

深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）  
关于  
清远市国家高新区莲湖片区开发及周边配套工  
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 G005 号

清远市财政局：

我们接受清远市财政局委托，对清远市国家高新区莲湖片区开发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

清远市国家高新区莲湖片区开发及周边配套工程，以前年度已安排专项债券资金共计 167,500.00 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 11 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	5,000.00
2	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	21,633.00
3	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	4,367.00
4	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	4,400.00
5	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	4,600.00
6	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	6,000.00
7	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	5,000.00
8	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	9,000.00
9	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	44,000.00
10	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	42,700.00
11	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	20,800.00
合计						167,500.00

### 2. 还本付息测算

2025 年度计划发行债券 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(其中 1 月发行专项债券 18,500.00 万元，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	5,000.00	5,000.00		3.25%	1,625.00	6,625.00
已融资	21,633.00	21,633.00		3.21%	6,944.19	28,577.19
已融资	4,367.00	4,367.00		3.23%	1,410.54	5,777.54
已融资	4,400.00	4,400.00		3.40%	2,992.00	7,392.00
已融资	4,600.00	4,600.00		3.37%	1,550.20	6,150.20
已融资	5,000.00	5,000.00		3.33%	1,665.00	6,665.00
已融资	6,000.00	6,000.00		3.34%	2,004.00	8,004.00
已融资	9,000.00	9,000.00		3.10%	2,790.00	11,790.00
已融资	44,000.00	44,000.00		2.99%	13,156.00	57,156.00
已融资	42,700.00	42,700.00		2.67%	34,202.70	76,902.70
已融资	20,800.00	20,800.00		2.59%	16,161.60	36,961.60
第一年	18,500.00		18,500.00	4.05%	749.25	749.25
	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第二年	18,500.00		18,500.00	4.05%	749.25	749.25
	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第三年	18,500.00		18,500.00	4.05%	749.25	749.25
	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第四年	18,500.00		18,500.00	4.05%	749.25	749.25
	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第五年	18,500.00		18,500.00	4.05%	749.25	749.25
	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第六年	18,500.00		18,500.00	4.05%	749.25	749.25
	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第七年	18,500.00		18,500.00	4.05%	749.25	749.25
	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第八年	18,500.00		18,500.00	4.05%	749.25	749.25





	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第九年	18,500.00		18,500.00	4.05%	749.25	749.25
	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第十年	18,500.00		18,500.00	4.05%	749.25	749.25
	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第十一年	18,500.00		18,500.00	4.05%	749.25	749.25
	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第十二年	18,500.00		18,500.00	4.05%	749.25	749.25
	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第十三年	18,500.00		18,500.00	4.05%	749.25	749.25
	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第十四年	18,500.00		18,500.00	4.05%	749.25	749.25
	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第十五年	18,500.00		18,500.00	4.05%	749.25	749.25
	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第十六年	18,500.00		18,500.00	4.05%	749.25	749.25
	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第十七年	18,500.00		18,500.00	4.05%	749.25	749.25
	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第十八年	18,500.00		18,500.00	4.05%	749.25	749.25
	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第十九年	18,500.00		18,500.00	4.05%	749.25	749.25
	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第二十年	18,500.00	18,500.00	18,500.00	4.05%	749.25	19,249.25
	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第二十一年	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第二十二年	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第二十三年	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第二十四年	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第二十五年	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第二十六年	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第二十七年	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00



第二十八年	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第二十九年	81,500.00		81,500.00	4.20%	3,423.00	3,423.00
第三十年	81,500.00	81,500.00		4.20%	3,423.00	84,923.00
合计		267,500.00			202,176.23	469,676.23

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、市政道路广告位出租收入和物业出租收入。具体数据如下：

##### (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 4400 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 9000 元，预计出租率为 89%，预计每年收入为： $4400 \times 9000 \times 89\% / 10000 = 3524.4$  万元；预测停车收费每三年按 10% 递增。

##### (2) 市政道路广告位出租

项目计划在公交车候车亭设置广告牌 60 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 6,000 元/年，在路边设置立柱广告位 48 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 50 万元/年，预计出租率为 89%，预测每三年按 10% 递增。



## (3) 物业出租收入

项目完工后预计建设标准厂房 425,134.00 平方米，孵化中心 11613.20 平方米，可用于出租，预计出租单价为 10 元/平方米/月，出租收入每年按 5% 增长。

## 收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	停车费收入	市政道路广告位出租	合计
第一年			
第二年	3,524.40	2,436.00	4,664.46
第三年	3,524.40	2,436.00	4,664.46
第四年	3,524.40	2,436.00	4,664.46
第五年	3,876.84	2,679.60	5,130.91
第六年	3,876.84	2,679.60	5,130.91
第七年	3,876.84	2,679.60	5,130.91
第八年	4,264.52	2,947.56	5,644.00
第九年	4,264.52	2,947.56	5,644.00
第十年	4,264.52	2,947.56	5,644.00
第十一年	4,690.98	3,242.32	6,208.40
第十二年	4,690.98	3,242.32	6,208.40
第十三年	4,690.98	3,242.32	6,208.40
第十四年	5,160.07	3,566.55	6,829.24
第十五年	5,160.07	3,566.55	6,829.24
第十六年	5,160.07	3,566.55	6,829.24
第十七年	5,676.08	3,923.20	7,512.16
第十八年	5,676.08	3,923.20	7,512.16
第十九年	5,676.08	3,923.20	7,512.16
第二十年	6,243.69	4,315.52	8,263.38
第二十一年	6,243.69	4,315.52	8,263.38
第二十二年	6,243.69	4,315.52	8,263.38
第二十三年	6,868.06	4,747.07	9,089.71
第二十四年	6,868.06	4,747.07	9,089.71
第二十五年	6,868.06	4,747.07	9,089.71
第二十六年	7,554.86	5,221.78	9,998.68
第二十七年	7,554.86	5,221.78	9,998.68
第二十八年	7,554.86	5,221.78	9,998.68
第二十九年	8,310.35	5,743.96	10,998.55
第三十年	8,310.35	5,743.96	10,998.55
合计	160,199.23	110,726.72	212,019.89

## 2. 成本预测

本项目建成正式运营后主要支出包括人员工资、设备维护等日常开支费用。





## (1) 人员工资

项目完工后预计设置管理人员 40 人，平均每人年均工资为 6 万元/年，预计首年工资为 240 万元，每年按 2% 增长。

## (2) 管理维护费

项目完工后需要对各类设备进行维护及日常开销，预计每年管理维护费用为 84 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	人员工资	管理维护费	合计
第一年			
第二年	240.00	84.00	324.00
第三年	244.80	85.68	330.48
第四年	249.70	87.39	337.09
第五年	254.69	89.14	343.83
第六年	259.78	90.92	350.71
第七年	264.98	92.74	357.72
第八年	270.28	94.60	364.88
第九年	275.68	96.49	372.17
第十年	281.20	98.42	379.62
第十一年	286.82	100.39	387.21
第十二年	292.56	102.40	394.95
第十三年	298.41	104.44	402.85
第十四年	304.38	106.53	410.91
第十五年	310.47	108.66	419.13
第十六年	316.67	110.84	427.51
第十七年	323.01	113.05	436.06
第十八年	329.47	115.31	444.78
第十九年	336.06	117.62	453.68
第二十年	342.78	119.97	462.75
第二十一年	349.63	122.37	472.01
第二十二年	356.63	124.82	481.45
第二十三年	363.76	127.32	491.08
第二十四年	371.04	129.86	500.90
第二十五年	378.46	132.46	510.92
第二十六年	386.02	135.11	521.13
第二十七年	393.75	137.81	531.56
第二十八年	401.62	140.57	542.19
第二十九年	409.65	143.38	553.03



第三十年	409.65	146.25	555.90
合计	9,301.94	3,258.55	12,560.49

### 3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，清远市国家高新区莲湖片区开发及周边配套工程在债券存续期内的项目营运收益为 470,385.35 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	0.00	0.00	0.00
第二年	10,624.86	324.00	10,300.86
第三年	10,624.86	330.48	10,294.38
第四年	10,624.86	337.09	10,287.77
第五年	11,687.35	343.83	11,343.51
第六年	11,687.35	350.71	11,336.64
第七年	11,687.35	357.72	11,329.62
第八年	12,856.08	364.88	12,491.20
第九年	12,856.08	372.17	12,483.91
第十年	12,856.08	379.62	12,476.46
第十一年	14,141.69	387.21	13,754.48
第十二年	14,141.69	394.95	13,746.74
第十三年	14,141.69	402.85	13,738.84
第十四年	15,555.86	410.91	15,144.95
第十五年	15,555.86	419.13	15,136.73
第十六年	15,555.86	427.51	15,128.35
第十七年	17,111.44	436.06	16,675.38
第十八年	17,111.44	444.78	16,666.66
第十九年	17,111.44	453.68	16,657.76
第二十年	18,822.59	462.75	18,359.83
第二十一年	18,822.59	472.01	18,350.58
第二十二年	18,822.59	481.45	18,341.14
第二十三年	20,704.84	491.08	20,213.77
第二十四年	20,704.84	500.90	20,203.94
第二十五年	20,704.84	510.92	20,193.93



年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第二十六年	22,775.33	521.13	22,254.20
第二十七年	22,775.33	531.56	22,243.77
第二十八年	22,775.33	542.19	22,233.14
第二十九年	25,052.86	553.03	24,499.83
第三十年	25,052.86	555.90	24,496.96
合计	482,945.84	12,560.49	470,385.35

### （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，本次清远市国家高新区莲湖片区开发及周边配套工程对银盏加油站西侧地块、清晖路南延段东侧地块二、清晖路南延段东侧地块一、银盏地块、森林大道东侧地块、地块一至地块三十二、铁路北地块一、铁路北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，所以本项目用银盏加油站西侧地块、清晖路南延段东侧地块二、清晖路南延段东侧地块一、银盏地块、森林大道东侧地块、地块一至地块三十二、铁路北地块一、铁路北地块二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对本地块出具的土地估价报告，估价期评估的总地价为148,634.16万元。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%和4.50%，在清远市政府工作报告中报告的2024年GDP增速为5.50%，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增值，即增速为3.60%。

#### 2、地块出让产生的净现金流入

银盏加油站西侧地块、清晖路南延段东侧地块二、清晖路南延段东侧地块一、银盏地块、森林大道东侧地块、地块一至地块三十二、铁路北地块一、铁路北地块二，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%
银盏加油站西侧地块	14,171.51	12,764.89	11,493.55
清晖路南延段东侧地块二	26,019.76	23,435.04	21,098.90
清晖路南延段东侧地块一	9,603.53	8,649.54	7,787.31
银盏地块	22,666.05	20,411.27	18,373.34
森林大道东侧地块	17,443.22	15,707.31	14,138.36
地块 1	1,128.97	1,016.10	914.09
地块 2	1,272.71	1,145.47	1,030.47
地块 3	2,562.91	2,306.68	2,075.10
地块 4	5,156.51	4,640.99	4,175.06
地块 5	1,952.00	1,756.85	1,580.47
地块 6	3,170.59	2,853.61	2,567.12
地块 7	1,562.91	1,406.66	1,265.44
地块 8	3,507.42	3,156.78	2,839.85
地块 9	490.05	441.06	396.78
地块 10	12,282.74	11,054.79	9,944.95
地块 11	4,813.47	4,332.25	3,897.31
地块 12	5,991.80	5,392.78	4,851.38
地块 13	3,283.09	2,954.87	2,658.22
地块 14	5,804.68	5,224.36	4,699.86
地块 15	3,655.08	3,289.67	2,959.40
地块 16	5,749.73	5,174.91	4,655.38



