广东省政府专项债券

广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目募投报告

实施单位：广州开发区城市发展集团有限公司

主管部门：广州开发区城市更新局

财政部门：广州开发区财政局　广州市黄埔区财政局

2026 年 10 月

目 录

一、项目基本情况 1

（一）项目所处区域财政经济情况 1

（二）本地社会发展规划和行业相关规划 1

（三）项目情况 4

（四）项目立项文件或实施依据 6

（五）责任主体 6

二、项目实施重要性和经济社会效益分析 8

（一）重要性分析 8

（二）经济效益分析 8

（三）社会效益分析 8

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 9

（一）投资估算 9

（二）筹措方案 10

（三）项目实施安排 13

（四）债券资金用途 13

四、项目收益与融资平衡情况 13

（一）项目预期成本收益 13

1. 项目收入测算 13

2. 项目成本及相关税费 16

3. 项目损益情况 19

（二）融资收益平衡情况 25

（三）总体评价 34
五、专项债券管理 37
（一）债券资金概况 37
（二）债券资金管理 38
（三）职责分工 40
六、项目风险控制 41
（一）潜在风险及控制措施 41
（二）还款保障措施 47
七、其他需要说明事项 48

本次广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目涉及参与发行的广东省政府专项债券11,230.00万元，发行期限为 20 年。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入2026年政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

2023—2025年，广州市分别实现一般公共预算收入1,928.9亿元、1,954.7 亿元和 2,184.8 亿元，政府性基金收入分别为1,588.8亿元、1,281.7亿元和1,104.3亿元。其中，2025年黄埔区全区实现地区生产总值 4346.02 亿元，一般公共预算收入225.7亿元，政府性基金收入48.3亿元。

近三年黄埔区财政经济情况

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	4,315.2	4,338.9	4346.02
一般预算收入（亿元）	208.1	213.2	225.7
政府性基金收入（亿元）	138.9	100.7	48.3
其中：国有土地出让收入（亿元）	122.7	86.8	22.6
政府性基金支出（亿元）	230.2	188.5	153.27
其中：国有土地出让支出（亿元）	86.3	85.2	-

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

城中村改造是城市发展转型从增量发展到存量更新、从粗放式发展向集约式高质量发展转型的重要环节。2023年7月，

国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》提出将“群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多”的城中村作为改造重点，要求各地按照部署，扎实开展配套政策制定、摸清城中村底数、编制改造项目方案等工作。10 月住房和城乡建设部表示，超大特大城市正积极稳步推进城中村改造工作，分三类推进实施。第一类，符合条件的实施拆除新建；第二类，开展经常性整治提升；第三类，介于前两者之间的实施拆整结合。今年以来，城中村改造按下加速键，积极稳步推进城中村改造有利于消除城市建设治理短板、改善城乡居民居住环境条件、扩大内需、优化房地产结构。接下来，城中村改造需先谋后动、统筹兼顾、整体谋划、积极稳步推进，更好解决我国城市发展不平衡、不充分的矛盾，让城市的公共服务充分覆盖城中村，让村民和新市民年轻人积极融入城市。

广州积极探索政府统筹、面向改造实施、促进利益共享的在地化城中村改造模式。在国家推行在超大特大城市稳步推进城中村改造的历史机遇下，广州市出台全国首个《广州市城中村改造条例》，强调公益属性，坚持依法征收、净地出让，强化资金管控和前期管理，严格落实国家指导意见，加快推进城中村改造。

认真落实省委、省政府工作要求，坚持“拆、治、兴”并举，有力有序推动城市更新实现新突破，为高质量实现老城市新活力，“四个出新出彩”提供坚实支撑。

统筹城市更新与国土空间规划、产业和交通等专项规划，因地制宜，以“绣花”功夫完善城市更新策略，推动实现产城融合、职住平衡、文化传承、生态宜居、交通便利，全面提升城市治理水平。

城中村改造是关系关乎全区民生福祉的头等大事，也是年度固定资产投资的重要支撑，更是全区高质量发展的空间所在。不是简单的“拆与建”，而是区域经济转型升级的关键抓手。通过专项借款、中央预算资金、中央财政补助资金、专项债等政策工具“四箭齐发”。坚持科学规划、走持续发展道路，通过更新改造释放土地资源、调整产业功能优化空间布局，引入科技创新产业，推动中心城区功能完善和环境品质提升。黄埔区将全面推进三大板块的城中村改造工作，着力解决区域发展不平衡不充分的问题，通过旧改推动环境改善、品质提升。联动留地开发、带动村农地收储，从而集聚产业载体促进产业发展，重点推动科学城片区、海丝城片区城市建成区中的城中村。

本项目位于广州市黄埔区科学城和海丝城片区，是黄埔区重要的交通节点和产业发展片区，周边有京港澳高速、广州绕城高速及广园快速路等高、快速路，开发大道、东鹏大道等城

市主干道，周边分布广州市救助管理站、森馨香精色素（中国）有限公司、空气化工产品（广州）有限公司、广州东永港华燃气有限公司、长兴（广州）精细涂料有限公司、广州东成吉昌新材料有限公司、广州立邦涂料有限公司、松下电工电子材料（广州）有限公司等市区重点产业公司。莲潭村现状面貌与周边环境格格不入，同时位于城市重要道路干线周边，其改造对提升黄埔区城市形象面貌非常必要。

项目内包含莲潭社、簕竹片区、沧联榕村片区、刘村片区、永岗田心社、南湾村、南岗街南岗西路、黄陂二期等 8 个片区。

黄埔区作为广州市城市副中心，城中村改造一直是政府部门的重要工作之一，项目作为深圳、东莞和增城市进入广州市中心区的东大门，又位于黄埔区重要的建成区，围绕黄埔区政府，这些因素都大大加强了其改造的必要性和迫切性。因此，改造工作刻不容缓。

（三）项目情况

项目建设范围：改造范围内总用地面积为 399.75 公顷，总征拆建筑面积 354.13 万平方米。复建区用地面积为 98.20 公顷，建设总建筑面积为 438.50 万平方米，复建集体物业 92.54 万平方米，留用地权益面积 75.55 万平方米，保留建筑 0.90 万平方米。

地块位置及四至范围：本次融资涉及土地储备地块。广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目地块位于黄埔区，项目位于广州市黄埔区科学城和海丝城片区，是黄埔区重要的交通节点和产业发展片区，周边有京港澳高速、广州绕城高速及广园快速路等高、快速路，开发大道、东鹏大道等城市主干道，周边分布广州市救助管理站、森馨香精色素（中国）有限公司、空气化工产品（广州）有限公司、广州东永港华燃气有限公司、长兴（广州）精细涂料有限公司、广州东成吉昌新材料有限公司、广州立邦涂料有限公司、松下电工电子材料（广州）有限公司等市区重点产业公司。

项目中包含的地块内容与规模：本项目改造包括莲潭社、簕竹片区、沧联榕村片区、刘村片区、永岗田心社、南湾村、南岗街南岗西路、黄陂二期等 8 个片区，项目改造范围总用地面积 399.75 公顷，规划计容总建筑面积 1143.16 万平方米。其中：住宅用地、商住混合用地 121.81 公顷，容积率 5.01，计容建筑面积 610.71 万平方米; 商业办公及其他产业用地面积 97.85 公顷，容积率 5.29，计容建筑面积 517.69 万平方米；独立公服用地 42.62 公顷，计容建筑面积 14.76 万平方米; 城市道路用地、绿地等其他公益性用地 137.46 公顷。复建安置区用地 98.20 公顷，总建筑面积为 438.50 万平方米，其中住宅 245.22 万平方米，公配设施 24.29 万平方米，复建物业 401.75 万平方米。余量用

地 121.46 公顷，计算容积率建筑面积为 704.66 万平方米，其中可出让住宅 423.65 万平方米，公共服务设施 26.19 万平方米、商业办公等产业建筑 233.66 万平方米、保障性住房 21.16 万平方米。

