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乌石村城中村改造项目”
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乌石村城中村改造项目”

收益与融资自求平衡专项评价报告

粤中煜专字【2026】5070 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乌石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乌石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乌石村城中村改造募投项目总投资 108096.29 万元，本项目需筹措资金 108096.29 万元，项目资金中包含其他财政自筹资金 49358.59 万元、市场化融资 36937.70 万元和地方政府专项债券融资 21800.00 万元； 目前已到位资金为地方政府专项债券资金 8680 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 36937.70 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 21800.00 万元；2026 年拟计划安排专项债券资金 13600.00 万元，以后年度计划发行 8200.00 万元。已通过发行 2026 年广东省政府专项债（十八期），发行金额 3600 万元（其中做资本金 3600 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 2799 万元（其中做资本金 2799 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 2281 万元（其中做资本金 2281 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 49358.59 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

预计 2026 年计划总投入债券资金 13600 万元，以后年度计划发行 8200 万元，本次拟安排专项债券资金 119 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	119.00		119.00	2.50%	0.74
第 2 年	119.00		119.00	2.50%	2.98
第 3 年	119.00		119.00	2.50%	2.98
第 4 年	119.00		119.00	2.50%	2.98
第 5 年	119.00		119.00	2.50%	2.98
第 6 年	119.00		119.00	2.50%	2.98
第 7 年	119.00		119.00	2.50%	2.98
第 8 年	119.00		119.00	2.50%	2.98
第 9 年	119.00		119.00	2.50%	2.98
第 10 年	119.00		119.00	2.50%	2.98
第 11 年	119.00		119.00	2.50%	2.98
第 12 年	119.00		119.00	2.50%	2.98
第 13 年	119.00		119.00	2.50%	2.98
第 14 年	119.00		119.00	2.50%	2.98
第 15 年	119.00		119.00	2.50%	2.98
第 16 年	119.00		119.00	2.50%	2.98
第 17 年	119.00		119.00	2.50%	2.98
第 18 年	119.00		119.00	2.50%	2.98
第 19 年	119.00		119.00	2.50%	2.98
第 20 年	119.00	119.00	0.00	2.50%	2.98
合计					57.27

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乌石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乌石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	130,397.99
情景2	122,631.34
情景3	114,864.69

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	1.73
情景2	1.63
情景3	1.53

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乌石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乌石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、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乌石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

本项目位于黄埔区南部的科学城片区云埔街道，范围东至连云路，南至广州恒运东区热力有限公司，西至开发大道，北至中外运仓库。

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）	4,313.8	4,315.2	4,338.9
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

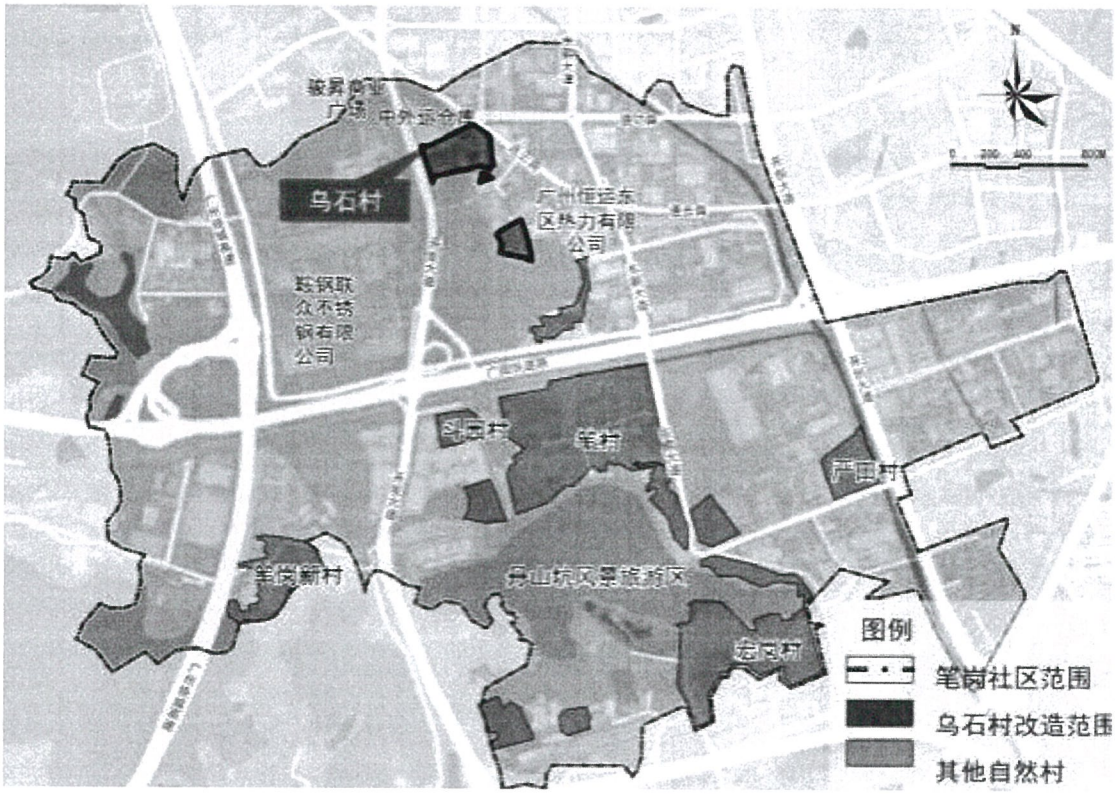
本项目权属范围东至连云路，南至广州恒运东区热力有 限公司，西至开发大道，北至中外运仓库。项目位于开放大 道-开发大道产业创新轴上的云埔片区。乌石村在广州市中心 城区内，位于黄埔区南部的科学城片区云埔街道，从属于笔 岗社区经济联合社。本

