

广州市财政局

2019年广东省政府专项债券（三期）广州市白云区
北部8村1居
主干管供水工程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 01010 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）广州市白云区北部8村1居
主干管供水工程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01010号

广州市财政局：

我们接受广州市财政局委托，对2019年广州市白云区北部8村1居主干管供水工程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2019年广州市白云区北部8村1居主干管供水工程项目，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) 2019年广州市白云区北部8村1居主干管供水工程项目计划本次融资金额1.3568亿元，均为2019年广东省政府专项债券(三期)，期限5年，假设融资年利率3.5%。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：

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	还本付息合计
第一年	13,568.00		13,568.00	3.50%	474.88	474.88
第二年	13,568.00		13,568.00	3.50%	474.88	474.88
第三年	13,568.00		13,568.00	3.50%	474.88	474.88
第四年	13,568.00		13,568.00	3.50%	474.88	474.88
第五年	13,568.00	13,568.00		3.50%	474.88	14,042.88
合计		13,568.00			2,374.40	15,942.40

(2) 期后期间暂无融资,无相关融资成本。

2. 土地出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本次白云区北部8村1居主干管供水工程建设项目,主要目的为完善白云区北部供水管网,有利于解决白云区北部太和镇及钟落潭镇等8村1居、广东技术师范学院天河学院、广州东华职业学院现状供水不足、水质无法保障的问题,满足兴丰—福山片区居民用水需求。根据广州市土地开发中心和广州市财政局的评估,本项目对白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地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。

白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地,土地位于广州白云区,经查询广州公共资源交易中心土地出让信息,自2017年至今,选取白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地地块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的增长,即增速7.5%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地，自融资开始日起第五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，以融资开始日起第五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五年数据计算，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	按 2018 年 GDP 增	按 2018 年 GDP 增速
	7.5% 的 100%	速 7.5% 的 90%	7.5% 的 80%
白云区北部 8 村 1 居主干管供水工程建设项目	486,208.71	428,670.81	372,727.37
合计	486,208.71	428,670.81	372,727.37

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，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偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五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 30.50、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 26.89、按 2018 年 GDP 增速 7.5% 的 80% 比例计算土地价格的增值的情况下，本息覆盖倍数为 23.38。

表 1-1: 按 2018 年 GDP 增速 7.5% 的 100% 比例计算土地价格增值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			土地相关收益	小计
	本金	利息	本息合计		
第一年		474.88	474.88		
第二年		474.88	474.88		

第三年		474.88	474.88		
第四年		474.88	474.88		
第五年	13,568.00	474.88	14,042.88	486,208.71	486,208.71
合计	13,568.00	2,374.40	15,942.40	486,208.71	486,208.71
本息覆盖倍数	30.50				

表 2-1:按 2018 年 GDP 增速 7.5%的 90%比例计算土地价格的增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			土地相关收益	小计
	本金	利息	本息合计		
第一年		474.88	474.88		
第二年		474.88	474.88		
第三年		474.88	474.88		
第四年		474.88	474.88		
第五年	13,568.00	474.88	14,042.88	428,670.81	428,670.81
合计	13,568.00	2,374.40	15,942.40	428,670.81	428,670.81
本息覆盖倍数	26.89				

表 3-1:按 2018 年 GDP 增速 7.5%的 80%比例计算土地价格的增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			土地相关收益	小计
	本金	利息	本息合计		
第一年		474.88	474.88		
第二年		474.88	474.88		
第三年		474.88	474.88		
第四年		474.88	474.88		
第五年	13,568.00	474.88	14,042.88	372,727.37	372,727.37
合计	13,568.00	2,374.40	15,942.40	372,727.37	372,727.37
本息覆盖倍数	23.38				

附件：项目收益及现金流入评价说明



中国 广州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2019年1月18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

本次预测以广州市土地储备项目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2019年广州市土地储备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

2017年财政部公布财预【2017】89号《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通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性失业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

（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）政府制定的污水处理计划、污水处理价格等能够顺利执行；

（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市自来水公司。

广州市自来水公司属于全民所有制企业，于1981年7月31日在广州市工商行政管理局登记成立，注册资本为42145.4万元人民币，法定代表人王建平，企业地址广州市越

秀区中山一路 12 号，公司经营范围包括自来水生产、自来水供应、呼叫中心、增值电信服务、瓶（罐）装饮用水制造、管道工程施工服务（输油、输气、输水管道工程）、管道设施安装服务（输油、输气、输水管道安装）、工程勘察设计、销售本公司生产的产品等。

（二）项目概况

项目名称：广州市白云区北部 8 村 1 居主干管供水工程

项目范围：白云区北部 8 村 1 居主干管供水工程主要分为两个部分，其中太和镇部分西起广从加压泵站太和南路出水管，东至东部固体资源再生中心，全长约 23.82km；其中钟落潭镇部分西起光明村加压泵站出水管，东至钟落潭镇沙田居委，全长约 13.88km，其中包括 4 座加压泵站，全程采用明挖施工，局部采用架管施工。

