

广州市光领有限责任公司会计师事务所

GUANGZHOU SHI GUANGLING Ltd., CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

广州临空经济示范区(花都片区)低空飞行设施设备及配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

光领发字(2025)07-340号

我们受托,对广州临空经济示范区(花都片区)低空飞行设施设备及配套基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核,我们认为,在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的广州临空经济示范区(花都片区)低空飞行设施设备及配套基础设施建设项目,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

广州临空经济示范区(花都片区)低空飞行设施设备及配套基础设施建设项目计划融资金额211,400.00万元,2025年计划先发行专项债券金额6,500.00万元,期限三十年,债券年利率按2.51%测算;2025年后续发行专项债券金额43,500.00

万元，2026 年计划发行专项债券金额 53,000.00 万元，2027 年计划发行专项债券金额 53,000.00 万元，2028 年计划发行专项债券金额 55,400.00 万元，计划发行期限二十年，债券年利率按 2.50%测算，利息按半年支付，本金到期一次性偿还，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
已融资	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
第一年	0.00	50,000.00	0.00	50,000.00	0.33%	0.00
第二年	50,000.00	53,000.00	0.00	103,000.00	2.50%	1,913.15
第三年	103,000.00	53,000.00	0.00	156,000.00	2.50%	3,238.15
第四年	156,000.00	55,400.00	0.00	211,400.00	2.50%	4,593.15
第五年	211,400.00	0.00	0.00	211,400.00	2.50%	5,285.65
第六年	211,400.00	0.00	0.00	211,400.00	2.50%	5,285.65
第七年	211,400.00	0.00	0.00	211,400.00	2.50%	5,285.65
第八年	211,400.00	0.00	0.00	211,400.00	2.50%	5,285.65
第九年	211,400.00	0.00	0.00	211,400.00	2.50%	5,285.65
第十年	211,400.00	0.00	0.00	211,400.00	2.50%	5,285.65
第十一年	211,400.00	0.00	0.00	211,400.00	2.50%	5,285.65
第十二年	211,400.00	0.00	0.00	211,400.00	2.50%	5,285.65
第十三年	211,400.00	0.00	0.00	211,400.00	2.50%	5,285.65
第十四年	211,400.00	0.00	0.00	211,400.00	2.50%	5,285.65
第十五年	211,400.00	0.00	0.00	211,400.00	2.50%	5,285.65
第十六年	211,400.00	0.00	0.00	211,400.00	2.50%	5,285.65
第十七年	211,400.00	0.00	0.00	211,400.00	2.50%	5,285.65
第十八年	211,400.00	0.00	0.00	211,400.00	2.50%	5,285.65
第十九年	211,400.00	0.00	0.00	211,400.00	2.50%	5,285.65
第二十年	211,400.00	0.00	0.00	211,400.00	2.50%	5,285.65
第二十一年	211,400.00	0.00	43,500.00	167,900.00	2.50%	5,285.65
第二十二年	167,900.00	0.00	53,000.00	114,900.00	2.50%	3,535.65
第二十三年	114,900.00	0.00	53,000.00	61,900.00	2.50%	2,210.65
第二十四年	61,900.00	0.00	55,400.00	6,500.00	2.50%	855.65
第二十五年	6,500.00	0.00	0.00	6,500.00	2.51%	163.15
第二十六年	6,500.00	0.00	0.00	6,500.00	2.51%	163.15
第二十七年	6,500.00	0.00	0.00	6,500.00	2.51%	163.15
第二十八年	6,500.00	0.00	0.00	6,500.00	2.51%	163.15
第二十九年	6,500.00	0.00	0.00	6,500.00	2.51%	163.15

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
第三十年	6,500.00	0.00	0.00	6,500.00	2.51%	163.15
第三十一年	6,500.00	0.00	6,500.00	0.00	2.51%	163.15
合计	-	211,400.00	211,400.00	-	-	107,344.50

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

本次广州临空经济示范区(花都片区)低空飞行设施设备及配套基础设施建设项目，为落实国家低空经济规划布局，推动低空经济产业和区域经济融合发展。该项目中包含的东风大道西一片区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。

东风大道西一片区地块，位于广州市花都区。经查询广州公共资源交易中心土地出让信息，自 2022 年至今，选取东风大道西一片区地块区域出让商住用地地块 5 宗，商住用地基准地价参考上述出让土地价格。

