

广州市财政局

2019年广东省政府专项债券（三期、四期、五期）  
广州市城市轨道交通项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告

中兴财光华（广）审专字(2019)第 01011 号

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所



# 2019 年广东省政府专项债券（三期、四期、五期）

## 广州市城市轨道交通项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

中兴财光华（广）审专字(2019)第 01011 号

广州市财政局：

我们接受广州市财政局委托，对 2019 年广州市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，本次评价的广州市城市轨道交通项目，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) 广州市城市轨道交通项目由黄埔区和南沙区负担部分目前尚未融资，计划总融资金额 20.47 亿元，均为本次融资。其中 2019 年广东省政府专项债券（三期）融资金额 14.47 亿元（黄埔区 6 亿元，南沙区 8.47 亿元），期限五年，假设融资利率年 3.5%；2019 年广东省政府专项债券（四期）融资金额 3 亿元，全部为黄埔区，期限七年，假设融资利率年 4%；2019 年广东省政府专项债券（五期）融资金额 3 亿元，全部为黄埔区，期限十年，假设融资利率年 4%；上述债券分年支付利息，到期偿还本金。应还本付息情况如下：

2019年广东省政府专项债券（三、四、五期）还本付息总表

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
2019年广东省政府专项债券（三期）	144,700.00	3.50%	25,322.50	170,022.50
2019年广东省政府专项债券（四期）	30,000.00	4.00%	8,400.00	38,400.00
2019年广东省政府专项债券（五期）	30,000.00	4.00%	12,000.00	42,000.00
合计	204,700.00		45,722.50	250,422.50

2019年广东省政府专项债券（三期）还本付息表

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
第一年	144,700.00		144,700.00	3.50%	5,064.50
第二年	144,700.00		144,700.00	3.50%	5,064.50
第三年	144,700.00		144,700.00	3.50%	5,064.50
第四年	144,700.00		144,700.00	3.50%	5,064.50
第五年		144,700.00	144,700.00	3.50%	5,064.50
合计		144,700.00			25,322.50

2019年广东省政府专项债券（四期）还本付息表

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
第一年	30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00
第二年	30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00
第三年	30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00
第四年	30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00
第五年	30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00
第六年	30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00
第七年		30,000.00	30,000.00	4.00%	1,200.00
合计		30,000.00			8,400.00

2019 年广东省政府专项债券（五期）还本付息表

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
第一年	30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00
第二年	30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00
第三年	30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00
第四年	30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00
第五年	30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00
第六年	30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00
第七年	30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00
第八年	30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00
第九年	30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00
第十年		30,000.00	30,000.00	4.00%	1,200.00
合计		30,000.00			12,000.00

(2) 期后期间暂无融资,无相关融资成本。

## 2. 出让产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

本次广州市城市轨道交通项目,主要目的为促进广州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,完善黄埔区、南沙区周边市政基础配套设施,提升开发地块价值,根据黄埔、南沙区土地开发中心和黄埔、南沙区财政局的评估,本项目对黄埔区生物岛 AH0915027、AH0915029、AH0915042、AH0915037、AH0915068、AH0915071、AH0915090、AH0915094、AH0915050、AH0915048、AH0915051、AH0915056、AH0915055 地块及南沙区明珠湾起步区横沥岛尖地块的价值提升能起到较大作用,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。

生物岛 AH0915027、AH0915029、AH0915042、AH0915037、AH0915068、AH0915071、AH0915090、AH0915094、AH0915050、AH0915048、AH0915051、AH0915056、

AH0915055 地块，位于广州市黄埔区，明珠湾起步区横沥岛尖地块位于南沙区，经查询广州公共资源交易中心土地出让信息，自 2018 年至今，选取上述地块周边出让城镇商服地块 8 宗，商业基准地价参考上述出让土地价格。

广州市 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.4%、8.2%和 7.0%，近三年平均增速 7.87%，在广州市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 7.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 7.5%。

