

广东省东莞市松山湖高新区生物医药基地石龙镇开发项目
收益与融资资金平衡测算评价报告
中职工信莞咨字(2025)第 0007 号

广东中职工信会计师事务所（特殊普通合伙）东莞分所
2025 年 1 月





广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心

8栋2001室

Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,

No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,

Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com

电话：0769-22027078

网址：www.zzxcpa.com

广东省东莞市松山湖高新区生物医药基地石龙镇开发项目 收益与融资资金平衡测算评价报告

中职信莞咨字(2025)第 0007 号

东莞市财政局石龙分局：

我们接受委托，对广东省东莞市松山湖高新区生物医药基地石龙镇开发项目（以下简称“本期债券”）相关的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》。项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经审核，我们认为，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目，用于还本付息的相关项目收益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：

1. 应付本息情况

本项目计划通过专项债券融资 76000 万元。其中：

(1) 已通过 2023 年广东省政府专项债券（三十五期）融资 2500 万元，融资利率 2.99%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次还本；

(2) 已通过 2023 年广东省政府专项债券（五十二期）融资 1500 万元，融资利率 2.96%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次还本；

(3) 已通过 2023 年广东省政府专项债券（五十五期）融资 1000 万元，融资利率 2.99%，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次还本；

(4) 已通过 2024 年广东省政府专项债券（十四期）融资 5200 万元，融资利率 2.41%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次还本；



广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心
8栋2001室
Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,
No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,
Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com
电话：0769-22027078
网址：www.zzxcpa.com

(5) 已通过 2024 年广东省政府专项债券(四十一期)融资 2200 万元，期限 20 年，融资利率 2.62%，每半年付息一次，后 10 年每年还本 20%；

(6) 已通过 2024 年广东省政府专项债券(五十二期)融资 1300 万元，期限 20 年，融资利率 2.54%，每半年付息一次，后 10 年每年还本 20%；

(7) 已通过 2024 年广东省政府专项债券(七十二期)融资 2000 万元，期限 20 年，融资利率 2.21%，每半年付息一次，到期一次还本；

(8) 后续计划通过专项债券融资 60300 万元，假设融资利率 4.2%，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次还本。本项目的计划融资本息情况如下：

应还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本年新增 本金	应偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
以前年度		15,700.00		15,700.00	2.21%/2.99%	558.22	558.22
第 1 年	15,700.00	60,300.00		76,000.00	2.21%.....4.2%	2,941.77	2,941.77
第 2 年	76,000.00			76,000.00	2.21%.....4.2%	2,941.77	2,941.77
第 3 年	76,000.00			76,000.00	2.21%.....4.2%	2,941.77	2,941.77
第 4 年	76,000.00			76,000.00	2.21%.....4.2%	2,941.77	2,941.77
第 5 年	76,000.00			76,000.00	2.21%.....4.2%	2,941.77	2,941.77
第 6 年	76,000.00			76,000.00	2.21%.....4.2%	2,941.77	2,941.77
第 7 年	76,000.00			76,000.00	2.21%.....4.2%	2,941.77	2,941.77
第 8 年	76,000.00			76,000.00	2.21%.....4.2%	2,941.77	2,941.77
第 9 年	76,000.00		5,200.00	70,800.00	2.21%.....4.2%	2,941.77	8,141.77
第 10 年	70,800.00		350.00	70,450.00	2.21%.....4.2%	2,816.45	3,166.45
第 11 年	70,450.00		350.00	70,100.00	2.21%.....4.2%	2,807.39	3,157.39
第 12 年	70,100.00		350.00	69,750.00	2.21%.....4.2%	2,798.33	3,148.33
第 13 年	69,750.00		4,350.00	65,400.00	2.21%.....4.2%	2,789.27	7,139.27
第 14 年	65,400.00		350.00	65,050.00	2.21%.....4.2%	2,661.06	3,011.06
第 15 年	65,050.00		350.00	64,700.00	2.21%.....4.2%	2,652.00	3,002.00
第 16 年	64,700.00		350.00	64,350.00	2.21%.....4.2%	2,642.94	2,992.94
第 17 年	64,350.00		350.00	64,000.00	2.21%.....4.2%	2,633.88	2,983.88
第 18 年	64,000.00		350.00	63,650.00	2.21%.....4.2%	2,624.82	2,974.82



