广东梅州经济开发区标准厂房和配套基础设施建设项目(二期)收益与融资自求平衡测算评价报告

广大会师专审字［2024］第078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241KDMT9ZY

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 5
二、项目收益与支出预测评价 8
（一）数据预测的前提假设及评价 8
（二）项目收益及现金流入预测 8
三、项目融资平衡情况 15
（一）项目债券融资还本付息保障系数 15
（二）计划债券融资还本付息保障倍数 17
四、风险分析 19
（一）项目债券融资风险分析 19
（二）计划债券融资风险分析 21
五、总体评价结论 24

广东梅州经济开发区标准厂房和配套基础设施建设项目(二期)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 078 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标准厂房和配套基础设施建设项目(二期)专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具测算评价报告。

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》。梅州市梅江区东升工业园区管理委员会对广东梅州经济开发区标准厂房和配套基础设施建设项目(二期)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。

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梅州市梅江区东升工业园区管理委员会管理层推测性假设，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，在梅州市梅江区东升工业园区管理委员会对广东梅州经济开发区标准厂房和配套基础设施建设项目(二期)的收益预测及其

所依据的各项假设前提下，本次评价的梅州市梅江区东升工业园区管理委员会升级改造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标准厂房和配套基础设施建设项目(二期)

（二）项目单位

梅州市梅江区东升工业园区管理委员会

（三）项目概况

1.项目基本情况

建设地点：广东省梅州市三角镇广东梅州经济开发区区内

建设单位：广东梅江控股集团有限公司

建设规模及内容：总规划用地面积 6941600 平方米，新建 360000 平方米标准厂房及 275196 平方米园区生活服务综合体，新建及升级改造 35576 平方米园区配套基础设施；园区基础设施建设内容包括：新建路网基础配套工程、垃圾转运站及收集站、全民健身广场、集中供热及管网配套工程、公共公交站系统、公厕、文化长廊，文化站美化升级改造、园区综合服务中心升级改造等。项目总投资：356,888.77 万元。

本项目为属政府投资的有少量收入的非盈利公益性项目。

2.项目实施情况

2020 年 8 月 10 日，本项目已取得梅州市梅江区发展和改革局出具《关

于广东梅州经济开发区标准厂房和配套基础设施建设项目(二期)可行性研究报告的批复》（梅江发改〔2020〕98 号）。

（四）项目总投资

项目建设总投资为356,888.77万元，其中工程建设费用为268,945.21万元，工程建设其它费用72,862.33万元（含土地购置费），预备费15,081.23万元。

表 1：项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	投资估算项目名称	总金额
1	工程建设费用	268,945.21
2	工程建设其他费用	72,862.33
3	基本预备费	15,081.23
项目总投资		356,888.77

（五）项目资金安排

本项目总投资 356,888.77 万元，本项目计划发行专项债券资金 285,500.00 万元,占项目总投资的 79.99%。

以前年度已安排专项债券资金 144,500 万元：

（1）2020 年已发行 9,500.00 万元，其中 5,000.00 万元发行年限为 15 年，以前年度利率为 3.65%，每半年支付利息，第十五年末偿还本金；4,500.00 万元（发行年限为三十年，以前年度利率为 3.66%，每半年支付利息，第三十年末偿还本金；

（2）2021 年已发行 23,600.00 万元，其中 22,000 万元发行年限为十五年，以前年度利率为 3.61%，每半年支付利息，第十五年末偿还本金；2022 年 5 月调整拟发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（三期）--2021 年广东省政府专项债券（二十二期）1,600.00 万元（由广

东省梅州市梅江区建设生态宜居美丽乡村项目调整1,600.00万元至本项目，调整原因:结合项目实际，无法在5月前支付完毕。调整前发行利率为3.92%，发行年限为30年期，每半年支付利息，到期还本）；

