本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州地铁集团有限公司拟实施股权转让事宜所涉及的广州市品实房地产开发有限公司之股东全部权益价值

资产评估报告

穗衡鼎评报资字[2019]第Z010号

评协备案号码：5000299644190012号

（第一册，共二册）

广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司

二〇一九年四月八日

广州地铁集团有限公司拟实施股权转让事宜所涉及的广州市品实房地产开发有限公司之股东全部权益价值

资产评估说明

穗衡鼎评报资字[2019]第Z010号

评协备案号码：5000299644190012号

（第二册，共二册）

广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司

二〇一九年四月八日

本册目录

第一部分　关于评估说明使用范围的声明.....1

第二部分　企业关于进行资产评估有关事项的说明.....2

第三部分　资产评估说明.....3

第一章　评估对象与评估范围说明.....3

一、评估对象与评估范围.....3
二、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....7
三、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量.....7
五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产.....7

第二章　资产核实情况总体说明.....8

一、资产核实人员组织、实施时间和过程.....8
二、影响资产核实的事项及处理方法.....9
三、核实结论.....9

第三章　资产基础法评估技术说明.....11

一、流动资产评估技术说明.....11
二、流动负债评估技术说明.....80
三、评估结论.....82

第四章　收益法评估技术说明.....84

第五章　评估结论及分析.....150

一、资产基础法（成本法）、收益法评估结果.....150

评估说明附件.....154

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明.....154

第一部分　关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用，除法律、行政法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司

二〇一九年四月八日

第二部分　企业关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写。详细内容见附件一《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

（本页以下无正文）

第三部分　资产评估说明

第一章　评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

（一）本次评估的对象是广州市品实房地产开发有限公司股东全部权益价值。

本次评估范围为广州市品实房地产开发有限公司申报的于评估基准日经审计后的全部资产和负债。截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日，纳入评估范围内账面资产总额 734,938.94 万元、账面负债总额 733,934.22 万元、净资产 1,004.72 万元。

流动资产账面价值 7,349,389,450.46 元，其中：货币资金账面值 10,047,202.00 元，存货账面净值 7,339,342,248.46 元。

流动负债账面价值 7,339,342,248.46 元，其中：应交税费账面值 213,261,300.00 元，其他应付款账面值 7,126,080,948.46 元。

上述资产与负债数据摘自经致同会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所出具的《广州市品实房地产开发有限公司二〇一八年十一月三十日至二〇一八年十二月三十一日专项审计报告》，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）资产的分布情况及特点：

纳入评估范围内的实物资产账面值 733,934.22 万元，占评估范围内总资产的 99.86%。主要资产为存货--开发成本，情况如下：

1、存货--开发成本

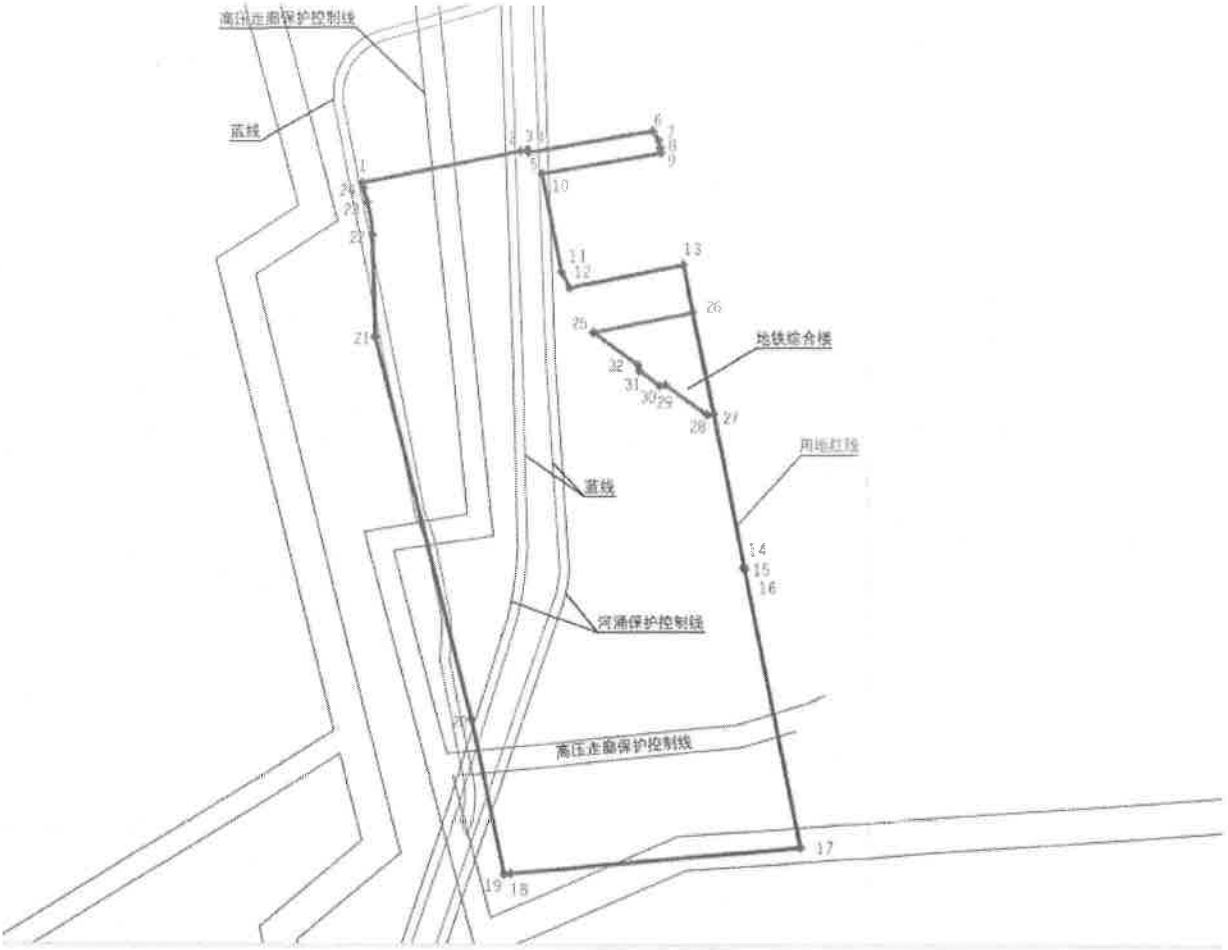
纳入本次评估范围的存货是广州市品实房地产开发有限公司的开发成本——土地使用权，账面价值 7,339,342,248.46 元，其中：土地出让金账面值

为 7,108,710,000.00 元，契税账面值为 213,261,300.00 元，借款利息账面值为 17,370,948.46 元。

广州市品实房地产开发有限公司取得位于白云区白云湖车辆段地块，土地用途为交通场站用地兼容居住、商业、商务、教育用地，土地性质为国有出让用地，出让年期为各用途法定最高出让年限，自土地交付之日即 2019 年 3 月 12 日起计算，用地面积为 222,886.00 平方米。该地块已由广州市国土资源和规划委员会与广州地铁集团有限公司双方签订《国有建设用地使用权出让合同》，根据该土地出让合同，宗地总面积为 222,886.00 平方米，其中出让宗地面积为 222,886.00 平方米，宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币 7,108,710,000.00 元。后由广州市国土资源和规划委员会、广州地铁集团有限公司与广州市品实房地产开发有限公司三方签订了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，上述土地的受让人由广州地铁集团有限公司变更为广州市品实房地产开发有限公司。评估基准日时，广州市品实房地产开发有限公司已支付该土地出让价款，契税未缴纳。

2、实物状况

白云湖车辆段地块总用地面积 222886 ㎡。地块位于白云区华南快速路以南、广清高速路以东白云湖车辆段。于评估基准日，上述地块尚未交付，尚未进行开发建设。据评估人员现场勘察，项目用地形状呈较规则多边形，较市政马路持平，自然排水状况较好，土壤条件良好未受污染，承载力及稳定性良好，土地开发程度为宗地外”五通”（通路、通电、给水、排水、通讯）、宗地内场地平整。宗地东临石井工业区，南至珠岗路，西至许广高速，北至相邻用地。

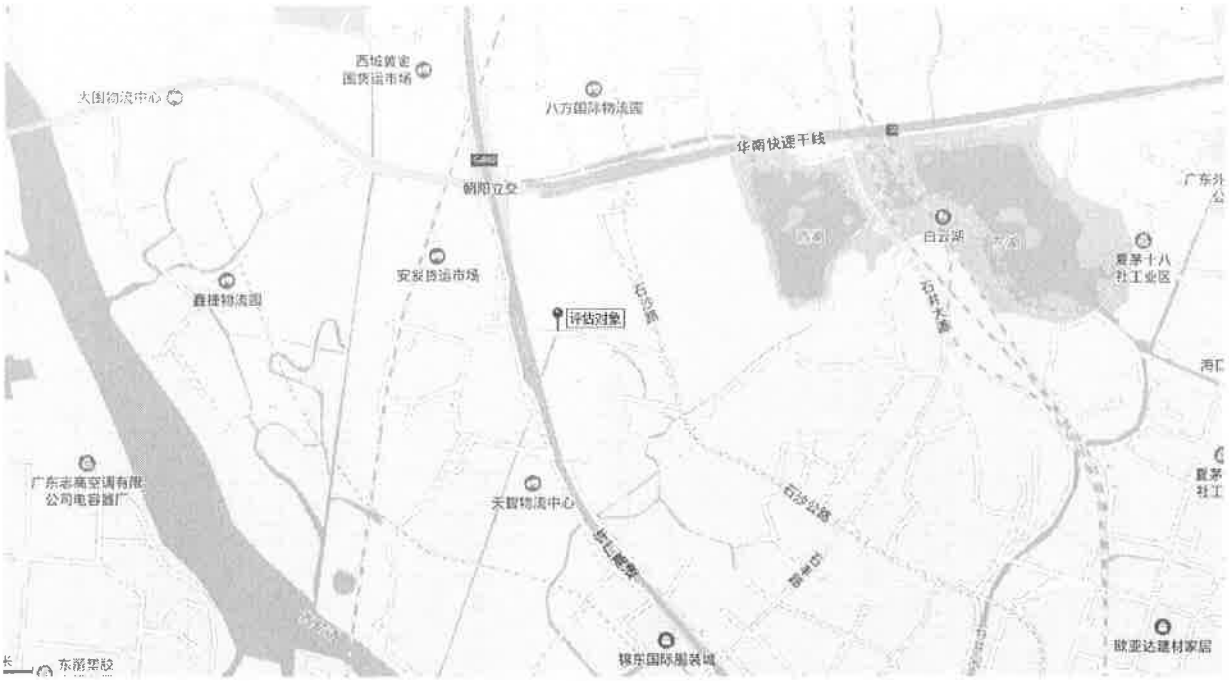


宗地红线图

3、区位状况

待估项目所在区域位于广州市白云区华南快速路以南、广清高速路以东白云区车辆段地块，该区域距白云区区中心约 9 公里，距广州市中心城区约 20 公里，区域位置一般。

宗地邻近白云湖等，环境景观较好；周边商住小区较少，有金碧新城、顺丰翠园等，临近滘心商业广场，名汇广场等，商服繁华度一般。周边路网较密集，临近鸦岗大道、华南快速，公共交通较便利。



宗地位置图

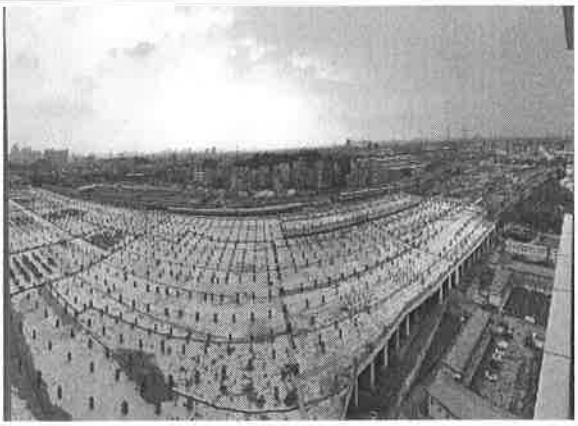
4、现状照片



宗地内



宗地内

	
宗地内	宗地内

以上评估范围与委托评估的范围及被评估单位申报评估的资产范围一致，纳入评估范围的具体资产，以委托人和被评估单位提供的 “评估申报明细表”为准。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

二、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

除上述披露情况外，企业未申报账面未记录的无形资产。

三、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

除上述披露的资产外，被评估单位无申报其他资产负债表外资产，亦无申报其他涉及的经营性融资租入资产、已结诉讼需承担的赔偿、支付的费用及其他或有负债等。

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

第二章　资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，制定了详细的现场清查核实计划。评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

6.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

(2)了解企业历史年度主营业务收入情况及其变化，分析收入变化的原因；

(3)了解企业历史年度主营成本的构成及其变化；

(4)了解企业主要的其它业务和产品构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；

(5)了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(6)收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

(7)了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

(8)了解企业的税收及其他优惠政策；

(9)收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(10)了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员没有发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

1、本次资产核实主要对实物资产和较大金额款项进行抽查核实。评估人员对列入评估范围资产的清查工作是与委托人、被评估单位共同进行的，评估人员在资产清查过程中，重点核实评估申报资产与实物资产的一致性，

以及实物资产的权属法律情况，评估人员在尽职调查所知范围内，经现场实地勘察和对其产权进行核查情况表明：

（1）非实物资产，清查评估明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况基本吻合。

（2）实物资产的清查情况与清查评估明细表相互对应，账实、账表相符。

2、清查调整说明：无。

第三章　资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、存货。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	**7,349,389,450.46**
货币资金	10,047,202.00
存货	7,339,342,248.46

(二)核实过程

核实过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的流动资产构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写流动资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对帐单、采购合同与发票、销售合同与发票，以及

部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的现金进行了盘点，填写了“现金盘点表”。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、坏账准备计提的政策等。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类流动资产的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写流动资产评估技术说明。

(三)评估方法

1.货币资金

(1)银行存款

评估基准日银行存款账面价值10,047,202.00元。核算内容为在中国工商银行股份有限公司等机构的人民币存款。

评估人员对银行存款进行了函证，并取得了银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为10,047,202.00元。

货币资金合计评估值为 10,047,202.00元。

2. 存货

纳入本次评估范围的存货是广州市品实房地产开发有限公司的开发成本——土地使用权，账面价值7,339,342,248.46元，其中：土地出让金账面值为7,108,710,000.00元，契税账面值为213,261,300.00元，借款利息账面

值为 17,370,948.46 元。

评估人员依据企业提供的存货清单，核实有关购买发票和会计凭证，了解了存货的保管、内部控制制度，在企业财务人员、仓库保管人员的陪同下，评估人员在现场对企业存货进行了抽盘和存货现状进行了勘查。主要工作包括：

根据被评估单位清查调整后的存货清单，进行抽盘核实；

查阅了外购存货于评估基准日前后及现场工作日近期的购进、发出记录；

查阅了部分自制存货的会计核算记录；

调查了部分存货的市场价格；

经过现场查看了解，评估人员认为企业的存货管理制度较好、责任明确，未发现其他帐实不符的情况。

（1）存货——开发产品——地价的评估

存货-开发成本（土地）账面价值为 7,339,342,248.46 元，内容为广州市品实房地产开发有限公司取得位于白云区白云湖车辆段地块的土地出让金、土地契税、借款利息。土地用途为城镇住宅用地，土地性质为国有出让用地，出让年期为各用途法定最高出让年限，自土地交付之日即 2019 年 3 月 12 日起计算，用地面积为 222,886.00 平方米。该地块已由广州市国土资源和规划委员会与广州地铁集团有限公司双方签订《国有建设用地使用权出让合同》，根据该土地出让合同，总用地面积为 222,886.00 平方米，其中出让用地面积为 222,886.00 平方米，宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币 7,108,710,000.00 元。后由广州市国土资源和规划委员会、广州地铁集团有限公司与广州市品实房地产开发有限公司三方签订了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，上述土地的受让人由广州地铁集团有限公司变更为广州市品实房地产开发有限公司。评估基准日时，广州市品实房地

产开发有限公司已支付该土地出让价款，契税未缴纳。

于评估基准日，上述地块未交付，尚未进行开发建设。土地开发程度为宗地外”五通”（通路、通电、给水、排水、通讯）、宗地内场地平整。

1）宗地规划设计

根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（穗国地出合440111-2018-000011 号）及《白云湖车辆段地块投资可行性研究报告》，规划设计设定如下：

①用地面积：总用地面积为 222,886.00 平方米，其中出让宗地面积为 222,886.00 平方米；

②容积率：宗地容积率小于或等于 2.34，本次估价按最大值，设定其容积率为 2.34（按出让宗地面积计算）；

③计容建筑面积：按《国有建设用地使用权出让合同》，宗地总计容建筑面积为 521,230.00 平方米；

④建筑密度为小于或等于 28%；

⑤绿地率为大于或等于 35%；

⑥建筑限高：小于或等于 100 米；

⑦配套：公九年一贯制学校（36 班）、邮政所、政务服务中心、家庭综合服务中心、综合管理用房、公共图书馆、幼儿园（15 班）、幼儿园（18 班）、居委会、议事厅、社区服务站、星光老年之家、物业管理（含业主委员会）、社区卫生服务站、文化室、阅览室、健身场所、小区游园、社区日间照料中心、垃圾收集站、再生资源回收点、公共厕所、出租车停靠站点、公交首末站、农贸（肉菜）市场、社区商业。

项目拟开发的物业类型及建筑面积如下：

项目拟开发的物业类型及建筑面积如下：			
白云区白云湖车辆段地块	1、整体	备注	开发周期

开发主体：			
开发期数：	共 4 期		
土地证载权属人（土地出让合同受让人）	广州地铁集团有限公司		
地理位置	广州市白云区华南快速路以南、广清高速路以东		
总土地面积（㎡）	222886		
可建设用地面积（㎡）	222886		
用地性质	出让		
土地账面价值（万元）	733934.22		
未支付的土地价款部分（万元）			
总建筑面积（㎡）	745939.7		
计容积率建筑面积（㎡）	521230		
住宅面积	425392		
其中：白地超高层住宅	340314		一期 111322 平方米，二期 90572 平方米，三期 71281 平方米，四期 67139 平方米
白地自持住宅	85078	自持	四期
已建地铁办公楼	42045	已完工，无需投入	
白地公建配套	7000		二期
社区商业	8593		一期
公建配套建筑面积	38200	未含社区商业面积	
不计容建筑面积	224709.7		
盖上车库建筑面积	208223.5		
可售车库（个）	5206		
不可售地下车库（个）			
架空建筑面积	9562		
已建办公楼地下室面积	6924.2	已完工，无需投入	
容积率	2.34		
建筑密度	15.40%		
开发时间	2019 年二季度		
销售时间	2024 年四季度		

2）评估方法的选择

考虑到该地块已有较详细的规划内容，估价地段相邻区域开发程度较高，区域内有较多相似的开发完成后房地产市场交易案例，因此采用剩余法

对该地块进行评估。另广州市于2018年1月1日更新了基准地价，可采用基准地价系数修正法作为辅助评估方法。由于白云区内近三年内与评估对象相似用途的宗地挂牌案例比较多，考虑宗地用途部分为住宅用地，本次评估另外选取了宗地用途为住宅用地的交易案例采用市场比较法进行比较修正，以此结果作为参考。

●剩余法

剩余法是指在求取评估对象的价格时，将评估对象的预期开发完成后不动产正常交易价格基础上扣除预计的正常房屋开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费，以价格余额估算委估宗地价格的一种方法。

公式如下：V= A—B—C，式中：

V—土地价格；

A—开发完成后的土地总价值或房地产总价值；

B—整个开发项目的开发成本；

C—开发商合理利润；

●基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，就是指在求取一宗评估对象价格时，根据当地基准地价水平，参照与评估对象相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出评估对象地价的一种方法。

基本计算公式：

P=基准地价×使用年期修正系数×期日修正系数×容积率修正-楼层修正系数×其他个别因素修正系数+基础设施配套程度修正

●市场比较法

市场比较法是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土

地与较近期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差异进行修正得到待估土地价格，其计算公式为：

待估土地使用权价格=可比案例价格×土地用途修正系数×交易类型修正系数×交易日期修正系数×容积率修正系数×土地使用期限修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

3）剩余法测算过程

①规划条件分析和设定最佳开发模式：

根据委托方提供的规划设计条件和出让限制条件，纳入估价范围的地上计容建筑面积为 521,230.00 平方米，其中租赁住宅建筑面积 85,078.00 平方米，市场化住宅 340,314.00 平方米,已建地铁办公楼 42,045.00 平方米，白地公建配套 7,000.00 平方米，盖上公建配套面积为 46,793.00 平方米。不计容建筑面积 224,709.70 平方米，其中盖上车库建筑面积 208,223.50 平方米，架空建筑面积 9,562.00 平方米，已建办公楼地下室面积 6,924.20 平方米。总建筑面积合计 745,939.70 平方米。

根据分析对象所在的片区具体情况和分析对象地块的具体特点，设定估价时分析对象产品定位和总体布局作如下设定：

①-1、住宅部分

装修情况：层高约 3 米，设施：配备多台电梯，室内公共部分：地面抛光瓷砖、内墙为抛光瓷砖、天花有吊顶并装有烟感、喷淋；室内装修为：精致装修，大厅为瓷砖地面，乳胶漆墙身，吊顶天花；房间为木板地面，乳胶漆墙身，吊顶天花；厨、卫为瓷砖地面及墙身，吊顶天花，水电到户、豪华木门。

功能布局情况：设定其全部楼层均为住宅用途房产，户型以三房为主，建筑面积为 90-120 平方米，室内格局设定为方正实用，周边没有特别景观，

望周边建筑群景，景观一般，大楼整体呈南北向，区域为白云商圈的中高档楼盘，业主类型多为投资和自住型。

①-2、商场

装修情况：层高约 4.5 米。设施：配备多台电梯及手扶梯，室内公共部分：地面抛光瓷砖、内墙为抛光瓷砖、天花有吊顶并装有烟感、喷淋；非公共部分为：毛坯，水泥地面，内墙及天花水泥找平，玻璃地弹门。

功能布局情况：设定整栋为商场用途，商铺建筑面积以 50-240 平方米为主，室内格局设定为方正实用。

①-3、停车场

装修情况：钢筋混凝土结构地上 1 层，层高约 4 米。设施：配备多台电梯，自流坪地面，天花及内墙面涂乳胶漆，并装有消防喷淋。根据地块相关规划资料及可以报告，设定车位情况如下：

均为地下 1 层停车场，建筑面积 208,223.50 平方米，车位个数为 5,206 个，折合每个车位 40.00 平方米。

②确定开发周期和投资进度安排

假设开发成本和售价在开发周期内保持平稳；假设工程投资在工程建设期内均匀连续投入。

采用动态方法进行测算

项目开发周期从估价期日至销售完成，包括准备期、工程建设期和销售期三个阶段。通过对广州市同类房地产开发状况及市场状况进行认真调查和分析，结合评估对象的规模，设定开发建设期自评估基准日 2018 年 12 月 31 日起计 4.20 年，每期大致计划节点如下：

序号		工作内容	完成时间	工期（月）	工期（日）
1	一期	施工准备	2019 年 5 月 10 日		42
2		基坑开挖	/		/

3		基础底板、地下室主体结构工程	2019 年 6 月 4 日		40
4		地上主体结构工程（结构封顶）	2020 年 2 月 7 日		208
5		外装修工程	2020 年 9 月 4 日		180
6		室内装修工程	2020 年 10 月 4 日		280
7		竣工验收	2021 年 3 月 18 日		/
8	二期	施工准备	2019 年 5 月 10 日		/
9		基坑开挖	/		/
10		基础底板、地下室主体结构工程	2020 年 4 月 4 日		85
11		地上主体结构工程（结构封顶）	2020 年 9 月 6 日		240
12		外装修工程	2021 年 8 月 22 日		200
13		室内装修工程	2021 年 9 月 21 日		280
14		竣工验收	2021 年 11 月 30 日		/
15	三期	施工准备	2019 年 5 月 10 日		/
16		基坑开挖	/		/
17		基础底板、地下室主体结构工程	2021 年 5 月 5 日		30
18		地上主体结构工程（结构封顶）	2021 年 10 月 7 日		205
19		外装修工程	2022 年 11 月 21 日		310
20		室内装修工程	2022 年 12 月 21 日		280
21		竣工验收	2023 年 3 月 1 日		/
22	四期	施工准备	2019 年 5 月 10 日		/
23		基坑开挖	/		/
24		基础底板、地下室主体结构工程	2022 年 6 月 15 日		30
25		地上主体结构工程（结构封顶）	2023 年 1 月 26 日		205
26		外装修工程	2023 年 11 月 2 日		250
27		室内装修工程	2023 年 12 月 2 日		280
28		竣工验收	2024 年 2 月 10 日		/

③折现率的确定

折现率又称报酬率，是投资回报与所投入资本的比率。本次评估考虑到开发项目是房地产开发企业的主要经营产品，项目的开发投入、销售模式、资金回笼、融资方式等与企业经营密不可分，其经营管理风险与企业风险是一致的，因此本次开发项目的折现率采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率，即 11.93%。详见折现率的相关计算过程。

采用股权现金流模型，确定折现率。

1、无风险报酬率

无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，考虑到本次评估收益期基本为永续，市场所参考的利率一般为较长期的国债平均收益率，本次估值的无风险报酬率根据和讯网资讯查询的2018年12月31日剩余10年期左右的的国债到期平均收益率确定为3.89%。

2、风险系数β

β为衡量标的公司系统风险的指标，通常采用商业数据服务机构所公布的公司股票的β值来替代。本次评估中，确定被评估资产所属行业CSRC房地产业加权剔除财务杠杆原始Beta为0.5703。



3、市场超额收益率ERP的确定

市场超额收益率（ERP）反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场而要求的高于无风险报酬率的风险补偿。其中证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标，证券交易指数的收益率可以反映股票市场的股票投资收益率，故结合被评估企业的经营规模等情况本次评估通过选用沪深300指数成份股的指数收益率作为股票投资收益的指标，计算确定其作为市

场预期报酬率。

通过估算我们可以分别计算出 2003、2004、…、2017 年每年的市场风险超额收益率 ERPi，由于本次我们评估是要估算未来的 ERP，因此我们最终需要选择上述 2009-2017 年每年 ERP 的平均值作为我们需要估算的未来的 ERP.我们的估算结果如下：

2018 年市场超额收益率 ERP 估算表（沪深 300）				
序号	年份	Rm 几何平均值	无风险收益率 Rf（距到期剩余年限超过 10 年）	ERP=Rm 几何平均值-Rf
1	2009	18.21%	4.05%	14.16%
2	2010	13.47%	4.25%	9.23%
3	2011	5.33%	3.89%	1.44%
4	2012	6.26%	4.11%	2.15%
5	2013	8.99%	4.27%	4.72%
6	2014	14.40%	4.27%	10.14%
7	2015	15.11%	4.08%	11.03%
8	2016	11.25%	3.93%	7.33%
9	2017	10.62%	4.12%	6.50%
10	2018	6.73%	3.99%	2.74%
	平均值	11.04%	4.09%	6.95%

由于几何平均值可以更好表述收益率的增长情况，因此我们认为采用几何平均值计算的的 ERP 更切合实际，由于本次评估被评估企业资产的持续经营期超过 10 年，因此我们认为选择 ERP=6.95%作为目前国内市场股权超额收益率 ERP 未来期望值比较合理。

4、企业特定风险调整系数 Rc 的确定

在本次评估将被评估企业和上市公司相比，我们通过以下几方面因素进行了考虑：企业规模；企业所处经营阶段；历史经营情况；企业的财务风险；主要产品所处发展阶段；企业经营业务、产品和地区的分布；公司内部管理及控制机制；管理人员的经验和资历；对主要客户及供应商的依赖等等。经过综合考虑被评估单位的个别风险，因此设定被评估单位特定风险调整系数 rc 为 1.5%。

（5）确定被评估企业目标财务杠杆的贝塔（βL）

计算公式如下：

βL=[1+（1-t）D/E] ×βu

将相关数据代入公式，确定被评估企业目标财务杠杆的贝塔（βL）

βL=[1+（1-25%）*30%/70%] ×0.7121

=0.9410

（6）权益资本成本 r 确定

根据上述确定的参数，代入的计算公式得权益资本成本计算如下：

被评估企业目标财务杠杆的贝塔（βL）	0.9410
无风险收益率（Rf）	3.89%
市场风险溢价（ERP）	6.95%
公司特有风险溢价（Rc）	1.50%
被评估企业权益资本成本 r	11.93%

④确定项目的房地产价值：

④-1、住宅用途房地产计算过程（可出售住宅房产运用市场比较法测算）

设定住宅为可出售与自持，总建筑面积为 425,392.00 平方米，可出售住宅部分建筑面积为 340,314.00 平方米，分四期销售，第一期设定为 2019 年 12 月 31 日，销售 20%；第二期设定为 2020 年 12 月 31 日，销售 25%；第三期设定为 2021 年 12 月 31 日，销售 30%；第四期设定为 2023 年 12 月 31 日，销售 25%。即第一期折现年期=（2019 年 3 月 31 日-2018 年 12 月 31 日）/365 天=1.00 年，第二期折现年期=（2020 年 12 月 31 日-2018 年 12 月 31 日）/365 天=2.003 年，第三期折现年期=（2021 年 12 月 31 日-2018 年 12 月 31 日）/365 天=3.003 年，第四期折现年期=(2023 年 12 月 31 日-2018 年 12 月 31 日)/365 天=5.003

年。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

实例修正后单价＝可比实例成交单价（统一价格内涵后）×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

评估对象评估单价＝实例 1 修正后单价×影响权重 1＋实例 2 修正后单价×影响权重 2＋实例 3 修正后单价×影响权重 3

影响权重 1＋影响权重 2＋影响权重 3＝100%

A、可比实例的选取

根据市场中的替代原理，通过对评估对象近邻区或类似区的住宅物业市场进行调查，选择与评估对象相类似的三个可比实例：

可比实例一：保利紫云住宅，以三房为主，精装修，方正合用。成交均价为 40,000.00 元/平方米（含税价）。交易日期为 2018 年 12 月，与评估基准日接近。交易税费为各付各税，资料来源于房产中介。

可比实例二：绿地·柏玥晶舍住宅，以三房为主，精装修，方正合用。成交均价为 37,000.00 元/平方米（含税价）。交易日期为 2018 年 12 月，与评估基准日接近。交易税费为各付各税，资料来源于房产中介。

可比实例三：越秀星汇云城，以三房为主，精装修，方正合用。成交均价为 40,000.00 元/平方米（含税价）。交易日期为 2018 年 12 月，与评估基准日接近。交易税费为各付各税，资料来源于房产中介。



可比实例一



可比实例二



可比实例三

评估对象及可比实例位置图：



B、比较因素选择

影响评估对象价格的主要因素有：

交易情况：是否为正常、公开的交易；

市场状况（交易时间）：确定市场状况（交易时间）调整系数；

区位状况：主要有商服繁华度、公共配套设施、基础设施、交通便捷度、环境条件、景观、其他特殊因素等；

实物状况：主要指通风采光、建筑结构、设施设备、装饰装修、层高、新旧程度、物业管理、其他特殊因素等；

权益状况：确定用途调整系数及其他权益状况调整。

评估对象与可比实例的比较、分析过程

因素条件比较表

序号	项目名称	评估对象	实例 1	实例 2	实例 3
1	位置	白云区华南快速路以南、广清高速路以东白云湖车辆段住宅	白云区保利紫云住宅	白云区绿地·柏玥晶舍	白云区越秀星汇云城
2	交易价格（元/㎡）	待估	40000	37000	40000
3	交易情况	设定为正常交易价格	正常交易价格	正常交易价格	正常交易价格
4	交易日期	—	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2018 年 12 月
5	区位状况	——	——	——	——
5.1	商服繁华度	所在小区东临石沙路，北近泰鸦岗大道，商服繁华度一般	所在小区西临棠新路，北临西苑路，商服繁华度优	所在小区东临草塘路，南近北太路，商服繁华度较优	所在小区南临同宝路，商服繁华度优
5.2	公共配套设施	学校、医院、商场、银行等生活及公共配套设施完善度一般	学校、医院、商场、银行等生活及公共配套设施完善度高	学校、医院、商场、银行等生活及公共配套设施完善度较高	学校、医院、商场、银行等生活及公共配套设施完善度高
5.3	基础设施	五通，满足使用上需求，保障能力强	五通，满足使用上需求，保障能力强	五通，满足使用上需求，保障能力强	五通，满足使用上需求，保障能力强
5.4	交通便捷度	近华南快速干线，附近约有十条公交路线途经，交通便利度较优	附近有数条公交路线途经，交通便利度一般	附近地铁三号线太和站和约有十条公交路线途经，交通便利度优	附近地铁三号线同和站和附近约有十条公交路线途经，交通便利度优
5.5	环境条件	自然环境、人文环境较优	自然环境、人文环境较优	自然环境、人文环境较优	自然环境、人文环境较优
5.6	景观	望小区园林，景观较优	望小区园林，景观较优	望小区园林，景观较优	望小区园林，景观较优
5.7	其他特殊因素	无	无	无	无
6	实物状况	——	——	——	——
6.1	通风采光	通风采光良好	通风采光良好	通风采光良好	通风采光良好
6.2	建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
6.3	设施设备	安装有电梯，消防、水电系统等设施设备齐全	安装有电梯，消防、水电系统等设施设备齐全	安装有电梯，消防、水电系统等设施设备齐全	安装有电梯，消防、水电系统等设施设备齐全
6.4	装饰装修	外墙贴小锦砖，室内为精装修	外墙贴小锦砖，室内为精装修	外墙贴小锦砖，室内为精装修	外墙贴小锦砖，室内为精装修
6.5	层高	约 3 米	约 3 米	约 3 米	约 3 米
6.6	新旧程度	新楼，成新度高	新楼，成新度高	新楼，成新度高	新楼，成新度高
6.7	物业管理	物业管理较优	物业管理较优	物业管理较优	物业管理较优
6.8	其他特殊因素	无	无	无	无
7	权益状况	——	——	——	——
7.1	用途	住宅	住宅	住宅	住宅
7.2	其他特殊因素	无	无	无	无

经过对各可比实例全面调查了解，评估对象与各可比实例的有关状况详

见如下：

C、评估对象与可比实例的修正：

根据评估对象与可比实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素说明如下：

a、交易情况修正：以评估对象条件指数为 100，可比实例均属正常交易，故确定可比实例交易情况指数均为 100。

b、市场状况（交易时间）修正：可比实例 1-3 的交易时间分别为 2018 年 3 月、2018 年 12 月、2018 年 12 月，交易时间与本次评估基准日相近，故在此市场状况（交易时间）不作修正，即取可比实例交易日期指数均为 100。

c、区位状况修正

商服繁华度：根据距离市级商业中心、区级商业中心的里程数，划分为优、较优、一般、较劣、劣 5 个等级，以评估对象条件指数为 100，每上升或下降一个级别，指数增加或减少 1～3；

公共设施完善度：用中小学、幼儿园、银行、医院、农贸市场的拥有量、距离和它们的级别来反映，划分为优、较优、一般、较劣、劣 5 个等级，以评估对象条件指数为 100，每上升或下降一个级别，指数增加或减少 1～3。

基础设施状况：用宗地外“X 通”反映，将基础设施状况分为七通、六通、五通、三通及一通 5 个级别，以评估对象的基础设施状况为标准，确定其指数为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 1～3。

交通便捷度：用公交线路、站点分布、车流量及停靠次数来反映划分为优、较优、一般、较劣、劣 5 个等级，以评估对象条件指数为 100，每上升或下降一个级别，指数增加或减少 1～3。

环境条件：根据所处位置的自然环境及人文环境反映，划分为优、较优、一般、较劣、劣 5 个等级，以评估对象条件指数为 100，每上升或下降一个

级别，指数增加或减少 1～3。

景观：景观分为海景、江（河）景、山景等自然景观及人造园景景观，划分为优、较优、一般、较劣、劣 5 个等级，以评估对象条件指数为 100，每上升或下降一个级别，指数增加或减少 1～3。

其他特殊因素：以评估对象条件指数为 100，视其他因素状况，指数修正-15-15 之间。

d、实物状况修正：

通风采光：将通风采光分为良好、一般、差 3 个等级，以评估对象条件指数为 100，每上升或下降一个级别，指数增加或减少 1～3。

建筑结构：以评估对象条件指数为 100，评估对象与可比实例所在楼房的层高均为 3 米，故取可比实例 1-3 的指数均为 100。

设施设备：以评估对象条件指数为 100，结合实际情况相应修正。

装饰装修：分为豪华装修、精装修、普通装修、简单装修、毛坯房 5 个等级，以评估对象条件指数为 100，每上升或下降一个级别，指数增加或减少 1～3。

层高：以评估对象条件指数为 100，评估对象与可比实例所在楼房均为钢筋混凝土结构，故取可比实例 1-3 的指数均为 100。

新旧程度：以评估对象条件指数为 100，结合实际情况相应修正。

物业管理：分为优、较优、一般、无物业管理 4 个等级，以评估对象条件指数为 100，每上升或下降一个级别，指数增加或减少 1～3。

其他特殊因素：以评估对象条件指数为 100，视其他因素状况，指数修正-15-15 之间。

e、权益状况修正

用途：根据房屋用途进行系数修正。

其他特殊因素：以评估对象条件指数为 100，视其他因素状况，指数修

正-15-15 之间。

D、编制比较因素条件指数表和比较因素修正系数表，见下表。

比较因素条件指数表

序号	项目名称	评估对象	实例 1	实例 2	实例 3
1	位置	白云区华南快速路以南、广清高速路以东白云湖车辆段住宅	白云区保利紫云住宅	白云区绿地·柏玥晶舍	白云区越秀星汇云城
2	交易价格（元/㎡）	待估	40000	37000	40000
3	交易情况	100	100	100	100
4	交易日期	100	100	100	100
5	区位状况	——	——	——	——
5.1	商服繁华度	100	106	103	106
5.2	公共配套设施	100	106	103	106
5.3	基础设施	100	100	100	100
5.4	交通便捷度	100	97	103	103
5.5	环境条件	100	100	100	100
5.6	景观	100	100	100	100
6	实物状况	——	——	——	——
6.1	通风采光	100	100	100	100
6.2	建筑结构	100	100	100	100
6.3	设施设备	100	100	100	100
6.4	装饰装修	100	100	100	100
6.5	层高	100	100	100	100
6.6	新旧程度	100	100	100	100
6.7	物业管理	100	100	100	100
6.8	其他特殊因素	100	100	100	100
8	权益状况	——	——	——	——
8.1	用途	100	100	100	100
8.2	其他特殊因素	100	100	100	100

比较修正系数表

序号	项目名称	实例 1	实例 2	实例 3
1	位置	白云区保利紫云住宅	白云区绿地·柏玥晶舍	白云区越秀星汇云城
2	**交易价格（元/㎡）**	**40000**	**37000**	**40000**
3	**交易情况**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
4	交易日期	100.00%	100.00%	100.00%
5	**区位状况**	**91.75%**	**91.52%**	**86.41%**
5.1	商服繁华度	94.34%	97.09%	94.34%
5.2	公共配套设施	94.34%	97.09%	94.34%

5.3	基础设施	100.00%	100.00%	100.00%
5.4	交通便捷度	103.09%	97.09%	97.09%
5.5	环境条件	100.00%	100.00%	100.00%
5.6	景观	100.00%	100.00%	100.00%
6	**实物状况**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
6.1	通风采光	100.00%	100.00%	100.00%
6.2	建筑结构	100.00%	100.00%	100.00%
6.3	设施设备	100.00%	100.00%	100.00%
6.4	装饰装修	100.00%	100.00%	100.00%
6.5	层高	100.00%	100.00%	100.00%
6.6	新旧程度	100.00%	100.00%	100.00%
6.7	物业管理	100.00%	100.00%	100.00%
6.8	其他特殊因素	100.00%	100.00%	100.00%
8	**权益状况**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
8.1	用途	100.00%	100.00%	100.00%
8.2	其他特殊因素	100.00%	100.00%	100.00%
9	**修正后单价（元/㎡）**	**36700**	**33862**	**34564**

E、评估对象市场价值确定：

根据上表的修正系数，可计算得到各可比实例修正后的单价，考虑到可比实例 1-3 与评估对象均位于同一供需圈内，各方面因素相似度较高，故经综合分析后以实例 1-3 修正后价格的简单算术平均值作为评估对象比较价值，则：

评估对象评估单价＝（36700+33862+34564）÷3

＝35040（元/平方米，取整至十位）。

由于项目从开工建设，至开始预售，时间为 1.00 年，销售时间预计从 2019 年 12 月开始，至 2023 年 12 月销售完毕。故需要对比准价格进行期日修正。设定 2019 年 12 月 31 日可销售住宅总建筑面积的 20%，2020 年 12 月 31 日可销售住宅总建筑面积的 25%，2021 年 12 月 31 日可销售住宅总建筑面积的 30%，2023 年 12 月 31 日销售剩余的 25%

另根据房天下等网站统计信息显示，白云区白云湖附近商住区近年价格上涨幅度较大，如：云景花园同比上涨 3.25%，时代玫瑰园 3.4%，星华居 7.58%，紫荆花园同比上涨 9.67%。故该地段增长率区间约为 3%-10%。根据

本项目所在区域商住氛围及配套情况，并参考上述楼盘增长情况，预计 2019 至 2023 年住宅房价年增长率约为 6.5%。根据上述分期销售，按各项销售期待中间时点房价为该期销售均价，即：

第 1 期销售均价=35,040.00×（1+6.5%）$^{1.00}$=37,320.00 元/平方米（取整）

第 1 期销售金额=37,320.00×340,314.00×20%=2,540,111,200.00 元（取整）

第 1 期年折现销售价值=2,540,111,200.00÷（1+11.93%）$^{1.00}$

=2,269,374,800.00 元（取整）

第 2 期销售均价=35,040.00×（1+6.5%）$^{2.003}$=39,750.00 元/平方米（取整）

第 2 期销售金额=39,750.00×340,314.00×25%=3,381,890,300.00 元（取整）

第 2 期折现销售价值=3,381,890,300.00 ÷（1+11.93%）$^{2.003}$

=2,698,562,000.00 元（取整）

第 3 期销售均价=35,040.00×（1+6.5%）$^{3.003}$=42,330.00 元/平方米（取整）

第 3 期销售金额=42,330.00×340,314.00×30%=4,321,596,700.00 元（取整）

第 3 期折现销售价值=4,321,596,700.00 ÷（1+11.93%）$^{3.003}$

=3,080,850,500.00 元（取整）

第 4 期销售均价= 35,040.00×（1+6.5%）$^{5.003}$=48,020.00 元/平方米（取整）

第 4 期销售金额=48,020.00×340,314.00×25%=4,085,493,600.00 元（取整）

第 4 期折现销售价值=4,085,493,600.00 ÷（1+11.93%）$^{5.003}$

=2,324,758,900.00 元（取整）

住宅折现销售价值合计

=2,269,374,800.00 +2,698,562,000.00 +3,080,850,500.00+2,324,758,900.00

=10,373,546,200.00 元

④-2、自持住宅用途房地产计算过程（自持住宅房产运用收益法测算）

根据地块出让条件显示，项目建成后，住宅部分须自持，建筑面积为85,078 平方米，故本次评估求取上述用途房地产于项目建成之时的房地产价值采用收益法较合适。

收益法是预测评估对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的有限年下计算公式为(无租约限制)：

V=[NOI/(Y-g)]×{1-[(1+g)/(1+Y)]^N}

（NOI 为净收益，Y 为资本化率，g 为年收益增长率，N 为收益年限）。

(1)净收益 NOI 的确定：

1）年有效毛收入 EGI：

A、租赁面积 S 的确定：

采用的月租金按建筑面积计，租赁面积按建筑面积计，内涵一致，可出租面积比例为每一平方米建筑面积的 100%。

B、月租金 B11 的确定：

采用比较法进行测算，最终确定月租金，估价人员通过市场调查数据，经筛选后，确定可比实例如下：

可比实例一：白云区白云区时代花生二住宅，建筑面积适中，精装修。月租金为 53.00 元/平方米（含税价），成交日期为 2018 年 12 月，与价值时点接近。交易税费各付各税，资料来源于房产中介。

可比实例二：白云区云山锦绣家园住宅，建筑面积适中，精装修。月租金为 53.00 元/平方米（含税价），成交日期为 2018 年 12 月，与价值时点接近。交易税费各付各税，资料来源于房产中介。

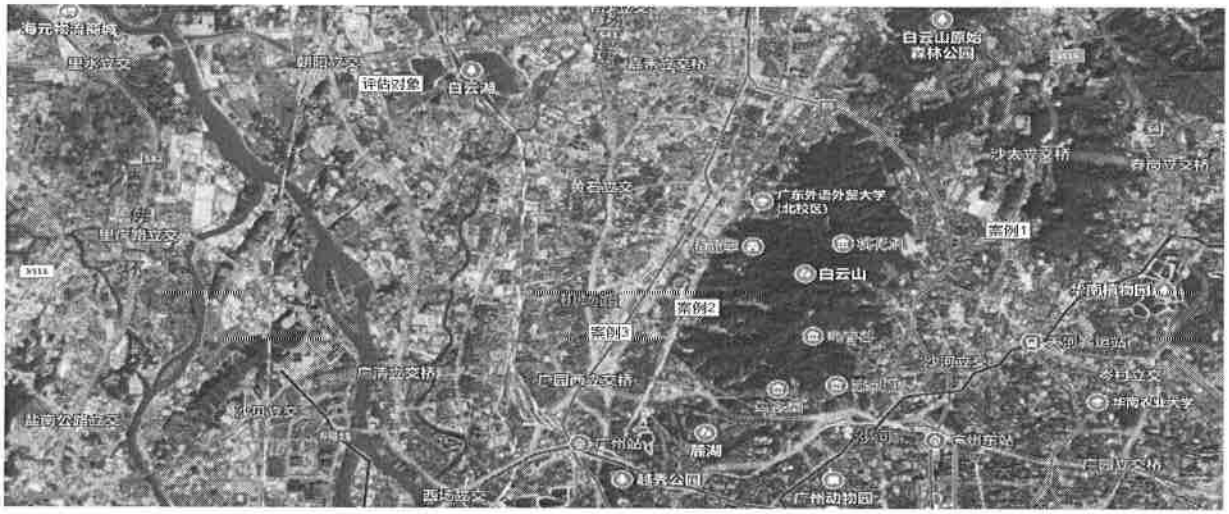
可比实例三：白云区又一居花园住宅，建筑面积适中，精装修。月租金为 51.00 元/平方米（含税价），成交日期为 2018 年 12 月，与价值时点接

近。交易税费各付各税，资料来源于房产中介。



可比实例一　　可比实例二　　可比实例三

评估对象及可比实例位置



因素条件比较表

序号	项目名称	评估对象	实例 1	实例 2	实例 3
1	位置	白云区华南快速路以南、广清高速路以东白云湖车辆段住宅	白云区时代花生二	白云区云山锦绣家园	白云区又一居花园
2	交易价格（元/㎡·月）	待估	53	53	51
3	房屋用途	住宅	住宅	住宅	住宅
4	交易情况	设定为正常交易价格	正常交易价格	正常交易价格	正常交易价格
5	交易日期	—	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2018 年 12 月
6	区位状况	——	——	——	——
6.1	商服繁华度	所在小区东临石沙路，北近泰鸦岗大道，商业氛围一般	所在小区临蟾蜍石北路路，商业氛围较优	所在小区东近白云大道北，商业氛围较优	所在小区近心谊路，临乐天街路，商业氛围较优
6.2	公共配套设施	学校、医院、商场、银行等生活及公共配套设施完善度一般	学校、医院、商场、银行等生活及公共配套设施完善度较优	学校、医院、商场、银行等生活及公共配套设施完善度较优	学校、医院、商场、银行等生活及公共配套设施完善度较优
6.3	基础设施	五通，满足使用上需求，保障能力强	五通，满足使用上需求，保障能力强	五通，满足使用上需求，保障能力强	五通，满足使用上需求，保障能力强

6.4	交通便捷度	近华南快速干线，附近约有十条公交路线途经，交通便利度较优	近广州大道北，约有十条公交路线途经，交通便利度较优	附近地铁二号线白云公园站和附近约有十条公交路线途经，交通便利度优	近心谊路，附近约有十条公交路线途经，交通便利度较优
6.5	环境条件	自然环境、人文环境较好	自然环境、人文环境较好	自然环境、人文环境较好	自然环境、人文环境较好
6.6	景观	望小区园林，景观较好	望小区园林，景观较好	望小区园林，景观较好	望小区园林，景观较好
6.7	朝向	南向	南向	南向	南向
6.8	楼层	共 31 层电梯楼，位于第 9 层	共 31 层电梯楼，位于第 9 层	共 32 层电梯楼，位于第 9 层	共 32 层电梯楼，位于第 9 层
6.9	其他特殊因素	无	无	无	无
7	实物状况	——	——	——	——
7.1	面积大小	建筑面积 100 平方米	建筑面积 100 平方米	建筑面积 100 平方米	建筑面积 100 平方米
7.2	通风采光	通风采光良好	通风采光良好	通风采光良好	通风采光良好
7.3	建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
7.4	设施设备	安装有电梯，消防、水电系统等设施设备齐全	安装有电梯，消防、水电系统等设施设备齐全	安装有电梯，消防、水电系统等设施设备齐全	安装有电梯，消防、水电系统等设施设备齐全
7.5	装饰装修	外墙贴小锦砖，室内为精装修	外墙贴小锦砖，室内为精装修	外墙贴小锦砖，室内为精装修	外墙贴小锦砖，室内为精装修
7.6	层高	约 3 米	约 3 米	约 3 米	约 3 米
7.7	新旧程度	新楼，成新度高	约建于 2013 年，成新度高	约建于 2005 年，成新度较高	约建于 2001 年，成新度较高
7.8	物业管理	物业管理较好	物业管理较好	物业管理	物业管理较好
7.9	其他特殊因素	无	无	无	无

因素条件比较表

序号	项目名称	评估对象	实例 1	实例 2	实例 3
1	位置	白云区华南快速路以南、广清高速路以东白云湖车辆段住宅	白云区时代花生二	白云区云山锦绣家园	白云区又一居花园
2	交易价格（元/㎡·月）	待估	53	53	51
3	房屋用途	100	100	100	100
4	交易情况	100	100	100	100
5	交易日期	100	100	100	100
6	区位状况	——	——	——	——
6.1	商服繁华度	100	103	103	103
6.2	公共配套设施	100	103	103	103
6.3	基础设施	100	100	100	100
6.4	交通便捷度	100	100	103	100
6.5	环境条件	100	100	100	100
6.6	景观	100	100	100	100
6.7	朝向	100	100	100	100
6.8	楼层	100	100	100	100
6.9	其他特殊因素	100	100	100	100

7	实物状况	------	------	------	------
7.1	面积大小	100	100	100	100
7.2	通风采光	100	100	100	100
7.3	建筑结构	100	100	100	100
7.4	设施设备	100	100	100	100
7.5	装饰装修	100	100	100	100
7.6	层高	100	100	100	100
7.7	新旧程度	100	100	97	97
7.8	物业管理	100	100	100	100
7.9	其他特殊因素	100	100	100	100

比较因素条件指数表

序号	项目名称	实例 1	实例 2	实例 3
1	位置	白云区时代花生二	白云区云山锦绣家园	白云区又一居花园
2	**交易价格（元/㎡·月）**	**53**	**53**	**51**
3	**房屋用途**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
4	**交易情况**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
5	**交易日期**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
6	**区位状况**	**94.26%**	**91.52%**	**94.26%**
6.1	商服繁华度	97.09%	97.09%	97.09%
6.2	公共配套设施	97.09%	97.09%	97.09%
6.3	基础设施	100.00%	100.00%	100.00%
6.4	交通便捷度	100.00%	97.09%	100.00%
6.5	环境条件	100.00%	100.00%	100.00%
6.6	景观	100.00%	100.00%	100.00%
6.7	朝向	100.00%	100.00%	100.00%
6.8	楼层	100.00%	100.00%	100.00%
6.9	其他特殊因素	100.00%	100.00%	100.00%
7	**实物状况**	**100.00%**	**103.09%**	**103.09%**
7.1	面积大小	100.00%	100.00%	100.00%
7.2	通风采光	100.00%	100.00%	100.00%
7.3	建筑结构	100.00%	100.00%	100.00%
7.4	设施设备	100.00%	100.00%	100.00%
7.5	装饰装修	100.00%	100.00%	100.00%
7.6	层高	100.00%	100.00%	100.00%
7.7	新旧程度	100.00%	103.09%	103.09%
7.8	物业管理	100.00%	100.00%	100.00%
7.9	其他特殊因素	100.00%	100.00%	100.00%
8	**修正后单价（元/㎡·月）**	**50**	**50**	**50**

评估对象市场租金价值确定：

根据上表的修正系数，可计算得到各可比实例修正后的单价，考虑到可比实例 1-3 与评估对象均位于同一供需圈内，各方面因素相似度较高，故经综合分析后以实例 1-3 修正后价格的简单算术平均值作为评估对象比较价值，则：

评估对象评估单价＝（50+50+50）÷3

＝50（元/平方米·月，取整至个位）。

测算结果月租金单价=50 元/平方米·月。

月租金总价=面积×月租金单价=50×100=5,000（元/月）

年潜在毛租金收入=月总租金×12=5,000×12=60,000（元/年，取整至百位数）。

C、空置和收租损失

根据对当地现时市场情况及评估对象房地产自身的特点的观察和分析，由于本项目所在区位为广州市白云区，附近房地产出租率较高，因此取合理空置及租金损失率为 7%，则：

空置和收租损失=年租金×空置率

=60,000×7%

=4,200（元/年，取整至个位数）。

D、租约限制

据委托人介绍及实地查勘，评估对象尚未出租使用，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及谨慎性原则，故本报告按评估对象以市场租金价格出租考虑，因此本次评估的预期收益不考虑已签订租约对房地产价值的影响。

E、年有效租金收入=年潜在毛租金收入-年空置和收租损失

=60,000-4,200

=55,800（元/年，取整至个位数）。

F、其他收入

主要为押金的利息收入,依据目前租赁市场惯例押金一般为两个月租金,将其所得押金乘以价值时点银行一年期存款利率,得出其他收入值,则:

押金收入=押金余额×利率

=50×100×2×1.5%

=150（元，取整至个位数）。

G、年有效毛收入

年有效毛收入=年有效租金收入+其他收入

=55,800+150

=55,950（元）。

2）年运营费用

A、增值税及附加

增值税为不含税月有效毛收入的9%，为含税月有效毛收入的8.26%，城建税为增值税的7%，教育费附加及地方教育费附加合计为增值税的5%，合计为含税月有效毛收入的9.25%,则:

增值税及附加=年有效租金收入×税费率(9.25%)

=55,800×9.25%

=5,160（元，取整至个位数）。

B、房产税

房产税为含增值税年有效租金收入的11.01%，即:

房产税=年有效租金收入×11.01%

=55,800×11.01%

=6,143（元，取整至个位数）。

C、租赁费用

如委托房地产经纪机构出租应交的租赁代理费,一般约占年有效租金收

入 A 的 0.5%～2%,本次评估租赁代理费率取 2%，则：

租赁费用=年有效租金收入×费率（2%）

=55,800×2%

=1,116（元，取整至个位数）。

D、出租方经营管理费

根据广州市的一般水平，通常管理费为 2%-5%，本次评估取出租方经营管理费为年有效租金收入的 2.5%，则：

管理费=年有效租金收入×费率

=55,800×2.5%

=1,395（元，取整至个位数）。

E、房屋维修费

包括对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护，一般为建安工程费的 1%～3%，本次评估维修费率取 2%;

维修费=年有效租金收入×费率

=55,800×2%

=1,116（元，取整至个位数）。

F、房屋保险费

取建安工程费的 0.20%，根据房屋的结构、层高、设备及装修等状况，估算其建安工程费。

建安工程费：根据《广东省建筑与装饰工程综合定额》、《广东省安装工程综合定额》并结合广州市工程造价信息等相关指标并结合广州市工程造价信息等相关指标，估算其建安工程费单价为 5000 元/平方米，建安工程费 F=单价×估价面积=5000×100=500,000 元，则：

房屋保险费=建安工程费×保险费率

=500,000×0.20%

=1,000 元（元，取整至个位数）。

G、年运营费用=增值税及附加+房产税+租赁费用+出租方经营管理费+房屋维修费+房屋保险费

=5,160+6,143+1,395+1,116+1,116+1,000

=15,930（元）。

3）净收益=年有效毛收入-年运营费用

=55,950-15,930

=40,020（元）

（2）变化趋势分析即增长率（g）：由于我国及广州市的经济政策稳定，物价每年均有上涨，房地产业未来发展前景较好，预计今后经济发展对租金有一定的提升作用，根据市场调查，房地产租赁市场的租金增长率为 3%-5%，故取 4%。预测委估房地产的纯收益(经营收入和运营费用呈同方向同比例增长)以后每年按 4.0%的比例增长。

（3）报酬率（Y)的确定：本次估价采用“安全利率+风险调整值”模型确定。安全利率取 1 年期定期存款利率 1.5%，风险调整值考虑评估对象的类型、档次、区位和评估基准日的市场状况，结合投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿、获得融资的优惠的难易程度、是否有所得税抵扣优惠等因素，风险调整值取 2.0%～4.5%，最后以安全利率加风险调整值相加得出报酬率。本次估价风险调整值取 3.0%，则报酬率=1.5%+3.0%=4.5%。

（4）收益年限(N)的确定：根据房地产常用数据与参数手册，知评估对象房屋的耐用经济寿命为 60 年，评估对象房屋尚未建成，则房屋剩余经济寿命年限 N1=60 年；根据广州公共资源交易中心国有土地使用权招拍挂出让成交结果（白云湖车辆段地块）公告显示，评估对象土地出让年限为居住用地 70 年；综合或其他用地 50 年；商业、旅游、娱乐用地 40 年，则评估对象至价值时点土地剩余使用年限 N2=70 年。收益年限取孰短原则，本次评估

将房屋剩余经济寿命年限60年确定为评估对象的收益年限。

（5）公式选用和计算过程

将上述计算结果带入收益法公式得出：

V=[NOI/(Y-g)]×{1-[(1+g)/(1+Y)]^N}

=[40,020÷(4.5%-4.0%)]×{1-[(1+4.0%)÷(1+4.5%)]^60}

=2,001,530（元，取整至个位数）。

收益法评估单价=2,001,530÷100

=20,020（元/平方米，取整至十位数）。

式中： V—房地产价格

NOI—年净收益

Y—报酬率

g—收益年增长率

N—收益年限

（6）不可销售住宅市场价值

第4期市场价值=20,020.00×（1+6.5%）$^{5.003}$×85,078.00×100%=2,334,018,600.00元（取整）

第4期折现市场价值=2,334,018,600.00 ÷（1+11.93%）$^{5.003}$

=1,328,121,200.00 元（取整）

不可销售住宅折现市场价值为1,328,121,200.00元

④-3、社区商业用房和白地公建配套计算过程

设定社区商业用房和白地公建配套均可出售，总建筑面积为15,593平方米，分一期销售，设定为2020年12月平均销售100%。即折现年期=2.003年。

（1）比较法的定义

比较法是在求取一宗待估房地产的价格时，根据替代原则，将待估房地产与较近期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易期日、情况、区域、权益以及实物因素等差异进行修正得到待估房地产价格。

（2）比较法的计算公式

待估房地产价格＝可比实例成交单价×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

1）可比实例的选取

可比实例一：白云区万达广场首层商铺，建筑面积约 100 平方米，精装修。成交价为 55000.00 元/平方米（含税价），成交日期为 2018 年 12 月，与评估基准日接近。交易税费各付各税，资料来源于房产中介。

可比实例二：白云区保利紫云首层商铺，建筑面积约 100 平方米，毛坯。成交价为 50000.00 元/平方米（含税价），成交日期为 2018 年 12 月，与评估基准日接近。交易税费各付各税，资料来源于房产中介。

可比实例三：白云区机场路首层街铺，建筑面积约 67 平方米，毛坯。成交价为 48000.00 元/平方米（含税价），成交日期为 2018 年 12 月，与评估基准日接近。资料来源于房产中介。



可比实例一



可比实例二



可比实例三

评估对象与比较实例位置图：



2）因素条件比较表

序号	项目名称	评估对象	实例 1	实例 2	实例 3
1	位置	白云区华南快速路以南、广清高速路以东白云湖车辆段首层商铺	白云区万达广场首层商铺	白云区保利紫云首层商铺	白云区机场路首层商铺
2	交易价格（元/㎡）	待估	55000	50000	48000
3	交易情况	设定为正常交易价格	正常交易价格	正常交易价格	正常交易价格
4	交易日期	——	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2018 年 12 月
5	区位状况	——	——	——	——
5.1	商服繁华度	所在小区东临石沙路，北近泰鸦岗大道，目前商业氛围一般	所在商场东近云城东路路，西近云城西路，目前商业氛围优	所在商场西临棠新路，北临西苑路，目前商业氛围优	所在商场东临机场路，目前商业氛围优
5.2	公共配套设施	学校、医院、商场、银行等生活及公共配套设施完善度一般	学校、医院、商场、银行等生活及公共配套设施完善度较优	学校、医院、商场、银行等生活及公共配套设施完善度优	学校、医院、商场、银行等生活及公共配套设施完善度优
5.3	基础设施	五通，满足使用上需求，保障能力强	五通，满足使用上需求，保障能力强	五通，满足使用上需求，保障能力强	五通，满足使用上需求，保障能力强
5.4	交通便捷度	近华南快速干线，附近约有十条公交路线途经，交通便利度较优	附近有地铁二号线飞翔公园和约数条公交路线途经，交通便利度优	附近有数条公交路线途经，交通便利度一般	附近有地铁二号线三元里和约数条公交路线途经，交通便利度优
5.5	环境条件	自然环境、人文环境较好	自然环境、人文环境较好	自然环境、人文环境较好	自然环境、人文环境较好
5.6	所在楼层	第 1 层	第 1 层	第 1 层	第 1 层
5.7	其他特殊因素	无	无	无	无
6	实物状况	——	——	——	——
6.1	临街状况	临路，人流量相对较大	临路，人流量相对较大	临路，人流量相对较大	临路，人流量相对较大
6.2	建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
6.3	设施设备	消防、水电系统等设施设备齐全	消防、水电系统等设施设备齐全	消防、水电系统等设施设备齐全	消防、水电系统等设施设备齐全

