



Disclosure 信息披露

2013年9月18日 星期三
zqsb@stcn.com (0755)83501750

B8

(上接B7版)

同里地产收益预测汇总表

		单位:万元					
序号	项目	2013年8-12月	2014年	2015年	2016年	2017年	
1	一、营业收入	28,360.15	285,258.45	281,611.61	250,768.45	49,378.57	
2	营业成本及支出	11,573.96	187,020.25	149,240.12	129,727.92	23,484.33	
3	营业税金及附加	2,277.52	22,326.28	37,066.00	32,592.30	5,750.41	
4	销售费用	7,487.84	8,016.28	8,080.46	5,237.22	1,462.84	
5	管理费用	967.20	5,785.17	5,632.23	5,015.37	987.57	
6	财务费用	-	-	-	-	-	
7	资产减值损失	-	-	-	-	-	
8	加:公允价值变动损益	-	-	-	-	-	
9	投资收益	-	-	-	-	-	
10	营业利润	6,453.62	56,196.48	81,592.81	77,605.64	15,873.42	
11	营业外收入	-	-	-	-	-	
12	减:营业外支出	-	-	-	-	-	
13	利润总额	6,453.62	56,196.48	81,592.81	77,605.64	15,873.42	
14	减:所得税	1,613.41	14,039.12	20,396.20	19,400.41	3,966.35	
15	净利润	4,840.21	42,147.36	61,194.61	58,204.23	11,907.06	
16	加:折旧及摊销	2.14	5.14	5.14	5.14	5.14	
17	减:营运资金变动	-39,036.48	30,214.44	-39,146.91	-24,265.57	32,925.94	
18	减:资本性支出	-	0.03	5.19	4.63	5.14	
19	加:增加借款	11,500.00	20,000.00	-	-	-	
20	减:归还借款	55,021.00	31,500.00	20,000.00	-	-	
21	五、股东权益净现金流量	357.83	43,771	83,332.48	82,470.31	-21,020.88	
22	六、折旧摊销	15,546	15,546	15,546	15,546	15,546	
23	七、折旧摊销	1,462	1,462	1,462	1,462	1,462	
24	八、折旧摊销	0.916	0.819	0.703	0.6105	0.5284	
25	七、折旧摊销	33.94	356.71	56,661.48	50,345.66	-11,106.65	
26	八、折旧摊销合计	96,594.15	-	-	-	-	
27	九、折旧摊销	48,582.73	-	-	-	-	
28	十、折旧摊销/净利润	11,907.53	-	-	-	-	
29	十一、折旧摊销/净利润	236.39	-	-	-	-	
30	十二、折旧摊销	32,741.80	-	-	-	-	

一、国联地产开发产品情况
本次评估,开发项目为股东东拓收益价值采用资产基础的评估结果为23,665.67万元,采用收益法的评估结果为39,789.02万元,两种评估方法结果相差16,023.35万元,差异率为67.42%。
(一)资产基础法评估情况
根据本项目出具的《重要资产评(估)报告》(2013第103-2号资产评(估)报告),以2013年7月31日为基准日,国联地产股东全部权益价值采用资产基础的评估情况如下:

单位:万元				
项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
一、流动资产	7,276.26	7,760.04	483.78	6.65
二、非流动资产	37,595.35	41,559.91	3,964.56	10.55
其中:长期股权投资	37,209.48	41,160.51	3,951.03	10.62
固定资产	10.24	23.77	13.53	132.21
递延所得税资产	37.63	37.63	-	-
资产总计	44,871.61	49,319.95	4,448.34	9.91
三、流动负债	25,524.28	25,524.28	-	-
其中:短期借款	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
负债合计	19,517.33	23,765.07	4,448.34	23.03

