

深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

关于

英德高新区园区基础设施及周边配套建设项目
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上合社区 33 区裕安二路 131 号星辉工业区 2 栋 701

电话：0755-27220563

深恒昇专评价字[2025]第 G066 号

清远市财政局：

我们接受清远市财政局委托，对英德高新区园区基础设施及周边配套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

根据英德高新区园区基础设施及周边配套建设项目可行性研究报告的批复可知，该项目实施单位为英德市兴德投资有限公司和英德英红园经济发展有限公司。

2. 项目情况

项目名称	英德高新区园区基础设施及周边配套建设项目
项目总投资金额（万元）	34,314.00
项目建设内容	<p>清远英德高新技术产业开发区为省级高新技术产业开发区，简称英德高新区。本次园区基础设施及周边配套建设项目共 15 个子项目，具体情况如下：</p> <p>1、英德高新区孵化中心建设项目：用地总面积约 7600 平方米，总建筑面积约 10000 平方米，其中中小企业孵化中心建筑面积约 6000 平方米，技术产品研发中心建筑面积约 2828 平方米，知识产权运营中心建筑面积约 672 平方米，配套设施用房（主要为物业管理、配电房、水泵房、门卫值班室、厨房、饭堂、仓储房、消防控制室、系统设备机房等用房）约 500 平方米。</p> <p>2、英德市高新区智慧园区建设项目：包括安防综合管理系统、智慧交通管理系统、园区地下管线（网）监测管理系统、水质污染防治监测系统、大气污染监测系统等。</p> <p>3、高新区美妆基地南北向道路工程：道路长约 1233 米，红线宽约 25 米，其中水泥路路面宽约 15 米，配套排水工程、人行道铺装工程等。</p> <p>4、英德市高新区化工基地高压线廊埋设工程：新建高压线廊，长约 6 公里，平均深度 1.3 米。</p> <p>5、英德市高新区化工基地基础设施升级改造项目：在高新区内建立一套封闭化管理系统，包括检测中心及配套工程建设，配套车辆门禁管理系统、危化品车辆运输监管系统、危化品停车场监管系统、视频监控系统、应急公共广播系统等。</p> <p>6、英德市高新区化工基地南边污水管网改造工程：开挖及新建 DN300 给水管约 1142 米，配套压力检查井 2 座，污水阀门井 6 座等。</p> <p>7、英德市高新区东华片区横三路道路工程：建设道路工程、交通工程、排水工程、照明工程等，其中道路长约 240 米，宽 45 米。</p> <p>8、英德市高新区地质灾害整治工程：新建一条长约 1025 米护坡挡土墙，新建 30 厘米厚浆砌片石护坡约 2740 立方米，新建 C20 挡土墙约 8380 立方米，安装铁丝网约 870 米，新建 C20 矩形边沟约 380 立方米。</p>

	<p>9、英德市高新区东华片区东区污水处理厂建设项目：新建污水处理规模1万吨/天的污水处理厂，新建污水管DN400-DN600约7800米，管线沿途混凝土路面开挖、改造，配套附属设施等。</p> <p>10、英德市高新区高压线埋设工程：新建电力管沟约3600米，破除及改造道路约6700平方米，拖拉顶管过路约300米等。</p> <p>11、英德市高新区英红片区道路提升及配套设施建设项目：沿兴邦路、金峰路、誉峰路、金正大路埋设高压管廊，全长约4500米，按三级复杂程度，埋深小于5米，管廊位于人行道或绿化带下敷设，横跨马路采用拖拉顶管方式敷设。</p> <p>12、英德市高新区东华片区化工基地道路升级改造工程： 1. 展业大道路面修复约6475平方米，路缘石修复长约2040米，标线恢复约2270平方米，新建标志牌约25个，新建排水沟长约4195米，新建排洪渠长约740米，新建电缆沟约750米，新建24线电缆埋管约320米，新建路基边坡防护长145米(包括边坡植草及挡土墙)；2. Y600线新建污水压力管DN200长约3105米，新建8米高路灯95杆；3. 怡景路新建10米高路灯60杆；4. 红星三路新建10米高双臂路灯24杆、三头投光灯5杆；5. 兴业路新建DN800污水管长约220米，检查井6座；6. 英红大道挡土墙修复长约400米，路缘石修复长8430米等。</p> <p>13、英德市高新区清华片区S347线以北地块平整工程：占地面积约50664平方米，开挖土方量为495293.8立方米，回填土方量为42517.5立方米，剩余土方废置量为452776.3立方米。</p> <p>14、英德市高新区清华片区护坡治理工程：在精细化工基地二期范围边坡按照8米高一级重新刷坡，长度约1025米；在开发大道附近(塌方部分)增设高度13-15米挡墙约95米；在园区G358以北冠威达项目附近新建挡墙长度约60米，高3米等。</p> <p>15、英德市高新区G358线以北地块护坡工程：新建挡墙约165立方米，围墙170米，开挖土方约41500立方米，堑顶截水沟100米等。</p>
项目计划建设工期	2023年4月-2026年12月
项目获批情况	<p>1、《关于英德高新区孵化中心建设项目可行性研究报告的批复》（英发改资【2023】19号）；</p> <p>2、《关于英德市高新区智慧园区建设项目可行性研究报告的批复》（英发改资【2023】18号）；</p> <p>3、《关于高新区美妆基地南北向道路工程项目的可行性研究报告的批复》（英发改资【2022】23号）；</p>

