

深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）
关于
广东省职教城产业园及周边配套工程
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 G001 号

清远市财政局：

我们接受清远市财政局委托，对广东省职教城产业园及周边配套工程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

广东省职教城产业园及周边配套工程，以前年度已安排专项债券资金共计

311,504.00 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	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	27,000.00
2	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	3,000.00
3	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	28,500.00
4	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	29,200.00
5	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	10,900.00
6	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	30,000.00
7	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	32,000.00
8	2022 年 6 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	8,000.00
9	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
10	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	2,500.00
11	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	4,000.00
12	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
13	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	11,000.00
14	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	17,000.00
15	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	16,700.00
16	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	22,700.00



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)
17	2024年3月	2024年广东省政府专项债券(十七期)	30年	2.67%	每半年支付利息,到期还本	6,300.00
18	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	11,000.00
19	2024年9月调整	2023年广东省政府专项债券(三期)	15年	3.12%	每半年支付利息,到期还本	1,107.00
20	2024年9月调整	2023年广东省政府专项债券(五十二期)	15年	2.96%	每半年支付利息,到期还本	1,634.00
21	2024年9月调整	2023年广东省政府专项债券(五十二期)	15年	2.96%	每半年支付利息,到期还本	463.00
22	2024年11月调整	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	1,500.00
23	2024年11月调整	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	20,000.00
24	2024年11月调整	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	1,000.00
25	2024年11月调整	2024年广东省政府专项债券(七十一期)	15年	2.17%	每半年支付利息,到期还本	10,000.00
合计						311,504.00

2. 还本付息测算

本年度计划融资金额为 120,000.00 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（其中 1 月拟发行期限为二十年，假设融资利率 4.05%，每半年支付利息，第二十年末偿还本金），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	27,000.00	27,000.00		3.41%	9,207.00	36,207.00
已融资	3,000.00	3,000.00		3.32%	996.00	3,996.00
已融资	28,500.00	28,500.00		3.13%	8,920.50	37,420.50
已融资	29,200.00	29,200.00		3.25%	9,490.00	38,690.00
已融资	10,900.00	10,900.00		3.18%	3,466.20	14,366.20
已融资	30,000.00	30,000.00		3.21%	14,445.00	44,445.00
已融资	32,000.00	32,000.00		3.40%	32,640.00	64,640.00
已融资	8,000.00	8,000.00		3.37%	8,088.00	16,088.00



已融资	6,000.00	6,000.00		3.06%	2,754.00	8,754.00
已融资	4,000.00	4,000.00		3.12%	3,744.00	7,744.00
已融资	10,000.00	10,000.00		3.21%	4,815.00	14,815.00
已融资	11,000.00	11,000.00		3.10%	10,230.00	21,230.00
已融资	2,500.00	2,500.00		3.33%	2,497.50	4,997.50
已融资	17,000.00	17,000.00		2.99%	15,249.00	32,249.00
已融资	16,700.00	16,700.00		2.99%	14,979.90	31,679.90
已融资	22,700.00	22,700.00		3.34%	22,745.40	45,445.40
已融资	6,300.00	6,300.00		2.67%	5,046.30	11,346.30
已融资	11,000.00	11,000.00		2.59%	8,547.00	19,547.00
已融资	1,107.00	1,107.00		3.12%	1,036.15	2,143.15
已融资	2,097.00	2,097.00		2.96%	1,862.14	3,959.14
已融资	1,500.00	1,500.00		2.21%	994.50	2,494.50
已融资	20,000.00	20,000.00		2.59%	15,540.00	35,540.00
已融资	1,000.00	1,000.00		2.21%	663.00	1,663.00
已融资	10,000.00	10,000.00		2.17%	3,255.00	13,255.00
第一年	8,300.00		8,300.00	4.05%	336.15	336.15
	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第二年	8,300.00		8,300.00	4.05%	336.15	336.15
	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第三年	8,300.00		8,300.00	4.05%	336.15	336.15
	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第四年	8,300.00		8,300.00	4.05%	336.15	336.15
	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第五年	8,300.00		8,300.00	4.05%	336.15	336.15
	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第六年	8,300.00		8,300.00	4.05%	336.15	336.15
	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第七年	8,300.00		8,300.00	4.05%	336.15	336.15
	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第八年	8,300.00		8,300.00	4.05%	336.15	336.15
	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第九年	8,300.00		8,300.00	4.05%	336.15	336.15
	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40



第十年	8,300.00		8,300.00	4.05%	336.15	336.15
	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第十一年	8,300.00		8,300.00	4.05%	336.15	336.15
	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第十二年	8,300.00		8,300.00	4.05%	336.15	336.15
	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第十三年	8,300.00		8,300.00	4.05%	336.15	336.15
	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第十四年	8,300.00		8,300.00	4.05%	336.15	336.15
	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第十五年	8,300.00		8,300.00	4.05%	336.15	336.15
	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第十六年	8,300.00		8,300.00	4.05%	336.15	336.15
	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第十七年	8,300.00		8,300.00	4.05%	336.15	336.15
	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第十八年	8,300.00		8,300.00	4.05%	336.15	336.15
	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第十九年	8,300.00		8,300.00	4.05%	336.15	336.15
	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第二十年	8,300.00	8,300.00	8,300.00	4.05%	336.15	8,636.15
	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第二十一年	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第二十二年	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第二十三年	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第二十四年	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第二十五年	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第二十六年	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第二十七年	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第二十八年	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第二十九年	111,700.00		111,700.00	4.20%	4,691.40	4,691.40
第三十年	111,700.00	111,700.00		4.20%	4,691.40	116,391.40
合计		431,504.00			348,676.59	780,180.59

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高技能人才公寓出租收入、大学生就业创业中心出租收入、地下停车场出租收入、市政道路广告位出租收入。

(1) 高技能人才公寓出租收入

高技能人才公寓建筑面积 250000m²，每间公寓 80m²，共有 3125 间公寓，每间公寓出租每月收入 1000 元，高技能人才公寓共每月收入 312.50 万元，每年收入 3750 万元，预测每年按 3%递增。

(2) 大学生就业创业中心出租收入

大学生就业创业中心建筑面积 400000m²，每间公司面积 160m²，共有 2500 间公司，每间公司出租每月收入 1800 元，大学生就业创业中心共每月收入 450 万元，每年收入 5400 万元，预测每年按 3%递增。

(3) 地下停车场出租收入

地下停车场面积约 30000m²，每个车位约 30m²，共有 1000 个停车位，每个停车位每月收入 200 元，地下停车场共每月收入 20 万元，每年收入 240 万元，预测每年按 3%递增。

(4) 市政道路广告位出租收入

项目计划在公交车候车亭设置广告牌 20 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 18 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 40 万元/年。共每年收入 730 万元,预测每年按 3%递增。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	高技能人才公寓出租收入	大学生就业创业中心出租收入	地下停车场出租收入	市政道路广告位出租收入	合计
第一年	2,812.50	4,050.00	180.00	547.50	7,590.00
第二年	3,862.50	5,562.00	247.20	751.90	10,423.60
第三年	3,978.38	5,728.86	254.62	774.46	10,736.31
第四年	4,097.73	5,900.73	262.25	797.69	11,058.40
第五年	4,220.66	6,077.75	270.12	821.62	11,390.15
第六年	4,347.28	6,260.08	278.23	846.27	11,731.85
第七年	4,477.70	6,447.88	286.57	871.66	12,083.81
第八年	4,612.03	6,641.32	295.17	897.81	12,446.32
第九年	4,750.39	6,840.56	304.02	924.74	12,819.71
第十年	4,892.90	7,045.78	313.15	952.48	13,204.30
第十一年	5,039.69	7,257.15	322.54	981.06	13,600.43
第十二年	5,190.88	7,474.86	332.22	1,010.49	14,008.45
第十三年	5,346.60	7,699.11	342.18	1,040.81	14,428.70
第十四年	5,507.00	7,930.08	352.45	1,072.03	14,861.56
第十五年	5,672.21	8,167.98	363.02	1,104.19	15,307.41
第十六年	5,842.38	8,413.02	373.91	1,137.32	15,766.63
第十七年	6,017.65	8,665.41	385.13	1,171.44	16,239.63
第十八年	6,198.18	8,925.38	396.68	1,206.58	16,726.82
第十九年	6,384.12	9,193.14	408.58	1,242.78	17,228.62
第二十年	6,575.65	9,468.93	420.84	1,280.06	17,745.48
第二十一年	6,772.92	9,753.00	433.47	1,318.46	18,277.85
第二十二年	6,976.10	10,045.59	446.47	1,358.02	18,826.18
第二十三年	7,185.39	10,346.96	459.86	1,398.76	19,390.97
第二十四年	7,400.95	10,657.37	473.66	1,440.72	19,972.70
第二十五年	7,622.98	10,977.09	487.87	1,483.94	20,571.88



