深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

关于

广清产业园南部产城融合园区

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 1428 号

清远市财政局：

我们接受清远市财政局委托，对广清产业园南部产城融合园区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

根据广清产业园南部产城融合园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复可知，该项目实施单位为清远市清城区代建项目管理中心。

2.项目情况

项目名称	广清产业园南部产城融合园区基础设施建设项目
项目总投资金额（万元）	428,946.34
项目建设内容	项目分二十七期建设，具体情况如下： 项目一期：产业园区沙田片区周边道路工程、排水工程； 项目二期：横荷街产业园区扩园基础配套设施建设项目，在扩建的产业园区上进行场地平整工程，建设配套用房4栋、停车位（含充电桩）285个，完善园区周边道路建设约1.56千米、排污水管网约2.84千米、通讯用电工程约3.12千米，建设3个配电房及大沙变电站、玉塘变电站基础设施； 项目三期：东城街产业园基础设施建设项目，对东城街黎塘片区周边3个地块合计约120亩进行工业产业园配套基础设施建设，主要建设内容包括道路工程、排水工程、电力工程、通信管道工程、建设农产品展示区等； 项目四期：清远市清城区源潭镇产业园区基础设施建设项目(一期)，建设内容为“在源潭镇东陶地块新建规划路(南北走向)，长约600米，宽约24米，采用沥青混凝土路面，规划道路等级为次干路，设计时速40公里/小时，双向四车道，完善给排水、电力、护坡等附属工程”； 项目五期：在飞来峡镇恒和盛地块内新建道路，道路总长度约1800米，路面宽约6.5米，为双向2车道，设计速度为20千米/小时，主要内容包括道路工程、交通工程、排水工程、电气工程、绿化工程、管线综合等； 项目六期：国家城乡融合发展试验区清远市预制菜产业园（富盈地块）基础设施建设项目，主要建设内容为建设规

	模约为580亩，场地平整约300亩、园区配套设施含道路约1500千米、电力工程、市政附属其他工程等； 项目七期：清城区石角镇坪山大道（北环路-石富路段）建设项目，在石角镇圩镇范围内，北环路至石富路段，新建长1千米的市政道路并完善道路配套基础设施，道路宽度为45米，设置双向六车道，道路等级为城市主干路，包括道路工程、照明工程、绿化工程、交通工程等； 项目八期：新建园区内市政道路并完善周边配套基础设施，园区内总共修建道路长约1.65千米，宽度为45米，建设内容包括道路工程、照明工程、绿化工程、交通工程等，另需拆除原有建筑和地面附着物，并对场地进行土地平整，建设规模约2034亩； 项目九期：清远市清城区龙塘镇现代制造业产业园区（一期），主要内容为对龙塘镇宏兴石场地块的土地进行平整，建设道路工程、给排污水工程、电力通讯工程等； 项目十期：清远市清城区龙塘镇现代制造业产业园区（二期），建设长隆大道路边停车区，占地约20亩，主要内容为场地平整，新建排水、用电等基础设施等，建成后约新增300个停车位； 项目十一期：清远市清城区龙塘镇现代制造业产业园区（三期），建设源龙大道路边停车区，占地约50亩，主要内容为场地平整，新建排水、用电等基础设施等，建成后约新增600个停车位； 项目十二期：清远市清城区龙塘镇现代制造业产业园区（四期），建设莲湖工业园配套停车区，占地约100亩，主要内容为场地平整，新建排水、用电等基础设施等，建成后约新增2000个停车位； 项目十三期：东城街产业园基础设施建设白庙储能站及职教城储能站北侧道路项目，建设内容为“建设白庙储能站

