模拟清算咨询报告

五矿国际信托有限公司拟了解

福州三迪坂南置业有限公司所有的三迪枫丹雅筑（一区）项目收益情况

模拟清算咨询报告

2020-1-QT0106号

北京康正宏基房地产评估有限公司

2020年7 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 6](#_Toc492632709)

[一、 委托方、被评估单位和咨询报告使用者 6](#_Toc492632710)

[二、 咨询目的 8](#_Toc492632711)

[三、 咨询对象和咨询范围 8](#_Toc492632712)

[四、 价值类型 9](#_Toc492632713)

[五、 咨询基准日 9](#_Toc492632714)

[六、 咨询依据 9](#_Toc492632715)

[七、 咨询测算 10](#_Toc492632716)

[八、 咨询程序实施过程和情况 20](#_Toc492632717)

[九、 咨询假设 21](#_Toc492632718)

[十、 咨询结论 21](#_Toc492632719)

[十一、 特别事项说明 21](#_Toc492632720)

[十二、 模拟清算咨询报告使用限制说明 22](#_Toc492632721)

[十三、 模拟清算咨询报告日 23](#_Toc492632722)

[附件 24](#_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-QT0106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福州三迪坂南置业有限公司所有的三迪枫丹雅筑（一区）项目收益情况进行了模拟清算咨询。

本次咨询对象为福州三迪坂南置业有限公司所有的“三迪枫丹雅筑（一区）项目”；咨询范围为福州三迪坂南置业有限公司所有的“三迪枫丹雅筑（一区）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9日。

截至咨询基准日，福州三迪坂南置业有限公司所有的“三迪枫丹雅筑（一区）项目”的净利润的咨询结果为：人民币87,333,666.67元。

**咨询结果汇总表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **行次** | **金额（元）** |
| **一、营业收入（不含税）** | **1** | **977,654,786.24** |
| **减：营业成本（2=3+4+5+6+7）** | **2** | **821,445,306.39** |
| *其中：土地款* | *3* | *572,000,000.00* |
| *契税* | *4* | *17,160,000.00* |
| *前期工程费* | *5* | *19,540,994.46* |
| *建安工程费* | *6* | *205,861,926.61* |
| *不可预见费* | *7* | *6,882,385.32* |
| **税金及附加（8=9+10+11）** | **8** | **2,784,318,97** |
| *其中：附加税* | *9* | *1,913,852.19* |
| *印花税* | *10* | *870,529.78* |
| *土地增值税* | *11* | *-* |
| **期间费用（12=13+14+15）** | **12** | **36,980,208.98** |
| *其中：销售费用* | *13* | *3,094,481.86* |
| *管理费用* | *14* | *4,903,200.00* |
| *财务费用* | *15* | *28,982,527.12* |
| **资产减值损失** | **16** | **-** |
| **加：公允价值变动收益** | **17** | **-** |
| **投资收益** | **18** | **-** |
| *其中：对联营企业和合营企业的投资收益* | *19* | *-* |
| **二、营业利润（20=1-2-8-12-16+17+18）** | **20** | **116,444,888.90** |
| **加：营业外收入** | **21** | **-** |
| **减：营业外支出** | **22** | **-** |
| *其中：非流动资产处置损失* | *23* | *-* |
| **三、利润总额（24=20+21-22）** | **24** | **116,444,888.90** |
| **减：所得税** | **25** | **29,111,222.22** |
| **四、净利润（26=24-25）** | **26** | **87,333,666.67** |

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9日起至2021年7月8日止。

本咨询报告日为2020年7月 17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-QT0106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福州三迪坂南置业有限公司所有的 “三迪枫丹雅筑（一区）项目”项目的收益情况在2020年7月9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，被评估单位为福州三迪坂南置业有限公司，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：福州三迪坂南置业有限公司

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：福建省福州市晋安区秀峰路188号闽台广告创意产业园9号楼413A区109室

法定代表人：郭加迪

注册资本：人民币10000万元整

成立日期：2019年07月25日

营业期限：2019年07月25日至2049年07月24日

经营范围：房地产开发经营，自有商业房屋租赁服务；房地产中介服务；物业管理。【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

福州三迪坂南置业有限公司成立于2019年，公司注册资本人民币10000.0000万元整，房地产开发经营，自有商业房屋租赁服务；房地产中介服务；物业管理。（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