	<p>4、《关于英德市高新区化工基地高压线廊埋设工程项目可行性研究报告的批复》（英发改资【2022】29号）；</p> <p>5、《关于英德市高新区化工基地基础设施升级改造项目可行性研究报告的批复》（英发改资【2022】30号）；</p> <p>6、《关于英德市高新区化工基地南边污水管网改造工程的批复》（英发改资【2022】206号）；</p> <p>7、《关于英德市高新区东华片区横三路道路工程可行性研究报告的批复》（英发改资【2022】352号）；</p> <p>8、《关于英德市高新区地质灾害整治工程可行性研究报告的批复》（英发改资【2022】355号）；</p> <p>9、《关于英德市高新区东华片区东区污水处理厂建设项目可行性研究报告的批复》（英发改资【2022】362号）；</p> <p>10、《英德市高新区高压线埋设工程可行性研究报告的批复》（英发改资【2022】365号）；</p> <p>《关于调整英德市高新区高压线埋设工程投资规模、建设内容及规模的批复》（英发改资【2024】169号）。</p> <p>11、《关于英德市高新区英红片区道路提升及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（英发改资【2022】377号）；</p> <p>《关于英德市高新区英红片区道路提升及配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（英发改资【2024】286号）；</p> <p>12、《关于英德市高新区东华片区化工基地道路升级改造工程可行性研究报告的批复》（英发改资【2022】422号）；</p> <p>13、《关于英德市东华镇清华园 S347 线以北地块平整工程项目的批复》（英发改资【2021】358号）、《关于调整英德市东华镇清华园 S347 线以北地块平整工程项目名称的批复》（英发改资【2023】21号）；</p> <p>14、《关于英德市东华镇清华园护坡治理工程项目可行性研究报告的批复》（英发改资【2022】354号）；</p> <p>《关于调整英德市东华镇清华园护坡治理工程项目名称的批复》（英发改资【2023】22号）；</p> <p>《关于调整英德市高新区清华片区护坡治理工程投资规模、建设内容及规模的批复》（英发改资【2024】168号）；</p> <p>15、《关于英德市高新区大镇高速出口交警八大队旁护坡工程的批复》（英发改资【2022】361号）；</p> <p>《关于调整关于英德市高新区大镇高速出口交警八大队旁护坡工程名称的批复》（英发改资【2023】40号）。</p>
--	--

二、应付本息情况

1. 存量债券资金列式

英德高新区园区基础设施及周边配套建设项目，以前年度已安排专项债券资金共计 8,000.00 万元。

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	6,000.00
2	2024 年 1 月	2024 年广东省政府专项债券（五期）	30 年	2.78%	每半年支付利息，到期还本	2,000.00
合计						8,000.00

2. 还本付息测算

本项目计划融资金额为 22,000.00 万元。期限为三十年，假设融资利率 4.05%，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		3.00%	3,600.00	9,600.00
已融资	2,000.00	2,000.00		3.00%	1,200.00	3,200.00
第一年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第二年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第三年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第四年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第五年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第六年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第七年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第八年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第九年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第十年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第十一年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第十二年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第十三年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第十四年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第十五年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00

