（上接D142版）

4、国地置业在季度预审核的收入确认方法

根据《协议三》的约定，对投资回报的确认分为季度预核算和年度阶段性审计，季度预核算是为了对土地整理项目工作进行进度管控，并提高协作效率，政府指定成都经济技术开发区建设发展有限公司与国地置业在每季度第一周对上一季度的土地整理投资发生额和投资余额进行核实确认，作为上一季度预结算整理成本的依据。国地置业根据核实确认后的土地整理成本为基数进行投资回报的计算，并按计算出的回报额进行收入确认。其具体方法为：

①）上年留存的公建配套投资回报计算

根据《协议三》的约定，公建配套投资回报计算至竣工移交为止，国地公司对每一季度的公建配套成本回报率按39%÷4=9.75%确定，计算公式为：上年公建配套回报=上年公建配套投资成本余额×9.75%。会计分录为

借：应收帐款

贷：主营业务收入

②）季度新增土地整理成本投资回报的计算

季度新增投资成本按39%计算回报金额并确认收入，计算公式为：季度新增土地整理成本的投资回报=季度新增土地整理成本金额×39%。会计分录为：

借：应收帐款

贷：主营业务收入

5、政府未按期付款所计算的投资回报会计核算和列报

根据《协议三》约定，对政府未按期付款的违约责任约定如下：如果政府未按照约定的期限支付上一年度整理成本或投资回报，则迟延支付的款项计入当年发生的土地整理成本，一并作为计算投资回报的基数。

如果政府发生上述违约事实，在政府发生违约之时，国地置业已将结算的土地整理成本或投资回报结转到了金融资产（应收款项）中。以迟延支付款项为基数计算的投资回报，其实质为金融资产（应收款项）产生的利息收入，在会计核算中确认为财务费用（利息收入），编报时在会计报表的财务费用中列报。

6、国地置业土地整理成本在存货项目列报、收入按净额确认的理由

①）符合企业会计准则的规定

①根据《企业会计准则第1号—存货》第三条、第四条规定，存货包括企业在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，存货同时满足下列条件的，才能予以确认：（一）与该存货有关的经济利益很可能流入企业；（二）该存货的成本能够可靠地计量。

国地置业在存货项目列报的土地整理成本是在生产（土地整理）过程中发生的各项直接成本，符合存货准则第三条的规定。根据土地整理合同的约定，存货中列报的土地整理成本在次年能办理结算手续，并于次年收回或在竣工验收移交时收回，同时成本能够可靠计量，因此符合存货准则第四条规定。

②）公司在整理土地的经济活动中，国地置业既不承担整理土地资产相关权利上的主要风险，也不享有整理土地资产相关权利上的报酬，其主要风险和报酬均由政府承担和享有。政府结算并返还的土地整理投资金额，相当于政府融资。

根据财政部会计司编写的《企业会计准则讲解—收入》解释，对带有融资性质的资产交易，因资产相关权利上的主要风险和报酬没有转移，企业不应确认为收入。因此，国地置业未将政府向公司结算并返还的土地整理投资金额确认为主营业务收入和主营业务成本，符合准则法规的规定。

②）符合行业会计核算制度的规定

①）根据财政部颁布的土地开发企业的会计核算和列报规定：企业在土地开发过程中发生的各项费用，包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、配套设施费等，在“开发成本”科目中核算；在编制会计报表时，存货项目根据“开发成本”等科目期末余额进行填列。

国地置业按上述规定对土地整理成本进行核算和编报，符合行业会计核算制度的规定，同时也未违背现行会计准则。

②）根据《企业会计准则第14号—收入》第二条规定，收入是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。收入包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

在土地整理经济活动中获得的投资回报（即整理收益）与股东投入资本无关，会导致所有者权益增加，因此获得的投资回报金额在营业收入中列报符合准则规定。同时，国地置业作为土地整理一级开发商，土地整理业务为公司目前的主要业务，公司将土地整理收益作为主营业务收入列报符合《企业会计准则第30号—财务报表列报》的规定。

③）符合行业核算惯例

近几年有土地整理业务的上市公司，其财务处理方式统计如下：

股票名称	股票代码	土地整理项目名称	土地整理成本报表列报项目	结算的土地整理成本是否结转至营业成本	备注
绵世股份	000609	所有项目	存货	是	
铁岭新城	000809	所有项目	存货	是	
中天城投	000540	单一项目：渔阳渔井项目	存货	否	
长春经开	600215	所有项目	存货	是	结算的土地整理前期费用原在其他应收款核算，后根据财政部驻吉林省专员办、财驻吉监函〔2009〕13号文的规定调入开发成本核算
漳州发展	000753	单一项目：漳华路龙文段项目	存货	未披露	
云南城投	600239	单一项目：环湖东路项目	其他流动资产	否	

