广东中煜会计师事务所(普通合伙)

中煜CPA Guangdong Zhongyu Certified Public Accountants (General Partnership)

“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

广东中煜会计师事务所（普通合伙）

中国·广州

★商业机密★

广东中煜会计师事务所（普通合伙）

中煜CPA Guangdong Zhongyu Certified Public Accountants (General Partnership)

“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

粤中煜专字【2026】5066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2026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、车位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，项目资金中包含其他财政自筹资金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45405万元和非融资资金91585万元。

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：本项目共计划发行地方政府专项债券173600万元，用作项目资本金173600万元。已通过发行2025年广东省政府专项债（三十三期），发行金额11000万元，发行期限30年，发行利率2.32%，每半年付息一次，到期一次性还本；已通过2025年广东省政府专项债（二十一期）“广州市黄埔区九佛街五村七片（莲塘村、重岗村、燕塘村、蟹庄村、山龙村）城中村改造项目”调整10000万元至本项目，发行期限20年，发行利率2.12%；已通过发行2026年广东省政府专项债（六期），发行金额7600万元（其中做资本金7600万元），发行期限30年，发行利率2.45%；已通过发行2026年广东省政府专项债（十八期），发行金额1880万元（其中做资本金1880万元），发行期限30年，发行利率2.48%；已通过发行2026年广东省政府专项债（三十四期），发行金额11641万元（其中做资本金11641万元），发行期限20年，发行利率2.23%；已通过发行2026年广东省政府专项债（第四十三期）发行3284万元（其中做资本金3284万元），发行期限为15年，发行利率为2.02%；本次拟发行7716万元（其中做资本金7716万元），发行期限为20年，发行利率为2.50%，以后年度发行17300万元。

3).非融资资金筹措：本项目非融资资金173587.30万元，由其他财政自筹资金进行筹措安排。

2、本期债券应付本息情况

本次拟安排专项债券资金7716万元，期限20年，测算利率为2.50%，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	7,716.00		7,716.00	2.50%	48.23
第2年	7,716.00		7,716.00	2.50%	192.90
第3年	7,716.00		7,716.00	2.50%	192.90
第4年	7,716.00		7,716.00	2.50%	192.90
第5年	7,716.00		7,716.00	2.50%	192.90
第6年	7,716.00		7,716.00	2.50%	192.90
第7年	7,716.00		7,716.00	2.50%	192.90
第8年	7,716.00		7,716.00	2.50%	192.90
第9年	7,716.00		7,716.00	2.50%	192.90
第10年	7,716.00		7,716.00	2.50%	192.90
第11年	7,716.00		7,716.00	2.50%	192.90
第12年	7,716.00		7,716.00	2.50%	192.90
第13年	7,716.00		7,716.00	2.50%	192.90

第 14 年	7,716.00		7,716.00	2.50%	192.90
第 15 年	7,716.00		7,716.00	2.50%	192.90
第 16 年	7,716.00		7,716.00	2.50%	192.90
第 17 年	7,716.00		7,716.00	2.50%	192.90
第 18 年	7,716.00		7,716.00	2.50%	192.90
第 19 年	7,716.00		7,716.00	2.50%	192.90
第 20 年	7,716.00	7,716.00	0	2.50%	192.90
合计					3,713.33

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、车位出租收入等实现。

（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：项目收入下降 5%且成本增加 5%；情景 3：项目收入下降 10%且成本增加 10%，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	2,991,536.41
情景2	2,722,818.30
情景3	2,454,100.19

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	1.59
情景2	1.45
情景3	1.31

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、车位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。

广东中煜会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月九日

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、车位出租收入等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提， 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、车位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、车位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消偿；

（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，东临佛塑村，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 188.50 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）	147.8	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）	94.0	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。

