广东中煜会计师事务所(普通合伙)
中煜CPA Guangdong Zhongyu Certified Public Accountants (General Partnership)

“广州市黄埔区长岭街山塘社及周边片区城中村改造项目”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)

“广州市黄埔区长岭街山塘社及周边片区城中村改造项目”

收益与融资自求平衡专项评价报告

粤中煜专字【2026】5069 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长岭街山塘社及周边片区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长岭街山塘社及周边片区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

广州市黄埔区长岭街山塘社及周边片区城中村改造募投项目总投资 615038 万元，本项目需筹措资金 615038 万元，项目资金中包含其他财政自筹资金 61504 万元、市场化融资 369023 万元和地方政府专项债券融资 184511 万元；目前已到位资金为地方政府专项债券资金 9900 万元和非融资资金 0 万元。

（1）市场化融资资金筹措：国开行申请专项借款 369023 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 184511 万元；2026 年拟计划安排专项债券资金 123008 万元，以后年度计划发行 61503 万元。已通过发行 2026 年广东省政府专项债（十八期），发行金额 6000 万元（其中做资本金 6000 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 2100 万元（其中做资本金 2100 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（四十三期），发行金额 1800 万元（其中做资本金 1800 元），发行期限 15 年，发行利率 2.02%；

（3）非融资资金筹措：本项目非融资资金共 61504 万元，其他财政自筹资金筹措安排。

2、本期债券应付本息情况

本次拟安排专项债券资金 600 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	600.00		600.00	2.50%	3.75
第 2 年	600.00		600.00	2.50%	15.00
第 3 年	600.00		600.00	2.50%	15.00
第 4 年	600.00		600.00	2.50%	15.00
第 5 年	600.00		600.00	2.50%	15.00
第 6 年	600.00		600.00	2.50%	15.00
第 7 年	600.00		600.00	2.50%	15.00
第 8 年	600.00		600.00	2.50%	15.00
第 9 年	600.00		600.00	2.50%	15.00
第 10 年	600.00		600.00	2.50%	15.00
第 11 年	600.00		600.00	2.50%	15.00
第 12 年	600.00		600.00	2.50%	15.00
第 13 年	600.00		600.00	2.50%	15.00
第 14 年	600.00		600.00	2.50%	15.00
第 15 年	600.00		600.00	2.50%	15.00
第 16 年	600.00		600.00	2.50%	15.00
第 17 年	600.00		600.00	2.50%	15.00
第 18 年	600.00		600.00	2.50%	15.00
第 19 年	600.00		600.00	2.50%	15.00
第 20 年	600.00	600	0	2.50%	15.00
合计					288.75

2、项目产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

广州市黄埔区长岭街山塘社及周边片区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

假设广州市黄埔区长岭街山塘社及周边片区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	1,138,917.56
情景2	1,066,123.87
情景3	993,330.18

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	1.58
情景2	1.48
情景3	1.38

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，为广州市黄埔区长岭街山塘社及周边片区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长岭街山塘社及周边片区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）广州市黄埔区长岭街山塘社及周边片区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

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

本项目位于黄埔区山塘社及周边片区内现状主要建设用地位于长平村村域范围东南侧。项目针对广州市黄埔区山塘社及周边片区建设复建安置住宅、公建配套复建物业、项目范围内城市市政配套设施等。复建安置占地面积约25 万平方米，建筑面积37.88 万

平方米，其中复建安置住宅34.82万平方米，非独立公建配套1.71万平方米，复建物业0.51万平方米（含复建祠堂0.0945万平方米），独立占地公建配套0.84万平方米。

项目改造范围如下图所示：

项目区位图



项目建设量情况表

分区	建筑类型		建设量（万㎡）	备注
弃产量	弃产住宅	弃产实物住宅	0.0000	该指标暂不纳入复建规模
		弃产权益住宅	2.2298	
	购买存量房	购买存量安置住宅	1.0000	
复建区	住宅	复建住宅	14.7074	1:1复建
		奖励住宅	20.1148	村民权益的复建住宅面积
		小计	34.8222	
		公配	4.1857	含工人文化宫1.5580万㎡
		住宅小计	39.0079	
	物业	复建物业	0.5093	按合法1:1、09年前2:1核算
		留用地指标权益	27.4249	纳入改造留用地13.6899公顷+（现建新范围涉及长平社区权属33.3588公顷扣减用于复建的住宅和集体物业用地17.8925公顷）/10，按照1.8计权益

