

防伪条形码:



07632020040002223745



防伪编号: 07632020040002223745

报告文号: 清精会核[2020]017号

委托单位名称: 清远市代建项目管理局

被审验单位名称: 清远市代建项目管理局

被审单位所在地: 清远

事务所名称: 清远市精诚会计师事务所有限公司

报告日期: 2020-04-28

报备时间: 2020-04-29 15:53

签名注册会计师: 伍文辉

梁焕颜

清远市代建项目管理局 其他鉴证业务报告

事务所名称: 清远市精诚会计师事务所有限公司

事务所电话: 0763-3361651

传 真: 0763-3120126

通 讯 地 址: 清远市新城五号区烟草综合楼602号(仅限办公)

电 子 邮 件: QYJCCPA@126.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 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）

燕湖新城中央商务区(基础设施)募投项目

收益与融资资金平衡测算

专项评价报告

求精会核[2020]017 号

清远市精诚会计师事务所有限公司
清精会核[2020]017 号

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）
燕湖新城中央商务区（基础设施）募投项目
收益与融资资金平衡测算专项评价报告

清远市代建项目管理局：

我们接受清远市代建项目管理局委托，对 2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）燕湖新城中央商务区（基础设施）项目收益与融资资金平衡测算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》。清远市代建项目管理局对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

经我们对支持这些假设的证据的评价，在工程项目能够按期建成的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在工程项目能够按期建成和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的广东省政府专项债券，在发行债券的存续期内，预期项目的收益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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于计划或工程建设前期阶段，在编制资金平衡测算报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。

附件：项目收益与融资资金平衡测算说明

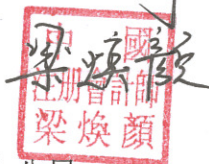
清远市精诚会计师事务所有限公司



中国注册会计师：
[主（副主）任会计师]



中国注册会计师：



二〇二〇年四月二十八日

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）

燕湖新城中央商务区(基础设施)

项目收益与融资资金平衡测算说明

重要提示：本项目收益与融资资金平衡测算是依据清远市代建项目管理局提供的推测性假设和最佳估计假设的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

本次预测以燕湖新城中央商务区(基础设施)项目收入为基础，结合项目营运支出情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2017 年至 2031 年燕湖新城中央商务区(基础设施)项目资金测算平衡表。

二、基本假设

本资金平衡测算基于以下重要假设：

- 1、国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化。
- 2、国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定。
- 3、本项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化。
- 4、本项目所在地政府和股东对本项目的资本金投入承诺能如期兑现。
- 5、清远市代建项目管理局经营所需的原材料、能源、劳务等能够取得且价格无重大变化，如果发生变化导致成本的增加，也能通过停车费、广告位租赁费的提升来弥补。
- 6、清远市代建项目管理局制定的生产计划、销售计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行。
- 7、本项目发行债券还清本息前，不向股东支付股利，不上缴除现行法律法规需缴纳的之外各项税费、政府性基金和专项收益。
- 8、无其他不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

三、项目实施单位基本情况

清远市代建项目管理局是事业单位法人，统一社会信用代码 12441800677128823C，住所：清远市新城 2 号区北江二路建设大厦 B 座。

根据相关部门安排，清远市代建项目管理局为本项目的实施单位。

四、项目基本情况

（一）工程基本概况

燕湖新城中央商务区(基础设施)项目涉及十七个子项目，具体如下：

1、清远市燕湖大道（广清大道至清佛公路）道路工程项目于2013年4月12日由清远市发展和改革局《关于清远市燕湖大道（广清大道至清佛公路）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改资〔2013〕68号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算约260138万元。项目于2017年6月开工建设，建设期2017年6月至2020年6月，目前已完成路基、桥梁、隧道和排水工程，完成工程建安比例约65%。

2、清远市北江四桥南北引道工程（燕湖大道至银英公路段）项目于2016年7月8日由清远市发展和改革局《关于调整北江四桥南北引道工程（燕湖大道至银英公路段）可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2016〕96号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算从原来的170713万元调整为145418万元。项目于2017年6月开工建设，建设期2017年6月至2020年6月，目前道路路基及排水已基本完成，大燕河大桥已完成桩基工程，正在进行蛇岭隧道及相关附属配套工程建设，完成工程建安比例约60%。

3、清远市支路1（凤翔北路至清辉路）道路工程（松岭一路）项目于2016年7月8日由清远市发展和改革局《关于调整清远市支路1（凤翔北路至清辉路）道路工程（松岭一路）可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2016〕104号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算从原来的6663万元调整为12328万元（不含融资、回购成本）。项目于2019年9月开工建设，建设期2019年9月至2021年9月，目前已完成路基及排水工程，完成工程建安比例约61%。

4、清远市支路2（院南路至支路1）道路工程（苏岭一路）工程项目于2016年7月8日由清远市发展和改革局《关于调整清远市支路2（院南路至支路1）道路工程（苏岭一路）可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2016〕103号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算从原来的4566万元调整为3309万元（不含融资、回购成本）。项目于2020年6月开工建设，建设期2020年6月至2021年6月，目前已完成前期工作，目前正在清表与路基工程。

