



# 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（四期）

### 粤港澳大湾区国铁干线建设项目（广州铁路枢纽新建广州白云站（棠溪站）工程）收益与融资自求平衡专项评价报告

粤华审会咨字[2020]第 0037 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（四期）“粤港澳大湾区国铁干线建设项目（广州铁路枢纽新建广州白云站（棠溪站）工程）”的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》。相关土地储备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“粤港澳大湾区国铁干线建设项目（广州铁路枢纽新建广州白云站（棠溪站）工程）”，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（综合交通枢纽配套场站收入）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）粤港澳大湾区国铁干线建设项目（广州铁路枢纽新建广州白云站（棠溪站）工程）2020 年计划融资 8 亿元（均为本次融资），期限七年，假设融资年利率 3.20%。上述债券利息按每年付息，到期一次性还本。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		80,000.00		80,000.00	3.20%	2,560.00
第二年	80,000.00			80,000.00	3.20%	2,560.00
第三年	80,000.00			80,000.00	3.20%	2,560.00
第四年	80,000.00			80,000.00	3.20%	2,560.00
第五年	80,000.00			80,000.00	3.20%	2,560.00
第六年	80,000.00			80,000.00	3.20%	2,560.00
第七年	80,000.00		80,000.00	-	3.20%	2,560.00
合计		80,000.00	80,000.00			17,920.00

(2) 期后期间暂无融资, 无相关融资成本。

(3) 本项目使用广州市白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地和广州市番禺区化龙镇(化龙站)场站综合体地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

① 本项目使用广州市白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地的出让收益与融资进行自求平衡评价。该地块在其他项目已发行债券 786,403 万元, 2019 年广东省政府专项债券(三期) 63,568 万元, 年利率 3.19%, 期限五年; 2019 年广东省政府专项债券(四期) 270,000 万元, 年利率 3.32%, 期限七年; 2019 年广东省政府专项债券(五期) 320,000 万元, 年利率 3.38%, 期限十年; 2019 年粤港澳大湾区基础设施互联互通建设专项债券(二期) 80,833 万元, 年利率 3.5%, 期限十年; 2019 年粤港澳大湾区生态环保建设专项债券(六期) 43,370 万元, 年利率 3.8%, 期限十五年; 2019 年粤港澳大湾区城市综合发展专项债券(四期) 8,632 万元, 年利率 3.8%, 期限十五年; 2020 年交通基础设施专项债券(一期)项目 89,300 万元, 年利率 3.65%, 期限七年; 其中: 五、七年期债券每年支付利息, 到期偿还本金; 十、十五年期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
2019 年		786,403.00		786,403.00	3.38%	26,613.05
第一年	786,403.00	89,300.00		875,703.00	3.41%	29,872.50
第二年	875,703.00			875,703.00	3.41%	29,872.50
第三年	875,703.00			875,703.00	3.41%	29,872.50



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
第四年	875,703.00		63,568.00	812,135.00	3.41%	29,872.50
第五年	812,135.00			812,135.00	3.43%	27,844.68
第六年	812,135.00		270,000.00	542,135.00	3.43%	27,844.68
第七年	542,135.00		89,300.00	452,835.00	3.48%	18,880.68
第八年	452,835.00			452,835.00	3.45%	15,621.23
第九年	452,835.00		400,833.00	52,002.00	3.45%	15,621.23
第十年	52,002.00			52,002.00	3.80%	1,976.08
第十一年	52,002.00			52,002.00	3.80%	1,976.08
第十二年	52,002.00			52,002.00	3.80%	1,976.08
第十三年	52,002.00			52,002.00	3.80%	1,976.08
第十四年	52,002.00		52,002.00	-	3.80%	1,976.08
合计		875,703.00	875,703.00			261,795.94

②本项目使用的广州市番禺区化龙镇（化龙站）场站综合体地块与融资进行自求平衡评价。该地块在 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（一期）项目已发行债券 25,000 万元，年利率 3.65%，期限七年，每年支付利息，到期偿还本金。应还本息情况如下：

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
第一年	25,000.00		25,000.00	3.65%	912.50
第二年	25,000.00		25,000.00	3.65%	912.50
第三年	25,000.00		25,000.00	3.65%	912.50
第四年	25,000.00		25,000.00	3.65%	912.50
第五年	25,000.00		25,000.00	3.65%	912.50
第六年	25,000.00		25,000.00	3.65%	912.50
第七年	25,000.00	25,000.00	-	3.65%	912.50
合计		25,000.00			6,387.50

