广州市光领有限责任会计师事务所

GUANGZHOUSHIGUANGLINGLtd.,CERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTS

“广州市黄埔区新龙镇九楼村城中村改造项目”

收益与融资自求平衡专项评价报告

光领发字（2026）07-766 号

我们接受委托，对“广州市黄埔区新龙镇九楼村城中村改造项目”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“广州市黄埔区新龙镇九楼村城中村改造项目”，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（“广州市黄埔区新龙镇九楼村城中村改造项目”的停车收入、充电桩收入、物业管理收入和广告收入等）能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

（一）专项债券本息偿还保障情况

“广州市黄埔区新龙镇九楼村城中村改造项目”项目计划总投资 823,397.55 万元，2025 年度已融资金额 18,200.00 万元，其中：2025 年广东省政府专项债券（十

七期）融资 16,400.00 万元，利率 2.07%，期限 20 年；2025 年广东省政府专项债券（二十一期）融资 1,800.00 万元，利率 2.12%，期限 20 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
2025 年	2025 年广东省政府专项债券（十七期）	16,400.00	2.07%	20 年	6,789.60	23,189.60
2025 年	2025 年广东省政府专项债券（二十一期）	1,800.00	2.12%	20 年	763.20	2,563.20
合计		18,200.00			7,552.80	25,752.8

“广州市黄埔区新龙镇九楼村城中村改造项目”计划总融资金额 164,700.00 万元，其中 2025 年已融资专项债券资金 18,200 万元，2026 年计划融资专项债券资金 115,300.00 万元；2027 年计划融资专项债券资金 22,950.00 万元；2028 年计划融资专项债券资金 4,950 万元；2029 年计划安排融资债券资金 3,300 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	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
已融资			18,200.00	2.07%	188.82	188.82
第一年	18,200.00		133,500.00	2.45%	1,857.85	1,857.85
第二年	133,500.00		156,450.00	2.46%	3,564.50	3,564.50
第三年	156,450.00		161,400.00	2.46%	3,910.05	3,910.05
第四年	161,400.00		164,700.00	2.46%	4,013.17	4,013.17
第五年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第六年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第七年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第八年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第九年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第十年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第十一年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第十二年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第十三年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第十四年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第十五年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第十六年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第十七年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79

第十八年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第十九年	164,700.00		164,700.00	2.46%	4,054.79	4,054.79
第二十年	164,700.00	18,200.00	146,500.00	2.46%	3,829.75	22,029.75
第二十一年	146,500.00		146,500.00	2.51%	3,677.15	3,677.15
第二十二年	146,500.00		146,500.00	2.51%	3,677.15	3,677.15
第二十三年	146,500.00		146,500.00	2.51%	3,677.15	3,677.15
第二十四年	146,500.00		146,500.00	2.51%	3,677.15	3,677.15
第二十五年	146,500.00		146,500.00	2.51%	3,677.15	3,677.15
第二十六年	146,500.00		146,500.00	2.51%	3,677.15	3,677.15
第二十七年	146,500.00		146,500.00	2.51%	3,677.15	3,677.15
第二十八年	146,500.00		146,500.00	2.51%	3,677.15	3,677.15
第二十九年	146,500.00		146,500.00	2.51%	3,677.15	3,677.15
第三十年	146,500.00		146,500.00	2.51%	3,677.15	3,677.15
第三十一年	146,500.00	115,300.00	31,200.00	2.51%	2,230.14	117,530.14
第三十二年	31,200.00	22,950.00	8,250.00	2.51%	494.10	23,444.10
第三十三年	8,250.00	4,950.00	3,300.00	2.51%	144.16	5,094.16
第三十四年	3,300.00	3,300.00	0.00	2.51%	41.42	3,341.42
合计					117,867.30	282,567.30

（二）专项借款本息偿还保障情况

根据《项目可研报告》，项目计划 2025 年至 2029 年使用城中村专项借款，本项目筹措专项借款资金 447,900 万元，在建设期 2029 年还本。贷款期限暂定 5 年，银行贷款利率为 2.50%，每年付息，到期偿还本金，专项借款应还本付息情况详见表 2：

表 2 专项借款本息偿付表

金额单位：人民币万元

项目阶段	年度	期初借款余额	本期新增借款	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应计利息
建设期	第一年	0.00	242,130.00		242,130.00	2.55%	3,087.16
	第二年	242,130.00	192,707.33		434,837.33	2.55%	8,631.33
	第三年	434,837.33	6,531.34		441,368.67	2.55%	11,171.63
	第四年	441,368.67	3,918.80		445,287.47	2.55%	11,304.87
	第五年	445,287.47	2,612.53	447,900.00	0.00	2.55%	5,677.42
合计							39,872.40

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

根据《项目可研报告》，出让地块总建设量 109.51 万㎡，其中可出让用地

住宅建筑面积 97.44 万㎡（含非独立公配），政府建设独立用地公服用地建筑面积 6.86 万㎡，保障性住房建筑面积 5.21 万㎡（含 11%公配）。

可出让地块共 9 块，规划建设总量 97.44 万㎡，全部为出让住宅用地。根据项目推进情况，预计 2026-2030 年可开展土地出让。根据地价评估结果，项目 2024 年度公开出让地块市场评估价为居住用途 9108 元/㎡、 商业用途 6473 元/㎡、办公用途 4836 元/㎡。

2. 项目的净现金流入

按照净地的评估基准价格，根据广州市未来 GDP 增速预测土地出让收入。同比增速按照可比价格计算，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%。评估净地未来地价时，预测未来 GDP 增速按照 5.5%计算，且在经济增长率为 5.5%的 90%、80%的情况下，分别估算本项目未来出让地块的评估价值，分别是 1,055,880.66 万元、1,033,917.83 万元、1,012,427.45 万元，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	按预测全市土地价格增速 5.5%的 100%	按预测全市土地价格增速 5.5%的 90%	按预测全市土地价格增速 5.5%的 80%
出让住宅 01	69,938.05	68,793.75	67,667.30
出让住宅 02	116,377.71	114,473.59	112,599.17
出让住宅 03	85,332.87	83,936.70	82,562.30
出让住宅 04	89,465.40	87,620.30	85,813.48
出让住宅 05	175,631.33	172,009.16	168,462.14
出让住宅 06	207,997.26	203,707.59	199,506.91
出让住宅 07	193,904.35	189,067.42	184,355.59
出让住宅 08	41,137.76	40,111.58	39,111.94
出让住宅 09	76,095.94	74,197.73	72,348.62
合计	1,055,880.66	1,033,917.83	1,012,427.45

