

防伪编号： 07552020051411444909

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）已签



微信扫一扫查询真伪

报告文号： 深方智专评价字[2020]第147号
委托单位： 江门市新会区财政局
被审验单位名称： 江门市新会区江门站建设管理委员会
被审单位所在地： 广东-江门市
事务所名称： 深圳市方智会计师事务所（普通合伙）
报告类型： 其他专项审计
报告日期： 2020-05-01
报备日期： 2020-05-03
签名注册会计师： 范方知 程小华

江门市新会区江门站建设管理委员会

关于2020年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）深圳至
茂名铁路江门至茂名段（江门站主体站房工程）项目收益与融资
自求平衡测算评价报告



事务所名称： 深圳市方智会计师事务所（普通合伙）
事务所电话： 0755-86569050
传真： 83069857
通信地址： 深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路与东环一路交汇处梅龙苑大厦二单元1506
电子邮件： szfzd@szfzd.com
事务所网址： www.szfzd.com

如对上述报备资料有疑问，请与深圳市注册会计师协会秘书处联系。
防伪查询电话号码： 0755-83515412
防伪技术支持电话： 0755-82733911
防伪查询网址： <http://check.szicpa.org>



深圳注协

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）
关于 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）
深圳至茂名铁路江门至茂名段（江门站主体站房工程）
项目收益与融资自求平衡测算评价报告

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

SHENZHENSHI FANGZHI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路与东环一路交汇处梅龙苑大厦二单元 1506

邮政编码：518034 电话：0755-86569050 传真：0755-86569050

深方智专评价字[2020]第 147 号

2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）

深圳至茂名铁路江门至茂名段（江门站主体站房工程）

项目收益与融资自求平衡测算评价报告

江门市新会区财政局：

我们接受江门市新会区财政局委托，对 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）深圳至茂名铁路江门至茂名段（江门站主体站房工程）项目（以下简称“本债券项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们认为，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

(一)、深圳至茂名铁路江门至茂名段(江门站主体站房工程)专项债券项目在 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券(一期)已融资 25,000 万元(融资期限 7 年,利率为 3.65%,到期本息和为 31,387.50 万元),本次计划融资金额 4,000.00 万元,期限为 10 年,假设融资利率 3.25%,每半年支付利息,第 10 年末偿还本金,应还本付息情况如下:

项目还本付息汇总表

金额单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
已融资	25,000.00	25,000.00		3.65%	6,387.50	31,387.50
第一年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第二年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第三年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第四年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第五年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第六年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第七年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第八年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第九年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00	130.00
第十年	4,000.00	4,000.00		3.25%	130.00	4,130.00
合计		29,000.00			7,687.50	36,687.50

(二)、本次融资前,项目已发生融资行为,本次融资已考虑相关融资成本。

二、净现金流入

(一)、项目自身营运收益

1、基本假设条件及依据

(1)、国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化;

(2)、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(3)、对发行人有影响的法律法规无重大变化;

(4)、发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行;

(5)、项目营运收费价格在正常范围内变动；

(6)、无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

(二)、项目自身产生的净现金流入

1、收入预测

本项目建成运营后主要收入为充电桩收入、垃圾处理费和基础配套设施费收入。

(1)、充电桩收入

专用充电桩收益主要是收取安装在江门站内专用充电桩的管理费。专用充电桩管理费按照专用充电桩充电收费的 10%收取。江门站预计安装专用充电桩 200 个，每天周转次数 3 次，《关于电动汽车充电服务费试行收费标准的通知》核定的广州市充电服务费收费标准为 1 元/千瓦时，预计收费单价增速为 3%。新能源汽车行驶 200 公里的电池能耗大概为 31 千瓦时，即充满一次电收费 31 元。

(2)、垃圾处理费收入

关于垃圾处理费收入，根据江门市发展和改革局最新文件，现行垃圾处理费为 0.3 元/立方米、本项目建成运营后年处理垃圾量约为 4,000 万立方米，垃圾处理量年增长 3%。

