

深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

关于

清远市燕湖新城中央商务区（基础设施）

收益与融资自求平衡测算评价报告





深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN HENGSHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区新安街道兴东社区 67 区留芳路 2 号凌云研发楼 401

电话：0755-27220563

深恒昇专评价字[2025]第 G006 号

清远市燕湖新城中央商务区（基础设施）

收益与融资自求平衡测算评价报告

清远市财政局：

我们接受清远市财政局委托，对清远市燕湖新城中央商务区（基础设施）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》。相关单位对本期债券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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于建设或暂未开工阶段，在编制收益与融资自求平衡测算评价报告时运用假设性预测，包括有关项目自身收益在债券存续期内的推测性假设，而这些事项和行动预期在债券存续期内未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期所发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核,我们认为本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项收入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

1. 存量债券资金列式

燕湖新城中央商务区(基础设施),以前年度已安排专项债券资金共计346,888.00万元,均已到位。对应各批次存量债券资金信息概况如下:

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额(万元)
1	2020年5月	2020年广东省政府专项债券(五十七期)	10年	2.88%	每半年支付利息,到期还本	30,000.00
2	2021年4月	2021年广东省市政和产业园区基础设施专项债券(一期)	10年	3.41%	每半年支付利息,到期还本	8,100.00
3	2021年6月	2021年广东省市政和产业园区基础设施专项债券(四期)	10年	3.32%	每半年支付利息,到期还本	3,700.00
4	2021年8月	2021年广东省政府专项债券(六十三期)	10年	3.13%	每半年支付利息,到期还本	11,700.00
5	2021年10月	2021年广东省政府专项债券(七十三期)	10年	3.25%	每半年支付利息,到期还本	11,700.00
6	2021年11月	2021年广东省政府专项债券(八十三期)	10年	3.18%	每半年支付利息,到期还本	4,800.00
7	2021年11月调整	2021年广东省政府专项债券(七十四期)	15年	3.61%	每半年支付利息,到期还本	1,995.00
8	2021年11月调整	2021年广东省政府专项债券(六十四期)	15年	3.41%	每半年支付利息,到期还本	1,993.00
9	2021年11月调整	2021年广东省政府专项债券(七十三期)	10年	3.25%	每半年支付利息,到期还本	4,000.00
10	2022年1月	2022年广东省政府专项债券(五期)	15年	3.21%	每半年支付利息,到期还本	39,239.00
11	2022年3月	2022年广东省政府专项债券(十四期)	15年	3.23%	每半年支付利息,到期还本	43,761.00
12	2022年5月	2022年广东省政府专项债券(二十五期)	30年	3.40%	每半年支付利息,到期还本	59,700.00

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额(万元)
13	2022年6月	2022年广东省政府专项债券(三十一期)	30年	3.17%	每半年支付利息,到期还本	13,000.00
14	2022年10月	2022年广东省政府专项债券(三十八期)	15年	3.06%	每半年支付利息,到期还本	8,000.00
15	2023年1月	2023年广东省政府专项债券(七期)	30年	3.34%	每半年支付利息,到期还本	17,000.00
16	2023年4月	2023年广东省政府专项债券(十四期)	30年	3.33%	每半年支付利息,到期还本	8,000.00
17	2023年5月	2023年广东省政府专项债券(二十六期)	30年	3.12%	每半年支付利息,到期还本	5,500.00
18	2023年6月调整	2022年广东省政府专项债券(五期)	15年	3.21%	每半年支付利息,到期还本	10,000.00
19	2023年8月	2023年广东省政府专项债券(三十七期)	30年	3.10%	每半年支付利息,到期还本	34,700.00
20	2023年8月	2023年广东省政府专项债券(五十五期)	30年	2.99%	每半年支付利息,到期还本	22,000.00
21	2023年11月调整	2023年广东省政府专项债券(五十五期)	30年	2.99%	每半年支付利息,到期还本	8,000.00
22	2024年1月	2024年广东省政府专项债券(五期)	30年	2.78%	每半年支付利息,到期还本	24,300.00
23	2024年5月	2024年广东省政府专项债券(三十八期)	30年	2.62%	每半年支付利息,到期还本	5,700.00
24	2024年9月	2024年广东省政府专项债券(七十三期)	30年	2.21%	每半年支付利息,到期还本	9,500.00
合计						386,388.00

2. 还本付息测算

2025年度计划发行专项债券100,000.00万元。期限为三十年,假设融资利率4.20%,每半年支付利息,第三十年末偿还本金,应还本付息情况如下:

项目还本付息计算表

金额单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
已融资	30,000.00	30,000.00		2.88%	8,640.00	38,640.00
已融资	8,100.00	8,100.00		3.41%	2,762.10	10,862.10
已融资	3,700.00	3,700.00		3.32%	1,228.40	4,928.40

已融资	11,700.00	11,700.00		3.13%	3,662.10	15,362.10
已融资	11,700.00	11,700.00		3.25%	3,802.50	15,502.50
已融资	4,800.00	4,800.00		3.18%	1,526.40	6,326.40
已融资	1,995.00	1,995.00		3.61%	1,080.29	3,075.29
已融资	1,993.00	1,993.00		3.41%	1,019.42	3,012.42
已融资	4,000.00	4,000.00		3.25%	1,300.00	5,300.00
已融资	39,239.00	39,239.00		3.21%	37,787.16	77,026.16
已融资	43,761.00	43,761.00		3.23%	42,404.41	86,165.41
已融资	59,700.00	59,700.00		3.40%	60,894.00	120,594.00
已融资	13,000.00	13,000.00		3.37%	6,571.50	19,571.50
已融资	8,000.00	8,000.00		3.06%	2,448.00	10,448.00
已融资	17,000.00	17,000.00		3.34%	17,034.00	34,034.00
已融资	8,000.00	8,000.00		3.33%	7,992.00	15,992.00
已融资	5,500.00	5,500.00		3.12%	5,148.00	10,648.00
已融资	10,000.00	10,000.00		3.21%	4,815.00	14,815.00
已融资	34,700.00	34,700.00		3.10%	32,271.00	66,971.00
已融资	22,000.00	22,000.00		2.99%	19,734.00	41,734.00
已融资	8,000.00	8,000.00		2.99%	7,176.00	15,176.00
已融资	24,300.00	24,300.00		2.78%	20,266.20	44,566.20
已融资	5,700.00	5,700.00		2.62%	4,480.20	10,180.20
已融资	9,500.00	9,500.00		2.21%	6,298.50	15,798.50
第一年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第二年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第三年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第四年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第五年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第六年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第七年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第八年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第九年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第十年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第十一年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第十二年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00

第十三年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第十四年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第十五年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第十六年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第十七年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第十八年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第十九年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第二十年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第二十一年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第二十二年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第二十三年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第二十四年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第二十五年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第二十六年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第二十七年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第二十八年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第二十九年	100,000.00		100,000.00	4.20%	4,200.00	4,200.00
第三十年	100,000.00	100,000.00		4.20%	4,200.00	104,200.00
合计		486,388.00			426,341.18	912,729.18

3. 本次融资前，项目已发生融资行为，已产生相关融资成本。

二、净现金流入

（一）项目自身营运收益

1. 基本假设条件及依据

（1）国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（5）项目营运收费价格在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）项目自身产生的净现金流入

1. 收入预测

本项目建成正式运营后主要收入包括停车费收入和广告位租赁收入等。

（1）停车费收入

项目计划在道路边建停车位，根据各道路实际情况可设 5257 个自动计费停车位。参考小象停泊等收费标准，预算每个停车位每年收费为 3,000 元，预测停车收费每年按 5%递增。

（2）广告位租赁收入

项目计划在公交车候车亭设置广告牌 48 个，参考清远市德晟投资集团有限公司在清远市区的候车亭广告牌收费标准，每个候车亭广告位收费 5,000 元/年，在路边设置立柱广告位 44 个，参考清远市德晟投资集团有限公司在清远市区立柱广告位的收费标准，每个立柱广告位收费 400,000 元/年，预测广告位收费每年按 5%递增。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	停车费收入	广告费收入	合计
第一年			
第二年	1,577.10	1,784.00	3,361.10
第三年	1,655.96	1,873.20	3,529.16
第四年	1,738.75	1,966.86	3,705.61
第五年	1,825.69	2,065.20	3,890.89
第六年	1,916.97	2,168.46	4,085.43
第七年	2,012.82	2,276.89	4,289.71
第八年	2,113.46	2,390.73	4,504.19
第九年	2,219.14	2,510.27	4,729.41
第十年	2,330.09	2,635.78	4,965.87
第十一年	2,446.60	2,767.57	5,214.17
第十二年	2,568.93	2,905.95	5,474.88
第十三年	2,697.38	3,051.25	5,748.63

第十四年	2,832.25	3,203.81	6,036.06
第十五年	2,973.86	3,364.00	6,337.86
第十六年	3,122.55	3,532.20	6,654.75
第十七年	3,278.68	3,708.81	6,987.49
第十八年	3,442.61	3,894.25	7,336.87
第十九年	3,614.75	4,088.96	7,703.71
第二十年	3,795.48	4,293.41	8,088.89
第二十一年	3,985.26	4,508.08	8,493.34
第二十二年	4,184.52	4,733.49	8,918.01
第二十三年	4,393.75	4,970.16	9,363.91
第二十四年	4,613.43	5,218.67	9,832.10
第二十五年	4,844.10	5,479.60	10,323.71
第二十六年	5,086.31	5,753.58	10,839.89
第二十七年	5,340.63	6,041.26	11,381.89
第二十八年	5,607.66	6,343.32	11,950.98
第二十九年	5,888.04	6,660.49	12,548.53
第三十年	6,182.44	6,993.51	13,175.96
合计	98,289.21	111,183.77	209,472.97

2. 成本预测

本项目建成正式运营后主要支出包括日常维护费。

(1) 日常维护费

日常维护费含人员工资、办公费、停车位广告位维护等，项目完工后预计首年成本为 336.11 万元，每年按 5% 增长。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	日常维护费	合计
第一年		
第二年	336.11	336.11
第三年	352.92	352.92
第四年	370.56	370.56
第五年	389.09	389.09

年度	日常维护费	合计
第六年	408.54	408.54
第七年	428.97	428.97
第八年	450.42	450.42
第九年	472.94	472.94
第十年	496.59	496.59
第十一年	521.42	521.42
第十二年	547.49	547.49
第十三年	574.86	574.86
第十四年	603.61	603.61
第十五年	633.79	633.79
第十六年	665.48	665.48
第十七年	698.75	698.75
第十八年	733.69	733.69
第十九年	770.38	770.38
第二十年	808.89	808.89
第二十一年	849.34	849.34
第二十二年	891.81	891.81
第二十三年	936.40	936.40
第二十四年	983.22	983.22
第二十五年	1,032.38	1,032.38
第二十六年	1,084.00	1,084.00
第二十七年	1,138.20	1,138.20
第二十八年	1,195.11	1,195.11
第二十九年	1,254.86	1,254.86
第三十年	1,317.60	1,317.60
合计	20,947.42	20,947.42

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

金额单位:人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	3,361.10	336.11	3,024.99
第三年	3,529.16	352.92	3,176.24
第四年	3,705.61	370.56	3,335.05
第五年	3,890.89	389.09	3,501.80

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第六年	4,085.43	408.54	3,676.89
第七年	4,289.71	428.97	3,860.74
第八年	4,504.19	450.42	4,053.77
第九年	4,729.41	472.94	4,256.47
第十年	4,965.87	496.59	4,469.28
第十一年	5,214.17	521.42	4,692.75
第十二年	5,474.88	547.49	4,927.39
第十三年	5,748.63	574.86	5,173.77
第十四年	6,036.06	603.61	5,432.45
第十五年	6,337.86	633.79	5,704.07
第十六年	6,654.75	665.48	5,989.27
第十七年	6,987.49	698.75	6,288.74
第十八年	7,336.86	733.69	6,603.17
第十九年	7,703.71	770.38	6,933.33
第二十年	8,088.89	808.89	7,280.00
第二十一年	8,493.34	849.34	7,644.00
第二十二年	8,918.01	891.81	8,026.20
第二十三年	9,363.91	936.40	8,427.51
第二十四年	9,832.10	983.22	8,848.88
第二十五年	10,323.70	1,032.38	9,291.32
第二十六年	10,839.89	1,084.00	9,755.89
第二十七年	11,381.89	1,138.20	10,243.69
第二十八年	11,950.98	1,195.11	10,755.87
第二十九年	12,548.53	1,254.86	11,293.67
第三十年	13,175.95	1,317.60	11,858.35
合计	209,472.97	20,947.42	188,525.55

(三) 项目对应的地块土地出让净收益

1. 基本假设条件及依据

为了建设清远市的基础建设，完善清远市基础配套设施，提升地块的价值，根据清远市土地储备中心及清远市国土自然资源局的评估，本次清远市燕湖新城中央商务区（基础设施）对清晖中路西侧 441802005007GB00386 地块、清晖中路西侧 441802005007GB00387 地块、清晖南路西侧地块一（北）、清晖南路西侧地块二（南）、站前加油站东侧人民东路南侧地块、横荷 E23 号区 441802005005GB01401 地块、横荷时代花城北侧 441802004001GB00053 地块、洲心 B40-2 号区地块四、洲心 B42 号区地块、洲心街道 K6 地块、洲心街道 K7 地块、