6.4	装饰装修	外墙贴瓷砖，室内为毛坯	外墙贴瓷砖，室内为精装修	外墙贴瓷砖，室内为毛坯	外墙贴瓷砖，室内为毛坯
6.5	层高	约6米	约6米	约6米	约6米
6.6	新旧程度	新楼，成新度高	成新度较高	新楼，成新度高	新楼，成新度高
6.7	物业管理	物业管理较好	物业管理较好	物业管理较好	物业管理较好
6.8	其他特殊因素	无	无	无	无
7	权益状况	------	------	------	------
7.1	用途	商业	商业	商业	商业
7.2	其他特殊因素	无	无	无	无

3）比较因素条件指数表

序号	项目名称	评估对象	实例1	实例2	实例3
1	位置	白云区华南快速路以南、广清高速路以东白云湖车辆段首层商铺	白云区万达广场首层商铺	白云区保利紫云首层商铺	白云区机场路首层商铺
2	交易价格（元/㎡）	待估	55000	50000	48000
3	交易情况	100	100	100	100
4	交易日期	100	100	100	100
5	区位状况	------	------	------	------
5.1	商服繁华度	100	106	106	106
5.2	公共配套设施	100	103	106	106
5.3	基础设施	100	100	100	100
5.4	交通便捷度	100	103	97	103
5.5	环境条件	100	100	100	100
5.6	所在楼层	100	100	100	100
5.7	其他特殊因素	100	100	100	100
6	实物状况	------	------	------	------
6.1	临街状况	100	100	100	100
7.2	面积大小	100	100	100	100
6.2	建筑结构	100	100	100	100
6.3	设施设备	100	100	100	100
6.4	装饰装修	100	103	100	100
6.5	层高	100	100	100	100
6.6	新旧程度	100	97	100	100
6.7	物业管理	100	100	100	100
6.8	其他特殊因素	100	100	100	100
7	权益状况	------	------	------	------
7.1	用途	100	100	100	100
7.2	其他特殊因素	100	100	100	100

4）比较修正系数表

序号	项目名称	实例1	实例2	实例3
1	位置	白云区万达广场首层商铺	白云区保利紫云首层商铺	白云区机场路首层商铺

2	交易价格（元/㎡）	55000	50000	48000
3	交易情况	100.00%	100.00%	100.00%
4	交易日期	100.00%	100.00%	100.00%
5	区位状况	88.93%	91.75%	86.41%
5.1	商服繁华度	94.34%	94.34%	94.34%
5.2	公共配套设施	97.09%	94.34%	94.34%
5.3	基础设施	100.00%	100.00%	100.00%
5.4	交通便捷度	97.09%	103.09%	97.09%
5.5	环境条件	100.00%	100.00%	100.00%
5.6	所在楼层	100.00%	100.00%	100.00%
5.7	其他特殊因素	100.00%	100.00%	100.00%
6	实物状况	100.09%	100.00%	100.00%
6.1	临街状况	100.00%	100.00%	100.00%
7.2	面积大小	100.00%	100.00%	100.00%
6.2	建筑结构	100.00%	100.00%	100.00%
6.3	设施设备	100.00%	100.00%	100.00%
6.4	装饰装修	97.09%	100.00%	100.00%
6.5	层高	100.00%	100.00%	100.00%
6.6	新旧程度	103.09%	100.00%	100.00%
6.7	物业管理	100.00%	100.00%	100.00%
6.8	其他特殊因素	100.00%	100.00%	100.00%
7	权益状况	100.00%	100.00%	100.00%
7.1	用途	100.00%	100.00%	100.00%
7.2	其他特殊因素	100.00%	100.00%	100.00%
8	修正后单价	48956	45875	41477

5）评估对象市场价值确定：

评估对象评估单价＝（48956+45875+41477）÷3

＝45440（元/平方米，取整至十位）。

6）其他各项商铺物业

其他各项商铺物业与“白云区华南快速路以南、广清高速路以东白云湖车辆段首层商铺”的差别主要为楼层的差异，故在此以“白云区华南快速路以南、广清高速路以东白云湖车辆段首层商铺”为基准，对其他各项住宅物业进行上述个别因素的修正，修正取值如下：

楼层：以评估对象条件指数为100，根据可比实例所处楼层，车库层为首层和二层的均价，二层修正0.6，三层修正0.48，四层及以上修正0.35。

各项商铺物业评估单价及修正系数详见下表：

序号	地址	基准单价（元/㎡）	面积	楼层	楼层调整系数	综合调整系数	调整后单价（元/㎡）	总价
1	白云区白云湖车辆段首层商铺（白地公建配套）	45,440	1,400	首层	1.00	1.00	45,440	63,616,000
2	白云区白云湖车辆段车库层商铺(社区商业)	45,440	8,593	车库层	-	-	36,350	312,355,600
3	白云区白云湖车辆段二层商铺（白地公建配套）	45,440	1,400	二层	0.60	0.60	27,260	38,164,000
4	白云区白云湖车辆段三层商铺（白地公建配套）	45,440	1,400	三层	0.48	0.48	21,810	30,534,000
5	白云区白云湖车辆段四层商铺（白地公建配套）	45,440	1,400	四层	0.35	0.35	15,900	22,260,000
6	白云区白云湖车辆段五层商铺（白地公建配套）	45,440	1,400	五层	0.35	0.35	15,900	22,260,000
合计			15,593					489,189,600

社区商业均价为 36,350 元/平方米，白地公建配套商业均价为 25,260 元/平方米。

7）商业用房预计 2020 年 12 月开始销售，故需根据物业所在区域商用物业发展状况及具体区位条件对开发建设期间（2.003 年）的售价增长情况进行预测。评估对象位于白云区，附近有已入住的商住小区，并配套有一定的商业，可以满足住户的基本需求。近年已有一定体量的商业物业陆续投入使用，对区域商业氛围的聚集起到催化作用。预计 2.003 年后，周边商圈商用物业体量会增加，同时商业氛围也会日益浓厚。考虑到以上因素并结合市场调查，商业用房近年增长率为 3%-8%，故本次评估商业用房预期年增长率约为 6%。

社区商业售价=36,350.00×（1+6.0%）$^{2.003}$×8,593=351,024,100.00（元，取整）

社区商业售价折现值=351,024,100.00 ÷（1+11.93%）$^{2.003}$=280,097,900.00（元，取整）

白地公建配套商业售价=25,260.00×（1+6.0%）$^{2.003}$×7,000=198,730,000.00（元，取整）

白地公建配套商业折现值=198,730,000.00 ÷（1+11.93%）$^{2.003}$=158,575,600.00（元，取整）

商业总售价折现值=社区商业售价折现值+白地公建配套商业售价折现值

=280,097,900.00+158,575,600.00

=438,673,500.00 元（取整）

④-4、停车场市场价值计算过程

由于住宅配套的停车位均可销售，可销售的停车位 5,206 个，分布于一层。对于可销售车位采用市场法测算其价值。简要计算过程如下：

（1）可比实例的选取

可比实例一：白云区保利紫云地下车库，成交价为 297000 元/个（含税价），成交日期为 2018 年 12 月，与评估基准日接近。交易税费各付各税，资料来源于房产中介。

可比实例二：白云区金沙洲江悦湾地下车库，成交价为 283500 元/个（含税价），成交日期为 2018 年 12 月，与评估基准日接近。交易税费各付各税，资料来源于房产中介。

可比实例三：白云区高尔夫花园地下车库，成交价为 284500 元/个（含税价），成交日期为 2018 年 12 月，与评估基准日接近。资料来源于房产中介。



可比实例一



可比实例二



可比实例三

评估对象与比较实例位置图：



（2）因素条件比较表

序号	项目名称	评估对象	实例 1	实例 2	实例 3
1	位置	白云区华南快速路以南、广清高速路以东白云湖车辆段地下车库	白云区保利紫云地下车库	白云区金沙洲江悦湾地下车库	白云区高尔夫花园地下车库
2	交易价格（元/个）	待估	297000	283500	284500
3	交易情况	设定为正常交易价格	正常交易价格	正常交易价格	正常交易价格
4	交易日期	——	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2018 年 12 月
5	区位状况	——	——	——	——
5.1	商服繁华度	所在小区东临石沙路，北近泰鸦岗大道，目前商业氛围一般	所在小区西临棠新路，北临西苑路，目前商业氛围优	所在小区东近彩滨北路，西近里广路，目前商业氛围较优	所在小区东临天云路，北近黄石东，目前商业氛围较优
5.2	公共配套设施	学校、医院、商场、银行等生活及公共配套设施完善度一般	学校、医院、商场、银行等生活及公共配套设施完善度较高	学校、医院、商场、银行等生活及公共配套设施完善度一般	学校、医院、商场、银行等生活及公共配套设施完善度一般

5.3	基础设施	五通，满足使用上需求，保障能力强	五通，满足使用上需求，保障能力强	五通，满足使用上需求，保障能力强	五通，满足使用上需求，保障能力强
5.4	交通便捷度	近华南快速干线，附近约有十条公交路线途经，交通便利度较优	附近有数条公交路线途经，交通便利度一般	附近有地铁 6 号线浔峰岗站和有约十条公交路线途经，交通便利度优	附近有地铁 2 号线萧岗站和有约十条公交路线途经，交通便利度优
5.5	环境条件	自然环境、人文环境较好	自然环境、人文环境较好	自然环境、人文环境较好	自然环境、人文环境较好
5.6	其他特殊因素	无	无	无	无
6	实物状况	———	———	———	———
6.1	车位配比	小区户数与车位数量比为 1：1.2，停车位满足使用	小区户数与车位数量比适宜，停车位满足使用	小区户数与车位数量比适宜，停车位满足使用	小区户数与车位数量比适宜，停车位满足使用
6.2	面积大小	建筑面积适合使用	建筑面积适合使用	建筑面积适合使用	建筑面积适合使用
6.3	建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
6.4	设施设备	消防、水电系统等设施设备齐全	消防、水电系统等设施设备齐全	消防、水电系统等设施设备齐全	消防、水电系统等设施设备齐全
6.5	装饰装修	室内为简单装修	室内为简单装修	室内为简单装修	室内为简单装修
6.6	层高	约 4 米	约 4 米	约 4 米	约 4 米
6.7	新旧程度	新楼，成新度高	新楼，成新度高	新楼，成新度高	新楼，成新度高
6.8	物业管理	物业管理较好	物业管理较好	物业管理较好	物业管理较好
6.9	其他特殊因素	无	无	无	无
7	权益状况	———	———	———	———
7.1	用途	车位	车位	车位	车位
7.2	其他特殊因素	无	无	无	无

（3）比较因素条件指数表

序号	项目名称	评估对象	实例 1	实例 2	实例 3
1	位置	白云区华南快速路以南、广清高速路以东白云湖车辆段地下车库	白云区保利紫云地下车库	白云区金沙洲江悦湾地下车库	白云区高尔夫花园地下车库
2	交易价格（元/个）	待估	297000	283500	284500
3	交易情况	100	100	100	100
4	交易日期	100	100	100	100
5	区位状况	———	———	———	———
5.1	商服繁华度	100	106	103	103
5.2	公共配套设施	100	106	100	100
5.3	基础设施	100	100	100	100
5.4	交通便捷度	100	97	103	103
5.5	环境条件	100	100	100	100
5.6	所在楼层	100	100	100	100
5.7	其他特殊因素	100	100	100	100
6	实物状况	———	———	———	———
6.1	车位配比	100	100	100	100
6.2	面积大小	100	100	100	100
6.3	建筑结构	100	100	100	100

6.4	设施设备	100	100	100	100
6.5	装饰装修	100	100	100	100
6.6	层高	100	100	100	100
6.7	新旧程度	100	100	100	100
6.8	物业管理	100	100	100	100
6.9	其他特殊因素	100	100	100	100
7	权益状况	——	——	——	——
7.1	用途	100	100	100	100
7.2	其他特殊因素	100	100	100	100

（4）比较修正系数表

序号	项目名称	实例 1	实例 2	实例 3
1	位置	白云区保利紫云地下车库	白云区金沙洲江悦湾地下车库	白云区高尔夫花园地下车库
2	**交易价格（元/个）**	**297000**	**283500**	**284500**
3	**交易情况**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
4	**交易日期**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
5	**区位状况**	**91.75%**	**94.26%**	**94.72%**
5.1	商服繁华度	94.34%	97.09%	97.56%
5.2	公共配套设施	94.34%	100.00%	100.00%
5.3	基础设施	100.00%	100.00%	100.00%
5.4	交通便捷度	103.09%	97.09%	97.09%
5.5	环境条件	100.00%	100.00%	100.00%
5.6	所在楼层	100.00%	100.00%	100.00%
5.7	其他特殊因素	100.00%	100.00%	100.00%
6	**实物状况**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
6.1	车位配比	100.00%	100.00%	100.00%
6.2	面积大小	100.00%	100.00%	100.00%
6.3	建筑结构	100.00%	100.00%	100.00%
6.4	设施设备	100.00%	100.00%	100.00%
6.5	装饰装修	100.00%	100.00%	100.00%
6.6	层高	100.00%	100.00%	100.00%
6.7	新旧程度	100.00%	100.00%	100.00%
6.8	物业管理	100.00%	100.00%	100.00%
6.9	其他特殊因素	100.00%	100.00%	100.00%
7	**权益状况**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
7.1	用途	100.00%	100.00%	100.00%
7.2	其他特殊因素	100.00%	100.00%	100.00%
7	修正后单价（元/个）	272498	267227	269478

（5）评估对象市场价值确定：

评估对象评估单价＝（272498+267227+269478）÷3

=269,700（元/个，取整至百位）。

（6）设定2021年12月可销售车位总建筑面积的100%车位，根据相关市场调查，广州市白云区车位物业近年增长率为3%-6%，结合本次实际情况，预计期间车位年增长率约为5%。

售价为269,700.00×（1+5%）$^{3.003}$=312,300.00元/个。据前文，可销售车位为5206个。

销售金额=312,300.00×5,206×100%=1,625,833,800.00元（取整）

车位折现销售价值=1,625,833,800.00 ÷（1+11.93%）$^{3.003}$

=1,159,051,000.00元（取整）

项目房地产折现总值=可售住宅折现总值+自持住宅折现总值+可售商业折现总值+可售车位折现总值

=10,373,546,200.00+1,328,121,200.00+438,673,500.00+1,159,051,000.00

=13,299,391,900.00元

⑤、开发成本的确定

⑤-1、工程造价的确定：

委估宗地拟开发建筑物综合建筑费用参照由广州市建设工程造价管理站于2018年01月28日发布的《广州市建设工程造价管理站关于发布广州市建设工程2017年参考造价的通知》（穗建造价[2018]12号）确定：

广州市房屋建筑工程2017年参考造价

类型	单方造价（元/平方米）	备注		
		地下室	电梯	中央空调
住宅（6层及6层以下）	1850			
住宅（7层以上总高度100米以下）	2668	√	√	
办公楼（5层及5层以下）	2175	√		
办公楼（6层及6层上总高度100米以下）	2538	√	√	√
办公楼（总高度100米以上300米以下）	5473	√	√	√
养老院（6层及6层以下）	2251		√	
养老院(7层以上，20层以下)	2964	√	√	√
医疗卫生院（5层以上及10层以下）	3591	√	√	
医疗综合楼(11层以上，总高度100米以下)	4608	√	√	√
教学楼	2002			
教学楼	3005	√	√	
商场	3247		√	√
商场	3765	√	√	√
图书馆	3612	√	√	√

附注：1.表中单方造价包含带“√”的内容。

2.单方造价包括建筑、一般装饰和安装费用。

评估对象计容部分主体建筑所在建筑物为裙楼商场，塔楼为办公楼、酒店，依据《广州市房屋建筑工程2017年参考造价》：住宅（7层以上总高度100米以下）住宅单方造价为2668元/平方米。至评估基准日，建筑成本的浮动约20%，且根据评估对象的项目定位，预计装修程度会较案例上浮约1,800 元/平方米。经综合考虑，确定评估对象所在建筑物平均重置价格为2668×（1+20%）+1,800=5,000.00 元/平方米。并假设在项目4.20年开发期过程中项目工程造价维持平稳。具体建筑成本如下表所示：

项目		建筑面积（㎡）	建筑成本（元/㎡）	总价（元）
计容总建筑面积		**521,230.00**		**2,327,165,000.00**
住宅	可售	340,314.00	5,000.00	1,701,570,000.00
住宅	自持	85,078.00	5,000.00	425,390,000.00
社区商业	可售	8,593.00	5,000.00	42,965,000.00
白地公建配套	可售	7,000.00	5,000.00	35,000,000.00
公建配套		38,200.00	3,200.00	122,240,000.00
已建地铁办公楼		42,045.00		
不计容建筑面积		**224,709.70**		**571,979,500.00**
总建筑面积		**745,939.70**	**3,887.00**	**2,899,144,500.00**

根据项目整体规划设计，确定其建筑成本详见下表：

动态建安工程测算表													
静态建安工程费用总价（万元）	2019年第二季度			2020年			2021年			2022年			动态建安工程费用总价（万元）
	完工比例	折现系数	建安成本现值	完工比例	折现系数	建安成本现值	完工比例	折现系数	建安成本现值	完工比例	折现系数	建安成本现值	
289,914.45	10%	0.9452	27,402.91	40%	0.8445	97,928.72	30%	0.7545	65,618.28	20%	0.6740	39,082.93	230,032.84

折现至评估基准日的房地产建安成本为2,300,328,400.00元。

⑤-2、前期工程费用

前期工程费用主要包括可行性研究、工程勘察、规划及建筑设计等开发项目前期工作所发生的费用。一般按建筑成本的一定比例计算，参照评估对象所在区域同类型商业商务大厦的情况，及于评估基准日已投入部分前期工程费用，本次前期工程费用按主体建筑成本的 4%。设定在期初发生，故其计算基础为未折现的建安成本，则：

前期工程费用=2,899,144,500.00×4%=115,965,800.00元（取整）

⑤-3、小区内公建配套设施

小区内公建配套主要包括宗地内地下管线工程、道路、绿化、公共部分水电等基础设施工程。参照评估对象所在区域同类型项目的情况，公建配套设施建筑成本按主体建筑成本的 2%计算。设定在整个建造期内平均发生，故其计算基础为折现后的建安成本，则：

公建配套设施建筑成本=2,300,328,400.00×2%=46,006,600.00元（取整）

⑤-4、城市基础设施配套费

根据广州市建委公布的《关于缴交“配套设施建设费”有关计算基数问题的通知》（穗建城[1998]74 号），及广东省物价局、广东省财政厅《关

于调低城市基础设施配套费标准的通知》（粤价[2003]160 号），“广州地区小区项目为 5%，零散项目为 10.5%”由于评估对象用地面积大于 20000 平方米，故费率取 5%。为简化计算，评估对象按平均楼层约为 50 层（地上 49 层、地下 1 层），计算建筑面积为全部房产面积 521,230.00 平方米，计费基数为 70×50+1200=4,700.00 元/平方米。设定在期初发生，故无需计算折现值，则：

城市基础设施配套费=4,700.00×521,230.00×5%=122,489,100.00 元（取整）



缴交配套设施建设费计算基数一览表

建筑物工程层数	计交配套设施建设费基数	建筑物工程层数	计交配套设施建设费基数
10层以下层数	1080元/m²	23层	2470元/m²
10层	1200元/m²	24层	2530元/m²
11层	1320元/m²	25层	2590元/m²
12层	1440元/m²	26层	2980元/m²
13层	1560元/m²	27层	3050元/m²
14层	1660元/m²	28层	3120元/m²
15层	1720元/m²	29层	3190元/m²
16层	1780元/m²	30层	3260元/m²
17层	1830元/m²	31层	3330元/m²
18层	2150元/m²	32层	3400元/m²
19层	2150元/m²	33层	3470元/m²
20层	2280元/m²	34层	以上按公式70x+1200计算
21层	2340元/m²	单层厂房	845元/m²
22层	2400元/m²	多层厂房	1030元/m²

注：写字楼物业在以上基础上增加8%
注：公式中的x是代表工程层数，70和1200是以元为单位
例：34层计算：70×34+1200＝3580元

⑤-5、其他工程费用

其他工程费用主要为工程监理费、竣工验收费等，参照评估对象所在区域同类型商业商务大楼的情况，其他工程费用按主体建筑成本、小区内公建配套设施及城市基础设施配套费总和的 1.5%计算。则：

其他工程费用=（2,300,328,400.00＋46,006,600.00＋122,489,100.00）×1.5%

=37,032,400.00 元（取整）

综上，开发成本合计=2,300,328,400.00＋115,965,800.00 +46,006,600.00 ＋122,489,100.00＋37,032,400.00

=2,621,822,300.00 元（取整）

⑥、开发管理费

根据广州市类似房地产的管理费用支出情况确定，经测算，本次评估管理费用约为开发成本的 3%，则：

开发管理费＝2,621,822,300.00×3%=78,654,700.00.00 元（取整）

⑦、不可预见费

根据广州市类似房地产的不可预见费用支出情况确定，经测算，本次评估不可预见费用约为开发成本和开发管理费之和的 4%，则：

不可预见费＝（2,621,822,300.00+78,654,700.00.00）×4%=108,019,100.00 元（取整）

⑧、销售费用

销售费用按销售价值的 3%计算，总项目折现值合计 13,299,391,900.00 元。则：

销售费用＝13,299,391,900.00×3%=398,981,800.00 元（取整）

⑨-1、销售税费：

根据税法的相关规定，房地产开发公司的纳税义务发生时间为企业预收房款时，相关税金包括增值税、城建税、教育税附加、印花税、土地增值税、所得税等，各项税金的计税依据其税率如下：

税项	计税依据	税率
增值税	销售收入/成本	9%
城建税	应交增值税	7%
教育费附加（含地方）	应交增值税	5%
印花税	销售合同额	0.05%
土地增值税	增值额	累进税率

增值税以可出售物业（可售住宅、商业、车位）销售额（未折现）为基数进行测算。

销售房产的增值税-销项税=（可售住宅、商业、车位总售房款-可销售部分土地成本）÷（1+9%）×9%

可销售部分土地成本包括了住宅、商业、车位的土地出让价款，车位需补交的土地出让价款测算过程详见下页，合计 278,394,820.00 元。则：

销售房产的增值税-销项税=[15,785,282,600.00—（7,108,710,000×81%+278,394,820.00）]÷（1+9%）×9%

=866,067,400.00（取整）

建筑成本产生的增值税-进项税：房地产开发过程中，根据评估人员调查，开发过程一般都是全额取得增值税专用发票。本次分析测算，以可售住宅、社区商业及可售车位部分成本计。即

建筑成本产生的增值税-进项税=[（可售住宅、社区商业及可售车位总成本+（公建配套+架空层的建筑成本）×分摊系数+（前期工程费用+小区内公建配套设施+其他工程费用）×分配比例)]×100%÷（1+9%）×9%

=（1,701,570,000+77,965,000+541,381,100+（122,240,000+30,598,400）×0.81+（115,965,800+46,006,600+37,032,400）×35%）×100%÷（1+9%）×9%

=207,571,300.00 元（取整）

项目增值税=销项税-进项税

=866,067,400.00-207,571,300.00

=658,496,100.00（取整）

附加税=项目增值税×12.00%

=658,496,100.00×12.00%

=79,019,500.00 元（取整）

项目销售税费=项目增值税+附加税

=658,496,100.00+79,019,500.00

=737,515,600.00 元

⑨-2、土地增值税：

土地增值税单独扣除，此处不再计算。

综上，销售税费折现合计=459,547,100.00 元。

⑩、投资利息和开发利润

本次估价采用动态剩余法，投资利息和开发利润已在折现率中考虑，此处不再计算。

⑪、地价计算

另，由于地下车位部分尚未缴纳土地出让金，本次评估参照地块所在位置首层机动车库市场评估地价 1337.00 元/平方米估算应补缴的土地出让金。则：

应补缴的土地出让金=1337.00×208,223.50=278,394,820.00 元

⑫、土地价值测算如下表：

序号	项目或费用名称	参数取值	单价（元/㎡）或年期	动态总价(万元)	动态备注及说明
一	**房地产开发完成后价值 Vp**				
Vp	各期房地产销售收入			1,329,939.19	见销售收入测算表.
二	房地产开发后续支出				A+B+D+E+F+G+H
A	房地产取得税费	3.00%		0.03V	房地产取得税费主要为契税，按当地税务部门征收标准取估价对象市场价值的 3%.
B	房地产开发成本			262,182.23	
B11	建安工程费用		6200	230,032.84	见建安工程测算表.
B12	前期工程费用	4.00%		11,596.58	前期工程费用主要包括可行性研究、工程勘察、规划及建筑设计等开发项目前期工作所发生的费用

B13	小区内基础设施配套费	2.00%	295	4,600.66	小区内基础设施配套费主要包括宗地内地下管线工程、道路、绿化、公共部分水电等基础设施工程
B14	城市基础设施配套费	5.00%	4700	12,248.91	根据广州市建委公布的《关于缴交“配套设施建设费”有关计算基数问题的通知》（穗建城[1998]74号），及广东省物价局、广东省财政厅《关于调低城市基础设施配套费标准的通知》（粤价[2003]160号），“广州地区小区项目为5%，零散项目为10.5%”
B15	其他工程费	1.50%		3,703.24	其他工程费用主要为工程监理费、竣工验收费等
C	房地产开发管理费用	3.00%		**7,865.47**	管理费用按照当地一般水平取销售收入的3%，即=1329939.19×3%=7865.47万元。
D	不可预见费	4.00%		**10,801.91**	
E	房地产开发销售费用	3.00%		**39,898.18**	销售费用含广告、代理及其他费用，按照当地一般水平取销售收入的3%，即=1329939.19×3%=39898.18万元。
F	房地产开发投资利息	5.75%	2	-	采用现金流量折现法计算，不单独计算利息。
G	开发利润	15%		-	采用现金流量折现法计算，不单独计算利润。
H	房地产开发销售税费			**115,960.03**	88,722,700.00
H11	增值税及附加	0.00%		45,954.71	税费以销售收入为基数，增值税为不含税销售收入的5%，为含税销售收入的4.76%，城建税为增值税的7%，教育费附加及地方教育费附加合计为增值税的5%，印花税为含税销售收入的0.05%，合计为销售收入的5.38%，则增值税及附加=1329939.19×0%=45954.71万元。
H12	土地增值税	0.00%		69,836.08	广州土地增值税：普通住宅增值税为不含税住宅销售收入的2%，为含税住宅销售收入的1.8%，普通住宅按照住宅销售收入的0%，即=1329939.19×71%×0%=69836.08万元。
H13	交易手续费	3		169.24	按照当地相关规定，交易手续费按照房地产销售面积收取，征收标准为3元/平方米，即=（项目总建筑面积-不可销售面积）×(1-已销售面积进度）×3/10000=(729453.5-165323)×(1-0)×3/10000=169.24万元。
三	**估价对象结果V（万元）**			**867,214.92**	

I	剩余值 V=Vp-A-B-D-E-F-G-H			893231.37-0.03V	评估总价 V=项目开发完成后价值-项目取得税费-后续开发成本-管理费用-不可预见费-销售费用-销售税费 =1329939.19-0.03V-262182.23-7865.47-10801.91-39898.18-115960.03=893231.37-0.03V 万元。
I11	估价对象总价 V（取值至百位）			**867,214.92**	由上文得出 V=893231.37-0.03V=867214.92 万元。
I12	估价对象单价（取整至十位）			35180 元/m2 土地面积	15040 元/m2 建筑面积
四	**所得税**			**63,403.54**	
五	**补缴车库土地使用权出让金**			**19,800.00**	
六	**扣减所得税后评估结果**			**784,011.38**	

⑬、计算白云湖车辆段 AB2404013 地块扣除土地增值税额和企业所得税额

应扣减的土地增值税及所得税见下表：

白云湖车辆段 AB2404013 地块-土地增值税测算表

序号	名称	金额（元）	备注
1	开发完成后房地产市场价值	15,141,908,000.00	不含税销售额=总销售金额÷（1+9%），住宅及可售车位部分
2	土地成本	6,015,641,324.92	不含税金额=原注入时评估价－核定增值税，住宅按 81%计，加上车位应补交的土地出让金
3	购地税费	183,477,060.41	购买土地时买方应负担的税费通常只交纳土地登记费 0.05%，契税为购买土地的价格的 3%，共计 3.05%。
4	开发成本	2,513,919,480.00	按总建安成本-进项税，住宅及可销售车位部分
5	销售税费	79,019,500.00	含附加税、印花税、交易手续费
6	销售费用	871,303,800.00	根据《土地增值税暂行条例实施细则》，房地产开发项目有关的销售费用、管理费用、财务费用，按土地成本及开发成本的 10%内扣除即：
7	管理费用		

8	利息		（土地成本+购地税费+开发成本）×10%
9	成本加计扣除	1,742,607,600.00	根据《土地增值税暂行条例实施细则》，房地产开发项目按土地成本及开发成本+购地税费+开发成本，再加计扣除20%（房地产企业）
10	可抵扣成本	11,405,968,765.33	2+3+4+5+6+7+8+9
11	增值额	3,735,939,234.67	开发完成后房地产市场价值-可抵扣成本
12	增值率	32.75%	增值额÷可抵扣成本
13	适用税率	30.00%	根据《土地增值税暂行条例实施细则》，增值率在50%以内，适用税率为30%。
14	土地增值税	1,120,781,800.00	增值额×适用税率-可抵扣成本×速算扣除率
15	土地增值税折现值	698,360,800.00	设定项目在销售完毕时进行土地增值税清算，即其折现年限为4.18年。

注：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据，增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率。土地增值税以可出售物业（可售住宅、商业、车位）销售额（未折现）为基数进行分析测算，自持物业是不需缴纳土地增值税。

白云湖车辆段AB2404013地块-所得税测算表

序号	名称	金额（元）	备注
1	项目收入	15,141,908,000.00	不含税销售额=总销售金额÷（1+9%），住宅、社区商业及可售车位部分
2	总成本	10,808,249,500.00	3+4+5+6+7+8+9
3	土地成本	6,015,641,324.92	不含税金额=原注入时评估价一核定增值税，住宅按81%计，加上车位应补交的土地出让金
4	购地税费	183,477,060.41	购买土地时买方应负担的税费通常只交纳土地登记费0.05%，契税为购买土地的价格的3%，共计3.05%。
5	开发成本	2,513,919,480.00	按总建安成本-进项税
6	销售税费	79,019,500.00	含附加税、印花税、交易手续费
7	销售费用	454,257,200.00	销售费用按住宅、商业、车位销售收入的3%计算
8	管理费用	75,417,600.00	管理费用按开发成本（即第5项）的3%计算

9	利息	1,486,517,300.00	中国银行公布的1-5年期贷款利率为4.75%。设定项目在竣工时可还息，土地成本和购地税费设定在期初支付，故计息周期为4.18年；开发成本在项目建造期间内均匀发生，故计算周期为2.09年。
10	土地增值税	1,120,781,800.00	同前表“土地增值税”
11	利润总额	3,212,876,700.00	项目收入-总成本-土地增值税
12	应交所得税	803,219,200.00	企业所得税率为25%，即:应交所得税=利润总额×25%
13	净利润	2,409,657,500.00	净利润=利润总额－应交所得税
14	应交所得税折现值	634,035,400.00	设定项目在整个建设销售期内均匀进行清缴，即其折现年限为4.18÷2=2.09年。

故白云湖车辆段AB2404013地块税项调整后的土地价值=7,840,113,800.00元

4）基准地价系数修正法测算过程

应用于待开发项目的住宅用地计算公式：

宗地地价＝（基准地价原值±土地开发程度修正÷容积率）×期日修正×区域因素修正×容积率修正×年期修正×临江（海）修正×（1+其他个别因素修正）

其中：

年期修正系数=[1-1÷(1+r)^{m}]÷[1-1÷(1+r)^{n}]

式中：r－土地还原利率（按广州市基准地价体系中的住宅用地土地还原利率6.20%）；

m－评估对象剩余土地使用年限；

n－基准地价设定最高土地使用年限。

应用于待开发项目的商业用地计算公式：

宗地地价＝（基准地价原值±土地开发程度修正÷容积率）×期日修正×区域因素修正×容积率（楼层）修正×街角地修正×商业集聚度修正×年期修正×（1+其他个别因素修正）

其中：

年期修正系数=[1-1÷(1+r)^{m}]÷[1-1÷(1+r)^{n}]

式中：r－土地还原利率（按广州市基准地价体系中的商业用地土地还

原利率 7.43%）；

m—评估对象剩余土地使用年限；

n—基准地价设定最高土地使用年限。

应用于停车库用地计算公式：

宗地地价＝（住宅用地基准地价原值±土地开发程度修正÷容积率）×期日修正×区域因素修正×容积率修正×年期修正×临江（海）修正×（1+其他个别因素修正）×用地类型修正

其中：

年期修正系数=[1-1÷(1+r)m]÷[1-1÷(1+r)n]

式中：r—土地还原利率（按广州市基准地价体系中的住宅用地土地还原利率 6.20%）；

m—评估对象剩余土地使用年限；

n—基准地价设定最高土地使用年限。

1、住宅用地地价

（1）广州市基准地价简介

根据广州市国土资源和规划委员会网站于 2017 年 12 月 25 日发布的《广州市国土资源和规划委员会关于公布广州市 2017 年国有建设用地使用权基准地价成果的通告》（穗国土规划字〔2017〕229 号）本次基准地价采用的是土地在正常市场条件、“五通一平”的土地开发程度和设定容积率下于估价期日 2017 年 1 月 1 日的区域平均熟地价格，它包括土地取得费（征地或拆迁的费用及相关税费）、土地开发费用和土地纯收益。土地使用年限商服用地为 40 年、住宅用地为 70 年、办公用地为 50 年、工业用地为 50 年、公共服务用地（类别一）为 50 年、公共服务用地（类别二）为 50 年。价格单位为元/平方米，币种为人民币。其中各区域基准地价的内涵如下：

区　域		中心九区	增城区、从化区
商服用地	土地开发程度	五通一平	
	土地使用年限	40 年	
	价格类型	首层楼面地价	
住宅用地	土地开发程度	五通一平	
	设定容积率	2.7	2.1

区　域		中心九区	增城区、从化区
	土地使用年限	70 年	
	价格类型	平均楼面地价	
办公用地	土地开发程度	五通一平	
	设定容积率	3.6	3.0
	土地使用年限	50 年	
	价格类型	平均楼面地价	
工业用地	土地开发程度	五通一平	
	设定容积率	1.0	
	土地使用年限	50 年	
	价格类型	地面地价	
公共服务用地（类别一）	土地开发程度	五通一平	
	设定容积率	2.0	
	土地使用年限	50 年	
	价格类型	平均楼面地价	
公共服务用地（类别二）	土地开发程度	五通一平	
	设定容积率	1.0	
	土地使用年限	50 年	
	价格类型	地面地价	

备注：①五通一平：给水、排水、供电、通讯、通路、土地平整。

②本次基准地价的价格基准日为 2017 年 1 月 1 日。

（2）住宅类用地基准地价修正体系：

1）容积率修正

表 1—11 中心九区住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0 别墅	≤1.0 低密度住宅	1.0＜r＜2.7	2.7≤r＜7.0	≥7.0
修正系数	3.0	$(2.7/r)^{0.25}$	$(2.7/r)^{0.3}$	$(2.7/r)^{0.165}$	0.85

表 1—14 增城及从化区住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0 别墅	≤1.0 低密度住宅	1.0＜r＜2.1	2.1≤r＜7.0	r≥7.0
修正系数	3.0	$(2.1/r)^{0.3}$	$(2.1/r)^{0.45}$	$(2.1/r)^{0.125}$	0.86

注：（1）上表所述的“别墅”是指用于开发独立别墅、联排别墅、双拼别墅、叠加式别墅等独立住宅建筑的别墅用地，而“低密度住宅”指的是用于开发低密度花园洋房的低密度住宅用地；

（2）容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商业公建配套等的综合容积率；

（3）待开发项目评估宜采用容积率修正；

（4）容积率小于 1 时（别墅除外），宗地单位面积地价=基准地价 × 容积率修正系数 × 其他修正，住宅用地总价=宗地单位面积地价 × 住宅土地面积；

（5）容积率大于或等于 1 时，宗地单位楼面地价=基准地价 × 容积率修正系数 × 其他修正，住

宅用地总价=单位楼面地价×住宅建筑面积。

2）土地使用年期修正

住宅类用地基准地价为最高使用年限70年的价格，当评估对象剩余使用年限低于70年时，应进行土地使用年期修正。修正公式为：

年期修正系数=[1-1÷(1+r) m]÷[1-1÷(1+r)n]

式中：r—土地还原率（住宅用地土地还原率为6.20%）；

m—评估对象剩余土地使用年限；

n—基准地价设定最高土地使用年限。

3）临江修正

①中心九区

临珠江前后航道、白沙河、西华海、沙贝海、白坭河、巴江河、鸦岗河、流溪河、三枝香水道、市桥水道、沥滘水道、沙湾水道、蕉门水道、珠江出海口等两岸的临江（海）宗地，其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价根据不同用途在原基础上有一定幅度的增加。根据对各种用途的价格影响，住宅用地其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价在原基础上增加30%。

②增城

临增城区增江河、东江河航道等两岸的临江（海）宗地，其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价根据不同用途在原基础上有一定幅度的增加。根据对各种用途的价格影响，住宅用地其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价在原基础上增加10%。

③从化

临从化区流溪河主航道等两岸的临江（海）宗地，其临江（海）宗地线以内50米部分的基准地价根据不同用途在原基础上有一定幅度的增加。根据对各种用途的价格影响，住宅用地其临江（海）宗地线以内50米部分的

基准地价在原基础上增加 10%。

4）其他个别因素修正

住宅用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
小区配套设施	指标说明	小区内部配套完善	小区内部配套较完善	小区内部配套一般	小区内部配套较差	小区内部配套较差
	修正系数	3	2	0	-2	-3
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
景观条件	指标说明	景观条件好，对土地利用极为有利	景观条件良好，对土地利用较为有利	景观条件一般，对土地利用无不良影响	景观条件较差，对土地利用有一定影响	景观条件差，对土地利用产生严重影响
	修正系数	3	1.5	0	-1.5	-3

5）开发程度修正

基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估宗地基础设施配套程度达不到或超过“五通一平”时，应进行开发程度修正。

基础设施配套程度修正值范围表　　单位：元/平方米

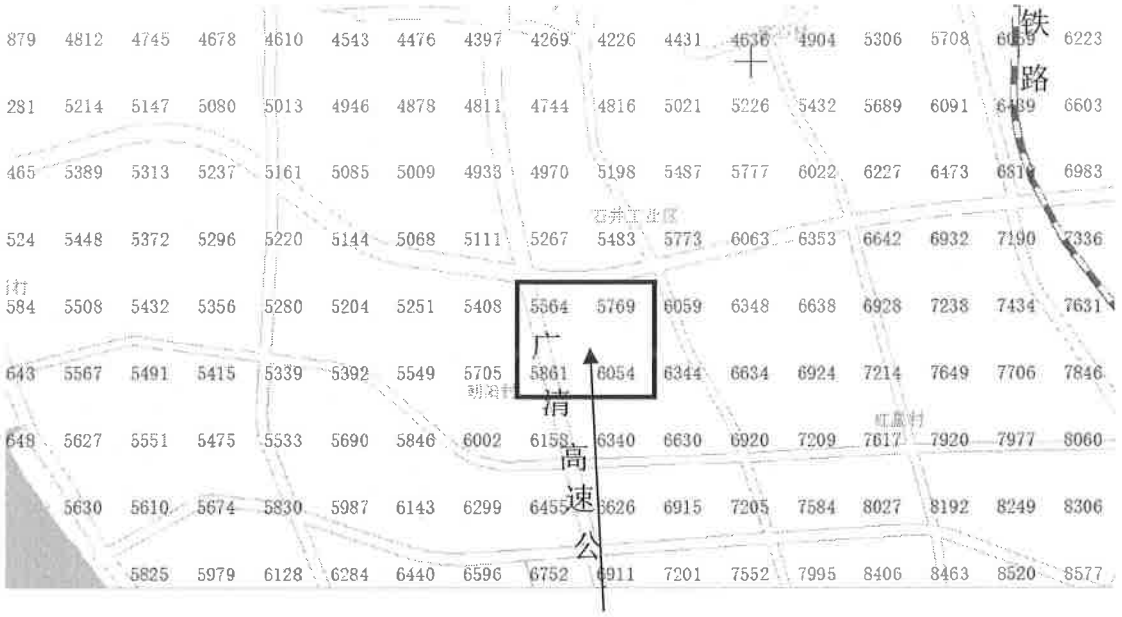
开发程度	道路	给水	排水	电力	邮电	煤气	平整土地
开发费用	50-90	10-30	5-20	30-90	6-20	20-40	15-20

（3）估价测算过程

1）确定评估对象基准地价原值

评估对象用途为住宅，参照《广州市国土资源和规划委员会关于公布广州市 2017 年国有建设用地使用权基准地价成果的通告》（穗国土规划字〔2017〕229 号），根据评估对象所处的位置和网格点地价图，确定评估对象的住宅类用地基准地价原值为 5812 元/平方米（楼面地价，评估对象所在宗地位于四个基准地价值之间，本次评估取该四个基准地价值的简单算术平均值作为评估对象宗地的基准地价原值，则评估对象基准地价原值为：

（5564+5769+6054+5861）÷4=5812 元/平方米），见下图：



评估对象所在位置

2）确定期日修正系数

经了解，本次测算运用的基准地价评估基准日为 2017 年 1 月 1 日，至评估对象评估基准日(2018 年 12 月 31 日)相差约 2 年的时间，在此期间，广州市的地价有一定幅度的上升；本次测算以中国城市地价动态监测网中公布的“广州住宅地价监测指标情况”进行修正，在此取评估对象期日修正系数=（100%+2.43%）×（100%+4.95%）×（100%+3.85%×（100%+3.87%）×（100%+2.67%）×（100%+4.3%）×（100%+2.91%）=1.2779。

广州住宅地价监测指标情况一览表（单位：%）

年度	季度	地价水平值（元/平方米）	环比增长率（%）
2017	1	40545	2.43
2017	2	42554	4.95
2017	3	44194	3.85
2017	4	45905	3.87
2018	1	47132	2.67
2018	2	49161	4.3
2018	3	50594	2.91

3）确定区域因素修正系数

本次公布的广州市基准地价原值为网格基准地价，故区域因素不作修正，则区域因素修正系数=1.00。

4）确定容积率修正系数

根据委托方提供资料显示评估对象宗地容积率为 2.34；根据“中心九区居住用地容积率修正系数表”，确定评估对象容积率修正系数

=（2.7/r）$^{0.3}$=（2.7/2.34）$^{0.3}$=1.0439。

5）确定土地使用权年期修正系数

本次评估设定评估对象土地使用年限按住宅用地法定最高 70 年，从评估基准日起计，即其剩余使用年限为 70 年，则其剩余使用年限与基准地价设定的最高使用年限相同，故在此取使用年期修正系数为 1.00。

6）确定临江修正系数

评估对象所在宗地为非临江宗地，故确定评估对象临江修正系数为 1.00。

7）确定其他个别因素修正系数

评估对象所在宗地小区配套完善，形状较规则、对土地利用较为有利，地形地质状况适宜，景观条件一般、对土地利用无不良影响，根据“住宅用地其他个别因素修正系数表”，确定评估对象其他个别因素修正系数＝4%。

8）确定土地开发程度修正

本次评估设定评估对象地块开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通给水、通排水），红线内场地平整；与基准地价设定开发程度一致，无需进行开发程度修正，即评估对象开发程度修正数值=0 元。

9）计算宗地单价

根据宗地地价计算公式，即评估对象宗地楼面单价为：

楼面地价＝（基准地价原值±土地开发程度修正÷容积率）×期日修正

×区域因素修正×容积率修正×年期修正×临江（海）修正×（1+其他个别因素修正）

＝（5812+0÷2.34）×1.2779×1.00×1.0439×1.00×1.00×（1+4%）

＝8063（元/平方米，取整至个位）。

2、商业用地地价

（1）广州市基准地价简介

根据广州市国土资源和规划委员会网站于2017年12月25日发布的《广州市国土资源和规划委员会关于公布广州市2017年国有建设用地使用权基准地价成果的通告》（穗国土规划字〔2017〕229号）本次基准地价采用的是土地在正常市场条件、“五通一平”的土地开发程度和设定容积率下于估价期日2017年1月1日的区域平均熟地价格，它包括土地取得费（征地或拆迁的费用及相关税费）、土地开发费用和土地纯收益。土地使用年限商服用地为40年、住宅用地为70年、办公用地为50年、工业用地为50年、公共服务用地（类别一）为50年、公共服务用地（类别二）为50年。价格单位为元/平方米，币种为人民币。其中各区域基准地价的内涵如下：

区　域		中心九区	增城区、从化区
商服用地	土地开发程度	五通一平	
	土地使用年限	40年	
	价格类型	首层楼面地价	
住宅用地	土地开发程度	五通一平	
	设定容积率	2.7	2.1
	土地使用年限	70年	
	价格类型	平均楼面地价	
办公用地	土地开发程度	五通一平	
	设定容积率	3.6	3.0
	土地使用年限	50年	
	价格类型	平均楼面地价	
工业用地	土地开发程度	五通一平	
	设定容积率	1.0	

区　域		中心九区	增城区、从化区
	土地使用年限	50年	
	价格类型	地面地价	
公共服务用地（类别一）	土地开发程度	五通一平	
	设定容积率	2.0	
	土地使用年限	50年	
	价格类型	平均楼面地价	
公共服务用地（类别二）	土地开发程度	五通一平	
	设定容积率	1.0	
	土地使用年限	50年	
	价格类型	地面地价	

备注：①五通一平：给水、排水、供电、通讯、通路、土地平整。

②本次基准地价的价格基准日为2017年1月1日。

（2）商业类用地基准地价修正体系：

1）容积率（楼层）修正

①容积率修正（适用于待开发项目）

商业用地容积率修正系数

容积率	≤0.4	0.4<r<2.4	≥2.4
修正系数	1.0	$0.78\times(1/r)^{0.3}$	0.6

注：（1）商业容积率等于商业建筑面积除以总用地面积；（2）评估待开发项目宜采用容积率修正，修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价。

商业用地容积率修正系数表

容积率	≤0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0
修正系数	1	0.9603	0.9092	0.8681	0.8340	0.8050	0.7800
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.7580	0.7385	0.7210	0.7051	0.6907	0.6774	0.6652
容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	≥2.4
修正系数	0.6539	0.6434	0.6336	0.6244	0.6157	0.6075	0.6000

注：（1）商业容积率等于商业建筑面积除以总用地面积；（2）评估待开发项目宜采用容积率修正，修正后得到的是对应容积率下的平均楼面地价；（3）当商业容积率小于1时，基准地价为商业分摊用地地面地价。

②楼层修正（仅适用于已建成项目）

商业用地楼层修正系数表

楼层		首层	第二层， 地下负一层	第三层， 地下负二层	第四层及以上， 地下负三层及以下
修正系数	平均值	1.0	0.6	0.48	0.35
	修正范围	1.0	0.50～0.65	0.35～0.55	0.25～0.40

注：（1）当某层商业用房的基准地价进行楼层修正后低于所在地段的办公用地的基准地价时，取其所在地段办公用地的基准地价；（2）已建成项目或已有详细规划指标且能得知楼层数的待开发项目宜采用楼层修正。

2）街角地修正

街角地修正系数表

临街情况	一面临街	两面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1.00	1.08	1.13	1.15

3）商业集聚度修正系数

进行集聚度修正需同时满足以下两个条件：（1）属于没有设定商服路线价的路段；（2）属商业比较集聚的区域，如批发市场、专业市场等，其修正时针对商服用地网格点基准地价进行修正。

商业集聚度修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	临大型商务中心、大型购物广场、地铁站点、步行街等	临一般专业市场、集贸市场等	该宗地周边商服配套设施能满足正常需求	该宗地周边商服配套设施能满足简单需求	该宗地周边无商服配套设施
修正系数	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90

4）土地使用年期修正

商业类用地基准地价为最高使用年限40年的价格，当评估对象剩余使用年限低于40年时，应进行土地使用年期修正。修正公式为：

年期修正系数=[1-1÷(1+r) m]÷[1-1÷(1+r)n]

式中：r—土地还原率（商业用地土地还原率为7.43%）；

m—评估对象剩余土地使用年限；

n—基准地价设定最高土地使用年限。

5）其他个别因素修正

商服用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优（%）	较优（%）	一般（%）	较劣（%）	劣（%）
宗地形状	指标说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状基本规则，对土地利用无不良影响	形状较不规则，对土地利用有一定影响	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	修正系数（%）	3.0	1.0	0	-1.0	-3.0
地形地质	指标说明	地形地质状况好	地形地质状况良好	地形地质状况适宜	地形地质状况较差	地形地质状况差
	修正系数（%）	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
宗地大小	指标说明	宗地面积大	宗地面积较大	宗地面积适中	宗地面积偏小	宗地面积过小
	修正系数（%）	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

6）开发程度修正

基准地价设定开发程度为“五通一平”，当待估宗地基础设施配套程度达不到或超过“五通一平”时，应进行开发程度修正。

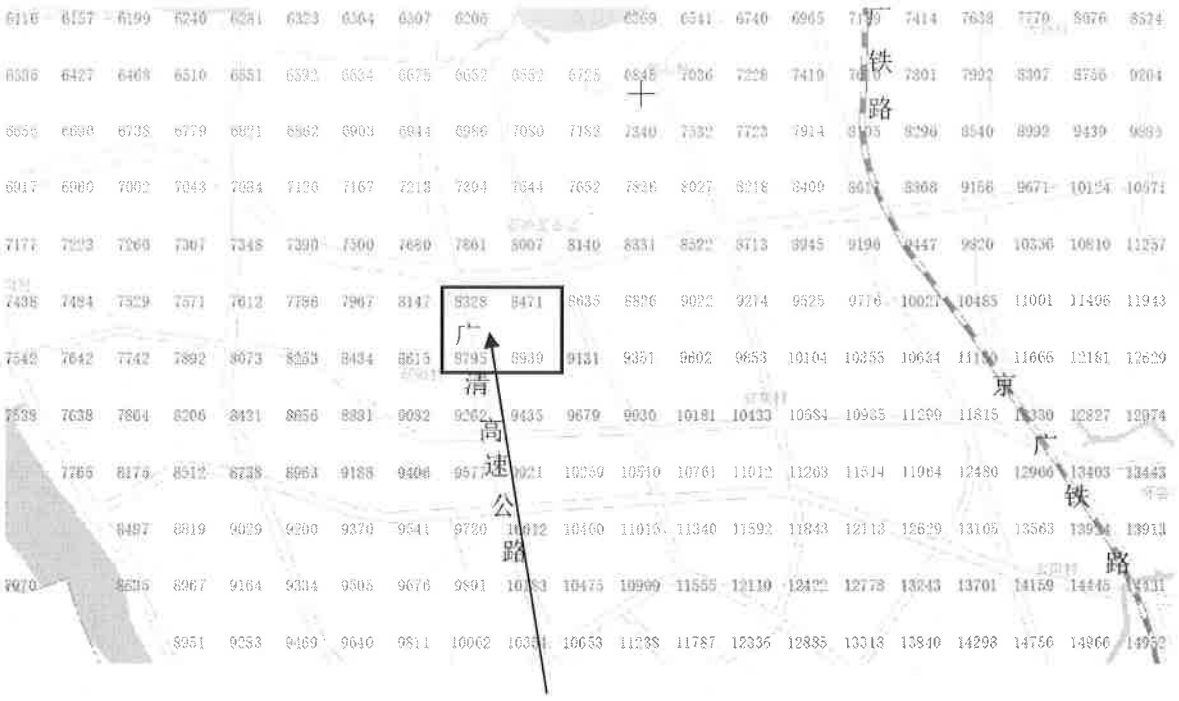
基础设施配套程度修正值范围表　　单位：元/平方米

开发程度	道路	给水	排水	电力	邮电	煤气	平整土地
开发费用	50-90	10-30	5-20	30-90	6-20	20-40	15-20

（3）估价测算过程

1）确定评估对象基准地价原值

评估对象用途为商业，参照《广州市国土资源和规划委员会关于公布广州市 2017 年国有建设用地使用权基准地价成果的通告》（穗国土规划字〔2017〕229 号），根据评估对象所处的位置和网格点地价图，确定评估对象的商业类用地基准地价原值为 8633 元/平方米（首层楼面地价）（首层楼面地价，评估对象所在宗地位于四个基准地价值之间，本次评估取该四个基准地价值的简单算术平均值作为评估对象宗地的基准地价原值，则评估对象基准地价原值为：(8328+8471+8795+8939)÷4=8633 元/平方米），见下图：



评估对象所在位置

2）确定期日修正系数

经了解，本次测算运用的基准地价评估基准日为2017年1月1日，至评估对象评估基准日(2018年12月31日)相差约2年的时间，在此期间，广州市的地价有一定幅度的上升；本次测算以中国城市地价动态监测网中公布的“广州住宅地价监测指标情况”进行修正，在此取评估对象市场状况修正系数=（100%+1.47%）×（100%+0.98%）×（100%+0.96%）×（100%+1.16%）×（100%+0.89%）×（100%+1.03%）×（100%+0.56%）=1.0726。

广州住宅地价监测指标情况一览表（单位：%）

年度	季度	地价水平值（元/平方米）	环比增长率（%）
2017	1	29877	1.47
2017	2	30171	0.98
2017	3	30460	0.96
2017	4	30814	1.16
2018	1	31087	0.89
2018	2	31406	1.03
2018	3	31581	0.56

3）确定区域因素修正系数

本次公布的广州市基准地价原值为网格基准地价，故区域因素不作修正，则区域因素修正系数=1.00。

4）确定容积率（楼层）修正系数

评估对象属待开发项目，故宜采用容积率修正；根据委托人提供的资料，评估对象宗地总用地面积 222886 平方米，商业建筑面积为 15593 平方米，则其容积率为：15593÷222886=0.07。根据“商业用地容积率修正系数表”，评估对象容积率修正系数=1.00。

5）确定街角地修正

评估对象所在宗地属单面临街，根据“街角地修正系数表”，确定评估对象街角地修正系数=1.00。

6）确定商业集聚度修正系数

根据委托人提供的资料及现场勘查，评估对象宗地周边商服配套设施能满足正常需求，故在此取商业集聚度修正系数＝1.00。

7）确定土地使用权年期修正系数

本次评估设定评估对象土地使用年限按商业用地法定最高 40 年，从评估基准日起计，即其剩余使用年限为 40 年，则其剩余使用年限与基准地价设定的最高使用年限相同，故在此取使用年期修正系数为 1.00。

8）确定其他个别因素修正系数

评估对象所在宗地形状较规则、对土地利用较为有利，地形地质状况适宜，宗地面积较大，根据“商业用地其他个别因素修正系数表”，确定评估对象其他个别因素修正系数＝3%。

9）确定土地开发程度修正

本次评估设定评估对象所在宗地开发程度为红线外“五通”、红线内场地平整，与基准地价内涵设定的开发程度相同，故在此取土地开发程度修正

数值＝0 元/平方米。

10）计算宗地单价

根据宗地地价计算公式，即评估对象宗地楼面单价为：

楼面地价＝（基准地价原值±土地开发程度修正÷容积率）×期日修正×区域因素修正×容积率（楼层）修正×街角地修正×商业集聚度修正×年期修正×(1+其他个别因素修正)

＝（8633+0÷2.34）×1.0726×1.00×1.00×1.00×1.00×1.00×(1+3%)

＝9538（元/平方米，取整至个位)。

3、确定宗地价值

用途	建筑面积（㎡）	楼面地价（元/㎡）	总价（元）
住宅	425,392.00	8,063.00	148,726,034.00
商业	15,593.00	9,538.00	3,429,935,696.00
合计	541,006.00	***	3,578,661,730.00

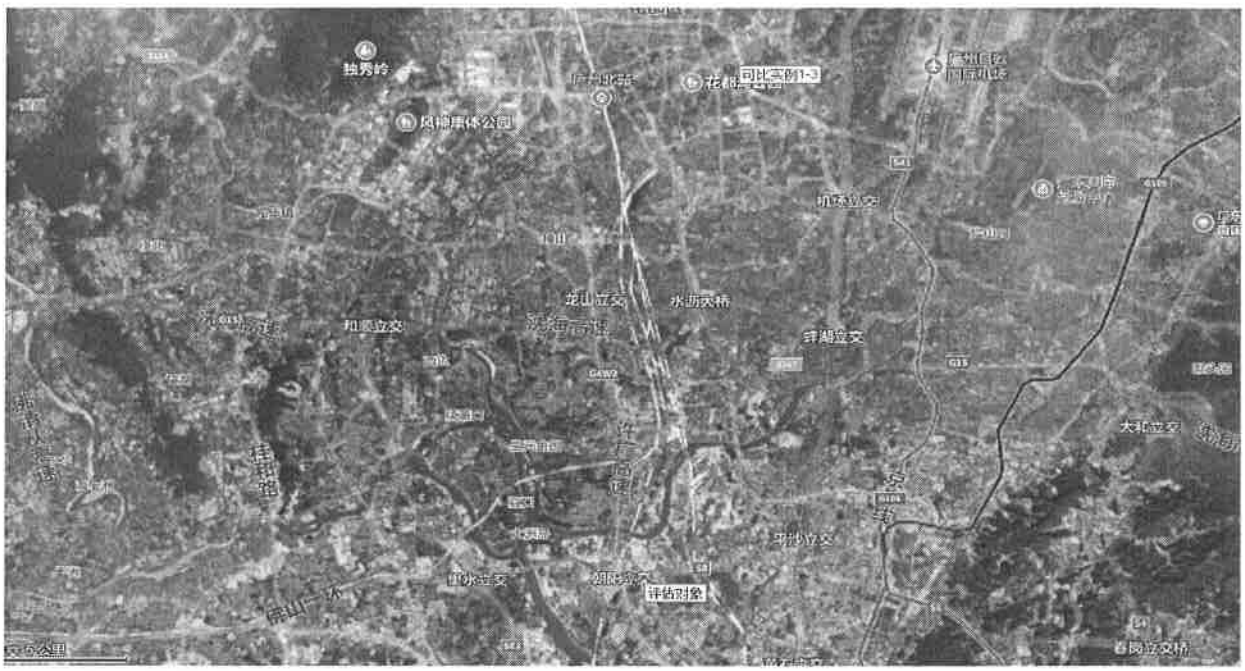
5）市场比较法测算过程

1、比较实例的选取

评估对象位于广州市白云区，土地用途为住宅用地；经调查，结合评估对象的特点，选取了广州市白云区一个交易个案与广州市花都区两个交易个案作为比较实例，评估对象与比较实例的有关情况详见下表：

实例比较因素	评估对象	实例一	实例二	实例三
土地位置	广州市白云区华南快速路以南、广清高速路以东（白云区车辆段）	白云区江高镇江府路以北、广花路以西	花都区凤凰路以东、花都湖以南（凤凰路地块三）	花都区凤凰路以东、花都湖以南（凤凰路地块四）
交易单价（元/㎡）	待估	16500	14000	14822
土地面积(㎡)	222886.00	117019	44607	21685
交易方式	——	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易日期	——	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2018 年 9 月
交易情况	设定为正常交易	交易情况正常	交易情况正常	交易情况正常

评估对象与比较实例位置图：



2、比较因素选择

根据评估对象的宗地条件，影响评估对象价格的主要因素有：

交易情况：是否为正常、公开的交易；

交易时间：确定交易时间修正系数；

区域因素：主要有商服繁华度、公用设施完善度、公交便捷度、基础设施状况、对外联系和方便程度、道路通达度、环境质量优劣度、规划限制等；

个别因素：主要指临街状况、宗地面积、宗地形状、地势、地质条件、宗地内土地开发程度、容积率、用途等；

土地使用年限：确定剩余使用年限、土地还原率及其修正系数；

3、编制比较因素条件描述表

根据待估宗地与比较实例的比较因素，分别编制比较因素条件描述表，见下表。

比较因素条件描述表

实例比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三

土地位置	广州市白云区华南快速路以南、广清高速路以东（白云区车辆段）	白云区江高镇江府路以北、广花路以西	花都区凤凰路以东、花都湖以南（凤凰路地块三）	花都区凤凰路以东、花都湖以南（凤凰路地块四）
交易单价（元/㎡）	待估	16500	14000	14822
土地面积(㎡)	222886.00	117019	44607	21685
交易方式	——	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易日期	——	2018年12月	2018年12月	2018年9月
交易情况	设定为正常交易	交易情况正常	交易情况正常	交易情况正常
区位状况（区域因素）				
商业繁华度	一般	较优	较优	较优
公用设施完善度	一般	一般	一般	一般
公交便捷度	一般	较优	较优	较优
基础设施状况	五通	五通	五通	五通
对外联系和方便程度	一般	一般	一般	一般
道路通达度	较优	较优	较优	较优
环境质量优劣度	较优	较优	优	优
规划限制	一般	一般	一般	一般
实物状况（个别因素）				
临街状况	单面临街	单面临街	单面临街	单面临街
宗地面积	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响
宗地形状	形状规则对土地利用较为有利	形状规则对土地利用较为有利	形状规则对土地利用较为有利	形状规则对土地利用较为有利
地势	地势平坦	地势平坦	地势平坦	地势平坦
地质条件	承载力一般、抗震能力一般	承载力一般、抗震能力一般	承载力一般、抗震能力一般	承载力一般、抗震能力一般
宗地内土地开发程度	场地平整	场地平整	场地平整	场地平整
其他个别因素	有自持住宅	无	无	无
权益状况（剩余使用年限）				
剩余使用年限	70.00	70.00	70.00	70.00
容积率	2.34	2.80	2.80	2.80
用途	居住用地	居住用地	居住用地	居住用地
土地还原率	6.20%			

4、编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素说明如下：

（1）交易情况修正：以评估对象条件指数为 100，比较实例均为经一级市场挂牌出让成交，交易情况正常，故确定比较实例 1-3 的交易情况指数均为 100。

（2）交易日期修正：比较实例 1-3 的成交时间分别为 2018 年 8 月、2018 年 12 月、2018 年 9 月，比较实例成交日期与评估对象估价期日有一定的距离，本次评估参考“中国城市地价动态监测”（网址：http://www.landvalue.com.cn/）公布的广州地价水平情况进行交易日期修正，地价水平值情况详见下表：

