

# 广州市光领有限责任公司会计师事务所

GUANGZHOU SHI GUANGLING Ltd., CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

## “广州番禺广汽基地园区配套设施工程”项目

### 收益与融资自求平衡专项评价报告

光领发字（2025）07-343 号

我们受托对“广州番禺广汽基地园区配套设施工程”的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的“广州番禺广汽基地园区配套设施工程”项目，预期土地出让收入的政府性基金收入和其他综合收益对应能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

#### 一、应付本息情况

（一）“广州番禺广汽基地园区配套设施工程”总投资为 256,782.13 万元，本项目在 2021 年广东省政府专项债券（二十期）已发行债券 5,000.00 万元，年利率 3.41%，期限十年，每半年支付利息；在 2021 年广东省政府专项债券（六十三期）已发行债券 9,834.00 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(七十三期)已发行债券 3,266.00 万元,年利率 3.25%,期限十年,每半年支付利息;在 2022 年广东省政府专项债券(二十四期)已发行债券 6,000.00 万元,年利率 3.40%,期限三十年,每半年支付利息;在 2023 年广东省政府专项债券(二十五期)已发行债券 3,300.00 万元,年利率 3.12%,期限三十年,每半年支付利息;在 2023 年广东省政府专项债券(三十六期)已发行债券 1,200.00 万元,年利率 3.06%,期限二十年,每半年支付利息;2023 年广东省政府专项债券(五十三期)已发行债券 300.00 万元,年利率 3.00%,期限二十年,每半年支付利息;本项目计划再通过地方政府专项债券融资 3.01 亿元,期限 30 年,假设融资年利率 2.51%,每半年支付利息,到期偿还本金。应还本付息情况如下:

项目融资应还本付息情况统计表

金额单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期发债金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
已融资	0.00	28,900.00	0.00	28,900.00	3.24%	3,247.16
第一年	28,900.00	30,100.00	0.00	59,000.00	2.87%	1,692.64
第二年	59,000.00	0.00	0.00	59,000.00	2.87%	1,692.64
第三年	59,000.00	0.00	0.00	59,000.00	2.87%	1,692.64
第四年	59,000.00	0.00	0.00	59,000.00	2.87%	1,692.64
第五年	59,000.00	0.00	0.00	59,000.00	2.87%	1,692.64
第六年	59,000.00	0.00	18,100.00	40,900.00	2.87%	1,692.64
第七年	40,900.00	0.00	0.00	40,900.00	2.71%	1,108.19
第八年	40,900.00	0.00	0.00	40,900.00	2.71%	1,108.19
第九年	40,900.00	0.00	0.00	40,900.00	2.71%	1,108.19
第十年	40,900.00	0.00	0.00	40,900.00	2.71%	1,108.19
第十一年	40,900.00	0.00	0.00	40,900.00	2.71%	1,108.19
第十二年	40,900.00	0.00	0.00	40,900.00	2.71%	1,108.19
第十三年	40,900.00	0.00	0.00	40,900.00	2.71%	1,108.19
第十四年	40,900.00	0.00	0.00	40,900.00	2.71%	1,108.19
第十五年	40,900.00	0.00	0.00	40,900.00	2.71%	1,108.19
第十六年	40,900.00	0.00	0.00	40,900.00	2.71%	1,108.19
第十七年	40,900.00	0.00	0.00	40,900.00	2.71%	1,108.19
第十八年	40,900.00	0.00	1,500.00	39,400.00	2.71%	1,108.19
第十九年	39,400.00	0.00	0.00	39,400.00	2.70%	1,062.47
第二十年	39,400.00	0.00	0.00	39,400.00	2.70%	1,062.47
第二十一年	39,400.00	0.00	0.00	39,400.00	2.70%	1,062.47