三迪枫丹雅筑（一区）项目

（3）项目简介

项目为三迪枫丹雅筑（一区）项目，位于福州市晋安区坂中路北侧、原省拖拉机厂及周边出让地块项目地块三（宗地编号为【2019-31】），项目用地面积28,855.00平方米（合43.28亩），土地规划用途为居住用地，规划总建筑面积82,041.51平方米，容积率2.17。项目拟建住宅7栋，总计759套，其中：安置型商品房703套，面积51,321.75平米；普通商品房住宅56套，面积5,685.94平米，幼儿园1栋、配套用房4栋，地上车位64个，地下车位584个。

1. 被评估单位股权结构

至咨询基准日，福州三迪坂南置业有限公司股权结构如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **股 东** | **出资额（万元）** | **所占比例** |
| 福州高佳房地产开发有限公司 | 7,000 | 70% |
| 五矿国际信托有限公司 | 3,000 | 30% |
| **合 计** | **10,000** | **100%** |

## 咨询目的

本次咨询目的是对福州三迪坂南置业有限公司所有的 “三迪枫丹雅筑（一区）项目”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福州三迪坂南置业有限公司所有的“三迪枫丹雅筑”（一区）项目，咨询范围为福州三迪坂南置业有限公司所有的“三迪枫丹雅筑”（一区）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九日。

## 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. 《关于市十五届人大四次会议第0248号建议的答复》（福建税务局2020年3月27日）
12. 《福州市城市地下空间开发利用管理办法（试行）》（榕政综[2018]197号）
13. 资产权属依据
14. 《不动产权证书》[闽（2020）福州市不动产权第0000096号]；
15. 《福州市国有建设用地使用权出让合同》 [35010020190705P070],《福州市国有建设用地使用权出让合同补充合同》[35010020190705P070-补01号2019]；
16. 《建设用地规划许可证》[地字第350101202000047]；
17. 《建设工程规划许可证》[建字第350101201910215]；
18. 《建设工程施工许可证》[350100201911220101]。
19. 咨询取价依据
20. 《福州三迪坂南置业有限公司、福州高佳房地产开发有限公司、郭加迪、沈碧珍与五矿国际信托有限公司之合作开发协议》（协议编号：P2019M17A-XMSH-004）；
21. 被评估单位提供的资产清单及其他资料；
22. 评估专业人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料；
23. 其他参考资料。

## 咨询测算

福州三迪坂南置业有限公司所有的位于晋安区坂中路北侧、原省拖拉机厂及周边出让地块项目地块三（宗地编号为【2019-31】）的“三迪枫丹雅筑（一区）项目”的收益测算过程如下：

* 1. 面积指标

依据被评估单位提供的《建设工程规划许可证》及《三迪枫丹雅筑<一区>预算面积成果表》，被评估项目总建筑面积为82041.51平米，总可售面积共计69226.36㎡，其中地上可售面积57007.69㎡，地下可售面积12218.67㎡；地上可售面积包含安置住宅51321.75㎡，商品住宅5685.94㎡；地下可售部分包含普通车位456个，面积10656.11㎡，机械车位128个，面积1562.56㎡，按《土地使用权出让合同》第十三条的规定，安置住宅由福州市政府指定对象按15500元/平米的价格购买，并由政府分三期拨付房款。不可售面积中，包含公共配套设施4196平米（包括幼儿园3906.26平米），市政公用设施355平米，地下设备间及人防等8264.15平米，按《土地使用权出让合同》第十四条的规定，应归属于全体业主所有或无偿移交给政府指定的单位。截至咨询基准日，商品房及车位全部未售，安置住宅没有正式签约，福州市政府已按《土地使用权出让合同》的规定，向坂南置业拨付首期房款318,194,850.00元。面积指标详见下表：

三迪枫丹雅筑（一区）项目可售面积情况表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | **地上可售** | | | **地下可售** | | | | | |
| 安置房 | 商品房 | **住宅合计** | 车位（普通） | | 车位（机械） | | **车位合计** | |
| 面积（㎡） | 面积（㎡） | **面积（㎡）** | 个数（个） | 面积（㎡） | 个数（个） | 面积（㎡） | **个数（个）** | **面积（㎡）** |
| 已售 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | **0** | **0** |
| 未售 | 51321.75 | 5685.94 | 57007.69 | 456 | 10656.11 | 128 | 1562.56 | **584** | **12218.67** |
| **总计** | **51321.75** | **5685.94** | **57007.69** | **456** | **10656.11** | **128** | **1562.56** | **584** | **12218.67** |

