

广东省东莞市松山湖科学城象山片区城中村改造项目

收益与融资自求平衡测算评价报告

东莞市君诚会计师事务所（普通合伙）

2025 年 1 月



东莞市君诚会计师事务所（普通合伙）  
DONGGUAN JUNCHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

君诚咨字（2025）第 S0002 号

东莞市松山湖高新技术产业开发区管理委员会财政国资金融局：

我们接受东莞市松山湖高新技术产业开发区管理委员会财政国资金融局委托，对广东省东莞市松山湖科学城象山片区城中村改造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

根据广东省东莞市松山湖科学城象山片区城中村改造项目可行性研究报告的批复可知，该项目实施单位为东莞市交通投资集团有限公司。

2. 项目情况

项目名称	广东省东莞市松山湖科学城象山片区城中村改造项目
项目总投资金额（万元）	691,398.00
项目建设内容	本项目改造范围总占地面积 263.42 公顷，主要涉及犀牛陂村、水平村、松木山村三个城中村，占据松山湖核心区大量优质土地，已严重阻碍松山湖高新区及科学城发展，亟待改造，项目已纳入东莞市 2024 年重点城中村改造项目库。本次改造内容包括：拆除建筑面积约 74 万平方米，复建安置房约 89.6 万平方米；配套建设城中村基础设施，新建或改造道路 14 公里，给排水管网约 18.86 公里，三线整治约 23.6 公里，规划公共停车位约 1000 个，充电桩约 250 支，建设垃圾收集、公共厕所、消防、防涝等配套基础设施。通过项目建设，改善片区人居环境，促进区域高质量发展。
项目计划建设工期	2023 年 8 月 31 日- 2028 年 12 月 31 日
项目获批情况	2024 年 7 月 7 日，取得东莞市发展和改革局出具《东莞市发展和改革局关于广东省东莞市松山湖科学城象山片区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（东发改松投审（2024）15 号，同意项目实施。

二、应付本息情况

1. 存量债券资金列式

以前年度已安排专项债券资金共计 17641 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	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	2024年9月	2024年广东省政府专项债券（七十期）	10年	2.10%	每半年支付利息，到期还本	10000

2	2024年12月	本资金来源于广东省东莞市南城片区体育设施改造提升项目、东莞市挂影洲围芦村排站重建工程、东莞市挂影洲围鹤田厦排站重建工程（一期）、东莞市建成区河涌水质提升及排水管网提质增效项目（二期）、东莞市寒溪河流域水质提升及排水管网提质增效项目（一期），因上述项目短期内难以继续建设实施，现调整用于本专项债券项目	30年	2.36%	每半年支付利息，到期还本	7641
合计						17641

## 2. 还本付息测算

本年度计划融资金额为 148,700.00 万元。其中 1 月份拟发行债券 400 万，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
第一年	0.00		17,641.00	2.10%、2.36%	390.33	390.33
第二年	17,641.00		512,359.00	2.10%、2.36%、4.05%	21,140.87	21,140.87
第三年	530,000.00		530,000.00	2.10%、2.36%、4.05%	21,140.87	21,140.87
第四年	530,000.00		530,000.00	2.10%、2.36%、4.05%	21,140.87	21,140.87
第五年	530,000.00		530,000.00	2.10%、2.36%、4.05%	21,140.87	21,140.87
第六年	530,000.00		530,000.00	2.10%、2.36%、4.05%	21,140.87	21,140.87
第七年	530,000.00		530,000.00	2.10%、2.36%、4.05%	21,140.87	21,140.87
第八年	530,000.00		530,000.00	2.10%、2.36%、4.05%	21,140.87	21,140.87
第九年	530,000.00		530,000.00	2.10%、2.36%、4.05%	21,140.87	21,140.87
第十年	530,000.00	10,000.00	520,000.00	2.10%、2.36%、4.05%	21,140.87	31,140.87
第十一年	520,000.00		520,000.00	2.36%、4.05%	20,930.87	20,930.87
第十二年	520,000.00		520,000.00	2.36%、4.05%	20,930.87	20,930.87
第十三年	520,000.00		520,000.00	2.36%、4.05%	20,930.87	20,930.87
第十四年	520,000.00		520,000.00	2.36%、4.05%	20,930.87	20,930.87
第十五年	520,000.00		520,000.00	2.36%、4.05%	20,930.87	20,930.87
第十六年	520,000.00		520,000.00	2.36%、4.05%	20,930.87	20,930.87
第十七年	520,000.00		520,000.00	2.36%、4.05%	20,930.87	20,930.87
第十八年	520,000.00		520,000.00	2.36%、4.05%	20,930.87	20,930.87
第十九年	520,000.00		520,000.00	2.36%、4.05%	20,930.87	20,930.87
第二十年	520,000.00		520,000.00	2.36%、4.05%	20,930.87	20,930.87
第二十一年	520,000.00	511,959.00	8,041.00	2.36%、4.05%	20,930.87	532,889.87
第二十二年	8,041.00		8,041.00	2.36%	189.77	189.77
第二十二年	8,041.00		8,041.00	2.36%	189.77	189.77