（4）广州市白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地及广州市番禺区化龙镇（化龙站）场站综合体地块本次还计划在 2020 年珠三角城际轨道交通广佛环线广州南站至白云机场段项目发行债券 4.09 亿元，新塘经白云机场至广州北站项目发行债券 3.87 亿元，广清城际广州北站至清远站段项目发行债券 7.99 亿元，广清城际广州站至广州北站段项目发行债券 3.00 亿元，上述期限均为十年，融资利率 3.25%，每半年支付利息，第十年年末偿还本金；广州至汕尾铁路（广州段）项目发行债券 4.00 亿元，新建广州至湛江客运专线（广州段）项目发行债券 2.22 亿元，广州铁路



枢纽东北货车外绕线项目发行债券 7.40 亿元，深茂铁路深圳至江门段（广州段）项目发行债券 3 亿元。上述期限均为七年，融资利率 3.20%，每年支付利息，第七年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

①珠三角城际轨道交通广佛环线广州南站至白云机场段项目

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		40,900.00		40,900.00	3.25%	1,329.25
第二年	40,900.00			40,900.00	3.25%	1,329.25
第三年	40,900.00			40,900.00	3.25%	1,329.25
第四年	40,900.00			40,900.00	3.25%	1,329.25
第五年	40,900.00			40,900.00	3.25%	1,329.25
第六年	40,900.00			40,900.00	3.25%	1,329.25
第七年	40,900.00			40,900.00	3.25%	1,329.25
第八年	40,900.00			40,900.00	3.25%	1,329.25
第九年	40,900.00			40,900.00	3.25%	1,329.25
第十年	40,900.00		40,900.00	-	3.25%	1,329.25
合计		40,900.00	40,900.00			13,292.50

②新塘经白云机场至广州北站项目

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		38,700.00		38,700.00	3.25%	1,257.75
第二年	38,700.00			38,700.00	3.25%	1,257.75
第三年	38,700.00			38,700.00	3.25%	1,257.75
第四年	38,700.00			38,700.00	3.25%	1,257.75
第五年	38,700.00			38,700.00	3.25%	1,257.75
第六年	38,700.00			38,700.00	3.25%	1,257.75
第七年	38,700.00			38,700.00	3.25%	1,257.75
第八年	38,700.00			38,700.00	3.25%	1,257.75
第九年	38,700.00			38,700.00	3.25%	1,257.75
第十年	38,700.00		38,700.00	-	3.25%	1,257.75
合计		38,700.00	38,700.00			12,577.50

③广州铁路枢纽东北货车外绕线项目

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		74,000.00		74,000.00	3.20%	2,368.00
第二年	74,000.00			74,000.00	3.20%	2,368.00



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
第三年	74,000.00			74,000.00	3.20%	2,368.00
第四年	74,000.00			74,000.00	3.20%	2,368.00
第五年	74,000.00			74,000.00	3.20%	2,368.00
第六年	74,000.00			74,000.00	3.20%	2,368.00
第七年	74,000.00		74,000.00	-	3.20%	2,368.00
合计		74,000.00	74,000.00			16,576.00

④广州至汕尾铁路（广州段）项目

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		40,000.00		40,000.00	3.20%	1,280.00
第二年	40,000.00			40,000.00	3.20%	1,280.00
第三年	40,000.00			40,000.00	3.20%	1,280.00
第四年	40,000.00			40,000.00	3.20%	1,280.00
第五年	40,000.00			40,000.00	3.20%	1,280.00
第六年	40,000.00			40,000.00	3.20%	1,280.00
第七年	40,000.00		40,000.00	-	3.20%	1,280.00
合计		40,000.00	40,000.00			8,960.00

⑤广清城际广州站至广州北站段项目

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		30,000.00		30,000.00	3.25%	975.00
第二年	30,000.00			30,000.00	3.25%	975.00
第三年	30,000.00			30,000.00	3.25%	975.00
第四年	30,000.00			30,000.00	3.25%	975.00
第五年	30,000.00			30,000.00	3.25%	975.00
第六年	30,000.00			30,000.00	3.25%	975.00
第七年	30,000.00			30,000.00	3.25%	975.00
第八年	30,000.00			30,000.00	3.25%	975.00
第九年	30,000.00			30,000.00	3.25%	975.00
第十年	30,000.00		30,000.00	-	3.25%	975.00
合计		30,000.00	30,000.00			9,750.00

⑥新建广州至湛江客运专线（广州段）项目

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		22,200.00		22,200.00	3.20%	710.40



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
第二年	22,200.00			22,200.00	3.20%	710.40
第三年	22,200.00			22,200.00	3.20%	710.40
第四年	22,200.00			22,200.00	3.20%	710.40
第五年	22,200.00			22,200.00	3.20%	710.40
第六年	22,200.00			22,200.00	3.20%	710.40
第七年	22,200.00		22,200.00	-	3.20%	710.40
合计		22,200.00	22,200.00			4,972.80

