

深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

关于

广东连州产业转移工业园扩园提质工程

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 G043 号

清远市财政局：

我们接受清远市财政局委托，对广东连州产业转移工业园扩园提质工程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、应付本息情况

(一) 还本付息测算

1. 存量债券资金列式

1) 存量债券资金列式

广东连州产业转移工业园扩园提质工程，以前年度已安排专项债券资金共计 10,600.00 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	2023 年 1 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	1,000.00
2	2023 年 8 月	2023 年广东省政府专项债券（三十七期）	30 年	3.10%	每半年支付利息，到期还本	2,200.00
3	2023 年 8 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	400.00
4	2024 年 1 月	2024 年广东省政府专项债券（五期）	30 年	3.34%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00
5	2024 年 8 月	2024 年广东省政府专项债券（六十五期）	30 年	2.41%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00
6	2024 年 11 月	由 2024 年广东省政府专项债券（十七期）连州市城西北新区开发教育配套工程调入	30 年	2.67%	每半年支付利息，到期还本	4,000.00
7	2024 年 11 月	2024 年广东省政府专项债券（七十一期）连州市粮食物资应急仓储设施及绿色仓储功能提升工程调入	15 年	2.17%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00
合计						10,600.00

2. 还本付息测算

2025 年度及以后年度计划发行专项债券资金 25,000.00 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	1,000.00	1,000.00		3.34%	1,002.00	2,002.00
已融资	2,200.00	2,200.00		3.10%	2,046.00	4,246.00
已融资	400.00	400.00		2.99%	358.80	758.80
已融资	1,000.00	1,000.00		3.34%	1,002.00	2,002.00
已融资	1,000.00	1,000.00		2.41%	723.00	1,723.00
已融资	4,000.00	4,000.00		2.67%	3,204.00	7,204.00
已融资	1,000.00	1,000.00		2.17%	325.50	1,325.50
第一年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第二年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第三年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第四年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第五年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第六年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第七年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第八年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第九年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第十年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第十一年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第十二年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第十三年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第十四年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第十五年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第十六年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第十七年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第十八年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第十九年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第二十年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第二十一年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第二十二年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第二十三年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第二十四年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第二十五年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第二十六年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第二十七年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第二十八年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第二十九年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第三十年	25,000.00	25,000.00		4.20%	1,050.00	26,050.00



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
合计		35,600.00			40,161.30	75,761.30

(二) 本次融资前, 项目已发生融资行为, 已产生相关融资成本。

二、净现金流入

(一) 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。

(二) 项目自身产生的净现金流入

1. 收入预测

根据广东连州产业转移工业园扩园提质工程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租金收入。

厂房出租面积约 36000 m², 每月每平方米租金为 11.5 元, 每年按 5% 涨价。

收入测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	租金收入	合计
第一年		
第二年	496.80	496.80
第三年	521.64	521.64
第四年	547.72	547.72
第五年	575.11	575.11
第六年	603.86	603.86
第七年	634.06	634.06
第八年	665.76	665.76
第九年	699.05	699.05



年度	租金收入	合计
第十年	734.00	734.00
第十一年	770.70	770.70
第十二年	809.23	809.23
第十三年	849.70	849.70
第十四年	892.18	892.18
第十五年	936.79	936.79
第十六年	983.63	983.63
第十七年	1,032.81	1,032.81
第十八年	1,084.45	1,084.45
第十九年	1,138.67	1,138.67
第二十年	1,195.61	1,195.61
第二十一年	1,255.39	1,255.39
第二十二年	1,318.16	1,318.16
第二十三年	1,384.07	1,384.07
第二十四年	1,453.27	1,453.27
第二十五年	1,525.93	1,525.93
第二十六年	1,602.23	1,602.23
第二十七年	1,682.34	1,682.34
第二十八年	1,766.46	1,766.46
第二十九年	1,854.78	1,854.78
第三十年	1,947.52	1,947.52
合计	30,961.92	30,961.92

2. 成本预测

根据可行性研究报告可知本项目建成正式运营后主要支出包括道路正常年养护费用、园区综合管理费用。

(1) 道路正常年养护费用

道路正常年养护费用来源依据（含当地政府颁布的收费单价政策和数量来源依据）列示，每年费用按照道路建设投资的1%计列。项目道路投资约56230.15万元，道路正常年养护费用=56230.15*1%=562.3（万元）。

(2) 园区综合管理费用

园区综合管理费用来源依据（含当地政府颁布的收费单价政策和数量来源依据）列示。园区综合管理费包括物业管理费用、用人工资及福利费、招商引资营



销费等方面的综合支出。物业管理费按照厂房出租面积 3 元/m²计算, 每年递增 5%; 用人工工资及福利费按照年均 30 万元计算, 每年递增 5%; 招商引资营销费按照厂房出租收益的 5%计算, 每年递增 5%; 即运营期第一年园区综合管理费用 = $36000 \times 3 / 10000 + 30 + 26000 \times 11.5 \times 5\% / 10000 = 42.3$ (万元), 往后年份每年递增 5%。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	道路正常年养护费用	园区综合管理费用	合计
第一年			
第二年	562.30	42.30	604.60
第三年	562.30	44.42	606.72
第四年	562.30	46.64	608.94
第五年	562.30	48.97	611.27
第六年	562.30	51.42	613.72
第七年	562.30	53.99	616.29
第八年	562.30	56.69	618.99
第九年	562.30	59.52	621.82
第十年	562.30	62.50	624.80
第十一年	562.30	65.62	627.92
第十二年	562.30	68.90	631.20
第十三年	562.30	72.35	634.65
第十四年	562.30	75.96	638.26
第十五年	562.30	79.76	642.06
第十六年	562.30	83.75	646.05
第十七年	562.30	87.94	650.24
第十八年	562.30	92.34	654.64
第十九年	562.30	96.95	659.25
第二十年	562.30	101.80	664.10
第二十一年	562.30	106.89	669.19
第二十二年	562.30	112.23	674.53
第二十三年	562.30	117.85	680.15
第二十四年	562.30	123.74	686.04
第二十五年	562.30	129.93	692.23
第二十六年	562.30	136.42	698.72
第二十七年	562.30	143.24	705.54
第二十八年	562.30	150.40	712.70
第二十九年	562.30	157.92	720.22



年度	道路正常年养护费用	园区综合管理费用	合计
第三十年	562.30	165.82	728.12
合计	16,306.70	2,636.26	18,942.96

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，广东连州产业转移工业园扩园提质工程在债券存续期内的项目营运收益为 12,018.96 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			
第二年	496.80	604.60	-107.80
第三年	521.64	606.72	-85.08
第四年	547.72	608.94	-61.22
第五年	575.11	611.27	-36.16
第六年	603.86	613.72	-9.86
第七年	634.06	616.29	17.77
第八年	665.76	618.99	46.77
第九年	699.05	621.82	77.23
第十年	734.00	624.80	109.20
第十一年	770.70	627.92	142.78
第十二年	809.23	631.20	178.03
第十三年	849.70	634.65	215.05
第十四年	892.18	638.26	253.92
第十五年	936.79	642.06	294.73
第十六年	983.63	646.05	337.58
第十七年	1,032.81	650.24	382.57
第十八年	1,084.45	654.64	429.81
第十九年	1,138.67	659.25	479.42
第二十年	1,195.61	664.10	531.51
第二十一年	1,255.39	669.19	586.20
第二十二年	1,318.16	674.53	643.63
第二十三年	1,384.07	680.15	703.92
第二十四年	1,453.27	686.04	767.23
第二十五年	1,525.93	692.23	833.70



