



# 广东华审会计师事务所有限公司

G.D HUASHEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD

## 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）“白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程项目”

### 收益与融资自求平衡专项评价报告

粤华审会评字[2020]第 0036 号

我们接受广州市财政局委托，对 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）“白云机场三期扩建工程周边临空经济产业园区基础设施一期工程”的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，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目，预期土地出让收入和其他综合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：

#### 1. 应付本息情况

（1）2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）“白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程项目”总投资为 2675478 万元，本次计划融资金额 70 亿元，本次先安排发行 57.29 亿元，期限 10 年，假设融资年利率 3.25%。上述债券每半年支付利息，到期偿还本金。应还本付息情况如下：



金额单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期发行本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年		700,000.00		700,000.00	3.25%	22,750.00
第二年	700,000.00			700,000.00	3.25%	22,750.00
第三年	700,000.00			700,000.00	3.25%	22,750.00
第四年	700,000.00			700,000.00	3.25%	22,750.00
第五年	700,000.00			700,000.00	3.25%	22,750.00
第六年	700,000.00			700,000.00	3.25%	22,750.00
第七年	700,000.00			700,000.00	3.25%	22,750.00
第八年	700,000.00			700,000.00	3.25%	22,750.00
第九年	700,000.00			700,000.00	3.25%	22,750.00
第十年	700,000.00		700,000.00	-	3.25%	22,750.00
合计		700,000.00				227,500.00

(2) 本项目在 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券(一期)已发行债券 100,000.00 万元,年利率 3.65%,期限七年,每年支付利息,到期偿还本金。

以前及本次累计发债应还本付息情况如下:

金额单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期发行本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	100,000.00	700,000.00		800,000.00	3.65%和 3.25%	26,400.00
第二年	800,000.00			800,000.00	3.65%和 3.25%	26,400.00
第三年	800,000.00			800,000.00	3.65%和 3.25%	26,400.00
第四年	800,000.00			800,000.00	3.65%和 3.25%	26,400.00
第五年	800,000.00			800,000.00	3.65%和 3.25%	26,400.00
第六年	800,000.00			800,000.00	3.65%和 3.25%	26,400.00
第七年	800,000.00		100,000.00	700,000.00	3.65%和 3.25%	26,400.00
第八年	700,000.00			700,000.00	3.25%	22,750.00
第九年	700,000.00			700,000.00	3.25%	22,750.00
第十年	700,000.00		700,000.00	-	3.25%	22,750.00
合计		700,000.00	800,000.00			253,050.00



(3) 期后期间拟不再融资, 无相关融资成本。

## 2. 项目的净现金流入

### A. 土地相关收益

#### (1) 基本假设条件及依据

2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券(五期)“白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程项目”用于项目收益与融资自求平衡的地块为广州市国土资源和规划委员会印发广州市 2016 年土地储备计划的通知(穗国土规【2016】195 号)中《广州市 2016 年经营性用地实物储备计划表》第 86 项, 地块编码 SW-SZ1352, 地块名称“钟落潭镇广龙路地块”, 位于白云区, 经查询广州公共资源交易中心土地出让信息, 自 2018 年至今, 选取广州市出让城镇住宅地块 8 宗, 住宅基准地价参考上述出让土地价格, 工业地价参考广州市国土资源和规划委员会文件(穗国土规字(2017) 229 号)。

根据(穗国土规【2016】195 号)中《广州市 2016 年经营性用地实物储备计划表》第 86 项, 地块编码 SW-SZ1352, 地块名称“钟落潭镇广龙路地块”计划储备土地面积 162.29 万平方米, 由于本地块尚未出具详细控规计划文件, 所以本次测算收益根据谨慎性原则, 按照计划储备土地面积 162.29 万平方米测算, 不考虑容积率、建筑面积等。

广州市 2017-2019 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.0%、6.2%和 6.8%, 近三年平均增速 6.67%, 根据谨慎性原则此次预测按全市生产总值(GDP)增速 6.50%计算土地价格的增长。

#### (2) 出让产生的净现金流入

假设本项目, 自融资开始日起第七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 GDP 增速(6.5%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长, 以融资开始日起第七年末土地挂牌交易的现金流入, 考虑土地开发成本、二项基本政策成本、政府收益、政策性基金的情况, 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第七年数据计算, 可用于资金平衡土地相关收益情况如下:



金额单位:人民币万元

项目	按 2020 年 GDP 增速 6.5%的 100%	按 2020 年 GDP 增速 6.5%的 90%	按 2020 年 GDP 增速 6.5%的 80%
白云机场三期扩建工程及临空经济 产业园区建设项目一期工程项目	1,350,686.67	1,279,050.74	1,209,580.85
合计	1,350,686.67	1,279,050.74	1,209,580.85

#### B. 其他综合收益

根据《白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程项目建议书》第十三章 财务分析与经济评价中关于项目经营收益的分析,本项目的经营性收入包括(1)安置小区物业服务收入、(2)安置区商业部分出租收入、(3)停车收入、(4)广告收入、(5)充电桩收入、(6)养老院收入、(7)幼儿园收入等。项目后期运营成本主要为:运营管理及日常养护(安置小区内的各项运营维护)以及其它费用(包括少量水电、办公成本等)。发债期间其他综合收益情况如下表:

年份	收入合计	成本合计	收益合计
第一年	-	-	-
第二年	-	-	-
第三年	-	-	-
第四年	14,635.92	4,520.00	10,115.92
第五年	14,903.40	4,540.00	10,363.40
第六年	15,170.88	4,558.00	10,612.88
第七年	16,075.36	4,578.00	11,497.36
第八年	16,343.84	4,597.00	11,746.84
第九年	16,611.32	4,617.00	11,994.32
第十年	17,517.80	4,636.00	12,881.80
合计	111,258.52	32,046.00	79,212.52

#### 3. 预期项目收益对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入和其他综合收益,土地未挂牌交易前及产生综合收益前需支付的资金利息由项目建设金支付,项目建设金包含项目资本金及融资资金,通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询,预期土地出让收入和其他综合收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为:按自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易,且全部于一年内出让完毕;按 2020 年 GDP 增速 6.5%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 1.36;按 2020 年 GDP 增速 6.5%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下,本息覆盖倍数为 1.29;



按 2020 年 GDP 增速 6.5%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.22。本次发行债券 57.29 亿元，测算是基于发行 70 亿元的融资平衡测算，发行金额低于原测算金额，足额覆盖融资本息。

表 1-1:按 2020 年 GDP 增速 6.5%的 100%比例计算土地价格的增长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	土地相关收益	其他收益	小计
第一年	-	26,400.00	26,400.00		0.00	0.00
第二年	-	26,400.00	26,400.00		0.00	0.00
第三年	-	26,400.00	26,400.00		0.00	0.00
第四年	-	26,400.00	26,400.00		10,115.92	10,115.92
第五年	-	26,400.00	26,400.00		10,363.40	10,363.40
第六年	-	26,400.00	26,400.00		10,612.88	10,612.88
第七年	100,000.00	26,400.00	126,400.00	1,350,686.67	11,497.36	1,362,184.03
第八年	-	22,750.00	22,750.00		11,746.84	11,746.84
第九年	-	22,750.00	22,750.00		11,994.32	11,994.32
第十年	700,000.00	22,750.00	722,750.00		12,881.80	12,881.80
合计	800,000.00	253,050.00	1,053,050.00	1,350,686.67	79,212.52	1,429,899.19
本息覆盖倍数	1.36					

表 2-1:按 2020 年 GDP 增速 6.5%的 90%比例计算土地价格的增长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	土地相关收益	其他收益	小计
第一年	-	26,400.00	26,400.00		-	-
第二年	-	26,400.00	26,400.00		-	-
第三年	-	26,400.00	26,400.00		-	-
第四年	-	26,400.00	26,400.00		10,115.92	10,115.92
第五年	-	26,400.00	26,400.00		10,363.40	10,363.40
第六年	-	26,400.00	26,400.00		10,612.88	10,612.88
第七年	100,000.00	26,400.00	126,400.00	1,279,050.74	11,497.36	1,290,548.10
第八年	-	22,750.00	22,750.00		11,746.84	11,746.84
第九年	-	22,750.00	22,750.00		11,994.32	11,994.32
第十年	700,000.00	22,750.00	722,750.00		12,881.80	12,881.80
合计	800,000.00	253,050.00	1,053,050.00	1,279,050.74	79,212.52	1,358,263.26
本息覆盖倍数	1.29					



