

# 广州市光领有限责任会计师事务所

GUANGZHOU SHI GUANGLING Ltd., CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

## “粤港澳大湾区-中新广州知识城重大产业平台配套建设项目”收益与融资自求平衡专项评价报告

光领发字（2025）07-344 号

我们接受委托，对“粤港澳大湾区-中新广州知识城重大产业平台配套建设项目”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，评价的“粤港澳大湾区-中新广州知识城重大产业平台配套建设项目”，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（中新广州知识城配套设施项目的停车费收入、广告收入、物业出租收入、电力隧道入廊收入、医疗收入等）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。

总体评价结果如下：

### 一、应付本息情况

（一）“粤港澳大湾区-中新广州知识城重大产业平台配套建设项目”计划总投资 8,083,006 万元，2020 年已发行 60,000.00 万元，为 2020 年粤港澳大湾区市政

和产业园区基础设施专项债券（五期）融资 60,000.00 万元，利率 3.21%，期限 10 年。2021 年已发行 347,000.00 万元，其中：2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）融资 55,800.00 万元，利率 3.41%，期限 10 年；2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（四期）融资 57,000.00 万元，利率 3.32%，期限 10 年；2021 年广东省政府专项债券（六十三期）融资 166,654.00 万元，利率 3.13%，期限 10 年；2021 年广东省政府专项债券（七十四期）融资 67,546.00 万元，利率 3.61%，期限 15 年。2022 年已发行 892,002.00 万元，其中：2022 年广东省政府专项债券（五期）融资 154,621.00 万元，利率 3.21%，期限 15 年；2022 年广东省政府专项债券（十二期）融资 60,000.00 万元，利率 2.89%，期限 10 年；2022 年广东省政府专项债券（十四期）融资 121,181.00 万元，利率 3.23%，期限 15 年；2022 年广东省政府专项债券（二十一期）融资 22,000.00 万元，利率 3.23%，期限 15 年；2022 年广东省政府专项债券（二十二期）融资 236,400.00 万元，利率 3.28%，期限 20 年；2022 年广东省政府专项债券（三十一期）融资 217,800.00 万元，利率 3.37%，期限 30 年；2022 年广东省政府专项债券（四十期）融资 80,000.00 万元，利率 3.26%，期限 30 年。2023 年已发行 463,358.00 万元，其中：2023 年广东省政府专项债券（七期）融资 99,000.00 万元，利率 3.34%，期限 30 年；2023 年广东省政府专项债券（十四期）融资 81,000.00 万元，利率 3.33%，期限 30 年；2023 年广东省政府专项债券（二十五期）融资 93,400.00 万元，利率 3.12%，期限 30 年；2023 年广东省政府专项债券（三十七期）融资 39,120.00 万元，利率 3.1%，期限 30 年；2023 年广东省政府专项债券（五十五期）融资 143,380.00 万元，利率 2.99%，期限 30 年；2023 年广东省政府专项债券（四十八期）融资 7,900.00.00 万元，利率 2.58%，期限 7 年。2024 年已发行 357,924 万元，其中：2024 年广东省政府专项债券（二期）融资 141,000.00 万元，利率 2.65%，期限 10 年；2024 年广东省政府专项债券（十四期）融资 35,000.00 万元，利率 2.41%，期限 10 年；2024 年广东省政府专项债券（六十四期）融资 84,434.00 万元，利率 2.39%，期限 20 年；2024 年广东省政府专项债券（七十一期）融资 90,576.00 万元，利率 2.17%，期限 15 年；2024 年广东省政府专项债券（七十七期）融资 6,914.00 万元，利率 2.37%，期限 20 年。2025 年已融资金额 132,000 万元，其中：2025 年广东省政府专项债券（二期）融资 112,000 万



元，利率 1.70%，期限 10 年；2025 年广东省政府专项债券（十六期）20,000.00 万元，利率 2.02%，期限 15 年。具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券名称	融资本金	年利率	期限 (年)	应付利息	应付本息
2020 年	2020 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券（五期）--2020 年广东省政府专项债券（六十六期）	60,000.00	3.21%	10 年	19,260.00	79,260.00
2021 年	2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）--2021 年广东省政府专项债券（二十期）	55,800.00	3.41%	10 年	19,027.80	74,827.80
2021 年	2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（四期）--2021 年广东省政府专项债券（四十七期）	57,000.00	3.32%	10 年	18,924.00	75,924.00
2021 年	2021 年广东省政府专项债券（六十三期）	166,654.00	3.13%	10 年	52,162.70	218,816.70
2021 年	2021 年广东省政府专项债券（七十四期）	67,546.00	3.61%	15 年	36,576.16	104,122.16
2022 年	2022 年广东省政府专项债券（十二期）	60,000.00	2.89%	10 年	17,340.00	77,340.00
2022 年	2022 年广东省政府专项债券（五期）	154,621.00	3.21%	15 年	74,450.01	229,071.01
2022 年	2022 年广东省政府专项债券（十四期）	121,181.00	3.23%	15 年	58,712.20	179,893.20
2022 年	2022 年广东省政府专项债券（二十一期）	22,000.00	3.23%	15 年	10,659.00	32,659.00
2022 年	2022 年广东省政府专项债券（二十二期）	236,400.00	3.28%	20 年	155,078.40	391,478.40
2022 年	2022 年广东省政府专项债券（三十一期）	217,800.00	3.37%	30 年	220,195.80	437,995.80
2022 年	2022 年广东省政府专项债券（四十期）	80,000.00	3.26%	30 年	78,240.00	158,240.00
2023 年	2023 年广东省政府专项债券（七期）	99,000.00	3.34%	30 年	99,198.00	198,198.00
2023 年	2023 年广东省政府专项债券（十四期）	81,000.00	3.33%	30 年	80,919.00	161,919.00
2023 年	2023 年广东省政府专项债券（二十五期）	93,400.00	3.12%	30 年	87,422.40	180,822.40

2023 年	2023 年广东省政府专项债券 (三十七期)	39,120.00	3.10%	30 年	36,381.60	75,501.60
2023 年	2023 年广东省政府专项债券 (五十五期)	143,380.00	2.99%	30 年	128,611.86	271,991.86
2023 年	2023 年广东省政府专项债券 (四十八期)	7,458.00	2.58%	7 年	1,346.91	8,804.91
2024 年	2024 年广东省政府专项债券 (二期)	141,000.00	2.65%	10 年	37,365.00	178,365.00
2024 年	2024 年广东省政府专项债券 (十四期)	35,000.00	2.41%	10 年	8,435.00	43,435.00
2024 年	2024 年广东省政府专项债券 (六十四期)	84,434.00	2.39%	20 年	40,359.46	124,793.46
2024 年	2024 年广东省政府专项债券 (七十一期)	90,576.00	2.17%	15 年	29,482.48	120,058.48
2024 年	2024 年广东省政府专项债券 (七十七期)	6,914.00	2.37%	20 年	3,277.24	10,191.24
2025 年	2025 年广东省政府专项债券 (二期)	112,000.00	1.70%	10 年	19,040.00	131,040.00
2025 年	2025 年广东省政府专项 债券 (十六期)	20,000.00	2.02%	15 年	6,060.00	26,060.00
合计		2,252,284.00			1,338,525.02	3,590,809.02

(二) 本年度计划通过新增发行专项债券融资 600,000.00 万元，已融资 132,000.00 万元。本次融资 468,000.00 万元，假设融资利率 2.51%，期限三十年，每半年付息，到期偿还本金，应还本付息情况如下：

表 1 本期专项债券融资本息偿付表

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		600,000.00		600,000.00	2.34%	8,181.40
第二年	600,000.00	-		600,000.00	2.34%	14,054.80
第三年	600,000.00	-		600,000.00	2.34%	14,054.80
第四年	600,000.00	-		600,000.00	2.34%	14,054.80
第五年	600,000.00	-		600,000.00	2.34%	14,054.80
第六年	600,000.00	-		600,000.00	2.34%	14,054.80
第七年	600,000.00	-		600,000.00	2.34%	14,054.80
第八年	600,000.00	-		600,000.00	2.34%	14,054.80
第九年	600,000.00	-		600,000.00	2.34%	14,054.80
第十年	600,000.00	-	112,000.00	488,000.00	2.34%	14,054.80
第十一年	488,000.00			488,000.00	2.49%	12,150.80
第十二年	488,000.00			488,000.00	2.49%	12,150.80



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
第十三年	488,000.00			488,000.00	2.49%	12,150.80
第十四年	488,000.00			488,000.00	2.49%	12,150.80
第十五年	488,000.00		20,000.00	468,000.00	2.49%	12,150.80
第十六年	468,000.00			468,000.00	2.51%	11,746.80
第十七年	468,000.00			468,000.00	2.51%	11,746.80
第十八年	468,000.00			468,000.00	2.51%	11,746.80
第十九年	468,000.00			468,000.00	2.51%	11,746.80
第二十年	468,000.00			468,000.00	2.51%	11,746.80
第二十一年	468,000.00			468,000.00	2.51%	11,746.80
第二十二年	468,000.00			468,000.00	2.51%	11,746.80
第二十三年	468,000.00			468,000.00	2.51%	11,746.80
第二十四年	468,000.00			468,000.00	2.51%	11,746.80
第二十五年	468,000.00			468,000.00	2.51%	11,746.80
第二十六年	468,000.00			468,000.00	2.51%	11,746.80
第二十七年	468,000.00			468,000.00	2.51%	11,746.80
第二十八年	468,000.00			468,000.00	2.51%	11,746.80
第二十九年	468,000.00			468,000.00	2.51%	11,746.80
第三十年	468,000.00			468,000.00	2.51%	11,746.80
第三十一年	468,000.00		468,000.00	0.00	2.51%	5,873.40
合计	-	600,000.00	600,000.00	-	-	377,504.00

(三) 以前年度融资债券和本年度计划融资债券应还本付息情况如下:

