



广东华审会计师事务所有限公司

G.D HUASHEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD

2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（一期）城市轨道交通项目收益与融资自求平衡专项评价报告

粤华审会咨字[2020]第 0007 号

我们接受广州市财政局委托，对 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（一期）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》。相关项目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，在相关项目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 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（一期）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和其他收入（票务收入、广告收入等非票务收入）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本次计划总融资金额 108.14 亿元，其中广州市本级发行 64.64 亿元，黄埔区发行 8.00 亿元，番禺区发行 19.50 亿元，南沙区发行 16.00 亿元。假设融资利率 3.65%，期限七年，每半年支付利息，第七年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

2020 年广州市城市轨道交通项目还本付息总表

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
广州市本级	646,416.00	3.65%	165,159.29	811,575.29
黄埔区	80,000.00	3.65%	20,440.00	100,440.00
番禺区	195,000.00	3.65%	49,822.50	244,822.50
南沙区	160,000.00	3.65%	40,880.00	200,880.00
合计	1,081,416.00		276,301.79	1,357,717.79

2020 年广州市城市轨道交通项目（广州市本级）还本付息表

金额单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期发行本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	-	646,416.00	-	646,416.00	3.65%	23,594.18
第二年	646,416.00		-	646,416.00	3.65%	23,594.18
第三年	646,416.00		-	646,416.00	3.65%	23,594.18
第四年	646,416.00		-	646,416.00	3.65%	23,594.18
第五年	646,416.00			646,416.00	3.65%	23,594.18
第六年	646,416.00			646,416.00	3.65%	23,594.18
第七年	646,416.00		646,416.00		3.65%	23,594.18
合计		646,416.00	646,416.00			165,159.29

2020 年广州市城市轨道交通项目（黄埔区）还本付息表

金额单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期发行本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	-	80,000.00	-	80,000.00	3.65%	2,920.00
第二年	80,000.00		-	80,000.00	3.65%	2,920.00
第三年	80,000.00		-	80,000.00	3.65%	2,920.00
第四年	80,000.00		-	80,000.00	3.65%	2,920.00
第五年	80,000.00			80,000.00	3.65%	2,920.00
第六年	80,000.00			80,000.00	3.65%	2,920.00
第七年	80,000.00		80,000.00	-	3.65%	2,920.00
合计		80,000.00	80,000.00			20,440.00

2020 年广州市城市轨道交通项目（番禺区）还本付息表

金额单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期发行本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	-	195,000.00	-	195,000.00	3.65%	7,117.50
第二年	195,000.00		-	195,000.00	3.65%	7,117.50
第三年	195,000.00		-	195,000.00	3.65%	7,117.50
第四年	195,000.00		-	195,000.00	3.65%	7,117.50
第五年	195,000.00			195,000.00	3.65%	7,117.50
第六年	195,000.00			195,000.00	3.65%	7,117.50
第七年	195,000.00		195,000.00	-	3.65%	7,117.50
合计		195,000.00	195,000.00			49,822.50

2020 年广州市城市轨道交通项目（南沙区）还本付息表

金额单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期发行本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	-	160,000.00	-	160,000.00	3.65%	5,840.00
第二年	160,000.00		-	160,000.00	3.65%	5,840.00
第三年	160,000.00		-	160,000.00	3.65%	5,840.00
第四年	160,000.00		-	160,000.00	3.65%	5,840.00
第五年	160,000.00			160,000.00	3.65%	5,840.00
第六年	160,000.00			160,000.00	3.65%	5,840.00
第七年	160,000.00		160,000.00	-	3.65%	5,840.00
合计		160,000.00	160,000.00			40,880.00

(2) 期后期间拟不再融资, 无相关融资成本。

(3) 南沙区-明珠湾起步区横沥岛尖地块在其他项目已发行债券 17.06 亿元, 分别为 2019 年广州市轨道交通十八号线工程项目融资 3.59 亿元, 融资利率 3.8%, 期限十五年, 每半年支付利息, 到期偿还本金; 2019 年广州市城市轨道交通项目融资 8.47 亿元, 融资利率 3.19%, 期限五年, 每年年末支付利息, 到期偿还本金; 2019 年广东省土地储备专项债券(一期)广州市项目融资 5.00 亿元, 融资利率 3.32%, 期限七年, 每年年末支付利息, 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	本期发行本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年		170,600.00		170,600.00	3.36%	5,726.13

年度	期初本金金额	本期发行本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	170,600.00		-	170,600.00	3.36%	5,726.13
第二年	170,600.00		-	170,600.00	3.36%	5,726.13
第三年	170,600.00		-	170,600.00	3.36%	5,726.13
第四年	170,600.00		84,700.00	85,900.00	3.36%	5,726.13
第五年	85,900.00			85,900.00	3.52%	3,024.20
第六年	85,900.00		50,000.00	35,900.00	3.52%	3,024.20
第七年	35,900.00			35,900.00	3.80%	1,364.20
第八年	35,900.00			35,900.00	3.80%	1,364.20
第九年	35,900.00			35,900.00	3.80%	1,364.20
第十年	35,900.00			35,900.00	3.80%	1,364.20
第十一年	35,900.00			35,900.00	3.80%	1,364.20
第十二年	35,900.00			35,900.00	3.80%	1,364.20
第十三年	35,900.00			35,900.00	3.80%	1,364.20
第十四年	35,900.00		35,900.00	-	3.80%	1,364.20
合计		170,600.00	170,600.00			45,592.65

(4) 南沙区-明珠湾起步区横沥岛尖地块本次还计划在 2020 年明珠湾区起步区项目-横沥岛尖发行债券 4.80 亿元，融资利率 3.6%，期限十年，每半年支付利息，第十年年末偿还本金，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	本期发行本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	-	48,000.00	-	48,000.00	3.60%	1,728.00
第二年	48,000.00		-	48,000.00	3.60%	1,728.00
第三年	48,000.00		-	48,000.00	3.60%	1,728.00
第四年	48,000.00		-	48,000.00	3.60%	1,728.00
第五年	48,000.00			48,000.00	3.60%	1,728.00
第六年	48,000.00			48,000.00	3.60%	1,728.00
第七年	48,000.00			48,000.00	3.60%	1,728.00
第八年	48,000.00			48,000.00	3.60%	1,728.00
第九年	48,000.00			48,000.00	3.60%	1,728.00
第十年	48,000.00		48,000.00	-	3.60%	1,728.00
合计		48,000.00	48,000.00			17,280.00

2. 项目的净现金流入

A、地块收入

(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，完善广州市本级、黄埔区、番禺区、南沙区周边市政基础配套设施。广州市城市轨道交通项目包含七块土地，分别是广州市本级-同德围地块、广州市本级-番禺客运站地块、广州市本级-黄埔客运港地块、广州市本级-万顷沙车辆段地块、黄埔区-广州港洪圣沙地块、番禺区-广州国际科技创新城一期C地块及南沙区-明珠湾起步区横沥岛尖地块，土地全部位于广州市，经查询广州公共资源交易中心土地出让信息，自2017年至今，选取广州市出让城镇住宅商服地块18宗，住宅、商业基准地价参考上述出让土地价格。

广州市2016-2018年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为8.02%、8.57%和6.31%，近三年平均增速7.63%，在广州市政府工作报告中预计2019年GDP增速为6.50%，此次预测按照近三年平均增速与2019年预计增速孰低计算土地价格的增值，即增速6.50%。

(2) 项目的净现金流入

假设广州市城市轨道交通项目中包含的土地，自融资开始日起第七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2020年GDP增速(6.5%)的100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，以融资开始日起第七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2020年GDP增速6.5%的100%	按2020年GDP增速6.5%的90%	按2020年GDP增速6.5%的80%
广州市本级-同德围地块	373,394.18	356,009.68	339,254.02
广州市本级-番禺客运站地块	507,734.60	477,246.75	447,861.77
广州市本级-黄埔客运港地块	87,826.53	75,474.89	63,570.04
广州市本级-万顷沙车辆段地块	124,053.88	87,451.14	52,172.45
广州市本级小计	1,093,009.19	996,182.46	902,858.29
黄埔区-广州港洪圣沙地块	242,795.41	220,504.77	199,020.43
黄埔区小计	242,795.41	220,504.77	199,020.43
番禺区-广州国际科技创新城一期C	755,532.21	717,458.41	680,761.88