（4）2022年已发行31,400.00万元：

①2022年1月已发行2022年广东省政府专项债券（五期）12,000.00万元；

②3月已发行2022年广东省政府专项债券（十四期）3,000.00万元；

③5月已发行2022年广东省政府专项债券（二十一期）12,400.00万元；

④5月调整拟发行2022年广东省政府专项债券（五期）2,000.00万元（由大埔县白云大桥停车场及周边道路附属设施建设工程调整2,000.00万元至本项目，调整原因:项目重大设计变更，目前已暂缓实施。调整前发行利率为3.21%，发行年限为15年期，每半年支付利息，到期还本）；

⑤5月调整拟发行2022年广东省政府专项债券（五期）2,000.00万元（由大埔县人民医院急救中心建设工程项目调整2,000.00万元至本项目，调整原因:前期工作不完善，短期内难以动工。调整前发行利率为3.21%，发行年限为15年期，每半年支付利息，到期还本）。

（5）2023年已发行债券80,000.00万元

①2023年上半年已发行9,000.00万元,发行年限为15年，发行利率为3.08%，每半年支付利息，第十五年末偿还本金；

②2023年7月已发行2023年广东省政府专项债券（三十四期）40,000.00万元，发行年限10年，发行利率2.85%，每半年支付利息，第十年末偿还本金；

③2023年9月已发行2023年广东省政府专项债券（五十六期）本次

拟发行债券 31,000.00 万元，发行利率 2.77%，期限 10 年，从第 6 年开始还本，每年还本还 20%本金。

（6）2024 年拟发行债券 60,000.00 万元，本次拟发行债券 5,000.00 万元，利率 3.95%，期限 15 年，每半年支付利息，第十五年末偿还本金。计划以后发行债券 81,000.00 万元。

项目资本金 71,388.77 万元，占项目总投资的 20.01%,由地方财政部门根据项目建设进度计划统筹安排。

表 2：项目债券发行计划表

金额单位：人民币万元

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
144,500.00	60,000.00	15	81,000.00	285,500.00

（六）还本付息情况

假设融资利率 3.95%，每半年支付利息，期限为十五年，第十五末偿还本金 60,000.00 万元。按照预算法要求，项目所在地按预算管理级次将此次专项债券纳入政府性基金预算管理。应还本付息情况如下：

表 3：本年及已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	9,500.00		9,500.00	3.66%	3.70%											349.70	349.70
第二年	33,100.00		33,100.00	3.66%	3.70%	3.61%	3.92%									1,206.62	1,206.62
第三年	64,500.00		64,500.00	3.66%	3.70%	3.61%	3.92%	3.21%	3.21%	3.23%	3.23%					2,217.64	2,217.64
第四年	144,500.00		144,500.00	3.66%	3.70%	3.61%	3.92%	3.21%	3.21%	3.23%	3.23%	3.08%	2.85%	2.77%		4,493.54	4,493.54
第五年	204,500.00		204,500.00	3.66%	3.70%	3.61%	3.92%	3.21%	3.21%	3.23%	3.23%	3.08%	2.85%	2.77%	3.95%	6,863.54	6,863.54
第六年	204,500.00		204,500.00	3.66%	3.70%	3.61%	3.92%	3.21%	3.21%	3.23%	3.23%	3.08%	2.85%	2.77%	3.95%	6,863.54	6,863.54
第七年	204,500.00		204,500.00	3.66%	3.70%	3.61%	3.92%	3.21%	3.21%	3.23%	3.23%	3.08%	2.85%	2.77%	3.95%	6,863.54	6,863.54
第八年	204,500.00		204,500.00	3.66%	3.70%	3.61%	3.92%	3.21%	3.21%	3.23%	3.23%	3.08%	2.85%	2.77%	3.95%	6,863.54	6,863.54
第九年	204,500.00	6,200.00	198,300.00	3.66%	3.70%	3.61%	3.92%	3.21%	3.21%	3.23%	3.23%	3.08%	2.85%	2.77%	3.95%	6,863.54	13,063.54
第十年	198,300.00	6,200.00	192,100.00	3.66%	3.70%	3.61%	3.92%	3.21%	3.21%	3.23%	3.23%	3.08%	2.85%	2.77%	3.95%	6,691.80	12,891.80
第十一年	192,100.00	6,200.00	185,900.00	3.66%	3.70%	3.61%	3.92%	3.21%	3.21%	3.23%	3.23%	3.08%	2.85%	2.77%	3.95%	6,520.06	12,720.06
第十二年	185,900.00	6,200.00	179,700.00	3.66%	3.70%	3.61%	3.92%	3.21%	3.21%	3.23%	3.23%	3.08%	2.85%	2.77%	3.95%	6,348.32	12,548.32
第十三年	179,700.00	46,200.00	133,500.00	3.66%	3.70%	3.61%	3.92%	3.21%	3.21%	3.23%	3.23%	3.08%	2.85%	2.77%	3.95%	6,176.58	52,376.58
第十四年	133,500.00		133,500.00	3.66%	3.70%	3.61%	3.92%	3.21%	3.21%	3.23%	3.23%	3.08%			3.95%	4,864.84	4,864.84
第十五年	133,500.00	5,000.00	128,500.00	3.66%	3.70%	3.61%	3.92%	3.21%	3.21%	3.23%	3.23%	3.08%			3.95%	4,864.84	9,864.84
第十六年	128,500.00	22,000.00	106,500.00	3.66%		3.61%	3.92%	3.21%	3.21%	3.23%	3.23%	3.08%			3.95%	4,679.84	26,679.84
第十七年	106,500.00	31,400.00	75,100.00	3.66%			3.92%	3.21%	3.21%	3.23%	3.23%	3.08%			3.95%	3,885.64	35,285.64
第十八年	75,100.00	9,000.00	66,100.00	3.66%			3.92%					3.08%			3.95%	2,874.62	11,874.62

