

深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

关于

丰顺县美丽圩镇建设项目

预期收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告



深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN ZHONGQIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙福路荣超英隆大厦 A 座 A2105

电话：0755-28999289

深中钦咨字[2026]第 593 号

丰顺县财政局：

我们接受丰顺县财政局委托，对丰顺县美丽圩镇建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

我们的评估依据是《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》。发行人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。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。本评估咨询报告出具的意见，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。

经专项评估，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

总体评价结果如下:

一、项目基本情况

1. 项目组织实施机构

根据丰顺县美丽圩镇建设项目可行性研究报告的批复可知,该项目实施单位为丰顺县住房和城乡建设局。

2. 项目情况

项目名称	丰顺县美丽圩镇建设项目
项目总投资金额(万元)	24,000.00
项目建设内容	<p>项目建设内容: 主要涉及光伏发电、现代农业发展、供水保障、污水治理、“三线”整治、停车场、圩镇环境品质提升等领域,涵盖汤坑、汤南、北斗、留隍、潭江、建桥、大龙华、黄金、龙岗、砂田、小胜、八乡山等12个镇:</p> <p>(1) 汤坑镇建设项目: 投资估算1500万元,包括镇村公共场所建设光伏板10000 m²和“三线”治理约20公里。</p> <p>(2) 汤南镇建设项目: 投资估算1750万元,包括提升古村落种王上围配套设施综合利用工程(建设2500 m²停车场,设立便民快充充电桩,利用停车位加建光伏停车棚1500 m²)、龙上古寨周边配套设施提升工程、镇道沿线老旧建筑改造工程(道路改造约4公里,风貌提升及外立面改造)、老圩镇市场整体改建提升第一期工程。</p> <p>(3) 北斗镇建设项目: 投资估算1600万元,包括老国道沿线环境品质提升工程(铺设健身步道约800米,路段两侧绿化约1100米)、圩镇沿街老旧建筑改造提升工程(沿街店招规整面积约1040 m²,墙面清洗约40000 m²,墙面刷漆约4000 m²)、老国道沿线人居环境提升建设工程(墙面清洗约37000 m²,墙面刷漆约4600 m²,提升美食一条街配套设施)、庆瑶村北河大桥旁停车场及光伏建设(占地400 m²)、北斗村楼上片区污水处理建设工程(增加排污</p>

	<p>管道主管约 800 米)。</p> <p>(4) 留隍镇建设项目：投资估算 1590 万元，包括一处面积 1200 m²的冷链物流仓库、29 个快充充电桩。</p> <p>(5) 潭江镇建设项目：投资估算 1700 万元，包括面积 8 公顷的现代农业产业基地、新建 1500t/d 自来水厂、建设生态停车场约 2500 m²。</p> <p>(6) 建桥镇建设项目：投资估算 1689 万元，包括新建农贸市场 1 处(占地 600 m²，建筑面积 2000 m²，总用地面积 2100 m²)、圩镇道路扩容提质(铺设柏油路面面积约 22950 m²)、圩镇人居环境整治提升(总用地面积 5700 m²)和产业振兴建设项目(总用地面积 1500 m²)。</p> <p>(7) 大龙华镇建设项目：投资估算 1600 万元，包括 1 处镇级光伏发电基地(5000 m²平方米)、圩镇老旧建筑改造提升(三线整治约 3 公里)、径门圩镇路面提升(铺设柏油路面 21000 m²)、白溪河岗背村水环境水安全提升工程(1.6 公里白溪河段)。</p> <p>(8) 黄金镇建设项目：投资估算 1600 万元，G235 线连接相关村革命历史展览长廊及旅游驿站建设。</p> <p>(9) 龙岗镇建设项目：投资估算 1720 万元，包括利用镇政府和各村村委会建设光伏发电(总共 10000 m²)、建设 12 个快充充电桩、圩镇主要街道老旧建筑改造(全长约 1.5 公里)。</p> <p>(10) 砂田镇建设项目：投资估算 1600 万元，包括圩镇智慧停车场建设(改造现有 100 个停车位，新增 50 个快充充电桩)、圩镇老旧建筑改造提升、建设垃圾收集点 9 处。</p> <p>(11) 小胜镇建设项目：投资估算 1618 万元，包括圩镇周边 200 亩农业观光体验园、1 公里光伏长廊、圩镇智能停车位建设。</p>
--	---