广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心
8栋2001室
Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,
No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,
Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com
电话：0769-22027078
网址：www.zzxcpa.com

年度	期初本金 金额	本年新增 本金	应偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
第 19 年	63,650.00		2,350.00	61,300.00	2.21%.....4.2%	2,615.76	4,965.76
第 20 年	61,300.00			61,300.00	2.99%.....4.2%	2,562.50	2,562.50
第 21 年	61,300.00			61,300.00	2.99%.....4.2%	2,562.50	2,562.50
第 22 年	61,300.00			61,300.00	2.99%.....4.2%	2,562.50	2,562.50
第 23 年	61,300.00			61,300.00	2.99%.....4.2%	2,562.50	2,562.50
第 24 年	61,300.00			61,300.00	2.99%.....4.2%	2,562.50	2,562.50
第 25 年	61,300.00			61,300.00	2.99%.....4.2%	2,562.50	2,562.50
第 26 年	61,300.00			61,300.00	2.99%.....4.2%	2,562.50	2,562.50
第 27 年	61,300.00			61,300.00	2.99%.....4.2%	2,562.50	2,562.50
第 28 年	61,300.00		1,000.00	60,300.00	2.99%.....4.2%	2,562.50	3,562.50
第 29 年	60,300.00			60,300.00	4.20%	2,532.60	2,532.60
第 30 年	60,300.00		60,300.00	-	4.20%	2,532.60	62,832.60
合计		76,000.00	76,000.00			82,203.75	158,203.75

2.项目预期经营收入

(1) 项目预期取得新建厂房和研发大楼出租收入。其中：厂房 261,993.76 m²、研发大楼 43,998.24 m²，于第 3、4 年建成；建成第二年开始出租，预期厂房月租金 28 元/m²/月、研发大楼月租金 38 元/m²/月。

(2) 项目预期建设部分停车位。其中：第 2 年建成 165 个、第 3 年建成 616 个、第 4 年建成 1220 个；预期停车位月收费 450 元/个。

预期相关收入每 5 年增长 5%，运营成本按收入的 15%预估。

项目预期经营收益明细

金额单位：人民币万元

项目期间	厂房收入				
	项目收费	增值税	附加税	运营成本	净收益
第 1 年	-	-	-	-	-
第 2 年	-	-	-	-	-
第 3 年	-	-	-	-	-
第 4 年	2,931.40	242.04	24.20	440.00	2,225.16
第 5 年	8,803.40	726.89	72.69	1,321.00	6,682.82



广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心
8栋2001室
Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,
No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,
Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com
电话：0769-22027078
网址：www.zzxcpa.com

项目期间	厂房收入				
	项目收费	增值税	附加税	运营成本	净收益
第 6 年	8,803.40	726.89	72.69	1,321.00	6,682.82
第 7 年	8,803.40	726.89	72.69	1,321.00	6,682.82
第 8 年	8,803.40	726.89	72.69	1,321.00	6,682.82
第 9 年	9,243.57	763.23	76.32	1,387.00	7,017.02
第 10 年	9,243.57	763.23	76.32	1,387.00	7,017.02
第 11 年	9,243.57	763.23	76.32	1,387.00	7,017.02
第 12 年	9,243.57	763.23	76.32	1,387.00	7,017.02
第 13 年	9,243.57	763.23	76.32	1,387.00	7,017.02
第 14 年	9,705.75	801.39	80.14	1,456.00	7,368.22
第 15 年	9,705.75	801.39	80.14	1,456.00	7,368.22
第 16 年	9,705.75	801.39	80.14	1,456.00	7,368.22
第 17 年	9,705.75	801.39	80.14	1,456.00	7,368.22
第 18 年	9,705.75	801.39	80.14	1,456.00	7,368.22
第 19 年	10,191.04	841.46	84.15	1,529.00	7,736.43
第 20 年	10,191.04	841.46	84.15	1,529.00	7,736.43
第 21 年	10,191.04	841.46	84.15	1,529.00	7,736.43
第 22 年	10,191.04	841.46	84.15	1,529.00	7,736.43
第 23 年	10,191.04	841.46	84.15	1,529.00	7,736.43
第 24 年	10,700.59	883.53	88.35	1,605.00	8,123.71
第 25 年	10,700.59	883.53	88.35	1,605.00	8,123.71
第 26 年	10,700.59	883.53	88.35	1,605.00	8,123.71
第 27 年	10,700.59	883.53	88.35	1,605.00	8,123.71
第 28 年	10,700.59	883.53	88.35	1,605.00	8,123.71
第 29 年	11,235.62	927.71	92.77	1,685.00	8,530.14
第 30 年	11,235.62	927.71	92.77	1,685.00	8,530.14
合计	259,820.99	21,453.07	2,145.30	38,979.00	197,243.62

