

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: gdqft@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: gdqft@126.com

## 广东遂溪县产业转移工业园区基础设施项目 收益与融资资金平衡测算评价报告

报告号: 粤千福田专债咨字【2025】065 号

湛江市财政局:

我们接受委托,对广东遂溪县产业转移工业园区基础设施项目收益与融资资金平衡测算情况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。

本次对项目收益与融资资金平衡情况的总体评价,假定仅以本次发行的专项债券本息作为融资资金平衡测算的基础。

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，本次评价的广东遂溪县产业转移工业园区基础设施项目，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、募投项目情况

### （一）项目组织实施单位情况

#### 1. 组织实施单位

统一社会信用代码	11440823314931190C
机构名称	遂溪县工业园区管理委员会
机构性质	机关
机构地址	广东省湛江市遂溪县工业园
负责人	陈华夺
赋码机关	遂溪县机构编制委员会办公室

### （二）项目情况

#### 1. 项目基本情况

项目名称	广东遂溪县产业转移工业园区基础设施
项目总投资	105,842.00 万元
建设范围	遂溪县岭北镇
建设内容	本产业园为省级产业园区，建设规划总面积为 12400.5 亩（其中一期规划面积 3628.35 亩，二期规划面积 3768.45 亩，三期规划面积 5003.7 亩）。主要建设内容包括：新建硬底化园区道路 20.79 公里；建设排水、供水、供气、供电、照明等管网总长约 20.79 公里；配套建设消防设施、供水设施以及污水处理等设施。
2025 年专项债券发行金额	1,500.00 万元

项目情况	<p>1、2020年6月23日取得遂溪县发展和改革局《关于遂溪县工业园区企业服务中心工程可行性研究报告的批复》（遂发改[2020]124号）；2020年12月3日取得建设用地规划许可证（地字第440823202000087号）；2020年11月9日取得建设工程规划许可证（建字第440823202000112号）；2020年12月取得不动产权证[粤（2020）遂溪县不动产权第0011355号]；2020年12月16日，通过公开招标方式确定广东强雄建设集团有限公司为中标单位；</p> <p>2、2020年7月17日取得遂溪县发展和改革局《关于岭北工业园区基础配套设施续建工程项目可行性研究报告的批复》（遂发改[2020]145号）；2020年10月19日取得建设工程规划许可证（建字第440823202000103号）；2020年12月10日，通过公开招标方式确定广东中都建筑集团有限公司为中标单位；</p> <p>3、2020年1月20日取得遂溪县发展和改革局《关于岭北工业园区（二期）工业一路东段、永润路北段工程项目可行性研究报告的批复》（遂发改[2020]16号）；2020年9月29日取得建设工程规划许可证（建字第440823202000096号）；2020年11月26日取得建设工程施工许可证（编号440823202011260102）；2020年3月31日，通过公开招标方式确定湛江市高盛建筑工程有限公司、中都工程设计有限公司为中标单位（设计施工总承包）；</p> <p>4、2017年8月22日取得遂溪县发展和改革局《关于岭北镇消防站项目的批复》（遂发改[2017]80号）；2018年6月28日取得建设工程规划许可证（建字第440823201800118号）；2019年12月5日取得建设工程施工许可证（编号440823201912050101）；2019年9月2日，通过公开招标方式确定广东遂商建设有限公司为中标单位；</p> <p>5、2020年10月26日取得遂溪县发展和改革局《关于岭北工业园区仲建路提升改造工程项目批复》（遂发改[2020]199</p>
------	---