年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第二十六年	1,602.23	698.72	903.51
第二十七年	1,682.34	705.54	976.80
第二十八年	1,766.46	712.70	1,053.76
第二十九年	1,854.78	720.22	1,134.56
第三十年	1,947.52	728.12	1,219.40
合计	30,961.92	18,942.96	12,018.96

(三) 项目对应的地块土地出让净收益

1. 基本假设条件及依据

根据广东国政土地房地产评估测绘有限公司

对本地块出具的土地估价报告,以 2022 年 10 月 31 日为估价期评估的总地价为 31,887.95 元。连州市 2020-2022 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 5.2%、3.3%和 9.1%,近三年平均增速 5.87%,在连州市政府工作报告中报告的 2022 年 GDP 预测增速为 6.5%,基于谨慎性原则,综合考虑上述信息后,此次预测按照近三年平均增速与 2022 年预计增速孰低计算土地价格的增值,即增速为 5.87%。

2. 地块出让产生的净现金流入

B-01-04 地块、B-01-11 地块、B-01-06 地块、B-01-13 地块、B-02-05 地块、MZ-01-33 地块、14-06 地块、09-04-01 地块、15-07-03 地块、15-07-03 地块、XT-2022-01 地块、XT-2022-02 地块、XT-2022-03 地块,假设自融资开始日起第 30 年开始土地挂牌交易,且全部于一年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核,分别以近三年 GDP 平均增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值,以融资开始日起第 30 年末土地挂牌交易的现金流入,考虑土地开发成本、基本政策成本、政府收益的情况,按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表 30 年数据计算,可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

资金平衡土地相关收益情况

金额单位:人民币万元

项目地块名称	按 GDP 增速孰低	按 GDP 增速孰低值的	按 GDP 增速孰低值
--------	------------	--------------	-------------



	值的 100%	90%	的 80%
B-01-04 地块	9,574.78	8,094.33	6,855.60
B-01-11 地块	23,096.44	19,526.16	16,538.81
B-01-06 地块	6,724.34	5,681.05	4,808.10
B-01-13 地块	7,064.94	5,968.81	5,051.65
B-02-05 地块	3,970.09	3,354.10	2,838.68
MZ-01-33 地块	14,521.67	12,268.11	10,382.50
14-06 地块	14,605.22	12,348.52	10,460.28
09-04-01 地块	3,542.80	2,992.98	2,532.94
15-07-03 地块	1,507.99	1,273.96	1,078.14
15-07-03 地块	11,337.83	9,578.36	8,106.17
XT-2022-01 地块	9,661.52	8,161.94	6,907.20
XT-2022-02 地块	16,057.66	13,565.33	11,479.92
XT-2022-03 地块	1,428.83	1,207.04	1,021.46
合计	123,094.12	104,020.71	88,061.46

(三) 预期项目自身收益和项目对应土地出让收入形成的专项收入或政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

项目偿付拟发行债券的资金来源为项目建成交付使用后产生的“运营净收益”现金流入。而项目建设期需支付的专项债券利息由项目建设资本金偿付。预期由项目自融资开始日起在未来债券存续期内土地出让收入和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。

土地相关收益接近三年 GDP 增速孰低值的 100%比例和项目自身收益的 100%计算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	土地相关收益	
已融资	10,600.00	8,661.30	19,261.30			
第一年		1,050.00	1,050.00	0.00		0.00
第二年		1,050.00	1,050.00	-107.80		-107.80
第三年		1,050.00	1,050.00	-85.08		-85.08



第四年		1,050.00	1,050.00	-61.22		-61.22
第五年		1,050.00	1,050.00	-36.16		-36.16
第六年		1,050.00	1,050.00	-9.86		-9.86
第七年		1,050.00	1,050.00	17.77		17.77
第八年		1,050.00	1,050.00	46.77		46.77
第九年		1,050.00	1,050.00	77.23		77.23
第十年		1,050.00	1,050.00	109.20	123,094.12	123,203.32
第十一年		1,050.00	1,050.00	142.78		142.78
第十二年		1,050.00	1,050.00	178.03		178.03
第十三年		1,050.00	1,050.00	215.05		215.05
第十四年		1,050.00	1,050.00	253.92		253.92
第十五年		1,050.00	1,050.00	294.73		294.73
第十六年		1,050.00	1,050.00	337.58		337.58
第十七年		1,050.00	1,050.00	382.57		382.57
第十八年		1,050.00	1,050.00	429.81		429.81
第十九年		1,050.00	1,050.00	479.42		479.42
第二十年		1,050.00	1,050.00	531.51		531.51
第二十一年		1,050.00	1,050.00	586.20		586.20
第二十二年		1,050.00	1,050.00	643.63		643.63
第二十三年		1,050.00	1,050.00	703.92		703.92
第二十四年		1,050.00	1,050.00	767.23		767.23
第二十五年		1,050.00	1,050.00	833.70		833.70
第二十六年		1,050.00	1,050.00	903.51		903.51
第二十七年		1,050.00	1,050.00	976.80		976.80
第二十八年		1,050.00	1,050.00	1,053.76		1,053.76
第二十九年		1,050.00	1,050.00	1,134.56		1,134.56
第三十年	25,000.00	1,050.00	26,050.00	1,219.40		1,219.40
合计	35,600.00	40,161.30	75,761.30	12,018.96	123,094.12	135,113.08
本息覆盖倍数	1.78					

(四) 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。

土地相关收益接近三年GDP增速孰低值的90%比例和项目自身收益的90%计算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各	土地相关收益	



				年度运营收益		
已融资	10,600.00	8,661.30	19,261.30			
第一年		1,050.00	1,050.00	0.00		0.00
第二年		1,050.00	1,050.00	-97.02		-97.02
第三年		1,050.00	1,050.00	-76.57		-76.57
第四年		1,050.00	1,050.00	-55.10		-55.10
第五年		1,050.00	1,050.00	-32.54		-32.54
第六年		1,050.00	1,050.00	-8.87		-8.87
第七年		1,050.00	1,050.00	15.99		15.99
第八年		1,050.00	1,050.00	42.09		42.09
第九年		1,050.00	1,050.00	69.51		69.51
第十年		1,050.00	1,050.00	98.28	104,020.71	104,118.99
第十一年		1,050.00	1,050.00	128.50		128.50
第十二年		1,050.00	1,050.00	160.23		160.23
第十三年		1,050.00	1,050.00	193.55		193.55
第十四年		1,050.00	1,050.00	228.53		228.53
第十五年		1,050.00	1,050.00	265.26		265.26
第十六年		1,050.00	1,050.00	303.82		303.82
第十七年		1,050.00	1,050.00	344.31		344.31
第十八年		1,050.00	1,050.00	386.83		386.83
第十九年		1,050.00	1,050.00	431.48		431.48
第二十年		1,050.00	1,050.00	478.36		478.36
第二十一年		1,050.00	1,050.00	527.58		527.58
第二十二年		1,050.00	1,050.00	579.27		579.27
第二十三年		1,050.00	1,050.00	633.53		633.53
第二十四年		1,050.00	1,050.00	690.51		690.51
第二十五年		1,050.00	1,050.00	750.33		750.33
第二十六年		1,050.00	1,050.00	813.16		813.16
第二十七年		1,050.00	1,050.00	879.12		879.12
第二十八年		1,050.00	1,050.00	948.38		948.38
第二十九年		1,050.00	1,050.00	1,021.10		1,021.10
第三十年	25,000.00	1,050.00	26,050.00	1,097.46		1,097.46
合计	35,600.00	40,161.30	75,761.30	10,817.06	104,020.71	114,837.77
本息覆盖倍数	1.52					

