广东梅州经济开发区北区标准化厂房和配套基础设施建设项目
收益与融资自求平衡测算评价报告
广大会师专审字［2024］第 022 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243ML6TN60

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
二、项目收益与支出预测评价 3
（一）数据预测的前提假设及评价 4
（二）项目收益及现金流入预测 5
三、项目融资平衡情况 11
（一）项目债券融资还本付息保障系数 11
四、风险分析 12
（一）项目债券融资风险分析 12
五、总体评价结论 16

广东梅州经济开发区北区标准化厂房和配套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[2024]第 022 号

梅州市梅江区财政局：

我们接受梅州市梅江区财政局委托，对广东梅州经济开发区北区标准化厂房和配套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》。广东梅州经济开发区北区标准化厂房和配套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广东梅州经济开发区北区标准化厂房和配套基础设施建设项目。

编制财务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广东梅州产融投资建设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，在广东梅州产融投资建设有限公司对广东梅州经济开发区北区标准化厂房和配套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，本次评价的广东梅州经济开发区北区标准化厂房和配套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

广东梅州经济开发区北区标准化厂房和配套基础设施建设项目

（二）实施单位

广东梅州产融投资建设有限公司

（三）项目概况

1.建设地点

广东省梅州市城北扎上村、扎下村、中村村

2.主要建设内容及规模

本项目规划用地面积约782000平方米，总建筑面积约186520平方米。建设内容包括：新建标准化厂房及配套、生活服务设施166300平方米，园区产业孵化中心12200平方米，园区智慧管理中心3100平方米，其余配套基础设施建设内容包括：园区集散广场（占地面积4575.20平方米）、给水泵站（2300平方米）、消防站（2200平方米）、市政道路（约3300米）及配套设施、综合管网约3300米（包括给排水、供电、燃气、污水、消防等）、边坡支护工程等市政基础设施与公共服务设施。

3.项目实施情况

广东梅州经济开发区北区标准化厂房和配套基础设施建设项目拟总建设期为37个月：2023年2月-2026年2月（最终建设周期和工期以实际工期为准）。按照建设工程的程序进行，包括工程前期咨询、测量勘探、规划设计、概预算、招标报建、施工、设备采购到竣工验收生产等工作，即从2023年2月开始前期工作，2023年6月动工建设，2026年2月底竣工验收。本项目建设进度总体计划分三个阶段进行，具体安排如下：

（1）第一个阶段为项目的筹备阶段：5个月，包括项目审批、勘探测量、设计、概（预）算编制与审核、工程招投标等工作内容；

（2）第二个阶段为项目的具体实施阶段：31个月，各项目土建施工、设备安装及调试；

（3）第三个阶段为项目的竣工验收阶段：1个月。

（四）项目总投资

项目总投资为213,691.61万元，其中：工程建设费用137,008.83万元、工程建设其他费用43,535.87万元（含征地拆迁及土地购置费）、预备费17,563.70万元，建设期利息15,583.21万元。

（五）项目资金安排

本项目总投资213,691.61万元，本项目计划发行专项债券资金170,953.00万元，占项目总投资的80.00%，其中：2023年已安排专项债券资金6,000.00万元，2024年计划安排专项债券资金50,000.00万元，以后年度计划发行专项债券资金114,953.00万元。项目资本金42,738.61万元，占项目总投资的20.00%，项目建设所需资金由政府专项债券融资、专项建设基金和区财政资金统筹解决。

表1：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	2024年申请发行债券	发行期限	计划后续发行债券	合计
1	6,000.00	50,000.00	15	114,953.00	170,953.00

2024年计划发行专项债券资金50,000.00万元，债券期限为15年，假设债券年利率为3.95%，每半年支付一次利息，其中6,000.00万元本金从第11年开始，每年还20%，44,000.00万元最后一年还本付息。本项目专项债券应还本付息情况如下：

表2：本年发行专项债券还本付息明细表

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
第一年	50,000.00	0.00	50,000.00	3.95%	1,975.00	1,975.00
第二年	50,000.00	0.00	50,000.00	3.95%	1,975.00	1,975.00
第三年	50,000.00	0.00	50,000.00	3.95%	1,975.00	1,975.00
第四年	50,000.00	0.00	50,000.00	3.95%	1,975.00	1,975.00
第五年	50,000.00	0.00	50,000.00	3.95%	1,975.00	1,975.00
第六年	50,000.00	0.00	50,000.00	3.95%	1,975.00	1,975.00

