

人民币万元

2024年
2,910.60
2,910.60
1,579.99
162.99
18.81
1,475.17
705.83
2,316.77
2,321.85
-
53.47
1,741.39
1,330.61
8.98%
9.25
0.4514
600.61

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：江苏中茵置业有限公司

金额单位：人民币万元

项目名称	产品类别	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
世贸广场	写字楼	619.12	3,392.62	372.05							
	商铺	1,849.25	3,582.81	378.31							
	小计	2,468.37	6,975.43	750.36							
国际商务花园	写字楼	73.22	160.09	16.88							
	商铺	46.56	454.94	49.97							
	小计	119.78	615.03	66.86							
雍景湾	住宅	7.28	188.60	20.87							
	商铺	74.34	702.74	76.15							
	自行车库	21.84	2.43								
	小计	103.46	893.76	97.02							
投资性房地产	租约内	684.51	2,679.03	2,670.42	2,779.62	2,766.03	2,666.21	2,782.63	2,747.92	2,757.27	2,910.60
	租约外										
	无租约										
	小计	684.51	2,679.03	2,670.42	2,779.62	2,766.03	2,666.21	2,782.63	2,747.92	2,757.27	2,910.60
出租产品	写字楼租赁	105.05	210.10								
合计		3,481.17	11,373.35	3,584.65	2,779.62	2,766.03	2,666.21	2,782.63	2,747.92	2,757.27	2,910.60

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：江苏中茵置业 被评估单位：江苏中茵置业有限公司

金额单位：人民币万元

项目名称	产品类别	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
世贸广场	写字楼										
	商铺										
	小计										
国际商务花园	写字楼										
	商铺										
	小计										
雍景湾	住宅										
	商铺										
	自行车库										
	小计										
投资性房地产	租约内	2,923.19	2,940.45	3,103.45	3,117.28	3,131.53	3,304.75	3,319.86	3,419.46	3,522.04	3,627.70
	租约外										
	无租约										
	小计	2,923.19	2,940.45	3,103.45	3,117.28	3,131.53	3,304.75	3,319.86	3,419.46	3,522.04	3,627.70
出租产品	写字楼租赁										
合计		2,923.19	2,940.45	3,103.45	3,117.28	3,131.53	3,304.75	3,319.86	3,419.46	3,522.04	3,627.70

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：江苏中茵置业 被评估单位：江苏中茵置业有限公司

金额单位：人民币万元

项目名称	产品类别	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年7月
世贸广场	写字楼											
	商铺											
	小计											
国际商务花园	写字楼											
	商铺											
	小计											
雍景湾	住宅											
	商铺											
	自行车库											
投资性房地产	租约内	3,736.53	3,848.63	3,964.09	4,083.01	4,205.50	4,331.67	4,461.62	4,595.47	4,733.33	4,875.33	2,929.26
	租约外											
	无租约											
	小计	3,736.53	3,848.63	3,964.09	4,083.01	4,205.50	4,331.67	4,461.62	4,595.47	4,733.33	4,875.33	2,929.26
出租产品	写字楼租赁											
合计		3,736.53	3,848.63	3,964.09	4,083.01	4,205.50	4,331.67	4,461.62	4,595.47	4,733.33	4,875.33	2,929.26

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：江苏中茵置业有限公司

金额单位：人民币万元

项目名称	内容	2015年10-12月	2016年	2017年
世贸广场	工程支出	1,329.75	1,994.62	3,324.37
国际商务花园	工程支出	9.56	14.34	23.90
雍景湾	工程支出	18.14	27.21	45.35
合计	-	1,357.45	2,036.17	3,393.62

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：江苏中茵置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
1	营业税	174.06	568.67	179.23	138.98	138.30	133.31	139.13	137.40	137.86	145.53
2	城建税	12.18	39.81	12.55	9.73	9.68	9.33	9.74	9.62	9.65	10.19
3	教育费附加	5.22	17.06	5.38	4.17	4.15	4.00	4.17	4.12	4.14	4.37
4	地方教育费附加	3.48	11.37	3.58	2.78	2.77	2.67	2.78	2.75	2.76	2.91
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（世贸广场）	98.73	279.02	-680.20	-	-	-	-	-	-	-
9	土地增值税（国际商务花园）	7.22	37.09	4.03	-	-	-	-	-	-	-
10	土地增值税（雍景湾）	3.15	27.17	2.95	-	-	-	-	-	-	-
	合计	304.05	980.18	-472.48	155.66	154.90	149.31	155.83	153.88	154.41	162.99