第十六年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第十七年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第十八年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第十九年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第二十年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第二十一年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第二十二年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第二十三年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第二十四年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第二十五年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第二十六年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第二十七年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第二十八年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第二十九年	22,000.00		22,000.00	4.20%	924.00	924.00
第三十年	22,000.00	22,000.00		4.20%	924.00	22,924.00
合计		30,000.00			32,520.00	62,520.00

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

为满足英德市市政建设需求，推进英德市经济发展，完善英德市基础配套设施。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，实现英德高新区园区基础设施及周边配套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孵化中心收入、物业管理收入、土地出让收入、广告牌收入、管廊租赁收入、污水处理收入。

(1) 孵化中心收入

孵化中心规划建设一栋建筑面积约 2,828 平方米的 3 层创业企业孵化中心，一栋建筑面积 6,655 平方米的 5 层技术产品研发中心，合计 9,483 平方米。2025 年起可对外出租，月租金单价为 40 元/平方米。伴随区域经济的发展及园区各项基础设施的完善，出租率将逐步提高。预计 2025-2028 出租率为 60%，2029-2032 年度出租率为 70%；2033-2036 年度出租率为 80%；2037 年度之后出租率为 90%，每 5 年租金增长 5%。孵化中心服务费收入包括为入孵企业提供工商、人才、财税、法务、知识产权、政策申报等政策性服务；为入孵企业提供各类线上线下活动、论坛、创业培训、自有媒体、商业咨询甚至融资上市等创业服务；为入孵企业提供从产品设计、包装、销售、市场拓展等产业链服务。本次按孵化中心出租收入的 15%进行估算。

(2) 物业管理收入

2022 年有 70 家封闭化管理企业，年物业管理费为 7 万元/家，预测每年物业管理收入及企业数量均逐年递增 5%。

预计有 800 个停车位及充电桩，月租金单价 200 元/个，伴随区域经济的发展及园区各项基础设施的完善，出租率将逐步提高。预计 2025-2029 出租率为 50%，2030-2034 年度出租率为 60%；2035-2039 年度出租率为 70%；2040-2044 年度出租率为 80%，租金增长率为逐年递增 5%。

(3) 土地出让收入

英红片区、清华片区项目周边土地可供出让地块均为 320000 平方米。各年出让面积见下表：

片区	英红	清华
年份	年出让面积（平方米）	年出让面积（平方米）
第 1 年	10000	10000
第 2 年	10000	10000
第 3 年	10000	10000
第 4 年	10000	10000
第 5 年	10000	10000

片区	英红	清华
第 6 年	15000	15000
第 7 年	15000	15000
第 8 年	15000	15000
第 9 年	15000	15000
第 10 年	15000	15000
第 11 年	15000	15000
第 12 年	15000	15000
第 13 年	15000	15000
第 14 年	15000	15000
第 15 年	15000	15000
第 16 年	20000	20000
第 17 年	20000	20000
第 18 年	20000	20000
第 19 年	20000	20000
第 20 年	20000	20000
第 21 年	20000	20000
合计	320000	320000

