



广东华审会计师事务所有限公司

G.D HUASHEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD

2018 年广州市土地储备项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

粤华审会评字[2018]第 0001 号

我们接受广州市财政局委托，对 2018 年广州市土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广州市十四四个土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1. 应付本息情况

(1) 广州市十四四个地块土地储备项目计划总融资金额 171 亿元（均为本次融资），假设融资利率 4%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	1,710,000.00		1,710,000.00	4.00%	68,400.00
第二年	1,710,000.00		1,710,000.00	4.00%	68,400.00
第三年	1,710,000.00		1,710,000.00	4.00%	68,400.00
第四年	1,710,000.00		1,710,000.00	4.00%	68,400.00
第五年	1,710,000.00	1,710,000.00	-	4.00%	68,400.00
合计		1,710,000.00			342,000.00

(2) 期后期间拟不再融资, 无相关融资成本。

(3) 已发行债券 25 亿元, 融资利率 3.80%, 期限五年, 每年支付利息, 第五年偿还本金, 应还本付息情况如下:

金额单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	250,000.00		250,000.00	3.80%	9,500.00
第二年	250,000.00		250,000.00	3.80%	9,500.00
第三年	250,000.00		250,000.00	3.80%	9,500.00
第四年	250,000.00		250,000.00	3.80%	9,500.00
第五年	250,000.00	250,000.00	-	3.80%	9,500.00
合计		250,000.00			47,500.00

(4) 已于 2014 年 12 月向银行借款 12.38 亿元, 融资利率按中国人民银行公布的 3-5 年期贷款基准利率上浮 5%, 期限五年, 已于 2018 年 1 月 1 日前还款 7.26 亿元, 尚余 5.12 亿元未归还, 拟于 2018 年 10 月归还 1 亿元, 2019 年 4 月归还 2 亿元, 2019 年 10 月归还剩下的 2.12 亿元, 应还本付息情况如下:

金额单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	51,177.42	10,000.00	41,177.42	5.15%	2,547.33
第二年	41,177.42	41,177.42	-	5.15%	1,250.98
第三年	-		-		0.00
第四年	-		-		0.00
第五年	-		-		0.00
合计		51,177.42			3,798.31

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

广州市土地储备项目包含十四块土地, 分别是广州市本级—荔湾区鹤洞站储备地块、广州市本级—中铁物流地块、广州市本级—白云区三元里大道 1375 号地块、广州市本级—从化 GS 地块、荔湾区—陆居路项目地块、白云区—黄金围新一

代信息技术、人工智能产业园地块、白云区一石门街朝阳联新东街储备地块、番禺区一番禺汽车城土地储备项目地块、番禺区一广州国际创新城土地储备项目地块、花都区一广花公路东一地块（中电科项目）、花都区一广州北站大陵片区地块、花都区一商业大道北地块、增城区一富士康配套项目开发区核心区土地征收整理项目地块、增城区一广州东部交通枢纽中心 4035 亩土地征收土地储备项目地块，土地全部位于广州市，经查询广州公共资源交易中心土地出让信息，自 2014 年至今，选取广州市出让城镇住宅商服地块 39 宗，住宅、商业基准地价参考上述出让土地价格，工业地价参考广州市国土资源和规划委员会文件（穗国土规字（2017）229 号）。

广州市 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.4%、8.2%和 7.0%，近三年平均增速 7.87%，在广州市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 7.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 7.5%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设广州市十四块土地储备项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年 GDP 增速(7.5%)的 100%、90%，80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、二项基本政策成本、政府收益、政策性基金的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位:人民币万元

项目	按 2018 年 GDP 增速 7.5%的 100%	按 2018 年 GDP 增速 7.5%的 90%	按 2018 年 GDP 增速 7.5%的 80%
广州市本级—荔湾区鹤洞东站储备地块	1,023,935.13	967,710.65	913,044.24
广州市本级—中铁物流地块	437,336.83	408,288.98	380,046.09
广州市本级—白云区三元里大道 1375 号地块	458,088.61	437,907.09	418,284.85
广州市本级—从化 GS 地块	473,563.17	437,522.42	402,480.42
荔湾区—陆居路项目	429,510.43	398,999.54	369,334.17
白云区—黄金围新一代信息技术、人工智能产业园	2,174,440.96	2,086,981.64	2,001,945.94

白云区—石门街朝阳联新东街储备地块	410,226.10	393,189.31	376,624.64
番禺区—番禺汽车城土地储备项目	209,788.76	187,546.14	165,919.89
番禺区—广州国际创新城土地储备项目	2,785,627.98	2,657,420.91	2,532,766.65
花都区—广花公路东一地块（中电科项目）	176,831.03	168,184.81	159,778.18
花都区—广州北站大陵片区	248,831.39	233,957.71	219,496.21
花都区—商业大道北地块	41,545.90	39,629.33	37,765.88
增城区—富士康配套项目开发核心区土地征收整理项目	708,901.09	670,642.05	633,443.26
增城区—广州东部交通枢纽中心4035亩土地征收土地储备项目	1,222,726.59	1,138,673.57	1,056,949.81
合计	10,801,353.96	10,226,654.15	9,667,880.22

3. 预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按 2018 年 GDP 增速 7.5% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 4.49、按 2018 年 GDP 增速 7.5% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 4.25、按 2018 年 GDP 增速 7.5% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 4.02。

表 1-1: 按 2018 年 GDP 增速 7.5% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年	10,000.00	80,447.33	90,447.33		80,447.33	
第二年	41,177.42	79,150.98	120,328.40		79,150.98	
第三年	-	77,900.00	77,900.00	1,482,023.74	77,900.00	
第四年	-	77,900.00	77,900.00		77,900.00	
第五年	1,960,000.00	77,900.00	2,037,900.00	9,319,330.22		
合计	2,011,177.42	393,298.31	2,404,475.73	10,801,353.96	315,398.31	11,116,752.27
本息覆盖倍数	4.49					

金额单位:人民币万元

表 2-1:按 2018 年 GDP 增速 7.5%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

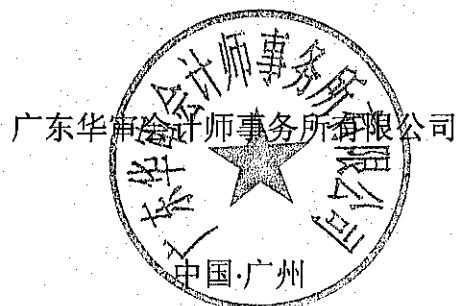
年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年	10,000.00	80,447.33	90,447.33		80,447.33	
第二年	41,177.42	79,150.98	120,328.40		79,150.98	
第三年	-	77,900.00	77,900.00	1,405,617.73	77,900.00	
第四年	-	77,900.00	77,900.00		77,900.00	
第五年	1,960,000.00	77,900.00	2,037,900.00	8,821,036.41		
合计	2,011,177.42	393,298.31	2,404,475.73	10,226,654.15	315,398.31	10,542,052.46
本息覆盖倍数	4.25					

表 3-1:按 2018 年 GDP 增速 7.5%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年	10,000.00	80,447.33	90,447.33		80,447.33	
第二年	41,177.42	79,150.98	120,328.40		79,150.98	
第三年	-	77,900.00	77,900.00	1,331,329.09	77,900.00	
第四年	-	77,900.00	77,900.00		77,900.00	
第五年	1,960,000.00	77,900.00	2,037,900.00	8,336,551.14		
合计	2,011,177.42	393,298.31	2,404,475.73	9,667,880.22	315,398.31	9,983,278.53
本息覆盖倍数	4.02					

附件:项目收益及现金流入评价说明



中国注册会计师:

中国注册会计师:

二〇一八年八月十三日

附件

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以广州市十四块土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年 GDP 的增速、二项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2018 年广州市土地储备项目土地出让收益预测表（2018 年 GDP (7.5%) 增速的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）建设单位基本情况

1. 项目实施单位基本情况

（1）广州市本级—荔湾区鹤洞东站储备地块、广州市本级—中铁物流地块、广州市本级—白云区三元里大道 1375 号地块、广州市本级—从化 GS 地块等四个地块实施单位情况：

单位名称：广州市土地开发中心（广州市人民政府征用土地办公室）

企业住所：广州市越秀北路 89 号 13 楼

企业性质：事业单位

法定代表人：华而实

注册资本：3352.70 万元

经营年限：5 年

主要职能：负责制订征收农民集体所有土地方案，经批准后组织实施；按市

政府批准的年度用资计划，管理和使用征地费用；负责组织实施政府储备土地的整理工作；受市国土资源和房屋管理局委托，组织供应政府储备土地中的经营性用地招标、拍卖或挂牌出让的前期准备工作和非经营性用地协议出让工作。

(2) 荔湾区—陆居路项目实施单位情况：

单位名称：广州市荔湾区土地开发中心（广州市荔湾区政府征用土地办公室）

企业住所：广州市荔湾区新隆沙西 1 号三楼

主要职能：编制辖内储备土地规划和计划，做好储备土地的资金测算、融资和前期开发工作，负责储备土地上附着物的拆迁补偿安置方案的制定、报批和实施工作，负责储备土地的管理、综合统计和分析工作，承办上级部门委托交办的其他事项。

(3) 白云区—黄金围新一代信息技术、人工智能产业园项目、白云区—石门街朝阳联新东街储备地块等二个地块实施单位情况：

单位名称：广州市白云区土地开发中心

企业住所：广州市白云区景云路 36 号

主要职能：代表区政府统一征用土地；负责对区内的征地拆迁项目实施管理；开展区内储备土地的征地拆迁工作；做好各项土地管理工作。

(4) 番禺区—番禺汽车城土地储备项目地块、番禺区—广州国际创新城土地储备项目地块等二个地块实施单位情况：

单位名称：广州市番禺区人民政府征用土地办公室（广州市番禺区土地开发中心、广州市番禺区人民政府国有土地上房屋征收办公室）

企业住所：广州市番禺区市桥街东兴路 38 号

企业性质：事业单位

法定代表人：仇金荣

开办资金：1355 万元

经营年限：5 年

主要职能：为国有土地转让、招标、拍卖以及土地前期开发提供服务；负责我区征收农民集体所有土地的政策调研和制定工作以及组织实施工作；负责我区国有土地上房屋征收与补偿的组织实施、监督、宣传和指导工作。