### (2) 出让产生的净现金流入

假设生物岛 AH0915027、AH0915029、AH0915042、AH0915037、AH0915068、AH0915071、AH0915090、AH0915094、AH0915050、AH0915048、AH0915051、AH0915056、AH0915055 地块及南沙区明珠湾起步区横沥岛尖地块，自融资开始日起第十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 2018 年 GDP 增速(7.5%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第十年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、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十年数据计算，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 2018 年 GDP 增速 7.5%的 100%	按 2018 年 GDP 增速 7.5%的 90%	按 2018 年 GDP 增速 7.5%的 80%
生物岛-AH0915027、AH0915029、 AH0915042、AH0915037、AH0915068、 AH0915071、AH0915090、AH0915094、 AH0915050、AH0915048、AH0915051、 AH0915056、AH0915055 地块	208,852.02	194,729.93	181,473.65
南沙区—明珠湾起步区横沥岛尖地块	1,979,529.73	1,677,995.92	1,394,928.08
合计	2,188,381.75	1,872,725.85	1,576,401.73

### 3. 预期土地出让收入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，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偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于

一年内出让完毕；按 2018 年 GDP 增速 7.5% 的 100% 比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为 19.89（南沙区）、1.38（黄埔区）；按 2018 年 GDP 增速 7.5% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 16.86（南沙区）、1.29（黄埔区）；按 2018 年 GDP 增速 7.5% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 14.02（南沙区）、1.20（黄埔区）。

表 1-1: 按 2018 年 GDP 增速 7.5% 的 100% 比例计算土地价格的生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
南沙区				
第一年		2,964.50	2,964.50	
第二年		2,964.50	2,964.50	
第三年		2,964.50	2,964.50	
第四年		2,964.50	2,964.50	
第五年	84,700.00	2,964.50	87,664.50	
合计	84,700.00	14,822.50	99,522.50	1,979,529.73
本息覆盖倍数	19.89			

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
黄埔区				
第一年		4,500.00	4,500.00	
第二年		4,500.00	4,500.00	
第三年		4,500.00	4,500.00	
第四年		4,500.00	4,500.00	
第五年	60,000.00	4,500.00	64,500.00	
第六年		2,400.00	2,400.00	
第七年	30,000.00	2,400.00	32,400.00	
第八年		1,200.00	1,200.00	
第九年		1,200.00	1,200.00	
第十年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	
合计	120,000.00	30,900.00	150,900.00	208,852.02
本息覆盖倍数	1.38			

表 2-1:按 2018 年 GDP 增速 7.5%的 90%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
南沙区				
第一年		2,964.50	2,964.50	
第二年		2,964.50	2,964.50	
第三年		2,964.50	2,964.50	
第四年		2,964.50	2,964.50	
第五年	84,700.00	2,964.50	87,664.50	
合计	84,700.00	14,822.50	99,522.50	1,677,995.92
本息覆盖倍数	16.86			

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
黄埔区				
第一年		4,500.00	4,500.00	
第二年		4,500.00	4,500.00	
第三年		4,500.00	4,500.00	
第四年		4,500.00	4,500.00	
第五年	60,000.00	4,500.00	64,500.00	
第六年		2,400.00	2,400.00	
第七年	30,000.00	2,400.00	32,400.00	
第八年		1,200.00	1,200.00	
第九年		1,200.00	1,200.00	
第十年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	
合计	120,000.00	30,900.00	150,900.00	194,729.93
本息覆盖倍数	1.29			

表 3-1:按 2018 年 GDP 增速 7.5%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
南沙区				
第一年		2,964.50	2,964.50	
第二年		2,964.50	2,964.50	
第三年		2,964.50	2,964.50	
第四年		2,964.50	2,964.50	
第五年	84,700.00	2,964.50	87,664.50	
合计	84,700.00	14,822.50	99,522.50	1,394,928.08
本息覆盖倍数	14.02			