第七年	50,000.00	0.00	50,000.00	3.95%	1,975.00	1,975.00
第八年	50,000.00	0.00	50,000.00	3.95%	1,975.00	1,975.00
第九年	50,000.00	0.00	50,000.00	3.95%	1,975.00	1,975.00
第十年	50,000.00	0.00	50,000.00	3.95%	1,975.00	1,975.00
第十一年	50,000.00	1,200.00	48,800.00	3.95%	1,975.00	3,175.00
第十二年	48,800.00	1,200.00	47,600.00	3.95%	1,927.60	3,127.60
第十三年	47,600.00	1,200.00	46,400.00	3.95%	1,880.20	3,080.20
第十四年	46,400.00	1,200.00	45,200.00	3.95%	1,832.80	3,032.80
第十五年	45,200.00	45,200.00	0.00	3.95%	1,785.40	46,985.40
合计		50,000.00			29,151.00	79,151.00

二、项目收益与支出预测评价

本项目的收入来源为停车场、充电桩、标准化厂房、研发大楼、标准化宿舍、商业配套、孵化中心的租赁、物业管理收入、食堂收入、广告收入、光伏发电收入、市政公共资源有偿使用收入、土地出让收入等。

（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

本项目主要依靠停车场、充电桩、标准化厂房、研发大楼、标准化宿舍、商业配套、孵化中心的租赁、物业管理收入、食堂收入、广告收入、光伏发电收入、市政公共资源有偿使用收入、土地出让收入等。

项目经营收入每五年上涨 10.00%。

（1）停车场：项目建成后，可提供 568 个停车位，停车收入按单价 300.00 元/月计算，每五年上涨 10.00%，第一年运营收入约 204.00 万元。

（2）充电桩：智能充电桩收入=充电枪数量×充电服务费×车次充电量×日充电次数×使用率×365 天；根据项目建设内容，项目建成后,可提供 114 个充电桩，充电枪数量约 228 个；电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费指导价格按平均 1.40 元/千瓦时。电动汽车目前主流续航里程为 400 公里至 600 公里。项目按照 400 公里续航里程计算，充满电大约需要电量 60KWh。按照每车每次剩余 20%时进行充电，充满需要每车次充电量约为 48KWh，单次充电费用约 67.00 元。根据现有充电桩的充电效率，平均每辆电动汽车充满电需要 2 小时，考虑夜晚空挡时间，每天按 18 个小时计算，则在项目运营期中，每日充电次数按照 5 次/天（使用 10 小时）计算，每五年上涨 10%，第一年运营收入约 2,796.00 万元。

（3）标准化厂房租赁：项目建成后厂房面积约 78000 平方米，出租厂房经营使用，按每平方 20.00 元/月计算，每五年上涨 10%，标准化厂房租赁第一年运营收入约 1,872.00 万元。

（4）研发大楼租赁：项目建成后研发大楼面积约 5800 平方米，配套厂房出租经营使用，按每平方 60.00 元/月计算，每五年上涨 10%，研发大楼租赁第一年运营收入约 418.00 万元。

（5）标准化厂房生活服务配套设施及标准化宿舍租赁：项目建成后配

套设施面积约71600平方米，可配套标准化厂房员工住宿使用，按每平方35.00元/月计算，每五年上涨10%，租赁第一年运营收入约3,007.00万元。

（6）商业配套设施出租：项目建成后商业配套设施面积约2000平方米，按每平方250.00元/月计算，每五年上涨5%，商业配套设施出租第一年运营收入约600.00万元。

（7）园区孵化中心出租：项目建成后园区孵化中心面积约9800平方米，出租面积约8800平方米，按每平方65.00元/月计算，每五年上涨10%，园区孵化中心出租第一年运营收入约686.00万元。

（8）物业管理收入：项目建成后标准化厂房、研发大楼、商业配套、生活服务设施等出租总面积约94600平方米，按每平方米1.50元/月计算，每五年上涨10%，物业管理第一年运营收入约170.00万元。

