广州市光领有限责任会计师事务所

GUANGZHOUSHIGUANGLINGLtd.,CERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTS

“广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目”收益与融资自求平衡专项评价报告

光领发字（2026）07-438 号

我们接受委托，对“广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目”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“广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目”，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（“广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目”的停车服务收入、充电桩服务费收入、广告牌出租收入和物业服务费等）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

“广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目”项目计划总投资 5,889,201.00 万元，2025 年度已融资金额 3,300.00 万元，其中：2025 年广东省政府专项债券（二十一期）融资 3,300.00 万元，利率 2.12%，期限 20 年。2026 年度已融资金额 24,000.00 万元，其中：2026 年广东省政府专项债券（六期）融资 6,000 万元，利率 2.45%，期限 30 年；2026 年广东省政府专项债券（十八期）融资 18,000 万元，利率 2.48%，期限 30 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（二十一期）	3,300.00	2.12%	20 年	1,399.20	4,699.20
2026 年	2026 年广东省政府专项债券（六期）	6,000.00	2.45%	30 年	4,410.00	10,410.00
2026 年	2026 年广东省政府专项债券（十八期）	18,000.00	2.48%	30 年	13,392.00	31,392.00
合计		27,300.00			19,201.20	46,501.20

“广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目”计划总融资金额 1,128,000 万元，其中：2025 年已融资专项债券资金 3,300.00 万元，2026 年计划融资专项债券资金 101,600 万元，已融资 24,000.00 万元，2027 年计划融资专项债券资金 357,300.00 万元，2028 年计划融资专项债券资金 380,900.00 万元，2029 年计划融资专项债券资金 284,900.00 万元。假设融资利率 2.51%，期限三十年，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，应还本付息情况如下：

表 1 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			3,300.00	2.12%	32.98	32.98
第一年	3,300.00		104,900.00	2.49%	1,343.63	1,343.63
第二年	104,900.00		462,200.00	2.51%	7,100.69	7,100.69
第三年	462,200.00		843,100.00	2.51%	16,362.16	16,362.16
第四年	843,100.00		1,128,000.00	2.51%	24,716.88	24,716.88
第五年	1,128,000.00		1,128,000.00	2.51%	28,290.93	28,290.93
第六年	1,128,000.00		1,128,000.00	2.51%	28,290.93	28,290.93
第七年	1,128,000.00		1,128,000.00	2.51%	28,290.93	28,290.93
第八年	1,128,000.00		1,128,000.00	2.51%	28,290.93	28,290.93
第九年	1,128,000.00		1,128,000.00	2.51%	28,290.93	28,290.93

第十年	1,128,000.00		1,128,000.00	2.51%	28,290.93	28,290.93
第十一年	1,128,000.00		1,128,000.00	2.51%	28,290.93	28,290.93
第十二年	1,128,000.00		1,128,000.00	2.51%	28,290.93	28,290.93
第十三年	1,128,000.00		1,128,000.00	2.51%	28,290.93	28,290.93
第十四年	1,128,000.00		1,128,000.00	2.51%	28,290.93	28,290.93
第十五年	1,128,000.00		1,128,000.00	2.51%	28,290.93	28,290.93
第十六年	1,128,000.00		1,128,000.00	2.51%	28,290.93	28,290.93
第十七年	1,128,000.00		1,128,000.00	2.51%	28,290.93	28,290.93
第十八年	1,128,000.00		1,128,000.00	2.51%	28,290.93	28,290.93
第十九年	1,128,000.00		1,128,000.00	2.51%	28,290.93	28,290.93
第二十年	1,128,000.00	3,300.00	1,124,700.00	2.51%	28,249.55	31,549.55
第二十一年	1,124,700.00		1,124,700.00	2.51%	28,220.97	28,220.97
第二十二年	1,124,700.00		1,124,700.00	2.51%	28,220.97	28,220.97
第二十三年	1,124,700.00		1,124,700.00	2.51%	28,220.97	28,220.97
第二十四年	1,124,700.00		1,124,700.00	2.51%	28,220.97	28,220.97
第二十五年	1,124,700.00		1,124,700.00	2.51%	28,220.97	28,220.97
第二十六年	1,124,700.00		1,124,700.00	2.51%	28,220.97	28,220.97
第二十七年	1,124,700.00		1,124,700.00	2.51%	28,220.97	28,220.97
第二十八年	1,124,700.00		1,124,700.00	2.51%	28,220.97	28,220.97
第二十九年	1,124,700.00		1,124,700.00	2.51%	28,220.97	28,220.97
第三十年	1,124,700.00	0.00	1,124,700.00	2.51%	28,220.97	28,220.97
第三十一年	1,124,700.00	101,600.00	1,023,100.00	2.51%	26,946.29	128,546.29
第三十二年	1,023,100.00	357,300.00	665,800.00	2.51%	21,195.69	378,495.69
第三十三年	665,800.00	380,900.00	284,900.00	2.51%	11,931.28	392,831.28
第三十四年	284,900.00	284,900.00	0.00	2.51%	3,575.50	288,475.50
合计					848,028.30	1,976,028.30

