

深圳成长会计师事务所（普通合伙）

关于

端州区工业园区提质改造项目

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 1134 号

肇庆市端州区财政局：

我们接受肇庆市端州区财政局委托，对端州区工业园区提质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》。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。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

根据端州区工业园区提质改造项目可行性研究报告的批复可知,该项目实施单位为肇庆端州区双龙经济开发区管理委员会(肇庆市端州区三榕工业园管理委员会)。

2. 项目情况

项目名称	端州区工业园区提质改造项目
项目总投资金额(万元)	188,960.67
项目建设内容	<p>项目主要对端州区双龙产业园区、三榕工业园区、俊富工业园区、祥和工业园区等配套基础设施进行提质改造,打造设施完备的电子信息、生物医药、高端装备制造产业园区。包括建设约4万平方米的厂房配套设施建设,完善片区排污及供水配套设施(建设供水管约5500米、污水管约8080米及配套处理设施),完善片区给排水设施约15公里、园区环境治理提升等。为进驻的先进制造企业落户做好园区配套基础设施保障。</p> <p>端州区“百千万”示范镇提升工程建设范围覆盖肇庆市端州区黄岗、睦岗、城东、城西四个街道。项目分两期实施,其中:</p> <p>(一)一期工程建设建设范围覆盖肇庆市端州区黄岗、睦岗、城东、城西四个街道,涉及39个社区及欧田水库和河长制公园等。一期主要建设内容规模包括:</p> <p>(1)典型社区改造提升工程:包括挡土墙约2583.2m、拦河坝基础约386m²,改造工程约80384.36m²,清理河道约20000m³,生态停车场约2200m²,拆除危破房工程约16000m²,道路工程约51693.51m²,雨污管网升级改造约14000m,新建排洪渠约2000m,三线整治约669720m,供水工程、绿美节点建设、裸露水表新增防护罩、人居环境整治提升,以及</p>

	<p>安装抽水设备 2 台等。</p> <p>(2) 典型街道改造提升工程：包括建筑房屋翻新工程（包括外立面提升和屋顶改造）约 104000m²，道路工程约 15280m²，主干道两侧整治提升工程约 6000m²，清拆工程、环境升级改造、绿美工程建设、宝月荷香微改造等。</p> <p>(3) 典型街道改造提升工程：包括建筑房屋翻新工程（包括外立面提升和屋顶改造）约 104000m²，道路工程约 15280m²，主干道两侧整治提升工程约 6000m²，清拆工程、环境升级改造、绿美工程建设、宝月荷香微改造等。</p> <p>(二) 二期工程建设内容包括：</p> <p>1. 水库大坝及配套水利设施治理工程</p> <p>包括溢洪道清杂约 1696.5m²，侧墙加固约 163.40m³，新建小型码头 48m²，新建厕所 30m²，新建衔接通道、巡查便道和护栏、码头通道、施工临时道路，及输水涵闸门连杆设备安装工程等。</p> <p>2. 欧田水库应急抢险物资仓库及坝后水利设施治理工程</p> <p>(1) 欧田水库应急抢险物资仓库：新建应急抢险物资仓库 1 栋 2 层，占地约 150m²，建筑面积约 300m²，及仓库配套设施设备安装等。</p> <p>(2) 坝后水利设施治理工程坝脚输水涵管接口隐患处置 2 项，引水渠道 U 型槽约 779.62m³，新建压力钢管及支墩约 749.63m，压力前池闸室维护及配电设施改造等。</p> <p>(3) 购置一批防汛抢险设备，购买 1 台防汛抢险应急装备车，新购清垃圾船 1 艘。</p> <p>端州区文化旅游示范区建设项目建设选址位于端州区骑楼街、岩前、出头、石牌、北岭等片区。主要建设内容包括：(一)端州区历史文化街骑楼街基础设施建设工程：拟对端州区正东路、城中路、十字路等区域范围内的历史</p>
--	--

