



**深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）**

**关于**

**大湾区江门港高新公共码头周边基础设施配套**

**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：0755-27220563

深恒昇专评价字[2025]第 E0128 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，对大湾区江门港高新公共码头周边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

根据大湾区江门港高新公共码头周边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	大湾区江门港高新公共码头周边基础设施配套项目
项目总投资金额（万元）	160,327.79
项目建设内容	江门港高新公共码头一期用地面积约 600 亩，岸线约 732 米，现有 6 个 3000 吨级多用途泊位，附近已有信义玻璃等大型产业项目落户。本项目主要为江门港高新公共码头大型产业集聚区配套建设园区道路约 5300 米产业园区配套道路工程，同时配套建设 2200 米综合管廊、给排水系统、照明等基础设施。
项目计划建设工期	2018 年 5 月-2025 年 10 月

项目立项及各子项目具体情况如下：

2020 年 4 月 13 日，江海区政府出具《关于实施大湾区江门港高新公共码头周边基础设施配套项目的批复》（江海府函[2020]10 号），同意本项目实施。

序号	名称	项目获批情况	项目情况概述
1	一行路（连海路-龙溪路）	<p>2015 年 01 月 28 日，江门市环境保护局出具《关于江门港高新区公共码头疏港公路一期工程环境影响报告书的批复》（江环审[2015]22 号），本项目建设从环境保护角度可行。</p> <p>2015 年 02 月 13 日，江门高新技术产业开发区发展改革和统计局出具《关于一行路（江门港高新区公共码头疏港公路一期）工程可行性研究报告的批复》（高新发改统计[2015]4 号），同意本项目实施。</p>	项目由连海路至龙溪路，全长约 1.59 公里，路基宽 50 米，设计速度为 60km/h，采用双向八车道城市主干路技术标准，主要包括道路、桥梁、排水等工程。项目总投资为 5.5 亿元。



		<p>2018年04月10日，江门高新技术产业开发区发展和改革和统计局出具《关于调整一行路（江门港高新区公共码头疏港公路一期）项目可行性研究报告的批复》（高新发改统计[2018]11号），同意本项目的项目名称由一行路（江门港高新区公共码头疏港公路一期）工程调整为一行路（连海路-龙溪路）工程，项目总投资估算由4.63亿元调整为5.5亿元。</p> <p>2018年08月31日，江门高新技术产业开发区国土资源和环境保护局和江门市江海区国土资源和环境保护局出具《关于一行路（连海路-龙溪路）工程项目用地的预审意见》（高新国环函[2018]565号），同意本项目选址。</p> <p>2019年09月27日，江门市江海区自然资源局核发《建设工程规划许可证》（建字第2019-3-0305号），本项目建设工程符合城乡规划要求。</p>	
2	一行路（南山路-龙溪路）	<p>2020年04月10日，江门市江海区发展和改革委员会出具《关于一行路（南山路-龙溪路）项目可行性研究报告的批复》（江海发改[2020]56号），同意本项目实施。</p> <p>2020年11月16日，江门市江海区发展和改革委员会出具《关于一行路（南山路-龙溪路）项目可行性研究报告（修编）的批复》（江海发改[2020]269号），</p>	<p>项目主要建设内容及规模：项目为城市主干道，呈东西走向，</p> <p>工程全长1500米，起点东接龙溪路，终点西接南山路，道路为双向8车道，设计行车速度为60公里/小时，主要内容包括综合管</p>