（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，项目实施主体计划申请城中村改造专项借款，争取获得城中村改造专项借款4,711,360.80万元，借款利率为LPR减点，借款期限最长5年。城中村改造专项借款可以分批次提款、按季度付息，到期还本，将于2029年到期分批还款。贷款期限暂定5年，银行贷款利率为2.51%，每季度付息，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	2025年	0.00	233,498.48		233,498.48	2.51%	2,930.41
	2026年	233,498.48	895,572.46		1,129,070.94	2.51%	17,100.25

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
	2027 年	1,129,070.94	1,343,358.70		2,472,429.64	2.51%	45,198.83
	2028 年	2,472,429.64	1,253,801.45		3,726,231.09	2.51%	77,793.19
	2029 年	3,726,231.09	985,129.71	4,711,360.80	0.00	2.51%	105,891.77
合计							248,914.45

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《关于发布广州市黄埔区广州开发区 2021 年城市更新区片土地市场评估价的公告》（评估时间 2021 年 1 月 1 日）中广州市黄埔区、广州开发区 2021 年城市更新区片土地市场评估价（考虑城中村改造因素评估价），项目位于广州市黄埔区科学城和海丝城片区，靠近长岭居片，选取长岭居片（ZH21 片区）参考为出让价格，商业楼面地价（首层）14,489 元/㎡、办公楼面地价 8,302 元/㎡、住宅楼面地价 12,502 元/㎡。综合考虑周边地价和项目实际情况，按照改造方案和可研，预估项目住宅楼面地价 12,502 元/㎡，商业/办公楼面地价 8,302 元/㎡。根据改造范围地块的容积率、日期系数、个别因素、街区商服客流聚集度等因素修正后，基准地价、成交地价的修正结果为：以 2025 年为基准年，以修正价格作为净地用地的评估基准价，评估基准价分别是：住宅楼面地价 11,876.90 元/m^2，商业/办公楼面地价 7,471.80 元/m^2。

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 2016-2025 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.2%、7%、6.2%、6.8%、2.7%、8.1%、1%、4.6%、2.10%、4%，暂不考虑 2020-2022 年 GDP，GDP 增速约为 5.56%，根据谨慎性原则此次预测按照 5.5%计算土地价格的增长。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 7,949,157.43 万元、7,819,553.16 万元、7,692,179.29 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	5,739,565.72	5,650,575.20	5,562,972.58
出让商业02	2,209,591.71	2,168,977.96	2,129,206.71
合计	7,949,157.43	7,819,553.16	7,692,179.29

（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年1月至2059年12月。

本项目经营性收入包括：停车服务收入、充电桩服务费收入、广告牌出租收入、物业服务费。

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	停车服务收入	充电桩服务费收入	广告牌出租收入	物业服务费	合计
第一年					
第二年					
第三年					
第四年					
第五年	13,976.26	41,928.77	3,299.52	3,810.72	63,015.27
第六年	15,972.86	47,918.59	3,770.88	4,355.11	72,017.44
第七年	16,971.17	50,913.50	4,006.56	4,627.30	76,518.53
第八年	19,916.16	59,748.49	4,701.82	5,423.29	89,789.76
第九年	20,964.38	62,893.15	4,949.28	5,708.72	94,515.53
第十年	20,964.38	62,893.15	4,949.28	5,708.72	94,515.53
第十一年	22,012.60	65,888.06	5,196.74	6,002.99	99,100.39
第十二年	22,012.60	65,888.06	5,196.74	6,002.99	99,100.39
第十三年	22,012.60	65,888.06	5,196.74	6,002.99	99,100.39
第十四年	23,110.74	68,882.98	5,456.58	6,297.25	103,747.55
第十五年	23,110.74	68,882.98	5,456.58	6,297.25	103,747.55
第十六年	23,110.74	68,882.98	5,456.58	6,297.25	103,747.55
第十七年	24,258.79	72,626.62	5,729.41	6,620.94	109,235.76
第十八年	24,258.79	72,626.62	5,729.41	6,620.94	109,235.76
第十九年	24,258.79	72,626.62	5,729.41	6,620.94	109,235.76
第二十年	25,456.75	76,370.26	6,015.88	6,944.63	114,787.52

第二十一年	25,456.75	76,370.26	6,015.88	6,944.63	114,787.52
第二十二年	25,456.75	76,370.26	6,015.88	6,944.63	114,787.52
第二十三年	26,754.55	80,113.90	6,316.67	7,297.75	120,482.87
第二十四年	26,754.55	80,113.90	6,316.67	7,297.75	120,482.87
第二十五年	26,754.55	80,113.90	6,316.67	7,297.75	120,482.87
第二十六年	28,102.26	83,857.54	6,632.51	7,650.86	126,243.17
第二十七年	28,102.26	83,857.54	6,632.51	7,650.86	126,243.17
第二十八年	28,102.26	83,857.54	6,632.51	7,650.86	126,243.17
第二十九年	29,499.88	88,349.90	6,964.13	8,033.41	132,847.32
第三十年	29,499.88	88,349.90	6,964.13	8,033.41	132,847.32
第三十一年	29,499.88	88,349.90	6,964.13	8,033.41	132,847.32
第三十二年	30,997.34	92,842.27	7,312.34	8,445.38	139,597.33
第三十三年	30,997.34	92,842.27	7,312.34	8,445.38	139,597.33
第三十四年	30,997.34	92,842.27	7,312.34	8,445.38	139,597.33
合计	739,343.94	2,213,090.24	174,550.12	201,513.49	3,328,497.79

