

防伪编号： 07552020051410922065

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041号
委托单位： 肇庆市财政局
被审验单位名称： 肇庆市交通运输局
被审单位所在地： 广东-肇庆市
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： 2020-05-02
签名注册会计师： 范方知 程小华

肇庆市交通运输局

关于2020年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）广州至湛江铁路（肇庆市）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）
广州至湛江铁路（肇庆市）
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 041 号

2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）

广州至湛江铁路（肇庆市）

项目收益与融资自求平衡测算评价报告

肇庆市财政局：

我们接受肇庆市财政局委托，对 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）广州至湛江铁路（肇庆市）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)、广州至湛江铁路(肇庆市)专项债券项目计划融资金额 2,000.00 万元(均为本次融资)。期限为十年，假设融资利率 3.25%，每半年支付利息，第十年末偿还本金，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						
第一年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第二年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第三年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第四年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第五年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第六年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第七年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第八年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第九年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第十年	2,000.00	2,000.00		3.25%	65.00	2,065.00
合计		2,000.00			650.00	2,650.00

(二)、本次融资前，项目未发生融资行为，未产生相关融资成本。

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

广州至湛江铁路(肇庆市)项目自身收入来源包括铁路项目和土地增值开发收入。

(1)、根据中国中铁二院工程集团有限公司、广东省城乡规划设计研究院、广州市同创卓越房地产投资顾问有限公司于2019年08月修编的新建广州至湛江线可行性研究,第二十八篇土地综合开发方案研究(沿线土地综合开发效益)中可得。

(2)、广湛沿线的土地综合开发,是一个动态的过程。综合开发研究报告,也需要一个动态的修正过程。这个项目具有长期性,复杂性和多变性的特点。

广湛综合开发,需要结合地区产业发展和城市发展。整条线路,由广州通往粤西地区,与珠三角发达地区的线路和项目,有很大的差异性。需要充分考虑和地方政府(湛江、茂名、阳江、佛山、新兴、高明等地)的互动。

(3)根据《关于支持铁路建设推进土地综合开发的若干政策措施》粤府办[2018]36号文件,广州至湛江客运专线项目采用“铁路项目+土地开发”的综合回报模式进行开发。主要包括铁路建设、运营以及土地综合开发,收益分成确认。

根据可行性研究报告及综上所述,广湛分成每年60,100.00万元,土地增值每年24,800.00万元。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	广湛分成	土地增值	合计
第一年			
第二年			
第三年			
第四年			
第五年	30,050.00	12,400.00	42,450.00
第六年	60,100.00	24,800.00	84,900.00
第七年	60,100.00	24,800.00	84,900.00
第八年	60,100.00	24,800.00	84,900.00
第九年	60,100.00	24,800.00	84,900.00
第十年	60,100.00	24,800.00	84,900.00
合计	330,550.00	136,400.00	466,950.00

2、成本预测

根据综合开发用地土地整理成本估算，结合开发强度，土地一级开发水平（五通一平标准）及工程投资情况，整体估算广湛铁路占地成本为 59,796.00 万元。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	占地成本	合计
第一年		
第二年		
第三年		
第四年		
第五年	29,898.00	29,898.00
第六年	59,796.00	59,796.00
第七年	59,796.00	59,796.00
第八年	59,796.00	59,796.00
第九年	59,796.00	59,796.00
第十年	59,796.00	59,796.00
合计	328,878.00	328,878.00

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%
广州至湛江铁路（肇庆市） 项目	138,072.00	124,264.80	110,457.60
合计	138,072.00	124,264.80	110,457.60

（三）、预期项目自身收益形成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，项目建设金包含项目融资资金，预期项目自身收益形成的政府性基金收益偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日至第十年内项目营运收益。