(5) 花都区—广花公路东一地块（中电科项目）、花都区—广州北站大陵片区地块、花都区—商业大道北地块等三个地块实施单位情况：

单位名称：广州市花都区土地开发储备中心（广州市花都区人民政府征用土地办公室、广州市花都区国有土地上房屋征收办公室）

企业住所：广州市花都区花城街迎宾大道 5 号之一

企业性质：事业单位

法定代表人：谭战胜

开办资金：2000 万元

经营年限：5 年

主要职能：拟订土地储备计划和供应计划；协助土地行政主管部门收回闲置土地及其他需收回的土地；负责将征收、收回、收购的土地纳入政府储备，并进行管理；协助有关部门做好经营性用地“招拍挂”出让前期工作；管理土地储备资金。

(6)增城区—富士康配套项目开发区核心区土地征收整理项目实施单位情况：

单位名称：增城经济技术开发区管理委员会

企业住所：广州市增城区新塘镇香山大道 2 号

企业性质：事业单位

主要职能：负责组织实施增城开发区（以下简称开发区）的规划、建设、开发和管理；负责开发区招商引资工作，按照规定权限审批投资者在区内的投资项目；负责开发区内企业的协调、管理和服务工作；负责开发区内公共设施的配套、建设和管理工作；统筹和管理开发区的财政，负责区内税费收入和土地收入的计划统筹安排；负责区内国有资产监督管理；负责开发区环境保护和综合管理工作等

(7)增城区—广州东部交通枢纽中心 4035 亩土地征收土地储备项目实施单位情况：

单位名称：广州市增城区土地开发储备中心

企业住所：广州市增城区荔城街光明西路 108 号

企业性质：事业单位

法定代表人：梁亮

开办资金：209 万元

经营年限：5 年

主要职能：负责全区集体土地征收计划、国有土地上房屋征收计划，政府储备土地规划和计划与政府供应储备土地计划的编制和组织实施。

(二)项目概况

1. 项目位置及四至范围

广州市本次融资涉及十四个土地储备地块，具体情况如下：

(1) 广州市本级—荔湾区鹤洞东站储备地块

该地块位于荔湾区芳村大道南 40 号，四至范围为北至鹤洞大桥，南至丫髻沙大桥，西至芳村大道，东临珠江。

(2) 广州市本级—中铁物流地块

该地块位于天河区广园东路与科韵路交叉路口，四至范围为东至科韵路，南至广园路，西至华南快速，北至五山地段。

(3) 广州市本级—白云区三元里大道 1375 号地块

该地块位于白云区三元里大道 1375 号，四至范围为东临广州机场高速，南临三元里大道。

(4) 广州市本级—从化 GS 地块

该地块位于从化区太平镇邓村 105 国道以南地段土地，四至范围为北距 105 国道约 300 米，地铁 14 号线邓村站约 500 米，距离从化中心城约 5 公里。

(5) 荔湾区—陆居路项目地块

该地块位于荔湾区，四至范围为珠江隧道以东，珠江以南，明心路以西，芳村大道东以北。

(6) 白云区—黄金围新一代信息技术、人工智能产业园地块

该地块位于白云区石门街，四至范围为鸦岗南大道北侧，广清高速西侧。

(7) 白云区—石门街朝阳联新东街储备地块

该地块位于白云区石门街，四至范围为广清高速东侧、华快三期北侧。

(8) 番禺区—番禺汽车城土地储备项目

该地块位于番禺区化龙镇、石楼镇，四至范围为金山大道以南，京珠高速以东，利丰大道以北，六沙涌以西。

(9) 番禺区—广州国际创新城土地储备项目

该地块位于番禺区新造镇、南村镇，首期四至范围为东至新化快速、北至珠江边、西至南村东线路、南至兴业大道。

(10) 花都区—广花公路东一地块（中电科项目）

该地块位于花都区新雅街，四至范围为广花公路以东、雅瑶中路以南、凤凰南路以西、镜湖大道以北。

(11) 花都区—广州北站大陵片区

该地块位于花都区新华街，四至范围为天马河以东、白云区花都区行政交界以南、广清高速公路以西，工业大道以北。

(12) 花都区—商业大道北地块

该地块位于花都区新华街，四至范围为东至凤凰北路，南至商业大道，西至田美路，北至规划道路。

(13) 增城区—富士康配套项目开发区核心区土地征收整理项目

该地块位于增城经济技术开发区核心区，四至范围为东至沙宁公路，南至广惠高速，西至新新公路，北至南香山。

(14) 增城区—广州东部交通枢纽中心 4035 亩土地征收土地储备项目

该地块位于增城区新塘镇广园快速路以南，四至范围为新塘镇广园快速路以南，汇太路以北、荔新公路以西。

2. 项目内容与规模

(1) 广州市本级—荔湾区鹤洞东站储备地块

该地块土地储备面积为 48.47 万平方米，规划建筑面积为 84.87 万平方米，可出让面积为 13.74 万平方米，其中居住用地面积为 10.61 万平方米，商业用地面积为 4.06 万平方米。该地块目前正加紧开展原厂人员、设备搬迁和地块拆平工作。

(2) 广州市本级—中铁物流地块

该地块土地储备面积 17.06 万平方米，规划建筑面积为 34.77 万平方米，可出让面积为 17.06 万平方米，其中住宅、商业用地面积为 10.16 万平方米。该地块目前正加紧开展地块拆平、土壤污染治理工作。

(3) 广州市本级—白云区三元里大道 1375 号地块

该地块土地储备面积为 10.53 万平方米，规划建筑面积为 23.15 万平方米，可出让面积为 6.8 万平方米，其中住宅用地面积 5.89 万平方米，商业用地面积 0.91 万平方米。该地块目前已完成三通一平等土地整理工作，符合出让要求。

(4) 广州市本级—从化 GS 地块

该地块土地储备面积为 139.65 万平方米，规划建筑面积为 110 万平方米，可出让面积为 73.33 万平方米，其中住宅、商业用地面积 73.33 万平方米。该地块目前正加紧开展原厂人员、设备搬迁和地块拆平工作。

(5) 荔湾区—陆居路项目地块

该地块土地储备面积为 13.22 万平方米，规划建筑面积为 60.09 万平方米，可出让面积为 6.86 万平方米，其中住宅用地面积 1.49 万平方米，商业用地面积 5.37 万平方米。该地块目前正在实施动迁。

(6) 白云区—黄金围新一代信息技术、人工智能产业园地块

该地块土地储备面积 79.90 万平方米，规划建筑面积 97.97 万平方米，可出让面积为 70 万平方米，其中住宅用地面积 20 万平方米，商业用地面积 50 万平方米。该地块目前正在实施拆迁及用地报批。

(7) 白云区—石门街朝阳联新东街储备地块

该地块土地储备面积 19.08 万平方米，规划建筑面积 19.08 万平方米，可出让面积为 11.52 万平方米，其中住宅用地面积 11.52 万平方米。该地块目前正在实施拆迁及用地报批。

(8) 番禺区—番禺汽车城土地储备项目

该地块土地储备面积 357.53 万平方米，规划建筑面积 488.68 万平方米，可出让面积为 252.01 万平方米，其中住宅、商业用地面积 23.08 万平方米，工业用地面积 228.93 万平方米。该地块目前正在办理征地和农转用报批，部分土地已完成征地和农转用审批。

(9) 番禺区—广州国际创新城土地储备项目

该地块土地储备面积 1000 万平方米，规划建筑面积 207.92 万平方米，可出让面积为 59.47 万平方米，其中住宅、商业用地面积 59.47 万平方米。该地块目前正在办理征地和农转用报批，部分土地已完成征地和农转用审批。

(10) 花都区—广花公路东一地块（中电科项目）

该地块土地储备面积 92.63 万平方米，规划建筑面积 180.88 万平方米，可出让面积为 49.87 万平方米，其中住宅用地面积 16.65 万平方米，商业用地面积 19.5 万平方米，工业用地面积 31.26 万平方米。该地块目前尚未完成收储，正在进行土地征收工作，目前 A 地块已组卷上报，B、C 地块正在推进报批工作。

(11) 花都区—广州北站大陵片区地块

该地块土地储备面积 115.19 万平方米，规划建筑面积 118.19 万平方米，可出让面积为 36.63 万平方米，其中住宅用地面积 29.91 万平方米，商业用地面积 6.72 万平方米。该地块目前正办理选址、权属指界图，地块正在推进征收工作。

(12) 花都区—商业大道北地块

该地块土地储备面积 9.46 万平方米，规划建筑面积 14.17 万平方米，可出让面积为 4.72 万平方米，其中住宅用地面积 4.72 万平方米。该地块目前正在推进征收工作，已获得批复尚未完成结案。

(13) 增城区—富士康配套项目开发区核心区土地征收整理项目

该地块土地储备面积 345.56 万平方米，规划建筑面积 290.27 万平方米，可出让面积为 241.89 万平方米，其中商业、住宅用地面积 72.56 万平方米，工业用地面积 169.32 万平方米。该地块目前正在实施拆迁。

(14) 增城区—广州东部交通枢纽中心 4035 亩土地征收土地储备项目

该地块土地储备面积 269.13 万平方米，规划建筑面积 322.05 万平方米，可出让面积为 77.39 万平方米，其中住宅用地面积 11.94 万平方米，商业用地面积 301.25 万平方米，工业用地面积 8.84 万平方米。该地块目前正在推进征收工作，项目范围内已经签约收储国有土地约 850 亩，占收储总面积的 40%。

3. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

广州市本次融资涉及十四个土地储备地块，项目总投资为 860.44 亿元，其中：广州市本级—荔湾区鹤洞东站储备地块投资 90.53 亿元、广州市本级—中铁物流地块投资 60.55 亿元、广州市本级—白云区三元里大道 1375 号地块投资 19.06 亿元、广州市本级—从化 GS 地块投资 84 亿元、荔湾区—陆居路项目地块投资 68.11 亿元、白云区—黄金围新一代信息技术、人工智能产业园地块投资 53.95 亿元、白云区—石门街朝阳联新东街储备地块投资 12.46 亿元、番禺区—番禺汽车城土地储备项目地块投资 60.87 亿元、番禺区—广州国际创新城土地储备项目地块投资 137.97 亿元、花都区—广花公路东一地块（中电科项目）投资 10.00 亿元、花都区—广州北站大陵片区地块投资 26.00 亿元、花都区—商业大道北地块投资 2.00 亿元、增城区—富士康配套项目开发区核心区土地征收整理项目地块投资 56.00 亿元、增城区

一广州东部交通枢纽中心 4035 亩土地征收土地储备项目地块投资 178.93 亿元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹、银行借款和广州市政府专项债券。

4. 资金平衡

根据广东省财政厅 广东省水利厅《转发财政部 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(粤财农[2011]276 号),广州市财政局、广州市教育局《转发关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(穗财综[2012] 6 号),广州市人民政府《关于贯彻国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知的实施意见》(穗府办[2011]3 号文),财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知(财综[2006]48 号),财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知(财综[2009]24 号),广东省财政厅、广东省国土资源厅关于印发《广东省用于农业土地开发的土地出让金收入和使用管理办法》的通知等相关文件的相关规定,以上地块出让收益剔除政策性基金、二项基本政策成本后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预(2017)89 号)等文件要求,专项用于偿还本期债券本息,之后剩余部分用于偿还对应地块前期融资本息。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

① 土地市场情况

经查询广州公共资源交易中心土地出让信息,自 2014 年至今,选取广州市出让城镇住宅商服地块 39 宗:其中广州市本级—荔湾区鹤洞东站储备地块周边地块 6 宗、广州市本级—中铁物流地块周边地块 6 宗、广州市本级—白云区三元里大道 1375 号地块周边地块 5 宗、广州市本级—从化 GS 地块周边地块 4 宗、荔湾区—陆居路项目地块投资周边地块 5 宗、白云区—黄金围新一代信息技术、人工智能产业园地块和白云区—石门街朝阳联新东街储备地块周边地块 5 宗、番禺区—番禺汽车城土地储备项目地块和番禺区—广州国际创新城土地储备项目地块周边地块 5 宗、花都区—广花公路东一地块(中电科项目)、花都区—广州北站大陵片区地块

和花都区—商业大道北地块周边地块 3 宗、增城区—富士康配套项目开发区核心区土地征收整理项目和增城区—广州东部交通枢纽中心 4035 亩土地征收土地储备项目地块周边地块 5 宗（部分相近地块取同一地块出让信息做为参考样本）。本次评价参考上述 39 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

1. 广州市本级—荔湾区鹤洞东站储备项目周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	穗国土规划挂出告字 (2016) 31 号	荔湾区	13,968.00	15	209,520.00	251,888.00	12,022.00	2017-2-8	商业商务设施混合用地 (B1/B2)
2	穗国土规划挂出告字 (2016) 17 号	荔湾区	35,304.80	3.9	137,688.50	399,297.00	29,000.00	2016-12-21	二类居住用地 (R2)
3	穗国土规划挂出告字 (2016) 10 号	荔湾区	22,445.60	4.8	186,033.20	390,555.00	20,994.00	2016-12-7	商住用地(R2/B1/B2)
4	穗国房挂出告字 (2016) 12 号	荔湾区	21,908.00	4.07	89,165.56	217,338.00	24,375.00	2017-8-22	二类居住用地 (R2)
5	穗国房挂出告字 (2015) 48 号	荔湾区	31,921.00	4.5	143,644.50	201,103.00	14,000.00	2015-11-30	二类居住用地 (R2)
6	穗国房挂出告字 (2015) 49 号	荔湾区	35,272.00	3.9	137,560.50	267,000.00	19,410.00	2015-11-30	二类居住用地 (R2)

2. 广州市本级—中铁物流储备项目周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	穗国土规划挂出告字 (2016) 13 号	天河区	46,775.00	2	93,551.00	62,461.00	6,676.68	2016-12-7	其他商务设施用地
2	穗国房挂出告字 (2015) 58 号	天河区	13,396.00	2.19	24,478.00	16,646.00	6,800.39	2016-10-25	其他商务设施用地
3	穗国房挂出告字 (2015) 9 号	天河区	92,255.00	3.0、3.2、5.0	238,608.00	442,000.00	18,524.11	2015-6-2	居住、商业
4	穗国房挂出告字 (2015) 5 号	天河区	14,469.00	0.8	11,575.00	9,500.00	8,207.34	2015-4-21	商业、商务
5	穗国房挂出告字 (2015) 6 号	天河区	13,938.60	2.5	24,965.00	19,972.00	8,000.00	2015-4-21	商业
6	穗国房挂出告字 (2014) 55 号	天河区	94,196.00	居住 4.0, 商业 5.0	223,334.00	279,168.00	12,500.02	2015-1-27	住宅、商业

3. 广州市本级—白云区三元里大道1375号地块储备项目周边土地出让情况表

项目	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	穗国土规划挂出告 字(2017)98号	白云区	45,559.00	3.66	134,286.00	402,210.00	29,951.74	2018-1-9	二类居住用地 (R2)
2	穗国土规划挂出告 字(2017)95号	白云区	56,926.00	3	85,710.00	194,790.00	22,726.64	2017-12-13	二类居住用地 (R3)
3	穗国土规划挂出告 字(2016)19号	白云区	82,084.00	3	200,715.00	151,631.00	7,554.54	2016-12-21	住宅
4	穗国土规划挂出告 字(2016)18号	白云区	14,176.00	4.2	56,662.00	188,968.00	33,350.04	2016-12-20	住宅, 商业
5	穗国土规划挂出告 字(2016)8号	白云区	34,980.00	3.9	101,030.00	322,286.00	31,900.03	2016-12-8	住宅

4. 广州市本级—从化GS地块储备项目周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	穗国土规划挂出告 字(2018)15号	从化区	94,824.10	3.05	289,412.10	234,424.00	8,100.01	2018-7-9	二类居住用地 (R2)
2	穗国土规划挂出告 字(2018)14号	从化区	80,389.10	2.8	177,821.39	142,258.00	8,000.05	2018-7-9	二类居住用地 (R2)
3	穗国土规划挂出告 字(2017)96号	从化区	210,929.30	2.8	559,873.72	474,696.00	8,478.63	2017-12-8	二类居住用地 (R3)
4	穗国土规划挂出告 字(2016)27号	从化区	8,132.00	3	24,396.00	17,688.00	7,250.37	2017-2-7	二类居住用地 (R2)

5. 荔湾区—陆居路项目周边土地出让情况表

项目	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	穗国土规划挂出告字 (2016) 31 号	荔湾区	13,968.00	15	209,520.00	251,888.00	12,022.00	2017-1-13	商业商务设施混用地 (B1/B2)
2	穗国土规划挂出告字 (2016) 32 号	荔湾区	38,756.90	4.8	186,033.20	400,067.00	21,505.00	2017-1-13	二类居住用地 (R2)
3	穗国土规划挂出告字 (2016) 17 号	荔湾区	35,304.80	3.9	137,688.50	399,297.00	29,000.00	2016-11-25	二类居住用地 (R2)
4	穗国土规划挂出告字 (2016) 10 号	荔湾区	22,445.60	4.8	186,033.20	390,555.00	20,994.00	2016-11-22	商住用地 (R2/B1/B2)
5	穗国房挂出告字 (2016) 12 号	荔湾区	21,908.00	4.07	89,165.56	217,338.00	24,375.00	2016-8-16	二类居住用地 (R2)

6. 白云区—黄金围新一代信息技术、人工智能产业园储备项目周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	穗国土规划挂出告字 (2017) 10 号	白云区	12,644.00	3.5	44,254.00	83427 万元, 配建 18900 平方米	32,904.00	2017-3-29	住宅
2	穗国土规划挂出告字 (2017) 11、11-1 号	白云区	63,928.00	3.0	81,387.00	238765 万元、配建拆迁安置房 1350 平方米、自持宗地内扣除配建拆迁安置房后的商品住房面积的 50%	29,832.00	2017-4-24	住宅
3	穗国土规划挂出告字 (2017) 95 号	白云区	56,926.00	3.0	85,710.00	194,790.00	22,726.64	2017-12-4	住宅
4	穗国土规划挂出告字 [2017]98 号	白云区	45,559.00	3.7	134,286.00	402,210.00	29,951.74	2017-12-28	住宅
5	穗国房挂出告字 (2015) 35 号	白云区	24,032.00	4.1	98,531.00	125,000.00	12,686.36	2015-10-2	住宅

7. 白云区—石门街朝阳联新东街储备项目周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	穗国土规划挂出告字 (2017) 10 号	白云区	12,644.00	3.5	44,254.00	83427 万元, 配建 18900 平方米	32,904.00	2017-3-29	住宅
2	穗国土规划挂出告字 (2017) 11、11-1 号	白云区	63,928.00	3.0	81,387.00	238765 万元、配建拆迁安置房 1350 平方米、自持宗 地内扣除配建拆迁安置房后的商品住房面积的 50%	29,832.00	2017-4-24	住宅
3	穗国土规划挂出告字 (2017) 95 号	白云区	56,926.00	3.0	85,710.00	194,790.00	22,726.64	2017-12-4	住宅
4	穗国土规划挂出告字 [2017]98 号	白云区	45,559.00	3.7	134,286.00	402,210.00	29,951.74	2017-12-28	住宅
5	穗国房挂出告字 (2015) 35 号	白云区	24,032.00	4.1	98,531.00	125,000.00	12,686.36	2015-10-2	住宅