⑦广清城际广州北站至清远站段项目

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		79,900.00		79,900.00	3.25%	2,596.75
第二年	79,900.00			79,900.00	3.25%	2,596.75
第三年	79,900.00			79,900.00	3.25%	2,596.75
第四年	79,900.00			79,900.00	3.25%	2,596.75
第五年	79,900.00			79,900.00	3.25%	2,596.75
第六年	79,900.00			79,900.00	3.25%	2,596.75
第七年	79,900.00			79,900.00	3.25%	2,596.75
第八年	79,900.00			79,900.00	3.25%	2,596.75
第九年	79,900.00			79,900.00	3.25%	2,596.75
第十年	79,900.00		79,900.00	-	3.25%	2,596.75
合计		79,900.00	79,900.00			25,967.50

⑧深茂铁路深圳至江门段（广州段）

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		30,000.00		30,000.00	3.20%	960.00
第二年	30,000.00			30,000.00	3.20%	960.00
第三年	30,000.00			30,000.00	3.20%	960.00
第四年	30,000.00			30,000.00	3.20%	960.00
第五年	30,000.00			30,000.00	3.20%	960.00
第六年	30,000.00			30,000.00	3.20%	960.00
第七年	30,000.00		30,000.00	-	3.20%	960.00
合计		30,000.00	30,000.00			6,720.00

(5) 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
已融资		786,403.00	-	786,403.00	3.38%	26,613.05
第一年 (已融资)	786,403.00	114,300.00	-	900,703.00	3.65%	30,785.00
第一年 (本次融资)		435,700		435,700	3.22%	14,037.15
第二年	1,336,403.00			1,336,403.00	3.35%	44,822.15
第三年	1,336,403.00			1,336,403.00	3.35%	44,822.15
第四年	1,336,403.00		63,568.00	1,272,835.00	3.35%	44,822.15
第五年	1,272,835.00			1,272,835.00	3.36%	42,794.33
第六年	1,272,835.00		270,000.00	1,002,835.00	3.36%	42,794.33
第七年	1,002,835.00		360,500.00	642,335.00	3.37%	33,830.33
第八年	642,335.00			642,335.00	3.39%	21,779.98
第九年	642,335.00		400,833.00	241,502.00	3.39%	21,779.98
第十年	241,502.00		189,500.00	52,002.00	3.37%	8,134.83
第十一年	52,002.00			52,002.00	3.80%	1,976.08
第十二年	52,002.00			52,002.00	3.80%	1,976.08
第十三年	52,002.00			52,002.00	3.80%	1,976.08
第十四年	52,002.00		52,002.00	-	3.80%	1,976.08
合计		1,336,403.00	1,336,403.00			384,919.74

## 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

本次粤港澳大湾区国铁干线建设项目（广州铁路枢纽新建广州白云站（棠溪站）工程），主要目的为促进广州国际性综合交通枢纽建设，提高广州铁路枢纽客运能力，优化完善客运分工，实现多站布局、多点到发、缓解既有主要车站交通压力，提升铁路客运服务品质，完善项目周边市政基础配套设施，提升开发地块价值，根据广州市土地开发中心、广州市财政局、广州铁路投资建设集团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白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地、广州市番禺区化龙镇（化龙站）场站综合体地块，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，所以本项目用该部分地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。



白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地，位于广州中心城区西北部，白云区西南部，经查询广州公共资源交易中心土地出让信息，自 2016 年至今，选取白云区棠溪站综合交通枢纽周边出让城镇商服地块 5 宗，商业基准地价参考上述出让土地价格。

广州市番禺区化龙镇（化龙站）场站综合体地块，位于广州市番禺区，经查询广州公共资源交易中心土地出让信息，自 2017 年至今，选取广州市番禺区化龙镇（化龙站）场站综合体地块周边出让城镇商服地块 4 宗，商业基准地价参考上述出让土地价格。

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）项目的净现金流入

假设广州市白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地、广州市番禺区化龙镇（化龙站）场站综合体地块，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、已用于平衡其他项目成本的情况，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%
广州市番禺区化龙镇（化龙站）地块	200,872.26	191,885.37	183,223.55
白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地	2,001,035.79	1,907,685.49	1,817,712.02
合计	2,201,908.05	2,099,570.86	2,000,935.58

## B、综合交通枢纽配套场站收入



根据《棠溪站综合交通枢纽一体化建设工程的可行性研究报告》，该项目主要包含长途客运站、公交场站、配套道路、出租车场、旅游大巴车场及旅客集散中心、商业开发，目前仍在建设中，计划运营时间为 2023 年。

