



深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

关于

江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设

施配套项目

收益与融资自求平衡测算评价报告



深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN HENGSHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区新安街道兴东社区 67 区留芳路 2 号凌云研发楼 401

电话：0755-82871178

深恒昇专评价字[2025]第 E0127 号

江门市江海区财政局：

我们接受江门市江海区财政局委托，对江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设施配套项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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—预测性财务信息的审核》。相关单位对本期债券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了列报。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于建设或暂未开工阶段，在编制收益与融资自求平衡测算评价报告时运用假设性预测，包括有关项目自身收益在债券存续期内的推测性假设，而这些事项和行动预期在债券存续期内未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期所发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

1. 项目组织实施机构

根据江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设施配套项目可行性研究报告的批复可知，该项目实施单位为江门市江海区住房和城乡建设局。

2. 项目情况

项目名称	江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设施配套项目
项目总投资金额（万元）	387,817.40
项目建设内容	项目主要建设内容及规模：高端装备制造业产业园区集群产业包括聚合微型电机、汽车零部件、电子驱动装置、智能化专用设备先进装备制造企业。项目主要对周边区域进行配套，建设配套园区道路、智慧灯杆、充电桩、广告牌、停车场等配套设施建设。主要建设内容包括金星路（金瓯路-五邑路）道路工程、彩虹路（连海路-中路河）新建工程、龙溪新城东侧规划道路（五邑路-规划一路）道路工程、麻园路E段（东宁路-南山路）道路工程、五邑路新礼桥匝道及沿线完善工程、文昌路（船厂跨江桥-五邑路）道路工程、东宁路（龙湖路-新港路）新建工程、云沁路（江睦路-16#地规划纵四路）道路工程、新港路（南山路-东宁路）道路工程、高新区35#地规划二路（云沁路-新港路）新建工程、高新区35#地规划一路（龙湖路-新港路）新建工程、高新区35#地规划六路（景观东路-龙溪路）新建工程、26#地规划横二路（沙河东路-江睦路）道路工程、馆北东路（龙溪路-沙河西路）道路工程、智慧路（龙溪路-沙河西路）道路工程、前业路（新港路-一行路）道路工程、礼乐大桥扩建工程、新港路（东海路-胜利南路）道路工程、礼乐街道中福社区文锦苑微改造工程、江门市江海区江南街

	道桥南（桥东新村、桥南新村）、蓬苑（南苑）、江翠（翠园里）、中沙四个老旧社区微改造工程项目、龙溪路（高新路-会港大道）新建工程、江海全过程人民民主实践基地配套工程、会港大道工程（礼睦路至东甲立交段）。
项目计划建设工期	2022 年 6 月-2028 年 1 月
项目获批情况	<p>1. 2020 年 09 月 24 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于江门市江海区礼乐街道中福社区文锦苑微改造工程可行性研究报告的批复》（江海发改[2020]233 号），同意项目实施。2021 年 07 月 28 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于江门市江海区礼乐街道中福社区文锦苑微改造工程概算的批复》（江海发改（2021）100 号）。</p> <p>2. 2020 年 11 月 12 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于 2020 年江门市江海区江南街道桥南（桥东新村、桥南新村）、蓬苑（南苑里）、江翠（翠园里）、中沙四个老旧社区微改造工程项目可行性研究报告的批复》（江海发改[2020]264 号），同意项目实施。2020 年 11 月 12 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于 2020 年江门市江海区江南街道桥南（桥东新村、桥南新村）、蓬苑（南苑里）、江翠（翠园里）、中沙四个老旧社区微改造工程概算的批复》（江海发改（2020）265 号）。</p> <p>3. 2021 年 10 月 29 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设施配套可行性研究报告的批复》（江海发改（2021）195 号），同意项目实施。</p> <p>4. 2022 年 03 月 04 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于彩虹路（连海路-中路河）新建工程可行性</p>

	<p>研究报告的批复》（江海发改[2022]78号），同意项目实施。2022年06月20日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于彩虹路（连海路—中路河）新建工程概算的批复》（江海发改[2022]218号）。</p> <p>5. 2022年03月04日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于会港大道（南山路—龙溪路）新建工程可行性研究报告的批复》（江海发改[2022]81号），同意项目实施。</p> <p>6. 2022年03月04日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于金星路（金瓯路—五邑路）道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改[2022]82号），同意项目实施。2022年04月15日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于金星路（金瓯路—五邑路）道路工程概算的批复》（江海发改〔2022〕124号）。</p> <p>7. 2022年03月04日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于龙溪路（高新路—会港大道）新建工程可行性研究报告的批复》（江海发改[2022]83号），同意项目实施。</p> <p>8. 2022年03月04日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于龙溪新城东侧规划道路（五邑路—规划一路）道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改[2022]84号），同意项目实施。2022年04月18日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于龙溪新城东侧规划道路（五邑路—规划一路）道路工程概算的批复》（江海发改[2022]132号）。</p> <p>9. 2022年03月04日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于文昌路（船厂跨江桥—五邑路）道路工程可</p>
--	---