项目预期经营收益明细（续 1）

金额单位：人民币万元



广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心
8栋2001室
Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,
No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,
Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com
电话：0769-22027078
网址：www.zzxcpa.com

项目期间	研发大楼收入				
	项目收费	增值税	附加税	运营成本	净收益
第 1 年	-	-	-	-	-
第 2 年	-	-	-	-	-
第 3 年	-	-	-	-	-
第 4 年	702.06	57.97	5.80	105.31	532.98
第 5 年	2,006.32	165.66	16.57	300.95	1,523.14
第 6 年	2,006.32	165.66	16.57	300.95	1,523.14
第 7 年	2,006.32	165.66	16.57	300.95	1,523.14
第 8 年	2,006.32	165.66	16.57	300.95	1,523.14
第 9 年	2,106.64	173.94	17.39	316.00	1,599.31
第 10 年	2,106.64	173.94	17.39	316.00	1,599.31
第 11 年	2,106.64	173.94	17.39	316.00	1,599.31
第 12 年	2,106.64	173.94	17.39	316.00	1,599.31
第 13 年	2,106.64	173.94	17.39	316.00	1,599.31
第 14 年	2,211.97	182.64	18.26	331.80	1,679.27
第 15 年	2,211.97	182.64	18.26	331.80	1,679.27
第 16 年	2,211.97	182.64	18.26	331.80	1,679.27
第 17 年	2,211.97	182.64	18.26	331.80	1,679.27
第 18 年	2,211.97	182.64	18.26	331.80	1,679.27
第 19 年	2,322.57	191.77	19.18	348.39	1,763.23
第 20 年	2,322.57	191.77	19.18	348.39	1,763.23
第 21 年	2,322.57	191.77	19.18	348.39	1,763.23
第 22 年	2,322.57	191.77	19.18	348.39	1,763.23
第 23 年	2,322.57	191.77	19.18	348.39	1,763.23
第 24 年	2,438.70	201.36	20.14	365.81	1,851.39
第 25 年	2,438.70	201.36	20.14	365.81	1,851.39
第 26 年	2,438.70	201.36	20.14	365.81	1,851.39
第 27 年	2,438.70	201.36	20.14	365.81	1,851.39
第 28 年	2,438.70	201.36	20.14	365.81	1,851.39



广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心

8栋2001室

Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,

No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,

Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com

电话：0769-22027078

网址：www.zzxcpa.com

项目期间	研发大楼收入				
	项目收费	增值税	附加税	运营成本	净收益
第 29 年	2,560.64	211.43	21.14	384.10	1,943.97
第 30 年	2,560.64	211.43	21.14	384.10	1,943.97
合计	59,248.02	4,892.02	489.21	8,887.31	44,979.48

项目预期经营收益明细 (2)

金额单位：人民币万元

项目期间	停车位收入				
	项目收费	增值税	附加税	运营成本	净收益
第 1 年	-	-	-	-	-
第 2 年	-	-	-	-	-
第 3 年	89.10	7.36	0.74	13.00	68.00
第 4 年	421.74	34.82	3.48	63.00	320.44
第 5 年	1,080.54	89.22	8.92	162.00	820.40
第 6 年	1,080.54	89.22	8.92	162.00	820.40
第 7 年	1,080.54	89.22	8.92	162.00	820.40
第 8 年	1,134.57	93.68	9.37	170.00	861.52
第 9 年	1,134.57	93.68	9.37	170.00	861.52
第 10 年	1,134.57	93.68	9.37	170.00	861.52
第 11 年	1,134.57	93.68	9.37	170.00	861.52
第 12 年	1,134.57	93.68	9.37	170.00	861.52
第 13 年	1,191.30	98.36	9.84	179.00	904.10
第 14 年	1,191.30	98.36	9.84	179.00	904.10
第 15 年	1,191.30	98.36	9.84	179.00	904.10
第 16 年	1,191.30	98.36	9.84	179.00	904.10
第 17 年	1,191.30	98.36	9.84	179.00	904.10
第 18 年	1,250.87	103.28	10.33	188.00	949.26
第 19 年	1,250.87	103.28	10.33	188.00	949.26
第 20 年	1,250.87	103.28	10.33	188.00	949.26
第 21 年	1,250.87	103.28	10.33	188.00	949.26