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《项目可研报告》，本次拟在复建安置区地下室布置停车位 41,596 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），并结合黄埔区周边小区停车场月保费，本项目评估时采用市场定价、包月方式，可研中停车费价格在投产后拟定为 400 元/月，每三年增长 5%，出租率前四年分别 70%、80%、85%、95%，以后 100%。

（2）按照《项目可研报告》，拟按地下停车场泊数 50%配置充电桩，共 20,798 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，每个充电桩每天充 2 辆车，每辆车电池容量 50kwh，每月按 30 天计算。

（3）按照《项目可研报告》，按道路每 50 米设置一块广告牌，在道路两侧分别设置，每部电梯设置两个广告牌，可设置广告牌约 1964 个，运营期第一年广告

牌按 2,000 元/个/月计算，每三年增长 5%，出租率前四年分别为 70%、80%、85%、95%，以后 100%。

（4）按照《项目可研报告》，假定本项目投产后，业主同意由项目实施主体组建物业管理公司负责安置物业安置住宅的物业管理服务。参考黄埔区物业管理服务费市场价格、本项目安置区物业管理水平，可研中安置区的物业管理费价格按照 1.85 元/平方米/月计算、服务面积 2,452,200 平方米，考虑时间因素，在投产后每三年增长 5%计算。

2.项目经营性费用评估分析

根据《项目可研报告》，建成运营后的成本主要包括停车位运营成本、充电桩运营成本、物业管理、广告经营费、税金与附加等成本。

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	停车位运营成本	充电桩运营成本	物业管理	广告经营费	各项税金	合计
第一年						0.00
第二年						0.00
第三年						0.00
第四年						0.00
第五年	7,541.61	1,531.48	1,802.37	247.46	13,039.18	24,162.10
第六年	7,541.61	1,750.26	2,059.85	282.82	15,803.74	27,438.28
第七年	7,541.61	1,859.65	2,188.59	300.49	17,186.02	29,076.36
第八年	7,541.61	2,078.43	2,446.07	335.84	21,322.76	33,724.71
第九年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	22,777.26	35,435.02
第十年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	22,777.26	35,435.02
第十一年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	24,248.56	36,906.32
第十二年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	24,248.56	36,906.32
第十三年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	24,248.56	36,906.32
第十四年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	25,739.56	38,397.32
第十五年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	25,739.56	38,397.32
第十六年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	30,556.13	43,213.89
第十七年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	36,059.73	48,717.49
第十八年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	36,059.73	48,717.49
第十九年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	36,059.73	48,717.49
第二十年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	38,281.97	50,939.73
第二十一年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	38,281.97	50,939.73
第二十二年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	38,281.97	50,939.73

年份	停车位运营成本	充电桩运营成本	物业管理	广告经营费	各项税金	合计
第二十三年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	40,555.54	53,213.30
第二十四年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	40,555.54	53,213.30
第二十五年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	40,555.54	53,213.30
第二十六年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	42,851.70	55,509.46
第二十七年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	42,851.70	55,509.46
第二十八年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	42,851.70	55,509.46
第二十九年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	45,498.53	58,156.29
第三十年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	45,498.53	58,156.29
第三十一年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	45,498.53	58,156.29
第三十二年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	48,197.06	60,854.82
第三十三年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	48,197.06	60,854.82
第三十四年	7,541.61	2,187.82	2,574.81	353.52	48,197.06	60,854.82
合计	226,248.30	64,103.14	75,441.94	10,358.13	1,022,020.74	1,398,172.25

（1）按照《项目可研报告》，停车位运营成本包括人员工资与福利、水电费、维护修理养护费用。①人员工资与福利：本项目车位共计 41,596 个，预计安排 20 个岗亭，每岗 3 人，共 60 人，人均成本 6500 元/人/月，卫生清洁安排 30 人，人均成本 6000 元/人/月。②水电费：水电费按照改造数据和人均用电用水的定额估算，本项目公建配套和物业管理服务年耗电是 3754.28 万千瓦时、年耗水量约为 90.5 万吨，查询公开资料，工商业用户用电价格由上网电价、上网环节线损费用、输配电价、系统运行费用、政府性基金及附加组成，包括单一制和两部制两种电价方式，现执行单一制电价的用户可选择执行单一制电价或两部制电价，单一制电价包括电度电价，以用户每月实际用电量为计费依据。评估时，本项目采用单一制电价核算。查询公开资料，依据现行商业用电平均价格 1.5 元/千瓦时计算电费的支出，依据开发区非居民生活用水费、非居民生活污水费，按 5 元/立方米计算供水污水费的支出。③维护修理养护费用：维护修理养护费用主要是停车、充电发生的成本，根据本项目特点，按照每车位 15.5 元/个/月计算，出租率前四年分别为 70%、80%、85%、95%，以后 100%。

