广东中煜会计师事务所(普通合伙)

中煜CPA Guangdong Zhongyu Certified Public Accountants (General Partnership)

# “广州市黄埔区云埔街刘村社区双井村城中村改造项目”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)

## “广州市黄埔区云埔街刘村社区双井村城中村改造项目”

## 收益与融资自求平衡专项评价报告

粤中煜专字【2026】5068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云埔街刘村社区双井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云埔街刘村社区双井村城中村改造项目预期土地出让收入、物业费收入、广告收入、商业出租收入、车位及充电桩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

广州市黄埔区云埔街刘村社区双井村城中村改造募投项目总投资131888.24万元，本项目需筹措资金131888.24万元，项目资金中包含其他财政资金73879.64万元、市场化融资31608.6万元和地方政府专项债券融资26400万

元；目前已到位资金为地方政府专项债券资金 7863 万元和非融资资金 0 万元。

（1）市场化融资资金筹措： 申请专项借款 31608.6 万元。

（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 26400 万元；2026 年拟计划安排专项债券资金 16536 万元， 以后年度计划发行 9864 万元。

（3）非融资资金筹措：本项目非融资资金共 73879.64 万元，由其他财政资金进行筹措安排。

2、本期债券应付本息情况

预计 2026 年计划总投入债券资金 16536 万元，以后年度计划发行 9864 万元，本次拟安排专项债券资金 1900 万元，发行期限 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 | 1,900.00 | | 1,900.00 | 2.50% | 11.88 |
| 第 2 年 | 1,900.00 | | 1,900.00 | 2.50% | 47.50 |
| 第 3 年 | 1,900.00 | | 1,900.00 | 2.50% | 47.50 |
| 第 4 年 | 1,900.00 | | 1,900.00 | 2.50% | 47.50 |
| 第 5 年 | 1,900.00 | | 1,900.00 | 2.50% | 47.50 |
| 第 6 年 | 1,900.00 | | 1,900.00 | 2.50% | 47.50 |
| 第 7 年 | 1,900.00 | | 1,900.00 | 2.50% | 47.50 |
| 第 8 年 | 1,900.00 | | 1,900.00 | 2.50% | 47.50 |
| 第 9 年 | 1,900.00 | | 1,900.00 | 2.50% | 47.50 |
| 第 10 年 | 1,900.00 | | 1,900.00 | 2.50% | 47.50 |
| 第 11 年 | 1,900.00 | | 1,900.00 | 2.50% | 47.50 |
| 第 12 年 | 1,900.00 | | 1,900.00 | 2.50% | 47.50 |
| 第 13 年 | 1,900.00 | | 1,900.00 | 2.50% | 47.50 |
| 第 14 年 | 1,900.00 | | 1,900.00 | 2.50% | 47.50 |
| 第 15 年 | 1,900.00 | | 1,900.00 | 2.50% | 47.50 |
| 第 16 年 | 1,900.00 | | 1,900.00 | 2.50% | 47.50 |
| 第 17 年 | 1,900.00 | | 1,900.00 | 2.50% | 47.50 |
| 第 18 年 | 1,900.00 | | 1,900.00 | 2.50% | 47.50 |
| 第 19 年 | 1,900.00 | | 1,900.00 | 2.50% | 47.50 |
| 第 20 年 | 1,900.00 | 1900 | 0 | 2.50% | 47.50 |
| 合计 | | | | | 914.38 |

2、项目产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

广州市黄埔区云埔街刘村社区双井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、广告收入、商业出租收入、车位及充电桩收入等实现。

（2）项目产生的净现金流入

假设广州市黄埔区云埔街刘村社区双井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 | 150,212.50 |
| 情景2 | 141,365.08 |
| 情景3 | 132,517.66 |

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 | 1.93 |
| 情景2 | 1.82 |
| 情景3 | 1.70 |

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，为广州市黄埔区云埔街刘村社区双井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、广告收入、商业出租收入、车位及充电桩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云埔街刘村社区双井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、广告收入、商业出租收入、车位及充电桩收入等，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、广告收入、商业出租收入、车位及充电桩收入等能够实现，成本、费用支出等能控制在预计范围内；

（五）广州市黄埔区云埔街刘村社区双井村城中村改造项目的土地出让收入、物业费收入、广告收入、商业出租收入、车位及充电桩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**

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 188.5 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。

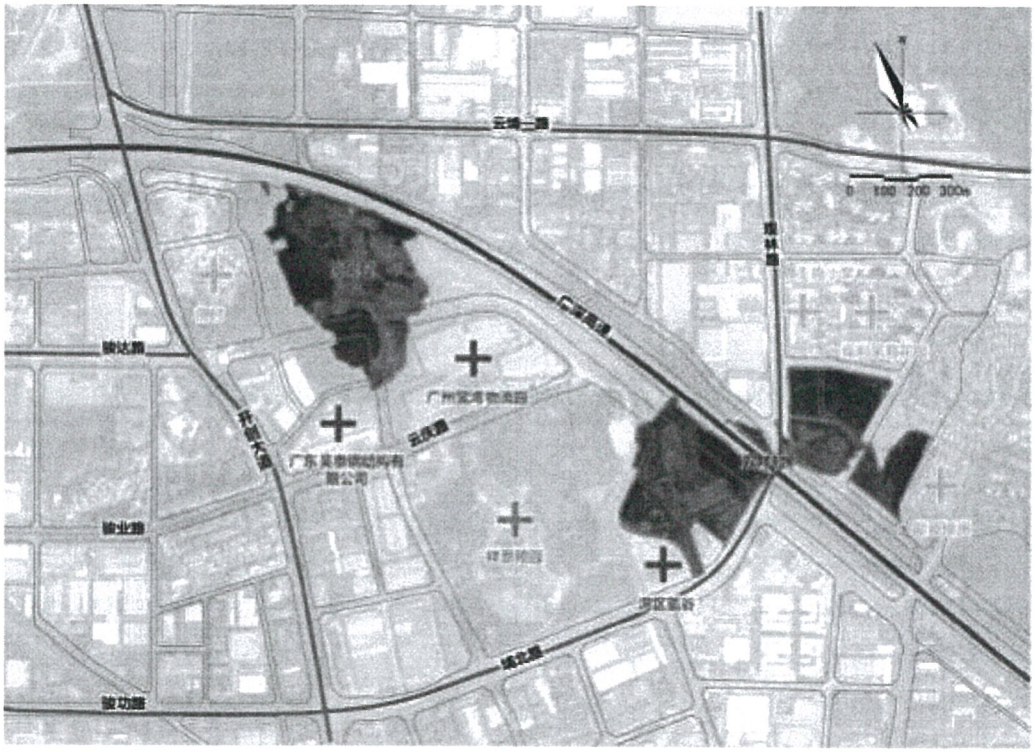
改造时序方面，衔接广州市国土空间总体规划的分期发展目标与“十四五”发展目标，按 2025 年度、2027 年度、2030 年度、2035 年度分步有序稳妥推进城中村全面改造与混合改造。当下的宏观政策已经发生的彻底的转变。其中，关于楼市，今年不推出房地产税的提法，更是让市场松了口气，高层发声，市场情绪面在修复，楼市最艰难的时刻即将过去。标志着广州市城市更新、城中村改造在规划统筹引领、土地要素保障、价值导向转变、政策制度创新、管理机制完善等