* 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

根据委托方提供的《福州三迪坂南置业有限公司、福州高佳房地产开发有限公司、郭加迪、沈碧珍与五矿国际信托有限公司之合作开发协议》（协议编号：P2019M17A-XMSH-004）（以下简称“合作开发协议”），约定对于安置型商品房，按15500元/平米标准确认销售收入，未售物业按照触发模拟清算时点前3个月的同类物业销售均价乘以折扣率计算收入（其中住宅折扣率95%，车位折扣率85%）。

截至咨询基准日，经调查前3个月同类物业销售均价25882元/平米、普通车位为172727元/个，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，分析上述销售均价的构成后，评估单价为住宅26000元/平米，普通车位177000元/个，机械车位（实际面积为普通车位一半）88500元/个。截止至评估基准日，上述物业全部未售。则，

未售商品房单价=26000×95%=24700（元/平方米）

未售普通车位单价=177000×85%=150450（元/个）

机械车位单价=150450×50%=75225（元/个）

则，含税销售收入计算结果如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **业态** | **未售** | | **销售总价（元**） |
| **面积（㎡）** | **单价（元）** |
| 安置房 | 51,321.75 | 15,500.00 | 795,486,999.00 |
| 商品房(全部未售) | 5,685.94 | 24,700.00 | 140,442,718.00 |
| 普通车位 | 456（个） | 150,450.00 | 68,605,200.00 |
| 机械车位 | 128（个） | 75,225.00 | 9,628,800.00 |
| 合计 | —— | —— | 1,014,163,717.00 |

含税销售收入为1,014,163,717.00 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%

=（1,014,163,717.00 - 572,000,000.00）/1.09×0.09

= 36,508,930.76 （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** | **税率** | **增值税进项税** |
| 1、前期工程费 | 20,768,500.00 | 6%-9% | 1,227,505.54 |
| 2、建筑安装工程费 | 224,389,500.00 | 9% | 18,527,573.39 |
| 3、不可预见费 | 7,501,800.00 | 9% | 619,414.68 |
| 4、销售费用 | 3,280,150.77 | 6% | 185,668.91 |
| 合计 | —— | —— | 20,560,162.52 |

应交增值税=36,508,930.76-20,560,162.52 = 15,948,768.24 （元）

1. 不含税销售收入=含税销售额-增值税销项税

= 1,014,163,717.00-36,508,930.76

= 977,654,786.24 （元）

* 1. 成本

根据合作开发协议第4.2条第（4）项约定：“标的项目总成本按照如下原则确定，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（为避免歧义，就项目前期工程费、建筑安装工程费、管理费用、不可预见费而言，若该等费用各单项成本金额之和超出附件一所示该等费用各单项成本金额之和，按附件一所示该等费用各单项成本金额之和确定，不控制单项成本金额上限，下同）……”

依上述条款：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），依据福州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、福州市房地产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，以及项目当的前开发计划、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895,278,317.53 元，其中直接成本与管理费用共计259,753,690.41 元、财务费用38,982,527.12 元、销售费用7,382,100.00元，项目已发生成本705,460,005.64 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189,818,311.89 元。具体如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **成本项目** | **标的项目成本上限** | **截止评估基准日预计项目总成本** | **已发生成本** | **截止评估基准日测算项目未发生成本** |
| **1** | **土地款** | **589,160,000.00** | **589,160,000.00** | **589,160,000.00** | **-** |
| 1.1 | 土地出让金 | 572,000,000.00 | 572,000,000.00 | 572,000,000.00 | - |
| 1.2 | 契税 | 17,160,000.00 | 17,160,000.00 | 17,160,000.00 | - |
| **2** | **直接成本** | **252,659,800.00** | **253,779,400.00** | **86,510,655.90** | **167,268,744.10** |
| 2.1 | 前期工程费 | 20,768,500.00 | 20,892,700.00 | 3,223,654.90 | 17,669,045.10 |
| 2.2 | 建安工程费 | 224,389,500.00 | 225,351,900.00 | 83,287,001.00 | 142,064,899.00 |
| 2.3 | 不可预见费 | 7,501,800.00 | 7,534,800.00 | - | 7,534,800.00 |
| **3** | **管理费用** | **4,903,200.00** | **5,974,290.41** | **806,822.62** | **5,167,467.79** |
| **4** | **第2-3项小计** | **257,563,000.00** | **259,753,690.41** | **87,317,478.52** | **172,436,211.89** |
| **5** | **财务费用** | **28,982,527.12** | **38,982,527.12** | **28,982,527.12** | **10,000,000.00** |
| 5.1 | 五矿利息 | 14,171,309.59 | 14,171,309.59 | 14,171,309.59 | - |
| 5.2 | 佳南利息 | 8,811,217.53 | 8,811,217.53 | 8,811,217.53 | - |
| 5.3 | 工行贷款承诺费 | 6,000,000.00 | 6,000,000.00 | 6,000,000.00 | - |
|  | 工行贷款利息 | - | 10,000,000.00 | - | 10,000,000.00 |
| **6** | **销售费用** | **3,280,150.77** | **7,382,100.00** | **-** | **7,382,100.00** |
| **7** | **总计** | **878,985,677.89** | **895,278,317.53** | **705,460,005.64** | **189,818,311.89** |