		物业小计	27.9341	含祠堂0.0945万㎡，位于文化设施用地上
	复建区小计		66.9420	
出让区	出让住宅		67.7439	
	保障房		3.5655	按出让住宅的5%配套
	出让公配		7.4518	
	保障房公配		0.3922	
	出让区小计		79.1533	
改造范围内	住宅	纯住宅	106.1315	
总建设量		公配	12.0297	
	商办		27.9341	
	合计		146.0954	

（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：2502-440112-04-01-325377，并完成整体可行性研究报告。

（五）责任主体

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

项目实施单位

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

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

项目行业主管部门

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

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。

广州市黄埔区长岭街山塘社及周边片区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）.深入贯彻高质量发展精神

党的二十大报告及习近平总书记对广东重要讲话和重要指示批示精神指出，高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务。省市高居量发展大会明确，锚定高质量发展目标，加快高质量实现老城市新活力，“ 四个出新出影”。

2）.落实国务院稳步推进城中村改造的指导意见及各级政府相关政策

国务院办公厅对超大特大城市积极稳步推进城中村改造提出了指导意见，坚持问题导向、目标导向、先谋后动，坚持市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，坚持人民政府的主体责任,加大对城中村改造的政策支持。2023 年 9 月 14 日自然资源部印发《关于开展低效用地再开发试点工作的通知》 ，提出以城中村和低效用地改造为重点，推动各类低效用地再开发。广州位列 43 个试点城市之一。2024 年，广州市人大印发住建局发布了关于征集《广州市城中村改造条例》，广州市出台全国首个城中村改造条例，强调公益属性，坚持依法征收、净地出让。

3）.黄埔区高质量规划部署坚决锚定优质城居环境营造的目标

《广州面向 2049 的城市发展战略规划》定下“ 一带一轴、三核四极”的空间结构，黄埔区更是东部中心“现代活力核”的重要组成部分，和轴带交汇的湾区顶点，是两江东进的标志门户。 《黄埔区国土空间总体规划（2021-2035 年） 》进一步提出三城一岛联动发展格局，将黄埔区作为建设国际科技创新枢纽的主引擎，推动科技创新、产业建设、城市面貌和人民生活等领域实现大变化。

山塘社及周边片区项目立足知识城和科学城之间的门户节点，是串联三城一岛总体结构的关键支点，亟需通过全面改造释放土地资源升片区公共服务水平，提供优质的居住及产业发展空间，推动长岭片区功能的完善和环境品质提升，争取成为黄埔区落实广州城市更新战略的提升典范，满足人民日益增长的美好生活需要。

（二）经济效益分析

1）.高效利用土地：整合山塘社及周边片区集团零散用地，实施连片改造，提高土地使用效率并提升村民生活水平，实现城市和社区双赢；

2）.产业多样化发展：发展零售商业、娱乐等生活服务业和中小型企业商务办公，社

区集体和村民经济收入水平极大改善；

3）.政府收益：政府获可获得土地出让金，提升政府收入。

（三）社会效益分析

1）.城市交通：改善城市道路用地，贡献城市道路用地 10.54 公顷，推进片区交通路网建设，打通建新范围内南北向城市次干道，完善路网结构。

2）.公共服务与市政公用设施：改造共新增独立用地公服设施 6.87 万㎡，并结合场地周边山体、祠堂保留公共空间，留住乡土记忆的同时，提供丰富多样的公共场所。

3）.保障性住房：提供 3.5655 万㎡的保障性住房，有效缓解低收入群体的住房压力，改善他们的居住条件。保障性住房的供给有助于减少住房不平等，促进社会公平。

3、建设投资及资金来源

本项目总投资为 615038 万元。成本匡算如下表所示：

城中村改造项目改造成本匡算表

序号	项目	成本（万元）
1	前期工作费	3511
2	征收、征拆补偿费用	156254
3	安置建设费用	345669
4	基础建设费用	44639
	其他费用	64965
总计		615038

本项目需筹措资金 615038 万元，项目资金中包含其他财政自筹资金 61504 万元、市场化融资 369023 万元和地方政府专项债券融资 184511 万元；目前已到位资金为地方政府专项债券资金 9900 万元和非融资资金 0 万元。

1.市场化融资资金筹措：国开行申请专项借款 369023 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 184511 万元；2025 年拟计划安排专项债券资金 123008 万元，以后年度计划发行 61503 万元。已通过发行 2026 年广东省政府专项债（十八期），发行金额 6000 万元（其中做资本金 6000 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 2100 万元（其中做资本金 2100 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（四十三期），发行金额 1800 万元（其中做资本金 1800