项目	按 2020 年 GDP 增速 6.5%的 100%	按 2020 年 GDP 增速 6.5%的 90%	按 2020 年 GDP 增速 6.5%的 80%
地块			
番禺区小计	755,532.21	717,458.41	680,761.88
南沙区-明珠湾起步区横沥岛尖地块	2,498,158.76	2,365,569.11	2,237,775.73
南沙区小计	2,498,158.76	2,365,569.11	2,237,775.73
总计	4,589,495.57	4,299,714.75	4,020,416.33

B、其他综合收益

根据《项目可研报告》，本项目投入运营后的经营性收入为票务收入、广告收入等非票务收入。广州地铁目前票务政策为起步 4 公里以内 2 元；4 至 12 公里范围内每递增 4 公里加 1 元；12 至 24 公里范围内每递增 6 公里加 1 元；24 公里以后，每递增 8 公里加 1 元。本工程将参照采用计程票价，参照广州地铁已运行的线路，根据客流预测提供的初期日平均乘距 18.8 公里，确定 18 号线平均票价为 6 元/人次、22 号线平均票价为 4 元/人次、7 号线二期和 5 号线东延段平均票价为 3 元/人次作为本项目的财务评价的依据。本项目广告等非票务收入，按票务收入的 14%计算。

根据《项目可研报告》，本项目投入运营后的经营性成本为职工工资及福利费、电费、修理费、营运费、管理费等。其中：（1）职工工资及福利费参照广州市城镇国有单位在岗人员平均工资约 93815 元/年，社会保险、住房公积金、职工福利费等取工资收入的 68%。根据运营组织机构设置，各年定员见有关章节。（2）电费指所有的牵引、动力、照明用电，参照广州市现行电价标准，暂时按 0.8181 元/度计，按预测电耗计算电力费。（3）修理费包括车辆修理费、机电设备修理费、以及隧道、房屋建筑的大修理费和日常维修费用。根据国内地铁运营资料，暂按评价基年每车公里 2.5 元进行测算。（4）营运费包括车辆清洁费、车站清洁费、电话费、车票印刷费、乘客保险费等与运营相关的各项费用。根据国内地铁运营资料，暂按每车公里 1.2 元进行测算。（5）企业管理费指行政管理部门为管理和组织经营活动发生的各项费用。包括管理人员工资及福利费、工会经费、办公费、教育经费等，按以上四项目的 10%进行测算。

按照项目可行性研究报告对经营性收入的预测数据，本项目拟在计算运营期前 7 年的可实现经营性收入总额约为 138.86 亿元(不含税)，经营性成本总额为 122.65 亿元，经营性收益总额为 16.22 亿元。测算数据详见下列“融资项目运营测算期收

益汇总表”。

融资项目运营测算期收益汇总表

单位：人民币万元

年度	经营性收入	经营性成本	经营性收益
第一年	161,233.00	170,915.00	-9,682.00
第二年	173,615.00	172,350.00	1,265.00
第三年	185,995.00	173,783.00	12,212.00
第四年	198,378.00	175,216.00	23,162.00
第五年	210,761.00	176,643.00	34,118.00
第六年	223,142.00	178,065.00	45,077.00
第七年	235,525.00	179,483.00	56,042.00
合计	1,388,649.00	1,226,455.00	162,194.00

3. 预期项目收益对应的政府性基金收入和其他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和其他收入（票务收入、广告收入等非票务收入）偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按2020年GDP增速6.5%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为2.81；按2020年GDP增速6.5%的90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为2.63；按2020年GDP增速6.5%的80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为2.46。

表1-1：按2020年GDP增速6.5%的100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数（汇总表）

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	其他综合收益	小计
2019年	-	5,726.13	5,726.13			0.00
第一年	-	46,997.01	46,997.01		-9,682.00	-9,682.00
第二年	-	46,997.01	46,997.01		1,265.00	1,265.00
第三年	-	46,997.01	46,997.01		12,212.00	12,212.00

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	其他综合收益	小计
第四年	84,700.00	46,997.01	131,697.01		23,162.00	23,162.00
第五年	-	44,220.84	44,220.84		34,118.00	34,118.00
第六年	50,000.00	44,220.84	94,220.84		45,077.00	45,077.00
第七年	1,081,416.00	42,519.12	1,123,935.12	4,589,495.57	56,042.00	4,645,537.57
第八年	-	1,640.69	1,640.69			0.00
第九年	-	1,640.69	1,640.69			0.00
第十年	48,000.00	1,640.69	49,640.69			0.00
第十一年	-	1,364.20	1,364.20			0.00
第十二年	-	1,364.20	1,364.20			0.00
第十三年	-	1,364.20	1,364.20			0.00
第十四年	35,900.00	1,364.20	37,264.20			0.00
合计	1,300,016.00	335,053.87	1,635,069.87	4,589,495.57	162,194.00	4,751,689.57
本息覆盖 倍数	2.81					

表 1-2: 按 2020 年 GDP 增速 6.5% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数（区明细表）

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	小计
广州市本级					
第一年	-	23,594.18	23,594.18		0.00
第二年	-	23,594.18	23,594.18		0.00
第三年	-	23,594.18	23,594.18		0.00
第四年	-	23,594.18	23,594.18		0.00
第五年	-	23,594.18	23,594.18		0.00
第六年	-	23,594.18	23,594.18		0.00
第七年	646,416.00	23,594.18	670,010.18	1,093,009.19	1,093,009.19
合计	646,416.00	165,159.29	811,575.29	1,093,009.19	1,093,009.19
本息覆盖 倍数	1.35				

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	小计
黄埔区					
第一年	-	2,920.00	2,920.00		0.00
第二年	-	2,920.00	2,920.00		0.00
第三年	-	2,920.00	2,920.00		0.00

年度	借贷本息支付			项目收益	
黄埔区	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第四年	-	2,920.00	2,920.00		0.00
第五年	-	2,920.00	2,920.00		0.00
第六年	-	2,920.00	2,920.00		0.00
第七年	80,000.00	2,920.00	82,920.00	242,795.41	242,795.41
合计	80,000.00	20,440.00	100,440.00	242,795.41	242,795.41
本息覆盖 倍数	2.42				

年度	借贷本息支付			项目收益	
番禺区	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年	-	7,117.50	7,117.50		0.00
第二年	-	7,117.50	7,117.50		0.00
第三年	-	7,117.50	7,117.50		0.00
第四年	-	7,117.50	7,117.50		0.00
第五年	-	7,117.50	7,117.50		0.00
第六年	-	7,117.50	7,117.50		0.00
第七年	195,000.00	7,117.50	202,117.50	755,532.21	755,532.21
合计	195,000.00	49,822.50	244,822.50	755,532.21	755,532.21
本息覆盖 倍数	3.09				

年度	借贷本息支付			项目收益	
南沙区	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
2019年	-	5,726.13	5,726.13		0.00
第一年	-	13,365.33	13,365.33		0.00
第二年	-	13,365.33	13,365.33		0.00
第三年	-	13,365.33	13,365.33		0.00
第四年	84,700.00	13,365.33	98,065.33		0.00
第五年	-	10,589.16	10,589.16		0.00
第六年	50,000.00	10,589.16	60,589.16		0.00
第七年	160,000.00	8,887.44	168,887.44	2,498,158.76	2,498,158.76
第八年	-	1,640.69	1,640.69		0.00
第九年	-	1,640.69	1,640.69		0.00
第十年	48,000.00	1,640.69	49,640.69		0.00
第十一年	-	1,364.20	1,364.20		0.00
第十二年	-	1,364.20	1,364.20		0.00

年度	借贷本息支付			项目收益	
南沙区	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第十三年	-	1,364.20	1,364.20		0.00
第十四年	35,900.00	1,364.20	37,264.20		0.00
合计	378,600.00	99,632.08	478,232.08	2,498,158.76	2,498,158.76
本息覆盖 倍数	5.22				

表 2-1: 按 2020 年 GDP 增速 6.5% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数 (汇总表)

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	其他综合收益	小计
2019 年	-	5,726.13	5,726.13			-
第一年	-	46,997.01	46,997.01		-9,682.00	-8,713.80
第二年	-	46,997.01	46,997.01		1,265.00	1,138.50
第三年	-	46,997.01	46,997.01		12,212.00	10,990.80
第四年	84,700.00	46,997.01	131,697.01		23,162.00	20,845.80
第五年	-	44,220.84	44,220.84		34,118.00	30,706.20
第六年	50,000.00	44,220.84	94,220.84		45,077.00	40,569.30
第七年	1,081,416.00	42,519.12	1,123,935.12	4,299,714.75	56,042.00	4,350,152.55
第八年	-	1,640.69	1,640.69			-
第九年	-	1,640.69	1,640.69			-
第十年	48,000.00	1,640.69	49,640.69			-
第十一年	-	1,364.20	1,364.20			-
第十二年	-	1,364.20	1,364.20			-
第十三年	-	1,364.20	1,364.20			-
第十四年	35,900.00	1,364.20	37,264.20			-
合计	1,300,016.00	335,053.87	1,635,069.87	4,299,714.75	162,194.00	4,445,689.35
本息覆盖 倍数	2.63					

