

关于宁华世纪 NO.2014G34 地块项目规划调整对评估值影响的专项核查意见

山东新能泰山发电股份有限公司：

依据南京宁华世纪置业有限公司出具的《关于 2014G34 地块总平方案调整的说明》，被评估企业因优化项目不同物业布局，欲相应调整规划，规划调整较原已审定方案对比详见下表 1：

本次评估假设和限定条件：

- 1) 本次评估基准日为 2016 年 4 月 30 日；
- 2) 本次评估测算在假设企业新规划可通过南京市规划局审定通过基础上进行测算；
- 3) 本次评估各可出售预售单价与《山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的南京宁华世纪置业有限公司股权项目》（中联评报字[2016]第 1206 号）测算中预售单价一致；
- 4) 本次评估可出租物业按照南京宁华世纪置业有限公司新规划进行测算。

表1 NO.2014G34 地块项目经济技术指标表

	项目		单位	原已审定方案	规划沟通后方案
1	规划总用地面积		m ²	14.44 万	14.44 万
2	规划建设用地面积		m ²	8.37 万	8.37 万
	其中	A 地块	m ²	11610.78	11610.78
		B 地块	m ²	20335.91	20335.91
		C 地块	m ²	27470.39	27470.39
		D 地块	m ²	8076.75	8076.75
		E 地块	m ²	16225.33	16225.33
3	总建筑面积		m ²	515667	511336.41

4	地上建筑面积		m ²	356422	356419.78
5	A 地上建筑面积		m ²	44120	44120.49
	B 地上建筑面积		m ²	146418	146418.55
	C 地上建筑面积		m ²	68676	68674.2
	D 地上建筑面积		m ²	32307	32303.26
	E 地上建筑面积		m ²	64901	64901.48
	其中	住宅	m ²	63288	63288
		商业	m ²	111883	111824
		办公	m ²	71009	71503
		公寓	m ²	89400	89000
		酒店	m ²	20035	20000
		其它	m ²	807	804.78
6	地下建筑面积		m ²	159245	154916.63
	A 地下建筑面积		m ²	18902	18665.35
	B 地下建筑面积		m ²	56112	54196
	C 地下建筑面积		m ²	31252	30954
	D 地下建筑面积		m ²	20822	20301.5
	E 地下建筑面积		m ²	32157	30799.78
	其中	商业	m ²	10450	9450
		地下车库	m ²	146172	142843.63
		酒店配套	m ²	2623	2623
7	容积率		—	4.26	4.26
8	建筑基底面积			34690	33031
	A 建筑基底面积		m ²	5378	3613
	B 建筑基底面积		m ²	10167	10168
	C 建筑基底面积		m ²	7150	7005
	D 建筑基底面积		m ²	3969	4397
	E 建筑基底面积		m ²	8026	7848
9	建筑密度		%	—	
10	绿地率		%	—	
11	停车位（辆）		辆	3421	3479
	其中	地上	辆	90	107
		地下	辆	3331	3372

表2 各地块物业类型与项目经济技术匹配表

序号	运营计划	地块名称	产品	面积 【平米】
1	出售	A 区	酒店式公寓	42705

2	出售		商业	1415
3	出售		车位 【按个计数、计 价】	237
4	出售	C 区	住宅	63288
5	出售		商业	4581
5	出售		车位 【按个计数、计 价】	490
6	出售	B 区	办公	57897
7	出售		车位 【按个计数、计 价】	720
8	出售	E 区	酒店式公寓	46295
9	出售		办公	9606
10	出售		商业	5000
11	出售		车位 【按个计数、计 价】	453
17	自持运营	B 区	商业	68521
18	自持运营	B 区	酒店【朗廷】	20000
19	自持运营	D 区	商业	32307
21	自持运营	A、B、C、D、E 区	车位【按个计数】 (平面、机械及人 防车位)	1579
22	移交	E 区	社区用房	4000

截至评估基准日, NO.2014G34 地块项目已缴纳全部土地出让金及相关税费, 已取得建设用地规划许可证, 证号: 地字第 320106201510009。

企业已于 2016 年 7 月取得国有土地使用证, 证载基本信息如下:

