广东德赞会计师事务所（普通合伙）

Guangdong Dezan Certified Public Accountants(General Partnership)

广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目收益与融资自求平衡财务评价报告

报告文号：广德赞专审字〔2026〕19 号

报告日期：2026 年 1 月20日

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26ZSX5L66W

广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目

收益与融资自求平衡财务评价报告

报告号：广德赞专审字〔2026〕19 号

紫金县财政局：

我们接受紫金县财政局委托，对广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目专项债券收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

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》。紫金县蓝塘产业新城开发有限公司对广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目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。

本期债券募集资金计划用于广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目，已通过广东卓献律师事务所合法性审核。

编制财务评价报告的目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况，在编制评价报告时运用了一整套假设，包括关于未来事项和紫金县蓝塘产业新城开发有限公司管理层推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况的合理性、有效性的评价，并非对预测情况承担保证责任。实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经审核，我们认为，除本报告“五、保留事项”所述收入、成本存在重大不利因素外（详见“五保留事项”，报告使用者应慎重考虑该事项可能产生的影响），紫金县蓝塘产业新城开发有限公司对广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目在预测事项未发生重大变化的情况下，预期项目收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

本评价报告仅供发行人申请专项债券之目的使用，不得用作其他

（此页无正文）

广东德赞会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

广东·河源　　二〇二六年一月二十日

任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

评价说明

一、评价内容

2017年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预[2017]89号、财预[2018]161号，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政府性基金收入、国有土地使用权出让收入或自身经营产生的现金流入，且现金流入应当能够覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目专项债券收益与融资自求平衡情况进行评价：

（一）实施单位

紫金县蓝塘产业新城开发有限公司

（二）项目概况 1、建设周期

广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目2024年6月份开工，拟2027年5月完工。

2.建设地点

广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目位于紫金县蓝塘镇蓝塘产业新城（东至河源德润钢铁有限公司、南至A9市政道路、西至凤安镇下石村大坑村小组、北至南环路）。

3.主要建设内容与规模

广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目主要建设内容为：项目计划建设市政道路4条总长约3.184km，场地平整工程36.00万㎡，山体边坡防护工程1处总长约1.3km，排水渠道2条总长约5.30km，以及河道护坡1处总面积约3.30万㎡。

（三）项目总投资

项目总投资估算45,700.00万元。其中：工程费用33,425.30万

元、工程建设其他费用 4,326.20 万元、预备费用 1,948.50 万元、用地费用 6,000.00 万元。

（四）项目资金安排

项目总投资估算 45,700.00 万元，计划发行专项债券 36,560.00 万元，占总投资 80%。2024 年已发行专项债券 10,000.00 万元，2025 年政府专项债券资金 8,000.00 万元，2026 年计划发行政府专项债券资金 10,000.00 万元（已发行专项债券资金 0.00 万，本期将发行专项债券资金 1,500 万元），计划以后年度发行专项债券 8,560.00 万元。项目资本金 9,140.00 万元，占项目总投资的 20%，由地方财政部门根据项目建设进度计划统筹安排。

表 1：项目债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	已发行债券	2026 年申请发行债券	计划后续发行债券	合计
1	18,000.00	10,000.00	8,560.00	36,560.00

2026 年拟发行专项债券资金 10,000.00 万元，其中 2026 年 1 月发行 1,500.00 万元，债券期限 20 年，假设债券年利率 3.00%，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付；2026 年度后续发行 8,500.00 万元，债券期限 20 年，假设债券年利率 3.00%，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付。计划以后年度发行专项债券 8,560.00 万元，假设债券期限 20 年，假设债券年利率 3.00%，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付。本项目专项债券应还本付息总额 54,018.50 万元，情况如下：

表 2：项目本年度专项债券还本付息明细表

单位：人民币万元

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资年利率	应付利息	还本付息合计
第一年	10,000.00		10,000.00	3.00%	300.00	300.00
第二年	10,000.00		10,000.00	3.00%	300.00	300.00

