

# 广州市光领有限责任公司会计师事务所

GUANGZHOU SHI GUANGLING Ltd., CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

## “大湾区北部科技创新价值产业园区”

### 收益与融资自求平衡专项评价报告

光领综字（2022）05-260 号

我们受托对“大湾区北部科技创新价值产业园区”项目的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，本次评价的大湾区北部科技创新价值产业园区，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和项目经营性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。

总体评价结果如下：



## 一、应付本息情况

(一)大湾区北部科技创新价值产业园区项目计划通过地方政府专项债券再融资 2.5 亿元，假设融资利率 3.60%，期限十年，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	0.00	25,000.00	0.00	25,000.00	3.60%	900.00
第二年	25,000.00	0.00	0.00	25,000.00	3.60%	900.00
第三年	25,000.00	0.00	0.00	25,000.00	3.60%	900.00
第四年	25,000.00	0.00	0.00	25,000.00	3.60%	900.00
第五年	25,000.00	0.00	0.00	25,000.00	3.60%	900.00
第六年	25,000.00	0.00	0.00	25,000.00	3.60%	900.00
第七年	25,000.00	0.00	0.00	25,000.00	3.60%	900.00
第八年	25,000.00	0.00	0.00	25,000.00	3.60%	900.00
第九年	25,000.00	0.00	0.00	25,000.00	3.60%	900.00
第十年	25,000.00	0.00	25,000.00	0.00	3.60%	900.00
合计	-	25,000.00	25,000.00	-	-	9,000.00

(二)本项目在 2021 年广东省政府专项债券（六十三期）已发行债券 37,035 万元，年利率 3.13%，期限十年，每半年支付利息；在 2021 年广东省政府专项债券（八十三期）已发行债券 6,465 万元，年利率 3.18%，期限十年，每半年支付利息。

应还本付息情况如下：

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
已融资	0.00	43,500.00	0.00	43,500.00	3.14%	1,364.79
第一年	43,500.00	0.00	0.00	43,500.00	3.14%	1,364.79
第二年	43,500.00	0.00	0.00	43,500.00	3.14%	1,364.79
第三年	43,500.00	0.00	0.00	43,500.00	3.14%	1,364.79
第四年	43,500.00	0.00	0.00	43,500.00	3.14%	1,364.79
第五年	43,500.00	0.00	0.00	43,500.00	3.14%	1,364.79
第六年	43,500.00	0.00	0.00	43,500.00	3.14%	1,364.79
第七年	43,500.00	0.00	0.00	43,500.00	3.14%	1,364.79
第八年	43,500.00	0.00	0.00	43,500.00	3.14%	1,364.79
第九年	43,500.00	0.00	43,500.00	0.00	3.14%	1,364.79

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
合计	-	43,500.00	43,500.00	-	-	13,647.90

(三) 以前及本次累计发债应还本付息情况如下:

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
已融资	0.00	43,500.00	0.00	43,500.00	3.14%	1,364.79
第一年	43,500.00	25,000.00	0.00	68,500.00	3.31%	2,264.79
第二年	68,500.00	0.00	0.00	68,500.00	3.31%	2,264.79
第三年	68,500.00	0.00	0.00	68,500.00	3.31%	2,264.79
第四年	68,500.00	0.00	0.00	68,500.00	3.31%	2,264.79
第五年	68,500.00	0.00	0.00	68,500.00	3.31%	2,264.79
第六年	68,500.00	0.00	0.00	68,500.00	3.31%	2,264.79
第七年	68,500.00	0.00	0.00	68,500.00	3.31%	2,264.79
第八年	68,500.00	0.00	0.00	68,500.00	3.31%	2,264.79
第九年	68,500.00	0.00	43,500.00	25,000.00	3.31%	2,264.79
第十年	25,000.00	0.00	25,000.00	0.00	3.60%	900.00
合计	-	68,500.00	68,500.00	-	-	22,647.90

## 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

本次大湾区北部科技创新价值产业园区主要目的优化产业园区内部道路网络结构、提升产业园区内配套基础设施服务水平,改善园区内生态环境质量、强化园区对外竞争优势条件等,促进城市人口集中、产业集聚、要素集约,逐步形成中国电科核心业务发展新的经济增长极,助推广东省、广州市构建以科技创新为主要引领和支撑的地区经济体系。