	及职教城储能站配套设施，建设道路工程约0.7千米； 项目十四期：清远市清城区源潭镇产业园区基础设施建设项目(二期)，建设内容为:在源潭镇广百物流园四、五期地块新建规划路(南北走向)，长约700米，宽约24米，采用沥青混凝土路面，规划道路等级为次干路，设计时速40公里/小时，双向四车道，完善给排水、电力、护坡等附属工程。； 项目十五期：清远市清城区源潭镇产业园区基础设施建设项目（三期），建设源潭镇广百物流园内的广园一路，道路长约1600米，主要建设内容为道路硬底化、新建排水管网、新增照明设施及其他配套附属工程等； 项目十六期：清远市清城区源潭镇产业园区基础设施建设项目（四期），建设源潭镇东鹏地块内的广园四路，道路长约1800米，主要建设内容为道路硬底化、新建排水管网、新增照明设施及其他配套附属工程等； 项目十七期：清远市清城区源潭镇产业园区基础设施建设项目（五期），在东鹏二期地块建设工业产业园配套基础设施建设，地块面积约168亩，主要建设内容包括道路工程、给排水工程、照明工程、电力工程、通信管道工程等配套设施； 项目十八期：清远市清城区源潭镇产业园区基础设施建设项目（六期），在源潭镇梁家山地块建设产业园区基础设施，地块面积约100亩，主要建设内容包括道路工程、给排水工程、照明工程、电力管沟工程、通信管道工程等配套设施； 项目十九期：教育基础配套设施项目（一期），规划占地面积约58000平方米，总建筑面积约51000平方米。主要内容包括新建三栋园区教育配套用房，完善给排水、电气、暖通、消防等相关配套设施，以及建设运动场等室外附属设

	施工程等； 项目二十期：教育基础配套设施项目（二期），规划占地面积约35000平方米，总建筑面积约33600平方米。主要内容包括新建三栋园区教育配套用房，完善给排水、电气、暖通、消防等相关配套设施，以及建设运动场等室外附属设施工程等； 项目二十一期：教育基础配套设施项目（三期），规划占地面积约24000平方米，总建筑面积约22000平方米。主要内容包括新建三栋园区教育配套用房，完善给排水、电气、暖通、消防等相关配套设施，以及建设运动场等室外附属设施工程等； 项目二十二期:清城区石角镇坪山大道(G240华清产业大道段)，建设内容为:新建主干路(S269至佛清从高速段)道路约0.92千米，道路红线宽度45米，设计时速为60公里/小时，双向六车道，呈西北至东南走向，建设内容包括道路、交通、排水、照明、主干路的排水配套设施;绿化等配套工程。同时完善佛清从高速至华清产业大道段0.66千米，主干路的排水配套设施； 项目二十三期:清城区石角镇横寮二街(坪山大道一G107段)，建设内容为:新建次干路并完善周边配套基础设施，道路长约0.69千米，宽度为30米，设计时速为40千米/小时，双向四车道，呈东西走向。建设内容包括道路工程、照明工程、绿化工程、交通工程等； 项目二十四期:清城区石角镇规划东路、规划西路(坪山大道一佛清从高速段)，建设内容为:新建两条次干路辅道，道路长约1.58千米，宽度为12米，设计时速为40千米/小时，单向两车道，呈西南至东北走向。建设内容包括道路工程、交通工程、排水工程、照明工程、绿化工程等 项目二十五期:源潭简带工业园基础设施建设项目(一

	期)，建设内容为:新建简带西路(北起清佛公路，南至简带南路)，长约800米，宽约24米，采用沥青混凝土路面，规划道路等级为次干路，设计时速40公里/小时，双向四车道，完善给排水、电力、护坡以及土方平整等附属工程； 项目二十六期:清远华南数字经济产业园配套设施建设项目，建设内容为:新建凤翔北路人行天桥并完善周边配套基础设施，主桥全长约248米，主桥宽6米，梯道宽3米，建设内容包括桩基工程、主体结构工程、附属配套设施工程等，其中桩基长约360米、梯道长约160米、预留无障碍垂直电梯口4个、钢结构遮阳顶棚等配套设施建设，并包括相关道路工程、给排水工程、照明工程、电力工程、通信管道工程、周边公共设施提升等配套设施建设； 项目二十七期:华南声谷产业园区周边道路基础设施建设项目，建设内容为:建设道路全长共约758米，为城市次干道，设计速度为40千米/时，均为双向4车道，采用沥青混凝土路面。其中新建清飞路道路全长约480米，西起金碧路，与锦江路延伸段相交;新建锦江路延伸段道路全长约278米，道路宽30米，南起沿江路，北至清飞路。主要内容包括道路、排水、绿化、路灯、绿化喷溉、交通设施、管线综合、软基处理等工程。
项目计划建设工期	2024年7月- 2028年12月
项目获批情况	2023年10月13日，本项目取得了《清远市清城区行政审批局关于广清产业园南部产城融合园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》(清城审批投审〔2023〕149号); 2024年5月20日，本项目取得了《清远市清城区行政审批局关于变更广清产业园南部产城融合园区基础设施建设项目项目单位的批复》（清城审批投审〔2024〕48号）； 2024年9月10日，本项目取得了《清远市清城区行政审批局关于调整广清产业园南部产城融合园区基础设施建

