

深圳市福圣会计师事务所（普通合伙）

关于

广东省（肇庆）大型产业集聚区（市管起步区）

基础设施建设项目（一期）

收益与融资自求平衡测算评价报告

深圳市福圣会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN FUSHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

地址：深圳市宝安区沙井街道沙头社区民主九九工业城福源电子厂厂房3栋201

深福圣专评字[2025]第 008 号

粤桂合作特别试验区（肇庆）管理委员会财政金融局：

我们接受粤桂合作特别试验区（肇庆）管理委员会财政金融局委托，对广东省（肇庆）大型产业集聚区（市管起步区）基础设施建设项目（一期）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

根据广东省（肇庆）大型产业集聚区（市管起步区）基础设施建设项目（一期）可行性研究报告的批复可知，该项目实施单位为粤桂合作特别试验区（肇庆）管理委员会经济促进局。

2. 项目情况

项目名称	广东省（肇庆）大型产业集聚区（市管起步区）基础设施建设项目（一期）
项目总投资金额（万元）	368,154.00
项目建设内容	本项目是省级产业园区基础设施项目，主要建设内容为：建设大型产业集聚区厂房约 40 万 m ² ，并同步建设停车、给排水、道路、渠道等配套工程。其中新建普通厂房约 20 万 m ² 、定制厂房约 20 万 m ² ，配套建设停车位 3050 个，建设园区道路 9 条，建设电排站 2 座，新建渠道约 8km，场内土方平整等，并建设配套附属设施工程。
项目计划建设工期	2024 年 6 月-2027 年 5 月
项目获批情况	<p>1. 本项目属于省级产业园，根据广东省人民政府发布的《广东省人民政府关于优化国土空间布局推动形成若干大型产业集聚区的实施意见》（粤府〔2021〕86 号），明确推动形成珠海、汕头、佛山、中山、江门、湛江、肇庆等若干个大型产业集聚区。</p> <p>2. 粤桂合作特别试验区（肇庆）管理委员会发展规划局已出具《关于广东省（肇庆）大型产业集聚区（市管起步区）基础设施建设项目（一期）用地预审和规划选址意见的答复》。</p> <p>3. 肇庆市生态环境局四会分局已出具《关于〈关于出具广东省（肇庆）大型产业集聚区（市管起步区）基础设施建设项目（一期）环评初步意见的函〉的复函》（肇环四函〔2024〕208 号）。</p>

	<p>4. 粤桂合作特别试验区（肇庆）管理委员会已出具《粤桂合作特别试验区（肇庆）管理委员会关于对广东省（肇庆）大型产业集聚区（市管起步区）基础设施建设项目（一期）社会稳定风险评估报告的批复》。</p> <p>5. 粤桂合作特别试验区（肇庆）管理委员会行政服务局已出具《关于〈广东省（肇庆）大型产业集聚区（市管起步区）基础设施建设项目（一期）项目建议书〉的批复》。</p> <p>6. 粤桂合作特别试验区（肇庆）管理委员会发展规划局已出具《关于对广东省（肇庆）大型产业集聚区（市管起步区）基础设施建设项目（一期）可行性研究报告的审查意见》。</p> <p>7. 2024 年 4 月 40 日，取得粤桂合作特别试验区（肇庆）管理委员会行政服务局出具《关于广东省（肇庆）大型产业集聚区（市管起步区）基础设施建设项目（一期）可行性研究报告的批复》（粤桂（肇）行政投审〔2024〕5 号），同意项目实施。</p>
--	---

二、应付本息情况

1. 存量债券资金列式

广东省（肇庆）大型产业集聚区（市管起步区）基础设施建设项目（一期），以前年度已安排专项债券资金共计 15,000.00 万元，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	2024 年 9 月	2024 年广东省政府专项债券（七十三期）	30 年	2.21%	每半年支付利息，到期还本	15,000.00
合计						15,000.00

