深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设项目收益与融资自求平衡测算评价报告

广大会师专审字[2026]第092号

广东大川会计师事务所（普通合伙）

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26LAWVR0FK

目 录

一、项目基本情况 2
（一）项目名称 2
（二）实施单位 2
（三）项目概况 2
（四）项目总投资 3
（五）项目资金安排 3
二、项目收益与支出预测评价 5
（一）数据预测的前提假设及评价 5
（二）项目收益及现金流入预测 6
三、项目融资平衡情况 17
（一）项目债券融资还本付息保障系数 17
四、风险分析 19
（一）项目债券融资风险分析 19
五、总体评价结论 22

深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设项目收益与融资自求平衡测算评价报告

报告号：广大会师专审字[2026]第 092 号

河源市财政局：

我们接受河源市财政局委托，对深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设项目专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具收益与融资自求平衡测算评价报告。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 号一预测性财务信息的审核》。东源县融湾工业投资有限公司对深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设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。

本期债券募集资金计划用于深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设项目，已通过广东东江勤诚律师事务所合法性审核。

编制收益与融资自求平衡测算评价报告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，包括有关未来事项和东源县融湾工业投资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，在东源县融湾工业投资有限公司对深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）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，本次评价的深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）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。

一、项目基本情况

（一）项目名称

深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设项目。

（二）实施单位

东源县融湾工业投资有限公司。

（三）项目概况

1.建设地点

项目实施地点位于河源市东源县蝴蝶岭。

2.主要建设内容及规模

深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设项目用地规模约 1.26 平方公里；新建园区道路工程约 5.8km、综合管线工程约 15km、110kv 电缆管网约 5266m、标准化厂房约 50000 ㎡、商业配套约 105000 ㎡、挡土墙和排水渠、停车场、园区污水处理设施及其他相关配套设施建设工程等。

3.项目实施情况

深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设项目总投资 148,685.33 万元，项目建设周期为 40 个月，工程计划 2022 年 2 月动工建设，预计 2025 年 6 月竣工验收。目前项目已完成土地用地批复、设计方案、招投标等，工程实际于 2022 年 9 月开始动工建设，预计 2027 年 2 月竣工验收。

（四）项目总投资

本项目建设总投资 148,685.33 万元，其中建设投资 143,104.26 万元（建筑安装工程费 97,224.94 万元，工程建设其他费 42,876.29 万元，基本预备费 3,003.04 万元），建设期申请专项债利息 5,581.07 万元。

（五）项目资金安排

本项目总投资约148,685.33万元,计划发行专项债券资金114,100.00万元，其中以前年度已安排专项债券资金共计 88,000.00 万元，2026 年计划安排专项债券资金 16,100.00 万元（其中 2026 年促进产业有序转移主平台专项债券资金 1,100.00 万元用作项目资本金，期限为 20 年，设定年利率为 2.50%，每半年支付一次利息，到期一次性还本；专项债券资金 15,000.00 万元期限为 15 年，设定年利率为 2.45%，每半年支付一次利息，到期一次性还本），以后年度申请专项债券资金 10,000.00 万元，期限为 15 年，设定年利率为 2.45%，每半年支付一次利息，到期一次性还本，占项目总投资的76.74%。项目资本金34,585.33万元,占项目总投资的23.26%，由地方财政部门根据项目建设进度计划统筹安排。

表 1：已发行专项债券资金明细表

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 5 月	2022 年广东省政府专项债券（二十一期）	15 年	3.23%	每半年支付利息，到期还本	38,000.00

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）
2	2023年1月	2023年广东省政府专项债券（一期）	10年	2.98%	每半年支付利息，到期还本	20,000.00
3	2023年4月	2023年广东省政府专项债券（十一期）	10年	2.94%	每半年支付利息，到期还本	7,000.00
4	2023年5月	2023年广东省政府专项债券（二十一期）	10年	2.76%	每半年支付利息，到期还本	3,000.00
5	2023年8月	2023年广东省政府专项债券（第三十五期）	15年	2.99%	每半年支付利息，到期还本	4,000.00
6	2023年9月	2023年广东省政府专项债券（五十二期）	15年	2.96%	每半年支付利息，到期还本	4,000.00
7	2024年3月	2024年广东省政府专项债券（十五期）	15年	2.66%	每半年支付利息，到期还本	3,000.00
8	2024年5月	2024年广东省政府专项债券（二十八期）	15年	2.55%	每半年支付利息，10-15年分年还本	3,000.00
9	2024年5月	2024年广东省政府专项债券（四十期）	15年	2.56%	每半年支付利息，10-15年分年还本	6,000.00
合计						88,000.00