	设项目有关事项的批复》（清城审批投审〔2024〕179号）； 2025年3月24日，本项目取得了《清远市清城区行政审批局关关于再次调整广清产业园南部产城融合园区基础设施建设项目有关事项的批复》（清城审批投审〔2025〕34号）； 2025年4月29日，本项目取得了《清远市清城区行政审批局关于第三次调整广清产业园南部产城融合园区基础设施建设项目有关事项的批复》（清城审批投审〔2025〕68号）； 2025年12月25日，本项目取得了《清远市清城区行政审批局关于第四次调整广清产业园南部产城融合园区基础设施建设项目有关事项的批复》（清城审批投审〔2025〕224号）。 2026年7月9日，本项目取得了《清远市清城区行政审批局关于关于第五次调整广清产业园南部产城融合园区基础设施建设项目有关事项的批复》（清城审批投审〔2026〕149号）。

二、应付本息情况

1.存量债券资金列式

广清产业园南部产城融合园区基础设施建设项目，以前年度已安排专项债券资金共计48,438.00万元，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5月	2024年广东省政府专项债券（三十七期）	20年	2.62%	每半年支付利息，到期还本	2,900.00
2	2024年6月	2024年广东省政府专项债券（四十八期）	20年	2.56%	每半年支付利息，到期还本	2,100.00
3	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	4,400.00
4	2025年1月	2025年广东省政府专项债券（六期）	20年	2.06%	每半年支付利息，到期还本	4,000.00
5	2025年3月	2025年广东省政府专项债券（十二期）	20年	2.24%	每半年支付利息，到期还本	12,000.00

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）
6	2025年8月	2025年广东省政府专项债券（三十三期）	30年	2.32%	每半年支付利息，到期还本	20,000.00
7	2025年9月	2025年广东省政府专项债券(四十七期)	30年	2.42%	每半年支付利息，到期还本	3,038.00
合计						48,438.00

2.还本付息测算

本年度及以后年度计划融资金额为231,562.00万元（其中：4月份发行专项债券2,000.00万元，发行年限为五年；6月份发行政府专项债券10,000.00万元，发行年限为七年；8月份发行政府专项债券1,800.00万元，发行年限为五年；9月份发行政府专项债券2,500.00万元，发行年限为十五年；10月份发行政府专项债券30,000.00万元，发行年限为二十年）。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	2,900.00	2,900.00		2.62%	1,519.60	4,419.60
已融资	2,100.00	2,100.00		2.56%	1,075.20	3,175.20
已融资	4,400.00	4,400.00		2.21%	1,944.80	6,344.80
已融资	4,000.00	4,000.00		2.06%	1,648.00	5,648.00
已融资	12,000.00	12,000.00		2.24%	5,376.00	17,376.00
已融资	20,000.00	20,000.00		2.32%	13,920.00	33,920.00
已融资	3,038.00	3,038.00		2.42%	2,205.59	5,243.59
第一年	231,562.00		231,562.00	2.51%	5,812.21	5,812.21
第二年	231,562.00		231,562.00	2.51%	5,812.21	5,812.21
第三年	231,562.00		231,562.00	2.51%	5,812.21	5,812.21
第四年	231,562.00		231,562.00	2.51%	5,812.21	5,812.21
第五年	231,562.00	3,800.00	227,762.00	2.51%	5,812.21	9,612.21
第六年	227,762.00		227,762.00	2.51%	5,716.83	5,716.83
第七年	227,762.00	10,000.00	217,762.00	2.51%	5,716.83	15,716.83
第八年	217,762.00		217,762.00	2.51%	5,465.83	5,465.83
第九年	217,762.00		217,762.00	2.51%	5,465.83	5,465.83
第十年	217,762.00		217,762.00	2.51%	5,465.83	5,465.83
第十一年	217,762.00		217,762.00	2.51%	5,465.83	5,465.83
第十二年	217,762.00		217,762.00	2.51%	5,465.83	5,465.83
第十三年	217,762.00		217,762.00	2.51%	5,465.83	5,465.83
第十四年	217,762.00		217,762.00	2.51%	5,465.83	5,465.83
第十五年	217,762.00	2,500.00	215,262.00	2.51%	5,465.83	7,965.83