	<p>文化街骑楼物业进行修缮改造。改造面积约 44000 平方米，内容包括建筑外立面、道路沥青及划线、三线落地整治、旅游厕所改造提升，增设停车场，雨污管网整治等及朝天门周边基础配套设施建设。（二）端州区岩前文化旅游特色村改造工程：拟对象山规划建设上山步道，建设平台及周边基础设施建设工程；展览馆、配套场馆及场地配套基础设施建设工程；宝环大道及岩前半岛二巷进行综合整治提升工程；村史馆、民俗文化展览馆配套设施建设工程及其他配套设施工程。（三）端州区出头旅游文创街区基础设施建设工程：拟对出头旧村村道长约 3000 米进行硬底化改造提升和沿路敷设管线及配套基础设施建设。（四）其他旅游配套设施建设工程。包括新建旅游集散中心，建筑面积约 3000 平方米；新建停车场 1 个，升级改造停车场 1 个，在旅游区进行标识系统改造提升等配套基础设施建设。</p> <p>肇庆端砚文化产业园基础设施建设项目分两期实施，二期工程由区代建中心实施代建。主要建设内容及规模为：</p> <p>一期建设内容主要包括外立面改造约 795.74 平方米、白石村广场改造约 30000 平方米、檀被生态修复工程约 9649 平方米、室外安装工程约 9649 平方米、道路工程约 3000 平方米和拆迁改造等。</p> <p>二期建设内容主要包括农房风貌提升约 1000 栋、村文化标识建设约 400 平方米、村内池塘改造提升建设约 10700 平方米、大德利端砚厂旧址改造约 300 平方米、市政基础设施建设（排水排污）约 280000 平方米、巷道空间提升约 7450 平方米、三线整治约 20000 平方米、村内建筑风貌提升约 200 栋、垃圾收集点建设约 16 处、村史文化走廊建设约 700 平方米、建设一路沿路提升建筑约 1000 栋、桥下空间整治提升（含停车场建设）约 16000 平方米、路灯铺设 167 盏、白石往东隅方向道路工程约 6120 平方米、照明及</p>
--	---

	给排水安装工程约 16000 平方米和拆迁改造等。
项目计划建设工期	2021 年 9 月-2027 年 12 月
项目获批情况	<p>1. 2020 年 12 月 21 日，肇庆市端州区发展和改革局出具《关于同意端州区工业园区提质改造项目立项的函》（端发改审批[2020]82 号），同意项目实施。</p> <p>2. 2021 年 07 月 26 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双龙产业园区保障性租赁住房建设工程（一期）可行性研究报告的批复》（端发改投审[2021]26 号），同意本项目实施。</p> <p>3. 2022 年 01 月 11 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双龙污水处理及给水管网建设工程项目可行性研究报告的批复》（端发改投审[2022]5 号），同意本项目实施。</p> <p>4. 2022 年 01 月 02 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肇庆市端州区北岭山消防站建设项目可行性研究报告的批复》（端发改投审[2022]2 号），同意本项目实施。</p> <p>5. 2022 年 01 月 13 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工业园周边水利配套及环境综合治理工程项目可行性研究报告的批复》（端发改投审[2022]11 号），同意本项目实施。</p> <p>6. 2022 年 01 月 13 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城市基础设施补短板建设工程项目可行性研究报告的批复》（端发改投审[2022]10 号），同意本项目实施。</p> <p>7. 2022 年 01 月 26 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城市基础设施补短板建设工程项目变更的批复》（端发改投审[2022]13 号），同意调整本项目建设内容及投资结构。</p>

	<p>8. 2022 年 01 月 18 日，取得肇庆市端州区人民政府出具《端州区人民政府关于同意将双龙污水处理及给水管网建设工程项目等 5 个项目整合为端州区工业园区提质改造项目的批复》。</p> <p>9. 2024 年 03 月 29 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“百千万”示范镇提升工程项目可行性研究报告的批复》（端发改投审[2024]6 号），同意本项目实施。</p> <p>2024 年 7 月 13 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“百千万”示范镇提升工程可行性研究报告修编的批复》（端发改投审〔2024〕12 号），同意本项目修编。</p> <p>10. 2024 年 03 月 28 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文化旅游示范区建设项目可行性研究报告的批复》（端发改投审[2024]4 号），同意本项目实施。</p> <p>11. 2021 年 02 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肇庆端砚文化产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（端发改投审〔2021〕5 号），同意本项目实施。</p> <p>2024 年 08 月 30 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肇庆端砚文化产业园基础设施建设项目可行性研究报告修编的批复》（端发改投审〔2024〕18 号），同意本项目实施。</p> <p>12. 2025 年 12 月 12 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调整端州区“百千万”示范镇提升工程建设内容及规模的批复》（端发改投审〔2025〕29 号），同意本项目实施。</p>
--	---