表2：项目债券发行计划表

金额单位：人民币万元

序号	已发行债券	2026年申请发行债券	发行期限	计划后续发行债券	合计
1	88,000.00	15,000.00	15	10,000.00	114,100.00
2		1,100.00	20		

本项目2026年计划发行专项债券资金16,100.00万元，其中2026年促进产业有序转移主平台专项债券资金1,100.00万元，期限为20年，设定年利率为2.5%，每半年支付一次利息，到期一次性还本；专项债券资金15,000.00万元债券，期限为15年，假设债券年利率为2.45%，每半年支付一次利息，到期一次性还本。本项目专项债券应还本付息情况如下：

表3：本年发行专项债券还本付息明细表

金额单位：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	16,100.00		16,100.00	2.45%	2.50%	395.00	395.00
第二年	16,100.00		16,100.00	2.45%	2.50%	395.00	395.00
第三年	16,100.00		16,100.00	2.45%	2.50%	395.00	395.00
第四年	16,100.00		16,100.00	2.45%	2.50%	395.00	395.00
第五年	16,100.00		16,100.00	2.45%	2.50%	395.00	395.00
第六年	16,100.00		16,100.00	2.45%	2.50%	395.00	395.00
第七年	16,100.00		16,100.00	2.45%	2.50%	395.00	395.00
第八年	16,100.00		16,100.00	2.45%	2.50%	395.00	395.00
第九年	16,100.00		16,100.00	2.45%	2.50%	395.00	395.00
第十年	16,100.00		16,100.00	2.45%	2.50%	395.00	395.00
第十一年	16,100.00		16,100.00	2.45%	2.50%	395.00	395.00
第十二年	16,100.00		16,100.00	2.45%	2.50%	395.00	395.00
第十三年	16,100.00		16,100.00	2.45%	2.50%	395.00	395.00
第十四年	16,100.00		16,100.00	2.45%	2.50%	395.00	395.00
第十五年	16,100.00	15,000.00	1,100.00	2.45%	2.50%	395.00	15,395.00
第十六年	1,100.00		1,100.00		2.50%	27.50	27.50
第十七年	1,100.00		1,100.00		2.50%	27.50	27.50
第十八年	1,100.00		1,100.00		2.50%	27.50	27.50
第十九年	1,100.00		1,100.00		2.50%	27.50	27.50
第二十年	1,100.00	1,100.00	0.00		2.50%	27.50	1,127.50
合计		16,100.00				6,062.50	22,162.50

二、项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的经营收入主要包括：标准厂房出租收入、配套商业出租收入、广告牌租赁收入、停车位收入、通信管线资源租赁收入以及土地出让收入组成。

（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.预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测即收益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.国家及地方现行的法律法规、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本项目运营收入来源主要有标准厂房出租收入、配套商业出租收入、广告牌租赁收入、停车位收入、通信管线资源租赁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。

根据东源县融湾工业投资有限公司提供的相关材料，结合河源市过去 5 年 GDP 平均增长率为 6.50%。按谨慎性原则，本报告每年按 5.00%的上涨率进行预测。

（1）厂房出租

项目标准厂房 50,000.00 平方米，按照 8.00 元/平方米/月计算，则运营期首年标准厂房出租收入为=50,000.00*8.00*50.00%*12/10000=240.00 万元/年，单价以后每年按 5%的上涨率进行预测。

（2）配套商业出租

项目商业配套 105,000.00 平方米，按照 12.00 元/平方米/月计算，则运营期首年收入为=105,000.00*12*50.00%*12/10000=756.00 万元/年，单价以后每年按 5%的上涨率进行预测。