根据以上统计情况可以看出，土地整理成本在结算前在存货项目列报，符合行业核算惯例。

中天城投的整理模式与公司接近，其确认收入时未将土地整理成本金额确认为营业收入和营业成本；云南城投2011年度年报显示，其盈利模式为土地收益的分利模式，但由于规划尚未确定，暂按照与政府约定的5%保底固定收益率来获取收益，其目前执行的盈利模式相当于固定收益模式。根据云南城投近几年年报，其在目前的固定收益模式下，只对差额收益部分确认收入，并未结转主营业务成本。因此，国地置业未将结算的土地整理投资金额确认为营业收入和营业成本符合行业惯例。

7、关于“一级土地开发结算时有无现金往来”的说明

①）分利模式下

在分利模式下，土地整理结算时有现金往来。在分利模式下，自2009年-2010年，国地置业土地整理收入分别为9835.52万元、15232万元。

②）固定收益模式下

国地置业与区政府签订的《协议三》中规定：每年1月31日之前，国地置业与区政府双方组织专业机构对土地整理项目上一年度完成的项目投资情况进行阶段性审计，并于当年2月底之前完成阶段性审计工作，确认上一年度已经发生的土地整理成本、投资回报数额。区政府在每年3月31日之前，向国地置业支付经审计确认的上一年度土地整理前期费用、征地拆迁、安置补偿、市政基础设施项目所发生的土地整理成本并同时向公司支付经审计确认的投资回报。

8、2011年度投资回报及实现情况

以2011年7月31日为评估基准日的评估报告预测的国地置业2011年8月1日至12月31日的投资回报为29.506万元，实际实现投资回报及现金回收情况如下表所示：

单位：万元

项目/会计期间	2011年1月1日至7月31日	2011年8月1日至12月31日	合计
预测投资回报	9.183	29.506	38.689
实现投资回报	9.183	27.674	36.857
实际收到现金	9.112	27.745	36.857

2011年度企业实现的投资回报已全部收回，合计为36.857万元，分别于2011年12月收到9.112万元、2012年4月初收到27.745万元。从上表可以看出，企业2011年度预测投资回报为38.689万元，实际确定的投资回报为36.857万元。上述投资回报的差异是因投资计划根据实际情况有少量调整所致。

2011年度投资计划的调整是偶然因素所致，企业整体投资计划是详实的、可控的、可实现的。为增强投资计划的可控性，此次评估制定投资计划时，企业采取了更周密、更精确的计算方法，进一步强调了投资强度的均匀分配，此外，企业进一步加强了与政府相关部门的密切沟通，尽力保证投资计划与政府审计确认时的一致性。

9、投资成本与政府审核存在差异的情况

根据《协议三》，国地置业与政府每年将组织专业机构对土地整理项目上一年度完成的项目投资情况进行阶段性审计，确认上一年度已经发生的土地整理成本和投资回报额。政府在次年3月31日前向企业返还经审计确认的上一年度的土地整理成本并同时向其支付经审计确认的投资回报。

截止2011年12月31日，国地置业账面土地整理项目投资成本98,675.50万元，政府经过年度阶段审计确认的投资金额为94,508.00万元，国地置业账面确认的投资成本比政府审核的投资成本多出4,167.50万元，该差异为时间性差异。

在国地置业土地整理业务全过程中，每一个项目建设前期均须取得发改委立项、控制局评审、规划局核定的相关规划许可证、施工许可证后才能建设，在实施过程中政府委托国有企业或都经济技术开发建设发展有限公司对国地置业进行监管，对每一笔投资付款从现场管理、进度审核、合同付款节点、支付标准等都由政府监管并经区政府领导签字同意后方能支付。

投资成本在经过各政府部门签字并同意支付后，对付款凭证进行逐笔核对，在手续齐全的情况下确认投资金额，若手续不齐，则退还企业待补齐签字手续后再行确认。即理论上企业实施的每一个项目、支付款项的每一个环节都可得到政府的同意，每一笔土地整理成本支出原则上都将能通过政府的年度审核确认。

在实际情况中，由于年末轧帐时点的原因，付款时间紧，会出现部分资料有个别政府部门签字不齐或附件没有及时收回的情况，企业按权责发生原则计入当年投资成本，但政府会因签字手续不全、附件不齐原因暂不计算投资回报，对此情况，通常企业会尽快补齐相关手续，待次年交给政府确认投资成本并计算投资回报，此时企业的投资成本与政府审核的数字会出现差异，此差异为时间性差异。

（二）主要客户

我国《土地储备管理办法》规定：“土地储备，是指市、县人民政府国土资源管理部门为实现调控土地市场、促进土地资源合理利用目标，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为”；“土地储备工作的具体实施，由土地储备机构承担”。