		<p>同意本项目总投资由 33758 万元调整为 50463.08 万元。</p> <p>2020 年 11 月 16 日，江门市江海区发展和改革委员会出具《关于一行路（南山路-龙溪路）项目概算的批复》（江海发改[2020]272 号），同意本项目总投资由 50463.08 万元调整为 42578.35 万元。</p>	<p>廊、道路、给排水、供电、照明、交通设施等相关配套。项目总投资为 42578.35 万元。</p>
3	南山路（一行路-会港大道）	<p>2020 年 04 月 10 日，江门市江海区发展和改革委员会出具《关于南山路（一行路-会港大道）项目可行性研究报告的批复》（江海发改[2020] 51 号），同意本项目实施。</p> <p>2020 年 11 月 16 日，江门市江海区发展和改革委员会出具《关于南山路（一行路-会港大道）项目可行性研究报告（修编）的批复》（江海发改[2020]268 号），同意本项目总投资由 31631 万元调整为 52603.25 万元。</p> <p>2020 年 11 月 16 日，江门市江海区发展和改革委员会出具《关于南山路（一行路-会港大道）项目概算的批复》（江海发改[2020]271 号），同意本项目总投资由 52603.25 万元调整为 46151.05 万元。</p>	<p>项目主要建设内容及规模：项目为城市快速路，呈南北走向，工程全长 1300 米，起点北接一行路，终点南接会港大道。</p> <p>道路</p> <p>为双向 6 车道，设计行车速度为 60 公里/小时，主要内容包括综合管廊、道路、给排水、供电、照明、交通设施等相关配套。</p> <p>项目总投资为 46151.05 万元。</p>
4	会港大道（礼睦路-南山路）	<p>2020 年 04 月 10 日，江门市江海区发展和改革委员会出具《关于会港大道（礼</p>	<p>项目主要建设内容及规模：项目为城市快速路，呈东西走</p>

		<p>睦路-南山路)项目可行性研究报告的批复》(江海发改[2020]55号),同意本项目实施。</p> <p>2020年11月16日,江门市江海区发展和改革委员会出具《关于会港大道(礼睦路-南山路)项目可行性研究报告(修编)的批复》(江海发改[2020]270号),同意本项目总投资由8521万元调整为15587.52万元。</p> <p>2020年11月16日,江门市江海区发展和改革委员会出具《关于会港大道(礼睦路-南山路)项目概算的批复》(江海发改[2020]273号),同意本项目总投资由15587.52万元调整为12528.46万元。</p>	<p>向,工程全长400米,起点东接南山路,终点西接礼睦路。道路为双向8车道,设计行车速度为60公里/小时,主要内容包综合管廊、道路、给排水、供电、照明、交通设施等相关配套。项目总投资为12528.46万元。</p>
5	东海路(金瓯路-礼睦路)	<p>2018年05月11日,江门高新技术产业开发区国土资源和环境保护局和江门市江海区国土资源和环境保护局出具《关于东海路(金瓯路-礼睦路)改造工程用地情况的说明》(高新国环函[2018]307号),本项目用地范围2.9686公顷。</p> <p>2018年05月21日,江门高新技术产业开发区发展改革和统计局出具《关于东海路(金瓯路-礼睦路)改造工程可行性研究报告的批复》(高新发改统计[2018]24号),同意本项目实施。</p> <p>2018年09月26日,江门市城乡规划局核发《建设工程规划许可证》(建</p>	<p>项目主要建设内容及规模:项目全长约456米,道路规划路宽为60米,双向八车道,城市主干路,设计行车速度为60km/h,路面采用沥青混凝土路面,主要包括道路、排水、交通、照明、消防等工程。项目总投资为4069.93万元。</p>



		<p>字第 2018-1-0013 号), 本项目建设工程符合城乡规划要求。</p> <p>2019 年 03 月 26 日, 本项目环境影响登记表已完成备案, 备案号:</p> <p>201944070400000052。</p> <p>2019 年 04 月 24 日, 江门市江海区住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》(编号 440704201904240302), 准予本项目施工。</p>	
--	--	--	--

