四平市人均GDP呈现出波折上涨态势，增长幅度逐渐放缓。2018年增长幅度创五年内最大跌幅为，与GDP情况相差不大，跌幅虽然较为明显，但刨除水分后，整体保持稳定增长态势；2019年环比增长为近四年最高值，继续保持平稳增长趋势发展。



【2013~2019年四平市人均GDP及涨幅图表】（单位：元）

2.1.3 固定资产投资情况

2013~2017年，四平市固定资产投资从674.4亿元增长到879.3亿元，一直保持稳定增长的态势，但2018年总量刨除水分后（政府性行为），总值回落到真实水平，2019年增幅11.22%，快速增长，为城市的产业发展提供了坚实的基础保障。

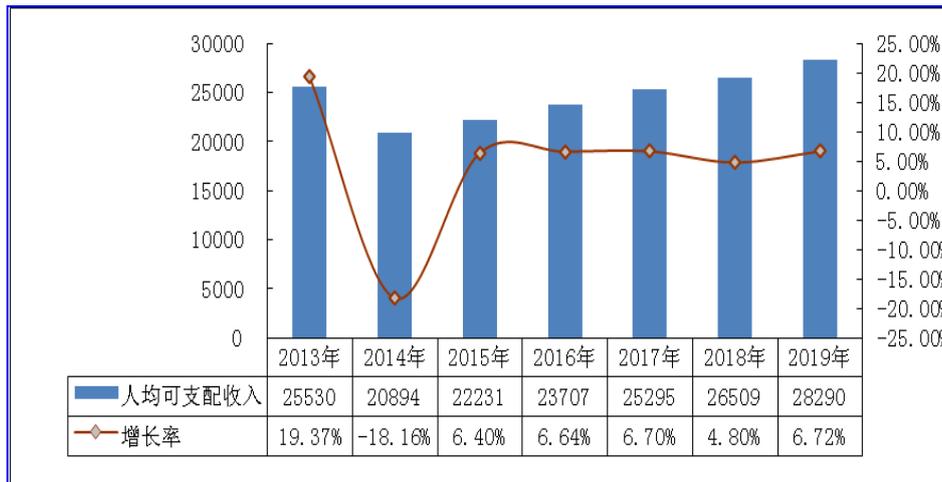


【2013~2019年四平市固定资产投资及增长图表】（单位：亿元）

2.1.4 人均可支配收入情况

2013~2019年，四平市居民人均可支配收入整体呈稳步增长的态势，可见人民收入的持续稳定提升，凸显城市的消费能力，同时也渗透出，对高端奢侈产品

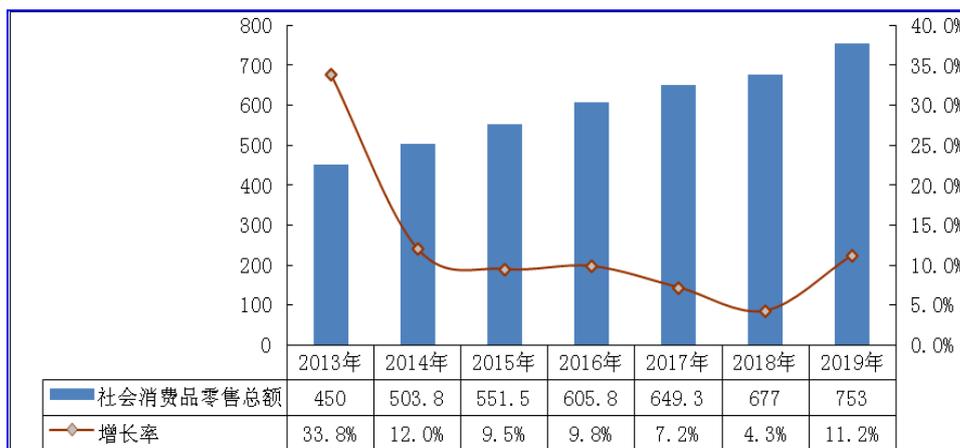
的购买能力强劲。为珠宝行业的发展，提供了基础需求。



【2013~2019年四平市人均可支配收入及涨幅图表】（单位：元）

2.1.5 社会消费品零售总额

自2014年以来，四平市社会消费品零售总额逐年增加，但是增长率逐年递减，截止2019年，增长率再度升高，为近五年最高值。可见，人民逐渐趋于理性消费。



【2013~2019年四平市社会消费品零售总额增长情况图表】（单位：亿元）

2.1.6 经济小结

从2013~2019年的经济指标来看，四平市各项经济指标整体呈现平稳增长的态势，自2018年经济数据挤掉“水分”后，GDP、固定资产总量保持稳步增长，经济发展进入平稳期。人民收入的持续稳定提升，凸显城市的消费能力，同时也渗透出，对高端奢侈产品的购买能力强劲。为四平市珠宝行业的发展，奠定了坚

实基础。

2.2 城市规划

2.2.1 四平市城市规划

四平市位于松辽平原中部，吉林省西南部，辽、吉、蒙三省（区）交界处，北与松原市接壤，西与内蒙古毗邻，南与辽宁省相连，北与长春市相依，是东北地区重要的交通枢纽和物流集散地，因四战四平闻名于世，素有“东方马德里”之称。



【城市区位图】

四平是吉林省南部重要的工业城市，建成已有百年历史，改革开放后城市得到快速发展，现已经发展成为现代化大城市。在城市规划的指导下，城市建设取得了巨大的成绩。在新的时期，四平迎来了重大发展机遇，国家“振兴东北老工业基地”及“长吉图开发开放先导区”战略的实施，对四平的发展提出新的要求。为全面贯彻科学发展观，落实市委、市政府“一核三带”发展战略，紧扣“做大一核、开发东南、拓展西北”的主题，充分发挥城市的区位交通、产业、自然和人文资源优势，促进四平快速隆起。

2.2.2 四平四通八达的交通路网

四平市属于黄金区位，交通便捷，水、陆、空齐全，形成庞大的快速的立体交通网络，适合产业发展。



【城市交通路网示意图】

公路：哈大，京哈，长深，集双高速（通往北京，深圳，集安，沈阳，大连）

102，303 国道公路（通往哈尔滨，内蒙通辽，满州里，齐齐哈尔）

水运：距大连港 578 公里，距营口港 385 公里。

铁路：四平火车站是中国八大火车编组站，项目至火车站距离 5 公里，车程 10 分钟。

航空：距离龙嘉国际机场约 70 分钟车程，距桃仙国际机场 90 分钟车程，四平市机场正在修建中，项目至机场 10 公里，15 分钟车程。

2.3 行业市场分析

2.3.1 项目概况

“爱迪尔·宝泰珠宝”文化产业园项目是一个集珠宝品牌管理、品牌推广、珠宝首饰展示、产业、设计、维修和小型加工为一体的大型产业园综合开发项目，

提供宽带（光纤、ADSL）接入业务。

2.3.2 品牌概况

“爱迪尔·宝泰珠宝”文化产业园项目是由福建省爱迪尔珠宝实业股份有限公司同四平宝泰珠宝有限公司在吉林省四平市共同投资建设的。

近十年各珠宝企业知识产权保护意识和品牌意识的不断增强，福建省爱迪尔珠宝实业股份有限公司，致力爱迪尔品牌的连锁拓展专营事业，目前已在全国开设实体店柜 1500 余家。为了更好的推广爱迪尔公司品牌效应，营造更加广阔的营销氛围，福建省爱迪尔珠宝实业股份有限公司计划实施区域珠宝产业园战略。



【爱迪尔珠宝钻石展现场】

四平市宝泰珠宝有限公司，旗下宝泰购物广场位于四平市核心商圈，是一家集休闲、娱乐、餐饮、购物为一体的一站式商业广场，是四平市政府 418 工程重点项目之一，也是四平市的一张品牌名片。身为爱迪尔珠宝特别优秀的加盟合作伙伴，也一直以将爱迪尔珠宝品牌在东北拓展为己任，十多年来，除了坚持通过

“钻石展”、“明星歌友会”等人们喜闻乐见的活动进行广泛深入的品牌推广、珠宝文化传播外，在企业自身的文化塑造、团队建设以及构建科学的管理体系等方面不遗余力、卓有成效。

为更好践行珠宝文化产业园战略，爱迪尔珠宝和宝泰珠宝联袂在东北著名的沈阳中街开设了旗舰店。目前，四平宝泰珠宝有限公司已启动珠宝文化产业园项目的相关事宜。

2.3.3 行业概况

据统计我国珠宝企业有 5000 多家，零售终端约有两万多家，而珠宝从业人员约有 50 万人之多，而且南北发展关系的不平衡。随着全国各珠宝品牌店面的不断增加，要做到统一理念、统一管理，仅仅依靠总部来管辖全国范围内的几十家，几百家连锁店面往往是力不从心，差之千里。为更直接有效地管理好店面，珠宝品牌商在各区域建立专业的区域总部的需求越来越高。

珠宝企业的不断增加使珠宝市场竞争越来越激烈，同时以印度为代表的新兴国家亦大力发展珠宝产业，其低廉的劳动力成本对广东及全国的珠宝产业形成很大的竞争压力。为了整合资源，降低成本，珠宝产业的集群化发展趋势更加明显。因为许多相关企业在地域上处于同一地区，在原材料和半成品、配件、设备制造与维修、技术创新、人才培养等方面相互配合，从而降低了交易成本，提高了整体效率。未来，中国珠宝产业的集群化趋势将会更加发展，产业集群化的优势也将会更加明显。

目前深圳是全国最大的珠宝首饰生产基地和产业聚集核心，全国有 70% 左右的珠宝首饰产自深圳。但东北地区距离深圳路途遥远，使产业集群化的优势无法发挥，增加了东北亚地区珠宝商的运营成本。



【中国珠宝玉石首饰特色产业基地揭牌仪式】

很多地区或利用得天独厚的自然资源条件，或利用地域优势，或利用良好的人力资源、人文环境、政策优势等，形成了一大批模式创新、特色各异的产业基地。如“虎门服装”、“中山灯饰”、“顺德家私”等类似的产业区域总部，带来了产业上的快速发展，形成了集散和规模效益，对带动当地经济的发展起到巨大的推动作用。

截至目前，中国权威的政府部门和行业组织已经授予苏州相城、广州番禺、深圳罗湖、浙江诸暨等 19 个珠宝产业重点地区“中国珠宝玉石首饰特色产业基地”的称号，而基地所在地也都受到珠宝产业链发展的影响，促进了当地经济的发展；中国珠宝产业的基本构架已经形成了“五个基地三大中心”，而在东北地区，还没有专业的珠宝区域总部。

2.4 投资环境小结

全国大多数的珠宝首饰产自深圳。东北地区几千家终端店面一直依靠传统的珠宝物流运输方式，货品运输路程远，容易造成挤压变形，货品损坏，而退货不方便、周期较长，占用资金，影响终端销售。