次方案划定的改造范围共 10.99 公顷 （其中，集体用地 7.76 公顷， 占比 70.6%， 国有用地 3.23 公顷， 占比 29.4%）。

项目为乌石村复建安置住宅及周边配套建设，拟安置 102 户（安置居民 278 人）。复建区住宅地块用地面积 21743 平 方米，总建筑面积 94463 平方米，计容建筑面积约 65323 平 方米，主要建设内容包括：复建住宅 61908 平方米，公服配 套设施 2530 平方米，物业建筑 885 平方米。不计容建筑面积 约 29140 平方米，其中配电房 700 平方米，架空面积 860 平方米，地下室面积 27030 平方米，其他不计容面积 550 平方米；地块设置机动车位 727 泊，地下停车位设置 655 泊，地面停车位设置 72 泊；地块设置非机动车位 648 泊。

项目改造范围如下图所示。

项目区位图



《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。通过乌石村的改造，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

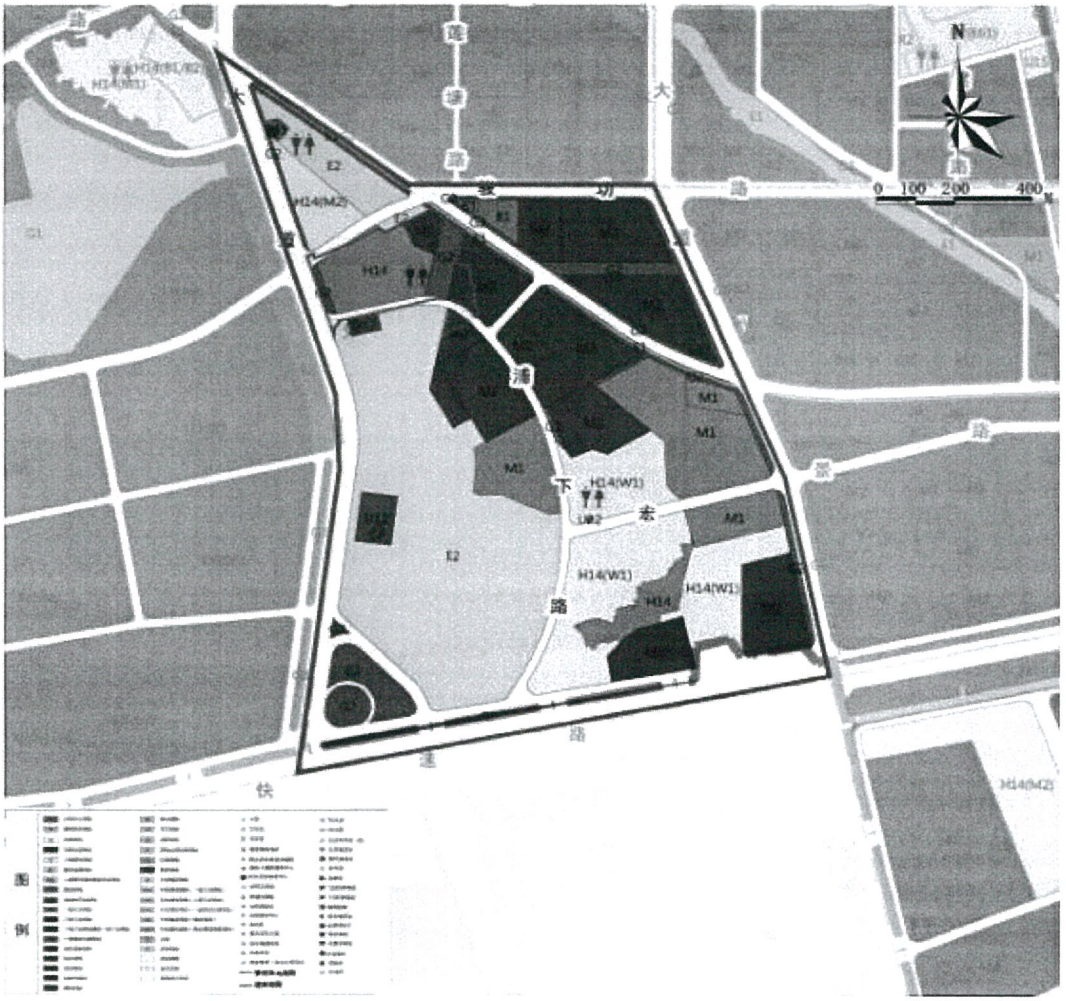


表1项目建设量情况表

序号	项目	单位	规模	备注
—	可建设用地面积		21743	
1	建筑基底面积		6088	建筑密度28%
2	道路广场面积		8045	
3	绿化面积		7610	绿地率为35%
二	总建筑面积		94463	
1	计容面积		65323	
1.1	复建住宅		61908	
1.2	配套服务设施		2530	
	社区居委会		200	
	社区议事厅		100	
	村史博物馆		100	
	物业管理（含业主委员会）		124	
	居民健身场所		200	
	快递送达设施		50	
	农贸（肉菜市场）		1000	
	其他商业服务设施		626	
	可回收便民回收点		30	
	公共厕所		100	