(3)、基础配套设施费收入

关于基础设施配套费，根据江门市人民政府最新文件，江门市城市规划区主城区和城市新区范围内配套费的征收标准为基建投资额的 4%，本项年均收入约 6,000 万元。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	充电桩收入	垃圾处理费收入	基础配套设施费收入	合计
第一年	33.95	600.00	3,000.00	3,633.95
第二年	69.93	1,236.00	6,000.00	7,305.93
第三年	72.02	1,273.08	6,000.00	7,345.10
第四年	74.19	1,311.27	6,000.00	7,385.46
第五年	76.41	1,350.61	6,000.00	7,427.02
第六年	78.70	1,391.13	6,000.00	7,469.83
第七年	81.06	1,432.86	6,000.00	7,513.92
第八年	83.50	1,475.85	6,000.00	7,559.35
第九年	86.00	1,520.12	6,000.00	7,606.12
第十年	88.58	1,565.73	6,000.00	7,654.31
合计	744.34	13,156.66	57,000.00	70,901.00

2、成本预测

根据新会区财政局的安排,债券存续期内深圳至茂名铁路江门至茂名段(江门站主体站房工程)工程项目营运收入用于本项目还本付息,不够覆盖本息部分由江门市新会区枢纽新城今洲路南侧、启超大道东侧地块出让收益还本付息,深圳至茂名铁路江门至茂名段(江门站主体站房工程)工程所产生的成本均由地方财政统筹安排。

3、项目自身资金平衡相关收益情况

金额单位:人民币万元

项目	按项目营运收益的 100%	按项目营运收益的 90%	按项目营运收益的 80%
深圳至茂名铁路江门至茂名段(江门站主体站房工程)项目	70,901.00	63,810.90	56,720.80
合计	70,901.00	63,810.90	56,720.80

(三)、项目对应的地块土地出让净收益

1、基本假设条件及依据

为了建设江门市新会区的基础建设,完善新会区基础配套设施,提升地块的

价值，根据江门市新会区土地储备中心、江门市新会区财政局的评估，本次深圳至茂名铁路江门至茂名段（江门站主体站房工程）工程项目对江门市新会区枢纽新城今洲路南侧、启超大道东侧地块的价值提升能起到较大作用。鉴于收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以本项目用江门市新会区枢纽新城今洲路南侧、启超大道东侧地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

根据广东诺诚房地产土地评估工程咨询经济鉴证有限公司对本地块出具的土地估价报告，以 2020 年 04 月 05 日为估价期评估的总地价为 86,517 万元。新会区 2017-2019 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 245%、27%和 6%，近三年平均增速 92.67%，在新会区政府工作报告中预测 2020 年 GDP 增速为 8%，基于谨慎性原则，综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2020 年预计增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 8%。

2、地块出让产生的净现金流入

江门市新会区枢纽新城今洲路南侧、启超大道东侧地块，假设自融资开始日起 10 年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2020 年预计增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第 10 年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、基本政策成本、政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表 10 年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

资金平衡土地相关收益情况

金额单位：人民币万元

地块	按 2020 年预测 GDP 增速 8%的 100%	按 2020 年预测 GDP 增速 8%的 90%	按 2020 年预测 GDP 增速 8%的 80%
江门市新会区枢纽新城今洲路南侧、启超大道东侧地块	130,707.84	121,339.30	112,579.31
合计	130,707.84	121,339.30	112,579.31

(四)、预期项目自身收益和项目对应土地出让收入形成的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入，项目营运前需支付的资金利息由项目建设金支付，预期自融资开始日至第十年内，项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下：