本项目属于有一定收益的公益性项目。

（四）项目立项文件或实施依据

项目已获得《广东省企业投资项目备案证》，项目代码：2412-440112-04-01-587513。本项目已纳入省厅城中村名录。

（五）责任主体

项目主管单位为：广州开发区城市更新局；项目实施单位为：广州开发区城市发展集团有限公司的全资子公司广州开城联晟城市开发投资有限公司；资产持有单位为：广州开发区城市发展集团有限公司的全资子公司广州开城联晟城市开发投资有限公司。主要的工作职能是：负责具体城中村改造项目的实施，以更高站位、更强担当、更实举措，全力推动区域城市功能升级、空间格局优化和民生福祉提升。

1.本项目实施单位：广州开发区城市发展集团有限公司的全资子公司广州开城联晟城市开发投资有限公司，机构详细信息如下表：

名称	广州开城联晟城市开发投资有限公司
统一社会信用代码	91440112MAE0AEG233
机构地址	广州市黄埔区知凤街9号知识大厦7楼01-06室

负责人	林富
机构性质	国有企业
成立日期	2024-09-14
主要工作职能	土地使用权租赁；非居住房地产租赁；物业管理；房地产咨询；商业综合体管理服务；以自有资金从事投资活动；农村集体经济组织管理；企业管理；园区管理服务；房屋拆迁服务；乡镇经济管理服务；房地产开发经营

名称	广州开发区城市发展集团有限公司
统一社会信用代码	91440101MA5AP2F53J
机构地址	广州市黄埔区知凤街9号知识大厦7楼01-06室
负责人	李雄晖
机构性质	国有企业
成立日期	2018-01-11
主要工作职能	以自有资金从事投资活动；乡镇经济管理服务；农村集体经济组织管理；商业综合体管理服务；园区管理服务；房屋拆迁服务；会议及展览服务；企业管理；房地产咨询；物业管理；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；房地产开发经营。

2.项目主管单位：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，资产归属于广州开发区城市发展集团有限公司的全资子公司广州开城联晟城市开发投资有限公司，将按照国有资产管理相关规定处理。

广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目建设完成形成资产后，广州开发区城市发展集团有限公司的全资子公司广州开城联晟城市开发投资有限公司为资产的责任部门，严格按照国家、省和单位内控制度进行管理。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

通过旧改推动环境改善、品质提升、带动村农地收储，从而集聚产业载体促进产业发展。火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目位于黄埔科学城、海丝城片区。通过更新改造提高土地资源利用率，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，进而推动该片区功能的完善和环境品质提升，实现“向往的生活”再升级。

（二）经济效益分析

促进土地升值、提高地区竞争力、提升村民经济收入、实现职住平衡。本次火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目结合城中村改造的契机，促进用地集约发展，为周边产业园区提供公共综合服务平台，打造智慧产城社区。根据项目的经济效益测算，火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目可通过余量用地地块的开发收益覆盖前期改造成本，在经济效益上可行。

（三）社会效益分析

火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目位于广州市黄埔区科学城云埔中心区，区域交通便利，项目改造后增加地块道路网密度，增强交通可达性。现行控规公共服务设施不足，通过更新改造，建设相应的公服设施 50.48 万 m²。

改造之后建设 401.75 万 m²复建物业，提升村民经济收入，同时建设住宅、商业、公建配套等业态，将助力广州加快推进“四个出新出彩”、实现老城市新活力、为广州市构建“一核一带一区”区域发展新格局提供有力支撑。

做好火村社区莲潭片区改造，促进乡村振兴和城市更新的有机结合，以产业化推动城镇化的发展，促进农业高质高效、乡村宜居宜业、农民富裕富足，实现多方共赢。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1.编制依据及原则

（1）《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设项目经济评价方法与参数〉的通知》（发改投资〔2006〕1325 号）；

（2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版、2006 年）；

（3） 中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询指南》；

（4）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

（5）《广东省建设工程造价管理规定》（省政府令第 205

号）；

（6）《广东省建设工程计价依据（2018）》；

（7）《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》；

（8）《广东省通用安装工程综合定额（2018）》；

（9）委托方提供的其他有关资料。

2.项目总投资

项目投资估算表

序号	投资估算项目名称	总金额（万元）
1	工程费用	221,2846.36
2	工程建设其他费用	2,671,849.54
3	预备费	135,211.60
4	税金	270,423.19
5	利息	598,870.31
项目总投资		5,889,201.00

（二）筹措方案

1.市场化融资资金筹措

本项目拟考虑专项借款4,711,360.80万元，在建设期末一次性偿还完毕。

2.地方政府债券资金筹措

（1）存量债券资金列式

以前年度已安排专项债券资金共计3,300.00万元。列示如下:

金额单位：人民币万元

年度	债券名称	融资本金	年利率	期限（年）	应付利息	应付本息
2025 年	2025 年广东省政府专项债券（二十一期）	3,300.00	2.12%	20 年	1,399.20	4,699.20
合计		3,300.00			1,399.20	4,699.20

（2）本年度及以后年度债券资金概况

2026 年计划安排专项债券资金 101,600.00 万元，其中 2026 年 1 月已发行 2026 年广东省政府专项债券(六期) 6,000.00 万元，2026 年 3 月已发行 2026 年广东省政府专项债券(十八期) 18,000.00 万元，2026 年 8 月已发行 2026 年广东省政府专项债券（三十四期）6,810.00 万元，2026 年 9 月已发行 2026 年广东省政府专项债券(四十三期)已发行 7,206.00 万元，本次拟发行 11,230.00 万元，本年度后续计划发行 52,354.00 万元。

以后年度计划安排专项债券资金 1,023,100.00 万元。

3. 非融资资金筹措

本项目财政性资金 49,840.20 万元，待落实。

表项目资金筹措情况（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		
					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	5,889,201.00	267,649.90	4,711,360.80		49,840.20				11,230.00	41,316.00	1,075,454.00
2025年	236,839.90	236,839.90	233,498.48		41.42					3,300.00	
2026年	998,591.04	38,016.00	895,572.46		1,418.58				11,230.00	38,016.00	52,354.00
以后年度	4,653,770.06		3,582,289.86		48,380.20						1,023,100.00

（三）项目实施安排

本项目投资建设期初步计划为2025年1月—2029年12月，共60个月。

（四）债券资金用途

此次发行专项债券资金用于项目建设的工程费用及工程建设其他费用。

专项债券资金用途

用途	专项债券金额（万元）
工程费用、工程建设其他费用	11,230.00
合计	11,230.00

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期运营收益

1.项目收入测算

根据广东省国际工程咨询有限公司编制的广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目可行性研究报告中可知该项目建成正式运营后主要收入包括停车收入、充电桩收入、广告收入。

（1）停车收入

本次拟在复建安置区地下室布置停车位41,596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，本项目评估时采用市场定价、包月方式，可研中停车费价格在投产后拟定为 400 元/月，每三年增长 5%，出租率前四年分别 70%、80%、85%、95%，以后 100%。

（2）充电桩收入

项目拟按地下停车场泊数 50%配置充电桩，共 20,798 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 50kwh，每月按 30 天计算。

（3）物业管理收入

假定本项目投产后，业主同意由项目实施主体组建物业管理公司负责安置物业安置住宅的物业管理服务。参考黄埔区物业管理服务费市场价格、本项目安置区物业管理水平，可研中安置区的物业管理费价格按照 1.85 元/平方米/月计算、服务面积 2,452,200 平方米，考虑时间因素，在投产后每三年增长 5%计算。