序号	项目	单位	规模	备注
—	可建设用地面积		21743	
1.3	复建物业		885	
2	不计容面积		29140	
2.1	配电房		700	
2.2	架空面积		860	
2.3	地下室面积		27030	暂定2层
2.4	其他不计容面积		550	
3	容积率		3.00	
三	配套设施			
1	地下机动车停车位		655	机动车停车位，住宅按1.1个/百平 米，物业配套按1.0个/百平米 。
	地面机动车停车位		72	地面停车位含住宅临停车位7个 ， 物业临停车位1个，配套临停车位 1 个，装卸货车位2个。
	非机动车停车位		648	非机动车停车位，住宅按1.0个/百平米，物业按1.0个/百平米，配套按0.7个/百平米
2	充电桩		655	配建755个充电桩（100%配置）
3	人防面积		6088	拟与地下停车场合建

（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2402-440112-04-01-174229，已完成整体可行性研究报告，并已取得批复。

（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。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

2）.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

3）.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。

广州市黄埔区云埔街乌石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）.是提升黄埔穗港智造合作区城市形象、促进当地经济社会 全面发展的需要

作为广州开发区、黄埔区加快推进港城一体、产城融合的示 范区，黄埔穗港智造合作区是广州东部城市转型的重要地区。穗 港智造合作区范围包括广州开发区西区、云埔工业区及相含的城 市社区，北至广园东路一开源大道、南至珠江、西至广州绕城高 速、东至黄埔区界，总面积 56.39 平方公里。包括三个部分：

智能制造合作园区。面积 19.1 平方公里，重点推动制造业 智能化发展及与香港生产性服务业深度融合，提升日用化工、食 品饮料两大传统支柱产业智能化制造水平，培育新一代信息技术， 高端装备制造等新支柱产业，强化智能港 口、智慧物流等现代航运服务业发展。

科技创新合作园区。以广州云埔工业区为主体，面积 11.7 平方公里，重点聚焦人工智能、生物医药等领域，引进高水平科 研机构合作建设重大科技创新、成果孵化转化、科技金融和人力 资源等功能性服务平台，打造若干产业链条完善、辐射带动力强 的战略性新兴产业集群。

优质宜居生活社区。以上述两个园区之间的城市社区为主体， 面积 25.59 平方公里，重点推进城区更新改造，建设完善 5G 应用，智能医疗，智能交通等配套设施，拓展德港教育、医疗、文 化、旅游等领域合作，为港澳青年和高端人才创新创业及生活居 住创造更加便利条件，打造产城合、配套完善的优质宜居生活社 区。

乌石村位置临近穗港优质生活社区，本项目建设是落实《广 州穗港智造合作区建设

实施方案》，打造优质宜居生活社区的具 体举措，也是缓解城市发展空间不足当务之急的重要措施，将切 实助推黄埔穗港智造合作区及周边地区建设高质量的城市环境、 配套高水平的城市基础设施，有利于黄埔区委、区政府紧抓产业 转型升级和城市更新改造的机遇，大力推进穗港智造合作区的综 合改造与开发。

因此，项目的建设是提升黄埔穗港智造合作区城市形象、促 进当地经济社会全面发展的需要。

2）.是破解土地制约，为黄埔区经济发展提供空间载体的需要

近年来，黄埔区新兴产业快速发展。2021 年，黄埔区、广州 开发区研发投入强度超 5.7%，达国际先进水平，连续 3 年获国务 院督查激励、国家级“杰出投资促进机构奖 ”，连续 4 年科技创 新能力位居全国开发区第一、位列“ 中国工业百强区 ”前三强。 广州实验室、粤港澳大湾区国家技术创新中心重磅落地，带动集 聚院士 106 名、PI 团队 518 个，凝聚起广州科技创新轴上的中坚 力量；5 次重大项目集中动工签约投试产活动举办，138 个项目集中签约，281 个项目动工建设，总投资超 7000 亿元，刻画项目 建设如火如荼的发展图景；获批设立国家海外人才离岸创新创业 基地和“世界五百强企业家俱乐部 ”，小鹏汽车项目建成，现代 氢燃料电池项目加快筹建，百济神州二期、康方生物建成投产， 世界级战略性新兴产业集群加速崛起。