一、评估增减值分析
本次交易的评估结果中,国联地产股东权益评估增值4,448.34万元,增值率为23.03%。主要是国联地产长期股权投资评估增值。国联地产长期股权投资账面价值37,209.48万元,评估值41,160.51万元,增值率10.62%。
长期股权投资评估增值的原因系国联地产一半子公司持有房地产项目评估增值,其中国联地产持有25,043.52万元,评估值40,904.52万元,增值率69.17%。国联地产持有安泰房地产开发有限公司的股权位于深圳市福田区的中心位置,其土地取得于2004年取得,取得时间较早,土地成本相对较低,自2009年9月取得为国务院批准建设的国家级软件园,周边配套设施完善,带动当地土地房产价格大幅上升,本次评估评估采用基准日的市场价格和成本并考虑适当利润,以形成评估增值。
二、存货评估增减分析
国联地产存货账面为:天悦人和项目完工后未结转开发产品成本,截至评估基准日,国联地产存货项目的账面为57,009.761万元,评估值61,847,525.22元,评估增值4,837.761元,增值率为8.49%。
对于已达成销售条件的开发产品,本次评估即以完全成本为基础,按市场销售价格减去销售费用及管理费用、全部税金和适当的利润进行估价,其计算公式如下:
评估价格=评估价格-预计销售费用-销售费用-管理费用-营业税金及附加-土地增值税-企业所得稅-适当比例税后利润

(1)销售价格的确定
根据项目的《工程规划图、产权证证明及已售房屋明细,确定存货对应的可售建筑面积,项目未转部分具体见下表:

序号	项目	业 态	总建筑面积(平方米)	已销售面积(平方米)	已售面积(平方米)	已售面积(平方米)	已售面积(平方米)
1	高层住宅	95,833.61	93,777.18	80,691	1,186,848	-	-
2	多层住宅	10,748.84	10,518.33	216.51	-	-	-
3	商 业	80,979.94	6,082.64	406.22	1,300.08	-	-
4	车 库	686.7	260.7	408.7	18.7	-	-

已售住宅住宅11,886.84平方米,其中8号楼786.01平方米,均为建筑面积33-48平方米的小户型,其售楼部占地面积为404.9平方米,主要于57-104平方米较大户型。
2)销售价格的确定
对于已签约未转部分,以签约价格为其销售价格;对于未签约部分,参考本项目近期已售成已签约同类物业总价确定销售价格;对于未转部分,参考本项目近期已售成已签约同类物业的,本次评估参照类似物业与待售物业相同或相近房地产销售价格,结合待售物业实际情况合理确定销售价格。
③项目已签约分析
A、住宅
高层住宅已售面积转面积869.61平方米,其签约总金额603.95万元,签约均价为6945.02元/平方米。
B、车
高层住宅已售面积转面积216.51平方米,其签约总金额175.25万元,签约均价为8,094.43元/平方米。
C、商业
高层住宅已售面积转面积406.22平方米,其签约总金额为620.91万元,签约均价为15,284.91元/平方米。
受基金日未签约分析
由于4号楼住宅户型小,单价较低,故单独考虑其销售价格,与楼层最近一年成交情况如下表:

序号	名称	总面积(平方米)	已签约面积(平方米)	已签约未签约面积(平方米)	未签约面积(平方米)
1	高层住宅	95,833.63	93,777.18	869.61	1,186.84
2	普通住宅	10,518.34	10,518.34	216.51	-
3	商业	8,097.04	6,926.64	400.22	1,309.08
4	车库	686.01	290.7	48.38	187.93

未签约的面积共1,186.84平方米,其中高层住宅1,186.84平方米,均为建筑面积33-48平方米的小户型,其他楼栋未签约的面积共400.83平方米,主要为100-120平方米的大户型。

业 态	未转面积(平方米)	销售单价(元/平方米)	销售总价(元)
高层住宅	-	-	-
已 签 约	869.61	6,945.02	6,013.95
未 签 约	1,186.84	7,400.00	8,776.26
合 计	-	-	-
已 签 约	216.51	8,094.43	1,775.25
未 签 约	-	-	-
已 签 约	406.22	15,284.91	6,203.91
未 签 约	1,309.08	8,300.00	1,086.54
车 库	-	-	-
已 签 约	40.80	87,427.94	3,575.22
未 签 约	18.00	105,000.00	1,900.80
合 计		-	7,130.50

