

委托单位名称：仁化县丹霞旅游经济开发试验区管理委员会

事务所名称：韶关市诺正会计师事务所（普通合伙）

报告日期：2025-01-06

报告号：韶诺正核字[2025]018 号

签字注册会计师：彭洁

谢喜中



仁化产业转移工业园区基础建设（二期）项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

事务所电话：0751-8619669

传 真：0751-8619669

通 信 地 址：韶关市武江区沐阳东路 12 号卓越雅苑 5 幢二楼

电 子 邮 件：459443327@qq.com

仁化产业转移工业园区基础建设（二期）项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

韶诺正核字[2025]018 号

仁化县丹霞旅游经济开发试验区管理委员会：

我们接受委托，对仁化产业转移工业园区基础建设（二期）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。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目，预期经营结余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

项目总投资 450952.34 万元，计划发行专项债券融资 90,000 万元，占总投资的 19.96%，其中：

1. 本项目以前年度已安排专项债券资金 59,700.00 万元。

（1）2023 年广东省政府专项债券（五期）安排专项债券资金 13000 万元，期限 20 年，融资利率 3.19%，每半年支付一次利息，到期偿还本金并支付最后一次利息；

（2）2023 年广东省政府专项债券（十三期）安排专项债券资金 1000 万元，期限 20 年，融资利率 3.16%，每半年支付一次利息，到期偿还本金并支付最后一次利息；

(3) 2023 年广东省政府专项债券（二十二期）安排专项债券资金 2500 万元，期限 15 年，融资利率 2.92%，每半年支付一次利息，到期偿还本金并支付最后一次利息；

(4) 2023 年广东省政府专项债券（四十一期）安排专项债券资金 10000 万元，期限 20 年，融资利率 3.06%，每半年支付一次利息，从第 11 年开始每年还 1000 万本金，到期偿还最后一期本金并支付最后一次利息；

(5) 2023 年广东省政府专项债券（五十四期）安排专项债券资金 3200 万元，期限 20 年，融资利率 3%，每半年支付一次利息，到期偿还本金并支付最后一次利息；

(6) 2024 年广东省政府专项债券（五期）已安排专项债券资金 4000 万元，债券期限 30 年，利率 2.78%，每年支付利息一次，到期偿还本金并支付最后一次利息；

(7) 2024 年广东省政府专项债券（十九期）专项债券资金为 12000 万元，债券期限 15 年，利率 2.65%，从第十一年开始，每年还本 2400 万，分年还本，最后 5 年还清本金；

(8) 2024 年广东省政府专项债券（四十六期）专项债券资金为 14000 万元，融资期限 10 年，发行利率 2.33%，每年支付利息一次，到期偿还本金并支付最后一次利息；

2. 本项目 2025 年专项债券计划发行金额 20,000.00 万元，假设债券期限为 20 年，债券利率为 4.05%，每年支付一次利息，到期偿还本金并支付最后一次利息；

3. 以后年度计划安排专项债券资金 10300.00 万元，假设债券融资期限 20 年，发行利率按 4.05% 进行，每年支付一次利息，到期偿还本金并支付最后一次利息。应还本付息情况如下：

融资项目还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	到期偿还本 金	期末本金余 额	融资利率	应付利息	还本付息合 计
以前年度已融资	13,000.00	13,000.00		3.19%	8,294.00	21,294.00
以前年度已融资	1,000.00	1,000.00		3.16%	632.00	1,632.00
以前年度已融资	2,500.00	2,500.00		2.92%	1,095.00	3,595.00
以前年度已融资	10,000.00	10,000.00		3.06%	4,743.00	14,743.00
以前年度已融资	3,200.00	3,200.00		3.00%	1,920.00	5,120.00
以前年度已融资	4,000.00	4,000.00		2.78%	3,336.00	7,336.00
以前年度已融资	12,000.00	12,000.00		2.65%	4,134.00	16,134.00
以前年度已融资	14,000.00	14,000.00		2.33%	3,262.00	17,262.00
已融资小计	59,700.00	59,700.00	-		27,416.00	87,116.00
本 年 融 资	第一年	20,000.00	20,000.00	4.05%	810.00	810.00
	第二年	20,000.00	20,000.00	4.05%	810.00	810.00
	第三年	20,000.00	20,000.00	4.05%	810.00	810.00
	第四年	20,000.00	20,000.00	4.05%	810.00	810.00