长途客运站、旅游大巴车场及旅客集散中心、商业开发等业态均具有营利性质，按出租给运输集团或其他公司经营，营业收入主要来自长途客运站、旅游大巴车场及旅客集散中心的承包租金收入，站区广告收入以及商业部分门面租金收入。收入测算参考广州市目前的市场价格水平，租金单价按每 5 年增加 10% 考虑，商业门面考虑一定的空置率，收费标准为：长途客运站 60 元/平米. 月，旅游大巴车场及旅客集散中心 60 元/平米. 月，商业门面 60 元/平米. 月，广告出租 6000 元/平米. 月。

预计收入：运营期开始收入 10,594 万元/年，按每 5 年增加 10% 考虑，加上间接效益，15 年共计 662,803.00 万元。

建设成本：综合交通枢纽配套场站工程预计工程费用 315,826.33 万元，土地征拆及管线迁改 54,661.16 万元，工程建设其它费用 44,099.88 万元，预备费用 35,992.62 万元，建设成本合计 450,579.99 万元。按 30 年计算期分摊总建设成本，计算出发债期间的建设成本 225,290.00 万元。

预计收益：根据上述测算，本项目发债期间综合交通枢纽配套场站收益为 437,513.01 万元。

3. 预期项目收益对应的政府性基金收入和其他收入（综合交通枢纽配套场站收入）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，土地未挂牌交易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，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（综合交通枢纽配套场站收入）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% 比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.53、按 2020 年 GDP 增速 6.5% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.47、按 2020 年 GDP 增速 6.5% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.42。

表 1-1: 按 2020 年 GDP 增速 6.5% 的 100% 比例计算土地价格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
已融资	-	26,613.05	26,613.05		-13,227.33	-13,227.33
第一年	-	44,822.15	44,822.15		-12,936.33	-12,936.33
第二年	-	44,822.15	44,822.15		-12,644.33	-12,644.33
第三年	-	44,822.15	44,822.15		22,147.67	22,147.67
第四年	63,568.00	44,822.15	108,390.15		37,532.67	37,532.67
第五年	-	42,794.33	42,794.33		40,824.67	40,824.67
第六年	270,000.00	42,794.33	312,794.33		42,616.67	42,616.67
第七年	360,500.00	33,830.33	394,330.33	2,201,908.05	39,907.67	2,241,815.71
第八年	-	21,779.98	21,779.98		40,199.67	40,199.67
第九年	400,833.00	21,779.98	422,612.98		41,550.67	41,550.67
第十年	189,500.00	8,134.83	197,634.83		41,841.67	41,841.67
第十一年	-	1,976.08	1,976.08		42,133.67	42,133.67
第十二年	-	1,976.08	1,976.08		42,133.67	42,133.67
第十三年	-	1,976.08	1,976.08		42,133.67	42,133.67
第十四年	52,002.00	1,976.08	53,978.08		43,298.67	43,298.67
合计	1,336,403.00	384,919.74	1,721,322.74	2,201,908.05	437,513.01	2,639,421.05
本息覆盖 倍数	1.53					

表 2-1:按 2020 年 GDP 增速 6.5%的 90%比例计算土地价格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
已融资	-	26,613.05	26,613.05		-13,227.33	-13,227.33
第一年	-	44,822.15	44,822.15		-12,936.33	-12,936.33
第二年	-	44,822.15	44,822.15		-12,644.33	-12,644.33
第三年	-	44,822.15	44,822.15		22,147.67	22,147.67
第四年	63,568.00	44,822.15	108,390.15		37,532.67	37,532.67
第五年	-	42,794.33	42,794.33		40,824.67	40,824.67
第六年	270,000.00	42,794.33	312,794.33		42,616.67	42,616.67
第七年	360,500.00	33,830.33	394,330.33	2,099,570.86	39,907.67	2,139,478.53
第八年	-	21,779.98	21,779.98		40,199.67	40,199.67
第九年	400,833.00	21,779.98	422,612.98		41,550.67	41,550.67
第十年	189,500.00	8,134.83	197,634.83		41,841.67	41,841.67
第十一年	-	1,976.08	1,976.08		42,133.67	42,133.67
第十二年	-	1,976.08	1,976.08		42,133.67	42,133.67
第十三年	-	1,976.08	1,976.08		42,133.67	42,133.67
第十四年	52,002.00	1,976.08	53,978.08		43,298.67	43,298.67
合计	1,336,403.00	384,919.74	1,721,322.74	2,099,570.86	437,513.01	2,537,083.86
本息覆盖 倍数	1.47					



