

广州市财政局

2019年广东省政府专项债券（三期）广州市粤港澳
大湾区互联互通路网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 01014 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）广州市粤港澳大湾区 互联互通路网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 01014 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互联互通路网建设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，本次评价的广州市粤港澳大湾区互联互通路网建设项目，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互联互通路网建设项目计划总融资 24 亿元，其中 2018 年已通过政府专项债券融资 18 亿元（7 年期，年利率 3.67%），本次计划融资金额 6 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
已融资		180,000.00			46,242.00	226,242.00
第一年	60,000.00		60,000.00	3.50%	2,100.00	2,100.00
第二年	60,000.00		60,000.00	3.50%	2,100.00	2,100.00
第三年	60,000.00		60,000.00	3.50%	2,100.00	2,100.00
第四年	60,000.00		60,000.00	3.50%	2,100.00	2,100.00
第五年	60,000.00	60,000.00		3.50%	2,100.00	62,100.00
合计		240,000.00			56,742.00	296,742.00

(2) 期后期间暂无再融资,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

本次粤港澳大湾区互联互通路网建设项目,主要目的为推进金融城及第二 CBD 周边市政骨干交通路网建设,完善金融城及第二 CBD 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和广州市财政局的评估,本项目对金融城起步区 AT090924 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。

金融城起步区 AT090924 地块,土地位于广州天河区,经查询广州公共资源交易中心土地出让信息,自 2017 年至今,选取广州市金融城起步区出让城镇商服地块 4 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

假设金融城起步区 AT090924 地块,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的增长,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 7.5% 的 100%	按 2018 年 GDP 增速 7.5% 的 90%	按 2018 年 GDP 增速 7.5% 的 80%
金融城起步区 AT090924 地块	532,611.81	509,883.79	487,940.31
合计	532,611.81	509,883.79	487,940.31

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速的情况下，本息覆盖倍数为 1.79、按 2018 年 GDP 增速 7.5% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.71、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 1.64。

表 1-1: 按 2018 年 GDP 增速 7.5% 的 100% 比例计算土地价格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
	本金	利息	本息合计	
已融资	180,000.00	46,242.00	226,242.00	
第一年	-	2,100.00	2,100.00	-
第二年	-	2,100.00	2,100.00	-
第三年	-	2,100.00	2,100.00	-
第四年	-	2,100.00	2,100.00	-
第五年	60,000.00	2,100.00	62,100.00	532,611.81
合计	240,000.00	56,742.00	296,742.00	532,611.81
本息覆盖倍数	1.79			

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			土地相关收益
	本金	利息	本息合计	
已融资	180,000.00	46,242.00	226,242.00	
第一年		2,100.00	2,100.00	
第二年		2,100.00	2,100.00	
第三年		2,100.00	2,100.00	
第四年		2,100.00	2,100.00	
第五年	60,000.00	2,100.00	62,100.00	509,883.79
合计	240,000.00	56,742.00	296,742.00	509,883.79
本息覆盖 倍数	1.71			

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
	本金	利息	本息合计	
已融资	180,000.00	46,242.00	226,242.00	
第一年		2,100.00	2,100.00	
第二年		2,100.00	2,100.00	
第三年		2,100.00	2,100.00	
第四年		2,100.00	2,100.00	
第五年	60,000.00	2,100.00	62,100.00	487,940.31
合计	240,000.00	56,742.00	296,742.00	487,940.31
本息覆盖 倍数	1.64			

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

本次粤港澳大湾区互联互通路网建设项目，主要目的为推进金融城及第二 CBD 周边市政骨干交通路网建设，完善金融城及第二 CBD 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和广州市财政局的评估，本项目对金融城起步区 AT090924 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。

本次预测以广州市金融城起步区 AT090924 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、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 2018 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

（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市住房和城乡建设委员会。

广州市住房和城乡建设委员会主要职能：承担城市道路、公共建筑项目及市政设施建设（含新建及大中修和加固、改扩建工程），并监督竣工验收的责任；综合协调市政府指定范围的航空、铁路、电力基础设施建设；负责重点公共建设项目建设的协调和督办工作；牵头会同有关部门统筹推进地下管线综合管理，加强对地