该项目中包含的广花公路南地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入缴入财政,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。

广花公路南地块,位于广州市花都区,西至东镜村,北至松柏塍大道,东至广花公路,南至白云六线。经查询广州公共资源交易中心土地出让信息,自2018年至今,选取广花公路南地块区域出让居住用地地块5宗,居住用地基准地价参考上述出让土地价格。

广州市 2019-2021 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 6.8%、2.7%和 8.1%，近三年平均增速 5.87%，根据谨慎性原则此次预测按全市生产总值(GDP)增速 5%计算土地价格的的增长。

## (二) 项目的净现金流入

假设广花公路南地块，自融资开始日起第二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 2022 年 GDP 增速(5%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第二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二年数据计算，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 2022 年 GDP 增速 5%的 100%	按 2022 年 GDP 增速 5%的 90%	按 2022 年 GDP 增速 5%的 80%
广花公路南地块	184,402.05	182,517.09	180,641.05
合计	184,402.05	182,517.09	180,641.05

## B、项目经营性收益

依据《大湾区北部科技创新价值产业园区项目可行性研究报告》

### (一) 经营性收入估算

项目的经营性收入包括新建停车场停车收入、充电桩服务费及道路广告收入等，收入随着年限的增长使用率会提高。

#### 1、新建停车场收入

根据《花都区停车专项规划》，本项目片区范围内，拟规划新建花都体育中心停车场和马鞍山公园北部停车场两处停车场。

##### (1) 花都体育中心停车场

花都体育中心停车场拟新建停车位 2000 泊，加装充电桩 1200 个。

1) 停车收入。参考花都区现有公共停车位收费标准, 停车位单价以 20 元/泊·天计, 车位利用率第一年以 60%计, 每三年增加 10%。

2) 充电桩充电服务收入。项目公共停车场加装的充电桩功率暂按 30kW 计, 充电负荷率第一年以 40%、每三年增长 10%计, 充电桩利用率第一年以 60%、每三年增长 10%计, 充电服务收费按 0.5 元/kWh 计。

## (2) 马鞍山公园北路停车场

马鞍山公园北路停车场拟新建停车位 400 泊, 加装充电桩 240 个。

1) 停车收入。参考花都区现有公共停车位收费标准, 停车位单价以 20 元/泊·天计, 车位利用率第一年以 60%计, 每三年增加 10%。

2) 充电桩充电服务收入。项目公共停车场加装的充电桩功率暂按 30kW 计, 充电负荷率第一年以 40%、每三年增长 10%计, 充电桩利用率第一年以 60%、每三年增长 10%计, 充电服务收费按 0.5 元/kWh 计。

## 2、现有停车场加装充电桩收入

根据《花都区停车专项规划》提供资料显示, 本项目片区范围内, 现有 13 处公共停车场, 其中花都湖公园 9 处、马鞍山公园 3 处、花果山公园 1 处。总停车泊位 871 泊, 按泊位 60%加装充电桩, 则加装充电桩数量为 522 个。

充电桩功率暂按 30kW 计, 充电负荷率第一年以 40%、每三年增长 10%计, 充电桩利用率第一年以 60%、每三年增长 10%计, 充电服务收费按 0.5 元/kWh 计。

## 3、道路广告牌收入

本项目共包含城市道路 4 条, 总长约 9.197 公里。项目建成后, 拟在道路两侧照明灯杆上悬挂广告牌, 广告牌布置在灯杆两侧, 一个灯杆设置两扇广告牌, 合计约 0.5 平方米, 按照灯杆间距 200m 计算, 共可设置广告牌 46 平方米。根据广州市及周边的广告牌收费情况, 按 1,500 元/平方米·年、每三年增长 5%进行估算。