5、清远市支路3（院南路至东城大道东）道路工程（苏岭二路）工程项目于2016年6月13日由清远市发展和改革局《关于调整清远市支路3（院南路至东城大道东）道路工程（苏岭二路）可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2016〕57号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算从原来的4984万元调整为4650万元（不含融资、回购成本）。项目于2019年8月开工建设，建设期2019年8月至2020年8月，目前已完成沥青路面、排水、路灯及交通，目前正在进行附属工程施工，完成工程建安比例约95%。

6、清远市院东路（东城大道东至沿江东路）道路工程项目于2013年4月12日由清远市发展和改革局《关于清远市院东路（东城大道东至沿江东路）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改资〔2013〕82号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算6724万元。项目于2019年11月开工建设，建设期2019年11月至2021年11月，目前已完成路基及排水工程，完成工程建安比例约61%。

7、清远市人民西路延伸段道路建设工程项目于2015年1月15日由清远市发展和改革局《关于清远市人民西路延伸段道路建设工程可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2015〕7号）文件批复同意建设，项目批复总投资约9646.26万元（不含易地人防建设费、征地费、拆迁费、城市配套费）。项目于2019年7月开工建设，建设期2019年7月至2020年7月，目前已完成部分排水及路基工程，完成工程建安比例约38.6%。

8、清远市沿江东路（凤翔北路至福龙路）道路工程项目于2016年7月8日由清远市发展和改革局《关于调整清远市沿江东路（凤翔北路至福龙路）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2016〕101号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算从原来的23950万元调整为17866万元。项目于2019年4月开工建设，建设期2019年4月至2021年4月，目前完成路基工程的70%、完成排水工程51%、完成抽水泵站41%、完成建安费比例约34%。

9、清远市人民西路（岗头路至广清高速连接线人民路出口）道路工程项目于2016年7月6日由清远市发展和改革局《关于清远市人民西路（岗头路至广清高速连接线人民路出口）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2016〕88号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算24819万元。项目于2020年7月开工建设，建设期2020年7月至2022年7月，目前进行前期及施工准备。

10、清远市峡山西路（广清大道至富强路）道路工程项目于2018年1月29日由清远市发展和改革局《关于清远市峡山西路（广清大道至富强路）道路工程项目可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2018〕11号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算12953万元。项目于2020年8月开工建设，建设期2020年8月至2022年8月，目前进行前期及施工准备。

11、清远市凤翔南路（创兴东路至燕河北路）道路工程项目于2013年4月12日由清远市发展和改革局《关于清远市凤翔南路（创兴东路至燕河北路）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改资〔2013〕72号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算12853万元。项目于2020年8月开工建设，建设期2020年8月至2022年8月，目前进行前期及施工准备。

12、清远市国泰路（连江西路至凤鸣西路）道路工程项目于2010年10月25日由清远市发展和改革局（粮食局）《关于清远市国泰路（连江西路至凤鸣西路）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改资〔2010〕86号）文件批复同意建设，项目批复总投资6609.51万元。项目于2020年9月开工建设，建设期2020年9月至2021年9月，目前进行前期及施工准备。

13、清远市沙尾二街（沙湖路至燕湖大道）道路工程项目于2018年1月29日由清远市发展和改革局《关于清远市沙尾二街（沙湖路至燕湖大道）道路工程项目可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2018〕12号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算7218万元。项目于2020年9月开工建设，建设期2020年9月至2022年9月，目前进行前期及施工准备。

14、清远市新城路（广清大道至沥头路）道路工程项目于2014年7月11日由清远市发展和改革局《关于清远市新城路（广清大道至沥头路）道路工程可行性研究报告的批复》（清发

改行审（2014）30号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算61008.18万元。项目于2019年8月开工建设，建设期2019年8月至2022年8月，目前已完成部分路基及排水工程，完成工程建安比例约10%。

15、清远市沙湖路（北江一路至燕湖大道）道路工程项目于2013年4月12日由清远市发展和改革委员会《关于清远市沙湖路（北江一路至燕湖大道）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改资〔2013〕75号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算14205万元。项目于2019年6月开工建设，建设期2019年6月至2021年6月，目前人民东路至清远大道段已基本完工，北江一路至人民东路段目前正在施工中，清远大道至燕湖大道段，桥梁部分左幅已完成，正在施工右幅，完成工程建安比例约40%。

16、清远市青联路（北江一路至燕湖大道）道路工程项目于2013年4月12日由清远市发展和改革委员会《关于清远市青联路（北江一路至燕湖大道）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改资〔2013〕74号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算16115万元。项目于2019年6月开工建设，建设期2019年6月至2021年6月，目前人民东路至清远大道段已完工，北江一路至人民东路段目前正在施工中，清远大道至燕湖大道段预计下半年施工，完成工程建安比例约21%。

17、燕湖新城核心区征地拆迁项目于2016年5月16日由清远市城乡规划局审批同意核定燕湖新城核心区征地范围控制线，总用地面积约6700亩。项目于2017年4月开工，项目期2017年4月至2020年7月，目前已启动征拆工作，预计年内完成。

