模拟清算咨询报告

**—**

五矿国际信托有限公司拟了解

濮阳圣祥置业有限公司所有的圣桦·清华玖号院（二期）项目收益情况

模拟清算咨询报告

**—**

2020-1-QT0163号

**—**

北京康正宏基房地产评估有限公司

—

2020年9月

**目 录**

[模拟清算咨询报告声明 2](#_Toc492632707)

[模拟清算咨询报告摘要 4](#_Toc492632708)

[模拟清算咨询报告正文 7](#_Toc492632709)

[一、 委托方、被评估单位和咨询报告使用者 7](#_Toc492632710)

[二、 咨询目的 9](#_Toc492632711)

[三、 咨询对象和咨询范围 9](#_Toc492632712)

[四、 价值类型 10](#_Toc492632713)

[五、 咨询基准日 10](#_Toc492632714)

[六、 咨询依据 10](#_Toc492632715)

[七、 咨询测算 11](#_Toc492632716)

[八、 咨询程序实施过程和情况 23](#_Toc492632717)

[九、 咨询假设 24](#_Toc492632718)

[十、 咨询结论 24](#_Toc492632719)

[十一、 特别事项说明 24](#_Toc492632720)

[十二、 模拟清算咨询报告使用限制说明 25](#_Toc492632721)

[十三、 模拟清算咨询报告日 26](#_Toc492632722)

[附件 27](#_Toc492632723)

# 模拟清算咨询报告声明

本模拟清算咨询报告，是在评估专业人员对纳入咨询范围的资产进行了认真的核实、评定估算等必要咨询程序的基础上做出的，针对本咨询报告，特作如下声明：

1. 委托人或者其他咨询报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本咨询报告载明的使用范围使用本咨询报告；委托人或者其他咨询报告使用人违反前述规定使用本咨询报告的，本评估机构及评估专业人员不承担责任。
2. 本咨询报告仅供委托人、模拟清算咨询合同中约定的其他咨询报告使用人和法律、行政法规规定的咨询报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本咨询报告的使用人。
3. 本评估机构及评估专业人员提示咨询报告使用人应当正确理解咨询结论，咨询结论不等同于咨询对象可实现价格，咨询结论不应当被认为是对咨询对象可实现价格的保证。
4. 咨询对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用咨询报告是委托方和相关当事方的责任。
5. 评估专业人员与咨询报告中的咨询对象无现存或预期的利益关系，与委托方和相关当事方无现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
6. 评估专业人员和其他评估专业人员已对咨询报告中的咨询对象及其所涉及资产进行了现场调查；已对咨询对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对咨询对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方和相关当事方完善产权以满足出具咨询报告的要求，但无法对咨询对象的法律权属真实性做任何形式的保证。
7. 咨询报告中的分析、判断和结论受咨询报告中假设和限定条件的限制，咨询报告使用者应当充分考虑咨询报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对咨询结论的影响。
8. 出具的咨询报告及其所披露的咨询结论仅限于咨询报告载明的咨询目的，仅在咨询结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及评估专业人员无关。

# 模拟清算咨询报告摘要

2020-1-QT0163号

北京康正宏基房地产评估有限公司接受五矿国际信托有限公司的委托，根据国家相关法律法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，对拟了解项目收益情况事宜所涉及的濮阳圣祥置业有限公司所有的圣桦·清华玖号院（二期）项目收益情况进行了模拟清算咨询。

本次咨询对象为濮阳圣祥置业有限公司所有的“圣桦·清华玖号院（二期）项目”；咨询范围为濮阳圣祥置业有限公司所有的“圣桦·清华玖号院（二期）项目”的模拟总收入及模拟总成本；咨询的价值类型为清算价值；咨询基准日为2020年7月27日。

