

广州市光领有限责任公司会计师事务所

GUANGZHOU SHI GUANGLING Ltd., CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

“广州番禺上市企业工业扩产产业园配套设施工程”项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

光领综字（2021）05-049 号

我们接受广州市财政局委托，对“广州番禺上市企业工业扩产产业园配套设施工程”的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，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，本次评价的项目，预期土地出让收入和其他综合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：



一、应付本息情况

(一)“广州番禺上市企业工业扩产产业园配套设施工程”总投资为 423,002.63 万元，本项目计划通过地方政府专项债券融资 20 亿元，期限 10 年，假设融资年利率 3.60%。上述债券每半年支付利息，到期偿还本金。应还本付息情况如下：

项目融资应还本付息情况统计表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期发债金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	0.00	200,000.00	0.00	200,000.00	3.60%	7,200.00
第二年	200,000.00	0.00	0.00	200,000.00	3.60%	7,200.00
第三年	200,000.00	0.00	0.00	200,000.00	3.60%	7,200.00
第四年	200,000.00	0.00	0.00	200,000.00	3.60%	7,200.00
第五年	200,000.00	0.00	0.00	200,000.00	3.60%	7,200.00
第六年	200,000.00	0.00	0.00	200,000.00	3.60%	7,200.00
第七年	200,000.00	0.00	0.00	200,000.00	3.60%	7,200.00
第八年	200,000.00	0.00	0.00	200,000.00	3.60%	7,200.00
第九年	200,000.00	0.00	0.00	200,000.00	3.60%	7,200.00
第十年	200,000.00	0.00	200,000.00	-	3.60%	7,200.00
合计	-	200,000.00	200,000.00	-	-	72,000.00

(二) 期后期间拟不再融资,无相关融资成本。

二、项目的净现金流入

A、土地相关收益

(一) 基本假设条件及依据

“广州番禺上市企业工业扩产产业园配套设施工程”用于项目收益与融资自求平衡的地块位于番禺区，经查询广州公共资源交易中心土地出让信息，自 2019 年至今，选取广州市出让城镇工业地块 5 宗，基准地价参考上述出让土地价格及广州市规划和自然资源局文件（穗规划资源字〔2020〕5 号）。

“广州番禺上市企业工业扩产产业园配套设施工程”项目可出让土地面积为144.27万平方米，由于涉及地块尚未出具详细控规计划文件，所以本次测算收益按照已出让同类用地平均容积率测算规划建筑面积，预计规划建筑面积432.81万平方米。

广州市2018-2020年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为6.2%、6.8%和2.7%，近三年平均增速5.23%，根据谨慎性原则此次预测按全市生产总值(GDP)增速5%计算土地价格的增长。

（二）出让产生的净现金流入

假设本项目，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2021年GDP增速(5%)的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，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、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十年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

项目资金平衡土地相关收益情况统计表

金额单位：人民币万元

项目	按2021年GDP增速 5%的100%	按2021年GDP 增速5%的90%	按2021年GDP增 速5%的80%
广州番禺上市企业工业扩产产 业园配套设施工程	422,405.19	392,490.58	363,840.28
合计	422,405.19	392,490.58	363,840.28

B、其他综合收益

根据《广州番禺上市企业工业扩产产业园配套设施建设工程可行性研究报告（报批稿）》，本项目的经营性收入包括公交车站站台广告专项收入、天桥冠名权收入和上市产业园物业管理费收入。项目后期运营成本主要为：广告位设施的日常维护。可研报告中只对2019-2028年期间进行测算，2029年及以后年度根据可研报告收入及成本估算方式进行测算。发债期间其他综合收益情况如下表：

其他综合收益情况统计表

金额单位：人民币万元

年份	收入合计	成本合计	收益合计
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00
第三年	525.00	12.00	513.00
第四年	525.00	12.00	513.00
第五年	525.00	12.00	513.00
第六年	525.00	12.00	513.00
第七年	525.00	12.00	513.00
第八年	525.00	12.00	513.00
第九年	525.00	12.00	513.00
第十年	525.00	12.00	513.00
合计	4,200.00	96.00	4,104.00

