



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）

“南沙港铁路项目”收益与融资自求平衡

专项评价报告

粤华审会咨字[2020]第 0030 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）“南沙港铁路项目”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 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（四期）“南沙港铁路项目”，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（运输收入）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（四期）“南沙港铁路项目”计划总融资 5.5 亿元，本次计划融资金额 5.5 亿元，期限 7 年，假设融资年利率 3.20%。上述债券每年支付利息，第七年年末偿还本金。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	-	55,000.00		55,000.00	3.20%	1,760.00
第二年	55,000.00			55,000.00	3.20%	1,760.00
第三年	55,000.00			55,000.00	3.20%	1,760.00
第四年	55,000.00			55,000.00	3.20%	1,760.00
第五年	55,000.00			55,000.00	3.20%	1,760.00
第六年	55,000.00			55,000.00	3.20%	1,760.00
第七年	55,000.00		55,000.00	-	3.20%	1,760.00
合计		55,000.00	55,000.00			12,320.00

(2) 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（四期）“南沙港铁路项目”中包含的粤港深度合作区起步区南沙枢纽区地块位于广州市, 经查询广州公共资源交易中心土地出让信息, 自 2017 年至今, 选取广州市出让城镇住宅商服地块 5 宗, 住宅、商业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)。

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%计算土地价格的增值。

(2) 项目的净现金流入

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值, 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%
粤港深度合作区起步区南沙枢纽区 地块	4,283,846.52	4,101,156.61	3,925,075.26

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%
合计	4, 283, 846. 52	4, 101, 156. 61	3, 925, 075. 26

B、运营收益

(1) 项目运营收入评估分析

根据《项目可研报告》，本项目投入运营后的项目收入主要包括经营性收入（铁路运输收入）以及运营期补贴收入，其中：铁路运输收入为通过销售货运实现的主营业务收入，按照预测货运量和运价率进行测算；运营期通过财政补贴取得的收入。

根据《项目可研报告》，本线货运运价率集装箱平均运价率采用 0.2 元/吨公里，普通货物货物运价率采用 0.16 元/吨公里。

按照项目可行性研究报告对货运收入的预测数据，本项目拟建铁路在计算运营期（2020-2026 年）内可实现铁路运营收入总额约为 513,794.00 万元（含税），其中应缴纳增值税及附加总额约为 25,690.00 万元。

测算数据详见下列“融资项目运营测算期收入汇总表”

单位：人民币万元

年份	经营性收入		经营性收入合计	运营补贴收入	收入合计
	铁路运营收入	商业综合开发收益			
第一年	72,455.00	-	72,455.00	32,121.00	104,576.00
第二年	73,187.00	-	73,187.00	30,927.00	104,114.00
第三年	73,335.00	-	73,335.00	30,095.00	103,430.00
第四年	73,482.00	-	73,482.00	29,223.00	102,705.00
第五年	73,630.00	-	73,630.00	28,307.00	101,937.00
第六年	73,778.00	-	73,778.00	27,346.00	101,124.00
第七年	73,927.00	-	73,927.00	26,339.00	100,266.00
合计	513,794.00	-	513,794.00	204,358.00	718,152.00

按照专项债券偿还要求，项目收入实现分账管理，其中偿还专项债券本息的资金，以政府性基金收入或专项收入的方式向财政部门缴纳，专项用于专项债券的本息偿付。

(2) 项目运营支出评估分析

根据《项目可研报告》，结合《融资项目实施方案》，本项目投入运营后，运营支出主要包括运营成本、增值税及附加、商业借款本息支出。对此，根据《项目可研报告》和《融资项目实施方案》，融资项目在运营测算期（2020-2026 年）内的

支出总额约为 513,689.00 万元（不含专项债券本息）。其中：经营成本总额为 137,386.00 万元，增值税及附加为 25,690.00 万元，营业外净支出 3,734.00 万元，项目贷款本息和为 346,809.00 元，流动资金贷款利息为 70.00 万元。测算数据详见下列“融资项目运营测算期运营支出汇总表”。