表 3-1:按 2020 年 GDP 增速 6.5%的 80%比例计算土地价格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
已融资	-	26,613.05	26,613.05		-13,227.33	-13,227.33
第一年	-	44,822.15	44,822.15		-12,936.33	-12,936.33
第二年	-	44,822.15	44,822.15		-12,644.33	-12,644.33
第三年	-	44,822.15	44,822.15		22,147.67	22,147.67
第四年	63,568.00	44,822.15	108,390.15		37,532.67	37,532.67
第五年	-	42,794.33	42,794.33		40,824.67	40,824.67
第六年	270,000.00	42,794.33	312,794.33		42,616.67	42,616.67
第七年	360,500.00	33,830.33	394,330.33	2,000,935.58	39,907.67	2,040,843.24
第八年	-	21,779.98	21,779.98		40,199.67	40,199.67
第九年	400,833.00	21,779.98	422,612.98		41,550.67	41,550.67
第十年	189,500.00	8,134.83	197,634.83		41,841.67	41,841.67
第十一年	-	1,976.08	1,976.08		42,133.67	42,133.67
第十二年	-	1,976.08	1,976.08		42,133.67	42,133.67
第十三年	-	1,976.08	1,976.08		42,133.67	42,133.67
第十四年	52,002.00	1,976.08	53,978.08		43,298.67	43,298.67
合计	1,336,403.00	384,919.74	1,721,322.74	2,000,935.58	437,513.01	2,438,448.58
本息覆盖倍数	1.42					

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·广州

中国注册会计师:

中国注册会计师:

二〇二〇年四月十一日



## 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

本次粤港澳大湾区国铁干线建设项目（广州铁路枢纽新建广州白云站（棠溪站）工程），主要目的为促进广州国际性综合交通枢纽建设，提高广州铁路枢纽客运能力，优化完善客运分工，实现多站布局、多点到发、缓解既有主要车站交通压力，提升铁路客运服务品质；完善项目周边市政基础配套设施，提升开发地块价值，根据广州市土地开发中心、广州市财政局、广州铁路投资建设集团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白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地、广州市番禺区化龙镇（化龙站）场站综合体地块，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，所以本项目用该部分地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

本次预测以白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地、广州市番禺区化龙镇（化龙站）场站综合体地块的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、近几年项目周边地块成交情况、2020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，编制粤港澳大湾区国铁干线建设项目（广州铁路枢纽新建广州白云站（棠溪站）工程）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

本项目实施单位为广州铁路投资建设集团有限公司。



广州铁路投资建设集团有限公司主要职能：铁路沿线维护管理服务；管道设施安装服务(输油、输气、输水管道安装)；铁路工程建设；铁路运输设备修理；园林绿化工程服务；房地产开发经营；自有房地产经营活动；物业管理；室内装饰、装修；室内装饰设计服务；建筑结构加固补强；建筑结构防水补漏；房屋租赁；建筑物清洁服务；交通运输咨询服务；企业管理咨询服务；工程技术咨询服务；招、投标咨询服务；职业技能培训(不包括需要取得许可审批方可经营的职业技能培训项目)；货物进出口(专营专控商品除外)；商品批发贸易(许可审批类商品除外)；其他仓储业(不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储)；广告业；文化艺术咨询服务；群众参与的文艺类演出、比赛等公益性文化活动的策划；企业自有资金投资；企业总部管理；其他金属加工机械制造；机械零部件加工；计算机技术开发、技术服务；停车场经营；投资咨询服务；投资管理服务；资产管理(不含许可审批项目)；铁路专用设备及器材、配件制造；工程勘察设计；技术进出口；酒店管理；人才培训。

## (二)项目概况

### 1、粤港澳大湾区国铁干线建设项目（广州铁路枢纽新建广州白云站（棠溪站）工程）概况

项目名称：粤港澳大湾区国铁干线建设项目（广州铁路枢纽新建广州白云站（棠溪站）工程）

项目范围：广州枢纽广州白云站，配套建设大朗客整所等相关设施及线路。

建设内容：新建广州白云站国铁车场及相关改建工程，包括站场规模 10 台 19 线，车站站房建筑面积 13 万平方米；新建大朗客整所，预留机务折返所；新建长 19 公里复线的京广高铁联络线；新建广州白云至广州西复线及改建京广等相关既有线路等工程。广州白云站引入广清城际，预留正线延伸至广州站，新建城际场 1 台 2 线，城际站房面积 1.3 万平方米。

投资计划：项目总投资 220.21 亿元，目前已完成投资 58.00 亿元，本次计划申请地方债 8.00 亿元，其余部分由中国铁路总公司、广东省及广州市出资。

资金筹措方式：项目资金筹措方式为财政资金、广州市政府专项债券。

资金平衡：根据广州市土地开发中心、广州市财政局的安排，本项目发行债券融资的本金和利息用白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地、广州市番禺区