年度	期初本金金额	本期发债金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第二十二年	39,400.00	0.00	0.00	39,400.00	2.70%	1,062.47
第二十三年	39,400.00	0.00	0.00	39,400.00	2.70%	1,062.47
第二十四年	39,400.00	0.00	0.00	39,400.00	2.70%	1,062.47
第二十五年	39,400.00	0.00	0.00	39,400.00	2.70%	1,062.47
第二十六年	39,400.00	0.00	0.00	39,400.00	2.70%	1,062.47
第二十七年	39,400.00	0.00	6,000.00	33,400.00	2.70%	1,062.47
第二十八年	33,400.00	0.00	3,300.00	30,100.00	2.57%	858.47
第二十九年	30,100.00	0.00	0.00	30,100.00	2.51%	755.51
第三十年	30,100.00	0.00	30,100.00	0.00	2.51%	755.51
合计	-	59,000.00	59,000.00	-	-	38,633.00

(二) 期后期间拟不再融资，无相关融资成本。

## 二、项目的净现金流入

### A、土地相关收益

#### (一) 基本假设条件及依据

“广州番禺广汽基地园区配套设施工程”用于项目收益与融资自求平衡的地块为“化龙镇 HL18J-03 草堂立交东侧地块”，位于番禺区，经查询广州公共资源交易中心土地出让信息，自 2020 年至今，选取广州市出让城镇工业地块 5 宗，基准地价参考上述出让土地价格及广州市规划和自然资源局文件（穗规划资源字〔2023〕38 号）。

地块名称“化龙镇 HL18J-03 草堂立交东侧地块”可出让土地面积 40.00 万平方米，由于本地块尚未出具详细控规计划文件，所以本次测算收益按照已出让同类用地平均容积率测算规划建筑面积，预计规划建筑面积 120.00 万平方米。

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%计算土地价格的增长。

#### (二) 出让产生的净现金流入

假设本项目化龙镇 HL18J-03 草堂立交东侧地块，自融资开始日起第十五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 GDP 增速(5.5%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，

以融资开始日起第十五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十五年数据计算，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 GDP 增速 5.5% 的 100%	按 GDP 增速 5.5% 的 90%	按 GDP 增速 5.5% 的 80%
化龙镇 HL18J-03 草堂立交东侧地块	171,042.16	152,212.48	134,717.44
合计	171,042.16	152,212.48	134,717.44

## B、其他综合收益

根据《广州番禺广汽基地园区配套设施工程可行性研究报告》，本项目的经营性收入包括公租房经营收入。项目后期运营成本主要为：公租房的日常维护。根据可研报告收入及成本估算方式进行测算。发债期间其他综合收益情况如下表：

其他综合收益情况汇总表

金额单位：人民币万元

年份	收入合计	成本合计	收益合计
已融资	0.00	0.00	0.00
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	427.00	21.34	405.66
第三年	427.00	21.34	405.66
第四年	427.00	21.34	405.66
第五年	427.00	21.34	405.66
第六年	427.00	21.34	405.66
第七年	427.00	21.34	405.66
第八年	427.00	21.34	405.66
第九年	427.00	21.34	405.66
第十年	427.00	21.34	405.66
第十一年	427.00	21.34	405.66
第十二年	427.00	21.34	405.66
第十三年	427.00	21.34	405.66
第十四年	427.00	21.34	405.66
第十五年	427.00	21.34	405.66

年份	收入合计	成本合计	收益合计
第十六年	427.00	21.34	405.66
第十七年	427.00	21.34	405.66
第十八年	427.00	21.34	405.66
第十九年	427.00	21.34	405.66
第二十年	427.00	21.34	405.66
第二十一年	427.00	21.34	405.66
第二十二年	427.00	21.34	405.66
第二十三年	427.00	21.34	405.66
第二十四年	427.00	21.34	405.66
第二十五年	427.00	21.34	405.66
第二十六年	427.00	21.34	405.66
第二十七年	427.00	21.34	405.66
第二十八年	427.00	21.34	405.66
第二十九年	427.00	21.34	405.66
第三十年	427.00	21.34	405.66
合计	12,383.00	618.86	11,764.14

### 三、预期项目收益对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入和其他综合收益，土地未挂牌交易前及产生综合收益前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金，通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入和其他综合收益对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第十五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按 GDP 预测增速 5.5% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.87；按 GDP 预测增速 5.5% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.68；按 GDP 预测增速 5.5% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.50。

