

深圳成长会计师事务所（普通合伙）

关于

端州区三榕先进制造业产业园配套建设项目

收益与融资自求平衡测算评价报告



深圳成长会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN CHENGZHANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道 89 号西门正中时代大厦 A 栋 1706

电话：0755-83913880

深成长专评价字[2026]第 729 号

肇庆市端州区财政局：

我们接受端州区财政局委托，对端州区三榕先进制造业产业园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

根据端州区三榕先进制造业产业园配套建设项目可行性研究报告的批复可知，该项目实施单位为肇庆市端州区方元投资开发有限公司、肇庆市端州区西片投资开发有限公司、肇庆市端州区三榕城建开发控股有限公司、肇庆市端州区端鸿城市建设投资开发有限公司。

2. 项目情况

项目名称	端州区三榕先进制造业产业园配套建设项目
项目总投资金额（万元）	521,710.23
项目建设内容	<p>1. 端州区龟山片区城市路网建设项目：</p> <p>片区规划建设路网 26 条，项目属城市道路，主要包括道路建设（道路、雨污水、交通、照明、绿化工程）及管线（电力、给水、通讯、燃气等工程），长度共 21.44km。其中主干道 2 条，长 2.63 公里；次干道 3 条，长 4.27km；支路 21 条，长 14.54km。项目总投资为 94343.57 万元。</p> <p>2. 端州区睦岗街道城镇化路网建设项目：</p> <p>片区规划建设路网 57 条，项目属城市道路，主要包括道路建设（道路、雨污水、交通、照明、绿化工程）及管线（电力、给水、通讯、燃气等工程），包括城市主干路 4 条，长度共 4.25km；包括城市次干道 5 条，长度共 6.7km；城市支路 48 条，长度共 19.8km。项目总投资为 100616.71 万元。</p> <p>3、端州区现代产业配套建设项目：</p> <p>端州区现代产业配套建设项目建设地点位于肇庆市端州区 3 区肇庆大道以北（天富工业园）。项目用地约 11.3 亩，净用地面积约 7519 m²，总建筑面积 16116 m²，包括以下工程：(1)场地平整工程：项目场地平整。(2)新建厂房工程：新建 5 层高，建筑面积 15260 m²的通用厂房，其中包含①基础主体工程、②给排水工程、③弱电工程、④强</p>

	<p>电工程、⑤消防工程、⑥防雷工程、⑦装饰工程、⑧连廊工程。(3)其他用房工程：新建 50 m²门卫室、200 m²配电房及 606 m²配套用房，其中包括①基础主体工程、②装饰装修工程。(4)室外配套工程：包括①室外总体照明、②室外排水排污工程、③绿化工程、④市政供水工程、⑤园区供配电工程（含变压器配置）、⑥园区围墙建设、⑦园区道路铺设、⑧零星配套。(5) 设备购置安装：货梯购置及安装。项目总投资 7162.38 万元。</p> <p>4、锦河路市政道路项目：</p> <p>项目位于肇庆市端州区 28 区睦岗消防站东侧，南起大鼎路，北止端州七路为城市支路，道路标准段宽 20 米，路幅采用一板式双向 4 车道，规划路中线长 515.096 米，为沥青混凝土路面。项目总投资约 1178.86 万元。</p> <p>5、祥和工业园通用厂房配套建设项目</p> <p>祥和工业园通用厂房配套建设项目建设地点位于肇庆市端州区东至桥北路，南至江滨路，北至北岭山。项目建设内容为：建设工业厂房及与工业厂房建设相关配套工程约 61064 平方米、人才公寓约 10000 平方米、分布式光伏发电配套工程和土地征收及房屋拆迁。</p> <p>1、厂房及配套用房包括：①基础及主体工程、②装饰工程、③给排水工程（含消防给水工程）、④电气照明工程、⑤通风工程、⑥弱电工程（网络通信、监控）、⑦高低压电力工程等。</p> <p>2、室外配套工程包括：①排水排污工程、②给水管线工程、③供配电房工程、④室外照明工程、⑤绿化工程、⑥道路广场工程、⑦围墙工程、⑧零星配套工程等。</p> <p>3、设备购置及安装工程（电梯工程）。</p> <p>4、分布式光伏发电配套工程：选址位于肇庆市一中实验学校睦岗街道办办公楼、保障性住房（人才公寓）、端</p>
--	--