随着社会主义经济建设发展的进程，全面促进城乡经济社会 协调发展，鼓励高新技术产业方向发展，是社会发展的需要。当 前黄埔区正处于高速发展时期，地铁轻轨城轨等轨道交通设施、 高（快）速路以及大批基础设施配套建设项目亟需落实建设用地。 新兴产业经济的快速发展，也产生了大量征地拆迁问题，原集体 土地转变为城市建设用地，原居民赖以生存的土地被征收，大量 征拆户的住房安置问题亟待解决，集体土地房屋拆迁补偿和安置 工作日益成为各级政府需要面对的焦点和难点问题。城市新区建 设中，集体土地征地拆迁任务量最重、居民安置房建设规模最大， 可能影响城市总体发展和地方经济增长。

近期，为改善、解决乌石村居住环境、出行交通、公配设施 等生活问题，同时落实上位规划需求，加快推动乌石村改造 工作。本项目的建设可解决云埔街道目前项目开展进程中的部分 拆迁安置房建设问题，确保黄埔区经济建设的良性发展，对拆迁 安置工作的顺利开展、加快城市化的进程具有重要的现实意义。

本项目的建设可解决云埔街道目前项目开展进程中的部分

拆迁安置房建设问题，确保黄埔区经济建设的良性发展，对拆迁 安置工作的顺利开展、加快城市化的进程具有重要的现实意义。

（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，通过对乌石村的改造，能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。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乌石村改造，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

乌石村地处科学城云埔片区内，是黄埔区南北向产业创新走 廊的重要节点，但面临现状发展滞后、村居风貌杂乱、基础设施 不完善等问题，无法满足科学城高质量发展的要求。

通过本次规划调整，积极稳步推进乌石村改造工作，为云埔 片区产业集聚区贡献约 0.5 公顷产业用地，提供约 2 万㎡产业用 房，1.23 万㎡公服设施，可进一步盘活存量用地，助推云埔片区 功能完善，融入科学城高质量发展进程。

6）.提振群众的信心，维持社会发展

乌石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。

3、建设投资及资金来源

本项目总投资为 108096.29 万元。其中：工程费用 56967.76 万元,工程建设其他费用 40612.92 万元，预备费 3291.40 万元

项目建设期利息 7224.21 万元。乌石村改造成本匡算如下表所示：

乌石村改造成本匡算表

序号	项目	成本（万元）
1	工程费用	56967.76
2	工程建设其他费用	40612.92
3	预备费	3291.40
4	建设期利息	7224.21
总计		108096.29

注： 总计和各分项累和不一致是四舍五入导致的。

本项目需筹措资金 108096.29 万元，项目资金中包含其他财政自筹资金 49358.59 万元、市场化融资 36937.70 万元和地方政府专项债券融资 21800.00 万元； 目前已到位资金为地方政府专项债券资金 8680 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 36937.70 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 21800.00 万元；2026 年拟计划安排专项债券资金 13600.00 万元，以后年度计划发行 8200.00 万元。已通过发行 2026 年广东省政府专项债（十八期），发行金额 3600 万元（其中做资本金 3600

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 2799 万元（其中做资本金 2799 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 2281 万元（其中做资本金 2281 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 49358.59 万元， 由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	其他财政自筹资金		地方政府专项债券融资		
					其他财政自筹资金	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	108096.29	8680	36937.7	-	49358.59	-	119	8680	13001
2026 年	45260	8680	461.11	-	31198.89	-	119	8680	4801
2027 年	21619.26	-	3657.69	-	9761.57	-	-	-	8200
2028 年	16214.44	-	10933.58	-	5280.86	-	-	-	-
2029 年	14052.52	-	11219.24	-	2833.28	-	-	-	-
2030 年	10950.07	-	10666.08	-	283.99	-	-	-	-

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 01 月至 2026 年 3 月）共 3 个月，建设阶段（2026 年 3 月至 2030 年 3 月）共 48 个月，验收阶段（2030 年 6 月至 12 月）共 6 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 108096.29 万元，预计 2026 年计划总投入债券资金 13600 万元，已投入债券资金 8680 万元，第四季度投入债券资金 4920 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	
108096.29	0	3600	3600	0	0	5080	5080	4920	119	8200

四、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停车收入、充电桩收入、广告收入、物业管理 收入、土地出让收入。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。本次各收入单价拟按整个运营期每三年上涨 5%计算。

（1）停车收入

本次拟在复建安置区地下室布置停车位 655 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,运营期第一年停车收入 220 万元。

（2）充电桩收入

拟按地下停车场泊数 100%配置充电桩，共 655 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。运营期第一年充电桩收入 660 万元。

（3）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 61908 ㎡，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 96 万元。

广州市普通住宅前期物业服务收费政府指导价标

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

(4）广告收入

按电梯每 1 台设置 2 块广告牌，可设置广告牌约 20 个，运营期第一年广告牌按 1800 元/个/月计算。运营期第一年广告收入 30 万元。

（5）土地出让收入

拟考虑土地出让收入，土地出让性质为住宅用地，居住用地 规划建设量为 14.92 万平方米。参考《广州市黄埔区、广州开发 区 2021 年城市更新区片土地市场评估价》，乌石村改造范围位 于萝岗立交南片，楼面地价为 12658 元/㎡ 。考虑地块在未来交易，居住用地土地出让单价拟按照楼面地价 12658 元/平方米计 算，拟规划出让地块规划建设量为 14.92 万平方米，则居住用地 土地出让收入为 1.2658*14.92=18.89 亿元，其中市政府计提收 益约 2.12 亿元，区政府收益约 5.97 亿元，剩余 10.80 亿元可作为还本付息资金来源，从建设期第三年开始出让，按 15%，40%，45%分三年完成土地出让，土地出让收益可作为还本付息资金来源。