8. 番禺区—番禺汽车城土地储备项目周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	穗国土规划挂出告字 (2017) 81-2 号	番禺区	70,936.00	5	290,135.00	638,297.00	22,000.00	2017-11-29	商业、住宅
2	穗国土规划挂出告字 (2017) 82 号	番禺区	87,228.00	3.2、5.0	271,465.00	331,758.00	12,221.02	2017-11-8	商业、住宅
3	穗国土规划挂出告字 (2016) 29 号	番禺区	21,714.00	5.3, 3.4	83,209.00	187,013.00	22,475.09	2017-1-13	商业、住宅
4	穗国土规划挂出告字 (2016) 14 号	番禺区	5,416.00	1.77	9,586.00	19,461.00	20,301.48	2016-12-8	住宅
5	穗国土规划挂出告字 (2016) 15 号	番禺区	15,027.00	1.6	22,000.00	37,250.00	16,931.82	2016-12-7	商业、商务

9. 番禺区—广州国际创新城土地储备项目周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	穗国土规划挂出告字 (2017) 81-2 号	番禺区	70,936.00	5	290,135.00	638,297.00	22,000.00	2017-11-29	商业、住宅
2	穗国土规划挂出告字 (2017) 82 号	番禺区	87,228.00	3.2、5.0	271,465.00	331,758.00	12,221.02	2017-11-8	商业、住宅
3	穗国土规划挂出告字 (2016) 29 号	番禺区	21,714.00	5.3, 3.4	83,209.00	187,013.00	22,475.09	2017-1-13	商业、住宅
4	穗国土规划挂出告字 (2016) 14 号	番禺区	5,416.00	1.77	9,586.00	19,461.00	20,301.48	2016-12-8	住宅
5	穗国土规划挂出告字 (2016) 15 号	番禺区	15,027.00	1.6	22,000.00	37,250.00	16,931.82	2016-12-7	商业、商务

10. 花都区—广花公路东一地块（中电科项目）项目周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	穗国土规划挂出告 字 (2017) 83 号	花都区	131,435.00	地块 B、C ≤2.8; 地块 D ≤3.5	152,173.00	231,000.00	15,180.09	2017-10-30	地块 A 为二类居 住用地 (R2)、地 块 B 为商业/商务 设施混合用地 (B1/B2)
2	穗国房挂出告字 (2015) 38 号	花都区	98,284.00	≤3.0	270,702.00	194,101.00	7,170.28	2015-10-23	二类居住用地 (R2)
3	穗国房挂出告字 (2016) 5 号	花都区	329786	3	657,315.00	249,780.00	3,800.00	2016-6-12	商务

11. 花都区—广州北站大陵片区储备项目周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (m) ³	容积率	建筑面积 (m ³)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	穗国土规划挂出告 字 (2017) 83 号	花都区	131,435.00	地块 B、C ≤2.8; 地块 D ≤3.5	152,173.00	231,000.00	15,180.09	2017-10-30	地块 A 为二类居 住用地 (R2)、地 块 B 为商业/商务 设施混合用地 (B1/B2)
2	穗国房挂出告字 (2015) 38 号	花都区	98,284.00	≤3.0	270,702.00	194,101.00	7,170.28	2015-10-23	二类居住用地 (R2)
3	穗国房挂出告字 (2016) 5 号	花都区	329786	3	657,315.00	249,780.00	3,800.00	2016-6-12	商务

12. 花都区—商业大道北地块储备项目周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (m) ³	容积率	建筑面积 (m ³)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	穗国土规划挂出告 字 (2017) 83 号	花都区	131,435.00	地块 B、C ≤2.8; 地块 D ≤3.5	152,173.00	231,000.00	15,180.09	2017-10-30	地块 A 为二类居 住用地 (R2)、地 块 B 为商业/商务 设施混合用地 (B1/B2)
2	穗国房挂出告字 (2015) 38 号	花都区	98,284.00	≤3.0	270,702.00	194,101.00	7,170.28	2015-10-23	二类居住用地 (R2)
3	穗国房挂出告字 (2016) 5 号	花都区	329786	3	657,315.00	249,780.00	3,800.00	2016-6-12	商务

13. 增城区—富士康配套项目开发区核心区土地征收整理项目周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ³)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	增国土规划挂牌告 字 (2017) 21 号	增城区	115,954.64	L-02-01、 L-02-02 地块 ≤ 1.5; L-02-03 地块 ≤ 3.2	L-02-01 地块 ≤33868; L-02-02 地块 ≤23116; L-02-03 地块 ≤144535	167,200.00	8,296.98	2018-1-15	L-02-01、L-02-02 地块为其他商务用 地; L-02-03 地块为二 类居住地
2	增国土规划挂牌告 字 (2017) 20 号	增城区	107,945.72	L-01-01 地块 ≤ 1.5, L-01-02 地块 ≤ 3.2	L-01-01 地块 ≤36378, L-01-02 地块 ≤218208	223,800.00	8,790.74	2018-1-15	L-01-01 地块为其 他商务用地 L-01-02 地块为二 类居住用地
3	增国土规划挂牌告 字 (2017) 17 号	增城区	24,600.40	6.8	105,428.00	62,100.00	5,890.28	2017-10-2 4	商业用地、商务用 地、二类居住用地 (B1、B2、R2)
4	增国土规划挂牌告 字 (2017) 16 号	增城区	35,245.19	7.1	250,000.00	208,500.00	8,340.00	2017-10-1 9	商业用地、商务用 地、二类居住用地 (B1、B2、R2)
5	增国土规划挂牌告 字 (2018) 2 号	增城区	138,437.74	L-03-01、 L-03-02 地块 ≤ 1.5; L-03-03、 L-03-04 地块 ≤ 3.2	L-03-01 地块 ≤27464; L-03-02 地块 ≤40506; L-03-03 地块 ≤73761; L-03-04 地块 ≤104589	206,200.00	8,371.33	2018-2-28	L-03-01、L-03-02 地块为其他商务用 地; L-03-03、L-03-04 地块为二类居住用 地

14. 增城区—广州东部交通枢纽中心 4035 亩土地征收土地储备项目周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	增国土规划挂牌告 字 (2017) 21 号	增城区	115,954.64	L-02-01、 L-02-02 地块 ≤ 1.5; L-02-03 地块 ≤ 3.2	L-02-01 地块 ≤33868; L-02-02 地块 ≤23116; L-02-03 地块 ≤144535	167,200.00	8,296.98	2018-1-15	L-02-01、L-02-02 地块为其他商务用 地; L-02-03 地块为二 类居住地
2	增国土规划挂牌告 字 (2017) 20 号	增城区	107,945.72	L-01-01 地块 ≤ 1.5, L-01-02 地块 ≤ 3.2	L-01-01 地块 ≤36378, L-01-02 地块 ≤218208	223,800.00	8,790.74	2018-1-15	L-01-01 地块为其 他商务用地 L-01-02 地块为二 类居住用地
3	增国土规划挂牌告 字 (2017) 17 号	增城区	24,600.40	6.8	105,428.00	62,100.00	5,890.28	2017-10-2 4	商业用地、商务用 地、二类居住用地 (B1、B2、R2)
4	增国土规划挂牌告 字 (2017) 16 号	增城区	35,245.19	7.1	250,000.00	208,500.00	8,340.00	2017-10-1 9	商业用地、商务用 地、二类居住用地 (B1、B2、R2)
5	增国土规划挂牌告 字 (2018) 2 号	增城区	138,437.74	L-03-01、 L-03-02 地块 ≤ 1.5; L-03-03、 L-03-04 地块 ≤ 3.2	L-03-01 地块 ≤27464; L-03-02 地块 ≤40506; L-03-03 地块 ≤73761; L-03-04 地块 ≤104589	206,200.00	8,371.33	2018-2-28	L-03-01、L-03-02 地块为其他商务用 地; L-03-03、L-03-04 地块为二类居住用 地

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

广州市十四块土地储备项目中番禺区—番禺汽车城土地储备项目、花都区—广花公路东一地块（中电科项目）、增城区—富士康配套项目开发区核心区土地征收整理项目、增城区—广州东部交通枢纽中心 4035 亩土地征收土地储备项目含工业用地，工业用地参考广州市国土资源和规划委员会文件（穗国土规字（2017）229 号）进行预测，住宅、商业用地参考上述 39 综土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

1. 广州市本级—荔湾区鹤洞东站储备项目区域土地价格预测表：

项目	地块	占地面积 (m) ³	建筑面积 (m ³)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平米)	权重	计算权重 (元/平米)
1	穗国土规挂出告字（2016）31 号	13,968.00	209,520.00	251,888.00	12,022.00	0.2	2,404.40
2	穗国土规挂出告字（2016）17 号	35,304.80	137,688.50	399,297.00	29,000.00	0.2	5,800.00
3	穗国土规挂出告字（2016）10 号	22,445.60	186,033.20	390,555.00	20,994.00	0.15	3,149.10
4	穗国房挂出告字（2016）12 号	21,908.00	89,165.56	217,338.00	24,375.00	0.15	3,656.25
5	穗国房挂出告字（2015）48 号	31,921.00	143,644.50	201,103.00	14,000.00	0.15	2,100.00
6	穗国房挂出告字（2015）49 号	35,272.00	137,560.50	267,000.00	19,410.00	0.15	2,911.50
	综合楼面地价					1	20,021.25

2. 广州市本级—中铁物流储备项目区域土地价格预测表：

项目	地块	占地面积 (m) ³	建筑面积 (m ³)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	权重	计算权重 (元/平米)	修正系数	修正后金额
1	穗国土规挂出告字（2016）31 号	13,968.00	209,520.00	251,888.00	12,022.00	0.2	2,404.40	2	2,670.67
2	穗国土规挂出告字（2016）17 号	35,304.80	137,688.50	399,297.00	29,000.00	0.2	5,800.00	2.5	2,550.15
3	穗国土规挂出告字（2016）10 号	22,445.60	186,033.20	390,555.00	20,994.00	0.15	3,149.10	2.5	9,262.05
4	穗国房挂出告字（2016）12 号	21,908.00	89,165.56	217,338.00	24,375.00	0.15	3,656.25	2.5	3,077.75