（9）食堂收入：项目建成后为园区提供餐饮服务，每五年上涨10%，食堂运营收入暂按1,000.00万元估算，每五年上涨10%，食堂第一年运营收入约1,000.00万元。

（10）广告租赁收入：项目建成后,可提供382个广告位（灯杆广告332个，灯箱广告50个），灯杆广告单价按每月100.00元/个，灯箱广告按每月8,000.00元/个计算，每五年上涨10%，第一年运营收入约560.00万元。

（11)光伏发电收入:项目建成后光伏发电站面积约31965.04平方米，光伏组件拟选用565Wp单晶硅光伏组件，组件数量约10655块，发电容量约7.2MW，平均年等效利用小时数约1300小时，上网电价根据广东省脱硫燃煤标杆上网电价按0.453元/kWh进行结算，光伏电站运营收入约425.00万元，光伏电站运营时间为25年。

（12）碳排放交易收入：项目建成后光伏发电站面积约31965.04平方米，发电容量约7.2MW，平均年等效利用小时数约1300小时，年平均发电量为939万kWh，按0.7931kg/kWh减排CO2进行换算，每年减排CO2量为7448吨，2022年，全国碳市场碳排放配额(CEA)最高成交价每吨61.60元，最低成交价每吨50.54元，碳排放交易单价按60.00元/吨进行结算，碳排放交易收入约45.00万元，光伏电站运营时间为25年。

（13）市政公共资源有偿使用收入：市政公共资源有偿使用收入，是

指通过出让或者以其他有偿方式（出租、出借等）转让市政公共资源的占有权、使用权、收益权、经营权及其相关权益所取得的收入。包括但不限于以下收入：城市公共场地、场所等有偿使用收入；政府投资的城市地下人防设施等地下公共空间有偿使用收入；市政公共设施、空间、地名等冠名权有偿使用收入；公园绿地等城市绿地内配套服务设施（含临时设置）及场地有偿使用收入；城市公共空间广告设置权等有偿使用收入。项目配套市政公共资源包括集散广场、综合服务中心、公园绿地、市政管网、给水泵站等，暂按年收入 2,500.00 万元计算，每五年上涨 10%。

（14）土地出让收入：项目“七通一平”开发规划区域工业用地土地面积约 865 亩，商业用地土地面积约 18 亩，本项目可出让土地约 806 亩，工业用地费用约 29.00 万元/亩，商业用地费用约 350.00 万元/亩，计划于运营期第 4 年全部出让完毕。

（15）产业云服务（销售管理、产品生命周期管理、仓库生产管理等云服务收入预估），项目建成，园区内的信息化平台，向园区内的生产和生活提供产业云服务，园区入驻企业数量约 80 家，市场上对产业云服务收取服务费 2.00 万元-20.00 万元不等，单价初步定位 10.00 万元/家·年，初步预计服务企业 50 家，初步预计每年收入约 500.00 万元；

（16）显示屏幕广告收益，项目建成，园区内的信息化平台，每天可同时轮播多个广告参考屏幕广告价格标准，投放台数 50 台，单价初步定位 2,000.00 元/台·年，初步预计每年收入 10.00 万元。

经测算，本项目在债券存续期内运营总收入为 505,990.29 万元，详细项目经营收入预测如下表：

表 3：项目收入预测表

金额单位：人民币万元

年度	经营收入								合计
	停车费收入	充电桩停车费收入	标准化厂房租赁收入	研发大楼租赁收入	宿舍租赁收入	商业租赁收入	孵化中心租赁收入	物业管理收入	
第一年									建设期
第二年									建设期
第三年									建设期
第四年									建设期