表 3-1:按 2020 年 GDP 增速 6.5%的 80%比例计算土地价格的的增长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	土地相关收益	其他收益	小计
第一年	-	26,400.00	26,400.00		-	-
第二年	-	26,400.00	26,400.00		-	-
第三年	-	26,400.00	26,400.00		-	-
第四年	-	26,400.00	26,400.00		10,115.92	10,115.92
第五年	-	26,400.00	26,400.00		10,363.40	10,363.40
第六年	-	26,400.00	26,400.00		10,612.88	10,612.88
第七年	100,000.00	26,400.00	126,400.00	1,209,580.85	11,497.36	1,221,078.21
第八年	-	22,750.00	22,750.00		11,746.84	11,746.84
第九年	-	22,750.00	22,750.00		11,994.32	11,994.32
第十年	700,000.00	22,750.00	722,750.00		12,881.80	12,881.80
合计	800,000.00	253,050.00	1,053,050.00	1,209,580.85	79,212.52	1,288,793.37
本息覆盖倍数	1.22					

附件：项目收益及现金流入评价说明

广东华审会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年四月二十七日



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

本次项目资金用于 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）“白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程项目”征拆安置补偿。

本次预测以 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）“白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程项目”预期土地出让收入和其他收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2019 年 GDP 的增速、二项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2020 年广州市项目土地出让收益预测表（2020 年 GDP (6.5%) 增速的 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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）建设单位基本情况

2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）“白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程项目”地块实施单位情况：

单位名称：广州机场建设发展投资有限公司

企业住所：广州市花都区迎宾大道 163 号高晟广场 2 栋 13 层

法定代表人：周铁峰

主要职能：公司是机场三期项目扩建工程征拆安置工作的实施主体，综合运用多种融资工具，以市场化方式开展本项目的投资、建设、运营、物业经营与资源开发工作。



## （二）项目概况

### 1、2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）“白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程项目”融资地块概况

#### （1）项目位置及四至范围

根据广州市财政局、广州市土地开发中心、广州市住建局及广州机场建设发展投资有限公司的相关资料，用于本项目收益与融资自求平衡的地块为广州市国土资源和规划委员会印发广州市 2016 年土地储备计划的通知（穗国土规划【2016】195 号）中《广州市 2016 年经营性用地实物储备计划表》第 86 项，地块编码 SW-SZ1352，地块名称“钟落潭镇广龙路地块”，位于白云区，四至范围为东至广龙路，南至新广从路，西至安平北路，北至钟联路。

#### （2）项目内容与规模

根据（穗国土规划【2016】195 号）中《广州市 2016 年经营性用地实物储备计划表》第 86 项，地块编码 SW-SZ1352，地块名称“钟落潭镇广龙路地块”计划储备土地面积 162.29 万平方米。

### 2、2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）“白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程项目”概况

根据《白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程项目建议书》本项目建设内容主要包括：项目建设内容为四跑道（主体工程）征拆及管线迁改工程，龙口-小布安置区征拆、管线迁改以及建设工程，平西安置区的征拆、管线迁改以及建设工程。具体如下：

（1）经初步摸查，四跑道（主体工程）征拆涉及白云区人和镇，花都区新雅街、花山镇、花东镇。

（2）两个安置区的建设包括安置房以及相关配套设施建设、征拆及管线迁改。两个安置区总建筑面积 1648812.59 m<sup>2</sup>，计容建筑面积 1151754.89 m<sup>2</sup>，其中安置房面积 1000459.9 m<sup>2</sup>，公建配套 119807.29 m<sup>2</sup>，商业配套 31487.7 m<sup>2</sup>，不计容建筑面积 497057.7 m<sup>2</sup>（其中地下室 441274.2 m<sup>2</sup>，架空层 55783.5 m<sup>2</sup>）。两个安置区具体规模如下：



1) 平西安置区项目规划总用地面积为 604399 m<sup>2</sup>, 含净用地面积 437920.35 m<sup>2</sup>, 道路规划用地面积 120259.89 m<sup>2</sup>, 规划市政绿地面积 41069.61 m<sup>2</sup>, 现状河流面积 5149.15 m<sup>2</sup>。

平西安置区建设总建筑面积 1243471.15 m<sup>2</sup>, 其中, 计容建筑面积 862718.20 m<sup>2</sup> (含安置房 744839.50 m<sup>2</sup>、公建配套 93299.00 m<sup>2</sup>、商业配套 24579.70 m<sup>2</sup>), 不计容建筑面积 380752.95 m<sup>2</sup> (含地下室 341662.20 m<sup>2</sup>、架空层 39090.75 m<sup>2</sup>) (实际以规划部门最终批复面积和选定方案为准)。