土地相关收益按按 2020 年预计 GDP 增速 8% 的 100% 比例和项目自身收益的 100% 比例计算收益的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目自身收益	土地相关收益	收益合计
已融资	25,000.00	6,387.50	31,387.50	70,901.00	130,707.84	201,608.84
第一年		130.00	130.00			
第二年		130.00	130.00			
第三年		130.00	130.00			
第四年		130.00	130.00			
第五年		130.00	130.00			
第六年		130.00	130.00			
第七年		130.00	130.00			
第八年		130.00	130.00			
第九年		130.00	130.00			
第十年	4,000.00	130.00	4,130.00			
合计	29,000.00	7,687.50	36,687.50			
本息覆盖倍数	5.50					

(五)、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来项目自身收入的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对项目自身收入向下波动进行敏感性分析。

经测算：土地相关收益 7.2% 的 90% 比例和项目自身收益的 90% 计算的情况下，本息覆盖倍数为 5.05；土地相关收益 6.4% 的 80% 比例和项目自身收益的 80% 计算的情况下，本息覆盖倍数为 4.61。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

土地相关收益按 2020 年预计 GDP 增速 8% 的 90% 比例和项目自身收益的 90% 计算收益情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目自身收益	土地相关收益	收益合计
已融资	25,000.00	6,387.50	31,387.50	63,810.90	121,339.30	185,150.20
第一年		130.00	130.00			
第二年		130.00	130.00			
第三年		130.00	130.00			
第四年		130.00	130.00			
第五年		130.00	130.00			
第六年		130.00	130.00			
第七年		130.00	130.00			
第八年		130.00	130.00			
第九年		130.00	130.00			
第十年	4,000.00	130.00	4,130.00			
合计	29,000.00	7,687.50	36,687.50			
本息覆盖倍数	5.05					

土地相关收益按 2020 年预计 GDP 增速 8%的 80%比例和项目自身收益的 80%计算
收益情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目自身收益	土地相关收益	收益合计
已融资	25,000.00	6,387.50	31,387.50	56,720.80	112,579.31	169,300.10
第一年		130.00	130.00			
第二年		130.00	130.00			
第三年		130.00	130.00			
第四年		130.00	130.00			
第五年		130.00	130.00			
第六年		130.00	130.00			
第七年		130.00	130.00			
第八年		130.00	130.00			
第九年		130.00	130.00			
第十年	4,000.00	130.00	4,130.00			
合计	29,000.00	7,687.50	36,687.50			
本息覆盖倍数	4.61					

附件：项目收益及现金流入评价说明
(以下无正文)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2020年5月1日

附件

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

为满足江门市新会区市政建设需求，推进新会区经济发展，完善新会区基础设施，提升地块的价值。本次深圳至茂名铁路江门至茂名段（江门站主体站房工程）项目对江门市新会区枢纽新城今洲路南侧、启超大道东侧地块的价值提升能起到较大作用。鉴于在建项目预计运营收益和对应收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，本次以在建项目自身收益和项目对应该地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

本次预测以深圳至茂名铁路江门至茂名段（江门站主体站房工程）项目营运收益和江门市新会区枢纽新城今洲路南侧、启超大道东侧地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、后期项目自身营运能力和近几年项目周边地块成交情况、新会区近年 GDP 的增速、基本政策成本等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制深圳至茂名铁路江门至茂名段（江门站主体站房工程）项目自身营运收益和对应 2020 年新会区一个地块土地出让收益汇总预测表（GDP 增速孰低值 8% 的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）、国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化；

（二）、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）、发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）、项目营运收费价格在正常范围内变动；

（六）、无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）深圳至茂名铁路江门至茂名段（江门站主体站房工程）项目专项债

券项目

1、本项目组织实施机构

根据项目提供资料，深圳至茂名铁路江门至茂名段（江门站主体站房工程）的项目单位为江门市新会区江门站建设管理委员会，根据江门市新会区江门站建设管理委员会持有的《统一社会信用代码证书》，该单位基本信息如下：