第十六年	215,262.00		215,262.00	2.51%	5,403.08	5,403.08
第十七年	215,262.00		215,262.00	2.51%	5,403.08	5,403.08
第十八年	215,262.00		215,262.00	2.51%	5,403.08	5,403.08
第十九年	215,262.00		215,262.00	2.51%	5,403.08	5,403.08
第二十年	215,262.00	30,000.00	185,262.00	2.51%	5,403.08	35,403.08
第二十一年	185,262.00		185,262.00	2.51%	4,650.08	4,650.08
第二十二年	185,262.00		185,262.00	2.51%	4,650.08	4,650.08
第二十三年	185,262.00		185,262.00	2.51%	4,650.08	4,650.08
第二十四年	185,262.00		185,262.00	2.51%	4,650.08	4,650.08
第二十五年	185,262.00		185,262.00	2.51%	4,650.08	4,650.08
第二十六年	185,262.00		185,262.00	2.51%	4,650.08	4,650.08
第二十七年	185,262.00		185,262.00	2.51%	4,650.08	4,650.08
第二十八年	185,262.00		185,262.00	2.51%	4,650.08	4,650.08
第二十九年	185,262.00		185,262.00	2.51%	4,650.08	4,650.08
第三十年	185,262.00	185,262.00		2.51%	4,650.08	189,912.08
合计		280,000.00			185,426.63	465,426.63

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

为满足清远市政建设需求，推进清远市清城区经济发展，完善清远市清城区基础配套设施。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，实现广清产业园南部产城融合园区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

根据可行性研究报告可知本项目建成正式运营后主要收入包括土地出让收入、物业出租收入、停车费收入、广告牌收入和充电桩收入。

（1）土地出让收入

本项目的建设将优化城市道路网络结构，完善基础设施建设，改善投资环境，从而有力促进提升清城区城市发展和建设水平的提升，带动项目周边区域已收储土地价值提升。

本项目可出让商住用地106.4亩，参考2023年清远商住用地出让地价为250万/亩，土地出让收入=106.4*250=27930万元，假设运营期第一年出让。

本项目可出让工业用地4030亩，参考2023年清远工业用地出让地价为46万/亩，土地出让收入=4030*46=194649万元，假设运营期第二、三年平均出让。

（2）物业出租收入

本项目可出租物业包括物流配送中心5000㎡，配套用房275000㎡，合计280000㎡，配套用房4栋；农产品展示中心2处；体育馆1栋等。参考同类项目，按面积计算租金，4元/㎡·月，按栋计算租金，按3000万/栋·年，假设运营期第一、二、三年的出租率分别为70% 、85%、100%。运营期第一年物业出租收入=(4*280000*12/10000+7*3000)*70%=15640.80万元。

（3）停车费收入

本项目建成4个停车场，每个停车场按200泊考虑，每辆车20元/天；沿路停车位数是停车场车位数的3倍。假设运营期第一、二、三年的出租率分别为70%、85%、100%。运营期第一年停车费收入为1635.20万元

（4）广告牌收入

本项目建成26个产业园，平均每个产业园区设大型广告牌2个，每个30万/年，道路及公交广告牌收入是大型广告牌收入的1.5倍。假设运营期第一、二、三年的出租率分别为70%、85%、100%。运营期第一年广告牌收入=（26*2*30+26*2*30*1.5）*70%=2730.00万元

