

廣州中宇信會計師事務所有限公司
GuangZhou ZhongYuxin Certified Public Accountants Co., Ltd.

“广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目”
收益与融资自求平衡专项评价报告

广州中宇信会计师事务所有限公司
中国·广州

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码：粤2560305GU3



★商业机密★

廣州中宇信會計師事務所有限公司

GuangZhou ZhongYuxin Certified Public Accountants Co., Ltd.

“广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目”

收益与融资自求平衡专项评价报告

报告文号：中宇信审字（2025）第08001号

我们接受委托，对科学城（广州）城市更新集团有限公司实施的“广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目”进行审核，对本期债券总体方案及募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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》。实施单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价仅供实施单位本次发行 2025 年广东省政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。经专项审核，我们认为，在实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的“广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目”预期土地出让收入、物业费收入、商业出租收入等能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的平衡。

总体评价结果如下：

1、项目投资投入情况

广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造募投项目总投资 1736187.30 万元，本项目需筹措资金 1736187.30 万元，项目资金中包含自有资金 173587.30 万元、市场化融资 1389000 万元和地方政府专项债券融资 173600 万元；目前已到位资金为地方政府专项债券资金 0 万元和非融资资金 2000 万元。



1). 市场化融资资金筹措：向农业发展银行申请专项借款 1389000 万元，预计利率 2.70%，按季度付息，到期一次还本。

2). 地方政府债券资金筹措：项目共计划发行地方政府专项债券 173600 万元；2025 年计划安排专项债券资金总计 17000 万元，本次拟安排专项债券资金 11000 万元，以后年度计划发行 156600 万元。发行期限均为 30 年，每半年偿还利息一次，到期一次性偿还本金。融资利率按 30 年期限参考利率 2.51% 计算。

3). 非融资资金筹措：本项目非融资资金 173587.30 万元，由项目实施单位进行筹措安排。

2、本期债券应付本息情况

本次拟安排专项债券资金 11000 万元，期限 30 年，测算利率为 2.51%，每半年付息一次，到期一次偿还本金。本期拟发行债券应还本付息情况如下：

(金额单位：万元)

| 年度 | 期初本金余额 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 融资利率 | 应付利息 |
|--------|-----------|--------|-----------|-------|--------|
| 第 1 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 2 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 3 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 4 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 5 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 6 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 7 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 8 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 9 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 10 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 11 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 12 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 13 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 14 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 15 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 16 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 17 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 18 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 19 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 20 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 21 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 22 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 23 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 24 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 25 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |



| 年度 | 期初本金余额 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 融资利率 | 应付利息 |
|--------|-----------|-----------|-----------|-------|----------|
| 第 26 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 27 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 28 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 29 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | 2.51% | 276.10 |
| 第 30 年 | 11,000.00 | 11,000.00 | 0 | 2.51% | 276.10 |
| 合计 | | | | | 8,283.00 |

2、项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

“广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目”作为本期债券募集资金投资项目，现金流入通过土地出让收入、物业费收入、商业出租收入、车位出租等实现。

(2) 项目产生的净现金流入

假设“广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目”按照情景 1：项目收入及成本按实现的 100%；情景 2：项目收益下降 10%；情景 3：项目收益下降 20% 三种情景下，自融资开始日起 30 年内可用于资金平衡的收入情况如下：

(金额单位：万元)

| 情景模式 | 可用于资金平衡的收益 |
|------|--------------|
| 情景1 | 4,891,940.43 |
| 情景2 | 4,402,746.38 |
| 情景3 | 3,913,552.34 |

3、预期土地出让收入、物业费收入、商业出租收入偿还融资本金和利息情况不同情景下，本息覆盖倍数为：

| 情景模式 | 本息覆盖倍数 |
|------|--------|
| 情景1 | 2.60 |
| 情景2 | 2.34 |
| 情景3 | 2.11 |

基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并据我们对当前国内融资环境的研究，认为项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为“广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目”提供足够的资金支持，保证该项目顺利完成。同时，土地出让收入、物业费收入、商业出租收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本募投项目还本付息要求。

广州中宇信会计师事务所有限公司

二〇二五年八月十一日



(本页无正文)

广州中宇信会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·广州

二〇二五年八月十一日



附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以“广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目”为基础，结合预期的土地出让收入、物业费收入、商业出租收入等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对实施单位有影响的法律法规无重大变化；

（四）专项债成本、运营成本和各项税费等在正常范围内变动，预测的土地出让收入、物业费收入、商业出租收入等能够实现，成本、费用支出等能控制在预计范围内；

（五）广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目的土地出让收入、物业费收入、商业出租收入等全部优先用于偿还本次预计发行债券的本息，如果上述收入在偿还本次预计发行债券本息后没有结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，由实施单位无条件用其他资金负责清偿；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对实施单位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）项目概况

1、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

项目位于黄埔区北部中新广州知识城片区九佛街，枫下村北至凤尾村，东临佛塋村，西近蟹庄村，南接玉兰大道。改造范围北至枫园五路、南至凤吉路、西至积安路、东至达峰一路。

2022-2024年，广州市分别实现一般公共预算收入1,810亿元、1,928.9亿元和1,954.7亿元，政府性基金收入分别为1,629.21亿元、1,588.78亿元和1,281.7亿元。其中，2024年黄埔区全区实现地区生产总值4338.9亿元，一般公共预算收入213.2亿元，政府性基金收入100.7亿元。



近三年黄埔区经济及财政情况

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|-----------------|----------|----------|----------|
| 地区生产总值（亿元） | 4,313.80 | 4,315.20 | 4,338.90 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 182.1 | 208.1 | 213.2 |
| 政府性基金收入（亿元） | 161.8 | 138.9 | 100.7 |
| 其中：国有土地出让收入（亿元） | 149.7 | 124.2 | 86.8 |
| 政府性基金支出（亿元） | 254.2 | 230.2 | 188.5 |
| 其中：国有土地出让支出（亿元） | 95.5 | 86.3 | 85.2 |

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

根据住房城乡建设部、财政部最近指示，部署各地加快落实增量政策措施要求，进一步做好城中村改造工作，推动符合条件的项目尽快启动实施。按照通知要求，城中村改造政策支持范围从最初的 35 个超大特大城市和城区常住人口 300 万以上的大城市，进一步扩大到近 300 个地级及以上城市。

根据《广州市城中村改造专项规划（2021-2035 年）》，2021-2035 年全市城中村项目分步推进时序安排，助力实现广州“美丽宜居花城活力全球城市”愿景。至 2035 年，拟推进 272 条城中村（行政村）改造、涉及 289 个项目。其中：全面改造的城中村 133 条、涉及 150 个项目；混合改造的城中村 15 条、涉及 15 个项目，主要为涉及历史文化名镇、历史文化名村、传统村落和历史文化资源丰富的城中村，在落实相关保护要求的前提下，以核心保护区微改造及历史文化资源保护和活化利用、其余范围可全面改造的混合方式推进；微改造的城中村 124 条、涉及 124 个项目。

改造时序方面，衔接广州市国土空间总体规划的分期发展目标与“十四五”发展目标，按 2025 年度、2027 年度、2030 年度、2035 年度分步有序稳妥推进城中村全面改造与混合改造。当下的宏观政策已经发生的彻底的转变。其中，关于楼市，今年不推出房地产税的提法，更是让市场松了口气，高层发声，市场情绪面在修复，楼市最艰难的时刻即将过去。标志着广州市城市更新、城中村改造在规划统筹引领、土地要素保障、价值导向转变、政