方面迈上新台阶。

（三）项目情况

本项目位于黄埔区云埔街道，是刘村社区的一个自然村。 该村位于黄埔区“ 三城一岛” 空间格局中的科学城板块，是 科学城东部门户区的组成部分。项目东临元岗一路、西至云 埔四路、南起广深高速、北至玉鸣小学。项目针对广州市黄 埔区云埔刘村社区双井村旧村 6.16 公顷的范围进行改造。主要改造内容如下：项目总用地面积约 17160.17 平方米，总建筑面 积约 88075.14 平方米，规划人口约 0.34 万人。主要建设内 容包括：复建区住宅地块住宅 57288 平方米、复建区住宅地 块公服配套设施 3117 平方米、复建区住宅地块地下建筑面积 25930 平方米，复建区住宅地块地面机动车位 21 泊，地下机 动车位 650 泊，非机动车位 596 泊。

项目改造范围如下图所示。




项目区位图

双井村权属范围总面积约 21.80 公顷，主要为集体用地 及已征用地。本项目划定建新范围共 6.16 公顷。项目位于云 埔片区，属于产业创新轴上重要节点，通过双井村的改造， 为云埔片区的产业转型升级提供生产、生活配套，推动高质 量发展。

规划用地方案图

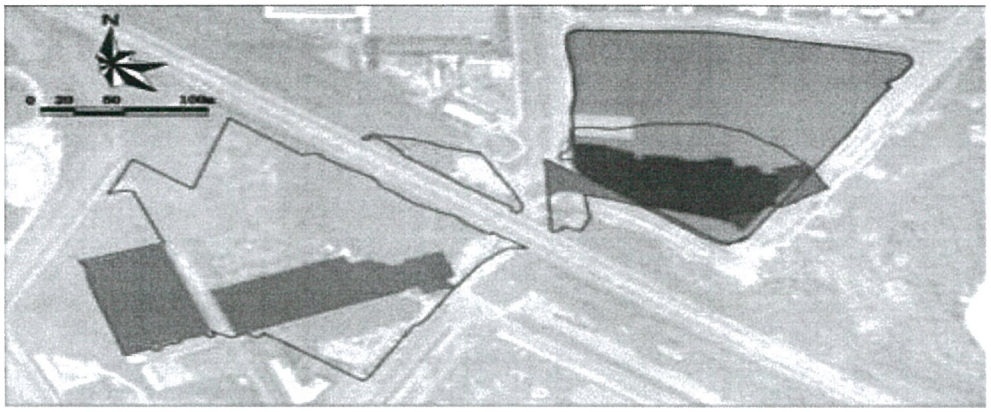



图 例

测量范围　可完善用地手续范围　其他用地
建新范围　土地置换（置入）　测量范围内标图建库范围
已完善用地手续范围　留用地

## 项目建设量情况表

| 范围 | 权属情况 | 规划分区 | 土规 | 标图建库 | 是否已征地手续 | 用地手续 | 整备方式 | 面积（公顷） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 建新范围内 | 集体权属用地 | 安置区 | 建设用地 | 已有标图建库（含可标图建库） | 是 | 已完善历史用地手续 | 直接纳入 | 1.21 | 申请退征地 |
| | | | | | 是 | 无用地手续 | 直接纳入 | 0.13 | 完善退征地及历史用地手续 |
| | | | | 无标图建库 | 是 | 无用地手续 | 已选址未建设留用地重新选址 | 2.01 | |
| | | | | | 是 | 无用地手续 | 其他用地 | 0.17 | 申请退征地 |
| | | 融资区 | 建设用地 | 无标图建库 | 是 | 无用地手续 | 土地置换（置入） | 2.64 | |

| | 合计 | 6.16 | |
|---|---|---|---|
| 建新范围外 | 建新范围外置换用地范围（置出土地） | 2.64 | |

（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》，

项目代码为 2402-440112-04-01-327316，并完成整体可行性研究报告。

（五）责任主体

1.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。

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 |

2.本项目行业主管部门为：广州开发区城市更新局

| 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 |

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。

广州市黄埔区云埔街刘村社区双井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

《黄埔区、广州开发区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》提出要推动永和、云埔、西区等组团 制造业转型升级，引导产业链协同发展，加强创新链补齐补强，

推动价值链高端跃升。本项目位于云埔片区，属于产业创新轴上 重要节点，通过双井村的改造，为云埔片区的产业转型升级提供 生产、生活配套，推动高质量发展。

2）.是满足城市发展规划布局的需要

深入实施区域协调发展战略、主体功能区战略和新型城镇化 战略，加快构建高质量发展的动力系统，促进各类要素合理流动 和高效集聚，推动形成主体功能明显、优势互补、高质量发展的 区域经济布局。支持广州加快实现老城市新活力和“ 四个出新出 彩”。强化广州省会城市功能，提升国家中心城市和综合性门户 城市发展能级，打造全球营商环境新标杆。增强广州教育医疗中 心功能，建设社会主义文化强国的城市范例，高质量推进城市更 新改造，建设美丽宜居广州。

