

防伪条形码:



07622020040002981981



防伪编号: 07622020040002981981

报告文号: 广翔专审字[2020]033号

委托单位名称: 河源市财政局

被审验单位名称: 河源市江东新区公用事业有限公司

被审单位所在地: 河源

事务所名称: 广东翔龙会计师事务所(普通合伙)

报告日期: 2020-04-08

报备时间: 2020-04-30 23:57

签名注册会计师: 赵翔

阳杰

## 河源市江东新区公用事业有限公司 其他专项审计报告

事务所名称: 广东翔龙会计师事务所(普通合伙)

事务所电话: 0762-3456199

传 真: 0762-3456199

通 讯 地 址: 河源市东城西片区越王大道西边纬十四路北边河源雅居乐花园一期综合楼A6A06号

电 子 邮 件: xianglong3456199@163.com

事务所网址:

---

如对上述报备资料有疑问的,请与广东省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码: 020-83063583、83063578

防 伪 查 询 网 址: <http://www.gdicpa.org.cn>

2020 年广东省交通基础设施专项债券（七期）

河源市赣深铁路河源段项目

收益与融资自求平衡财务评价报告

广翔专审字[2020]第 033 号

广东翔龙会计师事务所（普通合伙）



## 2020 年广东省交通基础设施专项债券（七期）

## 河源市赣深铁路河源段项目

## 收益与融资自求平衡财务评价报告

广翔专审字[2020]第 033 号

报备号: 07622020040002981981

河源市财政局:

我们接受河源市财政局委托,对 2020 年河源市赣深铁路河源段项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。河源市江东新区公用事业有限公司对赣深铁路河源段项目的收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

本期债券募集资金计划用于赣深铁路河源段项目,由广东东江勤诚律师事务所进行合法性审核。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况,在编制评价报告时运用了一整套假设,包括有关未来事项和河源市江东新区公用事业有限公司管理层推测性假设,而这些事项和行动预期在未来未必发生,并且变动可能重大,因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见,是对项目预测情况的合理性、有效性评价,并非对预测情况承担保证责任。实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见,是对项目预测数据进行的合理性、有效性评价,并非对预测数据承担保证责任。

经审核,我们认为,在河源市江东新区公用事业有限公司对河源市赣深铁路河源段项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的河源市赣深铁路河源段项目在预测事项未发生重大变化的情况下,预期项目相关收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益与融资的平衡。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项券所必备的文件,随其他申报材料一起上报。



## 评价说明

### 一、评价内容

2017 年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89 号)。提出在法定专项债务限额内,鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券,积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券,以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预〔2017〕89 号、财预〔2018〕161 号和财预〔2019〕89 号,分类发行专项债券建设的项目,应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入、国有土地使用权出让收入或自身经营收入的现金流收入,且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件,以真实、客观、可行、独立为原则,对河源市赣深铁路河源段项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价:

#### (一) 实施单位

河源市江东新区公用事业有限公司。

#### (二) 项目概况

河源市赣深铁路线路从在建的赣州西站引出,经江西省赣州市,广东省河源市、惠州市和东莞市,接入深圳北站,全长 432 公里。全线共设 14 个车站,其中河源段共设四个车站,分别为河源东站、东源站、龙川西站、和平东站,下述内容只就河源东站进行分析。

##### 1.建设地点

河源东站是赣深高铁在河源的四个中间站点之一,位于河源市江东新区临江镇高望村迎客大道南侧,是辐射源城区、仙塘镇(东源县)、临江镇和古竹镇(河源市江东新区)等地区的重要窗口。

##### 2.主要建设内容与规模

(1) 河源东站是赣深高铁在河源的四个中间站点之一,位于河源市江东新区临江镇高望村迎客大道南侧,是辐射源城区、仙塘镇(东源县)、临江镇和古竹镇(河源市江东新区)等地区的重要窗口。设置到发线六条(含正线),两个岛式站台,预留广河客运联络线接入条件。

(2) 本项目市政基础建设的主要内容为交通枢纽区域内的广场、绿化、高

铁路前两侧匝道（五条）及 18 条道路，其中包括了道路工程、景观工程、交通工程、管线工程。管线工程含：给水工程、雨、污排水工程、电力电缆沟工程、通信工程。

### （3）市政公共配套建设

本项目市政公共配套建设的主要内容为地下下层空间工程、长途车场社会大车停车场、社会大车落客区、地面出租车蓄车场站、地面公交首末站、风雨连廊、地面长途汽车上落客区、出租车、公交车上落客区等。