第二十六年	7,851.67	11,306.40	502.51	1,528.46	21,189.03
第二十七年	8,087.22	11,645.59	517.58	1,574.31	21,824.70
第二十八年	8,329.83	11,994.96	533.11	1,621.54	22,479.44
第二十九年	8,579.73	12,354.81	549.10	1,670.19	23,153.83
第三十年	8,837.12	12,725.45	565.58	1,720.29	23,848.44
合计	177,470.31	255,557.24	11,358.10	34,547.55	478,933.21

2. 成本预测

本项目建成正式运营后主要支出包括管理费用。

(1) 管理费用

本项目建成正式运营后主要支出包括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 1,012.00 万元，每年按 3% 增长。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	管理费用	合计
第一年	759.00	759.00
第二年	1,042.36	1,042.36
第三年	1,073.63	1,073.63
第四年	1,105.84	1,105.84
第五年	1,139.01	1,139.01
第六年	1,173.19	1,173.19
第七年	1,208.38	1,208.38
第八年	1,244.63	1,244.63
第九年	1,281.97	1,281.97
第十年	1,320.43	1,320.43
第十一年	1,360.04	1,360.04
第十二年	1,400.84	1,400.84
第十三年	1,442.87	1,442.87
第十四年	1,486.16	1,486.16
第十五年	1,530.74	1,530.74
第十六年	1,576.66	1,576.66
第十七年	1,623.96	1,623.96
第十八年	1,672.68	1,672.68
第十九年	1,722.86	1,722.86
第二十年	1,774.55	1,774.55



第二十一年	1,827.78	1,827.78
第二十二年	1,882.62	1,882.62
第二十三年	1,939.10	1,939.10
第二十四年	1,997.27	1,997.27
第二十五年	2,057.19	2,057.19
第二十六年	2,118.90	2,118.90
第二十七年	2,182.47	2,182.47
第二十八年	2,247.94	2,247.94
第二十九年	2,315.38	2,315.38
第三十年	2,384.84	2,384.84
合计	47,893.32	47,893.32

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，广东省职教城产业园及周边配套工程在债券存续期内的项目营运收益为 431,039.89 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
第一年	7,590.00	759.00	6,831.00
第二年	10,423.60	1,042.36	9,381.24
第三年	10,736.31	1,073.63	9,662.68
第四年	11,058.40	1,105.84	9,952.56
第五年	11,390.15	1,139.01	10,251.13
第六年	11,731.85	1,173.19	10,558.67
第七年	12,083.81	1,208.38	10,875.43
第八年	12,446.32	1,244.63	11,201.69
第九年	12,819.71	1,281.97	11,537.74
第十年	13,204.30	1,320.43	11,883.87
第十一年	13,600.43	1,360.04	12,240.39
第十二年	14,008.45	1,400.84	12,607.60
第十三年	14,428.70	1,442.87	12,985.83
第十四年	14,861.56	1,486.16	13,375.41
第十五年	15,307.41	1,530.74	13,776.67
第十六年	15,766.63	1,576.66	14,189.97
第十七年	16,239.63	1,623.96	14,615.67
第十八年	16,726.82	1,672.68	15,054.14
第十九年	17,228.62	1,722.86	15,505.76



年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第二十年	17,745.48	1,774.55	15,970.93
第二十一年	18,277.85	1,827.78	16,450.06
第二十二年	18,826.18	1,882.62	16,943.56
第二十三年	19,390.97	1,939.10	17,451.87
第二十四年	19,972.70	1,997.27	17,975.43
第二十五年	20,571.88	2,057.19	18,514.69
第二十六年	21,189.03	2,118.90	19,070.13
第二十七年	21,824.70	2,182.47	19,642.23
第二十八年	22,479.44	2,247.94	20,231.50
第二十九年	23,153.83	2,315.38	20,838.45
第三十年	23,848.44	2,384.84	21,463.60
合计	478,933.21	47,893.32	431,039.89

(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，本次广东省职教城产业园及周边配套工程对奥体中心西侧储备地地、J33 号区 441802003010GB00150 地块、J33 号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧地块、清远市中级人民法院新审判法庭项目北侧地块、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内地块、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19032)、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的一宗城镇住宅用地、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19037)、清城区办塘委辖城东街莲村会区内地块、J8 号区地块、职教城主干道南侧新星片储备地、职教城三期（原轻工学院）、职教城三期（体育学院和女子学院）的价值提升能起到较大作用,其中 J33 号区 441802003010GB00150 地块已于 2023 年 12 月 01 日出让成功，成交价 59,600.00 万元。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，所以本项目用奥体中心西侧储备地地、J33 号区 441802003010GB00150 地块、J33 号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧地块、清远市中级人民法院新审判法庭项目北侧地块、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内地块、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19032)、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的一宗城镇住宅用地、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19037)、清城区办塘委辖城东街莲村会区内地



块、J8 号区地块、职教城主干道南侧新星片储备地、职教城三期（原轻工学院）、职教城三期（体育学院和女子学院）的出让收益与融资进行自求平衡评价。

根据广东国政土地房地产评估测绘有限公司、深圳市文集土地房地产评估工程咨询有限公司、江门市中望德恒土地房地产资产评估有限公司的土地估价，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

奥体中心西侧储备地地、J33 号区 441802003010GB00150 地块、J33 号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧地块、清远市中级人民法院新审判法庭项目北侧地块、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内地块、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19032)、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的一宗城镇住宅用地、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19037)、清城区办塘委辖城东街莲村会区内地块、J8 号区地块、职教城主干道南侧新星片储备地、职教城三期（原轻工学院）、职教城三期（体育学院和女子学院）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%
奥体中心西侧储备地地块	141,567.66	127,516.59	114,816.89
J33 号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧	32,793.56	29,538.77	26,597.01



清远市中级人民法院新审判法庭项目北侧	15,227.81	13,715.43	12,348.51
清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19032)	26,370.46	23,752.66	21,386.62
清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19033)	27,113.93	24,422.48	21,989.87
清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的一宗城镇住宅用地	18,131.90	16,332.17	14,705.54
清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19037)	35,073.41	31,591.66	28,444.78
清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的一宗国有出让城镇住宅兼容商业(市场)用地	29,302.10	26,393.65	23,764.91
J8 号区地块	60,594.05	54,577.44	49,139.47
职教城主干道南侧新星片储备地	80,715.84	72,693.68	65,443.06
职教城三期(原轻工学院)	60,392.76	54,376.14	48,938.18
职教城三期(体育学院和女子学院)	157,014.08	141,370.87	127,232.16
合计	684,297.56	616,281.53	554,807.01

已出让地块收入情况

金额单位：人民币万元

项目地块位置	出让面积	总价
J33 号区 441802003010GB00150 地块	129632.08 m ²	59,600.00
合计	129632.08 m ²	59,600.00

(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	311,504.00	201,211.59	512,715.59			
第一年		5,017.05	5,017.05	6,831.00	59,600.00	66,431.00
第二年		5,017.05	5,017.05	9,381.24		9,381.24
第三年		5,017.05	5,017.05	9,662.68		9,662.68
第四年		5,017.05	5,017.05	9,952.56		9,952.56
第五年		5,017.05	5,017.05	10,251.13		10,251.13
第六年		5,017.05	5,017.05	10,558.67		10,558.67
第七年		5,017.05	5,017.05	10,875.43		10,875.43
第八年		5,017.05	5,017.05	11,201.69		11,201.69
第九年		5,017.05	5,017.05	11,537.74		11,537.74
第十年		5,017.05	5,017.05	11,883.87		11,883.87
第十一年		5,017.05	5,017.05	12,240.39		12,240.39
第十二年		5,017.05	5,017.05	12,607.60		12,607.60
第十三年		5,017.05	5,017.05	12,985.83		12,985.83
第十四年		5,017.05	5,017.05	13,375.41		13,375.41
第十五年		5,017.05	5,017.05	13,776.67		13,776.67
第十六年		5,017.05	5,017.05	14,189.97		14,189.97
第十七年		5,017.05	5,017.05	14,615.67		14,615.67
第十八年		5,017.05	5,017.05	15,054.14		15,054.14
第十九年		5,017.05	5,017.05	15,505.76		15,505.76
第二十年	15,300.00	5,017.05	20,317.05	15,970.93		15,970.93
第二十一年		4,397.40	4,397.40	16,450.06		16,450.06
第二十二年		4,397.40	4,397.40	16,943.56		16,943.56
第二十三年		4,397.40	4,397.40	17,451.87		17,451.87
第二十四年		4,397.40	4,397.40	17,975.43		17,975.43