洲心街道 K9 地块、洲心街道 K10 地块、洲心街道 K13 一地块和洲心街道 K13 二地块、燕湖新城核心区 B48 号区南侧地块、洲心 K15 号区地块、K5 号区（东侧地块）、K5 号区（博爱学校南侧地块）、B22-1 号区（洲心中学西侧地块）、B43 号区（清城站东北角地块）、B43 号区（清城站东南角地块）、五桥西地块（旅游客运码头）、五桥东地块（旅游客运码头）、人民东路与站前路交叉口地块（原五位一体项目）、K5 号区（东侧地块）、K5 号区（博爱学校南侧地块）、洲心 B40-2 号区地块一、洲心 B40-2 号区地块二、洲心 B40-2 号区地块三、洲心 K11 号区、洲心 B44B45 号区 30 个地块，其中燕湖新城核心区 B48 号区南侧地块、洲心 K15 号区地块、洲心 B40-2 号区地块一、洲心 B40-2 号区地块二、洲心 B40-2 号区地块三、洲心 K11 号区、洲心 B44B45 号区、洲心 B42 号区地块、洲心街道 K6 地块、洲心街道 K9 地块部分已于 2020 年-2023 年出让，出让价格为 226,325.00 万元；地块假设自融资开始日起第三十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。鉴于收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以本项目用清晖中路西侧 441802005007GB00386 地块、清晖中路西侧 441802005007GB00387 地块、清晖南路西侧地块一（北）、清晖南路西侧地块二（南）、站前加油站东侧人民东路南侧地块、横荷 E23 号区 441802005005GB01401 地块、横荷时代花城北侧 441802004001GB00053 地块、洲心 B40-2 号区地块四、洲心 B42 号区地块、洲心街道 K6 地块、洲心街道 K7 地块、洲心街道 K9 地块、洲心街道 K10 地块、洲心街道 K13 一地块和洲心街道 K13 二地块、燕湖新城核心区 B48 号区南侧地块、洲心 K15 号区地块、K5 号区（东侧地块）、K5 号区（博爱学校南侧地块）、B22-1 号区（洲心中学西侧地块）、B43 号区（清城站东北角地块）、B43 号区（清城站东南角地块）、五桥西地块（旅游客运码头）、五桥东地块（旅游客运码头）、人民东路与站前路交叉口地块（原五位一体项目）、K5 号区（东侧地块）、K5 号区（博爱学校南侧地块）、洲心 B40-2 号区地块一、洲心 B40-2 号区地块二、洲心 B40-2 号区地块三、洲心 K11 号区、洲心 B44B45 号区 30 个地块的价的出让收益与融资进行自求平衡评价。

根据经查询清远市区土地交易中心土地出让信息，选取清远市区出让城镇住

宅商服地块，本次评价参考土地出让情况进行预测，估价期评估的总地价及清远市 2021-2023 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 5.30%、1.00%、4.5%，近三年平均增速 3.60%，基于谨慎性原则，综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2024 年预计增速孰低计算土地价格的的增长，即增速为 3.60%。

2、地块出让产生的净现金流入

清晖中路西侧 441802005007GB00386 地块、清晖中路西侧

441802005007GB00387 地块、清晖南路西侧地块一（北）、清晖南路西侧地块二（南）、站前加油站东侧人民东路南侧地块、横荷 E23 号区 441802005005GB01401 地块、横荷时代花城北侧 441802004001GB00053 地块、洲心 B40-2 号区地块四、洲心 B42 号区地块、洲心街道 K6 地块、洲心街道 K7 地块、洲心街道 K9 地块、洲心街道 K10 地块、洲心街道 K13 一地块和洲心街道 K13 二地块、燕湖新城核心区 B48 号区南侧地块、洲心 K15 号区地块、K5 号区（东侧地块）、K5 号区（博爱学校南侧地块）、B22-1 号区（洲心中学西侧地块）、B43 号区（清城站东北角地块）、B43 号区（清城站东南角地块）、五桥西地块（旅游客运码头）、五桥东地块（旅游客运码头）、人民东路与站前路交叉口地块（原五位一体项目）、K5 号区（东侧地块）、K5 号区（博爱学校南侧地块）、洲心 B40-2 号区地块一、洲心 B40-2 号区地块二、洲心 B40-2 号区地块三、洲心 K11 号区、洲心 B44B45 号区 30 个地块；假设自融资开始日起第三十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，分别以近三年 GDP 平均增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第三十年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、基本政策成本、政府收益的情况，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三十年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

资金平衡土地相关收益情况

金额单位：人民币万元

项目地块信息	按 GDP 增速孰低值的 100%	按 GDP 增速孰低值的 90%	按 GDP 增速孰低值的 80%
洲心 B40-2 号区地块四	82,504.97	74,320.84	66,923.83
洲心街道 K6 地块	38,078.46	34,296.61	30,878.48
洲心街道 K7 地块	74,398.20	67,014.07	60,340.12
洲心街道 K9 地块	19,901.69	17,922.51	16,133.67
洲心街道 K10 地块	87,310.30	78,644.63	70,812.39
洲心街道 K13 一地块	61,081.94	55,019.48	49,540.07
洲心街道 K13 二地块	69,847.25	62,914.81	56,649.11
清晖中路西侧 441802005007GB00386 地块	23,626.35	21,280.67	19,160.58
清晖中路西侧 441802005007GB00387 地块	45,622.20	41,092.69	36,998.80
清晖南路西侧地块一（北）	50,344.24	45,345.45	40,827.41
清晖南路西侧地块二（南）	77,711.15	69,995.03	63,021.01
站前加油站东侧、人民东路南侧	43,920.11	39,557.04	35,613.60
横荷 E23 号区 441802005005GB01401 地块	43,808.11	39,460.09	35,530.25
横荷时代花城北侧 441802004001GB00053 地块	37,550.77	33,820.05	30,448.14
清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内(地号:B23028)	30,206.78	27,208.09	24,497.81
K5 号区（东侧地块）	30,292.43	27,284.12	24,565.14
K5 号区（博爱学校南侧地块）	8,052.73	7,250.51	6,525.45
B22-1 号区（洲心中学西侧地块）	56,563.58	50,948.07	45,872.63
B43 号区（清城站东北角地块）	6,055.66	5,454.00	4,910.20
B43 号区（清城站东南角地块）	10,045.85	9,043.08	8,136.75
五桥西地块（旅游客运码头）	16,168.21	14,563.78	13,113.65
五桥东地块（旅游客运码头）	16,772.71	15,108.11	13,603.60

人民东路与站前路交叉口地块 (原五位一体项目)	36,391.05	32,781.08	29,518.30
合计	966,254.74	870,324.79	783,621.02

已出让地块收入情况

单位：人民币万元

项目地块位置	出让面积	总价
洲心街道 K6 地块	29,846.82	9,950.00
洲心街道 K9 地块	46,480.23	19,860.00
燕湖新城核心区 B48 号区南 侧地块	41334.65	26,970.00
洲心 K15 号区	85505.67	36,615.00
洲心 B40-2 号区地块一	14,041.37	9,180.00
洲心 B40-2 号区地块二	15,337.64	9,480.00
洲心 B40-2 号区地块三	37,801.88	24,660.00
洲心 K11 号区	87982.63	31,930.00
洲心 B44B45 号区	75452.15	57,680.00

三、预期项目自身收益和项目对应土地出让收入形成的专项收入或政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

项目偿付拟发行债券的资金来源为项目建成交付使用后产生的“运营净收益”现金流入。而项目建设期需支付的专项债券利息由项目建设资本金偿付。预期由项目自融资开始日起在未来债券存续期内土地出让收入和项目自身收益形成的政府性基金收入或专项收入偿还融资本金和利息。

土地相关收益接近三年 GDP 增速孰低值的 100%比例和项目自身收益的 100%计算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间 各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期 间各年度运 营收益	土地相关收 益	
已融资	386,388.00	300,341.18	686,729.18			
第一年		4,200.00	4,200.00	0.00	226,325.00	226,325.00
第二年		4,200.00	4,200.00	3,024.99		3,024.99

第三年		4,200.00	4,200.00	3,176.24		3,176.24
第四年		4,200.00	4,200.00	3,335.05		3,335.05
第五年		4,200.00	4,200.00	3,501.80		3,501.80
第六年		4,200.00	4,200.00	3,676.89		3,676.89
第七年		4,200.00	4,200.00	3,860.74		3,860.74
第八年		4,200.00	4,200.00	4,053.77		4,053.77
第九年		4,200.00	4,200.00	4,256.47		4,256.47
第十年		4,200.00	4,200.00	4,469.28		4,469.28
第十一年		4,200.00	4,200.00	4,692.75		4,692.75
第十二年		4,200.00	4,200.00	4,927.39		4,927.39
第十三年		4,200.00	4,200.00	5,173.77		5,173.77
第十四年		4,200.00	4,200.00	5,432.45		5,432.45
第十五年		4,200.00	4,200.00	5,704.07		5,704.07
第十六年		4,200.00	4,200.00	5,989.27		5,989.27
第十七年		4,200.00	4,200.00	6,288.74		6,288.74
第十八年		4,200.00	4,200.00	6,603.17		6,603.17
第十九年		4,200.00	4,200.00	6,933.33		6,933.33
第二十年		4,200.00	4,200.00	7,280.00		7,280.00
第二十一年		4,200.00	4,200.00	7,644.00		7,644.00
第二十二年		4,200.00	4,200.00	8,026.20		8,026.20
第二十三年		4,200.00	4,200.00	8,427.51		8,427.51
第二十四年		4,200.00	4,200.00	8,848.88		8,848.88
第二十五年		4,200.00	4,200.00	9,291.32		9,291.32
第二十六年		4,200.00	4,200.00	9,755.89		9,755.89
第二十七年		4,200.00	4,200.00	10,243.69		10,243.69
第二十八年		4,200.00	4,200.00	10,755.87		10,755.87
第二十九年		4,200.00	4,200.00	11,293.67		11,293.67
第三十年	100,000.00	4,200.00	104,200.00	11,858.35	966,254.74	978,113.09
合计	486,388.00	426,341.18	912,729.18	188,525.55	1,192,579.74	1,381,105.29
本息覆盖倍数	1.51					

四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来项目自身收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对项目自身收益向下波动进行敏感性分析。

土地相关收益接近三年GDP增速孰低值的90%比例和项目自身收益的90%计算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	土地相关收益	
已融资	386,388.00	300,341.18	686,729.18			
第一年		4,200.00	4,200.00	0.00	226,325.00	226,325.00
第二年		4,200.00	4,200.00	2,722.49		2,722.49
第三年		4,200.00	4,200.00	2,858.62		2,858.62
第四年		4,200.00	4,200.00	3,001.55		3,001.55
第五年		4,200.00	4,200.00	3,151.62		3,151.62
第六年		4,200.00	4,200.00	3,309.20		3,309.20
第七年		4,200.00	4,200.00	3,474.67		3,474.67
第八年		4,200.00	4,200.00	3,648.39		3,648.39
第九年		4,200.00	4,200.00	3,830.82		3,830.82
第十年		4,200.00	4,200.00	4,022.35		4,022.35
第十一年		4,200.00	4,200.00	4,223.48		4,223.48
第十二年		4,200.00	4,200.00	4,434.65		4,434.65
第十三年		4,200.00	4,200.00	4,656.39		4,656.39
第十四年		4,200.00	4,200.00	4,889.21		4,889.21
第十五年		4,200.00	4,200.00	5,133.66		5,133.66
第十六年		4,200.00	4,200.00	5,390.34		5,390.34
第十七年		4,200.00	4,200.00	5,659.87		5,659.87
第十八年		4,200.00	4,200.00	5,942.85		5,942.85
第十九年		4,200.00	4,200.00	6,240.00		6,240.00
第二十年		4,200.00	4,200.00	6,552.00		6,552.00

第二十一年		4,200.00	4,200.00	6,879.60		6,879.60
第二十二年		4,200.00	4,200.00	7,223.58		7,223.58
第二十三年		4,200.00	4,200.00	7,584.76		7,584.76
第二十四年		4,200.00	4,200.00	7,963.99		7,963.99
第二十五年		4,200.00	4,200.00	8,362.19		8,362.19
第二十六年		4,200.00	4,200.00	8,780.30		8,780.30
第二十七年		4,200.00	4,200.00	9,219.32		9,219.32
第二十八年		4,200.00	4,200.00	9,680.28		9,680.28
第二十九年		4,200.00	4,200.00	10,164.30		10,164.30
第三十年	100,000.00	4,200.00	104,200.00	10,672.52	870,324.79	880,997.31
合计	486,388.00	426,341.18	912,729.18	169,673.00	1,096,649.79	1,266,322.79
本息覆盖倍数	1.39					

土地相关收益按GDP增速孰低值的80%比例和项目自身收益的80%计算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	土地相关收益	
已融资	386,388.00	300,341.18	686,729.18			
第一年		4,200.00	4,200.00	0.00	226,325.00	226,325.00
第二年		4,200.00	4,200.00	2,419.99		2,419.99
第三年		4,200.00	4,200.00	2,540.99		2,540.99
第四年		4,200.00	4,200.00	2,668.04		2,668.04
第五年		4,200.00	4,200.00	2,801.44		2,801.44
第六年		4,200.00	4,200.00	2,941.51		2,941.51
第七年		4,200.00	4,200.00	3,088.59		3,088.59
第八年		4,200.00	4,200.00	3,243.02		3,243.02
第九年		4,200.00	4,200.00	3,405.18		3,405.18
第十年		4,200.00	4,200.00	3,575.42		3,575.42

第十一年		4,200.00	4,200.00	3,754.20		3,754.20
第十二年		4,200.00	4,200.00	3,941.91		3,941.91
第十三年		4,200.00	4,200.00	4,139.02		4,139.02
第十四年		4,200.00	4,200.00	4,345.96		4,345.96
第十五年		4,200.00	4,200.00	4,563.26		4,563.26
第十六年		4,200.00	4,200.00	4,791.42		4,791.42
第十七年		4,200.00	4,200.00	5,030.99		5,030.99
第十八年		4,200.00	4,200.00	5,282.54		5,282.54
第十九年		4,200.00	4,200.00	5,546.66		5,546.66
第二十年		4,200.00	4,200.00	5,824.00		5,824.00
第二十一年		4,200.00	4,200.00	6,115.20		6,115.20
第二十二年		4,200.00	4,200.00	6,420.96		6,420.96
第二十三年		4,200.00	4,200.00	6,742.01		6,742.01
第二十四年		4,200.00	4,200.00	7,079.10		7,079.10
第二十五年		4,200.00	4,200.00	7,433.06		7,433.06
第二十六年		4,200.00	4,200.00	7,804.71		7,804.71
第二十七年		4,200.00	4,200.00	8,194.95		8,194.95
第二十八年		4,200.00	4,200.00	8,604.70		8,604.70
第二十九年		4,200.00	4,200.00	9,034.94		9,034.94
第三十年	100,000.00	4,200.00	104,200.00	9,486.68	783,621.02	793,107.70
合计	486,388.00	426,341.18	912,729.18	150,820.44	1,009,946.02	1,160,766.46
本息覆盖倍数	1.27					

经测算：按项目自身和地块出让收益的 90%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.39；按项目自身收益和地块出让的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.27 因此，项目具有较强的抗风险能力。

附件：项目收益及现金流入评价说明
(以下无正文)