	第五年	20,000.00		20,000.00	4.05%	810.00	810.00
	第六年	20,000.00		20,000.00	4.05%	810.00	810.00
	第七年	20,000.00		20,000.00	4.05%	810.00	810.00
	第八年	20,000.00		20,000.00	4.05%	810.00	810.00
	第九年	20,000.00		20,000.00	4.05%	810.00	810.00
	第十年	20,000.00		20,000.00	4.05%	810.00	810.00
	第十一年	20,000.00		20,000.00	4.05%	810.00	810.00
	第十二年	20,000.00		20,000.00	4.05%	810.00	810.00
	第十三年	20,000.00		20,000.00	4.05%	810.00	810.00
	第十四年	20,000.00		20,000.00	4.05%	810.00	810.00
	第十五年	20,000.00		20,000.00	4.05%	810.00	810.00
	第十六年	20,000.00		20,000.00	4.05%	810.00	810.00
	第十七年	20,000.00		20,000.00	4.05%	810.00	810.00
	第十八年	20,000.00		20,000.00	4.05%	810.00	810.00
	第十九年	20,000.00		20,000.00	4.05%	810.00	810.00
	第二十年	20,000.00			4.05%	810.00	810.00
	本年融资小计	20,000.00	20,000.00			16,200.00	36,200.00
	以后年度计划融资	10,300.00	10,300.00		4.05%	8,343.00	18,643.00
	合计	90,000.00	90,000.00			51,959.00	141,959.00

二、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 基本假设条件

根据项目目前建设情况及未来预测的经营情况，结合本年债券发行期限，本次测算从 2025 年起，测算周期取 20 年，第 1-8 年为建设期，第 9-20 年为运营期。

此次预测按韶关市近三年全市生产总值(GDP)平均增速进行测算。经查询韶关市政府公开信息，韶关市 2021-2023 年全市生产总值(GDP)增速分别为 8.6%、0.2%及 4.6%，平均增速为 4.47%。

假设项目预期相关收益能全额用来偿还融资本金和利息。

(二) 项目收入

项目收入均来源于项目自身经营性收入，主要通过厂房出租、公寓出租、研发中心及创业中心、停车位及充电桩、污水处理厂、物业服务收入实现。

(1) 厂房出租收入根据可研及其他项目资料，预测项目建成投入使用后，厂房面积为 107.88 万平方米，出租率 90%，参照仁化县各镇 2022 年平均单位租金价格为 20 元/月/平方米计算；

(2) 公寓出租收入根据可研及其他项目资料，预测项目建成投入使用后，公寓面

积为 10 万平方米，出租率 90%，参照仁化县各镇 2022 年平均单位租金价格为 15 元/月/平方米计算；

(3) 研发中心及创业中心出租收入根据可研及其他项目资料，预测项目建成投入使用后，研发中心及创业中心面积为 10.79 万平方米，出租率 90%，参照仁化县各镇 2022 年平均单位租金价格为 20 元/月/平方米计算；

(4) 停车场收入根据可研及其他项目资料，预测项目建成投入使用后，可提供的停车位为 3000 个，停车位使用率综合参考仁化其他不同位置停车场按 50%折算，参照仁化城区停车收费 5 元/小时，一天按 20 元计算，一年按 300 天计算，停车场收入以停车位*停车占用率*20 元/天*300 天计算；

(5) 充电桩服务费收入根据可研及其他项目资料，预测项目建成投入使用后，可提供的充电桩为 600 个，按 3000 元/个/月计算；

(6) 物业服务费收入根据可研及其他项目资料，预测项目建成投入使用后，园区厂房、公寓、研发中心及创业中心等物业面积共计 128.67 万平方米，按 0.5 元/平方米/月计算；

