GUOCE INSTITUTION REPORT

房地产咨询报告

咨询报告编号：深国策估字 FSH[2022]010004ZXQY 号

咨询项目名称：上海市浦东新区康桥镇 1 街坊 61/9 丘梓潼佳苑一期、二期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：20220100844

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，我公司对上海康桥房地产开发经营有限公司拥有的位于上海市浦东新区康桥镇1街坊61/9丘梓潼佳苑一期、二期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上海康桥房地产开发经营有限公司股东责任、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日开发利润合计为**RMB32,910万元整**，大写**人民币叁亿贰仟玖佰壹拾万**元整。

房地产开发利润咨询结果汇总表

项目	梓潼佳苑一期	梓潼佳苑二期
总建筑面积（㎡）	37,617.06	16,951.43
房地产开发总价值（万元）	40,635	77,488
房地产开发成本（万元）	5,949	4,461
管理费用（万元）	352	375
销售费用（万元）	813	1,998
投资利息（万元）	7,758	2,048
销售税费（万元）	1,962	6,643
土地增值税（万元）	15,856	36,998
开发利润（万元）	7,945	24,965
销售利润率	20%	32%
开发利润合计	32,910	

特别提示：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。

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