广州市住宅用地监测指标情况一览表

年度	季度	地价水平值（元/平方米）	环比增长率（%）
2017	1	40545	2.43
2017	2	42554	4.95
2017	3	44194	3.85
2017	4	45905	3.87
2018	1	47132	2.67
2018	2	49161	4.3
2018	3	50594	2.91

以评估对象条件指数为 100，确定可比实例交易日期指数分别为 100、100、100。

（3）区域因素修正

①商服繁华度：根据距离市级商业中心、区级商业中心的里程数，划分为优、较优、一般、较劣、劣 5 个等级，以评估对象条件指数为 100，每上升或下降一个级别，指数增加或减少 1～3；

②公用设施完善度：用中小学、幼儿园、银行、医院、农贸市场的拥有量、距离和它们的级别来反映，划分为优、较优、一般、较劣、劣 5 个等级，以评估对象条件指数为 100，每上升或下降一个级别，指数增加或减少 1～3。

③公交便捷度：用公交线路、站点分布、车流量及停靠次数来反映划分

为优、较优、一般、较劣、劣5个等级，以评估对象条件指数为100，每上升或下降一个级别，指数增加或减少1～3。

④基础设施状况：用宗地外“X通”反映，将基础设施状况分为七通、六通、五通、三通及一通5个级别，以评估对象的基础设施状况为标准，确定其指数为100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少1～3。

⑤对外联系和方便程度：用距火车站、长途汽车站、港口码头距离远近及设施状况反映划分为4个等级，即距离在1公里以内为优，1-2公里以内为较优，2-5公里内为一般，5-10公里为较劣，10公里以上为劣，以评估对象条件指数为100，每上升或下降一个级别，指数增加或减少1～3。

⑥道路通达度：用道路类型、道路级别、宽度、长度、道路的相对位置反映划分为优、较优、一般、较劣、劣 5 个等级，以评估对象条件指数为100，每上升或下降一个级别，指数增加或减少1~3。

⑦环境质量优劣度：用污染程度反映，划分为优、较优、一般、较劣、劣5个等级，以评估对象条件指数为100，每上升或下降一个级别，指数增加或减少1～3。

⑧规划限制：按区域的规划限制情况，以评估对象条件指数为100，视具体情况，指数修正-10～+10之间。

（4）个别因素修正：

①临街状况：分为临生活型干道、临混合型干道、临交通型干道、临支路、临内街或巷道5个等级，以评估对象条件指数为100，每上升或下降一个级别，指数增加或减少1～3。

②宗地面积：依据宗地面积大小划分为面积对土地利用极为有利、面积对土地利用较为有利、面积对土地利用无不良影响、面积较小对土地利用有一定影响、面积过小对土地利用产生严重影响5个等级，以评估对象条件指数为100，每上升或下降一个级别，指数增加或减少1～3。

③宗地形状：分为形状规则对土地利用极为有利、形状较规则对土地利用较为有利、形状基本规则对土地利用无不良影响、形状不规则对土地利用有一定影响、形状极不规则对土地利用产生严重影响5个等级，以评估对象条件指数为100，每上升或下降一个级别，指数增加或减少1～3。

④地势：分为地势平坦、地势较平坦对建筑物无影响、地势较平坦对建筑物影响较小、地势较不平坦需考虑坡度的影响、地势不平坦需经过平整才能使用5个等级，以评估对象条件指数为100，每上升或下降一个级别，指数增加或减少1～3。

⑤地质条件：分为承载力好抗震能力强、承载力较好抗震能力较强、承载力一般抗震能力一般、承载力较差抗震能力较弱、承载力差抗震能力弱5个等级，以评估对象条件指数为100，每上升或下降一个级别，指数增加或减少1~3。

⑥宗地内开发程度：以评估对象条件指数为100，视具体开发情况，指数修正-10～+10之间。

⑦容积率修正：本次评估设定评估对象宗地容积率为2.34，可比实例1-3容积率分别为2.8、2.8、2.8，本次测算采用的是楼面地价，容积率越高、土地的楼面地价越低；根据广州市基准地价修正体系中的“原广州市十区居住用地容积率修正系数表”，以评估对象条件指数为100，确定可比实例容积率修正指数分别为95.22、95.22、95.22。

原广州市十区居住用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0别墅	≤1.0低密度住宅	1.0＜r＜2.7	2.7≤r＜7.0	≥7.0
修正系数	3.0	$(2.7/r)^{0.25}$	$(2.7/r)^{0.3}$	$(2.7/r)^{0.165}$	0.85

注：（1）上表所述的“别墅”是指用于开发独立别墅、联排别墅、双拼别墅、叠加式别墅等独立住宅建筑的别墅用地，而“低密度住宅”指的是用于开发低密度花园洋房的低密度住宅用地；

（2）容积率为建设项目综合容积率，即含裙楼商业公建配套等的综合容积率；

（3）待开发项目评估宜采用容积率修正；

（4）容积率小于1时（别墅除外），宗地单位面积地价=基准地价×容积率修正系数×其他修正，住宅用地总价=宗地单位面积地价×住宅土地面积；

（5）容积率大于或等于 1 时，宗地单位楼面地价=基准地价×容积率修正系数×其他修正，住宅用地总价=单位楼面地价×住宅建筑面积。

⑧用途：评估对象规划用地性质为住宅用地，比较实例 1-3 土地用途均为住宅用地；以评估对象条件指数为 100，由于比较实例土地用途与评估对象土地用途相同，故确定比较实例的用途修正指数均为 100。

（5）土地使用年限修正：

根据土地年限修正公式：K=[1-1÷（1+r）m]÷[1-1÷（1+r）n]

式中：K－土地使用年限修正系数；

r－土地还原利率（按广州市基准地价体系中的工业用地土地还原利率 5.04%）；

m－评估对象剩余土地使用年限；

n－比较实例宗地剩余土地使用年限。

5、编制比较因素条件指数表和比较因素修正系数表，见下表：

比较修正过程表

序号	实例比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
1	土地位置	广州市白云区华南快速路以南、广清高速路以东（白云区车辆段）	白云区江高镇江府路以北、广花路以西	花都区凤凰路以东、花都湖以南（凤凰路地块三）	花都区凤凰路以东、花都湖以南（凤凰路地块四）
2	**交易单价（元/㎡）**	**待估**	**16500**	**14000**	14822
3	**交易情况修正**	—	**1.0000**	**1.0000**	**1.0000**
		100	100	100	100
4	**交易日期修正**	—	**1.0000**	**1.0000**	**1.0000**
		100	100	100	100
5	**区位状况（区域因素）修正**	—	**0.9426**	**0.9151**	**0.9151**
5.1	商业繁华度	100	103	103	103
5.2	公用设施完善度	100	100	100	100
5.3	公交便捷度	100	103	103	103
5.4	基础设施状况	100	100	100	100
5.5	对外联系和方便程度	100	100	100	100
5.6	道路通达度	100	100	100	100

5.7	环境质量优劣度	100	100	103	103
5.8	规划限制	100	100	100	100
6	**实物状况（个别因素）修正**	—	**0.9259**	**0.9546**	**0.9546**
6.1	临街状况	100	100	100	100
6.2	宗地面积	100	100	97	97
6.3	宗地形状	100	100	100	100
6.4	地势	100	100	100	100
6.5	地质条件	100	100	100	100
6.6	宗地内土地开发程度	100	100	100	100
6.7	其他个别因素	100	108	108	108
7	**权益状况（剩余使用年限）修正**	—	**1.0502**	**1.0502**	**1.0502**
7.1	剩余使用年限	100	100.00	100.00	100.00
7.2	容积率	100	95.22	95.22	95.22
7.3	用途	100	100	100	100
8	**修正后价格**	—	**15123**	**12844**	**13598**

以上三个实例修正后单价之间的差异不大，经综合分析，由于比较实例1-3与评估对象各方面因素相似度较高，故取比较实例1-3修正后价格的简单算术平均值作为评估对象的比较价格，则：

评估对象宗地楼面单价=（15123+12844+13598）÷3

=13855（元/平方米，取整至个位）。

6、确定宗地价值

宗地价值=评估对象宗地楼面单价×计容建筑面积

=13855×521230

=7,221,641,700

6）土地价值的确定方法

运用基准地价系数修正法求得评估对象土地价值为 3,578,661,700.00元，运用剩余法求得评估对象土地价值为7,840,113,800.00元，运用市场比较法求得的评估对象土地价值为7,221,641,700.00元。市场比较法与剩

余法求得的结果较接近，基准地价系数修正法求得的地价差异率巨大。由于基准地价距估价期日约 1 年，且一般运用基准地价系数修正法较难准确反映出住宅、商业等用途的地价增值，同时考虑市场比较法能参考的案例在用途、成交时间上与评估对象均有较大差异；市场比较法采用的案例与评估对象在规划用途上存在一定差异，且成交时间跟评估基准日不足一年。同时考虑到运用剩余法的所需数据均来源市场及宗地规划设计，其求得的结果较能客观反映宗地市场价值。根据评估对象的具体情况，估价人员认为剩余法求得的结果较能准确反映评估对象的市场价格，即：

评估对象土地价值＝7,840,113,800.00 元

则存货的评估值为 7,840,113,800.00 元，评估结果详见《存货——在产品（开发成本）评估明细表》。

（四）评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
货币资金	10,047,202.00	10,047,202.00	0.00	0.00
存货	7,339,342,248.46	7,840,113,800.00	500,771,551.54	6.82
流动资产合计	**7,349,389,450.46**	**7,850,161,002.00**	**500,771,551.54**	6.81

二、流动负债评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的流动负债为应交税费、其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	213,261,300.00
其他应付款	7,126,080,948.46

流动负债合计	7,339,342,248.46

(二)核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的流动负债构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写流动负债评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的建造合同与发票、职工薪酬制度、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解工程建设的进度及付款情况；采购的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解员工构成与职工薪酬制度情况等。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类流动负债的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写流动负债评估技术说明。

(三)评估方法

1. 应交税费

评估基准日应交税费账面价值 213,261,300.00 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：契税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 213,261,300.00 元。

2. 其他应付款

其他应付款的账面价值为 7,126,080,948.46 元，主要内容包括待付的土地出让金、借款利息等。

评估人员核实了相关账簿记录、文件资料，对各项其他应付款进行了解，特别对大额其他应付款或异常的项目着重调查，核查其原始凭证及借款协议，按照企业签订的借款协议，借款期限暂定自借款日之日起 12 个月，借款仅用于白云湖项目地价、契税支出，确定其真实、正确性。其他应付款以经核实后的账面值确认评估值。

经分析，其他应付款的评估值为 7,126,080,948.46 元。

（四）评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应交税费	213,261,300.00	213,261,300.00	0.00	0.00
其他应付款	7,126,080,948.46	7,126,080,948.46	0.00	0.00
流动负债合计	7,339,342,248.46	7,339,342,248.46	0.00	0.00

流动负债评估值 7,339,342,248.46 元。

三、评估结论

通过评估计算，评估基准日 2018 年 12 月 31 日时，广州品实房地产开

发有限公司的总资产账面值为 734,938.94 万元，评估值为 785,016.10 万元，评估增值 50,077.16 万元，增值率 6.81%；负债账面值为 733,934.22 万元，评估值为 733,934.22 万元，评估与账面值对比无增减变化；股东全部权益价值的账面值为 1,004.72 万元，评估值 51,081.88 万元，评估增值 50,077.16 万元，增值率 4984.19%。

资产基础法具体评估结果详见下列资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

表 1

评估基准日：2018 年 12 月 31 日

被评估单位：广州市品实房地产开发有限公司　　金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	734,938.94	785,016.10	50,077.16	6.81
非流动资产	2	0.00	0.00	0.00	
其中：可供出售金融资产	3	0.00	0.00	0.00	
持有至到期投资	4	0.00	0.00	0.00	
长期应收款	5	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资	6	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	7	0.00	0.00	0.00	
固定资产	8	0.00	0.00	0.00	
在建工程	9	0.00	0.00	0.00	
工程物资	10	0.00	0.00	0.00	
固定资产清理	11	0.00	0.00	0.00	
生物性生物资产	12	0.00	0.00	0.00	
油气资产	13	0.00	0.00	0.00	
无形资产	14	0.00	0.00	0.00	
开发支出	15	0.00	0.00	0.00	
商誉	16	0.00	0.00	0.00	
长期待摊费用	17	0.00	0.00	0.00	
递延所得税资产	18	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	19	0.00	0.00	0.00	
资产总计	20	734,938.94	785,016.10	50,077.16	6.81
流动负债	21	733,934.22	733,934.22	0.00	0.00
非流动负债	22	0.00	0.00	0.00	
负债合计	23	733,934.22	733,934.22	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	24	1,004.72	51,081.88	50,077.16	4984.19

第四章　收益法评估技术说明

一、应用收益法评估企业价值简介

（一）企业价值和企业价值评估

本评估项目所称企业价值是指股东全部权益价值。企业价值评估，是指资产评估师对评估基准日特定目的下股东全部权益价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。

（二）收益法的定义和原理

由于企业价值可以体现为企业在特定时期、地点和条件约束下所具有的持续获利能力，所以，企业价值评估可以企业相关资产的获利能力为核心，综合考虑影响企业获利能力的各种因素以及企业面临的各种风险进行评估。

企业价值评估中的收益途径，是指通过将被评估企业相关资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益途径适用于评估有获利能力的企业。

收益法评估待估企业价值，即通过预测待估企业的未来预期收益，将其资本化或通过适当的折现率折算为现值并加总，以此来确定待估企业市场价值的方法。

（三）收益法的应用前提

收益法应用必须具备三个前提：

1、企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

2、企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；

3、企业预期获利年限可以预测。

（四）收益法计算模型

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

本评估报告选用现金流量折现法中的权益自由现金流折现模型。权益自由现金流折现模型的描述具体如下：

权益自由现金流=净利润+税后利息+折旧和摊销-资本性支出-净营运资金增加

（1）评估模型：本次选用权益自由现金流折现模型。

（2）计算公式

E=P+C

式中：E：股东全部权益价值

P：经营性资产价值

C：非经营性资产、负债和溢余资产

其中：经营性资产价值

$$P = \sum_{i=1}^{n} \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：

Ri：未来第 i 年的企业权益自由现金流量

Rn+1：未来第 n＋1 年的企业权益自由现金流量

r：折现率

i：收益年期　i =1，2，3，4……，n

其中：企业权益自由现金流量 R

R =税后净利润＋折旧和摊销＋付息债务的增加（或减少）－资本性支出－净营运资金变动

明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。

（3）折现率的确定

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率 r

$$r = R_{f1} + \beta \times ERP + R_c$$

式中：r：权益资本报酬率；

Rf1：无风险利率

β：权益系统风险系数

ERP：市场超额收益率

Rc：企业特定风险调整系数

二、评估范围及评估对象

（一）、评估范围和评估对象

本项目评估对象为广州市品实房地产开发有限公司股东全部权益价值。

被评估单位简介：

广州市品实房地产开发有限公司是由广州地铁集团有限公司出资组建，于 2018 年 11 月 30 日经广州市白云区工商行政管理局核准登记，获颁统一社会信用代码为 91440101MA5CK3QK3H 的营业执照。注册资本为人民币 1000 万元，注册住所为广州市白云区石门街石沙路 286 号 3 楼 306，法定代表人为吴家友。广州地铁集团有限公司实缴注册资本 1000 万元，股权比例 100%。

评估基准日时，公司仅有一块待开发土地，为广州地铁集团有限公司于 2018 年 12 月 12 日通过公开招拍挂流程获得的，由广州市国土资源和规划委员会与广州地铁集团有限公司于 2018 年 12 月 12 日签订了《国有建设用地使用权出让合同》，上述土地的受让人为广州地铁集团有限公司；后由广州市国土资源和规划委员会、广州地铁集团有限公司与广州市品实房地产开发有限公司三方于 2018 年 12 月 2 7 日签订了《国有建设用地使用权出

让合同变更协议》，上述土地的受让人由广州地铁集团有限公司变更为广州市品实房地产开发有限公司，目前已缴交土地出让金金额为710,871万元，尚未取得土地使用权证。公司目前尚未取得房地产开发资质，且未实际开展房地产开发经营工作。

2.公司股权情况

截止2018年12月31日，公司股权结构为：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例	备注
1	广州地铁集团有限公司	1,000.00	100.00%	
合计		1,000.00	100.00%	

3.企业主要财务状况、损益情况

截止评估基准日2018年12月31日，广州市品实房地产开发有限公司经审计后账面资产总额735,377.29万元，负债账面值734,372.57万元，净资产账面值1,004.72万元。公司成立至今未开展过任何业务，账面无营业收入。评估基准日2018年12月31日会计报表已经致同会计师事务所（特殊普通合伙人）广州分所进行了专项审计，并出具了专项审计报告，评估基准日资产及财务状况见下表：

资产、负债及财务状况表

单位：人民币元

项目		2018年12月31日
流动资产	1	7,353,772,888.82
非流动资产	2	0.00
资产总计	3	**7,353,772,888.82**
流动负债	4	7,343,725,686.82
非流动负债	5	0.00
负债合计	6	**7,343,725,686.82**
净资产（所有者权益）	7	**10,047,202.00**
项目		2018年12月31日
营业收入		0.00

营业利润		47,202.00
利润总额		47,202.00
净利润		47,202.00

（二）企业偿债能力、营运能力、盈利能力分析

公司成立于 2018 年 11 月 30 日，评估基准日时尚未开展开发经营业务，本次不做偿债能力、营运能力、盈利能力分析。

（三）企业经营性资产、非经营性资产、溢余资产分析

经核实，广州市品实房地产开发有限公司在评估基准日时不存在与经营无关的非经营性资产及负债及溢余资产、负债。

四、主要评估依据

（一）主要法律法规及行业规范性文件

1、法律法规依据：

（1）《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；

（2）《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院发布的 91 号令）；

（3）《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

（4）《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 378 号）；

（5）《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第 14 号）；

（6）《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号）；

（7）《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；

（8）《转发财政部<关于改革国有资产评估行政管理方式，加强资产评估监督管理工作意见>的通知》（国务院办公厅国办发[2001]102 号文）；

（9）《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；

（10）《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；

（11）《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第 24 号)；

（12）《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号，2006 年颁布（新准则））/《企业会计准则》（财政部令第 5 号 1992 年颁布（旧准则））；

（13）《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；

（14）《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部国家税务总局财税［2016］36 号）及其附件 2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》；

（15）《关于进一步明确全面推开营改增试点有关劳务派遣服务、收费公路通行费抵扣等政策的通知》（财政部国家税务总局财税[2016]47 号）；

（16)《关于调整增值税税率的通知》(财政部国家税务总局财税[2018]32 号）；

（17）广州市国资委关于印发《广州市国资委监管企业资产评估管理办法（试行）》的通知（2017）5 号文；

（18）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）。

2、评估准则依据：

（1）《资产评估准则—基本准则》（财资［2017］43 号）；

（2）《资产评估职业道德准则》（中评协［2017］30 号）；

（3）《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；

（4）《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；

（5）《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协（2017）33 号）；

（6）《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；

（7）《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协（2017）35 号）；

（8）《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

（9）《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

（10）《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2017）42 号）；

（11）《评估机构业务质量控制指南》（中评协 [2017]46 号）；

（12）《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47 号）；

（13）《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48 号）。

（二）主要资料及数据来源

1、评估对象所涉及企业之评估基准日财务资料及其他企业经营资料；

2、企业提供的有关经营预测资料及财务会计报表、其他财务经营资料；

3、《2018 年企业效绩评价标准值》，财政部统计评价司制定，经济科学出版社；

4、《广州市国土资源和规划委员会关于公布广州市 2017 年国有建设用地使用权基准地价成果的通告》（穗国土规划字〔2017〕229 号）及修正体系；

5、《广州市建设工程造价管理站关于发布广州市建设工程 2017 年参考造价的通知》（穗建造价[2018]12 号）；

6、国家统计局公布的统计数据；

7、相关上市公司公开信息资料；

8、CCER 中国证券市场数据库；

9、中国人民银行公布的金融机构存、贷款利率；

10、中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）公布的债券交易资料；

11、同花顺 IFIND 系统统计资料；

12、被评估单位提供的专项审计报告等有关资料；

13、被评估单位提供的企业项目的开发设计方案等资料；

14、评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

五、主要评估假设与前提

（一）评估基本假设

1、交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）关于评估对象的假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的税费、各种应付款项均已付清，或已知确定的需支付的金额。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

4、评估人员已对评估对象所涉及设备等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的电子设备等无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

5、除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

6、假设国家宏观经济政策不会发生重大变化，以及不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对评估对象价值造成重大不利影响。

7、假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

（三）关于企业经营和预测假设

1、假设被评估单位根据《gz1411002 房地产开发企业资质等级核定办事指南》的相关要求，在评估基准日后能取得相应的房地产开发资质。若企业不能取得相应的房地产开发资质，需要对该项目进行重新评估。

2、假设被评估单位的销售款与收入同步确认。

3、经营期限的确定：根据土地使用权剩余使用年限确定，由于商业、停车场假设全部销售完，持有部分为其中的部分住宅，则使用年限至住宅用途土地使用权剩余年限，自土地交付之日即 2019 年 3 月 12 日起计算，至评估基准日剩余 70.24 年。

3、假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式、管理水平、以及所处行业状况及市场状况下持续经营下去，能连续获利，其收益可以预测。

4、假设国家现行的有关法律法规及行政政策、产业政策、金融政策、税收政策等宏观政策环境相对稳定。除非另有说明，假设被评估单位经营完全

遵守所有有关的法律法规。

5、假设国际金融和全球经济环境、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

6、假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、假设被评估单位在持续经营期内的任一时点其资产的表现形式是不同的。

8、假设被评估单位按评估基准日现有的管理水平继续经营，被评估单位管理层是负责和尽职工作的，且管理层相对稳定和有能力担当其职务，不考虑将来经营者发生重大调整或管理水平发生重大变化对未来预期收益的影响。

9、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

10、假设本次评估测算的各项参数取值不受到通货膨胀因素的影响。

11、假设评估单位的未来收入主要来源于评估基准日已取得的房地产开发项目业务。对于房地产开发项目，不考虑评估基准日尚未取得或未来可能取得的开发项目。

12、假设评估单位已取得的房地产开发项目业务，基于评估基准日时被评估单位提供的方案进行开发、销售。若日后实际方案与本报告中的方案不同时，则收益法评估结果须相应进行调整，特请报告使用者注意。

13、本评估所指的财务费用是企业在生产经营过程中，为筹集经营或建设性资金而发生的融资成本费用。并将短期借款视同为维持正常经营的一种经常性的融资需求，这种经营性资金需求将以借新还旧的方式在未来的经营期内保持不变；而将长期借款视同为开发项目所需的一种项目建设的融资需求，这种建设性资金需求在项目建设完成之后不再需求，将按照借款约定支

付利息并偿还本金。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

六、影响企业经营的因素分析

（一）宏观经济因素

2018 年前三季度，广东经济运行总体保持平稳，生产和需求继续扩大，结构不断优化，效益稳步提升。但主要受外部挑战变数明显增多、内部动能迭代更替、内需潜力有待深入挖掘的影响，经济运行稳中有变、稳中趋缓，下行压力较大。

一）、经济运行的基本情况

初步核算并经国家统计局核定，前三季度，广东实现地区生产总值 70635.22 亿元，同比增长 6.9%，增幅同比回落 0.7 个百分点，比上半年回落 0.2 个百分点。其中：第一、二、三次产业增加值为 2614.17 亿元、29095.66 亿元、38925.39 亿元，同比增长 4.2%、5.8%和 8.0%。与上半年相比，第一产业增速提高 0.2 个百分点，第二、三产业均回落 0.2 个百分点。三次产业结构从上年同期的 3.8：42.1：54.1 调整为 3.7：41.2：55.1。

二）、主要经济指标运行稳中趋缓。

1、纵向对比：总体平稳，部分指标增速回落。主要反映生产和需求的六项指标增速“三稳三趋缓”。生产方面：农林牧渔业增速平稳，规模以上工业增加值和服务业增加值的增速放缓。前三季度，农林牧渔业增加值增长 4.2%，比上半年提高 0.2 个百分点；规模以上工业增加值同比增长 6.0%，增幅分别比上半年和上年同期回落 0.2 个和 1.2 个百分点；服务业增加值增长 8.0%，增幅分别比上半年和上年同期回落 0.2 个和 0.8 个百分点。需求方面：

固定资产投资和进出口总额增速相对平稳，社会消费品零售总额增速放缓。前三季度，固定资产投资和进出口总额分别同比增长 10.2%、5.9%，增幅比上半年提高 0.1 个、3.2 个百分点；社会消费品零售总额增长 9.1%，增幅分别比上半年和上年同期回落 0.2 个和 1.2 个百分点。效益、就业和物价相对平稳。前三季度，地方一般公共预算收入同比增长 10.0%，继续保持两位数增幅；居民人均可支配收入增长 8.6%，增幅与上半年持平；规模以上工业利润增长 7.0%，增幅比上半年回落 0.5 个百分点。三季度末全省城镇登记失业率 2.42%，环比上升 0.01 个百分点；前三季度居民消费价格(CPI)同比上涨 2.1%，比上半年上升 0.1 个百分点。货币投入力度扩大，9 月末金融机构贷款同比增长 15.4%，增幅比上半年和上年同期分别提高 0.5 个和 1.7 个百分点，增幅高于现价地区生产总值和 CPI 的增幅之和 4.6 个百分点。（见表 1）

2、横向对比：主要指标运行情况好于部分经济总量相近省份。前三季度，广东地区生产总值同比增速比全国高 0.2 个百分点；固定资产投资和地方一般公共预算收入增速分别快 4.8 个和 2.2 个百分点。与经济总量相近省份相比，广东经济总量优势继续扩大，增速高于江苏。前三季度，广东实现地区生产总值比江苏多 3595.94 亿元，优势同比扩大 1385.02 亿元；同比增长 6.9%，比江苏高 0.2 个百分点。从其他主要经济指标看，广东的固定资产投资增速最高，比最低的江苏快 4.6 个百分点；规模以上工业增加值增速分别高于江苏和山东 0.5 个百分点；社会消费品零售总额增速略高于江苏 0.3 个百分点；地方一般公共预算收入增速高于江苏 0.7 个百分点。（见表 2）

表 1 2018 年前三季度广东主要经济指标增速对比情况

指标	2018 年前三季度累计增速（%）	2018 年上半年累计增速（%）	变化情况（百分点）	2017 年前三季度累计增速（%）	变化情况（百分点）
地区生产总值	6.9	7.1	-0.2	7.6	-0.7

第一产业	4.2	4.0	0.2	3.4	0.8
第二产业	5.8	6.0	-0.2	6.6	-0.8
第三产业	8.0	8.2	-0.2	8.8	-0.8
规模以上工业增加值	6.0	6.2	-0.2	7.2	-1.2
规模以下工业增加值	3.8	5.2	-1.4	4.0	-0.2
固定资产投资	10.2	10.1	0.1	14.6	-4.4
社会消费品零售总额	9.1	9.3	-0.2	10.3	-1.2
进出口总额	5.9	2.7	3.2	11.0	-5.1
出口总额	0.4	-3.3	3.7	9.3	-8.9
地方一般公共预算收入	10.0	10.3	-0.3	10.4	-0.4
税收收入	12.1	13.3	-1.2	13.1	-1.0
地方一般公共预算支出	5.9	3.5	2.4	22.7	-16.8
财政预算中八项支出	11.8	12.9	-1.1	26.8	-15.0
金融机构本外币存款余额	8.2	7.4	0.8	8.0	0.2
金融机构本外币贷款余额	15.4	14.9	0.5	13.7	1.7
全社会用电量	6.8	9.3	-2.5	6.3	0.5
工业用电量	5.6	7.9	-2.3	6.8	-1.2

表 2 2018 年前三季度全国和粤苏鲁浙主要经济指标增速对比情况

单位：%

指　标		全国	广东	江苏	山东	浙江
地区生产总值	2018 年前三季度	6.7	6.9	6.7	6.5	7.5
	2018 年上半年	6.8	7.1	7.0	6.6	7.6
	2017 年前三季度	6.9	7.6	7.2	7.5	8.1
规模以上工业增加值	2018 年前三季度	6.4	6.0	5.5	5.5	8.0
	2018 年上半年	6.7	6.2	6.2	5.3	8.2
	2017 年前三季度	6.7	7.2	7.5	7.0	8.3
固定资产投资	2018 年前三季度	5.4	10.2	5.6	5.8	6.9

	2018年上半年	6.0	10.1	5.3	6.1	5.7
	2017年前三季度	7.5	14.6	7.5	8.0	9.6
社会消费品零售总额	2018年前三季度	9.3	9.1	8.8	9.3	9.7
	2018年上半年	9.4	9.3	9.2	9.3	10.1
	2017年前三季度	10.4	10.3	10.9	10.0	10.6
进出口总额	2018年前三季度	9.9	5.9	9.3	4.8	12.5
	2018年上半年	7.9	2.7	9.4	1.2	8.9
	2017年前三季度	16.6	11.0	20.2	18.0	15.9
地方一般公共预算收入	2018年前三季度	7.8	10.0	9.3	7.8	16.2
	2018年上半年	8.0	10.3	8.3	8.0	16.9
	2017年前三季度	10.0	10.4	5.1	8.0	13.1
全社会用电量	2018年前三季度	8.9	6.8	6.7	6.7	9.1
	2018年上半年	9.4	9.3	8.4	2.9	10.9
	2017年前三季度	6.9	6.3	6.4	4.1	9.2
#工业用电量	2018年前三季度	—	5.6	4.6	4.7	7.4
	2018年上半年	—	7.9	5.7	0.6	8.0
	2017年前三季度	6.0	6.8	3.9	2.2	10.1

三）、农业经济明显提速，工业经济动能转换持续，服务业经济质量提升。

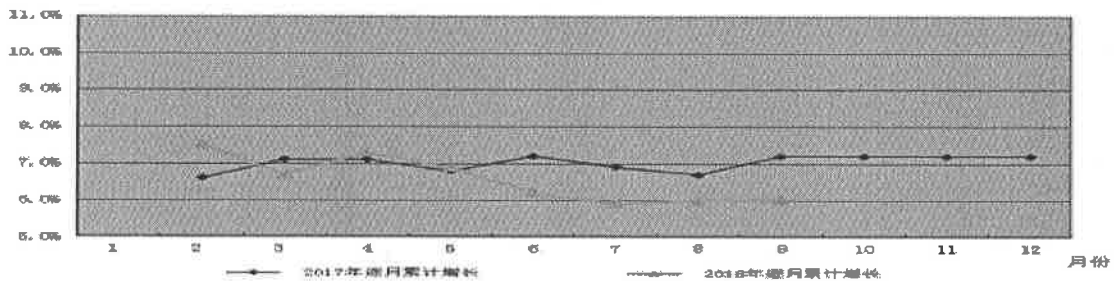
1、第一产业稳中有进。前三季度，第一产业实现增加值（增长4.2%）增幅比上年同期提高0.8个百分点，是2010年以来的最高增幅。乡村振兴战略成效逐步显现，农业经济加快发展，前三季度东翼、西翼和山区的农林牧渔业增加值增速快于全省平均水平0.7个、0.9个和0.9个百分点。主要农产品产量增长较快，今年以来的农业天气总体较上年好，且应对台风等自然灾害措施得当，恶劣天气对农业生产冲击减弱，前三季度全省蔬菜产量增长4.0%、园林水果产量增长7.4%。农业生产结构调整优化，中草药材面积同比增长17.7%。畜牧业和渔业发展平稳，猪肉产量同比增长2.3%，水产品总产

量增长 3.5%。

2、第二产业结构持续优化。

（1）工业经济升级加快。前三季度，规模以上工业实现增加值 23173.86 亿元，增幅连续两个月保持稳定。国有和民营工业发展较好，前三季度，国有及国有控股工业增加值同比增长 7.9%，增幅比上半年提高 1.0 个百分点；民营工业增加值增长 8.7%，增幅继续保持快于规模以上工业的态势。行业增长面略有增加，前三季度，规模以上工业 41 个大类行业中有 29 个行业实现增长，比上半年增加 1 个行业。产品产量增长面扩大，前三季度，工业产品产量增长面为 56.1%，比上半年提高 0.9 个百分点。支柱产业起到良好支撑作用，电子信息业、电气机械和器材制造业、汽车制造业增加值分别同比增长 9.4%、6.8%和 8.5%，三大支柱行业增加值合计对全省规模以上工业增长贡献率达 59.4%，拉动全省规模以上工业增加增长 3.6 个百分点。工业品价格提高，前三季度，工业生产者出厂价格(PPI)同比上涨 1.6%，工业生产者购进价格(IPI)同比上涨 2.4%；工业生产者购进价格和工业生产者出厂价格的“剪刀差”为 0.8 个百分点，连续 3 个月收窄 0.1 个百分点。工业品出口交货值增速回升，前三季度工业品出口交货值同比增长 6.7%，增幅比上半年提高 3 个百分点，增幅连续 4 个月回升。（见图 1）

图 1 近两年广东规模以上工业增加值累计增长速度



工业新动能持续成长。一是中高端产业发展良好。前三季度，全省规模以上先进制造业实现增加值增长 8.0%，增加值占全省规模以上的比重为

56.0%，同比提高 3.7 个百分点，拉动全省规模以上工业增长 4.4 个百分点；高技术制造业实现增加值增长 9.2%，增加值占全省规模以上工业的比重为 30.9%，同比提高 3.3 个百分点，拉动全省规模以上工业增长 2.8 个百分点。二是龙头企业动力较为充足。前三季度，全省百强企业增加值增长 14.7%，增幅高于上半年 0.2 个百分点，高于全省规模以上工业平均水平 8.7 个百分点，百强企业增加值占全省规模以上工业的比重达 35.6%，比上半年提高 1.0 个百分点。三是新产品生产增长较快。前三季度，智能电视、新能源汽车、集成电路、工业机器人等产品产量分别增长 16.1%、116.6%、10.2%、35.7%。

（2）建筑业增加值增速提升。前三季度，建筑业增加值 2040.02 亿元，可比价同比增长 6.0%，增幅比上半年和上年同期分别提高 2.0 个和 3.3 个百分点。三个自贸区利用自身优势吸引了一批大型企业落户，新增的企业本年产值较大且多没有基数；另外去年以来住建部对建筑业企业的资质重新审核认定，一批企业资质升级后承接的工程增加。前三季度，建筑业增加值现价增长速度（14.7%）比上半年和去年同期分别提高 2.7 个和 4.8 个百分点；建筑业增加值拉动地区生产总值增长 0.2 个百分点，比上半年提升 0.1 个百分点。

（3）服务业发展质量提高。前三季度，现代服务业实现增加值 24669.23 亿元，同比增长 8.7%，增幅高于同期服务业增加值 0.7 个百分点；现代服务业占服务业的比重为 63.4%，比上年同期提高 0.6 个百分点。生产性服务业实现增加值 19965.06 亿元，同比增长 7.3%，占服务业增加值比重的 51.3%，其中信息服务和金融服务发展较快，分别增长 9.5%和 9.8%。金融流动性有所改善。9 月末，全省金融机构本外币存款余额同比增幅（8.2%）比 6 月末加快 0.8 个百分点；金融机构本外币贷款余额增幅（15.4%）比 6 月末提高 0.5 个百分点，金融业增加值拉动地区生产总值增长 0.5 个百分点，拉动力与上半年持平。房地产市场逐步回归。随着去年同期基数影响因素减弱，商品房

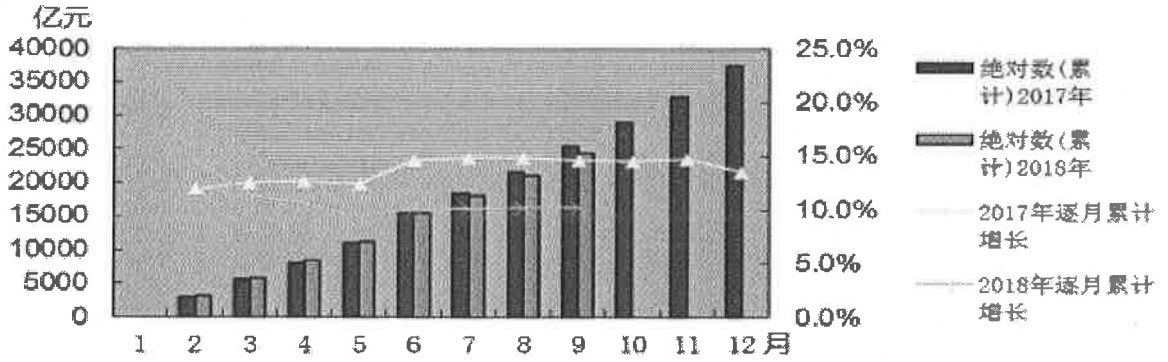
销售面积降幅收窄，前三季度商品房销售面积下降 10.7%，降幅比上半年收窄 1.4 个百分点；房地产业拉动地区生产总值增长 0.2 个百分点，拉动力与上半年持平。营利性服务业保持较好增速，前三季度营利性服务业实现营业收入同比增长 20.2%，今年以来持续同比增速 20%以上较快发展。高技术服务业实现营业收入同比增长 21.5%，其中互联网和相关服务业实现营业收入增长 39.4%。前三季度营利性服务业拉动地区生产总值增长 1.6 个百分点。交通运输邮电通讯业增幅平稳，前三季度交通运输邮电通讯业增加值同比增长 6.9%，增幅比上半年回落 0.1 个百分点；其中，随着江湛、广深港等铁路线路开通，铁路运输总周转量增速（6.2%）比上半年提高 2.0 个百分点。邮政电信业保持高位运行，今年以来，邮政业务总量增速基本上在 25%以上，电信业务总量增速在 110%以上，前三季度完成邮政业务总量增长 29.0%；完成电信业务总量增长 118.9%，交通运输邮电通讯业拉动地区生产总值 0.3 个百分点。

四）、需求端：投资增速平稳，进出口额增速回升，新兴消费活跃。

1、投资增速稳定。前三季度，完成固定资产投资额同比增长 10.2%，今年以来增速基本上保持在 10%的年度目标以上，增幅连续两个月保持稳定（见图 2）。其中，民间投资同比增长 9.8%；外商投资增长 24.4%。从项目投资主要投向看：基础设施领域补短板的力度加大，前三季度完成投资 5795.98 亿元，同比增长 7.5%，其中铁路运输业增长 1.5%，增幅比上半年加快 13.0 个百分点，扭转了今年 5 月份以来的负增长状态，梅州至潮汕铁路当月投资超 15 亿元；生态保护和环境治理业强劲增长 171.5%，增幅比上半年大幅加快 68.5 个百分点，重点投向黑臭河涌治理、水环境综合整治、惰性物料处置等项目。工业投资同比下降 0.7%，比上半年回落 1 个百分点，其中工业技改投资下降 7.2%，降幅比上半年扩大 3.5 个百分点；但中高端工业行业投资情况较好，前三季度，装备制造业和高技术制造业的投资分别增长 12.0%和

16.0%。服务业投资中的租赁和商务服务业投资增长 72.9%。（见表 3）

图 2 近两年固定资产投资累计增长速度



前三季度，房地产开发完成投资 10295.15 亿元，同比增长 19.9%；其中土地购置费增幅（增长 88.7%）比上半年回落 12.6 个百分点。东翼、西翼和山区的房地产开发投资增速保持高于全省平均水平，分别同比增长 24.5%、54.1%和 27.2%；东翼和西翼的商品房销售面积增速好于全省平均水平，分别为-5.9%和 2.3%。

固定资产建设资金到位和国内贷款的流向结构均有所好转，前三季度，本年到位资金同比增长 11.0%，高于同期固定资产投资增速 0.8 个百分点，比上半年加快 3.7 个百分点，延续了今年 7 月份以来增速逐月加快的态势。其中：项目投资到位的国内贷款增长 17.2%，比上年同期提高 5.6 个百分点；房地产开发项目到位国内贷款增长 4.9%，比上年同期回落 50.6 个百分点。工业投资和基础设施投资到位的国内贷款增多，前三季度，工业项目国内贷款占项目投资到位国内贷款的 25.4%，基础设施投资项目国内贷款占 74.4%；工业投资项目到位的国内贷款增长 13.4%，比上年同期提高 21.7 个百分点；基础设施项目到位的国内贷款增长 18.4%，高于全部到位资金增速 13.8 个百分点。

表 3 近两年广东固定资产投资主要指标增速情况

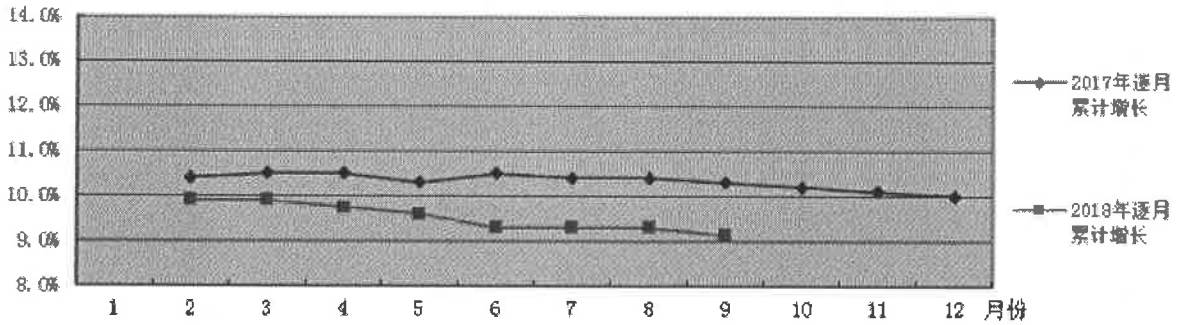
单位：%

指　　标	2018 年前三季度累计增速	2018 年上半年累计增速	2017 年前三季度累计增速
本年完成投资	10.2	10.1	14.6
房地产开发投资	19.9	20.2	17.8
其中:民间投资	9.8	10.0	14.2
其中:第一产业	-26.2	-23.2	-7.3
第二产业	-0.9	0.2	10.4
工业合计	-0.7	0.3	10.5
其中:技术改造	-7.2	-3.7	29.0
其中:先进制造业	9.7	12.3	11.5
装备制造业	12.0	18.8	17.6
高技术制造业	16.0	21.1	32.1
第三产业	14.8	14.5	17.4
基础设施	7.5	9.0	28.1
城市建设	16.6	13.7	26.0
施工项目个数	6.3	9.7	16.8
其中：本年新开工	-0.3	3.2	8.7
本年投产项目个数	-22.8	-25.7	12.7

2、新兴消费保持良好态势。前三季度，广东实现社会消费品零售总额 29155.67 亿元，同比增长 9.1%。与民生密切相关的粮油食品和日用生活类商品零售保持平稳增长，前三季度限额以上单位粮油食品类增长 8.2%，日用品类商品零售额同比增长 14.2%，增幅分别比上半年提高 1.8 个和 1.6 个百分点。新兴消费业态持续发展，前三季度，限额以上单位无店铺零售业态零售额增长 14.7%。“互联网+支付”高速增长，限额以上餐饮企业通过公共网络实现的餐费收入增长 64.7%。快递业务继续快速增长，前三季度完成快递业务量同比增长 28.5%。信息消费持续扩大和升级，大型电商企业借助“818 手机超级品牌日”和开学季等推出一系列暑期手机促销优惠活动，以及 9 月

苹果、华为和小米新款上市，前三季度限额以上单位通讯器材类商品零售增长 16.1%，9 月当月增长 23.3%；9 月末，4G 用户期末数达 1.38 亿户，占移动电话用户比重达 83.6%；移动互联网期末用户达 1.54 亿户，移动互联网接入流量同比增长 173.5%。（见图 3）

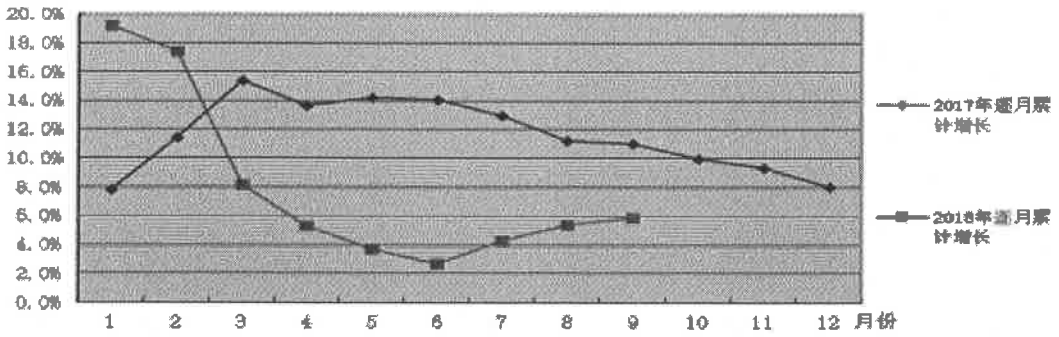
图 3 近两年社会消费品零售总额累计增长速度



进出口增速连续三个月回升。前三季度，进出口 52041.4 亿元，同比增长 5.9%，增幅比上半年提高 3.2 个百分点，同比回落 5.1 个百分点。其中，出口 30636.1 亿元，同比增长 0.4%；进口 21405.3 亿元，同比增长 14.8%。三季度当季走势加快，三季度，广东进出口 1.97 万亿元，同比增长 11.8%，增速比一季度和二季度当季分别加快 3.5 个和 14.0 个百分点；三季度出口 1.16 万亿元，同比增长 7.3%，单月出口连续三个月保持 5%以上的增速。对“一带一路”沿线国家市场进出口较快，前三季度同比增长 7.0%，占全省进出口额比重为 22.4%，同比提高 0.2 个百分点；其中对东盟进出口增长 11.0%；对台湾、韩国和日本进出口分别增长 19.3%、9.9%和 3.0%。高新技术产品出口增长迅猛，从出口情况看，以电子信息产品为主的高新技术产品出口增长 7.3%，其中受苹果、华为等手机新型号发布拉动，带动手机大幅增长 26.2%，拉动全省出口增长 1.7 个百分点。从进口情况看，关税下调政策效应明显，化妆品、水海产品等消费品进口分别增长 1.8 倍和 75.1%，汽车及汽车零配件进口增长 15.4%；集成电路和数控机床分别增长 28.6%、17.8%。进出口贸易结构继续改善，前三季度一般贸易进出口增长 9.4%，快于同期加工贸易进

出口增速 4.3 个百分点。外贸新业态占比进一步提高，前三季度跨境电商进出口增长 1.6 倍，市场采购出口增长 4.1 倍。（见图 4）

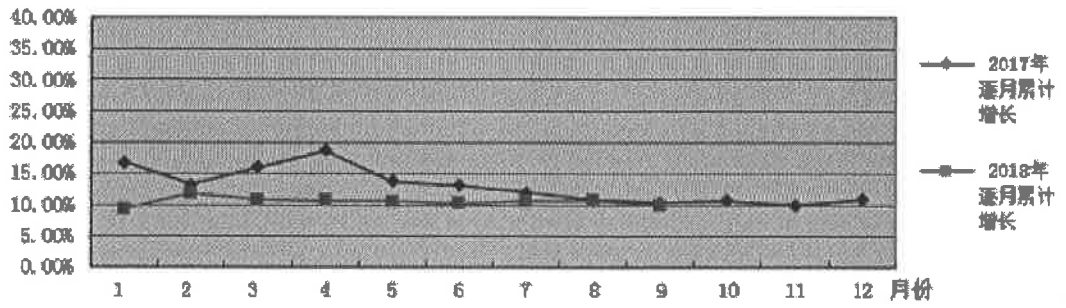
图 4 近两年进出口总额累计增长速度



五）、经济效益：财政收支总体平稳，工业利润、居民可支配收入平稳增加。

1、地方财政收入增速平稳。前三季度，地方一般公共预算收入 9256.55 亿元，同比增长 10.0%，连续 40 个月基本保持两位数增速。其中，税收收入 7522.29 亿元，同比增长 12.1%；占地方一般公共预算收入的 81.3%，比上年同期提高 1.6 个百分点。广东坚持积极的财政政策，引导资金流向，财政支出保持稳定，前三季度完成一般公共预算支出 11595.67 亿元，同比增长 5.9%，增幅比上半年提高 2.4 个百分点；其中财政预算中的八项支出增长 11.8%。（见图 5）

图 5 近两年地方一般公共预算收入累计增长速度



2、规模以上工业效益平稳增长。前三季度，规模以上工业实现利润总额同比增长7.0%，增幅比上半年回落0.5个百分点。电子、汽车、电力、家电四大主要行业共实现利润总额同比增长5.0%，增幅比上半年提高1.5个百分点。各项降成本政策措施助力企业降本增效，前三季度规模以上工业企业主营业务成本与主营业务收入增速差为0.1个百分点，比一季度收窄0.6个百分点。企业亏损面下降，前三季度规模以上工业企业亏损面为19.4%，比上半年下降2.3个百分点。

3、居民收入稳定增长。

前三季度，全省居民人均可支配收入28301元，同比增加2246元，同比增长8.6%，扣除价格因素后增长6.4%。城镇居民人均可支配收入35022元，增长8.3%，扣除价格因素后增长6.1%；农村居民人均可支配收入13691元，增长8.8%，扣除价格因素后增长6.9%。农村居民人均可支配收入实际增速高于城镇居民人均可支配收入0.8个百分点。

4、绿色发展稳步推进。

前三季度，规模以上工业能源加工转换效率70.3%，同比提高1.2个百分点，能源利用效率进一步提高。部分绿色清洁可再生能源增长较快，其中：余热、余压、余气发电量同比增长13.2%，垃圾焚烧发电量增长27.6%，沼气发电量增长26.9%，太阳能发电量增长48.7%。核能发电量同比增长3.8%，增速由上半年的负（-0.8%）转正。

二、影响经济平稳发展的不利因素

当前，由于经济发展的外部环境发生明显变化，广东经济发展中潜在的问题逐步释放，经济面临新问题新挑战。

（一）外部变数挑战明显增多对稳增长有较大的下拉力。

中美贸易摩擦不断升级，除直接影响中美间的进出口贸易外，还对企业生产、投资信心、就业和产业链安全、包括交通运输等产生间接的不利影响。

如前三季度，外资港澳台规模以上工业增加值增幅（1.8%）比上半年和上年同期分别回落1.3个、2.8个百分点；出口交货值下降1.5%，比上半年和上年同期分别回落0.4个、7.4个百分点；中远海运特种运输公司、中远海运散货运输公司等大型水运企业为应对中美经贸摩擦主动调整航线、调减远洋运输航次，水上运输总周转量仅增长0.1%（其中三季度的水路货物周转量下降3.6%），比上半年回落1.8个百分点，该指标拉低地区生产总值约0.007个百分点。从贸易进出口具体情况看，今年下半年进出口总额增速的回升，除上年同期基数减弱原因外，更多是进出口贸易企业为应对中美经贸摩擦提前下单，规避将要征收的高关税。根据初步测算，中美贸易摩擦将导致广东2018年进出口下降1个百分点。如果美国明年将2000亿美元清单关税率提高至25%，我方亦会采取相应反制措施，将导致广东2019年进出口增速回落3个百分点以上，直接影响地区生产总值增速0.51个百分点以上。

（二）工业经济发展还面临较多困难。

工业增速较低，前三季度，广东规模以上工业增速是2009年上半年以来的季度最低增幅；规模以下工业实现增加值增长3.8%，比上半年回落1.4个百分点，比上年同期回落0.2个百分点，仅这两个指标，对当期地区生产总值增速的拉动率就比上半年和上年同期分别减弱0.2个、0.5个百分点。珠三角、东西北地区增速均放缓，前三季度，珠三角、东翼、西翼和山区的规模以上工业增加值同比分别增长6.9%、5.3%、0.8%和3.8%，比上半年低0.1个、0.3个、1.3个和0.6百分点；规模以上工业增加值增速在2.0%及以下的有茂名（-0.1%）、揭阳（0.1%）、阳江（-0.3%）和云浮（-5.0%）4个市。工业经济发展支撑单一，规模以上工业增加值增长仅电子信息业的贡献率就超过40%，电子行业又主要靠少数大企业拉动，5700多家电子行业企业中前20家总量占比超过一半（51.3%），对全省规模以上工业增加值增长的贡献率达35.5%。工业企业两极分化严重，前三季度，全省有44.7%的规

模以上工业企业增速下降，小微工业企业生产困难，前三季度小型工业企业增加值仅增长 2.9%，微型企业下降 20.0%。工业企业经营成本和杠杆率有所提高，前三季度，规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 84.06 元，同比增加 0.13 元；部分能源原材料价格上涨幅度较大，9 月原油、煤炭加工分别上涨 36.1%、13.1%，钢筋、水泥制造上涨 15.8%、30.7%。9 月末，规模以上工业企业资产负债率为 56.64%，同比提高 0.2 个百分点。

（三）社会消费品零售总额增速下滑。

今年以来，广东社会消费品零售总额增速从 1-2 月的 9.9%逐月放缓到前三季度的 9.1%，波动幅度为 0.8 个百分点，为 2014 年以来同期波幅的最大值，今年以来的累计增速均低于同期全国平均水平，也是近 10 年来季度最低增幅。消费商品的增长面大幅减少，前三季度 27 个主要大类商品中，7 个大类商品同比增速下降，上年同期只有 1 个大类下降。社会消费品零售总额增速低于 8%的有广州（7.6%）、珠海（7.8%）、中山（5.4%）、云浮（7.5%）等四个地市。前期热点商品消费增速明显放缓，受全省商品房销售面积增幅明显回落影响，家电类、家具类和建筑装潢材料类商品消费零售仅增长 0.9%，同比回落 9.5 个百分点。汽车受市场需求逐步饱和，以及明年开始轻型汽车销售注册需满足国Ⅵ标准政策影响，9 月当月汽车类零售额下降 9.4%，前三季度累计增速（1.1%）同比回落 7.2 个百分点。消费需求增长空间缩小，房价高企影响居民消费支出和消费意愿，前三季度服装鞋帽针织类零售额增速（4.6%）明显放缓，同比回落 1.2 个百分点。

（四）工业投资增速持续低迷。

今年前 9 个月，工业投资累计增速有 6 个月负增长。工业行业投资同比下降的行业较多，前三季度，制造业投资同比下降 0.7%，31 个制造业大类中，增速比上半年出现回落的有 16 个，其中汽车制造业、铁路船舶航空航天和其他运输设备制造业分别下降 8.7%和 43.4%，降幅比上半年扩大 19.9

个和3.9个百分点；电力、热力、燃气及水的生产及供应业下降1.1%。6个地市的工业投资下降幅度在10%以上，分别是佛山（-10.4%）、中山（-18.5%）、湛江（-19.9%）、茂名（-47.4%）、揭阳（-16.0%）、云浮（-18.7%）。新开工的工业投资项目偏少，前三季度新开工工业投资项目7134个，同比下降1.2%，同比回落19.9个百分点。民营企业对工业投资意愿较弱，前三季度民间工业投资下降4.2%。今年以来工业技改投资累计增速基本上在负增长区间，前三季度工业技改投资下降7.9%，降幅比上半年扩大4.2个百分点，比上年同期回落36.9个百分点，拉低工业投资3.2个百分点，拉低固定资产投资0.8个百分点。工业技改投资下降幅度较大的行业集中在森工造纸业（-33.0%）、石油及化学业（-39.3%）、食品饮料业（-23.7%），工业技改投资下降幅度较大是梅州（-51.6%）、湛江（-58.7%）、茂名（-56.4%）；与上年同期相比，有色金属矿采选业、酒饮料和精制茶制造业、铁路船舶航空航天和其他运输设备制造业的技改投资下降幅度在60%以上。

（五）节能降耗形势较为严峻。

初步核算，前三季度全省生产总值能耗同比下降3.16%左右，未达到下降3.2%的年度目标值。前三季度六大高耗能行业能耗增长7.8%，石油、煤炭及其它燃料加工业和化学原料及化学制品制造业等高耗能行业能耗的大幅提高，以及居民用电的较快增速是造成目前节能未达标的主要原因。如果不能较好地完成全省生产总值能耗同比下降3.2%的年度目标任务，会对完成“十三五”下降17%的总体目标造成过大压力。工业非清洁能源消费量增长较快，前三季度，规模以上工业煤炭消费量同比增长1.4%，原油消费量同比增长18.1%，均明显高于全年规模以上工业能耗增长5.6%的增速。

三、对全年经济走势预判

（一）通过全省上下努力，全年可期能够实现年初制定的经济增长目标。

宏观层面，今年以来，虽然广东个别月份的个别指标出现一些波动，但经济韧性强、潜力大、后劲足的基本面没有大的改变，支撑经济高质量发展的有利条件和因素继续增多。微观层面，尽管外部环境变数增加，但近年来广东不断推进产业转型升级，企业抵御风险的能力持续增强，工业产品在国内外具有较强的竞争力。政策实施层面，国家新出台的降准、减税、加大关税退税力度等各项政策措施效果逐步显现，与广东新出台的实体经济“新十条”“外资十条”修订版以及相关政策形成合力，将进一步稳定市场预期，增强企业信心。通过全省上下努力，同时加大政策措施实施力度，精准施策，全省全年可期实现年初制定经济增长目标。

（二）对地区生产总值影响较大的五个基数指标的影响。

这 5 个高基数中，与今年上半年相比，前三季度有 3 个指标增幅回落；其中：财政八项支出增幅回落 1.1 个百分点，水路运输总周转量增幅回落 1.8 个百分点，证券成交额现价增幅回落 7.2 个百分点。与上半年相比，这 3 个指标对地区生产总值的拉动率分别减弱 0.086 个、0.007 个和 0.13 个百分点。

与今年上半年相比，前三季度有 2 个指标增幅回升，其中：保费收入由于上年一季度各公司突击销售万能险基数较高，今年 2 季度后前期政策影响逐步消化，前三季度同比增长 3.3%，比上半年回升 5.8 个百分点。商品房销售面积降幅收窄 1.4 个百分点。与上半年相比，这 2 个指标对地区生产总值的拉动率分别增强 0.052 个和 0.038 个百分点。（见表 4）

表 4 2017 年以来每个季度的高基数指标增长情况表

单位：%

指　　标	水上运输总周转量增速	证券成交额现价增速（错月）	保费收入现价增速（错月）	商品房销售面积增速	财政预算中八项支出增速

2017 年 1 季度	97.9	28.5	42.7	6.2	42.0
2017 年 1-2 季度	96.2	16.9	22.5	11.1	34.9
2017 年 1-3 季度	50.4	6.6	13.0	8.5	26.8
2017 年 1-4 季度	36.4	0.2	13.3	9.2	20.5
2018 年 1 季度	2.3	-6.9	-17.4	-9.3	10.6
2018 年 1-2 季度	1.9	-13.0	-2.5	-12.1	12.9
2018 年 1-3 季度	0.1	-20.2	3.3	-10.7	11.8

为实现全年经济增长目标，建议：一是多措并举扩内需，加快推进重点项目和基础设施投资项目，加快乡村振兴项目进度，加大促进消费增长和消费升级力度。二是千方百计稳外需，加快建设贸易强省，开拓多元化市场，加大引资力度，推进贸易便利化。三是加大力度支持实体经济，把各项扶持政策真正落到实处，加大工业项目招商引资力度，加快现有项目建设推进工作，尽快形成产能，加快工业结构转型升级，增强新兴产业扶持力度，加快推进科技创新。四是严控各类风险。五是做好经济普查工作，摸清广东经济家底。

（二）行业经济因素

1、2018 房地产市场发展现状与存在问题

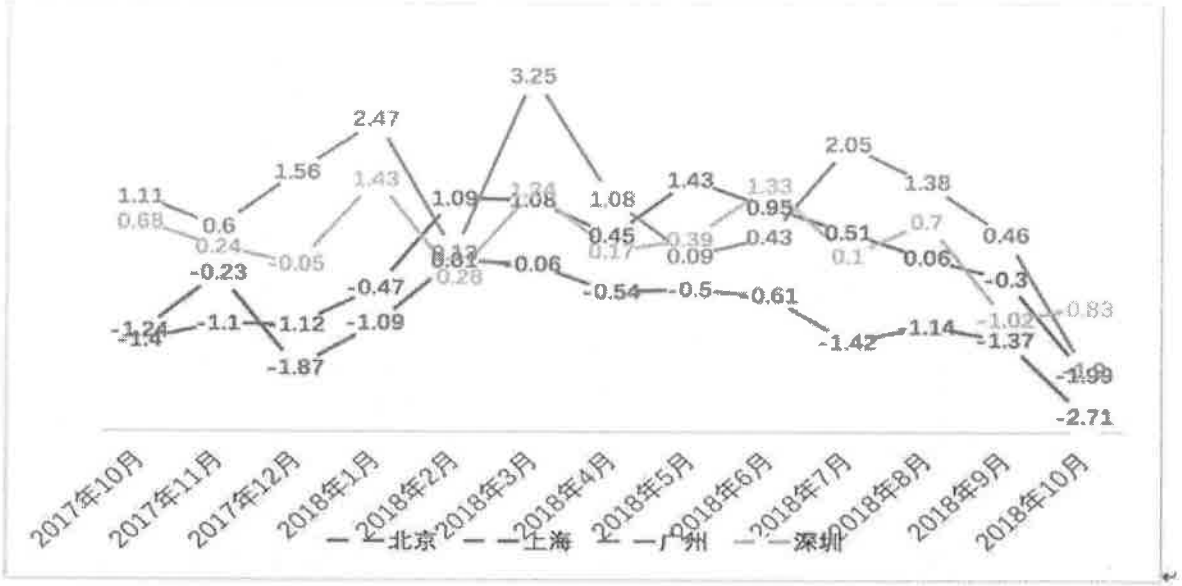
2018 年上半年，除一线城市外，多数城市房价出现较快上涨。2018 年 6 月大数据房价指数（BHPI）环比显示，142 个样本城市平均环比上涨 1.62%，房价环比上涨的城市为 119 个，占样本数的 83.8%。大数据房价定基指数显示（以 2018 年 1 月为基期），2018 年 2-6 月，142 个样本城市中，房价累计上涨城市为 128 个。海口、西安、咸阳、重庆、宜昌、贵阳、西双版纳、乐山、绵阳、扬州等 49 个城市，2018 年 2-6 月房价累计涨幅在 10%以上。其中海口、西安、咸阳、重庆、宜昌分别累计上涨了 61.91%、40.59%、38.53%、26.29%和 23.51%。