2. 还本付息测算

本年度及以后年度计划融资金额为 215,000.00 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	15,000.00	15,000.00		2.21%	9,945.00	24,945.00
第一年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第二年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第三年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第四年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第五年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第六年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第七年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第八年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第九年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第十年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第十一年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第十二年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第十三年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第十四年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第十五年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第十六年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第十七年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第十八年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第十九年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第二十年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第二十一年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第二十二年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第二十三年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第二十四年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第二十五年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第二十六年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第二十七年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第二十八年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第二十九年	215,000.00		215,000.00	4.20%	9,030.00	9,030.00
第三十年	215,000.00	215,000.00		4.20%	9,030.00	224,030.00
合计		230,000.00			280,845.00	510,845.00

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

为满足粤桂合作特别试验区市政建设需求，推进粤桂合作特别试验区经济发展，完善粤桂合作特别试验区基础配套设施。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（肇庆）大型产业集聚区（市管起步区）基础设施建设项目（一期）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

项目建成正式运营后主要收入包括普通厂房出租收入、定制厂房出租收入、停车费收入、充电桩收入、广告牌收入。

（1）普通厂房收入测算

本项目新建普通厂房 197587.00 平方米，均可用于出租。谨慎保守测算，运营期第一年普通厂房出租率按 85.00%进行测算，第二年出租率按 90.00%进行测算，第三年及以后出租率按 95.00%进行测算。


参考仓小二、久久厂房网数据，肇庆市普通厂房每月租金价格为 22.00-30.00 元/平方米。本项目保守测算，2024 年普通厂房出租价格按每月 20.00 元/平方米进行测算。租金涨幅按每年增长 4.00%进行测算，肇庆市 2019-2023 年生产总值（GDP）同比增速分别为 6.9%、3.0%、10.5%、1.1%、3.70%，近五年肇庆市 GDP 平均增速 5.04%，本项目涨幅低于肇庆市近五年 GDP 平均涨幅的 80.00%（即 4.03%）。

	肇庆市四会74亩厂房急售 四会 总占地面积为74亩，证件齐全，建筑物共16000万方，厂房10000方，宿舍6000方，有500千瓦的变压器，售价只要4500万，非诚勿扰	1元/m ² ·天 30万元/月 10000m ² 04/12/2024 35000m ²
	抛光 喷涂 喷粉等其他工业。2.每栋六层高端厂房设计，	
	广东·肇庆·四会	
	广东·肇庆·四会	
	广东·肇庆市·四会市	
	广东·肇庆·鼎湖	

(2) 定制厂房收入测算

本项目新建定制厂房 200000.00 平方米，均可用于出租。谨慎保守测算，运营期第一年定制厂房出租率按 85.00%进行测算，第二年出租率按 90.00%进行测算，第三年及以后出租率按 95.00%进行测算。

参考久久厂房网数据，肇庆市定制厂房每月租金价格为 49.80-69.90 元/平方米。本项目保守测算，2024 年定制厂房出租价格按每月 40.00 元/平方米进行测算。租金涨幅按每年增长 4.00%进行测算，肇庆市 2019-2023 年生产总值(GDP)同比增速分别为 6.9%、3.0%、10.5%、1.1%、3.70%，近五年肇庆市 GDP 平均增速 5.04%，本项目涨幅低于肇庆市近五年 GDP 平均涨幅的 80.00%（即 4.03%）。

	厂房招租价格优惠请来电 高要 现有二幢三层三房，面积有3000多平方米，就近旧肇江公路，可提供120千瓦变压器一台和电梯一台，如有需要者可以电话联系。/梁生。地址：肇庆市高要区金渡镇西头	2元/m ² ·天 6万元/月 1000m ²
	大旺高新区可做教育用地厂房出租 四会 地址：广东省肇庆市大旺高新区 基本设施：建筑物在10000方，宿舍3000方；办公楼1000方，厂房在4000方左右。面积：占地50亩	1.66元/m ² ·天 20万元/月
	平靓正,厂房,6000方,只租2元一方 大约有6000方，，仲有15年租期，，原来系小学，学校来的，，欢迎你的来电，，，	2元/m ² ·天 36万元/月
	塑胶工业区厂房分租1000平方米 塑胶工业区厂房分租1000平方米，厂房为单层铁皮厂房，厂房高度为6米，有现存的水电，配有用电量为100千瓦，宿舍可以根据需要来提供，此厂房在工业区内有塑胶营业执照，无需	2.33元/m ² ·天 7万元/月 1000m ²
	有2000方同5000方厂房出租 有2000方同5000方厂房出租，适合做厂房与仓库	2元/m ² ·天 12万元/月
	大旺工业区厂房出租 大旺工业区厂房出租，厂房为单层标准化钢筋混凝土结构，厂房有1300平方米，仓库为250平方米，宿舍为32平方米一套，可以根据需要提供给用，此厂房有A类化工营业执照，只想	2.05元/m ² ·天 8万元/月 1300m ²