二、应付本息情况

1. 存量债券资金列式

端州区工业园区提质改造项目，以前年度已安排专项债券资金共计 86,062.00 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	2022 年 1 月	2022 年广东省政府专项债券（九期）	30 年	3.4%	每半年支付利息，到期还本	9,400.00
2	2022 年 3 月	2022 年广东省政府专项债券（十六期）	30 年	3.49%	每半年支付利息，到期还本	14,400.00
3	2022 年 5 月	2022 年广东省政府专项债券（二十五期）	30 年	3.4%	每半年支付利息，到期还本	3,300.00
4	2022 年 6 月	2022 年广东省政府专项债券（三十一期）	30 年	3.37%	每半年支付利息，到期还本	5,400.00
5	2023 年 1 月	2023 年广东省政府专项债券（七期）	30 年	3.34%	每半年支付利息，到期还本	2,600.00
6	2023 年 4 月	2023 年广东省政府专项债券（十四期）	30 年	3.33%	每半年支付利息，到期还本	5,700.00
7	2023 年 5 月	2023 年广东省政府专项债券（二十六期）	30 年	3.12%	每半年支付利息，到期还本	2,000.00
8	2023 年 8 月上旬	2023 年广东省政府专项债券（三十七期）	30 年	3.10%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00
9	2023 年 8 月下旬	2023 年广东省政府专项债券（五十五期）	30 年	2.99%	每半年支付利息，到期还本	3,000.00
10	2024 年 5 月上旬	2024 年广东省政府专项债券（二十三期）	10 年	2.45%	每半年支付利息，到期还本	1,400.00
11	2024 年 5 月下旬	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	16,400.00
12	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	7,200.00
13	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	3,000.00
14	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	7,344.00
15	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	18.00
16	2025 年 10 月	2025 年广东省政府专项债券（五十三期）	15 年	2.30%	每半年支付利息，到期还本	3,900.00
合计						86,062.00

2. 还本付息测算

本年度及以后年度计划融资金额为 63,938.00 万元（其中 2026 年 1 月发行

2,450.00 万元,发行期限二十年,每半年支付利息,第二十年末偿还本金;3 月发行 1,225.00 万元,发行期限五年,每年支付利息,第五年末偿还本金;8 月发行 1,200.00 万元,发行期限五年,每年支付利息,第五年末偿还本金;9 月发行 700.00 万元,发行期限七年,每年支付利息,第七年末偿还本金)。期限为三十年,假设融资利率 2.51%,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	9,400.00	9,400.00		3.40%	9,588.00	18,988.00
已融资	14,400.00	14,400.00		3.49%	15,076.80	29,476.80
已融资	3,300.00	3,300.00		3.40%	3,366.00	6,666.00
已融资	5,400.00	5,400.00		3.37%	5,459.40	10,859.40
已融资	2,600.00	2,600.00		3.34%	2,605.20	5,205.20
已融资	5,700.00	5,700.00		3.33%	5,694.30	11,394.30
已融资	2,000.00	2,000.00		3.12%	1,872.00	3,872.00
已融资	1,000.00	1,000.00		3.10%	930.00	1,930.00
已融资	3,000.00	3,000.00		2.99%	2,691.00	5,691.00
已融资	1,400.00	1,400.00		2.45%	343.00	1,743.00
已融资	16,400.00	16,400.00		2.42%	3,968.80	20,368.80
已融资	7,200.00	7,200.00		2.10%	1,512.00	8,712.00
已融资	3,000.00	3,000.00		1.70%	510.00	3,510.00
已融资	7,344.00	7,344.00		1.78%	1,307.23	8,651.23
已融资	18.00	18.00		2.24%	6.05	24.05
已融资	3,900.00	3,900.00		2.30%	1,345.50	5,245.50
第一年	63,938.00		63,938.00	2.51%	1,604.84	1,604.84
第二年	63,938.00		63,938.00	2.51%	1,604.84	1,604.84
第三年	63,938.00		63,938.00	2.51%	1,604.84	1,604.84
第四年	63,938.00		63,938.00	2.51%	1,604.84	1,604.84
第五年	63,938.00	2,425.00	61,513.00	2.51%	1,604.84	4,029.84
第六年	61,513.00		61,513.00	2.51%	1,543.98	1,543.98
第七年	61,513.00	700.00	60,813.00	2.51%	1,543.98	2,243.98
第八年	60,813.00		60,813.00	2.51%	1,526.41	1,526.41
第九年	60,813.00		60,813.00	2.51%	1,526.41	1,526.41
第十年	60,813.00		60,813.00	2.51%	1,526.41	1,526.41

