

深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

关于

凤城街沙田产业园配套设施建设项目

收益与融资自求平衡测算评价报告





深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN HENGSHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区新安街道兴东社区 67 区留芳路 2 号凌云研发楼 401

电话：0755-27220563

深恒昇专评价字[2025]第 G021 号

清远市财政局：

我们接受清远市财政局委托，对凤城街沙田产业园配套设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。相关单位对本期债券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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于建设或暂未开工阶段，在编制收益与融资自求平衡测算评价报告时运用假设性预测，包括有关项目自身收益在债券存续期内的推测性假设，而这些事项和行动预期在债券存续期内未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期所发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：



## 一、项目基本情况

### 1. 项目组织实施机构

根据凤城街沙田产业园配套设施建设项目可行性研究报告的批复可知,该项目实施单位为清远市清城区人民政府凤城街道办事处。

### 2. 项目情况

项目名称	凤城街沙田产业园配套设施建设项目
项目总投资金额(万元)	50,000.00
项目建设内容	<p>项目建设规模和内容:分十期建设,完善沙田产业园配套设施,主要包括停车场、广告牌、公交站及候车亭、周边商业设施、充电桩、路网提升改造、雨污水管网改造、污水处理、供水、供电、燃气的铺设及物流中转站等工程建设。</p> <p>项目一期:对朝阳里片区现状步行街基础设施进行整体的升级改造;上濠基、下濠基、城中路、西门街金岳电脑城周边、环城路、万通家具道路周边进行升级改造,改造商铺外立面和防盗网,招牌,人行道铺装,完善排水市政设施等。</p> <p>项目二期:在沙田片区建设停车场、旧村及道路提升改造、老龙河河堤路拓宽、雨污水管网改造、周边设施升级改造、可移动式箱体、照明、完善停车及充电设施等;分别在飞来湖小学旁、水质净化厂旁、海境界销售中心门前用地新建停车场及智慧停车系统、充电停车棚及车位、可移动式箱体等;康园中心装修及辖区内公厕维修;完善区人武部本级“四个秩序”硬件设施建设等。</p> <p>项目三期:沙田片区综合整治,旧村及道路提升改造、雨污水管网改造、污水处理设施、广告牌建设、公交站及候车亭改造、周边商业设施升级改造、照明工程、环境综合整治、完善停车及充电设施等基础设施;</p> <p>项目四期:完善古城社区基础设施;在东门塘公园周边规划给排水管网、新建配套服务用房、可移动式箱体、新建铺装、路灯,清淤、补种绿化等;</p>

	<p>项目五期：田龙和美乡村及人居环境综合整治提升，主要对田龙一二村、五六村的立面风貌提升，对村庄环境、给排水及线路进行综合整治；</p> <p>项目六期：田龙城西大道两旁、社区主干道等沿线风貌提升及道路给排水等公共基础设施建设及环境整治，拆除违章建设及整治乱搭建等；</p> <p>项目八期：松岗市场改造及新能源设施建设；旧城片区新能源汽车或电动摩托车充电桩及停车棚、安全设施建设，公共停车位、停车场改造建设智能停车系统；公租房及周边设施等物业的修缮；后街堤围及旧酱油厂改造、旧城墙及周边改造提升；给排水等基础设施建设；道路交通安全设施建设和道路智能化管理；拆除乱搭建，打通断头路等。</p> <p>项目九期：对大观、后街、石狮、沿江、武安、龙船塘等片区进行文旅街区 IP 打造。主要建设内容包括：基础立面维护、店铺招牌规范、街道特色提升、道路改造；公共配套用房、公租房、管理用房进行装修修缮；安装大型构件、增加宣传设施、公共区域灯光布局等；</p> <p>项目十期：飞水新村及周边现状建筑物翻新改造，对周边地上附着物清理补偿和基础配套设施提升改造；滨江河道整治提升及水经济发展，对河道进行综合整治，水生态保护与修复，生态绿化改造，增设增设供居民游玩的亲水平台和戏水平台，儿童娱乐广场、休闲广场建设等；飞水渔村摆卖点的提升改造及周边环境整治建设。</p>
项目计划建设工期	2022 年 7 月- 2025 年 6 月
项目获批情况	<p>2021 年 11 月 5 日取得清远市清城区行政审批局文件《关于凤城街沙田产业园配套设施建设项目建议书的复函》（清城审批发改函[2021]6 号）同意项目的建设。</p> <p>2022 年 2 月 21 日取得清远市清城区行政审批局文件《清远市清城区行政审批局关于凤城街沙田产业园配套设施建</p>



	<p>设项目可行性研究报告的批复》（清城审批投审[2022] 9号）同意建设凤城街沙田产业园配套设施建设项目。</p> <p>2022年10月28日取得清远市清城区行政审批局文件《清远市清城区行政审批局关于调整凤城街沙田产业园配套设施建设项目建设内容的批复》（清城审批投审[2022] 125号）同意调整凤城街沙田产业园配套设施建设项目建设内容。</p> <p>2023年5月18日取得清远市清城区行政审批局文件《清远市清城区行政审批局关于调整凤城街沙田产业园配套设施建设项目建设内容的批复》（清城审批投审[2023] 57号）同意调整凤城街沙田产业园配套设施建设项目建设内容。</p> <p>2024年5月20日取得清远市清城区行政审批局文件《关于第四次调整凤城街沙田产业园配套设施建设项目建设有关事项的批复》（清城审批投审[2024] 47号）同意调整凤城街沙田产业园配套设施建设项目建设内容。</p>
--	---

## 二、应付本息情况

### 1. 存量债券资金列式

凤城街沙田产业园配套设施建设项目，以前年度已安排专项债券资金共计

37,200.00万元，均已到位。对应各批次存量债券资金信息概况如下：

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
1	2022年03月	2022年广东省政府专项债券（十四期）	15年	3.23%	每半年支付利息，到期还本	6,000.00
2	2022年05月	2022年广东省政府专项债券（二十一期）	15年	3.23%	每半年支付利息，到期还本	20,000.00
3	2023年01月	2023年广东省政府专项债券（七期）	30年	3.34%	每半年支付利息，到期还本	3,200.00
4	2023年08月	2023年广东省政府专项债券（五十五期）	30年	2.99%	每半年支付利息，到期还本	4,000.00
5	2024年5月	2024年广东省政府专项债券（二十六期）	30年	2.65%	每半年支付利息，到期还本	2,000.00
6	2024年5月下旬	2024年广东省政府专项债券（三十八期）	30年	2.62%	每半年支付利息，到期还本	1,900.00
7	2024年6月	2024年广东省政府专项债券（四十九期）	30年	2.59%	每半年支付利息，到期还本	100.00
合计						37,200.00



