

广州市财政局

2019年广东省政府专项债券（三期、四期）广州
市增城区人才住房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 01016 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）广州市增城区人才住房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01016号

广州市财政局：

我们接受广州市财政局委托，对2019年广州市增城区人才住房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，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2019年广州市增城区人才住房项目，预期租金收入及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) 本项目计划总融资金额10.5亿元，其中：5.5亿元使用2019年广东省政府专项债券（三期），期限5年，假设融资利率3.5%；其中5亿元使用2019年广东省政府专项债券（四期），期限7年，假设融资利率4%。上述债券分年支付利息，到期偿还本金。应还本付息情况合计如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还项目本金	期末本金余额	三期融资利率	四期融资利率	应付利息
----	--------	----------	--------	--------	--------	------

第一年	105,000.00		105,000.00	3.5%	4%	3,925.00
第二年	105,000.00		105,000.00	3.5%	4%	3,925.00
第三年	105,000.00		105,000.00	3.5%	4%	3,925.00
第四年	105,000.00		105,000.00	3.5%	4%	3,925.00
第五年	105,000.00	55,000.00	50,000.00	3.5%	4%	3,925.00
第六年	50,000.00		50,000.00		4%	2,000.00
第七年	50,000.00	50,000.00			4%	2,000.00
合计		105,000.00				23,625.00

(2) 期后期间暂无融资，无相关融资成本。

2. 租金产生的净现金流入

(1) 基本假设条件：1) 项目住房和商业用房产能如计划竣工交付；2) 项目住房和商业用房产交付使用后能全部租赁出去；3) 当地房产租赁市场比较平稳；4) 国家税收政策无重大变化。

(2) 租金产生的净现金流入

金额单位:人民币万元

年度	住宅租金收入	商业租金收入	增值税及附加支出	管理费等支出	净现金流入合计
第一年					
第二年	4,906.94	302.96	106.19	1,249.43	3,854.28
第三年	4,906.94	302.96	106.19	1,249.43	3,854.28
第四年	4,906.94	302.96	106.19	1,249.43	3,854.28
第五年	8,722.07	1,011.73	404.77	1,294.67	8,034.36
第六年	8,722.07	1,011.73	404.77	1,294.67	8,034.36
第七年	8,722.07	1,011.73	404.77	1,294.67	8,034.36
合计	40,887.03	3,944.07	1,532.89	7,632.30	35,665.91

预计过程详见评价说明。

3. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本项目主要目的为满足增城经济技术开发区入园企业人才和员工对生活配套日益迫切的需求，推进增城经济技术开发区建设，完善增城经济技术开发区配套设施，提升开发地块价值。

本项目对增城经济技术开发区核心区内收储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区财政资金，由区财政统筹使用，所以本项目主要用增城经济技术开发区核心区内收储的 400

亩地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

该地块的土地位于广州增城区核心区,经查询广州公共资源交易中心土地出让信息,自2017年至今,选取广州增城区核心区出让城镇住宅地块5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增值,即增速7.5%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设广州增城区核心区400亩地块自融资开始日起第7年开始土地挂牌交易,且于一年内出让完毕。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增值,以融资开始日起第7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%
广州增城区核心区400亩地块	383,386.81	362,442.73	342,503.75
合计	383,386.81	362,442.73	342,503.75

3. 预期租金收入和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租金收入和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和租金收入支付,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,预期租金收入和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7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%比例计算土地价格的增值的情况下,本息覆盖倍数为2.70、按2018年GDP增速7.5%的90%比例计算土地价格的增值的情况下,本息覆盖倍数为

2.56、按 2018 年 GDP 增速 7.5%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.43。