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
黄埔区				
第一年		4,500.00	4,500.00	
第二年		4,500.00	4,500.00	
第三年		4,500.00	4,500.00	
第四年		4,500.00	4,500.00	
第五年	60,000.00	4,500.00	64,500.00	
第六年		2,400.00	2,400.00	
第七年	30,000.00	2,400.00	32,400.00	
第八年		1,200.00	1,200.00	
第九年		1,200.00	1,200.00	
第十年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	
合计	120,000.00	30,900.00	150,900.00	181,473.65
本息覆盖倍数	1.20			

附件：项目收益及现金流入评价说明

中兴财光华会计师事务所  
(特殊普通合伙) 广州分所  
报告专用章  
\* GUANGZHOU BRANCH \*

中国·广州

中国注册会计师



中国注册会



二〇一九年一月十八日

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

本次广州市城市轨道交通项目，主要目的为促进广州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，完善黄埔区、南沙区周边市政基础配套设施，提升开发地块价值，根据黄埔、南沙区土地开发中心和黄埔、南沙区财政局的评估，本项目对生物岛 AH0915027、AH0915029、AH0915042、AH0915037、AH0915068、AH0915071、AH0915090、AH0915094、AH0915050、AH0915048、AH0915051、AH0915056、AH0915055 地块及南沙区一明珠湾起步区横沥岛尖地块的价值提升能起到较大作用，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，所以本项目用上述地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

本次预测以生物岛 AH0915027、AH0915029、AH0915042、AH0915037、AH0915068、AH0915071、AH0915090、AH0915094、AH0915050、AH0915048、AH0915051、AH0915056、AH0915055 地块及南沙区一明珠湾起步区横沥岛尖地块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、2018 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前提，编制广州市城市轨道交通项目土地出让收益预测表（2018 年 GDP（7.5%）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、广州市城市轨道交通项目概况

项目名称：广州市城市轨道交通项目

项目范围：广州市轨道交通五号线东延段工程（文冲-黄埔客运港）；地铁二十一条线（萝岗段）；广州市轨道交通7号线二期工程；轨道交通十八号线工程。

##### 建设内容：

五号线东延段线路起于既有五号线文冲站站后折返线尾端，下穿小型山体后，经广州航海学院南侧，沿规划路往东，至信华路与富兴路路口设双岗站。之后线路继续往东，下穿广深沿江高速与东二环高速，至庙头路往东南，至龙头山路西侧地块设庙头路站。敷设至黄埔东路后往东，至夏园站与十三号线平行换乘。线路出夏园站后继续向东行进，下穿黄埔新港支线铁路，拐向南沿开发大道敷设，在广州保税区路口设保盈大道站。之后线路继续往南，下穿铁路货运线和东濠河桥至志诚大

道路口设广州开发区站。出站后继续沿开发大道向南行进至宝石路路口西南侧，设黄埔客运港站。线路全长 9.76km，共设车站 6 座（不含文冲），其中换乘站 2 座，最大站间距 2.62km，为双岗至庙头路区间，最小站间距 1.01km，为广州开发区至黄埔客运港区间，平均站间距 1.64km。

二十一号线（萝岗段）二十一号线规划起于天河区天河公园，经天河智慧城、萝岗区科学城、镇龙、增城市中新、朱村至荔城，线路主要经过天河区、萝岗区和增城县级市。线路初期全长约 60.9km，其中地下线长约 38.5km，穿山隧道 6km，地上线 16.4km；共设 20 座车站，其中地下车站 16 座，高架车站 4 座，共有 7 座换乘站；平均站间距约 3.15km，最大站间距 7.325km，为中新东至朱村区间，最小站间距 1.38km，为黄村至世界大观区间。全线设置一段两场，在萝岗区水西村南侧设水西停车场，在增城市山田村东侧设象岭停车场，在萝岗区与增城交界处，镇龙站北侧设镇龙车辆段。根据工可阶段客流预测情况，二十一号线的高峰断面为 28376 人次/h，拟采用 6 辆编组 B 型车，最高运行速度为 120km/h。