综上，整个运营期的收入约为 142865.46 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	16,200.00					16,200.00
2028 年	43,200.00					43,200.00
2029 年	48,600.00					48,600.00
2030 年		96.21	220.08	660.24	30.24	1,006.77
2031 年		96.21	220.08	660.24	30.24	1,006.77
2032 年		96.21	220.08	660.24	30.24	1,006.77
2033 年		101.02	231.08	693.25	31.75	1,057.10
2034 年		101.02	231.08	693.25	31.75	1,057.10
2035 年		101.02	231.08	693.25	31.75	1,057.10
2036 年		106.07	242.63	727.91	33.34	1,109.95
2037 年		106.07	242.63	727.91	33.34	1,109.95
2038 年		106.07	242.63	727.91	33.34	1,109.95
2039 年		111.37	254.76	764.31	35.01	1,165.45
2040 年		111.37	254.76	764.31	35.01	1,165.45
2041 年		111.37	254.76	764.31	35.01	1,165.45
2042 年		116.94	267.50	802.53	36.76	1,223.73
2043 年		116.94	267.50	802.53	36.76	1,223.73
2044 年		116.94	267.50	802.53	36.76	1,223.73
2045 年		122.79	280.88	842.66	38.60	1,284.93
2046 年		122.79	280.88	842.66	38.60	1,284.93

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
2047 年		122.79	280.88	842.66	38.60	1,284.93
2048 年		128.93	294.92	884.79	40.53	1,349.17
2049 年		128.93	294.92	884.79	40.53	1,349.17
2050 年		128.93	294.92	884.79	40.53	1,349.17
2051 年		135.38	309.67	929.03	42.56	1,416.64
2052 年		135.38	309.67	929.03	42.56	1,416.64
2053 年		135.38	309.67	929.03	42.56	1,416.64
2054 年		142.15	325.15	975.48	44.69	1,487.47
2055 年		142.15	325.15	975.48	44.69	1,487.47
2056 年		142.15	325.15	975.48	44.69	1,487.47
2057 年		149.26	341.41	1,024.25	46.92	1,561.84
合计	108,000.00	3,331.83	7,621.42	22,864.85	1,047.36	142,865.46

2.项目成本

建成运营后的成本主要包括人工费、维保费、能耗费、相关 税费。本次各成本拟按整个运营期每三年上涨 5%计算。

（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：本项目车位共计 655 个，预计安排 2 个岗亭，每岗 2 人，共 4 人，人均成本 6500 元/人/月，卫生清洁安排 4 人，人 均成本 6000 元/人/月，预计人工费年成本为 60 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 61.4 万度，按 2 元/度计算，年用水 量约 1.5 万立方米，按 5 元/吨计算。年能耗费预计 130 万元。

综上，满负荷状态下，停车位运营成本为 206 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 运营成本为 164 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 66 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 133 万元。

（3）物业管理

按计容面积 12 元/平方米计算，物业管理成本为 74 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为 58 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

100 元/个，预计第一年广告业务经营成本 约 4 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 5 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。

综上，整个运营期的成本约为 12,467.47 万元。

项目运营期成本表（单位：万元）

年限	管理及运营开支	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	164.00	133.00	58.00	5.00	360.00
2031 年	164.00	133.00	58.00	5.00	360.00
2032 年	164.00	133.00	58.00	5.00	360.00
2033 年	172.20	139.65	60.90	5.25	378.00
2034 年	172.20	139.65	60.90	5.25	378.00
2035 年	172.20	139.65	60.90	5.25	378.00
2036 年	180.81	146.63	63.95	5.51	396.90
2037 年	180.81	146.63	63.95	5.51	396.90
2038 年	180.81	146.63	63.95	5.51	396.90
2039 年	189.85	153.96	67.15	5.79	416.75
2040 年	189.85	153.96	67.15	5.79	416.75
2041 年	189.85	153.96	67.15	5.79	416.75
2042 年	199.34	161.66	70.51	6.08	437.59
2043 年	199.34	161.66	70.51	6.08	437.59
2044 年	199.34	161.66	70.51	6.08	437.59
2045 年	209.31	169.74	74.04	6.38	459.47
2046 年	209.31	169.74	74.04	6.38	459.47
2047 年	209.31	169.74	74.04	6.38	459.47
2048 年	219.78	178.23	77.74	6.70	482.45
2049 年	219.78	178.23	77.74	6.70	482.45
2050 年	219.78	178.23	77.74	6.70	482.45
2051 年	230.77	187.14	81.63	7.04	506.58
2052 年	230.77	187.14	81.63	7.04	506.58
2053 年	230.77	187.14	81.63	7.04	506.58
2054 年	242.31	196.50	85.71	7.39	531.91
2055 年	242.31	196.50	85.71	7.39	531.91