表 2 以前各期及本期专项债券融资本息偿付表

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2020 年	0.00		60,000.00	3.21%	1,926.00	1,926.00
2021 年	60,000.00		407,000.00	3.29%	13,375.86	13,375.86
2022 年	407,000.00		1,299,002.00	3.26%	42,399.72	42,399.72
2023 年	1,299,002.00		1,762,360.00	3.23%	57,009.90	57,009.90
2024 年	1,762,360.00		2,120,284.00	3.10%	65,737.23	65,737.23
第一年	2,120,284.00		2,720,284.00	2.72%	73,918.63	73,918.63
第二年	2,720,284.00		2,720,284.00	2.93%	79,792.03	79,792.03
第三年	2,720,284.00		2,720,284.00	2.93%	79,792.03	79,792.03
第四年	2,720,284.00		2,720,284.00	2.93%	79,792.03	79,792.03
第五年	2,720,284.00	67,458.00	2,652,826.00	2.93%	79,792.03	147,250.03
第六年	2,652,826.00	279,454.00	2,373,372.00	2.93%	77,673.62	357,127.62
第七年	2,373,372.00	60,000.00	2,313,372.00	2.89%	68,662.17	128,662.17
第八年	2,313,372.00		2,313,372.00	2.89%	66,928.17	66,928.17
第九年	2,313,372.00	176,000.00	2,137,372.00	2.89%	66,928.17	242,928.17

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第十年	2,137,372.00	112,000.00	2,025,372.00	2.92%	62,348.17	174,348.17
第十一年	2,025,372.00	67,546.00	1,957,826.00	2.98%	60,444.17	127,990.17
第十二年	1,957,826.00	297,802.00	1,660,024.00	2.96%	58,005.76	355,807.76
第十三年	1,660,024.00		1,660,024.00	2.92%	48,417.68	48,417.68
第十四年	1,660,024.00	90,576.00	1,569,448.00	2.92%	48,417.68	138,993.68
第十五年	1,569,448.00	20,000.00	1,549,448.00	3.00%	46,452.18	66,452.18
第十六年	1,549,448.00		1,549,448.00	2.97%	46,048.18	46,048.18
第十七年	1,549,448.00	236,400.00	1,313,048.00	2.97%	46,048.18	282,448.18
第十八年	1,313,048.00		1,313,048.00	2.92%	38,294.26	38,294.26
第十九年	1,313,048.00	91,348.00	1,221,700.00	2.92%	38,294.26	129,642.26
第二十年	1,221,700.00	0.00	1,221,700.00	2.96%	36,112.42	36,112.42
第二十一年	1,221,700.00		1,221,700.00	2.96%	36,112.42	36,112.42
第二十二年	1,221,700.00		1,221,700.00	2.96%	36,112.42	36,112.42
第二十三年	1,221,700.00		1,221,700.00	2.96%	36,112.42	36,112.42
第二十四年	1,221,700.00		1,221,700.00	2.96%	36,112.42	36,112.42
第二十五年	1,221,700.00		1,221,700.00	2.96%	36,112.42	36,112.42
第二十六年	1,221,700.00		1,221,700.00	2.96%	36,112.42	36,112.42
第二十七年	1,221,700.00	297,800.00	923,900.00	2.96%	36,112.42	333,912.42
第二十八年	923,900.00	455,900.00	468,000.00	2.83%	26,164.56	482,064.56
第二十九年	468,000.00		468,000.00	2.51%	11,746.80	11,746.80
第三十年	468,000.00		468,000.00	2.51%	11,746.80	11,746.80
第三十一年	468,000.00	468,000.00	0.00	2.51%	5,873.40	473,873.40
合计					1,690,929.02	4,411,213.02

## 二、项目的净现金流入

### （一）土地相关收益

#### 1.基本假设条件及依据

“粤港澳大湾区-中新广州知识城重大产业平台配套建设项目”包含十八块土地，分别是国际生物医药创新园、粤港澳大湾区科技创新综合孵化园、创新园区、环九龙湖边储备地块、中新合作区二期、九龙新城居住用地、生物医药园地块三、生物医药园地块二、生物医药园地块一、集成电路西园区储备地七、九龙工业园周边储备地一、纳米生物安全产业园、中冶后山地块土地整备征拆补偿、中外运长航地块、九龙圩镇城建三、粤芯三期、国际会议中心西一（九佛）及国际会议中心西一（龙湖）地块，土地全部位于广州市黄埔区中新知识城片区，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住宅



商服地块 5 宗，商住基准地价参考上述出让土地价格，工业地价参考广州市规划和自然资源局文件（穗规划资源字〔2023〕38 号）。

广州市 2015-2024 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.4%、8.2%、7%、6.2%、6.8%、2.7%、8.1%、1%、4.6%、2.10%，近十年平均增速 5.51%，根据谨慎性原则此次预测按照 5.5%计算土地价格的 growth。

2.项目的净现金流入

假设粤港澳大湾区-中新广州知识城重大产业平台配套建设项目中包含的土地，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以预测土地价格增速 5.5%的 100%、90%、80%比例计算，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、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五年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

表 3 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	按预测土地价格增速 5.5%的 100%	按预测土地价格增速 5.5%的 90%	按预测土地价格增速 5.5%的 80%
国际生物医药创新园	22,429.31	21,706.41	20,998.51
粤港澳大湾区科技创新综合 孵化园	367,822.39	358,248.90	348,874.01
创新园区	581,543.48	565,973.22	550,725.95
环九龙湖边储备地块	334,329.85	325,456.25	316,766.73
中新合作区二期	633,696.16	617,172.73	600,992.06
九龙新城居住用地	689,342.37	671,365.22	653,760.99
生物医药园地块三	82,598.14	80,456.44	78,359.17
生物医药园地块二	186,837.11	181,993.98	177,251.32
生物医药园地块一	362,122.34	352,737.83	343,548.00
集成电路西园区储备地七	116,330.26	113,304.82	110,342.14
九龙工业园周边储备地一	247,533.95	241,099.45	234,798.43

项目	按预测土地价格增速 5.5%的 100%	按预测土地价格增速 5.5%的 90%	按预测土地价格增速 5.5%的 80%
纳米生物安全产业园	9,933.49	9,629.44	9,331.70
中冶后山地块	200,538.82	195,318.22	190,205.92
中外运长航地块	462,236.54	450,204.65	438,422.36
九龙圩镇城建三	43,026.11	41,896.87	40,791.07
粤芯三期	19,916.78	19,326.96	18,749.38
国际会议中心西一（九佛）	14,666.74	14,284.13	13,909.44
国际会议中心西一（龙湖）	27,402.73	26,690.83	25,993.70
合计	4,402,306.57	4,286,866.35	4,173,820.88

## （二）其他综合收益

### 1.项目经营性收入评估分析

根据《项目可研报告》，本项目建设期为 6 年，自 2020 年至 2026 年；计算运营期按 29 年，自 2027 至 1 月至 2055 年 12 月。

本项目经营性收入包括：停车费收入、广告收入、电力隧道入廊、物业出租收入、医疗收入。

**表 4 融资项目运营测算期经营性收入汇总表**

金额单位：人民币万元

年份	停车收入	广告收入	电力隧道入廊	物业出租收入	医疗收入	合计
第一年						
第二年						
第三年	4,569.28	4,222.05	1,342.89	2,712.00	116,195.07	129,041.29
第四年	5,762.75	4,222.05	1,342.89	4,068.00	118,518.97	133,914.66
第五年	6,956.22	4,222.05	1,342.89	5,424.00	120,889.35	138,834.51
第六年	7,065.34	4,433.15	1,342.89	5,695.20	123,307.14	141,843.72
第七年	7,065.34	4,433.15	1,342.89	5,695.20	125,773.28	144,309.86
第八年	7,065.34	4,433.15	1,342.89	5,695.20	128,288.75	146,825.33
第九年	7,179.91	4,654.81	1,342.89	5,979.96	130,854.52	150,012.09
第十年	7,179.91	4,654.81	1,342.89	5,979.96	133,471.61	152,629.18
第十一年	7,179.91	4,654.81	1,342.89	5,979.96	136,141.05	155,298.62
第十二年	7,300.21	4,887.55	1,342.89	6,278.96	138,863.87	158,673.48



年份	停车收入	广告收入	电力隧道入廊	物业出租收入	医疗收入	合计
第十三年	7,300.21	4,887.55	1,342.89	6,278.96	141,641.14	161,450.75
第十四年	7,300.21	4,887.55	1,342.89	6,278.96	144,473.97	164,283.58
第十五年	7,426.53	5,131.93	1,342.89	6,592.91	147,363.45	167,857.71
第十六年	7,426.53	5,131.93	1,342.89	6,592.91	150,310.72	170,804.98
第十七年	7,426.53	5,131.93	1,342.89	6,592.91	153,316.93	173,811.19
第十八年	7,559.16	5,388.52	1,342.89	6,922.55	156,383.27	177,596.39
第十九年	7,559.16	5,388.52	1,342.89	6,922.55	159,510.93	180,724.05
第二十年	7,559.16	5,388.52	1,342.89	6,922.55	162,701.15	183,914.27
第二十一年	7,698.43	5,657.95	1,342.89	7,268.68	165,955.18	187,923.13
第二十二年	7,698.43	5,657.95	1,342.89	7,268.68	169,274.28	191,242.23
第二十三年	7,698.43	5,657.95	1,342.89	7,268.68	172,659.76	194,627.71
第二十四年	7,844.65	5,940.85	1,342.89	7,632.11	176,112.96	198,873.46
第二十五年	7,844.65	5,940.85	1,342.89	7,632.11	179,635.22	202,395.72
第二十六年	7,844.65	5,940.85	1,342.89	7,632.11	183,227.92	205,988.42
第二十七年	7,998.19	6,237.89	1,342.89	8,013.72	186,892.48	210,485.17
第二十八年	7,998.19	6,237.89	1,342.89	8,013.72	190,630.33	214,223.02
第二十九年	7,998.19	6,237.89	1,342.89	8,013.72	194,442.94	218,035.63
第三十年	8,398.10	6,549.78	1,342.89	8,414.41	198,331.80	223,036.98
第三十一年	8,398.10	6,549.78	1,342.89	8,414.41	202,298.43	227,003.61
合计	214,301.71	152,763.66	38,943.81	192,185.09	4,507,466.47	5,105,660.74

(1) 按照《项目可行性研究报告》，项目建成后首年停车收入约为 4,569.28 万元。①九龙新城医院停车收入：停车位 1431 个，按 30 元/个·天的收入计，暂按单价每 3 年上涨 5%；②黄埔区萝岗红十字会医院停车收入：停车位 562 个，按 30 元/个·天的收入计，暂按单价每 3 年上涨 5%；③知识城南安置区（二期）停车收入：停车位 5695 个，按 400 元/个·月的收入计，暂按首年出租率 40%、第二年 60%、第三年之后 80%。④福山福洞安置区停车收入：停车位 6737 个，按 400 元/个·月的收入计，暂按首年出租率 40%、第二年 60%、第三年之后 80%。