（3）广告牌租赁收入测算

道路总长 5,751.00 米，目前河源市范围内道路路灯的设置间隔平均在 30 米左右，道路两侧每盏灯设置两块灯旗广告牌，本次测算按每隔 30 米设一盏路灯，共计约 192.00 盏路灯。每盏灯设置两块广告牌，为保守估计，按设置率为 79.68%计算，道路两侧可设置的灯旗广告牌共 153.00 个。三面翻广告牌共设置 2 个。广告收入根据目前市场租赁单价，灯旗广告平均租赁单价为 300.00 元/月/杆，三面翻广告平均租赁单价为 12.00 万元/年/面，单价每年按 5.00%递增。

灯旗广告收入二灯旗广告数量*租赁单价*出租率*12（月）=153.00*300.00*50%*12/10000=27.54 万元。

三面翻广告收入二三面翻数量*租赁单价*3（面）=2.00*12*3=72.00 万元。

（4）停车位收入测算

本项目为满足停车需求，在次干路两侧，设置约 50%的路边停车位，共 570.00 个。估计停车收入为 5.00 元/小时/个，停放率为第一年为 30%、第二年为 50%、第三年及之后为 60%。

按日常停放时间 8.00 个小时测算，运营期（不含建设期）首年收入为 570.00*30%*5 元/小时/个*8*365(天)=570.00*30%*5*8*365/10000=249.66 万元，以后每年按 5%的上涨率进行预测。

（5）通信管道租赁收入

参考同类型项目道路通信管道租赁费用，通信管道租赁收入为：道路长度（公里）*单价（万元/管孔*月/公里）=5.75*0.78*12=53.82 万元，以后每年按 5%的上涨率进行预测。

表 3：项目营业收入估算表（除土地）（单位：万元）

年数	厂房出租收入	配套商业出租收入	广告牌租赁收入	停车位收入	通信管道租赁收入	合计
第一年						
第二年						
第三年						
第四年						
第五年						
第六年	240	756	99.54	249.66	53.82	1,399.02
第七年	352.8	1,111.32	116.08	349.52	56.51	1,986.23
第八年	476.28	1,500.28	134.03	458.75	59.34	2,628.68
第九年	500.09	1,575.30	140.73	481.69	62.3	2,760.11
第十年	525.1	1,654.06	147.77	505.77	65.42	2,898.12
第十一年	551.35	1,736.76	155.16	531.06	68.69	3,043.02
第十二年	578.92	1,823.60	162.92	557.61	72.12	3,195.17
第十三年	607.87	1,914.78	171.06	585.49	75.73	3,354.93

年数	厂房出租收入	配套商业	广告牌租赁	停车位收入	通信管道租赁收入	合计
		出租收入	收入			
第十四年	638.26	2,010.52	179.62	614.77	79.52	3,522.69
第十五年	670.17	2,111.05	188.6	645.51	83.49	3,698.82
第十六年	703.68	2,216.60	198.03	677.78	87.67	3,883.76
第十七年	738.87	2,327.43	207.93	711.67	92.05	4,077.95
第十八年	775.81	2,443.80	218.33	747.26	96.65	4,281.85
第十九年	814.6	2,565.99	229.24	784.62	101.49	4,495.94
第二十年	855.33	2,694.29	240.7	823.85	106.56	4,720.73
合计	**9,029.13**	**28,441.78**	**2,589.74**	**8,725.01**	**1,161.36**	**49,947.02**

（6）土地出让收入

深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设项目可供出让工业用地 275,425.27 ㎡、居住用地 284,271.71 ㎡、商住用地 28,749.82 ㎡，用于偿还专项债券本息。土地信息如下：

表 4：土地信息情况表

项目名称	项目位置	四至范围	项目实施方	可出让面积（平方米）			容积率	计划出让时间
				商住	一类工业用地	二类居住用地		
深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设项目	河源市东源县蝴蝶岭	东至京九铁路，南至京九铁路和 205 国道交界处，西至新旧 205 国道交界处，北至梅河高速以南 450 米。	东源县融湾工业投资有限公司	28,749.82	275,425.27	284,271.71	工业：1.00 商住：2.25 居住：2.80	2025 年-2037 年

①土地出让价格预测

A.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，选取河源市周边综合开发工业用地地块 3 宗、商住用地地块 3 宗、居住用地地块 3 宗进行土地出让情况预测。具体如下表所示：

