

广州市财政局

2019年广东省政府专项债券（三期、四期、五期）  
广州市粤港澳大湾区国铁干线建设项目  
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 01013 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）

## 广州市粤港澳大湾区国铁干线建设项目

### 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 01013 号

广州市财政局：

我们接受广州市财政局委托，对 2019 年广州市粤港澳大湾区国铁干线建设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，本次评价的广州市粤港澳大湾区国铁干线建设项目，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) 广州市粤港澳大湾区国铁干线建设项目 2019 年计划融资 82.53 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 13.53 亿（市本级 5 亿元、花都区 8.53 亿元），期限五年，假设融资年利率 3.5%；2019 年广东省政府专项债券（四期）融资金额 32 亿（市本级 27 亿元、花都区 5 亿元），期限七年，假设融资年利率 4%；2019 年广东省政府专项债券（五期）融资金额 37 亿（市本级 32 亿元、花都区 5 亿元），期限十年，假设融资年利率 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）	135,300.00	3.50%	23,677.50	158,977.50
2019年广东省政府专项债券（四期）	320,000.00	4.00%	89,600.00	409,600.00
2019年广东省政府专项债券（五期）	370,000.00	4.00%	148,000.00	518,000.00
合计	825,300.00		261,277.50	1,086,577.50

2019年广东省政府专项债券（三期）

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			135,300.00	3.50%	4,735.50
第二年	135,300.00		135,300.00	3.50%	4,735.50
第三年	135,300.00		135,300.00	3.50%	4,735.50
第四年	135,300.00		135,300.00	3.50%	4,735.50
第五年	135,300.00	135,300.00		3.50%	4,735.50
合计		135,300.00			23,677.50

2019年广东省政府专项债券（四期）

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			320,000.00	4.00%	12,800.00
第二年	320,000.00		320,000.00	4.00%	12,800.00
第三年	320,000.00		320,000.00	4.00%	12,800.00
第四年	320,000.00		320,000.00	4.00%	12,800.00
第七年	320,000.00		320,000.00	4.00%	12,800.00
第六年	320,000.00		320,000.00	4.00%	12,800.00
第七年	320,000.00	320,000.00		4.00%	12,800.00

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
合计		320,000.00			89,600.00

### 2019 年广东省政府专项债券（五期）

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			370,000.00	4.00%	14,800.00
第二年	370,000.00		370,000.00	4.00%	14,800.00
第三年	370,000.00		370,000.00	4.00%	14,800.00
第四年	370,000.00		370,000.00	4.00%	14,800.00
第七年	370,000.00		370,000.00	4.00%	14,800.00
第六年	370,000.00		370,000.00	4.00%	14,800.00
第七年	370,000.00		370,000.00	4.00%	14,800.00
第八年	370,000.00		370,000.00	4.00%	14,800.00
第九年	370,000.00		370,000.00	4.00%	14,800.00
第十年	370,000.00	370,000.00		4.00%	14,800.00
合计		370,000.00			148,000.00

(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

本次广州市粤港澳大湾区国铁干线建设项目，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、花都区土地开发中心和广州市财政局、花都区财政局的评估，本项目对市本级棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地、花都区新华绿色价值产业园 G12-XH03 地块和 G12-XH04 地块、花都区 G08-HS04 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。

市本级棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地位于广州市白云区，经查询广州公共资源交易中心土地出让信息，自 2016 年至今，选取广州市棠溪站周边范围出让

城镇商服地块 5 宗，基准地价参考上述出让土地价格。

花都区新华绿色价值产业园 G12-XH03 地块和 G12-XH04 地块位于广州市花都区，经查询广州公共资源交易中心土地出让信息，自 2016 年至今，选取广州市新华绿色价值产业园周边出让工业地块 6 宗，基准地价参考上述出让土地价格。

花都区 G08-HS04 地块位于广州市花都区，经查询广州公共资源交易中心土地出让信息，自 2017 年至今，选取广州市花都 G08-HS04 地块周边出让城镇居住地块 4 宗，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生长，即增速 7.5%。