地块 17	3,649.35	3,284.52	2,954.77
地块 18	2,926.93	2,634.31	2,369.84
地块 19	2,835.19	2,551.75	2,295.57
地块 20	4,143.55	3,729.30	3,354.90
地块 21	4,321.41	3,889.38	3,498.91
地块 22	717.63	645.89	581.04
地块 23	13,869.92	12,483.30	11,230.04
地块 24	2,060.10	1,854.15	1,668.00
地块 25	801.25	721.15	648.75
地块 26	7,536.35	6,782.91	6,101.94
地块 27	1,000.84	900.78	810.35
地块 28	217.08	195.38	175.76
地块 29	512.33	461.11	414.82
地块 30	4,560.20	4,104.30	3,692.25
地块 31	12,008.38	10,807.86	9,722.81
铁路北地块一	74,772.97	67,332.81	60,608.23
铁路北地块二	10,813.73	9,731.94	8,754.19
合计	299,035.91	269,226.74	242,284.50

**(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			债券存续期间各年度运营收益	项目地块收益	收益合计
	本金	利息	本息合计			
已融资	167,500.00	84,501.23	252,001.23			
第一年		4,172.25	4,172.25	0.00		0.00
第二年		4,172.25	4,172.25	10,300.86		10,300.86
第三年		4,172.25	4,172.25	10,294.38		10,294.38
第四年		4,172.25	4,172.25	10,287.77		10,287.77
第五年		4,172.25	4,172.25	11,343.51		11,343.51
第六年		4,172.25	4,172.25	11,336.64		11,336.64
第七年		4,172.25	4,172.25	11,329.62		11,329.62
第八年		4,172.25	4,172.25	12,491.20		12,491.20
第九年		4,172.25	4,172.25	12,483.91		12,483.91
第十年		4,172.25	4,172.25	12,476.46		12,476.46
第十一年		4,172.25	4,172.25	13,754.48		13,754.48
第十二年		4,172.25	4,172.25	13,746.74		13,746.74
第十三年		4,172.25	4,172.25	13,738.84		13,738.84
第十四年		4,172.25	4,172.25	15,144.95		15,144.95
第十五年		4,172.25	4,172.25	15,136.73		15,136.73
第十六年		4,172.25	4,172.25	15,128.35		15,128.35
第十七年		4,172.25	4,172.25	16,675.38		16,675.38
第十八年		4,172.25	4,172.25	16,666.66		16,666.66
第十九年		4,172.25	4,172.25	16,657.76		16,657.76
第二十年	18,500.00	4,172.25	22,672.25	18,359.83		18,359.83
第二十一年		3,423.00	3,423.00	18,350.58		18,350.58
第二十二年		3,423.00	3,423.00	18,341.14		18,341.14
第二十三年		3,423.00	3,423.00	20,213.77		20,213.77
第二十四年		3,423.00	3,423.00	20,203.94		20,203.94
第二十五年		3,423.00	3,423.00	20,193.93		20,193.93





第二十六年		3,423.00	3,423.00	22,254.20		22,254.20
第二十七年		3,423.00	3,423.00	22,243.77		22,243.77
第二十八年		3,423.00	3,423.00	22,233.14		22,233.14
第二十九年		3,423.00	3,423.00	24,499.83		24,499.83
第三十年	81,500.00	3,423.00	84,923.00	24,496.96	299,035.91	323,532.88
合计	267,500.00	202,176.23	469,676.23	470,385.35	299,035.91	769,421.26
本息覆盖倍数	1.64					

#### (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			债券存续期间各年度运营收益	项目地块收益	收益合计
	本金	利息	本息合计			
已融资	167,500.00	84,501.23	252,001.23			
第一年		4,172.25	4,172.25	0.00		0.00
第二年		4,172.25	4,172.25	9,270.77		9,270.77
第三年		4,172.25	4,172.25	9,264.94		9,264.94
第四年		4,172.25	4,172.25	9,258.99		9,258.99
第五年		4,172.25	4,172.25	10,209.16		10,209.16
第六年		4,172.25	4,172.25	10,202.97		10,202.97
第七年		4,172.25	4,172.25	10,196.66		10,196.66
第八年		4,172.25	4,172.25	11,242.08		11,242.08
第九年		4,172.25	4,172.25	11,235.52		11,235.52
第十年		4,172.25	4,172.25	11,228.82		11,228.82
第十一年		4,172.25	4,172.25	12,379.03		12,379.03
第十二年		4,172.25	4,172.25	12,372.06		12,372.06
第十三年		4,172.25	4,172.25	12,364.96		12,364.96



第十四年		4,172.25	4,172.25	13,630.45		13,630.45
第十五年		4,172.25	4,172.25	13,623.06		13,623.06
第十六年		4,172.25	4,172.25	13,615.51		13,615.51
第十七年		4,172.25	4,172.25	15,007.84		15,007.84
第十八年		4,172.25	4,172.25	14,999.99		14,999.99
第十九年		4,172.25	4,172.25	14,991.99		14,991.99
第二十年	18,500.00	4,172.25	22,672.25	16,523.85		16,523.85
第二十一年		3,423.00	3,423.00	16,515.52		16,515.52
第二十二年		3,423.00	3,423.00	16,507.02		16,507.02
第二十三年		3,423.00	3,423.00	18,192.39		18,192.39
第二十四年		3,423.00	3,423.00	18,183.55		18,183.55
第二十五年		3,423.00	3,423.00	18,174.53		18,174.53
第二十六年		3,423.00	3,423.00	20,028.78		20,028.78
第二十七年		3,423.00	3,423.00	20,019.40		20,019.40
第二十八年		3,423.00	3,423.00	20,009.83		20,009.83
第二十九年		3,423.00	3,423.00	22,049.85		22,049.85
第三十年	81,500.00	3,423.00	84,923.00	22,047.27	269,226.74	291,274.01
合计	267,500.00	202,176.23	469,676.23	423,346.81	269,226.74	692,573.55
本息覆盖倍数	1.47					

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			债券存续期间各年度运营收益	项目地块收益	收益合计
	本金	利息	本息合计			
已融资	167,500.00	84,501.23	252,001.23			
第一年		4,172.25	4,172.25	0.00		0.00
第二年		4,172.25	4,172.25	8,240.69		8,240.69
第三年		4,172.25	4,172.25	8,235.50		8,235.50
第四年		4,172.25	4,172.25	8,230.22		8,230.22
第五年		4,172.25	4,172.25	9,074.81		9,074.81





第六年		4,172.25	4,172.25	9,069.31		9,069.31
第七年		4,172.25	4,172.25	9,063.70		9,063.70
第八年		4,172.25	4,172.25	9,992.96		9,992.96
第九年		4,172.25	4,172.25	9,987.13		9,987.13
第十年		4,172.25	4,172.25	9,981.17		9,981.17
第十一年		4,172.25	4,172.25	11,003.59		11,003.59
第十二年		4,172.25	4,172.25	10,997.39		10,997.39
第十三年		4,172.25	4,172.25	10,991.07		10,991.07
第十四年		4,172.25	4,172.25	12,115.96		12,115.96
第十五年		4,172.25	4,172.25	12,109.39		12,109.39
第十六年		4,172.25	4,172.25	12,102.68		12,102.68
第十七年		4,172.25	4,172.25	13,340.30		13,340.30
第十八年		4,172.25	4,172.25	13,333.33		13,333.33
第十九年		4,172.25	4,172.25	13,326.21		13,326.21
第二十年	18,500.00	4,172.25	22,672.25	14,687.87		14,687.87
第二十一年		3,423.00	3,423.00	14,680.46		14,680.46
第二十二年		3,423.00	3,423.00	14,672.91		14,672.91
第二十三年		3,423.00	3,423.00	16,171.01		16,171.01
第二十四年		3,423.00	3,423.00	16,163.16		16,163.16
第二十五年		3,423.00	3,423.00	16,155.14		16,155.14
第二十六年		3,423.00	3,423.00	17,803.36		17,803.36
第二十七年		3,423.00	3,423.00	17,795.02		17,795.02
第二十八年		3,423.00	3,423.00	17,786.51		17,786.51
第二十九年		3,423.00	3,423.00	19,599.87		19,599.87
第三十年	81,500.00	3,423.00	84,923.00	19,597.57	242,284.50	261,882.07
合计	267,500.00	202,176.23	469,676.23	376,308.28	242,284.50	618,592.78
本息覆盖倍数	1.32					

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 1.47；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.32。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。本次清远市国家高新区莲湖片区开发及周边配套工程对银盏加油站西侧地块、清晖路南延段东侧地块二、清晖路南延段东侧地块一、银盏地块、森林大道东侧地块、地块一至地块三十二、铁路北地块一、铁路北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。

本次预测以清远市国家高新区莲湖片区开发及周边配套工程营运收益和银盏加油站西侧地块、清晖路南延段东侧地块二、清晖路南延段东侧地块一、银盏地块、森林大道东侧地块、地块一至地块三十二、铁路北地块一、铁路北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，编制清远市国家高新区莲湖片区开发及周边配套工程自身营运收益和对应 2021 年清远市银盏加油站西侧地块、清晖路南延段东侧地块二、清晖路南延段东侧地块一、银盏地块、森林大道东侧地块、地块一至地块三十二、铁路北地块一、铁路北地块二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) 清远市国家高新区莲湖片区开发及周边配套工程情况说明

##### 1. 项目组织实施机构

根据清远市国家高新区莲湖片区开发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	清远市国家高新区莲湖片区开发及周边配套工程
项目总投资金额（万元）	891,093.67
项目建设内容	<p>清远市国家高新区莲湖片区开发及周边配套工程项目涉及多个子项目，具体如下：</p> <p>1、清晖南路与银英公路交叉口工程项目建设内容及规模：在银英公路与清晖南路交叉口建设交一座不全完互通立交桥，银英公路下穿清晖南路，其中渐变段约 474m，下穿段约 495m，宽 21.5 米至 50.9 米；清晖南路上跨银英公路，长约 110 米，宽约 45 米。</p> <p>2、长隆大道东段项目建设规模及主要内容：道路设计为城市主干路，双向八车道，规划红线宽度为 60m，路线全长约 7.91km。建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程等。</p> <p>3、清晖路南延段项目建设规模及主要内容：项目位于清远市银盏特色小镇，线路呈西南—东北走向，起点接现状广清高速，终点与森林大道相交。工程内容包括：道路设计为城市主干路，双向八车道，道路宽度为 37m、42m，道路全长约 6.7km，全线设互通立交一处、中桥 2 座。建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程、桥梁工程等。</p> <p>4、清晖路南延段跨铁路桥工程项目建设规模及主要内容：项目属于清远市清晖路南延段道路工程中的一部分，为上跨京广铁路的桥梁工程。清晖路南延段道路工程位于清远</p>



市银盏特色小镇，线路呈西南—东北走向，起点接现状广清高速，终点与森林大道相交。主线桥共3联：孔跨布置为31+2\*29.5m 预应力混凝土箱梁+(40m+72m+40m)变截面预应力混凝土箱梁+38+30m 预应力混凝土箱梁。桥台采用轻型U台和桩柱式台，桥墩采用门式框架墩；基础均为桩基础。横断面布置为：41m=3.5m 人行道(含栏杆)+0.5m 护栏+净15.5m 车行道+0.5m 护栏+1m 分隔缝+0.5m 护栏+净15.5m 车行道+0.5m 护栏+3.5m 人行道(含护栏)。建设内容包括桥梁工程、引道工程、交通工程等。