2018 年 10 月，全国房地产市场整体退热，一二三四线城市均稳中有降。2018 年 10 月大数据房价指数（BHPI）环比显示，142 个样本城市房价平均环比下跌 0.296%。房价环比上涨的城市为 58 个，占样本数的 40.8%，比 6 月减少 61 个。2018 年 7 月 31 日中央政治局会议定调坚决遏制房价上涨后，房价上涨预期有了显著的改变。市场观望情绪增强，投资投机热情下降。房地产调控政策保持了其平稳性与延续性，部分开发商及住房投资者关于调控政策放松的预期落空。货币化棚改政策的调整，对二三四线城市房地产热起到了釜底抽薪的作用。复杂的国内外经济形势，也使得部分家庭推迟了购房决策。在诸多内外因素的综合作用下，房地产市场的整体趋稳，对于防范宏观系统性风险、加快房地产市场长效机制建设具有重要意义。

1.一线城市由总体缓涨转为集体微降，但房价水平高潜在供求矛盾突出

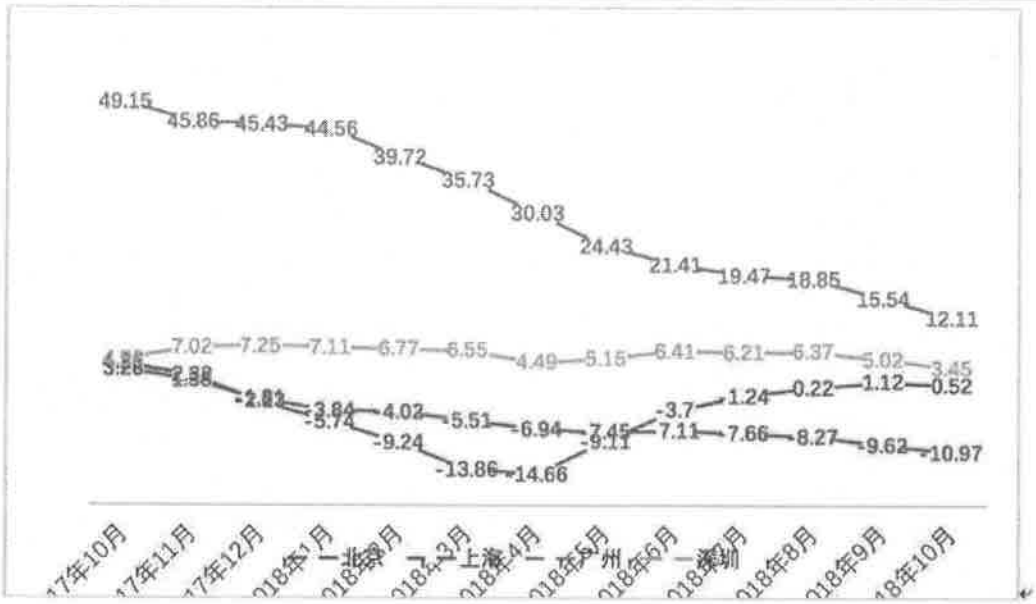
2018 年初以来，一线城市中广州房价较快上涨，北京、深圳房价均有所回升，仅上海房价持续下降。2018 年 6 月，一线城市房价平均环比上涨 0.525%，其中北京环比上涨 0.95%，深圳环比上涨 1.33%，广州环比上涨 0.43%，上海环比下跌 0.61%。2018 年 6 月，一线城市房价平均同比上涨 4.25%，广州房价同比上涨 21.41%，，深圳房价同比上涨 6.41%，其中北京房价同比下跌 3.7%上海房价同比下跌 7.11%。

2018 年 10 月，在中央严控房价上涨的政策背景下，北京、深圳房价回升进程中断，广州楼市由热转冷，上海跌幅有所加大。与 2018 年 9 月相比，10 月一线城市房价环比平均下跌 1.1,083%，跌幅比上月进一步扩大 1.3 个百分点。10 月广州、北京、深圳、上海四个一线城市房价均环比下跌，其中深圳环比下跌 0.83%，北京环比下跌 1.99%，广州环比下跌 1.9%，上海环比下跌 2.71%。与上年同期相比，2018 年 10 月一线城市房价平均同比上涨 1.277%，其中北京同比上涨 0.52%，深圳同比上涨 3.45%，广州同比上涨 12.11%，上海同比下跌 10.97%。



2017-2018 年一线城市大数据房价环比指数（比上月上涨%）

数据来源：住房大数据联合实验室

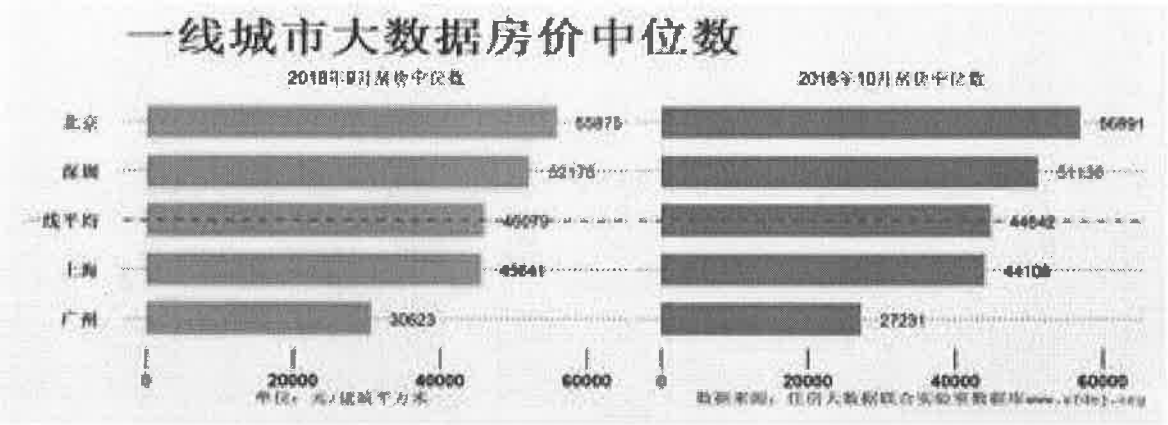


2017-2018 年一线城市大数据房价同比指数（比上年同期上涨%）

数据来源：住房大数据联合实验室

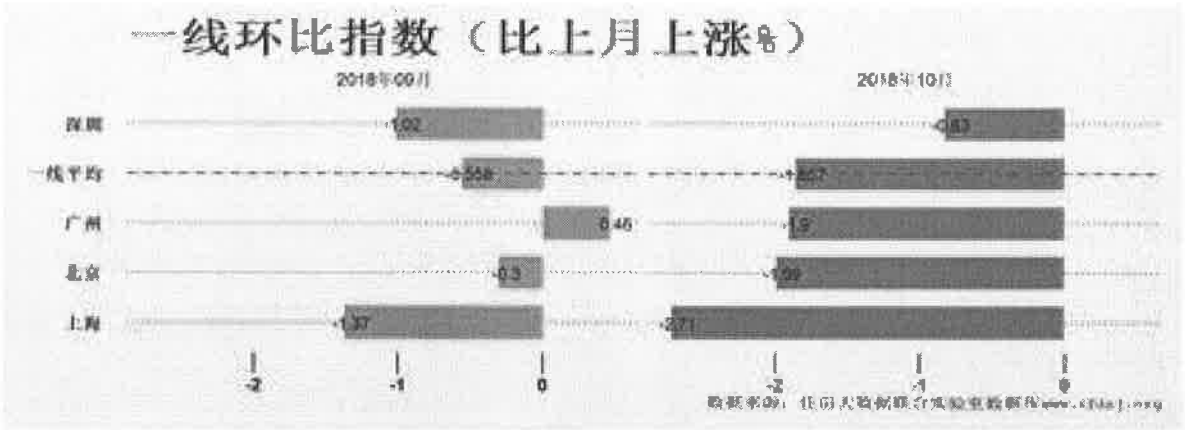
一线城市房价水平最高，但北上深三城房价差距也逐步拉开。2018 年 10 月，一线城市房价中位数为 44842 元/建筑平方米。北京房价中位数仍居第一，为 56891 元/建筑平方米。深圳第二为 51136 元/建筑平方米，上海以 44108 元/建筑平方米低于深圳居第三位。10 月北京房价中位数比 9 月上升

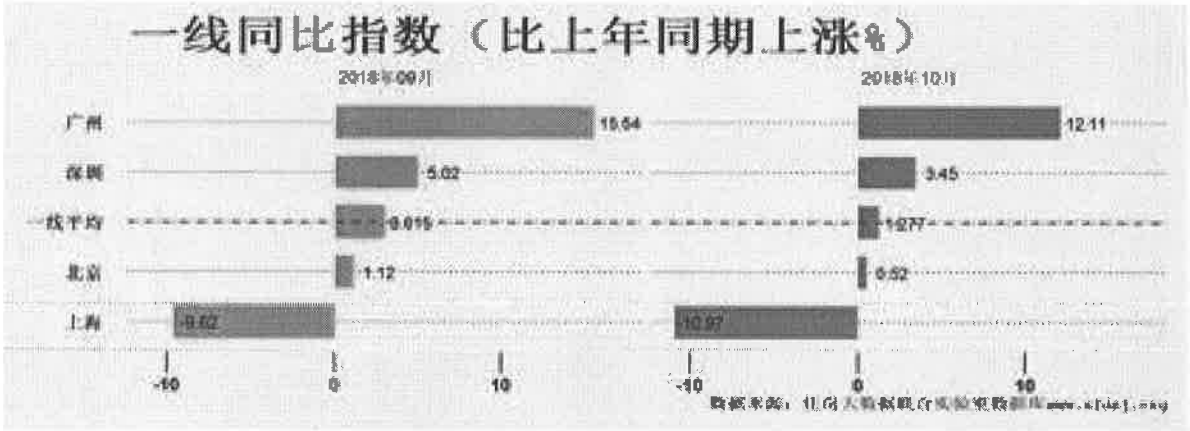
了 1016 元/建筑平方米，深圳、上海及广州均有所下降，广州房价中位数比 9 月下降了 3392 元/建筑平方米。



虽然一线城市房价暂时已经得到有效控制，但潜在供求矛盾难以短期缓解。从市场基本面看，一线城市作为中国高端服务业中心、最具人才吸引力的城市群体，居民收入高、人口规模庞大。一线城市住房市场具有供给增长潜力小、需求增长潜力大的特征，住房供求矛盾长期存在。在严厉的限购限贷政策作用下，虽然当前房价上涨得到了抑制，但是住房供求矛盾仍通过一些曲折的形式表现出来。比如住房租金快速上涨等，就在一定程度上反映了一线城市的住房供应偏紧局面。

由于一线城市房价稳定严重依赖行政管控手段，市场扭曲程度也较大。这主要具体表现在：在严厉的限购限贷政策作用下，大量中等及以上收入群体由购转租，推动了住房租金的快速上涨；一线城市整体进入存量房市场，但相应的配套制度并没有跟进，二手房换房交易时间长、成本高，造成二手房市场流动性降低、配置效率下降；居民改善性住房需求受到一定抑制等。





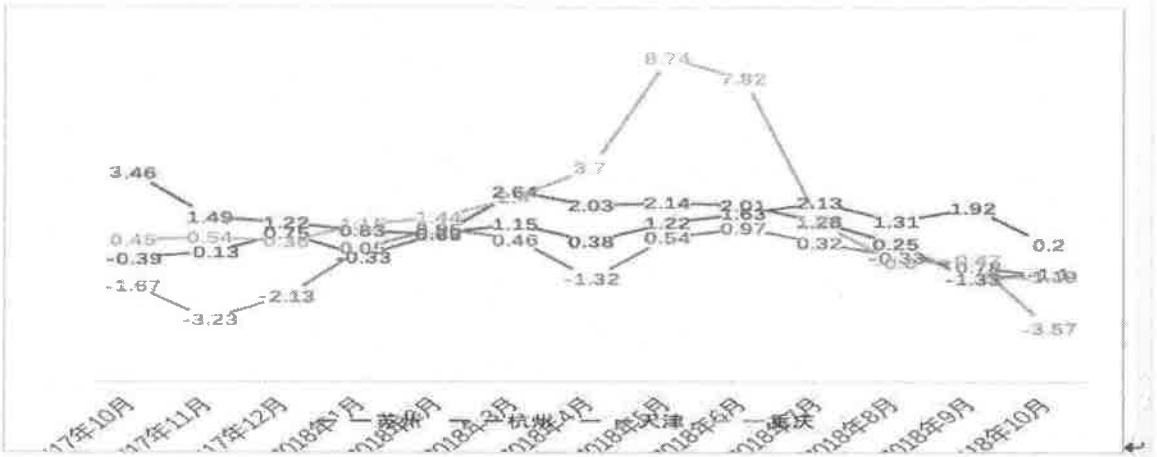
2.准一线及二线城市由快速上涨到总体回调，房地产市场对投资需求的依赖度较高

在各地政府严控住房投资投机、棚改货币化安置政策调整、市场短周期接近见顶等因素的综合作用下，准一线及二线城市房价由涨转跌。

2018 年 6 月，准一线城市房价平均环比上涨 3.1%，其中重庆环比上涨 7.82%居涨速首位。6 月准一线城市平均同比上涨 18.13%，其中杭州同比上涨 41.13%，重庆同比上涨 35.29%。

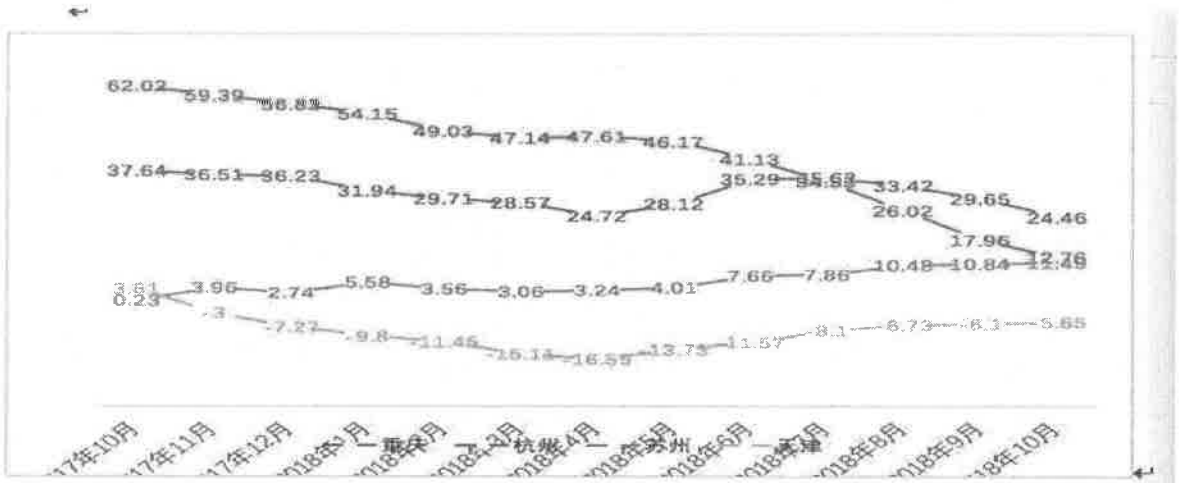
到 2018 年 10 月，准一线城市房价环比平均下跌 1.415%，跌幅比上月进一步扩大 1.25 个百分点。除苏州环比接近持平外，重庆、天津、杭州房价均环比下跌。10 月重庆房价环比下跌 3.57%，下跌速度有所加快。10 月

准一线城市平均同比涨幅收窄至 10.77%，其中重庆同比上涨 24.46%，杭州同比上涨 12.76%。



2017-2018 年准一线城市大数据房价环比指数（比上月上涨%）

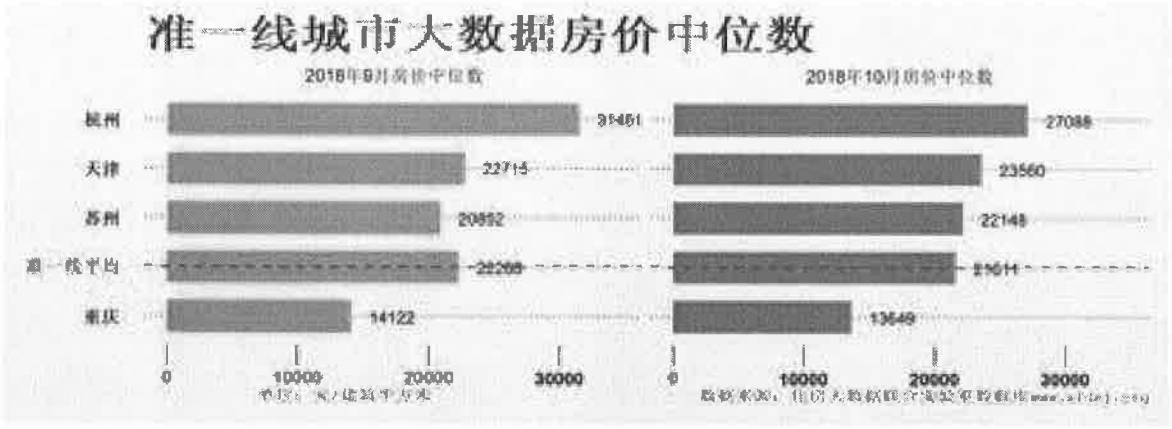
数据来源：住房大数据联合实验室

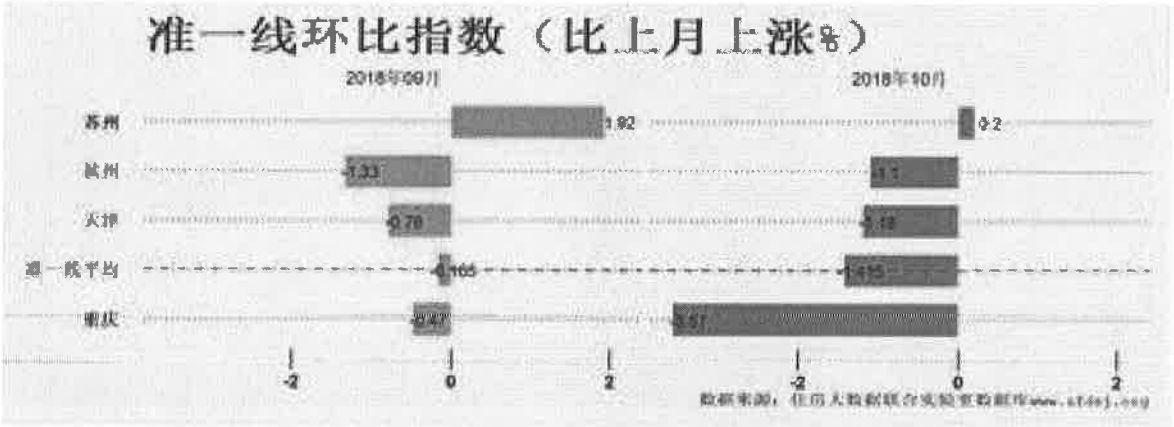


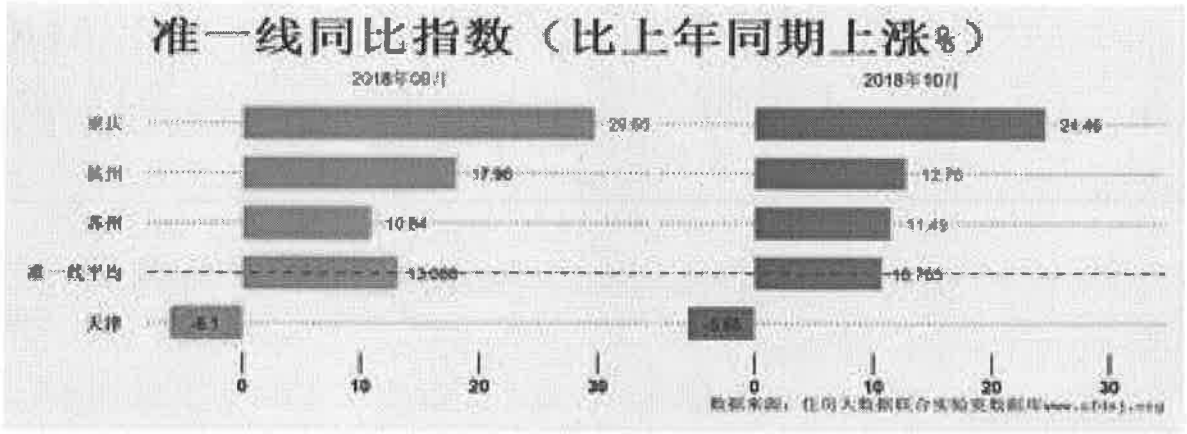
2017-2018 年准一线城市大数据房价同比指数（比上年同期上涨%）

数据来源：住房大数据联合实验室

与 2018 年 9 月相比，10 月准一线城市房价中位数为 21611 元/建筑平方米，比上月下降 677 元/建筑平方米。其中天津、苏州较上月有所上升，杭州、重庆较上月有所下降。曾为全国房价第一的杭州，10 月房价中位数为 27088 元/建筑平方米，比上月下降 4373 元/建筑平方米，房价水平仍居准一线城市第一。准一线城市中，重庆房价中位数最低，为 13649 元/建筑平方米，比上月下降 473 元/建筑平方米。



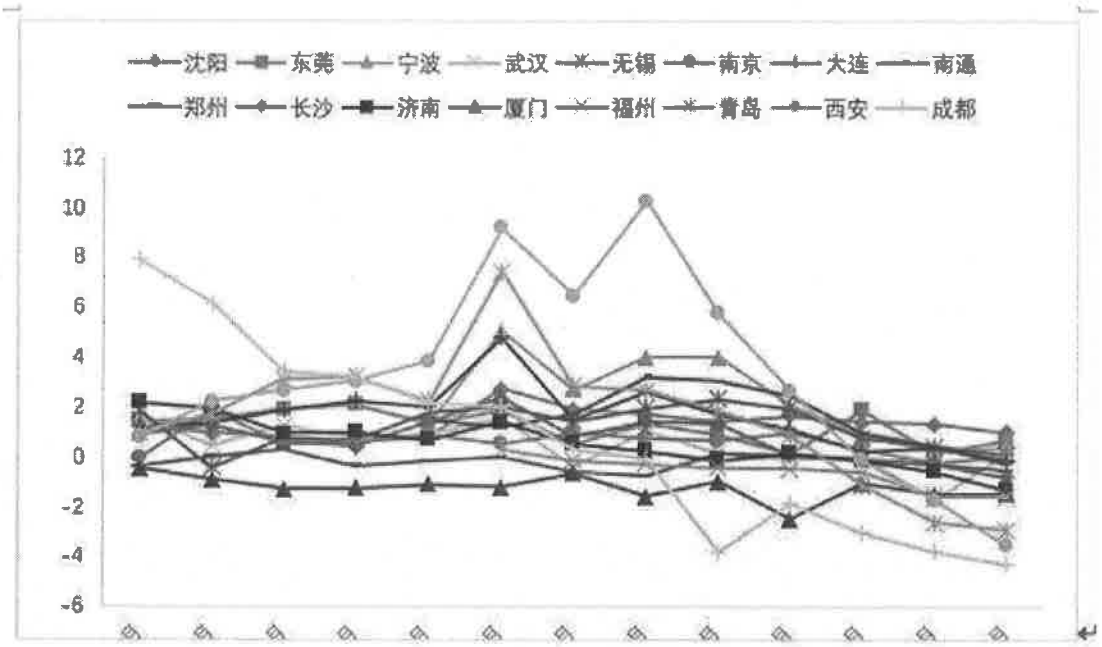




2018 年 6 月，二线城市平均环比上涨 1.09%，其中西安环比上涨 5.73%居涨速首位。2018 年 10 月二线城市房价平均环比下跌 0.941%，跌幅比上月进一步扩大 0.209 个百分点。除了沈阳、东莞、宁波、武汉、无锡微涨外，其它二线城市房价均下跌。西安、青岛、成都等曾经的热点二线城市房价环比下跌相对较快。其中成都环比下跌 4.34%、西安环比下跌 3.59%、青岛环

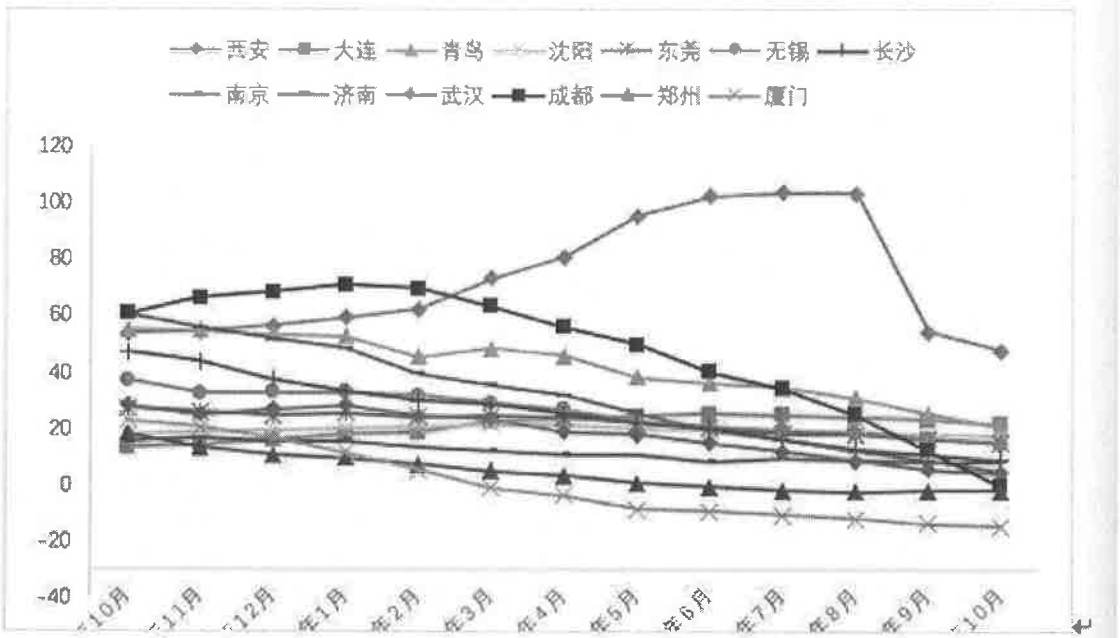
比下跌 2.93%。热点二线城市房价由涨转跌，也带动了周边三四线城市房价下跌。如成都房价下跌带动周边乐山、自贡、遂宁等地房价下跌；厦门下跌带动了漳州等地房价下跌等。

自 2018 年 1 月以来，二线城市房价同比涨幅总体呈现下降态势。与上年同期上比，二线城市总体仍累积了较高的房价涨幅。2018 年 10 月，二线城市同比上涨 8.914%。其中西安同比上涨 47.45%，居二线城市之首；厦门同比下跌 14.7%，居二线城市末位。



2017-2018 年二线城市大数据房价环比指数（比上月上涨%）

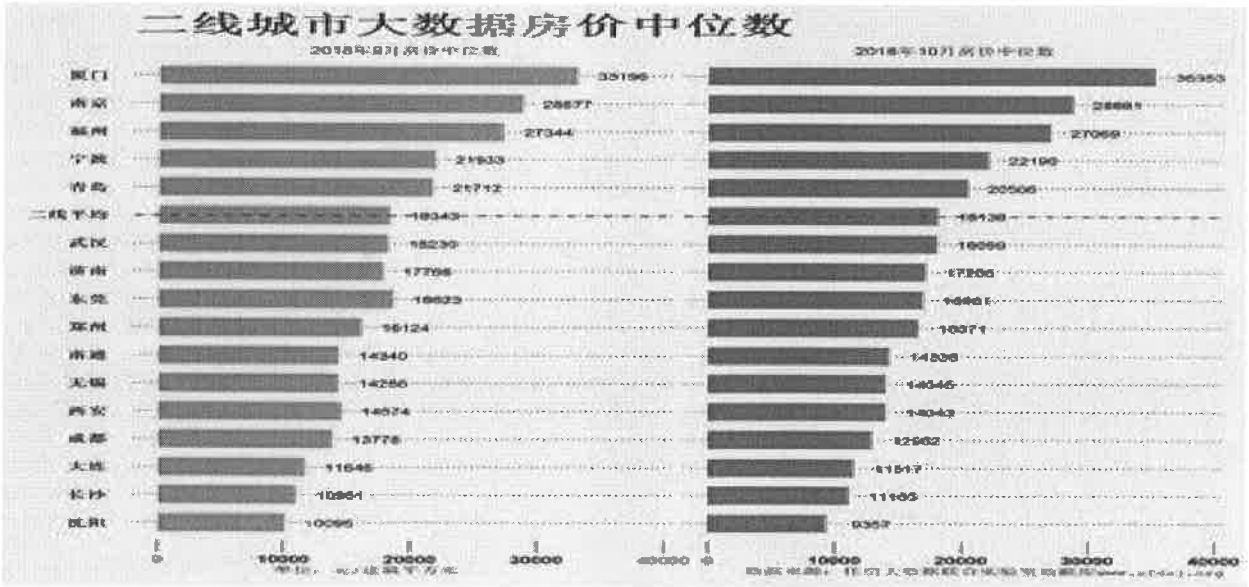
数据来源：住房大数据联合实验室



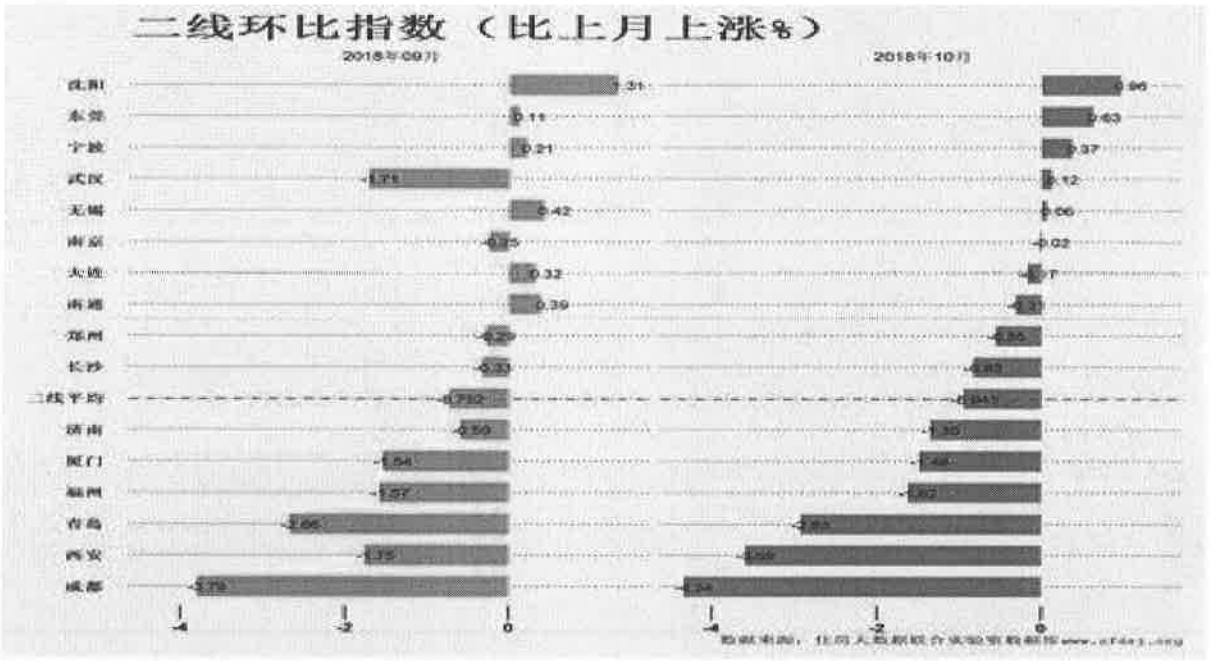
2017-2018年二线城市大数据房价同比指数（比上年同期上涨%）

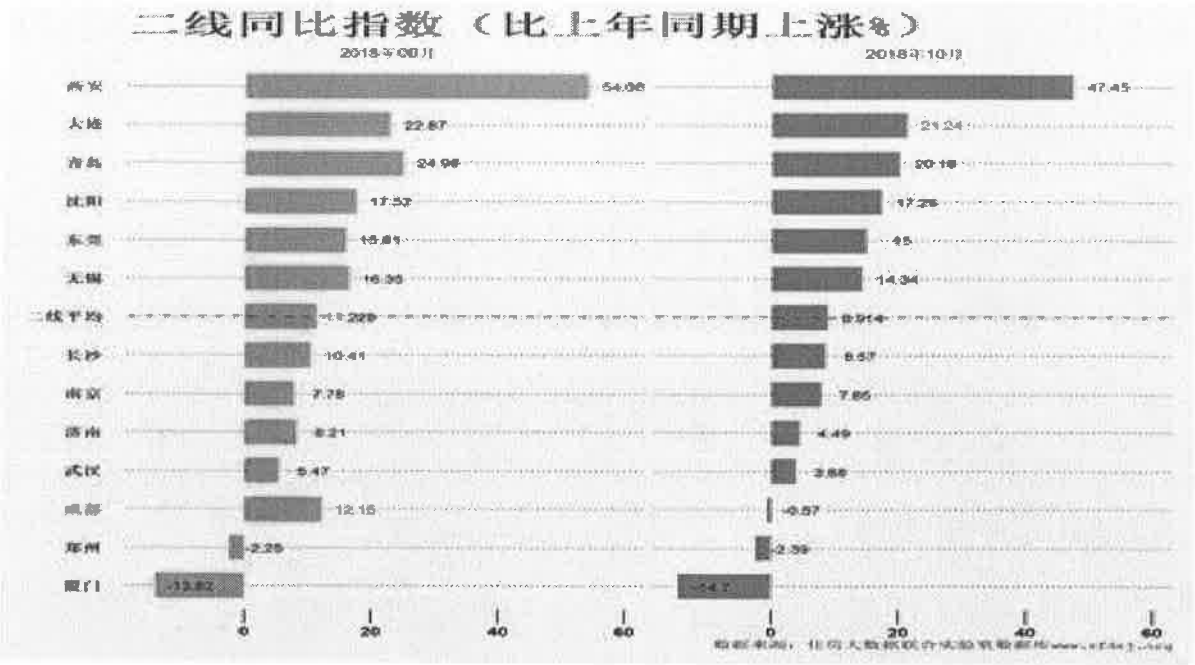
数据来源：住房大数据联合实验室

二线城市10月房价中位数的平均值为18138元/建筑平方米，较上月略降205元/建筑平方米。厦门以35353元/建筑平方米居二线城市第一，沈阳以9357元/建筑平方米居最末。二线城市中，房价中位数在20000元/建筑平方米以上的城市还有南京、福州、宁波、青岛。西安、成都等2017-2018年热点城市，房价水平在二线城市中处于中等偏下水平。



2017-2018 年准一线及二线城市的快速上涨，与一线城市住房投资投机需求溢出和三四线城市住房投资投机需求涌入有很大关系。投资投机需求涌入带来的房价短时间内迅速上涨，使得准一线及二线城市房价与现阶段当地居民收入水平脱节。当住房投资投机需求萎缩或受到政策抑制，房价将大概率出现回调。天津房价在 2017 年、厦门房价在 2018 年出现了快速下跌。2018 年 10 月，南京、大连、南通、郑州、长沙、济南、厦门、福州、杭州等多个热点城市房价微跌，重庆、成都、西安、青岛房价出现较快回调。





3.三四线城市房价由集体上扬到小半上涨，新房库存水平有望重新回升

近年来，在货币化棚改等强力去库存政策的作用下，三四线城市新建商品住房总体库存水平较低，这是2018年上半年三四线城市房价持续快速上涨的重要原因。一二线城市价格上涨形成的三四线城市洼地效应，也拉升了三四线城市房价。2018年6月，118个三四线样本城市中，房价环比上涨的城市达100个，上涨占比85%。6月三四线城市房价平均环比上涨1.68%。

2018年下半年，在房地产市场调控向三四线城市延伸、棚改货币化安置政策调整、价格洼地逐渐填平的背景下，三四线城市房价涨速持续回落。2018年10月，118个样本城市中，房价环比上涨的城市仅为52个，上涨城市占比44%。下跌的城市达66个，下跌城市占比56%。10月三四线城市房价平均环比下跌0.118%，虽然跌幅很小，但反映了市场形势的微妙转变。三四线城市中，曾经的房价上涨明星城市西双版纳，10月房价环比跌幅居三四线城市第1名。廊坊、咸阳、乐山、嘉兴等曾经房价涨速居前的三四线城市，10月房价环比跌幅也位居三四线城市前列。北京、上海、厦门、成都等房价下跌的中心城市周边，不少三四线城市如保定、嘉兴、漳州、乐山

等房价也出现下跌。廊坊、三亚、海口等住房投资投机属性曾经较强的城市房价均环比下跌。部分三四线城市房价仍惯性上涨。

尽管房价涨势受到遏制，但三四线城市仍累积了较高的房价涨幅。从2018年以来累计涨幅看，2018年6月，三四线城市平均累计上涨8.8%，118个样本城市中累计涨幅在10%以上的城市为43个。到2018年10月，三四线城市平均累计上涨11.032%，累计涨幅在10%以上的城市为65个。其中海口、咸阳、南阳累计涨幅在30%以上，另有贵阳、安庆、威海等17个城市累计涨幅在20%~30%之间，廊坊累计下跌16.46%。

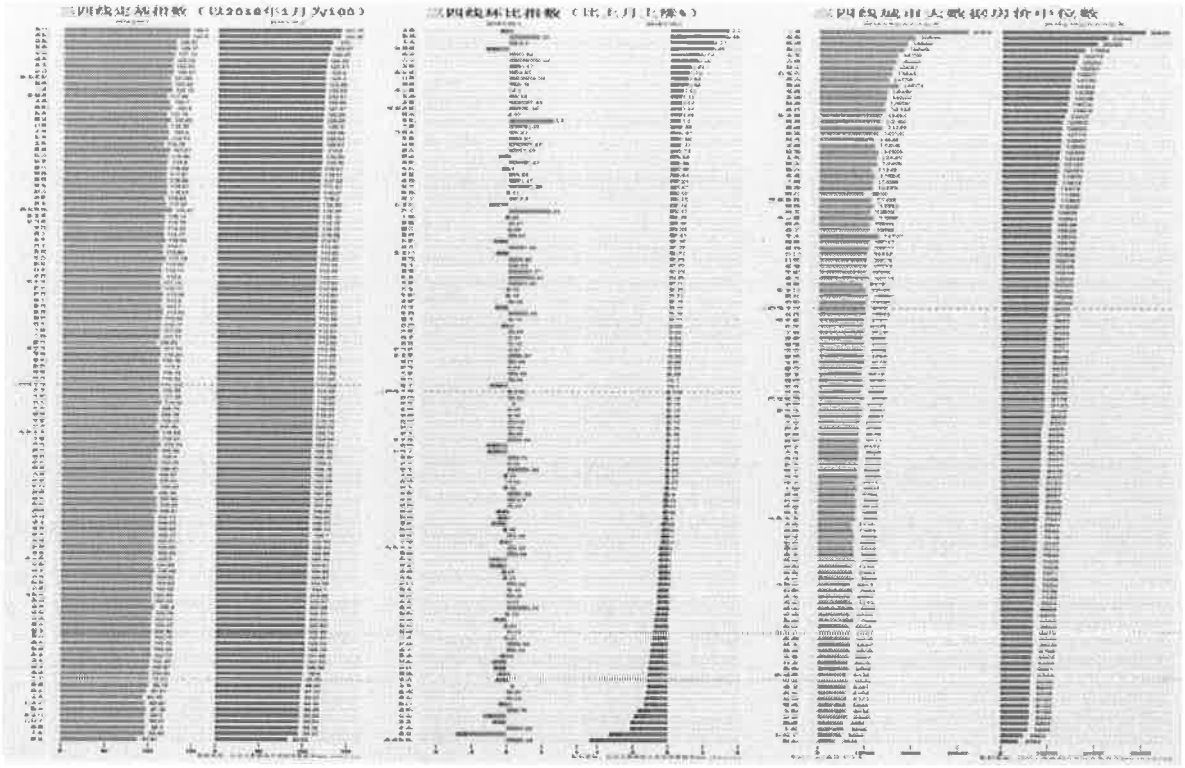
三四线城市内部房价水平分化巨大。2018年10月三四线城市房价中位数为9826元/建筑平方米，较上月略降36元/建筑平方米。三亚以30635元/建筑平方米居三四线城市第一位，鞍山以3763元居最后一位。

10月廊坊（燕郊）房价指数较上月下降了4.94%，较2017年3月下降了45%，接近于“腰斩”。10月廊坊（燕郊）房价中位数为14564元/建筑平方米，较上月下降2309元/建筑平方米，较2017年3月中位数31879元/建筑平方米下降了17315元/建筑平方米。这也充分说明，“房子是用来住的，而不是用来炒的”，违反这一规律或将受到市场严惩。

2018年10月初，江西上饶发生因个别开发商大幅度下调售价，引发老业主冲击售楼处事件。9月上饶房价指数环比下跌0.24%，10月环比微升0.48%。10月房价中位数为8095元/建筑平方米，较上月下调132元/建筑平方米。当地住房市场并没有出现显著下行，大幅降价属于个别开发商的营销策略。尽管如此，区域龙头企业的率先降价将对当地市场房价构成较大向下冲击。

另一方面，2017-2018年上半年三四线城市商品住房虽然实现了快速出售去库存，但在房价水平处于历史高点的刺激下，住房库存有望再度进入攀升通道。由于就业机会相对较少、公共服务水平相对较低、人才吸引力偏小

等原因，存量住房的利用率并不高。已经售出住房的利用效率低，存量空置现象也较为严重。这些因素将抑制三四线城市住房市场的长期房价上涨。

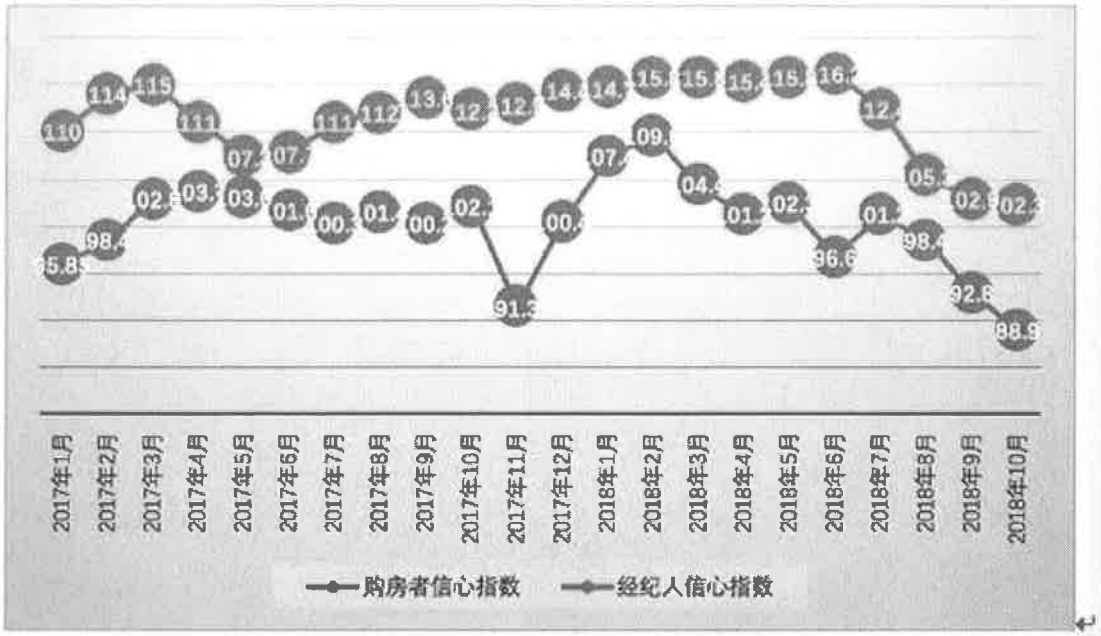


注：城市数据一般不包括下辖县级市及县；由于每月都将根据最新数据对所有指数进行重算与修订，不同版本的指数可能会有细微差异，以最新版本为准；廊坊房价主要根据廊坊市燕郊板块数据编制。

4.购房者信心指数和经纪人信心指数均降至近 2 年最低点，市场预期不再单一乐观

2018 年 10 月，购房者信心指数环比下降 4.2%，同比下降 12.9%，为 2017 年 1 月以来最低点。近两年购房者信心指数的最高点在 2018 年 2 月，此后一路下滑，反映了购房者市场预期由乐观向相对悲观的转变。

2018 年 10 月，经纪人信心指数环比下降 0.6%，同比下降 8.9%，同样为 2017 年 1 月以来最低点。近两年经纪人信心指数的最高点在 2018 年 6 月，随后出现较快下降。一般而言，经纪人对市场信息较为了解，相对购房者更为理性。经纪人信心指数的下降，反映了市场的实质性降温。



2017-2018 年购房者信心指数与经纪人信息指数

数据来源：58 安居客房产研究院

5. 热点城市住房租金由快速上涨到稳中略降，租赁性住房供给相对不足

大数据住房租金指数（不含长租公寓，下同）监测显示，2018 年部分城市住房租金快速上涨，并于 7 月达到涨幅峰值。2018 年 7 月，29 个重点监测城市住房租金平均环比上涨 0.98%。其中环比涨幅在 2%以上的依次有中山、郑州、深圳、苏州、东莞、合肥等 6 城市；环比涨幅在 1%~2%之间的有上海、重庆、石家庄、无锡、烟台、杭州、大连、北京、珠海、沈阳等 10 城市。与 2017 年 12 月相比，2018 年 7 月累计涨幅在 5%以上的有惠州、石家庄、深圳、北京、珠海、重庆、苏州、青岛、大连 9 个城市，其中累计涨幅在 10%以上的有惠州、石家庄 2 个城市。

2018 年 8-10 月，重点城市住房租金水平有所回落。2018 年 10 月，29 样本城市住房租金平均环比下跌 1.29%。郑州、青岛、石家庄、烟台、杭州、天津、佛山、北京等 24 个城市租金涨速均有所回调，仅有中山、惠州、西安、珠海、厦门 5 城市环比上涨。从定基指数看，与 2017 年 12 月相比，2018 年 9 月住房租金累计涨幅在 5%以上的仍有惠州（24.39%）、石家庄（9.57%）、

苏州（9.41%）、中山（8.73%）、珠海（8.58%）、深圳（6.57%）、北京（5.97%）7 个城市。8-10 月热点城市租金止涨，主要受到各地政府对租金上涨调节干预的影响。

表 1　2018 年 6-10 月主要城市大数据住房租金环比指数（比上月上涨%）

城市	2018/6	2018/7	2018/8	2018/9	2018/10
中山	1.14	3.04	3.13	-0.67	1.47
惠州	4.04	-0.34	2.92	1.06	1.22
西安	0.27	-3.26	-1.92	0.71	0.98
珠海	10.27	1.11	0.92	0.72	0.47
厦门	0.77	0.36	-0.32	-0.15	0.15
廊坊	-0.25	-1.62	0.98	-1.25	-0.46
南京	1.24	0.89	0.71	0.11	-0.67
重庆	1.42	1.86	0.3	-2.43	-0.73
成都	1.38	0.33	0.73	-0.07	-0.83
苏州	3.93	2.38	2.12	1.89	-0.9
东莞	-0.44	2.36	-0.14	-0.35	-0.93
广州	-	0	-0.47	-0.87	-1.01
上海	1.02	1.86	-1.06	0.16	-1.06
合肥	1.33	2.25	0.04	-0.71	-1.06
大连	0.18	1.26	0.12	-2.43	-1.09
深圳	1.63	2.49	-0.05	-0.09	-1.37
长沙	0	0.87	-0.65	-0.87	-1.52
武汉	0.72	0.1	0.68	-0.02	-1.65
沈阳	-0.22	1	1.35	-0.65	-1.84
无锡	4.59	1.59	-0.52	-1.1	-1.92
济南	-0.05	0.7	-0.16	-1.28	-2
北京	1.07	1.23	0.61	-0.02	-2.05
佛山	0	-0.77	0.17	-1.07	-2.33
天津	1.52	0.72	-0.26	-0.57	-2.46
杭州	0.11	1.39	0.28	-1.56	-2.56
烟台	1.4	1.55	-0.83	-2.13	-2.65
石家庄	5.17	1.7	0.96	1.09	-2.71
青岛	0.37	0.57	-0.99	-1.29	-3.27
郑州	0.84	2.8	0.55	0.12	-4.43

注：样本不含长租公寓

数据来源：住房大数据联合实验室

表 2　2018 年 6-10 月主要城市大数据住房租金定基指数（以 2017 年 12 月为 100）

城市	2018/6	2018/7	2018/8	2018/9	2018/10
惠州	118.57	118.17	121.61	122.9	124.39
石家庄	108.51	110.35	111.4	112.62	109.57
苏州	103.64	106.1	108.36	110.4	109.41
中山	101.92	104.61	107.68	107.16	108.73
珠海	105.15	106.32	107.3	108.08	108.56
深圳	105.57	106.2	106.14	106.04	104.57
北京	106.25	107.56	108.21	108.19	105.97
重庆	104.29	106.22	106.54	103.95	103.19
成都	102.96	103.3	104.06	103.98	103.12
南京	102	102.91	103.64	103.75	103.06
合肥	102.49	104.8	104.85	104.11	102.98
沈阳	102.29	103.31	104.71	103.82	101.91
大连	104.07	105.38	105.51	102.95	101.83
天津	103.82	104.57	104.3	103.7	101.16
上海	100.76	102.66	101.57	101.73	100.66
厦门	100.61	100.96	100.66	100.51	100.65
东莞	99.52	101.87	101.72	101.36	100.43
武汉	101.3	101.3	101.99	101.97	100.31
青岛	105.25	105.84	104.79	103.44	100.06
长沙	101.73	102.61	101.95	101.06	99.52
济南	101.77	102.48	102.32	101.02	99
杭州	101.53	103.02	103.21	101.61	98.98
无锡	100.36	101.96	101.43	100.32	98.39
西安	101.76	98.44	96.55	97.24	98.2
烟台	102.3	103.89	103.02	100.82	98.15
廊坊	100.55	98.92	99.89	98.64	97.99
广州	-	100	99.53	98.66	97.67
佛山	100	99.23	99.41	98.34	98.05
郑州	88.55	91.03	91.53	91.63	87.56

注：样本不含长租公寓

数据来源：住房大数据联合实验室

2018 年上半年房租的快速上涨，除了长租公寓利用资本杠杆争抢房源外，大城市存量住房总量不足也是一个重要原因。以北京、上海为例，据我们大数据统计，北京目前有各类住房约 703.4 万套（含集体土地建设的小区楼房，不含农村宅基地，下同），按每套 3 人计可容纳 2110.2 万人。而北京 2017 年末常住人口为 2170.7 万，比合理容纳量还多出 60.5 万人，其中城镇人口 1876.6 万人。上海目前有各类城镇住房约 735.46 万套，按每套 3 人计可容纳 2206.38 万人。而上海 2017 年末常住人口为 2418.33 万人，比合理容纳量多出 211.95 万人。从人口数量看均存在一定的住房缺口。考虑到为了维持住房市场的正常流动性，还需要保持一定比例的必要住房空置，

住房的总量短缺程度比前述直接计算的数据要更大。成都、杭州等二线城市住房总量供求状况也相对偏紧，从总量角度看并不存在大量空置的可能性。

在房价上涨受到抑制的条件下，住房供求矛盾通过租金上涨的形式曲折表现出来。从市场基本面看，一线城市作为中国高端服务业中心、最具人才吸引力的城市群体，居民收入高、人口规模庞大。一线城市住房市场具有供给增长潜力小、需求增长潜力大的特征，住房供求矛盾长期存在。在严厉的限购限贷政策作用下，虽然当前房价上涨得到了抑制，但是住房供求矛盾仍通过一些曲折的形式表现出来。比如住房租金快速上涨等，就在一定程度上反映了一线城市的住房供应偏紧局面。“长租公寓”利用金融杠杆争夺房源，又进一步加剧了房源紧缺与租金上涨。

针对非正规租房的治理行动也是推高住房租金的重要辅助因素。部分城市治理私搭乱建、拆除隔断、清理群租房导致供给收缩，被许多学者认为是导致房租大涨的重要原因。

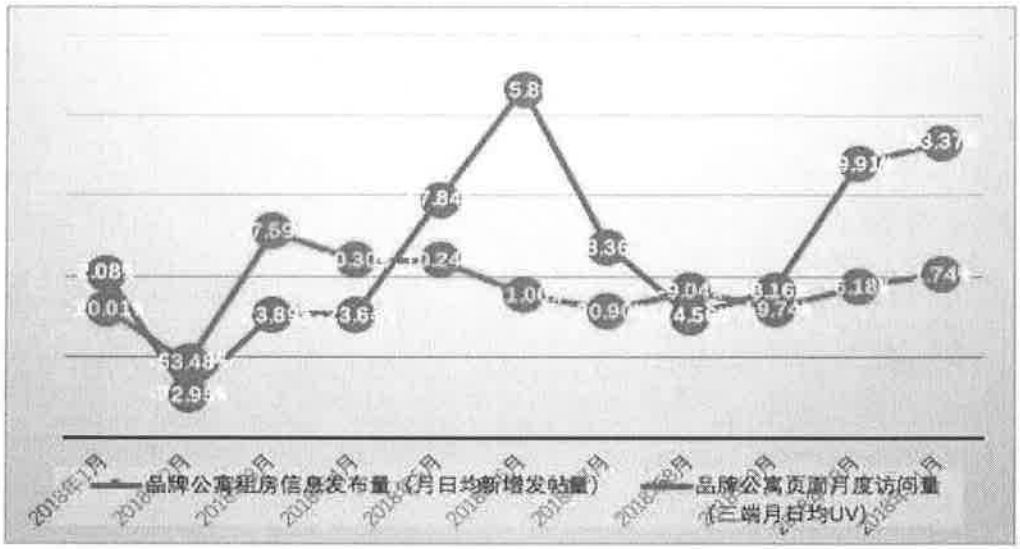
6.重点城市长租公寓市场扩展迅速，租房市场有待进一步规范化发展

北京、上海、深圳、成都、武汉等重点城市长租公寓市场发展迅速。2018年11月，全国品牌公寓信息发布量同比增长83.37%。2018年1-11月，19个重点城市中，品牌公寓信息发布量占比在5%以上的，从高到低依次是 上海（26.1%）、成都（18.2%）、北京（12.3%）、南京（7.2%）、深圳（6.3%）、武汉（5.5%）、重庆（5.0%）。2018年1-11月，19个重点城市中，品牌公寓信息访问量占比在5%以上的，从高到低依次是 北京（17.2%）、上海（11.3%）、深圳（10.9%）、成都（10.5%）、武汉（6.3%）、杭州（6.0%）、广州（5.9%）、重庆（5.1%）、西安（5.1%）。

长租公寓利用金融杠杆加价争夺房源行为，推高了部分城市的短期租金。“租购并举”是住房长效机制的重要组成部分，国家层面对租房市场的政策支持力度不断加大。特别是对于长租公寓的发展，考虑到其租金收益率

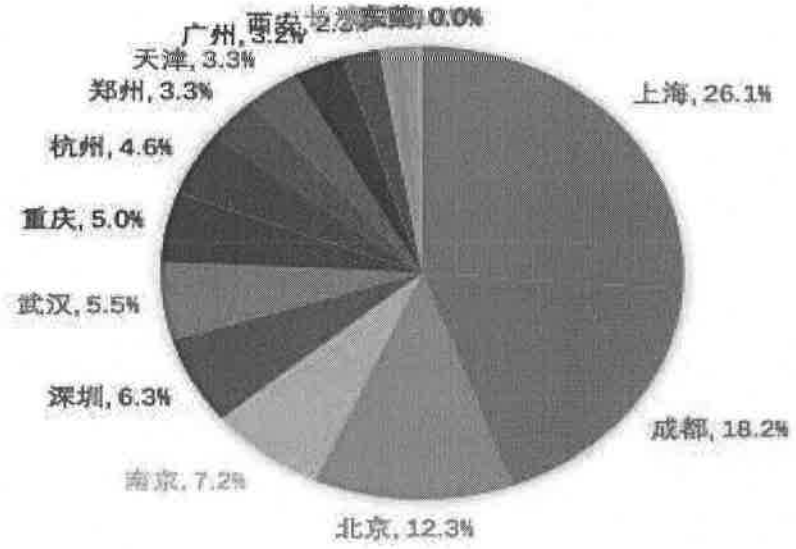
低、成本回收期长的特性，相关部门给予了充分的金融政策支持。2018 年 4 月，证监会和住房城乡建设部发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》，提出加快培育和发展住房租赁市场特别是长期租赁，支持专业化、机构化住房租赁企业发展，鼓励发行住房租赁资产证券化产品。2018 年 5 月 28 日，银保监会发布《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》，对保险资金进入长租市场划定了一系列标准，并指出保险资产管理机构通过债权投资计划、股权投资计划、保险私募基金等方式投资长期租赁住房项目的，相关注册机构应建立受理及注册绿色通道，优先受理。由于现阶段租金收益率偏低，虽然政策层面给予了较大力度支持，资本市场对于运营自有产权的长租公寓并没有足够兴趣。相对于重资产的长租公寓，轻资产的转租公司更受资本追逐。借用国家对长租公寓的融资政策优惠，大量资本进入以转租为主业的“二房东”市场。并进而利用资产证券化或网贷平台，撬动更大的资本。

以北京为例，从从租金上涨情况看，北京长租公寓的租金涨速，要远高普通房源租金涨速。从定基指数看，与 2017 年 12 月相比，北京 2018 年 7 月长租公寓房源租金累计上涨 13.04%，而同期非长租公寓房源租金累计涨幅为 7.32%。从环比看， 2018 年 7 月北京长租公寓租金环比上涨 3.4%，而同期非长租公寓租金环比仅上涨 1.23%。



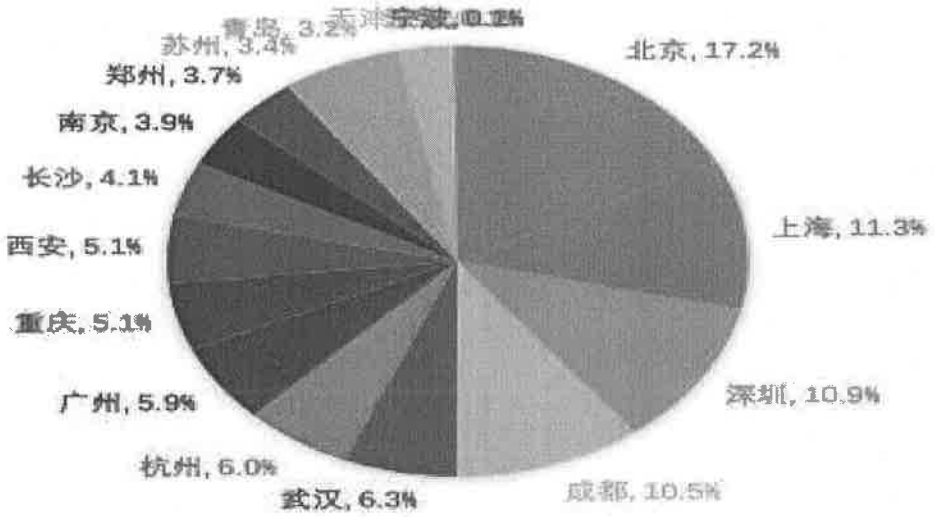
2018 年品牌公寓月度信息发布量与访问量同比增长率（%）。

数据来源：58 安居客房产研究院。



2018 年 1-11 月重点城市品牌公寓租房信息发布量占比（日均新增发帖量）。

数据来源：58 安居客房产研究院。



2018 年 1-11 月重点城市品牌公寓访问量占比（APP 端日均 UV）

数据来源：58 安居客房产研究院

二、市场形势分析与 2019 年走势预测

外部环境尚未向好。国际经济形势复杂多变，美联储进入加息周期，国际资本市场动荡加剧，中美贸易摩擦尚未缓解，导致市场不确定性显著增加。这些不确定因素的存在，短期内将增强市场观望情绪。国际经济形势复杂多变，同时也使房地产政策空间变小，相对保守的政策才能最大可能避免房地产市场风险。从长期看，中美贸易摩擦将迫使中国产业升级转型与结构优化，从而间接影响国民收入结构和区域经济结构。这两种结构变化都将对未来房地产市场格局产生深远影响。

住房调控政策保持了持续性与稳定性。中央定调坚决抑制房价上涨，对房价上涨预期有较大影响。2017 年以来，针对局部房地产热，政府采取“主动出击、露头就打”的调控策略。2018 年 5 月，住建部负责人就房地产市场调控问题，约谈了成都、太原两市政府相关负责人，在约谈中提出要认真落实稳房价、稳租金的调控目标。这是政府首次对租房市场也提出了调控目标。中共中央政治局 2018 年 7 月 31 日召开会议，分析研究当前经济形势，

部署下半年经济工作，提出要坚决遏制房价上涨。这是中央层面首次将房价调控目标由抑制房价过快上涨转变为遏制房价上涨。中央抑制房价上涨的决心没有发生改变，“房住不炒”的方略也在从各方面得到进一步落实。这不仅对稳定房价预期有积极作用，也将促使开发企业放弃幻想转变经营方式。同时，将促使地方政府将房地产调控政策真正落到实处。

在中央政府的督促下，多地政府升级了调控政策。如沈阳将原新建商品住房限购区域（和平、沈河、浑南三环内）扩大至全市行政区域（不含辽中、新民、法库、康平）；青岛将限购范围扩大至青岛户籍居民家庭，并将限售期限从 2 年提高至 5 年;海南省在已出台限购政策的基础上，实施全域限购。住房资金面略有改善。2018 年上半年住房信贷市场持续趋紧。全球金融去杠杆进程仍在继续推进，美元进入加息周期，市场利率持续上升。虽然国家政策层面对首次购房的支持态度没有发生变化，但市场融资成本的提升，仍导致商业银行自主调高了首套房贷利率。2018 年下半年特别是四季度以来，随着定向降准等稳健性货币政策的实施，市场利率有所下降，多个城市首套房贷利率大幅上浮现象也得到轻微改善。但货币政策仍以防风险为主，“大水漫灌”的现象暂不会出现。部分开发企业资金链较为紧张，为了生存采取降价促销回笼资金策略，将对二三四线城市及一线城市远郊房价形成向下冲击。