	<p>行性研究报告的批复》（江海发改[2022]85号），同意项目实施。2022年05月16日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于文昌路（船厂跨江桥—五邑路）道路工程概算的批复》（江海发改[2022]174号）。</p> <p>10. 2022年03月03日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于新港路（东宁路—东海路）道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改[2022]86号），同意项目实施。</p> <p>11. 2022年03月04日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于麻园路E段（东宁路—南山路）道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改[2022]90号），同意项目实施，江海发改（2023）195号。</p> <p>12. 2022年03月08日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于五邑路新礼桥匝道及沿线改善工程可行性研究报告的批复》（江海发改[2022]93号），同意项目实施。2022年04月27日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于五邑路新礼桥匝道及沿线改善工程概算的批复》（江海发改[2022]161号）。</p> <p>13. 2022年03月10日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于礼乐大桥扩建工程可行性研究报告的批复》（江海发改[2022]102号），同意项目实施。</p> <p>14. 2022年03月22日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于新港路（东海路—胜利南路）道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改[2022]109号），同意项目实施。</p> <p>15. 2022年04月19日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于新港路（南山路—东宁路）道路工程可行</p>
--	--

	<p>性研究报告的批复》（江海发改[2022]133号），同意项目实施。2022年05月23日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于新港路（南山路—东宁路）道路工程概算的批复》（江海发改[2022]183号）。</p> <p>16. 2022年04月26日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于26#地规划横二路（沙河东路—江睦路）道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改[2022]140号），同意项目实施。2022年05月05日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于26#地规划横二路（沙河东路—江睦路）道路工程概算的批复》（江海发改[2022]164号）。</p> <p>17. 2022年04月27日，取得江门市江海区发展和改革局出具《8 关于云沁路（江睦路—16#地规划纵四路）道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改[2022]141号），同意项目实施。2022年05月19日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于云沁路（江睦路—16#地规划纵四路）道路工程概算的批复》（江海发改[2022]178号）。</p> <p>18. 2022年04月26日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于东宁路（龙湖路—新港路）新建工程可行性研究报告的批复》（江海发改[2022]143号），同意项目实施。2022年05月20日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于东宁路（龙湖路—新港路）新建工程概算的批复》（江海发改[2022]175号）。</p> <p>19. 2022年04月27日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于江睦路（五邑路—江海四路）道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改[2022]144号），同意项目实施。</p> <p>20. 2022年04月28日，取得江门市江海区发展和改革局</p>
--	---

	<p>革局出具《关于馆北东路（龙溪路—沙河西路）道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改[2022]145号），同意项目实施。2022年05月17日，取得江门市江海区发展和改革委员会出具《关于馆北东路（龙溪路—沙河西路）道路工程概算的批复》（江海发改[2022]172号）。</p> <p>21. 2022年04月28日，取得江门市江海区发展和改革委员会出具《关于前业路（新港路—一行路）道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改[2022]146号），同意项目实施。2022年05月17日，取得江门市江海区发展和改革委员会出具《关于前业路（新港路—一行路）道路工程概算的批复》（江海发改[2022]173号）。</p> <p>22. 2022年04月28日，取得江门市江海区发展和改革委员会出具《关于智慧路（龙溪路—沙河西路）道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改[2022]147号），同意项目实施。2022年05月19日，取得江门市江海区发展和改革委员会出具《关于智慧路（龙溪路沙河西路）道路工程概算的批复》（江海发改[2022]179号）。</p> <p>23. 2022年04月29日，取得江门市江海区发展和改革委员会出具《关于高新区35#地规划六路（景观东路—龙溪路）新建工程可行性研究报告的批复》（江海发改[2022]154号），同意项目实施。2022年05月20日，取得江门市江海区发展和改革委员会出具《关于高新区35#地规划六路（景观东路—龙溪路）新建工程概算的批复》（江海发改[2022]180号）。</p> <p>24. 2022年04月29日，取得江门市江海区发展和改革委员会出具《关于高新区35#地规划二路（云沁路—新港路）新建工程可行性研究报告的批复》（江海发改[2022]155</p>
--	--

	<p>号），同意项目实施。2022 年 05 月 18 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于高新区 35#地规划二路（云沁路—新港路）新建工程概算的批复》（江海发改[2022]176 号）。</p> <p>25. 2022 年 04 月 29 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于高新区 35#地规划一路（龙湖路—新港路）新建工程可行性研究报告的批复》（江海发改[2022]156 号），同意项目实施。2022 年 05 月 18 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于高新区 35#地规划一路（龙湖路—新港路）新建工程概算的批复》（江海发改[2022]177 号）。</p> <p>26. 2022 年 04 月 29 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于江海全过程人民民主实践基地配套工程概算的批复》（江海发改[2022]159 号），同意项目实施。2022 年 04 月 29 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于江海全过程人民民主实践基地配套工程概算的批复》（江海发改[2022]159 号）。</p> <p>27. 2022 年 04 月 29 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设施配套项目可行性研究报告（修编）的批复》（江海发改（2022）160 号），同意项目实施。</p>
--	--

二、应付本息情况

1. 存量债券资金列式

江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设施配套项目，以前年度已安排专项债券资金共计 45,507.00 万元，均已到位。对应各批次存量债券资金信息概况如下：

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(二十五期)	30年	3.40%	每半年支付利息,到期还本	9,200.00
2	2022年6月	2022年广东省政府专项债券(三十一期)	30年	3.37%	每半年支付利息,到期还本	2,600.00
3	2023年1月	2023年广东省政府专项债券(八期)	30年	3.34%	每半年支付利息,到期还本	26,000.00
4	2023年4月	2023年广东省政府专项债券(十四期)	30年	3.33%	每半年支付利息,到期还本	1,500.00
5	2023年8月	2023年广东省政府专项债券(三十七期)	30年	3.10%	每半年支付利息,到期还本	3,700.00
6	2023年8月	2023年广东省政府专项债券(五十五期)	30年	2.99%	每半年支付利息,到期还本	760.00
7	2024年5月	2024年广东省政府专项债券(二十六期)	30年	2.65%	每半年支付利息,到期还本	904.00
8	2024年6月	2024年广东省政府专项债券(四十九期)	30年	2.59%	每半年支付利息,到期还本	0.00
9	2024年9月	2024年广东省政府专项债券(七十三期)	30年	2.21%	每半年支付利息,到期还本	843.00
合计						45,507.00