第二十四年	8,041.00		8,041.00	2.36%	189.77	189.77
第二十五年	8,041.00		8,041.00	2.36%	189.77	189.77
第二十六年	8,041.00		8,041.00	2.36%	189.77	189.77
第二十七年	8,041.00		8,041.00	2.36%	189.77	189.77
第二十八年	8,041.00		8,041.00	2.36%	189.77	189.77
第二十九年	8,041.00		8,041.00	2.36%	189.77	189.77
第三十年	8,041.00	8,041.00		2.36%	0.00	8,041.00
合计		530,000.00			422,415.81	952,415.81

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

为满足项目所在地市政建设需求，推进东莞市松山湖科学城经济发展，完善东莞市松山湖科学城基础配套设施。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，实现广东省东莞市松山湖科学城象山片区城中村改造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

##### （1）停车位收入

本项目预计新建约 1000 个停车位，根据《关于调整我市机动车停放服务收费有关问题的通知》（东发改〔2019〕468 号），参考项目周边停车位收费情况，停车费收入标准统一按照 25 元/（个·天）计算，每三年增长 10%。计算期第 4 年开始计算收入，前两年出租率按照 50%、75%计算，之后进入稳定期，出租率

按照 95%计算。

(2) 充电桩收入

本项目预计配建充电桩 250 支。参考紧凑型轿车的电池容量：约为 40-69.5kwh，本项目机动车每次充电量按 45kwh 估算，每支充电桩按每天充电 3 次。充电桩服务费按照 0.6 元/kwh 计算，每三年增长 10%。计算期第 4 年开始计算收入，前两年负荷率按照 50%、75%计算，之后进入稳定期，负荷率按照 95% 计算。

(3) 广告牌收入

项目拟设置路灯广告牌 200 个，广告牌收费标准为 8 万元/（个·年），每三年增长 10%。计算期第 4 年开始计算收入，前两年出租率按照 50%、75%计算，之后进入稳定期，出租率按照 95%计算。

(4) 土地出让收益

根据东莞市标地地价 2023 版，松山湖片区商业地价如下表：

附件2 标定地价公示信息表

市属名称：东莞市														地价日期：2023年1月1日					
序号	标准宗地编码	所在镇街	行政村	标准宗地名称	用途	权利类型	标准宗地用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	设定使用年限	楼面部分 层数	标定地价(元/平方米)		所在基准地价级别				备注	
												地面地价	楼面地价	商业用地 楼面地价	商业	住宅	工业		公共服务项目 (类别一)
4301	441902070006901	松山湖	松山湖牛场村	松山湖牛场村	住宅用地	国有出让	45631	3.15	五通一平	住宅：70年	—	5053	15422	—	—	2	—	—	
4311	441902070006901	松山湖	松山湖佛子凹村	松山湖佛子凹村	住宅用地	国有出让	68516.8	1.6	五通一平	住宅：70年	—	31644	19777	—	—	1	—	—	

参考松山湖 2022-2023 年商品房居住用地出让地价，按保守估计原则，预测项目区域内居住用地出让楼面地价约为 22,000.00 元/平方米。同时东莞市 2018-2022 年生产总值（GDP）同比增速分别为 7.4%、7.4%、1.1%、8.2%和 0.6%，考虑到 2020、2022 年疫情的特殊性，剔除 2020、2022 年数据后三年平均增速 7.67%，根据谨慎性原则，GDP 预测增速按 7.4%计算，并以此作为土地价格的增长率。基于谨慎性原则，该项目 2028 年完工后整备土地可以达到出让要求，预计 2030 年出售地块 1，2032 年出售地块 2，交易价格如下：