（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 5 年，自 2025 年至 2029 年；计算

运营期按 30 年，自 2030 至 1 月至 2059 年 12 月。

本项目经营性收入包括：停车收入、充电桩收入、物业管理收入、广告收入。

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	充电桩收入	物业管理收入	广告收入	合计
第一年					
第二年					
第三年					
第四年					
第五年	2,160.90	1,797.87	611.52	702.41	5,272.70
第六年	2,469.60	2,054.71	698.88	802.75	6,025.94
第七年	2,623.95	2,183.13	742.56	852.92	6,402.56
第八年	3,079.28	2,561.96	871.42	999.64	7,512.30
第九年	3,241.35	2,696.80	917.28	1,052.26	7,907.69
第十年	3,241.35	2,696.80	917.28	1,052.26	7,907.69
第十一年	3,403.42	2,831.64	963.14	1,106.50	8,304.70
第十二年	3,403.42	2,831.64	963.14	1,106.50	8,304.70
第十三年	3,403.42	2,831.64	963.14	1,106.50	8,304.70
第十四年	3,573.57	2,973.23	1,011.30	1,160.74	8,718.84
第十五年	3,573.57	2,973.23	1,011.30	1,160.74	8,718.84
第十六年	3,573.57	2,973.23	1,011.30	1,160.74	8,718.84
第十七年	3,752.25	3,121.89	1,061.87	1,220.40	9,156.41
第十八年	3,752.25	3,121.89	1,061.87	1,220.40	9,156.41
第十九年	3,752.25	3,121.89	1,061.87	1,220.40	9,156.41
第二十年	3,939.88	3,277.98	1,114.96	1,280.06	9,612.88
第二十一年	3,939.88	3,277.98	1,114.96	1,280.06	9,612.88
第二十二年	3,939.88	3,277.98	1,114.96	1,280.06	9,612.88
第二十三年	4,136.89	3,441.88	1,170.71	1,345.15	10,094.63
第二十四年	4,136.89	3,441.88	1,170.71	1,345.15	10,094.63
第二十五年	4,136.89	3,441.88	1,170.71	1,345.15	10,094.63
第二十六年	4,343.72	3,613.97	1,229.24	1,410.24	10,597.17
第二十七年	4,343.72	3,613.97	1,229.24	1,410.24	10,597.17
第二十八年	4,343.72	3,613.97	1,229.24	1,410.24	10,597.17
第二十九年	4,560.92	3,794.67	1,290.70	1,480.75	11,127.04
第三十年	4,560.92	3,794.67	1,290.70	1,480.75	11,127.04
第三十一年	4,560.92	3,794.67	1,290.70	1,480.75	11,127.04
第三十二年	4,788.99	3,984.41	1,355.24	1,556.69	11,685.33
第三十三年	4,788.99	3,984.41	1,355.24	1,556.69	11,685.33
第三十四年	4,788.99	3,984.41	1,355.24	1,556.69	11,685.33
合计	114,315.35	95,110.28	32,350.42	37,143.83	278,919.88

本次各收入单价拟按整个运营期每三年上涨5%计算。

各项使用率（负荷率）：运营期第一年为70%，运营期第二年为80%，运营期第三年为85%，运营期第四年为95%，第五年及以后均为100%。

（1）按照《项目可行性研究报告》，项目建成后拟在复建安置区地下室布置停车位5145泊，参考《广州市发展改革委 广州市住房和城乡建设局 广州市交通运输局 广州市市场监管局关于完善机动车停放服务收费管理有关问题的通知》（穗发改规字〔2021〕2号），拟按照500元/泊/月计算。

（2）按照《项目可行性研究报告》，项目建成后拟按地下停车场泊数100%配置充电桩，共5145个。参考特来电等充电桩市场平台收费标准，黄埔区充电桩收费范围为1.10-2.10元/度，平均收费约为1.6元/度，根据《广州市电价价目表（2023年7月2日起执行）》一般工商业用电电价（不满1千伏）为0.82元/kwh），充电桩收入（扣除电费成本）按0.8元/kwh计算，每周充电2次，每辆车电池容量60kwh。

（3）按照《项目可行性研究报告》，项目建成后设计物业管理服务面积约451,962㎡，根据《物业管理条例》及相关法律法规的规定，物业费的计费面积通常是按照业主所拥有物业的建筑面积来计算，运营期第一年管理单价为1.85元/㎡/月。

（4）按照《项目可行性研究报告》，项目建成后按道路每50米设置一块广告牌，在道路两侧分别设置，可设置广告牌约364个，运营期第一年广告牌按2000元/个/月计算。

2.项目经营性费用评估分析

根据《项目可行性研究报告》，建成运营后的成本主要包括人工费、维保费、能耗费、相关税费。

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	工资与福利	水电费	维护修理养护费用（车位）	维护修理养护费用（充电桩）	物业管理费用	广告费用	税金与附加	合计
第一年								
第二年								
第三年								
第四年								
第五年	63.84	530.21	66.99	72.03	332.22	45.86	508.29	1619.44
第六年	72.96	605.95	76.56	82.32	379.68	52.42	580.90	1850.78
第七年	77.52	643.82	81.34	87.47	403.41	55.69	617.20	1966.46
第八年	90.97	719.57	90.91	102.64	450.87	62.24	724.27	2241.47
第九年	95.76	757.44	95.70	108.05	474.60	65.52	762.39	2359.45
第十年	95.76	757.44	95.70	108.05	474.60	65.52	762.39	2359.45
第十一年	100.56	757.44	95.70	113.45	474.60	65.52	800.56	2407.82
第十二年	100.56	757.44	95.70	113.45	474.60	65.52	800.56	2407.82
第十三年	100.56	757.44	95.70	113.45	474.60	65.52	800.56	2407.82
第十四年	105.60	757.44	95.70	119.12	474.60	65.52	840.55	2458.53
第十五年	105.60	757.44	95.70	119.12	474.60	65.52	840.55	2458.53
第十六年	105.60	757.44	95.70	119.12	474.60	65.52	840.55	2458.53
第十七年	110.88	757.44	95.70	125.08	474.60	65.52	882.63	2511.85
第十八年	110.88	757.44	95.70	125.08	474.60	65.52	882.63	2511.85
第十九年	110.88	757.44	95.70	125.08	474.60	65.52	882.63	2511.85
第二十年	116.40	757.44	95.70	131.34	474.60	65.52	926.72	2567.71
第二十一年	116.40	757.44	95.70	131.34	474.60	65.52	926.72	2567.71
第二十二年	116.40	757.44	95.70	131.34	474.60	65.52	926.72	2567.71
第二十三年	122.28	757.44	95.70	137.90	474.60	65.52	973.09	2626.53
第二十四年	122.28	757.44	95.70	137.90	474.60	65.52	973.09	2626.53
第二十五年	122.28	757.44	95.70	137.90	474.60	65.52	973.09	2626.53
第二十六年	128.40	757.44	95.70	144.80	474.60	65.52	1021.67	2688.13
第二十七年	128.40	757.44	95.70	144.80	474.60	65.52	1021.67	2688.13
第二十八年	128.40	757.44	95.70	144.80	474.60	65.52	1021.67	2688.13
第二十九年	134.88	757.44	95.70	152.03	474.60	65.52	1072.76	2752.92
第三十年	134.88	757.44	95.70	152.03	474.60	65.52	1072.76	2752.92
第三十一年	134.88	757.44	95.70	152.03	474.60	65.52	1072.76	2752.92
第三十二年	141.60	757.44	95.70	159.64	474.60	65.52	1126.46	2820.96
第三十三年	141.60	757.44	95.70	159.64	474.60	65.52	1126.46	2820.96
第三十四年	141.60	757.44	95.70	159.64	474.60	65.52	1126.46	2820.96
合计	3378.61	22192.99	2803.92	3810.64	13905.78	1919.74	26888.74	74900.42

