深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

关于

星都经济开发区产业园区基础设施配套工程（二期）

财务评估咨询报告

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：粤26DE5J47XM

深圳市方智会计师事务所(普通合伙)

FANGZHI (SHEN ZHEN) CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)
地址：深圳市福田区园岭街道华林社区上步北路1058号岁宝壹品苑D座608
邮政编码：518028　　电话：0755-28195660　　传真：0755-28195660

深方智专评价字[2026]第305号

星都经济开发区产业园区基础设施配套工程（二期）
财务评估咨询报告

陆丰市财政局：

我们接受陆丰市财政局委托，对星都经济开发区产业园区基础设施配套工程（二期）收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项咨询报告。

我们的审核依据是《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。而且，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。

此报告的分析依据是基于各方提供给我们的所有资料，我们假定其可信而未进行验证，因此我们对这些信息资料的准确性不做任何保证。此报告是基于与业务约定书有关的所有服务，仅供贵方参考及内部使用。此报告所有内容不构成我们的投资建议。任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖我们的咨询意见、报告、或其他服务，我们不会对任何第三方承担任何义务和责任。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为本期债券的项目收益预测在其所依据的各项假设前提下，本次评估的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。正文如下：

一、项目背景

星都经济开发区产业园区是汕尾、陆丰市今后一个时期工业和城市发展的重点区域，是星都经济开发区经济社会发展的主战场，随着产业园区结构的逐步完善，区域经济的发展必然带来市、开发区间的交往日益频繁，星都经济开发区道路人流、车流不断增加，交通量急剧上升，该项目作为星都经济开发区产业园的重要交通连接路线，其目前的状况极不适应日益增长的交通量的需求，同时，项目建成主要承担片区内部交通出行及片区对外交通功能，将加快星都经济开发区与农业产业园和工业产业园的融合，也将为区内工业原材料的进入、产品的销售等运输提供了有力的保证。

本项目的建设，改善了产业园内交通通行条件，提高了原有道路的通行能力和服务水平。将会对道路沿线的土地资源开发提供坚实有力的基础，势必形成“以点带面、由面成区”的新产业园和星都经济开发区建设高潮。

通过技术创新战略联盟，引导和支持创新要素向企业集聚，培育一批在行业具有较强自主创新能力和竞争力的创新企业。大力发展高新技术产业，致力提高高新技术产业聚集度，创造条件争取建立广东汕尾高新技术产业开发区。加强“火炬计划特色产业基地”建设，大力推进开发区走创新跨越之路，优化产业结构，提升区域综合竞争力。加强政策引导，强化培育发展特色产业，出台发展专业镇的新激励机制，走出一条良性循环、科学发展的城镇化新路。从“质”上发展开发区，加强技术创新服务中心建设，强化特色产业公共信息化平台的服务，提高自主创新能力。本项目的建设，能改善该区的投资环境，促进招商引资，推动沿线工农业生产的发展，促进新的开发项目。

本项目拟建设产业园基础设施配套工程，其为产业园建设和发展的基础，实施后能够完善产业园的基础设施条件，为落户企业提供交通以及生产、产业园员工生活配套等设施，满足企业正常运转的需求。并且，随着越来越多的企业步入正轨，将增强产业园的规模带动效益及投资吸引能力，促进产业园招商引资工作的开展。

工业化是现代经济和社会发展的动力和支撑，是实现现代化不可逾越的发展阶段，是衡量一个国家和地区经济社会发展水平的重要标志。发展产业园是推进新型工业化、实现产业升级的重要载体和有效平台，是带动区域经济结构调整和经济增长方式转变的强大引擎。尤其对于开发区当前发展滞后的现状，建设产业园基础设施配套工程具有重要意义。开发区资源较为丰富，产业园基础设施配套工程的建设，有利于推进星都经济开发区产业园建设，使其早日建成，产业园的形成产业集群，拉大产业链条，对项目建设地乃至汕尾市的经济发展起到很大的促进作用。

而目前，产业园基础设施不够完善，影响了外贸的发展。交通与经济的发展和腾飞有着互为条件，两者相辅相成。地区要发展，经济要腾飞，交通必先行。

本项目通过建设产业园的基础设施，可促进产业园的开发与发展，促进产业园加快产业链的构建与进一步延伸，进而远期可发挥集聚效应，带动当地经济发展。

产业园是区域经济发展的龙头，是对外开放、招商引资的主要载体，是发展高新技术产业、促进产业集群发展的重要平台。产业园建设事关经济发展全局。“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年。加快产业园发展，对加速推进新型工业化和新型城市化进程，全面提升一个地区的经济实力有着十分重要的意义。