	<p>号)；2020年11月20日取得建设工程规划许可证(建字第440823202000114号)；2021年1月8日，通过公开招标方式确定广东富邦建设有限公司为中标单位；</p> <p>6、2020年2月17日取得遂溪县发展和改革局《关于110千伏遂岭线G33--G39段迁移改造项目的批复》(遂发改[2020]25号)；2020年9月3日，通过公开招标方式确定湛江市建能电力发展有限公司为中标单位；</p> <p>7、遂溪站10KV岭南线和岭北线支线迁改工程待县政府同意建设后，立刻跟进并完善项目的前期工作；</p> <p>8、遂溪站10KV岭北线茶亭线节荣支线#18至#25杆线路迁改工程待县政府同意建设后，立刻跟进并完善项目的前期工作；</p> <p>9、2020年1月15日取得遂溪县发展和改革局《关于白坭坡园区工业西路排水管道工程项目的批复》(遂发改[2020]10号)；2020年2月12日取得建设工程规划许可证(建字第440823202000011号)；2021年3月24日取得建设工程施工许可证(编号440823202103240102)；2020年3月17日，通过公开招标方式确定广东遂商建设有限公司为中标单位；</p> <p>10、2020年7月17日取得遂溪县发展和改革局《关于白坭坡工业园区基础配套设施续建工程项目可行性研究报告的批复》(遂发改[2020]146号)；2020年9月22日取得建设工程规划许可证(建字第440823202000094号)；2020年12月3日，通过公开招标方式确定湛江市第四建筑工程有限公司为中标单位；</p> <p>11、2020年10月16日取得建设项目用地预审与选址意见书(用字第440823202000019号)；2020年12月1日取得遂溪县发展和改革局《关于白坭坡产业园区污水处理厂工程项目可行性研究报告的批复》(遂发改[2020]227号)；</p> <p>12、2020年8月4日遂溪县人民政府第十六届60次常务会议同意建设黄略建村工业园电缆线路敷设工程；2020年12月4</p>
--	--



	<p>日，通过公开招标方式确定湛江市建能电力发展有限公司为中标单位；</p> <p>13、黄略工业园区污水处理厂工程待县政府同意建设后，立刻跟进并完善项目的前期工作；</p> <p>14、2020年8月12日取得洋青镇工业园横四西路东段路灯绿化排水排污工程项目的规划选址意见；2020年8月24日取得遂溪县发展和改革局《关于洋青镇工业园横四西路东段路灯绿化排水排污工程的批复》（遂发改[2020]167号）；2021年1月20日，通过公开招标方式确定广东益大建筑工程有限公司为中标单位；</p> <p>15、2019年3月11日遂溪县人民政府工作会议纪要（[2019]5号）同意洋青镇作为供电线路搬迁实施主体；2019年8月15日，通过公开招标方式确定湛江市建能电力发展有限公司为中标单位；</p> <p>16、2021年3月24日遂溪县人民政府办公室文件处理表（综字[2021]121号）同意建设洋青镇110KV洋青变电站10KV陈屋线#74-#83塔迁改工程；</p> <p>17、2021年1月27日遂溪县人民政府办公室文件处理表（综字[2021]41号）同意建设天地壹号遂溪产业园挡土墙工程。</p>
--	--

## 2. 项目投资资金来源情况

金额单位：人民币万元

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 券拟发行金额	以前发行专 项债券金额	计划以后发行 专项债券金额
105,842.00	-	-	78,142.00	-	1,500.00	17,700.00	8,500.00

### 3. 项目建设意义

建设完善枢纽型、功能性、网络化的重大战略性交通基础设施，可巩固遂溪县综合交通枢纽的功能，提升交通设施综合承载能力和运输服务水平，为支撑和保障遂溪县社会经济发展起到重要作用。

基础设施的投资与建设，有助于完善城市发展，改善遂溪县的交通路网建设、增强区域内部和外部的联系，降低时间成本；完善工业基础设施配套建设，为吸引更多的企业进驻创造有利条件，通过龙头企业带动核心区，并由此带动遂溪县相关产业链的发展；有助于完善城乡居民的配套设施建设，改善区域环境卫生质量，提高人民的生活水平；提高社会就业率，扩大内需，刺激经济的发展和消费的增长，以投资拉动经济增长。

#### （三）2025 年度拟发行债券应付本息情况

发行人拟发行专项债券募集资金用于广东遂溪县产业转移工业园区基础设施项目，2025 年度拟发行债券 1,500.00 万元，假定票面利率 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，自发行之日起二十年债券存续期应还本息合计 2250.00 万元，详情如下：

2025 年度拟发行债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	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			1,500.00	2.50%	37.50
第二年	1,500.00		1,500.00	2.50%	37.50
.....	.....	.....	.....	.....	.....
第二十年	1,500.00	1,500.00	-	2.50%	37.50
合计	-	1,500.00		-	750.00
本息合计	2,250.00				