序号	用地性质	占地面积 (公顷)	容积率	计容建筑面积 (万·平方米)	出让年度预测地 价 (元/m²)	预计成交价 (万元)
1	居住用地	8.53	2.7	23.03	23,628.00	544,176.47

2	居住用地	12.60	2.7	34.02	27,254.33	927,192.34
合计		21.13		57.05		1,471,368.81

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	收入①	收入②	收入③	收入④	合计
第一年					0.00
第二年					0.00
第三年					0.00
第四年	456.25	369.56	800.00		1,625.81
第五年	684.38	554.34	1,200.00		2,438.72
第六年	866.88	702.17	1,520.00		3,089.04
第七年	953.56	772.39	1,672.00	544,176.47	547,574.42
第八年	953.56	772.39	1,672.00		3,397.95
第九年	953.56	772.39	1,672.00	927,192.34	930,590.29
第十年	1,048.92	849.62	1,839.20		3,737.74
第十一年	1,048.92	849.62	1,839.20		3,737.74
第十二年	1,048.92	849.62	1,839.20		3,737.74
第十三年	1,153.81	934.59	2,023.12		4,111.52
第十四年	1,153.81	934.59	2,023.12		4,111.52
第十五年	1,153.81	934.59	2,023.12		4,111.52
第十六年	1,269.19	1,028.05	2,225.43		4,522.67
第十七年	1,269.19	1,028.05	2,225.43		4,522.67
第十八年	1,269.19	1,028.05	2,225.43		4,522.67
第十九年	1,396.11	1,130.85	2,447.97		4,974.93
第二十年	1,396.11	1,130.85	2,447.97		4,974.93
第二十一年	1,396.11	1,130.85	2,447.97		4,974.93
第二十二年	1,396.11	1,130.85	2,447.97		4,974.93
第二十三年	1,396.11	1,130.85	2,447.97		4,974.93
第二十四年	1,396.11	1,130.85	2,447.97		4,974.93
第二十五年	1,396.11	1,130.85	2,447.97		4,974.93
第二十六年	1,396.11	1,130.85	2,447.97		4,974.93
第二十七年	1,396.11	1,130.85	2,447.97		4,974.93
第二十八年	1,396.11	1,130.85	2,447.97		4,974.93
第二十九年	1,396.11	1,130.85	2,447.97		4,974.93
第三十年	1,396.11	1,130.85	2,447.97		4,974.93
合计	32,037.28	25,950.20	56,174.90	1,471,368.81	1,585,531.18

## 2. 成本预测

根据广东省国际工程咨询有限公司于 2024 年 4 月编制的广东省东莞市松山湖科学城象山片区域中村改造项目可行性研究报告可知该项目建成正式运营后主要支出如下：

- （1）运营成本  
项目运营成本包括项目管理人员工资、设施维护、易耗品消费及其他日常支出等，按营业收入的 10%测算本项目运营成本。
- （2）增值税  
项目运营期内营业收入的 9%测算增值税。
- （3）城建税  
项目运营期内按增值税 9%测算城建税。
- （4）教育费附加（含地方教育费附加 2%）  
项目运营期内按增值税 5%测算教育费附加。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	成本①	成本②	成本③	成本④	合计
第一年					0.00
第二年					0.00
第三年					0.00
第四年	162.58	134.24	9.40	6.71	312.93
第五年	243.87	201.36	14.10	10.07	469.40
第六年	308.90	255.06	17.85	12.75	594.57
第七年	339.79	280.56	19.64	14.03	654.03
第八年	339.79	280.56	19.64	14.03	654.03
第九年	339.79	280.56	19.64	14.03	654.03
第十年	373.77	308.62	21.60	15.43	719.43
第十一年	373.77	308.62	21.60	15.43	719.43
第十二年	373.77	308.62	21.60	15.43	719.43
第十三年	411.15	339.48	23.76	16.97	791.37
第十四年	411.15	339.48	23.76	16.97	791.37
第十五年	411.15	339.48	23.76	16.97	791.37
第十六年	452.27	373.43	26.14	18.67	870.51
第十七年	452.27	373.43	26.14	18.67	870.51
第十八年	452.27	373.43	26.14	18.67	870.51
第十九年	497.49	410.77	28.75	20.54	957.56
第二十年	497.49	410.77	28.75	20.54	957.56