序号	证号	土地使用 权利人	座落	地类(用途)	使用 权类	终止日期	面积(m ²)
----	----	-------------	----	--------	----------	------	---------------------

					型		
1	宁鼓 国 用(2016) 第 22008 号	南京宁华 世纪置业 有限公司	鼓楼区幕燕金 属物流中心地 块(A地块)	商服用地,商务办 公用地	出 让	商业 40 年,其它用地 按法定最高出让年限, 自 2016 年 5 月 16 日起 算	11610.79
2	宁鼓 国 用(2016) 第 22002 号	南京宁华 世纪置业 有限公司	鼓楼区幕燕金 属物流中心地 块(B地块)	商服用地,商务办 公用地	出 让	商业 40 年,其它用地 按法定最高出让年限, 自 2016 年 5 月 16 日起 算	20335.91
3	宁鼓 国 用(2016) 第 22010 号	南京宁华 世纪置业 有限公司	鼓楼区幕燕金 属物流中心地 块(C地块)	商服用地,商务办 公用地,城镇住宅 用地(混合)	出 让	住宅 70 年,商业 40 年, 其它用地按法定最高 出让年限,自 2016 年 5 月 16 日起算	27470.38
4	宁鼓 国 用(2016) 第 22009 号	南京宁华 世纪置业 有限公司	鼓楼区幕燕金 属物流中心地 块(D地块)	商服用地	出 让	商业 40 年,其它用地 按法定最高出让年限, 自 2016 年 5 月 16 日起 算	8076.75
5	宁鼓 国 用(2016) 第 22012 号	南京宁华 世纪置业 有限公司	鼓楼区幕燕金 属物流中心地 块(E地块)	商服用地,商务办 公用地	出 让	商业 40 年,其它用地 按法定最高出让年限, 自 2016 年 5 月 16 日起 算	16225.33

企业已取得建设工程规划许可证,证号:建字第 320106201610528 号、建字第 320106201610576 号、建字第 320106201610665 号。

截至本次规划调整 2017 年 4 月 15 日,项目现场已完成土地平整工作,C 地块已开工建设。

1) 评估方法

本次评估参照企业制定的开发方案和开发计划,采用假设开发法进行估算。

其计算公式为:

评估价值=开发完成后的房地产价值-续建成本-续建管理费用-销售费用-销售税费-应缴土地增值税-应缴企业所得税-投资利息-投资净利润

2) 评估过程

A、开发完成后房地产价值的确定

根据企业提供的 NO.2014G34 地块项目开发方案,项目建成后,企业出售部分包括住宅、酒店式公寓、部分商业房产及停车位,企业自持部分包括部分商业房产及五星级酒店。确定开发完成后房地产价值时,

对于出售部分和自持部分分别估算。

a.对于出售部分,参照基准日时点项目周边同类业态的销售价格(见表3)和企业预测售价,结合预计可销售面积,综合分析A地块设计酒店式公寓为临江精装修、B地块设计酒店式公寓、办公楼为临江毛坯、C地块设计住宅、商业为临江毛坯、E地块设计商业、酒店式公寓为不临江毛坯,综合确定其未来预计销售收入。

表3 NO.2014G34 地块项目周边在售业态销售价格情况表

项目名称	物业类型	成交单价(元/平方米)
中冶盛世滨江	住宅	37,000.00
深业滨江半岛	住宅	33,000.00
恒大滨江	住宅	39,000.00
苏宁雅乐	住宅	39,000.00
碧函楼	公寓	36,000.00
南京证大大拇指广场	公寓	27,000.00
德基世贸一号	公寓	29,000.00
苏宁睿城	写字楼	25,000.00
升龙汇金中心	写字楼	25,000.00
数码港1、2号楼	写字楼	16,500.00
中央金地	写字楼	18,000.00