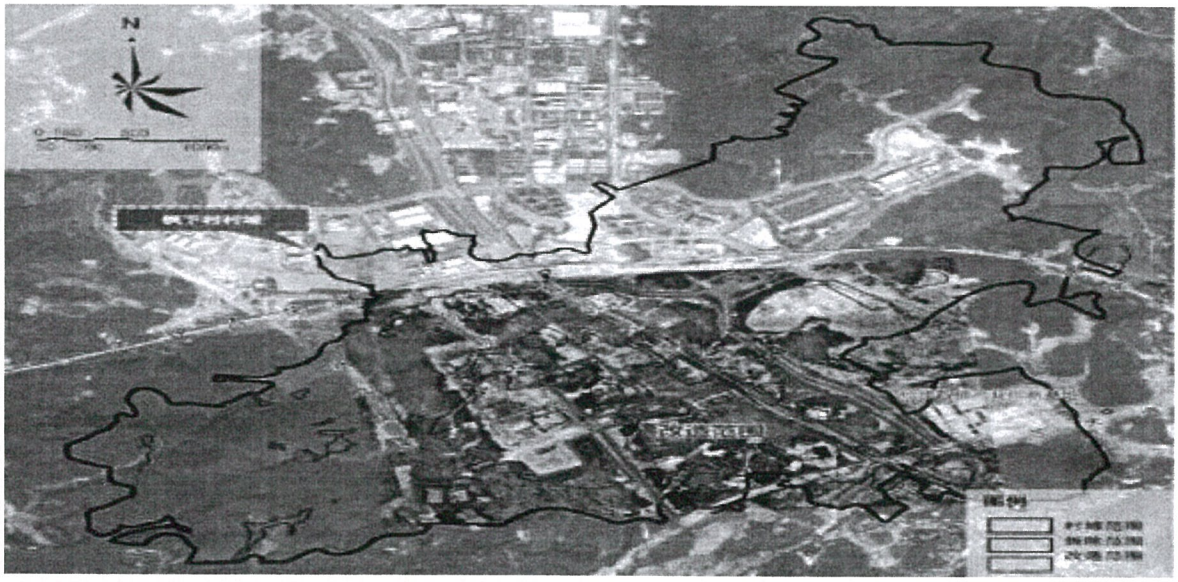
（三）项目情况

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，东临佛塑村，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 49.19 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 29.97 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。

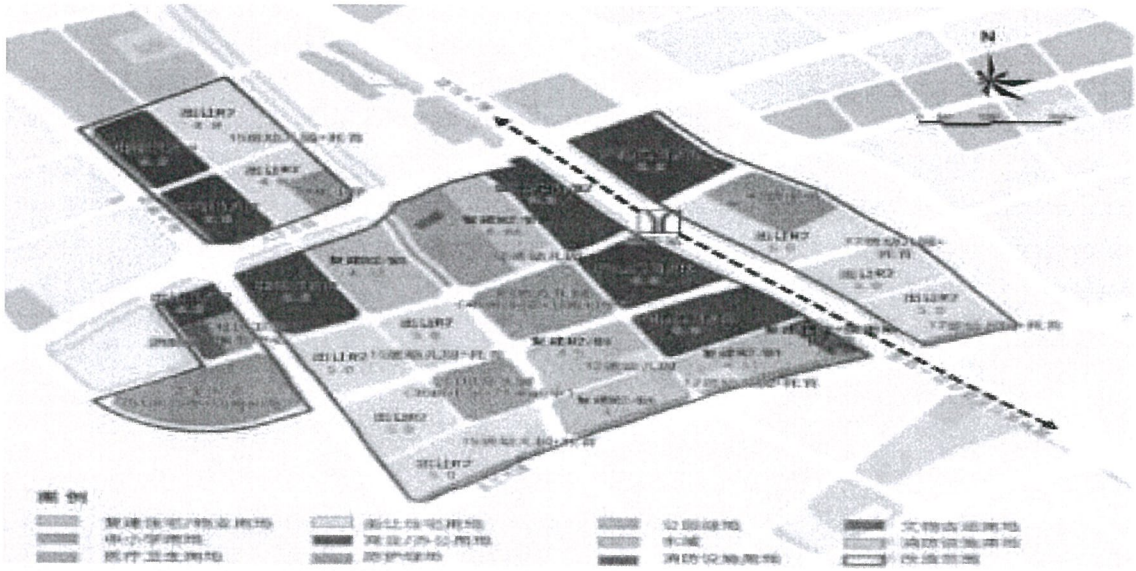
项目改造范围如下图所示：

项目区位图



规划总建设量 489.24 万 m2，其中复建地块 49.19 公顷，建设量 226.41 万 m2，出让地块 61.79 公顷，建设量 262.38 万 m2。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m2）	容积率
复建地块	A.复建住宅（含11%公配）		28.73	93.25	3.24
	其中	纯住宅	19.18	82.57	4.17
		集体物业		1.59	
		非独公服		1.19	
		独立公服	9.55	7.90	0.83
	B.集体物业+留用地		20.23	133.04	6.48
	C.现状保留历史文保		0.22	0.12	0.43
	小计		49.19	226.41	4.56
出让地块	A.出让住宅（含11%公配）		49.09	179.45	3.66
	其中	纯住宅	33.63	161.84	4.59
		非独公服		5.33	
		独立公服	15.37	12.48	0.82
	B.出让商业办公		12.80	83.18	6.6
	小计		61.79	262.83	4.25
其他绿地、道路、水域等			29.97	——	
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》，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。已于2025年6月17日获得《广州市黄埔区、广州市开发区政府投资建设项目概算批复暨建设通知书》（穗开建概算〔2025〕11号）