（4）广告收入

按道路每 50 米设置一块广告牌，在道路两侧分别设置，每部电梯设置两个广告牌，可设置广告牌约 1964 个，运营期第一

年广告牌按 2,000 元/个/月计算，每三年增长 5%，出租率前四年分别为 70%、80%、85%、95%，以后 100%。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	停车收入	充电桩收入	物业管理收入	广告收入	合计
2025 年					0.00
2026 年					0.00
2027 年					0.00
2028 年					0.00
2029 年					0.00
2030 年	13,976.26	41,928.77	3,299.52	3,810.72	63,015.27
2031 年	15,972.86	47,918.59	3,770.88	4,355.11	72,017.44
2032 年	16,971.17	50,913.50	4,006.56	4,627.30	76,518.53
2033 年	19,916.16	59,748.49	4,701.82	5,423.29	89,789.76
2034 年	20,964.38	62,893.15	4,949.28	5,708.72	94,515.53
2035 年	20,964.38	62,893.15	4,949.28	5,708.72	94,515.53
2036 年	22,012.60	65,888.06	5,196.74	6,002.99	99,100.39
2037 年	22,012.60	65,888.06	5,196.74	6,002.99	99,100.39
2038 年	22,012.60	65,888.06	5,196.74	6,002.99	99,100.39
2039 年	23,110.74	68,882.98	5,456.58	6,297.25	103,747.55
2040 年	23,110.74	68,882.98	5,456.58	6,297.25	103,747.55
2041 年	23,110.74	68,882.98	5,456.58	6,297.25	103,747.55
2042 年	24,258.79	72,626.62	5,729.41	6,620.94	109,235.76
2043 年	24,258.79	72,626.62	5,729.41	6,620.94	109,235.76
2044 年	24,258.79	72,626.62	5,729.41	6,620.94	109,235.76
2045 年	25,456.75	76,370.26	6,015.88	6,944.63	114,787.52
2046 年	25,456.75	76,370.26	6,015.88	6,944.63	114,787.52
2047 年	25,456.75	76,370.26	6,015.88	6,944.63	114,787.52
2048 年	26,754.55	80,113.90	6,316.67	7,297.75	120,482.87
2049 年	26,754.55	80,113.90	6,316.67	7,297.75	120,482.87
2050 年	26,754.55	80,113.90	6,316.67	7,297.75	120,482.87
2051 年	28,102.26	83,857.54	6,632.51	7,650.86	126,243.17
2052 年	28,102.26	83,857.54	6,632.51	7,650.86	126,243.17
2053 年	28,102.26	83,857.54	6,632.51	7,650.86	126,243.17
2054 年	29,499.88	88,349.90	6,964.13	8,033.41	132,847.32
2055 年	29,499.88	88,349.90	6,964.13	8,033.41	132,847.32
2056 年	29,499.88	88,349.90	6,964.13	8,033.41	132,847.32
2057 年	30,997.34	92,842.27	7,312.34	8,445.38	139,597.33

2058 年	30,997.34	92,842.27	7,312.34	8,445.38	139,597.33
2059 年	30,997.34	92,842.27	7,312.34	8,445.38	139,597.33
合计	**739,343.94**	**2,213,090.24**	**174,550.12**	**201,513.49**	**3,328,497.79**

2. 项目成本及相关税费

根据广东省国际工程咨询有限公司编制的广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目可行性研究报告中可知该项目建成正式运营后主要支出包括工资与福利、水电费、维护修理养护费用、充电桩运营成本、物业管理、广告经营费和相关税费。

（1）工资与福利

本项目车位共计 41,596 个，预计安排 20 个岗亭，每岗 3 人，共 60 人，人均成本 6500 元/人/月，卫生清洁安排 30 人，人均成本 6000 元/人/月。

（2）水电费

水电费按照改造数据和人均用电用水的定额估算，本项目公建配套和物业管理服务年耗电是 3754.28 万千瓦时、年耗水量约为 90.5 万吨，查询公开资料，工商业用户用电价格由上网电价、上网环节线损费用、输配电价、系统运行费用、政府性基金及附加组成，包括单一制和两部制两种电价方式，现执行单一制电价的用户可选择执行单一制电价或两部制电价，单一制电价包括电度电价，以用户每月实际用电量为计费依据。评估时，本项目采用单一制电价核算。查询公开资料，依据现行商

业用电平均价格 1.5 元/千瓦时计算电费的支出，依据开发区非居民生活用水费、非居民生活污水费，按 5 元/立方米计算供水污水费的支出。

（3）维护修理养护费用

维护修理养护费用主要是停车、充电发生的成本，根据本项目特点，按照每车位 15.5 元/个/月计算，出租率前四年分别为 70%、80%、85%、95%，以后 100%。

（4）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 1051.94 元/个计算，出租率前四年分别为 70%、80%、85%、95%，以后 100%。

（5）物业管理

物业管理的房屋维修维护费每年按服务面积 10.5 元/平方米计算，服务面积为 245.22 万平方米。

（6）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。

（7）各项税金

税金与附加包括增值税及附加、房产税。根据《中华人民共和国增值税法》的规定，电梯广告位租赁、地下停车位出租属于不动产租赁服务，税率为 9%、充电服务费税率 13%、物业

服务费税率 6%。不动产增值税进项税率建安成本按照 9%，建设工程其他费用与财务费用按照 6%计算；水费进项税率按照 9%、电费进项税率按照 13%估算。物业管理服务费的增值税率 3%。增值税附加包括城建附加 7%、教育附加 3%、地方教育附加 2%。根据《财政部、国家税务总局关于具备房屋功能的地下建筑征收房产税的通知》（财税〔2005〕181 号），机动车停车位、新能源汽车充电桩需要缴纳房产税，从价计征税率为 12%。所得税按照运营利润的 25%计算。

综上所述，债券存续期项目成本合计为 1,398,172.25 万元。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	工资福利费用	水电费	维护修理养护费用	充电桩运营成本	物业管理	广告经营费	相关税费	合计
2025 年								
2026 年								
2027 年					0.00			0.00
2028 年					0.00			0.00
2029 年					0.00			0.00
2030 年	684.00	6,083.92	773.69	1,531.48	1,802.37	247.46	13,039.18	24,162.10
2031 年	684.00	6,083.92	773.69	1,750.26	2,059.85	282.82	15,803.74	27,438.28
2032 年	684.00	6,083.92	773.69	1,859.65	2,188.59	300.49	17,186.02	29,076.36
2033 年	684.00	6,083.92	773.69	2,078.43	2,446.07	335.84	21,322.76	33,724.71
2034 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	22,777.26	35,435.02
2035 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	22,777.26	35,435.02
2036 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	24,248.56	36,906.32
2037 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	24,248.56	36,906.32
2038 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	24,248.56	36,906.32
2039 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	25,739.56	38,397.32
2040 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	25,739.56	38,397.32
2041 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	30,556.13	43,213.89
2042 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	36,059.73	48,717.49
2043 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	36,059.73	48,717.49

2044 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	36,059.73	48,717.49
2045 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	38,281.97	50,939.73
2046 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	38,281.97	50,939.73
2047 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	38,281.97	50,939.73
2048 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	40,555.54	53,213.30
2049 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	40,555.54	53,213.30
2050 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	40,555.54	53,213.30
2051 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	42,851.70	55,509.46
2052 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	42,851.70	55,509.46
2053 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	42,851.70	55,509.46
2054 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	45,498.53	58,156.29
2055 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	45,498.53	58,156.29
2056 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	45,498.53	58,156.29
2057 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	48,197.06	60,854.82
2058 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	48,197.06	60,854.82
2059 年	684.00	6,083.92	773.69	2,187.82	2,574.81	353.52	48,197.06	60,854.82
合计	**20,520.00**	**182,517.60**	**23,210.70**	**64,103.14**	**75,441.94**	**10,358.13**	**1,022,020.74**	**1,398,172.25**

3. 项目损益情况

根据上述测算，广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目在债券存续期内的项目营运收益为 1,930,325.54 万元。