	<p>州区3区北岭五路北侧现代产业项目厂房、端州七路与太和路交汇处原肇庆市力恒电子有限公司厂房一、多美达厂房一、多美达厂房二、十五小学桥北校区、百花小学、百花中学等，屋顶面积约29068平方米，装机容量约2870KW。项目总投资约44515.49万元。</p> <p>6. 肇庆市第一中学正门前江滨二堤下路（祥福路~新园南路段）道路工程建设项目</p> <p>拟新建堤下路（祥福路-新园南路段）全长568.73米，道路红线宽度22.0米，横断面采用一板式双向4车道。主要包括道路工程、交通工程、给排水工程、照明工程、绿化工程以及上堤临时道路工程等。项目总投资2147.17万元。</p> <p>7. 端州区产业转移升级配套建设项目</p> <p>端州区产业转移升级配套建设项目建设地点在肇庆市端州区城区范围内，工程界址东至端州一路，南至西江，西至桥北路，北至北岭山。主要建设内容及规模：</p> <p>（1）电子交易市场（电子信息平台）：建筑面积约30666.82 m²，包含主体建设工程、室内外装饰装修、水电安装供水供电工程（含变配电）等。</p> <p>（2）金融中心、创新创业服务中心：新建建筑面积约13000 m²，建筑物改造工程约20500 m²。</p> <p>（3）电网迁改工程：220kVA 电缆沟迁改，长度约10km。</p> <p>（4）智慧化城市建设：包含改建智慧公交站10座、附属数据传输管道和光纤50km、建设约5263.16 m²应用数据中心等智慧城市建设工程。</p> <p>（5）蓝塘工业园改造提升项目：包含建设约55000 m²通用厂房，工业园周边环境综合整治、配套建设园区道路约4800m、新建排水工程约4800m。</p> <p>（6）骑楼街片区改造面积约46017.54 m²。</p>
--	---

	<p>(7) 市政基础设施项目建设：主要包括环境整治、安装护栏、监控终端升级及道路节能照明灯改造等。项目总投资 202473.74 万元。</p> <p>8. 三榕工业园区风华路道路工程</p> <p>路宽度 48 米，全长 2771.80 米。主车道按六车道设计，采用沥青混凝土路面。工程建设主要项目：道路、排水、绿化、路灯照明、交通等工程。</p> <p>9. 三榕工业园区桂园路道路工程</p> <p>项目建设规模为道路宽度 38 米，全长 1713.68 米。主车道按六车道设计，采用沥青混凝土路面。工程建设主要项目：道路、排水、绿化路灯照明、交通等工程。</p> <p>10. 三榕工业园区玳西路道路工程</p> <p>道路宽度分别为 38 米(肇庆大道至风华路段)和 30 米(风华路至端州七路段)，长度分别为 1320.69 米和 591.30 米，道路全长 1911.99 米。主车道按六车道设计，采用沥青混凝土路面。工程建设主要项目：道路、排水、绿化、路灯照明、交通等工程。</p> <p>11. 肇庆市端州区黄塘西路建设项目</p> <p>黄塘西路位于肇庆市端州区玳东路连接大桥路，路长约 691.79 米为城市支路，规划道路宽度为 24 米，采用一板式双向 4 车道沥青混凝土路面建设内容包括：道路、管线(雨水、污水、给水、电力)通讯、燃气等)交通、照明、绿化工程。</p> <p>12. 上海城 24 米市政支路工程项目</p> <p>上海城 24 米市政支路，项目全长 300.408 米，其中起点位于端州七路，终点接黄塘西路。按照城市支路标准建设，道路红线宽 24 米，采用一板式双向 4 车道，为沥青混凝土路面。建设内容包括：道路、管线包括雨水、污水、给水、电力、通讯、燃气工程、交通、照明及绿化工程。</p>
--	--

	<p>13. 上海城 15 米市政道路工程项目</p> <p>上海城 15 米市政支路，全长 272.053 米，其中起点位于端州七路，终点接黄塘西路。按照城市支路标准建设，道路红线宽 15 米，路幅采用一板式双向两车道，为沥青混凝土路面。建设内容包括：道路、管线包括雨水、污水、给水、电力、通讯、燃气工程、交通、照明及绿化工程。</p> <p>14. 菜园路 (DF10) 工程项目</p> <p>菜园路 (DF10 路) 是三榕工业园龟顶新城内的主要通道之一，规划为城市 I 级次干道，是整个城西片区雨污水主干通道。东西走向，东至白沙路，西至龟山路，全长 1076 米，路宽 24 米，面积 25824 平方米。主车道按四车道施工，采用沥青混凝土路面。工程施工内容主要为：道路工程、桥梁、排水、照明、绿化、交通标志、供水、供电、管沟工程等。</p>
项目计划建设工期	2017 年 11 月-2026 年 12 月
项目获批情况	<p>1. 端州区龟山片区城市路网建设项目：</p> <p>2016 年 01 月 27 日，肇庆市端州区发展和改革局出具《端州区发改局关于肇庆市端州区龟山片区城市路网建设项目可行性研究报告的复函》（端发改字〔2016〕4 号），同意本项目实施。</p> <p>2017 年 02 月 27 日，肇庆市环境保护局出具《肇庆市环境保护局关于肇庆市端州区龟山片区城市路网建设项目环境影响报告书的审批意见》（肇环建〔2017〕32 号），本项目建设从环境保护角度可行。</p> <p>2017 年 08 月 30 日，肇庆市城乡规划局核发《建设用地规划许可证》（肇城规端地字第〔2017〕39 号），本用地项目符合城乡规划要求。用地位置：龟山片区。</p> <p>2017 年 11 月 14 日，肇庆市住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：441202201711140202），本</p>