## 2. 还本付息测算

本年度计划融资金额为 2,800.00 万元。期限为三十年,假设融资利率 4.20%,每半年支付利息,第三十年末偿还本金,应还本付息情况如下:

项目还本付息测算汇总表

金额单位:人民币万元

年度	期初本金 金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
已融资	6,000.00	6,000.00		3.23%	2,907.00	8,907.00
已融资	20,000.00	20,000.00		3.23%	9,690.00	29,690.00
已融资	3,200.00	3,200.00		3.34%	3,206.40	6,406.40
已融资	4,000.00	4,000.00		2.99%	3,588.00	7,588.00
已融资	2,000.00	2,000.00		2.65%	1,590.00	3,590.00
已融资	1,900.00	1,900.00		2.62%	1,493.40	3,393.40
已融资	100.00	100.00		2.59%	77.70	177.70
第一年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第二年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第三年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第四年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第五年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第六年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第七年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第八年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第九年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第十年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第十一年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第十二年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第十三年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第十四年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第十五年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第十六年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60



第十七年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第十八年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第十九年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第二十年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第二十一年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第二十二年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第二十三年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第二十四年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第二十五年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第二十六年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第二十七年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第二十八年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第二十九年	2,800.00		2,800.00	4.20%	117.60	117.60
第三十年	2,800.00	2,800.00		4.20%	117.60	2,917.60
合计		40,000.00			26,080.50	66,080.50
已融资	6,000.00	6,000.00		3.23%	2,907.00	8,907.00

3. 本次融资前，项目已发生融资行为，已产生相关融资成本。

### 三、项目收益与融资平衡情况

#### （一）项目收益及现金流入预测编制基础

为满足清远市市政建设需求，推进清远市清城区经济发展，完善清远市清城区基础配套设施。鉴于在建项目预计运营收益对应的政府性基金收入或专项收入均划入财政资金，由财政统筹使用，实现凤城街沙田产业园配套设施建设项目自身收益与融资进行自求平衡。

#### （二）项目自身营运收益

##### 1. 基本假设条件及依据

（1）国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；



- (3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- (4) 发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- (5) 项目营运收费价格在正常范围内变动；
- (6) 无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

### (三) 项目自身产生的净现金流入

#### 1. 收入预测

根据可行性研究报告可知本项目建成正式运营后主要收入包括商铺租金、住房租金、广告位租金和车位租金。

##### (1) 商铺租金

本项目经旧改后，改造范围内的商铺价值得到提升，收入主要为租金收入。预计改造后首年租金增至 2548.00 万元，租金每年递增 2%；

##### (2) 住房租金

初步估算旧改范围涉及公用房产，预计改造后首年租金增至 240 万元，租金每年递增 2%；

##### (3) 广告位租金

初步估算旧改范围新增约 137 个广告位，预计改造后首年租金增至每周 1000 元/个，租金每年递增 2%；

##### (4) 车位租金

初步估算旧改范围新增停车位约 670 个，预计改造后首年租金增至每月 400 元/个，租金每年递增 2%。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	商铺租金	住房租金	广告位租金	车位租金	合计
第一年					
第二年	2,548.00	240.00	712.40	321.60	3,822.00
第三年	2,598.96	244.80	726.65	328.03	3,898.44
第四年	2,650.94	249.70	741.18	334.59	3,976.41
第五年	2,703.96	254.69	756.00	341.28	4,055.93
第六年	2,758.04	259.78	771.12	348.11	4,137.05
第七年	2,813.20	264.98	786.55	355.07	4,219.80



年度	商铺租金	住房租金	广告位租金	车位租金	合计
第八年	2,869.46	270.28	802.28	362.17	4,304.19
第九年	2,926.85	275.68	818.32	369.42	4,390.27
第十年	2,985.39	281.20	834.69	376.81	4,478.09
第十一年	3,045.10	286.82	851.38	384.34	4,567.64
第十二年	3,106.00	292.56	868.41	392.03	4,659.00
第十三年	3,168.12	298.41	885.78	399.87	4,752.18
第十四年	3,231.48	304.38	903.50	407.87	4,847.23
第十五年	3,296.11	310.47	921.57	416.02	4,944.17
第十六年	3,362.03	316.67	940.00	424.34	5,043.04
第十七年	3,429.27	323.01	958.80	432.83	5,143.91
第十八年	3,497.86	329.47	977.97	441.49	5,246.79
第十九年	3,567.82	336.06	997.53	450.32	5,351.73
第二十年	3,639.17	342.78	1,017.48	459.32	5,458.75
第二十一年	3,711.95	349.63	1,037.83	468.51	5,567.92
第二十二年	3,786.19	356.63	1,058.59	477.88	5,679.29
第二十三年	3,861.92	363.76	1,079.76	487.44	5,792.88
第二十四年	3,939.16	371.04	1,101.36	497.19	5,908.75
第二十五年	4,017.94	378.46	1,123.38	507.13	6,026.91
第二十六年	4,098.30	386.02	1,145.85	517.27	6,147.44
第二十七年	4,180.26	393.75	1,168.77	527.62	6,270.40
第二十八年	4,263.87	401.62	1,192.14	538.17	6,395.80
第二十九年	4,349.15	409.65	1,215.99	548.93	6,523.72
第三十年	4,436.13	417.85	1,240.31	559.91	6,654.20
合计	98,842.63	9,310.15	27,635.59	12,475.56	148,263.93