5	穗国房挂出告字 (2015) 48 号	31,921.00	143,644.50	201,103.00	14,000.00	0.15	2,100.00	2.5	3,000.00
6	穗国房挂出告字 (2015) 49 号	35,272.00	137,560.50	267,000.00	19,410.00	0.15	2,911.50	2.5	4,687.51
	综合楼面地价					1	20,021.25		25,248.13

3. 广州市本级—白云区三元里大道 1375 号地块储备项目区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面积 (m) ³	建筑面积 (m ³)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	权重	计算权重 (元/平方米)
1	穗国土规划挂出告 字(2017) 98 号	45,559.00	134,286.00	402,210.00	29,951.74	0.3	8,985.52
2	穗国土规划挂出告 字(2017) 95 号	56,926.00	85,710.00	194,790.00	22,726.64	0.3	6,817.99
3	穗国土规划挂出告 字(2016) 19 号	82,084.00	200,715.00	151,631.00	7,554.54	0.1	755.45
4	穗国土规划挂出告 字(2016) 18 号	14,176.00	56,662.00	188,968.00	33,350.04	0.15	5,002.51
5	穗国土规划挂出告 字(2016) 8 号	34,980.00	101,030.00	322,286.00	31,900.03	0.15	4,785.00
	综合楼面地价					1	26,346.48

4. 广州市本级—从化 GS 地块储备项目区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面 积(m) ³	建筑面积 (m ³)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/平 米)	权 重	计算权 重(元/ 平米)	修 正 系 数	修正后 金额
1	穗国土规划挂出告 字(2018) 15 号	94,824.10	289412.1	234,424.00	8,100.01	0.25	2,025.00	1.1	2,227.50
2	穗国土规划挂出告 字(2018) 14 号	80,389.10	177821.39	142,258.00	8,000.05	0.25	2,000.01	1.1	2,200.01
3	穗国土规划挂出告 字(2017) 96 号	210,929.3 0	559873.72	474,696.00	8,478.63	0.25	2,119.66	1.3	2,755.55
4	穗国土规划挂出告 字(2016) 27 号	8,132.00	24396	17,688.00	7,250.37	0.25	1,812.59	1.5	2,718.89
	综合楼面地价					1	7,957.26		9,901.96

5. 荔湾区—陆居路项目区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面积 (m) ³	建筑面积 (m ³)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	权重	计算权重 (元/平方米)
1	穗国土规划挂出告 字(2016) 31 号	13,968.00	209,520.00	251,888.00	12,022.00	0.7	8,415.40
2	穗国土规划挂出告 字(2016) 32 号	38,756.90	186,033.20	400,067.00	21,505.00	0.08	1,720.40
3	穗国土规划挂出告	35,304.80	137,688.50	399,297.00	29,000.00	0.04	1,160.00

	字(2016)17号						
4	穗国土规划挂出告字(2016)10号	22,445.60	186,033.20	390,555.00	20,994.00	0.1	2,099.40
5	穗国房挂出告字(2016)12号	21,908.00	89,165.56	217,338.00	24,375.00	0.08	1,950.00
	综合楼面地价					1	15,345.20

6. 白云区一黄金围新一代信息技术、人工智能产业园储备项目区域土地价格预

测表:

项目	地块	占地面积 (m) ³	建筑面积 (m ³)	中标总地价(万元)	楼面价格 (元/平米)	权重	计算权重 (元/平米)
1	穗国土规划挂出告字(2017)10号	12,644.00	44,254.00	83427万元, 配建18900平方米	32,904.00	0.2	6,580.80
2	穗国土规划挂出告字(2017)11、11-1号	63,928.00	81,387.00	238765万元、配建拆迁安置房1350平方米、自持宗地内扣除配建拆迁安置房后的商品住房面积的50%	29,832.00	0.25	7,458.00
3	穗国土规划挂出告字(2017)95号	56,926.00	85,710.00	194,790.00	22,726.64	0.25	5,681.66
4	穗国土规划挂出告字[2017]98号	45,559.00	134,286.00	402,210.00	29,951.74	0.2	5,990.35
5	穗国房挂出告字(2015)35号	24,032.00	98,531.00	125,000.00	12,686.36	0.1	1,268.64
	综合楼面地价					1	26,979.44

7. 白云区一石门街朝阳联新东街储备项目区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面积 (m) ³	建筑面积 (m ³)	中标总地价(万元)	楼面价格 (元/平米)	权重	计算权重 (元/平米)
1	穗国土规划挂出告字(2017)10号	12,644.00	44,254.00	83427万元, 配建18900平方米	32,904.00	0.2	6,580.80
2	穗国土规划挂出告字(2017)11、11-1号	63,928.00	81,387.00	238765万元、配建拆迁安置房1350平方米、自持宗地内扣除配建拆迁安置房后的商品住房面积的50%	29,832.00	0.2	5,966.40
3	穗国土规划挂出告字(2017)95号	56,926.00	85,710.00	194,790.00	22,726.64	0.25	5,681.66
4	穗国土规划挂出告字[2017]98号	45,559.00	134,286.00	402,210.00	29,951.74	0.25	7,487.94

5	穗国房挂出告字 (2015) 35 号	24,032.00	98,531.00	125,000.00	12,686.36	0.1	1,268.64
	综合楼面地价					1	26,985.43

8. 番禺区—番禺汽车城土地储备项目区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面积 (m) ³	建筑面积 (m ³)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	权重	计算权重 (元/平方米)
1	穗国土规划挂出告 字(2017) 81-2 号	70,936.00	290,135.00	638,297.00	22,000.00	0.25	5,500.00
2	穗国土规划挂出告 字(2017) 82 号	87,228.00	271,465.00	331,758.00	12,221.02	0.25	3,055.26
3	穗国土规划挂出告 字(2016) 29 号	21,714.00	83,209.00	187,013.00	22,475.09	0.2	4,495.02
4	穗国土规划挂出告 字(2016) 14 号	5,416.00	9,586.00	19,461.00	20,301.48	0.15	3,045.22
5	穗国土规划挂出告 字(2016) 15 号	15,027.00	22,000.00	37,250.00	16,931.82	0.15	2,539.77
	综合楼面地价					1	18,635.27

9. 番禺区—广州国际创新城土地储备项目区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面积 (m) ³	建筑面积 (m ³)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	权重	计算权重 (元/平方米)
1	穗国土规划挂出告 字(2017) 81-2 号	70,936.00	290,135.00	638,297.00	22,000.00	0.25	5,500.00
2	穗国土规划挂出告 字(2017) 82 号	87,228.00	271,465.00	331,758.00	12,221.02	0.25	3,055.26
3	穗国土规划挂出告 字(2016) 29 号	21,714.00	83,209.00	187,013.00	22,475.09	0.2	4,495.02
4	穗国土规划挂出告 字(2016) 14 号	5,416.00	9,586.00	19,461.00	20,301.48	0.15	3,045.22
5	穗国土规划挂出告 字(2016) 15 号	15,027.00	22,000.00	37,250.00	16,931.82	0.15	2,539.77
	综合楼面地价					1	18,635.27

10. 花都区—广花公路东一地块(中电科项目)项目区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面积 (m) ³	建筑面积 (m ³)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元 /平方米)	权重	计算权重 (元/平方米)
1	穗国土规划挂出告 字(2017) 83 号	131,435.00	152,173.00	231,000.00	15,180.09	0.7	10,626.06
2	穗国房挂出告字 (2015) 38 号	98,284.00	270,702.00	194,101.00	7,170.28	0.15	1,075.54
3	穗国房挂出告字 (2016) 5 号	329,786.00	657,315.00	249,780.00	3,800.00	0.15	570.00
	综合楼面地价					1.00	12,271.61

11. 花都区—广州北站大陵片区储备项目区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面积 (m) ³	建筑面积 (m ³)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元/ /平米)	权重	计算权重 (元/平米)
1	穗国土规划挂出告 字(2017)83号	131,435.00	152,173.00	231,000.00	15,180.09	0.7	10,626.06
2	穗国房挂出告字 (2015)38号	98,284.00	270,702.00	194,101.00	7,170.28	0.15	1,075.54
3	穗国房挂出告字 (2016)5号	329786	657,315.00	249,780.00	3,800.00	0.15	570.00
	综合楼面地价					1.00	12,271.61

12. 花都区一商业大道北地块储备项目区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面积 (m) ³	建筑面积 (m ³)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元/ /平米)	权重	计算权重 (元/平米)
1	穗国土规划挂出告 字(2017)83号	131,435.00	152,173.00	231,000.00	15,180.09	0.7	10,626.06
2	穗国房挂出告字 (2015)38号	98,284.00	270,702.00	194,101.00	7,170.28	0.15	1,075.54
3	穗国房挂出告字 (2016)5号	329,786.00	657,315.00	249,780.00	3,800.00	0.15	570.00
	综合楼面地价					1.00	12,271.61

13. 增城区一富士康配套项目开发核心区土地征收整理项目区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面积 (m) ³	建筑面积 (m ³)	中标总地 价 (万元)	楼面价 格 (元/ 平米)	权 重	计算权 重 (元/ 平米)
1	增国土规划挂 牌告字(2017) 21号	115,954.64	L-02-01 地块≤33868; L-02-02 地块≤23116; L-02-03 地块≤144535	167,200.00	8,296.98	0.25	2,074.25
2	增国土规划挂 牌告字(2017) 20号	107,945.72	L-01-01 地块≤36378, L-01-02 地块≤218208	223,800.00	8,790.74	0.25	2,197.69
3	增国土规划挂 牌告字(2017) 17号	24,600.40	105,428.00	62,100.00	5,890.28	0.15	883.54
4	增国土规划挂 牌告字(2017) 16号	35,245.19	250,000.00	208,500.00	8,340.00	0.15	1,251.00
5	增国土规划挂 牌告字(2018) 2号	138,437.74	L-03-01 地块≤27464; L-03-02 地块≤40506; L-03-03 地块≤73761; L-03-04 地块≤104589	206,200.00	8,371.33	0.2	1,674.27
	综合楼面地价		137,560.50			1	8,080.74