(2)销售费用
对于开发产品销售费用,评估人员根据房地产行业销售费用占总销售收入的比例,结合国联地产所处房地产市场的发展情况以及开发物业的类型、销售人群等多方面因素分析,确定项目产品销售费用为营业收入的3.3%。
(3)管理费用
对于开发产品销售的管理费用,评估人员根据房地产行业的管理费率并结合国联地产实际情况确定开发产品和在开发项目销售费用占开发产品和在开发项目收入的比例为2%。
(4)财务费用
房地产开发项目中的直接成本中已考虑了借款利息,故未单独考虑财务费用。
(5)相关税金
①营业税金及附加
根据现行税法的规定,结合开发项目所在地相关税收规定,国联地产适用的各项税费及税率情况如下:

9	出租-大悦城和-4-8-单元-1909	47.96	高悦住宅	2013-05-28	8,696.14	425,763.00	一期	住宅	60,003.18	51,508.99	5,594.19	8,554.19	-	
10	出租-大悦城和-4-8-单元-1909	47.96	高悦住宅	2013-05-28	8,696.14	425,763.00	二期	住宅	3,730.54	-	3,730.54	-	3,730.54	
	平均价格					7,819.54	一期	住宅	3,163.52	122.45	3,041.07	3,041.07	-	
							二期	小计	66,957.24	51,611.44	15,325.80	15,325.80	-	
其他楼盘截至2011年成交情况如下表：														
序号	项目名称	所属楼盘名称 (平方米)	业态	签署日期	确权建筑面积(平方米)	确权总价 (元)	确权占比 (%)	二期	住宅	40,774.67	-	40,774.67	40,774.67	
1	国瑞·大悦城和-1号-2楼-205	110.45	高层商住	2013-06-05	6,192.25	739,664.00	二	住宅	12,038.68	-	12,038.68	12,038.68		
2	国瑞·大悦城和-2号-4楼-9159	93.59	高层住宅	2012-12-28	7,269.67	673,816.00	二	住宅	4,073.96	-	4,073.96	4,073.96		
3	国瑞·大悦城和-2号-7楼-12742	127.42	高层住宅	2012-12-28	6,324.89	799,920.00	二	小计	57,787.11	-	57,787.11	57,787.11		
4	国瑞·大悦城和-2号-7楼-93159	93.59	高层住宅	2013-01-26	7,141.67	641,713.00	二	住宅	116,091.28	-	116,091.28	116,091.28		
5	国瑞·大悦城和-2号-7楼-2706	127.42	高层住宅	2013-01-26	6,965.15	887,499.00	三	商住	47,650.72	-	47,650.72	47,650.72		
6	国瑞·大悦城和-2号-7楼-93159	93.59	高层住宅	2013-02-28	6,407.69	599,096.00	三							

(2)销售费用
对于开发产品销售费用,评估人员根据房地产行业销售费用占总销售收入的比例,结合国联地产所处房地产市场的发展情况以及开发物业的类型、销售人群等多方面因素分析,确定项目产品销售费用为营业收入的3.3%。
(3)管理费用
对于开发产品销售的管理费用,评估人员根据房地产行业的管理费率并结合国联地产实际情况确定开发产品和在开发项目销售费用占开发产品和在开发项目收入的比例为2%。
(4)财务费用
房地产开发项目中的直接成本中已考虑了借款利息,故未单独考虑财务费用。
(5)相关税金
①营业税金及附加
根据现行税法的规定,结合开发项目所在地相关税收规定,国联地产适用的各项税费及税率情况如下:

3. 根据当地市场情况,确定各开发产品市场均价为 100,000 元/个,则各开发产品的综合分成价格为 (150000+2*100000)/6=116,667 元/个。			
C、管理费			
开发合同约定的面积为 1,300.08 平方米,主要为地下一层,用于社区超市及配套。对于该部分面积,本次评估确定开发产品的销售价格为 8,300 元/平方米。			
3. 销售税金及附加			
根据国税发[2010]15 号文和《项目未来可销售面积及销售价格,确定未来销售收入如下:			
项 目	未来销售面积 (平方英尺 F ²)	销售价格 (元/平方英尺 F ²)	销售收入 (万元)
商业住宅			
已 签 约	869.61	6,945.02	603.95
未 签 约	1,184.04	7,400.00	878.26
多经住宅	-	-	-
已 签 约	216.51	8,094.43	175.25
未 签 约	-	-	-

(2)销售费用
对于开发产品销售费用,评估人员根据房地产行业销售费用占总销售收入的比例,结合国联地产所处房地产市场的发展情况以及开发物业的类型、销售人群等多方面因素分析,确定项目产品销售费用为营业收入的3.3%。
(3)管理费用
对于开发产品销售的管理费用,评估人员根据房地产行业的管理费率并结合国联地产实际情况确定开发产品和在开发项目销售费用占开发产品和在开发项目收入的比例为2%。
(4)财务费用
房地产开发项目中的直接成本中已考虑了借款利息,故未单独考虑财务费用。
(5)相关税金
①营业税金及附加
根据现行税法的规定,结合开发项目所在地相关税收规定,国联地产适用的各项税费及税率情况如下:

合 计		7,130.20
(2) 销售费用		
对于开发产品销售费用,评估人根据房地产行业销售费用占销售收入的比例,结合不同地区所处房地产市场的		
发展情况以及开发企业的实际情况,评估人参照多方数据并综合确定,该项费用占开发产品销售费用与营业收入的 3.5%。		
(3) 管理费用		
对于开发产品的管理费用,评估人根据房地产行业的管理费用并结合合同面积上实际销售情况确定开发产品		
和开发成本分摊的管理费用占开发产品和开发成本对收入的比例为 2%。		
(4) 财务费用		
房地产开发项目中的直接成本中已考虑了借款利息,故不再单独考虑财务费用。		
(5) 其他税金		
除营业税及附加		
1) 营业税及附加		
根据财税[2006]102 号的规定,结合不同地区所在地相关税收规定,房地产适用的各项税费及税率具体情况如下:		
营业税及附加	税率	

对于开发产品土地增值税,评估人根据房地产产品销售收入占总营业收入的比例,土地增值额进行分摊。
在建筑土地增值额与土地增值额总额扣除已缴纳的土地增值税以及开发产品土地增值额比例上,按照金
业成本分摊
评估人根据开发产品在本项目所占用面积的 25%计算各自承担和所缴税费。
(6) 其他税金和利润
对于开发产品,按照“等量资本获得等量收益”的原则,根据项目开发程度、实际已支付的工程和销售等情况合理确定适当的
利润分配比例。
对于开发产品,由于已施工工程仅覆盖部分成本,本次评估根据具体情况确定合理的分配率,确定税后利润和扣除比例约
5%。
对于开发成本,假定所需支付成本在测算项目完工时投入,开发产品完工后使用成本约占总成本的 50%,本次评估未考虑需支付
成本约 50%扣除投入资金的比例并采用实际的实现情况,计算如下:
开发项目所需支付成本(不含开发成本 50%) / (开发成本支付 50%+ 开发产品支付 50%) = 适当的扣除比例
土地增值额 / 增值成本 = 适当的扣除比例
开发项目所在地税率,分别从不同地区税率,不同开发程度,开发成本、投入成本、投入比例、投入时间、投入成本、投入比例、