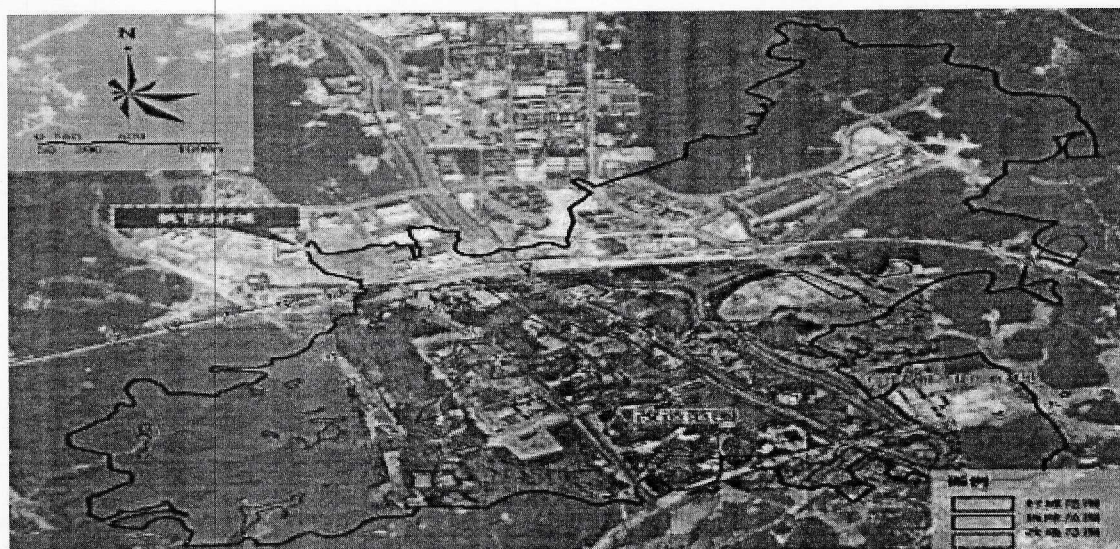
策制度创新、管理机制完善等方面迈上新台阶。

（三）项目情况

本项目位于黄埔区北部中新广州知识城片区九佛街。枫下村北至凤尾村，东临佛塱村，西近蟹庄村，南接玉兰大道。改造范围北至枫园五路、南至凤吉路、西至积安路、东至达峰一路。项目针对广州市黄埔区九佛街枫下村 140.95 公顷的范围进行改造。主要改造内容如下：拆除总建筑面积 97.98 万平方米；规划总建设量 489.24 万平方米，其中复建地块 49.24 公顷，建设量 226.41 万平方米；出让地块 61.79 公顷，建设量 262.83 万平方米；其他绿地、道路、水域等用地面积 29.92 公顷；规划布局居住公共服务设施 180 处，建筑面积 20.37 万平方米、产业片区公共服务设施 70 处，建筑面积 8.18 万平方米。。

项目改造范围如下图所示：

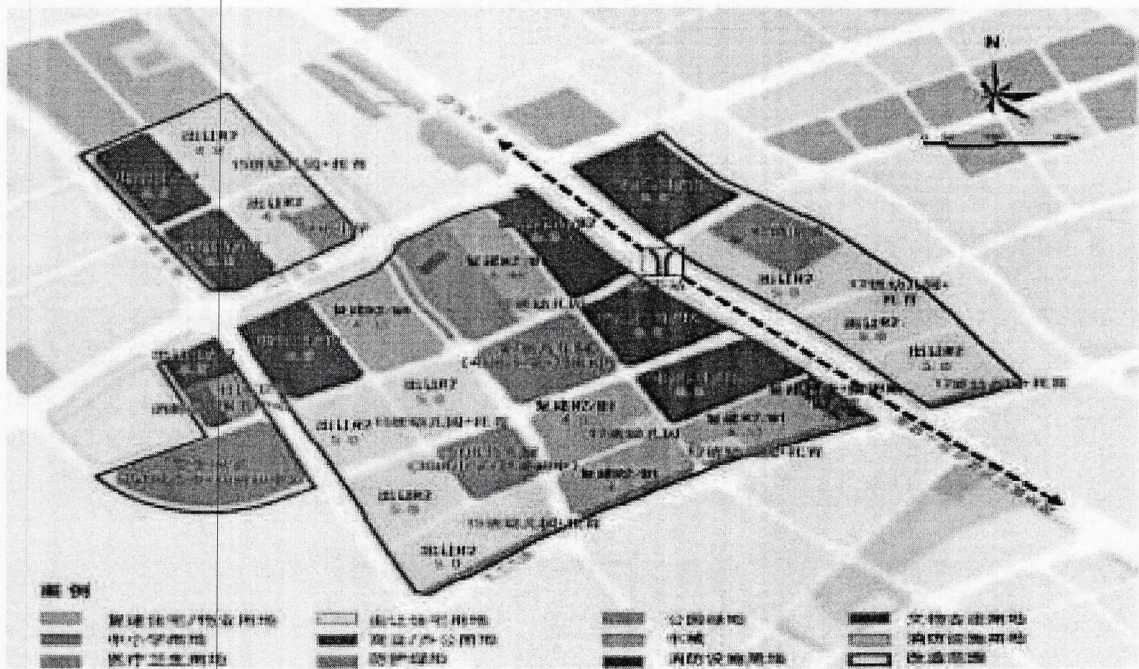
项目区位图



规划总建设量 489.24 万 m^2 ，其中复建地块 49.24 公顷，建设量 226.41 万 m^2 ，出让地块 61.79 公顷，建设量 262.38 万 m^2 。枫下村作为知识城片区的重要节点，亟需通过更新改造释放土地资源，以产城融合的改造思路调整功能、优化布局，提供优质的居住及服务配套，引入科技创新产业，进而推动中新知识城功能的完善和环境品质提升。

规划用地方案图





项目建设量情况表

| 类别 | | | | 用地面积（公顷） | 建筑量（万㎡） | 容积率 |
|-------------|------------------|------|--|----------|---------|------|
| | A. 复建住宅（含 11%公配） | | | 28.73 | 93.25 | 3.25 |
| 复建地块 | 其中 | 纯住宅 | | 20.71 | 82.57 | 4.18 |
| | | 集体物业 | | | 1.59 | |
| | | 非独公服 | | | 2.39 | |
| | | 独立公服 | | 8.03 | 6.69 | 0.83 |
| | B. 集体物业+留用地 | | | 20.23 | 133.04 | 6.58 |
| | C. 现状保留历史文保 | | | 0.27 | 0.12 | 0.43 |
| | 小计 | | | 49.24 | 226.41 | 4.60 |
| | A. 出让住宅（含 11%公配） | | | 49.09 | 179.45 | 3.66 |
| 出让地块 | 其中 | 纯住宅 | | 33.63 | 161.84 | 4.97 |
| | | 非独公服 | | | 5.33 | |
| | | 独立公服 | | 15.37 | 12.48 | 0.81 |
| | B. 出让商业办公 | | | 12.80 | 83.18 | 6.50 |
| | 小计 | | | 61.79 | 262.83 | 4.25 |
| 其他绿地、道路、水域等 | | | | 29.92 | —— | |
| 总计 | | | | 140.95 | 489.24 | |

(四) 项目立项情况或实施依据

本项目已完成《广东省企业投资项目备案证》，本项目代码为：2402-440112-04-01-532497，并完成整体可行性研究报告。本项目可行性研究报告已于2025年2月20日取得《广州开发区发展和改革局 广州市黄埔区发展和改革局关于广州市



黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目可行性研究报告的复函》（穗埔发改投批〔2025〕8号）复函同意。