(3) 停车费收入测算

根据建设内容，本项目新建停车位 3050 个，拟全部对外开放。谨慎保守测算，运营期第一年出租率按 85.00%进行测算，第二年出租率按 90.00%进行测算，第三年及以后出租率按 95.00%进行测算。

本项目位于鼎湖区、四会市。根据肇庆市鼎湖区发展和改革局《肇庆市鼎湖区发展和改革局肇庆市鼎湖区城市管理和综合执法局关于制定肇庆市鼎湖区（含肇庆新区）机动车停放服务收费标准的通知》（肇鼎发改价格〔2023〕2 号）（如下表），基于谨慎性原则，运营期第 1 年，停车位每日轮转 4 次，每次收费 4.00 元，涨幅按每年增长 4.00%进行测算，肇庆市 2019-2023 年生产总值（GDP）同比增速分别为 6.9%、3.0%、10.5%、1.1%、3.70%，近五年肇庆市 GDP 平均增速 5.04%，本项目涨幅低于肇庆市近五年 GDP 平均涨幅的 80.00%（即 4.03%）。

停车时长	摩托车	小车		
		一类路段	二类路段	三类路段
30分钟内	前1小时免费	免费		
超过30分钟至3小时（含3小时）每半小时	超1小时后按次收费，每次1元	1.5元	1元	1元
3小时以上每半小时		2元	1.5元	1元
22：00-次日8：00	免费			
当天收费时段内单次连续停放最高限价	2元	25元	12元	17元

(4) 充电桩充电服务费收入

根据建设内容，本项目新建充电桩 610 个，拟全部对外开放。参考紧凑型轿车的电池容量：约为 40-69.5kwh，保守预测，本项目机动车每次充电量按 45kwh 估算。

紧凑型轿车整车续航及电池容量			
车型	电池容量 (kWh)	续航里程 (KM)	一度电行驶里程 (KM)
广汽传祺Aion S	58.8	510	8.67
菲斯塔纯电	56.5	490	8.67
北汽EU 5	60.2	501	8.32
别克微蓝6	52.5	410	7.81
比亚迪秦Pro EV	69.5	520	7.48
高尔夫·纯电	40	270	6.75

充电桩按每天充电3次，每年运营330天进行测算。运营期第1年充电桩使用率按50%进行测算，第2年充电桩使用率按60%进行测算，第3年充电桩使用率按70%进行测算，第4年及以后充电桩使用率按70%进行测算。

根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号），充电设施收费标准由电费和服务两个部分组成。参考肇庆市充电桩服务费收费在0.23-0.43元/千瓦时区间，谨慎保守估算，本项目充电桩服务费按照0.30元/千瓦时计算，谨慎估算，债券存续期内不考虑充电桩服务费价格涨幅。



充电价格详情 快电		
快充		
00:00-08:00 最低	参考价¥0.98/度	电费: ¥0.75/度 服务费: ¥0.23/度
08:00-10:00	参考价¥1.18/度	电费: ¥0.75/度 服务费: ¥0.43/度
10:00-12:00	参考价¥1.18/度	电费: ¥0.75/度 服务费: ¥0.43/度
12:00-14:00	参考价¥1.18/度	电费: ¥0.75/度 服务费: ¥0.43/度
14:00-19:00 当前计费时段	参考价¥1.18/度	电费: ¥0.75/度 服务费: ¥0.43/度
19:00-23:59	参考价¥1.18/度	电费: ¥0.75/度 服务费: ¥0.43/度