3）.有利于完善周边道路、市政等配套设施，改善城市面貌

双井村位于黄埔区云埔街道，是刘村社区的一个自然村。该 村位于黄埔区“ 三城一岛 ”空间格局中的科学城板块，是科学城 东部门户区的组成部分。双井村村现状低端产业及旧村风貌与规 划愿景相差甚远。2023 年 3 月 28 日，广州市黄埔区人民政府广州开发区管理委员会印发《广州市黄埔区、广州开发区关于实施城 市更新行动推进城市高质量发展的若干措施》提出：科学分片分 类施策，按照“保护优先、规划引领、因地制宜、分片施策、分 类指导、分步推进 ”的原则有力有序实施城市更新行动，其中海 丝城片区紧盯“综合更新、文化传承 ”，着重推进低端低效物业 和城中村改造，大力推进老旧社区微改造；科学城片区紧抓“功 能完善、补齐短板 ”，大力开展片区统筹、功能织补，补齐高端 公共服务设施短板，提升科技创新配套、高端商业服务功能和居 住空间承载力。

4）.有利于集约利用土地，提高土地利用效率

云埔街刘村社区双井村城中村改造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）.有利于加快科学城内城中村改造，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，属于公共服务

类项目，项目的建设与运营，有助于增加 当地就业机会和增加当地居民收入，推动产业经济的发展（主要是建筑行业），促进宏观经济与区域经济的发展。

（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双井村城中村改造，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，整个项目将保障当地安置居 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，无论短期来讲，还是从长期来看，项目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

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， 对搬迁安置居民生活水平与生活质量的提高具有相当大的积极意义。

4）.对周边居民的影响

建设期间，将可能造成对周边居民的环境、交通、生活方面 的影响。环境方面， 由于施工建设产生的噪音、粉尘、固废等都 将对周边环境产生负面影响；交通方面，由于施工运输车辆增多、 施工防护围墙与原材料堆放占用道路均可能造成交通道路拥堵与不便；生活方面，本项目施工建设周期较长，施工建设过程中产生的噪音、粉尘等环境污染影响居民生活环境，造成周边居民日常生活质量下降。运营期间，通过本项目建设整体景观质量提高， 为当地居民提供适宜居住、配套基本齐全的居住环境。因此，本 项目运营期间对周边居民产生的主要为积极影响。

5）.对基础设施、城市化进程的影响

双井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 131888.24 万元，双井村城中村改造成本匡算如下表所示。

双井村城中村改造成本匡算表

| 序号 | 项目 | 成本（万元） |
|---|---|---|
| 1 | 工程费用 | 57327.75 |
| 2 | 工程其他费用 | 59656.98 |
| 3 | 预备费用 | 14903.51 |
| 总计 | | 131888.24 |

本项目需筹措资金 131888.24 万元，项目资金中包含自有资金 73879.64 万元、市场化融资 31608.60 万元和地方政府专项债券融资 26400 万元；目前已到位资金为地方政府专项债券资金 7863 万元和非融资资金 0 万元。

1.市场化融资资金筹措： 申请专项借款 31608.6 万元。

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 26400 万元；2026 年拟计划安排专项债券资金 16536 万元， 以后年度计划发行 9864 万元。

3.非融资资金筹措：本项目非融资资金共 73879.64 万元，由其他财政资金进行筹措安排。

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 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 单位自有资金 | 其中：已到位金额 | 财政性资金 | 其中：已到位金额 | 其他 | 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 | 131888.24 | 7863 | 31608.60 | - | | - | 73879.64 | - | - | - | 1900 | 7863 | 16637 |
| 2026 年 | 55120.04 | 7863 | 12325.97 | - | | - | 26258.07 | - | - | - | 1900 | 7863 | 6773 |
| 2027 年 | 19783.24 | - | 4756.73 | - | | - | 5162.51 | - | - | - | - | - | 9864 |
| 2028 年 | 19783.24 | - | 4885.16 | - | | - | 14898.08 | - | - | - | - | - | - |
| 2029 年 | 19783.24 | - | 5017.06 | - | | - | 14766.18 | - | - | - | - | - | - |
| 2030 年 | 17418.48 | - | 4623.68 | - | | - | 12794.80 | - | - | - | - | - | - |

4、项目实施安排

本项目建设周期为 2026 年 1 月至 2030 年 12 月，共计 60 个月。其中启动区 2026 年实施；近期 2027 年启动实施；远期预计 2028 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。

本项目总投资 131888.24 万元，预计 2026 年计划总投入债券资金 16536 万元，2027 年投入债券资金 9864 万元。资金使用计划如下：

| 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 | |
| 131888.24 | 0.00 | 1920 | 1920 | 0 | 0 | 5943 | 5943 | 8673 | 1900 | 9864 |

5、项目收益与及现金流入预测项目说明

1）.项目收入测算

（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 19.03 万 m2（不 含保障性住房）。按照居住楼面地价 1.4643 万元/m2、商业/办公 楼面地价 0.6172 万元/m2，初步估算可获得土地出让收入 12.797 亿元。

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 19.1 ×（1-10%-10%-13%）=12.797 亿元。

（2）物业管理收入

根据《物业管理条例》及相关法律法规的规定，物业费的计 费面积通常是按照业主所拥有物业的建筑面积来计算。本项目设 计物业管理服务面积约 60405 ㎡，运营期第一年管理单价为 1.85 元/㎡/月，第一年物业管理收入为 94 万元。

（3）停车收入

本次拟在复建安置区地下室布置停车位 671 泊，参考《广州 市发展改革委广州市住房和城乡建设局广州市交通运输局广州市 市场监管局关于完善机动车停放服务收费管理有关问题的通知》（穗发改规字〔2021〕2 号），并结合黄埔区周边小区停车场月保 费，拟按照 400 元/泊/月计算，假设第一年出租率 70%，运营期第一年停车收入 225 万元。

（4）充电桩收入

拟按地下停车场配置充电桩，共 650 个。参考特来 电等充电桩市场平台收费标准，黄埔区充电桩收费范围为 1.10-2.10 元/度，平均收费约为 1.6 元/度，根据《广州市电价价 目表（2023 年 7 月 2 日起执行）》一般工商业用电电价（不满 1 千伏）为 0.82 元/kwh），充电桩收入（扣除电费成本）按 0.8 元 /kwh 计算，每个充电桩每天充 1 辆车，每辆车电池容量 50kwh， 每月按 30 天计算。假设第一年使用率 70%，运营期第一年充电桩收入 655 万元。