万元），发行期限 15 年，发行利率 2.02%。

3.非融资资金筹措：本项目非融资资金共 61504 万元，其他财政自筹资金筹措安排。

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	其他财政自筹资金	已到位金额	地方政府专项债		
							本次发行金额	以前已发行金额	计划以后发行金额
合计	615,038	9900	369,023	-	61,504	-	600	9900	174,011
2026 年	246,015	9900	98,406	-	24,601	-	600	9900	112,508
2027 年	215,264	-	135,309	-	18,452	-	-	-	61,503
2028 年	51,253	-	45,103	-	6,150	-	-	-	-
2029 年	51,253	-	45,103	-	6,150	-	-	-	-
2030 年	51,253	-	45,102	-	6,151	-	-	-	-

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，包括前期准备阶段、建设阶段、验收阶段。其中前期准备阶段（2026 年 1 月至 2026 年 6 月）共 6 个月，建设阶段（2026 年 7 月至 2030 年 8 月）共 50 个月，验收阶段（2029 年 9 月至 12 月）共 4 个月。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 615038 万元，预计 2026 年计划总投入债券资金 123008 万元，第四季度投入债券资金 114908 万元。资金使用计划如下：

项目用款计划（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
		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	
615038	0	6000	6000	0	0	3900	3900	113108	600	61503

5、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1.项目收入测算

项目计算期为 33 年（5 年建设期，28 年运营期）。本项目营业收入主要来源于土地出让收入、物业出租收入、物业管理费收入、停车收入、充电桩收入、广告收入。建成后拟通过具备资质的区属国企积极参与项目的停车、广告等运营管理，实现收益回笼。

（1）土地出让收入

根据城中村改造方案，项 目可采用“依法征收、净地出让”的方式，片区形成达到移交条件的净地后移交市区土储机构。根据相关规定，按照拟交储的规划可出让地块测算，改造主体可获得的收储补偿款。本项目交储地块主要用地性质为住宅、商办，可出让住宅建筑面积为 73.12 万 m2（ 已剔除保障房面积），预计 2025-2030 年可开展土地出让。根据地价评估情况，项 目出让地块楼面地价市场评估价为长岭居片 14821 元/㎡ ，长平北片 9370 元/㎡ 。经测算，项目土地出让收入合计为 882425.10 万元。

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。

（2）物业出租收入

本项目复建区可用于出租的物业面积为 6037.86 ㎡ ，出租租金参考项目所在地市场情况，运营期首年租金暂按 150 元/㎡·月计，收入每三年增长 5%。

（3）物业管理费收入

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，住宅收费标准按三级标准为 1.85 元/㎡ · 月，其他物业收费标准按二级标准为 2.8 元/㎡ · 月。本项目住宅物业管理计费面积为 526094 ㎡ ，其他物业管理面积 8453.01 ㎡ ，收入按照每三年 5%的增长率计算。

（4）停车场收入

本次拟在复建安置区地下室布置停车位 4500 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），拟按照 450 元/泊/月计算，车位出租率按 90%，收入按照每三年 5%的增长率计算。

（5）充电桩收入

拟按地下停车场泊数 100%配置充电桩，共 4500 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 2 辆车，每辆车电池容量 75kwh。使用率按 90%，收入按照每三年 5%的增长率计算。

（6）广告收入

本项目大型广告牌出租收入按年均 200 万，电梯广告位共 300 个，每个价格按照 1000 元/月，出租率按照 80%核算，收入按照每三年 5%的增长率计算。

综上，本项目在债券存续期内的收入合计为 1,297,395.66 万元。

项目运营期收入表（单位：万元）

年限	土地出让收入	商业出租收入	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	197,074.94						197,074.94
2029 年	197,074.94						197,074.94
2030 年	197,074.94	1,167.93	1,196.33	2,187.00	15,552.00	288.00	217,466.20
2031 年		1,167.93	1,196.33	2,187.00	15,552.00	288.00	20,391.26
2032 年		1,167.93	1,196.33	2,187.00	15,552.00	288.00	20,391.26
2033 年		1,226.33	1,256.15	2,296.35	16,329.60	302.40	21,410.83
2034 年		1,226.33	1,256.15	2,296.35	16,329.60	302.40	21,410.83
2035 年		1,226.33	1,256.15	2,296.35	16,329.60	302.40	21,410.83
2036 年		1,287.65	1,318.96	2,411.17	17,146.08	317.52	22,481.38
2037 年		1,287.65	1,318.96	2,411.17	17,146.08	317.52	22,481.38
2038 年		1,287.65	1,318.96	2,411.17	17,146.08	317.52	22,481.38
2039 年		1,352.03	1,384.91	2,531.73	18,003.38	333.40	23,605.45
2040 年		1,352.03	1,384.91	2,531.73	18,003.38	333.40	23,605.45
2041 年		1,352.03	1,384.91	2,531.73	18,003.38	333.40	23,605.45
2042 年		1,419.63	1,454.16	2,658.32	18,903.55	350.07	24,785.73
2043 年		1,419.63	1,454.16	2,658.32	18,903.55	350.07	24,785.73
2044 年		1,419.63	1,454.16	2,658.32	18,903.55	350.07	24,785.73
2045 年		1,490.61	1,526.87	2,791.24	19,848.73	367.57	26,025.02
2046 年		1,490.61	1,526.87	2,791.24	19,848.73	367.57	26,025.02
2047 年		1,490.61	1,526.87	2,791.24	19,848.73	367.57	26,025.02
2048 年		1,565.14	1,603.21	2,930.80	20,841.17	385.95	27,326.27