### 3.项目实施情况

本项目已于 2018 年 12 月开工建设，目前已完成总工程量 40%，计划 2021 年 7 月 1 日投入使用。

### （三）项目总投资

项目总投资估算约 342,033.35 万元，其中建安工程费 281,790.14 万元，工程建设其他费 26,195.14 万元，基本预备费 19,976.10 万元，商业部分建设期利息 653.29 万元，商业部分流动资金 119.75 万元。

### （四）项目资金安排

项目总投资约 342,033.35 万元，本项目计划发行专项债券融资 239,174.00 万元（其中用作资本金 15,158.00 万元）占项目总投资的 69.93%，其中 2020 年已发行债券 25,174.00 万元，计划再申请债券融资 84,000.00 万元，后续计划申请债券融资 130,000.00 万元，项目资本金 102,859.35 万元，占项目总投资的 30.07%，由地方财政部门根据项目建设进度计划，统筹安排到位。

债券发行计划表

金额单位:万元

序号	已发行债券	本次计划发行债券	发行期限	计划后续发行债券	合计
1	25,174.00	84,000.00	30 年	130,000.00	239,174.00

项目本次计划债券融资 84,000.00 万元，后续计划债券融资 130,000.00 万元，债券发行期限为 30 年，假设债券发行年利率为 4.00%，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付，前期已发行专项债券 25,174.00 万元，债券年利率为 3.92%，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付。本项目本次专项债券融资应还本付



息情况如下：

本次债券融资还本付息明细表

金额单位:万元

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资年利率	应付利息	还本付息合计
第一年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第二年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第三年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第四年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第五年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第六年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第七年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第八年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第九年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第十年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第十一年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第十二年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第十三年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第十四年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第十五年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第十六年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第十七年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第十八年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第十九年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第二十年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第二十一年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第二十二年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第二十三年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第二十四年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第二十五年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第二十六年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00

第二十七年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第二十八年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第二十九年	84,000.00		84,000.00	4.00%	3,360.00	3,360.00
第三十年	84,000.00	84,000.00	0.00	4.00%	3,360.00	87,360.00
合计		84,000.00		-	100,800.00	184,800.00

已发行债券还本付息明细表

金额单位:万元

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资年利率	应付利息	还本付息合计
第一年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第二年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第三年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第四年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第五年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第六年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第七年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第八年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第九年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第十年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第十一年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第十二年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第十三年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第十四年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第十五年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第十六年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第十七年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第十八年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第十九年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第二十年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82



第二十一年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第二十二年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第二十三年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第二十四年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第二十五年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第二十六年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第二十七年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第二十八年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第二十九年	25,174.00		25,174.00	3.92%	986.82	986.82
第三十年	25,174.00	25,174.00	0.00	3.92%	986.82	26,160.82
合计		25,174.00		-	29,604.62	54,778.62

计划债券融资还本付息明细表

金额单位:万元

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第二年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第三年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第四年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第五年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第六年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第七年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第八年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第九年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第十年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第十一年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第十二年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第十三年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第十四年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00



第十五年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第十六年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第十七年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第十八年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第十九年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第二十年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第二十一年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第二十二年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第二十三年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第二十四年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第二十五年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第二十六年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第二十七年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第二十八年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第二十九年	214,000.00		214,000.00	4.00%	8,560.00	8,560.00
第三十年	214,000.00	214,000.00	0.00	4.00%	8,560.00	222,560.00
合计		214,000.00		-	256,800.00	470,800.00

注：考虑到项目融资计划的不确定性，按照项目整体计划融资总额测算还本付息成本。

## 二、项目收益预测评价

本项目以广告牌租赁收入、商铺出租收入、土地出让收入作为专项债券还本付息资金来源。

### （一）数据预测的前提假设及评价

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种通知》(以下简称“通知”), 提出在法定专项债务限额内, 鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券, 积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券, 以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求, 我们对项目如下内容进行评价:

1.预测数据按照谨慎性原则(少估收益多估成本)进行预测即收益预测选择区间数据较低值,成本预测选择区间数据较高值;