土地相关收益接近三年GDP增速孰低值的80%比例和项目自身收益的80%计算

收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	土地相关收益	



已融资	10,600.00	8,661.30	19,261.30			
第一年		1,050.00	1,050.00	0.00		0.00
第二年		1,050.00	1,050.00	-86.24		-86.24
第三年		1,050.00	1,050.00	-68.06		-68.06
第四年		1,050.00	1,050.00	-48.98		-48.98
第五年		1,050.00	1,050.00	-28.93		-28.93
第六年		1,050.00	1,050.00	-7.89		-7.89
第七年		1,050.00	1,050.00	14.22		14.22
第八年		1,050.00	1,050.00	37.42		37.42
第九年		1,050.00	1,050.00	61.78		61.78
第十年		1,050.00	1,050.00	87.36	88,061.46	88,148.82
第十一年		1,050.00	1,050.00	114.22		114.22
第十二年		1,050.00	1,050.00	142.42		142.42
第十三年		1,050.00	1,050.00	172.04		172.04
第十四年		1,050.00	1,050.00	203.14		203.14
第十五年		1,050.00	1,050.00	235.78		235.78
第十六年		1,050.00	1,050.00	270.06		270.06
第十七年		1,050.00	1,050.00	306.06		306.06
第十八年		1,050.00	1,050.00	343.85		343.85
第十九年		1,050.00	1,050.00	383.54		383.54
第二十年		1,050.00	1,050.00	425.21		425.21
第二十一年		1,050.00	1,050.00	468.96		468.96
第二十二年		1,050.00	1,050.00	514.90		514.90
第二十三年		1,050.00	1,050.00	563.14		563.14
第二十四年		1,050.00	1,050.00	613.78		613.78
第二十五年		1,050.00	1,050.00	666.96		666.96
第二十六年		1,050.00	1,050.00	722.81		722.81
第二十七年		1,050.00	1,050.00	781.44		781.44
第二十八年		1,050.00	1,050.00	843.01		843.01
第二十九年		1,050.00	1,050.00	907.65		907.65
第三十年	25,000.00	1,050.00	26,050.00	975.52		975.52
合计	35,600.00	40,161.30	75,761.30	9,615.17	88,061.46	97,676.63
本息覆盖倍数	1.29					

经测算：按项目自身收益和地块出让收益的 90% 计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.52；按项目自身收益的 80% 计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.29。因此，本项目具有较强的抗风险能力。



附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

为满足连州市市政建设需求，推进连州市经济发展，完善连州市基础配套设施，提升地块的价值。本次广东连州产业转移工业园扩园提质工程对 B-01-04 地块、B-01-11 地块、B-01-06 地块、B-01-13 地块、B-02-05 地块、MZ-01-33 地块、14-06 地块、09-04-01 地块、15-07-03 地块、15-07-03 地块、XT-2022-01 地块、XT-2022-02 地块、XT-2022-03 地块的价值提升能起到较大作用。鉴于在建项目预计运营收益和对应收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，本次以在建项目自身收益和项目对应该地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

本次预测以广东连州产业转移工业园扩园提质工程营运收益和 B-01-04 地块、B-01-11 地块、B-01-06 地块、B-01-13 地块、B-02-05 地块、MZ-01-33 地块、14-06 地块、09-04-01 地块、15-07-03 地块、15-07-03 地块、XT-2022-01 地块、XT-2022-02 地块、XT-2022-03 地块出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、后期项目自身营运能力和近几年项目周边地块成交情况、连州市近年 GDP 的增速、基本政策成本等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制广东连州产业转移工业园扩园提质工程自身营运收益和对应 B-01-04 地块、B-01-11 地块、B-01-06 地块、B-01-13 地块、B-02-05 地块、MZ-01-33 地块、14-06 地块、09-04-01 地块、15-07-03 地块、15-07-03 地块、XT-2022-01 地块、XT-2022-02 地块、XT-2022-03 地块出让收益汇总预测表（GDP 增速孰低值 5.87% 的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）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；

（五）项目营运收费价格在正常范围内变动；

（六）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、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 广东连州产业转移工业园扩园提质工程情况说明

1. 项目组织实施机构

根据广东连州产业转移工业园扩园提质工程可行性研究报告的批复可知，该项目实施单位为清远民族工业园管理委员会。

2. 项目情况

项目名称	广东连州产业转移工业园扩园提质工程
项目总投资金额（万元）	56,610.50
项目建设内容	<p>广东连州产业转移工业园扩园提质项目:1. 新建、改建园区内市政道路约 8 条，合计约 4km，迁移优化园区范围内的电力线路以及通信线路;2. 升级改造 2 座污水处理厂并完善好相关配套设施;对园区内的市政给排水管网进行升级改造，其中新建 DN1000 雨水管网约 400m，DN400 污水管网约 1540m，DN600 污水管网约 2045.5m，DN300 压力钢管约 2640m;3. 开展园区水土保持、边坡防护以及新开发片区“三通一平”合计约 1350 亩。</p> <p>连州市循环经济环保园入园道路建设项目：项目位于连州市富兴环保砖厂至循环经济环保园之间，建设一条长约 420 米，路面宽度为 6.5 米的入园道路和一条长约 270 米，宽约 2 米的排洪渠。</p>
项目建设的工期	2022 年 12 月-2025 年 12 月
项目获批情况	<p>2022 年 10 月 21 日，本项目取得了发展和改革局《关于广东连州产业转移工业园扩园提质项目可行性研究报告的批复》（连发改行[2022]103 号）。</p> <p>2022 年 10 月 21 日，本项目取得了清远市发展和改革局《关于连州市循环经济环保园入园道路建设项目的批复》（连发改行[2022]102 号）。</p> <p>2024 年 7 月 01 日，本项目取得了连州市发展和改革</p>