2) 龙口-小布安置区项目规划总用地面积 383166 m<sup>2</sup>, 其中净用地面积 193711 m<sup>2</sup>, 道路规划用地面积 111502 m<sup>2</sup>, 规划市政绿地面积 57960 m<sup>2</sup>, 现状河流面积 19993 m<sup>2</sup>。

龙口-小布安置区建设总建筑面积 405341.44 m<sup>2</sup>, 计容建筑面积 289036.69 m<sup>2</sup> (含安置房 255620.4 m<sup>2</sup>、配套公建 12844.49 m<sup>2</sup>、商业配套 6908 m<sup>2</sup>、独立用地配套公建 13663.8 m<sup>2</sup>), 不计容建筑面积 116304.75 m<sup>2</sup> (含地下室 99612.00 m<sup>2</sup>、架空层 16692.75 m<sup>2</sup>) (本项目建设面积指标暂未考虑地块中间留用地的建设内容, 实际以规划部门最终批复面积和选定方案为准)。

### 3、投资估算与资金筹措方式

#### (1) 投资估算

2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券(五期)“白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程项目”总投资为 2675478 万元。

#### (2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政资金和广州市政府专项债券。

### 4、资金平衡

根据广东省财政厅 广东省水利厅《转发财政部 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》(粤财农[2011]276 号), 广州市财政局、广州市教育局《转发关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(穗财综[2012] 6 号), 广州市人民政府《关于贯彻国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知的实施意见》(穗府办[2011]3 号文), 财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知(财综[2006]48 号), 财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地



有偿使用费征收等别的通知（财综[2009]24号），广东省财政厅、广东省国土资源厅关于印发《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》的通知等相关文件的相关规定，以上地块出让收益剔除政策性基金、二项基本政策成本和其他收入（停车场收益）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。

### （三）项目收益及现金流入预测项目说明

#### 1. 项目收益及现金流入预测

##### （1）土地出让价格预测

##### ①土地市场情况

经查询广州公共资源交易中心土地出让信息，自2018年至今，选取广州市出让城镇住宅地块8宗，本次评价参考上述8宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：



2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）“白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程”周边

土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	穗规划资源挂 出告字 (2020) 6 号	白云区	10168	5.5	47773	62,918.00	13,170.00	2020-3-16	商业设施用地兼容商务设施用地 (B1/B2)
2	穗规划资源挂 出告字 (2020) 3 号	白云区	14579	2.8/2.5	29819	24,172.00	8,106.00	2020-2-13	商业设施用地兼容商务设施用地 (B1/B2)
3	穗规划资源挂 出告字 (2019) 25 号	白云区	6436	4.9	20480	18,944.00	9,250.00	2019-8-27	商业设施用地兼容商务设施用地 (B1/B2)
4	穗规划资源挂出告字 (2019) 16 号	白云区	14707	4.6/2.2	34692	29,524.00	8,510.00	2019-7-25	商务设施用地 (B2)
5	穗规划资源挂出告字 (2019) 14 号	白云区	5227	3.2	10265	8,921.00	8,691.00	2019-7-4	商业设施用地兼容商务设施用地 (B1/B2)
6	穗规划资源挂出告字 (2020) 14 号	白云区	76821	3.6	245290	431711	17600	2020-3-13	二类居住用地兼容商业设施、商务设施、行政办公、城市轨道交通以及防护绿地用地 (R2/B1/B2/A1/S2/G2)
7	穗规划资源挂出告字 (2019) 15 号	白云区	16969	3.0/2.5	312908	411573	13153	2019-7-14	二类居住用地 (R2)
8	穗规划资源挂出告字 (2018) 46 号	白云区	213804	2.8	327653	540627	16500	2018-12-17	二类居住用地 (R2)



## ②项目土地出让价格及出让金收入预测

2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）“白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程项目”用于平衡测算的地块为“钟落潭镇广龙路地块”，根据（穗国土规划【2016】195 号）中《广州市 2016 年经营性用地实物储备计划表》第 86 项，地块编码 SW-SZ1352，地块名称“钟落潭镇广龙路地块”计划储备土地面积 162.29 万平方米，由于本地块尚未出具详细控规计划文件，所以本次测算收益根据谨慎性原则，按照计划储备土地面积 162.29 万平方米测算，不考虑容积率、建筑面积等，且地块性质按照住宅、商业用地进行测算，住宅、商业用地参考上述 8 宗土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）“白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程项目”区域土地价格预测表：

