



广东华审会计师事务所有限公司

GD 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）

黄埔区城市轨道交通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 0033 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）“黄埔区城市轨道交通项目”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》。相关项目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，在相关项目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）“黄埔区城市轨道交通项目”，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（票务收入、广告收入等非票务收入）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）黄埔区城市轨道交通项目 2020 年度计划总融资金额 15.70 亿元，其中 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（一期）城市轨道交通项目融资 8 亿元，利率 3.65%，期限 7 年。剩余 7.7 亿元均计划在 2020 年度融资，其中本次计划融资 4.10 亿元，假设融资利率均为 3.2%，期限均为 7 年，按年付息，第七年年

未偿还本金，应还本付息情况如下：

黄埔区城市轨道交通项目还本付息表

金额单位:人民币万元

债券情况	金额	利率	应付利息合计	本息合计
2020年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（一期）	80,000.00	3.65%	20,440.00	100,440.00
2020年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（四期）及后期	77,000.00	3.20%	17,248.00	94,248.00
合计	157,000.00		37,688.00	194,688.00

已发行的黄埔区城市轨道交通项目还本付息表

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	3.65%	2,920.00
第二年	80,000.00		-	80,000.00	3.65%	2,920.00
第三年	80,000.00		-	80,000.00	3.65%	2,920.00
第四年	80,000.00		-	80,000.00	3.65%	2,920.00
第五年	80,000.00			80,000.00	3.65%	2,920.00
第六年	80,000.00			80,000.00	3.65%	2,920.00
第七年	80,000.00		80,000.00	-	3.65%	2,920.00
合计		80,000.00	80,000.00			20,440.00

2020年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（四期）黄埔区

城市轨道交通项目还本付息表

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	-	77,000.00	-	77,000.00	3.20%	2,464.00
第二年	77,000.00		-	77,000.00	3.20%	2,464.00
第三年	77,000.00		-	77,000.00	3.20%	2,464.00
第四年	77,000.00		-	77,000.00	3.20%	2,464.00
第五年	77,000.00			77,000.00	3.20%	2,464.00
第六年	77,000.00			77,000.00	3.20%	2,464.00
第七年	77,000.00		77,000.00	-	3.20%	2,464.00
合计		77,000.00	77,000.00			17,248.00

(2) 期后期间拟不再融资, 无相关融资成本。

(3) 广州港洪圣沙地块在 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券(一期)城市轨道交通项目融资 8 亿元, 期限七年, 按年支付利息, 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	-	80,000.00	-	80,000.00	3.65%	2,920.00
第二年	80,000.00		-	80,000.00	3.65%	2,920.00
第三年	80,000.00		-	80,000.00	3.65%	2,920.00
第四年	80,000.00		-	80,000.00	3.65%	2,920.00
第五年	80,000.00			80,000.00	3.65%	2,920.00
第六年	80,000.00			80,000.00	3.65%	2,920.00
第七年	80,000.00		80,000.00	-	3.65%	2,920.00
合计		80,000.00	80,000.00			20,440.00

2. 项目的净现金流入

2.1 地块收入

(1) 基本假设条件及依据

本次黄埔区城市轨道交通项目, 主要目的为促进城市快速轨道交通建设, 提高广州轨道枢纽客运能力, 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, 提升轨道客运服务品质, 完善广州市区域市政基础配套设施。黄埔区城市轨道交通项目包含广州港洪圣沙地块, 土地全部位于广州市, 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 4 宗, 住宅、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

因地块已在 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券(一期)城市轨道交通项目融资, 本次融资假设黄埔区城市轨道交通项目中包含的土地, 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%
广州港洪圣沙地块	242,795.41	220,504.77	199,020.43
总计	242,795.41	220,504.77	199,020.43