燕湖新城中央商务区（基础设施）项目主要建设内容如下：

1、清远市燕湖大道（广清大道至清佛公路）道路工程项目位于清远市燕湖新城中部，西起广清大道，东至清佛公路，道路全长8000米，迎宾大道西路宽170米，迎宾大道以东道路宽90米，采用沥青混凝土路面。建设内容包括道路工程、桥涵工程、照明工程、排水工程、交通设施等。

2、清远市北江四桥南北引道工程（燕湖大道至银英公路段）项目位于清远市燕湖新城，北起燕湖大道，南至银英公路。道路全长5530米，建设内容主要包括道路工程、桥梁隧道工程、排水工程、交通工程、照明工程等。

3、清远市支路1（凤翔北路至清辉路）道路工程（松岭一路）项目位于清远市燕湖新城北部，西起凤翔北路，东至清辉路，全长约1340米，路宽30米，道路规划为城市支线，双向四车道，全线设平交口5处，建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程等。

4、清远市支路2（院南路至支路1）道路工程（苏岭一路）工程项目位于清远市燕湖新城北部片区，南起院南路，北至支路1（松岭一路），道路全长约333米，路宽24米，道路设计为城市支路，双向四车道，全线设平交口2处，建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程等。

- 5、清远市支路 3（院南路至东城大道东）道路工程（苏岭二路）工程项目位于清远市燕湖新北部片区，南起院南路，北至东城大道东，道路全长约 610 米，路宽 30 米，全线设平交口 3 处，建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程等。
- 6、清远市院东路（东城大道东至沿江东路）道路工程项目位于清远市燕湖新城北部，北起东城大道东，南至沿江东路，道路全长 1100 米，宽 36 米，采用沥青混凝土路面，建设内容包括道路工程、桥涵工程、照明工程、排水工程、交通设施等。
- 7、清远市人民西路延伸段道路建设工程项目位于城西大道以西，东起城西大道，西至岗头路，道路长 718 米，宽 60 米；主要建设内容包括：道路工程、排水工程、照明工程、交通工程等。
- 8、清远市沿江东路（凤翔北路至福龙路）道路工程项目位于清远市燕湖新城北部，西起凤翔北路，东至福龙路，道路全长约 1340 米，路宽 33.5 米，设计为城市主干路，双向六车道，建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程等。
- 9、清远市人民西路（岗头路至广清高速连接线人民路出口）道路工程项目位于人民路至高速收费站，道路长 1650 米，宽 60 米，为城市主干路，双向六车道，建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程等。
- 10、清远市峡山西路（广清大道至富强路）道路工程项目位于清远市清城区，西起富强路，东临广清大道，道路全长约 1400 米，路宽为 36 米，为城市次干路，双向六车道，路面采用沥青混凝土结构，工程内容含道路工程、交通工程、桥涵工程，排水工程及照明工程。
- 11、清远市凤翔南路（创兴东路至燕河北路）道路工程项目位于清远市燕湖新城西部，北起创兴东路，南至燕河北路，道路全长 1.27 公里，宽 60 米，采用沥青混凝土路面。建设内容包括道路工程、桥涵工程、照明工程、排水工程、交通设施等。
- 12、清远市国泰路（连江西路至凤鸣西路）道路工程项目位于清远市清城区，北起连江西路，南至凤鸣西路，路长 725 米，宽 36 米，双向四车道，采用沥青混凝土路面；建设道路工程包括土石方工程、挡土墙及护坡工程、路基路面工程、亮化工程、人行道铺装、排水工程、管线及防护设施等。
- 13、清远市沙尾二街（沙湖路至燕湖大道）道路工程项目位于清远市燕湖新城中心区，起点接沙湖路，止于燕湖大道，道路长约 1000 米，宽 36 米，为城市次干路，双向六车道，工程内容含道路工程、排水工程、交通工程及照明工程等。
- 14、清远市新城路（广清大道至沥头路）道路工程项目位于清远市燕湖新城，西起广清大道，东至沥头路。道路全长约 5600 米，为城市次干路，其中广清大道至铁塔路段道路宽 45 米，双向六车道，铁塔路至沥头路段道路宽 36 米，双向四车道。建设工程包括道路工程、排水工程、交通工程及照明工程。
- 15、清远市沙湖路（北江一路至燕湖大道）道路工程项目位于清远市燕湖新城片区，北起

北江一路，南至燕湖大道，道路全长 2130 米，宽 36 米，采用沥青混凝土路面；建设内容包括道路工程、桥涵工程、照明工程、排水工程、交通设施等。

16、清远市青联路（北江一路至燕湖大道）道路工程项目位于清远市燕湖新城中部，北起北江一路，南至燕湖大道，全长 2300 米，宽 36 米，采用沥青混凝土路面；建设内容包括道路工程、桥涵工程、照明工程、排水工程、交通设施等。

