# 深圳成长会计师事务所（普通合伙）

# 关于

# 肇庆大型产业集聚区（大沙起步区）基础设施配套建设项目

# 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1481号

四会市财政局：

我们接受四会市财政局委托，对肇庆大型产业集聚区（大沙起步区）基础设施配套建设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号一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

根据肇庆大型产业集聚区（大沙起步区）基础设施配套建设项目可行性研究报告的批复可知，该项目实施单位为四会市代建项目管理中心。

2.项目情况

| | |
|---|---|
| 项目名称 | 肇庆大型产业集聚区（大沙起步区）基础设施配套建设项目 |
| 项目总投资金额（万元） | 626,617.52 |
| 项目建设内容 | 项目建设地点位于肇庆市四会市大沙镇肇庆大型产业集聚区（大沙起步区）。<br>项目建设规模及内容：该项目是实现肇庆市及四会市“十四五”规划目标的内在要求，园区主要打造“一带一廊一区”发展格局西江先进制造业走廊。项目主要建设道路43条、新建一条DN600给水管等。建设内容主要包括道路、交通、给排水、综合管线、电气及防雷、智能化、自动报警、变配电、自动控制系统、气体探测报警系统、安防系统、固定电话通信系统、无线网络系统、公共网络系统设备工程等。新建园区道路总长约70公里，雨污分流管网建设长度约100公里、供水管网建设长度约60公里。 |
| 项目计划建设工期 | 2022年6月底-2028年5月底 |
| 项目获批情况 | （1）2022年4月15日获得四会市人民政府出具的《四会市人民政府关于对肇庆大型产业集聚区（大沙起步区）基础设施配套建设项目立项有关问题的批复》（四府批[2022]50号）；<br>（2）2022年4月18日获得四会市发展和改革局出具的《四会市发展和改革局关于肇庆大型产业集聚区（大沙起步区）基础设施配套建设项目可行性研究报告的批复》（四发改投审[2022]27号）；<br>（3）2022年5月23日获得《肇庆大型产业集聚区（大沙起步区）基础设施配套建设项目（新建给水管）的批复》；<br>（4）2022年6月6日获得《四会市人民政府关于实施肇庆大型产业集聚区（大沙起步区）基础设施配套建设项目（子项目一）的批复》；<br>（5）2022年4月12日获得四会市自然资源局出具的《关于出具肇庆大型产业集聚区（大沙起步区）基础设施配套建设项目用地预审和选址规划意见的复函》；<br>（6）2022年4月16日获得肇庆市生态环境局四会分局出具的《关于出具肇庆大型产业集聚区（大沙起步区）基础设施配套建设项目环评初步意见的复函》（肇环四函 |

| | |
|---|---|
| | [2022]192 号）；<br>（7）2022 年 4 月 8 日获得四会市水利局出具的《四会市水利局关于肇庆大型产业集聚区（大沙起步区）基础设施配套建设项目的复函》（四水办[2022]340 号）。 |

## 二、应付本息情况

### 1.存量债券资金列式

肇庆大型产业集聚区（大沙起步区）基础设施配套建设项目，以前年度已安排专项债券资金共计 169,500.00 万元，均已到位。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 3 月 | 2022 年广东省政府专项债券（十五期） | 20 年 | 3.32% | 每半年支付利息，到期还本 | 2,000.00 |
| 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 | 9,000.00 |
| 3 | 2022 年 5 月 | 2022 年广东省政府专项债券（二十五期） | 30 年 | 3.40% | 每半年支付利息，到期还本 | 37,000.00 |
| 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 | 16,000.00 |
| 5 | 2023 年 1 月 | 2023 年广东省专项债券七期（普通专项债） | 30 年 | 3.34% | 每半年支付利息，到期还本 | 22,000.00 |
| 6 | 2023 年 4 月 | 2023 年广东省专项债券十四期（普通专项债） | 30 年 | 3.33% | 每半年支付利息，到期还本 | 21,400.00 |
| 7 | 2023 年 8 月 | 2023 年广东省专项债券五十五期（普通专项债） | 30 年 | 2.99% | 每半年支付利息，到期还本 | 33,000.00 |
| 8 | 2024 年 8 月 | 2024 年广东省政府专项债券（六十二期） | 10 年 | 2.22% | 每半年支付利息，到期还本 | 6,000.00 |
| 9 | 2024 年 9 月 | 2024 年广东省政府专项债券（七十一期） | 15 年 | 2.17% | 每半年支付利息，到期还本 | 7,000.00 |
| 10 | 2024 年 11 月 | 2024 年广东省政府专项债 | 15 年 | 2.17% | 每半年支付 | 2,600.00 |

