

广州市光领有限责任公司会计师事务所

GUANGZHOU SHI GUANGLING Ltd., CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

“粤港澳大湾区广州国际科技创新城智慧园区配套设施品质提升工程”

收益与融资自求平衡专项评价报告

光领综字（2021）05-051 号

我们接受广州市财政局委托，对“粤港澳大湾区广州国际科技创新城智慧园区配套设施品质提升工程”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，本次评价的粤港澳大湾区广州国际科技创新城智慧园区配套设施品质提升工程，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（物业收入、停车场收入、广告收入）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) 粤港澳大湾区广州国际科技创新城智慧园区配套设施品质提升工程项目计划通过地方政府专项债券融资 31 亿元，假设融资利率 3.6%，发行期限为十年，每半年付息，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	310,000.00	0.00	310,000.00	3.6%	11,160.00
第二年	310,000.00	0.00	0.00	310,000.00	3.6%	11,160.00
第三年	310,000.00	0.00	0.00	310,000.00	3.6%	11,160.00
第四年	310,000.00	0.00	0.00	310,000.00	3.6%	11,160.00
第五年	310,000.00	0.00	0.00	310,000.00	3.6%	11,160.00
第六年	310,000.00	0.00	0.00	310,000.00	3.6%	11,160.00
第七年	310,000.00	0.00	0.00	310,000.00	3.6%	11,160.00
第八年	310,000.00	0.00	0.00	310,000.00	3.6%	11,160.00
第九年	310,000.00	0.00	0.00	310,000.00	3.6%	11,160.00
第十年	310,000.00	0.00	310,000.00	0.00	3.6%	11,160.00
合计	-	310,000.00	310,000.00	-	-	111,600.00

(2) 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、地块土地相关收益

(一) 基本假设条件及依据

本次粤港澳大湾区广州国际科技创新城智慧园区配套设施品质提升工程，是广州国际科技创新城“南翼”围绕“研发智核”、“商业商核”、“居住居核”，三核一体化建设思路，建设以“中国智造”为核心的智慧产业园区，本项目为智慧园区配套设施品质提升工程，包括人居环境品质提升和基础服务品质提升两大工程。本项目以“低碳、智慧、幸福”为理念，着力打造珠三角国际科技服务辐射核心、华南国际科技合作资源汇聚之窗、全球科技人才创新创业基地、国际智能生态文化新城，全面建设新型城市化发展示范区。根据广州市土地开发中心和广州市财政局的评估，本项目对番禺区—广州国际创新城 CXC-21 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，所以本项目用该部分地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

番禺区—广州国际创新城 CXC-21 地块，位于广州市番禺区，经查询广州公共资源交易中心土地出让信息，自 2017 年至今，选取番禺区—广州国际创新城 CXC-21 地块周边出让居住及商业地块 6 宗，基准地价参考上述出让土地价格。

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 growth。

（二）项目的净现金流入

假设番禺区—广州国际创新城 CXC-21 地块，自融资开始日起第三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 growth，以融资开始日起第三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三年数据计算，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%
番禺区—广州国际创新城 CXC-21 地块	520,458.34	512,929.91	505,473.16
合计	520,458.34	512,929.91	505,473.16

B、物业收入、停车场收入、广告收入等相关收益

根据《粤港澳大湾区广州国际科技创新城智慧园区配套设施品质提升工程可行性研究报告》，本项目预计 2022 年竣工，其中智慧服务中心、广医新校区南侧道路（南村大道-新化快速）、滨河路（金光西大道至金光东大道段）、金光西大道

（滨河路-兴业大道）均计划于 2021 年竣工，运营期间（2022-2030 年）的收入有物业收入、停车场收入、充电桩收入、广告收入等其他收入。可研报告仅对 2019-2028 年这 10 年的运营收入及成本进行预测，后续 2029 年及以后年度的运营收入和成本按可研报告提供的比例和增长幅度进行测算。