5、清晖路南延段下穿路桥工程项目。建设规模及主要内容：项目位于清远市银盏特色小镇，线路呈西南—东北走向，起点连接现状广清高速，终点与森林大道相交。桥梁分左右幅设置，桥宽均为17.5m，左幅桥跨径布置为30+2X35+2X30=160m，右幅桥跨径布置为30+4X35=170m，结构型式为预应力砼预制小箱梁。左幅桥起点桩号K1+932，跨径布置为30+2X35+30+30m；右幅桥梁起点桩号K1+932，跨径布置为30+4X35m。建设内容主要包括：桥梁工程、交通工程等。

6、平安路道路工程项目。建设规模及主要内容：项目位于清远市银盏特色小镇，线路呈西南—东北走向，起点接现状广清大道，终点接清晖南路立交入口。道路设计为城市次干路，双向六车道，道路宽度为36m，道路全长约4.23km(其中平安路长约3.83km，连接路长约0.4km)。建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程等。

7、平安路下穿铁路工程项目建设规模及主要内容：项目属于清远市平安路道路工程的一段，位于清远市银盏特色小镇，起点接现状广清大道，终点接清晖南路立交入口，本工程设计范围为平安路与武广客运专线交叉点位置桥梁工程，



	<p>分幅下穿武广铁路，相交处铁路里程桩号 K2227+163.384。道路设计为城市次干路，左幅桥中心桩号 K1+657.000，桥宽 14m，长 90m，右幅桥中心桩号 K1+645.000，桥宽 16.5m，长 90m。建设内容包括桥梁工程、排水工程、交通工程等。</p> <p>8、森林大道道路工程项目建设内容及规模为：道路宽度 36m，双向 8 车道，路线长约 2.52km；主要包含道路、桥梁、排水、交通、等工程。</p> <p>9、泰基路道路工程项目建设规模及主要内容：项目位于清远市莲湖工业园区以南，工程起点位于广清大道，向东延伸至武广客运专线。工程内容包括：道路设计为城市次干路，双向四车道，红线宽度为 20m，道路全长约 1.98km。建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程等。</p> <p>10、石坳一路道路工程项目建设规模及主要内容：道路设计为城市支路，规划红线宽度为 30m，双向四车道，路线长约 925m。建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程等。</p> <p>11、石坳二路道路工程项目建设规模及主要内容：道路设计为城市支路，规划红线宽度为 30m，双向四车道，路线长约 990m。建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程等。</p> <p>12、清莲路道路工程项目建设规模及主要内容：项目位于清远市东部莲湖工业园区，线形基本由西北走向东南，起点位于银英公路交叉口，终点位于清莲路南延段跨京广铁路立交。道路设计为城市次干路，道路宽度为 30m，清莲路南延段实施范围为莲湖大道以南段，长度调整为 2.95km。建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程等。</p> <p>13、长隆 220kV 韶林线、220kV 燕浩甲乙线迁改工程项目建设内容：(1) 220kV 韶林线#336 #359 段迁改工程：新建</p>
--	--

	<p>220kV 架空线路全长 1X16km, 铁塔 56 基; (2) 220kV 燕浩甲乙线#28- #50 段迁改线路工程: 新建 220kV 架空线路全长 2X11km, 铁塔 35 基; (3) 220kV 燕浩甲乙线#28 #50 段迁改 OPGW 光缆工程: 新建 220kV 架空线路全长 1X11km。</p> <p>14、广清大道南延线扩建工程项目项目建设内容: 广清大道南延线扩建工程位于清远市银盏特色小镇内, 起点于银盏温泉处接广清大道, 终点于清远与花都交界处, 长约 7.95km (含立交), 本项目共分为三段:</p> <p>第一段为原银盏收费站至古钱岭互通段, 长 4.1 公里, 采用一级公路兼顾城市快速路的技术标准, 标准断面为双向八车道。原 X405 拓宽段路面结构采用水泥混凝土路面, 其余路段均采用沥青混凝土路面结构。第二段为清远古钱岭互通至广州花都段二级公路, 长约 3km, 采用二级公路技术标准, 标准断面为双向四车道, 路幅宽度由 12m 改为 18m, 路面结构采用沥青混凝土路面结构。第三段为原银盏收费站至古钱岭互通段范围内接美林湖片区跨京广铁路立交。</p> <p>银盏林场森林防火通道(二期)工程建设项目建设规模及内容: 建设道路总长度约 27.5 公里, 规划道路标准段横断面宽度为 8 米, 按乡村道路(支路)标准设计。根据项目业主使用需求及资金到位等情况, 项目拟分两个标段实施建设。标段一建设道路长度约 23.4 公里, 主要建设内容包括道路工程、桥涵工程、交通工程等。标段二新建道路长度约 4.1 公里, 主要建设内容包括 4.1 公里新建道路的道路工程、桥涵工程、交通工程和供水工程、电力管沟工程、通讯管道工程、照明工程等其他附属配套工程, 以及标段一道路(23.4 公里)的供水工程、电力管沟工程、通讯管道工程及照明工程等其他附属配套工程。</p> <p>清远市广清产业园基础设施建设项目: 本项目地处广清</p>
--	--



产业园，位于清远市清城区石角镇，北临石角镇区，总投资102840.60万元，建设内容包括建设12.257km的园区道路及其供电、供水、供气、通信管线等配套设施；建设11个总面积54623.16 m<sup>2</sup>可提供1820泊位的公共停车场；改建1幢建筑面积11613.25 m<sup>2</sup>的配套孵化基地及配套设施。本项目提供广告位、通信管线租赁、垃圾压缩转运服务、物业租赁等。

#### 17. 清莲路南延伸段（清莲路南延伸段与森林大道互通涉铁部分）立交工程

项目位于清远市银盏特色小镇，为清莲路南延伸段与森林大道互通立交工程，起点与清莲路南延伸段终点相连，主线上跨京广铁路。设计宽度30m。设计长度为：1、增加主线道路，总长约0.65km；2、主桥长约404m。主线无人行道段桥面宽度为26m，横断面布置为：0.5m护栏+11.5m车行道+0.5m护栏+1.0m分隔缝+0.5m护栏+11.5m车行道+0.5m护栏=26m，分左右幅设计；主线有人行道段桥面宽度为26m，横断面布置为：4.0m人行道+11.5m车行道+0.5m护栏+1.0m分隔缝+0.5m护栏+11.5m车行道+4.0m人行道=33m，分左右幅设计；A匝道、B匝道、C匝道、D匝道桥宽均为8.0m，单幅设计。桥台采用轻型U台和桩柱式台，桥墩采用门式框架墩；基础均为桩基础。建设内容主要包括道路工程、互通立交、桥梁工程、排水工程、交通工程及照明工程等。

#### 18. 广清城轨银盏站道路广场及配套设施工程

项目用地面积约6.2万平方米，站场总用地面积约58000平方米，项目由广清大道、银石路、安和二街和温泉一路、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；银石路，设计为城市支路，全长约0.35km，宽度为30m，双向六车



	<p>道;安和二街,设计为城市支路,全长约 0.21km,宽度为 26m,双向四车道;温泉一路,,设计为城市支路,全长约 0.29km,宽度为 15m,双向两车道;建设内容主要包括道路广场、排水、交通、照明等工程。</p> <p>19. 广东清远莲湖片区标准厂房和配套基础设施建设工程</p> <p>项目拟考虑分为四个地块建设标准厂房,包括 DP02-0108 地块、DP02-1001 地块、DP02-1301 地块以及 DP02-1401 地块,总占地面积为 354278 平方米,总建筑面积为 425134 平方米,设置机动车位共计 1276 泊。</p> <p>20. 银盏片区后勤用房周边配套道路</p> <p>本项目共包含 3 条道路,1 段人行道拓宽:森林大道东段,规划二路以及规划三路,全长 3.12km,道路按城市道路模式进行建设,包含道路工程、交通工程、桥梁工程、排水工程、照明工程等。</p> <p>21. 长隆大道(磁浮长隆站处)人行天桥工程</p> <p>本项目为新建天桥工程,主要建设内容有:建筑工程、结构工程、挡护工程、电力工程等。天桥桥身长约 74m,宽约 6m,两侧设置栏杆扶手;出入口楼扶梯单侧布置,楼梯长约 19m,楼梯宽约 3.9m,设置上行扶梯一台、无障碍电梯一台。</p> <p>22 广清大道快速化改造工程(一期)</p> <p>项目拟对 5 处道口节点进行立体交叉改造,沿线设置跨线桥、拼宽既有桥、拆除与新建既有桥涵、增设人行天桥等</p>
项目建设的工期	2017 年 6 月- 2026 年 12 月
项目获批情况	2020 年 12 月 25 日取得清远市发展和改革局《关于清晖南路和银英公路交叉口工程可行性研究报告的批复》(清发改行审(2020)135 号)文件批复同意建设;



	<p>2016 年 6 月 13 日取得清远市发展和改革局《关于长隆大道东段（现状路至佛清从高速路）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审（2016）52 号）文件批复同意建设；</p> <p>2016 年 7 月 8 日取得清远市发展和改革局《关于调整清远市清晖路南延段道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审（2016）97 号）文件批复同意建设；</p> <p>2016 年 7 月 8 日取得清远市发展和改革局《关于调整清远市清晖路南延段跨铁路桥工程可行性研究报告的批复》（清发改行审（2016）55 号）文件批复同意建设；</p> <p>2016 年 7 月 8 日取得清远市发展和改革局《关于调整清远市清晖路南延段下穿路桥工程可行性研究报告的批复》（清发改行审（2016）56 号）文件批复同意建设；</p> <p>2016 年 7 月 8 日取得清远市发展和改革局《关于调整清远市平安路道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审（2016）105 号）文件批复同意建设；</p> <p>2016 年 7 月 8 日取得清远市发展和改革局《关于调整清远市平安路下穿铁路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审（2016）54 号）文件批复同意建设；</p> <p>2020 年 10 月 29 日取得清远市发展和改革局《关于调整森林大道道路工程项目可行性研究报告的批复》（清发改行审（2020）109 号）文件批复同意建设；</p> <p>2016 年 7 月 8 日取得清远市发展和改革局《关于调整清远市泰基路道路工程项目可行性研究报告的批复》（清发改行审（2016）99 号）文件批复同意建设；</p> <p>2016 年 6 月 13 日取得清远市发展和改革局《关于石坳一路道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审（2016）50 号）文件批复同意建设；</p>
--	---



	<p>2016 年 6 月 13 日取得清远市发展和改革局《关于石坳二路道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审（2016）49 号）文件批复同意建设；</p> <p>2016 年 8 月 30 日取得清远市发展和改革局《关于调整清远市清莲路（清莲路南延）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审（2016）137 号）文件批复同意建设；</p> <p>2017 年 4 月 26 取得由清远市发展和改革局《关于清市长隆 220kV 韶林线、220kV 燕浩甲乙线迁改工程可行性研究报告的批复》（清发改行审（2017）44 号）文件批复同意建设；</p> <p>2016 年 6 月 13 日取得清远市发展和改革局《关于广清大道南延线扩建工程可行性研究报告的批复》（清发改行审（2016）66 号）文件批复同意建设。</p> <p>2022 年 11 月 03 日取得清远市发展和改革局《关于银盏林场森林防火通道(二期)工程可行性研究报告的批复》（清发改行审（2022）57 号）文件批复同意建设。</p> <p>2023 年 9 月 14 日取得清远市发展和改革局《关于调整银盏林场森林防火通道(二期)工程可行性研究报告的批复》（清发改行审（2023）35 号）文件批复同意建设。</p> <p>2022 年 10 月，取得广清产业园经济发展局《关于清远市广清产业园基础设施配套及生态环保项目可行性研究报告的批复》（广清发改批（2022）7 号），同意建设本项目。</p> <p>2023 年 3 月，取得广清产业园经济发展局《关于调整清远市广清产业园基础设施配套及生态环保项目可行性研究报告的批复》（广清发改批（2023）2 号），本项目名称从原来的“清远市广清产业园基础设施配套及生态环保项目”调整为“清远市广清产业园基础设施建设项目”。</p> <p>2016 年 6 月 13 日，取得清远市发展和改革局《关于广</p>
--	---