由此可见，无论是当前的社会背景，还是国家、广东省出台的相关政策，都是支持有条件的地区建设产业园以促进产业的转型升级的。本项目深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的基本理论、基本路线、基本方略，且项目的建设符合广东汕尾星都经济开发区总体规划要求，能够结合开发区的具体情况，充分发挥开发区的区位优势。因此，本项目的建设是十分必要的。

二、评估要素

《中华人民共和国预算法》第三十五条提出：经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额

内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。

根据2017年财政部公布的《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）文件相关要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。此外，财政部2018年印发的《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）提出新增专项债券发行时，需对拟发行专项债券对应项目第三方评估信息进行公开。其中，财务评估报告重点是项目预期收入和融资平衡情况。

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侦券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号），提出收益兼有政府性基金收入和其他经营性专项收入，且偿还专项债券本息后仍有剩余专项收入的重大项目，可以由有关企业法人项目单位根据剩余专项收入情况向金融机构市场化融资。与此同时积极鼓动金融机构提供配套融资支持。对于实行企业化经营管理的项目，鼓励和引导银行机构以项目货款等方式支持符合标准的专项债券项目。鼓励保险机构为符合标准的中长期限专项债券项目提供融资支持。允许项目单位发行公司信用类债券，支持符合标准的专项债券项目。根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。项目单位采用专项债券以及配套融资的方式筹集资金，需要在满足政策规定的前提下，充分考虑项目净收益对专项债券及配套融资还本付息的偿付能力。

《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）要求各财政厅（局）：合理把握专项债券发行节奏、科学合理确定专项债券期限、优化新增专项债券资金投向、依法合规调整新增专项债券用途、严

格新增专项债券使用负面清单、加快新增专项债券资金使用进度、依法加大专项债券信息公开力度、健全通报约谈机制和监督机制。

我们根据国家和地方相关政策文件，以真实、客观、完整、有效为原则，对本项目预期收益和融资平衡情况分析如下：

（一）、应付本息情况

1. 星都经济开发区产业园区基础设施配套工程（二期），以前年度已发行情况如下表列示：

下达类型	发行日期	债券名称	还本模式	期限（年）	利率	金额（万元）
调增	2023 年 7 月	2021 年广东省民生服务专项债券（六期）--2021 年广东省政府专项债券（四十三期）	到期一次性还本	15	3.65%	3,500.00
发行	2023 年 1 月	2023 年广东省政府专项债券（二期）	到期一次性还本	10	2.98%	2,100.00
发行	2023 年 8 月	2023 年广东省政府专项债券（五十期）	到期一次性还本	10	2.70%	5,000.00
发行	2024 年 9 月	2024 年广东省政府专项债券（六十二期）	到期一次性还本	10	2.22%	8,000.00
发行	2024 年 3 月	2024 年广东省政府专项债券（十八期）	分年还本（后 5 年各 20%）	10	2.36%	3,000.00
发行	2024 年 6 月	2024 年广东省政府专项债券（四十六期）	到期一次性还本	10	2.33%	3,500.00
发行	2025 年 1 月	2025 年广东省政府专项债券（六期）	到期一次性还本	20	2.06%	3,000.00

项目本年度及以后年度计划安排专项债券资金 196,700.00 万元。假设融资利率 2.50%，每半年支付利息，194,700.00 万元期限为二十年，第二十年末偿还本金；2,000.00 万元期限为十五年，第十五年末偿还本金，应还本付息情况如下：

项目还本付息计算表

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	2,100.00	2,100.00		2.98%	625.80	2,725.80
已融资	5,000.00	5,000.00		2.70%	1,350.00	6,350.00