## 2. 成本预测

### (1) 工资福利费

参考往年经验人员配置标准，项目预计安排管理员 40 人，每人工资约 6000 元/月，每年递增 3%。

### (2) 其他费用

根据往年支出估算可得本项目建成后第一年修理费及其他管理费支出约为 60 万，每年按照 3% 增长率递增。

### 成本测算明细表

金额单位：人民币万元



年度	工资福利	其他	合计
第一年			
第二年	288.00	60.00	348.00
第三年	296.64	61.80	358.44
第四年	305.54	63.65	369.19
第五年	314.71	65.56	380.27
第六年	324.15	67.53	391.68
第七年	333.87	69.56	403.43
第八年	343.89	71.64	415.53
第九年	354.20	73.79	427.99
第十年	364.83	76.01	440.84
第十一年	375.77	78.29	454.06
第十二年	387.05	80.63	467.68
第十三年	398.66	83.05	481.71
第十四年	410.62	85.55	496.17
第十五年	422.94	88.11	511.05
第十六年	435.63	90.76	526.39
第十七年	448.69	93.48	542.17
第十八年	462.16	96.28	558.44
第十九年	476.02	99.17	575.19
第二十年	490.30	102.15	592.45
第二十一年	505.01	105.21	610.22
第二十二年	520.16	108.37	628.53
第二十三年	535.76	111.62	647.38
第二十四年	551.84	114.97	666.81
第二十五年	568.39	118.42	686.81
第二十六年	585.44	121.97	707.41
第二十七年	603.01	125.63	728.64
第二十八年	621.10	129.40	750.50
第二十九年	639.73	133.28	773.01
第三十年	658.92	137.28	796.20
合计	13,023.03	2,713.16	15,736.19

### 3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，凤城街沙田产业园配套设施建设项目在债券存续期内的项目营运净收益为 132,527.74 万元。

金额单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第一年	0.00	0.00	0.00



年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第二年	3,822.00	348.00	3,474.00
第三年	3,898.44	358.44	3,540.00
第四年	3,976.41	369.19	3,607.22
第五年	4,055.93	380.27	3,675.66
第六年	4,137.05	391.68	3,745.37
第七年	4,219.80	403.43	3,816.37
第八年	4,304.19	415.53	3,888.66
第九年	4,390.27	427.99	3,962.28
第十年	4,478.09	440.84	4,037.25
第十一年	4,567.64	454.06	4,113.58
第十二年	4,659.00	467.68	4,191.32
第十三年	4,752.18	481.71	4,270.47
第十四年	4,847.23	496.17	4,351.06
第十五年	4,944.17	511.05	4,433.12
第十六年	5,043.04	526.39	4,516.65
第十七年	5,143.91	542.17	4,601.74
第十八年	5,246.79	558.44	4,688.35
第十九年	5,351.73	575.19	4,776.54
第二十年	5,458.75	592.45	4,866.30
第二十一年	5,567.92	610.22	4,957.70
第二十二年	5,679.29	628.53	5,050.76
第二十三年	5,792.88	647.38	5,145.50
第二十四年	5,908.75	666.81	5,241.94
第二十五年	6,026.91	686.81	5,340.10
第二十六年	6,147.44	707.41	5,440.03
第二十七年	6,270.40	728.64	5,541.76
第二十八年	6,395.80	750.50	5,645.30
第二十九年	6,523.72	773.01	5,750.71
第三十年	6,654.20	796.20	5,858.00
合计	148,263.93	15,736.19	132,527.74

## 4. 项目现金流测算表

## 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	项目现金流入	项目现金流出	净现金流量	累计现金流量
----	--------	--------	-------	--------



	运营收入	年度付本息	年度运营成本支出		
第一年	0.00	117.60	0.00	-117.60	-117.60
第二年	3,822.00	117.60	348.00	3,356.40	3,238.80
第三年	3,898.44	117.60	358.44	3,422.40	6,661.20
第四年	3,976.41	117.60	369.19	3,489.62	10,150.82
第五年	4,055.93	117.60	380.27	3,558.06	13,708.88
第六年	4,137.05	117.60	391.68	3,627.77	17,336.66
第七年	4,219.80	117.60	403.43	3,698.77	21,035.43
第八年	4,304.19	117.60	415.53	3,771.06	24,806.48
第九年	4,390.27	117.60	427.99	3,844.68	28,651.17
第十年	4,478.09	117.60	440.84	3,919.65	32,570.82
第十一年	4,567.64	117.60	454.06	3,995.98	36,566.80
第十二年	4,659.00	117.60	467.68	4,073.72	40,640.52
第十三年	4,752.18	117.60	481.71	4,152.87	44,793.39
第十四年	4,847.23	117.60	496.17	4,233.46	49,026.85
第十五年	4,944.17	117.60	511.05	4,315.52	53,342.36
第十六年	5,043.04	117.60	526.39	4,399.05	57,741.41
第十七年	5,143.91	117.60	542.17	4,484.14	62,225.55
第十八年	5,246.79	117.60	558.44	4,570.75	66,796.30
第十九年	5,351.73	117.60	575.19	4,658.94	71,455.24
第二十年	5,458.75	117.60	592.45	4,748.70	76,203.94
第二十一年	5,567.92	117.60	610.22	4,840.10	81,044.05
第二十二年	5,679.29	117.60	628.53	4,933.16	85,977.21
第二十二年	5,792.88	117.60	647.38	5,027.90	91,005.11
第二十四年	5,908.75	117.60	666.81	5,124.34	96,129.44
第二十五年	6,026.91	117.60	686.81	5,222.50	101,351.94
第二十六年	6,147.44	117.60	707.41	5,322.43	106,674.38
第二十七年	6,270.40	117.60	728.64	5,424.16	112,098.53
第二十八年	6,395.80	117.60	750.50	5,527.70	117,626.24
第二十九年	6,523.72	117.60	773.01	5,633.11	123,259.34
第三十年	6,654.20	62,670.10	796.20	-56,812.10	66,447.24
合计	148,263.93	66,080.50	15,736.19	66,447.24	66,447.24

**(四) 预期项目自身收益形成的政府性基金收入或专项收入偿还融资本金和利息情况**

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。

按项目自身收益的 100%比例计算收益的情况下的本息覆盖倍数



金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	37,200.00	22,552.50	59,752.50		
第一年		117.60	117.60	0.00	
第二年		117.60	117.60	3,474.00	
第三年		117.60	117.60	3,540.00	
第四年		117.60	117.60	3,607.22	
第五年		117.60	117.60	3,675.66	
第六年		117.60	117.60	3,745.37	
第七年		117.60	117.60	3,816.37	
第八年		117.60	117.60	3,888.66	
第九年		117.60	117.60	3,962.28	
第十年		117.60	117.60	4,037.25	
第十一年		117.60	117.60	4,113.58	
第十二年		117.60	117.60	4,191.32	
第十三年		117.60	117.60	4,270.47	
第十四年		117.60	117.60	4,351.06	
第十五年		117.60	117.60	4,433.12	
第十六年		117.60	117.60	4,516.65	
第十七年		117.60	117.60	4,601.74	
第十八年		117.60	117.60	4,688.35	
第十九年		117.60	117.60	4,776.54	
第二十年		117.60	117.60	4,866.30	
第二十一年		117.60	117.60	4,957.70	
第二十二年		117.60	117.60	5,050.76	
第二十三年		117.60	117.60	5,145.50	
第二十四年		117.60	117.60	5,241.94	
第二十五年		117.60	117.60	5,340.10	
第二十六年		117.60	117.60	5,440.03	
第二十七年		117.60	117.60	5,541.76	
第二十八年		117.60	117.60	5,645.30	
第二十九年		117.60	117.60	5,750.71	
第三十年	2,800.00	117.60	2,917.60	5,858.00	
合计	40,000.00	26,080.50	66,080.50	132,527.74	
本息覆盖倍数	2.01				