项目预计经营性收入统计表

金额单位：人民币万元

序号	收费项目	合计	运营期									备注
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	花都体育中心停车场	59814	4660	4660	4660	6541	6541	6541	8737	8737	8737	
1.1	停车位收入	9198	876	876	876	1022	1022	1022	1168	1168	1168.0	
	停车位单价 (元/个·日)		20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	停车泊位 (泊)		2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	
	车位利用率		60%	60%	60%	70%	70%	70%	80%	80%	80%	每三年增加 10%
1.2	充电桩收入	50616	3784	3784	3784	5519	5519	5519	7569	7569	7569	
	充电服务费 (元/kWh)		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	
	充电功率 (kW/个)		30	30	30	30	30	30	30	30	30	
	负荷率		40%	40%	40%	50%	50%	50%	60%	60%	60%	每三年增加 10%
	充电桩数量 (个)		1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	
	充电桩利用率		60%	60%	60%	70%	70%	70%	80%	80%	80%	每三年增加 10%
2	马鞍山公园北部停车场	11964.60	932.2	932.2	932.2	1308.4	1308.4	1308.4	1747.6	1747.6	1747.6	
2.1	停车位收入	1839.60	175.2	175.2	175.2	204.4	204.4	204.4	233.6	233.6	233.6	
	停车位单价 (元/个·日)		20	20	20	20	20	20	20	20	20	
	停车泊位 (泊)		400	400	400	400	400	400	400	400	400	
	车位利用率		60%	60%	60%	70%	70%	70%	80%	80%	80%	每三年增加 10%

序号	收费项目	合计	运营期									备注	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9		
2.2	充电桩收入	10125	757	757	757	1104	1104	1104	1514	1514	1514	1514	
	充电服务费(元/kWh)		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	
	充电功率(kW/个)		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
	负荷率		40%	40%	40%	50%	50%	50%	60%	60%	60%	60%	每三年增加10%
	充电桩数量(个)		240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	
	充电桩利用率		60%	60%	60%	70%	70%	70%	80%	80%	80%	80%	每三年增加10%
3	现有停车场加装充电桩	22017	1646	1646	1646	2401	2401	2401	3292	3292	3292	3292	
	充电服务费(元/kWh)		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	
	充电功率(kW/个)		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
	负荷率		40%	40%	40%	50%	50%	50%	60%	60%	60%	60%	每三年增加10%
	充电桩数量(个)		522	522	522	522	522	522	522	522	522	522	
	充电桩利用率		60%	60%	60%	70%	70%	70%	80%	80%	80%	80%	每三年增加10%
4	道路广告牌收入	65.28	6.90	6.9	6.9	7.25	7.25	7.25	7.61	7.61	7.61	7.61	
	单价(元/m2·年)		1500	1500	1500	1575	1575	1575	1654	1654	1654	1654	
	广告位数量(m2)		46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	
5	小计	93860.88	7245.10	7245.10	7245.10	10257.65	10257.65	10257.65	13784.21	13784.21	13784.21	13784.21	

预计收入：项目首年收入为 7,245.10 万元，纳入发债期（2022 年-2031 年）核算的收入年限为 9 年，收入合计 93,860.88 万元。

## （二）运营成本估算

项目后期运营成本主要包括停车场运营管理费、充电桩维护费、道路及停车场的水电费。

### 1、停车场运营管理费

本项目新建停车场面积为 37000 平方米，停车位 2400 泊，以 50 元/泊·月、每三年管理费单价上涨 10%计。

### 2、充电桩维护费

本项目充电桩每年维护费以 1 万元/个·年计，共有 1962 个充电桩，则充电桩每年维护费为 1,962 万元。

### 3、电费

本项目用电主要包括停车场和道路的照明用电。根据估算，项目停车场年用电量为 63 万千瓦时、道路年用电量为 181 万千瓦时。电费单价按 0.86 元/千瓦时计，则项目停车场年用电费为 54.18 万元、道路年用电费为 155.66 万元。

### 4、水费

项目用水主要包括停车场和道路的冲洗用水。根据估算，项目停车场及道路年用水量为 24 万立方米；水费单价按 4.86 元/立方米计。则项目停车场及道路年用水费为 116.64 万元。