表 2-2: 按 2020 年 GDP 增速 6.5% 的 90% 比例计算土地价格的的增长情况下的本息覆盖倍数 (区明细表)

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益	
广州市本级	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年	-	23,594.18	23,594.18		0.00
第二年	-	23,594.18	23,594.18		0.00

年度	借贷本息支付			项目收益	
广州市本级	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第三年	-	23,594.18	23,594.18		0.00
第四年	-	23,594.18	23,594.18		0.00
第五年	-	23,594.18	23,594.18		0.00
第六年	-	23,594.18	23,594.18		0.00
第七年	646,416.00	23,594.18	670,010.18	996,182.46	996,182.46
合计	646,416.00	165,159.29	811,575.29	996,182.46	996,182.46
本息覆盖倍数	1.23				

年度	借贷本息支付			项目收益	
黄埔区	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年	-	2,920.00	2,920.00		0.00
第二年	-	2,920.00	2,920.00		0.00
第三年	-	2,920.00	2,920.00		0.00
第四年	-	2,920.00	2,920.00		0.00
第五年	-	2,920.00	2,920.00		0.00
第六年	-	2,920.00	2,920.00		0.00
第七年	80,000.00	2,920.00	82,920.00	220,504.77	220,504.77
合计	80,000.00	20,440.00	100,440.00	220,504.77	220,504.77
本息覆盖倍数	2.20				

年度	借贷本息支付			项目收益	
番禺区	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年	-	7,117.50	7,117.50		0.00
第二年	-	7,117.50	7,117.50		0.00
第三年	-	7,117.50	7,117.50		0.00
第四年	-	7,117.50	7,117.50		0.00
第五年	-	7,117.50	7,117.50		0.00
第六年	-	7,117.50	7,117.50		0.00
第七年	195,000.00	7,117.50	202,117.50	717,458.41	717,458.41
合计	195,000.00	49,822.50	244,822.50	717,458.41	717,458.41

年度	借贷本息支付			项目收益	
番禺区	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
本息覆盖 倍数	2.93				
年度	借贷本息支付			项目收益	
南沙区	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
2019 年	-	5,726.13	5,726.13		-
第一年	-	13,365.33	13,365.33		-
第二年	-	13,365.33	13,365.33		-
第三年	-	13,365.33	13,365.33		-
第四年	84,700.00	13,365.33	98,065.33		-
第五年	-	10,589.16	10,589.16		-
第六年	50,000.00	10,589.16	60,589.16		-
第七年	160,000.00	8,887.44	168,887.44	2,365,569.11	2,365,569.11
第八年	-	1,640.69	1,640.69		-
第九年	-	1,640.69	1,640.69		-
第十年	48,000.00	1,640.69	49,640.69		-
第十一年	-	1,364.20	1,364.20		-
第十二年	-	1,364.20	1,364.20		-
第十三年	-	1,364.20	1,364.20		-
第十四年	35,900.00	1,364.20	37,264.20		-
合计	378,600.00	99,632.08	478,232.08	2,365,569.11	2,365,569.11
本息覆盖 倍数	4.95				

表 3-1:按 2020 年 GDP 增速 6.5%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数（汇总表）

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	其他综合收益	小计
2019 年	-	5,726.13	5,726.13			-
第一年	-	46,997.01	46,997.01		-9,682.00	-7,745.60
第二年	-	46,997.01	46,997.01		1,265.00	1,012.00
第三年	-	46,997.01	46,997.01		12,212.00	9,769.60
第四年	84,700.00	46,997.01	131,697.01		23,162.00	18,529.60
第五年	-	44,220.84	44,220.84		34,118.00	27,294.40

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	其他综合收益	小计
第六年	50,000.00	44,220.84	94,220.84		45,077.00	36,061.60
第七年	1,081,416.00	42,519.12	1,123,935.12	4,020,416.33	56,042.00	4,065,249.93
第八年	-	1,640.69	1,640.69			-
第九年	-	1,640.69	1,640.69			-
第十年	48,000.00	1,640.69	49,640.69			-
第十一年	-	1,364.20	1,364.20			-
第十二年	-	1,364.20	1,364.20			-
第十三年	-	1,364.20	1,364.20			-
第十四年	35,900.00	1,364.20	37,264.20			-
合计	1,300,016.00	335,053.87	1,635,069.87	4,020,416.33	162,194.00	4,150,171.53
本息覆盖倍数	2.46					

表 3-2: 按 2020 年 GDP 增速 6.5% 的 80% 比例计算土地价格的增长情况下的本息覆盖倍数 (区明细表)

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	小计
广州市本级					
第一年	-	23,594.18	23,594.18		0.00
第二年	-	23,594.18	23,594.18		0.00
第三年	-	23,594.18	23,594.18		0.00
第四年	-	23,594.18	23,594.18		0.00
第五年	-	23,594.18	23,594.18		0.00
第六年	-	23,594.18	23,594.18		0.00
第七年	646,416.00	23,594.18	670,010.18	902,858.29	902,858.29
合计	646,416.00	165,159.29	811,575.29	902,858.29	902,858.29
本息覆盖倍数	1.11				

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	小计
黄埔区					
第一年	-	2,920.00	2,920.00		0.00
第二年	-	2,920.00	2,920.00		0.00
第三年	-	2,920.00	2,920.00		0.00
第四年	-	2,920.00	2,920.00		0.00
第五年	-	2,920.00	2,920.00		0.00
第六年	-	2,920.00	2,920.00		0.00
第七年	80,000.00	2,920.00	82,920.00	199,020.43	199,020.43
合计	80,000.00	20,440.00	100,440.00	199,020.43	199,020.43
本息覆盖倍数	1.98				

年度	借贷本息支付			项目收益	
番禺区	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年	-	7,117.50	7,117.50		0.00
第二年	-	7,117.50	7,117.50		0.00
第三年	-	7,117.50	7,117.50		0.00
第四年	-	7,117.50	7,117.50		0.00
第五年	-	7,117.50	7,117.50		0.00
第六年	-	7,117.50	7,117.50		0.00
第七年	195,000.00	7,117.50	202,117.50	680,761.88	680,761.88
合计	195,000.00	49,822.50	244,822.50	680,761.88	680,761.88
本息覆盖倍数	2.78				

年度	借贷本息支付			项目收益	
南沙区	本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
2019年	-	5,726.13	5,726.13		-
第一年	-	13,365.33	13,365.33		-
第二年	-	13,365.33	13,365.33		-
第三年	-	13,365.33	13,365.33		-
第四年	84,700.00	13,365.33	98,065.33		-
第五年	-	10,589.16	10,589.16		-
第六年	50,000.00	10,589.16	60,589.16		-
第七年	160,000.00	8,887.44	168,887.44	2,237,775.73	2,237,775.73
第八年	-	1,640.69	1,640.69		-
第九年	-	1,640.69	1,640.69		-
第十年	48,000.00	1,640.69	49,640.69		-
第十一年	-	1,364.20	1,364.20		-
第十二年	-	1,364.20	1,364.20		-
第十三年	-	1,364.20	1,364.20		-
第十四年	35,900.00	1,364.20	37,264.20		-
合计	378,600.00	99,632.08	478,232.08	2,237,775.73	2,237,775.73
本息覆盖倍数	4.68				

附件：项目收益及现金流入评价说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年一月六日

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

本次预测以广州市城市轨道交通项目中包含的土地预期出让对应政府性基金收入和其他收入（票务收入、广告收入等非票务收入）为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2019 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 2020 年广州市城市轨道交通项目土地出让收益预测表（2020 年 GDP（6.5%）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; 人才培训。