17、燕湖新城核心区征地拆迁项目主要为燕湖新城核心区4466689平方米征地拆迁，目前已启动征拆工作，预计年内完成。

（二）项目投资估算

燕湖新城中央商务区(基础设施)项目工程估算和投资安排详见下表

1、项目工程估算和资金来源

燕湖新城中央商务区(基础设施)项目总估算表

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资 (万元)	资金来源				
			财政资金	专项债券			
				本期债券	预计 2020 年 6 月发 行债券	预计 2021 年 4 月发 行债券	已融 资
1	清远市燕湖大道(广清大道至清佛公路)道路工程	260,138.00	515,859.95	30,000.00	40,000.00	30,000.00	0
2	北江四桥南北引道工程(燕湖大道至银英公路段)	145,418.00					
3	清远市支路 1(凤翔北路至清辉路)道路工程(松岭一路)	12,328.00					
4	清远市支路 2(院南路至支路 1)道路工程(苏岭一路)	3,309.00					
5	清远市支路 3(院南路至东城大道东)道路工程(苏岭二路)	4,650.00					
6	清远市院东路(东城大道东至沿江东路)道路工程	6,724.00					
7	清远市人民西路延伸段道路建设工程	9,646.26					
8	清远市沿江东路(凤翔北路至福龙路)道路工程	17,866.00					
9	清远市人民西路(岗头路至广清高速连接线人民路出口)道路工程	24,819.00					
10	清远市峡山西路(广清大道至富强路)道路工程	12,953.00					
11	清远市凤翔南路(创兴东路至燕河北路)道路工程	12,853.00					

序 号	项目名称	项目总投资 (万元)	资金来源			
			财政资金	专项债券		
				本期债券	预计 2020 年 6 月发 行债券	预计 2021 年 4 月发 行债券
12	清远市国泰路(连江西路至凤鸣西路)道路工程	6,609.51				
13	清远市沙尾二街(沙湖路至燕湖大道)道路工程	7,218.00				
14	清远市新城路(广清大道至沥头路)道路工程	61,008.18				
15	清远市沙湖路(北江一路至燕湖大道)道路工程	14,205.00				
16	清远市青联路(北江一路至燕湖大道)道路工程	16,115.00				
17	燕湖新城核心区征地拆迁					
项目总投资合计		615,859.95				

2、各年投资安排

燕湖新城中央商务区(基础设施)项目投资安排表

单位: 万元

支出类别	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
工程投资支出	107,375.00	82,901.00	119,263.26	188,488.51	93,382.00	24,450.18	615,859.95
投资合计	107,375.00	82,901.00	119,263.26	188,488.51	93,382.00	24,450.18	615,859.95

(三) 项目资金筹措方案

1. 资金筹措原则

工程采用公司化经营,同时用出让土地收益以归还债券到期本息的总体思路,由清远市代建项目管理局在工程建设运营中起主导作用。资金筹措考虑遵循以下原则:

- (1) 项目投入一定资本金,保证项目顺利开工及后续融资的可能。
- (2) 发行专项债券从社会筹资。

2. 资金来源

本项目资金来源: 财政资金安排及发行债券。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目运营

1. 项目运营收入含：停车费收入和广告位租赁收入等。

(1) 停车费收入

项目计划在道路边建停车位，根据各道路实际情况可设 5257 个自动计费停车位。参考小象停泊等收费标准，预算每个停车位每年收费为 3,000 元，停车数运营期 2020 年按 30%计算，2021 年按 80%计算，从 2022 年开始按 100%计算，预测停车收费每年按 2%递增。

(2) 广告位租赁收入

项目计划在公交车候车亭设置广告牌 48 个，参考清远市德晟投资集团有限公司在清远市区的候车亭广告牌收费标准，每个候车亭广告位收费 5,000 元/年，在路边设置立柱广告位 44 个，参考清远市德晟投资集团有限公司在清远市区立柱广告位的收费标准，每个立柱广告位收费 400,000 元/年。广告位数量 2020 年按 30%计算，2021 年按 80%计算，从 2022 年开始按 100%计算，预测广告位收费每年按 2%递增。

详见下表：

燕湖新城中央商务区(基础设施)项目停车位及广告设置安排明细表

序号	项目名称	路长(米)	停车位数量(个)	候车亭广告位数量(个)	立柱广告位数量(个)
1	清远市燕湖大道(广清大道至清佛公路)道路工程	8,000.00	1,200	16	8
2	北江四桥南北引道工程(燕湖大道至银英公路段)	5,530.00	830	12	6
3	清远市支路1(凤翔北路至清辉路)道路工程(松岭一路)	1,340.00	201	4	2
4	清远市支路2(院南路至支路1)道路工程(苏岭一路)	333.00	50	2	1
5	清远市支路3(院南路至东城大道东)道路工程(苏岭二路)	610.00	92	2	1
6	清远市院东路(东城大道东至沿江东路)道路工程	1,100.00	165	2	2
7	清远市人民西路延伸段道路建设工程	718.00	108	2	1
8	清远市沿江东路(凤翔北路至福龙路)道路工程	1,340.00	201	4	2
9	清远市人民西路(岗头路至广清高速连接线人民路出口)道路工程	1,650.00	248	4	2
10	清远市峡山西路(广清大道至富强路)道路工程	1,400.00	210	4	2
11	清远市凤翔南路(创兴东路至燕河北路)道路工程	1,270.00	191	4	2
12	清远市国泰路(连江西路至凤鸣西路)道路工程	725.00	109	2	1