表 5：项目周边土地出让情况表（工业）

项目	地块	占地面积（㎡）	中标总地价（万元）	地价（元/m）	出让日期/交地日期	用途
1	东源县深圳盐田（东源）产业转移工业园二期 DYSY-C1-01(E)	12,559.00	251.18	200.00	2022/4/14	工业用地
2	东源县盐田东源共建现代物流园 XT-04-02H	18,348.00	366.96	200.00	2022/3/28	工业用地
3	东源县仙塘镇热水村	5,986.00	119.72	200.00	2022/2/16	工业用地

表 5：项目周边土地出让情况表（商住）

项目	地块	区位	占地面积（平方米）	容积率	建筑面积（平方米）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/平方米）	出让日期/交地日期	用途
1	东源县中心区及生活配套区 ZX-D02-06	东源县城中心区及生活配套区	31,619.00	2.95	93,276.05	20,710.45	2,220.00	2021-2-26	住宅兼容商服用地
2	东源县城中心区及生活配套区 ZX-D01-03	东源县城中心区及生活配套区	47,017.00	2.5	117,542.50	28,859.35	2,455.00	2020-12-30	住宅兼容商服用地
3	东源县城中心区及生活配套区 ZX-D01-04	东源县城中心区及生活配套区	60,704.00	2.5	151,760.00	40,863.60	2,693.00	2020-12-30	商住混合用地

表 7：项目周边土地出让情况表（居住）

项目	地块	区位	占地面积（平方米）	容积率	建筑面积（平方米）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/平方米）	出让日期/交地日期	用途
1	东源县城中心区及生活配套区 ZX-D02-05	东源县城中心区及生活配套区	67,672.00	2.95	199,632.40	39,766.77	1,992.00	2020-4-2	居住用地
2	东源县城中心区及生活配套区 ZX-D02-02	东源县城中心区及生活配套区	47,878.00	2.95	141,240.10	28,163.28	1,994.00	2020-4-2	居住用地
3	东源县城中心区及生活配套区 ZX-D02-01	东源县城中心区及生活配套区	50,651.00	2.95	149,420.45	29,734.67	1,990.00	2020-4-2	居住用地

B.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 宗土地出让情况、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 8：项目区域土地价格预测表（工业）

项目	地块	占地面积（平方米）	中标总地价（万元）	地价（元/平方米）	权重	计算权重（元/平方米）
1	东源县深圳盐田（东源）产业转移工业园二期 DYSY-C1-01(E)	12559	251.18	200.00	0.4	80
2	东源县盐田东源共建现代物流园 XT-04-02H	18348	366.96	200.00	0.3	60
3	东源县仙塘镇热水村	5986	119.72	200.00	0.3	60
	综合地价				1.00	200.00

表 9：项目区域土地价格预测表（商住）

项目	地块	占地面积 C 平方米	建筑面积（平方米）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/平方米）	权重	计算权重（元/平方米）
1	东源县中心区及生活配套区 ZX-D02-06	31,619.00	93,276.05	20,710.45	2,220.34	0.30	666.10
2	东源县城中心区及生活配套区 ZX-D01-03	47,017.00	117,542.50	28,859.35	2,455.23	0.30	736.57
3	东源县城中心区及生活配套区 ZX-D01-04	60,704.00	151,760.00	40,863.60	2,692.65	0.40	1,077.06
	综合楼面地价					1.00	2,479.73

表 10：项目区域土地价格预测表（居住）

项目	项目地块	占地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/平方米）	权重	计算权重（元/平方米）
1	东源县城中心区及生活配套区 ZX-D02-05	67,672.00	199,632.40	39,766.77	1,991.86	0.35	697.15
2	东源县城中心区及生活配套区 ZX-D02-02	47,878.00	141,240.10	28,163.28	1,993.90	0.35	697.86
3	东源县城中心区及生活配套区 ZX-D02-01	50,651.00	149,420.45	29,734.67	1,990.17	0.30	597.05
	综合楼面地价	—	—			1.00	1,992.07

深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设项目地块位置靠近市区容易开发，工业规控容积率预测为 1.00，居住规控容积率预测为 2.80，商住规控容积率预测为 2.25，可出让土地面积合计 588,446.80 平方米，其中工业可出让面积 275,425.27 平方米，商住可出让