金额单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出	项目净收益
2025 年	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	0.00	0.00
2030 年	63,015.27	24,162.10	38,853.17
2031 年	72,017.44	27,438.28	44,579.16
2032 年	76,518.53	29,076.36	47,442.17
2033 年	89,789.76	33,724.71	56,065.05
2034 年	94,515.53	35,435.02	59,080.51
2035 年	94,515.53	35,435.02	59,080.51
2036 年	99,100.39	36,906.32	62,194.07
2037 年	99,100.39	36,906.32	62,194.07
2038 年	99,100.39	36,906.32	62,194.07

2039 年	103,747.55	38,397.32	65,350.23
2040 年	103,747.55	38,397.32	65,350.23
2041 年	103,747.55	43,213.89	60,533.66
2042 年	109,235.76	48,717.49	60,518.27
2043 年	109,235.76	48,717.49	60,518.27
2044 年	109,235.76	48,717.49	60,518.27
2045 年	114,787.52	50,939.73	63,847.79
2046 年	114,787.52	50,939.73	63,847.79
2047 年	114,787.52	50,939.73	63,847.79
2048 年	120,482.87	53,213.30	67,269.57
2049 年	120,482.87	53,213.30	67,269.57
2050 年	120,482.87	53,213.30	67,269.57
2051 年	126,243.17	55,509.46	70,733.71
2052 年	126,243.17	55,509.46	70,733.71
2053 年	126,243.17	55,509.46	70,733.71
2054 年	132,847.32	58,156.29	74,691.03
2055 年	132,847.32	58,156.29	74,691.03
2056 年	132,847.32	58,156.29	74,691.03
2057 年	139,597.33	60,854.82	78,742.51
2058 年	139,597.33	60,854.82	78,742.51
2059 年	139,597.33	60,854.82	78,742.51
合计	**3,328,497.79**	**1,398,172.25**	**1,930,325.54**

（二）土地出让收益

按照改造方案、建设计划和实施难易程度，有序铺排，划分近期和中期分批实施，结合征拆时序及资金平衡需求，共划分二期实施近期。2025 年启动实施，每个阶段按照道路及河涌、独立公配地块、安置地块、出让地块四类进行土地整备和项目包拆解，各项目包按照征拆、管线迁改、工程建设、道路建设和其他等成本进行划分。具体建设计划以政府方案批复和项目实施进度为准。

根据改造方案，本项目实施后带来的净地由实施主体交付政府，净地面积 399.75 公顷，净地用地性质为二类居住用地和商业办公等产业建筑，规划的可出让的总建筑面积 657.31 万㎡。

按照改造方案，项目计划在改造期间形成净地后分批出让，结合出让铺排和考虑融资还款因素，出让序时计划如下，具体以实际出让时间为准。

改造范围内净地出让计划时序

序号	近期			
	类别	用地面积（公顷）	建设量：万平方米	出让时序：年度
1	出让住宅 01	257.65	423.65	2029
2	出让商业 02	142.10	233.66	2030
	合计	399.75	657.31	

净地评估价格：根据《关于发布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的公告》（评估时间 2021 年 1 月 1 日）中广州市黄埔区、广州开发区 2021 年城市更新区片土地市场评估价（考虑城中村改造因素评估价），项目位于广州市黄埔区科学城和海丝城片区，靠近长岭居片，选取长岭居片（ZH21 片区）参考为出让价格，商业楼面地价（首层）14,489 元/㎡、办公楼面地价 8,302 元/㎡、住宅楼面地价 12,502 元/㎡。综合考虑周边地价和项目实际情况，按照改造方案和可研，预估项目住宅楼面地价 12,502 元/㎡，商业/办公楼面地价 8,302 元/㎡。根据改造范围地块的容积率、日期系数、个别因素、街区商服客流聚集度等因素修正后，基准地价、成交地价的修正结果为：以 2025 年为基准年，以修正价格作为净地用地的评估基

准价，评估基准价分别是：住宅楼面地价 11,876.90 元/m²，商业/办公楼面地价 7,471.80 元/m²。

净地评估基准价（单位：万元/平方米）

序号	评估基准年	土地性质与用途	成交均价	商流聚集度	修正结果
1	2025	住宅	1.2502	0.95	1.18769
2	2025	商业办公	0.830	0.90	0.74718

净地出让收入：按照净地的评估基准价格，根据广州市未来 GDP 增速预测土地出让收入。同比增速按照可比价格计算，广州市 2016-2025 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.2%、7%、6.2%、6.8%、2.7%、8.1%、1%、4.6%、2.10%、4%，暂不考虑 2020-2022 年 GDP，GDP 增速约为 5.56%，根据谨慎性原则此次预测按照 5.5%计算土地价格的增长。评估净地未来地价时，预测未来 GDP 增速按照 5.5%计算，且在经济增长率为 5.5%的 90%、80%的情况下，分别估算本项目未来出让地块的评估价值，分别是 7,949,157.43 万元、7,819,553.16 万元、7,692,179.29 万元。净地地块的出让时间和评估价值情况预测如下，最终以市场成交价格为准。

项目净地出让收入测算表（单位：万元）

序号	土地信息							预计 GDP 增速 5.5%的 100%		
	项目净地地快	占地面积：公顷	用地性质	建筑面积（万㎡）	商办建筑面积（万㎡）	住宅建筑面积（万㎡）	预计出让时间	预计商办出让价格：元/平方米	预计住宅出让价格：元/平方米	土地出让收入
1	出让住宅 01	257.65	住宅	423.65		423.65	2029		14,713.40	6,233,331.91
2	出让商业 02	142.10	商业	233.66	233.66		2030	9,765.34		2,281,770.23
合计		399.75		657.31	233.66	423.65				8,515,102.14

续表

序号	土地信息							预计 GDP 增速 5.5%的 90%		
	项目净地地快	占地面积：公顷	用地性质	建筑面积（万㎡）	商办建筑面积（万㎡）	住宅建筑面积（万㎡）	预计出让时间	预计商办出让价格：元/平方米	预计住宅出让价格：元/平方米	土地出让收入
1	出让住宅01	257.65	住宅	423.65		423.65	2029		14,408.97	6,104,360.14
2	出让商业02	142.10	商业	233.66	233.66		2030	9,513.44		2,222,909.74
合计		399.75		657.31		233.66	423.65			8,327,269.88

续表

序号	土地信息							预计 GDP 增速 5.5%的 80%		
	项目净地地快	占地面积：公顷	用地性质	建筑面积（万㎡）	商办建筑面积（万㎡）	住宅建筑面积（万㎡）	预计出让时间	预计商办出让价格：元/平方米	预计住宅出让价格：元/平方米	土地出让收入
1	出让住宅01	257.65	住宅	423.65		423.65	2029		14,109.29	5,977,399.82
2	出让商业02	142.10	商业	233.66	233.66		2030	9,266.76		2,165,270.23
合计		399.75		657.31			233.66			8,142,670.05

项目净地出让成本测算表（单位：万元）

序号	土地信息								
	项目净地地快	占地面积：公顷	用地性质	建筑面积（万㎡）	商办建筑面积（万㎡）	住宅建筑面积（万㎡）	土地开发成本	土地开发融资利息	预计出让时间
1	出让住宅01	257.65	住宅	423.65		423.65	3,915,712.84	887,002.47	2029
2	出让商业02	142.10	商业	233.66	233.66		1,973,488.16	209,940.28	2030
合计		399.75		657.31	233.66	423.65	5,889,201.00	1,096,942.75	

续表

序号	土地信息			预计 GDP 增速 5.5%的 100%						
	项目净地地快	建筑面积（万㎡）	预计出让时间	预计商办出让价格：元/	预计住宅出让价格：元/平方米	农业开发资金	新增建设用地土地有偿使用	三项政策性资金	土地收益基金	土地出让成本小计

				平方米			费			
1	出让住宅 01	423.65	2029		14,713.40	3,864.71	16,489.42	411,078.74	62,333.32	493,766.19
2	出让商业 02	233.66	2030	9,765.34		2,131.54	9,094.58	38,134.70	22,817.70	72,178.52
合计		657.31		9,765.34	14,713.40	5,996.25	25,584.00	449,213.44	85,151.02	565,944.71