单位：人民币万元

年度	经营成本	增值税及附加	营业外支出	项目贷款偿付		流动资金贷款利息	运营支出费用合计
				本年利息	本年还本		
第一年	19,425.00	3,623.00	527.00	35,285.00	13,485.00	10.00	72,355.00
第二年	19,581.00	3,659.00	532.00	34,624.00	14,779.00	10.00	73,185.00
第三年	19,613.00	3,667.00	533.00	33,900.00	15,612.00	10.00	73,335.00
第四年	19,644.00	3,674.00	534.00	33,135.00	16,484.00	10.00	73,481.00
第五年	19,676.00	3,682.00	535.00	32,327.00	17,400.00	10.00	73,630.00
第六年	19,708.00	3,689.00	536.00	31,475.00	18,360.00	10.00	73,778.00
第七年	19,739.00	3,696.00	537.00	30,575.00	19,368.00	10.00	73,925.00
合计	137,386.00	25,690.00	3,734.00	231,321.00	115,488.00	70.00	513,689.00

（3）运营测算期净现金流入

①基本假设条件及预测依据

本项目融资现金流入部分通过融资项目运营收入实现。融资项目货运量、运价率收费标准、运营测算期间各年度收入和各运营年度项目运营成本等预测数据，均以《项目可研报告》和《融资项目实施方案》中所载预测数据为审核依据。根据我国《中长期铁路网规划》及对广东省区域经济长期发展预期研判，其中对运营测算期间各年度项目收入的预期比较乐观，在运营年度均呈现不同程度环比增长，基本符合我区及铁路沿线区域经济和融资项目长远发展状况。

融资项目各运营年度实现“运营净收益”情况如下列“融资项目运营测算期运营收益预测表”。

单位：人民币万元

运营年度	项目运营收入	增值税及附加	项目运营成本费用	项目运营收益
第一年	104,576.00	3,623.00	68,732.00	32,221.00
第二年	104,114.00	3,659.00	69,526.00	30,929.00
第三年	103,430.00	3,667.00	69,668.00	30,095.00
第四年	102,705.00	3,674.00	69,807.00	29,224.00
第五年	101,937.00	3,682.00	69,948.00	28,307.00
第六年	101,124.00	3,689.00	70,089.00	27,346.00
第七年	100,266.00	3,696.00	70,229.00	26,341.00
合计	718,152.00	25,690.00	487,999.00	204,463.00

注：项目运营期各年度运营成本支出，不包含建设期固定资产资本化支出、建设期利息资本化支出。

依据《项目可研报告》融资项目在发行专项债券存续期的项目运营期内预计取得“运营净收益”共计 204,463.00 万元。

3. 预期项目收益对应的政府性基金收入和其他收入（运营收益）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（运营收益）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 66.67；按 2020 年 GDP 增速 6.5% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 63.96；按 2020 年 GDP 增速 6.5% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 61.34。

表 1-1: 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的本息覆盖倍数

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	运营收益	小计
第一年	55,000.00	1,760.00	56,760.00		32,221.00	32,221.00
第二年	-	1,760.00	1,760.00		30,929.00	30,929.00
第三年	-	1,760.00	1,760.00		30,095.00	30,095.00
第四年	-	1,760.00	1,760.00		29,224.00	29,224.00
第五年	-	1,760.00	1,760.00		28,307.00	28,307.00
第六年	-	1,760.00	1,760.00		27,346.00	27,346.00
第七年	-	1,760.00	1,760.00	4,283,846.52	26,341.00	4,310,187.52
合计	55,000.00	12,320.00	67,320.00	4,283,846.52	204,463.00	4,488,309.52
本息覆盖倍数	66.67					

表 2-1: 按 2020 年 GDP 增速 6.5% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

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	运营收益	小计
第一年	55,000.00	1,760.00	56,760.00		32,221.00	32,221.00

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	运营收益	小计
第二年	-	1,760.00	1,760.00		30,929.00	30,929.00
第三年	-	1,760.00	1,760.00		30,095.00	30,095.00
第四年	-	1,760.00	1,760.00		29,224.00	29,224.00
第五年	-	1,760.00	1,760.00		28,307.00	28,307.00
第六年	-	1,760.00	1,760.00		27,346.00	27,346.00
第七年	-	1,760.00	1,760.00	4,101,156.61	26,341.00	4,127,497.61
合计	55,000.00	12,320.00	67,320.00	4,101,156.61	204,463.00	4,305,619.61
本息覆盖倍数	63.96					