### (2) 出让产生的净现金流入

广州市粤港澳大湾区国铁干线建设项目包含三块土地，分别是市本级棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地、花都区新华绿色价值产业园 G12-XH03 地块和 G12-XH04 地块、花都区 G08-HS04 地块，假设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生长，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、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%
本市级棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地	2,067,190.51	1,904,825.90	1,752,409.77
花都区新华绿色价值产业园 G12-XH03 地块和 G12-XH04 地块	47,434.41	43,671.88	40,139.93
花都区 G08-HS04 地块	258,072.10	240,419.41	223,848.34
合计	2,372,697.02	2,188,917.19	2,016,398.04

### 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 2.43（市本级）、1.3（花都区）；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 2.23（市本级）、1.21（花都区）；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 2.06（市本级）、1.13（花都区）。

(1) 市本级棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地

表 1-1:按 2018 年 GDP 增速 7.5% 的 100% 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
第一年		25,350.00	25,350.00	
第二年		25,350.00	25,350.00	
第三年		25,350.00	25,350.00	
第四年		25,350.00	25,350.00	
第五年	50,000.00	25,350.00	75,350.00	
第六年		23,600.00	23,600.00	
第七年	270,000.00	23,600.00	293,600.00	
第八年		12,800.00	12,800.00	
第九年		12,800.00	12,800.00	
第十年	320,000.00	12,800.00	332,800.00	2,067,190.51
合计	640,000.00	212,350.00	852,350.00	2,067,190.51
本息覆盖倍数	2.43			

表 1-2: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
第一年		25,350.00	25,350.00	
第二年		25,350.00	25,350.00	
第三年		25,350.00	25,350.00	
第四年		25,350.00	25,350.00	
第五年	50,000.00	25,350.00	75,350.00	
第六年		23,600.00	23,600.00	

第七年	270,000.00	23,600.00	293,600.00	
第八年		12,800.00	12,800.00	
第九年		12,800.00	12,800.00	
第十年	320,000.00	12,800.00	332,800.00	1,904,825.90
合计	640,000.00	212,350.00	852,350.00	1,904,825.90
本息覆盖倍数	2.23			

表 1-3: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
第一年		25,350.00	25,350.00	
第二年		25,350.00	25,350.00	
第三年		25,350.00	25,350.00	
第四年		25,350.00	25,350.00	
第五年	50,000.00	25,350.00	75,350.00	
第六年		23,600.00	23,600.00	
第七年	270,000.00	23,600.00	293,600.00	
第八年		12,800.00	12,800.00	
第九年		12,800.00	12,800.00	
第十年	320,000.00	12,800.00	332,800.00	1,752,409.77
合计	640,000.00	212,350.00	852,350.00	1,752,409.77
本息覆盖倍数	2.06			

(2) 花都区新华绿色价值产业园 G12-XH03 地块和 G12-XH04 地块、花都区 G08-HS04 地块

表 2-1:按 2018 年 GDP 增速 7.5%的 100%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
第一年		6,985.50	6,985.50	
第二年		6,985.50	6,985.50	
第三年		6,985.50	6,985.50	
第四年		6,985.50	6,985.50	
第五年	85,300.00	6,985.50	92,285.50	
第六年		4,000.00	4,000.00	
第七年	50,000.00	4,000.00	54,000.00	
第八年		2,000.00	2,000.00	

第九年		2,000.00	2,000.00	
第十年	50,000.00	2,000.00	52,000.00	305,506.51
合计	185,300.00	48,927.50	234,227.50	305,506.51
本息覆盖倍数	1.3			