化龙镇（化龙站）场站综合体地块的预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（综合交通枢纽配套场站收入）偿还。

## 2、地块概况

### （1）白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地

地块位置及四至范围：该地块位于广州中心城区西北部，白云区西南部，以石槎路为界，北至白云二线，西至小坪东路南延线，南到棠潭路、德康路。

地块内容与规模：该地块土地储备面积为 35.93 万平方米，规划建筑面积为 114.2 万平方米，可出让建筑面积为 61.25 万平方米，其中商业用地面积为 51.59 万平方米，住宅用地面积为 10.66 万平方米，本项目计划于 2020 年完成收储工作。

投资估算与资金筹措方式：本项目土地收储将全部在 2020 年完成，土地收储总投资合计 330,444.10 万元，资金由市财政资金统筹解决。

### （2）广州市番禺区化龙镇（化龙站）场站综合体地块

地块位置及四至范围：该地块位于番禺区化龙镇新化快速以东、兴业大道以南。

地块内容与规模：该地块土地储备面积为 9.20 万平方米，规划建筑面积为 34.33 万平方米，可出让建筑面积为 25.80 万平方米，其中：商业用地面积为 25.80 万平方米。该地块目前地块未收储，地块条件比较好。

投资估算与资金筹措方式：该地块未收储，土地收储总投资合计 18,832 万元，资金由市财政资金统筹解决。

## （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



### A、白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地

经查询广州公共资源交易中心土地出让信息，自2016年至今，选取广州市白云区出让城镇商服地块5宗。本次评价参考上述5宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地周边土地出让情况表

项目	地块	区位	建筑占地面积 (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	穗国土规划挂出告字 (2018) 25号	白云区	21,256.00	1.88	39,961.00	48,635.00	12,170.62	2018/11/5	商务用地兼容商业用地兼容公共交通场站用地 (B2/B1/S41)
2	穗国土规划挂出告字 (2018) 35号	白云区	222,886.00	2.34	479,185.00	710,871.00	14,835.00	2018/12/12	交通站场用地兼容居住、商业、商务、教育用地
3	穗国土规划挂出告字 (2017) 98号	白云区	45,559.00	3.66	134,286.00	402,210.00	29,951.74	2018/1/9	二类居住用地 (R2)
4	穗国土规划挂出告字 (2017) 11、11-1号	白云区	63,928.00	3	81,387.00	238,765.00	29,336.99	2017/5/12	二类居住用地 (R2)
5	穗国土规划挂出告字 (2016) 18号	白云区	14,176.00	4.2	56,662.00	188,968.00	33,350.04	2016/12/20	商住用地 (R2/B1)



### B、广州市番禺区化龙镇（化龙站）场站综合体地块

经查询广州公共资源交易中心土地出让信息，自2016年至今，选取广州市花都区出让城镇商服地块4宗。本次评价参考上述4宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

广州市番禺区化龙镇（化龙站）场站综合体地块周边土地出让情况表

项目	地块	区位	建筑占地面积 (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/平米)	出让日期	用途
1	穗国土规划挂出告 字(2018)38号	番禺区	187,043.00		383,528.00	292,509.00	7,627.00	2018-12-10	二类居住用地兼容 其他商务设施用地 (R2/B29)
2	穗国土规划挂出告 字(2018)39号	番禺区	124,762.00		216,706.00	165,277.00	7,627.00	2018-12-10	二类居住用地兼容其 他商务设施用地 (R2/B29)
3	穗国土规划挂出告 字(2018)24号	番禺区	9,679.00	3.2	30,972.80	30,973.00	10,000.00	2018-11-5	商业设施用地兼容 商务设施用地 (B1/B2)
4	穗国土规划挂出告 字(2017)82号	番禺区	87,228.00	3.2/5	271,465.00	331,758.00	12,221.00	2017-11-8	地块一为二类居住 用地(R2)、地块二 为商业设施用地兼 容商务设施用地 (B1/B2)



②项目区土地出让价格及出让金收入预测

A、白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地为居住、商业商务用地，参考上述 5 综土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地区域土地价格预测表

项目	地块	建筑占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	权重	计算权重 (元/平米)
1	穗国土规划挂出告字 (2018) 25 号	21,256	39,961	48,635.00	12,170.62	0.35	4,259.72
2	穗国土规划挂出告字 (2018) 35 号	222,886	479,185	710,871.00	14,835.00	0.35	5,192.25
3	穗国土规划挂出告字 (2017) 98 号	45,559	134,286	402,210.00	29,951.74	0.1	2,995.17
4	穗国土规划挂出告字 (2017) 11、11-1 号	63,928	81,387	238,765.00	29,336.99	0.1	2,933.70
5	穗国土规划挂出告字 (2016) 18 号	14,176	56,662	188,968.00	33,350.04	0.1	3,335.00
	综合楼面地价					1	18,715.84