截至咨询基准日，濮阳圣祥置业有限公司所有的“圣桦·清华玖号院（二期）项目”的净利润的咨询结果为：人民币69,207,557.26元。

**咨询结果汇总表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **行次** | **金额（元）** |
| **一、营业收入（不含税）** | **1** | **812,415,508.28** |
| **减：营业成本（2=3+4+5+6+7+8+9+10+11）** | **2** | **637,964,918.45** |
| *其中：土地款* | *3* | *232,381,890.00* |
| *契税* | *4* | *9,295,275.60* |
| *前期工程费* | *5* | *25,940,234.37* |
| *建安工程费* | *6* | *306,431,635.46* |
| *基础配套设施费* | *7* | *45,399,478.70* |
| *公共配套设施费* | *8* | *3,242,780.81* |
| *开发间接费* | *9* | *6,680,241.22* |
| *其他费用* | *10* | *3,340,064.24* |
| *不可预见费* | *11* | *5,253,318.05* |
| **税金及附加（12=13+14+15）** | **12** | **22,420,703.28** |
| *其中：附加税* | *13* | *2,667,203.20* |
| *印花税* | *14* | *432,309.27* |
| *土地增值税* | *15* | *19,321,190.81* |
| **期间费用（16=17+18+19）** | **16** | **59,753,143.54** |
| *其中：销售费用* | *17* | *21,615,463.35* |
| *管理费用* | *18* | *8,646,185.34* |
| *财务费用* | *19* | *29,491,494.85* |
| **资产减值损失** | **20** | **-** |
| **加：公允价值变动收益** | **21** | **-** |
| **投资收益** | **22** | **-** |
| *其中：对联营企业和合营企业的投资收益* | *23* | *-* |
| **二、营业利润（24=1-2-12-16-20+21+22）** | **24** | **92,276,743.01** |
| **加：营业外收入** | **25** | **-** |
| **减：营业外支出** | **26** | **-** |
| *其中：非流动资产处置损失* | *27* | *-* |
| **三、利润总额（28=24+25-26）** | **28** | **92,276,743.01** |
| **减：所得税** | **29** | **23,069,185.75** |
| **四、净利润（26=24-25）** | **30** | **69,207,557.26** |

评估专业人员对咨询过程中发现的瑕疵事项作了特别事项说明，提请报告使用者注意。

本咨询报告的咨询结论使用有效期限自咨询基准日起一年，即从咨询基准日2020年7月27日起至2021年7月26日止。

本咨询报告日为2020年9月 24日。

以上内容摘自咨询报告正文，欲了解本咨询项目的详细情况和合理理解咨询结论，应当认真阅读咨询报告正文。

**模拟清算咨询报告正文**

2020-1-QT0163号

五矿国际信托有限公司：

北京康正宏基房地产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和评估准则，按照必要的程序，对拟了解项目收益情况事宜所涉及的濮阳圣祥置业有限公司所有的 “圣桦·清华玖号院（二期）项目”项目的收益情况在2020年7月27日的清算价值进行了模拟清算咨询。现将咨询情况报告如下。

## 委托方、被评估单位和咨询报告使用者

本项目的委托方为五矿国际信托有限公司，被评估单位为濮阳圣祥置业有限公司，咨询报告使用者为委托方及国家法律法规规定的咨询报告使用者。

1. 委托方概况

企业名称：五矿国际信托有限公司

公司类型：其他有限责任公司

住 所：青海省西宁市城中区创业路108号南川工业园区投资服务中心1号楼4层

法定代表人：王卓

注册资本：600000万元

成立日期：1997年09月23日

营业期限：2047年09月22日至长期

经营范围：资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他

财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查业务；代保管及保管箱业务；存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；受托境外理财；法律法规规定或中国银行保险监督管理委员会批准的其他业务。

1. 被评估单位概况
2. 概况

企业名称：濮阳圣祥置业有限公司

公司类型：其他有限责任公司

住 所：濮阳市胜利路与长庆路交汇处南100米路东

法定代表人：严明

注册资本：人民币5000万元整

成立日期：2019年08月09日

营业期限：长期

经营范围：房地产开发与销售。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

1. 企业及项目简介

（1）企业简介

濮阳圣祥置业有限公司成立于2019年，公司注册资本人民币5000万元整，经营范围为房地产开发与销售。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（2）项目名称

圣桦·清华玖号院（二期）项目

（3）项目简介

项目为圣桦·清华玖号院（二期）项目，位于河南省濮阳市华龙区石化路北、长庆路西，宗地编号为濮地【2019-09】，项目总用地面积60853.2平方米，其中建设用地面积45035.25平方米，城市道路面积14462.75㎡。土地规划用途商住混合用地，规划总建筑面积143,665.99平方米。项目拟建住宅13栋，其中：洋房8栋，面积36361.62平米，高层住宅5栋，面积61926.49平方米；商业楼一栋，包含公寓8,745.75平米、沿街商业2,515.51平方米；配套用房（物业管理用房、文体活动中心、开闭站、配电室、热交换站等）3002.82平方米；地下车库31,113.80平方米，车位814个。

1. 被评估单位股权结构

至咨询基准日，濮阳圣祥置业有限公司股权结构如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **股 东** | **出资额（万元）** | **所占比例** |
| 开封圣桦置业有限公司 | 3,500 | 70% |
| 五矿国际信托有限公司 | 1,500 | 30% |
| **合 计** | **5,000** | **100%** |

## 咨询目的

本次咨询目的是对濮阳圣祥置业有限公司所有的 “圣桦·清华玖号院（二期）”项目的收益情况进行模拟清算咨询，提供其在咨询基准日的清算价值，作为五矿国际信托有限公司拟了解项目收益情况的参考依据。