已融资	3,500.00	3,500.00		3.65%	1,916.25	5,416.25
已融资	3,000.00	3,000.00		2.36%	14.16	3,014.16
已融资	3,500.00	3,500.00		2.33%	815.50	4,315.50
已融资	8,000.00	8,000.00		2.22%	1,776.00	9,776.00
已融资	3,000.00	3,000.00		2.06%	1,236.00	4,236.00
第一年	196,700.00		196,700.00	2.50%	4,917.50	4,917.50
第二年	196,700.00		196,700.00	2.50%	4,917.50	4,917.50
第三年	196,700.00		196,700.00	2.50%	4,917.50	4,917.50
第四年	196,700.00		196,700.00	2.50%	4,917.50	4,917.50
第五年	196,700.00		196,700.00	2.50%	4,917.50	4,917.50
第六年	196,700.00		196,700.00	2.50%	4,917.50	4,917.50
第七年	196,700.00		196,700.00	2.50%	4,917.50	4,917.50
第八年	196,700.00		196,700.00	2.50%	4,917.50	4,917.50
第九年	196,700.00		196,700.00	2.50%	4,917.50	4,917.50
第十年	196,700.00		196,700.00	2.50%	4,917.50	4,917.50
第十一年	196,700.00		196,700.00	2.50%	4,917.50	4,917.50
第十二年	196,700.00		196,700.00	2.50%	4,917.50	4,917.50
第十三年	196,700.00		196,700.00	2.50%	4,917.50	4,917.50
第十四年	196,700.00		196,700.00	2.50%	4,917.50	4,917.50
第十五年	196,700.00	2,000.00	194,700.00	2.50%	4,917.50	6,917.50
第十六年	194,700.00		194,700.00	2.50%	4,867.50	4,867.50
第十七年	194,700.00		194,700.00	2.50%	4,867.50	4,867.50
第十八年	194,700.00		194,700.00	2.50%	4,867.50	4,867.50
第十九年	194,700.00		194,700.00	2.50%	4,867.50	4,867.50
第二十年	194,700.00	194,700.00		2.50%	4,867.50	199,567.50
合计		224,800.00			105,833.71	330,633.71

2.本年融资前，项目已发生融资行为，已产生相关融资成本。

（二）、净现金流入

1.项目自身营运收益

1-1.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。

1-2.项目自身产生的净现金流入

（1）收入预测

根据募投报告可知该项目建成正式运营后主要收入包括污水处理费、租赁收入、停车位收入、广告收入、管理费收入和供水收入。在债券存续期内，本项目合计收入633,169.24万元。（详见附件的收入预测和测算表）

（2）成本预测

根据募投报告可知该项目建成正式运营后主要支出包括修理费成本、项目成本、工资福利费成本、外购燃料动力费成本、销售费用及其他费用成本、相关税费。在债券存续期内，本项目合计成本46,077.70万元。（详见附件的成本预测和测算表）

（3）项目自身资金平衡相关收益和现金流情况

根据测算，星都经济开发区产业园区基础设施配套工程（二期）在债券存续期内的项目营运收益为587,091.55万元，在债券存续期末的累计净现金流量为256,457.84万元，累计净现金流量大于0。（详见附件的项目自身资金平衡相关收益情况以及现金流测算表）

（三）、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第二十年内，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	28,100.00	7,733.71	35,833.71		
第一年		4,917.50	4,917.50	0.00	
第二年		4,917.50	4,917.50	4,086.53	

第三年		4,917.50	4,917.50	26,282.35	
第四年		4,917.50	4,917.50	32,906.52	
第五年		4,917.50	4,917.50	32,906.52	
第六年		4,917.50	4,917.50	32,906.52	
第七年		4,917.50	4,917.50	32,906.52	
第八年		4,917.50	4,917.50	32,906.52	
第九年		4,917.50	4,917.50	32,906.52	
第十年		4,917.50	4,917.50	32,705.79	
第十一年		4,917.50	4,917.50	32,657.78	
第十二年		4,917.50	4,917.50	32,657.78	
第十三年		4,917.50	4,917.50	32,657.78	
第十四年		4,917.50	4,917.50	32,657.78	
第十五年	2,000.00	4,917.50	6,917.50	32,657.78	
第十六年		4,867.50	4,867.50	32,657.78	
第十七年		4,867.50	4,867.50	32,657.78	
第十八年		4,867.50	4,867.50	32,657.78	
第十九年		4,867.50	4,867.50	32,657.78	
第二十年	194,700.00	4,867.50	199,567.50	32,657.78	
合计	224,800.00	105,833.71	330,633.71	587,091.55	
本息覆盖倍数	1.78				

