GUOCE INSTITUTION
REPORT

房地产咨询报告

咨询报告编号：深国策估字 FSH[2022]010003ZXQY 号

咨询项目名称：浙江省湖州市安吉县梅溪镇昆晓路东 1 号地块康馨苑及梅溪镇梅溪村康桥佳苑房地产项目开发利润评估

咨询委托人：张念慈

房地产估价机构：深圳市国策房地产土地估价有限公司上海分公司

咨询报告出具日期：2022 年 2 月 22 日

防伪编码：20220100693

防伪查询请登录“国策评估”网站：www.guocedc.com

致咨询委托人函

张念慈：

承蒙委托，我公司对安吉康桥置业发展有限公司拥有的位于浙江省湖州市安吉县梅溪镇昆晓路东1号地块康馨苑及梅溪镇梅溪村康桥佳苑房地产项目开发利润进行了评估。咨询目的是为委托方履行安吉康桥置业发展有限公司股东责任、行使股东权利提供咨询意见而评估房地产项目开发利润。

我公司咨询人员根据咨询目的，遵循公认的咨询原则，按照严谨的咨询程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，运用假设开发法进行认真的分析和测算，确定咨询对象在咨询时点2021年1月20日的开发利润合计为**RMB14,672万**元整，大写**人民币壹亿肆仟陆佰柒拾贰万**元整。另根据委托方提供的相关资料及介绍，安吉康桥置业发展有限公司需在2018年11月30日向张念慈支付7,580万用于购买“共有土地”，至本报告出具日期尚未支付。根据委托方要求，在假设该笔款项未来可能发生的情况下，康桥佳苑扣减该笔款项后的房地产项目剩余价值为**RMB5,412万**元整，大写**伍仟肆佰壹拾贰万**元整。

房地产开发利润咨询结果汇总表

项目	康馨苑	康桥佳苑
总建筑面积（㎡）	13,358.26	89,692.17
房地产开发总价值（万元）	4,543	63,188
房地产开发成本（万元）	1,715	28,689
管理费用（万元）	90	1,811
销售费用（万元）	45	632
投资利息（万元）	105	8,763
销售税费（万元）	157	3,014
土地增值税（万元）	751	7,287
开发利润（万元）	1,680	12,992
销售利润率	37%	21%
开发利润合计	14,672	

康桥佳苑扣减假设未来可能发生的款项后房地产项目剩余价值

项目	康桥佳苑
开发利润（万元）	12,992
假设未来可能发生的款项（万元）	7,580
房地产项目剩余价值（万元）	5,412

特别提示：

1、为正确合理使用本咨询结果，请报告使用者仔细阅读一下房地产咨询报告内容及咨询假设前提和限制条件，并提请报告使用者注意本报告的咨询假设前提和限制条件，特此函告。

2、根据委托方提供的《投资和股东贷款合作合同》及其中约定的股东提供开发贷款等相关资料，本次评估开发过程中投资利息测算所涉及到的股东介绍的其他债权人提供的开发贷款资金，采用的是同期银行贷款利率4倍的标准。特此说明。

3、根据委托方提供的相关资料，安吉康桥置业发展有限公司于2018年11月01日在东方路899号的土地共有人会谈中，提出安吉康桥置业发展有限公司按2018年11月30日付款时点和13,322万元总价向土地共有人安吉康桥置业发展有限公司支付5,742万元、张念慈支付7,580万元，购买“共有土地”。至本报告出具日期该7,580万元尚未支付。根据委托方要求，在假设该笔款项未来可能发生的情况下，将扣减7,580万元作为康桥佳苑的房地产项目剩余价值并在本报告结果中予以体现。特此说明。

深圳市国策房地产土地估价有限公司上海分公司

法人代表：

二〇二二年二月二十二日