中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 1 月 10 日

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

为满足清远市市政建设需求，推进清远市经济发展，完善清远市基础配套设施，提升地块的价值。本次清远市燕湖新城中央商务区（基础设施）对清晖中路西侧 441802005007GB00386 地块、清晖中路西侧 441802005007GB00387 地块、清晖南路西侧地块一（北）、清晖南路西侧地块二（南）、站前加油站东侧人民东路南侧地块、横荷 E23 号区 441802005005GB01401 地块、横荷时代花城北侧 441802004001GB00053 地块、洲心 B40-2 号区地块四、洲心 B42 号区地块、洲心街道 K6 地块、洲心街道 K7 地块、洲心街道 K9 地块、洲心街道 K10 地块、洲心街道 K13 一地块和洲心街道 K13 二地块、燕湖新城核心区 B48 号区南侧地块、洲心 K15 号区地块、K5 号区（东侧地块）、K5 号区（博爱学校南侧地块）、B22-1 号区（洲心中学西侧地块）、B43 号区（清城站东北角地块）、B43 号区（清城站东南角地块）、五桥西地块（旅游客运码头）、五桥东地块（旅游客运码头）、人民东路与站前路交叉口地块（原五位一体项目）、K5 号区（东侧地块）、K5 号区（博爱学校南侧地块）、洲心 B40-2 号区地块一、洲心 B40-2 号区地块二、洲心 B40-2 号区地块三、洲心 K11 号区、洲心 B44B45 号区 30 个地块的价的价值提升能起到较大作用。鉴于在建项目预计运营收益和对应收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，本次以在建项目自身收益和项目对应该地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

本次预测以清远市燕湖新城中央商务区（基础设施）营运收益和清晖中路西侧 441802005007GB00386 地块、清晖中路西侧 441802005007GB00387 地块、清晖南路西侧地块一（北）、清晖南路西侧地块二（南）、站前加油站东侧人民东路南侧地块、横荷 E23 号区 441802005005GB01401 地块、横荷时代花城北侧 441802004001GB00053 地块、洲心 B40-2 号区地块四、洲心 B42 号区地块、洲心街道 K6 地块、洲心街道 K7 地块、洲心街道 K9 地块、洲心街道 K10 地块、洲心街道 K13 一地块和洲心街道 K13 二地块、燕湖新城核心区 B48 号区南侧地块、洲心

K15 号区地块、K5 号区（东侧地块）、K5 号区（博爱学校南侧地块）、B22-1 号区（洲心中学西侧地块）、B43 号区（清城站东北角地块）、B43 号区（清城站东南角地块）、五桥西地块（旅游客运码头）、五桥东地块（旅游客运码头）、人民东路与站前路交叉口地块（原五位一体项目）、K5 号区（东侧地块）、K5 号区（博爱学校南侧地块）、洲心 B40-2 号区地块一、洲心 B40-2 号区地块二、洲心 B40-2 号区地块三、洲心 K11 号区、洲心 B44B45 号区 30 个地块的价出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、后期项目自身营运能力和近几年项目周边地块成交情况、清远市近年 GDP 的增速、基本政策成本等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制清远市燕湖新城中央商务区（基础设施）自身营运收益和对应清晖中路西侧 441802005007GB00386 地块、清晖中路西侧 441802005007GB00387 地块、清晖南路西侧地块一（北）、清晖南路西侧地块二（南）、站前加油站东侧人民东路南侧地块、横荷 E23 号区 441802005005GB01401 地块、横荷时代花城北侧 441802004001GB00053 地块、洲心 B40-2 号区地块四、洲心 B42 号区地块、洲心街道 K6 地块、洲心街道 K7 地块、洲心街道 K9 地块、洲心街道 K10 地块、洲心街道 K13 一地块和洲心街道 K13 二地块、燕湖新城核心区 B48 号区南侧地块、洲心 K15 号区地块、K5 号区（东侧地块）、K5 号区（博爱学校南侧地块）、B22-1 号区（洲心中学西侧地块）、B43 号区（清城站东北角地块）、B43 号区（清城站东南角地块）、五桥西地块（旅游客运码头）、五桥东地块（旅游客运码头）、人民东路与站前路交叉口地块（原五位一体项目）、K5 号区（东侧地块）、K5 号区（博爱学校南侧地块）、洲心 B40-2 号区地块一、洲心 B40-2 号区地块二、洲心 B40-2 号区地块三、洲心 K11 号区、洲心 B44B45 号区 30 个地块的价出让收益汇总预测表（GDP 增速孰低值 4.7% 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）国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(四) 发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行;

(五) 项目营运收费价格在正常范围内变动;

(六) 无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 清远市燕湖新城中央商务区(基础设施)情况说明

1. 项目组织实施机构

根据清远市燕湖新城中央商务区(基础设施)可行性研究报告的批复可知,该项目实施机构为清远市代建项目管理局。

2. 项目情况

项目名称	清远市燕湖新城中央商务区(基础设施)
项目总投资金额	955,659.93 万元
项目建设内容	<p>燕湖新城中央商务区(基础设施)项目主要建设内容如下:</p> <p>1、清远市燕湖大道(广清大道至清佛公路)道路工程道路全长 8 公里,迎宾大道西道路宽 170 米,迎宾大道以东道路宽 90 米,采用沥青混凝土路面。建设内容包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通设施等。项目总投资:260138 万元。</p> <p>2、清远市北江四桥南北引道工程(燕湖大道至银英公路路段)道路设计为城市主干路,规划红线宽度为 60m,双向六车道,路线全长约 5.53km。建设内容主要包括道路工程、桥梁隧道工程、排水工程、交通工程等。项目总投资:145418 万元。</p> <p>3、清远市支路 1(凤翔北路至清晖路)道路工程(松岭一路)项目位于清远市燕湖新城北部,线路呈东西走向,西起凤翔北路,东至清晖路。道路规划为城市支路,双向四车道,道路宽度为 30m,全长约 1.34km,全线设平交口 5 处。建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程</p>

	<p>等。项目总投资：12328 万元。</p> <p>4、清远市支路 2（院南路至支路 1）道路工程（苏岭一路）工程项目位于清远市燕湖新城北部片区，线路呈南北走向，南起院南路，北至支路 1（松岭一路）。道路设计为城市支路，双向四车道，道路宽度为 24m，全长约 0.417km，设计范围路线长约 0.333km，全线设平交口 2 处。建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程等。项目总投资：3309 万元。</p> <p>5、清远市支路 3（院南路至东城大道东）道路工程（苏岭二路）工程项目位于清远市燕湖新城北部片区，线路呈南北走向，南起院南路，北至东城大道东。道路设计为城市支路，双向四车道，道路宽度为 30m，全长约 0.61 km，实际实施长度约 0.514km，全线设平交口 3 处。建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程等。项目总投资：4650 万元。</p> <p>6、清远市院东路（东城大道东至沿江东路）项目位于清远市燕湖新城北部，线路呈南北走向，北起东城大道东，南至院南路。道路设计为城市支路，双向六车道，道路宽度为 36m，全长约 0.51km，全线设平交口 1 处，涵洞一座。建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程、绿化工程、照明工程等。项目总投资：9463 万元。</p> <p>7、清远市人民西路延伸段道路建设工程该道路为城市主干道，道路长 718 米，宽 60 米；主要建设内容包括：道路工程、排水工程、交通工程等。项目总投资：9646.26 万元。</p> <p>8、清远市沿江东路（凤翔北路至福龙路）道路工程项目位于清远市燕湖新城北部，线路呈东西走向，西起凤翔</p>
--	--

	<p>北路，东至福龙路。道路设计为城市主干路，双向六车道，道路宽度为 33.5m，全长约 1.34km。建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程等。项目总投资：17866 万元。</p> <p>9、清远市人民西路（岗头路至广清高速连接线人民路出口）道路工程道路全长 1.5 公里，规划红线宽度 60 米，近期按 18 米宽实施。建设内容包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通设施工程等。项目总投资：16363.11 万元。</p> <p>10、清远市峡山西路（广清大道至富强路）道路工程 峡山西路（广清大道至富强路）</p> <p>道路工程路线呈东西走向，西起富强路，东临广清大道（其中 K1+112~K1+406.545 路段为已建路，需对其断面进行改造），沿线分别与规划国泰路，永安路相交。路线长约 1.4Km，红线为 36m，为城市次干路，双向六车道，设计时速为 40Km/h，路面采用沥青混凝土结构。设置了 4-5x3m 箱涵 1 座。工程内容含道路工程、交通工程、桥涵工程，排水工程。项目总投资：12953 万元。</p> <p>11、清远市凤翔南路（创兴东路至燕河北路）道路工程道路全长 1.2 公里，规划宽度 60 米（近期按 50 米实施），按城市主干路标准设计和实施，采用沥青混凝土路面。建筑内容包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通设施工程等。项目总投资：27005.16 万元。</p> <p>12、清远市国泰路（连江西路至凤鸣西路）道路工程道路总长约 660 米，宽 36 米。建设内容主要包括：道路工程、排水工程、交通工程、桥涵工程等。项目总投资：8264.3 万元。</p> <p>13、清远市沙尾二街（沙湖路至燕湖大道）道路工程</p>
--	---

	<p>总长约为 1km，道路红线宽度 36m，为城市次干路，双向六车道。工程内容含道路工程、排水工程、交通工程等。项目总投资：7218 万元。</p> <p>14、清远市新城路（广清大道至沥头路）道路工程本工程道路工程、排水工程、交通工程等。道路长约 5.6km，为城市次干路，设计车速为 40km/h，其中广清大道至铁塔路段路宽 45m，双向六车道；铁塔路至沥头路段道路宽 36m，双向四车道。项目总投资：61008.18 万元。</p> <p>15、清远市沙湖路（北江一路至燕湖大道）道路工程道路全长 2.13 公里，宽 36 米，采用沥青混凝土路面，建设内容包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通设施等。项目总投资：14205 万元。</p> <p>16、清远市青联路（北江一路至燕湖大道）道路工程道路全长 2.3 公里，宽 36 米，采用沥青混凝土路面，建设内容包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通设施等。项目总投资：16115 万元。</p> <p>17、凤翔大道(凤翔小学处)人行天桥工程主要建设内容及规模:天桥全长 58.3m，净宽 5m，两侧设置花槽；于道路中央分隔带处设置一组中墩；东侧梯道净宽 6m，单边下至公交站侧；西侧梯道净宽 6m，单边回型下至凤翔小学大门口，梯道全长 40.56m，预留远期电梯。主要包括桥梁工程、装饰装修工程、道路工程、交通工程、管线工程等。</p> <p>18、连江路(赢之城处)人行天桥工程主要建设内容及规模:天桥全长 43.7m，净宽 4m，两侧设置花槽；南北侧分别设置双向梯道，整体呈工字形，西北侧梯道跨越银座名城通道出入口；梯道全长 93.62m，单侧梯道净宽 2.4m，预留远期电梯。主要包括桥梁工程、装饰装修工程、道路工</p>
--	---

	<p>程、交通工程、管线工程等。项目总投资约 1818.98 万元。；</p> <p>19、凤翔大道(市环境卫生管理处附近)人行天桥工程 主要建设内容及规模：天桥全长 50.1m，净宽 5m，两侧设置花槽；于道路中央分隔带处设置一组中墩；两侧梯道呈工字形布置，梯道全长 81.12m，单侧梯道净宽 3m，预留远期电梯。主要包括桥梁工程、装饰装修工程、道路工程、交通工程、管线工程等。。；</p> <p>20、半环东路(博爱小学处)人行天桥工程主要建设内容及规模：天桥全长 55m，净宽 5m，两侧设置花槽；北侧设置两边梯道，梯道净宽 3m，南侧设置单向梯道，净宽 6m，梯道全长 60.84m，预留远期电梯。主要包括桥梁工程、装饰装修工程、道路工程、交通工程、管线工程等。项目总投资约 1985.48 万元。；</p> <p>21、2022 年 4 月 21 日，本项目取得了清远市发展和改革委员会《清远市发展和改革委员会关于清远市人民医院正门处人行天桥工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2022)14) 同意立项主要建设内容及规模：天桥全长 52.8m，净宽 4m，两侧设置花槽；东侧梯道宽净宽 2.4m，两边下；西侧梯道净宽 4.8m，单边下；东侧梯道全长 41.22 米，西侧梯道全长 20.28m。预留远期电梯。主要包括桥梁工程、装饰装修工程、道路工程、交通工程、管线工程等。项目总投资：1891.63 万元。；</p> <p>22、环城东路奥体中心人行天桥工程主要建设内容及规模：主桥全长 57.85m，净宽 5m，主桥为 2 跨，于道路中央带设置桥墩，两侧设置花槽；两侧梯道呈工字形布置，梯道全长 81.12m，单侧梯道净宽 3m。预留远期电梯。主要包括桥梁工程、装饰装修工程、道路工程、交通工程、管</p>
--	---

	<p>线工程和管线综合设计工程等。项目总投资：2131.06 万元。；</p> <p>23、静福路(顺盈时代广场处)人行天桥工程主要建设内容及规模：天桥全长 31.1m，净宽 4m，两侧设置花槽；两侧梯道呈 Z 字形布置，梯道全长 40.56m，单侧梯道净宽 4.8m。预留远期电梯。主要包括桥梁工程、装饰装修工程、道路工程、交通工程、管线工程等。项目总投资约 1360.18 万元；</p> <p>24、清远大道与永安路交叉口人行天桥工程主要建设内容及规模：主桥全长 94.3m，净宽 5m，两侧设置花槽；于道路中央分隔带和两侧处设置桥墩；北侧梯道净宽 6m，单边下；南侧梯道净宽 3m，两边下。全桥梯道长 81.12m。预留远期电梯。主要包括桥梁工程、装饰装修工程、道路工程、交通工程、管线工程等。项目总投资约 2544.71 万元。；</p> <p>25、凤翔大道北(清城公安分局附近)人行天桥工程主要建设内容及规模：天桥全长 42m，净宽 4m，主桥为 2 跨，于道路中央带设置桥墩，两侧设置花槽；两侧梯道呈工字形布置，梯道全长 81.12m，单侧梯道净宽 2.4m，预留远期电梯。主要包括桥梁工程、装饰装修工程、道路工程、交通工程、管线工程等。项目总投资约 1708.43 万元；</p> <p>26、广清大道(阳光 100 米娅新城小区处)人行天桥工程主要建设内容及规模：天桥全长 53.2m，净宽 5m，两侧设置花槽；两侧梯道呈工字形布置，梯道全长 81.12m，单侧梯道净宽 3m，预留远期电梯。主要包括桥梁工程、装饰装修工程、道路工程、交通工程、管线工程等；</p> <p>27、人民路(碧永康桥附近)人行天桥工程主要建设内</p>
--	---