续表

序号	土地信息			预计 GDP 增速 5.5%的 90%						
	项目净地地快	建筑面积（万㎡）	预计出让时间	预计商办出让价格：元/平方米	预计住宅出让价格：元/平方米	农业开发资金	新增建设用地土地有偿使用费	三项政策性资金	土地收益基金	土地出让成本小计
1	出让住宅 01	423.65	2029		14,408.97	3,864.71	16,489.42	372,387.21	61,043.60	453,784.94
2	出让商业 02	233.66	2030	9,513.44		2,131.54	9,094.58	20,476.56	22,229.10	53,931.78
合计		657.31		9,513.44	14,408.97	5,996.25	25,584.00	392,863.77	83,272.70	507,716.72

续表

序号	土地信息			预计 GDP 增速 5.5%的 80%						
	项目净地地快	建筑面积（万㎡）	预计出让时间	预计商办出让价格：元/平方米	预计住宅出让价格：元/平方米	农业开发资金	新增建设用地土地有偿使用费	三项政策性资金	土地收益基金	土地出让成本小计
1	出让住宅 01	423.65	2029		14,109.29	3,864.71	16,489.42	334,299.11	59,774.00	414,427.24
2	出让商业 02	233.66	2030	9,266.76		2,131.54	9,094.58	3,184.70	21,652.70	36,063.52
合计		657.31		9,266.76	14,109.29	5,996.25	25,584.00	337,483.81	81,426.70	450,490.76

净地出让净收入测算表（单位：万元）

序号	土地信息	预计 GDP 增速 5.5%的 100%			预计 GDP 增速 5.5%的 90%			预计 GDP 增速 5.5%的 80%		
	项目净地地快	土地出让收入	土地出让成本小计	土地出让净收入	土地出让收入	土地出让成本小计	土地出让净收入	土地出让收入	土地出让成本小计	土地出让净收入
1	出让住宅 01	6,233,331.91	493,766.19	5,739,565.72	6,104,360.14	453,784.94	5,650,575.20	5,977,399.82	414,427.24	5,562,972.58
2	出让商业 02	2,281,770.23	72,178.52	2,209,591.71	2,222,909.74	53,931.78	2,168,977.96	2,165,270.23	36,063.52	2,129,206.71
合计		8,515,102.14	565,944.71	7,949,157.43	8,327,269.88	507,716.72	7,819,553.16	8,142,670.05	450,490.76	7,692,179.29

（三）融资收益平衡情况

1. 项目融资情况

项目计划 2025 年至 2029 年使用城中村专项借款，项目实施主体计划申请城中村改造专项借款，争取获得城中村改造专项借款 4,711,360.80 万元，借款利率为 LPR 减点，借款期限最长 5 年。城中村改造专项借款可以分批次提款、按季度付息，到期还本，将于 2029 年到期分批还款。贷款期限暂定 5 年，银行贷款利率为 2.51%，每季度付息，到期偿还本金。分年计划如下:

专项借款计划表

单位：人民币万元

序号	借款时间	借款年限	融资利率	偿还方式	借款金额
1	2025 年	5 年	2.51%	季度付息，到期还本	233,498.48
2	2026 年	5 年	2.51%	季度付息，到期还本	895,572.46
3	2027 年	5 年	2.51%	季度付息，到期还本	1,343,358.70
4	2028 年	5 年	2.51%	季度付息，到期还本	1,253,801.45
5	2029 年	5 年	2.51%	季度付息，到期还本	985,129.71
合计					**4,711,360.80**

本项目计划申请地方政府专项债券金额 1,128,000.00 万元，分年计划如下:

债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	债券名称	发行年限	融资利率	债券偿还方式	发行金额
1	2025 年广东省政府专项债券(二十一期)	20 年	2.12%	每半年支付利息，到期一次偿还本金	3,300.00

2	2026 年广东省政府专项债券(六期)	30 年	2.45%	每半年支付利息，到期一次偿还本金	6,000.00
3	2026 年广东省政府专项债券(十八期)	30 年	2.48%	每半年支付利息，到期一次偿还本金	18,000.00
4	2026 年广东省政府专项债券(三十四期)	20 年	2.23%	每半年支付利息，到期一次偿还本金	6,810.00
5	2026 年广东省政府专项债券(四十三期)	15 年	2.02%	每半年支付利息，到期一次偿还本金	7,206.00
6	2026 年广东省政府专项债券（四十七期）	20 年	2.51%	每半年支付利息，到期一次偿还本金	11,230.00
7	2026 年广东省政府专项债券	30 年	2.51%	每半年支付利息，到期一次偿还本金	52,354.00
8	2027 年广东省政府专项债券	30 年	2.51%	每半年支付利息，到期一次偿还本金	357,300.00
9	2028 年广东省政府专项债券	30 年	2.51%	每半年支付利息，到期一次偿还本金	380,900.00
10	2029 年广东省政府专项债券	30 年	2.51%	每半年支付利息，到期一次偿还本金	284,900.00
合计					**1,128,000.00**

本项目还本付息情况如下:

还本付息测算表

单位：人民币万元

年数	年度	政府专项债券						专项借款						合计
		期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本期余额	应付利息	还本付息合计	期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本期余额	应付利息	还本付息合计	
1	2025 年	0.00	3,300.00		3,300.00	34.98	34.98	-	233,498.48		233,498.48	2,930.41	2,930.41	2,965.39
2	2026 年	3,300.00	101,600.00		104,900.00	1,340.54	1,340.54	233,498.48	895,572.46		1,129,070.94	17,100.25	17,100.25	18,440.79
3	2027 年	104,900.00	357,300.00		462,200.00	7,095.24	7,095.24	1,129,070.94	1,343,358.70		2,472,429.64	45,198.83	45,198.83	52,294.07
4	2028 年	462,200.00	380,900.00		843,100.00	16,359.65	16,359.65	2,472,429.64	1,253,801.45		3,726,231.09	77,793.19	77,793.19	94,152.84
5	2029 年	843,100.00	284,900.00		1,128,000.00	24,715.44	24,715.44	3,726,231.09	985,129.71	4,711,360.80	-	105,891.78	4,817,252.58	4,841,968.01
6	2030 年	1,128,000.00	0.00		1,128,000.00	28,290.93	28,290.93	-	-		-	-	-	28,290.93
7	2031 年	1,128,000.00			1,128,000.00	28,290.93	28,290.93	-			-	-	-	28,290.93
8	2032 年	1,128,000.00			1,128,000.00	28,290.93	28,290.93	-			-	-	-	28,290.93
9	2033 年	1,128,000.00			1,128,000.00	28,290.93	28,290.93	-			-	-	-	28,290.93
10	2034 年	1,128,000.00			1,128,000.00	28,290.93	28,290.93	-			-	-	-	28,290.93
11	2035 年	1,128,000.00			1,128,000.00	28,290.93	28,290.93	-			-	-	-	28,290.93
12	2036 年	1,128,000.00			1,128,000.00	28,290.93	28,290.93	-			-	-	-	28,290.93
13	2037 年	1,128,000.00			1,128,000.00	28,290.93	28,290.93	-			-	-	-	28,290.93
14	2038 年	1,128,000.00			1,128,000.00	28,290.93	28,290.93	-			-	-	-	28,290.93
15	2039 年	1,128,000.00			1,128,000.00	28,290.93	28,290.93	-			-	-	-	28,290.93
16	2040 年	1,128,000.00			1,128,000.00	28,290.93	28,290.93	-			-	-	-	28,290.93