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
第十九年	66,100.00	60,000.00	6,100.00	3.66%			3.92%							3.95%	2,597.42	62,597.42
第二十年	6,100.00		6,100.00	3.66%			3.92%								227.42	227.42
第二十一年	6,100.00		6,100.00	3.66%			3.92%								227.42	227.42
第二十二年	6,100.00		6,100.00	3.66%			3.92%								227.42	227.42
第二十三年	6,100.00		6,100.00	3.66%			3.92%								227.42	227.42
第二十四年	6,100.00		6,100.00	3.66%			3.92%								227.42	227.42
第二十五年	6,100.00		6,100.00	3.66%			3.92%								227.42	227.42
第二十六年	6,100.00		6,100.00	3.66%			3.92%								227.42	227.42
第二十七年	6,100.00		6,100.00	3.66%			3.92%								227.42	227.42
第二十八年	6,100.00		6,100.00	3.66%			3.92%								227.42	227.42
第二十九年	6,100.00		6,100.00	3.66%			3.92%								227.42	227.42
第三十年	6,100.00	4,500.00	1,600.00	3.66%			3.92%								227.42	4,727.42
第三十一年	1,600.00	1,600.00	0.00				3.92%								62.72	1,662.72
合计		204,500.00													94,653.50	299,153.50

二、项目收益与支出预测评价

（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.项目收入测算

本项目主要依靠标准化厂房的租赁与销售、综合楼的租赁、路灯广告、

公交站、物业管理费、园区生活服务综合体销售、停车场、辅导中心、饭堂、人才培训和其他收入(含热力、水、电、煤气等)。

（1）路灯广告收入，预计 2023 年在园区内建成 380 个，单价初步定位 30000 元/年，每年收入 1140 万元；

（2）公交站收入，预计 2023 年在园区内建成 3 个，单价初步定位 60000 元/年，每年收入 18 万元；

（3）物业管理费，单价初步定位 4.0 元/平方米·月计算，按标准化厂房及商业配套设施等面积合计 591866 平方米计取，每年收入 2841 万元；

（4）园区生活服务综合体租赁收入，生活服务综合体租赁(236866 平方米)，预计 2024 年建成出租，单价初步定位 840 元/平方米·年，收入合计 19897 万元；