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：江苏中茵置业有限公司 被评估单位：江苏中茵置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	营业税	146.16	147.02	155.17	155.86	156.58	165.24	165.99	170.97	176.10	181.39	186.83
2	城建税	10.23	10.29	10.86	10.91	10.96	11.57	11.62	11.97	12.33	12.70	13.08
3	教育费附加	4.38	4.41	4.66	4.68	4.70	4.96	4.98	5.13	5.28	5.44	5.60
4	地方教育费附加	2.92	2.94	3.10	3.12	3.13	3.30	3.32	3.42	3.52	3.63	3.74
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（世贸广场）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	土地增值税（国际商务花园）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	土地增值税（雍景湾）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合计	163.70	164.67	173.79	174.57	175.37	185.07	185.91	191.49	197.23	203.15	209.25

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：江苏中茵置业有限公司 被评估单位：江苏中茵置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	营业税	192.43	198.20	204.15	210.28	216.58	223.08	229.77	236.67	243.77	146.46
2	城建税	13.47	13.87	14.29	14.72	15.16	15.62	16.08	16.57	17.06	10.25
3	教育费附加	5.77	5.95	6.12	6.31	6.50	6.69	6.89	7.10	7.31	4.39
4	地方教育费附加	3.85	3.96	4.08	4.21	4.33	4.46	4.60	4.73	4.88	2.93
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（世贸广场）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	土地增值税（国际商务花园）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	土地增值税（雍景湾）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	合计	215.52	221.99	228.65	235.51	242.57	249.85	257.35	265.07	273.02	164.04

管理费用预测表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：江苏中茵置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	费用项目	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
1	工资及奖金	41.24	170.33	175.86	181.58	187.48	193.57	199.87	206.36	213.07	219.99
2	福利费	0.61	2.50	2.58	2.66	2.75	2.84	2.93	3.03	3.13	3.23
3	社保	4.61	19.05	19.67	20.31	20.97	21.65	22.35	23.08	23.83	24.61
4	公积金	1.39	5.76	5.94	6.14	6.34	6.54	6.76	6.97	7.20	7.44
5	办公水电费	15.45	16.23	17.04	17.89	18.78	19.72	20.71	21.74	22.83	23.97
6	员工用水电费	0.13	0.53	0.55	0.58	0.61	0.64	0.67	0.70	0.74	0.78
7	固话通讯费	0.35	1.48	1.56	1.64	1.72	1.80	1.89	1.99	2.09	2.19
8	移动通讯费	0.54	2.28	2.39	2.51	2.64	2.77	2.91	3.06	3.21	3.37
9	宽带费	0.87	3.64	3.82	4.01	4.21	4.42	4.64	4.88	5.12	5.38
10	车辆费	2.53	10.64	11.17	11.73	12.31	12.93	13.57	14.25	14.96	15.71
11	差旅费	0.06	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
12	业务招待费	2.50	8.18	2.58	2.00	1.99	1.92	2.00	1.98	1.98	2.09
13	会务费	1.07	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
14	审计费		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
15	评估费（不含融资）		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
16	诉讼费	0.10	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39
17	折旧费	176.46	705.83	705.83	705.83	705.83	705.83	705.83	705.83	705.83	705.83
18	低值易耗品摊销	0.01	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
19	资产保险	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11
20	税金	102.39	374.79	341.03	353.35	351.71	339.63	353.72	349.52	350.65	369.20
21	完工项目维修费	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35
22	工会经费	0.55	2.27	2.34	2.42	2.50	2.58	2.66	2.75	2.84	2.84
23	职工教育经费	0.00	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
24	办公费用	12.72	41.57	13.10	10.16	10.11	9.74	10.17	10.04	10.08	10.64
25	融资费用	0.05	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
26	其他	0.03	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
	合计	385.13	1,442.97	1,383.37	1,400.71	1,407.85	1,404.51	1,428.60	1,434.09	1,445.47	1,475.17