## 二、应付本息情况

### 1. 存量债券资金列式

大湾区江门港高新公共码头周边基础设施配套项目, 以前年度已安排专项债券资金共计 96,000.00 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	2020 年 08 月	2020 年广东省专项债券七十期(粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债)	20 年	3.82%	每半年支付利息, 到期还本	11,000.00
2	2021 年 04 月	2021 年广东省专项债券二十一期(市政和产业园区基础设施专项债)	20 年	3.89%	每半年支付利息, 到期还本	11,500.00
3	2021 年 06 月	2021 年广东省专项债券四十八期(市政和产业园区基础设施专项债)	20 年	3.76%	每半年支付利息, 到期还本	10,500.00
4	2022 年 01 月	2022 年广东省专项债券七期(普通专项债)	20 年	3.28%	每半年支付利息, 到期还本	4,500.00
5	2022 年 03 月	2022 年广东省专项债券十五期(普通专项债)	20 年	3.32%	每半年支付利息, 到期还本	500.00
6	2022 年 05 月	2022 年广东省专项债券二十三期(普通专项债)	20 年	3.40%	每半年支付利息, 到期还本	12,000.00
7	2022 年 06 月	2022 年广东省专项债券三十期(普通专项债)	20 年	3.22%	每半年支付利息, 到期还本	3,000.00





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)
					还本	
8	2023年05月	2023年广东省专项债券二十四期(普通专项债)	20年	3.00%	每半年支付利息,到期还本	41,000.00
9	2023年08月	2023年广东省专项债券五十三期(普通专项债)	20年	3.00%	每半年支付利息,到期还本	2,000.00
合计						96,000.00

## 2. 还本付息测算

本年度计划融资金额为6,055.00万元。期限为二十年,假设融资利率2.50%,

每半年支付利息,第二十年末偿还本金,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	11,000.00	11,000.00		3.82%	8,404.00	19,404.00
已融资	11,500.00	11,500.00		3.89%	8,947.00	20,447.00
已融资	10,500.00	10,500.00		3.76%	7,896.00	18,396.00
已融资	4,500.00	4,500.00		3.28%	2,952.00	7,452.00
已融资	500.00	500.00		3.32%	332.00	832.00
已融资	12,000.00	12,000.00		3.40%	8,160.00	20,160.00
已融资	3,000.00	3,000.00		3.22%	1,932.00	4,932.00
已融资	41,000.00	41,000.00		3.00%	24,600.00	65,600.00
已融资	2,000.00	2,000.00		3.00%	1,200.00	3,200.00
第一年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第二年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第三年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第四年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第五年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第六年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第七年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第八年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第九年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第十年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第十一年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98





第十二年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第十三年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第十四年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第十五年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第十六年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第十七年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第十八年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第十九年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第二十年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第二十一年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第二十二年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第二十三年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第二十四年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第二十五年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第二十六年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第二十七年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第二十八年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第二十九年	6,055.00		6,055.00	2.51%	151.98	151.98
第三十年	6,055.00	6,055.00		2.51%	151.98	6,206.98
合计		102,055.00			68,982.42	171,037.42

3. 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

为满足江门市江海区市政建设需求，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，实现大湾区江门港高新公共码头周边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. 地块收益

大湾区江门港高新公共码头周边基础设施配套项目包含 1 个地块，为江门市江海区高新区 16、17、26、27、28 号地，本次预测以江门市江海区高新区 16、17、26、27、28 号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 增速值的孰低值、基本政策成本等进行预测。

预计土地价格增速为近三年平均 GDP 增速值的 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 72,788.67 万元、65,871.21 万元、59,576.75 万元。

项目收益测算表

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%
江门市江海区高新区 16、17、26、27、28 号地	72,788.67	65,871.21	59,576.75
合计	72,788.67	65,871.21	59,576.75