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

3.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

4.对发行人有影响的法律法规无重大变化;

5.发行人预测的各项收入能够顺利执行;

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响;

7.项目收入和支出预测数据均以收付实现为基础。

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

## (二) 项目产生的净现金流入

赣深高铁河源段建设项目收入来源:商铺租赁收入、广告牌租赁收入、土地出让收入。

### 1.项目运营收益

#### (1) 收入预测

参照周边的商业物业出租行情,本项目商铺租赁价格 2021 年按每平方出租单价 80.00 元/月,广告牌每年 7,500.00 元/m<sup>2</sup>,依据河源市 GDP 近三年平均增速 5.63% (河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.30%和 5.50%),出于谨慎性原则逐年按 5.00%递增,计算租赁价格的增长,。

项目收入预测表

金额单位:万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
营业收入	1,900.34	2,192.70	2,455.82	2,609.31	2,900.94	3,062.10
项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
营业收入	3,215.21	3,215.21	3,375.97	3,375.97	3,544.77	3,544.77
项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年



营业收入	3,722.00	3,722.00	3,908.10	3,908.10	4,103.51	4,103.51
项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
营业收入	4,308.68	4,308.68	4,524.12	4,524.12	4,750.32	4,750.32
项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	合计	
营业收入	4,987.84	4,987.84	5,237.23	5,237.23	106,476.71	

## (2) 成本预测

出租营运期定员 16 人, 社会保险、公积金、福利等, 人均年工资及福利 12 万元/年, 依据河源市近三年 GDP 平均增速 5.63% (河源市 2017-2019 年 GDP 增速按分别为 5.10%、6.30% 和 5.50%, 近三年平均增速 5.63%), 按谨慎性原则工资每两年递增 5.00%; 年修理费用运营期内平均约按固定资产原值的 1.50%; 房产税按房产出租的租金收入计征, 税率为 12.00%。

项目成本预测表

金额单位: 万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
营业成本	822.95	822.95	864.10	864.10	907.30	907.30
项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
营业成本	952.67	952.67	1,000.30	1,000.30	1,050.31	1,050.31
项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
营业成本	1,102.83	1,102.83	1,157.97	1,157.97	1,215.87	1,215.87
项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
营业成本	1,276.66	1,276.66	1,340.50	1,340.50	1,407.52	1,407.52
项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	合计	
营业成本	1,477.90	1,477.90	1,551.79	1,551.79	32,257.34	

## (3) 收益预测

根据营业收入和营业成本测算, 计算得出项目自身收益, 详见下表。

项目收益预测表

金额单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
经营利润	1,077.39	1,369.75	1,591.72	1,745.21	1,993.64	2,154.80
项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
经营利润	2,262.54	2,262.54	2,375.67	2,375.67	2,494.45	2,494.45
项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
经营利润	2,619.17	2,619.17	2,750.13	2,750.13	2,887.64	2,887.64
项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
经营利润	3,032.02	3,032.02	3,183.62	3,183.62	3,342.80	3,342.80
项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	合计	
经营利润	3,509.94	3,509.94	3,685.44	3,685.44	74,219.37	

综上，预测项目未来产生的自身收益为 74,219.37 万元。

## 2. 土地出让收入

项目根据河源市江东新区公用事业有限公司提供的数据，本项目周边有 5 块土地计划 2045-2049 年分期出让，出让收入用于偿还专项债券本息。土地信息如下：

地块	项目位置	四至范围	用途	地块编号	可出让面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	计划出让 时间
GT-D09	河源江东新区高铁东站以西、东环南路以南	北靠梧桐山脉，东临临江工业园，西连邬塘水库，位于河源江东新区核心区域范围内	商住	GT-D08-23	8,607.00	7	2045
	河源江东新区高铁东站以西、东环南路以南		商住	GT-D09-01	11,812.00	7	2049
	河源江东新区高铁东站以西、东环南路以南		商住	GT-D09-02	10,273.00	7	2047
	河源江东新区高铁东站以西、东环南路以南		商住	GT-D09-03	11,055.00	7	2048
	河源江东新区高铁东站以西、东环南路以南		商住	GT-D09-04	9,895.00	7	2046