表 1-1:按 2018 年 GDP 增速 7.5%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	租金净收益	小计
第一年		3,925.00	3,925.00			-
第二年		3,925.00	3,925.00		3,854.28	3,854.28
第三年		3,925.00	3,925.00		3,854.28	3,854.28
第四年		3,925.00	3,925.00		3,854.28	3,854.28
第五年	55,000.00	3,925.00	58,925.00		8,034.36	8,034.36
第六年		2,000.00	2,000.00		8,034.36	8,034.36
第七年	50,000.00	2,000.00	52,000.00	383,386.81	8,034.36	391,421.17
合计	105,000.00	23,625.00	128,625.00	383,386.81	35,665.92	419,052.73
本息覆盖倍数	3.26					

表 2-1:按 2018 年 GDP 增速 7.5%的 90%比例计算土地价格的生长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	租金净收益	小计
第一年		3,925.00	3,925.00			
第二年		3,925.00	3,925.00		3,854.28	3,854.28
第三年		3,925.00	3,925.00		3,854.28	3,854.28
第四年		3,925.00	3,925.00		3,854.28	3,854.28
第五年	55,000.00	3,925.00	58,925.00		8,034.36	8,034.36
第六年		2,000.00	2,000.00		8,034.36	8,034.36
第七年	50,000.00	2,000.00	52,000.00	362,442.73	8,034.36	370,477.09
合计	105,000.00	23,625.00	128,625.00	362,442.73	35,665.92	398,108.65
本息覆盖倍数	3.10					

表 3-1:按 2018 年 GDP 增速 7.5%的 80%比例计算土地价格的生长情况下的本

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	租金净收益	小计
第一年		3,925.00	3,925.00			
第二年		3,925.00	3,925.00		3,854.28	3,854.28
第三年		3,925.00	3,925.00		3,854.28	3,854.28
第四年		3,925.00	3,925.00		3,854.28	3,854.28
第五年	55,000.00	3,925.00	58,925.00		8,034.36	8,034.36
第六年		2,000.00	2,000.00		8,034.36	8,034.36
第七年	50,000.00	2,000.00	52,000.00	342,503.75	8,034.36	350,538.11
合计	105,000.00	23,625.00	128,625.00	342,503.75	35,665.92	378,169.67
本息覆盖倍数	2.94					

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

本项目为满足增城经济技术开发区入园企业人才和员工对生活配套日益迫切的需求，推进增城经济技术开发区建设，完善增城经济技术开发区配套设施，提升开发地块价值。本项目对增城经济技术开发区核心区内收储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区财政资金，由区财政统筹使用，所以本项目主要用增城经济技术开发区核心区内收储的 400 亩地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。本次预测以增城经济技术开发区核心区内收储的 400 亩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、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，编制增城经济技术开发区核心区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）。

其次，本项目的两个分项目预计有住房和商业租金收入，扣除税金费用后可用于与融资进行自求平衡评价。

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

本项目实施单位为增城经济技术开发区管理委员会。

（二）项目概况

1、广州市增城区人才住房项目概况

项目名称：广州市增城区人才住房项目

项目范围：项目含两个子项目：增城经济技术开发区二期员工生活配套区项目和增城经济技术开发区人才住房项目。

建设内容：建设包括居住宿舍、配套食堂、其他商业设施及公建人才住房、商业、幼儿园、其他配套公建,规划员工宿舍用房 3557 套，人才住房 1200 套。

投资计划：项目总投资 36.04 亿元，计划专项债券融资 28.43 亿元，其余以财政资金安排，2019 年计划使用地方债券 10.5 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，本项目拟发行政府债券 28.43 亿元。

资金平衡：根据增城经济技术开发区管委会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广州市增城经济技术开发区核心区 400 亩地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入和项目建设的房屋租金收入偿还。

2、增城经济技术开发区核心区 400 亩地块概况

地块位置及四至范围：增城开发区核心区内，东至新耀北路，南至创盈路，西至礼和置业项目用地，北至创优路。规划为住宅用地，用地面积 400 亩。

地块内容与规模：该地块土地储备面积为 26.68 万平方米，可出让面积为 26.68 万平方米，其中住宅用地面积为 26.68 万平方米。该地块目前已收储结案、已拆平，地块条件比较成熟，预计可以于 7 年内出让。