表 3-1: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	运营收益	小计
第一年	55,000.00	1,760.00	56,760.00		32,221.00	32,221.00
第二年	-	1,760.00	1,760.00		30,929.00	30,929.00
第三年	-	1,760.00	1,760.00		30,095.00	30,095.00
第四年	-	1,760.00	1,760.00		29,224.00	29,224.00
第五年	-	1,760.00	1,760.00		28,307.00	28,307.00
第六年	-	1,760.00	1,760.00		27,346.00	27,346.00
第七年	-	1,760.00	1,760.00	3,925,075.26	26,341.00	3,951,416.26
合计	55,000.00	12,320.00	67,320.00	3,925,075.26	204,463.00	4,129,538.26
本息覆盖倍数	61.34					

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：
 二〇二〇年四月二十八日

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

本次预测以 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（四期）“南沙港铁路项目”中包含的地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（运营收益）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、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作为前提，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（四期）“南沙港铁路项目”实施单位情况：

单位名称：广州南沙港铁路有限责任公司

企业住所：广州市南沙区南沙云山诗意人家丰泽东路 106 号（自编 1 号楼）1301 房自编 1301-G1212 室（仅限办公用途）

法定代表人：张贻兵

经营范围：铁路、道路、隧道和桥梁工程建设；铁路动力服务；铁路供水服务；铁路沿线维护管理服务；铁路运输设备租赁服务；铁路运输设备技术服务；物业管理；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；装卸搬运；道路货物运输代理；旅客票务代理；

联合运输代理服务;打包、装卸、运输全套服务代理;物流代理服务;仓储代理服务;建材、装饰材料批发;广告业;投资管理服务;铁路货物运输（具体经营项目以交通部门审批文件或许可证为准）。

（二）项目概况

1、项目情况：

（1）项目位置

广州南沙港铁路位于广东省西部沿海地区，自广珠铁路鹤山站引出，经顺德均安，中山小榄、东凤、南头、黄圃，广州万顷沙至南沙港站，线路全长 88.026km。

（2）项目内容与规模

广州南沙港铁路线路全长 88.026 公里，其中鹤山南站至南沙港站新建双线长 79.559km，南沙港站至南分区车场新建单线长 8.467km。全线共分布鹤山南、黄圃、万顷沙、南沙港等 4 个车站以及南沙港南部分区车场 1 个。

2、地块情况

（1）地块名称

粤港深度合作区起步区南沙枢纽区地块

（2）项目位置及四至范围

该项目规划范围位于明珠湾核心区，包含中科院明珠科学园南侧部分，万五涌以西，规划为科研、住宅、教育及商业等用地类型。北至规划纵二路、南至灵新大道、西至南万大道、东至五涌北路。

（3）项目内容与规模

项目中包含的土地储备面积为 236 万平方米，规划建筑面积为 405.65 万平方米，可出让面积为 115.38 万平方米，其中居住用地面积为 69.51 万平方米，商业用地面积为 45.87 万平方米。该地块目前地块尚未完全完成收储，正在进行土地征收工作。

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（四期）“南沙港铁路项目”总投资为 152 亿元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹、银行借款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、二项基本政策成本后形成的基金性收入和其他收入（运营收益）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2017年至今，选取粤港深度合作区起步区南沙枢纽区地块区域出让城镇住宅商服地块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：

粤港深度合作区起步区南沙枢纽区地块周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	穗南开规划资源出告字 (2019) 19 号	南沙区	126,874.00	2.9	365,357.00	330,650.00	9,050.00	2019-8-26	二类居住用地 (R2)、商业用地 (B1/B2)、行政办公用地 (A1)、文化设施用地 (A2)、公共交通场站用地 (S41)、社会停车场用地 (S42)
2	穗南国土出告字 (2019) 3 号	南沙区	193,081.00	3.4	665,000.00	667,870.00	10,043.00	2019-3-7	二类居住用地 (R2)、商业服务业设施用地 (B)、中小学用地 (A33)
3	穗南开规划资源出告字 (2019) 18 号	南沙区	107,800.00	2.6	276,650.00	242,340.00	8,760.00	2019-8-26	二类居住用地 (R2)、商业服务业设施用地 (B)、中小学用地 (A33)
4	穗南开规划资源出告字 (2019) 14、15 号	南沙区	38,314.00	2.1	79,472.00	93,511.00	11,767.00	2019-8-7	二类居住用地、商业用地、商务用地 (R2/B1/B2)、商业用地 (B1)、公园绿地 (G1)、居住区服务设施用地 (R22)
5	穗南国土出告字 (2018) 14 号	南沙区	20,051.00	4.5	90,230.00	95,020.00	10,531.00	2018-10-23	二类居住用地兼容商业服务业设施用地 (R2/B)