2.2 其他综合收益

根据《项目可研报告》，本项目投入运营后的经营性收入为票务收入、广告收入等非票务收入。广州地铁目前票务政策：起步 4 公里以内 2 元；4 至 12 公里范围内每递增 4 公里加 1 元；12 至 24 公里范围内每递增 6 公里加 1 元；24 公里以后，每递增 8 公里加 1 元。本工程将参照采用计程票价，参照广州地铁已运行的线路，根据客流预测提供的初期日平均乘距，确定 13 号线二期平均票价为 4 元/人次、12 号线平均票价为 4.25 元/人次、7 号线二期和 5 号线东延段平均票价为 3 元/人次作为本项目的财务评价的依据。本项目广告等非票务收入，按票务收入的 14% 计算。

根据《项目可研报告》，本项目投入运营后的经营性成本为职工工资及福利费、电费、修理费、营运费、管理费等。其中：（1）职工工资及福利费参照广州市社会平均工资 6764 元/月，社会保险、住房公积金、职工福利费取工资收入的 60%。根据运营组织机构设置，各年定员见有关章节。（2）电费指所有的牵引、动力、照明用电，参照广州市现行电价标准，暂时按 0.8308 元/度计，按预测电耗计算电力费。（3）修理费包括车辆修理费、机电设备修理费、以及隧道、房屋建筑的大修理费和日常维修费用。根据国内地铁运营资料，暂按评价基年每车公里 2.5 元进行测算。（4）营运费包括车辆清洁费、车站清洁费、电话费、车票印刷费、乘客保险费等与运营相关的各项费用。根据国内地铁运营资料，暂按每车公里 1.2 元进行测算。（5）企业管理费指行政管理部门为管理和组织经营活动发生的各项费用。包括管理人员工资及福利费、工会经费、办公费、教育经费等，按以上四项的 10% 进行测算。

按照项目可行性研究报告对经营性收入的预测数据,本项目拟在计算发债期可实现经营性收入总额约为 143.51 亿元,经营性成本总额为 77.91 亿元,经营性收益总额为 65.60 亿元。测算数据详见下列“融资项目测算期收益汇总表”。

融资项目测算期收益汇总表

单位:人民币万元

年度	经营性收入	经营性成本	经营性收益	备注
第一年				建设期
第二年				建设期
第三年				建设期
第四年	240,867.00	143,604.00	97,263.00	
第五年	381,893.00	209,288.00	172,605.00	
第六年	398,070.00	211,836.00	186,234.00	
第七年	414,247.00	214,383.00	199,864.00	
合计	1,435,077.00	779,111.00	655,966.00	

3. 预期项目收益对应的政府性基金收入和其他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(票务收入、广告收入等非票务收入)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 4.62;按 2020 年 GDP 增速 6.5%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 4.50;按 2020 年 GDP 增速 6.5%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 4.39。

表 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(汇总表)

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	其他综合收益	小计
第一年	-	5,384.00	5,384.00			0.00
第二年	-	5,384.00	5,384.00			0.00
第三年	-	5,384.00	5,384.00			0.00

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	其他综合收益	小计
第四年	-	5,384.00	5,384.00		97,263.00	97,263.00
第五年	-	5,384.00	5,384.00		172,605.00	172,605.00
第六年	-	5,384.00	5,384.00		186,234.00	186,234.00
第七年	157,000.00	5,384.00	162,384.00	242,795.41	199,864.00	442,659.41
合计	157,000.00	37,688.00	194,688.00	242,795.41	655,966.00	898,761.41
本息覆盖 倍数	4.62					

表 2: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（汇总表）

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	其他综合收益	小计
第一年	-	5,384.00	5,384.00			-
第二年	-	5,384.00	5,384.00			-
第三年	-	5,384.00	5,384.00			-
第四年	-	5,384.00	5,384.00		97,263.00	97,263.00
第五年	-	5,384.00	5,384.00		172,605.00	172,605.00
第六年	-	5,384.00	5,384.00		186,234.00	186,234.00
第七年	157,000.00	5,384.00	162,384.00	220,504.77	199,864.00	420,368.77
合计	157,000.00	37,688.00	194,688.00	220,504.77	655,966.00	876,470.77
本息覆盖 倍数	4.50					