物业收入：智慧服务中心竣工后，届时将提供商业商务物业共计 25148m²，按广州国际科技创新城物业出租水平考虑，月租金水平为 100 元/m²，租金增长率按每 3 年递增 5%计算，假设出租率从 2022 年的 40%，每年递增 15%最高出租率为 85%，按此预测项目运营期（2022-2030 年）物业收入为 21,543.41 万元。

停车场收入：智慧服务中心竣工后，届时将提供社会停车位 227 个。参考番禺新造镇停车收费标准，停车位按 30 元/个·次、周转次数 1.5 次/日计算，假设使用率从 2022 年的 60%，逐年递增 20%至 2024 年的 100%，预测项目运营期（2022-2030 年）停车场收入为 3,131.94 万元。

充电桩收入：智慧服务中心竣工后，停车场暂按停车位的 30%配置充电桩，届时将提供 40kW 快速充电桩 68 个。充电桩按每个 75 元/次、日均使用 1.5 次计算，假设使用率从 2022 年的 20%，逐年递增 20%至 2026 年的 100%，预测项目运营期（2022-2030 年）充电桩收入为 1,954.61 万元。

广告收入：广医新校区南侧道路（南村大道-新化快速）、滨河路（金光西大道至金光东大道段）、金光西大道（滨河路-兴业大道）竣工后，新建道路沿线共计增设 22 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，假设 2022 年广告上位率 80%、次年达到 100%，预测项目运营期（2022-2030 年）广告收入为 2,323.20 万元。

物业收入、停车场收入、充电桩收入、广告收入合计约为 28,953.16 万元。

项目后期运营维护费用主要为：参考同类项目运营情况，本项目经营成本主要为广告位设施的日常维护以及停车场设施的日常维护，本项目结合市场物价水平暂按收入的 5%估列，预测运营期（2022-2030 年）项目运营支出合计约 1,447.64 万元。

物业收入、停车场收入、充电桩收入、广告收入等收益：根据上述测算，在运营期(2022-2030年)，用于资金平衡的物业收入、停车场收入等相关收益为27,505.52万元。

三、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（物业收入、停车场收入等）偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第三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%比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为1.30；按2021年GDP增速5%的90%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为1.28；按2021年GDP增速5%的80%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为1.26。

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	11,160.00	11,160.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	11,160.00	11,160.00	0.00	1,612.96	1,612.96
第三年	0.00	11,160.00	11,160.00	520,458.34	2,217.06	522,675.40
第四年	0.00	11,160.00	11,160.00	0.00	2,770.98	2,770.98
第五年	0.00	11,160.00	11,160.00	0.00	3,375.90	3,375.90
第六年	0.00	11,160.00	11,160.00	0.00	3,428.96	3,428.96
第七年	0.00	11,160.00	11,160.00	0.00	3,428.96	3,428.96
第八年	0.00	11,160.00	11,160.00	0.00	3,556.90	3,556.90
第九年	0.00	11,160.00	11,160.00	0.00	3,556.90	3,556.90
第十年	310,000.00	11,160.00	321,160.00	0.00	3,556.90	3,556.90
合计	310,000.00	111,600.00	421,600.00	520,458.34	27,505.52	547,963.86
本息覆盖倍数	1.30					

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	11,160.00	11,160.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	11,160.00	11,160.00	0.00	1,612.96	1,612.96
第三年	0.00	11,160.00	11,160.00	512,929.91	2,217.06	515,146.97
第四年	0.00	11,160.00	11,160.00	0.00	2,770.98	2,770.98
第五年	0.00	11,160.00	11,160.00	0.00	3,375.90	3,375.90
第六年	0.00	11,160.00	11,160.00	0.00	3,428.96	3,428.96
第七年	0.00	11,160.00	11,160.00	0.00	3,428.96	3,428.96
第八年	0.00	11,160.00	11,160.00	0.00	3,556.90	3,556.90
第九年	0.00	11,160.00	11,160.00	0.00	3,556.90	3,556.90
第十年	310,000.00	11,160.00	321,160.00	0.00	3,556.90	3,556.90
合计	310,000.00	111,600.00	421,600.00	512,929.91	27,505.52	540,435.43
本息覆盖倍数	1.28					