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。

（二）项目的净现金流入

假设东风大道西一片区地块，自融资开始日起第五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及项目实施方案中预测的审核，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑二项基本政策成本、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，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 GDP 增速 5.5%测算收益的 100%
东风大道西一片区地块	464,010.57
合计	464,010.57

B、项目经营性收益

依据《广州临空经济示范区(花都片区)低空飞行设施设备及配套基础设施建设项目可行性研究报告》及《广州临空经济示范区(花都片区)低空飞行设施设备及配套基础设施建设项目实施方案》。

(一) 经营性收入估算

项目的经营性收入包括机库出租收入、起降费收入、活动竞赛收入。

1、机库出租收入

根据已投入运营的太原尧城机场机库使用情况，机库使用费为 300-1200 元/架天。基于谨慎性原则，本项目机库使用费为 300 元/架天。租金涨幅按每 4 年增长 10%进行测算。

本项目可供出租机库面积约 11230 平方米，按照每架飞机占地 100 m²估算，可停放约 110 架。谨慎保守测算，运营期第一年机库负荷率按 65%进行测算，第二年出租率按 75%进行测算，第三年及以后出租率按 85%进行测算。

2、起降费收入

根据《中国民用航空局关于印发通用航空民用机场收费标准的通知》(民航发〔2025〕85 号)，通用航空器起降收入基准价为 120 元/架次。基于谨慎性原则，本项目起降费收入为 100 元/架次。谨慎测算，债券存续期内不考虑价格涨幅。

一、机场收费项目及标准

(一) 起降费

起降费是民用机场为保障通用航空器安全起降，为航空器提供跑道、滑行道、助航灯光、飞行区安全保安（围栏、保安、应急救援、消防和防汛）、驱鸟及除草、航空器活动区道面维护及保障（含跑道、机坪的清扫及除胶等）等设施及服务所收取的费用。

内地通用航空器起降费基准价为每架次120元。航空器每起飞和降落1次合计为1个起降架次。

(二) 停场费

停场费是民用机场为通用航空器提供停放机位及监护等设施及服务所收取的费用。

内地通用航空器停场费收费标准为停场2小时以内免收；每停场24小时基准价为每架次100元；超过2小时，不足24小时按24小时计收。停场时间按空管部门提供的航空器降落到起飞时间计算。

上述起降费、停场费基准价为最高收费标准，允许适当下浮，下浮幅度不限，具体幅度由机场管理机构根据其提供设施和服务水平的差异程度与用户协商确定。

根据前期调研情况，本项目起降次数按照 80 架次/日进行估算。

3、活动竞赛收入

根据体育总局航管中心飞机运动竞赛收费标准，收费标准如下图所示：

体育总局航管中心飞机运动竞赛收费标准			
发布时间：2025-03-03		来源：航空无线电模型运动管理中心	
		字体：大 中 小	
项目	赛事级别	服务费标准	备注
轻型飞机运动	中国航协A类赛事	50万-80万	赛事类别根据《中国航空运动协会飞机运动管理办法》确定
轻型飞机运动	中国航协B类赛事	20万-40万	
轻型飞机运动	国际公开赛	80万-120万	
轻型飞机运动	国际邀请赛	120万-180万	
直升机运动	中国航协A类赛事	30万-50万	
直升机运动	中国航协B类赛事	20万-40万	
直升机运动	国际公开赛	60万-100万	
直升机运动	国际邀请赛	100万-160万	
滑翔机运动	中国航协A类赛事	0-50万	
滑翔机运动	中国航协B类赛事	0-30万	
滑翔机运动	国际公开赛	60万-100万	
滑翔机运动	国际邀请赛	100万-160万	

基于谨慎性原则，本项目按照 B 类赛事标准进行测算，收费标准为 200,000 元/次，预计每年举办一次直升机运动与一次轻型飞机运动。

按照项目实施方案对项目收入的预测数据,本项目在计算运营期(2029年-2055年)内可实现经营性收入总额约为 46,323.66 万元。

(二) 运营成本估算

1.运营成本

1) 外购燃料动力费: 本项目外购燃料动力费主要为通用航空器能源消耗费用、算力中心用电费用, 以及员工工作用水电费, 本项目外购燃料动力费按其他管理费的 30%测算。