按项目自身收益的 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	
已融资				138,072.00
第一年		65.00	65.00	
第二年		65.00	65.00	
第三年		65.00	65.00	
第四年		65.00	65.00	
第五年		65.00	65.00	
第六年		65.00	65.00	
第七年		65.00	65.00	
第八年		65.00	65.00	
第九年		65.00	65.00	
第十年	2,000.00	65.00	2,065.00	
合计	2,000.00	650.00	2,650.00	
本息覆盖倍数	52.10			

（四）、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：按项目自身收益的 90% 计算的情况下，本息覆盖倍数为 46.89；按项目自身收益的 80% 计算的情况下，本息覆盖倍数为 41.68。因此，该项目具有较强的抗风险能力。

按项目自身收益的 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	
已融资				124,264.80
第一年		65.00	65.00	
第二年		65.00	65.00	
第三年		65.00	65.00	
第四年		65.00	65.00	
第五年		65.00	65.00	
第六年		65.00	65.00	
第七年		65.00	65.00	
第八年		65.00	65.00	
第九年		65.00	65.00	
第十年	2,000.00	65.00	2,065.00	
合计	2,000.00	650.00	2,650.00	
本息覆盖倍数	46.89			

3、按项目自身收益的 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	
已融资				110,457.60
第一年		65.00	65.00	
第二年		65.00	65.00	
第三年		65.00	65.00	
第四年		65.00	65.00	
第五年		65.00	65.00	
第六年		65.00	65.00	
第七年		65.00	65.00	
第八年		65.00	65.00	
第九年		65.00	65.00	
第十年	2,000.00	65.00	2,065.00	
合计	2,000.00	650.00	2,650.00	
本息覆盖倍数	41.68			

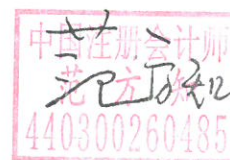
附件：项目收益及现金流入评价说明
(以下无正文)

深圳市方智会计师事务所
(普通合伙)



中国·深圳

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

为满足肇庆市政建设需求，推进肇庆市经济发展，完善肇庆市基础配套设施。鉴于在建项目预计运营收益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与融资进行自求平衡评价。

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）广州至湛江铁路（肇庆市）项目专项债券项目

1、该项目组织实施机构

广州至湛江铁路（肇庆市）的项目单位为肇庆市交通运输局，根据肇庆市交通运输局持有的《统一社会信用代码证书》显示，肇庆市交通运输局的基本信息如下：

名称	肇庆市交通运输局
统一社会信用代码	11441200007141551N
机构地址	广东省肇庆市建设二路 14 号
负责人	吴冠儒

机构性质	机关
赋码机关	肇庆市机构编制委员会办公室
颁发日期	2016 年 08 月 10 日

2、该期债券发行对应的项目情况

本项目所涉及的项目情况如下：

项目名称	广州至湛江铁路（肇庆市）
项目总投资	563,500.00 万元
资金筹措方式	单位自筹、新增债券等方式统筹解决。
项目情况概述	新建正线自广州站引出，向西经佛山、肇庆、云浮、阳江、茂名、湛江，终止湛江北站，新建双线 400.1 公里，其中广州西至三眼桥 5.8 公里一次建成四线，全线桥隧比 78.1%。新设佛山站、新干线机场站、新兴南站、阳春东站、阳江北站、马踏站、茂名南站、吴川站、湛江北站 9 个车站，预留湛江东站、阳西站。
项目建设的工期	2020 年 6 月——2024 年 9 月
项目正式运营日期	2025 年 1 月
项目对应的本期发债金额	2,000.00 万元
项目获批情况	2019 年 8 月 21 日，本项目取得了中国国家铁路集团有限公司、广东省人民政府《国铁集团 广东省人民政府关于新建广州至湛江高速铁路可行性研究报告的批复》（铁发改函[2019]136 号），同意实施广州至湛江铁路（肇庆市）。

（二）、项目营运收入成本估算

1、收入预测

（1）、根据中国中铁二院工程集团有限公司、广东省城乡规划设计研究院、广州市同创卓越房地产投资顾问有限公司于 2019 年 08 月修编的新建广州至湛江线可行性研究，第二十八篇土地综合开发方案研究（沿线土地综合开发效益）