（五）项目建设进度

地块一已施工至十层以上，其中7栋已结构封顶；地块二土方施工完成率86.5%，工程桩施工完成率95.39;地块三土方施工完成率97.5%，工程桩施工完成率84.91，正在施工地下室结构;地块四正在施工主体结构，其中3栋已施工至21层。

（六）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

本项目资产持有单位：

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质素人才，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，以吸引高质素人才投入科研工作，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，能大大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，项目资金中包含其他财政自筹资金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45405万元和非融资资金91585万元。

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：本项目共计划发行地方政府专项债券173600万元，用作项目资本金173600万元。已通过发行2025年广东省政府专项债（三十三期），发行金额11000万元，发行期限30年，发行利率2.32%，每半年付息一次，到期一次性还本；已通过2025年广东省政府专项债（二十一期）“广州市黄埔区九佛街五村七片（莲塘村、重岗村、燕塘村、蟹庄村、山龙村）城中村改造项目”调整10000万元至本项目，发行期限20年，发行利率2.12%；已通过发行2026年广东省政府专项债（六期），发行金额7600万元（其中做资本金7600万元），发行期限30年，发行利率2.45%；已通过发行2026年广东省政府专项债（十八期），发行金额1880万元（其中做资本金1880万元），发行期限30年，发行利率2.48%；已通过发行2026年广东省政府专项债（三十四期），发行金额11641万元（其中做资本金11641万元），发行期限20年，发行利率2.23%；已通过发行2026年广东省政府专项债（第四十三期）发行3284万元（其中做资本金3284

万元），发行期限为15年，发行利率为2.02%。本次拟发行7716万元（其中做资本金7716万元），发行期限为20年，发行利率为2.50%，以后年度发行17300万元。

③.非融资资金筹措：本项目非融资金共173587.30万元，由其他财政自筹资金进行筹措安排。

项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	已到位金额	市场化融资资金	已到位金额	非融资资金		地方政府专项债券融资		
					其他财政自筹资金	其中：已到位金额	本次发行金额	以前发行金额	计划以后发行金额
合计	1736187.3	464105	1389000	416700	173587.3	91585	7716	45405	120479
2024年	140900	140900	138900	138900	2000	2000	-	-	-
2025年	388385	298800	277800	277800	89585	89585	-	21000	-
2026年	634002.3	24405	416700	-	82002.3	-	7716	24405	103179
以后年度	572900	-	555600	-	-	-	-	-	17300

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㎡。

项目总投资1736187.30万元，预计2026年计划总投入债券资金135300万元，本次拟发行从2026年广东省政府专项债券申请7716万元，发行期限为20年，发行利率为2.50%，本年发行全部用于广州市黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目资本金，用于支付项目建设工程款。资金使用计划如下：

项目用款计划表（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	
1736187.3	21000	9480	9480	0	0	14925	3284	110895	7716	17300

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、商业面积），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/㎡）	可出让居住建筑面积（万㎡）	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×（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71867.52万元。

（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630.24万元。

除土地出让收入外，物业管理费收入、商业出租收入及车位出租收入按照每三年增长5%计算。

综上，本项目债券存续期内，项目总收入为4,182,949.29万元。

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	71,867.52	630.24	81,509.63
2030年		9,011.87	71,867.52	630.24	81,509.63
2031年		9,011.87	71,867.52	630.24	81,509.63
2032年		9,462.46	75,460.90	661.75	85,585.11
2033年		9,462.46	75,460.90	661.75	85,585.11
2034年		9,462.46	75,460.90	661.75	85,585.11
2035年		9,935.58	79,233.95	694.84	89,864.37
2036年		9,935.58	79,233.95	694.84	89,864.37

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
2037年		9,935.58	79,233.95	694.84	89,864.37
2038年		10,432.36	83,195.65	729.58	94,357.59
2039年		10,432.36	83,195.65	729.58	94,357.59
2040年		10,432.36	83,195.65	729.58	94,357.59
2041年		10,953.98	87,355.43	766.06	99,075.47
2042年		10,953.98	87,355.43	766.06	99,075.47
2043年		10,953.98	87,355.43	766.06	99,075.47
2044年		11,501.68	91,723.20	804.36	104,029.24
2045年		11,501.68	91,723.20	804.36	104,029.24
2046年		11,501.68	91,723.20	804.36	104,029.24
2047年		12,076.76	96,309.36	844.58	109,230.70
2048年		12,076.76	96,309.36	844.58	109,230.70
2049年		12,076.76	96,309.36	844.58	109,230.70
2050年		12,680.60	101,124.83	886.81	114,692.24
2051年		12,680.60	101,124.83	886.81	114,692.24
2052年		12,680.60	101,124.83	886.81	114,692.24
2053年		13,314.63	106,181.07	931.15	120,426.85
2054年		13,314.63	106,181.07	931.15	120,426.85
2055年		13,314.63	106,181.07	931.15	120,426.85
2056年		13,980.36	111,490.12	977.71	126,448.19
2057年		13,980.36	111,490.12	977.71	126,448.19
合计	1,233,739.31	326,070.48	2,600,335.97	22,803.53	4,182,949.29