第三年	10,000.00		10,000.00	3.00%	300.00	300.00
第四年	10,000.00		10,000.00	3.00%	300.00	300.00
第五年	10,000.00		10,000.00	3.00%	300.00	300.00
第六年	10,000.00		10,000.00	3.00%	300.00	300.00
第七年	10,000.00		10,000.00	3.00%	300.00	300.00
第八年	10,000.00		10,000.00	3.00%	300.00	300.00
第九年	10,000.00		10,000.00	3.00%	300.00	300.00
第十年	10,000.00		10,000.00	3.00%	300.00	300.00
第十一年	10,000.00		10,000.00	3.00%	300.00	300.00
第十二年	10,000.00		10,000.00	3.00%	300.00	300.00
第十三年	10,000.00		10,000.00	3.00%	300.00	300.00
第十四年	10,000.00		10,000.00	3.00%	300.00	300.00
第十五年	10,000.00		10,000.00	3.00%	300.00	300.00
第十六年	10,000.00		10,000.00	3.00%	300.00	300.00
第十七年	10,000.00		10,000.00	3.00%	300.00	300.00
第十八年	10,000.00		10,000.00	3.00%	300.00	300.00
第十九年	10,000.00		10,000.00	3.00%	300.00	300.00
第二十年	10,000.00	10,000.00	0.00	3.00%	300.00	10,300.00
合计		10,000.00			6,000.00	16,000.00

表 3：项目全周期专项债券还本付息明细表

单位：人民币万元

项目 计算期	期初本金 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	应付 利息	还本付息 合计
第一年	10,000.00	0.00	10,000.00	230.00	230.00
第二年	18,000.00	0.00	18,000.00	398.50	398.50
第三年	28,000.00	0.00	28,000.00	698.50	698.50

第四年	36,560.00	0.00	36,560.00	955.30	955.30
第五年	36,560.00	0.00	36,560.00	955.30	955.30
第六年	36,560.00	0.00	36,560.00	955.30	955.30
第七年	36,560.00	0.00	36,560.00	955.30	955.30
第八年	36,560.00	0.00	36,560.00	955.30	955.30
第九年	36,560.00	0.00	36,560.00	955.30	955.30
第十年	36,560.00	0.00	36,560.00	955.30	955.30
第十一年	36,560.00	0.00	36,560.00	955.30	955.30
第十二年	36,560.00	0.00	36,560.00	955.30	955.30
第十三年	36,560.00	0.00	36,560.00	955.30	955.30
第十四年	36,560.00	0.00	36,560.00	955.30	955.30
第十五年	36,560.00	10,000.00	26,560.00	955.30	10,955.30
第十六年	26,560.00	5,000.00	21,560.00	725.30	5,725.30
第十七年	21,560.00	0.00	21,560.00	625.80	625.80
第十八年	21,560.00	0.00	21,560.00	625.80	625.80
第十九年	21,560.00	0.00	21,560.00	625.80	625.80
第二十年	21,560.00	0.00	21,560.00	625.80	625.80
第二十一年	21,560.00	3,000.00	18,560.00	625.80	3,625.80
第二十二年	18,560.00	10,000.00	8,560.00	556.80	10,556.80
第二十三年	8,560.00	8,560.00	0.00	256.80	8,816.80
合计	0.00	36,560.00		17,458.50	54,018.50

二、项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的收入主要为：项目区域内土地租赁收入、物业管理收入、广告收入、平台服务收入、管线运营收入及土地出让收入，假

设上述收入对应的政府性基金收入等能够合理保障偿还融资本金和利息。

（一）数据预测的前提假设及评价

2017年财政部公布财预[2017]89号《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通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

1.预测数据按照谨慎原则（少估收益多估成本）进行预测，即预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

2.国家及地区现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

3.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4.对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5.发行人预测的各项收入能够顺利执行；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

7.项目收入和支出预测数据均以收付实现为基础。

根据我们对支持上述假设证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（二）项目收益及现金流入预测

1.收入预测

本项目未来产生的收入主要包括：项目区域内土地租赁收入、物业管理收入、广告 收入、平台服务收入、管线运营收入及土地出让收入，假设上述收入对应的政府性基金 收入等能够合理保障偿还融资本金和利息。

（1）土地出让收入预测

根据《广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目有924,900.00㎡工业用地、35,100.00㎡商业用地可以出让，出让收入用于偿还专项债券本息。土地信息如下：

表4：项目土地信息情况表

项目名称	项目实施方	可出让面积（㎡）		容积率	计划出让时间
		商业用地面积（㎡）	工业用地面积（㎡）		
广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目	紫金县蓝塘产业新城开发有限公司	35,100.00	924,900.00	假设商业用地容积率为3.0	2041年-2045年

1）土地市场情况

根据河源市公共资源网上交易平台提供的土地出让信息，自2020年至今，选取紫金县周边综合开发商业、居住用地地块3宗。本次评价参考紫金县周边3宗商业、居住用地地块土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