广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心

8栋2001室

Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,

No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,

Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com

电话：0769-22027078

网址：www.zzxcpa.com

项目期间	停车位收入				
	项目收费	增值税	附加税	运营成本	净收益
第 22 年	1,250.87	103.28	10.33	188.00	949.26
第 23 年	1,313.41	108.45	10.85	197.00	997.11
第 24 年	1,313.41	108.45	10.85	197.00	997.11
第 25 年	1,313.41	108.45	10.85	197.00	997.11
第 26 年	1,313.41	108.45	10.85	197.00	997.11
第 27 年	1,313.41	108.45	10.85	197.00	997.11
第 28 年	1,379.08	113.87	11.39	207.00	1,046.82
第 29 年	1,379.08	113.87	11.39	207.00	1,046.82
第 30 年	1,379.08	113.87	11.39	207.00	1,046.82
合计	32,340.45	2,670.30	267.10	4,853.00	24,550.05

3. 基于以上融资安排与计划及假设，项目收益对债券本息的覆盖情况如下：

按预期经营收益 100% 计算的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			土地收益	经营收益
	本金	利息	本息合计		
以前年度	-	558.22	558.22		-
第 1 年	-	2,941.77	2,941.77		-
第 2 年	-	2,941.77	2,941.77		-
第 3 年	-	2,941.77	2,941.77		68.00
第 4 年	-	2,941.77	2,941.77		3,078.58
第 5 年	-	2,941.77	2,941.77		9,026.36
第 6 年	-	2,941.77	2,941.77		9,026.36
第 7 年	-	2,941.77	2,941.77		9,026.36
第 8 年	-	2,941.77	2,941.77		9,067.48
第 9 年	5,200.00	2,941.77	8,141.77		9,477.85
第 10 年	350.00	2,816.45	3,166.45		9,477.85
第 11 年	350.00	2,807.39	3,157.39		9,477.85
第 12 年	350.00	2,798.33	3,148.33		9,477.85



广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心

8栋2001室

Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,

No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,

Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com

电话：0769-22027078

网址：www.zzxcpa.com

年度	借贷本息支付			土地收益	经营收益
	本金	利息	本息合计		
第 13 年	4,350.00	2,789.27	7,139.27		9,520.43
第 14 年	350.00	2,661.06	3,011.06		9,951.59
第 15 年	350.00	2,652.00	3,002.00		9,951.59
第 16 年	350.00	2,642.94	2,992.94		9,951.59
第 17 年	350.00	2,633.88	2,983.88		9,951.59
第 18 年	350.00	2,624.82	2,974.82		9,996.75
第 19 年	2,350.00	2,615.76	4,965.76		10,448.92
第 20 年	-	2,562.50	2,562.50		10,448.92
第 21 年	-	2,562.50	2,562.50		10,448.92
第 22 年	-	2,562.50	2,562.50		10,448.92
第 23 年	-	2,562.50	2,562.50		10,496.77
第 24 年	-	2,562.50	2,562.50		10,972.21
第 25 年	-	2,562.50	2,562.50		10,972.21
第 26 年	-	2,562.50	2,562.50		10,972.21
第 27 年	-	2,562.50	2,562.50		10,972.21
第 28 年	1,000.00	2,562.50	3,562.50		11,021.92
第 29 年	-	2,532.60	2,532.60		11,520.93
第 30 年	60,300.00	2,532.60	62,832.60		11,520.93
合计	76,000.00	82,203.75	158,203.75	-	266,773.15
本息覆盖倍数		1.69			