（5）厂房租赁收入，厂房租赁(340000 平方米)，预计 2023 年建成出租，单价初步定为 420 元/平方米·年，每年收入 14280 万元；

（6）综合楼租赁收入，新建综合楼预计建成后出租 15000 平方米，以单价为 540 元/平方米·年计算，预计 2023 年建成出租，每年收入 810 万元；

（7）停车场收入，预计 2025 年建成后 180 个停车位，单价初步定位 300 元/个·月，每年收入合计 65 万元；

（8）地下停车场收入，地下室面积 38330 平方米，预计 2024 年建成后 500 个停车位，单价初步定位 310 元/个·月，每年收入合计 186 万元；

（9）辅导中心收入，预计 2023 年建成园区辅导中心提供 275 个学位，单价初步定位 12000 元/人·年，每年收入合计 330 万元；

（10）园区饭堂收入，2023 年开始提供园区内的餐饮服务，初步预计每年收入 800 万元；

（11）园区人才培训，2023 年开始组织园区内的技能培训活动，初步预

计每年收入 800 万元；

（12）其他收入，2023 年建成园区内的集中供热及管网配套工程，向园区内的生产和生活提供供热服务，初步预计每年收入 2000 万元。

表 4：收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度/项目	路灯广告	公交站	物业管理费	园区生活服务综合体租赁	标准化厂房租赁费	综合楼租赁费	停车场	地下停车场	生产辅导中心	饭堂	人才培训	其他收入（含热力、水、电、煤气等）	合计
2020 年													0.00
2021 年													0.00
2022 年													0.00
2023 年	1,140.00	18.00	1,512.00	0.00	12,600.00	810.00	0.00	0.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	20,010.00
2024 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	0.00	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,101.70
2025 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	64.80	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,166.50
2026 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	64.80	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,166.50
2027 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	64.80	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,166.50
2028 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	64.80	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,166.50
2029 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	64.80	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,166.50
2030 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	64.80	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,166.50
2031 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	64.80	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,166.50
2032 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	64.80	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,166.50
2033 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	64.80	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,166.50
2034 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	64.80	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,166.50

年度/项目	路灯广告	公交站	物业管理费	园区生活服务综合体租赁	标准化厂房租赁费	综合楼租赁费	停车场	地下停车场	生产辅导中心	饭堂	人才培训	其他收入（含热力、水、电、煤气等）	合计
2035 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	64.80	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,166.50
2036 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	64.80	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,166.50
2037 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	64.80	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,166.50
2038 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	64.80	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,166.50
2039 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	64.80	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,166.50
2040 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	64.80	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,166.50
2041 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	64.80	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,166.50
2042 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	64.80	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,166.50
2043 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	64.80	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,166.50
2044 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	64.80	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,166.50
2045 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	64.80	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,166.50
2046 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	64.80	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,166.50
2047 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	64.80	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,166.50
2048 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	64.80	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,166.50
2049 年	1,140.00	18.00	2,840.96	19,896.74	14,280.00	810.00	64.80	186.00	330.00	800.00	800.00	2,000.00	43,166.50
合计	30,780.00	486.00	75,376.88	517,315.34	383,880.00	21,870.00	1,620.00	4,836.00	8,910.00	21,600.00	21,600.00	54,000.00	1,142,274.22

2.项目成本及相关税费。

（1）经营水电费：按估算的用电、用水量，水电费 702.07 万/年；

（2）工资及福利：

序号	工种	人数	工资（元/月）	年薪（万元）
1	维修工	5	3500	21
2	保洁员	10	2800	33.6
3	保安	8	2800	26.88
4	管理员	6	3800	27.36
5	幼师	30	4000	144
6	公交司机	6	6000	43.2
7	其他人员	25	3000	90
合计		90	——	386.04

（3）修理、维护费：按年度收入的 1%，预计每年约 431.67 万元；

（4）管理费：按正常运营后年度收入的 1.5%，预计每年约 657 万元；

（5）折旧费：房屋建筑使用年限按 50 年，重要设备设施使用年限按 10 年分别进行折现，残值取 5%，预计每年约 5,109.96 万元；

（6）增值税及其附加

本项目增值税按经营收入的 3%计列；税金及附加按增值税的 12%计列。则项目计算期内增值税、税金及附加合计 38,380.41 万元。

表 5：成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	经营用水电费	工资及福利	修理维护费	管理费	折旧费	税金及附加	合计
2020 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2021 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