表5：项目周边土地出让情况表（商业、居住）

序号	成交时间	土地坐落	土地面积（㎡）	土地用途	成交总价（万元）	地面单价（元/㎡）	楼面地价（元/㎡）	容积率
1	2020/6/24	河源市高铁新城核心区规划七纵路东边、规划三横路北面	10,093.23	其他商服用地	6,288.08	6,230.00	890.00	7.00
2	2020/6/24	河源市高铁新城核心区东环快速路东边、规划三横路北面	9,364.39	其他商服用地	1,919.70	2,050.00	820.00	2.50
3	2020/10/9	紫金县紫城镇城西金山大道边原金山陶瓷厂地块二	30,044.68	住宅兼容商服	7,210.73	2,400.00	800.00	3.00

2）项目区土地出让价格及出让金收入预测

本项目土地出让价格参照上述3宗商业、居住用地出让情况、当地基准地价和项目用地的实际情况进行预测，但由于中国土地交易网成交

地价信息和实际情况偏低，所以在确定最终项目地块价格时按实际情况、土地储备地块所在地理位置及土地出让时间取不同权重计算确定。

具体计算如下表：

表6：项目区域土地价格预测表（商业、居住）

项目	地块	占地面积（㎡）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/㎡）	权重	金额
1	河源市高铁新城核心区规划七纵路东边、规划三横路北面	10,093.23	6,288.08	890.00	0.40	356.00
2	河源市高铁新城核心区东环快速路东边、规划三横路北面	9,364.39	1,919.70	820.00	0.40	328.00
3	紫金县紫城镇城西金山大道边原金山陶瓷厂地块二	30,044.68	7,210.73	800.00	0.20	160.00
综合楼面地价		**49,502.30**			**1.00**	**844.00**

广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目可出让土地主要为商业、工业用地。商业用地可出让土地面积为35,100.00㎡，容积率假设为3.0，工业用地可出让土地面积为924,900.00㎡。

按以上成交实例，河源市人民政府文件《河源市人民政府关于公布实施河源市城镇基准地价的通知》结合项目当地实际情况，预测该项目2023年商业出让土地楼面单价为844.00元/㎡。

根据上述近期土地市场情况、公布的基准地价及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率按3.00%测算，现预测项目出让区土地价格如下：

表7：项目区域出让土地价格预测表

地区	性质	单位	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
紫金	工业	楼面价（元/㎡）	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
	商业	楼面价（元/㎡）	120	123.6	127.31	131.13	135.06	139.11	143.28
地区	**性质**	**单位**	2,532.00	2607.96	2686.2	2766.79	2849.79	2935.28	3023.34
紫金	工业	楼面价（元/㎡）	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
	商业	楼面价（元/㎡）	147.58	152.01	156.57	161.27	166.11	171.09	176.22
地区	**性质**	**单位**	3114.04	3207.46	3303.68	3402.79	3504.87	3610.02	3718.32
紫金	工业	楼面价（元/㎡）	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年

	商业	楼面价（元/㎡）	181.51	186.96	192.57	198.35	204.3	210.43	216.74
地区	性质	单位	3829.87	3944.77	4063.11	4185	4310.55	4439.87	4573.07
紫金	工业	楼面价（元/㎡）	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年		
	商业	楼面价（元/㎡）	223.24	229.94	236.84	243.95	251.27		

3）土地出让收入预测

本项目 2041 年-2045 年计划出让土地情况如下：

表8：土地出让情况表（单位:㎡）

序号	项目	合计	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	工业用地	924,900.00	184,980.00	184,980.00	184,980.00	184,980.00	184,980.00
2	商业用地	35,100.00	7,020.00	7,020.00	7,020.00	7,020.00	7,020.00
合计		960,000.00	192,000.00	192,000.00	192,000.00	192,000.00	192,000.00

根据上述近期土地市场情况、公布的基准地价及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率 3.00%，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

表 9：项目土地出让收入预测表（单位：万元）

序号	项目	合计	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	工业用地	20,063.85	3,779.14	3,892.53	4,009.26	4,129.49	4,253.43
	出让面积（㎡）	924,900.00	184,980.00	184,980.00	184,980.00	184,980.00	184,980.00
	出让楼面单价（元/㎡）		204.3	210.43	216.74	223.24	229.94
2	商业用地	16,065.50	3,026.01	3,116.79	3,210.30	3,306.60	3,405.80
	出让面积（㎡）	35,100.00	7,020.00	7,020.00	7,020.00	7,020.00	7,020.00
	出让地面单价（元/㎡）		4,310.55	4,439.87	4,573.07	4,710.26	4,851.57
3	合计	36,129.35	6,805.15	7,009.32	7,219.56	7,436.09	7,659.23