#### 项目本息覆盖倍数统计表

（按预测 GDP 增速 5.5% 的 100% 比例计算土地价格增长）

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	其他收益	小计
已融资	0.00	3,247.16	3,247.16	0.00	0.00	0.00



年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	其他收益	小计
第一年	0.00	1,692.64	1,692.64	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	1,692.64	1,692.64	0.00	405.66	405.66
第三年	0.00	1,692.64	1,692.64	0.00	405.66	405.66
第四年	0.00	1,692.64	1,692.64	0.00	405.66	405.66
第五年	0.00	1,692.64	1,692.64	0.00	405.66	405.66
第六年	18,100.00	1,692.64	19,792.64	0.00	405.66	405.66
第七年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第八年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第九年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第十年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第十一年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第十二年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第十三年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第十四年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第十五年	0.00	1,108.19	1,108.19	171,042.16	405.66	171,447.82
第十六年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第十七年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第十八年	1,500.00	1,108.19	2,608.19	0.00	405.66	405.66
第十九年	0.00	1,062.47	1,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十年	0.00	1,062.47	1,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十一年	0.00	1,062.47	1,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十二年	0.00	1,062.47	1,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十三年	0.00	1,062.47	1,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十四年	0.00	1,062.47	1,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十五年	0.00	1,062.47	1,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十六年	0.00	1,062.47	1,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十七年	6,000.00	1,062.47	7,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十八年	3,300.00	858.47	4,158.47	0.00	405.66	405.66
第二十九年	0.00	755.51	755.51	0.00	405.66	405.66
第三十年	30,100.00	755.51	30,855.51	0.00	405.66	405.66
合计	59,000.00	38,633.00	97,633.00	171,042.16	11,764.14	182,806.30
本息覆盖倍数	1.87					

### 项目本息覆盖倍数统计表

(按预测 GDP 增速 5.5% 的 90% 比例计算土地价格增长)

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	其他收益	小计
已融资	0.00	3,247.16	3,247.16	0.00	0.00	0.00
第一年	0.00	1,692.64	1,692.64	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	1,692.64	1,692.64	0.00	405.66	405.66
第三年	0.00	1,692.64	1,692.64	0.00	405.66	405.66
第四年	0.00	1,692.64	1,692.64	0.00	405.66	405.66
第五年	0.00	1,692.64	1,692.64	0.00	405.66	405.66
第六年	18,100.00	1,692.64	19,792.64	0.00	405.66	405.66
第七年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第八年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第九年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第十年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第十一年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第十二年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第十三年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第十四年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第十五年	0.00	1,108.19	1,108.19	152,212.48	405.66	152,618.14
第十六年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第十七年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第十八年	1,500.00	1,108.19	2,608.19	0.00	405.66	405.66
第十九年	0.00	1,062.47	1,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十年	0.00	1,062.47	1,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十一年	0.00	1,062.47	1,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十二年	0.00	1,062.47	1,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十三年	0.00	1,062.47	1,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十四年	0.00	1,062.47	1,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十五年	0.00	1,062.47	1,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十六年	0.00	1,062.47	1,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十七年	6,000.00	1,062.47	7,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十八年	3,300.00	858.47	4,158.47	0.00	405.66	405.66
第二十九年	0.00	755.51	755.51	0.00	405.66	405.66
第三十年	30,100.00	755.51	30,855.51	0.00	405.66	405.66
合计	59,000.00	38,633.00	97,633.00	152,212.48	11,764.14	163,976.62
本息覆盖倍数	1.68					



# 项目本息覆盖倍数统计表

(按预测 GDP 增速 5.5% 的 80% 比例计算土地价格增长)