	(12) 八乡山镇建设项目：投资估算 1515 万元，包括“三线”治理约 3 公里、垃圾治理、生活污水治理、停车位建设、新建农贸市场（占地 300 m ² ，建筑面积 320 m ² 左右）、完善机动车停车位充电桩（6 套）、建设冷链物流仓库（建筑面积 70 m ² ）、圩镇老旧建筑改造及屋面光伏建设工程（改造沿街店招，公共屋顶做光伏发电约 600 m ² ）、智慧农村建设（15 套视频监控）。
项目计划建设工期	2024 年 9 月-2027 年 12 月
项目获批情况	<p>1. 2022 年 12 月 13 日，取得丰顺县发展和改革局出具《关于丰顺县美丽圩镇建设项目建议书的批复》丰发改投审[2022]126 号；</p> <p>2. 2022 年 12 月 22 日，取得丰顺县发展和改革局出具《关于丰顺县美丽圩镇建设项目可行性研究报告的批复》丰发改投审[2022]133 号。</p>

二、应付本息情况

1. 存量债券资金列式

丰顺县美丽圩镇建设项目，以前年度已安排专项债券资金共计 7,000.00 万元，对应各批次存量债券资金信息概况如下：

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8月	2024年广东省政府专项债券（六十四期）	20年	2.39%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00
2	2024年9月	2024年广东省政府专项债券（七十二期）	20年	2.21%	每半年支付利息，到期还本	3,000.00
3	2024年10月	2024年广东省政府专项债券（七十七期）	20年	2.37%	每半年支付利息，到期还本	2,000.00
4	2025年1月	2025年广东省政府专项债券（五期）	20年	2.06%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00
合计						7,000.00

2. 还本付息测算

本年度及以后年度计划融资金额为 12,200.00 万元。期限为二十年，假设融资利率 2.50%，每半年支付利息，到期一次性偿还本金。其中，6 月发行 2026 年广东省政府专项债券（二十六期）2,000.00 万元（其中：用于项目资本金 0.00 万元），发行年限七年。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	1,000.00	1,000.00		2.39%	478.00	1,478.00
已融资	3,000.00	3,000.00		2.21%	1,326.00	4,326.00
已融资	2,000.00	2,000.00		2.37%	948.00	2,948.00
已融资	1,000.00	1,000.00		2.06%	412.00	1,412.00
第一年	12,200.00		12,200.00	2.50%	305.00	305.00
第二年	12,200.00		12,200.00	2.50%	305.00	305.00
第三年	12,200.00		12,200.00	2.50%	305.00	305.00
第四年	12,200.00		12,200.00	2.50%	305.00	305.00
第五年	12,200.00		12,200.00	2.50%	305.00	305.00
第六年	12,200.00		12,200.00	2.50%	305.00	305.00
第七年	12,200.00	2,000.00	10,200.00	2.50%	305.00	2,305.00
第八年	10,200.00		10,200.00	2.50%	255.00	255.00
第九年	10,200.00		10,200.00	2.50%	255.00	255.00
第十年	10,200.00		10,200.00	2.50%	255.00	255.00
第十一年	10,200.00		10,200.00	2.50%	255.00	255.00
第十二年	10,200.00		10,200.00	2.50%	255.00	255.00
第十三年	10,200.00		10,200.00	2.50%	255.00	255.00
第十四年	10,200.00		10,200.00	2.50%	255.00	255.00
第十五年	10,200.00		10,200.00	2.50%	255.00	255.00
第十六年	10,200.00		10,200.00	2.50%	255.00	255.00
第十七年	10,200.00		10,200.00	2.50%	255.00	255.00
第十八年	10,200.00		10,200.00	2.50%	255.00	255.00
第十九年	10,200.00		10,200.00	2.50%	255.00	255.00
第二十年	10,200.00	10,200.00		2.50%	255.00	10,455.00
合计		19,200.00			8,614.00	27,814.00

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

为满足梅州市市政建设需求，推进梅州市丰顺县经济发展，完善梅州市丰顺

县基础配套设施。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，实现丰顺县美丽圩镇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

根据梅州市城市规划设计院有限公司于 2022 年 8 月编制的丰顺县美丽圩镇建设项目可行性研究报告中可知该项目建成正式运营后主要收入包括光伏发电收入、停车费收入、充电桩收入、商铺出租收入、农贸市场摊位出租收入、冷链物流出租收入、厂房出租收入。

（1）光伏发电收入

本项目预计安装 28500 平方米的光伏发电板，按平均每天可接受太阳光照时长十小时计算，每平方米每小时的发电量预计为 120W，考虑到阴雨天无太阳光照和太阳光微弱时间，一年发电时间按 300 天计算，每年预计发电量约为 1026.00 万 kW；参考梅州市电价，本项目定价为 0.7 元/kW，每 5 年上涨 10%；梅州市电价表如下：