4）土地出让收益预测

用于平衡的土地，计算时都扣除了自身的成本部分，所以本报告中未计算成本，假设按计划出让时间 2028 年开始进行土地挂牌交易出让。

财政根据相关文件规定从缴入本级国库的招标、拍卖、挂牌和协议

方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中按5.00%比例安排，用于建立政府国有土地收益基金，实行分账核算。国有土地收益基金主要用于县区土地收购储备。据此，以上地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息之后，剩余部分用于偿还对应地块前期融资本息。

表10：土地出让收益预测表（单位：万元）

序号	项目	收益
一	出让土地回款	36,129.35
二	用于资金平衡土地相关收益	34,322.88
1	土地出让收入	36,129.35
2	政府收益（1*5%）	1,806.47
3	政策性基金（1*5%）	1,806.47
4	可返还土地成本（1-2）	34,322.88
5	可返还政府收益（2-3）	0
6	用于资金平衡土地相关收益（4+5）	34,322.88

根据上述测算，本项目可用于资金平衡土地相关收益为34,322.88万元。

（2）营业收入测算

1）土地租赁收入

根据《广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目预计可租售加油站土地面积为8,000.00㎡，按照100.00元/㎡计算，并按每年3%的增长率提高。

2）物业管理费用收入

根据《广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目建设完成后，物业管理费用按照1.5元/㎡

/月计算，并按每年 3%的增长率提高。

3）广告收入

根据《广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目建设完成后，广告收入按照 500.00 万元/年计算，并按每年 3%的增长率提高。

4）平台服务收入

根据《广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目建设完成后，平台服务收入按照 600.00 万元/年计算，并按每年 3%的增长率提高。

5）管线运营收入

根据《广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目建设完成后，可提供 5,085.00 米管线服务，按照 350.00 元/米/年计算，并按每年 3%的增长率提高。

以上收入除物业管理费外首年按 10 个月计算。综上，本项目债券发行期间运营总收入为 96,193.06 万元。

具体测算详见下表：

表 11：项目经营收入测算明细表（单位：万元）

序号	年份	合计	第一年（2028 年）	第二年（2029 年）	第三年（2030 年）	第四年（2031 年）
一	**土地租赁收入**	23,952.12	800.00	988.80	1,018.46	1,048.99
	可租售加油站土地面积（㎡）	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	出租单价（元/㎡/月）		100	103	106.09	109.27
二	**物业管理费用收入**	40,355.23	0.00	1,720.31	1,775.81	1,831.30
	物业管理面积（㎡）	924,900.00	0.00	924,900.00	924,900.00	924,900.00
	物业管理单价（元/㎡/月）		1.5	1.55	1.6	1.65

三	广告牌租赁收入	12,475.01	416.67	515	530.45	546.36
四	平台服务收入	14,970.23	500	618	636.54	655.64
五	管线运营收入	4,440.47	148.31	183.31	188.82	194.48
	管线长度（米）	5,085.00	5,085.00	5,085.00	5,085.00	5,085.00
	单价（元/米/年）		291.67	360.5	371.32	382.46
六	合计	96,193.06	1,864.98	4,025.42	4,150.08	4,276.77

（续表）

序号	年份	第五年（2032年）	第六年（2033年）	第七年（2034年）	第八年（2035年）	第九年（2036年）
一	土地租赁收入	1,080.48	1,112.93	1,146.34	1,180.70	1,216.13
	可租售加油站土地面积（㎡）	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	出租单价（元/㎡/月）	112.55	115.93	119.41	122.99	126.68
二	物业管理费用收入	1,886.80	1,942.29	1,997.78	2,053.28	2,119.87
	物业管理面积（㎡）	924,900.00	924,900.00	924,900.00	924,900.00	924,900.00
	物业管理单价（元/㎡/月）	1.7	1.75	1.8	1.85	1.91
三	广告牌租赁收入	562.75	579.63	597.02	614.93	633.38
四	平台服务收入	675.31	695.57	716.44	737.93	760.07
五	管线运营收入	200.31	206.32	212.51	218.89	225.45
	管线长度（米）	5,085.00	5,085.00	5,085.00	5,085.00	5,085.00
	单价（元/米/年）	393.93	405.75	417.92	430.46	443.37
六	合计	4,405.65	4,536.74	4,670.09	4,805.73	4,954.90