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
第一年		6,985.50	6,985.50	
第二年		6,985.50	6,985.50	
第三年		6,985.50	6,985.50	
第四年		6,985.50	6,985.50	
第五年	85,300.00	6,985.50	92,285.50	
第六年		4,000.00	4,000.00	
第七年	50,000.00	4,000.00	54,000.00	
第八年		2,000.00	2,000.00	
第九年		2,000.00	2,000.00	
第十年	50,000.00	2,000.00	52,000.00	284,091.29
合计	185,300.00	48,927.50	234,227.50	284,091.29
本息覆盖倍数	1.21			

表 2-3: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
第一年		6,985.50	6,985.50	
第二年		6,985.50	6,985.50	
第三年		6,985.50	6,985.50	
第四年		6,985.50	6,985.50	
第五年	85,300.00	6,985.50	92,285.50	
第六年		4,000.00	4,000.00	
第七年	50,000.00	4,000.00	54,000.00	
第八年		2,000.00	2,000.00	
第九年		2,000.00	2,000.00	
第十年	50,000.00	2,000.00	52,000.00	263,988.27
合计	185,300.00	48,927.50	234,227.50	263,988.27
本息覆盖倍数	1.13			



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



中国广州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年一月二十日

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

本次广州市粤港澳大湾区国铁干线建设项目，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、花都区土地开发中心和广州市财政局、花都区财政局的评估，本项目对市本级棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地、花都区新华绿色价值产业园 G12-XH03 地块和 G12-XH04 地块、花都区 G08-HS04 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，所以本项目用该地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

本次预测以市本级棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地、花都区新华绿色价值产业园 G12-XH03 地块和 G12-XH04 地块、花都区 G08-HS04 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、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为前提，编制广州市粤港澳大湾区国铁干线建设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)；铁路工程建筑；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、广州市粤港澳大湾区国铁干线建设项目概况

项目名称：广州市粤港澳大湾区国铁干线建设项目

项目范围：新建国铁车场 10 台 19 线，城际车场 1 台 2 线；新建客车整备所整备线 20 条、车底停留线 10 条，存车线 6 条，镟轮、临修线 4 条；建设京广高铁广州北站至广州站联络线 19 公里，广茂联络线增建二线 3.9 公里并改建京广等既有线；新建广州白云站地下停车场等相关设施约 11 万平方米，涉及广州至汕尾铁路（广州段）、广州铁路枢纽新建白云（棠溪）站工程、深茂铁路深圳至江门段（广州段）、广州至湛江铁路（广州段）、珠三角城际轨道交通广佛环线广州南站至白云机场段、珠三角城际轨道交通穗莞深琶洲支线项目、棠溪站综合交通枢纽一体化项目一配套场站工程项目、狮岭站综合交通枢纽一体化工程项目、石陂站综合交通枢纽一体化工程项目、马头庄站综合交通枢纽一体化工程项目、龙洞站综合交通枢纽一体化工程项目、智慧城站综合交通枢纽一体化工程、新塘经白云机场至广州北站城际等共计 13 个项目。

建设内容：新建国铁、城际车场、客车整备所、京广高铁广州北站至广州站联络线、广茂联络线增建二线、改建京广等既有线以及地下停车场等相关设施。

投资计划：项目总投资 804.32 亿元，目前已通过地方政府债券融资 18 亿元，2019 年计划使用地方债 82.53 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，本项目拟发行政府债券 82.53 亿元。

资金平衡：根据广州市土地开发中心、广州市财政局和花都区土地开发中心、花都区财政局的安排，本项目发行债券融资的本金和利息用广州市本级棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地、花都区新华绿色价值产业园 G12-XH03 地块、G12-XH04 地块、花都区 G08-HS04 地块的预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还。

## 2、地块概况

### (1) 市本级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) 花都区新华绿色价值产业园 G12-XH03 地块和 G12-XH04 地块

地块位置及四至范围：平步大道以南，红棉大道以东，迎宾大道以北，天马河以西。

地块内容与规模：该两地块土地储备面积为 23.7965 万平方米，为一类工业用地。

投资估算与资金筹措方式：本项目土地收储在 2012 年开始，已经完成收储。该项目土地收储成本约为 8,209.85 万元。（花都区土地（无上盖）包干的收储价 23 万/亩执行，其余土地（上盖或建筑物）的收储成本需根据实地评估后再行计算。）该地块计划在 2019 年作地块出让。资金由花都区财政资金统筹解决。