（五）责任主体

本项目实施单位为：科学城（广州）城市更新集团有限公司，是科学城（广州）投资集团有限公司下属全资子公司，负责项目改造范围内土地通平工作、安置房建设工作及建设过程中涉及的环境保护等工作、做好安置房用地受让、建设等。

项目实施单位

| | |
|----------|---|
| 名称 | 科学城（广州）城市更新集团有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91440101MA5CN6CD1X |
| 机构地址 | 广州市黄埔区开创大道 2507 号 601、602、603、604、701、702、703、704、801、802、803、804 室 |
| 负责人 | 黄魏然 |
| 机构性质 | 国有全资 |

本项目行业主管部门为：广州开发区城市更新局，负责全面统筹、指导、监督本项目的实施。

项目行业主管部门

| | |
|----------|---------------------------------|
| 名称 | 广州开发区城市更新局 |
| 统一社会信用代码 | 11440112554419620U |
| 机构地址 | 广州市黄埔区香雪大道 87 号广垦商务大厦 A2 栋 15 楼 |
| 负责人 | 侯奔 |
| 机构性质 | 机关单位 |

资产持有单位：项目形成的资产属于国有资产，资产归属于科学城（广州）城市更新集团有限公司，将按照国有资产管理相关规定处理。

“广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目”建设完成形成资产后，科学城（广州）城市更新集团有限公司为资产的责任单位严格按照国家、省和单位内控制度进行管理。

2、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

①是响应国家规划的需要，全面提升宜居宜业宜游城市品质的需要启动“广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目”，是广州市贯彻落实《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出的全面提升城市品质，加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质



提升等新要求。该项目的建设有利于加快推进城市更新，顺应城市发展新理念新趋势，开展城市现代化试点示范，建设宜居、创新、智慧、绿色、人文、韧性城市。

②是满足城市发展规划布局的需要

枫下村位于黄埔区北部、中新广州知识城片区，地处九佛街中部。村域北部为中新广州知识城北起步区，起步区在区域发展中承载新兴产业和高端制造的主要功能。枫下村的改造能为片区带来高端的城市综合服务区域。满足中新广州知识城片区的建设，从而推动广州市城市建设。

③有利于完善周边道路、市政等配套设施，丰富区域业态以满足村民日益增长的美好生活

枫下村现状历史遗存失修、集体物业低效低产、房屋设施老旧，存在安全隐患、公服设施紧缺、活力不足，村民改造意愿强烈。作为知识城片区的重要节点，亟需通过更新改造释放土地资源，促进知识城全面融入城市交通圈，打造“外联内通”交通路网体系，进而推动知识城市政设施、公共服务设施功能的完善和环境品质提升。项目的建设有利于完善周边道路、市政等配套设施，丰富区域业态。

④有利于集约利用土地，提高土地利用效率

本项目的建设实施将使原分散的居民集中化，向城市化靠近。通过合理规划、布局，在小区内建设多栋高层建筑，并建设公共设施、道路、停车场、绿化、市政生活管网等配套设施。将彻底改变生活现状，成为规划布局合理、设施齐全的现代化的城市居住环境，大大提高土地集约利用。

⑤有利于加快知识城内城中村改造，提振旧改信心

城市更新是落实国家高质量发展和新型城镇化的重要抓手，而黄埔区积极响应国家政策大力推进城中村改造项目，围绕集团公司着力提升片区风貌、优化城市空间布局、推动产城融合、推进绿色城市更新的工作部署，项目的建设是落实集团公司对战略发展规划和工作要求，积极贯彻区委、区政府决策部署的具体行动，兼具政治性、经济性和社会性意义，体现国企的政治责任担当、经济责任担当和社会责任担当。

（二）经济效益分析

本项目结合城中村改造的契机，为片区提供优质的居住及服务配套，打造“数字芯城·智药康谷”，高效集约产业空间，有效促进用地集约发展。更新改造为片区提供约218万m²产业空间，实现职住平衡，推动产业融城。通过项目的实施提升村民经济收入，实现职住平衡，培育片区持续发展动力。

（三）社会效益分析



①. 对居民收入的影响

项目的建设可以加快推进枫下村城中村改造，解决居民拆迁安置，有利于保证本地区的经济的可持续发展，并带动当地居民收入水平的提高，当地居民可利用自己的优势投入到各个领域，从衣食住行到娱乐消费增加收入，项目具良好的社会效益和经济效益。

②. 对居民就业的影响

项目的建设过程中会在一定程度上增加当地居民的直接就业机会，如建筑安装业；项目建成后将保障当地安置居民的居住，这部分人群的生活会带来很大的消费需求，可以为当地社会的服务消费行业提供很多的就业机会。因此对促进当地居民的就业有较大的积极影响。

③. 对居民生活水平与生活质量的影响

本项目原址居民的居住形式以村落为主，较为分散，居住所在区域市政及公益基础设施不甚完全，本项目的建设实施将使原分散的居民集中化，向城市化靠近，并逐步完善公共设施、道路、停车场、绿化、市政生活管网等配套设施。项目的建设有利于改善当地搬迁安置居民的生活居住条件，对安置居民生活水平与生活质量的提高，并带动当地居民收入水平的提高。

④. 对地区产业发展的影响

广州市黄埔区知识城片区是粤港澳大湾区建设的重大创新载体之一，是我国与新加坡共同打造的国家级双边合作项目和国际化知识创新平台。各有关单位要认真贯彻落实国务院的批复精神，把《规划》实施作为深化服务“一带一路”建设和粤港澳大湾区高质量发展的重要举措，全面提升创新驱动动力，深入推进开放合作，为推动形成国内大循环、国内国际双循环相互促进的新发展格局提供有力支撑。

片区内科技创新平台有序布局，其产业类型及区域定位，区域的建设都需要大量的高素质人才，知识城知识创造与科技创新能力依然不足，知识产权保护力度亟待强化，吸引和培养国内外顶尖科技人才任重道远。本项目通过建设高品质的配套服务区，以吸引高素质人才投入科研工作，推动区域发展。

⑤. 对基础设施、城市化进程的影响

枫下村现状公服设施紧缺、活力不足，村民改造意愿强烈。亟需通过更新改造释放土地资源，促进知识城全面融入城市交通圈，打造“外联内通”交通路网体系，进而推动知识城市政设施、公共服务设施功能的完善和环境品质提升。项目的建设推进了城市基础设施建设，城市功能将更为完善，推动了城市化进程。而且项目的建设使该区域现代化气息日益凸现，显著增强了城市的核心竞争力和中心辐射力。



⑥. 提振群众的信心，维持社会发展

近几年来，由于政策的调控以及经济的下行，旧村、城中村改造项目受到较大阻力，尤其是项目所在的黄埔区，黄埔区涉及多条村庄实施改造，但由于各类因素，许多改造项目实施进度缓慢，甚至部分项目停止不前，导致村民对于改造工作失去信心，甚至产生负面情绪，少部分村民存在极端行为，产生社会风险事件，对社会产生不良氛围。本项目的实施，为村民带来了安置住房，能大幅提升村民对于改造的期望，满足他们居住需求，提振信心，还维护了社会稳定及黄埔区经济社会的和谐发展。

3、建设投资及资金来源

本项目总投资为 1736187.30 万元。枫下村城中村改造成本匡算如下表所示。

枫下村城中村改造成本匡算表（单位：万元）

| 序号 | 投资估算项目名称 | 总金额 |
|----|--------------------------|------------|
| 1 | 前期工作费 | 4942.24 |
| 2 | 征收补偿费 | 539817.21 |
| 3 | 管线迁改费 | 35238.43 |
| 4 | 安置房建设项目投资费 | 805003.35 |
| 5 | 市政配套（含市政设施、道路、绿化、河涌水系改造） | 165298.63 |
| 6 | 其他费用 | 185887.45 |
| | 项目总投资 | 1736187.30 |

本项目需筹措资金 1736187.30 万元，项目资金中包含自有资金 173587.30 万元、市场化融资 1389000 万元和地方政府专项债券融资 173600 万元；目前已到位资金为地方政府专项债券资金 0 万元和非融资资金 2000 万元。

①. 市场化融资资金筹措：农业发展银行申请专项借款 1389000 万元，预计利率 2.70%，按季度付息，到期一次还本。

②. 地方政府债券资金筹措：项目共计划发行地方政府专项债券 173600 万元；2025 年计划安排专项债券资金总计 17000 万元，以后年度计划发行 156600 万元。发行期限均为 30 年，每半年偿还利息一次，到期一次性偿还本金。融资利率按 30 年期限参考利率 2.51% 计算。

③. 非融资资金筹措：本项目非融资资金共 173587.30 万元，由项目实施单位进行筹措安排。



本项目债券资金用于建设复建安置住宅、公建配套、复建商业物业、项目范围内城市市政配套设施等。复建安置占地面积约 49.39 万平方米，总建筑面积 85.35 万平方米，其中复建安置住宅 82.57 万平方米，复建物业建筑量 1.59 万平方米，公建配套 1.19 万平方米。另有需保留修缮历史文保 0.12 万 m²。

项目总投资 1736187.30 万元，2025 年计划总投入债券资金 17000 万元，本次拟安排专项债券资金 11000 万元。资金使用计划如下：

项目债券资金用款计划表（单位：万元）

| 项目总投资 | 以前年度用款金额 | 发行当年用款计划 | | | | | | | | 以后年度计划用款金额 |
|---------|----------|----------|---------------|---------|---------------|---------|---------------|---------|---------------|------------|
| | | 一季度用款金额 | 其中：本次专项债券使用金额 | 二季度用款金额 | 其中：本次专项债券使用金额 | 三季度用款金额 | 其中：本次专项债券使用金额 | 四季度用款金额 | 其中：本次专项债券使用金额 | |
| 1736187 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11000 | 11000 | 6000 | 0 | 156600 |

本项目建设周期为 2024 年 1 月至 2028 年 12 月，共计 60 个月。其中启动区 2024 年实施；近期 2025 年启动实施；远期预计 2027 年启动实施。目前各子项目将有序开展建设，已完成可行性研究报告批复

（二）、项目收益及现金流入预测项目说明

1、各项收入测算

（1）土地出让收入

根据初步规划情况，本次可出让总建筑面积 158.81 万 m²（不含保障性住房），其中居住面积 158.81 万 m²。按照居住楼面地价 1.1595 万元/m²，初步估算可获得土地出让收入 184.14 亿元。

枫下村城中村改造土地出让收益表

| 居住楼面地价 (万元/m ²) | 可出让居住建筑 面积 (万 m ²) | 土地出让收入 (亿元) |
|--------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| 1.1595 | 158.81 | 184.14 |

根据《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）、《关于贯彻国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知的实施意见》（穗府办〔2011〕3 号）政策文件的内容，需从土地出让收益中按 10% 比例计提教育资金、按 10% 比例计提农田水利建设资金、按 13% 比例提取保障性住房建设



资金。则本项目可用于资金平衡的土地出让收入为 $184.14 \times (1-10\%-10\%-13\%) = 123.37$ 亿元。

(2) 物业费收入

本项目完成安置工作后将委托符合资质的物业管理单位并进行物业管理。通过物业管理公司的管理，可以最大限度地满足业主或住户的生活要求；解决业主日常生活及使用物业过程中遇到的问题；通过对进出小区人员及物品的管控，有效地降低小区罪案的发生；通过对业主使用物业的指引及管理，能最大限度地使物业保值甚至增值，从而达到物业管理的目的；通过对小区内公共设施进行定期养护，保证业主或住户充分享用物业的最大功能。

本项目参考《广州市人民政府办公厅关于加强保障性住房小区管理工作的实施意见》（穗府办〔2014〕3号），“保障性住房小区物业服务标准不得低于广州市发展和改革委员会、广州市住房和城乡建设局、广州市市场监管局发布《关于进一步规范我市住宅物业服务收费等有关问题的通知》规定的四级标准”，项目物业管理将委托有资质的物业管理公司进行物业管理，住宅物业管理费按总建筑面积 405.94 万平方米收费，收费标准按三级标准为 1.85 元/平方米·月，则运营期达产年物业管理费为 9011.87 万元。

广州市普通住宅前期物业服务收费政府指导价

| 服务项目 服务等级 | 综合管理服务 | | 物业共用部位和 共用设施设备维护 | | 公共秩序维护 | | 保洁 服务 | 绿化 养护 | 合计 | |
|--------------|--------|------|---------------------|------|--------|-----|----------|----------|------|------|
| | 有电梯 | 无电梯 | 有电梯 | 无电梯 | 有电梯 | 无电梯 | | | 有电梯 | 无电梯 |
| 一级 | 0.8 | 0.55 | 0.9 | 0.3 | 0.65 | 0.6 | 0.3 | 0.15 | 2.8 | 1.9 |
| 二级 | 0.65 | 0.45 | 0.75 | 0.25 | 0.55 | 0.5 | 0.25 | 0.12 | 2.32 | 1.57 |
| 三级 | 0.5 | 0.35 | 0.6 | 0.2 | 0.45 | 0.4 | 0.2 | 0.1 | 1.85 | 1.25 |
| 四级 | 0.35 | 0.25 | 0.45 | 0.15 | 0.35 | 0.3 | 0.15 | 0.08 | 1.38 | 0.93 |
| 五级 | 0.2 | 0.15 | 0.3 | 0.1 | 0.25 | 0.2 | 0.1 | 0.05 | 0.9 | 0.6 |

(3) 商业出租收入

本项目商业总建筑面积为 83.18 万 m²，建成后用于出租以获得租金收益，考虑项目为新建项目，前期存在空置率较高、人流量不足的影响，预计租金单价为 90 元/m²·月，假定出租率为 80%，则运营期达产年商业出租收入为 76359.24 万元。

(4) 车位出租收入

本项目建设约 1313 个社会车辆车位，建成后用于出租以获得租金收益，预计租金为 500 元/个/月，假定出租率为 80%，则运营期达产年车位出租收入为 472.68 万元。



预计商业出租收入每年增长 5%、物业费及车位出租收入每三年增长 5%。

综上，本项目债券存续期内，项目总收入为 6033139.33 万元。

项目运营期收入表

(单位：万元)

| 年限 | 土地出让收入 | 物业费收入 | 商业出租收入 | 车位出租收入 | 合计 |
|--------|------------|-----------|------------|----------|------------|
| 2024 年 | | | | | |
| 2025 年 | | | | | |
| 2026 年 | 411,246.44 | | | | 411,246.44 |
| 2027 年 | 411,246.44 | | | | 411,246.44 |
| 2028 年 | 411,246.44 | | | | 411,246.44 |
| 2029 年 | | 9,011.87 | 76,359.24 | 787.80 | 86,158.91 |
| 2030 年 | | 9,462.46 | 80,177.20 | 787.80 | 90,427.47 |
| 2031 年 | | 9,011.87 | 84,186.06 | 787.80 | 93,985.73 |
| 2032 年 | | 9,462.46 | 88,395.37 | 827.19 | 98,685.02 |
| 2033 年 | | 9,462.46 | 92,815.13 | 827.19 | 103,104.79 |
| 2034 年 | | 9,462.46 | 97,455.89 | 827.19 | 107,745.54 |
| 2035 年 | | 9,935.59 | 102,328.68 | 868.55 | 113,132.82 |
| 2036 年 | | 9,935.59 | 107,445.12 | 868.55 | 118,249.26 |
| 2037 年 | | 9,935.59 | 112,817.37 | 868.55 | 123,621.51 |
| 2038 年 | | 10,432.37 | 118,458.24 | 911.98 | 129,802.59 |
| 2039 年 | | 10,432.37 | 124,381.16 | 911.98 | 135,725.50 |
| 2040 年 | | 10,432.37 | 130,600.21 | 911.98 | 141,944.56 |
| 2041 年 | | 10,953.98 | 137,130.22 | 957.58 | 149,041.78 |
| 2042 年 | | 10,953.98 | 143,986.74 | 957.58 | 155,898.30 |
| 2043 年 | | 10,953.98 | 151,186.07 | 957.58 | 163,097.63 |
| 2044 年 | | 11,501.68 | 158,745.38 | 1,005.45 | 171,252.51 |
| 2045 年 | | 11,501.68 | 166,682.64 | 1,005.45 | 179,189.78 |
| 2046 年 | | 11,501.68 | 175,016.78 | 1,005.45 | 187,523.91 |
| 2047 年 | | 12,076.77 | 183,767.62 | 1,055.73 | 196,900.11 |
| 2048 年 | | 12,076.77 | 192,956.00 | 1,055.73 | 206,088.49 |
| 2049 年 | | 12,076.77 | 202,603.80 | 1,055.73 | 215,736.29 |
| 2050 年 | | 12,680.61 | 212,733.99 | 1,108.51 | 226,523.11 |
| 2051 年 | | 12,680.61 | 223,370.69 | 1,108.51 | 237,159.81 |
| 2052 年 | | 12,680.61 | 234,539.22 | 1,108.51 | 248,328.34 |
| 2053 年 | | 13,314.64 | 246,266.18 | 1,163.94 | 260,744.76 |



| 年限 | 土地出让收入 | 物业费收入 | 商业出租收入 | 车位出租收入 | 合计 |
|--------|--------------|------------|--------------|-----------|--------------|
| 2054 年 | | 13,314.64 | 258,579.49 | 1,163.94 | 273,058.07 |
| 2055 年 | | 13,314.64 | 271,508.46 | 1,163.94 | 285,987.04 |
| 2056 年 | | 13,980.37 | 285,083.89 | 1,222.14 | 300,286.39 |
| 合计 | 1,233,739.32 | 312,540.85 | 4,459,576.83 | 27,282.32 | 6,033,139.33 |

2、成本测算

(1) 债券成本

专项债成本计算表（单位：万元）

| 年度 | 本期取得借款 | 本期归还本金 | 本期付息 | 本息合计 |
|--------|------------|------------|----------|------------|
| 2025 年 | 17,000.00 | | 129.68 | 129.68 |
| 2026 年 | 156,600.00 | | 2,392.03 | 2,392.03 |
| 2027 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2028 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2029 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2030 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2031 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2032 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2033 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2034 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2035 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2036 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2037 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2038 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2039 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2040 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2041 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2042 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2043 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2044 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2045 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2046 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2047 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2048 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2049 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2050 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2051 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2052 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2053 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2054 年 | | | 4,357.36 | 4,357.36 |
| 2055 年 | | 17,000.00 | 4,072.89 | 21,072.89 |
| 2056 年 | | 156,600.00 | 1,965.33 | 158,565.33 |



| 年度 | 本期取得借款 | 本期归还本金 | 本期付息 | 本息合计 |
|----|------------|------------|------------|------------|
| 合计 | 173,600.00 | 173,600.00 | 130,566.01 | 304,166.01 |

(2) 专项借款成本

专项借款成本计算表 (单位: 万元)

| 年度 | 本期取得借款 | 本期归还本金 | 本期付息 | 本息合计 |
|--------|--------------|--------------|------------|--------------|
| 2024 年 | 138,900.00 | | 1,875.15 | 1,875.15 |
| 2025 年 | 277,800.00 | | 7,655.39 | 7,655.39 |
| 2026 年 | 416,700.00 | | 16,876.35 | 16,876.35 |
| 2027 年 | 416,700.00 | | 28,127.25 | 28,127.25 |
| 2028 年 | 138,900.00 | | 35,627.85 | 35,627.85 |
| 2029 年 | | 138,900.00 | 35,627.85 | 174,527.85 |
| 2030 年 | | 277,800.00 | 30,002.40 | 307,802.40 |
| 2031 年 | | 416,700.00 | 20,626.65 | 437,326.65 |
| 2032 年 | | 416,700.00 | 9,375.75 | 426,075.75 |
| 2033 年 | | 138,900.00 | 1,875.15 | 140,775.15 |
| 合计 | 1,389,000.00 | 1,389,000.00 | 187,669.79 | 1,576,669.79 |

(3) 运营期成本

①管理及运营人员薪酬

本项目拟聘用管理及运营人员 500 人, 薪酬暂定为 8000 元/人·月, 则项目首年所需管理及运营人员薪酬为 4800.00 万元。

②设备维护维修费

设备维护维修费按工程总投资的 1% 测算, 则项目运营首年的设备维护维修费为 17361.87 万元。

③水电耗能费用

水电耗能费用按项目年收入的 10% 测算, 则项目首年的水电耗能费用为 7289.41 万元。

④管理及营销等费用

管理及营销等费用按项目年收入的 5% 测算, 则项目首年的管理费用为 3644.71 万元。

以上成本按每年增长 1.50% 计算。

综上, 本项目债券存续期内, 项目总成本为 1141198.90 万元, 项目成本明细表如下表所示。

项目运营期成本表 (单位: 万元)

| 年限 | 管理及运营人员薪酬 | 设施维护维修 | 水电能耗费用 | 管理及营销等费用 | 合计 |
|-------|-----------|--------|--------|----------|----|
| 第 1 年 | | | | | |
| 第 2 年 | | | | | |



| 年限 | 管理及运营人员 薪酬 | 设施维护维修 | 水电能耗费 用 | 管理及营销等 费用 | 合计 |
|------|---------------|----------|------------|--------------|--------------|
| 第3年 | | | | | |
| 第4年 | | | | | |
| 第5年 | | | | | |
| 第6年 | 4800 | 17361.87 | 7289.41 | 3644.71 | 33,095.99 |
| 第7年 | 4872 | 17622.3 | 7398.75 | 3699.38 | 33,592.43 |
| 第8年 | 4945.08 | 17886.63 | 7509.73 | 3754.87 | 34,096.31 |
| 第9年 | 5019.26 | 18154.93 | 7622.38 | 3811.19 | 34,607.76 |
| 第10年 | 5094.55 | 18427.25 | 7736.72 | 3868.36 | 35,126.88 |
| 第11年 | 5170.97 | 18703.66 | 7852.77 | 3926.39 | 35,653.79 |
| 第12年 | 5248.53 | 18984.21 | 7970.56 | 3985.29 | 36,188.59 |
| 第13年 | 5327.26 | 19268.97 | 8090.12 | 4045.07 | 36,731.42 |
| 第14年 | 5407.17 | 19558 | 8211.47 | 4105.75 | 37,282.39 |
| 第15年 | 5488.28 | 19851.37 | 8334.64 | 4167.34 | 37,841.63 |
| 第16年 | 5570.6 | 20149.14 | 8459.66 | 4229.85 | 38,409.25 |
| 第17年 | 5654.16 | 20451.38 | 8586.55 | 4293.3 | 38,985.39 |
| 第18年 | 5738.97 | 20758.15 | 8715.35 | 4357.7 | 39,570.17 |
| 第19年 | 5825.05 | 21069.52 | 8846.08 | 4423.07 | 40,163.72 |
| 第20年 | 5912.43 | 21385.56 | 8978.77 | 4489.42 | 40,766.18 |
| 第21年 | 6001.12 | 21706.34 | 9113.45 | 4556.76 | 41,377.67 |
| 第22年 | 6091.14 | 22031.94 | 9250.15 | 4625.11 | 41,998.34 |
| 第23年 | 6182.51 | 22362.42 | 9388.9 | 4694.49 | 42,628.32 |
| 第24年 | 6275.25 | 22697.86 | 9529.73 | 4764.91 | 43,267.75 |
| 第25年 | 6369.38 | 23038.33 | 9672.68 | 4836.38 | 43,916.77 |
| 第26年 | 6464.92 | 23383.9 | 9817.77 | 4908.93 | 44,575.52 |
| 第27年 | 6561.89 | 23734.66 | 9965.04 | 4982.56 | 45,244.15 |
| 第28年 | 6660.32 | 24090.68 | 10114.52 | 5057.3 | 45,922.82 |
| 第29年 | 6760.22 | 24452.04 | 10266.24 | 5133.16 | 46,611.66 |
| 第30年 | 6861.62 | 24818.82 | 10420.23 | 5210.16 | 47,310.83 |
| 第31年 | 6964.54 | 25191.1 | 10576.53 | 5288.31 | 48,020.48 |
| 第32年 | 7069.01 | 25568.97 | 10735.18 | 5367.63 | 48,740.79 |
| 第33年 | 7175.05 | 25952.5 | 10896.21 | 5448.14 | 49,471.90 |
| 合计 | 165511.28 | 598662.5 | 251349.59 | 125675.53 | 1,141,198.90 |

3、项目损益情况

根据上述测算，广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目在债券存续期内的项目营运收益为4891940.43万元。

项目运营收益表（单位：万元）

| 年限 | 运营收入 | 运营成本 | 运营收益 |
|-------|------------|------|------------|
| 2024年 | 0 | 0 | 0 |
| 2025年 | 0 | 0 | 0 |
| 2026年 | 411,246.44 | 0 | 411,246.44 |



| 年限 | 运营收入 | 运营成本 | 运营收益 |
|--------|--------------|--------------|--------------|
| 2027 年 | 411,246.44 | 0 | 411,246.44 |
| 2028 年 | 411,246.44 | 0 | 411,246.44 |
| 2029 年 | 86,158.91 | 33,095.99 | 53,062.92 |
| 2030 年 | 90,427.47 | 33,592.43 | 56,835.04 |
| 2031 年 | 93,985.73 | 34,096.31 | 59,889.42 |
| 2032 年 | 98,685.02 | 34,607.76 | 64,077.26 |
| 2033 年 | 103,104.79 | 35,126.88 | 67,977.91 |
| 2034 年 | 107,745.54 | 35,653.79 | 72,091.75 |
| 2035 年 | 113,132.82 | 36,188.59 | 76,944.23 |
| 2036 年 | 118,249.26 | 36,731.42 | 81,517.84 |
| 2037 年 | 123,621.51 | 37,282.39 | 86,339.12 |
| 2038 年 | 129,802.59 | 37,841.63 | 91,960.96 |
| 2039 年 | 135,725.50 | 38,409.25 | 97,316.25 |
| 2040 年 | 141,944.56 | 38,985.39 | 102,959.17 |
| 2041 年 | 149,041.78 | 39,570.17 | 109,471.61 |
| 2042 年 | 155,898.30 | 40,163.72 | 115,734.58 |
| 2043 年 | 163,097.63 | 40,766.18 | 122,331.45 |
| 2044 年 | 171,252.51 | 41,377.67 | 129,874.84 |
| 2045 年 | 179,189.78 | 41,998.34 | 137,191.44 |
| 2046 年 | 187,523.91 | 42,628.32 | 144,895.59 |
| 2047 年 | 196,900.11 | 43,267.75 | 153,632.36 |
| 2048 年 | 206,088.49 | 43,916.77 | 162,171.72 |
| 2049 年 | 215,736.29 | 44,575.52 | 171,160.77 |
| 2050 年 | 226,523.11 | 45,244.15 | 181,278.96 |
| 2051 年 | 237,159.81 | 45,922.82 | 191,236.99 |
| 2052 年 | 248,328.34 | 46,611.66 | 201,716.68 |
| 2053 年 | 260,744.76 | 47,310.83 | 213,433.93 |
| 2054 年 | 273,058.07 | 48,020.48 | 225,037.59 |
| 2055 年 | 285,987.04 | 48,740.79 | 237,246.25 |
| 2056 年 | 300,286.39 | 49,471.90 | 250,814.49 |
| 合计 | 6,033,139.33 | 1,141,198.90 | 4,891,940.43 |

4、现金流测算情况

根据融资项目覆盖专项债券存续期内运营收入与成本费用测算数据以及项目债券融资成本，融资项目运营期内的现金流量情况如下表所示，表明本融资项目的收入与支出能够实现总体平衡。

项目运营期现金流量表（万元）

| 年度 | 项目现金流入 | 项目现金流出 | | 净现金流量 | 累计净现金流量 |
|--------|------------|-----------|--------|------------|------------|
| | | 年度付本息 | 运营成本支出 | | |
| 2024 年 | 0.00 | 1,875.15 | 0.00 | -1,875.15 | -1,875.15 |
| 2025 年 | 0.00 | 7,785.07 | 0.00 | -7,785.07 | -9,660.22 |
| 2026 年 | 411,246.44 | 19,268.38 | 0.00 | 391,978.06 | 382,317.84 |
| 2027 年 | 411,246.44 | 32,484.61 | 0.00 | 378,761.83 | 761,079.67 |



| 年度 | 项目现金流入 | 项目现金流出 | | 净现金流量 | 累计净现金流量 |
|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 年度付本息 | 运营成本支出 | | |
| 2028 年 | 411,246.44 | 39,985.21 | 0.00 | 371,261.23 | 1,132,340.90 |
| 2029 年 | 86,158.91 | 178,885.21 | 33,095.99 | -125,822.29 | 1,006,518.61 |
| 2030 年 | 90,427.47 | 312,159.76 | 33,592.43 | -255,324.72 | 751,193.89 |
| 2031 年 | 93,985.73 | 441,684.01 | 34,096.31 | -381,794.59 | 369,399.30 |
| 2032 年 | 98,685.02 | 430,433.11 | 34,607.76 | -366,355.85 | 3,043.45 |
| 2033 年 | 103,104.79 | 145,132.51 | 35,126.88 | -77,154.60 | -74,111.16 |
| 2034 年 | 107,745.54 | 4,357.36 | 35,653.79 | 67,734.39 | -6,376.76 |
| 2035 年 | 113,132.82 | 4,357.36 | 36,188.59 | 72,586.87 | 66,210.11 |
| 2036 年 | 118,249.26 | 4,357.36 | 36,731.42 | 77,160.48 | 143,370.58 |
| 2037 年 | 123,621.51 | 4,357.36 | 37,282.39 | 81,981.76 | 225,352.34 |
| 2038 年 | 129,802.59 | 4,357.36 | 37,841.63 | 87,603.60 | 312,955.94 |
| 2039 年 | 135,725.50 | 4,357.36 | 38,409.25 | 92,958.89 | 405,914.83 |
| 2040 年 | 141,944.56 | 4,357.36 | 38,985.39 | 98,601.81 | 504,516.64 |
| 2041 年 | 149,041.78 | 4,357.36 | 39,570.17 | 105,114.25 | 609,630.89 |
| 2042 年 | 155,898.30 | 4,357.36 | 40,163.72 | 111,377.22 | 721,008.11 |
| 2043 年 | 163,097.63 | 4,357.36 | 40,766.18 | 117,974.09 | 838,982.20 |
| 2044 年 | 171,252.51 | 4,357.36 | 41,377.67 | 125,517.48 | 964,499.68 |
| 2045 年 | 179,189.78 | 4,357.36 | 41,998.34 | 132,834.08 | 1,097,333.76 |
| 2046 年 | 187,523.91 | 4,357.36 | 42,628.32 | 140,538.23 | 1,237,872.00 |
| 2047 年 | 196,900.11 | 4,357.36 | 43,267.75 | 149,275.00 | 1,387,147.00 |
| 2048 年 | 206,088.49 | 4,357.36 | 43,916.77 | 157,814.36 | 1,544,961.36 |
| 2049 年 | 215,736.29 | 4,357.36 | 44,575.52 | 166,803.41 | 1,711,764.77 |
| 2050 年 | 226,523.11 | 4,357.36 | 45,244.15 | 176,921.60 | 1,888,686.37 |
| 2051 年 | 237,159.81 | 4,357.36 | 45,922.82 | 186,879.63 | 2,075,565.99 |
| 2052 年 | 248,328.34 | 4,357.36 | 46,611.66 | 197,359.32 | 2,272,925.31 |
| 2053 年 | 260,744.76 | 4,357.36 | 47,310.83 | 209,076.57 | 2,482,001.88 |
| 2054 年 | 273,058.07 | 4,357.36 | 48,020.48 | 220,680.23 | 2,702,682.11 |
| 2055 年 | 285,987.04 | 21,072.89 | 48,740.79 | 216,173.36 | 2,918,855.47 |
| 2056 年 | 300,286.39 | 158,565.33 | 49,471.90 | 92,249.16 | 3,011,104.63 |
| 合计 | 6,033,139.33 | 1,880,835.80 | 1,141,198.90 | 3,011,104.63 | |

（三）项目收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖于一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对于未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

1、项目收入及成本按 100%的实现测算，“广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目”在债券存续期内的项目营运收益为 4,891,940.43 万元。相关测试数据如下，

项目运营收益表（单位：万元）



| 年限 | 运营收入 | 运营成本 | 运营收益 |
|--------|--------------|--------------|--------------|
| 2024 年 | 0 | 0 | 0 |
| 2025 年 | 0 | 0 | 0 |
| 2026 年 | 411,246.44 | 0 | 411,246.44 |
| 2027 年 | 411,246.44 | 0 | 411,246.44 |
| 2028 年 | 411,246.44 | 0 | 411,246.44 |
| 2029 年 | 86,158.91 | 33,095.99 | 53,062.92 |
| 2030 年 | 90,427.47 | 33,592.43 | 56,835.04 |
| 2031 年 | 93,985.73 | 34,096.31 | 59,889.42 |
| 2032 年 | 98,685.02 | 34,607.76 | 64,077.26 |
| 2033 年 | 103,104.79 | 35,126.88 | 67,977.91 |
| 2034 年 | 107,745.54 | 35,653.79 | 72,091.75 |
| 2035 年 | 113,132.82 | 36,188.59 | 76,944.23 |
| 2036 年 | 118,249.26 | 36,731.42 | 81,517.84 |
| 2037 年 | 123,621.51 | 37,282.39 | 86,339.12 |
| 2038 年 | 129,802.59 | 37,841.63 | 91,960.96 |
| 2039 年 | 135,725.50 | 38,409.25 | 97,316.25 |
| 2040 年 | 141,944.56 | 38,985.39 | 102,959.17 |
| 2041 年 | 149,041.78 | 39,570.17 | 109,471.61 |
| 2042 年 | 155,898.30 | 40,163.72 | 115,734.58 |
| 2043 年 | 163,097.63 | 40,766.18 | 122,331.45 |
| 2044 年 | 171,252.51 | 41,377.67 | 129,874.84 |
| 2045 年 | 179,189.78 | 41,998.34 | 137,191.44 |
| 2046 年 | 187,523.91 | 42,628.32 | 144,895.59 |
| 2047 年 | 196,900.11 | 43,267.75 | 153,632.36 |
| 2048 年 | 206,088.49 | 43,916.77 | 162,171.72 |
| 2049 年 | 215,736.29 | 44,575.52 | 171,160.77 |
| 2050 年 | 226,523.11 | 45,244.15 | 181,278.96 |
| 2051 年 | 237,159.81 | 45,922.82 | 191,236.99 |
| 2052 年 | 248,328.34 | 46,611.66 | 201,716.68 |
| 2053 年 | 260,744.76 | 47,310.83 | 213,433.93 |
| 2054 年 | 273,058.07 | 48,020.48 | 225,037.59 |
| 2055 年 | 285,987.04 | 48,740.79 | 237,246.25 |
| 2056 年 | 300,286.39 | 49,471.90 | 250,814.49 |
| 合计 | 6,033,139.33 | 1,141,198.90 | 4,891,940.43 |

2、当项目收益下降 10% ， 相关测试数据如下：

项目运营收益表（单位：万元）

| 序号 | 年限 | 运营收益 | 备注 |
|----|--------|------------|----|
| 1 | 2024 年 | 0.00 | |
| 2 | 2025 年 | 0.00 | |
| 3 | 2026 年 | 370,121.80 | |



| 序号 | 年限 | 运营收益 | 备注 |
|----|--------|------------|----|
| 4 | 2027 年 | 370,121.80 | |
| 5 | 2028 年 | 370,121.80 | |
| 6 | 2029 年 | 47,756.63 | |
| 7 | 2030 年 | 51,151.54 | |
| 8 | 2031 年 | 53,900.48 | |
| 9 | 2032 年 | 57,669.53 | |
| 10 | 2033 年 | 61,180.12 | |
| 11 | 2034 年 | 64,882.58 | |
| 12 | 2035 年 | 69,249.81 | |
| 13 | 2036 年 | 73,366.06 | |
| 14 | 2037 年 | 77,705.21 | |
| 15 | 2038 年 | 82,764.86 | |
| 16 | 2039 年 | 87,584.63 | |
| 17 | 2040 年 | 92,663.25 | |
| 18 | 2041 年 | 98,524.45 | |
| 19 | 2042 年 | 104,161.12 | |
| 20 | 2043 年 | 110,098.31 | |
| 21 | 2044 年 | 116,887.36 | |
| 22 | 2045 年 | 123,472.30 | |
| 23 | 2046 年 | 130,406.03 | |
| 24 | 2047 年 | 138,269.12 | |
| 25 | 2048 年 | 145,954.55 | |
| 26 | 2049 年 | 154,044.69 | |
| 27 | 2050 年 | 163,151.06 | |
| 28 | 2051 年 | 172,113.29 | |
| 29 | 2052 年 | 181,545.01 | |
| 30 | 2053 年 | 192,090.54 | |
| 31 | 2054 年 | 202,533.83 | |
| 32 | 2055 年 | 213,521.63 | |



| 序号 | 年限 | 运营收益 | 备注 |
|----|--------|--------------|----|
| 33 | 2056 年 | 225,733.04 | |
| | 合计 | 4,402,746.39 | |

