深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

关于

云浮市云安区中韩陈璘文化旅游基础设施配套

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1307号

云浮市云安区财政局：

我们接受云浮市云安区财政局委托，对云浮市云安区中韩陈璘文化旅游基础设施配套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

根据云浮市云安区中韩陈璘文化旅游基础设施配套项目可行性研究报告的批复可知，该项目实施单位为云浮市云安区六都镇人民政府。

2.项目情况

项目名称	云浮市云安区中韩陈璘文化旅游基础设施配套项目
项目总投资金额（万元）	21,325.99
项目建设内容	本项目6个子项工程，即六都镇鹰山路北段改造、崖鹰山生态保护及基础设施配套建设、云安区六都西江特色风情美食街工程建设项目、云安区六都镇陈璘文化陈公祠周边基础设施配套提升、六都镇鹰山路南段改造、云浮市云安区六都镇街道空间品质提升建设。 1.云安区六都镇鹰山路北段改造项目 项目主要包括拆除工程、道路整治工程以及市政配套设施完善工程等。分三期改造，第一期主要建设完善道路及市政配套工程，打拆砼地面4880㎡，人行道铺装3600㎡,路沿石1800㎡,路面沥青7200㎡,基础照明工程900m，周边民居及建筑外墙修缮2575㎡，三线下地560m，人行天桥180㎡等工程；第二期实施崖鹰山西入口段工程，包括打拆砼地面4900.3㎡，场地地面4700㎡，土石方工程5920㎡，新建置换建筑300㎡等工程；第三期实施影剧院及中心市场改造工程，包括云安中心市场改造4139.98㎡，云安影剧院结构加固及外墙修缮2381.6㎡ 2.云安区崖鹰山生态保护及基础设施配套建设项目 规划总面用地积约900亩，崖鹰山区域主要建设内容包括西江明珠广场，南门、西门、北门广场，停车场，道路工程以及服务配套工程等。其中服务配套建筑600㎡,停

	车位200个(含大巴车停车位10个),场地硬底化9000m²,污水管网2.2km,强弱电网各1.9km。龙崖陈公祠周边区域主要建设内容包括陈磷文化科普研学基地，主体建筑面积约3700m²,室外水体面积约7500m²,北区配套广场约3000m²,北区其他配套绿地及铺地约6100m²,中心区广场约10000m²小汽车停车位107个，大巴车停车位16个及相关配套给排水、照明、文创工程等。 3.云安区六都西江特色风情美食街工程建设项目 项目建设用地约为16129平方米，建设一栋沿街综合楼15000平方米，基底面积约5000平方米，地下一层设置消防水池及设备用房，地上高4层框架结构建筑，并建设室外配套工程等。项目主要为土建工程、水电安装工程、装饰装修工程，并配备应急用电。 4.云安区六都镇陈璘文化陈公祠周边基础设施提升工程 建设便民服务基础设施,水泥印模10194.71m²,沥青铺设621m²,人行道砖3857.28m²,路沿石800m,树池60个，步行道324m²,花池222m²,水师兵法文化墙1座，城墙遗址文物保护栏411m,湖边生命护栏115m,雨水排水管2500m,陈公海战剪影墙1座，练兵场1座，展销馆1座，雨水收集井50座及其他零星基础配套设施建设。 5.云安区六都镇鹰山路南段改造项目 （1）鹰山路旁铁路遗址公园建设：1.面积约 15707 平方米，且包括完善步道 795 米；2.排水工程 1862 米；3.管线工程 1500 米；4.照明工程 1 项；5.停车场 3000 平方米；6.绿化工程 3539.7 平方米；（2）鹰山路沿线建筑风貌提升：面积约 5100 平方米；（3）清风公园河堤改造：1.路面改造面积约 2700 平方米；2.增设墙面墙绘 2000