2. 还本付息测算

本年度计划融资金额为 74,493.00 万元。期限为三十年,假设融资利率 4.20%,
每半年支付利息,第三十年末偿还本金,应还本付息情况如下:

项目还本付息测算汇总表

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
已融资	9,200.00	9,200.00		3.40%	9,384.00	18,584.00
已融资	2,600.00	2,600.00		3.37%	2,628.60	5,228.60
已融资	26,000.00	26,000.00		3.34%	26,052.00	52,052.00
已融资	1,500.00	1,500.00		3.33%	1,498.50	2,998.50
已融资	3,700.00	3,700.00		3.10%	3,441.00	7,141.00
已融资	760.00	760.00		2.99%	681.72	1,441.72
已融资	904.00	904.00		2.65%	718.68	1,622.68
已融资	843.00	843.00		2.21%	558.91	1,401.91
第一年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第二年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第三年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71

第四年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第五年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第六年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第七年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第八年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第九年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第十年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第十一年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第十二年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第十三年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第十四年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第十五年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第十六年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第十七年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第十八年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第十九年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第二十年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第二十一年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第二十二年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第二十三年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第二十四年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第二十五年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第二十六年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第二十七年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第二十八年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第二十九年	74,493.00		74,493.00	4.20%	3,128.71	3,128.71
第三十年	74,493.00	74,493.00		4.20%	3,128.71	77,621.71
合计		120,000.00			138,824.59	258,824.59

(三) 本次融资前，项目已发生融资行为，已产生相关融资成本。

三、项目收益与融资平衡情况

(一) 项目收益及现金流入预测编制基础

为满足江门市市政建设需求，推进江门市江海区经济发展，完善江门市江海区基础配套设施。鉴于在建项目预计运营收益对应的政府性基金收入或专项收入均划入财政资金，由财政统筹使用，实现江门高新区高端机电装备制造产业园区

基础设施配套项目自身收益与融资进行自求平衡。

(二) 项目自身营运收益

1. 基本假设条件及依据

- (1) 国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化；
- (2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- (4) 发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- (5) 项目营运收费价格在正常范围内变动；
- (6) 无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

(三) 项目自身产生的净现金流入

1. 收入预测

本项目为产业园区基础设施配套工程建设，属地方政府投资的公益性项目。建议项目单位结合园区的实际情况，采用多种经营模式获得收益，以减轻财政压力。可采取的经营方式有：大型广告出租、路灯广告灯箱出租、公交亭广告牌出租、垃圾箱广告、护栏广告、咪表停车位、充电桩服务等。

(1) 道路沿线广告位出租收入

经初步市场调查并结合区域发展预测：①大型广告牌出租收入：平均月租金 20000 元/个；②路灯广告灯箱出租收入：平均月租金 300 元/个；③公交亭广告出租收入：平均月租金 3500 元/个；④垃圾箱广告出租收入：平均月租金 200 元/个；⑤护栏广告出租收入：平均月租金 350 元/个。

(2) 停车位收入

每个车位日周转 6 台车，每车平均均收费 6 元；充电桩服务收入：45 元/个·日。

道路沿线广告位出租收入、咪表停车位收入，按每年 2%升幅考虑。

具体自身收入种类及数量汇总表如下：

	大型广告 牌	路灯广告 灯箱	公交亭广 告牌	垃圾箱广 告	护栏广 告	停车位	充电 桩	基站地 块
--	-----------	------------	------------	-----------	----------	-----	---------	----------

合计	49	1357	66	375	4094	1142	820	49
----	----	------	----	-----	------	------	-----	----