（四）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	28,100.00	7,733.71	35,833.71		
第一年		4,917.50	4,917.50	0.00	
第二年		4,917.50	4,917.50	3,677.87	
第三年		4,917.50	4,917.50	23,654.12	
第四年		4,917.50	4,917.50	29,615.87	
第五年		4,917.50	4,917.50	29,615.87	
第六年		4,917.50	4,917.50	29,615.87	
第七年		4,917.50	4,917.50	29,615.87	
第八年		4,917.50	4,917.50	29,615.87	

第九年		4,917.50	4,917.50	29,615.87	
第十年		4,917.50	4,917.50	29,435.21	
第十一年		4,917.50	4,917.50	29,392.00	
第十二年		4,917.50	4,917.50	29,392.00	
第十三年		4,917.50	4,917.50	29,392.00	
第十四年		4,917.50	4,917.50	29,392.00	
第十五年	2,000.00	4,917.50	6,917.50	29,392.00	
第十六年		4,867.50	4,867.50	29,392.00	
第十七年		4,867.50	4,867.50	29,392.00	
第十八年		4,867.50	4,867.50	29,392.00	
第十九年		4,867.50	4,867.50	29,392.00	
第二十年	194,700.00	4,867.50	199,567.50	29,392.00	
合计	224,800.00	105,833.71	330,633.71	528,382.39	
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	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	28,100.00	7,733.71	35,833.71		
第一年		4,917.50	4,917.50	0.00	
第二年		4,917.50	4,917.50	3,269.22	
第三年		4,917.50	4,917.50	21,025.88	
第四年		4,917.50	4,917.50	26,325.22	
第五年		4,917.50	4,917.50	26,325.22	
第六年		4,917.50	4,917.50	26,325.22	
第七年		4,917.50	4,917.50	26,325.22	
第八年		4,917.50	4,917.50	26,325.22	
第九年		4,917.50	4,917.50	26,325.22	
第十年		4,917.50	4,917.50	26,164.63	
第十一年		4,917.50	4,917.50	26,126.22	
第十二年		4,917.50	4,917.50	26,126.22	
第十三年		4,917.50	4,917.50	26,126.22	
第十四年		4,917.50	4,917.50	26,126.22	
第十五年	2,000.00	4,917.50	6,917.50	26,126.22	
第十六年		4,867.50	4,867.50	26,126.22	
第十七年		4,867.50	4,867.50	26,126.22	
第十八年		4,867.50	4,867.50	26,126.22	
第十九年		4,867.50	4,867.50	26,126.22	
第二十年	194,700.00	4,867.50	199,567.50	26,126.22	
合计	224,800.00	105,833.71	330,633.71	469,673.24	
本息覆盖倍数	1.42				

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1.42。因此，项目具有较强的抗风险能力。

附件：项目收益及现金流入评价说明

（以下无正文）

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

中国·深圳

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026 年 10 月 19 日

附件

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

为满足陆丰市市政建设需求，推进陆丰市经济发展，完善陆丰市基础配套设施。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，实现星都经济开发区产业园区基础设施配套工程（二期）自身收益与融资进行自求平衡。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）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；

（五）项目营运收费价格在正常范围内变动；

（六）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、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）星都经济开发区产业园区基础设施配套工程（二期）情况说明

1.项目组织实施机构

根据陆丰星都管理办公室持有的《统一社会信用代码》显示，陆丰星都管理办公室的基本信息如下：

名称	陆丰星都管理办公室
统一社会信用代码	12441581MB2E05182J
住所	广东汕尾星都经济开发区红棉路1号
法定代表人	郑木任
颁发日期	2022年5月19日
登记机关	陆丰市事业单位登记管理局

2.项目情况

项目名称	星都经济开发区产业园区基础设施配套工程（二期）
项目建设内容	项目建设地点位于汕尾市陆丰市星都。 项目分四标段建设。 一标段建设内容：1.产业园区场地土方平整工程，挖土方