2、成本测算

（1）债券成本

专项债成本计算表（单位：万元）

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	综合融资利率	应付利息
2024 年					-
2025 年		21000		2.22%	233.60
2026 年	21000	135300		2.44%	2,161.96
2027 年	156300	17300		2.47%	4,073.79
2028 年	173600			2.47%	4,290.90
2029 年	173600			2.47%	4,290.90
2030 年	173600			2.47%	4,290.90
2031 年	173600			2.47%	4,290.90
2032 年	173600			2.47%	4,290.90

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	综合融资利率	应付利息
2033 年	173600			2.47%	4,290.90
2034 年	173600			2.47%	4,290.90
2035 年	173600			2.47%	4,290.90
2036 年	173600			2.47%	4,290.90
2037 年	173600			2.47%	4,290.90
2038 年	173600			2.47%	4,290.90
2039 年	173600			2.47%	4,290.90
2040 年	173600			2.47%	4,290.90
2041 年	173600			2.47%	4,290.90
2042 年	173600			2.47%	4,290.90
2043 年	173600			2.47%	4,290.90
2044 年	173600		10000	2.48%	4,184.89
2045 年	173600		11000	2.49%	4,191.07
2046 年	162600			2.50%	4,059.01
2047 年	162600			2.50%	4,059.01
2048 年	162600			2.50%	4,059.01
2049 年	162600			2.50%	4,059.01
2050 年	162600			2.50%	4,059.01
2051 年	162600			2.50%	4,059.01
2052 年	162600			2.50%	4,059.01
2053 年	162600			2.50%	4,059.01
2054 年	162600			2.50%	4,059.01
2055 年	162600		11000	2.50%	3,932.06
2056 年	151600		124300	2.51%	2,245.20
2057 年	27300		17300	2.51%	468.12
合计		173600	173600		126676.22

（2）专项借款成本成本

专项借款成本计算表（单位：万元）

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
2024 年	0	138900	0	2.70%	1,875.15	1,875.15
2025 年	138900	277800	0	2.70%	7,500.60	7,500.60
2026 年	416700	416700	0	2.70%	16,876.35	16,876.35
2027 年	833400	416700	0	2.70%	28,127.25	28,127.25
2028 年	1250100	138900	0	2.70%	35,627.85	35,627.85
2029 年	1389000		138900	2.70%	35,627.85	174,527.85
2030 年	1250100		277800	2.70%	30,002.40	307,802.40
2031 年	972300		416700	2.70%	20,626.65	437,326.65
2032 年	555600		416700	2.70%	9,375.75	426,075.75
2033 年	138900		138900	2.70%	1,875.15	140,775.15

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
合计		1389000	1389000		187,515.00	1,576,515.00

（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

水电耗能费用按商业出租年收入的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商业出租年收入和车位出租年收入的5%测算，则项目首年的管理费用为3644.71万元。

以上成本均按每年增长1.50%计算。

综上，本项目债券存续期内，项目总成本为1191412.88万元，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
2024年					
2025年					
2026年					
2027年					
2028年					
2029年	4800	17361.87	7289.41	3644.71	33,095.99
2030年	4872	17622.3	7398.75	3699.38	33,592.43
2031年	4945.08	17886.63	7509.73	3754.87	34,096.31
2032年	5019.26	18154.93	7622.38	3811.19	34,607.76
2033年	5094.55	18427.25	7736.72	3868.36	35,126.88
2034年	5170.97	18703.66	7852.77	3926.39	35,653.79
2035年	5248.53	18984.21	7970.56	3985.29	36,188.59
2036年	5327.26	19268.97	8090.12	4045.07	36,731.42
2037年	5407.17	19558	8211.47	4105.75	37,282.39