| 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） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 调整发行 | 券（七十一期） | | | 利息，到期还本 | |
| 11 | 2025 年 1 月 | 2025 年广东省政府专项债券（七期） | 30 年 | 2.06% | 每半年支付利息，到期还本 | 3,500.00 |
| 12 | 2025 年 3 月 | 2025 年广东省政府专项债券（十三期） | 30 年 | 2.23% | 每半年支付利息，到期还本 | 2,000.00 |
| 13 | 2025 年 10 月 | 2025 年广东省政府专项债券（五十五期） | 30 年 | 2.38% | 每半年支付利息，到期还本 | 8,000.00 |
| 合计 | | | | | | 169,500.00 |

**2.还本付息测算**

本年度及以后年度计划融资金额为 330,500.00 万元（其中 2026 年 1 月已发行 5,000.00 万元，期限为二十年，每半年支付利息，第二十年末偿还本金；3 月已发行 5,000.00 万元，期限为五年，每年支付利息，第五年末偿还本金；10 月拟发行 6,000.00 万元，期限为十五年，每半年支付利息，第十五年末偿还本金）。期限为三十年，假设融资利率 2.51%，每半年支付利息，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 | 2,000.00 | 2,000.00 | | 3.32% | 1,328.00 | 3,328.00 |
| 已融资 | 9,000.00 | 9,000.00 | | 3.49% | 9,423.00 | 18,423.00 |
| 已融资 | 37,000.00 | 37,000.00 | | 3.40% | 37,740.00 | 74,740.00 |
| 已融资 | 16,000.00 | 16,000.00 | | 3.37% | 16,176.00 | 32,176.00 |
| 已融资 | 22,000.00 | 22,000.00 | | 3.34% | 22,044.00 | 44,044.00 |
| 已融资 | 21,400.00 | 21,400.00 | | 3.33% | 21,378.60 | 42,778.60 |
| 已融资 | 33,000.00 | 33,000.00 | | 2.99% | 29,601.00 | 62,601.00 |
| 已融资 | 6,000.00 | 6,000.00 | | 2.22% | 1,332.00 | 7,332.00 |
| 已融资 | 7,000.00 | 7,000.00 | | 2.17% | 2,278.50 | 9,278.50 |
| 已融资 | 2,600.00 | 2,600.00 | | 2.17% | 846.30 | 3,446.30 |
| 已融资 | 3,500.00 | 3,500.00 | | 2.06% | 2,163.00 | 5,663.00 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 已融资 | 2,000.00 | 2,000.00 | | 2.23% | 1,338.00 | 3,338.00 |
| 已融资 | 8,000.00 | 8,000.00 | | 2.38% | 5,712.00 | 13,712.00 |
| 第一年 | 330,500.00 | | 330,500.00 | 2.51% | 8,295.55 | 8,295.55 |
| 第二年 | 330,500.00 | | 330,500.00 | 2.51% | 8,295.55 | 8,295.55 |
| 第三年 | 330,500.00 | | 330,500.00 | 2.51% | 8,295.55 | 8,295.55 |
| 第四年 | 330,500.00 | | 330,500.00 | 2.51% | 8,295.55 | 8,295.55 |
| 第五年 | 330,500.00 | 5,000.00 | 325,500.00 | 2.51% | 8,295.55 | 13,295.55 |
| 第六年 | 325,500.00 | | 325,500.00 | 2.51% | 8,170.05 | 8,170.05 |
| 第七年 | 325,500.00 | | 325,500.00 | 2.51% | 8,170.05 | 8,170.05 |