第十一年	60,813.00		60,813.00	2.51%	1,526.41	1,526.41
第十二年	60,813.00		60,813.00	2.51%	1,526.41	1,526.41
第十三年	60,813.00		60,813.00	2.51%	1,526.41	1,526.41
第十四年	60,813.00		60,813.00	2.51%	1,526.41	1,526.41
第十五年	60,813.00		60,813.00	2.51%	1,526.41	1,526.41
第十六年	60,813.00		60,813.00	2.51%	1,526.41	1,526.41
第十七年	60,813.00		60,813.00	2.51%	1,526.41	1,526.41
第十八年	60,813.00		60,813.00	2.51%	1,526.41	1,526.41
第十九年	60,813.00		60,813.00	2.51%	1,526.41	1,526.41
第二十年	60,813.00	2,450.00	58,363.00	2.51%	1,526.41	3,976.41
第二十一年	58,363.00		58,363.00	2.51%	1,464.91	1,464.91
第二十二年	58,363.00		58,363.00	2.51%	1,464.91	1,464.91
第二十三年	58,363.00		58,363.00	2.51%	1,464.91	1,464.91
第二十四年	58,363.00		58,363.00	2.51%	1,464.91	1,464.91
第二十五年	58,363.00		58,363.00	2.51%	1,464.91	1,464.91
第二十六年	58,363.00		58,363.00	2.51%	1,464.91	1,464.91
第二十七年	58,363.00		58,363.00	2.51%	1,464.91	1,464.91
第二十八年	58,363.00		58,363.00	2.51%	1,464.91	1,464.91
第二十九年	58,363.00		58,363.00	2.51%	1,464.91	1,464.91
第三十年	58,363.00	58,363.00		2.51%	1,464.91	59,827.91
合计		150,000.00			101,879.85	251,879.85

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

为满足肇庆市端州区市政建设需求，推进肇庆市端州区经济发展，完善肇庆市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，实现端州区工业园区提质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

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保障性住房租金及地下车库收入、配套用房租金收入和污水处理费收入。

(1) 保障性住房租金及地下车库收入

保障性住房建筑面积 44660 平方米，预计 2023 年出租率为 70%，2024 年出租率为 80%，2025 年以后全部出租。2025 年以后逐年递增 10%。根据现时市场需求状况，保守估算保障性租赁住房及地下车库初期租金为 22 元/m²月。

(2) 配套用房租金收入

配套用房建筑面积 4000 平方米，2023 年整体出租。根据现时市场需求状况，配套用房初期租金 60 元/m²月，根据物业出租常态，拟定前 2 年租金固定，第 3 年开始市场成熟，运营期内每年租金按 10%的增长率保持递增。

(3) 污水处理费收入。

根据非居民用水污水处理费标准：肇庆城区由目前标准每吨 3.99 元征收，每年污水处理费收入为 4514.685 万元。运营期逐年递增 9%。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	保障性住房及地下车库租金收入	配套用房租金收入	污水处理费收入	合计
第一年				0.00
第二年	68.78	24.00	376.22	469.00
第三年	943.22	288.00	4,921.01	6,152.23
第四年	1,179.02	316.80	5,363.90	6,859.72
第五年	1,296.93	348.48	5,846.65	7,492.06
第六年	1,426.62	383.33	6,372.85	8,182.80
第七年	1,569.28	421.66	6,946.40	8,937.34
第八年	1,726.21	463.83	7,571.58	9,761.62