2) 工资福利费: 本项目按新增员工 50 人测算, 运营期首年员工人均工资福利费用按 9.5 万元/年估算。工资福利费按每年增长 3.0% (高于机库出租收入涨幅) 进行测算。

3) 运维费: 运营期第 1 年维修费按折旧摊销费的 2%进行测算, 维修费按每年增长 3.0% (高于机库出租收入涨幅) 进行测算。通用航空器维修、更新费用均摊计提在修理费中。

4) 其他管理费用: 按工资福利费的 10%估算。

2.相关税费

——增值税: 本项目机库出租收入税率按 9%, 其他收入销项税率按 6%, 增值税进项税率按 9%。保守测算, 本项目建设期的增值税进项税额不进行抵扣测算。

——城市维护建设税为增值税款的 7%。

——教育费附加为增值税款的 3%。

——地方教育附加费为增值税款的 2%。

——所得税率: 应纳税额的 25%。

按照项目实施方案对费用支出的预测数据, 本项目在计算运营期 (2029-2055 年) 内可实现费用支出总额约为 29,387.85 万元。

(三) 预计经营性收益

根据上述测算, 纳入计算运营期 (2029 年-2055 年) 核算的经营性收益合计 16,935.81 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	经营性成本	经营性收益
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00
第四年	0.00	0.00	0.00
第五年	1,110.93	721.16	389.77
第六年	1,231.38	743.79	487.59
第七年	1,351.83	767.03	584.80
第八年	1,454.21	790.75	663.46
第九年	1,454.21	814.05	640.16
第十年	1,454.21	838.04	616.17
第十一年	1,454.21	862.74	591.47
第十二年	1,566.83	889.41	677.42
第十三年	1,566.83	915.61	651.22
第十四年	1,566.83	942.62	624.21
第十五年	1,566.83	970.43	596.40
第十六年	1,690.71	1,000.40	690.31
第十七年	1,690.71	1,029.92	660.79
第十八年	1,690.71	1,060.31	630.40
第十九年	1,690.71	1,091.61	599.10
第二十年	1,826.98	1,125.32	701.66
第二十一年	1,826.98	1,158.53	668.45
第二十二年	1,826.98	1,192.71	634.27
第二十三年	1,826.98	1,227.94	599.04
第二十四年	1,976.88	1,265.85	711.03
第二十五年	1,976.88	1,303.22	673.66
第二十六年	1,976.88	1,341.71	635.17
第二十七年	1,976.88	1,381.35	595.53
第二十八年	2,141.77	1,423.98	717.79
第二十九年	2,141.77	1,466.03	675.74
第三十年	2,141.77	1,509.36	632.41
第三十一年	2,141.77	1,553.98	587.79
合计	46,323.66	29,387.85	16,935.81

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五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按项目收益 100% 的情况下，本息覆盖倍数为 1.51；按项目收益 90% 的情况下，本息覆盖倍数为 1.36；按项目收益 80% 的情况下，本息覆盖倍数为 1.21。

项目本息覆盖倍数统计表（项目收益 100%）

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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	1,913.15	1,913.15	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	3,238.15	3,238.15	0.00	0.00	0.00
第四年	0.00	4,593.15	4,593.15	0.00	0.00	0.00
第五年	0.00	5,285.65	5,285.65	464,010.57	389.77	464,400.34
第六年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	487.59	487.59
第七年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	584.80	584.80
第八年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	663.46	663.46
第九年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	640.16	640.16
第十年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	616.17	616.17
第十一年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	591.47	591.47
第十二年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	677.42	677.42
第十三年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	651.22	651.22
第十四年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	624.21	624.21
第十五年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	596.40	596.40
第十六年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	690.31	690.31
第十七年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	660.79	660.79
第十八年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	630.40	630.40
第十九年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	599.10	599.10
第二十年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	701.66	701.66
第二十一年	43,500.00	5,285.65	48,785.65	0.00	668.45	668.45
第二十二年	53,000.00	3,535.65	56,535.65	0.00	634.27	634.27
第二十三年	53,000.00	2,210.65	55,210.65	0.00	599.04	599.04
第二十四年	55,400.00	855.65	56,255.65	0.00	711.03	711.03