年度	经营用水电费	工资及福利	修理维护费	管理费	折旧费	税金及附加	合计
2022 年	0.00	386.04	200.10	657.00	5,109.96	0.00	6,353.10
2023 年	702.07	386.04	431.02	657.00	5,109.96	672.34	7,958.42
2024 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,448.22	8,734.95
2025 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,450.39	8,737.13
2026 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,450.39	8,737.13
2027 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,450.39	8,737.13
2028 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,450.39	8,737.13
2029 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,450.39	8,737.13
2030 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,450.39	8,737.13
2031 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,450.39	8,737.13
2032 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,450.39	8,737.13
2033 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,450.39	8,737.13
2034 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,450.39	8,737.13
2035 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,450.39	8,737.13
2036 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,450.39	8,737.13
2037 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,450.39	8,737.13
2038 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,450.39	8,737.13
2039 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,450.39	8,737.13
2040 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,450.39	8,737.13
2041 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,450.39	8,737.13
2042 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,450.39	8,737.13
2043 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,450.39	8,737.13
2044 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,450.39	8,737.13
2045 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,450.39	8,737.13

年度	经营用水电费	工资及福利	修理维护费	管理费	折旧费	税金及附加	合计
2046 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,450.39	8,737.13
2047 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,450.39	8,737.13
2048 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,450.39	8,737.13
2049 年	702.07	386.04	431.67	657.00	5,109.96	1,450.39	8,737.13
合计	**18,955.95**	**10,809.12**	**11,854.41**	**18,396.00**	**143,078.85**	**38,380.41**	**241,474.74**

3.项目损益情况

根据上述预测计算，本项目运营期累计收入共 1,142,274.22 万元，扣除支出成本部分 203,094.33 万元，相关税费 38,380.41 万元，所得税 226,788.14 万元，营运收益为 674,011.34 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采取的经营方式主要有：标准化厂房的租赁与销售、综合楼的租赁、路灯广告、公交站、物业管理费、园区生活服务综合体销售、停车场、辅导中心、饭堂、人才培训和其他收入(含热力、水、电、煤气等)等。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经营可供分配利润合计 674,011.34 元，能够覆盖债券本息金额 299,153.50 万元，债券本息偿付保障倍数为 2.25 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 6：本年及已发行计划专项债券还本付息保障倍数测算表

单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目相关收益	备注
	本金	利息	本息合计		
第一年	0.00	349.70	349.70	674,011.34	

年度	项目融资本息偿付金额			项目相关收益	备注
	本金	利息	本息合计		
第二年	0.00	1,206.62	1,206.62		
第三年	0.00	2,217.64	2,217.64		
第四年	0.00	4,493.54	4,493.54		
第五年	0.00	6,863.54	6,863.54		
第六年	0.00	6,863.54	6,863.54		
第七年	0.00	6,863.54	6,863.54		
第八年	0.00	6,863.54	6,863.54		
第九年	6,200.00	6,863.54	13,063.54		
第十年	6,200.00	6,691.80	12,891.80		
第十一年	6,200.00	6,520.06	12,720.06		
第十二年	6,200.00	6,348.32	12,548.32		
第十三年	46,200.00	6,176.58	52,376.58		
第十四年	0.00	4,864.84	4,864.84		
第十五年	5,000.00	4,864.84	9,864.84		
第十六年	22,000.00	4,679.84	26,679.84		
第十七年	31,400.00	3,885.64	35,285.64		
第十八年	9,000.00	2,874.62	11,874.62		
第十九年	60,000.00	2,597.42	62,597.42		
第二十年	0.00	227.42	227.42		
第二十一年	0.00	227.42	227.42		
第二十二年	0.00	227.42	227.42		
第二十三年	0.00	227.42	227.42		
第二十四年	0.00	227.42	227.42		
第二十五年	0.00	227.42	227.42		
第二十六年	0.00	227.42	227.42		
第二十七年	0.00	227.42	227.42		
第二十八年	0.00	227.42	227.42		
第二十九年	0.00	227.42	227.42		
第三十年	4,500.00	227.42	4,727.42		
第三十一年	1,600.00	62.72	1,662.72		
合计	204,500.00	94,653.50	299,153.50	674,011.34	
本息覆盖倍数			2.25		