一线城市重新成为楼市避风港。从城市格局看，一线城市已经进入存量房市场，受开发市场波动及商品房库存变动因素的影响较小，市场变动主要取决于政策特别是融资条件的变化，但政策进一步趋紧的可能性并不大。二三四线城市大多仍处于增量房市场阶段，一旦销售不畅，住房库存将再度增加，并反过来进一步增强房价下降压力。

三四线城市楼市热度难以为继。调控政策向三四线城市延伸，使三四线城市住房投资投机活动受到抑制。限购、限售的城市继续增加，多个热点三四线

城市被住建部约谈，调控政策由一二线城市向三四线城市深入。2018 年，全国各地出台的房地产调控政策达数百次。棚改货币化政策淡出，对快速上涨的三四线城市房价起到釜底抽薪的功效。棚改货币化政策起到短期内迅速扩大住房需求及缩减供给的作用，对三四线乃至二线城市住房市场具有较强的刺激效应。

基于以上因素综合推测，短期内一二线城市房价稳中略降，三四线城市涨速进一步下降。少部分房价虚高严重的二三四线城市可能进入风险释放区域。长期看，随着融资杠杆和政策支持的消长，房屋租赁产业将迎来大发展。

七、预期收益的界定与预测

（一）预期收益年限的确定

根据广州市品实房地产开发有限公司《营业执照》及公司章程记载，广州市品实房地产开发有限公司营业期限为长期。且被评估单位所开发的物业除住宅 85,080 平方米需自持外，其余住宅、商业、停车场均可销售，自持物业需持有至土地年限终止。故本次测算收益年限按照预测的项目建设开发及销售（经营）周期（自评估基准日起 70.24 年）确定，对企业股权现金流预测到 2089 年 3 月 11 日。

（二）预期收益的确定

根据本评估项目评估对象的具体情况，评估人员通过下式预测确定委估权益预期收益 Ri：

预期收益 Ri ＝预期企业股权现金流量＝经营活动产生的现金流＋投资活动产生的现金流

经营活动产生的现金流=经营活动产生的现金流入－经营活动产生的现金流出

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的企业自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算

得到企业的经营性资产价值。

（三）企业股权现金流量预测

1、经营活动产生的现金净流量

（1）经营活动产生的现金流入估算条件

对房地产开发企业而言，经营活动产生的现金流入主要为房地产项目销售回收款。关于对房地产开发项目的销售价格估算，主要依据基准日的周边楼盘的销售价格，并考虑基于目前房价向上的趋势，预测未来几年住宅房价的上涨幅度在5%左右。

白云湖车辆段地块总用地面积222886 ㎡。地块位于白云区华南快速路以南、广清高速路以东白云湖车辆段。于评估基准日，上述地块尚未交付，尚未进行开发建设。据评估人员现场勘察，项目用地形状呈较规则多边形，较市政马路持平，自然排水状况较好，土壤条件良好未受污染，承载力及稳定性良好，土地开发程度为宗地外”五通”（通路、通电、给水、排水、通讯）、宗地内场地平整。宗地东临石井工业区，南至珠岗路，西至许广高速，北至相邻用地。

①宗地规划设计

根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（穗国地出合440111-2018-000011 号）及《白云湖车辆段地块投资可行性研究报告》，规划设计设定如下：

A、用地面积：总用地面积为222,886.00平方米，其中出让宗地面积为222,886.00平方米；

B、容积率：宗地容积率小于或等于2.34，本次估价按最大值，设定其容积率为2.34（按出让宗地面积计算）；

C、计容建筑面积：按《国有建设用地使用权出让合同》，宗地总计容建筑面积为521,230.00平方米；

D、建筑密度为小于或等于 28%；

E、绿地率为大于或等于 35%；

F、建筑限高：小于或等于 100 米；

G、配套：九年一贯制学校（36 班）、邮政所、政务服务中心、家庭综合服务中心、综合管理用房、公共图书馆、幼儿园（15 班）、幼儿园（18 班）、居委会、议事厅、社区服务站、星光老年之家、物业管理（含业主委员会）、社区卫生服务站、文化室、阅览室、健身场所、小区游园、社区日间照料中心、垃圾收集站、再生资源回收点、公共厕所、出租车停靠站点、公交首末站、农贸（肉菜）市场、社区商业。

项目拟开发的物业类型及建筑面积如下：

项目拟开发的物业类型及建筑面积如下：			
白云区白云湖车辆段地块	1、整体	备注	开发周期
开发主体：			
开发期数：	共 4 期		
土地证载权属人（土地出让合同受让人）	广州地铁集团有限公司		
地理位置	广州市白云区华南快速路以南、广清高速路以东		
总土地面积（㎡）	222886		
可建设用地面积（㎡）	222886		
用地性质	出让		
土地账面价值（万元）	734372.57		
未支付的土地价款部分（万元）			
总建筑面积（㎡）	745939.7		
计容积率建筑面积（㎡）	521230		
住宅面积	425392		
其中：白地超高层住宅	340314		一期 111322 平方米，二期 90572 平方米，三期 71281 平方米，四期 67139 平方米

白地自持住宅	85078	自持	四期
已建地铁办公楼	42045	已完工，无需投入	
白地公建配套	7000		二期
社区商业	8593		一期
公建配套建筑面积	38200	未含社区商业面积	
不计容建筑面积	224709.7		
盖上车库建筑面积	208223.5		
可售车库（个）	5206		
不可售地下车库（个）			
架空建筑面积	9562		
已建办公楼地下室面积	6924.2	已完工，无需投入	
容积率	2.34		
建筑密度	15.40%		
开发时间	2019 年二季度		
销售时间	2024 年四季度		

开发建设方案：

根据委托方提供的规划设计条件和出让限制条件，纳入估价范围的地上计容建筑面积为 521,230.00 平方米，其中租赁住宅建筑面积 85,078.00 平方米，市场化住宅 340,314.00 平方米,已建地铁办公楼 42,045.0 平方米，白地公建配套 7,000.00 平方米，盖上公建配套面积为 46,793.00 平方米。不计容建筑面积 224,709.70 平方米，其中盖上车库建筑面积 208,223.50 平方米，架空建筑面积 9,562.00 平方米，已建办公楼地下室面积 6,924.20 平方米。总建筑面积合计 745,939.70 平方米。

根据分析对象所在的片区具体情况和分析对象地块的具体特点，设定估价时分析对象产品定位和总体布局作如下设定：

A-1、住宅部分

装修情况：层高约 3 米，设施：配备多台电梯，室内公共部分：地面抛光瓷砖、内墙为抛光瓷砖、天花有吊顶并装有烟感、喷淋；室内装修为：精致装修，大厅为瓷砖地面，乳胶漆墙身，吊顶天花；房间为木板地面，乳胶

漆墙身，吊顶天花；厨、卫为瓷砖地面及墙身，吊顶天花，水电到户、豪华木门。

功能布局情况：设定其全部楼层均为住宅用途房产，户型以三房为主，建筑面积为 90-120 平方米，室内格局设定为方正实用，周边没有特别景观，望周边建筑群景，景观一般，大楼整体呈南北向，区域为白云商圈的中高档楼盘，业主类型多为投资和自住型。

A-2、商场

装修情况：层高约 4.5 米。设施：配备多台电梯及手扶梯，室内公共部分：地面抛光瓷砖、内墙为抛光瓷砖、天花有吊顶并装有烟感、喷淋；非公共部分为：毛坯，水泥地面，内墙及天花水泥找平，玻璃地弹门。

功能布局情况：设定整栋为商场用途，商铺建筑面积以 50-240 平方米为主，室内格局设定为方正实用。

A-3、停车场

装修情况：钢筋混凝土结构地上 1 层，层高约 4 米。设施：配备多台电梯，自流坪地面，天花及内墙面涂乳胶漆，并装有消防喷淋。根据地块相关规划资料及可以报告，设定车位情况如下：

均为地上 1 层停车场，建筑面积 208,223.50 平方米，车位个数为 5,206 个，折合每个车位 40.00 平方米。

B、确定开发周期和投资进度安排

假设开发成本和售价在开发周期内保持平稳；假设工程投资在工程建设期内均匀连续投入。

采用动态方法进行测算

项目开发周期从估价期日至销售完成，包括准备期、工程建设期和销售期三个阶段。通过对广州市同类房地产开发状况及市场状况进行认真调查和分析，结合评估对象的规模，设定开发建设期自评估基准日 2018 年 12 月

31 日起计 4.20 年，每期大致计划节点如下：

序号		工作内容	完成时间	工期（月）	工期（日）
1	一期	施工准备	2019 年 5 月 10 日		42
2		基坑开挖	/		/
3		基础底板、地下室主体结构工程	2019 年 6 月 4 日		40
4		地上主体结构工程（结构封顶）	2020 年 2 月 7 日		208
5		外装修工程	2020 年 9 月 4 日		180
6		室内装修工程	2020 年 10 月 4 日		280
7		竣工验收	2021 年 3 月 18 日		/
8	二期	施工准备	2019 年 5 月 10 日		/
9		基坑开挖	/		/
10		基础底板、地下室主体结构工程	2020 年 4 月 4 日		85
11		地上主体结构工程（结构封顶）	2020 年 9 月 6 日		240
12		外装修工程	2021 年 8 月 22 日		200
13		室内装修工程	2021 年 9 月 21 日		280
14		竣工验收	2021 年 11 月 30 日		/
15	三期	施工准备	2019 年 5 月 10 日		/
16		基坑开挖	/		/
17		基础底板、地下室主体结构工程	2021 年 5 月 5 日		30
18		地上主体结构工程（结构封顶）	2021 年 10 月 7 日		205
19		外装修工程	2022 年 11 月 21 日		310
20		室内装修工程	2022 年 12 月 21 日		280
21		竣工验收	2023 年 3 月 1 日		/
22	四期	施工准备	2019 年 5 月 10 日		/
23		基坑开挖	/		/

24		基础底板、地下室主体结构工程	2022 年 6 月 15 日		30
25		地上主体结构工程（结构封顶）	2023 年 1 月 26 日		205
26		外装修工程	2023 年 11 月 2 日		250
27		室内装修工程	2023 年 12 月 2 日		280
28		竣工验收	2024 年 2 月 10 日		/

销售收入、租赁收入的安排，如前述资产基础法中的测算。具体详见下表：

（2）正常收入的测算

①收入的分类

对房地产开发企业而言，营业收入主要为房地产项目销售收入及按规定持有物业的出租收入。关于对房地产开发项目的销售价格估算，主要依据基准日的周边楼盘的销售价格，并考虑基于目前房价向上的趋势进行预测；对租金收入，主要依据基准日周边楼盘的出租价格，并考虑基于目前房价向上的趋势进行预测。

根据上述资产基础法测算，收入分类主要包括销售收入及租赁收入：

其中：销售收入包括住宅销售收入、商铺销售收入、车库销售收入。

租赁收入为住宅租赁收入（含押金利息收入）。

详细情况见下表：

金额单位：人民币万元

表 1-1：

项目/时间	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
总销售收入（万元）	254,011.12	393,164.44	594,743.05	408,549.36								
住宅销售收入（万元）	254,011.12	339,189.03	432,159.67	408,549.36								
住宅销售单价（元/m2）	37,320.00	39,750.00	42,330.00	48,020.00								
住宅可销售面积（m2）	68,063.00	85,079.00	102,093.00	85,079.00								
车位销售收入（万元）			162,583.38									
车位销售单价（元/m2）			312,300.00									
车位可销售数量（个）			5,206.00									
商铺销售收入（万元）		35,102.41										
商铺销售单价（元/m2）		40,850.00										
商铺可销售面积（m2）		8,593.00										
自持公建配套销售收入（万元）		19,873.00										
自持公建配套销售单价（元/m2）		26,390.00										
自持公建配套可销售面积（m2）		7,000.00										
出租收入（万元）					1,937.82	4,030.66	5,589.01	6,539.40	7,027.03	7,308.07	7,600.51	7,904.34
单位租金（元/m2.月）					63.27	65.80	68.43	71.17	74.01	76.97	80.05	83.25
自持面积（m2）					85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00
空置率及租金损失率（%）					70.00%	40.00%	20.00%	10.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
租金增长率（%）					4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
基础租金（元/m2.月）					50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
时间（年）					6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00
押金收入（万元）					4.84	10.08	13.97	16.35	17.57	18.27	19.00	19.76
按2个月租金收入计算					322.97	671.78	931.50	1,089.90	1,171.17	1,218.01	1,266.75	1,317.39
存款利率（%）					1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
借款收入（万元）												
资金流入合计（含税）（万元）	254,011.12	393,164.44	594,743.05	408,549.36	1,942.66	4,040.74	5,602.98	6,555.75	7,044.60	7,326.34	7,619.51	7,924.10
不含税收入（万元）	233,037.72	360,701.32	545,635.83	374,815.93	1,782.26	3,707.10	5,140.35	6,014.45	6,462.94	6,721.41	6,990.38	7,269.82

表 1-1（续 1）：

项目/时间	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
总销售收入（万元）												
住宅销售收入（万元）												
住宅销售单价（元/m2）												
住宅可销售面积（m2）												
车位销售收入（万元）												
车位销售单价（元/m2）												
车位可销售数量（个）												
商铺销售收入（万元）												
商铺销售单价（元/m2）												
商铺可销售面积（m2）												
自持公建配套销售收入（万元）												
自持公建配套销售单价（元/m2）												
自持公建配套可销售面积（m2）												
出租收入（万元）	8,220.52	8,549.98	8,891.79	9,247.84	9,617.19	10,001.72	10,402.40	10,818.27	11,251.23	11,701.27	12,169.36	12,655.49
单位租金（元/m2.月）	86.58	90.05	93.65	97.40	101.29	105.34	109.56	113.94	118.50	123.24	128.17	133.29
自持面积（m2）	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00
空置率及租金损失率（%）	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
租金增长率（%）	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
基础租金（元/m2.月）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
时间（年）	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00	23.00	24.00	25.00
押金收入（万元）	20.55	21.37	22.23	23.12	24.04	25.00	26.01	27.05	28.13	29.25	30.42	31.64
按2个月租金收入计算	1,370.09	1,425.00	1,481.97	1,541.31	1,602.87	1,666.95	1,733.73	1,803.05	1,875.21	1,950.21	2,028.23	2,109.25
存款利率（%）	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
借款收入（万元）												
资金流入合计（含税）（万元）	8,241.07	8,571.35	8,914.02	9,270.96	9,641.23	10,026.72	10,428.41	10,845.32	11,279.36	11,730.52	12,199.78	12,687.13
不含税收入（万元）	7,560.61	7,863.62	8,178.00	8,505.47	8,845.17	9,198.83	9,567.35	9,949.83	10,348.04	10,761.94	11,192.46	11,639.57

表 1-1（续 2）：

项目/时间	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
总销售收入（万元）												
住宅销售收入（万元）												
住宅销售单价（元/m2）												
住宅可销售面积（m2）												
车位销售收入（万元）												
车位销售单价（元/m2）												
车位可销售数量（个）												
商铺销售收入（万元）												
商铺销售单价（元/m2）												
商铺可销售面积（m2）												
自持公建配套销售收入（万元）												
自持公建配套可销售单价（元/m2）												
自持公建配套可销售面积（m2）												
出租收入（万元）	13,161.56	13,688.52	14,236.36	14,805.09	15,397.56	16,013.77	16,653.71	17,320.24	18,013.35	18,733.05	19,483.13	20,261.70
单位租金（元/m2.月）	138.62	144.17	149.94	155.93	162.17	168.66	175.40	182.42	189.72	197.30	205.20	213.40
自持面积（m2）	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00
空置率及租金损失率（%）	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
租金增长率（%）	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
基础租金（元/m2.月）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
时间（年）	26.00	27.00	28.00	29.00	30.00	31.00	32.00	33.00	34.00	35.00	36.00	37.00
押金收入（万元）	32.90	34.22	35.59	37.01	38.49	40.03	41.63	43.30	45.03	46.83	48.71	50.65
按2个月租金收入计算	2,193.59	2,281.42	2,372.73	2,467.52	2,566.26	2,668.98	2,775.62	2,886.71	3,002.23	3,122.18	3,247.19	3,376.95
存款利率（%）	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
借款收入（万元）												
资金流入合计（含税）（万元）	13,194.46	13,722.74	14,271.95	14,842.10	15,436.05	16,053.80	16,695.34	17,363.54	18,058.38	18,779.88	19,531.84	20,312.35
不含税收入（万元）	12,105.01	12,589.67	13,093.53	13,616.61	14,161.51	14,728.26	15,316.83	15,929.85	16,567.32	17,229.25	17,919.12	18,635.18

表 1-1（续 3）：

项目/时间	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年	2061年	2062年	2063年	2064年	2065年	2066年	2067年
总销售收入（万元）												
住宅销售收入（万元）												
住宅销售单价（元/m2）												
住宅可销售面积（m2）												
车位销售收入（万元）												
车位销售单价（元/m2）												
车位可销售数量（个）												
商铺销售收入（万元）												
商铺销售单价（元/m2）												
商铺可销售面积（m2）												
自持公建配套销售收入（万元）												
自持公建配套可销售单价（元/m2）												
自持公建配套可销售面积（m2）												
出租收入（万元）	21,072.55	21,915.68	22,792.04	23,703.53	24,652.05	25,637.60	26,663.98	27,730.23	28,839.22	29,992.82	31,192.95	32,440.56
单位租金（元/m2.月）	221.94	230.82	240.05	249.65	259.64	270.02	280.83	292.06	303.74	315.89	328.53	341.67
自持面积（m2）	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00
空置率及租金损失率（%）	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
租金增长率（%）	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
基础租金（元/m2.月）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
时间（年）	38.00	39.00	40.00	41.00	42.00	43.00	44.00	45.00	46.00	47.00	48.00	49.00
押金收入（万元）	52.68	54.79	56.98	59.26	61.63	64.09	66.66	69.33	72.10	74.98	77.98	81.10
按2个月租金收入计算	3,512.09	3,652.61	3,798.67	3,950.59	4,108.68	4,272.93	4,444.00	4,621.71	4,806.54	4,998.80	5,198.83	5,406.76
存款利率（%）	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
借款收入（万元）												
资金流入合计（含税）（万元）	21,125.23	21,970.47	22,849.02	23,762.79	24,713.68	25,701.69	26,730.64	27,799.56	28,911.32	30,067.80	31,270.93	32,521.66
不含税收入（万元）	19,380.94	20,156.39	20,962.40	21,800.72	22,673.10	23,579.53	24,523.52	25,504.18	26,524.15	27,585.14	28,688.93	29,836.39

表 1-1（续 4）：

项目/时间	2068年	2069年	2070年	2071年	2072年	2073年	2074年	2075年	2076年	2077年	2078年	2079年
总销售收入（万元）												
住宅销售收入（万元）												
住宅销售单价（元/m2）												
住宅可销售面积（m2）												
车位销售收入（万元）												
车位销售单价（元/m2）												
车位可销售数量（个）												
商铺销售收入（万元）												
商铺销售单价（元/m2）												
商铺可销售面积（m2）												
自持公建配套销售收入（万元）												
自持公建配套销售单价（元/m2）												
自持公建配套可销售面积（m2）												
出租收入（万元）	33,737.53	35,087.68	36,491.00	37,950.34	39,468.54	41,047.51	42,689.14	44,397.24	46,172.75	48,019.47	49,940.25	51,937.93
单位租金（元/m2.月）	355.33	369.55	384.33	399.70	415.69	432.32	449.61	467.60	486.30	505.75	525.98	547.02
自持面积（m2）	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00
空置率及租金损失率（%）	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
租金增长率（%）	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
基础租金（元/m2.月）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
时间（年）	50.00	51.00	52.00	53.00	54.00	55.00	56.00	57.00	58.00	59.00	60.00	61.00
押金收入（万元）	84.34	87.72	91.23	94.88	98.67	102.62	106.72	110.99	115.43	120.05	124.85	129.84
按2个月租金收入计算	5,622.92	5,847.95	6,081.83	6,325.06	6,578.09	6,841.25	7,114.86	7,399.54	7,695.46	8,003.25	8,323.38	8,656.32
存款利率（%）	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
借款收入（万元）												
资金流入合计（含税）（万元）	33,821.87	35,175.40	36,582.23	38,045.22	39,567.21	41,150.13	42,795.86	44,508.23	46,288.18	48,139.52	50,065.10	52,067.77
不含税收入（万元）	31,029.24	32,271.01	33,561.68	34,903.87	36,300.19	37,752.41	39,262.26	40,833.24	42,466.22	44,164.70	45,931.28	47,768.60

表 1-1（续 5）：

项目/时间	2080年	2081年	2082年	2083年	2084年	2085年	2086年	2087年	2088年	2089年3月3日
总销售收入（万元）										
住宅销售收入（万元）										
住宅销售单价（元/m2）										
住宅可销售面积（m2）										
车位销售收入（万元）										
车位销售单价（元/m2）										
车位可销售数量（个）										
商铺销售收入（万元）										
商铺销售单价（元/m2）										
商铺可销售面积（m2）										
自持公建配套销售收入（万元）										
自持公建配套销售单价（元/m2）										
自持公建配套可销售面积（m2）										
出租收入（万元）	54,015.38	56,176.37	58,422.82	60,760.41	63,190.11	65,718.55	68,346.68	71,081.16	73,923.87	18,721.66
单位租金（元/m2.月）	568.90	591.66	615.32	639.94	665.53	692.16	719.84	748.64	778.58	788.72
自持面积（m2）	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00	85,078.00
空置率及租金损失率（%）	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
租金增长率（%）	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
基础租金（元/m2.月）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
时间（年）	62.00	63.00	64.00	65.00	66.00	67.00	68.00	69.00	70.00	70.33
押金收入（万元）	135.04	140.44	146.06	151.90	157.98	164.30	170.87	177.70	184.81	46.80
按2个月租金收入计算	9,002.56	9,362.73	9,737.14	10,126.74	10,531.69	10,953.09	11,391.11	11,846.86	12,320.65	3,120.28
存款利率（%）	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
借款收入（万元）										
资金流入合计（含税）（万元）	54,150.42	56,316.81	58,568.86	60,912.31	63,348.09	65,882.85	68,517.55	71,258.86	74,108.68	18,768.46
不含税收入（万元）	49,679.28	51,666.80	53,732.92	55,882.85	58,117.51	60,442.98	62,860.14	65,375.10	67,989.61	17,218.77

②按照收付实现制，确定各期应确认的收入及成本：

详见下表：

金额单位：人民币万

表 2-1：

序号	项目	内容及比例	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
一	资金流入		100,000.00	254,011.12	243,164.44	244,743.05	97,678.36	1,942.66	4,040.74	5,602.98	6,555.75	7,044.60	7,326.34
1	销售回款（含税）		-	254,011.12	393,164.44	594,743.05	408,549.36	1,942.66	4,040.74	5,602.98	6,555.75	7,044.60	7,326.34
2	付息债务增加（减少）	借款及本金偿还	100,000.00	-	-150,000.00	-350,000.00	-310,871.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	资金支出		96,558.70	213,006.74	206,982.41	226,395.13	109,421.72	115,617.46	940.75	1,304.46	1,526.28	1,640.09	1,705.68
1	工程款（含税）		28,991.45	115,965.78	86,974.34	57,982.89	-						
2	土地契税支出		21,326.13										
3	财务费用	利息资本化	46,241.12	56,760.97	56,760.97	46,260.97	21,760.97	-	-	-	-	-	-
4	销售费用	3%	-	7,620.53	11,794.93	17,842.29	12,256.48						
5	管理费用及不可预见费	5.0%	-	12,700.56	19,658.22	29,737.15	20,427.47	58.85	80.81	112.06	131.12	140.89	146.53
6	应交增值税	3%	-	6,991.13	10,821.04	16,369.07	31,668.36	177.78	369.79	512.75	599.94	644.68	670.47
7	附加税	12%	-	838.94	1,298.52	1,964.29	3,800.20	21.33	44.37	61.53	71.99	77.36	80.46
8	预交土地增值税	2%	-	5,080.22	8,764.07	11,894.86	8,170.99	-	-	-	-	-	-
9	缴纳可售车位出让金		-	-	-	27,839.48	-	-	-	-	-	-	-
10	房产税	12%	-	-	-	-	-	211.40	439.71	609.71	713.39	766.59	797.24
11	其他税款	0.15%	-	381.02	589.75	892.11	612.82	2.91	6.06	8.40	9.83	10.57	10.99
12	土地增值税清缴		-	-	-	-	-	78168.04	-	-	-	-	-
13	预交所得税		-	6,667.19	10,320.57	15,612.01	10,724.42	-	-	-	-	-	-
14	所得税清缴		-	-	-	-	-	36,997.14	-	-	-	-	-

表 2-1（续 1）：

序号	项目	内容及比例	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一	资金流入		7,619.51	7,924.10	8,241.07	8,571.35	8,914.02	9,270.96	9,641.23	10,026.72	10,428.41	10,845.32	11,279.36
1	销售回款（含税）		7,619.51	7,924.10	8,241.07	8,571.35	8,914.02	9,270.96	9,641.23	10,026.72	10,428.41	10,845.32	11,279.36
2	付息债务增加（减少）	借款及本金偿还											
二	资金支出		1,773.94	1,844.85	1,918.64	1,995.54	2,075.31	2,158.42	2,244.62	2,334.37	2,427.89	2,524.95	2,626.01
1	工程款（含税）												
2	土地契税支出												
3	财务费用	利息资本化	-	-	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	销售费用	3%											
5	管理费用及不可预见费	5.0%	152.39	158.48	164.82	171.43	178.28	185.42	192.82	200.53	208.57	216.91	225.59
6	应交增值税	3%	697.29	725.17	754.18	784.40	815.76	848.43	882.31	917.59	954.35	992.50	1,032.22
7	附加税	12%	83.68	87.02	90.50	94.13	97.89	101.81	105.88	110.11	114.52	119.10	123.87
8	预交土地增值税	2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	缴纳可售车位出让金		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	房产税	12%	829.15	862.29	896.78	932.73	970.01	1,008.86	1,049.15	1,091.10	1,134.81	1,180.17	1,227.41
11	其他税款	0.15%	11.43	11.89	12.36	12.86	13.37	13.91	14.46	15.04	15.64	16.27	16.92
12	土地增值税清缴		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	预交所得税		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	所得税清缴		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

表 2-1（续 2）：

序号	项目	内容及比例	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
一	资金流入		11,730.52	12,199.78	12,687.13	13,194.46	13,722.74	14,271.95	14,842.10	15,436.05	16,053.80	16,695.34	17,363.54
1	销售回款（含税）		11,730.52	12,199.78	12,687.13	13,194.46	13,722.74	14,271.95	14,842.10	15,436.05	16,053.80	16,695.34	17,363.54
2	付息债务增加（减少）	借款及本金偿还											
二	资金支出		2,731.04	2,840.29	2,953.75	3,071.87	3,194.86	3,322.73	3,455.46	3,593.74	3,737.57	3,886.93	4,042.49
1	工程款（含税）												
2	土地契税支出												
3	财务费用	利息资本化	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	销售费用	3%											
5	管理费用及不可预见费	5.0%	234.61	244.00	253.74	263.89	274.45	285.44	296.84	308.72	321.08	333.91	347.27
6	应交增值税	3%	1,073.51	1,116.46	1,161.05	1,207.48	1,255.83	1,306.09	1,358.27	1,412.62	1,469.15	1,527.86	1,589.01
7	附加税	12%	128.82	133.97	139.33	144.90	150.70	156.73	162.99	169.51	176.30	183.34	190.68
8	预交土地增值税	2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	缴纳可售车位出让金		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	房产税	12%	1,276.50	1,327.57	1,380.60	1,435.81	1,493.29	1,553.06	1,615.10	1,679.73	1,746.96	1,816.77	1,889.48
11	其他税款	0.15%	17.60	18.30	19.03	19.79	20.58	21.41	22.26	23.15	24.08	25.04	26.05
12	土地增值税清缴		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	预交所得税		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	所得税清缴		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

表 2-1（续 3）：

序号	项目	内容及比例	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062
一	资金流入		18,058.38	18,779.88	19,531.84	20,312.35	21,125.23	21,970.47	22,849.02	23,762.79	24,713.68	25,701.69	26,730.64
1	销售回款（含税）		18,058.38	18,779.88	19,531.84	20,312.35	21,125.23	21,970.47	22,849.02	23,762.79	24,713.68	25,701.69	26,730.64
2	付息债务增加（减少）	借款及本金偿还											
二	资金支出		4,204.26	4,372.24	4,547.30	4,729.02	4,918.27	5,115.05	5,319.59	5,532.33	5,753.71	5,983.74	6,223.29
1	工程款（含税）												
2	土地契税支出												
3	财务费用	利息资本化	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	销售费用	3%											
5	管理费用及不可预见费	5.0%	361.17	375.60	390.64	406.25	422.50	439.41	456.98	475.26	494.27	514.03	534.61
6	应交增值税	3%	1,652.60	1,718.63	1,787.44	1,858.87	1,933.26	2,010.61	2,091.01	2,174.64	2,261.66	2,352.07	2,446.24
7	附加税	12%	198.31	206.24	214.49	223.06	231.99	241.27	250.92	260.96	271.40	282.25	293.55
8	预交土地增值税	2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	缴纳可售车位出让金		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	房产税	12%	1,965.09	2,043.61	2,125.43	2,210.37	2,298.82	2,390.80	2,486.40	2,585.84	2,689.31	2,796.83	2,908.80
11	其他税款	0.15%	27.09	28.17	29.30	30.47	31.69	32.96	34.27	35.64	37.07	38.55	40.10
12	土地增值税清缴		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	预交所得税		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	所得税清缴		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

表 2-1（续 4）：

序号	项目	内容及比例	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073
一	资金流入		27,799.56	28,911.52	30,067.80	31,270.93	32,521.66	33,821.87	35,175.40	36,582.23	38,045.22	39,567.21	41,150.13
1	销售回款（含税）		27,799.56	28,911.52	30,067.80	31,270.93	32,521.66	33,821.87	35,175.40	36,582.23	38,045.22	39,567.21	41,150.13
2	付息债务增加（减少）	借款及本金偿还											
二	资金支出		6,472.16	6,730.99	7,000.23	7,280.34	7,571.53	7,874.24	8,189.36	8,516.89	8,857.50	9,211.84	9,580.36
1	工程款（含税）												
2	土地契税支出												
3	财务费用	利息资本化	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	销售费用	3%											
5	管理费用及不可预见费	5.0%	555.99	578.23	601.36	625.42	650.43	676.44	703.51	731.64	760.90	791.34	823.00
6	应交增值税	3%	2,544.06	2,645.80	2,751.63	2,861.74	2,976.20	3,095.19	3,219.05	3,347.80	3,481.68	3,620.97	3,765.83
7	附加税	12%	305.29	317.50	330.20	343.41	357.14	371.42	386.29	401.74	417.80	434.52	451.90
8	预交土地增值税	2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	缴纳可售车位出让金		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	房产税	12%	3,025.12	3,146.10	3,271.94	3,402.87	3,538.97	3,680.46	3,827.75	3,980.84	4,140.04	4,305.66	4,477.91
11	其他税款	0.15%	41.70	43.37	45.10	46.91	48.78	50.73	52.76	54.87	57.07	59.35	61.73
12	土地增值税清缴		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	预交所得税		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	所得税清缴		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

表 2-1（续 5）：

序号	项目	内容及比例	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084
一	资金流入		42,795.86	44,508.23	46,288.18	48,139.52	50,065.10	52,067.77	54,150.42	56,316.81	58,568.88	60,912.31	63,348.09
1	销售回款（含税）		42,795.86	44,508.23	46,288.18	48,139.52	50,065.10	52,067.77	54,150.42	56,316.81	58,568.88	60,912.31	63,348.09
2	付息债务增加（减少）	借款及本金偿还											
二	资金支出		9,963.52	10,362.19	10,776.58	11,207.60	11,655.90	12,122.16	12,607.03	13,111.39	13,635.71	14,181.30	14,748.38
1	工程款（含税）												
2	土地契税支出												
3	财务费用	利息资本化	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	销售费用	3%											
5	管理费用及不可预见费	5.0%	855.92	890.16	925.76	962.79	1,001.30	1,041.36	1,083.01	1,126.34	1,171.38	1,218.25	1,266.96
6	应交增值税	3%	3,916.43	4,073.14	4,236.03	4,405.46	4,581.67	4,764.95	4,955.54	5,153.80	5,359.89	5,574.35	5,797.26
7	附加税	12%	469.97	488.78	508.32	528.65	549.80	571.79	594.66	618.46	643.19	668.92	695.67
8	预交土地增值税	2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	缴纳可售车位出让金		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	房产税	12%	4,657.00	4,843.34	5,037.03	5,238.49	5,448.03	5,665.96	5,892.59	6,128.33	6,373.40	6,628.41	6,893.47
11	其他税款	0.15%	64.19	66.76	69.43	72.21	75.10	78.10	81.23	84.48	87.85	91.37	95.02
12	土地增值税清缴		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	预交所得税		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	所得税清缴		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

表 2-1（续 6）：

序号	项目	内容及比例	2085	2086	2087	2088	2089年3月
一	资金流入		65,882.85	68,517.55	71,258.86	74,108.68	18,768.46
1	销售回款（含税）		65,882.85	68,517.55	71,258.86	74,108.68	18,768.46
2	付息债务增加（减少）	借款及本金偿还					
二	资金支出		15,338.51	15,951.91	16,590.13	17,253.60	4,369.58
1	工程款（含税）						
2	土地契税支出						
3	财务费用	利息资本化	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	销售费用	3%					
5	管理费用及不可预见费	5.0%	1,317.66	1,370.35	1,425.18	1,482.17	375.37
6	应交增值税	3%	6,029.22	6,270.34	6,521.21	6,782.01	1,717.58
7	附加税	12%	723.51	752.44	782.54	813.84	206.11
8	预交土地增值税	2%	-	-	-	-	-
9	缴纳可售车位出让金		-	-	-	-	-
10	房产税	12%	7,169.30	7,456.00	7,754.31	8,064.42	2,042.36
11	其他税款	0.15%	98.82	102.78	106.89	111.16	28.15
12	土地增值税清缴		-	-	-	-	-
13	预交所得税		-	-	-	-	-
14	所得税清缴		-	-	-	-	-

③以此确定未来预期股权现金流量现值，详见下表：

金额单位：人民币万元

表 3-1：

序号	项目	内容及比例	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一	资金流入		100,000.00	254,011.32	242,164.44	244,745.03	97,678.36	1,942.66	4,040.74	5,602.98	6,555.75	7,044.60	7,526.34	7,919.51	7,924.10	8,241.07	8,571.25
二	资金支出		96,558.50	213,006.74	206,982.41	226,395.13	109,421.72	115,617.46	940.75	1,204.46	1,526.28	1,640.99	1,705.68	1,773.64	1,844.95	1,918.64	1,995.54
三	期末净现金流（考虑所得税）		3,441.50	41,004.58	35,182.03	18,349.92	-11,743.36	-85,256.10	2,325.00	3,223.89	3,772.10	4,055.38	4,215.50	4,384.18	4,559.44	4,741.82	4,931.85
15	折现率	12.435%															
16	折现年期		0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50	10.50	11.50	12.50	13.50	14.50
17	现值		3,245.50	34,295.98	26,995.33	12,175.89	-6,931.46	-44,758.54	1,085.65	1,338.95	1,393.44	1,331.81	1,231.94	1,139.59	1,054.12	975.08	902.04
18	现值合计	46,517.45															
19	减：溢余性负债																
20	加：溢余货币资金																
21	评估值	46,517.45															

表 3-1（续 1）：

序号	项目	内容及比例	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
一	资金流入		8,814.02	9,270.95	9,641.23	10,026.72	10,428.41	10,845.52	11,279.36	11,730.52	12,199.73	12,687.13	13,194.66	13,722.74	14,273.95	14,842.19	15,426.65
二	资金支出		2,675.51	2,758.42	2,844.62	2,934.37	3,027.89	3,124.85	2,628.64	2,731.04	2,840.29	2,953.75	3,071.87	3,194.86	3,322.74	3,455.46	3,593.74
三	期末净现金流（考虑所得税）		5,129.03	5,338.40	5,547.45	5,769.26	6,000.39	6,240.28	6,490.02	6,749.61	7,019.61	7,300.63	7,591.94	7,895.91	8,211.92	8,539.98	8,881.75
15	折现率	12.43%															
16	折现年期		15.50	16.50	17.50	18.50	19.50	20.50	21.50	22.50	23.50	24.50	25.50	26.50	27.50	28.50	29.50
17	现值		534.59	731.86	733.94	660.40	610.92	565.10	322.74	483.55	447.29	413.74	382.73	354.03	327.49	302.92	280.21
18	现值合计	46,517.45															
19	减：溢余性负债																
20	加：溢余货币资金																
21	评估值	46,517.45															

表 3-1（续 2）：

序号	项目	内容及比例	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063
一	资金流入		16,033.60	16,695.54	17,363.54	18,058.38	18,779.85	19,531.04	20,312.35	21,125.25	21,970.47	22,849.02	23,762.79	24,713.64	25,701.69	26,730.64	27,799.56
二	资金支出		3,737.57	3,886.93	4,042.45	4,204.26	4,372.24	4,547.39	4,729.02	4,918.27	5,115.05	5,319.59	5,532.33	5,753.71	5,983.74	6,223.29	6,472.16
三	期末净现金流（考虑所得税）		9,297.17	9,505.51	9,990.79	10,350.59	10,805.73	11,238.48	11,687.50	12,155.22	12,641.56	13,147.03	13,672.84	14,219.98	14,788.46	15,380.51	15,995.55
15	折现率	12.43%															
16	折现年期		30.50	31.50	32.50	33.50	34.50	35.50	36.50	37.50	38.50	39.50	40.50	41.50	42.50	43.50	44.50
17	现值		259.21	259.76	221.78	205.16	189.77	175.55	162.56	150.21	138.95	128.53	118.89	109.98	101.73	94.11	87.05
18	现值合计	46,517.45															
19	减：溢余性负债																
20	加：溢余货币资金																
21	评估值	46,517.45															

表 3-1（续 3）：

序号	项目	内容及比例	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078
一	资金流入		28,911.32	30,067.80	31,270.93	32,521.66	33,821.87	35,175.40	36,582.23	38,045.22	39,567.21	41,150.85	42,795.86	44,508.23	46,288.18	48,139.52	50,065.10
二	资金支出		6,730.99	7,000.23	7,280.24	7,571.53	7,874.24	8,189.36	8,516.89	8,857.50	9,211.84	9,580.36	9,963.52	10,362.19	10,776.58	11,207.60	11,655.90
三	期末净现金流（考虑所得税）		16,655.25	17,300.68	17,992.94	18,712.65	19,460.72	20,239.53	21,049.00	21,890.79	22,766.53	23,677.32	24,624.26	25,609.53	26,633.70	27,698.94	28,806.90
15	折现率	12.43%															
16	折现年期		45.50	46.50	47.50	48.50	50.00	51.00	52.00	53.00	54.00	55.00	56.00	57.00	58.00	59.00	60.00
17	现值		80.52	74.48	68.99	63.73	55.60	51.45	47.58	44.01	40.73	37.66	34.83	32.22	29.81	27.57	25.50
18	现值合计	46,517.45															
19	减：溢余性负债																
20	加：溢余货币资金																
21	评估值	46,517.45															

表 3-1（续 4）：

序号	项目	内容及比例	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089年3月
一	资金流入		52,067.77	54,350.42	56,816.81	58,565.88	60,912.31	63,348.09	65,882.85	69,517.55	71,258.86	74,108.68	18,768.46
二	资金支出		12,122.16	12,607.03	13,111.39	13,635.78	14,181.30	14,748.35	15,338.51	15,951.91	16,590.13	17,253.69	4,369.58
三	期末净现金流（考虑所得税）		29,939.21	31,357.54	32,464.06	33,699.88	35,048.26	36,449.78	37,908.25	39,424.23	41,001.55	42,641.31	10,799.16
15	折现率	12.43%											
16	折现年期		61.00	62.00	63.00	64.00	65.00	66.00	67.00	68.00	69.00	70.00	70.24
17	现值		23.59	21.82	20.19	18.67	17.27	15.98	14.78	13.67	12.65	11.70	2.88
18	现值合计	46,517.45											
19	减：溢余性负债												
20	加：溢余货币资金												
21	评估值	46,517.45											

④土地增值税测算

单位：人民币元

序号	名称	金额（元）	备注
1	开发完成后房地产市场价值	15,141,908,000.00	不含税销售额=总销售金额÷（1+9%），住宅及可售车位部分
2	土地成本	6,015,641,324.92	不含税金额=原注入时评估价一核定增值税，住宅按 81%计，加上车位应补交的土地出让金
3	购地税费	183,477,060.41	购买土地时买方应负担的税费通常只交纳土地登记费 0.05%，契税为购买土地的价格的 3%，共计 3.05%。
4	开发成本	2,513,919,480.00	按总建安成本-进项税，住宅及可销售车位部分
5	销售税费	79,019,500.00	含附加税、印花税、交易手续费
6	销售费用	871,303,800.00	根据《土地增值税暂行条例实施细则》，房地产

7	管理费用		开发项目有关的销售费用、管理费用、财务费用，按土地成本及开发成本的 10%内扣除即：（土地成本+购地税费+开发成本）×10%
8	利息		
9	成本加计扣除	1,742,607,600.00	根据《土地增值税暂行条例实施细则》，房地产开发项目按土地成本及开发成本+购地税费+开发成本，再加计扣除 20%（房地产企业）
10	可抵扣成本	11,405,968,765.33	2+3+4+5+6+7+8+9
11	增值额	3,735,939,234.67	开发完成后房地产市场价值-可抵扣成本
12	增值率	32.75%	增值额÷可抵扣成本
13	适用税率	30.00%	根据《土地增值税暂行条例实施细则》，增值率在 50%以内，适用税率为 30%。
14	土地增值税	1,120,781,800.00	增值额×适用税率-可抵扣成本×速算扣除率

2、项目前期投入成本表：

根据前述基础法所述，项目建设前期成本为：

单位：人民币元

项目		建筑面积（㎡）	建筑成本（元/㎡）	总价（元）
计容总建筑面积		**521,230.00**		**2,327,165,000.00**
住宅	可售	340,314.00	5,000.00	1,701,570,000.00
住宅	自持	85,078.00	5,000.00	425,390,000.00
社区商业	可售	8,593.00	5,000.00	42,965,000.00
白地公建配套	可售	7,000.00	5,000.00	35,000,000.00
公建配套		38,200.00	3,200.00	122,240,000.00
已建地铁办公楼		42,045.00		
不计容建筑面积		**224,709.70**		**571,979,500.00**
总建筑面积		**745,939.70**	**3,887.00**	**2,899,144,500.00**

*上述“各期应确认的收入及成本”中，成本数值源至此表。

3、经营活动过程中产生的现金流出

房地产开发业务的成本主要包括土地取得成本及开发成本（开发成本包含前期工程费、基础设施配套费、建安成本、开发期间税费、开发间接费和不可预见费）等。成本测算详见资产基础法中假设开发法的成本测算。

a、销售费用分析及预测

评估人员查询相关房地产企业上市公司的财务数据，考虑到该项目体量较大，本次测算销售费用按含税销售收入的 3%确定。

b、管理费用及不可预见费分析及预测

本次测算管理费用及不可预见费参照房地产企业上市公司的平均水平，并结合企业的经营计划进行确定，查询相关房地产企业上市公司的财务数据，管理费用及不可预见费按含税销售收入的 5%确定。需持有物业租赁经营的管理费按照租赁收入的 2%确定。

c、投资收益与营业外收支分析及预测

被评估企业目前尚无任何对外投资计划，故此次评估无需考虑投资收益。

据了解，房地产开发公司营业外收支均为偶发性收入支出，因有较大不确定性，且金额较小，故本次不作预测。

d、资本性支出预测

呗评估单位无其他资本性支出计划，故本次评估不对资本性支出进行预测。

e、税金预测

房地产增值税金及附加主要包括城建税、教育费附加、地方教育费附加及印花税，本次评估增值税销项税率按 9%，增值税进项税根据项目内容分按 6%、9%税率进行测算，城建税为增值税额的 7%，教育费附加为增值税额的 3%，地方教育费附加为增值税额的 2%，印花税为销售收入与相关成本费用合同金额的 0.05%。土地增值按普通住宅销售收入的 2%，其他按 4%预缴，最后一年清算，所得税税率为 25%（根据利润表口径计算）。详细计算见本报告对土地增值税及所得税的相关描述。

4、付息债务的还本及利息情况

详见附表：

序号	项目	内容及比例	2019	2020	2021	2022	2023	2024
偿债计划	偿还本金		0.00	0.00	150,000.00	350,000.00	310,871.00	0.00
	期初本金余额		710,871.00	810,871.00	810,871.00	660,871.00	310,871.00	0.00
	产生利息（按照7.0%）	7.00%	46,241.12	56,760.97	56,760.97	46,260.97	21,760.97	0.00
	期末本金余额		810,871.00	810,871.00	660,871.00	310,871.00	0.00	0.00

（四）折现率的确定

采用股权现金流模型，确定折现率。

1、无风险报酬率

无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，考虑到本次评估收益期基本为永续，市场所参考的利率一般为较长期的国债平均收益率，本次估值的无风险报酬率根据和讯网资讯查询的2018年12月31日剩余10年期左右的的国债到期平均收益率确定为3.89%。

2、风险系数β

β为衡量标的公司系统风险的指标，通常采用商业数据服务机构所公布的公司股票的β值来替代。本次评估中，确定被评估资产所属行业CSRC房地产业加权剔除财务杠杆原始Beta为0.5703。



3、市场超额收益率ERP的确定

市场超额收益率（ERP）反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场而要求的高于无风险报酬率的风险补偿。其中证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标，证券交易指数的收益率可以反映股票市场的股票投资收益率，故结合被评估企业的经营规模等情况本次评估通过选用沪深300指数成份股的指数收益率作为股票投资收益的指标，计算确定其作为市场预期报酬率。

通过估算我们可以分别计算出 2003、2004、…、2017 年每年的市场风险超额收益率 ERPi，由于本次我们评估是要估算未来的 ERP，因此我们最终需要选择上述 2009-2017 年每年 ERP 的平均值作为我们需要估算的未来的 ERP.我们的估算结果如下：

2018 年市场超额收益率 ERP 估算表（沪深 300）				
序号	年份	Rm 几何平均值	无风险收益率 Rf（距到期剩余年限超过 10 年）	ERP=Rm 几何平均值-Rf
1	2009	18.21%	4.05%	14.16%
2	2010	13.47%	4.25%	9.23%
3	2011	5.33%	3.89%	1.44%
4	2012	6.26%	4.11%	2.15%
5	2013	8.99%	4.27%	4.72%
6	2014	14.40%	4.27%	10.14%
7	2015	15.11%	4.08%	11.03%
8	2016	11.25%	3.93%	7.33%
9	2017	10.62%	4.12%	6.50%
10	2018	6.73%	3.99%	2.74%
	平均值	11.04%	4.09%	6.95%

由于几何平均值可以更好表述收益率的增长情况，因此我们认为采用几何平均值计算的的 ERP 更切合实际，由于本次评估被评估企业资产的持续经营期超过 10 年，因此我们认为选择 ERP=6.95%作为目前国内市场股权超额收益率 ERP 未来期望值比较合理。

4、企业特定风险调整系数 Rc 的确定

在本次评估将被评估企业和上市公司相比，我们通过以下几方面因素进行了考虑：企业规模；企业所处经营阶段；历史经营情况；企业的财务风险；主要产品所处发展阶段；企业经营业务、产品和地区的分布；公司内部管理及控制机制；管理人员的经验和资历；对主要客户及供应商的依赖等等。经过综合考虑被评估单位的个别风险，因此设定被评估单位特定风险调整系数 rc 为 2.0%。

（5）确定被评估企业目标财务杠杆的贝塔（βL）

计算公式如下：

βL=[1+（1-t）D/E] ×βu

将相关数据代入公式，确定被评估企业目标财务杠杆的贝塔（βL）

根据查询上市公司数据，企业 D/E 比值一般为 3:7，本次评估以该比值作为被评估企业的数值进行测算。

βL=[1+（1-25%）*30%/70%] ×0.7121

=0.9410

（6）权益资本成本 r 确定

根据上述确定的参数，代入的计算公式得权益资本成本计算如下：

被评估企业目标财务杠杆的贝塔（βL）	0.9410
无风险收益率（Rf）	3.89%
市场风险溢价（ERP）	6.95%
公司特有风险溢价（Rc）	2.00%
被评估企业权益资本成本 r	12.43%

（五）非经营性资产与负债

经核实，被评估单位不存在非经营性资产及负债。

（六）溢余资产及负债

经核实，被评估单位不存在溢余资产及负债。

八、收益法评估值的计算

根据前文对预期收益的预测与折现率的估计分析，评估人员将各种预测数据与估测数据代入本评估项目使用的收益法模型，计算得出以下结果，具体计算详见以下附表：

收益法评估值=46,517.45 万元。

（假设预测期到期后，即土地使用权到期，无剩余可回收资产）

第五章　评估结论及分析

广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司接受广州地铁集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对广州市品实房地产开发有限公司的股东全部权益价值在 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

一、资产基础法（成本法）、收益法评估结果

1、资产基础法

总资产账面价值 734,938.94 万元，评估值 785,016.10 万元，评估增值 50,077.16 万元，增值率 6.81%；

总负债账面价值 733,934.22 万元，评估值 733,934.22 万元。

股东全部权益（净资产）账面价值 1,004.72 万元，评估值 51,081.88 万元，评估增值 50,077.16 万元，增值率 4984.19%；

资产基础法具体评估结果详见下列资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

表 1

评估基准日：2018 年 12 月 31 日

被评估单位：广州市品实房地产开发有限公司　　金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	734,938.94	785,016.10	50,077.16	6.81
非流动资产	2	0.00	0.00	0.00	
其中：可供出售金融资产	3	0.00	0.00	0.00	
持有至到期投资	4	0.00	0.00	0.00	
长期应收款	5	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资	6	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	7	0.00	0.00	0.00	
固定资产	8	0.00	0.00	0.00	
在建工程	9	0.00	0.00	0.00	
工程物资	10	0.00	0.00	0.00	

固定资产清理	11	0.00	0.00	0.00	
生物性生物资产	12	0.00	0.00	0.00	
油气资产	13	0.00	0.00	0.00	
无形资产	14	0.00	0.00	0.00	
开发支出	15	0.00	0.00	0.00	
商誉	16	0.00	0.00	0.00	
长期待摊费用	17	0.00	0.00	0.00	
递延所得税资产	18	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	19	0.00	0.00	0.00	
资产总计	20	734,938.94	785,016.10	50,077.16	6.81
流动负债	21	733,934.22	733,934.22	0.00	0.00
非流动负债	22	0.00	0.00	0.00	
负债合计	23	733,934.22	733,934.22	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	24	1,004.72	51,081.88	50,077.16	4984.19

本次评估净资产账面价值 1,004.72 万元，评估值 51,081.88 万元，评估增值 50,077.16 万元，增值率 4984.19%。评估增值原因分析：

①、存货评估增值 500,771,551.54 元，增值率 6.82%，增值主要原因是存货账面价值为开发产品的土地出让金、契税及相关利息费用，而评估值为开发产品包含适当的利润。

2、收益法

运用收益法，经过评估测算，广州市品实房地产开发有限公司股东权益评估值为人民币 46,517.45 万元（大写：人民币肆亿陆仟伍佰壹拾柒万肆仟伍佰元整）。

3、评估结论选取

资产基础法评估结果为 51,081.88 万元，收益法评估结果为 46,517.45 万元，资产基础法比收益法高 4,564.43 万元。两种评估方法产生差异的主要原因是：两种评估方法反映的价值内涵不同引起的差异。

考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，选择评估结论高的资产基础法结果作为本次评估结论。经评估分析，本次评估采用

资产基础法结果，则广州市品实房地产开发有限公司股东权益于评估基准日2018年12月31日的市场价值为**人民币51,081.88万元（大写：人民币伍亿壹仟零捌拾壹万捌仟捌佰元整）**。

二、特别事项说明

（1）本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

（2）在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：

①、资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

②、资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

（3）本评估结论以委托人提供的有关权属证明材料的复印件为依据。根据中评协的文件要求，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。委托人应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

（4）对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、评估报告使用限制说明

（1）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(2) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(3) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，资产评估师签字后，方可正式使用；

(4) 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

(5) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估结论有效期为 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日。

评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

附件一：

第二部分　企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

1、企业基本情况

名　　称：广州地铁集团有限公司

统一社会信用代码：91440101190478645G

住所：广州市海珠区新港东路1238号万胜广场A座

法定代表人：丁建隆

注册资本：伍佰捌拾肆亿贰仟伍佰叁拾玖万陆仟柒佰叁拾柒元

成立日期：1992年11月21日

类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：土木工程建筑业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。依法须经批准的项目，经相关部门后方可开展经营活动。）

登记机关：广州市工商行政管理局

（二）被评估单位概况

1、企业基本情况

企业名称：广州市品实房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440101MA5CK3QK3H

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：广州市白云区石门街石沙路286号3楼306

法定代表人：吴家友

注册资本：1000.000000万人民币

成立日期： 2018年11月30日

营业期限：长期

经营范围：房地产开发经营;房地产中介服务;物业管理;

登记机关：广州市白云区工商行政管理局

2.公司简介：

广州市品实房地产开发有限公司是由广州地铁集团有限公司出资组建，于 2018 年 11 月 30 日经广州市白云区工商行政管理局核准登记，获颁统一社会信用代码为 91440101MA5CK3QK3H 的营业执照。注册资本为人民币 1000 万元，注册住所为广州市白云区石门街石沙路286号3楼306，法定代表人为吴家友。广州地铁集团有限公司实缴注册资本1000 万元，股权比例100%。

评估基准日时，公司仅有一块待开发土地，为广州地铁集团有限公司于 2018 年 12 月 12 日通过公开招拍挂流程获得的，由广州市国土资源和规划委员会与广州地铁集团有限公司于2018年12月12日签订了《国有建设用地使用权出让合同》，上述土地的受让人为广州地铁集团有限公司；后由广州市国土资源和规划委员会、广州地铁集团有限公司与广州市品实房地产开发有限公司三方于2018年12月27日签订了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，上述土地的受让人由广州地铁集团有限公司变更为广州市品实房地产开发有限

公司，目前已缴交土地出让金金额为710,871万元，尚未取得土地使用权证。公司目前尚未取得房地产开发资质，且未实际开展房地产开发经营工作。

3. 公司股权情况

截止2018年12月31日，公司股权结构为：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例	备注
1	广州地铁集团有限公司	1,000.00	100.00%	
合计		1,000.00	100.00%	

4. 企业主要财务状况、损益情况

截止评估基准日2018年12月31日，广州市品实房地产开发有限公司经审计后账面资产总额734,938.94万元，负债账面值733,934.22万元，净资产账面值1,004.72万元。公司成立至今未开展过任何业务，账面无营业收入。评估基准日2018年12月31日会计报表已经致同会计师事务所（特殊普通合伙人）广州分所进行了专项审计，并出具了专项审计报告，评估基准日资产及财务状况见下表：

资产、负债及财务状况表

单位：人民币元

项目		2018年12月31日
流动资产	1	7,349,389,450.46
非流动资产	2	0.00
资产总计	3	7,349,389,450.46
流动负债	4	7,339,342,248.46
非流动负债	5	0.00
负债合计	6	7,339,342,248.46
净资产（所有者权益）	7	10,047,202.00
项目		2018年12月31日
营业收入		0.00
营业利润		47,202.00

利润总额		47,202.00
净利润		47,202.00

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人广州地铁集团有限公司为被评估单位广州市品实房地产开发有限公司的股东。

二、关于经济行为的说明

根据《广州地铁集团有限公司董事会文件》（穗铁董〔2018〕12 号）文件，广州地铁集团有限公司同意转让广州市品实房地产开发有限公司51%股权。根据《资产评估委托合同》，委托人拟实施股权转让事宜，委托对广州市品实房地产开发有限公司股东全部权益价值于评估基准日2018 年 12 月 31 日在持续经营下的市场价值提供参考依据。

本次资产评估是委托人拟实施股权转让事宜，委托对广州市品实房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日 2018 年 12 月 31 日在持续经营下的市场价值进行评估并提交资产评估报告。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次的评估对象是广州市品实房地产开发有限公司股东全部权益价值。

本次评估范围为广州市品实房地产开发有限公司申报的于评估基准日经审计后的全部资产和负债。截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日，纳入评估范围内账面资产总额 734,938.94 万元、账面负债总额 733,934.22 万元、净资产 1,004.72 万元。

流动资产账面价值 7,349,389,450.46 元，其中：货币资金账面值 10,047,202.00 元，存货账面净值 7,339,342,248.46 元。

流动负债账面价值 7,339,342,248.46 元，其中：应交税费账面值 213,261,300.00 元，其他应付款账面值 7,126,080,948.46 元。

上述资产与负债数据摘自经致同会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所出具的《广州市品实房地产开发有限公司二〇一八年十一月三十日至二〇一八年十二月三十一日专项审计报告》，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）实物资产的分布情况及特点

主要实物资产基本情况如下：

1、存货--开发成本

存货-开发成本（土地）账面价值为 7,339,342,248.46 元，内容为广州市品实房地产开发有限公司取得位于白云区白云湖车辆段地块的土地出让金、土地契税、借款利息。土地用途为交通场站用地兼容居住、商业、商务、教育用地，土地性质为国有出让用地，出让年期为各用途法定最高出让年限，自土地交付之日即 2019 年 3 月 12 日起计算，用地面积为 222,886.00 平方米。该地块已由广州市国土资源和规划委员会与广州地铁集团有限公司双方签订《国有建设用地使用权出让合同》，根据该土地出让合同，总用地面积为 222,886.00 平方米，其中出让用地面积为 222,886.00 平方米，宗地的国有建设用

地使用权出让价款为人民币 7,108,710,000.00 元。后由广州市国土资源和规划委员会、广州地铁集团有限公司与广州市品实房地产开发有限公司三方签订了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，上述土地的受让人由广州地铁集团有限公司变更为广州市品实房地产开发有限公司。评估基准日时，广州市品实房地产开发有限公司已支付该土地出让价款，契税未缴纳。

于评估基准日，上述地块未交付，尚未进行开发建设。土地开发程度为宗地外”五通”（通路、通电、给水、排水、通讯）、宗地内场地平整。

根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（穗国地出合 440111-2018-000011 号）及《白云湖车辆段地块投资可行性研究报告》，规划设计设定如下：

A、用地面积：总用地面积为 222,886.00 平方米，其中出让宗地面积为 222,886.00 平方米；

B、容积率：宗地容积率小于或等于 2.34，本次估价按最大值，设定其容积率为 2.34（按出让宗地面积计算）；

C、计容建筑面积：按《国有建设用地使用权出让合同》，宗地总计容建筑面积为 521,230.00 平方米；

D、建筑密度为小于或等于 28%；

E、绿地率为大于或等于 35%；

F、建筑限高：小于或等于 100 米；

G、配套：九年一贯制学校（36 班）、邮政所、政务服务中心、

家庭综合服务中心、综合管理用房、公共图书馆、幼儿园（15 班）、幼儿园（18 班）、居委会、议事厅、社区服务站、星光老年之家、物业管理（含业主委员会）、社区卫生服务站、文化室、阅览室、健身场所、小区游园、社区日间照料中心、垃圾收集站、再生资源回收点、公共厕所、出租车停靠站点、公交首末站、农贸（肉菜）市场、社区商业。

项目拟开发的物业类型及建筑面积如下：

项目拟开发的物业类型及建筑面积如下：			
白云区白云湖车辆段地块	1、整体	备注	开发周期
开发主体：			
开发期数：	共 4 期		
土地证载权属人（土地出让合同受让人）	广州地铁集团有限公司		
地理位置	广州市白云区华南快速路以南、广清高速路以东		
总土地面积（㎡）	222886		
可建设用地面积（㎡）	222886		
用地性质	出让		
土地账面价值（万元）	733934.22		
未支付的土地价款部分（万元）			
总建筑面积（㎡）	745939.7		
计容积率建筑面积（㎡）	521230		
住宅面积	425392		
其中：白地超高层住宅	340314		一期 111322 平方米，二期 90572 平方米，三期 71281 平方米，四期 67139 平方米
白地自持住宅	85078	自持	四期
已建地铁办公楼	42045	已完工，无需投入	
白地公建配套	7000		二期
社区商业	8593		一期
公建配套建筑面积	38200	未含社区商业面积	

不计容建筑面积	224709.7		
盖上车库建筑面积	208223.5		
可售车库（个）	5206		
不可售地下车库（个）			
架空建筑面积	9562		
已建办公楼地下室面积	6924.2	已完工，无需投入	
容积率	2.34		
建筑密度	15.40%		
开发时间	2019 年二季度		
销售时间	2024 年四季度		

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

截止评估基准日，广州市品实房地产开发有限公司无账面未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

除上述披露的资产外，被评估单位无申报其他资产负债表外资产，亦无申报其他涉及的经营性融资租入资产、已结诉讼需承担的赔偿、支付的费用及其他或有负债等。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估价值）。

上述纳入评估范围的资产、负债与经济行为涉及的资产、负债范围和企业提供的资产、负债一致，是在广州市品实房地产开发有限公司专项审计报告的基础上进行评估。

（五）账面资产是否根据以往资产评估结论进行了调账

无。

（六）本次评估前是否存在不良资产核销或者资产剥离行为

无。

四、关于评估基准日的说明

1、本项目资产评估基准日是2018年12月31日。

2、本次评估根据接受委托的时间及有利于经济行为的原则，因此选取该时间作为评估基准日。

3、本次评估采用的价格均为评估基准日有效标准。

4、评估基准日是本次评估结论开始成立的特定时日。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

无。

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

（一）资产负债清查情况说明

本次资产清查内容包括：流动资产、流动负债。

根据资产评估工作的需要，广州市品实房地产开发有限公司专门组织资产清查组（主要由财务人员、房产和公司管理人员组成），对列入本次评估范围的资产进行了清查。在评估机构的协助下，填报了《资产评估申报表》。