充电费用由快电为您提供, 请以充电站的实际费用为准。服务公示和须知>



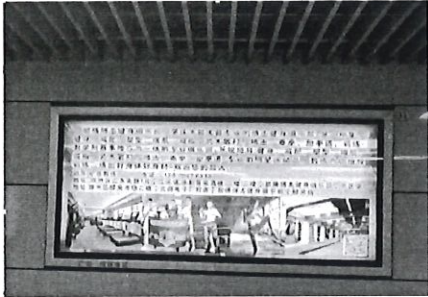
(5) 广告牌收入测算

根据建设内容,本项目普通广告牌 25 个、大型电子屏 25 个,拟全部对外开放。谨慎保守测算,运营期第一年出租率按 85.00%进行测算,第二年出租率按 90.00%进行测算,第三年及以后出租率按 95.00%进行测算。

1) 普通广告牌租金收入

参考易播网数据,肇庆市广告牌每月租金价格为 3000.00-15000.00 元/个。本项目保守测算,2024 年广告牌出租价格按每月 3000.00 元/个进行测算。租金涨幅按每年增长 4.00%进行测算,肇庆市 2019-2023 年生产总值(GDP)同比增速分别为 6.9%、3.0%、10.5%、1.1%、3.70%,近五年肇庆市 GDP 平均增速 5.04%,本项目涨幅低于肇庆市近五年 GDP 平均涨幅的 80.00%(即 4.03%)。

肇庆市文明路、牌坊隧道灯箱广告



刊例价：3000元/月/个
所在地区：广东>肇庆
资源类型：城市干道>灯箱
资源规格：60个
资源标签：肇庆市 灯箱

资源文档下载

加入询价单



刊例价：5000元/月/块
所在地区：广东>肇庆
资源类型：公交/出租/自行车>灯箱
资源规格：350cm(L)*213cm(H)
资源标签：四会市 候车亭

资源文档下载

加入询价单

肇庆市端州三路百家驿馆墙体大牌广告



刊例价：15000元/月/副
所在地区：广东>肇庆
资源类型：城市干道>大牌
资源规格：133m²
资源标签：肇庆市 大牌

资源文档下载

加入询价单

2) 大型电子屏租金收入

参考易播网数据,肇庆市大型电子屏每月租金价格为 8000.00-26000.00 元/个。本项目保守测算,2024 年广告牌出租价格按每月 8000.00 元/个进行测算。租金涨幅按每年增长 4.00%进行测算,肇庆市 2019-2023 年生产总值(GDP)同比增速分别为 6.9%、3.0%、10.5%、1.1%、3.70%,近五年肇庆市 GDP 平均增速 5.04%,本项目涨幅低于肇庆市近五年 GDP 平均涨幅的 80.00%(即 4.03%)。

肇庆市时代广场正门LED广告

● 人气1211



刊例价: 26000元/月/块 15秒/60次/天

所在地区: 广东>肇庆
资源类型: 商业区>LED
资源规格: 11m (L) *10m (H)
资源标签: 商业中心

资源文档下载

加入询价单

肇庆市汇金中心正门LED广告



刊例价: 26000元/月/块 15秒/60次/天

所在地区: 广东>肇庆
资源类型: 商业区>LED
资源规格: 18m (L) *9m (H)
资源标签: 商业中心

资源文档下载

加入询价单

肇庆市知名酒店茶楼LED广告

● 人气



刊例价: 8800元/月/块

所在地区: 广东>肇庆
资源类型: 酒店/餐饮>LED
资源规格: 3m (H) *5m (H)
资源标签: 电子屏

资源文档下载

加入询价单

收入测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	普通厂房出	定制厂房出	停车费收入	充电桩充电	广告牌收入	合计
第一年						
第二年						
第三年						
第四年	4,715.44	9,546.05	1,368.84	407.63	328.14	16,366.10
第五年	5,192.53	10,511.88	1,507.33	489.16	361.35	18,062.25
第六年	5,700.24	11,539.71	1,654.72	570.69	396.67	19,862.03
第七年	5,928.25	12,001.30	1,720.91	570.69	412.54	20,633.68
第八年	6,165.38	12,481.35	1,789.75	570.69	429.04	21,436.20
第九年	6,411.99	12,980.60	1,861.33	570.69	446.20	22,270.82