### 5、其他费用

按以上四项的 5%计。

项目预计运营成本统计表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									备注		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9			
1	运营维护费	19087.92	2106	2106	2106	2120.4	2120.4	2120.4	2136.24	2136.24	2136.24	2136.24	2136.24	
1.1	停车场运营管理	1429.92	144	144	144	158.4	158.4	158.4	174.24	174.24	174.24	174.24	174.24	
	维护费单价（元/个·月）		50	50	50	55	55	55	60.5	60.5	60.5	60.5	60.5	每三年上涨10%
	停车位数量（m2）		2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	
1.2	充电桩维护费	17658.00	1962	1962	1962	1962	1962	1962	1962	1962	1962	1962	1962	
	维护费单价（元/个）		10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	
	充电桩数量（个）		1962	1962	1962	1962	1962	1962	1962	1962	1962	1962	1962	
2	电费	1888.56	209.84	209.84	209.84	209.84	209.84	209.84	209.84	209.84	209.84	209.84	209.84	
2.1	停车场	487.62	54.18	54.18	54.18	54.18	54.18	54.18	54.18	54.18	54.18	54.18	54.18	
	单价（元/kWh）		0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	
	年用电量（万 kWh）		63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	
2.2	道路	1400.94	155.66	155.66	155.66	155.66	155.66	155.66	155.66	155.66	155.66	155.66	155.66	
	单价（元/kWh）		0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	
	年用电量（万 kWh）		181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	
3	水费	1049.76	116.64	116.64	116.64	116.64	116.64	116.64	116.64	116.64	116.64	116.64	116.64	
	单价（元/m3）		4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	
	年用水量（万 m3）		24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	
4	其他费用	2202.63	243.25	243.25	243.25	244.69	244.69	244.69	246.27	246.27	246.27	246.27	246.27	
5	小计	24228.87	2675.73	2675.73	2675.73	2691.57	2691.57	2691.57	2708.99	2708.99	2708.99	2708.99	2708.99	

预计成本：项目首年成本为 2,675.73 万元，纳入发债期（2022 年-2031 年）核算的成本年限为 9 年，成本合计 24,228.87 万元。

### （三）预计经营性收益

根据上述测算，纳入发债期（2022 年-2031 年）核算的收益年限为 9 年，收益合计 69,632.01 万元。

#### 预计经营性收益明细表

金额单位：人民币万元

年度	经营性收入	运营费用	经营性收益
已融资	0.00	0.00	0.00
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	7,245.10	2,675.73	4,569.37
第三年	7,245.10	2,675.73	4,569.37
第四年	7,245.10	2,675.73	4,569.37
第五年	10,257.65	2,691.57	7,566.08
第六年	10,257.65	2,691.57	7,566.08
第七年	10,257.65	2,691.57	7,566.08
第八年	13,784.21	2,708.99	11,075.22
第九年	13,784.21	2,708.99	11,075.22
第十年	13,784.21	2,708.99	11,075.22
合计	93,860.88	24,228.87	69,632.01

### 三、预期项目收益对应的政府性基金收入和经营性收益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，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和经营性收益偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第二年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按 2022 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 2.79；按 2022 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 2.77；按 2022 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 2.75。

项目本息覆盖倍数统计表（按 2022 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	经营性收益	小计
已融资	0.00	1,364.79	1,364.79	0.00	0.00	0
第一年	0.00	2,264.79	2,264.79	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	2,264.79	2,264.79	184,402.05	4,569.37	188,971.42
第三年	0.00	2,264.79	2,264.79	0.00	4,569.37	4,569.37
第四年	0.00	2,264.79	2,264.79	0.00	4,569.37	4,569.37
第五年	0.00	2,264.79	2,264.79	0.00	7,566.08	7,566.08
第六年	0.00	2,264.79	2,264.79	0.00	7,566.08	7,566.08
第七年	0.00	2,264.79	2,264.79	0.00	7,566.08	7,566.08
第八年	0.00	2,264.79	2,264.79	0.00	11,075.22	11,075.22
第九年	43,500.00	2,264.79	45,764.79	0.00	11,075.22	11,075.22
第十年	25,000.00	900.00	25,900.00	0.00	11,075.22	11,075.22
合计	68,500.00	22,647.90	91,147.90	184,402.05	69,632.01	254,034.06
本息覆盖倍数	2.79					

项目本息覆盖倍数统计表（按 2022 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	经营性收益	小计
已融资	0.00	1,364.79	1,364.79	0.00	0.00	0
第一年	0.00	2,264.79	2,264.79	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	2,264.79	2,264.79	182,517.09	4,569.37	187,086.46
第三年	0.00	2,264.79	2,264.79	0.00	4,569.37	4,569.37
第四年	0.00	2,264.79	2,264.79	0.00	4,569.37	4,569.37
第五年	0.00	2,264.79	2,264.79	0.00	7,566.08	7,566.08
第六年	0.00	2,264.79	2,264.79	0.00	7,566.08	7,566.08
第七年	0.00	2,264.79	2,264.79	0.00	7,566.08	7,566.08
第八年	0.00	2,264.79	2,264.79	0.00	11,075.22	11,075.22
第九年	43,500.00	2,264.79	45,764.79	0.00	11,075.22	11,075.22
第十年	25,000.00	900.00	25,900.00	0.00	11,075.22	11,075.22
合计	68,500.00	22,647.90	91,147.90	182,517.09	69,632.01	252,149.10
本息覆盖倍数	2.77					