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

粤港深度合作区起步区南沙枢纽区地块住宅、商业用地参考上述 5 综土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

粤港深度合作区起步区南沙枢纽区地块区域土地价格预测表：

项目	地块	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	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	穗南开规划资源出告字 (2019) 19 号	126,874.00	365,357.00	330,650.00	9,050.00	0.125	1,131.25
2	穗南国土出告字 (2019) 3 号	193,081.00	665,000.00	667,870.00	10,043.00	0.25	2,510.75
3	穗南开规划资源出告字 (2019) 18 号	107,800.00	276,650.00	242,340.00	8,760.00	0.125	1,095.00
4	穗南开规划资源出告字 (2019) 14、15 号	38,314.00	79,472.00	93,511.00	11,767.00	0.25	2,941.75
5	穗南国土出告字 (2018) 14 号	20,051.00	90,230.00	95,020.00	10,531.00	0.25	2,632.75
	综合楼面地					1	10,311.50

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	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
粤港深度合作区起步 区南沙枢纽区地块	住宅、商业	楼面地价 (元/㎡)	10,311.50	10,981.75	11,695.56	12,455.77	13,265.40	14,127.65	15,045.95	16,023.93

(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%)

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
粤港深度合作区起步区南沙枢纽区地块	4,182,870.29	4,454,756.86	4,744,316.06	5,052,696.60	5,381,121.88	5,730,894.80
	第六年	第七年				
	6,103,402.96	6,500,124.15				

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	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
粤港深度合作区起步区南沙枢纽区地块	4,182,870.29	4,427,568.20	4,686,580.94	4,960,745.92	5,250,949.56	5,558,130.11
	第六年	第七年				
	5,883,280.72	6,227,452.64				

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	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
粤港深度合作区起步区南沙枢纽区地块	4,182,870.29	4,400,379.54	4,629,199.28	4,869,917.64	5,123,153.36	5,389,557.33
	第六年	第七年				
	5,669,814.31	5,964,644.65				

(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%)

粤港深度合作区起步区南沙枢纽区地块第七年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	粤港深度合作区起步区 南沙枢纽区地块	合计
一	出让土地回款	6,500,124.15	6,500,124.15
二	用于资金平衡土地相关收益	4,283,846.52	4,283,846.52
1	土地出让收入	6,500,124.15	6,500,124.15
2	土地开发成本	77,767.37	77,767.37
3	二项基本政策成本	28,556.00	28,556.00
4	政府收益（1-2-3）	6,393,800.78	6,393,800.78
5	政策性基金（4*33%）	2,109,954.26	2,109,954.26
6	用于资金平衡土地相关收益（4-5）	4,283,846.52	4,283,846.52

二项基本政策成本

单位：万元

序号	项目	粤港深度合作区起步区 南沙枢纽区地块	合计
1	新增建设用土地土地有偿使用费	23,600.00	23,600.00
2	农业土地开发资金	4,956.00	4,956.00
	合 计	28,556.00	28,556.00

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%
 粤港深度合作区起步区南沙枢纽区地块第七年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	粤港深度合作区起步区 南沙枢纽区地块	合计
一	出让土地回款	6,227,452.64	6,227,452.64
二	用于资金平衡土地相关收益	4,101,156.61	4,101,156.61
1	土地出让收入	6,227,452.64	6,227,452.64
2	土地开发成本	77,767.37	77,767.37
3	二项基本政策成本	28,556.00	28,556.00
4	政府收益（1-2-3）	6,121,129.27	6,121,129.27
5	政策性基金（4*33%）	2,019,972.66	2,019,972.66
6	用于资金平衡土地相关收益（4-5）	4,101,156.61	4,101,156.61

二项基本政策成本

单位：万元

序号	项目	粤港深度合作区起步区 南沙枢纽区地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	23,600.00	23,600.00
2	农业土地开发资金	4,956.00	4,956.00
	合 计	28,556.00	28,556.00