表4 NO.2014G34 地块项目可售部分预计总销售收入确定表

序号	运营计划	地块名称	产品	面积【平米】	预计单价【元 / 平米】	总货值【万元】
1	出售	A 区	酒店式公寓	42705	28000	119574
2	出售		商业	1415	44000	6226
3	出售		车位【按个数、计价】	237	110000【每个】	2607
4	出售	C 区	住宅	63288	33000	208850
5	出售		商业	4581	44000	20156
5	出售		车位【按个数、计价】	490	110000【每个】	5390
6	出售	B 区	办公	57897	21000	121583.70
7	出售		车位【按个计	720	110000【每个】	7920

			数、计价】			
8	出售	E 区	酒店式公寓	46295	23000	106478.5
9	出售		办公	9606	21000	20172.60
10	出售		商业	5000	44000	22000
11	出售		车位 【按个计 数、计价】	453	110000【每个】	4983
合计						645,941.60

综上，确定对外出售物业预计开发完成后的总价值为 645,941.60 万元。

b.对于自持部分，结合企业的开发方案和出租招商计划方案，类比项目周边同类业态房产的情况，本次评估采用收益法确定其项目开发完成后的价值。

以 D 区商业房产为例说明收益法确定完工后价值过程。

基本状况：依据企业提供的《总部基地商业地产项目-各地块功能定位和商业落位报告》，自持 D 区商业部分店面规划为零售商铺、餐饮业、，D 区可出租部分建筑面积及初始租金见下表：

表5 D 区商业房产出租面积及租金明细表

编码	定位	租金	建面
D-b1-01	主力店	1.81	4554.91
D-b1-02	普通商铺	14.49	1024.06
D-F1-01	普通商铺	16.38	541.26
D-F1-02	普通商铺	16.38	255.71
D-F1-03	普通商铺	16.38	117.62
D-F1-04	普通商铺	12.60	105.35
D-F1-05	普通商铺	16.38	116.30
D-F1-06	普通商铺	12.60	140.99
D-F1-07	普通商铺	16.38	385.22
D-F1-08	普通商铺	13.86	195.51
D-F1-09	普通商铺	16.38	177.69
D-F1-10	普通商铺	12.60	315.51
D-F1-11	普通商铺	12.60	73.53
D-F1-12	次主力店	4.16	1044.76

D-F1-13	普通商铺	12.60	136.63
D-F1-14	普通商铺	12.60	130.69
D-F1-15	普通商铺	16.38	177.69
D-F1-16	次主力店	16.38	327.39
D-F2-01	普通商铺	11.34	140.86
D-F2-02	普通商铺	11.34	153.80
D-F2-03	普通商铺	11.34	164.09
D-F2-04	普通商铺	11.34	265.35
D-F2-05	次主力店	3.02	1087.53
D-F2-06	次主力店	3.40	524.23
D-F2-07	普通商铺	10.08	183.63
D-F2-08	普通商铺	10.08	156.17
D-F2-09	普通商铺	8.82	385.22
D-F2-10	普通商铺	11.34	116.70
D-F3-01	普通商铺	11.34	147.72
D-F3-02	普通商铺	11.34	138.22
D-F3-03	普通商铺	11.34	127.66
D-F3-04	普通商铺	10.08	276.04
D-F3-05	普通商铺	10.08	95.97
D-F3-06	普通商铺	10.08	57.29
D-F3-07	普通商铺	10.08	95.97
D-F3-08	普通商铺	2.65	743.77
D-F3-09	普通商铺	2.65	229.70
D-F3-10	普通商铺	2.65	333.47
D-F3-11	次主力店	2.27	522.77
D-F3-12	普通商铺	10.08	289.11
D-F3-13	普通商铺	10.08	105.61
D-F3-14	次主力店	3.40	155.91
D-F3-15	普通商铺	11.34	440.53
D-F4-01	普通商铺	7.56	139.80
D-F4-02	普通商铺	7.56	153.80
D-F4-03	普通商铺	7.56	164.09
D-F4-04	普通商铺	5.04	462.44
D-F4-05	普通商铺	7.56	376.90
D-F4-06	普通商铺	5.04	620.33
D-F4-07	普通商铺	5.04	524.23
D-F4-08	普通商铺	7.56	497.30
D-F4-09	普通商铺	7.56	183.63
D-F4-10	普通商铺	7.56	156.17
D-F4-11	普通商铺	5.04	215.18
D-F4-12	普通商铺	5.04	169.90
D-F4-13	普通商铺	7.56	117.62
D-F5-01	普通商铺	5.04	139.80
D-F5-02	普通商铺	5.04	154.46
D-F5-03	普通商铺	5.04	163.43
D-F5-04	普通商铺	2.52	334.65
D-F5-05	普通商铺	5.04	180.99
D-F5-06	次主力店	1.51	944.29
D-F5-07	普通商铺	5.04	224.03
D-F5-08	普通商铺	5.04	300.07
D-F5-09	普通商铺	2.52	497.30