建设内容：本项目有两部分：①太和镇部分：新建 DN1000 管约 15810 米，新建 DN800 管约 3910 米，新建 DN400 管约 2900 米，DN300 管 1200 米，加压泵房三座（其中第 3 级加压泵站含有 1 座清水池），高位水池 1 座；②钟落潭镇部分：新建 DN400 供水管道约 3590m，新建 DN300 供水管道约 7290m，新建 DN150 供水管道约 3000m，新建陈洞村加压泵站一座，清水池一座，并对现有光明村加压泵进行二期改造。

投资计划：项目总投资 5.93 亿元，2019 年计划投入 1.74 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，本次拟发行政府债券 1.3568 亿元。

资金平衡：根据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相应期间土地出让收入偿还。

2、地块概况

（1）白云区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。

(三)项目收益及现金流入预测说明

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，选取广州市白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地地块 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：

广州市白云区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	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(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)

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

广州市白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地为商业商务用地，参考上述 5 宗土地出让情况进行预测。

项目	地块	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	权重	计算权重 (元/平方米)
1	穗国土规划挂出告字(2018)25号	21256	39961	48,635.00	12,170.62	0.35	4,259.72
2	穗国土规划挂出告字(2018)35号	222886	479185	710,871.00	14,835.00	0.35	5,192.25
3	穗国土规划挂出告字(2017)98号	45559	134286	402,210.00	29,951.74	0.1	2,995.17
4	穗国土规划挂出告字(2017)11、11-1号	63928	81387	238,765.00	29,336.99	0.1	2,933.70

5	穗国土规划挂出告字(2016)18号	14176	56662	188,968.00	33,350.04	0.1	3,335.00
	综合楼面地价					1	18,715.84

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

项目	性质	单位	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地	商业商务	楼面地价(元/m ²)	18,715.84	20,119.53	21,628.49	23,250.63	24,994.43	26,869.01

(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	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地	1,165,061.04	1,252,440.62	1,346,373.67	1,447,351.70	1,555,903.08	1,672,595.81
土地出让收入	1,165,061.04	1,252,440.62	1,346,373.67	1,447,351.70	1,555,903.08	1,672,595.81

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	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地	1,165,061.04	1,243,702.66	1,327,652.59	1,417,269.14	1,512,934.81	1,615,057.91
土地出让收入	1,165,061.04	1,243,702.66	1,327,652.59	1,417,269.14	1,512,934.81	1,615,057.91

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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地	1,165,061.04	1,234,964.70	1,309,062.58	1,387,606.33	1,470,862.71	1,559,114.47
土地出让收入	1,165,061.04	1,234,964.70	1,309,062.58	1,387,606.33	1,470,862.71	1,559,114.47

(3) 土地出让收益预测

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易：

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

序号	项目	白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地	合计
一	土地出让收入	1,672,595.81	1,672,595.81
二	相关成本	1,186,387.10	1,186,387.10
1	土地开发成本	330,444.10	330,444.10
2	基本政策成本	3,593.00	3,593.00
3	已用于平衡其他项目成本	852,350.00	852,350.00
三	用于资金平衡土地相关收益	486,208.71	486,208.71

基本政策成本

金额单位：人民币万元

序号	项目	白云区棠溪站综合交通枢纽周 边综合开发用地	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

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

序号	项目	白云区棠溪站综合交通枢 纽周边综合开发用地	合计
一	土地出让收入	1,615,057.91	1,615,057.91
二	相关成本	1,186,387.10	1,186,387.10
1	土地开发成本	330,444.10	330,444.10
2	基本政策成本	3,593.00	3,593.00
3	已用于平衡其他项目成本	852,350.00	852,350.00
三	用于资金平衡土地相关收益	428,670.81	428,670.81

基本政策成本

金额单位：人民币万元

序号	项目	白云区棠溪站综合交通枢纽周 边综合开发用地	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

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

序号	项目	白云区棠溪站综合交通枢 纽周边综合开发用地	合计
一	土地出让收入	1,559,114.47	1,559,114.47
二	相关成本	1,186,387.10	1,186,387.10

1	土地开发成本	330,444.10	330,444.10
2	基本政策成本	3,593.00	3,593.00
3	已用于平衡其他项目成本	852,350.00	852,350.00
三	用于资金平衡土地相关收益	372,727.37	372,727.37

基本政策成本

金额单位：人民币万元

序号	项目	白云区棠溪站综合交通枢纽周 边综合开发用地	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

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 486,208.71 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 428,670.81 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 372,727.37 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，本次评价的白云区棠溪站综合交通枢纽周边综合开发用地，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。）

与原件一致



登记机关



2016年05月27日

证书序号: 5001713

说明

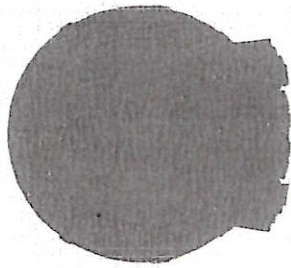
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:



二〇一八年三月十六日

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
性别	男
出生日期	1978-11-23
工作单位	中兴财光华会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	440106197811230019
执业证书编号	440100630019



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1日
Date of Issuance: 1/1/2015

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



与原件一致

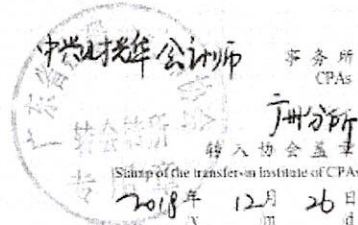
注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

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