各项使用率（负荷率）：运营期第一年为70%，运营期第二年为80%，运营期第三年为85%，运营期第四年为95%，第五年及以后均为100%。

（1）按照《项目可行性研究报告》，**人工费**：本项目车位共计 5145 个，预计 共 8 人，人均成本 6500 元/人/月，卫生清洁安排 4 人，人均成本 6000 元/人/月。**维保费**：按每车位 15.5 元/个/月估算。**能耗费**：按 1.5 元/度计算，年耗电量约为 701.1 万元，年用水量约 56.34 万元。年能耗费预计 757.44 万元。综上，满负荷状态下，停车位运营成本为 975.42 万元，考虑第一年出租费为 70%，第一年停车位运营成本约 661.04 万元。

（2）按照《项目可行性研究报告》，充电桩运营成本主要为维保成本和人工成本，根据维保成本按照 200 元/个计算，成本每三年上涨 5%，满负荷状态下，维保，第一年出租率为 70%，第一年充电桩运营成本约 72.03 万元。

（3）按照《项目可行性研究报告》，物业管理按计容面积 10.5 元/平方米计算，预计第一年年运营成本为 332.19 万元。

（4）按照《项目可行性研究报告》，广告经营费主要包含制作费和能耗费。单个广告牌能耗费约 1000 元/个，制作费为 800 元/个，第一年广告业务经营成本约 45.86 万元。

（5）按照《项目可行性研究报告》，相关税费为增值税、营业税金及附加、房产税。增值税及房产税：按各收入相关税率计算。不动产增值税进项税率建安成本按照 9%，建设工程其他费用与财务费用按照 6%计算。营业税金及附加：城市建设维护税按增值税的 7%计算、教育费附加按增值税的 3%计算、地方教育费附加按增值税的 2%计算。

（6）折旧与摊销：按照《企业所得税法实施条例》第六十条规定，房屋、建筑物的最低折旧年限为 20 年，评估本项目停车位、充电桩的折旧与摊销金额时采用 10 年折旧、残值率 5%的直线折旧法。

（7）财务费用：评估停车位、充电桩的造价占用的融资金额各按照 5 万元/个计算，融资利率暂按照 3.2%计算。

（8）所得税：按照运营利润的 25%计算。

根据上述测算，在三十四年发债期间，剔除建设期后，用于资金平衡的其他综合收益为 204,019.46 万元。

三、预期项目收益对应的政府性基金收入和其他收入偿还融资本金和利息情况

（一）预期项目收益偿还专项债券本息情况

1.预期收益对全口径融资本息和的覆盖情况

融资项目偿付拟发行债券和专项借款的资金来源为项目建成后产生的“项目收益”现金净流入。通过上述对融资项目预期收益的测算，项目预期“项目收益”偿付专项债券和专项借款本息情况详见下列“融资项目按假设和设定条件情况下项目测算期内本息覆盖倍数预测表”。

按此测算，融资项目在专项债券存续期内，由项目运营测算期内需偿付的专项债券和专项借款本息和为 770,339.70 万元，而融资项目在运营测算期内预计实现的“项目收益”合计为 1,259,900.12 万元。

因此，按照上述假设和设定条件情况下，测算得出的融资项目预期净收益 100%对全口径融资本息的覆盖倍数为 1.64，融资项目预期净收益 90%对全口径融资本息的覆盖倍数为 1.56，融资项目预期净收益 80%对全口径融资本息的覆盖倍数为 1.49，具体如下表所示：

表 6-1 按预测全市土地价格增速为 5.5%的 100%比例计算本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	按照运营收入、成本与税金的 100%预测运营收益	小计
已融资	260,330.00	3,275.98	3,275.98		0	0
第一年	308,007.33	10,489.18	10,489.18		0	0
第二年	29,481.34	14,736.13	14,736.13		0	0
第三年	8,868.80	15,214.92	15,214.92	271,648.62	0.00	271,648.62
第四年	5,912.53	9,690.58	457,590.58	473,093.99	0.00	473,093.99
第五年		4,054.79	4,054.79	311,138.05	3,653.26	314,791.31

年度	融资本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	按照运营收入、成本与税金的100%预测运营收益	小计
第六年		4,054.79	4,054.79		4,175.15	4,175.15
第七年		4,054.79	4,054.79		4,436.09	4,436.09
第八年		4,054.79	4,054.79		5,270.83	5,270.83
第九年		4,054.79	4,054.79		5,548.24	5,548.24
第十年		4,054.79	4,054.79		5,548.24	5,548.24
第十一年		4,054.79	4,054.79		5,896.88	5,896.88
第十二年		4,054.79	4,054.79		5,896.88	5,896.88
第十三年		4,054.79	4,054.79		5,896.88	5,896.88
第十四年		4,054.79	4,054.79		6,260.31	6,260.31
第十五年		4,054.79	4,054.79		6,260.31	6,260.31
第十六年		4,054.79	4,054.79		6,260.31	6,260.31
第十七年		4,054.79	4,054.79		6,644.56	6,644.56
第十八年		4,054.79	4,054.79		6,644.56	6,644.56
第十九年		4,054.79	4,054.79		6,644.56	6,644.56
第二十年		3,829.75	22,029.75		7,045.17	7,045.17
第二十一年		3,677.15	3,677.15		7,045.17	7,045.17
第二十二年		3,677.15	3,677.15		7,045.17	7,045.17
第二十三年		3,677.15	3,677.15		7,468.10	7,468.10
第二十四年		3,677.15	3,677.15		7,468.10	7,468.10
第二十五年		3,677.15	3,677.15		7,468.10	7,468.10
第二十六年		3,677.15	3,677.15		7,909.04	7,909.04
第二十七年		3,677.15	3,677.15		7,909.04	7,909.04
第二十八年		3,677.15	3,677.15		7,909.04	7,909.04
第二十九年		3,677.15	3,677.15		8,374.12	8,374.12
第三十年		3,677.15	3,677.15		8,374.12	8,374.12
第三十一年		2,230.14	117,530.14		8,374.12	8,374.12
第三十二年		494.10	23,444.10		8,864.37	8,864.37
第三十三年		144.16	5,094.16		8,864.37	8,864.37
第三十四年		41.42	3,341.42		8,864.37	8,864.37
合 计	612,600.00	157,739.70	770,339.70	1,055,880.66	204,019.46	1,259,900.12
本息覆盖倍数	1.64					