	局《关于调整广东连州产业转移工业园扩园提质项目建设内容的批复》（连发改行[2024]55号）。
--	---

(二) 项目营运收入及成本估算

根据广东连州产业转移工业园扩园提质工程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租金收入。

厂房出租面积约 36000 m²，每月每平方米租金为 11.5 元，每年按 5%涨价。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	租金收入	合计
第一年		
第二年	496.80	496.80
第三年	521.64	521.64
第四年	547.72	547.72
第五年	575.11	575.11
第六年	603.86	603.86
第七年	634.06	634.06
第八年	665.76	665.76
第九年	699.05	699.05
第十年	734.00	734.00
第十一年	770.70	770.70
第十二年	809.23	809.23
第十三年	849.70	849.70
第十四年	892.18	892.18
第十五年	936.79	936.79
第十六年	983.63	983.63
第十七年	1,032.81	1,032.81
第十八年	1,084.45	1,084.45
第十九年	1,138.67	1,138.67
第二十年	1,195.61	1,195.61
第二十一年	1,255.39	1,255.39
第二十二年	1,318.16	1,318.16
第二十三年	1,384.07	1,384.07
第二十四年	1,453.27	1,453.27
第二十五年	1,525.93	1,525.93



年度	租金收入	合计
第二十六年	1,602.23	1,602.23
第二十七年	1,682.34	1,682.34
第二十八年	1,766.46	1,766.46
第二十九年	1,854.78	1,854.78
第三十年	1,947.52	1,947.52
合计	30,961.92	30,961.92

2. 成本预测

根据可行性研究报告可知本项目建成正式运营后主要支出包括道路正常年养护费用、园区综合管理费用。

(1) 道路正常年养护费用

道路正常年养护费用来源依据（含当地政府颁布的收费单价政策和数量来源依据）列示，每年费用按照道路建设投资的1%计列。项目道路投资约56230.15万元，道路正常年养护费用=56230.15*1%=562.3（万元）。

(2) 园区综合管理费用

园区综合管理费用来源依据（含当地政府颁布的收费单价政策和数量来源依据）列示。园区综合管理费包括物业管理费用、用人工资及福利费、招商引资营销费等方面的综合支出。物业管理费按照厂房出租面积3元/m²计算，每年递增5%；用人工资及福利费按照年均30万元计算，每年递增5%；招商引资营销费按照厂房出租收益的5%计算，每年递增5%；即运营期第一年园区综合管理费用=36000*3/10000+30+26000*11.5*5%/10000=42.3（万元），往后年份每年递增5%。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	道路正常年养护费用	园区综合管理费用	合计
第一年			
第二年	562.30	42.30	604.60
第三年	562.30	44.42	606.72
第四年	562.30	46.64	608.94
第五年	562.30	48.97	611.27
第六年	562.30	51.42	613.72
第七年	562.30	53.99	616.29



年度	道路正常年养护费用	园区综合管理费用	合计
第八年	562.30	56.69	618.99
第九年	562.30	59.52	621.82
第十年	562.30	62.50	624.80
第十一年	562.30	65.62	627.92
第十二年	562.30	68.90	631.20
第十三年	562.30	72.35	634.65
第十四年	562.30	75.96	638.26
第十五年	562.30	79.76	642.06
第十六年	562.30	83.75	646.05
第十七年	562.30	87.94	650.24
第十八年	562.30	92.34	654.64
第十九年	562.30	96.95	659.25
第二十年	562.30	101.80	664.10
第二十一年	562.30	106.89	669.19
第二十二年	562.30	112.23	674.53
第二十三年	562.30	117.85	680.15
第二十四年	562.30	123.74	686.04
第二十五年	562.30	129.93	692.23
第二十六年	562.30	136.42	698.72
第二十七年	562.30	143.24	705.54
第二十八年	562.30	150.40	712.70
第二十九年	562.30	157.92	720.22
第三十年	562.30	165.82	728.12
合计	16,306.70	2,636.26	18,942.96

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，广东连州产业转移工业园扩园提质工程在债券存续期内的项目营运收益为 12,018.96 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			
第二年	496.80	604.60	-107.80
第三年	521.64	606.72	-85.08
第四年	547.72	608.94	-61.22



第五年	575.11	611.27	-36.16
第六年	603.86	613.72	-9.86
第七年	634.06	616.29	17.77
第八年	665.76	618.99	46.77
第九年	699.05	621.82	77.23
第十年	734.00	624.80	109.20
第十一年	770.70	627.92	142.78
第十二年	809.23	631.20	178.03
第十三年	849.70	634.65	215.05
第十四年	892.18	638.26	253.92
第十五年	936.79	642.06	294.73
第十六年	983.63	646.05	337.58
第十七年	1,032.81	650.24	382.57
第十八年	1,084.45	654.64	429.81
第十九年	1,138.67	659.25	479.42
第二十年	1,195.61	664.10	531.51
第二十一年	1,255.39	669.19	586.20
第二十二年	1,318.16	674.53	643.63
第二十三年	1,384.07	680.15	703.92
第二十四年	1,453.27	686.04	767.23
第二十五年	1,525.93	692.23	833.70
第二十六年	1,602.23	698.72	903.51
第二十七年	1,682.34	705.54	976.80
第二十八年	1,766.46	712.70	1,053.76
第二十九年	1,854.78	720.22	1,134.56
第三十年	1,947.52	728.12	1,219.40
合计	30,961.92	18,942.96	12,018.96