D-F5-10	普通商铺	5.04	184.69
D-F5-11	普通商铺	5.04	156.12
D-F5-12	普通商铺	5.04	385.22
D-F5-13	普通商铺	5.04	117.62
D-F6-01	普通商铺	3.78	186.80
D-F6-02	普通商铺	3.78	113.14
D-F6-03	普通商铺	3.78	206.21
D-F6-04	普通商铺	3.78	338.4
D-F6-05	普通商铺	3.78	353.1
D-F6-06	普通商铺	3.78	792.0
D-F6-07	普通商铺	3.78	475.2
D-F6-08	普通商铺	3.78	68.5
D-F6-09	普通商铺	3.78	523.0
D-F6-10	普通商铺	3.78	388.4
D-F6-11	普通商铺	3.78	412.8
D-F6-12	普通商铺	3.78	91.0
D-F7-01	次主力店	1.51	1374.4
D-F7-02	普通商铺	3.78	559.5
D-F8-03	主力店	2.27	2103.0

土地使用年期至 2056 年 5 月 15 日，出租年限 2019 年至 2056 年 5 月 15 日。

A. 确定年总收入

依据企业提供的出租招商计划方案,2019 年首年出租租金见表 4-4,出租率 2019-2020 年 80%, 2021-2023 年 85%, 2024-2025 年 90%, 2026 年以后出租进入稳定期,出租率参考市场出租率为 95%。前 10 年处于招商引资阶段,租金无增长,2027 年以后租金增长率参考同类型商业物业增长率为 2%。

B. 确定年总费用

a. 管理费: 按租金收入的 2% 计算。

b. 维修费: 维修费是指用于房屋的维修支出,该类房屋年维修费一般为重置价值的 1%。依据企业成本预算(详见表 7),该房屋的重置价值为 19,536.82 万元。

c. 保险费: 一般为重置价值的 1‰。

d. 房产税: 房产税按照计租方式征收。房产税按租金收入的 12% 计

算。

e. 项目增值税：项目增值税=租金收入/(1+11%)*11%。

f. 城建税、教育税及附加

根据税法相关规定，城建税为项目增值税的 7%，教育附加费及地方教育附加合计为项目增值税的 5%，则城建税、教育税及附加为项目增值税的 12%计。

g. 总费用

总费用=管理费+维修费+保险费+房产税+增值税及附加

C. 确定年净收益

年净收益=年总收入-年总费用

D. 确定收益期结束时建筑物价值

收益期结束时建筑物价值=建筑面积×重置单价×（剩余使用年限/经济耐用年限）

房屋重置价为 19,536.82 万元，土地使用年限到期后，房屋剩余使用年限 60（建筑物折旧年限）-40（土地使用年限）=20 年。

房屋建筑物残值=19,536.82 *20/60= 6,512.27 万元；

E. 确定报酬率

本次评估报酬率根据安全利率加风险调整值法进行确定。即：报酬率=安全利率+风险调整值。其中：安全利率根据 2015 年 10 月 24 日中国人民银行公布的一年期存款利率 1.5%；风险调整值根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场、房地产用途等状况对其影响程度而确定，一般取 3~5%左右，本次评估房地产报酬率取 5%。