	2034646.7m³，回填方为526795.5m³；2.一西路、二西路、三西路、四西路、五西路、六西路、七西路、经一路、经二路、星都大道延长线等10条道路工程及配套建设工程。 二标段建设内容：产业园区220kv高压线迁改工程（茅丰线与茅星乙线）。 三标段建设内容：1.产业园区场地土方平整工程，挖土方2142000m³，回填方为166377.18m³；2.产业园区污水处理系统及其配套设施建设，占地面积67520㎡，设计规模4万吨/日（一期1万吨/日）；3.产业园区自来水厂及配套管网建设，新建一座自来水厂，设计供水规模8万m³/d，输水管道主管DN800约16km及其配套管网；4.产业园区排洪渠整治工程，总长约2537m。 四标段建设内容为：1.产业园区场地土方平整工程，挖土方4009036m³，回填方为3796356.424m³；2.新建道路工程及配套设施，共23条路，总长16.1km；3.产业园区桥梁工程，桥长80m，宽30m；4.防洪排涝整治工程，总面积约为823189.29㎡，河道总长约为7647m；5.产业园区消防设施及其配套设施建设，敷设消防管网16100m及消防栓170个，建设一座占地面积为500㎡的消防加压泵站及其配套设施；6.产业园区配套用房工程，占地面积约3060㎡，建筑面积21720㎡；7.产业园区生态停车场建设工程，占地面积9285㎡，约1050个停车位；8.产业园区电力管网迁改及建设工程。
项目本年度及以后年度专项债券融资金额	196,700.00万元
项目建设工期	2023年12月-2027年8月
项目正式运营日期	2027年9月
项目获批情况	2022年08月28日，获得陆丰市发展和改革局《关于星都经济开发区产业园区基础设施配套工程(二期)项目可行性研究报告的批复》（陆发改投审〔2022〕120号），同意项目实施。 2022年11月02日，陆丰市自然资源局出具《关于星都经济开发区产业园区基础设施配套工程(二期)国土用地预审和选址意见的复函》(陆自然资图〔2022〕684号)，原则同意项目选址。 2023年01月29日，获得陆丰市发展和改革局《关于星都经济开发区产业园区基础设施配套工程（二期）项目可行性研究报告（修编）的批复》（陆发改投审〔2023〕8号），同意项目修编。 2023年06月30日，获得陆丰市发展和改革局《关于星都经济开发区产业园区基础设施配套工程（二期）项目可行性研究报告（二次修编）的批复》（陆发改投审〔2023〕77号），同意项目再次修编。

3.项目投资总估算及筹措方式

项目总投资估算为281,011.90万元，以前年度已融资28,100.00万元，2026年度及以后年度申请专项债券共196,700.00万元，其余建设资金由财政局统筹安排或项目单位自筹。

投资估算表

序号	项目	金额(万元)
1	建筑工程费	251,023.00
2	工程建设其他费用	16,607.40
3	预备费	13,381.50
总投资		281,011.90

