

深圳成长会计师事务所（普通合伙）

关于

深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程

收益与融资自求平衡测算评价报告



深圳成长会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN CHENGZHANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道 89 号西门正中时代大厦 A 栋 1706
电话：0755-83913880

深成长专评价字[2026]第 1127 号

云浮市云城区财政局：

我们接受云浮市云城区财政局委托，对深南高铁云浮站综合交通枢纽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。

我们的评估依据是《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。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。

经专项评估，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

1. 项目组织实施机构

根据深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程可行性研究报告的批复可知，该项目实施单位为云浮市云城区园区投资建设有限公司。

2. 项目情况

项目名称	深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程
项目总投资金额（万元）	113,245.24
项目建设内容	项目用地总面积约 191893.33 平方米，建设内容包括综合交通枢纽及配套道路两部分，其中综合交通枢纽包含站前广场、社会停车场、网约车及出租车换乘车场、旅游集散中心、公交大巴一体化车场等；配套道路包含站西路、站东路、站南路。
项目计划建设工期	2026 年 8 月 - 2027 年 8 月
项目获批情况	<p>2026 年 4 月 28 日，取得云浮市发展和改革局出具《关于深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程项目可行性研究报告的批复》（云发改投审[2026]14 号）；</p> <p>2026 年 4 月 21 日，取得云浮市住房和城乡建设局出具《关于深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程社会稳定风险评估报告》审查的复函；</p> <p>2026 年 4 月 4 日，取得云浮市人民政府国有资产监督管理委员会关于审定《深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程项目实施方案》的请示（云国资[2026]11 号）。</p>

二、应付本息情况

1. 市场化融资资金筹措

2026 年计划市场化融资约 15,845.24 万元，融资利率利率为 2.92%，融资年限约为 11 个月，到期一次还本付息。

2. 还本付息测算

本年度及以后年度计划融资金额为 97,400.00 万元。期限为三十年，假设融资利率 2.51%，每半年支付利息，到期一次性偿还本金，其中：2026 年 9 月发行 80,000.00 万元，发行年限 15 年，每半年支付利息，到期一次性偿还本金，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
市场化融资	15,845.24	15,845.24		2.92%	416.41	16,261.65
第一年	97,400.00		97,400.00	2.51%	2,444.74	2,444.74
第二年	97,400.00		97,400.00	2.51%	2,444.74	2,444.74
第三年	97,400.00		97,400.00	2.51%	2,444.74	2,444.74
第四年	97,400.00		97,400.00	2.51%	2,444.74	2,444.74
第五年	97,400.00		97,400.00	2.51%	2,444.74	2,444.74
第六年	97,400.00		97,400.00	2.51%	2,444.74	2,444.74
第七年	97,400.00		97,400.00	2.51%	2,444.74	2,444.74
第八年	97,400.00		97,400.00	2.51%	2,444.74	2,444.74
第九年	97,400.00		97,400.00	2.51%	2,444.74	2,444.74
第十年	97,400.00		97,400.00	2.51%	2,444.74	2,444.74
第十一年	97,400.00		97,400.00	2.51%	2,444.74	2,444.74
第十二年	97,400.00		97,400.00	2.51%	2,444.74	2,444.74
第十三年	97,400.00		97,400.00	2.51%	2,444.74	2,444.74
第十四年	97,400.00		97,400.00	2.51%	2,444.74	2,444.74
第十五年	97,400.00	80,000.00	17,400.00	2.51%	2,444.74	82,444.74
第十六年	17,400.00		17,400.00	2.51%	436.74	436.74
第十七年	17,400.00		17,400.00	2.51%	436.74	436.74
第十八年	17,400.00		17,400.00	2.51%	436.74	436.74
第十九年	17,400.00		17,400.00	2.51%	436.74	436.74
第二十年	17,400.00		17,400.00	2.51%	436.74	436.74
第二十一年	17,400.00		17,400.00	2.51%	436.74	436.74
第二十二年	17,400.00		17,400.00	2.51%	436.74	436.74
第二十三年	17,400.00		17,400.00	2.51%	436.74	436.74
第二十四年	17,400.00		17,400.00	2.51%	436.74	436.74
第二十五年	17,400.00		17,400.00	2.51%	436.74	436.74
第二十六年	17,400.00		17,400.00	2.51%	436.74	436.74
第二十七年	17,400.00		17,400.00	2.51%	436.74	436.74

第二十八年	17,400.00		17,400.00	2.51%	436.74	436.74
第二十九年	17,400.00		17,400.00	2.51%	436.74	436.74
第三十年	17,400.00	17,400.00		2.51%	436.74	17,836.74
合计		113,245.24			43,638.61	156,883.85

3. 本次融资前，项目已发生融资行为，已产生相关融资成本。

三、项目收益与融资平衡情况

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

为满足云浮市云城区市政建设需求，推进云浮市云城区经济发展，完善云浮市云城区基础配套设施。鉴于在建项目预计运营收益对应的政府性基金收入或专项收入均划入财政资金，由财政统筹使用，实现深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程自身收益与融资进行自求平衡。

（二）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。

（三）项目自身产生的净现金流入

1. 收入预测

根据中铁二院工程集团有限公司于 2026 年 4 月编制的可行性研究报告可知本项目建成正式运营后，项目主要收入包括物业管理费收入、停车收入、充电桩运营收入、广告牌收入、5G 微基站出租收入、无人售卖机出租收入、管网运维费、移动商铺收入、配套土地出让收入等。

（1）物业管理费收入

为配套商业租户提供优质业务物业服务等收取相应费用，项目出租面积约 6400 平方米（集散中心面积为 8000 方，按 80%出租考虑），目前云浮尚无相关

物业收费标准，目前一般商业物业管理费标准在 10-20 元/平方米/月，考虑项目特点，按 20 元/平方米/月进行收费（价格每三年增长 10%），收入按照首年 70%，次年 80%，第三年及以后 95%。

云浮吾悦广场物业管理费收费标准

云城吾悦广场

参考售价：商铺参考价 25000元/m²

开盘时间：暂无数据

交房时间：暂无数据

物业费用：商铺10元/m²/月

开发商：云浮新城鸿祥房地产开发有限公司

楼盘地址：云城街道凤州社区金山大道163号

富民广场物业管理费收费标准

竞投市住建局位于兴云中路 35 号
富民购物广场商铺租赁权的特别说明



一、承租人在中标后与云浮市住建局签订租赁合同时必须同时与广东省云浮市副食品公司签订《广东省云浮市副食品公司富民购物广场商铺管理协议》；

二、承租人必须在每月的 15 日前向广东省云浮市副食品公司缴纳上月的广东省云浮市副食品公司富民购物广场商铺的管理费用，第一年（连续 12 个月份）每月收取管理费用单价按租用商铺内面积（详见各商铺清单）每平方米 20 元，以后每年每月收费标准按上一年度连续 12 个月实际发生费用的平均数计收（商铺的管理费用=单价×承租户承租商铺内的面积）。每月收取管理费用的构成：

（1）保安、保洁、管理人员工资 $3000 \text{ 元/月} \times 12 \text{ 人} = 36000 \text{ 元}$ ，含社保费；

（2）空调维护费用： $500 \text{ 元/台/年} \times 36 \text{ 台} \div 12 \text{ 月} = 1500 \text{ 元}$ ；

（3）消防系统维护费用： $60000 \text{ 元/年} \div 12 \text{ 月} = 5000 \text{ 元}$ ；

$(1) + (2) + (3) = 42500 \text{ 元}$ ，即每平方米商铺管理及维护费用： $42500 \text{ 元} \div 1779.7 \text{ 平方米} = 23.88 \text{ 元/平方米}$ 。

（4）商场公共照明系统及卫生间等设备设施维护、维修费用未统计，以实际发生额计算。

三、承租人必须每月 15 日前向广东省云浮市副食品公司缴纳上月分摊的公用水电费用（分摊的公用水电费用=公用水、电费总额÷富民购物广场一、二楼商铺内总面积×承租户承租商铺内的面积）。

（2）停车收入

项目将配套停车位约为 440 个，根据《关于云城区道路停车泊位收费标准问题的批复》云城区停车收费每日最高限价为 24 元。但根据《云浮市云城区机动车停放服务收费管理实施细则》的通知（云发改价格（2024）6 号）具有自然垄断经营和公益性特征的停车设施机动车停放服务收费实行政府指导价或政府定价管理，具体价格管理形式由市发展改革局确定。本项目属于城市公共交通枢纽（换乘）站以及机场、车站、码头、口岸等交通场站配套停车设施；价格与一般城市停车位收费有所不同；结合项目情况适当上浮，暂按 40 元/天考虑，收入按照首年 60%，次年按照 80%，第三年及以后 95%。

云浮市云城区机动车停放服务收费管理实施细则

第一条【目的依据】为进一步完善云浮市机动车停放服务收费形成机制，充分发挥价格杠杆作用促进停车设施建设，提高停车资源配置效率，规范机动车停放服务收费行为，维护车主和停车设施经营者的合法权益，根据《广东省定价目录（2022年版）》、《广东省发展和改革委员会 广东省住房和城乡建设厅 广东省交通运输厅 广东省市场监督管理局关于完善机动车停放服务收费政策的指导意见》（粤发改规〔2022〕10号）及有关法律法规规章，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条【适用范围】本实施细则适用于云城区内停车设施经营者利用依法设立的停车设施（含场地、泊位等，下同），提供机动车停放服务经营活动，可收取机动车停放服务费。停放服务具体收费标准由发展改革部门依法制定。其中，属于行政事业性收费的项目，按照《广东省行政事业性收费管理条例》管理。

第三条【定价范围】以下具有自然垄断经营和公益性特征的停车设施机动车停放服务收费实行政府指导价或政府定价管理，具体价格管理形式由发展改革局确定。

（一）依法规划和设置的道路停车设施；

（二）城市公共交通枢纽（换乘）站以及机场、车站、码头、口岸等交通场站配套停车设施；

（三）党政机关、事业单位、非营利性医疗机构、公办学校、利用公共资源建设的景区以及政府投资建设的博物馆、图书馆、青少年宫、文化馆、体育馆等社会公共（公益）性单位配套停车设施；

（四）各级人民政府投资建设的停车设施。

（3）充电桩运营收入

根据市场调研情况目前的直流充电桩的发展规模较大，头部的运营商表现较强，广汽能源的充电桩平均充电超过 6500 度。相关数据显示，标杆级优质点位：单桩单日充电次数可达 30-50 次，如兰州中川机场充电站（42 次/日）、上海道路直流桩峰值（近 50 次/4 桩 $\approx$ 12.5 次/桩）。这类点位通常具备：地理位置优越（机场、交通枢纽）、设备功率高（120kW 以上）、服务稳定可靠。斯拉超充达到 7.5 次/日，被行业视为优秀水平。

本项目共设 100 个充电桩，根据《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》（粤府〔2018〕46 号）规定自 2018 年 7 月 1 日起全省充电服务价格最高限价调整为 0.8 元/kWh，项目充电及服务费按取 1.2 元/kwh（含电费），当前市场主流纯电新能源车所搭载电池容量在 70-110 度之间，假设电池余量为 20%，则充满电一次需要 56-88 度电，按 60 度电考虑，平均按单个充电桩每天使用 5 次计，每个充电桩每天收入约 360 元，首年负荷率按 70%，后续每年按 95% 考虑。

（六）完善政策配套。将充电基础设施建设纳入各地节能减排考核体系。（省经济和信息化委、环境保护厅负责）

对列入规划、独立占地的充电站和加氢站，按公用设施优先安排项目用地。（各地级以上市政府负责）在既有停车位安装充电设施的，免予办理规划、用地、建设许可手续，相关停车场管理单位对申请并具备建设条件的充电设施，应出具同意充电设施建设安装的意见。（省住房城乡建设厅、国土资源厅，各地级以上市政府负责）因充电设施建设需对变电设备扩容的，扩容工程按照原变压器资产权属由权属人出资建设。（省住房城乡建设厅、南方电网公司负责）所在地电网企业应支持充电桩业主安装独立电表，对已安装独立电表的充电桩统一按大工业用电峰谷电价计费并免收基础电费。

（南方电网公司、省发展改革委负责）电网企业负责建设和运行维护充电设施产权分界点至电网的配套接网工程，并免收充电设施业主接网费用。（南方电网公司负责）自2018年7月1日起全省充电服务价格最高限价调整为0.8元/kWh。

大幅降低氢燃料电池汽车专用制氢站谷期用电价格，其用电价格执行我省蓄冷电价政策。（省发展改革委负责）加快建立充电设施的道路交通标识体系和规范。（省交通运输厅负责）省基础设施投资基金重点支持城际快充网络和粤东西北地区公共充电桩、加氢站建设。（省发展改革委负责）

(4) 广告牌收入

主要为小型广告牌（路灯广告牌、一般广告牌、道闸广告牌）及大型广告牌，计划设置小型 100 个广告牌，目前中小型广告牌市场价格为 300-2000 元/一月（本项目广告招租信息较少，参考相邻城市肇庆户外广告市场价），本项目高铁枢纽内的广告牌，人流量及曝光率较高，因此每个广告牌按 25000 元/个/年考虑（参考湛江北站广告牌出租价格 3 万元/年）。

云浮市云城区安塘街格木桥地段安塘石材基地二期广告位公开招租（电子竞价）交易结果公告

YFCQ000104S202512169

云浮市新成投资建设有限公司在云浮市公共资源交易服务平台进行了云浮市云城区安塘街格木桥地段安塘石材基地二期广告位公开招租（电子竞价）交易，现将交易结果公告如下。公告期：2026年2月24日至2026年3月2日。

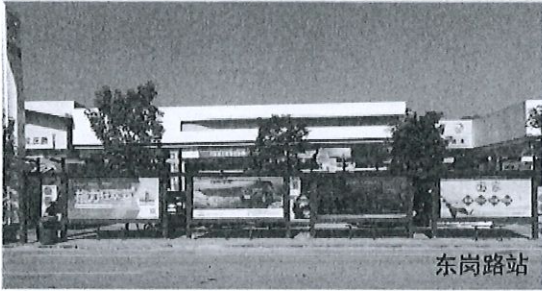
一、成交标的：

序号	标的编号	标的名称	起始价	竞得价	竞得人
1	CQ000104S2512169001	云浮市云城区安塘街格木桥地段安塘石材基地二期广告位	18,000元/年	18,000元/年	云浮市阿斯顿水磨石有限公司

云浮市公共资源交易中心

2026年02月24日

候车亭广告报价

肇庆公交候车亭广告报价（仅供参考）			
广告上画图	套餐	数量	媒体报价
	套餐一	20块以下（不含20块）	0.28万元/块/月
	套餐二	20块以上30块以下（含20块）	0.26万元/块/月
	套餐三	30块以上（含30块）	0.24万元/块/月

【编号：QG.1291】

大型广告牌 5 个，每个广告牌按 30 万/年/个考虑（参考云浮东站广告牌出租价格 48 万/年适当下浮），2028 年出租率按 70%考虑，2029 年出租率按 80%考虑，2030 年及以后按 95%计算。



高铁广告 广东云浮东高铁站进出站通道墙面灯箱广告 ¥40000.00

02:50:28 132****3383 联系了该媒体所在商家

09:31:29 182****7117 联系了该媒体所在商家

服务参数 模式: cpt, 分类: 高铁站, 地区: 云浮市,

高铁广告 广东云浮郁南站进出站通道墙面灯箱广告

意向地区: 云浮市

分类: 高铁站

交易模式: cpt

广告说明注意事项: 以上价格为一个月的价格 制作费另付

价格: ¥ 30000.00



看了又看



成都春熙路太古广场...
¥308000.00

获取底价

加入购物车



腾讯视频APP开屏广告...

高铁广告 广东云浮郁南站出站厅墙面灯箱广告



面向地区：云浮市
分类：灯光秀
收费模式：cpt
广告投放注意事项：以上价格为一个月的价格 制作费另付
价格：¥ 30000.00

获取底价 加入购物车

09:00:35 155****5440 联系了该媒体所在商家
09:05:19 182****5727 联系了该媒体所在商家



媒体位置：进出站通道两侧灯箱
媒体编号：A001-A040
媒体规格：2.32m*4.12m
媒体数量：40块
媒体报价：5.5万元/月/块
制作安装费：0.17万元/块/次



媒体位置：出站口两侧灯箱
媒体编号：A041-A044
媒体规格：1.92m*4.12m
媒体数量：4块
媒体报价：5.5万元/月/块
制作安装费：0.17万元/块/次

(5) 灯杆 5G 微基站出租收入

智慧灯杆建成后可以租赁给运营商挂载 5G 微基站，本项目设置 10 处智慧灯杆，每个智慧灯杆按照 3 家运营商挂载，收入按 2 万元/年，项目运营首年出租率按 50%、第二年及以后按照 90%考虑。

1、一类区域：福田、南山、罗湖

- ①一个运营商设站：一般设立3个天线抱杆或美化罩，每年使用费14435元；
- ②两个运营商设站：一般设立6个天线抱杆或美化罩，每年使用费20868元；
- ③三个运营商设站：一般设立9个天线抱杆或美化罩，每年使用费27304元。

2、二类区域：深圳其他行政区域

- ①一个运营商设站：一般设立3个天线抱杆或美化罩，每年租金12948元；
- ②两个运营商设站：一般设立6个天线抱杆或美化罩，每年租金17896元；
- ③三个运营商设站：一般设立9个天线抱杆或美化罩，每年租金22845元。

《深圳市 2020 年加快推进 5G 基础设施建设工作方案》1.3-2.7 万元/年。

（三）机场车站公共设施公网通信覆盖使用费标准。包括机场、轨道交通（高铁、城轨、地铁等）地面车站用地红线范围内信号覆盖系统和通信设施。其中室内系统使用费基于覆盖目标建筑面积，机场为3元/平方米/年，车站为0.8元/平方米/年；室外基站使用费为6000元/站址（机房）/年。

《广东省通信管理局广东省发展改革委关于规范我省交通干线与枢纽场站内公网通信覆盖使用费的通知》0.6-1.8 万元/年。

（6）无人售卖机场地出租收入

项目区域计划设置 10 套无人售卖机，经过调研一般无人售卖机日销量在 100-1000 元/日不等（行业平均水平约 350 元/日），销售额与设备处在地段及人流量关系度较高，本项目为高铁枢纽人流量较大收入将有所提升，本项目按每套日销 600 元（22 万/年）考虑，考虑检修及设备故障等影响，按 20 万元/套/年测算，每年收入按 200 万考虑，项目运营首年达成率按 60%、第二年及以后按照 95%考虑。

《2026 年中国自动售货机行业市场规模及投资前景报告》显示：2025 年行业平均单机日均交易 28.6 笔，客单价 12.4 元，对应全场景日均营收约 354 元/台。

22.0%；丰e足食以15.7万台位列市占率19.0%；农大山泵水站+依托其全国327个地级市水站网络，2025年快速铺开至9.3万台，市占率11.3%。值得注意的是，2025年行业平均单机日均交易笔数达28.6笔，较2024年的25.1笔提升13.9%，客单价为12.4元，较2024年的11.7元上升6.0%，表明用户使用频次与消费意愿双提升。支付方式结构持续优化，微信支付与支付宝合计占比达76.4%，数字人民币试点场景接入设备超4.8万台，覆盖北京、深圳、苏州等12个试点城市。2026年行业预计延续高景气度，市场规模将达543.6亿元，同比增长

（7）管网出租及运维费

本项目地下管网长度为1240米，主要包括给水管线、污水管线、通信管线、燃气管线、电力管线等参考其他城市及广东省收费标准（《肇庆市发展和改革局肇庆市城市管理和综合执法局关于印发我市地下综合管廊有偿使用收费参考标准的通知》、《广东省城市地下综合管廊有偿使用收费工作指引》、《深圳市地下综合管廊有偿使用收费参考标准》），本项目按500元/米/年标准计算项目管网运维及使用费，首年达成率按70%、第二年及以后按照90%考虑。

《肇庆市发展和改革局肇庆市城市管理和综合执法局关于印发我市地下综合管廊有偿使用收费参考标准的通知》。

肇庆市城市地下综合管廊入廊费参考标准

序号	入廊项目	一次性收取	年均入廊费 (按 20 年分 摊, 利息按 4.9%考虑)	年均入廊费 (按 25 年分 摊, 利息按 4.9%考虑)	年均入廊费(按 30 年分摊, 利 息按 4.9% 考虑)
1	电力工程	[元/m·回路]	[元/回路 /m·年]	[元/回路 /m·年]	[元/回路 /m·年]
	10kv 中压	727.85	57.91	51.13	46.81
	110kv 高压	4053.87	322.54	284.76	260.71
	220kv 高压	4072.94	324.06	286.10	261.94
2	通信工程	[元/m·孔]	[元/孔/m·年]	[元/孔/m·年]	[元/孔/m·年]
	通信管	535.14	42.58	37.59	34.42
3	给水工程	[元/m]	[元/m·年]	[元/m·年]	[元/m·年]
	DN300	1138.29	90.57	79.96	73.21
	DN400	1306.87	103.98	91.80	84.05
	DN600	1852.67	147.41	130.14	119.15
	DN800	3379.5	268.89	237.39	217.34
	DN1000	3844.64	305.89	270.06	247.26
	DN1200	4325.35	344.14	303.83	278.17

肇庆市城市地下综合管廊日常维护费参考标准

序号	入廊管线	年均日维费用
1	电力工程	[元/回路/m·年]
	10kv 中压	7.48
	110kv 高压	49.67
	220kv 高压	69.61
2	通信工程	[元/孔/m·年]
	通信管	7.34
3	给水工程	[元/m·年]
	DN300	117.92
	DN400	117.92
	DN600	123.03

	DN800	182.79
	DN1000	280.33
	DN1200	369.28

(8) 移动商铺出租收入

项目将配套建设 20 个移动商铺（每个商铺按 25 平方米），参考目前云浮市主要商业区域首层租金在 100-400 元/平方米/月，适当下浮按照 120 元/平方米/月，租金约 3 万元/个/年出租考虑，2028 年出租率按 70%考虑，2029 年出租率按 80%考虑，2030 年及以后按 95%计算。

(9) 配套出租收入

项目将配用房可出租面积为 6400 平方米，项目实施后区域人流量将大大增加，参考目前云浮市主要商业区域首层租金在 100-400 元/平方米/月不等，本测算综合按 150 元/平方米/月出租考虑，2028 年出租率按 70%考虑，2029 年出租率按 80%考虑，2030 年及以后按 95%计算。

(出租) 店铺方正, 外摆区域大

商业街店铺 临街 可餐饮 上水 下水 380V 外摆区 更新于2026-04-21

☆ 收藏 1人
🔔 举报



3000元/月 5元/㎡/天

20m² 商业街店铺 12个月
建筑面积 物业类型 起租期

区域: 云城 - 东方时代
地址: 晋悦广场(云厚店) 地图

刘先生
个人 已在58注册1年
已实名认证



微信扫码拨号

点击查看电话

在线沟通

云浮市住房和城乡建设局直管公房（10宗）电子竞价交易公告

云浮市住房和城乡建设局（简称委托方）现通过云浮市公共资源交易服务平台（新平台）对10宗直管公房进行网上公开电子竞价交易，主要内容公告如下：

一、标的物基本状况

标的1名称：云浮市市区35、37号富民购物广场首层D7商铺

1. 基本信息：面积38.75m²，租期五年（以签订合同时间为起）
2. 起始价（人民币）：17089元/月
3. 增幅价（人民币）：170元/月（或其整数倍）
4. 竞价保证金（人民币）：51300元
5. 是否设置保留价：否

标的2名称：云浮市市区35、37号富民购物广场首层B17商铺

1. 基本信息：面积9.2m²，租期五年（以签订合同时间为起）
2. 起始价（人民币）：3064元/月
3. 增幅价（人民币）：30元/月（或其整数倍）
4. 竞价保证金（人民币）：9200元
5. 是否设置保留价：否

标的3名称：云浮市市区35、37号富民购物广场首层B18商铺

1. 基本信息：面积9.71m²，租期五年（以签订合同时间为起）
2. 起始价（人民币）：3233元/月
3. 增幅价（人民币）：30元/月（或其整数倍）
4. 竞价保证金（人民币）：9700元
5. 是否设置保留价：否

标的4名称：云浮市市区35、37号富民购物广场首层B20商铺

1. 基本信息：面积10.09m²，租期五年（以签订合同时间为起）
2. 起始价（人民币）：3360元/月
3. 增幅价（人民币）：30元/月（或其整数倍）
4. 竞价保证金（人民币）：10100元
5. 是否设置保留价：否

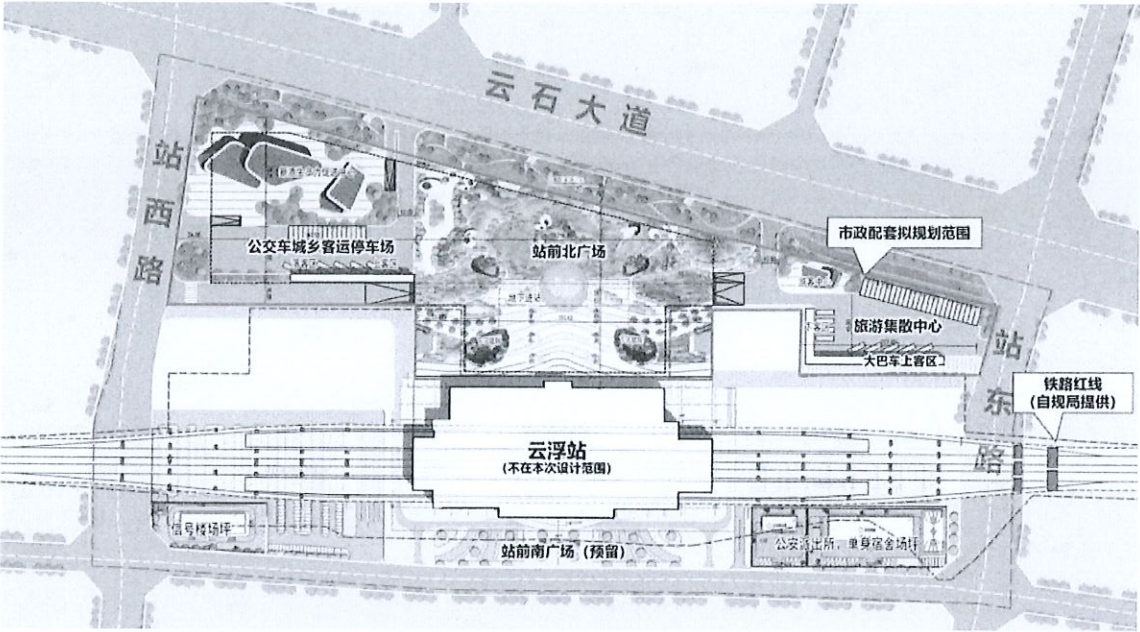
标的5名称：云浮市市区35、37号富民购物广场二层C5商铺

（10）配套土地出让收入

根据初步安排片区可配套的土地出让收入面积约为41.2万平方米，其中住宅用地面积约14万平方米、商业面积约为12.5万平方米，工业用地面积约为14.7万平方米（187.5亩）。

根据云浮市云城区2024年城镇国有建设用地使用权基准地价更新成果》云城区I级区域商服用地为273万一亩，折合楼面地价约1400元/平方米，住宅用

地约 292 万—亩，楼面地价约 2200 元/平方米。工业用地约 78 万/亩。考虑项目位于高铁枢纽区域，未来发展前景广阔，因此适当上浮。商业用地按楼面地价 1600 元/平方米，容积率 4.0 测算。住宅按楼面地价 2400 元/平方米，容积率 3.0 测算。工业用地按照 80 万/亩测算。



对比方案总图

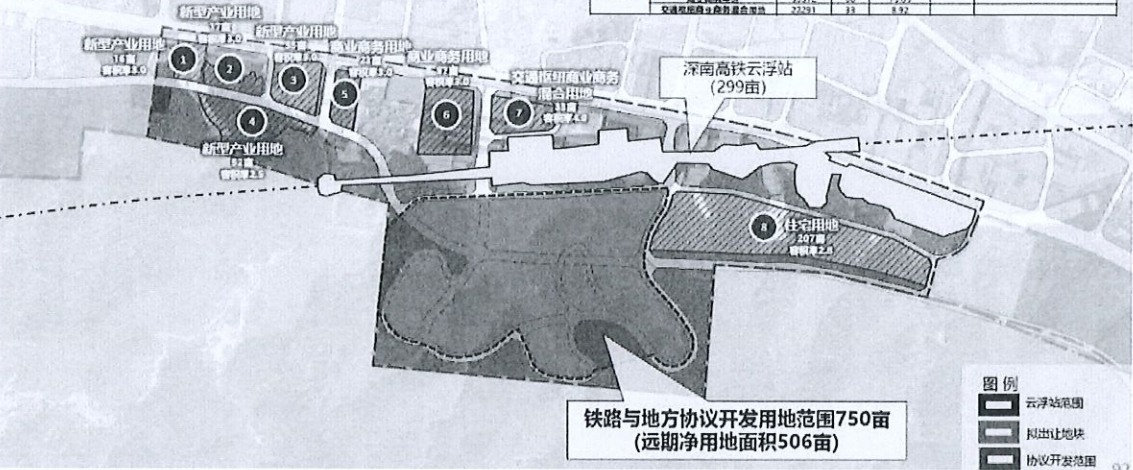
综合枢纽片区

用地规划情况
场站周边规划经营性用地440亩

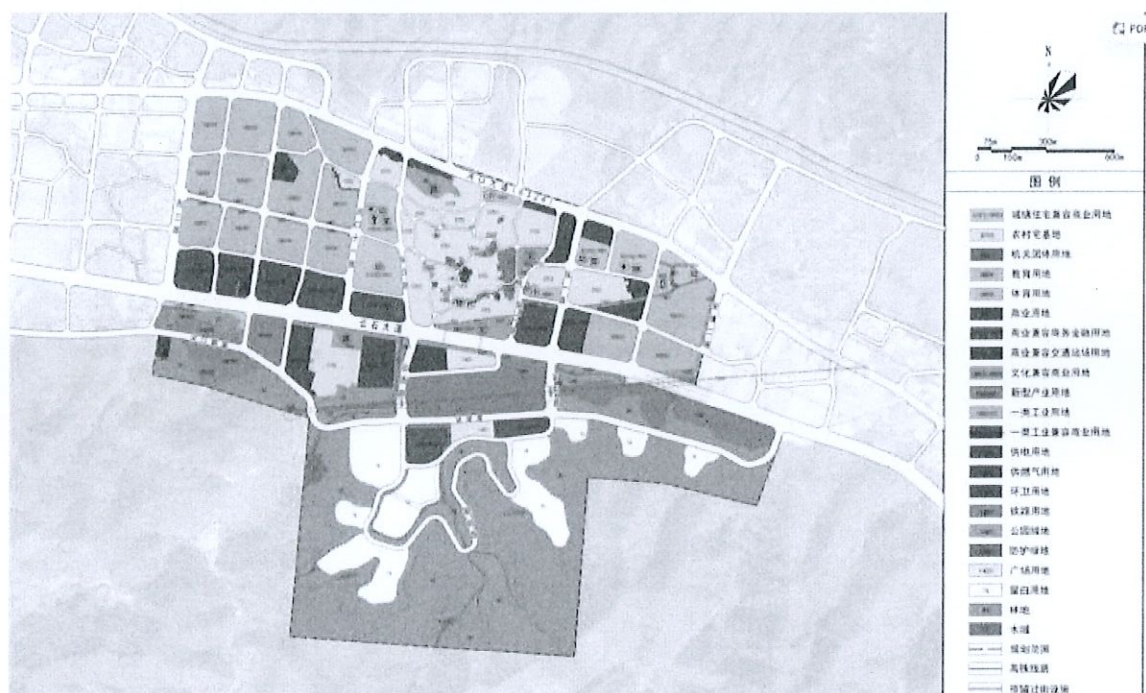
场站南部预留750亩铁路与地方协议开发用地需求，
场站周边规划经营性用地440亩

- 居住用地面积207亩
- 商业商务用地面积80亩
- 交通枢纽兼容商业商务用地面积33亩
- 新型产业用地120亩

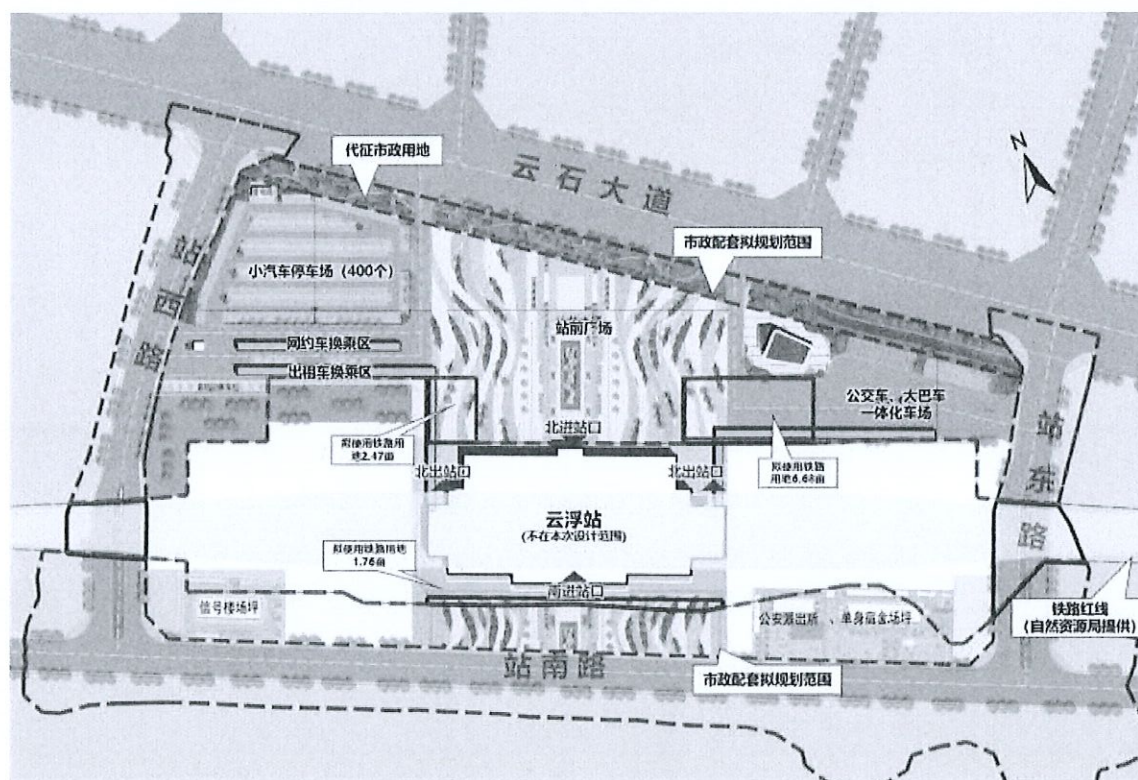
用地序号	用地性质	用地面积 亩	用地面积 万平方米	容积率	备注
①	新型产业用地	119.47	1.8	3.5	3.0
②	新型产业用地	116.62	1.7	3.0	3.0
③	新型产业用地	25.07	3.5	7.5	3.0
④	新型产业用地	34.52	5.2	8.4	2.5
⑤	居住用地	155.25	23	4.65	3.0
⑥	商业商务用地	37.98	5.7	11.40	3.0
⑦	交通枢纽兼容商业商务用地	32.91	4.9	8.92	4.0
⑧	住宅用地	127.90	20.7	35.61	2.8
合计		294.81	440	8.545	
其中	住宅用地	127.90	20.7	35.61	
	新型产业用地	80.66	120	22.36	
	商业商务用地	53.12	80	13.05	
	交通枢纽兼容商业商务用地	32.91	4.9	8.92	



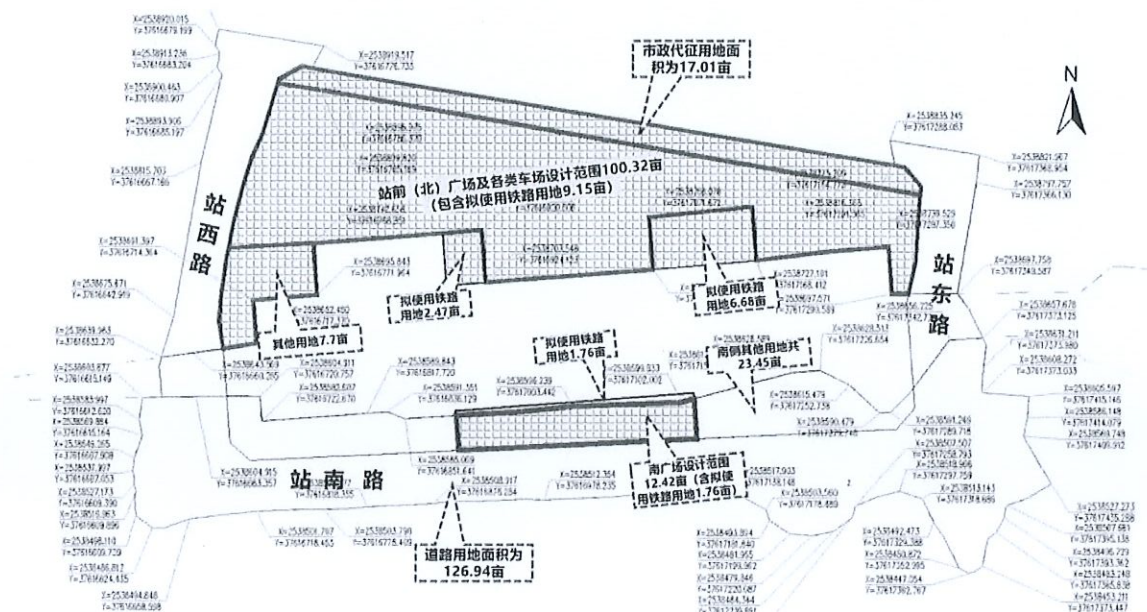
用地规划示意图一



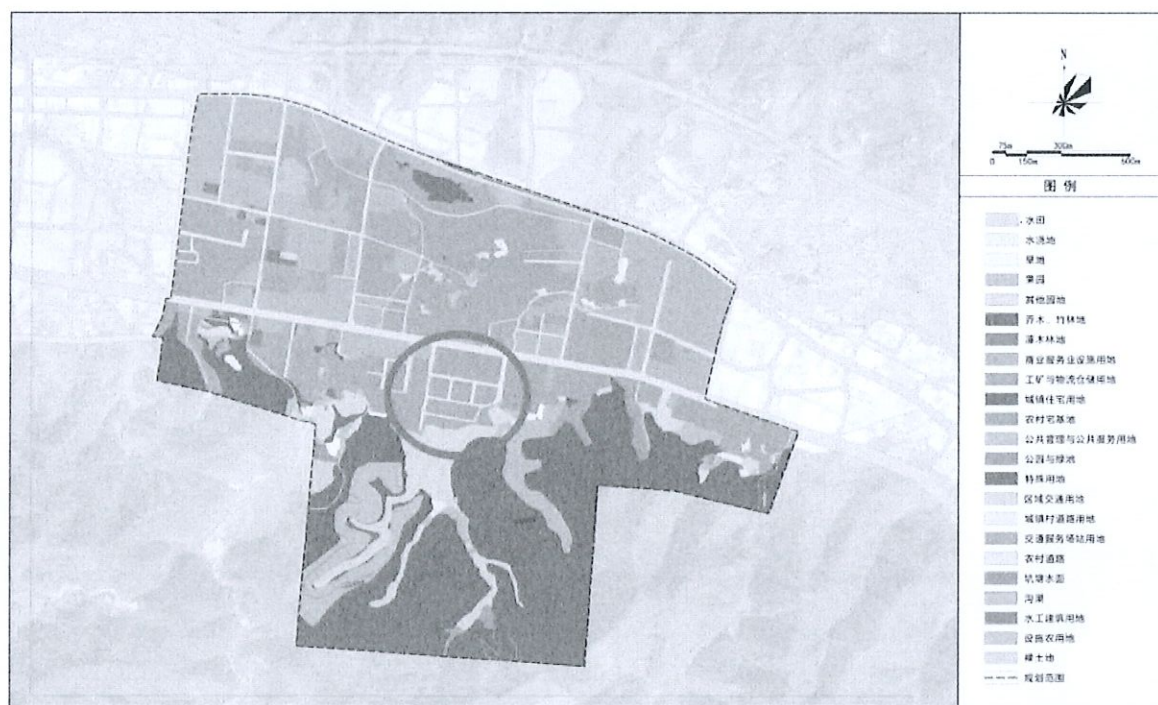
用地规划示意图二



用地规划示意图三



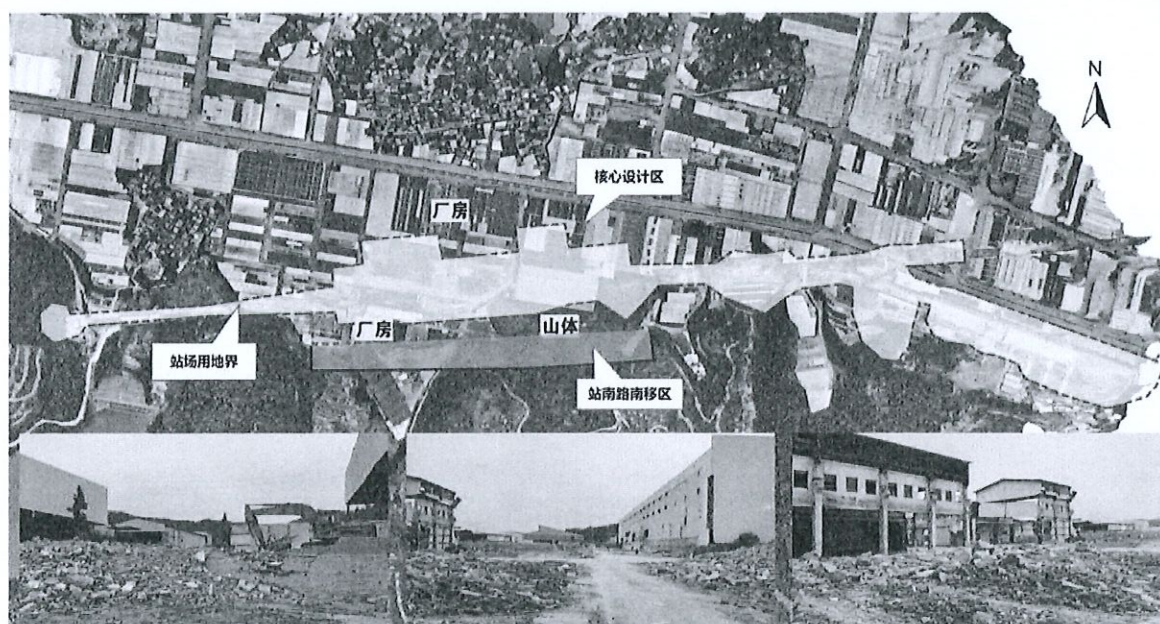
用地范围示意图一



用地范围示意图二

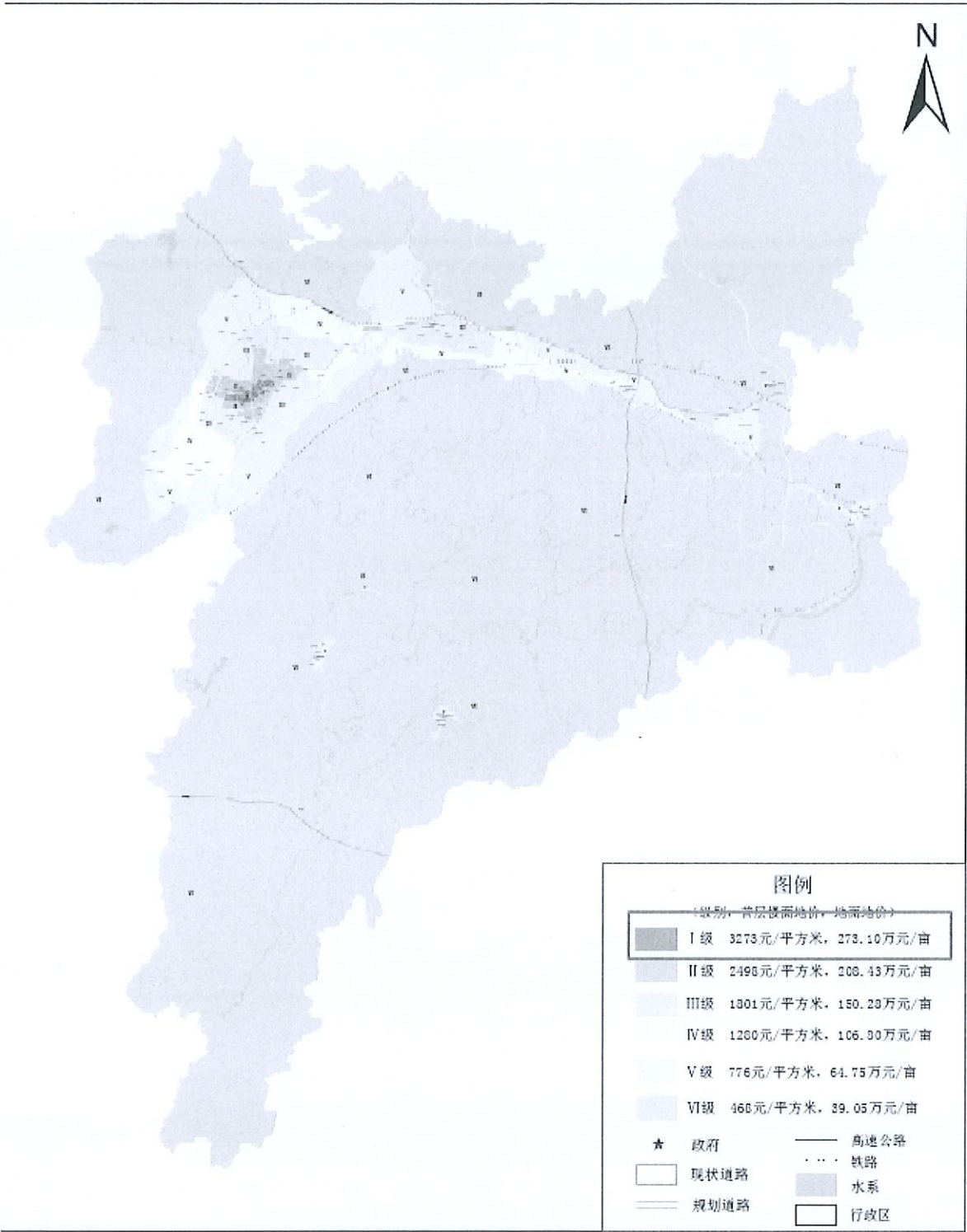


用地范围示意图三



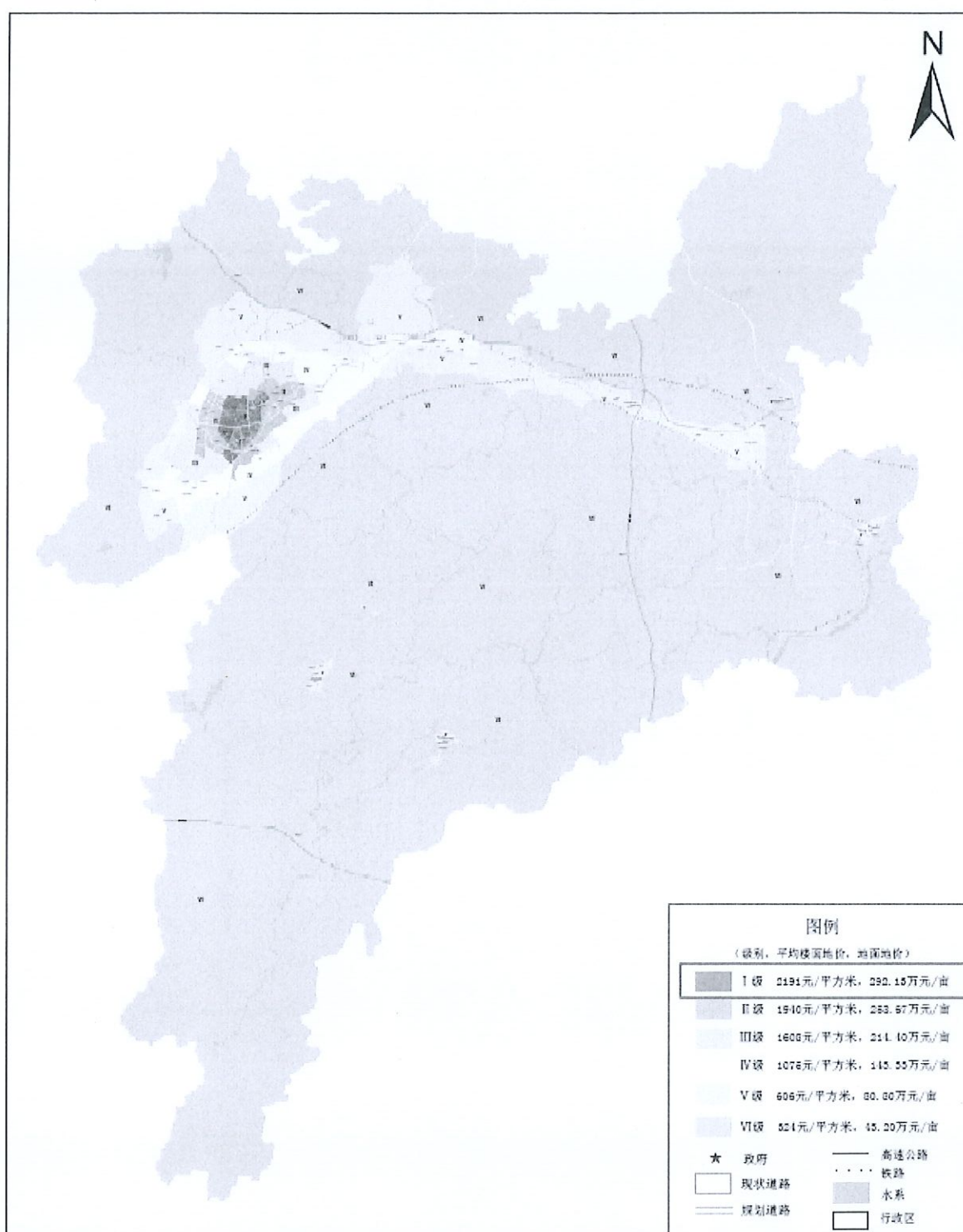
用地范围示意图四

云浮市云城区国有商服用地基准地价级别图



商业基准地价

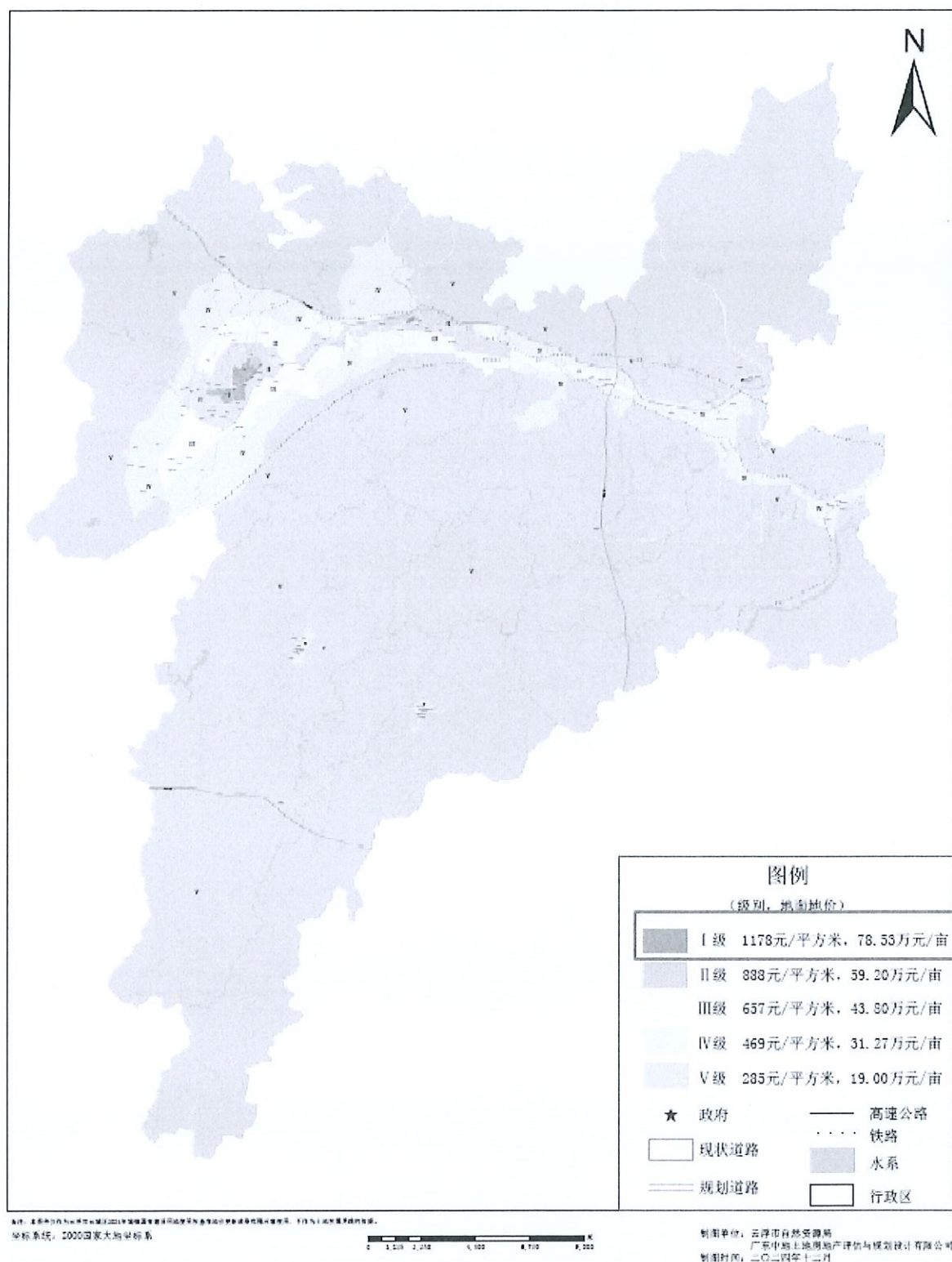
云浮市云城区国有住宅用地基准地价级别图



说明：本图系根据云浮市自然资源局2022年度土地市场动态监测与评估报告编制，不作为法律依据。

住宅基准地价

云浮市云城区国有工业用地基准地价级别图



工业基准地价

初步测算项目配套土地出让收入约为 22.2 亿元；相关税费及计提基金扣除按 20%考虑(包含国有土地收益基金农田水利建设资金、教育资金、保障性安居

工程资金、农业土地开发资金等)，扣除计提后的土地出让收入为 17.7 亿元。计划项目建设完成后分五年完成全部土地出让。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	物业管理 费收入	停车收入	充电桩运营 收入	广告牌收入	灯杆 5G 微 基站出租 收入	无人售卖 机场地出 租收入	管网出租及 运维费	移动商铺 出租收入	配套出租收 入	配套土地出 让收入	合计
第一年											0.00
第二年											0.00
第三年	107.52	385.44	919.80	280.00	10.00	131.40	43.40	42.00	806.40	35,400.00	38,125.96
第四年	122.88	513.92	1,248.30	320.00	18.00	208.05	55.80	48.00	921.60	35,400.00	38,856.55
第五年	145.92	610.28	1,248.30	380.00	18.00	208.05	55.80	57.00	1,094.40	35,400.00	39,217.75
第六年	160.51	671.31	1,373.13	418.00	19.80	228.86	61.38	62.70	1,203.84	35,400.00	39,599.53
第七年	160.51	671.31	1,373.13	418.00	19.80	228.86	61.38	62.70	1,203.84	35,400.00	39,599.53
第八年	160.51	671.31	1,373.13	418.00	19.80	228.86	61.38	62.70	1,203.84		4,199.53
第九年	176.56	738.44	1,510.44	459.80	21.78	251.74	67.52	68.97	1,324.22		4,619.48
第十年	176.56	738.44	1,510.44	459.80	21.78	251.74	67.52	68.97	1,324.22		4,619.48
第十一年	176.56	738.44	1,510.44	459.80	21.78	251.74	67.52	68.97	1,324.22		4,619.48
第十二年	194.22	812.28	1,661.49	505.78	23.96	276.91	74.27	75.87	1,456.65		5,081.43
第十三年	194.22	812.28	1,661.49	505.78	23.96	276.91	74.27	75.87	1,456.65		5,081.43
第十四年	194.22	812.28	1,661.49	505.78	23.96	276.91	74.27	75.87	1,456.65		5,081.43
第十五年	213.64	893.51	1,827.64	556.36	26.35	304.61	81.70	83.45	1,602.31		5,589.57
第十六年	213.64	893.51	1,827.64	556.36	26.35	304.61	81.70	83.45	1,602.31		5,589.57
第十七年	213.64	893.51	1,827.64	556.36	26.35	304.61	81.70	83.45	1,602.31		5,589.57

年度	物业管理费收入	停车收入	充电桩运营收入	广告牌收入	灯杆 5G 微基站出租收入	无人售卖机场地出租收入	管网出租及运维费	移动商铺出租收入	配套出租收入	配套土地出让收入	合计
第十八年	235.01	982.86	2,010.40	611.99	28.99	335.07	89.87	91.80	1,762.54		6,148.52
第十九年	235.01	982.86	2,010.40	611.99	28.99	335.07	89.87	91.80	1,762.54		6,148.52
第二十年	235.01	982.86	2,010.40	611.99	28.99	335.07	89.87	91.80	1,762.54		6,148.52
第二十一年	258.51	1,081.15	2,211.44	673.19	31.89	368.57	98.85	100.98	1,938.80		6,763.38
第二十二年	258.51	1,081.15	2,211.44	673.19	31.89	368.57	98.85	100.98	1,938.80		6,763.38
第二十三年	258.51	1,081.15	2,211.44	673.19	31.89	368.57	98.85	100.98	1,938.80		6,763.38
第二十四年	284.36	1,189.26	2,432.58	740.51	35.08	405.43	108.74	111.08	2,132.68		7,439.71
第二十五年	284.36	1,189.26	2,432.58	740.51	35.08	405.43	108.74	111.08	2,132.68		7,439.71
第二十六年	284.36	1,189.26	2,432.58	740.51	35.08	405.43	108.74	111.08	2,132.68		7,439.71
第二十七年	312.79	1,308.19	2,675.84	814.56	38.58	445.97	119.61	122.18	2,345.94		8,183.69
第二十八年	312.79	1,308.19	2,675.84	814.56	38.58	445.97	119.61	122.18	2,345.94		8,183.69
第二十九年	312.79	1,308.19	2,675.84	814.56	38.58	445.97	119.61	122.18	2,345.94		8,183.69
第三十年	344.07	1,439.01	2,943.43	896.02	42.44	490.57	131.57	134.40	2,580.54		9,002.05
合计	6,227.18	25,979.66	53,468.71	16,216.62	767.73	8,889.55	2,392.38	2,432.49	46,703.88	177,000.00	340,078.21

2. 成本预测

根据中铁二院工程集团有限公司于 2026 年 4 月编制的可行性研究报告可知本项目建成正式运营后主要支出包括广告牌出租运营成本、5G 微基站出租运营成本、停车场运营成本、充电桩运营成本、无人售卖机运营成本、地下管网运维成本、移动商铺出租成本、市政道路及公交站等非盈利区域运营成本、物业出租运营成本、物业管理运营成本、相关税费。

(1) 广告牌出租运营成本

广告牌出租一般为直接整体承包给广告商，由其对外招租运营，项目出租方整体成本较低（一般由其他工作人员兼任沟通联系相关承租方），因此参考同类型项目经验，按广告牌运营收入 5%估算。

(2) 5G 微基站出租运营成本

5G 微基站出租与广告牌出租方式详见，相关运营管理成本较低，因此按智慧灯杆 5G 微基站出租收入 5%估算。

(3) 停车场运营成本

主要为人力成本、能耗及维护成本，本项目采用智能化管理系统，运营成本将有效降低，根据行业经验，目前一般停车场运营成本占比在 30-50%，本项目采用智能化管理系统将大大降低运营成本，暂按停车收入 25%估算。

(4) 充电桩运营成本

主要成本为能耗及设备维护，参考同类型项目经验，目前行业平均运营成本占比在 50%-60%，运营成本按充电桩收入 60%估算。

(5) 无人售卖机运营成本

无人售卖机出租运营主要为货物成本及其他成本（人员及能耗），参考行业经验，按无人售卖机收入 75%估算。

(6) 地下管网运维成本

参考深圳市地下综合地下综合管廊测算维修费用的思路和《上海市市政工程养护维修预算定额》(第五册城市综合地下综合管廊(试行))(SHAI-41(05)-2015)文件，结合项目特点，本项目日常维护及修理成本为 30 万元/公里·年考虑。

(7) 移动商铺出租成本

参考同类型项目经验，项目将整体招租，相关管理成本较低，因此按出租收入 5%估算。

(8) 市政道路及公交站等非盈利区域运营成本

项目主要非盈利区域为广场道路等，参考同类型项目经验（广场约 10 元/平方米，道路约 5 元/平方米），按每平方米 8 元/年进行估算。

(9) 物业出租运营成本

参考同类型项目经验，项目将整体招租，相关管理成本较低，因此按物业租金收入的 5%考虑。

(10) 物业管理运营成本

主要为人员工资，参考同类型项目经验，目前物业管理成本占营收比例约为 70-80%，本项目按物业管理收入的 75%考虑。

相关税费

① 增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：增值税销项税额=本项目测算收入/(1+增值税税率)×增值税税率；

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税率为 9%，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)×增值税税率；

② 本项目税金包括增值税、城乡建设维护税、教育费附加、房产税、印花税等，按各收入乘以相应税率计算销项税额；城市维护建设税按增值税 7%缴纳，教育费附加按增值税的 3%缴纳，地方教育附加按增值税的 2%缴纳，房产税按出租收入的 12%，印花税按出租收入的 0.1%。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	广告牌出租运营成本	5G微基站出租运营成本	停车场运营成本	充电桩运营成本	无人售卖机运营成本	地下管网运维成本	移动商铺出租成本	市政道路及公交站等非盈利区域运营成本	物业出租运营成本	物业管理成本	相关税费	合计
第一年												0.00
第二年												0.00
第三年	14.00	0.50	96.36	551.88	98.55	37.20	2.10	56.00	40.32	80.64	4.66	982.21
第四年	16.00	0.90	128.48	748.98	156.04	37.20	2.40	56.00	46.08	92.16	5.33	1,289.57
第五年	19.00	0.90	152.57	748.98	156.04	37.20	2.85	56.00	54.72	109.44	6.33	1,344.03
第六年	19.95	0.95	160.20	823.88	171.64	37.20	3.14	58.80	60.19	120.38	6.96	1,463.28
第七年	19.95	0.95	167.83	823.88	171.64	37.20	3.14	58.80	60.19	120.38	6.96	1,470.91
第八年	19.95	0.95	167.83	823.88	171.64	37.20	3.14	58.80	60.19	120.38	6.96	1,470.91
第九年	20.95	0.99	184.61	906.27	188.81	37.20	3.45	61.74	66.21	132.42	7.66	1,610.30
第十年	20.95	0.99	184.61	906.27	188.81	37.20	3.45	61.74	66.21	132.42	7.66	1,610.30
第十一年	20.95	0.99	184.61	906.27	188.81	37.20	3.45	61.74	66.21	132.42	7.66	1,610.30
第十二年	21.99	1.04	203.07	996.89	207.69	37.20	3.79	64.83	72.83	145.66	8.42	1,763.42
第十三年	21.99	1.04	203.07	996.89	207.69	37.20	3.79	64.83	72.83	145.66	8.42	1,763.42
第十四年	21.99	1.04	203.07	996.89	207.69	37.20	3.79	64.83	72.83	145.66	8.42	1,763.42
第十五年	23.09	1.09	223.38	1,096.58	228.45	37.20	4.17	68.07	80.12	160.23	9.26	1,931.65
第十六年	23.09	1.09	223.38	1,096.58	228.45	37.20	4.17	68.07	80.12	160.23	9.26	1,931.65
第十七年	23.09	1.09	223.38	1,096.58	228.45	37.20	4.17	68.07	80.12	160.23	9.26	1,931.65
第十八年	24.25	1.15	245.72	1,206.24	251.30	37.20	4.59	71.47	88.13	176.25	10.19	2,116.49

年度	广告牌出租运营成本	5G微基站出租运营成本	停车场运营成本	充电桩运营成本	无人售卖机运营成本	地下管网运维成本	移动商铺出租成本	市政道路及公交站等非盈利区域运营成本	物业出租运营成本	物业管理成本	相关税费	合计
第十九年	24.25	1.15	245.72	1,206.24	251.30	37.20	4.59	71.47	88.13	176.25	10.19	2,116.49
第二十年	24.25	1.15	245.72	1,206.24	251.30	37.20	4.59	71.47	88.13	176.25	10.19	2,116.49
第二十一年	25.46	1.21	270.29	1,326.86	276.43	37.20	5.05	75.05	96.94	193.88	11.21	2,319.57
第二十二年	25.46	1.21	270.29	1,326.86	276.43	37.20	5.05	75.05	96.94	193.88	11.21	2,319.57
第二十三年	25.46	1.21	270.29	1,326.86	276.43	37.20	5.05	75.05	96.94	193.88	11.21	2,319.57
第二十四年	26.73	1.27	297.32	1,459.55	304.07	37.20	5.55	78.80	106.63	213.27	12.33	2,542.72
第二十五年	26.73	1.27	297.32	1,459.55	304.07	37.20	5.55	78.80	106.63	213.27	12.33	2,542.72
第二十六年	26.73	1.27	297.32	1,459.55	304.07	37.20	5.55	78.80	106.63	213.27	12.33	2,542.72
第二十七年	28.07	1.33	327.05	1,605.51	334.48	37.20	6.11	82.74	117.30	234.59	46.36	2,820.74
第二十八年	28.07	1.33	327.05	1,605.51	334.48	37.20	6.11	82.74	117.30	234.59	641.68	3,416.05
第二十九年	28.07	1.33	327.05	1,605.51	334.48	37.20	6.11	82.74	117.30	234.59	641.68	3,416.05
第三十年	29.48	1.40	359.75	1,766.06	367.93	37.20	6.72	86.87	129.03	258.05	706.72	3,749.20
合计	649.99	30.77	6,487.29	32,081.23	6,667.16	1,041.60	121.62	1,939.34	2,335.19	4,670.39	2,250.87	58,275.44

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算,深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程在债券存续期内的项目营运净收益为 281,802.77 万元。

金额单位:人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本及税费支出	项目净收益
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00
第三年	38,125.96	982.21	37,143.75
第四年	38,856.55	1,289.57	37,566.98
第五年	39,217.75	1,344.03	37,873.72
第六年	39,599.53	1,463.28	38,136.24
第七年	39,599.53	1,470.91	38,128.61
第八年	4,199.53	1,470.91	2,728.61
第九年	4,619.48	1,610.30	3,009.18
第十年	4,619.48	1,610.30	3,009.18
第十一年	4,619.48	1,610.30	3,009.18
第十二年	5,081.43	1,763.42	3,318.00
第十三年	5,081.43	1,763.42	3,318.00
第十四年	5,081.43	1,763.42	3,318.00
第十五年	5,589.57	1,931.65	3,657.91
第十六年	5,589.57	1,931.65	3,657.91
第十七年	5,589.57	1,931.65	3,657.91
第十八年	6,148.52	2,116.49	4,032.04
第十九年	6,148.52	2,116.49	4,032.04
第二十年	6,148.52	2,116.49	4,032.04
第二十一年	6,763.38	2,319.57	4,443.80
第二十二年	6,763.38	2,319.57	4,443.80
第二十三年	6,763.38	2,319.57	4,443.80
第二十四年	7,439.71	2,542.72	4,896.99
第二十五年	7,439.71	2,542.72	4,896.99
第二十六年	7,439.71	2,542.72	4,896.99
第二十七年	8,183.69	2,820.74	5,362.95
第二十八年	8,183.69	3,416.05	4,767.63

年度	项目运营收入	项目运营成本及税费支出	项目净收益
第二十九年	8,183.69	3,416.05	4,767.63
第三十年	9,002.05	3,749.20	5,252.85
合计	340,078.21	58,275.44	281,802.77

4. 项目现金流测算表

融资项目运营期内项目现金流测算表

金额单位:人民币万元

年度	项目现金流入	项目现金流出		净现金流量	累计现金流量
	运营收入	年度付本息	年度运营成本及税费支出		
第一年	0.00	2,444.74	0.00	-2,444.74	-2,444.74
第二年	0.00	2,444.74	0.00	-2,444.74	-4,889.48
第三年	38,125.96	2,444.74	982.21	34,699.01	29,809.53
第四年	38,856.55	2,444.74	1,289.57	35,122.24	64,931.77
第五年	39,217.75	2,444.74	1,344.03	35,428.98	100,360.76
第六年	39,599.53	2,444.74	1,463.28	35,691.50	136,052.26
第七年	39,599.53	2,444.74	1,470.91	35,683.87	171,736.13
第八年	4,199.53	2,444.74	1,470.91	283.87	172,020.00
第九年	4,619.48	2,444.74	1,610.30	564.44	172,584.44
第十年	4,619.48	2,444.74	1,610.30	564.44	173,148.88
第十一年	4,619.48	2,444.74	1,610.30	564.44	173,713.32
第十二年	5,081.43	2,444.74	1,763.42	873.26	174,586.58
第十三年	5,081.43	2,444.74	1,763.42	873.26	175,459.84
第十四年	5,081.43	2,444.74	1,763.42	873.26	176,333.10
第十五年	5,589.57	82,444.74	1,931.65	-78,786.83	97,546.27
第十六年	5,589.57	436.74	1,931.65	3,221.17	100,767.45
第十七年	5,589.57	436.74	1,931.65	3,221.17	103,988.62
第十八年	6,148.52	436.74	2,116.49	3,595.30	107,583.92
第十九年	6,148.52	436.74	2,116.49	3,595.30	111,179.21
第二十年	6,148.52	436.74	2,116.49	3,595.30	114,774.51
第二十一年	6,763.38	436.74	2,319.57	4,007.06	118,781.58
第二十二年	6,763.38	436.74	2,319.57	4,007.06	122,788.64
第二十三年	6,763.38	436.74	2,319.57	4,007.06	126,795.71
第二十四年	7,439.71	436.74	2,542.72	4,460.25	131,255.96
第二十五年	7,439.71	436.74	2,542.72	4,460.25	135,716.21
第二十六年	7,439.71	436.74	2,542.72	4,460.25	140,176.46
第二十七年	8,183.69	436.74	2,820.74	4,926.21	145,102.67
第二十八年	8,183.69	436.74	3,416.05	4,330.89	149,433.56
第二十九年	8,183.69	436.74	3,416.05	4,330.89	153,764.45
第三十年	9,002.05	34,098.39	3,749.20	-28,845.54	124,918.91

合计	340,078.21	156,883.85	58,275.44	124,918.91	124,918.91
----	------------	------------	-----------	------------	------------

(四) 预期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情况

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入,项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付,预期自融资开始日至融资结束日内,项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下。

按项目自身收益的 100%比例计算收益的情况下的本息覆盖倍数

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	备注
	本金	利息	本息合计		
市场化融资	15,845.24	416.41	16,261.65		已融资本金处为该 项目在本次债券存 续期内偿还本金汇 总金额
第一年		2,444.74	2,444.74	0.00	
第二年		2,444.74	2,444.74	0.00	
第三年		2,444.74	2,444.74	37,143.75	
第四年		2,444.74	2,444.74	37,566.98	
第五年		2,444.74	2,444.74	37,873.72	
第六年		2,444.74	2,444.74	38,136.24	
第七年		2,444.74	2,444.74	38,128.61	
第八年		2,444.74	2,444.74	2,728.61	
第九年		2,444.74	2,444.74	3,009.18	
第十年		2,444.74	2,444.74	3,009.18	
第十一年		2,444.74	2,444.74	3,009.18	
第十二年		2,444.74	2,444.74	3,318.00	
第十三年		2,444.74	2,444.74	3,318.00	
第十四年		2,444.74	2,444.74	3,318.00	
第十五年	80,000.00	2,444.74	82,444.74	3,657.91	
第十六年		436.74	436.74	3,657.91	
第十七年		436.74	436.74	3,657.91	
第十八年		436.74	436.74	4,032.04	
第十九年		436.74	436.74	4,032.04	
第二十年		436.74	436.74	4,032.04	
第二十一年		436.74	436.74	4,443.80	
第二十二年		436.74	436.74	4,443.80	
第二十三年		436.74	436.74	4,443.80	
第二十四年		436.74	436.74	4,896.99	
第二十五年		436.74	436.74	4,896.99	
第二十六年		436.74	436.74	4,896.99	
第二十七年		436.74	436.74	5,362.95	
第二十八年		436.74	436.74	4,767.63	
第二十九年		436.74	436.74	4,767.63	
第三十年	17,400.00	436.74	17,836.74	5,252.85	
合计	113,245.24	43,638.61	156,883.85	281,802.77	
本息覆盖倍数	1.80				

（五）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。

按项目自身收益的 90% 计算收益情况下的本息覆盖倍数

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	备注
	本金	利息	本息合计		
市场化融资	15,845.24	416.41	16,261.65		已融资本金处为该项目在本次债券存续期内偿还本金汇总金额
第一年		2,444.74	2,444.74	0.00	
第二年		2,444.74	2,444.74	0.00	
第三年		2,444.74	2,444.74	33,429.37	
第四年		2,444.74	2,444.74	33,810.29	
第五年		2,444.74	2,444.74	34,086.35	
第六年		2,444.74	2,444.74	34,322.62	
第七年		2,444.74	2,444.74	34,315.75	
第八年		2,444.74	2,444.74	2,455.75	
第九年		2,444.74	2,444.74	2,708.26	
第十年		2,444.74	2,444.74	2,708.26	
第十一年		2,444.74	2,444.74	2,708.26	
第十二年		2,444.74	2,444.74	2,986.20	
第十三年		2,444.74	2,444.74	2,986.20	
第十四年		2,444.74	2,444.74	2,986.20	
第十五年	80,000.00	2,444.74	82,444.74	3,292.12	
第十六年		436.74	436.74	3,292.12	
第十七年		436.74	436.74	3,292.12	
第十八年		436.74	436.74	3,628.83	
第十九年		436.74	436.74	3,628.83	
第二十年		436.74	436.74	3,628.83	
第二十一年		436.74	436.74	3,999.42	
第二十二年		436.74	436.74	3,999.42	
第二十三年		436.74	436.74	3,999.42	
第二十四年		436.74	436.74	4,407.29	
第二十五年		436.74	436.74	4,407.29	
第二十六年		436.74	436.74	4,407.29	
第二十七年		436.74	436.74	4,826.66	
第二十八年		436.74	436.74	4,290.87	
第二十九年		436.74	436.74	4,290.87	
第三十年	17,400.00	436.74	17,836.74	4,727.57	
合计	113,245.24	43,638.61	156,883.85	253,622.49	
本息覆盖倍数	1.62				

按项目自身收益的 80% 计算收益情况下的本息覆盖倍数

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	备注
	本金	利息	本息合计		

市场化融资	15,845.24	416.41	16,261.65		已融资本金处为该 项目在本次债券存 续期内偿还本金汇 总金额
第一年		2,444.74	2,444.74	0.00	
第二年		2,444.74	2,444.74	0.00	
第三年		2,444.74	2,444.74	29,715.00	
第四年		2,444.74	2,444.74	30,053.59	
第五年		2,444.74	2,444.74	30,298.98	
第六年		2,444.74	2,444.74	30,508.99	
第七年		2,444.74	2,444.74	30,502.89	
第八年		2,444.74	2,444.74	2,182.89	
第九年		2,444.74	2,444.74	2,407.34	
第十年		2,444.74	2,444.74	2,407.34	
第十一年		2,444.74	2,444.74	2,407.34	
第十二年		2,444.74	2,444.74	2,654.40	
第十三年		2,444.74	2,444.74	2,654.40	
第十四年		2,444.74	2,444.74	2,654.40	
第十五年	80,000.00	2,444.74	82,444.74	2,926.33	
第十六年		436.74	436.74	2,926.33	
第十七年		436.74	436.74	2,926.33	
第十八年		436.74	436.74	3,225.63	
第十九年		436.74	436.74	3,225.63	
第二十年		436.74	436.74	3,225.63	
第二十一年		436.74	436.74	3,555.04	
第二十二年		436.74	436.74	3,555.04	
第二十三年		436.74	436.74	3,555.04	
第二十四年		436.74	436.74	3,917.59	
第二十五年		436.74	436.74	3,917.59	
第二十六年		436.74	436.74	3,917.59	
第二十七年		436.74	436.74	4,290.36	
第二十八年		436.74	436.74	3,814.11	
第二十九年		436.74	436.74	3,814.11	
第三十年	17,400.00	436.74	17,836.74	4,202.28	
合计	113,245.24	43,638.61	156,883.85	225,442.21	
本息覆盖倍数	1.44				

经测算：按项目自身收益的 90%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.62；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.44。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

（六）总体评价

综上所述，在深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的深南高铁云浮站综合交通枢纽配套工程在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

四、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。

五、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 2026 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。

(以下无正文)

深圳成长会计师事务所

(普通合伙)



中国·深圳

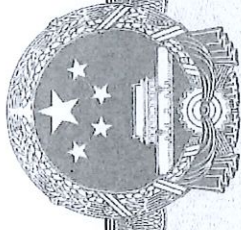
中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026年9月14日



营业执照

统一社会信用代码

91440300MA5FEJFM3R



(副本)

名称 深圳成长会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 师英周

成立日期 2018年12月19日

主要经营场所 深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道89号西门正中时代大厦A栋1706



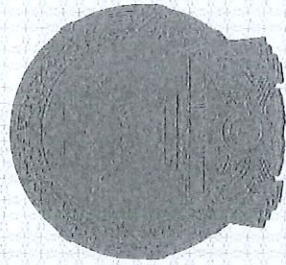
重要提示

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

登记机关



2025年03月10日



会计师事务所 执业证书

名称：深圳成长会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：师英周
主任会计师：
经营场所：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道89号西门正中时代大厦A栋1706
组织形式：普通合伙
执业证书编号：47470308
批准执业文号：深财会（2019）125号
批准执业日期：2019年12月9日

证书序号：0021904

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：深圳市财政局

2025年4月14日

中华人民共和国财政部制