（5）广告收入

按电梯每 1 台设置 1 块广告牌，可设置广告牌约 32 个，运营期第一年广告牌按 2000 元/个/月计算。假设第一年运营率 70%，运营期第一年广告收入 54 万元。

上述收入按每三年增长 5.00%计算。

综上，本项目债券存续期内，项目总收入为 163,580.41 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 | 车位出租收入 | 充电桩收入 | 广告位收入 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | | | | | | - |
| 2026 年 | | | | | | - |
| 2027 年 | | | | | | - |
| 2028 年 | 63,985.00 | | | | | 63,985.00 |
| 2029 年 | 63,985.00 | | | | | 63,985.00 |
| 2030 年 | | 93.87 | 225.46 | 655.20 | 53.76 | 1,028.29 |
| 2031 年 | | 93.87 | 225.46 | 655.20 | 53.76 | 1,028.29 |
| 2032 年 | | 93.87 | 225.46 | 655.20 | 53.76 | 1,028.29 |
| 2033 年 | | 98.56 | 236.73 | 687.96 | 56.45 | 1,079.70 |
| 2034 年 | | 98.56 | 236.73 | 687.96 | 56.45 | 1,079.70 |
| 2035 年 | | 98.56 | 236.73 | 687.96 | 56.45 | 1,079.70 |
| 2036 年 | | 103.49 | 248.57 | 722.36 | 59.27 | 1,133.69 |
| 2037 年 | | 103.49 | 248.57 | 722.36 | 59.27 | 1,133.69 |
| 2038 年 | | 103.49 | 248.57 | 722.36 | 59.27 | 1,133.69 |
| 2039 年 | | 108.66 | 261.00 | 758.48 | 62.23 | 1,190.37 |
| 2040 年 | | 108.66 | 261.00 | 758.48 | 62.23 | 1,190.37 |
| 2041 年 | | 108.66 | 261.00 | 758.48 | 62.23 | 1,190.37 |
| 2042 年 | | 114.09 | 274.05 | 796.40 | 65.34 | 1,249.88 |
| 2043 年 | | 114.09 | 274.05 | 796.40 | 65.34 | 1,249.88 |
| 2044 年 | | 114.09 | 274.05 | 796.40 | 65.34 | 1,249.88 |
| 2045 年 | | 119.79 | 287.75 | 836.22 | 68.61 | 1,312.37 |
| 2046 年 | | 119.79 | 287.75 | 836.22 | 68.61 | 1,312.37 |
| 2047 年 | | 119.79 | 287.75 | 836.22 | 68.61 | 1,312.37 |
| 2048 年 | | 125.78 | 302.14 | 878.03 | 72.04 | 1,377.99 |
| 2049 年 | | 125.78 | 302.14 | 878.03 | 72.04 | 1,377.99 |
| 2050 年 | | 125.78 | 302.14 | 878.03 | 72.04 | 1,377.99 |
| 2051 年 | | 132.07 | 317.25 | 921.93 | 75.64 | 1,446.89 |
| 2052 年 | | 132.07 | 317.25 | 921.93 | 75.64 | 1,446.89 |
| 2053 年 | | 132.07 | 317.25 | 921.93 | 75.64 | 1,446.89 |
| 2054 年 | | 138.67 | 333.11 | 968.03 | 79.42 | 1,519.23 |
| 2055 年 | | 138.67 | 333.11 | 968.03 | 79.42 | 1,519.23 |
| 2056 年 | | 138.67 | 333.11 | 968.03 | 79.42 | 1,519.23 |
| 2057 年 | | 145.60 | 349.77 | 1,016.43 | 83.39 | 1,595.19 |
| 合计 | 127,970.00 | 3,250.54 | 7,807.94 | 22,690.26 | 1,861.67 | 163,580.41 |

2、成本测算

（1）停车位运营成本

停车位经营费用，具体包括以下费用：

人工费：本项目地下车位共计 650 个，预计安排 2 个岗亭，每岗 2 人，共 4 人，人均成本 7000 元/人/月，卫生清洁安排 4 人，人均成本 6500 元/人/月，预计人工费年成本为 65 万元。

维保费：按每车位 20 元/个/月，年维保费约 16 万估算。能 耗费：年耗电量约为 78.5 万度，按 2 元/度计算，年用水量约 1.4 万立方米，按 5 元/吨计算。年能耗费预计 164 万元。综上，满负 荷状态下，停车位运营成本为 245 万元，考虑第一年出租率为 70% 以及相关税费，因此预估本项目停车库第一年运营成本约为 192 万元。

（2）充电桩运营成本

充电桩运营成本主要为维保成本和人工成本，根据维保成本 按照 1000 元/个计算，满负荷状态下，维保成本为 65 万元，考虑 第一年出租率为 70%、一定的人工费以及相关税费，预计第一年充 电桩运营成本约 130 万元。

（3）物业管理

按计容面积 12 元/平方米计算，物业管理成本约为 72.5 万元， 考虑第一年入住率为 70%以及相关税费，预计第一年运营成本约为 57 万元。

（4）广告经营费

广告经营费主要包含制作费和能耗费。单个广告牌能耗费约 1000 元/个，制作费为 800 元/个，预计第一年广告业务经营成本 约 5.8 万元，考虑第一年出租率为 70%以及相关税费，预计第一年 经营费为 7.00 万元。