而四平素有“关东门户”之称，更是连接东北三省的枢纽站，四平区位优势，交通便捷，资源丰富，基础设施完备，服务功能齐全。四平工业基础雄厚、体系完备。四平农业发达，素有东北三大粮仓之一的美誉，是全国重点商品粮基地和畜产品生产加工基地。

四平投资环境宽松，政策优惠。为提高政府服务的行政效率，专门成立了政务大厅，实现了“一窗式受理、一站式审批、一条龙服务”和行政审批时限限制，努力为来平投资兴业的有识之士，提供最优质服务。

昔日兵家必争的战略要地，正是今日商贾青睐的经商宝地，故四平市可以打造为吉林省乃至东北地区的珠宝区域总部。

三、地块分析及评价

3.1 地块解析

3.1.1 项目四至及现状

该地块所在区域位于四平市铁西区北至河南路，西临师大西街、东临南迎宾街，南至师院北路。横跃四平市政府与吉林师范大学之间，位于四平市市内核心区域，联通政府、高等院校，融通官运人脉，周边政务区、休闲区、商务区、教育区、医疗区和高尚住宅社区汇集，市政配套完备，十分钟即可通达市区繁华街区，地理位置极其优越。

地块目前为在建工程状态，但是大部分为空地，仅有小部分开始建设，地块西侧与住宅小区距离较近。



【地块四至及现状图】

3.1.2 项目主要规划技术指标

地块规划指标

项目		单位	数值	比例%	备注	
规划总用地面积		平方米	48183.2	——	——	
总建筑面积		平方米	193126.01	——	——	
地上总建筑面积		平方米	159983.53	100%	——	
其中	住宅	住宅	平方米	52816.21	33.0%	159983.53
	商业	底商网点	平方米	7734.65	4.8%	
		市政大厅	平方米	36000	22.5%	
		商务办公	平方米	63432.67	39.6%	
	67号楼		平方米	15560	——	不计容
地下建筑面积		平方米	33142.48		830	
其中	住宅	平方米	13142.48	40%	330 车位	
	政府大厅	平方米	20000	60%	500 车位	
容积率		——	3.32		——	
建筑密度		平方米	0.00	25.0%	——	
绿地率		平方米	17827.8	37.0%	——	
道路		平方米	18309.62	38.0%	——	

3.1.3 地块 SWOT 分析

通过对项目地块的解读以及市场环境的研究，我们对项目所处的背景环境有了更为深入的了解，以地块自身条件为基础、市场为导向，对项目的 S（优势）、W（劣势）、O（机会）、T（威胁）进行分析。

（1）优势（Strength）

■ 城市建立东北地区珠宝集散地和交易中心的区域优势明显

中国珠宝产业的基本构架已经形成了“五个基地三大中心”，而在东北及内蒙东部地区，没有相应的珠宝区域总部，因此，东北中心位置四平市建立珠宝研发设计产业园，将能够极大的发挥区位优势，辐射东北地区，快速形成东北地区的珠宝产业链，成为东北地区的珠宝区域总部。

■ 成本更加低廉，采购更加方便

深圳市作为中国沿海发达城市，无论是运输成本，抑或是人力资源成本、房租成本及其他管理成本，都要高于东北地区，而四平市的生产和管理成本无疑会是这其中各项成本最低的，极佳的成本优势，将能够吸引大量的珠宝生产商进驻，推动东北珠宝区域总部的建设。同时，也为四平市提供了大量人才就业岗位，带区域经济发展。

■ 政府宏观发展战略与珠宝产业园不谋而合

依托四平市独特的地理位置和吉林省发展国家中心城市的发展战略，四平市政府提出的“把四平市建设成为全省现代服务业中心、东北部城市绿色中心”的宏伟发展战略，紧扣“科学发展、加快发展、和谐发展”的主题，依托自身的区位优势、生态特色、产业基础与人文资源，着力打造具有强烈产业导向的特色园区。

■ 现代物流业发达，资源互补，节约成本

“现代服务业集聚区（现代物流业）”，位于四平市经济开发区 303 国道北侧，高速公路东侧，总体规划面积约 20 万平方米。物流园功能定位为：以发展现代物流业为主，同时相应发展服务办公、服务配套、市场贸易业，建成产业集中、发展集约、资源共享、科技含量高、运行成本低、环境污染少的综合性新型现代物流园区。

物流中心的建立，为项目进行珠宝首饰生产加工提供了便利的原材料及商品运输条件，能够大大加快珠宝文化产业园内业务运转的速度，提升珠宝文化产业园对于相关珠宝厂商的服务，同时有利于珠宝文化产业园与其他产业基地的资源互补，节约了成本。

(2) 劣势 (Strength)

- 地块西侧紧邻住宅区，产业园形象欠佳；
- 容积率 3.32，开发强度较大，体验感受略差；

(3) 机会 (Opportunity)

■ 项目调性高，易有知名度

项目意在打造出东三省的珠宝产业园，未来将会成为四平市的城市新坐标。

■ 稀缺资源，东北唯一

珠宝产业园在东北为稀缺资源，目前东北三省都没有相关产业，未来发展前景可观。

■ 政府大力支持，操盘高效便捷

2020年四平市人民政府组织市中级人民法院、市政数局、市自然资源局、市发改委、市财政局、市住建局、市税务局、吉林银行四平分行、宝泰公司等部门在市政府常务会议室于2020年11月19日、2020年11月30日两次主持召开“爱迪尔·宝泰珠宝文化产业园”专题会议，快速推进项目进程。经四平市人民政府协调吉林银行股份有限公司，就“爱迪尔·宝泰珠宝”文化产业园与四平市政府政务中心联合开发项目达成一致意见，项目规划有政务服务中心（约6万平），建成后政府回购使用，因此，项目在操盘运作中，才会得到政府方面的大力支持。规避项目的政策操盘风险。



【市政府政务中心效果图】

(4) 威胁 (Threat)

■ 市场宏观调控的不确定性

东北三省的宏观经济在全国来说相对落后，且 2020 年受疫情影响，对近期市场会有一些的威胁。

3.2 地块评价

通过对项目 SWOT 的分析，结合四平市城市发展，充分利用优势及机遇，规避风险和劣势，我司建议：

(1) 利用优势，拉升项目价值

地块占据政府、行业、物流等众多优势，着力打造辐射东北三省唯一的珠宝产业园，拉升项目价值。

(2) 规避劣势，发展机会

项目应从规划设计角度发力，尽量规避高强度开发所带来的产品压迫感，做到与环境融合。同时，充分利用项目的稀缺优势，借助政府的大力扶持，为项目发展赢得先机。

四、项目市场定位

在珠宝行业高速发展现状、东北独特的历史和资源条件下，依托四平市政府及各级部门的支持，以爱迪尔和宝泰公司的珠宝市场运营销售能力为基础，相关配套支撑逐步发展，珠宝行业产业链整合等诸多有利因素的作用下，力争将“爱迪尔·宝泰珠宝”文化产业园打造为吉林省乃至东北地区的珠宝区域总部。

4.1 项目整体占位

吉林省乃至东北地区的珠宝区域总部

4.2 项目功能定位

“爱迪尔·宝泰珠宝”文化产业园项目将全力打造为：

以珠宝为主体，集珠宝设计、研发、管理、 配送于一体的综合性开发项目

根据项目功能定位，借助“爱迪尔·宝泰珠宝”品牌实力，在符合项目控规的前提下，着力打造高档次、高标准的企业总部经济园区，规划建有“品牌珠宝管理区、珠宝设计配套管理区、珠宝产业生活圈、政务中心、商务办公区、高端居住区”等六个核心职能片区。

■ 品牌珠宝管理区

“爱迪尔·宝泰珠宝”文化产业园将进行科学规划和设计，邀请国内乃至全世界的知名珠宝厂商进驻，建成一幢 19 层综合品牌大楼，拟每层引进一家珠宝商，实现品牌区域化管理，汇集各类优美的珠宝、玉石展示，实现店面商品的装配及区域总部管理功能。拟引进知名珠宝经营商有：中国黄金、中同同心（中国名牌）、中国卡尼、中国珠宝（中国名牌）、中国金叶（中国名牌，上市公司）、老凤祥（中国名牌）、德诚黄金等。

■ 珠宝设计配套管理区

珠宝设计配套管理区按需求分为三部分：

- ①珠宝设计生产楼：进行珠宝首饰的设计、小型加工生产及维修；
- ②珠宝软件开发管理楼：为园区珠宝品牌提供专业的软件开发、管理和服务；
- ③商务会议楼：不定期举办大型国内、国际珠宝研讨会、交流会、珠宝专业培训会、珠宝拍卖活动、专业人员资质培训等。

此外，还设计多个珠宝交易洽谈室，方便珠宝商进行谈判和交易。建成后的珠宝交易配送区计划配套有人民银行验金点、珠宝鉴定中心，并有税务、银行、保险等服务机构。还将有 EMS、UPS 快递、24 小时滚动珠宝信息屏幕、全方位国际珠宝信息网、为珠宝商办理出口的 FA 来源地证明、黄金经营权、珠宝进出口经营权、代办有关营业执照、各项证件等。园区安装有严格的安保系统，保证园区的正常和安全进行。



【珠宝设计配套管理区建筑效果图】

■ 珠宝产业生活区

珠宝产业生活区的生活配套楼面向产业园内珠宝商开放，同时，也对有相关业务的其他珠宝商高级管理人员开放，提供优质的住宿就餐条件。内设培训教室及情景演练教室，供各珠宝商进行专业知识及业务技能的培训。员工宿舍区将分男女宿舍，区分管理，满足产业园内各类技术工人的住宿。珠宝生活区将开设员工食堂，满足产业园区内所有厂商、员工的日常就餐需求及招待需求。生活区内还将建设篮球场、网球场、室内设乒乓球室等，供员工娱乐休闲。

■ 政务中心

四平市政府新的政务中心，-2~4 层建筑，地上约 36000 平，地下约 2 万平。

■ 商务办公区

高端商务、办公、配套住宅区，高层建筑。

■ 高端居住区

高端居住配套，用于满足产业园人员的基本生活，产品全部为电梯洋房。

4.3 价格定位

根据“爱迪尔·宝泰珠宝”文化产业园的功能定位，并且结合四平市市场情况进行分析，我司建议：

- 根据四平市市场住宅产品售价，以及地块周边住宅项目的销售情况，本项目住宅产品目前可达到的市场均价约为：¥6200 元/m²。
- 根据住宅和商业的售价比约为 1:2 的比例关系，故本项目商业部分产品市场售价约为：¥12000 元/m²。
- 通过四平市办公产品市场分析，以及四平市办公产品供求情况，办公产品销售价格略低于商业产品，但高于住宅产品，所以判断本项目办公产品售价约为：¥10000 元/m²。

五、项目总体规划及开发建设进度安排

5.1 项目的开发周期

本项目分为一期和二期工程，一期工程（现正在建设珠宝园区配套管理区及珠宝产业生活区）计划于 2021 年 12 月完工；二期工程（2 幢 19 层大楼及 2 幢独立办公中心的品牌珠宝管理及加工区）2021 年 6 月动工，二期工程预计于 2024 年全部完工，并完成内部装修，正式投入运营，二期工程具体进度计划如下：