梅州市电价价目表

(从2021年6月1日起执行)

单位: 分/千瓦时 (含税)

用 电 分 类			电度电价	重大水利 工程建设基金	水库移民后 期扶持基金	可再生资源 电价附加	合计				
一、大工业用电			变压器容量 (元/kVA·月)	23.00			23.00				
(一) 基本电价			最大需量 (元/kW·月)	32.00			32.00				
(二) 电度电价			1-10千伏	峰	77.83	0.196875	0.67	1.9	80.596875		
				平	47.17	0.196875	0.67	1.9	49.936875		
				谷	23.59	0.196875	0.67	1.9	26.356875		
			35-110千伏	峰	73.71	0.196875	0.67	1.9	76.476875		
				平	44.67	0.196875	0.67	1.9	47.436875		
				谷	22.34	0.196875	0.67	1.9	25.106875		
			220千伏及以上	峰	69.58	0.196875	0.67	1.9	72.346875		
				平	42.17	0.196875	0.67	1.9	44.936875		
				谷	21.09	0.196875	0.67	1.9	23.856875		
			二、一般工商 业用电	(一) 普通工业	不满1千伏	峰	91.11	0.196875	0.67	1.9	93.876875
						平	55.22	0.196875	0.67	1.9	57.986875
						谷	27.61	0.196875	0.67	1.9	30.376875
1—10千伏	峰	86.99			0.196875	0.67	1.9	89.756875			
	平	52.72			0.196875	0.67	1.9	55.486875			
	谷	26.36			0.196875	0.67	1.9	29.126875			
35千伏及以上	峰	82.86			0.196875	0.67	1.9	85.626875			
	平	50.22			0.196875	0.67	1.9	52.986875			
	谷	25.11			0.196875	0.67	1.9	27.876875			
(二) 非工业	不满1千伏	55.22		0.196875	0.67	1.9	57.986875				
	1—10千伏	52.72		0.196875	0.67	1.9	55.486875				
	35千伏及以上	50.22		0.196875	0.67	1.9	52.986875				
	(三) 商业	不满1千伏		55.22	0.196875	0.67	1.9	57.986875			
		1—10千伏		52.72	0.196875	0.67	1.9	55.486875			
		35千伏及以上		50.22	0.196875	0.67	1.9	52.986875			
三、居民生活用电				第一档	58.42	0.196875	0.67		59.286875		
					第二档	63.42	0.196875	0.67		64.286875	
					第三档	88.42	0.196875	0.67		89.286875	
			峰谷电价	峰	96.39	0.196875	0.67		97.256875		
				平	58.42	0.196875	0.67		59.286875		
				谷	29.21	0.196875	0.67		30.076875		
			合表电价		62.12	0.196875	0.67		62.986875		
			四、稻田排灌、脱粒用电			38.81	0.196875			39.006875	
五、农业生产用电			52.71	0.196875			52.906875				

(2) 停车位配套充电桩收入

本项目在各镇区预计新建停车位 420 个, 同时为原有的停车场和新建停车场配备充电桩 147 个。

根据《关于放开住宅小区、商业配套、露天停车场停车保管服务收费等有关问题的通知》(粤发改价格〔2015〕483 号), 停车费收入标准统一按照按 28 元/个·日(折合 10220 元/个·年), 每 5 年单价上涨 10%。

停车位配套充电桩(37.5kW 及 60kW 快充充电桩), 充电服务费(按每度电 0.5 元服务费计收入, 电费不计收入不计成本)按 9.6 元/个·时, 日均负荷量为 10 小时/日收入计算, 每 5 年单价上涨 10%。

(3) 综合出租收入

①本项目在建桥镇、留隍镇、八乡山镇新建农贸市场和冷链物流仓库, 其中农贸市场建筑面积为 2320 m², 冷链物流仓库建筑面积 1270 m²; 根据市场调查,

项目周边摊位租金水平在 50-200 元/m²·月，结合项目具体情况，设定租金为 80 元/m²·月（折合 960 元/m²·年），每 5 年单价上涨 10%。

800元/月 转让费：0.8万元 询问具体转让内容？

7m²

建筑面积


档口摊位

物业类型

暂无数据


商铺属性

区域：兴宁区

地址：广东省梅州市兴宁市Y555  [地图](#)

图周边摊位租金水平

②本项目在建桥镇引进烟草公司，并建设 8 间烤烟房，同时建设一栋 2000 m²的厂房，预计每间烤烟房月租金为 2500 元，参考周边地区厂房出租情况，厂房租金价格按 0.27 元/m²/天计算，每 5 年单价上涨 10%。