## 咨询对象和咨询范围

本项目的咨询对象为濮阳圣祥置业有限公司所有的“圣桦·清华玖号院（二期）”项目的模拟总收入及模拟总成本。

## 价值类型

根据经济行为和咨询目的等相关条件，此次咨询的价值类型为清算价值，即咨询对象在现行外部环境下，按计划正常组织开发活动，最终开发成本、售价等均与目标计划不产生重大偏离情况下的项目清算结果。

## 咨询基准日

本项目咨询基准日是二〇二〇年七月二十四日。

## 咨询依据

1. 会计及税务依据
2. 《企业会计准则》
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第691号）
4. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）
5. 《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）
6. 《中华人民共和国土地增税暂行条例》（国务院令[1993]第138号）
7. 《中华人名共和国土地增值税暂行条例及实施细则》（财法字[1995]6号）
8. 《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（[国家税务总局公告2016年第70号]）
9. 《中华人民共和国企业所得税法》
10. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第714号）
11. 《濮阳市人民政府办公室关于重新确定我市市城区普通住房实际成交价格标准的通知》（濮政办【2019】16号）
12. 资产权属依据
13. 《不动产权证书》[豫（2019）濮阳市不动产权第0032558号]；
14. 《国有建设用地使用权出让合同》 [4109002019B01269]；
15. 《建设用地规划许可证》[地字第410901201900009（H）]；
16. 《建设工程规划许可证》[建字第410900202000085——410900202000101号]；
17. 《建设工程施工许可证》[4109002006030101-SX-001——4109002006030117-SX-001]；
18. 咨询取价依据
19. 《濮阳圣祥置业有限公司、四川圣桦集团有限公司、开封圣桦置业有限公司、河南惠升投资控股有限公司与五矿国际信托有限公司之合作开发协议》（协议编号：P2019M17A-RSXL-015-004）(下称《合作开发协议》)；
20. 被评估单位提供的资产清单及其他资料；
21. 评估专业人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料；
22. 其他参考资料。

## 咨询测算

濮阳圣祥置业有限公司所有的位于河南省濮阳市华龙区石化路北、长庆路西，宗地编号为濮地【2019-09】的“圣桦·清华玖号院（二期）”项目的收益测算过程如下：

* 1. 对赌情形触发：

根据《合作开发协议》第4.1条第（2）款“信托计划成立之日起届满10个月的”，及第4.2条“当发生本协议第4.1条第（1）或第（2）款约定的对赌情形发生时，则触发模拟清算，对赌情形发生当日即为评估基准日……”，本项目至2020年7月27日触发模拟清算，应按照协议为“信托计划成立满10个月”情形设定的规则进行模拟清算；

* 1. 面积指标

依据被评估单位提供的《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《濮阳市房地产预测绘报告》（5#、9#、10#、11#、12#、13#、15#、16#），被评估项目总建筑面积为143,665.99平米，总可售面积按照以下原则计算，即：已出具预测绘报告的楼栋，按预测绘报告数据，未出具预测绘报告的栋，按《建筑工程施工许可证》数据计算，总可售面积共计140,327.96㎡，其中地上可售面积109,214.16㎡，地下可售面积31,113.80㎡；地上可售面积包含洋房住宅36,348.36㎡，高层住宅61,604.54㎡，公寓8,745.75㎡，沿街商业2,515.51㎡；地下可售部分包含车位814个，面积31,113.80㎡。面积指标详见下表：

圣桦·清华玖号院（二期）项目可售面积情况表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 业态 | 洋房 | 高层 | 公寓 | 商业 | 车位 | | 总可售面积 |
| ㎡ | 个 |
| 面积（㎡） | 36,348.36 | 61,604.54 | 8,745.75 | 2,515.51 | 31,113.80 | 814 | 140,327.96 |

* 1. 不含税销售收入

不含税销售收入=含税销售收入-增值税销项税

1. 含税销售收入

根据《合作开发协议》第4.2条第（2）款之约定，以第4.1条第（2）款约定的情形触发对赌进行模拟清算的，销售价格的认定原则为：“全部可售物业（不含车位）的80%按照同类物业前三个月内的销售均价与该类物业申请预售许可证时备案均价的孰高值计算收入（若该类物业尚未申请预售许可证、无备案均价及销售均价的，则以五矿信托认可的第三方评估机构出具的评估单价计算收入，对于剩余物业（含车位）则按照折价计算方式计算收入……）”，第4.2条第（2）款还约定：“……住宅部分折扣率为90%，商业及车位折扣率80%......”。