| 第八年 | 325,500.00 | | 325,500.00 | 2.51% | 8,170.05 | 8,170.05 |
| 第九年 | 325,500.00 | | 325,500.00 | 2.51% | 8,170.05 | 8,170.05 |
| 第十年 | 325,500.00 | | 325,500.00 | 2.51% | 8,170.05 | 8,170.05 |
| 第十一年 | 325,500.00 | | 325,500.00 | 2.51% | 8,170.05 | 8,170.05 |
| 第十二年 | 325,500.00 | | 325,500.00 | 2.51% | 8,170.05 | 8,170.05 |
| 第十三年 | 325,500.00 | | 325,500.00 | 2.51% | 8,170.05 | 8,170.05 |
| 第十四年 | 325,500.00 | | 325,500.00 | 2.51% | 8,170.05 | 8,170.05 |
| 第十五年 | 325,500.00 | 6,000.00 | 319,500.00 | 2.51% | 8,170.05 | 14,170.05 |
| 第十六年 | 319,500.00 | | 319,500.00 | 2.51% | 8,019.45 | 8,019.45 |
| 第十七年 | 319,500.00 | | 319,500.00 | 2.51% | 8,019.45 | 8,019.45 |
| 第十八年 | 319,500.00 | | 319,500.00 | 2.51% | 8,019.45 | 8,019.45 |
| 第十九年 | 319,500.00 | | 319,500.00 | 2.51% | 8,019.45 | 8,019.45 |
| 第二十年 | 319,500.00 | 5,000.00 | 314,500.00 | 2.51% | 8,019.45 | 13,019.45 |
| 第二十一年 | 314,500.00 | | 314,500.00 | 2.51% | 7,893.95 | 7,893.95 |
| 第二十二年 | 314,500.00 | | 314,500.00 | 2.51% | 7,893.95 | 7,893.95 |
| 第二十三年 | 314,500.00 | | 314,500.00 | 2.51% | 7,893.95 | 7,893.95 |
| 第二十四年 | 314,500.00 | | 314,500.00 | 2.51% | 7,893.95 | 7,893.95 |
| 第二十五年 | 314,500.00 | | 314,500.00 | 2.51% | 7,893.95 | 7,893.95 |
| 第二十六年 | 314,500.00 | | 314,500.00 | 2.51% | 7,893.95 | 7,893.95 |
| 第二十七年 | 314,500.00 | | 314,500.00 | 2.51% | 7,893.95 | 7,893.95 |
| 第二十八年 | 314,500.00 | | 314,500.00 | 2.51% | 7,893.95 | 7,893.95 |
| 第二十九年 | 314,500.00 | | 314,500.00 | 2.51% | 7,893.95 | 7,893.95 |
| 第三十年 | 314,500.00 | 314,500.00 | | 2.51% | 7,893.95 | 322,393.95 |
| 合计 | | 500,000.00 | | | 393,575.40 | 893,575.40 |

**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

为满足肇庆市市政建设需求，推进肇庆市四会市经济发展，完善肇庆市四会市基础配套设施。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，实现肇庆大型产业集聚区（大沙起步区）基

础设施配套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

根据广东博仁工程顾问有限公司于2022年3月编制的肇庆大型产业集聚区（大沙起步区）基础设施配套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通用厂房租金收入、广告牌出租收入和停车费收入。