### (1) 土地出让价格预测

#### ① 土地市场情况



根据河源市土地储备中心提供的土地出让信息，自 2019 年至今，选取项目周边综合开发商服商住用地地块 3 宗。本次评价参考 3 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

项目周边土地出让情况表（商住）

项目	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	河源市高铁新城核心区东环路东边、迎客大道南边	49,024.00	2.5	122,561.00	48,062.00	3,921.00	2019-11-18	商住
2	河源市江东新区城市建设起步区碧桂园凤凰城北面、东环路西边	33,866.00	3.5	118,531.00	46,021.00	3,883.00	2019-5-17	商住
3	河源市江东新区城市建设起步区碧桂园凤凰城北面、东环路西边	44,470.00	3.5	155,643.00	57,460.00	3,692.00	2019-5-17	商住

## ②土地出让价格预测

本项目土地出让价格参照上述 3 宗商住土地出让情况、当地基准地价和项目用地的实际情况进行预测，但由于中国土地交易网成交地价信息和实际情况偏低，所以在确定最终项目地块价格时按实际情况、土地储备地块所在地理位置及土地出让时间取不同权重计算确定。

具体计算如下表：

土地价格预测表

序号	项目地块	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	权重	计算权重 (元/m <sup>2</sup> )
1	河源市高铁新城核心区东环路东边、迎客大道南边	49,024.41	122,561.03	48,062.21	3,921.49	0.80	3,137.19
2	河源市江东新区城市建设起步区碧桂园凤凰城北面、东环路西边	33,866.13	118,531.46	46,020.98	3,882.60	0.10	388.26
3	河源市江东新区城市建设起步区碧桂园凤凰城北面、东环路西边	44,469.54	155,643.39	57,460.28	3,691.79	0.10	369.18
	综合楼面地价					1.00	3,894.63

上述地块位置靠近市区，容易开发，规控容积率预测为 7.00，可出让土地面积 51,642.00 m<sup>2</sup>，其中商住用地面积 51,642.00 m<sup>2</sup>，按以上成交实例，河源市人民政府文件《河源市人民政府关于公布实施河源市城镇基准地价的通知》结合项目当地实际情况，测算 2020 年项目商住土地楼面单价为 3,894.63 元/m<sup>2</sup>。

根据近期土地市场情况、公布的基准地价及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率按河源市近三年 GDP 平均增速 5.63% 测算（河源市 2017-2019 年 GDP 增速按分别为 5.10%、6.30% 和 5.50%，三年平均增速 5.63%），现预测项目出让区土地价格如下：

出让土地价格预测表

单位：元/m<sup>2</sup>

地区	性质	单位	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
江东新区	商住	楼面地价	3,894.63	4,113.90	4,345.51	4,590.17	4,848.59	5,121.57
地区	项目	单位	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
江东新区	商住	楼面地价	5,409.91	5,714.49	6,036.22	6,376.05	6,735.03	7,114.21
地区	项目	单位	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
江东新区	商住	楼面地价	7,514.74	7,937.82	8,384.72	8,856.78	9,355.41	9,882.12
地区	项目	单位	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
江东新区	商住	楼面地价	10,438.49	11,026.17	11,646.95	12,302.67	12,995.31	13,726.95
地区	项目	单位	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
江东新区	商住	楼面地价	14,499.77	15,316.11	16,178.41	17,089.25	18,051.38	19,067.67

## （2）土地出让收入预测

2020 年至 2029 年计划出让土地情况如下：

单位：m<sup>2</sup>

地方名称	位置	出让土地	可出让面积	容积率	计划出让时间
GT-D08-23	河源江东新区高铁站以西、东环南路以南	商住	8,607.00	7.00	2045
GT-D09-01	河源江东新区高铁站以西、东环南路以南	商住	11,812.00	7.00	2049
GT-D09-02	河源江东新区高铁站以西、东环南路以南	商住	10,273.00	7.00	2047
GT-D09-03	河源江东新区高铁站以西、东环南路以南	商住	11,055.00	7.00	2048



GT-D09-04	河源江东新区高铁东站以西、东环南路以南	商住	9,895.00	7.00	2046
-----------	---------------------	----	----------	------	------

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（以河源市近三年 GDP 平均增速 5.63%为土地价格增长率），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预计土地价格增速为河源市近三年 GDP 平均增速 5.63%，即增幅 5.63%