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
第二十五年	0.00	163.15	163.15	0.00	673.66	673.66
第二十六年	0.00	163.15	163.15	0.00	635.17	635.17
第二十七年	0.00	163.15	163.15	0.00	595.53	595.53
第二十八年	0.00	163.15	163.15	0.00	717.79	717.79
第二十九年	0.00	163.15	163.15	0.00	675.74	675.74
第三十年	0.00	163.15	163.15	0.00	632.41	632.41
第三十一年	6,500.00	163.15	6,663.15	0.00	587.79	587.79
合计	211,400.00	107,344.50	318,744.50	464,010.57	16,935.81	480,946.38
本息覆盖倍数	1.51					

项目本息覆盖倍数统计表（项目收益 90%）

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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	1,913.15	1,913.15	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	3,238.15	3,238.15	0.00	0.00	0.00
第四年	0.00	4,593.15	4,593.15	0.00	0.00	0.00
第五年	0.00	5,285.65	5,285.65	417,609.51	350.80	417,960.31
第六年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	438.83	438.83
第七年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	526.32	526.32
第八年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	597.11	597.11
第九年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	576.14	576.14
第十年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	554.55	554.55
第十一年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	532.32	532.32
第十二年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	609.68	609.68
第十三年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	586.10	586.10
第十四年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	561.79	561.79
第十五年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	536.76	536.76
第十六年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	621.28	621.28
第十七年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	594.71	594.71
第十八年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	567.36	567.36
第十九年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	539.19	539.19
第二十年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	631.49	631.49
第二十一年	43,500.00	5,285.65	48,785.65	0.00	601.61	601.61
第二十二年	53,000.00	3,535.65	56,535.65	0.00	570.84	570.84
第二十三年	53,000.00	2,210.65	55,210.65	0.00	539.14	539.14
第二十四年	55,400.00	855.65	56,255.65	0.00	639.93	639.93

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
第二十五年	0.00	163.15	163.15	0.00	606.29	606.29
第二十六年	0.00	163.15	163.15	0.00	571.65	571.65
第二十七年	0.00	163.15	163.15	0.00	535.98	535.98
第二十八年	0.00	163.15	163.15	0.00	646.01	646.01
第二十九年	0.00	163.15	163.15	0.00	608.17	608.17
第三十年	0.00	163.15	163.15	0.00	569.17	569.17
第三十一年	6,500.00	163.15	6,663.15	0.00	529.01	529.01
合计	211,400.00	107,344.50	318,744.50	417,609.51	15,242.23	432,851.74
本息覆盖倍数	1.36					

项目本息覆盖倍数统计表（项目收益 80%）

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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	1,913.15	1,913.15	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	3,238.15	3,238.15	0.00	0.00	0.00
第四年	0.00	4,593.15	4,593.15	0.00	0.00	0.00
第五年	0.00	5,285.65	5,285.65	371,208.46	311.81	371,520.27
第六年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	390.07	390.07
第七年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	467.84	467.84
第八年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	530.77	530.77
第九年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	512.13	512.13
第十年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	492.94	492.94
第十一年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	473.18	473.18
第十二年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	541.94	541.94
第十三年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	520.98	520.98
第十四年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	499.37	499.37
第十五年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	477.12	477.12
第十六年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	552.25	552.25
第十七年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	528.63	528.63
第十八年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	504.32	504.32
第十九年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	479.28	479.28
第二十年	0.00	5,285.65	5,285.65	0.00	561.33	561.33
第二十一年	43,500.00	5,285.65	48,785.65	0.00	534.76	534.76
第二十二年	53,000.00	3,535.65	56,535.65	0.00	507.42	507.42
第二十三年	53,000.00	2,210.65	55,210.65	0.00	479.23	479.23

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
第二十四年	55,400.00	855.65	56,255.65	0.00	568.82	568.82
第二十五年	0.00	163.15	163.15	0.00	538.93	538.93
第二十六年	0.00	163.15	163.15	0.00	508.14	508.14
第二十七年	0.00	163.15	163.15	0.00	476.42	476.42
第二十八年	0.00	163.15	163.15	0.00	574.23	574.23
第二十九年	0.00	163.15	163.15	0.00	540.59	540.59
第三十年	0.00	163.15	163.15	0.00	505.93	505.93
第三十一年	6,500.00	163.15	6,663.15	0.00	470.23	470.23
合计	211,400.00	107,344.50	318,744.50	371,208.46	13,548.66	384,757.12
本息覆盖倍数	1.21					

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，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经营性收益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经营性收益所对应的充足、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。

(本页无正文)

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



二〇二五年八月十一日

中国注册会计师：

A handwritten signature in black ink next to a red square seal. The seal contains the text "中国注册会计师" (Chinese Certified Public Accountant) and "杨师" (Yang Shi).