（续表）

序号	年份	第十年（2037年）	第十一年（2038年）	第十二年（2039年）	第十三年（2040年）	第十四年（2041年）
一	土地租赁收入	1,252.61	1,290.14	1,328.83	1,368.67	1,409.76
	可租售加油站土地面积（㎡）	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	出租单价（元/㎡/月）	130.48	134.39	138.42	142.57	146.85
二	物业管理费用收入	2,186.46	2,253.06	2,319.65	2,386.24	2,452.83
	物业管理面积（㎡）	924,900.00	924,900.00	924,900.00	924,900.00	924,900.00
	物业管理单价（元/㎡/月）	1.97	2.03	2.09	2.15	2.21
三	广告牌租赁收入	652.38	671.95	692.11	712.87	734.26
四	平台服务收入	782.87	806.36	830.55	855.47	881.13
五	管线运营收入	232.22	239.18	246.36	253.75	261.36

	管线长度（米）	5,085.00	5,085.00	5,085.00	5,085.00	5,085.00
	单价（元/米/年）	456.67	470.37	484.48	499.01	513.98
六	合计	5,106.54	5,260.69	5,417.50	5,577.00	5,739.34

（续表）

序号	年份	第十五年（2042年）	第十六年（2043年）	第十七年（2044年）	第十八年（2045年）	第十九年（2046年）
一	土地租赁收入	1,452.10	1,495.68	1,540.51	1,586.69	1,634.30
	可租售加油站土地面积（m^2）	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	出租单价（元/m^2/月）	151.26	155.8	160.47	165.28	170.24
二	物业管理费用收入	2,530.53	2,608.22	2,685.91	2,763.60	2,841.29
	物业管理面积（m^2）	924,900.00	924,900.00	924,900.00	924,900.00	924,900.00
	物业管理单价（元/m^2/月）	2.28	2.35	2.42	2.49	2.56
三	广告牌租赁收入	756.29	778.98	802.35	826.42	851.21
四	平台服务收入	907.56	934.79	962.83	991.71	1021.46
五	管线运营收入	269.2	277.27	285.59	294.16	302.98
	管线长度（米）	5,085.00	5,085.00	5,085.00	5,085.00	5,085.00
	单价（元/米/年）	529.4	545.28	561.64	578.49	595.84
六	合计	5,915.68	6,094.94	6,277.19	6,462.58	6,651.24

综上，预测本项目未来产生的收入合计为 132,322.4 万元，其中土地租赁收入 23,952.12 万元、物业管理收入 40,355.23 万元、广告收入 12,475.01 万元、平台服务收入 14,970.23 万元、管线运营收入 4,440.47 万元，项目区域地块土地出让收入 36,129.34 万元。

2.项目成本

（1）运营成本

根据《广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目可行性研究报告》及参考其他项目，项目投入使用后，项目对应的运营成本主要为工资福利、管理费用、维修费用。

1）工资福利

运营项目安排人员共20人，工资福利按每人5.00万元/年估算，按每年3.00%的上涨率进行预测，运营期间工资福利费合计2,491.53万元。

2）管理费用

按当年的运营收入的3.00%计算。

3）其他费用按当年的运营收入的2.00%计算。

（2）相关税费经测算，在债券存续期内相关税费合计3,915.20万元。

本项目增值税按销项税减进项税计算，销项税按项目土地租赁、管线运营不含税收入的9%计列，物业管理、广告牌租赁、平台服务不含税收入的6%计列，进项税主要为建设成本进项税，其中建安费用按9%计取，其他费用按6%计取。城市维护建设税按增值税的5.00%计列；教育费附加按增值税的3.00%计列；地方教育费附加按增值税的2.00%计列。

经测算，本项目在债券存续期内项目成本及相关税费为11,216.38万元，详细项目成本预测如下表。经测算，在债券存续期内运营成本合计11,216.38万元。

表12：项目成本预测表（单位：万元）

序号	项目	合计	第一年（2028年）	第二年（2029年）	第三年（2030年）	第四年（2031年）
一	**运营成本**	**7,301.18**	**176.579**	**304.271**	**313.504**	**323.0385**
1	工资福利	**2,491.53**	83.33	103.00	106.00	109.20
其中	员工数量	-	20	20	20	20
	年薪及福利（万元/个）	-	5	5.15	5.3	5.46
2	管理费用	**2,885.79**	55.9494	120.7626	124.5024	128.3031
3	其他费用	**1,923.86**	37.2996	80.5084	83.0016	85.5354
二	**相关税费**	**3,915.20**	**0**	**0**	**0**	**0**
1	增值税	**3,559.27**	0	0	0	0
1.1	进项税	**3,267.85**	140.35	276.69	285.22	293.91
1.2	销项税	**6,623.34**	140.35	276.69	285.22	293.91
2	税金及附加	**355.93**	0	0	0	0