### (3) 花都区 G08-HS04 地块

地块位置及四至范围：平步大道以北。

地块内容与规模：该地块土地储备面积为 8.6831 万平方米，其中道路面积为 0.4859 万平方，可建设用地面积为 8.1972 万平方米。用地性质为二类居住用地。

投资估算与资金筹措方式：本项目土地收储在 2008 年开始，目前已经完成收储。该项目土地收储成本约为 2,995.75 万元。（按花都区土地（无上盖）包干收储价 23 万/亩执行，其余土地（上盖或建筑物）的收储成本需根据实地评估后再行计算。）资金由花都区财政资金统筹解决。

### （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、市本级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：

市本级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	21256	1.88	39961	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	222886	2.34	479185	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	45559	3.66	134286	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	63928	3	81387	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	14176	4.2	56662	188,968.00	33,350.04	2016/12/20	商住用地 (R2/B1)

B、花都区新华绿色价值产业园 G12-XH03 地块和 G12-XH04 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 6 宗。本次评价参考上述 6 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

花都区新华绿色价值产业园 G12-XH03 地块和 G12-XH04 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	德国土规划挂出告字 (2016) 21 号	花都区	8,557	2	17,114	1,475.00	861.87	2017/1/12	一类工业用地 (M1)
2	德国土规划挂出告字 (2016) 22 号	花都区	16,337	2	32,674	1,693.00	518.15	2017/1/12	一类工业用地 (M1)
3	德国土规划挂出告字 (2018) 1 号	花都区	23,201	1.6	37,122	3,249.00	875.22	2018/8/7	二类工业用地 (M2)
4	德国土规划挂出告字 (2018) 2 号	花都区	5,047	1.6	8,075	707.00	875.54	2018/8/7	二类工业用地 (M2)
5	德国土规划挂出告字 (2016) 5 号	花都区	22,739	1.6	36,382	2,307.00	634.10	2016/10/19	二类工业用地 (M2)
6	德国房挂出告字 (2016) 5 号	花都区	219,105	3	657,315	249,780.00	3,800.00	2016/6/12	商务用地 (B2)

C、花都区 G08-HS04 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 6 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：

花都区 G08-HS04 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) 21 号	花都区	65,915	2.8	184,562	293,158.00	15,883.98	2018/9/3	二类居住用地 (R2)
2	穗国土规划挂出告字 (2018) 19 号	花都区	58,241	2.8	163,075	259,518.00	15,914.03	2018/8/22	二类居住用地 (R2)
3	穗国土规划挂出告字 (2018) 41 号	花都区	21,685	3.0	65,055	96,427.00	14,822.38	2018/12/14	二类居住用地 (R2)
4	穗国土规划挂出告字 (2018) 40 号	花都区	44,607	2.8	124,900	174,860.00	14,000.00	2018/12/14	二类居住用地 (R2)



②项目区土地出让价格及出让金收入预测

A、市本级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：

市本级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	德国土规划挂出告字 (2018) 25 号	21,256	39,961	48,635.00	12,170.62	0.35	4,259.72
2	德国土规划挂出告字 (2018) 35 号	222,886	479,185	710,871.00	14,835.00	0.35	5,192.25
3	德国土规划挂出告字 (2017) 98 号	45,559	134,286	402,210.00	29,951.74	0.1	2,995.17
4	德国土规划挂出告字 (2017) 11、11-1 号	63,928	81,387	238,765.00	29,336.99	0.1	2,933.70
5	德国土规划挂出告字 (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、花都区新华绿色价值产业园 G12-XH03 地块和 G12-XH04 地块为一类工业用地，参考上述 6 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	德国土规划挂出告字 (2016) 21 号	8,557	17,114	1,475.00	861.87	0.25	215.47
2	德国土规划挂出告字 (2016) 22 号	16,337	32,674	1,693.00	518.15	0.05	25.91
3	德国土规划挂出告字 (2018) 1 号	23,201	37,122	3,249.00	875.22	0.3	262.57
4	德国土规划挂出告字 (2018) 2 号	5,047	8,075	707.00	875.54	0.25	218.89
5	德国土规划挂出告字 (2016) 5 号	22,739	36,382	2,307.00	634.10	0.05	31.71
6	德国房挂出告字 (2016) 5 号	219,105	657,315	249,780.00	3,800.00	0.1	380.00
	综合楼面地价					1	1,134.55