序号	项目名称	路长（米）	停车位数量（个）	候车亭广告位数量（个）	立柱广告位数量（个）
13	清远市沙尾二街（沙湖路至燕湖大道）道路工程	1,000.00	150	2	2
14	清远市新城路（广清大道至沥头路）道路工程	5,600.00	840	12	6
15	清远市沙湖路（北江一路至燕湖大道）道路工程	2,130.00	320	4	3
16	清远市青联路（北江一路至燕湖大道）道路工程	2,300.00	345	6	3
17	燕湖新城核心区征地拆迁				
	合 计		5,257	48	44

燕湖新城中央商务区(基础设施)项目运营收入预测表 (不含增值税)

单位: 万元

年份	2020年 (第一年)	2021年 (第二年)	2022年 (第三年)	2023年 (第四年)	2024年 (第五年)	2025年 (第六年)	2026年 (第七年)	2027年 (第八年)	2028年 (第九年)	2029年 (第十年)	2030年 (第十一年)	2031年 (第十二年)	合计
停车费收入	289.37	1,180.63	1,505.31	1,535.41	1,566.12	1,597.44	1,629.39	1,661.98	1,695.22	1,729.12	1,763.71	599.66	16,753.36
广告位租赁 (候车亭)	4.40	17.97	22.91	23.37	23.83	24.31	24.80	25.29	25.80	26.31	26.84	9.13	254.95
广告位租赁 (立柱广告位)	322.94	1,317.58	1,679.91	1,713.51	1,747.78	1,782.74	1,818.39	1,854.76	1,891.85	1,929.69	1,968.28	669.22	18,696.66
收入合计	616.71	2,516.18	3,208.13	3,272.29	3,337.73	3,404.49	3,472.58	3,542.03	3,612.87	3,685.13	3,758.83	1,278.01	35,704.97

2. 项目运营支出预测

- (1) 本项目的日常维护费含人员工资、办公费、停车位广告位维护等, 按停车费、广告位租赁费收入 (不含税) 的 10% 预测。
- (2) 本项目营运收入主要来源于停车费、广告位租赁收入。基于现行税法规定, 主要涉及的税种及相关计税依据如下:

项目	税率	备注
增值税	9%	不动产出租按税率 9%
城市维护建设税	7%	按增值税的 7% 计算
教育费附加及地方教育费附加	5%	按增值税的 5% 计算
印花税 (财产租赁)	0.10%	不动产出租按年租金收益的千分之一计算。
企业所得税	25%	

2020 年-2031 年运营费用

单位: 万元

年份	2020 年 (第一年)	2021 年 (第二年)	2022 年 (第三年)	2023 年 (第四年)	2024 年 (第五年)	2025 年 (第六年)	2026 年 (第七年)	2027 年 (第八年)	2028 年 (第九年)	2029 年 (第十年)	2030 年 (第十一年)	2031 年 (第十二年)	合计
停车位、广告 位	61.67	251.62	320.81	327.23	333.77	340.45	347.26	354.20	361.29	368.51	375.88	127.80	3,570.50
税金支出	6.99	28.51	36.35	37.08	37.82	38.58	39.35	40.13	40.94	41.76	42.59	14.48	404.56
合计	68.66	280.13	357.16	364.31	371.59	379.02	386.60	394.34	402.22	410.27	418.47	142.28	3,975.06

（二）出让地块收益

1、拟出让地块名称、位置四至范围

本项目拟出让 7 块地，具体如下：

拟出让地块基本情况

序号	地块名称	坐落地区	四至范围
1	燕湖新城核心区 B48 号区南侧地块	洲心	东至：村庄和规划路；南至燕湖大道；西至清晖路；北至规划路
2	洲心 B40-2 号区地块一	洲心	东至：村庄；南至规划路；西至清晖路；北至村庄
3	洲心 B40-2 号区地块二	洲心	东至：村庄和规划路；南至规划水系；西至清晖路；北至规划路
4	洲心 B40-2 号区地块三	洲心	东至：规划路；南至新城路；西至清晖路；北至规划水系
5	洲心 B40-2 号区地块四	洲心	东至：规划路；南至新城路；西至清晖路；北至规划水系
6	洲心 K15 号区	洲心	东至：洲心路；南至燕湖大道；西至规划路；北至规划路
7	B42 号区地块	洲心	东至：规划银泉南路；南至窝田路；西至政府储备地；北至规划路

2、拟出让地块内容与规模：

拟出让地块内容与规模

序号	地块名称	规划用地性质	土地面积（平方米）	土地目前状态
1	燕湖新城核心区 B48 号区南侧地块	二类居住用地兼容商业用地（15%）	41,540.00	地块已收储，三通一平
2	洲心 B40-2 号区地块一	二类居住用地兼容商业用地（5%）	14,041.37	地块已收储，三通一平
3	洲心 B40-2 号区地块二	二类居住用地兼容商业、商务用地（35%）	15,337.64	地块已收储，三通一平
4	洲心 B40-2 号区地块三	二类居住用地兼容商业、商务用地（35%）	37,801.88	地块已收储，三通一平
5	洲心 B40-2 号区地块四	商务兼容商业（25%）	34,046.57	地块已收储，三通一平
6	洲心 K15 号区	二类居住用地（R2），兼容中小学用地（A33）商业用地（B1）	85,505.67	地块已收储，三通一平
7	B42 号区地块	二类居住用地兼容绿地公园	18,633.33	地块已收储，三通一平