第二十五年		4,397.40	4,397.40	18,514.69		18,514.69
第二十六年		4,397.40	4,397.40	19,070.13		19,070.13
第二十七年		4,397.40	4,397.40	19,642.23		19,642.23
第二十八年		4,397.40	4,397.40	20,231.50		20,231.50
第二十九年		4,397.40	4,397.40	20,838.45		20,838.45
第三十年	104,700.00	4,397.40	109,097.40	21,463.60	684,297.56	705,761.16
合计	431,504.00	345,526.59	777,030.59	431,039.89	743,897.56	1,174,937.45
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	311,504.00	201,211.59	512,715.59			
第一年		5,017.05	5,017.05	6,147.90	59,600.00	65,747.90
第二年		5,017.05	5,017.05	8,443.12		8,443.12
第三年		5,017.05	5,017.05	8,696.41		8,696.41
第四年		5,017.05	5,017.05	8,957.30		8,957.30
第五年		5,017.05	5,017.05	9,226.02		9,226.02
第六年		5,017.05	5,017.05	9,502.80		9,502.80
第七年		5,017.05	5,017.05	9,787.89		9,787.89
第八年		5,017.05	5,017.05	10,081.52		10,081.52
第九年		5,017.05	5,017.05	10,383.97		10,383.97
第十年		5,017.05	5,017.05	10,695.49		10,695.49
第十一年		5,017.05	5,017.05	11,016.35		11,016.35



第十二年		5,017.05	5,017.05	11,346.84		11,346.84
第十三年		5,017.05	5,017.05	11,687.25		11,687.25
第十四年		5,017.05	5,017.05	12,037.86		12,037.86
第十五年		5,017.05	5,017.05	12,399.00		12,399.00
第十六年		5,017.05	5,017.05	12,770.97		12,770.97
第十七年		5,017.05	5,017.05	13,154.10		13,154.10
第十八年		5,017.05	5,017.05	13,548.72		13,548.72
第十九年		5,017.05	5,017.05	13,955.18		13,955.18
第二十年	15,300.00	5,017.05	20,317.05	14,373.84		14,373.84
第二十一年		4,397.40	4,397.40	14,805.06		14,805.06
第二十二年		4,397.40	4,397.40	15,249.21		15,249.21
第二十三年		4,397.40	4,397.40	15,706.68		15,706.68
第二十四年		4,397.40	4,397.40	16,177.88		16,177.88
第二十五年		4,397.40	4,397.40	16,663.22		16,663.22
第二十六年		4,397.40	4,397.40	17,163.12		17,163.12
第二十七年		4,397.40	4,397.40	17,678.01		17,678.01
第二十八年		4,397.40	4,397.40	18,208.35		18,208.35
第二十九年		4,397.40	4,397.40	18,754.60		18,754.60
第三十年	104,700.00	4,397.40	109,097.40	19,317.24	616,281.53	635,598.76
合计	416,204.00	345,526.59	777,030.59	387,935.90	675,881.53	1,063,817.42
本息覆盖倍数	1.37					

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
 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	311,504.00	201,211.59	512,715.59			
第一年		5,017.05	5,017.05	5,464.80	59,600.00	65,064.80
第二年		5,017.05	5,017.05	7,504.99		7,504.99
第三年		5,017.05	5,017.05	7,730.14		7,730.14



第四年		5,017.05	5,017.05	7,962.05		7,962.05
第五年		5,017.05	5,017.05	8,200.91		8,200.91
第六年		5,017.05	5,017.05	8,446.93		8,446.93
第七年		5,017.05	5,017.05	8,700.34		8,700.34
第八年		5,017.05	5,017.05	8,961.35		8,961.35
第九年		5,017.05	5,017.05	9,230.19		9,230.19
第十年		5,017.05	5,017.05	9,507.10		9,507.10
第十一年		5,017.05	5,017.05	9,792.31		9,792.31
第十二年		5,017.05	5,017.05	10,086.08		10,086.08
第十三年		5,017.05	5,017.05	10,388.66		10,388.66
第十四年		5,017.05	5,017.05	10,700.32		10,700.32
第十五年		5,017.05	5,017.05	11,021.33		11,021.33
第十六年		5,017.05	5,017.05	11,351.97		11,351.97
第十七年		5,017.05	5,017.05	11,692.53		11,692.53
第十八年		5,017.05	5,017.05	12,043.31		12,043.31
第十九年		5,017.05	5,017.05	12,404.61		12,404.61
第二十年	15,300.00	5,017.05	20,317.05	12,776.75		12,776.75
第二十一年		4,397.40	4,397.40	13,160.05		13,160.05
第二十二年		4,397.40	4,397.40	13,554.85		13,554.85
第二十三年		4,397.40	4,397.40	13,961.50		13,961.50
第二十四年		4,397.40	4,397.40	14,380.34		14,380.34
第二十五年		4,397.40	4,397.40	14,811.75		14,811.75
第二十六年		4,397.40	4,397.40	15,256.10		15,256.10
第二十七年		4,397.40	4,397.40	15,713.79		15,713.79
第二十八年		4,397.40	4,397.40	16,185.20		16,185.20
第二十九年		4,397.40	4,397.40	16,670.76		16,670.76
第三十年	104,700.00	4,397.40	109,097.40	17,170.88	554,807.01	571,977.89
合计	416,204.00	345,526.59	777,030.59	344,831.91	614,407.01	959,238.92
本息覆盖倍数	1.23					

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 1.37；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.23。因此，本项目具有较强的抗风险能力。



(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

为满足项目所在地市政建设需求,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。本次广东省职教城产业园及周边配套工程对奥体中心西侧储备地地、J33 号区 441802003010GB00150 地块、J33 号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧地块、清远市中级人民法院新审判法庭项目北侧地块、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内地块、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19032)、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的一宗城镇住宅用地、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19037)、清城区办塘委辖城东街莲村会区内地块、J8 号区地块、职教城主干道南侧新星片储备地、职教城三期(原轻工学院)、职教城三期(体育学院和女子学院)地块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。

本次预测以广东省职教城产业园及周边配套工程营运收益和奥体中心西侧储备地地、J33 号区 441802003010GB00150 地块、J33 号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧地块、清远市中级人民法院新审判法庭项目北侧地块、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内地块、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19032)、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的一宗城镇住宅用地、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19037)、清城区办塘委辖城东街莲村会区内地块、J8 号区地块、职教城主干道南侧新星片储备地、职教城三期(原轻工学院)、职教城三期(体育学院和女子学院)地块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前提,编制广东省职教城产业园及周边配套工程自身营运收益和对奥体中心西侧储备地地、J33 号区 441802003010GB00150 地块、J33 号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧地块、清远市中级人民法院新审判法庭项目北侧地



块、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内地块、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19032)、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的一宗城镇住宅用地、清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19037)、清城区办塘委辖城东街莲村会区内地块、J8号区地块、职教城主干道南侧新星片储备地、职教城三期(原轻工学院)、职教城三期(体育学院和女子学院)地块出让收益汇总预测表(GDP增速孰低值3.60%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) 广东省职教城产业园及周边配套工程情况说明

1. 项目组织实施机构

根据广东省职教城产业园及周边配套工程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	广东省职教城产业园及周边配套工程
项目总投资金额(万元)	904,830.26
项目建设内容	<p>项目一: 清远市环校路(清晖北路至现状环校路)道路工程</p> <p>建设内容: 道路规划为城市支路, 规划红线宽度为24m, 路线全长约337.5m。项目建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程;</p> <p>项目二: 清远市奥体中心返还农民实用地道路配套工</p>