下管线建设管理工作的指导和监督检查；会同应急部门制定应急避护场所建设规范、定期对应急避护场所进行动态检查维护及安全性评估；承担市城建领导小组办公室日常工作等。

（二）项目概况

1、广州市粤港澳大湾区互联互通路网建设项目概况

项目名称：广州市粤港澳大湾区互联互通路网建设项目

项目范围：项目将新建市政道路或对现状道路进行升级改造，涉及空港大道（106 国道-白云五线）、南大干线（市新路至新化快速路）、南大干线（新化快速至莲花大道）、花都大道快速化改造（花山立交-花东立交）、白云五线（机场高速-106 国道）、从化大道工程（一期）、芳村大道南快捷化改造、广州大道快捷化改造一期（洛溪桥南-广州南站）工程、道路升级改造专项、临江大道东延线（一期）、临江大道东延线（二期）、福山第二公墓与广河高速连接线工程、筹划开工项目专项、沙太路改造（北环一金盘岭隧道）工程、马沥路工程、如意坊放射线系统工程（一期）、如意坊放射线系统工程（二期）等 17 个道路项目。

建设内容：新建市政道路或对现状道路进行升级改造。

投资计划资金筹措方式：项目总投资约 350 亿元，目前已通过政府债券融资 18 亿元（7 年期，年利率 3.67%），2019 年计划使用地方债券 6 亿元，其余建设资金由财政投入。本次融资债券用于如意坊放射线系统工程项目。

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广州市金融城起步区 AT090924 地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还。

2、广州市金融城起步区 AT090924 地块概况

项目位置及四至范围：该地块位于天河区员村地块，黄埔大道以南，科韵路以东，珠江以北，车陂路以西。

项目内容与规模：该地块土地储备面积为 1.8274 万平方米，规划建筑面积为 24.6053 万平方米，可出让面积为 1.8274 万平方米，其中商业用地面积为 1.8274 万平方米。该地块目前地块已收储结案，已拆平，地块在现行控规中分割为两块出让（AT090924-1 和 AT090924-2），地块条件比较成熟，预计可以于 5 年内出让。

投资估算与资金筹措方式：该地块已经收储结案，总投资 1.97 亿元，资金已

由财政承担。

(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，选取天河区广州国际金融城起步区出让商服地块 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：

广州市金融城起步区 AT090924 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/平米)	出让日期	用途
1	德国土规划挂出告示 (2018) 7 号	天河区	8825.85	13.3	117353	164,286.00	13,999.30	2018-5-10	商务用地兼容商业用地 (B2/B1)
2	德国土规划挂出告示 (2018) 2 号	天河区	8825.85	13.3	117352	164,286.00	13,999.42	2018-3-12	行政办公/商务综合用地 (A1/B2)
3	德国土规划挂出告示 (2018) 3 号	天河区	8825.85	13.3	117353	164,286.00	13,999.30	2018-3-12	商务用地兼容商业用地 (B2/B1)
4	德国土规划挂出告示 (2017) 94 号	天河区	8825.85	9.1	83093	134,611.00	16,200.04	2017-12-11	商业商务综合用地 (B1/B2)

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

广州市金融城起步区 AT090924 地块为商业商务用地，参考上述 4 宗土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

广州市金融城起步区 AT090924 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)	中价总地价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	权重	计算权重 (元/平米)
1	德国土规划挂出告示 (2018) 7 号	8,825.85	117353	164,286.00	13,999.30	0.25	3,499.83
2	德国土规划挂出告示 (2018) 2 号	8,825.85	117352	164,286.00	13,999.42	0.25	3,499.86
3	德国土规划挂出告示 (2018) 3 号	8,825.85	117353	164,286.00	13,999.30	0.25	3,499.83
4	德国土规划挂出告示 (2017) 94 号	8,825.85	83093	134,611.00	16,200.04	0.25	4,050.01
	综合楼面地价					1	14,549.52

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	2021年	2022年	2023年	2024年
金融城起步区 AT090924 地块	商业 商务	楼面地价 (元/m ²)	14,549.52	15,640.73	16,813.78	18,074.82	19,430.43	20,887.71	22,454.29

(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	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
金融城起步区 AT090924 地块	357,995.21	384,844.85	413,708.21	444,736.33	478,091.55	513,948.42	552,494.55
土地出让收入	357,995.21	384,844.85	413,708.21	444,736.33	478,091.55	513,948.42	552,494.55

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	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
金融城起步区 AT090924地块	357,995.21	382,159.88	407,955.67	435,492.68	464,888.44	496,268.41	529,766.53
土地出让收入	357,995.21	382,159.88	407,955.67	435,492.68	464,888.44	496,268.41	529,766.53