第五年	204.48	2796.19	1872.00	417.60	3007.20	600.00	686.40	170.28	9,754.15
第六年	204.48	2796.19	1872.00	417.60	3007.20	600.00	686.40	170.28	9,754.15
第七年	204.48	2796.19	1872.00	417.60	3007.20	600.00	686.40	170.28	9,754.15
第八年	204.48	2796.19	1872.00	417.60	3007.20	600.00	686.40	170.28	9,754.15
第九年	204.48	2796.19	1872.00	417.60	3007.20	600.00	686.40	170.28	9,754.15
第十年	224.93	3075.81	2059.20	459.36	3307.92	660.00	755.04	187.31	10,729.57
第十一年	224.93	3075.81	2059.20	459.36	3307.92	660.00	755.04	187.31	10,729.57
第十二年	224.93	3075.81	2059.20	459.36	3307.92	660.00	755.04	187.31	10,729.57
第十三年	224.93	3075.81	2059.20	459.36	3307.92	660.00	755.04	187.31	10,729.57
第十四年	224.93	3075.81	2059.20	459.36	3307.92	660.00	755.04	187.31	10,729.57
第十五年	247.42	3383.39	2265.12	505.30	3638.71	726.00	830.54	206.04	11,802.52
第十六年	247.42	3383.39	2265.12	505.30	3638.71	726.00	830.54	206.04	11,802.52
第十七年	247.42	3383.39	2265.12	505.30	3638.71	726.00	830.54	206.04	11,802.52
第十八年	247.42	3383.39	2265.12	505.30	3638.71	726.00	830.54	206.04	11,802.52
第十九年	247.42	3383.39	2265.12	505.30	3638.71	726.00	830.54	206.04	11,802.52
第二十年	272.16	3721.73	2491.63	555.83	4002.58	798.60	913.60	226.64	12,982.78
第二十一年	272.16	3721.73	2491.63	555.83	4002.58	798.60	913.60	226.64	12,982.78
第二十二年	272.16	3721.73	2491.63	555.83	4002.58	798.60	913.60	226.64	12,982.78
第二十三年	272.16	3721.73	2491.63	555.83	4002.58	798.60	913.60	226.64	12,982.78
第二十四年	272.16	3721.73	2491.63	555.83	4002.58	798.60	913.60	226.64	12,982.78
第二十五年	299.38	4093.90	2740.80	611.41	4402.84	878.46	1004.96	249.31	14,281.05
第二十六年	299.38	4093.90	2740.80	611.41	4402.84	878.46	1004.96	249.31	14,281.05
第二十七年	299.38	4093.90	2740.80	611.41	4402.84	878.46	1004.96	249.31	14,281.05
第二十八年	299.38	4093.90	2740.80	611.41	4402.84	878.46	1004.96	249.31	14,281.05
第二十九年	299.38	4093.90	2740.80	611.41	4402.84	878.46	1004.96	249.31	14,281.05
第三十年	329.32	4503.30	3014.87	672.55	4843.13	966.31	1105.45	274.24	15,709.16
合计	6571.17	89858.45	60158.61	13420.00	96639.41	19281.61	22058.16	5472.12	313,459.53

续表

年度	经营收入								合计
	食堂收入	广告出租（年/万元）	光伏发电收入	碳排放交易收入	市政公共资源有偿使用收入	土地出让收入	产业云服务收入	显示屏幕广告收入	
第一年									建设期
第二年									建设期
第三年									建设期