	<p>容及规模：天桥全长 50.2m，净宽 4m，两侧设置花槽；南北侧分别设置双向梯道，整体呈工字形；梯道全长 90.12m，单侧梯道净宽 2.4m，预留远期电梯。主要包括桥梁工程、装饰装修工程、道路工程、交通工程、管线工程等。项目总投资约 1913.46 万元。</p> <p>28、清远市峡江西路（城西大道至盛业路东侧）主要建设内容规模及内容：道路总长度 2661.22 米，宽 36 米，双向四车道，路面为沥青混凝土。</p> <p>29、清远市龙镇北路道路工程主要建设内容规模及内容：该工程包括道路工程、排水工程、交通工程等。道路长约 0.7km，道路宽 24m，为城市支路，双向四车道，设计车速为 40km/h。</p> <p>30、清远市站前一街道路工程主要建设内容规模及内容：该工程包括道路工程、排水工程、交通工程等。道路长约 0.39km，道路宽 30m，为城市次干路，双向四车道，设计车速为 40km/h。</p> <p>31、清远市站前二街道路工程主要建设内容规模及内容：该工程包括道路工程、排水工程、交通工程等。道路长约 0.538km，道路宽 30m，为城市次干路，双向四车道，设计车速为 40km/h。</p> <p>32、燕湖新城核心区征地拆迁项目燕湖新城核心区征地拆迁项目主要为燕湖新城核心区 4466689 平方米征地拆迁，目前已启动征拆工作，预计年内完成。</p> <p>33、广清城际轨道北延线燕湖新城站配套设施项目：配套设施主要是警务亭、站前集散广场以及出租车、公交车上落客区等，另外配套建设基础设施工程（含标识、给水、排水、电气、弱电、管线迁改）及公共服务设施（坐</p>
--	--

	<p>凳、垃圾箱等)。占地面积约 17770 m²。</p> <p>34、清远大道（凤翔南路至站前东路）道路工程：建设规模及主要内容：本项目为城市主干道，道路全长约 6.5 公里，宽度约 70 米。建设内容包括道路工程、照明工程、排水工程、交通工程、桥涵工程等。</p> <p>35. 广清城际轨道北延线清远站配套设施项目：新建站前横路南侧 L 型道路，道路等级为城市次干路，新建站前横路地下通道，复建公交首末站，改造现状站前道路，改造站前广场地面停车场并建设站台中心，设置站前横路港湾式公交停靠站、风雨连廊、非机动车停车场等。</p> <p>36. 燕湖新城核心区配套道路工程：燕湖新城核心区配套道路工程共有 18 条市政道路。暂不实施西片区的 9 条道路（即规划支路 6-11、连凤路、连水路、春熙街），先行实施北片区和东片区的 9 条道路（即规划支路 1-5、规划支路 12-13、白兰一街、白兰二街）。本次实施的 9 条道路总长约 3.7km，白兰一街、白兰二街规划红线宽度 20 米，规划支路 1-5、规划支路 12-13 规划红线宽度 17 米，道路等级均为城市支路。</p> <p>37. 清远市人民路与城西大道交叉口工程：将现状环岛平面交叉口改造为分离式立体交叉口，建设内容包括道路工程、交通工程、桥梁工程、排水工程、照明工程等。</p> <p>38. 清远市凤凰路（人民东路至燕湖大道）道路工程：项目总长约 2.45 公里，道路标准段红线宽度为 36 米，分为一二期实施。一期为清远大道至燕湖大道段，二期为人民路至清远大道段</p>
项目建设工期	2017 年 6 月-2025 年 12 月
项目获批情况	2015 年 1 月 9 日清远市市政府关于人民西路延伸段道

	<p>路工程采用专项建设模式启动建设的批复；</p> <p>2013年4月12日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市凤翔南路（创兴东路至燕河北路）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审[2020]41号）；</p> <p>2010年10月15日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市国泰路（连江西路至凤鸣西路）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审[2020]255号）；</p> <p>2016年7月8日清远市发展和改革局发布了《关于调整北江四桥南北引道工程（燕湖大道至银英公路段）可行性研究报告的批复》（清发改行审[2016]96号）；</p> <p>2013年4月12日清远市发展和改革局发布了《关于清远市青联路（北江一路至燕湖大道）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改资[2013]74号）；</p> <p>2016年7月6日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市人民西路（岗头路至广清高速连接线人民路出口）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审[2020]48号）；</p> <p>2015年1月15日清远市发展和改革局发布了《关于清远市人民西路延伸段道路建设工程可行性研究报告的批复》（清发改行审[2015]7号）；</p> <p>2013年4月12日清远市发展和改革局发布了《关于清远市沙湖路（北江一路至燕湖大道）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改资[2013]75号）；</p> <p>2018年1月29日清远市发展和改革局发布了《关于清远市沙尾二街（沙湖路至燕湖大道）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审[2018]12号）；</p> <p>2018年1月29日清远市发展和改革局发布了《关于</p>
--	---

	<p>清远市峡山西路(广清大道至富强路)道路工程项目可行性研究报告的批复》(清发改行审[2018]11号);</p> <p>2014年7月11日清远市发展和改革局发布了《关于清远市新城路(广清大道至沥头路)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2014)30号);</p> <p>2016年7月8日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市沿江东路(凤翔北路至福龙路)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2016)101号);</p> <p>2013年4月12日清远市发展和改革局发布了《关于清远市院东路(东城大道至沿江东路)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改资[2013]82号);</p> <p>2016年7月8日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市支路1(凤翔北路至清辉路)道路工程(松岭一路)可行性研究报告的批复》(清发改行审(2016)104号);</p> <p>2016年7月8日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市支路2(院南路至支路1)道路工程(苏岭一路)可行性研究报告的批复》(清发改行审(2016)103号);</p> <p>2016年6月13日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市支路3(院南路至东城大道东)道路工程(苏岭二路)可行性研究报告的批复》(清发改行审(2016)57号);</p> <p>2013年4月12日取得清远市发展和改革局出具的《关于清远市燕湖大道(广清大道至清佛公路)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改资(2013)68号)同意立项;</p> <p>2022年4月21日,本项目取得了清远市发展和改革局《清远市发展和改革局关于凤翔大道(凤翔小学处)人行天桥工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2022)20</p>
--	---

	<p>号) 同意立项;</p> <p>2022 年 4 月 21 日, 本项目取得了清远市发展和改革局《清远市发展和改革局关于连江路(赢之城处)人行天桥工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2022) 21 号) 同意立项;</p> <p>2022 年 4 月 21 日, 本项目取得了清远市发展和改革局《清远市发展和改革局关于凤翔大道(市环境卫生管理处附近)人行天桥工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2022) 22 号) 同意立项;</p> <p>2022 年 4 月 21 日, 本项目取得了清远市发展和改革局《清远市发展和改革局关于半环东路(博爱小学处)人行天桥工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2022) 23 号) 同意立项;</p> <p>2022 年 4 月 21 日, 本项目取得了清远市发展和改革局《清远市发展和改革局关于清远市人民医院正门处人行天桥工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2022) 14 号) 同意立项;</p> <p>2022 年 4 月 21 日, 本项目取得了清远市发展和改革局《清远市发展和改革局关于环城东路奥体中心人行天桥工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2022) 15 号) 同意立项;</p> <p>2022 年 4 月 21 日, 本项目取得了清远市发展和改革局《清远市发展和改革局关于静福路(顺盈时代广场处)人行天桥工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2022) 16 号) 同意立项;</p> <p>2022 年 4 月 21 日, 本项目取得了清远市发展和改革局《清远市发展和改革局关于清远大道与永安路交叉口人</p>
--	---

	<p>行天桥工程可行性研究报告的批复》（清发改行审(2022) 17 号）同意立项；</p> <p>2022 年 4 月 21 日，本项目取得了清远市发展和改革局《清远市发展和改革局关于凤翔大道北(清城公安分局附近)人行天桥工程可行性研究报告的批复》（清发改行审(2022) 18 号）同意立项；</p> <p>2022 年 4 月 21 日，本项目取得了清远市发展和改革局《清远市发展和改革局关于广清大道(阳光 100 米娅新城小区处)人行天桥工程可行性研究报告的批复》（清发改行审(2022) 19 号）同意立项；</p> <p>2022 年 4 月 21 日，本项目取得了清远市发展和改革局《清远市发展和改革局关于人民路(碧永康桥附近)人行天桥工程可行性研究报告的批复》（清发改行审(2022) 24 号）同意立项。</p> <p>2014 年 7 月 11 日，本项目取得了清远市发展和改革局《清远市龙镇北路道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审(2014) 27 号）同意立项。</p> <p>2014 年 7 月 11 日，本项目取得了清远市发展和改革局《清远市站前二街道道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审(2014) 24 号）同意立项。</p> <p>2014 年 7 月 11 日，本项目取得了清远市发展和改革局《清远市站前一街道道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审(2014) 26 号）同意立项。</p> <p>2010 年 10 月 26 日，本项目取得了清远市发展和改革局《清远市峡江西路(城西大道至盛业路东侧)道路工程的立项批复》（清发改行审(2010) 94 号）同意立项。</p> <p>2016 年 6 月 13 日，本项目取得了清远市发展和改革</p>
--	---

	<p>局《关于调整清远市院东路(东城大道东至院南路)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2016) 64 号)同意立项。</p> <p>2022 年 12 月 9 日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市国泰路(连江西路至凤鸣西路)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2022) 61 号)。</p> <p>2020 年 7 月 27 日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市清远大道(凤翔南路至站前东路)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2020) 68 号)。</p> <p>2024 年 1 月 12 日清远市发展和改革局发布了《关于广清城际轨道北延线燕湖新城站配套设施项目可行性研究报告的批复》(清发改行审(2024) 4 号)。</p> <p>2024 年 6 月 17 日清远市发展和改革局发布了《关于燕湖新城核心区配套道路工程可行性研究报告的批复》(清发改投审(2024) 14 号)。</p> <p>2024 年 1 月 19 日清远市发展和改革局发布了《关于广清城际轨道北延线清远东站配套设施项目可行性研究报告的批复》(清发改行审(2024) 9 号)。</p> <p>2024 年 6 月 04 日清远市发展和改革局发布了《关于清远市人民路与城西大道交叉口工程项目可行性研究报告的批复》(清发改投审(2024) 12 号)。</p> <p>2024 年 8 月 22 日清远市发展和改革局发布了《清远市发展和改革局关于清远市凤凰路(人民路至燕湖大道)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改投审(2024) 20 号)。</p>
--	--

(二) 项目营运收入及成本估算

1. 收入预测

本项目建成正式运营后主要收入包括停车费收入和广告位租赁收入等。

(1) 停车费收入

项目计划在道路边建停车位，根据各道路实际情况可设 5257 个自动计费停车位。参考小象停泊等收费标准，预算每个停车位每年收费为 3,000 元，预测停车收费每年按 5%递增。

(2) 广告位租赁收入

项目计划在公交车候车亭设置广告牌 48 个，参考清远市德晟投资集团有限公司在清远市区的候车亭广告牌收费标准，每个候车亭广告位收费 5,000 元/年，在路边设置立柱广告位 44 个，参考清远市德晟投资集团有限公司在清远市区立柱广告位的收费标准，每个立柱广告位收费 400,000 元/年，预测广告位收费每年按 5%递增。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	停车费收入	广告费收入	合计
第一年			
第二年	1,577.10	1,784.00	3,361.10
第三年	1,655.96	1,873.20	3,529.16
第四年	1,738.75	1,966.86	3,705.61
第五年	1,825.69	2,065.20	3,890.89
第六年	1,916.97	2,168.46	4,085.43
第七年	2,012.82	2,276.89	4,289.71
第八年	2,113.46	2,390.73	4,504.19
第九年	2,219.14	2,510.27	4,729.41
第十年	2,330.09	2,635.78	4,965.87
第十一年	2,446.60	2,767.57	5,214.17
第十二年	2,568.93	2,905.95	5,474.88
第十三年	2,697.38	3,051.25	5,748.63
第十四年	2,832.25	3,203.81	6,036.06

第十五年	2,973.86	3,364.00	6,337.86
第十六年	3,122.55	3,532.20	6,654.75
第十七年	3,278.68	3,708.81	6,987.49
第十八年	3,442.61	3,894.25	7,336.87
第十九年	3,614.75	4,088.96	7,703.71
第二十年	3,795.48	4,293.41	8,088.89
第二十一年	3,985.26	4,508.08	8,493.34
第二十二年	4,184.52	4,733.49	8,918.01
第二十三年	4,393.75	4,970.16	9,363.91
第二十四年	4,613.43	5,218.67	9,832.10
第二十五年	4,844.10	5,479.60	10,323.71
第二十六年	5,086.31	5,753.58	10,839.89
第二十七年	5,340.63	6,041.26	11,381.89
第二十八年	5,607.66	6,343.32	11,950.98
第二十九年	5,888.04	6,660.49	12,548.53
第三十年	6,182.44	6,993.51	13,175.96
合计	98,289.21	111,183.77	209,472.97

2. 成本预测

本项目建成正式运营后主要支出包括日常维护费。

(1) 日常维护费

日常维护费含人员工资、办公费、停车位广告位维护等，项目完工后预计首年成本为 336.11 万元，每年按 5% 增长。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	日常维护费	合计
第一年		
第二年	336.11	336.11
第三年	352.92	352.92
第四年	370.56	370.56
第五年	389.09	389.09
第六年	408.54	408.54

年度	日常维护费	合计
第七年	428.97	428.97
第八年	450.42	450.42
第九年	472.94	472.94
第十年	496.59	496.59
第十一年	521.42	521.42
第十二年	547.49	547.49
第十三年	574.86	574.86
第十四年	603.61	603.61
第十五年	633.79	633.79
第十六年	665.48	665.48
第十七年	698.75	698.75
第十八年	733.69	733.69
第十九年	770.38	770.38
第二十年	808.89	808.89
第二十一年	849.34	849.34
第二十二年	891.81	891.81
第二十三年	936.40	936.40
第二十四年	983.22	983.22
第二十五年	1,032.38	1,032.38
第二十六年	1,084.00	1,084.00
第二十七年	1,138.20	1,138.20
第二十八年	1,195.11	1,195.11
第二十九年	1,254.86	1,254.86
第三十年	1,317.60	1,317.60
合计	20,947.42	20,947.42

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

金额单位:人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	3,361.10	336.11	3,024.99
第三年	3,529.16	352.92	3,176.24
第四年	3,705.61	370.56	3,335.05
第五年	3,890.89	389.09	3,501.80
第六年	4,085.43	408.54	3,676.89