（二）项目营运收入及成本估算

1.收入预测

根据募投报告可知该项目建成正式运营后主要收入包括污水处理费、租赁收入、停车位收入、广告收入、管理费收入和供水收入。

（1）污水处理费

日处理污水2万吨，处理费按照4元/m^3。

（2）租赁收入

本项目可租赁项目为产业园业务用房、产业园其它配套用房，共计建筑面积21720平方米，按照150元/平方米/月租赁。

（3）停车位收入

项目配套设置1050个停车位，每天停车率按85%计算，每个停车位平均占用时间为3小时，每小时5元停车费，日均车位占用频次为2.5次，一年按300天计算。

（4）广告收入

项目配套设置525个广告牌，广告牌每年实现广告费2.4万元/个。

（5）管理服务费

本项目建成后园区基础设施更加完善，为保障本项目的债券还款问题，向园区入驻企业收取相应的管理服务费，年共计收取2亿元。

（6）供水收入

项目建成后自来水供水量 8 万 m^3/d;结合所在地情况，考虑合理利润，假定自来水供水初始价格为 3 元/m^3。

以上收入第一年负荷率为 50%，第二年为 80%，第三年及以后为 100%。以上收入为含税收入，租赁收入、停车位收入、广告收入和供水收入的增值税税率为 9%，污水处理费和管理费收入的增值税税率为 6%，最终测算结果为不含税收入，详见下表。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	污水处理费	租赁收入	停车位收入	广告收入	管理服务费	供水收入	合计
第一年							0.00
第二年	344.34	448.35	115.14	144.50	2,358.49	1,004.59	4,415.41
第三年	2,203.77	2,869.43	736.93	924.77	15,094.34	6,429.36	28,258.60
第四年	2,754.72	3,586.79	921.16	1,155.96	18,867.92	8,036.70	35,323.25
第五年	2,754.72	3,586.79	921.16	1,155.96	18,867.92	8,036.70	35,323.25
第六年	2,754.72	3,586.79	921.16	1,155.96	18,867.92	8,036.70	35,323.25
第七年	2,754.72	3,586.79	921.16	1,155.96	18,867.92	8,036.70	35,323.25
第八年	2,754.72	3,586.79	921.16	1,155.96	18,867.92	8,036.70	35,323.25
第九年	2,754.72	3,586.79	921.16	1,155.96	18,867.92	8,036.70	35,323.25
第十年	2,754.72	3,586.79	921.16	1,155.96	18,867.92	8,036.70	35,323.25
第十一年	2,754.72	3,586.79	921.16	1,155.96	18,867.92	8,036.70	35,323.25
第十二年	2,754.72	3,586.79	921.16	1,155.96	18,867.92	8,036.70	35,323.25
第十三年	2,754.72	3,586.79	921.16	1,155.96	18,867.92	8,036.70	35,323.25
第十四年	2,754.72	3,586.79	921.16	1,155.96	18,867.92	8,036.70	35,323.25
第十五年	2,754.72	3,586.79	921.16	1,155.96	18,867.92	8,036.70	35,323.25
第十六年	2,754.72	3,586.79	921.16	1,155.96	18,867.92	8,036.70	35,323.25
第十七年	2,754.72	3,586.79	921.16	1,155.96	18,867.92	8,036.70	35,323.25
第十八年	2,754.72	3,586.79	921.16	1,155.96	18,867.92	8,036.70	35,323.25
第十九年	2,754.72	3,586.79	921.16	1,155.96	18,867.92	8,036.70	35,323.25
第二十年	2,754.72	3,586.79	921.16	1,155.96	18,867.92	8,036.70	35,323.25
合计	49,378.30	64,293.19	16,511.76	20,720.64	338,207.55	144,057.80	633,169.24

2.成本预测

根据募投报告可知该项目建成正式运营后主要支出包括修理费成本、项目成本、工资福利费成本、外购燃料动力费成本和销售费用及其他费用成本、相关税费。

（1）修理费成本

年折旧费为4,286.40万元，修理费按折旧费的5%提取，年修理费为214.32万元。

（2）外购原辅材料成本

按照项目的经营范围，本项目外购原辅材料主要为：职工生活、办公用品及食堂所需食材等。估算年需原材料费用为150.00万元。

（3）工资福利费成本

项目定员5人，人员工资按照每人平均月工资3000-8000元，福利费按工资额度的14%列支。则年工资福利费为24.62万元。

（4）外购燃料动力费成本

本项目的燃料动力消耗主要为水、电，年耗水量1.3万吨，单价2元/吨，年耗电量2.1万度，单价0.78元/度。则年外购燃料动力费为4.24万元。

（5）销售费用及其他费用成本

根据本项目的特点，销售费用按销售收入的1%列支，其它费用按销售收入的1.5%列支。

（2）-（5）成本第一年负荷率为50%，第二年为80%，第三年及以后为100%。

（6）相关税费

本项目收入已按不含税收入测算，相关税费只计算增值税金附加、企业所得税、房产税和印花税，具体如下。

增值税及附加：假设项目建设投资的70%取得增值税专用发票，按照9%的进项税率。运营成本假设50%的金额取得增值税专用发票，修理费成本、销售费用及其他费用成本按6%的进项税率，外购原辅材料成本、外购燃料动力费成本按13%的进项税率。城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加分别按应纳增值税的5%、3%和2%计征。