年度	普通厂房出	定制厂房出	停车费收入	充电桩充电	广告牌收入	合计
第十年	6,668.47	13,499.83	1,935.79	570.69	464.05	23,138.83
第十一年	6,935.21	14,039.82	2,013.22	570.69	482.61	24,041.55
第十二年	7,212.62	14,601.41	2,093.75	570.69	501.91	24,980.39
第十三年	7,501.13	15,185.47	2,177.50	570.69	521.99	25,956.78
第十四年	7,801.17	15,792.89	2,264.60	570.69	542.87	26,972.22
第十五年	8,113.22	16,424.61	2,355.18	570.69	564.59	28,028.28
第十六年	8,437.75	17,081.59	2,449.39	570.69	587.17	29,126.59
第十七年	8,775.26	17,764.85	2,547.37	570.69	610.66	30,268.82
第十八年	9,126.27	18,475.45	2,649.26	570.69	635.08	31,456.75
第十九年	9,491.32	19,214.47	2,755.23	570.69	660.48	32,692.19
第二十年	9,870.97	19,983.04	2,865.44	570.69	686.90	33,977.05
第二十一年	10,265.81	20,782.37	2,980.06	570.69	714.38	35,313.30
第二十二年	10,676.44	21,613.66	3,099.26	570.69	742.96	36,703.01
第二十三年	11,103.50	22,478.21	3,223.23	570.69	772.67	38,148.30
第二十四年	11,547.64	23,377.34	3,352.16	570.69	803.58	39,651.41
第二十五年	12,009.55	24,312.43	3,486.25	570.69	835.72	41,214.63
第二十六年	12,489.93	25,284.93	3,625.70	570.69	869.15	42,840.39
第二十七年	12,989.52	26,296.32	3,770.72	570.69	903.92	44,531.18
第二十八年	13,509.11	27,348.18	3,921.55	570.69	940.08	46,289.60
第二十九年	14,049.47	28,442.10	4,078.41	570.69	977.68	48,118.36
第三十年	14,611.45	29,579.79	4,241.55	570.69	1,016.79	50,020.26
合计	247,299.64	500,639.65	71,788.50	15,164.04	17,209.18	852,101.01

2. 成本预测

项目建成正式运营后主要支出包括外购燃动力费、工资福利费、其他管理费用。

(1) 外购燃动力费

本项目以租赁经营为主，厂房水电费由承租方负责。外购燃料动力费主要为员工工作用水电费，第一年预计支出 54 万元，本项目外购燃料动力费按每年增长 4.00%（与租金涨幅相等）进行测算。

(2) 工资福利费

2022 年，肇庆市城镇非私营单位就业人员年平均工资 95767 元。本项目按新增员工 30 人测算，运营期首年员工人均工资福利费用按 12 万元/年估算。工资福利费按每年增长 4.00%（与租金涨幅相等）进行测算。

(3) 其他管理费用

运营期首年其他管理费用按 180 万元/年估算。其他管理费用按每年增长 4.00%（与租金涨幅相等）进行测算。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	外购燃料动力费	工资福利费	其他管理费用	合计
第一年				
第二年				
第三年				
第四年	54.00	360.00	180.00	594.00
第五年	56.16	374.40	187.20	617.76
第六年	58.41	389.38	194.69	642.47
第七年	60.74	404.95	202.48	668.17
第八年	63.17	421.15	210.57	694.90
第九年	65.70	438.00	219.00	722.69
第十年	68.33	455.51	227.76	751.60
第十一年	71.06	473.74	236.87	781.66
第十二年	73.90	492.68	246.34	812.93
第十三年	76.86	512.39	256.20	845.45
第十四年	79.93	532.89	266.44	879.27
第十五年	83.13	554.20	277.10	914.44
第十六年	86.46	576.37	288.19	951.01
第十七年	89.91	599.43	299.71	989.05
第十八年	93.51	623.40	311.70	1,028.62
第十九年	97.25	648.34	324.17	1,069.76
第二十年	101.14	674.27	337.14	1,112.55
第二十一年	105.19	701.24	350.62	1,157.05
第二十二年	109.39	729.29	364.65	1,203.34
第二十三年	113.77	758.47	379.23	1,251.47
第二十四年	118.32	788.80	394.40	1,301.53
第二十五年	123.05	820.36	410.18	1,353.59
第二十六年	127.98	853.17	426.59	1,407.73
第二十七年	133.09	887.30	443.65	1,464.04
第二十八年	138.42	922.79	461.39	1,522.60
第二十九年	143.96	959.70	479.85	1,583.51
第三十年	149.71	998.09	499.04	1,646.85