中国注册会计师：

A handwritten signature in black ink next to a red square seal. The seal contains the text "中国注册会计师" (Chinese Certified Public Accountant) and "陈文冬" (Chen Wendong).

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

本次广州临空经济示范区(花都片区)低空飞行设施设备及配套基础设施建设项目,为落实国家低空经济规划布局,推动低空经济产业和区域经济融合发展。该项目中包含的东风大道西一片区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、预测 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,编制广州临空经济示范区(花都片区)低空飞行设施设备及配套基础设施建设项目收益预测表。

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

广州临空经济示范区(花都片区)低空飞行设施设备及配套基础设施建设项目实施单位为广州市花都区空港经济管理委员会,具体信息如下:

机构名称	广州市花都区空港经济管理委员会
统一社会信用代码	12440114766117763P
机构性质	事业单位

机构地址	广州市花都区花和路 412 号
负责人	江伟俊

（二）项目概况

1、广州临空经济示范区(花都片区)低空飞行设施设备及配套基础设施建设项目概况

项目名称：广州临空经济示范区(花都片区)低空飞行设施设备及配套基础设施建设项目

项目范围：本项目位于广州市花都区广州临空经济示范区(花都片区)低空经济产业园区内。

建设内容：包括新建通用航空综合保障基地 801 亩，包括多功能跑道 1200 米，停机坪约 10 万平方米，机库及组装车间、维修车间等配套用房约 11 万平方米，试飞场地约 3600 平方米等；建设低空通信感知及气象基础设施、低空边缘计算基础设施，包括 1 套低空产业数智化平台、约 141 个通信感知站点、1 套低空算力设备底座等；新建配套道路约 6 公里，电力设施迁改约 13100 米，以及其他配套基础设施。

投资计划：本项目总投资为 264,257 万元。其中：工程费用 195,115 万元，工程建设其他费用 12,939 万元，预备费 10,403 万元，土地使用费 45,800 万元。

资金筹措方式：项目需筹措资金 264,257 万元，资金来源于花都区财政资金及地方政府债券。

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东风大道西一片区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、融资地块概况

东风大道西一片区地块位于广州市花都区，土地储备面积 24.800124 万平方米，为居住用地，规划建筑面积 69.440347 万平方米。

3、经营性收益概况

经营性收入估算：项目的经营性收入包括于机库出租收入、起降费收入、活动竞赛收入。经营性成本估算：项目经营性成本主要为经营成本以及相关税费。

（三）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

经查询广州公共资源交易中心土地出让信息，自 2022 年至今，选取广州市花都区东风大道西一片区地块区域出让商住地块 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：

广州市花都区东风大道西一片区地块周边土地出让情况表

项目	地块	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	土地价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	穗规划资源挂出告字(2022)37号	花都区	5069	2.8	14193	17,785.00	12,530.83	2022-8-1	二类居住用地兼容商业商务用地(R2(兼容B1/B2))
2	穗规划资源挂出告字(2022)32号	花都区	40656	3	121968	122,944.00	10,080.02	2022-8-1	二类居住用地(R2)
3	穗规划资源挂出告字(2023)39号	花都区	124,821	2.72	111813	71,002.00	6,350.07	2023-8-18	二类居住用地(R2)
4	穗规划资源挂出告字(2023)58号	花都区	66382.12	3	98430	79,729.00	8,100.07	2023-9-21	二类居住用地(R2)、中小学用地(A33)
5	穗规划资源挂出告字(2023)89号	花都区	23659.67	2.5	55053	56,660.00	10,291.90	2023-12-25	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

东风大道西一片区地块为居住用地，参考上述5宗土地出让情况进行预测。具体计算如下表：

广州市花都区东风大道西一片区地块区域土地价格预测表

项目	地块	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	土地价格(元 /平米)	权重	计算权重(元/平米)
1	穗规划资源挂出告字〔2022〕37号	5069	14193	17,785.00	12,530.83	0.2	2,506.17
2	穗规划资源挂出告字〔2022〕32号	40656	121968	122,944.00	10,080.02	0.2	2,016.00
3	穗规划资源挂出告字〔2023〕39号	124821	111813	71,002.00	6,350.07	0.2	1,270.01
4	穗规划资源挂出告字〔2023〕58号	66382.12	98430	79,729.00	8,100.07	0.2	1,620.01
5	穗规划资源挂出告字〔2023〕89号	23659.67	55053	56,660.00	10,291.90	0.2	2,058.38
综合楼面地价						1	9,470.57