三、预期项目收益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和其他综合收益，土地未挂牌交易前及产生综合收益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查询，预期土地出让收入和其他综合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 2021 年 GDP 增速 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 1.57；按 2021 年 GDP 增速 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 1.46；按 2021 年 GDP 增速 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 1.35。

项目本息覆盖倍数统计表（按 2021 年 GDP 增速 5% 的 100% 比例计算土地价格增长）

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	其他收益	小计
第一年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	513.00	513.00
第四年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	513.00	513.00
第五年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	513.00	513.00
第六年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	513.00	513.00
第七年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	513.00	513.00
第八年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	513.00	513.00
第九年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	513.00	513.00
第十年	200,000.00	7,200.00	207,200.00	422,405.19	513.00	422,918.19
合计	200,000.00	72,000.00	272,000.00	422,405.19	4,104.00	426,509.19
本息覆盖倍数	1.57					

项目本息覆盖倍数统计表（按 2021 年 GDP 增速 5% 的 90% 比例计算土地价格增长）

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	其他收益	小计
第一年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	513.00	513.00
第四年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	513.00	513.00
第五年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	513.00	513.00
第六年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	513.00	513.00
第七年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	513.00	513.00
第八年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	513.00	513.00
第九年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	513.00	513.00
第十年	200,000.00	7,200.00	207,200.00	392,490.58	513.00	393,003.58

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	其他收益	小计
合计	200,000.00	72,000.00	272,000.00	392,490.58	4,104.00	396,594.58
本息覆盖倍数	1.46					

项目本息覆盖倍数统计表（按 2021 年 GDP 增速 5% 的 80% 比例计算土地价格增长）

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	其他收益	小计
第一年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	513.00	513.00
第四年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	513.00	513.00
第五年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	513.00	513.00
第六年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	513.00	513.00
第七年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	513.00	513.00
第八年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	513.00	513.00
第九年	0.00	7,200.00	7,200.00	0.00	513.00	513.00
第十年	200,000.00	7,200.00	207,200.00	363,840.28	513.00	364,353.28
合计	200,000.00	72,000.00	272,000.00	363,840.28	4,104.00	367,944.28
本息覆盖倍数	1.35					

(此页无正文)

附件：项目收益及现金流入评价说明

广州市光领有限责任会计师事务所



二〇二一年四月十二日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



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

本次项目资金用于“广州番禺上市企业工业扩产产业园配套设施工程”项目建设。

本次预测以“广州番禺上市企业工业扩产产业园配套设施工程”预期土地出让收入和其他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、2021 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，编制项目土地出让收益预测表（2021 年 GDP (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

“广州番禺上市企业工业扩产产业园配套设施工程”项目实施单位情况

单位名称：广州市番禺区交通运输局

企业住所：广州市番禺区德胜路 1 号番禺交通大厦

法定代表人：汤光祥

主要职能：组织编制本区交通建设项目、交通基础设施维修养护和交通改善工程、城市道路（含桥梁、隧道）年度投资计划，并监督实施。负责统筹交通建设和维护项目专项资金安排使用及投资控制管理。承担本区道路（含公路和城市道路及其桥梁、隧道，下同）建设管理责任，负责道路建设行业及市场监督管理。承担道路建设实施的协调督导，组织指导道路运输站场、公共汽车电车客运服务设施等交通基础设施建设。负责道路工程项目的质量安全、文明施工监管和造价管理。

（二）项目概况

1、“广州番禺上市企业工业扩产产业园配套设施工程”概况

根据《广州番禺上市企业工业扩产产业园配套设施工程可行性研究报告（报批稿）》本项目建设地点为广州番禺上市企业工业扩产产业园，工程建设内容包括：包含亚运大道-金龙路立交工程、亚运大道前锋路节点改造工程、亚运大道海涌路节点改造工程、亚运大道跨砺江河大桥工程、亚运大道（番禺大道至傍雁路）改造、京珠高速东侧人行天桥及嵩山路口人行天桥工程、S296（海鸥公路）扩建工程 7 个子工程以及土地收储。