C、花都区 G08-HS04 地块为二类居住用地，参考上述 4 宗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	德国土规划挂出告字 (2018) 21 号	65,915	184,562	293,158.00	15,883.98	0.35	5,559.39
2	德国土规划挂出告字 (2018) 19 号	58,241	163,075	259,518.00	15,914.03	0.35	5,569.91
3	德国土规划挂出告字 (2018) 41 号	21,685	65,055	96,427.00	14,822.38	0.15	2,223.36
4	德国土规划挂出告字 (2018) 40 号	44,607	124,900	174,860.00	14,000.00	0.15	2,100.00
	综合楼面地价					1	15,452.66

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	2029年
市本级棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地	居住、商业商务	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	18,715.84	38,573.95
花都区新华绿色价值产业园G12-XH03地块和G12-XH04地块	一类工业用地	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	1,134.55	2,338.34
花都区G08-HS04地块	二类居住用地	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	15,452.66	31,848.41

## (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%)

金额单位:人民币万元

项目	2019年	2029年
市本级棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地	1,165,061.04	2,401,227.61
花都区新华绿色价值产业园地块G12-XH03地块和G12-XH04地块	26,998.26	55,644.26
花都区G08-HS04地块	126,668.54	261,067.85
土地出让收入	1,318,727.84	2,717,939.72

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%

金额单位:人民币万元

项目	2019年	2029年
市本级棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地	1,165,061.04	2,238,863.00
花都区新华绿色价值产业园地块G12-XH03地块和G12-XH04地块	26,998.26	51,881.73
花都区G08-HS04地块	126,668.54	243,415.16
土地出让收入	1,318,727.84	2,534,159.89

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%

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2029 年
市本级棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地	1,165,061.04	2,086,446.87
花都区新华绿色价值产业园 G12-XH03 地块和 G12-XH04 地块	26,998.26	48,349.78
花都区 G08-HS04 地块	126,668.54	226,844.09
土地出让收入	1,318,727.84	2,361,640.74

### (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

金额单位：人民币万元

序号	项目	市本级棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地	花都区新华绿色价值产业园 G12-XH03 地块和 G12-XH04 地块	花都区 G08-HS04 地块	合计
一	土地出让收入	2,401,227.61	55,644.26	261,067.85	2,717,939.72
二	相关成本	334,037.10	8,209.85	2,995.75	345,242.70
1	土地开发成本	330,444.10	8,209.85	2,995.75	341,649.70
2	基本政策成本	3,593.00			3,593.00
三	用于资金平衡土地相关收益	2,067,190.51	47,434.41	258,072.10	2,372,697.02

#### 基本政策成本

金额单位：人民币万元

序号	项目	市本级棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地	花都区新华绿色价值产业园 G12-XH03 地块和 G12-XH04 地块	花都区 G08-HS04 地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	3,593.00			3,593.00
	合计	3,593.00			3,593.00