(2)销售费用
对于开发产品销售费用,评估人员根据房地产行业销售费用占总销售收入的比例,结合国联地产所处房地产市场的发展情况以及开发物业的类型、销售人群等多方面因素分析,确定项目产品销售费用为营业收入的3.3%。
(3)管理费用
对于开发产品销售的管理费用,评估人员根据房地产行业的管理费率并结合国联地产实际情况确定开发产品和在开发项目销售费用占开发产品和在开发项目收入的比例为2%。
(4)财务费用
房地产开发项目中的直接成本中已考虑了借款利息,故未单独考虑财务费用。
(5)相关税金
①营业税金及附加
根据现行税法的规定,结合开发项目所在地相关税收规定,国联地产适用的各项税费及税率情况如下:

房产开发产品项目成本=建造开发产品成本
 房产开发产品项目金额=取得土地使用权支付的费用+房地产开发成本+房地产开发费用+4%的土地开发+开发有关费用
 对于开发产品分摊的土地增值税,评估人员根据开发产品销售收入占总营业额的比例对土地增值税进行分摊。
 (3)企业所得税
 国际地产企业所得税率定为 25%。
 (6)其他适当说明
 由于本项目按约交付竣工,且仅剩尾盘未售,本次评估根据市场行情结合项目的风险程度,确定税后净利润比例约为 5%。
 上述评估,国际地产开发产品的评估值 61,847,525.22,即国际+天悦和项目存货的评估值为 61,847,525.22 元,具体见下表:

		单位:万元	
序号	项 目	公 式	评估值
1	可售面积(平方米)		400,215.41
2	销售收入		28,680.35
3	税金		15,325.80
4	管理费用		458.24
5	开发费用		536.40
6	土地增值税		306.52
7	管理费用		4,997.35

		单位:万元	
序号	项 目	公 式	开发产品
1	可售面积(平方米)		20,713.23

(2)销售费用
对于开发产品销售费用,评估人员根据房地产行业销售费用占总销售收入的比例,结合国联地产所处房地产市场的发展情况以及开发物业的类型、销售人群等多方面因素分析,确定项目产品销售费用为营业收入的3.3%。
(3)管理费用
对于开发产品销售的管理费用,评估人员根据房地产行业的管理费率并结合国联地产实际情况确定开发产品和在开发项目销售费用占开发产品和在开发项目收入的比例为2%。
(4)财务费用
房地产开发项目中的直接成本中已考虑了借款利息,故未单独考虑财务费用。
(5)相关税金
①营业税金及附加
根据现行税法的规定,结合开发项目所在地相关税收规定,国联地产适用的各项税费及税率情况如下:

9	土地增值税	232.43	12	净利润	120-10=10	50,882.81	2,888.26
10	利息费用	102-3.4=5.6-8.9	678.98	13	归母净利润	13-12净利润率	14.41
11	企业所得税	11-10利息费用-25%	169.75	14	净利润	14-2-3.4-5.6-7.9-11-13	37,342.93
12	净利润	12-10=10	509.24	二、收益法评估过程结果说明			
13	应扣除适当利润	13-12净利润率	25.46	1.收益法的计算公式			
14	评估值	15-2-3.4-5.6-7.9-11-13	6,184.75	①根据中国土地收益法评估计算公式与前期收益法评估值的计算公式一致。			
3.长期股权投资评估情况分析							
①长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
②长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
③长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
④长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
⑤长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
⑥长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
⑦长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
⑧长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
⑨长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
⑩长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
⑪长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
⑫长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
⑬长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
⑭长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
⑮长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
⑯长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
⑰长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
⑱长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
⑲长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
⑳长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㉑长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㉒长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㉓长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㉔长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㉕长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㉖长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㉗长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㉘长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㉙长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㉚长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㉛长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㉜长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㉝长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㉞长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㉟长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㊱长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㊲长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㊳长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㊴长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㊵长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㊶长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㊷长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㊸长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㊹长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㊺长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㊻长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㊼长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㊽长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㊾长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							
㊿长期股权投资评估思路及过程分析							
由于国地股份及子公司国地置业均为从事房地产开发的公司，故本次土地收益法及其从事的房地产开发子公司所置作作为一个独立收益主体进行判断。评估思路及过程请参照前期收益法，其收益标准与前期收益法不同，因涉及不同项目的个别收益成本（R）不同。							