表 3: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（汇总表）

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	其他综合收益	小计
第一年	-	5,384.00	5,384.00			-
第二年	-	5,384.00	5,384.00			-
第三年	-	5,384.00	5,384.00			-
第四年	-	5,384.00	5,384.00		97,263.00	97,263.00

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	其他综合收益	小计
第五年	-	5,384.00	5,384.00		172,605.00	172,605.00
第六年	-	5,384.00	5,384.00		186,234.00	186,234.00
第七年	157,000.00	5,384.00	162,384.00	199,020.43	199,864.00	398,884.43
合计	157,000.00	37,688.00	194,688.00	199,020.43	655,966.00	854,986.43
本息覆盖 倍数	4.39					

附件：项目收益及现金流入评价说明

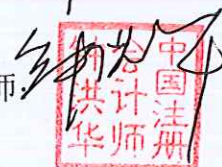
广东华审会计师事务所有限公司



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

本次预测以黄埔区城市轨道交通项目中包含的土地预期出让对应政府性基金收入和其他收入（票务收入、广告收入等非票务收入）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 年广州市城市轨道交通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

本项目实施单位为广州地铁集团有限公司。

广州地铁集团有限公司主要职能：城市轨道交通；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；房地产开发经营；广告业；铁路沿线维护管理服务；停车场经营；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；铁路运输设备修理；室内装饰、装修；建筑结构加固补强；建筑结构防水补漏；地基与基础工程专业承包；房屋租赁；物业管理；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；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）；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；招、投标咨询服务；计算机技术开发、技术服务；城市轨道桥梁工程服务；交通运输咨询服务；企业自有资金投资；机械零部件加工；货物进出口（专营专控商品除外）；自有房地产经营活动；企业总部管理；建筑物清洁服务；

企业管理咨询服务;园林绿化工程服务;城市地铁隧道工程服务;城市轨道交通设施工程服务;管道设施安装服务（输油、输气、输水管道安装）;其他金属加工机械制造;(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； 人才培养。

(二)项目概况

1.黄埔区城市轨道交通项目概况

项目名称：黄埔区城市轨道交通项目

单位：亿元

序号	项目名称	建设范围	项目类型	项目总投资
1	广州市城市轨道交通十二号线工程	线路全长 37.6 公里，自浔峰岗至大学城南，设站 25 座。场站综合体工程用地总面积约 41.42 公顷。	属于具有一定收益的公益性事业领域	429.01
2	广州市城市轨道交通十三号线二期工程	线路全长约 33.6 公里，自朝阳至渔珠，设站 23 座。场站综合体工程用地总面积约 38.65 公顷。	属于具有一定收益的公益性事业领域	508.68
3	广州市轨道交通五号线东延段工程	线路全长约 9.7 公里。自文冲至黄埔客运港站，设站 6 座。场站综合体工程用地总面积约 23.32 公顷。	属于具有一定收益的公益性事业领域	110.54
4	广州市轨道交通七号线二期工程	线路全长 21.8 公里，大学城南至水西北站，设站 11 座。场站综合体工程用地总面积约 15 公顷。	属于具有一定收益的公益性事业领域	193.40
合计				1,241.63

投资计划：项目总投资 1,241.63 亿元。

资金筹措方式：项目资金筹措方式为财政专项资金、广州市政府债券，本项目计划发行 15.70 亿元政府债券。

资金平衡：根据广州市土地开发中心和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该项目中包含的广州港洪圣沙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（票务收入、广告收入等非票务收入）偿还。

2. 广州港洪圣沙地块概况

地块位置及四至范围：该地块位于黄埔区长洲街，四至范围为北面隔岸为黄埔老港码头，西南面隔岸为长洲岛，南面隔岸为化龙镇。

项目内容与规模：该地块面积为 43.10 万平方米，规划建筑面积为 29.52 万平方米，可出让面积为 25.50 万平方米，其中住宅、商业用地面积 25.50 万平方米。该地块目前已签订收储补偿协议，正在开展土壤调查及修复工作。