广州市轨道交通七号线二期工程线路起于大学城南站并向北延伸，线路下穿华南理工大学、广州中医药大学后，沿中环东路、广中医路、金洲南路行走，在深井村南侧设置深井站与穗莞深琶洲支线大学城东站换乘；出站后沿金洲南路和金洲北路敷设，在下庄村前设长洲站与规划八号线东延线换乘；出站后线路穿越大片农用地，之后下穿珠江，在洪圣沙站货场内设洪圣沙站；出站后线路向东北斜穿珠江，下穿黄埔港后进入丰乐南路，在金逸雅居小区前设裕丰围站与在建十三号线换乘；出站后继续向北敷设，之后折向东北，穿越地块后，在镇东路与大沙地东路交叉口北侧设大沙东站与已运营五号线换乘；出站后向北延伸，下穿广九铁路后折向西北进入丰乐北路，在姬堂路与丰乐北路交叉口处设姬堂站与规划十九号线换乘，站后接出入场线；之后沿科丰路行走，在南云五路和科丰路交叉口设加庄站；出站后线路继续北敷设，在科丰路与开泰大道交叉口处设科丰路站，之后线路下穿地块折向东北进入开达路，在香雪三路与开创大道交叉口北侧，广州国际体育演艺中心前设萝岗站与已运营六号线换乘，出站后线路继续向北延伸至水西保障房地块内，设水西站与在建二十一号线换乘，出站后，继续向西北延伸至二十一号线停车场旁，设终点站水西北站。

广州市轨道交通十八号线（南沙快线），经南沙区、番禺区、海珠区、天河区。

十八号线起始于南沙万顷沙枢纽，终止于天河广州东站，线路全长 62.7km，均为地下线；设站 9 座，其中换乘站 8 座，平均站间距 7.5km；最大站间距 25.8km，为横沥至番禺广场站区间；最小站间距 2.3km，为石榴岗至琶洲西区区间。线路在广州东站北侧预留远期向北延伸条件。全线设置一段一场，在蕉门水道以西，X298 县道以东的地块内设置万顷沙车辆段；在番禺大道北以东，市南路以北，草龙沙河二街以西的地块内设置陇枕停车场。十八号线分别在万顷沙车辆段设置万顷沙主变电所，在陇枕停车场设置陇枕主变电所，在十一号线赤沙车辆段设置赤沙滘主变电所（与十一号线共享主变），并根据牵引系统在广州东站、鹤庄站、番禺广场站、宜安北路设置分区所（并联上下行牵引网及不同牵引变电所供电分区联络），牵引网供电系统电压等级采用 AC25kV，动力配电供电系统中压网络的电压等级采用 AC33kV。

#### 投资计划：

五号线东延段工程（文冲-黄埔客运港）项目总投资约 88 亿元，其中，2018 年及以前已投入 4.1 亿元，2019 年计划投入 4.9 亿元项目。计划通过本次发行政府专项债券融资 3 亿元，其余部分以黄埔区财政资金及市本级资金安排。

二十一条线初期投资估算总额为 306.59 亿元，截至 2018 年底，已累计投入 198.6 亿元，2019 年计划投入 17.4 亿元。计划通过本次发行政府专项债券融资 4 亿元，其余部分通过黄埔区财政资金及市本级资金解决。

广州市轨道交通七号线二期项目总投资约 169 亿元，其中，2018 年及以前已投入 8.9 亿元，2019 年计划投入 13.2 亿元。计划通过本次发行政府专项债券融资 5 亿元，其余部分以黄埔区财政资金及市本级资金解决。

十八号线初期投资估算总额为 492.96 亿元，截至 2018 年底，已累计投入 68.2 亿元，2019 年计划投入 56.9 亿元。计划通过本次发行政府专项债券融资 8.47 亿元，其余部分通过南沙区财政资金及市本级资金解决。