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第七年	4,289.71	428.97	3,860.74
第八年	4,504.19	450.42	4,053.77
第九年	4,729.41	472.94	4,256.47
第十年	4,965.87	496.59	4,469.28
第十一年	5,214.17	521.42	4,692.75
第十二年	5,474.88	547.49	4,927.39
第十三年	5,748.63	574.86	5,173.77
第十四年	6,036.06	603.61	5,432.45
第十五年	6,337.86	633.79	5,704.07
第十六年	6,654.75	665.48	5,989.27
第十七年	6,987.49	698.75	6,288.74
第十八年	7,336.86	733.69	6,603.17
第十九年	7,703.71	770.38	6,933.33
第二十年	8,088.89	808.89	7,280.00
第二十一年	8,493.34	849.34	7,644.00
第二十二年	8,918.01	891.81	8,026.20
第二十三年	9,363.91	936.40	8,427.51
第二十四年	9,832.10	983.22	8,848.88
第二十五年	10,323.70	1,032.38	9,291.32
第二十六年	10,839.89	1,084.00	9,755.89
第二十七年	11,381.89	1,138.20	10,243.69
第二十八年	11,950.98	1,195.11	10,755.87
第二十九年	12,548.53	1,254.86	11,293.67
第三十年	13,175.95	1,317.60	11,858.35
合计	209,472.97	20,947.42	188,525.55

(三) 项目对应地块概况及地块收益测算

1. 地块信息

(1) 地块位置及四至范围

清远市燕湖新城中央商务区（基础设施）融资涉及 30 个土地储备地块：

地块 1 信息：洲心 B40-2 号区地块四，该地块位于东至：规划路；南至新城路；西至清晖路；北至规划水系；

土地使用权面积 34,046.57 平方米

设定容积率：2.5

容总建筑面积：85,116.43 平方米

土地用途（用地性质）：二类居住用地兼容商业用地（25%）

地块 2 信息:站前加油站东侧、人民东路南侧,该地块东至空地;南至时代花城;西至空地;北至空地;

土地使用权面积 84963.51 平方米

设定容积率: 1.53

容总建筑面积: 129,994.17 平方米

土地用途(用地性质): 二类居然用地兼容商业用地 5%;

地块 3 信息:洲心街道 K6 地块,该地块位于东至空地、南至清远大道、西至青联路、北至人民东路;

土地使用权面积 70839.85 平方米

设定容积率: 2

容总建筑面积: 141679.7 平方米

土地用途(用地性质): 住宅用地;

地块 4 信息:洲心街道 K7 地块,该地块位东至塘坦路、南至清远大道、西至空地、北至人民东路;

土地使用权面积 80040.52 平方米

设定容积率: 2

容总建筑面积: 160081.04 平方米

土地用途(用地性质): 住宅用地;

地块 5 信息:洲心街道 K9 地块,该地块东至塘坦路、南至空地、西至空地、北至清远大道;

土地使用权面积 67937.07 平方米

设定容积率: 2

容总建筑面积: 135874.14 平方米

土地用途(用地性质): 住宅用地;

地块 6 信息:洲心街道 K10 地块,该地块位东至东至洲心路、南至沙尾二街、西至塘坦路、北至清远大道;

土地使用权面积 93931.87 平方米

设定容积率：2

容总建筑面积：187863.74 平方米

土地用途（用地性质）：住宅用地；

地块 7 信息：洲心街道 K13 一地块，该地块位东至塘坦路、南至荷心东路、西至空地、北至空地；

土地使用权面积 75144.43 平方米

设定容积率：2

容总建筑面积：150288.86 平方米

土地用途（用地性质）：住宅用地；

地块 8 信息：洲心街道 K13 二地块，该地块位东至塘坦路、南至湖城大道、西至空地、北至荷心东路；

土地使用权面积 75144.43 平方米

设定容积率：2

容总建筑面积：150288.86 平方米

土地用途（用地性质）：住宅用地；

地块 9 信息：清晖中路西侧 441802005007GB00386 地块，该地块东至清晖中路；南至空地；西至空地；北至空地；

土地使用权面积 34184.37 平方米

设定容积率：2.09

容总建筑面积：71,445.33 平方米

土地用途（用地性质）：二类居住用地兼容商业用地 30%；

地块 10 信息：清晖中路西侧 441802005007GB00387 地块，该地块东至清晖中路；南至空地；西至空地；北至空地；

土地使用权面积 66329.38 平方米

设定容积率：2.08

容总建筑面积：137,965.11 平方米

土地用途（用地性质）：二类居住用地兼容商业用地 30%；

地块 11 信息:清晖南路西侧地块一(北), 该地块东至清晖南路;南至空地;
西至空地;北至空地;

土地使用权面积 78678.87 平方米

设定容积率: 2.2

容总建筑面积: 173,093.51 平方米

土地用途(用地性质): 二类居住用地;

地块 12 信息:清晖南路西侧地块二(南), 该地块东至清晖南路;南至空地;
西至空地;北至空地;

土地使用权面积 121445.83 平方米

设定容积率: 2.2

容总建筑面积: 267,180.83 平方米

土地用途(用地性质): 二类居住用地;

地块 13 信息:站前加油站东侧、人民东路南侧, 该地块东至空地;南至空地;
西至站前加油站;北至人民东路;

土地使用权面积 94011.77 平方米

设定容积率: 2.6

容总建筑面积: 244,430.60 平方米

土地用途(用地性质): 商业用地;

地块 14 信息:站前加油站东侧、人民东路南侧, 该地块东至规划国泰路;南
至规划路;西至规划路;北至锦霞路;

土地使用权面积 47181.31 平方米

设定容积率: 2.5

容总建筑面积: 117,953.2 平方米

土地用途(用地性质): 二类居然用地兼容商业用地 5%。

地块 15 信息:清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B23028)一宗
用地面积为 39894.2 平方米二类居住用地兼容零售商业用地、交通站场用地、二
类服务设施用地

地块位置：东至规划道路，南至清飞路，西至政府储备用地，北至规划道路；

地块内容与规模：地块面积：土地面积：33703.70 m²，其中商业(市场)用地 11881.09 m²，城镇住宅用地 21822.61 m²；

土地用途（用地性质）：城镇住宅用地(071)

地块 16 信息：燕湖新城核心区 B48 号区南侧地块，该地块位于东至：村庄和规划路；南至燕湖大道；西至清晖路；北至规划路；

土地使用权面积：41,540.00 平方米

设定容积率：2.5

计容总建筑面积：103,850.00 平方米

土地用途（用地性质）：二类居住用地兼容商业用地（15%）

地块 17 信息：洲心 K15 号区，该地块位于东至：洲心路；南至燕湖大道；西至规划路；北至规划路；

土地使用权面积 85,505.67 平方米

设定容积率：2.5

容总建筑面积：213,764.18 平方米

土地用途（用地性质）：二类居住用地（R2），兼容中小学用地（A33）商业用地（B1）。

地块 18 信息：K5 号区（东侧地块），东至环城东路；南至空地；西至空地；北至空地；

土地使用权面积 53330 平方米，设定容积率：1.0<容积率≤2.5

土地用途（用地性质）：教育用地。

地块 19 信息：K5 号区（博爱学校南侧地块），东至沥头路；南至清远大道；西至空地；北至博爱学校；

土地使用权面积 44000 平方米，设定容积率：容积率≤1.2

土地用途（用地性质）：商住用地。

地块 20 信息：B22-1 号区（洲心中学西侧地块），东至空地；南至清远大道；西至空地；北至空地

土地使用权面积 78660 平方米，设定容积率：1.0<容积率≤2.5

土地用途（用地性质）：商住用地。

地块 21 信息：B43 号区（清城站东北角地块），东至凤翔中路；南至空地；西至空地；北至窝田路

土地使用权面积 14000 平方米，设定容积率：容积率≤2.0

土地用途（用地性质）：商住用地。

地块 22 信息：B43 号区（清城站东南角地块），东至凤翔中路；南至湖城大道；西至空地；北至空地

土地使用权面积 16660 平方米，设定容积率：容积率≤2.0

土地用途（用地性质）：商住用地。

地块 23 信息：五桥西地块（旅游客运码头），东至环城东路；南至北江东路；西至空地；北至空地

土地使用权面积 16660 平方米，设定容积率：容积率≤2.0

土地用途（用地性质）：商住用地。

地块 24 信息：五桥东地块（旅游客运码头），东至空地；南至北江东路；西至环城东路；北至空地

土地使用权面积 42660 平方米，设定容积率：容积率≤2.0

土地用途（用地性质）：留白用地。

地块 25 信息：人民东路与站前路交叉口地块（原五位一体项目），东至站前路；南至空地；西至空地；北至人民东路

土地使用权面积 94000 平方米，设定容积率：容积率≤2.0

土地用途（用地性质）：商住用地。

地块 26 信息：洲心 B40-2 号区地块一，该地块位于东至：村庄；南至规划路；西至清晖路；北至村庄；

土地使用权面积：14,041.37 平方米

设定容积率：2.5

容总建筑面积：35,103.43 平方米。

土地用途(用地性质):二类居住用地兼容商业用地(5%)

地块 27 信息:洲心 B40-2 号区地块二,该地块位于东至:村庄和规划路;南至规划水系;西至清晖路;北至规划路;

土地使用权面积:15,337.64 平方米

设定容积率:2.5

容总建筑面积:38,344.10 平方米

土地用途(用地性质):二类居住用地兼容商业用地(35%)

地块 28 信息:地块 4 信息:洲心 B40-2 号区地块三,该地块位于东至:规划路;南至新城路;西至清晖路;北至规划水系;

土地使用权面积 37,801.88 平方米

设定容积率:2.5

容总建筑面积:94,504.70 平方米

土地用途(用地性质):二类居住用地兼容商业用地(35%)

地块 29 信息:洲心 K11 号区,东至洲心路;南至空地;西至 441802005006GB00871 地块;北至清远大道

土地使用权面积 87982.63 平方米,设定容积率: $1.0 < \text{容积率} \leq 2.5$

土地用途(用地性质):二类居住用地兼容商业、商务用地(35%)。

地块 30 信息:洲心 B44B45 号区,东至(规划)新开西路;南至燕湖大道(在建);西至凤翔大道;北至(规划)独松街

土地使用权面积 75452.15 平方米,设定容积率: $1.0 < \text{容积率} \leq 2.9$

土地用途(用地性质):二类居住用地兼容商业、商务用地(35%)。

2. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

清远市燕湖新城中央商务区(基础设施)融资涉及 30 个储备地块,目前已完成收储,三通一平已完成,地块已为成熟地块。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和清远市市政府专项债券。

3. 资金平衡

清远市燕湖新城中央商务区（基础设施）专项融资债券涉及 17 个土地储备地块，根据《财政部、住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工作资金加快预算执行进度的通知》（财综[2011]41 号）、《广东省财政厅、广东省教育厅转发财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（粤财[2011]291 号）、《广东省财政厅、广东省水利厅转发财政部、水利部关于土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（粤财农[2011]276）、《关于印发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的通知》（粤财综[2004]186 号）等相关文件的相关规定，土地出让收入需剔除上述政策基金。根据项目实施单位的预测，征地成本和相关税费一般占土地出让收入的 30%-40% 之间，基于保守谨慎性原则，预测土地扣除征地成本和税费后的收益为土地出让收入的 60%，并以此作为上述政策资金的计提依据。以上土地出让收入扣除提取的政策基金形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息，之后剩余部分用于偿还该地块前期融资本息。

4. 地块收益预测说明

（1）土地出让收入预测

清远市 30 个地块出让收入预测分析参考清远市代建项目管理局对本地块出具的土地估价，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

土地地价测算表一(估价对象地价定义一览表)

位置	估价期日的用地性质	估价设定的用途	设定使用年限(年)	设定容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的实际土地开发程度	设定土地使用权类型	备注
洲心B40-2号区地块四	商务兼容商业(25%)	商务兼容商业(25%)	70、40	2.5	地块已收储,三通一平	地块已收储,三通一平	出让	
洲心街道K6地块	住宅用地	住宅用地	70	2	地块正在收储,三通一平	地块正在收储,三通一平	出让	该地块于2023年11月15日出让24.97亩,成交价4500万元;于2023年12月12日出让19.80亩,成交价5450万元;合计出让价款为9950万元。
洲心街道K7地块	住宅用地	住宅用地	70	2	地块正在收储,三通一平	地块正在收储,三通一平	出让	
洲心街道K9地块	住宅用地	住宅用地	70	2	地块正在收储,三通一平	地块正在收储,三通一平	出让	该地块于2023年8月2日出让23.65亩,成交价6260万元;于2023年11月2日出让16.26亩,成交价4800万元;于2023年11月28日出让14.10亩,成交价4200万元;于2023年12月12日出让15.71亩,成交价4600万元;合计出让价款为19860万元。
洲心街道K10地块	住宅用地	住宅用地	70	2	地块正在收储,三通一平	地块正在收储,三通一平	出让	
洲心街道K13一地块	住宅用地	住宅用地	70	2	地块正在收储,三通一平	地块正在收储,三通一平	出让	
洲心街道K13二地块	住宅用地	住宅用地	70	2	地块正在收储,三通一平	地块正在收储,三通一平	出让	

清晖中路西侧 441802005007GB00386地 块	二类居住用地 兼容商业用地 30%	二类居住用地 兼容商业用地 30%	70	2.09	地块已完成报 批,三通一平。	地块已完成报批, 三通一平。	出让	
清晖中路西侧 441802005007GB00387地 块	二类居住用地 兼容商业用地 30%	二类居住用地 兼容商业用地 30%	70	2.08	地块已完成报 批,三通一平。	地块已完成报批, 三通一平。	出让	
清晖南路西侧地块一 (北)	二类居住用地	二类居住用地	70	2.2	地块已完成报 批,三通一平。	地块已完成报批, 三通一平。	出让	
清晖南路西侧地块二 (南)	二类居住用地	二类居住用地	70	2.2	地块已完成报 批,三通一平。	地块已完成报批, 三通一平。	出让	
站前加油站东侧、人民东 路南侧	商业用地	商业用地	70	2.6	地块已完成报 批,三通一平。	地块已完成报批, 三通一平。	出让	
横荷E23号区 441802005005GB01401地 块	二类居住用地 兼容商业用地 5%	二类居住用地 兼容商业用地 5%	70	2.5	地块已完成报 批,三通一平。	地块已完成报批, 三通一平。	出让	
横荷时代花城北侧 441802004001GB00053地 块	二类居住用地 兼容商业用地 5%	二类居住用地 兼容商业用地 5%	70	1.53	地块已完成报 批,三通一平。	地块已完成报批, 三通一平。	出让	
清远市清城区东城街办 莲塘村委会辖区内(地 号:B23028)	城镇住宅用地 (071)	交通站场用地	41.17	0	宗地红线外“五 通”(即通路、供 电、供水、排水、 通讯)及红线内 场地平整	宗地红线外“五 通”(即通路、供 电、供水、排水、 通讯)及红线内 场地平整	出让	
		二类服务设施 用地	61.17	1.2				
		零售商业用地	31.17	3.0				
		二类服务设施 用地	61.17	2.5				
燕湖新城核心区B48号区 南侧地块	二类居住用地 兼容商业用地 (15%)	二类居住用地 兼容商业用地 (15%)	70、40	2.5	地块已收储,三 通一平	地块已收储,三通 一平	出让	该地块已于2020年9月17日 挂牌出让,出让面积 41334.65平方米,成交价 26970.00万元