按上述计价原则，截止评估基准日：

本项目前三个月共销售高层住宅1套，面积114.35㎡,单价为6325.94元/㎡，其他类别物业均未销售。

已取得预售证的物业为：洋房住宅4栋，18814.42㎡，备案总价171,378,986.00元，备案均价为9,108.92元/㎡；高层住宅2栋，21769.36㎡，备案总价156,448,618.00元，备案均价7,186.64元/㎡。

未取得预售许可证也未进行销售的物业为：公寓及沿街商业1栋，面积11261.26㎡，地下车位814个，面积31,113.80㎡，通过调查前三个月同类物业平均售价，并结合当前市场发展状况、近几个月来的区域同类住宅价格趋势与各物业营销策略，确定评估价为公寓5009元/㎡、沿街商业10412元/㎡，车位为60000元/个。

根据《合作开发协议》第4.2条第（2）款确定的价格认定规则，本次模拟清算认定的销售价格为：

洋房住宅=9,108.92元/㎡；

高层住宅=7,186.64元/㎡；

公寓=5,009.00元/㎡；

沿街商业=10,412.00元/㎡；

地下车位=60,000.00元/个

则，含税销售收入计算结果如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **物业类别** | **面积（㎡）** | **单价（元）** | **含税收入（全价确认部分）（元）** | **含税收入（折价确认部分）（元）** | **含税收入合计（元）** |
| 洋房住宅 | 36,348.36 51,321.75 | 9,108.92 15,500.00 | 264,875,349.00 | 59,596,953.52 | 324,472,302.52 795,486,999.00 |
| 高层住宅 | 61,604.54 | 7,186.64 24,700.00 | 354,183,867.44 | 79,691,370.17 | 433,875,237.61 140,442,718.00 |
| 公寓 | 8,745.75 8,745.75（个） | 5,009.00 150,450.00 | 35,045,969.40 | 7,009,193.88 | 42,055,163.28 68,605,200.00 |
| 沿街商业 | 2,515.51 | 10,412.00 | 20,953,192.10 | 4,190,638.42 | 25,143,830.52 |
| 地下车位 | 814（个） | 60,000.00 |  | 39,072,000.00 | 39,072,000.00 |
| 合计 | —— | —— | 675,058,377.93 | 189,560,156.00 | 864,618,533.92 1,014,163,717.00 |

注：①除车位，其他可售物业面积80%按照模拟清算认定价格，剩余物业（含车位）按照模拟认定价格的折扣率计算；②折扣率：住宅部分价格折扣率为90%，商业及车位价格折扣率80%

含税销售收入为864,618,533.92元。

1. 增值税

增值税=增值税销项税-增值税进项税

增值税销项税=（含税销售收入-土地价款）/(1+9%)×9%

=（864,618,533.92-232,381,890.00）/1.09×0.09

= 52,203,025.64 （元）

增值税进项税计算以本次清算的直接成本费用为基数，基数采纳详情见本报告第七部分“咨询测算”第3条“成本”，增值税进项税计算过程见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **总投金额（元）** | **税率** | **增值税进项税（元）** |
| 1、前期工程费 | 26,720,852.14 | 0-6% | 780,617.77 |
| 2、建筑安装工程费 | 334,010,482.65 | 9% | 27,578,847.19 |
| 3、基础配套设施费 | 46,761,463.06 | 3% | 1,361,984.36 |
| 4、公共配套设施费 | 3,340,064.24 | 3% | 97,283.42 |
| 5、开发间接费 | 6,680,241.22 |  |  |
| 6、其他费用 | 3,340,064.24 |  |  |
| 7、不可预见费 | 5,410,917.59 | 3% | 157,599.54 |
| 合计 | —— | —— | 29,976,332.28 |

应交增值税=52,203,025.64-29,976,332.28= 22,226,693.36（元）

1. 不含税销售收入=含税销售额-增值税销项税

= 864,618,533.92-52,203,025.64

= 812,415,508.28（元）

* 1. 成本

根据《合作开发协议》第4.2条第（3）款约定：“标的项目总成本（含增值税金额）按照如下原则确定，且除附件一列明的成本科目外，不再新增成本科目：标的项目已产生的成本按实际发生额确定，未发生成本由评估机构进行测算。若各单项成本或总成本超出附件一所示金额，则按附件一所示的对应单项成本或总成本金额确定。……”