	<p>程</p> <p>建设规模及主要内容:本项目含蟠龙围路及文角街两条市政道路。其中蟠龙围路为城市次干路,起点为虎头岭路,终点接蟠龙围路(在建设),道路长度约781m,道路红线宽度为36m,双向6车道;文角街为城市支路,西起清晖北路,东至蟠龙围路,道路长度约487m,道路红线宽度为16m,双向2车道。项目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;</p> <p>项目三:清远市附城大道(明霞大道至凤翔北路)改造提升工程</p> <p>建设规模及主要内容:本项目为城市主干道,道路长度约3500m,宽度为45m,双向6车道。项目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;</p> <p>项目四:清远市海逸路(附城大道至凤翔北路)道路工程</p> <p>建设规模及主要内容:道路规划为城市主干道,规划红线宽度为45m,双向六车道,路线全长约903m。项目建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程等。</p> <p>项目五:清远市长铺路(附城大道至环城北路)道路工程</p> <p>建设规模及主要内容:道路规划为城市主干道,规划红线宽度为45米,双向六车道,路线全长约2331米。项目建设内容主要包括道路工程、排水工程、桥涵工程、交通工程等。</p> <p>项目六:清远市职教二路道路工程</p> <p>路线全长约4630m,宽36m,双向六车道。主要工程内容包括道路、桥梁、交通、排水、水利及交通疏解等工程;</p> <p>项目七:清远市职教一路道路工程[规划名:中宿路]</p>
--	--



	<p>道路工程位于清远市清城区省职教基地园区内，起点为凤翔大道交叉口，道路全长 7300 米，宽为 45 米，为城市主干道；</p> <p>项目八：广东省职教城（清远）三期先行组团主干道道路工程</p> <p>建设规模及主要内容：项目位于省职教城三期规划范围内，包含清晖北路延伸段、春园路和黄腾峡大道延伸段，其中清晖北路延伸段为南北走向，南起在建旅游大道，北至规划春园路，道路长度约 706.6077m，为城市主干路，设计速度 50km/h，道路红线宽度 45m；春园路总体为东西走向，西起清晖北路延伸段，东至规划黄金布路，路线总长约 4849.22m，为城市主干路，道路设计速度为 50km/h，道路红线宽度为 45m 黄腾峡大道延伸段为南北走向，南起汕湛高速收费站出口，北至规划春园路，道路长度约 583m，为城市主干路，设计速度 50km/h，道路红线宽度 36m。项目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；</p> <p>项目九：广东省职教城产业园及周边配套工程</p> <p>建设规模及主要内容：项目建设用地面积约 200 亩（133400 平方米），建筑占地面积约 46000 平方米，总建筑面积约 336800 平方米，其中地上建筑面积 266800 平方米，地下建筑面积 70000 平方米；项目容积率 20，建筑密度 35%，绿地率 35%；</p> <p>项目十：广东省职教基地园区征地拆迁项目由清远市城乡规划局审批同意核定广东省职教基地园区征地范围控制线，总用地面积约 50 平方公里。项目目前已启动征拆工作，预计年内完成。</p> <p>项目十一：清远市职教一路西延线（凤翔北路至飞来</p>
--	--

	<p>北路)道路工程项目位于职教城产业园内,道路全长 2.8 公里,规划红线宽度 45 米。建设内容包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通工程等。</p> <p>项目十二:清远市井坑塘路(旅游大道至职教二路)道路工程</p> <p>项目总长约 4.7 公里,分为一二期实施。一期为职教一路与井坑塘路交叉口,二期为井坑塘路 A 线(不含职教一路与井坑塘路交叉口)与井坑塘路 B 线。工程建设内容包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通工程、照明工程等</p> <p>项目十三:清远市旅游大道(飞来路至井坑塘路)道路工程</p> <p>建设规模及主要内容:道路全长约 9.1 公里,规划红线宽度为 45 米,近期先按 24 米宽,城市次干道标准建设。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、照明工程等。</p> <p>项目十四:广清城际轨道北延线职教城站配套设施项目</p> <p>建设内容包括综合服务用房、公交枢纽、社会停车场、临停车辆候车亭、道路广场等。</p> <p>项目十五:清远市学森街(大学东路至松苏岭东路)、松苏岭东路(学森街至井坑塘路)道路工程</p> <p>本项目含 2 条道路,其中学森街(大学东路至松苏岭东路)为一条南北走向的道路,北起大学东路,南至松苏岭东路,路线总长约 0.63km,标准段红线宽度 18m(含道路及护坡横断面),按城市支路进行建设,双向两车道;松苏岭东路(学森街至井坑塘路)为一条东西走向的道路,西起学森街,东至井坑塘路东侧,路线总长约 0.86km,标</p>
--	--

	<p>准段红线宽度 18m (含道路及护坡横断面), 近期按城市支路进行建设, 双向两车道。建设内容包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通工程及照明工程等。</p> <p>项目十六: 清远市石古墩路(凤翔北路至大学东路)道路工程</p> <p>新建路线全长约 1.92km, 为城市次干路, 规划红线宽度为 30 米, 设计车速为 40km/h。本工程内容主要包括: 道路工程、交通工程、桥涵工程、排水工程及照明工程等。</p> <p>项目十七: 清远市凯旋路(石古墩路至虎头岭路)道路工程项目</p> <p>道路全长约 1.82 千米, 规划为城市次干路, 呈南北走向, 南起石古墩路, 北至虎头岭路。包括道路工程、给排水工程、桥涵工程、交通工程、照明工程等。</p> <p>项目十八: 清远市黄尾塘路(凤翔北路至清晖北路)道路工程</p> <p>本项目道路全长约 1 千米, 道路标准宽度 36 米, 双向六车道, 为城市次干路, 设计车速为 40km/h。本工程内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程及相关附属工程等。</p> <p>项目十九: 清远市沿江街工程项目占地面积约 480 亩, 全长约 7.2 公里。工程主要建设内容包括沿江打造宽度为 5 米宽的慢行道+骑行道(最窄为 2 米)游径系统、活动广场、停车场、卫生间、绿化植被、给排水、电气、标识系统、智能化、清杂清运工程以及其它相关配套设施工程等。</p>
项目建设的工期	2022 年 1 月- 2026 年 2 月
项目获批情况	<p>本项目于 2021 年 3 月 19 日取得《清远市发展和改革局关于广东省职教城产业园及周边配套工程可行性研究报告的批复》(清发改行审[2020]249 号)。</p>



	<p>本项目于2020年5月25日取得《清远市发展和改革局关于清远市奥体中心返还农民实业用地道路配套工程可行性研究报告的批复》（清发改行审[2020]257号）。</p> <p>本项目于2021年1月19日取得《审定通知书〈建设工程（含临时建设）规划许可证核发〉》（工程许可B2020-0789）。</p> <p>本项目于2020年5月19日取得《清远市发展和改革局关于清远市附城大道（明霞大道至凤翔北路）改造提升工程可行性研究报告的批复》（清发改行审[2020]36号）。</p> <p>本项目于2020年4月28日取得《清远市发展和改革局关于清远市长埔路（附城大道至环城北路）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审[2020]43号）。</p> <p>本项目于2020年7月28日取得《关于调整清远市职教二路道路工程可行性研究报告的批复》（清城审批发改[2020]121号）。</p> <p>本项目于2016年8月16日取得《关于调整清远市职教一路道路工程（凤翔北至旅游大道）[规划名：中宿路]可行性研究报告的批复》（城区发改[2016]14号）。</p> <p>本项目于2020年7月28日取得《关于调整清远市职教一路道路工程（凤翔北路至旅游大道）项目法人及建设单位和建设模式的批复》（清城审批发改[2020]120号）。</p> <p>本项目于2020年5月19日取得《清远市发展和改革局关于清远市海逸路（附城大道至凤翔北路）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审[2020]33号）。</p> <p>清远市发展和改革局关于广东省职教城（清远）三期先行组团主干道道路工程（清发改行审[2020]57号）。</p> <p>清远市发展和改革局关于清远市环校路（清晖北路至现状环校路）道路工程（清发改行审[2020]238号）。</p>
--	---



	<p>2021年3月19日清远市发展和改革局发布了关于广东省职教城产业园及周边配套工程可行性研究报告的批复》（清发改行审[2021]249号）。</p> <p>2020年5月19日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市旅游大道(飞来路至井坑塘路)道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审[2020]42号）。</p> <p>2023年12月1日清远市发展和改革局发布了《关于清远市学森街(大学东路至松苏岭东路)、松苏岭东路(学森街至井坑塘路)道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审[2023]44号）。</p> <p>2024年1月11日清远市发展和改革局发布了《关于清远市石古墩路(凤翔北路至大学东路)道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审[2024]3号）。</p> <p>2024年1月12日清远市发展和改革局发布了《关于清远市井坑塘路(旅游大道至职教二路)道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审[2024]6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职教城站配套设施项目可行性研究报告的批复》（清发改行审[2024]7号）。</p> <p>2024年1月29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凯旋路(石古墩路至虎头岭路)道路工程项目可行性研究报告的批复》（清发改行审[2024]11号）。</p> <p>2024年3月20日清远市发展和改革局发布了《关于清远市黄尾塘路(凤翔北路至清晖北路)道路工程可行性研究报告的批复本项目》（清发改行审[2024]14号）。</p> <p>2024年11月17日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市旅游大道（飞来路至井坑塘路）道路工程可行</p>
--	--