年限	土地出让收入	商业出租收入	物业费收入	车位出租收入	充电桩收入	广告位收入	合计
2049 年		1,565.14	1,603.21	2,930.80	20,841.17	385.95	27,326.27
2050 年		1,565.14	1,603.21	2,930.80	20,841.17	385.95	27,326.27
2051 年		1,643.40	1,683.37	3,077.34	21,883.23	405.25	28,692.59
2052 年		1,643.40	1,683.37	3,077.34	21,883.23	405.25	28,692.59
2053 年		1,643.40	1,683.37	3,077.34	21,883.23	405.25	28,692.59
2054 年		1,725.57	1,767.54	3,231.21	22,977.39	425.51	30,127.22
2055 年		1,725.57	1,767.54	3,231.21	22,977.39	425.51	30,127.22
2056 年		1,725.57	1,767.54	3,231.21	22,977.39	425.51	30,127.22
2057 年		1,811.85	1,855.92	3,392.77	24,126.26	446.79	31,633.59
合计	591,224.82	40,446.72	41,430.42	75,738.25	538,581.65	9,973.80	1,297,395.66

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	融资利率	应付利息
2025 年		0			-
2026 年		123008		2.51%	1,543.75
2027 年	123008	61503		2.51%	3,859.36
2028 年	184511			2.51%	4,631.23
2029 年	184511			2.51%	4,631.23
2030 年	184511			2.51%	4,631.23
2031 年	184511			2.51%	4,631.23
2032 年	184511			2.51%	4,631.23
2033 年	184511			2.51%	4,631.23
2034 年	184511			2.51%	4,631.23
2035 年	184511			2.51%	4,631.23
2036 年	184511			2.51%	4,631.23
2037 年	184511			2.51%	4,631.23
2038 年	184511			2.51%	4,631.23
2039 年	184511			2.51%	4,631.23
2040 年	184511		1800	2.51%	4,608.64
2041 年	182711			2.51%	4,586.05
2042 年	182711			2.51%	4,586.05
2043 年	182711			2.51%	4,586.05
2044 年	182711			2.51%	4,586.05
2045 年	182711		2700	2.51%	4,552.16
2046 年	180011			2.51%	4,518.28
2047 年	180011			2.51%	4,518.28
2048 年	180011			2.51%	4,518.28

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
2049 年	180011			2.51%	4,518.28
2050 年	180011			2.51%	4,518.28
2051 年	180011			2.51%	4,518.28
2052 年	180011			2.51%	4,518.28
2053 年	180011			2.51%	4,518.28
2054 年	180011			2.51%	4,518.28
2055 年	180011			2.51%	4,518.28
2056 年	180011		118508	2.51%	3,031.00
2057 年	61503		61503	2.51%	771.86
合计		184511	184511		137468.43

（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	98406	0	2.70%	1,328.48	1,328.48
2026 年	98406	135309	0	2.70%	4,483.63	4,483.63
2027 年	233715	45103	0	2.70%	6,919.20	6,919.20
2028 年	278818	45103	100	2.70%	8,135.63	8,235.63
2029 年	323821	45102	368923	2.70%	9,352.04	378,275.04
合计		369,023.00	369,023.00		30,218.98	399,241.98

（3）运营期成本

建成运营后的成本主要包括人员工资及福利费、维护维修费、水电等能耗费、管理及营销费用等。

1）人员工资及福利费

本项目运营期间需配置一定数量的工作人员进行管理工作，暂按配置 50 名工作人员。人员年度工资及福利费按 6 万元/年估算。预计运营期当年人员工资及福利费 300 万元，运营期首年按照 50%，次年起按照 100%计算。