另:本项目在五矿信托投资前，规划方案中总建筑面积为127,421.54㎡，地上可售面积101,748.24㎡，后圣桦方在征得五矿信托同意的前提下，对规划面积进了调整并得到了政府的批准，调整后的总建筑面积为143,665.99㎡，地上可售面积109,214.16㎡。规划调整后，价值高的地上可售面积、货值、利润水平均得到增加，符合各方股东的利益。因此，规划调整后，建筑面积增加导致的直接成本增加，经双方协商，应在模拟清算中得以确认。具体的原则为：按附件一所列示的直接成本金额，除以原规划建筑面积，得到单方成本，再乘以调整后的建筑面积，得出的金额为本次模拟清算的项目直接成本上限。具体如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **成本科目** | **协议约定**  **成本上限** | **原规划**  **建筑面积** | **单方成本** | **调整后**  **建筑面积** | **调整后成本** |
| **1** | 前期工程费 | 23,699,500.00 | 127,421.54 | 185.99 | 143,665.99 | 26,720,852.14 |
| **2** | 建安工程费 | 296,243,600.00 | 127,421.54 | 2,324.91 | 143,665.99 | 334,010,482.65 |
| **3** | 基础配套设施费 | 41,474,100.00 | 127,421.54 | 325.49 | 143,665.99 | 46,761,463.06 |
| **4** | 公共配套设施费 | 2,962,400.00 | 127,421.54 | 23.25 | 143,665.99 | 3,340,064.24 |
| **5** | 开发间接费 | 5,924,900.00 | 127,421.54 | 46.50 | 143,665.99 | 6,680,241.22 |
| **6** | 其他费用 | 2,962,400.00 | 127,421.54 | 23.25 | 143,665.99 | 3,340,064.24 |
| **7** | 不可预见费 | 4,799,100.00 | 127,421.54 | 37.66 | 143,665.99 | 5,410,917.59 |
| **8** | **合计** | **378,066,000.00** | **127,421.54** | **2,967.05** | **143,665.99** | **426,264,085.14** |

依上述条款及调整后的项目总成本上限：截至评估基准日，根据项目当前的具体状况，包括但不限于：项目公司组织架构、项目规划指标、项目规划设计方案、施工图纸、项目公司已签订的合同、项目施工进度、项目市场推广策略等，依据濮阳当地房地产开发及建筑施工行业较为公允的标准，包括但不限于：各类工程造价取费、当前主要建筑材料及劳务市场行情、河南省及濮阳市开发及工程建设的相关政策等，对项目公司提供的项目预算及合约规划，及截止至评估基准日项目预估总成本、项目已发生成本、项目未发生成本等进行了审核。

结合以上资料，以及项目当前的开发计划、规划方案、设计图纸、产品标准等，在外部环境不发生重大变化的情况下，项目公司提供的截至评估基准日项目预估总成本763,340,122.17元，其中土地成本241,677,165.60元，直接成本452,313,054.12元，财务费用31,491,494.85元、管理费用13,737,211.01元、销售费用24,121,196.59元，项目已发生成本301,495,245.99元的情况合理，根据上述数据，经我方测算项目未发生成本为461,844,876.18 元。具体如下：

| **序号** | **成本项目** | **《合作开发协议》列示的成本上限（调整后）** | **截止评估基准日预计总成本** | **已发生成本** | **截止评估基准日预计待发生成本** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 土地成本 | 241,677,165.60 | 241,677,165.60 | 241,677,165.60 | - |
| 1.1 | 土地出让金 | 232,381,890.00 | 232,381,890.00 | 232,381,890.00 | - |
| 1.2 | 契税 | 9,295,275.60 | 9,295,275.60 | 9,295,275.60 | - |
| 2 | 直接成本 | 426,264,085.14 | 452,313,054.12 | 23,968,177.94 | 428,344,876.18 |
| 2.1 | 前期工程费 | 26,720,852.14 | 27,151,933.43 | 18,181,760.38 | 8,970,173.05 |
| 2.2 | 建安工程费 | 334,010,482.65 | 344,445,379.86 | 5,237,237.69 | 339,208,142.17 |
| 2.3 | 基础配套设施费 | 46,761,463.06 | 56,692,604.00 |  | 56,692,604.00 |
| 2.4 | 公共配套设施费 | 3,340,064.24 | 6,962,440.00 |  | 6,962,440.00 |
| 2.5 | 开发间接费 | 6,680,241.22 | 7,292,177.28 | 549,179.87 | 6,742,997.41 |
| 2.6 | 其他费用 | 3,340,064.24 | 3,463,611.95 |  | 3,463,611.95 |
| 2.7 | 不可预见费 | 5,410,917.59 | 6,304,907.60 |  | 6,304,907.60 |
| 3 | 财务费用 | 29,491,494.85 | 31,491,494.85 | 29,491,494.85 | 2,000,000.00 |
| 3.1 | 五矿利息 | 18,467,316.77 | 18,467,316.77 | 18,467,316.77 | - |
| 3.2 | 圣桦方利息 | 11,024,178.08 | 13,024,178.08 | 11,024,178.08 | 2,000,000.00 |
| 4 | 管理费用 | 8,646,185.34 | 13,737,211.01 | 1,737,211.01 | 12,000,000.00 |
| 5 | 销售费用 | 21,615,463.35 | 24,121,196.59 | 4,621,196.59 | 19,500,000.00 |
| **6** | **总计** | **727,694,394.28** | **763,340,122.17** | **301,495,245.99** | **461,844,876.18** |