投资估算与资金筹措方式：该地块已经收储结案，因为系增城经济技术开发区成片开发的土地的一部分，总投资金额难以分割确认，资金已由财政承担，本地块已无需承担开发成本。

(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)、本项目租金收益及净现金流入预计如下表：

金额单位：人民币万元

建设项目	人才项目					员工项目					净现金流入合计
	住宅租金收入	商业租金收入	增值税及附加支出	管理费等支出	现金流入小计	住宅租金收入	商业租金收入	增值税及附加支出	管理费等支出	现金流入小计	
第一年											
第二年						4,906.94	302.96	106.19	1,249.43	3,854.28	3,854.28
第三年						4,906.94	302.96	106.19	1,249.43	3,854.28	3,854.28

第四年						4,906.94	302.96	106.19	1,249.43	3,854.28	3,854.28
第五年	3,815.13	708.77	298.58	45.24	4,180.08	4,906.94	302.96	106.19	1,249.43	3,854.28	8,034.36
第六年	3,815.13	708.77	298.58	45.24	4,180.08	4,906.94	302.96	106.19	1,249.43	3,854.28	8,034.36
第七年	3,815.13	708.77	298.58	45.24	4,180.08	4,906.94	302.96	106.19	1,249.43	3,854.28	8,034.36
合计	11,445.39	2,126.31	895.75	135.72	12,540.23	29,441.64	1,817.76	637.14	7,496.58	23,125.68	35,665.91

预计过程如下：

1、人才项目住房租金收入，参考周边同类型小区租金水平，人才住房租金 25 元/m²/月，从项目建成后第一年，按 100%出租率计算，年出租面积按 1526052 m²，人才住房租金年收入为 3815.13 万元。2) 商业租金收入：按市场价 80 元/m²/月出租，出租面积 88596m²，商业租金 708.77 万元/年。

2、人才项目支出：包括管理费、增值税及附加等。(1) 管理费：预计 45.24 万元/年。(2) 增值税及附加：增值税为 6%，城市维护建设税为增值税额的 7%，教育费附加税为增值税额的 3%，地方教育费附加为增值税的 2%；增值税及附加预计 298.58 万元/年。

3. 员工项目收入：项目收入包括员工宿舍租金、商业租金等。(1) 员工宿舍：参考增城开发区核心区一期员工生活配套区项目（佳大·增城公寓项目）的租金水平，员工宿舍的租金为 30 元/平方米/月，宿舍租金预计 4906.94 万元/年。(2) 商业租金：考虑按市场价 70 元/m²/月出租，商业租金预计 302.96 万元/年。

4. 员工项目支出：包括村社收益、物业管理费、增值税及附加等。(1) 村社收益：根据“增开纪〔2017〕47 号”会议纪要和《永宁街白水村经济联社留用地安置协议》，为充分盘活利用好开发区农民留用地，本项目利用永宁街白水村 119.823 亩留用地进行建设，将该留用地土地使用权属办至该项目建设主体名下使用 50 年，土地使用 50 年期满后将地上的建筑物、构筑物、附着物一起无偿移交永宁街白水村经济联社所有。永宁街白水村经济联社收益为：2 年建设期限内，收益标准按照现行租金标准；2 年建设期后，不管是否建成使用，从签订协议的第三年起，按照 50000 元/亩/年的标准收取收益，且每 5 年递增 10%。预计，村社收益平均 922.30 万元/年；(2) 物业管理费：员工宿舍采用外包给物业公司形式，物业公司承担运营期所有运营管理及维修费用；委托方按照员工宿舍面积，每月支付物业公司管理费 2 元/m²，物业管理费按 327.13 万元/年。(3) 增值税及附加：增值税实际税负不到 3%，城市维护建设税为增值税额的 7%，教育费附加税为增值税额的 3%，地方教育费附加为增值税的 2%；增值税及附加按 106.19 万元/年。