	<p>建筑工程符合施工条件，准予施工。建设地址：端州区。</p> <p>2017年12月03日，肇庆市端州区发展和改革局出具《关于肇庆市端州区龟山片区城市路网建设项目概算的批复》（端发改字〔2017〕67号），本项目概算总投资为94343.57万元。</p> <p>2. 端州区睦岗街道城镇化路网建设项目：</p> <p>2016年01月27日，肇庆市端州区发展和改革局出具《端州区发改局关于端州区睦岗街道城镇化路网建设项目可行性研究报告的复函》（端发改字〔2016〕5号），同意本项目实施。</p> <p>2017年03月06日，肇庆市环境保护局端州分局出具《肇庆市环境保护局端州分局关于肇庆市端州区睦岗街道城镇化路网建设项目项环境影响报告书的审批意见》（肇端环建〔2017〕11号），本项目建设从环境保护角度可行。</p> <p>2017年06月28日，肇庆市住房和城乡建设局出具《建筑工程施工许可证》（编号441202201706280102），本建筑工程符合施工条件，准予施工。建设地址：端州区。</p> <p>2017年08月15日，肇庆市端州区发展和改革局出具《关于肇庆市端州区睦岗街道城镇化路网建设项目概算的批复》（端发改字〔2017〕43号），本项目概算总投资为100616.71万元。</p> <p>2017年08月30日，肇庆市城乡规划局核发《建设用地规划许可证》（肇城规端地字第〔2017〕40号），本用地项目符合城乡规划要求。用地位置：端州区睦岗街道。</p> <p>3. 端州区现代产业配套建设项目：</p> <p>2020年05月26日，肇庆市端州区发展和改革局出具《关于端州区现代产业配套建设项目可行性研究报告的批复》（端发改审批〔2020〕26号），同意本项目实施。</p> <p>2020年11月06日，肇庆市端州区发展和改革局出具</p>
--	---

	<p>《关于调整端州区现代产业配套建设项目可行性研究报告建设内容的批复》（端发改审批（2020）62号），同意调整本项目建设内容。</p> <p>2022年05月25日，肇庆市端州区发展和改革局及肇庆市端州区财政局联合出具《关于端州区现代产业配套建设项目初步设计概算调整的批复》（端发改投审（2022）29号），同意项目总投资调整。</p> <p>4. 锦河路市政道路项目：</p> <p>2014年06月13日，肇庆市端州区发展和改革局出具《关于锦河路市政道路（睦岗消防站东侧20米市政支路）项目可行性研究报告的批复》（端发改字（2014）17号），同意本项目实施。</p> <p>5. 祥和工业园通用厂房配套建设项目</p> <p>2020年07月31日，肇庆市自然资源局端州分局出具《肇庆市自然资源局端州分局关于祥和工业园通用厂房配套建设项目用地意见》，本项目不涉及新增建设用地，原则同意项目建设。</p> <p>2020年08月03日，肇庆市端州区发展和改革局出具《关于祥和工业园通用厂房配套建设项目可行性研究报告的批复》（端发改审批（2020）40号），同意本项目实施。</p> <p>2020年12月21日，取得肇庆市端州区发展和改革局出具《关于同意端州区三榕先进制造业产业园配套建设项目立项的函》（端发改审批（2020）84号），同意本项目实施。</p> <p>2022年5月25日，取得肇庆市端州区发展和改革局及肇庆市端州区财政局联合出具《关于端州区现代产业配套建设项目初步设计概算调整的批复》（端发改投审（2022）29号），同意项目调整。</p> <p>6. 2017年02月20日，肇庆市端州区发展和改革局出</p>
--	---