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	11,160.00	11,160.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	11,160.00	11,160.00	0.00	1,612.96	1,612.96
第三年	0.00	11,160.00	11,160.00	505,473.16	2,217.06	507,690.22
第四年	0.00	11,160.00	11,160.00	0.00	2,770.98	2,770.98
第五年	0.00	11,160.00	11,160.00	0.00	3,375.90	3,375.90
第六年	0.00	11,160.00	11,160.00	0.00	3,428.96	3,428.96
第七年	0.00	11,160.00	11,160.00	0.00	3,428.96	3,428.96
第八年	0.00	11,160.00	11,160.00	0.00	3,556.90	3,556.90
第九年	0.00	11,160.00	11,160.00	0.00	3,556.90	3,556.90
第十年	310,000.00	11,160.00	321,160.00	0.00	3,556.90	3,556.90
合计	310,000.00	111,600.00	421,600.00	505,473.16	27,505.52	532,978.68
本息覆盖倍数	1.26					

(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



中国·广州

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

本次粤港澳大湾区广州国际科技创新城智慧园区配套设施品质提升工程，是广州国际科技创新城“南翼”围绕“研发智核”、“商业商核”、“居住居核”，三核一体化建设思路，建设以“中国智造”为核心的智慧产业园区，本项目为智慧园区配套设施品质提升工程，包括人居环境品质提升和基础服务品质提升两大工程。本项目以“低碳、智慧、幸福”为理念，着力打造珠三角国际科技服务辐射核心、华南国际科技合作资源汇聚之窗、全球科技人才创新创业基地、国际智能生态文化新城，全面建设新型城市化发展示范区。根据广州市土地开发中心和广州市财政局的评估，本项目对番禺区—广州国际创新城 CXC-21 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，所以本项目用该部分地块的出让收益和其他收入（物业收入、停车场收入、广告收入等）与融资进行自求平衡评价。

本次预测以番禺区—广州国际创新城 CXC-21 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、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，编制番禺区—广州国际创新城 CXC-21 地块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

本项目实施单位为广州创新城建设投资有限公司。

广州创新城建设投资有限公司业务范围：企业自有资金投资；投资咨询服务；投资管理服务；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；会议及展览服务；市场调研服务；公共关系服务；资产管理（不含许可审批项目）；餐饮管理；酒店管理；企业管理咨询服务；物业管理；房地产开发经营；房地产中介服务；房地产咨询服务；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；停车场经营；水运工程设计服务；环境评估；工程水文勘察服务；防雷工程专业设计服务；工程技术咨询服务；楼宇设备自控系统工程服务；工程监理服务；房屋安全鉴定；路牌、路标、广告牌安装施工；城市及道路照明工程施工；水利和内河港口工程建筑；土石方工程服务；工程项目管理服务；公路工程建筑；工程排水施工服务；工程总承包服务；智能化安装工程服务；岩土工程勘察综合评定服务；工程地质勘察服务；房屋建筑工程设计服务；体育、休闲娱乐工程设计服务；机电设备安装服务；市政工程设计服务；工程项目担保服务；建筑工程后期装饰、装修和清理；建筑物空调设备、通风设备系统安装服务；电力工程设计服务；工程环保设施施工；工程围栏装卸施工；公路工程及相关设计服务；园林绿化工程服务；工程勘察设计；景观和绿地设施工程施工；管道工程施工服务（输油、输气、输水管道工程）；建筑物拆除（不含爆破作业）；市政公用工程施工；建筑物排水系统安装服务；工程建设项目招标代理服务；城市轨道交通设施工程服务；其他工程设计服务；室内装饰、装修；土地整理、复垦。