三	运营成本及税费合计	11,216.38	176.58	304.27	313.50	323.04

（续表12）

序号	项目	第五年（2032年）	第六年（2033年）	第七年（2034年）	第八年（2035年）	第九年（2036年）
一	**运营成本**	332.6825	342.637	352.7045	363.0865	374.145
1	工资福利	112.40	115.80	119.20	122.80	126.40
其中	员工数量	20	20	20	20	20
	年薪及福利（万元/个）	5.62	5.79	5.96	6.14	6.32
2	管理费用	132.1695	136.1022	140.1027	144.1719	148.647
3	其他费用	88.113	90.7348	93.4018	96.1146	99.098
二	**相关税费**	0	0	0	0	0
1	增值税	0	0	0	0	0
1.1	进项税	302.76	311.78	320.97	330.33	340.54
1.2	销项税	302.76	311.78	320.97	330.33	340.54
2	税金及附加	0	0	0	0	0
三	**运营成本及税费合计**	332.68	342.64	352.70	363.09	374.15

（续表12）

序号	项目	第十年（2037年）	第十一年（2038年）	第十二年（2039年）	第十三年（2040年）	第十四年（2041年）
一	**运营成本**	385.527	397.2345	409.075	421.25	433.567
1	工资福利	130.20	134.20	138.20	142.40	146.60
其中	员工数量	20	20	20	20	20
	年薪及福利（万元/个）	6.51	6.71	6.91	7.12	7.33
2	管理费用	153.1962	157.8207	162.525	167.31	172.1802
3	其他费用	102.1308	105.2138	108.35	111.54	114.7868
二	**相关税费**	0	276.0304	409.54	421.62	433.94
1	增值税	0	250.9404	372.31	383.29	394.49
1.1	进项税	350.94	110.5796			
1.2	销项税	350.94	361.52	372.31	383.29	394.49
2	税金及附加	0	25.09	37.23	38.33	39.45
三	**运营成本及税费合计**	385.53	673.26	818.62	842.87	867.51

（续表12）

序号	项目	第十五年（2042年）	第十六年（2043年）	第十七年（2044年）	第十八年（2045年）	第十九年（2046年）
一	**运营成本**	446.784	460.347	474.0595	488.129	502.562
1	工资福利	151.00	155.60	160.20	165.00	170.00
其中	员工数量	20	20	20	20	20
	年薪及福利（万元/个）	7.55	7.78	8.01	8.25	8.5
2	管理费用	177.4704	182.8482	188.3157	193.8774	199.5372
3	其他费用	118.3136	121.8988	125.5438	129.2516	133.0248
二	**相关税费**	447.24	460.77	474.55	488.6	502.91
1	增值税	406.58	418.88	431.41	444.18	457.19
1.1	进项税					

1.2	销项税	406.58	418.88	431.41	444.18	457.19
2	税金及附加	40.66	41.89	43.14	44.42	45.72
三	**运营成本及税费合计**	894.02	921.12	948.61	976.73	1,005.47

3.项目收益及现金流入预测

根据上述预测计算，本项目运营期累计可实现土地租赁收入、物业管理收入、广告收入、平台服务收入、管线运营收入及土地出让收益共计 132,322.41 万元，扣除支出成本部分 11,216.38 万元，净收益为 119,299.56 万元。

三、项目融资平衡情况

（一）项目债券融资还本付息保障系数

债券融资项目收益为项目区域内土地租赁收入、物业管理收入、广告收入、平台服务收入、管线运营收入入及土地出让收入。

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 119,299.56 万元，能够覆盖债 2026 年度券本息金额 16,000.00 万元，债务本息偿付保障倍数 7.46 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

表 13：还本付息保障倍数测算表

单位：人民币万元

序号	年度	本年发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	-	300.00	300.00	
2	第二年	-	300.00	300.00	
3	第三年	-	300.00	300.00	
4	第四年	-	300.00	300.00	
5	第五年	-	300.00	300.00	
6	第六年	-	300.00	300.00	
7	第七年	-	300.00	300.00	
8	第八年	-	300.00	300.00	
9	第九年	-	300.00	300.00	119,299.56
10	第十年	-	300.00	300.00	
11	第十一年	-	300.00	300.00	
12	第十二年	-	300.00	300.00	
13	第十三年	-	300.00	300.00	
14	第十四年	-	300.00	300.00	
15	第十五年	-	300.00	300.00	
16	第十六年	-	300.00	300.00	
17	第十七年	-	300.00	300.00	