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	其他收益	小计
已融资	0.00	3,247.16	3,247.16	0.00	0.00	0.00
第一年	0.00	1,692.64	1,692.64	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	1,692.64	1,692.64	0.00	405.66	405.66
第三年	0.00	1,692.64	1,692.64	0.00	405.66	405.66
第四年	0.00	1,692.64	1,692.64	0.00	405.66	405.66
第五年	0.00	1,692.64	1,692.64	0.00	405.66	405.66
第六年	18,100.00	1,692.64	19,792.64	0.00	405.66	405.66
第七年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第八年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第九年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第十年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第十一年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第十二年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第十三年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第十四年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第十五年	0.00	1,108.19	1,108.19	134,717.44	405.66	135,123.10
第十六年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第十七年	0.00	1,108.19	1,108.19	0.00	405.66	405.66
第十八年	1,500.00	1,108.19	2,608.19	0.00	405.66	405.66
第十九年	0.00	1,062.47	1,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十年	0.00	1,062.47	1,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十一年	0.00	1,062.47	1,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十二年	0.00	1,062.47	1,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十三年	0.00	1,062.47	1,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十四年	0.00	1,062.47	1,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十五年	0.00	1,062.47	1,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十六年	0.00	1,062.47	1,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十七年	6,000.00	1,062.47	7,062.47	0.00	405.66	405.66
第二十八年	3,300.00	858.47	4,158.47	0.00	405.66	405.66
第二十九年	0.00	755.51	755.51	0.00	405.66	405.66
第三十年	30,100.00	755.51	30,855.51	0.00	405.66	405.66
合计	59,000.00	38,633.00	97,633.00	134,717.44	11,764.14	146,481.58
本息覆盖倍数	1.50					



#### 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其他综合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其他综合收益所对应的充足、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。

（以下无正文）

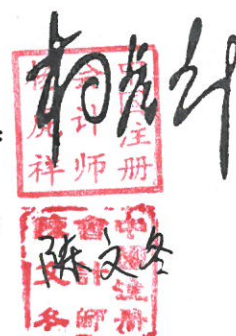
附件：项目收益及现金流入评价说明



二〇二五年八月十一日

中国注册会计师：

中国注册会计师：



附件

## 项目收益及现金流入评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次项目资金用于“广州番禺广汽基地园区配套设施工程”项目建设。

本次预测以“广州番禺广汽基地园区配套设施工程”预期土地出让收入和其他收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、GDP 的预测增速、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“广州番禺广汽基地园区配套设施工程”项目土地出让收益预测表（预测 GDP(5.5%)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

“广州番禺广汽基地园区配套设施工程”项目实施单位情况

单位名称：广州市番禺区交通运输局

企业住所：广州市番禺区德胜路 1 号番禺交通大厦

法定代表人：汤光祥

主要职能：组织编制本区交通建设项目、交通基础设施维修养护和交通改善工程、城市道路（含桥梁、隧道）年度投资计划，并监督实施。负责统筹交通建设和维护项目专项资金安排使用及投资控制管理。承担本区道路（含公路和城市道路及其桥梁、隧道，下同）建设管理责任，负责道路建设行业及市场监督管理。



承担道路建设实施的协调督导，组织指导道路运输站场、公共汽车电车客运服务设施等交通基础设施建设。负责道路工程项目的质量安全、文明施工监管和造价管理等。

## （二）项目概况

### 1、“广州番禺广汽基地园区配套设施工程”概况

根据《广州番禺广汽基地园区配套设施工程可行性研究报告》本项目建设地点为广州市番禺区化龙镇，工程建设内容包括：广汽新能源汽车产业园金山南路（园西大道至南大干线）工程、番禺区广汽新能源汽车产业园园西大道（金山南路至金山大道）工程、番禺区广汽新能源汽车产业园园西大道（四号路至金山南路）工程、番禺区广汽新能源汽车产业园四号路（园西大道至南大干线）工程、番禺区广汽新能源汽车产业园四号路（园西大道至南大干线）工程、番禺区广汽新能源汽车产业园金利大道（石化大道至园西大道）工程、番禺区化龙镇石化大道（草堂平交以南段）拓宽工程、番禺区广汽生活区西侧市政道路工程（东半幅）、广汽生活区 15#~18#楼工程。