说明：花都区新华绿色价值产业园 G12-XH03 地块、G12-XH04 地块和 G08-HS04 地块“基本政策成本”已由其他财政资金解决。

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	市本级棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地	花都区新华绿色价值产业园 G12-XH03 地块和 G12-XH04 地块	花都区 G08-HS04 地块	合计
一	土地出让收入	2,238,863.00	51,881.73	243,415.16	2,534,159.89
二	相关成本	334,037.10	8,209.85	2,995.75	345,242.70
1	土地开发成本	330,444.10	8,209.85	2,995.75	341,649.70
2	基本政策成本	3,593.00			3,593.00
三	用于资金平衡土地相关收益	1,904,825.90	43,671.88	240,419.41	2,188,917.19

基本政策成本

金额单位：人民币万元

序号	项目	市本级棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地	花都区新华绿色价值产业园 G12-XH03 地块和 G12-XH04 地块	花都区 G08-HS04 地块	合计
1	新增建设用土地土地有偿使用费	3,593.00			3,593.00
	合计	3,593.00			3,593.00

说明：花都区新华绿色价值产业园 G12-XH03 地块、G12-XH04 地块和 G08-HS04 地块“基本政策成本”已由其他财政资金解决。

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%

第十年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	市本级棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地	花都区新华绿色价值产业园 G12-XH03 地块和 G12-XH04 地块	花都区 G08-HS04 地块	合计
一	土地出让收入	2,086,446.87	48,349.78	226,844.09	2,361,640.74
二	相关成本	334,037.10	8,209.85	2,995.75	345,242.70
1	土地开发成本	330,444.10	8,209.85	2,995.75	341,649.70
2	基本政策成本	3,593.00			3,593.00
三	用于资金平衡土地相关收益	1,752,409.77	40,139.93	223,848.34	2,016,398.04

## 基本政策成本

金额单位：人民币万元

序号	项目	市本级棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地	花都区新华绿色价值产业园 G12-XH03 地块和 G12-XH04 地块	花都区 G08-HS04 地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	3,593.00			3,593.00
	合计	3,593.00			3,593.00

说明：花都区新华绿色价值产业园 G12-XH03 地块、G12-XH04 地块和 G08-HS04 地块“基本政策成本”已由其他财政资金解决。

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，用于资金平衡土地相关收益为 2,372,697.02 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 2,188,917.19 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 2,016,398.04 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、花都区新华绿色价值产业园 G12-XH03 地块和 G12-XH04 地块、花都区 G08-HS04 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)

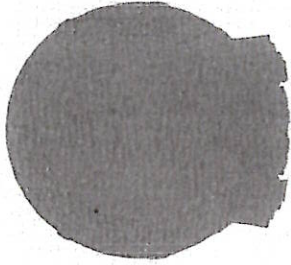
统一社会信用代码 91440101088093730T

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	与原件一致 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

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

与原件一致

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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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



肖志军  
 Full name: 肖志军  
 Sex: 男  
 Date of birth: 1970-11-23  
 Working unit: 中兴通讯会计师事务所  
 Identity card No.: 432821197011230059



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 4月 3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年任职业资格检查。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.

原件一致



肖志军(440100630019), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职业资格检查。通过文号: 粤注协(2018)72号



440100630019

年 月 日  
 / /



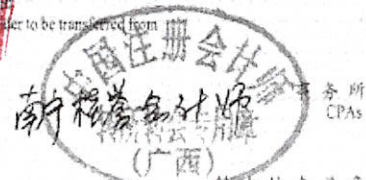
姓名: 徐作璋  
 Full name: 徐作璋  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1970-03-08  
 Date of birth: 1970-03-08  
 工作单位: 南宁桂誉会计师事务所  
 Working unit: 南宁桂誉会计师事务所  
 身份证号码: 430103197003081536  
 Identity card No: 430103197003081536



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

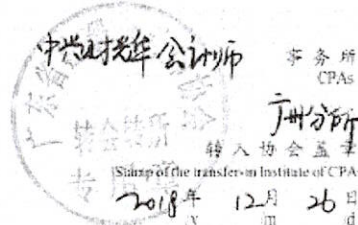
同意调出  
 Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018年 12月 21日  
 y m d

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  
 y m d

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