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	大型广告 牌	路灯广告 灯箱	公交亭广 告牌	垃圾箱广 告	护栏广告	停车位	充电桩	合计
第一年	1,176.00	488.52	277.20	90.00	1,719.48	1,500.59	1,346.85	6,598.64
第二年	1,199.52	498.29	282.74	91.80	1,753.87	1,530.60	1,373.79	6,730.61
第三年	1,223.51	508.26	288.40	93.64	1,788.95	1,561.21	1,401.26	6,865.23
第四年	1,247.98	518.42	294.17	95.51	1,824.73	1,592.44	1,429.29	7,002.53
第五年	1,272.94	528.79	300.05	97.42	1,861.22	1,624.29	1,457.87	7,142.58
第六年	1,298.40	539.37	306.05	99.37	1,898.44	1,656.77	1,487.03	7,285.43
第七年	1,324.37	550.15	312.17	101.35	1,936.41	1,689.91	1,516.77	7,431.14
第八年	1,350.85	561.16	318.42	103.38	1,975.14	1,723.71	1,547.11	7,579.76
第九年	1,377.87	572.38	324.78	105.45	2,014.64	1,758.18	1,578.05	7,731.36
第十年	1,405.43	583.83	331.28	107.56	2,054.94	1,793.34	1,609.61	7,885.99
第十一年	1,433.54	595.50	337.91	109.71	2,096.04	1,829.21	1,641.80	8,043.71
第十二年	1,462.21	607.41	344.66	111.90	2,137.96	1,865.80	1,674.64	8,204.58
第十三年	1,491.45	619.56	351.56	114.14	2,180.72	1,903.11	1,708.13	8,368.67
第十四年	1,521.28	631.95	358.59	116.42	2,224.33	1,941.17	1,742.29	8,536.04
第十五年	1,551.71	644.59	365.76	118.75	2,268.82	1,980.00	1,777.14	8,706.77
第十六年	1,582.74	657.48	373.07	121.13	2,314.19	2,019.60	1,812.68	8,880.90
第十七年	1,614.40	670.63	380.54	123.55	2,360.48	2,059.99	1,848.94	9,058.52
第十八年	1,646.68	684.05	388.15	126.02	2,407.69	2,101.19	1,885.92	9,239.69
第十九年	1,679.62	697.73	395.91	128.54	2,455.84	2,143.21	1,923.63	9,424.48
第二十年	1,713.21	711.68	403.83	131.11	2,504.96	2,186.08	1,962.11	9,612.97
第二十一	1,747.47	725.92	411.90	133.74	2,555.06	2,229.80	2,001.35	9,805.23
第二十二	1,782.42	740.43	420.14	136.41	2,606.16	2,274.39	2,041.38	10,001.34
第二十三	1,818.07	755.24	428.55	139.14	2,658.28	2,319.88	2,082.20	10,201.36
第二十四	1,854.43	770.35	437.12	141.92	2,711.45	2,366.28	2,123.85	10,405.39
第二十五	1,891.52	785.75	445.86	144.76	2,765.68	2,413.60	2,166.32	10,613.50
第二十六	1,929.35	801.47	454.78	147.65	2,820.99	2,461.88	2,209.65	10,825.77
第二十七	1,967.94	817.50	463.87	150.61	2,877.41	2,511.11	2,253.84	11,042.28
第二十八	2,007.30	833.85	473.15	153.62	2,934.96	2,561.34	2,298.92	11,263.13

年度	大型广告 牌	路灯广告 灯箱	公交亭广 告牌	垃圾箱广 告	护栏广告	停车位	充电桩	合计
第二十九	2,047.44	850.53	482.61	156.69	2,993.66	2,612.56	2,344.90	11,488.39
第三十年	2,088.39	867.54	492.26	159.83	3,053.53	2,664.81	2,391.80	11,718.16
合计	47,708.06	19,818.32	11,245.47	3,651.13	69,756.00	60,876.05	54,639.12	267,694.15

2. 成本预测

根据项目实施意见汇总稿可知江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设施配套项目建成后成本费用主要考虑人工工资及福利费、办公费及其他费用、维修维护费等。

（一）工资及福利费

该项目运营人员暂定 85 人，按人均工资及福利费 7.5 万元/年，结合物价水平，年均增长 5%估算。

（二）办公费及其他费用

项目完工后预计首年办公费及其他费用为 329.93 万元，往后每年按 2%增长。

（三）维修维护费

项目完工后预计首年维修维护费为 395.92 万元，往后每年按 2%增长。

（四）充电桩更换费

充电桩投入使用后，每 5 年更换一次，按每个 5000 元估算。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	工资及福利费	办公费及其他费用	维修维护费	充电桩维修费	合计
第一年	637.50	329.93	395.92		1,363.35
第二年	669.38	336.53	403.84		1,409.74
第三年	702.84	343.26	411.91		1,458.02
第四年	737.99	350.13	420.15		1,508.26
第五年	774.89	357.13	428.55	410.00	1,970.57
第六年	813.63	364.27	437.13		1,615.03
第七年	854.31	371.56	445.87		1,671.74
第八年	897.03	378.99	454.79		1,730.80
第九年	941.88	386.57	463.88		1,792.33
第十年	988.97	394.30	473.16	410.00	2,266.43

年度	工资及福利费	办公费及其他费用	维修维护费	充电桩维修费	合计
第十一年	1,038.42	402.19	482.62		1,923.23
第十二年	1,090.34	410.23	492.27		1,992.85
第十三年	1,144.86	418.43	502.12		2,065.41
第十四年	1,202.10	426.80	512.16		2,141.07
第十五年	1,262.21	435.34	522.41	410.00	2,629.95
第十六年	1,325.32	444.05	532.85		2,302.22
第十七年	1,391.58	452.93	543.51		2,388.02
第十八年	1,461.16	461.98	554.38		2,477.53
第十九年	1,534.22	471.22	565.47		2,570.91
第二十年	1,610.93	480.65	576.78	410.00	3,078.36
第二十一年	1,691.48	490.26	588.31		2,770.05
第二十二年	1,776.05	500.07	600.08		2,876.20
第二十三年	1,864.85	510.07	612.08		2,987.00
第二十四年	1,958.10	520.27	624.32		3,102.69
第二十五年	2,056.00	530.67	636.81	410.00	3,633.49
第二十六年	2,158.80	541.29	649.55		3,349.64
第二十七年	2,266.74	552.11	662.54		3,481.39
第二十八年	2,380.08	563.16	675.79		3,619.02
第二十九年	2,499.08	574.42	689.30		3,762.81
第三十年	2,624.04	585.91	703.09	410.00	4,323.03
合计	42,354.77	13,384.71	16,061.65	2,460.00	74,261.12

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设施配套项目在债券存续期内的项目营运收益为 193,433.03 万元。

金额单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第一年	6,598.64	1,363.35	5,235.29
第二年	6,730.61	1,409.74	5,320.87
第三年	6,865.23	1,458.02	5,407.21
第四年	7,002.53	1,508.26	5,494.27
第五年	7,142.58	1,970.57	5,172.01
第六年	7,285.43	1,615.03	5,670.40
第七年	7,431.14	1,671.74	5,759.40
第八年	7,579.76	1,730.80	5,848.96