(二) 项目概况

1、粤港澳大湾区广州国际科技创新城智慧园区配套设施品质提升工程概况

项目名称：粤港澳大湾区广州国际科技创新城智慧园区配套设施品质提升工程

项目范围：以广州大学城为核心，以广州国际生物岛和大学城南岸地区为“两翼”，建设面积约 73 平方公里。

项目建设期：计划 2022 年 12 月全部完成验收。

建设内容：本项目为智慧园区配套设施品质提升工程，建设内容包括：新造新城安置区建设项目、盛龙安置区（二期）建设项目、创新城公交站场及智慧服务中心工程、金光东隧道工程、广医新校区南侧道路（南村大道-新化快速）工程、番禺区滨河路工程（金光西大道至金光东大道段）、建设国际创新城金光西大道（滨河路-兴业大道）工程和番禺区新造镇新广路（金光西大道至金光东大道）工程。

投资计划：本项目总投资 776,086.23 万元，其中建设投资 755,886.23 万元（工程费用 506,755.84 万元，工程建设其他费用 195,406.95 万元，预备费 40,312.94 万元，管线迁入费 370.00 万元，土地收储费用 13,040.50 万元），建设期利息 20,200.00 万元。

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 5 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评估，本项目用番禺区—广州国际创新城 CXC-21 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（物业收入、停车场收入、广告收入等）偿还。

2、番禺区—广州国际创新城 CXC-21 地块概况

地块位置及四至范围：该地块位于番禺区新造镇，四至范围为南大干线-南村大道-广医南路。

地块内容与规模：该地块土地储备面积为 15.7 万平方米，规划建筑面积为 44.765 万平方米，可出让面积为 12.79 万平方米，其中：居住用地面积 8.83 万平方米，商业用地面积为 3.96 万平方米。该地块目前在进行收储工作。

投资估算与资金筹措方式：该地块未收储结案，总投资约 12,430.78 万元，资金由财政承担。

（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，选取广州市番禺区出让居住及商业地块 6 宗。本次评价参考上述 6 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

番禺区—广州国际创新城 CXC-21 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) 9 号	番禺区	264619	4.5	629987.93	575,181.00	9,130.03	2017/4/25	国际高科技生态文化产业区 (包括其他商务用地 B29、商 业用地 B1、二类住宅用地 R21)
2	穗规划资源挂出告 字 (2020) 64 号	番禺区	140537	3.0	304915	677,830.00	22,230.13	2020/10/13	二类居住用地 (R2)、商业设 施用地 (B1)
3	穗规划资源挂出告 字 (2020) 78 号	番禺区	6583	1.5	9874.5	7,094.00	7,184.16	2020/10/28	商业用地 (B1)
4	穗规划资源挂出告 字 (2019) 67 号	番禺区	17477	3	47901	52,596.00	10,980.15	2020/2/17	商业设施用地兼容商务设施用 地(B1/B2)
5	穗规划资源挂出告 字 (2019) 4 号	番禺区	50198	3	102582	217,811.00	21,232.87	2019/4/9	二类居住用地 (R2)
6	穗规划资源挂出告 字 (2019) 5 号	番禺区	28801	3	86403	139,067.00	16,095.16	2019/4/9	二类居住用地 (R2)