(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

单位:亿元

序号	项目名称	建设范围	项目类型	项目总投资
1	广州市轨道交通十一号线工程	线路全长约 42.8 公里,共设 31 座车站。	属于具有一定收益的公益性事业领域	420.58
2	广州市城市轨道交通十二号线工程	线路全长 37.6 公里,自浔峰岗至大学城南,设站 25 座。场站综合体工程用地总面积约 41.42 公顷。	属于具有一定收益的公益性事业领域	429.01
3	广州市城市轨道交通十三号线二期工程	线路全长约 33.6 公里,自朝阳至渔珠,设站 23 座。场站综合体工程用地总面积约 38.65 公顷。	属于具有一定收益的公益性事业领域	508.68
4	广州市城市轨道交通二十二号线工程	线路全长约 31.8 公里,自番禺广场至白鹅潭,设站 6 座;广州南站衔接预留工程,结合南站地下空间开发项目先行预留实施,现回归并入二十二号线工程。场站综合体工程用地总面积约 25.39 公顷。	属于具有一定收益的公益性事业领域	347.02
5	广州市轨道交通十八号线工程	线路全长约 61.3 公里,自万顷沙至广州东站,设站 9 座。场站综合体工程规划设置公交首末站、自行车停放场、K+R(含出租车)停靠站、P+R 停车场等交通衔接设施。	属于具有一定收益的公益性事业领域	493.00
6	广州市城市轨道交通三号线东延段工程	线路全长 9.6 公里,番禺广场至海傍,设站 4 座。场站综合体工程用地总面积约 31 公顷。	属于具有一定收益的公益性事业领域	96.98
7	广州市轨道交通五号线东延段工程	线路全长约 9.7 公里。自文冲至黄埔客运港站,设站 6 座。场站综合体工程用地总面积约 23.32 公顷。	属于具有一定收益的公益性事业领域	110.54
8	广州市轨道交通七号线二期工程	线路全长 21.8 公里,大学城南至水西北站,设站 11 座。场站综合体工程用地总面积约 15 公顷。	属于具有一定收益的公益性事业领域	193.40

9	广州市城市轨道交通十号线工程	线路全长约 19.9 公里，西朗至石牌桥，设站 14 座。场站综合体工程用地总面积约 37.13 公顷。	属于具有一定收益的公益性事业领域	287.29
10	广州市城市轨道交通十四号线二期工程	线路全长 11.6 公里，自广州火车站至嘉禾望岗，设站 6 座。场站综合体工程用地总面积约 6.54 公顷。	属于具有一定收益的公益性事业领域	138.85
	合计			3,025.35

投资计划：项目总投资 3,025.35 亿元，2020 年计划使用地方债券 108.14 亿元，其余建设资金由财政投入。

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 108.14 亿元。

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该项目中包含的广州市本级-同德围地块、广州市本级-番禺客运站地块、广州市本级-黄埔客运港地块、广州市本级-万顷沙车辆段地块、黄埔区-广州港洪圣沙地块、番禺区-广州国际科技创新城一期 C 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和其他收入（票务收入、广告收入等非票务收入）偿还。

2、项目中包含的地块概况

2.1、地块位置及四至范围

广州市本次融资涉及七个土地储备地块，具体情况如下：

(1) 广州市本级-同德围地块

该地块位于白云区，四至范围为同德围德康站西槎路北部，西地块西侧临近石井河，东地块临近德康路与西槎路交叉口。

(2) 广州市本级-番禺客运站地块

该地块位于番禺区，四至范围为亚运大道北侧，傍雁路西侧的番禺汽车客运站。

(3) 广州市本级-黄埔客运港地块

该地块位于黄埔区，四至范围为北临宝石路，南临东江大道，东临开发大道，西临锦秀路。

(4) 广州市本级-万顷沙车辆段地块

该地块位于南沙区，四至范围为蕉门水道以西，X298 县道以东。

(5) 黄埔区-广州港洪圣沙地块

该地块位于黄埔区长洲街，四至范围为北面隔岸为黄埔老港码头，西南面隔岸

为长洲岛，南面隔岸为化龙镇。

(6) 番禺区-广州国际科技创新城一期 C 地块

该地块位于番禺区新造镇，四至范围为东至金光东大道，西至金光西大道，南至兴业大道，北至南大干线。

(7) 南沙区-明珠湾起步区横沥岛尖地块

该地块位于南沙区，四至范围为西至番中公路，东至蕉门水道，北至上横沥水道，南至下横沥水道。

2.2 项目中包含的地块内容与规模

(1) 广州市本级一同德围地块

该地块面积为 10.23 万平方米，规划建筑面积为 20.00 万平方米，可出让面积为 20.00 万平方米，其中商业用地面积为 20.00 万平方米。该地块目前正在开展征拆工作。

(2) 广州市本级一番禺客运站地块

该地块面积 7.83 万平方米，规划建筑面积为 36.00 万平方米，可出让面积为 33.44 万平方米，其中住宅用地面积为 23.34 万平方米、商业用地面积为 10.10 万平方米。该地块目前正已由番禺区土地开发中心收储。

(3) 广州市本级一黄埔客运港地块

该地块面积为 3.21 万平方米，规划建筑面积为 14.13 万平方米，可出让面积为 14.13 万平方米，其中商业用地面积 14.13 万平方米。该地块目前正在开展征拆工作。

(4) 广州市本级一万顷沙车辆段地块

该地块面积为 38.63 万平方米，规划建筑面积为 86.20 万平方米，可出让面积为 57.60 万平方米，其中住宅用地面积 51.60 万平方米、商业用地面积 6.00 万平方米。该地块目前已完成土地征收工作。

(5) 黄埔区-广州港洪圣沙地块

该地块面积为 43.10 万平方米，规划建筑面积为 29.52 万平方米，可出让面积为 25.50 万平方米，其中住宅、商业用地面积 25.50 万平方米。该地块目前已签订收储补偿协议，正在开展土壤调查及修复工作。

(6) 番禺区-广州国际科技创新城一期 C 地块

该地块面积 41.76 万平方米，规划建筑面积 62.73 万平方米，可出让面积为 41.76 万平方米，其中住宅、商业用地面积 41.76 万平方米。该地块目前已围蔽清表。

(7) 南沙区-明珠湾起步区横沥岛尖地块

该地块面积 1,217.18 万平方米，规划建筑面积 1,180.00 万平方米，可出让面积为 208.65 万平方米，其中住宅用地面积 36.47 万平方米，商业用地面积 103.78 万平方米，住宅商业用地面积 68.40 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。

2.3、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

广州市本次融资涉及该项目中包含的七个地块，项目总投资为 108.14 亿元，其中：广州市本级-同德围地块、广州市本级-番禺客运站地块、广州市本级-黄埔客运港地块及广州市本级-万顷沙车辆段地块共投资 64.64 亿元、黄埔区-广州港洪圣沙地块投资 8 亿元、番禺区-广州国际科技创新城一期 C 地块及投资 19.50 亿元、南沙区-明珠湾起步区横沥岛尖地块投资 16 亿元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政资金和广州市政府专项债券。

(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，选取广州市出让城镇住宅商服地块 18 宗：其中广州市本级-同德围地块周边地块 4 宗、广州市本级-番禺客运站地块周边地块 5 宗、广州市本级-黄埔客运港地块周边地块 4 宗、广州市本级-万顷沙车辆段地块周边地块 5 宗、黄埔区-广州港洪圣沙地块周边地块 4 宗、番禺区-广州国际科技创新城一期 C 地块周边地块 5 宗、南沙区-明珠湾起步区横沥岛尖地块周边地块 5 宗（部分相近地块取同一地块出让信息做为参考样本）。本次评价参考上述 18 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示:

1. 广州市本级一同德围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 ³)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	穗规划资源挂出告字 (2019) 25 号	白云区	6,436.00	3.18	20,480.00	18,944.00	9,250.00	2019/8/27	商务用地兼容商业用地 (B2/B1)
2	穗国土规划挂出告字 (2018) 35 号	白云区	222,886.00	1.00	222,886.00	521,230.00	23,385.00	2018/12/12	AB2404013 地块: 交通站场用地兼容居住、商业、商务、教育用地 (S4/R2/B1/B2/A3)
3	穗规划资源挂出告字 (2019) 9 号	白云区	12,649.00	3.47	43,950.00	61,099.00	13,902.00	2019/6/28	商业用地/商务用地 (B1/B2)
4	穗国土规划挂出告字 (2018) 25 号	白云区	21,256.00	1.88	39,961.00	48,635.00	12,171.00	2018/11/2	商务用地、兼容商业、用地兼容、公共交通场站用地 (B2/B1/S41)

2. 广州市本级—番禺客运站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 ³)	中标总地价 (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 (2017) 81 号	番禺区	70,936.00	5.00	290,135.00	638,297.00	22,000.00	2017/11/29	商业商务、娱乐康体用地兼容二类居住用地 (B1/B2/B3/R2)