（二）计划债券融资还本付息保障倍数

债券融资项目收益为采取的经营方式主要有：标准化厂房的租赁与销售、综合楼的租赁、路灯广告、公交站、物业管理费、园区生活服务综合体销售、停车场、辅导中心、饭堂、人才培训和其他收入(含热力、水、电、煤气等)等。建设期需支付的资金利息由项目建设金支付。

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十五年内，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，预计广东梅州经济开发区标准厂房和配套基础设施建设项目(二期)运营期产生的本息合计 428,146.00 万元，经营可供分配利润合计 674,011.34 元，项目本息覆盖倍数为 1.57 倍，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。列示如下:

表 7：计划专项债券还本付息保障倍数测算表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目相关收益	备注
	本金	利息	本息合计		
第一年	0.00	349.70	349.70	674,011.34	
第二年	0.00	1,206.62	1,206.62		
第三年	0.00	2,217.64	2,217.64		
第四年	0.00	4,493.54	4,493.54		
第五年	0.00	6,863.54	6,863.54		
第六年	0.00	10,063.04	10,063.04		
第七年	0.00	10,063.04	10,063.04		
第八年	0.00	10,063.04	10,063.04		
第九年	6,200.00	10,063.04	16,263.04		

年度	项目融资本息偿付金额			项目相关收益	备注
	本金	利息	本息合计		
第十年	6,200.00	9,891.30	16,091.30		
第十一年	6,200.00	9,719.56	15,919.56		
第十二年	6,200.00	9,547.82	15,747.82		
第十三年	46,200.00	9,376.08	55,576.08		
第十四年	0.00	8,064.34	8,064.34		
第十五年	5,000.00	8,064.34	13,064.34		
第十六年	22,000.00	7,879.34	29,879.34		
第十七年	31,400.00	7,085.14	38,485.14		
第十八年	9,000.00	6,074.12	15,074.12		
第十九年	60,000.00	5,796.92	65,796.92		
第二十年	81,000.00	3,426.92	84,426.92		
第二十一年	0.00	227.42	227.42		
第二十二年	0.00	227.42	227.42		
第二十三年	0.00	227.42	227.42		
第二十四年	0.00	227.42	227.42		
第二十五年	0.00	227.42	227.42		
第二十六年	0.00	227.42	227.42		
第二十七年	0.00	227.42	227.42		
第二十八年	0.00	227.42	227.42		
第二十九年	0.00	227.42	227.42		
第三十年	4,500.00	227.42	4,727.42		
第三十一年	1,600.00	62.72	1,662.72		
合计	285,500.00	142,646.00	428,146.00	674,011.34	
本息覆盖倍数			**1.57**		

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，项目收益变动对本项目的影响最为重要。本着谨慎性原则，下面对项目自身收益向下波动进行敏感性分析

经测算，在自身项目收益下降 10.00%计算收益情况的情况下，本息覆盖倍数约为 2.03 倍；当在自身项目收益下降 20.00%计算收益情况的情况下，本息覆盖倍数约 1.80 倍。同时，项目存续期间不存在任何金缺口，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。自身项目收益预测下降时本息覆盖倍数详见下表。

表 8：本年及已发行计划专项债券还本付息保障倍数测算表（收益下降 10.00%）

单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目相关收益	备注
	本金	利息	本息合计		
第一年	0.00	349.70	349.70	606,610.21	
第二年	0.00	1,206.62	1,206.62		
第三年	0.00	2,217.64	2,217.64		
第四年	0.00	4,493.54	4,493.54		
第五年	0.00	6,863.54	6,863.54		
第六年	0.00	6,863.54	6,863.54		
第七年	0.00	6,863.54	6,863.54		
第八年	0.00	6,863.54	6,863.54		
第九年	6,200.00	6,863.54	13,063.54		
第十年	6,200.00	6,691.80	12,891.80		
第十一年	6,200.00	6,520.06	12,720.06		
第十二年	6,200.00	6,348.32	12,548.32		
第十三年	46,200.00	6,176.58	52,376.58		
第十四年	0.00	4,864.84	4,864.84		
第十五年	5,000.00	4,864.84	9,864.84		

