

GUANGDONG QIANFUTIAN
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD
19th Floor,Jingji Plaza,41/43 Renmin Avenue North,
Chikan District,Zhanjiang
Tel: 0759-3385919 Fax: 0759-3388939
E-mail: gdqftcpa@126.com

广东千福田会计师事务所有限公司
湛江市赤坎区人民大道北 41/43 号
京基大厦 19 层
电话: 0759-3385919 传真: 0759-3388939
电子邮箱: gdqftcpa@126.com

报告号: 粤千福田专债咨字[2025]063 号

2025 年广东省政府专项债券（六期） 遂溪县（北潭）临港产业园区基础设施建设 项目收益与融资资金平衡专项评价报告



湛江市财政局:

我们接受委托,对遂溪县(北潭)临港产业园区基础设施建设项目专项债券项目进行审核并出具专项评价报告。我们的审核是依据《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》进行的。相关单位对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的基础。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列报。

我们提醒信息使用者注意:在编制资金平衡测算报告时,运用了一整套的假设,包括对未来运营收入推测性假设。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。

本总体评价仅供发行人本次发行 2025 年专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广湛高铁湛江北站一体化工程，预期的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资资金平衡。

一、募投项目概况

（一）项目组织实施单位情况

统一社会信用代码	114408237075533707
机构名称	遂溪县界炮镇人民政府
机构性质	机关
机构地址	广东省湛江市遂溪县界炮镇府前路
负责人	吴国军
赋码机关	中共遂溪县机构编制委员会办公室

（二）项目基本情况

1. 项目基本情况

项目名称	广东省政府专项债券（六期）遂溪县（北潭）临港产业园区基础设施建设项目
项目总投资	220,720.83 万元
建设范围	道路工程、管线工程、交通工程、照明工程、三通一平工程及停车场等配套设施工程。
建设内容	<p>本项目建设内容主要包括市政道路(含道路、管线、景观、交安、照明等)、污水处理厂、自来水厂、企业服务中心、综合公园等，具体建设内容：</p> <p>(1)新建道路 12 条，分别为园一路、园二路、园三路、园四路、园五路、经一路、经二路、经三路、经四路、经五路、经六路和经七路，总里程约 19.595km。</p> <p>(2)新建处理规模为 1.5 万 m³/d 的污水处理厂一座。净水厂设计规模近期 2 万 m³/d，远期 5 万 m³/d。企业服务中心总用地面积：17292.77m²，总建筑面积：20000m²，建筑层数：地上 5 层，地库 1 层，停车位：约 225-450 个。综合公园包含文化娱乐区、安静休息区、儿童活动区、老人活动区、体育活动区、公园管理区等。</p>
2025 年专项债券发行金额	40,000.00 万元

项目实施文件	<p>(1)2022 年 3 月 22 日取得《遂溪县自然资源局关于遂溪县(北潭)临港产业园用地审查及规划选址意见的复函》;</p> <p>(2)2022 年 4 月 1 日取得《遂溪县发展和改革局关于遂溪县界炮镇临港产业园区基础设施建设项目可行性的批复》(遂发改(2022)47 号)。</p> <p>(3)2022 年 5 月 10 日取得《遂溪县发展和改革局关于遂溪县界炮镇临港产业园区基础设施建设项目(一期工程)设计概算的批复》(遂发改(2022)70 号)。</p>
--------	--

2. 项目投资资金来源情况

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	市场化融资资金(如银行贷款等)	非融资资金			地方政府专项债券融资		
			单位自有资金	财政性资金	其他	2025 年专项债券发行金额	以前发行专项债券金额	以后计划发行专项债券金额
广湛高铁湛江北站一体化工程	220720.83	0	0	69220.83	0	40000.00	32700.00	78800.00

3. 项目建设意义

项目投入运营后,将改善城区的交通条件,吸引更多的企业入驻,将给周边乡镇提供大量的就业岗位,随之而来的是居民收入水平的增加,从而提升项目建设区域人民的经济收入和生活水平。

(三) 2025 年度拟发行债券应付本息情况

发行人拟发行债券募集资金用于遂溪县(北潭)临港产业园区基础设施建设项目,合计发行债券 40,000.00 万元,发行利率为 2.50%,期限二十年,从 2025 年起计算利息,在债券存续期每半年支付一次债券利息,到期一次性偿还本金,经测算,自发行之日起二十年债券存续期应付专项债券本息合计 60,000.00 万元。详情如下表:

2025年拟发行债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元

债券存续期	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	-	-	40000.00	2.50%	1000.00
第二年	40000.00	-	40000.00	2.50%	1000.00
第三年	40000.00	-	40000.00	2.50%	1000.00
第四年	40000.00	-	40000.00	2.50%	1000.00
第五年	40000.00	-	40000.00	2.50%	1000.00
第六年	40000.00	-	40000.00	2.50%	1000.00
第七年	40000.00	-	40000.00	2.50%	1000.00
第八年	40000.00	-	40000.00	2.50%	1000.00
第九年	40000.00	-	40000.00	2.50%	1000.00
第十年	40000.00	-	40000.00	2.50%	1000.00
第十一年	40000.00	-	40000.00	2.50%	1000.00
第十二年	40000.00	-	40000.00	2.50%	1000.00
第十三年	40000.00	-	40000.00	2.50%	1000.00
第十四年	40000.00	-	40000.00	2.50%	1000.00
第十五年	40000.00	-	40000.00	2.50%	1000.00
第十六年	40000.00	-	40000.00	2.50%	1000.00
第十七年	40000.00	-	40000.00	2.50%	1000.00
第十八年	40000.00	-	40000.00	2.50%	1000.00
第十九年	40000.00	-	40000.00	2.50%	1000.00
第二十年	40000.00	40000.00	-	2.50%	1000.00
合计	-	40000.00	-	-	20000.00
本息合计	60000.00				

（四）发行人前期已发行债券情况

1、2022 年已发专项债券

（1）发行人前期已发行 2022 年广东省政府专项债券（九期）2,700.00 万元，票面利率 3.40%，期限三十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金，债券本息合计 5,454.00 万元，还款来源为预期项目自身收益，与本次拟发行专项债券还款来源一致。

(2) 发行人前期已发行 2022 年广东省政府专项债券（十六期）1,000.00 万元，票面利率 3.49%，期限三十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金，债券本息合计 2,047.00 万元，还款来源为预期项目自身收益，与本次拟发行专项债券还款来源一致。

(3) 发行人前期已发行 2022 年广东省政府专项债券（二十五期）4,000.00 万元，票面利率 3.40%，期限三十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金，债券本息合计 8,080.00 万元，还款来源为预期项目自身收益，与本次拟发行专项债券还款来源一致。

2、2023 年已发专项债券

(4) 发行人前期已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十六期）8,000.00 万元，票面利率 3.12%，期限三十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金，债券本息合计 15,488.00 万元，还款来源为预期项目自身收益，与本次拟发行专项债券还款来源一致。

(5) 发行人前期已发行 2023 年广东省政府专项债券（五十五期）8,000.00 万元，票面利率 2.99%，期限三十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金，债券本息合计 15,176.00 万元，还款来源为预期项目自身收益，与本次拟发行专项债券还款来源一致。

3、2024 年已发专项债券

(6) 发行人前期已发行 2024 年广东省政府专项债券（十七期）

6,000.00 万元，票面利率 2.67%，期限三十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金，债券本息合计 10,806.00 万元，还款来源为预期项目自身收益，与本次拟发行专项债券还款来源一致。

(7) 发行人前期已发行 2024 年广东省政府专项债券（六十五期）3,000.00 万元，票面利率 2.41%，期限三十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金，债券本息合计 5,169.00 万元，还款来源为预期项目自身收益，与本次拟发行专项债券还款来源一致

（五）以后年度计划发行债券应付本息情况

发行人以后年度拟发行债券募集资金用于遂溪县（北潭）临港产业园区基础设施建设项目，合计发行债券 78,800.00 万元，发行利率为 2.50%，期限二十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金，经测算，以后计划发行专项债券本息合计 118,200.00 万元，还款来源为预期项目自身收益，与本次拟发行专项债券还款来源一致。

（六）经测算，预期项目收益需偿还的总债务融资本息合计 240,420.00 万元。

项目	金额（万元）	备注
地方政府债券本息合计	240,420.00	
1.前期已发行债券本息合计	62,220.00	
2.2025 年度拟发行债券本息合计	60,000.00	
3.以后年度计划发行债券本息合计	118,200.0	
项目总债务融资本息	240,420.00	

二、项目收益和融资资金的平衡测算

（一）项目运营收益情况

1. 运营收入测算

该项目计划于 2022 年 6 月开始施工，预计 2027 年 6 月建成并投

入使用，整体建设期 5 年。该项目收益主要来源于周边场地及物业收入等，具体运营情况如下：

表 2-1 项目收入假设明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	单价	数量	使用率（出租率）	年收入（投产第一年）
1	停车场收费收入	元/个·天	30	2000	100%	1,095.00
2	物业出租收入	元/m2*月	500	5,000	100%	1,500.00
3	仓库出租收入	元/m2*月	240	3772.22	100%	500.00
4	中型广告位出租收入	元/个·月	51,000	20	100%	612.00
5	路边广告位出租收入	元/个·月	500	500	100%	150.00
6	垃圾处理收入	元/吨	800	10,000		800.00
7	污水处理收入	元/吨	1	10,000,000		1,000.00