1. 2021 年 3 月，完成正式方案规划及总平图报审；
2. 2021 年 4 月，完成施工图设计及报审，领取土地证及相关手续；
3. 2021 年 5 月，完成工程招标，办理施工许可证；
4. 2021 年 6 月，正式开工建设；
5. 2022 年 8 月，大楼封顶；
6. 2022 年 9 月——2023 年 7 月，完成大楼外装；
7. 2023 年 8 月——2024 年 4 月，完成内部装修；
8. 2024 年 5 月——7 月，完成室外配套及竣工备案；
9. 2024 年 8 月，正式投入使用。



【项目布局示意图】

5.2 项目实施负责人

为更好的推进“爱迪尔·宝泰珠宝”文化产业园的建设，快速建成高品质的产业园，吉林省城裕房地产开发有限公司特成立项目实施小组，其核心人员组成及分工如下：

一、项目总指挥：陆明辉，负责项目建设的总协调和总规划。

二、项目副总指挥：李成中，具体负责项目建设各环节把控，负责项目的整体推进。

三、项目报批负责人：吉林省吉苑工程咨询有限公司，负责项目方案的设计，与设计园及规划部门对接，报批建筑方案，图纸报审等。

四、项目水电等配套工程负责人：吉林省吉苑工程咨询有限公司，负责产业园区水电气暖接入、消防等手续的审批和办理。

六、项目总投资估算与资金筹措

6.1 项目总投资估算

6.1.1 测算前提条件

1、测算依据

本项目的总投资估算以委托方提供的有关数据、市政府专题会议纪要《研究宏泰地产与吉林银行四平分行不良资产化解的问题》及吉林银行四平分行文件《四平分行关于处置宏泰地产不良贷款的请示》为依据进行核算。

2、测算期确定

我们按取得项目开发用地开始至发售完毕为止确定计算期，共 4 年进行开发、销售，其中总建设周期为 3 年。

3、财务费用利率确定

本次财务费用采用综合利率，即综合考虑了贷款利率和融资所发生的费用。按照本项目开发计划，遵照相关银行对于开发企业的融资要求，5 年内贷款利率 4.75%，我公司综合考虑融资成本、风险等因素确定财务费用利率为 6.3%。利息偿还方式为用每年的销售收入偿还利息和本金。

4、基准收益率确定

本项目属珠宝高端产业园开发项目，考虑到珠宝行业市场的特征，及产业园行业开发的平均水平，这里设定基准收益率为 10%。

5、项目技术指标确定

项目规划技术指标表

项目		单位	数值	比例%	备注	
规划总用地面积		平方米	48183.2	——	——	
总建筑面积		平方米	193126.01	——	——	
地上总建筑面积		平方米	159983.53	100%	——	
其中	住宅	住宅	平方米	52816.21	33.0%	159983.53
	商业	底商网点	平方米	7734.65	4.8%	
		市政大厅	平方米	36000	22.5%	
		商务办公	平方米	63432.67	39.6%	
	67号楼		平方米	15560	——	不计容
地下建筑面积		平方米	33142.48	——	830	
其中	住宅	平方米	13142.48	40%	330 车位	
	政府大厅	平方米	20000	60%	500 车位	
容积率		——	3.32		——	
建筑密度		平方米	0.00	25.0%	——	
绿地率		平方米	17827.8	37.0%	——	
道路		平方米	18309.62	38.0%	——	

6.1.2 固定资产投资总额

投资估算是对项目的建设规模、技术方案、设备方案、工程方案及项目实施进度等进行研究，并且基本确定的基础上，估算项目投入的总资金额，包括建设投资和流动资金投资，并测算建设期内各年资金需求量。

房地产投资项目的建设总投资也称固定资产投资，它表示投资项目建设期与筹建期间的全部投资支出，包括土地成本、建安工程成本、管理费用、财务费用及有关税费等。本项目的投资估算价格指标参照开发商提供的资料以及四平市当前建筑市场价格情况，根据测算，本项目规划方案条件下的总投资情况分别如下：

1、总投资估算说明：

总建设投资 1,506,529,886 元，其中：

(1) 土地取得费用

依据吉林银行四平分行文件《四平分行关于处置宏泰地产不良贷款的请示》项目土地取得费用为 657,919,900 元。

※注：由于项目属于收购银行不良资产，甲方整体收购资产包的费用，即为项目土地取得成本。

(2) 前期费用

项目前期费用，已经包含在整体资产包中，此处不再行计算。

(3) 配套费用

包括小区基础设施配套费（含小区内给水、排水、供电、煤气及其它）、绿化、景观、道路、安防设施等共计 78,278,384 元。

(4) 开发建造成本

包括监理费、住宅、写字楼、公寓、公建配套、水电安装费、电梯费等共计 377,305,626 元。

(5) 管理费用

按(1)、(2)、(3)、(4)项之和的 3%计算，为 33,405,117 元。

(6) 不可预见费用

按(1)、(2)、(3)、(4)、(5)项之和的 2%计算，为 22,938,181 元。

(7) 财务费用

综合考虑融资成本、风险等因素确定财务费用利率为 6.3%，融资总额 6 亿元，计算项目财务费用为 87,780,000 元。

(8) 销售费用

按总销售额的 2% 计算，为 29,384,344 元。

(9) 销售税费

项目增值税及附加、土地增值税、企业所得税等，共计 219,518,334 元。

项目开发总投资估算表（单位：元）

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	土地取得成本	657,919,900	0	0	0	657,919,900
2	前期工程费	0	0	0	0	0
3	配套费用	58,014,711	0	9,829,373	10,434,301	78,278,384
4	开发建造成本	277,436,069	99,869,557	0	0	377,305,626
5	管理费	29,801,120	2,996,087	294,881	313,029	33,405,117
6	不可预见费	20,463,436	2,057,313	202,485	214,947	22,938,181
7	贷款利息	37,620,000	31,350,000	18,810,000	0	87,780,000
8	销售费用	1,670,049	6,773,144	16,153,966	4,787,185	29,384,344
9	销售税费	12,476,245	50,599,372	120,679,630	35,763,087	219,518,334
10	合计	1,095,401,529	193,645,473	165,970,335	51,512,549	1,506,529,886

6.2 资金使用计划

6.2.1 项目地价款投入计划

依照国家有关规定，本次核算中设定项目取得成本在项目开发期初一次性投入。

6.2.2 项目建安工程款投入计划估算表

项目建安工程款投入计划是按照项目的开发计划及工程进度投入，不考虑施工单位垫资和工程款支付滞后的情况。

根据项目开发计划、工程进度及销售进度，本项目各期的建安工程投入计划估算详见下表：

项目建安工程款投入计划估算表（单位：元）

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
1、监理费	1,193,517	475,971	0	0	1,669,488
2、建筑安装工程费	0	0	0	0	
2.1 主体工程：	0	0	0	0	
2.1.1 住宅	92,428,368	0	0	0	92,428,368
2.1.2 底商网点	13,535,638	0	0	0	13,535,638
2.1.3 市政大厅	84,600,000	0	0	0	84,600,000
2.1.4 商务办公	55,503,586	55,503,586	0	0	111,007,173
2.1.5 67号楼	3,890,000	3,890,000	0	0	7,780,000
2.1.6 地下车位	26,284,960	40,000,000	0	0	66,284,960
建安成本小计	276,242,551	99,393,586	0	0	375,636,138
建造成本小计	277,436,069	99,869,557	0	0	377,305,626

七、销售及经营收入测定

7.1 各类物业各年销售均价

项目开发所有产品全部销售，价格参考以上相应市场价格，地下车库单个面积在 40 m²左右（含公摊面积），初步预测价格为 12 万元/个。

项目各产品价格列表（元/m²）

产品类型	销售单价
住宅	6200 元/m ²
底商网点	12000 元/m ²
市政大厅 (政府回购)	地上 9000 元/m ² 地下 5000 元/m ²
商务办公	10000 元/m ²
地下车位	12 万元/个

销售价格年度增长幅度表

年度	2021年	2022年	2023年	2024年
增长率	100%	103%	103%	103%

※注：项目计划 2021 年入市，本次市场定位给出的价格建议，即为 2021 年入市价格，故 2021 年增长率为 100%。

7.2 开发期销售收入估算及各期回款计划

根据项目规模和区域市场需求状况，估算各类物业销售收入估算各期回款计划如下表。

销售收入估算表

	产品类型	价格指数	销售单价	销售面积	销售收入（元）
	2021 年销售收入	住宅	100%	6200	15845
底商网点		100%	12000	0	0
市政大厅		100%	9000	0	0
商务办公		100%	10000	0	0
67 号楼		100%	10000	0	0
地下车位		——	120000	0	0
小计			15845	98,238,151	
2022 年销售收入		产品类型	价格指数	销售单价	销售面积
	住宅	103%	6386	26408	168642159
	底商网点	103%	12360	2320	28680082
	市政大厅	100%	9000	0	0
	商务办公	100%	10000	19030	190298010
	67 号楼	100%	10000	0	0
	地下车位	——	120000	90	10800000
	小计			47758	398,420,251
2023 年销售收入	产品类型	价格指数	销售单价	销售面积	销售收入
	住宅	103%	6578	10563	69480569
	底商网点	103%	12731	2320	29540485
	市政大厅	100%	9000	56000	424000000
	商务办公	103%	10300	31716	326678251
	67 号楼	103%	10300	7780	80134000
	地下车位	——	120000	170	20400000
	小计			108380	950,233,304
2024 年销售收入	产品类型	价格指数	销售单价	销售面积	销售收入
	住宅	103%	6775	0	0
	底商网点	103%	13113	3094	40568932
	市政大厅	100%	9000	0	0
	商务办公	103%	10609	12687	134591439
	67 号楼	103%	10609	7780	98738743
	地下车位	——	110000	70	7700000
	小计			23560	281,599,114
合计				1,728,490,820	

7.3 土地增值税

根据国家相应税费要求，须对升值部分缴纳土地增值税。计算项目土地增值税为 58,245,532 元，详见下表。

土地增值税（单位：元）

品 项	金 额	备 注	
扣除项	土地成本	603,596,239	土地款及契税
	建安及配套成本	417,966,981	前期、配套、建安
	开发费用	79,412,178	管理费、不可预见费、销售费用
	增值税附加	57,759,120	税率 5.7%
	开发商加计	204,312,644	土地加建安之后的 20%
	合计	1,363,047,162	——
销售收入（不含税）	1,557,198,937	——	
增值额	194,151,775	——	
增值比例	14.24%	按照《土地增值税暂行条例实施细则》第十条规定，14.24%的增值率小于 50%，适用税率为 30%，速算扣除系数为 0%。	
增值税清算	58,245,532		