#### 2. 收入预测

根据可行性研究报告可知该项目建成正式运营后主要收入包括土地出让收入、管廊入廊费及日常维护收入、道路沿线广告位出租收入、停车位收入。

##### (1) 入廊费及日常维护收入

项目拟建的一行路（连海路至龙溪路）一行路（南山路至龙溪路）南山路（一行路至会港大道）均建有综合管廊，合计总长度 3,400 米。项目运营后，可收取各管线单位使用管廊的入廊费及合理的管廊日常维护收入，其中入廊费为一次性收费，而日常维护费按年收取。初步计划拟考虑 2 条 110kv/220kv 高压电缆、2 条 10kv 中压电缆以及 8 条通讯线；参考同类项目的收费情况，本项目收费估算如





下： 高压电缆 110KV/220kv：入廊费 1800 元/米，日常维护费 35 元/米·年；  
中压 10kv：入廊费 1000 元/米，日常维护费 25 元/米·年；通信线：入廊费 500 元/米，日常维护费 15 元/米·年。

### (2) 道路沿线广告位出租收入

序号	工程名称	大型广 告牌	路灯广 告灯箱	公交亭 广告牌	垃圾箱广 告(个)	护栏广 告(个)	基站地 块(个)	停车位 (个)	充电桩 (个)
1	一行路(连海路至 龙溪路)	4	384	6	160	427	6	453	227
2	一行路(南山路至 龙溪路)	2	360	2	150	400	6	425	213
3	南山路(一行路至 会港大道)	6	312	8	130	347	5	368	184
4	会港大道(礼睦路 至南山路)	2	96	4	40	107	2	113	57
5	东海路(金瓯路- 礼睦路)改造工程	2	109	4	46	122	2	129	65
	合计	16	1261	24	526	1403	21	1488	746

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；⑥基站地块出租收入：平均 50000 元/个·年；按每年 5%升幅考虑。

### (3) 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 5%升幅考虑。

### 收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	入廊及维护费收入	广告位出租收入	停车位收入	合计
第一年	557.60	293.21	530.09	1,380.90
第二年	81.60	1,935.19	3,498.59	5,515.38
第三年	81.60	2,031.95	3,673.52	5,787.07
第四年	81.60	2,133.55	3,857.20	6,072.34
第五年	81.60	2,240.22	4,050.06	6,371.88
第六年	81.60	2,352.24	4,252.56	6,686.39



年度	入廊及维护费收入	广告位出租收入	停车位收入	合计
第七年	81.60	2,469.85	4,465.19	7,016.63
第八年	81.60	2,593.34	4,688.45	7,363.38
第九年	81.60	2,723.01	4,922.87	7,727.47
第十年	81.60	2,859.16	5,169.01	8,109.77
第十一年	81.60	3,002.11	5,427.46	8,511.18
第十二年	81.60	3,152.22	5,698.83	8,932.66
第十三年	81.60	3,309.83	5,983.78	9,375.21
第十四年	81.60	3,475.32	6,282.96	9,839.89
第十五年	81.60	3,649.09	6,597.11	10,327.80
第十六年	81.60	3,831.54	6,926.97	10,840.11
第十七年	81.60	4,023.12	7,273.32	11,378.04
第十八年	81.60	4,224.28	7,636.98	11,942.86
第十九年	81.60	4,435.49	8,018.83	12,535.92
第二十年	81.60	4,657.27	8,419.77	13,158.64
第二十一年	81.60	4,890.13	8,840.76	13,812.49
第二十二年	81.60	5,134.64	9,282.80	14,499.04
第二十三年	81.60	5,391.37	9,746.94	15,219.91
第二十四年	81.60	5,660.94	10,234.29	15,976.82
第二十五年	81.60	5,943.98	10,746.00	16,771.58
第二十六年	81.60	6,241.18	11,283.30	17,606.08
第二十七年	81.60	6,553.24	11,847.47	18,482.31
第二十八年	81.60	6,880.90	12,439.84	19,402.34
第二十九年	81.60	7,224.95	13,061.83	20,368.38
第三十年	81.60	7,586.19	13,714.92	21,382.72
合计	2,924.00	120,899.50	218,571.71	342,395.21

## 2. 成本预测

根据项目实施意见汇总稿可知大湾区江门港高新公共码头周边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。

