

深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

关于

清远市燕湖新城商务区（二期）

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 G009 号

清远市财政局：

我们接受清远市财政局委托，对清远市燕湖新城商务区（二期）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

(一) 还本付息测算

1. 存量债券资金列式

清远市燕湖新城商务区（二期），以前年度已安排专项债券资金共计

86,000.00 万元,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	2022 年 01 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	5,802.00
2	2022 年 03 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	198.00
3	2022 年 05 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	4,000.00
4	2022 年 06 月	2022 年广东省政府专项 债券（三十一期）	30 年	3.37%	每半年支付利 息，到期还本	1,000.00
5	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	6,000.00
6	2023 年 01 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	11,000.00
7	2023 年 04 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	4,000.00
8	2023 年 05 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	3,000.00
9	2023 年 08 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	7,500.00
10	2023 年 8 月下旬	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	16,500.00
11	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	4,000.00
12	2024 年 5 月	2024 年广东省政府专项 债券（二十六期）	30 年	2.65%	每半年支付利 息，到期还本	3,000.00
13	2024 年 5 月下旬	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	13,400.00
14	2024 年 6 月	2024 年广东省政府专项 债券（四十九期）	30 年	2.59%	每半年支付利 息，到期还本	3,600.00
15	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	3,000.00
合计						86,000.00



2. 还本付息测算

本年度及以后年度计划融资金额为 113,000.00 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。

项目还本付息测算汇总表

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	5,802.00	5,802.00		3.21%	2,421.17	8,223.17
已融资	198.00	198.00		3.23%	83.14	281.14
已融资	4,000.00	4,000.00		3.40%	3,876.00	7,876.00
已融资	1,000.00	1,000.00		3.37%	960.45	1,960.45
已融资	6,000.00	6,000.00		3.06%	2,570.40	8,570.40
已融资	11,000.00	11,000.00		3.34%	11,022.00	22,022.00
已融资	4,000.00	4,000.00		3.33%	3,996.00	7,996.00
已融资	3,000.00	3,000.00		3.12%	2,808.00	5,808.00
已融资	7,500.00	7,500.00		3.10%	6,975.00	14,475.00
已融资	16,500.00	16,500.00		2.99%	14,800.50	31,300.50
已融资	4,000.00	4,000.00		2.99%	3,588.00	7,588.00
已融资	3,000.00	3,000.00		2.65%	2,385.00	5,385.00
已融资	13,400.00	13,400.00		2.62%	10,532.40	23,932.40
已融资	3,600.00	3,600.00		2.59%	2,797.20	6,397.20
已融资	3,000.00	3,000.00		2.21%	1,989.00	4,989.00
第一年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第二年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第三年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第四年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第五年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第六年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第七年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第八年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第九年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第十年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第十一年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00



第十二年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第十三年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第十四年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第十五年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第十六年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第十七年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第十八年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第十九年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第二十年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第二十一年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第二十二年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第二十三年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第二十四年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第二十五年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第二十六年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第二十七年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第二十八年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第二十九年	113,000.00		113,000.00	4.20%	4,746.00	4,746.00
第三十年	113,000.00	113,000.00		4.20%	4,746.00	117,746.00
合计		199,000.00			213,184.26	412,184.26

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

根据项目情况说明,本项目建成后主要收入为停车费收入和广告位租赁收入。

(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 3,500 元,收入首年按 40%计算,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,收入首年按 40%计算。预测广告位收费每年按 2%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	广告位租赁收入	合计
第一年			
第二年	735.98	713.60	1,449.58
第三年	1,931.95	1,819.20	3,751.15
第四年	2,028.54	1,855.58	3,884.12
第五年	2,129.97	1,892.70	4,022.67
第六年	2,236.47	1,930.55	4,167.02
第七年	2,348.29	1,969.16	4,317.45
第八年	2,465.71	2,008.54	4,474.25
第九年	2,588.99	2,048.71	4,637.70
第十年	2,718.44	2,089.69	4,808.13
第十一年	2,854.37	2,131.48	4,985.85
第十二年	2,997.08	2,174.11	5,171.19
第十三年	3,146.94	2,217.59	5,364.53
第十四年	3,304.29	2,261.95	5,566.24
第十五年	3,469.50	2,307.19	5,776.69



第十六年	3,642.98	2,353.33	5,996.31
第十七年	3,825.13	2,400.40	6,225.53
第十八年	4,016.39	2,448.41	6,464.80
第十九年	4,217.20	2,497.38	6,714.58
第二十年	4,428.06	2,547.32	6,975.38
第二十一年	4,649.47	2,598.27	7,247.74
第二十二年	4,881.94	2,650.23	7,532.17
第二十三年	5,126.04	2,703.24	7,829.28
第二十四年	5,382.34	2,757.30	8,139.64
第二十五年	5,651.46	2,812.45	8,463.91
第二十六年	5,934.03	2,868.70	8,802.73
第二十七年	6,230.73	2,926.07	9,156.80
第二十八年	6,542.27	2,984.59	9,526.86
第二十九年	6,869.38	3,044.29	9,913.67
第三十年	7,212.85	3,105.18	10,318.02
合计	113,566.79	68,117.21	181,683.99