洲心K15号区	二类居住用地 (R2), 兼容中 小学用地 (A33) 商业用地 (B1)	二类居住用地 (R2), 兼容 中小学用地 (A33) 商业用 地 (B1)	70、40	2.5	地块已收储, 三 通一平	地块已收储, 三 通一平	出让	该地块已于2020年5月29日 挂牌出让, 出让面积 85505.07平方米, 成交价 36615.00万元
K5号区 (东侧地块)	商住用地	商住用地	40	1.0< 容积率 ≤2.5	地块已收储, 三 通一平	地块已收储, 三 通一平	出让	
K5号区 (博爱学校南侧地 块)	教育用地	教育用地	50	容积率 ≤1.2	地块已收储, 三 通一平	地块已收储, 三 通一平	出让	
B22-1号区 (洲心中学西 侧地块)	商住用地	商住用地	40	1.0< 容积率 ≤2.5	地块已收储, 三 通一平	地块已收储, 三 通一平	出让	
B43号区 (清城站东北角 地块)	商业用地	商业用地	40	容积率 ≤2.0	地块已收储, 三 通一平	地块已收储, 三 通一平	出让	
B43号区 (清城站东南角 地块)	商业用地	商业用地	40	容积率 ≤2.0	地块已收储, 三 通一平	地块已收储, 三 通一平	出让	
五桥西地块 (旅游客运码 头)	商业用地	商业用地	40	容积率 ≤2.0	地块已收储, 三 通一平	地块已收储, 三 通一平	出让	
五桥东地块 (旅游客运码 头)	留白用地	留白用地	70	容积率 ≤2.0	地块已收储, 三 通一平	地块已收储, 三 通一平	出让	
人民东路与站前路交叉 口地块 (原五位一体项 目)	商业用地	商业用地	40	容积率 ≤2.0	地块已收储, 三 通一平	地块已收储, 三 通一平	出让	
洲心B40-2号区地块一	二类居住用地 兼容商业用地 (5%)	二类居住用地 兼容商业用地 (5%)	70、40	2.5	地块已收储, 三 通一平	地块已收储, 三 通一平	出让	该地块已于2020年12月24日 挂牌出让, 出让面积 14,041.37 平方米, 成交价 9,180.00万元

洲心B40-2号区地块二	二类居住用地 兼容商业、商务 用地 (35%)	二类居住用地 兼容商业、商务 用地 (35%)	70、40	2.5	地块已收储，三 通一平	地块已收储，三 通一平	出让	该地块已于2020年12月24日 挂牌出让，出让面积 15,337.64平方米，成交价 9,480.00万元
洲心B40-2号区地块三	二类居住用地 兼容商业、商务 用地 (35%)	二类居住用地 兼容商业、商务 用地 (35%)	70、40	2.5	地块已收储，三 通一平	地块已收储，三 通一平	出让	该地块已于2020年12月24日 挂牌出让，出让面积 37,801.88平方米，成交价 24,660.00万元
洲心K11号区	二类居住用地 兼容商业、商务 用地 (35%)	二类居住用地 兼容商业、商务 用地 (35%)	70、40	1.0< 容积率 ≤2.5	地块已收储，三 通一平	地块已收储，三 通一平	出让	该地块已于2024年11月13日 挂牌出让，出让面积 87982.63平方米，成交价 31,930.00万元
洲心B44B45号区	二类居住用地 兼容商业、商务 用地 (35%)	二类居住用地 兼容商业、商务 用地 (35%)	70、40	1.0< 容积率 ≤2.9	地块已收储，三 通一平	地块已收储，三 通一平	出让	该地块已于2021年11月2日 挂牌出让，出让面积 75452.15平方米，成交价 57,680.00万元

地价测算表二

位置	设定土地使 用年限 (年)	用地面积 (m ²)	可供出让用地 面积 (m ²)	计容建筑面 积 (m ²)	可供出让计 容建筑面积 (m ²)	单位面积地 价 (元/m ²)	单位楼面地 价 (元/m ²)	总地价 (万元)
洲心B40-2号区地块四	70、40	34,046.57	34,046.57	85,116.43	85,116.43	11,985.82	4,794.33	40,807.63
洲心街道K6地块	70	70,840.35	40,993.54	141,680.70	81,987.08	4,600.00	2,300.00	18,857.03
洲心街道K7地块	70	80,040.52	80,040.52	160,081.04	160,081.04	4,600.00	2,300.00	36,818.64
洲心街道K9地块	70	67,940.34	21,453.44	135,880.68	42,906.88	4,600.00	2,300.00	9,868.58
洲心街道K10地块	70	93,931.87	93,931.87	187,863.74	187,863.74	4,600.00	2,300.00	43,208.66

洲心街道K13一地块	70	65,714.37	65,714.37	131,428.74	131,428.74	131,428.74	4,600.00	2,300.00	30,228.61
洲心街道K13二地块	70	75,144.43	75,144.43	150,288.86	150,288.86	150,288.86	4,600.00	2,300.00	34,566.44
清晖中路西侧 441802005007GB00386地块	70	34,184.37	34,184.37	71,445.33	71,445.33	71,445.33	3,421.45	1,637.06	11,696.03
清晖中路西侧 441802005007GB00387地块	70	66,329.38	66,329.38	137,965.11	137,965.11	137,965.11	3,404.98	1,637.01	22,585.03
清晖南路西侧地块一（北）	70	78,678.87	78,678.87	173,093.51	173,093.51	173,093.51	3,167.94	1,439.97	24,924.95
清晖南路西侧地块二（南）	70	121,445.83	121,445.83	267,180.83	267,180.83	267,180.83	3,168.00	1,440.00	38,474.04
站前加油站东、人民东路南 侧	70	94,011.77	94,011.77	244,430.60	244,430.60	244,430.60	2,314.07	890.03	21,755.06
横荷E23号区 441802005005GB01401地块	70	47,181.31	47,181.31	117,953.28	117,953.28	117,953.28	4,595.04	1,838.02	21,680.05
横荷时代花城北侧 441802004001GB00053地块	70	84,963.51	84,963.51	129,994.17	129,994.17	129,994.17	2,189.41	1,430.99	18,602.04
清远市清城区东城街办莲塘村 委会辖区内(地号:B23028)	41.17	9,197.56	9,197.56	—	—	—	638.00	—	586.80
	61.17	9,790.68	9,790.68	11,748.82	11,748.82	11,748.82	3,131.06	出让	3,131.06
	31.17	7,433.83	7,433.83	22,301.49	22,301.49	22,301.49	3,528.10	出让	3,528.10
	61.17	13,472.13	13,472.13	33,680.33	33,680.33	33,680.33	7,706.06	出让	7,706.06
K5号区（东侧地块）	40	53,330.00	53,330.00	—	—	—	2,812.68	—	15,000.00
K5号区（博爱学校南侧地块）	50	44,000.00	44,000.00	—	—	—	909.09	—	4,000.00
B22-1号区（洲心中学西侧地 块）	40	78,660.00	78,660.00	—	—	—	3,559.62	—	28,000.00
B43号区（清城站东北角地块）	40	14,000.00	14,000.00	—	—	—	2,142.86	—	3,000.00

B43号区（清城站东南角地块）	40	16,660.00	16,660.00	—	—	3,001.20	—	5,000.00
五桥西地块（旅游客运码头）	40	16,660.00	16,660.00	—	—	4,801.92	—	8,000.00
五桥东地块（旅游客运码头）	70	42,660.00	42,660.00	—	—	1,945.62	—	8,300.00
人民东路与站前路交叉地块 （原五位一体项目）	40	94,000.00	94,000.00	—	—	1,914.89	—	18,000.00
洲心B40-2号区地块一	70、40	14,041.37	14,041.37	35,103.43	35,103.43	6,537.82	2,615.13	9,180.00
洲心B40-2号区地块二	70、40	15,337.64	15,337.64	38,344.10	38,344.10	6,180.87	2,472.35	9,480.00
洲心B40-2号区地块三	70、40	37,801.88	37,801.88	94,504.70	94,504.70	6,523.49	2,609.39	24,660.00
洲心K11号区	70、40	87982.63	87982.63	219956.58	219956.58	3,629.13	1,451.65	31,930.00
洲心B44B45号区	70、40	75452.15	75452.15	205955.60	205955.60	7,644.58	2,800.60	57,680.00

（2）现预测项目实现土地出让收入情况如下：

①. 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（分别以项目所在地GDP增速孰低值

（3.60%）的100%、90%和80%为土地价格增长）。

项目土地出让收入表

测算表一：预计土地价格增速为清远市近三年GDP增速孰低值（3.60%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	...	第三十年
1	洲心B40-2号区地块 四	40,807.63	42,276.70	43,798.67	45,375.42	47,008.93	48,701.25	50,454.50	...	117,905.49
2	洲心街道K6地块	18,857.03	19,535.88	20,239.17	20,967.79	21,722.63	22,504.64	23,314.81	...	54,483.62
3	洲心街道K7地块	36,818.64	38,144.11	39,517.30	40,939.92	42,413.76	43,940.65	45,522.52	...	106,380.10
4	洲心街道K9地块	9,868.58	10,223.85	10,591.91	10,973.22	11,368.25	11,777.51	12,201.50	...	28,513.29
5	洲心街道K10地块	43,208.66	44,764.17	46,375.68	48,045.21	49,774.83	51,566.73	53,423.13	...	124,842.79
6	洲心街道K13一地块	30,228.61	31,316.84	32,444.25	33,612.24	34,822.28	36,075.88	37,374.61	...	87,339.53
7	洲心街道K13二地块	34,566.44	35,810.83	37,100.02	38,435.62	39,819.30	41,252.80	42,737.90	...	99,872.82
8	清晖中路西侧 441802005007GB003 86地块	11,696.03	12,117.09	12,553.30	13,005.22	13,473.41	13,958.45	14,460.96	...	33,793.34
9	清晖中路西侧 441802005007GB003 87地块	22,585.03	23,398.09	24,240.42	25,113.08	26,017.15	26,953.77	27,924.10	...	65,254.93
10	清晖南路西侧地块 —（北）	24,924.95	25,822.25	26,751.85	27,714.92	28,712.65	29,746.31	30,817.18	...	72,015.66

11	清晖南路西侧地块 二(南)	38,474.04	39,859.11	41,294.03	42,780.62	44,320.72	45,916.27	47,569.25	...	111,163.05
12	站前加油站东侧、人 民东路南侧	21,755.06	22,538.24	23,349.62	24,190.21	25,061.05	25,963.25	26,897.93	...	62,856.90
13	横荷E23号区 441802005005GB014 01地块	21,680.05	22,460.53	23,269.11	24,106.80	24,974.64	25,873.73	26,805.19	...	62,640.17
14	横荷时代花城北侧 441802004001GB000 53地块	18,602.04	19,271.71	19,965.50	20,684.25	21,428.89	22,200.33	22,999.54	...	53,746.88
15	清远市清城区东城 街办莲塘村委会辖 区内(地号:B23028)	14,952.02	15,490.29	16,047.94	16,625.67	17,224.19	17,844.26	18,486.66	...	43,200.87
16	K5号区(东侧地块)	15,000.00	15,540.00	16,099.44	16,679.02	17,279.46	17,901.53	18,545.98		43,339.50
17	K5号区(博爱学校南 侧地块)	4,000.00	4,144.00	4,293.18	4,447.74	4,607.86	4,773.74	4,945.59		11,557.20
18	B22-1号区(洲心中 学西侧地块)	28,000.00	29,008.00	30,052.29	31,134.17	32,255.00	33,416.18	34,619.16		80,900.40
19	B43号区(清城站东 北角地块)	3,000.00	3,108.00	3,219.89	3,335.80	3,455.89	3,580.31	3,709.20		8,667.90
20	B43号区(清城站东 南角地块)	5,000.00	5,180.00	5,366.48	5,559.67	5,759.82	5,967.18	6,181.99		14,446.50
21	五桥西地块(旅游客 运码头)	8,000.00	8,288.00	8,586.37	8,895.48	9,215.71	9,547.48	9,891.19		23,114.40
22	五桥东地块(旅游客 运码头)	8,300.00	8,598.80	8,908.36	9,229.06	9,561.30	9,905.51	10,262.11		23,981.19

23	人民东路与站前路 交叉口地块（原五位 一体项目	18,000.00	18,648.00	19,319.33	20,014.82	20,735.36	21,481.83	22,255.18		52,007.40
	合计	452,024.8 1	468,297.70	485,156.42	502,622.05	520,716.45	539,462.24	558,882.88	...	1,306,035. 36

测算表二：预计土地价格增速为清远市近三年GDP增速孰低值的90%，即增幅3.24%

金额单位：人民币万元

序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	...	第三十年
1	洲心B40-2号区地块 四	40,807.63	42,129.80	43,494.80	44,904.03	46,358.92	47,860.95	49,411.65	...	106,213.87
2	洲心街道K6地块	18,857.03	19,468.00	20,098.76	20,749.96	21,422.26	22,116.34	22,832.91	...	49,080.97
3	洲心街道K7地块	36,818.64	38,011.56	39,243.14	40,514.62	41,827.29	43,182.49	44,581.61	...	95,831.35
4	洲心街道K9地块	9,868.58	10,188.32	10,518.42	10,859.22	11,211.06	11,574.30	11,949.30	...	25,685.89
5	洲心街道K10地块	43,208.66	44,608.62	46,053.94	47,546.09	49,086.58	50,676.99	52,318.92	...	112,463.26
6	洲心街道K13一地块	30,228.61	31,208.02	32,219.16	33,263.06	34,340.78	35,453.42	36,602.11	...	78,678.86
7	洲心街道K13二地块	34,566.44	35,686.39	36,842.63	38,036.33	39,268.71	40,541.02	41,854.55	...	89,969.34
8	清晖中路西侧 441802005007GB003 86地块	11,696.03	12,074.98	12,466.21	12,870.12	13,287.11	13,717.61	14,162.06	...	30,442.36