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
2	穗规划资源挂出告 字 (2019) 4 号	番禺区	50,198.00	2.04	102,582.00	217,811.00	21,233.00	2019/4/9	二类居住用地 (R2)
3	穗规划资源挂出告 字 (2019) 5 号	番禺区	28,801.00	3.00	86,403.00	139,067.00	16,095.00	2019/4/9	二类居住用地 (R2)
4	穗国土规划挂出告 字 (2018) 36 号	番禺区	24,629.00	3.00	73,887.00	173,036.00	23,419.00	2018/12/12	二类居住用地 (R2)
5	穗国土规划挂出告 字 (2018) 22 号	番禺区	64,943.00	1.12	72,772.00	116,436.00	16,000.00	2018/9/17	二类居住用地 (R2)

3. 广州市本级—黄埔客运港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	穗国土规划挂出告字 (2019) 2 号	黄埔区	30,946.00	3.1/5.23	98,939.00	370,676.00	37,465.00	2019/3/8	AT101806 地块为居住兼容商业 商务用地 (R2/B1/B2) ; AT101808 地块为商务商业用地 (B2/B1)
2	穗规划资源埔 (开) 挂 出告字 (2019) 02 号	黄埔区	16,373.00	7.49	122,652.00	144,227.00	11,759.00	2019/7/29	商务兼容商业用地 (B2/B1)
3	穗开国土出告字 (2019) 10 号	黄埔区	10,102.00	5.64	56,970.00	62,611.00	10,990.00	2019/4/15	商务兼容商业用地 (B2/B1)

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/ 平米)	出让日期	用途
4	穗国土规划挂出告字 (2018) 29 号	黄埔区	312, 376.00	2.14	586, 493.00	762, 441.00	13, 000.00	2018/12/4	交通场站用地兼容二类居住、 中小学用地 (S4/R2/A33)

4. 广州市本级一万顷沙车辆段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)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/ 平米)	出让日期	用途
1	穗南开规划资源出 告字 [2019]8、9 号	南沙区	47, 626.00	1.99	94, 960.00	148, 453.00	15, 633.00	2019/6/13	C1-11-10 地块为二类居住用地 (R2), C1-13-01 (1) 地块为二 类居住用地、商业用地 (R2/B1), C1-13-01 (2) 地块为公共交通场 站用地 (S41)
2	穗南开规划资源出 告字 [2019]8、9 号	南沙区	24, 945.00	3.50	87, 307.00	136, 990.00	15, 691.00	2019/6/13	二类居住用地、商业用地、商务用 地 (R2/B1/B2)
3	穗南开规划资源出 告字 (2019) 14、 15 号	南沙区	40, 165.00	2.08	83, 349.00	118, 330.00	14, 197.00	2019/8/7	C1-14-01 地块为二类居住用地 (R2)、C1-13-03 地块为商业设施 用地 (B1)
4	穗南开规划资源出 告字 (2019) 14、 15 号	南沙区	38, 314.00	2.07	79, 472.00	93, 511.00	11, 767.00	2019/8/7	C1-17-01 地块为公园绿地 (G1)、 C1-17-02 为居住区服务设施用地 (R22)、C1-17-03 地块为二类居 住用地、商业用地、商务用地 (R2/B1/B2)、C1-16-03 地块为商 业用地 (B1)

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/平米)	出让日期	用途
5	穗南国土出让告字(2019)3号	南沙区	193,081.00	3.44	665,000.00	667,870.00	10,043.00	2019/3/7	二类居住用地(R2)、中小学用地(A33)、商业服务业设施用地(B)

5、黄埔区-广州港洪圣沙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)	中标总地价(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(2019)2号	黄埔区	30,946.00	3.1/5.23	98,939.00	370,676.00	37,465.00	2019/3/8	AT101806 地块为居住兼容商业商务用地(R2/B1/B2); AT101808 地块为商务商业用地(B2/B1)
2	穗规划资源埔(开)挂出告字(2019)02号	黄埔区	16,373.00	7.49	122,652.00	144,227.00	11,759.00	2019/7/29	商务兼容商业用地(B2/B1)
3	穗开国土出告字(2019)10号	黄埔区	10,102.00	5.64	56,970.00	62,611.00	10,990.00	2019/4/15	商务兼容商业用地(B2/B1)
4	穗国土规划挂出告字(2018)29号	黄埔区	312,376.00	2.14	586,493.00	762,441.00	13,000.00	2018/12/4	交通场站用地兼容二类居住、中小学用地(S4/R2/A33)

6. 番禺区-广州国际科技创新城一期C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	穗国土规划挂出告 字 (2017) 81 号	番禺区	70,936.00	5.00	290,135.00	638,297.00	22,000.00	2017/11/29	商业商务、娱乐康体用地兼容 二类居住用地 (B1/B2/B3/R2)
2	穗规划资源挂出告 字 (2019) 4 号	番禺区	50,198.00	2.04	102,582.00	217,811.00	21,233.00	2019/4/9	二类居住用地 (R2)
3	穗规划资源挂出告 字 (2019) 5 号	番禺区	28,801.00	3.00	86,403.00	139,067.00	16,095.00	2019/4/9	二类居住用地 (R2)
4	穗国土规划挂出告 字 (2018) 36 号	番禺区	24,629.00	3.00	73,887.00	173,036.00	23,419.00	2018/12/12	二类居住用地 (R2)
5	穗国土规划挂出告 字 (2018) 22 号	番禺区	64,943.00	1.12	72,772.00	116,436.00	16,000.00	2018/9/17	二类居住用地 (R2)

7. 南沙区-明珠湾起步区横沥岛尖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)	中标总地价 (万元)	楼面价格(元/平方米)	出让日期	用途
1	穗南开规划资源出告字[2019]8、9号	南沙区	47,626.00	1.99	94,960.00	148,453.00	15,633.00	2019/6/13	C1-11-10 地块为二类居住用地(R2), C1-13-01 (1) 地块为二类居住用地、商业用地(R2/B1), C1-13-01 (2) 地块为公共交通场站用地(S41)
2	穗南开规划资源出告字[2019]8、9号	南沙区	24,945.00	3.50	87,307.00	136,990.00	15,691.00	2019/6/13	二类居住用地、商业用地、商务用地(R2/B1/B2)
3	穗南开规划资源出告字(2019)14、15号	南沙区	40,165.00	2.08	83,349.00	118,330.00	14,197.00	2019/8/7	C1-14-01 地块为二类居住用地(R2) C1-13-03 地块为商业设施用地(B1)
4	穗南开规划资源出告字(2019)14、15号	南沙区	38,314.00	2.07	79,472.00	93,511.00	11,767.00	2019/8/7	C1-17-01 地块为公园绿地(G1) C1-17-02 为居住区服务设施用地 C1-17-03 地块为二类居住用地、商业用地、商务用地(R2/B1/B2) C1-16-03 地块为商业用地(B1)
5	穗南国土出告字(2019)3号	南沙区	193,081.00	3.44	665,000.00	667,870.00	10,043.00	2019/3/7	二类居住用地(R2)、中小学用地(A33)、商业服务业设施用地(B)

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

广州市城市轨道交通项目中包含的地块均为住宅、商业用地，故参考上述 18 宗土地出让情况进行预测。具体计算如下表：

1. 广州市本级——同德围地块开发区核心区土地征收整理项目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)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	权重	计算权重 (元/平方米)
1	穗规划资源挂出告字 (2019) 25 号	6,436.00	20,480.00	18,944.00	9,250.00	0.10	925.00
2	穗国土规划挂出告字 (2018) 35 号	222,886.00	222,886.00	521,230.00	23,385.00	0.70	16,369.50
3	穗规划资源挂出告字 (2019) 9 号	12,649.00	43,950.00	61,099.00	13,902.00	0.10	1,390.20
4	穗国土规划挂出告字 (2018) 25 号	21,256.00	39,961.00	48,635.00	12,171.00	0.10	1,217.10
	综合楼面地价					1.00	19,901.80

2. 广州市本级——番禺客运站地块开发区核心区土地征收整理项目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 (2017) 81 号	70,936.00	290,135.00	638,297.00	22,000.00	0.60	13,200.00
2	穗规划资源挂出告字 (2019) 4 号	50,198.00	102,582.00	217,811.00	21,233.00	0.10	2,123.30
3	穗规划资源挂出告字 (2019) 5 号	28,801.00	86,403.00	139,067.00	16,095.00	0.10	1,609.50
4	穗国土规划挂出告字 (2018) 36 号	24,629.00	73,887.00	173,036.00	23,419.00	0.10	2,341.90
5	穗国土规划挂出告字 (2018) 22 号	64,943.00	72,772.00	116,436.00	16,000.00	0.10	1,600.00
	综合楼面地					1.00	20,874.70