2、当项目收益下降 20%，相关测试数据如下：

项目运营收益表（单位：万元）

| 序号 | 年限 | 运营收益 | 备注 |
|----|--------|------------|----|
| 1 | 2024 年 | 0.00 | |
| 2 | 2025 年 | 0.00 | |
| 3 | 2026 年 | 328,997.15 | |
| 4 | 2027 年 | 328,997.15 | |
| 5 | 2028 年 | 328,997.15 | |
| 6 | 2029 年 | 42,450.34 | |
| 7 | 2030 年 | 45,468.03 | |
| 8 | 2031 年 | 47,911.54 | |
| 9 | 2032 年 | 51,261.81 | |
| 10 | 2033 年 | 54,382.33 | |
| 11 | 2034 年 | 57,673.40 | |
| 12 | 2035 年 | 61,555.38 | |
| 13 | 2036 年 | 65,214.27 | |
| 14 | 2037 年 | 69,071.30 | |
| 15 | 2038 年 | 73,568.77 | |
| 16 | 2039 年 | 77,853.00 | |
| 17 | 2040 年 | 82,367.34 | |
| 18 | 2041 年 | 87,577.29 | |
| 19 | 2042 年 | 92,587.66 | |
| 20 | 2043 年 | 97,865.16 | |
| 21 | 2044 年 | 103,899.87 | |
| 22 | 2045 年 | 109,753.15 | |
| 23 | 2046 年 | 115,916.47 | |
| 24 | 2047 年 | 122,905.89 | |



| 序号 | | 年限 | 运营收益 | 备注 |
|----|--|--------|--------------|----|
| 25 | | 2048 年 | 129,737.38 | |
| 26 | | 2049 年 | 136,928.62 | |
| 27 | | 2050 年 | 145,023.17 | |
| 28 | | 2051 年 | 152,989.59 | |
| 29 | | 2052 年 | 161,373.34 | |
| 30 | | 2053 年 | 170,747.14 | |
| 31 | | 2054 年 | 180,030.07 | |
| 32 | | 2055 年 | 189,797.00 | |
| 33 | | 2056 年 | 200,651.59 | |
| | | 合计 | 3,913,552.34 | |

(四) 现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资成本 30 年期 2.51% 的情况下，预计实施单位募投项目下土地出让收入、物业费收入、商业出租收入、车位出租收入等在债券存续期内可以全部实现。同时，考虑到未来存在多种不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。预测了三种模式下，项目实现的现金流净流入情况。

项目自身收益在不同比例计算情况下的本息覆盖倍数表（单位：万元）

| 年度 | 项目融资本息偿付金额 | | | 项目收益 |
|--------|------------|-----------|------------|------------|
| | 本期偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 2024 年 | - | 1,875.15 | 1,875.15 | 0 |
| 2025 年 | - | 7,785.07 | 7,785.07 | 0 |
| 2026 年 | - | 19,268.38 | 19,268.38 | 411,246.44 |
| 2027 年 | - | 32,484.61 | 32,484.61 | 411,246.44 |
| 2028 年 | - | 39,985.21 | 39,985.21 | 411,246.44 |
| 2029 年 | 138,900.00 | 39,985.21 | 178,885.21 | 53,062.92 |
| 2030 年 | 277,800.00 | 34,359.76 | 312,159.76 | 56,835.04 |
| 2031 年 | 416,700.00 | 24,984.01 | 441,684.01 | 59,889.42 |
| 2032 年 | 416,700.00 | 13,733.11 | 430,433.11 | 64,077.26 |



| 年度 | 项目融资本息偿付金额 | | | 项目收益 |
|--------|------------|----------|------------|------------|
| | 本期偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 2033 年 | 138,900.00 | 6,232.51 | 145,132.51 | 67,977.91 |
| 2034 年 | - | 4,357.36 | 4,357.36 | 72,091.75 |
| 2035 年 | - | 4,357.36 | 4,357.36 | 76,944.23 |
| 2036 年 | - | 4,357.36 | 4,357.36 | 81,517.84 |
| 2037 年 | - | 4,357.36 | 4,357.36 | 86,339.12 |
| 2038 年 | - | 4,357.36 | 4,357.36 | 91,960.96 |
| 2039 年 | - | 4,357.36 | 4,357.36 | 97,316.25 |
| 2040 年 | - | 4,357.36 | 4,357.36 | 102,959.17 |
| 2041 年 | - | 4,357.36 | 4,357.36 | 109,471.61 |
| 2042 年 | - | 4,357.36 | 4,357.36 | 115,734.58 |
| 2043 年 | - | 4,357.36 | 4,357.36 | 122,331.45 |
| 2044 年 | - | 4,357.36 | 4,357.36 | 129,874.84 |
| 2045 年 | - | 4,357.36 | 4,357.36 | 137,191.44 |
| 2046 年 | - | 4,357.36 | 4,357.36 | 144,895.59 |
| 2047 年 | - | 4,357.36 | 4,357.36 | 153,632.36 |
| 2048 年 | - | 4,357.36 | 4,357.36 | 162,171.72 |
| 2049 年 | - | 4,357.36 | 4,357.36 | 171,160.77 |
| 2050 年 | - | 4,357.36 | 4,357.36 | 181,278.96 |
| 2051 年 | - | 4,357.36 | 4,357.36 | 191,236.99 |
| 2052 年 | - | 4,357.36 | 4,357.36 | 201,716.68 |
| 2053 年 | - | 4,357.36 | 4,357.36 | 213,433.93 |
| 2054 年 | - | 4,357.36 | 4,357.36 | 225,037.59 |
| 2055 年 | 17,000.00 | 4,072.89 | 21,072.89 | 237,246.25 |
| 2056 年 | 156,600.00 | 1,965.33 | 158,565.33 | 250,814.49 |



| 年度 | 项目融资本息偿付金额 | | | 项目收益 |
|--------|--------------|------------|--------------|--------------|
| | 本期偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 合计 | 1,562,600.00 | 318,235.80 | 1,880,835.80 | 4,891,940.43 |
| 本息覆盖倍数 | 100%收益下测算 | | 2.60 | |
| 本息覆盖倍数 | 90%收益下测算 | | 2.34 | |
| 本息覆盖倍数 | 80%收益下测算 | | 2.11 | |

本项目在自身收益 100%、90%和 80%的情况下，可实现现金流完全覆盖。

（五）评价结论

本项目可通过发行地方政府专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收益(停车收入、充电收入、物业管理收入和广告收入等)所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到专项债券在存续期内出现无法满足其还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债的方式满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



编号: S0612019146712G(1-1)

统一社会信用代码
91440106764020298C

营业执照
(副本)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 广州中宇信会计师事务所有限公司

注册资本 伍拾万元(人民币)

类别 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年07月12日

法定代表人 盛业虎

住所 广州市天河区中山大道中999号103A

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

登记机关
2024年08月22日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所
执业证书

名称 广州中宇信会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 盛业虎

经营场所: 广州市天河区中山大道中999号
103A

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 44010096

批准执业文号: 粤财会〔2004〕30号

批准执业日期: 2004年6月30日

证书序号: 0016211

说明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:

广东省财政厅
委托事项专用章

二〇二三年六月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名 葛业虎
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1955-07-15
Date of birth
工作单位 广州中孚信会计师事务所
Working unit
身份证号 440702550715201
Identity card No.



姓名 陈莉
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1989-10-10
Date of birth
工作单位 江苏海天会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号 342222198910102424
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2011年05月



证书编号 440100330005

证书编号: 440100330005

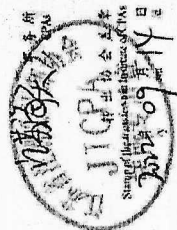
批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇一一年十一月十一日
Date of issuance: 2011年11月11日

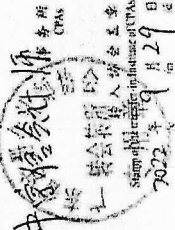


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



陈莉 320000420010

证书编号: 320000420010

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2022年06月29日
Date of issuance