第二十一年	497.49	410.77	28.75	20.54	957.56
第二十二年	497.49	410.77	28.75	20.54	957.56
第二十三年	497.49	410.77	28.75	20.54	957.56
第二十四年	497.49	410.77	28.75	20.54	957.56
第二十五年	497.49	410.77	28.75	20.54	957.56
第二十六年	497.49	410.77	28.75	20.54	957.56
第二十七年	497.49	410.77	28.75	20.54	957.56
第二十八年	497.49	410.77	28.75	20.54	957.56
第二十九年	497.49	410.77	28.75	20.54	957.56
第三十年	497.49	410.77	28.75	20.54	957.56
合计	11,416.24	9,426.25	659.84	471.31	21,973.64

### 3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，广东省东莞市松山湖科学城象山片区城中村改造项目在债券存续期内的项目营运净收益为 1,563,557.55 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	0.00	0.00	0.00
第四年	1,625.81	312.93	1,312.88
第五年	2,438.72	469.40	1,969.32
第六年	3,089.04	594.57	2,494.47
第七年	547,574.42	654.03	546,920.39
第八年	3,397.95	654.03	2,743.92
第九年	930,590.29	654.03	929,936.26
第十年	3,737.74	719.43	3,018.31
第十一年	3,737.74	719.43	3,018.31
第十二年	3,737.74	719.43	3,018.31
第十三年	4,111.52	791.37	3,320.14
第十四年	4,111.52	791.37	3,320.14
第十五年	4,111.52	791.37	3,320.14
第十六年	4,522.67	870.51	3,652.16
第十七年	4,522.67	870.51	3,652.16
第十八年	4,522.67	870.51	3,652.16
第十九年	4,974.93	957.56	4,017.37
第二十年	4,974.93	957.56	4,017.37
第二十一年	4,974.93	957.56	4,017.37
第二十二年	4,974.93	957.56	4,017.37

第二十二年	4,974.93	957.56	4,017.37
第二十四年	4,974.93	957.56	4,017.37
第二十五年	4,974.93	957.56	4,017.37
第二十六年	4,974.93	957.56	4,017.37
第二十七年	4,974.93	957.56	4,017.37
第二十八年	4,974.93	957.56	4,017.37
第二十九年	4,974.93	957.56	4,017.37
第三十年	4,974.93	957.56	4,017.37
合计	1,585,531.18	21,973.64	1,563,557.55

#### 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	累计净现金流量
	运营收入	年度付本息	年度运营成本支出		
第一年	0.00	390.33	0.00	-390.33	-390.33
第二年	0.00	21,140.87	0.00	-21,140.87	-21,531.19
第三年	0.00	21,140.87	0.00	-21,140.87	-42,672.06
第四年	1,625.81	21,140.87	312.93	-19,827.99	-62,500.05
第五年	2,438.72	21,140.87	469.40	-19,171.55	-81,671.59
第六年	3,089.04	21,140.87	594.57	-18,646.39	-100,317.99
第七年	547,574.42	21,140.87	654.03	525,779.52	425,461.54
第八年	3,397.95	21,140.87	654.03	-18,396.95	407,064.59
第九年	930,590.29	21,140.87	654.03	908,795.39	1,315,859.98
第十年	3,737.74	31,140.87	719.43	-28,122.55	1,287,737.43
第十一年	3,737.74	20,930.87	719.43	-17,912.55	1,269,824.88
第十二年	3,737.74	20,930.87	719.43	-17,912.55	1,251,912.32
第十三年	4,111.52	20,930.87	791.37	-17,610.72	1,234,301.60
第十四年	4,111.52	20,930.87	791.37	-17,610.72	1,216,690.88
第十五年	4,111.52	20,930.87	791.37	-17,610.72	1,199,080.15
第十六年	4,522.67	20,930.87	870.51	-17,278.71	1,181,801.45
第十七年	4,522.67	20,930.87	870.51	-17,278.71	1,164,522.74
第十八年	4,522.67	20,930.87	870.51	-17,278.71	1,147,244.03
第十九年	4,974.93	20,930.87	957.56	-16,913.49	1,130,330.53
第二十年	4,974.93	20,930.87	957.56	-16,913.50	1,113,417.04
第二十一年	4,974.93	532,889.87	957.56	-528,872.50	584,544.54
第二十二年	4,974.93	189.77	957.56	3,827.60	588,372.14
第二十二年	4,974.93	189.77	957.56	3,827.60	592,199.75
第二十四年	4,974.93	189.77	957.56	3,827.60	596,027.35
第二十五年	4,974.93	189.77	957.56	3,827.60	599,854.95

