

# 净现金流量预测表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：徐州中茵置业有限公司

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
1	现金流入	20,937.70	75,026.14	93,219.43	94,716.68	57,984.01	15,366.10
2	主营业务现金流入	20,937.70	75,026.14	93,219.43	94,716.68	57,984.01	12,952.65
3	其他资产变现流入						2,413.45
4	现金流出	18,175.23	60,288.78	51,804.78	40,979.04	16,916.01	768.19
5	主营业务成本现金流出	14,995.95	48,275.88	40,519.16	18,862.50	9,431.25	-
6	营业税金及附加现金流出	1,725.18	6,423.31	4,606.32	8,171.57	1,769.41	-2,579.99
7	销售费用现金流出	920.49	3,298.40	4,098.24	4,164.06	2,549.17	569.44
8	管理费用现金流出	551.27	1,966.50	2,202.10	2,275.69	1,970.26	1,630.82
9	其中：折旧及摊销	12.16	48.66	48.66	48.66	48.66	48.66
10	财务费用	-5.51	-22.02	-22.02	-22.02	-22.02	-22.02
	其中：利息支出	-	-	-	-	-	-
11	所得税现金流出	-	395.36	449.65	7,575.90	1,266.60	923.84
12	资本性支出现金流出						
13	其他负债变现流出						294.77
14	减：税后利息支出						
15	企业自由现金流	2,762.47	14,737.37	41,414.64	53,737.65	41,068.00	14,597.90
16	折现率 (r)	8.98%	8.98%	8.98%	8.98%	8.98%	8.98%
17	折现期	0.25	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25
18	折现系数	0.9787	0.8981	0.8240	0.7561	0.6938	0.6366
19	折现净值	2,703.70	13,234.90	34,126.80	40,631.33	28,492.24	9,292.97
20	未来净现金流量折现值	128,481.94					
21	加：未列入现金流考虑的资产	83,394.97					
22	减：未列入现金流考虑的负债	89,736.14					
23	企业股东全部权益价值	122,140.76					

# 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：徐州中茵置业有限公司

金额单位：人民币万元

项目名称	产品类别	面积	基准日已确认	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
龙湖国际	储藏室	532.59	-	159.78	337.31	35.51	-	-	-
	别墅	18,017.00	542.73	860.50	14,959.78	1,653.99	-	-	-
	商铺	2,804.71	54.53	197.90	2,299.86	252.42	-	-	-
	住宅	1,498.49	170.50	81.96	1,122.75	123.27	-	-	-
	小计	22,852.78	767.76	1,300.13	18,719.70	2,065.20	-	-	-
中茵广场一期 (1/2/3/4/ 5号楼)	写字楼	12,714.82	826.97	166.43	2,151.70	2,971.96	2,971.96	2,805.53	820.26
	公寓	62,317.41	12,563.97	4,820.92	8,248.26	11,392.63	11,392.63	10,754.64	3,144.37
	商铺	48,110.74	1,666.10	650.23	8,406.48	11,611.16	11,611.16	10,960.94	3,204.68
	小计	123,142.98	15,057.04	5,637.57	18,806.45	25,975.75	25,975.75	24,521.11	7,169.31
南郊中茵城	住宅	168,794.50	-	14,000.00	37,500.00	45,000.00	46,061.68	22,549.47	3,683.34
	商铺	6,446.40	-	-	-	4,512.48	1,933.92	-	-
	商业中心	46,674.75	-	-	-	14,700.00	19,372.33	10,502.43	2,100.00
	车位	2,750.00	-	-	-	966.00	1,373.00	411.00	-
	小计	224,665.65	-	14,000.00	37,500.00	65,178.48	68,740.93	33,462.90	5,783.34
合计		370,661.41	15,824.80	20,937.70	75,026.14	93,219.43	94,716.68	57,984.01	12,952.65

## 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：徐州中茵置业有限公司

金额单位：人民币万元

项目名称	内容	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
龙湖国际	工程支出	2,681.21	2,681.21	3,574.94	-	-	-
中茵广场一期 (1/2/3/4/5号楼)	工程支出	2,883.49	17,300.92	8,650.46	-	-	-
南郊中茵城	工程支出	9,431.25	28,293.76	28,293.76	18,862.50	9,431.25	
合计		14,995.95	48,275.88	40,519.16	18,862.50	9,431.25	-

## 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：徐州中茵置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	税率	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
1	营业税	5%	1,046.88	3,751.31	4,660.97	4,735.83	2,899.20	647.63
2	城建税	7%	73.28	262.59	326.27	331.51	202.94	45.33
3	教育费附加	3%	31.41	112.54	139.83	142.08	86.98	19.43
4	地方教育费附加	2%	20.94	75.03	93.22	94.72	57.98	12.95
5	水利建设基金							
6	房产税							
7	土地使用税							
8	土地增值税	2%或4%	552.67	2,221.84	-613.97	2,867.43	-1,477.69	-3,305.34
	合计		<b>1,725.18</b>	<b>6,423.31</b>	<b>4,606.32</b>	<b>8,171.57</b>	<b>1,769.41</b>	<b>-2,579.99</b>