名称	江门市新会区江门站建设管理委员会
统一社会信用代码	11440705MB2C483402
机构地址	江门市新会区今洲路 29 号中科创创新广场
负责人	何志雄
机构性质	机关
赋码机关	中共江门市新会区委机构编制委员会办公室
颁发日期	2020 年 01 月 02 日

江门市新会区江门站建设管理委员会是依据中华人民共和国法律设立并合法存续的机关单位，有权作为本项目的组织实施机构。

2、本项目情况

经核查，本项目所涉及的项目情况如下：

项目名称	深圳至茂名铁路江门至茂名段（江门站主体站房工程）
项目总投资	72800 万元
建设范围	本项目线路起自江门南站（含），经阳江至茂名东站（不含），线路长度 265 公里，包括江门、茂名地区配套工程。全线设江门南、双水、台山、开平、恩平、大槐、合山、阳江、阳西、马踏、观珠、电白共 12 个车站。本项目是沿海铁路大通道的重要组成部分，是一条以客为主、

	兼顾货运的快速铁路。站房规模 40000 平方米，另商业夹层 7176 平方米、旅客活动平台 7284 平方米。
项目对应本期发债金额	4,000 万元
项目建设工期	2018 年 3 月—2020 年 12 月
项目正式运营日期	2021 年 1 月
项目情况	<p>2014 年 04 月 21 日，本项目取得了国家发展和改革委员会出具的《国家发展改革委关于新建深圳至茂名铁路江门至茂名段可行性研究报告的批复》（发改基础[2014]713 号），同意立项。</p> <p>2016 年 10 月 26 日，本项目取得了江门市人民政府办公室出具的《关于研究珠西综合交通枢纽江门站实施方案会议纪要》（[2016]37 号），同意增加江门站站房规模，江门站站房及配套工程项目资金由新会区政府承担。</p> <p>2017 年 12 月 5 日，本项目取得了中国铁路总公司开具的《中国铁路总公司关于新建深圳至茂名铁路江门至茂名段江门站站房、雨棚及相关工程初步设计的批复》（铁总鉴函[2017]946 号），同意站房规模 40000 平方米，另商业夹层 7176 平方米，旅客活动平台 7284 平方米。</p>

（二）、项目营运收入成本估算

1、收入预测

本项目建成运营后主要收入为充电桩收入、垃圾处理费和基础配套设施费收入。

（1）、充电桩收入

专用充电桩收益主要是收取安装在江门站内专用充电桩的管理费。专用充电桩管理费按照专用充电桩充电收费的 10%收取。江门站预计安装专用充电桩 200 个，每天周转次数 3 次，《关于电动汽车充电服务费试行收费标准的通知》核定的广州市充电服务费收费标准为 1 元/千瓦时，预计收费单价增速为 3%。新能源

汽车行驶 200 公里的电池能耗大概为 31 千瓦时，即充满一次电收费 31 元。

（2）、垃圾处理费收入

关于垃圾处理费收入，根据江门市发展和改革局最新文件，现行垃圾处理费为 0.3 元/立方米、本项目建成运营后年处理垃圾量约为 4,000 万立方米，垃圾处理量年增长 3%。

（3）、基础配套设施费收入

关于基础设施配套费，根据江门市人民政府最新文件，江门市城市规划区主城区和城市新区范围内配套费的征收标准为基建投资额的 4%，本项年均收入约 6,000 万元。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	充电桩收入	垃圾处理费收入	基础配套设施费收入	合计
第一年	33.95	600.00	3,000.00	3,633.95
第二年	69.93	1,236.00	6,000.00	7,305.93
第三年	72.02	1,273.08	6,000.00	7,345.10
第四年	74.19	1,311.27	6,000.00	7,385.46
第五年	76.41	1,350.61	6,000.00	7,427.02
第六年	78.70	1,391.13	6,000.00	7,469.83
第七年	81.06	1,432.86	6,000.00	7,513.92
第八年	83.50	1,475.85	6,000.00	7,559.35
第九年	86.00	1,520.12	6,000.00	7,606.12
第十年	88.58	1,565.73	6,000.00	7,654.31
合计	744.34	13,156.66	57,000.00	70,901.00