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第九年	7,731.36	1,792.33	5,939.03
第十年	7,885.99	2,266.43	5,619.56
第十一年	8,043.71	1,923.23	6,120.48
第十二年	8,204.58	1,992.85	6,211.73
第十三年	8,368.67	2,065.41	6,303.26
第十四年	8,536.04	2,141.07	6,394.98
第十五年	8,706.77	2,629.95	6,076.81
第十六年	8,880.90	2,302.22	6,578.68
第十七年	9,058.52	2,388.02	6,670.50
第十八年	9,239.69	2,477.53	6,762.16
第十九年	9,424.48	2,570.91	6,853.57
第二十年	9,612.97	3,078.36	6,534.61
第二十一年	9,805.23	2,770.05	7,035.18
第二十二年	10,001.34	2,876.20	7,125.14
第二十三年	10,201.36	2,987.00	7,214.36
第二十四年	10,405.39	3,102.69	7,302.70
第二十五年	10,613.50	3,633.49	6,980.01
第二十六年	10,825.77	3,349.64	7,476.13
第二十七年	11,042.28	3,481.39	7,560.89
第二十八年	11,263.13	3,619.02	7,644.11
第二十九年	11,488.39	3,762.81	7,725.59
第三十年	11,718.16	4,323.03	7,395.13
合计	267,694.15	74,261.12	193,433.03

（四）项目对应的地块土地出让净收益

1. 基本假设条件及依据

为完善江海区基础配套设施，提升周边地块价值，根据相关部门的评估，本次江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设施配套项目对金瓯路与江睦路交界西北侧地块的价值有较大提升作用。鉴于收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政管理，由财政统筹使用，所以本项目将金瓯路与江睦路

交界西北侧地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设施配套项目包含 1 个地块金瓯路与江睦路交界西北侧地块，该地块位于江门市江海区东部片区。四至：东至江睦路；南至金瓯路；西至龙溪河（预留绿地）；北至广珠城轨。土地使用权面积为 176667.55 平方米的商业住宅用地。预期土地出让收入对应政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、以江海区近三年 GDP 平均增速与政府工作报告中 2024 年 GDP 预测值的孰低值、基本政策成本等进行预测。

地块信息：

地块内容与规模：土地使用权面积：176667.55 平方米

设定容积率：2.5

计容总建筑面积：441668.875 平方米

土地用途（用地性质）：商业住宅用地

总地价：1,722,508,613.00 元

预计土地价格增速为近三年平均 GDP 增速值 5.20% 的 100%、90%、80%，增幅即 5.20%、4.68%、4.16%，经测算，可用于资金平衡的项目收益为 199,994.49、万元 190,316.97、万元 181,062.57 万元。

2. 地块出让产生的净现金流入

金瓯路与江睦路交界西北侧地块，假设自融资开始日起十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以近三年 GDP 平均增速的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，以融资开始日起十年土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、基本政策成本、政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第十年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

资金平衡土地相关收益情况

金额单位：人民币万元

地块	按 GDP 增速孰低值的 100%	按 GDP 增速孰低值的 90%	按 GDP 增速孰低值的 80%
----	-------------------	------------------	------------------

金瓯路与江睦路交界西北侧地块	199,994.49	190,316.97	181,062.57
合计	199,994.49	190,316.97	181,062.57

（五）预期项目自身收益和项目对应土地出让收入形成的专项收入或政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

项目偿付拟发行债券的资金来源为项目建成交付使用后产生的“运营净收益”现金流入。而项目建设期需支付的专项债券利息由项目建设资本金偿付。预期由项目自融资开始日起在未来债券存续期内土地出让收入和项目自身收益形成的政府性基金收入或专项收入偿还融资本金和利息。

土地相关收益接近三年 GDP 增速孰低值的 100%比例和项目自身收益的 100%计算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	土地相关收益	
已融资	45,507.00	44,963.41	90,470.41			已融资本金处为该项目在本次债券存续期内偿还本金汇总金额
第一年		3,128.71	3,128.71	5,235.29		5,235.29
第二年		3,128.71	3,128.71	5,320.87		5,320.87
第三年		3,128.71	3,128.71	5,407.21		5,407.21
第四年		3,128.71	3,128.71	5,494.27		5,494.27
第五年		3,128.71	3,128.71	5,172.01		5,172.01
第六年		3,128.71	3,128.71	5,670.40		5,670.40
第七年		3,128.71	3,128.71	5,759.40		5,759.40
第八年		3,128.71	3,128.71	5,848.96		5,848.96
第九年		3,128.71	3,128.71	5,939.03		5,939.03
第十年		3,128.71	3,128.71	5,619.56	199,994.49	205,614.05
第十一年		3,128.71	3,128.71	6,120.48		6,120.48