国地置业的土地整理项目受成都市龙泉驿区人民政府的委托，对依法取得的成都市龙泉驿区天鹅湖片区及十陵片区等区域土地资源进行前期开发，将达到“六通”的土地交予成都市龙泉驿区人民政府，由国土部门进行验收合格后，交由成都市土地储备中心收储，以备供应土地。

在旧模式下，待缴纳土地出让后，龙泉驿区政府根据土地出让价款与国地置业结算土地整理收益；

在新模式下，根据每年的投资额，按照固定收益率与国地置业结算土地整理收益。因此，成都市龙泉驿区人民政府是国地置业公司土地整理业务的唯一客户。

五、成都市龙泉驿区天鹅湖片区、十陵片区土地一级开发项目概况

（一）天鹅湖片区、十陵片区项目规模及功能定位

国地置业在成都市龙泉驿区的土地一级整理项目位于成都市龙泉驿区天鹅湖片区、十陵片区等区域，总面积约为10,839亩，其中天鹅湖片区项目（以下简称“天鹅湖项目”）整理面积约为4,584亩（包括通过招拍挂取得的青台山片区612亩土地），十陵片区项目（以下简称“4.17项目”）整理面积约为6,255亩。

在《龙泉驿区北片区控制性详细规划》中，成都市城市发展主轴横贯天鹅湖片区，大面次中心位于本区，主要承担片区商业服务职能。天鹅湖片区的发展定位：集商商居住、休闲娱乐、片区商业于一体，以“总部经济、都市功能”为主的国际社区。天鹅湖片区为成都城区向东发展的主体区域，是成渝经济走廊的必经之路和成都公路出海通道的起点处，对内对外交通均十分便捷，交通优势明显。

根据成都市龙泉驿区十陵赖家店片区控制性详细规划，该项目的城市定位为成都市东部副中心。十陵片区既是成都市主城区的重要组成部分，又是龙泉驿区城市化的先行区。按照“总域成都”理念，其规划纳入大成都整体规划市局、统一编制。根据成都建设世界现代田园城市的规划，该片区将建设成为宜居宜业怡人的田园式东部新城。十陵片区产业市局为文化创意产业综合功能区和198生态及现代服务业综合功能区；十陵片区将大力发展娱乐服务业、商贸居住房地产业；城市形态为田园城市新区，立足建设世界现代田园城市成洛路十陵段示范线，推进生态公园建设，加大基础设施改造，着力提升十陵城市化品质。

（二）项目开发位置及规划格局

1、天鹅湖项目

“天鹅湖项目”位于成都市东面主城区与龙泉驿区交界的大面街道办辖区内，规划控制范围总面积约4,584亩（包括天鹅湖南片区南延线青台山的612亩土地）。其东面紧接龙泉驿区中心城区，东南面为四川师范大学东校区，南面紧邻国家级成都经济技术开发区，西南面紧临成都市城乡一体化示范区城“五朵金花”（幸福梅林、花乡农居、江家菜地、荷塘月色、东篱菊园），西面紧邻绕城高速，并有老成渝路从中部经过，属成都市2号地铁线的辐射范围，距地铁2号线1期工程东段终点成都行政学院站约1公里。

成都市经过近10年基本建设和房产开发，市区内的用地已经十分紧张，其南面已开发至双流华阳、西面已开发至温江和郫县，北面已开发至天回镇，而东面龙泉驿区天鹅湖片区却相对空置，因此城市拓展的重点正倾向于东面。2005-2006年，成都市完成了东二环和东三环之间废旧厂矿和高污染工业的迁移，并在2006年基本完成了东三环至绕城高速之间土地整理和分批出让，为成都市向东发展创造了必要的条件。“天鹅湖项目”地处成都市东大门出口的咽喉部位，距成都市区约8公里，区域为浅丘地貌，有天然湖泊、周边水资源丰富、光热充足、交通便利。因此，加快天鹅湖片区基础设施建设已成为成都市向东发展战略实施、缓解建设用地紧张局面、推动城市可持续发展的必要实施项目。在龙泉驿区和成都市2003—2020年的整体规划中，“天鹅湖项目”成为规划发展的重点。项目规划的总体目标为：充分利用地自然景观和地势资源，进行最大程度开发利用和最低程度改造，贯彻以人为本和可持续发展的原则，创造布局合理、功能齐备、交通便捷、生态完美的现代城市居住区。