项目本息覆盖倍数统计表（按 2022 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	经营性收益	小计
已融资	0.00	1,364.79	1,364.79	0.00	0.00	0
第一年	0.00	2,264.79	2,264.79	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	2,264.79	2,264.79	180,641.05	4,569.37	185,210.42
第三年	0.00	2,264.79	2,264.79	0.00	4,569.37	4,569.37
第四年	0.00	2,264.79	2,264.79	0.00	4,569.37	4,569.37
第五年	0.00	2,264.79	2,264.79	0.00	7,566.08	7,566.08
第六年	0.00	2,264.79	2,264.79	0.00	7,566.08	7,566.08
第七年	0.00	2,264.79	2,264.79	0.00	7,566.08	7,566.08
第八年	0.00	2,264.79	2,264.79	0.00	11,075.22	11,075.22
第九年	43,500.00	2,264.79	45,764.79	0.00	11,075.22	11,075.22
第十年	25,000.00	900.00	25,900.00	0.00	11,075.22	11,075.22
合计	68,500.00	22,647.90	91,147.90	180,641.05	69,632.01	250,273.06
本息覆盖倍数	2.75					

（以下无正文）

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

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年五月三日

## 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

本次大湾区北部科技创新价值产业园区主要目的优化产业园区内部道路网络结构、提升产业园区内配套基础设施服务水平，改善园区内生态环境质量、强化园区对外竞争优势条件等，促进城市人口集中、产业集聚、要素集约，逐步形成中国电科核心业务发展新的经济增长极，助推广东省、广州市构建以科技创新为主要引领和支撑的地区经济体系。该项目中包含的广花公路南地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入缴入财政，由财政统筹使用，所以本项目用该地块的出让收益及经营性收益与融资进行自求平衡评价。

本次预测结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2022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，编制大湾区北部科技创新价值产业园区收益预测表（2022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市花都区科技工业商务和信息化局。

广州市花都区科技工业商务和信息化局业务范围：研究提出全区科技创新、新型工业化、社会信息化、内外贸发展、市场体系建设、投资、扶贫协作的发展战略和政策措施，并组织实施和监督检查等。

## （二）项目概况

### 1、大湾区北部科技创新价值产业园区项目概况

项目名称：大湾区北部科技创新价值产业园区

项目范围：项目位于花都区南部花都湖片区，规划面积为 15.93 平方公里，西至广花公路、北至工业大道、东至镜湖大道、南接白云区。

建设内容：市政公用工程建设主要为城市道路、人行天桥和停车场；生态环境建设主要为河涌整治。

投资计划：本项目建设投资为 283,742 万元。其中：工程费用 186,643 万元，其他费用 80,316 万元，预备费 16,783 万元。

资金筹措方式：项目需筹措资金 283,742 万元，资金来源为广州市花都区财政资金。

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花公路南地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入和经营性收益偿还。

### 2、广花公路南地块概况

#### （1）广花公路南地块

项目位置及四至范围：广州市花都区，西至东镜村，北至松柏塍大道，东至广花公路，南至白云六线。

投资估算与资金筹措方式：本项目目前已发生成本 0.00 万元，预计还需发生成本 20,000 万元。

#### （2）经营性收益概况

经营性收入估算：项目的经营性收入包括新建停车场停车收入、充电桩服务费及道路广告收入等，收入随着年限的增长使用率会提高。项目后期运营成本主要包括停车场运营管理费、充电桩维护费、道路及停车场的水电费。

### (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 2018 年至今，选取广州市花都区广花公路南地块周边出让居住地块 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：