（二）未来经营和收益状况预测说明

详见附表：企业自由现金流预测表。

七、资料清单

1、《广州地铁集团有限公司董事会文件》（穗铁董〔2018〕12号）

复印件；

2、评估基准日广州市品实房地产开发有限公司专项审计报告；

3、资产评估申报表；

4、《国有建设用地使用权出让合同》及补充协议复印件；

5、成交确认书复印件；

6、《关于提请调整并重新出具白云区白云湖车辆段地块规划条件的复函》复印件；

7、《建设用地规划红线图》复印件；

8、委托人、被评估单位营业执照复印件；

9、《白云湖车辆段项目投资可行性研究报告》复印件；

10、其他资料。

（本页以下无正文）

委托人：广州地铁集团有限公司（盖章）

法定代表人：

被评估单位：广州市品实房地产开发有限公司（盖章）

法定代表人：

二〇一九年三月二十八日

目 录

声 明 3

资产评估报告摘要 5

资产评估报告正文 10

一、委托人及其他资产评估报告使用人 10

二、评估目的 13

三、评估对象和评估范围 14

四、价值类型 18

五、评估基准日 19

六、评估依据 19

七、评估方法 22

八、评估程序实施过程和情况 32

九、评估假设 35

十、评估结论 36

十一、特别事项说明 37

十二、资产评估报告使用限制说明 40

十三、资产评估报告日 42

资产评估报告书附件 44

声 明

（一） 本评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

（二） 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产 评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三） 本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（四） 评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（五） 本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

（六） 资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

（七） 本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

广州地铁集团有限公司拟实施股权转让事宜
所涉及的广州市品实房地产开发有限公司之股东全部权益价值
资产评估报告摘要

穗衡鼎评报资字[2019]第 Z010 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

广州地铁集团有限公司：

广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法（成本法）、收益法，按照必要的评估程序，对广州市品实房地产开发有限公司股东全部权益在 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据《广州地铁集团有限公司董事会文件》（穗铁董〔2018〕12 号）文件，广州地铁集团有限公司同意转让广州市品实房地产开发有限公司 51%股权。

二、评估目的：广州地铁集团有限公司拟实施股权转让事宜，委托我公司对广州市品实房地产开发有限公司股东全部权益价值于评估基准日 2018 年 12 月 31 日在持续经营下的市场价值提供参考依据。

三、评估对象与范围：本次的评估对象是广州市品实房地产开发有限公司股东全部权益价值。评估范围是委托人指定用于本次评估目的而涉及的广州市品实房地产开发有限公司经审计后的全部资产和全部负债，其中包括流动资产、流动负债。

四、价值类型及其定义：本次评估的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日：2018 年 12 月 31 日。

六、主要评估方法：资产基础法（成本法）、收益法

七、评估结论：

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，并能满足特定假设条件，对广州市品实房地产开发有限公司在评估基准日 2018 年 12 月 31 日涉及的账面所列资产及相关负债采用资产基础法和收益法进行了评估。经分析，最终选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

1、资产基础法

总资产账面价值 734,938.94 万元，评估值 785,016.10 万元，评估增值 50,077.16 万元，增值率 6.81%；

总负债账面价值 733,934.22 万元，评估值 733,934.22 万元。

股东全部权益（净资产）账面价值 1,004.72 万元，评估值 51,081.88

万元，评估增值 50,077.16 万元，增值率 4984.19%；

资产基础法具体评估结果详见下列资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

表 1

评估基准日：2018 年 12 月 31 日

被评估单位：广州市品实房地产开发有限公司　　金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	734,938.94	785,016.10	50,077.16	6.81
非流动资产	2	0.00	0.00	0.00	
其中：可供出售金融资产	3	0.00	0.00	0.00	
持有至到期投资	4	0.00	0.00	0.00	
长期应收款	5	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资	6	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	7	0.00	0.00	0.00	
固定资产	8	0.00	0.00	0.00	
在建工程	9	0.00	0.00	0.00	
工程物资	10	0.00	0.00	0.00	
固定资产清理	11	0.00	0.00	0.00	
生物性生物资产	12	0.00	0.00	0.00	
油气资产	13	0.00	0.00	0.00	
无形资产	14	0.00	0.00	0.00	
开发支出	15	0.00	0.00	0.00	
商誉	16	0.00	0.00	0.00	
长期待摊费用	17	0.00	0.00	0.00	
递延所得税资产	18	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	19	0.00	0.00	0.00	
资产总计	20	734,938.94	785,016.10	50,077.16	6.81
流动负债	21	733,934.22	733,934.22	0.00	0.00
非流动负债	22	0.00	0.00	0.00	
负债合计	23	733,934.22	733,934.22	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	24	1,004.72	51,081.88	50,077.16	4984.19

2、收益法

运用收益法，经过评估测算，广州市品实房地产开发有限公司股东权益评估值为人民币 46,517.45 万元（大写：人民币肆亿陆仟伍佰壹拾柒万肆

仟伍佰元整）。

3、评估结论选取

资产基础法评估结果为 51,081.88 万元，收益法评估结果为 46,517.45 万元，资产基础法比收益法高 4,564.43 万元。两种评估方法产生差异的主要原因是：两种评估方法反映的价值内涵不同引起的差异。

考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，选择评估结论高的资产基础法结果作为本次评估结论。经评估分析，本次评估采用资产基础法结果，则广州市品实房地产开发有限公司股东权益于评估基准日 2018 年 12 月 31 日的市场价值为**人民币 51,081.88 万元（大写：人民币伍亿壹仟零捌拾壹万捌仟捌佰元整）**。

广州市品实房地产开发有限公司 51%股东权益的市场价值为人民币 26,051.76 万元（**大写：人民币贰亿陆仟零伍拾壹万柒仟陆佰元整**）。

八、评估结论的有效使用期限：本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日。

九、报告提交日期：2019 年 4 月 8 日。

十、对评估结论产生影响的特别事项

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论以及评估目的经济行为的影响：

1、本次评估收益法所涉及的财务数据是根据被评估单位提供的开发方

案和目标预测收益调整而得，当企业开发方案和目标在未来的经营活动中不能实现时，收益法结果将要重新调整，提请本报告使用者注意。

2、对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、本次评估结果未考虑由于控股权和少数股东权益等因素产生的溢折价对评估结果的影响，亦未考虑其流动性对评估价值影响，提请本报告使用者注意。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

广州地铁集团有限公司拟实施股权转让事宜
所涉及的广州市品实房地产开发有限公司之股东全部权益
资产评估报告正文

穗衡鼎评报资字[2019]第 Z010 号

广州地铁集团有限公司：

广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司接受贵公司（以下简称“广州地铁”）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对广州地铁集团有限公司拟实施股权转让事宜涉及的广州市品实房地产开发有限公司（以下简称“品实公司”）股东全部权益在 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

名　　称：广州地铁集团有限公司

统一社会信用代码：91440101190478645G

住所：广州市海珠区新港东路 1238 号万胜广场 A 座

法定代表人：丁建隆

注册资本：伍佰捌拾肆亿贰仟伍佰叁拾玖万陆仟柒佰叁拾柒元

成立日期：1992 年 11 月 21 日

类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：土木工程建筑业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。依法须经批准的项目，经相关部门后方可开展经营活动。）

登记机关：广州市工商行政管理局

（二）被评估单位概况

1.基本情况

企业名称：广州市品实房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440101MA5CK3QK3H

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：广州市白云区石门街石沙路286号3楼306

法定代表人：吴家友

注册资本：1000.000000万人民币

成立日期： 2018年11月30日

营业期限：长期

经营范围：房地产开发经营;房地产中介服务;物业管理;

登记机关：广州市白云区工商行政管理局

2.公司简介：

广州市品实房地产开发有限公司是由广州地铁集团有限公司出资组建，于 2018 年 11 月 30 日经广州市白云区工商行政管理局核准登记，获颁统一社会信用代码为91440101MA5CK3QK3H的营业执照。注册资本为人民币 1000 万元，注册住所为广州市白云区石门街石沙路286号3楼306，法定代表人为吴家友。广州地铁集团有限公司实缴注册资本1000 万元，股

权比例 100%。

评估基准日时，公司仅有一块待开发土地，为广州地铁集团有限公司于 2018 年 12 月 12 日通过公开招拍挂流程获得的，由广州市国土资源和规划委员会与广州地铁集团有限公司于 2018 年 12 月 12 日签订了《国有建设用地使用权出让合同》，上述土地的受让人为广州地铁集团有限公司；后由广州市国土资源和规划委员会、广州地铁集团有限公司与广州市品实房地产开发有限公司三方于 2018 年 12 月 27 日签订了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，上述土地的受让人由广州地铁集团有限公司变更为广州市品实房地产开发有限公司，目前已缴交土地出让金金额为 710,871 万元，尚未取得土地使用权证。公司目前尚未取得房地产开发资质，且未实际开展房地产开发经营工作。

3. 公司股权情况

截止 2018 年 12 月 31 日，公司股权结构为：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例	备注
1	广州地铁集团有限公司	1,000.00	100.00%	
合计		1,000.00	100.00%	

4. 企业主要财务状况、损益情况

截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日，广州市品实房地产开发有限公司经审计后账面资产总额 734,938.94 万元，负债账面值 733,934.22 万元，净资产账面值 1,004.72 万元。公司成立至今未开展过任何业务，账面无营业收入。评估基准日 2018 年 12 月 31 日会计报表已经致同会计师事务所（特殊普通合伙人）广州分所进行了专项审计，并出具了专项审计报告，评估

基准日资产及财务状况见下表：

资产、负债及财务状况表

单位：人民币元

项目		2018 年 12 月 31 日
流动资产	1	7,349,389,450.46
非流动资产	2	0.00
资产总计	3	7,349,389,450.46
流动负债	4	7,339,342,248.46
非流动负债	5	0.00
负债合计	6	7,339,342,248.46
净资产（所有者权益）	7	10,047,202.00
项目		2018 年 12 月 31 日
营业收入		0.00
营业利润		47,202.00
利润总额		47,202.00
净利润		47,202.00

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人广州地铁集团有限公司为被评估单位广州市品实房地产开发有限公司的股东。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他报告使用者包括涉及本次经济行为的相关当事人，以及国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门。

二、评估目的

根据《广州地铁集团有限公司董事会文件》（穗铁董〔2018〕12 号）文件，广州地铁集团有限公司同意转让广州市品实房地产开发有限公司 51%股权。根据《资产评估委托合同》，委托人拟实施股权转让事宜，委托我

公司对广州市品实房地产开发有限公司股东全部权益价值于评估基准日2018年12月31日在持续经营下的市场价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围

本次的评估对象是广州市品实房地产开发有限公司股东全部权益价值。

本次评估范围为广州市品实房地产开发有限公司申报的于评估基准日经审计后的全部资产和负债。截止评估基准日2018年12月31日，纳入评估范围内账面资产总额734,938.94万元、账面负债总额733,934.22万元、净资产1,004.72万元。

流动资产账面价值 7,349,389,450.46 元，其中：货币资金账面值10,047,202.00元，存货账面净值7,339,342,248.46元。

流动负债账面价值 7,339,342,248.46 元，其中：应交税费账面值213,261,300.00元，其他应付款账面值7,126,080,948.46元。

上述资产与负债数据摘自经致同会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所出具的《广州市品实房地产开发有限公司二〇一八年十一月三十日至二〇一八年十二月三十一日专项审计报告》，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）资产的分布情况及特点：

纳入评估范围内的实物资产账面值 733,934.22 万元，占评估范围内总

资产的 99.86%。主要资产为存货--开发成本，情况如下：

1、存货--开发成本

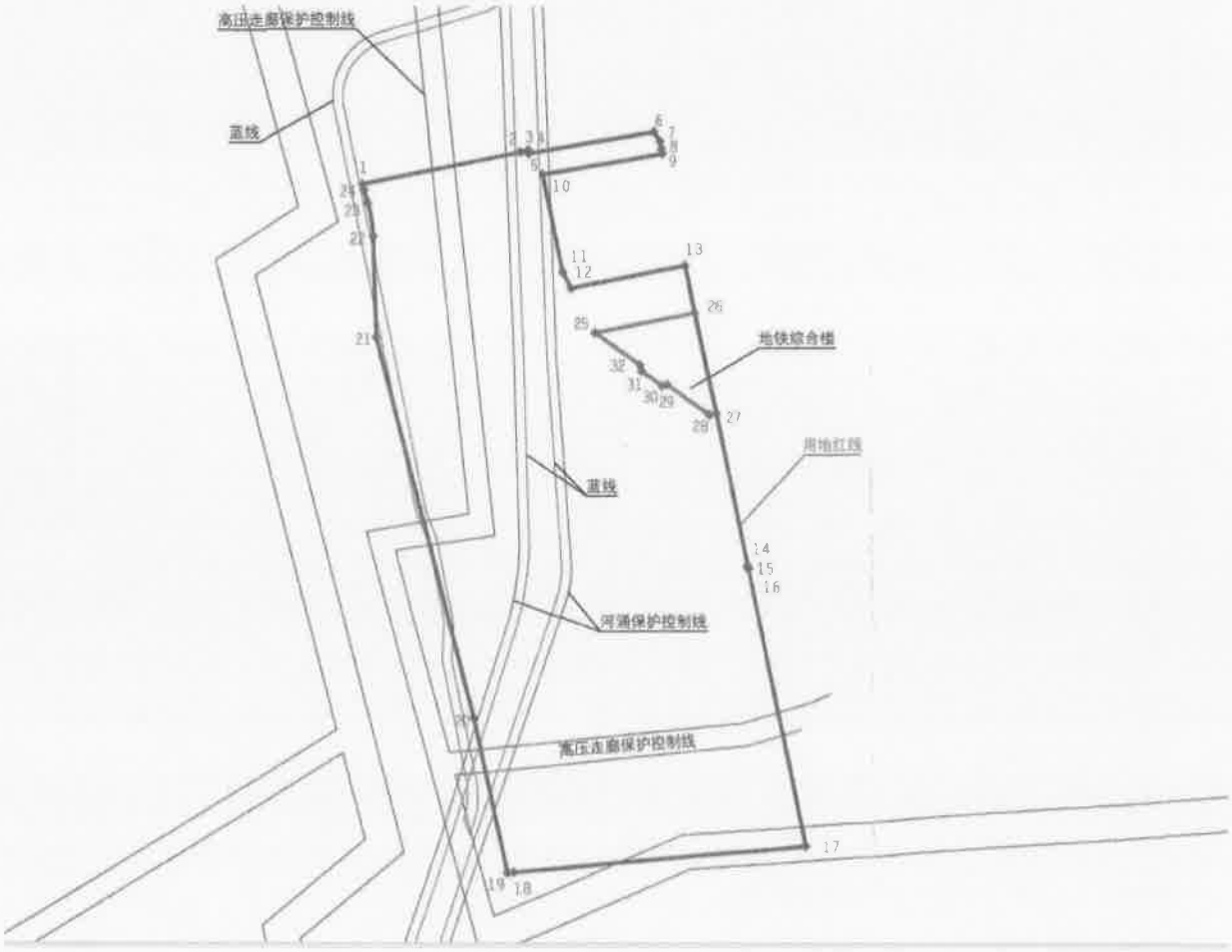
纳入本次评估范围的存货是广州市品实房地产开发有限公司的开发成本——土地使用权，账面价值 7,339,342,248.46 元，其中：土地出让金账面值为 7,108,710,000.00 元，契税账面值为 213,261,300.00 元，借款利息账面值为 17,370,948.46 元。

广州市品实房地产开发有限公司取得位于白云区白云湖车辆段地块，土地用途为交通场站用地兼容居住、商业、商务、教育用地，土地性质为国有出让用地，出让年期为各用途法定最高出让年限，自土地交付之日即 2019 年 3 月 12 日起计算，用地面积为 222,886.00 平方米。该地块已由广州市国土资源和规划委员会与广州地铁集团有限公司双方签订《国有建设用地使用权出让合同》，根据该土地出让合同，宗地总面积为 222,886.00 平方米，其中出让宗地面积为 222,886.00 平方米，宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币 7,108,710,000.00 元。后由广州市国土资源和规划委员会、广州地铁集团有限公司与广州市品实房地产开发有限公司三方签订了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，上述土地的受让人由广州地铁集团有限公司变更为广州市品实房地产开发有限公司。评估基准日时，广州市品实房地产开发有限公司已支付该土地出让价款，契税未缴纳。

1、实物状况

白云湖车辆段地块总用地面积 222886 ㎡。地块位于白云区华南快速路以南、广清高速路以东白云湖车辆段。于评估基准日，上述地块尚未交付，

尚未进行开发建设。据评估人员现场勘察，项目用地形状呈较规则多边形，较市政马路持平，自然排水状况较好，土壤条件良好未受污染，承载力及稳定性良好，土地开发程度为宗地外”五通”（通路、通电、给水、排水、通讯）、宗地内场地平整。宗地东临石井工业区，南至珠岗路，西至许广高速，北至相邻用地。



宗地红线图

2、区位状况

待估项目所在区域位于广州市白云区华南快速路以南、广清高速路以东白云区车辆段地块，该区域距白云区区中心约 9 公里，距广州市中心城区约

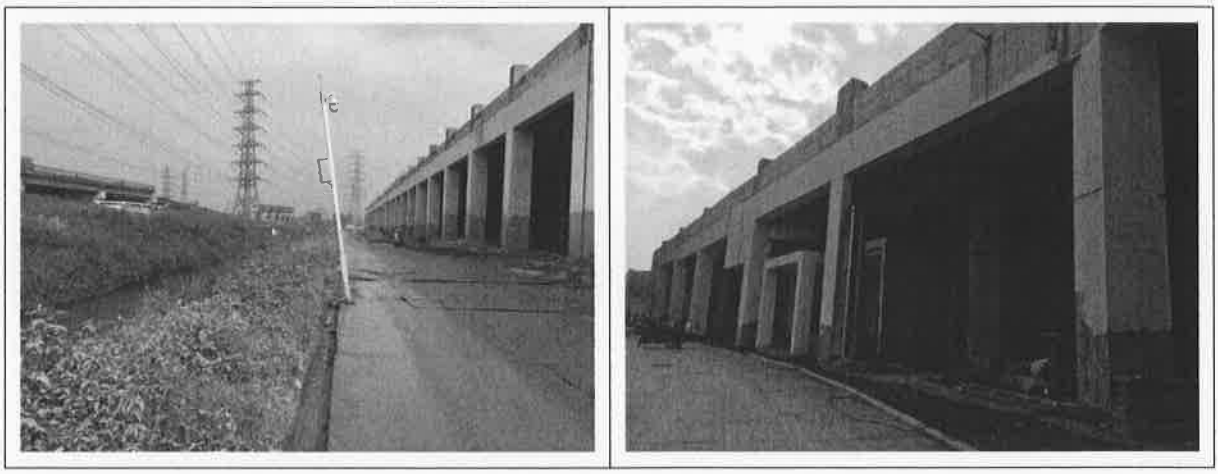
20 公里，区域位置一般。

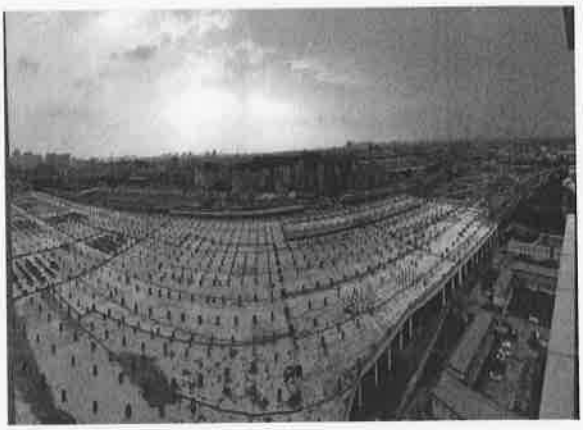
宗地邻近白云湖等，环境景观较好；周边商住小区较少，有金碧新城、顺丰翠园等，临近滘心商业广场，名汇广场等，商服繁华度一般。周边路网较密集，临近鸦岗大道、华南快速，公共交通较便利。



宗地位置图

3、现状照片



宗地内	宗地内
 宗地内	 宗地内

以上评估范围与委托评估的范围及被评估单位申报评估的资产范围一致，纳入评估范围的具体资产，以委托人和被评估单位提供的“评估申报明细表”为准。

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

（一）价值类型的定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

（二）本次分析的价值类型

根据评估对象状况和评估目的，本报告评估的是评估对象在评估基准日时状况条件和持续经营的前提下的市场价值。

所谓市场价值系指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

（三）选择价值类型的理由

本次评估对评估的市场条件及其评估对象的使用条件并无特别限制和要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2018年12月31日。

评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的稳定，与评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后，与评估机构协商确定。

六、评估依据

（一）行为依据

1.《广州地铁集团有限公司董事会文件》（穗铁董〔2018〕12 号）文件；

2.广州地铁与本公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1.《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第42号）；

2.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

3.《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

4.《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会

议修订）；

5.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

6.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；

7.《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第378 号）；

8.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资产监督管理委员会令第12号）；

9.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第 32 号）；

10.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；

11.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；

12.《 中华人民共和国增值税暂行条例》（2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订）；

13.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36 号)。

14.《关于调整增值税税率的通知》(财政部国家税务总局财税[2018]32 号）；

15.广州市国资委关于印发《广州市国资委监管企业资产评估管理办法（试行）》的通知（2017）5 号文。

（三）准则依据

1.《资产评估准则基本准则》（财资[2017]43 号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号)；

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；

7.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

8.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；

9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

11.《企业国有资产评估报告指南》（中评协 [2017] 42 号）；

12.中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

13.中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

14.中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

15.中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010－2007，从 2007 年 8 月 10 日起实施）。

（四）权属依据

1. 《国有建设用地使用权出让合同》及成交确认书；

2. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证等其它资料。

（五）取价依据

1、广州市近年的房地产交易资料；

2、《广州市国土资源和规划委员会关于公布广州市 2017 年国有建设用地使用权基准地价成果的通告》（穗国土规划字〔2017〕229 号）及修正体系；

3、《广州市建设工程造价管理站关于发布广州市建设工程 2017 年参考造价的通知》（穗建造价[2018]12 号）；

4、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；

5、相关上市公司公开信息资料；

6、同花顺资讯；

7、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

8、被评估单位提供的专项审计报告等有关资料；

9、被评估单位提供的企业项目的开发设计方案等资料；

10、被评估单位提供的有关经营预测资料及财务会计报表、其他财务经营资料；

11、评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法（又称资产基础法）三种基本方法及其衍生方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

1. 市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。其使用的基本前提有：

（1）市场法适用于存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；

（2）市场法要求在公开市场上有可比的交易案例的条件下进行资产评估；

（3）可比的交易案例通常是指在近期公开市场上已经发生过，且与被评估资产及资产业务相同或相似交易活动；

（4）能够确定具有合理比较基础的可比的交易案列；

（5）能够收集可比的交易案列的相关资料；

（6）可以确信依据的信息资料是适当和可靠的；

（7）为使与被评估企业的财务报表具有可比性，通常需要对可比的交易案例的信息资料进行分析调整。

2. 成本法

资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。即：

（1）成本法主要适用于继续使用前提下的资产评估；

（2）能够确信被评估对象具有预期获利潜力；

（3）以持续经营为前提对企业价值进行评估时，成本法一般不应当作为唯一使用的评估方法；

（4）应当具备可利用的资料；

（5）应充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

3.收益法

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法适用于企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来预期收益和风险能够预测并可量化。即：

（1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

（2）资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；

（3）被评估资产预期获利年限可以预测；

（4）应当确信未来预期收益预测的合理信，以合理反映被评估资产的未来预期收益；

（5）必须充分考虑取得预期收益将面临的风险，合理选择折现率；

（6）必须保持预期收益与折现率口径的一致；

（7）应当合理确定收益预测期间，并恰当考虑预测期后的收益情况及相关终值的计算；

（8）能够使用合适的估价模型形成合理的评估结论。

企业价值评估中的市场法、收益法和资产基础法，以及由以上三种基本评估方法衍生出来的其他评估方法共同构成了资产评估的方法体系，且各种评估方法之间存在着内在联系而又各有特点。三种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。

（二）选择评估方法的理由

根据国家关于资产评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，分别对资产基础法（成本法）、市场法、收益法三种评估方法的适用性进行了分析判断（对收益法、市场法、成本法的分析判断情况见下段论述），最终确定采用资产基础法（成本法）、收益法评估广州市品实房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

1. 市场法适用性分析

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准

确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响，故不宜采用市场法进行评估。

2.成本法适用性分析

（1）资产价值估算的可确定性判断

被评估单位会计核算健全，委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

（2）资产价值估算的可行性判断

经清查后，被评估单位资产构成清晰，可以从公开市场获取评估资产现行市场价值所需的相关信息，满足采用成本途径评估的要求。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上可采用资产基础法进行评估。

3.收益法适用性分析

由于被评估单位在现有经营管理模式下，在可见的未来具有持续盈利的能力，其相关的收入、成本、费用，以及将来的投资、风险、预期获利年限等因素可以进行预测或量化，即评估对象未来年度的收益与风险可以可靠地估计，故可以采用收益法评估。

（三）资产基础法评估方法说明

资产基础法评估思路及计算公式

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

各类资产的评估方法简述如下：

1、关于流动资产（非实物）的评估

在流动资产评估中，对货币性质的流动资产（货币资金），以审核后的账面值作为其评估值。对债权类资产进行认真的清查核实，在此基础上，根据其账龄、性质、债务人状况等综合分析判断回收的可能性，相应确定评估值。

2、关于实物形态的流动资产存货—在产品（开发成本）的评估

存货-开发成本（土地）账面价值为 7,339,342,248.46 元，内容为广州市品实房地产开发有限公司取得位于白云区白云湖车辆段地块的土地出让金、土地契税、借款利息。土地用途为交通场站用地兼容居住、商业、商务、教育用地，土地性质为国有出让用地，出让年期为各用途法定最高出让年限，自土地交付之日即 2019 年 3 月 12 日起计算，用地面积为 222,886.00 平方米。该地块已由广州市国土资源和规划委员会与广州地铁集团有限公司双方签订《国有建设用地使用权出让合同》，根据该土地出让合同，总用地面积为 222,886.00 平方米，其中出让用地面积为 222,886.00 平方米，宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币 7,108,710,000.00 元。后由广州市国土资源和规划委员会、广州地铁集团有限公司与广州市品实房地产开发有限公司三方签订了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，上述土地的受让人由广州地铁集团有限公司变更为广州市品实房地产开发有限公司。评估基准日时，广州市品实房地产开发有限公司已支付该土地出让价款，契税未缴纳。

于评估基准日，上述地块未交付，尚未进行开发建设。土地开发程度为宗地外”五通”（通路、通电、给水、排水、通讯）、宗地内场地平整。

根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（穗国地出合440111-2018-000011 号）及《白云湖车辆段地块投资可行性研究报告》，规划设计设定如下：

A、用地面积：总用地面积为 222,886.00 平方米，其中出让宗地面积为 222,886.00 平方米；

B、容积率：宗地容积率小于或等于 2.34，本次估价按最大值，设定其容积率为 2.34（按出让宗地面积计算）；

C、计容建筑面积：按《国有建设用地使用权出让合同》，宗地总计容建筑面积为 521,230.00 平方米；

D、建筑密度为小于或等于 28%；

E、绿地率为大于或等于 35%；

F、建筑限高：小于或等于 100 米；

G、配套：九年一贯制学校（36 班）、邮政所、政务服务中心、家庭综合服务中心、综合管理用房、公共图书馆、幼儿园（15 班）、幼儿园（18 班）、居委会、议事厅、社区服务站、星光老年之家、物业管理（含业主委员会）、社区卫生服务站、文化室、阅览室、健身场所、小区游园、社区日间照料中心、垃圾收集站、再生资源回收点、公共厕所、出租车停靠站点、公交首末站、农贸（肉菜）市场、社区商业。

项目拟开发的物业类型及建筑面积如下：

项目拟开发的物业类型及建筑面积如下：			
白云区白云湖车辆段地块	1、整体	备注	开发周期
开发主体：			
开发期数：	共 4 期		
土地证载权属人（土地出让合同受让人）	广州地铁集团有限公司		
地理位置	广州市白云区华南快速路以南、广清高速路以东		
总土地面积（㎡）	222886		
可建设用地面积（㎡）	222886		
用地性质	出让		
土地账面价值（万元）	733934.22		
未支付的土地价款部分（万元）			
总建筑面积（㎡）	745939.7		
计容积率建筑面积（㎡）	521230		
住宅面积	425392		
其中：白地超高层住宅	340314		一期 111322 平方米，二期 90572 平方米，三期 71281 平方米，四期 67139 平方米
白地自持住宅	85078	自持	四期
已建地铁办公楼	42045	已完工，无需投入	
白地公建配套	7000		二期
社区商业	8593		一期
公建配套建筑面积	38200	未含社区商业面积	
不计容建筑面积	224709.7		
盖上车库建筑面积	208223.5		
可售车库（个）	5206		
不可售地下车库（个）			
架空建筑面积	9562		
已建办公楼地下室面积	6924.2	已完工，无需投入	
容积率	2.34		
建筑密度	15.40%		
开发时间	2019 年二季度		
销售时间	2024 年四季度		

考虑到该地块已有较详细的规划内容，估价地段相邻区域开发程度较高，区域内有较多相似的开发完成后房地产市场交易案例，因此采用剩余法对该地块进行评估。另广州市于2018年1月1日更新了基准地价，可采用基准地价系数修正法作为辅助评估方法。由于白云区内近三年内与估价对象相似用途的宗地挂牌案例比较多，考虑宗地用途部分为住宅用地，本次评估另外选取了宗地用途为住宅用地的交易案例采用市场比较法进行比较修正，以此结果作为参考。

3、负债的评估

评估人员根据企业提供的各项目明细表认真进行核查，主要通过向企业财务人员了解有关情况，核查财务账簿、凭证等相关会计记录，相关文件等方法对负债的确认和计量予以审核。以经过审查核实无误的账面价值确认评估值。

（四）收益法评估方法说明

1、概述

根据《资产评估准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对拟转让股权的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。

当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

3、评估模型

（1）收益法的基本公式为：

根据资产组实际情况，在持续经营前提下，本次评估的基本模型为：

$$E = P + C \quad (1)$$

式中： E：全部股东权益价值

P：经营性资产价值

C：非经营性资产、负债和溢余资产

$$P = \sum_{i=1}^{n} \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (2)$$

式中：R_i：未来第i年的股权自由现金流量

R_{i+1}：未来第$i+1$年的股权自由现金流量

r：折现率；

（2）主要参数的来源、分析、比较和测算过程

①预期收益口径

根据被评估全部股东权益的具体情况选择股权自由现金流量口径预测：

R =税后净利润＋折旧和摊销＋付息债务的增加（或减少）－资本性支出－净营运资金变动

②折现率

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率 r

$$K_e = R_{f1} + \beta \times ERP + R_c$$

式中：R_{f1}：无风险利率

β：权益系统风险系数

ERP：市场风险溢价，$ERP = E(R_m) - R_{f2}$

R_c：企业特定风险调整系数

2、收益期限的确定

由于本次被评估单位为项目公司，本次评估采用的折现年限确定为土地使用权到期日，根据土地出让合同，住宅可售部分、社区商业、车位建设完成后可以全部销售，租赁用房须整体确权（只办理一个不动产权证），不得销售，持有年限与土地出让年限一致。

基于此，本次评估假设项目建设完成后，住宅可售部分、社区商业、车位全部销售，租赁用房自持，则经营期限至租赁用房年限到期日，即从2019年3月12日起计70年，至评估基准日剩余70.24年。

八、评估程序实施过程和情况

本公司自明确评估业务基本事项起至工作底稿归档的工作过程中，分九个过程进行资产评估，这九个过程依次是明确评估业务基本事项、签订

资产评估委托合同、编制评估计划、现场调查收集评估资料、评定估算、评估结果汇总和评估结论分析、撰写报告和内部审核、工作底稿归档。

（一）明确评估业务基本事项

资产评估机构和人员在接受资产评估业务委托之前，采取与委托人等相关当事人讨论、阅读基础资料、进行必要初步调查等方式，与委托人等相关当事人共同明确委托人和相关当事方基本情况、资产评估目的、资产评估基准日、价值类型定义、评估对象基本状况及资产评估限制条件和重要假设等基本事项。

（二）接受委托

本公司接受广州地铁集团有限公司的评估委托。

（三）编制资产评估计划

资产评估机构和人员根据所承受的具体资产评估项目情况，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中具体情况，及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2.核实资产与验证资料

（1）实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的资产

进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方法。同时查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。

（2）非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日中的非实物性资产及负债，评估人员主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证和审计报告等资料的核对、询问等方式进行实地调查，对大额往来款、银行存贷款采取抽查或函证，进行核实。

3.核实评估范围，与管理层访谈，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属、收集评估资料。

（五）收集资产评估资料。

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读各类财务报表，初步检查各项财务报表之间的对比关系，并根据掌握的有关资料，检查资产评估财务资料的完整性等。

（六）评定估算

1.资产评估机构人员对收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行必要分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法；

2.资产评估人员在选择恰当的资产评估方法后，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估，形成初步评估结论；

（七）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（八）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，经公司内部三级审核后形成资产评估报告正式稿并提交委托人。

（九）资产评估工作档案归档

资产评估机构和资产评估师在向委托人提交资产评估报告书后，将资产评估工作档案归档。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时

间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、企业持续经营假设

假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5、本评估结果建立在委托人及被评估单位提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托人指定之评估对象在评估基准日的市场价值；

6、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

根据资产评估的要求，本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，并能满足特定假设条件，对广州市品实房地产开发有限公司在评估基准日2018年12月31日涉及的账面所列资产及相关负债采用资产基础法和收益法进行了评估。经分析，最终选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

1、资产基础法

总资产账面价值 734,938.94 万元，评估值 785,016.10 万元，评估增值 50,077.16 万元，增值率 6.81%；

总负债账面价值 733,934.22 万元，评估值 733,934.22 万元。

股东全部权益（净资产）账面价值 1,004.72 万元，评估值 51,081.88 万元，评估增值 50,077.16 万元，增值率 4984.19%；

资产基础法具体评估结果详见下列资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

表 1

评估基准日：2018 年 12 月 31 日

被评估单位：广州市品实房地产开发有限公司　　金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	734,938.94	785,016.10	50,077.16	6.81
非流动资产	2	0.00	0.00	0.00	
其中：可供出售金融资产	3	0.00	0.00	0.00	
持有至到期投资	4	0.00	0.00	0.00	
长期应收款	5	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资	6	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	7	0.00	0.00	0.00	
固定资产	8	0.00	0.00	0.00	

在建工程	9	0.00	0.00	0.00	
工程物资	10	0.00	0.00	0.00	
固定资产清理	11	0.00	0.00	0.00	
生物性生物资产	12	0.00	0.00	0.00	
油气资产	13	0.00	0.00	0.00	
无形资产	14	0.00	0.00	0.00	
开发支出	15	0.00	0.00	0.00	
商誉	16	0.00	0.00	0.00	
长期待摊费用	17	0.00	0.00	0.00	
递延所得税资产	18	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	19	0.00	0.00	0.00	
资产总计	20	734,938.94	785,016.10	50,077.16	6.81
流动负债	21	733,934.22	733,934.22	0.00	0.00
非流动负债	22	0.00	0.00	0.00	
负债合计	23	733,934.22	733,934.22	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	24	1,004.72	51,081.88	50,077.16	4984.19

2、收益法

运用收益法，经过评估测算，广州市品实房地产开发有限公司股东权益评估值为人民币 46,517.45 万元（大写：人民币肆亿陆仟伍佰壹拾柒万肆仟伍佰元整）。

3、评估结论选取

资产基础法评估结果为 51,081.88 万元，收益法评估结果为 46,517.45 万元，资产基础法比收益法高 4,564.43 万元。两种评估方法产生差异的主要原因是：两种评估方法反映的价值内涵不同引起的差异。

考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，选择评估结论高的资产基础法结果作为本次评估结论。经评估分析，本次评估采用资产基础法结果，则广州市品实房地产开发有限公司股东权益于评

估基准日 2018 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 **51,081.88** 万元（大写：**人民币伍亿壹仟零捌拾壹万捌仟捌佰元整**）。

十一、特别事项说明

1.本评估报告仅供委托人在本报告所述拟实施股权转让事宜需要的评估目的下使用，不作其他用途，评估报告书的使用权归委托人所有，提请报告使用者注意。

2. 本次评估收益法所涉及的财务数据是根据被评估单位提供的开发方案和目标预测收益调整而得，当企业开发方案和目标在未来的经营活动中不能实现时，收益法结果将要重新调整，提请本报告使用者注意。

3. 本次评估结论为广州市品实房地产开发有限公司股东全部权益的市场价值。根据《广州地铁集团有限公司董事会文件》（穗铁董〔2018〕12号）文件，广州地铁集团有限公司同意协议转让广州市品实房地产开发有限公司 51%股权，则 51%股东权益的市场价值为人民币 26,051.76 万元。由于广州市品实房地产开发有限公司拟开发项目目前刚取得项目用地，开发时间将持续较长，其未来的发展受国民经济的发展、人民的消费需求、金融环境和政府调控政策影响较大，收益法的测算中对未来预测收入存在着较大的不确定性，51%股东权益同股东全部权益同为控股权，可以按比例计算 51%股东权益价值。

4. 对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、有关资产所有权文件、证件及会计凭证、有关法律文件的真实合法为前提。

6. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

7. 根据委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》第 28 页第 34 点显示：地块计算容积率建设面积中的地铁综合楼占地面积 6203.378 平方米，建筑面积 42045 平方米，已由广州地铁集团有限公司建设完成，该建筑量不纳入本次出让范围，所属用地不属于本次出让范围，其产权不属于受让人。本次评估是依据土地出让合同约定的条款、设定和规划条件复函的经济技术指标进行分析测算，提请报告使用者注意。

8. 根据委托人提供的《广州地铁白云湖车辆段合作框架协议》显示：甲方（广州地铁）向项目公司收取垫付的土地出让金及税费的利息，该利息按照 4.63%计算（含中国人民银行一年期贷款基准利率 4.35%、增值税及附加 0.28%），由项目公司支付给甲方，计息周期自甲方缴交每一笔土地出让金及税费之日起至项目公司完成股权变更登记之日止。评估基准日至完成股权变更登记之日的应计未付的利息评估结论未考虑，提请报告使用者注意。

9. 根据 2019 年 3 月 5 日国务院总理李克强在第十三届全国人民代表大

会第二次会议上提交的《政府工作报告》确定深化增值税改革措施，2019 年 4 月 1 日起制造业等制造业等行业现行 16%的税率降至 13%，将交通运输业、建筑业等行业现行 10%的税率降至 9%。财政部、税务总局、海关总署于 2019 年 3 月 20 日发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），2019 年增值税改革有关事项公告自 2019 年 4 月 1 日起执行，本次评估关于增值税的税率是按 9%进行分析测算，提请报告使用者注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用前提

1.本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。

2.委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3.除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4.资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（二）有效使用期

评估报告的使用有效期：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为2018年12月31日至2019年12月30日。

评估结论反映的是委估资产评估基准日特定时点的价值，具有很强的时效性，在一般情况下，评估结论在评估基准日后不超过一年的时间内有效，因此，我们认为当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结论作为价值参考依据，超过评估结论有效期，需重新进行评估。

（三）申明

本评估报告仅供委托人在本报告所述特定评估目的下使用和送交资产评估主管机关审查使用，评估报告书的使用权归委托人所有。除法律、法规规定以及本公司与委托人约定外，未征得本公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。本公司承诺：未经委托人许可不将评估报告提供给无关单位或个人。

十三、资产评估报告日

本评估报告日为二〇一九年四月八日，是评估专业意见形成日。

（本页以下无正文）

广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

其他评估参与人员：

资产评估报告书附件

一、被评估企业广州市品实房地产开发有限公司资产评估结果汇总表及明细表；

二、《广州地铁集团有限公司董事会文件》（穗铁董〔2018〕12号）（复印件）；

三、委托人、被评估单位法人营业执照（复印件）；

四、委托人提供的广州市品实房地产开发有限公司专项审计报告（复印件）；

五、被评估单位提供的评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；

六、委托人和其他相关当事人的承诺函；

七、资产评估师承诺函；

八、评估机构营业执照（复印件）；

九、评估机构备案公告（复印件）；

十、资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）。

资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：广州市品实房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	7,349,389,450.46	7,850,161,002.00	500,771,551.54	6.81
非流动资产	2	0.00	0.00		
其中：可供出售金融资产	3	0.00	0.00		
持有至到期投资	4	0.00	0.00		
长期应收款	5	0.00	0.00		
长期股权投资	6	0.00	0.00		
投资性房地产	7	0.00	0.00		
固定资产	8	0.00	0.00		
在建工程	9	0.00	0.00		
工程物资	10	0.00	0.00		
固定资产清理	11	0.00	0.00		
生物性生物资产	12	0.00	0.00		
油气资产	13	0.00	0.00		
无形资产	14	0.00	0.00		
开发支出	15	0.00	0.00		
商誉	16	0.00	0.00		
长期待摊费用	17	0.00	0.00		
递延所得税资产	18	0.00	0.00		
其他非流动资产	19	0.00	0.00		
资产总计	20	7,349,389,450.46	7,850,161,002.00	500,771,551.54	6.81
流动负债	21	7,339,342,248.46	7,339,342,248.46	0.00	0.00
非流动负债	22	0.00	0.00		
负债合计	23	7,339,342,248.46	7,339,342,248.46	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	24	10,047,202.00	510,818,753.54	500,771,551.54	4,984.19

评估机构：广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司　　项目负责人：周桂红

法定代表人：李汉良　　签字资产评估师：谢兵、周桂红

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：广州市品实房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	**一、流动资产合计**	**7,349,389,450.46**	**7,850,161,002.00**	**500,771,551.54**	**6.81**
2	货币资金	10,047,202.00	10,047,202.00	0.00	0.00
3	交易性金融资产	0.00	0.00		
4	应收票据	0.00	0.00		
5	应收账款	0.00	0.00		
6	预付账款	0.00	0.00		
7	应收股利	0.00	0.00		
8	应收利息	0.00	0.00		
9	其它应收款	0.00	0.00		
10	存货	7,339,342,248.46	7,840,113,800.00	500,771,551.54	6.82
11	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00		
12	其他流动资产	0.00	0.00		
13	**二、非流动资产合计**	**0.00**	**0.00**		
14	可供出售金融资产	0.00	0.00		
15	持有至到期投资	0.00	0.00		
16	长期应收款	0.00	0.00		
17	长期股权投资	0.00	0.00		
18	投资性房地产	0.00	0.00		
19	固定资产	0.00	0.00		
20	在建工程	0.00	0.00		
21	工程物资	0.00	0.00		
22	固定资产清理	0.00	0.00		
23	生产性生物资产	0.00	0.00		
24	油气资产	0.00	0.00		
25	无形资产	0.00	0.00		
26	开发支出	0.00	0.00		
27	商誉	0.00	0.00		
28	长期待摊费用	0.00	0.00		
29	递延所得税资产	0.00	0.00		
30	其他非流动资产	0.00	0.00		
31	**三、资产总计**	**7,349,389,450.46**	**7,850,161,002.00**	**500,771,551.54**	**6.81**

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：广州市品实房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
32	四、流动负债合计	7,339,342,248.46	7,339,342,248.46	0.00	0.00
33	短期借款	0.00	0.00		
34	交易性金融负债	0.00	0.00		
35	应付票据	0.00	0.00		
36	应付账款	0.00	0.00		
37	预收账款	0.00	0.00		
38	应付职工薪酬	0.00	0.00		
39	应交税费	213,261,300.00	213,261,300.00	0.00	0.00
40	应付利息	0.00	0.00		
41	应付股利	0.00	0.00		
42	其它应付款	7,126,080,948.46	7,126,080,948.46	0.00	0.00
43	一年内到期的长期负债	0.00	0.00		
44	其它流动负债	0.00	0.00		
45	五、非流动负债合计	0.00	0.00		
46	长期借款	0.00	0.00		
47	应付债券	0.00	0.00		
48	长期应付款	0.00	0.00		
49	专项应付款	0.00	0.00		
50	预计负债	0.00	0.00		
51	递延所得税负债	0.00	0.00		
52	其他非流动负债	0.00	0.00		
53	六、负债合计	7,339,342,248.46	7,339,342,248.46	0.00	0.00
54	七、净资产	10,047,202.00	510,818,753.54	500,771,551.54	4,984.19

评估机构：广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司

签字资产评估师：谢兵、周桂红

流动资产清查评估汇总表

表3

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：广州市品实房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

编　号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	10,047,202.00	10,047,202.00	0.00	0.00
3-2	交易性金融资产	0.00	0.00		
3-3	应收票据	0.00	0.00		
3-4	应收账款	0.00	0.00		
3-5	预付账款	0.00	0.00		
3-6	应收股利	0.00	0.00		
3-7	应收利息	0.00	0.00		
3-8	其它应收款	0.00	0.00		
3-9	存货	7,339,342,248.46	7,840,113,800.00	500,771,551.54	6.82
3-10	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00		
3-11	其他流动资产	0.00	0.00		
3	流动资产合计	7,349,389,450.46	7,850,161,002.00	500,771,551.54	6.81

被评估单位填表人：李涛　　评估人员：谢兵、周桂红、宋静江

填表日期：2019年3月31日

货币资金清查评估汇总表

表3-1

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：广州市品实房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

编　号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1-1	现金	0.00	0.00		
3-1-2	银行存款	10,047,202.00	10,047,202.00	0.00	0.00
3-1-3	其他货币资金	0.00	0.00		
3	合计	10,047,202.00	10,047,202.00	0.00	0.00

被评估单位填表人：李涛　　评估人员：谢兵、周桂红、宋静江

填表日期：2019年3月31日

货币资金——银行存款清查评估明细表

表3-1-2

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：广州市品实房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中国工商银行股份有限公司	3602006009201349994	人民币			10,047,202.00	10,047,202.00	0.00	0.00	
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
合　　计		＊＊＊	＊＊＊	＊＊＊	＊＊＊	10,047,202.00	10,047,202.00	0.00	0.00	＊＊＊

被评估单位填表人：李涛

评估人员：谢兵、周桂红、宋静江

填表日期：2019年3月31日

存货评估汇总表

表3－9

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：广州市品实房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）	0.00	0.00		
3-9-2	原材料	0.00	0.00		
3-9-3	在库周转材料	0.00	0.00		
3-9-4	委托加工物资	0.00	0.00		
3-9-5	库存商品（产成品）	0.00	0.00		
3-9-6	在产品（自制半成品）	7,339,342,248.46	7,840,113,800.00	500,771,551.54	6.82
3-9-7	发出商品	0.00	0.00		
3-9-8	在用周转材料	0.00	0.00		
	存货合计	7,339,342,248.46	7,840,113,800.00	500,771,551.54	6.82
	减：存货跌价准备				
3-9	存货净额	7,339,342,248.46	7,840,113,800.00	500,771,551.54	6.82

被评估单位填表人：李涛　　评估人员：谢兵、周桂红、宋静江

填表日期：2019年3月31日

存货——在产品（开发成本）评估明细表

表3－9－6

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：广州市品实房地产开发有限公司

金额单位：人民币

序号	名称及规格型号	计算单位	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
			数量	单价	金额	实际数量	单价	金额			
1	土地成本\土地出让金\地价				7,108,710,000.00			7,840,113,800.00		6.82	
2	土地成本\契税				213,261,300.00						
3	土地成本\资本化借款利息				17,370,948.46						
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
合　计		***		***	7,339,342,248.46		***	7,840,113,800.00	500,771,551.54	6.82	***

被评估单位填表人：李涛

评估人员：谢兵、周桂红、宋静江

填表日期：2019年3月31日

流动负债评估汇总表

表5

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：广州市品实房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

编　号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	0.00	0.00		
5-2	交易性金融负债	0.00	0.00		
5-3	应付票据	0.00	0.00		
5-4	应付账款	0.00	0.00		
5-5	预收账款	0.00	0.00		
5-6	应付职工薪酬	0.00	0.00		
5-7	应交税费	213,261,300.00	213,261,300.00	0.00	0.00
5-8	应付利息	0.00	0.00		
5-9	应付股利（应付利润）	0.00	0.00		
5-10	其它应付款	7,126,080,948.46	7,126,080,948.46	0.00	0.00
5-11	一年内到期的长期负债	0.00	0.00		
5-12	其它流动负债	0.00	0.00		
8	流动负债合计	7,339,342,248.46	7,339,342,248.46	0.00	0.00

被评估单位填表人：李涛　　评估人员：谢兵、周桂红、宋静江

填表日期：2019年3月31日

应交税费评估明细表

表5－7

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：广州市品实房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税　种	账面价值	评估价值	备注
1	国家税务总局广州市税务局	2018/12	契税	213,261,300.00	213,261,300.00	
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
合　计				213,261,300.00	213,261,300.00	

被评估单位填表人：李涛　　评估人员：谢兵、周桂红、宋静江

填表日期：2019年3月31日

其他应付款评估明细表

表5－10

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：广州市品实房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	广州地铁集团有限公司	2018年12月	土地价款	7,126,080,948.46	7,126,080,948.46	
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
合　计				7,126,080,948.46	7,126,080,948.46	***

被评估单位填表人：李涛　　评估人员：谢兵、周桂红、宋静江

填表日期：2019年3月31日

广州地铁集团有限公司董事会文件

穗铁董〔2018〕12号

广州地铁集团有限公司第一届董事会第二十一次会议决议

2018年11月7日，广州地铁集团有限公司第一届董事会第二十一次会议在广州地铁集团有限公司3806会议室召开。本次会议应出席董事8名，实际出席董事7名，请假1名，已办理授权委托。会议的召开与表决程序、内容符合《中华人民共和国公司法》和《广州地铁集团有限公司章程》的相关规定。会议由丁建隆董事长主持，审议了6项议案，并作出决议如下：

三、会议以7票赞成、0票反对、0票弃权（谭跃董事因兼任越秀集团董事，对本议题回避，不予表决），审议通过《关于萝岗车辆段地块投资相关事宜的议案》，同意：

（一）集团公司对萝岗车辆段上盖物业项目进行投资，并单独参与地块竞买。

（二）同意成立地块竞买专责小组，成员由集团公司丁建隆董事长、何霖总经理、毛建华副总经理、王苹总会计师、李少璧总法律顾问组成。在竞买期间，授权竞买专责小组以项目可行性报告测算为基础，在项目IRR≥8%前提下决策竞买策略及价格上限等事项。若竞买期间发生重大情况变化，须提请董事会紧急决策。

（三）若竞买成功，同意集团公司在黄埔区成立全资项目公司进行萝岗车辆段地块的开发建设，同意该项目公司章程采用集团公司全资子公司的章程范本，项目公司治理机构设置参照官湖项目执行。

（四）若竞买成功，同意按照提报审议的合作原则和要点对萝岗车辆段地块进行合作开发。在拿地后，通过协议转让项

目公司股权的方式与越秀集团、科学城集团进行合作；各方股权比例为广州地铁占比40%、越秀集团占比51%、科学城集团占比9%；具体的股权转让方案另行上报集团公司董事会审批。

（五）会议要求，上盖物业投资事项提报董事会审议时，需完善环境影响分析，提出噪音、震动等环境因素应对措施。

四、会议以7票赞成、0票反对、0票弃权（谭跃董事因兼任越秀集团董事，对本议题回避，不予表决），审议通过《关于陈头岗停车场地块投资相关事宜的议案》，同意：

（一）集团公司对陈头岗停车场上盖物业项目进行投资，并单独参与地块竞买。

（二）同意成立地块竞买专责小组，成员由集团公司丁建隆董事长、何霖总经理、毛建华副总经理、王苹总会计师、李少璧总法律顾问组成。在竞买期间，授权竞买专责小组以项目可行性报告测算为基础，在项目IRR≥8%前提下决策竞买策略及价格上限等事项。若竞买期间发生重大情况变化，须提请董事会紧急决策。

（三）若竞买成功，同意集团公司在番禺区成立全资项目公司进行陈头岗停车场地块的开发建设，同意该项目公司章程采用集团公司全资子公司的章程范本，项目公司治理机构设置参照官湖项目执行。

（四）若竞买成功，同意按照提报审议的合作原则和要点对陈头岗停车场地块进行合作开发。在拿地后，通过协议转让项目公司股权的方式与越秀集团进行合作；双方股权比例为广

州地铁占比 49%、越秀集团占比 51%；具体的股权转让方案另行上报集团公司董事会审批。

五、会议以 8 票赞成、0 票反对、0 票弃权，审议通过《关于白云湖车辆段地块投资相关事宜的议案》。同意：

（一）集团公司对白云湖车辆段上盖物业项目进行投资，并单独参与地块竞买。

（二）同意成立地块竞买专责小组，成员由集团公司丁建隆董事长、何霖总经理、毛建华副总经理、王苹总会计师、李少璧总法律顾问组成。在竞买期间，授权竞买专责小组以项目可行性报告测算为基础，在项目 IRR≥8%前提下决策竞买策略及价格上限等事项。若竞买期间发生重大情况变化，须提请董事会紧急决策。

（三）若竞买成功，同意集团公司在白云区成立全资项目公司进行白云湖车辆段地块的开发建设，同意该项目公司章程采用集团公司全资子公司的章程范本，项目公司治理机构设置参照官湖项目执行。

（四）若竞买成功，同意按照提报审议的合作原则和要点对白云湖车辆段地块进行合作开发。在拿地后，通过协议转让项目公司股权的方式与珠实集团进行合作；各方股权比例为珠实集团 51%、广州地铁 49%；具体的股权转让方案另行上报集团公司董事会审批。

六、会议以 8 票赞成、0 票反对、0 票弃权，审议通过《关于陇枕停车场地块投资相关事宜的议案》。同意集团公司在陇

枕停车场地块投资 10.38 亿元建设盖板，以预留上盖开发条件。

董事签名：

丁建隆　　何　霖　　莫东成

竺维彬　　马仁洪　　邢益强

谭　跃　　钟学军

营业执照

(副本)

编号 S0112015018195 (4-1)

统一社会信用代码 91440101190478645G

名称	广州地铁集团有限公司
类型	有限责任公司(国有独资)
住所	广州市海珠区新港东路1238号万胜广场A座
法定代表人	丁建隆
注册资本	伍佰捌拾肆亿贰仟伍佰叁拾玖万陆仟柒佰叁拾柒元
成立日期	1992年11月21日
营业期限	1992年11月21日至长期
经营范围	土木工程建筑业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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 广州市工商行政管理局

2017 年 04 月 10 日

营业执照

(副本)

编号 S11120180133206(1-1)

统一社会信用代码 91440101MA5CK3QK3H

名　　称	广州市品实房地产开发有限公司
类　　型	有限责任公司(法人独资)
住　　所	广州市白云区石门街石沙路286号3楼306
法定代表人	吴家友
注册资本	壹仟万元（人民币）
成立日期	2018年11月30日
营业期限	2018年11月30日 至 长期
经营范围	房地产业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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。）

请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

登记机关

2018 年 11 月 30 日

企业信用信息公示系统网址：http://cri.gz.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

广州市品实房地产开发有限公司

二〇一八年十一月三十日

至二〇一八年十二月三十一日

专项审计报告



致同会计师事务所（特殊普通合伙）

广州分所

防伪条形码：

防伪 编号：00202019040066558587

致同会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所已备

报告 文号：致同专字(2019)第 440FC0267 号

委托 单位：广州地铁集团有限公司

被审验单位名称：广州市品实房地产开发有限公司

被审单位所在地：广州

事务所名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所

报告 类型：专项审计

报告 日期：2019 年 3 月 31 日

报备 时间：2019 年 4 月 12 日 10:36:36

签名注册会计师：梁春玲

梁紫霞

广州市品实房地产开发有限公司

二〇一八年十一月三十日至二〇一八年十二月三十一日其他专项审计报告

事务所名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所

事务所电话：020-38963388

传 真：020-38963399

通信 地址：广州市天河区珠江新城珠江东路 32 号利通广场 10 楼

电子 邮件：MarketingGZ@cn.gt.com

事务所网址：www.grantthornton.cn

如对上述报备资料，有疑问的。请与广州注册会计师协会业务监管部联系。

防伪查询电话号码：38922350 转 371 转 373

防伪 查询 网址：http://www.gzicpa.org.cn 或 http://www.gdicpa.org.cn/

目　录

审计报告	1-3
资产负债表	1-2
利润表	3
财务报表附注	4-15

Grant Thornton
致同

致同会计师事务所
（特殊普通合伙）广州分所
中国广州市天河区珠江新城
珠江东路 32 号利通广场 10 楼
邮编 510623
电话：+86 20 3896 3388
传真：+86 20 3896 3399
www.grantthornton.cn

专项审计报告

致同专字(2019)第 440FC0267 号

广州地铁集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了广州市品实房地产开发有限公司（以下简称广州品实房地产公司）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的资产负债表，2018 年 11 月 30 日至 2018 年 12 月 31 日的利润表和财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了广州品实房地产公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 年 11 月 30 日至 2018 年 12 月 31 日的经营成果。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于广州品实房地产公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

广州品实房地产公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估广州品实房地产公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算广州品实房地产公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督广州品实房地产公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能导致对广州品实房地产公司的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致广州品实房地产公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

Grant Thornton
致同

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

致同会计师事务所
（特殊普通合伙）
广州分所

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·广州

二〇一九年三月三十一日

资产负债表

2018年12月31日

编制单位：广州市品实房地产开发有限公司　　单位：人民币元

项　目	附注	2018.12.31	2018.11.30
流动资产：			
货币资金	五、1	10,047,202.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款			
存货	五、2	7,339,342,248.46	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		**7,349,389,450.46**	-
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		-	-
资产总计		**7,349,389,450.46**	-

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

资产负债表（续）

2018年12月31日

项　目	附注	2018.12.31	2018.11.30
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费	五、3	213,261,300.00	
其他应付款	五、4	7,126,080,948.46	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		**7,339,342,248.46**	-
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		**7,339,342,248.46**	-
所有者权益（或股东权益）:			
实收资本（或股本）	五、5	10,000,000.00	
资本公积			
其他综合收益			
盈余公积			
未分配利润	五、6	47,202.00	
所有者权益（或股东权益）合计		**10,047,202.00**	-
负债和所有者权益（或股东权益）总计		**7,349,389,450.46**	-

公司法定代表人:　　主管会计工作的公司负责人:　　公司会计机构负责人:

利润表

2018年11月30日-12月31日

编制单位：广州市品实房地产开发有限公司　　单位：人民币元

项　目	附注	2018年11月30日（成立日）至2018年12月31日
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加		
销售费用		
管理费用		
研发费用		
财务费用	五、7	-47,202.00
其中：利息费用		
利息收入		-47,558.00
资产减值损失		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（损失以“-”号填列）		47,202.00
加：营业外收入		
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（损失以“-”号填列）		47,202.00
减：所得税费用		
四、净利润（损失以“-”号填列）		47,202.00

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

财务报表附注

一、公司基本情况

广州市品实房地产开发有限公司（以下简称“本公司”）由广州地铁集团有限公司出资组建出资组建的有限公司，于 2018 年 11 月 30 日经广州市白云区工商行政管理局核准登记，颁统一社会信用代码为 91440101MA5CK3QK3H 的营业执照。本公司注册资本为人民币 1,000.00 万元，由广州地铁集团有限公司于 2018 年 12 月 19 日货币出资 1,000.00 万元，上述出资未经验资报告验证。

法定代表人：吴家友。

注册地址：广州市白云区石门街石沙路 286 号 3 楼 306

经营范围：房地产开发经营;房地产中介服务;物业管理；(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)。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况以及经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

本报告期自公历 2018 年 11 月 30 日至 2018 年 12 月 31 日。

3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

6、外币业务和外币报表折算

外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

7、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

（1）金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收账款；可供出售金融资产；其他金融负债等。

（2）金融工具的确认依据和计量方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期到尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④可供出售金融资产

取得时按公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金领（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债，

（4）金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债，

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

（6）金融资产（不含应收款项）减值准备计提

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

①可供出售金融资产的减值准备

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回，

②持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

8、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

9、应收款项

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	除对列入合并范围内母子公司之间的应收款项或有确凿证据表明不存在减值的应收款项不计提坏账准备之外，本公司将单项金额超过 100 万元的应收款项视为重大应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单项进行减值测试，计提坏账准备。单独测试未发生减值的单项金额重大的应收款项，以应收款项余额为信用风险组合计提坏账准备。

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

按组合计提坏账准备的计提方法

不存在减值的应收款项组合（包括合并范围内关联方、内部职工款项及有确凿证据表明不存在减值的应收款项）	合并报表范围内的关联方应收款项、内部职工款项、质保金、履约保证金及其他有确凿证据表明不存在减值的应收款项
账龄组合	下属子公司设计院单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性进行分组
其他组合	对除不存在减值的应收款项组合、账龄组合及单独计提减值准备的应收款项外的，根据公司综合信用风险特征确定的应收款项

按组合计提坏账准备的计提方法

不存在减值的应收款项组合（包括合并范围内关联方、内部职工款项及有确凿证据表明不存在减值的应收款项）	不计提坏账准备
账龄组合	账龄百分比法
其他组合	余额百分比法（应收款项期末余额的 0.5%）

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例	
		押金保证金	其他
1 年以内	5%	5%	5%
1-2 年	10%	10%	10%
2-3 年	30%	20%	30%
3-4 年	50%	20%	50%
4-5 年	80%	20%	80%
5 年以上	100%	20%	100%

（3）单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	有证据表明难以收回的款项，存在特殊的回收风险。
坏账准备的计提方法	按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益

10、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为原材料、低值易耗品、库存商品、开发成本、开发产品等。

（2）存货发出的计价及摊销

存货主要包括库存材料、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

（3）存货跌价准备计提方法

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个类别存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

11、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

本公司在职工提供相关服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费等确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（2）离职后福利

离职后福利，是指为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。（一）设定提存计划：公司向独立的基金缴存固定费用后，公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。包含基本养老保险、失业保险等，在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。（二）设定受益计划：除设定提存计划以外的离职后福利计划。

（3）辞退福利

辞退福利是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：（一）企业不能单方面撤回因解除劳动

关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。（二）企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性记入当期损益。正式退休日之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

12、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

（1）该义务是本公司承担的现时义务；

（2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

13、收入

（1）一般原则

①销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

②提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：A、收入的金额能够可靠地计量；B、相关的经济利益很可能流入企业；C、交易的完工程度能够可靠地确定；D、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

③让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

14、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税费用的会计处理采用资产负债表债务法核算。资产负债表日，公司按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认递延所得税资产及相应的递延所得税收益；按照应纳税暂时性差异与适用企业所得税税率计算的结果，确认递延所得税负债及相应的递延所得税费用。

（1）递延所得税资产的确认

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：该项交易不是企业合并；交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回；未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

（2）递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：①商誉的初始确认；②同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并交易；发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）所得税费用计量

公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：企业合并；直接在所有者权益中确认的交易或事项。

四、税项

1、主要税种及税率

税　种	计税依据	法定税率（%）
增值税	应税收入额	10.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

2、税收优惠及批文

本公司本报告期内无税收优惠。

五、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项　目	2018.12.31	2018.11.30
银行存款:	10,047,202.00	-
合　计	**10,047,202.00**	**-**

期末，本公司不存在抵押、质押或冻结、或存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2、存货

项　目	2018.12.31			2018.11.30		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发成本	7,339,342,248.46	-	7,339,342,248.46	-	-	-
合　计	**7,339,342,248.46**	**-**	**7,339,342,248.46**	**-**	**-**	**-**

（1）截止 2018 年 12 月 31 日房地产开发成本明细如下:

项　目	2018.12.31
白云区白云湖车辆段地块土地出让金	7,108,710,000.00
白云区白云湖车辆段地块土地契税	213,261,300.00
资本化借款利息	17,370,948.46
合　计	**7,339,342,248.46**

注：本公司拥有的白云区白云湖车辆段地块建设用地使用权面积 222,886.00 平方米，每平方米单价 31,894.00 元。

3、应交税费

项　目	2018.11.30	本期应交	本期已交	2018.12.31
契税	-	213,261,300.00	-	213,261,300.00
合　计	**-**	**213,261,300.00**	**-**	**213,261,300.00**

4、其他应付款

项　目	2018.12.31	2018.11.30
1 年以内	7,126,080,948.46	-
合　计	**7,126,080,948.46**	**-**

截止 2018 年 12 月 31 日其他应付款明细如下：

项　目	2018.12.31
广州地铁集团有限公司	7,126,080,948.46

5、实收资本

投资者名称	2018.11.30		本期增加	本期减少	2018.12.31	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
广州地铁集团有限公司	10,000,000.00	100.00	-	-	10,000,000.00	100.00

注：本公司于 2018 年 12 月 19 日收到由广州地铁集团有限公司货币出资 1,000.00 万元，上述出资未经验资报告验证。

6、未分配利润

项　目	2018 年 11 月 30 日（成立日）至 2018 年 12 月 31 日
本期期初未分配利润	-
加：本期净利润	47,202.00
本期期末未分配利润	47,202.00

7、财务费用

项　目	2018 年 11 月 30 日（成立日）至 2018 年 12 月 31 日
银行手续费	356.00
利息收入	-47,558.00
合　计	**-47,202.00**

六、关联方及关联交易

1、关联方

（1）存在控制关系的关联方

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司持股比例(%)	母公司对本公司表决权比例(%)
广州地铁集团有限公司	广东省广州	轨道交通	5,842,539.67	100.00	100.00

2、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	2018.12.31
其他应付款	广州地铁集团有限公司	7,126,080,948.46

七、 承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

2、或有事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项

八、资产负债表日后事项

截至审计报告日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

九、其他重要事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

广州市品实房地产开发有限公司

2019 年 3 月 31 日



姓　名　梁春玲
Full name
性　别　女
Sex
出生日期　1970-04-20
Date of birth
工作单位　京都天华会计师事务所有限公司广东分所
Working unit
身份证号码　440723197004203128
Identity card No.