土地面积 28,749.82 平方米，居住可出让土地面积 284,271.71 平方米。按以上成交实例，根据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，测算 2022 年项目工业用地土地楼面单价为 200.00 元/平方米，商住土地楼面单价为 1,992.07 元/平方米，商业土地楼面单价为 2,479.73 元/平方米。

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，根据过去五年河源市 GDP 平均增长率为 6.50%，为保守估计，按增长率 5.00%逐年递增进行测算，现预测项目出让区土地价格如下：

表 11：出让土地价格预测表

地区	性质	单位	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
东源	工业	地价（元/㎡）	200.00	210.00	220.50	231.53	243.10
	居住	楼面价（元/㎡）	1,992.07	2,091.67	2,196.26	2,306.07	2,421.37
	商住	楼面价（元/㎡）	2,479.73	2,603.71	2,733.90	2,870.60	3,014.13

地区	性质	单位	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
东源	工业	地价（元/㎡）	255.26	268.02	281.42	295.49	310.27
	居住	楼面价（元/㎡）	2,542.44	2,669.56	2,803.04	2,943.19	3,090.35
	商住	楼面价（元/㎡）	3,164.83	3,323.07	3,489.23	3,663.69	3,846.87

地区	性质	单位	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
东源	工业	地价（元/㎡）	325.78	342.07	359.17	377.13	395.99	415.79
	居住	楼面价（元/㎡）	3,244.87	3,407.12	3,577.47	3,756.35	3,944.16	4,141.37
	商住	楼面价（元/㎡）	4,039.22	4,241.18	4,453.24	4,675.90	4,909.69	5,155.18

②土地出让收入预测

2025 年至 2037 年计划出让土地情况如下：

表12：土地出让情况表（单位：平方米）

序号	土地类型	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	工业	275,425.27	21,186.56	21,186.56	21,186.56	21,186.56	21,186.56	21,186.56
2	商住	28,749.82	2,211.52	2,211.52	2,211.52	2,211.52	2,211.52	2,211.52
3	居住	284,271.71	21,867.05	21,867.05	21,867.05	21,867.05	21,867.05	21,867.05
4	合计	588,446.80	45,265.14	45,265.14	45,265.14	45,265.14	45,265.14	45,265.14

序号	土地类型	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	工业	21,186.56	21,186.56	21,186.56	21,186.56	21,186.56	21,186.56	21,186.56
2	商住	2,211.52	2,211.52	2,211.52	2,211.52	2,211.52	2,211.52	2,211.52
3	居住	21,867.05	21,867.05	21,867.05	21,867.05	21,867.05	21,867.05	21,867.05
4	合计	45,265.13	45,265.13	45,265.13	45,265.13	45,265.13	45,265.13	45,265.14

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（根据过去五年河源市GDP平均增长率为6.50%，为保守估计，按增长率5.00%逐年递增进行测算），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

表13：项目土地出让收入预测表（单位：万元）

序号	土地类型	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	工业	8,688.60	490.52	515.05	540.8	567.84	596.23	626.04
2	商住	25,293.80	1,427.98	1,499.38	1,574.35	1,653.07	1,735.72	1,822.51
3	居住	250,099.32	14,119.55	14,825.53	15,566.80	16,345.14	17,162.40	18,020.52
4	合计	284,081.72	16,038.05	16,839.95	17,681.95	18,566.05	19,494.35	20,469.07

（续表）

序号	土地类型	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	工业	657.35	690.21	724.72	760.96	799.01	838.96	880.91

序号	土地类型	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
2	商住	1,913.63	2,009.31	2,109.78	2,215.27	2,326.03	2,442.33	2,564.44
3	居住	18,921.55	19,867.62	20,861.00	21,904.05	22,999.26	24,149.22	25,356.68
4	合计	21,492.52	22,567.15	23,695.51	24,880.28	26,124.30	27,430.51	28,802.04

2.项目成本及相关税费

1）付现运营成本

项目完工后项目对应运营成本支出主要为员工工资福利、管理费用、道路养护费、其他费用。

（1）工资福利

项目运营期定员 28.00 人，人均工资及福利 4.00 万元/年，工资每年按 5.00%的增长率逐年递增，（过去 5 年河源市 GDP 平均增长率 6.50%为增长率逐年递增，为保守估计，本报告单价增长率取 5.00%）。