17	2041 年	1,128,000.00			1,128,000.00	28,290.93	28,290.93	-			-	-	-	28,290.93
18	2042 年	1,128,000.00			1,128,000.00	28,290.93	28,290.93	-			-	-	-	28,290.93
19	2043 年	1,128,000.00			1,128,000.00	28,290.93	28,290.93	-			-	-	-	28,290.93
20	2044 年	1,128,000.00			1,128,000.00	28,290.93	28,290.93	-			-	-	-	28,290.93
21	2045 年	1,128,000.00		3,300.00	1,124,700.00	28,255.95	31,555.95	-			-	-	-	31,555.95
22	2046 年	1,124,700.00			1,124,700.00	28,220.97	28,220.97	-			-	-	-	28,220.97
23	2047 年	1,124,700.00			1,124,700.00	28,220.97	28,220.97	-			-	-	-	28,220.97
24	2048 年	1,124,700.00			1,124,700.00	28,220.97	28,220.97	-			-	-	-	28,220.97
25	2049 年	1,124,700.00			1,124,700.00	28,220.97	28,220.97	-			-	-	-	28,220.97
26	2050 年	1,124,700.00			1,124,700.00	28,220.97	28,220.97	-			-	-	-	28,220.97
27	2051 年	1,124,700.00			1,124,700.00	28,220.97	28,220.97	-			-	-	-	28,220.97
28	2052 年	1,124,700.00			1,124,700.00	28,220.97	28,220.97	-			-	-	-	28,220.97
29	2053 年	1,124,700.00			1,124,700.00	28,220.97	28,220.97	-			-	-	-	28,220.97
30	2054 年	1,124,700.00			1,124,700.00	28,220.97	28,220.97	-			-	-	-	28,220.97
31	2055 年	1,124,700.00			1,124,700.00	28,220.97	28,220.97	-			-	-	-	28,220.97
32	2056 年	1,124,700.00		101,600.00	1,023,100.00	26,950.39	128,550.39	-			-	-	-	128,550.39
33	2057 年	1,023,100.00		357,300.00	665,800.00	21,195.70	378,495.70	-			-	-	-	378,495.70
34	2058 年	665,800.00		380,900.00	284,900.00	11,931.29	392,831.29	-			-	-	-	392,831.29
35	2059 年	284,900.00		284,900.00	0.00	3,575.50	288,475.50							288,475.50
36	2060 年	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00							0.00
	合计		**1,128,000.00**	**1,128,000.00**		**848,028.30**	**1,976,028.30**		**4,711,360.80**	**4,711,360.80**		**248,914.45**	**4,960,275.25**	**6,936,303.55**

2.项目现金流测算表

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，表明融资项目的收入与支出能够实现总体平衡。

融资项目运营期内项目现金流测算表

金额单位：人民币万元

年度	现金流入					现金流出			净现金流量	期末现金结存额
	资本金流入	债券及市场化融资资金流入	市场化资金流入	运营收入现金流入	土地出让收益	建设投资现金流出	运营支出现金流出	债券及市场化融资还本付息		
2025 年	41.42	3,300.00	233,498.48	-		233,874.51	-	2,965.39	-	-
2026 年	1,418.58	101,600.00	895,572.46	-		980,150.25	-	18,440.79	-	-
2027 年	7,175.16	357,300.00	1,343,358.70	-		1,655,539.79	-	52,294.07	-	-
2028 年	16,426.46	380,900.00	1,253,801.45	-		1,556,975.07	-	94,152.84	-	-
2029 年	24,778.58	284,900.00	985,129.71	-	5,739,565.72	1,164,201.08	-	4,841,968.01	1,028,204.92	1,028,204.92
2030 年	-	-		63,015.27	2,209,591.71		24,162.10	28,290.93	2,220,153.95	3,248,358.87
2031 年	-	-		72,017.44			27,438.28	28,290.93	16,288.23	3,264,647.10
2032 年	0	0		76,518.53			29,076.36	28,290.93	19,151.24	3,283,798.34
2033 年	0	0		89,789.76			33,724.71	28,290.93	27,774.12	3,311,572.46
2034 年	0	0		94,515.53			35,435.02	28,290.93	30,789.58	3,342,362.04
2035 年	0	0		94,515.53			35,435.02	28,290.93	30,789.58	3,373,151.62
2036 年	0	0		99,100.39			36,906.32	28,290.93	33,903.14	3,407,054.76
2037 年	0	0		99,100.39			36,906.32	28,290.93	33,903.14	3,440,957.90
2038 年	0	0		99,100.39			36,906.32	28,290.93	33,903.14	3,474,861.04
2039 年	0	0		103,747.55			38,397.32	28,290.93	37,059.30	3,511,920.34

2040 年	0	0		103,747.55			38,397.32	28,290.93	37,059.30	3,548,979.64
2041 年	0	0		103,747.55			43,213.89	28,290.93	32,242.73	3,581,222.37
2042 年	0	0		109,235.76			48,717.49	28,290.93	32,227.34	3,613,449.71
2043 年	0	0		109,235.76			48,717.49	28,290.93	32,227.34	3,645,677.05
2044 年	0	0		109,235.76			48,717.49	28,290.93	32,227.34	3,677,904.39
2045 年	0	0		114,787.52			50,939.73	31,555.95	32,291.84	3,710,196.23
2046 年	0	0		114,787.52			50,939.73	28,220.97	35,626.82	3,745,823.05
2047 年	0	0		114,787.52			50,939.73	28,220.97	35,626.82	3,781,449.87
2048 年	0	0		120,482.87			53,213.30	28,220.97	39,048.60	3,820,498.47
2049 年	0	0		120,482.87			53,213.30	28,220.97	39,048.60	3,859,547.07
2050 年	0	0		120,482.87			53,213.30	28,220.97	39,048.60	3,898,595.67
2051 年	0	0		126,243.17			55,509.46	28,220.97	42,512.74	3,941,108.41
2052 年	0	0		126,243.17			55,509.46	28,220.97	42,512.74	3,983,621.15
2053 年	0	0		126,243.17			55,509.46	28,220.97	42,512.74	4,026,133.89
2054 年	0	0		132,847.32			58,156.29	28,220.97	46,470.06	4,072,603.95
2055 年	0	0		132,847.32			58,156.29	28,220.97	46,470.06	4,119,074.01
2056 年	0	0		132,847.32			58,156.29	128,550.39	-53,859.36	4,065,214.65
2057 年	0	0		139,597.33			60,854.82	378,495.70	-299,753.19	3,765,461.47
2058 年	0	0		139,597.33			60,854.82	392,831.29	-314,088.78	3,451,372.69
2059 年	0	0		139,597.33			60,854.82	288,475.50	-209,732.99	3,241,639.71
2060 年	0	0		-			-	-	-	3,241,639.71

合计	**49,840.20**	**1,128,000.00**	**4,711,360.80**	**3,328,497.79**	**7,949,157.43**	**5,590,740.71**	**1,398,172.25**	**6,936,303.55**	**3,241,639.71**	**3,241,639.71**

3. 预期债券存续期内项目收益偿还融资本息情况

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

预期项目收益实现情况下的本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	按照运营收入、成本与税金的 100%预测运营收益	土地相关收益	小计
2024 年		0.00	0.00	0.00		0.00
2025 年		2,965.39	2,965.39	0.00		0.00
2026 年	0.00	18,440.79	18,440.79	0.00		0.00
2027 年	0.00	52,294.07	52,294.07	0.00		0.00
2028 年	0.00	94,152.84	94,152.84	0.00		0.00
2029 年	4,711,360.80	130,607.21	4,841,968.01	0.00	5,739,565.72	5,739,565.72
2030 年	0.00	28,290.93	28,290.93	38,853.17	2,209,591.71	2,248,444.88
2031 年	0.00	28,290.93	28,290.93	44,579.16		44,579.16
2032 年	0.00	28,290.93	28,290.93	47,442.17		47,442.17
2033 年	0.00	28,290.93	28,290.93	56,065.05		56,065.05
2034 年	0.00	28,290.93	28,290.93	59,080.51		59,080.51
2035 年	0.00	28,290.93	28,290.93	59,080.51		59,080.51
2036 年	0.00	28,290.93	28,290.93	62,194.07		62,194.07
2037 年	0.00	28,290.93	28,290.93	62,194.07		62,194.07
2038 年	0.00	28,290.93	28,290.93	62,194.07		62,194.07
2039 年	0.00	28,290.93	28,290.93	65,350.23		65,350.23
2040 年	0.00	28,290.93	28,290.93	65,350.23		65,350.23
2041 年	0.00	28,290.93	28,290.93	60,533.66		60,533.66
2042 年	0.00	28,290.93	28,290.93	60,518.27		60,518.27
2043 年	0.00	28,290.93	28,290.93	60,518.27		60,518.27
2044 年	0.00	28,290.93	28,290.93	60,518.27		60,518.27
2045 年	3,300.00	28,255.95	31,555.95	63,847.79		63,847.79
2046 年	0.00	28,220.97	28,220.97	63,847.79		63,847.79