	<p>性研究报告的复函》（清发改行审函（2024）14号）。</p> <p>2024年11月1日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市长埔路（附城大道至环城北路）道路工程可行性研究报告的复函》（清发改行审函（2024）8号）</p> <p>2024年11月17日清远市发展和改革局发布了《关于调整清远市职教一路西延线（凤翔北路至飞来北路）道路工程可行性研究报告的复函》（清发改行审函（2024）12号）。</p> <p>2024年11月22日清远市发展和改革局发布了《关于清远市沿江街工程可行性研究报告的批复》（清发改投审（2024）48号）。</p>
--	---

（二）项目营运收入及成本估算

本项目建成正式运营后主要收入包括高技能人才公寓出租收入、大学生就业创业中心出租收入、地下停车场出租收入、市政道路广告位出租收入。

（1）高技能人才公寓出租收入

高技能人才公寓建筑面积 250000m²，每间公寓 80m²，共有 3125 间公寓，每间公寓出租每月收入 1000 元，高技能人才公寓共每月收入 312.50 万元，每年收入 3750 万元，预测每年按 3%递增。

（2）大学生就业创业中心出租收入

大学生就业创业中心建筑面积 400000m²，每间公司面积 160m²，共有 2500 间公司，每间公司出租每月收入 1800 元，大学生就业创业中心共每月收入 450 万元，每年收入 5400 万元，预测每年按 3%递增。

（3）地下停车场出租收入

地下停车场面积约 30000m²，每个车位约 30m²，共有 1000 个停车位，每个停车位每月收入 200 元，地下停车场共每月收入 20 万元，每年收入 240 万元，预测每年按 3%递增。

（4）市政道路广告位出租收入

项目计划在公交车候车亭设置广告牌 20 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 18 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 40 万元/年。共每年收入 730 万元,预测每年按 3%递增。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	高技能人才公寓出租收入	大学生就业创业中心出租收入	地下停车场出租收入	市政道路广告位出租收入	合计
第一年	2,812.50	4,050.00	180.00	547.50	7,590.00
第二年	3,862.50	5,562.00	247.20	751.90	10,423.60
第三年	3,978.38	5,728.86	254.62	774.46	10,736.31
第四年	4,097.73	5,900.73	262.25	797.69	11,058.40
第五年	4,220.66	6,077.75	270.12	821.62	11,390.15
第六年	4,347.28	6,260.08	278.23	846.27	11,731.85
第七年	4,477.70	6,447.88	286.57	871.66	12,083.81
第八年	4,612.03	6,641.32	295.17	897.81	12,446.32
第九年	4,750.39	6,840.56	304.02	924.74	12,819.71
第十年	4,892.90	7,045.78	313.15	952.48	13,204.30
第十一年	5,039.69	7,257.15	322.54	981.06	13,600.43
第十二年	5,190.88	7,474.86	332.22	1,010.49	14,008.45
第十三年	5,346.60	7,699.11	342.18	1,040.81	14,428.70
第十四年	5,507.00	7,930.08	352.45	1,072.03	14,861.56
第十五年	5,672.21	8,167.98	363.02	1,104.19	15,307.41
第十六年	5,842.38	8,413.02	373.91	1,137.32	15,766.63
第十七年	6,017.65	8,665.41	385.13	1,171.44	16,239.63
第十八年	6,198.18	8,925.38	396.68	1,206.58	16,726.82
第十九年	6,384.12	9,193.14	408.58	1,242.78	17,228.62
第二十年	6,575.65	9,468.93	420.84	1,280.06	17,745.48
第二十一年	6,772.92	9,753.00	433.47	1,318.46	18,277.85
第二十二年	6,976.10	10,045.59	446.47	1,358.02	18,826.18
第二十三年	7,185.39	10,346.96	459.86	1,398.76	19,390.97
第二十四年	7,400.95	10,657.37	473.66	1,440.72	19,972.70



第二十五年	7,622.98	10,977.09	487.87	1,483.94	20,571.88
第二十六年	7,851.67	11,306.40	502.51	1,528.46	21,189.03
第二十七年	8,087.22	11,645.59	517.58	1,574.31	21,824.70
第二十八年	8,329.83	11,994.96	533.11	1,621.54	22,479.44
第二十九年	8,579.73	12,354.81	549.10	1,670.19	23,153.83
第三十年	8,837.12	12,725.45	565.58	1,720.29	23,848.44
合计	177,470.31	255,557.24	11,358.10	34,547.55	478,933.21

2. 成本预测

本项目建成正式运营后主要支出包括管理费用。

(1) 管理费用

本项目建成正式运营后主要支出包括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 1,012.00 万元，每年按 2% 增长。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	管理费用	合计
第一年	759.00	759.00
第二年	1,042.36	1,042.36
第三年	1,073.63	1,073.63
第四年	1,105.84	1,105.84
第五年	1,139.01	1,139.01
第六年	1,173.19	1,173.19
第七年	1,208.38	1,208.38
第八年	1,244.63	1,244.63
第九年	1,281.97	1,281.97
第十年	1,320.43	1,320.43
第十一年	1,360.04	1,360.04
第十二年	1,400.84	1,400.84
第十三年	1,442.87	1,442.87
第十四年	1,486.16	1,486.16
第十五年	1,530.74	1,530.74
第十六年	1,576.66	1,576.66
第十七年	1,623.96	1,623.96
第十八年	1,672.68	1,672.68
第十九年	1,722.86	1,722.86



第二十年	1,774.55	1,774.55
第二十一年	1,827.78	1,827.78
第二十二年	1,882.62	1,882.62
第二十三年	1,939.10	1,939.10
第二十四年	1,997.27	1,997.27
第二十五年	2,057.19	2,057.19
第二十六年	2,118.90	2,118.90
第二十七年	2,182.47	2,182.47
第二十八年	2,247.94	2,247.94
第二十九年	2,315.38	2,315.38
第三十年	2,384.84	2,384.84
合计	47,893.32	47,893.32

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，广东省职教城产业园及周边配套工程在债券存续期内的项目营运收益为 431,039.89 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
第一年	7,590.00	759.00	6,831.00
第二年	10,423.60	1,042.36	9,381.24
第三年	10,736.31	1,073.63	9,662.68
第四年	11,058.40	1,105.84	9,952.56
第五年	11,390.15	1,139.01	10,251.13
第六年	11,731.85	1,173.19	10,558.67
第七年	12,083.81	1,208.38	10,875.43
第八年	12,446.32	1,244.63	11,201.69
第九年	12,819.71	1,281.97	11,537.74
第十年	13,204.30	1,320.43	11,883.87
第十一年	13,600.43	1,360.04	12,240.39
第十二年	14,008.45	1,400.84	12,607.60
第十三年	14,428.70	1,442.87	12,985.83
第十四年	14,861.56	1,486.16	13,375.41
第十五年	15,307.41	1,530.74	13,776.67
第十六年	15,766.63	1,576.66	14,189.97
第十七年	16,239.63	1,623.96	14,615.67
第十八年	16,726.82	1,672.68	15,054.14



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	17,228.62	1,722.86	15,505.76
第二十年	17,745.48	1,774.55	15,970.93
第二十一年	18,277.85	1,827.78	16,450.06
第二十二年	18,826.18	1,882.62	16,943.56
第二十三年	19,390.97	1,939.10	17,451.87
第二十四年	19,972.70	1,997.27	17,975.43
第二十五年	20,571.88	2,057.19	18,514.69
第二十六年	21,189.03	2,118.90	19,070.13
第二十七年	21,824.70	2,182.47	19,642.23
第二十八年	22,479.44	2,247.94	20,231.50
第二十九年	23,153.83	2,315.38	20,838.45
第三十年	23,848.44	2,384.84	21,463.60
合计	478,933.21	47,893.32	431,039.89