### (1) 工资及福利费

项目劳动定员暂定 20 人，按人均工资福利费 7.50 万元/年，年均增长 5%估算。

### (2) 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 69.04 万元, 第二年费用为 275.77 万元, 往后每年约按 5%比例增长。

### (3) 维修维护费

项目完工后, 预计首年维修维护费为 41.43 万元, 第二年费用为 165.46 万元, 往后每年约按 5%比例增长。

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	合计
第一年	25.00	69.04	41.43	135.47
第二年	157.50	275.77	165.46	598.73
第三年	165.38	289.56	173.73	628.67
第四年	173.64	304.04	182.42	660.10
第五年	182.33	319.24	191.54	693.10
第六年	191.44	335.20	201.12	727.76
第七年	201.01	351.96	211.17	764.15
第八年	211.07	369.56	221.73	802.36
第九年	221.62	388.04	232.82	842.47
第十年	232.70	407.44	244.46	884.60
第十一年	244.33	427.81	256.68	928.83
第十二年	256.55	449.20	269.52	975.27
第十三年	269.38	471.66	282.99	1,024.03
第十四年	282.85	495.24	297.14	1,075.23
第十五年	296.99	520.01	312.00	1,128.99
第十六年	311.84	546.01	327.60	1,185.44
第十七年	327.43	573.31	343.98	1,244.72
第十八年	343.80	601.97	361.18	1,306.95
第十九年	360.99	632.07	379.24	1,372.30
第二十年	379.04	663.67	398.20	1,440.92
第二十一年	397.99	696.86	418.11	1,512.96
第二十二年	417.89	731.70	439.01	1,588.61
第二十三年	438.79	768.28	460.97	1,668.04
第二十四年	460.73	806.70	484.01	1,751.44
第二十五年	483.76	847.03	508.21	1,839.01
第二十六年	507.95	889.39	533.63	1,930.96
第二十七年	533.35	933.86	560.31	2,027.51
第二十八年	560.02	980.55	588.32	2,128.89
第二十九年	588.02	1,029.58	617.74	2,235.33



年度	工资及福利费	办公费及其他费用	维修维护费	合计
第三十年	617.42	1,081.05	648.62	2,347.10
合计	9,840.83	17,255.77	10,353.35	37,449.95

### 3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算,大湾区江门港高新公共码头周边基础设施配套项目在债券存续期内的项目营运净收益为 304,945.26 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	1,380.90	135.47	1,245.43
第二年	5,515.38	598.73	4,916.65
第三年	5,787.07	628.67	5,158.40
第四年	6,072.34	660.10	5,412.24
第五年	6,371.88	693.10	5,678.77
第六年	6,686.39	727.76	5,958.63
第七年	7,016.63	764.15	6,252.49
第八年	7,363.38	802.36	6,561.03
第九年	7,727.47	842.47	6,885.00
第十年	8,109.77	884.60	7,225.17
第十一年	8,511.18	928.83	7,582.35
第十二年	8,932.66	975.27	7,957.39
第十三年	9,375.21	1,024.03	8,351.18
第十四年	9,839.89	1,075.23	8,764.66
第十五年	10,327.80	1,128.99	9,198.81
第十六年	10,840.11	1,185.44	9,654.67
第十七年	11,378.04	1,244.72	10,133.32
第十八年	11,942.86	1,306.95	10,635.91
第十九年	12,535.92	1,372.30	11,163.62
第二十年	13,158.64	1,440.92	11,717.72
第二十一年	13,812.49	1,512.96	12,299.53
第二十二年	14,499.04	1,588.61	12,910.43
第二十三年	15,219.91	1,668.04	13,551.87
第二十四年	15,976.82	1,751.44	14,225.38
第二十五年	16,771.58	1,839.01	14,932.57
第二十六年	17,606.08	1,930.96	15,675.12