14. 增城区—广州东部交通枢纽中心 4035 亩土地征收土地储备项目区域土地价

格预测表:

项目	地块	占地面积 (m) ³	建筑面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元/平 米)	权 重	计算权 重 (元/ 平米)
1	增国土规划挂 牌告字(2017) 21 号	115,954.64	L-02-01 地块≤33868; L-02-02 地块≤23116; L-02-03 地块≤144535	167,200.00	8,296.98	0.25	2,074.25
2	增国土规划挂 牌告字(2017) 20 号	107,945.72	L-01-01 地块≤36378, L-01-02 地块≤218208	223,800.00	8,790.74	0.25	2,197.69
3	增国土规划挂 牌告字(2017) 17 号	24,600.40	105,428.00	62,100.00	5,890.28	0.15	883.54
4	增国土规划挂 牌告字(2017) 16 号	35,245.19	250,000.00	208,500.00	8,340.00	0.15	1,251.00
5	增国土规划挂 牌告字(2018) 2 号	138,437.74	L-03-01 地块≤27464; L-03-02 地块≤40506; L-03-03 地块≤73761; L-03-04 地块≤104589	206,200.00	8,371.33	0.2	1,674.27
	综合楼面地价		137,560.50			1	8,080.74

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格及广州市国土资源和规划委员会文件(穗国土规字(2017) 229 号)结合土地价格增长率为 2018 年 GDP (7.5%) 增速, 现预测项目出让区土地价格如下:

项目	性质	单位	2017	2018	2019	2020	2021	2022
广州市本级—荔湾区鹤洞东站储备地块	住宅、商业	楼面地价 (元/m ²)	20,021.25	21,522.84	23,137.06	24,872.34	26,737.76	28,743.09
广州市本级—中铁物流地块	住宅、商业	楼面地价 (元/m ²)	25,248.13	27,141.74	29,177.37	31,365.68	33,718.10	36,246.96
广州市本级—白云区三元里大道 1375 号地块	住宅、商业	楼面地价 (元/m ²)	26,346.48	28,322.47	30,446.65	32,730.15	35,184.91	37,823.78
广州市本级—从化 GS 地块	住宅、商业	楼面地价 (元/m ²)	9,901.96	10,644.60	11,442.95	12,301.17	13,223.76	14,215.54
荔湾区—陆居路项目	住宅、商业	楼面地价 (元/m ²)	15,345.20	16,496.09	17,733.30	19,063.29	20,493.04	22,030.02
白云区—黄金围新一代信息技术、人工智能产业园	住宅、商业	楼面地价 (元/m ²)	26,979.44	29,002.90	31,178.12	33,516.48	36,030.22	38,732.48

项目	性质	单位	2017	2018	2019	2020	2021	2022
白云区—石门街朝阳联新东街储备地块	住宅、商业	楼面地价 (元/m ²)	26,985.43	29,009.34	31,185.04	33,523.92	36,038.21	38,741.08
番禺区—番禺汽车城土地储备项目	住宅、商业	楼面地价 (元/m ²)	18,635.27	20,032.91	21,535.38	23,150.54	24,886.83	26,753.34
	工业	土地单价 (元/m ²)	1,057.00	1,136.28	1,221.50	1,313.11	1,411.59	1,517.46
番禺区—广州国际创新城土地储备项目	住宅、商业	楼面地价 (元/m ²)	18,635.27	20,032.91	21,535.38	23,150.54	24,886.83	26,753.34
花都区—广花公路东一地块（中电科项目）	住宅、商业	楼面地价 (元/m ²)	12,271.61	13,191.98	14,181.38	15,244.98	16,388.35	17,617.48
	工业	土地单价 (元/m ²)	1,057.00	1,136.28	1,221.50	1,313.11	1,411.59	1,517.46
花都区—广州北站大陵片区	住宅、商业	楼面地价 (元/m ²)	12,271.61	13,191.98	14,181.38	15,244.98	16,388.35	17,617.48
花都区—商业大道北地块	住宅、商业	楼面地价 (元/m ²)	12,271.61	13,191.98	14,181.38	15,244.98	16,388.35	17,617.48
增城区—富士康配套项目开发区核心区土地征收整理项目	住宅、商业	楼面地价 (元/m ²)	8,080.74	8,686.79	9,338.30	10,038.68	10,791.58	11,600.95
	工业	土地单价 (元/m ²)	1,057.00	1,136.28	1,221.50	1,313.11	1,411.59	1,517.46
增城区—广州东部交通枢纽中心 4035 亩土地征收土地储备项目	住宅、商业	楼面地价 (元/m ²)	8,080.74	8,686.79	9,338.30	10,038.68	10,791.58	11,600.95
	工业	土地单价 (元/m ²)	1,057.00	1,136.28	1,221.50	1,313.11	1,411.59	1,517.46

(2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以 2018 年广州市 GDP 增速（7.5%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。

现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速为 2018 年广州市 GDP 增幅(7.5%)

项目土地出让收入预测表

单位：万元

序号	项目	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	广州市本级—荔湾区鹤洞站储备地块	1,699,203.49	1,826,643.75	1,963,642.03	2,110,915.18	2,269,233.82	2,439,426.36
2	广州市本级—中铁物流地块	877,877.62	943,718.44	1,014,497.32	1,090,584.62	1,172,378.47	1,260,306.86
3	广州市本级—白云区三元里大道 1375 号地块	609,920.99	655,665.07	704,839.95	757,702.95	814,530.67	875,620.47
4	广州市本级—从化 GS 地块	1,089,215.32	1,170,906.47	1,258,724.46	1,353,128.79	1,454,613.45	1,563,709.46
5	荔湾区—陆居路项目	922,093.07	991,250.05	1,065,593.80	1,145,513.34	1,231,426.84	1,323,783.85
6	白云区—黄金围新一代信息技术、人工智能产业园	2,643,176.16	2,841,414.37	3,054,520.45	3,283,609.48	3,529,880.19	3,794,621.20
7	白云区—石门街朝阳联新东街储备地块	514,882.03	553,498.19	595,010.55	639,636.34	687,609.07	739,179.75
8	番禺区—番禺汽车城土地储备项目	672,211.47	722,627.33	776,824.38	835,086.21	897,717.68	965,046.51
9	番禺区—广州国际创新城土地储备项目	3,874,645.18	4,165,243.57	4,477,636.84	4,813,459.60	5,174,469.07	5,562,554.25
10	花都区—广花公路东一地块(中电科项目)	261,304.28	280,902.10	301,969.76	324,617.49	348,963.80	375,136.09
11	花都区—广州北站大陵片区	449,508.96	483,222.13	519,463.79	558,423.57	600,305.34	645,328.24
12	花都区—商业大道北地块	57,921.98	62,266.13	66,936.09	71,956.30	77,353.02	83,154.50
13	增城区—富士康配套项目开发区核心区土地征收整理项目	1,156,255.74	1,242,974.92	1,336,198.04	1,436,412.89	1,544,143.86	1,659,954.65
14	增城区—广州东部交通枢纽中心 4035 亩土地征收土地储备项目	2,540,231.15	2,730,748.48	2,935,554.62	3,155,721.22	3,392,400.31	3,646,830.33
	土地出让收入	17,368,447.45	18,671,081.00	20,071,412.08	21,576,767.98	23,195,025.59	24,934,652.52

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年广州市 GDP 增速 7.5%的 90%，即增幅

6.75%

单位：万元

序号	项目	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	广州市本级—荔湾区鹤洞东站储备地块	1,699,203.49	1,813,899.72	1,936,337.95	2,067,040.76	2,206,566.01	2,355,509.22
2	广州市本级—中铁物流地块	877,877.62	937,134.36	1,000,390.93	1,067,917.32	1,140,001.74	1,216,951.86
3	广州市本级—白云区三元里大道 1375 号地块	609,920.99	651,090.66	695,039.28	741,954.43	792,036.35	845,498.80
4	广州市本级—从化 GS 地块	1,089,215.32	1,162,737.36	1,241,222.13	1,325,004.62	1,414,442.43	1,509,917.29
5	荔湾区—陆居路项目	922,093.07	984,334.35	1,050,776.92	1,121,704.36	1,197,419.40	1,278,245.21
6	白云区—黄金围新一代信息技术、人工智能产业园	2,643,176.16	2,821,590.55	3,012,047.91	3,215,361.14	3,432,398.02	3,664,084.89
7	白云区—石门街朝阳联新东街储备地块	514,882.03	549,636.57	586,737.04	626,341.79	668,619.86	713,751.70
8	番禺区—番禺汽车城土地储备项目	672,211.47	717,585.75	766,022.79	817,729.33	872,926.06	931,848.57
9	番禺区—广州国际创新城土地储备项目	3,874,645.18	4,136,183.73	4,415,376.13	4,713,414.02	5,031,569.47	5,371,200.41
10	花都区—广花公路东一地块(中电科项目)	261,304.28	278,942.32	297,770.93	317,870.47	339,326.73	362,231.28
11	花都区—广州北站大陵片区	449,508.96	479,850.82	512,240.75	546,817.00	583,727.15	623,128.73
12	花都区—商业大道北地块	57,921.98	61,831.72	66,005.36	70,460.72	75,216.82	80,293.96
13	增城区—富士康配套项目开发区核心区土地征收整理项目	1,156,255.74	1,234,303.00	1,317,618.45	1,406,557.70	1,501,500.34	1,602,851.61
14	增城区—广州东部交通枢纽中心 4035 亩土地征收土地储备项目	2,540,231.15	2,711,696.75	2,894,736.28	3,090,130.98	3,298,714.82	3,521,378.07
	土地出让收入	17,368,447.45	18,540,817.66	19,792,322.85	21,128,304.64	22,554,465.20	24,076,891.60

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年广州市 GDP 增速 7.5%的 80%，即增幅 6%