	<p>清城轨银盏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）46号），同意建设本项目。</p> <p>2016年8月30日，取得清远市发展和改革局《关于调整清远市清莲路南延伸段（清莲路南延伸段与森林大道互通涉铁部分）立交工程可行性研究报告的批复》（清发改行审（2016）138号），同意建设本项目。</p> <p>2016年7月6日，取得清远市发展和改革局《关于清远市清莲路南延伸段（清莲路南延伸段与森林大道互通涉铁部分）立交工程可行性研究报告的批复》（清发改行审（2016）86号），同意建设本项目。</p> <p>2024年5月30日，本项目取得了清远市人民政府《关于同意调整2024年市本级部分专项债项目组成的批复》（清府函（2024）241号）。</p> <p>2024年5月31日，本项目取得了清远市发展和改革局《关于广东清远莲湖片区标准厂房和配套基础设施建设工程可行性研究报告的批复》（清发改行（2024）19号）。</p> <p>2024年7月22日，本项目取得了清远市发展和改革局《关于银盏片区后勤用房周边配套道路可行性研究报告的批复》（清发改投审（2024）16号）。</p> <p>2024年11月29日，本项目取得了清远市发展和改革局《关于调整清远市长隆大道东段（现状路至佛清从高速路）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审（2024）29号）。</p> <p>2024年7月22日，本项目取得了清远市发展和改革局《关于调整银盏片区后勤用房周边配套道路可行性研究报告的批复》（清发改投审（2024）45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停车费收入、市政道路广告位出租收入和物业出租收入。具体数据如下：



## (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 4400 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 9000 元,预计出租率为 89%,预计每年收入为:  $4400 \times 9000 \times 89\% / 10000 = 3524.4$  万元;预测停车收费每三年按 10%递增。

## (2) 市政道路广告位出租

项目计划在公交车候车亭设置广告牌 60 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 6,000 元/年,在路边设置立柱广告位 48 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 50 万元/年,预计出租率为 89%,预测每三年按 10%递增。

## (3) 物业出租收入

项目完工后预计建设标准厂房 425,134.00 平方米,孵化中心 11613.20 平方米,可用于出租,预计出租单价为 10 元/平方米/月,出租收入每年按 5%增长。

## 收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	停车费收入	市政道路广告位出租	合计
第一年			
第二年	3,524.40	2,436.00	4,664.46
第三年	3,524.40	2,436.00	4,664.46
第四年	3,524.40	2,436.00	4,664.46
第五年	3,876.84	2,679.60	5,130.91
第六年	3,876.84	2,679.60	5,130.91
第七年	3,876.84	2,679.60	5,130.91
第八年	4,264.52	2,947.56	5,644.00
第九年	4,264.52	2,947.56	5,644.00
第十年	4,264.52	2,947.56	5,644.00
第十一年	4,690.98	3,242.32	6,208.40
第十二年	4,690.98	3,242.32	6,208.40
第十三年	4,690.98	3,242.32	6,208.40
第十四年	5,160.07	3,566.55	6,829.24
第十五年	5,160.07	3,566.55	6,829.24
第十六年	5,160.07	3,566.55	6,829.24
第十七年	5,676.08	3,923.20	7,512.16





第十八年	5,676.08	3,923.20	7,512.16
第十九年	5,676.08	3,923.20	7,512.16
第二十年	6,243.69	4,315.52	8,263.38
第二十一年	6,243.69	4,315.52	8,263.38
第二十二年	6,243.69	4,315.52	8,263.38
第二十三年	6,868.06	4,747.07	9,089.71
第二十四年	6,868.06	4,747.07	9,089.71
第二十五年	6,868.06	4,747.07	9,089.71
第二十六年	7,554.86	5,221.78	9,998.68
第二十七年	7,554.86	5,221.78	9,998.68
第二十八年	7,554.86	5,221.78	9,998.68
第二十九年	8,310.35	5,743.96	10,998.55
第三十年	8,310.35	5,743.96	10,998.55
合计	160,199.23	110,726.72	212,019.89

## 2. 成本预测

本项目建成正式运营后主要支出包括人员工资、设备维护等日常开支费用。

### (1) 人员工资

项目完工后预计设置管理人员 40 人，平均每人年均工资为 6 万元/年，预计首年工资为 240 万元，每年按 2% 增长。

### (2) 管理维护费

项目完工后需要对各类设备进行维护及日常开销，预计每年管理维护费用为 84 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	人员工资	管理维护费	合计
第一年			
第二年	240.00	84.00	324.00
第三年	244.80	85.68	330.48
第四年	249.70	87.39	337.09
第五年	254.69	89.14	343.83
第六年	259.78	90.92	350.71
第七年	264.98	92.74	357.72
第八年	270.28	94.60	364.88
第九年	275.68	96.49	372.17
第十年	281.20	98.42	379.62
第十一年	286.82	100.39	387.21
第十二年	292.56	102.40	394.95



第十三年	298.41	104.44	402.85
第十四年	304.38	106.53	410.91
第十五年	310.47	108.66	419.13
第十六年	316.67	110.84	427.51
第十七年	323.01	113.05	436.06
第十八年	329.47	115.31	444.78
第十九年	336.06	117.62	453.68
第二十年	342.78	119.97	462.75
第二十一年	349.63	122.37	472.01
第二十二年	356.63	124.82	481.45
第二十三年	363.76	127.32	491.08
第二十四年	371.04	129.86	500.90
第二十五年	378.46	132.46	510.92
第二十六年	386.02	135.11	521.13
第二十七年	393.75	137.81	531.56
第二十八年	401.62	140.57	542.19
第二十九年	409.65	143.38	553.03
第三十年	409.65	146.25	555.90
合计	9,301.94	3,258.55	12,560.49

### 3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，清远市国家高新区莲湖片区开发及周边配套工程在债券存续期内的项目营运收益为 470,385.35 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	0.00	0.00	0.00
第二年	10,624.86	324.00	10,300.86
第三年	10,624.86	330.48	10,294.38
第四年	10,624.86	337.09	10,287.77
第五年	11,687.35	343.83	11,343.51
第六年	11,687.35	350.71	11,336.64
第七年	11,687.35	357.72	11,329.62
第八年	12,856.08	364.88	12,491.20
第九年	12,856.08	372.17	12,483.91
第十年	12,856.08	379.62	12,476.46
第十一年	14,141.69	387.21	13,754.48



年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第十二年	14,141.69	394.95	13,746.74
第十三年	14,141.69	402.85	13,738.84
第十四年	15,555.86	410.91	15,144.95
第十五年	15,555.86	419.13	15,136.73
第十六年	15,555.86	427.51	15,128.35
第十七年	17,111.44	436.06	16,675.38
第十八年	17,111.44	444.78	16,666.66
第十九年	17,111.44	453.68	16,657.76
第二十年	18,822.59	462.75	18,359.83
第二十一年	18,822.59	472.01	18,350.58
第二十二年	18,822.59	481.45	18,341.14
第二十三年	20,704.84	491.08	20,213.77
第二十四年	20,704.84	500.90	20,203.94
第二十五年	20,704.84	510.92	20,193.93
第二十六年	22,775.33	521.13	22,254.20
第二十七年	22,775.33	531.56	22,243.77
第二十八年	22,775.33	542.19	22,233.14
第二十九年	25,052.86	553.03	24,499.83
第三十年	25,052.86	555.90	24,496.96
合计	482,945.84	12,560.49	470,385.35

### (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：银盏加油站西侧地块，该地块位于银盏镇、龙塘镇附近，东至空地，南至银盏山林地，西至龙塘空地，北至清晖路南延段；

地块内容与规模：土地使用权面积：16168 平方米

设定容积率：1.8

计容总建筑面积：29102.4 平方米

土地用途（用地性质）：商业用地





地块信息：清晖路南延段东侧地块二，该地块位于银盏镇，东至银盏林地，南至规划路，西至清晖路南延段，北至水塘；

地块内容与规模：土地使用权面积：54490 平方米

设定容积率：1.8

计容总建筑面积：98082 平方米

土地用途（用地性质）：商业用地

地块信息：清晖路南延段东侧地块一，该地块位于银盏镇，东至银盏林地，南至水塘，西至清晖路南延段，北至龙塘林地；

地块内容与规模：土地使用权面积：20111 平方米

设定容积率：1.8

计容总建筑面积：36199.8 平方米

土地用途（用地性质）：商业用地

地块信息：银盏地块，该地块位于银盏镇，东至银盏林地，南至规银盏林地，西至龙塘林地，北至龙塘林地；

地块内容与规模：土地使用权面积：85561 平方米

设定容积率：1.0

计容总建筑面积：85561 平方米

土地用途（用地性质）：娱乐康体用地

地块信息：森林大道东侧地块，该地块位于银盏镇，东至银盏林地，南至规银盏林地，西至龙塘林地，北至龙塘林地；

地块内容与规模：土地使用权面积：73979 平方米

设定容积率：1.8

计容总建筑面积：133162.2 平方米

土地用途（用地性质）：二类居住用地

地块信息：地块 1 至地块 10、地块 17 至地块 29、地块 31，该地块位于银盏镇，东至林地，南至规林地，西至林地，北至林地；

地块内容与规模：土地使用权面积：866429 平方米

设定容积率：0.5

计容总建筑面积：433214.5 平方米



土地用途（用地性质）：娱乐康体设施用地

地块信息：地块 11 至地块 16、地块 30，该地块位于银盏镇，东至林地，南至规林地，西至林地，北至林地；

地块内容与规模：土地使用权面积：327089 平方米

设定容积率：1.8

计容总建筑面积：588760.2 平方米

土地用途（用地性质）：娱乐康体设施用地

地块信息：铁路北地块一，该地块位于清远莲湖高新技术产业园，东至豪美云山诗意，南至磁悬浮轨道，西至清晖南路，北至婆山路；

地块内容与规模：土地使用权面积：304380.19 平方米

设定容积率：2.0

计容总建筑面积：608760.38 平方米

土地用途（用地性质）：其他建设用地（H9），和二类居住用地兼容商业服务业设施用地

地块信息：铁路北地块二，该地块位于清远莲湖高新技术产业园，东至清晖南路，南至磁悬浮轨道，西至空地，北至空地；

地块内容与规模：土地使用权面积：112845.16 平方米

设定容积率：2.0

计容总建筑面积：225690.32 平方米

土地用途（用地性质）：其他建设用地（H9）

## 2. 投资估算与资金筹措方式

### （1）投资估算

银盏加油站西侧地块、清晖路南延段东侧地块二、清晖路南延段东侧地块一、银盏地块、森林大道东侧地块、地块一至地块三十二、铁路北地块一、铁路北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

银盏加油站西侧地块、清晖路南延段东侧地块二、清晖路南延段东侧地块一、银盏地块、森林大道东侧地块、地块一至地块三十二、铁路北地块一、铁路北地块二土地出让收益作为清远市国家高新区莲湖片区开发及周边配套工程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38个地块出让收入预测分析参考根据广东国政土地房地产评估测绘有限公司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
银盏加油站西侧地块	商业用地	商业用地	30年	1.80	地块已收储，三通一平	地块已收储，三通一平	出让	
清晖路南延段东侧地块二	商业用地	商业用地	30年	1.80	地块已收储，三通一平	地块已收储，三通一平	出让	