2）维护维修费

项目运营期内每年的维护维修费暂按建设工程费用 0.5%估算。预计运营期当年维护维修费 253052*0.5%=1265 万元，运营期首年按照 50%，次年起按照 100%计算。

3）水电等能耗费

项目运营期内的水电能耗费用暂按经营收入（不含土地出让收益）的 10%估算。

4）管理及营销费用

项目运营期内的管理及营销费用暂按经营收入（不含土地出让收益）的 5%估算。

以上成本均按每三年增长 5%计算。

综上，本项目债券存续期内，项目总成本为158,478.10万元，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
2025年					-
2026年					-
2027年					-
2028年					-
2029年					-
2030年	150.00	633.00	2,039.13	1,019.56	3,841.69
2031年	300.00	1,265.00	2,039.13	1,019.56	4,623.69
2032年	300.00	1,265.00	2,039.13	1,019.56	4,623.69
2033年	300.00	1,265.00	2,141.08	1,070.54	4,776.62
2034年	315.00	1,328.25	2,141.08	1,070.54	4,854.87
2035年	315.00	1,328.25	2,141.08	1,070.54	4,854.87
2036年	315.00	1,328.25	2,248.14	1,124.07	5,015.46
2037年	330.75	1,394.66	2,248.14	1,124.07	5,097.62
2038年	330.75	1,394.66	2,248.14	1,124.07	5,097.62
2039年	330.75	1,394.66	2,360.55	1,180.27	5,266.23
2040年	347.29	1,464.39	2,360.55	1,180.27	5,352.50
2041年	347.29	1,464.39	2,360.55	1,180.27	5,352.50
2042年	347.29	1,464.39	2,478.57	1,239.29	5,529.54
2043年	364.65	1,537.61	2,478.57	1,239.29	5,620.12
2044年	364.65	1,537.61	2,478.57	1,239.29	5,620.12
2045年	364.65	1,537.61	2,602.50	1,301.25	5,806.01
2046年	382.88	1,614.49	2,602.50	1,301.25	5,901.12
2047年	382.88	1,614.49	2,602.50	1,301.25	5,901.12
2048年	382.88	1,614.49	2,732.63	1,366.31	6,096.31
2049年	402.02	1,695.21	2,732.63	1,366.31	6,196.17
2050年	402.02	1,695.21	2,732.63	1,366.31	6,196.17
2051年	402.02	1,695.21	2,869.26	1,434.63	6,401.12
2052年	422.12	1,779.97	2,869.26	1,434.63	6,505.98
2053年	422.12	1,779.97	2,869.26	1,434.63	6,505.98
2054年	422.12	1,779.97	3,012.72	1,506.36	6,721.17
2055年	443.23	1,868.97	3,012.72	1,506.36	6,831.28
2056年	443.23	1,868.97	3,012.72	1,506.36	6,831.28
2057年	443.23	1,868.97	3,163.36	1,581.68	7,057.24
合计	10,073.82	42,478.65	70,617.08	35,308.54	158,478.10

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	-	1,328.48	-	-1,328.48	-1,328.48
2026 年	-	6,027.38	-	-6,027.38	-7,355.86
2027 年	-	10,778.56	-	-10,778.56	-18,134.42
2028 年	197,074.94	12,866.85	-	184,208.09	166,073.66
2029 年	197,074.94	382,906.27	-	-185,831.33	-19,757.67
2030 年	217,466.20	4,631.23	3,841.69	208,993.28	189,235.61
2031 年	20,391.26	4,631.23	4,623.69	11,136.34	200,371.96
2032 年	20,391.26	4,631.23	4,623.69	11,136.34	211,508.30
2033 年	21,410.83	4,631.23	4,776.62	12,002.98	223,511.28
2034 年	21,410.83	4,631.23	4,854.87	11,924.73	235,436.01
2035 年	21,410.83	4,631.23	4,854.87	11,924.73	247,360.74
2036 年	22,481.38	4,631.23	5,015.46	12,834.70	260,195.44
2037 年	22,481.38	4,631.23	5,097.62	12,752.54	272,947.98
2038 年	22,481.38	4,631.23	5,097.62	12,752.54	285,700.51
2039 年	23,605.45	4,631.23	5,266.23	13,708.00	299,408.51
2040 年	23,605.45	6,408.64	5,352.50	11,844.32	311,252.83
2041 年	23,605.45	4,586.05	5,352.50	13,666.91	324,919.73
2042 年	24,785.73	4,586.05	5,529.54	14,670.14	339,589.88
2043 年	24,785.73	4,586.05	5,620.12	14,579.56	354,169.44
2044 年	24,785.73	4,586.05	5,620.12	14,579.56	368,749.01
2045 年	26,025.02	7,252.16	5,806.01	12,966.85	381,715.85
2046 年	26,025.02	4,518.28	5,901.12	15,605.62	397,321.47
2047 年	26,025.02	4,518.28	5,901.12	15,605.62	412,927.09
2048 年	27,326.27	4,518.28	6,096.31	16,711.68	429,638.78
2049 年	27,326.27	4,518.28	6,196.17	16,611.82	446,250.60
2050 年	27,326.27	4,518.28	6,196.17	16,611.82	462,862.42
2051 年	28,692.59	4,518.28	6,401.12	17,773.20	480,635.62
2052 年	28,692.59	4,518.28	6,505.98	17,668.34	498,303.95
2053 年	28,692.59	4,518.28	6,505.98	17,668.34	515,972.29
2054 年	30,127.22	4,518.28	6,721.17	18,887.77	534,860.06
2055 年	30,127.22	4,518.28	6,831.28	18,777.66	553,637.72
2056 年	30,127.22	121,539.00	6,831.28	-98,243.06	455,394.66
2057 年	31,633.59	62,274.86	7,057.24	-37,698.51	417,696.15
合计	1,297,395.66	721,221.41	158,478.10	417,696.15	