第九年	1,898.83	510.21	8,253.02	10,662.06
第十年	2,088.71	561.23	8,995.79	11,645.73
第十一年	2,297.58	617.35	9,805.41	12,720.34
第十二年	2,527.34	679.09	10,687.90	13,894.33
第十三年	2,780.08	747.00	11,649.81	15,176.89
第十四年	3,058.08	821.70	12,698.30	16,578.08
第十五年	3,363.89	903.87	13,841.14	18,108.90
第十六年	3,700.28	994.25	15,086.84	19,781.37
第十七年	4,070.31	1,093.68	16,444.66	21,608.65
第十八年	4,477.34	1,203.05	17,924.68	23,605.07
第十九年	4,925.08	1,323.35	19,537.90	25,786.33
第二十年	5,417.58	1,455.69	21,296.31	28,169.58
第二十一年	5,959.34	1,601.26	23,212.98	30,773.58
第二十二年	6,555.28	1,761.38	25,302.15	33,618.81
第二十三年	7,210.80	1,937.52	27,579.34	36,727.66
第二十四年	7,931.88	2,131.27	30,061.48	40,124.63
第二十五年	8,725.07	2,344.40	32,767.02	43,836.49
第二十六年	9,597.58	2,578.84	35,716.05	47,892.47
第二十七年	10,557.34	2,836.72	38,930.49	52,324.55
第二十八年	11,613.07	3,120.40	42,434.24	57,167.71
第二十九年	12,774.38	3,432.43	46,253.32	62,460.13
第三十年	14,051.82	3,775.68	50,416.12	68,243.62
合计	143,791.72	38,676.47	556,293.56	738,761.75

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经营费用、管理费用和营销费用。

(1) 经营费用

经营费用主要包含水电费及办公费用等其它费用。水电费由承租商户承担,其它费用按 15 万元/年估算,按年递增 10%。

(2) 管理费用

管理费用主要包含管理员工资及福利、固定资产修理费及其它费用(如业

务招待费、差旅费等)。根据本项目的组织机构和人力资源配置,估算共设物业管理 人员为 10 人,人均工资按 3000 元/月,员工社会保障及福利按工资的 30% 计算,每年管理人员工资及社保按年递增 10%。

(3) 营销费用

营销费用应包括在物业运营和出租过程中的行政管理、宣传、销售费用和一些其他用途的费用,预计年营销费用为 112.56 万元,并随业务量逐年递增。

2-2 相关税费

根据财政部、国家税务总局、住房城乡建设部联合发布的《关于保障性住房有关税费政策的公告》(2023 年第 70 号)规定,免征土地使用税、印花税、土地增值税及契税。

经测算,本项目运营过程中销项税额低于进项税额,税费支出不予列示。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	经营费用	管理费用	营销费用	合计
第一年				0.00
第二年	1.25	3.90	9.38	14.53
第三年	16.50	51.48	123.04	191.02
第四年	18.15	56.63	137.19	211.97
第五年	19.97	62.29	149.84	232.10
第六年	21.96	68.52	163.66	254.14
第七年	24.16	75.37	178.75	278.28
第八年	26.57	82.91	195.23	304.71
第九年	29.23	91.20	213.24	333.67
第十年	32.15	100.32	232.91	365.38
第十一年	35.37	110.35	254.41	400.13
第十二年	38.91	121.39	277.89	438.19
第十三年	42.80	133.53	303.54	479.87
第十四年	47.08	146.88	331.56	525.52
第十五年	51.78	161.57	362.18	575.53
第十六年	56.96	177.72	395.63	630.31
第十七年	62.66	195.50	432.17	690.33
第十八年	68.92	215.04	472.10	756.06