经市场调查，英红片区工业用地地面单价 300 元/平方米，清华片区工业用地地面单价 400 元/平方米，预测每年上涨 1%。

(4) 广告牌收入

高新区园区广告位可设立 1,000 个，结合现阶段的广告位招商情况，年收入约 3 万元/个，预计出租率为 60%，预测每年广告位租金上涨 2%。

(5) 管廊租赁收入

目前，高新区共 148 个企业，2025 年起，收取每家企业约 3 万元/年管廊租赁费，预测管廊租赁收入逐年递增 2%，企业数量逐年递增 5%。

(6) 污水处理收入

高新区企业 2022 年度总排污量约 400 万立方米，收取污水处理费约 4 元/立方米，本次参考此数据进行测算。随着入驻企业的增加，预测 2026 年起污水处理收入逐年递增 2%，企业数量逐年递增 5%。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	孵化中心收入	物业管理收入	土地出让收入	广告牌收入	管廊租赁收入	污水处理收入	合计
第一年							
第二年							
第三年	314.08	490.00	700.00	1,800.00	444.00	1,600.00	5,348.08
第四年	314.08	514.50	707.00	1,836.00	475.08	1,713.60	5,560.26
第五年	314.08	691.60	714.00	1,872.72	508.81	1,835.27	5,936.48
第六年	314.08	752.65	721.00	1,910.17	544.94	1,965.57	6,208.41
第七年	314.08	819.96	728.00	1,948.37	583.63	2,105.13	6,499.17
第八年	384.74	894.17	1,102.50	1,987.34	625.07	2,254.59	7,248.41
第九年	384.74	975.98	1,113.00	2,027.09	669.45	2,414.67	7,584.93
第十年	384.74	1,091.14	1,123.50	2,067.63	716.98	2,586.11	7,970.10
第十一年	384.74	1,190.58	1,134.00	2,108.98	767.89	2,769.72	8,355.91
第十二年	384.74	1,300.22	1,144.50	2,151.16	822.41	2,966.37	8,769.40
第十三年	461.69	1,421.09	1,155.00	2,194.18	880.80	3,176.98	9,289.74
第十四年	461.69	1,554.35	1,165.50	2,238.06	943.34	3,402.55	9,765.49
第十五年	461.69	1,728.49	1,176.00	2,282.82	1,010.32	3,644.13	10,303.45
第十六年	461.69	1,890.47	1,186.50	2,328.48	1,082.05	3,902.86	10,852.05
第十七年	461.69	2,069.05	1,198.50	2,375.05	1,158.88	4,179.96	11,443.13
第十八年	544.79	2,265.94	1,614.00	2,422.55	1,241.16	4,476.74	12,565.18
第十九年	544.79	2,483.01	1,630.00	2,471.00	1,329.28	4,794.59	13,252.67
第二十年	544.79	2,706.48	1,646.30	2,520.42	1,422.33	5,130.21	13,970.53
第二十一年	544.79	2,706.48	1,662.76	2,570.83	1,521.89	5,489.33	14,496.08

年度	孵化中心收入	物业管理收入	土地出让收入	广告牌收入	管廊租赁收入	污水处理收入	合计
第二十二年	544.79	2,706.48	1,679.39	2,622.24	1,628.43	5,873.58	15,054.91
第二十二年	653.75	2,706.48	1,696.18	2,674.69	1,742.41	6,284.73	15,758.24
第二十四年	653.75	2,706.48	1,713.15	2,728.18	1,864.38	6,724.66	16,390.60
第二十五年	653.75	2,950.06	1,730.28	2,782.75	1,994.89	7,195.39	17,307.12
第二十六年	653.75	2,950.06	1,747.58	2,838.40	2,134.53	7,699.06	18,023.38
第二十七年	653.75	2,950.06	1,765.06	2,895.17	2,283.95	8,238.00	18,785.99
第二十八年	784.50	2,950.06	1,782.71	2,953.07	2,443.83	8,814.66	19,728.83
第二十九年	784.50	2,950.06	1,800.53	3,012.14	2,614.89	9,431.68	20,593.80
第三十年	784.50	2,950.06	1,818.54	3,072.38	2,797.93	10,091.90	21,515.31
合计	14,148.75	53,365.96	37,355.48	66,691.87	36,253.55	130,762.04	338,577.65

2. 成本预测

根据项目可行性研究报告中可知项目建成正式运营后主要成本费用支出包括工资及福利费、维护费、管理费、营销费、运营费用。

(1) 工资及福利费

英德高新区管理委员会现有工作人员共计 97 人，通过调查英德地区同行业人员薪资水平及社保规定，结合该园区工作人员目前薪资水平。本次按平均年收入 12 万元计算，预测每年递增 2%。