（1）通用厂房租金收入

园区建成后通过新建厂房出租增加收入。

（2）广告牌出租收入

园区内广告牌出租收入。

（3）停车费收入

新建道路划分停车区域，通过收取停车费增加收入。

收入每年按12%递增。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

| 年度 | 通用厂房租金收入 | 广告牌出租收入 | 停车费收入 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 第一年 | | | | 0.00 |
| 第二年 | | | | 0.00 |
| 第三年 | | | | 0.00 |
| 第四年 | 17,364.38 | 463.05 | 231.53 | 18,058.96 |

| 年度 | 通用厂房租金收入 | 广告牌出租收入 | 停车费收入 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 第五年 | 19,448.11 | 518.62 | 259.31 | 20,226.04 |
| 第六年 | 21,781.88 | 580.85 | 290.43 | 22,653.16 |
| 第七年 | 24,395.70 | 650.55 | 325.28 | 25,371.53 |
| 第八年 | 27,323.19 | 728.62 | 364.32 | 28,416.13 |
| 第九年 | 30,601.97 | 816.05 | 408.03 | 31,826.05 |
| 第十年 | 34,274.21 | 913.98 | 457.00 | 35,645.19 |
| 第十一年 | 38,387.11 | 1,023.66 | 511.84 | 39,922.61 |
| 第十二年 | 42,993.57 | 1,146.49 | 573.26 | 44,713.32 |
| 第十三年 | 48,152.79 | 1,284.07 | 642.05 | 50,078.91 |
| 第十四年 | 53,931.13 | 1,438.16 | 719.10 | 56,088.39 |
| 第十五年 | 60,402.86 | 1,610.74 | 805.39 | 62,818.99 |
| 第十六年 | 67,651.21 | 1,804.03 | 902.04 | 70,357.28 |
| 第十七年 | 75,769.35 | 2,020.52 | 1,010.28 | 78,800.15 |
| 第十八年 | 84,861.67 | 2,262.98 | 1,131.51 | 88,256.16 |
| 第十九年 | 95,045.08 | 2,534.53 | 1,267.29 | 98,846.90 |
| 第二十年 | 106,450.48 | 2,838.68 | 1,419.37 | 110,708.53 |
| 第二十一年 | 119,224.54 | 3,179.32 | 1,589.69 | 123,993.55 |
| 第二十二年 | 133,531.49 | 3,560.84 | 1,780.46 | 138,872.79 |
| 第二十三年 | 149,555.27 | 3,988.14 | 1,994.11 | 155,537.52 |
| 第二十四年 | 167,501.90 | 4,466.72 | 2,233.41 | 174,202.03 |
| 第二十五年 | 187,602.13 | 5,002.72 | 2,501.41 | 195,106.26 |
| 第二十六年 | 210,114.38 | 5,603.05 | 2,801.58 | 218,519.01 |
| 第二十七年 | 235,328.11 | 6,275.41 | 3,137.77 | 244,741.29 |
| 第二十八年 | 263,567.48 | 7,028.46 | 3,514.31 | 274,110.25 |
| 第二十九年 | 295,195.58 | 7,871.88 | 3,936.02 | 307,003.48 |
| 第三十年 | 330,619.05 | 8,816.51 | 4,408.34 | 343,843.90 |
| 合计 | 2,941,074.62 | 78,428.63 | 39,215.13 | 3,058,718.38 |

2.项目成本及相关税费

根据广东博仁工程顾问有限公司于2022年3月编制的肇庆大型产业集聚区（大沙起步区）基础设施配套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经营成本。