表 6-2 按预测全市土地价格增速为 5.5%的 90%比例计算本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付	项目收益

	本金	利息	本息合计	土地相关收益	按照运营收入减少 10%、成本与税金增加 10%预测运营收益	小计
已融资	260,330.00	3,275.98	3,275.98		0.00	0.00
第一年	308,007.33	10,489.18	10,489.18		0.00	0.00
第二年	29,481.34	14,736.13	14,736.13		0.00	0.00
第三年	8,868.80	15,214.92	15,214.92	267,204.03	0.00	267,204.03
第四年	5,912.53	9,690.58	457,590.58	463,337.05	0.00	463,337.05
第五年		4,054.79	4,054.79	303,376.74	2,964.05	306,340.79
第六年		4,054.79	4,054.79		3,387.48	3,387.48
第七年		4,054.79	4,054.79		3,599.19	3,599.19
第八年		4,054.79	4,054.79		4,295.45	4,295.45
第九年		4,054.79	4,054.79		4,521.52	4,521.52
第十年		4,054.79	4,054.79		4,521.52	4,521.52
第十一年		4,054.79	4,054.79		4,825.62	4,825.62
第十二年		4,054.79	4,054.79		4,825.62	4,825.62
第十三年		4,054.79	4,054.79		4,825.62	4,825.62
第十四年		4,054.79	4,054.79		5,142.57	5,142.57
第十五年		4,054.79	4,054.79		5,142.57	5,142.57
第十六年		4,054.79	4,054.79		5,142.57	5,142.57
第十七年		4,054.79	4,054.79		5,477.74	5,477.74
第十八年		4,054.79	4,054.79		5,477.74	5,477.74
第十九年		4,054.79	4,054.79		5,477.74	5,477.74
第二十年		3,829.75	22,029.75		5,827.10	5,827.10
第二十一年		3,677.15	3,677.15		5,827.10	5,827.10
第二十二年		3,677.15	3,677.15		5,827.10	5,827.10
第二十三年		3,677.15	3,677.15		6,195.99	6,195.99
第二十四年		3,677.15	3,677.15		6,195.99	6,195.99
第二十五年		3,677.15	3,677.15		6,195.99	6,195.99
第二十六年		3,677.15	3,677.15		6,580.52	6,580.52
第二十七年		3,677.15	3,677.15		6,580.52	6,580.52
第二十八年		3,677.15	3,677.15		6,580.52	6,580.52
第二十九年		3,677.15	3,677.15		6,986.12	6,986.12
第三十年		3,677.15	3,677.15		6,986.12	6,986.12
第三十一年		2,230.14	117,530.14		6,986.12	6,986.12
第三十二年		494.10	23,444.10		7,413.74	7,413.74
第三十三年		144.16	5,094.16		7,413.74	7,413.74
第三十四年		41.42	3,341.42		7,413.74	7,413.74
合 计	612,600.00	157,739.70	770,339.70	1,033,917.83	168,637.41	1,202,555.24
本息覆盖倍数	1.56					

表 6-3 按预测全市土地价格增速为 5.5%的 80%比例计算本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	按照运营收入减少 20%、成本与税金增加 20%预测运营收益	小计
已融资	260,330.00	3,275.98	3,275.98		0.00	0.00
第一年	308,007.33	10,489.18	10,489.18		0.00	0.00
第二年	29,481.34	14,736.13	14,736.13		0.00	0.00
第三年	8,868.80	15,214.92	15,214.92	262,828.78	0.00	262,828.78
第四年	5,912.53	9,690.58	457,590.58	453,782.52	0.00	453,782.52
第五年		4,054.79	4,054.79	295,816.15	2,274.84	298,090.99
第六年		4,054.79	4,054.79		2,599.81	2,599.81
第七年		4,054.79	4,054.79		2,762.29	2,762.29
第八年		4,054.79	4,054.79		3,320.07	3,320.07
第九年		4,054.79	4,054.79		3,494.81	3,494.81
第十年		4,054.79	4,054.79		3,494.81	3,494.81
第十一年		4,054.79	4,054.79		3,754.37	3,754.37
第十二年		4,054.79	4,054.79		3,754.37	3,754.37
第十三年		4,054.79	4,054.79		3,754.37	3,754.37
第十四年		4,054.79	4,054.79		4,024.84	4,024.84
第十五年		4,054.79	4,054.79		4,024.84	4,024.84
第十六年		4,054.79	4,054.79		4,024.84	4,024.84
第十七年		4,054.79	4,054.79		4,310.91	4,310.91
第十八年		4,054.79	4,054.79		4,310.91	4,310.91
第十九年		4,054.79	4,054.79		4,310.91	4,310.91
第二十年		3,829.75	22,029.75		4,609.04	4,609.04
第二十一年		3,677.15	3,677.15		4,609.04	4,609.04
第二十二年		3,677.15	3,677.15		4,609.04	4,609.04
第二十三年		3,677.15	3,677.15		4,923.87	4,923.87
第二十四年		3,677.15	3,677.15		4,923.87	4,923.87
第二十五年		3,677.15	3,677.15		4,923.87	4,923.87
第二十六年		3,677.15	3,677.15		5,251.98	5,251.98
第二十七年		3,677.15	3,677.15		5,251.98	5,251.98
第二十八年		3,677.15	3,677.15		5,251.98	5,251.98
第二十九年		3,677.15	3,677.15		5,598.12	5,598.12
第三十年		3,677.15	3,677.15		5,598.12	5,598.12
第三十一年		2,230.14	117,530.14		5,598.12	5,598.12
第三十二年		494.10	23,444.10		5,963.11	5,963.11