资金筹措方式：项目资金筹措方式为财政资金、广州市政府债券，本项目拟发行政府债券 20.47 亿元。

资金平衡：根据黄埔、南沙区土地开发中心和黄埔、南沙区财政局的安排，本项目发行债券融资的本金和利息用广州市生物岛 AH0915027、AH0915029、AH0915042、AH0915037、AH0915068、AH0915071、AH0915090、AH0915094、AH0915050、

AH0915048、AH0915051、AH0915056、AH0915055 地块及南沙区明珠湾起步区横沥岛尖地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还。

2、生物岛 AH0915027、AH0915029、AH0915042、AH0915037、AH0915068、AH0915071、AH0915090、AH0915094、AH0915050、AH0915048、AH0915051、AH0915056、AH0915055 地块及南沙区明珠湾起步区横沥岛尖地块概况

地块位置及四至范围：

序号	地块名称	地理位置	用地性质
1	AH0915027	生物岛环北路以南、星际二路以西	科研用地兼容其他商务设施用地
2	AH0915029	生物岛环北路以南、星际二路以西	科研用地兼容其他商务设施用地
3	AH0915042	生物岛环北路以东、螺旋大道以北	科研用地兼容其他商务设施用地
4	AH0915037	生物岛寰宇二路以南、螺旋大道以北	商务用地兼容科研用地
5	AH0915068	生物岛星汉大道以东、螺旋大道以南	商务用地兼容科研用地
6	AH0915071	生物岛星汉大道以东、螺旋一路以南	商业用地兼容科研用地
7	AH0915090	生物岛螺旋一路以南、螺旋三路以北	科研用地兼容其他商务设施用地
8	AH0915094	生物岛螺旋一路以南、螺旋三路以北	科研用地兼容其他商务设施用地
9	AH0915050	生物岛螺旋大道以南、月湾大道以东	商务用地兼容科研用地
10	AH0915048	生物岛螺旋大道以南、月湾大道以东	科研用地兼容其他商务设施用地
11	AH0915051	生物岛月湾一路以东、环南路以北	商务用地兼容科研用地
12	AH0915056	生物岛环南路以西，16号路以南	科研用地兼容其他商务设施用地
13	AH0915055	生物岛月湾二路以东，华南路以北	科研用地兼容其他商务设施用地
14	南沙区一明珠湾起步区横沥岛尖	西至番中公路，东至蕉门水道，北至上横沥水道，南至下横沥水道	住宅、商业

地块内容与规模：

生物岛 AH0915027、AH0915029、AH0915042、AH0915037、AH0915068、AH0915071、AH0915090、AH0915094、AH0915050、AH0915048、AH0915051、AH0915056、AH0915055 地块土地可出让面积为 22.8387 万平方米，为科研用地兼容其他商务设

施用地/商务用地兼容科研用地/商业用地兼容科研用地。

南沙区一明珠湾起步区横沥岛尖地块，该地块土地储备面积 729.22 公顷，可出让面积为 221.84 万平方米，其中住宅用地面积 60.91 万平方米、商业用地面积为 111.86 万平方米、商业及住宅混合用地 49.07 万平方米。该地块目前正在开展土地征收、用地报批和规划调整、土地平整及工程立项等前期工作。

投资估算与资金筹措方式：

南沙区-明珠湾起步区横沥岛尖地块投资 241.6 亿元、配套项目开发区核心区土地征收整理项目地块投资 56.00 亿元。

(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，选取广州市海珠区及南沙区出让城镇商服地块 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：

广州生物岛地块及南沙区明珠湾起步区横沥岛尖地块周边土地出让情况表

广州生物岛地块出让情况表

项目	地块	区位	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/平方米)	出让日期	用途
1	穗开国土出告字 (2018) 23号	黄埔区	4,981.00	5,808.00	2,190.00	3,770.66	2018/8/31	娱乐康体用地 (B3)
2	穗开国土出告字 (2018) 15号	黄埔区	19,424.00	58,272.00	22,520.00	3,864.63	2018/7/25	其他商务用地即 科研用地 (B29) 一类工业用地 (M1)
3	穗开国土出告字 (2015) 14号	黄埔区	42392	127176	70456	5,540.04	2015/8/12	其他商务用地兼 容商业用地 (B29/B1)