	出租 汤西石岗厂房 水电齐全 交通便利 丰顺·市政大道 石岗·梅州市丰顺县 可办环评 钢结构 全新 从 何淑萍 丰城房地产	3000m ² 建筑面积	0.25元/m ² /天 2.25万/月	广告
	丰顺汤坑仓库，交通便利，近环城路206 梅州·丰顺 206国道	200m ² 建筑面积	0.28元/m ² /天 1688元/月	08-11
	东里旧国道边 仓库商铺厂房 800平米 梅州·丰顺 梅州市丰顺县Y051丰顺县金善幼儿园东离侧约200米	1000m ² 建筑面积	0.28元/m ² /天 8300元/月	07-10

周边厂房租金水平

(4) 水费收入

根据《中华人民共和国水法》和《中华人民共和国价格法》的有关规定，国家发展和改革委员会与水利部联合制定了《水利工程供水价格管理办法》，《水价办法》第五条规定，水利工程供水价格采取统一政策、分级管理方式，区别不同情况实行政府指导价或政府定价。政府鼓励发展的民办、民营水利工程供水价

格，实行政府指导价；其他水利工程供水价格实行政府定价。

目前梅州市水价实行政府指导价，价格调整将通过听证公示和审批等程序完成，结合自来水厂的成本费用。根据梅市价[2012]172号文《市物价局水务局关于调整梅州城区自来水价格和实行居民生活用水阶梯价格政策的通知》于2012年12月01日起执行新水价，本项目执行居民生活用水的用户实行阶梯计费：1、阶梯水价水量标准（每户每月）：第一级为 25m^3 以下（含 25m^3 ），第二级为 $26-35\text{m}^3$ ，第三级为 36m^3 以上（含 36m^3 ）。2、居民生活用水第一级水价按单位供水成本 $1.84\text{元}/\text{m}^3$ 制定；第二级、第三级分别在第一级水价基础上加 0.5元 和 1元 。3、阶梯水价实行累进计价，水费计算方法为：当用水量小于或等于 25m^3 时，水费=第一级水价 \times 实际用水量。当用水量大于 25m^3 而小于 36m^3 时，水费=第一级水价 $\times 25\text{m}^3$ +第二级水价 \times （实际用水量- 25m^3 ）。当用水量等于或大于 36m^3 时，水费=第一级水价 $\times 25\text{m}^3$ +第二级水价 $\times 10\text{m}^3$ +第三级水价 \times （实际用水量- 35m^3 ）。本项目新建一座新建自来水厂及管网，处理规模 $1500\text{t}/\text{d}$ ，水源引自韩江，水价取平均值 $2.34\text{元}/\text{m}^3$ ，每5年上涨10%。

（5）广告费收入

项目广告费收入包括立柱广告牌、宣传栏广告费收入。本项目预计在12个镇区以及潭江镇现代农业产业基地、小胜镇农业观光体验园建设一批广告牌，预计可建设立柱广告牌25个，铁皮广告牌40个，宣传栏广告牌110个。由于梅州市没有广告牌经营权交易案例，故本项目广告牌经营收入将参考周边经济发展水平相似地区的广告牌经营权挂牌交易案例，结合项目具体情况，综合确定立柱广告牌经营收入为 $200000\text{元}/\text{年}$ ，铁皮广告牌经营收入为 $40000\text{元}/\text{年}$ ，宣传栏广告牌经营收入为 $7800\text{元}/\text{年}$ ，每5年上涨10%。

河源市公共资源交易中心立柱广告牌经营权网上挂牌出让公告

项目编号		河产交[2021]挂字第008号			
项目名称	标的序号	标的名称	规格	出让底价	竞买保证金
	1	河源市区胜利桥下立柱广告牌经营权，位于东江西路胜利桥以西	长18米×宽6米，三面，高18米	142400元/年	20万元
	2	河源市区越王大道路口立柱广告牌经营权，位于越王大道与建设大道交叉口处	长18米×宽6米，三面，高15米	284700元/年	20万元
	3	河源市区火车站广场立柱广告牌经营权，位于火车站前广场	长18米×宽6米，三面，高15.6米	87600元/年	20万元