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为预测 GDP(5.5%)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	2023 年	2024 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
东风大道西一片区地块	居住用地	综合楼面地 价（元/m²）	9,470.57	9,991.45	10,540.98	11,120.73	11,732.37	12,377.65	13,058.42

(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，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预测广州市 GDP 增幅 5.5%）

金额单位：人民币万元

序号	地块名称	收储土地面积（m ² ）	可出让面积（m ² ）	容积率	土地性质	出让年度	出让年度预测楼面地价（元/m ² ）	土地出让收入
1	东风大道西一片区地块	248001.24	694403.47	2.8	二类居住用地	2029年	13,058.42	906,781.22

（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：

广州临空经济示范区(花都片区)低空飞行设施设备及配套基础设施建设项目第四年土地出让收益测算表（预计土地价格增速为预测广州市 GDP 增速 5.5%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	东风大道西一片区地块	合计
一	出让土地回款	906,781.22	906,781.22
二	用于资金平衡土地相关收益	464,010.57	464,010.57
1	土地出让收入	906,781.22	906,781.22
2	二项基本政策成本	1,483.05	1,483.05
3	政府收益（1-2）	905,298.17	905,298.17
4	政策性基金（3*33%）	298,748.40	298,748.40
5	土地相关收益（3-4）	606,549.77	606,549.77
6	用于资金平衡的区级分成土地收益（5*76.5%）	464,010.57	464,010.57

根据《广东省用于农业土地开发的土地出让金收入和使用管理办法》（粤财综〔2004〕186号），花都区土地出让平均纯收益标准 59.00 元/平方米，其中 20%作为农业土地开发资金，根据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），新增建设用地土地有偿使用费标准 48.00 元/平方米。

二项基本政策成本统计表

金额单位：人民币万元

序号	项目	东风大道西一片 区地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	1,190.41	1,190.41
2	农业土地开发资金	292.64	292.64
合计		1,483.05	1,483.05

B、经营性收益

（一）经营性收入

项目的经营性收入包括机库出租收入、起降费收入、活动竞赛收入。

1、机库出租收入

根据已投入运营的太原尧城机场机库使用情况，机库使用费为 300-1200 元/架天。基于谨慎性原则，本项目机库使用费为 300 元/架天。租金涨幅按每 4 年增长 10%进行测算。

本项目可供出租机库面积约 11230 平方米，按照每架飞机占地 100 m²估算，可停放约 110 架。谨慎保守测算，运营期第一年机库负荷率按 65%进行测算，第二年出租率按 75%进行测算，第三年及以后出租率按 85%进行测算。

2、起降费收入

根据《中国民用航空局关于印发通用航空民用机场收费标准的通知》(民航发〔2025〕85 号)，通用航空器起降收入基准价为 120 元/架次。基于谨慎性原则，本项目起降费收入为 100 元/架次。谨慎测算，债券存续期内不考虑价格涨幅。

一、机场收费项目及标准

（一）起降费

起降费是民用机场为保障通用航空器安全起降，为航空器提供跑道、滑行道、助航灯光、飞行区安全保安（围栏、保安、应急救援、消防和防汛）、驱鸟及除草、航空器活动区道面维护及保障（含跑道、机坪的清扫及除胶等）等设施及服务所收取的费用。

内地通用航空器起降费基准价为每架次120元。航空器每起飞和降落1次合计为1个起降架次。

（二）停场费

停场费是民用机场为通用航空器提供停放机位及监护等设施及服务所收取的费用。

内地通用航空器停场费收费标准为停场2小时以内免收；每停场24小时基准价为每架次100元；超过2小时，不足24小时按24小时计收。停场时间按空管部门提供的航空器降落到起飞时间计算。

