

## 安吉项目测算（不含政府回购部分）

序号	费用项目	单价	计算基数	投资/收益	备注
1	土地取得成本			¥1,504,006,000	
	产业用地（自持）	1200000	70	¥84,000,000	
	配套住宅用地	5200000	196	¥1,019,200,000	
	商业用地（商墅）	1500000	238	¥357,000,000	
	土地契税			¥43,806,000	按3%计算
2	前期费用	150	214309	¥32,146,380	
3	大市政配套费	200	214309	¥42,861,840	
4	基础设施配套费	200	214309	¥42,861,840	红线内，含绿化道路
5	建筑安装成本			¥1,938,048,600	
5.1	产业地下	3000	25000	¥75,000,000	
5.2	地上		214309	¥1,863,048,600	
5.2.1	产业（自持）	9000	43680	¥393,120,000	
5.2.2	商墅（精装）	7500	79254	¥594,405,000	
5.2.3	酒店式公寓	6000	31702	¥190,209,600	
5.2.4	住宅合院（精装）	7500	91375	¥685,314,000	
6	不可预见费	3%	¥2,162,716,400	¥64,881,492	按2、3、4、5、8合计的3%
7	财务费用			¥284,793,973	按1—5的8%
8	管理费用	3%	¥3,559,924,660	¥106,797,740	按1—5的3%
9	销售费用			¥188,587,224	按销售收入的3%
10	总成本			¥4,204,985,089	
11	销售收入			¥6,286,240,800	
	商墅（精装）	26000	79254	¥2,060,604,000	
	酒店式公寓	18000	31702	¥570,628,800	
	住宅合院（精装）	40000	91375	¥3,655,008,000	
12	增值税及附加等			¥663,198,404	按销售收入的10%计算
13	利润			1,418,057,307	
14	所得税			354,514,327	按利润的25%
15	净利润			1,063,542,980	
项目完成后，持有价值约6亿元的物业（酒店、四季水娱乐）。					