(2) 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，选取增城经济技术开发区出让住宅、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：

增城经济技术开发区核心区 400 亩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)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让 日期	用途
1	增国土规 划挂牌告 字(2017) 21号	增城区	115,954.64	L-02-01、 L-02-02 地 块 ≤ 1.5 ; L-02-03 地 块 ≤ 3.2	L-02-01 地 块 ≤ 33868 ; L-02-02 地 块 ≤ 23116 ; L-02-03 地 块 ≤ 144535	167,200.00	8,296.98	2018- 1-15	L-02-01、 L-02-02 地 块为其他商 务用地; L- 02-03 地 块为二类居 住地
2	增国土规 划挂牌告 字(2017) 20号	增城区	107,945.72	L-01-01 地 块 ≤ 1.5, L-01-02 地 块 ≤ 3.2	L-01-01 地 块 ≤ 36378 , L-01-02 地 块 ≤ 218208	223,800.00	8,790.74	2018- 1-15	L-01-01 地 块为其他商 务用地; L- 01-02 地 块为二类居 住用地
3	增国土规 划挂牌告 字(2017) 17号	增城区	24,600.40	6.8	105,428.00	62,100.00	5,890.28	2017- 10-24	商业用地、 商务用地、 二类居 住用地(B1、 B2、R2)
4	增国土规 划挂牌告 字(2017) 16号	增城区	35,245.19	7.1	250,000.00	208,500.00	8,340.00	2017- 10-19	商业用地、 商务用地、 二类居 住用地(B1、 B2、R2)
5	增国土规 划挂牌告 字(2018) 2号	增城区	138,437.74	L-03-01、 L-03-02 地 块 ≤ 1.5 ; L-03-03、 L-03-04 地 块 ≤ 3.2	L-03-01 地 块 ≤ 27464 ; L-03-02 地 块 ≤ 40506 ; L-03-03 地 块 ≤ 73761 ; L-03-04 地 块 ≤ 104589	206,200.00	8,371.33	2018- 2-28	L-03-01、 L-03-02 地 块为其他商 务用地; L- 03-03、 L-03-04 地 块为二类居 住用 地

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

增城经济技术开发区核心区 400 亩地块为居住用地,参考上述 5 宗土地出让情况进行预测。

具体计算如下表:

增城经济技术开发区核心区 400 亩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/m ²)	权重	计算权重(元/m ²)
1	增国土规划挂牌告字(2017)21号	115,954.64	L-02-01 地块≤33868; L-02-02 地块≤23116; L-02-03 地块≤144535	167,200.00	8,296.98	0.25	2,074.25
2	增国土规划挂牌告字(2017)20号	107,945.72	L-01-01 地块≤36378, L-01-02 地块≤218208	223,800.00	8,790.74	0.25	2,197.69
3	增国土规划挂牌告字(2017)17号	24,600.40	105,428.00	62,100.00	5,890.28	0.15	883.51
4	增国土规划挂牌告字(2017)16号	35,245.19	250,000.00	208,500.00	8,340.00	0.15	1,251.00
5	增国土规划挂牌告字(2018)2号	138,437.74	L-03-01 地块≤27464; L-03-02 地块≤40506; L-03-03 地块≤73761; L-03-04 地块≤104589	206,200.00	8,371.33	0.2	1,674.27
	综合楼面地价		137,560.50			1	8,080.74

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:

项目出让区土地价格预测表

金额单位:人民币万元

项目	性质	单位	2018年	2019年	2020年	2026年
增城经济技术开发区核心区400亩地块	住宅	楼面地价(元/m ²)	8,080.74	8,686.80	9,338.31	14,411.82