广东省立柱广告牌经营权挂牌出让公告图



立柱广告牌示意图

链接来源：广东省公共资源交易平台（gdzwfw.gov.cn）

清远市清城区11座候车亭3年广告经营权

2022-05-09 00:00 来源：清远市

打印 | 分享

产权项目公开交易公告
CQW2022017

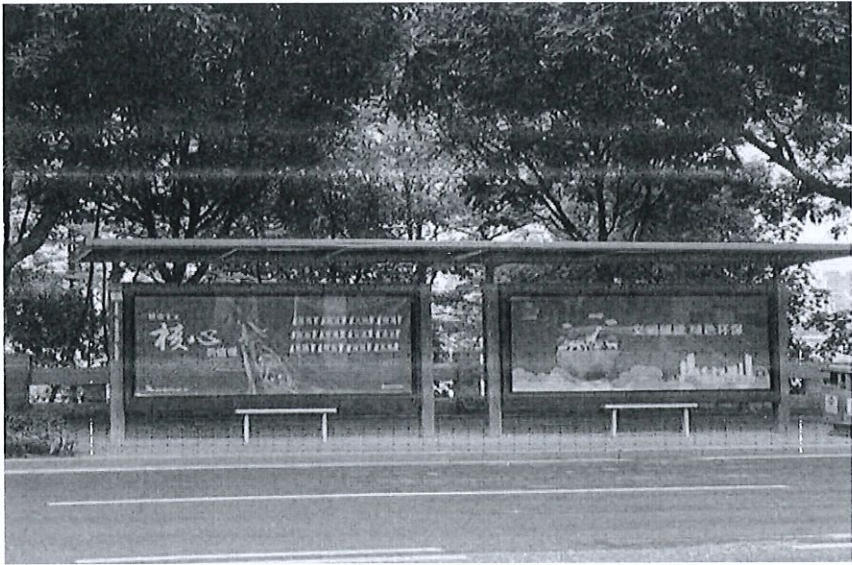
根据我司总经理办公会会议决议，委托清远市政务服务中心通过产权交易系统对清远市清城区11座候车亭3年广告经营权进行公开竞价，现将有关事项公告如下：

一、标的基本情况

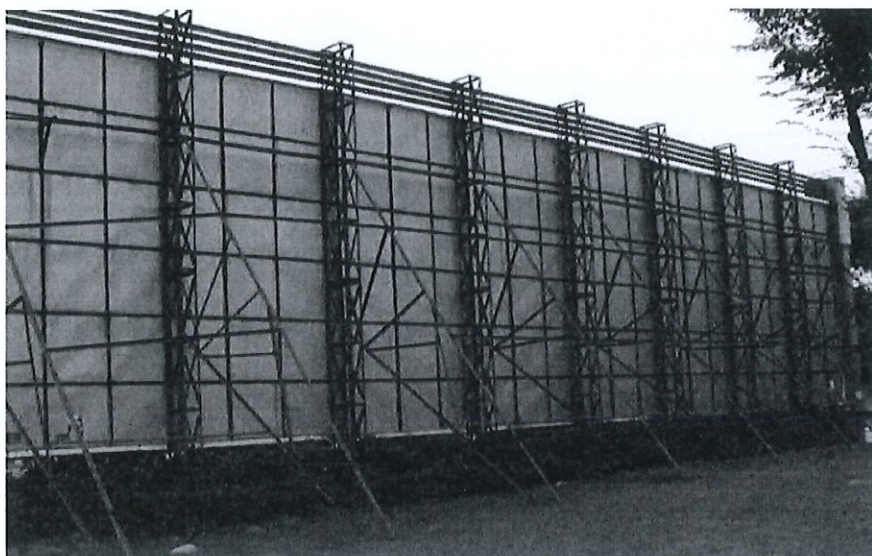
标的编号	标的名称	标的概况	交易保证金 (元)	起拍价 (元)	增幅价 (元/次)
CQW2022017001	清远市清城区11座候车亭3年广告经营权	飞龙湖牌坊(南)、飞龙湖1号站(北)、金锦湾1号楼(北)、金锦湾31号楼(北)、岭南职院(北)、世纪花城(东)、万科华府(东)、广发银行(北)、海岸公馆(北)、育才路口(北)、洲沙(南)11座候车亭3年广告经营权	40000	257040	3000

广东省广告牌经营权交易公告图

链接来源：广东省公共资源交易平台 (gdzwfw.gov.cn)



宣传栏广告牌示意图



铁皮广告牌示意图

(6) 现代农业基地出租收入

本项目预计建立一个面积为 8 公顷大小的现代农业产业基地, 根据周边地区农田出租价格: 旱田下等地每亩价钱规模在 200-500 元之间; 旱田上等地每亩价钱规模在 500-600 元之间; 水田下等地每亩价钱规模在 300-800 元之间; 水田上等地每亩价钱规模在 800-1000 元之间。根据本项目复耕完善后, 本农业产业基地可供出租农田均为上等水田, 本项目取每年 1000 元/亩, 预计每年可带来收入为 12 万元, 每 5 年上涨 10%。