按预期经营收益 90% 计算的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			土地收益	经营收益
	本金	利息	本息合计		
以前年度	-	558.22	558.22		-
第 1 年	-	2,941.77	2,941.77		-
第 2 年	-	2,941.77	2,941.77		-
第 3 年	-	2,941.77	2,941.77		61.20



广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心
8栋2001室
Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,
No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,
Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com
电话：0769-22027078
网址：www.zzxcpa.com

年度	借贷本息支付			土地收益	经营收益
	本金	利息	本息合计		
第 4 年	-	2,941.77	2,941.77		2,770.72
第 5 年	-	2,941.77	2,941.77		8,123.72
第 6 年	-	2,941.77	2,941.77		8,123.72
第 7 年	-	2,941.77	2,941.77		8,123.72
第 8 年	-	2,941.77	2,941.77		8,160.73
第 9 年	5,200.00	2,941.77	8,141.77		8,530.07
第 10 年	350.00	2,816.45	3,166.45		8,530.07
第 11 年	350.00	2,807.39	3,157.39		8,530.07
第 12 年	350.00	2,798.33	3,148.33		8,530.07
第 13 年	4,350.00	2,789.27	7,139.27		8,568.39
第 14 年	350.00	2,661.06	3,011.06		8,956.43
第 15 年	350.00	2,652.00	3,002.00		8,956.43
第 16 年	350.00	2,642.94	2,992.94		8,956.43
第 17 年	350.00	2,633.88	2,983.88		8,956.43
第 18 年	350.00	2,624.82	2,974.82		8,997.08
第 19 年	2,350.00	2,615.76	4,965.76		9,404.03
第 20 年	-	2,562.50	2,562.50		9,404.03
第 21 年	-	2,562.50	2,562.50		9,404.03
第 22 年	-	2,562.50	2,562.50		9,404.03
第 23 年	-	2,562.50	2,562.50		9,447.09
第 24 年	-	2,562.50	2,562.50		9,874.99
第 25 年	-	2,562.50	2,562.50		9,874.99
第 26 年	-	2,562.50	2,562.50		9,874.99
第 27 年	-	2,562.50	2,562.50		9,874.99
第 28 年	1,000.00	2,562.50	3,562.50		9,919.73
第 29 年	-	2,532.60	2,532.60		10,368.84
第 30 年	60,300.00	2,532.60	62,832.60		10,368.84
合计	76,000.00	82,203.75	158,203.75	-	240,095.86



广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心
8栋2001室
Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,
No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,
Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com
电话：0769-22027078
网址：www.zzxcpa.com

年度	借贷本息支付			土地收益	经营收益
	本金	利息	本息合计		
本息覆盖倍数		1.52			

按预期经营收益 80% 计算的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			土地收益	经营收益
	本金	利息	本息合计		
以前年度	-	558.22	558.22		-
第 1 年	-	2,941.77	2,941.77		-
第 2 年	-	2,941.77	2,941.77		-
第 3 年	-	2,941.77	2,941.77		54.40
第 4 年	-	2,941.77	2,941.77		2,462.86
第 5 年	-	2,941.77	2,941.77		7,221.09
第 6 年	-	2,941.77	2,941.77		7,221.09
第 7 年	-	2,941.77	2,941.77		7,221.09
第 8 年	-	2,941.77	2,941.77		7,253.98
第 9 年	5,200.00	2,941.77	8,141.77		7,582.28
第 10 年	350.00	2,816.45	3,166.45		7,582.28
第 11 年	350.00	2,807.39	3,157.39		7,582.28
第 12 年	350.00	2,798.33	3,148.33		7,582.28
第 13 年	4,350.00	2,789.27	7,139.27		7,616.34
第 14 年	350.00	2,661.06	3,011.06		7,961.27
第 15 年	350.00	2,652.00	3,002.00		7,961.27
第 16 年	350.00	2,642.94	2,992.94		7,961.27
第 17 年	350.00	2,633.88	2,983.88		7,961.27
第 18 年	350.00	2,624.82	2,974.82		7,997.40
第 19 年	2,350.00	2,615.76	4,965.76		8,359.14
第 20 年	-	2,562.50	2,562.50		8,359.14
第 21 年	-	2,562.50	2,562.50		8,359.14



广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心
8栋2001室

Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,
No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,
Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com