2、成本预测

根据新会区财政局的安排，债券存续期内深圳至茂名铁路江门至茂名段（江门站主体站房工程）工程项目营运收入用于本项目还本付息，不够覆盖本息部分由江门市新会区枢纽新城今洲路南侧、启超大道东侧地块出让收益还本付息，深圳至茂名铁路江门至茂名段（江门站主体站房工程）工程所产生的成本均由地方财政统筹安排。

3、可用于项目自身平衡收益

根据新会区财政局的安排，债券存续期项目所产生的成本均有地方财政统筹安排。所以上述测算未来 10 年期深圳至茂名铁路江门至茂名段（江门站主体站房工程）项目营运收入即为本项目自身收益，即为：建成投入使用后在债券存续期内收益 70,901.00 万元。

（三）项目对应地块概况及地块收益测算

1、地块信息

（1）、地块位置及四至范围

深圳至茂名铁路江门至茂名段（江门站主体站房工程）项目融资涉及 1 个土地储备地块：江门市新会区枢纽新城今洲路南侧、启超大道东侧地块，该地块位于江门市新会区枢纽新城今洲路南侧，启超大道东侧。

（2）、地块内容与规模

土地使用权面积：48,065 平方米

设定容积率：3.0

计容总建筑面积：144,195 平方米

土地用途（用地性质）：商业用地

2、投资估算与资金筹措方式

（1）、投资估算

深圳至茂名铁路江门至茂名段（江门站主体站房工程）项目融资涉及 1 个储备地块，目前已完成收储，三通一平已完成，地块已为成熟地块。

（2）、资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和江门市政府专项债券。

3、资金平衡

深圳至茂名铁路江门至茂名段（江门站主体站房工程）项目专项融资债券涉及 1 个土地储备地块，根据《财政部、住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工作资金加快预算执行进度的通知》（财综[2011]41 号）、《广东省财政厅、广东省教育厅转发财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项

的通知》（粤财[2011]291号）、《广东省财政厅、广东省水利厅转发财政部、水利部关于土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（粤财农[2011]276）、《关于印发广东省用于农业土地开发的土地出让金收入和使用管理办法的通知》（粤财综[2004]186号）等相关文件的相关规定，土地出让收入需剔除上述政策基金。根据项目实施单位的预测，征地成本和相关税费一般占土地出让收入的30%-40%之间，基于保守谨慎性原则，预测土地扣除征地成本和税费后的收益为土地出让收入的60%，并以此作为上述政策资金的计提依据。以上土地出让收入扣除提取的政策基金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该地块前期融资本息。

4、地块收益预测说明

（1）、土地出让收入预测

新会区1个地块出让收入预测分析参考2020年4月5日广东诺诚房地产土地评估工程咨询经济鉴证有限公司对本地块出具的土地估价报告，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

江门市新会区枢纽新城今洲路南侧、启超大道东侧地块

土地地价测算表一（估价对象地价定义一览表）

位置	估价期日的用地性质	估价设定的用途	设定使用年限（年）	设定容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	设定土地使用权类型	备注
江门市新会区枢纽新城今洲路南侧、启超大道东侧地块	商住用地	商住用地	住宅70年 商业40年	3.0	“三通一平”已完成	“三通一平”已完成	商业用地	出让

江门市新会区枢纽新城今洲路南侧、启超大道东侧地块

地价测算表二

位置	设定土地使用 权年限（年）	用地面积 （m ² ）	计容建筑 面积 （m ² ）	单位面积 地价 （元/ m ² ）	单位楼面 地价 （元/m ² ）	总地价 （万元）	备注
江门市新会区枢纽新城今洲路南侧、启超大道东侧地块	住宅 70 年 商业 40 年	48,065	144,195	18,000	6,000	86,517	