项目	地块	占地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	中标总地价(万元)	楼面价格(元/平米)	权重	计算权重(元/平米)
1	穗规划资源挂出告字(2020) 6 号	10168	47773	62,918.00	13,170.00	0.15	1,975.50
2	穗规划资源挂出告字(2020) 3 号	14579	29819	24,172.00	8,106.00	0.1	810.60
3	穗规划资源挂出告字(2019) 25 号	6436	20480	18,944.00	9,250.00	0.1	925.00
4	穗规划资源挂出告字(2019) 16 号	14707	34692	29,524.00	8,510.00	0.1	851.00
5	穗规划资源挂出告字(2019) 14 号	5227	10265	8,921.00	8,691.00	0.1	869.10
6	穗规划资源挂出告字(2020) 14 号	76821	245290	431,711.00	17,600.00	0.15	2,640.00
7	穗规划资源挂出告字(2019) 15 号	16969	312908	411,573.00	13,153.00	0.15	1,972.95
8	穗规划资源挂出告字(2018) 46 号	213804	327653	540,627.00	16,500.00	0.15	2,475.00
	综合楼面地					1	12,519.15



根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格及广州市国土资源和规划委员会文件(穗国土规字(2017) 229 号)结合土地价格增长率为 2020 年 GDP (6.5%) 增速, 现预测项目出让区土地价格如下:

项目	性质	单位	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程项目	住宅、工业	楼面地价 (元/㎡)	12,519.15	13,332.89	14,199.53	15,122.50	16,105.47
			第六年	第七年			
			17,152.32	18,267.22			

## (2) 土地出让收入预测

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 2020 年广州市 GDP 增速(6.5%)的 100%、90%和 80%为土地价格增长)。

现预测项目实现土地出让收入情况如下:

测算表一: 预计土地价格增速为 2020 年广州市 GDP 增幅(6.5%)

项目土地出让收入预测表

单位: 万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程项目	2,031,732.85	2,163,795.49	2,304,442.20	2,454,230.94	2,613,755.95
	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
	2,783,650.09	2,964,587.35			

测算表二: 预计土地价格增速为 2020 年广州市 GDP 增速 6.5%的 90%, 即增幅 5.85%

单位: 万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程项目	2,031,732.85	2,150,589.23	2,276,398.70	2,409,568.02	2,550,527.75
	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
	2,699,733.62	2,857,668.04			



测算表三：预计土地价格增速为2020年广州市GDP增速6.5%的80%，即增幅5.20%

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程 项目	2,031,732.85	2,137,382.96	2,248,526.87	2,365,450.27	2,488,453.68
	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
	2,617,853.27	2,753,981.64			

### (3) 项目收益预测

#### A. 土地相关收益

按自融资开始日起第七年全部完成土地挂牌交易：

测算表四：预计土地价格增速为2020年广州市GDP增幅(6.5%)

2020年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）“白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程项目”第七年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程项目	合计
一	出让土地回款	2,964,587.35	2,964,587.35
二	用于资金平衡土地相关收益	1,350,686.67	1,350,686.67
1	土地出让收入	2,964,587.35	2,964,587.35
2	土地开发成本	929,000.00	929,000.00
3	二项基本政策成本	19,637.09	19,637.09
4	政府收益（1-2-3）	2,015,950.26	2,015,950.26
5	政策性基金（4*33%）	665,263.59	665,263.59
6	用于资金平衡土地相关收益（4-5）	1,350,686.67	1,350,686.67

#### 二项基本政策成本

单位：万元

序号	项目	白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程项目	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	16,229.00	16,229.00
2	农业土地开发资金	3,408.09	3,408.09
合 计		19,637.09	19,637.09



测算表五：预计土地价格增速为 2020 年广州市 GDP 增速 6.5% 的 90%，即增幅 5.85%

2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）“白云机场三期扩建工程及

临空经济产业园区建设项目一期工程项目”第七年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程项目	合计
一	出让土地回款	2,857,668.04	2,857,668.04
二	用于资金平衡土地相关收益	1,279,050.74	1,279,050.74
1	土地出让收入	2,857,668.04	2,857,668.04
2	土地开发成本	929,000.00	929,000.00
3	二项基本政策成本	19,637.09	19,637.09
4	政府收益（1-2-3）	1,909,030.95	1,909,030.95
5	政策性基金（4*33%）	629,980.21	629,980.21
6	用于资金平衡土地相关收益（4-5）	1,279,050.74	1,279,050.74