(2) 维护费

维护费用是园区的日常管理及各项设施维护的费用，2022 年度维护费约 240 万元，预测每年递增 3%。

(3) 管理费用

管理费用包括办公费、管理人员工资等，2022 年度维护费约 500 万元，预测每年递增 3%。

(4) 营销费用

营销费用包含推广活动、广告宣传等费用，预计 2023 年营销费用约 68 万，预测每年递增 5%。

(5) 运营费用

运营费用是指污水处理过程中发生的人工费、药剂费、电费、化验费、设备维护费、污泥处置费、消耗品更换等费用，预计 2023 年运营费用约 1280 万，预测每年递增 7%。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	工资及福利费	维护费	管理费	营销费	运营费用	合计
第一年						
第二年						
第三年	1,164.00	240.00	500.00	68.00	1,280.00	3,252.00
第四年	1,164.00	247.20	515.00	71.40	1,369.60	3,367.20
第五年	1,187.28	254.62	530.45	74.97	1,465.47	3,512.79
第六年	1,211.03	262.26	546.36	78.72	1,568.05	3,666.42
第七年	1,235.25	270.13	562.75	82.66	1,677.81	3,828.60
第八年	1,259.96	278.23	579.63	86.79	1,795.26	3,999.87
第九年	1,285.16	286.58	597.02	91.13	1,920.93	4,180.82
第十年	1,310.86	295.18	614.93	95.69	2,055.40	4,372.06
第十一年	1,337.08	304.04	633.38	100.47	2,199.28	4,574.25
第十二年	1,363.82	313.16	652.38	105.49	2,353.23	4,788.08
第十三年	1,391.10	322.55	671.95	110.76	2,517.96	5,014.32
第十四年	1,418.92	332.23	692.11	116.30	2,694.22	5,253.78
第十五年	1,447.30	342.20	712.87	122.12	2,882.82	5,507.31
第十六年	1,476.25	352.47	734.26	128.23	3,084.62	5,775.83
第十七年	1,505.78	363.04	756.29	134.64	3,300.54	6,060.29
第十八年	1,535.90	373.93	778.98	141.37	3,531.58	6,361.76
第十九年	1,566.62	385.15	802.35	148.44	3,778.79	6,681.35
第二十年	1,597.95	396.70	826.42	155.86	4,043.31	7,020.24



年度	工资及福利费	维护费	管理费	营销费	运营费用	合计
第二十一年	1,629.91	408.61	851.21	163.66	4,326.34	7,379.73
第二十二年	1,662.51	420.86	876.75	171.84	4,629.18	7,761.14
第二十三年	1,695.76	433.49	903.05	180.43	4,953.22	8,165.95
第二十四年	1,729.68	446.49	930.14	189.45	5,299.95	8,595.71
第二十五年	1,764.27	459.89	958.05	198.92	5,670.94	9,052.07
第二十六年	1,799.55	473.69	986.79	208.87	6,067.91	9,536.81
第二十七年	1,835.55	487.90	1,016.39	219.31	6,492.66	10,051.81
第二十八年	1,872.26	502.53	1,046.88	230.28	6,947.15	10,599.10
第二十九年	1,909.70	517.61	1,078.29	241.79	7,433.45	11,180.84
第三十年	1,947.89	533.14	1,110.64	251.46	7,953.79	11,796.92
合计	42,305.34	10,303.88	21,465.32	3,969.05	103,293.46	181,337.05



3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算,英德高新区园区基础设施及周边配套建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 157,240.59 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	0.00	0.00	0.00
第三年	5,348.08	3,252.00	2,096.08
第四年	5,560.26	3,367.20	2,193.06
第五年	5,936.48	3,512.79	2,423.69
第六年	6,208.41	3,666.42	2,541.99
第七年	6,499.17	3,828.60	2,670.57
第八年	7,248.41	3,999.87	3,248.54
第九年	7,584.93	4,180.82	3,404.11
第十年	7,970.10	4,372.06	3,598.04
第十一年	8,355.91	4,574.25	3,781.66
第十二年	8,769.40	4,788.08	3,981.32
第十三年	9,289.74	5,014.32	4,275.42
第十四年	9,765.49	5,253.78	4,511.71
第十五年	10,303.45	5,507.31	4,796.14
第十六年	10,852.05	5,775.83	5,076.22
第十七年	11,443.13	6,060.29	5,382.84
第十八年	12,565.18	6,361.76	6,203.42
第十九年	13,252.67	6,681.35	6,571.32
第二十年	13,970.53	7,020.24	6,950.29
第二十一年	14,496.08	7,379.73	7,116.35
第二十二年	15,054.91	7,761.14	7,293.77
第二十三年	15,758.24	8,165.95	7,592.29
第二十四年	16,390.60	8,595.71	7,794.89
第二十五年	17,307.12	9,052.07	8,255.05
第二十六年	18,023.38	9,536.81	8,486.57
第二十七年	18,785.99	10,051.81	8,734.18
第二十八年	19,728.83	10,599.10	9,129.73
第二十九年	20,593.80	11,180.84	9,412.96