清晖路南延 段东侧地块 一	商业用地	商业用地	30 年	1.80	地块已收 储, 三通 一平	地块已 收储, 三 通一平	出让	
银盏地块	娱乐康体用 地	娱乐康体用 地	30 年	1.00	地块已收 储, 三通 一平	地块已 收储, 三 通一平	出让	
森林大道东 侧地块	二类居住用 地	二类居住用 地	30 年	1.80	地块已收 储, 三通 一平	地块已 收储, 三 通一平	出让	
地块 1	娱乐康体设 施用地	娱乐康体设 施用地	30 年	0.50	地块已收 储, 三通 一平	地块已 收储, 三 通一平	出让	
地块 2	娱乐康体设 施用地	娱乐康体设 施用地	30 年	0.50	地块已收 储, 三通 一平	地块已 收储, 三 通一平	出让	
地块 3	娱乐康体设 施用地	娱乐康体设 施用地	30 年	0.50	地块已收 储, 三通 一平	地块已 收储, 三 通一平	出让	
地块 4	娱乐康体设 施用地	娱乐康体设 施用地	30 年	0.50	地块已收 储, 三通 一平	地块已 收储, 三 通一平	出让	
地块 5	娱乐康体设 施用地	娱乐康体设 施用地	30 年	0.50	地块已收 储, 三通 一平	地块已 收储, 三 通一平	出让	
地块 6	娱乐康体设 施用地	娱乐康体设 施用地	30 年	0.50	地块已收 储, 三通 一平	地块已 收储, 三 通一平	出让	
地块 7	娱乐康体设 施用地	娱乐康体设 施用地	30 年	0.50	地块已收 储, 三通 一平	地块已 收储, 三 通一平	出让	
地块 8	娱乐康体设 施用地	娱乐康体设 施用地	30 年	0.50	地块已收 储, 三通 一平	地块已 收储, 三 通一平	出让	
地块 9	娱乐康体设 施用地	娱乐康体设 施用地	30 年	0.50	地块已收 储, 三通 一平	地块已 收储, 三 通一平	出让	
地块 10	娱乐康体设 施用地	娱乐康体设 施用地	30 年	0.50	地块已收 储, 三通 一平	地块已 收储, 三 通一平	出让	
地块 11	商业用地	商业用地	30 年	1.80	地块已收 储, 三通 一平	地块已 收储, 三 通一平	出让	



地块 12	商业用地	商业用地	30 年	1.80	地块已收储，三通一平	地块已收储，三通一平	出让	
地块 13	商业用地	商业用地	30 年	1.80	地块已收储，三通一平	地块已收储，三通一平	出让	
地块 14	商业用地	商业用地	30 年	1.80	地块已收储，三通一平	地块已收储，三通一平	出让	
地块 15	商业用地	商业用地	30 年	1.80	地块已收储，三通一平	地块已收储，三通一平	出让	
地块 16	商业用地	商业用地	30 年	1.80	地块已收储，三通一平	地块已收储，三通一平	出让	
地块 17	娱乐康体设施用地	娱乐康体设施用地	30 年	0.50	地块已收储，三通一平	地块已收储，三通一平	出让	
地块 18	娱乐康体设施用地	娱乐康体设施用地	30 年	0.50	地块已收储，三通一平	地块已收储，三通一平	出让	
地块 19	娱乐康体设施用地	娱乐康体设施用地	30 年	0.50	地块已收储，三通一平	地块已收储，三通一平	出让	
地块 20	娱乐康体设施用地	娱乐康体设施用地	30 年	0.50	地块已收储，三通一平	地块已收储，三通一平	出让	
地块 21	娱乐康体设施用地	娱乐康体设施用地	30 年	0.50	地块已收储，三通一平	地块已收储，三通一平	出让	
地块 22	娱乐康体设施用地	娱乐康体设施用地	30 年	0.50	地块已收储，三通一平	地块已收储，三通一平	出让	
地块 23	娱乐康体设施用地	娱乐康体设施用地	30 年	0.50	地块已收储，三通一平	地块已收储，三通一平	出让	
地块 24	娱乐康体设施用地	娱乐康体设施用地	30 年	0.50	地块已收储，三通一平	地块已收储，三通一平	出让	
地块 25	娱乐康体设施用地	娱乐康体设施用地	30 年	0.50	地块已收储，三通一平	地块已收储，三通一平	出让	



地块 26	娱乐康体设施用地	娱乐康体设施用地	30 年	0.50	地块已收储, 三通一平	地块已收储, 三通一平	出让	
地块 27	娱乐康体设施用地	娱乐康体设施用地	30 年	0.50	地块已收储, 三通一平	地块已收储, 三通一平	出让	
地块 28	娱乐康体设施用地	娱乐康体设施用地	30 年	0.50	地块已收储, 三通一平	地块已收储, 三通一平	出让	
地块 29	娱乐康体设施用地	娱乐康体设施用地	30 年	0.50	地块已收储, 三通一平	地块已收储, 三通一平	出让	
地块 30	商业用地	商业用地	30 年	1.80	地块已收储, 三通一平	地块已收储, 三通一平	出让	
地块 31	娱乐康体设施用地	娱乐康体设施用地	30 年	0.50	地块已收储, 三通一平	地块已收储, 三通一平	出让	
铁路北地块一	其他建设用地(H9), 和二类居住用地兼容商业服务业设施用地	其他建设用地(H9), 和二类居住用地兼容商业服务业设施用地	30 年	2.00	政府储备地, 净地	政府储备地, 净地	出让	
铁路北地块二	其他建设用地(H9)	其他建设用地(H9)	30 年	2.00	政府储备地, 净地	政府储备地, 净地	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 <sup>2</sup> )	计容建筑面积(m <sup>2</sup> )	单位面积地价(元/m <sup>2</sup> )	单位楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	总地价(万元)	备注
银盏加油站西侧地块	30 年	16,168.00	29,102.40	4,337.99	2,410.00	7013.6688	全部出让
清晖路南延段东侧地块二	30 年	54,490.00	98,082.00	2,365.19	1,314.00	12887.9301	全部出让
清晖路南延段东侧地块一	30 年	20,111.00	36,199.80	2,365.25	1,314.03	4756.7526	全部出让





银盏地块	30 年	85,561.00	85,561.00	1,314.01	1,314.01	11242.7648	全部出让
森林大道东侧地块	30 年	73,979.00	133,162.20	1,170.00	650.00	8655.5580	全部出让
地块 1	30 年	10,906.00	5,453.00	516.02	1,032.04	562.7733	全部出让
地块 2	30 年	12,295.00	6,147.50	516.00	1,032.01	634.4273	全部出让
地块 3	30 年	24,759.00	12,379.50	516.00	1,032.01	1277.5721	全部出让
地块 4	30 年	49,815.00	24,907.50	516.00	1,032.00	2570.4445	全部出让
地块 5	30 年	18,857.00	9,428.50	516.01	1,032.02	973.0434	全部出让
地块 6	30 年	30,630.00	15,315.00	515.99	1,031.99	1580.4915	全部出让
地块 7	30 年	15,099.00	7,549.50	515.99	1,031.97	779.0874	全部出让
地块 8	30 年	33,884.00	16,942.00	516.00	1,031.99	1748.4006	全部出让
地块 9	30 年	4,734.00	2,367.00	516.02	1,032.04	244.2835	全部出让
地块 10	30 年	118,658.00	59,329.00	516.00	1,032.00	6122.7681	全部出让
地块 11	30 年	46,501.00	83,701.80	516.00	286.67	2399.4435	全部出让
地块 12	30 年	57,884.00	104,191.20	516.00	286.67	2986.8280	全部出让
地块 13	30 年	31,717.00	57,090.60	515.99	286.66	1636.5737	全部出让
地块 14	30 年	56,077.00	100,938.60	516.00	286.66	2893.5476	全部出让
地块 15	30 年	35,310.00	63,558.00	516.00	286.67	1822.0026	全部出让
地块 16	30 年	55,546.00	99,982.80	516.00	286.67	2866.1595	全部出让
地块 17	30 年	35,255.00	17,627.50	516.00	1,032.00	1819.1507	全部出让
地块 18	30 年	28,276.00	14,138.00	516.00	1,031.99	1459.0306	全部出让
地块 19	30 年	27,390.00	13,695.00	515.99	1,031.98	1413.3030	全部出让
地块 20	30 年	40,029.00	20,014.50	516.00	1,032.00	2065.4985	全部出让
地块 21	30 年	41,747.00	20,873.50	516.00	1,032.01	2154.1599	全部出让
地块 22	30 年	6,933.00	3,466.50	515.98	1,031.96	357.7298	全部出让



地块 23	30 年	133,991.00	66,995.50	516.00	1,032.00	6913.9556	全部出让
地块 24	30 年	19,902.00	9,951.00	515.99	1,031.99	1026.9306	全部出让
地块 25	30 年	7,741.00	3,870.50	515.97	1,031.94	399.4142	全部出让
地块 26	30 年	72,805.00	36,402.50	516.00	1,032.01	3756.7608	全部出让
地块 27	30 年	9,669.00	4,834.50	515.98	1,031.96	498.9031	全部出让
地块 28	30 年	2,097.00	1,048.50	516.03	1,032.07	108.2125	全部出让
地块 29	30 年	4,949.00	2,474.50	516.04	1,032.08	255.3880	全部出让
地块 30	30 年	44,054.00	79,297.20	516.00	286.67	2273.1948	全部出让
地块 31	30 年	116,008.00	58,004.00	516.00	1,032.00	5986.0042	全部出让
铁路北地块一	30 年	304,380.19	608,760.38	1020.00	510.00	37,098.00	全部出让
铁路北地块二	30 年	112,845.16	225,690.32	1020.00	510.00	5,394.00	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(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	银盏加油站西侧地块	7,013.67	7,266.16	7,527.74	7,798.74	8,079.50	8,370.36	8,671.69	...	20,264.59
2	清晖路南延段东侧地块二	12,887.93	13,351.90	13,832.56	14,330.54	14,846.44	15,380.91	15,934.62	...	37,237.10
3	清晖路南延段东侧地块一	4,756.75	4,928.00	5,105.40	5,289.20	5,479.61	5,676.88	5,881.24	...	13,743.69
4	银盏地块	11,242.76	11,647.50	12,066.81	12,501.22	12,951.26	13,417.51	13,900.54	...	32,483.72
5	森林大道东侧地块	8,655.56	8,967.16	9,289.98	9,624.41	9,970.89	10,329.85	10,701.72	...	25,008.51
6	地块 1	562.77	583.03	604.02	625.77	648.29	671.63	695.81	...	1,626.02
7	地块 2	634.43	657.27	680.93	705.44	730.84	757.15	784.41	...	1,833.05
8	地块 3	1,277.57	1,323.56	1,371.21	1,420.58	1,471.72	1,524.70	1,579.59	...	3,691.29
9	地块 4	2,570.44	2,662.98	2,758.85	2,858.17	2,961.06	3,067.66	3,178.09	...	7,426.79
10	地块 5	973.04	1,008.07	1,044.36	1,081.96	1,120.91	1,161.26	1,203.07	...	2,811.41
11	地块 6	1,580.49	1,637.39	1,696.34	1,757.40	1,820.67	1,886.21	1,954.12	...	4,566.51
12	地块 7	779.09	807.13	836.19	866.29	897.48	929.79	963.26	...	2,251.02
13	地块 8	1,748.40	1,811.34	1,876.55	1,944.11	2,014.10	2,086.60	2,161.72	...	5,051.65
14	地块 9	244.28	253.08	262.19	271.63	281.41	291.54	302.03	...	705.81
15	地块 10	6,122.77	6,343.19	6,571.54	6,808.12	7,053.21	7,307.13	7,570.18	...	17,690.51
16	地块 11	2,399.44	2,485.82	2,575.31	2,668.02	2,764.07	2,863.58	2,966.67	...	6,932.71