(三) 项目对应地块概况及地块收益测算

1. 地块信息

(1) 地块位置及四至范围

地块信息：XT-2022-01，该地块位于新塘工业园内中坳路东侧，东至空地，南至空地，西至中坳路，北至空地；



地块内容与规模：土地使用权面积：111923.26 平方米

设定容积率：2.5

计容总建筑面积：279808.15 平方米

土地用途（用地性质）：工业用地

地块信息：B-01-11，该地块位于连州市家具工业园内兴连大道南侧，东至规划路，南至规划路，西至国道 G323，北至兴连大道；

地块内容与规模：土地使用权面积：71059.36 平方米

设定容积率：1.4

计容总建筑面积：99483.104 平方米

土地用途（用地性质）：二类居住用地兼容商业服务设施用地

地块信息：B-01-4，该地块位于连州市家具工业园内 323 国道西侧，东至 G323，南至规划路，西至空地、规划路，北至兴连大道；

地块内容与规模：土地使用权面积：34376.26 平方米

设定容积率：1.2

计容总建筑面积：41251.44 平方米

土地用途（用地性质）：二类居住用地兼容商业服务设施用地

地块信息：MZ-01-33，该地块位于清远民族工业园迎宾大道北侧，东至空地，南至迎宾大道，西至空地，北至空地；

地块内容与规模：土地使用权面积：163100.05 平方米

设定容积率：2.5

计容总建筑面积：407750.125 平方米

土地用途（用地性质）：工业用地

地块信息：09-04-01，该地块位于清远民族工业园工业大道西侧，东至工业大道，南至四联路，西至其他用地，北至空地；

地块内容与规模：土地使用权面积：40140.37 平方米

设定容积率：2.5

计容总建筑面积：100350.925 平方米

土地用途（用地性质）：工业用地



地块信息：15-07-03，该地块位于清远民族工业园工业大道东侧，东至其他用地，南至规划路，西至工业大道，北至其他用地；

地块内容与规模：土地使用权面积：17085.73 平方米

设定容积率：2.5

计容总建筑面积：42714.325 平方米

土地用途（用地性质）：工业用地

地块信息：16-05，该地块位于清远民族工业园工业大道西侧，东至工业大道，南至空地，西至空地，北至空地；

地块内容与规模：土地使用权面积：127340.83 平方米

设定容积率：2.5

计容总建筑面积：318352.075 平方米

土地用途（用地性质）：工业用地

地块信息：14-06，该地块位于清远民族工业园工业大道西侧，东至其他用地，南至规划路，西至民族大道，北至兴园路；

地块内容与规模：土地使用权面积：31440.53 平方米

设定容积率：2.5

计容总建筑面积：78601.325 平方米

土地用途（用地性质）：二类居住用地兼容商业用地

地块信息：XT-2022-02，该地块位于新塘工业园内中坳路东侧，东至空地、诚晟米业公司用地、金泰玻璃公司用地，南至规划路，西至中坳路，北至新塘二路；

地块内容与规模：土地使用权面积：186018.92 平方米

设定容积率：2.5

计容总建筑面积：465047.3 平方米

土地用途（用地性质）：工业用地

地块信息：XT-2022-03，该地块位于新塘工业园内中坳路西侧，东至中坳路，南至空地，西至空地，北至空地；

地块内容与规模：土地使用权面积：16854.88 平方米

设定容积率：2.5



计容总建筑面积：42137.2 平方米

土地用途（用地性质）：工业用地

地块信息：B-01-06，该地块位于连州市家具工业园内 323 国道西侧，东至国道 G323，南至规划路，西至空地，北至规划路；

地块内容与规模：土地使用权面积：72374.39 平方米

设定容积率：2.0

计容总建筑面积：144748.78 平方米

土地用途（用地性质）：一类仓储物流用地

地块信息：B-01-13，该地块位于连州市家具工业园内 323 国道东侧，东至规划路，南至规划路，西至国道 G323，北至规划路；

地块内容与规模：土地使用权面积：76040.35 平方米

设定容积率：2.0

计容总建筑面积：152080.7 平方米

土地用途（用地性质）：一类仓储物流用地

地块信息：B-02-05，该地块位于连州市家具工业园内 323 国道东侧，东至空地，南至空地，西至国道 G323，北至规划路；

地块内容与规模：土地使用权面积：43089.68 平方米

设定容积率：2.0

计容总建筑面积：86179.36 平方米

土地用途（用地性质）：一类仓储物流用地

2. 投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

B-01-04 地块、B-01-11 地块、B-01-06 地块、B-01-13 地块、B-02-05 地块、MZ-01-33 地块、14-06 地块、09-04-01 地块、15-07-03 地块、15-07-03 地块、XT-2022-01 地块、XT-2022-02 地块、XT-2022-03 地块目前已完成收储，五通一平已完成，地块已为成熟地块。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和政府专项债券。

3. 资金平衡



B-01-04 地块、B-01-11 地块、B-01-06 地块、B-01-13 地块、B-02-05 地块、MZ-01-33 地块、14-06 地块、09-04-01 地块、15-07-03 地块、15-07-03 地块、XT-2022-01 地块、XT-2022-02 地块、XT-2022-03 地块土地出让收益作为广东连州产业转移工业园扩园提质工程本次发行专项债券还款来源偿还。根据《财政部、住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工作资金加快预算执行进度的通知》(财综〔2011〕41号)、《广东省财政厅、广东省教育厅转发财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(粤财〔2011〕291号)、《广东省财政厅、广东省水利厅转发财政部、水利部关于土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(粤财农〔2011〕276)、《关于印发广东省用于农业土地开发的土地出让金收入和使用管理办法的通知》(粤财综〔2004〕186号)等相关文件的相关规定,土地出让收入需剔除上述政策基金。根据项目实施单位的预测,征地成本和相关税费一般占土地出让收入的30%-40%之间,基于保守谨慎性原则,预测土地扣除征地成本和税费后的收益为土地出让收入的60%,并以此作为上述政策资金的计提依据。以上土地出让收入扣除提取的政策基金形成的基金性收入将按照《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)等文件要求,专项用于偿还本期债券本息,之后剩余部分用于偿还该地块前期融资本息。

4. 地块收益预测说明

(1) 土地出让收入预测

连州市13个地块出让收入预测分析参考2022年10月31日广东国政土地房地产评估测绘有限公司对本地块出具的土地估价报告,可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

划入财政土地地价测算表一(估价对象地价定义一览表)

位置	估价期日的用地性质	估价设定的用途	设定使用年限(年)	设定容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	设定土地使用权类型
新塘工业园内中坳路东侧 XT-2022-01 地块	工业用地	工业用地	50	2.5	红线外“五通”及红线内场地未平整	红线外“五通”及红线内场地未平整	出让



连州市家具工业园内兴连大道南侧 B-01-11 地块	二类居住用地兼容商业服务设施用地	二类居住用地兼容商业服务设施用地	住宅 70 商业 40 年	1.4	红线外“五通”及红线内场地未平整	红线外“五通”及红线内场地未平整	出让
连州市家具工业园内 323 国道西侧 01-04 地块	二类居住用地兼容商业服务设施用地	二类居住用地兼容商业服务设施用地	住宅 70 商业 40 年	1.2	红线外“五通”及红线内场地未平整	红线外“五通”及红线内场地未平整	出让
清远民族工业园迎宾大道北侧 MZ-01-33 地块	工业用地	工业用地	50	2.5	红线外“五通”及红线内场地未平整	红线外“五通”及红线内场地未平整	出让
清远民族工业园工业大道西侧 09-04-01 地块	工业用地	工业用地	50	2.5	红线外“五通”及红线内场地未平整	红线外“五通”及红线内场地未平整	出让
清远民族工业园工业大道东侧 15-07-03 地块	工业用地	工业用地	50	2.5	红线外“五通”及红线内场地未平整	红线外“五通”及红线内场地未平整	出让
清远民族工业园工业大道西侧 16-05 地块	工业用地	工业用地	50	2.5	红线外“五通”及红线内场地未平整	红线外“五通”及红线内场地未平整	出让
清远民族工业园民族大道东侧 14-06 地块	二类居住用地兼容商业服务设施用地	二类居住用地兼容商业服务设施用地	住宅 70 商业 40 年	2.5	红线外“五通”及红线内场地未平整	红线外“五通”及红线内场地未平整	出让
新塘工业园内中坳路东侧 XT-2022-02 地块	工业用地	工业用地	50	2.5	红线外“五通”及红线内场地未平整	红线外“五通”及红线内场地未平整	出让
新塘工业园内中坳路西侧 T-2022-03 地块	工业用地	工业用地	50	2.5	红线外“五通”及红线内场地未平整	红线外“五通”及红线内场地未平整	出让
连州市家具工业园内 323 国道西侧 B-01-06 地块	一类仓储物流用地	一类仓储物流用地	50	2.0	红线外“五通”及红线内场地未平整	红线外“五通”及红线内场地未平整	出让
连州市家具工业园内 323 国道东侧 B-01-13 地块	一类仓储物流用地	一类仓储物流用地	50	2.0	红线外“五通”及红线内场地未平整	红线外“五通”及红线内场地未平整	出让