（2）、现预测项目实现土地出让收入情况如下：

①. 根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以新会区 GDP 增速孰低值（8%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长率）。

项目土地出让收入表

测算表一：预计土地价格增速为新会区GDP增速孰低值（8%）

金额单位：人民币万元									
序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第十年
1	江门市新会区 枢纽新城今洲 路南侧、启超 大道东侧地块	86,517.00	93,438.36	100,913.43	108,986.50	117,705.42	127,121.86	137,291.61	186,783.71
	土地出让收入	86,517.00	93,438.36	100,913.43	108,986.50	117,705.42	127,121.86	137,291.61	186,783.71

测算表二：预计土地价格增速为新会区GDP增速孰低值的90%，即增幅7.2%

金额单位：人民币万元									
序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第十年
1	江门市新会区 枢纽新城今洲 路南侧、启超 大道东侧地块	86,517.00	92,746.22	99,423.95	106,582.48	114,256.42	122,482.88	131,301.64	173,400.08
	土地出让收入	86,517.00	92,746.22	99,423.95	106,582.48	114,256.42	122,482.88	131,301.64	173,400.08

测算表三：预计土地价格增速为新会区GDP增速孰低值的80%，即增幅6.4%

金额单位：人民币万元									
序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第十年
1	江门市新会区 枢纽新城今洲 路南侧、启超 大道东侧地块	86,517.00	92,054.09	97,945.55	104,214.06	110,883.76	117,980.33	125,531.07	160,885.81
	土地出让收入	86,517.00	92,054.09	97,945.55	104,214.06	110,883.76	117,980.33	125,531.07	160,885.81

②. 土地出让收益预测：按自融资开始日起第十年全部完成土地挂牌交易

测算表一：预计土地价格增速为新会区 GDP 增速孰低值（8%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	江门市新会区枢纽新城今 洲路南侧、启超大道东侧地 块	合计
一	土地出让收入	186,783.71	186,783.71
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	56,075.87	56,075.87
二	相关成本合计	56,075.87	56,075.87
三	用于资金平衡土地 的相关收益	130,707.84	130,707.84

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目	1、土地出让预测收入	2、提取教育基金(土地出让收入的10%),穗财综(2012)6号【(1-5)*10%】	3、提取农田水利建设基金(土地出让收入的10%),粤财农(2011)276号(1*10%)	4、提取保障安居工程资金(土地收入的10%),穗府办(2011)3号【(1-5)*10%】	5、提取农业土地开发资金(土地出让面积的20%*土地出让平均纯收益征收标准,财综(2006)48号、财综(2009)24号(总面积*20%*53)	6、基本政策成本(2+3+4+5)
1	江门市新会区枢纽新城、今洲路南侧、启超大道东侧地块	186,783.71	18,673.28	18,678.37	18,673.28	50.95	56,075.87
	合计	186,783.71	18,673.28	18,678.37	18,673.28	50.95	56,075.87

测算表二：预计土地价格增速为新会区 GDP 增速孰低值的 90%，即增幅 7.2%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	江门市新会区枢纽新城今 洲路南侧、启超大道东侧地 块	合计
一	土地出让收入	173,400.08	173,400.08
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	52,060.78	52,060.78
二	相关成本合计	52,060.78	52,060.78
三	用于资金平衡土 地的相关收益	121,339.30	121,339.30

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目	1、土地出让预测收入	2、提取教育基金(土地出让收入的10%),穗财综(2012)6号【(1-5)*10%】	3、提取农田水利建设基金(土地出让收入的10%),粤财农(2011)276号(1*10%)	4、提取保障安居工程资金(土地收入的10%),穗府办(2011)3号【(1-5)*10%】	5、提取农业土地开发资金(土地出让面积的20%*土地出让平均纯收益征收标准,财综(2006)48号、财综(2009)24号(总面积*20%*53)	6、基本政策成本(2+3+4+5)
1	江门市新会区枢纽新城今洲路南侧、启超大道东侧地块	173,400.08	17,334.91	17,340.01	17,334.91	50.95	52,060.78
	合计	173,400.08	17,334.91	17,340.01	17,334.91	50.95	52,060.78