投资估算与资金筹措方式：目前已签订收储补偿协议，正在开展土壤调查及修复工作，本项目目前已发生成本 32.84 亿元，预计还需发生成本 9.71 亿元。项目资金筹措方式为财政资金和广州市政府专项债券。

(三)项目收益及现金流入预测项目说明

1. 土地出让价格预测

1.1 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，选取广州港洪圣沙地块周边地块 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：

广州港洪圣沙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/平方米)	出让日期	用途
1	穗国土规划挂出告 字 (2019) 2 号	黄埔区	30,946.00	3.1/5.23	98,939.00	370,676.00	37,465.00	2019/3/8	AT101806 地块为居住兼容商业 商务用地 (R2/B1/B2) ; AT101808 地块为商务商业用地 (B2/B1)
2	穗规划资源埔 (开) 挂出告字 (2019) 02 号	黄埔区	16,373.00	7.49	122,652.00	144,227.00	11,759.00	2019/7/29	商务兼容商业用地 (B2/B1)
3	穗开国土出告字 (2019) 10 号	黄埔区	10,102.00	5.64	56,970.00	62,611.00	10,990.00	2019/4/15	商务兼容商业用地 (B2/B1)
4	穗国土规划挂出告 字 (2018) 29 号	黄埔区	312,376.00	2.14	586,493.00	762,441.00	13,000.00	2018/12/4	交通场站用地兼容二类居住、 中小学用地 (S4/R2/A33)

1.2 项目区土地出让价格及出让金收入预测

黄埔区城市轨道交通项目中包含的地块均为住宅、商业用地，故参考上述 4 宗土地出让情况进行预测。具体计算如下表：

广州港洪圣沙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	穗国土规规划挂出告字 (2019) 2 号	30,946.00	98,939.00	370,676.00	37,465.00	0.30	11,239.50
2	穗规划资源补(开)挂出告字(2019) 02 号	16,373.00	122,652.00	144,227.00	11,759.00	0.10	1,175.90
3	穗开国土出告字 (2019) 10 号	10,102.00	56,970.00	62,611.00	10,990.00	0.10	1,099.00
4	穗国土规规划挂出告字 (2018) 29 号	312,376.00	586,493.00	762,441.00	13,000.00	0.50	6,500.00
	综合楼面地价					1.00	20,014.40

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	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
广州港洪圣沙地块	住宅、商业	楼面地价 (元/m ²)	20,014.40	21,315.34	22,700.83	24,176.39	25,747.85	27,421.46	29,203.86	31,102.11

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%）

单位：万元

项目	2020年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
广州港洪圣沙地块	510,367.20	543,541.07	578,871.24	616,497.87	656,570.23	699,247.29	744,698.36	793,103.75
土地出让收入	510,367.20	543,541.07	578,871.24	616,497.87	656,570.23	699,247.29	744,698.36	793,103.75

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%

单位：万元

项目	2020年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
广州港洪圣沙地块	510,367.20	540,223.68	571,826.77	605,278.64	640,687.44	678,167.66	717,840.47	759,834.14
土地出让收入	510,367.20	540,223.68	571,826.77	605,278.64	640,687.44	678,167.66	717,840.47	759,834.14

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	2020 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
广州港洪圣沙地块	510,367.20	536,906.29	564,825.42	594,196.34	625,094.55	657,599.47	691,794.64	727,767.96
土地出让收入	510,367.20	536,906.29	564,825.42	594,196.34	625,094.55	657,599.47	691,794.64	727,767.96

3. 项目收益预测

3.1 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%)