（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，广州市黄埔区长岭街山塘社及周边片区城中村改造项目在债券存续期内的项目营运收益为1138917.56万元。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	-	-	-
2027年	-	-	-
2028年	197,074.94	-	197,074.94
2029年	197,074.94	-	197,074.94
2030年	217,466.20	3,841.69	213,624.51
2031年	20,391.26	4,623.69	15,767.57
2032年	20,391.26	4,623.69	15,767.57
2033年	21,410.83	4,776.62	16,634.21
2034年	21,410.83	4,854.87	16,555.96
2035年	21,410.83	4,854.87	16,555.96
2036年	22,481.38	5,015.46	17,465.92
2037年	22,481.38	5,097.62	17,383.76
2038年	22,481.38	5,097.62	17,383.76
2039年	23,605.45	5,266.23	18,339.22
2040年	23,605.45	5,352.50	18,252.95
2041年	23,605.45	5,352.50	18,252.95
2042年	24,785.73	5,529.54	19,256.19
2043年	24,785.73	5,620.12	19,165.61
2044年	24,785.73	5,620.12	19,165.61
2045年	26,025.02	5,806.01	20,219.01
2046年	26,025.02	5,901.12	20,123.90
2047年	26,025.02	5,901.12	20,123.90
2048年	27,326.27	6,096.31	21,229.96
2049年	27,326.27	6,196.17	21,130.10
2050年	27,326.27	6,196.17	21,130.10
2051年	28,692.59	6,401.12	22,291.47
2052年	28,692.59	6,505.98	22,186.61
2053年	28,692.59	6,505.98	22,186.61
2054年	30,127.22	6,721.17	23,406.05
2055年	30,127.22	6,831.28	23,295.94
2056年	30,127.22	6,831.28	23,295.94
2057年	31,633.59	7,057.24	24,576.35
合计	1,297,395.66	158,478.10	1,138,917.56

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	187,221.19	-	187,221.19
2029 年	187,221.19	-	187,221.19
2030 年	206,592.89	4,033.77	202,559.12
2031 年	19,371.70	4,854.87	14,516.82
2032 年	19,371.70	4,854.87	14,516.82
2033 年	20,340.29	5,015.46	15,324.83
2034 年	20,340.29	5,097.62	15,242.67
2035 年	20,340.29	5,097.62	15,242.67
2036 年	21,357.31	5,266.23	16,091.08
2037 年	21,357.31	5,352.50	16,004.81
2038 年	21,357.31	5,352.50	16,004.81
2039 年	22,425.18	5,529.54	16,895.64
2040 年	22,425.18	5,620.12	16,805.06
2041 年	22,425.18	5,620.12	16,805.06
2042 年	23,546.44	5,806.02	17,740.43
2043 年	23,546.44	5,901.13	17,645.32
2044 年	23,546.44	5,901.13	17,645.32
2045 年	24,723.77	6,096.31	18,627.46
2046 年	24,723.77	6,196.18	18,527.59
2047 年	24,723.77	6,196.18	18,527.59
2048 年	25,959.96	6,401.13	19,558.83
2049 年	25,959.96	6,505.98	19,453.98
2050 年	25,959.96	6,505.98	19,453.98
2051 年	27,257.96	6,721.17	20,536.79
2052 年	27,257.96	6,831.28	20,426.68
2053 年	27,257.96	6,831.28	20,426.68
2054 年	28,620.86	7,057.23	21,563.63
2055 年	28,620.86	7,172.85	21,448.01
2056 年	28,620.86	7,172.85	21,448.01
2057 年	30,051.91	7,410.10	22,641.81
合计	1,232,525.87	166,402.00	1,066,123.87