2、“广州番禺上市企业工业扩产产业园配套设施工程”融资地块概况

（1）地块位置及四至范围

根据广州市财政局、广州市番禺区土地开发中心、广州市番禺区交通运输局提供的相关资料，用于本项目收益与融资自求平衡的地块为“石碁镇 SQ17J-02 前锋南路西侧地块”，位于番禺区，四至范围：前龙西路-长堤新村路-沙湾水道-前锋南路；“石碁镇 SQ18G-01 前锋路东侧地块”，位于番禺区，四至范围：亚运大道-长堤新村路-龙泽上街-前锋路。

（2）地块内容与规模

“石碁镇 SQ17J-02 前锋南路西侧地块”计划储备土地面积 25.32 万平方米，具备出让条件的土地面积为 24.40 万平方米；“石碁镇 SQ18G-01 前锋路东侧地块”计划储备土地面积 188.29 万平方米，具备出让条件的土地面积为 119.87 万平方米。

3、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

“广州番禺上市企业工业扩产产业园配套设施工程”总投资 423,002.63 万元，其中建设投资 399,002.63 万元（其中工程费用 178,519.16 万元，工程建设其他费用 26,615.15 万元，预备费 20,760.55 万元，管线迁移费 5,429 万元，征地拆迁费用 23,591.76 万元，土地收储费用 144,087 万元），建设期利息 24,000 万元。

(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。

4、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项目地块预期土地出让收益剔除政策性基金、二项基本政策成本后形成的政府性基金收入和其他收入（物业管理费收入、天桥冠名费收入及公交站广告收入）偿还。

(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 2019 年至今，选取广州市出让城镇工业地块 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：

“广州番禺上市企业工业扩产产业园配套设施工程”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	穗规划资源挂出告字 (2019) 24 号	番禺区	20443	≤3.0	≤51615	3,614.00	700.18	2019/8/5	一类工业用地 (M1)
2	穗规划资源挂出告字 (2019) 54 号	番禺区	17304	≥2.0 且 ≤4.0	≥27832 且 ≤55664	3,859.00	1,386.53	2019/12/23	一类工业用地 (M1)
3	穗规划资源挂出告字 (2020) 61 号	番禺区	6745	≥2.0 且 ≤4.0	≥13490 且 ≤26980	2,555.01	1,894.00	2020/9/21	一类工业用地 (M1)
4	穗规划资源挂出告字 (2020) 92 号	番禺区	70702	≥2.0 且 ≤4.0	≥104132 且 ≤208264	11,714.85	1,125.00	2020/12/17	一类工业用地 (M1)
5	穗规划资源挂出告字 (2020) 111 号	番禺区	61640	≥2.0 且 ≤4.0	≥96636 且 ≤193272	16,307.33	1,687.50	2021/1/21	一类工业用地 (M1)

②项目土地出让价格及出让金收入预测

“石碁镇 SQ17J-02 前锋南路西侧地块”计划储备土地面积 25.32 万平方米，具备出让条件的土地面积为 24.40 万平方米；“石碁镇 SQ18G-01 前锋路东侧地块”计划储备土地面积 188.29 万平方米，具备出让条件的土地面积为 119.87 万平方米。由于上述地块尚未出具详细控规计划文件，所以本次测算收益按照已出让同类用地平均容积率测算规划建筑面积，预计规划建筑面积 432.81 万平方米，且地块性质按照工业用地进行测算，工业用地参考上述 5 宗土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

“广州番禺上市企业工业扩产产业园配套设施工程”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/m ²)	权重	计算权重(元 /m ²)
1	穗规划资源挂出告字 (2019) 24 号	20443	≤51615	3,614.00	700.18	0.2	140.04
2	穗规划资源挂出告字 (2019) 54 号	17304	≥27832 且 ≤55664	3,859.00	1,386.53	0.2	277.31
3	穗规划资源挂出告字 (2020) 61 号	6745	≥13490 且 ≤26980	2,555.01	1,894.00	0.2	378.80
4	穗规划资源挂出告字 (2020) 92 号	70702	≥104132 且 ≤208264	11,714.85	1,125.00	0.2	225.00
5	穗规划资源挂出告字 (2020) 111 号	61640	≥96636 且 ≤193272	16,307.33	1,687.50	0.2	337.50
综合楼面地价						1	1,358.65