年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第三十年	21,515.31	11,796.92	9,718.38
合计	338,577.65	181,337.05	157,240.59

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	924.00	0.00	-924.00	-924.00
第二年	0.00	924.00	0.00	-924.00	-1,848.00
第三年	5,348.08	924.00	3,252.00	1,172.08	-675.92
第四年	5,560.26	924.00	3,367.20	1,269.06	593.14
第五年	5,936.48	924.00	3,512.79	1,499.69	2,092.83
第六年	6,208.41	924.00	3,666.42	1,617.99	3,710.82
第七年	6,499.17	924.00	3,828.60	1,746.57	5,457.39
第八年	7,248.41	924.00	3,999.87	2,324.54	7,781.93
第九年	7,584.93	924.00	4,180.82	2,480.11	10,262.04
第十年	7,970.10	924.00	4,372.06	2,674.04	12,936.08
第十一年	8,355.91	924.00	4,574.25	2,857.66	15,793.74
第十二年	8,769.40	924.00	4,788.08	3,057.32	18,851.06
第十三年	9,289.74	924.00	5,014.32	3,351.42	22,202.48
第十四年	9,765.49	924.00	5,253.78	3,587.71	25,790.19
第十五年	10,303.45	924.00	5,507.31	3,872.14	29,662.33
第十六年	10,852.05	924.00	5,775.83	4,152.22	33,814.55
第十七年	11,443.13	924.00	6,060.29	4,458.84	38,273.39
第十八年	12,565.18	924.00	6,361.76	5,279.42	43,552.81
第十九年	13,252.67	924.00	6,681.35	5,647.32	49,200.13
第二十年	13,970.53	924.00	7,020.24	6,026.29	55,226.42
第二十一年	14,496.08	924.00	7,379.73	6,192.35	61,418.77
第二十二年	15,054.91	924.00	7,761.14	6,369.77	67,788.54
第二十三年	15,758.24	924.00	8,165.95	6,668.29	74,456.83
第二十四年	16,390.60	924.00	8,595.71	6,870.89	81,327.72
第二十五年	17,307.12	924.00	9,052.07	7,331.05	88,658.77
第二十六年	18,023.38	924.00	9,536.81	7,562.57	96,221.34
第二十七年	18,785.99	924.00	10,051.81	7,810.18	104,031.52
第二十八年	19,728.83	924.00	10,599.10	8,205.73	112,237.25
第二十九年	20,593.80	924.00	11,180.84	8,488.96	120,726.21
第三十年	21,515.31	35,724.00	11,796.92	-26,005.62	94,720.59
合计	338,577.65	62,520.00	181,337.05	94,720.59	94,720.59



(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
	本金	利息	本息合计	
已融资	8,000.00	4,800.00	12,800.00	
第一年		924.00	924.00	0.00
第二年		924.00	924.00	0.00
第三年		924.00	924.00	2,096.08
第四年		924.00	924.00	2,193.06
第五年		924.00	924.00	2,423.69
第六年		924.00	924.00	2,541.99
第七年		924.00	924.00	2,670.57
第八年		924.00	924.00	3,248.54
第九年		924.00	924.00	3,404.11
第十年		924.00	924.00	3,598.04
第十一年		924.00	924.00	3,781.66
第十二年		924.00	924.00	3,981.32
第十三年		924.00	924.00	4,275.42
第十四年		924.00	924.00	4,511.71
第十五年		924.00	924.00	4,796.14
第十六年		924.00	924.00	5,076.22
第十七年		924.00	924.00	5,382.84
第十八年		924.00	924.00	6,203.42
第十九年		924.00	924.00	6,571.32
第二十年		924.00	924.00	6,950.29
第二十一年		924.00	924.00	7,116.35
第二十二年		924.00	924.00	7,293.77
第二十三年		924.00	924.00	7,592.29
第二十四年		924.00	924.00	7,794.89
第二十五年		924.00	924.00	8,255.05
第二十六年		924.00	924.00	8,486.57
第二十七年		924.00	924.00	8,734.18
第二十八年		924.00	924.00	9,129.73
第二十九年		924.00	924.00	9,412.96