本项目房产税按租赁收入的12%计算、印花税按租赁收入的0.1%计算，所得税按收入的2%简易计算。

成本测算明细表（金额单位:人民币万元）

年度	修理费成本	外购原辅材料	工资福利费成本	外购燃料动力费成本	销售费用及其他费用成本	相关税费	合计
第一年							0.00
第二年	53.58	18.75	3.08	0.53	110.39	142.56	328.88
第三年	214.32	120.00	19.70	3.39	706.46	912.37	1,976.25
第四年	214.32	150.00	24.62	4.24	883.08	1,140.47	2,416.73
第五年	214.32	150.00	24.62	4.24	883.08	1,140.47	2,416.73
第六年	214.32	150.00	24.62	4.24	883.08	1,140.47	2,416.73
第七年	214.32	150.00	24.62	4.24	883.08	1,140.47	2,416.73
第八年	214.32	150.00	24.62	4.24	883.08	1,140.47	2,416.73
第九年	214.32	150.00	24.62	4.24	883.08	1,140.47	2,416.73
第十年	214.32	150.00	24.62	4.24	883.08	1,341.20	2,617.46
第十一年	214.32	150.00	24.62	4.24	883.08	1,389.21	2,665.47
第十二年	214.32	150.00	24.62	4.24	883.08	1,389.21	2,665.47
第十三年	214.32	150.00	24.62	4.24	883.08	1,389.21	2,665.47
第十四年	214.32	150.00	24.62	4.24	883.08	1,389.21	2,665.47
第十五年	214.32	150.00	24.62	4.24	883.08	1,389.21	2,665.47
第十六年	214.32	150.00	24.62	4.24	883.08	1,389.21	2,665.47
第十七年	214.32	150.00	24.62	4.24	883.08	1,389.21	2,665.47
第十八年	214.32	150.00	24.62	4.24	883.08	1,389.21	2,665.47
第十九年	214.32	150.00	24.62	4.24	883.08	1,389.21	2,665.47
第二十年	214.32	150.00	24.62	4.24	883.08	1,389.21	2,665.47
合计	3,911.34	2,688.75	441.31	76.00	15,829.23	23,131.06	46,077.70



3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，星都经济开发区产业园区基础设施配套工程（二期）在债券存续期内的项目营运收益为 587,091.55 万元。

金额单位:人民币万元

项目名称	按项目营运收益的100%	按项目营运收益的90%	按项目营运收益的80%
星都经济开发区产业园区基础设施配套工程（二期）	587,091.55	528,382.39	469,673.24
合计	587,091.55	528,382.39	469,673.24

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	备注
第一年	0.00	4,917.50	-4,917.50	-4,917.50	
第二年	4,415.41	5,246.38	-830.97	-5,748.47	
第三年	28,258.60	6,893.75	21,364.85	15,616.38	
第四年	35,323.25	7,334.23	27,989.02	43,605.40	
第五年	35,323.25	7,334.23	27,989.02	71,594.42	
第六年	35,323.25	7,334.23	27,989.02	99,583.44	
第七年	35,323.25	7,334.23	27,989.02	127,572.46	
第八年	35,323.25	7,334.23	27,989.02	155,561.49	
第九年	35,323.25	7,334.23	27,989.02	183,550.51	
第十年	35,323.25	7,534.96	27,788.29	211,338.80	
第十一年	35,323.25	7,582.97	27,740.28	239,079.07	
第十二年	35,323.25	7,582.97	27,740.28	266,819.35	
第十三年	35,323.25	7,582.97	27,740.28	294,559.62	
第十四年	35,323.25	7,582.97	27,740.28	322,299.90	
第十五年	35,323.25	9,582.97	25,740.28	348,040.17	
第十六年	35,323.25	7,532.97	27,790.28	375,830.45	
第十七年	35,323.25	7,532.97	27,790.28	403,620.72	
第十八年	35,323.25	7,532.97	27,790.28	431,411.00	
第十九年	35,323.25	7,532.97	27,790.28	459,201.27	
第二十年	35,323.25	238,066.68	-202,743.43	256,457.84	
合计	633,169.24	376,711.41	256,457.84	256,457.84	

四、总体评价

综上所述，在星都经济开发区产业园区基础设施配套工程（二期）营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的星都经济开发区产业园区基础设施配套工程（二期），在项目预计自身收益100%、90%、80%实现的情况下，预期星都经济开发区产业园区基础设施配套工程（二期）自身收益对应的政府性基金收入或专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

统一社会信用代码

91440300685391816P

营业执照

（副 本）

名　　称　深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙

执行事务合伙人　范方知

成立日期　2009年02月25日

主要经营场所　深圳市福田区园岭街道华林社区上步北路1058号岁宝壹品苑D座608

重要提示

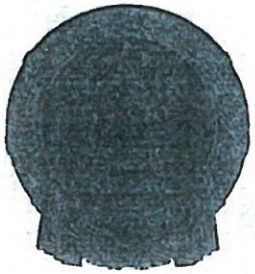
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

2026 年 01 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：深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：范方知

主任会计师：

经营场所：深圳市福田区园岭街道华林社区上步北路1058号岁宝壹品苑D座608

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470220

批准执业文号：深财会[2009]8号

批准执业日期：2009年1月21日

证书序号：0024663

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

2026　年　2　月　24　日

中华人民共和国财政部制