#### 二项基本政策成本

单位：万元

序号	项目	白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程项目	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	16,229.00	16,229.00
2	农业土地开发资金	3,408.09	3,408.09
	合 计	19,637.09	19,637.09

测算表六：预计土地价格增速为 2020 年广州市 GDP 增速 6.5% 的 80%，即增幅

5.2%

2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）“白云机场三期扩建工程及

临空经济产业园区基础设施一期工程项目”第七年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程项目	合计
一	出让土地回款	2,753,981.64	2,753,981.64
二	用于资金平衡土地相关收益	1,209,580.85	1,209,580.85
1	土地出让收入	2,753,981.64	2,753,981.64



序号	项目	白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程项目	合计
2	土地开发成本	929,000.00	929,000.00
3	二项基本政策成本	19,637.09	19,637.09
4	政府收益 (1-2-3)	1,805,344.55	1,805,344.55
5	政策性基金 (4*33%)	595,763.70	595,763.70
6	用于资金平衡土地相关收益 (4-5)	1,209,580.85	1,209,580.85

#### 二项基本政策成本

单位: 万元

序号	项目	白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程项目	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	16,229.00	16,229.00
2	农业土地开发资金	3,408.09	3,408.09
合 计		19,637.09	19,637.09

根据上述测算, 在按 2020 年广州市 GDP 增速 6.5% 计算土地价格增长率时, 用于资金平衡土地相关收益为 1,350,686.67 万元;

同理计算, 在按 2020 年广州市 GDP 增速 6.5% 的 90% 即 5.85% 计算土地价格增长率时, 用于资金平衡土地相关收益为 1,279,050.74 万元;

同理计算, 在按 2020 年广州市 GDP 增速 6.5% 的 80% 即 5.2% 计算土地价格增长率时, 用于资金平衡土地相关收益为 1,209,580.85 万元。

#### B. 其他综合收益

根据《白云机场三期扩建工程及临空经济产业园区建设项目一期工程项目建议书》第十三章 财务分析与经济评价中关于项目经营收益的分析, 本项目的经营性收入包括 (1) 安置小区物业服务收入、(2) 安置区商业部分出租收入、(3) 停车收入、(4) 广告收入、(5) 充电桩收入、(6) 养老院收入、(7) 幼儿园收入等。项目后期运营成本主要为: 运营管理及日常养护 (安置小区内的各项运营维护) 以及其它费用 (包括少量水电、办公成本等)。