F. 确定评估值

根据计算公式：
$$P = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{a_n}{(1+r)^n}$$

其中：p:房产价值；a:年净收益； a_n : 房屋建筑物残值；r: 报酬率；

n:收益年限

经计算可得，D区出租部分商业房产的总价值为102,537.86万元。

综上，开发完成后的物业总收入见下表：

表6 NO.2014G34 地块项目开发完成后总价值明细表

序号	运营计划	地块名称	产品	面积【平米】	预计单价【元 / 平米】	总货值【万元】
1	出售	A 区	酒店式公寓	42705	28000	119574
2	出售		商业	1415	40000	6226
3	出售		车位【按个计数、计价】	237	110000【每个】	2607
4	出售	C 区	住宅	63288	33000	208850
5	出售		商业	4581	44000	20156
5	出售		车位【按个计数、计价】	490	110000【每个】	5390
6	出售	B 区	办公	57897	21000	121583.70
7	出售		车位【按个计数、计价】	720	110000【每个】	7920
8	出售	E 区	酒店式公寓	46295	23000	106478.5
9	出售		办公	9606	21000	20172.60
10	出售		商业	5000	40000	22000
11	出售		车位【按个计数、计价】	453	110000【每个】	4983
17	自持运营	B 区	商业	68521	32900	218,117.95
18	自持运营	B 区	酒店【朗廷】	20000	16700	33,392.43
19	自持运营	D 区	商业	32307	31700	102,537.86
21	自持运营	A、B、C、D、E 区	车位【按个计数】 (平面、机械及人防车位)	1579		2,077.98

22	移交	E 区	社区用房	4000		
可售						645,941.60
自持						356,126.22
合计						1,002,067.82

综上，项目完成后总收入为 1,002,067.82 万元。

B、续建成本的确定

根据企业提供的开发方案和可研报告，经评估人员分析，未发现成本预算中存在明显不合理的部分，故本次评估参照企业的成本预算确定本项目的总成本。

表7 NO.2014G34 地块项目成本预算

A 区分摊成本

建设成本项目	面 积 金 额	可售公寓 (地上)	可售商业 (地上)	可售办公 (地上)	可售车位 (地下)	自持商业 (地上)	自持商业 (地下)	自持酒店	自持车位 (地下)	合 计
土地费用分摊面积		42,705.00	1,415.00	0.00	11,199.21	0.00			7,466.14	62,785.35
土地费用 (土地取得、契税)		42,705.00	1,415.00	0.00		0.00				44,120.00
土地费用 (土地取得、契税)	26,803.02	25,943.40	859.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	26,803.02
前期费(土地交易服务费、方案评审、环评费等)	114.74	78.04	2.59	0.00	20.47	0.00	0.00	0.00	13.64	114.74
报批报建费用 (规划、测绘、人防、水电增容等费)	1,177.57	800.95	26.54	0.00	210.05	0.00	0.00	0.00	140.03	1,177.57
前期工程费(三通一平、勘察、设计、审查等费)	1,509.25	1,026.55	34.01	0.00	269.21	0.00	0.00	0.00	179.47	1,509.25
招标费用	59.51	40.48	1.34	0.00	10.61	0.00	0.00	0.00	7.08	59.51
监理费	285.83	194.41	6.44	0.00	50.98	0.00	0.00	0.00	33.99	285.83
建安工程费及不可预见费(本体及配套)	37,984.69	31,346.44	1,038.64	0.00	3,359.76	0.00	0.00	0.00	2,239.84	37,984.69
财务费用外支出小计	67,934.61	59,430.29	1,969.18	0.00	3,921.08	0.00	0.00	0.00	2,614.06	67,934.61
利息支出	5,619.61	4,916.13	162.89	0.00	324.36	0.00	0.00	0.00	216.24	5,619.61
建设成本合计	73,554.22	64,346.41	2,132.07	0.00	4,245.44	0.00	0.00	0.00	2,830.29	73,554.22