证书编号：440180210008
No. of Certificate
批准注册协会：广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期：1998 年 12 月 30 日
Date of Issuance
2012年6月30日换发

年度检验登记
Annual Renewal Registration
CPA
2012-06-30



年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.
梁春玲(440100210008)，已通过广东省注册会计师协会2017年任职资格检查，通过文号：粤注协〔2017〕54号。
梁春玲(440100210008)，已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查，通过文号：粤注协〔2018〕58号。



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
转出协会名称
Name of the Institute of CPAs
转出协会盖章
Stamp of the Institute of CPAs
转入协会名称
Name of the Institute of CPAs
转入协会盖章
Stamp of the Institute of CPAs
梁春玲
CPA
2012 年 7 月 28 日
同意调入
Agree the Institute to be transferred to
广东省注册会计师协会
2012 年 7 月 28 日
特殊普通合伙
2012 年 7 月 28 日



姓　　名 Full name　梁紫霞

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1985-07-19

工作单位 Working unit　中山市执信会计师事务所

身份证号码 Identity card No.　442000198507193287

证书编号：No. of Certificate　442000060023

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　广东省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance　2015 年 02 月 13 日

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

梁紫霞(442000060023)，已通过广东省注册会计师协会2017年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2017〕54号。

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

梁紫霞(442000060023)，已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2018〕58号。

7

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferring-out Institute of CPAs

2018 年 5 月 6 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

2018 年 5 月 6 日

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferring-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

年 月 日

11



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所

负 责 人：陈海防

经营场所：广州市天河区珠江新城珠江东路32号利通广场10楼

分所执业证书编号：110101564401

批准执业文号：粤财会[2009]72号

批准执业日期：2009年09月25日

证书序号：5001702

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：广东省财政厅

二〇一八年三月十六日

中华人民共和国财政部制

营业执照

(副本)

编号 SD152014017177 (1-1)

统一社会信用代码 91440101052571577W

名　　称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所
类　　型	（特殊普通合伙分支机构）
营业场所	广州市天河区珠江新城珠江东路32号利通广场规划设计楼层10楼全层（自编楼层十楼全层）
负 责 人	陈海防
成立日期	2012年08月16日
营业期限	2012年08月16日 至 长期
经营范围	商务服务业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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

2016 年 03 月 25 日

企业信用信息公示系统网址：http://cri.gz.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

成 交 确 认 书

广州公资交（土地）字[2018]第 176 号

根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《广东省土地使用权交易市场管理规定》等规定，广州公共资源交易中心网上挂牌出让位于白云区华南快速路以南、广清高速路以东白云湖车辆段地块的国有土地使用权。经网上竞价，确认成交事项如下：

竞得人：广州地铁集团有限公司

拟成立项目公司：广州市品实房地产开发有限公司

宗地面积：222886 平方米

计算容积率建筑面积：≤479185 平方米

成交价款：710871 万元（大写：柒拾壹亿零捌佰柒拾壹万元整）

竞得人应凭本确认书根据公告内容要求与国土资源行政主管部门签订《国有建设用地使用权出让合同》。

竞得人（盖章）

广州公共资源交易中心（盖章）

成交日期：2018 年 12 月 12 日

电子监管号：

国有建设用地使用权出让合同

（白云区白云湖车辆段地块）

中华人民共和国国土资源部

中华人民共和国国家工商行政管理总局 制定

合同编号：440111-2018-000011

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：广州市国土资源和规划委员会；

通讯地址：广州市越秀区吉祥路80号；

邮政编码：510030；

电话：020-83350040；

传真：020-83331394；

开户银行：；

账号：。

受让人：广州地铁集团有限公司；

通讯地址：广州市海珠区新港东路1238号万胜广场A塔；

邮政编码：510330；

电话：020-83158738；13580559156；

传真：；

开户银行：；

账号：。

第一章 总　则

第一条　根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条　出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条　受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条　本合同项下出让宗地编号为 2018KJ01110083，宗地总面积大写贰拾贰万贰仟捌佰捌拾陆平方米（小写222886平方米），其中出让宗地面积为大写贰拾贰万贰仟捌佰捌拾陆平方米（小写222886平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于广州市白云区华南快速路

以南、广清高速路以东。

本合同项下出让宗地的平面界址为 / ；出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为城镇住宅用地（0701）、零售商业用地（0501）、餐饮用地（0503）、旅馆用地（0504）、商务金融用地（0505）。

第六条 出让人同意由广州市土地开发中心在 2019 年 3 月 12 日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第（二）项规定的土地条件：

（一）场地平整达到 / ；

周围基础设施达到 / ；

（二）现状土地条件 AB2404013 地块盖下部分为地铁车辆段设施用地， 按现状交地 。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 / 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 柒拾壹亿零捌佰柒拾壹万 元（小写 7108710000 元），每平方米人民币大写 叁万壹仟捌佰玖拾肆元（小写 31894 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 壹拾肆亿贰仟壹佰柒拾肆万贰仟 元（小写 1421742000 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第（一）项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）在 2018 年 12 月 20 日前，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 / 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期：人民币大写 / 元（小写 / 元），付款时间： / 年 / 月 / 日之前。

第二期：人民币大写 / 元（小写 / 元），付款时间： / 年 / 月 / 日之前。

第三期：人民币大写 / 元（小写 / 元），付款时间： / 年 / 月 / 日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，

向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第__/__项规定执行:

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写__/__万元（小写__/__万元），投资强度不低于每平方米人民币大写__/__元（小写__/__元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写__/__万元（小写__/__万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件 3）。其中:

主体建筑物性质 AB2404013 地块：交通站场、居住；

附属建筑物性质 / ；

建筑总面积：AB2404013 地块计算容积率建筑面积≤521230 平方米，其中居住建筑面积≤425392 平方米，公建配套（含盖上、盖下部分）≥46793 平方米，商业及商务建筑面积≤49045 平方米（其中已报建地铁综合楼 42045 平方米不在出让范围内）；

建筑容积率 AB2404013 地块综合开发容积率≤2.34；

建筑限高 / ；

建筑密度 AB2404013 地块，住宅建筑密度≤28%，商业、商务建筑密度≤40%（计算建筑密度的用地面积以报建方案统筹确定）；

绿地率 AB2404013 地块≥35%；

其他土地利用要求 （见附件 3）。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 / 项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 / %，即不超过 / 平方米，建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、

宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中，套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套，住宅建设套型要求为 / 。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行：

1. 移交给政府；

2. 由政府回购；

3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；

4. / 。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：/

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2020 年 3 月 12 日之前开工，在 2023 年 3 月 12 日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

受让人不能按期竣工，应提前 30 日向出让人提出延建申

请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第（二）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其

附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，

因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1 ‰向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原

批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，未按期动工开发满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；未按期动工开发满两年的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.5 ‰的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.5 ‰的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 / ‰的违约金，并自

行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1 ‰向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第（二）项约定的方式解决：

（一）提交/仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经广州市人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共/页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式陆份，出让人叁份，受让人贰份，广州市财政局壹份，具有同等法律效力。

第四十七条 根据本合同项下宗地的具体情况，出让人、受让人双方补充约定以下条款，以下补充条款与上述条款不符的，以补充条款为准：

一、第四条补充：本合同项下用地范围内城市道路用地面积/平方米，并按照本款第/项的约定履行。

（一）按规划实施建设并无偿移交政府有关部门。

（二）无偿移交有关部门实施建设。

二、第六条补充：出让人在拆迁、平整本合同项下土地过程中，因下列任一情况，需经相关部门、单位批准、许可或确定保护措施后才能实施，影响拆迁、平整工程进度，导致出让人不能按本合同约定时间全部或部分交付土地的，不视为出让人违约，但本合同第十条项下约定未支付的国有土地使用权出让价款的支付时间及第十六条项下约定的受让人开工和竣工期限可顺延：

（一）出现人防等隐蔽设施；

（二）发现历史、艺术、科学价值的文物；

（三）发现军事设施或出现影响军事设施的正常使用的情形；

（四）发现具有特殊用途的管线，存在其他共有权人，需经得其他共有权人同意才能迁移或继续施工。

（五）发现其他涉及公共利益或者国家安全等地下设施的。

三、第七条补充：本合同项下的国有建设用地使用权出让

年期为：居住用地70年；综合或者其他用地50年；商业、旅游、娱乐用地40年；出让年期自土地交付使用之日起算。

四、第八条补充第二款，按本款约定履行：

本合同项下出让价格不含地下空间（地下计算容积率建筑面积除外）价格，项目地下空间规划方案明确后，办理房屋首次登记前，受让人需申请缴交地下空间出让金，以出让人依法受理缴交出让金申请时点的市场评估地价，地下负一层按与其使用性质相对应的地上首层市场评估地价的 50%计收出让金，地下负二层及以下面积按与其使用性质相对应的地上首层市场评估地价的25%计收出让金，出让金计收政策明确不需计收出让金除外。

出让价格不含地上不计算容积率建筑面积价格，项目规划方案明确后，办理房屋首次登记前，受让人需申请缴交该部分出让金，按出让人依法受理缴交出让金申请时点的市场评估地价计收。

五、第九条补充，定金抵作土地出让价款后，若受让人违反本合同项下任何一项义务构成违约的，除本合同对违约金的收取另有约定外，出让人仍可在土地出让价款中扣除应没收的定金作为违约金，受让人应补交被抵扣为定金的土地出让价款。

六、第十五条补充：受让人同意在本合同项下宗地范围内，按照附件3所确定的规划条件同步建设、同步验收交付工程配套项目，其中，依据《广州市城乡规划技术规定》（试行）第

二十四条“其中，垃圾压缩站、变电站、公共厕所、综合医院、卫生服务中心、卫生站、消防站、派出所、燃气供应站、公交首末站等设施应当先于住宅首期工程或者与其同时申请建设工程规划许可证，并在住宅首期工程预售前先行验收，取得《建设工程规划验收合格证》”的规定，以及《广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定（广州市人民政府令第138号）》第七条和《广州市人民政府令第158号》对《广州市人民政府令第138号》进行修改的有关条款规定，本合同项下地块规划条件中公建配套要求的设施涉及上述规定的，应根据《广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定(广州市人民政府令第138号)》以及《广州市人民政府令第158号》等有关规定移交。

七、第十六条补充：受让人须在取得本合同项下宗地建设项目《施工许可证》之日起15日内向出让人申报开工情况；受让人须在取得本合同项下宗地建设项目《建设工程规划验收合格证》之日起15日内向出让人申报竣工情况。

八、第十七条补充：经规划批准，市政设施可局部占用本合同项下地块的退缩用地。

九、第十八条补充：受让人依法申请提高开发强度、减少公建配套等出让条件的，应征得出让人和市、县人民政府城市规划行政主管部门同意；涉及调整出让价款的，按照本款第（一）项的约定履行。涉及出让金减少的，不予退减。

（一）增容面积补交国有建设用地使用权出让价款的单价

标准有如下两种方式:

1. 按照本合同项下地块成交楼面单价（成交总价/地上可销售建筑面积）。

2. 按照申请补交国有建设用地使用权出让价款时的市场价格单价。

出让人和受让人双方共同确认按照以上两种方式中价格高的方式由受让人补交国有建设用地使用权出让价款。

（二）按改变出让条件时执行的土地出让金计收政策调整国有建设用地使用权出让价款。

十、第三十一条补充第二款：受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行合同并请求退还土地，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府后未获批准的，应继续履行本合同；拒不履行的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权及地上已建建筑物、构筑物及其附属设施，受让人已支付的定金及其国有建设用地使用权出让价款出让人不予返还。

十一、车位销售须按照国家、省、市有关规定执行。

十二、交付土地后，对地表以下的各类设施，包括但不限于人防、文物、军事设施、电缆、通信设备、供热、供水、供电、供气等隐蔽专业管线和地质情况造成受让人施工困难的，由受让人自行解决，并承担全部的开发经营风险。

十三、受让人须在受让宗地范围内进行开发建设，并不得对周边市政道路及相关市政设施、管线、绿化等造成损坏。否

则，应承担全部赔偿责任。若受让人在开发建设中，需临时占用受让宗地以外场地时，不得自行占用，必须经得场地所有权人同意，并办理相关手续后方可使用。

十四、受让人须在取得本合同项下宗地建设项目《建设工程规划验收合格证》前完成对开发项目的白蚁预防处理并取得《广州市房屋白蚁防治工程质量验收备案证明》。

十五、本合同项下宗地须配建公共租赁住房 / 平方米（公共租赁住房单套建筑面积不大于 60 平方米，套数不少于 套，其中单间、一房一厅、二房一厅、三房一厅户型比例为 / ）。受让人须同意按照《广州市保障性住房设计指引》（2017 版）规定要求进行建设，本款上述约定的配建的公共租赁住房开发建设总面积包含在本合同第十四条第二款套型建筑面积 90 平方米以下住房的计算面积范围内。配建的公共租赁住房的开发建设成本及由此产生的全部费用由该地块受让人承担。该公共租赁住房建成后须按出让人要求无偿移交给广州市住房保障办公室。

本款约定配建的公共租赁住房须与本合同项下主体工程同步设计、同步实施、同步交付使用且外观统一。设计方案在向规划部门报批修建性详细规划和建设工程规划许可证前，需经广州市住房保障部门审核同意且不得擅自修改。本合同项下主体工程在首次取得《建设工程规划验收合格证》及首次办理初始登记手续时，必须包括本款约定配建的全部公共租赁住房。

受让人未按本合同第十六条约定的动工及竣工时间履行本款项下义务的，适用本合同第三十三条的约定向出让人支付违约金。

受让人未按照《广州市保障性住房设计指引》（2017版）规定的任一项标准配建公共租赁住房的，应及时采取补救措施进行整改，并自行承担整改费用。因此造成迟延竣工交楼的，适用本合同第三十三条的约定向出让人支付违约金。

公共租赁住房及其档案的移交，受让人在与广州市住房保障办公室开展承接查验后30日内，与广州市住房保障办公室签订移交确认书，确认移交事宜。

受让人须在取得公共租赁住房《建设工程规划验收合格证》之日起__/__日内向我市不动产登记部门立案办理产权初始登记手续，协助将产权登记至广州市住房保障办公室名下。

本款项下公共租赁住房面积的国有建设用地使用权出让价款包含在本合同第八条项下的国有建设用地使用权出让价款中。

除市住房保障部门同意单独管理外，配建公共租赁住房与普通商品住宅应实施统一物业管理，其住户按照同等收费标准，享受同等服务、共用配套设施。建设单位及物业服务企业不得通过增设围栏、 绿色植物等方式，将同一个物业管理区域内的配建公共租赁住房与普通商品住宅分割。物业服务企业须执

行广州市保障性住房相关管理规定，配合广州市住房保障办公室做好配建公共租赁住房的日常管理工作。承担配建任务的普通商品住宅项目在出售时，必须对小区物业管理要求进行公示，并在购房合同中予以约定。

十六、本合同项下宗地受让人须负责建设竞配建的政府性房源 / 平方米。受让人须同意参照《广州市保障性住房设计指引》（2017版）规定要求进行建设，本款上述约定的配建的政府性房源开发建设总面积包含在本合同第十四条第二款套型建筑面积以下住房的计算面积范围内。配建的政府性房源的开发建设成本及由此产生的全部费用由该地块受让人承担。该政府性房源建成后须按出让人要求无偿移交给 / 。

本款约定配建的政府性房源须与本合同项下主体工程同步设计、同步实施、同步交付使用。本合同项下主体工程在首次取得《建设工程规划验收合格证》及首次办理初始登记手续时，必须包括本款约定配建的全部政府性房源。

受让人未按本合同第十六条约定的动工及竣工时间履行本款项下义务的，适用本合同第三十三条的约定向出让人支付违约金。

受让人未参照《广州市保障性住房设计指引》（2017 版）规定的任一项标准配建政府性房源的，应及时采取补救措施进行整改，并自行承担整改费用。因此造成迟延竣工交楼的，适

用本合同第三十三条的约定向出让人支付违约金。

受让人须在取得政府性房源《建设工程规划验收合格证》之日起 180 日内向我市不动产登记部门立案办理产权初始登记手续，并协助将产权登记至___/___名下。

政府性房源及其档案的移交，由受让人在完成政府性房源产权初始登记手续之日 30 日内，与___/___签订移交确认书，向___/___移交相关房产。

本款项下政府性房源面积的国有建设用地使用权出让价款包含在本合同第八条项下的国有建设用地使用权出让价款中。

十七、受让人未按本合同第十四条约定的比例建设套型建筑面积 90 平方米以下住房的，适用本合同第三十五条的约定向出让人支付违约金。

十八、本合同项下建设项目（工业建筑除外），在建设过程中，须按照规划建设要求，执行建筑节能和绿色建筑相关技术标准、规范及技术措施，其中政府投资的公益性建筑（学校、医院、博物馆、科技馆、体育馆等）和建筑面积大于两万平方米的大型公共建筑（机场、车站、宾馆、饭店、商场、写字楼等）应达到国家绿色建筑标准二星级及以上等级。

十九、本合同项下地块所有建筑物设计应符合本地区的总体城市设计控制要求，并按照兼顾时代性、地域性、文化性的

要求，做好景观园林设计和建设。

二十、出让人鼓励受让人在本合同项下地块的设计、开发、建设、经营中引入以“绿色、低碳、生态”的理念，通过科学的整体设计，集成绿化配置、自然通风与采光、低能耗围护结构、太阳能利用、中水利用等技术，建设绿色建筑示范单体。在此基础上推进区内绿色建筑规模化建设，按照国内外领先水平，共同建设城市重点功能区内具有国际影响力的“绿色低碳示范区”。

二十一、本合同项下地块的建筑方案及地下建筑布局设计施工须服从___/___项目的建设要求。充分利用各类市政管线地下共同管沟，优化合理利用地下空间，节约集约利用城市土地。

二十二、本合同项下地块所开发项目的产业业态为___/___。

二十三、本合同项下地块内须保留永久使用的管线，由相关部门组织迁移。属受让地块范围内的管线迁移费用，经财政评审后由受让人支付。

二十四、本合同项目下出让宗地在工程建设中有重大考古发现、需要实施原址保护的，出让人报市政府批准后，收回该地块的国有建设用地使用权，不视为出让人违约，出让人应按照《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》（穗府办规〔2018〕7号）规定对受让人给予补偿。

二十五、根据《广州市住房和城乡建设委员会 广州市国

土资源和规划委员会 广州市金融工作局关于对竞买商品住宅用地资金来源核查的通知》（穗建房产〔2016〕2144号）规定，经金融监管机构认定竞买资金有来源于银行贷款、债券融资、信托资金、资管计划配资、保险资金范围，视为违反竞买承诺，由土地出让人取消竞得（中标）人的竞得（中标）资格，对竞得（中标）人已缴纳的竞买保证金不予退还并禁止竞得（中标）人在三年内参加广州市国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让活动。

二十六、受让人需自持__/__%商品住房的产权登记建筑面积（扣除已用于租赁住房建筑面积即：85080 平方米，以不动产登记的建筑面积为准）作为租赁用房，租赁用房须整体确权（只办理一个不动产权证），不得销售，持有年限与土地出让年限一致。

二十七、本合同项下政府性房源的配建套数和户型设计方案需经政府性房源的接收单位和规划主管部门审核同意后方可实施建设。

二十八、受让人在签署土地成交确认书之日起30日内与广州地铁集团有限公司就盖下站场的保护及上盖工程的设计与建设、安全保障、交通疏导、施工组织、物业管理等签订建设管理合作协议，受让人逾期未签订协议的，出让人有权单方解除土地出让合同。

二十九、受让人在报审设计方案前，应按照《广州市城市轨道交通管理条例》的规定，会同城市轨道交通经营单位制定城市轨道交通设施保护方案和应急预案。受让人在动工建设前必须编制施工组织方案报广州地铁集团有限公司白云湖车辆段运营中心审查同意。

三十、地块出让后权属人不得以任何形式阻碍广州地铁集团有限公司通行，以保障广州地铁集团有限公司盖上和盖下的建筑使用和设备设施维护。

三十一、受让人在办理不动产权证前须配合广州地铁集团有限公司办理车辆段盖下站场用地相关手续。此次供地范围的盖下地铁停车场以划拨方式供应，由广州地铁集团有限公司按规定缴纳土地综合开发费，盖上及用于综合开发的白地以公开挂牌方式出让，具体盖下地铁停车场划拨范围、高程等以经审批的规划文件为准。

三十二、受让人须按规划要求配建地块内的九年一贯制学校、幼儿园等公共设施，建成验收合格后按2016年3月1日实施的广州市人民政府令第138号和2018年2月13日实施的广州市人民政府令第 158 号的要求移交给广州市白云区政府有关部门。

三十三、受让人须按规划要求配建地块内的图书馆，建成验收合格后无偿移交给广州市白云区政府有关部门。

三十四、地块计算容积率建设面积中的地铁综合楼占地面积6203.378平方米，建筑面积42045平方米，已由广州地铁

集团有限公司建设完成，该建筑量不纳入本次出让范围，所属用地不属于本次出让范围，其产权不属于受让人。

三十五、土地项目建成后，受让人须自持不低于 85080 平方米建筑面积的住宅（以不动产登记的建筑面积为准）用于租赁住房，自持租赁住房须整体确权（只办理一个不动产权证），不得销售，自持年限与土地出让年限一致。

三十六、受让人须在白云区成立具有独立法人资格的项目公司开发建设该项目。

（以下无正文）

出让人（章）：

受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）（签字）：

法定代表人(委托代理人)（签字）：

2018 年 12 月 12 日

附件 1

出让宗地平面界址图

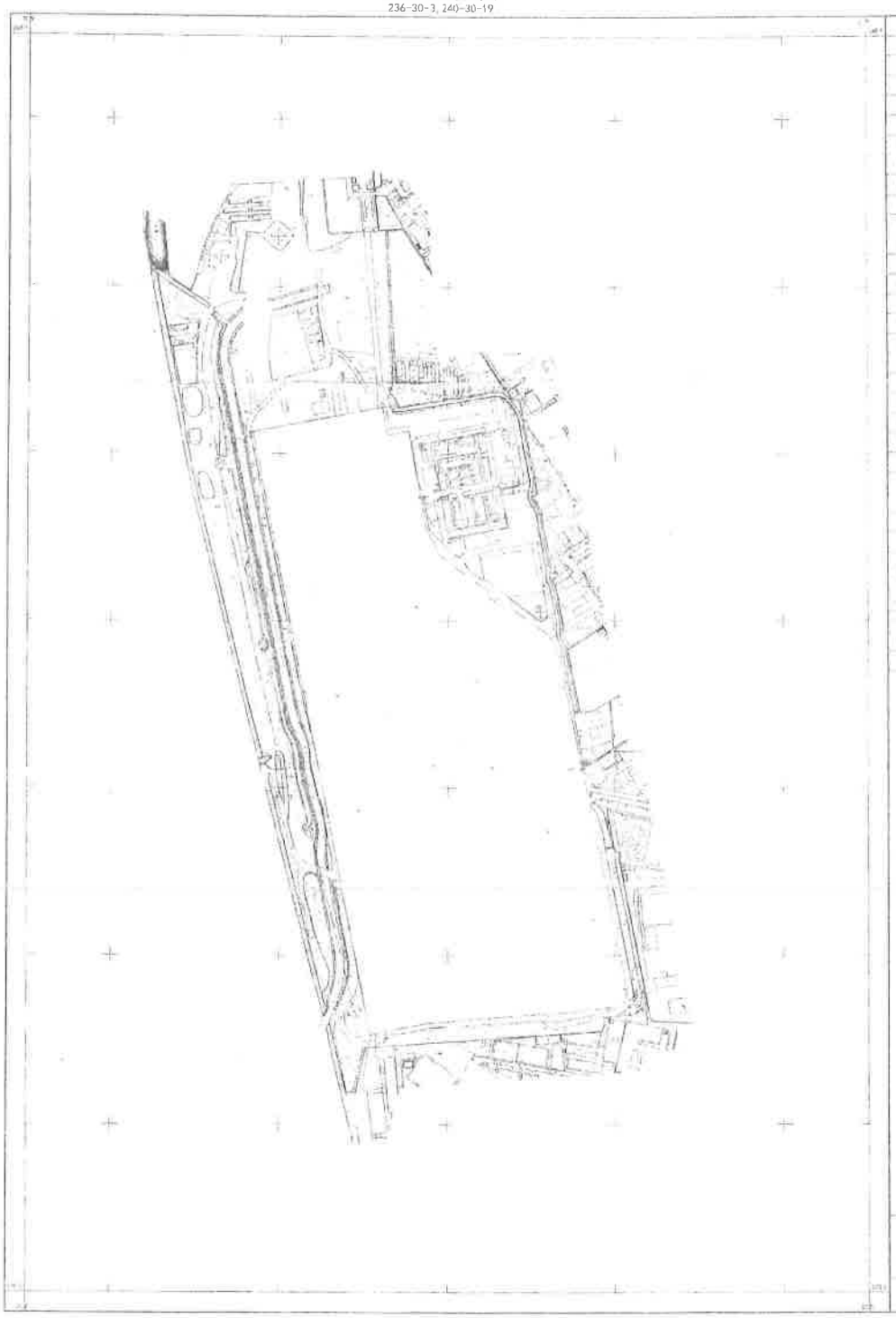
北

界址图粘贴线

比例尺：1：_____

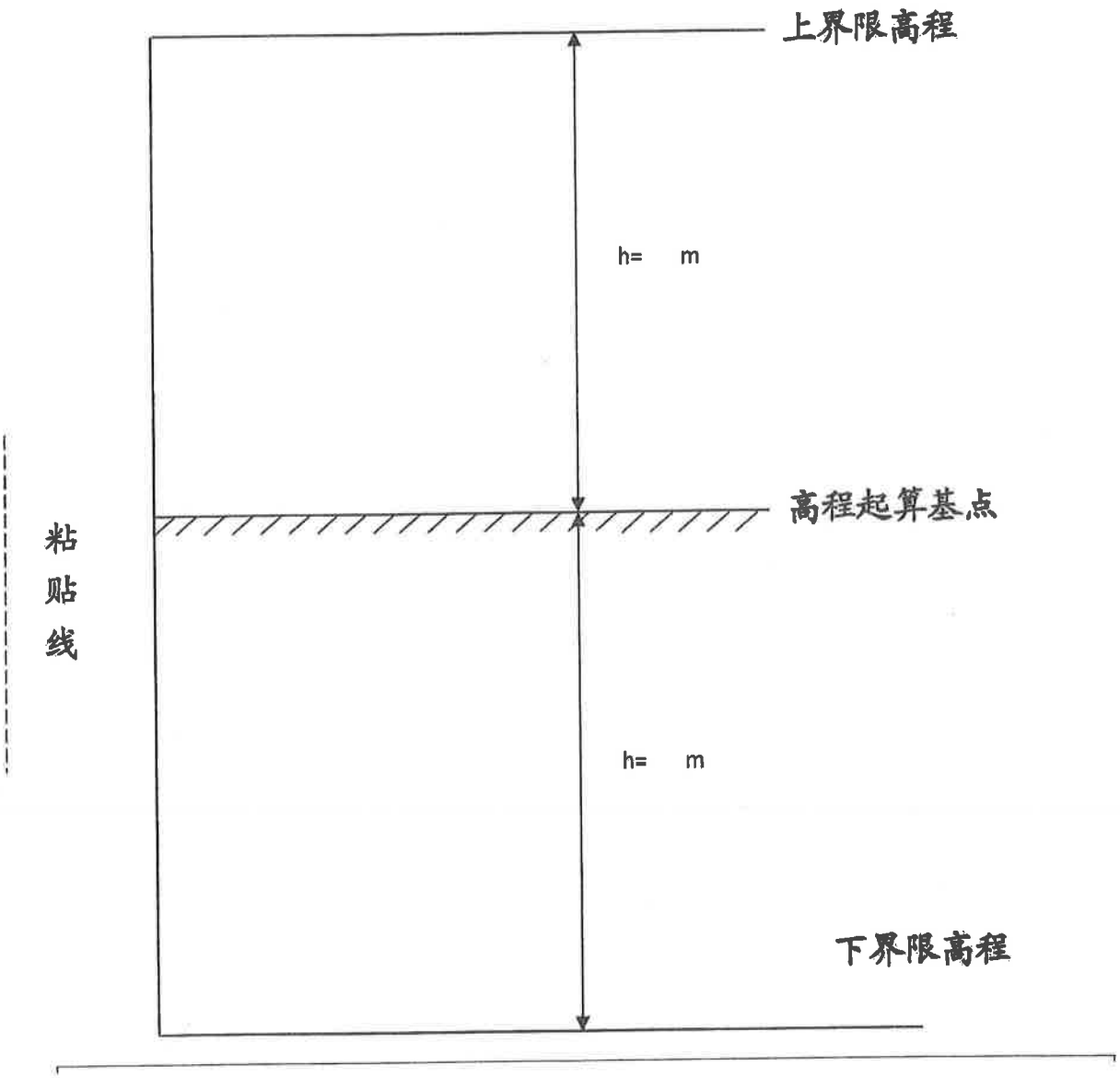
出让合同附图

236-30-3, 240-30-19



附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系：_____

比例尺：1：_____

附件 3

广州市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

《关于提请调整并重新出具白云区白云湖车辆段地块规划条件的复函》（穗国土规划业务函〔2018〕6846 号）

1388

广州市国土资源和规划委员会

穗国土规划业务函〔2018〕6846号

关于提请调整并重新出具白云区白云湖车辆段地块规划条件的复函

广州市土地开发中心:

你单位《关于提请重新出具白云湖车辆段地块规划设计条件的函》(穗土开函(2018)856号)及相关资料收悉。根据现行控规导则及相关要求,现提供地块规划条件如下:

一、用地概况

(一)用地位置:广州市白云区华南快速路以南,广清高速路以东。(详见建设用地规划红线图)

(二)用地性质:AB2404013地块用地性质为交通站场用地兼容居住、商业、商务、教育用地(S4/R2/B1/B2/A3)。

(三)总用地面积222886平方米。用地范围内规划的城市道路、绿地需由建设单位统一实施后无偿移交政府相关主管部门管理。

(四)地形图号:36-30-3,40-30-19。

二、经济技术指标

AB2404013地块，盖下部分为地铁车辆段设施用地，地铁车辆段轨道及设备用房等设施的建筑面积不纳入本规划条件的计算容积率建筑面积内。综合开发容积率2.34，住宅建筑密度≤28%，商业、商务建筑密度≤40%（计算建筑密度的用地面积以报建方案统筹确定），绿地率≥35%，计算容积率建筑面积≤521230平方米，其中居住建筑面积≤425392平方米，公建配套(含盖上、盖下部分)≥46793平方米，商业及商务建筑面积≤49045平方米（其中已报建地铁综合楼穗国土规划建证〔2016〕578号42045平方米，尚未报建7000平方米）。

上述计算容积率建筑面积为建设量上限，具体建筑面积以经审查的建筑设计方案为准。

住宅、商业商务及公建配套配建的车库建筑面积按车位配置数量和每个车位的建筑面积要求控制，不纳入本规划条件的计算容积率建筑面积内。

三、公共服务及市政设施配套要求

居住用地内独立设置的市政公用设施和公共服务设施必须在规划地块建设总量（不含上述市政公用设施和公共服务设施）完成50%前建设完毕，并取得建设工程规划验收合格证。其中，垃圾压缩站、变电站、公共厕所、综合医院、社区卫生服务中心、社区卫生服务站、消防站、派出所、燃气设施和燃气抢险点、公交首末站、老年人福利设施、党群服务中心等设施应当先于住宅

首期工程或者与其同时申请建设工程规划许可证，并在住宅首期工程预售前先行验收，取得建设工程规划验收合格证，城市更新改造的安置房项目经市政府批准的除外。

居住区公共服务设施应当依据《广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定》相关规定进行规划、建设和移交。

具体配置要求如下：

级别	类别	项目名称	用地面积（m2）	建筑面积（m2）	备注
街道级	教育设施	九年一贯制学校（36班）	16212	12960	如与车辆段停车库结合设置，需在修建性详细规划报审前取得教育及消防主管部门意见。
	行政管理设施	综合管理用房	——	1000	——
		政务服务中心	——	1500	——
		派出所	——	3000	——
		信访维稳中心	——	400	——
	市政公用设施	邮政所	——	500	——
	服务设施	家庭综合服务中心	——	2000	——
	医疗卫生设施	社区卫生服务中心	——	4000	——
居委级	教育设施	幼儿园（18班）	5400	4320	如与车辆段停车库结合设置，需在修建性详细规划报审前取得教育及消防主管部门意见。
	行政管理设施	居委会	——	400	2处，每处200平方米。
		议事厅	——	200	2处，每处100平方米。

	服务设施	社区服务站	——	100	——
		星光老年之家	——	200	2处，每处100平方米。宜与家庭综合服务中心合设。
		物业管理	——	1240	按物业总面积的0.2%配置。
	文化设施	文化室	——	400	2处，每处200平方米。
		阅览室	——	300	2处，每处150平方米。
	体育设施	健身场所	——	400	2处，每处200平方米。
	福利设施	托老所	——	800	——
		托儿所	1200	800	如与车辆段停车库结合设置，需在修建性详细规划报审前取得教育及消防主管部门意见。
	市政公用设施	垃圾收集站	——	400	2处，每处200平方米。在取得市城管委同意后，可结合盖板层合理设置。
		再生资源回收点	——	20	2处，每处10平方米。
		公共厕所	——	300	3处，每处100平方米。
		公共交通中心	4600	460	在取得市交委同意后，可结合盖板层合理设置。
	商业服务设施	农贸（肉菜）市场	——	1500	在满足通风、采光、环保、安全要求的条件下，也可结合盖板车库层合理设置；尽量靠近居住区入口设置，或与社区商业统筹考虑。
		社区商业	——	8593	——
区域级	市政公用设施	微型消防站	——	300	——
		图书馆	——	700	——

合计		46793	

注：具体配建指标应当符合《广州市城乡规划技术规定》附表二《广州市社区公共服务设施设置标准》的规定。

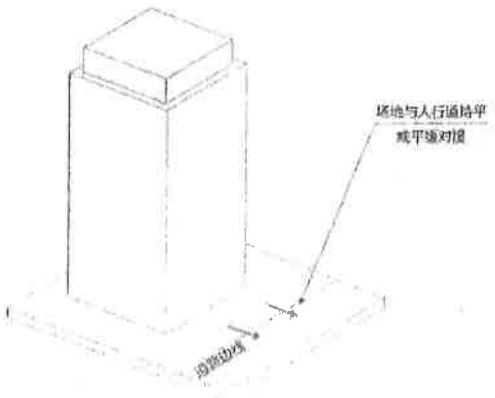
地块外北侧规划设置有一处变电站，房地产开发企业销售商品房时应以书面方式在销售现场显著位置给予公示。

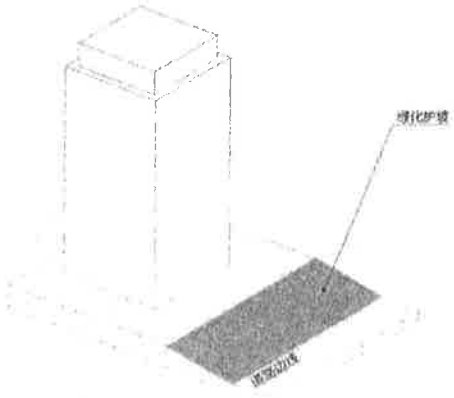
四、城市设计要求

城市设计导则已对地块作出设计要求的，遵从城市设计导则的要求执行；地块未编制城市设计导则的，遵从下列设计要求

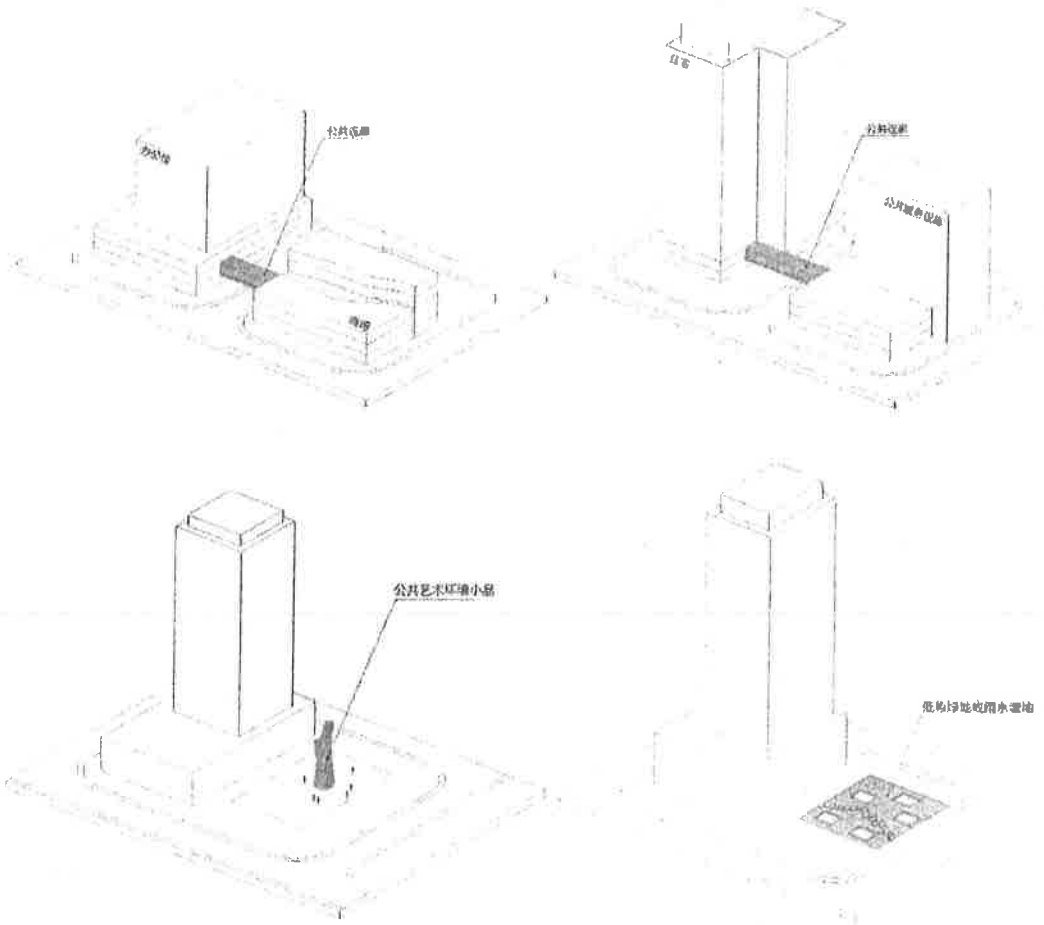
（一）场地设计与外环境设计

1、建筑工程方案审查时，应开展场地设计（含首层平面）、道路（渠化）设计、步行系统设计。竖向设计应遵循自然地形，控制建筑室外地坪标高，建筑室外地坪和周边道路人行道应持平或平缓对接。室外地坪标高满足防洪及管线设置要求，与周边道路协调，地块与周边市政用地之间的高差应在本地块内通过绿化护坡相衔接。





2、鼓励设置建筑公共开放空间；鼓励商场、办公等公共设施之间增加公共连廊；鼓励住宅、商场、办公等建筑与公共服务设施之间增加公共连廊；鼓励建筑物人行入口增设雨蓬；鼓励在建筑场地内设置公共艺术环境小品；鼓励在地块内设置集中的低势绿地或雨水湿地作为透水区。

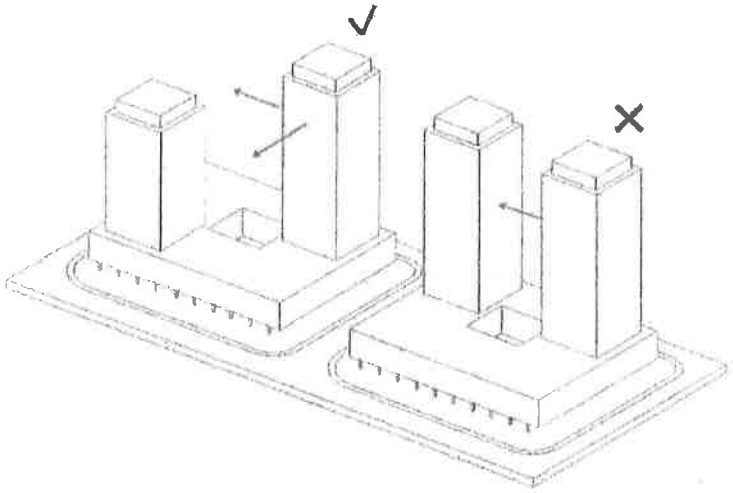


3、应开展精细无障碍设计、满足安全、舒适的运行要求。场地与建筑的无障碍设计须满足《无障碍设计规范》(GB50763-2012)的相关要求。

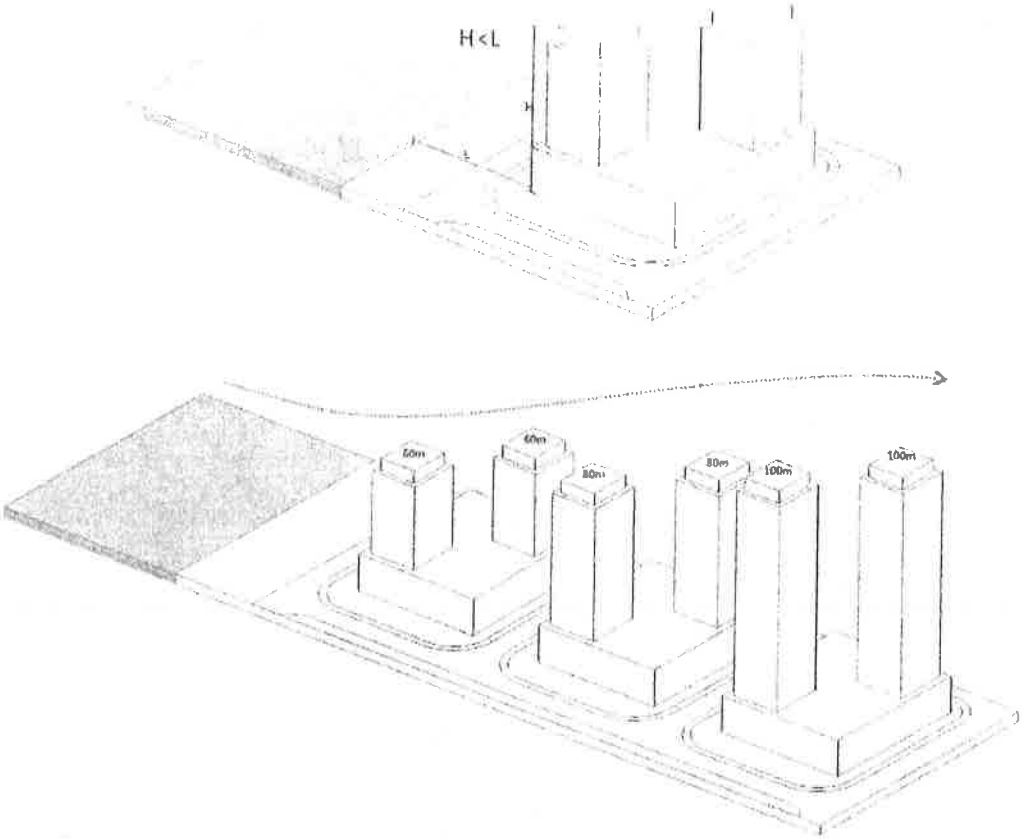
4、建筑景观照明设施应控制外溢光和杂散光，避免对室内活动干扰，减少环境光污染。

（二）建筑设计

1、建筑设计方案应有利于周边地区环境价值的提升，体现品质化、精细化设计。建筑单体风貌应服从群体风貌要求，与建筑群体风貌协调。多栋建筑组成建筑群时应高低错落。

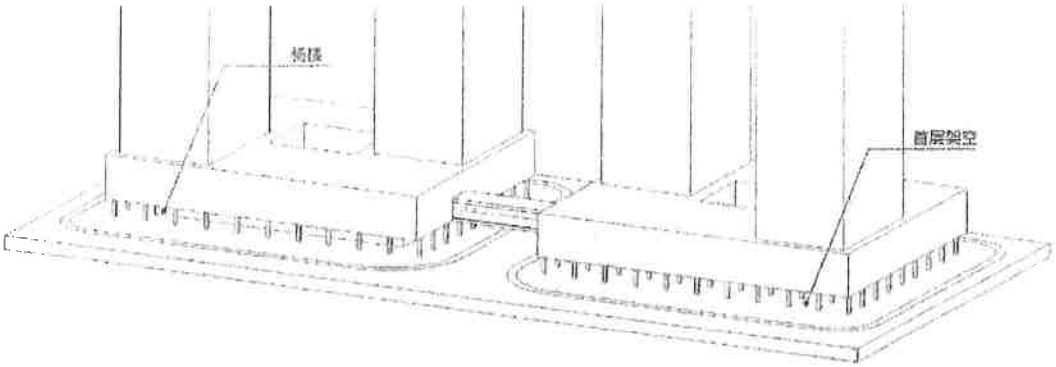


2、原则上临湖泊等自然水面、绿地、广场、山体等开敞空间以及文保单位、历史建筑的建筑单体应按前低后高原则控制建筑高度，其中一线建筑高度原则上应少于建筑退让开敞空间和保护建筑的距离，并严格控制建筑物的面宽。

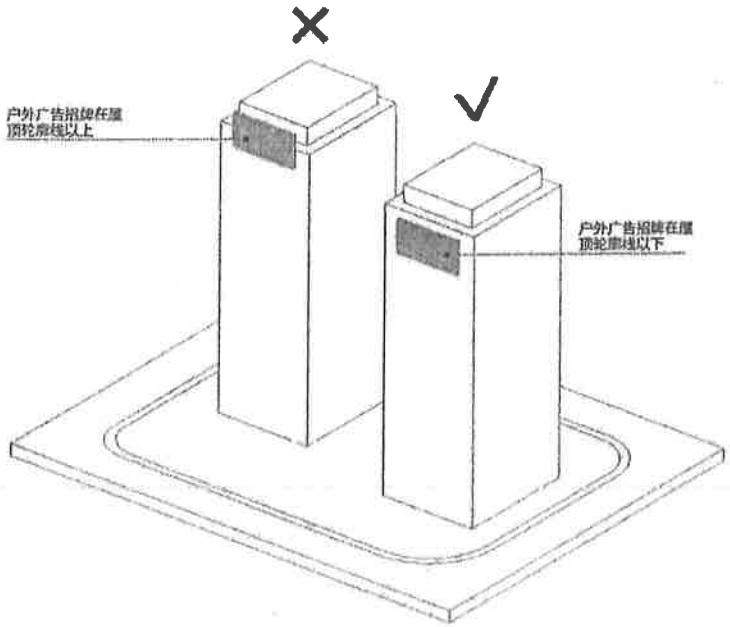


3、鼓励通过建筑拼接、建筑屋顶一体化设计等方式，形成界面连续、立面风貌、色彩、材质协调的街道界面，打造尺度适宜、富有活力、设计精致、具有人情味的街道。

4、鼓励通过设置骑楼、底层架空以及通透玻璃等设计手法，适当提高首层临街立面的通透性和视觉连续性，提升行人公共空间体验。

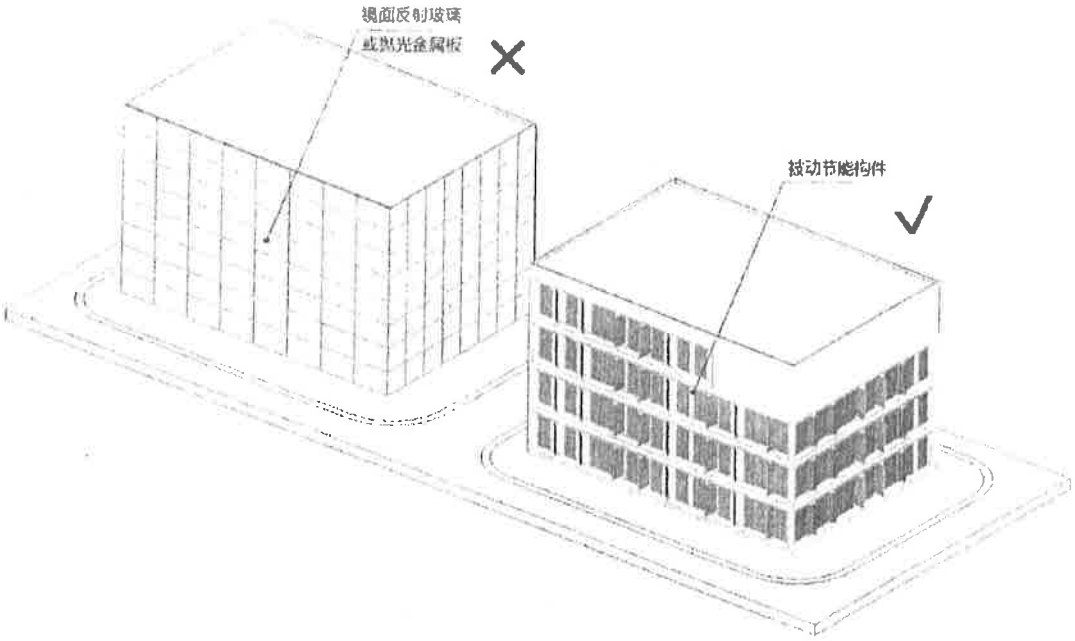


5、户外广告和招牌不得在建筑屋顶轮廓线以上（含裙楼轮廓线）设置。

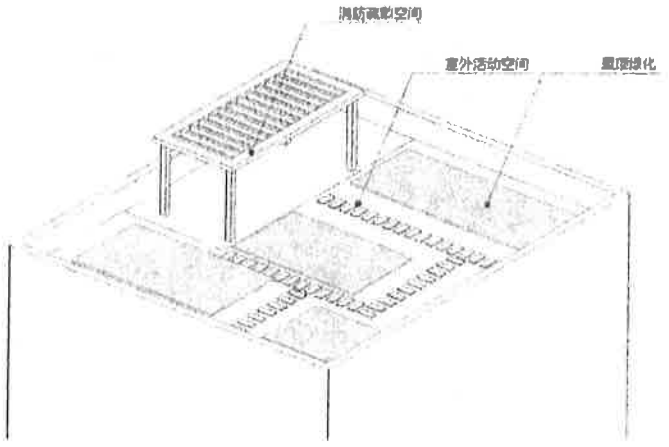


6、建筑立面设计鼓励采用被动节能措施，不宜采用镜面反射玻璃或抛光金属板等材料。住宅、党政机关办公楼、综合医院、中小学校、托儿所、幼儿园、养老院的新建、改建、扩建以及立面改造工程，不得在二层以上部位设置玻璃幕墙。建筑物位于T形路口正对直线路段的外立面不得设置玻璃幕墙。设置玻璃幕墙

的，应按照《广州市建筑玻璃幕墙管理办法》执行。

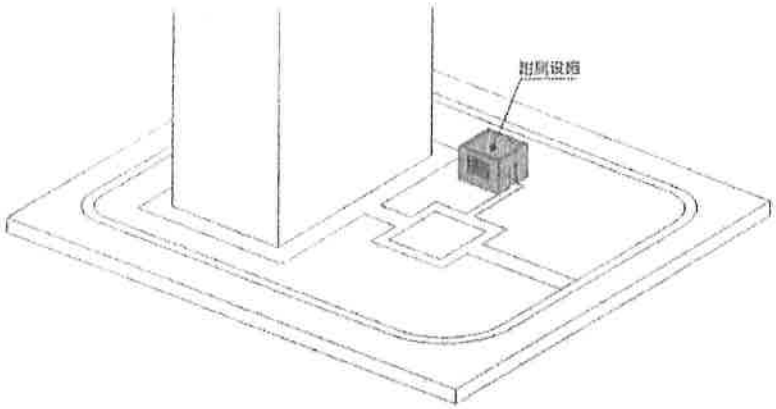


7、建筑屋顶应统筹考虑消防疏散、屋顶绿化、室外活动、太阳能利用等功能需求，鼓励以苗圃开花植物为主进行屋顶景观设计。住宅屋顶要和建筑立面一体化设计，避免出现屋顶水箱等构筑物突兀、裸露的情况。



8、鼓励整体化、艺术化的附属设施设计，建筑设备、管道等

附属设施与人行道、公共活动场所宜保持一定距离。

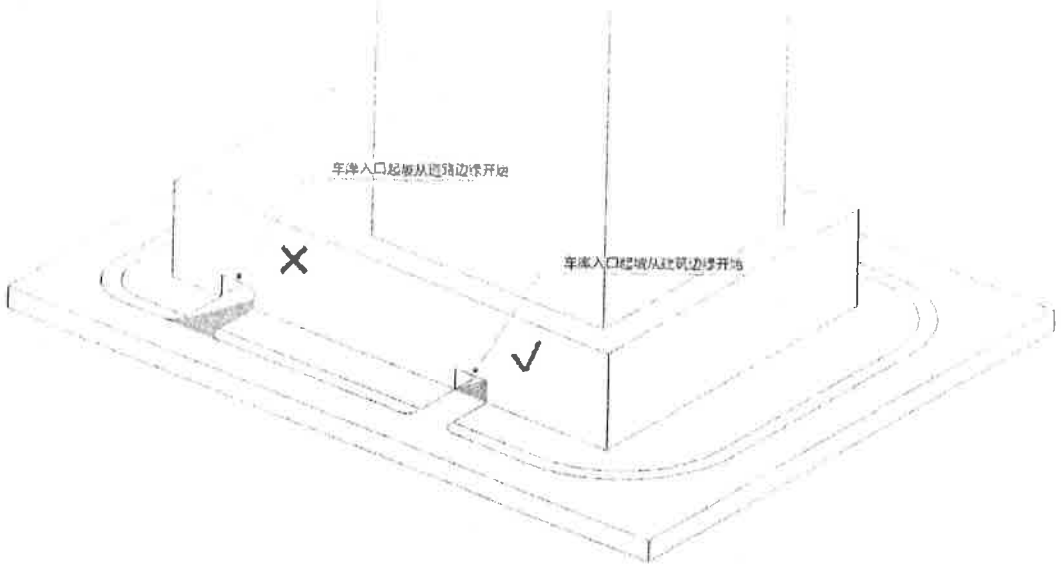


9、设计应遵循循环经济理念，尽可能参照绿色建筑要求应用新技术，采用新型节能环保材料，地块内的建筑都应达到绿色建筑标准。鼓励建筑设计按《智能建筑设计标准（GB/T50314-2006）》的要求，采用 BIM 技术进行设计。

推广分布式光伏发电应用，屋顶面积超过 3000 平方米的工业仓储物流等，新建、扩建屋顶面积超过 3000 平方米的建筑部，应建设分布式光伏发电系统。

（三）道路交通设计

大型公共建筑的内部交通组织应在地块内部解决。停车场（库）出入口应当设置缓冲区间，缓冲区间和起坡道不得占用规划道路，起坡道尽量在建筑内部设置，闸机不得占用规划道路和建筑退让范围，入口闸机应设置在入口坡道底端。



五、规划专项要求

（一）规划及建筑方案如涉及文物、消防、环保、卫生、防洪排涝、电力、交通、地震灾害等问题，应符合各专项规划要求。

（二）建筑退让规划道路边线、规划河涌边线、高压线的距离、建筑间距、退界应按照经批准的城市设计执行《广州市城乡规划技术规定》执行。

因涉及河涌水域、高压线网保护、地铁保护等，在办理下一步规划审批手续前需取得水务、供电、地铁等管理部门意见。

地块范围涉及河涌及其管理范围，临河建筑物边线应按照要求退让河涌管理范围（蓝线范围），不得在该管理范围内布设建、构筑物，不得进行围蔽，河涌改道应在出让前征求水务管理部门意见。

地块内设下穿隧道，隧道方案进行专项审查；地块轨道交通控制线范围内的建设应符合轨道交通控制线相应管理要求；规划

地块临近轨道交通站点，鼓励建设与轨道交通站点连接地下通道，在建筑报审查前，应取得城市轨道交通经营单位的书面意见。

（三）停车配建要求。机动车出入口结合现状及规划情况合理设置。车位控制要求：

商品房、自建住房应按照 1.2-1.8 泊/100 平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照≥1.0 泊/100 平方米建筑面积的要求配建非机动车泊位。

酒店、宾馆应按照≥0.5 泊/100 平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照≥0.25 泊/100 平方米建筑面积的要求配建非机动车泊位。

商务办公应按照≥0.9 泊/100 平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照≥0.7 泊/100 平方米建筑面积的要求配建非机动车泊位。

商场、配套商业设施应按照≥0.8 泊/100 平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照≥1 泊/100 平方米建筑面积的要求配建非机动车泊位。

幼儿园、小学应按照≥0.15 泊/100 平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照≥3 泊/100 平方米建筑面积的要求配建非机动车泊位。

其它车位控制要求参照相关标准执行。机动车和非机动车停放场（库）应与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。

（四）充电桩设置要求。新建住宅配建停车位应 100%建设充

电设施或预留建设安装条件（包括电力管线预埋至车位和电力容量按至少 7KW/车位预留）；新建办公楼、商场、酒店等公共建筑配建停车场和社会公共停车场，建设充电设施或预留建设安装条件（包括电力管线预埋至车位和电力容量按至少 7KW/车位预留）的车位比例不低于 30%）.