（2）按照《项目可研报告》，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 1051.94 元/个计算，出租率前四年分别为 70%、80%、85%、95%，以后 100%。

（3）按照《项目可研报告》，物业管理的房屋维修维护费每年按服务面积 10.5 元/平方米计算，服务面积为 245.22 万平方米。

（4）按照《项目可研报告》，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。

（5）按照《项目可研报告》，税金与附加包括增值税及附加、房产税。根据《中华人民共和国增值税法》的规定，电梯广告位租赁、地下停车位出租属于不动产租赁服务，税率为 9%、充电服务费税率 13%、物业服务费税率 6%。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；水费进项税率按照 9%、电费进项税率按照 13%估算。物业管理服务费的增值税率 3%。增值税附加包括城建附加 7%、教育附加 3%、地方教育附加 2%。根据《财政部、国家税务总局关于具备房屋功能的地下建筑征收房产税的通知》（财税〔2005〕181 号），机动车停车位、新能源汽车充电桩需要缴纳房产税，从价计征税率为 12%。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 1,930,325.54 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 6,936,303.55 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 9,879,482.97 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1.42，融资项目预期净收益90%对全口径融资本息的覆盖倍数为1.34，融资项目预期净收益80%对全口径融资本息的覆盖倍数为1.25，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		2,963.39	2,963.39			
第一年		18,443.88	18,443.88			
第二年		52,299.52	52,299.52			
第三年		94,155.35	94,155.35			
第四年	4,711,360.80	130,608.65	4,841,969.45	5,739,565.72	0.00	5,739,565.72
第五年	0.00	28,290.93	28,290.93	2,209,591.71	38,853.17	2,248,444.88
第六年		28,290.93	28,290.93		44,579.16	44,579.16
第七年		28,290.93	28,290.93		47,442.17	47,442.17
第八年		28,290.93	28,290.93		56,065.05	56,065.05
第九年		28,290.93	28,290.93		59,080.51	59,080.51
第十年		28,290.93	28,290.93		59,080.51	59,080.51
第十一年		28,290.93	28,290.93		62,194.07	62,194.07
第十二年		28,290.93	28,290.93		62,194.07	62,194.07
第十三年		28,290.93	28,290.93		62,194.07	62,194.07
第十四年		28,290.93	28,290.93		65,350.23	65,350.23
第十五年		28,290.93	28,290.93		65,350.23	65,350.23
第十六年		28,290.93	28,290.93		60,533.66	60,533.66
第十七年		28,290.93	28,290.93		60,518.27	60,518.27
第十八年		28,290.93	28,290.93		60,518.27	60,518.27
第十九年		28,290.93	28,290.93		60,518.27	60,518.27
第二十年	3,300.00	28,249.55	31,549.55		63,847.79	63,847.79
第二十一年	0.00	28,220.97	28,220.97		63,847.79	63,847.79
第二十二年	0.00	28,220.97	28,220.97		63,847.79	63,847.79
第二十三年	0.00	28,220.97	28,220.97		67,269.57	67,269.57
第二十四年	0.00	28,220.97	28,220.97		67,269.57	67,269.57
第二十五年	0.00	28,220.97	28,220.97		67,269.57	67,269.57
第二十六年	0.00	28,220.97	28,220.97		70,733.71	70,733.71
第二十七年	0.00	28,220.97	28,220.97		70,733.71	70,733.71
第二十八年	0.00	28,220.97	28,220.97		70,733.71	70,733.71

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
第二十九年	0.00	28,220.97	28,220.97		74,691.03	74,691.03
第三十年	0.00	28,220.97	28,220.97		74,691.03	74,691.03
第三十一年	101,600.00	26,946.29	128,546.29		74,691.03	74,691.03
第三十二年	357,300.00	21,195.69	378,495.69		78,742.51	78,742.51
第三十三年	380,900.00	11,931.28	392,831.28		78,742.51	78,742.51
第三十四年	284,900.00	3,575.50	288,475.50		78,742.51	78,742.51
合计	5,839,360.80	1,096,942.75	6,936,303.55	7,949,157.43	1,930,325.54	9,879,482.97
全口径融资本息和的覆盖倍数	1.42					

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		2,963.39	2,963.39		0.00	0.00
第一年		18,443.88	18,443.88		0.00	0.00
第二年		52,299.52	52,299.52		0.00	0.00
第三年		94,155.35	94,155.35		0.00	0.00
第四年	4,711,360.80	130,608.65	4,841,969.45	5,650,575.20	0.00	5,650,575.20
第五年	0.00	28,290.93	28,290.93	2,168,977.96	30,135.43	2,199,113.39
第六年		28,290.93	28,290.93		34,633.59	34,633.59
第七年		28,290.93	28,290.93		36,882.68	36,882.68
第八年		28,290.93	28,290.93		43,713.60	43,713.60
第九年		28,290.93	28,290.93		46,085.46	46,085.46
第十年		28,290.93	28,290.93		46,085.46	46,085.46
第十一年		28,290.93	28,290.93		48,593.40	48,593.40
第十二年		28,290.93	28,290.93		48,593.40	48,593.40
第十三年		28,290.93	28,290.93		48,593.40	48,593.40
第十四年		28,290.93	28,290.93		51,135.75	51,135.75
第十五年		28,290.93	28,290.93		51,135.75	51,135.75
第十六年		28,290.93	28,290.93		45,837.52	45,837.52
第十七年		28,290.93	28,290.93		44,722.94	44,722.94