（1）经营成本

园区建成后需进行日常维护，因此增加经营成本，第一年按2,076.36万元

计算，后续每年递增 12%。

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 5%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 | 经营成本 | 税费 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 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 | 2,076.36 | 2,084.19 | 4,160.55 |
| 第五年 | 2,325.52 | 2,334.29 | 4,659.81 |
| 第六年 | 2,604.59 | 2,614.41 | 5,219.00 |
| 第七年 | 2,917.14 | 2,928.13 | 5,845.27 |
| 第八年 | 3,267.19 | 3,279.51 | 6,546.70 |
| 第九年 | 3,659.26 | 3,673.05 | 7,332.31 |
| 第十年 | 4,098.37 | 4,113.82 | 8,212.19 |
| 第十一年 | 4,590.17 | 4,607.48 | 9,197.65 |
| 第十二年 | 5,140.99 | 5,160.37 | 10,301.36 |
| 第十三年 | 5,757.91 | 5,779.62 | 11,537.53 |

| 年度 | 经营成本 | 税费 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- |
| 第十四年 | 6,448.86 | 6,473.17 | 12,922.03 |
| 第十五年 | 7,222.72 | 7,249.95 | 14,472.67 |
| 第十六年 | 8,089.45 | 8,119.95 | 16,209.40 |
| 第十七年 | 9,060.18 | 9,094.34 | 18,154.52 |
| 第十八年 | 10,147.40 | 10,185.66 | 20,333.06 |
| 第十九年 | 11,365.09 | 18,656.39 | 30,021.48 |
| 第二十年 | 12,728.90 | 22,125.38 | 34,854.28 |
| 第二十一年 | 14,256.37 | 24,780.43 | 39,036.80 |
| 第二十二年 | 15,967.14 | 27,754.08 | 43,721.22 |
| 第二十三年 | 17,883.19 | 31,084.57 | 48,967.76 |
| 第二十四年 | 20,029.18 | 34,814.72 | 54,843.90 |
| 第二十五年 | 22,432.68 | 38,992.49 | 61,425.17 |
| 第二十六年 | 25,124.60 | 43,671.58 | 68,796.18 |
| 第二十七年 | 28,139.55 | 48,912.18 | 77,051.73 |
| 第二十八年 | 31,516.30 | 54,781.63 | 86,297.93 |
| 第二十九年 | 35,298.25 | 61,355.43 | 96,653.68 |
| 第三十年 | 39,534.04 | 68,718.07 | 108,252.11 |
| 合计 | 351,681.40 | 553,344.91 | 905,026.31 |

3.项目损益情况

根据上述测算，肇庆大型产业集聚区（大沙起步区）基础设施配套建设项目在债券存续期内的项目营运收益为2,153,692.07万元。

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 | 18,058.96 | 4,160.55 | 13,898.41 |
| 第五年 | 20,226.04 | 4,659.81 | 15,566.23 |
| 第六年 | 22,653.16 | 5,219.00 | 17,434.16 |
| 第七年 | 25,371.53 | 5,845.27 | 19,526.26 |
| 第八年 | 28,416.13 | 6,546.70 | 21,869.43 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 第九年 | 31,826.05 | 7,332.31 | 24,493.74 |
| 第十年 | 35,645.19 | 8,212.19 | 27,433.00 |
| 第十一年 | 39,922.61 | 9,197.65 | 30,724.96 |
| 第十二年 | 44,713.32 | 10,301.36 | 34,411.96 |
| 第十三年 | 50,078.91 | 11,537.53 | 38,541.38 |
| 第十四年 | 56,088.39 | 12,922.03 | 43,166.36 |
| 第十五年 | 62,818.99 | 14,472.67 | 48,346.32 |
| 第十六年 | 70,357.28 | 16,209.40 | 54,147.88 |
| 第十七年 | 78,800.15 | 18,154.52 | 60,645.63 |
| 第十八年 | 88,256.16 | 20,333.06 | 67,923.10 |
| 第十九年 | 98,846.90 | 30,021.48 | 68,825.42 |
| 第二十年 | 110,708.53 | 34,854.28 | 75,854.25 |
| 第二十一年 | 123,993.55 | 39,036.80 | 84,956.75 |
| 第二十二年 | 138,872.79 | 43,721.22 | 95,151.57 |
| 第二十三年 | 155,537.52 | 48,967.76 | 106,569.76 |
| 第二十四年 | 174,202.03 | 54,843.90 | 119,358.13 |
| 第二十五年 | 195,106.26 | 61,425.17 | 133,681.09 |
| 第二十六年 | 218,519.01 | 68,796.18 | 149,722.83 |
| 第二十七年 | 244,741.29 | 77,051.73 | 167,689.56 |
| 第二十八年 | 274,110.25 | 86,297.93 | 187,812.32 |
| 第二十九年 | 307,003.48 | 96,653.68 | 210,349.80 |
| 第三十年 | 343,843.90 | 108,252.11 | 235,591.79 |
| 合计 | 3,058,718.38 | 905,026.31 | 2,153,692.07 |