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《福州市国有建设用地使用权出让合同》 [35010020190705P070]，支付凭证等相关资料，福州三迪坂南置业有限公司受让土地需缴纳土地总价款572,000,000.00元。

契税缴纳金额为土地出让金的3%，即572,000,000.00×3%= 17,160,000.00元。

土地成本 = 572,000,000.00+17,160,000.00

= 589,160,000.00（元）

1. 直接成本（不含税）

前期工程费含税成本为20,768,500.00元，不含税成本为19,540,994.46元，建安工程费含税成本为224,389,500.00元，不含税成本为205,861,926.61元，不可预见费含税成本为7,501,800.00元，不含税成本为6,882,385.32元。

直接成本（不含税）= 19,540,994.46+224,389,500.00+6,882,385.32

= 232,285,306.39元

1. 财务费用

按合作开发协议约定：“财务费用按坂南置业实际发生的财务成本计算（其中，福州高佳向项目公司提供的股东借款利率不得超过8%/年……）。”

经计算:

五矿向坂南置业借款的实际利息为14,171,309.59元；

坂南置业向工商银行支付贷款承诺费6,000,000.00元；

福州高佳向坂南置业借款，按年化8%利率，以股东借款实际在坂南置业账的天数计算，利息为8,811,217.53元，具体如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **本金** | **利息起算日（本金到账日）** | **利息截止日（本金收回日）** | **天数** | **日利率** | **利息** |
| 1 | 89,200,000.00 | 2019/8/5 | 2020/1/21 | 169 | 0.02% | 3,304,065.75 |
| 2 | 120,000.00 | 2019/8/2 | 2020/1/21 | 172 | 0.02% | 4,523.84 |
| 3 | 57,780,000.00 | 2019/8/15 | 2020/1/21 | 159 | 0.02% | 2,013,593.42 |
| 4 | 20,900,000.00 | 2019/8/15 | 2020/2/19 | 188 | 0.02% | 861,194.52 |
| 5 | 18,320,000.00 | 2019/8/15 | 2020/4/15 | 244 | 0.02% | 979,743.56 |
| 6 | 700,000.00 | 2019/10/12 | 2020/4/15 | 186 | 0.02% | 28,536.99 |
| 7 | 400,000.00 | 2019/11/20 | 2020/4/15 | 147 | 0.02% | 12,887.67 |
| 8 | 100,000.00 | 2019/12/13 | 2020/4/15 | 124 | 0.02% | 2,717.81 |
| 9 | 100,000.00 | 2019/12/19 | 2020/4/15 | 118 | 0.02% | 2,586.30 |
| 10 | 5,970,000.00 | 2020/1/14 | 2020/4/15 | 92 | 0.02% | 120,381.37 |
| 11 | 100,000.00 | 2020/2/14 | 2020/4/15 | 61 | 0.02% | 1,336.99 |
| 12 | 3,640,000.00 | 2020/3/16 | 2020/4/15 | 30 | 0.02% | 23,934.25 |
| 13 | 172,670,000.00 | 2020/4/7 | 2020/4/15 | 8 | 0.02% | 302,763.84 |
| 14 | 118,560,000.00 | 2020/4/7 | 2020/5/21 | 44 | 0.02% | 1,143,373.15 |
| 15 | 1,900,000.00 | 2020/4/28 | 2020/5/21 | 23 | 0.02% | 9,578.08 |
| **16** | **合计：** | **——** | **——** | **—** | **——** | **8,811,217.53** |

财务费用= 14,171,309.59+6,000,000.00+8,811,217.53

= 28,982,527.12（元）

1. 管理费用

按标的项目成本上限，管理费用为4,903,200.00元。

1. 销售费用

按合作开发协议约定为按除安置房外可售物业货值乘以1.5%。

销售费用总计=218,676,718.00元×1.5%=3,280,150.77元

不含税销售费用=3,280,150.77/(1+6%)=3,094,481.86元

1. 成本总计

成本=土地成本+直接成本+财务费用+管理费用+销售费用

= 589,160,000.00+232,285,306.39+28,982,527.12

+4,903,200.00+3,094,481.86= 858,425,515.37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，福州三迪坂南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%