（5）相关税费

1）增值税：按各收入相关税率计算。

2）营业税金及附加：城市建设维护税按增值税的 7%计算、教 育费附加按增值税的 3%计算、地方教育费附加按增值税的 2%计算。

运营期间，各项开支按照每三年增长 5%测算。

综上，本计划整个运营期的总成本约为 13,367.91 万元。

| 年限 | 管理及运营成本 | 充电桩运营成本 | 物业管理成本 | 广告经营费 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | | | | | - |
| 2026 年 | | | | | - |
| 2027 年 | | | | | - |
| 2028 年 | | | | | - |
| 2029 年 | | | | | - |
| 2030 年 | 192.00 | 130.00 | 57.00 | 7.00 | 386.00 |
| 2031 年 | 192.00 | 130.00 | 57.00 | 7.00 | 386.00 |
| 2032 年 | 192.00 | 130.00 | 57.00 | 7.00 | 386.00 |
| 2033 年 | 201.60 | 136.50 | 59.85 | 7.35 | 405.30 |
| 2034 年 | 201.60 | 136.50 | 59.85 | 7.35 | 405.30 |
| 2035 年 | 201.60 | 136.50 | 59.85 | 7.35 | 405.30 |
| 2036 年 | 211.68 | 143.33 | 62.84 | 7.72 | 425.57 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2037 年 | 211.68 | 143.33 | 62.84 | 7.72 | 425.57 |
| 2038 年 | 211.68 | 143.33 | 62.84 | 7.72 | 425.57 |
| 2039 年 | 222.26 | 150.50 | 65.98 | 8.11 | 446.85 |
| 2040 年 | 222.26 | 150.50 | 65.98 | 8.11 | 446.85 |
| 2041 年 | 222.26 | 150.50 | 65.98 | 8.11 | 446.85 |
| 2042 年 | 233.37 | 158.03 | 69.28 | 8.52 | 469.20 |
| 2043 年 | 233.37 | 158.03 | 69.28 | 8.52 | 469.20 |
| 2044 年 | 233.37 | 158.03 | 69.28 | 8.52 | 469.20 |
| 2045 年 | 245.04 | 165.93 | 72.74 | 8.95 | 492.66 |
| 2046 年 | 245.04 | 165.93 | 72.74 | 8.95 | 492.66 |
| 2047 年 | 245.04 | 165.93 | 72.74 | 8.95 | 492.66 |
| 2048 年 | 257.29 | 174.23 | 76.38 | 9.40 | 517.30 |
| 2049 年 | 257.29 | 174.23 | 76.38 | 9.40 | 517.30 |
| 2050 年 | 257.29 | 174.23 | 76.38 | 9.40 | 517.30 |
| 2051 年 | 270.15 | 182.94 | 80.20 | 9.87 | 543.16 |
| 2052 年 | 270.15 | 182.94 | 80.20 | 9.87 | 543.16 |
| 2053 年 | 270.15 | 182.94 | 80.20 | 9.87 | 543.16 |
| 2054 年 | 283.66 | 192.09 | 84.21 | 10.36 | 570.32 |
| 2055 年 | 283.66 | 192.09 | 84.21 | 10.36 | 570.32 |
| 2056 年 | 283.66 | 192.09 | 84.21 | 10.36 | 570.32 |
| 2057 年 | 297.84 | 201.69 | 88.42 | 10.88 | 598.83 |
| 合计 | 6,648.99 | 4,502.34 | 1,973.86 | 242.72 | 13,367.91 |

3、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 | 利率 | 应付利息 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | | 0 | | | - |
| 2026 年 | | 16536 | | 2.51% | 207.53 |
| 2027 年 | 16536 | 9864 | | 2.51% | 538.85 |
| 2028 年 | 26400 | | | 2.51% | 662.64 |
| 2029 年 | 26400 | | | 2.51% | 662.64 |
| 2030 年 | 26400 | | | 2.51% | 662.64 |
| 2031 年 | 26400 | | | 2.51% | 662.64 |
| 2032 年 | 26400 | | | 2.51% | 662.64 |
| 2033 年 | 26400 | | | 2.51% | 662.64 |
| 2034 年 | 26400 | | | 2.51% | 662.64 |
| 2035 年 | 26400 | | | 2.51% | 662.64 |
| 2036 年 | 26400 | | | 2.51% | 662.64 |
| 2037 年 | 26400 | | | 2.51% | 662.64 |
| 2038 年 | 26400 | | | 2.51% | 662.64 |
| 2039 年 | 26400 | | | 2.51% | 662.64 |
| 2040 年 | 26400 | | | 2.51% | 662.64 |
| 2041 年 | 26400 | | | 2.51% | 662.64 |
| 2042 年 | 26400 | | | 2.51% | 662.64 |

| 年度 | 期初本金 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 利率 | 应付利息 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2043 年 | 26400 | | | 2.51% | 662.64 |
| 2044 年 | 26400 | | | 2.51% | 662.64 |
| 2045 年 | 26400 | | 7843 | 2.51% | 564.21 |
| 2046 年 | 18557 | | | 2.51% | 465.78 |
| 2047 年 | 18557 | | | 2.51% | 465.78 |
| 2048 年 | 18557 | | | 2.51% | 465.78 |
| 2049 年 | 18557 | | | 2.51% | 465.78 |
| 2050 年 | 18557 | | | 2.51% | 465.78 |
| 2051 年 | 18557 | | | 2.51% | 465.78 |
| 2052 年 | 18557 | | | 2.51% | 465.78 |
| 2053 年 | 18557 | | | 2.51% | 465.78 |
| 2054 年 | 18557 | | | 2.51% | 465.78 |
| 2055 年 | 18557 | | 8693 | 2.51% | 356.68 |
| 2056 年 | 9864 | | 9864 | 2.51% | 123.79 |
| 合计 | | 26400 | 26400 | | 17247.97 |

（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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | 0 | 12325.97 | 0 | 2.70% | 166.40 | 166.40 |
| 2026 年 | 12325.97 | 4756.73 | 0 | 2.70% | 397.02 | 397.02 |
| 2027 年 | 17082.7 | 4885.16 | 100 | 2.70% | 525.83 | 625.83 |
| 2028 年 | 21867.86 | 5017.06 | 100 | 2.70% | 656.81 | 756.81 |
| 2029 年 | 26784.92 | 4623.68 | 31408.6 | 2.70% | 848.03 | 32,256.63 |
| 合计 | | 31,608.60 | 31,608.60 | | 2,594.09 | 34,202.69 |