第十九年	75.82	236.55	515.73	828.10
第二十年	83.40	260.20	563.39	906.99
第二十一年	91.74	286.22	615.47	993.43
第二十二年	100.91	314.85	672.38	1,088.14
第二十三年	111.00	346.33	734.55	1,191.88
第二十四年	122.10	380.96	802.49	1,305.55
第二十五年	134.31	419.06	876.73	1,430.10
第二十六年	147.75	460.97	957.85	1,566.57
第二十七年	162.52	507.06	1,046.49	1,716.07
第二十八年	178.77	557.77	1,143.35	1,879.89
第二十九年	196.65	613.55	1,249.20	2,059.40
第三十年	216.31	674.90	1,364.87	2,256.08
合计	2,215.70	6,913.02	14,775.22	23,903.94

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，端州区工业园区提质改造项目在债券存续期内的项目营运净收益为 714,857.81 万元。

金额单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本及税费支出	项目净收益
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	469.00	14.53	454.47
第三年	6,152.23	191.02	5,961.21
第四年	6,859.72	211.97	6,647.75
第五年	7,492.06	232.10	7,259.96
第六年	8,182.80	254.14	7,928.66
第七年	8,937.34	278.28	8,659.06
第八年	9,761.62	304.71	9,456.91
第九年	10,662.06	333.67	10,328.39
第十年	11,645.73	365.38	11,280.35
第十一年	12,720.34	400.13	12,320.21
第十二年	13,894.33	438.19	13,456.14
第十三年	15,176.89	479.87	14,697.02
第十四年	16,578.08	525.52	16,052.56
第十五年	18,108.90	575.53	17,533.37

年度	项目运营收入	项目运营成本及税费支出	项目净收益
第十六年	19,781.37	630.31	19,151.06
第十七年	21,608.65	690.33	20,918.32
第十八年	23,605.07	756.06	22,849.01
第十九年	25,786.33	828.10	24,958.23
第二十年	28,169.58	906.99	27,262.59
第二十一年	30,773.58	993.43	29,780.15
第二十二年	33,618.81	1,088.14	32,530.67
第二十三年	36,727.66	1,191.88	35,535.78
第二十四年	40,124.63	1,305.55	38,819.08
第二十五年	43,836.49	1,430.10	42,406.39
第二十六年	47,892.47	1,566.57	46,325.90
第二十七年	52,324.55	1,716.07	50,608.48
第二十八年	57,167.71	1,879.89	55,287.82
第二十九年	62,460.13	2,059.40	60,400.73
第三十年	68,243.62	2,256.08	65,987.54
合计	738,761.75	23,903.94	714,857.81

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	1,604.84	0.00	-1,604.84	-1,604.84
第二年	469.00	1,604.84	14.53	-1,150.37	-2,755.22
第三年	6,152.23	1,604.84	191.02	4,356.37	1,601.15
第四年	6,859.72	1,604.84	211.97	5,042.91	6,644.05
第五年	7,492.06	4,029.84	232.10	3,230.12	9,874.17
第六年	8,182.80	1,543.98	254.14	6,384.68	16,258.85
第七年	8,937.34	2,243.98	278.28	6,415.08	22,673.94
第八年	9,761.62	1,526.41	304.71	7,930.50	30,604.44
第九年	10,662.06	1,526.41	333.67	8,801.98	39,406.43
第十年	11,645.73	1,526.41	365.38	9,753.94	49,160.37
第十一年	12,720.34	1,526.41	400.13	10,793.80	59,954.17
第十二年	13,894.33	1,526.41	438.19	11,929.73	71,883.91
第十三年	15,176.89	1,526.41	479.87	13,170.61	85,054.52
第十四年	16,578.08	1,526.41	525.52	14,526.15	99,580.67