3、资金平衡

根据财政部等 5 部委关于进一步加强土地出让收支管理的通知(财综[2009]74 号)(提取保障房资金 10%)，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，财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知(财综(2011)48 号)，财政部 国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知(财综[2004]49 号)计提农业开发资金，财政部 国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》的通知(财建(2004)174 号)，计提土地收益。剩余资金用于平衡土地相关收益。

4、项目收益及现金流入预测项目说明

4.1 土地出让价格预测

经查询清远市区土地交易中心土地出让信息，自 2018 年至今，选取清远市区出让城镇住宅商服地块 5 宗，本次评价参考该 5 宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示

清远市区周边地块出让情况表

序号	成交地块名称	位置	占地面积(m ²)	容积率	成交总价格(万元)	折合楼(地)面价格(元/m ²)	出让日期	用途
1	清城区东城街道 J8 号区	清城区	33,288.02	1<容积率≤2.5	48700	5852	2018-6-15	二类居住兼容商业用地
2	清远市清城区横荷街道 L2 号区	清城区	14,634.44	1<容积率≤2.50	17930	4900	2018-9-26	二类居住用地兼容商业用地
3	横荷街道 E49 号区	清城区	13,611.14	1<容积率≤2.0	7625	2800	2019-6-27	二类居住用地兼容商业用地
4	洲心街道 E17 号区	清城区	53,287.07	1<容积率≤2.5	39955	3000	2019-9-20	二类居住用地兼容商业用地
5	清新区 3-1 号区内	清新区	54,551.82	1<容积率≤2.5	53100	3890	2019-7-10	二类居住用地兼容商业用地
合计			169,372.49		167310			

清远市区周边地块出让地价预测

项目	占地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	权重	计算权重 (元/平方米)
1	33,288.02	1<容积率 ≤2.5	48,700	5,852.00	0.20	1,150.14
2	14,634.44	1<容积率 ≤2.28	17,930	4,900.00	0.09	423.38
3	13,611.14	1<容积率 ≤2.0	7,625	2,800.00	0.08	225.01
4	53,287.07	1<容积率 ≤2.5	39,955	3,000.00	0.31	943.84
5	54,551.82	1<容积率 ≤2.5	53,100	3,890.00	0.32	1,252.90
综合楼面 价格	169,372.49				1.00	3,995.27

4.2 假设土地储备项目，自融资开始日起第一年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。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(以清远市近三年平均 GDP 增速 5.1%为土地价格增长),现预测燕湖新城中央商务区(基础设施)项目土地出让收入和出让收益情况分别如下:

2020 年出让土地的收入 (单位: 万元)

序号	所在县区	项目	拟出让地块	性质	楼面地价 元/平方米 (2020 年)	收储面积 (平方米)	可出让面 积 (平方米)	规划 容积率	2020 年收入 (万元)	备注
1	清远市	燕湖新城 中央商务区(基础 设施)	燕湖新城核心区 B48 号区南侧地块	二类居住用地兼 容商业用地 (15%)	3,995.27	41,540.00	41,540.00	2.00	33,192.72	
2	清远市		洲心 B40-2 号区地块 一	二类居住用地兼 容商业用地 (5%)	3,995.27	14,041.37	14,041.37	2.00	11,219.82	
3	清远市		洲心 B40-2 号区地块 二	二类居住用地兼 容商业、商务用地 (35%)	3,995.27	15,337.64	15,337.64	1.86	11,397.72	
4	清远市		洲心 B40-2 号区地块 三	二类居住用地兼 容商业、商务用地 (35%)	3,995.27	37,801.88	37,801.88	2.00	30,205.76	
5	清远市		洲心 B40-2 号区地块 四	商务兼容商业 (25%)	3,995.27	34,046.57	34,046.57	3.00	40,807.60	
6	清远市		洲心 K15 号区	二类居住用地 (R2), 兼容中小 学用地 (A33) 商 业用地 (B1)	3,995.27	85,505.67	85,505.67	1.84	62,857.79	
7	清远市		B42 号区地块	二类居住用地兼 容绿地公园	3,995.27	18,633.33	18,633.33	2.80	20,844.66	
合计						246,906.46	246,906.46		210,526.07	

土地出让收益 (单位:万元)