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
2038 年	5488.28	19851.37	8334.64	4167.34	37,841.63
2039 年	5570.6	20149.14	8459.66	4229.85	38,409.25
2040 年	5654.16	20451.38	8586.55	4293.3	38,985.39
2041 年	5738.97	20758.15	8715.35	4357.7	39,570.17
2042 年	5825.05	21069.52	8846.08	4423.07	40,163.72
2043 年	5912.43	21385.56	8978.77	4489.42	40,766.18
2044 年	6001.12	21706.34	9113.45	4556.76	41,377.67
2045 年	6091.14	22031.94	9250.15	4625.11	41,998.34
2046 年	6182.51	22362.42	9388.9	4694.49	42,628.32
2047 年	6275.25	22697.86	9529.73	4764.91	43,267.75
2048 年	6369.38	23038.33	9672.68	4836.38	43,916.77
2049 年	6464.92	23383.9	9817.77	4908.93	44,575.52
2050 年	6561.89	23734.66	9965.04	4982.56	45,244.15
2051 年	6660.32	24090.68	10114.52	5057.3	45,922.82
2052 年	6760.22	24452.04	10266.24	5133.16	46,611.66
2053 年	6861.62	24818.82	10420.23	5210.16	47,310.83
2054 年	6964.54	25191.1	10576.53	5288.31	48,020.48
2055 年	7069.01	25568.97	10735.18	5367.63	48,740.79
2056 年	7175.05	25952.5	10896.21	5448.14	49,471.90
2057 年	7282.68	26341.79	11059.65	5529.86	50,213.98
合计	172,793.96	625,004.29	262,409.24	131,205.39	1,191,412.88

3、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
	运营收入	年度付本息	年度运营成本支出		
2024 年	-	1,875.15	-	-1,875.15	-1,875.15
2025 年	-	7,734.20	-	-7,734.20	-9,609.35
2026 年	411,246.44	19,038.31	-	392,208.13	382,598.78
2027 年	411,246.44	32,201.04	-	379,045.39	761,644.17
2028 年	411,246.44	39,918.75	-	371,327.68	1,132,971.85
2029 年	81,509.63	178,818.75	33,095.99	-130,405.11	1,002,566.74
2030 年	81,509.63	312,093.30	33,592.43	-264,176.10	738,390.64
2031 年	81,509.63	441,617.55	34,096.31	-394,204.23	344,186.40
2032 年	85,585.11	430,366.65	34,607.76	-379,389.30	-35,202.90
2033 年	85,585.11	145,066.05	35,126.88	-94,607.82	-129,810.73
2034 年	85,585.11	4,290.90	35,653.79	45,640.42	-84,170.31
2035 年	89,864.37	4,290.90	36,188.59	49,384.88	-34,785.44

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
	运营收入	年度付本息	年度运营成本支出		
2036 年	89,864.37	4,290.90	36,731.42	48,842.05	14,056.61
2037 年	89,864.37	4,290.90	37,282.39	48,291.08	62,347.68
2038 年	94,357.59	4,290.90	37,841.63	52,225.06	114,572.74
2039 年	94,357.59	4,290.90	38,409.25	51,657.44	166,230.18
2040 年	94,357.59	4,290.90	38,985.39	51,081.30	217,311.47
2041 年	99,075.47	4,290.90	39,570.17	55,214.40	272,525.87
2042 年	99,075.47	4,290.90	40,163.72	54,620.85	327,146.71
2043 年	99,075.47	4,290.90	40,766.18	54,018.39	381,165.10
2044 年	104,029.24	14,184.89	41,377.67	48,466.68	429,631.78
2045 年	104,029.24	15,191.07	41,998.34	46,839.83	476,471.60
2046 年	104,029.24	4,059.01	42,628.32	57,341.91	533,813.51
2047 年	109,230.70	4,059.01	43,267.75	61,903.94	595,717.46
2048 年	109,230.70	4,059.01	43,916.77	61,254.92	656,972.38
2049 年	109,230.70	4,059.01	44,575.52	60,596.17	717,568.55
2050 年	114,692.24	4,059.01	45,244.15	65,389.08	782,957.64
2051 年	114,692.24	4,059.01	45,922.82	64,710.41	847,668.05
2052 年	114,692.24	4,059.01	46,611.66	64,021.57	911,689.62
2053 年	120,426.85	4,059.01	47,310.83	69,057.01	980,746.63
2054 年	120,426.85	4,059.01	48,020.48	68,347.36	1,049,094.00
2055 年	120,426.85	14,932.06	48,740.79	56,754.00	1,105,848.00
2056 年	126,448.19	126,545.20	49,471.90	-49,568.91	1,056,279.09
2057 年	126,448.19	17,768.12	50,213.98	58,466.10	1,114,745.19
合计	4,182,949.29	1,876,791.22	1,191,412.88	1,114,745.19	

（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 2991536.41 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	-	-	-
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	81,509.63	33,095.99	48,413.64
2030 年	81,509.63	33,592.43	47,917.20
2031 年	81,509.63	34,096.31	47,413.32