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规划和自然资源局文件（穗规划资源字（2020）5号）结合土地价格增长率为2021年GDP(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	2020年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
石基镇 SQ17J-02 前峰 南路西侧地 块、石基镇 SQ18G-01 前 峰路东侧地块	工业 用地	楼面地 价（元 /m ² ）	1,358.65	1,426.58	1,497.91	1,572.81	1,651.45	1,734.02	1,820.72	1,911.76	2,007.35	2,107.72	2,213.11

(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2021年广州市GDP增速（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：

项目土地出让收入预测表（预计土地价格增速为2021年广州市GDP增幅5%）

金额单位：人民币万元

项目	2020年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
石基镇 SQ17J-02 前锋 南路西侧地 块、石基镇 SQ18G-01 前 锋路东侧地块	588,037.31	617,438.09	648,310.43	680,727.90	714,764.07	750,501.20	788,025.82	827,428.85	868,801.15	912,242.29	957,856.14

项目土地出让收入预测表（预计土地价格增速为2021年广州市GDP增速5%的90%，即增幅4.5%）

金额单位：人民币万元

项目	2020年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
石基镇 SQ17J-02 前锋南路西侧地 块、石基镇 SQ18G-01 前锋路 东侧地块	588,037.31	614,499.31	642,151.54	671,050.26	701,247.42	732,803.60	765,779.39	800,239.72	836,249.51	873,882.34	913,207.46

项目土地出让收入预测表（预计土地价格增速为2021年广州市GDP增速5%的80%，即增幅4%）

金额单位：人民币万元

项目	2020 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
石碁镇 SQ17J-02 前锋 南路西侧地块、	588,037.31	611,560.53	636,022.95	661,463.52	687,921.20	715,439.26	744,056.66	773,821.00	804,775.57	836,967.98	870,445.83
石碁镇 SQ18G-01 前锋 路东侧地块											

(3) 项目收益预测

A. 土地相关收益

按自融资开始日起第十年全部完成土地挂牌交易：

“广州番禺上市企业工业扩产产业园配套设施工程”第十年土地出让收益测算
表（预计土地价格增速为 2021 年广州市 GDP 增幅 5%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	石碁镇 SQ17J-02 前锋南路西侧地块、石碁镇 SQ18G-01 前锋路东侧地块	合计
一	出让土地回款	957,856.14	957,856.14
二	用于资金平衡土地相关收益	422,405.19	422,405.19
1	土地出让收入	957,856.14	957,856.14
2	土地开发成本	317,446.00	317,446.00
3	二项基本政策成本	9,954.63	9,954.63
4	政府收益（1-2-3）	630,455.51	630,455.51
5	政策性基金（4*33%）	208,050.32	208,050.32
6	用于资金平衡土地相关收益（4-5）	422,405.19	422,405.19

二项基本政策成本统计表

金额单位：人民币万元

序号	项目	石碁镇 SQ17J-02 前锋南路西侧地块、石碁镇 SQ18G-01 前锋路东侧地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	8,079.12	8,079.12
2	农业土地开发资金	1,875.51	1,875.51
合计		9,954.63	9,954.63

“广州番禺上市企业工业扩产产业园配套设施工程”第十年土地出让收益测算表（预计土地价格增速为2021年广州市GDP增速5%的90%，即增幅4.5%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	石碁镇 SQ17J-02 前锋南路西侧地块、石碁镇 SQ18G-01 前锋路东侧地块	合计
一	出让土地回款	913,207.46	913,207.46
二	用于资金平衡土地相关收益	392,490.58	392,490.58
1	土地出让收入	913,207.46	913,207.46
2	土地开发成本	317,446.00	317,446.00
3	二项基本政策成本	9,954.63	9,954.63
4	政府收益（1-2-3）	585,806.83	585,806.83
5	政策性基金（4*33%）	193,316.25	193,316.25
6	用于资金平衡土地相关收益（4-5）	392,490.58	392,490.58

二项基本政策成本统计表

金额单位：人民币万元

序号	项目	石碁镇 SQ17J-02 前锋南路西侧地块、石碁镇 SQ18G-01 前锋路东侧地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	8,079.12	8,079.12
2	农业土地开发资金	1,875.51	1,875.51
	合计	9,954.63	9,954.63