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，广东省（肇庆）大型产业集聚区（市管起步区）基础设施建设项目（一期）在债券存续期内的项目营运净收益为 824,133.00 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			
第三年			
第四年	16,366.10	594.00	15,772.10
第五年	18,062.25	617.76	17,444.49
第六年	19,862.03	642.47	19,219.56
第七年	20,633.68	668.17	19,965.51
第八年	21,436.20	694.90	20,741.31
第九年	22,270.82	722.69	21,548.13
第十年	23,138.83	751.60	22,387.23
第十一年	24,041.55	781.66	23,259.89
第十二年	24,980.39	812.93	24,167.46
第十三年	25,956.78	845.45	25,111.33
第十四年	26,972.22	879.27	26,092.96
第十五年	28,028.28	914.44	27,113.85
第十六年	29,126.59	951.01	28,175.57
第十七年	30,268.82	989.05	29,279.77
第十八年	31,456.75	1,028.62	30,428.13
第十九年	32,692.19	1,069.76	31,622.43
第二十年	33,977.05	1,112.55	32,864.50
第二十一年	35,313.30	1,157.05	34,156.25
第二十二年	36,703.01	1,203.34	35,499.67
第二十三年	38,148.30	1,251.47	36,896.83
第二十四年	39,651.41	1,301.53	38,349.88
第二十五年	41,214.63	1,353.59	39,861.05
第二十六年	42,840.39	1,407.73	41,432.66
第二十七年	44,531.18	1,464.04	43,067.14
第二十八年	46,289.60	1,522.60	44,767.00
第二十九年	48,118.36	1,583.51	46,534.85

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	50,020.26	1,646.85	48,373.42
合计	852,101.01	27,968.01	824,133.00

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	9,030.00	0.00	-9,030.00	-9,030.00
第二年	0.00	9,030.00	0.00	-9,030.00	-18,060.00
第三年	0.00	9,030.00	0.00	-9,030.00	-27,090.00
第四年	16,366.10	9,030.00	594.00	6,742.10	-20,347.90
第五年	18,062.25	9,030.00	617.76	8,414.49	-11,933.41
第六年	19,862.03	9,030.00	642.48	10,189.55	-1,743.86
第七年	20,633.69	9,030.00	668.17	10,935.52	9,191.66
第八年	21,436.21	9,030.00	694.89	11,711.32	20,902.98
第九年	22,270.81	9,030.00	722.70	12,518.11	33,421.09
第十年	23,138.83	9,030.00	751.60	13,357.23	46,778.32
第十一年	24,041.55	9,030.00	781.67	14,229.88	61,008.20
第十二年	24,980.38	9,030.00	812.92	15,137.46	76,145.66
第十三年	25,956.78	9,030.00	845.45	16,081.33	92,226.99
第十四年	26,972.22	9,030.00	879.26	17,062.96	109,289.95
第十五年	28,028.29	9,030.00	914.43	18,083.86	127,373.81
第十六年	29,126.59	9,030.00	951.02	19,145.57	146,519.38
第十七年	30,268.83	9,030.00	989.05	20,249.78	166,769.16
第十八年	31,456.75	9,030.00	1,028.61	21,398.14	188,167.30
第十九年	32,692.19	9,030.00	1,069.76	22,592.43	210,759.73
第二十年	33,977.04	9,030.00	1,112.55	23,834.49	234,594.22
第二十一年	35,313.31	9,030.00	1,157.05	25,126.26	259,720.48
第二十二年	36,703.01	9,030.00	1,203.33	26,469.68	286,190.16
第二十三年	38,148.30	9,030.00	1,251.47	27,866.83	314,056.99
第二十四年	39,651.41	9,030.00	1,301.52	29,319.89	343,376.88
第二十五年	41,214.64	9,030.00	1,353.59	30,831.05	374,207.93
第二十六年	42,840.40	9,030.00	1,407.74	32,402.66	406,610.59
第二十七年	44,531.17	9,030.00	1,464.04	34,037.13	440,647.72
第二十八年	46,289.61	9,030.00	1,522.60	35,737.01	476,384.73
第二十九年	48,118.35	9,030.00	1,583.51	37,504.84	513,889.57