	<p>具《关于肇庆市第一中学正门前江滨二堤下路（祥福路～新园南路段）道路工程项目可行性研究报告的批复》（端发改字〔2017〕8号），同意本项目实施。</p> <p>7. 2022年11月07日，肇庆市端州区发展和改革局出具《肇庆市端州区发展和改革局关于端州区产业转移升级配套建设项目可行性研究报告的批复》（端发改审批〔2022〕54号），同意本项目实施。</p> <p>8. 肇庆市三榕工业园道路建设工程（风华路、桂园路、玗西路）</p> <p>2010年12月16日，肇庆市端州区发展和改革局出具《关于三榕工业园区风华路道路工程可行性研究报告的批复》（端发改字〔2010〕25号），同意本项目实施。</p> <p>2010年12月16日，肇庆市端州区发展和改革局出具《关于三榕工业园区桂园路道路工程可行性研究报告的批复》（端发改字〔2010〕26号），同意本项目实施。</p> <p>2010年12月16日，肇庆市端州区发展和改革局出具《关于三榕工业园区玗西路道路工程可行性研究报告的批复》（端发改字〔2010〕26号），同意本项目实施。</p> <p>9. “上海城”周边市政道路（黄塘西路、24米支路、15米支路）</p> <p>2014年6月13日，肇庆市端州区发展和改革局出具《关于肇庆市端州区黄塘西路建设项目可行性研究报告的批复》（端发改字〔2014〕26号），同意本项目实施。</p> <p>2014年6月13日，肇庆市端州区发展和改革局出具《关于上海城24米市政支路工程项目可行性研究报告的批复》（端发改字〔2014〕20号），同意本项目实施。</p> <p>2014年6月13日，肇庆市端州区发展和改革局出具《关于肇庆市端州区黄塘西路建设项目可行性研究报告的批复》（端发改字〔2014〕19号），同意本项目实施。</p>
--	---

	<p>10. 菜园路 (DF10) 工程项目</p> <p>2012 年 6 月 8 日,肇庆市端州区发展和改革局出具《关于菜园路 (DF10) 工程项目可行性研究报告的批复》, 同意本项目实施。</p>
--	--

二、应付本息情况

1. 存量债券资金列式

端州区三榕先进制造业产业园配套建设项目, 以前年度已安排专项债券资金共计 76,482.00 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	2020年5月	2020年粤港澳大湾区新基建专项债券 (一期) --2020年广东省政府专项债券 (三十期)	10年	2.88%	每半年支付利息, 到期还本	10000
2	2020年8月	2020年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券 (四期) --2020年广东省政府专项债券 (六十九期)	10年	3.21%	每半年支付利息, 到期还本	10500
3	2020年8月	2020年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券 (四期) --2020年广东省政府专项债券 (六十九期)	10年	3.21%	每半年支付利息, 到期还本	6940
4	2021年4月	2021年广东省市政和产业园区基础设施专项债券 (三期)	30年	3.92%	每半年支付利息, 到期还本	6,000
5	2021年6月	2021年广东省市政和产业园区基础设施专项债券 (六期)	30年	3.78%	每半年支付利息, 到期还本	7,000
6	2021年11月	2021年广东省政府专项债券 (八十六期)	30年	3.59%	每半年支付利息, 到期还本	9,200
7	2021年8月	2021年广东省政府专项债券 (六十八期)	30年	3.58%	每半年支付利息, 到期还本	2,500
8	2021年10月	2021年广东省政府专项债券 (七十六期)	30年	3.69%	每半年支付利息, 到期还本	11,300

9	2023年9月调整发行	2021年广东省政府专项债券（六十四期）	20年	3.45%	每半年支付利息，到期还本	750.00
10	2024年5月	2024年广东省政府专项债券（二十七期）	10年	2.44%	分年还本，第6-10年每年还本20%	1,100
11	2024年6月	2024年广东省政府专项债券（五十一期）	15年	2.49%	分年还本，第11-15年每年还本20%	400
12	2024年9月	2024年广东省政府专项债券（七十一期）	15年	2.17%	每半年支付利息，到期还本	1,000
13	2024年9月调整发行	2024年广东省政府专项债券（三十五期）	10年	2.42%	每半年支付利息，到期还本	2,300
14	2024年10月	2024年广东省政府专项债券（七十六期）	15年	2.28%	每半年支付利息，到期还本	2,200
15	2025年1月	2025年广东省政府专项债券（三期）	10年	1.70%	每半年支付利息，到期还本	3,092.00
16	2025年5月	2025年广东省政府专项债券（十五期）	10年	1.78%	每半年支付利息，到期还本	2,100.00
17	2025年8月	2025年广东省政府专项债券（三十二期）	15年	2.24%	每半年支付利息，到期还本	100.00
合计						76,482.00

2. 还本付息测算

本年度及以后计划融资金额为 195,938.00 万元（2026 年 4 月发行 1,428.00 万元，发行期限五年，每年支付利息，第五年末偿还本金；2026 年 6 月发行 87.00 万元，发行期限十年，每半年支付利息，第十年末偿还本金）。期限为二十年，假设融资利率 2.50%，每半年支付利息，第二十年末偿还本金，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	10,000.00	10,000.00		2.88%	2,880.00	12,880.00