年度	融资本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	按照运营收入减少 20%、成本与税金增加 20%预测运营收益	小计
第三十三年		144.16	5,094.16		5,963.11	5,963.11
第三十四年		41.42	3,341.42		5,963.11	5,963.11
合 计	612,600.00	157,739.70	770,339.70	1,012,427.45	133,255.35	1,145,682.80
本息覆盖倍数	1.49					

2.预期收益对专项借款本息和的覆盖情况

融资项目偿付拟发行债券的资金来源为项目建成后产生的“项目收益”现金净流入，通过上述对融资项目预期收益的测算，项目预期“项目收益”可支配收益可以覆盖不同融资模式的融资成本，项目偿债计划具有可行性。总体上，预期项目收入带来的现金流量、收益及其增加额对全口径融资本息和的覆盖倍数为 1.64 倍，其中预期收益对城中村改造专项借款本息和覆盖的倍数为 2.58 倍。

表 7　预期收益对专项借款本息和的覆盖情况

项目及变动因素	按 GDP 增速 5.5%的 100%预测净地出让收益；按照运营收入、成本与税金的 100%预测运营收益	按 GDP 增速 5.5%的 90%预测净地出让收益；按照运营收入减少 10%、成本与税金增加 10%预测运营收益	按 GDP 增速 5.5%的 80%预测净地出让收益；按照运营收入减少 20%、成本与税金增加 20%预测运营收益
项目收益及现金流合计	1,259,900.12	1,202,555.24	1,145,682.79
城中村改造专项借款本息和	487,772.40	487,772.40	487,772.40
项目收益对城中村改造专项借款本息和的覆盖倍数	2.58	2.47	2.35

3.预期收益对专项债券融资本息和的覆盖情况

根据前述扣除偿还城中村改造专项借款本息和后，可用于偿还专项债券的剩余预期“项目收益”772,127.73 万元，对专项债券本息和的覆盖倍数为 2.73 倍。

表 8　预期收益对专项债券本息和的覆盖情况

序号	项目及变动因素	按 GDP 增速 5.5%的 100%预测净地出让收益；按照运营收入、成本与税金的 100%预测运营收益	按 GDP 增速 5.5%的 90%预测净地出让收益；按照运营收入减少 10%、成本与税金增加 10%预测运营收益	按 GDP 增速 5.5%的 80%预测净地出让收益；按照运营收入减少 20%、成本与税金增加 20%预测运营收益
1	还清城中村改造专项借款本息和后的预期收益	772,127.73	714,782.84	657,910.39
2	城中村改造专项债券本息和	282,567.30	282,567.30	282,567.30
3	预期收益对城中村改造专项债券本息和的覆盖倍数	2.73	2.53	2.33

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±20%范围内变动，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（停车收入、充电桩收入、物业管理收入和广告收入等）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（停车收入、充电桩收入、物业管理收入和广告收入等）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。

附件：项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）

广州市光领有限责任会计师事务所　　中国注册会计师：

中国·广州　　中国注册会计师：

二〇二六年七月二十七日

附件

“广州市黄埔区新龙镇九楼村城中村改造项目”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

“广州市黄埔区新龙镇九楼村城中村改造项目”中包含的土地预期出让对应政府性基金收入和其他收入（“广州市黄埔区新龙镇九楼村城中村改造项目”的停车收入、充电桩收入、物业管理收入和广告收入等）为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、近十年全市生产总值平均增速、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，编制广州市黄埔区新龙镇九楼村城中村改造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%比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）建设单位基本情况

本项目实施单位为广州开发区城市发展集团有限公司。

经营范围：企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；投资管理服务；企业自有资金投资；房地产开发经营；房地产咨询；企业管理；以自有资金投资从事投资活动；会议及展览服务；房屋拆迁服务；物业管理；酒店管理；园区管理服务；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；农

村集体经济组织管理；乡镇经济管理服务。

（二）项目概况

1.广州市黄埔区新龙镇九楼村城中村改造项目概况

建设范围：复建地块692327平方米，其中住宅面积约451962平方米，配套公服设施6638平方米，合建物业约9541平方米、地下建筑面积224186平方米，机动车位5490泊，非机动车位4586泊，全部位于地下。

2.项目中包含的地块概况

2.1.地块位置及四至范围

本次融资涉及九个土地储备地块，具体情况如下：

广州市黄埔区新龙镇九楼村城中村改造项目地块位于黄埔区，四至范围为北临镇龙村，南临大坦村，西临迳头村，东邻增城区集丰村。

2.2.项目中包含的地块内容与规模

广州市黄埔区新龙镇九楼村城中村改造项目地块土地储备面积20.53万平方米，规划建筑面积为102.65万平方米，可出让面积为102.65万平方米，其中居住用地面积为102.65万平方米。该地块目前已完成土地平整。

（三）投资估算与资金筹措方式

投资估算：本项目总投资为823,397.55万元。其中：工程费用364,730.43万元，工程建设其他费用354,116.09万元，预备费34,781.17万元，税金40,901.43万元，建设期利息28,868.43万元。

资金筹措方式：项目资金筹措方式为城中村改造专项借款、广州市政府债券，计划申报地方政府专项债券164,700.00万元（2025年已安排专项债券资金18,200万元，2026年计划安排专项债券资金115,300万元；2027年计划安排专项债券资金22,950万元；2028年计划安排专项债券资金4,950万元；2029年计划安排专项债券资金3,300万元）。

（四）资金平衡

资金平衡：本项目发行债券融资的本金和利息用该项目中包含的广州市黄埔区新龙镇九楼村城中村改造项目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（“广州市黄埔区新龙镇九楼村城中村改造项目”的停车收入、充电桩收入、物业管理收入和广告收入等）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

按照改造方案、建设计划和实施难易程度，有序铺排整备时序，划分近期和中期分批实施，结合征拆时序及资金平衡需求，共划分二期实施近期：2025 年启动实施每个阶段按照道路及河涌、独立公配地块、安置地块、出让地块四类进行土地整备和项目包拆解，各项目包按照征拆、管线迁改、工程建设、道路建设和其他等成本进行划分。具体建设计划以政府方案批复和项目实施进度为准。

【1】出让序时：按照改造方案，项目计划在改造期间形成净地后分批出让，结合出让铺排和考虑融资还款因素，出让序时计划如下，具体以实际出让时间为准。

表 1 改造范围内净地出让计划时序

序号	近期			
	类别	用地面积（公顷）	建设量：万平方米	出让时序：年度
1	出让住宅 01	21.31	7.10	2028
2	出让住宅 02	35.46	11.82	2028
3	出让住宅 03	26.00	8.67	2028
4	出让住宅 04	26.13	8.71	2029
5	出让住宅 05	51.29	17.10	2029
6	出让住宅 06	60.74	20.25	2029
7	出让住宅 07	54.24	18.08	2030
8	出让住宅 08	11.51	3.84	2030
9	出让住宅 09	21.29	7.10	2030
小计		307.95	102.65	