第四年									建设期
第五年	1000.00	559.68	425.00	44.69	2500.00	7700.00	500.00	100.00	12,829.37
第六年	1000.00	559.68	425.00	44.69	2500.00	8990.00	500.00	100.00	14,119.37
第七年	1000.00	559.68	425.00	44.69	2500.00	5452.00	500.00	100.00	10,581.37
第八年	1000.00	559.68	425.00	44.69	2500.00	8903.00	500.00	100.00	14,032.37
第九年	1000.00	559.68	425.00	44.69	2500.00	0.00	500.00	100.00	5,129.37
第十年	1100.00	615.65	425.00	44.69	2750.00	0.00	550.00	110.00	5,595.34
第十一年	1100.00	615.65	425.00	44.69	2750.00	0.00	550.00	110.00	5,595.34
第十二年	1100.00	615.65	425.00	44.69	2750.00	0.00	550.00	110.00	5,595.34
第十三年	1100.00	615.65	425.00	44.69	2750.00	0.00	550.00	110.00	5,595.34
第十四年	1100.00	615.65	425.00	44.69	2750.00	0.00	550.00	110.00	5,595.34
第十五年	1210.00	677.21	425.00	44.69	3025.00	0.00	605.00	121.00	6,107.90
第十六年	1210.00	677.21	425.00	44.69	3025.00	0.00	605.00	121.00	6,107.90
第十七年	1210.00	677.21	425.00	44.69	3025.00	0.00	605.00	121.00	6,107.90
第十八年	1210.00	677.21	425.00	44.69	3025.00	0.00	605.00	121.00	6,107.90
第十九年	1210.00	677.21	425.00	44.69	3025.00	0.00	605.00	121.00	6,107.90
第二十年	1331.00	744.93	425.00	44.69	3327.50	0.00	665.50	133.10	6,671.72
第二十一年	1331.00	744.93	425.00	44.69	3327.50	0.00	665.50	133.10	6,671.72
第二十二年	1331.00	744.93	425.00	44.69	3327.50	0.00	665.50	133.10	6,671.72
第二十三年	1331.00	744.93	425.00	44.69	3327.50	0.00	665.50	133.10	6,671.72
第二十四年	1331.00	744.93	425.00	44.69	3327.50	0.00	665.50	133.10	6,671.72
第二十五年	1464.10	819.43	425.00	44.69	3660.25	0.00	732.05	146.41	7,291.93
第二十六年	1464.10	819.43	425.00	44.69	3660.25	0.00	732.05	146.41	7,291.93
第二十七年	1464.10	819.43	425.00	44.69	3660.25	0.00	732.05	146.41	7,291.93
第二十八年	1464.10	819.43	425.00	44.69	3660.25	0.00	732.05	146.41	7,291.93
第二十九年	1464.10	819.43	425.00	44.69	3660.25	0.00	732.05	146.41	7,291.93
第三十年	1610.51	901.37	0.00	0.00	4026.28	0.00	805.26	161.05	7,504.46
合计	32136.01	17985.88	10625.00	1117.24	80340.03	31045.00	16068.01	3213.60	192,530.76

2.项目成本

项目建成后，全部由企业进行租赁，建设方成本费用主要考虑维持园区正常的服务所需成本，主要包括人工工资及福利费、办公费及其他费用、维修维护费等。

工资及福利费项目劳动定员暂定20人，负责园区配套基础设施管理维

护，按人均工资福利费 6.00 万元/年。

维修维护费：按总收入的 3%考虑。

管理费：按总收入的 3%考虑。

税费：增值税按收入的 5%考虑，税金及附加按增值税的 12%考虑。

表 4：项目成本预测表

金额单位：人民币万元

年度	经营成本			相关税费		合计
	工资及福利	维修维护费	管理费用	增值税	税金及附加	
第一年						建设期
第二年						建设期
第三年						建设期
第四年						建设期
第五年	120.00	677.51	677.51	1,129.18	135.50	2,739.69
第六年	120.00	716.21	716.21	1,193.68	143.24	2,889.33
第七年	120.00	610.07	610.07	1,016.78	122.01	2,478.92
第八年	120.00	713.60	713.60	1,189.33	142.72	2,879.24
第九年	120.00	446.51	446.51	744.18	89.30	1,846.49
第十年	120.00	489.75	489.75	816.25	97.95	2,013.69
第十一年	120.00	489.75	489.75	816.25	97.95	2,013.69
第十二年	120.00	489.75	489.75	816.25	97.95	2,013.69
第十三年	120.00	489.75	489.75	816.25	97.95	2,013.69
第十四年	120.00	489.75	489.75	816.25	97.95	2,013.69
第十五年	120.00	537.31	537.31	895.52	107.46	2,197.61
第十六年	120.00	537.31	537.31	895.52	107.46	2,197.61
第十七年	120.00	537.31	537.31	895.52	107.46	2,197.61
第十八年	120.00	537.31	537.31	895.52	107.46	2,197.61
第十九年	120.00	537.31	537.31	895.52	107.46	2,197.61
第二十年	120.00	589.63	589.63	982.72	117.93	2,399.92
第二十一年	120.00	589.63	589.63	982.72	117.93	2,399.92
第二十二年	120.00	589.63	589.63	982.72	117.93	2,399.92
第二十三年	120.00	589.63	589.63	982.72	117.93	2,399.92
第二十四年	120.00	589.63	589.63	982.72	117.93	2,399.92
第二十五年	120.00	647.19	647.19	1,078.65	129.44	2,622.47