(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	2018年	第一年	第二年	第六年	第七年
增城经济技术开发区核心区400亩地块	215,594.14	249,145.98	267,831.93	357,681.28	384,507.37
土地出让收入	215,594.14	249,145.98	267,831.93	357,681.28	384,507.37

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	2018年	第一年	第二年	第六年	第七年
增城经济技术开发区核心区400亩地块	215,594.14	245,681.65	262,265.16	340,574.51	363,563.29
土地出让收入	215,594.14	245,681.65	262,265.16	340,574.51	363,563.29

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	2018年	第一年	第二年	第六年	第七年
增城经济技术开发区核心区400亩地块	215,594.14	242,241.58	256,776.07	324,173.88	343,624.31
土地出让收入	215,594.14	242,241.58	256,776.07	324,173.88	343,624.31

(3) 土地出让收益预测

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2018年广州市GDP增幅(7.5%)

增城经济技术开发区核心区400亩地块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	增城经济技术开发区核心区400亩地块	合计
一	土地出让收入	384,507.37	384,507.37
二	相关成本	1,120.56	1,120.56
1	基本政策成本	1,120.56	1,120.56
三	用于资金平衡土地相关收益	383,386.81	383,386.81

基本政策成本

金额单位：人民币万元

序号	项目	增城经济技术开发区核心区400亩地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	1,120.56	1,120.56
	合计	1,120.56	1,120.56

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%

增城经济技术开发区核心区 400 亩地块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	增城经济技术开发区核心区 400 亩地块	合计
一	土地出让收入	363,563.29	363,563.29
二	相关成本	1,120.56	1,120.56
1	基本政策成本	1,120.56	1,120.56
三	用于资金平衡土地相关收益	362,442.73	362,442.73

基本政策成本

金额单位：人民币万元

序号	项目	增城经济技术开发区核心区 400 亩地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	1,120.56	1,120.56
	合 计	1,120.56	1,120.56

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%

增城经济技术开发区核心区 400 亩地块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	增城经济技术开发区核心区 400 亩地块	合计
一	土地出让收入	343,624.31	343,624.31
二	相关成本	1,120.56	1,120.56
1	基本政策成本	1,120.56	1,120.56
三	用于资金平衡土地相关收益	342,503.75	342,503.75

基本政策成本

金额单位：人民币万元

序号	项目	增城经济技术开发区核心区 400 亩地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	1,120.56	1,120.56
	合 计	1,120.56	1,120.56

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 383,386.81 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 362,442.73 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 342,503.75 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，本次评价的增城经济技术开发区核心区 400 亩地块，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加上项目本身租金净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。



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



2016年05月27日

证书序号: 5001713

说明

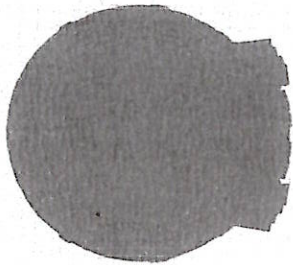
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关:

二〇一一年三月十六日

中华人民共和国财政部制



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

姓名: 肖志军
 Full name: 肖志军
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1978-11-25
 Date of birth: 1978-11-25
 工作单位: 中兴阳光华会计师事务所(普通合伙)
 Working unit: 中兴阳光华会计师事务所(普通合伙)
 身份证号码: 440106197811250039
 Identity card No.: 440106197811250039



证书编号: 44010603019
 No. of Certificate: 44010603019
 批准注册协会: 广东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 广东省注册会计师协会
 发证日期: 2015年 1 月 3 日
 Date of Issuance: 2015 / 1 / 3
 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.

与原件一致



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



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

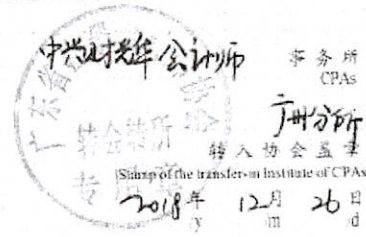
与原件一致

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