天鹅湖项目开发区域位置如下图：

从天鹅湖片区分区红线图来看，天鹅湖项目开发区域主要分成3大区域，包括南片区、北片区以及青台山片区。

从具体地理位置来看，

规划形成“一心两点三片”的整体空间结构。

“一心”：片区商业中心。本片区作为龙泉驿区的大面次中心，承担片区商业服务职能。

“两点”：文化公园景观节点、体育生态公园景观节点。结合驿都大道南侧的全国重点文物保护单位“汶川跷简王陵墓”打造以文化教育为主的文化公园，结合成龙路北侧的大片居住区绿地打造以体育、生态为主的体育公园，提供优雅高尚的健身休闲场所。两公园共同作为中心城进入龙泉驿区的景观节点，展示龙泉驿区的门户形象。

“三片”：以驿都大道和金旗大道为界，规划形成三个居住区。

大面场镇片区（含局部青台山西片区）：位于驿都大道北侧，作为片区的综合生活区；

天鹅湖东片区：位于成龙路和驿都大道之间，金旗大道东侧，包含大片商业金融业用地，作为片区的商业中心，同时作为高品质国际社区；

天鹅湖西片区：位于成龙路和驿都大道之间，金旗大道西侧，包含了文化公园、体育生态公园、总部经济和五星级酒店等，作为片区的生态总部和生活园区。

1、4.17项目（十陵片区项目）

4.17项目（十陵片区项目）”位于成都市三环路以东（含三环路以西的部分土地），绕城高速路以西，东风渠以北，成南高速路以南，位于龙泉驿区十陵镇和西河镇辖区范围内。规划控制范围总面积约4.17平方公里（约6,255亩），其中已批准征地1,390亩，其余为待征地及规划范围内的“514厂”动迁后涉及的国有土地收购。

4.17项目（十陵片区项目）”所在的十陵镇，位于成都市东郊，1983年即已纳入成都市城市总体规划范围，2004年十陵镇撤镇设街道办事处，下辖7个社区、5个行政村，幅员面积27.38平方公里，总人口8.7万人，城镇建成区面积3.2平方公里，是建设部和四川省两级小城镇建设试点镇。成都市实施城市向东发展，“4.17项目”控制区范围则是规划建设的城市东部副中心。随着成都城市向东发展战略的加快实施，成渝高速公路、成南高速公路、成洛路、三环路、绕城高速公路以及三座互通式立交桥形成的“三纵两横”交通格局，使其目标项目加快了融入中心城区的速度。

4.17项目（十陵片区项目）开发位置图如下：

（三）开发计划

根据成都市龙泉驿区《成都市龙泉驿区北片区控制性详细规划》以及《成都市龙泉驿区成都市汽车产业综合功能区中部生产生活服务区-主城区控制性详细规划》，国地置业负责开发的天鹅湖项目（包括青台山片区612亩）、4.17项目合计约7平方公里的基础设施工程于2007年开工，计划于2018年底完成整个约7平方公里基础配套设施建设，具体的开发计划如下：

1、天鹅湖项目

龙泉驿区天鹅湖项目约4,584亩的基础配套设施工程分为三期建设，计划5年建设实施完成。2012年2月底已完成南片区市政道路及配套建设；2012年10月完成青台山片区基础设施建设工程和拆迁补偿；2013年6月开始项目的拆迁安置工作，至2015年12月全面完成北片区拆迁安置、配套基础设施及公建设施和公共绿化建设。

2、4.17项目（十陵片区项目）

十陵片区一级土地整理项目范围总面积约417公顷（6255亩），4.17项目（十陵片区项目）的基础配套设施工程预计8年完成。

1）起步区

起步区约278亩的配套工程于2011年下半年开始启动，至2012年8月完成。

2）拓展区

拓展区约1112亩的配套工程于2011年9月开始启动，预计2012年10月底完成项目立项、可行性研究报告编制及审批，初步设计及审查、施工图设计及招投标等项目前期工作；

2012年2月开始安置房建设及征地拆迁，预计至2015年10月完成；

2013年4月开始项目的基础设施建设工作，至2015年10月，完成路网管网、配套公建等城市基础设施和公共绿化建设。

3）发展区

发展区约4865亩的配套工程计划2013年2月启动，预计2013年7月底完成项目立项、可行性研究报告编制及审批，初步设计及审查、施工图设计及招投标等项目前期工作；

2013年8月开始安置房建设及征地拆迁，预计至2017年底完成；

2013年11月开始项目的基础设施建设工作，至2018年12月，完成路网管网、配套公建等城市基础设施和公共绿化建设。

（四）投资计划

1、土地整理项目

“天鹅湖项目”、“4.17项目（十陵片区项目）”土地整理的工程内容按大类分包括：“征地拆迁安置”工程、城市基础设施（“六通一平”）工程、配套公益设施建设工程。

土地整理的各年投入的总成本可以分类为直接成本和间接成本，其中直接成本是征地拆迁安置投入成本、六通一平工程建安成本及配套公益设施建安成本之和，间接成本是指专业费用（工程前期费用），项目管理费及资金利息，根据《协议三》，区政府予以返还的成本包括直接成本以及专业费用，由于国地置业与区政府确认的投资回报中已经综合考虑了融资成本、运营成本及行业经营收益的实际情况，所以区政府不再另行支付融资成本和管理费用。