	平方米、花箱 50 套；3.增设防护栏杆 400 米。 6.云浮市云安区六都镇街道空间品质提升建设工程 新建游客服务中心一座，建筑面积 172.9 平方米；新建管理用房一座，建筑面积 2461 平方米；农贸市场周边空间细化设计一项，河堤铺位升级改造 30 宗；周边环境提升 1 项；室外排水工程 1 项；室外电气工程 1 项。
项目计划建设工期	2023 年 9 月-2026 年 12 月
项目获批情况	2022 年 10 月 17 日，获得云浮市云安区发展和改革局《关于云安区崖鹰山生态保护及基础设施配套建设项目可行性研究报告的批复》云安发改投审〔2022〕166 号。 2024 年 9 月 13 日，获得云浮市云安区发展和改革局《关于云安区崖鹰山生态保护及基础设施配套建设项目可行性研究报告调整的复函》云安发改投审〔2024〕68 号。 2022 年 10 月 19 日，获得云浮市云安区发展和改革局《关于云安区六都镇陈璘文化陈公祠周边基础设施配套提升工程可行性研究报告的批复》云安发改投审〔2022〕174 号。 2024 年 9 月 13 日，获得云浮市云安区发展和改革局《关于云安区六都镇陈磷文化陈公祠周边基础设施配套提升工程可行性研究报告调整的复函》云安发改投审〔2024〕66 号。 2022 年 10 月 28 日，获得云浮市云安区发展和改革局《关于云安区六都镇鹰山路南段改造项目可行性研究报告的批复》云安发改投审〔2022〕191 号。 2022 年 10 月 25 日，获得云浮市云安区发展和改革局《关于云浮市云安区六都镇街道空间品质提升建设工程可行性研究报告的批复》云安发改投审〔2022〕188 号。 2024 年 9 月 13 日，获得云浮市云安区发展和改革局

	《关于云浮市云安区六都镇街道空间品质提升建设工程可行性研究报告调整的复函》云安发改投审〔2024〕69号。 2024年2月23日，获得云浮市云安区发展和改革局《关于云安区六都镇鹰山路北段改造项目可行性研究报告的批复》云安发改投审〔2024〕13号。 2022年10月24日，获得云浮市云安区发展和改革局《关于云安区六都西江特色风情美食街工程建设项目可行性研究报告的批复》云安发改投审〔2022〕185号。 2024年9月13日，获得云浮市云安区发展和改革局《关于云安区六都西江特色风情美食街工程建设项目可行性研究报告调整的复函》云安发改投审〔2024〕67号。

二、应付本息情况

1.存量债券资金列式

云浮市云安区中韩陈璘文化旅游基础设施配套项目，以前年度已安排专项债券资金共计2,200.00万元。

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年广东省专项债券七十一期(普通专项债)	15年	2.17%	每半年支付利息，到期还本	2,200.00
合计						2,200.00

注：云浮市云安区中韩陈璘文化旅游基础设施配套项目2024年9月发行2024年广东省专项债券七十一期(普通专项债)8,000.00万元，因项目实施进度慢，分别调资金至云浮循环经济工业园(省级)基础设施配套项目3,800.00万元；云浮市云安区农村生活污水设施建设工程项目1,000.00万元；云浮市云安区绿色建材产业园基础设施配套项目1,000.00万元。

2.还本付息测算

本年度及以后年度计划融资金额为12,800.00万元。期限为十五年，假设融资利率2.45%，每半年支付利息，到期一次性偿还本金。其中，9月发行2026年广东省政

府专项债券（四十一期）500.00万元（用于项目资本金0.00万元），发行年限为七年。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	2,200.00	2,200.00		2.17%	716.10	2,916.10
第一年	12,800.00		12,800.00	2.45%	313.60	313.60
第二年	12,800.00		12,800.00	2.45%	313.60	313.60
第三年	12,800.00		12,800.00	2.45%	313.60	313.60
第四年	12,800.00		12,800.00	2.45%	313.60	313.60
第五年	12,800.00		12,800.00	2.45%	313.60	313.60
第六年	12,800.00		12,800.00	2.45%	313.60	313.60
第七年	12,800.00	500.00	12,300.00	2.45%	313.60	813.60
第八年	12,300.00		12,300.00	2.45%	301.35	301.35
第九年	12,300.00		12,300.00	2.45%	301.35	301.35
第十年	12,300.00		12,300.00	2.45%	301.35	301.35
第十一年	12,300.00		12,300.00	2.45%	301.35	301.35
第十二年	12,300.00		12,300.00	2.45%	301.35	301.35
第十三年	12,300.00		12,300.00	2.45%	301.35	301.35
第十四年	12,300.00		12,300.00	2.45%	301.35	301.35
第十五年	12,300.00	12,300.00		2.45%	301.35	12,601.35
合计		15,000.00			5,322.10	20,322.10

3.本次融资前，项目未/已发生融资行为，未/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

为满足云浮市市政建设需求，推进云浮市云安区经济发展，完善云浮市云安区基

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，实现云浮市云安区中韩陈璘文化旅游基础设施配套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