金额单位：万元

地区	可用于资金平衡的土地	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
江东新区	GT-D09（商住）	92,278.03	112,059.73	122,890.51	139,690.57	157,659.11
合计		624,577.94				

### （三）项目收益及现金流入预测

#### 1.项目运营收益预测

项目运营期累计可实现租赁收入共计 106,476.71 万元，扣除自身成本 32,257.34 万元，净收益为 74,219.37 万元。

#### 2.土地出让收益预测

用于平衡的土地，计算时扣除了自身的成本部分，所以本报告中未计算成本，假设按计划出让时间 2045 年开始土地挂牌交易，2045 年-2049 年分期出让。

财政依据相关文件从缴入本级国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中按 5.00%比例安排，用于建立政府国有土地收益基金，实行分账核算。国有土地收益基金主要用于土地收购储备。据此，以上地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息，之后剩余部分用于偿还对应地块前期融资本息。

## 土地出让收益预测表

金额单位：万元

序号	项目	金额
一	出让土地回款	624,577.94
二	用于资金平衡土地相关收益	593,349.05
1	土地出让收入	624,577.94
2	政府收益 (1×5%)	31,228.90
3	政策性基金 (1×5%)	31,228.90
4	可返还土地成本 (1-2)	593,349.05
5	可返还政府收益 (2-3)	0.00
6	用于资金平衡土地相关收益 (4+5)	593,349.05

根据上述测算，本项目可累计实现用于资金平衡相关收益 667,568.42 万元。

## 三、项目融资平衡情况

## (一) 本次债券融资还本付息保障倍数

本次债券融资项目收益为广告牌、商铺租赁和土地挂牌交易产生的现金流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付。

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内可用于还本付息金额的现金净流量 667,568.42 万元，能够覆盖债券本息金额 239,578.62 万元，债券本息偿付保障倍数为 2.79 倍，同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。

## 本次债券融资还本付息保障倍数

金额单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		4,346.82	4,346.82	667,568.42
2	第二年		4,346.82	4,346.82	
3	第三年		4,346.82	4,346.82	
4	第四年		4,346.82	4,346.82	
5	第五年		4,346.82	4,346.82	



6	第六年		4,346.82	4,346.82
7	第七年		4,346.82	4,346.82
8	第八年		4,346.82	4,346.82
9	第九年		4,346.82	4,346.82
10	第十年		4,346.82	4,346.82
11	第十一年		4,346.82	4,346.82
12	第十二年		4,346.82	4,346.82
13	第十三年		4,346.82	4,346.82
14	第十四年		4,346.82	4,346.82
15	第十五年		4,346.82	4,346.82
16	第十六年		4,346.82	4,346.82
17	第十七年		4,346.82	4,346.82
18	第十八年		4,346.82	4,346.82
19	第十九年		4,346.82	4,346.82
20	第二十年		4,346.82	4,346.82
21	第二十一年		4,346.82	4,346.82
22	第二十二年		4,346.82	4,346.82
23	第二十三年		4,346.82	4,346.82
24	第二十四年		4,346.82	4,346.82
25	第二十五年		4,346.82	4,346.82
26	第二十六年		4,346.82	4,346.82
27	第二十七年		4,346.82	4,346.82
28	第二十八年		4,346.82	4,346.82
29	第二十九年		4,346.82	4,346.82
30	第三十年	109,174.00	4,346.82	113,520.82
合计		109,174.00	130,404.62	239,578.62
本息覆盖倍数				2.79

## （二）计划债券融资还本付息保障倍数

本项目计划债券融资项目收益为广告牌、商铺租赁和土地挂牌交易产生的现金流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付。

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内可用于还本付息金额的现金净流量 667,568.42 万元，能够覆盖债券本息金额 525,578.62 万元，债券本息偿付保障倍数为 1.27 倍，同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。