年度	项目融资本息偿付金额			项目相关收益	备注
	本金	利息	本息合计		
第十六年	22,000.00	4,679.84	26,679.84		
第十七年	31,400.00	3,885.64	35,285.64		
第十八年	9,000.00	2,874.62	11,874.62		
第十九年	60,000.00	2,597.42	62,597.42		
第二十年	0.00	227.42	227.42		
第二十一年	0.00	227.42	227.42		
第二十二年	0.00	227.42	227.42		
第二十三年	0.00	227.42	227.42		
第二十四年	0.00	227.42	227.42		
第二十五年	0.00	227.42	227.42		
第二十六年	0.00	227.42	227.42		
第二十七年	0.00	227.42	227.42		
第二十八年	0.00	227.42	227.42		
第二十九年	0.00	227.42	227.42		
第三十年	4,500.00	227.42	4,727.42		
第三十一年	1,600.00	62.72	1,662.72		
合计	204,500.00	94,653.50	299,153.50	606,610.21	
本息覆盖倍数			2.03		

表 9：本年及已发行计划专项债券还本付息保障倍数测算表（收益下降 20.00%）

单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目相关收益	备注
	本金	利息	本息合计		
第一年	0.00	349.70	349.70		
第二年	0.00	1,206.62	1,206.62		
第三年	0.00	2,217.64	2,217.64		
第四年	0.00	4,493.54	4,493.54		
第五年	0.00	6,863.54	6,863.54		
第六年	0.00	6,863.54	6,863.54	539,209.07	
第七年	0.00	6,863.54	6,863.54		
第八年	0.00	6,863.54	6,863.54		
第九年	6,200.00	6,863.54	13,063.54		
第十年	6,200.00	6,691.80	12,891.80		
第十一年	6,200.00	6,520.06	12,720.06		

年度	项目融资本息偿付金额			项目相关收益	备注
	本金	利息	本息合计		
第十二年	6,200.00	6,348.32	12,548.32		
第十三年	46,200.00	6,176.58	52,376.58		
第十四年	0.00	4,864.84	4,864.84		
第十五年	5,000.00	4,864.84	9,864.84		
第十六年	22,000.00	4,679.84	26,679.84		
第十七年	31,400.00	3,885.64	35,285.64		
第十八年	9,000.00	2,874.62	11,874.62		
第十九年	60,000.00	2,597.42	62,597.42		
第二十年	0.00	227.42	227.42		
第二十一年	0.00	227.42	227.42		
第二十二年	0.00	227.42	227.42		
第二十三年	0.00	227.42	227.42		
第二十四年	0.00	227.42	227.42		
第二十五年	0.00	227.42	227.42		
第二十六年	0.00	227.42	227.42		
第二十七年	0.00	227.42	227.42		
第二十八年	0.00	227.42	227.42		
第二十九年	0.00	227.42	227.42		
第三十年	4,500.00	227.42	4,727.42		
第三十一年	1,600.00	62.72	1,662.72		
合计	204,500.00	94,653.50	299,153.50	539,209.07	
本息覆盖倍数			**1.80**		

（二）计划债券融资风险分析

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，项目收益变动的变动对本项目的影响最为重要。本着谨慎性原则，下面对项目收益变动的向下波动进行敏感性分析。

经测算，在自身项目收益预测下降 10.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 1.42 倍；当当在自身项目收益预测下降 20.00%计算收益情况下，本息覆盖倍数为 1.26 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。自身项目收益预测下降时本息覆盖倍数详见下表。