（5）充电桩收入

每个停车场10%充电桩，参考同类项目场地方的充电桩收益分成比例大约

50%，每年汽车充电桩收益8000元/个。假设运营期第一、二、三年的出租率分别为70%、85%、100%。运营期第一年充电桩收入=(100*4)*2*10%*0.8*50%*70%=22.40万元。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	土地出让收入	物业出租收入	停车费收入	广告牌收入	充电桩收入	合计
第一年						
第二年						
第三年						
第四年	27,930.00	15,640.80	1,635.20	2,730.00	22.40	47,958.40
第五年	97,324.50	18,992.40	1,985.60	3,315.00	27.20	121,644.70
第六年	97,324.50	22,344.00	2,336.00	3,900.00	32.00	125,936.50
第七年		22,344.00	2,336.00	3,900.00	32.00	28,612.00
第八年		22,344.00	2,336.00	3,900.00	32.00	28,612.00
第九年		22,344.00	2,336.00	3,900.00	32.00	28,612.00
第十年		22,344.00	2,336.00	3,900.00	32.00	28,612.00
第十一年		22,344.00	2,336.00	3,900.00	32.00	28,612.00
第十二年		22,344.00	2,336.00	3,900.00	32.00	28,612.00
第十三年		22,344.00	2,336.00	3,900.00	32.00	28,612.00
第十四年		22,344.00	2,336.00	3,900.00	32.00	28,612.00
第十五年		22,344.00	2,336.00	3,900.00	32.00	28,612.00
第十六年		22,344.00	2,336.00	3,900.00	32.00	28,612.00
第十七年		22,344.00	2,336.00	3,900.00	32.00	28,612.00
第十八年		22,344.00	2,336.00	3,900.00	32.00	28,612.00
第十九年		22,344.00	2,336.00	3,900.00	32.00	28,612.00
第二十年		22,344.00	2,336.00	3,900.00	32.00	28,612.00
第二十一年		22,344.00	2,336.00	3,900.00	32.00	28,612.00
第二十二年		22,344.00	2,336.00	3,900.00	32.00	28,612.00
第二十三年		22,344.00	2,336.00	3,900.00	32.00	28,612.00
第二十四年		22,344.00	2,336.00	3,900.00	32.00	28,612.00
第二十五年		22,344.00	2,336.00	3,900.00	32.00	28,612.00
第二十六年		22,344.00	2,336.00	3,900.00	32.00	28,612.00
第二十七年		22,344.00	2,336.00	3,900.00	32.00	28,612.00
第二十八年		22,344.00	2,336.00	3,900.00	32.00	28,612.00
第二十九年		22,344.00	2,336.00	3,900.00	32.00	28,612.00
第三十年		22,344.00	2,336.00	3,900.00	32.00	28,612.00
合计	222,579.00	593,233.20	62,020.80	103,545.00	849.60	982,227.60

2.成本预测

参考同类项目，本项目运营成本考虑人工费、管理费、维修费。

人工费：第一年1,438.75万元；第二年3,649.34万元；第三年3,778.10万元，后面每年858.36万元；

管理费和维修费：第一年479.58万元；第二年1,216.45万元；第三年1,259.37万元，后面每年286.12万元。

项目范围内的水电费由各承包业主承担，不含在本次测算范围内。

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%、13%，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%，印花税按出租收入的1‰缴纳。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	人工费	管理费	维修费	税费	合计
第一年					
第二年					
第三年					
第四年	1,438.75	479.58	479.58	1,691.44	4,089.35
第五年	3,649.34	1,216.45	1,216.45	2,053.89	8,136.13
第六年	3,778.10	1,259.37	1,259.37	2,416.34	8,713.18
第七年	858.36	286.12	286.12	2,416.34	3,846.94