2. 成本预测

本项目的日常维护费含人员工资、办公费、停车位广告位维护等，预计项目首年成本为 212.4 万元，第二年成本为 375.11 万元，往后每年按 4% 增长。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	运营费用	合计
第一年		
第二年	212.40	212.40
第三年	375.11	375.11
第四年	388.41	388.41
第五年	402.27	402.27
第六年	416.70	416.70
第七年	431.75	431.75
第八年	447.43	447.43
第九年	463.77	463.77
第十年	480.81	480.81



第十一年	498.58	498.58
第十二年	517.12	517.12
第十三年	536.45	536.45
第十四年	556.62	556.62
第十五年	567.75	567.75
第十六年	579.11	579.11
第十七年	590.69	590.69
第十八年	602.50	602.50
第十九年	614.55	614.55
第二十年	626.84	626.84
第二十一年	639.38	639.38
第二十二年	652.17	652.17
第二十三年	665.21	665.21
第二十四年	678.52	678.52
第二十五年	692.09	692.09
第二十六年	705.93	705.93
第二十七年	720.05	720.05
第二十八年	734.45	734.45
第二十九年	749.14	749.14
第三十年	779.11	779.11
合计	16,324.91	16,324.91

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，清远市燕湖新城商务区（二期）在债券存续期内的项目营运收益为 165,359.09 万元。

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
年度	0.00	0.00	0.00
第一年	1,449.58	212.40	1,237.18
第二年	3,751.15	375.11	3,376.04
第三年	3,884.12	388.41	3,495.71
第四年	4,022.67	402.27	3,620.40
第五年	4,167.02	416.70	3,750.32



年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第六年	4,317.45	431.75	3,885.70
第七年	4,474.25	447.43	4,026.82
第八年	4,637.70	463.77	4,173.93
第九年	4,808.13	480.81	4,327.32
第十年	4,985.85	498.58	4,487.27
第十一年	5,171.19	517.12	4,654.07
第十二年	5,364.53	536.45	4,828.08
第十三年	5,566.24	556.62	5,009.62
第十四年	5,776.69	567.75	5,208.94
第十五年	5,996.31	579.11	5,417.20
第十六年	6,225.53	590.69	5,634.84
第十七年	6,464.80	602.50	5,862.30
第十八年	6,714.58	614.55	6,100.03
第十九年	6,975.38	626.84	6,348.54
第二十年	7,247.74	639.38	6,608.36
第二十一年	7,532.17	652.17	6,880.00
第二十二年	7,829.28	665.21	7,164.07
第二十三年	8,139.64	678.52	7,461.12
第二十四年	8,463.91	692.09	7,771.82
第二十五年	8,802.73	705.93	8,096.80
第二十六年	9,156.80	720.05	8,436.75
第二十七年	9,526.86	734.45	8,792.41
第二十八年	9,913.67	749.14	9,164.53
第二十九年	10,318.02	779.11	9,538.92
第三十年	181,683.99	16,324.91	165,359.09

(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，根据清远市国土自然资源局的评估，本次清远市燕湖新城商务区（二期）对 E23 地块、B40-1 号区地块一、B40-1 号区地块二、五位一体地块一、五位一体地块二的价值提升能起到较大作用。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 E23 地块、B40-1 号区地



块一、B40-1 号区地块二、五位一体地块一、五位一体地块二的出让收益与融资进行自求平衡评价。

根据清远市土地开发储备局依据周边地块的价值估价，估价期评估的总地价为 135628.14 万元。清远市 2019-2021 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.30%、3.80%和 8.1%，近三年平均增速 6.07%，此次预测按照近三年平均增速与 2021 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速为 6.07%。

2、地块出让产生的净现金流入

E23 地块、B40-1 号区地块一、B40-1 号区地块二、五位一体地块一、五位一体地块二，假设自融资开始日起第 30 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增长，以融资开始日起第 30 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 30 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

项目地块名称	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%
E23 地块	111,213.30	93,536.94	78,815.40
B40-1 号区地块一	67,358.12	56,651.40	47,734.43
B40-1 号区地块二	130,072.19	109,396.88	92,177.69
五位一体地块一	155,232.75	130,563.17	110,017.41
五位一体地块二	92,134.49	77,492.48	65,298.06
合计	556,010.86	467,640.87	394,042.99

（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	86,000.00	70,804.26	156,804.26			
第一年		4,746.00	4,746.00	0.00		0.00
第二年		4,746.00	4,746.00	1,237.18		1,237.18
第三年		4,746.00	4,746.00	3,376.04		3,376.04
第四年		4,746.00	4,746.00	3,495.71		3,495.71
第五年		4,746.00	4,746.00	3,620.40		3,620.40
第六年		4,746.00	4,746.00	3,750.32		3,750.32
第七年		4,746.00	4,746.00	3,885.70		3,885.70
第八年		4,746.00	4,746.00	4,026.82		4,026.82
第九年		4,746.00	4,746.00	4,173.93		4,173.93
第十年		4,746.00	4,746.00	4,327.32		4,327.32
第十一年		4,746.00	4,746.00	4,487.27		4,487.27
第十二年		4,746.00	4,746.00	4,654.07		4,654.07
第十三年		4,746.00	4,746.00	4,828.08		4,828.08
第十四年		4,746.00	4,746.00	5,009.62		5,009.62
第十五年		4,746.00	4,746.00	5,208.94		5,208.94
第十六年		4,746.00	4,746.00	5,417.20		5,417.20
第十七年		4,746.00	4,746.00	5,634.84		5,634.84
第十八年		4,746.00	4,746.00	5,862.30		5,862.30
第十九年		4,746.00	4,746.00	6,100.03		6,100.03
第二十年		4,746.00	4,746.00	6,348.54		6,348.54
第二十一年		4,746.00	4,746.00	6,608.36		6,608.36
第二十二年		4,746.00	4,746.00	6,880.00		6,880.00
第二十三年		4,746.00	4,746.00	7,164.07		7,164.07
第二十四年		4,746.00	4,746.00	7,461.12		7,461.12
第二十五年		4,746.00	4,746.00	7,771.82		7,771.82
第二十六年		4,746.00	4,746.00	8,096.80		8,096.80
第二十七年		4,746.00	4,746.00	8,436.75		8,436.75
第二十八年		4,746.00	4,746.00	8,792.41		8,792.41
第二十九年		4,746.00	4,746.00	9,164.53		9,164.53
第三十年	113,000.00	4,746.00	117,746.00	9,538.92	556,010.85	565,549.77
合计	199,000.00	213,184.26	412,184.26	165,359.09	556,010.85	721,369.94
本息覆盖倍数	1.75					