（1）云安区六都镇陈璘文化陈公祠周边基础设施配套提升工程项目：

根据市场预测，游客规模估算，2022 年 12 月开始建设，2023 年 1 月建成投入运营至 30 年间，游客规模以比较稳定的 10 万人计算。

1）门票收入：门票价格为 20 元/人，10 万人/年×（20 元/人）=200 万元/年；

2）餐饮收入：按每人消费 30 元计算，总计为 10 万人×30 元/天=300 万元/年；

3）其他收入：纪念品等 24.06 万元/年；

（2）云浮市云安区六都镇街道空间品质提升建设项目：

1）商铺管理收入

运营期第一年 150 万元，每三年按 3%比例递增。

2）停车场收入

运营期第一年 120 万元，每三年按 3%比例递增。

3）充电桩收入

运营期第一年 105 万元，每三年按 3%比例递增。

4）广告收入

运营期第一年115万元，每三年按3%比例递增。

（3）云安区六都镇鹰山路北段改造项目：

1）物业出租收入

本项目可出租面积按6440平方米计算，平均每平方米出租价格按25元.平方米/月计算，建成后第四至第九年度递增5%，以后年度不再增长，运营出租率为35%、45%、55%、65%、75%、85%、95%，以后年度稳定在95%。

2）灯杆广告收入

本项目建成后可带动当地旅游业的发展，因此道路两旁的广告位具有一定的价值。拟在道路两侧照明灯杆上悬挂广告牌，每个广告牌约1㎡，预计可设置广告牌共计约48㎡。根据云浮市及周边的广告牌收费情况，运营期首年收费按1800元/平方米/年进行估算，建成后第四至第九年度递增3%，运营出租率为35%、45%、55%、65%、75%、85%、95%，以后年度稳定在95%。

3）停车位收入

本项目停车场面积4400㎡，拟停车位220个，根据《粤发改价格[2015]483号》，运营初始年停车费收入标准统一按照按20元/个·日的收入计，初始年运营负荷按70%，第二年起按100%负荷计算，停车位需求率均按为35%、45%、55%、65%、75%、85%、95%，以后稳定在95%。

（4）云安区六都镇鹰山路南段改造项目：

1、物业出租收入：本项目可出租面积按1700平方米计算，平均每平方米出租价格按25元.平方米/月计算，建成后第四至第九年度递增5%，以后年度不再增长，运营出租率为35%、45%、55%、65%、75%、85%、95%，以后年度稳定在95%。

2.灯杆广告收入：本项目建成后可带动当地旅游业的发展，因此道路两旁的广告位具有一定的价值。拟在道路两侧照明灯杆上悬挂广告牌，每个广告牌约1㎡，预计可设置广告牌共计约120㎡。根据云浮市及周边的广告牌收费情况，运营期首年收费按1800元/平方米/年进行估算，建成后第四至第九年度递增3%，运营出租率为35%、45%、55%、65%、75%、85%、95%，以后年度稳定在95%。

3.停车位收入：本项目停车场面积3000㎡，拟小车停车位120个，根据《粤发改价格[2015]483号》，运营初始年停车费收入标准统一按照按20元/个·日的收入计，

初始年运营负荷按70%，第二年起按100%负荷计算，停车位需求率均按为35%、45%、55%、65%、75%、85%、95%，以后稳定在95%。

（5）云安区六都西江特色风情美食街工程建设项目：

1）项目租赁单价的确定

经实际调研以及类比相关的项目，建议本项目美食街均价（按建筑面积计算）为：300元/平方米/年；河鲜综合市场租赁价格960元/平方米/年，定位基础价。总建筑面积为12000平方米。

价格调整推算，租赁价格以2年为滚动周期，每周期提升5%。

（6）云安区崖鹰山生态保护及基础设施配套建设项目：

1）物业出租收入：本项目可出租面积按5000平方米计算，平均每平方米出租价格按25元.平方米/月计算，建成后第四至第九年度递增5%，以后年度不再增长，运营出租率为35%、45%、55%、65%、75%、85%、95%，以后年度稳定在95%。

2）灯杆广告收入：本项目建成后可带动当地旅游业的发展，因此道路两旁的广告位具有一定的价值。拟在道路两侧照明灯杆上悬挂广告牌，每个广告牌约1㎡，预计可设置广告牌共计约188㎡。根据云浮市及周边的广告牌收费情况，运营期首年收费按1800元/平方米/年进行估算，建成后第四至第九年度递增3%，运营出租率为35%、45%、55%、65%、75%、85%、95%，以后年度稳定在95%。