已融资	10,500.00	10,500.00		3.21%	3,370.50	13,870.50
已融资	6,940.00	6,940.00		3.21%	2,227.74	9,167.74
已融资	6,000.00	6,000.00		3.92%	7,056.00	13,056.00
已融资	7,000.00	7,000.00		3.78%	7,938.00	14,938.00
已融资	9,200.00	9,200.00		3.59%	9,908.40	19,108.40
已融资	2,500.00	2,500.00		3.58%	2,685.00	5,185.00
已融资	11,300.00	11,300.00		3.69%	8,339.40	19,639.40
已融资	750.00	750.00		3.45%	258.75	1,008.75
已融资	1,100.00	1,100.00		2.44%	268.40	1,368.40
已融资	400.00	400.00		2.49%	149.40	549.40
已融资	1,000.00	1,000.00		2.17%	325.50	1,325.50
已融资	2,300.00	2,300.00		2.42%	556.60	2,856.60
已融资	2,200.00	2,200.00		2.28%	752.40	2,952.40
已融资	3,092.00	3,092.00		1.70%	525.64	3,617.64
已融资	2,100.00	2,100.00		1.78%	373.80	2,473.80
已融资	100.00	100.00		2.24%	33.60	133.60
第一年	195,938.00		195,938.00	2.50%	4,898.45	4,898.45
第二年	195,938.00		195,938.00	2.50%	4,898.45	4,898.45
第三年	195,938.00		195,938.00	2.50%	4,898.45	4,898.45
第四年	195,938.00		195,938.00	2.50%	4,898.45	4,898.45
第五年	195,938.00	1,720.00	194,218.00	2.50%	4,898.45	6,618.45
第六年	194,218.00		194,218.00	2.50%	4,855.45	4,855.45
第七年	194,218.00		194,218.00	2.50%	4,855.45	4,855.45
第八年	194,218.00		194,218.00	2.50%	4,855.45	4,855.45
第九年	194,218.00		194,218.00	2.50%	4,855.45	4,855.45
第十年	194,218.00	87.00	194,131.00	2.50%	4,855.45	4,942.45
第十一年	194,131.00		194,131.00	2.50%	4,853.28	4,853.28
第十二年	194,131.00		194,131.00	2.50%	4,853.28	4,853.28
第十三年	194,131.00		194,131.00	2.50%	4,853.28	4,853.28
第十四年	194,131.00		194,131.00	2.50%	4,853.28	4,853.28
第十五年	194,131.00		194,131.00	2.50%	4,853.28	4,853.28
第十六年	194,131.00		194,131.00	2.50%	4,853.28	4,853.28
第十七年	194,131.00		194,131.00	2.50%	4,853.28	4,853.28
第十八年	194,131.00		194,131.00	2.50%	4,853.28	4,853.28
第十九年	194,131.00		194,131.00	2.50%	4,853.28	4,853.28
第二十年	194,131.00	194,131.00		2.50%	4,853.28	198,984.28
合计		272,420.00			144,951.38	417,371.38

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

为满足肇庆市市政建设需求，推进端州区经济发展，完善端州区基础配套设施。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，实现端州区三榕先进制造业产业园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

根据项目实施意见汇总稿可知该项目建成正式运营后主要收入包括包括电缆沟和通讯管道收入、厂房出租、商业铺位出租收入、停车场收入及物业出租。

（1）龟山片区城市路网建设项目、睦岗街道城镇化路网建设项目，锦河路市政道路（睦岗消防站东侧 29 米市政支路）等建设项目建成正式运营后主要收入包括出租电缆沟、物业出租和停车场的收入。

①出租电缆沟的收入

电缆总长度大约有 54.99 公里，电缆沟为 12 孔线沟，约 750 元/米每孔，则 10 年出租收入约 49491 万元，每年的出租收入约 4,949.1 万元。每年增加 10%。

②停车场收入

建设停车场共 810 个车位，每月按 30 天，每天 30 元计算，每年收益约为 874.8 万元。每年增加 10%

③物业出租

通过招商引进入园企业，假设 2020 年出租数量为本项目总面积的 90%，2021

年出租量达到 100%。目前市场每隔 3-5 年对租赁价格进行 10%-20%提升，本项目租金拟定从 2021 年出租比例到 100%开始，每隔 4 年进行一次提价，提价幅度暂估为 15%。租金基础年参考地区平均水平为 70 元/平方米。

(2) 端州区现代产业园配套建设项目、祥和通用厂房配套建设项目、锦河路市政道路（睦岗消防站东侧 29 米市政支路）建成正式运营后主要收入包括出租电缆沟、通信管道的收入、厂房出租、商业铺位经营收入与停车场收入。

①电缆沟和通信管道的收入

本项目位于城西片区锦河路市政道路工程。

道路总长度大约有 515 米，电缆沟为 12 孔线沟，约 500 元/米每孔；通信管道为 18 孔线沟，约 200 元/米每孔，则 10 年出租收入约 360.5 万元，每年的出租收入约 36.05 万元。