年限	运营收入	运营成本	运营收益
2032 年	85,585.11	34,607.76	50,977.35
2033 年	85,585.11	35,126.88	50,458.23
2034 年	85,585.11	35,653.79	49,931.32
2035 年	89,864.37	36,188.59	53,675.78
2036 年	89,864.37	36,731.42	53,132.95
2037 年	89,864.37	37,282.39	52,581.98
2038 年	94,357.59	37,841.63	56,515.96
2039 年	94,357.59	38,409.25	55,948.34
2040 年	94,357.59	38,985.39	55,372.20
2041 年	99,075.47	39,570.17	59,505.30
2042 年	99,075.47	40,163.72	58,911.75
2043 年	99,075.47	40,766.18	58,309.29
2044 年	104,029.24	41,377.67	62,651.57
2045 年	104,029.24	41,998.34	62,030.90
2046 年	104,029.24	42,628.32	61,400.92
2047 年	109,230.70	43,267.75	65,962.95
2048 年	109,230.70	43,916.77	65,313.93
2049 年	109,230.70	44,575.52	64,655.18
2050 年	114,692.24	45,244.15	69,448.09
2051 年	114,692.24	45,922.82	68,769.42
2052 年	114,692.24	46,611.66	68,080.58
2053 年	120,426.85	47,310.83	73,116.02
2054 年	120,426.85	48,020.48	72,406.37
2055 年	120,426.85	48,740.79	71,686.06
2056 年	126,448.19	49,471.90	76,976.29
2057 年	126,448.19	50,213.98	76,234.21
合计	4,182,949.29	1,191,412.88	2,991,536.41

2、当项目收入下降 5%且成本增加 5%，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	-	-	-
2025年	-	-	-
2026年	390,684.11	-	390,684.11
2027年	390,684.11	-	390,684.11
2028年	390,684.11	-	390,684.11
2029年	77,434.15	34,750.79	42,683.36
2030年	77,434.15	35,272.05	42,162.10
2031年	77,434.15	35,801.13	41,633.02
2032年	81,305.85	36,338.15	44,967.71
2033年	81,305.85	36,883.22	44,422.63

年限	运营收入	运营成本	运营收益
2034年	81,305.85	37,436.48	43,869.38
2035年	85,371.15	37,998.02	47,373.13
2036年	85,371.15	38,567.99	46,803.16
2037年	85,371.15	39,146.51	46,224.64
2038年	89,639.71	39,733.71	49,906.00
2039年	89,639.71	40,329.71	49,310.00
2040年	89,639.71	40,934.66	48,705.05
2041年	94,121.70	41,548.68	52,573.02
2042年	94,121.70	42,171.91	51,949.79
2043年	94,121.70	42,804.49	51,317.21
2044年	98,827.78	43,446.55	55,381.22
2045年	98,827.78	44,098.26	54,729.52
2046年	98,827.78	44,759.74	54,068.04
2047年	103,769.17	45,431.14	58,338.03
2048年	103,769.17	46,112.61	57,656.56
2049年	103,769.17	46,804.30	56,964.87
2050年	108,957.63	47,506.36	61,451.27
2051年	108,957.63	48,218.96	60,738.67
2052年	108,957.63	48,942.24	60,015.39
2053年	114,405.51	49,676.37	64,729.14
2054年	114,405.51	50,421.50	63,984.00
2055年	114,405.51	51,177.83	63,227.68
2056年	120,125.78	51,945.50	68,180.29
2057年	120,125.78	52,724.68	67,401.10
合计	3,973,801.82	1,250,983.52	2,722,818.30

2、当项目收入下降10%且成本增加10%，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	-	-	-
2025年	-	-	-
2026年	370,121.79	-	370,121.79
2027年	370,121.79	-	370,121.79
2028年	370,121.79	-	370,121.79
2029年	73,358.67	36,405.59	36,953.08
2030年	73,358.67	36,951.67	36,406.99
2031年	73,358.67	37,505.94	35,852.73