单位：万元

序号	项目	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	广州市本级—荔湾区鹤洞东站储备地块	1,699,203.49	1,801,155.70	1,909,225.04	2,023,778.54	2,145,205.25	2,273,917.57
2	广州市本级—中铁物流地块	877,877.62	930,550.28	986,383.30	1,045,566.30	1,108,300.28	1,174,798.30
3	广州市本级—白云区三元里大道 1375 号地块	609,920.99	646,516.25	685,307.23	726,425.66	770,011.20	816,211.87
4	广州市本级—从化 GS 地块	1,089,215.32	1,154,568.24	1,223,842.33	1,297,272.87	1,375,109.24	1,457,615.79
5	荔湾区—陆居路项目	922,093.07	977,418.65	1,036,063.77	1,098,227.60	1,164,121.26	1,233,968.54
6	白云区—黄金围新一代信息技术、人工智能产业园	2,643,176.16	2,801,766.73	2,969,872.73	3,148,065.09	3,336,949.00	3,537,165.94
7	白云区—石门街朝阳联新东街储备地块	514,882.03	545,774.96	578,521.46	613,232.75	650,026.72	689,028.32
8	番禺区—番禺汽车城土地储备项目	672,211.47	712,544.16	755,296.81	800,614.62	848,651.50	899,570.59
9	番禺区—广州国际创新城土地储备项目	3,874,645.18	4,107,123.89	4,353,551.32	4,614,764.40	4,891,650.26	5,185,149.28
10	花都区—广花公路东一地块（中电科项目）	261,304.28	276,982.54	293,601.49	311,217.58	329,890.63	349,684.07
11	花都区—广州北站大陵片区	449,508.96	476,479.50	505,068.27	535,372.37	567,494.71	601,544.39
12	花都区—商业大道北地块	57,921.98	61,397.30	65,081.14	68,986.01	73,125.17	77,512.68
13	增城区—富士康配套项目开发核心区土地征收整理项目	1,156,255.74	1,225,631.09	1,299,168.96	1,377,119.10	1,459,746.25	1,547,331.03
14	增城区—广州东部交通枢纽中心 4035 亩土地征收土地储备项目	2,540,231.15	2,692,645.02	2,854,203.72	3,025,455.94	3,206,983.30	3,399,402.30
	土地出让收入	17,368,447.45	18,410,554.31	19,515,187.57	20,686,098.83	21,927,264.77	23,242,900.67

（3）土地出让收益预测

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易：

测算表四：预计土地价格增速为 2018 年广州市 GDP 增幅（7.5%）

广州市十四块土地储备项目第五年（其中上述 2 块地第三年）土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	广州市本级—荔湾区 鹤洞东站储备地块	广州市本级—中 铁物流地块	广州市本级—白云区三 元里大道1375号地块	广州市本级— 从化GS地块	荔湾区—陆居 路项目	白云区—黄金围新一代信 息技术、人工智能产业园	白云区—石门街朝阳 联新东街储备地块	番禺区—番禺汽车 城土地储备项目
一	出让土地回款	2,439,426.36	1,260,306.86	875,620.47	1,563,709.46	1,323,783.85	3,794,621.20	739,179.75	965,046.51
二	用于资金平衡土地相关收益	1,023,935.13	437,336.83	458,088.61	473,563.17	429,510.43	2,174,440.96	410,226.10	209,788.76
1	土地出让收入	2,439,426.36	1,260,306.86	875,620.47	1,563,709.46	1,323,783.85	3,794,621.20	739,179.75	965,046.51
2	土地开发成本	905,300.00	605,500.00	190,632.00	840,000.00	681,123.55	539,519.00	124,592.25	608,667.43
3	二项基本政策成本	5,864.97	2,065.32	1,274.13	16,898.75	1,599.96	9,667.92	2,309.74	43,261.53
4	政府收益 (1-2-3)	1,528,261.39	652,741.54	683,714.34	706,810.71	641,060.34	3,245,434.28	612,277.76	313,117.55
5	政策性基金 (4*33%)	504,326.26	215,404.71	225,625.73	233,247.53	211,549.91	1,070,993.31	202,051.66	103,328.79
6	用于资金平衡土地相关收益 (4-5)	1,023,935.13	437,336.83	458,088.61	473,563.17	429,510.43	2,174,440.96	410,226.10	209,788.76

续表

序号	项目	番禺区—广州国际创 新城土地储备项目	花都区—广花公路东 一地块 (中电科项目)	花都区—广州北站 大陵片区	花都区—商业 大道北地块	增城区—富士康配套项目开发区 核心区土地征收整理项目	增城区—广州东都交通枢纽中心 4035亩土地征收土地储备项目	合计
一	出让土地回款	5,562,554.25	375,136.09	645,328.24	83,154.50	1,659,954.65	3,646,830.33	24,934,652.52
二	用于资金平衡土地相关收益	2,785,627.98	176,831.03	248,831.39	41,545.90	708,901.09	1,222,726.59	10,801,353.96
1	土地出让收入	5,562,554.25	375,136.09	645,328.24	83,154.50	1,659,954.65	3,646,830.33	24,934,652.52
2	土地开发成本	1,379,742.00	100,000.00	260,000.00	20,000.00	560,080.00	1,789,300.00	8,604,456.23
3	二项基本政策成本	25,158.55	11,209.18	13,938.11	1,145.70	41,813.33	32,565.27	208,772.47
4	政府收益 (1-2-3)	4,157,653.70	263,926.91	371,390.13	62,008.80	1,058,061.32	1,824,965.06	16,121,423.82
5	政策性基金 (4*33%)	1,372,025.72	87,095.88	122,558.74	20,462.90	349,160.24	602,238.47	5,320,069.86
6	用于资金平衡土地相关收益 (4-5)	2,785,627.98	176,831.03	248,831.39	41,545.90	708,901.09	1,222,726.59	10,801,353.96

二项基本政策成本

单位：万元

序号	项目	广州市本级—荔湾区鹤洞东站储备地块	广州市本级—中铁物流—中地块	广州市本级—白云区三元里大道1375号地块	广州市本级—从化GS—地块	荔湾区—陆居路项目	白云区—黄金围新一代信息技术、人工智能产业园	白云区—石门街朝阳联新东街储备地块	番禺区—番禺汽车城土地储备项目
1	新增建设用地土地有偿使用费	4,847.09	1,706.88	1,053.00	13,965.91	1,322.28	7,990.02	1,908.88	35,753.33
2	农业土地开发资金	1,017.89	358.44	221.13	2,932.84	277.68	1,677.90	400.86	7,508.20
	合 计	5,864.97	2,065.32	1,274.13	16,898.75	1,599.96	9,667.92	2,309.74	43,261.53

续表

序号	项目	番禺区—广州国际创新城土地储备项目	花都区—广花公路东—地块（中电科项目）	花都区—广州北站大陵片区	花都区—商业大道北地块	增城区—富士康配套项目开发核心区土地征收整理项目	增城区—广州东部交通枢纽中心4035亩土地征收土地储备项目	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	20,792.19	9,263.78	11,519.10	946.86	34,556.47	26,913.45	172,539.23
2	农业土地开发资金	4,366.36	1,945.39	2,419.01	198.84	7,256.86	5,651.82	36,233.24
	合 计	5,864.97	25,158.55	11,209.18	13,938.11	1,145.70	41,813.33	32,565.27

测算表五：预计土地价格增速为2018年广州市GDP增速7.5%的90%，即增幅6.75%

广州市十四块土地储备项目第五年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	广州市本级—荔湾区 鹤洞东站储备地块	广州市本级—中 铁物流地块	广州市本级—白云区三 元里大道 1375 号地块	广州市本级— 从化 GS 地块	荔湾区—陆居 路项目	白云区—黄金围新一代信 息技术、人工智能产业园	白云区—石门街朝阳 联新东街储备地块	番禺区—番禺汽车 城土地储备项目
一	出让土地回款	2,355,509.22	1,216,951.86	845,498.80	1,509,917.29	1,278,245.21	3,664,084.89	713,751.70	931,848.57
二	用于资金平衡土地相关收益	967,710.65	408,288.98	437,907.09	437,522.42	398,999.54	2,086,981.64	393,189.31	187,546.14
1	土地出让收入	2,355,509.22	1,216,951.86	845,498.80	1,509,917.29	1,278,245.21	3,664,084.89	713,751.70	931,848.57
2	土地开发成本	905,300.00	605,500.00	190,632.00	840,000.00	681,123.55	539,519.00	124,592.25	608,667.43
3	二项基本政策成本	5,864.97	2,065.32	1,274.13	16,898.75	1,599.96	9,567.92	2,309.74	43,261.53
4	政府收益 (1-2-3)	1,444,344.25	609,386.54	653,592.67	653,018.54	595,521.70	3,114,897.97	586,849.71	279,919.61
5	政策性基金 (4*33%)	476,633.60	201,097.56	215,685.58	215,496.12	196,522.16	1,027,916.33	193,660.40	92,373.47
6	用于资金平衡土地相关收益 (4-5)	967,710.65	408,288.98	437,907.09	437,522.42	398,999.54	2,086,981.64	393,189.31	187,546.14

续表

序号	项目	番禺区—广州国际创 新城土地储备项目	花都区—花公路东 一地块 (中电科项目)	花都区—广州北站 大陵片区	花都区—商业 大道北地块	增城区—富士康配套项目开发区 核心区土地征收整理项目	增城区—广州东部交通枢纽中心 4035 亩土地征收土地储备项目	合计
一	出让土地回款	5,371,200.41	362,231.28	623,128.73	80,293.96	1,602,851.61	3,521,378.07	24,076,891.60
二	用于资金平衡土地相关收益	2,657,420.91	168,184.81	233,957.71	39,629.33	670,642.05	1,138,673.57	10,226,654.15
1	土地出让收入	5,371,200.41	362,231.28	623,128.73	80,293.96	1,602,851.61	3,521,378.07	24,076,891.60
2	土地开发成本	1,379,742.00	100,000.00	260,000.00	20,000.00	560,080	1,789,300.00	8,604,456.23
3	二项基本政策成本	25,158.55	11,209.18	13,938.11	1,145.70	41,813.33	32,565.27	208,772.47
4	政府收益 (1-2-3)	3,966,299.86	251,022.10	349,190.62	59,148.26	1,000,958.28	1,699,512.80	15,263,662.90
5	政策性基金 (4*33%)	1,308,878.95	82,837.29	115,232.90	19,518.93	330,316.23	560,839.22	5,037,008.76
6	用于资金平衡土地相关收益 (4-5)	2,657,420.91	168,184.81	233,957.71	39,629.33	670,642.05	1,138,673.57	10,226,654.15