第八年	858.36	286.12	286.12	2,416.34	3,846.94
第九年	858.36	286.12	286.12	2,416.34	3,846.94
第十年	858.36	286.12	286.12	2,416.34	3,846.94
第十一年	858.36	286.12	286.12	2,416.34	3,846.94
第十二年	858.36	286.12	286.12	2,416.34	3,846.94
第十三年	858.36	286.12	286.12	2,416.34	3,846.94
第十四年	858.36	286.12	286.12	2,581.65	4,012.25
第十五年	858.36	286.12	286.12	4,895.04	6,325.64
第十六年	858.36	286.12	286.12	4,895.04	6,325.64
第十七年	858.36	286.12	286.12	4,895.04	6,325.64
第十八年	858.36	286.12	286.12	4,895.04	6,325.64
第十九年	858.36	286.12	286.12	4,895.04	6,325.64
第二十年	858.36	286.12	286.12	4,895.04	6,325.64
第二十一年	858.36	286.12	286.12	4,895.04	6,325.64
第二十二年	858.36	286.12	286.12	4,895.04	6,325.64
第二十三年	858.36	286.12	286.12	4,895.04	6,325.64
第二十四年	858.36	286.12	286.12	4,895.04	6,325.64
第二十五年	858.36	286.12	286.12	4,895.04	6,325.64
第二十六年	858.36	286.12	286.12	4,895.04	6,325.64
第二十七年	858.36	286.12	286.12	4,895.04	6,325.64
第二十八年	858.36	286.12	286.12	4,895.04	6,325.64
第二十九年	858.36	286.12	286.12	4,895.04	6,325.64
第三十年	858.36	286.12	286.12	4,895.04	6,325.64
合计	29,466.83	9,822.28	9,822.28	103,978.35	153,089.74

3.项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，广清产业园南部产城融合园区基础设施建设项目在债券存续期内的项目营运净收益为829,137.86万元。

金额单位:人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本支出及税费	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	47,958.40	4,089.35	43,869.05
第五年	121,644.70	8,136.13	113,508.57
第六年	125,936.50	8,713.18	117,223.32
第七年	28,612.00	3,846.94	24,765.06
第八年	28,612.00	3,846.94	24,765.06
第九年	28,612.00	3,846.94	24,765.06
第十年	28,612.00	3,846.94	24,765.06
第十一年	28,612.00	3,846.94	24,765.06

第十二年	28,612.00	3,846.94	24,765.06
第十三年	28,612.00	3,846.94	24,765.06
第十四年	28,612.00	4,012.25	24,599.75
第十五年	28,612.00	6,325.64	22,286.36
第十六年	28,612.00	6,325.64	22,286.36
第十七年	28,612.00	6,325.64	22,286.36
第十八年	28,612.00	6,325.64	22,286.36
第十九年	28,612.00	6,325.64	22,286.36
第二十年	28,612.00	6,325.64	22,286.36
第二十一年	28,612.00	6,325.64	22,286.36
第二十二年	28,612.00	6,325.64	22,286.36
第二十三年	28,612.00	6,325.64	22,286.36
第二十四年	28,612.00	6,325.64	22,286.36
第二十五年	28,612.00	6,325.64	22,286.36
第二十六年	28,612.00	6,325.64	22,286.36
第二十七年	28,612.00	6,325.64	22,286.36
第二十八年	28,612.00	6,325.64	22,286.36
第二十九年	28,612.00	6,325.64	22,286.36
第三十年	28,612.00	6,325.64	22,286.36
合计	982,227.60	153,089.74	829,137.86

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	5,812.21	0.00	-5,812.21	-5,812.21
第二年	0.00	5,812.21	0.00	-5,812.21	-11,624.41
第三年	0.00	5,812.21	0.00	-5,812.21	-17,436.62
第四年	47,958.40	5,812.21	4,089.35	38,056.84	20,620.23
第五年	121,644.70	9,612.21	8,136.13	103,896.36	124,516.59
第六年	125,936.50	5,716.83	8,713.18	111,506.49	236,023.08
第七年	28,612.00	15,716.83	3,846.94	9,048.23	245,071.32
第八年	28,612.00	5,465.83	3,846.94	19,299.23	264,370.55
第九年	28,612.00	5,465.83	3,846.94	19,299.23	283,669.78
第十年	28,612.00	5,465.83	3,846.94	19,299.23	302,969.02
第十一年	28,612.00	5,465.83	3,846.94	19,299.23	322,268.25
第十二年	28,612.00	5,465.83	3,846.94	19,299.23	341,567.49
第十三年	28,612.00	5,465.83	3,846.94	19,299.23	360,866.72
第十四年	28,612.00	5,465.83	4,012.25	19,133.92	380,000.64
第十五年	28,612.00	7,965.83	6,325.64	14,320.53	394,321.18