(2) 按照《项目可行性研究报告》，项目广告首年收入约为 4,222.05 万元，按每三年增长 5%进行估算。①道路广告牌收入：本项目建成后，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 1 m<sup>2</sup>，按照灯杆间距 30m 计算，共可设置广告牌共计约 15635 m<sup>2</sup>。根据广州市及周边的广告牌收费情况，按 1500 元/平方米/年、按每三年增长 5%进行估算；②公交站点广告收入：本项目建成后，在道路两侧公交车站投放广告，按 600m 设置 2 个公交站点（对开）计算，共计可设置 782 个公交站点。根据广州市及周边的广告牌收费情况，按 2000 元/站/月、按每三年增长 5%进行估算。

(3) 按照《项目可行性研究报告》，项目电力隧道长度约为 14.921 公里，电力隧道租用费用按 900 元/米·年计，年电力隧道入廊收入约为 1,342.89 万元。

(4) 按照《项目可行性研究报告》，项目建成后物业出租收入约为 2,712.00 万元，按每三年增长 5%进行估算。①生物安全产业园物业出租收入：生物安全产业园可出租物业面积 103000 平方米，按 50 元/平方米·月价格起租，租金每三年增长 5%，暂按首年出租率 40%、第二年 60%、第三年之后 80%。②安置区物业出租收入：主要为知识城南安置区（二期）与福山、福洞安置区项目中商业出租的收入，该商业面积 10000 平方米。按 50 元/平方米·月价格起租，租金每三年增长 5%，暂按首年出租率 40%、第二年 60%、第三年之后 80%。

(5) 按照《项目可行性研究报告》，医院医疗收入分门诊收入和住院收入，项目建成后首年医疗收入约为 116,195.07 万元，按每年增长 2%进行估算。①九龙新城医院医疗收入。门诊收入：九龙新城医院预计运营年门急 1,030,321 人次/年，运营期每年增长率为 2%，参考全国三级公立医院次均门诊费，本项目按 320 元/人次计；住院收入：九龙新城医院预计运营年住院约 42,941 人次，运营期每年增长率为 2%，参考全国三级公立医院次均住院费，本项目按 12,800 元/人次计。医院首年收入为 87,934.752 万元。②黄埔区萝岗红十字会医院医疗收入。门诊收入：黄埔区萝岗红十字会医院预计运营年门急 196,095 人次/年，运营期每年增长率为 2%，参考全国三级公立医院次均门诊费，本项目按 320 元/人次计。住院收入：黄埔区萝岗红十字会医院预计运营年住院约 17176 人次，运营期每年增长率为 2%，参考全国三级公立医院次均住院费，本项目按 12,800 元/人次计。医院首年收入为 28,260.32 万元。以上合计项目首年医疗收入约为 116,195.07 万元。

## 2.项目经营性费用评估分析

根据《项目可行性研究报告》，项目后期运营成本主要为：运营管理及日常养护（道路日常养护、停车场运营管理、电力隧道维护、设施维护费）、运营能耗（水、电）、医院医务成本、其它费用。

表 5 融资项目运营测算期经营性费用支出汇总表

金额单位：人民币万元



年份	运营管理 及日常养 护	电费	水费	医院成本	其它费用	合计
第一年						
第二年						
第三年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	69,717.04	4,510.36	94,717.61
第四年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	71,111.38	4,580.08	96,181.67
第五年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	72,533.61	4,651.19	97,675.01
第六年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	73,984.28	4,723.72	99,198.21
第七年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	75,463.97	4,797.71	100,751.89
第八年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	76,973.25	4,873.17	102,336.63
第九年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	78,512.71	4,950.15	103,953.07
第十年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	80,082.97	5,028.66	105,601.84
第十一年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	81,684.63	5,108.74	107,283.58
第十二年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	83,318.32	5,190.43	108,998.96
第十三年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	84,984.69	5,273.74	110,748.64
第十四年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	86,684.38	5,358.73	112,533.32
第十五年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	88,418.07	5,445.41	114,353.69
第十六年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	90,186.43	5,533.83	116,210.47
第十七年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	91,990.16	5,624.02	118,104.39
第十八年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	93,829.96	5,716.01	120,036.18
第十九年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	95,706.56	5,809.84	122,006.61
第二十年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	97,620.69	5,905.55	124,016.45
第二十一年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	99,573.11	6,003.17	126,066.49
第二十二年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	101,564.57	6,102.74	128,157.52
第二十三年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	103,595.86	6,204.30	130,290.37
第二十四年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	105,667.78	6,307.90	132,465.89
第二十五年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	107,781.13	6,413.57	134,684.91
第二十六年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	109,936.75	6,521.35	136,948.31
第二十七年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	112,135.49	6,631.28	139,256.98
第二十八年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	114,378.20	6,743.42	141,611.83
第二十九年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	116,665.76	6,857.80	144,013.77
第三十年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	118,999.08	6,974.46	146,463.75
第三十一年	11,599.58	7,335.43	1,555.20	121,379.06	7,093.46	148,962.73
合计	336,387.82	212,727.47	45,100.80	2,704,479.89	164,934.79	3,463,630.77

(1) 按照《项目可行性研究报告》，本项目涉及到的运营管理及日常养护包括①道路项目：本项目涉及到的城市道路基本为城市次干路及城市支路，按照黄埔区道路管养部门经验，预测道路的运营养护按照 10 万元/公里/年，道路长度约为 234.53 公里，因此道路年运营养护费用为 2,345.30 万元；②停车场运营管理：项目停车场面积约为 218668 万平方米，按 1 元/平方米.月的维护成本计(含人工)，

年运营成本约为 262.40 万元；③电力隧道维护：暂按收入的 20%计，每年约 268.58 万元。④设施维护费：按除市政设施外的工程费用的 0.5%计，每年约 8,723.30 万元。以上四项合计 11,599.58 万元。

(2) 按照《项目可行性研究报告》，项目道路年用电量约为 3355.03 万度电，停车场年用电量 262.40 万度电，医院年用电 4912.14 万度，暂按 0.86 元/度计算，项目年电费为 7,335.43 万元。

(3) 按照《项目可行性研究报告》，项目年用水量（主要为地下停车场用水、道路、医院用水、管理人员生活用水）项目年用水约为 320 万吨，按水费 4.86 元/t 计，年水费 1,555.20 万元。

(4) 按照《项目可行性研究报告》，医务成本按医疗收入的 60%计。

(5) 按照《项目可行性研究报告》，其他费用按以上费用的 5%计。

根据上述测算，在三十一年发债期间，剔除建设期后，用于资金平衡的其他综合收益为 1,642,029.97 元。

### 3. 其他收益分配情况

“粤港澳大湾区-中新广州知识城重大产业平台配套建设项目”包含创新园区，创新园区的收益同时用于“黄埔区水环境处理及综合整治开发项目”的收益与融资自求平衡。“黄埔区水环境处理及综合整治开发项目”2020-2022 年已融资 239,200.00 万元，期限 15 年，年利率 3.49%。对创新园区土地收益用于资金平衡的其他收益分配情况如下表：

表 6-1 其他收益分配表

金额单位：人民币万元

项目	按预测全市生产总值增速 5.5%的 100%	按预测全市生产总值增速 5.5%的 90%	按预测全市生产总值增速 5.5%的 80%
粤港澳大湾区-中新广州知识城重大产业平台配套建设项目	181,543.48	165,973.22	150,725.95
黄埔区水环境处理及综合整治开发项目	400,000.00	400,000.00	400,000.00
土地收益合计	581,543.48	565,973.22	550,725.95



“粤港澳大湾区-中新广州知识城重大产业平台配套建设项目”包含九龙工业园周边储备地一，九龙工业园周边储备地一的收益同时用于“黄埔区区属国有粮库项目”的收益与融资自求平衡。“黄埔区区属国有粮库项目”2023年已融资12,500万元，期限10年，年利率2.81%。对九龙工业园周边储备地一土地收益用于资金平衡的其他收益分配情况如下表：

表 6-2 其他收益分配表

金额单位：人民币万元

项目	按预测全市生产总值增速 5.5%的 100%	按预测全市生产总值增速 5.5%的 90%	按预测全市生产总值增速 5.5%的 80%
粤港澳大湾区-中新广州知识城重大产业平台配套建设项目	217,533.95	211,099.45	204,798.43
黄埔区区属国有粮库项目	30,000.00	30,000.00	30,000.00
土地收益合计	247,533.95	241,099.45	234,798.43

### 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

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（中新广州知识城重大产业平台配套建设项目的停车费收入、广告收入、物业出租收入、医疗收入等）偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按预测土地价格增速 5.5%的 100%比例计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.27；按预测土地价格增速 5.5%的 90%比例计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.25；按预测土地价格增速 5.5%的 80%比例计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.22。

表 7 按预测土地价格增速 5.5%的 100%比例计算的情况下本息覆盖倍数

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

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
已融资		180,448.71	180,448.71		-	-
第一年	0.00	73,918.63	73,918.63		0.00	0.00
第二年	0.00	79,792.03	79,792.03		0.00	0.00
第三年	0.00	79,792.03	79,792.03		34,323.68	34,323.68
第四年	0.00	79,792.03	79,792.03		37,732.99	37,732.99
第五年	67,458.00	79,792.03	147,250.03	3,972,306.57	41,159.50	4,013,466.07
第六年	279,454.00	77,673.62	357,127.62		42,645.51	42,645.51
第七年	60,000.00	68,662.17	128,662.17		43,557.97	43,557.97
第八年	0.00	66,928.17	66,928.17		44,488.70	44,488.70
第九年	176,000.00	66,928.17	242,928.17		46,059.02	46,059.02
第十年	112,000.00	62,348.17	174,348.17		47,027.34	47,027.34
第十一年	67,546.00	60,444.17	127,990.17		48,015.04	48,015.04
第十二年	297,802.00	58,005.76	355,807.76		49,674.52	49,674.52
第十三年	0.00	48,417.68	48,417.68		50,702.11	50,702.11
第十四年	90,576.00	48,417.68	138,993.68		51,750.26	51,750.26
第十五年	20,000.00	46,452.18	66,452.18		53,504.02	53,504.02
第十六年	0.00	46,048.18	46,048.18		54,594.51	54,594.51
第十七年	236,400.00	46,048.18	282,448.18		55,706.80	55,706.80
第十八年	0.00	38,294.26	38,294.26		57,560.21	57,560.21
第十九年	91,348.00	38,294.26	129,642.26		58,717.44	58,717.44
第二十年	0.00	36,112.42	36,112.42		59,897.82	59,897.82
第二十一年	0.00	36,112.42	36,112.42		61,856.64	61,856.64
第二十二年	0.00	36,112.42	36,112.42		63,084.71	63,084.71
第二十三年	0.00	36,112.42	36,112.42		64,337.34	64,337.34
第二十四年	0.00	36,112.42	36,112.42		66,407.57	66,407.57
第二十五年	0.00	36,112.42	36,112.42		67,710.81	67,710.81
第二十六年	0.00	36,112.42	36,112.42		69,040.11	69,040.11
第二十七年	297,800.00	36,112.42	333,912.42		71,228.19	71,228.19
第二十八年	455,900.00	26,164.56	482,064.56		72,611.19	72,611.19
第二十九年	0.00	11,746.80	11,746.80		74,021.86	74,021.86
第三十年	0.00	11,746.80	11,746.80		76,573.23	76,573.23
第三十一年	468,000.00	5,873.40	473,873.40		78,040.88	78,040.88
合计	2,720,284.00	1,690,929.02	4,411,213.02	3,972,306.57	1,642,029.97	5,614,336.54
本息覆盖倍数	1.27					