序号	项目	预计成交金额 (万元)	土地出让时预 计发生收储费 用 (万元)	成交面积 (可出 让面积) (平方 米)	按成交面积计提 农业土地开发资 金 (万元) 每平方 10.6 元	土地出让收益 (万元)	按土地出让收益应计提的资金 (万元)			用于资金平衡的 相关收益
							农田水利建 设资金	教育资金	廉租住房建 设资金	
		1	2	3	4=3*10.6/10000	5=1-2-4	按土地出让 收益的 10%计 提	按土地出让 收益的 10%计 提	按土地出让 收益的 10%计 提	9=1-4-6-7-8
1	燕湖新城核 心区 B48 号 区南侧地块	33,192.72	1,955.00	41,540.00	44.03	31,193.69	3,119.37	3,119.37	3,119.37	23,790.58
2	洲心 B40-2 号区地块一	11,219.82	482.00	14,041.37	14.88	10,722.94	1,072.29	1,072.29	1,072.29	7,988.05
3	洲心 B40-2 号区地块二	11,397.72	526.00	15,337.64	16.26	10,855.46	1,085.55	1,085.55	1,085.55	8,124.82
4	洲心 B40-2 号区地块三	30,205.76	1,256.00	37,801.88	40.07	28,909.69	2,890.97	2,890.97	2,890.97	21,492.78
5	洲心 B40-2 号区地块四	40,807.60	2,429.00	34,046.57	36.09	38,342.51	3,834.25	3,834.25	3,834.25	29,268.75
6	洲心 K15 号 区	62,857.79	4,040.00	85,505.67	90.64	58,727.16	5,872.72	5,872.72	5,872.72	45,149.01
7	B42 号区地 块	20,844.66	873.00	18,633.33	19.75	19,951.91	1,995.19	1,995.19	1,995.19	14,839.34
合计		210,526.07	11,561.00	246,906.46	261.72	198,703.35	19,870.34	19,870.34	19,870.34	150,653.35

(三) 财务费用

(1) 本次项目债券自 2020 年-2021 年发行，债券发行计划如下表所示：

债券发行计划

(单位：万元)

发行年月	5 年期发行额	10 年期发行额	合计发行额
2020 年 4 月		30,000.00	30,000.00
2020 年 6 月		40,000.00	40,000.00
2021 年 4 月		30,000.00	30,000.00
合 计		100,000.00	100,000.00

(2) 本次项目债券假设融资利率 3.25%，利息按每半年支付，根据债券发行计划及利率计算每年财务费用，债券利息如下表所示：

2020 年-2031 年债券利息

(单位：万元)

年份	2020 年 (第一年)	2021 年 (第二年)	2022 年 (第三年)	2023 年 (第四年)	2024 年 (第五年)	2025 年 (第六年)	2026 年 (第七年)
债券利息	1,137.50	2,762.50	3,250.00	3,250.00	3,250.00	3,250.00	3,250.00

年份	2027 年 (第八年)	2028 年 (第九年)	2029 年 (第十年)	2030 年 (第十一年)	2031 年 (第十二年)	合计
债券利息	3,250.00	3,250.00	3,250.00	2,112.50	487.50	32,500.00

(二) 资金测算平衡表

2017年-2031年资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	2017年至 2019年	2020年 (第一年)	2021年 (第二年)	2022年 (第三年)	2023年 (第四年)	2024年 (第五年)	2025年 (第六年)	2026年 (第七年)	2027年 (第八年)	2028年 (第九年)	2029年 (第十年)	2030年 (第十一年)	2031年 (第十二年)	合计
现金流入														
财政资金	370,000.00	13,000.00	75,000.00	57,859.95										515,859.95
债券资金流入		70,000.00	30,000.00											100,000.00
运营现金流入		616.71	2,516.18	3,208.13	3,272.29	3,337.73	3,404.49	3,472.58	3,542.03	3,612.87	3,685.13	3,758.83	1,278.01	35,704.97
土地出让现金流 入		150,653.35												150,653.35
现金流入总额	370,000.00	234,270.06	107,516.18	61,068.08	3,272.29	3,337.73	3,404.49	3,472.58	3,542.03	3,612.87	3,685.13	3,758.83	1,278.01	802,218.27
现金流出														
工程建设支出	309,539.26	188,488.51	93,382.00	24,450.18										615,859.95
债券本息		1,137.50	2,762.50	3,250.00	3,250.00	3,250.00	3,250.00	3,250.00	3,250.00	3,250.00	3,250.00	72,112.50	30,487.50	132,500.00
债券发行费		77.00	33.00											110.00
运营现金流出		68.66	280.13	357.16	364.31	371.59	379.02	386.60	394.34	402.22	410.27	418.47	142.28	3,975.06
现金流出总额	309,539.26	189,771.67	96,457.63	28,057.34	3,614.31	3,621.59	3,629.02	3,636.60	3,644.34	3,652.22	3,660.27	72,530.97	30,629.78	752,445.01
现金净流量														
当年项目现金净 流入	60,460.74	44,498.39	11,058.55	33,010.73	-342.02	-283.86	-224.54	-164.03	-102.31	-39.35	24.86	-68,772.14	-29,351.77	49,773.26
期末项目累计现 金结存额	60,460.74	104,959.13	116,017.68	149,028.41	148,686.39	148,402.53	148,178.00	148,013.97	147,911.67	147,872.31	147,897.17	79,125.03	49,773.26	49,773.26