18	第十八年	-	300.00	300.00	
19	第十九年	-	300.00	300.00	
20	第二十年	10,000.00	300.00	10,300.00	
合计		**10,000.00**	**6,000.00**	**16,000.00**	
本息覆盖倍数				**7.46**	

（二）项目全周期债券融资还本付息保障系数

债券融资项目收益为项目区域内土地租赁收入、物业管理收入、广告收入、平台服务收入、管线运营收入及土地出让收入。

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 119,299.56 万元，能够覆盖债券本息金额 54,018.50 万元，债务本息偿付保障倍数 2.21 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

表 14：计划专项债券还本付息保障倍数测算表

单位：人民币万元

序号	年度	整体发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	-	230.00	230.00	119,299.56
2	第二年	-	398.50	398.50	
3	第三年	-	698.50	698.50	
4	第四年	-	955.30	955.30	
5	第五年	-	955.30	955.30	
6	第六年	-	955.30	955.30	
7	第七年	-	955.30	955.30	
8	第八年	-	955.30	955.30	
9	第九年	-	955.30	955.30	
10	第十年	-	955.30	955.30	
11	第十一年	-	955.30	955.30	
12	第十二年	-	955.30	955.30	
13	第十三年	-	955.30	955.30	
14	第十四年	-	955.30	955.30	
15	第十五年	10,000.00	955.30	10,955.30	
16	第十六年	5,000.00	725.30	5,725.30	
17	第十七年	-	625.80	625.80	
18	第十八年	-	625.80	625.80	
19	第十九年	-	625.80	625.80	
20	第二十年	-	625.80	625.80	
21	第二十一年	3,000.00	625.80	3,625.80	
22	第二十二年	10,000.00	556.80	10,556.80	
23	第二十三年	8,560.00	256.80	8,816.80	
合计		36,560.00	17,458.50	54,018.50	
本息覆盖倍数					2.21

四、风险分析

（一）项目债券融资风险分析

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。在诸多不确定因素中，平台服务等收入的变动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，下面对发债期间总体收入向下波动进行敏感性分析。

经测算，总体收入预测下降10.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为6.71倍；土地租赁收入、物业管理收入、广告收入、平台服务收入、管线运营收入及土地出让收入预测下降20.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为5.96倍。项目可实现正常本息偿付的自求平衡。收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表。

表15：项目收入预测下降10%计算收益的本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

序号	年度	本年发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	-	300.00	300.00	107,369.60
2	第二年	-	300.00	300.00	
3	第三年	-	300.00	300.00	
4	第四年	-	300.00	300.00	
5	第五年	-	300.00	300.00	
6	第六年	-	300.00	300.00	
7	第七年	-	300.00	300.00	
8	第八年	-	300.00	300.00	
9	第九年	-	300.00	300.00	
10	第十年	-	300.00	300.00	
11	第十一年	-	300.00	300.00	
12	第十二年	-	300.00	300.00	
13	第十三年	-	300.00	300.00	
14	第十四年	-	300.00	300.00	
15	第十五年	-	300.00	300.00	
16	第十六年	-	300.00	300.00	
17	第十七年	-	300.00	300.00	
18	第十八年	-	300.00	300.00	
19	第十九年	10,000.00	300.00	10,300.00	
20	第二十年	**10,000.00**	**6,000.00**	**16,000.00**	
本息覆盖倍数				**6.71**	

表16：项目收入预测下降20%计算收益的本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

序号	年度	本年发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	

1	第一年	-	300.00	300.00	
2	第二年	-	300.00	300.00	
3	第三年	-	300.00	300.00	
4	第四年	-	300.00	300.00	
5	第五年	-	300.00	300.00	
6	第六年	-	300.00	300.00	
7	第七年	-	300.00	300.00	
8	第八年	-	300.00	300.00	
9	第九年	-	300.00	300.00	
10	第十年	-	300.00	300.00	95,439.65
11	第十一年	-	300.00	300.00	
12	第十二年	-	300.00	300.00	
13	第十三年	-	300.00	300.00	
14	第十四年	-	300.00	300.00	
15	第十五年	-	300.00	300.00	
16	第十六年	-	300.00	300.00	
17	第十七年	-	300.00	300.00	
18	第十八年	-	300.00	300.00	
19	第十九年	10,000.00	300.00	10,300.00	
20	第二十年	**10,000.00**	**6,000.00**	**16,000.00**	
本息覆盖倍数				**5.96**	