(7) 污水处理收入根据可研及其他项目资料，预测项目建成投入使用后，年处理污水 180 万吨，污水处理费为 1.8 元/吨。

项目建成投入使用后第一年收入预测见下：

单位：万元

序号	项 目	金额
1	厂房出租收入（万元/年）	23302.08
	厂房面积（万平方米）	107.88
	出租率（%）	90
	单位租金（元/月/平方米）	20
2	公寓出租收入（万元/年）	1620
	公寓面积（万平方米）	10
	出租率（%）	90
	单位租金（元/月/平方米）	15
3	研发中心及创业中心出租收入（万元/年）	2071.68
	研发中心及创业中心面积（万平方米）	10.79

	出租率 (%)	90
	单位租金 (元/月/平方米)	20
4	停车场收入 (万元/年)	900
	停车位 (个)	3000
	停车位占用率 (%)	50
	单位收费 (元/天)	20
5	充电桩服务费收入 (万元/年)	2160
	充电桩 (个)	600
	服务费单价 (个/元/月)	3000
6	物业服务费收入 (万元/年)	772.02
	面积 (万平方米)	128.67
	单位物业费 (元/平方米/月)	0.5
7	污水处理收入 (万元/年)	324
	年处理污水量 (万吨/年)	180
	污水处理单价 (元/吨)	1.8
合计 (万元)		31,149.78

综上,预计建成后第一年收入产生的各项收入为 31,149.78 万元,本项目在计算运营期内可实现收入总额约为 480,869.10 万元。收入明细见下表:

单位:人民币万元

年度	厂房出租收入(万元/年)	公寓出租收入(万元/年)	研发中心及创业中心出租收入(万元/年)	停车场收入(万元/年)	充电桩服务费收入(万元/年)	物业服务费收入(万元/年)	污水处理收入(万元/年)	合计
第一年	-							-
第二年								-
第三年								-
第四年								-
第五年								-
第六年								-
第七年								-
第八年								-
第九年	23,302.08	1,620.00	2,071.68	900.00	2,160.00	772.02	324.00	31,149.78
第十年	24,343.68	1,692.41	2,164.28	940.23	2,256.55	806.53	338.48	32,542.16

第十一年	25,431.84	1,768.06	2,261.02	982.26	2,357.42	842.58	353.61	33,996.79
第十二年	26,568.64	1,847.09	2,362.09	1,026.17	2,462.80	880.24	369.42	35,516.45
第十三年	27,756.26	1,929.65	2,467.68	1,072.04	2,572.89	919.59	385.93	37,104.04
第十四年	28,996.96	2,015.91	2,577.99	1,119.96	2,687.90	960.70	403.18	38,762.60
第十五年	30,293.12	2,106.02	2,693.23	1,170.02	2,808.05	1,003.64	421.20	40,495.28
第十六年	31,647.22	2,200.16	2,813.62	1,222.32	2,933.57	1,048.50	440.03	42,305.42
第十七年	33,061.85	2,298.51	2,939.39	1,276.96	3,064.70	1,095.37	459.70	44,196.48
第十八年	34,539.71	2,401.25	3,070.78	1,334.04	3,201.69	1,144.33	480.25	46,172.05
第十九年	36,083.64	2,508.59	3,208.04	1,393.67	3,344.81	1,195.48	501.72	48,235.95
第二十年	37,696.58	2,620.72	3,351.44	1,455.97	3,494.32	1,248.92	524.15	50,392.10
合计	359,721.58	25,008.37	31,981.24	13,893.64	33,344.70	11,917.90	5,001.67	480,869.10

(三) 项目支出

项目支出包括：经营成本、人员支出、管理费用、其他费用及相关税费，参考近三年《中国统计年鉴》提供的数据资料，结合仁化本地情况，项目成本支出预测如下：

1. 经营成本主要包括维护修理费、材料费等，按总收入 20%计；

2. 人员支出按总收入 10%计；

3. 管理费用按总收入的 5%计；

4. 其他费用按总收入的 5%计；

5. 相关税费参考现行税率，增值税 3%，城市建设维护税 5%，教育费附加 3%，地方教育附加 2%。

综上，预计第一年产生的各项成本支出总额 13,457.91 万元，债券发行期间经营项目支出合计 207,754.19 万元，支出明细见下表：

单位：人民币万元

年度	运营成本	人员支出	管理费用	其他费用	销售税费	合计
第一年					-	-
第二年						-
第三年						-
第四年						-
第五年						-
第六年						-
第七年						-