年限	管理及运营开支	充电桩运营成本	物业管理成本	广告经营费	合计
2056 年	242.31	196.50	85.71	7.39	531.91
2057 年	254.43	206.33	90.00	7.76	558.52
合计	5,679.54	4,605.86	2,008.89	173.18	12,467.47

3、债券成本测算

（1）债券成本

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		13600		2.51%	170.68
2027 年	13600	8200		2.51%	444.27
2028 年	21800			2.51%	547.18
2029 年	21800			2.51%	547.18
2030 年	21800			2.51%	547.18
2031 年	21800			2.51%	547.18
2032 年	21800			2.51%	547.18
2033 年	21800			2.51%	547.18
2034 年	21800			2.51%	547.18
2035 年	21800			2.51%	547.18
2036 年	21800			2.51%	547.18
2037 年	21800			2.51%	547.18
2038 年	21800			2.51%	547.18
2039 年	21800			2.51%	547.18
2040 年	21800		2281	2.51%	518.55
2041 年	19519			2.51%	489.93
2042 年	19519			2.51%	489.93
2043 年	19519			2.51%	489.93
2044 年	19519			2.51%	489.93
2045 年	19519		2918	2.51%	453.31
2046 年	16601			2.51%	416.69
2047 年	16601			2.51%	416.69
2048 年	16601			2.51%	416.69
2049 年	16601			2.51%	416.69
2050 年	16601			2.51%	416.69
2051 年	16601			2.51%	416.69
2052 年	16601			2.51%	416.69
2053 年	16601			2.51%	416.69
2054 年	16601			2.51%	416.69
2055 年	16601			2.51%	416.69
2056 年	16601		8401	2.51%	311.25
2057 年	8200		8200	2.51%	102.91
合计		21800	21800		14693.69

专项债成本计算表（单位：万元）

（2）专项借款成本成本

专项借款成本计算表（单位：万元）

年度	期初借款	本期新增借款	本期偿还借款	融资利率	支付本期利息	支付本息合计
2025 年	0	0	0	2.70%	-	-
2026 年	0	461.11	0	2.70%	6.22	6.22
2027 年	461.11	3657.69		2.70%	61.83	61.83
2028 年	4118.8	10933.58	100	2.70%	257.46	357.46
2029 年	14952.38	11219.24	100	2.70%	553.82	653.82
2030 年	26071.62	10666.08	36737.7	2.70%	991.92	37,729.62
合计		36,937.70	36,937.70		1,871.26	38,808.96

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	-	-	-	-	-
2026 年	-	176.90	-	-176.90	-176.90
2027 年	16,200.00	506.10	-	15,693.90	15,517.00
2028 年	43,200.00	904.64	-	42,295.36	57,812.36
2029 年	48,600.00	1,201.00	-	47,399.00	105,211.35
2030 年	1,006.77	38,276.80	360.00	-37,630.03	67,581.32
2031 年	1,006.77	547.18	360.00	99.59	67,680.90
2032 年	1,006.77	547.18	360.00	99.59	67,780.49
2033 年	1,057.10	547.18	378.00	131.92	67,912.41
2034 年	1,057.10	547.18	378.00	131.92	68,044.33
2035 年	1,057.10	547.18	378.00	131.92	68,176.25
2036 年	1,109.95	547.18	396.90	165.87	68,342.12
2037 年	1,109.95	547.18	396.90	165.87	68,507.99
2038 年	1,109.95	547.18	396.90	165.87	68,673.86
2039 年	1,165.45	547.18	416.75	201.52	68,875.38
2040 年	1,165.45	2,799.55	416.75	-2,050.85	66,824.53
2041 年	1,165.45	489.93	416.75	258.77	67,083.30
2042 年	1,223.73	489.93	437.59	296.21	67,379.51
2043 年	1,223.73	489.93	437.59	296.21	67,675.72
2044 年	1,223.73	489.93	437.59	296.21	67,971.94

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		
2045 年	1,284.93	3,371.31	459.47	-2,545.85	65,426.09
2046 年	1,284.93	416.69	459.47	408.77	65,834.87
2047 年	1,284.93	416.69	459.47	408.77	66,243.64
2048 年	1,349.17	416.69	482.45	450.03	66,693.68
2049 年	1,349.17	416.69	482.45	450.03	67,143.71
2050 年	1,349.17	416.69	482.45	450.03	67,593.75
2051 年	1,416.64	416.69	506.58	493.37	68,087.12
2052 年	1,416.64	416.69	506.58	493.37	68,580.50
2053 年	1,416.64	416.69	506.58	493.37	69,073.87
2054 年	1,487.47	416.69	531.91	538.87	69,612.75
2055 年	1,487.47	416.69	531.91	538.87	70,151.62
2056 年	1,487.47	8,712.25	531.91	-7,756.69	62,394.93
2057 年	1,561.84	8,302.91	558.52	-7,299.59	55,095.34
合计	142,865.46	75,302.65	12,467.47	55,095.34	