### 计划债券融资还本付息保障倍数

金额单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		9,546.82	9,546.82	667,568.42
2	第二年		9,546.82	9,546.82	
3	第三年		9,546.82	9,546.82	
4	第四年		9,546.82	9,546.82	
5	第五年		9,546.82	9,546.82	
6	第六年		9,546.82	9,546.82	
7	第七年		9,546.82	9,546.82	
8	第八年		9,546.82	9,546.82	
9	第九年		9,546.82	9,546.82	
10	第十年		9,546.82	9,546.82	
11	第十一年		9,546.82	9,546.82	
12	第十二年		9,546.82	9,546.82	
13	第十三年		9,546.82	9,546.82	
14	第十四年		9,546.82	9,546.82	
15	第十五年		9,546.82	9,546.82	
16	第十六年		9,546.82	9,546.82	
17	第十七年		9,546.82	9,546.82	
18	第十八年		9,546.82	9,546.82	



19	第十九年		9,546.82	9,546.82
20	第二十年		9,546.82	9,546.82
21	第二十一年		9,546.82	9,546.82
22	第二十二年		9,546.82	9,546.82
23	第二十三年		9,546.82	9,546.82
24	第二十四年		9,546.82	9,546.82
25	第二十五年		9,546.82	9,546.82
26	第二十六年		9,546.82	9,546.82
27	第二十七年		9,546.82	9,546.82
28	第二十八年		9,546.82	9,546.82
29	第二十九年		9,546.82	9,546.82
30	第三十年	239,174.00	9,546.82	248,720.82
合计		239,174.00	286,404.62	525,578.62
本息覆盖倍数				1.27

#### 四、风险分析

##### （一）本次债券融资风险分析

依据当前的市场状况及数据,对未来的收益进行预测,存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中,未来广告牌、商铺租赁收入及土地出让收入的变动对本项目的影响最为重要。本着谨慎性原则,对广告牌、商铺租赁收入及土地出让收入的向下波动进行敏感性分析。

经测算:当广告牌商铺租赁收入预测及土地出让收入预测下降 10.00%计算收益的情况下,本息覆盖倍数约为 2.51 倍;当广告牌商铺租赁收入预测及土地出让收入预测下降 20.00%计算收益的情况下,本息覆盖倍数约为 2.23 倍,同时,项目存续期间不存在任何资金缺口,完全可实现正常本息偿付的自求平衡。因此,本项目具有较强的抗风险能力。广告牌、商铺租赁收入预测及土地出让收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表:

广告牌、商铺租赁收入预测及土地出让收入预测下降 10.00%计算收益的  
本息覆盖倍数表

金额单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		4,346.82	4,346.82	600,811.58
2	第二年		4,346.82	4,346.82	
3	第三年		4,346.82	4,346.82	
4	第四年		4,346.82	4,346.82	
5	第五年		4,346.82	4,346.82	
6	第六年		4,346.82	4,346.82	
7	第七年		4,346.82	4,346.82	
8	第八年		4,346.82	4,346.82	
9	第九年		4,346.82	4,346.82	
10	第十年		4,346.82	4,346.82	
11	第十一年		4,346.82	4,346.82	
12	第十二年		4,346.82	4,346.82	
13	第十三年		4,346.82	4,346.82	
14	第十四年		4,346.82	4,346.82	
15	第十五年		4,346.82	4,346.82	
16	第十六年		4,346.82	4,346.82	
17	第十七年		4,346.82	4,346.82	
18	第十八年		4,346.82	4,346.82	
19	第十九年		4,346.82	4,346.82	
20	第二十年		4,346.82	4,346.82	
21	第二十一年		4,346.82	4,346.82	
22	第二十二年		4,346.82	4,346.82	
23	第二十三年		4,346.82	4,346.82	
24	第二十四年		4,346.82	4,346.82	



25	第二十五年		4,346.82	4,346.82	
26	第二十六年		4,346.82	4,346.82	
27	第二十七年		4,346.82	4,346.82	
28	第二十八年		4,346.82	4,346.82	
29	第二十九年		4,346.82	4,346.82	
30	第三十年	109,174.00	4,346.82	113,520.82	
合计		109,174.00	130,404.62	239,578.62	
本息覆盖倍数				2.51	

广告牌、商铺租赁收入预测及土地出让收入预测下降 20.00%计算收益的

本息覆盖倍数表

金额单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		4,346.82	4,346.82	534,054.74
2	第二年		4,346.82	4,346.82	
3	第三年		4,346.82	4,346.82	
4	第四年		4,346.82	4,346.82	
5	第五年		4,346.82	4,346.82	
6	第六年		4,346.82	4,346.82	
7	第七年		4,346.82	4,346.82	
8	第八年		4,346.82	4,346.82	
9	第九年		4,346.82	4,346.82	
10	第十年		4,346.82	4,346.82	
11	第十一年		4,346.82	4,346.82	
12	第十二年		4,346.82	4,346.82	
13	第十三年		4,346.82	4,346.82	
14	第十四年		4,346.82	4,346.82	
15	第十五年		4,346.82	4,346.82	