(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

广东省职教城产业园及周边配套工程融资涉及 13 个土地储备地块：

地块信息：奥体中心西侧储备地地块

地块位置：该地块位于广东省职教城三期奥体中心西侧；四至：东至清晖北路，南至石板路，西至未命名市政路，北至未命名市政路。

地块内容与规模：地块面积（亩）233.54 亩，该地块正以“清远市区 2021 年度第十四批次城镇建设用地”组卷。

土地用途（用地性质）：商业用地，地面地价为 4,500 元/平方米，总地价为 70,061.3 万元。

地块信息：J33 号区 441802003010GB00150 地块

地块位置：东城；四至：东至规划大有路；南至沿江东路；西至规划同庆路；北至规划清飞路。

地块内容与规模：地块面积：129632.08 m²

土地用途（用地性质）：二类居住用地兼容商业服务业设施用地 5%

地块信息：J33 号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧

地块位置：东城；四至：东至空地；南至保利和悦滨江；西至环城东路；北至



空地。

地块内容与规模：地块面积：35089.29 m²

土地用途（用地性质）：二类居住用地

地块信息：清远市中级人民法院新审判法庭项目北侧

地块位置：东城；四至：东至空地；南至清远市中级人民法院新审判法庭；西至清晖北路；北至空地。

地块内容与规模：地块面积：28231.95 平方米

土地用途（用地性质）：商务用地

地块信息：清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内（地号：B19033）一宗用地面积为 33441.57 平方米城镇住宅用地(071)

地块位置：东至鱼塘，南至农田，西至农田，北至规划道路；

地块内容与规模：地块面积：33441.57 平方米

土地用途（用地性质）：城镇住宅用地(071)

地块信息：清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内（地号：B19032）一宗用地面积为 34295.47 平方米城镇住宅用地(071)

地块位置：东至空地，南至小路，西至空地，北至大学东路；

地块内容与规模：地块面积：34295.47 m²

土地用途（用地性质）：城镇住宅用地(071)

地块信息：清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的一宗城镇住宅用地

地块位置：东面是空地，南面是空地，西面是空地，北面是规划路；

地块内容与规模：地块面积：34295.47 m²

土地用途（用地性质）：城镇住宅用地

地块信息：清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内（地号：B19037）一宗用地面积为 45613.91 平方米城镇住宅用地(071)

地块位置：东至村庄，南至农田，西至村庄、农田，北至学贤路；

地块内容与规模：45613.91 m²

土地用途（用地性质）：城镇住宅用地(071)

地块信息：清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的一宗国有出让城镇住宅兼容商业（市场）用地



地块位置：东至空地、南至空地、西至规划路、北至规划路；

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）：城镇住宅兼容商业(市场)

地块信息：J8 号区地块

地块位置：东至凯旋路；南至大学东路；西至规划路；北至黄尾塘路；

地块内容与规模：地块面积：土地面积:95812 m²；

土地用途（用地性质）：商住用地

地块信息：职教城主干道南侧新星片储备地

地块位置：东至林地；南至林地；西至清；

地块内容与规模：地块面积：土地面积:217648 m²；

土地用途（用地性质）：商住用地

地块信息：职教城三期（原轻工学院）

地块位置：东至清晖北路；南至林地；西至林地；北至旅游大道；

地块内容与规模：地块面积：土地面积:333188 m²；

土地用途（用地性质）：教育用地

地块信息：职教城三期（体育学院和女子学院）

地块位置：东东至黄腾峡旅游景区、北至空地、南至职教城主干道、西至白庙变电站；

地块内容与规模：地块面积：土地面积:874656.66 m²；

土地用途（用地性质）：教育用地

2. 投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

广东省职教城产业园及周边配套工程融资涉及 13 个储备地块，目前已完成收储，五通一平已完成，地块已为成熟地块，其中其中 J33 号区 441802003010GB00150 地块已于 2023 年 12 月 01 日出让成功，成交价 59,600.00 万元。

（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

广东省职教城产业园及周边配套工程专项融资债券涉及 9 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 13 个地块出让收入预测分析参考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
奥体中心西侧储备地块	商业用地	商业用地	40	2.5	宗地红线外“三通”及红线内场地平整	宗地红线外“三通”及红线内场地平整	出让	
J33 号区 441802003010GB00150 地块	二类居住用地 兼容商业服务业设施用地 5%	二类居住用地 兼容商业服务业设施用地 5%	40	2.71	地块已完成报批,三通一平。	地块已完成报批,三通一平。	出让	该地块实际出让面积为 192.15 亩,于 2023 年 12 月 1 日成交,成交价 59600 万元。
J33 号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧	二类居住用地	二类居住用地	40	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	
清远市中级人民法院新审判法庭项目北侧	商务用地	商务用地	40	2.12	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:B19033)	城镇住宅用地(071)	城镇住宅用地(071)	61.18	2.1	宗地红线外“三通”(通路、供电、供水),红线内场地部分平整	宗地红线外“三通”(通路、供电、供水、排水、通讯)及红线内场地平整	出让	
清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19032)	城镇住宅用地(071)	城镇住宅用地(071)	61.19	2.29	宗地红线外“三通”(通路、供电、供水、排水、通讯)及红线内场地平整	宗地红线外“三通”(通路、供电、供水、排水、通讯)及红线内场地平整	出让	
清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的——宗城镇住宅用地	城镇住宅用地(071)	城镇住宅用地(071)	61.22	2.21	红线外“三通”(通路、供电、供水)及宗地红线内场地未平整	红线外“三通”(通路、供电、供水)及宗地红线内场地未平整	出让	
清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的——宗城镇住宅用地	城镇住宅用地(071)	城镇住宅用地(071)	61.19	2.29	红线外“三通”(通路、供电、供水)及宗地红线内场地部分平整	宗地红线外“三通”(通路、供电、供水、排水、通讯)及红线内场地平整	出让	
清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19037)	城镇住宅兼容商业(市场)	城镇住宅	61.22	2.21	宗地外“三通”(通路、电、讯)三通供排宗地	宗地外“三通”(通路、电、讯)三通供排宗地	出让	



的一宗国有出让城镇住宅兼容商业(市场)用地	商业(市场)	31.22	2.21	内“场地平整”	内“场地平整”	
J8号区地块	商住用地	70	1.0<容积率≤2.0	地块已完成报批,三通一平。	地块已完成报批,三通一平。	出让
职教城主干道南侧新 星片储备地	商住用地	70	1.0<容积率≤2.0	地块已完成报批,三通一平。	地块已完成报批,三通一平。	出让
职教城三期(原轻工学 院)	教育用地	50	容积率≤1.2	地块已完成报批,三通一平。	地块已完成报批,三通一平。	出让
职教城三期(体育学院 和女子学院)	教育用地	50	容积率≤1.2	地块已完成报批,三通一平。	地块已完成报批,三通一平。	出让

地价测算表二

位置	设定土地使用 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
奥体中心西侧储备地块	40	155,694.11	389,235.14	4,499.93	1,799.97	70,061.30	全部出 让
J33号区环城东路东侧、保利和悦 滨江北侧	40	35,089.29	87,723.23	4,625.06	1,850.02	16,229.00	出让
清远市中级人民法院新审判法庭项 目北侧	40	28,231.95	59,851.73	2,671.09	1,259.95	7,541.00	出让
清远市清城区东城街办莲塘村委会 辖区内(地号:B19033)	61.18	33,441.57	70,227.97	4,013.00	1,911.00	13,420.10	出让
清远市清城区东城街办莲塘村委会 辖区内(地号:B19032)	61.19	34,295.47	78,536.63	3,806.00	1,662.00	13,052.86	出让
清远市清城区东城街办莲塘村委会 辖区内的一宗城镇住宅用地	61.22	20,823.25	46,019.38	4,309.00	1,950.00	8,973.78	出让
清远市清城区东城街办莲塘村委会 辖区内(地号:B19037)	61.19	45,613.91	104,455.85	3,806.00	1,662.00	17,360.65	出让