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	177,367.45	-	177,367.45
2029 年	177,367.45	-	177,367.45
2030 年	195,719.58	4,225.86	191,493.72
2031 年	18,352.13	5,086.06	13,266.08
2032 年	18,352.13	5,086.06	13,266.08
2033 年	19,269.75	5,254.29	14,015.46
2034 年	19,269.75	5,340.36	13,929.39
2035 年	19,269.75	5,340.36	13,929.39
2036 年	20,233.24	5,517.00	14,716.24
2037 年	20,233.24	5,607.38	14,625.86
2038 年	20,233.24	5,607.38	14,625.86
2039 年	21,244.91	5,792.85	15,452.05
2040 年	21,244.91	5,887.75	15,357.16
2041 年	21,244.91	5,887.75	15,357.16
2042 年	22,307.16	6,082.49	16,224.66
2043 年	22,307.16	6,182.13	16,125.03
2044 年	22,307.16	6,182.13	16,125.03
2045 年	23,422.52	6,386.61	17,035.90
2046 年	23,422.52	6,491.24	16,931.28
2047 年	23,422.52	6,491.24	16,931.28
2048 年	24,593.64	6,705.94	17,887.70
2049 年	24,593.64	6,815.79	17,777.86
2050 年	24,593.64	6,815.79	17,777.86
2051 年	25,823.33	7,041.23	18,782.10
2052 年	25,823.33	7,156.58	18,666.75
2053 年	25,823.33	7,156.58	18,666.75
2054 年	27,114.50	7,393.29	19,721.21
2055 年	27,114.50	7,514.41	19,600.09
2056 年	27,114.50	7,514.41	19,600.09
2057 年	28,470.23	7,762.96	20,707.27
合计	1,167,656.09	174,325.91	993,330.18

（四）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资成本 30 年期 2.70%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	
2025 年	-	1,328.48	1,328.48	-
2026 年	-	6,027.38	6,027.38	-
2027 年	-	10,778.56	10,778.56	-
2028 年	100.00	12,766.85	12,866.85	197,074.94
2029 年	368,923.00	13,983.27	382,906.27	197,074.94
2030 年	-	4,631.23	4,631.23	213,624.51
2031 年	-	4,631.23	4,631.23	15,767.57
2032 年	-	4,631.23	4,631.23	15,767.57
2033 年	-	4,631.23	4,631.23	16,634.21
2034 年	-	4,631.23	4,631.23	16,555.96
2035 年	-	4,631.23	4,631.23	16,555.96
2036 年	-	4,631.23	4,631.23	17,465.92
2037 年	-	4,631.23	4,631.23	17,383.76
2038 年	-	4,631.23	4,631.23	17,383.76
2039 年	-	4,631.23	4,631.23	18,339.22
2040 年	1,800.00	4,608.64	6,408.64	18,252.95
2041 年	-	4,586.05	4,586.05	18,252.95
2042 年	-	4,586.05	4,586.05	19,256.19
2043 年	-	4,586.05	4,586.05	19,165.61
2044 年	-	4,586.05	4,586.05	19,165.61
2045 年	2,700.00	4,552.16	7,252.16	20,219.01
2046 年	-	4,518.28	4,518.28	20,123.90
2047 年	-	4,518.28	4,518.28	20,123.90
2048 年	-	4,518.28	4,518.28	21,229.96
2049 年	-	4,518.28	4,518.28	21,130.10
2050 年	-	4,518.28	4,518.28	21,130.10
2051 年	-	4,518.28	4,518.28	22,291.47
2052 年	-	4,518.28	4,518.28	22,186.61
2053 年	-	4,518.28	4,518.28	22,186.61
2054 年	-	4,518.28	4,518.28	23,406.05
2055 年	-	4,518.28	4,518.28	23,295.94
2056 年	118,508.00	3,031.00	121,539.00	23,295.94
2057 年	61,503.00	771.86	62,274.86	24,576.35

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
合计	553,534.00	167,687.41	721,221.41	1,138,917.56
本息覆盖倍数	100%收益下测算		1.58	