上述起降费、停场费基准价为最高收费标准，允许适当下浮，下浮幅度不限，具体幅度由机场管理机构根据其提供设施和服务水平的差异程度与用户协商确定。

根据前期调研情况，本项目起降次数按照 80 架次/日进行估算。

3、活动竞赛收入

根据体育总局航管中心飞机运动竞赛收费标准，收费标准如下图所示：

体育总局航管中心飞机运动竞赛收费标准			
发布时间：2025-03-03		来源：航空无线电模型运动管理中心	字体：大 中 小
项目	赛事级别	服务费标准	备注
轻型飞机运动	中国航协A类赛事	50万-80万	赛事类别根据《中国航空运动协会飞机运动管理办法》确定
轻型飞机运动	中国航协B类赛事	20万-40万	
轻型飞机运动	国际公开赛	80万-120万	
轻型飞机运动	国际邀请赛	120万-180万	
直升机运动	中国航协A类赛事	30万-50万	
直升机运动	中国航协B类赛事	20万-40万	
直升机运动	国际公开赛	60万-100万	
直升机运动	国际邀请赛	100万-160万	
滑翔机运动	中国航协A类赛事	0-50万	
滑翔机运动	中国航协B类赛事	0-30万	
滑翔机运动	国际公开赛	60万-100万	
滑翔机运动	世界锦标赛	100万-160万	

基于谨慎性原则，本项目按照 B 类赛事标准进行测算，收费标准为 200,000 元/次，预计每年举办一次直升机运动与一次轻型飞机运动。

按照项目实施方案对项目收入的预测数据，本项目在计算运营期(2029 年-2055 年)内可实现经营性收入总额约为 46,323.66 万元，详见下表：

项目经营性收入测算表

金额单位：人民币万元

年度	机库出租收入	起降费收入	活动竞赛收入	经营性收入合计
第一年				
第二年				
第三年				
第四年				
第五年	782.93	288.00	40.00	1,110.93
第六年	903.38	288.00	40.00	1,231.38
第七年	1,023.83	288.00	40.00	1,351.83
第八年	1,126.21	288.00	40.00	1,454.21
第九年	1,126.21	288.00	40.00	1,454.21
第十年	1,126.21	288.00	40.00	1,454.21

年度	机库出租收入	起降费收入	活动竞赛收入	经营性收入合计
第十一年	1,126.21	288.00	40.00	1,454.21
第十二年	1,238.83	288.00	40.00	1,566.83
第十三年	1,238.83	288.00	40.00	1,566.83
第十四年	1,238.83	288.00	40.00	1,566.83
第十五年	1,238.83	288.00	40.00	1,566.83
第十六年	1,362.71	288.00	40.00	1,690.71
第十七年	1,362.71	288.00	40.00	1,690.71
第十八年	1,362.71	288.00	40.00	1,690.71
第十九年	1,362.71	288.00	40.00	1,690.71
第二十年	1,498.98	288.00	40.00	1,826.98
第二十一年	1,498.98	288.00	40.00	1,826.98
第二十二年	1,498.98	288.00	40.00	1,826.98
第二十三年	1,498.98	288.00	40.00	1,826.98
第二十四年	1,648.88	288.00	40.00	1,976.88
第二十五年	1,648.88	288.00	40.00	1,976.88
第二十六年	1,648.88	288.00	40.00	1,976.88
第二十七年	1,648.88	288.00	40.00	1,976.88
第二十八年	1,813.77	288.00	40.00	2,141.77
第二十九年	1,813.77	288.00	40.00	2,141.77
第三十年	1,813.77	288.00	40.00	2,141.77
第三十一年	1,813.77	288.00	40.00	2,141.77
合计	37,467.66	7,776.00	1,080.00	46,323.66

（二）运营成本估算

1.运营成本

1) 外购燃料动力费：本项目外购燃料动力费主要为通用航空器能源消耗费用、算力中心用电费用，以及员工工作用水电费，本项目外购燃料动力费按其他管理费的 30%测算。

2) 工资福利费：本项目按新增员工 50 人测算，运营期首年员工人均工资福利费用按 9.5 万元/年估算。工资福利费按每年增长 3.0%（高于机库出租收入涨幅）进行测算。