②厂房出租

该项目有 4 万平方米，按 84 元/平方米·月出租，以后年度根据物价的调整，租金适当调整。则运营第一年租金收入为 4,032 万元。每年增长 10%。

③商业铺位经营收入

项目商业铺位约 8000 平方米，目前月租金 173.61 元/平方米，计算期第 1 年起考虑对外出租，出租率在计算期第 1 年按可出租面积的 60%考虑，以后每年逐步增加，直至达到 90%，然后保持不变。

④停车场收入

建设停车场共 1000 个车位，每月按 30 天，每天 30 元计算，每年收益约为 2160 万元。每年增加 10%。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	电缆沟和通讯管道收入	厂房出租	商业铺位出租收入	停车场收入	物业出租	合计
第一年						0.00
第二年	4,985.60	4,032.00	1,333.32	1,954.80	858.25	13,163.97
第三年	5,484.16	4,435.20	1,466.65	2,150.28	944.08	14,480.37
第四年	6,032.58	4,878.72	1,613.32	2,365.31	1,038.48	15,928.40
第五年	6,635.83	5,366.59	1,774.65	2,601.84	1,142.33	17,521.24
第六年	7,299.42	5,903.25	1,952.11	2,862.02	1,256.56	19,273.37

年度	电缆沟和通讯管道收入	厂房出租	商业铺位出租收入	停车场收入	物业出租	合计
第七年	8,029.36	6,493.58	2,147.33	3,148.22	1,382.22	21,200.71
第八年	8,832.29	7,142.93	2,362.06	3,463.05	1,520.44	23,320.78
第九年	9,715.52	7,857.23	2,598.26	3,809.35	1,672.49	25,652.85
第十年	10,687.08	8,642.95	2,858.09	4,190.29	1,839.74	28,218.14
第十一年	11,755.78	9,507.25	3,143.90	4,609.32	2,023.71	31,039.95
第十二年	12,931.36	10,457.97	3,458.29	5,070.25	2,226.08	34,143.95
第十三年	14,224.50	11,503.77	3,804.12	5,577.27	2,448.69	37,558.34
第十四年	15,646.95	12,654.14	4,184.53	6,135.00	2,693.56	41,314.18
第十五年	17,211.64	13,919.56	4,602.98	6,748.50	2,962.91	45,445.59
第十六年	18,932.81	15,311.51	5,063.28	7,423.35	3,259.20	49,990.15
第十七年	20,826.09	16,842.66	5,569.61	8,165.68	3,585.12	54,989.17
第十八年	22,908.70	18,526.93	6,126.57	8,982.25	3,943.64	60,488.09
第十九年	25,199.57	20,379.62	6,739.23	9,880.48	4,338.00	66,536.90
第二十年	27,719.52	22,417.59	7,413.15	10,868.53	4,771.80	73,190.58
合计	255,058.76	206,273.45	68,211.44	100,005.79	43,907.29	673,456.73

2. 成本预测

2-1 项目运营成本

根据项目实施意见汇总稿可知该项目建成正式运营后主要支出包括包括工资及福利费、公建水电费、维护费及其他费用。

(1) 端州区电子信息产业基础设施配套建设项目建成正式运营后主要工资及福利费、公建水电费、维护费及其他费用。

1) 水电费

该项目每年用电量是 66.56 万度，根据工业用电的平均费用为每度电为 0.7 元。一年用水量 5200 吨，商业用水约 1.6 元/立方米。则一年的水电费大约 47.42 万元，年递增 5%。

2) 人工工资

本项目定员 15 人，年人均工资福利费按 6 万元估算，每年需要支付的工资为 90 万元，年递增 5%。

2-2 相关税费

①增值的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：增值税销项税额=本项目测算收入/(1+增值税税率)×增值税税率；

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税税率为 9%，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)×增值税税率；

②本项目税金包括增值税、城乡建设维护税、教育费附加、房产税及印花税等，本项目增值税涉及 13%、9%，按各收入乘以相应税率计算销项税额；城市维护建设税按增值税 7%缴纳，教育费附加按增值税的 3%缴纳，地方教育附加按增值税的 2%缴纳，房产税按出租收入的 12%缴纳，印花税按应税收入的 1‰缴纳。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	工资及福利费	水电费	维护费	其他费用	税费	合计
第一年						
第二年	154.15	63.44	4.74	7.33	342.37	572.03
第三年	160.37	65.93	5.21	7.64	376.61	615.76
第四年	166.88	69.91	5.21	7.76	414.27	664.03
第五年	173.67	72.65	5.21	7.90	455.69	715.12
第六年	180.76	75.54	5.21	8.03	501.26	770.80
第七年	188.18	78.57	5.21	8.17	551.39	831.52
第八年	195.92	81.75	5.73	8.51	606.53	898.44
第九年	202.50	84.86	5.56	8.57	667.18	968.67
第十年	209.61	87.94	5.63	8.74	733.90	1,045.82
第十一年	216.72	91.03	5.71	8.90	807.29	1,129.65
第十二年	223.82	94.11	5.78	9.06	888.02	1,220.79
第十三年	230.93	97.19	5.85	9.23	976.82	1,320.02
第十四年	238.04	100.28	5.93	9.39	1,074.50	1,428.14
第十五年	245.15	103.36	6.00	9.55	1,181.95	1,546.01
第十六年	252.25	106.45	6.08	9.71	1,300.15	1,674.64
第十七年	259.36	109.53	6.15	9.88	1,430.16	1,815.08
第十八年	266.47	112.62	6.23	10.04	2,470.33	2,865.69