二项基本政策成本

单位：万元

序号	项目	广州市本级—荔湾区鹤洞东站储备地块	广州市本级—中铁物流地块	广州市本级—白云三元里大道1375号地块	广州市本级—从化GS地块	荔湾区—陆居路项目	白云区—黄金围新一代信息技术、人工智能产业园	白云区—石门街朝阳联新东街储备地块	番禺区—番禺汽车城土地储备项目
1	新增建设用地上地有偿使用费	4,847.09	1,706.88	1,053.00	13,965.91	1,322.28	7,990.02	1,908.88	35,753.33
2	农业土地开发资金	1,017.89	358.44	221.13	2,932.84	277.68	1,677.90	400.86	7,508.20
	合 计		5,864.97	2,065.32	1,274.13	16,898.75	1,599.96	9,667.92	2,309.74

续表

序号	项目	番禺区—广州国际创新城土地储备项目	花都区—广花公路东一地块（中电科项目）	花都区—广州北站大陵片区	花都区—商业大道北地块	增城区—富士康配套项目开发核心区土地征收整理项目	增城区—广州东部交通枢纽中心4035亩土地征收土地储备项目	合计
1	新增建设用地上地有偿使用费	20,792.19	9,263.78	11,519.10	946.86	34,556.47	26,913.45	172,539.23
2	农业土地开发资金	4,366.36	1,945.39	2,419.01	198.84	7,256.86	5,651.82	36,233.24
	合 计	5,864.97	25,158.55	11,209.18	13,938.11	1,145.70	41,813.33	32,565.27

测算表六：预计土地价格增速为2018年广州市GDP增速7.5%的80%，即增幅6%

广州市十四块土地储备项目第五年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	广州市本级—荔湾区 鹤洞东站储备地块	广州市本级—中 铁物流地块	广州市本级—白云区三 元里大道 1375 号地块	广州市本级— 从化 GS 地块	荔湾区—陆居 路项目	白云区—黄金围新—代信 息技术、人工智能产业园	白云区—石门街朝阳 联新东街储备地块	番禺区—番禺汽车 城土地储备项目
一	出让土地回款	2,273,917.57	1,174,798.30	816,211.87	1,457,615.79	1,233,968.54	3,537,165.94	689,028.32	899,570.59
二	用于资金平衡土地相关收益	913,044.24	380,046.09	418,284.85	402,480.42	369,334.17	2,001,945.94	376,624.64	165,919.89
1	土地出让收入	2,273,917.57	1,174,798.30	816,211.87	1,457,615.79	1,233,968.54	3,537,165.94	689,028.32	899,570.59
2	土地开发成本	905,300.00	605,500.00	190,632.00	840,000.00	681,123.55	539,519.00	124,592.25	608,667.43
3	二项基本政策成本	5,864.97	2,065.32	1,274.13	16,898.75	1,599.96	9,667.92	2,309.74	43,261.53
4	政府收益 (1-2-3)	1,362,752.60	567,232.98	624,305.74	600,717.04	551,245.03	2,987,979.02	562,126.33	247,641.63
5	政策性基金 (4*33%)	449,708.36	187,186.88	206,020.89	198,236.62	181,910.85	986,033.08	185,501.69	81,721.74
6	用于资金平衡土地相关收益 (4-5)	913,044.24	380,046.09	418,284.85	402,480.42	369,334.17	2,001,945.94	376,624.64	165,919.89

续表

序号	项目	番禺区—广州国际创 新城土地储备项目	花都区—广花公路东 一地块 (中电科项目)	花都区—广州北站 大陵片区	花都区—商业 大道北地块	增城区—富士康配套项目开发区 核心区土地征收整理项目	增城区—广州东部交通枢纽中心 4035 亩土地征收土地储备项目	合计
一	出让土地回款	5,185,149.28	349,684.07	601,544.39	77,512.68	1,547,331.03	3,399,402.30	23,242,900.67
二	用于资金平衡土地相关收益	2,532,766.65	159,778.18	219,496.21	37,765.88	633,443.26	1,056,949.81	9,667,880.22
1	土地出让收入	5,185,149.28	349,684.07	601,544.39	77,512.68	1,547,331.03	3,399,402.30	23,242,900.67
2	土地开发成本	1,379,742.00	100,000.00	260,000.00	20,000.00	560080	1,789,300.00	8,604,456.23
3	二项基本政策成本	25,158.55	11,209.18	13,938.11	1,145.70	41,813.33	32,565.27	208,772.47
4	政府收益 (1-2-3)	3,780,248.73	238,474.89	327,606.28	56,366.98	945,437.70	1,577,537.03	14,429,671.97
5	政策性基金 (4*33%)	1,247,482.08	78,696.71	108,110.07	18,601.10	311,994.44	520,587.22	4,761,791.75
6	用于资金平衡土地相关收益 (4-5)	2,532,766.65	159,778.18	219,496.21	37,765.88	633,443.26	1,056,949.81	9,667,880.22

二项基本政策成本

单位：万元

序号	项目	广州市本级 区鹤洞东站储备地 块	广州市本级 ——中铁物流 地块	广州市本级——白云区 三元里大道1375号 地块	广州市本级 ——从化GS 地块	荔湾区——陆 居路项目	白云区——黄金围新— 代信息技术、人工智能 产业园	白云区——石门街朝 阳联新东街储备地 块	番禺区——番禺 汽车城土地储 备项目
1	新增建设用地上地有偿 使用费	4,847.09	1,706.88	1,053.00	13,965.91	1,322.28	7,990.02	1,908.88	35,753.33
2	农业土地开发资金	1,017.89	358.44	221.13	2,932.84	277.68	1,677.90	400.86	7,508.20
	合 计		5,864.97	2,065.32	1,274.13	16,898.75	1,599.96	9,667.92	2,309.74

续表

序号	项目	番禺区——广州国际创 新城土地储备项目	花都区——广花公路 东一地块（中电科 项目）	花都区——广州北 站大陵片区	花都区——商业大 道北地块	增城区——富士康配套 项目开发核心区土 地征收整理项目	增城区——广州东部交通 枢纽中心4035亩土地征 收土地储备项目	合计
1	新增建设用地上地有偿 使用费	20,792.19	9,263.78	11,519.10	946.86	34,556.47	26,913.45	172,539.23
2	农业土地开发资金	4,366.36	1,945.39	2,419.01	198.84	7,256.86	5,651.82	36,233.24
	合 计	5,864.97	25,158.55	11,209.18	13,938.11	1,145.70	41,813.33	32,565.27

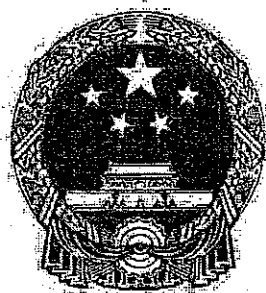
根据上述测算，在按 2018 年广州市 GDP 增速 7.5% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 10,801,353.96 万元；

同理计算，在按 2018 年广州市 GDP 增速 7.5% 的 90% 即 6.75% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 10,226,654.15 万元；

同理计算，在按 2018 年广州市 GDP 增速 7.5% 的 80% 即 6% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 9,667,880.22 万元。

(四) 还本付息的测算

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广州市十四个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速 (7.5%) 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



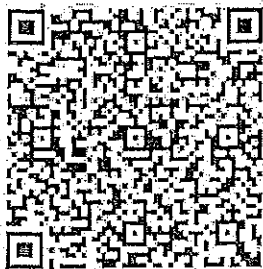
营业执照

(副本) (副本号:1-1)

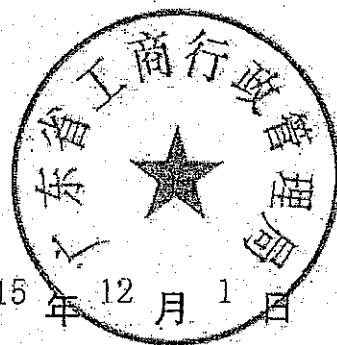
统一社会信用代码 91440000770185021N

名称 广东华审会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 广州市天河区华穗路172号807房
法定代表人 段多珊
注册资本 人民币贰佰零壹万元
成立日期 2004年12月24日
营业期限 长期

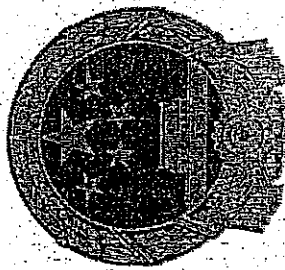
经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务,出具有关报告;法律、行政法规规定的其他审计业务;上述相关业务咨询、服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关



2015 年 12 月 1 日



会计师事务所

执业证书

名称：广东华审会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：段多珊

经营场所：广州市天河区华穗路172号807房

组织形式：有限责任

执业证书编号：44010101

批准执业文号：粤财会[2004]79号

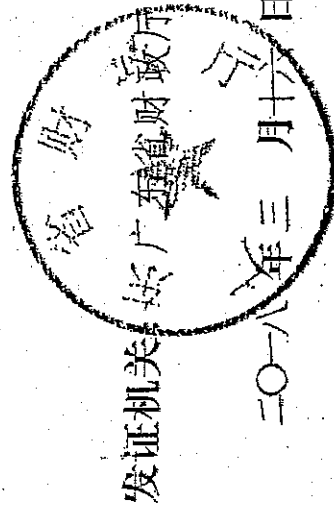
批准执业日期：2004年12月16日



说明

证书序号：0004524

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制