4.项目现金流测算表

根据融资项目覆盖专项债券存续期内运营收入与成本费用测算数据以及项目债券融资成本，融资项目运营期内的现金流量情况如下表所示，表明融资项目的收入与支出能够实现总体平衡。

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 | 8,295.55 | 0.00 | -8,295.55 | -8,295.55 |
| 第二年 | 0.00 | 8,295.55 | 0.00 | -8,295.55 | -16,591.10 |
| 第三年 | 0.00 | 8,295.55 | 0.00 | -8,295.55 | -24,886.65 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 第四年 | 18,058.96 | 8,295.55 | 4,160.55 | 5,602.86 | -19,283.79 |
| 第五年 | 20,226.04 | 13,295.55 | 4,659.81 | 2,270.68 | -17,013.11 |
| 第六年 | 22,653.16 | 8,170.05 | 5,219.00 | 9,264.11 | -7,749.00 |
| 第七年 | 25,371.53 | 8,170.05 | 5,845.27 | 11,356.21 | 3,607.21 |
| 第八年 | 28,416.13 | 8,170.05 | 6,546.70 | 13,699.38 | 17,306.59 |
| 第九年 | 31,826.05 | 8,170.05 | 7,332.31 | 16,323.69 | 33,630.27 |
| 第十年 | 35,645.19 | 8,170.05 | 8,212.19 | 19,262.95 | 52,893.23 |
| 第十一年 | 39,922.61 | 8,170.05 | 9,197.65 | 22,554.91 | 75,448.14 |
| 第十二年 | 44,713.32 | 8,170.05 | 10,301.36 | 26,241.91 | 101,690.04 |
| 第十三年 | 50,078.91 | 8,170.05 | 11,537.53 | 30,371.33 | 132,061.37 |
| 第十四年 | 56,088.39 | 8,170.05 | 12,922.03 | 34,996.31 | 167,057.68 |
| 第十五年 | 62,818.99 | 14,170.05 | 14,472.67 | 34,176.27 | 201,233.95 |
| 第十六年 | 70,357.27 | 8,019.45 | 16,209.40 | 46,128.42 | 247,362.37 |
| 第十七年 | 78,800.15 | 8,019.45 | 18,154.52 | 52,626.18 | 299,988.55 |
| 第十八年 | 88,256.16 | 8,019.45 | 20,333.06 | 59,903.65 | 359,892.19 |
| 第十九年 | 98,846.90 | 8,019.45 | 30,021.48 | 60,805.97 | 420,698.16 |
| 第二十年 | 110,708.53 | 13,019.45 | 34,854.28 | 62,834.80 | 483,532.96 |
| 第二十一年 | 123,993.55 | 7,893.95 | 39,036.80 | 77,062.80 | 560,595.76 |
| 第二十二年 | 138,872.79 | 7,893.95 | 43,721.22 | 87,257.62 | 647,853.38 |
| 第二十三年 | 155,537.52 | 7,893.95 | 48,967.76 | 98,675.81 | 746,529.19 |
| 第二十四年 | 174,202.03 | 7,893.95 | 54,843.90 | 111,464.18 | 857,993.37 |
| 第二十五年 | 195,106.26 | 7,893.95 | 61,425.17 | 125,787.14 | 983,780.51 |
| 第二十六年 | 218,519.01 | 7,893.95 | 68,796.18 | 141,828.88 | 1,125,609.40 |
| 第二十七年 | 244,741.29 | 7,893.95 | 77,051.73 | 159,795.61 | 1,285,405.01 |
| 第二十八年 | 274,110.25 | 7,893.95 | 86,297.93 | 179,918.37 | 1,465,323.38 |
| 第二十九年 | 307,003.48 | 7,893.95 | 96,653.68 | 202,455.85 | 1,667,779.23 |
| 第三十年 | 343,843.91 | 643,254.35 | 108,252.11 | -407,662.55 | 1,260,116.67 |
| 合计 | 3,058,718.38 | 893,575.40 | 905,026.31 | 1,260,116.67 | 1,260,116.67 |