### 2、“广州番禺广汽基地园区配套设施工程”融资地块概况

#### （1）地块位置及四至范围

根据广州市财政局、广州市番禺区土地开发中心、广州市番禺区交通运输局提供的相关资料，用于本项目收益与融资自求平衡的地块为“化龙镇 HL18J-03 草堂立交东侧地块”，位于番禺区，四至范围：塘复路-展贸城南路-金山大道。

#### （2）地块内容与规模

“化龙镇 HL18J-03 草堂立交东侧地块”计划储备土地面积 81.42 万平方米，具备出让条件的土地面积为 40.00 万平方米，由于本地块尚未出具详细控规计划文件，所以本次测算收益按照已出让同类用地平均容积率测算规划建筑面积，预计规划建筑面积 120.00 万平方米。

### 3、投资估算与资金筹措方式

#### （1）投资估算

“广州番禺广汽基地园区配套设施工程”总投资 256,782.13 万元，其中建设投资 251,322.13 万元（其中工程费用 150,678.22 万元，工程建设其他费用 24,844.18

万元,预备费 11,599.73 万元,土地收储费用 64,200.00 万元),建设期利息 5,460.00 万元。

#### (2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政资金和广州市政府专项债券。

#### 4、资金平衡

根据广州市土地开发中心和广州市财政局的安排,本项目发行债券融资的本金和利息用项目地块预期土地出让收益剔除政策性基金、二项基本政策成本后形成的政府性基金收入和其他收入(公租房收入)偿还。

#### (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 2020 年至今，选取广州市出让城镇工业地块 5 宗，本次评价参考上述 5 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

“广州番禺广汽基地园区配套设施工程”周边土地出让情况表

项目	地块	区位	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	穗规划资源挂出告字 (2020) 111 号	番禺区	61640	≥2.0 且 ≤4.0	≥96636 且 ≤193272	16,307.33	1,687.50	2021-1-21	一类工业用地 (M1)
2	穗规划资源挂出告字 (2021) 52 号	番禺区	26198	≥1.2 且 ≤3.5	≥31437.6 且 ≤91693	5,344.39	1,700.00	2021-6-16	一类工业用地 (M1)
3	穗规划资源挂出告字 (2021) 63 号	番禺区	9567	≥2.0 且 ≤4.0	≥19134 且 ≤38268	2,166.93	1,132.50	2021-9-18	一类工业用地 (M1)
4	穗规划资源挂出告字 (2022) 2 号	番禺区	5689	≥2.0 且 ≤4.0	≥11378 且 ≤22756	1,405.22	1,235.03	2022-3-16	一类工业用地 (M1)
5	穗规划资源挂出告字 (2022) 22 号	番禺区	13334	≥2.0 且 ≤4.0	≥26668 且 ≤53336	3,200.16	1,200.00	2022-6-29	一类工业用地 (M1)

### ②项目土地出让价格及出让金收入预测

“广州番禺广汽基地园区配套设施工程”用于平衡测算的地块为“化龙镇 HL18J-03 草堂立交东侧地块”，计划储备土地面积 81.42 万平方米；根据《广州番禺广汽基地园区配套设施工程可行性研究报告》上述地块具备出让条件的用地面积为 40.00 万平

方米，由于本地块尚未出具详细控规计划文件，所以本次测算收益按照已出让同类用地平均容积率测算规划建筑面积，且地块性质按照工业用地进行测算，参考上述 5 宗土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

“广州番禺广汽基地园区配套设施工程”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/平方米)	权重	计算权重 (元/平方米)
1	穗规划资源挂出告字 (2020) 111 号	61640	96636	16,307.33	1,687.50	0.2	337.50
2	穗规划资源挂出告字 (2021) 52 号	26198	31437.6	5,344.39	1,700.00	0.2	340.00
3	穗规划资源挂出告字 (2021) 63 号	9567	19134	2,166.93	1,132.50	0.2	226.50
4	穗规划资源挂出告字 (2022) 2 号	5689	11378	1,405.22	1,235.03	0.2	247.01
5	穗规划资源挂出告字 (2022) 22 号	13334	26668	3,200.16	1,200.00	0.2	240.00
综合楼面地价						1	1,391.01



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）结合土地价格增长率为GDP(5%)预测增速，现预测项目出让区土地价格如下：