（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乌石村城中村改造项目在债券存续期内的项目营运收益为130397.99万元。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	16,200.00	-	16,200.00
2028 年	43,200.00	-	43,200.00
2029 年	48,600.00	-	48,600.00
2030 年	1,006.77	360.00	646.77
2031 年	1,006.77	360.00	646.77
2032 年	1,006.77	360.00	646.77
2033 年	1,057.10	378.00	679.10
2034 年	1,057.10	378.00	679.10
2035 年	1,057.10	378.00	679.10
2036 年	1,109.95	396.90	713.05
2037 年	1,109.95	396.90	713.05
2038 年	1,109.95	396.90	713.05
2039 年	1,165.45	416.75	748.70
2040 年	1,165.45	416.75	748.70
2041 年	1,165.45	416.75	748.70

年限	运营收入	运营成本	运营收益
2042 年	1,223.73	437.59	786.14
2043 年	1,223.73	437.59	786.14
2044 年	1,223.73	437.59	786.14
2045 年	1,284.93	459.47	825.46
2046 年	1,284.93	459.47	825.46
2047 年	1,284.93	459.47	825.46
2048 年	1,349.17	482.45	866.72
2049 年	1,349.17	482.45	866.72
2050 年	1,349.17	482.45	866.72
2051 年	1,416.64	506.58	910.06
2052 年	1,416.64	506.58	910.06
2053 年	1,416.64	506.58	910.06
2054 年	1,487.47	531.91	955.56
2055 年	1,487.47	531.91	955.56
2056 年	1,487.47	531.91	955.56
2057 年	1,561.84	558.52	1,003.32
合计	142,865.46	12,467.47	130,397.99

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	15,390.00		15,390.00
2028 年	41,040.00	-	41,040.00
2029 年	46,170.00	-	46,170.00
2030 年	956.43	378.00	578.43
2031 年	956.43	378.00	578.43
2032 年	956.43	378.00	578.43
2033 年	1,004.25	396.90	607.35
2034 年	1,004.25	396.90	607.35
2035 年	1,004.25	396.90	607.35
2036 年	1,054.45	416.75	637.71
2037 年	1,054.45	416.75	637.71
2038 年	1,054.45	416.75	637.71
2039 年	1,107.18	437.59	669.59
2040 年	1,107.18	437.59	669.59
2041 年	1,107.18	437.59	669.59
2042 年	1,162.54	459.47	703.07

年限	运营收入	运营成本	运营收益
2043 年	1,162.54	459.47	703.07
2044 年	1,162.54	459.47	703.07
2045 年	1,220.68	482.44	738.24
2046 年	1,220.68	482.44	738.24
2047 年	1,220.68	482.44	738.24
2048 年	1,281.71	506.57	775.14
2049 年	1,281.71	506.57	775.14
2050 年	1,281.71	506.57	775.14
2051 年	1,345.81	531.91	813.90
2052 年	1,345.81	531.91	813.90
2053 年	1,345.81	531.91	813.90
2054 年	1,413.10	558.51	854.59
2055 年	1,413.10	558.51	854.59
2056 年	1,413.10	558.51	854.59
2057 年	1,483.75	586.45	897.30
合计	135,722.18	13,090.84	122,631.34

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	14,580.00		14,580.00
2028 年	38,880.00	-	38,880.00
2029 年	43,740.00	-	43,740.00
2030 年	906.09	396.00	510.09
2031 年	906.09	396.00	510.09
2032 年	906.09	396.00	510.09
2033 年	951.39	415.80	535.59
2034 年	951.39	415.80	535.59
2035 年	951.39	415.80	535.59
2036 年	998.96	436.59	562.37
2037 年	998.96	436.59	562.37
2038 年	998.96	436.59	562.37
2039 年	1,048.91	458.43	590.48
2040 年	1,048.91	458.43	590.48
2041 年	1,048.91	458.43	590.48

年限	运营收入	运营成本	运营收益
2042 年	1,101.36	481.35	620.01
2043 年	1,101.36	481.35	620.01
2044 年	1,101.36	481.35	620.01
2045 年	1,156.44	505.42	651.02
2046 年	1,156.44	505.42	651.02
2047 年	1,156.44	505.42	651.02
2048 年	1,214.25	530.70	683.56
2049 年	1,214.25	530.70	683.56
2050 年	1,214.25	530.70	683.56
2051 年	1,274.98	557.24	717.74
2052 年	1,274.98	557.24	717.74
2053 年	1,274.98	557.24	717.74
2054 年	1,338.72	585.10	753.62
2055 年	1,338.72	585.10	753.62
2056 年	1,338.72	585.10	753.62
2057 年	1,405.66	614.37	791.28
合计	128,578.91	13,714.22	114,864.69

（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	-	-	-	-
2026 年	-	176.90	176.90	-
2027 年	-	506.10	506.10	16,200.00
2028 年	100.00	804.64	904.64	43,200.00
2029 年	100.00	1,101.00	1,201.00	48,600.00
2030 年	36,737.70	1,539.10	38,276.80	646.77
2031 年	-	547.18	547.18	646.77
2032 年	-	547.18	547.18	646.77