第三十年	22,000.00	924.00	22,924.00	9,718.38
合计	30,000.00	32,520.00	62,520.00	157,240.59
本息覆盖倍数	2.52			

(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
	本金	利息	本息合计	
已融资	8,000.00	4,800.00	12,800.00	
第一年		924.00	924.00	0.00
第二年		924.00	924.00	0.00
第三年		924.00	924.00	1,886.47
第四年		924.00	924.00	1,973.75
第五年		924.00	924.00	2,181.32
第六年		924.00	924.00	2,287.79
第七年		924.00	924.00	2,403.51
第八年		924.00	924.00	2,923.69
第九年		924.00	924.00	3,063.70
第十年		924.00	924.00	3,238.24
第十一年		924.00	924.00	3,403.49
第十二年		924.00	924.00	3,583.19
第十三年		924.00	924.00	3,847.88
第十四年		924.00	924.00	4,060.54
第十五年		924.00	924.00	4,316.53
第十六年		924.00	924.00	4,568.60
第十七年		924.00	924.00	4,844.56
第十八年		924.00	924.00	5,583.08
第十九年		924.00	924.00	5,914.19
第二十年		924.00	924.00	6,255.26
第二十一年		924.00	924.00	6,404.72
第二十二年		924.00	924.00	6,564.39
第二十三年		924.00	924.00	6,833.06
第二十四年		924.00	924.00	7,015.40
第二十五年		924.00	924.00	7,429.55
第二十六年		924.00	924.00	7,637.91
第二十七年		924.00	924.00	7,860.76
第二十八年		924.00	924.00	8,216.76



第二十九年		924.00	924.00	8,471.66
第三十年	22,000.00	924.00	22,924.00	8,746.55
合计	30,000.00	32,520.00	62,520.00	141,516.53
本息覆盖倍数	2.26			

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
	本金	利息	本息合计	
已融资	8,000.00	4,800.00	12,800.00	
第一年		924.00	924.00	0.00
第二年		924.00	924.00	0.00
第三年		924.00	924.00	1,676.86
第四年		924.00	924.00	1,754.45
第五年		924.00	924.00	1,938.95
第六年		924.00	924.00	2,033.59
第七年		924.00	924.00	2,136.46
第八年		924.00	924.00	2,598.83
第九年		924.00	924.00	2,723.29
第十年		924.00	924.00	2,878.43
第十一年		924.00	924.00	3,025.33
第十二年		924.00	924.00	3,185.06
第十三年		924.00	924.00	3,420.34
第十四年		924.00	924.00	3,609.37
第十五年		924.00	924.00	3,836.91
第十六年		924.00	924.00	4,060.98
第十七年		924.00	924.00	4,306.27
第十八年		924.00	924.00	4,962.74
第十九年		924.00	924.00	5,257.06
第二十年		924.00	924.00	5,560.23
第二十一年		924.00	924.00	5,693.08
第二十二年		924.00	924.00	5,835.02
第二十三年		924.00	924.00	6,073.83
第二十四年		924.00	924.00	6,235.91
第二十五年		924.00	924.00	6,604.04
第二十六年		924.00	924.00	6,789.26
第二十七年		924.00	924.00	6,987.34
第二十八年		924.00	924.00	7,303.78
第二十九年		924.00	924.00	7,530.37
第三十年	22,000.00	924.00	22,924.00	7,774.71
合计	30,000.00	32,520.00	62,520.00	125,792.48
本息覆盖倍数	2.01			

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 2.26；按项目自身收益的 80% 计算的情况下，本息覆盖倍数为 2.01。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

（六）总体评价

综上所述，在英德高新区园区基础设施及周边配套建设项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的英德高新区园区基础设施及周边配套建设项目在项目预计自身收益 100%、90%、80% 实现的情况下，预期英德高新区园区基础设施及周边配套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和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

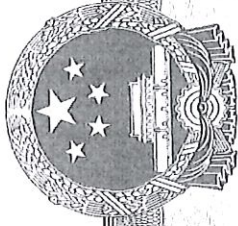


发证机关: 深圳市财政局

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

- 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