(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	86,000.00	70,804.26	156,804.26			
第一年		4,746.00	4,746.00	0.00		0.00
第二年		4,746.00	4,746.00	1,113.46		1,113.46
第三年		4,746.00	4,746.00	3,038.44		3,038.44
第四年		4,746.00	4,746.00	3,146.14		3,146.14
第五年		4,746.00	4,746.00	3,258.36		3,258.36
第六年		4,746.00	4,746.00	3,375.29		3,375.29
第七年		4,746.00	4,746.00	3,497.13		3,497.13
第八年		4,746.00	4,746.00	3,624.14		3,624.14
第九年		4,746.00	4,746.00	3,756.54		3,756.54
第十年		4,746.00	4,746.00	3,894.59		3,894.59
第十一年		4,746.00	4,746.00	4,038.54		4,038.54
第十二年		4,746.00	4,746.00	4,188.66		4,188.66
第十三年		4,746.00	4,746.00	4,345.27		4,345.27
第十四年		4,746.00	4,746.00	4,508.66		4,508.66
第十五年		4,746.00	4,746.00	4,688.05		4,688.05
第十六年		4,746.00	4,746.00	4,875.48		4,875.48
第十七年		4,746.00	4,746.00	5,071.36		5,071.36
第十八年		4,746.00	4,746.00	5,276.07		5,276.07
第十九年		4,746.00	4,746.00	5,490.03		5,490.03
第二十年		4,746.00	4,746.00	5,713.69		5,713.69
第二十一年		4,746.00	4,746.00	5,947.52		5,947.52
第二十二年		4,746.00	4,746.00	6,192.00		6,192.00
第二十三年		4,746.00	4,746.00	6,447.66		6,447.66
第二十四年		4,746.00	4,746.00	6,715.01		6,715.01
第二十五年		4,746.00	4,746.00	6,994.64		6,994.64
第二十六年		4,746.00	4,746.00	7,287.12		7,287.12
第二十七年		4,746.00	4,746.00	7,593.08		7,593.08
第二十八年		4,746.00	4,746.00	7,913.17		7,913.17



第二十九年		4,746.00	4,746.00	8,248.08		8,248.08
第三十年	113,000.00	4,746.00	117,746.00	8,585.03	467,640.87	476,225.90
合计	199,000.00	213,184.26	412,184.26	148,823.18	467,640.87	616,464.05
本息覆盖倍数	1.50					

土地相关收益接近三年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	86,000.00	70,804.26	156,804.26			
第一年		4,746.00	4,746.00	0.00		0.00
第二年		4,746.00	4,746.00	989.74		989.74
第三年		4,746.00	4,746.00	2,700.83		2,700.83
第四年		4,746.00	4,746.00	2,796.57		2,796.57
第五年		4,746.00	4,746.00	2,896.32		2,896.32
第六年		4,746.00	4,746.00	3,000.26		3,000.26
第七年		4,746.00	4,746.00	3,108.56		3,108.56
第八年		4,746.00	4,746.00	3,221.46		3,221.46
第九年		4,746.00	4,746.00	3,339.14		3,339.14
第十年		4,746.00	4,746.00	3,461.86		3,461.86
第十一年		4,746.00	4,746.00	3,589.82		3,589.82
第十二年		4,746.00	4,746.00	3,723.26		3,723.26
第十三年		4,746.00	4,746.00	3,862.46		3,862.46
第十四年		4,746.00	4,746.00	4,007.70		4,007.70
第十五年		4,746.00	4,746.00	4,167.15		4,167.15
第十六年		4,746.00	4,746.00	4,333.76		4,333.76
第十七年		4,746.00	4,746.00	4,507.87		4,507.87
第十八年		4,746.00	4,746.00	4,689.84		4,689.84
第十九年		4,746.00	4,746.00	4,880.02		4,880.02
第二十年		4,746.00	4,746.00	5,078.83		5,078.83
第二十一年		4,746.00	4,746.00	5,286.69		5,286.69
第二十二年		4,746.00	4,746.00	5,504.00		5,504.00
第二十三年		4,746.00	4,746.00	5,731.26		5,731.26
第二十四年		4,746.00	4,746.00	5,968.90		5,968.90
第二十五年		4,746.00	4,746.00	6,217.46		6,217.46
第二十六年		4,746.00	4,746.00	6,477.44		6,477.44
第二十七年		4,746.00	4,746.00	6,749.40		6,749.40
第二十八年		4,746.00	4,746.00	7,033.93		7,033.93
第二十九年		4,746.00	4,746.00	7,331.62		7,331.62
第三十年	113,000.00	4,746.00	117,746.00	7,631.14	394,042.99	401,674.13