(2)销售费用
对于开发产品销售费用,评估人员根据房地产行业销售费用占总销售收入的比例,结合国联地产所处房地产市场的发展情况以及开发物业的类型、销售人群等多方面因素分析,确定项目产品销售费用为营业收入的3.3%。
(3)管理费用
对于开发产品销售的管理费用,评估人员根据房地产行业的管理费率并结合国联地产实际情况确定开发产品和在开发项目销售费用占开发产品和在开发项目收入的比例为2%。
(4)财务费用
房地产开发项目中的直接成本中已考虑了借款利息,故未单独考虑财务费用。
(5)相关税金
①营业税金及附加
根据现行税法的规定,结合开发项目所在地相关税收规定,国联地产适用的各项税费及税率情况如下:

税 种	税率		
营业税	5%		
城市维护建设税	7%		
教育附加	3%		
地方教育附加	2%		
土地增值税	-		
企业所得税	25%		
印花税	0.5%		
契税	3%		
房产税	1.2%		
车 税	1.2%		
已 签 约	40.80	87,427.94	3,575.22
未 签 约	18.00	105,000.00	1,900.80
合 计		-	7,130.50

序号	项目	2013年 8-12 月	2014年	2015年	2016年	2017年
1	一、营业收入	10,068.43	28,137.71	88,419.89	50,349.26	77,874.82
2	减:营业成本	5,811.04	18,049.54	45,992.11	22,299.79	42,595.13
3	营业税金及附加	510.83	2,518.19	7,106.90	3,799.74	4,937.90
4	营业税金及附加	1,129.85	1,909.65	12,708.58	9,166.49	10,366.49
5	营业费用	629.48	2,197.06	1,576.08	1,867.63	1,668.49
6	管理费用	197.61	589.52	1,852.55	1,053.50	1,576.98
7	财务费用	-	-	-	-	-
8	资产减值损失	-	-	-	-	-
9	加:公允价值变动损益	-	-	-	-	-
10	投资收益	-	-	-	-	-
11	营业利润	1,789.62	1,973.74	19,183.66	12,202.12	16,699.69
12	营业外收入	-	-	-	-	-
13	减:营业外支出	-	-	-	-	-
14	三、利润总额	1,789.62	1,973.74	19,183.66	12,202.12	16,699.69
15	减:所得税	575.11	1,122.98	6,628.27	3,992.42	5,409.40
16	四、净利润	1,214.51	850.76	12,555.39	8,209.70	11,290.29
17	加:折旧及摊销	1,285	25.65	17.60	13.70	12.28
18	合并现金流量表	510.83	2,518.19	7,106.90	3,799.74	4,937.90
19	减:营运资金的增加	7,223.29	-17,823.66	10,154.09	-5,309.36	4,549.47
20	加:增加借款	-	35.91	16.27	7.33	5.14
21	加:增加借款	-	-	-	-	-
22	减:归还借款	-	-	4,900.00	-	-
23	五、股东权益净现金流量	-5,485.11	16,282.15	9,500.54	17,782.17	11,685.87
24	六、现金流	15.04%	15.04%	15.04%	15.04%	15.04%
25	净利润时间	0.42	1.42	2.42	3.42	4.42
26	折现系数	0.9433	0.8200	0.7128	0.6196	0.5386
27	七、现金流	-5,174.06	13,350.86	6,778.10	11,017.53	6,293.79
28	八、现金流合计	26,755.98	-	-	-	-
29	九、现金流合计	8,795.14	-	-	-	-
30	十、非经营性资产/负债净值	1,884.68	-	-	-	-
31	十一、期末资产/负债	334.12	-	-	-	-
32	十二、现金流	39,789.02	-	-	-	-