(三) 其他需要说明的事项。

省政府有权调整项目资本金比例。项目存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

六、融资平衡分析结论

(一) 以工程运营收入、出让地块收益和政府专项资金拨款为基础，本项目有充足的资金偿还专项债到期本息，至 2031 年所有专项债到期时，在支付专项债本息后仍有充裕现金结余，期末累计现金结余约为 49,773.26 万元（项目累计可用于还本付息的金额为 182,273.26 万元，归还债券本息 132,500.00 万元，项目累计现金结余为 49,773.26 万元）。

(二) 根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 100,000 万元债券发行计划为基础；投产后，本项目预计可达到的资金覆盖率为 1.38 倍（详细见：资金覆盖率计算过程），为期末项目累计可用于还本付息金额除以债券还本付息总额。如项目假设条件发生变化，本项目发行的专项债券仍可以由政府调整项目资本金比例保障还本付息。

资金覆盖率计算过程：

项目累计可用于还本付息的金额 = 项目运营期现金流入总额 + 土地出让现金流入 - 运营现金流出 - 债券发行费 = 35,704.97 + 150,653.35 - 3,975.06 - 110.00 = 182,273.26（万元）。

债券还本付息总额 = 本期债券本金 + 预计 2020 年 6 月发行的债券本金 + 预计 2021 年 4 月发行的债券本金 + 本期和预计发行的债券利息 = 30,000.00 + 40,000.00 + 30,000.00 + 32,500.00 = 132,500.00（万元）。

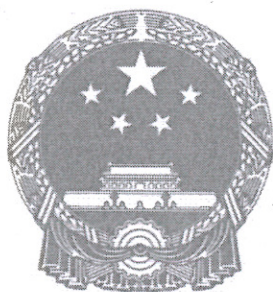
资金覆盖率 = 项目累计可用于还本付息的金额 ÷ 债券还本付息总额 = 182,273.26 ÷ 132,500.00 = 1.38。

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，清远市精诚会计师事务所有限公司（“精诚”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“精诚”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护精诚，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码914418027211492789

名称 清远市精诚会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 清远市新城五号区烟草综合楼602号(仅限办公)

法定代表人 伍文辉

注册资本 人民币叁拾万元

成立日期 2000年01月27日

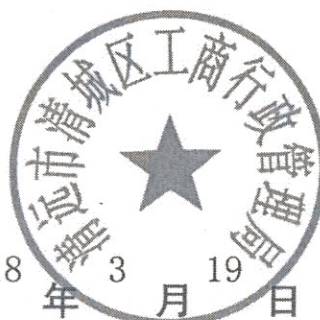
营业期限 长期

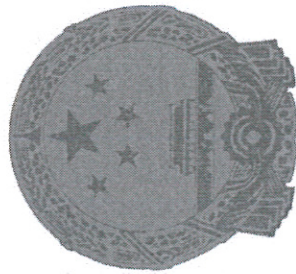
经营范围 审计企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;法律、行政法规规定的其他审计业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

此照(证)仅作本所审计、验资、纳税
审查报告附件,再复印无效。



登记机关





会计师事务所 执业证书

名称：清远市精诚会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：伍文辉

经营场所：

清远市新城五号区烟草综合楼602

号（仅限办公）

组织形式：

有限責任

执业证书编号：

44180011

批准执业文号：

粤财注协[2000]19号

批准执业日期：

2000年01月05日

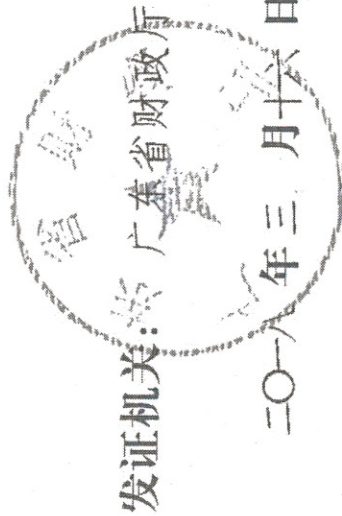


此照（证）仅作本所审计、验资、纳税
审查报告附件，再复印无效。

证书序号：0002759

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



中华人民共和国
注册会计师证书

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Accountant

姓名	伍文辉
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1973-06-09
Date of birth	
工作单位	清远市精诚会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	441826197306090013
Identity card No.	



此照(证)仅作本所审计、验资、纳税
审查报告附件,再复印无效。



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.



伍文辉(441800110006),已通过广东省注册会计师协会2019
年任职资格检查。通过文号:粤注协(2019)94号。



441800110006

证书编号: 441800110006
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: 2007 06 月 13 日
Date of Issuance /y /m /d

2017年4月换发



中华人民共和国
注册会计师证书

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Accountant

此照(证)仅作本所审计、验资、纳税
审查报告附件·再复印无效·

证书编号: 441800110016
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: 2015 年 11 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d

姓名	梁焕颜
性别	女
出生日期	1984-11-10
工作单位	清远市精诚会计师事务所有限
身份证号码	441802198411103844



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.



梁焕颜(441800110016), 已通过广东省注册会计师协会2019
年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2019)94号。



441800110016

/y /m /d