连州市家具工业园内 323 国道东 B-02-05 地块	一类仓储物流用地	一类仓储物流用地	50	2.0	红线外“五通”及红线内场地未平整	红线外“五通”及红线内场地未平整	出让
------------------------------	----------	----------	----	-----	------------------	------------------	----

地价测算表二

位置	设定土地使用权年限(年)	用地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	单位楼面地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
新塘工业园内中坳路东侧 XT-2022-01 地块	50	111,923.26	279,808.15	224.00	89.60	2,507.08	全部出让
连州市家具工业园内兴连大道南侧 B-01-11 地块	住宅 70 商业 40 年	71,059.36	99,483.10	840.00	600.00	5,968.99	全部出让
连州市家具工业园内 323 国道西侧-01-04 地块	住宅 70 商业 40 年	34,376.20	41,251.44	720.00	600.00	2,475.09	全部出让
清远民族工业园迎宾大道北侧 MZ-01-33 地块	50	163,100.05	407,750.13	231.00	92.40	3,767.61	全部出让
清远民族工业园工业大道西侧 09-04-01 地块	50	40,140.37	100,350.93	229.00	91.60	919.21	全部出让
清远民族工业园工业大道东侧 15-07-03 地块	50	17,085.73	42,714.33	229.00	91.60	391.26	全部出让
清远民族工业园工业大道西侧 16-05 地块	50	127,340.83	318,352.08	231.00	92.40	2,941.57	全部出让
清远民族工业园民族大道东侧 14-06 地块	住宅 70 商业 40 年	31,440.53	78,601.33	1,200.00	480.00	3,772.86	全部出让
新塘工业园内中坳路东侧 XT-2022-02 地块	50	186,018.92	465,047.30	224.00	89.60	4,166.82	全部出让
新塘工业园内中坳路西侧 T-2022-03 地块	50	16,854.88	42,137.20	220.00	88.00	370.81	全部出让
连州市家具工业园内 323 国道西侧 B-01-06 地块	50	72,374.39	144,748.78	241.00	120.50	1,744.22	全部出让



连州市家具工业园 内 323 国道东侧 B-01-13 地块	50	76,040. 35	152,080.7 0	241.00	120.50	1,832.57	全部 出让
连州市家具工业园 内 323 国道东 B-02-05 地块	50	43,089. 68	86,179.36	239.00	119.50	1,029.84	全部 出让

(2) 现预测项目实现土地出让收入情况如下:

①. 根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率(分别以项目所在地 GDP 增速孰低值(5.87%)的 100%、90%和 80%为土地价格增长)。



项目土地出让收入表

测算表一：预计土地价格增速为连州市地区近三年 GDP 增速孰低值（5.87%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	...	第十年
1	B-01-04 地块	2,475.09	2,620.38	2,774.19	2,937.04	3,109.44	3,291.97	3,485.21	...	13,701.83
2	B-01-11 地块	5,968.99	6,319.37	6,690.31	7,083.03	7,498.81	7,938.99	8,405.01	...	33,043.65
3	B-01-06 地块	1,744.22	1,846.61	1,955.00	2,069.76	2,191.26	2,319.89	2,456.06	...	9,655.82
4	B-01-13 地块	1,832.57	1,940.14	2,054.03	2,174.60	2,302.25	2,437.39	2,580.47	...	10,144.92
5	B-02-05 地块	1,029.84	1,090.30	1,154.30	1,222.05	1,293.79	1,369.73	1,450.14	...	5,701.10
6	MZ-01-33 地块	3,767.61	3,988.77	4,222.91	4,470.80	4,733.23	5,011.07	5,305.22	...	20,857.08
7	14-06 地块	3,772.86	3,994.33	4,228.80	4,477.03	4,739.83	5,018.06	5,312.62	...	20,886.16
8	09-04-01 地块	919.21	973.17	1,030.30	1,090.78	1,154.80	1,222.59	1,294.36	...	5,088.67
9	15-07-03 地块	391.26	414.23	438.55	464.29	491.54	520.40	550.94	...	2,165.99
10	16-05 地块	2,941.57	3,114.24	3,297.05	3,490.59	3,695.48	3,912.41	4,142.07	...	16,284.22



11	XT-2022-01 地块	2,507.08	2,654.25	2,810.05	2,975.00	3,149.63	3,334.52	3,530.25	...	13,878.92
12	XT-2022-02 地块	4,166.82	4,411.42	4,670.37	4,944.52	5,234.76	5,542.04	5,867.36	...	23,067.08
13	XT-2022-03 地块	370.81	392.57	415.62	440.01	465.84	493.19	522.14	...	2,052.75
	合计	31,887.95	33,759.78	35,741.48	37,839.50	40,060.68	42,412.24	44,901.84	...	176,528.18

测算表二：预计土地价格增速为连州市地区近三年GDP增速孰低值的90%，即增幅5.28%

金额单位：人民币万元

序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	...	第十年
1	B-01-04 地块	2,475.09	2,605.78	2,743.36	2,888.21	3,040.71	3,201.26	3,370.28	...	11,586.90
2	B-01-11 地块	5,968.99	6,284.15	6,615.95	6,965.27	7,333.04	7,720.22	8,127.85	...	27,943.25
3	B-01-06 地块	1,744.22	1,836.32	1,933.28	2,035.35	2,142.82	2,255.96	2,375.07	...	8,165.41
4	B-01-13 地块	1,832.57	1,929.33	2,031.20	2,138.45	2,251.36	2,370.23	2,495.38	...	8,579.02
5	B-02-05 地块	1,029.84	1,084.22	1,141.47	1,201.74	1,265.19	1,331.99	1,402.32	...	4,821.11
6	MZ-01-33 地块	3,767.61	3,966.54	4,175.97	4,396.47	4,628.60	4,872.99	5,130.28	...	17,637.72
7	14-06 地块	3,772.86	3,972.07	4,181.80	4,402.59	4,635.05	4,879.78	5,137.44	...	17,662.31



8	09-04-01 地块	919.21	967.75	1,018.85	1,072.64	1,129.28	1,188.90	1,251.68	...	4,303.22
9	15-07-03 地块	391.26	411.92	433.67	456.57	480.68	506.06	532.78	...	1,831.66
10	16-05 地块	2,941.57	3,096.89	3,260.40	3,432.55	3,613.79	3,804.60	4,005.48	...	13,770.70
11	XT-2022-01 地块	2,507.08	2,639.45	2,778.82	2,925.54	3,080.01	3,242.63	3,413.84	...	11,736.66
12	XT-2022-02 地块	4,166.82	4,386.83	4,618.46	4,862.31	5,119.04	5,389.33	5,673.88	...	19,506.59
13	XT-2022-03 地块	370.81	390.39	411.00	432.70	455.55	479.60	504.92	...	1,735.90
	合计	31,887.95	33,571.64	35,344.22	37,210.39	39,175.10	41,243.55	43,421.21	...	149,280.45