16	第十六年		4,346.82	4,346.82	
17	第十七年		4,346.82	4,346.82	
18	第十八年		4,346.82	4,346.82	
19	第十九年		4,346.82	4,346.82	
20	第二十年		4,346.82	4,346.82	
21	第二十一年		4,346.82	4,346.82	
22	第二十二年		4,346.82	4,346.82	
23	第二十三年		4,346.82	4,346.82	
24	第二十四年		4,346.82	4,346.82	
25	第二十五年		4,346.82	4,346.82	
26	第二十六年		4,346.82	4,346.82	
27	第二十七年		4,346.82	4,346.82	
28	第二十八年		4,346.82	4,346.82	
29	第二十九年		4,346.82	4,346.82	
30	第三十年	109,174.00	4,346.82	113,520.82	
合计		109,174.00	130,404.62	239,578.62	
本息覆盖倍数				2.23	

## (二) 计划债券融资风险分析

依据当前的市场状况及数据,对未来的收益进行预测,存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中,未来广告牌、商铺租赁收入及土地出让收入的变动对本项目的影响最为重要。本着谨慎性原则,对广告牌、商铺租赁收入及土地出让收入的向下波动进行敏感性分析。

经测算:当广告牌商铺租赁收入预测及土地出让收入预测下降 10.00%计算收益的情况下,本息覆盖倍数约为 1.14 倍;当广告牌商铺租赁收入预测及土地出让收入预测下降 20.00%计算收益的情况下,本息覆盖倍数约为 1.02 倍,同时,项目存续期间不存在任何资金缺口,完全可实现正常本息偿付的自求平衡。因此,本项目具有较强的抗风险能力。广告牌、商铺租赁收入预测及土地出让收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表:



## 广告牌、商铺租赁收入预测及土地出让收入预测下降 10.00%计算收益的

## 本息覆盖倍数表

金额单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		9,546.82	9,546.82	600,811.58
2	第二年		9,546.82	9,546.82	
3	第三年		9,546.82	9,546.82	
4	第四年		9,546.82	9,546.82	
5	第五年		9,546.82	9,546.82	
6	第六年		9,546.82	9,546.82	
7	第七年		9,546.82	9,546.82	
8	第八年		9,546.82	9,546.82	
9	第九年		9,546.82	9,546.82	
10	第十年		9,546.82	9,546.82	
11	第十一年		9,546.82	9,546.82	
12	第十二年		9,546.82	9,546.82	
13	第十三年		9,546.82	9,546.82	
14	第十四年		9,546.82	9,546.82	
15	第十五年		9,546.82	9,546.82	
16	第十六年		9,546.82	9,546.82	
17	第十七年		9,546.82	9,546.82	
18	第十八年		9,546.82	9,546.82	
19	第十九年		9,546.82	9,546.82	
20	第二十年		9,546.82	9,546.82	
21	第二十一年		9,546.82	9,546.82	
22	第二十二年		9,546.82	9,546.82	
23	第二十三年		9,546.82	9,546.82	
24	第二十四年		9,546.82	9,546.82	

25	第二十五年		9,546.82	9,546.82	
26	第二十六年		9,546.82	9,546.82	
27	第二十七年		9,546.82	9,546.82	
28	第二十八年		9,546.82	9,546.82	
29	第二十九年		9,546.82	9,546.82	
30	第三十年	239,174.00	9,546.82	248,720.82	
合计		239,174.00	286,404.62	525,578.62	
本息覆盖倍数				1.14	