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 | | |
| 2025 年 | - | 166.40 | - | -166.40 | -166.40 |
| 2026 年 | - | 604.54 | - | -604.54 | -770.94 |
| 2027 年 | - | 1,164.68 | - | -1,164.68 | -1,935.62 |
| 2028 年 | 63,985.00 | 1,419.45 | - | 62,565.55 | 60,629.92 |
| 2029 年 | 63,985.00 | 32,919.27 | - | 31,065.73 | 91,695.65 |
| 2030 年 | 1,028.29 | 662.64 | 386.00 | -20.35 | 91,675.30 |

| 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 | | |
| 2031 年 | 1,028.29 | 662.64 | 386.00 | -20.35 | 91,654.94 |
| 2032 年 | 1,028.29 | 662.64 | 386.00 | -20.35 | 91,634.59 |
| 2033 年 | 1,079.70 | 662.64 | 405.30 | 11.76 | 91,646.35 |
| 2034 年 | 1,079.70 | 662.64 | 405.30 | 11.76 | 91,658.11 |
| 2035 年 | 1,079.70 | 662.64 | 405.30 | 11.76 | 91,669.87 |
| 2036 年 | 1,133.69 | 662.64 | 425.57 | 45.48 | 91,715.35 |
| 2037 年 | 1,133.69 | 662.64 | 425.57 | 45.48 | 91,760.83 |
| 2038 年 | 1,133.69 | 662.64 | 425.57 | 45.48 | 91,806.31 |
| 2039 年 | 1,190.37 | 662.64 | 446.85 | 80.88 | 91,887.19 |
| 2040 年 | 1,190.37 | 662.64 | 446.85 | 80.88 | 91,968.07 |
| 2041 年 | 1,190.37 | 662.64 | 446.85 | 80.88 | 92,048.95 |
| 2042 年 | 1,249.88 | 662.64 | 469.20 | 118.04 | 92,166.99 |
| 2043 年 | 1,249.88 | 662.64 | 469.20 | 118.04 | 92,285.03 |
| 2044 年 | 1,249.88 | 662.64 | 469.20 | 118.04 | 92,403.07 |
| 2045 年 | 1,312.37 | 8,407.21 | 492.66 | -7,587.50 | 84,815.57 |
| 2046 年 | 1,312.37 | 465.78 | 492.66 | 353.93 | 85,169.50 |
| 2047 年 | 1,312.37 | 465.78 | 492.66 | 353.93 | 85,523.43 |
| 2048 年 | 1,377.99 | 465.78 | 517.30 | 394.91 | 85,918.34 |
| 2049 年 | 1,377.99 | 465.78 | 517.30 | 394.91 | 86,313.24 |
| 2050 年 | 1,377.99 | 465.78 | 517.30 | 394.91 | 86,708.15 |
| 2051 年 | 1,446.89 | 465.78 | 543.16 | 437.95 | 87,146.10 |
| 2052 年 | 1,446.89 | 465.78 | 543.16 | 437.95 | 87,584.05 |
| 2053 年 | 1,446.89 | 465.78 | 543.16 | 437.95 | 88,022.00 |
| 2054 年 | 1,519.23 | 465.78 | 570.32 | 483.13 | 88,505.13 |
| 2055 年 | 1,519.23 | 9,049.68 | 570.32 | -8,100.77 | 80,404.36 |
| 2056 年 | 1,519.23 | 9,987.79 | 570.32 | -9,038.88 | 71,365.47 |
| 2057 年 | 1,595.19 | - | 598.83 | 996.36 | 72,361.83 |
| 合计 | 163,580.41 | 77,850.66 | 13,367.91 | 72,361.83 | |

（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，广州市黄埔区云埔街刘村社区双井村城中村改造项目在债券存续期内的项目营运收益为 150212.50 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 |
|---|---|---|---|
| 2025 年 | - | - | - |
| 2026 年 | - | - | - |

| 年限 | 运营收入 | 运营成本 | 运营收益 |
| --- | --- | --- | --- |
| 2027 年 | - | - | - |
| 2028 年 | 63,985.00 | - | 63,985.00 |
| 2029 年 | 63,985.00 | - | 63,985.00 |
| 2030 年 | 1,028.29 | 386.00 | 642.29 |
| 2031 年 | 1,028.29 | 386.00 | 642.29 |
| 2032 年 | 1,028.29 | 386.00 | 642.29 |
| 2033 年 | 1,079.70 | 405.30 | 674.40 |
| 2034 年 | 1,079.70 | 405.30 | 674.40 |
| 2035 年 | 1,079.70 | 405.30 | 674.40 |
| 2036 年 | 1,133.69 | 425.57 | 708.12 |
| 2037 年 | 1,133.69 | 425.57 | 708.12 |
| 2038 年 | 1,133.69 | 425.57 | 708.12 |
| 2039 年 | 1,190.37 | 446.85 | 743.52 |
| 2040 年 | 1,190.37 | 446.85 | 743.52 |
| 2041 年 | 1,190.37 | 446.85 | 743.52 |
| 2042 年 | 1,249.88 | 469.20 | 780.68 |
| 2043 年 | 1,249.88 | 469.20 | 780.68 |
| 2044 年 | 1,249.88 | 469.20 | 780.68 |
| 2045 年 | 1,312.37 | 492.66 | 819.71 |
| 2046 年 | 1,312.37 | 492.66 | 819.71 |
| 2047 年 | 1,312.37 | 492.66 | 819.71 |
| 2048 年 | 1,377.99 | 517.30 | 860.69 |
| 2049 年 | 1,377.99 | 517.30 | 860.69 |
| 2050 年 | 1,377.99 | 517.30 | 860.69 |
| 2051 年 | 1,446.89 | 543.16 | 903.73 |
| 2052 年 | 1,446.89 | 543.16 | 903.73 |
| 2053 年 | 1,446.89 | 543.16 | 903.73 |
| 2054 年 | 1,519.23 | 570.32 | 948.91 |
| 2055 年 | 1,519.23 | 570.32 | 948.91 |
| 2056 年 | 1,519.23 | 570.32 | 948.91 |
| 2057 年 | 1,595.19 | 598.83 | 996.36 |
| 合计 | 163,580.41 | 13,367.91 | 150,212.50 |