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	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
金融城起步区 AT090924地块	357,995.21	379,474.92	402,243.42	426,378.03	451,960.71	479,078.35	507,823.05
土地出让收入	357,995.21	379,474.92	402,243.42	426,378.03	451,960.71	479,078.35	507,823.05

(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：

测算表四：预计土地价格增速为2018年广州市GDP增幅(7.5%)

广州市金融城起步区 AT090924 地块第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	金融城起步区 AT090924 地块	合计
一	出让土地收入	552,494.55	552,494.55
二	相关成本	19,882.74	19,882.74
1	土地开发成本	19,700.00	19,700.00
2	基本政策成本	182.74	182.74
三	用于资金平衡的土地相关收益	532,611.81	532,611.81

基本政策成本

金额单位：人民币万元

序号	项目	金融城起步区 AT090924 地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	182.74	182.74
	合 计	182.74	182.74

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%

广州市金融城起步区 AT090924 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	金融城起步区 AT090924 地块	合计
一	出让土地收入	529,766.53	529,766.53
二	相关成本	19,882.74	19,882.74
1	土地开发成本	19,700.00	19,700.00
2	基本政策成本	182.74	182.74
三	用于资金平衡的土地相关收益	509,883.79	509,883.79

基本政策成本

金额单位：人民币万元

序号	项目	金融城起步区 AT090924 地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	182.74	182.74
	合 计	182.74	182.74

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%

广州市金融城起步区 AT090924 地块第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	金融城起步区 AT090924 地块	合计
一	出让土地收入	507,823.05	507,823.05
二	相关成本	19,882.74	19,882.74
1	土地开发成本	19,700.00	19,700.00
2	基本政策成本	182.74	182.74
三	用于资金平衡的土地相关收益	487,940.31	487,940.31

基本政策成本

金额单位：人民币万元

序号	项目	金融城起步区 AT090924 地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	182.74	182.74
	合 计	182.74	182.74

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，用于资金平衡土地的相关收益为 532,611.81 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，用于资金平衡土地的相关收益为 509,883.79 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，用于资金平衡土地的相关收益为 487,940.31 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，本次评价的广州市金融城起步区 AT090924 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

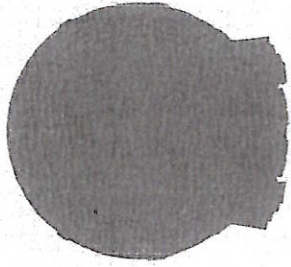
名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所
类型	（特殊普通合伙分支机构）
营业场所	广州市天河区中山大道西1132号707、708房
负责人	肖志军
成立日期	2014年01月30日
营业期限	2014年01月30日至2033年08月14日
经营范围	商务服务业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）



登记机关



2016年05月27日



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：

广东省财政厅
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
 Full name: XIAO ZHIJUN
 性别: 男
 Sex: M
 出生日期: 1976-11-23
 Date of birth: 1976-11-23
 工作单位: 中兴时宏会计师事务所
 Working unit: 中兴时宏会计师事务所
 身份证号码: 44010630019
 Identity card No.: 44010630019



证书编号: 44010630019
 No. of Certificate: 44010630019

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

发证日期: 2015年 11月 23日
 Date of Issuance: 2015年 11月 23日

2015年4月换发



肖志军(44010630019), 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。



44010630019

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

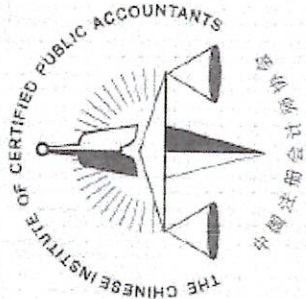


肖志军(44010630019), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职业资格检查。通过文号: 粤注协(2018)72号。



44010630019

年 月 日
 /y /m /d



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



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

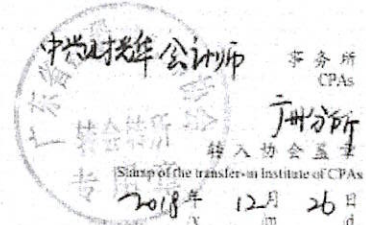
同意调出
Agree the holder to be transferred from



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: 广西壮族自治区注册会计
批准注册协会: 师协会
Authorized Institute of CPAs: 始发 2017 02 21
发证日期: 换发 2018年 05月 02日
Date of Issuance: 换发 2018年 05月 02日