3、广州市本级一黄埔客运港地块开发区核心区土地征收整理项目区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ³)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	权重	计算权重 (元/平米)
1	穗国土规划挂出告字 (2019) 2 号	30,946.00	98,939.00	370,676.00	37,465.00	0.30	11,239.50
2	穗规划资源埔 (开) 挂出告字 (2019) 02 号	16,373.00	122,652.00	144,227.00	11,759.00	0.10	1,175.90
3	穗开国土出告字 (2019) 10 号	10,102.00	56,970.00	62,611.00	10,990.00	0.10	1,099.00
4	穗国土规划挂出告字 (2018) 29 号	312,376.00	586,493.00	762,441.00	13,000.00	0.50	6,500.00
	综合楼面地价					1.00	20,014.40

4、广州市本级一万顷沙车辆段地块开发区核心区土地征收整理项目区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ³)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	权重	计算权重 (元/平米)
1	穗南开规划资源出告字 [2019]8、9 号	47,626.00	94,960.00	148,453.00	15,633.00	0.60	9,379.80
2	穗南开规划资源出告字 [2019]8、9 号	24,945.00	87,307.00	136,990.00	15,691.00	0.10	1,569.10
3	穗南开规划资源出告字 (2019) 14、15 号	40,165.00	83,349.00	118,330.00	14,197.00	0.10	1,419.70
4	穗南开规划资源出告字 (2019) 14、15 号	38,314.00	79,472.00	93,511.00	11,767.00	0.10	1,176.70
5	穗南国土出告字 (2019) 3 号	193,081.00	665,000.00	667,870.00	10,043.00	0.10	1,004.30
	综合楼面地价					1.00	14,549.60

5、黄埔区-广州港洪圣沙地块开发区核心区土地征收整理项目区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面积 (m) ³	建筑面积 (m ³)	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	穗国土规划挂出告字 (2019) 2 号	30, 946.00	98, 939.00	370, 676.00	37, 465.00	0.30	11, 239.50
2	穗规划资源埔 (开) 挂出告字 (2019) 02 号	16, 373.00	122, 652.00	144, 227.00	11, 759.00	0.10	1, 175.90
3	穗开国土出告字 (2019) 10 号	10, 102.00	56, 970.00	62, 611.00	10, 990.00	0.10	1, 099.00
4	穗国土规划挂出告字 (2018) 29 号	312, 376.00	586, 493.00	762, 441.00	13, 000.00	0.50	6, 500.00
	综合楼面地价					1.00	20, 014.40

6、番禺区-广州国际科技创新城一期 C 地块开发区核心区土地征收整理项目区域土地价格预测表:

项目	地块	占地面积 (m) ³	建筑面积 (m ³)	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	穗国土规划挂出告字 (2017) 81 号	70, 936.00	290, 135.00	638, 297.00	22, 000.00	0.60	13, 200.00
2	穗规划资源挂出告字 (2019) 4 号	50, 198.00	102, 582.00	217, 811.00	21, 233.00	0.10	2, 123.30
3	穗规划资源挂出告字 (2019) 5 号	28, 801.00	86, 403.00	139, 067.00	16, 095.00	0.10	1, 609.50
4	穗国土规划挂出告字 (2018) 36 号	24, 629.00	73, 887.00	173, 036.00	23, 419.00	0.10	2, 341.90

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/平方米)	权重	计算权重 (元/平方米)
5	穗国土规划挂出告字 (2018) 22 号	64,943.00	72,772.00	116,436.00	16,000.00	0.10	1,600.00
	综合楼面地					1.00	20,874.70

7、南沙区-明珠湾起步区横沥岛尖地块开发区核心区土地征收整理项目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/平方米)	权重	计算权重 (元/平方米)
1	穗南开规划资源出告字 [2019]8、9 号	47,626.00	94,960.00	148,453.00	15,633.00	0.60	9,379.80
2	穗南开规划资源出告字 [2019]8、9 号	24,945.00	87,307.00	136,990.00	15,691.00	0.10	1,569.10
3	穗南开规划资源出告字 (2019) 14、15 号	40,165.00	83,349.00	118,330.00	14,197.00	0.10	1,419.70
4	穗南开规划资源出告字 (2019) 14、15 号	38,314.00	79,472.00	93,511.00	11,767.00	0.10	1,176.70
5	穗南国土出告字 (2019) 3 号	193,081.00	665,000.00	667,870.00	10,043.00	0.10	1,004.30
	综合楼面地价					1.00	14,549.60

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(穗国土规划字 (2017) 229 号)结合土地价格增长率为 2020 年 GDP (6.5%) 增速, 现预测项目出让区土地价格如下:

项目	性质	单位	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
广州市本级一同德围地块	住宅、商业	楼面地价 (元/㎡)	19,901.80	21,195.42	22,573.12	24,040.37	25,603.00	27,267.19	29,039.56	30,927.13
广州市本级一番禺客运站地块	住宅、商业	楼面地价 (元/㎡)	20,874.70	22,231.56	23,676.61	25,215.59	26,854.60	28,600.15	30,459.16	32,439.00
广州市本级一黄埔客运站地块	住宅、商业	楼面地价 (元/㎡)	20,014.40	21,315.34	22,700.83	24,176.39	25,747.85	27,421.46	29,203.86	31,102.11
广州市本级一万顷沙车辆段地块	住宅、商业	楼面地价 (元/㎡)	14,549.60	15,495.32	16,502.52	17,575.18	18,717.57	19,934.21	21,229.94	22,609.88
黄埔区-广州港洪圣沙地块	住宅、商业	楼面地价 (元/㎡)	20,014.40	21,315.34	22,700.83	24,176.39	25,747.85	27,421.46	29,203.86	31,102.11
番禺区-广州国际科技创新城一期C地块	住宅、商业	楼面地价 (元/㎡)	20,874.70	22,231.56	23,676.61	25,215.59	26,854.60	28,600.15	30,459.16	32,439.00
南沙区-明珠湾起步区横沥岛尖地块	住宅、商业	楼面地价 (元/㎡)	14,549.60	15,495.32	16,502.52	17,575.18	18,717.57	19,934.21	21,229.94	22,609.88

(2) 项目收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格增长率（分别以2020年广州市GDP增速（6.5%）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2020年广州市GDP增幅(6.5%)

单位：万元

序号	项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	广州市本级—同德国地块	398,036.00	423,908.34	451,462.38	480,807.43	512,059.91	545,343.80	580,791.15	618,542.57
2	广州市本级—番禺客运站地块	698,049.97	743,423.22	791,745.73	843,209.20	898,017.80	956,388.96	1,018,554.24	1,084,760.27
3	广州市本级—黄埔客运港地块	282,803.47	301,185.70	320,762.77	341,612.35	363,817.15	387,465.26	412,650.50	439,472.78
4	广州市本级—万顷沙车辆段地块	838,056.96	892,530.66	950,545.15	1,012,330.58	1,078,132.07	1,148,210.65	1,222,844.34	1,302,329.22
5	黄埔区—广州港洪圣沙地块	510,367.20	543,541.07	578,871.24	616,497.87	656,570.23	699,247.29	744,698.36	793,103.75
6	番禺区—广州国际科技创新城一期C地块	871,737.91	928,400.87	988,746.93	1,053,015.48	1,121,461.49	1,194,356.49	1,271,989.66	1,354,668.99
7	南沙区—明珠湾起步区横沥岛尖地块	3,035,774.04	3,233,099.35	3,443,250.81	3,667,062.11	3,905,421.15	4,159,273.52	4,429,626.30	4,717,552.01
	土地出让收入	6,634,825.55	7,066,089.21	7,525,385.01	8,014,535.02	8,535,479.80	9,090,285.97	9,681,154.55	10,310,429.59