第十五年	18,108.90	1,526.41	575.53	16,006.96	115,587.64
第十六年	19,781.37	1,526.41	630.31	17,624.65	133,212.29
第十七年	21,608.65	1,526.41	690.33	19,391.91	152,604.21
第十八年	23,605.07	1,526.41	756.06	21,322.60	173,926.81
第十九年	25,786.33	1,526.41	828.10	23,431.82	197,358.63
第二十年	28,169.58	3,976.41	906.99	23,286.18	220,644.82
第二十一年	30,773.58	1,464.91	993.43	28,315.24	248,960.06
第二十二年	33,618.81	1,464.91	1,088.14	31,065.76	280,025.81
第二十三年	36,727.66	1,464.91	1,191.88	34,070.87	314,096.68
第二十四年	40,124.63	1,464.91	1,305.55	37,354.17	351,450.85
第二十五年	43,836.49	1,464.91	1,430.10	40,941.48	392,392.33
第二十六年	47,892.47	1,464.91	1,566.57	44,860.99	437,253.32
第二十七年	52,324.55	1,464.91	1,716.07	49,143.57	486,396.89
第二十八年	57,167.71	1,464.91	1,879.89	53,822.91	540,219.80
第二十九年	62,460.13	1,464.91	2,059.40	58,935.82	599,155.61
第三十年	68,243.62	202,165.19	2,256.08	-136,177.65	462,977.96
合计	738,761.75	251,879.85	23,903.94	462,977.96	462,977.96

(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	86,062.00	56,275.28	142,337.28		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		1,604.84	1,604.84	0.00	
第二年		1,604.84	1,604.84	454.47	
第三年		1,604.84	1,604.84	5,961.21	
第四年		1,604.84	1,604.84	6,647.75	
第五年	2,425.00	1,604.84	4,029.84	7,259.96	
第六年		1,543.98	1,543.98	7,928.66	
第七年	700.00	1,543.98	2,243.98	8,659.06	

第八年		1,526.41	1,526.41	9,456.91	
第九年		1,526.41	1,526.41	10,328.39	
第十年		1,526.41	1,526.41	11,280.35	
第十一年		1,526.41	1,526.41	12,320.21	
第十二年		1,526.41	1,526.41	13,456.14	
第十三年		1,526.41	1,526.41	14,697.02	
第十四年		1,526.41	1,526.41	16,052.56	
第十五年		1,526.41	1,526.41	17,533.37	
第十六年		1,526.41	1,526.41	19,151.06	
第十七年		1,526.41	1,526.41	20,918.32	
第十八年		1,526.41	1,526.41	22,849.01	
第十九年		1,526.41	1,526.41	24,958.23	
第二十年	2,450.00	1,526.41	3,976.41	27,262.59	
第二十一年		1,464.91	1,464.91	29,780.15	
第二十二年		1,464.91	1,464.91	32,530.67	
第二十三年		1,464.91	1,464.91	35,535.78	
第二十四年		1,464.91	1,464.91	38,819.08	
第二十五年		1,464.91	1,464.91	42,406.39	
第二十六年		1,464.91	1,464.91	46,325.90	
第二十七年		1,464.91	1,464.91	50,608.48	
第二十八年		1,464.91	1,464.91	55,287.82	
第二十九年		1,464.91	1,464.91	60,400.73	
第三十年	58,363.00	1,464.91	59,827.91	65,987.54	
合计	150,000.00	101,879.85	251,879.85	714,857.81	
本息覆盖倍数	2.84				

(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	86,062.00	56,275.28	142,337.28		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		1,604.84	1,604.84	0.00	

第二年		1,604.84	1,604.84	409.02	
第三年		1,604.84	1,604.84	5,365.09	
第四年		1,604.84	1,604.84	5,982.98	
第五年	2,425.00	1,604.84	4,029.84	6,533.96	
第六年		1,543.98	1,543.98	7,135.79	
第七年	700.00	1,543.98	2,243.98	7,793.15	
第八年		1,526.41	1,526.41	8,511.22	
第九年		1,526.41	1,526.41	9,295.55	
第十年		1,526.41	1,526.41	10,152.32	
第十一年		1,526.41	1,526.41	11,088.19	
第十二年		1,526.41	1,526.41	12,110.53	
第十三年		1,526.41	1,526.41	13,227.32	
第十四年		1,526.41	1,526.41	14,447.30	
第十五年		1,526.41	1,526.41	15,780.03	
第十六年		1,526.41	1,526.41	17,235.95	
第十七年		1,526.41	1,526.41	18,826.49	
第十八年		1,526.41	1,526.41	20,564.11	
第十九年		1,526.41	1,526.41	22,462.41	
第二十年	2,450.00	1,526.41	3,976.41	24,536.33	
第二十一年		1,464.91	1,464.91	26,802.14	
第二十二年		1,464.91	1,464.91	29,277.60	
第二十三年		1,464.91	1,464.91	31,982.20	
第二十四年		1,464.91	1,464.91	34,937.17	
第二十五年		1,464.91	1,464.91	38,165.75	
第二十六年		1,464.91	1,464.91	41,693.31	
第二十七年		1,464.91	1,464.91	45,547.63	
第二十八年		1,464.91	1,464.91	49,759.04	
第二十九年		1,464.91	1,464.91	54,360.66	
第三十年	58,363.00	1,464.91	59,827.91	59,388.79	
合计	150,000.00	101,879.85	251,879.85	643,372.03	
本息覆盖倍数	2.55				