表 8 按预测土地价格增速 5.5%的 90%比例计算的情况下本息覆盖倍数

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
已融资		180,448.71	180,448.71		-	-
第一年	0.00	73,918.63	73,918.63		0.00	0.00
第二年	0.00	79,792.03	79,792.03		0.00	0.00
第三年	0.00	79,792.03	79,792.03		34,323.68	34,323.68
第四年	0.00	79,792.03	79,792.03		37,732.99	37,732.99
第五年	67,458.00	79,792.03	147,250.03	3,856,866.35	41,159.50	3,898,025.85
第六年	279,454.00	77,673.62	357,127.62		42,645.51	42,645.51
第七年	60,000.00	68,662.17	128,662.17		43,557.97	43,557.97
第八年	0.00	66,928.17	66,928.17		44,488.70	44,488.70
第九年	176,000.00	66,928.17	242,928.17		46,059.02	46,059.02
第十年	112,000.00	62,348.17	174,348.17		47,027.34	47,027.34
第十一年	67,546.00	60,444.17	127,990.17		48,015.04	48,015.04
第十二年	297,802.00	58,005.76	355,807.76		49,674.52	49,674.52
第十三年	0.00	48,417.68	48,417.68		50,702.11	50,702.11
第十四年	90,576.00	48,417.68	138,993.68		51,750.26	51,750.26
第十五年	20,000.00	46,452.18	66,452.18		53,504.02	53,504.02
第十六年	0.00	46,048.18	46,048.18		54,594.51	54,594.51
第十七年	236,400.00	46,048.18	282,448.18		55,706.80	55,706.80
第十八年	0.00	38,294.26	38,294.26		57,560.21	57,560.21
第十九年	91,348.00	38,294.26	129,642.26		58,717.44	58,717.44
第二十年	0.00	36,112.42	36,112.42		59,897.82	59,897.82
第二十一年	0.00	36,112.42	36,112.42		61,856.64	61,856.64
第二十二年	0.00	36,112.42	36,112.42		63,084.71	63,084.71
第二十三年	0.00	36,112.42	36,112.42		64,337.34	64,337.34
第二十四年	0.00	36,112.42	36,112.42		66,407.57	66,407.57
第二十五年	0.00	36,112.42	36,112.42		67,710.81	67,710.81
第二十六年	0.00	36,112.42	36,112.42		69,040.11	69,040.11
第二十七年	297,800.00	36,112.42	333,912.42		71,228.19	71,228.19
第二十八年	455,900.00	26,164.56	482,064.56		72,611.19	72,611.19
第二十九年	0.00	11,746.80	11,746.80		74,021.86	74,021.86
第三十年	0.00	11,746.80	11,746.80		76,573.23	76,573.23
第三十一年	468,000.00	5,873.40	473,873.40		78,040.88	78,040.88
合计	2,720,284.00	1,690,929.02	4,411,213.02	3,856,866.35	1,642,029.97	5,498,896.32
本息覆盖倍数	1.25					

表 9 按预测土地价格增速 5.5%的 80%比例计算的情况下本息覆盖倍数

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
已融资		180,448.71	180,448.71		-	-
第一年	0.00	73,918.63	73,918.63		0.00	0.00
第二年	0.00	79,792.03	79,792.03		0.00	0.00
第三年	0.00	79,792.03	79,792.03		34,323.68	34,323.68
第四年	0.00	79,792.03	79,792.03		37,732.99	37,732.99
第五年	67,458.00	79,792.03	147,250.03	3,743,820.88	41,159.50	3,784,980.38
第六年	279,454.00	77,673.62	357,127.62		42,645.51	42,645.51
第七年	60,000.00	68,662.17	128,662.17		43,557.97	43,557.97
第八年	0.00	66,928.17	66,928.17		44,488.70	44,488.70
第九年	176,000.00	66,928.17	242,928.17		46,059.02	46,059.02
第十年	112,000.00	62,348.17	174,348.17		47,027.34	47,027.34
第十一年	67,546.00	60,444.17	127,990.17		48,015.04	48,015.04
第十二年	297,802.00	58,005.76	355,807.76		49,674.52	49,674.52
第十三年	0.00	48,417.68	48,417.68		50,702.11	50,702.11
第十四年	90,576.00	48,417.68	138,993.68		51,750.26	51,750.26
第十五年	20,000.00	46,452.18	66,452.18		53,504.02	53,504.02
第十六年	0.00	46,048.18	46,048.18		54,594.51	54,594.51
第十七年	236,400.00	46,048.18	282,448.18		55,706.80	55,706.80
第十八年	0.00	38,294.26	38,294.26		57,560.21	57,560.21
第十九年	91,348.00	38,294.26	129,642.26		58,717.44	58,717.44
第二十年	0.00	36,112.42	36,112.42		59,897.82	59,897.82
第二十一年	0.00	36,112.42	36,112.42		61,856.64	61,856.64
第二十二年	0.00	36,112.42	36,112.42		63,084.71	63,084.71
第二十三年	0.00	36,112.42	36,112.42		64,337.34	64,337.34
第二十四年	0.00	36,112.42	36,112.42		66,407.57	66,407.57
第二十五年	0.00	36,112.42	36,112.42		67,710.81	67,710.81
第二十六年	0.00	36,112.42	36,112.42		69,040.11	69,040.11
第二十七年	297,800.00	36,112.42	333,912.42		71,228.19	71,228.19
第二十八年	455,900.00	26,164.56	482,064.56		72,611.19	72,611.19
第二十九年	0.00	11,746.80	11,746.80		74,021.86	74,021.86
第三十年	0.00	11,746.80	11,746.80		76,573.23	76,573.23
第三十一年	468,000.00	5,873.40	473,873.40		78,040.88	78,040.88
合计	2,720,284.00	1,690,929.02	4,411,213.02	3,743,820.88	1,642,029.97	5,385,850.85
本息覆盖倍数	1.22					

#### 四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当预期土地出让收入对应



的政府性基金收入在预测全市生产总值增速 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 $>1.2$ ，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力。

总体来看，本项目预计土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收益（停车费收入、广告收入、电力隧道入廊、物业出租收入、医疗收入）对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响较大。考虑到在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金时，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。从客观上讲，本次发行存在一定的风险，但还款有一定保障。

## **五、评价结论**

本项目可通过发行地方政府专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收益（停车费收入、广告收入、电力隧道入廊、物业出租收入、医疗收入）所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到专项债券在存续期内出现无法满足其还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债的方式满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

## **六、报告的使用限制**

有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，因此本报告中的评价意见不能被作为鉴证报告来使用。

(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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年八月十一日



附件

## **“粤港澳大湾区-中新广州知识城重大产业平台配套建设项目”用于偿还专项债券的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**

粤港澳大湾区-中新广州知识城重大产业平台配套建设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（粤港澳大湾区-中新广州知识城重大产业平台配套建设项目的停车费收入、广告收入、电力隧道入廊、物业出租收入、医疗收入等）为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、预测土地价格增速、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，编制粤港澳大湾区-中新广州知识城重大产业平台配套建设项目土地出让收益预测表（分别以预测土地价格增速 5.5%的 100%、90%、80%计算）。

### **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**

本项目实施单位为科学城（广州）投资集团有限公司。

科学城（广州）投资集团有限公司业务范围：负责知识城范围外的新增财政投资建设项目征地拆迁工作、统一管理和规范监督征拆项目的补偿安置工作。

## （二）项目概况

### 1. 粤港澳大湾区-中新广州知识城重大产业平台配套建设项目概况

项目名称：粤港澳大湾区-中新广州知识城重大产业平台配套建设项目

建设内容及规模：拟完善中新广州知识城及周边的配套城市基础设施，助力其建成具有全球影响力的国家知识中心，以打造知识创造新高地、国际人才自由港、湾区创新策源地、开放合作示范区。

主要建设内容如下：①产业园区配套基础设施项目，包括园区道路及配套市政基础设施（涉及道路长度约 235 千米）、综合管廊及电力隧道（总长约 14.92 千米）等；②产业园区社会公用设施项目，主要包括教育、医疗与产业园安置区等社会公用配套设施（总面积约 264 万平方米）等；③产业园区水利设施项目，包括建设水利设施约 69.29 千米等。共计 149 个子项目。