因截至评估基准日的各项实际成本测算，均超出标的项目成本上限，故本次模拟清算，除合作开发协议约定采用实际发生数的项目外，均采用标的项目成本上限，如下：

1. 土地成本

土地成本包括土地出让金、契税。

根据被评估单位提供的《国有建设用地使用权出让合同》 [地合字（2019）16号]，支付凭证等相关资料，濮阳圣祥置业有限公司受让土地需缴纳土地总价款232,381,890.00元。

契税缴纳金额为土地出让金的4%，即：

契税缴纳金额=232,381,890.00×4%

= 9,295,275.60（元）

土地成本 = 232,381,890.00+9,295,275.60

= 241,677,165.60（元）

1. 直接成本（不含税）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **直接成本** | | |
| **成本项目** | **含税额（元）** | **不含税额（元）** |
| 前期工程费 | 26,720,852.14 | 25,940,234.37 |
| 建安工程费 | 334,010,482.65 | 306,431,635.46 |
| 基础设施费 | 46,761,463.06 | 45,399,478.70 |
| 公共配套设施费 | 3,340,064.24 | 3,242,780.81 |
| 开发间接费 | 6,680,241.22 | 6,680,241.22 |
| 其他费用 | 3,340,064.24 | 3,340,064.24 |
| 不可预见费 | 5,410,917.59 | 5,253,318.05 |
| **总计** | **426,264,085.14** | **396,287,752.85** |

税率参考增值税计算过程。

即不含税直接成本（不含税）为396,287,752.85元。

1. 财务费用

按《合作开发协议》第4.2条第（3）款约定：“……财务费用按濮阳圣祥实际发生的财务成本计算（其中圣桦方在首次放款日前对濮阳圣祥发放的全部计息借款按照不高于12.5%/年的利率以实际期限（但不超过首次放款日）计算利息成本；自首次放款日（含）起，仅对本协议第2条约定的劣后借款【8000万】元按照不高于12.5%的利率以实际使用期限计算利息成本，圣桦方的其他借款不予计息……”。又《合作开发协议》第2条：“……圣桦方及河南惠升对项目公司的全部投入中，3500万元股权投入（计入项目公司实收资本）及8000万元借款（以【12.5%】/年计息）须在五矿信托股权投资全部退出以及五矿信托股东借款全部清偿后方可退出或获得清偿。……”。

鉴于五矿信托借款在评估基准日未获清偿，财务费用应以五矿信托借款实际清偿日为截止计算日，各方确认清偿截止日为2020年9月27日。

①根据以上规则，结合项目公司实际以清偿的情况，经计算五矿信托向濮阳圣祥借款的实际利息具体如下：

|  |  |
| --- | --- |
| **项目公司对五矿信托已付及确定财务费用** | |
| **已付及确定情况** | **金额（元）** |
| 2019年四季度利息 | 4,136,482.80 |
| 2019年股权违约金 | 105,000.00 |
| 2020年一季度利息 | 4,835,465.75 |
| 2020年二季度利息 | 4,888,602.74 |
| 2020年9月10日清偿部分本金随付息 | 3,660,075.62 |
| 2020年三季度确定付息 | 790,678.35 |
| **总计** | **18,416,305.26** |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **截至清偿日项目公司对五矿信托应付财务费用** | | | | | |
| 本金 | 起息日 | 截止日 | 天数 | 利率 | 利息金额 |
| 24,000,000.00 | 2020/9/21 | 2020/9/27 | 6 | 12.93% | **51,011.51** |

五矿信托向濮阳圣祥借款的实际利息=18,416,305.26+51,011.51

=18,467,316.77（元）

②濮阳圣祥向圣桦方借款的实际利息为11,024,178.08元，具体如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **本金** | **利息起算日** | **利息截止日** | **天数** | **日利率** | **利息** |
| 71,600,000.00 | 2019/8/16 | 2019/10/11 | 56 | 0.03% | 1,373,150.68 |
| 1,000,000.00 | 2019/9/20 | 2019/10/11 | 21 | 0.03% | 7,191.78 |
| 110,000,000.00 | 2019/10/10 | 2019/10/11 | 1 | 0.03% | 37,671.23 |
| 820,000.00 | 2019/10/10 | 2019/10/11 | 1 | 0.03% | 280.82 |
| 80,000,000.00 | 2019/10/11 | 2020/9/27 | 352 | 0.03% | 9,643,835.62 |
| **合计：** | **——** | **——** | **—** | **—** | **11,024,178.08** |