9	清晖中路西侧 441802005007GB003 87地块	22,585.03	23,316.78	24,072.25	24,852.19	25,657.40	26,488.70	27,346.93	...	58,784.19
10	清晖南路西侧地块 一（北）	24,924.95	25,732.52	26,566.25	27,427.00	28,315.63	29,233.06	30,180.21	...	64,874.52
11	清晖南路西侧地块 二（南）	38,474.04	39,720.60	41,007.55	42,336.19	43,707.88	45,124.02	46,586.04	...	100,140.02
12	站前加油站东侧、人 民东路南侧	21,755.06	22,459.92	23,187.63	23,938.90	24,714.53	25,515.28	26,341.97	...	56,623.95
13	横荷E23号区 441802005005GB014 01地块	21,680.05	22,382.48	23,107.68	23,856.36	24,629.31	25,427.30	26,251.15	...	56,428.71
14	横荷时代花城北侧 441802004001GB000 53地块	18,602.04	19,204.75	19,826.98	20,469.37	21,132.58	21,817.28	22,524.16	...	48,417.29
15	清远市清城区东城 街办莲塘村委会辖 区内(地号:B23028)	14,952.02	15,436.47	15,936.61	16,452.95	16,986.03	17,536.38	18,104.55	...	38,917.04
16	K5号区（东侧地块）	15,000.00	15,486.00	15,987.75	16,505.75	17,040.54	17,592.65	18,162.65	...	39,041.92
17	K5号区（博爱学校南 侧地块）	4,000.00	4,129.60	4,263.40	4,401.53	4,544.14	4,691.37	4,843.37	...	10,411.18
18	B22-1号区（洲心 学西侧地块）	28,000.00	28,907.20	29,843.79	30,810.73	31,809.00	32,839.61	33,903.61	...	72,878.25
19	B43号区（清城站东 北角地块）	3,000.00	3,097.20	3,197.55	3,301.15	3,408.11	3,518.53	3,632.53	...	7,808.38
20	B43号区（清城站东 南角地块）	5,000.00	5,162.00	5,329.25	5,501.92	5,680.18	5,864.22	6,054.22	...	13,013.97

21	五桥西地块（旅游客运码头）	8,000.00	8,259.20	8,526.80	8,803.07	9,088.29	9,382.75	9,686.75	...	20,822.36
22	五桥东地块（旅游客运码头）	8,300.00	8,568.92	8,846.55	9,133.18	9,429.10	9,734.60	10,050.00	...	21,603.19
23	人民东路与站前路交叉口地块（原五位一体项目）	18,000.00	18,583.20	19,185.30	19,806.90	20,448.64	21,111.18	21,795.18	...	46,850.30
	土地出让收益	478,324.81	493,822.53	509,822.38	526,340.63	543,394.07	561,000.03	579,176.43	...	1,244,981.17

测算表三：预计土地价格增速为清远市近三年 GDP 增速孰低值的 80%，即增幅 2.88%

金额单位：人民币万元

序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	...	第三十年
1	洲心 B40-2 号区地块 四	40,807.63	41,982.89	43,192.00	44,435.93	45,715.68	47,032.29	48,386.82	...	95,646.71
2	洲心街道 K6 地块	18,857.03	19,400.11	19,958.84	20,533.65	21,125.02	21,733.42	22,359.34	...	44,197.93
3	洲心街道 K7 地块	36,818.64	37,879.02	38,969.93	40,092.27	41,246.92	42,434.84	43,656.96	...	86,297.14
4	洲心街道 K9 地块	9,868.58	10,152.80	10,445.20	10,746.02	11,055.50	11,373.90	11,701.47	...	23,130.41
5	洲心街道 K10 地块	43,208.66	44,453.07	45,733.32	47,050.44	48,405.49	49,799.57	51,233.80	...	101,274.35
6	洲心街道 K13 一地块	30,228.61	31,099.19	31,994.85	32,916.30	33,864.29	34,839.58	35,842.96	...	70,851.14
7	洲心街道 K13 二地块	34,566.44	35,561.95	36,586.14	37,639.82	38,723.85	39,839.09	40,986.46	...	81,018.34

8	清晖中路西侧 441802005007GB003 86 地块	11,696.03	12,032.88	12,379.42	12,735.95	13,102.75	13,480.10	13,868.33	...	27,413.67
9	清晖中路西侧 441802005007GB003 87 地块	22,585.03	23,235.48	23,904.66	24,593.11	25,301.40	26,030.08	26,779.74	...	52,935.78
10	清晖南路西侧地块 一（北）	24,924.95	25,642.79	26,381.30	27,141.08	27,922.75	28,726.92	29,554.26	...	58,420.19
11	清晖南路西侧地块 二（南）	38,474.04	39,582.09	40,722.06	41,894.85	43,101.42	44,342.74	45,619.82	...	90,177.14
12	站前加油站东侧、人 民东路南侧	21,755.06	22,381.61	23,026.20	23,689.35	24,371.60	25,073.51	25,795.62	...	50,990.46
13	横荷 E23 号区 441802005005GB014 01 地块	21,680.05	22,304.44	22,946.80	23,607.67	24,287.57	24,987.05	25,706.68	...	50,814.65
14	横荷时代花城北侧 441802004001GB000 53 地块	18,602.04	19,137.78	19,688.95	20,255.99	20,839.36	21,439.53	22,056.99	...	43,600.28
15	清远市清城区东城 街办莲塘村委会辖 区内(地号:B23028)	14,952.02	15,382.64	15,825.66	16,281.44	16,750.34	17,232.75	17,729.06	...	35,045.20
16	K5 号区（东侧地块）	15,000.00	15,432.00	15,876.44	16,333.68	16,804.09	17,288.05	17,785.95	...	35,157.66
17	K5 号区（博爱学校南 侧地块）	4,000.00	4,115.20	4,233.72	4,355.65	4,481.09	4,610.15	4,742.92	...	9,375.38
18	B22-1 号区（洲心中 学西侧地块）	28,000.00	28,806.40	29,636.02	30,489.54	31,367.64	32,271.03	33,200.43	...	65,627.63

19	B43 号区 (清城站东 北角地块)	3,000.00	3,086.40	3,175.29	3,266.74	3,360.82	3,457.61	3,557.19	...	7,031.53
20	B43 号区 (清城站东 南角地块)	5,000.00	5,144.00	5,292.15	5,444.56	5,601.36	5,762.68	5,928.65	...	11,719.22
21	五桥西地块 (旅游客 运码头)	8,000.00	8,230.40	8,467.44	8,711.30	8,962.18	9,220.29	9,485.84	...	18,750.75
22	五桥东地块 (旅游客 运码头)	8,300.00	8,539.04	8,784.96	9,037.97	9,298.26	9,566.05	9,841.56	...	19,453.90
23	人民东路与站前路 交叉口地块 (原五位 一体项目)	18,000.00	18,518.40	19,051.73	19,600.42	20,164.91	20,745.66	21,343.14	...	42,189.19
土地出让收益		478,324.8 1	492,100.56	506,273.06	520,853.72	535,854.31	551,286.92	567,163.98	0.0 0	1,121,118. 64

②. 土地出让收益预测：按自融资开始日起第 30 年全部完成土地挂牌交易
 测算表一：预计土地价格增速为清远市近三年 GDP 增速孰低值（3.60%）

金额单位：人民币万元

项目	洲心B40-2号 区地块四	洲心街道K6 地块	洲心街道K7 地块	洲心街道K9 地块	洲心街道K10 地块	洲心街道K13 一地块	洲心街道K13二 地块	清晖中路西侧 441802005007GB0 0386地块
土地出让收 入	117,905.49	54,483.62	106,380.10	28,513.29	124,842.79	87,339.53	99,872.82	33,793.34
相关成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
土地开发成 本	35,400.52	16,405.16	31,981.91	8,611.60	37,532.49	26,257.58	30,025.57	10,166.99
基本政策成 本	35,400.52	16,405.16	31,981.91	8,611.60	37,532.49	26,257.58	30,025.57	10,166.99
用于资金平 衡土地的相 关收益	82,504.97	38,078.46	74,398.20	19,901.69	87,310.30	61,081.94	69,847.25	23,626.35

清晖中路西侧 441802005007GB00 387地块	清晖南路西侧地块 一（北）	清晖南路 西侧地块 二（南）	站前加油 站东侧、人 民东路南 侧	横荷E23号 区 441802005 005GB0140 1地块	横荷时代花城北侧 441802004001GB000 53地块	清远市清城区东城街 办莲塘村委会辖区内 (地号:B23028)	K5号区（东侧地块）
-------------------------------------	------------------	----------------------	----------------------------	--	---------------------------------------	---------------------------------------	------------

65,254.93	72,015.66	111,163.05	62,856.90	62,640.17	53,746.88	43,200.87	43,339.50
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
19,632.73	21,671.42	33,451.90	18,936.79	18,832.06	16,196.11	12,994.09	13,047.07
19,632.73	21,671.42	33,451.90	18,936.79	18,832.06	16,196.11	12,994.09	13,047.07
45,622.20	50,344.24	77,711.15	43,920.11	43,808.11	37,550.77	30,206.78	30,292.43

K5号区（博爱学校 南侧地块）	B22-1号区（洲心中 学西侧地块）	B43号区 （清城站 东北角地 块）	B43号区 （清城站 东南角地 块）	五桥西地 块（旅游客 运码头）	五桥东地块（旅游客 运码头）	人民东路与站前路交 叉口地块（原五位一 体项目	合计
11,557.20	80,900.40	8,667.90	14,446.50	23,114.40	23,981.19	52,007.40	1,382,023.95
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3,504.47	24,336.83	2,612.24	4,400.65	6,946.19	7,208.49	15,616.35	415,769.22
3,504.47	24,336.83	2,612.24	4,400.65	6,946.19	7,208.49	15,616.35	415,769.22
8,052.73	56,563.58	6,055.66	10,045.85	16,168.21	16,772.71	36,391.05	966,254.74

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目	1、土地出让预测收入	2、提取教育基金(土地出让收入的10%),穗财综(2012)6号【(1-5)*10%】	3、提取农田水利建设基金(土地出让收入的10%),穗财农(2011)276号(1*10%)	4、提取保障安居工程资金(土地出让收入的10%),穗府办(2011)3号【(1-5)*10%】	5、提取农业土地开发资金(土地出让面积的20%*土地出让平均纯收益征收标准为53元/㎡),财综(2006)48号、财综(2009)24号(总面积*20%*53)	6、基本政策成本(2+3+4+5)
1	洲心B40-2号区地块四	117,905.49	11,786.94	11,790.55	11,786.94	36.09	35,400.52
2	洲心街道K6地块	54,483.62	5,440.85	5,448.36	5,440.85	75.09	16,405.16
3	洲心街道K7地块	106,380.10	10,629.53	10,638.01	10,629.53	84.84	31,981.91
4	洲心街道K9地块	28,513.29	2,844.13	2,851.33	2,844.13	72.02	8,611.60
5	洲心街道K10地块	124,842.79	12,474.32	12,484.28	12,474.32	99.57	37,532.49
6	洲心街道K13一地块	87,339.53	8,726.99	8,733.95	8,726.99	69.66	26,257.58
7	洲心街道K13二地块	99,872.82	9,979.32	9,987.28 ₆₀	9,979.32	79.65	30,025.57

8	清晖中路西侧 441802005007GB003 86地块	33,793.34	3,375.71	3,379.33	3,375.71	36.24	10,166.99
9	清晖中路西侧 441802005007GB003 87地块	65,254.93	6,518.46	6,525.49	6,518.46	70.31	19,632.73
10	清晖南路西侧地块 一（北）	72,015.66	7,193.23	7,201.57	7,193.23	83.40	21,671.42
11	清晖南路西侧地块 二（南）	111,163.05	11,103.43	11,116.31	11,103.43	128.73	33,451.90
12	站前加油站东侧、人 民东路南侧	62,856.90	6,275.72	6,285.69	6,275.72	99.65	18,936.79
13	横荷E23号区 441802005005GB014 01地块	62,640.17	6,259.02	6,264.02	6,259.02	50.01	18,832.06
14	横荷时代花城北侧 441802004001GB000 53地块	53,746.88	5,365.68	5,374.69	5,365.68	90.06	16,196.11
15	清远市清城区东城 街办莲塘村委会辖 区内(地号:B23028)	43,200.87	4,315.86	4,320.09	4,315.86	42.29	12,994.09
16	K5号区（东侧地块）	43,339.50	4,328.30	4,333.95	4,328.30	56.53	13,047.07
17	K5号区（博爱学校南 侧地块）	11,557.20	1,151.06	1,155.72	1,151.06	46.64	3,504.47

18	B22-1号区(洲心中 学西侧地块)	80,900.40	8,081.70	8,090.04	8,081.70	83.38	24,336.83
19	B43号区(清城站东 北角地块)	8,667.90	865.31	866.79	865.31	14.84	2,612.24
20	B43号区(清城站东 南角地块)	14,446.50	1,436.31	1,444.65	1,436.31	83.38	4,400.65
21	五桥西地块(旅游客 运码头)	23,114.40	2,309.96	2,311.44	2,309.96	14.84	6,946.19
22	五桥东地块(旅游客 运码头)	23,981.19	2,396.35	2,398.12	2,396.35	17.66	7,208.49
23	人民东路与站前路 交叉口地块(原五位 一体项目)	52,007.40	5,198.97	5,200.74	5,198.97	17.66	15,616.35
	合计	1,382,023.95	138,057.14	138,202.40	138,057.14	1,452.54	415,769.22

测算表二：预计土地价格增速为清远市近三年GDP增速孰低值的90%，即增3.24%。

金额单位：人民币万元

项目	洲心B40-2 号区地块四	洲心街道 K6地块	洲心街道 K7地块	洲心街道 K9地块	洲心街道 K10地块	洲心街道K13一 地块	洲心街道K13 二地块	清晖中路西侧 441802005007GB00386地 块
土地出让收 入	106,213.87	49,080.97	95,831.35	25,685.89	112,463.26	78,678.86	89,969.34	30,442.36
土地开发成 本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
基本政策成 本	31,893.03	14,784.36	28,817.28	7,763.38	33,818.63	23,659.38	27,054.52	9,161.70
相关成本合 计	31,893.03	14,784.36	28,817.28	7,763.38	33,818.63	23,659.38	27,054.52	9,161.70
用于资金平 衡土地的相 关收益	74,320.84	34,296.61	67,014.07	17,922.51	78,644.63	55,019.48	62,914.81	21,280.67

清晖中路西侧 441802005007GB003 87地块	清晖南路 西侧地块 一（北）	清晖南路 西侧地块 二（南）	站前加油 站东侧、 人民东路 南侧	横荷E23号区 441802005005GB014 01地块	横荷时代花城北侧 441802004001GB000 53地块	清远市清城区东 城街办莲塘村委 会辖区内（地 号：B23028）	K5号区（东侧 地块）
58,784.19	64,874.5	100,140.0	56,623.9	56,428.71	48,417.29	38,917.04	39,041.92