B 区分摊成本

建设成本项目	面 积 金额	可售公寓 (地上)	可售商业 (地上)	可售办公 (地上)	可售车位 (地下)	自持商业 (地上)	自持商业 (地下)	自持酒店	自持车位 (地下)	合计
土地费用分摊面积										
土地费用(土地取得、契税)	88,948.68	0.00	0.00	35,172.33	0.00	41,626.39	0.00	12,149.97	0.00	88,948.68
前期费(土地交易服务费、方案评审、环评费等)	288.87	0.00	0.00	83.37	42.50	98.67	7.20	28.80	28.34	288.87
报批报建费用(规划、测绘、人防、水电增容等费)	3,694.91	0.00	0.00	1,066.35	543.66	1,262.02	92.09	368.36	362.44	3,694.91
前期工程费(三通一平、勘察、设计、审查等费)	3,132.22	0.00	0.00	903.96	460.86	1,069.83	78.07	312.26	307.24	3,132.22
招标费用	159.01	0.00	0.00	45.89	23.40	54.31	3.96	15.85	15.60	159.01
监理费	794.97	0.00	0.00	229.43	116.97	271.53	19.81	79.25	77.98	794.97
建安工程费及不可预见费 (本体及配套)	117,489.09	0.00	0.00	31,230.60	8,855.28	36,961.36	1,750.00	32,788.33	5,903.52	117,489.09
财务费用外支出小计	214,507.76	0.00	0.00	68,731.92	10,042.67	81,344.10	1,951.13	45,742.82	6,695.11	214,507.76
利息支出	23,178.56	0.00	0.00	7,426.80	1,085.16	8,789.61	210.83	4,942.73	723.44	23,178.56
建设成本合计	237,686.32	0.00	0.00	76,158.72	11,127.82	90,133.71	2,161.96	50,685.55	7,418.55	237,686.32

C 区分摊成本

建设成本项目	面 积 金额	可售住宅 (地上)	可售商业 (地上)	可售办公 (地上)	可售车位 (地下)	自持商业 (地上)	自持商业 (地下)	自持酒店	自持车位 (地下)	合计
土地费用分摊面积		63,288.00	4,581.00		18,720.00				12,532.00	99,121.00
土地费用(土地取得、契税)	41,720.40	63,288.00	4,581.00							67,869.00
前期费(土地交易服务费、方案评审、环评费等)	164.91	38,904.37	2,816.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	41,720.40
报批报建费用(规划、测绘、人防、水电增容等费)	1,786.92	105.29	7.62	0.00	31.14	0.00	0.00	0.00	20.85	164.91
前期工程费(三通一平、勘察、设计、审查等费)	1,843.96	1,140.93	82.58	0.00	337.48	0.00	0.00	0.00	225.92	1,786.92
招标费用	119.97	1,177.35	85.22	0.00	348.25	0.00	0.00	0.00	233.13	1,843.96
监理费	359.14	76.60	5.54	0.00	22.66	0.00	0.00	0.00	15.17	119.97
建安工程费及不可预见费 (本体及配套)	43,855.79	229.31	16.60	0.00	67.83	0.00	0.00	0.00	45.41	359.14
财务费用外支出小计	89,851.09	32,152.86	2,327.33	0.00	5,616.00	0.00	0.00	0.00	3,759.60	43,855.79
利息支出	11,114.96	73,786.71	5,340.93	0.00	6,423.36	0.00	0.00	0.00	4,300.08	89,851.09
建设成本合计	100,966.05	9,127.73	660.70	0.00	794.60	0.00	0.00	0.00	531.94	11,114.96
		82,914.44	6,001.63	0.00	7,217.95	0.00	0.00	0.00	4,832.02	100,966.05