电话：0769-22027078

网址：www.zzxcpa.com

年度	借贷本息支付			土地收益	经营收益
	本金	利息	本息合计		
第 22 年	-	2,562.50	2,562.50		8,359.14
第 23 年	-	2,562.50	2,562.50		8,397.42
第 24 年	-	2,562.50	2,562.50		8,777.77
第 25 年	-	2,562.50	2,562.50		8,777.77
第 26 年	-	2,562.50	2,562.50		8,777.77
第 27 年	-	2,562.50	2,562.50		8,777.77
第 28 年	1,000.00	2,562.50	3,562.50		8,817.54
第 29 年	-	2,532.60	2,532.60		9,216.74
第 30 年	60,300.00	2,532.60	62,832.60		9,216.74
合计	76,000.00	82,203.75	158,203.75	-	213,418.53
本息覆盖倍数			1.35		

项目收益与融资平衡情况（金额单位：万元）

项 目	预期经营收益 100%	预期经营收益 90%	预期经营收益 80%
专项收入净收益	266,773.15	240,095.86	213,418.53
合计融资本息	158,203.75	158,203.75	158,203.75
合计本息覆盖倍数	1.69	1.52	1.35



广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心
8栋2001室

Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,
No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,
Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com

电话：0769-22027078

网址：www.zzxcpa.com

(本页无正文)

广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)

东莞分所



中国·东莞

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年一月九日



广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心
8栋2001室
Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,
No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,
Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com
电话：0769-22027078
网址：www.zzxcpa.com

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

本次预测以项目建成后预期经营收入为基础，结合对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目经营收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

(一) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目预测编制说明

(一) 项目实施单位基本情况

广东省东莞市松山湖高新区生物医药基地石龙镇开发项目主体为东莞市石龙镇工程建设中心，基本情况如下：

统一社会信用代码：12441900MB2D565441

住所：东莞市石龙镇京瓷路 10 号

法定代表人：冯杵兴

开办资金：人民币 50 万元

宗旨和业务范围：参与编制财政投资的城市基础设施、重点城市建设开发项目等中长期建设规划和年度计划。负责财政投资的建设工程项目的建设管理工作。负责建设工程项目的绩效管理和参建单位的履约评价等工作。承办上级交办的其他任务。

(二) 资金需求估算与资金筹措方式

1. 资金需求估算

本项目计划通过专项债券融资 76000 万元。



广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)东莞分所

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Dongguan Branch

地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心
8栋2001室

Room 2001, Building 8, Uniworld Huijin Center,
No. 428, Nancheng Section, Dongguan Avenue,
Nancheng Street, Dongguan City, Guangdong Province

邮箱：dongguan@zzxcpa.com

电话：0769-22027078

网址：www.zzxcpa.com

2.资金筹措方式

项目资金筹措方式为发行专项债券筹集，缺口部分由财政统筹等方式筹集，项目暂不涉及市场化融资。

四、结论

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目经营收益，在项目经营收益以预期收益的100%、90%、80%计算时，预期相关收益能够合理保障偿还本期债券融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

统一社会信用代码
91441900MA557ADT6E

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



(副本 1-1)

名称 广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）东莞分所 负责人 陈莹
类型 特殊普通合伙企业分支机构 成立日期 2020年08月27日
经营范围 企业财务咨询服务；工商咨询服务；企业管理咨询；网络信息技术推广服务；投资咨询服务；教育咨询服务；软件开发；信息技术咨询服务；税务服务；贸易咨询服务；市场营销策划；企业管理咨询服务；公共关系服务；商务信息咨询；商品信息咨询；商品展示服务；场地租赁（不含仓储）；会计师事务所业务；分立、清算事宜中的审计业务，出具审计报告；代理记账服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号
寰宇汇金中心8栋2001室



登记机关

2023 08 01

请于每年6月30日前报送年度报告，逾期将受到信用惩戒和处罚。
途径：登录企业信用信息公示系统，或“东莞市场监管”微信公众号。

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书

名称：广东中诚信会计师事务所（特殊普通
合伙）东莞分所

负责人：陈莹

经营场所：广东省东莞市南城街道东莞大道南
城段428号寰宇汇金中心8栋2001室

分所执业证书编号：440101574401

批准执业文号：粤财会[2019]12号

批准执业日期：2019年2月1日

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：广东省财政厅

2019年2月1日

中华人民共和国财政部制