合计	199,000.00	213,184.26	412,184.26	132,287.27	394,042.99	526,330.26
本息覆盖倍数	1.28					

经测算：按项目自身收益和地块出让收益的 90%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.450；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.28。因此，本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商务区（二期）对 E23 地块、B40-1 号区地块一、B40-1 号区地块二、五位一体地块一、五位一体地块二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商务区（二期）营运收益和 E23 地块、B40-1 号区地块一、B40-1 号区地块二、五位一体地块一、五位一体地块二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商务区（二期）自身营运收益和对应 2021 年清远市 E23 地块、B40-1 号区地块一、B40-1 号区地块二、五位一体地块一、五位一体地块二出让收益汇总预测表（GDP 增速孰低值 6.07% 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）清远市燕湖新城商务区（二期）情况说明

1. 项目组织实施机构



根据清远市燕湖新城商务区（二期）可行性研究报告的批复可知，该项目实施单位为清远市代建项目管理局。

2. 项目情况

项目名称	清远市燕湖新城商务区（二期）
项目总投资金额（万元）	493,838.25
项目建设内容	<p>1、国泰路（人民西路至凤鸣西路）项目全场 748 米，宽 36 米，含长约 40 米，宽 36 米中型桥梁一座，双向四车道，采用沥青混凝土路面；建设内容包括路基路面、桥梁、道路排水、道路照明、交通设施、地下管（沟）群等工程。</p> <p>2、清远市永安路（连江路至湖城大道）道路工程，总长约 5.4km，道路等级为城市次干路，人民路以北道路横断面宽 45 米，全长约 1.5km，人民路以南道路横断面宽 36 米，全长约 3.9km，其中连江西路至清远第三人民医院段为现状道路改造，清远第三人民医院至湖城大道为新建路段。机动车道均为双向六车道，设计车速为 40km/h。工程内容含道路工程、桥涵工程、排水工程、交通工程等。</p> <p>3、静福路（半环东路至燕湖大道）项目道路全长约 2.2 公里，宽 36 米，采用沥青混凝土路面。建设内容主要包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通工程等。</p> <p>4、沥头北路（北江路至人民东路）项目包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程等。全线设平交口 4 处，涵洞 1 座，道路长约 1.1 公里，道路宽 36 米，为城市次干路，双向四车道。</p> <p>5、横荷路项目建设内容主要包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通工程等。</p> <p>6、新合街项目建设内容主要包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通工程等。</p> <p>7、连江南路项目建设内容主要包括道路工程、桥涵工</p>



	<p>程、排水工程、交通工程等。</p> <p>8、长实地块排洪渠项目建设内容包括排洪渠、混凝土工程等。</p> <p>9、清远市环城东路（清远大道至乐广高速）建设清远市环城东路（清远大道至燕湖大道段）道路工程，道路主线长约 760 米，宽 70 米，主要建设内容包括环城东路与清远大道交叉口立交工程。</p> <p>10、清远市连石路（人民东路至燕湖大道）道路工程，道路全长 1.95 公里，宽 45 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；</p> <p>11、清远市凤鸣西路（广清大道至富强路）道路工程，道路长度 1417.06 米，宽 36 米，双向四车道，路面为沥青混凝土；</p> <p>12、清远市燕河北路（广清大道至清佛公路）道路工程，西起广清大道，东至清佛公路。道路全长 8.65 公里，宽 45 米。建设内容包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通设施等。</p> <p>13、清远市窝田路（广清大道至静福路）道路工程，项目位于清远市燕湖新城，线路呈东西走向，西起广清大道，东至静福路。道路设计为城市次干路，双向四车道，道路宽度为 36m，全长约 1.27km。建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程等。</p> <p>14、武警清远支队新营房邻近周边道路工程（秀丽西路）项目设道路为城市主干道，长约 170 米，规划宽 45 米，近期按 32.4 米建设。建设主要包括道路工程、排水工程、交通工程等。</p> <p>15、清远市广清城轨龙塘站道路广场及配套设施工程建设规模及主要内容：项目用地面积约 10.5 万平方米，站</p>
--	---