收入测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	光伏发电收入	停车位配套充电桩收入	农贸市场综合出租收入	水费收入	广告费收入	现代农业基地出租收入	合计
第一年							0.00
第二年							0.00
第三年	718.20	631.80	225.38	128.12	745.80	12.00	2,461.30
第四年	718.20	804.11	258.94	128.12	745.80	12.00	2,667.17
第五年	718.20	918.98	292.51	128.12	745.80	12.00	2,815.61
第六年	718.20	1033.86	326.07	128.12	745.80	12.00	2,964.05
第七年	718.20	1033.86	326.07	128.12	745.80	12.00	2,964.05
第八年	790.02	1137.24	358.68	140.93	820.38	13.20	3,260.45
第九年	790.02	1137.24	358.68	140.93	820.38	13.20	3,260.45
第十年	790.02	1137.24	358.68	140.93	820.38	13.20	3,260.45

第十一年	790.02	1194.10	376.61	140.93	820.38	13.20	3,335.24
第十二年	790.02	1194.10	376.61	140.93	820.38	13.20	3,335.24
第十三年	869.02	1313.51	414.27	155.02	902.42	14.52	3,668.76
第十四年	869.02	1313.51	414.27	155.02	902.42	14.52	3,668.76
第十五年	869.02	1313.51	414.27	155.02	902.42	14.52	3,668.76
第十六年	869.02	1313.51	414.27	155.02	902.42	14.52	3,668.76
第十七年	869.02	1313.51	414.27	155.02	902.42	14.52	3,668.76
第十八年	955.92	1444.86	455.70	170.52	992.66	15.97	4,035.63
第十九年	955.92	1444.86	455.70	170.52	992.66	15.97	4,035.63
第二十年	955.92	1444.86	455.70	170.52	992.66	15.97	4,035.63
合计	13,893.64	19,679.80	6,240.98	2,461.39	14,328.32	230.54	60,774.70

2. 成本预测

根据梅州市城市规划设计院有限公司于2022年8月编制的丰顺县美丽圩镇建设项目可行性研究报告中可知该项目建成正式运营后主要支出包括工资福利费、维护费用及运营管理费用。

(1) 工资福利费

项目建成后，将配备与项目经营相关的人员，预计需要配备工作人员16名，每年平均工资为5.5万元。

(2) 维护费用

项目完工后，根据项目收入及项目建成后固定资产情况，每年维护费用按当年总收入的3%计算。

(3) 运营管理费用

项目完工后，每年日常运营管理费用预计按当年总收入的2%计算。

(5) 项目税费

① 增值税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本项目税费包括增值税、城乡建设维护税、教育费附加。

本项目增值税分项按 6%、9%和 13%；城市维护建设税按增值税 7%缴纳，教育费附加按增值税的 5%缴纳。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	工资福利费	维护费用	运营管理费用	项目税费	合计
第一年					0.00
第二年					0.00
第三年	88.00	73.84	49.23	0.00	211.07
第四年	88.00	80.02	53.34	0.00	221.36
第五年	88.00	84.47	56.31	0.00	228.78
第六年	88.00	88.92	59.28	0.00	236.20
第七年	88.00	88.92	59.28	0.00	236.20
第八年	96.80	97.81	65.21	0.00	259.82
第九年	96.80	97.81	65.21	0.00	259.82
第十年	96.80	97.81	65.21	69.95	329.78
第十一年	96.80	100.06	66.70	326.58	590.14
第十二年	96.80	100.06	66.70	326.58	590.14
第十三年	106.48	110.06	73.38	359.24	649.16
第十四年	106.48	110.06	73.38	359.24	649.16
第十五年	106.48	110.06	73.38	359.24	649.16
第十六年	106.48	110.06	73.38	359.24	649.16
第十七年	106.48	110.06	73.38	359.24	649.16
第十八年	117.13	121.07	80.71	395.17	714.08
第十九年	117.13	121.07	80.71	395.17	714.08
第二十年	117.13	121.07	80.71	395.17	714.08
合计	1,807.79	1,823.24	1,215.49	3,704.82	8,551.35

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，丰顺县美丽圩镇建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 52,223.35 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	2,461.30	211.07	2,250.24