年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第二十七年	18,482.31	2,027.51	16,454.80
第二十八年	19,402.34	2,128.89	17,273.46
第二十九年	20,368.38	2,235.33	18,133.05
第三十年	21,382.72	2,347.10	19,035.62
合计	342,395.21	37,449.95	304,945.26

#### (四) 预期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情况

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二十年内,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的情况如下:

土地相关收益接近三年 GDP 平均增速 5.20%的 100%比例和项目自身收益的

100%比例计算收益的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	债券存续期间各年度总收益
已融资	96,000.00	64,423.00	160,423.00			
第一年		151.98	151.98	1,245.43		1,245.43
第二年		151.98	151.98	4,916.65		4,916.65
第三年		151.98	151.98	5,158.40		5,158.40
第四年		151.98	151.98	5,412.24		5,412.24
第五年		151.98	151.98	5,678.77		5,678.77
第六年		151.98	151.98	5,958.63		5,958.63
第七年		151.98	151.98	6,252.49		6,252.49
第八年		151.98	151.98	6,561.03		6,561.03
第九年		151.98	151.98	6,885.00		6,885.00
第十年		151.98	151.98	7,225.17		7,225.17
第十一年		151.98	151.98	7,582.35		7,582.35
第十二年		151.98	151.98	7,957.39		7,957.39
第十三年		151.98	151.98	8,351.18		8,351.18
第十四年		151.98	151.98	8,764.66		8,764.66
第十五年		151.98	151.98	9,198.81		9,198.81
第十六年		151.98	151.98	9,654.67		9,654.67
第十七年		151.98	151.98	10,133.32		10,133.32
第十八年		151.98	151.98	10,635.91		10,635.91



第十九年		151.98	151.98	11,163.62		11,163.62
第二十年		151.98	151.98	11,717.72	72,788.67	84,506.39
第二十一年		151.98	151.98	12,299.53		12,299.53
第二十二年		151.98	151.98	12,910.43		12,910.43
第二十三年		151.98	151.98	13,551.87		13,551.87
第二十四年		151.98	151.98	14,225.38		14,225.38
第二十五年		151.98	151.98	14,932.57		14,932.57
第二十六年		151.98	151.98	15,675.12		15,675.12
第二十七年		151.98	151.98	16,454.80		16,454.80
第二十八年		151.98	151.98	17,273.46		17,273.46
第二十九年		151.98	151.98	18,133.05		18,133.05
第三十年	6,055.00	151.98	6,206.98	19,035.62		19,035.62
合计	102,055.00	68,982.42	171,037.42	304,945.26	72,788.67	377,733.93
本息覆盖倍数	2.21					

### (五) 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 平均增速 5.20%的 90%比例和项目自身收益的 90%比例计算收益的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	债券存续期间各年度总收益
已融资	96,000.00	64,423.00	160,423.00			
第一年		151.98	151.98	1,120.89		1,120.89
第二年		151.98	151.98	4,424.99		4,424.99
第三年		151.98	151.98	4,642.56		4,642.56
第四年		151.98	151.98	4,871.02		4,871.02
第五年		151.98	151.98	5,110.90		5,110.90
第六年		151.98	151.98	5,362.77		5,362.77
第七年		151.98	151.98	5,627.24		5,627.24
第八年		151.98	151.98	5,904.93		5,904.93
第九年		151.98	151.98	6,196.50		6,196.50
第十年		151.98	151.98	6,502.65		6,502.65
第十一年		151.98	151.98	6,824.11		6,824.11
第十二年		151.98	151.98	7,161.65		7,161.65
第十三年		151.98	151.98	7,516.06		7,516.06