3）停车位收入：本项目停车场面积5600㎡，拟小车停车位320个，大巴车停车位10个，根据《粤发改价格[2015]483号》，运营初始年停车费收入标准统一按照按20元/个·日的收入计，初始年运营负荷按70%，第二年起按100%负荷计算，停车位需求率均按为35%、45%、55%、65%、75%、85%、95%。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	陈璘文化陈公祠配套项目	街道空间提升项目	镇鹰山路北段改造项目	镇鹰山路南段改造项目	美食街建设项目	崖鹰山生态保护项目	合计

第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	524.06	490.00	109.99	46.87	558.00	123.36	1,852.28
第三年	524.06	490.00	163.10	72.09	558.00	191.13	1,998.38
第四年	524.06	490.00	199.34	88.11	585.90	233.61	2,121.02
第五年	524.06	504.70	242.03	106.21	585.90	281.62	2,244.52
第六年	524.06	504.70	287.08	125.06	615.20	331.63	2,387.73
第七年	524.06	504.70	334.64	144.71	615.20	383.79	2,507.10
第八年	524.06	519.84	384.90	165.21	645.95	438.25	2,678.21
第九年	524.06	519.84	396.33	168.84	645.95	447.99	2,703.01
第十年	524.06	519.84	408.33	172.65	678.25	458.21	2,761.34
第十一年	524.06	535.44	408.33	172.65	678.25	458.21	2,776.94
第十二年	524.06	535.44	408.33	172.65	712.17	458.21	2,810.86
第十三年	524.06	535.44	408.33	172.65	712.17	458.21	2,810.86
第十四年	524.06	551.50	408.33	172.65	747.77	458.21	2,862.52
第十五年	524.06	551.50	408.33	172.65	747.77	458.21	2,862.52
合计	7,336.84	7,252.94	4,567.39	1,953.00	9,086.48	5,180.64	35,377.29

2.成本预测

（1）云安区六都镇陈璘文化陈公祠周边基础设施配套提升工程项目：

估算依据

项目总成本费用按照《方法和参数》（第三版）规定进行估算。项目总成本包括：运营费、工资及福利费、其他费用等。

1）运营费：本项目运营费，按收入8%测算。

2）工资及福利费：本项目人员按照20人计算，其中按照4000元/人•月的工资福利估算。

3）其他费用：主要包括管理费用及不可预测的费用，按照本项目年营业收入的4%估算。

（2）云浮市云安区六都镇街道空间品质提升建设项目：

1、估算依据

项目总成本费用按照《方法和参数》（第三版）规定进行估算。项目总成本包括：

工资及福利费等。

1）工资及福利费：本项目人员按照20人计算，其中按照5000元/人•月的工资福利估算。

（3）云安区六都镇鹰山路北段改造项目：

1）停车位管理费

本项目设置停车位总面积4400平方米，结合实际情况运营期首年按1元/平米•月的维护成本（含人工、清洁费等）计算，年费用上涨率按1%考虑。

2）水电费用

项目年用水量为2.91万m^3，水费单价3.50元/m^3计算；项目年用电量为32.15万kWh，电费单价按0.7元/kWh计算，初始年按满负荷的70%计算。

3）其他成本

按上述2部分成本的3%考虑。

（4）云安区六都镇鹰山路南段改造项目：

1）日常维护费

本项目需要日常维护的内容包括道路路面、建筑、景点等。维护费用参照周边地区同类项目，运营期首年按工程费用（1417.08万元）的0.5%估算，负荷率按70%，以后每年负荷率均按100%，维护费按每年递增1%计算。

2）停车位管理费

本项目设置停车位总面积3000平方米，结合实际情况运营期首年按1元/平方米•月的维护成本（含人工、清洁费等）计算，年费用上涨率按1%考虑。

3）水电费用

经节能篇章计算，项目年用水量为1.56万m3，水费单价按3.50元/m3计算；项目年用电量为15.36万kWh，电费单价按0.7元/kWh计算，初始年按满负荷的70%计算，以后每年负荷率均按100%

4）其他成本（折旧费等）

按上述3部分成本的3%考虑。

（5）云安区六都西江特色风情美食街工程建设项目：

①项目所需原材料及燃料动力费用估算采用分项详细估算法，消耗量和价格。

②工资及附加：主要项目建城后委托国资下属公司或国有企业托管，通过个体招租或整体（租赁）转包形式实现运营。劳动定员 8 人，主要为管理员，人均工资及福利费平均 3125.00 元/月，年工资及福利费总额为 30 万元。