项目出让区土地价格预测表

金额单位：人民币万元

项目	性质	单位	2024年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
化龙镇 HL18J-03 草堂立交 东侧地块	工业 用地	楼面地 价（元 /m <sup>2</sup> ）	1,391.01	1,467.52	1,548.23	1,633.38	1,723.22	1,818.00	1,917.99	2,023.48
			第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年
			2,134.77	2,252.18	2,376.05	2,506.73	2,644.60	2,790.05	2,943.50	3,105.39

(2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以广州市GDP预测增速（5.5%）的100%、90%和80%为土地价格增长）。

现预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目土地出让收入预测表（预计土地价格增速为广州市GDP增幅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	第六年	第七年
化龙镇 HL18J-03 草堂立交 东侧地块	166,921.20	176,102.40	185,787.60	196,005.60	206,786.40	218,160.00	230,158.80	242,817.60
	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年
	256,172.40	270,261.60	285,126.00	300,807.60	317,352.00	334,806.00	353,220.00	372,646.80

土地出让收入测算表

（预计土地价格增速为广州市预测GDP增速5.5%的90%，即增幅4.95%）

金额单位：人民币万元

项目	2022年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
化龙镇 HL18J-03 草堂立交 东侧地块	166,921.20	175,183.20	183,854.40	192,955.20	202,506.00	212,529.60	223,050.00	234,091.20
	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年
	245,678.40	257,839.20	270,602.40	283,996.80	298,054.80	312,808.80	328,292.40	344,542.80

土地出让收入测算表

(预计土地价格增速为广州市预测 GDP 增速 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	第六年	第七年
化龙镇 HL18J-03 草堂立交 东侧地块	166,921.20	174,265.20	181,933.20	189,938.40	198,295.20	207,020.40	216,129.60	225,639.60
	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年
	235,567.20	245,931.60	256,752.00	268,048.80	279,842.40	292,155.60	305,010.00	318,430.80

(3) 项目收益预测

A. 土地相关收益

按自融资开始日起第十五年全部完成土地挂牌交易：

“广州番禺广汽基地园区配套设施工程”第十五年土地出让收益测算表

(预计土地价格增速为广州市 GDP 增速 5.5%)

金额单位：人民币万元

序号	项目	化龙镇 HL18J-03 草堂 立交东侧地块	合计
一	出让土地回款	372,646.80	372,646.80
二	用于资金平衡土地相关收益	171,042.16	171,042.16
1	土地出让收入	372,646.80	372,646.80
2	土地开发成本	114,600.00	114,600.00
3	二项基本政策成本	2,760.00	2,760.00
4	政府收益（1-2-3）	255,286.80	255,286.80
5	政策性基金（4*33%）	84,244.64	84,244.64
6	用于资金平衡土地相关收益（4-5）	171,042.16	171,042.16

二项基本政策成本统计表

金额单位：人民币万元

序号	项目	化龙镇 HL18J-03 草堂 立交东侧地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	2,240.00	2,240.00
2	农业土地开发资金	520.00	520.00
合计		2,760.00	2,760.00

“广州番禺广汽基地园区配套设施工程”第十五年土地出让收益测算表

(预计土地价格增速为广州市 GDP 增速 5.5%的 90%，即增幅 4.95%)

金额单位：人民币万元

序号	项目	化龙镇 HL18J-03 草堂 立交东侧地块	合计
一	出让土地回款	344,542.80	344,542.80
二	用于资金平衡土地相关收益	152,212.48	152,212.48
1	土地出让收入	344,542.80	344,542.80
2	土地开发成本	114,600.00	114,600.00
3	二项基本政策成本	2,760.00	2,760.00
4	政府收益 (1-2-3)	227,182.80	227,182.80
5	政策性基金 (4*33%)	74,970.32	74,970.32
6	用于资金平衡土地相关收益 (4-5)	152,212.48	152,212.48

二项基本政策成本统计表

金额单位：人民币万元

序号	项目	化龙镇 HL18J-03 草堂 立交东侧地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	2,240.00	2,240.00
2	农业土地开发资金	520.00	520.00
	合计	2,760.00	2,760.00