测算表三：预计土地价格增速为连州市地区近三年 GDP 增速孰低值的 80%，即增幅 4.70%

金额单位：人民币万元

序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	...	第十年
1	B-01-04 地块	2,475.09	2,591.42	2,713.22	2,840.74	2,974.25	3,114.04	3,260.40	...	9,817.29
2	B-01-11 地块	5,968.99	6,249.53	6,543.26	6,850.79	7,172.78	7,509.90	7,862.86	...	23,675.60
3	B-01-06 地块	1,744.22	1,826.20	1,912.03	2,001.90	2,095.99	2,194.50	2,297.64	...	6,918.35
4	B-01-13 地块	1,832.57	1,918.70	2,008.88	2,103.30	2,202.15	2,305.66	2,414.02	...	7,268.78



5	B-02-05 地块	1,029.84	1,078.25	1,128.92	1,181.98	1,237.54	1,295.70	1,356.60	...	4,084.81
6	MZ-01-33 地块	3,767.61	3,944.69	4,130.09	4,324.20	4,527.44	4,740.23	4,963.02	...	14,943.99
7	14-06 地块	3,772.86	3,950.19	4,135.85	4,330.23	4,533.75	4,746.84	4,969.94	...	14,964.82
8	09-04-01 地块	919.21	962.42	1,007.65	1,055.01	1,104.60	1,156.51	1,210.87	...	3,646.01
9	15-07-03 地块	391.26	409.65	428.91	449.06	470.17	492.27	515.41	...	1,551.92
10	16-05 地块	2,941.57	3,079.83	3,224.58	3,376.13	3,534.81	3,700.95	3,874.89	...	11,667.56
11	XT-2022-01 地块	2,507.08	2,624.91	2,748.28	2,877.45	3,012.69	3,154.29	3,302.54	...	9,944.18
12	XT-2022-02 地块	4,166.82	4,362.66	4,567.71	4,782.39	5,007.16	5,242.50	5,488.90	...	16,527.44
13	XT-2022-03 地块	370.81	388.24	406.48	425.59	445.59	466.53	488.46	...	1,470.78
	合计	31,887.95	33,386.69	34,955.86	36,598.79	38,318.93	40,119.92	42,005.56	...	126,481.53



②. 土地出让收益预测：按自融资开始日起第 30 年全部完成土地挂牌交易

测算表一：预计土地价格增速为连州市地区近三年 GDP 增速孰低值（5.87%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	B-01-04 地块	B-01-11 地块	B-01-06 地块	B-01-13 地块	B-02-05 地块	MZ-01-33 地块
一	土地出让收入	13,701.83	33,043.65	9,655.82	10,144.92	5,701.10	20,857.08
二	相关成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	土地开发成本	4,127.05	9,947.20	2,931.49	3,079.97	1,731.01	6,335.41
2	基本政策成本	4,127.05	9,947.20	2,931.49	3,079.97	1,731.01	6,335.41
三	用于资金平衡土地的相关收益	9,574.78	23,096.44	6,724.34	7,064.94	3,970.09	14,521.67

14-06 地块	09-04-01 地块	15-07-03 地块	16-05 地块	XT-2022-01 地块	XT-2022-02 地块	XT-2022-03 地块	合计
20,886.16	5,088.67	2,165.99	16,284.22	13,878.92	23,067.08	2,052.75	176,528.18
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6,280.94	1,545.87	658.00	4,946.39	4,217.40	7,009.41	623.91	53,434.06
6,280.94	1,545.87	658.00	4,946.39	4,217.40	7,009.41	623.91	53,434.06
14,605.22	3,542.80	1,507.99	11,337.83	9,661.52	16,057.66	1,428.83	123,094.12



基本政策成本

金额单位：人民币万元

序号	项目	1. 土地出让预测收入	2. 提取教育基金(土地出让收入的10%)，穗财综(2012)6号【(1-5)*10%】	3. 提取农田水利建设基金(土地出让收入的10%)，粤财农(2011)276号(1*10%)	4. 提取保障安居工程资金(土地收入的10%)，穗府办(2011)3号【(1-5)*10%】	5. 提取农业土地开发资金(土地出让面积的20%*土地出让平均纯收益征收标准为53元/㎡)，财综(2006)48号、财综(2009)24号(总面积*20%*41)	6. 基本政策成本(2+3+4+5)
1	B-01-04 地块	13,701.83	1,368.12	1,370.18	1,368.12	20.63	4,127.05
2	B-01-11 地块	33,043.65	3,300.10	3,304.36	3,300.10	42.64	9,947.20
3	B-01-06 地块	9,655.82	961.24	965.58	961.24	43.42	2,931.49
4	B-01-13 地块	10,144.92	1,009.93	1,014.49	1,009.93	45.62	3,079.97
5	B-02-05 地块	5,701.10	567.52	570.11	567.52	25.85	1,731.01
6	MZ-01-33 地块	20,857.08	2,075.92	2,085.71	2,075.92	97.86	6,335.41
7	14-06 地块	20,886.16	2,086.73	2,088.62	2,086.73	18.86	6,280.94
8	09-04-01 地块	5,088.67	506.46	508.87	506.46	24.08	1,545.87
9	15-07-03 地块	2,165.99	215.57	216.60	215.57	10.25	658.00



10	16-05 地块	16,284.22	1,620.78	1,628.42	1,620.78	76.40	4,946.39
11	XT-2022-01 地块	13,878.92	1,381.18	1,387.89	1,381.18	67.15	4,217.40
12	XT-2022-02 地块	23,067.08	2,295.55	2,306.71	2,295.55	111.61	7,009.41
13	XT-2022-03 地块	2,052.75	204.26	205.27	204.26	10.11	623.91
	合计	176,528.18	17,593.37	17,652.82	17,593.37	594.51	53,434.06



测算表二：预计土地价格增速为连州市地区近三年 GDP 增速孰低值的 90%，即增幅 5.28%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	B-01-04 地块	B-01-11 地块	B-01-06 地块	B-01-13 地块	B-02-05 地块	MZ-01-33 地块
一	土地出让收入	B-01-04 地块	B-01-11 地块	B-01-06 地块	B-01-13 地块	B-02-05 地块	MZ-01-33 地块
二	相关成本	11,586.90	27,943.25	8,165.41	8,579.02	4,821.11	17,637.72
1	土地开发成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	基本政策成本	3,492.57	8,417.08	2,484.36	2,610.20	1,467.02	5,369.60
三	用于资金平衡土地的相关收益	3,492.57	8,417.08	2,484.36	2,610.20	1,467.02	5,369.60

14-06 地块	09-04-01 地块	15-07-03 地块	16-05 地块	XT-2022-01 地块	XT-2022-02 地块	XT-2022-03 地块	合计
17,662.31	4,303.22	1,831.66	13,770.70	11,736.66	19,506.59	1,735.90	149,280.45
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5,313.78	1,310.23	557.70	4,192.33	3,574.72	5,941.27	528.86	45,259.74
5,313.78	1,310.23	557.70	4,192.33	3,574.72	5,941.27	528.86	45,259.74
12,348.52	2,992.98	1,273.96	9,578.36	8,161.94	13,565.33	1,207.04	104,020.71