### (五) 风险分析

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,未来项目自身收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则,下面对项目自身收益向下波动进行敏感性分析。



按项目自身收益的 90%计算收益情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	37,200.00	22,552.50	59,752.50		
第一年		117.60	117.60	0.00	
第二年		117.60	117.60	3,126.60	
第三年		117.60	117.60	3,186.00	
第四年		117.60	117.60	3,246.50	
第五年		117.60	117.60	3,308.10	
第六年		117.60	117.60	3,370.84	
第七年		117.60	117.60	3,434.73	
第八年		117.60	117.60	3,499.79	
第九年		117.60	117.60	3,566.06	
第十年		117.60	117.60	3,633.53	
第十一年		117.60	117.60	3,702.23	
第十二年		117.60	117.60	3,772.19	
第十三年		117.60	117.60	3,843.42	
第十四年		117.60	117.60	3,915.95	
第十五年		117.60	117.60	3,989.80	
第十六年		117.60	117.60	4,064.98	
第十七年		117.60	117.60	4,141.56	
第十八年		117.60	117.60	4,219.52	
第十九年		117.60	117.60	4,298.89	
第二十年		117.60	117.60	4,379.67	
第二十一年		117.60	117.60	4,461.93	
第二十二年		117.60	117.60	4,545.68	
第二十三年		117.60	117.60	4,630.95	
第二十四年		117.60	117.60	4,717.74	
第二十五年		117.60	117.60	4,806.09	
第二十六年		117.60	117.60	4,896.03	
第二十七年		117.60	117.60	4,987.58	
第二十八年		117.60	117.60	5,080.77	
第二十九年		117.60	117.60	5,175.64	
第三十年	2,800.00	117.60	2,917.60	5,272.20	
合计	40,000.00	26,080.50	66,080.50	119,274.96	
本息覆盖倍数	1.80				

按项目自身收益的 80%计算收益情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		



已融资	37,200.00	22,552.50	59,752.50		
第一年		117.60	117.60	0.00	
第二年		117.60	117.60	2,779.20	
第三年		117.60	117.60	2,832.00	
第四年		117.60	117.60	2,885.78	
第五年		117.60	117.60	2,940.53	
第六年		117.60	117.60	2,996.30	
第七年		117.60	117.60	3,053.09	
第八年		117.60	117.60	3,110.93	
第九年		117.60	117.60	3,169.83	
第十年		117.60	117.60	3,229.80	
第十一年		117.60	117.60	3,290.87	
第十二年		117.60	117.60	3,353.06	
第十三年		117.60	117.60	3,416.38	
第十四年		117.60	117.60	3,480.84	
第十五年		117.60	117.60	3,546.49	
第十六年		117.60	117.60	3,613.32	
第十七年		117.60	117.60	3,681.39	
第十八年		117.60	117.60	3,750.68	
第十九年		117.60	117.60	3,821.23	
第二十年		117.60	117.60	3,893.04	
第二十一年		117.60	117.60	3,966.16	
第二十二年		117.60	117.60	4,040.61	
第二十三年		117.60	117.60	4,116.40	
第二十四年		117.60	117.60	4,193.55	
第二十五年		117.60	117.60	4,272.08	
第二十六年		117.60	117.60	4,352.02	
第二十七年		117.60	117.60	4,433.41	
第二十八年		117.60	117.60	4,516.24	
第二十九年		117.60	117.60	4,600.56	
第三十年	2,800.00	117.60	2,917.60	4,686.40	
合计	40,000.00	26,080.50	66,080.50	106,022.19	
本息覆盖倍数	1.60				

经测算：按项目自身收益的90%计算的情况下，本息覆盖倍数为1.80；按项目自身收益的80%计算的情况下，本息覆盖倍数为1.60。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

#### （六）总体评价

综上所述，在凤城街沙田产业园配套设施建设项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的凤城街沙田产业园配套设施建设项目在项目预计

自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期凤城街沙田产业园配套设施建设项目自身收益对应的政府性基金收入或专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

#### **四、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施**

##### **（一）市场风险及控制措施**

（1）主要风险分析：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

##### **（二）财务风险及控制措施**

（1）风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

（2）风险控制措施：《项目可行性研究报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

##### **（三）管理风险及控制措施**

（1）风险分析：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

（2）风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

##### **（四）政策风险及控制措施**

(1) 风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

(2) 风险控制措施：本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》（国办发〔2018〕101号）、中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。

#### 五、本报告使用范围

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行 2025 年广东省政府地方专项债券时参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本专项审核评价业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。

(以下无正文)



深圳市恒昇会计师事务所  
(普通合伙)

中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 1 月 10 日

证书序号: 0021207

## 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》。



2024年1月29日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 深圳市恒昇会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 李建均

主任会计师:

经营场所:

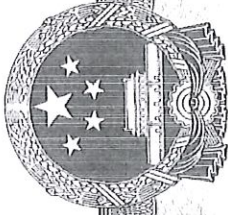
深圳市宝安区新安街道兴东社区67  
区留芳路2号凌云研发楼401

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470338

批准执业文号: 深财会(2021)2号

批准执业日期: 2021年1月13日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91440300MA5GDUGR6Q

名称 深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 李建均

成立日期 2020年09月29日

主要经营场所 深圳市宝安区新安街道兴东社区67区留芳路2号凌云研发楼401



**重要提示**

- 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
- 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2024年01月23日

深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）  
关于  
国家城乡融合发展试验区清城区产业园区基础  
设施建设项目  
收益与融资自求平衡测算评价报告





深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN HENGSHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区新安街道兴东社区 67 区留芳路 2 号凌云研发楼 401