测算表二：预计土地价格增速为2020年广州市GDP增速6.5%的90%，即增幅5.85%

单位：万元

序号	项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	广州市本级—同德围地块	398,036.00	421,321.11	445,968.39	472,057.54	499,672.91	528,903.78	559,844.65	592,595.56
2	广州市本级—番禺客运站地块	698,049.97	738,885.89	782,110.71	827,864.19	876,294.25	927,557.46	981,819.57	1,039,256.01
3	广州市本级—黄埔客运港地块	282,803.47	299,347.48	316,859.31	335,395.58	355,016.22	375,784.67	397,768.07	421,037.50
4	广州市本级—万顷沙车辆段地块	838,056.96	887,083.29	938,977.66	993,907.85	1,052,051.46	1,113,596.47	1,178,741.86	1,247,698.26
5	黄埔区—广州港洪圣沙地块	510,367.20	540,223.68	571,826.77	605,278.64	640,687.44	678,167.66	717,840.47	759,834.14
6	番禺区—广州国际科技创新城一期C地块	871,737.91	922,734.58	976,714.55	1,033,852.35	1,094,332.71	1,158,351.17	1,226,114.71	1,297,842.42
7	南沙区—明珠湾起步区横沥岛尖地块	3,035,774.04	3,213,366.82	3,401,348.78	3,600,327.68	3,810,946.85	4,033,887.24	4,269,869.64	4,519,657.01
	土地出让收入	6,634,825.55	7,022,962.85	7,433,806.17	7,868,683.83	8,329,001.84	8,816,248.45	9,331,998.97	9,877,920.90

测算表三：预计土地价格增速为2020年广州市GDP增速6.5%的80%，即增幅5.20%

单位：万元

序号	项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	广州市本级—同德国地块	398,036.00	418,733.87	440,508.03	463,414.45	487,512.00	512,862.62	539,531.48	567,587.12
2	广州市本级—番禺客运站地块	698,049.97	734,348.57	772,534.70	812,706.50	854,967.24	899,425.54	946,195.67	995,397.84
3	广州市本级—黄埔客运站地块	282,803.47	297,509.25	312,979.73	329,254.68	346,375.92	364,387.47	383,335.62	403,269.07
4	广州市本级—万顷沙车辆段地块	838,056.96	881,635.92	927,480.99	975,710.00	1,026,446.92	1,079,822.16	1,135,972.91	1,195,043.50
5	黄埔区—广州港洪圣沙地块	510,367.20	536,906.29	564,825.42	594,196.34	625,094.55	657,599.47	691,794.64	727,767.96
6	番禺区—广州国际科技创新城一期C地块	871,737.91	917,068.28	964,755.83	1,014,923.13	1,067,699.13	1,123,219.48	1,181,626.89	1,243,071.49
7	南沙区—明珠湾起步区横沥岛尖地块	3,035,774.04	3,193,634.29	3,359,703.27	3,534,407.84	3,718,197.05	3,911,543.30	4,114,943.55	4,328,920.61
	土地出让收入	6,634,825.55	6,979,836.47	7,342,787.97	7,724,612.94	8,126,292.81	8,548,860.04	8,993,400.76	9,461,057.59

(3) 项目收益预测

A、土地相关收益

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 2020 年广州市 GDP 增幅 (6.5%)

广州市城市轨道交通项目七个地块第七年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	广州市本级—同德围地块	广州市本级—客运站地块	广州市本级—黄浦客运站地块	广州市本级—万顷沙车辆段地块	黄埔区-广州港洪圣沙地块	番禺区-广州国际科技创新城一期 C 地块	南沙区-明珠湾起步区横沥岛尖地块	合计
一	出让土地回款	618,542.57	1,084,760.27	439,472.78	1,302,329.22	793,103.75	1,354,668.99	4,717,552.01	10,310,429.59
二	用于资金平衡土地相关收益	373,394.18	507,734.60	87,826.53	124,053.88	242,795.41	755,532.21	2,498,158.76	4,589,495.57
1	土地出让收入	618,542.57	1,084,760.27	439,472.78	1,302,329.22	793,103.75	1,354,668.99	4,717,552.01	10,310,429.59
2	土地开发成本	60,000.00	326,000.00	308,000.00	1,112,500.00	425,507.00	221,955.96	841,678.06	3,295,641.02
3	二项基本政策成本	1,237.83	947.43	388.41	4,674.17	5,215.55	5,053.02	147,278.78	164,795.19
4	政府收益 (1-2-3)	557,304.74	757,812.84	131,084.37	185,155.05	362,381.20	1,127,660.01	3,728,595.17	6,849,993.38
5	政策性基金 (4*33%)	183,910.56	250,078.24	43,257.84	61,101.17	119,585.80	372,127.80	1,230,436.41	2,260,497.82
6	用于资金平衡土地相关收益 (4-5)	373,394.18	507,734.60	87,826.53	124,053.88	242,795.41	755,532.21	2,498,158.76	4,589,495.57

二项基本政策成本

单位: 万元

序号	项目	广州市本级—同德围地块	广州市本级—番禺客运站地块	广州市本级—黄圃客运站地块	广州市本级—万顷沙车辆段地块	黄埔区-广州港洪圣沙地块	番禺区-广州国际科技创新城一期C地块	南沙区-明珠湾起步区横沥岛尖地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	1,023.00	783.00	321.00	3,862.95	4,310.37	4,176.05	121,718.00	136,194.37
2	农业土地开发资金	214.83	164.43	67.41	811.22	905.18	876.97	25,560.78	28,600.82
合 计		1,237.83	947.43	388.41	4,674.17	5,215.55	5,053.02	147,278.78	164,795.19

测算表五: 预计土地价格增速为 2020 年广州市 GDP 增速 6.5%的 90%, 即增幅 5.85%

广州市城市轨道交通项目七个地块第七年土地出让收益测算表

单位: 万元

序号	项目	广州市本级—同德围地块	广州市本级—番禺客运站地块	广州市本级—黄圃客运站地块	广州市本级—万顷沙车辆段地块	黄埔区-广州港洪圣沙地块	番禺区-广州国际科技创新城一期C地块	南沙区-明珠湾起步区横沥岛尖地块	合计
一	出让土地回款	592,595.56	1,039,256.01	421,037.50	1,247,698.26	759,834.14	1,297,842.42	4,519,657.01	9,877,920.90
二	用于资金平衡土地相关收益	356,009.68	477,246.75	75,474.89	87,451.14	220,504.77	717,458.41	2,365,569.11	4,299,714.75
1	土地出让收入	592,595.56	1,039,256.01	421,037.50	1,247,698.26	759,834.14	1,297,842.42	4,519,657.01	9,877,920.90
2	土地开发成本	60,000.00	326,000.00	308,000.00	1,112,500.00	425,507.00	221,955.96	841,678.06	3,295,641.02
3	二项基本政策成本	1,237.83	947.43	388.41	4,674.17	5,215.55	5,053.02	147,278.78	164,795.19
4	政府收益 (1-2-3)	531,357.73	712,308.58	112,649.09	130,524.09	329,111.59	1,070,833.44	3,530,700.17	6,417,484.69
5	政策性基金 (4*33%)	175,348.05	235,061.83	37,174.20	43,072.95	108,606.83	353,375.04	1,165,131.06	2,117,769.95

序号	项目	广州市本级—同德围地块	广州市本级—番禺客运站地块	广州市本级—黄埔客运港地块	广州市本级—万顷沙车辆段地块	黄埔区—广州港洪圣沙地块	番禺区—广州国际科技创新城一期C地块	南沙区—明珠湾起步区横沥岛尖地块	合计
6	用于资金平衡土地相关收益 (4-5)	356,009.68	477,246.75	75,474.89	87,451.14	220,504.77	717,458.41	2,365,569.11	4,299,714.75

二项基本政策成本

单位：万元

序号	项目	广州市本级—同德围地块	广州市本级—番禺客运站地块	广州市本级—黄埔客运港地块	广州市本级—万顷沙车辆段地块	黄埔区—广州港洪圣沙地块	番禺区—广州国际科技创新城一期C地块	南沙区—明珠湾起步区横沥岛尖地块	合计
1	新增建设用土地有偿使用费	1,023.00	783.00	321.00	3,862.95	4,310.37	4,176.05	121,718.00	136,194.37
2	农业土地开发资金	214.83	164.43	67.41	811.22	905.18	876.97	25,560.78	28,600.82
合 计		1,237.83	947.43	388.41	4,674.17	5,215.55	5,053.02	147,278.78	164,795.19

测算表六：预计土地价格增速为2020年广州市GDP增速6.5%的80%，即增幅5.20%

广州市城市轨道交通项目七个地块第七年土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	广州市本级—同德围地块	广州市本级—番禺客运站地块	广州市本级—黄埔客运港地块	广州市本级—万顷沙车辆段地块	黄埔区—广州港洪圣沙地块	番禺区—广州国际科技创新城一期C地块	南沙区—明珠湾起步区横沥岛尖地块	合计
一	出让土地回款	567,587.12	995,397.84	403,269.07	1,195,043.50	727,767.96	1,243,071.49	4,328,920.61	9,461,057.59
二	用于资金平衡土地相关收益	339,254.02	447,861.77	63,570.04	52,172.45	199,020.43	680,761.88	2,237,775.73	4,020,416.33