综上，本项目经营期内，项目总收入为 571,895.96 万元，项目收入明细表如下：

表 3 运营收入测算表

金额单位：人民币万元

债券存续期	停车场收费收入	物业出租收入	仓库出租收入	中型广告位出租收入	路边广告位出租收入	垃圾处理收入	污水处理收入	合计
建设期 5 年								
2027 年	1,095.00	1,500.00	500.00	612.00	150.00	800.00	1,000.00	5,657.00
2028 年	2,299.50	3,150.00	1,050.00	1,285.20	315.00	1,680.00	2,100.00	11,879.70
2029 年	2,414.48	3,307.50	1,102.50	1,349.46	330.75	1,764.00	2,100.00	12,368.69
2030 年	2,535.20	3,472.88	1,157.63	1,416.93	347.29	1,852.20	2,100.00	12,882.12

2031 年	2,661.96	3,646.52	1,215.51	1,487.78	364.65	1,944.81	2,205.00	13,526.23
2032 年	2,795.06	3,828.84	1,276.28	1,562.17	382.88	2,042.05	2,205.00	14,092.29
2033 年	2,934.81	4,020.29	1,340.10	1,640.28	402.03	2,144.15	2,205.00	14,686.65
2034 年	3,081.55	4,221.30	1,407.10	1,722.29	422.13	2,251.36	2,315.25	15,420.98
2035 年	3,235.63	4,432.37	1,477.46	1,808.41	443.24	2,363.93	2,315.25	16,076.27
2036 年	3,397.41	4,653.98	1,551.33	1,898.83	465.40	2,482.13	2,315.25	16,764.32
2037 年	3,567.28	4,886.68	1,628.89	1,993.77	488.67	2,606.23	2,431.01	17,602.54
2038 年	3,745.64	5,131.02	1,710.34	2,093.46	513.10	2,736.54	2,431.01	18,361.11
2039 年	3,932.93	5,387.57	1,795.86	2,198.13	538.76	2,873.37	2,431.01	19,157.62
2040 年	4,129.57	5,656.95	1,885.65	2,308.03	565.69	3,017.04	2,552.56	20,115.50
2041 年	4,336.05	5,939.79	1,979.93	2,423.44	593.98	3,167.89	2,552.56	20,993.65
2042 年	4,552.85	6,236.78	2,078.93	2,544.61	623.68	3,326.29	2,552.56	21,915.70
2043 年	4,780.50	6,548.62	2,182.87	2,671.84	654.86	3,492.60	2,680.19	23,011.49
2044 年	5,019.52	6,876.05	2,292.02	2,805.43	687.61	3,667.23	2,680.19	24,028.05
2045 年	5,270.50	7,219.86	2,406.62	2,945.70	721.99	3,850.59	2,680.19	25,095.44
2046 年	5,534.02	7,580.85	2,526.95	3,092.99	758.09	4,043.12	2,814.20	26,350.21
2047 年	5,810.72	7,959.89	2,653.30	3,247.64	795.99	4,245.28	2,814.20	27,527.02
2048 年	6,101.26	8,357.89	2,785.96	3,410.02	835.79	4,457.54	2,814.20	28,762.66
2049 年	6,406.32	8,775.78	2,925.26	3,580.52	877.58	4,680.42	2,954.91	30,200.79
2050 年	6,726.64	9,214.57	3,071.52	3,759.55	921.46	4,914.44	2,954.91	31,563.08
2051 年	7,062.97	9,675.30	3,225.10	3,947.52	967.53	5,160.16	2,954.91	32,993.49
2052 年	7,416.12	10,159.06	3,386.35	4,144.90	1,015.91	5,418.17	3,102.66	34,643.17
2053 年	7,786.92	10,667.02	3,555.67	4,352.14	1,066.70	5,689.08	3,102.66	36,220.19
合计	118630.41	162507.36	54169.13	66303.04	16250.76	86670.62	67364.68	571895.96