（五）海绵城市建设要求。建设项目应采用雨污分流系统，同时按照《广州市建设项目雨水径流控制办法》的有关规定采取雨水径流控制措施，使建设后的雨水径流量不超过建设前的雨水径流量。

具体设计方案应满足《广州市建设项目雨水径流控制办法》、《广州市海绵城市规划设计导则》、《广州市海绵城市建设技术指引及标准图集（试行）》、《广州市海绵城市建设技术指标体系（试行）》等规定的要求。

在建设工程施工图审查、施工许可等环节，海绵城市相关工程措施将作为重点审查内容；工程竣工验收报告中，应当写明海绵城市相关工程措施的落实情况，提交审批机关备案。

（六）根据《广州市人民政府关于印发广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案的通知》（穗府〔2018〕12 号）文要求，土地在出让前，土地储备机构应牵头统一开展用地红线范围内地质灾害、压覆矿产、考古调查勘探等事项的专业评价或评估工作。

（七）大力发展装配式建筑。推动建筑产业现代化，鼓励开展装配式工程建设。自愿实施装配式建筑的奖励条款或要求按照

《广州市人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑加快推进建筑产业现代化的实施意见》等执行。

（八）建筑物夜间景观照明设计要求。应按建设主管部门意见进行建筑物夜间景观照明设计，夜景灯饰照明工程应与本工程同时建设与投入使用。

（九）车辆段盖板及匝道地块定位示意图、白地地块定位示意图及界面划分示意图见附件，以上图纸均采用广州坐标系统及广州城建高程系统，实际位置及标高以验收实测为准。

（十）车辆段与物业开发（除共用部分）各自的出入口应相互独立，物业开发不得进入车辆段使用范围。车辆段与物业开发各自的综合管线系统应相互独立，实施过程中需保证车辆段管线系统的独立性与完整性。

（十一）须确保盖下车辆段正常生产及安全运营，并确保目前盖板上临时员工通道的独立性与完整性。未来上盖开发需在盖板上设置一条永久的员工通道并无偿移交给地铁集团，通道方案需获得地铁集团书面同意方可实施。

（十二）物业开发需确保车辆段的自然通风井、排烟口等地铁设施功能不受影响，需满足地铁保护需求，并设置防坠落措施，同时需充分考虑车辆段运作给业主所带来噪音、震动等影响，在开发时采取相关措施。

（十三）未尽事宜，按国家和省市有关规定规范执行。

六、注释

（一）本规划条件依据国家法律、法规、规范性文件、技术规定、控制性详细规划确定。

（二）本规划条件应与建设用地规划红线图共同使用。

（三）地块规划（建筑）设计应符合本规划条件、国家现行规划、建筑设计规范和《广州市城乡规划技术规定》要求。

（四）根据《广州市城乡规划条例》第四十二条第三款，取得此规划条件后，以出让方式提供土地使用权的，两年内未出让土地的，本规划条件自行失效；以划拨方式取得土地使用权的，两年内未取得规划审批手续的，此规划条件自行失效。

（五）建设单位应按照《建设工程文件归档规范》（GB/T 50328-2014）和《建设工程档案编制规范》（DBJ 440100/T 153-2012）的要求，在工程招标及与勘察、设计、施工、监理等单位签订协议、合同时，应明确工程档案收集、整理及编制要求，及时汇总建设工程各环节的文件材料，建立、健全建设工程档案；在工程竣工验收后 6 个月内向市（区）城建档案管理机构报送一套符合要求的工程档案。逾期未报送工程档案的，将依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十七条进行处罚。

（六）同步注销穗国土规划业务函〔2018〕6304 号及其附图附件。

（七）未尽事宜，按国家和省市有关规定规范执行。

附件：1.建设用地规划红线图

2.白云湖车辆段盖板及匝道地块定位示意图

3.白云湖车辆段三维示意图

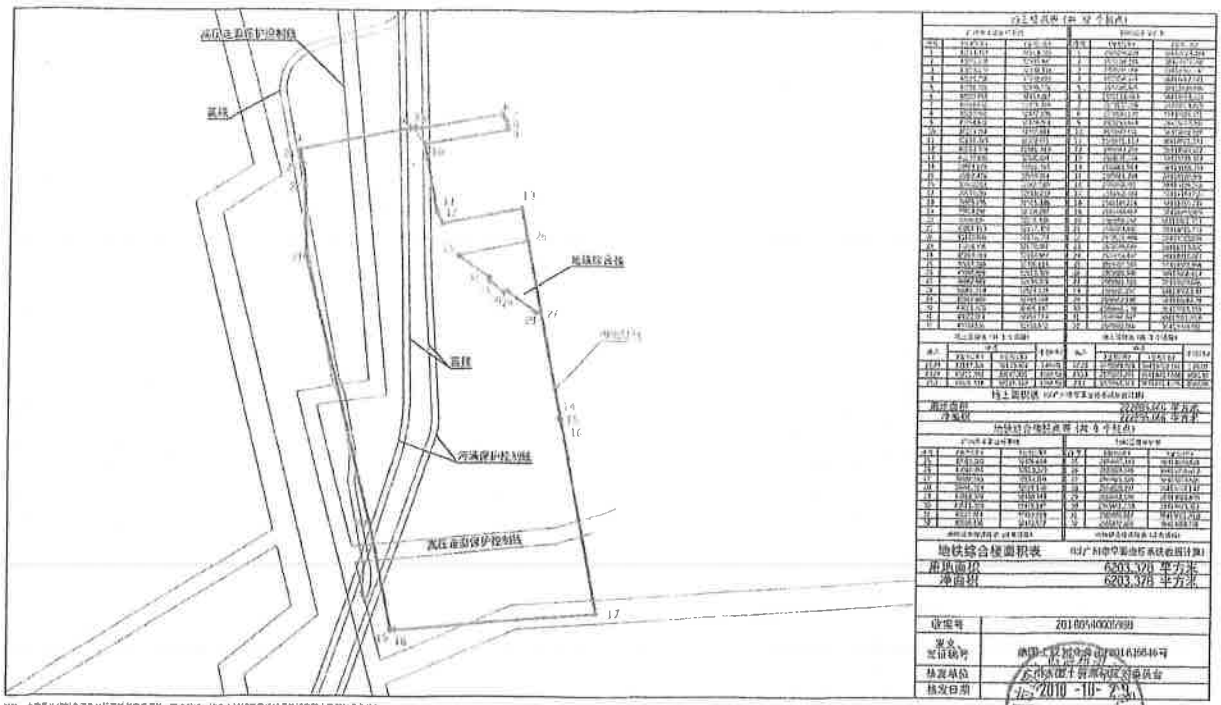
广州市国土资源和规划委员会

2018年10月29日

业务专用章
-白云-1

广州市国土资源和规划委员会　　2018年10月31日印发

建设用地规划红线图

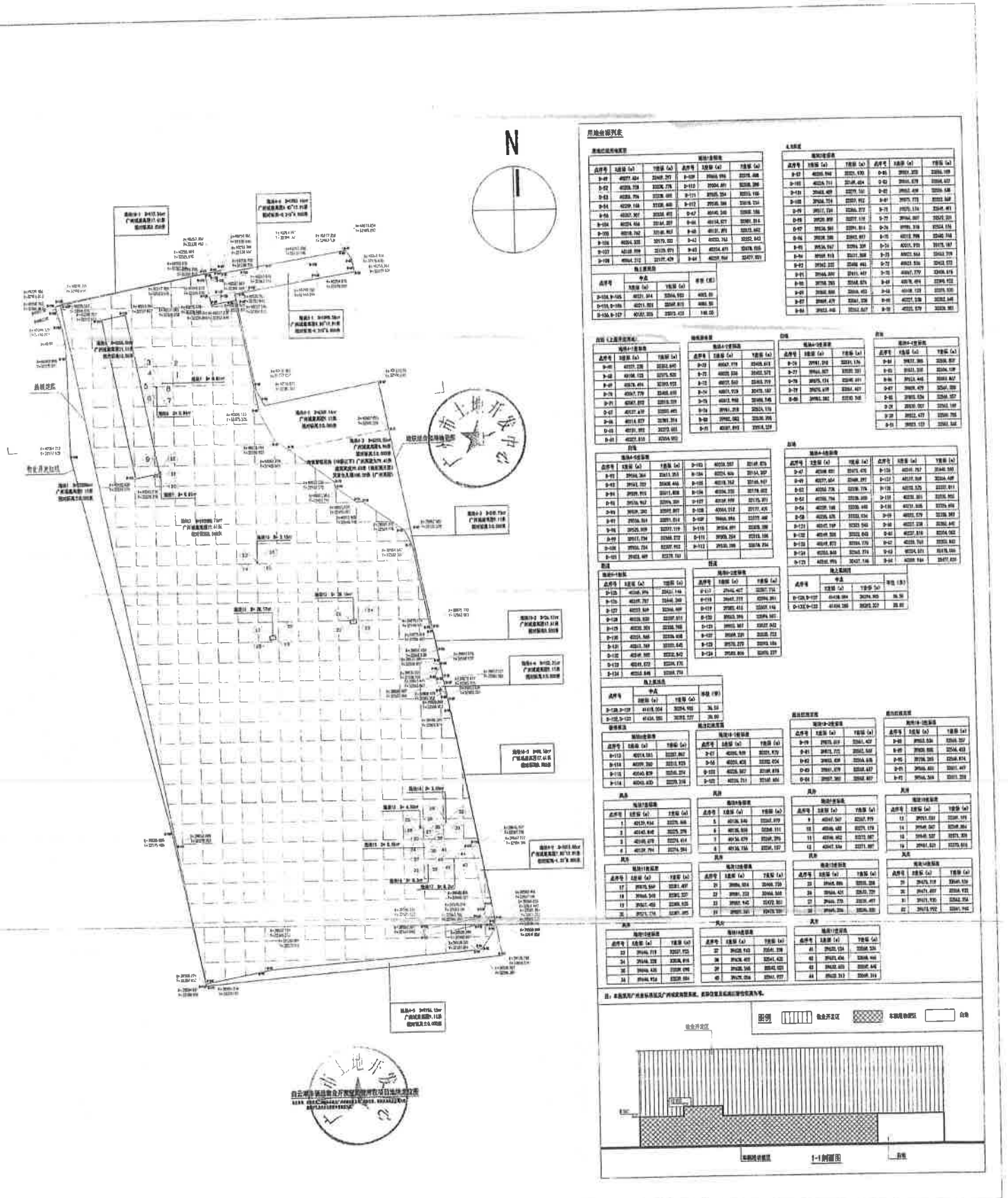


地铁综合楼面积表

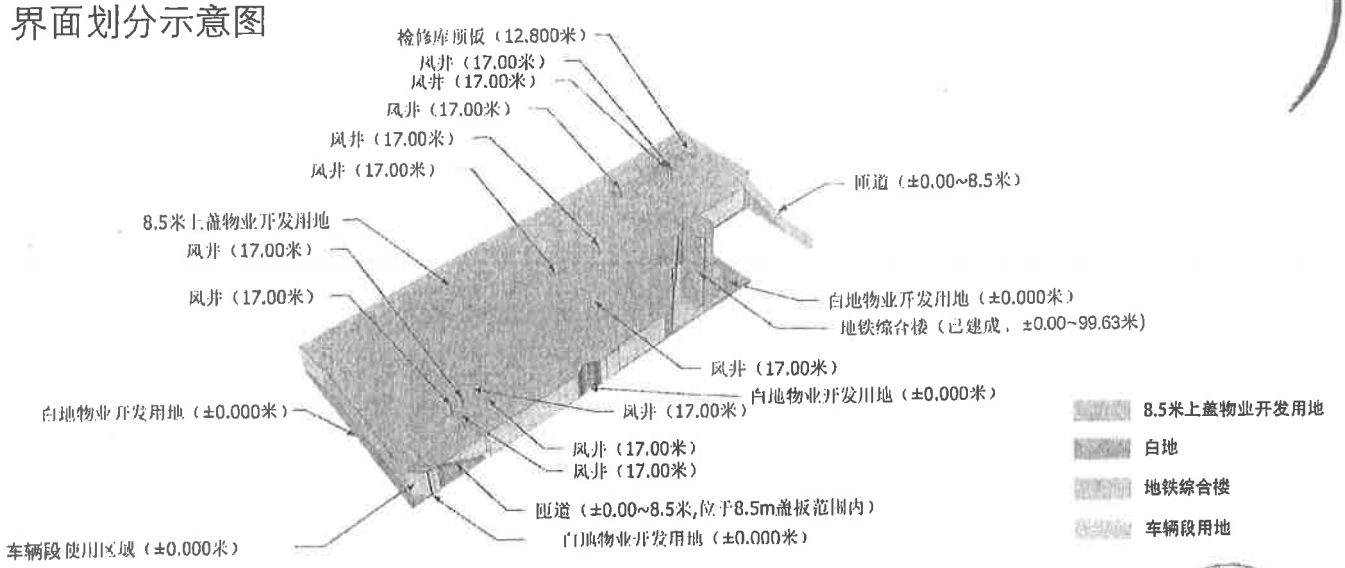
用地面积	6203.378 平方米
净用地	6203.378 平方米

业务号	201805400020988
发证机关	
核发单位	
核发日期	2018 年 10 月 29 日

业务专用章


N
用地坐标列表
图例
1-1剖面图

界面划分示意图



说明：实际高程以验收实测为准。

440111-2018-000011号的变更协议之一号

国有建设用地使用权出让合同变更协议

（白云区华南快速路以南、广清高速路以东

白云湖车辆段地块）

广州市国土资源和规划委员会

甲方：广州市国土资源和规划委员会

地址：广州市越秀区吉祥路 80 号

邮政编码：510030

电话号码：020-83350040　　传真：020-83331394

乙方：广州地铁集团有限公司

法定代表人：丁建隆　　职务：

委托代理人：

地址：广州市海珠区新港东路 1238 号万胜广场 A 塔

邮政编码：510330

电话号码：020-83158738

传真：

丙方：广州市品实房地产开发有限公司

法定代表人：吴家友　　职务：

委托代理人：

地址：广州市白云区石门街石沙路 286 号 3 楼 306

邮政编码：510000

电话号码：020-83158738

传真：

鉴于:

1、甲方、乙方于2018年12月12日签订了《国有建设用地使用权出让合同》(440111-2018-000011号，下称原合同)，约定乙方受让白云区华南快速路以南、广清高速路以东白云湖车辆段地块用地的国有土地使用权。

2、乙方根据《广州市国有土地使用权出让/转让挂牌竞买须知》的要求，在竞买前到工商行政管理部门办理了其项目公司广州市品实房地产开发有限公司即丙方的企业名称自主申报登记手续，并于2018年11月30日办结了其工商登记手续，且没有改变企业名称自主申报登记的企业名称、股东组成成分及投资比例。

3、乙方和丙方要求以丙方名义受让白云区华南快速路以南、广清高速路以东白云湖车辆段地块用地的国有土地使用权并签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》予以确认。

4、甲方同意将原合同受让方由乙方变更为丙方。甲乙丙三方经协商，就原合同项下地块受让方变更事宜达成一致意见，签订本协议，共同遵守。

第一条 甲方、乙方、丙方在本协议中确认，原合同项下由乙方受让的白云区华南快速路以南、广清高速路以东白

云湖车辆段地块用地的国有土地使用权，其受让方变更为丙方，丙方承接乙方在原合同项下白云区华南快速路以南、广清高速路以东白云湖车辆段地块用地的国有土地使用权的一切权利义务。

第二条 乙方、丙方确认，乙方、丙方应就变更受让方一事依法办理变更手续及履行相应义务。

本协议未涉及的原合同其他内容继续有效。乙方、丙方之间及乙方、丙方与第三人之间因本协议项下地块发生的债权债务等一切纠纷由乙方、丙方自行解决，与甲方无关联，由此造成甲方损失的，还应赔偿甲方的实际损失，乙方、丙方因违反原合同和本协议约定而应承担的法律责任，由乙方、丙方承担连带责任。

第三条 本协议是对原合同的修改和补充，内容有抵触的，以本协议为准。

第四条 本协议一式七份，甲方执三份、乙方、丙方各执二份，均具同等法律效力。

第五条 本协议一经甲方、乙方、丙方三方签字盖章后生效。

第六条 备注

此页无正文

甲方：广州市国土资源和规划委员会

（盖章）

签约代表人：（签字）

乙方：广州地铁集团有限公司

（盖章）

法定（签约）代表人：（签字）

丙方：广州市品实房地产开发有限公司

（盖章）

法定（签约）代表人：（签字）

2018年12月27日

广州市国土资源和规划委员会

穗国土规划业务函〔2018〕6846号

关于提请调整并重新出具白云区白云湖车辆段地块规划条件的复函

广州市土地开发中心：

你单位《关于提请重新出具白云湖车辆段地块规划设计条件的函》（穗土开函（2018）856号）及相关资料收悉。根据现行控规导则及相关要求，现提供地块规划条件如下：

一、用地概况

（一）用地位置：广州市白云区华南快速路以南，广清高速路以东。（详见建设用地规划红线图）

（二）用地性质：AB2404013地块用地性质为交通站场用地兼容居住、商业、商务、教育用地（S4/R2/B1/B2/A3）。

（三）总用地面积222886平方米。用地范围内规划的城市道路、绿地需由建设单位统一实施后无偿移交政府相关主管部门管理。

（四）地形图号：36-30-3，40-30-19。

二、经济技术指标

AB2404013地块，盖下部分为地铁车辆段设施用地，地铁车辆段轨道及设备用房等设施的建筑面积不纳入本规划条件的计算容积率建筑面积内。综合开发容积率2.34，住宅建筑密度≤28%，商业、商务建筑密度≤40%（计算建筑密度的用地面积以报建方案统筹确定），绿地率≥35%，计算容积率建筑面积≤521230平方米，其中居住建筑面积≤425392平方米，公建配套(含盖上、盖下部分)≥46793平方米，商业及商务建筑面积≤49045平方米（其中已报建地铁综合楼穗国土规划建证〔2016〕578号42045平方米，尚未报建7000平方米）。

上述计算容积率建筑面积为建设量上限，具体建筑面积以经审查的建筑设计方案为准。

住宅、商业商务及公建配套配建的车库建筑面积按车位配置数量和每个车位的建筑面积要求控制，不纳入本规划条件的计算容积率建筑面积内。

三、公共服务及市政设施配套要求

居住用地内独立设置的市政公用设施和公共服务设施必须在规划地块建设总量（不含上述市政公用设施和公共服务设施）完成50%前建设完毕，并取得建设工程规划验收合格证。其中，垃圾压缩站、变电站、公共厕所、综合医院、社区卫生服务中心、社区卫生服务站、消防站、派出所、燃气设施和燃气抢险点、公交首末站、老年人福利设施、党群服务中心等设施应当先于住宅

首期工程或者与其同时申请建设工程规划许可证，并在住宅首期工程预售前先行验收，取得建设工程规划验收合格证，城市更新改造的安置房项目经市政府批准的除外。

居住区公共服务设施应当依据《广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定》相关规定进行规划、建设和移交。

具体配置要求如下：

级别	类别	项目名称	用地面积（m2）	建筑面积（m2）	备注
街道级	教育设施	九年一贯制学校（36班）	16212	12960	如与车辆段停车库结合设置，需在修建性详细规划报审前取得教育及消防主管部门意见。
	行政管理设施	综合管理用房	——	1000	——
		政务服务中心	——	1500	——
		派出所	——	3000	——
		信访维稳中心	——	400	——
	市政公用设施	邮政所	——	500	——
	服务设施	家庭综合服务中心	——	2000	——
	医疗卫生设施	社区卫生服务中心	——	4000	——
居委级	教育设施	幼儿园（18班）	5400	4320	如与车辆段停车库结合设置，需在修建性详细规划报审前取得教育及消防主管部门意见。
	行政管理设施	居委会	——	400	2处，每处200平方米。
		议事厅	——	200	2处，每处100平方米。

	服务设施	社区服务站	——	100	——
		星光老年之家	——	200	2处，每处100平方米。宜与家庭综合服务中心合设。
		物业管理	——	1240	按物业总面积的0.2%配置。
	文化设施	文化室	——	400	2处，每处200平方米。
		阅览室	——	300	2处，每处150平方米。
	体育设施	健身场所	——	400	2处，每处200平方米。
	福利设施	托老所	——	800	——
		托儿所	1200	800	如与车辆段停车库结合设置，需在修建性详细规划报审前取得教育及消防主管部门意见。
	市政公用设施	垃圾收集站	——	400	2处，每处200平方米。在取得市城管委同意后，可结合盖板层合理设置。
		再生资源回收点	——	20	2处，每处10平方米。
		公共厕所	——	300	3处，每处100平方米。
		公共交通中心	4600	460	在取得市交委同意后，可结合盖板层合理设置。
	商业服务设施	农贸（肉菜）市场	——	1500	在满足通风、采光、环保、安全要求的条件下，也可结合盖板车库层合理设置；尽量靠近居住区入口设置，或与社区商业统筹考虑。
		社区商业	——	8593	——
区域级	市政公用设施	微型消防站	——	300	——
		图书馆	——	700	——

合计		46793	

注：具体配建指标应当符合《广州市城乡规划技术规定》附表二《广州市社区公共服务设施设置标准》的规定。

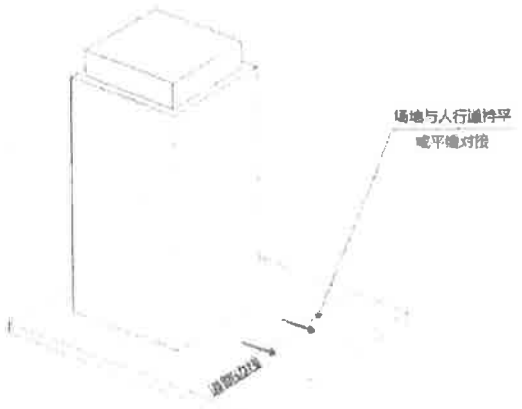
地块外北侧规划设置有一处变电站，房地产开发企业销售商品房时应以书面方式在销售现场显著位置给予公示。

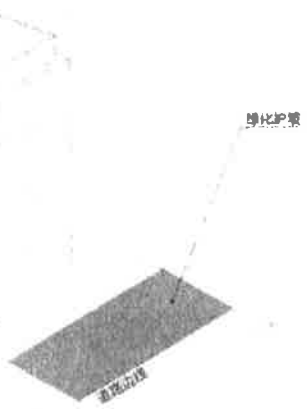
四、城市设计要求

城市设计导则已对地块作出设计要求的，遵从城市设计导则的要求执行；地块未编制城市设计导则的，遵从下列设计要求

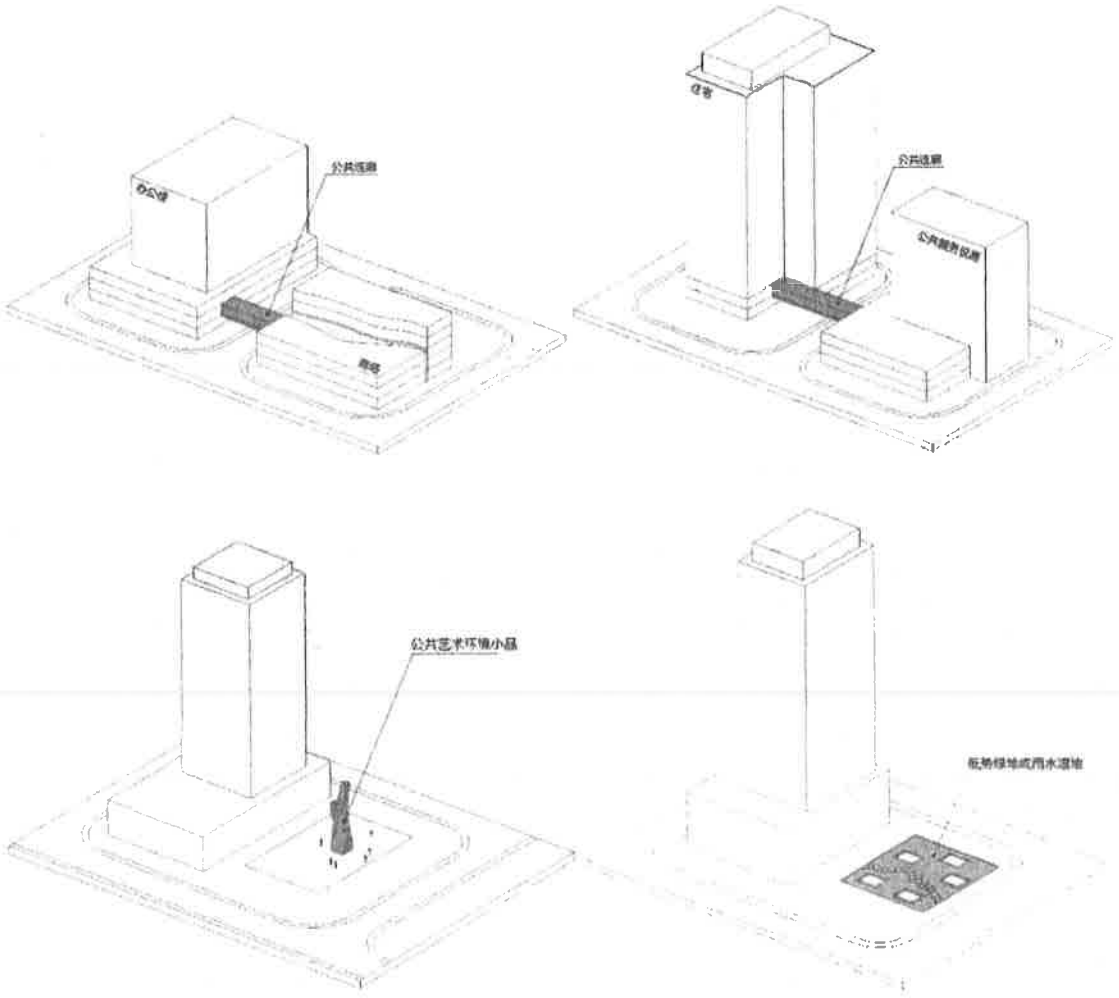
（一）场地设计与外环境设计

1、建筑工程方案审查时，应开展场地设计（含首层平面）、道路（渠化）设计、步行系统设计。竖向设计应遵循自然地形，控制建筑室外地坪标高，建筑室外地坪和周边道路人行道应持平或平缓对接。室外地坪标高满足防洪及管线设置要求，与周边道路协调，地块与周边市政用地之间的高差应在本地块内通过绿化护坡相衔接。





2、鼓励设置建筑公共开放空间；鼓励商场、办公等公共设施之间增加公共连廊；鼓励住宅、商场、办公等建筑与公共服务设施之间增加公共连廊；鼓励建筑物人行入口增设雨蓬；鼓励在建筑场地内设置公共艺术环境小品；鼓励在地块内设置集中的低势绿地或雨水湿地作为透水区。

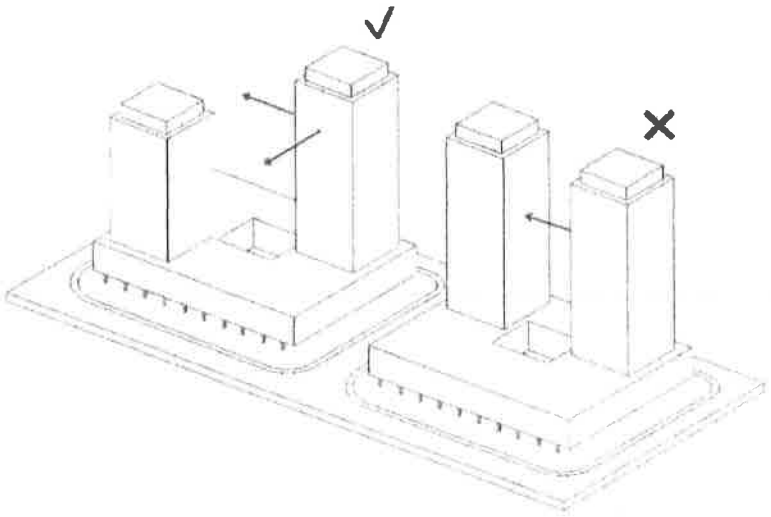


3、应开展精细无障碍设计、满足安全、舒适的运行要求。场地与建筑的无障碍设计须满足《无障碍设计规范》(GB50763-2012)的相关要求。

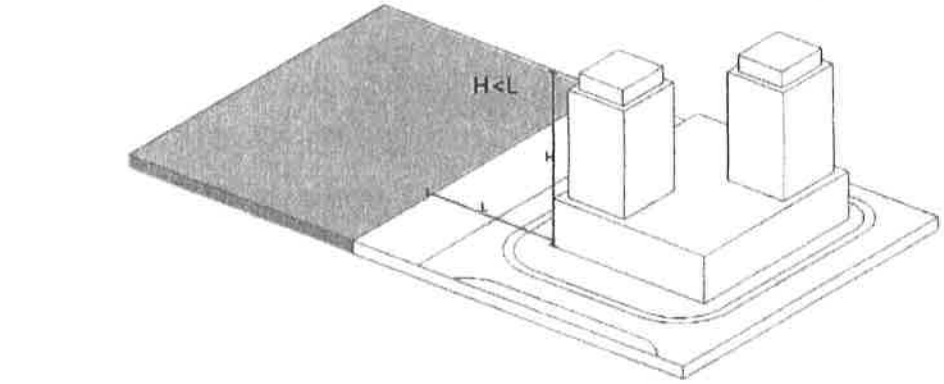
4、建筑景观照明设施应控制外溢光和杂散光，避免对室内活动干扰，减少环境光污染。

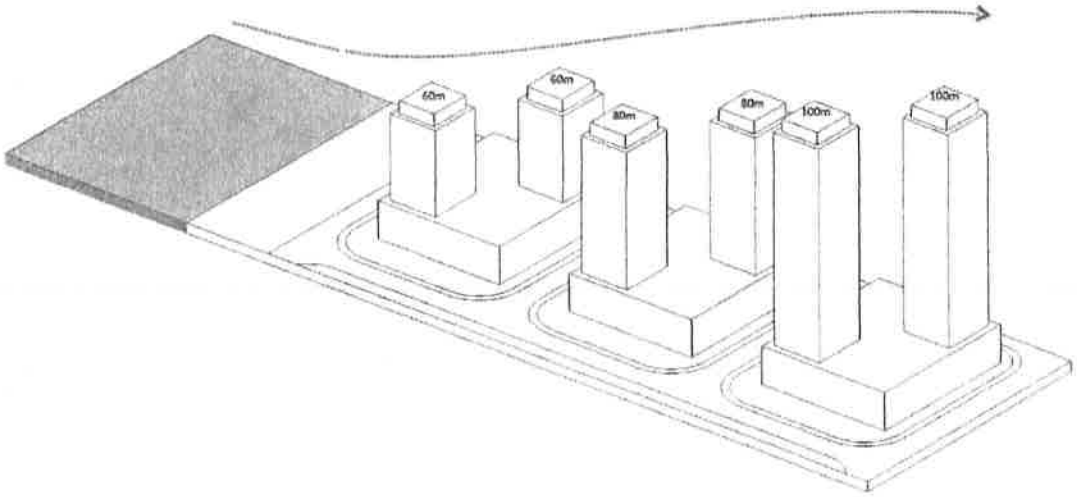
（二）建筑设计

1、建筑设计方案应有利于周边地区环境价值的提升，体现品质化、精细化设计。建筑单体风貌应服从群体风貌要求，与建筑群体风貌协调。多栋建筑组成建筑群时应高低错落。



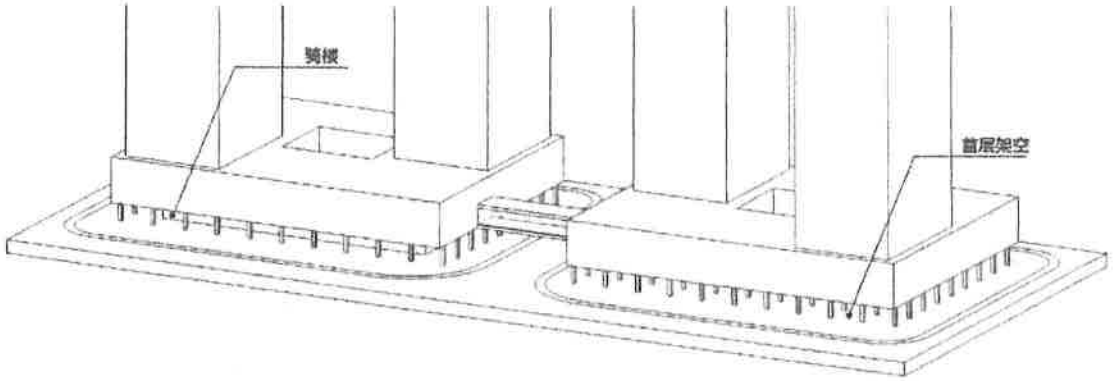
2、原则上临湖泊等自然水面、绿地、广场、山体等开敞空间以及文保单位、历史建筑的建筑单体应按前低后高原则控制建筑高度，其中一线建筑高度原则上应少于建筑退让开敞空间和保护建筑的距离，并严格控制建筑物的面宽。



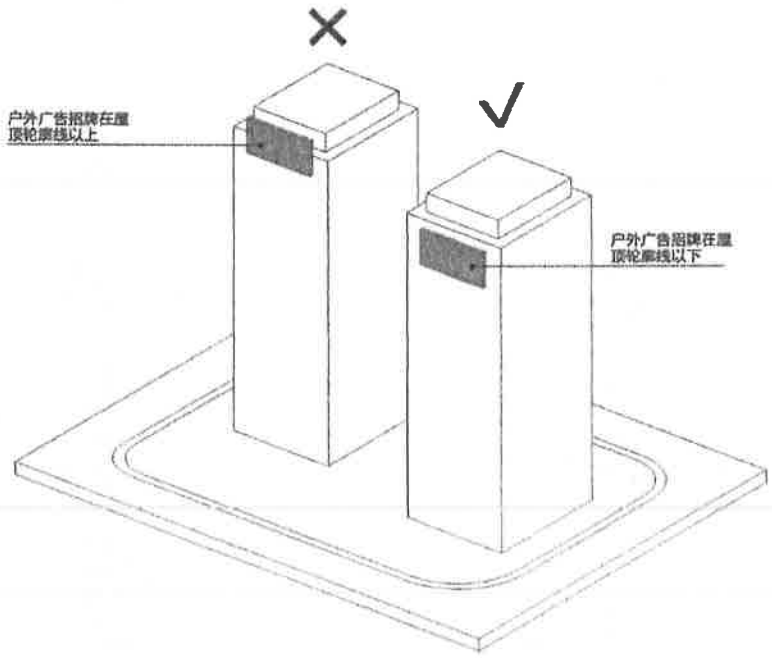


3、鼓励通过建筑拼接、建筑屋顶一体化设计等方式，形成界面连续、立面风貌、色彩、材质协调的街道界面，打造尺度适宜、富有活力、设计精致、具有人情味的街道。

4、鼓励通过设置骑楼、底层架空以及通透玻璃等设计手法，适当提高首层临街立面的通透性和视觉连续性，提升行人公共空间体验。

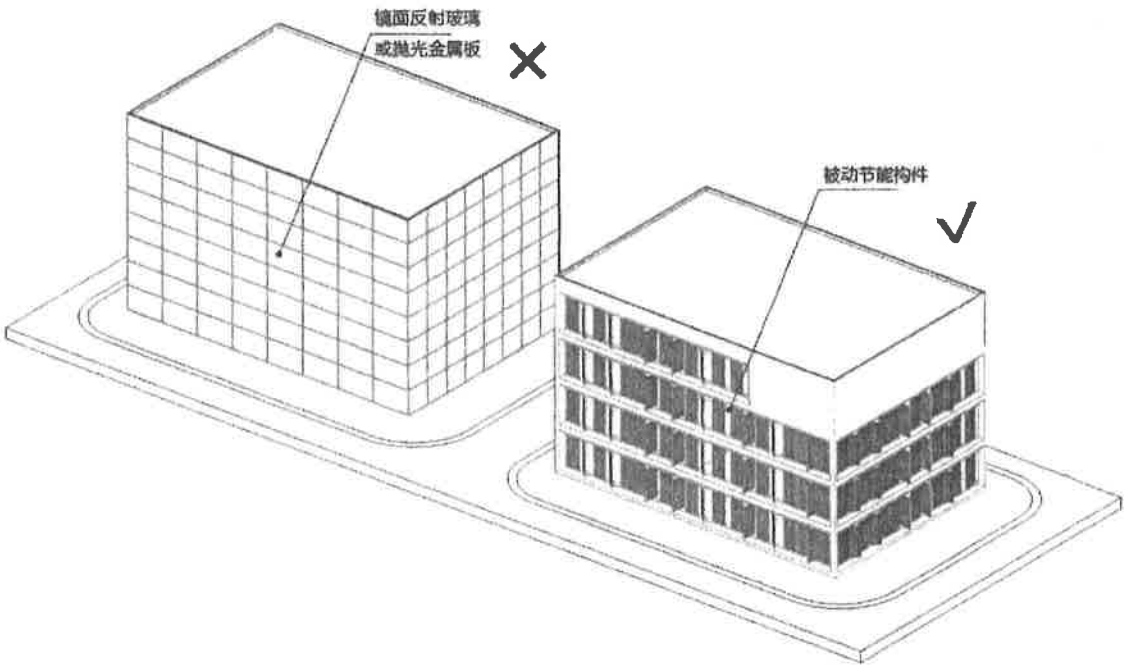


5、户外广告和招牌不得在建筑屋顶轮廓线以上（含裙楼轮廓线）设置。

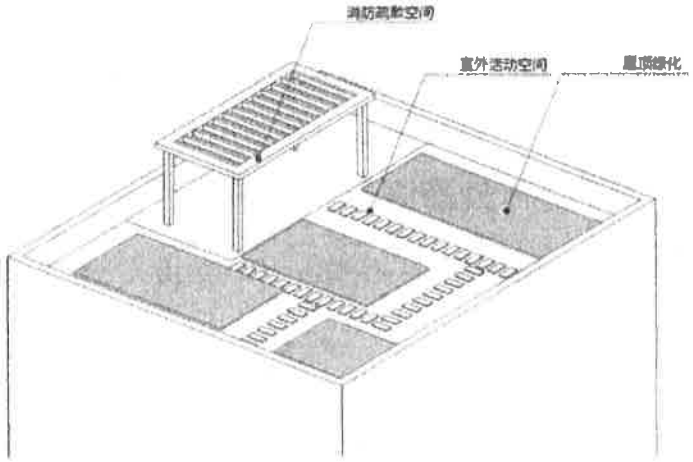


6、建筑立面设计鼓励采用被动节能措施，不宜采用镜面反射玻璃或抛光金属板等材料。住宅、党政机关办公楼、综合医院、中小学校、托儿所、幼儿园、养老院的新建、改建、扩建以及立面改造工程，不得在二层以上部位设置玻璃幕墙。建筑物位于T形路口正对直线路段的外立面不得设置玻璃幕墙。设置玻璃幕墙

的，应按照《广州市建筑玻璃幕墙管理办法》执行。

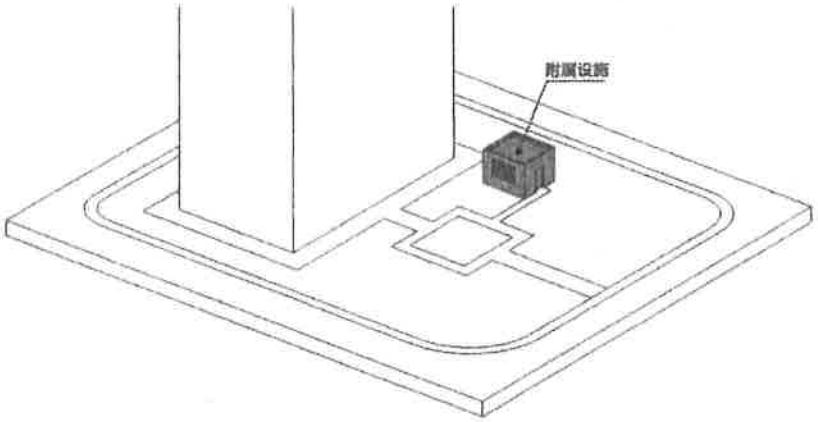


7、建筑屋顶应统筹考虑消防疏散、屋顶绿化、室外活动、太阳能利用等功能需求，鼓励以苗圃开花植物为主进行屋顶景观设计。住宅屋顶要和建筑立面一体化设计，避免出现屋顶水箱等构筑物突兀、裸露的情况。



8、鼓励整体化、艺术化的附属设施设计，建筑设备、管道等

附属设施与人行道、公共活动场所宜保持一定距离。

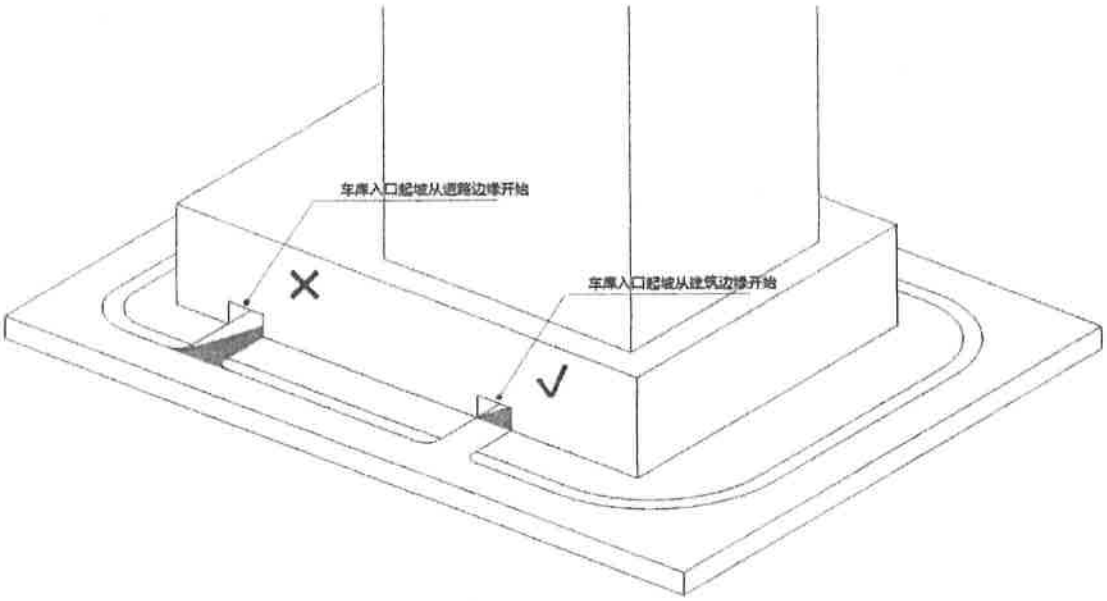


9、设计应遵循循环经济理念，尽可能参照绿色建筑要求应用新技术，采用新型节能环保材料，地块内的建筑都应达到绿色建筑标准。鼓励建筑设计按《智能建筑设计标准（GB/T50314-2006）》的要求，采用 BIM 技术进行设计。

推广分布式光伏发电应用，屋顶面积超过 3000 平方米的工业仓储物流等，新建、扩建屋顶面积超过 3000 平方米的建筑部，应建设分布式光伏发电系统。

（三）道路交通设计

大型公共建筑的内部交通组织应在地块内部解决。停车场（库）出入口应当设置缓冲区间，缓冲区间和起坡道不得占用规划道路，起坡道尽量在建筑内部设置，闸机不得占用规划道路和建筑退让范围，入口闸机应设置在入口坡道底端。



五、规划专项要求

（一）规划及建筑方案如涉及文物、消防、环保、卫生、防洪排涝、电力、交通、地震灾害等问题，应符合各专项规划要求。

（二）建筑退让规划道路边线、规划河涌边线、高压线的距离、建筑间距、退界应按照经批准的城市设计执行《广州市城乡规划技术规定》执行。

因涉及河涌水域、高压线网保护、地铁保护等，在办理下一步规划审批手续前需取得水务、供电、地铁等管理部门意见。

地块范围涉及河涌及其管理范围，临河建筑物边线应按照要求退让河涌管理范围（蓝线范围），不得在该管理范围内布设建、构筑物，不得进行围蔽，河涌改道应在出让前征求水务管理部门意见。

地块内设下穿隧道，隧道方案进行专项审查；地块轨道交通控制线范围内的建设应符合轨道交通控制线相应管理要求；规划

地块临近轨道交通站点，鼓励建设与轨道交通站点连接地下通道，在建筑报审查前，应取得城市轨道交通经营单位的书面意见。

（三）停车配建要求。机动车出入口结合现状及规划情况合理设置。车位控制要求：

商品房、自建住房应按照 1.2-1.8 泊/100 平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照≥1.0 泊/100 平方米建筑面积的要求配建非机动车泊位。

酒店、宾馆应按照≥0.5 泊/100 平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照≥0.25 泊/100 平方米建筑面积的要求配建非机动车泊位。

商务办公应按照≥0.9 泊/100 平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照≥0.7 泊/100 平方米建筑面积的要求配建非机动车泊位。

商场、配套商业设施应按照≥0.8 泊/100 平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照≥1 泊/100 平方米建筑面积的要求配建非机动车泊位。

幼儿园、小学应按照≥0.15 泊/100 平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照≥3 泊/100 平方米建筑面积的要求配建非机动车泊位。

其它车位控制要求参照相关标准执行。机动车和非机动车停放场（库）应与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。

（四）充电桩设置要求。新建住宅配建停车位应 100%建设充

电设施或预留建设安装条件（包括电力管线预埋至车位和电力容量按至少 7KW/车位预留）；新建办公楼、商场、酒店等公共建筑配建停车场和社会公共停车场，建设充电设施或预留建设安装条件（包括电力管线预埋至车位和电力容量按至少 7KW/车位预留）的车位比例不低于 30%）.

（五）海绵城市建设要求。建设项目应采用雨污分流系统，同时按照《广州市建设项目雨水径流控制办法》的有关规定采取雨水径流控制措施，使建设后的雨水径流量不超过建设前的雨水径流量。

具体设计方案应满足《广州市建设项目雨水径流控制办法》、《广州市海绵城市规划设计导则》、《广州市海绵城市建设技术指引及标准图集（试行）》、《广州市海绵城市建设技术指标体系（试行）》等规定的要求。

在建设工程施工图审查、施工许可等环节，海绵城市相关工程措施将作为重点审查内容；工程竣工验收报告中，应当写明海绵城市相关工程措施的落实情况，提交审批机关备案。

（六）根据《广州市人民政府关于印发广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案的通知》（穗府〔2018〕12 号）文要求，土地在出让前，土地储备机构应牵头统一开展用地红线范围内地质灾害、压覆矿产、考古调查勘探等事项的专业评价或评估工作。

（七）大力发展装配式建筑。推动建筑产业现代化，鼓励开展装配式工程建设。自愿实施装配式建筑的奖励条款或要求按照

《广州市人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑加快推进建筑产业现代化的实施意见》等执行。

（八）建筑物夜间景观照明设计要求。应按建设主管部门意见进行建筑物夜间景观照明设计，夜景灯饰照明工程应与本工程同时建设与投入使用。

（九）车辆段盖板及匝道地块定位示意图、白地地块定位示意图及界面划分示意图见附件，以上图纸均采用广州坐标系统及广州城建高程系统，实际位置及标高以验收实测为准。

（十）车辆段与物业开发（除共用部分）各自的出入口应相互独立，物业开发不得进入车辆段使用范围。车辆段与物业开发各自的综合管线系统应相互独立，实施过程中需保证车辆段管线系统的独立性与完整性。

（十一）须确保盖下车辆段正常生产及安全运营，并确保目前盖板上临时员工通道的独立性与完整性。未来上盖开发需在盖板上设置一条永久的员工通道并无偿移交给地铁集团，通道方案需获得地铁集团书面同意方可实施。

（十二）物业开发需确保车辆段的自然通风井、排烟口等地铁设施功能不受影响，需满足地铁保护需求，并设置防坠落措施，同时需充分考虑车辆段运作给业主所带来噪音、震动等影响，在开发时采取相关措施。

（十三）未尽事宜，按国家和省市有关规定规范执行。

六、注释

（一）本规划条件依据国家法律、法规、规范性文件、技术规定、控制性详细规划确定。

（二）本规划条件应与建设用地规划红线图共同使用。

（三）地块规划（建筑）设计应符合本规划条件、国家现行规划、建筑设计规范和《广州市城乡规划技术规定》要求。

（四）根据《广州市城乡规划条例》第四十二条第三款，取得此规划条件后，以出让方式提供土地使用权的，两年内未出让土地的，本规划条件自行失效；以划拨方式取得土地使用权的，两年内未取得规划审批手续的，此规划条件自行失效。

（五）建设单位应按照《建设工程文件归档规范》（GB/T 50328-2014）和《建设工程档案编制规范》（DBJ 440100/T 153-2012）的要求，在工程招标及与勘察、设计、施工、监理等单位签订协议、合同时，应明确工程档案收集、整理及编制要求，及时汇总建设工程各环节的文件材料，建立、健全建设工程档案；在工程竣工验收后 6 个月内向市（区）城建档案管理机构报送一套符合要求的工程档案。逾期未报送工程档案的，将依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十七条进行处罚。

（六）同步注销穗国土规划业务函〔2018〕6304 号及其附图附件。

（七）未尽事宜，按国家和省市有关规定规范执行。

附件：1.建设用地规划红线图

2.白云湖车辆段盖板及匝道地块定位示意图

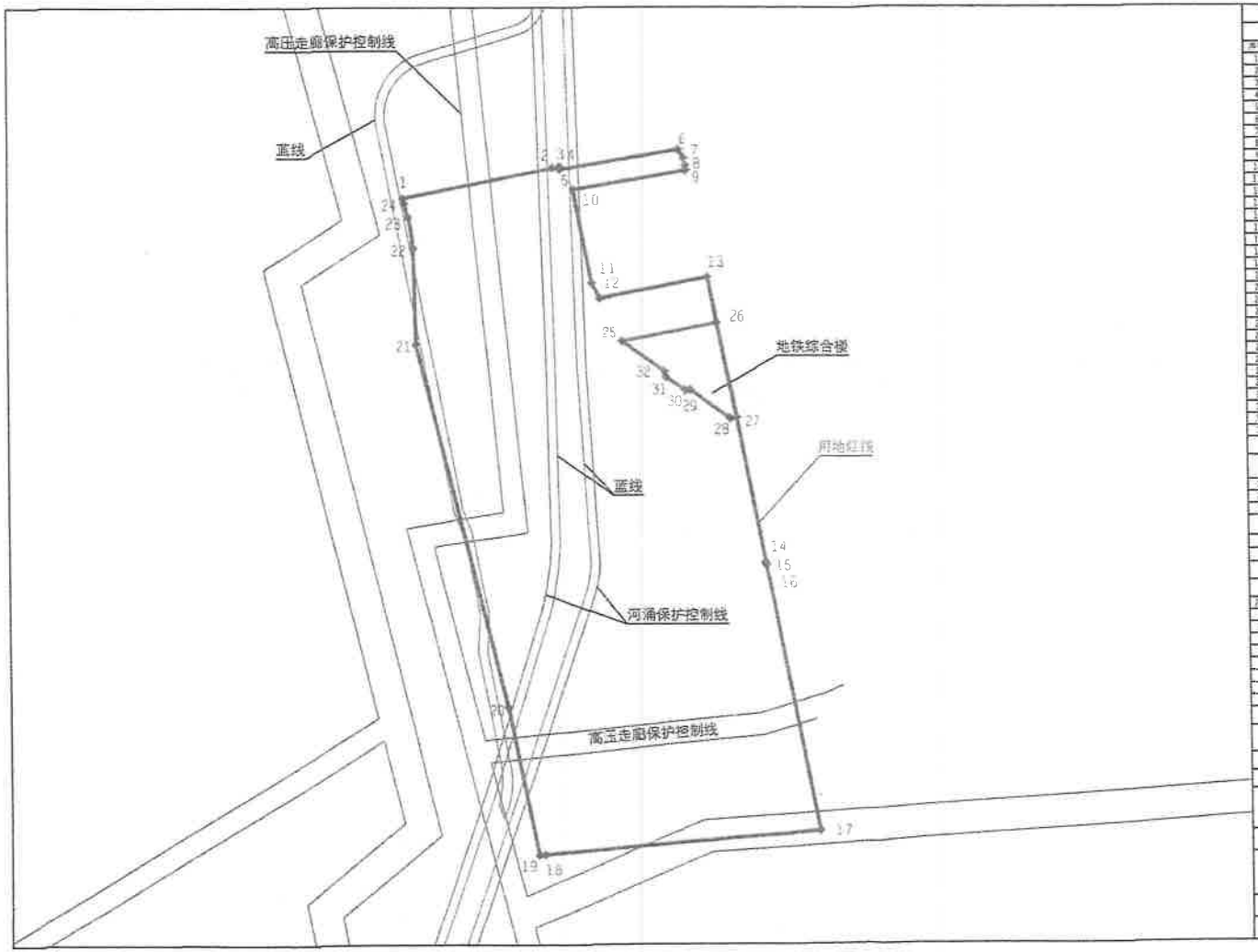
3.白云湖车辆段三维示意图

广州市国土资源和规划委员会

2018年10月29日

广州市国土资源和规划委员会　　2018年10月31日印发

建设用地规划红线图



地上桩点表（共 32 个桩点）

序号	广州市平面坐标系统 X坐标(米)	广州市平面坐标系统 Y坐标(米)	1980国家坐标系 X坐标(米)	1980国家坐标系 Y坐标(米)
1	40242.847	32184.246	2570065.709	3841873.464
2	40257.506	32180.481	2570097.345	3841869.790
3	40259.170	32332.439	2570099.068	3841888.747
4	40256.766	32338.663	2570095.601	3841895.941
5	40256.705	32338.778	2570095.525	3841895.955
6	39277.654	32478.297	2570116.918	3841931.704
7	40048.032	32475.469	2570107.266	3841924.619
8	40254.985	32477.030	2570098.150	3841926.351
9	40254.672	32478.064	2570095.853	3841926.390
10	40233.784	32362.841	2570073.591	3841892.027
11	40131.383	32372.695	2569971.117	3841892.341
12	40114.538	32381.313	2569954.259	3841893.302
13	40137.685	32500.694	2569975.783	3841909.413
14	39823.128	32501.365	2569661.974	3841910.789
15	39822.478	32560.204	2569661.298	3841917.906
16	39803.000	32562.718	2569638.791	3841919.250
17	39541.284	32618.233	2569368.702	3841914.859
18	39406.256	32716.105	2569349.216	3841889.749
19	39524.887	32838.287	2569344.653	3841893.929
20	39668.067	32276.408	2569506.852	3841882[illegible]
21	40064.213	32177.429	2569924.830	3841870.779
22	40170.000	32178.078	2570031.686	3841873.934
23	40304.336	32170.001	2570245.049	3841871[illegible]
24	40218.362	32144.962	2570159.492	3841871[illegible]
25	40067.780	32405.616	2569907.340	3841895[illegible]
26	40087.894	32510.339	2569926.946	3841905[illegible]
27	39982.583	32540.706	2569821.525	3841907[illegible]
28	39981.319	32561.178	2569820.297	3841907[illegible]
29	47012.869	32480.748	2569852.180	3841903[illegible]
30	40011.926	32475.187	2569851.138	3841903[illegible]
31	40027.564	32453.719	2569866.887	3841900[illegible]
32	40033.536	32452.572	2569872.866	3841900.790

地上弧段表（共 3 个弧段）

弧点	中点 X坐标(米)	中点 Y坐标(米)	半径(米)
22,23	40187.526	32173.604	140.00
23,24	40251.662	32187.991	4083.50
24,1	40271.319	32165.192	4083.50

地上弧段表（共 3 个弧段）

弧点	中点 X坐标(米)	中点 Y坐标(米)	半径(米)
22,23	2570078.920	3841872.552	140.00
23,24	2570062.275	3841871.066	4083.50
24,1	2570042.353	3841867.429	4083.50

地上面积表（以广州市平面坐标系统数据计算）

用地面积	222885.666 平方米
净面积	222885.666 平方米

地铁综合楼桩点表（共 8 个桩点）

序号	广州市平面坐标系统 X坐标(米)	广州市平面坐标系统 Y坐标(米)	1980国家坐标系 X坐标(米)	1980国家坐标系 Y坐标(米)
25	40067.780	32405.616	2569907.340	3841895.998
26	40087.894	32510.339	2569926.946	3841905.017
27	39982.583	32540.706	2569821.525	3841907.586
28	39981.319	32561.178	2569820.297	3841907.147
29	40012.869	32480.748	2569852.180	3841903.870
30	40011.926	32475.187	2569851.138	3841903.300
31	40027.564	32453.719	2569866.887	3841900.810
32	40033.536	32452.572	2569872.866	3841900.790

用地综合楼弧段表（没有弧段）

地铁综合楼弧段表（没有弧段）

地铁综合楼面积表 （以广州市平面坐标系统数据计算）

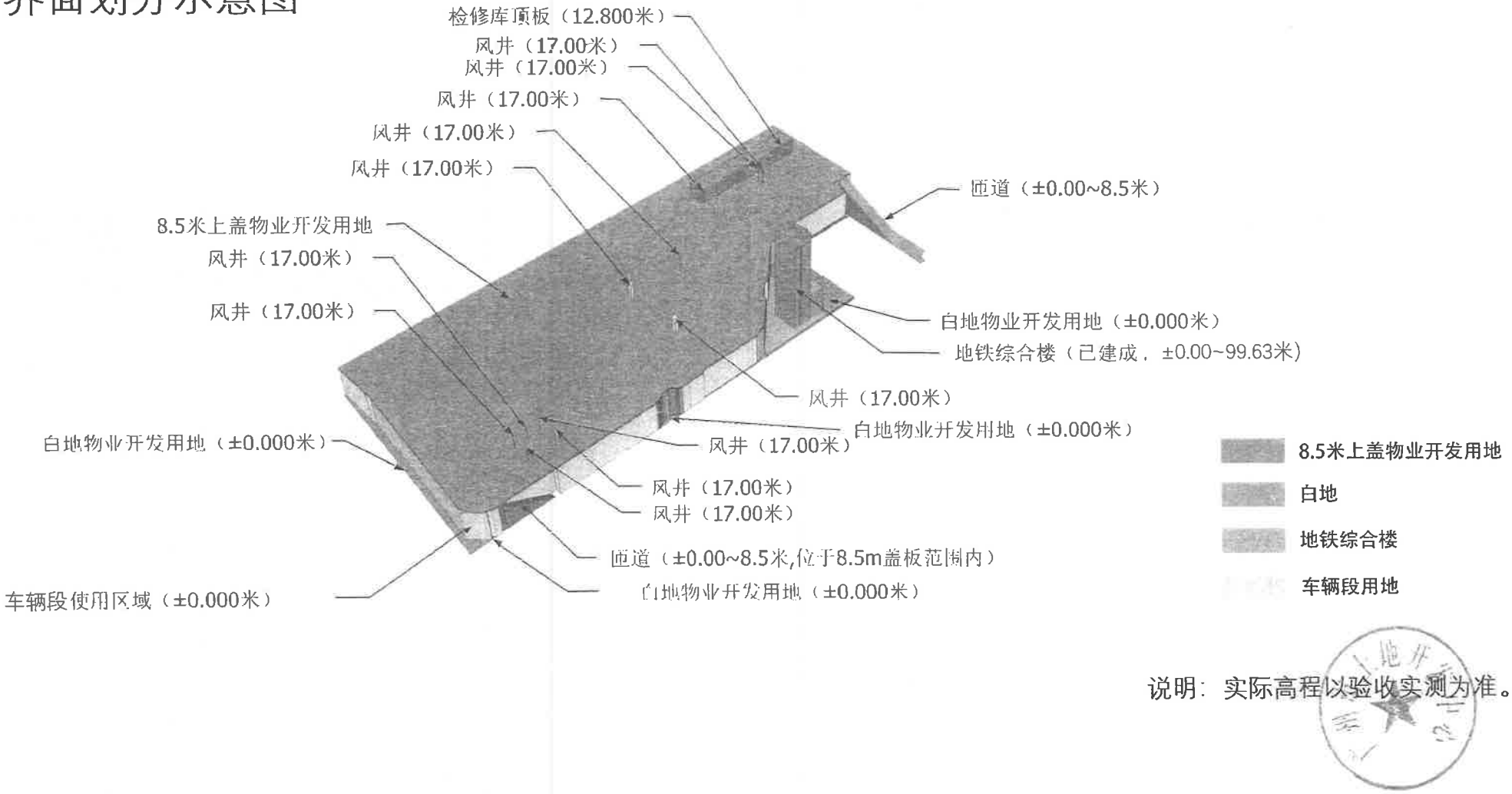
用地面积	6203.378 平方米
净面积	6203.378 平方米

收案号	20180540005988
发文、发证编号	穗国土规划业务〔2018〕6846号
核发单位	广州市国土资源和规划委员会
核发日期	2018 -10- 29

广州市国土资源和规划委员会 业务专用章 -白云-1

附注：本图采用广州市平面坐标系统和高程系统；图中界桩坐标系2000国家坐标系数据供国土等部门参考使用。

界面划分示意图



说明：实际高程以验收实测为准。

资产评估委托方承诺函

广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司：

因拟股权转让我单位委托你单位对广州市品实房地产开发有限公司于评估基准日 2018 年 12 月 31 日经审计后的全部资产、负债及所有者权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；

2、已按规定办理了资产评估立项并获批准；

3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

4、帐外资产、闲置资产、对外投资、待报废资产等已全部揭示；

5、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

6、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

7、不干预评估工作。

委托方代表签字：

委托方印章：

2019 年 3 月 28 日

资产评估被评估单位承诺函

广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司：

因拟股权转让需要对我单位广州市品实房地产开发有限公司于评估基准日 2018 年 12 月 31 日经审计后的全部资产、负债及所有者权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

2、帐外资产、闲置资产、对外投资、待报废资产等已全部揭示；

3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

5、不干预评估工作。

被评估单位法定代表人或授权代理人签字：

被评估单位印章：

2019 年 3 月 28 日

资产评估师承诺函

广州地铁集团有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟实施股权转让事宜所涉及的广州市品实房地产开发有限公司股东全部权益，以2018年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1、具备相应的职业资格。

2、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。

3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

4、根据资产评估准则选用了评估方法。

5、充分考虑了影响评估价值的因素。

6、评估结论合理。

7、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

2019年 4月 8日

营业执照

（副 本）　编号 S0412019053631G(1-1)

统一社会信用代码 91440101755550262N

名　　称	广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住　　所	广州市越秀区环市东路486号10层10室
法定代表人	李汉良
注册资本	叁佰万元（人民币）
成立日期	2003年10月20日
营业期限	2003年10月20日 至 长期
经营范围	商务服务业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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　广州市越秀区工商行政管理局

2019 年 02 月 15 日

企业信用信息公示系统网址：http://cri.gz.gov.cn　　中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

广东省财政厅

粤财评备〔2017〕34号

关于广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司的备案公告

广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）、《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为91440101755550262N。

二、广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司法定代表人为邝钢玲。

三、广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司原取得资产评估资格证书（证书编号：44030018，序列号：00001566，原取得资产证书批准文号：粤财会评〔2003〕8号）已按规定回收。

四、广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司的股东为：邝钢玲（资产评估师职业资格证书登记编号：44020003），周桂红（资产评估师职业资格证书登记编号：44000261），陈立民。

五、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

广东省财政厅

2017年12月1日

广东省资产评估协会

证　明



兹有我会会员单位广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司法定代表人已变更，资产评估资格变更备案手续正在办理过程中。

特此证明！



广东省资产评估协会

2019 年 2 月 25 日

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：谢兵

性别：男

登记编号：44000257

单位名称：广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司

初次登记时间：1998-06-12

年检信息：通过（2018-05-09）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：谢兵

本人印鉴：

打印时间：2018年5月22日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：周桂红

性别：女

登记编号：44000261

单位名称：广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司

初次登记时间：2001-09-05

年检信息：通过（2018-05-09）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印时间：2018年5月15日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn