深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

关于

郁南县西江经济带特色农业一二三产融合基础设施建设项目

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1114号

郁南县财政局：

我们接受郁南县财政局委托，对郁南县西江经济带特色农业一二三产融合基础设施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号一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

根据郁南县西江经济带特色农业一二三产融合基础设施建设项目可行性研究报告的批复可知，该项目实施单位为郁南县农业农村局。

2.项目情况

项目名称	郁南县西江经济带特色农业一二三产融合基础设施建设项目
项目总投资金额（万元）	40,121.90
项目建设内容	(1)农业产业基础配套设施:依托西江优质水资源打造绿色生态水产养殖旅游基地，建设788亩特色水产养殖区，水产品集散用房2980平方米，水产品冷库960平方米，配套农产品产销物流信息化平台，打造乡村一产提质;(2)工业产业物流设施:建设黄皮产业物流用房9860平方米，黄皮产业综合研究中心950平方米，提升黄皮产品附加值，构建黄皮产业坚实托底;(3)产业融合基础配套设施:提档升级乡村农产品外运连通道路改造35.12公里，建设田间果蔬运输生产便道25.94公里，建设乡村农产品便民集散驿站3处，西江涉农农产品货运停靠便民码头2处，村级农产品便民集散服务点16个，安装乡村便民公共充电桩约400个，对16个村建设排水基础设施2384米，三线整治34654米，垃圾分类点16个，完善片区部分基础设施，解决服务载体不足，打造构建一二三产联动发展新格局。项目计划分四期进行实施，其中一期产业融合基础配套设施(基础设施及其他配套等部分)，二期产业融合基础配套设施(生产及产业道路、驿站等)，三期建设农业产业基础配套设施，四期建设工业产业加工配套设施;项目建设可有效补齐郁南县农产业融合基础配套设施短板，提升一二三产业融合发展，符合专项债券支持方向。

项目计划建设工期	2026 年 12 月 1 日- 2029 年 4 月 30 日
项目获批情况	2026 年 6 月 24 日，本项目取得了《郁南县发展和改革局关于郁南县西江经济带一二三产业融合发展项目可行性研究报告的批复》（郁发改投审〔2026〕41 号）。 2026 年 7 月 22 日，本项目取得了《郁南县发展和改革局关于郁南县西江经济带特色农业一二三产融合基础设施建设项目可行性研究报告调整的批复》（郁发改投审〔2026〕49 号）。

二、应付本息情况

1.存量债券资金列式

以前年度已安排专项债券资金共计 0.00 万元。

2.还本付息测算

本年度及以后年度计划融资金额为 32,000.00 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：2026 年 9 月发行 1,000.00 万元，发行年限 5 年，每半年支付利息，到期一次性偿还本金，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						
第一年	32,000.00		32,000.00	2.50%	800.00	800.00
第二年	32,000.00		32,000.00	2.50%	800.00	800.00
第三年	32,000.00		32,000.00	2.50%	800.00	800.00
第四年	32,000.00		32,000.00	2.50%	800.00	800.00
第五年	32,000.00	1,000.00	31,000.00	2.50%	800.00	1,800.00
第六年	31,000.00		31,000.00	2.50%	775.00	775.00
第七年	31,000.00		31,000.00	2.50%	775.00	775.00
第八年	31,000.00		31,000.00	2.50%	775.00	775.00
第九年	31,000.00		31,000.00	2.50%	775.00	775.00
第十年	31,000.00		31,000.00	2.50%	775.00	775.00
第十一年	31,000.00		31,000.00	2.50%	775.00	775.00
第十二年	31,000.00		31,000.00	2.50%	775.00	775.00
第十三年	31,000.00		31,000.00	2.50%	775.00	775.00

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
第十四年	31,000.00		31,000.00	2.50%	775.00	775.00
第十五年	31,000.00		31,000.00	2.50%	775.00	775.00
第十六年	31,000.00		31,000.00	2.50%	775.00	775.00
第十七年	31,000.00		31,000.00	2.50%	775.00	775.00
第十八年	31,000.00		31,000.00	2.50%	775.00	775.00
第十九年	31,000.00		31,000.00	2.50%	775.00	775.00
第二十年	31,000.00	31,000.00		2.50%	775.00	31,775.00
合计		32,000.00			15,625.00	47,625.00