③财务费用= 18,467,316.77+11,024,178.08

= 29,491,494.85（元）

1. 管理费用

按标的项目成本上限，管理费用为销售收入×1%：

管理费总计= 864,618,533.92×1%=8,646,185.34（元）

1. 销售费用

按标的项目成本上限，销售费用为销售收入×2.5%：

销售费用总计=864,618,533.92元×2.5%= 21,615,463.35（元）

1. 不含税成本总计

不含税成本总计=土地成本+不含税直接成本+财务费用+管理费用+销售费用

=241,677,165.60+396,287,752.85+29,491,494.85

+8,646,185.34+21,615,463.35

=697,718,061.99（元）

* 1. 税金及附加

（1）附加税

根据被评估单位提供的相关资料及评估人员对项目所在地税收政策了解，濮阳圣祥置业有限公司城建税税率为7%、教育费附加为3%、地方教育附加为2%。

城建及附加税=增值税×12%

= 22,226,693.36×12%

= 2,667,203.20元

（2）印花税

按预售合同的万分之五，则：

印花税=864,618,533.92×0.5‰=432,309.27元

（3）土地增值税

根据国家现行的土地增值税政策要求，模拟本项目达到最终土地增值税清算条件，最终计算得出。按照《濮阳市人民政府办公室关于重新确定我市市城区普通住房实际成交价格标准的通知》（濮政办【2019】16号），濮阳市普通住宅价格认定的标准是7937元/㎡，本项目洋房模拟清算认定的均价为9,108.92元，已超出此标准，应在土增税清算中归类为非普通住宅；本项目高层均价为7,186.64/㎡，未超出此标准，但有374.68㎡的高层住宅单套面积超过144平米，应归类为非普通住宅，其他高层住宅均规类为普通住宅。详见以下计算表：

（转下页）

圣桦·清华玖号院（二期）项目土地增值税清算表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项　　　　　　目** | | **行次** | **普通住宅** | **非普通住宅** | **其他** |
| **一、转让房地产收入总额**  **1＝2＋3** | | 1 | **406,387,008.15** | **306,553,719.86** | **99,474,780.27** |
| 其 | 货币收入 | 2 | 406,387,008.15 | 306,553,719.86 | 99,474,780.27 |
| 中 | 实物收入及其他收入 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| **二、扣除项目金额合计**  **4＝5＋6＋7+10＋15** | | 4 | **402,558,096.03** | **242,149,750.49** | **187,746,059.93** |
| **1.取得土地使用权所支付的金额** | | **5** | **135,493,959.89** | **81,263,457.22** | **24,919,748.48** |
| **2.房地产开发成本** | | **6** | **172,913,820.07** | **103,706,282.05** | **119,667,650.73** |
| **3.房地产开发费用**  **7＝8＋9** | | **7** | **30,840,778.00** | **18,496,973.93** | **14,458,739.92** |
| 其中 | 利息支出 | 8 | 15,420,389.00 | 9,248,486.96 | 7,229,369.96 |
| 其他房地产开发费用 | 9 | 15,420,389.00 | 9,248,486.96 | 7,229,369.96 |
| **4.与转让房地产有关的税金等　 10＝11＋12＋13+14** | | **10** | **1,627,982.07** | **1,689,089.43** | **-217,559.04** |
| 其  中 | 城市维护建设税 | 11 | 823,878.93 | 889,894.75 | -157,905.15 |
| 教育费附加 | 12 | 353,090.97 | 381,383.47 | -67,673.63 |
| 地方教育附加 | 13 | 235,393.98 | 254,255.64 | -45,115.76 |
| 印花税 | 14 | 215,618.20 | 163,555.57 | 53,135.50 |
| **5.财政部规定的其他扣除项目** | | **15** | **61,681,555.99** | **36,993,947.86** | **28,917,479.84** |
| **三、增值额16＝1－4** | | **16** | **3,828,912.12** | **64,403,969.37** | **-88,271,279.67** |
| **四、增值额与扣除项目金额之比（％）17＝16÷4** | | **17** | **0.94%** | **21.01%** | **-88.74%** |
| **五、适用税率（％）** | | **18** | **0%** | **30%** | **0%** |
| **六、速算扣除系数（％）** | | **19** | **0%** | **0%** | **0%** |
| **七、应缴土地增值税税额**  **20＝16×18－4×19** | | **20** | **0** | **19,321,191** | **0** |