## 管理费用预测表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：徐州中茵置业有限公司

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
1	工资及奖金	178.49	604.19	659.99	709.45	732.51	756.31
2	福利费	11.37	38.49	42.04	45.19	46.66	48.18
3	社保	38.01	128.68	140.56	151.09	156.00	161.07
4	公积金	7.55	25.57	27.93	30.02	31.00	32.00
5	劳动保护费	10.53	35.66	38.95	41.87	43.23	44.63
6	招聘费	2.00	8.40	8.82	9.26	9.72	10.21
7	办公水电费	3.42	14.35	15.07	15.82	16.62	17.45
8	固话通讯费	0.71	2.98	3.13	3.28	3.45	3.62
9	移动通讯费	2.23	9.38	9.85	10.34	10.86	11.40
10	车辆费	7.99	33.54	35.22	36.98	38.83	40.77
11	差旅费	79.24	283.94	352.80	358.46	219.45	49.02
12	业务招待费	34.20	122.57	152.29	154.73	94.72	21.16
13	会务费	3.86	15.45	15.45	15.45	15.45	15.45
14	折旧费	12.16	48.66	48.66	48.66	48.66	48.66
15	低值易耗品	7.71	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
16	税金_印花税	54.68	195.94	243.46	247.37	151.43	33.83
17	税金_房产税	1.25	5.06	5.06	5.06	5.06	5.06
18	税金_土地使用税	20.09	74.72	64.00	42.08	3.71	0.48
19	税金_基金	10.88	38.99	48.45	49.23	30.14	6.73
20	物业管理费	18.02	94.61	99.34	104.31	109.52	115.00
21	各种协会费	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
22	工会经费	0.28	0.96	1.05	1.13	1.17	1.20
23	职工教育经费	0.05	0.17	0.19	0.20	0.21	0.22
24	劳务费用	14.04	58.97	61.92	65.01	68.26	71.68

## 管理费用预测表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：徐州中茵置业有限公司

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
25	办公费用	11.46	48.11	50.52	53.04	55.69	58.48
26	中介费	19.02	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
27	宽带费		5.11	5.36	5.63	5.91	6.21
	合计	551.27	1,966.50	2,202.10	2,275.69	1,970.26	1,630.82

## 财务费用预测表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：徐州中茵置业有限公司

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
1	利息支出						
2	减：利息收入	6.76	27.02	27.02	27.02	27.02	27.02
3	汇兑损失						
4	减：汇兑收益						
5	手续费支出	1.25	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
6	其他						
	合计	-5.51	-22.02	-22.02	-22.02	-22.02	-22.02

# 所得税预缴、清缴表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：徐州中茵置业有限公司

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
1	预缴	477.13	1,641.60	1,776.56	1,362.41	888.91	229.79
2	所得税费用	-	395.36	449.65	7,575.90	1,266.60	923.84
3	清缴额	-477.13	-1,246.23	-1,326.91	6,213.49	377.69	694.04
4	实际缴纳	-	<b>395.36</b>	<b>449.65</b>	<b>7,575.90</b>	<b>1,266.60</b>	<b>923.84</b>

## 期末资产、负债变现

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：徐州中茵置业有限公司

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	1,089.90	1,089.90	
2	其他应收款	营运资金	1,309.92	1,309.92	主要是备用金等
3	固定资产	固定资产	137.47	13.63	按原值的5%回收
期末资产变现合计			2,537.29	2,413.45	
序号	会计科目	性质	账面价值	评估值	
1	应交税费	营运资金	1.13	1.13	代扣代缴的个人所得税
2	其他应付款	营运资金	293.64	293.64	其他零星支出
期末负债变现			294.77	294.77	

## 折现率计算表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：徐州中茵置业有限公司

序号	项目	2015年（10-12月）	2016年	2017年	2018年	2019年	2020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	$\beta$	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：徐州中茵置业有限公司

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	其他应收款	往来款、保证金、押金	47,256.87	49,715.73
2	其他流动资产	预缴的营业税	1,833.81	1,833.81
3	递延所得税资产	由资产减值准备引起的可抵扣亏损产生	926.30	926.30
4	存货-开发成本	未开发宗地	17,176.11	30,919.12
未列入现金流考虑的资产合计			67,193.10	83,394.97
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、借款、保证金、计提土地增值税	88,704.22	88,704.22
2	预收账款	定金	1,031.92	1,031.92
未列入现金流考虑的负债合计			89,736.14	89,736.14