年度	融资本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	按照运营收入、成本与税金的 100%预测运营收益	土地相关收益	小计
2047 年	0.00	28,220.97	28,220.97	63,847.79		63,847.79
2048 年	0.00	28,220.97	28,220.97	67,269.57		67,269.57
2049 年	0.00	28,220.97	28,220.97	67,269.57		67,269.57
2050 年	0.00	28,220.97	28,220.97	67,269.57		67,269.57
2051 年	0.00	28,220.97	28,220.97	70,733.71		70,733.71
2052 年	0.00	28,220.97	28,220.97	70,733.71		70,733.71
2053 年	0.00	28,220.97	28,220.97	70,733.71		70,733.71
2054 年	0.00	28,220.97	28,220.97	74,691.03		74,691.03
2055 年	0.00	28,220.97	28,220.97	74,691.03		74,691.03
2056 年	101,600.00	26,950.39	128,550.39	74,691.03		74,691.03
2057 年	357,300.00	21,195.70	378,495.70	78,742.51		78,742.51
2058 年	380,900.00	11,931.29	392,831.29	78,742.51		78,742.51
2059 年	284,900.00	3,575.50	288,475.50	78,742.51		78,742.51
合计	5,839,360.80	1,096,942.75	6,936,303.55	1,930,325.54	7,949,157.43	9,879,482.97
全口径融资本息和的覆盖倍数	1.42					

（三）总体评价

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，预期项目收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对预期项目收益情况向下波动进行敏感性分析。

按预测全市土地价格增速为 5.5%的 90%比例计算本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	按照运营收入减少 10%、成本与税金增加 10%预测运营收益	土地相关收益	小计
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
2025 年	0.00	2,965.39	2,965.39	0.00		0.00
2026 年	0.00	18,440.79	18,440.79	0.00		0.00
2027 年	0.00	52,294.07	52,294.07	0.00		0.00
2028 年	0.00	94,152.84	94,152.84	0.00		0.00
2029 年	4,711,360.80	130,607.21	4,841,968.01	0.00	5,650,575.20	5,650,575.20
2030 年	0.00	28,290.93	28,290.93	30,135.43	2,168,977.96	2,199,113.39
2031 年	0.00	28,290.93	28,290.93	34,633.59		34,633.59
2032 年	0.00	28,290.93	28,290.93	36,882.68		36,882.68
2033 年	0.00	28,290.93	28,290.93	43,713.60		43,713.60
2034 年	0.00	28,290.93	28,290.93	46,085.46		46,085.46
2035 年	0.00	28,290.93	28,290.93	46,085.46		46,085.46
2036 年	0.00	28,290.93	28,290.93	48,593.40		48,593.40
2037 年	0.00	28,290.93	28,290.93	48,593.40		48,593.40
2038 年	0.00	28,290.93	28,290.93	48,593.40		48,593.40
2039 年	0.00	28,290.93	28,290.93	51,135.74		51,135.74
2040 年	0.00	28,290.93	28,290.93	51,135.74		51,135.74
2041 年	0.00	28,290.93	28,290.93	45,837.52		45,837.52
2042 年	0.00	28,290.93	28,290.93	44,722.95		44,722.95
2043 年	0.00	28,290.93	28,290.93	44,722.95		44,722.95
2044 年	0.00	28,290.93	28,290.93	44,722.95		44,722.95
2045 年	3,300.00	28,255.95	31,555.95	47,275.07		47,275.07
2046 年	0.00	28,220.97	28,220.97	47,275.07		47,275.07
2047 年	0.00	28,220.97	28,220.97	47,275.07		47,275.07
2048 年	0.00	28,220.97	28,220.97	49,899.95		49,899.95
2049 年	0.00	28,220.97	28,220.97	49,899.95		49,899.95
2050 年	0.00	28,220.97	28,220.97	49,899.95		49,899.95
2051 年	0.00	28,220.97	28,220.97	52,558.45		52,558.45
2052 年	0.00	28,220.97	28,220.97	52,558.45		52,558.45
2053 年	0.00	28,220.97	28,220.97	52,558.45		52,558.45
2054 年	0.00	28,220.97	28,220.97	55,590.67		55,590.67
2055 年	0.00	28,220.97	28,220.97	55,590.67		55,590.67

年度	融资本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	按照运营收入减少 10%、成本与税金增加 10%预测运营收益	土地相关收益	小计
2056 年	101,600.00	26,950.39	128,550.39	55,590.67		55,590.67
2057 年	357,300.00	21,195.70	378,495.70	58,697.30		58,697.30
2058 年	380,900.00	11,931.29	392,831.29	58,697.30		58,697.30
2059 年	284,900.00	3,575.50	288,475.50	58,697.30		58,697.30
合计	5,839,360.80	1,096,942.75	6,936,303.55	1,457,658.54	7,819,553.16	9,277,211.70
全口径融资本息和的覆盖倍数	1.34					

按预测全市土地价格增速为 5.5%的 80%比例计算本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	按照运营收入减少 20%、成本与税金增加 20%预测运营收益	土地相关收益	小计
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
2025 年	0.00	2,965.39	2,965.39	0.00		0.00
2026 年	0.00	18,440.79	18,440.79	0.00		0.00
2027 年	0.00	52,294.07	52,294.07	0.00		0.00
2028 年	0.00	94,152.84	94,152.84	0.00		0.00
2029 年	4,711,360.80	130,607.21	4,841,968.01	0.00	5,562,972.58	5,562,972.58
2030 年	0.00	28,290.93	28,290.93	21,417.70	2,129,206.71	2,150,624.41
2031 年	0.00	28,290.93	28,290.93	24,688.02		24,688.02
2032 年	0.00	28,290.93	28,290.93	26,323.19		26,323.19
2033 年	0.00	28,290.93	28,290.93	31,362.16		31,362.16
2034 年	0.00	28,290.93	28,290.93	33,090.40		33,090.40
2035 年	0.00	28,290.93	28,290.93	33,090.40		33,090.40
2036 年	0.00	28,290.93	28,290.93	34,992.73		34,992.73
2037 年	0.00	28,290.93	28,290.93	34,992.73		34,992.73
2038 年	0.00	28,290.93	28,290.93	34,992.73		34,992.73
2039 年	0.00	28,290.93	28,290.93	36,921.26		36,921.26
2040 年	0.00	28,290.93	28,290.93	36,921.26		36,921.26