第三十年	50,020.27	248,975.00	1,646.84	-200,601.57	313,288.00
合计	852,101.01	510,845.00	27,968.01	313,288.00	313,288.00

(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	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	15,000.00	9,945.00	24,945.00		已融资本金处为该项目在本次债券存续期内偿还本金汇总金额
第一年		9,030.00	9,030.00	0.00	
第二年		9,030.00	9,030.00	0.00	
第三年		9,030.00	9,030.00	0.00	
第四年		9,030.00	9,030.00	15,772.10	
第五年		9,030.00	9,030.00	17,444.49	
第六年		9,030.00	9,030.00	19,219.55	
第七年		9,030.00	9,030.00	19,965.52	
第八年		9,030.00	9,030.00	20,741.32	
第九年		9,030.00	9,030.00	21,548.11	
第十年		9,030.00	9,030.00	22,387.23	
第十一年		9,030.00	9,030.00	23,259.88	
第十二年		9,030.00	9,030.00	24,167.46	
第十三年		9,030.00	9,030.00	25,111.33	
第十四年		9,030.00	9,030.00	26,092.96	
第十五年		9,030.00	9,030.00	27,113.86	
第十六年		9,030.00	9,030.00	28,175.57	
第十七年		9,030.00	9,030.00	29,279.78	
第十八年		9,030.00	9,030.00	30,428.14	
第十九年		9,030.00	9,030.00	31,622.43	
第二十年		9,030.00	9,030.00	32,864.49	
第二十一年		9,030.00	9,030.00	34,156.26	

第二十二年		9,030.00	9,030.00	35,499.68	
第二十三年		9,030.00	9,030.00	36,896.83	
第二十四年		9,030.00	9,030.00	38,349.89	
第二十五年		9,030.00	9,030.00	39,861.05	
第二十六年		9,030.00	9,030.00	41,432.66	
第二十七年		9,030.00	9,030.00	43,067.13	
第二十八年		9,030.00	9,030.00	44,767.01	
第二十九年		9,030.00	9,030.00	46,534.84	
第三十年	215,000.00	9,030.00	224,030.00	48,373.43	
合计	230,000.00	280,845.00	510,845.00	824,133.00	
本息覆盖倍数	1.61				

（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	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	15,000.00	9,945.00	24,945.00		已融资本金处为该项目在本次债券存续期内偿还本金汇总金额
第一年		9,030.00	9,030.00	0.00	
第二年		9,030.00	9,030.00	0.00	
第三年		9,030.00	9,030.00	0.00	
第四年		9,030.00	9,030.00	14,194.89	
第五年		9,030.00	9,030.00	15,700.04	
第六年		9,030.00	9,030.00	17,297.60	
第七年		9,030.00	9,030.00	17,968.97	
第八年		9,030.00	9,030.00	18,667.19	
第九年		9,030.00	9,030.00	19,393.30	
第十年		9,030.00	9,030.00	20,148.51	
第十一年		9,030.00	9,030.00	20,933.89	
第十二年		9,030.00	9,030.00	21,750.71	
第十三年		9,030.00	9,030.00	22,600.20	

第十四年		9,030.00	9,030.00	23,483.66	
第十五年		9,030.00	9,030.00	24,402.47	
第十六年		9,030.00	9,030.00	25,358.01	
第十七年		9,030.00	9,030.00	26,351.80	
第十八年		9,030.00	9,030.00	27,385.33	
第十九年		9,030.00	9,030.00	28,460.19	
第二十年		9,030.00	9,030.00	29,578.04	
第二十一年		9,030.00	9,030.00	30,740.63	
第二十二年		9,030.00	9,030.00	31,949.71	
第二十三年		9,030.00	9,030.00	33,207.15	
第二十四年		9,030.00	9,030.00	34,514.90	
第二十五年		9,030.00	9,030.00	35,874.95	
第二十六年		9,030.00	9,030.00	37,289.39	
第二十七年		9,030.00	9,030.00	38,760.42	
第二十八年		9,030.00	9,030.00	40,290.31	
第二十九年		9,030.00	9,030.00	41,881.36	
第三十年	215,000.00	9,030.00	224,030.00	43,536.09	
合计	230,000.00	280,845.00	510,845.00	741,719.70	
本息覆盖倍数	1.45				