表10：预期项目收益下降10.00%情况下的本息覆盖倍数表

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目相关收益	备注
	本金	利息	本息合计		
第一年	0.00	349.70	349.70		
第二年	0.00	1,206.62	1,206.62		
第三年	0.00	2,217.64	2,217.64		
第四年	0.00	4,493.54	4,493.54		
第五年	0.00	6,863.54	6,863.54		
第六年	0.00	10,063.04	10,063.04		
第七年	0.00	10,063.04	10,063.04		
第八年	0.00	10,063.04	10,063.04		
第九年	6,200.00	10,063.04	16,263.04		
第十年	6,200.00	9,891.30	16,091.30	606,610.21	
第十一年	6,200.00	9,719.56	15,919.56		
第十二年	6,200.00	9,547.82	15,747.82		
第十三年	46,200.00	9,376.08	55,576.08		
第十四年	0.00	8,064.34	8,064.34		
第十五年	5,000.00	8,064.34	13,064.34		
第十六年	22,000.00	7,879.34	29,879.34		
第十七年	31,400.00	7,085.14	38,485.14		
第十八年	9,000.00	6,074.12	15,074.12		
第十九年	60,000.00	5,796.92	65,796.92		

年度	项目融资本息偿付金额			项目相关收益	备注
	本金	利息	本息合计		
第二十年	81,000.00	3,426.92	84,426.92		
第二十一年	0.00	227.42	227.42		
第二十二年	0.00	227.42	227.42		
第二十三年	0.00	227.42	227.42		
第二十四年	0.00	227.42	227.42		
第二十五年	0.00	227.42	227.42		
第二十六年	0.00	227.42	227.42		
第二十七年	0.00	227.42	227.42		
第二十八年	0.00	227.42	227.42		
第二十九年	0.00	227.42	227.42		
第三十年	4,500.00	227.42	4,727.42		
第三十一年	1,600.00	62.72	1,662.72		
合计	285,500.00	142,646.00	428,146.00	606,610.21	
本息覆盖倍数			1.42		

表11：预期项目收益下降20.00%情况下的本息覆盖倍数表

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目相关收益	备注
	本金	利息	本息合计		
第一年	0.00	349.70	349.70		
第二年	0.00	1,206.62	1,206.62		
第三年	0.00	2,217.64	2,217.64		
第四年	0.00	4,493.54	4,493.54	539,209.07	
第五年	0.00	6,863.54	6,863.54		
第六年	0.00	10,063.04	10,063.04		
第七年	0.00	10,063.04	10,063.04		

年度	项目融资本息偿付金额			项目相关收益	备注
	本金	利息	本息合计		
第八年	0.00	10,063.04	10,063.04		
第九年	6,200.00	10,063.04	16,263.04		
第十年	6,200.00	9,891.30	16,091.30		
第十一年	6,200.00	9,719.56	15,919.56		
第十二年	6,200.00	9,547.82	15,747.82		
第十三年	46,200.00	9,376.08	55,576.08		
第十四年	0.00	8,064.34	8,064.34		
第十五年	5,000.00	8,064.34	13,064.34		
第十六年	22,000.00	7,879.34	29,879.34		
第十七年	31,400.00	7,085.14	38,485.14		
第十八年	9,000.00	6,074.12	15,074.12		
第十九年	60,000.00	5,796.92	65,796.92		
第二十年	81,000.00	3,426.92	84,426.92		
第二十一年	0.00	227.42	227.42		
第二十二年	0.00	227.42	227.42		
第二十三年	0.00	227.42	227.42		
第二十四年	0.00	227.42	227.42		
第二十五年	0.00	227.42	227.42		
第二十六年	0.00	227.42	227.42		
第二十七年	0.00	227.42	227.42		
第二十八年	0.00	227.42	227.42		
第二十九年	0.00	227.42	227.42		
第三十年	4,500.00	227.42	4,727.42		
第三十一年	1,600.00	62.72	1,662.72		
合计	285,500.00	142,646.00	428,146.00	539,209.07	
本息覆盖倍数			1.26		

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。

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 5 月 20 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（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

2024 年 01月 31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：河源市新市区中山大道1号河源广场C栋509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：0018440

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

二〇二四年六月　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