基本政策成本

金额单位：人民币万元

序号	项目	1. 土地出让预测收入	2. 提取教育基金(土地出让收入的10%)，穗财综(2012)6号【(1-5)*10%】	3. 提取农田水利建设基金(土地出让收入的10%)，粤财农(2011)276号(1*10%)	4. 提取保障安居工程资金(土地收入的10%)，穗府办(2011)3号【(1-5)*10%】	5. 提取农业土地开发资金(土地出让面积的20%*土地出让平均纯收益征收标准为53元/m ²)，财综(2006)48号、财综(2009)24号(总面积*20%*41)	6. 基本政策成本(2+3+4+5)
1	B-01-04 地块	11,586.90	1,156.63	1,158.69	1,156.63	20.63	3,492.57
2	B-01-11 地块	27,943.25	2,790.06	2,794.32	2,790.06	42.64	8,417.08
3	B-01-06 地块	8,165.41	812.20	816.54	812.20	43.42	2,484.36
4	B-01-13 地块	8,579.02	853.34	857.90	853.34	45.62	2,610.20
5	B-02-05 地块	4,821.11	479.53	482.11	479.53	25.85	1,467.02
6	MZ-01-33 地块	17,637.72	1,753.99	1,763.77	1,753.99	97.86	5,369.60
7	14-06 地块	17,662.31	1,764.34	1,766.23	1,764.34	18.86	5,313.78
8	09-04-01 地块	4,303.22	427.91	430.32	427.91	24.08	1,310.23
9	15-07-03 地块	1,831.66	182.14	183.17	182.14	10.25	557.70



10	16-05 地块	13,770.70	1,369.43	1,377.07	1,369.43	76.40	4,192.33
11	XT-2022-01 地块	11,736.66	1,166.95	1,173.67	1,166.95	67.15	3,574.72
12	XT-2022-02 地块	19,506.59	1,939.50	1,950.66	1,939.50	111.61	5,941.27
13	XT-2022-03 地块	1,735.90	172.58	173.59	172.58	10.11	528.86
	合计	149,280.45	14,868.59	14,928.04	14,868.59	594.51	45,259.74



测算表三：预计土地价格增速为连州市地区近三年 GDP 增速孰低值的 80%，即增幅 4.70%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	B-01-04 地块	B-01-11 地块	B-01-06 地块	B-01-13 地块	B-02-05 地块	MZ-01-33 地块
一	土地出让收入	9,817.29	23,675.60	6,918.35	7,268.78	4,084.81	14,943.99
二	相关成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	土地开发成本	2,961.69	7,136.79	2,110.24	2,217.13	1,246.13	4,561.48
2	基本政策成本	2,961.69	7,136.79	2,110.24	2,217.13	1,246.13	4,561.48
三	用于资金平衡土地的相关收益	6,855.60	16,538.81	4,808.10	5,051.65	2,838.68	10,382.50

14-06 地块	09-04-01 地块	15-07-03 地块	16-05 地块	XT-2022-01 地块	XT-2022-02 地块	XT-2022-03 地块	合计
14,964.82	3,646.01	1,551.92	11,667.56	9,944.18	16,527.44	1,470.78	126,481.53
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4,504.54	1,113.07	473.78	3,561.39	3,036.98	5,047.52	449.33	38,420.06
4,504.54	1,113.07	473.78	3,561.39	3,036.98	5,047.52	449.33	38,420.06
10,460.28	2,532.94	1,078.14	8,106.17	6,907.20	11,479.92	1,021.46	88,061.46



基本政策成本

金额单位：人民币万元

序号	项目	1. 土地出让预测收入	2. 提取教育基金(土地出让收入的10%), 穗财综(2012) 6号【(1-5)*10%】	3. 提取农田水利建设基金(土地出让收入的10%), 粤财农(2011) 276号(1*10%)	4. 提取保障安居工程资金(土地出让收入的10%), 穗府办(2011) 3号【(1-5)*10%】	5. 提取农业土地开发资金(土地出让面积的20%*土地出让平均纯收益征收标准为53元/㎡), 财综(2006) 48号、财综(2009) 24号(总面积*20%*41)	6. 基本政策成本(2+3+4+5)
1	B-01-04 地块	9,817.29	979.67	981.73	979.67	20.63	2,961.69
2	B-01-11 地块	23,675.60	2,363.30	2,367.56	2,363.30	42.64	7,136.79
3	B-01-06 地块	6,918.35	687.49	691.83	687.49	43.42	2,110.24
4	B-01-13 地块	7,268.78	722.32	726.88	722.32	45.62	2,217.13
5	B-02-05 地块	4,084.81	405.90	408.48	405.90	25.85	1,246.13
6	MZ-01-33 地块	14,943.99	1,484.61	1,494.40	1,484.61	97.86	4,561.48
7	14-06 地块	14,964.82	1,494.60	1,496.48	1,494.60	18.86	4,504.54
8	09-04-01 地块	3,646.01	362.19	364.60	362.19	24.08	1,113.07
9	15-07-03 地块	1,551.92	154.17	155.19	154.17	10.25	473.78



10	16-05 地块	11,667.56	1,159.12	1,166.76	1,159.12	76.40	3,561.39
11	XT-2022-01 地块	9,944.18	987.70	994.42	987.70	67.15	3,036.98
12	XT-2022-02 地块	16,527.44	1,641.58	1,652.74	1,641.58	111.61	5,047.52
13	XT-2022-03 地块	1,470.78	146.07	147.08	146.07	10.11	449.33
	合计	126,481.53	12,588.70	12,648.15	12,588.70	594.51	38,420.06

根据上述测算，在按连州市地区近三年 GDP 增速孰低值（5.87%）计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 123094.12 万元；

同理计算，连州市地区近三年 GDP 增速孰低值的 90%即 5.28%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益 104020.71 万元；

同理计算，在按连州市地区近三年 GDP 增速孰低值的 80%即 4.70%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 88061.46 万元。

四、总体评价

经上述测算，在广东连州产业转移工业园扩园提质工程营运收益与相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广东连州产业转移工业园扩园提质工程，在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下和对应土地挂牌出让价格分别以清远市 2020 年 GDP 增速孰低值的 100%、90%、80%比例增长时，预期广东连州产业转移工业园扩园提质工程自身收益和土地出让收入对应的政府性基金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。

五、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。

六、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。

附件：项目收益及现金流入评价说明
(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01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）

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

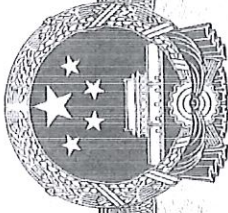


发证机关: 深圳市财政局

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

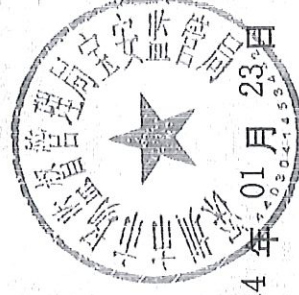
主要经营场所 深圳市宝安区新安街道兴东社区67区留芳路2号凌云研发楼401



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