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
第十八年		28,290.93	28,290.93		44,722.94	44,722.94
第十九年		28,290.93	28,290.93		44,722.94	44,722.94
第二十年	3,300.00	28,249.55	31,549.55		47,275.07	47,275.07
第二十一年	0.00	28,220.97	28,220.97		47,275.07	47,275.07
第二十二年	0.00	28,220.97	28,220.97		47,275.07	47,275.07
第二十三年	0.00	28,220.97	28,220.97		49,899.95	49,899.95
第二十四年	0.00	28,220.97	28,220.97		49,899.95	49,899.95
第二十五年	0.00	28,220.97	28,220.97		49,899.95	49,899.95
第二十六年	0.00	28,220.97	28,220.97		52,558.44	52,558.44
第二十七年	0.00	28,220.97	28,220.97		52,558.44	52,558.44
第二十八年	0.00	28,220.97	28,220.97		52,558.44	52,558.44
第二十九年	0.00	28,220.97	28,220.97		55,590.67	55,590.67
第三十年	0.00	28,220.97	28,220.97		55,590.67	55,590.67
第三十一年	101,600.00	26,946.29	128,546.29		55,590.67	55,590.67
第三十二年	357,300.00	21,195.69	378,495.69		58,697.30	58,697.30
第三十三年	380,900.00	11,931.28	392,831.28		58,697.30	58,697.30
第三十四年	284,900.00	3,575.50	288,475.50		58,697.30	58,697.30
合计	5,839,360.80	1,096,942.75	6,936,303.55	7,819,553.16	1,457,658.55	9,277,211.71
全口径融资本息和的覆盖倍数	1.34					

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		2,963.39	2,963.39		0.00	0.00
第一年		18,443.88	18,443.88		0.00	0.00
第二年		52,299.52	52,299.52		0.00	0.00
第三年		94,155.35	94,155.35		0.00	0.00
第四年	4,711,360.80	130,608.65	4,841,969.45	5,562,972.58	0.00	5,562,972.58
第五年	0.00	28,290.93	28,290.93	2,129,206.71	21,417.70	2,150,624.41

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
第六年		28,290.93	28,290.93		24,688.01	24,688.01
第七年		28,290.93	28,290.93		26,323.19	26,323.19
第八年		28,290.93	28,290.93		31,362.16	31,362.16
第九年		28,290.93	28,290.93		33,090.40	33,090.40
第十年		28,290.93	28,290.93		33,090.40	33,090.40
第十一年		28,290.93	28,290.93		34,992.73	34,992.73
第十二年		28,290.93	28,290.93		34,992.73	34,992.73
第十三年		28,290.93	28,290.93		34,992.73	34,992.73
第十四年		28,290.93	28,290.93		36,921.26	36,921.26
第十五年		28,290.93	28,290.93		36,921.26	36,921.26
第十六年		28,290.93	28,290.93		31,141.37	31,141.37
第十七年		28,290.93	28,290.93		28,927.62	28,927.62
第十八年		28,290.93	28,290.93		28,927.62	28,927.62
第十九年		28,290.93	28,290.93		28,927.62	28,927.62
第二十年	3,300.00	28,249.55	31,549.55		30,702.34	30,702.34
第二十一年	0.00	28,220.97	28,220.97		30,702.34	30,702.34
第二十二年	0.00	28,220.97	28,220.97		30,702.34	30,702.34
第二十三年	0.00	28,220.97	28,220.97		32,530.34	32,530.34
第二十四年	0.00	28,220.97	28,220.97		32,530.34	32,530.34
第二十五年	0.00	28,220.97	28,220.97		32,530.34	32,530.34
第二十六年	0.00	28,220.97	28,220.97		34,383.19	34,383.19
第二十七年	0.00	28,220.97	28,220.97		34,383.19	34,383.19
第二十八年	0.00	28,220.97	28,220.97		34,383.19	34,383.19
第二十九年	0.00	28,220.97	28,220.97		36,490.31	36,490.31
第三十年	0.00	28,220.97	28,220.97		36,490.31	36,490.31
第三十一年	101,600.00	26,946.29	128,546.29		36,490.31	36,490.31
第三十二年	357,300.00	21,195.69	378,495.69		38,652.08	38,652.08
第三十三年	380,900.00	11,931.28	392,831.28		38,652.08	38,652.08
第三十四年	284,900.00	3,575.50	288,475.50		38,652.08	38,652.08
合计	5,839,360.80	1,096,942.75	6,936,303.55	7,692,179.29	984,991.58	8,677,170.87
全口径融资本息和的覆盖倍数	1.25					