物业管理委托第三方服务费：按每平方 2 元/月估算，年服务费为 28.8 万元。

③维修费用：按固定资产原值的 1%计算为 49.29 万元。

水电燃气动力等由租赁客户自行解决及公摊解决。

（6）云安区崖鹰山生态保护及基础设施配套建设项目：

1.停车位管理费

本项目设置停车位总面积 5600 平方米，结合实际情况运营期首年按 1 元/平方米·月的维护成本（含人工、清洁费等）计算，年费用上涨率按 1%考虑。

2.水电费用

经节能篇章计算，项目年用水量为 2.12 万 m^3，水费单价按 3.50 元/m^3计算；项目年用电量为 25.30 万 kWh，电费单价按 0.7 元/kWh 计算，初始年按满负荷的 70%计算，以后每年负荷率均按 100%

2.其他成本（折旧费等）

按上述 2 部分成本的 3%考虑。

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、和房产税。

本项目增值税合计暂按 9%；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；房产税按 12%。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	陈璘文化陈公祠配套项目	街道空间提升项目	镇鹰山路北段改造项目	镇鹰山路南段改造项目	美食街建设项目	崖鹰山生态保护项目	项目税费	合计
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	158.89	120.00	29.01	20.51	108.09	25.04	84.96	546.50
第三年	158.89	120.00	39.16	27.81	108.09	32.87	84.96	571.78
第四年	158.89	120.00	39.22	27.93	108.09	32.94	88.31	575.38
第五年	158.89	120.00	39.27	28.04	108.09	33.02	88.85	576.16
第六年	158.89	120.00	39.33	28.15	108.09	33.09	92.36	579.91
第七年	158.89	120.00	39.39	28.27	108.09	33.16	92.36	580.16
第八年	158.89	120.00	39.44	28.38	108.09	33.23	96.61	584.64
第九年	158.89	120.00	39.50	28.50	108.09	33.30	96.61	584.89
第十年	158.89	120.00	39.56	28.62	108.09	33.38	100.49	589.03
第十一年	158.89	120.00	39.62	28.74	108.09	33.45	101.06	589.85

年度	陈璘文化陈公祠配套项目	街道空间提升项目	镇鹰山路北段改造项目	镇鹰山路南段改造项目	美食街建设项目	崖鹰山生态保护项目	项目税费	合计
第十二年	158.89	120.00	39.68	28.86	108.09	33.53	121.24	610.29
第十三年	158.89	120.00	39.74	28.98	108.09	33.61	319.82	809.13
第十四年	158.89	120.00	39.80	29.10	108.09	33.68	329.43	818.99
第十五年	158.89	120.00	39.86	29.22	108.09	33.76	329.41	819.23
合计	2,224.46	1,680.00	542.58	391.11	1,513.26	458.06	2,026.48	8,835.95

3.项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，云浮市云安区中韩陈璘文化旅游基础设施配套项目在债券存续期内的项目营运收益为26,541.34万元。

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	1,852.28	546.50	1,305.78
第三年	1,998.38	571.78	1,426.60
第四年	2,121.02	575.38	1,545.64
第五年	2,244.52	576.16	1,668.36
第六年	2,387.73	579.91	1,807.82
第七年	2,507.10	580.16	1,926.94
第八年	2,678.21	584.64	2,093.57
第九年	2,703.01	584.89	2,118.12
第十年	2,761.34	589.03	2,172.31
第十一年	2,776.94	589.85	2,187.09
第十二年	2,810.86	610.29	2,200.57
第十三年	2,810.86	809.13	2,001.73
第十四年	2,862.52	818.99	2,043.53
第十五年	2,862.52	819.23	2,043.29
合计	35,377.29	8,835.95	26,541.34