**（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 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | | |

| | | | | 益 | |
|---|---|---|---|---|---|
| 已融资 | 169,500.00 | 151,360.40 | 320,860.40 | | 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 | | 8,295.55 | 8,295.55 | 0.00 | |
| 第二年 | | 8,295.55 | 8,295.55 | 0.00 | |
| 第三年 | | 8,295.55 | 8,295.55 | 0.00 | |
| 第四年 | | 8,295.55 | 8,295.55 | 13,898.41 | |
| 第五年 | 5,000.00 | 8,295.55 | 13,295.55 | 15,566.23 | |
| 第六年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 17,434.16 | |
| 第七年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 19,526.26 | |
| 第八年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 21,869.43 | |
| 第九年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 24,493.74 | |
| 第十年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 27,433.00 | |
| 第十一年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 30,724.96 | |
| 第十二年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 34,411.96 | |
| 第十三年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 38,541.38 | |
| 第十四年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 43,166.36 | |
| 第十五年 | 6,000.00 | 8,170.05 | 14,170.05 | 48,346.32 | |
| 第十六年 | | 8,019.45 | 8,019.45 | 54,147.87 | |
| 第十七年 | | 8,019.45 | 8,019.45 | 60,645.63 | |
| 第十八年 | | 8,019.45 | 8,019.45 | 67,923.10 | |
| 第十九年 | | 8,019.45 | 8,019.45 | 68,825.42 | |
| 第二十年 | 5,000.00 | 8,019.45 | 13,019.45 | 75,854.25 | |
| 第二十一年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 84,956.75 | |
| 第二十二年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 95,151.57 | |
| 第二十三年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 106,569.76 | |
| 第二十四年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 119,358.13 | |
| 第二十五年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 133,681.09 | |
| 第二十六年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 149,722.83 | |
| 第二十七年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 167,689.56 | |
| 第二十八年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 187,812.32 | |
| 第二十九年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 210,349.80 | |
| 第三十年 | 314,500.00 | 7,893.95 | 322,393.95 | 235,591.80 | |
| 合计 | 500,000.00 | 393,575.40 | 893,575.40 | 2,153,692.07 | |
| 本息覆盖倍数 | 2.41 | | | | |