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
2033 年	-	547.18	547.18	679.10
2034 年	-	547.18	547.18	679.10
2035 年	-	547.18	547.18	679.10
2036 年	-	547.18	547.18	713.05
2037 年	-	547.18	547.18	713.05
2038 年	-	547.18	547.18	713.05
2039 年	-	547.18	547.18	748.70
2040 年	2,281.00	518.55	2,799.55	748.70
2041 年	-	489.93	489.93	748.70
2042 年	-	489.93	489.93	786.14
2043 年	-	489.93	489.93	786.14
2044 年	-	489.93	489.93	786.14
2045 年	2,918.00	453.31	3,371.31	825.46
2046 年	-	416.69	416.69	825.46
2047 年	-	416.69	416.69	825.46
2048 年	-	416.69	416.69	866.72
2049 年	-	416.69	416.69	866.72
2050 年	-	416.69	416.69	866.72
2051 年	-	416.69	416.69	910.06
2052 年	-	416.69	416.69	910.06
2053 年	-	416.69	416.69	910.06
2054 年	-	416.69	416.69	955.56
2055 年	-	416.69	416.69	955.56
2056 年	8,401.00	311.25	8,712.25	955.56
2057 年	8,200.00	102.91	8,302.91	1,003.32
合计	58,737.70	16,564.95	75,302.65	130,397.99
本息覆盖倍数	100%收益下测算		1.73	

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	-	-	-	-
2026 年	-	176.90	176.90	-
2027 年	-	506.10	506.10	15,390.00
2028 年	100.00	804.64	904.64	41,040.00
2029 年	100.00	1,101.00	1,201.00	46,170.00
2030 年	36,737.70	1,539.10	38,276.80	578.43
2031 年	-	547.18	547.18	578.43

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	
2032 年	-	547.18	547.18	578.43
2033 年	-	547.18	547.18	607.35
2034 年	-	547.18	547.18	607.35
2035 年	-	547.18	547.18	607.35
2036 年	-	547.18	547.18	637.71
2037 年	-	547.18	547.18	637.71
2038 年	-	547.18	547.18	637.71
2039 年	-	547.18	547.18	669.59
2040 年	2,281.00	518.55	2,799.55	669.59
2041 年	-	489.93	489.93	669.59
2042 年	-	489.93	489.93	703.07
2043 年	-	489.93	489.93	703.07
2044 年	-	489.93	489.93	703.07
2045 年	2,918.00	453.31	3,371.31	738.24
2046 年	-	416.69	416.69	738.24
2047 年	-	416.69	416.69	738.24
2048 年	-	416.69	416.69	775.14
2049 年	-	416.69	416.69	775.14
2050 年	-	416.69	416.69	775.14
2051 年	-	416.69	416.69	813.90
2052 年	-	416.69	416.69	813.90
2053 年	-	416.69	416.69	813.90
2054 年	-	416.69	416.69	854.59
2055 年	-	416.69	416.69	854.59
2056 年	8,401.00	311.25	8,712.25	854.59
2057 年	8,200.00	102.91	8,302.91	897.30
合计	58,737.70	16,564.95	75,302.65	122,631.34
本息覆盖倍数	收入下降 5%且成本增加 5%情况下测算		1.63	

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	-	-	-	-
2026 年	-	176.90	176.90	-
2027 年	-	506.10	506.10	14,580.00
2028 年	100.00	804.64	904.64	38,880.00
2029 年	100.00	1,101.00	1,201.00	43,740.00

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	
2030 年	36,737.70	1,539.10	38,276.80	510.09
2031 年	-	547.18	547.18	510.09
2032 年	-	547.18	547.18	510.09
2033 年	-	547.18	547.18	535.59
2034 年	-	547.18	547.18	535.59
2035 年	-	547.18	547.18	535.59
2036 年	-	547.18	547.18	562.37
2037 年	-	547.18	547.18	562.37
2038 年	-	547.18	547.18	562.37
2039 年	-	547.18	547.18	590.48
2040 年	2,281.00	518.55	2,799.55	590.48
2041 年	-	489.93	489.93	590.48
2042 年	-	489.93	489.93	620.01
2043 年	-	489.93	489.93	620.01
2044 年	-	489.93	489.93	620.01
2045 年	2,918.00	453.31	3,371.31	651.02
2046 年	-	416.69	416.69	651.02
2047 年	-	416.69	416.69	651.02
2048 年	-	416.69	416.69	683.56
2049 年	-	416.69	416.69	683.56
2050 年	-	416.69	416.69	683.56
2051 年	-	416.69	416.69	717.74
2052 年	-	416.69	416.69	717.74
2053 年	-	416.69	416.69	717.74
2054 年	-	416.69	416.69	753.62
2055 年	-	416.69	416.69	753.62
2056 年	8,401.00	311.25	8,712.25	753.62
2057 年	8,200.00	102.91	8,302.91	791.28
合计	58,737.70	16,564.95	75,302.65	114,864.69
本息覆盖倍数	收入下降 10%且成本增加 10%情况下测算		1.53	

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

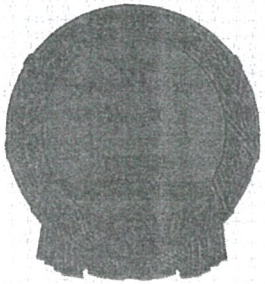
登记机关　广州市白云区市场监督管理局

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