广州市花都区广花公路南地块周边土地出让情况表

项目	地块	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (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) 54 号	花都区	62454	2.5	93408	158,794	17,000.04	2019/1/30	二类居住用地 (R2)
2	穗规划资源挂出告字 (2021) 36 号	花都区	287271	3.5	640692	632,535	9,872.68	2021/5/11	二类居住用地 (R2)、 商业用地兼容商务 用地 (B1/B2)
3	穗空港国土出告字 (2020) 4 号	花都区	74495	3	168127	187,294	11,140.03	2020/12/8	二类居住用地 (R2)
4	穗规划资源挂出告字 (2020) 77 号	花都区	50001	1.5	67179	42,637	6,346.78	2020/11/20	二类居住用地 (R2)
5	穗规划资源挂出告字 (2020) 36 号	花都区	97667	2.2	119661	143,995	12,033.58	2020/6/23	二类居住用地 (R2)、 教育、绿地

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

广州市花都区广花公路南地块为居住用地，参考上述 5 宗土地出让情况进行预测。具体计算如下表：

广州市花都区广花公路南地块区域土地价格预测表

项目	地块	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价(万 元)	楼面价格(元/m <sup>2</sup> )	权重	计算权重(元/m <sup>2</sup> )	
1	穗国土规划挂出告字(2018)54号	62454	93408	158,794.00	17,000.04	0.2	3,400.01	
2	穗规划资源挂出告字(2021)36号	287271	640692	632,535.00	9,872.68	0.2	1,974.54	
3	穗空港国土出告字(2020)4号	74495	168127	187,294.00	11,140.03	0.2	2,228.01	
4	穗规划资源挂出告字(2020)77号	50001	67179	42,637.00	6,346.78	0.2	1,269.36	
5	穗规划资源挂出告字(2020)36号	97667	119661	143,995.00	12,033.58	0.2	2,406.72	
综合楼面地价							1	11,278.64

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2022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	2021年	第一年	第二年
广花公路南地块	居住用地	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	11,278.64	11,842.57	12,434.70

(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2022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2022年广州市GDP增幅5%)

金额单位:人民币万元

项目	2021年	第一年	第二年
广花公路南地块	268,589.53	282,018.96	296,119.95
土地出让收入	268,589.53	282,018.96	296,119.95

土地出让收入测算表(预计土地价格增速为2022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	2021年	第一年	第二年
广花公路南地块	268,589.53	280,676.09	293,306.56
土地出让收入	268,589.53	280,676.09	293,306.56

土地出让收入测算表(预计土地价格增速为2022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	2021年	第一年	第二年
广花公路南地块	268,589.53	279,333.22	290,506.51
土地出让收入	268,589.53	279,333.22	290,506.51

(3) 项目收益预测

1) 土地相关收益

按自融资开始日起第二年全部完成土地挂牌交易：

大湾区北部科技创新价值产业园区第二年土地出让收益测算表  
(预计土地价格增速为2022年广州市GDP增幅5%)

金额单位：人民币万元

序号	项目	广花公路南地块	合计
一	出让土地回款	296,119.95	296,119.95
二	用于资金平衡土地相关收益	184,402.05	184,402.05
1	土地出让收入	296,119.95	296,119.95
2	土地开发成本	20,000.00	20,000.00
3	二项基本政策成本	893.00	893.00
4	政府收益(1-2-3)	275,226.94	275,226.94
5	政策性基金(4*33%)	90,824.89	90,824.89
6	用于资金平衡土地相关收益(4-5)	184,402.05	184,402.05

二项基本政策成本统计表

金额单位：人民币万元

序号	项目	广花公路南地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	716.79	716.79
2	农业土地开发资金	176.21	176.21
	合计	893.00	893.00

大湾区北部科技创新价值产业园区第二年土地出让收益测算表

(预计土地价格增速为2022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	广花公路南地块	合计
一	出让土地回款	293,306.56	293,306.56
二	用于资金平衡土地相关收益	182,517.09	182,517.09
1	土地出让收入	293,306.56	293,306.56
2	土地开发成本	20,000.00	20,000.00
3	二项基本政策成本	893.00	893.00
4	政府收益(1-2-3)	272,413.56	272,413.56
5	政策性基金(4*33%)	89,896.47	89,896.47
6	用于资金平衡土地相关收益(4-5)	182,517.09	182,517.09

二项基本政策成本统计表

金额单位：人民币万元

序号	项目	广花公路南地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	716.79	716.79
2	农业土地开发资金	176.21	176.21
	合计	893.00	893.00