3.本次融资前，项目未发生融资行为，未产生相关融资成本。

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

为满足云浮市市政建设需求，推进云浮市郁南县经济发展，完善云浮市郁南县基础配套设施。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，实现郁南县西江经济带特色农业一二三产融合基础设施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

根据华汇工程设计集团股份有限公司于2026年5月编制的郁南县西江经济带特色农业一二三产融合基础设施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文旅收入、旅游夜市租赁收入、充电桩运营收入、附属

用房租赁收入、水产养殖租赁收入和水产品冷库冷藏收入。

（1）公共配套收入

1、公共交通接驳车收入

本项目在各村设置接驳电瓶车30辆，主要用于乡村片区便民接驳交通配套服务，仅限村内封闭式便民通行，不对外开展商业化旅游经营。运营路线如下：

城区直达接驳线码头一县城客运总站/高铁站/城区商圈，固定站点，每日常态化发车，打通长途陆路与水上码头接驳。

沿江乡村便民线码头一沿线各村，站点覆盖沿岸村落，满足村民赶集、农产品运输、外来人员出行。

环线接驳线码头一古城街区、滨水步道、民宿集群，循环环线，串联全部主要生活点，节假日重点加密。车是以蓄电池为动力的无污染车辆，时速为每小时18公里，一辆车可以乘坐13人或22人。由于各乡镇内村道宽度不足，交通不便，私家车不能进入，拟便于村内封闭式便民通行。收费依据参照《广东省发展改革委关于印发广东省景区门票及景区内交通运输服务价格管理办法的通知》(粤发改规(2024)6号)执行。

结合假期和非假的车流和人流实际情况，本项目接驳车年接驳人流量为30.38万人，单程票为20~10元次。本项目拟采用成人20元/人双程票价，儿童票为10元/人，成人票价收入：30.38万人*20元=607.6万元；儿童票价收入：13.2万人*10元=132万元；本项目公共交通接驳车收入为739.6万元。

2、公共水利码头接驳收入

本项目建设两处公共码头，配套设置4艘便民接驳船，主要服务本片区居民和途经访客的便民需求。

本项目便民接驳船票价为5元/人次，每天按7500人次(每艘便民接驳船每天约1875人次)，本项目根据日常需求设定年运转率为70%，项目公共水利码头接驳收入为7500*5*360*70%(运转率)=945.0万元/年。综上公共配套收入为1952.5万元/年，参照第一年负荷率60%，第二年负荷率80%负荷率，第三年100%负荷率计列，运营期内5年递增5%金额计列。

（2）便民市集摊位租赁收入

本项目于建城镇、南江口镇、都城镇分别建设三个便民市集摊位租赁收入(便

民市集房屋用地为公共基础设施用地，不售卖产权、不做酒店民宿长期商业承包)，总占地面积为约28000平方米，暂定建城镇13000平方米，南江口镇及都城镇分别为7500平方米，通过宣传郁南县文化演艺业态:禾楼舞、连滩山歌、粤曲、醒狮常态化表演;“百姓大舞台”互动;非遗手作现场教学。特色餐饮业态:郁南酿三宝、西江河鲜、黄皮主题美食、连滩特色小吃、中医药养生餐。文创零售业态:黄皮文创、南文化IP衍生品、非遗手工艺品、农特产品礼盒、网红潮玩。夜间购物业态:品牌折扣、产地直销、电商直播带货、夜市跳蚤市场。打造广东知名的南江文化沉浸式夜市集群，让“黄皮夜市”成为国家级农业一二三产业融合IP，助力郁南打造“南江文化名城、生态旅游强县”。便民集市具有人流大，消费旺等模式，租赁价格参照云浮区域《水东灯光夜市商铺出租交易公告》整体打包 150 万元进行租赁。

水东灯光夜市商铺出租交易公告

发布时间：2025-12-16　　地区：广东

邮件转发　收藏　申请信息深化　设置进展提醒　复制内容　打印　保存

招标编号	2000598232299552769	招标类型	*****查看详情	截止时间	*****查看详情
招标联系人	*****查看详情	所属地区	广东	联系电话	*****查看详情
招标公司					

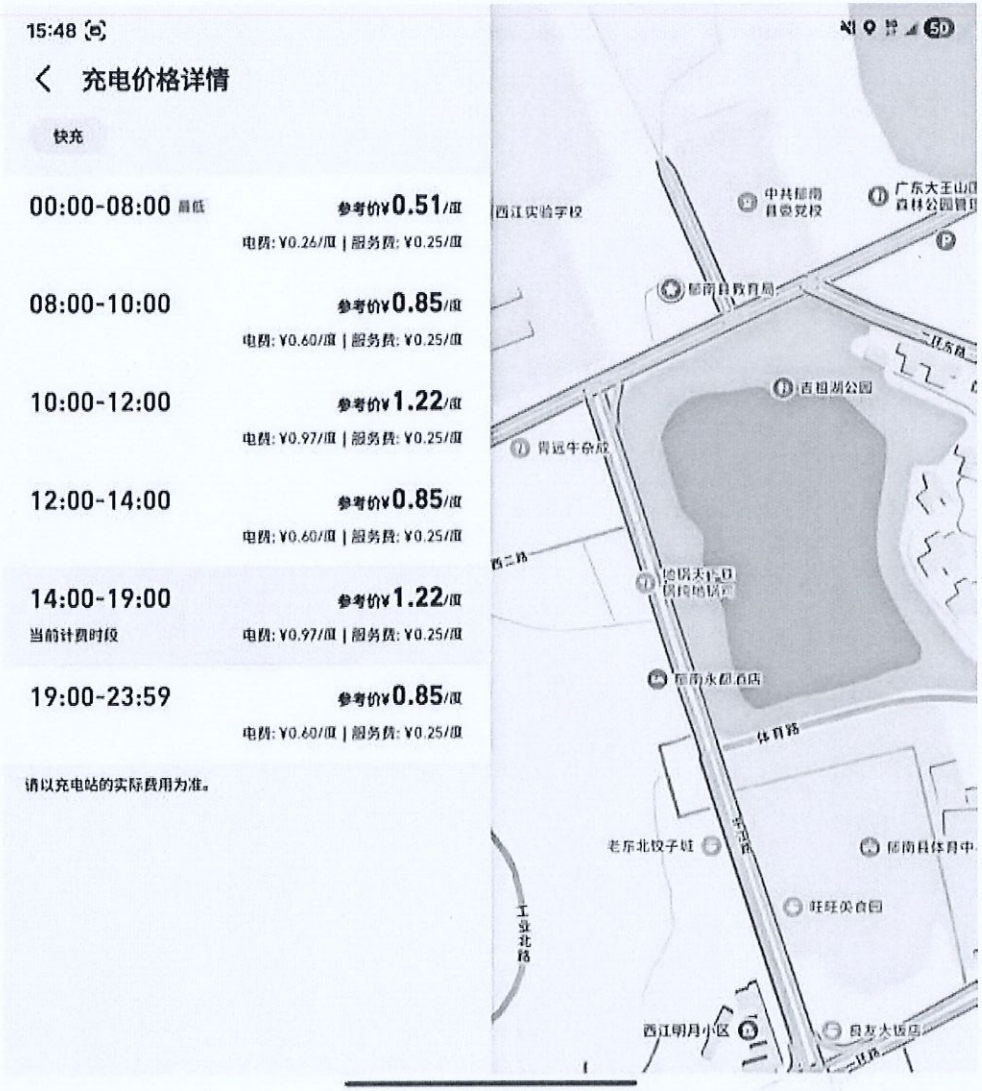
水东灯光夜市商铺出租出租
公开竞价交易公告
2025年12月16日
交易编号：J02-N（略）MF5818（略）-099884-7
受广东省云浮（略）
一、参与人资格要求
1、受让人或承租人条件：仅限农副产品销售经营
2、行业要求：无
3、本次交易接受已列入备示名单的意向人报名
4、允许报名用户类型：全部
二、资产情况
1、资产名称：水东灯光夜市商铺
2、资产类型：商铺
3、资产地址：水东村委水东体育公园
4、资产面积：220.00平方米
5、消防验收情况：无

本项目定位整体打包租赁，租赁金额参照建城镇550万元(约35.26元/平方米/月)，南江口镇及都城镇分别250万元(约27.78元/平方米/月)，符合市场租赁价格，项目整体租赁金额为1050万元/年。租赁系数参照第一年租赁系数80%，第二年租赁系数100%，每五年递增10%租赁金额计列。

（3）乡村便民公共充电桩收入

根据中国汽车工业协会发布数据显示，2025 年，我国汽车产销量均突破 3400 万辆，再创历史新高。新能源汽车产销量均超 1600 万辆，新能源汽车国内新车销量占比突破 50%。

本项目设置 120KW 充电桩快速充电桩 400 套，采用一机两枪合计 800 个充电枪。全部分布在 16 个乡镇，每个乡镇设置约 50 个充电枪，参照郁南县现市场标准收费充电桩服务费为 0.25 元 kw。



随着国家对新能源车支持不断加大，本项目充电服务费(按每度电 0.25 元服务费计收入，电费不计收入不计成本)按实时充电计列充电服务费，现新能源车电池均为 60kw~100kw 之间，充电参照电池大小在 0.5 小时~1.5 小时充满，本项目取每小时充电约 100kw 计列，充电服务费为 25 元/小时。项目日均负荷量参照广东同类型新能源车停车场为 24 小时/日收入计算。根据国家“十五五”规划明

确2027年底实现全国充电桩总量2800万个、高速服务区新增4万个以上快充桩，构建城乡一体化充电服务网络。本项目范围建充电车位400个，充电桩收入参照=400*24*365*25*0.16(桩使用系数)，则配套充电桩年收入共计约为1401.6万元。参照运营第一年桩使用率负荷80%计列，第二年桩使用率参照负荷100%计列，参照5年后递增5%金额计列。

（4）农产品附属用房租赁收入

本项目于农业产业基础配套设施设置农产品转运附属用房及水产品集散用房合计 12840 平方米（9860 平方米农产品转运附属用房、2980 平方米水产品集散用房），主要用于特色农产品转运，运营模式为租赁模式，采用市场价格进行市场租赁，租赁单价参照安居客云浮当地厂房租赁公告：

根据租赁公告得知，厂房租赁租金在 10 元~12/平方米，本项目参照 10 元/平方米/月进行整体租赁，租赁金额为 12840*10*12=154.08 万元。租赁系数参照第一年租赁系数 80%，第二年租赁系数 100%，每五年递增 10%租赁金额计列。

租赁系数参照第一年租赁系数 80%，第二年租赁系数 100%，每五年递增 10%租赁金额计列。

（5）水产养殖租赁收入

本项目依托西江优质水资源，发展生态水产养殖，打造绿色水产养殖基地，培育本土水产品牌，新建养殖配套场地 788 亩，拟养殖加州鲈鱼等鱼种，本项目配套智能化种养殖设备，使大型养殖机构在直接入驻养殖，提高产出率的同时还能监测渔业发病隐患，为养殖户保驾护航提供全方位配套服务，租赁价格参考广东省农村产权流转交易管理服务平台各项租赁信息，本项目拟定参照 1150 元/亩/年（1100 元/亩/年-1200 元/亩/年）进行整体打包租赁，租赁金额为 788*1150=90.62 万元/年，参照五年递增 5%金额计列。

（6）水产品冷库冷藏收入

西江流域年产淡水鱼超 100 万吨，高附加值水产品（如鳜鱼、鲈鱼、罗氏虾）对冷链依赖度达 100%，保鲜期直接决定溢价能力，本项目建设水产品冷库 960 平方米，主要用于西江经济带上水产品冷链保鲜，采用自营模式，主要对周边农产品进行冷链仓储。

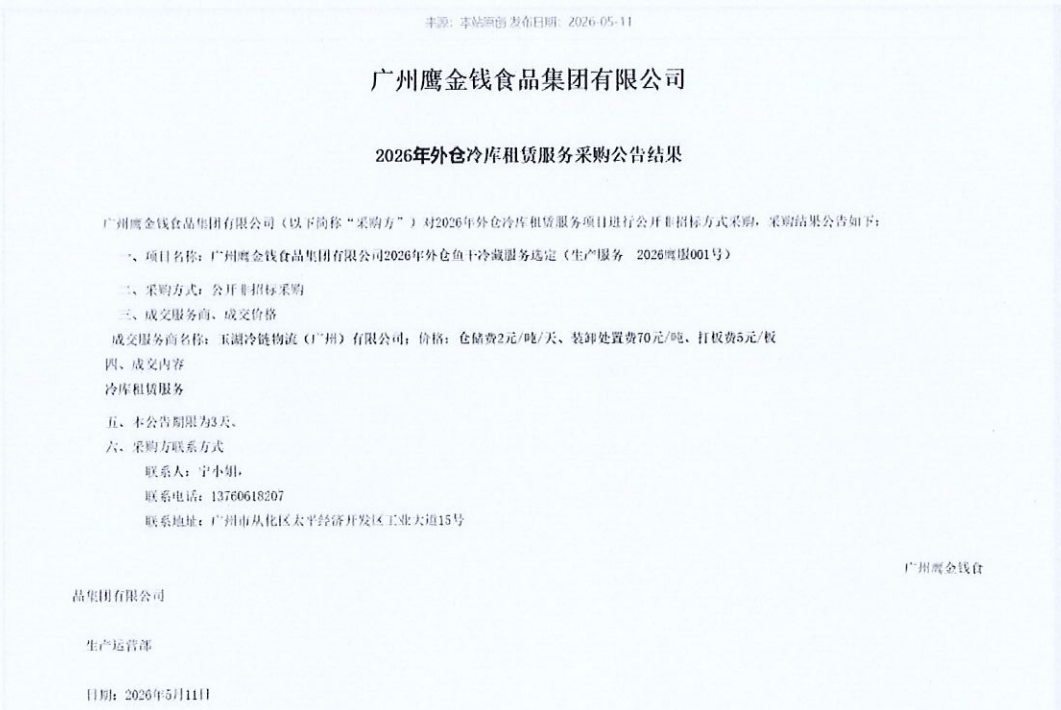
库容吨数＝冷库容积 x 库容满库率 x 冷库容积系数*堆积密度

本项目冷藏库容积=960 平方米*6 米（层高）=5760 立方米，剔除预留公区面积和预留货物运转空间后约 10%后，可使用容积为=5760*90%=5184 立方米

根据《冷库设计规范》GB50072-2010 等文件规定冷库的设计规模应以冷藏间或冰库的公称容积作为计算标准，常见货物的参考换算系统每立方米约为：一般肉类密度是 0.4，蔬菜是 0.2，水产品为 0.5，家禽 0.6。为便于计算，本报告采用市场平均值 0.425 作为密度系数，即（0.4+0.2+0.5+0.6）/4=0.425。

因此，本项目冷库存储吨位为=5184*0.425=2203.2 吨。

收费单价参照广东省 2026 年 5 月 11 日《广州鹰金钱食品集团有限公司 2026 年外仓冷库租赁服务采购公告结果》，收入价格如下：



来源：本站原创 发布日期：2026-05-11

广州鹰金钱食品集团有限公司

2026年外仓冷库租赁服务采购公告结果

广州鹰金钱食品集团有限公司（以下简称“采购方”）对2026年外仓冷库租赁服务项目进行公开非招标方式采购，采购结果公告如下：

一、项目名称：广州鹰金钱食品集团有限公司2026年外仓鱼干冷藏服务选定（生产服务 2026鹰服001号）

二、采购方式：公开非招标采购

三、成交服务商、成交价格

成交服务商名称：玉湖冷链物流（广州）有限公司；价格：仓储费2元/吨/天、装卸处置费70元/吨、打板费5元/板

四、成交内容

冷库租赁服务

五、本公告期限为3天。

六、采购方联系方式

联系人：宁小姐，

联系电话：13760618207

联系地址：广州市从化区太平经济开发区工业大道15号

广州鹰金钱食品集团有限公司

生产运营部

日期：2026年5月11日

根据参考收入价格为仓储费 2 元/吨/天、装卸处置费 70 元/吨、打板费 5 元/板。本项目参照储费 2 元/吨/天、装卸处置费 50 元/吨、打板费免收，本项目冷库收入如下:冷藏费用:2203.2*2 元*365*0.4(收储系数)=128.67 万元;装卸处置费:2203.2*50 元*365*0.2(产品进出系数)=804.17 万元项目年收入为 932.84 万元。基于审慎原则，参照第一年达产 70%，第二年参照 80%计列达产率，第三年参照 100%达产率计列，运营期内 5 年递增 5%金额计列。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	公共配套收入	便民市集摊位租赁收入	乡村便民公共充电桩收入	附属用房租赁收入	水产养殖租赁收入	水产品冷库冷藏收入	合计
第一年							
第二年							
第三年							
第四年	1,171.50	840.00	1,121.28	123.26	90.62	652.99	3,999.65
第五年	1,562.00	1,050.00	1,401.60	154.08	90.62	746.27	5,004.57
第六年	1,952.50	1,050.00	1,401.60	154.08	90.62	932.84	5,581.64
第七年	1,952.50	1,050.00	1,401.60	154.08	90.62	932.84	5,581.64
第八年	1,952.50	1,050.00	1,401.60	154.08	90.62	932.84	5,581.64
第九年	2,050.13	1,155.00	1,471.68	169.49	95.15	979.48	5,920.93
第十年	2,050.13	1,155.00	1,471.68	169.49	95.15	979.48	5,920.93
第十一年	2,050.13	1,155.00	1,471.68	169.49	95.15	979.48	5,920.93
第十二年	2,050.13	1,155.00	1,471.68	169.49	95.15	979.48	5,920.93
第十三年	2,050.13	1,155.00	1,471.68	169.49	95.15	979.48	5,920.93
第十四年	2,152.64	1,270.50	1,545.26	186.44	99.91	1,028.45	6,283.20
第十五年	2,152.64	1,270.50	1,545.26	186.44	99.91	1,028.45	6,283.20
第十六年	2,152.64	1,270.50	1,545.26	186.44	99.91	1,028.45	6,283.20
第十七年	2,152.64	1,270.50	1,545.26	186.44	99.91	1,028.45	6,283.20
第十八年	2,152.64	1,270.50	1,545.26	186.44	99.91	1,028.45	6,283.20
第十九年	2,260.27	1,397.55	1,622.52	205.08	104.91	1,079.87	6,670.20
第二十年	2,260.27	1,397.55	1,622.52	205.08	104.91	1.079.87	5,590.33
合计	34,125.39	19,962.6	25,057.42	2,929.39	1,638.2	15,317.30	99,030.32

2.成本预测

根据华汇工程设计集团股份有限公司于2026年5月编制的郁南县西江经济带特色农业一二三产融合基础设施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运营费用、燃料动力费用、人工费用、修理费、其他费用。

（1）运营费用

本项目运营材料主要为项目运营期间各项运营费用，如工具及劳保等费用，参照运营人员15人每年0.1万元计列，劳保费用计列1.5万元，其他运营材料计列12万元/年，合计13.50万元/年，参照五年递增5%计列。

（2）燃料动力费用

本项目燃料动力费用主要为电力消耗，参照2024年广东能源局印发的《关于2024年电力市场交易有关事项的通知》中明确广东各市交易电价，参照郁南县电价为0.5802~0.8802区间，本项目参照0.65元/kwh进行计列项目电能消耗。

水费价格参照《郁南县发展和改革局文件关于制定郁南县清泉供水有限公司自来水价格的通知》（郁发改价格[2025]4号）。本项目用水为非居民生活用水，价格为1.75元/立方米收取。

项目针对后续相关设备及道路进行维护，计列每年25吨柴油进行计列，柴油价格参照2026年5月广东省柴油零售价格8410元/吨计列。

本项目厂房、仓库及养殖基地均为租赁，为使用者付费，本报告不予计列，参照其他计列燃料、动力费用30.00万元/年，参照五年递增5%计列。

（3）人工费用

照整体运营11人员工满员计列，其中:本项目人工费用主要为居民服务、修理和其他服务业从业人员，项目参项目运营人员10名，参照居民服务、修理和其他服务业从业人员50%平均值每年6.75万元/年工资,参照每五年增长5%计列;每年8.5万元/年工资，参照每五年增长5%计列;管理人员1名，参照居民服务、修理和其他服务业从业人员75%平均值人工费用项目运营第一年计列76.00万元/年，参照五年递增5%金额计列

（4）修理费

按工程费用的0.2%计算，则年修理费为78.27万元。

（5）其他费用

项目的其他费用包括（扣除工资及福利、折旧费、摊销费、修理费用后的）企业管理费用、销售及推广费用，暂计列为10万元/年。

相关税费

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、房产税等，本项目增值税涉及6%、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%。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	运营费用	燃料动力费用	人工费用	修理费	其他费用	税费	合计
第一年							
第二年							
第三年							
第四年	13.50	30.00	30.00	78.16	10.00	14.79	176.45
第五年	13.50	30.00	30.00	78.16	10.00	18.49	180.15
第六年	13.50	30.00	30.00	78.16	10.00	18.49	180.15
第七年	13.50	30.00	30.00	78.16	10.00	18.49	180.15
第八年	13.50	30.00	30.00	78.16	10.00	18.49	180.15
第九年	14.18	31.50	31.50	78.16	10.00	20.34	185.68
第十年	14.18	31.50	31.50	78.16	10.00	433.57	598.91
第十一年	14.18	31.50	31.50	78.16	10.00	663.80	829.14
第十二年	14.18	31.50	31.50	78.16	10.00	663.80	829.14
第十三年	14.18	31.50	31.50	78.16	10.00	663.80	829.14
第十四年	14.89	33.08	33.08	78.16	10.00	704.65	873.86
第十五年	14.89	33.08	33.08	78.16	10.00	704.65	873.86
第十六年	14.89	33.08	33.08	78.16	10.00	704.65	873.86
第十七年	14.89	33.08	33.08	78.16	10.00	704.65	873.86
第十八年	14.89	33.08	33.08	78.16	10.00	704.65	873.86
第十九年	15.63	34.73	34.73	78.16	10.00	748.29	921.54
第二十年	15.63	34.73	34.73	78.16	10.00	648.43	821.68
合计	244.11	542.36	542.36	1,328.72	170.00	7,454.04	10,281.59

3.项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，郁南县西江经济带特色农业一二三产融合基础设施建设项目在债券存续期内的项目营运净收益为88,748.73万元。

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	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00
第四年	3,999.65	176.45	3,823.20
第五年	5,004.57	180.15	4,824.42
第六年	5,581.64	180.15	5,401.49
第七年	5,581.64	180.15	5,401.49
第八年	5,581.64	180.15	5,401.49
第九年	5,920.93	185.68	5,735.25
第十年	5,920.93	598.91	5,322.02
第十一年	5,920.93	829.14	5,091.79
第十二年	5,920.93	829.14	5,091.79
第十三年	5,920.93	829.14	5,091.79
第十四年	6,283.20	873.86	5,409.34
第十五年	6,283.20	873.86	5,409.34
第十六年	6,283.20	873.86	5,409.34
第十七年	6,283.20	873.86	5,409.34
第十八年	6,283.20	873.86	5,409.34
第十九年	6,670.20	921.54	5,748.66
第二十年	5,590.33	821.68	4,768.65
合计	99,030.32	10,281.59	88,748.73

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	年度运营成本及税费支出		
第一年	0.00	800.00	0.00	-800.00	-800.00
第二年	0.00	800.00	0.00	-800.00	-1,600.00
第三年	0.00	800.00	0.00	-800.00	-2,400.00
第四年	3,999.65	800.00	176.45	3,023.20	623.20
第五年	5,004.57	1,800.00	180.15	3,024.42	3,647.62
第六年	5,581.64	775.00	180.15	4,626.49	8,274.11
第七年	5,581.64	775.00	180.15	4,626.49	12,900.60
第八年	5,581.64	775.00	180.15	4,626.49	17,527.09

第九年	5,920.93	775.00	185.68	4,960.25	22,487.34
第十年	5,920.93	775.00	598.91	4,547.02	27,034.37
第十一年	5,920.93	775.00	829.14	4,316.79	31,351.15
第十二年	5,920.93	775.00	829.14	4,316.79	35,667.94
第十三年	5,920.93	775.00	829.14	4,316.79	39,984.73
第十四年	6,283.20	775.00	873.86	4,634.34	44,619.07
第十五年	6,283.20	775.00	873.86	4,634.34	49,253.40
第十六年	6,283.20	775.00	873.86	4,634.34	53,887.74
第十七年	6,283.20	775.00	873.86	4,634.34	58,522.07
第十八年	6,283.20	775.00	873.86	4,634.34	63,156.41
第十九年	6,670.20	775.00	921.54	4,973.66	68,130.07
第二十年	5,590.33	31,775.00	821.68	-27,006.35	41,123.73
合计	99,030.32	47,625.00	10,281.59	41,123.73	41,123.73