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%

粤港深度合作区起步区南沙枢纽区地块第七年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	粤港深度合作区起步区 南沙枢纽区地块	合计
一	出让土地回款	5,964,644.65	5,964,644.65
二	用于资金平衡土地相关收益	3,925,075.26	3,925,075.26
1	土地出让收入	5,964,644.65	5,964,644.65
2	土地开发成本	77,767.37	77,767.37
3	二项基本政策成本	28,556.00	28,556.00
4	政府收益（1-2-3）	5,858,321.28	5,858,321.28
5	政策性基金（4*33%）	1,933,246.02	1,933,246.02
6	用于资金平衡土地相关收益（4-5）	3,925,075.26	3,925,075.26

二项基本政策成本

单位：万元

序号	项目	粤港深度合作区起步区 南沙枢纽区地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	23,600.00	23,600.00
2	农业土地开发资金	4,956.00	4,956.00
	合 计	28,556.00	28,556.00

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 4,283,846.52 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 4,101,156.61 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 3,925,075.26 万元。

B、运营收益

(1) 项目运营收入评估分析

根据《项目可研报告》，本项目投入运营后的项目收入主要包括经营性收入（铁路运输收入、其他收入）以及运营期补贴收入，其中：铁路运输收入为通过销售货运实现的主营业务收入、广告等配套服务实现的其他收入，按照预测货运量和运价率进行测算；运营期通过财政补贴取得的收入。

根据《项目可研报告》，本线货运运价率集装箱平均运价率采用 0.2 元/吨公里，普通货物货物运价率采用 0.16 元/吨公里。

按照项目可行性研究报告对货运收入的预测数据，本项目拟建铁路在计算运营期（2020-2026 年）内可实现铁路运营收入总额约为 513,794.00 万元（含税），其中应缴纳增值税及附加总额约为 25,690.00 万元。

测算数据详见下列“融资项目运营测算期收入汇总表”

单位：人民币万元

年份	经营性收入		经营性收入合计	运营补贴收入	收入合计
	铁路运营收入	商业综合开发收益			
第一年	72,455.00	-	72,455.00	32,121.00	104,576.00
第二年	73,187.00	-	73,187.00	30,927.00	104,114.00
第三年	73,335.00	-	73,335.00	30,095.00	103,430.00
第四年	73,482.00	-	73,482.00	29,223.00	102,705.00
第五年	73,630.00	-	73,630.00	28,307.00	101,937.00
第六年	73,778.00	-	73,778.00	27,346.00	101,124.00
第七年	73,927.00	-	73,927.00	26,339.00	100,266.00
合计	513,794.00	-	513,794.00	204,358.00	718,152.00

按照专项债券偿还要求，项目收入实现分账管理，其中偿还专项债券本息的资金，以政府性基金收入或专项收入的方式向财政部门缴纳，专项用于专项债券的本息偿付。

(2) 项目运营支出评估分析

根据《项目可研报告》，结合《融资项目实施方案》，本项目投入运营后，运营支出主要包括运营成本（包括有关成本、无关成本、营业外支出）、增值税及附加、车辆购置费和商业借款本息支出。对此，根据《项目可研报告》和《融资项目实施方案》，融资项目在运营测算期（2020-2026年）内的支出总额约为513,689.00万元（不含专项债券本息）。其中：经营成本总额为137,386.00万元，增值税及附加为25,690.00万元，营业外净支出3,734.00万元，项目贷款本息和为346,809.00元，流动资金贷款利息为70.00万元。测算数据详见下列“融资项目运营测算期运营支出汇总表”。

单位：人民币万元

年度	经营成本	增值税及附加	营业外支出	项目贷款偿付		流动资金贷款利息	运营支出费用合计
				本年利息	本年还本		
第一年	19,425.00	3,623.00	527.00	35,285.00	13,485.00	10.00	72,355.00
第二年	19,581.00	3,659.00	532.00	34,624.00	14,779.00	10.00	73,185.00
第三年	19,613.00	3,667.00	533.00	33,900.00	15,612.00	10.00	73,335.00
第四年	19,644.00	3,674.00	534.00	33,135.00	16,484.00	10.00	73,481.00
第五年	19,676.00	3,682.00	535.00	32,327.00	17,400.00	10.00	73,630.00
第六年	19,708.00	3,689.00	536.00	31,475.00	18,360.00	10.00	73,778.00
第七年	19,739.00	3,696.00	537.00	30,575.00	19,368.00	10.00	73,925.00
合计	137,386.00	25,690.00	3,734.00	231,321.00	115,488.00	70.00	513,689.00