“广州番禺上市企业工业扩产产业园配套设施工程”第十年土地出让收益测算表（预计土地价格增速为2021年广州市GDP增速5%的80%，即增幅4%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	石碁镇 SQ17J-02 前锋南路西侧地块、石碁镇 SQ18G-01 前锋路东侧地块	合计
一	出让土地回款	870,445.83	870,445.83
二	用于资金平衡土地相关收益	363,840.28	363,840.28

序号	项目	石碁镇 SQ17J-02 前锋南路 西侧地块、石碁镇 SQ18G-01 前锋路东侧地块	合计
1	土地出让收入	870,445.83	870,445.83
2	土地开发成本	317,446.00	317,446.00
3	二项基本政策成本	9,954.63	9,954.63
4	政府收益（1-2-3）	543,045.20	543,045.20
5	政策性基金（4*33%）	179,204.92	179,204.92
6	用于资金平衡土地相关收益（4-5）	363,840.28	363,840.28

二项基本政策成本统计表

金额单位：人民币万元

序号	项目	石碁镇 SQ17J-02 前锋南路 西侧地块、石碁镇 SQ18G-01 前锋路东侧地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	8,079.12	8,079.12
2	农业土地开发资金	1,875.51	1,875.51
	合计	9,954.63	9,954.63

根据上述测算，在按 2021 年广州市 GDP 增速 5% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 422,405.19 万元；

同理计算，在按 2021 年广州市 GDP 增速 5% 的 90% 即 4.5% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 392,490.58 万元；

同理计算，在按 2021 年广州市 GDP 增速 5% 的 80% 即 4% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 363,840.28 万元。

B. 其他综合收益

根据《广州番禺上市企业工业扩产产业园配套设施建设工程可行性研究报告（报批稿）》，本项目的经营性收入包括公交车站站台广告专项收入、天桥冠名权收入和上市产业园物业管理费收入。项目后期运营成本主要为：广告位设施的

日常维护。可研报告中只对 2019-2028 年期间进行测算，2029 年及以后年度根据可研报告收入及成本估算方式进行测算。

1、物业管理费收入。

上市产业园面向入驻企业收取管理费，以维持园区运营，物业管理费测算如下表所示。年管理费收入预计为 237 万元。

上市产业园管理费收入测算表

金额单位：人民币万元

项目		金额	说明
一、固定投入项目		-	-
其中	1、园区出入岗亭	31	南北出入口设置起落杆出入岗亭，每个造价约 15.5 万元。
	2、园区围蔽工程	11	工业园四边建设围墙，围墙周长约 280 米，造价约 400 元/米
	3、园区监控系统	15	工业园内每距离 50 米设监控枪，预计布控 100 支，造价约 1,500 元/支（含监控系统）
	4、园区标识牌	14	工业园入口设置 15 米高标识牌及路面标识牌
	5、园区服务中心 办法用房	48	建设面积 120 方，造价 4,000 元/方，包括办法设备及装修。 引入政府相关部门进驻办法，服务区内企业
	6、园区临时垃圾 堆放用房	6	建设面积 60 方，造价 1,000 元/方
	7、合计	125	预算以 5 年均摊，年折旧费用 25 万元
二、日常支出费用		-	-
其中	1、保安	90	按汉基工业区保安人数设置，工业园需要 15 人，考虑 5 年内人工上升情况，年均 6 万元。
	2、清洁人员	36	考虑工业园卫生要求较高需求，工业园需要 6 人，考虑 5 年内人工上升情况，年均 6 万元。
	3、绿化维护人员	18	考虑工业园绿化要求较高需求，工业园需要 3 人，考虑 5 年内人工上升情况，年均 6 万元。
	4、水电费	5	初步按 100 支路灯计算电费，水费按 1 万元计算。
	5、垃圾处理费	36	按官南永工业区情况，初步测算每日产生生活垃圾约 2.5 吨，考虑 5 年内处理费上升情况，每吨 400 元。
	6、日常办公及维护费	10	日常办公及维护费，按日常支出费用总支出 5%计提。
	7、合计	195	-

