

净现金流量预测表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：苏州皇冠置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	2015年10-12月	2016年	2017年
1	现金流入	4,000.00	24,424.00	1,694.09
2	主营业务现金流入	4,000.00	24,424.00	
3	其他资产变现流入			1,694.09
4	现金流出	2,942.41	10,908.08	2,997.68
5	主营业务成本现金流出	2,100.00	11,143.26	2,373.19
6	营业税金及附加现金流出	340.00	-1,763.08	-
7	销售费用现金流出	69.07	421.72	126.52
8	管理费用现金流出	420.47	1,183.85	355.15
9	其中：折旧及摊销	26.27	94.85	28.46
10	财务费用	156.59	0.67	
11	所得税现金流出	-	17.02	-
12	资本性支出			
13	其他负债变现流出		-	171.27
14	减：税后利息支出	117.44	0.50	
15	企业自由现金流	1,057.59	13,515.92	-1,303.59
16	折现率（r）	8.98%	8.98%	8.98%
17	折现期	0.25	1.25	2.25
18	折现系数	0.9787	0.8981	0.8241
19	折现净值	1,035.09	12,138.41	-1,074.26
20	未来净现金流量折现值	12,099.25		
21	加：未列入现金流考虑的资产价值	11,617.60		
22	减：未列入现金流考虑的负债价值	5,413.57		
23	减：有息负债	9,900.00		
24	企业股东全部权益价值	8,403.27		
25	所有者权益账面值	8,279.75		
26	增值额	123.52		
27	增值率	1.49%		

主营业务现金流入预测表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：苏州皇冠置业有限公司

金额单位：人民币万元

项目名称	产品类别	面积	基准日已确认	2015年10-12月	2016年
星墅湾	住宅	23,092.03	14,481.69	4,000.00	19,540.58
	商铺	205.03	364.67	-	91.87
	停车位（447个）	447.00	7.00	-	4,463.00
	储藏室	2,358.30	5.49	-	328.54
	小计	26,102.36	14,858.85	4,000.00	24,424.00
合计		26,102.36	14,858.85	4,000.00	24,424.00

营业成本现金流出预测表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：苏州皇冠置业有限公司

金额单位：人民币万元

项目名称	内容	2015年10-12月	2016年	2017年
星墅湾	工程支出	2,100.00	11,143.26	2,373.19

营业税金及附加现金流出预测表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：苏州皇冠置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	2015年10-12月	2016年
1	营业税	5%	200.00	1,221.20
2	城建税	5%	10.00	61.06
3	教育费附加	3%	6.00	36.64
4	地方教育费附加	2%	4.00	24.42
5	水利建设基金		-	-
6	房产税-出租物业			
7	土地使用税			
8	土地增值税（普通住宅）	3%	120.00	586.22
9	土地增值税（非住宅）	4%	-	195.34
	合计		340.00	-1,763.08

营业费用预测表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：苏州皇冠置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	费用项目	2015年10-12月	2016年	2017年
1	宣传推广费	7.25	44.25	13.28
2	媒介广告费	61.82	377.47	113.24
	合计	69.07	421.72	126.52

管理费用预测表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：苏州皇冠置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	费用项目	2015年10-12月	2016年	2017年
1	劳保费	2.09	6.04	1.81
2	办公费	11.06	68.42	20.53
3	差旅费	10.53	48.74	14.62
4	低值易耗品摊销	0.38	1.52	0.46
5	工会经费	-	7.03	2.11
6	工资	255.10	738.90	221.67
7	固定资产折旧费	26.27	94.85	28.46
8	会议费	3.44	10.00	3.00
9	交通费	0.06	0.15	0.05
10	其他	1.07	4.00	1.20
11	汽车费	14.66	61.59	18.48
12	社会保险费	39.54	114.54	34.36
13	水电费	0.26	1.10	0.33
14	税金	8.46	49.47	14.84
15	通讯费	6.03	25.34	7.60
16	修理费	0.63	2.65	0.80
17	业务招待费	9.26	94.69	28.41
18	职工福利费	11.27	32.64	9.79
19	职工教育经费	0.07	0.20	0.06
20	住房公积金	10.28	29.77	8.93
21	中介服务费	10.00	40.00	12.00
22	诉讼费	-	17.66	5.30
	合计	420.47	1,449.31	434.79

财务费用预测表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：苏州皇冠置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	2015年10-12月	2016年
1	利息支出	156.42	-
2	减：利息收入	1.10	4.40
3	汇兑损失	-	-
4	减：汇兑收益	-	-
5	手续费支出	1.27	5.07
6	其他		
	合计	156.59	0.67

折旧及资本性支出预测表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：苏州皇冠置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	评估基准日账面原值	2015年1-9月折旧	2015年10-12月	2016年
1	投资性房地产				
2	房屋建筑物				
3	车辆	319.05	53.98	15.95	63.81
4	机器设备				
5	电子设备	101.19	24.84	6.21	31.05
6	折旧	318.68	78.82	22.16	94.85
7	资本性支出			9.68	38.70

所得税预缴、清缴表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：苏州皇冠置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	2015年10-12月	2016年	2017年
1	预缴	29.10	177.68	
2	所得税费用	-863.42	17.02	-120.42
3	清缴额	-892.52	-160.67	-120.42
4	实际缴纳	-	17.02	-

未列入现金流考虑的资产、负债分析表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：苏州皇冠置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	会计科目	性质	账面价值	期末回收金额	备注
1	货币资金	营运资金	1,624.29	1,624.29	
2	其他应收款	营运资金	41.35	41.35	主要是备用金等
3	固定资产	固定资产	101.56	21.01	按原值的5%回收
期末资产变现合计			1,767.20	1,686.65	
序号	会计科目	性质	账面价值	评估值	
1	应交税费	营运资金	4.43	4.43	代扣代缴的个人所得税
2	其他应付款	营运资金	166.84	166.84	其他零星支出
期末负债变现合计			171.27	171.27	

折现率计算表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：苏州皇冠置业有限公司

序号	项目	2015年（10-12月）	2016年	2017年
1	$D/(E+D)$	48.65%	48.65%	48.65%
2	所得税率	25.00%	25.00%	25.00%
3	β	0.7885	0.7885	0.7885
4	无风险报酬率	3.60%	3.60%	3.60%
5	风险溢价	6.39%	6.39%	6.39%
6	特有风险	3.00%	3.00%	3.00%
7	股权资本成本（CAPM）	11.64%	11.64%	11.64%
8	债务资本收益率	8.24%	8.24%	8.24%
9	WACC	8.98%	8.98%	8.98%

未列入现金流考虑的资产、负债分析表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：苏州皇冠置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	会计科目	核算内容	账面价值	评估值
1	其他应收款	往来款、代垫承担员工医社保公积金、押金、保证金	11,438.93	11,438.93
2	递延所得税资产	坏帐准备	178.67	178.67
未列入现金流考虑的资产合计			11,617.60	11,617.60
序号	会计科目	核算内容	账面价值	评估值
1	其他应付款	往来款、员工餐费、押金、保证金	5,406.33	5,406.33
2	预收账款	认筹金	7.24	7.24
未列入现金流考虑的负债合计			5,413.57	5,413.57