

## 净现金流量预测表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：昆山泰莱建屋有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	2015年10-12月	2016年	2017年
1	现金流入	1,103.95	7,690.62	1,310.81
2	主营业务现金流入	1,103.95	7,690.62	840.47
3	其他资产变现流入			470.33
4	现金流出	3,038.87	5,810.62	5,464.62
5	主营业务成本现金流出	2,346.52	4,693.05	4,693.05
6	营业税金及附加现金流出	95.16	618.68	67.55
7	销售费用现金流出	53.13	359.85	37.82
8	管理费用现金流出	139.15	522.28	500.80
9	其中：折旧及摊销	25.61	102.43	102.43
10	财务费用	2.20	8.79	8.79
11	所得税现金流出	428.33	-289.58	-
12	其他负债变现流出			259.06
13	企业自由现金流	-1,934.92	1,880.00	-4,153.81
14	折现率 (r)	8.98%	8.98%	8.98%
15	折现期	0.25	1.25	2.25
16	折现系数	0.9787	0.8981	0.8240
17	折现净值	-1,893.76	1,688.33	-3,422.86
18	未来净现金流量折现值	-3,628.28		
19	加：未列入现金流考虑的资产价值	15,705.16		
20	减：未列入现金流考虑的负债价值	1,045.85		
21	企业股东全部权益价值	<b>11,031.03</b>		

# 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：昆山泰莱建屋有限公司

项目名称	产品类别	2015年10-12月	2016年	2017年
黄浦君庭	住宅	260.59	617.18	64.97
	商业	9.88	-	-
	车位	100.88	295.80	31.62
	小计	371.35	912.98	96.59
秦峰一期	商业	179.62	1,171.63	128.59
	小计	179.62	1,171.63	128.59
秦峰星尚	公寓	21.83	439.35	48.22
	商业	531.16	5,166.66	567.07
	小计	552.99	5,606.01	615.29
合计		1,103.95	7,690.62	840.47

## 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：昆山泰莱建屋有限公司

项目名称	内容	2015年10-12月	2016年	2017年
黄浦君庭	工程支出	2,143.94	4,287.89	4,287.89
秦峰广场	工程支出	24.34	48.68	48.68
秦峰星尚	工程支出	178.24	356.48	356.48
合计	-	2,346.52	4,693.05	4,693.05

## 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：昆山泰莱建屋有限公司

序号	项目	税率	2015年10-12月	2016年	2017年
1	营业税	5%	55.20	384.53	42.02
2	城建税	5%	2.76	19.23	2.10
3	教育费附加	3%	1.66	11.54	1.26
4	地方教育费附加	2%	1.10	7.69	0.84
5	水利建设基金		-	-	-
6	房产税-出租物业				
7	土地使用税	6.00			
8	土地增值税（黄浦君庭）	4.33%	16.08	39.53	4.18
9	土地增值税（秦峰广场）	4.62%	8.30	54.13	5.94
10	土地增值税（秦峰星尚）	1.82%	10.06	102.03	11.20
	合计		<b>95.16</b>	<b>618.68</b>	<b>67.55</b>



## 管理费用预测表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：昆山泰莱建屋有限公司

序号	费用项目	2015年10-12月	2016年	2017年
1	工资及奖金	37.19	268.83	277.56
2	福利费	6.52	6.85	7.07
3	社保	7.09	19.95	20.59
4	公积金	2.14	7.96	8.22
5	办公水电费	1.01	4.24	4.45
6	固话通讯费	0.65	2.74	2.88
7	移动通讯费	0.97	4.07	4.28
8	车辆费	6.25	26.26	27.58
9	差旅费	0.71	4.96	0.54
10	业务招待费	2.89	20.12	2.20
11	审计费	1.86	16.00	16.00
12	折旧费	25.61	102.43	102.43
13	税金	32.89	7.78	1.35
14	空置房物业管理费	3.36	5.38	-
15	完工项目维修费	1.06	4.24	4.24
16	工会经费	5.37	5.54	5.72
17	劳务费用	0.54	2.27	2.38
18	办公费用	3.02	12.67	13.30
	合计	139.15	522.28	500.80

## 财务费用预测表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：昆山泰莱建屋有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	2012年	2013年	2014年	2015年1-9月	2015年10-12月	2016年	2017年
1	利息支出							
2	减：利息收入	-12.79	-18.61	-14.67	-3.50	-1.17	-4.67	-4.67
3	汇兑损失	-	-	-	-	-		
4	减：汇兑收益	0.02	-	-	-	-		
5	手续费支出	8.38	18.52	7.13	3.09	1.03	4.12	4.12
6	其他							
	合计	21.14	37.13	21.80	6.59	2.20	8.79	8.79

## 所得税预缴、清缴表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：昆山泰莱建屋有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	2015年10-12月	2016年	2017年
1	预缴	13.80	96.13	16.39
2	所得税费用	428.33	-289.58	-
3	清缴额	414.53	-385.71	-16.39
4	实际缴纳	<b>428.33</b>	<b>-289.58</b>	-

## 期末其他资产、负债变现

评估基准日：2015年9月30日

金额单位：人民币万元

被评估单位：昆山泰莱建屋有限公司

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	406.27	406.27	
2	其他应收款	营运资金	34.63	34.63	主要是备用金等
3	固定资产	固定资产	158.07	29.43	按原值的5%回收
期末资产变现合计			598.97	470.33	
序号	会计科目	性质	账面价值	评估值	备注
1	应交税费	营运资金	3.86	3.86	代扣代缴的个人所得税
2	其他应付款	营运资金	255.2	255.2	其他零星支出
期末负债变现			259.06	259.06	

## 折现率计算表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：昆山泰莱建屋有限公司

序号	项目	2015年（10-12月）	2016年	2017年
1	D/（E+D）	48.65%	48.65%	48.65%
2	所得税率	25.00%	25.00%	25.00%
3	$\beta$	0.7885	0.7885	0.7885
4	无风险报酬率	3.60%	3.60%	3.60%
5	风险溢价	6.39%	6.39%	6.39%
6	特有风险	3.00%	3.00%	3.00%
7	股权资本成本（CAPM）	11.64%	11.64%	11.64%
8	债务资本收益率	8.24%	8.24%	8.24%
9	WACC	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：昆山泰莱建屋有限公司

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
2	递延所得税资产	坏账准备	189.72	189.72
3	其他应收款	内部往来款-江苏中茵	1,191.30	1,254.00
4	其他应收款	内部往来款-徐州中茵	12,347.15	12,997.00
5	其他应收款	维修基金	42.36	42.36
6	其他应收款	保证金、押金	69.56	69.56
7	其他流动资产	预缴的税金、所得税、土增税	1,152.52	1,152.52
未列入现金流考虑的资产合计			14,992.61	15,705.16
序号	会计科目	核算内容	账面价值	评估值
1	其他应付款	内部往来-连云港	600.00	600.00
2	其他应付款	保证金	169.95	169.95
3	其他应付款	外部往来	275.90	275.90
未列入现金流考虑的负债合计			1,045.85	1,045.85