序号	项目	广州市本级—同德围地块	广州市本级—番禺客运站地块	广州市本级—黄埔客运港地块	广州市本级—万顷沙车辆段地块	黄埔区—广州港洪圣沙地块	番禺区—广州国际科技创新城一期C地块	南沙区—明珠湾起步区横沥岛尖地块	合计
1	土地出让收入	567,587.12	995,397.84	403,269.07	1,195,043.50	727,767.96	1,243,071.49	4,328,920.61	9,461,057.59
2	土地开发成本	60,000.00	326,000.00	308,000.00	1,112,500.00	425,507.00	221,955.96	841,678.06	3,295,641.02
3	二项基本政策成本	1,237.83	947.43	388.41	4,674.17	5,215.55	5,053.02	147,278.78	164,795.19
4	政府收益 (1-2-3)	506,349.29	668,450.41	94,880.66	77,869.33	297,045.41	1,016,062.51	3,339,963.77	6,000,621.38
5	政策性基金 (4*33%)	167,095.27	220,588.64	31,310.62	25,696.88	98,024.99	335,300.63	1,102,188.04	1,980,205.06
6	用于资金平衡土地相关收益 (4-5)	339,254.02	447,861.77	63,570.04	52,172.45	199,020.43	680,761.88	2,237,775.73	4,020,416.33

二项基本政策成本

单位: 万元

序号	项目	广州市本级—同德围地块	广州市本级—番禺客运站地块	广州市本级—黄埔客运港地块	广州市本级—万顷沙车辆段地块	黄埔区—广州港洪圣沙地块	番禺区—广州国际科技创新城一期C地块	南沙区—明珠湾起步区横沥岛尖地块	合计
1	新增建设用土地土地有偿使用费	1,023.00	783.00	321.00	3,862.95	4,310.37	4,176.05	121,718.00	136,194.37
2	农业土地开发资金	214.83	164.43	67.41	811.22	905.18	876.97	25,560.78	28,600.82
合 计		1,237.83	947.43	388.41	4,674.17	5,215.55	5,053.02	147,278.78	164,795.19

根据上述测算，在按 2020 年广州市 GDP 增速 6.5% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 4,589,495.57 万元；

同理计算，在按 2020 年广州市 GDP 增速 6.5% 的 90% 即 5.85% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 4,299,714.75 万元；

同理计算，在按 2020 年广州市 GDP 增速 6.5% 的 80% 即 5.2% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 4,020,416.33 万元。

B、其他综合收益

根据《项目可研报告》，本项目投入运营后的经营性收入为票务收入、广告收入等非票务收入。广州地铁目前票务政策为起步 4 公里以内 2 元；4 至 12 公里范围内每递增 4 公里加 1 元；12 至 24 公里范围内每递增 6 公里加 1 元；24 公里以后，每递增 8 公里加 1 元。本工程将参照采用计程票价，参照广州地铁已运行的线路，根据客流预测提供的初期日平均乘距 18.8 公里，确定 18 号线平均票价为 6 元/人次、22 号线平均票价为 4 元/人次、7 号线二期和 5 号线东延段平均票价为 3 元/人次作为本项目的财务评价的依据。本项目广告等非票务收入，按票务收入的 14% 计算。

根据《项目可研报告》，本项目投入运营后的经营性成本为职工工资及福利费、电费、修理费、营运费、管理费等。其中：（1）职工工资及福利费参照广州市城镇国有单位在岗人员平均工资约 93815 元/年，社会保险、住房公积金、职工福利费等取工资收入的 68%。根据运营组织机构设置，各年定员见有关章节。

（2）电费指所有的牵引、动力、照明用电，参照广州市现行电价标准，暂时按 0.8181 元/度计，按预测电耗计算电力费。（3）修理费包括车辆修理费、机电设备修理费、以及隧道、房屋建筑的大修理费和日常维修费用。根据国内地铁运营资料，暂按评价基年每车公里 2.5 元进行测算。（4）营运费包括车辆清洁费、车站清洁费、电话费、车票印刷费、乘客保险费等与运营相关的各项费用。根据国内地铁运营资料，暂按每车公里 1.2 元进行测算。（5）企业管理费指行政管理部门为管理和组织经营活动发生的各项费用。包括管理人员工资及福利费、工会经费、办公费、教育经费等，按以上四项的 10% 进行测算。

按照项目可行性研究报告对经营性收入的预测数据，本项目拟在计算运营期前 7 年的可实现经营性收入总额约为 138.86 亿元（不含税），经营性成本总额

为 122.65 亿元，经营性收益总额为 16.22 亿元。测算数据详见下列“融资项目运营测算期收益汇总表”。

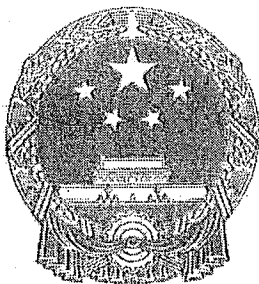
融资项目运营测算期收益汇总表

单位：人民币万元

年度	经营性收入	经营性成本	经营性收益
第一年	161,233.00	170,915.00	-9,682.00
第二年	173,615.00	172,350.00	1,265.00
第三年	185,995.00	173,783.00	12,212.00
第四年	198,378.00	175,216.00	23,162.00
第五年	210,761.00	176,643.00	34,118.00
第六年	223,142.00	178,065.00	45,077.00
第七年	235,525.00	179,483.00	56,042.00
合计	1,388,649.00	1,226,455.00	162,194.00

(四) 还本付息的测算

经上述测算，在相关项目单位对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，在项目收益分别以 2020 年 GDP 增速 (6.5%) 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期项目对应的政府性基金收入和其他收入（票务收入、广告收入等非票务收入）能够合理保障偿还融资本金和利息，实现收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 91440000770185021N

名称 广东华审会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 广州市天河区华穗路172号807房

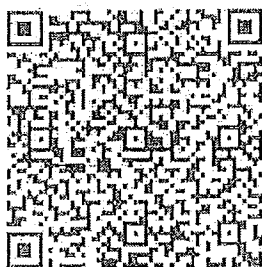
法定代表人 段多珊

注册资本 人民币贰佰零壹万元

成立日期 2004年12月24日

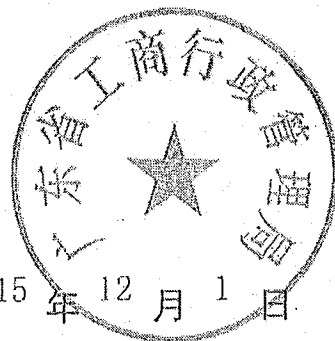
营业期限 长期

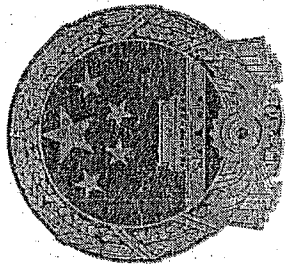
经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务, 出具有关报告; 法律、行政法规规定的其他审计业务; 上述相关业务咨询、服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关

2015 年 12 月 1 日





会计师事务所

执业证书

名称：广东华审会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：段多珊

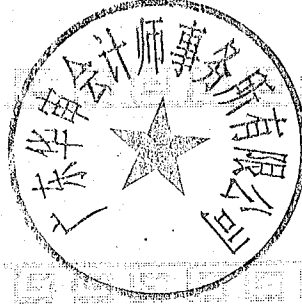
经营场所：广州市天河区华穗路172号807房

组织形式：有限责任

执业证书编号：44010101

批准执业文号：粤财会[2004]79号

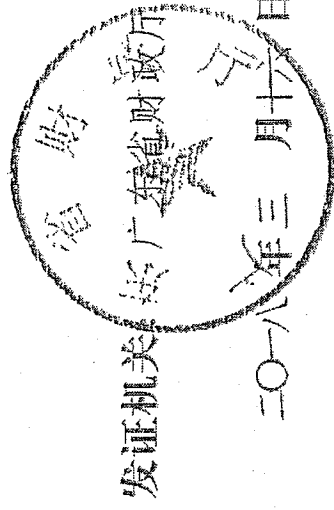
批准执业日期：2004年12月16日



说明

证书序号：0004524

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制