7.4 资金来源与运用分析

项目资金来源与运用分析，详见下表。

项目资金来源与运用表（单位：元）

序号	项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	资金来源	998,238,151	398,420,251	950,233,304	281,599,114	2,628,490,820
1.1	自有资金	300,000,000	0	0	0	300,000,000
1.2	社会融资	600,000,000	0	0	0	600,000,000
1.3	销售收入	98,238,151	398,420,251	950,233,304	281,599,114	1,728,490,820
2	资金运用	1,094,271,791	293,047,842	664,544,985	51,090,150	2,102,954,768
2.1	建设投资	1,045,305,284	111,696,101	26,480,705	15,749,461	1,199,231,551
2.2	借款还本付息	37,620,000	131,350,000	518,810,000	0	687,780,000
2.3	销售税金及附加	5,452,217	22,112,324	52,737,948	15,628,751	95,931,241
2.4	土地增值税及所得税	5,894,289	27,889,418	66,516,331	19,711,938	120,011,976

※ 项目 2021 年融资 6 亿元，并于 2021~2023 年之间陆续还款，并附带当年利息额。

7.5 销售利润

据我公司测算，本项目销售利润总额为 383,720,148 元，纳税额（企业所得税）为 81,368,654 元，税后净利润为：244,105,962 元。

本项目销售利润分析详见下表。

损益及利润分配表（单位：元）

序号	项目名称	计算依据	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	销售收入		98,238,151	398,420,251	950,233,304	281,599,114	1,728,490,820
2	投资成本		1,082,925,284	143,046,101	45,290,705	15,749,461	1,287,011,551
3	增值税及附加	9%、6%，附加 5.7%	3,282,719	13,313,581	31,752,925	9,409,895	57,759,120
4	利润总额（毛）	(1-2-3)	(987,969,852)	(745,909,284)	127,280,390	256,439,758	383,720,148
5	土地增值税						58,245,532
6	所得税	(4-5) × 25%	0	0			81,368,654
7	税后利润（净）	(4-5-6)	0	0			244,105,962
8	盈余公基金	(7) × 10%	0	0			24,410,596
9	可分配利润	(7-8)	0	0			219,695,366

※红颜色的数字为负值。

八、财务与敏感性分析

8.1 盈利能力分析

8.1.1 静态盈利分析

1、开发商利润率

$$\begin{aligned}\text{成本利润率} &= \text{税后利润} / \text{总成本} \times 100\% \\ &= 244,105,962 / 1,506,529,886 \times 100\% \\ &= 16.20\%\end{aligned}$$

从项目利润率来看，项目收益能力较强，利润较高。

2、自有资金利润率

$$\begin{aligned}\text{自有资金利润率} &= \text{税后利润} / \text{开发商总自有资金} \times 100\% \\ &= 244,105,962 / 300,000,000 \times 100\% \\ &= 81.37\%\end{aligned}$$

本项目以上几个静态评价指标与行业相应指标相比较，可以接受且较好，故项目可行（详见《损益及利润分配表》）。

8.1.2 动态盈利分析

1、财务净现值 FNPV

财务净现值（FNPV）是按设定的基准收益率（10%）将项目计算期内各年净现金流量，折现到项目建设期初的现值之和，它是考察项目在计算期内盈利能力的动态评价指标，净现值大于或等于 0 的项目可以接受。

根据测算本项目在计算期内的累计净现值为：

- 税前 FNPV = 177,358,554 元；
- 税后 FNPV = 102,825,979 元；

本项目税后全部投资的 FNPV 均大于 0，说明本项目可行。

项目现金流量表（单位：元）

序号	项目名称	2021年	2022年	2023年	2024年
1	现金流入				
1.1	住宅	98,238,151	168,642,159	69,480,569	0
1.2	底商网点	0	28,680,082	29,540,485	40,568,932
1.3	市政大厅	0	0	424,000,000	0
1.4	商务办公	0	190,298,010	326,678,251	134,591,439
1.5	67号楼	0	0	80,134,000	98,738,743
1.6	地下车位	0	10,800,000	20,400,000	7,700,000
小计		98,238,151	398,420,251	950,233,304	281,599,114
2	现金流出				
2.1	土地成本	657,919,900	0	0	0
2.2	前期费用	0	0	0	0
2.3	配套费用	58,014,711	0	9,829,373	10,434,301
2.4	开发建设成本	277,436,069	99,869,557	0	0
2.5	管理费用	29,801,120	2,996,087	294,881	313,029
2.6	不可预见费	20,463,436	2,057,313	202,485	214,947
2.7	贷款利息	37,620,000	31,350,000	18,810,000	0
2.8	销售费用	1,670,049	6,773,144	16,153,966	4,787,185
税前成本小计		1,082,925,284	143,046,101	45,290,705	15,749,461
2.9	销售税金	12,476,245	50,599,372	120,679,630	35,763,087
税后成本小计		1,095,401,529	193,645,473	165,970,335	51,512,549
3	净现金流量				
3.1	税前净现金流量	(984,687,134)	255,374,150	904,942,599	265,849,653
3.2	税后净现金流量	(997,163,379)	204,774,778	784,262,970	230,086,566
3.3	累计税前净现金流量	(984,687,134)	(729,312,984)	175,629,615	441,479,269
3.4	累计税后净现金流量	(997,163,379)	(792,388,601)	(8,125,631)	221,960,934

2、财务内部收益率 FIRR

财务内部收益率 FIRR 是指项目在开发或经营期内各年净现金流量的现值累计之和等于零时的贴现率。它反映项目所用资金的盈利率，是考核项目盈利功能的主要动态指标。当财务内部收益率 FIRR 大于基准收益率时，则认为其盈利能力已满足最低要求。

根据测算，本项目在计算期内的财务内部收益率为：

- 税前 FIRR = 20.65%；
- 税后 FIRR =10.55%；

本项目全部投资税前、税后的 FIRR 均大于基准收益率（10%），说明本项目可行。

3、动态投资回收期

动态投资回收期是指项目以净收益抵偿全部投资所需的时间，是反映开发项目投资回收能力的重要指标。

经计算，本项目的动态投资回收期为 3.04 年。

8.2 项目盈亏平衡分析

项目盈亏平衡点（临界点），是指项目销售（经营）收入扣除销售（经营）税费后与总投资相等的状态。具体分析如下：

销售量盈亏分析表

总成本（元）	总销售收入（元）	盈亏平衡点
1,506,529,886	1,728,490,820	87.16%

由上表可以看出，本项目整体销售达到 87.16%，可实现盈亏平衡，静态回收期 3.5 年。

结论：

根据市场及项目定位分析，该项目的销售收入及销售价格较易实现，以此为基础，通过专业测算分析，本项目经济上可行。

8.3 敏感性分析

我们选取本项目销售收入、开发成本（除土地成本）作为敏感性因素，针对项目财务内部收益率做单因素敏感性分析，计算结果见下表：

敏感性分析表

序号	不确定因素	变化率	内部收益率(税后)	敏感系数
1	基本方案	0%	10.55%	
2	销售价格	5%	14.06%	0.70
		-5%	7.01%	0.71
3	开发成本	5%	7.18%	0.67
		-5%	14.24%	0.74

通过上表可知：选取敏感性因素在-5~5%区间变化时，本项目税后财务内部收益率向好，虽然数值变化较大，但敏感系数相对稳定。同时，在销售价格下降5%、开发成本上升5%的时候，内部收益率下降基准收益率10%以下。

从方案敏感性分析可知，未来应加大对项目价格下降及成本增加的把控力度，避免项目利润损失，以便降低项目运行风险。

九、项目风险分析

9.1 项目环境风险

我们项目所在地属于城市核心区域，道路绿化等配套完善，近市政府及文教等资源，治安环境良好。我们项目将会尽量提高项目自身的管控。

9.2 时机风险

我们的项目于 2021 年 5 月动工，总工期有三年的时间，分三个阶段完成。介于这两年房地产市场火爆迅猛的发展，四平的地价在 2018 内基本翻了两翻，但是现在有时处于一个相对来说比较调整的阶段，下一阶段房地产的形势业界众说纷纭，结合项目周边开发建设情况及市区优质地段的稀缺性，来这里买房的人主要的是看重这边的环境与城市本身的发展潜力，所以我们项目的动工工期虽然比较长，但是介于以上分析，风险系数还是比较小。需要注意的是由于今年物价的上升，通货膨胀率达到了历年的最高，钢材更是水涨船高。根据惯性定律，今后几年钢材的价格可能会对我们的成本构成比较大风险。解决措施：我们要随时注意跟进各个项目的进度，以及周边楼盘的变化，同时要加强注意市场的变化，做得好有时不如作的巧，时机的把握在于不断更新分析各方面数据的基础之上，失时调整自己的战略规划。

9.3 规划风险

由于我们项目为停工续建工程，新老规划有间隔点、规划条件具有不确定性，需注意市级政府的管理变更，尽快落实相应规划条件，并且能够在开发建设中吸取经验不断更新、进步。

9.4 项目市场风险

关于市场风险最主要的还是影响到房价的各个因素，比如国家宏观政策，政府限制条件，市场健康程度（泡沫化程度）等，在这其中宏观的国家政策有最为关键，今年以来国家为了抑制居民投资过热，防止流动性过剩等问题，突出房住不炒的政策，从这点可以看出我们国家对于打击这种过热投资的决心，九月初央行又发出了，以家庭为单位购买第二套房产的按揭最少要四成以上，这些政策的

重点打击对象无疑是我们居高不下的楼价，今年已经结束，今后几年的政策我们认为不会有太大改变。

解决措施：紧密同吉林银行收购 6 万平商业承作市政务大厅的有利时机，配合银行出台针对个人购房信贷优惠政策，由于我们的项目初步定为中上端的产品所以在自我产品的完善度上，我们将本着精益求精的态度去做我们的产品，时尚，典雅，温馨，舒适这些都是我们项目的主题，相信在比照了类似楼盘的基础上我们的楼盘将会占据优势地位。

9.5 项目财务风险

财务风险是由于企业融资，负债经营来的风险，所以我们这里主要讨论的是银行借款以及市场疲软，销售不畅，利润下降时最大限度的控制杠杆效应的负面影响效应。销售率的风险分析，从项目的盈亏平衡分析中可以得出，本项目在假设总投资和销售单价不变的情况下，当销售率既盈亏平衡点 BEP 达到 72% 时，项目达到了静态盈亏平衡点，即投资刚能够保本。与资料显示，对于本项目开发，由于吉林银行定向回购近 6 万平方米，去化全部产品的 30%，其他产品的去化仅需 40% 时，即可达到平衡点，项目风险是比较低的，可见本项目在目前的市场环境下开发建设，风险较小。但是由于盈亏平衡分析是静态分析，没有考虑到资金的时间价值，所以并不能完全从盈亏平衡中去判断项目盈利能力的大小，期间仍然需要重视销售率不足或是下降带来的财务风险。