年度	经营成本			相关税费		合计
	工资及福利	维修维护费	管理费用	增值税	税金及附加	
第二十六年	120.00	647.19	647.19	1,078.65	129.44	2,622.47
第二十七年	120.00	647.19	647.19	1,078.65	129.44	2,622.47
第二十八年	120.00	647.19	647.19	1,078.65	129.44	2,622.47
第二十九年	120.00	647.19	647.19	1,078.65	129.44	2,622.47
第三十年	120.00	696.41	696.41	1,160.68	139.28	2,812.78
合计	3,120.00	15,179.71	15,179.71	25,299.51	3,035.94	61,814.87

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项目收入共计505,990.29万元,扣除支出成本部分61,814.87万元,净收益为444,175.42万元。

三、项目融资平衡情况

（一）项目债券融资还本付息保障系数

项目债券融资项目收益为停车场、充电桩、标准化厂房、研发大楼、标准化宿舍、商业配套、孵化中心的租赁、物业管理收入、食堂收入、广告收入、光伏发电收入、市政公共资源有偿使用收入、土地出让收入等产生的现金流入，建设期需支付的资金利息由项目资本金支付。

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444,175.42万元，能够覆盖债券本息金额277,598.14万元，债券本息偿付保障倍数为1.60倍，同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可以实现正常本息偿付的自求平衡。

表5：项目专项债券还本付息保障倍数表

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	0.00	177.60	177.60	444,175.42
第二年	0.00	2,152.60	2,152.60	
第三年	3,832.00	6,980.63	10,812.63	
第四年	3,832.00	6,819.68	10,651.68	
第五年	3,832.00	6,658.74	10,490.74	

第六年	3,832.00	6,497.79	10,329.79	
第七年	3,832.00	6,336.85	10,168.85	
第八年	3,832.00	6,175.91	10,007.91	
第九年	3,832.00	6,014.96	9,846.96	
第十年	3,832.00	5,854.02	9,686.02	
第十一年	3,832.00	5,693.07	9,525.07	
第十二年	5,032.00	5,532.13	10,564.13	
第十三年	5,032.00	5,323.79	10,355.79	
第十四年	5,032.00	5,115.44	10,147.44	
第十五年	11,032.00	4,907.10	15,939.10	
第十六年	49,032.00	4,521.15	53,553.15	
第十七年	3,832.00	2,574.81	6,406.81	
第十八年	3,832.00	2,413.87	6,245.87	
第十九年	3,832.00	2,252.92	6,084.92	
第二十年	3,832.00	2,091.98	5,923.98	
第二十一年	3,832.00	1,931.03	5,763.03	
第二十二年	3,832.00	1,770.09	5,602.09	
第二十三年	3,832.00	1,609.15	5,441.15	
第二十四年	3,832.00	1,448.20	5,280.20	
第二十五年	3,832.00	1,287.26	5,119.26	
第二十六年	3,832.00	1,126.31	4,958.31	
第二十七年	3,832.00	965.37	4,797.37	
第二十八年	3,832.00	804.43	4,636.43	
第二十九年	3,832.00	643.48	4,475.48	
第三十年	3,832.00	482.54	4,314.54	
第三十一年	3,832.00	321.59	4,153.59	
第三十二年	3,825.00	160.65	3,985.65	
合计	170,953.00	106,645.14	277,598.14	
本息覆盖倍数			1.60	

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，未来停车场、充电桩、标准化厂房、研发大楼、标准化宿舍、商业配套、孵化中心的租赁、物业管理收入、食堂收入、广告收入、光伏发电收入、市政公共资源有偿使用收入、土地出让收入等的向下波动进行敏感性分析。由于项目是整体风险，所以本次敏感性分析是项目整个期间发债的总量进行分析。

经测算，在项目收入预测下降 10.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 1.44 倍。当项目收入预测下降 20%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 1.28 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。收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表：

表 6：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

年度	借贷本息支付			项目相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	0.00	177.60	177.60	399,445.87
第二年	0.00	2,152.60	2,152.60	
第三年	3,832.00	6,980.63	10,812.63	
第四年	3,832.00	6,819.68	10,651.68	
第五年	3,832.00	6,658.74	10,490.74	
第六年	3,832.00	6,497.79	10,329.79	
第七年	3,832.00	6,336.85	10,168.85	
第八年	3,832.00	6,175.91	10,007.91	
第九年	3,832.00	6,014.96	9,846.96	
第十年	3,832.00	5,854.02	9,686.02	
第十一年	3,832.00	5,693.07	9,525.07	
第十二年	5,032.00	5,532.13	10,564.13	
第十三年	5,032.00	5,323.79	10,355.79	
第十四年	5,032.00	5,115.44	10,147.44	
第十五年	11,032.00	4,907.10	15,939.10	
第十六年	49,032.00	4,521.15	53,553.15	