	2	2	5				
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
17,691.50	19,529.0 ₈	30,144.99	17,066.9 ₁	16,968.62	14,597.24	11,708.94	11,757.80
17,691.50	19,529.0 ₈	30,144.99	17,066.9 ₁	16,968.62	14,597.24	11,708.94	11,757.80
41,092.69	45,345.4 ₅	69,995.03	39,557.0 ₄	39,460.09	33,820.05	27,208.09	27,284.12

K5号区(博爱学校 南侧地块)	B22-1号区(洲心中 学西侧地块)	B43号区 (清城站 东北角地 块)	B43号区 (清城站 东南角地 块)	五桥西地 块(旅游客 运码头)	五桥东地块(旅游 客运码头)	人民东路与站前路 交叉口地块(原五 位一体项目)	合计
10,411.18	72,878.25	7,808.38	13,013.97	20,822.36	21,603.19	46,850.30	1,244,981.17
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3,160.67	21,930.18	2,354.39	3,970.90	6,258.58	6,495.09	14,069.22	374,656.38
3,160.67	21,930.18	2,354.39	3,970.90	6,258.58	6,495.09	14,069.22	374,656.38
7,250.51	50,948.07	5,454.00	9,043.08	14,563.78	15,108.11	32,781.08	870,324.79

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目	1、土地出让预测收入	2、提取教育基金(土地出让收入的10%), 穗财综(2012)6号 【(1-5)*10%】	3、提取农田水利建设基金(土地出让收入的10%), 穗财农(2011)276号 (1*10%)	4、提取保障安居工程资金(土地收入的10%), 穗府办(2011)3号 【(1-5)*10%】	5、提取农业土地开发资金(土地出让面积的20%*土地出让平均纯收益征收标准为53元/㎡), 财综(2006)48号、财综(2009)24号(总面积*20%*53)	6、基本政策成本 (2+3+4+5)
1	洲心B40-2号区地块四	106,213.87	10,617.78	10,621.39	10,617.78	36.09	31,893.03
2	洲心街道K6地块	49,080.97	4,900.59	4,908.10	4,900.59	75.09	14,784.36
3	洲心街道K7地块	95,831.35	9,574.65	9,583.14	9,574.65	84.84	28,817.28
4	洲心街道K9地块	25,685.89	2,561.39	2,568.59	2,561.39	72.02	7,763.38
5	洲心街道K10地块	112,463.26	11,236.37	11,246.33	11,236.37	99.57	33,818.63
6	洲心街道K13一地块	78,678.86	7,860.92	7,867.89	7,860.92	69.66	23,659.38
7	洲心街道K13二地块	89,969.34	8,988.97	8,996.93	8,988.97	79.65	27,054.52

8	清晖中路西侧 441802005007GB003 86地块	30,442.36	3,040.61	3,044.24	3,040.61	36.24	9,161.70
9	清晖中路西侧 441802005007GB003 87地块	58,784.19	5,871.39	5,878.42	5,871.39	70.31	17,691.50
10	清晖南路西侧地块 一（北）	64,874.52	6,479.11	6,487.45	6,479.11	83.40	19,529.08
11	清晖南路西侧地块 二（南）	100,140.02	10,001.13	10,014.00	10,001.13	128.73	30,144.99
12	站前加油站东侧、人 民东路南侧	56,623.95	5,652.43	5,662.39	5,652.43	99.65	17,066.91
13	横荷E23号区 441802005005GB014 01地块	56,428.71	5,637.87	5,642.87	5,637.87	50.01	16,968.62
14	横荷时代花城北侧 441802004001GB000 53地块	48,417.29	4,832.72	4,841.73	4,832.72	90.06	14,597.24
15	清远市清城区东城 街办莲塘村委会辖 区内(地号:B23028)	38,917.04	3,887.47	3,891.70	3,887.47	42.29	11,708.94
16	K5号区（东侧地块）	39,041.92	3,898.54	3,904.19	3,898.54	56.53	11,757.80
17	K5号区（博爱学校南 侧地块）	10,411.18	1,036.45	1,041.12	1,036.45	46.64	3,160.67

18	B22-1号区(洲心中 学西侧地块)	72,878.25	7,279.49	7,287.82	7,279.49	83.38	21,930.18
19	B43号区(清城站东 北角地块)	7,808.38	779.35	780.84	779.35	14.84	2,354.39
20	B43号区(清城站东 南角地块)	13,013.97	1,293.06	1,301.40	1,293.06	83.38	3,970.90
21	五桥西地块(旅游客 运码头)	20,822.36	2,080.75	2,082.24	2,080.75	14.84	6,258.58
22	五桥东地块(旅游客 运码头)	21,603.19	2,158.55	2,160.32	2,158.55	17.66	6,495.09
23	人民东路与站前路 交叉口地块(原五位 一体项目)	46,850.30	4,683.26	4,685.03	4,683.26	17.66	14,069.22
	合计	1,244,981.17	124,352.86	124,498.12	124,352.86	1,452.54	374,656.38

测算表三：预计土地价格增速为清远市近三年 GDP 增速孰低值的 80%，即增幅 2.88%。

金额单位：人民币万元

项目	洲心B40-2 号区地块 四	洲心街道K6 地块	洲心街道K7 地块	洲心街道K9 地块	洲心街道K10 地块	洲心街道K13 一地块	洲心街道 K13二地块	清晖中路西 侧 4418020050 07GB00386 地块
土地出让收 入	95,646.71	44,197.93	86,297.14	23,130.41	101,274.35	70,851.14	81,018.34	27,413.67
土地开发成 本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
基本政策成 本	28,722.88	13,319.45	25,957.02	6,996.74	30,461.96	21,311.07	24,369.22	8,253.09
相关成本合 计	28,722.88	13,319.45	25,957.02	6,996.74	30,461.96	21,311.07	24,369.22	8,253.09
用于资金平 衡土地的相 关收益	66,923.83	30,878.48	60,340.12	16,133.67	70,812.39	49,540.07	56,649.11	19,160.58

清晖中路西侧 441802005007GB0038 7地块	清晖南路 西侧地块 一（北）	清晖南路 西侧地块 二（南）	站前加油 站东侧、 人民东路 南侧	横荷E23号区 441802005005GB0140 1地块	横荷时代花城北侧 441802004001GB00 053地块	清远市清城区 东城街办莲塘 村委会辖区内 (地 号:E23028)	K5号区 (东侧地 块)
52,935.78	58,420.1 9	90,177.1 4	50,990.4 6	50,814.65	43,600.28	35,045.20	35,157.6 6
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

15,936.98	17,592.78	27,156.13	15,376.86	15,284.41	13,152.13	10,547.39	10,592.52
15,936.98	17,592.78	27,156.13	15,376.86	15,284.41	13,152.13	10,547.39	10,592.52
36,998.80	40,827.41	63,021.01	35,613.60	35,530.25	30,448.14	24,497.81	24,565.14

K5号区（博爱学校 南侧地块）	B22-1号区（洲心中学 西侧地块）	B43号区 （清城站 东北角地 块）	B43号区 （清城站 东南角地 块）	五桥西地 块（旅游客 运码头）	五桥东地块（旅游 客运码头）	人民东路与站前路 交叉口地块（原五 位一体项目	合计
9,375.38	65,627.63	7,031.53	11,719.22	18,750.75	19,453.90	42,189.19	1,121,118.64
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2,849.92	19,754.99	2,121.33	3,582.47	5,637.10	5,850.30	12,670.88	337,497.62
2,849.92	19,754.99	2,121.33	3,582.47	5,637.10	5,850.30	12,670.88	337,497.62
6,525.45	45,872.63	4,910.20	8,136.75	13,113.65	13,603.60	29,518.30	783,621.02

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目	1、土地出让 预测收入	2、提取教育基 金(土地出让 收入的10%), 穗财综(2012) 6号 【(1-5)*10%】	3、提取农田 水利建设基 金(土地出让 收入的10%), 粤财农 (2011) 276 号 (1*10%)	4、提取保障安 居工程资金(土 地收入的10%), 穗府办(2011) 3号 【(1-5)*10%】	5、提取农业土地开 发资金(土地出让面 积的20%*土地出让 平均纯收益征收标 准为53元/㎡), 财 综(2006) 48号、财 综(2009) 24号(总 面积*20%*53)	6、基本政策成 本 (2+3+4+5)
1	洲心B40-2号区地块四	95,646.71	9,561.06	9,564.67	9,561.06	36.09	28,722.88
2	洲心街道K6地块	44,197.93	4,412.28	4,419.79	4,412.28	75.09	13,319.45
3	洲心街道K7地块	86,297.14	8,621.23	8,629.71	8,621.23	84.84	25,957.02
4	洲心街道K9地块	23,130.41	2,305.84	2,313.04	2,305.84	72.02	6,996.74
5	洲心街道K10地块	101,274.35	10,117.48	10,127.44	10,117.48	99.57	30,461.96
6	洲心街道K13一地块	70,851.14	7,078.15	7,085.11	7,078.15	69.66	21,311.07
7	洲心街道K13二地块	81,018.34	8,093.87	8,101.83	8,093.87	79.65	24,369.22
8	清晖中路西侧 441802005007GB00386地块	27,413.67	2,737.74	2,741.37	2,737.74	36.24	8,253.09
9	清晖中路西侧 441802005007GB00387地块	52,935.78	5,286.55	5,293.58	5,286.55	70.31	15,936.98
10	清晖南路西侧地块一(北)	58,420.19	5,833.68	5,842.02 ₇₀	5,833.68	83.40	17,592.78

11	清晖南路西侧地块二（南）	90,177.14	9,004.84	9,017.71	9,004.84	128.73	27,156.13
12	站前加油站东侧、人民东路南侧	50,990.46	5,089.08	5,099.05	5,089.08	99.65	15,376.86
13	横荷E23号区 441802005005GB01401地块	50,814.65	5,076.46	5,081.47	5,076.46	50.01	15,284.41
14	横荷时代花城北侧 441802004001GB00053地块	43,600.28	4,351.02	4,360.03	4,351.02	90.06	13,152.13
15	清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B23028)	35,045.20	3,500.29	3,504.52	3,500.29	42.29	10,547.39
16	K5号区（东侧地块）	35,157.66	3,510.11	3,515.77	3,510.11	56.53	10,592.52
17	K5号区（博爱学校南侧地块）	9,375.38	932.87	937.54	932.87	46.64	2,849.92
18	B22-1号区（洲心中学西侧地块）	65,627.63	6,554.42	6,562.76	6,554.42	83.38	19,754.99
19	B43号区（清城站东北角地块）	7,031.53	701.67	703.15	701.67	14.84	2,121.33
20	B43号区（清城站东南角地块）	11,719.22	1,163.58	1,171.92	1,163.58	83.38	3,582.47
21	五桥西地块（旅游客运码头）	18,750.75	1,873.59	1,875.08	1,873.59	14.84	5,637.10
22	五桥东地块（旅游客运码头）	19,453.90	1,943.62	1,945.39	1,943.62	17.66	5,850.30
23	人民东路与站前路交叉口地块（原五位一体项目）	42,189.19	4,217.15	4,218.92	4,217.15	17.66	12,670.88
	合计	1,121,118.64	111,966.61	112,111.86	111,966.61	1,452.54	337,497.62

根据上述测算，在按清远市近三年 GDP 增速孰低值（3.60%）计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 966,254.74 万元；

同理计算，清远市近三年 GDP 增速孰低值的 90%即 3.24%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益 870,324.79 万元；

同理计算，在按清远市近三年 GDP 增速孰低值的 80%即 2.88%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 783,621.02 万元。

四、还本付息的测算

经上述测算，在广东省职教城产业园及周边配套工程营运收益与相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广东省职教城产业园及周边配套工程，在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下和对应土地挂牌出让价格分别以清远市 2020 年 GDP 增速孰低值的 100%、90%、80%比例增长时，预期广东省职教城产业园及周边配套工程自身收益和土地出让收入对应的政府性基金收入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。

五、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

（一）市场风险及控制措施

（1）主要风险分析：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（二）财务风险及控制措施

（1）风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

(2) 风险控制措施:《项目可行性研究报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时,在项目建设过程中,加强项目施工预算管理、招标及合同管理,尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加,导致财务风险出现,专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金,以调整增加对应项目资本金的方式,确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

(三) 管理风险及控制措施

(1) 风险分析:在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素,会对项目建设产生一定的不确定性。

(2) 风险控制措施:项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作,选择具有较高技术与管理水平的承建商,督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备,加强施工安全管理,保证项目工期和质量。

(四) 政策风险及控制措施

(1) 风险分析:地方政府发行的专项债券,如果国家针对专项债券发行政策进行调整,可能导致后续债券发行难以实现,进而影响项目后续建设。

(2) 风险控制措施:本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》(国办发〔2018〕101号)、中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字〔2019〕33号)等政策文件要求实施的,国家相关政策变化可能性较小。同时,如遇国家政策调整,专项债券发行人将根据调整后的国家政策,积极统筹安排地方专项资金,多渠道筹措项目建设后续资金,确保发行债券建设的项目按期完工,并顺利投入运营。

六、本报告使用范围

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行 2025 年广东省政府地方专项债券时参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本专项审核评价业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。

证书序号: 0021207

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》。

会计师事务所

执业证书

名称: 深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

伙)

首席合伙人: 李建均

主任会计师:

经营场所:

深圳市宝安区新安街道兴东社区67
区留芳路2号凌云研发楼401

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470338

批准执业文号: 深财会（2021）2号

批准执业日期: 2021年1月13日

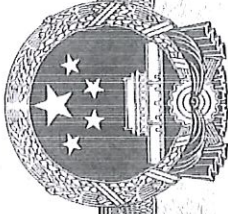


发证机关: 深圳市财政局

2024年 1 月 29 日

中华人民共和国财政部制





营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5GDUGR6Q

(副本)



名称 深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）
类型 普通合伙
执行事务合伙人 李建均

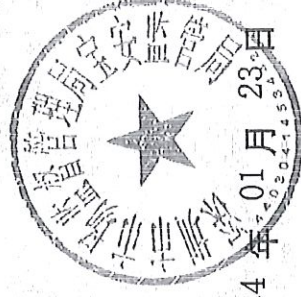
成立日期 2020年09月29日

主要经营场所 深圳市宝安区新安街道兴东社区67区留芳路2号凌云研发楼401

重要提示

- 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
- 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2024年01月23日