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1.42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1.99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	9,879,482.97	9,277,211.71	8,677,170.87
城中村改造专项借款本息和	4,960,275.25	4,960,275.25	4,960,275.25
项目收益对城中村改造专项借款本息和的覆盖倍数	1.99	1.87	1.75

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”4,919,207.72万元，对专项债券本息和的覆盖倍数为2.49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	4,919,207.72	4,316,936.46	3,716,895.62
2	城中村改造专项债券本息和	1,976,028.30	1,976,028.30	1,976,028.30
3	预期收益对城中村改造专项债券本息和的覆盖倍数	2.49	2.18	1.88

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（停车服务收入、充电桩服务费收入、广告牌出租收入、物业服务费等）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（停车服务收入、充电桩服务费收入、广告牌出租收入、物业服务费等）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：

二〇二六年五月十八日

附件

“广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目”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

“广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目”中包含的土地预期出让对应政府性基金收入和其他收入（“广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目”的停车服务收入、充电桩服务费收入、广告牌出租收入、物业服务费等）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，编制广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社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.广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目概况

项目名称：广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目

项目建设范围：改造范围内总用地面积为 399.75 公顷，总征拆建筑面积 354.13 万平方米。复建区用地面积为 98.20 公顷，建设总建筑面积为 438.50 万平方米，复建集体物业 92.54 万平方米，留用地权益面积 75.55 万平方米，保留建筑 0.90 万平方米。

2.项目中包含的地块概况

2.1.地块位置及四至范围

本次融资涉及土地储备地块，具体情况如下：

广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目地块位于黄埔区，项目位于广州市黄埔区科学城和海丝城片区，是黄埔区重要的交通节点和产业发展片区，周边有京港澳高速、广州绕城高速及广园快速路等高、快速路，开发大道、东鹏大道等城市主干道，周边分布广州市救助管理站、森馨香精色素（中国）有限公司、空气化工产品（广州）有限公司、广州东永港华燃气有限公司、长兴（广州）精细涂料有限公司、广州东成吉昌新材料有限公司、广州立邦涂料有限公司、松下电工电子材料（广州）有限公司等市区重点产业公司。

2.2.项目中包含的地块内容与规模

本项目改造包括莲潭社、簕竹片区、沧联榕村片区、刘村片区、永岗田心社、南湾村、南岗街南岗西路、黄陂二期等 8 个片区，项目改造范围总用地面积 399.75 公顷，规划计容总建筑面积 1143.16 万平方米。其中：住宅用地、商住混合用地 121.81 公顷，容积率 5.01，计容建筑面积 610.71 万平方米；商业办公及其他产业用地面积 97.85 公顷，容积率 5.29，计容建筑面积 517.69 万平方米；独立公服用地 42.62 公顷，计容建筑面积 14.76 万平方米；城市道路用地、绿地等其他公

益性用地 137.46 公顷。复建安置区用地 98.20 公顷，总建筑面积为 438.50 万平方米，其中住宅 245.22 万平方米，公配设施 24.29 万平方米，复建物业 401.75 万平方米。余量用地 121.46 公顷，计算容积率建筑面积为 704.66 万平方米，其中可出让住宅 423.65 万平方米，公共服务设施 26.19 万平方米、商业办公等产业建筑 233.66 万平方米、保障性住房 21.16 万平方米。

（三）投资估算与资金筹措方式

投资估算：本项目总投资为 5,889,201.00 万元。构成如下：

序号	项目	投资金额
1	工程建设费用	221,2846.36
2	工程建设其他费用	2,671,849.54
3	预备费	135,211.60
4	税金	270,423.19
5	建设期利息	598,870.31
	合计	5,889,201.00

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，企业自有资金，计划总融资金额 1,128,000 万元，其中：2025 年已融资专项债券资金 3,300.00 万元，2026 年计划融资专项债券资金 101,600 万元，已融资 24,000.00 万元，2027 年计划融资专项债券资金 357,300.00 万元，2028 年计划融资专项债券资金 380,900.00 万元，2029 年计划融资专项债券资金 284,900.00 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云埔街火村社区莲潭经济合作社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（“广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目”的停车服务收入、充电桩服务费收入、广告牌出租收入、物业服务费等）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】测算背景与控制性规划条件：预期收入主要为土地使用权出让收入。土地使用权出让收入测算基于控规进行，按照改造征收方案，改造范围内控规重点为住宅用地，促进职住平衡、产城融合。

【2】净地及规划建筑面积：根据改造方案，本项目实施后带来的净地由实施主体交付政府，净地面积 399.75 公顷，净地用地性质为二类居住用地和商业办公等产业建筑，规划的可出让的总建筑面积 657.31 万㎡。

【3】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	257.65	423.65	2029
2	出让商业 02	142.10	233.66	2030
	合计	399.75	657.31	