【2】净地评估价格：根据地价评估结果，项目 2024 年度公开出让地块市场评估价为居住用途 9108 元/㎡、 商业用途 6473 元/㎡、办公用途 4836 元/㎡。

表 2 净地评估基准价（单位：万元/平方米）

序号	评估基准年	土地性质与用途	成交均价
1	2025	住宅	0.9108
2	2025	商业办公	0.6473

【3】净地出让收入：按照净地的评估基准价格，根据广州市未来 GDP 增速预测土地出让收入。同比增速按照可比价格计算，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%。评估净地未来地价时，预测未来 GDP 增速按照 5.5%计算，且在经济增长率为 5.5%的 90%、80%的情况下，分别估算本项目未来出让地块的评估价值，分别是 1,055,880.66 万元、1,033,917.83 万元、1,012,427.45 万元。净地地块的出让时间和评估价值情况预测如下，最终以市场成交价格为准。

表 3 项目净地出让收入测算表（单位：万元）

序号	土地信息							预计 GDP 增速 5.5%的 100%		
	项目净地地快	占地面积：公顷	用地性质	建筑面积（万㎡）	商办建筑面积（万㎡）	住宅建筑面积（万㎡）	预计出让时间	预计商办出让价格：元/平方米	预计住宅出让价格：元/平方米	土地出让收入
1	出让住宅 01	21.31	住宅	7.10		7.10	2028		11,283.21	80,152.57
2	出让住宅 02	35.46	住宅	11.82		11.82	2028		11,283.21	133,374.37
3	出让住宅 03	26.00	住宅	8.67		8.67	2028		11,283.21	97,795.01
4	出让住宅 04	26.13	住宅	8.71		8.71	2029		11,903.79	103,661.79
5	出让住宅 05	51.29	住宅	17.10		17.10	2029		11,903.79	203,501.27
6	出让住宅 06	60.74	住宅	20.25		20.25	2029		11,903.79	241,002.98
7	出让住宅 07	54.24	住宅	18.08		18.08	2030		12,558.50	227,047.64
8	出让住宅 08	11.51	住宅	3.84		3.84	2030		12,558.50	48,169.38
9	出让住宅 09	21.29	住宅	7.10		7.10	2030		12,558.50	89,102.56
合计		307.95		102.65		102.65				1,223,807.57

续表

序号	土地信息							预计 GDP 增速 5.5%的 90%	
	项目净地地快	占地面积：公顷	用地性质	建筑面积（万㎡）	商办建筑面积（万㎡）	住宅建筑面积（万㎡）	预计出让时间	预计住宅出让价格：元/平方米	土地出让收入
1	出让住宅 01	21.31	住宅	7.10		7.10	2028	11,049.76	78,494.17
2	出让住宅 02	35.46	住宅	11.82		11.82	2028	11,049.76	130,614.78
3	出让住宅 03	26.00	住宅	8.67		8.67	2028	11,049.76	95,771.57
4	出让住宅 04	26.13	住宅	8.71		8.71	2029	11,596.72	100,987.73

5	出让住宅 05	51.29	住宅	17.10		17.10	2029	11,596.72	198,251.76
6	出让住宅 06	60.74	住宅	20.25		20.25	2029	11,596.72	234,786.07
7	出让住宅 07	54.24	住宅	18.08		18.08	2030	12,170.76	220,037.59
8	出让住宅 08	11.51	住宅	3.84		3.84	2030	12,170.76	46,682.17
9	出让住宅 09	21.29	住宅	7.10		7.10	2030	12,170.76	86,351.54
合计		307.95		102.65		102.65			1,191,977.38

续表

序号	土地信息							预计 GDP 增速 5.5%的 80%		
	项目净地地快	占地面积：公顷	用地性质	建筑面积（万㎡）	商办建筑面积（万㎡）	住宅建筑面积（万㎡）	预计出让时间	预计商办出让价格：元/平方米	预计住宅出让价格：元/平方米	土地出让收入
1	出让住宅 01	21.31	住宅	7.10		7.10	2028		10,819.94	76,861.64
2	出让住宅 02	35.46	住宅	11.82		11.82	2028		10,819.94	127,898.23
3	出让住宅 03	26.00	住宅	8.67		8.67	2028		10,819.94	93,779.70
4	出让住宅 04	26.13	住宅	8.71		8.71	2029		11,296.02	98,369.15
5	出让住宅 05	51.29	住宅	17.10		17.10	2029		11,296.02	193,111.14
6	出让住宅 06	60.74	住宅	20.25		20.25	2029		11,296.02	228,698.12
7	出让住宅 07	54.24	住宅	18.08		18.08	2030		11,793.05	213,208.85
8	出让住宅 08	11.51	住宅	3.84		3.84	2030		11,793.05	45,233.41
9	出让住宅 09	21.29	住宅	7.10		7.10	2030		11,793.05	83,671.67
合计		307.95		102.65		102.65				1,160,831.90

表 4　项目净地出让成本测算表（单位：万元）

序号	土地信息								
	项目净地地快	占地面积：公顷	用地性质	建筑面积（万㎡）	商办建筑面积（万㎡）	住宅建筑面积（万㎡）	土地开发成本	土地开发融资利息	预计出让时间
1	出让住宅 01	21.31	住宅	7.10		7.10	4.18	1.09	2028
2	出让住宅 02	35.46	住宅	11.82		11.82	6.95	1.82	2028
3	出让住宅 03	26.00	住宅	8.67		8.67	5.10	1.33	2028
4	出让住宅 04	26.13	住宅	8.71		8.71	5.12	1.34	2029
5	出让住宅 05	51.29	住宅	17.10		17.10	10.06	2.63	2029
6	出让住宅 06	60.74	住宅	20.25		20.25	11.91	3.11	2029
7	出让住宅 07	54.24	住宅	18.08		18.08	10.64	2.78	2030
8	出让住宅 08	11.51	住宅	3.84		3.84	2.26	0.59	2030
9	出让住宅 09	21.29	住宅	7.10		7.10	4.17	1.09	2030
合计		307.95		102.65		102.65	60.39	15.77	