南沙区-明珠湾起步区横沥岛尖周边地块出让情况表

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> )	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	2017NJY-2	南沙区	49,494.00	2.5	123,735.00	83,030.00	6,710.00	2017-7-28	商业设施用地 (B1)、 商务设施用地 (B2)
2	2017NJY-3	南沙区	36,438.00	4-4.5	152,058.00	99,890.00	6,569.00	2017-7-28	商业设施用地 (B1)、 商务设施用地 (B2)
3	2017NJY-9	南沙区	44,902.00	4	98,784.00	110,922.00	11,229.00	2017-10-30	二类居住用地 (R2)
4	2018NJY-7	南沙区	64,147.00	2.8	179,612.00	87,787.00	4,888.00	2018-6	二类居住用地 (R2)
5	2018NJY-12	南沙区	45,093.00	1.5-2	78,867.00	56,950.00	7,220.00	2018-11-30	地块为二类居住兼容 商业用地 (R2/B1)

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

广州市生物岛地块为科研用地兼容其他商务设施用地/商务用地兼容科研用地，参考上述3综土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

生物岛 AH0915027、AH0915029、AH0915042、AH0915037、AH0915068、AH0915071、AH0915090、AH0915094、AH0915050、AH0915048、AH0915051、AH0915056、AH0915055 地块土地价格预测表

项目	地块	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	权重	计算权重 (元/平方米)
1	穗开国土出告字 (2018) 23 号	4,981.00	5,808.00	2,190.00	3,770.66	0.15	565.60
2	穗开国土出告字 (2018) 15 号	19,424.00	58,272.00	22,520.00	3,864.63	0.5	1,932.32
3	穗开国土出告字 (2015) 14 号	42,392.00	127,176.00	70,456.00	5,540.04	0.35	1,939.01
	综合楼面地价					1	4,436.93

明珠湾起步区横沥岛尖地块土地价格预测表

项目	地块	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	权重	计算权重 (元/平方米)
1	2017NJY-12	121,027.00	291,132.00	369,824.00	12,703.00	0.2	2,540.60
2	2018NJY-8	20,051.00	90,230.00	95,020.00	10,530.00	0.25	2,632.50
3	2018NJY-10	32,353.00	77,648.00	94,280.00	12,142.00	0.15	1,821.30
4	2018NJY-12	45,093.00	78,867.00	56,950.00	7,220.00	0.2	1,444.00
5	2018NJY-13	6,804.00	44,906.00	29,530.00	6,576.00	0.2	1,315.20
	综合楼面地价					1	9,753.60

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(德国土规划字(2017)229号)结合土地价格增长率为2018年GDP(7.5%)增速, 现预测项目出让区土地价格如下:

项目	性质	单位	2019年	2020年	2029年
生物岛 AH0915027、 AH0915029、 AH0915042、 AH0915037、 AH0915068、 AH0915071、 AH0915090、 AH0915094、 AH0915050、 AH0915048、 AH0915051、 AH0915056、 AH0915055 地块	科研用地兼 容其他商务 设施用地/ 商务用地兼 容科研用地 /商业用地 兼容科研用 地	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	4,436.93	4,769.70	9,144.65
南沙区-明珠湾起步 区横沥岛尖地块	住宅、商业	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	9,753.60	10,485.12	20,102.46

(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2018年广州市GDP增速(7.5%)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2018年广州市GDP增幅(7.5%)