= 15,948,768.24 ×12%

= 1,913,852.19元

（2）印花税

土地出让合同、预售合同、销售推广及代理合同为万分之五，工程类合同为万分之三，则：

印花税=572,000,000.00×0.5‰+1,014,163,717.00×0.5‰+252,659,800.00×0.3‰+3,280,150.77×0.5‰+9.91

=870,529.78元

（3）土地增值税

根据国家现行的土地增值税税务政策要求，模拟本项目达到最终土地增值税清算条件，最终计算得出，详见以下计算表：

三迪枫丹雅筑（一区）项目土地增值税清算表

单位：元、㎡

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项　　　　　　目** | | **行次** | **普通住宅** | **非普通住宅** | **非住宅** |
| 一、转让房地产收入总额  1＝2＋3 | | 1 | 901,308,966.57 | 0.00 | 76,345,819.67 |
| 其 | 货币收入 | 2 | 901,308,966.57 |  | 76,345,819.67 |
| 中 | 实物收入及其他收入 | 3 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 二、扣除项目金额合计  4＝5＋6＋7+10＋15 | | 4 | 942,567,703.51 |  | 127,225,046.98 |
| 1.取得土地使用权所支付的金额 | | 5 | 532,132,980.61 |  | 57,027,019.39 |
| 2.房地产开发成本 | | 6 | 191,286,220.13 |  | 40,999,086.25 |
| 3.房地产开发费用  7＝8＋9 | | 7 | 72,341,920.07 | 0.00 | 9,802,610.56 |
| 其中 | 利息支出 | 8 | 36,170,960.04 |  | 4,901,305.28 |
| 其他房地产开发费用 | 9 | 36,170,960.04 |  | 4,901,305.28 |
| 4.与转让房地产有关的税金等　 10=12＋13+14 | | 10 | 2,122,742.54 | 0.00 | -208,890.35 |
| 其中 | 城市维护建设税 | 12 | 1,238,266.48 |  | -121,852.71 |
| 教育费附加 | 13 | 530,685.64 |  | -52,222.59 |
| 地方教育附加 | 14 | 353,790.42 |  | -34,815.06 |
| 5.财政部规定的其他扣除项目 | | 15 | 144,683,840.15 |  | 19,605,221.13 |
| 三、增值额　 16＝1－4 | | 16 | -41,258,736.94 | 0.00 | -50,879,227.31 |
| 四、增值额与扣除项目金额之比（％）17＝16÷4 | | 17 | -4.58% |  | -66.64% |
| 五、适用税率（％） | | 18 | 0% | 0% | 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 | 0 | 0 |

本项目应缴纳土地增值税金额为0元。

（4）税金及附加=附加税+印花税+土地增值税

= 1,913,852.19+870,529.78+0

= 2,784,381.97元

* 1. 利润总额

利润总额=不含税收入-成本-税金及附加（含土增税）

= 977,654,786.24-858,425,515.37- 2,784,381.97

=116,444,888.90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%

= 116,444,888.90×25%

= 29,111,222.22元

* 1. 净利润

净利润=利润总额-企业所得税

= 116,444,888.90-29,111,222.22

= 87,333,666.67元

模拟清算利润表如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项 目** | **行次** | **金额** |
| **一、营业收入** | **1** | **977,654,786.24** |
| 减：营业成本 | 2 | 821,445,306.39 |
| 营业税金及附加 | 3 | 2,784,381.97 |
| 销售费用 | 4 | 3,094,481.86 |
| 管理费用 | 5 | 4,903,200.00 |
| 财务费用 | 6 | 28,982,527.12 |
| 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** | **116,444,888.90** |
| 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** | **116,444,888.90** |
| 减：所得税 | 16 | 29,111,222.22 |
| **四、净利润** | **17** | **87,333,666.67** |

## 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，对福州三迪坂南置业有限公司所有的“三迪枫丹雅筑（一区）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9日。北京康正宏基房地产评估有限公司于2020年7月9日拟定咨询计划并确定了咨询方案，咨询工作于2020年7月10日正式开始，2020年7月15日现场工作结束，2020年7月17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7月9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，福州三迪坂南置业有限公司所有的 “三迪枫丹雅筑（一区）项目”项目的净利润的咨询结果为：人民币87,333,666.67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定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 9 日起至2021年7月 8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7月17日。

北京康正宏基房地产评估有限公司

二〇二〇年七月十七日

**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-XMSH-004）
4. 评估机构法人营业执照副本