黄埔区城市轨道交通项目地块第七年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	广州港洪圣沙地块	合计
一	出让土地回款	793,103.75	793,103.75
二	用于资金平衡土地相关收益	242,795.41	242,795.41
1	土地出让收入	793,103.75	793,103.75
2	土地开发成本	425,507.00	425,507.00
3	二项基本政策成本	5,215.55	5,215.55
4	政府收益 (1-2-3)	362,381.20	362,381.20
5	政策性基金 (4*33%)	119,585.80	119,585.80
6	用于资金平衡土地相关收益 (4-5)	242,795.41	242,795.41

二项基本政策成本

单位：万元

序号	项目	广州港洪圣沙地块	合计
1	新增建设用土地有偿使用费	4,310.37	4,310.37
2	农业土地开发资金	905.18	905.18
合 计		5,215.55	5,215.55

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%

黄埔区城市轨道交通项目地块第七年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	广州港洪圣沙地块	合计
一	出让土地回款	759,834.14	759,834.14
二	用于资金平衡土地相关收益	220,504.77	220,504.77
1	土地出让收入	759,834.14	759,834.14
2	土地开发成本	425,507.00	425,507.00
3	二项基本政策成本	5,215.55	5,215.55
4	政府收益 (1-2-3)	329,111.59	329,111.59
5	政策性基金 (4*33%)	108,606.83	108,606.83
6	用于资金平衡土地相关收益 (4-5)	220,504.77	220,504.77

二项基本政策成本

单位：万元

序号	项目	广州港洪圣沙地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	4,310.37	4,310.37
2	农业土地开发资金	905.18	905.18
合 计		5,215.55	5,215.55

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5.20%

黄埔区城市轨道交通项目地块第七年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	广州港洪圣沙地块	合计
一	出让土地回款	727,767.96	727,767.96
二	用于资金平衡土地相关收益	199,020.43	199,020.43
1	土地出让收入	727,767.96	727,767.96
2	土地开发成本	425,507.00	425,507.00
3	二项基本政策成本	5,215.55	5,215.55
4	政府收益（1-2-3）	297,045.41	297,045.41
5	政策性基金（4*33%）	98,024.99	98,024.99
6	用于资金平衡土地相关收益（4-5）	199,020.43	199,020.43

二项基本政策成本

单位：万元

序号	项目	广州港洪圣沙地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	4,310.37	4,310.37
2	农业土地开发资金	905.18	905.18
合 计		5,215.55	5,215.55

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242,795.41万元；

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220,504.77万元；

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 199,020.43 万元。

3.2 其他综合收益

根据《项目可研报告》，本项目投入运营后的经营性收入为票务收入、广告收入等非票务收入。广州地铁目前票务政策：起步 4 公里以内 2 元；4 至 12 公里范围内每递增 4 公里加 1 元；12 至 24 公里范围内每递增 6 公里加 1 元；24 公里以后，每递增 8 公里加 1 元。本工程将参照采用计程票价，参照广州地铁已运行的线路，根据客流预测提供的初期日平均乘距，确定 13 号线二期平均票价为 4 元/人次、12 号线平均票价为 4.25 元/人次、7 号线二期和 5 号线东延段平均票价为 3 元/人次作为本项目的财务评价的依据。本项目广告等非票务收入，按票务收入的 14% 计算。

根据《项目可研报告》，本项目投入运营后的经营性成本为职工工资及福利费、电费、修理费、营运费、管理费等。其中：（1）职工工资及福利费参照广州市社会平均工资 6764 元/月，社会保险、住房公积金、职工福利费取工资收入的 60%。根据运营组织机构设置，各年定员见有关章节。（2）电费指所有的牵引、动力、照明用电，参照广州市现行电价标准，暂时按 0.8308 元/度计，按预测电耗计算电力费。（3）修理费包括车辆修理费、机电设备修理费、以及隧道、房屋建筑的大修理费和日常维修费用。根据国内地铁运营资料，暂按评价基年每车公里 2.5 元进行测算。（4）营运费包括车辆清洁费、车站清洁费、电话费、车票印刷费、乘客保险费等与运营相关的各项费用。根据国内地铁运营资料，暂按每车公里 1.2 元进行测算。（5）企业管理费指行政管理部门为管理和组织经营活动发生的各项费用。包括管理人员工资及福利费、工会经费、办公费、教育经费等，按以上四项的 10% 进行测算。