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	86,062.00	56,275.28	142,337.28		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		1,604.84	1,604.84	0.00	

第二年		1,604.84	1,604.84	363.58	
第三年		1,604.84	1,604.84	4,768.97	
第四年		1,604.84	1,604.84	5,318.20	
第五年	2,425.00	1,604.84	4,029.84	5,807.97	
第六年		1,543.98	1,543.98	6,342.93	
第七年	700.00	1,543.98	2,243.98	6,927.25	
第八年		1,526.41	1,526.41	7,565.53	
第九年		1,526.41	1,526.41	8,262.71	
第十年		1,526.41	1,526.41	9,024.28	
第十一年		1,526.41	1,526.41	9,856.17	
第十二年		1,526.41	1,526.41	10,764.91	
第十三年		1,526.41	1,526.41	11,757.62	
第十四年		1,526.41	1,526.41	12,842.05	
第十五年		1,526.41	1,526.41	14,026.70	
第十六年		1,526.41	1,526.41	15,320.85	
第十七年		1,526.41	1,526.41	16,734.66	
第十八年		1,526.41	1,526.41	18,279.21	
第十九年		1,526.41	1,526.41	19,966.58	
第二十年	2,450.00	1,526.41	3,976.41	21,810.07	
第二十一年		1,464.91	1,464.91	23,824.12	
第二十二年		1,464.91	1,464.91	26,024.54	
第二十三年		1,464.91	1,464.91	28,428.62	
第二十四年		1,464.91	1,464.91	31,055.26	
第二十五年		1,464.91	1,464.91	33,925.11	
第二十六年		1,464.91	1,464.91	37,060.72	
第二十七年		1,464.91	1,464.91	40,486.78	
第二十八年		1,464.91	1,464.91	44,230.26	
第二十九年		1,464.91	1,464.91	48,320.58	
第三十年	58,363.00	1,464.91	59,827.91	52,790.03	
合计	150,000.00	101,879.85	251,879.85	571,886.25	
本息覆盖倍数	2.27				

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2.55；按项目自身收益的80%计算的情况下，本息覆盖倍数为2.27。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

（六）总体评价

综上所述，在端州区工业园区提质改造项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的端州区工业园区提质改造项目在项目预计自身收益100%、90%、80%实现的情况下，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。

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)



中国•深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



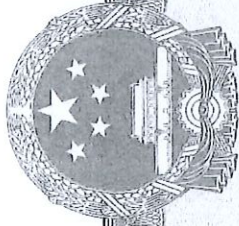
2026 年 9 月 11 日

附件：

免责声明

本报告中的评估结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。我们出具的评论将仅基于下列事项：

- 1、我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- 2、我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- 3、在此报告出具时有关法律、法规及政策文件可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们未对本报告出具日之后的任何事项做考虑。在报告出具之日后有关法律、法规及政策文件的任何变更可能会影响报告中评论的有效性；
- 4、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）。
- 5、我们不对预测数据能否实现承担保证责任。



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



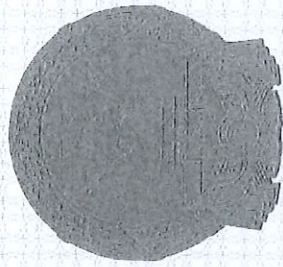
重要提示

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