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

番禺区—广州国际创新城 CXC-21 地块为商业商务用地，参考上述 6 宗土地出让情况进行预测。具体计算如下表：

番禺区—广州国际创新城 CXC-21 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/平方米)	权重	计算权重 (元/平方米)
1	穗国土规划挂出告字 (2017) 9 号	264619	629987.93	575,181.00	9,130.03	0.15	1,369.50
2	穗规划资源挂出告字 (2020) 64 号	140537	304915	677,830.00	22,230.13	0.25	5,557.53
3	穗规划资源挂出告字 (2020) 78 号	6583	9874.5	7,094.00	7,184.16	0.15	1,077.62
4	穗规划资源挂出告字 (2019) 67 号	17477	47901	52,596.00	10,980.15	0.15	1,647.02
5	穗规划资源挂出告字 (2019) 4 号	50198	102582	217,811.00	21,232.87	0.15	3,184.93
6	穗规划资源挂出告字 (2019) 5 号	28801	86403	139,067.00	16,095.16	0.15	2,414.27
综合楼面地价							15,250.89

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

金额单位：人民币万元

项目	性质	单位	2020	第一年	第二年	第三年
番禺区—广州国际创新城 CXC-21 地块	住宅、商业	楼面地价（元/m ² ）	15,250.89	16,013.43	16,814.10	17,654.81

(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：

土地出让收入测算表（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

项目	2020 年	第一年	第二年	第三年
番禺区—广州国际创新城 CXC-21 地块土地出让收入	682,706.09	716,841.19	752,683.19	790,317.57

土地出让收入测算表（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

项目	2020 年	第一年	第二年	第三年
番禺区—广州国际创新城 CXC-21 地块土地出让收入	682,706.09	713,427.86	745,531.98	779,081.11

土地出让收入测算表（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

项目	2020 年	第一年	第二年	第三年
番禺区—广州国际创新城 CXC-21 地块土地出让收入	682,706.09	710,014.53	738,415.24	767,951.63

(3) 项目收益预测

A、地块土地相关收益

按自融资开始日起第三年全部完成土地挂牌交易：

番禺区—广州国际创新城 CXC-21 地块第三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	番禺区—广州国际创新城 CXC-21 地块	合计
一	出让土地回款	790,317.57	790,317.57
二	用于资金平衡土地相关收益	520,458.34	520,458.34
1	土地出让收入	790,317.57	790,317.57
2	土地开发成本	12,430.78	12,430.78
3	二项基本政策成本	1,083.30	1,083.30
4	政府收益 (1-2-3)	776,803.49	776,803.49
5	政策性基金 (4*33%)	256,345.15	256,345.15
6	用于资金平衡土地相关收益 (4-5)	520,458.34	520,458.34

二项基本政策成本

金额单位：人民币万元

序号	项目	番禺区—广州国际创新城 CXC-21 地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	879.20	879.20
2	农业土地开发资金	204.10	204.10
合计		1,083.30	1,083.30

番禺区—广州国际创新城 CXC-21 地块第三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	番禺区—广州国际创新城 CXC-21 地块	合计
一	出让土地回款	779,081.11	779,081.11
二	用于资金平衡土地相关收益	512,929.91	512,929.91
1	土地出让收入	779,081.11	779,081.11
2	土地开发成本	12,430.78	12,430.78
3	二项基本政策成本	1,083.30	1,083.30
4	政府收益 (1-2-3)	765,567.03	765,567.03
5	政策性基金 (4*33%)	252,637.12	252,637.12
6	用于资金平衡土地相关收益 (4-5)	512,929.91	512,929.91

二项基本政策成本统计表

金额单位：人民币万元

序号	项目	番禺区—广州国际创新城 CXC-21 地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	879.20	879.20
2	农业土地开发资金	204.10	204.10
	合计	1,083.30	1,083.30

番禺区—广州国际创新城 CXC-21 地块第三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	番禺区—广州国际创新城 CXC-21 地块	合计
一	出让土地回款	767,951.63	767,951.63
二	用于资金平衡土地相关收益	505,473.16	505,473.16
1	土地出让收入	767,951.63	767,951.63

序号	项目	番禺区—广州国际创新城 CXC-21 地块	合计
2	土地开发成本	12,430.78	12,430.78
3	二项基本政策成本	1,083.30	1,083.30
4	政府收益（1-2-3）	754,437.55	754,437.55
5	政策性基金（4*33%）	248,964.39	248,964.39
6	用于资金平衡土地相关收益（4-5）	505,473.16	505,473.16