按照项目可行性研究报告对经营性收入的预测数据，本项目拟在计算发债期可实现经营性收入总额约为 143.51 亿元，经营性成本总额为 77.91 亿元，经营性收益总额为 65.60 亿元。测算数据详见下列“融资项目测算期收益汇总表”。

融资项目测算期收益汇总表

单位：人民币万元

年度	经营性收入	经营性成本	经营性收益	备注
第一年				建设期
第二年				建设期
第三年				建设期
第四年	240,867.00	143,604.00	97,263.00	
第五年	381,893.00	209,288.00	172,605.00	
第六年	398,070.00	211,836.00	186,234.00	
第七年	414,247.00	214,383.00	199,864.00	
合计	1,435,077.00	779,111.00	655,966.00	

(四) 还本付息的测算

经上述测算，在相关项目单位对收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的黄埔区城市轨道交通项目，在项目收益分别以 2020 年 GDP 增速 (6.5%) 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期项目对应的政府性基金收入和其他收入（票务收入、广告收入等非票务收入）能够合理保障偿还融资本金和利息，实现收益和融资自求平衡。



姓 名 钟洪华

Full name

性 别 男

Sex

出 生 日 期 1948-12-01

Date of birth

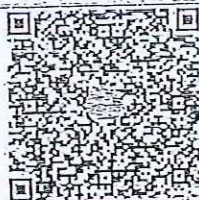
工 作 单 位

Working unit

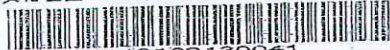
身份证号码

Identity card No.

430402681001052



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

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。

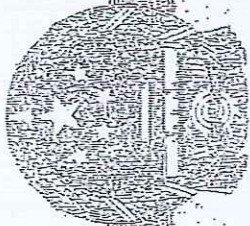


440100430041

年 月 日

	姓名	钟雪莲
	Full name	
	性别	女
	Sex	
	出生日期	1974-03-03
Date of birth		
工作单位	广东立信会计师事务所有限公司	
Working unit		
身份证号码	430431197403030646	
Identity card No.		

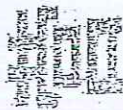
<p>年度检验登记</p> <p>Annual Renewal Registration</p> <p>CPA</p> <p>年度注册</p> <p>本证书经检验合格, 继续有效明年。</p> <p>This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <p>2018 03-03</p>	 <p>钟雪莲(440100570030), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查。通过文号: 粤注协〔2018〕68号。</p>  <p>440100570030</p>
 <p>钟雪莲(440100570030), 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。</p>  <p>440100570030</p>	 <p>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。</p>  <p>440100570030</p>



编号: S0612020012304G(1-1)

统一社会信用代码

91440000770185021N



业执照

(副本)

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



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	所	广州市天河区华聪路172号807房



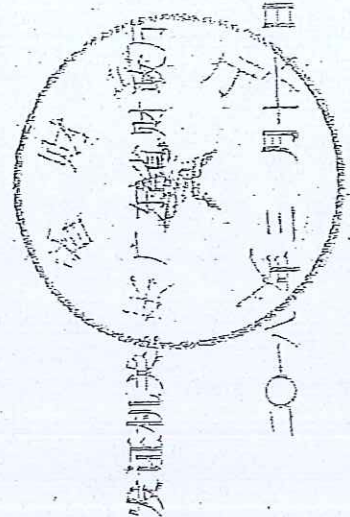
登记机关

2020年02月18日

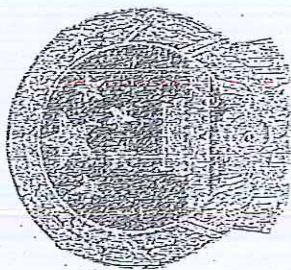
证书序号: 0004524

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:

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: 有限责任公司

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