第八年						-
第九年	6,229.96	3,114.98	1,557.49	1,557.49	998.00	13,457.91
第十年	6,508.44	3,254.22	1,627.11	1,627.11	1,042.61	14,059.49
第十一年	6,799.37	3,399.68	1,699.84	1,699.84	1,089.21	14,687.94
第十二年	7,103.30	3,551.65	1,775.82	1,775.82	1,137.90	15,344.49
第十三年	7,420.82	3,710.41	1,855.20	1,855.20	1,188.76	16,030.39
第十四年	7,752.53	3,876.27	1,938.13	1,938.13	1,241.90	16,746.96
第十五年	8,099.07	4,049.54	2,024.76	2,024.76	1,297.41	17,495.54
第十六年	8,461.10	4,230.55	2,115.27	2,115.27	1,355.40	18,277.59
第十七年	8,839.31	4,419.66	2,209.82	2,209.82	1,415.99	19,094.60
第十八年	9,234.43	4,617.22	2,308.60	2,308.60	1,479.28	19,948.13
第十九年	9,647.21	4,823.61	2,411.79	2,411.79	1,545.40	20,839.80
第二十年	10,078.44	5,039.23	2,519.60	2,519.60	1,614.48	21,771.35
合计	96,173.98	48,087.02	24,043.43	24,043.43	15,406.34	207,754.19

(四) 项目经营结余

根据上述预测计算，预计运营期第一年经营结余为 17,691.87 万元，预计本项目在债券存续期间经营结余（可用于平衡资金）为 273,114.91 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
经营结余	-	-	-	-	-	-	-
年度	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年
经营结余	-	17,691.87	18,482.67	19,308.85	20,171.96	21,073.65	22,015.64
年度	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二十年	合计
经营结余	22,999.74	24,027.83	25,101.88	26,223.92	27,396.15	28,620.75	273,114.91

(五) 本项目债券融资平衡情况

本项目债券募投收益为项目自身经营性收益，本项目债券募投用于资金平衡收益对本息情况为：

按债券存续期间项目净经营收入 100%的情况下，本息覆盖倍数为 1.92；按债券存续期间项目净经营收入 90%的情况下，本息覆盖倍数为 1.73；按债券存续期间项目净经营收入 80%的情况下，本息覆盖倍数为 1.54。各种情况下本息覆盖倍数计算如下：

项目覆盖债券还本付息情况
(项目经营收入 100%的情况下)

单位：人民币万元

年度		借贷本息支付			项目收益
		本金	利息	本息合计	项目净经营收入
以前年度已融资		13,000.00	8,294.00	21,294.00	
以前年度已融资		1,000.00	632.00	1,632.00	
以前年度已融资		2,500.00	1,095.00	3,595.00	
以前年度已融资		10,000.00	4,743.00	14,743.00	
以前年度已融资		3,200.00	1,920.00	5,120.00	
以前年度已融资		4,000.00	3,336.00	7,336.00	
以前年度已融资		12,000.00	4,134.00	16,134.00	
以前年度已融资		14,000.00	3,262.00	17,262.00	
已融资小计		59,700.00	27,416.00	87,116.00	-
本年 融资	第一年		810.00	810.00	
	第二年		810.00	810.00	-
	第三年		810.00	810.00	-
	第四年		810.00	810.00	-
	第五年		810.00	810.00	-
	第六年		810.00	810.00	-
	第七年		810.00	810.00	-
	第八年		810.00	810.00	-
	第九年		810.00	810.00	17,691.87
	第十年		810.00	810.00	18,482.67
	第十一年		810.00	810.00	19,308.85
	第十二年		810.00	810.00	20,171.96
	第十三年		810.00	810.00	21,073.65
	第十四年		810.00	810.00	22,015.64

	第十五年		810.00	810.00	22,999.74
	第十六年		810.00	810.00	24,027.83
	第十七年		810.00	810.00	25,101.88
	第十八年		810.00	810.00	26,223.92
	第十九年		810.00	810.00	27,396.15
	第二十年		810.00	810.00	28,620.75
本年融资小计		20,000.00	16,200.00	36,200.00	
以后年度计划融资		10,300.00	8,343.00	18,643.00	
合计		90,000.00	51,959.00	141,959.00	273,114.91
本息覆盖倍数		1.92			