续表

序号	土地信息			预计 GDP 增速 5.5%的 100%						
	项目净地地快	建筑面积（万㎡）	预计出让时间	预计商办出让价格：元/平方米	预计住宅出让价格：元/平方米	农业开发资金	新增建设用地土地有偿使用费	三项政策性资金	土地收益基金	土地出让成本小计
1	出让住宅 01	7.10	2028		11,283.21	319.66	1,363.87	7,729.47	801.53	10,214.53
2	出让住宅 02	11.82	2028		11,283.21	531.92	2,269.54	12,861.46	1,333.74	16,996.66
3	出让住宅 03	8.67	2028		11,283.21	390.04	1,664.16	9,430.00	977.95	12,462.14
4	出让住宅 04	8.71	2029		11,903.79	391.88	1,672.03	11,095.86	1,036.62	14,196.39
5	出让住宅 05	17.10	2029		11,903.79	769.30	3,282.34	21,783.30	2,035.01	27,869.94

6	出让住宅 06	20.25	2029		11,903.79	911.07	3,887.23	25,797.39	2,410.03	33,005.72
7	出让住宅 07	18.08	2030		12,558.50	813.56	3,471.17	26,588.09	2,270.48	33,143.29
8	出让住宅 08	3.84	2030		12,558.50	172.60	736.42	5,640.91	481.69	7,031.62
9	出让住宅 09	7.10	2030		12,558.50	319.28	1,362.24	10,434.08	891.03	13,006.62
合计		102.65				4,619.30	19,708.99	131,360.55	12,238.08	167,926.91

续表

序号	土地信息			预计 GDP 增速 5.5%的 90%						
	项目净地地快	建筑面积（万㎡）	预计出让时间	预计商办出让价格：元/平方米	预计住宅出让价格：元/平方米	农业开发资金	新增建设用地土地有偿使用费	三项政策性资金	土地收益基金	土地出让成本小计
1	出让住宅 01	7.10	2028		11,049.76	319.66	1,363.87	7,231.95	784.94	9,700.42
2	出让住宅 02	11.82	2028		11,049.76	531.92	2,269.54	12,033.58	1,306.15	16,141.19
3	出让住宅 03	8.67	2028		11,049.76	390.04	1,664.16	8,822.96	957.72	11,834.88
4	出让住宅 04	8.71	2029		11,596.72	391.88	1,672.03	10,293.64	1,009.88	13,367.43
5	出让住宅 05	17.10	2029		11,596.72	769.30	3,282.34	20,208.44	1,982.52	26,242.59
6	出让住宅 06	20.25	2029		11,596.72	911.07	3,887.23	23,932.32	2,347.86	31,078.48
7	出让住宅 07	18.08	2030		12,170.76	813.56	3,471.17	24,485.07	2,200.38	30,970.17
8	出让住宅 08	3.84	2030		12,170.76	172.60	736.42	5,194.75	466.82	6,570.58
9	出让住宅 09	7.10	2030		12,170.76	319.28	1,362.24	9,608.78	863.52	12,153.81
合计		102.65				4,619.30	19,708.99	121,811.49	11,919.77	158,059.55

续表

序号	土地信息	预计 GDP 增速 5.5%的 80%

	项目净地地快	建筑面积（万㎡）	预计出让时间	预计商办出让价格：元/平方米	预计住宅出让价格：元/平方米	农业开发资金	新增建设用地土地有偿使用费	三项政策性资金	土地收益基金	土地出让成本小计
1	出让住宅 01	7.10	2028		10,819.94	319.66	1,363.87	6,742.19	768.62	9,194.34
2	出让住宅 02	11.82	2028		10,819.94	531.92	2,269.54	11,218.62	1,278.98	15,299.06
3	出让住宅 03	8.67	2028		10,819.94	390.04	1,664.16	8,225.40	937.80	11,217.40
4	出让住宅 04	8.71	2029		11,296.02	391.88	1,672.03	9,508.06	983.69	12,555.67
5	出让住宅 05	17.10	2029		11,296.02	769.30	3,282.34	18,666.26	1,931.11	24,649.00
6	出让住宅 06	20.25	2029		11,296.02	911.07	3,887.23	22,105.93	2,286.98	29,191.22
7	出让住宅 07	18.08	2030		11,793.05	813.56	3,471.17	22,436.45	2,132.09	28,853.26
8	出让住宅 08	3.84	2030		11,793.05	172.60	736.42	4,760.12	452.33	6,121.47
9	出让住宅 09	7.10	2030		11,793.05	319.28	1,362.24	8,804.81	836.72	11,323.05
合计		102.65				4,619.30	19,708.99	112,467.85	11,608.32	148,404.45

表 5　净地出让净收入测算表（单位：万元）

序号	土地信息	预计 GDP 增速 5.5%的 100%			预计 GDP 增速 5.5%的 90%			预计 GDP 增速 5.5%的 80%		
	项目净地地快	土地出让收入	土地出让成本小计	土地出让净收入	土地出让收入	土地出让成本小计	土地出让净收入	土地出让收入	土地出让成本小计	土地出让净收入
1	出让住宅 01	80,152.57	10,214.53	69,938.05	78,494.17	9,700.42	68,793.75	76,861.64	9,194.34	67,667.30
2	出让住宅 02	133,374.37	16,996.66	116,377.71	130,614.78	16,141.19	114,473.59	127,898.23	15,299.06	112,599.17
3	出让住宅 03	97,795.01	12,462.14	85,332.87	95,771.57	11,834.88	83,936.70	93,779.70	11,217.40	82,562.30

序号	土地信息	预计 GDP 增速 5.5%的 100%			预计 GDP 增速 5.5%的 90%			预计 GDP 增速 5.5%的 80%		
	项目净地地快	土地出让收入	土地出让成本小计	土地出让净收入	土地出让收入	土地出让成本小计	土地出让净收入	土地出让收入	土地出让成本小计	土地出让净收入
4	出让住宅 04	103,661.79	14,196.39	89,465.40	100,987.73	13,367.43	87,620.30	98,369.15	12,555.67	85,813.48
5	出让住宅 05	203,501.27	27,869.94	175,631.33	198,251.76	26,242.59	172,009.16	193,111.14	24,649.00	168,462.14
6	出让住宅 06	241,002.98	33,005.72	207,997.26	234,786.07	31,078.48	203,707.59	228,698.12	29,191.22	199,506.91
7	出让住宅 07	227,047.64	33,143.29	193,904.35	220,037.59	30,970.17	189,067.42	213,208.85	28,853.26	184,355.59
8	出让住宅 08	48,169.38	7,031.62	41,137.76	46,682.17	6,570.58	40,111.58	45,233.41	6,121.47	39,111.94
9	出让住宅 09	89,102.56	13,006.62	76,095.94	86,351.54	12,153.81	74,197.73	83,671.67	11,323.05	72,348.62
合计		1,223,807.57	167,926.91	1,055,880.66	1,191,977.38	158,059.55	1,033,917.83	1,160,831.90	148,404.45	1,012,427.45