B、广州市番禺区化龙镇（化龙站）场站综合体地块为商业商务用地，参考上述 4 综土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

花都区新华绿色价值产业园 G12-XH03 地块和 G12-XH04 地块区域土地价格预测表

项目	地块	建筑占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	权重	计算权重 (元/平米)
1	穗国土规划挂出告字 (2018) 38 号	187,043.00	383,528.00	292,509.00	7,627.00	0.45	3,432.15
2	穗国土规划挂出告字 (2018) 39 号	124,762.00	216,706.00	165,277.00	7,627.00	0.45	3,432.15
3	穗国土规划挂出告字 (2018) 24 号	9,679.00	30,972.80	30,973.00	10,000.00	0.05	500.00
4	穗国土规划挂出告字 (2017) 82 号	87,228.00	271,465.00	331,758.00	12,221.00	0.05	611.05
	综合楼面地价					1	7,975.35



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(穗国土规划字(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	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
广州市番禺区化龙镇(化龙站)地块	商业商务用地	楼面地价 (元/㎡)	7,975.35	8,493.75	9,045.84	9,633.82	10,260.02	10,926.92	11,637.17	12,393.59
白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地	居住、商业商务用地	楼面地价 (元/㎡)	18,715.84	19,932.37	21,227.98	22,607.80	24,077.30	25,642.33	27,309.08	29,084.17

## (2) 项目收入预测

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%)

金额单位：人民币万元

序号	项目	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	广州市番禺区化龙镇(化龙站)地块	205,764.03	219,138.69	233,382.70	248,552.58	264,708.50	281,914.55	300,239.00	319,754.54



序号	项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
2	白云区棠溪站综合交通 枢纽周边综合开发用地	2,137,349.40	2,276,277.11	2,424,235.12	2,581,810.40	2,749,628.08	2,928,353.91	3,118,696.91	3,321,412.21
	土地出让收入	2,343,113.43	2,495,415.80	2,657,617.82	2,830,362.98	3,014,336.58	3,210,268.46	3,418,935.91	3,641,166.75

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%

金额单位：人民币万元

序号	项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	广州市番禺区化龙镇（化 龙站）地块	205,764.03	217,801.23	230,542.60	244,029.34	258,305.06	273,415.91	289,410.74	306,341.27
2	白云区棠溪站综合交通 枢纽周边综合开发用地	2,137,349.40	2,262,384.34	2,394,733.82	2,534,825.75	2,683,113.06	2,840,075.17	3,006,219.57	3,182,083.41
	土地出让收入	2,343,113.43	2,480,185.57	2,625,276.42	2,778,855.09	2,941,418.12	3,113,491.08	3,295,630.31	3,488,424.68

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5.2%

金额单位：人民币万元

序号	项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	广州市番禺区化龙镇（化 龙站）地块	205,764.03	216,463.76	227,719.88	239,561.31	252,018.50	265,123.46	278,909.88	293,413.19



序号	项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
2	白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地	2,137,349.40	2,248,491.57	2,365,413.13	2,488,414.61	2,617,812.17	2,753,938.40	2,897,143.20	3,047,794.65
	土地出让收入	2,343,113.43	2,464,955.33	2,593,133.01	2,727,975.92	2,869,830.67	3,019,061.86	3,176,053.08	3,341,207.84

### (3) 项目收益预测

#### A、地块土地相关收益

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%)

第七年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	广州市番禺区化龙镇 (化龙站) 地块	白云区棠溪站综合交通 枢纽周边综合开发用地	合计
一	出让土地回款	319,754.54	3,321,412.21	3,641,166.75
二	用于资金平衡土地相关收益	200,872.26	2,001,035.79	2,201,908.05
1	土地出让收入	319,754.54	3,321,412.21	3,641,166.75
2	土地开发成本	18,832.00	330,444.10	349,276.10
3	二项基本政策成本	1,113.20	4,347.53	5,460.73
4	政府收益(1-2-3)	299,809.34	2,986,620.58	3,286,429.92
5	政策性基金(4*33%)	98,937.08	985,584.79	1,084,521.87
6	用于资金平衡土地相关收益(4-5)	200,872.26	2,001,035.79	2,201,908.05