第十二年		3,128.71	3,128.71	6,211.73		6,211.73
第十三年		3,128.71	3,128.71	6,303.26		6,303.26
第十四年		3,128.71	3,128.71	6,394.98		6,394.98
第十五年		3,128.71	3,128.71	6,076.81		6,076.81
第十六年		3,128.71	3,128.71	6,578.68		6,578.68
第十七年		3,128.71	3,128.71	6,670.50		6,670.50
第十八年		3,128.71	3,128.71	6,762.16		6,762.16
第十九年		3,128.71	3,128.71	6,853.57		6,853.57
第二十年		3,128.71	3,128.71	6,534.61		6,534.61
第二十一年		3,128.71	3,128.71	7,035.18		7,035.18
第二十二年		3,128.71	3,128.71	7,125.14		7,125.14
第二十三年		3,128.71	3,128.71	7,214.36		7,214.36
第二十四年		3,128.71	3,128.71	7,302.70		7,302.70
第二十五年		3,128.71	3,128.71	6,980.01		6,980.01
第二十六年		3,128.71	3,128.71	7,476.13		7,476.13
第二十七年		3,128.71	3,128.71	7,560.89		7,560.89
第二十八年		3,128.71	3,128.71	7,644.11		7,644.11
第二十九年		3,128.71	3,128.71	7,725.59		7,725.59
第三十年	74,493.00	3,128.71	77,621.71	7,395.13		7,395.13
合计	120,000.00	138,824.59	258,824.59	193,433.03	199,994.49	393,427.52
本息覆盖倍数	1.52					

（六）风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来项目自身收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对项目自身收益向下波动进行敏感性分析。

土地相关收益接近三年GDP增速孰低值的90%比例和项目自身收益的90%计算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	土地相关收益	
已融资	45,507.00	44,963.41	90,470.41			已融资本金处为该项目在本次债券

						存续期内偿 还本金汇总 金额
第一年		3,128.71	3,128.71	4,711.76		4,711.76
第二年		3,128.71	3,128.71	4,788.78		4,788.78
第三年		3,128.71	3,128.71	4,866.49		4,866.49
第四年		3,128.71	3,128.71	4,944.84		4,944.84
第五年		3,128.71	3,128.71	4,654.81		4,654.81
第六年		3,128.71	3,128.71	5,103.36		5,103.36
第七年		3,128.71	3,128.71	5,183.46		5,183.46
第八年		3,128.71	3,128.71	5,264.07		5,264.07
第九年		3,128.71	3,128.71	5,345.13		5,345.13
第十年		3,128.71	3,128.71	5,057.60	190,316.97	195,374.57
第十一年		3,128.71	3,128.71	5,508.43		5,508.43
第十二年		3,128.71	3,128.71	5,590.56		5,590.56
第十三年		3,128.71	3,128.71	5,672.93		5,672.93
第十四年		3,128.71	3,128.71	5,755.48		5,755.48
第十五年		3,128.71	3,128.71	5,469.13		5,469.13
第十六年		3,128.71	3,128.71	5,920.82		5,920.82
第十七年		3,128.71	3,128.71	6,003.45		6,003.45
第十八年		3,128.71	3,128.71	6,085.95		6,085.95
第十九年		3,128.71	3,128.71	6,168.21		6,168.21
第二十年		3,128.71	3,128.71	5,881.15		5,881.15
第二十一年		3,128.71	3,128.71	6,331.66		6,331.66
第二十二年		3,128.71	3,128.71	6,412.62		6,412.62
第二十三年		3,128.71	3,128.71	6,492.92		6,492.92
第二十四年		3,128.71	3,128.71	6,572.43		6,572.43
第二十五年		3,128.71	3,128.71	6,282.01		6,282.01
第二十六年		3,128.71	3,128.71	6,728.52		6,728.52
第二十七年		3,128.71	3,128.71	6,804.80		6,804.80
第二十八年		3,128.71	3,128.71	6,879.70		6,879.70
第二十九年		3,128.71	3,128.71	6,953.03		6,953.03
第三十年	74,493.00	3,128.71	77,621.71	6,655.61		6,655.61
合计	120,000.00	138,824.59	258,824.59	174,089.73	190,316.97	364,406.69
本息覆盖倍数	1.41					

土地相关收益接近三年GDP增速孰低值的80%比例和项目自身收益的80%计算

收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	土地相关收益	
已融资	45,507.00	44,963.41	90,470.41			
第一年		3,128.71	3,128.71	4,188.23		4,188.23
第二年		3,128.71	3,128.71	4,256.70		4,256.70
第三年		3,128.71	3,128.71	4,325.77		4,325.77
第四年		3,128.71	3,128.71	4,395.41		4,395.41
第五年		3,128.71	3,128.71	4,137.61		4,137.61
第六年		3,128.71	3,128.71	4,536.32		4,536.32
第七年		3,128.71	3,128.71	4,607.52		4,607.52
第八年		3,128.71	3,128.71	4,679.17		4,679.17
第九年		3,128.71	3,128.71	4,751.22		4,751.22
第十年		3,128.71	3,128.71	4,495.64	181,062.57	185,558.21
第十一年		3,128.71	3,128.71	4,896.38		4,896.38
第十二年		3,128.71	3,128.71	4,969.39		4,969.39
第十三年		3,128.71	3,128.71	5,042.61		5,042.61
第十四年		3,128.71	3,128.71	5,115.98		5,115.98
第十五年		3,128.71	3,128.71	4,861.45		4,861.45
第十六年		3,128.71	3,128.71	5,262.95		5,262.95
第十七年		3,128.71	3,128.71	5,336.40		5,336.40
第十八年		3,128.71	3,128.71	5,409.73		5,409.73
第十九年		3,128.71	3,128.71	5,482.86		5,482.86
第二十年		3,128.71	3,128.71	5,227.69		5,227.69
第二十一年		3,128.71	3,128.71	5,628.14		5,628.14
第二十二年		3,128.71	3,128.71	5,700.11		5,700.11
第二十三年		3,128.71	3,128.71	5,771.49		5,771.49
第二十四年		3,128.71	3,128.71	5,842.16		5,842.16
第二十五年		3,128.71	3,128.71	5,584.01		5,584.01
第二十六年		3,128.71	3,128.71	5,980.91		5,980.91
第二十七年		3,128.71	3,128.71	6,048.71		6,048.71
第二十八年		3,128.71	3,128.71	6,115.29		6,115.29
第二十九年		3,128.71	3,128.71	6,180.47		6,180.47
第三十年	74,493.00	3,128.71	77,621.71	5,916.10		5,916.10
合计	120,000.00	138,824.59	258,824.59	154,746.42	181,062.57	335,808.99
本息覆盖倍数	1.30					