电话：0755-27220563

深恒昇专评价字[2025]第 G022 号

清远市财政局：

我们接受清远市财政局委托，对国家城乡融合发展试验区清城区产业园区基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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 号一预测性财务信息的审核》。相关单位对本期债券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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于建设或暂未开工阶段，在编制收益与融资自求平衡测算评价报告时运用假设性预测，包括有关项目自身收益在债券存续期内的推测性假设，而这些事项和行动预期在债券存续期内未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期所发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：



## 一、项目基本情况

### 1. 项目组织实施机构

根据国家城乡融合发展试验区清城区产业园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复可知，该项目实施单位为清远市清城区代建项目管理中心。

### 2. 项目情况

项目名称	国家城乡融合发展试验区清城区产业园区基础设施建设项目
项目总投资金额（万元）	284,025.14
项目建设内容	<p>本项目分二十一期实施，各期建设内容如下：</p> <p>项目一期：石角镇岩东二街道路建设工程，长约 450 米，宽约 20 米，为新建支路，双向 4 车道，设计时速 30 千米/小时。主要包括道路工程、给排水工程、管线综合工程、照明工程、绿化工程等。</p> <p>项目二期：清城区石角镇美湖西路道路工程，长约 2.5 千米，宽约 30 米，为新建次干道，双向 4 车道，设计时速 50 千米/小时。主要包括道路工程、交通工程、管网工程、照明工程以及绿化工程等。</p> <p>项目三期：源潭镇锦鸿工业集聚区 C 区（茶亭区域）基础设施建设工程，主要包括道路工程约 1.6 千米、路灯工程、电力工程、绿化工程、给排水管网工程、燃气工程及其他配套附属工程等。</p> <p>项目四期：清远互联网+创新产业园环湖路建设项目（三期），主要包括望天光村综合改造、产业园配套设施改造、改造排涝渠约 210 米及产业园区周边重点地块的改造整治等。</p> <p>项目五期：清城区石角镇德江路道路工程，长约 700 米，宽约 11 米，为新建支路，双向 2 车道，设计时速 20 千米/小时。主要包括道路工程、给排水工程、管线综合工程、照明工程、绿化工程等。</p> <p>项目六期：清城区石角镇华鸿产业西路道路工程，建</p>

	<p>建设内容为改建现状道路以及配套北江工业园区开发建设，其中改造段长度约 1.3 千米，在现状双向 6 车道基础上新建市政管线并完善道路慢行系统；将一条砂石土路改造为硬底化道路，道路长约 1000 米，宽约 40 米，双向八车道。</p> <p>项目七期：广清空港现代物流产业新城路网工程，建设内容为道路工程全长约 1 千米，双向 4 车道，包括道路工程、交通工程、绿化工程、照明工程、管网工程。</p> <p>项目八期：清城区石角镇建滔片区、普洛斯片区基础设施建设工程（坪山大道）（六水一街至石龙大道段），新建主干路，长 691 米，宽约 45 米，双向 6 车道，主要内容包括道路工程、交通工程、绿化工程、照明工程、管网工程、场地平整、土方工程等。</p> <p>项目九期：清城区石角镇建滔片区、普洛斯片区基础设施建设工程（六水一街），新建支路，长 569 米，宽约 20 米，双向 4 车道，主要内容包括道路工程、交通工程、绿化工程、照明工程、管网工程、场地平整、土方工程等。</p> <p>项目十期：清城区石角镇建滔片区、普洛斯片区基础设施建设工程（六水二街），新建支路，长 44 米，宽约 20 米，双向 4 车道，主要内容包括道路工程、交通工程、绿化工程、照明工程、管网工程、场地平整、土方工程等。</p> <p>项目十一期：清城区石角镇工业集聚区（建滔片区）供水工程，主要内容包括土方工程、管网工程等，其中含建设 DN400 给水管 0.6 千米。</p> <p>项目十二期：清城区石角镇建滔片区、普洛斯片区基础设施建设工程（岩东三街），新建支路，长约 1330 米，宽约 20 米，双向 4 车道，主要内容包括道路工程、交通工程、绿化工程、照明工程、管网工程、场地平整、土方工程等。</p> <p>项目十三期：清城区石角镇建滔片区、普洛斯片区基</p>
--	---

	<p>基础设施建设工程（青林东路），新建支路，长约 430 米，宽约 18 米，双向 2 车道，主要包括道路工程、交通工程、绿化工程、照明工程、管网工程、场地平整、土方工程等。</p> <p>项目十四期：清城区石角镇建滔片区、普洛斯片区基础设施建设工程（财利路），新建支路，长约 570 米，宽约 18 米，双向 2 车道，主要包括道路工程、交通工程、绿化工程、照明工程、管网工程、场地平整、土方工程等。</p> <p>项目十五期：清城区石角镇建滔片区、普洛斯片区基础设施建设工程（石府路），新建支路，长约 678 米，宽约 18 米，双向 2 车道，主要包括道路工程、交通工程、绿化工程、照明工程、管网工程、场地平整、土方工程等。</p> <p>项目十六期：逢源大道道路工程，长约 1151 米，宽约 40 米，新建主干道，双向 8 车道，设计时速 40 千米/小时。主要包括道路工程、给排水工程、管线综合工程、照明工程、绿化工程及交通工程等。</p> <p>项目十七期：莲塘路道路工程，长约 469 米，宽约 36 米，新建次干道，双向 4 车道，设计时速 40 千米/小时。主要包括道路工程、给排水工程、管线综合工程、照明工程、绿化工程及交通工程等。</p> <p>项目十八期：源潭镇锦鸿工业集聚区 A 区（锦鸿工业园区域）基础设施建设工程，主要包括道路工程约 0.6 千米、路灯工程、电力工程、绿化工程、给排水管网工程、燃气工程及其他配套附属工程等。</p> <p>项目十九期：源潭镇锦鸿工业集聚区 B 区（远洋区域）基础设施建设工程，主要包括道路工程约 170 米、路灯工程、电力工程、绿化工程、给排水管网工程、燃气工程及其他配套附属工程等。</p> <p>项目二十期：源潭镇锦鸿工业集聚区 D 区（大龙区域）</p>
--	--