解决措施：制定严密的资金计划表：1. 严格按照进度表和资金计划表进行开发建设，控制成本；2. 在项目开发过程中，加强营销，确保甚至超越预期的销售率，在开发过程中在保证质量的前提下严格控制成本；3. 寻找合作伙伴，使风险均摊。

9.6 项目自然灾害风险

本项目所在地处于普通平地，周围已有一些建成的住宅区，考虑到项目是在东北，常年盛行东南风和东北风，春季比较潮湿，冬季寒冷。在上述的天气中都会对我们的项目影响较大，因为我们项目战线比较长所以不能随意的更改时期，

所以这些自然灾害对我们的项目进度的影响会找程很大的问题。解决措施：由于雨季一般都是会在7、8月份较为频繁，我们只能在雨季到来之前，强烈要求施工单位做好预防措施或者在工期内允许的条件下在保证施工质量的前提下，尽快赶工，完成比较容易受影响的施工部分。同是我们也要在建筑材料质量方面把关，并且采用防水防潮功能的较强的材质。

9.7 项目社会风险

根据我们地块所处的地理位置，周边环境，交通条件，区位特点，人们的生活水平等实际情况来看，我们的项目的投资建设对项目周边不会有很大的影响，但由于是一项工期较为长久的项目，所以要考虑在工期期间周围会不会有一些类似于学校，医院，其他住在小区之类的功能性设施的出现，因为如果出现我们的施工所产生的噪音可能会对他们产生影响。

解决措施：我们会尽量了解这些设施的出现，以及周边环境的改变等情况，同时我们也要安排好我们自己的周期，使之尽量合理施工。

9.8 安全生产风险

在施工过程中，容易出现意外事故，保障施工人员的生命安全也是我们必须重视的一大问题。如果有人员出现意外，将建设给带来一定的阻碍。

解决措施：我们将成立一个专门的安全监督队伍，每天准时进行巡查监督。项目安全控制必须坚持安全第一，预防为主方针。项目经理部应健全管理体系和安全生产责任制。安全员持证上岗，保证项目安全目标的实现，项目经理是项目安全生产的负责人。项目经理部根据项目特点，制定安全施工组织设计或安全技术措施，根据施工中人的不安全行为，物的不安全状态，作业环境的不安全因素和管理缺陷进行相应的安全控制。项目安全控制遵循下列程序：**A** 确定施工安全目标；**B** 编制项目安全保证计划；**C** 项目安全计划实施；**D** 项目安全保证计划验证；**E** 持续改进；**F** 兑现合同承诺。

9.9 质量风险

如果施工过程中出现了滥用劣质的建筑材料，会给房屋质量保障带来风险。

如果出现倒塌，那么将给我们的销售带来风险。会损害我们楼盘的声誉，并且带来我们的信誉风险。

解决措施：我们的项目是一个超级大盘所以各方面都受到很大的关注，必须要树立品牌，要给业主带来永久的信用承诺的原则，决不建造劣质的商品房，我们将高度在质量监督上把关，所有的建筑材料都有质量保证，决不因为要降低成本而偷工减料。我们将会加强施工人员的专业道德，从人民的生命安全出发。有可能在建筑材料上的成本有所增加，但是我们可在别的方面如营销卖点中进行补充，收回成本。项目质量控制坚持质量第一，预防为主的方针和计划、执行、检查、处理、循环工作的方法。对人、材料、机械、方法、环境的功能因素的质量都要严格控制。同时制定一套控制程序确定项目质量的目标，编制项目质量的计划，实施项目质量计划，包括施工准备阶段质量控制，施工阶段质量控制和竣工验收阶段质量控制。

9.10 进度控制风险

我们的施工进度如果没有按期完成的话，将给我们带来许多问题，最重要的是资金风险，这样会增加我们的开发成本，同时也会影响我们预期的销售计划，与一系列问题。**解决措施：**严格遵循我们的项目开发进度计划，如果碰到意外情况如台风暴雨，应该适当空出一定的不确定时间。同时根据以下程序来施工：**A** 施工合同确定的开工日期，总工期和竣工日期的确定施工进度目标，明确计划开工日期，计划总工期和计划竣工日期。并确定项目分期分批的开工，竣工日期。**B** 编制施工进度计划表。施工进度计划根据工艺关系，组织关系，搭接关系，起止时间，劳动力计划，材料计划，机械计划及其他保证计划等因素综合确定。**C** 向监理工程师提出开工申请报告并按监理工程师下达的开工指定的日期开工。**D** 实施施工进度计划，应及时进行调整出现进度偏差时，并不断预测未来进度状况。

9.11 管理风险

施工中如果没有能达到很好管理整个施工队伍，也会带来一定的风险。

解决措施：施工现场管理，做到文明施工，安全有序，整洁卫生，不扰民不

损害公共利益。承包人项目经理部负责施工现场文明形象管理的总体策划和部署：各分包人在承包人项目经理部的指导和协调下，按照分区划分原则，搞好分包人施工用地区的场容文明形象管理规划并严格执行，并纳入承包人的现场管理范畴，接受监督，管理与协调。

9.12 竞争对手

楼盘区域内的具有竞争力的对手主要有：项目东侧的阳光新城、项目北侧的蓝山英郡，南侧的中央公园等。这些竞争对手基本都是在我们地块周围能够对我们在同一区域内形成直接威胁的楼盘，但于我们的项目产品结构类型不同。同时考虑到了我们项目的开发期面市时间问题，所以对我们的项目在未来的销售上面已不具备任何竞争威胁。

十、项目开发建议

10.1 建筑设计理念

1、产业园区总体设计理念

在产业园区的形态上，采用新中式设计手法，白色墙面，深灰金属型材，并采用了徽派风格的门窗，更加突出了中式风格。奥运会之后的中国更具影响力，中国元素被世界各大设计师采用。产业园内所有的建筑形态都以中国元素为主，特别是徽派的建筑风格，结合现代设计理念，能够完美的诠释新中式的含义。在交叉口处设置玻璃幕墙，把街道的景观纳入办公室内，更可以丰富建筑立面。这些开口面对日夜川流不息的人群，似在表达着建筑的宽容和亲和。

在功能结构上，以低层和高层建筑结合构成，人性化地兼顾了美观便利及各珠宝厂商的安全与私密，同时功能上配套完整、布局合理。在材料和色彩选择上，建筑主体强调深灰色金属型材，透明玻璃，徽派元素门窗这几种元素相互穿插、对比。透明强调给人以舒适、自然、和谐的感受，加强“亲和力”的营造；大面积的灰色应用，使得建筑沉稳、大方；局部面积的玻璃幕墙突出建筑的通透质地，与门窗形成强烈对比的金属材质，则散发着强烈的现代气息。总体来说，这种材料、色彩的搭配，给人以朴素、庄重，雅致之感，符合研发中心的功能要求。

2. 园区内交通组织

建筑的交通组织以人、车流线互不干扰为原则，正对入口设计一个中心花园，方便园区使用，充分表达了对人的尊重，体现以人为本的态度。进出的车道通过景观植物的引导分开，避免对中心景观区的视线干扰。

3. 与城市环境的关系

为了将建筑与城市环境更好地融合，在设计中将采用以下一些手法：首先是建筑、场地、公共绿地进行一体化设计，将公共绿地的景观设计纳入到建筑的场地规划设计之中。其次，在形态上，采用了较为自然地形态，加入坡地等提升自然品位的要素，与建筑严谨、理性的风格形成对比。

在中心景观区，较为密集地、规模地种植大量乔木，以形成较好景观，同时消除停车带来的负面影响，此外，树林还可以阻挡交通干道的噪声，形成庭院内部较好的环境。行人入口处正对建筑主入口敞开，并进行了小尺度化的景观设计，与街道的步行环境巧妙融合。

此外，空间的处理上也要考虑到与城市的关系。在外部空间，一方面将停车与绿化相结合，尽量增加场地的绿地率，减小机动车对环境产生的负面影响，另一方面，在行人入口处将设计小尺度的广场和园林化的铺地、绿化景观，尽量扩大行人的“领地”，使室外空间更加怡人。内部空间处理上，首先是处理好入口处内、外部空间的衔接。在入口处将玻璃幕墙向室内凹入，将室内楼板向外凸出，在入口大厅的上方做2层的挑高空间，这样形成了富有层次感的入口空间。

4. 建筑节能设计与措施

产业园区建筑将采用框架结构体系，局部玻璃幕墙采用新型隔热、隔声玻璃，墙体采用节能材料，“爱迪尔·宝泰珠宝”文化产业园项目将采用地源热泵系统制冷、制暖、供热水统设计，并采用新风系统。

10.2 项目竞争优势打造

1、爱迪尔自身的设计加工需求旺盛，是产业园建设发展的核心竞争力

爱迪尔作为项目的投资方之一，其所有的产品基本是来自深圳及相关厂家供应，不仅在货品的供应周期、供应款式上受到地域、时间的限制，更由于地域的关系，造成了采购成本、管理成本和运输成本的浪费。“爱迪尔·宝泰珠宝”文化产业园项目建立后，公司绝大部分的产品研发设计、生产加工及批零销售等都将在珠宝文化产业园中进行，既满足了公司对于产品的需求，实现了珠宝文化产业园的正常运转，同时也能够更好的节约成本，给珠宝文化产业园创造的效益。

此外，项目还可以根据市场需求，设计出具有公司品牌特色和文化的产品，满足市场上对于货品款式和文化理念的诉求，进一步提升公司的品牌文化和内涵。爱迪尔自身销售产品的生产和制造需求是珠宝文化产业园运转的基础，可以满足

珠宝文化产业园的正常运转。

2、宝泰爱迪尔其他合作伙伴的需求，是项目发展的源动力

“爱迪尔·宝泰珠宝”文化产业园有着来自国内各地不同产品的供应商，这些供应商为东北各类珠宝企业提供珠宝首饰产品。一旦珠宝文化产业园建立，无论是从成本节约、运输便利或是地域优势的角度出发，必将有大量的供应商希望在珠宝文化产业园内设立自己的生产基地，供应给东北乃至全国各地的珠宝零售商，这势必将拉动设计产业园生产加工的发展，对建设四平市东北地区珠宝集散地也有着很强的促进作用。

3、实施品牌战略，进行营销模式创新

集散地内部分珠宝厂商可以依托“爱迪尔·宝泰珠宝”文化产业园项目的零售终端，实施名牌战略，优化产品结构，不断提高设计和生产工艺的技术含量，创立具有自主知识产权的企业品牌，逐渐实现向市场终端型的营销转变，用高附加值的品牌影响来抢占终端利润的制高点。

十一、可行性研究结论及建议

本项目规模中等，市场风险不是很大，经济测算指标也很理想，尽早开发，尽早收益。同时对项目操盘提出以下建议：

- 建议聘请专业销售公司，制定有效的营销策划，充分挖掘项目价值点，吸引目标客户，以实现项目价值最大化；
- 开发商尽量选用有多年工程管理经验的高素质管理人才，进行质量控制、工期控制、成本控制，以确保项目按工程计划完成，最大限度地降低工程管理风险。