#### （四）发行人前期已发行债券情况

##### 1. 2020 年已发专项债券

（1）发行人 2020 年 1 月发行 2020 年广东省政府专项债券（二十



四期)募集资金用于遂溪县产业集聚地基础设施项目(原项目名称),合计发行金额3,000.00万元,票面利率3.34%,期限10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,债券应付本息合计4,002.00万元,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)发行人于2020年5月发行2020年广东省市政和产业园区基础设施专项债券(六期)募集资金用于广东遂溪县产业转移工业园区基础设施项目,合计发行金额7,000.00万元,票面利率3.66%,期限30年,从2020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,自发行之日起三十年债券存续期应付本息合计14,686.00万元,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. 2021年已发专项债券

(1)发行人已于2021年6月发行2021年广东省市政和产业园区基础设施专项债券(六期)--2021年广东省政府专项债券(四十九期)用于广东遂溪县产业转移工业园区基础设施项目,合计发行金额2,200.00万元,票面利率3.78%,期限30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,债券应付本息合计4,694.80万元,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)发行人已于2021年8月发行2021年广东省政府专项债券(六十八期)用于广东遂溪县产业转移工业园区基础设施项目,合计发行金额800.00万元,票面利率3.58%,期限30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,债券应付本息合计1,659.20万元,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. 2022年已发专项债券

(1)发行人已于2022年1月发行2022年广东省政府专项债券(九期)用于广东遂溪县产业转移工业园区基础设施项目,合计发行金额



700.00 万元，票面利率 3.40%，期限 30 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，债券应付本息合计 1,414.00 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。

#### 4. 2023 年已发专项债券

(1) 发行人已于 2023 年 1 月发行 2023 年广东省政府专项债券(八期) 用于广东遂溪县产业转移工业园区基础设施项目，合计发行金额 2000 万元，票面利率 3.34%，期限 30 年，从 2023 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，自发行之日起三十年债券存续期应付本息合计 4,004.00 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. 2024 年已发专项债券

(1) 发行人已于 2024 年 6 月发行 2024 年广东省政府专项债券(四十八期) 用于广东遂溪县产业转移工业园区基础设施项目，合计发行金额 2000 万元，票面利率 2.56%，期限 20 年，从 2024 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，自发行之日起二十年债券存续期应付本息合计 3,024.00 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

发行人以后年度计划发行用于广东遂溪县产业转移工业园区基础设施项目的债券募集资金 8,500.00 万元，假定发行期限及利率与 2025 年度拟发行专项债券一致，即：票面利率 2.5%，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 12,750.00 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 48,484.00 万元。

项目	金额（万元）	备注
1. 前期已发行债券本息合计	33,484.00	
2. 2025 年度拟发行债券本息合计	2,250.00	
3. 以后年度计划发行债券本息合计	12,750.00	
项目总债务融资本息	48,484.00	

## 二、项目收益和融资资金的平衡测算

### (一)项目运营收益情况

本项目目前正在建设中，预计 2030 年 12 月竣工投入使用，2031 年开始运营，具体经营情况如下：

#### 1. 项目收入测算

(1)路灯广告牌收入：沿线可立路灯广告牌，假定按照可设立 476 个广告牌，每支灯杆广告牌每年收入 2000.00 元/个，出租率为 90%，则路灯广告牌年收入为： $476 \times 2000 \times 90\% \div 10000 = 85.68$  万元。

(2)路灯 5G 智慧灯杆收入：沿线可立 5G 智慧灯杆收入，假定按照可设立 476 个广告牌，每支灯杆广告牌每年收入 2100 元/个，出租率为 90%，则 5G 智慧灯杆年收入为： $476 \times 2100 \times 90\% \div 10000 = 89.96$  万元。

(3)污水处理厂收入：根据计划建设岭北工业园区（6000 吨/日）、白坭坡工业园区（5000 吨/日）、洋青工业园区（2000 吨/日）、黄略工业园区（2000 吨/日）共 4 污水处理厂。假定污水处理厂处理污水量 15000 吨/日，根据遂溪发改局批复岭北工业园区污水处理费用的规定，现行污水处理收费标准 1.2 元/立方米，按照污水处理厂平均每年运营天数 365 日计算，则污水处理年收入： $15000 \times 1.2 \times 365 \div 10000 = 657.00$  万元。

(4)人才公寓出租收入：公寓楼两栋，其中一房一厅 56 套、两房一厅 140 套房；一房一厅月租金 1000.00 元/套，两房一厅月租金



1500.00 元/套；预计出租率为 90%，人才公寓年收入合计： $(56 \times 1000.00 \times 12 + 140 \times 1500.00 \times 12) \times 90\% \div 10000.00 = 287.28$  万元。