	<p>场总用地面积约 58000 平方米,项目由广清大道、龙国大道、井南路和石龙大道、前后两个广场、一个公交首末站及两个社会停车场组成。其中,广清大道为城市主干路,为现状道路。石龙大道,设计为城市主干路,全长约 0.3km, /宽度为 45m,双向六车道;龙国大道,设计为城市次干路,全长约 0.38km,宽度为 36m,双向六车道;井南路,设计为城市支路,全长约 0.44km,宽度为 30m,双向四车道;建设内容主要包括道路广场、排水、交通等工程。</p> <p>16、清远市发展和改革局关于变更清远市疾病预防控制中心实验室升级改造项目建设规模及主要内容:对现有的一栋 6 层实验室楼按照最新的实验室建设标准进行升级改造。其中一楼建设为应急作业中心及病媒与寄防实验室、二楼建设为病原微生物实验室、三楼建设为细菌实验室、四楼建设为分子生物学实验室、五楼建设为有机实验室、六楼建设为无机实验室。</p> <p>17、清远市大燕湖防灾减灾工程(一期)任务是以排涝为主,配合碧道建设及海绵城市建设,辅以水生态、水景观,建设具备 20 年一遇排涝标准的排涝渠道及调蓄湿地。工程主要新建新开河渠道 1.13km,新建黄金水道 4.44km,新建中心水道 1.23km,改扩建青榄海渠道 5.13km。</p> <p>18. 清远市峡山西路(富强路至城西大道)道路工程,清远市峡山西路(富强路至城西大道)道路工程路线呈东西走向,西起城西大道,东至富强路,沿线分别与规划横荷路,民安路相交,路线长约 1.467km,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。建设内容包括道路工程、排水工程、桥涵工程、交通工程及其他附属工程。</p> <p>19. 清远市城西大道(建设六路广汇钟表城至清远大</p>
--	--



	道高速出入口段) 道路工程, 新建路线全长约 1.6 千米, 规划红线宽度 60 米, 近期实施红线宽度 30 米, 道路横断面建议按城市次干路布设。本工程内容主要包括: 道路工程、桥涵工程、交通工程、排水工程及市政管线综合等。
项目建设的工期	2022 年 1 月- 2026 年 12 月
项目获批情况	<p>2009 年 9 月 14 日, 本项目取得了清远市发展和改革局《关于清远市国泰路(人民西路至凤鸣西路段) 可行性研究报告的批复》(清发改行审[2009]85 号);</p> <p>2014 年 7 月 11 日, 本项目取得了清远市发展和改革局《关于清远市沥头北路(北江路至人民东路) 道路工程可行性研究报告的批复》(清发改资[2014]29 号);</p> <p>2016 年 7 月 6 日, 本项目取得了清远市发展和改革局《关于清远市环城东路(清远大道至乐广高速) 道路工程可行性研究报告的批复》(清发改资[2016]83 号);</p> <p>2016 年 7 月 6 日, 本项目取得了清远市发展和改革局《关于调整清远市新合街道路工程可行性研究报告的批复》(清发改资[2016]83 号);</p> <p>本项目已取得《关于清远市连江南路(清远大道以南段) 道路工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2014)55 号)、《关于调整清远市连江南路(清远大道以南段) 道路工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2016)51 号);</p> <p>2017 年 12 月 4 日由清远市发展和改革局《关于长实地块排洪渠建设工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2017)152 号) 文件批复同意建设;</p> <p>2020 年 5 月 19 日, 本项目取得了清远市发展和改革局《关于清远市横荷路(锦绣西路至富强中路小学) 道路工程可行性研究报告的批复》(清发改行审[2020]256 号);</p>



	<p>2022年5月25日由清远市发展和改革局《关于武警清远支队新营房邻近周边道路工程(秀丽西路)项目可行性研究报告的批复》(清发改行审(2022)29号)文件批复同意建设。</p> <p>本项目已取得《关于清远市静福路(半环东路至燕湖大道)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改资[2013]73号)；</p> <p>本项目已取得《关于清远市连石路(人民东路至燕湖大道)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改资[2013]76号)；</p> <p>本项目已取得《关于清远市凤鸣西路(广清大道至富强路)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改资[2010]87号)；</p> <p>本项目已取得《关于清远市燕河北路(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]71号)；</p> <p>本项目已取得《关于清远市窝田路(广清大道至静福路)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改资[2013]71号)；</p> <p>本项目已取得《关于调整清远市窝田路(广清大道至静福路)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改行审[2016]58号)，同意将本项目资金调整为8768万元；</p> <p>本项目已取得《关于广清城轨龙塘站道路广场及配套设施工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2016)45号)；</p> <p>本项目已取得《关于清远市发展和改革局关于变更清远市疾病预防控制中心实验室升级改造项目可行性研究报告的批复》(清发改行审(2020)414号)；</p>
--	---

	<p>本项目已取得《清远市发展和改革局关于清远市大燕湖防灾减灾工程(一期)项目可行性研究报告的批复》(清发改行审(2020)24号)；</p> <p>本项目已取得《清远市发展和改革局关于调整清远市永安路(连江路至湖城大道)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2023)8号)。</p> <p>本项目已取得《清远市发展和改革局关于调整清远市环城东路(清远大道至乐广高速)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2023)13号)。</p> <p>本项目已取得《清远市发展和改革局关于清远市峡山西路(富强路至城西大道)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改投审(2024)5号)。</p> <p>本项目已取得《清远市发展和改革局关于清远市城西大道(建设六路广汇钟表城至清远大道高速出入口段)道路工程可行性研究报告的批复》(清发改投审(2024)2号)。</p> <p>本项目已取得《清远市发展和改革局关于清远市大燕湖防灾减灾工程(一期)项目初步设计概算的批复》(清发改投审(2023)8号)。</p>
--	--