大湾区北部科技创新价值产业园区第二年土地出让收益测算表

(预计土地价格增速为2022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	广花公路南地块	合计
一	出让土地回款	290,506.51	290,506.51
二	用于资金平衡土地相关收益	180,641.05	180,641.05
1	土地出让收入	290,506.51	290,506.51
2	土地开发成本	20,000.00	20,000.00
3	二项基本政策成本	893.00	893.00
4	政府收益(1-2-3)	269,613.51	269,613.51
5	政策性基金(4*33%)	88,972.46	88,972.46
6	用于资金平衡土地相关收益(4-5)	180,641.05	180,641.05

## 二项基本政策成本统计表

金额单位：人民币万元

序号	项目	广花公路南地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	716.79	716.79
2	农业土地开发资金	176.21	176.21
	合 计	893.00	893.00

根据上述测算，在按 2022 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 184,402.05 万元；

同理计算，在按 2022 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 182,517.09 万元；

同理计算，在按 2022 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 180,641.05 万元。

### 2) 经营性收益

#### A、经营性收入：

项目的经营性收入包括新建停车场停车收入、充电桩服务费及道路广告收入等，收入随着年限的增长使用率会提高。

#### a、新建停车场收入

根据《花都区停车专项规划》，本项目片区范围内，拟规划新建花都体育中心停车场和马鞍山公园北部停车场两处停车场。

##### (1) 花都体育中心停车场

花都体育中心停车场拟新建停车位 2000 泊，加装充电桩 1200 个。

1) 停车收入。参考花都区现有公共停车位收费标准，停车位单价以 20 元/泊·天计，车位利用率第一年以 60% 计，每三年增加 10%。

2) 充电桩充电服务收入。项目公共停车场加装的充电桩功率暂按 30kW 计，充电负荷率第一年以 40%、每三年增长 10% 计，充电桩利用率第一年以 60%、每三年增长 10% 计，充电服务收费按 0.5 元/kWh 计。

## (2) 马鞍山公园北路停车场

马鞍山公园北路停车场拟新建停车位 400 泊，加装充电桩 240 个。

1) 停车收入。参考花都区现有公共停车位收费标准，停车位单价以 20 元/泊·天计，车位利用率第一年以 60%计，每三年增加 10%。

2) 充电桩充电服务收入。项目公共停车场加装的充电桩功率暂按 30kW 计，充电负荷率第一年以 40%、每三年增长 10%计，充电桩利用率第一年以 60%、每三年增长 10%计，充电服务收费按 0.5 元/kWh 计。

### b、现有停车场加装充电桩收入

根据《花都区停车专项规划》提供资料显示，本项目片区范围内，现有 13 处公共停车场，其中花都湖公园 9 处、马鞍山公园 3 处、花果山公园 1 处。总停车位 871 泊，按泊位 60%加装充电桩，则加装充电桩数量为 522 个。

充电桩功率暂按 30kW 计，充电负荷率第一年以 40%、每三年增长 10%计，充电桩利用率第一年以 60%、每三年增长 10%计，充电服务收费按 0.5 元/kWh 计。

### c、道路广告牌收入

本项目共包含城市道路 4 条，总长约 9.197 公里。项目建成后，拟在道路两侧照明灯杆上悬挂广告牌，广告牌布置在灯杆两侧，一个灯杆设置两扇广告牌，合计约 0.5 平方米，按照灯杆间距 200m 计算，共可设置广告牌 46 平方米。根据广州市及周边的广告牌收费情况，按 1,500 元/平方米·年、每三年增长 5%进行估算。

## 项目经营性收入测算表

金额单位：人民币万元

年度	停车收入	充电服务收入	广告收入	经营性收入合计	备注
已融资	0.00	0.00	0.00	0.00	建设期
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	建设期
第二年	1,051.20	6,187.00	6.90	7,245.10	运营期
第三年	1,051.20	6,187.00	6.90	7,245.10	运营期
第四年	1,051.20	6,187.00	6.90	7,245.10	运营期
第五年	1,226.40	9,024.00	7.25	10,257.65	运营期