##### 1、物业服务收入。

物业服务包括安置区居民小区物业服务收费及商业部分物业收入。

##### (1) 住宅物业服务收入

住宅物业服务费按 3 元/平. 月计。



龙口一小布安置区住宅部分面积 255620 平方米，年收入约 920 万元；  
平西安置区住宅部分面积 744840 平方米年收入约 2681 万元。

#### (2) 商业物业服务收入

商业物业服务费按 5 元/平. 月计。

龙口一小布安置区商业部分面积 6908 平方米，年收入约 41 万元；

平西安置区商业部分面积 24580 平方米年收入约 147 万元。

#### 2、商业出租收入。

商业起租按 80 元/平. 月计。每三年增长 5 元/平. 月。

龙口一小布安置区商业部分面积 6908 平方米，运营期首年（2023 年）收入约 663 万元；

平西安置区商业部分面积 24580 平方米，运营期首年（2023 年）年收入约 2360 万元。

#### 3、停车收入。

停车收入按 300 元/车位. 月计。每三年增长 30 元/车位. 月。

龙口一小布安置小区停车位数量为 2692 个，运营期首年（2023 年）收入约 969 万元；

平西安置区停车位数量为 9432 个，运营期首年（2023 年）年收入约 3396 万元。

#### 4、广告收入。

##### (1) 停车场灯箱广告牌

地下停车场的灯箱广告牌按 5000 元/个. 月计，每 3 年增长 3%。

龙口一小布安置小区广告牌数量为 10 个，运营期首年（2023 年）收入约 60 万元；

平西安置区广告牌数量为 20 个，运营期首年（2023 年）年收入约 120 万元。

##### (2) 电梯广告

电梯广告牌按 3000 元/个. 年计，每 3 年增长 3%。

龙口一小布安置区电梯数量为 80 个，运营期首年（2023 年）收入约 24 万元；

平西安置区电梯数量为 274 个，运营期首年（2023 年）年收入约 82 万元。



### (3) 室外广告

龙口一小布安置区室外广告年收入约 40 万元，每 3 年增长 3%；平西安置区广告牌室外广告年收入约 80 万元，每 3 年增长 3%。

#### 5、充电桩收益。

充电桩年收益按 4000 元/个。

龙口一小布安置区有充电桩 2692 个，初年使用率为 20%，按每年使用率增长 5%直到 50%，运营期首年（2023 年）收入约 215 万元。

平西安置区有充电桩 9432 个，初年使用率为 20%，按每年使用率增长 5%直到 50%，运营期首年（2023 年）收入约 755 万元。

#### 6、养老院收入。

按每床位 2.8 万元/年计。

龙口一小布安置区养老院面积 10289 m<sup>2</sup>，初步估计可设床位 130 张，运营期首年入住率为 70%，按每年入住率增长 5%直到 100%，运营期首年（2023 年）收入约 255 万元。

平西安置区养老院面积 4400 m<sup>2</sup>，初步估计可设床位 55 张，运营期首年入住率为 70%，按每年入住率增长 5%直到 100%，运营期首年（2023 年）收入约 108 万元。

#### 7、幼儿园收入。

收费参考广州市公立幼儿园情况，按每生 1200 元/月·生计（每年按 10 个月计）。

龙口一小布安置区幼儿园设计为 30 个班（含 1 个 10 班幼儿园、1 个 20 班幼儿园），按 30 生/班共有学生人数 900 人，运营期年收入约 1080 万元。

平西安置区幼儿园设计为 18 个班，按 30 生/班共有学生人数 540 人，运营期年收入约 648 万元。

本次发债期间的其他综合收入预计如下表：

单位：万元

年份	物业服务收入	出租收入	停车收入	广告收入	充电桩收入	养老院收入	幼儿园收入	收入合计
第一年								
第二年								
第三年								



年份	物业服务收入	出租收入	停车收入	广告收入	充电桩收入	养老院收入	幼儿园收入	收入合计
第四年	3,791.00	3,023.00	4,365.00	406.00	969.92	353.00	1,728.00	14,635.92
第五年	3,791.00	3,023.00	4,365.00	406.00	1,212.40	378.00	1,728.00	14,903.40
第六年	3,791.00	3,023.00	4,365.00	406.00	1,454.88	403.00	1,728.00	15,170.88
第七年	3,791.00	3,212.00	4,801.00	418.00	1,697.36	428.00	1,728.00	16,075.36
第八年	3,791.00	3,212.00	4,801.00	418.00	1,939.84	454.00	1,728.00	16,343.84
第九年	3,791.00	3,212.00	4,801.00	418.00	2,182.32	479.00	1,728.00	16,611.32
第十年	3,791.00	3,401.00	5,238.00	431.00	2,424.80	504.00	1,728.00	17,517.80
合计	26,537.00	22,106.00	32,736.00	2,903.00	11,881.52	2,999.00	12,096.00	111,258.52

项目后期运营成本主要为：运营管理及日常养护（安置小区内的各项运营维护）以及其它费用（包括少量水电、办公成本等）。

1、运营维护费用。

以住宅部分、商业部分以及地下停车场的面积为基数，按 1.5 元/平. 月计。

龙口一小布安置区住宅、商业面积以及地下停车场面积合计 362140 平方米，按 1.5 元/平. 月计，年运营费用 652 万元。

平西安置区住宅及商业面积面积合计 1111081 平方米，按 1.5 元/平. 月计，年运营费用 2000 万元。

2、养老院维护成本。按收入的 70%计。

3、幼儿园维护成本。按收入的 70%计。

4、其它费用。

按 1-3 项费用的 10%计。

本次发债期间的其他综合成本预计如下表：

单位：万元

年份	物业维护成本	养老院成本	幼儿园成本	其他成本	成本合计
第一年					
第二年					
第三年					
第四年	2,652.00	247.00	1,210.00	411.00	4,520.00
第五年	2,652.00	265.00	1,210.00	413.00	4,540.00
第六年	2,652.00	282.00	1,210.00	414.00	4,558.00
第七年	2,652.00	300.00	1,210.00	416.00	4,578.00
第八年	2,652.00	317.00	1,210.00	418.00	4,597.00
第九年	2,652.00	335.00	1,210.00	420.00	4,617.00



