

项目年化收益率分析表

项目名称	序号	计算公式	预计售价 (×60%)	预计售价 (×80%)	预计售价 (×90%)	预计售价 (×100%)	预计售价 (×110%)	预计售价 (×120%)
销售均价(元/m ²)	一	基准价为22000元/m ²	13,200	17,600	19,800	22,000	24,200	26,400
开发成本(元/m ²)	二	基准价为9000元/m ²	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000
营业收入(万元)	三	=(一) * (40000m ²)	52,800	70,400	79,200	88,000	96,800	105,600
开发成本(万元)	四	=(二) * (40000m ²)	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000	36,000
相关税费(万元)	五	=(三) * (15%)	6,864	9,152	10,296	11,440	12,584	13,728
含税费总成本(万元)	六	=(四) + (五)	42,864	45,152	46,296	47,440	48,584	49,728
税后利润(万元)	七	=(三) - (六)	9,936	25,248	32,904	40,560	48,216	55,872
收益率	八	=(七) / (六)	23.18%	55.92%	71.07%	85.50%	99.24%	112.36%
假定3年退出年化收益率	十	=[1+(八)]^(1/n)-1	7.20%	15.96%	19.60%	22.87%	25.83%	28.53%
假定4年退出年化收益率	十一	=[1+(八)]^(1/n)-1	5.35%	11.74%	14.37%	16.70%	18.81%	20.72%
假定5年退出年化收益率	十二	=[1+(八)]^(1/n)-1	4.26%	9.29%	11.34%	13.15%	14.78%	16.26%