	<p>基础设施建设工程，主要包括道路工程约 450 米、路灯工程、电力工程、绿化工程、给排水管网工程、燃气工程及其他配套附属工程等。</p> <p>项目二十一期：源潭镇锦鸿工业集聚区 E 区（虾仔塘区域）基础设施建设工程，主要包括道路工程约 1100 米、路灯工程、电力工程、绿化工程、给排水管网工程、燃气工程及其他配套附属工程等。</p>
项目计划建设工期	2023 年 7 月—2026 年 2 月
项目获批情况	<p>2022 年 11 月 4 日，本项目取得了《清远市清城区行政审批局关于国家城乡融合发展试验区清城区产业园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（清城审批投审（2022）138 号）。</p> <p>2023 年 8 月 18 日，本项目取得了《清远市清城区行政审批局关于调整国家城乡融合发展试验区清城区产业园区基础设施建设项目有关事项的批复》（清城审批投审（2023）109 号）。</p> <p>2024 年 3 月 19 日，本项目取得了《清远市清城区行政审批局关于再次调整国家城乡融合发展试验区清城区产业园区基础设施建设项目有关事项的批复》（清城审批投审（2024）21 号），同意调整建设内容。</p> <p>2024 年 6 月 27 日，本项目取得了《清远市清城区行政审批局关于第三次调整国家城乡融合发展试验区清城区产业园区基础设施建设项目有关事项的批复》（清城审批投审（2024）117 号），同意调整建设内容。</p> <p>2024 年 9 月 9 日，本项目取得了《清远市清城区行政审批局关于第四次调整国家城乡融合发展试验区清城区产业园区基础设施建设项目有关事项的批复》（清城审批投审（2024）178 号），同意调整建设内容。</p>



## 二、应付本息情况

### 1. 存量债券资金列式

国家城乡融合发展试验区清城区产业园区基础设施建设项目，以前年度已安排专项债券资金共计 52,000.00 万元，对应各批次存量债券资金信息概况如下：

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
1	2023年8月	2023年广东省政府专项债券（五十四期）	20年	3.00%	每半年支付利息，到期还本	19,000.00
2	2024年1月	2024年广东省政府专项债券（四期）	20年	2.78%	每半年支付利息，到期还本	10,900.00
3	2024年3月	2024年广东省政府专项债券（二十期）	20年	2.67%	每半年支付利息，从第十一年开始还本，第十一年至第二十年每年还本10%	20,000.00
4	2024年6月	2024年广东省政府专项债券（四十八期）	20年	2.56%	每半年支付利息，到期还本	2,100.00
合计						52,000.00

### 2. 还本付息测算

本年及以后年度计划融资金额为 58,500.00 万元。期限为二十年，假设融资利率 4.05%，每半年支付利息，第二十年末偿还本金，应还本付息情况如下：

项目还本付息测算汇总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
已融资	19,000.00	19,000.00		3.00%	11,400.00	30,400.00
已融资	10,900.00	10,900.00		2.78%	6,060.40	16,960.40
已融资	20,000.00	20,000.00		2.67%	7,936.00	27,936.00
已融资	2,100.00	2,100.00		2.56%	1,075.20	3,175.20
第一年	58,500.00		58,500.00	4.05%	2,369.25	2,369.25
第二年	58,500.00		58,500.00	4.05%	2,369.25	2,369.25



年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第三年	58,500.00		58,500.00	4.05%	2,369.25	2,369.25
第四年	58,500.00		58,500.00	4.05%	2,369.25	2,369.25
第五年	58,500.00		58,500.00	4.05%	2,369.25	2,369.25
第六年	58,500.00		58,500.00	4.05%	2,369.25	2,369.25
第七年	58,500.00		58,500.00	4.05%	2,369.25	2,369.25
第八年	58,500.00		58,500.00	4.05%	2,369.25	2,369.25
第九年	58,500.00		58,500.00	4.05%	2,369.25	2,369.25
第十年	58,500.00		58,500.00	4.05%	2,369.25	2,369.25
第十一年	58,500.00		58,500.00	4.05%	2,369.25	2,369.25
第十二年	58,500.00		58,500.00	4.05%	2,369.25	2,369.25
第十三年	58,500.00		58,500.00	4.05%	2,369.25	2,369.25
第十四年	58,500.00		58,500.00	4.05%	2,369.25	2,369.25
第十五年	58,500.00		58,500.00	4.05%	2,369.25	2,369.25
第十六年	58,500.00		58,500.00	4.05%	2,369.25	2,369.25
第十七年	58,500.00		58,500.00	4.05%	2,369.25	2,369.25
第十八年	58,500.00		58,500.00	4.05%	2,369.25	2,369.25
第十九年	58,500.00		58,500.00	4.05%	2,369.25	2,369.25
第二十年	58,500.00	58,500.00		4.05%	2,369.25	60,869.25

3. 本次融资前，项目已发生融资行为，已产生相关融资成本。

### 三、项目收益与融资平衡情况

#### （一）项目收益及现金流入预测编制基础

为满足清远市市政建设需求，推进清远市清新区经济发展，完善清远市清新区基础配套设施。鉴于在建项目预计运营收益对应的政府性基金收入或专项收入均划入财政资金，由财政统筹使用，实现国家城乡融合发展试验区清城区产业园区基础设施建设项目自身收益与融资进行自求平衡。

#### （二）项目自身营运收益

##### 1. 基本假设条件及依据

（1）国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（5）项目营运收费价格在正常范围内变动；



(6) 无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

### (三) 项目自身产生的净现金流入

#### 1. 收入预测

根据广州市市政工程设计研究总院有限公司于2022年10月编制的国家城乡融合发展试验区清城区产业园区基础设施建设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为相关的广告牌收入、土地出让收入。

##### (1) 广告牌收入。

本项目广告牌收入包括道路灯杆广告牌收入、公交站点广告收入以及节点大型广告牌收入。

##### 1) 道路灯杆广告牌收入

本项目建成后，拟在道路两侧照明灯杆上悬挂广告牌，灯杆间距30m按考虑，广告牌按750元/个\*月计算，经计算，本项目预计设置广告牌780个，项目建成后投放率按100%计算。广告牌收入单价每三年上涨3%。

##### 2) 公交站点广告收入

本项目建成后，在道路两侧公交车站投放广告，按500m设置2个公交站点(对开)计算，每个公交站可设置4个广告牌，共计可设置374个广告牌。根据近年周边公交站点广告牌收费情况，按900元/个\*月。投放率按100%计算，广告牌收入单价每三年上涨3%。