第十六年	28,612.00	5,403.08	6,325.64	16,883.28	411,204.46
第十七年	28,612.00	5,403.08	6,325.64	16,883.28	428,087.74
第十八年	28,612.00	5,403.08	6,325.64	16,883.28	444,971.03
第十九年	28,612.00	5,403.08	6,325.64	16,883.28	461,854.31
第二十年	28,612.00	35,403.08	6,325.64	-13,116.72	448,737.60
第二十一年	28,612.00	4,650.08	6,325.64	17,636.28	466,373.88
第二十二年	28,612.00	4,650.08	6,325.64	17,636.28	484,010.16
第二十三年	28,612.00	4,650.08	6,325.64	17,636.28	501,646.45
第二十四年	28,612.00	4,650.08	6,325.64	17,636.28	519,282.73
第二十五年	28,612.00	4,650.08	6,325.64	17,636.28	536,919.02
第二十六年	28,612.00	4,650.08	6,325.64	17,636.28	554,555.30
第二十七年	28,612.00	4,650.08	6,325.64	17,636.28	572,191.58
第二十八年	28,612.00	4,650.08	6,325.64	17,636.28	589,827.87
第二十九年	28,612.00	4,650.08	6,325.64	17,636.28	607,464.15
第三十年	28,612.00	266,039.26	6,325.64	-243,752.91	363,711.22
合计	982,227.60	465,426.63	153,089.73	363,711.23	363,711.23

（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	48,438.00	27,689.19	76,127.19		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		5,812.21	5,812.21	0.00	
第二年		5,812.21	5,812.21	0.00	
第三年		5,812.21	5,812.21	0.00	
第四年		5,812.21	5,812.21	43,869.05	
第五年	3,800.00	5,812.21	9,612.21	113,508.57	
第六年		5,716.83	5,716.83	117,223.32	
第七年	10,000.00	5,716.83	15,716.83	24,765.06	
第八年		5,465.83	5,465.83	24,765.06	
第九年		5,465.83	5,465.83	24,765.06	
第十年		5,465.83	5,465.83	24,765.06	
第十一年		5,465.83	5,465.83	24,765.06	

第十二年		5,465.83	5,465.83	24,765.06	
第十三年		5,465.83	5,465.83	24,765.06	
第十四年		5,465.83	5,465.83	24,599.75	
第十五年	2,500.00	5,465.83	7,965.83	22,286.36	
第十六年		5,403.08	5,403.08	22,286.36	
第十七年		5,403.08	5,403.08	22,286.36	
第十八年		5,403.08	5,403.08	22,286.36	
第十九年		5,403.08	5,403.08	22,286.36	
第二十年	30,000.00	5,403.08	35,403.08	22,286.36	
第二十一年		4,650.08	4,650.08	22,286.36	
第二十二年		4,650.08	4,650.08	22,286.36	
第二十三年		4,650.08	4,650.08	22,286.36	
第二十四年		4,650.08	4,650.08	22,286.36	
第二十五年		4,650.08	4,650.08	22,286.36	
第二十六年		4,650.08	4,650.08	22,286.36	
第二十七年		4,650.08	4,650.08	22,286.36	
第二十八年		4,650.08	4,650.08	22,286.36	
第二十九年		4,650.08	4,650.08	22,286.36	
第三十年	185,262.00	4,650.08	189,912.08	22,286.36	
合计	280,000.00	185,426.63	465,426.63	829,137.87	
本息覆盖倍数	1.78				

（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	48,438.00	27,689.19	76,127.19		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		5,812.21	5,812.21	0.00	
第二年		5,812.21	5,812.21	0.00	
第三年		5,812.21	5,812.21	0.00	
第四年		5,812.21	5,812.21	39,482.15	