第四年	2,667.17	221.36	2,445.81
第五年	2,815.61	228.78	2,586.83
第六年	2,964.05	236.20	2,727.85
第七年	2,964.05	236.20	2,727.85
第八年	3,260.45	259.82	3,000.63
第九年	3,260.45	259.82	3,000.63
第十年	3,260.45	329.78	2,930.67
第十一年	3,335.24	590.14	2,745.10
第十二年	3,335.24	590.14	2,745.10
第十三年	3,668.76	649.16	3,019.60
第十四年	3,668.76	649.16	3,019.60
第十五年	3,668.76	649.16	3,019.60
第十六年	3,668.76	649.16	3,019.60
第十七年	3,668.76	649.16	3,019.60
第十八年	4,035.63	714.08	3,321.55
第十九年	4,035.63	714.08	3,321.55
第二十年	4,035.63	714.08	3,321.55
合计	60,774.70	8,551.35	52,223.35

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	305.00	0.00	-305.00	-305.00
第二年	0.00	305.00	0.00	-305.00	-610.00
第三年	2,461.30	305.00	211.07	1,945.24	1,335.24
第四年	2,667.17	305.00	221.36	2,140.81	3,476.05
第五年	2,815.61	305.00	228.78	2,281.83	5,757.88
第六年	2,964.05	305.00	236.20	2,422.85	8,180.72
第七年	2,964.05	2,305.00	236.20	422.85	8,603.57
第八年	3,260.45	255.00	259.82	2,745.63	11,349.20
第九年	3,260.45	255.00	259.82	2,745.63	14,094.83
第十年	3,260.45	255.00	329.78	2,675.67	16,770.50
第十一年	3,335.24	255.00	590.14	2,490.10	19,260.60
第十二年	3,335.24	255.00	590.14	2,490.10	21,750.69
第十三年	3,668.76	255.00	649.16	2,764.60	24,515.30
第十四年	3,668.76	255.00	649.16	2,764.60	27,279.90
第十五年	3,668.76	255.00	649.16	2,764.60	30,044.50
第十六年	3,668.76	255.00	649.16	2,764.60	32,809.10
第十七年	3,668.76	255.00	649.16	2,764.60	35,573.70
第十八年	4,035.63	255.00	714.08	3,066.55	38,640.25

第十九年	4,035.63	255.00	714.08	3,066.55	41,706.80
第二十年	4,035.63	20,619.00	714.08	-17,297.45	24,409.35
合计	60,774.70	27,814.00	8,551.35	24,409.35	24,409.35

(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	7,000.00	3,164.00	10,164.00		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		305.00	305.00	0.00	
第二年		305.00	305.00	0.00	
第三年		305.00	305.00	2,250.24	
第四年		305.00	305.00	2,445.81	
第五年		305.00	305.00	2,586.83	
第六年		305.00	305.00	2,727.85	
第七年	2000	305.00	2,305.00	2,727.85	
第八年		255.00	255.00	3,000.63	
第九年		255.00	255.00	3,000.63	
第十年		255.00	255.00	2,930.67	
第十一年		255.00	255.00	2,745.10	
第十二年		255.00	255.00	2,745.10	
第十三年		255.00	255.00	3,019.60	
第十四年		255.00	255.00	3,019.60	
第十五年		255.00	255.00	3,019.60	
第十六年		255.00	255.00	3,019.60	
第十七年		255.00	255.00	3,019.60	
第十八年		255.00	255.00	3,321.55	
第十九年		255.00	255.00	3,321.55	
第二十年	10,200.00	255.00	10,455.00	3,321.55	
合计	19,200.00	8,614.00	27,814.00	52,223.35	

本息覆盖倍数	1.88
--------	------

（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	7,000.00	3,164.00	10,164.00		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		305.00	305.00	0.00	
第二年		305.00	305.00	0.00	
第三年		305.00	305.00	2,025.21	
第四年		305.00	305.00	2,201.23	
第五年		305.00	305.00	2,328.15	
第六年		305.00	305.00	2,455.06	
第七年	2000	305.00	2,305.00	2,455.06	
第八年		255.00	255.00	2,700.56	
第九年		255.00	255.00	2,700.56	
第十年		255.00	255.00	2,637.61	
第十一年		255.00	255.00	2,470.59	
第十二年		255.00	255.00	2,470.59	
第十三年		255.00	255.00	2,717.64	
第十四年		255.00	255.00	2,717.64	
第十五年		255.00	255.00	2,717.64	
第十六年		255.00	255.00	2,717.64	
第十七年		255.00	255.00	2,717.64	
第十八年		255.00	255.00	2,989.39	

第十九年		255.00	255.00	2,989.39	
第二十年	10,200.00	255.00	10,455.00	2,989.39	
合计	19,200.00	8,614.00	27,814.00	47,001.02	
本息覆盖倍数	1.69				