### 2. 项目中包含的地块概况

#### 2.1 地块位置及四至范围

融资涉及 18 个土地储备地块，具体情况如下：

##### （1）国际生物医药创新园

该地块位于黄埔区，四至范围为北至知识城北界，南至钟太快速，西至永久快速，东至九龙大道。

##### （2）粤港澳大湾区科技创新综合孵化园

该地块位于黄埔区，四至范围为北至钟太快速，南至玉兰大道，西至永久快速，东至九龙大道。

##### （3）创新园区

该地块位于黄埔区，四至范围为北至玉麟四路，南至玉麟东一路，西至改革大道，东至九佛快速。

##### （4）环九龙湖边储备地块



该地块位于黄埔区，四至范围为北至玉兰大道，南至知识大道，西至永久快速，东至九龙大道。

(5) 中新合作区二期

该地块位于黄埔区，四至范围为北至龙湖大道，南至知识大道，西至九龙大道，东至九佛快速。

(6) 九龙新城居住用地

该地块位于黄埔区，四至范围为北至玉兰大道，南至知识大道，西至改革大道，东至九佛快速。

(7) 生物医药园地块三

该地块位于黄埔区，四至范围为康耀七路以北、创新大道以东。

(8) 生物医药园地块二

该地块位于黄埔区，四至范围为康耀七路以北、康耀大道以东。

(9) 生物医药园地块一

该地块位于黄埔区，四至范围为康耀八路以北、康耀大道以东。

(10) 集成电路西园区储备地七

该地块位于黄埔区，四至范围为人才四路以北、开放大道以东。

(11) 九龙工业园周边储备地一

该地块位于黄埔区，四至范围为凤凰一路以北、红卫一横路以东。

(12) 纳米生物安全产业园

该地块位于黄埔区，四至范围为信息二路以北、永九快速以东。

(13) 中冶后山地块

该地块位于黄埔区，四至范围为中冶项目以北。

(14) 中外运长航地块

该地块位于黄埔区，四至范围为云埔工业园。

(15) 九龙圩镇城建三

该地块位于黄埔区，四至范围为美玉六路以南、开放大道以东。

(16) 粤芯三期

该地块位于黄埔区，四至范围为凤凰五路以南、九佛快速以西。

(17) 国际会议中心西一（九佛）

该地块位于黄埔区，四至范围为知识八路以南、创新大道以东。

(18) 国际会议中心西一（龙湖）

该地块位于黄埔区，四至范围为知识八路以南、创新大道以东。

## 2.2 项目中包含的地块内容与规模

(1) 国际生物医药创新园

该地块面积为 19.62 万平方米，规划建筑面积为 32.82 万平方米，可出让面积为 8.21 万平方米，其中工业用地面积 8.21 万平方米。该地块目前已完成收储。

(2) 粤港澳大湾区科技创新综合孵化园

该地块面积 11.55 万平方米，规划建筑面积为 30.52 万平方米，可出让面积为 10.17 万平方米，其中商业用地面积为 8.83 万平方米、工业用地面积为 1.34 万平方米。该地块目前正在收储中。

(3) 创新园区

该地块面积为 77.34 万平方米，规划建筑面积 43.48 万平方米，可出让面积为 14.49 万平方米，其中住宅用地面积为 10.95 万平方米、商务用地面积 3.54 万平方米。该地块目前已完成收储。

(4) 环九龙湖边储备地块

该地块面积为 33.57 万平方米，规划建筑面积为 24.78 万平方米，可出让面积为 8.26 万平方米，其中商业用地面积为 8.26 万平方米。该地块目前正在收储中。



(5) 中新合作区二期

该地块面积为 23.08 万平方米，规划建筑面积为 46.15 万平方米，可出让面积为 10.73 万平方米，其中住宅用地面积为 0.01 万平方米、商业用地面积为 10.72 万平方米。该地块目前正在收储中。

(6) 九龙新城居住用地

该地块面积 26.46 万平方米，规划建筑面积 50.21 万平方米，可出让面积为 17.31 万平方米，其中住宅用地面积为 10.80 万平方米、商业用地面积为 6.51 万平方米。该地块目前正在收储中。

(7) 生物医药园地块三

该地块面积 1.50 万平方米，规划建筑面积 5.98 万平方米，可出让面积为 1.50 万平方米，其中商务面积为 1.50 万平方米。该地块目前已完成收储。

(8) 生物医药园地块二

该地块面积 3.03 万平方米，规划建筑面积 13.53 万平方米，可出让面积为 3.01 万平方米，其中商务为 3.01 万平方米。该地块目前正在收储中。

(9) 生物医药园地块一

该地块面积 5.03 万平方米，规划建筑面积 26.21 万平方米，可出让面积为 4.77 万平方米，其中商务面积为 4.77 万平方米。该地块目前正在收储中。

(10) 集成电路西园区储备地七

该地块面积 2.82 万平方米，规划建筑面积 8.45 万平方米，可出让面积为 2.82 万平方米，其中商务面积为 2.82 万平方米。该地块目前正在收储中。

(11) 九龙工业园周边储备地一

该地块面积 6.68 万平方米，规划建筑面积 17.97 万平方米，可出让面积为 5.99 万平方米，其中商务面积为 5.99 万平方米。该地块目前已完成收储。

(12) 纳米生物安全产业园

该地块面积 5.72 万平方米，规划建筑面积 14.92 万平方米，可出让面积为 5.72 万平方米，其中工业用地面积为 4.61 万平方米，其他类型面积为 1.11 万平方米。该地块目前已完成征地。

#### （13）中冶后山地块

该地块面积 9.72 万平方米，规划建筑面积 14.58 万平方米，可出让面积为 9.72 万平方米，其中居住用地面积为 9.72 万平方米。该地块目前已立项、未签订征地协议。

#### （14）中外运长航地块

该地块面积 9.86 万平方米，规划建筑面积 33.60 万平方米，可出让面积为 9.00 万平方米，其中商务面积为 8.40 万平方米，其他类型面积为 0.6 万平方米。该地块目前已完成收储。

#### （14）中外运长航地块

该地块面积 9.86 万平方米，规划建筑面积 33.60 万平方米，可出让面积为 9.00 万平方米，其中商务面积为 8.40 万平方米，其他类型面积为 0.6 万平方米。该地块目前已完成收储。

#### （15）九龙圩镇城建三

该地块面积 2.63 万平方米，规划建筑面积 3.15 万平方米，可出让面积为 2.63 万平方米，其中商业用地面积为 2.63 万平方米，其他类型面积为 0.00 万平方米。该地块目前已完成收储。

#### （16）粤芯三期

该地块面积 10.34 万平方米，规划建筑面积 26.78 万平方米，可出让面积为 10.34 万平方米，其中工业用地面积为 8.93 万平方米，其他类型面积为 1.41 万平方米。该地块目前已完成收储。

#### （17）国际会议中心西一（九佛）



该地块面积 0.59 万平方米，规划建筑面积 1.07 万平方米，可出让面积为 0.59 万平方米，其中商务面积为 0.36 万平方米，其他类型面积为 0.23 万平方米。该地块目前已完成收储。

#### （18）国际会议中心西一（龙湖）

该地块面积 0.68 万平方米，规划建筑面积 1.99 万平方米，可出让面积为 0.68 万平方米，其中商务面积为 0.66 万平方米，其他类型面积为 0.02 万平方米。该地块目前已完成收储。

### （三）投资估算与资金筹措方式

投资估算：本项目建设投资为 8,083,006 万元，其中：工程费用 4,441,813 万元，工程建设其他费用 3,256,288 万元，预备费 384,905 万元。

资金筹措方式：项目资金筹措方式为财政专项资金、政府债券，本项目拟发行政府债券 2,720,284 万元（2020 年已发行 60,000 万元，2021 年已发行 347,000 万元，2022 年已发行 892,002 万元，2023 年已发行 463,358 万元，2024 年已发行 357,924 万元，2025 年拟发行专项债券资金 600,000 万元）。

### （四）资金平衡

资金平衡：本项目发行专项债券融资的本金和利息用该项目中包含的国际生物医药创新园、粤港澳大湾区科技创新综合孵化园、创新园区、环九龙湖边储备地块、中新合作区二期、九龙新城居住用地、生物医药园地块三、生物医药园地块二、生物医药园地块一、集成电路西园区储备地七、九龙工业园周边储备地一、纳米生物安全产业园、中冶后山地块、中外运长航地块、九龙圩镇城建三、粤芯三期、国际会议中心西一（九佛）及国际会议中心西一（龙湖）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偿还。

### （五）项目收益及现金流入预测说明

#### 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

广州市黄埔区周边土地出让情况表

项目	地块	区位	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	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 (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)
3	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)
4	穗规划资源埔 (开) 挂出告字 (2019) 27 号	黄埔区	44,995.00	≤2.8	125,986.00	195,153.00	15,490.00	2019-11-29	二类居住用地 (R2)
5	穗规划资源埔 (开) 挂出告字 (2020) 09 号	黄埔区	41,787.00	≤3.0	125,361.00	113,978.00	9,092.00	2020-3-13	商务用地 (B2)

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

广州市黄埔区“粤港澳大湾区-中新广州知识城重大产业平台配套建设项目”含工业用地，工业用地参考广州市规划和自然资源局文件（穗规划资源字（2023）38号）进行预测，住宅、商业用地参考上述5宗土地出让情况进行预测。具体计算如下表：



广州市黄埔区区域土地价格预测表

项目	地块	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	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 (2019) 2 号	30,946.00	98939	370,676.00	37,465.00	0.1	3,746.50
2	穗规划资源埔 (开) 挂出告字 (2019) 02 号	16,373.00	122652	144,227.00	11,759.00	0.2	2,351.80
3	穗开国土出告字 (2019) 10 号	10,102.00	56970	62,611.00	10,990.00	0.1	1,099.00
4	穗规划资源埔 (开) 挂出告字 (2020) 09 号	41,787.00	125361	113,978.00	9,092.00	0.1	909.20
5	穗规划资源埔 (开) 挂出告字 (2019) 27 号	44,995.00	125986	195,153.00	15,490.00	0.5	7,745.00
	综合楼面地价					1	15,851.50

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（2023）38号）结合预测的土地价格增长率（5.5%），现预测项目出让区土地价格如下：

金额单位：人民币万元

项目	性质	单位	2024 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
国际生物医药 创新园	工业	土地单价 (元/m²)	975.00	1,028.63	1,085.20	1,144.89	1,207.85	1,274.29
	住宅、商业	楼面地价 (元/m²)	15,851.50	16,723.33	17,643.12	18,613.49	19,637.23	20,717.28
粤港澳大湾区 科技创新综合 孵化园	工业	土地单价 (元/m²)	975.00	1,028.63	1,085.20	1,144.89	1,207.85	1,274.29
	住宅、商业	楼面地价 (元/m²)	15,851.50	16,723.33	17,643.12	18,613.49	19,637.23	20,717.28
创新园区	商业	楼面地价 (元/m²)	15,851.50	16,723.33	17,643.12	18,613.49	19,637.23	20,717.28
环九龙湖边储 备地块								