（二）计划债券融资风险分析

依据当前的市场状况及数据，对项目总体收入的变动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，下面对项目总体收入向下波动进行敏感性分析。

经测算，项目总体收入预测下降10.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为1.99倍；项目总体收入预测下降20.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为1.77倍。项目可实现正常本息偿付的自求平衡。收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表。

表17：收入预测下降10%计算收益的本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

序号	年度	整体发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	-	230.00	230.00	
2	第二年	-	398.50	398.50	
3	第三年	-	698.50	698.50	
4	第四年	-	955.30	955.30	107,369.60
5	第五年	-	955.30	955.30	
6	第六年	-	955.30	955.30	
7	第七年	-	955.30	955.30	

8	第八年	-	955.30	955.30	
9	第九年	-	955.30	955.30	
10	第十年	-	955.30	955.30	
11	第十一年	-	955.30	955.30	
12	第十二年	-	955.30	955.30	
13	第十三年	-	955.30	955.30	
14	第十四年	-	955.30	955.30	
15	第十五年	10,000.00	955.30	10,955.30	
16	第十六年	5,000.00	725.30	5,725.30	
17	第十七年	-	625.80	625.80	
18	第十八年	-	625.80	625.80	
19	第十九年	-	625.80	625.80	
20	第二十年	-	625.80	625.80	
21	第二十一年	3,000.00	625.80	3,625.80	
22	第二十二年	10,000.00	556.80	10,556.80	
23	第二十三年	8,560.00	256.80	8,816.80	
合计		**36,560.00**	**17,458.50**	**54,018.50**	
本息覆盖倍数				**1.99**	

表 18：收入预测下降 20%计算收益的本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

序号	年度	整体发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	-	230.00	230.00	
2	第二年	-	398.50	398.50	
3	第三年	-	698.50	698.50	
4	第四年	-	955.30	955.30	
5	第五年	-	955.30	955.30	
6	第六年	-	955.30	955.30	
7	第七年	-	955.30	955.30	
8	第八年	-	955.30	955.30	
9	第九年	-	955.30	955.30	
10	第十年	-	955.30	955.30	
11	第十一年	-	955.30	955.30	
12	第十二年	-	955.30	955.30	95,439.65
13	第十三年	-	955.30	955.30	
14	第十四年	-	955.30	955.30	
15	第十五年	10,000.00	955.30	10,955.30	
16	第十六年	5,000.00	725.30	5,725.30	
17	第十七年	-	625.80	625.80	
18	第十八年	-	625.80	625.80	
19	第十九年	-	625.80	625.80	
20	第二十年	-	625.80	625.80	
21	第二十一年	3,000.00	625.80	3,625.80	
22	第二十二年	10,000.00	556.80	10,556.80	
23	第二十三年	8,560.00	256.80	8,816.80	

合计	36,560.00	17,458.50	54,018.50	
本息覆盖倍数			1.77	

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

五、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要，另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

统一社会信用代码

91441602MA53WTKE4C

营业执照

(副 本)(1-1)

扫描二维码登录‘国家企业信用信息公示系统’了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　广东德赞会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　林尧

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；代理记账、会计咨询服务；出具税务鉴证报告；税务筹划及税务咨询；PPP相关业务的设计及咨询。一般项目：业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

出资额　人民币伍佰万元

成立日期　2019年10月16日

主要经营场所　河源市东城西片区文昌路东边、纬十二路南边鸿大城10栋101号—3室

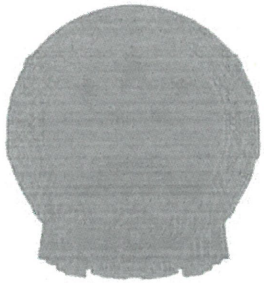
登记机关

2025 年 01 月 23 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：广东德赞会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：林尧

主任会计师：

经营场所：河源市东城西片区文昌路东边、纬十二路南边鸿大城10栋101号-3室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：44160012

批准执业文号：粤财会[2019]54号

批准执业日期：2019年11月8日

证书序号：0005122

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：广东省财政厅

二〇一九年十一月八日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name	林尧
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1987-02-03
工作单位 Working unit	河源市南宏会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	440582198702031531

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

林尧　441600040012

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y　月 /m　日 /d

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name	马姣民
性　　别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1984-05-21
工作单位 Working unit	广东德贤会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.	410526198405216461

广东德贤会计师事务所（普通合伙）
4416020034074

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：441600120004
No. of Certificate

批准注册协会：广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2024 年 05 月 06 日
Date of Issuance

马姣民 441600120004

4

5