(3) 运营测算期净现金流入

①基本假设条件及预测依据

本项目融资现金流入部分通过融资项目运营收入实现。融资项目货运量、运价率收费标准、运营测算期间各年度收入和各运营年度项目运营成本等预测数据，均以《项目可研报告》和《融资项目实施方案》中所载预测数据为审核依据。根据我国《中长期铁路网规划》及对广东省区域经济长期发展预期研判，其中对运营测算期间各年度项目收入的预期比较乐观，在运营年度均呈现不同程度环比增长，基本符合我区及铁路沿线区域经济和融资项目长远发展状况。

融资项目各运营年度实现“运营净收益”情况如下列“融资项目运营测算期运营收益预测表”。

单位：人民币万元

运营年度	项目运营收入	增值税及附加	项目运营成本费用	项目运营收益
第一年	104,576.00	3,623.00	68,732.00	32,221.00

运营年度	项目运营收入	增值税及附加	项目运营成本费用	项目运营收益
第二年	104,114.00	3,659.00	69,526.00	30,929.00
第三年	103,430.00	3,667.00	69,668.00	30,095.00
第四年	102,705.00	3,674.00	69,807.00	29,224.00
第五年	101,937.00	3,682.00	69,948.00	28,307.00
第六年	101,124.00	3,689.00	70,089.00	27,346.00
第七年	100,266.00	3,696.00	70,229.00	26,341.00
合计	718,152.00	25,690.00	487,999.00	204,463.00

注：项目运营期各年度运营成本支出，不包含建设期固定资产资本化支出、建设期利息资本化支出。

依据《项目可研报告》融资项目在发行专项债券存续期的项目运营期内预计取得“运营净收益”共计 204,463.00 万元。

(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收入（运营收益）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
Sex

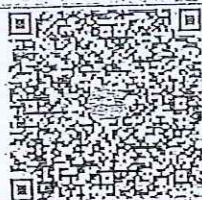
出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.



440100430041



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(2018) 68号。



440100430041

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.



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

年 月 日
/ /

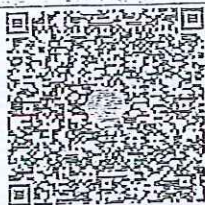


姓名 钟雪莲
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1974-
Date of birth
工作单位 广东
Working unit
身份证号码 430403197410305401
Identity card No.

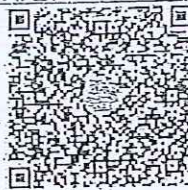


年度检验登记
Annual Renewal Registration

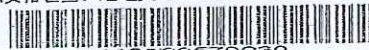
本证书经检验合格，继续有效。
This certificate is valid for another year after this renewal.



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。

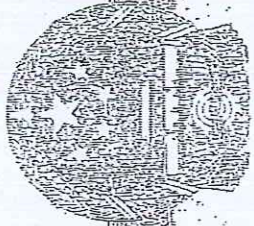


钟雪莲(440100570030)，已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2018〕68号。



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。

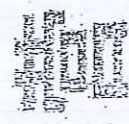




编号: S0612020012304G(1-1)

统一社会信用代码

91440000770185021N



营业执照

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)

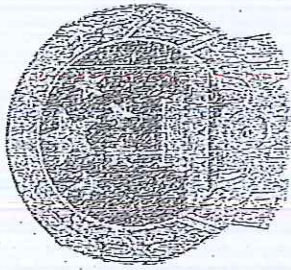


名称	广东华审会计师事务所有限公司	注册资本	叁佰零壹万元(人民币)
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2004年12月24日
法定代表人	殷多珊	营业期限	2004年12月24日至长期
经营范围	商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询,网址: http://cri.gz.gov.cn/ 。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)		
住所	广州市天河区华穗路172号807房		



登记机关

2020年02月18日



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：

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

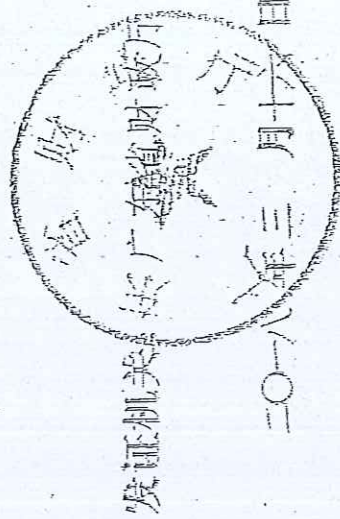
批准执业日期：2004年12月16日



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》。

证书序号：0004524



中华人民共和国财政部制