项目	性质	单位	2024 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
中新合作区二期	住宅、商业	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	15,851.50	16,723.33	17,643.12	18,613.49	19,637.23	20,717.28
九龙新城居住用地	住宅、商业	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	15,851.50	16,723.33	17,643.12	18,613.49	19,637.23	20,717.28
生物医药园地块三	商业	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	15,851.50	16,723.33	17,643.12	18,613.49	19,637.23	20,717.28
生物医药园地块二	商业	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	15,851.50	16,723.33	17,643.12	18,613.49	19,637.23	20,717.28
生物医药园地块一	商业	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	15,851.50	16,723.33	17,643.12	18,613.49	19,637.23	20,717.28
集成电路路西园储备地七	商业	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	15,851.50	16,723.33	17,643.12	18,613.49	19,637.23	20,717.28
九龙工业园周边储备地一	商业	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	15,851.50	16,723.33	17,643.12	18,613.49	19,637.23	20,717.28
纳米生物安全产业园	工业	土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	975.00	1,028.63	1,085.20	1,144.89	1,207.85	1,274.29
中冶后山地块	住宅、商业	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	15,851.50	16,723.33	17,643.12	18,613.49	19,637.23	20,717.28
中外运长航地块	商业	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	15,851.50	16,723.33	17,643.12	18,613.49	19,637.23	20,717.28
九龙圩镇城建三	居住	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	15,851.50	16,723.33	17,643.12	18,613.49	19,637.23	20,717.28
粤芯三期	工业	土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	975.00	1,028.63	1,085.20	1,144.89	1,207.85	1,274.29
国际会议中心西一(九佛)	商业	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	15,851.50	16,723.33	17,643.12	18,613.49	19,637.23	20,717.28



项目	性质	单位	2024 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
国际会议中心 西一（龙湖）	商业	楼面地价（元/m <sup>2</sup> ）	15,851.50	16,723.33	17,643.12	18,613.49	19,637.23	20,717.28

(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预测的土地价格增长率（5.5%）的 100%、90%和 80%计算。

现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：项目土地出让收入预测表（预计土地价格增速为 5.5%）

金额单位：人民币万元

项目	2024 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
国际生物医药创新园	32,002.99	33,763.15	35,620.13	37,579.23	39,646.09	41,826.63
粤港澳大湾区科技创新 综合孵化园	423,819.60	447,129.68	471,721.81	497,666.51	525,038.16	553,915.27
创新园区	689,297.62	727,208.99	767,205.48	809,401.79	853,918.88	900,884.42
环九龙湖边储备地块	392,835.16	414,441.09	437,235.35	461,283.30	486,653.88	513,419.84
中新合作区二期	731,494.54	771,726.74	814,171.71	858,951.15	906,193.47	956,034.11
九龙新城居住用地	795,850.87	839,622.67	885,801.91	934,521.02	985,919.68	1,040,145.26
生物医药园地块三	94,813.24	100,027.97	105,529.51	111,333.63	117,456.98	123,917.11

项目	2024 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
生物医药园地块二	214,405.91	226,198.24	238,639.14	251,764.29	265,611.33	280,219.95
生物医药园地块一	415,453.37	438,303.31	462,409.99	487,842.54	514,673.88	542,980.94
集成电路路西园储备地 七	133,936.50	141,303.01	149,074.67	157,273.78	165,923.84	175,049.65
九龙工业园周边储备地 一	284,856.12	300,523.21	317,051.98	334,489.84	352,886.78	372,295.56
纳米生物安全产业园	13,460.15	14,200.46	14,981.48	15,805.47	16,674.77	17,591.88
中冶后山地块	231,116.46	243,827.87	257,238.40	271,386.51	286,312.77	302,059.97
中外运长航地块	532,653.14	561,949.06	592,856.26	625,463.36	659,863.84	696,156.35
九龙圩镇城建三	49,991.07	52,740.57	55,641.31	58,701.58	61,930.16	65,336.32
粤芯三期	26,111.60	27,547.74	29,062.87	30,661.32	32,347.70	34,126.82
国际会议中心西一（九 佛）	16,938.63	17,870.26	18,853.12	19,890.04	20,983.99	22,138.11
国际会议中心西一（龙 湖）	31,515.95	33,249.33	35,078.04	37,007.34	39,042.74	41,190.09
合计	5,110,552.92	5,391,633.35	5,688,173.16	6,001,022.70	6,331,078.94	6,679,288.28

测算表二：项目土地出让收入预测表（预计土地价格增速为 5.5%的 90%，即增幅 4.95%）



金额单位：人民币万元

项目	2024 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
国际生物医药创新园	32,002.99	33,587.14	35,249.70	36,994.56	38,825.79	40,747.67
粤港澳大湾区科技创新综合孵化园	423,819.60	444,798.67	466,816.21	489,923.61	514,174.82	539,626.48
创新园区	689,297.62	723,417.85	759,227.04	796,808.77	836,250.81	877,645.22
环九龙湖边储备地块	392,835.16	412,280.50	432,688.39	454,106.46	476,584.73	500,175.67
中新合作区二期	731,494.54	767,703.52	805,704.84	845,587.23	887,443.80	931,372.27
九龙新城居住用地	795,850.87	835,245.49	876,590.14	919,981.35	965,520.43	1,013,313.69
生物医药园地块三	94,813.24	99,506.50	104,432.07	109,601.45	115,026.73	120,720.55
生物医药园地块二	214,405.91	225,019.00	236,157.44	247,847.24	260,115.67	272,991.40
生物医药园地块一	415,453.37	436,018.31	457,601.22	480,252.48	504,024.98	528,974.21
集成电路西园区储备地七	133,936.50	140,566.36	147,524.39	154,826.85	162,490.78	170,534.07
九龙工业园周边储备地一	284,856.12	298,956.50	313,754.84	329,285.71	345,585.35	362,691.83
纳米生物安全产业园	13,460.15	14,126.43	14,825.69	15,559.56	16,329.76	17,138.08
中冶后山地块	231,116.46	242,556.72	254,563.28	267,164.17	280,388.79	294,268.04

项目	2024 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
中外运长航地块	532,653.14	559,019.47	586,690.93	615,732.14	646,210.88	678,198.31
九龙圩镇城建三	49,991.07	52,465.62	55,062.67	57,788.27	60,648.79	63,650.91
粤芯三期	26,111.60	27,404.13	28,760.63	30,184.28	31,678.40	33,246.48
国际会议中心西一（九佛）	16,938.63	17,777.09	18,657.06	19,580.58	20,549.82	21,567.04
国际会议中心西一（龙湖）	31,515.95	33,075.99	34,713.26	36,431.56	38,234.92	40,127.55
合计	5,110,552.92	5,363,525.29	5,629,019.80	5,907,656.27	6,200,085.25	6,506,989.47

测算表三：项目土地出让收入预测表（预计土地价格增速为 5.5%的 80%，即增幅 4.4%）

金额单位：人民币万元

项目	2024 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
国际生物医药创新园	32,002.99	33,411.12	34,881.21	36,415.98	38,018.29	39,691.09
粤港澳大湾区科技创新综 合孵化园	423,819.60	442,467.66	461,936.24	482,261.43	503,480.93	525,634.10
创新园区	689,297.62	719,626.72	751,290.29	784,347.06	818,858.33	854,888.10
环九龙湖边储备地块	392,835.16	410,119.91	428,165.18	447,004.45	466,672.65	487,206.24



项目	2024 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
中新合作区二期	731,494.54	763,680.30	797,282.23	832,362.65	868,986.61	907,222.02
九龙新城居住用地	795,850.87	830,868.31	867,426.51	905,593.28	945,439.38	987,038.72
生物医药园地块三	94,813.24	98,985.02	103,340.36	107,887.34	112,634.38	117,590.30
生物医药园地块二	214,405.91	223,839.77	233,688.72	243,971.02	254,705.75	265,912.80
生物医药园地块一	415,453.37	433,733.32	452,817.58	472,741.56	493,542.19	515,258.04
集成电路西园区储备地七	133,936.50	139,829.71	145,982.21	152,405.43	159,111.27	166,112.17
九龙工业园周边储备地一	284,856.12	297,389.79	310,474.94	324,135.84	338,397.81	353,287.32
纳米生物安全产业园	13,460.15	14,052.40	14,670.70	15,316.21	15,990.13	16,693.69
中冶后山地块	231,116.46	241,285.58	251,902.15	262,985.84	274,557.22	286,637.74
中外运长航地块	532,653.14	556,089.88	580,557.83	606,102.38	632,770.88	660,612.80
九龙圩镇城建三	49,991.07	52,190.67	54,487.06	56,884.49	59,387.41	62,000.46
粤芯三期	26,111.60	27,260.51	28,459.97	29,712.21	31,019.55	32,384.41
国际会议中心西一（九佛）	16,938.63	17,683.93	18,462.02	19,274.35	20,122.42	21,007.81
国际会议中心西一（龙湖）	31,515.95	32,902.66	34,350.37	35,861.79	37,439.71	39,087.06

项目	2024 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
合计	5,110,552.92	5,335,417.26	5,570,175.57	5,815,263.31	6,071,134.91	6,338,264.87

(3) 项目收益预测

A. 土地相关收益

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易：

测算表四：预计土地价格增速为 5.5%

粤港澳大湾区-中新广州知识城重大产业平台配套建设项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

项目	出让土地回款	用于资金平衡 土地相关收益	土地出让收入	土地开发成本	二项基本政策成本	政府收益（1-2-3）	政策性基金（4*33%）	用于资金平衡土地 相关收益（4-5）
	一	二	1	2	3	4	5	6
国际生物医药创新园	41,826.63	22,429.31	41,826.63	6,799.74	1,550.30	33,476.59	11,047.27	22,429.31
粤港澳大湾区科技创新综 合孵化园	553,915.27	367,822.39	553,915.27	4,014.28	912.34	548,988.64	181,166.25	367,822.39
创新园区	900,884.42	581,543.48	900,884.42	26,799.05	6,110.03	867,975.34	286,431.86	581,543.48
环九龙湖边储备地块	513,419.84	334,329.85	513,419.84	11,768.03	2,652.04	498,999.77	164,669.92	334,329.85
中新合作区二期	956,034.11	633,696.16	956,034.11	8,395.92	1,823.02	945,815.16	312,119.00	633,696.16
九龙新城居住用地	1,040,145.26	689,342.37	1,040,145.26	9,186.10	2,089.95	1,028,869.21	339,526.84	689,342.37
生物医药园地块三	123,917.11	82,598.14	123,917.11	518.16	118.14	123,280.81	40,682.67	82,598.14