【4】净地评估价格：根据《关于发布广州市黄埔区广州开发区 2021 年城市更新区片土地市场评估价的公告》（评估时间 2021 年 1 月 1 日）中广州市黄埔区、广州开发区 2021 年城市更新区片土地市场评估价（考虑城中村改造因素评估价），项目位于广州市黄埔区科学城和海丝城片区，靠近长岭居片，选取长岭居片（ZH21 片区）参考为出让价格，商业楼面地价（首层）14,489 元/㎡、办公楼面地价 8,302 元/㎡、住宅楼面地价 12,502 元/㎡。综合考虑周边地价和项目实际情况，按照改造方案和可研，预估项目住宅楼面地价 12,502 元/㎡，商业/办公楼面地价 8,302 元/㎡。根据改造范围地块的容积率、日期系数、个别因素、街区商服客流聚集度等因素修正后，基准地价、成交地价的修正结果为：以 2025 年为基准年，以修正价格作为净地用地的评估基准价，评估基准价分别是：住宅楼面地价 11,876.90 元/m²，商业/办公楼面地价 7,471.80 元/m²。

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	商流聚集度	修正结果
1	2025	住宅	1.2502	0.95	1.18769
2	2025	商业办公	0.830	0.90	0.74718

【5】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 2016-2025 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.2%、7%、6.2%、6.8%、2.7%、8.1%、1%、4.6%、2.10%、4%，暂不考虑 2020-2022 年 GDP，GDP 增速约为 5.56%，根据谨慎性原则此次预测按照 5.5%计算土地价格的增长。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 7,949,157.43 万元、7,819,553.16 万元、7,692,179.29 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	257.65	住宅	423.65		423.65	2029		14,713.40	6,233,331.91
2	出让商业 02	142.10	商业	233.66	233.66		2030	9,765.34		2,281,770.23
合计		399.75		657.31	233.66	423.65		9,765.34	14,713.40	8,515,102.14

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	257.65	住宅	423.65		423.65	2029		14,408.97	6,104,360.14
2	出让商业 02	142.10	商业	233.66	233.66		2030	9,513.44		2,222,909.74
合计		399.75		657.31	233.66	423.65		9,513.44	14,408.97	8,327,269.88

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	257.65	住宅	423.65		423.65	2029		14,109.29	5,977,399.82
2	出让商业 02	142.10	商业	233.66	233.66		2030	9,266.76		2,165,270.23
合计		399.75		657.31	233.66	423.65		9,266.76	14,109.29	8,142,670.05

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	257.65	住宅	423.65		423.65	3,955,712.84	887,002.47	2029
2	出让商业 02	142.10	商业	233.66		233.66	1,933,488.16	209,940.28	2030
合计		399.75		657.31		657.31	5,889,201.00	1,096,942.75	

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	423.65	2029		14,713.40	3,864.71	16,489.42	411,078.74	62,333.32	493,766.19
2	出让商业 02	233.66	2030	9,765.34		2,131.54	9,094.58	38,134.70	22,817.70	72,178.52
合计		657.31		9,765.34	14,713.40	5,996.25	25,584.00	449,213.44	85,151.02	565,944.71

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	423.65	2029		14,408.97	3,864.71	16,489.42	372,387.21	61,043.60	453,784.94
2	出让商业 02	233.66	2030	9,513.44		2,131.54	9,094.58	20,476.56	22,229.10	53,931.78
合计		657.31		9,513.44	14,408.97	5,996.25	25,584.00	392,863.77	83,272.70	507,716.72

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	423.65	2029		14,109.29	3,864.71	16,489.42	334,299.11	59,774.00	414,427.24
2	出让商业 02	233.66	2030	9,266.76		2,131.54	9,094.58	3,184.70	21,652.70	36,063.52
合计		657.31		9,266.76	14,109.29	5,996.25	25,584.00	337,483.81	81,426.70	450,490.76

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	6,233,331.91	493,766.19	5,739,565.72	6,104,360.14	453,784.94	5,650,575.20	5,977,399.82	414,427.24	5,562,972.58
2	出让商业 02	2,281,770.23	72,178.52	2,209,591.71	2,222,909.74	53,931.78	2,168,977.96	2,165,270.23	36,063.52	2,129,206.71
合计		8,515,102.14	565,944.71	7,949,157.43	8,327,269.88	507,716.72	7,819,553.16	8,142,670.05	450,490.76	7,692,179.29

B. 其他综合收益

根据《项目可研报告》，项目建设期为 5 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《项目可研报告》，本次拟在复建安置区地下室布置停车位 41,596 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），并结合黄埔区周边小区停车场月保费，本项目评估时采用市场定价、包月方式，可研中停车费价格在投产后拟定为 400 元/月，每三年增长 5%，出租率前四年分别 70%、80%、85%、95%，以后 100%。

（2）按照《项目可研报告》，拟按地下停车场泊数 50%配置充电桩，共 20,798 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，每个充电桩每天充 2 辆车，每辆车电池容量 50kwh，每月按 30 天计算。