本项目应缴纳土地增值税金额为19,321,190.81元。

（4）税金及附加=附加税+印花税+土地增值税

= 2,667,203.20+ 432,309.27+19,321,190.81

= 22,420,703.28元

* 1. 利润总额

利润总额=不含税收入-不含税成本-税金及附加（含土增税）

= 812,415,508.28-697,718,061.99- 22,420,703.28

=92,276,743.01元

* 1. 企业所得税

企业所得税税率为25%。

企业所得税=利润总额×25%

= 92,276,743.01×25%

= 23,069,185.75元

* 1. 净利润

净利润=利润总额-企业所得税

= 92,276,743.01-23,069,185.75

= 69,207,557.26元

模拟清算利润表如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项 目** | **行次** | **金额** |
| **一、营业收入** | **1** | **812,415,508.28** |
| 减：营业成本 | 2 | 637,964,918.45 |
| 营业税金及附加 | 3 | 22,420,703.28 |
| 销售费用 | 4 | 21,615,463.35 |
| 管理费用 | 5 | 8,646,185.34 |
| 财务费用 | 6 | 29,491,494.85 |
| 资产减值损失 | 7 | —— |
| 加：公允价值变动收益 | 8 | —— |
| 投资收益 | 9 | —— |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 10 | —— |
| **二、营业利润** | **11** | **92,276,743.01** |
| 加： 营业外收入 | 12 | —— |
| 减：营业外支出 | 13 | —— |
| 其中：非流动资产处置损失 | 14 | —— |
| **三、利润总额** | **15** | **92,276,743.01** |
| 减：所得税 | 16 | 23,069,185.75 |
| **四、净利润** | **17** | **69,207,557.26** |

## 咨询程序实施过程和情况

北京康正宏基房地产评估有限公司接受五矿国际信托有限公司的委托，对濮阳圣祥置业有限公司所有的“圣桦·清华玖号院（二期）项目”项目的收益情况进行模拟清算咨询，咨询基准日经协商定于2020年7月27日。北京康正宏基房地产评估有限公司于2020年9月7日拟定咨询计划并确定了咨询方案，咨询工作于2020年9月10日正式开始，2020年9月15日现场工作结束，2020年9月24日出具正式咨询报告。主要咨询工作过程如下：

1. 咨询前期准备阶段

2020年9月7日，与委托方及被评估单位对本次咨询的咨询目的、

咨询范围、咨询基准日等咨询基本事项协商一致，制定咨询工作计划；

1. 咨询阶段
2. 听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状情况；
3. 查阅收集委估资产的产权证明文件；
4. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体咨询方法；
5. 查阅并收集相关资产的技术资料及验收资料；通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；
6. 对咨询范围内的资产，在核实的基础上做出初步咨询测算。
7. 咨询汇总阶段

对各类资产咨询的初步结果进行分析汇总，对咨询结果进行必要的调整、修改和完善。

1. 编制提交咨询报告阶段

撰写模拟清算咨询报告书，与委托方对咨询初稿交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部三级审核制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式模拟清算咨询报告书。

## 咨询假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响；
2. 本次模拟清算咨询以本咨询报告所列明的特定咨询目的为基本假设前提；
3. 本次模拟清算咨询的各项资产均以咨询基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以咨询基准日的有效价格为依据；
4. 被评估单位提供的资料、掌握和介绍的情况是真实客观的。

## 咨询结论

至咨询基准日，濮阳圣祥置业有限公司所有的 “圣桦·清华玖号院（二期）项目”项目的净利润的咨询结果为：人民币69,207,557.26元。

## 特别事项说明

1. 咨询程序受到限制的情形

评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非

肉眼所能观察的部分）做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

1. 咨询基准日后重大事项

评估专业人员做了尽职调查，未发现从咨询基准日至咨询报告日期间对咨询结论可能产生影响的重大事项。在咨询基准日后、咨询结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1.当资产数量发生变化时，应根据原咨询方法对资产额进行相应调整；

2.当资产价格标准发生变化时并对咨询价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定咨询价值；

3.对咨询基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

上述特别事项，评估专业人员提请报告使用者注意。

## 模拟清算咨询报告使用限制说明

1. 本咨询报告仅用于咨询报告载明的咨询目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果评估专业人员及其所在评估机构无关；
2. 本咨询报告仅由北京康正宏基房地产评估有限公司与委托方签订的模拟清算咨询合同中约定的咨询报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者使用；
3. 未征得评估机构同意，咨询报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体；
4. 自咨询基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本咨询报告的咨询结论使用有效期自咨询基准日起一年，即从咨询基准日2020年7月 27 日起至2021年7月26日止；
5. 当政策调整对咨询结论产生重大影响时，应当重新确定咨询基准日进行咨询。

## 模拟清算咨询报告日

本模拟清算咨询报告日为2020年9月24日。

北京康正宏基房地产评估有限公司

二〇二〇年九月二十四日

**附件**

1. 被评估单位法人营业执照
2. 咨询对象涉及的主要权属证明资料
3. 合作开发协议（协议编号：P2019M17A-RSXL-015-004）
4. 评估机构法人营业执照副本