年度	停车收入	充电服务收入	广告收入	经营性收入合计	备注
第六年	1,226.40	9,024.00	7.25	10,257.65	运营期
第七年	1,226.40	9,024.00	7.25	10,257.65	运营期
第八年	1,401.60	12,375.00	7.61	13,784.21	运营期
第九年	1,401.60	12,375.00	7.61	13,784.21	运营期
第十年	1,401.60	12,375.00	7.61	13,784.21	运营期
合计	11,037.60	82,758.00	65.28	93,860.88	-

## B、运营成本：

项目后期运营成本主要包括运营管理及日常养护（停车场、充电桩日常养护等）、运营能耗（水、电）等费用。

### a、停车场运营管理费

本项目新建停车场面积为 37000 平方米，停车位 2400 泊，以 50 元/泊·月、每三年管理费单价上涨 10%计。

### b、充电桩维护费

本项目充电桩每年维护费以 1 万元/个·年计，共有 1962 个充电桩，则充电桩每年维护费为 1,962 万元。

### c、电费

本项目用电主要包括停车场和道路的照明用电。根据估算，项目停车场年用电量为 63 万千瓦时、道路年用电量为 181 万千瓦时。电费单价按 0.86 元/千瓦时计，则项目停车场年用电费为 54.18 万元、道路年用电费为 155.66 万元。

### d、水费

项目用水主要包括停车场和道路的冲洗用水。根据估算，项目停车场及道路年用水量为 24 万立方米，水费单价按 4.86 元/立方米计。则项目停车场及道路年用水费为 116.64 万元。

### e、其他费用

按以上四项的 5%计。

### 项目后期运营成本测算表

金额单位：人民币万元

年度	运营维护费	电费	水费	其他费用	运营成本费用合计	备注
已融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	建设期
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	建设期
第二年	2,106.00	209.84	116.64	243.25	2,675.73	运营期
第三年	2,106.00	209.84	116.64	243.25	2,675.73	运营期
第四年	2,106.00	209.84	116.64	243.25	2,675.73	运营期
第五年	2,120.40	209.84	116.64	244.69	2,691.57	运营期
第六年	2,120.40	209.84	116.64	244.69	2,691.57	运营期
第七年	2,120.40	209.84	116.64	244.69	2,691.57	运营期
第八年	2,136.24	209.84	116.64	246.27	2,708.99	运营期
第九年	2,136.24	209.84	116.64	246.27	2,708.99	运营期
第十年	2,136.24	209.84	116.64	246.27	2,708.99	运营期
合计	19,087.92	1,888.56	1,049.76	2,202.63	24,228.87	-

#### C、预计经营性收益：

根据上述测算，在 10 年发债期间，用于资金平衡的经营性相关收益为 69,632.01 万元。

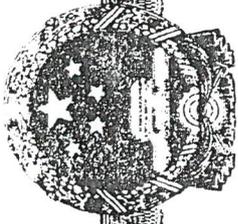
#### 预计经营性收益明细表

金额单位：人民币万元

年度	经营性收入	运营费用	经营性收益
已融资	0.00	0.00	0.00
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	7,245.10	2,675.73	4,569.37
第三年	7,245.10	2,675.73	4,569.37
第四年	7,245.10	2,675.73	4,569.37
第五年	10,257.65	2,691.57	7,566.08
第六年	10,257.65	2,691.57	7,566.08
第七年	10,257.65	2,691.57	7,566.08
第八年	13,784.21	2,708.99	11,075.22
第九年	13,784.21	2,708.99	11,075.22
第十年	13,784.21	2,708.99	11,075.22
合计	93,860.88	24,228.87	69,632.01

#### （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,本次评价的广花公路南地块,在土地挂牌出让价格分别以 2022 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经营性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 广州市光雅有限公司(自然人投资或控股)

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)



2020年 09月 22日

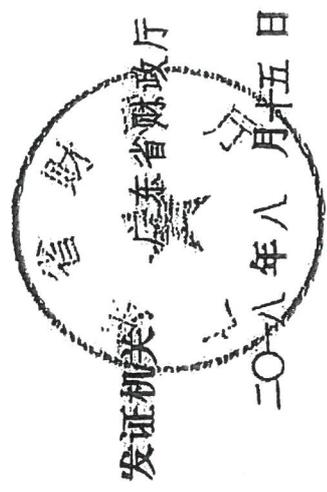
登记机关

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

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



## 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: 杨虎祥  
 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