17	地块 12	2,986.83	3,094.35	3,205.75	3,321.16	3,440.72	3,564.59	3,692.91	...	8,629.84
18	地块 13	1,636.57	1,695.49	1,756.53	1,819.76	1,885.27	1,953.14	2,023.46	...	4,728.55
19	地块 14	2,893.55	2,997.72	3,105.63	3,217.44	3,333.26	3,453.26	3,577.58	...	8,360.33
20	地块 15	1,822.00	1,887.59	1,955.55	2,025.95	2,098.88	2,174.44	2,252.72	...	5,264.31
21	地块 16	2,866.16	2,969.34	3,076.24	3,186.98	3,301.71	3,420.58	3,543.72	...	8,281.20
22	地块 17	1,819.15	1,884.64	1,952.49	2,022.78	2,095.60	2,171.04	2,249.20	...	5,256.07
23	地块 18	1,459.03	1,511.56	1,565.97	1,622.35	1,680.75	1,741.26	1,803.94	...	4,215.58
24	地块 19	1,413.30	1,464.18	1,516.89	1,571.50	1,628.07	1,686.69	1,747.41	...	4,083.46
25	地块 20	2,065.50	2,139.86	2,216.89	2,296.70	2,379.38	2,465.04	2,553.78	...	5,967.85
26	地块 21	2,154.16	2,231.71	2,312.05	2,395.29	2,481.52	2,570.85	2,663.40	...	6,224.01
27	地块 22	357.73	370.61	383.95	397.77	412.09	426.93	442.30	...	1,033.59
28	地块 23	6,913.96	7,162.86	7,420.72	7,687.87	7,964.63	8,251.36	8,548.41	...	19,976.49
29	地块 24	1,026.93	1,063.90	1,102.20	1,141.88	1,182.99	1,225.57	1,269.70	...	2,967.11
30	地块 25	399.41	413.79	428.69	444.12	460.11	476.67	493.84	...	1,154.03
31	地块 26	3,756.76	3,892.00	4,032.12	4,177.27	4,327.65	4,483.45	4,644.85	...	10,854.41
32	地块 27	498.90	516.86	535.47	554.75	574.72	595.41	616.84	...	1,441.48
33	地块 28	108.21	112.11	116.14	120.33	124.66	129.14	133.79	...	312.66
34	地块 29	255.39	264.58	274.11	283.97	294.20	304.79	315.76	...	737.89
35	地块 30	2,273.19	2,355.03	2,439.81	2,527.64	2,618.64	2,712.91	2,810.58	...	6,567.94
36	地块 31	5,986.00	6,201.50	6,424.75	6,656.05	6,895.66	7,143.91	7,401.09	...	17,295.36
37	铁路北地块一	37,098.00	38,433.53	39,817.14	41,250.55	42,735.57	44,274.05	45,867.92	...	107,187.26
38	铁路北地块二	5,394.00	5,588.18	5,789.36	5,997.78	6,213.70	6,437.39	6,669.13	...	15,584.89
合计		148,634.16	153,984.99	159,528.45	165,271.47	171,221.24	177,385.21	183,771.08	...	429,448.69



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	银盏加油站西侧地块	7,013.67	7,240.91	7,475.52	7,717.72	7,967.78	8,225.93	8,492.45	...	18,255.14
2	清晖路南延段东侧地块二	12,887.93	13,305.50	13,736.60	14,181.66	14,641.15	15,115.52	15,605.26	...	33,544.63
3	清晖路南延段东侧地块一	4,756.75	4,910.87	5,069.98	5,234.25	5,403.84	5,578.93	5,759.68	...	12,380.85
4	银盏地块	11,242.76	11,607.03	11,983.10	12,371.35	12,772.18	13,186.00	13,613.23	...	29,262.61
5	森林大道东侧地块	8,655.56	8,936.00	9,225.52	9,524.43	9,833.02	10,151.61	10,480.53	...	22,528.64
6	地块 1	562.77	581.01	599.83	619.27	639.33	660.04	681.43	...	1,464.78
7	地块 2	634.43	654.98	676.20	698.11	720.73	744.08	768.19	...	1,651.28
8	地块 3	1,277.57	1,318.97	1,361.70	1,405.82	1,451.37	1,498.39	1,546.94	...	3,325.26
9	地块 4	2,570.44	2,653.73	2,739.71	2,828.47	2,920.12	3,014.73	3,112.41	...	6,690.34
10	地块 5	973.04	1,004.57	1,037.12	1,070.72	1,105.41	1,141.23	1,178.20	...	2,532.63
11	地块 6	1,580.49	1,631.70	1,684.57	1,739.15	1,795.49	1,853.67	1,913.73	...	4,113.69



12	地块 7	779.09	804.33	830.39	857.29	885.07	913.75	943.35	...	2,027.80
13	地块 8	1,748.40	1,805.05	1,863.53	1,923.91	1,986.25	2,050.60	2,117.04	...	4,550.73
14	地块 9	244.28	252.20	260.37	268.81	277.51	286.51	295.79	...	635.82
15	地块 10	6,122.77	6,321.15	6,525.95	6,737.39	6,955.68	7,181.05	7,413.71	...	15,936.31
16	地块 11	2,399.44	2,477.19	2,557.45	2,640.31	2,725.85	2,814.17	2,905.35	...	6,245.26
17	地块 12	2,986.83	3,083.60	3,183.51	3,286.66	3,393.14	3,503.08	3,616.58	...	7,774.10
18	地块 13	1,636.57	1,689.60	1,744.34	1,800.86	1,859.21	1,919.44	1,981.63	...	4,259.66
19	地块 14	2,893.55	2,987.30	3,084.09	3,184.01	3,287.17	3,393.68	3,503.63	...	7,531.31
20	地块 15	1,822.00	1,881.04	1,941.98	2,004.90	2,069.86	2,136.92	2,206.16	...	4,742.30
21	地块 16	2,866.16	2,959.02	3,054.90	3,153.87	3,256.06	3,361.56	3,470.47	...	7,460.02
22	地块 17	1,819.15	1,878.09	1,938.94	2,001.76	2,066.62	2,133.58	2,202.71	...	4,734.88
23	地块 18	1,459.03	1,506.30	1,555.11	1,605.49	1,657.51	1,711.21	1,766.66	...	3,797.56
24	地块 19	1,413.30	1,459.09	1,506.37	1,555.18	1,605.56	1,657.58	1,711.29	...	3,678.54
25	地块 20	2,065.50	2,132.42	2,201.51	2,272.84	2,346.48	2,422.51	2,501.00	...	5,376.07





26	地块 21	2,154.16	2,223.95	2,296.01	2,370.40	2,447.20	2,526.49	2,608.35	...	5,606.84
27	地块 22	357.73	369.32	381.29	393.64	406.39	419.56	433.15	...	931.10
28	地块 23	6,913.96	7,137.97	7,369.24	7,608.00	7,854.50	8,108.99	8,371.72	...	17,995.61
29	地块 24	1,026.93	1,060.20	1,094.55	1,130.02	1,166.63	1,204.43	1,243.45	...	2,672.89
30	地块 25	399.41	412.36	425.72	439.51	453.75	468.45	483.63	...	1,039.59
31	地块 26	3,756.76	3,878.48	4,004.14	4,133.88	4,267.81	4,406.09	4,548.85	...	9,778.08
32	地块 27	498.90	515.07	531.76	548.98	566.77	585.14	604.09	...	1,298.54
33	地块 28	108.21	111.72	115.34	119.08	122.93	126.92	131.03	...	281.65
34	地块 29	255.39	263.66	272.21	281.02	290.13	299.53	309.23	...	664.72
35	地块 30	2,273.19	2,346.85	2,422.88	2,501.39	2,582.43	2,666.10	2,752.48	...	5,916.66
36	地块 31	5,986.00	6,179.95	6,380.18	6,586.90	6,800.31	7,020.64	7,248.11	...	15,580.34
37	铁路北地块一	37,098.00	38,299.98	39,540.89	40,822.02	42,144.65	43,510.14	44,919.87	...	96,558.47
38	铁路北地块二	5,394.00	5,568.77	5,749.19	5,935.47	6,127.78	6,326.32	6,531.29	...	14,039.47
合计		148,634.16	153,449.90	158,421.68	163,554.54	168,853.71	174,324.57	179,972.69	...	386,864.16



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	银盏加油站西侧地块	7,013.67	7,215.66	7,423.47	7,637.27	7,857.22	8,083.51	8,316.32	...	16,438.94
2	清晖路南延段东侧地块二	12,887.93	13,259.10	13,640.96	14,033.82	14,438.00	14,853.81	15,281.60	...	30,207.30
3	清晖路南延段东侧地块一	4,756.75	4,893.75	5,034.69	5,179.69	5,328.86	5,482.33	5,640.22	...	11,149.09
4	银盏地块	11,242.76	11,566.56	11,899.67	12,242.38	12,594.96	12,957.70	13,330.88	...	26,351.28
5	森林大道东侧地块	8,655.56	8,904.84	9,161.30	9,425.14	9,696.59	9,975.85	10,263.15	...	20,287.28
6	地块1	562.77	578.98	595.66	612.81	630.46	648.62	667.30	...	1,319.05
7	地块2	634.43	652.70	671.50	690.84	710.73	731.20	752.26	...	1,487.00
8	地块3	1,277.57	1,314.37	1,352.22	1,391.16	1,431.23	1,472.45	1,514.86	...	2,994.43
9	地块4	2,570.44	2,644.47	2,720.63	2,798.99	2,879.60	2,962.53	3,047.85	...	6,024.72
10	地块5	973.04	1,001.07	1,029.90	1,059.56	1,090.07	1,121.47	1,153.77	...	2,280.66



11	地块 6	1,580.49	1,626.01	1,672.84	1,721.02	1,770.58	1,821.57	1,874.04	...	3,704.43
12	地块 7	779.09	801.53	824.61	848.36	872.79	897.93	923.79	...	1,826.06
13	地块 8	1,748.40	1,798.75	1,850.56	1,903.85	1,958.69	2,015.10	2,073.13	...	4,097.98
14	地块 9	244.28	251.32	258.56	266.00	273.66	281.55	289.65	...	572.56
15	地块 10	6,122.77	6,299.10	6,480.52	6,667.16	6,859.17	7,056.72	7,259.95	...	14,350.81
16	地块 11	2,399.44	2,468.55	2,539.64	2,612.78	2,688.03	2,765.45	2,845.09	...	5,623.92
17	地块 12	2,986.83	3,072.85	3,161.35	3,252.39	3,346.06	3,442.43	3,541.57	...	7,000.66
18	地块 13	1,636.57	1,683.71	1,732.20	1,782.09	1,833.41	1,886.21	1,940.53	...	3,835.87
19	地块 14	2,893.55	2,976.88	3,062.62	3,150.82	3,241.56	3,334.92	3,430.97	...	6,782.02
20	地块 15	1,822.00	1,874.48	1,928.46	1,984.00	2,041.14	2,099.92	2,160.40	...	4,270.49
21	地块 16	2,866.16	2,948.70	3,033.63	3,121.00	3,210.88	3,303.35	3,398.49	...	6,717.83
22	地块 17	1,819.15	1,871.54	1,925.44	1,980.90	2,037.95	2,096.64	2,157.02	...	4,263.81
23	地块 18	1,459.03	1,501.05	1,544.28	1,588.76	1,634.51	1,681.59	1,730.02	...	3,419.74
24	地块 19	1,413.30	1,454.01	1,495.88	1,538.96	1,583.29	1,628.88	1,675.80	...	3,312.56
25	地块 20	2,065.50	2,124.98	2,186.18	2,249.15	2,313.92	2,380.56	2,449.12	...	4,841.21