(二) 项目营运收入及成本估算

根据项目情况说明,本项目建成后主要收入为停车费收入和广告位租赁收入。

(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3,500元,收入首年按40%计算,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，收入首年按 40% 计算。预测广告位收费每年按 2% 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	广告位租赁收入	合计
第一年			
第二年	735.98	713.60	1,449.58
第三年	1,931.95	1,819.20	3,751.15
第四年	2,028.54	1,855.58	3,884.12
第五年	2,129.97	1,892.70	4,022.67
第六年	2,236.47	1,930.55	4,167.02
第七年	2,348.29	1,969.16	4,317.45
第八年	2,465.71	2,008.54	4,474.25
第九年	2,588.99	2,048.71	4,637.70
第十年	2,718.44	2,089.69	4,808.13
第十一年	2,854.37	2,131.48	4,985.85
第十二年	2,997.08	2,174.11	5,171.19
第十三年	3,146.94	2,217.59	5,364.53
第十四年	3,304.29	2,261.95	5,566.24
第十五年	3,469.50	2,307.19	5,776.69
第十六年	3,642.98	2,353.33	5,996.31
第十七年	3,825.13	2,400.40	6,225.53
第十八年	4,016.39	2,448.41	6,464.80
第十九年	4,217.20	2,497.38	6,714.58
第二十年	4,428.06	2,547.32	6,975.38
第二十一年	4,649.47	2,598.27	7,247.74
第二十二年	4,881.94	2,650.23	7,532.17
第二十三年	5,126.04	2,703.24	7,829.28
第二十四年	5,382.34	2,757.30	8,139.64
第二十五年	5,651.46	2,812.45	8,463.91
第二十六年	5,934.03	2,868.70	8,802.73
第二十七年	6,230.73	2,926.07	9,156.80



第二十八年	6,542.27	2,984.59	9,526.86
第二十九年	6,869.38	3,044.29	9,913.67
第三十年	7,212.85	3,105.18	10,318.02
合计	113,566.79	68,117.21	181,683.99

2. 成本预测

本项目的日常维护费含人员工资、办公费、停车位广告位维护等，预计项目首年成本为 212.4 万元，第二年成本为 375.11 万元，往后每年按 4% 增长。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	运营费用	合计
第一年		
第二年	212.40	212.40
第三年	375.11	375.11
第四年	388.41	388.41
第五年	402.27	402.27
第六年	416.70	416.70
第七年	431.75	431.75
第八年	447.43	447.43
第九年	463.77	463.77
第十年	480.81	480.81
第十一年	498.58	498.58
第十二年	517.12	517.12
第十三年	536.45	536.45
第十四年	556.62	556.62
第十五年	567.75	567.75
第十六年	579.11	579.11
第十七年	590.69	590.69
第十八年	602.50	602.50
第十九年	614.55	614.55
第二十年	626.84	626.84
第二十一年	639.38	639.38
第二十二年	652.17	652.17



第二十二年	665.21	665.21
第二十四年	678.52	678.52
第二十五年	692.09	692.09
第二十六年	705.93	705.93
第二十七年	720.05	720.05
第二十八年	734.45	734.45
第二十九年	749.14	749.14
第三十年	779.11	779.11
合计	16,324.91	16,324.91

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，清远市燕湖新城商务区（二期）在债券存续期内的项目营运收益为 165,359.09 万元。

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
年度	0.00	0.00	0.00
第一年	1,449.58	212.40	1,237.18
第二年	3,751.15	375.11	3,376.04
第三年	3,884.12	388.41	3,495.71
第四年	4,022.67	402.27	3,620.40
第五年	4,167.02	416.70	3,750.32
第六年	4,317.45	431.75	3,885.70
第七年	4,474.25	447.43	4,026.82
第八年	4,637.70	463.77	4,173.93
第九年	4,808.13	480.81	4,327.32
第十年	4,985.85	498.58	4,487.27
第十一年	5,171.19	517.12	4,654.07
第十二年	5,364.53	536.45	4,828.08
第十三年	5,566.24	556.62	5,009.62
第十四年	5,776.69	567.75	5,208.94
第十五年	5,996.31	579.11	5,417.20
第十六年	6,225.53	590.69	5,634.84
第十七年	6,464.80	602.50	5,862.30
第十八年	6,714.58	614.55	6,100.03



年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第十九年	6,975.38	626.84	6,348.54
第二十年	7,247.74	639.38	6,608.36
第二十一年	7,532.17	652.17	6,880.00
第二十二年	7,829.28	665.21	7,164.07
第二十三年	8,139.64	678.52	7,461.12
第二十四年	8,463.91	692.09	7,771.82
第二十五年	8,802.73	705.93	8,096.80
第二十六年	9,156.80	720.05	8,436.75
第二十七年	9,526.86	734.45	8,792.41
第二十八年	9,913.67	749.14	9,164.53
第二十九年	10,318.02	779.11	9,538.92
第三十年	181,683.99	16,324.91	165,359.09