项目覆盖债券还本付息情况
(项目经营收入 90%的情况下)

单位：人民币万元

年度		借贷本息支付			项目收益
		本金	利息	本息合计	项目净经营收入
以前年度已融资		13,000.00	8,294.00	21,294.00	
以前年度已融资		1,000.00	632.00	1,632.00	
以前年度已融资		2,500.00	1,095.00	3,595.00	
以前年度已融资		10,000.00	4,743.00	14,743.00	
以前年度已融资		3,200.00	1,920.00	5,120.00	
以前年度已融资		4,000.00	3,336.00	7,336.00	
以前年度已融资		12,000.00	4,134.00	16,134.00	
以前年度已融资		14,000.00	3,262.00	17,262.00	
已融资小计		59,700.00	27,416.00	87,116.00	-
本年融资	第一年	-	810.00	810.00	
	第二年		810.00	810.00	-
	第三年		810.00	810.00	-
	第四年		810.00	810.00	-
	第五年		810.00	810.00	-
	第六年		810.00	810.00	-
	第七年		810.00	810.00	-
	第八年		810.00	810.00	-
	第九年		810.00	810.00	15,922.68
	第十年		810.00	810.00	16,634.40
	第十一年		810.00	810.00	17,377.97
	第十二年		810.00	810.00	18,154.76
	第十三年		810.00	810.00	18,966.29

	第十四年		810.00	810.00	19,814.08
	第十五年		810.00	810.00	20,699.77
	第十六年		810.00	810.00	21,625.05
	第十七年		810.00	810.00	22,591.69
	第十八年		810.00	810.00	23,601.53
	第十九年		810.00	810.00	24,656.54
	第二十年		810.00	810.00	25,758.68
本年融资小计		20,000.00	16,200.00	36,200.00	
以后年度计划融资		10,300.00	8,343.00	18,643.00	
合计		90,000.00	51,959.00	141,959.00	245,803.44
本息覆盖倍数		1.73			

项目覆盖债券还本付息情况
(项目经营收入 80%的情况下)

单位：人民币万元

年度		借贷本息支付			项目收益
		本金	利息	本息合计	项目净经营收入
以前年度已融资		13,000.00	8,294.00	21,294.00	
以前年度已融资		1,000.00	632.00	1,632.00	
以前年度已融资		2,500.00	1,095.00	3,595.00	
以前年度已融资		10,000.00	4,743.00	14,743.00	
以前年度已融资		3,200.00	1,920.00	5,120.00	
以前年度已融资		4,000.00	3,336.00	7,336.00	
以前年度已融资		12,000.00	4,134.00	16,134.00	
以前年度已融资		14,000.00	3,262.00	17,262.00	
已融资小计		59,700.00	27,416.00	87,116.00	
本年融资	第一年	-	810.00	810.00	
	第二年		810.00	810.00	-
	第三年		810.00	810.00	-
	第四年		810.00	810.00	-
	第五年		810.00	810.00	-
	第六年		810.00	810.00	-
	第七年		810.00	810.00	-
	第八年		810.00	810.00	-
	第九年		810.00	810.00	14,153.49
	第十年		810.00	810.00	14,786.14
	第十一年		810.00	810.00	15,447.08
	第十二年		810.00	810.00	16,137.57
	第十三年		810.00	810.00	16,858.92

	第十四年		810.00	810.00	17,612.51
	第十五年		810.00	810.00	18,399.79
	第十六年		810.00	810.00	19,222.26
	第十七年		810.00	810.00	20,081.50
	第十八年		810.00	810.00	20,979.14
	第十九年		810.00	810.00	21,916.92
	第二十年		810.00	810.00	22,896.60
	本年融资小计	20,000.00	16,200.00	36,200.00	
	以后年度计划融资	10,300.00	8,343.00	18,643.00	
	合计	90,000.00	51,959.00	141,959.00	218,491.92
	本息覆盖倍数	1.54			

附件：项目收益及现金流入评价说明

韶关市诺正会计师事务所
(普通合伙)