## （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 | 169,500.00 | 151,360.40 | 320,860.40 | | 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 | | 8,295.55 | 8,295.55 | 0.00 | |
| 第二年 | | 8,295.55 | 8,295.55 | 0.00 | |
| 第三年 | | 8,295.55 | 8,295.55 | 0.00 | |
| 第四年 | | 8,295.55 | 8,295.55 | 12,508.57 | |
| 第五年 | 5,000.00 | 8,295.55 | 13,295.55 | 14,009.61 | |
| 第六年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 15,690.75 | |
| 第七年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 17,573.63 | |
| 第八年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 19,682.49 | |
| 第九年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 22,044.36 | |
| 第十年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 24,689.70 | |
| 第十一年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 27,652.47 | |
| 第十二年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 30,970.76 | |
| 第十三年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 34,687.24 | |
| 第十四年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 38,849.72 | |
| 第十五年 | 6,000.00 | 8,170.05 | 14,170.05 | 43,511.68 | |
| 第十六年 | | 8,019.45 | 8,019.45 | 48,733.08 | |
| 第十七年 | | 8,019.45 | 8,019.45 | 54,581.06 | |
| 第十八年 | | 8,019.45 | 8,019.45 | 61,130.79 | |
| 第十九年 | | 8,019.45 | 8,019.45 | 61,942.88 | |
| 第二十年 | 5,000.00 | 8,019.45 | 13,019.45 | 68,268.83 | |
| 第二十一年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 76,461.07 | |
| 第二十二年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 85,636.42 | |
| 第二十三年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 95,912.78 | |
| 第二十四年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 107,422.32 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 第二十五年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 120,312.98 | |
| 第二十六年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 134,750.55 | |
| 第二十七年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 150,920.60 | |
| 第二十八年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 169,031.09 | |
| 第二十九年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 189,314.82 | |
| 第三十年 | 314,500.00 | 7,893.95 | 322,393.95 | 212,032.62 | |
| 合计 | 500,000.00 | 393,575.40 | 893,575.40 | 1,938,322.87 | |
| 本息覆盖倍数 | 2.17 | | | | |

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 | 169,500.00 | 151,360.40 | 320,860.40 | | 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 | | 8,295.55 | 8,295.55 | 0.00 | |
| 第二年 | | 8,295.55 | 8,295.55 | 0.00 | |
| 第三年 | | 8,295.55 | 8,295.55 | 0.00 | |
| 第四年 | | 8,295.55 | 8,295.55 | 11,118.73 | |
| 第五年 | 5,000.00 | 8,295.55 | 13,295.55 | 12,452.98 | |
| 第六年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 13,947.33 | |
| 第七年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 15,621.00 | |
| 第八年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 17,495.54 | |
| 第九年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 19,594.99 | |
| 第十年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 21,946.40 | |
| 第十一年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 24,579.97 | |
| 第十二年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 27,529.56 | |
| 第十三年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 30,833.10 | |
| 第十四年 | | 8,170.05 | 8,170.05 | 34,533.08 | |
| 第十五年 | 6,000.00 | 8,170.05 | 14,170.05 | 38,677.05 | |
| 第十六年 | | 8,019.45 | 8,019.45 | 43,318.30 | |
| 第十七年 | | 8,019.45 | 8,019.45 | 48,516.50 | |
| 第十八年 | | 8,019.45 | 8,019.45 | 54,338.48 | |
| 第十九年 | | 8,019.45 | 8,019.45 | 55,060.33 | |
| 第二十年 | 5,000.00 | 8,019.45 | 13,019.45 | 60,683.40 | |
| 第二十一年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 67,965.40 | |
| 第二十二年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 76,121.26 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 第二十三年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 85,255.81 | |
| 第二十四年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 95,486.51 | |
| 第二十五年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 106,944.87 | |
| 第二十六年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 119,778.27 | |
| 第二十七年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 134,151.65 | |
| 第二十八年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 150,249.86 | |
| 第二十九年 | | 7,893.95 | 7,893.95 | 168,279.84 | |
| 第三十年 | 314,500.00 | 7,893.95 | 322,393.95 | 188,473.44 | |
| 合计 | 500,000.00 | 393,575.40 | 893,575.40 | 1,722,953.66 | |
| 本息覆盖倍数 | 1.93 | | | | |

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2.17；按项目自身收益的80%计算的情况下，本息覆盖倍数为1.93。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

**（六）总体评价**

综上所述，在肇庆大型产业集聚区（大沙起步区）基础设施配套建设项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的肇庆大型产业集聚区（大沙起步区）基础设施配套建设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）

深圳成长会计师事务所

（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国•深圳

2026 年 10 月 18 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的所有资料（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。

统一社会信用代码

91440300MA5FEJFM3R

# 营业执照

（副 本）

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

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

证书序号：0021904

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

## 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