（2）管理费用

管理费用包括人员差旅费、办公费等，按工资福利的 10.00%进行测算。

（3）道路养护费用

道路养护费用按项目总投资的 0.15%进行测算。

（4）其他费用

其他费用按项目经营收入的 10.00%进行测算。

2）相关税费

经测算，在债券存续期内相关税费合计 4,125.23 万元。

增值税及附加：本项目按照增值税一般计税方法计算。项目进项税额按照建安费用 9%，建设其他费用 6%。项目销项税额按照租赁收入 9%计征，其他 6%计征。城建税、教育费附加按增值税的 12%计征。本项目进项税额及年运营进项税额可递减项目销项税额，不计算增值税。

房产税：项目房产税税率按照不含税租金收入的 12%计征，合计 4,125.23 万元。

表 14：成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年数	工资福利	管理费用	道路养护费用	其他费用	合计
第一年					
第二年					
第三年					
第四年					
第五年					
第六年	112	11.2	223.03	139.9	486.13
第七年	117.6	11.76	223.03	198.62	551.01
第八年	123.48	12.35	223.03	262.87	621.73
第九年	129.65	12.97	223.03	276.01	641.66
第十年	136.14	13.61	223.03	289.81	662.59
第十一年	142.94	14.29	223.03	304.3	684.56
第十二年	150.09	15.01	223.03	319.52	707.65
第十三年	157.6	15.76	223.03	335.49	731.88
第十四年	165.48	16.55	223.03	352.27	757.33
第十五年	173.75	17.37	223.03	369.88	784.03
第十六年	182.44	18.24	223.03	388.38	812.09
第十七年	191.56	19.16	223.03	407.8	841.55
第十八年	201.14	20.11	223.03	428.19	872.47
第十九年	211.19	21.12	223.03	449.59	904.93
第二十年	221.75	22.18	223.03	472.07	939.03
合计	**2,416.81**	**241.68**	**3,345.45**	**4,994.70**	**10,998.64**

3.项目损益情况

（1）项目运营收益预测

项目运营期累计可实现标准厂房出租收入、配套商业出租收入、广告牌租赁收入、停车位收入、通信管线资源租赁收入共计 49,947.02 万元，扣除运营成本 10,998.64 万元，相关税费 4,125.23 万元，净收益为 34,823.15 万元。

表 15：项目运营期内可供分配利润测算表（单位：万元）

年数	现金流入	现金流出			项目净收益
		运营成本	税费	合计	
第一年					
第二年					
第三年					
第四年					
第五年					
第六年	1,399.02	486.13	109.65	595.78	803.24
第七年	1,986.23	551.01	161.19	712.2	1,274.03
第八年	2,628.68	621.73	217.6	839.33	1,789.35
第九年	2,760.11	641.66	228.48	870.14	1,889.97
第十年	2,898.12	662.59	239.91	902.5	1,995.62
第十一年	3,043.02	684.56	251.9	936.46	2,106.56
第十二年	3,195.17	707.65	264.5	972.15	2,223.02
第十三年	3,354.93	731.88	277.72	1,009.60	2,345.33
第十四年	3,522.69	757.33	291.61	1,048.94	2,473.75
第十五年	3,698.82	784.03	306.19	1,090.22	2,608.60
第十六年	3,883.76	812.09	321.5	1,133.59	2,750.17
第十七年	4,077.95	841.55	337.57	1,179.12	2,898.83
第十八年	4,281.85	872.47	354.45	1,226.92	3,054.93
第十九年	4,495.94	904.93	372.18	1,277.11	3,218.83
第二十年	4,720.73	939.03	390.78	1,329.81	3,390.92
合计	**49,947.02**	**10,998.64**	**4,125.23**	**15,123.87**	**34,823.15**

（2）土地出让收益预测

用于平衡的土地，计算时扣除了自身的成本部分，本报告中未计算成本，假设用于出让的土地按计划出让时间 2025 年开始土地挂牌交易，分期出让，财政部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。据此，项目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 16：土地出让收益预测（单位：万元）