第二十六年	4,974.93	189.77	957.56	3,827.60	603,682.56
第二十七年	4,974.93	189.77	957.56	3,827.60	607,510.16
第二十八年	4,974.93	189.77	957.56	3,827.60	611,337.76
第二十九年	4,974.93	189.77	957.56	3,827.60	615,165.36
第三十年	4,974.93	8,041.00	957.56	-4,023.63	611,141.73
合计	1,585,531.18	952,415.81	21,973.64	611,141.73	611,141.73

**（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	借贷本息支付			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	0.00	0.00	0.00		
第一年	0.00	390.33	390.33	0.00	
第二年	0.00	21,140.87	21,140.87	0.00	
第三年	0.00	21,140.87	21,140.87	0.00	
第四年	0.00	21,140.87	21,140.87	1,312.88	
第五年	0.00	21,140.87	21,140.87	1,969.32	
第六年	0.00	21,140.87	21,140.87	2,494.47	
第七年	0.00	21,140.87	21,140.87	546,920.39	
第八年	0.00	21,140.87	21,140.87	2,743.92	
第九年	0.00	21,140.87	21,140.87	929,936.26	
第十年	10,000.00	21,140.87	31,140.87	3,018.31	
第十一年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,018.31	
第十二年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,018.31	
第十三年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,320.14	
第十四年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,320.14	
第十五年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,320.14	
第十六年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,652.16	
第十七年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,652.16	
第十八年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,652.16	
第十九年	0.00	20,930.87	20,930.87	4,017.37	
第二十年	0.00	20,930.87	20,930.87	4,017.37	
第二十一年	511,959.00	20,930.87	532,889.87	4,017.37	

第二十二年	0.00	189.77	189.77	4,017.37	
第二十三年	0.00	189.77	189.77	4,017.37	
第二十四年	0.00	189.77	189.77	4,017.37	
第二十五年	0.00	189.77	189.77	4,017.37	
第二十六年	0.00	189.77	189.77	4,017.37	
第二十七年	0.00	189.77	189.77	4,017.37	
第二十八年	0.00	189.77	189.77	4,017.37	
第二十九年	0.00	189.77	189.77	4,017.37	
第三十年	8,041.00	0.00	8,041.00	4,017.37	
合计	530,000.00	422,415.81	952,415.81	1,563,557.55	
本息覆盖倍数	1.64				

### （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	借贷本息支付			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	0.00	0.00	0.00		
第一年	0.00	390.33	390.33	0.00	
第二年	0.00	21,140.87	21,140.87	0.00	
第三年	0.00	21,140.87	21,140.87	0.00	
第四年	0.00	21,140.87	21,140.87	1,181.59	
第五年	0.00	21,140.87	21,140.87	1,772.39	
第六年	0.00	21,140.87	21,140.87	2,245.03	
第七年	0.00	21,140.87	21,140.87	492,228.35	
第八年	0.00	21,140.87	21,140.87	2,469.53	
第九年	0.00	21,140.87	21,140.87	836,942.63	
第十年	10,000.00	21,140.87	31,140.87	2,716.48	
第十一年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,716.48	
第十二年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,716.48	
第十三年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,988.13	
第十四年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,988.13	
第十五年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,988.13	
第十六年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,286.94	
第十七年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,286.94	