项目		金额	说明
三、年利税		-	-
其中	1、年税费	25	税费按 204.8 万元（195+9.8）税率 12%（增值税、企业所得税等）计算得出。
	2、年利润	25	年利润按 204.8 万元（195+9.8）税率 12%（增值税、企业所得税等）计算得出。
	3、合计	50	-
四、管理费收取计算		-	管理费收取计算说明
其中	1、年平均收入	270 万元	年折旧费用 25 万元+日常支出费用支出 195 万元+年利税 50 万元
	2、净用土地面积	236 亩（15.7 万方）	比芬 21 亩+三雄 62 亩+番缆 37 亩+中海达 15 亩+浩洋 25 亩+华立 26 亩+待引 50 亩，不含嘉禾、台湾工业园
	3、按土地面积收管理费	1.5 元/方/月	270 万元/15.7 方/12 月=1.433 元
	4、按建筑面积收管理费	0.5 元/方/月	按容积率 3 计算，1.5 元/3=0.5 元/方
五、园区管理费总收入		273 万元	年折旧费用 25 万元+日常支出费用支出 195 万元+年利税 50 万元+停车场收入 1.5 万元+广告费 1 万元+充电桩收入 0.5 万元

2、广告专项收入。

经统计，亚运大道沿线共有 20 座公交车站，根据目前番禺区广告投放市场情况预测，每座公交站预计可投放 4 块广告牌，每块广告牌年出租收入约为 3 万元，预计年收入为 240 万元。

3、冠名权收入

经统计，亚运大道沿线共有 4 座人行天桥，根据目前番禺区广告投放市场情况预测，每座人行天桥冠名按年 3 万元计，预计年收入为 12 万元。

本次发债期间的其他综合收入预计如下表：

发债期间其他综合收入统计表

金额单位：人民币万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	合计
物业管理费收入	-	-	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	273.00	2,184.00
天桥冠名收入	-	-	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	96.00
公交站广告收入	-	-	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	1,920.00
收入合计	-	-	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	525.00	4,200.00

项目后期运营成本主要为广告位设施的日常维护，本项目结合市场物价水平暂按收入的 5% 估列，即广告位经营成本为每年 12 万元。

本次发债期间的其他综合成本预计如下表：

发债期间其他综合成本统计表

金额单位：人民币万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	合计
公交站广告经营成本	-	-	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	96.00
支出合计	-	-	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	96.00

发债期间其他综合收益为 4,104.00 万元，具体如下：

发债期间其他综合收益统计表

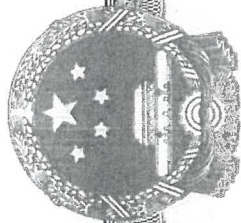
金额单位：人民币万元

年份	收入合计	成本合计	收益合计
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00
第三年	525.00	12.00	513.00
第四年	525.00	12.00	513.00

年份	收入合计	成本合计	收益合计
第五年	525.00	12.00	513.00
第六年	525.00	12.00	513.00
第七年	525.00	12.00	513.00
第八年	525.00	12.00	513.00
第九年	525.00	12.00	513.00
第十年	525.00	12.00	513.00
合计	4,200.00	96.00	4,104.00

（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，本次评价的项目，在土地挂牌出让价格分别以2021年GDP增速(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和其他综合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。



编号: S0412019067708G(1-1)

统一社会信用代码

91440101716357654X

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”,
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 广州市光领有限责任会计师事务所

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 杨虎祥

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,网址: <http://cri.gz.gov.cn/>。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。)

注册资本 贰佰万元(人民币)

成立日期 1999年09月17日

营业期限 1999年09月17日至长期

住所 广州市越秀区寺贝通津29号2楼(自主申报)



登记机关



2020年 09月 22日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：广州市光领有限责任会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：杨虎祥

经营场所：广州市越秀区寺贝通津 29 号 2 楼

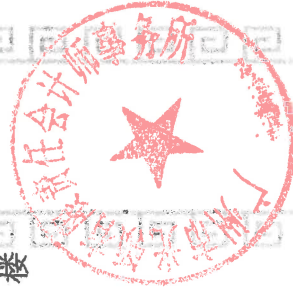
(自主申报)

组织形式：有限责任

执业证书编号：44010048

批准执业文号：粤注协[1999]69 号

批准执业日期：1999 年 08 月 20 日



证书序号：0002831

说明

- 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》。

发证机关：广东省财政厅

二〇〇八年八月十五日

中华人民共和国财政部制