清远市清城区东城街办莲塘村委会 辖区内的一宗国有出让城镇住宅兼 容商业（市场）用地	61.22	21,822.61	45,827.48	4,110.00	1,957.00	8,969.09	出让
	31.22	11,881.09	24,950.29	4,657.00	2,118.00	5,533.02	出让
J8 号区地块	70	95812	-	3,131.13	-	30000	出让
职教城主干道南侧新星片储备地	70	217648	-	1,837.83	-	40000	出让
职教城三期（原轻工学院）	50	333188	-	900.39	-	30000	出让
职教城三期（体育学院和女子学院）	50	874656.66	-	891.78	-	78000	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(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地区近三年 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	奥体中心西侧储备地块	70,061.30	72,583.51	75,196.51	77,903.59	80,708.12	83,613.61	86,623.70	...	202,428.13
2	J33 号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧	16,229.00	16,813.24	17,418.52	18,045.59	18,695.23	19,368.26	20,065.51	...	46,890.45
3	清远市中级人民法院新审判法庭项目北侧	7,541.00	7,812.48	8,093.73	8,385.10	8,686.96	8,999.69	9,323.68	...	21,788.21
4	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内(地号:B19032)	13,052.86	13,522.76	14,009.58	14,513.93	15,036.43	15,577.74	16,138.54	...	37,713.63
5	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内(地号:B19033)	13,420.10	13,903.22	14,403.74	14,922.27	15,459.48	16,016.02	16,592.59	...	38,774.70
6	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内的一宗城镇住宅用地	8,973.78	9,296.84	9,631.52	9,978.26	10,337.47	10,709.62	11,095.17	...	25,927.94
7	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内(地号:B19037)	17,360.65	17,985.63	18,633.12	19,303.91	19,998.85	20,718.81	21,464.68	...	50,160.13
8	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内的一宗国有出让城镇住宅兼容商业(市场)用地	14,502.12	15,024.20	15,565.07	16,125.41	16,705.92	17,307.34	17,930.40	...	41,900.98
9	J8 号区地块	30,000.00	31,080.00	32,198.88	33,358.04	34,558.93	35,803.05	37,091.96	...	86,679.00
10	职教城主干道南侧新星片储备地	40,000.00	41,440.00	42,931.84	44,477.39	46,078.57	47,737.40	49,455.95	...	115,572.01
11	职教城三期(原轻工学院)	30,000.00	31,080.00	32,198.88	33,358.04	34,558.93	35,803.05	37,091.96	...	86,679.00
12	职教城三期(体育学院和女子学院)	78,000.00	80,808.00	83,717.09	86,730.90	89,853.22	93,087.93	96,439.10	...	225,365.41
	合计	339,140.81	351,349.88	363,998.47	377,102.42	390,678.11	404,742.52	419,313.25	...	979,879.60



测算表二：预计土地价格增速为清远市地区近三年 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	奥体中心西侧储备地地块	70,061.30	72,331.29	74,674.82	77,094.28	79,592.14	82,170.92	84,833.26	...	182,355.16
2	J33 号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧	16,229.00	16,754.82	17,297.68	17,858.12	18,436.72	19,034.07	19,650.78	...	42,240.75
3	清远市中级人民法院新审判法庭项目北侧	7,541.00	7,785.33	8,037.57	8,297.99	8,566.85	8,844.41	9,130.97	...	19,627.67
4	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内(地号:B19032)	13,052.86	13,475.77	13,912.39	14,363.15	14,828.52	15,308.96	15,804.97	...	33,973.91
5	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内(地号:B19033)	13,420.10	13,854.91	14,303.81	14,767.25	15,245.71	15,739.67	16,249.64	...	34,929.76
6	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内的一宗城镇住宅用地	8,973.78	9,264.53	9,564.70	9,874.60	10,194.53	10,524.84	10,865.84	...	23,356.90
7	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内(地号:B19037)	17,360.65	17,923.14	18,503.84	19,103.37	19,722.32	20,361.32	21,021.03	...	45,186.20
8	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内的一宗国有出让城镇住宅兼容商业(市场)用地	14,502.12	14,971.99	15,457.08	15,957.89	16,474.93	17,008.71	17,559.80	...	37,746.04
9	J8 号区地块	30,000.00	30,972.00	31,975.49	33,011.50	34,081.07	35,185.30	36,325.30	...	78,083.83
10	职教城主干道南侧新屋片储备地	40,000.00	41,296.00	42,633.99	44,015.33	45,441.43	46,913.73	48,433.74	...	104,111.78
11	职教城三期(原轻工学院)	30,000.00	30,972.00	31,975.49	33,011.50	34,081.07	35,185.30	36,325.30	...	78,083.83
12	职教城三期(体育学院和女子学院)	78,000.00	80,527.20	83,136.28	85,829.90	88,610.79	91,481.77	94,445.78	...	203,017.97
	合计	339,140.81	350,128.97	361,473.15	373,184.88	385,276.07	397,759.01	410,646.41	...	882,713.82



测算表三：预计土地价格增速为清远市地区近三年 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	奥体中心西侧储备地块	70,061.30	72,079.07	74,154.94	76,290.60	78,487.77	80,748.22	83,073.77	...	164,212.74
2	J33 号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧	16,229.00	16,696.40	17,177.25	17,671.96	18,180.91	18,704.52	19,243.21	...	38,038.24
3	清远市中级人民法院新审判法庭项目北侧	7,541.00	7,758.18	7,981.62	8,211.49	8,447.98	8,691.28	8,941.59	...	17,674.93
4	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内(地号:B19032)	13,052.86	13,428.78	13,815.53	14,213.42	14,622.77	15,043.90	15,477.17	...	30,593.87
5	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内(地号:B19033)	13,420.10	13,806.60	14,204.23	14,613.31	15,034.17	15,467.16	15,912.61	...	31,454.62
6	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内的一宗城镇住宅用地	8,973.78	9,232.22	9,498.11	9,771.66	10,053.08	10,342.61	10,640.48	...	21,033.14
7	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内(地号:B19037)	17,360.65	17,860.64	18,375.02	18,904.22	19,448.67	20,008.79	20,585.04	...	40,690.65
8	清远市清城区东城街办莲塘村委 会辖区内的一宗国有出让城镇住宅兼容商业(市场)用地	14,502.12	14,919.78	15,349.47	15,791.54	16,246.33	16,714.23	17,195.60	...	33,990.70
9	J8 号区地块	30,000.00	30,864.00	31,752.88	32,667.37	33,608.19	34,576.10	35,571.89	...	70,315.31
10	职教城主干道南侧新星片储备地	40,000.00	41,152.00	42,337.18	43,556.49	44,810.92	46,101.47	47,429.19	...	93,753.75
11	职教城三期(原轻工学院)	30,000.00	30,864.00	31,752.88	32,667.37	33,608.19	34,576.10	35,571.89	...	70,315.31
12	职教城三期(体育学院和女子学院)	78,000.00	80,246.40	82,557.50	84,935.15	87,381.28	89,897.87	92,486.92	...	182,819.82
	合计	339,140.81	348,908.06	358,956.62	369,294.57	379,930.25	390,872.24	402,129.36	...	794,893.09



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地区近三年 GDP 增速孰低值（3.60%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	奥体中心西侧储备地块	J33 号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧	清远市中级人民法院新审判法庭项目北侧	清远市清城区莲塘村委会（地号：B19032）	清远市清城区莲塘村委会（地号：B19033）	清远市清城区莲塘区内的一宗国有出让城镇住宅兼商业用地	清远市清城区莲塘区内的一宗国有出让城镇住宅兼商业用地
一	土地出让收入	202,428.13	46,890.45	21,788.21	37,713.63	38,774.70	25,927.94	50,160.13
	土地开发成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	基本政策成本	60,860.47	14,096.89	6,560.40	11,343.17	11,660.77	7,796.04	15,086.72
	相关成本合计	60,860.47	14,096.89	6,560.40	11,343.17	11,660.77	7,798.14	15,086.72
三	用于资金平衡土地的相关收益	141,567.66	32,793.56	15,227.81	26,370.46	27,113.93	18,129.80	35,073.41

J8 号地块	职教城主干道南侧新屋片储备地	职教城三期（原轻工学院）	职教城三期（体育学院和女子学院）	合计
86,679.00	115,572.01	86,679.00	225,365.41	979,879.60
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
26,084.95	34,856.17	26,286.24	68,351.33	295,582.03
26,084.95	34,856.17	26,286.24	68,351.33	295,582.03
60,594.05	80,715.84	60,392.76	157,014.08	684,297.56



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,准为53元/㎡),穗财综(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	奥体中心西侧储备地块	202,428.13	20,226.31	20,242.81	20,226.31	165.04	60,860.47
2	J33号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧	46,890.45	4,685.33	4,689.05	4,685.33	37.19	14,096.89
3	清远市中级人民法院新审判法庭项目北侧	21,788.21	2,175.83	2,178.82	2,175.83	29.93	6,560.40
4	清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19032)	37,713.63	3,767.73	3,771.36	3,767.73	36.35	11,343.17
5	清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19033)	38,774.70	3,873.92	3,877.47	3,873.92	35.45	11,660.77
6	清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的一宗城镇住宅用地	25,927.94	2,590.59	2,592.79	2,590.59	22.07	7,796.04