##### 3) 节点大型广告牌收入

本项目建成后，拟在道路重要节点设置广告牌，本项目拟设置11个大型广告牌，按30万元/个\*年进行计算，投放率按80%，广告牌收入单价每三年上涨3%。

##### (2) 土地出让收入

本项目涉及周边可开发工业用地共7474.68亩，参考2022年清远工业用地出让地价为46万/亩。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	广告牌收入	土地出让收入	合计
第一年			
第二年	1,435.92	114,611.76	116,047.68



年度	广告牌收入	土地出让收入	合计
第三年	1,435.92	114,611.76	116,047.68
第四年	1,435.92	114,611.76	116,047.68
第五年	1,479.00		1,479.00
第六年	1,479.00		1,479.00
第七年	1,479.00		1,479.00
第八年	1,523.37		1,523.37
第九年	1,523.37		1,523.37
第十年	1,523.37		1,523.37
第十一年	1,569.07		1,569.07
第十二年	1,569.07		1,569.07
第十三年	1,569.07		1,569.07
第十四年	1,616.14		1,616.14
第十五年	1,616.14		1,616.14
第十六年	1,616.14		1,616.14
第十七年	1,664.62		1,664.62
第十八年	1,664.62		1,664.62
第十九年	1,664.62		1,664.62
第二十年	1,714.56		1,714.56
合计	29,578.92	343,835.28	373,414.20

## 2. 成本预测

根据广州市市政工程设计研究总院有限公司于2022年10月编制的国家城乡融合发展试验区清城区产业园区基础设施建设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：人员工资及福利费、管理费用、维修费以及土地出让成本。

### (1) 人员工资及福利费

本项目建成后预计配置30个管理人员，人员工资及福利费根据当地平均薪酬水平，按4500元/月考虑，工资上涨按每年3%考虑。

### (2) 管理费用

项目完工后，预计首年管理费用成本为28.72万元，预计每三年3%增长。

### (3) 维修费

项目完工后，预计首年维护费用成本为43.08万元，预计每三年3%增长。

### (4) 本项目土地出让成本为涉及有场地的征地及平整等工作量所产生的成



本费用约为 9.3 亿元。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	人员工资及福利费	管理费用	维修费	土地成本	合计
第一年					
第二年	135.00	0.00	0.00	31,000.00	31,135.00
第三年	162.00	28.72	43.08	31,000.00	31,233.80
第四年	166.86	28.72	43.08	31,000.00	31,238.66
第五年	171.87	28.72	43.08		243.67
第六年	177.02	29.58	44.37		250.97
第七年	182.33	29.58	44.37		256.28
第八年	187.80	29.58	44.37		261.75
第九年	193.44	30.47	45.70		269.61
第十年	199.24	30.47	45.70		275.41
第十一年	205.22	30.47	45.70		281.39
第十二年	211.38	31.38	47.07		289.83
第十三年	217.72	31.38	47.07		296.17
第十四年	224.25	31.38	47.07		302.70
第十五年	230.98	32.32	48.48		311.78
第十六年	237.91	32.32	48.48		318.71
第十七年	245.04	32.32	48.48		325.85
第十八年	252.40	33.29	49.94		335.63
第十九年	259.97	33.29	49.94		343.20
第二十年	267.77	33.29	49.94		351.00
合计	3,928.19	557.29	835.93	93,000.00	98,321.40

### 3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，国家城乡融合发展试验区清城区产业园区基础设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 275,092.80 万元。

金额单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	116,047.68	31,135.00	84,912.68
第三年	116,047.68	31,233.80	84,813.88
第四年	116,047.68	31,238.66	84,809.02
第五年	1,479.00	243.67	1,235.33



年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第六年	1,479.00	250.97	1,228.03
第七年	1,479.00	256.28	1,222.72
第八年	1,523.37	261.75	1,261.62
第九年	1,523.37	269.61	1,253.76
第十年	1,523.37	275.41	1,247.96
第十一年	1,569.07	281.39	1,287.68
第十二年	1,569.07	289.83	1,279.24
第十三年	1,569.07	296.17	1,272.90
第十四年	1,616.14	302.70	1,313.44
第十五年	1,616.14	311.78	1,304.36
第十六年	1,616.14	318.71	1,297.43
第十七年	1,664.62	325.84	1,338.78
第十八年	1,664.62	335.63	1,328.99
第十九年	1,664.62	343.20	1,321.42
第二十年	1,714.56	351.00	1,363.56
合计	373,414.20	98,321.40	275,092.80

## 4. 项目现金流测算表

## 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	项目现金流入	项目现金流出		净现金流量	累计现金流量
	运营收入	年度付本息	年度运营成本支出		
第一年	0.00	2,369.25	0.00	-2,369.25	-2,369.25
第二年	116,047.68	2,369.25	31,135.00	82,543.43	80,174.18
第三年	116,047.68	2,369.25	31,233.80	82,444.63	162,618.81
第四年	116,047.68	2,369.25	31,238.66	82,439.77	245,058.58
第五年	1,479.00	2,369.25	243.67	-1,133.92	243,924.66
第六年	1,479.00	2,369.25	250.97	-1,141.22	242,783.44
第七年	1,479.00	2,369.25	256.28	-1,146.53	241,636.91
第八年	1,523.37	2,369.25	261.75	-1,107.63	240,529.28
第九年	1,523.37	2,369.25	269.61	-1,115.49	239,413.79
第十年	1,523.37	2,369.25	275.41	-1,121.29	238,292.50
第十一年	1,569.07	2,369.25	281.39	-1,081.57	237,210.93
第十二年	1,569.07	2,369.25	289.83	-1,090.01	236,120.92
第十三年	1,569.07	2,369.25	296.17	-1,096.35	235,024.57
第十四年	1,616.14	2,369.25	302.70	-1,055.81	233,968.76
第十五年	1,616.14	2,369.25	311.78	-1,064.89	232,903.87



第十六年	1,616.14	2,369.25	318.71	-1,071.82	231,832.05
第十七年	1,664.62	2,369.25	325.84	-1,030.47	230,801.58
第十八年	1,664.62	2,369.25	335.63	-1,040.26	229,761.32
第十九年	1,664.62	2,369.25	343.20	-1,047.83	228,713.49
第二十年	1,714.56	139,340.85	351.00	-137,977.29	90,736.20
合计	373,414.20	184,356.60	98,321.40	90,736.20	90,736.20