生物医药园地块二	280,219.95	186,837.11	280,219.95	1,118.87	239.73	278,861.35	92,024.25	186,837.11
生物医药园地块一	542,980.94	362,122.34	542,980.94	2,102.75	397.09	540,481.10	178,358.76	362,122.34
集成电路路西园储备地七	175,049.65	116,330.26	175,049.65	1,199.88	222.52	173,627.25	57,296.99	116,330.26
九龙工业园周边储备地一	372,295.56	247,533.95	372,295.56	2,314.26	527.64	369,453.66	121,919.71	247,533.95
纳米生物安全产业园	17,591.88	9,933.49	17,591.88	2,314.26	451.52	14,826.10	4,892.61	9,933.49
中冶后山地块	302,059.97	200,538.82	302,059.97	1,980.41	767.89	299,311.67	98,772.85	200,538.82
中外运长航地块	696,156.35	462,236.54	696,156.35	5,472.00	779.07	689,905.28	227,668.74	462,236.54
九龙圩镇城建三	65,336.32	43,026.11	65,336.32	910.64	207.62	64,218.07	21,191.96	43,026.11
粤芯三期	34,126.82	19,916.78	34,126.82	3,583.31	816.97	29,726.54	9,809.76	19,916.78
国际会议中心西一（九佛）	22,138.11	14,666.74	22,138.11	200.85	46.60	21,890.66	7,223.92	14,666.74
国际会议中心西一（龙湖）	41,190.09	27,402.73	41,190.09	236.55	53.94	40,899.60	13,496.87	27,402.73
合计	6,679,288.28	4,402,306.57	6,679,288.28	88,915.06	19,766.41	6,570,606.80	2,168,300.23	4,402,306.57

## 二项基本政策成本

金额单位：人民币万元

项目	新增建设用地土地有偿使用费	农业土地开发资金	合计
国际生物医药创新园	1,255.94	294.36	1,550.30
粤港澳大湾区科技创新综合孵化园	739.11	173.23	912.34
创新园区	4,949.90	1,160.13	6,110.03
环九龙湖边储备地块	2,148.49	503.55	2,652.04
中新合作区二期	1,476.88	346.14	1,823.02
九龙新城居住用地	1,693.12	396.83	2,089.95
生物医药园地块三	95.71	22.43	118.14
生物医药园地块二	194.21	45.52	239.73

项目	新增建设用地土地有偿使用费	农业土地开发资金	合计
生物医药园地块一	321.69	75.4	397.09
集成电路西园区储备地七	180.27	42.25	222.52
九龙工业园周边储备地一	427.45	100.18	527.64
纳米生物安全产业园	365.79	85.73	451.52
中冶后山地块	622.09	145.8	767.89
中外运长航地块	631.15	147.93	779.07
九龙圩镇城建三	168.2	39.42	207.62
粤芯三期	661.85	155.12	816.97
国际会议中心西一（九佛）	37.75	8.85	46.6
国际会议中心西一（龙湖）	43.7	10.24	53.94
合计	16,013.30	3,753.11	19,766.41

测算表五：预计土地价格增速为 5.5% 的 90%，即增幅 4.95%

粤港澳大湾区-中新广州知识城重大产业平台配套建设项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

项目	出让土地回款	用于资金平衡 土地相关收益	土地出让收入	土地开发成本	二项基本政策成本	政府收益（1-2-3）	政策性基金（4*33%）	用于资金平衡土地 相关收益（4-5）
	—	二	1	2	3	4	5	6
国际生物医药创新园	40,747.67	21,706.41	40,747.67	6,799.74	1,550.30	32,397.63	10,691.22	21,706.41
粤港澳大湾区科技创新综 合孵化园	539,626.48	358,248.90	539,626.48	4,014.28	912.34	534,699.86	176,450.95	358,248.90
创新园区	877,645.22	565,973.22	877,645.22	26,799.05	6,110.03	844,736.15	278,762.93	565,973.22



项目	出让土地回款	用于资金平衡 土地相关收益	土地出让收入	土地开发成本	二项基本政策成本	政府收益 (1-2-3)	政策性基金(4*33%)	用于资金平衡土地 相关收益 (4-5)
	一	二	1	2	3	4	5	6
环九龙湖边储备地块	500,175.67	325,456.25	500,175.67	11,768.03	2,652.04	485,755.60	160,299.35	325,456.25
中新合作区二期	931,372.27	617,172.73	931,372.27	8,395.92	1,823.02	921,153.33	303,980.60	617,172.73
九龙新城居住用地	1,013,313.69	671,365.22	1,013,313.69	9,186.10	2,089.95	1,002,037.64	330,672.42	671,365.22
生物医药园地块三	120,720.55	80,456.44	120,720.55	518.16	118.14	120,084.25	39,627.80	80,456.44
生物医药园地块二	272,991.40	181,993.98	272,991.40	1,118.87	239.73	271,632.80	89,638.82	181,993.98
生物医药园地块一	528,974.21	352,737.83	528,974.21	2,102.75	397.09	526,474.38	173,736.54	352,737.83
集成电路西园区储备地七	170,534.07	113,304.82	170,534.07	1,199.88	222.52	169,111.67	55,806.85	113,304.82
九龙工业园周边储备地一	362,691.83	241,099.45	362,691.83	2,314.26	527.64	359,849.93	118,750.48	241,099.45
纳米生物安全产业园	17,138.08	9,629.44	17,138.08	2,314.26	451.52	14,372.30	4,742.86	9,629.44
中冶后山地块	294,268.04	195,318.22	294,268.04	1,980.41	767.89	291,519.73	96,201.51	195,318.22
中外运长航地块	678,198.31	450,204.65	678,198.31	5,472.00	779.07	671,947.24	221,742.59	450,204.65
九龙圩镇城建三	63,650.91	41,896.87	63,650.91	910.64	207.62	62,532.65	20,635.78	41,896.87
粤芯三期	33,246.48	19,326.96	33,246.48	3,583.31	816.97	28,846.21	9,519.25	19,326.96
国际会议中心西一(九佛)	21,567.04	14,284.13	21,567.04	200.85	46.6	21,319.59	7,035.46	14,284.13
国际会议中心西一(龙湖)	40,127.55	26,690.83	40,127.55	236.55	53.94	39,837.06	13,146.23	26,690.83
合计	6,506,989.47	4,286,866.35	6,506,989.47	88,915.06	19,766.41	6,398,308.02	2,111,441.64	4,286,866.35

## 二项基本政策成本

金额单位：人民币万元

项目	新增建设用地土地有偿使用费	农业土地开发资金	合计
国际生物医药创新园	1,255.94	294.36	1,550.30

项目	新增建设用地土地有偿使用费	农业土地开发资金	合计
粤港澳大湾区科技创新综合孵化园	739.11	173.23	912.34
创新园区	4,949.90	1,160.13	6,110.03
环九龙湖边储备地块	2,148.49	503.55	2,652.04
中新合作区二期	1,476.88	346.14	1,823.02
九龙新城居住用地	1,693.12	396.83	2,089.95
生物医药园地块三	95.71	22.43	118.14
生物医药园地块二	194.21	45.52	239.73
生物医药园地块一	321.69	75.4	397.09
集成电路西园区储备地七	180.27	42.25	222.52
九龙工业园周边储备地一	427.45	100.18	527.64
纳米生物安全产业园	365.79	85.73	451.52
中冶后山地块	622.09	145.8	767.89
中外运长航地块	631.15	147.93	779.07
九龙圩镇城建三	168.2	39.42	207.62
粤芯三期	661.85	155.12	816.97
国际会议中心西一（九佛）	37.75	8.85	46.6
国际会议中心西一（龙湖）	43.7	10.24	53.94
合计	16,013.30	3,753.11	19,766.41

测算表六：预计土地价格增速为 5.5% 的 80%，即增幅 4.40%

粤港澳大湾区-中新广州知识城重大产业平台配套建设项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

项目	出让土地回款	用于资金平衡 土地相关收益	土地出让收入	土地开发成本	二项基本政策成本	政府收益 (1-2-3)	政策性基金(4*33%)	用于资金平衡土地 相关收益 (4-5)
	一	二	1	2	3	4	5	6
国际生物医药创新园	39,691.09	20,998.51	39,691.09	6,799.74	1,550.30	31,341.05	10,342.55	20,998.51
粤港澳大湾区科技创新综 合孵化园	525,634.10	348,874.01	525,634.10	4,014.28	912.34	520,707.48	171,833.47	348,874.01
创新园区	854,888.10	550,725.95	854,888.10	26,799.05	6,110.03	821,979.02	271,253.08	550,725.95
环九龙湖边储备地块	487,206.24	316,766.73	487,206.24	11,768.03	2,652.04	472,786.17	156,019.44	316,766.73
中新合作区二期	907,222.02	600,992.06	907,222.02	8,395.92	1,823.02	897,003.07	296,011.01	600,992.06
九龙新城居住用地	987,038.72	653,760.99	987,038.72	9,186.10	2,089.95	975,762.67	322,001.68	653,760.99
生物医药园地块三	117,590.30	78,359.17	117,590.30	518.16	118.14	116,953.99	38,594.82	78,359.17
生物医药园地块二	265,912.80	177,251.32	265,912.80	1,118.87	239.73	264,554.20	87,302.89	177,251.32
生物医药园地块一	515,258.04	343,548.00	515,258.04	2,102.75	397.09	512,758.21	169,210.21	343,548.00
集成电路路西园储备地七	166,112.17	110,342.14	166,112.17	1,199.88	222.52	164,689.77	54,347.62	110,342.14
九龙工业园周边储备地一	353,287.32	234,798.43	353,287.32	2,314.26	527.64	350,445.42	115,646.99	234,798.43
纳米生物安全产业园	16,693.69	9,331.70	16,693.69	2,314.26	451.52	13,927.91	4,596.21	9,331.70
中冶后山地块	286,637.74	190,205.92	286,637.74	1,980.41	767.89	283,889.44	93,683.51	190,205.92
中外运长航地块	660,612.80	438,422.36	660,612.80	5,472.00	779.07	654,361.73	215,939.37	438,422.36
九龙圩镇城建三	62,000.46	40,791.07	62,000.46	910.64	207.62	60,882.20	20,091.13	40,791.07
粤芯三期	32,384.41	18,749.38	32,384.41	3,583.31	816.97	27,984.14	9,234.76	18,749.38
国际会议中心西一（九佛）	21,007.81	13,909.44	21,007.81	200.85	46.6	20,760.36	6,850.92	13,909.44
国际会议中心西一（龙湖）	39,087.06	25,993.70	39,087.06	236.55	53.94	38,796.56	12,802.86	25,993.70
合计	6,338,264.87	4,173,820.88	6,338,264.87	88,915.06	19,766.41	6,229,583.39	2,055,762.52	4,173,820.88