7	清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19037)	50,160.13	5,011.18	5,016.01	5,011.18	48.35	15,086.72
8	清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的一宗国有出让城镇住宅兼容商业(市场)用地	41,900.98	4,186.53	4,190.10	4,186.53	35.73	12,598.87
9	J8 号区地块	86,679.00	8,657.74	8,667.90	8,657.74	101.56	26,084.95
10	职教城主干道南侧新屋片储备地	115,572.01	11,534.13	11,557.20	11,534.13	230.71	34,856.17
11	职教城三期(原轻工学院)	86,679.00	8,632.58	8,667.90	8,632.58	353.18	26,286.24
12	职教城三期(体育学院和女子学院)	225,365.41	22,443.83	22,536.54	22,443.83	927.14	68,351.33
合计		979,879.60	97,785.69	97,987.96	97,785.69	2,022.69	295,582.03



测算表二：预计土地价格增速为清远市地区近三年 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	奥体中心西侧储备地块	J33 号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧	清远市中级人民法院新审判法庭项目北侧	清远市清城区东城街道办事处莲塘区内(地号:B19032)	清远市清城区东城街道办事处莲塘区内(地号:B19033)	清远市清城区东城街道办事处莲塘区内(地号:B19037)	清远市清城区东城街道办事处莲塘区内(地号:B19037)
一	土地出让收入	182,355.16	42,240.75	19,627.67	33,973.91	34,929.76	23,356.90	45,186.20
二	土地开发成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	基本政策成本	54,838.58	12,701.98	5,912.24	10,221.26	10,507.29	7,024.73	13,594.54
	相关成本合计	54,838.58	12,701.98	5,912.24	10,221.26	10,507.29	7,024.73	13,594.54
三	用于资金平衡土地的相关收益	127,516.59	29,538.77	13,715.43	23,752.66	24,422.48	16,332.17	31,591.66

J8 号地块	职教城主干道南侧新屋片储备地	职教城三期(原轻工学院)	职教城三期(体育学院和女子学院)	合计
78,083.83	104,111.78	78,083.83	203,017.97	882,713.82
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
23,506.40	31,418.10	23,707.69	61,647.10	266,432.30
23,506.40	31,418.10	23,707.69	61,647.10	266,432.30
54,577.44	72,693.68	54,376.14	141,370.87	616,281.53



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/m ²), 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	奥体中心西侧储备地 地块	182,355.16	18,219.01	18,235.52	18,219.01	165.04	54,838.58
2	J33号区环城东路东 侧、保利和悦滨江北 侧	42,240.75	4,220.36	4,224.08	4,220.36	37.19	12,701.98
3	清远市中级人民法院 新审判法庭项目北侧	19,627.67	1,959.77	1,962.77	1,959.77	29.93	5,912.24
4	清远市清城区东城街 办莲塘村委会辖区内 (地号:B19032)	33,973.91	3,393.76	3,397.39	3,393.76	36.35	10,221.26
5	清远市清城区东城街 办莲塘村委会辖区内 (地号:B19033)	34,929.76	3,489.43	3,492.98	3,489.43	35.45	10,507.29
6	清远市清城区东城街 办莲塘村委会辖区内 的一宗城镇住宅用地	23,356.90	2,333.48	2,335.69	2,333.48	22.07	7,024.73



7	清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19037)	45,186.20	4,513.79	4,518.62	4,513.79	48.35	13,594.54
8	清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的一个宗国有出让城镇住宅兼容商业(市场)用地	37,746.04	3,771.03	3,774.60	3,771.03	35.73	11,352.39
9	J8 号区地块	78,083.83	7,798.23	7,808.38	7,798.23	101.56	23,506.40
10	职教城主干道南侧新星片储备地	104,111.78	10,388.11	10,411.18	10,388.11	230.71	31,418.10
11	职教城三期(原轻工学院)	78,083.83	7,773.07	7,808.38	7,773.07	353.18	23,707.69
12	职教城三期(体育学院和女子学院)	203,017.97	20,209.08	20,301.80	20,209.08	927.14	61,647.10
合计		882,713.82	88,069.11	88,271.38	88,069.11	2,022.69	266,432.30



测算表三：预计土地价格增速为清远市地区近三年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	奥体中心西侧储备地块	J33号区环城东路东侧、保利和悦滨江北侧	清远市中级人民法院新审判法庭项目北侧	清远市清城区东城街道办事处莲塘区内(地号:B19032)	清远市清城区东城街道办事处莲塘区内(地号:B19033)	清远市清城区东城街道办事处莲塘区内(地号:B19037)	清远市清城区东城街道办事处莲塘区内(地号:B19037)	清远市清城区东城街道办事处莲塘区内(地号:B19037)
一	土地出让收入	164,212.74	38,038.24	17,674.93	30,593.87	31,454.62	21,033.14	40,690.65	33,990.70
二	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	49,395.85	11,441.23	5,326.42	9,207.24	9,464.74	6,327.60	12,245.88	10,225.79
	相关成本合计	49,395.85	11,441.23	5,326.42	9,207.24	9,464.74	6,327.60	12,245.88	10,225.79
三	用于资金平衡土地的相关收益	114,816.89	26,597.01	12,348.51	21,386.62	21,989.87	14,705.54	28,444.78	23,764.91

J8号地块	职教城主干道南侧新星片储备地	职教城三期(原轻工学院)	职教城三期(体育学院和女子学院)	合计
70,315.31	93,753.75	70,315.31	182,819.82	794,893.09
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
21,175.84	28,310.69	21,377.14	55,587.65	240,086.08
21,175.84	28,310.69	21,377.14	55,587.65	240,086.08
49,139.47	65,443.06	48,938.18	127,232.16	554,807.01



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	奥体中心西侧储备地 地块	164,212.74	16,404.77	16,421.27	16,404.77	165.04	49,395.85
2	J33 号区环城东路东 侧、保利和悦滨江北 侧	38,038.24	3,800.10	3,803.82	3,800.10	37.19	11,441.23
3	清远市中级人民法院 新审判法庭项目北侧	17,674.93	1,764.50	1,767.49	1,764.50	29.93	5,326.42
4	清远市清城区东城街 办莲塘村委会辖区内 (地号:B19032)	30,593.87	3,055.75	3,059.39	3,055.75	36.35	9,207.24
5	清远市清城区东城街 办莲塘村委会辖区内 (地号:B19033)	31,454.62	3,141.92	3,145.46	3,141.92	35.45	9,464.74
6	清远市清城区东城街 办莲塘村委会辖区内 的一宗城镇住宅用地	21,033.14	2,101.11	2,103.31	2,101.11	22.07	6,327.60



7	清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内(地号:B19037)	40,690.65	4,064.23	4,069.07	4,064.23	48.35	12,245.88
8	清远市清城区东城街办莲塘村委会辖区内的宗国有出让城镇住宅兼容商业(市场)用地	33,990.70	3,395.50	3,399.07	3,395.50	35.73	10,225.79
9	J8 号区地块	70,315.31	7,021.38	7,031.53	7,021.38	101.56	21,175.84
10	职教城主干道南侧新星片储备地	93,753.75	9,352.30	9,375.38	9,352.30	230.71	28,310.69
11	职教城三期(原轻工学院)	70,315.31	6,996.21	7,031.53	6,996.21	353.18	21,377.14
12	职教城三期(体育学院和女子学院)	182,819.82	18,189.27	18,281.98	18,189.27	927.14	55,587.65
合计	合计	794,893.09	79,287.04	79,489.31	79,287.04	2,022.69	240,086.08

根据上述测算，在按清远市地区近三年 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 684,297.56 万元；

同理计算，清远市地区近三年 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 616,281.53 万元；

同理计算，在按清远市地区近三年 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 554,807.01 万元。

四、总体评价

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近三年年 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)
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

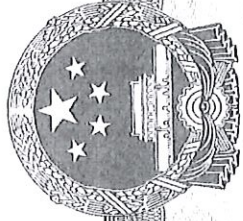
发证机关: 深圳市财政局



2024年1月29日

中华人民共和国财政部制





营业执照

(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

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。

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。



2024年01月23日

登记机关