2. 运营成本测算

(1) 人员工资福利费

本项目在运营期暂定人员为 100 个，每月工资为 3,000.00 元/月，按 3%逐年递增。

(2) 材料等相关费

本项目材料等相关费暂定为每年收入的 8%。

(3) 日常修理费

本项目日常修理费暂定为每年材料费用的 1%。

(4) 管理、销售等费用

管理、销售等费用暂定为以上成本的 10%。

综上，本项目经营期内总成本为 66,753.10 万元，项目成本明细表如下：

表 2-2 运营成本测算表

金额单位：人民币万元

债券存续期	人员工资福利费	材料等相关费用	日常修理费	管理、销售等费用	合计
建设期 5 年					
2027 年	180.00	452.56	4.53	63.71	700.79
2028 年	370.80	950.38	9.50	133.07	1,463.75
2029 年	381.92	989.49	9.89	138.13	1,519.45
2030 年	393.38	1,030.57	10.31	143.43	1,577.68
2031 年	405.18	1,082.10	10.82	149.81	1,647.91
2032 年	417.34	1,127.38	11.27	155.60	1,711.59
2033 年	429.86	1,174.93	11.75	161.65	1,778.19
2034 年	442.75	1,233.68	12.34	168.88	1,857.65
2035 年	456.04	1,286.10	12.86	175.50	1,930.50
2036 年	469.72	1,341.15	13.41	182.43	2,006.70
2037 年	483.81	1,408.20	14.08	190.61	2,096.70
2038 年	498.32	1,468.89	14.69	198.19	2,180.09
2039 年	513.27	1,532.61	15.33	206.12	2,267.33
2040 年	528.67	1,609.24	16.09	215.40	2,369.40
2041 年	544.53	1,679.49	16.79	224.08	2,464.90
2042 年	560.87	1,753.26	17.53	233.17	2,564.82
2043 年	577.69	1,840.92	18.41	243.70	2,680.72
2044 年	595.03	1,922.24	19.22	253.65	2,790.14
2045 年	612.88	2,007.64	20.08	264.06	2,904.65
2046 年	631.26	2,108.02	21.08	276.04	3,036.40
2047 年	650.20	2,202.16	22.02	287.44	3,161.82
2048 年	669.71	2,301.01	23.01	299.37	3,293.10
2049 年	689.80	2,416.06	24.16	313.00	3,443.02
2050 年	710.49	2,525.05	25.25	326.08	3,586.87
2051 年	731.81	2,639.48	26.39	339.77	3,737.45
2052 年	753.76	2,771.45	27.71	355.29	3,908.22
2053 年	776.37	2,897.62	28.98	370.30	4,073.26
合计	14475.46	45751.68	457.50	6068.48	66753.10

3. 运营结余测算

经测算，按计划该项目 2027 年投入使用，在三十年债券存续期间，减去建设期 5 年，债券存续期内累计运营收入结余 505,142.83 万元。

表 2-3 运营结余测算表

金额单位：人民币万元			
债券存续期	收入	成本	结余
建设期 5 年			
2027 年	5,657.00	700.79	4,956.21
2028 年	11,879.70	1,463.75	10,415.95
2029 年	12,368.69	1,519.45	10,849.24
2030 年	12,882.12	1,577.68	11,304.44
2031 年	13,526.23	1,647.91	11,878.31
2032 年	14,092.29	1,711.59	12,380.69
2033 年	14,686.65	1,778.19	12,908.46
2034 年	15,420.98	1,857.65	13,563.34
2035 年	16,076.27	1,930.50	14,145.77
2036 年	16,764.32	2,006.70	14,757.62
2037 年	17,602.54	2,096.70	15,505.83
2038 年	18,361.11	2,180.09	16,181.02
2039 年	19,157.62	2,267.33	16,890.29
2040 年	20,115.50	2,369.40	17,746.09
2041 年	20,993.65	2,464.90	18,528.75
2042 年	21,915.70	2,564.82	19,350.88
2043 年	23,011.49	2,680.72	20,330.76
2044 年	24,028.05	2,790.14	21,237.91
2045 年	25,095.44	2,904.65	22,190.80
2046 年	26,350.21	3,036.40	23,313.82
2047 年	27,527.02	3,161.82	24,365.19
2048 年	28,762.66	3,293.10	25,469.55
2049 年	30,200.79	3,443.02	26,757.77
2050 年	31,563.08	3,586.87	27,976.22
2051 年	32,993.49	3,737.45	29,256.04
2052 年	34,643.17	3,908.22	30,734.95
2053 年	36,220.19	4,073.26	32,146.93
合计	571,895.96	66,753.10	505,142.83

（二）项目收益偿还债券本息的测算情况

本次融资项目收益为项目完成后运营产生的现金流入，收益覆盖债券本息倍数为 2.10 倍（详见下表）：

表 2-4 收益覆盖债券本息倍数

金额单位：人民币万元

项目	金额（万元）	备注
一、项目收益	505,142.83	
二、项目总债务融资本息	240,420.00	
1. 前期已发行债券本息合计	62,220.00	
2. 2025 年度拟发行债券本息合计	60,000.00	
3. 以后年度拟发行债券本息合计	118,200.00	
三、收益覆盖债券本息倍数	2.10	

（三）项目收益和融资的平衡测算结论

经上述测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，在债券存续期内运营累计结余 505,142.83 万元，专项债券本息合计 240,420.00 万元，运营结余对债券本息的覆盖倍数为 2.10 倍。本次评价的遂溪县（北潭）临港产业园区基础设施建设项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的平衡。

广东千福田会计师事务所有限公司

广东 湛江

中国注册会计师：

中国注册会计师：

电话：0759-3385919

报告日期：2025 年 1 月 10 日