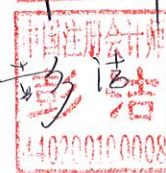


中国·韶关

中国注册会计师：谢喜中



中国注册会计师：彭洁



2025 年 1 月 6 日

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

本次预测以仁化产业转移工业园区基础建设（二期）项目自身经营情况为基础，结合项目的建设周期、韶关市近三年 GDP 的平均增速，对预测期间经济环境的最佳估计假设为前提编制项目现金流量表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）预测数据参考项目《可行性研究报告》，假设项目能够按照《可行性研究报告》中的建设内容和规模顺利实施。

（二）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测情况选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（三）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；

（四）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（五）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（六）发行人预测的各项收入能够顺利执行；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

（八）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的核查和验证，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

三、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目基本情况

本项目所涉及的项目组织实施机构主体为仁化县丹霞旅游经济开发试验区管理委员会，项目主管部门是仁化县丹霞旅游经济开发试验区管理委员会。项目组织实施机构

基本情况如下：

项目实施机构名称	仁化县丹霞旅游经济开发试验区管理委员会
统一社会信用代码	114402240069705776
机构性质	机关
机构地址	仁化县周田新庄工业园
负责人	万志明

2. 本项目情况

项目概况			项目总投资 (万元)	计划发 行债券 规模(万 元)	2025 年 专项债 券总规 模(万 元)
项目范围	项目内容	项目类型			
韶关市仁化县周田镇仁化产业转移工业园、广东铝厂有色金属深加工工业园、中金岭南有色金属绿色循环产业集聚区、中金岭南凡口铅锌绿色矿业集聚区、仁化县小企业创业集聚区、仁化竹产业集聚区。	建设标准厂房及配套设施，总建筑面积 1078800.54 m ² ；园区雨污管网 12735m；园区供水系统及日供水量 10000 立方米水厂，泵站及附属配套设施；集中供热基础设施及生产设施；建设约 7km 主体道路及人行道，道路宽 30m，内部道路最小宽度 16m，包含各类配套设施；智慧化停车场 85714.29 m ² 及充电桩 10 处；园区配套生活区基础设施建设；产业园智慧化园区建设等。	具有一定收益的公益性事业领域	450952.34	90000	20000

3. 项目投资估算及资金筹措方案

项目总投资 450952.34 万元，其中：专项债券融资 90,000.00 万元，财政资金投入 360,952.34 万元，项目资本金占项目总投资的比例为 80.04%。本项目已安排专项债券资金 59,700 万元，具体情况如下：

(1) 2023 年广东省政府专项债券（五期）安排专项债券资金 13000 万元，期限 20 年，融资利率 3.19%，每半年支付一次利息，到期偿还本金并支付最后一次利息；

(2) 2023 年广东省政府专项债券（十三期）安排专项债券资金 1000 万元，期限 20 年，融资利率 3.16%，每半年支付一次利息，到期偿还本金并支付最后一次利息；

(3) 2023 年广东省政府专项债券（二十二期）安排专项债券资金 2500 万元，期限 15 年，融资利率 2.92%，每半年支付一次利息，到期偿还本金并支付最后一次利息；

(4) 2023 年广东省政府专项债券（四十一期）安排专项债券资金 10000 万元，期限 20 年，融资利率 3.06%，每半年支付一次利息，从第 11 年开始每年还 1000 万本金，到期偿还最后一期本金并支付最后一次利息；

(5) 2023 年广东省政府专项债券（五十四期）安排专项债券资金 3200 万元，期限 20 年，融资利率 3%，每半年支付一次利息，到期偿还本金并支付最后一次利息；

(6) 2024 年广东省政府专项债券（五期）已安排专项债券资金 4000 万元，债券期限 30 年，利率 2.78%，每年支付利息一次，到期偿还本金并支付最后一次利息；

(7) 2024 年广东省政府专项债券（十九期）专项债券资金为 12000 万元，债券期限 15 年，利率 2.65%，从第十一年开始，每年还本 2400 万，分年还本，最后 5 年还清本金；

(8) 2024 年广东省政府专项债券（四十六期）专项债券资金为 14000 万元，融资期限 10 年，发行利率 2.33%，每年支付利息一次，到期偿还本金并支付最后一次利息。