中可得。

(2)、广湛沿线的土地综合开发，是一个动态的过程。综合开发研究报告，也需要一个动态的修正过程。这个项目具有长期性，复杂性和多变性的特点。

广湛土地综合开发，需要结合地区产业发展和城市发展。整条线路，由广州通往粤西地区，与珠三角发达地区的线路和项目，有很大的差异性。需要充分考虑和地方政府(湛江、茂名、阳江、佛山、新兴、高明等地)的互动。

(3) 根据《关于支持铁路建设推进土地综合开发的若干政策措施》粤府办[2018] 36 号 文件，广州至湛江客运专线项目采用“铁路项目+土地开发”的综合回报模式进行开发。主要包括铁路建设、运营以及土地综合开发，收益分成确认。

根据可行性研究报告及综上所述，广湛分成每年 60,100.00 万元，土地增值每年 24,800.00 万元。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	广湛分成	土地增值	合计
第一年			
第二年			
第三年			
第四年			
第五年	30,050.00	12,400.00	42,450.00
第六年	60,100.00	24,800.00	84,900.00
第七年	60,100.00	24,800.00	84,900.00
第八年	60,100.00	24,800.00	84,900.00
第九年	60,100.00	24,800.00	84,900.00
第十年	60,100.00	24,800.00	84,900.00
合计	330,550.00	136,400.00	466,950.00

2、成本预测

根据综合开发用地土地整理成本估算，结合开发强度，土地一级开发水平（五通一平标准）及工程投资情况，整体估算广湛铁路占地成本为 59,796.00 万元。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	占地成本	合计
第一年		
第二年		
第三年		
第四年		
第五年	29,898.00	29,898.00
第六年	59,796.00	59,796.00
第七年	59,796.00	59,796.00
第八年	59,796.00	59,796.00
第九年	59,796.00	59,796.00
第十年	59,796.00	59,796.00
合计	328,878.00	328,878.00

3、可用于项目自身平衡收入

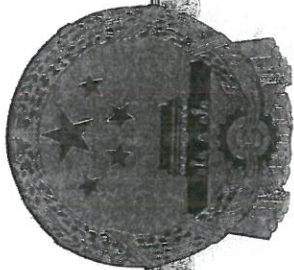
根据上述测算的未来十年期广州至湛江铁路（肇庆市）项目建成投入使用后在债券存续期间营运收益为 138,072.00 万元。

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%（即下降 10%）	按项目营运收益的 80%（即下降 20%）
广州至湛江铁路（肇庆市）项目	138,072.00	124,264.80	110,457.60
合计	138,072.00	124,264.80	110,457.60

四、还本付息的测算

经上述测算，在广州至湛江铁路（肇庆市）项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广州至湛江铁路（肇庆市）项目，在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期广州至湛江铁路（肇庆市）项目自身收益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苑大厦二单元
1506



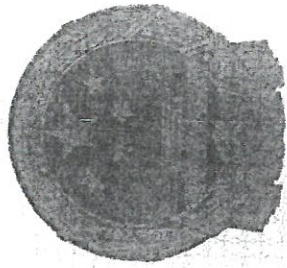
重要提示

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



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

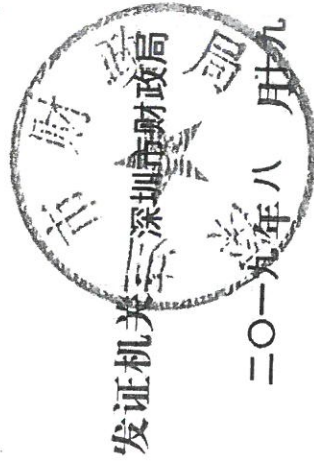
批准执业文号 深财会[2009]8号

批准执业日期 2009年01月21日

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》。



二〇一〇年八月十九日

中华人民共和国财政部制