广告牌、商铺租赁收入预测及土地出让收入预测下降 20.00%计算收益的

### 本息覆盖倍数表

金额单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		9,546.82	9,546.82	534,054.74
2	第二年		9,546.82	9,546.82	
3	第三年		9,546.82	9,546.82	
4	第四年		9,546.82	9,546.82	
5	第五年		9,546.82	9,546.82	
6	第六年		9,546.82	9,546.82	
7	第七年		9,546.82	9,546.82	
8	第八年		9,546.82	9,546.82	
9	第九年		9,546.82	9,546.82	
10	第十年		9,546.82	9,546.82	
11	第十一年		9,546.82	9,546.82	
12	第十二年		9,546.82	9,546.82	
13	第十三年		9,546.82	9,546.82	
14	第十四年		9,546.82	9,546.82	
15	第十五年		9,546.82	9,546.82	



16	第十六年		9,546.82	9,546.82	
17	第十七年		9,546.82	9,546.82	
18	第十八年		9,546.82	9,546.82	
19	第十九年		9,546.82	9,546.82	
20	第二十年		9,546.82	9,546.82	
21	第二十一年		9,546.82	9,546.82	
22	第二十二年		9,546.82	9,546.82	
23	第二十三年		9,546.82	9,546.82	
24	第二十四年		9,546.82	9,546.82	
25	第二十五年		9,546.82	9,546.82	
26	第二十六年		9,546.82	9,546.82	
27	第二十七年		9,546.82	9,546.82	
28	第二十八年		9,546.82	9,546.82	
29	第二十九年		9,546.82	9,546.82	
30	第三十年	239,174.00	9,546.82	248,720.82	
合计		239,174.00	286,404.62	525,578.62	
本息覆盖倍数				1.02	

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

## 五、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要，另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

(以下无正文)

广东翔龙会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年四月八日





# 营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 914416027123704727

名称	广东翔龙会计师事务所（普通合伙）
类型	普通合伙
主要经营场所	河源市东城西片区越王大道西边纬十四路北边河源雅居乐花园一期综合楼A6A06号
执行事务合伙人	赵翔
成立日期	2000年01月04日
合伙期限	2000年01月04日至2025年01月03日
经营范围	会计服务及咨询；审计服务及咨询；税务服务及咨询；法律咨询；人力资源服务咨询；企业管理咨询；企业财务咨询服务；职业技能培训；代理记账；资产评估；工程造价；货物价格评审、服务类及其他价格评审咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）



登记机关

2018

年 8 月 1 日







# 会计师事务所 执业证书

名称：广东翔龙会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：赵翔

主任会计师：

经营场所：

河源市东城西片区越王大道西边纬十四路北边

河源雅居乐花园一期综合楼 A6A06 号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：44160005

批准执业文号：粤财注协[1999]186 号

批准执业日期：1999 年 11 月 24 日

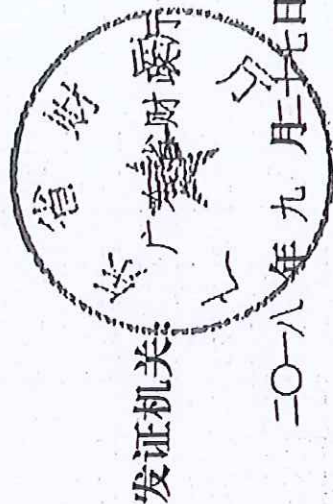


此证件仅作为本公司出具报告之附件  
再复印无效

证书序号：0004973

## 说明

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



中华人民共和国财政部制





姓名 赵群  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1979-05-08  
Date of birth  
工作单位 河源市翔龙合伙会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 130521197905087017  
Identity card No.



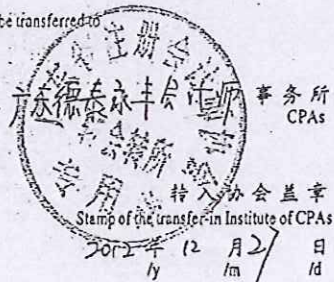
附件  
作为本公司出具报告之附件  
复印无效

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



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



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



同意调入  
Agree the holder to be transferred to





姓 名 阳杰  
Full name 男  
性 别  
Sex  
出生日期 1968-09-20  
Date of birth  
工作单位 福建百鸿联合会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 360312680920009  
Identity card No.



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

原福建百鸿联合会计师事务所  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2016年8月12日  
ly /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

深圳德永会计师事务所(普通合伙)  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2016年9月30日  
ly /m /d

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

深圳德永会计师事务所  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2017年12月13日  
ly /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

广东翔龙会计师事务所  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2017年10月16日  
ly /m /d