“广州番禺广汽基地园区配套设施工程”第十五年土地出让收益测算表

(预计土地价格增速为广州市 GDP 增速 5.5%的 80%，即增幅 4.4%)

金额单位：人民币万元

序号	项目	化龙镇 HL18J-03 草堂 立交东侧地块	合计
一	出让土地回款	318,430.80	318,430.80
二	用于资金平衡土地相关收益	134,717.44	134,717.44
1	土地出让收入	318,430.80	318,430.80
2	土地开发成本	114,600.00	114,600.00
3	二项基本政策成本	2,760.00	2,760.00
4	政府收益 (1-2-3)	201,070.80	201,070.80
5	政策性基金 (4*33%)	66,353.36	66,353.36
6	用于资金平衡土地相关收益 (4-5)	134,717.44	134,717.44



二项基本政策成本统计表

金额单位：人民币万元

序号	项目	化龙镇 HL18J-03 草堂 立交东侧地块	合计
1	新增建设用地土地有偿使用费	2,240.00	2,240.00
2	农业土地开发资金	520.00	520.00
合计		2,760.00	2,760.00

根据上述测算，在按广州市预测 GDP 增速 5.5%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 171,042.16 万元；

同理计算，在按广州市预测 GDP 增速 5.5%的 90%即 4.95%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 152,212.48 万元；

同理计算，在按广州市预测 GDP 增速 5.5%的 80%即 4.4%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 134,717.44 万元。

B. 其他综合收益

根据《广州番禺广汽基地园区配套设施工程可行性研究报告》，本项目的经营性收入包括公租房经营收入。项目后期运营成本主要为：公租房的日常维护。根据可研报告收入及成本估算方式进行测算。

公租房收入：广汽生活区 18#楼预计从 2024 年起开放给市场。根据番禺区住建局提供的资料，该项目提供 470 套公共租赁房，建筑面积 29642 平方米，租赁单价为 12 元/平方米·月。预计年租金为 427.00 万元。

项目后期运营成本主要为公租房的日常维护，本项目结合市场物价水平暂按收入的 5%估列，即公租房经营成本为 21.34 万元/年。

根据上述测算，发债期间其他综合收益为 11,764.14 万元，具体如下：

项目经营性收益测算表

金额单位：人民币万元

年份	收入合计	成本合计	收益合计
已融资	0.00	0.00	0.00
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	427.00	21.34	405.66
第三年	427.00	21.34	405.66
第四年	427.00	21.34	405.66
第五年	427.00	21.34	405.66

年份	收入合计	成本合计	收益合计
第六年	427.00	21.34	405.66
第七年	427.00	21.34	405.66
第八年	427.00	21.34	405.66
第九年	427.00	21.34	405.66
第十年	427.00	21.34	405.66
第十一年	427.00	21.34	405.66
第十二年	427.00	21.34	405.66
第十三年	427.00	21.34	405.66
第十四年	427.00	21.34	405.66
第十五年	427.00	21.34	405.66
第十六年	427.00	21.34	405.66
第十七年	427.00	21.34	405.66
第十八年	427.00	21.34	405.66
第十九年	427.00	21.34	405.66
第二十年	427.00	21.34	405.66
第二十一年	427.00	21.34	405.66
第二十二年	427.00	21.34	405.66
第二十三年	427.00	21.34	405.66
第二十四年	427.00	21.34	405.66
第二十五年	427.00	21.34	405.66
第二十六年	427.00	21.34	405.66
第二十七年	427.00	21.34	405.66
第二十八年	427.00	21.34	405.66
第二十九年	427.00	21.34	405.66
第三十年	427.00	21.34	405.66
合计	12,383.00	618.86	11,764.14

#### (四) 还本付息的测算

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目，在土地挂牌出让价格分别以预测 GDP 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。

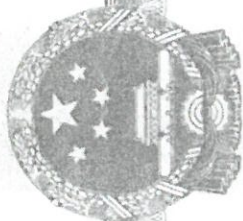
三、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

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