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 |
| --- | --- | --- | --- |
| 2025 年 | | | - |
| 2026 年 | | | - |
| 2027 年 | | | - |
| 2028 年 | 60,785.75 | - | 60,785.75 |
| 2029 年 | 60,785.75 | - | 60,785.75 |
| 2030 年 | 976.87 | 405.30 | 571.57 |

| 年限 | 运营收入 | 运营成本 | 运营收益 |
| --- | --- | --- | --- |
| 2031 年 | 976.87 | 405.30 | 571.57 |
| 2032 年 | 976.87 | 405.30 | 571.57 |
| 2033 年 | 1,025.72 | 425.57 | 600.15 |
| 2034 年 | 1,025.72 | 425.57 | 600.15 |
| 2035 年 | 1,025.72 | 425.57 | 600.15 |
| 2036 年 | 1,077.01 | 446.85 | 630.16 |
| 2037 年 | 1,077.01 | 446.85 | 630.16 |
| 2038 年 | 1,077.01 | 446.85 | 630.16 |
| 2039 年 | 1,130.85 | 469.19 | 661.66 |
| 2040 年 | 1,130.85 | 469.19 | 661.66 |
| 2041 年 | 1,130.85 | 469.19 | 661.66 |
| 2042 年 | 1,187.39 | 492.66 | 694.73 |
| 2043 年 | 1,187.39 | 492.66 | 694.73 |
| 2044 年 | 1,187.39 | 492.66 | 694.73 |
| 2045 年 | 1,246.75 | 517.29 | 729.46 |
| 2046 年 | 1,246.75 | 517.29 | 729.46 |
| 2047 年 | 1,246.75 | 517.29 | 729.46 |
| 2048 年 | 1,309.09 | 543.17 | 765.93 |
| 2049 年 | 1,309.09 | 543.17 | 765.93 |
| 2050 年 | 1,309.09 | 543.17 | 765.93 |
| 2051 年 | 1,374.55 | 570.32 | 804.23 |
| 2052 年 | 1,374.55 | 570.32 | 804.23 |
| 2053 年 | 1,374.55 | 570.32 | 804.23 |
| 2054 年 | 1,443.27 | 598.84 | 844.43 |
| 2055 年 | 1,443.27 | 598.84 | 844.43 |
| 2056 年 | 1,443.27 | 598.84 | 844.43 |
| 2057 年 | 1,515.43 | 628.77 | 886.66 |
| 合计 | 155,401.39 | 14,036.31 | 141,365.08 |

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 |
| --- | --- | --- | --- |
| 2025 年 | | | - |
| 2026 年 | | | - |
| 2027 年 | | | - |
| 2028 年 | 57,586.50 | - | 57,586.50 |
| 2029 年 | 57,586.50 | - | 57,586.50 |

| 年限 | 运营收入 | 运营成本 | 运营收益 |
| --- | --- | --- | --- |
| 2030 年 | 925.46 | 424.60 | 500.86 |
| 2031 年 | 925.46 | 424.60 | 500.86 |
| 2032 年 | 925.46 | 424.60 | 500.86 |
| 2033 年 | 971.73 | 445.83 | 525.90 |
| 2034 年 | 971.73 | 445.83 | 525.90 |
| 2035 年 | 971.73 | 445.83 | 525.90 |
| 2036 年 | 1,020.32 | 468.13 | 552.19 |
| 2037 年 | 1,020.32 | 468.13 | 552.19 |
| 2038 年 | 1,020.32 | 468.13 | 552.19 |
| 2039 年 | 1,071.33 | 491.54 | 579.80 |
| 2040 年 | 1,071.33 | 491.54 | 579.80 |
| 2041 年 | 1,071.33 | 491.54 | 579.80 |
| 2042 年 | 1,124.89 | 516.12 | 608.77 |
| 2043 年 | 1,124.89 | 516.12 | 608.77 |
| 2044 年 | 1,124.89 | 516.12 | 608.77 |
| 2045 年 | 1,181.13 | 541.93 | 639.21 |
| 2046 年 | 1,181.13 | 541.93 | 639.21 |
| 2047 年 | 1,181.13 | 541.93 | 639.21 |
| 2048 年 | 1,240.19 | 569.03 | 671.16 |
| 2049 年 | 1,240.19 | 569.03 | 671.16 |
| 2050 年 | 1,240.19 | 569.03 | 671.16 |
| 2051 年 | 1,302.20 | 597.48 | 704.73 |
| 2052 年 | 1,302.20 | 597.48 | 704.73 |
| 2053 年 | 1,302.20 | 597.48 | 704.73 |
| 2054 年 | 1,367.31 | 627.35 | 739.96 |
| 2055 年 | 1,367.31 | 627.35 | 739.96 |
| 2056 年 | 1,367.31 | 627.35 | 739.96 |
| 2057 年 | 1,435.67 | 658.71 | 776.96 |
| 合计 | 147,222.37 | 14,704.70 | 132,517.66 |

（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、广告收入、商业出租收入、车位及充电桩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 | |
| 2025 年 | - | 166.40 | 166.40 | - |
| 2026 年 | - | 604.54 | 604.54 | - |
| 2027 年 | 100.00 | 1,064.68 | 1,164.68 | - |
| 2028 年 | 100.00 | 1,319.45 | 1,419.45 | 63,985.00 |
| 2029 年 | 31,408.60 | 1,510.67 | 32,919.27 | 63,985.00 |
| 2030 年 | - | 662.64 | 662.64 | 642.29 |
| 2031 年 | - | 662.64 | 662.64 | 642.29 |
| 2032 年 | - | 662.64 | 662.64 | 642.29 |
| 2033 年 | - | 662.64 | 662.64 | 674.40 |
| 2034 年 | - | 662.64 | 662.64 | 674.40 |
| 2035 年 | - | 662.64 | 662.64 | 674.40 |
| 2036 年 | - | 662.64 | 662.64 | 708.12 |
| 2037 年 | - | 662.64 | 662.64 | 708.12 |
| 2038 年 | - | 662.64 | 662.64 | 708.12 |
| 2039 年 | - | 662.64 | 662.64 | 743.52 |
| 2040 年 | - | 662.64 | 662.64 | 743.52 |
| 2041 年 | - | 662.64 | 662.64 | 743.52 |
| 2042 年 | - | 662.64 | 662.64 | 780.68 |
| 2043 年 | - | 662.64 | 662.64 | 780.68 |
| 2044 年 | - | 662.64 | 662.64 | 780.68 |
| 2045 年 | 7,843.00 | 564.21 | 8,407.21 | 819.71 |
| 2046 年 | - | 465.78 | 465.78 | 819.71 |
| 2047 年 | - | 465.78 | 465.78 | 819.71 |
| 2048 年 | - | 465.78 | 465.78 | 860.69 |
| 2049 年 | - | 465.78 | 465.78 | 860.69 |
| 2050 年 | - | 465.78 | 465.78 | 860.69 |
| 2051 年 | - | 465.78 | 465.78 | 903.73 |
| 2052 年 | - | 465.78 | 465.78 | 903.73 |
| 2053 年 | - | 465.78 | 465.78 | 903.73 |
| 2054 年 | - | 465.78 | 465.78 | 948.91 |
| 2055 年 | 8,693.00 | 356.68 | 9,049.68 | 948.91 |
| 2056 年 | 9,864.00 | 123.79 | 9,987.79 | 948.91 |
| 2057 年 | - | - | - | 996.36 |
| 合计 | 58,008.60 | 19,842.06 | 77,850.66 | 150,212.50 |
| 本息覆盖倍数 | 100%收益下测算 | | 1.93 | |