第五年	3,800.00	5,812.21	9,612.21	102,157.71	
第六年		5,716.83	5,716.83	105,500.99	
第七年	10,000.00	5,716.83	15,716.83	22,288.55	
第八年		5,465.83	5,465.83	22,288.55	
第九年		5,465.83	5,465.83	22,288.55	
第十年		5,465.83	5,465.83	22,288.55	
第十一年		5,465.83	5,465.83	22,288.55	
第十二年		5,465.83	5,465.83	22,288.55	
第十三年		5,465.83	5,465.83	22,288.55	
第十四年		5,465.83	5,465.83	22,139.78	
第十五年	2,500.00	5,465.83	7,965.83	20,057.72	
第十六年		5,403.08	5,403.08	20,057.72	
第十七年		5,403.08	5,403.08	20,057.72	
第十八年		5,403.08	5,403.08	20,057.72	
第十九年		5,403.08	5,403.08	20,057.72	
第二十年	30,000.00	5,403.08	35,403.08	20,057.72	
第二十一年		4,650.08	4,650.08	20,057.72	
第二十二年		4,650.08	4,650.08	20,057.72	
第二十三年		4,650.08	4,650.08	20,057.72	
第二十四年		4,650.08	4,650.08	20,057.72	
第二十五年		4,650.08	4,650.08	20,057.72	
第二十六年		4,650.08	4,650.08	20,057.72	
第二十七年		4,650.08	4,650.08	20,057.72	
第二十八年		4,650.08	4,650.08	20,057.72	
第二十九年		4,650.08	4,650.08	20,057.72	
第三十年	185,262.00	4,650.08	189,912.08	20,057.72	
合计	280,000.00	185,426.63	465,426.63	746,224.08	
本息覆盖倍数	1.60				

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	48,438.00	27,689.19	76,127.19		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		5,812.21	5,812.21	0.00	
第二年		5,812.21	5,812.21	0.00	
第三年		5,812.21	5,812.21	0.00	
第四年		5,812.21	5,812.21	35,095.24	

第五年	3,800.00	5,812.21	9,612.21	90,806.86	
第六年		5,716.83	5,716.83	93,778.66	
第七年	10,000.00	5,716.83	15,716.83	19,812.05	
第八年		5,465.83	5,465.83	19,812.05	
第九年		5,465.83	5,465.83	19,812.05	
第十年		5,465.83	5,465.83	19,812.05	
第十一年		5,465.83	5,465.83	19,812.05	
第十二年		5,465.83	5,465.83	19,812.05	
第十三年		5,465.83	5,465.83	19,812.05	
第十四年		5,465.83	5,465.83	19,679.80	
第十五年	2,500.00	5,465.83	7,965.83	17,829.09	
第十六年		5,403.08	5,403.08	17,829.09	
第十七年		5,403.08	5,403.08	17,829.09	
第十八年		5,403.08	5,403.08	17,829.09	
第十九年		5,403.08	5,403.08	17,829.09	
第二十年	30,000.00	5,403.08	35,403.08	17,829.09	
第二十一年		4,650.08	4,650.08	17,829.09	
第二十二年		4,650.08	4,650.08	17,829.09	
第二十三年		4,650.08	4,650.08	17,829.09	
第二十四年		4,650.08	4,650.08	17,829.09	
第二十五年		4,650.08	4,650.08	17,829.09	
第二十六年		4,650.08	4,650.08	17,829.09	
第二十七年		4,650.08	4,650.08	17,829.09	
第二十八年		4,650.08	4,650.08	17,829.09	
第二十九年		4,650.08	4,650.08	17,829.09	
第三十年	185,262.00	4,650.08	189,912.08	17,829.09	
合计	280,000.00	185,426.63	465,426.63	663,310.30	
本息覆盖倍数	1.43				

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1.60；按项目自身收益的80%计算的情况下，本息覆盖倍数为1.43。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

（六）总体评价

综上所述，在广清产业园南部产城融合园区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，本次评价的广清产业园南部产城融合园区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）

深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

2026 年 10 月 18 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

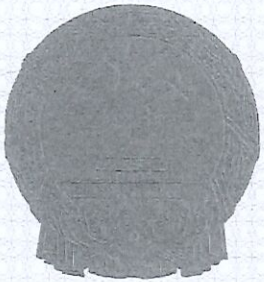
主要经营场所　深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙福路荣超英隆大厦A座A2105

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