单位：万元

项目	2019年	2020年	2029年
生物岛 AH0915027、AH0915029、AH0915042、AH0915037、AH0915068、 AH0915071、AH0915090、AH0915094、AH0915050、AH0915048、AH0915051、 AH0915056、AH0915055 地块	101,333.77	108,933.80	208,852.02
南沙区-明珠湾起步区横沥岛尖地块	2,163,738.62	2,326,019.02	4,459,529.73
土地出让收入	2,265,072.39	2,434,952.82	4,668,381.74

测算表二：预计土地价格增速为2018年广州市GDP增速7.5%的90%，即增幅6.75%

单位：万元

项目	2019年	2020年	2029年
生物岛 AH0915027、AH0915029、AH0915042、AH0915037、AH0915068、 AH0915071、AH0915090、AH0915094、AH0915050、AH0915048、AH0915051、 AH0915056、AH0915055 地块	101,333.77	108,173.73	194,729.93
南沙区-明珠湾起步区横沥岛尖地块	2,163,738.62	2,309,791.42	4,157,995.92
土地出让收入	2,265,072.39	2,417,965.15	4,352,725.85

测算表三：预计土地价格增速为2018年广州市GDP增速7.5%的80%，即增幅6%

单位：万元

项目	2019年	2020年	2029年
生物岛 AH0915027、AH0915029、AH0915042、AH0915037、AH0915068、 AH0915071、AH0915090、AH0915094、AH0915050、AH0915048、AH0915051、 AH0915056、AH0915055 地块	101,333.77	107,413.88	181,473.65
南沙区-明珠湾起步区横沥岛尖地块	2,163,738.62	2,293,563.83	3,874,928.08
土地出让收入	2,265,072.39	2,400,977.71	4,056,401.74

(3) 土地出让收益预测

按自融资开始日起第十年全部完成土地挂牌交易：

测算表四：预计土地价格增速为2018年广州市GDP增幅(7.5%)

第十年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	生物岛 AH0915027、 AH0915029、 AH0915042、 AH0915037、 AH0915068、 AH0915071、 AH0915090、 AH0915094、 AH0915050、 AH0915048、 AH0915051、 AH0915056、 AH0915055 地 块	南沙区-明珠湾起步区横 沥岛尖地块	合计
一	土地出让收入	208,852.02	4,459,529.73	4,668,381.74
二	相关成本		2,480,000.00	2,480,000.00
1	土地开发成本		2,416,000.00	2,416,000.00
2	基本政策成本			0.00
3	已用平衡其他项目成本		64,000.00	64,000.00
三	用于资金平衡土地相关收益	208,852.02	1,979,529.73	2,188,381.74

说明 1：黄埔区生物岛土地相关成本已由黄埔区财政资金统筹安排。

说明 2：南沙区-明珠湾起步区横沥岛尖地块的政策成本-新增建设用地土地有偿使用费已包含在投资成本中。

测算表五：预计土地价格增速为 2018 年广州市 GDP 增速 7.5%的 90%，即增幅 6.75%

第十年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	生物岛 AH0915027、 AH0915029、 AH0915042、 AH0915037、 AH0915068、 AH0915071、 AH0915090、 AH0915094、 AH0915050、 AH0915048、 AH0915051、 AH0915056、 AH0915055 地 块	南沙区-明珠湾起步区横 沥岛尖地块	合计
一	土地出让收入	194,729.93	4,157,995.92	4,352,725.85
二	相关成本		2,480,000.00	2,480,000.00
1	土地开发成本		2,416,000.00	2,416,000.00
2	基本政策成本			
3	已用平衡其他项目成本		64,000.00	64,000.00
三	用于资金平衡土地相关收益	194,729.93	1,677,995.92	1,872,725.85