（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	0.00	0.00	0.00		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		800.00	800.00	0.00	
第二年		800.00	800.00	0.00	
第三年		800.00	800.00	0.00	
第四年		800.00	800.00	3,823.20	
第五年	1,000.00	800.00	1,800.00	4,824.42	
第六年		775.00	775.00	5,401.49	
第七年		775.00	775.00	5,401.49	
第八年		775.00	775.00	5,401.49	
第九年		775.00	775.00	5,735.25	
第十年		775.00	775.00	5,322.02	
第十一年		775.00	775.00	5,091.79	
第十二年		775.00	775.00	5,091.79	
第十三年		775.00	775.00	5,091.79	

第十四年		775.00	775.00	5,409.34	
第十五年		775.00	775.00	5,409.34	
第十六年		775.00	775.00	5,409.34	
第十七年		775.00	775.00	5,409.34	
第十八年		775.00	775.00	5,409.34	
第十九年		775.00	775.00	5,748.66	
第二十年	31,000.00	775.00	31,775.00	4,768.65	
合计	32,000.00	15,625.00	47,625.00	88,748.73	
本息覆盖倍数	1.86				

（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	0.00	0.00	0.00		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		800.00	800.00	0.00	
第二年		800.00	800.00	0.00	
第三年		800.00	800.00	0.00	
第四年		800.00	800.00	3,440.88	
第五年	1,000.00	800.00	1,800.00	4,341.98	
第六年		775.00	775.00	4,861.34	
第七年		775.00	775.00	4,861.34	
第八年		775.00	775.00	4,861.34	
第九年		775.00	775.00	5,161.73	
第十年		775.00	775.00	4,789.82	
第十一年		775.00	775.00	4,582.61	
第十二年		775.00	775.00	4,582.61	
第十三年		775.00	775.00	4,582.61	
第十四年		775.00	775.00	4,868.40	
第十五年		775.00	775.00	4,868.40	
第十六年		775.00	775.00	4,868.40	
第十七年		775.00	775.00	4,868.40	
第十八年		775.00	775.00	4,868.40	
第十九年		775.00	775.00	5,173.80	

第二十年	31,000.00	775.00	31,775.00	4,291.79	
合计	32,000.00	15,625.00	47,625.00	79,873.85	
本息覆盖倍数	1.68				

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	0.00	0.00	0.00		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		800.00	800.00	0.00	
第二年		800.00	800.00	0.00	
第三年		800.00	800.00	0.00	
第四年		800.00	800.00	3,058.56	
第五年	1,000.00	800.00	1,800.00	3,859.54	
第六年		775.00	775.00	4,321.19	
第七年		775.00	775.00	4,321.19	
第八年		775.00	775.00	4,321.19	
第九年		775.00	775.00	4,588.20	
第十年		775.00	775.00	4,257.62	
第十一年		775.00	775.00	4,073.43	
第十二年		775.00	775.00	4,073.43	
第十三年		775.00	775.00	4,073.43	
第十四年		775.00	775.00	4,327.47	
第十五年		775.00	775.00	4,327.47	
第十六年		775.00	775.00	4,327.47	
第十七年		775.00	775.00	4,327.47	
第十八年		775.00	775.00	4,327.47	
第十九年		775.00	775.00	4,598.93	
第二十年	31,000.00	775.00	31,775.00	3,814.92	
合计	32,000.00	15,625.00	47,625.00	70,998.98	
本息覆盖倍数	1.49				

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1.68；按项目自身收益的80%计算的情况下，本息覆盖倍数为1.49。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

（六）总体评价

综上所述，在郁南县西江经济带特色农业一二三产融合基础设施建设项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的郁南县西江经济带特色农

业一二三产融合基础设施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）

深圳中软会计师事务所（普通合伙）

2026年9月13日

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。

统一社会信用代码

91440300MAK01XK81P

营业执照

（副 本）

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》。

发证机关：深圳市财政局

2025 年 12 月 29 日

中华人民共和国财政部制