项目预算总投资168.86亿元，其中项目直接成本预算总投资为155.30亿元，间接成本预算总投资为13.56亿元。直接成本中，天鹅湖项目预算直接成本总投资为47.47亿元；4.17项目（十陵片区项目）”预算直接成本总投资为107.83亿元。间接成本中，前期及专业服务费用为1.92亿元，管理费成本为3.37亿元，资金利息支出约为8.27亿元。区政府应予以返还的成本合计约为157.22亿元。

截至到2012年3月31日，项目已完成投资约14.68亿元（其中“天鹅湖项目”实际已投入的土地整理成本约为13.15亿元）。

①）已投入资金统计

根据中企华出具的中企华评报字〔2012〕第3311号《国地置业资产评估说明》，截至评估基准日2012年3月31日，国地置业对“天鹅湖项目”实际已投入的土地整理直接成本约为12.95亿元，“4.17项目”实际已投入的土地整理直接成本约为1.52亿元：

表2　　单位：亿元

项目	征地拆迁安置	六通一平工程	配套公益设施
天鹅湖项目	6.15	3.01	3.79
4.17项目	1.50	0.02	-

②）本项目未来直接成本资金需求测算：

根据中企华出具的中企华评报字〔2012〕第3311号《国地置业资产评估说明》，合同项目达到完工条件，基准日后尚需投入的直接成本如以下各表：

表3　　合同项目尚需投入的直接成本汇总表

单位：万元

序号	成本项目	直接总成本	基准日前已发生的直接成本	基准日后尚需投入的直接成本
		M	M1	M2=M-M1
一	2.83项目	436,958.28	91,782.20	345,176.08
A	征地拆迁安置成本	225,166.89	61,525.25	163,641.64
B	基础设施建安成本	54,394.14	30,041.53	24,352.61
C	公益配套购建成本	157,397.25	215.42	157,181.83
二	4.17项目	1,078,296.66	15,185.88	1,063,110.78
D	征地拆迁安置成本	845,141.94	15,000.00	830,141.94
E	基础设施建安成本	93,076.17	185.88	92,890.29
F	公益配套购建成本	140,078.55	-	140,078.55
三	合计	1,515,254.94	106,968.08	1,408,286.86

注：上表中，直接总成本及基准日前已发生成本均未包括企业对2.83项目已发生的公益配套建设项目的购地成本37,716.17万元。

③）项目投入资金进度安排

根据征地、拆迁、市政建设及配套公益设施建设的进度及各款项的付款进度要求，综合考虑后土地整理的直接成本的投入资金进度如下：

表4　　土地整理直接成本资金投入计划表　　单位：万元

项目	总直接成本	基准日前已支付成本	基准日后投入合计	2012年4-12月	2013年
各年支付成本	1,552,971.11	144,684.25	1,408,286.86	161,982.98	200,214.27
占总直接成本比例	100%	9.32%	90.68%	10.43%	12.89%

续上表

项目	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
各年支付成本	253,566.44	325,890.33	249,660.69	194,555.05	22,417.10
占总直接成本比例	16.33%	20.98%	16.08%	12.53%	1.44%

根据上述资金使用计划，2012年3月31日之后土地整理所需直接成本投入总量约为140.83亿元，且2012-2017年为资金投入的高峰期。2012年4-12月至2018年投入资金主要用于天鹅湖片区（包括青台山片区）及十陵片区城市公共公益配套设施、市政基础设施和拆迁安置补偿工作。

④）项目建设主要资金来源情况

截至2012年3月31日，项目建设的资金主要来源于股东投入、股东及关联单位提供的借款。

具体说明如下：截至2012年3月31日，一级土地整理项目先期投入的资金约为14.68亿元，属于天津中永兴整理范围的投资成本为3.19亿元，龙泉驿区政府已与其进行了成本及回报结算，属于国地置业已经投入的资金约为11.49亿元。资金来源包括天津中永兴提供的5亿元不计息资金支持（其中天津中永兴自用约3.19亿元），国地置业注册资本为3亿元、股东及关联单位资金支持约为6.3亿元（不计息），收到龙泉驿区财政局支付约为4.77亿元。