26	地块 21	2,154.16	2,216.20	2,280.03	2,345.69	2,413.25	2,482.75	2,554.25	...	5,049.01
27	地块 22	357.73	368.03	378.63	389.54	400.75	412.30	424.17	...	838.46
28	地块 23	6,913.96	7,113.08	7,317.93	7,528.69	7,745.52	7,968.59	8,198.08	...	16,205.23
29	地块 24	1,026.93	1,056.51	1,086.93	1,118.24	1,150.44	1,183.58	1,217.66	...	2,406.96
30	地块 25	399.41	410.92	422.75	434.93	447.45	460.34	473.60	...	936.16
31	地块 26	3,756.76	3,864.96	3,976.27	4,090.78	4,208.60	4,329.80	4,454.50	...	8,805.26
32	地块 27	498.90	513.27	528.05	543.26	558.91	575.00	591.56	...	1,169.35
33	地块 28	108.21	111.33	114.54	117.83	121.23	124.72	128.31	...	253.63
34	地块 29	255.39	262.74	270.31	278.10	286.10	294.34	302.82	...	598.59
35	地块 30	2,273.19	2,338.66	2,406.02	2,475.31	2,546.60	2,619.94	2,695.39	...	5,328.01
36	地块 31	5,986.00	6,158.40	6,335.76	6,518.23	6,705.96	6,899.09	7,097.78	...	14,030.26
37	铁路北地块一	37,098.00	38,166.42	39,265.62	40,396.47	41,559.88	42,756.81	43,988.20	...	86,951.92
38	铁路北地块二	5,394.00	5,549.35	5,709.17	5,873.59	6,042.75	6,216.78	6,395.83	...	12,642.69
	合计	148,634.16	152,914.82	157,318.77	161,849.55	166,510.82	171,306.33	176,239.95	...	348,375.25



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

序号	项目	银盏加油站西侧地块	清晖路南延段东侧地块二	清晖路南延段东侧地块一	银盏地块	森林大道东侧地块	地块 1	地块 2	地块 3	地块 4	地块 5	地块 6	地块 7	地块 8
一	土地出让收入	20,264.59	37,237.10	13,743.69	32,483.72	25,008.51	1,626.02	1,833.05	3,691.29	7,426.79	2,811.41	4,566.51	2,251.02	5,051.65
二	相关成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	土地开发成本	6,093.09	11,217.34	4,140.16	9,817.67	7,565.29	497.05	560.34	1,128.38	2,270.28	859.42	1,395.93	688.11	1,544.23
2	基本政策成本	6,093.09	11,217.34	4,140.16	9,817.67	7,565.29	497.05	560.34	1,128.38	2,270.28	859.42	1,395.93	688.11	1,544.23
三	用于资金平衡土地的相关收益	6,093.09	11,217.34	4,140.16	9,817.67	7,565.29	497.05	560.34	1,128.38	2,270.28	859.42	1,395.93	688.11	3,507.42



地块 9	地块 10	地块 11	地块 12	地块 13	地块 14	地块 15	地块 16	地块 17	地块 18	地块 19	地块 20	地块 21
705.81	17,690.51	6,932.71	8,629.84	4,728.55	8,360.33	5,264.31	8,281.20	5,256.07	4,215.58	4,083.46	5,967.85	6,224.01
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
215.76	5,407.78	2,119.25	2,638.04	1,445.46	2,555.65	1,609.24	2,531.46	1,606.72	1,288.65	1,248.26	1,824.30	1,902.61
215.76	5,407.78	2,119.25	2,638.04	1,445.46	2,555.65	1,609.24	2,531.46	1,606.72	1,288.65	1,248.26	1,824.30	1,902.61
490.05	12,282.74	4,813.47	5,991.80	3,283.09	5,804.68	3,655.08	5,749.73	3,649.35	2,926.93	2,835.19	4,143.55	4,321.41

地块 22	地块 23	地块 24	地块 25	地块 26	地块 27	地块 28	地块 29	地块 30	地块 31	铁路北地块一	铁路北地块二	合计
1,033.59	19,976.49	2,967.11	1,154.03	10,854.41	1,441.48	312.66	737.89	6,567.94	17,295.36	107,187.26	15,584.89	429,448.69
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
315.96	6,106.57	907.01	352.77	3,318.06	440.64	95.58	225.56	2,007.74	5,286.98	32,414.29	4,771.16	130,412.78
315.96	6,106.57	907.01	352.77	3,318.06	440.64	95.58	225.56	2,007.74	5,286.98	32,414.29	4,771.16	130,412.78
717.63	13,869.92	2,060.10	801.25	7,536.35	1,000.84	217.08	512.33	4,560.20	12,008.38	74,772.97	10,813.73	299,035.91





## 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	银盏加油站西侧地块	20,264.59	2,024.75	2,026.46	2,024.75	17.14	6,093.09
2	清晖路南延段东侧地块二	37,237.10	3,717.93	3,723.71	3,717.93	57.76	11,217.34
3	清晖路南延段东侧地块一	13,743.69	1,372.24	1,374.37	1,372.24	21.32	4,140.16
4	银盏地块	32,483.72	3,239.30	3,248.37	3,239.30	90.69	9,817.67
5	森林大道东侧地块	25,008.51	2,493.01	2,500.85	2,493.01	78.42	7,565.29
6	地块1	1,626.02	161.45	162.60	161.45	11.56	497.05
7	地块2	1,833.05	182.00	183.31	182.00	13.03	560.34
8	地块3	3,691.29	366.50	369.13	366.50	26.24	1,128.38



9	地块 4	7,426.79	737.40	742.68	737.40	52.80	2,270.28
10	地块 5	2,811.41	279.14	281.14	279.14	19.99	859.42
11	地块 6	4,566.51	453.40	456.65	453.40	32.47	1,395.93
12	地块 7	2,251.02	223.50	225.10	223.50	16.00	688.11
13	地块 8	5,051.65	501.57	505.17	501.57	35.92	1,544.23
14	地块 9	705.81	70.08	70.58	70.08	5.02	215.76
15	地块 10	17,690.51	1,756.47	1,769.05	1,756.47	125.78	5,407.78
16	地块 11	6,932.71	688.34	693.27	688.34	49.29	2,119.25
17	地块 12	8,629.84	856.85	862.98	856.85	61.36	2,638.04
18	地块 13	4,728.55	469.49	472.86	469.49	33.62	1,445.46
19	地块 14	8,360.33	830.09	836.03	830.09	59.44	2,555.65
20	地块 15	5,264.31	522.69	526.43	522.69	37.43	1,609.24
21	地块 16	8,281.20	822.23	828.12	822.23	58.88	2,531.46
22	地块 17	5,256.07	521.87	525.61	521.87	37.37	1,606.72
23	地块 18	4,215.58	418.56	421.56	418.56	29.97	1,288.65
24	地块 19	4,083.46	405.44	408.35	405.44	29.03	1,248.26
25	地块 20	5,967.85	592.54	596.78	592.54	42.43	1,824.30
26	地块 21	6,224.01	617.98	622.40	617.98	44.25	1,902.61
27	地块 22	1,033.59	102.62	103.36	102.62	7.35	315.96
28	地块 23	19,976.49	1,983.45	1,997.65	1,983.45	142.03	6,106.57
29	地块 24	2,967.11	294.60	296.71	294.60	21.10	907.01
30	地块 25	1,154.03	114.58	115.40	114.58	8.21	352.77



31	地块 26	10,854.41	1,077.72	1,085.44	1,077.72	77.17	3,318.06
32	地块 27	1,441.48	143.12	144.15	143.12	10.25	440.64
33	地块 28	312.66	31.04	31.27	31.04	2.22	95.58
34	地块 29	737.89	73.26	73.79	73.26	5.25	225.56
35	地块 30	6,567.94	652.12	656.79	652.12	46.70	2,007.74
36	地块 31	17,295.36	1,717.24	1,729.54	1,717.24	122.97	5,286.98
37	铁路北地块一	107,187.26	10,686.46	10,718.73	10,686.46	322.64	32,414.29
38	铁路北地块二	15,584.89	1,546.53	1,558.49	1,546.53	119.62	4,771.16
合计		429,448.69	42,747.60	42,944.87	42,747.60	1,972.72	130,412.78





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	银盏加油站西侧地块	清晖路南延段东侧地块二	清晖路南延段东侧地块一	银盏地块	森林大道东侧地块	地块 1	地块 2	地块 3	地块 4	地块 5	地块 6	地块 7	地块 8
一	土地出让收入	18,255.14	33,544.63	12,380.85	29,262.61	22,528.64	1,464.78	1,651.28	3,325.26	6,690.34	2,532.63	4,113.69	2,027.80	4,550.73
二	相关成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	土地开发成本	5,490.25	10,109.60	3,731.31	8,851.34	6,821.33	448.68	505.81	1,018.57	2,049.34	775.78	1,260.08	621.15	1,393.95
2	基本政策成本	5,490.25	10,109.60	3,731.31	8,851.34	6,821.33	448.68	505.81	1,018.57	2,049.34	775.78	1,260.08	621.15	1,393.95
三	用于资金平衡土地的相关收益	12,764.89	23,435.04	8,649.54	20,411.27	15,707.31	1,016.10	1,145.47	2,306.68	4,640.99	1,756.85	2,853.61	1,406.66	3,156.78



地块 9	地块 10	地块 11	地块 12	地块 13	地块 14	地块 15	地块 16	地块 17	地块 18	地块 19	地块 20	地块 21
635.82	15,936.31	6,245.26	7,774.10	4,259.66	7,531.31	4,742.30	7,460.02	4,734.88	3,797.56	3,678.54	5,376.07	5,606.84
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
194.76	4,881.51	1,913.01	2,381.32	1,304.80	2,306.95	1,452.63	2,285.11	1,450.36	1,163.25	1,126.79	1,646.77	1,717.45
194.76	4,881.51	1,913.01	2,381.32	1,304.80	2,306.95	1,452.63	2,285.11	1,450.36	1,163.25	1,126.79	1,646.77	1,717.45
441.06	11,054.79	4,332.25	5,392.78	2,954.87	5,224.36	3,289.67	5,174.91	3,284.52	2,634.31	2,551.75	3,729.30	3,889.38

地块 22	地块 23	地块 24	地块 25	地块 26	地块 27	地块 28	地块 29	地块 30	地块 31	铁路北地 块一	铁路北地 块二	合计
931.10	17,995.6 1	2,672.89	1,039.59	9,778.08	1,298.54	281.65	664.72	5,916.6 6	15,580.34	96,558.4 7	14,039.47	386,864.1 6
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
285.21	5,512.31	818.74	318.44	2,995.16	397.76	86.27	203.61	1,812.3 6	4,772.48	29,225.6 6	4,307.53	117,637.4 2
285.21	5,512.31	818.74	318.44	2,995.16	397.76	86.27	203.61	1,812.3 6	4,772.48	29,225.6 6	4,307.53	117,637.4 2
645.89	12,483.3 0	1,854.15	721.15	6,782.91	900.78	195.38	461.11	4,104.3 0	10,807.86	67,332.8 1	9,731.94	269,226.7 4