年份	物业维护成本	养老院成本	幼儿园成本	其他成本	成本合计
第十年	2,652.00	353.00	1,210.00	421.00	4,636.00
合计	18,564.00	2,099.00	8,470.00	2,913.00	32,046.00

发债期间其他综合收益为 79,212.52 万元，具体如下：

单位：万元

年份	收入合计	成本合计	收益合计
第一年	-	-	-
第二年	-	-	-
第三年	-	-	-
第四年	14,635.92	4,520.00	10,115.92
第五年	14,903.40	4,540.00	10,363.40
第六年	15,170.88	4,558.00	10,612.88
第七年	16,075.36	4,578.00	11,497.36
第八年	16,343.84	4,597.00	11,746.84
第九年	16,611.32	4,617.00	11,994.32
第十年	17,517.80	4,636.00	12,881.80
合计	111,258.52	32,046.00	79,212.52

#### (四) 还本付息的测算

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目，在土地挂牌出让价格分别以 2020 年 GDP 增速(6.5%)的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他综合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。



	姓 名	钟洪华
	Full name	
	性 别	男
	Sex	
	出生日期	1968-12-01
Date of birth		
工作单位	广东中审会计师事务所有限公司	
Working unit		
身份证号码	430402081001052	
Identity card No.		

 钟洪华(440100430041), 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) 68号。  440100430041	<h3>年度检验登记</h3> <h4>Annual Renewal Registration</h4> <p>本证书经检验合格, 继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p>
 钟洪华(440100430041), 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。  440100430041	<div>             年 月 日              方 加 民           </div>





姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

钟雪莲

女

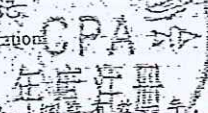
1974-11-17

广东立信会计师事务所有限公司

4304051974110546



年度检验合格  
Annual Renewal Registration



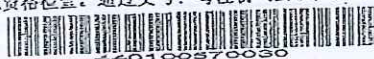
本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal: 2018年11月05日



钟雪莲(440100570030), 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〕63号。



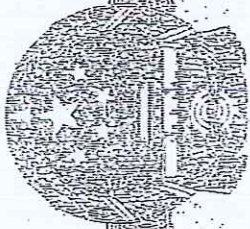
钟雪莲(440100570030), 已通过广东省注册会计师协会2017年任职资格检查, 通过文号: 粤注协〔2017〕54号。



钟雪莲(440100570030), 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。



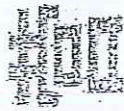




编号: S0612020012304G(1-1)

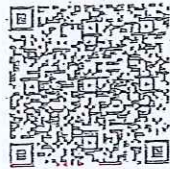
统一社会信用代码

91440000770185021N



业执照

扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。



(副本)

名称 广东华审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)

法定代表人 殷多卿

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,网址: <http://cri.gz.gov.cn/>。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。)

注册资本 叁佰零壹万元(人民币)

成立日期 2004年12月24日

营业期限 2004年12月24日至 长期

住所 广州市天河区华穗路172号807房



登记机关

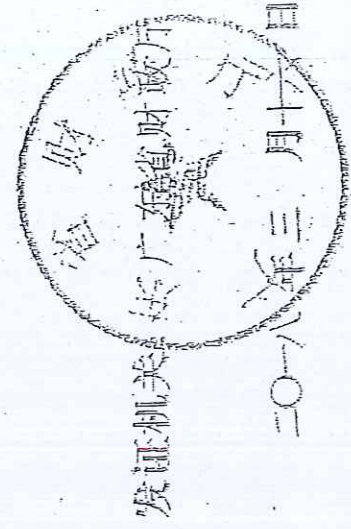
2020年02月18日



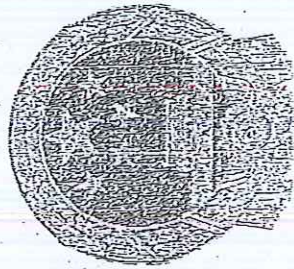
证书序号: 0004524

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: 广东华审会计师事务所有限公司  
首席合伙人: 段多珊  
主任会计师: 段多珊  
经营场所: 广州市天河区华穗路172号807房



组织形式: 有限责任

执业证书编号: 44010101

批准执业文号: 粤财会[2004]79号

批准执业日期: 2004年12月16日