土地一级开发业务具有初期资金投入大，回收周期较长的特点。国地置业在项目开展初期受制于银行对房地产开发企业的融资审批、资信考察手续冗长的不利因素，为了保证履行与龙泉驿区人民政府自筹资金、滚动开发的承诺，国地置业控股股东大地集团及其关联方天津中永兴分别向国地置业提供资金6.3亿元及5亿元（不计息）。

基准日后的项目资金主要来源于土地整理成本及回报的收回、自有资金以及银行借款，项目总资金需求量及现金回收情况如下表：

表5　　项目资金需求量与现金回收对比表　　单位：万元

	2012.4-12	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	合计
项目投资资金需求量	164,499.95	202,621.45	256,688.61	329,040.33	252,154.22	196,992.50	23,425.56	0.00	1,425,422.62
现金回收	93,873.63	232,961.71	320,407.41	426,288.71	548,675.97	295,629.74	156,548.23	66,861.60	2,141,247.00

从上表可以看出，当年收回的现金基本可以覆盖当年的资金需求（不含管理费率及财务费用），2016年现金回收总额可以覆盖项目总的资金需求。同时国地置业与民生银行成都分行、农行四川省分行、成都农商行等金融机构分别签署《战略合作协议书》、《融资意向书》、《战略合作协议书》，相关银行同意在约定的条件下，分别为国地置业提供10亿元、10亿元、5亿元人民币的信贷支持及其他融资服务。银行等金融机构提供的授信意向共计25亿元，可以支持前期的开发支出。

基准日后的项目资金主要来源于土地整理成本及回报的收回，根据《协议三》，为保障区政府与国地置业双方的权益按期实现，区政府同意将支付土地整理项目成本和投资回报的有关支出列入年度财政预算安排。根据龙泉驿区2008至2011年政府工作报告可知，龙泉驿区财政局近年来的财政收支情况如下：

2008年，全区预计（下同）实现地区生产总值228.6亿元，增长18.5%；全口径财政收入55.3亿元，增长37.9%；

2009年，全区实现地区生产总值268.92亿元，同比增长（下同）18%；全口径财政收入70.2亿元，增长26.9%；

2010年，全区经济总量实现快速增长，完成地区生产总值338亿元，同比增长（下同）21.5%，增幅居全市第一；完成全口径财政收入100.7亿元，增长43.4%；

2011年，全区经济总量保持快速增长的趋势，完成地区生产总值460.32亿元，同比增长（下同）36.19%；完成全口径财政收入107.9亿元，区政府的财政收入逐年增长，也为支持收回投资成本提供保障。

六、项目报批事项

（一）规划审批

1、成都市龙泉驿区分区总体规划

2005年5月，在龙泉驿区规划局的组织下，成都市政规划设计研究院编制完成了《龙泉驿区分区规划（2003-2020年）》；

2005年6月29日，《龙泉驿区分区规划（2003-2020年）》经成都市规划委员会审查同意，并经成都市政府第41次常务委员会审批通过，成都市人民政府下发了《成都市人民政府关于批准龙泉驿区分区规划的批复》（成府函〔2005〕105号），同意修订后的《龙泉驿区分区规划（2003-2020年）》。

2、控制性详细规划

2009年4月22日，成都市龙泉驿区政府做出了《成都市龙泉驿区人民政府关于龙泉驿区北片区控制性详细规划的批复》（成府函〔2009〕70号），原则同意龙泉驿区规划局报批的控制性详细规划。

2011年9月5日，成都市龙泉驿区政府做出了《成都市龙泉驿区人民政府关于成都市汽车产业综合功能区中部生产生活服务区-主城区控制性详细规划的批复》（成府函〔2011〕103号），原则同意龙泉驿区规划局报批的控制性详细规划。成都市汽车产业综合功能区中部生产生活服务区位于龙泉驿区主城区，规划范围西至四环路，南临成都经济技术开发区，北临规划40米道路及规划25米道路，东临龙泉山。在成都市汽车产业综合功能区中承担生产生活配套服务的城市功能，是集居住、商贸、公共服务为一体的综合城区，确定的总用地面积38.33平方公里，规划居住人口为86万人。此规划已经覆盖2009年区政府批复的龙泉驿区北片区控制性详细规划。

国地置业已开发的区域依据2009年龙泉驿区北片区控制性详细规划，未开发区域将依据汽车产业综合功能区中部生产生活服务区控制性详细规划进行。

成都市规划局2004年委托成都市规划设计院对十陵赖家店片区做控制性详细规划（用地布局规划、土地利用控制规划、道路工程规划），并经成都市规划局成规管〔2004〕264号和352号文件，以及成规阅〔2006〕68号文批复实施。