十二、附表（年度成本明细表）

12.1 2021 年成本明细表

	单价	计算基数	总价（元）
一、土地取得成本			
1、土地出让金	4112	48183	657,919,900
2、契税：按土地出让金额的 4% 计算			0
小计			657,919,900
二、前期费用			
前期咨询费（按 5 元/平方米建筑面积计算）	5	193,126	965,630
招标代理服务（按 5 元/平方米建筑面积计算）	5	193,126	965,630
地质勘察费（按 11 元/平方米建筑面积计算）	11	193,126	2,124,386
结构设计费（按 45 元/平方米建筑面积计算）	45	193,126	8,690,670
施工图审查费（按 4 元/平方米建筑面积计算）	4	193,126	772,504
城市建设配套费（按住宅 99，非住宅 134 元/平方米建筑面积计算）	122.5	193,126	23,648,280
地震灾害评估费（按 1 元/平方米建筑面积计算）	1	193,126	193,126
人防费（按 7.5 元/平方米人防面积计算）	7.5	33,142	248,569
临时设施费（按 25 元/平方米建筑面积计算）	25	193,126	4,828,150
保障性住房建设资金（按 5 元/平方米建筑面积计算）	5	193,126	965,630
方案设计费（按 7 元/平方米建筑面积计算）	7	193,126	1,351,882
小计			0
三、配套费用			
1、基础设施配套费：			
区内给水、排水按 60 元/平方米建筑面积计算	60	208,686	12,521,161
区内供电工程按 53 元/平方米建筑面积计算	53	208,686	11,060,359
区内煤气工程：按 65 元/平方米建筑面积计算	65	208,686	13,564,591
区内供暖工程：按 100 元/平方米建筑面积计算	100	208,686	20,868,601
2、绿化、广场：按 300 元/平方米计算	500	0	0
3、道路、地上停车位：按 50 元/平方米计算	50	0	0
4、安防系统：按 50 元/平方米.建筑面积计算	50	0	0
小计：			58,014,711
四、开发建造成本			
1、监理费：按 8 元/平方米. 建筑面积计算	8.0	149,190	1,193,517
2、建筑安装工程费（包括门窗、水、暖、电、燃气、电梯、空调、消防、保温等）			
2.1 主体工程：			
2.1.1 住宅	1750	52,816	92,428,368
2.1.2 底商网点	1750	7,735	13,535,638
2.1.3 市政大厅	2350	36,000	84,600,000
2.1.4 商务办公	1750	31,716	55,503,586
2.1.5 67 号楼	500	7,780	3,890,000
2.1.6 地下车位	2000	13,142	26,284,960

建安成本小计			276,242,551
建造成本小计			277,436,069
一~四项小计			993,370,679
五、管理费用：按一、四项总费用的3%计算	3%		29,801,120
一~五项小计			1,023,171,800
六、不可预见费：按一~五项总费用的2%计算	2%		20,463,436
七、投资利息：含融资费用，按年贷款利率为4.75%计算	6.3%	600,000,000	37,620,000
八、销售费用：按总销售额的2%计算（含广告费及销售管理费）	1.7%	98,238,151	1,670,049
九、销售税费：按总销售额的12.7%计算	12.70%	98,238,151	12,476,245
1、增值税：按销售额的5%计算	5%		
2、城市维护建设税按增值税的7%计算			
3、教育附加费按增值税的3%计算			
4、地方教育附加费按增值税的2%计算			
5、印花税按0.1%的销售额计算			
6、土地增值税：按销售额的2%计算		1,964,763	
7、所得税：按销售额的5%计算			
一~九项小计			1,095,401,529

12.2 2022年成本明细表

	单价	计算基数	总价（元）
一、土地取得成本			
1、土地出让金			0
2、契税：按土地出让金额的4%计算			0
小计			0
二、前期费用			
前期咨询费（按5元/平方米建筑面积计算）	5		0
招标代理服务（按5元/平方米建筑面积计算）	5		0
地质勘察费（按11元/平方米建筑面积计算）	11		0
结构设计费（按45元/平方米建筑面积计算）	45		0
施工图审查费（按4元/平方米建筑面积计算）	4		0
城市建设配套费（按住宅99，非住宅134元/平方米建筑面积计算）	122.45		0
地震灾害评估费（按1元/平方米建筑面积计算）	1		0
人防费（按7.5元/平方米人防面积计算）	7.5		0
临时设施费（按25元/平方米建筑面积计算）	25		0
保障性住房建设资金（按5元/平方米建筑面积计算）	5		0
方案设计费（按7元/平方米建筑面积计算）	7		0
小计			0
三、配套费用			
1、基础设施配套费：			
区内给水、排水按60元/平方米建筑面积计算	60	0	0

区内供电工程按 53 元/平方米建筑面积计算	53	0	0
区内煤气工程：按 65 元/平方米建筑面积计算	65	0	0
区内供暖工程：按 100 元/平方米建筑面积计算	100	0	0
2、绿化、广场：按 300 元/平方米计算	500	0	0
3、道路、地上停车位：按 50 元/平方米计算	50	0	0
4、安防系统：按 50 元/平方米. 建筑面积计算	50	0	0
小计：			0
四、开发建造成本			
1、监理费：按 8 元/平方米. 建筑面积计算	8	59,496	475,971
2、建筑安装工程费（包括门窗、水、暖、电、燃气、电梯、空调、消防、保温等）			
2.1 主体工程：			
2.1.1 住宅	1750	0	0
2.1.2 底商网点	1750	0	0
2.1.3 市政大厅	2350	0	0
2.1.4 商务办公	1750	31,716	55,503,586
2.1.5 67 号楼	500	7,780	3,890,000
2.1.6 地下车位	2000	20,000	40,000,000
建安成本小计			99,393,586
建造成本小计			99,869,557
一~四项小计			99,869,557
五、管理费用：按一、四项总费用的 3% 计算	3%		2,996,087
一~五项小计			102,865,644
六、不可预见费：按一~五项总费用的 2% 计算	2%		2,057,313
七、投资利息：含融资费用，按年贷款利率为 4.75% 计算	6.3%	500,000,000	31,350,000
八、销售费用：按总销售额的 2% 计算（含广告费及销售管理费）	1.7%	398,420,251	6,773,144
九、销售税费：按总销售额的 12.7% 计算	12.7%	398,420,251	50,599,372
1、增值税：按销售额的 5% 计算	5%		
2、城市维护建设税按增值税的 7% 计算			
3、教育附加费按增值税的 3% 计算			
4、地方教育附加费按增值税的 2% 计算			
5、印花税按 0.1% 的销售额计算			
6、土地增值税：按销售额的 2% 计算		7,968,405	
7、所得税：按销售额的 5% 计算			
一~九项小计			193,645,473

12.3 2023 年成本明细表

	单价	计算基数	总价（元）
一、土地取得成本			
1、土地出让金			0
2、契税：按土地出让金额的 4% 计算			0

小计			0
二、前期费用			
前期咨询费（按 5 元/平方米建筑面积计算）	5		0
招标代理服务（按 5 元/平方米建筑面积计算）	5		0
地质勘察费（按 11 元/平方米建筑面积计算）	11		0
结构设计费（按 45 元/平方米建筑面积计算）	45		0
施工图审查费（按 4 元/平方米建筑面积计算）	4		0
城市建设配套费（按住宅 99，非住宅 134 元/平方米建筑面积计算）	122.45		0
地震灾害评估费（按 1 元/平方米建筑面积计算）	1		0
人防费（按 7.5 元/平方米人防面积计算）	7.5		0
临时设施费（按 25 元/平方米建筑面积计算）	25		0
保障性住房建设资金（按 5 元/平方米建筑面积计算）	5		0
方案设计费（按 7 元/平方米建筑面积计算）	7		0
小计			0
三、配套费用			
1、基础设施配套费：			
区内给水、排水按 60 元/平方米建筑面积计算	60	0	0
区内供电工程按 53 元/平方米建筑面积计算	53	0	0
区内煤气工程：按 65 元/平方米建筑面积计算	65	0	0
区内供暖工程：按 100 元/平方米建筑面积计算	100	0	0
2、绿化、广场：按 300 元/平方米计算	500	17,828	8,913,892
3、道路、地上停车位：按 50 元/平方米计算	50	18,310	915,481
4、安防系统：按 50 元/平方米.建筑面积计算	50	0	0
小计：			9,829,373
四、开发建造成本			
1、监理费：按 8 元/平方米. 建筑面积计算	8	0	0
2、建筑安装工程费（包括门窗、水、暖、电、燃气、电梯、空调、消防、保温等）			
2.1 主体工程：			
2.1.1 住宅	1750	0	0
2.1.2 底商网点	1750	0	0
2.1.3 市政大厅	2350	0	0
2.1.4 商务办公	1750	0	0
2.1.5 67 号楼	500	0	0
2.1.6 地下车位	2000	0	0
建安成本小计			0
建造成本小计			0
一~四项小计			9,829,373
五、管理费用：按一、四项总费用的 3%计算	3%		294,881
一~五项小计			10,124,254
六、不可预见费：按一~五项总费用的 2%计算	2%		202,485
七、投资利息：含融资费用，按年贷款利率为 4.75%计算	6.3%	300,000,000	18,810,000

八、销售费用：按总销售额的 2% 计算（含广告费及销售管理费）	1.7%	950,233,304	16,153,966
九、销售税费：按总销售额的 12.7% 计算	12.7%	950,233,304	120,679,630
1、增值税：按销售额的 5% 计算	5%		
2、城市维护建设税按增值税的 7% 计算			
3、教育附加费按增值税的 3% 计算			
4、地方教育附加费按增值税的 2% 计算			
5、印花税按 0.1% 的销售额计算			
6、土地增值税：按销售额的 2% 计算		19,004,666	
7、所得税：按销售额的 5% 计算			
一~九项小计			165,970,335

12.4 2024 年成本明细表

	单价	计算基数	总价（元）
一、土地取得成本			
1、土地出让金			0
2、契税：按土地出让金额的 4% 计算			0
小计			0
二、前期费用			
前期咨询费（按 5 元/平方米建筑面积计算）	5		0
招标代理服务费（按 5 元/平方米建筑面积计算）	5		0
地质勘察费（按 11 元/平方米建筑面积计算）	11		0
结构设计费（按 45 元/平方米建筑面积计算）	45		0
施工图审查费（按 4 元/平方米建筑面积计算）	4		0
城市建设配套费（按住宅 99，非住宅 134 元/平方米建筑面积计算）	122.45		0
地震灾害评估费（按 1 元/平方米建筑面积计算）	1		0
人防费（按 7.5 元/平方米人防面积计算）	7.5		0
临时设施费（按 25 元/平方米建筑面积计算）	25		0
保障性住房建设资金（按 5 元/平方米建筑面积计算）	5		0
方案设计费（按 7 元/平方米建筑面积计算）	7		0
小计			0
三、配套费用			
1、基础设施配套费：			
区内给水、排水按 60 元/平方米建筑面积计算	60		0
区内供电工程按 53 元/平方米建筑面积计算	53		0
区内煤气工程：按 65 元/平方米建筑面积计算	65		0
区内供暖工程：按 100 元/平方米建筑面积计算	100		0
2、绿化、广场：按 300 元/平方米计算	500	0	0
3、道路、地上停车位：按 50 元/平方米计算	50	0	0
4、安防系统：按 50 元/平方米.建筑面积计算	50	208,686	10,434,301
小计：			10,434,301