（3）按照《项目可研报告》，按道路每 50 米设置一块广告牌，在道路两侧分别设置，每部电梯设置两个广告牌，可设置广告牌约 1964 个,运营期第一年广告牌按 2,000 元/个/月计算，每三年增长 5%，出租率前四年分别为 70%、80%、85%、95%，以后 100%。

（4）按照《《项目可研报告》，假定本项目投产后，业主同意由项目实施主体组建物业管理公司负责安置物业安置住宅的物业管理服务。参考黄埔区物业管理服务费市场价格、本项目安置区物业管理水平，可研中安置区的物业管理费价格按照 1.85 元/平方米/月计算、服务面积 2,452,200 平方米，考虑时间因素，在投产后每三年增长 5%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停车位运营成本、充电桩运营成本、物业管理、广告经营费、税金与附加等成本。

（1）按照《项目可研报告》，停车位运营成本包括人员工资与福利、水电费、维护修理养护费用。①人员工资与福利：本项目车位共计 41,596 个，预计安排 20 个岗亭，每岗 3 人，共 60 人，人均成本 6500 元/人/月，卫生清洁安排 30 人，人均成本 6000 元/人/月。②水电费：水电费按照改造数据和人均用电用水的定额估算，本项目公建配套和物业管理服务年耗电是 3754.28 万千瓦时、年耗水量约为 90.5 万吨，查询公开资料，工商业用户用电价格由上网电价、上网环节线损费用、输配电价、系统运行费用、政府性基金及附加组成，包括单一制和两部制两种电价方式，现执行单一制电价的用户可选择执行单一制电价或两部制电价，单一制电价包括电度电价，以用户每月实际用电量为计费依据。评估时，本项目采用单一制电价核算。查询公开资料，依据现行商业用电平均价格 1.5 元/千瓦时计算电费的支出，依据开发区非居民生活用水费、非居民生活污水费，按 5 元/立方米计算供水污水费的支出。③维护修理养护费用：维护修理养护费用主要是停车、充电发生的成本，根据本项目特点，按照每车位 15.5 元/个/月计算，出租率前四年分别为 70%、80%、85%、95%，以后 100%。

（2）按照《项目可研报告》，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 1051.94 元/个计算，出租率前四年分别为 70%、80%、85%、95%，以后 100%。

（3）按照《项目可研报告》，物业管理的房屋维修维护费每年按服务面积 10.5 元/平方米计算，服务面积为 245.22 万平方米。

（4）按照《项目可研报告》，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。

（5）按照《项目可研报告》，税金与附加包括增值税及附加、房产税。根据《中华人民共和国增值税法》的规定，电梯广告位租赁、地下停车位出租属于不动产租赁服务，税率为 9%、充电服务费税率 13%、物业服务费税率 6%。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；水费进项税率按照 9%、电费进项税率按照 13%估算。物业管理服务费的

增值税率 3%。增值税附加包括城建附加 7%、教育附加 3%、地方教育附加 2%。根据《财政部、国家税务总局关于具备房屋功能的地下建筑征收房产税的通知》（财税〔2005〕181 号），机动车停车位、新能源汽车充电桩需要缴纳房产税，从价计征税率为 12%。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 1,930,325.54 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	63,015.27	24,162.10	38,853.17	
第六年	72,017.44	27,438.28	44,579.16	
第七年	76,518.53	29,076.36	47,442.17	
第八年	89,789.76	33,724.71	56,065.05	
第九年	94,515.53	35,435.02	59,080.51	
第十年	94,515.53	35,435.02	59,080.51	
第十一年	99,100.39	36,906.32	62,194.07	
第十二年	99,100.39	36,906.32	62,194.07	
第十三年	99,100.39	36,906.32	62,194.07	
第十四年	103,747.55	38,397.32	65,350.23	
第十五年	103,747.55	38,397.32	65,350.23	
第十六年	103,747.55	43,213.89	60,533.66	
第十七年	109,235.76	48,717.49	60,518.27	
第十八年	109,235.76	48,717.49	60,518.27	
第十九年	109,235.76	48,717.49	60,518.27	
第二十年	114,787.52	50,939.73	63,847.79	
第二十一年	114,787.52	50,939.73	63,847.79	
第二十二年	114,787.52	50,939.73	63,847.79	
第二十三年	120,482.87	53,213.30	67,269.57	
第二十四年	120,482.87	53,213.30	67,269.57	
第二十五年	120,482.87	53,213.30	67,269.57	
第二十六年	126,243.17	55,509.46	70,733.71	
第二十七年	126,243.17	55,509.46	70,733.71	
第二十八年	126,243.17	55,509.46	70,733.71	
第二十九年	132,847.32	58,156.29	74,691.03	

年度	经营性收入	经营性成本	经营性收益	备注
第三十年	132,847.32	58,156.29	74,691.03	
第三十一年	132,847.32	58,156.29	74,691.03	
第三十二年	139,597.33	60,854.82	78,742.51	
第三十三年	139,597.33	60,854.82	78,742.51	
第三十四年	139,597.33	60,854.82	78,742.51	
合计	3,328,497.79	1,398,172.25	1,930,325.54	

（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“广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目”，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　广州市元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 03 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：广州市元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