序号	项目	金额
一	出让土地回款	284,081.72
二	用于资金平衡土地相关收益	269,877.64
1	土地出让收入	284,081.72
2	政府收益（1*5.00%）	14,204.09
3	政策性基金（1*5.00%）	14,204.09
4	可返还土地成本（1-2）	269,877.64
5	可返还政府收益（2-3）	0.00
6	用于资金平衡土地相关收益（4+5）	269,877.64

根据上述预测，该项目总净收益为 304,700.79 万元，即 34,823.15+269,877.64=304,700.79 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标准厂房出租收入、配套商业出租收入、广告牌租赁收入、停车位收入、通信管线资源租赁收入以及土地出让收入的现金流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付。

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内可用于还本

付息金额的现金净流量 304,700.79 万元，能够覆盖债券本息金额 158,852.80 万元，债券本息偿付保障倍数为 1.92 倍。同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。

表 17：项目专项债券还本付息保障倍数表

金额单位：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	项目相关收益
第一年	38,000.00		38,000.00	1,227.40	1,227.40	304,700.78
第二年	76,000.00		76,000.00	2,350.00	2,350.00	
第三年	88,000.00		88,000.00	2,659.90	2,659.90	
第四年	88,000.00		88,000.00	2,659.90	2,659.90	
第五年	104,100.00		104,100.00	3,054.90	3,054.90	
第六年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第七年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第八年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第九年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第十年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第十一年	114,100.00	30,000.00	84,100.00	3,299.90	33,299.90	
第十二年	84,100.00		84,100.00	2,415.30	2,415.30	
第十三年	84,100.00	1,800.00	82,300.00	2,415.30	4,215.30	
第十四年	82,300.00	1,800.00	80,500.00	2,369.28	4,169.28	
第十五年	80,500.00	39,800.00	40,700.00	2,323.26	42,123.26	
第十六年	40,700.00	9,800.00	30,900.00	1,049.84	10,849.84	
第十七年	30,900.00	4,800.00	26,100.00	765.82	5,565.82	
第十八年	26,100.00		26,100.00	640.00	640.00	
第十九年	26,100.00	15,000.00	11,100.00	640.00	15,640.00	
第二十年	11,100.00	10,000.00	1,100.00	272.50	10,272.50	

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	项目相关收益
第二十一年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十二年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十三年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十四年	1,100.00	1,100.00	0.00	27.50	1,127.50	
合计		114,100.00		44,752.80	158,852.80	304,700.78
本息覆盖倍数				1.92		

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，对未来的收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，标准厂房出租收入、配套商业出租收入、广告牌租赁收入、停车位收入、通信管线资源租赁收入以及土地出让收入的变动对本项目的影响最为重要。本着谨慎性原则，对标准厂房出租收入、配套商业出租收入、广告牌租赁收入、停车位收入、通信管线资源租赁收入以及土地出让收入的向下波动进行敏感性分析。

经测算，在标准厂房出租收入、配套商业出租收入、广告牌租赁收入、停车位收入、通信管线资源租赁收入以及土地出让收入预测下降 10.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 1.81 倍；当标准厂房出租收入、配套商业出租收入、广告牌租赁收入、停车位收入、通信管线资源租赁收入以及土地收益预测下降 20.00%计算收益情况下，本息覆盖倍数为 1.60 倍。同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。因此，本项目具有较强的抗风险能力。标准厂房出租收入、配套商业出租收入、广告牌租赁收入、停车位收入、通信管线资源租赁收入以及土地出让收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表。