## 二项基本政策成本

金额单位：人民币万元

项目	新增建设用地土地有偿使用费	农业土地开发资金	合计
国际生物医药创新园	1,255.94	294.36	1,550.30
粤港澳大湾区科技创新综合孵化园	739.11	173.23	912.34
创新园区	4,949.90	1,160.13	6,110.03
环九龙湖边储备地块	2,148.49	503.55	2,652.04
中新合作区二期	1,476.88	346.14	1,823.02
九龙新城居住用地	1,693.12	396.83	2,089.95
生物医药园地块三	95.71	22.43	118.14
生物医药园地块二	194.21	45.52	239.73
生物医药园地块一	321.69	75.4	397.09
集成电路西园西区储备地七	180.27	42.25	222.52
九龙工业园周边储备地一	427.45	100.18	527.64
纳米生物安全产业园	365.79	85.73	451.52
中冶后山地块	622.09	145.8	767.89
中外运长航地块	631.15	147.93	779.07
九龙圩镇城建三	168.2	39.42	207.62
粤芯三期	661.85	155.12	816.97
国际会议中心西一（九佛）	37.75	8.85	46.6
国际会议中心西一（龙湖）	43.7	10.24	53.94
合计	16,013.30	3,753.11	19,766.41

根据上述测算，在按预测土地价格增速 5.5% 计算时，用于资金平衡土地相关收益为 4,402,306.57 万元，扣除“黄埔区水环境处理及综合整治开发项目”项目所需出让收益 400,000.00 万元及“黄埔区属国有粮库项目”项目所需出让收益 30,000.00 万元后，可用于本项目资金平衡的土地相关收益为 3,972,306.57 万元；

同理计算，在按预测土地价格增速 5.5% 的 90% 即 4.95% 计算时，用于资金平衡土地相关收益为 4,286,866.35 万元，扣除“黄埔区水环境处理及综合整治开发项目”项目所需出让收益 400,000.00 万元及“黄埔区属国有粮库项目”项目所需出让收益 30,000.00 万元后，可用于本项目资金平衡的土地相关收益为 3,856,866.35 万元。

同理计算，在按预测土地价格增速 5.5% 的 80% 即 4.4% 计算时，用于资金平衡土地相关收益为 4,173,820.88 万元，扣除“黄埔区水环境处理及综合整治开发项目”项目所需出让收益 400,000.00 万元及“黄埔区属国有粮库项目”项目所需出让收益 30,000.00 万元后，可用于本项目资金平衡的土地相关收益为 3,743,820.88 万元。

#### B. 其他综合收益

根据《项目可研报告》，本项目建设期为 5 年，自 2020 年至 2024 年；计算运营期按 28 年，自 2025 年 1 月至 2052 年 12 月。本项目的经营性收入包括：

(1) 按照《项目可行性研究报告》，项目建成后首年停车收入约为 4,569.28 万元。①九龙新城医院停车收入：停车位 1431 个，按 30 元/个·天的收入计，暂按单价每 3 年上涨 5%；②黄埔区萝岗红十字会医院停车收入：停车位 562 个，按 30 元/个·天的收入计，暂按单价每 3 年上涨 5%；③知识城南安置区（二期）停车收入：停车位 5695 个，按 400 元/个·月的收入计，暂按首年出租率 40%、第二年 60%、第三年之后 80%。④福山福洞安置区停车收入：停车位 6737 个，按 400 元/个·月的收入计，暂按首年出租率 40%、第二年 60%、第三年之后 80%。

(2) 按照《项目可行性研究报告》，项目广告首年收入约为 4,222.05 万元，按每三年增长 5% 进行估算。①道路广告牌收入：本项目建成后，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 1 m<sup>2</sup>，按照灯杆间距 30m 计算，共可设置广告牌共计约 15635 m<sup>2</sup>。根据广州市及周边的广告牌收费情况，按 1500 元/平方米/年、按每三年增长 5% 进行估算；②公交站点广告收入：本项目建成后，在道路两侧公交车站投放广告，按 600m 设置 2 个公交站点（对开）计算，共计可设置 782 个公交站点。根据广州市及周边的广告牌收费情况，按 2000 元/站/月、按每三年增长 5% 进行估算。

（3）按照《项目可行性研究报告》，项目电力隧道长度约为 14.921 公里，电力隧道租用费用按 900 元/米·年计，年电力隧道入廊收入约为 1,342.89 万元。

（4）按照《项目可行性研究报告》，项目建成后物业出租收入约为 2,712.00 万元，按每三年增长 5% 进行估算。①生物安全产业园物业出租收入：生物安全产业园可出租物业面积 103000 平方米，按 50 元/平方米·月价格起租，租金每三年增长 5%，暂按首年出租率 40%、第二年 60%、第三年之后 80%。②安置区物业出租收入：主要为知识城南安置区（二期）与福山、福洞安置区项目中商业出租的收入，该商业面积 10000 平方米。按 50 元/平方米·月价格起租，租金每三年增长 5%，暂按首年出租率 40%、第二年 60%、第三年之后 80%。

（5）按照《项目可行性研究报告》，医院医疗收入分门诊收入和住院收入，项目建成后首年医疗收入约为 116,195.07 万元，按每年增长 2% 进行估算。①九龙新城医院医疗收入。门诊收入：九龙新城医院预计运营年门急 1,030,321 人次/年，运营期每年增长率为 2%，参考全国三级公立医院次均门诊费，本项目按 320 元/人次计；住院收入：九龙新城医院预计运营年住院约 42,941 人次，运营期每年增长率为 2%，参考全国三级公立医院次均住院费，本项目按 12,800 元/人次计。医院首年收入为 87,934.752 万元。②黄埔区萝岗红十字会医院医疗收入。门诊收入：黄埔区萝岗红十字会医院预计运营年门急 196,095 人次/年，运营期每年增长率为 2%，参考全国三级公立医院次均门诊费，本项目按 320 元/人次计。住院收入：黄埔区萝岗红十字会医院预计运营年住院约 17176 人次，运营期每年增长率为 2%，参考全国三级公立医院次均住院费，本项目按 12,800 元/人次计。医院首年收入为 28,260.32 万元。以上合计项目首年医疗收入约为 116,195.07 万元。



项目后期运营成本主要为：运营管理及日常养护（道路日常养护、停车场运营管理、电力隧道维护、设施维护费）、运营能耗（水、电）、医院医务成本、其它费用。包括如下：

（1）按照《项目可行性研究报告》，本项目涉及到的运营管理及日常养护包括①道路项目：本项目涉及到的城市道路基本为城市次干路及城市支路，按照黄埔区道路管养部门经验，预测道路的运营养护按照 10 万元/公里/年，道路长度约为 234.53 公里，因此道路年运营养护费用为 2,345.30 万元；②停车场运营管理：项目停车场面积约为 218668 万平方米，按 1 元/平方米.月的维护成本计（含人工），年运营成本约为 262.40 万元；③电力隧道维护：暂按收入的 20%计，每年约 268.58 万元。④设施维护费：按除市政设施外的工程费用的 0.5% 计，每年约 8,723.30 万元。以上四项合计 11,599.58 万元。

（2）按照《项目可行性研究报告》，项目道路年用电量约为 3355.03 万度电，停车场年用电量 262.40 万度电，医院年用电 4912.14 万度，暂按 0.86 元/度计算，项目年电费为 7,335.43 万元。

（3）按照《项目可行性研究报告》，项目年用水量（主要为地下停车场用水、道路、医院用水、管理人员生活用水）项目年用水约为 320 万吨，按水费 4.86 元/t 计，年水费 1,555.20 万元。

（4）按照《项目可行性研究报告》，医务成本按医疗收入的 60%计。

（5）按照《项目可行性研究报告》，其他费用按以上费用的 5%计。

根据上述测算，在三十一年发债期间，剔除建设期后，用于资金平衡的其他综合收益为 1,642,029.97 万元。测算数据详见下列“融资项目测算期收益汇总表”。

融资项目测算期收益汇总表

金额单位：人民币万元

年度	经营性收入	经营性成本	经营性收益	备注
第一年		0.00	0.00	建设期
第二年		0.00	0.00	建设期
第三年	129,041.29	94,717.61	34,323.68	
第四年	133,914.66	96,181.67	37,732.99	
第五年	138,834.51	97,675.01	41,159.50	

年度	经营性收入	经营性成本	经营性收益	备注
第六年	141,843.72	99,198.21	42,645.51	
第七年	144,309.86	100,751.89	43,557.97	
第八年	146,825.33	102,336.63	44,488.70	
第九年	150,012.09	103,953.07	46,059.02	
第十年	152,629.18	105,601.84	47,027.34	
第十一年	155,298.62	107,283.58	48,015.04	
第十二年	158,673.48	108,998.96	49,674.52	
第十三年	161,450.75	110,748.64	50,702.11	
第十四年	164,283.58	112,533.32	51,750.26	
第十五年	167,857.71	114,353.69	53,504.02	
第十六年	170,804.98	116,210.47	54,594.51	
第十七年	173,811.19	118,104.39	55,706.80	
第十八年	177,596.39	120,036.18	57,560.21	
第十九年	180,724.05	122,006.61	58,717.44	
第二十年	183,914.27	124,016.45	59,897.82	
第二十一年	187,923.13	126,066.49	61,856.64	
第二十二年	191,242.23	128,157.52	63,084.71	
第二十三年	194,627.71	130,290.37	64,337.34	
第二十四年	198,873.46	132,465.89	66,407.57	
第二十五年	202,395.72	134,684.91	67,710.81	
第二十六年	205,988.42	136,948.31	69,040.11	
第二十七年	210,485.17	139,256.98	71,228.19	
第二十八年	214,223.02	141,611.83	72,611.19	
第二十九年	218,035.63	144,013.77	74,021.86	
第三十年	223,036.98	146,463.75	76,573.23	
第三十一年	227,003.61	148,962.73	78,040.88	
合计	5,105,660.74	3,463,630.77	1,642,029.97	

#### (六) 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，评价的粤港澳大湾区-中新广州知识城重大产业平台配套建设项目，在土地挂牌出让价格分别以预测土地价格增速 5.5%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。

## 声明

一、项目单位对所提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

二、我们出具的专项评价报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评价基本程序和方法后，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的基础。

三、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

四、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评价结论，除非项目单位重新委托。

五、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评价结论，除非项目单位重新委托。

六、委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该等单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。





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国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.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

住所 广州市越秀区寺贝通津29号2楼(自主申报)



登记机关

2023年03月23日



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

二〇一八年八月十五日

中华人民共和国财政部制