年度	融资本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	按照运营收入减少 20%、成本与税金增加 20%预测运营收益	土地相关收益	小计
2041 年	0.00	28,290.93	28,290.93	31,141.37		31,141.37
2042 年	0.00	28,290.93	28,290.93	28,927.62		28,927.62
2043 年	0.00	28,290.93	28,290.93	28,927.62		28,927.62
2044 年	0.00	28,290.93	28,290.93	28,927.62		28,927.62
2045 年	3,300.00	28,255.95	31,555.95	30,702.34		30,702.34
2046 年	0.00	28,220.97	28,220.97	30,702.34		30,702.34
2047 年	0.00	28,220.97	28,220.97	30,702.34		30,702.34
2048 年	0.00	28,220.97	28,220.97	32,530.34		32,530.34
2049 年	0.00	28,220.97	28,220.97	32,530.34		32,530.34
2050 年	0.00	28,220.97	28,220.97	32,530.34		32,530.34
2051 年	0.00	28,220.97	28,220.97	34,383.18		34,383.18
2052 年	0.00	28,220.97	28,220.97	34,383.18		34,383.18
2053 年	0.00	28,220.97	28,220.97	34,383.18		34,383.18
2054 年	0.00	28,220.97	28,220.97	36,490.31		36,490.31
2055 年	0.00	28,220.97	28,220.97	36,490.31		36,490.31
2056 年	101,600.00	26,950.39	128,550.39	36,490.31		36,490.31
2057 年	357,300.00	21,195.70	378,495.70	38,652.08		38,652.08
2058 年	380,900.00	11,931.29	392,831.29	38,652.08		38,652.08
2059 年	284,900.00	3,575.50	288,475.50	38,652.08		38,652.08
合计	5,839,360.80	1,096,942.75	6,936,303.55	984,991.53	7,692,179.29	8,677,170.82
全口径融资本息和的覆盖倍数	1.25					

综上所述，预计广州市黄埔区云埔街火村社区莲潭经济合作社城中村改造项目预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 1.25，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

1.存量债券资金列式

以前年度已安排专项债券资金共计3,300.00万元。列示如下:

金额单位:人民币万元

年度	债券名称	融资本金	年利率	期限（年）	应付利息	应付本息
2025年	2025年广东省政府专项债券（二十一期）	3,300.00	2.12%	20年	1,399.20	4,699.20
合计		3,300.00			1,399.20	4,699.20

2.本年度及以后年度债券资金概况

2026年计划安排专项债券资金101,600.00万元，其中2026年1月已发行2026年广东省政府专项债券(六期)6,000.00万元，2026年3月已发行2026年广东省政府专项债券(十八期)18,000.00万元，2026年8月已发行2026年广东省政府专项债券（三十四期）6,810.00万元，2026年9月已发行2026年广东省政府专项债券(四十三期)7,206.00万元,本次拟发行11,230.00万元，本年度后续计划发行52,354.00万元。

以后年度计划安排专项债券资金1,023,100.00万元。

（二）债券资金管理

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则,将建立明确主管部门及职责，其中组合使用专项债券和市场化融资的，应实行分账管理。执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照

中发〔2018〕34号文的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

1.资金流入管理: 项目资金流入主要包括资本金、债券资金、专项借款和项目收入流入。本项目资本金来源于财政资金。本项目专项债券资金由市级财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户（以下简称债券资金专户），用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

2.资金流出管理: 本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。关于建设投资等支出，负责实施的施工单位按照进度提出申请，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完成工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并报送监理单位、项目建设单位及审计单位，经监理单位、项目建设单位及审计单位审核后，按债券资金管理办法相关规定拨付资金。关于债券本息偿付，项目收入实现后，由项目单位准备需要到期支付的债券本息，并将项目收益转至财政部门，由财政部门向省财政厅缴纳本期应当承担的还本付息资金。项目运营成本严格按计划支出，预算外支出要上报审批。

3.资金预算绩效评价：财政部门将按照中共中央、国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）的要求，将专项债券资金的使用纳入项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目专项债的再次申报批复。

（三）职责分工

财政部门负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息。财政部门应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理。

广州开发区城市更新局负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促项目单位及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。项目主管部门、项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保

项目收益与融资平衡。及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

广州开城联晟城市开发投资有限公司负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责按规定缴交项目对应的政府性基金预算收入或专项收入。指导督促资产持有单位及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记入账管理。

广州开城联晟城市开发投资有限公司负责专项债形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。广州开城联晟城市开发投资有限公司负责对专项债形成资产进行分类确认，按照国家统一的会计制度进行会计核算，及时登记入账及产权登记，并应当按照资产管理有关规定管理和维护专项债形成资产。广州开城联晟城市开发投资有限公司负责及时收取资产收益，并将对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入按程序及时足额上缴。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。本期专项债券发行的主要法律风险及风险控制措施如下:

1.影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。

（1）自然环境和施工条件带来的风险

风险因素:

1）突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等;

2）提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要;

3）外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等;

4）监理工作不到位，影响工期;

5）施工出现质量问题，延误工期。

风险应对措施:

1）基础工程尽量避开雨季施工，否则应采取有效防护措施;

2）施工工棚搭建满足防震要求;

3）做好防止交通中断、停电、停水应急预案;

4）强化前期地质勘查工作，防止因地质勘测不到位造成的停工;

5）项目建设前周密设计供排水、供配电方案，防止水电供应不到位造成停工;

6）完善社会稳定风险评估和防范方案，密切与相关单位沟通，减少单位临时工程施工干扰，市民闹事，节假日交通管制，市容整顿的限制等造成的工期延误;

7）与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任;

8）强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，杜绝质量问题影响施工进度。

（2）施工方风险

风险因素:

1）施工计划不周详;

2）施工技术力量达不到要求;

3）施工组织能力差;

4）对施工图纸的领会能力差;

5）施工应急预案差;

6）施工单位提交的材料、样品不及时，导致工期延误;

7）施工过程中出现质量问题;

8）施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

风险控制措施:

1）通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力强的施工队伍;

2）进行事前控制：审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施工方案；审核施工单位提交的施工总平面图；制定材料、设备的采、供计划；按期完成现场障碍物的拆除，及时向施工单位提供现场；落实施工临时供水、供电，接通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。

3）进行工程进度的检查：审批施工计划及施工修改计划;审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程计量验收和质量验收；做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

4）进行事后控制：要求施工单位制定保证不延误总工期的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施;要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

（3）资金落实情况

风险因素:

1）资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期;

2）资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期;

3）资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

风险应对措施:

1）资金不足额就位，不得动工建设;

2）严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。

（4）工程事故

风险因素:

1）人身安全对施工工期的影响;

2）设备损毁对施工工期的影响;

3）火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响;

4）事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

风险应对措施:

1）编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员;

2）加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力;

3）配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备;

4）施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护;

5）对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施;

6）考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

2.影响项目收益的风险及控制措施

（1）市场风险

风险因素：市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险应对措施:

为控制项目融资平衡风险,可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（2）财务风险

风险因素:

1）资金周转风险：本项目基础设施投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困

难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，项目可能出现资金周转困难;

2）投资估算风险：本项目总投资的不准确的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场等因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险应对措施:

1）充分考虑项目建设的特点，对项目基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。

2）加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

3）委托中介机构对实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（二）还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕

155 号）规定，及时按照约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）相关规定，如项目收益不足预期，将通过依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等方式筹集还本付息资金。

七、其他需要说明事项

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）与广东省财政厅《关于进一步管好用好地方政府专项债券资金的通知》（粤财债〔2020〕24 号）规定：申报地方政府专项债券的项目应通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理、评价结果应用等环节推动提升债券资金配置效率和使用效益的过程。本项目单位已开展本项目的事前绩效评估（详见附件本项目事前绩效评估报告）。

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，分类

发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

根据《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号），省级财政部门应当及时在本单位门户网站、中国债券信息网等网站披露地方债券发行相关信息，不再向财政部备案需公开的信息披露文件。省级财政部门对信息披露文件的合规性、完整性负责，要严格落实专项债券对应项目主管部门和市县区责任，督促其科学制定项目融资与收益自求平衡方案。信息披露情况作为财政部评价各地地方债券发行工作的重要参考。

根据《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364 号），为加强地方政府债券信息披露管理，提高信息披露质量，决定启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板，2020 年 4 月 1 日起，各地发行地方政府新增专项债券时，须增加披露地方政府新增专项债券项目信息披露模板。按此规定，该项目专项债券全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站

（http://www.chinabond.com.cn/）详细披露，披露时间及文件内容根据省统一安排及要求。