经测算：按项目自身收益的 90%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.41；按项

目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.30。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

（七）项目对应地块概况及地块收益测算

1. 地块信息

（1）地块位置及四至范围

金瓯路与江睦路交界西北侧地块，该地块位于江门市江海区东部片区。四至：东至江睦路；南至金瓯路；西至龙溪河（预留绿地）；北至广珠城轨。

（2）地块内容与规模

地块内容与规模：土地使用权面积：176667.55 平方米

设定容积率：2.5

计容总建筑面积：441668.875 平方米

土地用途（用地性质）：商业住宅用地

总地价：1,722,508,613.00 元

2. 投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设施配套项目融资涉及 1 个储备地块，目前已完成收储，五通一平已完成，地块已为成熟地块。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和广东省政府专项债券。

3. 资金平衡

江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设施配套项目专项融资债券涉及 1 个土地储备地块，根据《财政部、住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工作资金加快预算执行进度的通知》（财综[2011]41 号）、《广东省财政厅、广东省教育厅转发财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（粤财[2011]291 号）、《广东省财政厅、广东省水利厅转发财政部、水利部关于土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（粤财农[2011]276）、《关于印发广东省用于农业土地开发的土地出让金收入和使用管理

办法的通知》（粤财综[2004]186号）等相关文件的相关规定，土地出让收入需剔除上述政策基金。根据项目实施单位的预测，征地成本和相关税费一般占土地出让收入的30%-40%之间，基于保守谨慎性原则，预测土地扣除征地成本和税费后的收益为土地出让收入的60%，并以此作为上述政策资金的计提依据。以上土地出让收入扣除提取的政策基金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该地块前期融资本息。

4. 地块收益预测说明

(1) 土地出让收入预测

江门市1个地块出让收入预测分析参考2022年4月30日广东诺诚房地产土地评估工程咨询经济鉴证有限公司对本地块出具的土地估价报告，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

土地地价测算表一（估价对象地价定义一览表）

位置	估价期日的用地性质	估价设定的用途	设定使用年限（年）	设定容积率	设定土地使用权类型	备注
江门市江海区 东部片区，东至江睦路；南至金瓯路；西至龙溪河（预留绿地）；北至广珠城轨。	商业住宅用地	商业住宅用地	商业50年，住宅70年	2.5	出让	

地价测算表二

位置	设定土地使用权年限（年）	用地面积（m²）	计容建筑面积（m²）	单位面积地价（元/m²）	单位楼面地价（元/m²）	总地价（元）	备注

江门市江海区东部片区，东至江睦路；南至金瓯路；西至龙溪河（预留绿地）；北至广珠城轨。	商业 50 年， 住宅 70 年	176667.55	441668.87 5	9750	3900	1722508613	全部 出让
--	---------------------	-----------	----------------	------	------	------------	----------

（2）现预测项目实现土地出让收入情况如下：

①. 根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以江海区近三年 GDP 增速平均值 5.20%的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。

项目土地出让收入表

测算表一：预计土地价格增速为江海区近三年 GDP 增速平均值 5.20%

金额单位：人民币万元

序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	...	第十年
1	金瓯路与江睦路 交界西北侧地块	172,250.86	181,207.91	190,630.72	200,543.51	210,971.78	221,942.31	233,483.31	...	285,968.90
	土地出让收入	172,250.86	181,207.91	190,630.72	200,543.51	210,971.78	221,942.31	233,483.31	...	285,968.90

测算表二：预计土地价格增速为江海区近三年 GDP 增速平均值 5.20%的 90%，即增幅 4.68%

金额单位：人民币万元

序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	...	第十年
1	金瓯路与江睦路 交界西北侧地块	172,250.86	180,312.20	188,750.81	197,584.35	206,831.30	216,511.00	226,643.72	...	272,143.86
	土地出让收入	172,250.86	180,312.20	188,750.81	197,584.35	206,831.30	216,511.00	226,643.72	...	272,143.86

测算表三：预计土地价格增速为江海区近三年 GDP 增速平均值 5.20%的 80%，即增幅 4.16%

金额单位：人民币万元

序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	...	第十年
1	金瓯路与江睦路 交界西北侧地块	172,250.86	179,416.50	186,880.22	194,654.44	202,752.07	211,186.55	219,971.91	...	258,923.29
	土地出让收入	172,250.86	179,416.50	186,880.22	194,654.44	202,752.07	211,186.55	219,971.91	...	258,923.29

②. 土地出让收益预测：按自融资开始日起第十年全部完成土地挂牌交易

测算表一：预计土地价格增速为江海区近三年 GDP 增速平均值 5.20%

金额单位：人民币万元

序号	项目	金瓯路与江睦路交界西北侧地块	合计
一	土地出让收入	285,968.90	285,968.90
二	相关成本	0.00	0.00
1	土地开发成本	85,974.40	85,974.40
2	基本政策成本	85,974.40	85,974.40
三	用于资金平衡土地的相关收益	199,994.49	199,994.49