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	7,000.00	3,164.00	10,164.00		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		305.00	305.00	0.00	
第二年		305.00	305.00	0.00	
第三年		305.00	305.00	1,800.19	
第四年		305.00	305.00	1,956.65	
第五年		305.00	305.00	2,069.46	
第六年		305.00	305.00	2,182.28	
第七年	2000	305.00	2,305.00	2,182.28	
第八年		255.00	255.00	2,400.50	
第九年		255.00	255.00	2,400.50	
第十年		255.00	255.00	2,344.54	
第十一年		255.00	255.00	2,196.08	
第十二年		255.00	255.00	2,196.08	
第十三年		255.00	255.00	2,415.68	
第十四年		255.00	255.00	2,415.68	
第十五年		255.00	255.00	2,415.68	
第十六年		255.00	255.00	2,415.68	
第十七年		255.00	255.00	2,415.68	
第十八年		255.00	255.00	2,657.24	
第十九年		255.00	255.00	2,657.24	
第二十年	10,200.00	255.00	10,455.00	2,657.24	
合计	19,200.00	8,614.00	27,814.00	41,778.68	
本息覆盖倍 数	1.50				

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 1.69；按项

目自身收益的 80% 计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.50。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

（六）总体评价

综上所述，在丰顺县美丽圩镇建设项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的丰顺县美丽圩镇建设项目在项目预计自身收益 100%、90%、80% 实现的情况下，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

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 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)



免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的投资建议。我们不对其他专业领域的事项（包括但不限于技术、工程、设备、物流、生产运行、法律、商业保险或媒体等）提供咨询服务或建议，亦不对此类服务承担任何责任和义务。我们出具的评论将仅基于下列事项：

a. 对于此报告中全部或部分分析结论所依据的各方提供的信息资料，我们假定其可信而未进行验证。我们对这些信息资料的准确性不做任何保证。本报告未考虑发生在报告日以后发生的、可能对报告内容造成重大影响的期后事项、交易或其他任何事件，我们没有义务就这些事项或情况对本报告进行更新；此外，报告也并未针对任何上述工作完成日期之后已进行的额外工作或程序进行更新，因此我们没有责任就上述工作完成日期以后可能发生的任何事件或执行的工作或程序通知贵方；

b. 本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；

c. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（以下简称权威法规）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项做考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

d. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而做出的任何声明、保证或担保；

e. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，本所与其他任何人士或任何方（以下简称第三方）均不产生合约利益关系；

f. 此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖本所的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的

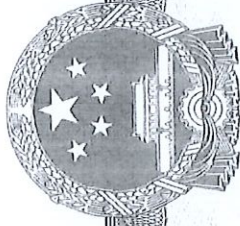
责任)。如有任何第三方依赖我们报告的任何内容,其应自行承担风险,贵方同意将保护本所,其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告(无论是否经过我们的同意)有关的第三方索偿或责任的影响,并补偿所产生的诉讼费以及其他费用;

h. 财务预测是基于项目主体单位就尚未发生的事项或情况做出的判断性估计与假设。我们不对财务预测中的具体假设、财务预测的组成部分或整体财务预测发表任何意见或提供任何形式的保证。由于实际事项或情况常不如预期所料,预测与实际结果通常存在差异,该等差异有可能是重大的。我们不对预期结果的实现与否承担任何责任;

i. 报告并未考虑贵方的需求或关注点,尤其是超出服务协议约定范围的内容。因此,贵方同意,本所不对报告能适用于贵方的目的作出任何保证声明;

j. 报告中的信息可能会被后续的信息所取代,在此种情况下,报告中的信息不适宜为贵方所依赖。我方没有责任考虑是否有此情况出现或就此情况告知贵方;

k. 如果贵方或依赖我们报告的任意第三方是我们或任何本所的审计客户,贵方不得以任何形式依赖报告作为贵方财务会计与报告的一部分;若贵方或依赖我们报告的任意第三方为银行,则不得以任何形式依赖报告作为贷款审核或坏账拨备的依据。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91440300MAK01XK81P



名称 深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 王洪星

成立日期 2025年11月05日

主要经营场所

深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙福路荣超英隆大厦A座A2105



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。

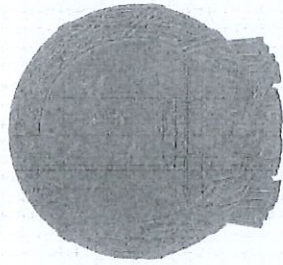
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

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11月21日



会计师事务所 执业证书

名称：深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：王洪星

主任会计师：

经营场所：

深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙福路荣超英隆大厦A座2105

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470483

批准执业文号：深财会（2025）117号

批准执业日期：2025年12月29日

证书序号：0024645

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