第十八年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,286.94	
第十九年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,615.64	
第二十年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,615.63	
第二十一年	511,959.00	20,930.87	532,889.87	3,615.63	
第二十二年	0.00	189.77	189.77	3,615.63	
第二十三年	0.00	189.77	189.77	3,615.63	
第二十四年	0.00	189.77	189.77	3,615.63	
第二十五年	0.00	189.77	189.77	3,615.63	
第二十六年	0.00	189.77	189.77	3,615.63	
第二十七年	0.00	189.77	189.77	3,615.63	
第二十八年	0.00	189.77	189.77	3,615.63	
第二十九年	0.00	189.77	189.77	3,615.63	
第三十年	8,041.00	0.00	8,041.00	3,615.63	
合计	530,000.00	422,415.81	952,415.81	1,407,201.79	
本息覆盖倍数	1.48				

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	借贷本息支付			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	0.00	0.00	0.00		
第一年	0.00	390.33	390.33	0.00	
第二年	0.00	21,140.87	21,140.87	0.00	
第三年	0.00	21,140.87	21,140.87	0.00	
第四年	0.00	21,140.87	21,140.87	1,050.30	
第五年	0.00	21,140.87	21,140.87	1,575.46	
第六年	0.00	21,140.87	21,140.87	1,995.58	
第七年	0.00	21,140.87	21,140.87	437,536.31	
第八年	0.00	21,140.87	21,140.87	2,195.14	
第九年	0.00	21,140.87	21,140.87	743,949.01	
第十年	10,000.00	21,140.87	31,140.87	2,414.65	
第十一年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,414.65	
第十二年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,414.65	
第十三年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,656.12	
第十四年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,656.12	
第十五年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,656.12	
第十六年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,921.73	
第十七年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,921.73	
第十八年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,921.73	
第十九年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,213.90	

第二十年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,213.90	
第二十一年	511,959.00	20,930.87	532,889.87	3,213.90	
第二十二年	0.00	189.77	189.77	3,213.90	
第二十三年	0.00	189.77	189.77	3,213.90	
第二十四年	0.00	189.77	189.77	3,213.90	
第二十五年	0.00	189.77	189.77	3,213.90	
第二十六年	0.00	189.77	189.77	3,213.90	
第二十七年	0.00	189.77	189.77	3,213.90	
第二十八年	0.00	189.77	189.77	3,213.90	
第二十九年	0.00	189.77	189.77	3,213.90	
第三十年	8,041.00	0.00	8,041.00	3,213.90	
合计	530,000.00	422,415.81	952,415.81	1,250,846.04	
本息覆盖倍数	1.31				

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 1.48；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.31。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

#### （六）总体评价

综上所述，在广东省东莞市松山湖科学城象山片区城中村改造项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广东省东莞市松山湖科学城象山片区城中村改造项目在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期广东省东莞市松山湖科学城象山片区城中村改造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。



中国·东莞

中国注册会计师：

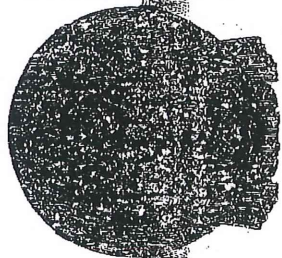


中国注册会计师：



2025 年 1 月 10 日





# 营业执照

统一社会信用代码

91441900783887401B

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。



名称 东莞市君诚会计师事务所（普通合伙）

成立日期 2005年12月19日

类型 普通合伙企业

合伙期限 长期

执行事务合伙人 朱述林

主要经营场所

东莞市莞城街道兴塘社区东城大道金澳花园B座（方中大厦）605A

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；法律、法规规定的其他审计业务；承办会计咨询、会计服务业务；集群企业住所托管；企业登记代理服务。（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。）

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。

登记机关

2019

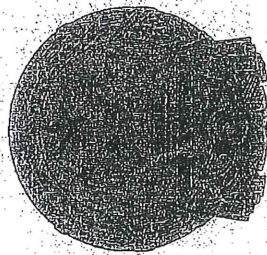


国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0016109



会计师事务所

执业证书



名称: 东莞市君诚会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 朱述林

主任会计师:

经营场所: 东莞市莞城街道兴塘社区东城大道金澳花园B座(方中大厦)605A

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 44190027

批准执业文号: 粤财会(2005)86号

批准执业日期: 2005年11月18日

## 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》。



发证机关:

2022年 月 日

中华人民共和国财政部制