二项基本政策成本统计表

金额单位：人民币万元

序号	项目	番禺区—广州国际创新城 CXC-21 地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	879.20	879.20
2	农业土地开发资金	204.10	204.10
	合计	1,083.30	1,083.30

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 520,458.34 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 512,929.91 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 505,473.16 万元。

B、物业收入、停车场收入等相关收益

物业收入：智慧服务中心竣工后，届时将提供商业商务物业共计 25148m²，按广州国际科技创新城物业出租水平考虑，月租金水平为 100 元/m²，租金增长率按每 3 年递增 5% 计算，假设出租率从 2022 年的 40%，每年递增 15% 最高出租率为 85%，按此预测项目运营期（2022-2030 年）物业收入为 21,543.41 万元。

停车场收入：智慧服务中心竣工后，届时将提供社会停车位 227 个。参考番禺新造镇停车收费标准，停车位按 30 元/个·次、周转次数 1.5 次/日计算，假设使

用率从 2022 年的 60%，逐年递增 20%至 2024 年的 100%，预测项目运营期（2022-2030 年）停车场收入为 3,131.94 万元。

充电桩收入：智慧服务中心竣工后，停车场暂按停车位的 30%配置充电桩，届时将提供 40kW 快速充电桩 68 个。充电桩按每个 75 元/次、日均使用 1.5 次计算，假设使用率从 2022 年的 20%，逐年递增 20%至 2026 年的 100%，预测项目运营期（2022-2030 年）充电桩收入为 1,954.61 万元。

广告收入：广医新校区南侧道路（南村大道-新化快速）、滨河路（金光西大道至金光东大道段）、金光西大道（滨河路-兴业大道）竣工后，新建道路沿线共计增设 22 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，假设 2022 年广告上位率 80%、次年起达到 100%，预测项目运营期（2022-2030 年）广告收入为 2,323.20 万元。

物业收入、停车场收入、充电桩收入、广告收入合计约为 28,953.16 万元。

项目经营性收入测算表

金额单位：人民币万元

年份	物业收入	停车位收入	充电桩收入	广告收入	备注
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	-
第二年	1,207.10	223.71	55.85	211.20	预计 2021 年竣工
第三年	1,659.77	298.28	111.69	264.00	-
第四年	2,112.43	372.85	167.54	264.00	-
第五年	2,693.35	372.85	223.38	264.00	-
第六年	2,693.35	372.85	279.23	264.00	-
第七年	2,693.35	372.85	279.23	264.00	-
第八年	2,828.02	372.85	279.23	264.00	-
第九年	2,828.02	372.85	279.23	264.00	-
第十年	2,828.02	372.85	279.23	264.00	-
小计	21,543.41	3,131.94	1,954.61	2,323.20	-
合计	28,953.16				-

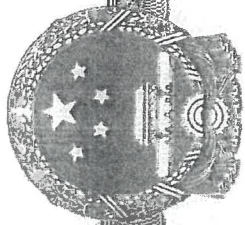
项目后期运营维护费用主要为：参考同类项目运营情况，本项目经营成本主要为广告位设施的日常维护以及停车场设施的日常维护，本项目结合市场物价水

平暂按收入的 5%估列，预测运营期（2022-2030 年）项目运营支出合计约 1,447.64 万元。

物业收入、停车场收入、充电桩收入、广告收入等收益：根据上述测算，在运营期（2022-2030 年），用于资金平衡的物业收入、停车场收入等相关收益为 27,505.52 万元。

（四）还本付息的测算

经上述测算，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，本次评价的番禺区—广州国际创新城 CXC-21 地块，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收入（物业收入、停车场收入、广告收入等）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公司(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》。



中华人民共和国财政部制