四、开发建造成本			
1、监理费:按8元/平方米.建筑面积计算	8	0	0
2、建筑安装工程费(包括门窗、水、暖、电、燃气、电梯、空调、消防、保温等)			
2.1 主体工程:			
2.1.1 住宅	1750	0	0
2.1.2 底商网点	1750	0	0
2.1.3 市政大厅	2350	0	0
2.1.4 商务办公	1750	0	0
2.1.5 67号楼	500	0	0
2.1.6 地下车位	2000	0	0
建安成本小计			0
建造成本小计			0
一~四项小计			10,434,301
五、管理费用:按一、四项总费用的3%计算	3%		313,029
一~五项小计			10,747,330
六、不可预见费:按一~五项总费用的2%计算	2%		214,947
七、投资利息:含融资费用,按年贷款利率为4.75%计算	6.3%		0
八、销售费用:按总销售额的2%计算(含广告费及销售管理费)	1.7%	281,599,114	4,787,185
九、销售税费:按总销售额的12.7%计算	12.7%	281,599,114	35,763,087
1、增值税:按销售额的5%计算	5%		
2、城市维护建设税按增值税的7%计算			
3、教育附加费按增值税的3%计算			
4、地方教育附加费按增值税的2%计算			
5、印花税按0.1%的销售额计算			
6、土地增值税:按销售额的2%计算		5,631,982	
7、所得税:按销售额的5%计算			
一~九项小计			51,512,549

附件：评估公司营业执照



附件：评估公司资质



附件：市政府会议纪要《研究宏泰地产与吉林银行四平分行不良资产化解的问题》

市政府专题会议纪要

[]

四平市人民政府办公室

2020年11月30日

研究宏泰地产与吉林银行四平分行不良资产
化解的问题
(征求意见稿)

2020年11月30日，受胡斌市长委托，四平市人民政府副市长郑一明在市政府常务会议室主持召开专题会议，研究宏泰地产与吉林银行四平分行不良资产化解事宜，现将会议议定事项纪要如下：

一、同意由吉林省城裕房地产开发有限公司享有宏泰地产全部开发优惠政策。在保持原规划的基础上，根据新政务大厅实际建设情况进行规划调整，所续建工程继续执行原规范设计、施工验收，依规办理“五证”等相关项目手续。其中：棚改优惠政策的享有时间应在国家规定的时间内。

二、同意将第03-00015号与03-00014号、03-00016号土地使用权予以分割，并将67#楼对应的土地在原土地证中分离，使03-00015号土地使用权与67#楼一并转让，满足条件的情况下，依规办理67#楼预售许可证及不动产证。

三、市中级人民法院会后尽快把过户的土地面积、要过户的资产核算清楚，拿出依据，并抄送给市自然资源局。市自然资源局在尽快按宏泰地产原有规划，及法院提供的依据，把67#

楼应对应的土地面积核算清楚,为下一步 03-00015 号土地使用权的拆分做准备。同时市自然资源局、四平市中级人民法院、吉林银行四平分行、宝泰公司拿出 67#楼、03-00015 号、03-00011 号、03-00012 号、03-00013 号土地使用权过户的具体计划。

四、吉林银行和宝泰公司交易过程中涉及到的相关税费,要计算清楚,依法依规,足额缴纳。市税务局,市自然资源局及时提供相关的政策服务,市财政局帮助计算省、市地方留成比例及数值。

出席人员:市政府秘书长左今明,市政府副秘书长李伟,市中级人民法院执行局副局长刘士木,市政数局局长张洪生,市自然资源局副局长岳志会,市发改委副主任付强,市财政局副局长李鹏宇,市住建局四级调研员孙铁军,市税务局二级高级主办邢君,吉林银行四平分行行长马强,宝泰公司董事长陆明辉。

附件：吉林银行四平分行文件《四平分行关于处置宏泰地产不良贷款的请示》

吉林银行四平分行文件

吉银四平〔2020〕162号

签发人：马强

四平分行关于处置宏泰地产 不良贷款的请示

总行：

四平宏泰地产有限公司（以下简称：宏泰地产）在我行不良资产 74,017.47 万元，其中：不良贷款余额 39,100.06 万元；截止 2020 年 8 月 27 日欠息 12,725.48 万元，其中正常利息 8,483.65 万元，加罚利息 4,241.83 万元；抵债资产 22,191.93 万元。为化解上述不良资产，经我行与四平市政府（以下简称：政府）及四平市宝泰珠宝有限公司（以下简称：宝泰公司）协商，拟定了宏泰地产不良资产处置计划，宝泰公司拟以 65,791.99 万元（含

- 1 -

利息 4,500 万元) 价格收购我行宏泰地产不良资产。现将该计划汇报如下:

一、宏泰地产不良资产基本情况

(一) 宏泰地产在我行原贷款情况

2014 年 1 月 10 日, 我行为宏泰地产发放项目融资贷款 60,000 万元, 到期日 2016 年 12 月 27 日。2015 年 12 月借款企业因资金链断裂导致其无能力偿还我行贷款, 开始欠息, 截止欠息时, 宏泰地产欠本金 58,000 万元。现借款企业已停业, 法人李文顺已被判入狱服刑。

原贷款担保情况

1、四平宏泰地产有限公司在建工程: 21.87 万平方米, 其中: 规划车库及车位 1,259 个, 面积为 6.28 万平方米; 商网 148 户, 面积为 5.05 万平方米; 住宅 1,169 户, 面积为 10.54 万平方米。因企业销售房产, 我行已解押 415 户住宅, 解押面积为 4.06 万平方米, 实际抵押面积 17.81 万平方米。

2、四平宏泰地产有限公司土地, 面积 25.47 万平方米。

3、李文顺、郭庭香、李杰提供连带责任保证。

(二) 宏泰地产在我行贷款现状

截止 2020 年 8 月 27 日, 宏泰地产欠我行贷款本金 39,100.06 万元, 欠息 12,725.48 万元, 其中正常利息 8,483.65 万元, 加罚利息 4,241.83 万元;

39,100.06 万元贷款对应担保情况:

1、宏泰地产在建工程: 16.16 万平方米, 其中: 规划车库

及车位 1,259 个，面积为 6.28 万平方米；商网 147 户，面积为 3.4 万平方米；住宅 754 户，面积为 6.48 万平方米。

2、四平宏泰地产有限公司土地，面积 17.47 万平方米。

3、李文顺、郭庭香、李杰提供连带责任保证。

对于剩余 39,100.06 万元贷款抵押物，因该企业法人李文顺已被判入狱服刑，企业已停止经营，无法确认抵押物现状，我行聘请了吉林钟言宇德律师事务所对抵押物现状进行一次被法院认可的摸底调查。

按照律师调查结果，我行抵押物中仅有 11 户商网（0.37 万平方米）、54 户住宅（0.41 万平方米）、4 个车库（4.09 万平方米）可能未被占用。

在我行对可能未被占用抵押物（车库）继续执行过程中，有 191 名异议人向四平市中级人民法院提出执行异议申请，四平中院裁定支持了 176 名异议人的异议申请（15 户尚未开庭），排除了我行对异议资产的执行。为保护我行债权，我行已在报请总行批准后聘请吉林享和律师事务所提起执行异议之诉，现处庭审调查阶段，尚未判决。

（三）清收过程

我行于 2016 年 7 月 6 日对宏泰地产案提起诉讼，2017 年 1 月 18 日胜诉，2017 年 6 月 15 日申请执行。

2018 年 9 月 25 日，我行依据四平市中级人民法院（2018）吉 03 执恢 18 号之四执行裁定书收取四平宏泰地产有限公司房产

(在建工程) 1.65 万平方米, 土地合计 8 万平方米, 价格合计 22,191.93 万元以物抵债。抵偿贷款本金 18,899.94 万元, 欠息 2,858.72 万元, 费用 433.27 万元。

(四) 抵债资产基本情况

1、房产(在建工程, 21 层): 面积 1.65 万平方米, 抵债金额 4,042.67 万元。

二期土地(房产附属土地)0.21 万平方米, 抵债金额 1,535.3 万元。

房产及附属土地合计抵债金额 5,577.97 万元。

2、土地

(1) 三期土地(地上部分, 净地) 4.82 万平方米, 抵债金额 16,368.79 万元。

(2) 三期土地(地下部分, 净地) 2.97 万平方米, 抵债金额 245.17 万元。

三期土地面积合计 7.79 万平方米, 抵债金额合计 16,613.96 万元。

上述资产抵债金额 22,191.93 万元, 账面金额 20,010.07 万元(本金 18,899.94 万元, 费用 433.27 万元, 税款 676.85 万元), 现均闲置。

3、抵债资产目前价值

根据我行准入的评估公司预评, 评估结果如下:

四平宏泰房地产有限公司土地及在建工程

估价对象	序号	名称	产权证号	用途	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
土地	1	住宅用地	四国用 (2013)第 03-00011号	住宅	37,661.00	3,490.00	13,213.49
	2	商服用地	四国用 (2013)第 03-00012号	商业	10,322.20	3,521.00	3,634.45
	3	商服用地	四国用 (2013)第 03-00013号	车库	29,696.00	704.00	2,090.60
	4	商服用地	四国用 (2013)第 03-00015号	商业	2,124.07	3,521.00	747.89
在建工程	5	在建工程		酒店会所	16,492.60	1,700.00	2,803.74
合计							22,490.16

注：住宅用地暂时没有规划资料，应银行要求容积率按 2.0。估价目的：吉林银行咨询。

如容积率按 3.4，评估价值将多 6619 万元，合计评估价值 29109.56 万元。

(四) 清收困难：

1、宏泰地产已停止经营，企业法人（保证人）李文顺已被判入狱服刑，保证人李文顺妻子郭庭香、长子李杰，经法院调查，

现均无偿债能力。

2、受法律程序影响，通过执行清收时限较长。且在我行执行过程中，已有 191 名异议人向四平市中级人民法院提出执行异议申请，现四平市中级人民法院已组织召开 176 次听证会（还有 15 个听证会尚未召开），并作出 176 份执行异议裁定，支持了异议人的异议申请。排除了我行对异议资产的执行，导致了我行无法对异议资产强制执行。虽然我行已经提起执行异议之诉，但无法确保一定胜诉。即便我行胜诉，异议人也会通过上诉和信访的手段妨碍我行执行，且多数资产已被异议人实际占用，短期内执行难度较大。