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	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	15,000.00	9,945.00	24,945.00		已融资本金处为该项目在本次债券存续期内偿还本金汇总金额
第一年		9,030.00	9,030.00	0.00	
第二年		9,030.00	9,030.00	0.00	
第三年		9,030.00	9,030.00	0.00	
第四年		9,030.00	9,030.00	12,617.68	
第五年		9,030.00	9,030.00	13,955.59	
第六年		9,030.00	9,030.00	15,375.64	
第七年		9,030.00	9,030.00	15,972.42	
第八年		9,030.00	9,030.00	16,593.06	
第九年		9,030.00	9,030.00	17,238.49	
第十年		9,030.00	9,030.00	17,909.78	
第十一年		9,030.00	9,030.00	18,607.90	
第十二年		9,030.00	9,030.00	19,333.97	
第十三年		9,030.00	9,030.00	20,089.06	

第十四年		9,030.00	9,030.00	20,874.37	
第十五年		9,030.00	9,030.00	21,691.09	
第十六年		9,030.00	9,030.00	22,540.46	
第十七年		9,030.00	9,030.00	23,423.82	
第十八年		9,030.00	9,030.00	24,342.51	
第十九年		9,030.00	9,030.00	25,297.94	
第二十年		9,030.00	9,030.00	26,291.59	
第二十一年		9,030.00	9,030.00	27,325.01	
第二十二年		9,030.00	9,030.00	28,399.74	
第二十三年		9,030.00	9,030.00	29,517.46	
第二十四年		9,030.00	9,030.00	30,679.91	
第二十五年		9,030.00	9,030.00	31,888.84	
第二十六年		9,030.00	9,030.00	33,146.13	
第二十七年		9,030.00	9,030.00	34,453.70	
第二十八年		9,030.00	9,030.00	35,813.61	
第二十九年		9,030.00	9,030.00	37,227.87	
第三十年	215,000.00	9,030.00	224,030.00	38,698.74	
合计	230,000.00	280,845.00	510,845.00	659,306.40	
本息覆盖倍数	1.29				

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 1.45；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。

（六）总体评价

综上所述，在广东省（肇庆）大型产业集聚区（市管起步区）基础设施建设项目（一期）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（肇庆）大型产业集聚区（市管起步区）基础设施建设项目（一期）在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期广东省（肇庆）大型产业集聚区（市管起步区）基础设施建设项目（一期）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。

(以下无正文)

深圳市福圣会计师事务所（普通合伙）



中国·深圳

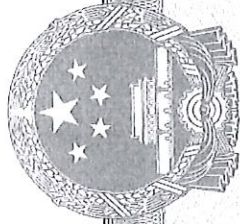
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年一月十日



营业执照

统一社会信用代码

91440300MACQC5FFX9



(副本)

名称 深圳市福圣会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 陈全云

成立日期 2023年08月03日

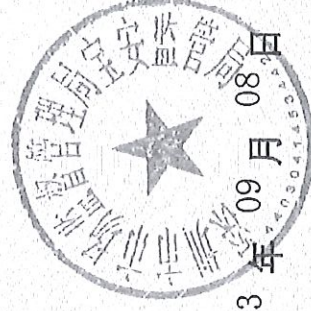
主要经营场所 深圳市宝安区沙井街道沙头社区民主九九工业城福源电子厂房3栋201



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



2023年09月08日

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

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

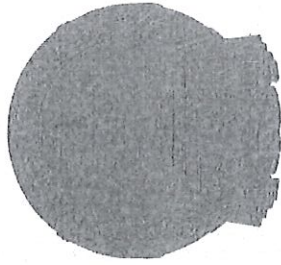
证书序号: 0020731

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 深圳市福圣会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人:

陈全云

主任会计师:

经营场所: 深圳市宝安区沙井街道沙头社区民主九九工

业城福源电子厂厂房3栋201

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470412

批准执业文号: 深财会[2023]85号

批准执业日期: 2023年10月12日