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	313.60	0.00	-313.60	-313.60
第二年	1,852.28	313.60	546.50	992.18	678.58
第三年	1,998.38	313.60	571.78	1,113.00	1,791.58
第四年	2,121.02	313.60	575.38	1,232.04	3,023.62
第五年	2,244.52	313.60	576.16	1,354.76	4,378.38
第六年	2,387.73	313.60	579.91	1,494.22	5,872.60
第七年	2,507.10	813.60	580.16	1,113.34	6,985.94
第八年	2,678.21	301.35	584.64	1,792.22	8,778.16
第九年	2,703.01	301.35	584.89	1,816.77	10,594.93
第十年	2,761.34	301.35	589.03	1,870.96	12,465.89
第十一年	2,776.94	301.35	589.85	1,885.74	14,351.63
第十二年	2,810.86	301.35	610.29	1,899.22	16,250.85
第十三年	2,810.86	301.35	809.13	1,700.38	17,951.22
第十四年	2,862.52	301.35	818.99	1,742.18	19,693.40
第十五年	2,862.52	15,517.45	819.23	-13,474.16	6,219.24
合计	35,377.29	20,322.10	8,835.95	6,219.24	6,219.24

（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	2,200.00	716.10	2,916.10		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	0.00	313.60	313.60	0.00	
第二年	0.00	313.60	313.60	1,305.78	
第三年	0.00	313.60	313.60	1,426.60	
第四年	0.00	313.60	313.60	1,545.64	
第五年	0.00	313.60	313.60	1,668.36	
第六年	0.00	313.60	313.60	1,807.82	
第七年	500.00	313.60	813.60	1,926.94	
第八年	0.00	301.35	301.35	2,093.57	
第九年	0.00	301.35	301.35	2,118.12	
第十年	0.00	301.35	301.35	2,172.31	
第十一年	0.00	301.35	301.35	2,187.09	
第十二年	0.00	301.35	301.35	2,200.57	
第十三年	0.00	301.35	301.35	2,001.73	
第十四年	0.00	301.35	301.35	2,043.53	
第十五年	12,300.00	301.35	12,601.35	2,043.29	
合计	15,000.00	5,322.10	20,322.10	26,541.34	
本息覆盖倍数	1.31				

（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	2,200.00	716.10	2,916.10		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	0.00	313.60	313.60	0.00	
第二年	0.00	313.60	313.60	1,175.20	
第三年	0.00	313.60	313.60	1,283.94	
第四年	0.00	313.60	313.60	1,391.08	
第五年	0.00	313.60	313.60	1,501.53	
第六年	0.00	313.60	313.60	1,627.03	
第七年	500.00	313.60	813.60	1,734.24	
第八年	0.00	301.35	301.35	1,884.21	
第九年	0.00	301.35	301.35	1,906.31	
第十年	0.00	301.35	301.35	1,955.08	
第十一年	0.00	301.35	301.35	1,968.38	
第十二年	0.00	301.35	301.35	1,980.51	
第十三年	0.00	301.35	301.35	1,801.55	
第十四年	0.00	301.35	301.35	1,839.17	
第十五年	12,300.00	301.35	12,601.35	1,838.96	
合计	15,000.00	5,322.10	20,322.10	23,887.21	
本息覆盖倍数	1.18				

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	备注

	本金	利息	本息合计	各年度运营收益	
已融资	2,200.00	716.10	2,916.10		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	0.00	313.60	313.60	0.00	
第二年	0.00	313.60	313.60	1,044.62	
第三年	0.00	313.60	313.60	1,141.28	
第四年	0.00	313.60	313.60	1,236.51	
第五年	0.00	313.60	313.60	1,334.69	
第六年	0.00	313.60	313.60	1,446.25	
第七年	500.00	313.60	813.60	1,541.55	
第八年	0.00	301.35	301.35	1,674.86	
第九年	0.00	301.35	301.35	1,694.50	
第十年	0.00	301.35	301.35	1,737.85	
第十一年	0.00	301.35	301.35	1,749.67	
第十二年	0.00	301.35	301.35	1,760.45	
第十三年	0.00	301.35	301.35	1,601.38	
第十四年	0.00	301.35	301.35	1,634.82	
第十五年	12,300.00	301.35	12,601.35	1,634.63	
合计	15,000.00	5,322.10	20,322.10	21,233.07	
本息覆盖倍数	1.04				

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1.18；按项目自身收益的80%计算的情况下，本息覆盖倍数为1.04。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

（六）总体评价

综上所述，在云浮市云安区中韩陈璘文化旅游基础设施配套项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的云浮市云安区中韩陈璘文化旅游基础设施配套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）

深圳中钦会计师事务所（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

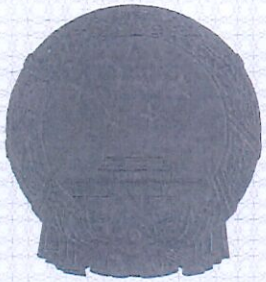
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

2025 年 11 月 21 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



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