管理费用预测表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：江苏中茵置业 被评估单位：江苏中茵置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	费用项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	工资及奖金	227.14	234.52	242.15	250.02	258.14	266.53	275.19	284.14	293.37	302.91	312.75
2	福利费	3.33	3.44	3.55	3.67	3.79	3.91	4.04	4.17	4.30	4.44	4.59
3	社保	25.40	26.23	27.08	27.96	28.87	29.81	30.78	31.78	32.81	33.88	34.98
4	公积金	7.68	7.93	8.18	8.45	8.72	9.01	9.30	9.60	9.92	10.24	10.57
5	办公水电费	25.17	26.43	27.75	29.14	30.60	32.13	33.73	35.42	37.19	39.05	41.00
6	员工用水电费	0.82	0.86	0.90	0.94	0.99	1.04	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33
7	固话通讯费	2.30	2.42	2.54	2.67	2.80	2.94	3.09	3.24	3.40	3.57	3.75
8	移动通讯费	3.54	3.71	3.90	4.09	4.30	4.51	4.74	4.98	5.23	5.49	5.76
9	宽带费	5.65	5.93	6.22	6.53	6.86	7.20	7.56	7.94	8.34	8.76	9.20
10	车辆费	16.50	17.32	18.19	19.10	20.05	21.06	22.11	23.22	24.38	25.59	26.87
11	差旅费	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
12	业务招待费	2.10	2.11	2.23	2.24	2.25	2.38	2.39	2.46	2.53	2.61	2.69
13	会务费	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
14	审计费	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
15	评估费（不含融资	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
16	诉讼费	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39
17	折旧费	705.83	705.83	705.83	705.83	705.83	705.83	705.83	705.83	705.83	705.83	705.83
18	低值易耗品摊销	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
19	资产保险	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11
20	税金	370.72	372.81	392.52	394.20	395.92	416.87	418.70	430.75	443.16	455.94	469.11
21	完工项目维修费	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35
22	工会经费	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84
23	职工教育经费	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
24	办公费用	10.68	10.75	11.34	11.39	11.44	12.08	12.13	12.50	12.87	13.26	13.66
25	融资费用	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
26	其他	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
	合计	1,487.61	1,501.04	1,533.15	1,546.99	1,561.32	1,596.05	1,611.44	1,637.92	1,665.29	1,693.58	1,722.83

管理费用预测表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：江苏中茵置业 被评估单位：江苏中茵置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	费用项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	工资及奖金	322.92	333.41	344.25	355.43	366.99	378.91	391.23	403.94	417.07	251.20
2	福利费	4.74	4.89	5.05	5.21	5.38	5.56	5.74	5.93	6.12	3.69
3	社保	36.12	37.29	38.50	39.75	41.05	42.38	43.76	45.18	46.65	28.10
4	公积金	10.91	11.27	11.63	12.01	12.40	12.81	13.22	13.65	14.10	8.49
5	办公水电费	43.05	45.20	47.46	49.84	52.33	54.94	57.69	60.58	63.61	38.96
6	员工用水电费	1.40	1.47	1.54	1.62	1.70	1.78	1.87	1.96	2.06	1.26
7	固话通讯费	3.94	4.13	4.34	4.56	4.79	5.03	5.28	5.54	5.82	3.56
8	移动通讯费	6.05	6.35	6.67	7.00	7.35	7.72	8.11	8.51	8.94	5.47
9	宽带费	9.66	10.14	10.64	11.18	11.74	12.32	12.94	13.59	14.26	8.74
10	车辆费	28.22	29.63	31.11	32.67	34.30	36.01	37.81	39.71	41.69	25.54
11	差旅费	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
12	业务招待费	2.77	2.85	2.94	3.02	3.12	3.21	3.30	3.40	3.51	2.11
13	会务费	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
14	审计费	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	20.00
15	评估费（不含融资	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
16	诉讼费	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39
17	折旧费	705.83	705.83	705.83	705.83	705.83	705.83	705.83	705.83	705.83	411.73
18	低值易耗品摊销	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
19	资产保险	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11	15.11
20	税金	482.67	496.63	511.02	525.83	541.10	556.82	573.01	589.68	606.86	371.45
21	完工项目维修费	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35
22	工会经费	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84
23	职工教育经费	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
24	办公费用	14.07	14.49	14.92	15.37	15.83	16.31	16.80	17.30	17.82	10.71
25	融资费用	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
26	其他	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
	合计	1,753.07	1,784.33	1,816.66	1,850.08	1,884.64	1,920.38	1,957.33	1,995.55	2,035.08	1,241.75

财务费用预测表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：江苏中茵置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2044年	2045年
1	利息支出	584.78	2,321.85	2,321.85	2,321.85	2,321.85		2,321.85	2,321.85
2	减：利息收入	1.58	6.31	6.31	6.31	6.31		6.31	6.31
3	贴现利息								
4	减：汇兑收益								
5	手续费支出	0.31	1.23	1.23	1.23	1.23		1.23	1.23
6	财务顾问费								
	合计	583.51	2,316.77	2,316.77	2,316.77	2,316.77		2,316.77	2,316.77