年度	工资及福利费	水电费	维护费	其他费用	税费	合计
第十九年	273.57	115.70	6.30	10.20	7,867.27	8,273.04
第二十年	280.68	118.79	6.37	10.37	8,655.21	9,071.42
合计	4,119.03	1,729.65	108.11	168.98	31,300.93	37,426.70

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，端州区三榕先进制造业产业园配套建设项目在债券存续期内的项目营运净收益为 636,030.05 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	13,163.97	572.03	12,591.94
第三年	14,480.37	615.76	13,864.61
第四年	15,928.41	664.03	15,264.38
第五年	17,521.24	715.12	16,806.12
第六年	19,273.36	770.80	18,502.56
第七年	21,200.71	831.52	20,369.19
第八年	23,320.77	898.44	22,422.33
第九年	25,652.85	968.67	24,684.18
第十年	28,218.15	1,045.82	27,172.33
第十一年	31,039.96	1,129.65	29,910.31
第十二年	34,143.95	1,220.79	32,923.16
第十三年	37,558.35	1,320.02	36,238.33
第十四年	41,314.18	1,428.14	39,886.04
第十五年	45,445.59	1,546.01	43,899.58
第十六年	49,990.15	1,674.64	48,315.51
第十七年	54,989.16	1,815.08	53,174.08
第十八年	60,488.09	2,865.69	57,622.40
第十九年	66,536.90	8,273.04	58,263.86
第二十年	73,190.59	9,071.42	64,119.17
合计	673,456.75	37,426.70	636,030.05

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	4,898.45	0.00	-4,898.45	-4,898.45
第二年	13,163.97	4,898.45	572.03	7,693.49	2,795.04
第三年	14,480.37	4,898.45	615.76	8,966.16	11,761.20
第四年	15,928.41	4,898.45	664.03	10,365.93	22,127.13
第五年	17,521.24	6,618.45	715.12	10,187.67	32,314.80
第六年	19,273.36	4,855.45	770.80	13,647.11	45,961.91
第七年	21,200.71	4,855.45	831.52	15,513.74	61,475.65
第八年	23,320.77	4,855.45	898.44	17,566.88	79,042.53
第九年	25,652.85	4,855.45	968.67	19,828.73	98,871.25
第十年	28,218.15	4,942.45	1,045.82	22,229.88	121,101.13
第十一年	31,039.96	4,853.28	1,129.65	25,057.03	146,158.17
第十二年	34,143.95	4,853.28	1,220.79	28,069.88	174,228.05
第十三年	37,558.35	4,853.28	1,320.02	31,385.05	205,613.10
第十四年	41,314.18	4,853.28	1,428.14	35,032.76	240,645.86
第十五年	45,445.59	4,853.28	1,546.01	39,046.30	279,692.16
第十六年	49,990.15	4,853.28	1,674.64	43,462.24	323,154.40
第十七年	54,989.16	4,853.28	1,815.08	48,320.80	371,475.20
第十八年	60,488.09	4,853.28	2,865.69	52,769.12	424,244.32
第十九年	66,536.90	4,853.28	8,273.04	53,410.58	477,654.90
第二十年	73,190.59	323,115.41	9,071.42	-258,996.24	218,658.67
合计	673,456.75	417,371.38	37,426.70	218,658.67	218,658.67

(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	76,482.00	47,649.13	124,131.13		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		4,898.45	4,898.45	0.00	
第二年		4,898.45	4,898.45	12,591.94	
第三年		4,898.45	4,898.45	13,864.61	
第四年		4,898.45	4,898.45	15,264.38	
第五年	1,720.00	4,898.45	6,618.45	16,806.12	
第六年		4,855.45	4,855.45	18,502.56	
第七年		4,855.45	4,855.45	20,369.19	
第八年		4,855.45	4,855.45	22,422.33	
第九年		4,855.45	4,855.45	24,684.18	
第十年	87.00	4,855.45	4,942.45	27,172.33	
第十一年		4,853.28	4,853.28	29,910.31	
第十二年		4,853.28	4,853.28	32,923.16	
第十三年		4,853.28	4,853.28	36,238.33	
第十四年		4,853.28	4,853.28	39,886.04	
第十五年		4,853.28	4,853.28	43,899.58	
第十六年		4,853.28	4,853.28	48,315.51	
第十七年		4,853.28	4,853.28	53,174.08	
第十八年		4,853.28	4,853.28	57,622.40	
第十九年		4,853.28	4,853.28	58,263.86	
第二十年	194,131.00	4,853.28	198,984.28	64,119.17	
合计	272,420.00	144,951.38	417,371.38	636,030.05	
本息覆盖倍数	1.52				