基本政策成本

金额单位：人民币万元

序号	项目	广州市番禺区化龙镇 (化龙站) 地块	白云区棠溪站综合交通 枢纽周边综合开发用地	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	920.00	3,593.00	4,513.00
2	农业土地开发资金	193.20	754.53	947.73
	合 计	1,113.20	4,347.53	5,460.73

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%

第七年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	广州市番禺区化龙镇 (化龙站) 地块	白云区棠溪站综合交通 枢纽周边综合开发用地	合计
一	出让土地回款	306,341.27	3,182,083.41	3,488,424.68
二	用于资金平衡土地相关收益	191,885.37	1,907,685.49	2,099,570.86
1	土地出让收入	306,341.27	3,182,083.41	3,488,424.68
2	土地开发成本	18,832.00	330,444.10	349,276.10
3	二项基本政策成本	1,113.20	4,347.53	5,460.73
4	政府收益 (1-2-3)	286,396.07	2,847,291.78	3,133,687.85
5	政策性基金 (4*33%)	94,510.70	939,606.29	1,034,116.99
6	用于资金平衡土地相关收益 (4-5)	191,885.37	1,907,685.49	2,099,570.86



基本政策成本

金额单位：人民币万元

序号	项目	广州市番禺区化龙镇 (化龙站) 地块	白云区棠溪站综合交通 枢纽周边综合开发用地	合计
1	新增建设用土地有偿使用费	920.00	3,593.00	4,513.00
2	农业土地开发资金	193.20	754.53	947.73
	合 计	1,113.20	4,347.53	5,460.73

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%

第七年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	广州市番禺区化龙镇 (化龙站) 地块	白云区棠溪站综合交通 枢纽周边综合开发用地	合计
一	出让土地回款	293,413.19	3,047,794.65	3,341,207.84
二	用于资金平衡土地相关收益	183,223.55	1,817,712.02	2,000,935.58
1	土地出让收入	293,413.19	3,047,794.65	3,341,207.84
2	土地开发成本	18,832.00	330,444.10	349,276.10
3	二项基本政策成本	1,113.20	4,347.53	5,460.73
4	政府收益(1-2-3)	273,467.99	2,713,003.02	2,986,471.01
5	政策性基金(4*33%)	90,244.44	895,291.00	985,535.43
6	用于资金平衡土地相关收益(4-5)	183,223.55	1,817,712.02	2,000,935.58



基本政策成本

金额单位：人民币万元

序号	项目	广州市番禺区化龙镇 (化龙站) 地块	白云区棠溪站综合交通 枢纽周边综合开发用地	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	920.00	3,593.00	4,513.00
2	农业土地开发资金	193.20	754.53	947.73
	合 计	1,113.20	4,347.53	5,460.73

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 2,201,908.05 万元；同理计算，在按 2020 年广州市 GDP 增速 6.5% 的 90%，即增幅 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 2,099,570.86 万元；

同理计算，在按 2020 年广州市 GDP 增速 6.5% 的 80%，即增幅 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 2,000,935.58 万元。



## B、综合交通枢纽配套场站收益

根据《棠溪站综合交通枢纽一体化建设工程的可行性研究报告》，该项目主要包含长途客运站、公交场站、配套道路、出租车场、旅游大巴车场及旅客集散中心、商业开发，目前仍在建设中，计划运营时间为 2023 年。

长途客运站、旅游大巴车场及旅客集散中心、商业开发等业态均具有营利性质，按出租给运输集团或其他公司经营，营业收入主要来自长途客运站、旅游大巴车场及旅客集散中心的承包租金收入，站区广告收入以及商业部分门面租金收入。收入测算参考广州市目前的市场价格水平，租金单价按每 5 年增加 10% 考虑，商业门面考虑一定的空置率，收费标准为：长途客运站 60 元/平米.月，旅游大巴车场及旅客集散中心 60 元/平米.月，商业门面 60 元/平米.月，广告出租 6000 元/平米.月。

预计收入：运营期开始收入 10,594 万元/年，按每 5 年增加 10% 考虑，加上间接效益，15 年共计 662,803.00 万元。

建设成本：综合交通枢纽配套场站工程预计工程费用 315,826.33 万元，土地征拆及管线迁改 54,661.16 万元，工程建设其它费用 44,099.88 万元，预备费用 35,992.62 万元，建设成本合计 450,579.99 万元。按 30 年计算期分摊总建设成本，计算出发债期间的建设成本 225,290.00 万元。

预计收益：根据上述测算，本项目发债期间综合交通枢纽配套场站收益为 437,513.01 万元。

### (四) 还本付息测算

经上述测算，在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，本次评价的白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地、广州市番禺区化龙镇(化龙站)地块，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收入(综合交通枢纽配套场站收入)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。