(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

地块信息：E23 地块，该地块位于清远市清城区洲心街道，东至空地，南至空地，西至瑞隆街，北至锦绣西路；

地块内容与规模：土地使用权面积：47181 平方米

设定容积率：2.50

计容总建筑面积：117952.5 平方米

土地用途（用地性质）：二类居住用地

地块信息：B40-1 号区地块一，该地块位于清远市清城区洲心街道，东至清晖中路，南至空地，西至空地，北至规划连凤路；

地块内容与规模：土地使用权面积：34184 平方米

设定容积率：2.09

计容总建筑面积：71444.56 平方米

土地用途（用地性质）：商住用地

地块信息：B40-1 号区地块二，该地块位于清远市清城区洲心街道，东至清晖中路，南至规划荷心中路，西至空地，北至空地；

地块内容与规模：土地使用权面积：66329 平方米



设定容积率：2.08

计容总建筑面积：137964.32 平方米

土地用途（用地性质）：商住用地

地块信息：五位一体地块一，该地块位于清远市清城区洲心街道，东至站前路，南至空地，西至空地，北至人民东路；

地块内容与规模：土地使用权面积：41527 平方米

设定容积率：2.90

计容总建筑面积：120428.3 平方米

土地用途（用地性质）：商住用地

地块信息：五位一体地块二，该地块位于清远市清城区洲心街道，东至站前路，南至空地，西至空地，北至人民东路；

地块内容与规模：土地使用权面积：24647 平方米

设定容积率：2.90

计容总建筑面积：71476.3 平方米

土地用途（用地性质）：商住用地

2. 投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

E23 地块、B40-1 号区地块一、B40-1 号区地块二、五位一体地块一、五位一体地块二目前已完成收储，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政府专项债券。

3. 资金平衡

E23 地块、B40-1 号区地块一、B40-1 号区地块二、五位一体地块一、五位一体地块二土地出让收益作为清远市燕湖新城商务区（二期）本次发行专项债券还款来源偿还。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5个地块出让收入预测分析参考根据清远市土地开发储备局依据周边地块的价值对本地块出具的土地估价报告,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	估价设定的开发程度	设定土地使用权类型	备注
E23	二类居住用地	二类居住用地	30年	2.50	地块已收储,三通一平	地块已收储,三通一平	出让	
B40-1号区地块一	商住用地	商住用地	30年	2.09	地块已收储,三通一平	地块已收储,三通一平	出让	
B40-1号区地块二	商住用地	商住用地	30年	2.08	地块已收储,三通一平	地块已收储,三通一平	出让	
五位一体地块一	商业用地	商业用地	30年	2.90	地块已收储,三通一平	地块已收储,三通一平	出让	
五位一体地块二	商业用地	商业用地	30年	2.90	地块已收储,三通一平	地块已收储,三通一平	出让	



地价测算表二

位置	设定土地 使用权 年限 (年)	用地面 积 (m ²)	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)	备注
E23	30 年	47,181 .00	117,952.5 0	5,750.04	2,300.02	27129.2535	全部 出让
B40-1 号区地块一	30 年	34,184 .00	71,444.56	4,807.05	2,300.03	16432.4277	全部 出让
B40-1 号区地块二	30 年	66,329 .00	137,964.3 2	4,784.03	2,300.01	31731.9759	全部 出让
五位一体地块一	30 年	41,527 .00	120,428.3 0	9,117.51	3,143.97	37862.2789	全部 出让
五位一体地块二	30 年	24,647 .00	71,476.30	9,117.62	3,144.01	22472.2024	全部 出让

(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(6.07%)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（6.07%）

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	...	第十年
1	E23 地块	27,129.25	28,776.00	30,522.70	32,375.43	34,340.62	36,425.09	38,636.10	...	158,933.30
2	B40-1 号区地块一	16,432.43	17,429.88	18,487.87	19,610.08	20,800.42	22,063.00	23,402.22	...	96,267.30
3	B40-1 号区地块二	31,731.98	33,658.11	35,701.15	37,868.21	40,166.81	42,604.94	45,191.06	...	185,897.77
4	五位一体地块一	37,862.28	40,160.52	42,598.26	45,183.98	47,926.64	50,835.79	53,921.52	...	221,811.38
5	五位一体地块二	22,472.20	23,836.27	25,283.13	26,817.81	28,445.65	30,172.30	32,003.76	...	131,650.56
	合计	135,628.14	143,860.77	152,593.11	161,855.52	171,680.15	182,101.13	193,154.67	...	794,560.31

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 5.46%

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	...	第十年
1	E23 地块	27,129.25	28,610.51	30,172.64	31,820.07	33,557.45	35,389.68	37,321.96	...	133,681.36
2	B40-1 号区地块一	16,432.43	17,329.64	18,275.84	19,273.70	20,326.04	21,435.84	22,606.24	...	80,971.98



3	B40-1 号区地块二	31,731.98	33,464.54	35,291.71	37,218.63	39,250.77	41,393.86	43,653.97	...	156,361.61
4	五位一体地块一	37,862.28	39,929.56	42,109.71	44,408.90	46,833.63	49,390.75	52,087.48	...	186,569.12
5	五位一体地块二	22,472.20	23,699.18	24,993.16	26,357.79	27,796.92	29,314.63	30,915.21	...	110,733.40
	合计	135,628.14	143,033.43	150,843.06	159,079.09	167,764.81	176,924.77	186,584.86	...	668,317.47

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 4.86%

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	...	第十年
1	27,129.25	28,447.74	29,830.30	31,280.05	32,800.26	34,394.35	36,065.92	27,129.25	...	112,650.58
2	16,432.43	17,231.04	18,068.47	18,946.60	19,867.40	20,832.96	21,845.44	16,432.43	...	68,233.45
3	31,731.98	33,274.15	34,891.27	36,586.99	38,365.12	40,229.66	42,184.82	31,731.98	...	131,762.77
4	37,862.28	39,702.39	41,631.92	43,655.23	45,776.88	48,001.63	50,334.51	37,862.28	...	157,218.03
5	22,472.20	23,564.35	24,709.58	25,910.46	27,169.71	28,490.16	29,874.78	22,472.20	...	93,312.80
	合计	135,628.14	142,219.67	149,131.54	156,379.33	163,979.37	171,948.77	180,305.48	...	563,177.64