第十七年	3,832.00	2,574.81	6,406.81	
第十八年	3,832.00	2,413.87	6,245.87	
第十九年	3,832.00	2,252.92	6,084.92	
第二十年	3,832.00	2,091.98	5,923.98	
第二十一年	3,832.00	1,931.03	5,763.03	
第二十二年	3,832.00	1,770.09	5,602.09	
第二十三年	3,832.00	1,609.15	5,441.15	
第二十四年	3,832.00	1,448.20	5,280.20	
第二十五年	3,832.00	1,287.26	5,119.26	
第二十六年	3,832.00	1,126.31	4,958.31	
第二十七年	3,832.00	965.37	4,797.37	
第二十八年	3,832.00	804.43	4,636.43	
第二十九年	3,832.00	643.48	4,475.48	
第三十年	3,832.00	482.54	4,314.54	
第三十一年	3,832.00	321.59	4,153.59	
第三十二年	3,825.00	160.65	3,985.65	
合计	170,953.00	106,645.14	277,598.14	
本息覆盖倍数		1.44		

表 7：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

年度	借贷本息支付			项目相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	0.00	177.60	177.60	354,716.33
第二年	0.00	2,152.60	2,152.60	
第三年	3,832.00	6,980.63	10,812.63	
第四年	3,832.00	6,819.68	10,651.68	
第五年	3,832.00	6,658.74	10,490.74	
第六年	3,832.00	6,497.79	10,329.79	
第七年	3,832.00	6,336.85	10,168.85	
第八年	3,832.00	6,175.91	10,007.91	

第九年	3,832.00	6,014.96	9,846.96	
第十年	3,832.00	5,854.02	9,686.02	
第十一年	3,832.00	5,693.07	9,525.07	
第十二年	5,032.00	5,532.13	10,564.13	
第十三年	5,032.00	5,323.79	10,355.79	
第十四年	5,032.00	5,115.44	10,147.44	
第十五年	11,032.00	4,907.10	15,939.10	
第十六年	49,032.00	4,521.15	53,553.15	
第十七年	3,832.00	2,574.81	6,406.81	
第十八年	3,832.00	2,413.87	6,245.87	
第十九年	3,832.00	2,252.92	6,084.92	
第二十年	3,832.00	2,091.98	5,923.98	
第二十一年	3,832.00	1,931.03	5,763.03	
第二十二年	3,832.00	1,770.09	5,602.09	
第二十三年	3,832.00	1,609.15	5,441.15	
第二十四年	3,832.00	1,448.20	5,280.20	
第二十五年	3,832.00	1,287.26	5,119.26	
第二十六年	3,832.00	1,126.31	4,958.31	
第二十七年	3,832.00	965.37	4,797.37	
第二十八年	3,832.00	804.43	4,636.43	
第二十九年	3,832.00	643.48	4,475.48	
第三十年	3,832.00	482.54	4,314.54	
第三十一年	3,832.00	321.59	4,153.59	
第三十二年	3,825.00	160.65	3,985.65	
合计	170,953.00	106,645.14	277,598.14	
本息覆盖倍数		1.28		

由以上分析可见，本项目整个周期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。

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：

2024年01月18日

统一社会信用代码

91441602684406123B

营业执照

（副 本）（副本号: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　邱治明

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；承办会计咨询、会计服务业务。（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。）〓

成立日期　2009年01月09日

合伙期限　长期

主要经营场所　河源市新市区中山大道1号河源广场C栋509A

登记机关　河源市源城区市场监督管理局

2019 年 10 月 29 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：邱治明

主任会计师：

经营场所：河源市新市区中山大道 1 号河源广场 C 栋 509A

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：0004893

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

二〇一八 年 三 月十六 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 邱治明

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1974-09-12

工作单位 Working unit 广东大川会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 441602197409122231



证书编号:
No. of Certificate 441600060003

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 2007 年 /y 10 月 /m 17 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.

邱治明 441600060003

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