3) 运维费：运营期第 1 年维修费按折旧摊销费的 2%进行测算，维修费按每年增长 3.0%（高于机库出租收入涨幅）进行测算。通用航空器维修、更新费用均摊

计提在修理费中。

4) 其他管理费用：按工资福利费的 10%估算。

2.相关税费

——增值税：本项目机库出租收入税率按 9%，其他收入销项税率按 6%，增值税进项税率按 9%。保守测算，本项目建设期的增值税进项税额不进行抵扣测算。

——城市维护建设税为增值税款的 7%。

——教育费附加为增值税款的 3%。

——地方教育附加费为增值税款的 2%。

——所得税率：应纳税额的 25%。

按照项目实施方案对费用支出的预测数据，本项目在计算运营期（2029-2055 年）内可实现费用支出总额约为 29,387.85 万元，详见下表：

项目经营性支出测算表

金额单位：人民币万元

年度	经营成本	相关税费	经营性支出合计
第一年			
第二年			
第三年			
第四年			
第五年	712.92	8.24	721.16
第六年	734.32	9.47	743.79
第七年	756.34	10.69	767.03
第八年	779.04	11.71	790.75
第九年	802.41	11.64	814.05
第十年	826.49	11.55	838.04
第十一年	851.29	11.45	862.74
第十二年	876.83	12.58	889.41
第十三年	903.13	12.48	915.61
第十四年	930.23	12.39	942.62
第十五年	958.14	12.29	970.43
第十六年	986.88	13.52	1,000.40
第十七年	1,016.50	13.42	1,029.92
第十八年	1,047.00	13.31	1,060.31
第十九年	1,078.41	13.20	1,091.61
第二十年	1,110.77	14.55	1,125.32

年度	经营成本	相关税费	经营性支出合计
第二十一年	1,144.10	14.43	1,158.53
第二十二年	1,178.41	14.30	1,192.71
第二十三年	1,213.77	14.17	1,227.94
第二十四年	1,250.18	15.67	1,265.85
第二十五年	1,287.69	15.53	1,303.22
第二十六年	1,326.32	15.39	1,341.71
第二十七年	1,366.11	15.24	1,381.35
第二十八年	1,407.10	16.88	1,423.98
第二十九年	1,449.30	16.73	1,466.03
第三十年	1,492.79	16.57	1,509.36
第三十一年	1,537.58	16.40	1,553.98
合计	29,024.05	363.80	29,387.85

(三) 预计经营性收益

根据上述测算，纳入计算运营期（2029 年-2055 年）核算的经营性收益合计 16,935.81 万元，详见下表：

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	经营性成本	经营性收益
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00
第四年	0.00	0.00	0.00
第五年	1,110.93	721.16	389.77
第六年	1,231.38	743.79	487.59
第七年	1,351.83	767.03	584.80
第八年	1,454.21	790.75	663.46
第九年	1,454.21	814.05	640.16
第十年	1,454.21	838.04	616.17
第十一年	1,454.21	862.74	591.47
第十二年	1,566.83	889.41	677.42
第十三年	1,566.83	915.61	651.22
第十四年	1,566.83	942.62	624.21
第十五年	1,566.83	970.43	596.40
第十六年	1,690.71	1,000.40	690.31
第十七年	1,690.71	1,029.92	660.79
第十八年	1,690.71	1,060.31	630.40

年度	经营性收入	经营性成本	经营性收益
第十九年	1,690.71	1,091.61	599.10
第二十年	1,826.98	1,125.32	701.66
第二十一年	1,826.98	1,158.53	668.45
第二十二年	1,826.98	1,192.71	634.27
第二十三年	1,826.98	1,227.94	599.04
第二十四年	1,976.88	1,265.85	711.03
第二十五年	1,976.88	1,303.22	673.66
第二十六年	1,976.88	1,341.71	635.17
第二十七年	1,976.88	1,381.35	595.53
第二十八年	2,141.77	1,423.98	717.79
第二十九年	2,141.77	1,466.03	675.74
第三十年	2,141.77	1,509.36	632.41
第三十一年	2,141.77	1,553.98	587.79
合计	46,323.66	29,387.85	16,935.81

（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，本次评价的东风大道西一片区地块，在土地挂牌出让价格以预测 GDP 增速(5.5%)的比例增长时，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。

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。

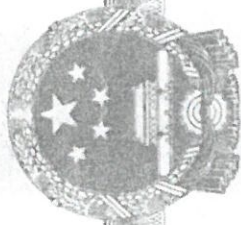
二、我们出具的专项评价报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评价基本程序和方法后，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。

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公司	注册资本	贰佰万元(人民币)
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	1999年09月17日
法定代表人	杨虎祥	住所	广州市越秀区寺贝通津29号2楼(自主申报)



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。)



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》。



中华人民共和国财政部制