本项目 2025 年专项债券计划发行金额 20,000.00 万元，以后年度计划安排专项债券资金 10300.00 万元，假设债券期限为 20 年，债券利率为 4.05%，每年支付一次利息，到期偿还本金并支付最后一次利息。

(二) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 根据项目目前建设情况及预测未来的经营情况，结合本期债券发行期限，本次测算从 2025 年起，测算周期取 20 年，以第 1-8 年为建设期，建设期后 9-20 年为运营期；

2. 经测算，收益主要通过厂房出租、公寓出租、研发中心及创业中心、停车位及充电桩、污水处理厂、物业服务收入实现。预计运营期第一年经营结余为 17,691.87 万元，预计本项目在债券存续期间经营结余（可用于平衡资金）为 273,114.91 万元，详见下表：

现金收支情况表

项目内容		合计	已融资	本期融资	以后年度计划融资	建设期										运营期										金额单位:万元																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
						第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二年																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
一	经营收益																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								

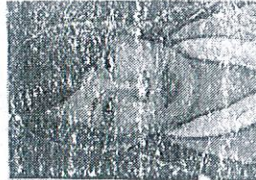
根据上述测算，按债券存续期间项目净经营收入 100%的情况下，本息覆盖倍数为 1.92；

按债券存续期间项目净经营收入 90%的情况下，本息覆盖倍数为 1.73；

按债券存续期间项目净经营收入 80%的情况下，本息覆盖倍数为 1.54。

四、项目财务评估意见

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，本次评价的仁化产业转移工业园区基础建设（二期）项目预期相关净收益，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。



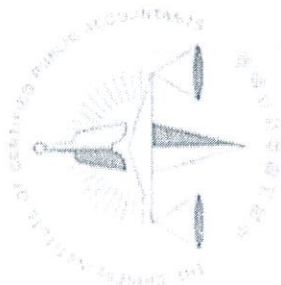
姓名	彭洁
Full name	女
Sex	1981-08-12
Date of birth	韶关市诺正会计师事务所
Working unit	(普通合伙)
身份证号码	130302198108123542
Identity card No	

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal

440200100008

证书编号:
No. of Certificate
批准注册协会:
Authorized Institute of
2013 01 30
发证日期:
Date of Issuance
广东注册会计师协会



姓名: 谢喜中
 Full name: 谢喜中
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1974-11-25
 Date of birth: 1974-11-25
 工作单位: 韶关市正合会计师事务所
 Work unit: 韶关市正合会计师事务所
 工作单位: 普宁分会
 Work unit: 普宁分会
 身份证号码: 440202197411251056
 Identity card No.: 440202197411251056



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

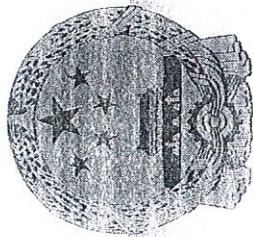


谢喜中 440200100001

证书编号: 440200100001

会计师事务所: 广东正合会计师事务所
 Accounting firm: 广东正合会计师事务所

发证日期: 2019 年 04 月 04 日
 Date of issuance: 2019 年 04 月 04 日



统一社会信用代码
91440200052499974P

营业执照



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 韶关市诺正会计师事务所（普通合伙）
类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 熊新生

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、行政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。（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）

出资额 人民币壹佰万元

成立日期 2012年08月24日

主要经营场所 韶关市武江区沐阳东路12号卓越雅苑商住小区5幢202号、203号

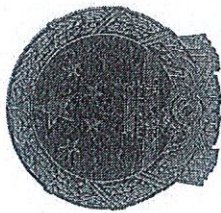


与原件核对，再复印无效



登记机关

2022年09月24日



会计师事务所 执业证书



名称：韶关市诺正会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：熊新生

主任会计师：

经营场所：

韶关市武江区沐阳东路12号卓越雅

苑商住小区5幢202号、203号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：44020010

批准执业文号：粤财会[2012]43号

批准执业日期：2012年08月03日

证书序号：0004958

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》。

与原件相符，再发新证

发证机关：广东省财政厅
二〇一八年三月十六日

中华人民共和国财政部制