测算表三：预计土地价格增速为新会区 GDP 增速孰低值的 80%，即增幅 6.4%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	江门市新会区枢纽新城 今洲路南侧、启超大道东 侧地块	合计
一	土地出让收入	160,885.81	160,885.81
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	48,306.50	48,306.50
二	相关成本合计	48,306.50	48,306.50
三	用于资金平衡土 地的相关收益	112,579.31	112,579.31

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目	1、土地出让预测收入	2、提取教育基金(土地出让收入的10%),穗财综(2012)6号【(1-5)*10%】	3、提取农田水利建设基金(土地出让收入的10%),粤财农(2011)276号(1*10%)	4、提取保障安居工程资金(土地收入的10%),穗府办(2011)3号【(1-5)*10%】	5、提取农业土地开发资金(土地出让面积的20%*土地出让平均纯收益征收标准,财综(2006)48号、财综(2009)24号(总面积*20%*53)	6、基本政策成本(2+3+4+5)
1	江门市新会区枢纽新城今洲路南侧、启超大道东侧地块	160,885.81	16,083.49	16,088.58	16,083.49	50.95	48,306.50
	合计	160,885.81	16,083.49	16,088.58	16,083.49	50.95	48,306.50

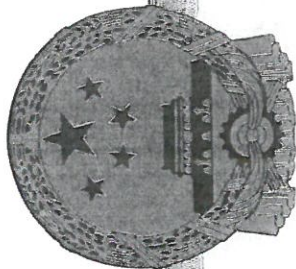
根据上述测算，在按新会区 GDP 增速孰低值（8%）计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 130,707.84 万元；

同理计算，在按新会区 GDP 增速孰低值的 90%即 7.2%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 121,339.30 万元；

同理计算，在按新会区 GDP 增速孰低值的 80%即 6.4%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 112,579.31 万元。

四、还本付息的测算

经上述测算，在深圳至茂名铁路江门至茂名段（江门站主体站房工程）项目营运收益与相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的深圳至茂名铁路江门至茂名段（江门站主体站房工程）项目，在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下和对应土地挂牌出让价格分别以新会区 GDP 增速孰低值的 100%、90%、80%比例增长时，预期深圳至茂名铁路江门至茂名段（江门站主体站房工程）项目自身收益和土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照



统一社会信用代码
91440300685391816P

名称 深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 范方知

成立日期 2009年02月25日

主要经营场所 深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路
与东环一路交汇处梅龙大厦二单元
1506



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



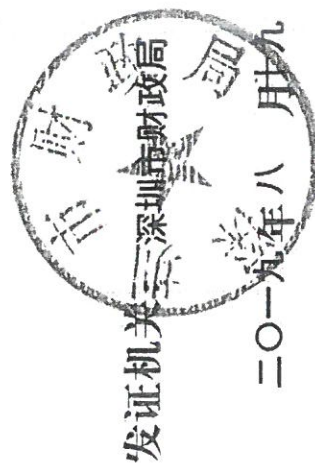
2019年08月12日

国家市场监督管理总局监制

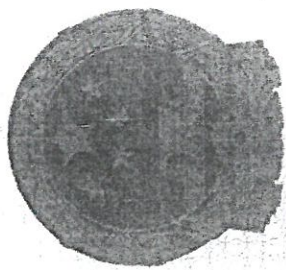
证书序号: 0006123

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



会计师事务所

执业证书

名称 深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人 范方知

主任会计师：

经营场所：深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路与东环一路交汇处梅龙苑大厦二单元1506

组织形式 普通合伙

执业证书编号 47470220

批准执业文号 深财会[2009]8号

批准执业日期 2009年01月21日