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	-	1,328.48	1,328.48	-
2026年	-	6,027.38	6,027.38	-
2027年	-	10,778.56	10,778.56	-
2028年	100.00	12,766.85	12,866.85	187,221.19
2029年	368,923.00	13,983.27	382,906.27	187,221.19
2030年	-	4,631.23	4,631.23	202,559.12
2031年	-	4,631.23	4,631.23	14,516.82
2032年	-	4,631.23	4,631.23	14,516.82
2033年	-	4,631.23	4,631.23	15,324.83
2034年	-	4,631.23	4,631.23	15,242.67
2035年	-	4,631.23	4,631.23	15,242.67
2036年	-	4,631.23	4,631.23	16,091.08
2037年	-	4,631.23	4,631.23	16,004.81
2038年	-	4,631.23	4,631.23	16,004.81
2039年	-	4,631.23	4,631.23	16,895.64
2040年	1,800.00	4,608.64	6,408.64	16,805.06
2041年	-	4,586.05	4,586.05	16,805.06
2042年	-	4,586.05	4,586.05	17,740.43
2043年	-	4,586.05	4,586.05	17,645.32
2044年	-	4,586.05	4,586.05	17,645.32
2045年	2,700.00	4,552.16	7,252.16	18,627.46
2046年	-	4,518.28	4,518.28	18,527.59
2047年	-	4,518.28	4,518.28	18,527.59
2048年	-	4,518.28	4,518.28	19,558.83
2049年	-	4,518.28	4,518.28	19,453.98
2050年	-	4,518.28	4,518.28	19,453.98
2051年	-	4,518.28	4,518.28	20,536.79
2052年	-	4,518.28	4,518.28	20,426.68
2053年	-	4,518.28	4,518.28	20,426.68
2054年	-	4,518.28	4,518.28	21,563.63
2055年	-	4,518.28	4,518.28	21,448.01
2056年	118,508.00	3,031.00	121,539.00	21,448.01

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	
2057 年	61,503.00	771.86	62,274.86	22,641.81
合计	553,534.00	167,687.41	721,221.41	1,066,123.87
本息覆盖倍数	收入下降 5%且成本增加 5%情况下测算		1.48	

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	-	1,328.48	1,328.48	-
2026 年	-	6,027.38	6,027.38	-
2027 年	-	10,778.56	10,778.56	-
2028 年	100.00	12,766.85	12,866.85	177,367.45
2029 年	368,923.00	13,983.27	382,906.27	177,367.45
2030 年	-	4,631.23	4,631.23	191,493.72
2031 年	-	4,631.23	4,631.23	13,266.08
2032 年	-	4,631.23	4,631.23	13,266.08
2033 年	-	4,631.23	4,631.23	14,015.46
2034 年	-	4,631.23	4,631.23	13,929.39
2035 年	-	4,631.23	4,631.23	13,929.39
2036 年	-	4,631.23	4,631.23	14,716.24
2037 年	-	4,631.23	4,631.23	14,625.86
2038 年	-	4,631.23	4,631.23	14,625.86
2039 年	-	4,631.23	4,631.23	15,452.05
2040 年	1,800.00	4,608.64	6,408.64	15,357.16
2041 年	-	4,586.05	4,586.05	15,357.16
2042 年	-	4,586.05	4,586.05	16,224.66
2043 年	-	4,586.05	4,586.05	16,125.03
2044 年	-	4,586.05	4,586.05	16,125.03
2045 年	2,700.00	4,552.16	7,252.16	17,035.90
2046 年	-	4,518.28	4,518.28	16,931.28
2047 年	-	4,518.28	4,518.28	16,931.28
2048 年	-	4,518.28	4,518.28	17,887.70
2049 年	-	4,518.28	4,518.28	17,777.86
2050 年	-	4,518.28	4,518.28	17,777.86
2051 年	-	4,518.28	4,518.28	18,782.10
2052 年	-	4,518.28	4,518.28	18,666.75
2053 年	-	4,518.28	4,518.28	18,666.75
2054 年	-	4,518.28	4,518.28	19,721.21

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	-	4,518.28	4,518.28	19,600.09
2056 年	118,508.00	3,031.00	121,539.00	19,600.09
2057 年	61,503.00	771.86	62,274.86	20,707.27
合计	553,534.00	167,687.41	721,221.41	993,330.18
本息覆盖倍数	收入下降 10%且成本增加 10%情况下测算		1.38	

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

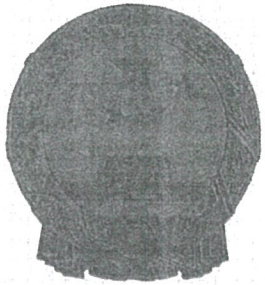
登记机关　广州市白云区市场监督管理局

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