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年广州市 GDP 增速 7.5%的 80%，即增幅

6%

序号	项目	生物岛 AH0915027、 AH0915029、 AH0915042、 AH0915037、 AH0915068、 AH0915071、 AH0915090、 AH0915094、 AH0915050、 AH0915048、 AH0915051、 AH0915056、 AH0915055 地 块	南沙区-明珠湾起步区横 沥岛尖地块	合计
一	土地出让收入	181,473.65	3,874,928.08	4,056,401.74
二	相关成本		2,480,000.00	2,480,000.00
1	土地开发成本		2,416,000.00	2,416,000.00
2	基本政策成本			
3	已用平衡其他项目成本		64,000.00	64,000.00
三	用于资金平衡土地相关收益	181,473.65	1,394,928.08	1,576,401.74

根据上述测算，在按 2018 年广州市 GDP 增速 7.5%计算土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收益为 2,188,381.74 万元；

同理计算，在按 2018 年广州市 GDP 增速 7.5%的 90%即 6.75%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 1,872,725.85 万元；

同理计算，在按 2018 年广州市 GDP 增速 7.5%的 80%即 6%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 1,576,401.74 万元。

#### (四)还本付息的测算

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，本次评价的广州市生物岛 AH0915027、AH0915029、AH0915042、AH0915037、AH0915068、AH0915071、AH0915090、AH0915094、AH0915050、AH0915048、AH0915051、AH0915056、AH0915055 地块及南沙区明珠湾起步区横沥岛尖地块，

在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速(7.5%)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

(副本)

编号 S0152015010918 (1-1)

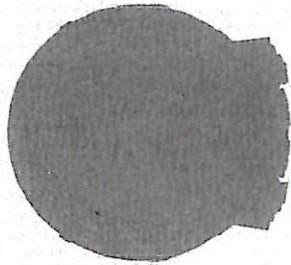
统一社会信用代码 91440101088093730T

名称 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所  
类型 (特殊普通合伙分支机构)  
营业场所 广州市天河区中山大道西1132号707、708房  
负责人 肖志军  
成立日期 2014年01月30日  
营业期限 2014年01月30日至 2033年08月14日  
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。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。）



登记机关





# 会计师事务所分所 执业证书

与原件一致

名称： 中兴财光华会计师事务所（特殊普  
通合伙）广州分所

负责人： 肖志军

经营场所： 广州市天河区中山大道西 1132 号 707、708  
房

分所执业证书编号： 110102054401

批准执业文号： 粤财会[2011]65 号

批准执业日期： 2011 年 10 月 14 日

证书序号： 5001713

## 说 明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。


发证机关：



二〇一一年十月十六日

中华人民共和国财政部制

姓名	肖志军
Sex	男
出生日期	1976-11-23
工作单位	中兴财光华会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	432823197611230059



证书编号: 440100630019  
No. of Certificate:

批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 1 月 9 日  
Date of Issuance

2015年4月换发



肖志军(440100630019), 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。



440100630019

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.



肖志军(440100630019), 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〕72号。



440100630019

年 月 日  
/ /



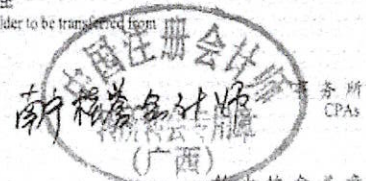
姓名: 徐作璋  
 Full name: 徐作璋  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1970-03-08  
 Date of birth: 1970-03-08  
 工作单位: 南宁桂誉会计师事务所  
 Working unit: 南宁桂誉会计师事务所  
 身份证号码: 430103197003081536  
 Identity card No: 430103197003081536



**与原件一致**

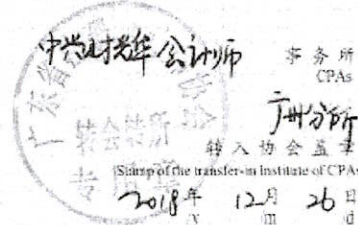
注册会计师工作单位变更事项登记  
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2018年 12月 21日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2018年 12月 26日

证书编号: 450100170577  
 No. of Certificate: 450100170577  
 批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: 广西壮族自治区注册会计师协会  
 发证日期: 始发 2017年 02月 21日  
 Date of Issuance: 换发 2018年 05月 02日