（二）立项批复

截至本报告签署日，成都市龙泉驿区发展和改革委员会就天鹅湖片区以及十陵片区已征地范围内的建设项目做出了相关批复，涵盖场地平整、土方平衡工程、配套公共绿化、道路工程、道路绿化、照明线路敷设、高压走廊改造、片区外引水工程、给水管线敷设、片区内排水管网、通讯管线、电力线路工程、燃气管线敷设、道路及建设用地拆迁、小学、中学建设等项目。

（三）项目征地

国地置业整理区域范围包括天鹅湖片区（包括青台山片区）及十陵片区，其中天鹅湖片区（包括青台山片区）面积约4584亩，十陵片区约6255亩，该等土地均不属于基本农田，不涉及基本农田保护问题。

天鹅湖片区首期整理的约1600亩土地已具备土地出让条件，已经完成拍卖的面积合计为1387.82亩。

已具备出让条件的整理范围内，其中53.83亩被发现地下有汶川跷简王陵墓，该地块经与政府协商取消拍卖，故该宗地无需缴纳土地出让款，也不再与区政府进行土地整理分利结算，且该地块属于天津中永兴的整理范围，故由天津中永兴自行与政府协商后续处理；截止本报告签署日，属于天津中永兴整理范围的850亩土地已经全部整理完成。

在项目实施过程中，由于天津中永兴负责整理土地中的300亩涉及酒店、宾馆和学校等一级开发配套项目，天津中永兴与国地置业于2010年3月30日签订了《补充协议三》，确认天津中永兴负责整理范围的850亩土地（LP2006-12、LP2006-13、LG2007-03、LP2007-03、LP2007-04共五宗土地）的整理工作已经实施完毕，且已经交付龙泉驿区人民政府进行公开招拍挂出让交易。其中，LP2006-12（99.208亩）、LG2007-03（99.053亩）、LP2007-03（A地块及B地块局部，总计149.663亩）三宗地（该三宗地合计为547.924亩土地）经国地置业拍卖竞得后根据其与天津中永兴签署的相关协议约定，现已转让给天津中永兴的子公司成都世茂新城房地产开发有限公司；LP2006-13号宗地所处位置为国家级重点保护文物单位“汶川跷简王墓”所在地，根据相关法律，该用地禁止实施二级开发，故由天津中永兴自行与政府协商后续处理；另外，LP2007-03宗地B地块局部（医院用地50亩）和LP2007-04（A、B地块合计199.124亩）原地因涉及酒店、宾馆和学校等一级开发配套项目，天津中永兴明确表示放弃对该地块的一级土地开发权以及后续要求转让土地使用权之权利，同时确认与国地置业就土地一级开发的合作已全部实施完毕，对实施过程中的权利义务已全部结清，后续不会以任何方式向国地置业主张与项目合作相关的任何权利要求。

截至2012年3月31日，国地置业在天鹅湖片区内修建的道路、管网、桥梁等市政工程建设所涉及的建设面积合计约为131,270平米，道路宽度为16—40米。片区的绿化率已达到15%，预计绿化总面积将达到253,600平方米。南片区和青台山片区已规划总长10余公里的7条市政道路（成龙路、金茶路、西千道、花园东路、金枫路、金旗大道、公园大道）及2条水系改造（荷支七渠、陡沟河）已基本建设完成，道路已具备通车条件。与道路配套的水、电、气、讯、路灯及道路标识也已经完工，尚余公园大道、西千道的人行树栽植等收尾工程，整个南片区的市政及配套功能基本完备，已整理出522亩土地达到拍卖条件。预计国地置业将于2015前完成天鹅湖片区约3平方公里范围内全部的市政基础配套设施建设工作。

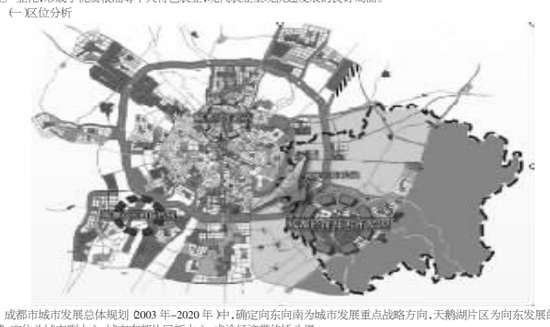
天鹅湖片区的建设已初具规模，片区内实景拍摄图片如下：

截至评估基准日，4.17项目已完成1390亩基础配套设施工程的可研、环评、地勘、测绘、立项等前期工作，成都市龙泉驿区国土局已下发1390亩拆迁通知书，召开全体村民拆迁安置大会、拆迁公告，十陵办事处已确定拆迁方案，并于2011年12月人场进行拆迁工作及安置房建设工作，首期240亩拆迁工作预计在2012年9月底完成，年底完成1150亩的80%拆迁工作，将在2013年2月启动市政基础设施工作，整个十陵片区建设预计在2018年底完成，现十陵定点安置房平安家园二期已完成土方作业、边坡护壁、基础桩等工作。