年限	运营收入	运营成本	运营收益
2032年	77,026.60	38,068.54	38,958.06
2033年	77,026.60	38,639.57	38,387.03
2034年	77,026.60	39,219.17	37,807.43
2035年	80,877.93	39,807.45	41,070.48
2036年	80,877.93	40,404.56	40,473.37
2037年	80,877.93	41,010.63	39,867.30
2038年	84,921.83	41,625.79	43,296.04
2039年	84,921.83	42,250.18	42,671.66
2040年	84,921.83	42,883.93	42,037.90
2041年	89,167.92	43,527.19	45,640.74
2042年	89,167.92	44,180.09	44,987.83
2043年	89,167.92	44,842.80	44,325.13
2044年	93,626.32	45,515.44	48,110.88
2045年	93,626.32	46,198.17	47,428.14
2046年	93,626.32	46,891.15	46,735.16
2047年	98,307.63	47,594.53	50,713.11
2048年	98,307.63	48,308.45	49,999.18
2049年	98,307.63	49,033.07	49,274.56
2050年	103,223.02	49,768.57	53,454.45
2051年	103,223.02	50,515.10	52,707.91
2052年	103,223.02	51,272.83	51,950.19
2053年	108,384.17	52,041.91	56,342.25
2054年	108,384.17	52,822.53	55,561.64
2055年	108,384.17	53,614.87	54,769.30
2056年	113,803.37	54,419.09	59,384.28
2057年	113,803.37	55,235.38	58,567.99
合计	3,764,654.36	1,310,554.17	2,454,100.19

（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。

1、项目收益按实现100% 的情况下本息覆盖倍数

（金额单位：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	-
2025 年	-	7,734.20	7,734.20	-
2026 年	-	19,038.31	19,038.31	411,246.44
2027 年	-	32,201.04	32,201.04	411,246.44
2028 年	-	39,918.75	39,918.75	411,246.44
2029 年	138,900.00	39,918.75	178,818.75	48,413.64
2030 年	277,800.00	34,293.30	312,093.30	47,917.20
2031 年	416,700.00	24,917.55	441,617.55	47,413.32
2032 年	416,700.00	13,666.65	430,366.65	50,977.35
2033 年	138,900.00	6,166.05	145,066.05	50,458.23
2034 年	-	4,290.90	4,290.90	49,931.32
2035 年	-	4,290.90	4,290.90	53,675.78
2036 年	-	4,290.90	4,290.90	53,132.95
2037 年	-	4,290.90	4,290.90	52,581.98
2038 年	-	4,290.90	4,290.90	56,515.96
2039 年	-	4,290.90	4,290.90	55,948.34
2040 年	-	4,290.90	4,290.90	55,372.20
2041 年	-	4,290.90	4,290.90	59,505.30
2042 年	-	4,290.90	4,290.90	58,911.75
2043 年	-	4,290.90	4,290.90	58,309.29
2044 年	10,000.00	4,184.89	14,184.89	62,651.57
2045 年	11,000.00	4,191.07	15,191.07	62,030.90
2046 年	-	4,059.01	4,059.01	61,400.92

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	
2047 年	-	4,059.01	4,059.01	65,962.95
2048 年	-	4,059.01	4,059.01	65,313.93
2049 年	-	4,059.01	4,059.01	64,655.18
2050 年	-	4,059.01	4,059.01	69,448.09
2051 年	-	4,059.01	4,059.01	68,769.42
2052 年	-	4,059.01	4,059.01	68,080.58
2053 年	-	4,059.01	4,059.01	73,116.02
2054 年	-	4,059.01	4,059.01	72,406.37
2055 年	11,000.00	3,932.06	14,932.06	71,686.06
2056 年	124,300.00	2,245.20	126,545.20	76,976.29
2057 年	17,300.00	468.12	17,768.12	76,234.21
合计	1,562,600.00	314,191.22	1,876,791.22	2,991,536.41
本息覆盖倍数	100%收益下测算		1.59	

2、项目收入下降 5%且成本增加 5%的情况下本息覆盖倍数

（金额单位：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	-
2025 年	-	7,734.20	7,734.20	-
2026 年	-	19,038.31	19,038.31	390,684.11
2027 年	-	32,201.04	32,201.04	390,684.11
2028 年	-	39,918.75	39,918.75	390,684.11
2029 年	138,900.00	39,918.75	178,818.75	42,683.36
2030 年	277,800.00	34,293.30	312,093.30	42,162.10

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	
2031 年	416,700.00	24,917.55	441,617.55	41,633.02
2032 年	416,700.00	13,666.65	430,366.65	44,967.71
2033 年	138,900.00	6,166.05	145,066.05	44,422.63
2034 年	-	4,290.90	4,290.90	43,869.38
2035 年	-	4,290.90	4,290.90	47,373.13
2036 年	-	4,290.90	4,290.90	46,803.16
2037 年	-	4,290.90	4,290.90	46,224.64
2038 年	-	4,290.90	4,290.90	49,906.00
2039 年	-	4,290.90	4,290.90	49,310.00
2040 年	-	4,290.90	4,290.90	48,705.05
2041 年	-	4,290.90	4,290.90	52,573.02
2042 年	-	4,290.90	4,290.90	51,949.79
2043 年	-	4,290.90	4,290.90	51,317.21
2044 年	10,000.00	4,184.89	14,184.89	55,381.22
2045 年	11,000.00	4,191.07	15,191.07	54,729.52
2046 年	-	4,059.01	4,059.01	54,068.04
2047 年	-	4,059.01	4,059.01	58,338.03
2048 年	-	4,059.01	4,059.01	57,656.56
2049 年	-	4,059.01	4,059.01	56,964.87
2050 年	-	4,059.01	4,059.01	61,451.27
2051 年	-	4,059.01	4,059.01	60,738.67
2052 年	-	4,059.01	4,059.01	60,015.39
2053 年	-	4,059.01	4,059.01	64,729.14
2054 年	-	4,059.01	4,059.01	63,984.00