(四) 预期项目自身收益形成的政府性基金收入或专项收入偿还融资本金和利息情况

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。

按项目自身收益的 100%比例计算收益的情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	52,000.00	26,471.60	78,471.60		
第一年		2,369.25	2,369.25	0.00	
第二年		2,369.25	2,369.25	84,912.68	
第三年		2,369.25	2,369.25	84,813.88	
第四年		2,369.25	2,369.25	84,809.02	
第五年		2,369.25	2,369.25	1,235.33	
第六年		2,369.25	2,369.25	1,228.03	
第七年		2,369.25	2,369.25	1,222.72	
第八年		2,369.25	2,369.25	1,261.62	
第九年		2,369.25	2,369.25	1,253.76	
第十年		2,369.25	2,369.25	1,247.96	
第十一年		2,369.25	2,369.25	1,287.68	
第十二年		2,369.25	2,369.25	1,279.24	
第十三年		2,369.25	2,369.25	1,272.90	
第十四年		2,369.25	2,369.25	1,313.44	
第十五年		2,369.25	2,369.25	1,304.36	
第十六年		2,369.25	2,369.25	1,297.43	
第十七年		2,369.25	2,369.25	1,338.78	
第十八年		2,369.25	2,369.25	1,328.99	
第十九年		2,369.25	2,369.25	1,321.42	
第二十年	58,500.00	2,369.25	60,869.25	1,363.56	
合计	110,500.00	73,856.60	184,356.60	275,092.80	
本息覆盖倍数	1.49				



### (五) 风险分析

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,未来项目自身收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则,下面对项目自身收益向下波动进行敏感性分析。

按项目自身收益的 90%计算收益情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	52,000.00	26,471.60	78,471.60		
第一年		2,369.25	2,369.25	0.00	
第二年		2,369.25	2,369.25	76,421.41	
第三年		2,369.25	2,369.25	76,332.49	
第四年		2,369.25	2,369.25	76,328.12	
第五年		2,369.25	2,369.25	1,111.80	
第六年		2,369.25	2,369.25	1,105.23	
第七年		2,369.25	2,369.25	1,100.45	
第八年		2,369.25	2,369.25	1,135.46	
第九年		2,369.25	2,369.25	1,128.38	
第十年		2,369.25	2,369.25	1,123.16	
第十一年		2,369.25	2,369.25	1,158.91	
第十二年		2,369.25	2,369.25	1,151.32	
第十三年		2,369.25	2,369.25	1,145.61	
第十四年		2,369.25	2,369.25	1,182.10	
第十五年		2,369.25	2,369.25	1,173.92	
第十六年		2,369.25	2,369.25	1,167.69	
第十七年		2,369.25	2,369.25	1,204.90	
第十八年		2,369.25	2,369.25	1,196.09	
第十九年		2,369.25	2,369.25	1,189.28	
第二十年	58,500.00	2,369.25	60,869.25	1,227.20	
合计	110,500.00	73,856.60	184,356.60	247,583.52	
本息覆盖倍数	1.34				

预期项目收益实现 80%情况下的本息覆盖倍数表

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	52,000.00	26,471.60	78,471.60		
第一年		2,369.25	2,369.25	0.00	
第二年		2,369.25	2,369.25	67,930.14	



第三年		2,369.25	2,369.25	67,851.10	
第四年		2,369.25	2,369.25	67,847.22	
第五年		2,369.25	2,369.25	988.26	
第六年		2,369.25	2,369.25	982.42	
第七年		2,369.25	2,369.25	978.18	
第八年		2,369.25	2,369.25	1,009.30	
第九年		2,369.25	2,369.25	1,003.01	
第十年		2,369.25	2,369.25	998.37	
第十一年		2,369.25	2,369.25	1,030.14	
第十二年		2,369.25	2,369.25	1,023.39	
第十三年		2,369.25	2,369.25	1,018.32	
第十四年		2,369.25	2,369.25	1,050.75	
第十五年		2,369.25	2,369.25	1,043.49	
第十六年		2,369.25	2,369.25	1,037.94	
第十七年		2,369.25	2,369.25	1,071.02	
第十八年		2,369.25	2,369.25	1,063.19	
第十九年		2,369.25	2,369.25	1,057.14	
第二十年	58,500.00	2,369.25	60,869.25	1,090.85	
合计	110,500.00	73,856.60	184,356.60	220,074.24	
本息覆盖倍数	1.19				

经测算：按项目自身收益的90%计算的情况下，本息覆盖倍数为1.34；按项目自身收益的80%计算的情况下，本息覆盖倍数为1.19。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

#### （六）总体评价

综上所述，在国家城乡融合发展试验区清城区产业园区基础设施建设项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的国家城乡融合发展试验区清城区产业园区基础设施建设项目在项目预计自身收益100%、90%、80%实现的情况下，预期国家城乡融合发展试验区清城区产业园区基础设施建设项目自身收益对应的政府性基金收入或专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

#### 四、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

##### （一）市场风险及控制措施

（1）主要风险分析：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。



(2) 风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

## (二) 财务风险及控制措施

(1) 风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

(2) 风险控制措施：《项目可行性研究报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

## (三) 管理风险及控制措施

(1) 风险分析：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

(2) 风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

## (四) 政策风险及控制措施

(1) 风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

(2) 风险控制措施：本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》（国办发〔2018〕101号）、中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）等政策文件要求实施的，国家相关政策

变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。

#### 五、本报告使用范围

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行 2025 年广东省政府地方专项债券时参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本专项审核评价业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。

(以下无正文)



中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 1 月 10 日

证书序号: 0021207

## 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》。

## 会计师事务所 执业证书

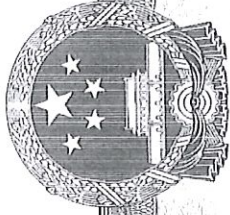
名称: 深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）  
首席合伙人: 李建均  
主任会计师:  
经营场所: 深圳市宝安区新安街道兴东社区67区留芳路2号凌云研发楼401

组织形式: 普通合伙  
执业证书编号: 47470338  
批准执业文号: 深财会（2021）2号  
批准执业日期: 2021年1月13日

发证机关: 深圳市财政局

2024年1月29日

中华人民共和国财政部制



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91440300MA5GDUGR6Q

名称 深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 李建均

成立日期 2020年09月29日

主要经营场所 深圳市宝安区新安街道兴东社区67区留芳路2号凌云研发楼401



**重要提示**

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左上角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2024年01月23日