3、借款抵押物为在建工程（未完工、无产权证），无法办理抵押登记，故目前抵押财产可能出现被出售、出租、转借、非法占用等情况。因涉及他人切身利益，抵押财产占有人不仅不会配合法院执行工作，反而会极力阻挠，现已出现多次实际占用人上访情况。

4、按照目前情况来看，能否通过依法执行收回贷款抵押物难以确定，即便我行收回以物抵债，在资产处置时也会面临很大困难，难于快速处置变现。

综上所述，为了落实总行要求，在年末完成宏泰地产不良资产化降，经我行与政府、宝泰公司协商，拟定了宝泰公司收购宏泰地产不良资产计划。

二、宏泰地产不良资产重组项目计划

我行为宝泰公司总授信额度 6 亿元，宝泰公司购买我行宏泰

- 6 -

抵债资产并在该资产上建设政务大厅和住宅项目,预计4年内宝泰公司以项目销售收入偿还全部6亿元贷款本息,并以新政务大厅置换我行宏泰不良贷款,具体情况如下:

由我行为宝泰公司授信30,000万元,同时宝泰公司提供现金4,500万元。用于购买我行宏泰地产不良贷款34,500万元,该笔贷款以福建省爱迪尔珠宝有限公司提供担保。

宝泰公司购买部分宏泰不良资产后,出具施工承诺书,先行在我行宏泰抵债资产上建设新政务大厅项目,新政务大厅建筑面积不少于36,000平方米,地下车库建筑面积20,000平方米。

待新政务大厅项目达到工程进度要求,我行以老政务大厅8,145.61平方米置换新政务大厅一楼相应面积,剩余地上、地下全部面积用于置换我行宏泰地产剩余不良资产共计31,291.99万元,其中:宏泰不良剩余贷款4,600.06万元,抵债资产22,191.93万元,利息4,500万元。

政务大厅整体符合项目贷款要求后,以项目土地和在建工程进行抵押,我行为其发放最高不超过30,000万元项目贷款。

(一) 项目流程

经我行与四平市政府及宝泰公司前期协商,拟采取如下项目推动流程:

1、我行为宝泰公司授信30,000万元,期限3年,由福建省爱迪尔珠宝有限公司提供担保。另外宝泰公司提供现金4,500万元,共34,500万元用于收购我行宏泰不良贷款39,100.06万元中的部分贷款。该项收购完成后,我行将对应的34,500万元债

- 7 -

权以协议方式转让给宝泰公司，同时在协议中约定，档案及抵押物暂时不交接给宝泰公司，我行也不在法院进行申请执行人变更，待全部债权转让完毕后再进行上述操作。同时，宝泰公司同意我行释放 191 名执行异议之诉相应抵押物。

2、30,000 万元授信预计 9 月 30 日前完成，截止 9 月 30 日宏泰不良贷款欠息为 12,988.6 万元，我行申请对剩余宏泰不良贷款 4,600.06 万元予以停息。

3、宝泰公司以宏泰地产公司名义先行在我行宏泰抵债资产上继续建设政务大厅项目，并出具施工承诺，如计划无法落实，宝泰公司在我行抵债资产上前期土建工程全部无条件归吉林银行所有。先行建设政务大厅项目期间所产生的法律纠纷由宝泰公司自行承担。宝泰公司在 2020 年 12 月 31 日前存入现金 5,500 万元，作为项目保证金。

4、我行与四平市政府确定政府资源配置情况，并签订正式协议进行约定。我行提供政务大厅面积 36,000 平方米，地下车位 500 个，政府在我行增加对公日均存款不少于 80,000 万元。

5、政务大厅项目投入达到工程总量 25%，宏泰地产将该项目转让给吉林省城裕房地产公司（宝泰法人独资）。四平市政府同意城裕房地产公司续用该项目开发四证，承建新的四平市人民政府政务大厅。

6、我行与宝泰公司签订置换协议，该项目政务大厅部分竣工后，我行配合宝泰公司办理预售许可证及不动产证等相关手续，宝泰公司根据四平市政数局要求对政务大厅地上 36,000 平

- 8 -

平方米和地下 20,000 平方米，进行无偿装修，我行以老政务大厅 8145.61 平方米置换新政务大厅一楼装修后相应面积。新政务大厅剩余地上、地下全部面积用于置换我行宏泰地产不良资产共计 31,291.99 万元，其中：宏泰不良剩余贷款 4,600.06 万元，抵债资产 22,191.93 万元，利息 4,500 万元。并对剩余欠息 8488.6 万元挂账处理。政务大厅整体装修完工应在 2022 年 6 月 30 日之前。置换完成后，我行将宏泰地产剩余不良债权（含不良贷款本金 4,600.06 万元、利息 4,500 万元及抵债资产 22,191.93 万元）转让给宝泰公司，同时配合宝泰公司进行档案、抵押物交接及申请执行变更。

7、我行入围的评估公司对剩余装修后政务大厅约 27,854.39 平方米地上面积和 20,000 平方米地下面积进行评估，置换宏泰地产剩余不良资产共 31,291.99 万元。如评估价高于该不良资产数额，我行不退还，若评估价低于该不良资产数额，则宝泰公司以现金形式补偿。

8、在宝泰公司取得预售许可证后，我行可依据新政务大厅项目进展情况为其发放项目贷款，最高不超过 30,000 万元。

（二）授信方案

对于宝泰公司收购我行宏泰地产抵债资产和置换不良贷款项目，拟授信方案整体分二步，共授信 60,000 万元，以完善宏泰在建工程销售和政务大厅项目销售款偿还。

1、第一步方案如下：

授信申请人：四平市宝泰珠宝有限公司；

授信金额：30,000 万元；

授信用途：重组贷款

授信期限：3 年

结息方式：季度

综合收益率：不低于 4.75%

担保方式：保证（福建省爱迪尔珠宝实业股份有限公司保证担保额度 30,000 万元）；

受托支付：直接受托支付给吉林银行四平分行用于收购我行对宏泰地产部分不良贷款；

还款来源：宝泰收购宏泰三期项目销售收入的 30% 做为还款来源。

还款方式：根据销售进度，第一年偿还 4,000 万元，第二年偿还 6,000 万元，第三年偿还 20,000 万元。

2、第二步方案如下：

政务大厅项目建设贷款

授信申请人：吉林省城裕房地产开发有限公司；

授信金额：30,000 万元；

授信品种：开发贷款；

授信期限：3 年；

综合收益率：不低于 7.125%；

担保方式：项目在建工程及座落土地抵押、四平市宝泰珠宝有限公司提供连带责任保证；

受托支付：项目工程款；

- 10 -

还款来源：宝泰收购宏泰三期项目销售收入的 40% 做为还款来源。

注：将项目要件取得做为贷款发放条件；由于吉林省城裕房地产开发有限公司目前开发资质为暂定资质，申请不受房地产开发企业准入限制及资质限制。

（三）新政务中心置换

宝泰公司负责按照政数局要求标准对新政务大厅进行无偿装修。原市政务大厅面积 8146 平方米为我行资产，一比一置换宝泰公司建设的新政务大厅一楼面积 8146 平方米。剩余政务大厅地上面积约 27,854 平方米，地下面积约 20,000 平方米置换我行价值 31,291.99 万元不良资产。

（四）新政务大厅使用计划

新政务中心整体建筑面积约为 36,000 平方米（含吉林银行面积）及地下车库 20,000 平方米，主体工程、内部装修由宝泰公司提供。我行在政务大厅设立不少于 1000 平方米的一级支行。

我行拟为政务大厅投入电子设备、办公桌椅、弱电安防等设备最高不超过 2,000 万元，分五年摊销每年 400 万元。另外每年为政务大厅提供最多不超过 400 万元的运营费用。

四平市政府给我行预计增加日均对公存款不少于 80,000 万元，按照目前我行净息差 2.25% 测算，新增存款每年收益最少 1,800 万元，高于我行每年支出合计 800 万元。五年后电子设备、办公用品等摊销完毕，我行每年投入不超过 400 万元，每年收益不低于 1,400 万元。

- 11 -

三、可行性分析

(一) 项目可行性分析

1、可通过现金收回和置换的形式处置我行不良贷款 39,100.06 万元。

2、可将我行未完工的抵债资产置换转化为优质固定资产。处置抵债资产 22,191.93 万元，抵偿利息 4,500 万元。

3、可进一步加强我行与政府的合作，对四平分行在四平地区的发展具有重大及深远影响，增强四平分行地区竞争力。政府各机构入驻新政务中心后，还能将部分账户和存款迁移至我行。

(二) 风险性分析

1、宝泰公司基本情况

四平市宝泰珠宝有限公司成立于 2003 年 4 月 17 日，注册资本 1100 万元，陆明辉出资 1050 万元，赵海鹰出资 50 万元，均以货币形式出资，陆明辉为公司实际控制人，与赵海鹰系夫妻关系。法定代表人陆明辉。目前具有两个经营板块，一是金银饰品、钻石、珠宝销售，目前下设 9 家直营店；二是 1 家购物中心—宝泰购物广场，2016 年开业，占地 0.7 万平方米，建筑面积 4.5 万平方米，是一家集娱乐、餐饮、购物为一体的多功能购物广场。

截止 2019 年末公司总资产 49,756 万元，总负债 31,210 万

元，其中短期借款 2,500 万元，长期借款 26,800 万元，资产负债率 62.72%，所有者权益 18,546 万元，销售收入 22,968 万元，净利润 1,683 万元。

截止 2020 年 3 月末，公司授信总额 38,300 万元，余额 32,100 万元。

2、爱迪尔珠宝基本情况

福建省爱迪尔珠宝实业股份有限公司位于福建龙岩。成立于 2001 年 08 月 16 日，注册资本 45,000 万元，法定代表人李勇，经营范围包括：珠宝、铂金、黄金饰品等；国内贸易；经济信息咨询；经营进出口业务。爱迪尔是集珠宝首饰产品设计生产加工、品牌连锁为一体的珠宝企业，采用加盟商加盟销售和非加盟商经销销售相结合的业务模式，开展“IDEAL”品牌珠宝首饰的设计、生产与销售。公司于 2015 年在上交所上市。

根据企业 2019 年 4 季度财务报表获悉，总资产 450,000 万元，流动资产 340,000 万元，总负责 190,000 万元，流动负债 180,000 万元，所有者权益 260,000 万元，营业收入 190,000 万元，净利润-2,900 万元。资产负债率 42%。

四、四平分行意见

为化降我行宏泰地产不良资产，并进一步加强与四平市政府的合作关系，增强四平分行地区竞争力。我分行通过协议转让方

式将宏泰地产抵债资产转让给宝泰公司。并在宝泰公司建设新政务中心验收合格后，以新政务大厅抵偿我行宏泰不良贷款，我行将新政务大厅提供给政府使用，由政府给我分行配置一定的资源。

妥否，请批示。



联系人：杨琳琳

联系电话：0434- 5088000

吉林银行四平分行办公室

2020年9月3日印发