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 | |
| 2025 年 | - | 166.40 | 166.40 | - |
| 2026 年 | - | 604.54 | 604.54 | - |
| 2027 年 | 100.00 | 1,064.68 | 1,164.68 | - |
| 2028 年 | 100.00 | 1,319.45 | 1,419.45 | 60,785.75 |
| 2029 年 | 31,408.60 | 1,510.67 | 32,919.27 | 60,785.75 |
| 2030 年 | - | 662.64 | 662.64 | 571.57 |
| 2031 年 | - | 662.64 | 662.64 | 571.57 |
| 2032 年 | - | 662.64 | 662.64 | 571.57 |
| 2033 年 | - | 662.64 | 662.64 | 600.15 |
| 2034 年 | - | 662.64 | 662.64 | 600.15 |
| 2035 年 | - | 662.64 | 662.64 | 600.15 |
| 2036 年 | - | 662.64 | 662.64 | 630.16 |
| 2037 年 | - | 662.64 | 662.64 | 630.16 |
| 2038 年 | - | 662.64 | 662.64 | 630.16 |
| 2039 年 | - | 662.64 | 662.64 | 661.66 |
| 2040 年 | - | 662.64 | 662.64 | 661.66 |
| 2041 年 | - | 662.64 | 662.64 | 661.66 |
| 2042 年 | - | 662.64 | 662.64 | 694.73 |
| 2043 年 | - | 662.64 | 662.64 | 694.73 |
| 2044 年 | - | 662.64 | 662.64 | 694.73 |
| 2045 年 | 7,843.00 | 564.21 | 8,407.21 | 729.46 |
| 2046 年 | - | 465.78 | 465.78 | 729.46 |
| 2047 年 | - | 465.78 | 465.78 | 729.46 |
| 2048 年 | - | 465.78 | 465.78 | 765.93 |
| 2049 年 | - | 465.78 | 465.78 | 765.93 |
| 2050 年 | - | 465.78 | 465.78 | 765.93 |
| 2051 年 | - | 465.78 | 465.78 | 804.23 |
| 2052 年 | - | 465.78 | 465.78 | 804.23 |
| 2053 年 | - | 465.78 | 465.78 | 804.23 |
| 2054 年 | - | 465.78 | 465.78 | 844.43 |
| 2055 年 | 8,693.00 | 356.68 | 9,049.68 | 844.43 |
| 2056 年 | 9,864.00 | 123.79 | 9,987.79 | 844.43 |
| 2057 年 | - | - | - | 886.66 |
| 合计 | 58,008.60 | 19,842.06 | 77,850.66 | 141,365.08 |
| 本息覆盖倍数 | 收入下降 5%且成本增加 5%情况下测算 | | 1.82 | |

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 | |
|---|---|---|---|---|
| 2025 年 | - | 166.40 | 166.40 | - |
| 2026 年 | - | 604.54 | 604.54 | - |
| 2027 年 | 100.00 | 1,064.68 | 1,164.68 | - |
| 2028 年 | 100.00 | 1,319.45 | 1,419.45 | 57,586.50 |
| 2029 年 | 31,408.60 | 1,510.67 | 32,919.27 | 57,586.50 |
| 2030 年 | - | 662.64 | 662.64 | 500.86 |
| 2031 年 | - | 662.64 | 662.64 | 500.86 |
| 2032 年 | - | 662.64 | 662.64 | 500.86 |
| 2033 年 | - | 662.64 | 662.64 | 525.90 |
| 2034 年 | - | 662.64 | 662.64 | 525.90 |
| 2035 年 | - | 662.64 | 662.64 | 525.90 |
| 2036 年 | - | 662.64 | 662.64 | 552.19 |
| 2037 年 | - | 662.64 | 662.64 | 552.19 |
| 2038 年 | - | 662.64 | 662.64 | 552.19 |
| 2039 年 | - | 662.64 | 662.64 | 579.80 |
| 2040 年 | - | 662.64 | 662.64 | 579.80 |
| 2041 年 | - | 662.64 | 662.64 | 579.80 |
| 2042 年 | - | 662.64 | 662.64 | 608.77 |
| 2043 年 | - | 662.64 | 662.64 | 608.77 |
| 2044 年 | - | 662.64 | 662.64 | 608.77 |
| 2045 年 | 7,843.00 | 564.21 | 8,407.21 | 639.21 |
| 2046 年 | - | 465.78 | 465.78 | 639.21 |
| 2047 年 | - | 465.78 | 465.78 | 639.21 |
| 2048 年 | - | 465.78 | 465.78 | 671.16 |
| 2049 年 | - | 465.78 | 465.78 | 671.16 |
| 2050 年 | - | 465.78 | 465.78 | 671.16 |
| 2051 年 | - | 465.78 | 465.78 | 704.73 |
| 2052 年 | - | 465.78 | 465.78 | 704.73 |
| 2053 年 | - | 465.78 | 465.78 | 704.73 |
| 2054 年 | - | 465.78 | 465.78 | 739.96 |
| 2055 年 | 8,693.00 | 356.68 | 9,049.68 | 739.96 |
| 2056 年 | 9,864.00 | 123.79 | 9,987.79 | 739.96 |
| 2057 年 | - | - | - | 776.96 |
| 合计 | 58,008.60 | 19,842.06 | 77,850.66 | 132,517.66 |
| 本息覆盖倍数 | 收入下降 10%且成本增加 10%情况下测算 | | 1.70 | |

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、出租收入、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：粤财稽函〔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：广东省财政厅委托事项专用章（1）

二〇二六年　七月　二日

中华人民共和国财政部制