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：江苏中茵置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	评估基准日账面原值	折旧年限	残值率	2015年1-9月折旧	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2044年	2045年
1	投资性房地产	65,259.90											
2	房屋建筑物	30,196.04	40.00	10%									
3	机器设备	157.60	10.00	10%									
4	车辆	480.67	5.00	10%									
5	电子设备	28.32	5.00	10%									
6	折旧				529.37	176.46	705.83	705.83	705.83	705.83		705.83	705.83
7	资本性支出					13.37	53.47	53.47	53.47	53.47		53.47	53.47

所得税预缴、清缴表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：江苏中茵置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	2015年9月累计	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
1	预缴	14.61	60.56	184.18	19.81							
2	所得税费用		150.62	-362.06	-143.97	-277.87	-282.84	-305.40	-284.14	-293.65	-294.30	-265.79
3	清缴额		90.06	-546.25	-163.79	-277.87	-282.84	-305.40	-284.14	-293.65	-294.30	-265.79
4	实际缴纳	14.61	150.62	-	-	-	-	-	-	-	-	-

所得税预缴、清缴表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：江苏中茵置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	预缴											
2	所得税费用	-265.94	-265.26	-235.08	-235.30	-235.54	-203.62	-203.93	-187.20	-170.00	-152.31	-134.11
3	清缴额	-265.94	-265.26	-235.08	-235.30	-235.54	-203.62	-203.93	-187.20	-170.00	-152.31	-134.11
4	实际缴纳	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

所得税预缴、清缴表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：江苏中茵置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	预缴										
2	所得税费用	-115.40	-96.15	-76.36	-56.01	-35.08	-13.55	8.58	31.34	54.74	-203.06
3	清缴额	-115.40	-96.15	-76.36	-56.01	-35.08	-13.55	8.58	31.34	54.74	-203.06
4	实际缴纳	-	-	-	-	-	-	8.58	31.34	54.74	-

折现率计算表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：江苏中茵置业有限公司

序号	项目	2015年（10-12月）	2016年	2017年	2018年	……	2045年
1	D/（E+D）	48.65%	48.65%	48.65%	48.65%	48.65%	48.65%
2	所得税率	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
3	β	0.7885	0.7885	0.7885	0.7885	0.7885	0.7885
4	无风险报酬率	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%
5	风险溢价	6.39%	6.39%	6.39%	6.39%	6.39%	6.39%
6	特有风险	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
7	股权资本成本（CAPM）	11.64%	11.64%	11.64%	11.64%	11.64%	11.64%
8	债务资本收益率	8.24%	8.24%	8.24%	8.24%	8.24%	8.24%
9	WACC	8.98%	8.98%	8.98%	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：江苏中茵置业有限公司

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	长期股权投资	客户:西藏中茵矿业投资有限公司	100.00	100.00
2	长期股权投资	客户:徐州中茵置业有限公司	4,900.00	6,581.42
3	长期股权投资	客户:淮安中茵置业有限公司	5,000.00	5,000.00
4	其他应收款	往来款、保证金、押金	98.69	98.69
5	投资性房地产	投资性房地产	15,739.98	19,473.55
6	房屋建筑物	酒店	28,299.88	29,622.63
7	递延所得税资产	资产减值准备、可抵扣土地增值税及可抵扣亏损等	3,018.40	3,018.40
未列入现金流考虑的资产合计			57,156.95	63,894.69
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、保证金、押金	23,511.96	23,511.96
2	其他应付款	世贸广场计提土地增值税	1,923.69	1,923.69
3	预收账款	租金收入	3,325.98	3,325.98
4	递延所得税负债	投资性房产公允价值变动损益、折旧等	2,175.64	2,175.64
未列入现金流考虑的负债合计			30,937.27	30,937.27

期末其他资产、负债变现

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：江苏中茵置业有限公司

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	409.58	409.58	
2	其他应收款	营运资金	7.72	7.72	主要是备用金等
3	固定资产	设备	103.96	3.33	按原值5%回收
期末资产变现合计			521.26	450.63	
序号	会计科目	性质	账面价值	期末回收金额	备注
1	应交税费	营运资金	0.65	0.65	代扣代缴的个人所得税
2	其他应付款	营运资金	336.74	336.74	其他零星支出
期末负债变现合计			337.39	337.39	