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目	1. 土地出让预测收入	2. 提取教育基金(土地出让收入的10%), 穗财综(2012)6号 【(1-5)*10%】	2. 提取农田水利建设基金(土地出让收入的10%), 粤财农(2011)276号 (1*10%)	4. 提取保障安居工程资金(土地收入的10%), 穗府办(2011)3号 【(1-5)*10%】	5. 提取农业土地开发资金(土地出让面积的20%*土地出让平均纯收益征收标准65元/㎡), 财综(2006)48号、财综(2009)24号 (总面积*20%*65)	6. 基本政策成本(2+3+4+5)
1	金瓯路与江陆路交界西北侧地块	285,968.90	28,573.92	28,596.89	28,573.92	229.67	85,974.40
	合计	285,968.90	28,573.92	28,596.89	28,573.92	229.67	85,974.40

测算表二：预计土地价格增速为江海区近三年 GDP 增速平均值 5.20%的 90%，即增幅 4.68%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	金瓯路与江睦路交界西北侧地块	合计
一	土地出让收入	272,143.86	272,143.86
二	相关成本	0.00	0.00
1	土地开发成本	81,826.89	81,826.89
2	基本政策成本	81,826.89	81,826.89
三	用于资金平衡土地的相关收益	190,316.97	190,316.97

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目	1. 土地出让预测收入	2. 提取教育基金(土地出让收入的10%),穗财综(2012)6号【(1-5)*10%】	2. 提取农田水利建设基金(土地出让收入的10%),粤财农(2011)276号(1*10%)	4. 提取保障安居工程资金(土地收入的10%),穗府办(2011)3号【(1-5)*10%】	5. 提取农业土地开发资金(土地出让面积的20%*土地出让平均纯收益征收标准65元/㎡),财综(2006)48号、财综(2009)24号(总面积*20%*65)	6. 基本政策成本(2+3+4+5)
1	金瓯路与江睦路交界西北侧地块	272,143.86	27,191.42	27,214.39	27,191.42	229.67	81,826.89
	合计	272,143.86	27,191.42	27,214.39	27,191.42	229.67	81,826.89

测算表三：预计土地价格增速为江海区近三年 GDP 增速平均值 5.20% 的 80%，即增幅 4.16%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	金瓯路与江睦路交界西北侧地块	合计
一	土地出让收入	258,923.29	258,923.29
二	相关成本	0.00	0.00
1	土地开发成本	77,860.72	77,860.72
2	基本政策成本	77,860.72	77,860.72
三	用于资金平衡土地的相关收益	181,062.57	181,062.57

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目	1. 土地出让预测收入	2. 提取教育基金(土地出让收入的10%),穗财综(2012)6号【(1-5)*10%】	2. 提取农田水利建设基金(土地出让收入的10%),粤财农(2011)276号(1*10%)	4. 提取保障安居工程资金(土地收入的10%),穗府办(2011)3号【(1-5)*10%】	5. 提取农业土地开发资金(土地出让面积的20%*土地出让平均纯收益征收标准65元/㎡),财综(2006)48号、财综(2009)24号(总面积*20%*65)	6. 基本政策成本(2+3+4+5)
1	金瓯路与江睦路交界西北侧地块	258,923.29	25,869.36	25,892.33	25,869.36	229.67	77,860.72
	合计	258,923.29	25,869.36	25,892.33	25,869.36	229.67	77,860.72

根据上述测算，在按江海区近三年 GDP 增速平均值 5.20% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 199,994.49 万元；

同理计算，在按江海区近三年 GDP 增速平均值 5.20% 的 90% 即 4.68% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 190,316.97 万元；

同理计算，在按江海区近三年 GDP 增速平均值 5.20% 的 80% 即 4.16% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 181,062.57 万元。

（八）总体评价

综上所述，在江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设施配套项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设施配套项目在预计自身收益 100%、90%、80% 实现的情况下，预期江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设施配套项目自身收益对应的政府性基金收入或专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

四、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

（一）市场风险及控制措施

（1）主要风险分析：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（二）财务风险及控制措施

（1）风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

（2）风险控制措施：《项目可行性研究报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务

风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

（三）管理风险及控制措施

（1）风险分析：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

（2）风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

（四）政策风险及控制措施

（1）风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

（2）风险控制措施：本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部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）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》（国办发〔2018〕101号）、中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。

五、本报告使用范围

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行2025年广东省政府地方专项债券时参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本专项审核评价业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。



(以下无正文)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 8 月 8 日

证书序号: 0021207

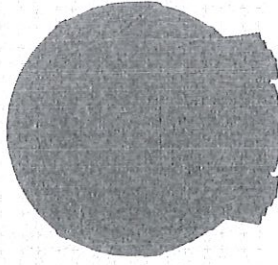
说明

- 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: 深圳市财政局

2024年 1 月 29 日

中华人民共和国财政部制



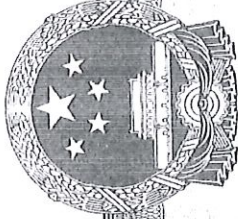
会计师事务所

执业证书



名称: 深圳市恒昇会计师事务所(普通合伙)
首席合伙人: 李建均
主任会计师:
经营场所: 深圳市宝安区新安街道兴东社区67区留芳路2号凌云研发楼401

组织形式: 普通合伙
执业证书编号: 47470338
批准执业文号: 深财会(2021)2号
批准执业日期: 2021年1月13日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MA5GDUGR6Q



名称 深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 李建均

成立日期 2020年09月29日

主要经营场所 深圳市宝安区新安街道兴东社区67区留芳路2号凌云研发楼401



重要提示

- 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
- 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2024年01月23日