D 区分摊成本

建设成本项目	面 积 金 额	可售公寓 (地上)	可售商业 (地上)	可售办公 (地上)	可售车位 (地下)	自持商业 (地上)	自持商业 (地下)	自持酒店	自持车位 (地下)	合计
土地费用分摊面积		0.00	0.00			32,307.00	4,450.00		15,851.50	52,608.50
土地费用(土地取得、契税)	19,626.37	0.00	0.00	0.00	0.00	19,626.37	0.00	0.00	0.00	19,626.37
前期费(土地交易服务费、方案评审、环评费等)	99.33	0.00	0.00	0.00	0.00	61.00	8.40	0.00	29.93	99.33
报批报建费用(规划、测绘、人防、水电增容等费)	969.51	0.00	0.00	0.00	0.00	595.38	82.01	0.00	292.12	969.51
前期工程费(三通一平、勘察、设计、审查等费)	1,052.37	0.00	0.00	0.00	0.00	646.26	89.02	0.00	317.09	1,052.37
招标费用	93.94	0.00	0.00	0.00	0.00	57.69	7.95	0.00	28.31	93.94
监理费	206.27	0.00	0.00	0.00	0.00	126.67	17.45	0.00	62.15	206.27
建安工程费及不可预见费 (本体及配套)	24,219.86	0.00	0.00	0.00	0.00	17,906.91	1,557.50	0.00	4,755.45	24,219.86
财务费用外支出小计	46,267.65	0.00	0.00	0.00	0.00	39,020.28	1,762.32	0.00	5,485.05	46,267.65
利息支出	4,404.96	0.00	0.00	0.00	0.00	3,714.97	167.78	0.00	522.21	4,404.96
建设成本合计	50,672.62	0.00	0.00	0.00	0.00	42,735.25	1,930.10	0.00	6,007.26	50,672.62

E 区分摊成本

建设成本项目	面 积 金 额	可售公寓 (地上)	可售商业 (地上)	可售办公 (地上)	可售车位 (地下)	自持商业 (地上)	自持商业 (地下)	自持酒店	自持车位 (地下)	合计
土地费用分摊面积		46,295.00	5,000.00	9,606.48	18,479.87		0.00		12,319.91	91,701.26
土地费用(土地取得、契税)		46,295.00	5,000.00	9,606.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	60,901.48
前期费(土地交易服务费、方案评审、环评费等)	39,427.39	29,971.21	3,236.98	6,219.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	39,427.39
报批报建费用(规划、测绘、人防、水电增容等费)	184.13	92.95	10.04	19.29	37.11	0.00	0.00	0.00	24.74	184.13
前期工程费(三通一平、勘察、设计、审查等费)	1,757.71	887.37	95.84	184.13	354.22	0.00	0.00	0.00	236.15	1,757.71
招标费用	1,603.69	809.62	87.44	168.00	323.18	0.00	0.00	0.00	215.45	1,603.69
监理费	97.12	49.03	5.30	10.17	19.57	0.00	0.00	0.00	13.05	97.12
建安工程费及不可预见费 (本体及配套)	611.48	308.70	33.34	64.06	123.23	0.00	0.00	0.00	82.15	611.48
财务费用外支出小计	52,808.64	33,119.28	3,576.98	6,872.44	5,543.96	0.00	0.00	0.00	3,695.97	52,808.64
利息支出	96,490.15	65,238.17	7,045.92	13,537.30	6,401.26	0.00	0.00	0.00	4,267.51	96,490.15
建设成本合计	8,027.09	5,427.21	586.16	1,126.18	532.53	0.00	0.00	0.00	355.02	8,027.09
	104,517.24	70,665.38	7,632.07	14,663.47	6,933.79	0.00	0.00	0.00	4,622.52	104,517.24

经核算,NO.2014G34 地块总目标直接成本(不包含资本化利息)为 515,051.26 万元,经核实截至评估基准日企业账面已投入的实际成本,扣减剔除借款费用之后的已投入成本 208,969.64 万元(其中账面存货不包含资本发利息直接成本 208,912.34 万元,预付账款 57.30 万元),未发现已投入成本中的无效成本,本次评估全部视为合理成本,则续建成本为 306,081.61 万元。

$$\text{续建成本} = 515,051.26 - 208,969.64 = 306,081.61 \text{ (万元)}$$

C、续建管理费用的确定

根据企业实际,确定管理费用率为 3%,则:

$$\text{续建管理费用} = \text{续建成本} \times 3\% = 9,182.45 \text{ 万元。}$$

D、销售费用的确定

销售费用率参照房地产上市公司平均水平和当地企业的实际,销售费用率确定为 3.6%。

$$\text{销售费用} = \text{可售部分收入} \times 3.6\%$$

经计算,销售费用为 23,253.90 万元

E、销售税费的确定

增值税按实际计征测算,详细见下表:

序号	项目名称	金额(万元)	税率	税额(万元)
1	销售收入	643,375.60		
2	土地费用(土地取得、契税)	143,123.13	11%	49,574.57
3	前期费(土地交易服务费、方案评审、环评费等)	851.98	6%	48.23
4	报批报建费用(规划、测绘、人防、水电增容等费)	9,386.62	6%	531.32

5	前期工程费（三通一平、勘察、设计、审查等费）	9,141.49	6%	517.44
6	招标费用	529.55	6%	29.97
7	监理费	2,257.69	6%	127.79
8	建安工程费及不可预见费（本体及配套）	276,358.07	11%	27,386.84
9	销售费用	23,161.52	6%	1,311.03
10	销项税 2	49,574.57		49,574.57
11	进项税 3+4+5+6+7+8+9			29,952.62
12	增值税 10-11			19,621.95

企业需缴纳其他税费税率见下表：

税项	计税依据	税率
城建税	增值税	7%
教育费附加	增值税	3%
地方教育费附加	增值税	2%
印花税	销售收入	0.05%

经计算，销售税费=22,265.47 万元

G、土地增值税的确定

对于销售部分，需缴纳土地增值税。经评估师对项目按清算口径计算，本项目土地增值税需缴纳土地增值税 58,577.25 万元。

表8 NO.2014G34 地块项目销售部分土地增值税测算过程表

项目	金额（万元）
销售收入（1）	593,801.03
土地及开发成本（2）	304,737.70
销售费用、管理费用、财务费用（3）	30,473.77
房地产转让税费（4）	2,384.52
加计金额（5）	60,947.54
扣除项目金额合计（6）	398,543.53
增值额（7）	195,257.50
增值额与扣除项目金额之比（8）	0.49
土地增值税	58,577.25

G、所得税的确定

对于该项目，需缴纳所得税。经测算，本项目应缴所得税为40,821.35 万元。

表9 NO.2014G34 地块项目销售部分所得税测算过程表

项目	金额（万元）
销售收入（1）	593,801.03
土地及开发成本（2）	304,737.70
销售费用、管理费用、财务费用（3）	64,806.24
房地产转让税费（4）	2,394.46
土地增值税	58,577.25
所得税前利润	163,285.39
所得税率	25%
所得税	40,821.35

H、投资利息的确定

投资利息=评估价值 $\times[(1+\text{贷款利率})^{\text{续建周期}}-1]+(\text{续建成本}+\text{续建管理费用}+\text{销售费用})\times[(1+\text{贷款利率})^{\text{续建周期}/2}-1]$

经分析，考虑到项目目前的实际进展，预计续建周期为 4.5 年，对应的贷款利率为 4.75%，对于评估价值部分，其计息周期为完整的续建周期 4.5 年，对于续建成本及续建管理费用、销售费用部分，考虑到系滚动开发，本次评估按开发期间均匀投入考虑，故计息周期按 2 年计算。

经测算，投资利息=111,533.94 万元

I、投资净利润的确定

投资净利润=(评估值+续建成本) $\times$ 直接成本利润率 $\times(1-\text{企业所得税率})$

参考近 3 年同类型上市公司直接成本利润率，直接成本利润率取值为 19%。

经测算，投资净利润=91,852.75 万元

故：评估价值=开发完成后的房地产价值 - 续建成本 - 续建管理费用 - 销售费用 - 销售税费 - 应缴土地增值税 - 应缴企业所得税 - 投资利息 - 投资净利润=338,499.10 万元

综上，存货合计评估值 338,499.10 万元，规划调整前评估值为 336,893.72 万元，存货增值 1,605.38 万元，增值率 0.48%。

中联资产评估集团有限公司

二零一七年四月十九日