(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	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	76,482.00	47,649.13	124,131.13		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		4,898.45	4,898.45	0.00	

第二年		4,898.45	4,898.45	11,332.75	
第三年		4,898.45	4,898.45	12,478.15	
第四年		4,898.45	4,898.45	13,737.94	
第五年	1,720.00	4,898.45	6,618.45	15,125.50	
第六年		4,855.45	4,855.45	16,652.30	
第七年		4,855.45	4,855.45	18,332.27	
第八年		4,855.45	4,855.45	20,180.10	
第九年		4,855.45	4,855.45	22,215.76	
第十年	87.00	4,855.45	4,942.45	24,455.10	
第十一年		4,853.28	4,853.28	26,919.28	
第十二年		4,853.28	4,853.28	29,630.84	
第十三年		4,853.28	4,853.28	32,614.49	
第十四年		4,853.28	4,853.28	35,897.43	
第十五年		4,853.28	4,853.28	39,509.62	
第十六年		4,853.28	4,853.28	43,483.96	
第十七年		4,853.28	4,853.28	47,856.67	
第十八年		4,853.28	4,853.28	51,860.16	
第十九年		4,853.28	4,853.28	52,437.47	
第二十年	194,131.00	4,853.28	198,984.28	57,707.25	
合计	272,420.00	144,951.38	417,371.38	572,427.04	
本息覆盖倍数	1.37				

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	76,482.00	47,649.13	124,131.13		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		4,898.45	4,898.45	0.00	
第二年		4,898.45	4,898.45	10,073.55	
第三年		4,898.45	4,898.45	11,091.69	
第四年		4,898.45	4,898.45	12,211.51	
第五年	1,720.00	4,898.45	6,618.45	13,444.89	
第六年		4,855.45	4,855.45	14,802.05	
第七年		4,855.45	4,855.45	16,295.35	
第八年		4,855.45	4,855.45	17,937.86	
第九年		4,855.45	4,855.45	19,747.34	

第十年	87.00	4,855.45	4,942.45	21,737.86	
第十一年		4,853.28	4,853.28	23,928.25	
第十二年		4,853.28	4,853.28	26,338.53	
第十三年		4,853.28	4,853.28	28,990.66	
第十四年		4,853.28	4,853.28	31,908.83	
第十五年		4,853.28	4,853.28	35,119.66	
第十六年		4,853.28	4,853.28	38,652.41	
第十七年		4,853.28	4,853.28	42,539.26	
第十八年		4,853.28	4,853.28	46,097.92	
第十九年		4,853.28	4,853.28	46,611.09	
第二十年	194,131.00	4,853.28	198,984.28	51,295.33	
合计	272,420.00	144,951.38	417,371.38	508,824.04	
本息覆盖倍数	1.22				

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1.37；按项目自身收益的80%计算的情况下，本息覆盖倍数为1.22。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

（六）总体评价

综上所述，在端州区三榕先进制造业产业园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，本次评价的端州区三榕先进制造业产业园配套建设项目在项目预计自身收益100%、90%、80%实现的情况下，预期端州区三榕先进制造业产业园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和管理水平、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 2026 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)

深圳成长会计师事务所(普通合伙)



中国·深圳

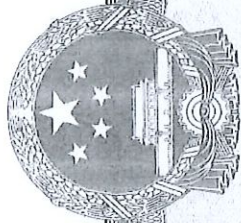
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二六年六月二日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MA5FEJFM3R



名称 深圳成长会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 师英周

成立日期 2018年12月19日

主要经营场所 深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道89号西门
正中时代大厦A栋1706



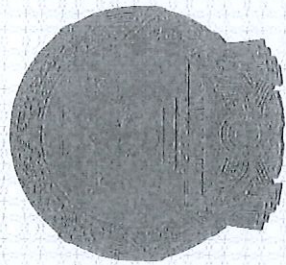
重要提示

1. 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。
2. 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。
3. 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



2025年03月10日



会计师事务所 执业证书

名称：深圳成长会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：师英周
主任会计师：
经营场所：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道89号西门正中时代大厦A栋1706
组织形式：普通合伙
执业证书编号：47470308
批准执业文号：深财会〔2019〕125号
批准执业日期：2019年12月9日



证书序号：0021904

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：深圳市财政局
2025年4月14日

中华人民共和国财政部制