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	
2055 年	11,000.00	3,932.06	14,932.06	63,227.68
2056 年	124,300.00	2,245.20	126,545.20	68,180.29
2057 年	17,300.00	468.12	17,768.12	67,401.10
合计	1,562,600.00	314,191.22	1,876,791.22	2,722,818.30
本息覆盖倍数	收入下降 5%且成本增加 5%情况下测算		1.45	

3、项目收入下降 10%且成本增加 10%的情况下本息覆盖倍数

（金额单位：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	-
2025 年	-	7,734.20	7,734.20	-
2026 年	-	19,038.31	19,038.31	370,121.79
2027 年	-	32,201.04	32,201.04	370,121.79
2028 年	-	39,918.75	39,918.75	370,121.79
2029 年	138,900.00	39,918.75	178,818.75	36,953.08
2030 年	277,800.00	34,293.30	312,093.30	36,406.99
2031 年	416,700.00	24,917.55	441,617.55	35,852.73
2032 年	416,700.00	13,666.65	430,366.65	38,958.06
2033 年	138,900.00	6,166.05	145,066.05	38,387.03
2034 年	-	4,290.90	4,290.90	37,807.43
2035 年	-	4,290.90	4,290.90	41,070.48
2036 年	-	4,290.90	4,290.90	40,473.37
2037 年	-	4,290.90	4,290.90	39,867.30
2038 年	-	4,290.90	4,290.90	43,296.04

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	
2039 年	-	4,290.90	4,290.90	42,671.66
2040 年	-	4,290.90	4,290.90	42,037.90
2041 年	-	4,290.90	4,290.90	45,640.74
2042 年	-	4,290.90	4,290.90	44,987.83
2043 年	-	4,290.90	4,290.90	44,325.13
2044 年	10,000.00	4,184.89	14,184.89	48,110.88
2045 年	11,000.00	4,191.07	15,191.07	47,428.14
2046 年	-	4,059.01	4,059.01	46,735.16
2047 年	-	4,059.01	4,059.01	50,713.11
2048 年	-	4,059.01	4,059.01	49,999.18
2049 年	-	4,059.01	4,059.01	49,274.56
2050 年	-	4,059.01	4,059.01	53,454.45
2051 年	-	4,059.01	4,059.01	52,707.91
2052 年	-	4,059.01	4,059.01	51,950.19
2053 年	-	4,059.01	4,059.01	56,342.25
2054 年	-	4,059.01	4,059.01	55,561.64
2055 年	11,000.00	3,932.06	14,932.06	54,769.30
2056 年	124,300.00	2,245.20	126,545.20	59,384.28
2057 年	17,300.00	468.12	17,768.12	58,567.99
合计	1,562,600.00	314,191.22	1,876,791.22	2,454,100.19
本息覆盖倍数	收入下降 10%且成本增加 10%情况下测算		1.31	

本项目在自身收益 100%、项目收入下降 5%且成本增加 5%和项目收入下降 10%且成本增加 10%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：S2652022060454G(1-1)

统一社会信用代码

91440113MAC57BM36U

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　广东中煜会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　杨四梅

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。）

出　资　额　伍佰万元（人民币）

成立日期　2022年12月02日

主要经营场所　广州市白云区江高镇夏花三路246号116铺

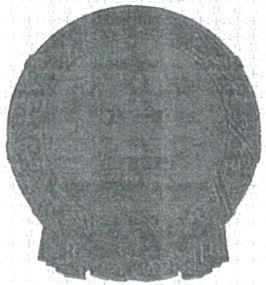
登记机关　广州市白云区市场监督管理局

2026 年 06 月 25 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：广东中煜会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：杨四梅

主任会计师：

经营场所：广州市白云区江高镇夏花三路246号116铺

组织形式：普通合伙

执业证书编号：44010329

批准执业文号：粤财穗函〔2023〕2号

批准执业日期：2023年1月18日

证书序号：0023956

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

二〇二六年　七月　二日

中华人民共和国财政部制