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（6.07%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	E23	B40-1 号区 地块一	B40-1 号区地 块二	五位一体地 块一	五位一体地 块二	合计
一	土地出让收入	158,933.3 0	96,267.30	185,897.77	221,811.38	131,650.56	794,560.31
二	相关成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	土地开发成本	47,720.00	28,909.18	55,825.58	66,578.63	39,516.07	238,549.45
2	基本政策成本	47,720.00	28,909.18	55,825.58	66,578.63	39,516.07	238,549.45
三	用于资金平衡土地 的相关收益	111,213.3 0	67,358.12	130,072.19	155,232.75	92,134.49	556,010.86

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	E23	158,933.30	15,888.33	15,893.33	15,888.33	50.01	47,720.00
2	B40-1号区块一	96,267.30	9,623.11	9,626.73	9,623.11	36.24	28,909.18
3	B40-1号区块二	185,897.77	18,582.75	18,589.78	18,582.75	70.31	55,825.58
4	五位一体地块一	221,811.38	22,176.74	22,181.14	22,176.74	44.02	66,578.63
5	五位一体地块二	131,650.56	13,162.44	13,165.06	13,162.44	26.13	39,516.07
	合计	794,560.31	79,433.36	79,456.03	79,433.36	226.70	238,549.45



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 5.46%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	E23	B40-1 号区 地块一	B40-1 号区地 块二	五位一体地 块一	五位一体地 块二	合计
一	土地出让收入	133,681.3 6	80,971.98	156,361.61	186,569.12	110,733.40	668,317.47
二	相关成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	土地开发成本	40,144.42	24,320.58	46,964.73	56,005.95	33,240.92	200,676.60
2	基本政策成本	40,144.42	24,320.58	46,964.73	56,005.95	33,240.92	200,676.60
三	用于资金平衡土地 的相关收益	93,536.94	56,651.40	109,396.88	130,563.17	77,492.48	467,640.87



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	E23	133,681.36	13,363.13	13,368.14	13,363.13	50.01	40,144.42
2	B40-1号区地块一	80,971.98	8,093.57	8,097.20	8,093.57	36.24	24,320.58
3	B40-1号区地块二	156,361.61	15,629.13	15,636.16	15,629.13	70.31	46,964.73
4	五位一体地块一	186,569.12	18,652.51	18,656.91	18,652.51	44.02	56,005.95
5	五位一体地块二	110,733.40	11,070.73	11,073.34	11,070.73	26.13	33,240.92
	合计	668,317.47	66,809.08	66,831.75	66,809.08	226.70	200,676.60



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 4.86%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	E23	B40-1 号区 地块一	B40-1 号区地 块二	五位一体地 块一	五位一体地 块二	合计
一	土地出让收入	112,650.5 8	68,233.45	131,762.77	157,218.03	93,312.80	563,177.64
二	相关成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	土地开发成本	33,835.18	20,499.02	39,585.08	47,200.62	28,014.74	169,134.65
2	基本政策成本	33,835.18	20,499.02	39,585.08	47,200.62	28,014.74	169,134.65
三	用于资金平衡土地 的相关收益	78,815.40	47,734.43	92,177.69	110,017.41	65,298.06	394,042.99



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	E23	112,650.58	11,260.06	11,265.06	11,260.06	50.01	33,835.18
2	B40-1号地块一	68,233.45	6,819.72	6,823.35	6,819.72	36.24	20,499.02
3	B40-1号地块二	131,762.77	13,169.25	13,176.28	13,169.25	70.31	39,585.08
4	五位一体地块一	157,218.03	15,717.40	15,721.80	15,717.40	44.02	47,200.62
5	五位一体地块二	93,312.80	9,328.67	9,331.28	9,328.67	26.13	28,014.74
	合计	563,177.64	56,295.09	56,317.76	56,295.09	226.70	169,134.65

根据上述测算，在按清远市近三年 GDP 增速孰低值（6.07%）计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 556,010.86 万元；

同理计算，清远市近三年 GDP 增速孰低值的 90%即 5.46%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益 467,640.87 万元；

同理计算，在按清远市近三年 GDP 增速孰低值的 80%即 4.86%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 394,042.99 万元。

四、总体评价

经上述测算，在清远市燕湖新城商务区（二期）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，本次评价的清远市燕湖新城商务区（二期），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 2021 年 GDP 增速孰低值的 100%、90%、80%比例增长时，预期清远市燕湖新城商务区（二期）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》。

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



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）

首席合伙人: 李建均

主任会计师:

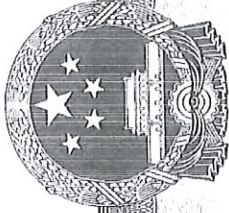
经营场所: 深圳市宝安区新安街道兴东社区67区留芳路2号凌云研发楼401

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



营业执照

(副本)



统一社会信用代码

91440300MA5GDUGR6Q

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

登记机关



重要提示

1. 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。
2. 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，请登录左上角的企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 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。