B.其他综合收益

根据《项目可研报告》，项目建设期为4年，计算运营期按30年。本项目的经营性收入包括:

本次各收入单价拟按整个运营期每三年上涨5%计算。

各项使用率（负荷率）：运营期第一年为70%，运营期第二年为80%，运营期第三年为85%，运营期第四年为95%，第五年及以后均为100%。

（1）按照《项目可行性研究报告》，项目建成后拟在复建安置区地下室布置停车位5145泊，参考《广州市发展改革委 广州市住房和城乡建设局 广州市交通运输局 广州市市场监管局关于完善机动车停放服务收费管理有关问题的通知》（穗发改规字〔2021〕2号），拟按照500元/泊/月计算。

（2）按照《项目可行性研究报告》，项目建成后拟按地下停车场泊数100%配置充电桩，共5145个。参考特来电等充电桩市场平台收费标准，黄埔区充电桩收费范围为1.10-2.10元/度，平均收费约为1.6元/度，根据《广州市电价价目表（2023年7月2日起执行）》一般工商业用电电价（不满1千伏）为0.82元/kwh），充电桩收入（扣除电费成本）按0.8元/kwh计算，每周充电2次，每辆车电池容量60kwh。

（3）按照《项目可行性研究报告》，项目建成后设计物业管理服务面积约451,962㎡，根据《物业管理条例》及相关法律法规的规定，物业费的计费面积通常是按照业主所拥有物业的建筑面积来计算，运营期第一年管理单价为1.85元/㎡/月。

（4）按照《项目可行性研究报告》，项目建成后按道路每50米设置一块广告牌，在道路两侧分别设置，可设置广告牌约364个，运营期第一年广告牌按2000元/个/月计算。

项目后期运营维护费用主要为：建成运营后的成本主要包括人工费、维保

费、能耗费、相关税费。

各项使用率（负荷率）：运营期第一年为70%，运营期第二年为80%，运营期第三年为85%，运营期第四年为95%，第五年及以后均为100%。

（1）按照《项目可行性研究报告》，**人工费**：本项目车位共计5145个，预计安排2个岗亭，每岗4人，共8人，人均成本6500元/人/月，卫生清洁安排4人，人均成本6000元/人/月。**维保费**：按每车位15.5元/个/月估算。**能耗费**：按1.5元/度计算，年耗电量约为701.1万元，年用水量约56.34万元。年能耗费预计757.44万元。综上，满负荷状态下，停车位运营成本为975.42万元，考虑第一年出租费为70%，第一年停车位运营成本约661.04 万元。

（2）按照《项目可行性研究报告》，充电桩运营成本主要为维保成本和人工成本，根据维保成本按照200元/个计算，成本每三年上涨5%，满负荷状态下，维保，第一年出租率为70%，第一年充电桩运营成本约72.03万元。

（3）按照《项目可行性研究报告》，物业管理按计容面积10.5元/平方米计算，预计第一年年运营成本为332.19万元。

（4）按照《项目可行性研究报告》，广告经营费主要包含制作费和能耗费。单个广告牌能耗费约1000元/个，制作费为800元/个，第一年广告业务经营成本约45.86万元。

（5）按照《项目可行性研究报告》，相关税费为增值税、营业税金及附加、房产税。增值税及房产税：按各收入相关税率计算。不动产增值税进项税率建安成本按照9%，建设工程其他费用与财务费用按照6%计算。营业税金及附加：城市建设维护税按增值税的7%计算、教育费附加按增值税的3%计算、地方教育费附加按增值税的2%计算。

（6）折旧与摊销：按照《企业所得税法实施条例》第六十条规定，房屋、建筑物的最低折旧年限为20年，评估本项目停车位、充电桩的折旧与摊销金

额时采用 10 年折旧、残值率 5%的直线折旧法。

（7）财务费用：评估停车位、充电桩的造价占用的融资金额各按照 5 万元/个计算，融资利率暂按照 3.2%计算。

（8）所得税：按照运营利润的 25%计算。

根据上述测算，在三十四年发债期间，剔除建设期后，用于资金平衡的其他综合收益为 204,019.46 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				建设期
第二年				建设期
第三年				建设期
第四年				建设期
第五年	5,272.70	1,619.44	3,653.26	
第六年	6,025.94	1,850.78	4,175.15	
第七年	6,402.56	1,966.46	4,436.09	
第八年	7,512.30	2,241.47	5,270.83	
第九年	7,907.69	2,359.45	5,548.24	
第十年	7,907.69	2,359.45	5,548.24	
第十一年	8,304.70	2,407.82	5,896.88	
第十二年	8,304.70	2,407.82	5,896.88	
第十三年	8,304.70	2,407.82	5,896.88	
第十四年	8,718.84	2,458.53	6,260.31	
第十五年	8,718.84	2,458.53	6,260.31	
第十六年	8,718.84	2,458.53	6,260.31	
第十七年	9,156.41	2,511.85	6,644.56	
第十八年	9,156.41	2,511.85	6,644.56	
第十九年	9,156.41	2,511.85	6,644.56	
第二十年	9,612.88	2,567.71	7,045.17	
第二十一年	9,612.88	2,567.71	7,045.17	
第二十二年	9,612.88	2,567.71	7,045.17	
第二十三年	10,094.63	2,626.53	7,468.10	
第二十四年	10,094.63	2,626.53	7,468.10	
第二十五年	10,094.63	2,626.53	7,468.10	
第二十六年	10,597.17	2,688.13	7,909.04	
第二十七年	10,597.17	2,688.13	7,909.04	

年度	经营性收入	经营性成本	经营性收益	备注
第二十八年	10,597.17	2,688.13	7,909.04	
第二十九年	11,127.04	2,752.92	8,374.12	
第三十年	11,127.04	2,752.92	8,374.12	
第三十一年	11,127.04	2,752.92	8,374.12	
第三十二年	11,685.33	2,820.96	8,864.37	
第三十三年	11,685.33	2,820.96	8,864.37	
第三十四年	11,685.33	2,820.96	8,864.37	
合计	278,919.88	74,900.42	204,019.46	

（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，本次评价的“广州市黄埔区新龙镇九楼村城中村改造项目”，在土地挂牌出让价格分别以预测全市土地价格增速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　广州市越秀区市场监督管理局

2026 年 02 月 09 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：广州市光领有限责任会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：杨虎祥

经营场所：广州市越秀区寺贝通津 29 号 2 楼（自主申报）

组织形式：有限责任

执业证书编号：44010048

批准执业文号：粤注协[1999]69 号

批准执业日期：1999 年 08 月 20 日

证书序号：0002831

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

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