八、项目前景分析

成都市作为全国统筹城乡综合配套改革试验区，坚持以科学发展观为引领，以“全域成都”的理念为指导，在1.24万平方公里市域范围内，通过全面、系统、深入的改革实践，统筹规划中心城区、中小城市、城镇和农村新型社区合理分布的城镇体系，在构建城乡经济和社会发展一体化新格局、推动发展方式根本转变上已取得了重要进展，初步形成了城乡同发展、共繁荣的良好局面。目前成都市正在实施的“三个集中”：一是推动工业向集中发展区集中。按照产业集群发展的规律，成都统筹城乡产业布局，将全市116个开发区整合为21个工业集中发展区，在此基础上，进一步建立13个市级战略功能区和一批区（市）县产业功能区，在优化空间发展格局、促进资源节约集约利用的同时，为城市的追赶跨越和县域经济快速发展提供了有力支撑，形成了对城镇发展和农村富余人口转移强大的辐射带动能力；二是引导农民向城镇和农村新型社区集中。成都顺应城镇化梯度推进的趋势，一面努力推动中心城区和县城加快发展，一面大力实施重点镇优先发展战略，选择了一批有条件的区域中心镇，通过政策倾斜和多方支持，促使其迅速转变为现代小城市，产业水平持续提升，人口吸纳能力显著增强；同时，适应农民改善居住和生活条件的迫切要求，加快农村新型社区建设，完善基础设施和公共服务配套。7年多来，上百万农民有序进入城镇、农村新型社区和二、三产业，实现了生产生活方式的根本转变，同时也为土地规模经营创造了条件；三是推进土地向适度规模经营集中。通过在依法自愿有偿前提下流转土地承包经营权，全市1/3的耕地已实现规模化经营，带动67%的农户实现农业产业化，形成了优质粮油等十大特色农业，现代农业呈现快速发展的良好局面。

（一）区位分析



成都市城市发展总体规划（2003年-2020年）中，确定向东向南为城市发展重点战略方向，天鹅湖片区为向东发展的主要区域，定位为城市副中心、城市东部片区新中心，成渝经济带的桥头堡。

2011年5月5日，国务院正式批复《成渝经济区区域规划》，龙泉驿区属于成渝经济带中重要的经济枢纽。天鹅湖片区西联成都市区、东接龙泉驿城区，既是成都市的东大门也是龙泉驿区经济和社会发展的重要节点。

在上海浦东、天津滨海新区、重庆两江新区、陕西西咸新区四个国家级新区之后，“天府新区”也被列入成渝经济区区域规划，上升为国家战略；四川唯一的国家级经济技术开发区——成都经济技术开发区也坐落在龙泉驿区。天鹅湖片区、青台山片区毗邻天府新区，与成都经济技术开发区接壤，具有得天独厚的地缘优势。

天鹅湖片区位于市区和龙泉驿区交界的地方，与市区和龙泉驿城区均有快捷的联系，该片区成为市区的一个重要功能组成部分，同时以天鹅湖片区的开发带动龙泉驿区的发展和建设。区域协调发展主要有交通的协调发展、功能的互补定位、配套设施的共享等方面。

天鹅湖片区结合绕城高速500米防护绿化带，通过大面积的绿化建设，营造良好的生态环境，在拥挤的都市当中开辟出一块幽静的田地，打造高品质的现代国际居住社区，成都标志性的现代化居住社区，整个区域规划居住人口8——10万人。

规划中的地铁二号线、已经完善的三环路、成龙大道、东洪路等形成“四纵两横”便捷交通网络，距离市中心春熙路仅15分钟车程；多条公交线直达，真正做到“窝尘不离城”。

天鹅湖片区地处成都市经济技术开发区（国家级），项目区周边范围已经开始销售的楼盘有上海世茂、恒大绿洲、龙城一号、新加坡盛邦置地、中国水利水电集团公司、首创集团等一大批高中档房地产开发商，为天鹅湖片区项目的后续开发奠定了良好的基础，同时这也将给配套的公益功能性项目（配套高品质学校、医院、酒店及企业总部基地配套设施等）承载非常大的消费能力，具有广阔市场前景。

十陵片区位于成都市东三环路东侧，以明朝皇家十座陵墓而出名，与成都市锦江区接壤，交通便利，是成都市的第二交通中心。十陵片区位置特殊，虽行政辖区属于龙泉驿区，但地理位置却在绕城高速路内，属成都市中心城区范围。十陵景区规划以及变迁的区位优势，深受房地产开发商和购房者的青睐，房地产市场将显示出良好的前景，购房者可以实现在十陵生活，在