(5) 企业服务中心大楼出租收入：企业服务中心大楼包括展厅、商务中心、会议室、培训教室、业务用房、研发室、工作室等，净使用面积 5794.13 平方米，按平均每平方米每月租金 60.00 元计算，预计出租率为 90%，该大楼年收入为： $5794.13 \times 60.00 \times 12 \times 90\% \div 10000.00 = 375.46$  万元。

(6) 车位出租年租金：本园区包含地下停车位 93 个，平均每个车位每年租金 3600.00 元，预计出租率为 90%，该车位出租年收入： $93 \times 3800.00 \times 90\% \div 10000.00 = 31.81$  万元。露天停车位：遂溪县工业园区总体规划面积为 12400.5 亩，一般情况道路用地占园区总面积的 10%-18%，假设为 10%，按照园区双向 3 车道面积建设，停车位面积占路面面积约 20%，假设停车位面积综合占道路面积的 5% 计算，每个停车位面积为 0.03 亩，按照湛发改价格[2017]123 号规定，每个车位停车收费 5 元/小时，使用率为 80%，平均每天 15 小时。年收入为： $12400.5 \times 10\% \times 3\% \div 0.03 \times 80\% \times 5 \times 15 \times 365 \div 10000 = 2,715.71$  万元。共计停车收入  $31.81 + 2,715.71 = 2,747.52$  万元。

(7) 垃圾中转站收费收入：计划建设岭北工业园区、白坭坡工业园区两个垃圾中转站，预计入驻两园区的企业 120 家，假设每家收费 800 元/月；年收入为  $800 \times 12 \times 120 \div 10000.00 = 115.20$  万元。

经测算，该项目投入使用后每年运营收入合计为  $85.68 + 89.96 + 657.00 + 287.28 + 375.46 + 2,747.52 + 115.20 = 4,358.10$  万元。

## 2. 运营成本及相关税费测算

根据项目单位提供的工业园管理委员会利润表及支出表，该工业园区的运营成本主要是：管理费用、人员薪酬。假定按照其场地出租收入的 10% 计算，即年运营成本： $4,358.10 \times 10\% = 435.81$  万元。

## 3. 运营结余测算



经测算，按计划该项目 2030 年 12 月底投入使用，假定 2031 年开始测算收益，在三十年债券存续期间，减去建设期，预计在债券存续期间累计运营结余 105,901.81 万元，具体测算情况如下表：

表 2-1 运营结余测算情况表

金额单位：人民币万元

债券存续期	路灯广告牌收入	路灯 5G 智慧灯杆收入	污水处理厂收入	人才公寓出租收入	企业服务中心大楼出租收入	车位出租年租金	垃圾中转站收费收入	收入合计	减：运行成本	结余
建设期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2031 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
2032 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
2033 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
2034 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
2035 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
2036 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
2037 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
2038 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
2039 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
2040 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
2041 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
2042 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
2043 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
2044 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
2045 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
2046 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
2047 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
2048 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
2049 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
2050 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
2051 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
2052 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
2053 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
2054 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
2055 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29

2056 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
2057 年	85.68	89.96	657.00	287.28	375.46	2747.52	115.20	4358.10	435.81	3922.29
合计	2313.36	2429.03	17739.00	7756.56	10137.41	74182.92	3110.40	117668.68	11766.87	105901.81

## (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 2.18（详见表 2-2）：

表 2-2 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	105,901.81	
二、项目总债务融资本息	48,484.00	
1. 前期已发行债券本息合计	33,484.00	
2. 2025 年度拟发行债券本息合计	2,250.00	
3. 以后年度计划发行债券本息合计	12,750.00	
三、收益覆盖债券本息倍数	2.18	

## (三) 还本付息的测算

经过以上测算，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 105,901.81 万元，专项债券本息合计 48,484.00 万元，运营结余对债券本息的覆盖倍数为 2.18 倍。本次评价的广东遂溪县产业转移工业园区基础设施项目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。

本页无正文!

广东千福田会计师事务所有限公司

广东 · 湛江

电话:0759-3385919



中国注册会计师:



中国注册会计师:



报告日期: 2025 年 1 月 9 日