表 18：项目收入预测下降 10.00%计算收益的本息覆盖倍数表

金额单位：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	项目相关收益
第一年	38,000.00		38,000.00	1,227.40	1,227.40	286,772.70
第二年	76,000.00		76,000.00	2,350.00	2,350.00	
第三年	88,000.00		88,000.00	2,659.90	2,659.90	
第四年	88,000.00		88,000.00	2,659.90	2,659.90	
第五年	104,100.00		104,100.00	3,054.90	3,054.90	
第六年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第七年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第八年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第九年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第十年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第十一年	114,100.00	30,000.00	84,100.00	3,299.90	33,299.90	
第十二年	84,100.00		84,100.00	2,415.30	2,415.30	
第十三年	84,100.00	1,800.00	82,300.00	2,415.30	4,215.30	
第十四年	82,300.00	1,800.00	80,500.00	2,369.28	4,169.28	
第十五年	80,500.00	39,800.00	40,700.00	2,323.26	42,123.26	
第十六年	40,700.00	9,800.00	30,900.00	1,049.84	10,849.84	
第十七年	30,900.00	4,800.00	26,100.00	765.82	5,565.82	
第十八年	26,100.00		26,100.00	640.00	640.00	
第十九年	26,100.00	15,000.00	11,100.00	640.00	15,640.00	
第二十年	11,100.00	10,000.00	1,100.00	272.50	10,272.50	
第二十一年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十二年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十三年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十四年	1,100.00	1,100.00	0.00	27.50	1,127.50	
合计		114,100.00		44,752.80	158,852.80	286,772.70
本息覆盖倍数				1.81		

表 19：项目收入预测下降 20.00%计算收益的本息覆盖倍数表

金额单位：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	项目相关收益
第一年	38,000.00		38,000.00	1,227.40	1,227.40	
第二年	76,000.00		76,000.00	2,350.00	2,350.00	
第三年	88,000.00		88,000.00	2,659.90	2,659.90	
第四年	88,000.00		88,000.00	2,659.90	2,659.90	
第五年	104,100.00		104,100.00	3,054.90	3,054.90	
第六年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第七年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第八年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第九年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第十年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第十一年	114,100.00	30,000.00	84,100.00	3,299.90	33,299.90	254,640.53
第十二年	84,100.00		84,100.00	2,415.30	2,415.30	
第十三年	84,100.00	1,800.00	82,300.00	2,415.30	4,215.30	
第十四年	82,300.00	1,800.00	80,500.00	2,369.28	4,169.28	
第十五年	80,500.00	39,800.00	40,700.00	2,323.26	42,123.26	
第十六年	40,700.00	9,800.00	30,900.00	1,049.84	10,849.84	
第十七年	30,900.00	4,800.00	26,100.00	765.82	5,565.82	
第十八年	26,100.00		26,100.00	640.00	640.00	
第十九年	26,100.00	15,000.00	11,100.00	640.00	15,640.00	
第二十年	11,100.00	10,000.00	1,100.00	272.50	10,272.50	
第二十一年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十二年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十三年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十四年	1,100.00	1,100.00	0.00	27.50	1,127.50	
合计		114,100.00		44,752.80	158,852.80	254,640.53
本息覆盖倍数				1.60		

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。

广东大川会计师事务所（普通合伙） 中国注册会计师：

中国·河源 中国注册会计师：

2026年7月23日

统一社会信用代码

91441602684406123B

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　广东大川会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　朱仁华

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）。（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　人民币叁佰万元

成立日期　2009年01月09日

主要经营场所　河源市区东城中片区黄沙大道东边、纬十二路南面广晟中源广场华怡苑5栋2306-1号

登记机关　河源市源城区市场监督管理局

2026 年 06 月 22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：广东大川会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：朱仁华

主任会计师：

经营场所：河源市区东城中片区黄沙大道东边、纬十二路南面广晟中源广场华怡苑5栋2306-1号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：44160007

批准执业文号：粤财会[2009]8号

批准执业日期：2009年01月04日

证书序号：0018516

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：河源市财政局

二〇二五年贰月柒日

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

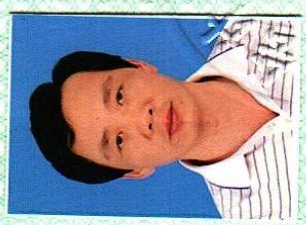
姓名 Full name 朱仁华

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-10-15

工作单位 Working unit 广东大川会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 362329197310150077



证书编号：No. of Certificate 361100030003

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 江西省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 2010 年/y 12 月/m 13 日/d

2018年3月换发

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.

朱仁华 361100030003

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 吴志鑫

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1979-03-23

工作单位 Working unit 广东大川会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 441623197903233721



证书编号：
No. of Certificate 441600070004

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

发证日期：
Date of Issuance 2018 年 /y 02 月 /m 13 日 /d

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.

吴志鑫 441600070004