## 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	银盏加油站西侧地块	18,255.14	1,823.80	1,825.51	1,823.80	17.14	5,490.25
2	清晖路南延段东侧地块二	33,544.63	3,348.69	3,354.46	3,348.69	57.76	10,109.60
3	清晖路南延段东侧地块一	12,380.85	1,235.95	1,238.08	1,235.95	21.32	3,731.31
4	银盏地块	29,262.61	2,917.19	2,926.26	2,917.19	90.69	8,851.34
5	森林大道东侧地块	22,528.64	2,245.02	2,252.86	2,245.02	78.42	6,821.33
6	地块1	1,464.78	145.32	146.48	145.32	11.56	448.68
7	地块2	1,651.28	163.83	165.13	163.83	13.03	505.81
8	地块3	3,325.26	329.90	332.53	329.90	26.24	1,018.57
9	地块4	6,690.34	663.75	669.03	663.75	52.80	2,049.34





10	地块 5	2,532.63	251.26	253.26	251.26	19.99	775.78
11	地块 6	4,113.69	408.12	411.37	408.12	32.47	1,260.08
12	地块 7	2,027.80	201.18	202.78	201.18	16.00	621.15
13	地块 8	4,550.73	451.48	455.07	451.48	35.92	1,393.95
14	地块 9	635.82	63.08	63.58	63.08	5.02	194.76
15	地块 10	15,936.31	1,581.05	1,593.63	1,581.05	125.78	4,881.51
16	地块 11	6,245.26	619.60	624.53	619.60	49.29	1,913.01
17	地块 12	7,774.10	771.27	777.41	771.27	61.36	2,381.32
18	地块 13	4,259.66	422.60	425.97	422.60	33.62	1,304.80
19	地块 14	7,531.31	747.19	753.13	747.19	59.44	2,306.95
20	地块 15	4,742.30	470.49	474.23	470.49	37.43	1,452.63
21	地块 16	7,460.02	740.11	746.00	740.11	58.88	2,285.11
22	地块 17	4,734.88	469.75	473.49	469.75	37.37	1,450.36
23	地块 18	3,797.56	376.76	379.76	376.76	29.97	1,163.25
24	地块 19	3,678.54	364.95	367.85	364.95	29.03	1,126.79
25	地块 20	5,376.07	533.36	537.61	533.36	42.43	1,646.77
26	地块 21	5,606.84	556.26	560.68	556.26	44.25	1,717.45
27	地块 22	931.10	92.37	93.11	92.37	7.35	285.21
28	地块 23	17,995.61	1,785.36	1,799.56	1,785.36	142.03	5,512.31
29	地块 24	2,672.89	265.18	267.29	265.18	21.10	818.74
30	地块 25	1,039.59	103.14	103.96	103.14	8.21	318.44
31	地块 26	9,778.08	970.09	977.81	970.09	77.17	2,995.16



32	地块 27	1,298.54	128.83	129.85	128.83	10.25	397.76
33	地块 28	281.65	27.94	28.17	27.94	2.22	86.27
34	地块 29	664.72	65.95	66.47	65.95	5.25	203.61
35	地块 30	5,916.66	587.00	591.67	587.00	46.70	1,812.36
36	地块 31	15,580.34	1,545.74	1,558.03	1,545.74	122.97	4,772.48
37	铁路北地块一	96,558.47	9,623.58	9,655.85	9,623.58	322.64	29,225.66
38	铁路北地块二	14,039.47	1,391.99	1,403.95	1,391.99	119.62	4,307.53
	合计	386,864.16	38,489.14	38,686.42	38,489.14	1,972.72	117,637.42



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	银益加油站西侧地块	清晖路南 延段东侧 地块二	清晖路南 延段东侧 地块一	银益地 块	森林大 道东侧 地块	地块 1	地块 2	地块 3	地块 4	地块 5	地块 6	地块 7	地块 8
一	土地出让 收入	16,438. 94	30,207.3 0	11,149.0 9	26,351. 28	20,287. 28	1,319.05	1,487.00	2,994. 43	6,024. 72	2,280.6 6	3,704.4 3	1,826. 06	4,097. 98
二	相关成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	土地开发 成本	4,945.3 9	9,108.40	3,361.78	7,977.9 4	6,148.9 2	404.96	456.53	919.32	1,849. 66	700.19	1,137.3 0	560.62	1,258. 13
2	基本政策 成本	4,945.3 9	9,108.40	3,361.78	7,977.9 4	6,148.9 2	404.96	456.53	919.32	1,849. 66	700.19	1,137.3 0	560.62	1,258. 13
三	用于资金 平衡土地 的相关收 益	11,493. 55	21,098.9 0	7,787.31	18,373. 34	14,138. 36	914.09	1,030.47	2,075. 10	4,175. 06	1,580.4 7	2,567.1 2	1,265. 44	2,839. 85

地块 9	地块 10	地块 11	地块 12	地块 13	地块 14	地块 15	地块 16	地块 17	地块 18	地块 19	地块 20	地块 21
572.56	14,350.81	5,623.92	7,000.66	3,835.87	6,782.02	4,270.49	6,717.83	4,263.81	3,419.74	3,312.56	4,841.21	5,049.01
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
175.78	4,405.87	1,726.61	2,149.28	1,177.66	2,082.16	1,311.09	2,062.45	1,309.04	1,049.90	1,017.00	1,486.31	1,550.11





175.78	4,405.87	1,726.61	2,149.28	1,177.66	2,082.16	1,311.09	2,062.45	1,309.04	1,049.90	1,017.00	1,486.31	1,550.11
396.78	9,944.95	3,897.31	4,851.38	2,658.22	4,699.86	2,959.40	4,655.38	2,954.77	2,369.84	2,295.57	3,354.90	3,498.91

地块 22	地块 23	地块 24	地块 25	地块 26	地块 27	地块 28	地块 29	地块 30	地块 31	铁路北地块一	铁路北地块二	合计
838.46	16,205.2 <sub>3</sub>	2,406.96	936.16	8,805.26	1,169.35	253.63	598.59	5,328.0 <sub>1</sub>	14,030.26	86,951.9 <sub>2</sub>	12,642.69	348,375.2 <sub>5</sub>
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
257.42	4,975.19	738.97	287.41	2,703.32	359.00	77.87	183.77	1,635.7 <sub>6</sub>	4,307.45	26,343.6 <sub>9</sub>	3,888.50	106,090.7 <sub>5</sub>
257.42	4,975.19	738.97	287.41	2,703.32	359.00	77.87	183.77	1,635.7 <sub>6</sub>	4,307.45	26,343.6 <sub>9</sub>	3,888.50	106,090.7 <sub>5</sub>
581.04	11,230.0 <sub>4</sub>	1,668.00	648.75	6,101.94	810.35	175.76	414.82	3,692.2 <sub>5</sub>	9,722.81	60,608.2 <sub>3</sub>	8,754.19	242,284.5 <sub>0</sub>



## 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	银盖加油站西侧地块	16,438.94	1,642.18	1,643.89	1,642.18	17.14	4,945.39
2	清晖路南延段东侧地块二	30,207.30	3,014.95	3,020.73	3,014.95	57.76	9,108.40
3	清晖路南延段东侧地块一	11,149.09	1,112.78	1,114.91	1,112.78	21.32	3,361.78
4	银盖地块	26,351.28	2,626.06	2,635.13	2,626.06	90.69	7,977.94
5	森林大道东侧地块	20,287.28	2,020.89	2,028.73	2,020.89	78.42	6,148.92
6	地块1	1,319.05	130.75	131.91	130.75	11.56	404.96
7	地块2	1,487.00	147.40	148.70	147.40	13.03	456.53
8	地块3	2,994.43	296.82	299.44	296.82	26.24	919.32
9	地块4	6,024.72	597.19	602.47	597.19	52.80	1,849.66



10	地块 5	2,280.66	226.07	228.07	226.07	19.99	700.19
11	地块 6	3,704.43	367.20	370.44	367.20	32.47	1,137.30
12	地块 7	1,826.06	181.01	182.61	181.01	16.00	560.62
13	地块 8	4,097.98	406.21	409.80	406.21	35.92	1,258.13
14	地块 9	572.56	56.75	57.26	56.75	5.02	175.78
15	地块 10	14,350.81	1,422.50	1,435.08	1,422.50	125.78	4,405.87
16	地块 11	5,623.92	557.46	562.39	557.46	49.29	1,726.61
17	地块 12	7,000.66	693.93	700.07	693.93	61.36	2,149.28
18	地块 13	3,835.87	380.23	383.59	380.23	33.62	1,177.66
19	地块 14	6,782.02	672.26	678.20	672.26	59.44	2,082.16
20	地块 15	4,270.49	423.31	427.05	423.31	37.43	1,311.09
21	地块 16	6,717.83	665.90	671.78	665.90	58.88	2,062.45
22	地块 17	4,263.81	422.64	426.38	422.64	37.37	1,309.04
23	地块 18	3,419.74	338.98	341.97	338.98	29.97	1,049.90
24	地块 19	3,312.56	328.35	331.26	328.35	29.03	1,017.00
25	地块 20	4,841.21	479.88	484.12	479.88	42.43	1,486.31
26	地块 21	5,049.01	500.48	504.90	500.48	44.25	1,550.11
27	地块 22	838.46	83.11	83.85	83.11	7.35	257.42
28	地块 23	16,205.23	1,606.32	1,620.52	1,606.32	142.03	4,975.19
29	地块 24	2,406.96	238.59	240.70	238.59	21.10	738.97
30	地块 25	936.16	92.80	93.62	92.80	8.21	287.41
31	地块 26	8,805.26	872.81	880.53	872.81	77.17	2,703.32





32	地块 27	1,169.35	115.91	116.94	115.91	10.25	359.00
33	地块 28	253.63	25.14	25.36	25.14	2.22	77.87
34	地块 29	598.59	59.33	59.86	59.33	5.25	183.77
35	地块 30	5,328.01	528.13	532.80	528.13	46.70	1,635.76
36	地块 31	14,030.26	1,390.73	1,403.03	1,390.73	122.97	4,307.45
37	铁路北地块一	86,951.92	8,662.93	8,695.19	8,662.93	322.64	26,343.69
38	铁路北地块二	12,642.69	1,252.31	1,264.27	1,252.31	119.62	3,888.50
合计		348,375.25	34,640.25	34,837.52	34,640.25	1,972.72	106,090.75

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 299,035.91 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 269,226.74 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 242,284.50 万元。

#### 四、总体评价

经上述测算，在清远市国家高新区莲湖片区开发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，本次评价的清远市国家高新区莲湖片区开发及周边配套工程，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，预期清远市国家高新区莲湖片区开发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:

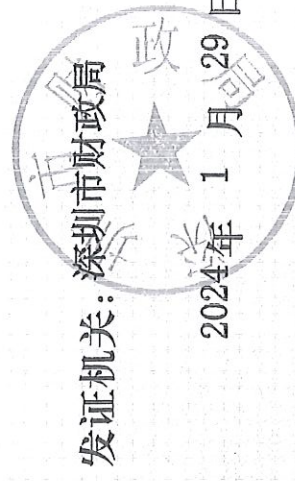
经营场所: 深圳市宝安区新安街道兴东社区67区留芳路2号凌云研发楼401

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



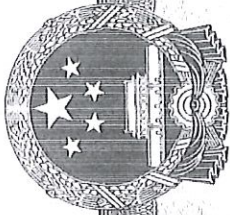
发证机关: 深圳市财政局

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  
91440300MA5GDU6R6Q

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，请登录左上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