第十四年		151.98	151.98	7,888.19		7,888.19
第十五年		151.98	151.98	8,278.93		8,278.93
第十六年		151.98	151.98	8,689.20		8,689.20
第十七年		151.98	151.98	9,119.99		9,119.99
第十八年		151.98	151.98	9,572.32		9,572.32
第十九年		151.98	151.98	10,047.26		10,047.26
第二十年		151.98	151.98	10,545.95	65,871.21	76,417.16
第二十一年		151.98	151.98	11,069.58		11,069.58
第二十二年		151.98	151.98	11,619.38		11,619.38
第二十三年		151.98	151.98	12,196.68		12,196.68
第二十四年		151.98	151.98	12,802.84		12,802.84
第二十五年		151.98	151.98	13,439.31		13,439.31
第二十六年		151.98	151.98	14,107.61		14,107.61
第二十七年		151.98	151.98	14,809.32		14,809.32
第二十八年		151.98	151.98	15,546.11		15,546.11
第二十九年		151.98	151.98	16,319.74		16,319.74
第三十年	6,055.00	151.98	6,206.98	17,132.06		17,132.06
合计	102,055.00	68,982.42	171,037.42	274,450.73	65,871.21	340,321.94
本息覆盖倍数	1.99					

土地相关收益接近三年 GDP 平均增速 5.20%的 80%比例和项目自身收益的

80%比例计算收益的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	债券存续期 间各年度总 收益
已融资	96,000.00	64,423.00	160,423.00			
第一年		151.98	151.98	996.34		996.34
第二年		151.98	151.98	3,933.32		3,933.32
第三年		151.98	151.98	4,126.72		4,126.72
第四年		151.98	151.98	4,329.79		4,329.79
第五年		151.98	151.98	4,543.02		4,543.02
第六年		151.98	151.98	4,766.91		4,766.91
第七年		151.98	151.98	5,001.99		5,001.99
第八年		151.98	151.98	5,248.82		5,248.82
第九年		151.98	151.98	5,508.00		5,508.00
第十年		151.98	151.98	5,780.14		5,780.14
第十一年		151.98	151.98	6,065.88		6,065.88
第十二年		151.98	151.98	6,365.91		6,365.91
第十三年		151.98	151.98	6,680.94		6,680.94



第十四年		151.98	151.98	7,011.72		7,011.72
第十五年		151.98	151.98	7,359.05		7,359.05
第十六年		151.98	151.98	7,723.73		7,723.73
第十七年		151.98	151.98	8,106.66		8,106.66
第十八年		151.98	151.98	8,508.73		8,508.73
第十九年		151.98	151.98	8,930.90		8,930.90
第二十年		151.98	151.98	9,374.18	59,576.75	68,950.93
第二十一年		151.98	151.98	9,839.62		9,839.62
第二十二年		151.98	151.98	10,328.34		10,328.34
第二十三年		151.98	151.98	10,841.49		10,841.49
第二十四年		151.98	151.98	11,380.31		11,380.31
第二十五年		151.98	151.98	11,946.06		11,946.06
第二十六年		151.98	151.98	12,540.10		12,540.10
第二十七年		151.98	151.98	13,163.84		13,163.84
第二十八年		151.98	151.98	13,818.76		13,818.76
第二十九年		151.98	151.98	14,506.44		14,506.44
第三十年	6,055.00	151.98	6,206.98	15,228.50		15,228.50
合计	102,055.00	68,982.42	171,037.42	243,956.21	59,576.75	303,532.96
本息覆盖倍数	1.77					

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 1.99；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.77。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

#### （六）总体评价

综上所述，在大湾区江门港高新公共码头周边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，本次评价的大湾区江门港高新公共码头周边基础设施配套项目在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期大湾区江门港高新公共码头周边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·深圳

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》。

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



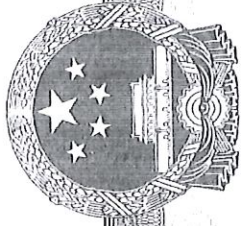
发证机关: 深圳市财政局

2024年 1 月 29 日

中华人民共和国财政部制







统一社会信用代码  
91440300MA5GDUGR6Q

# 营业执照



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

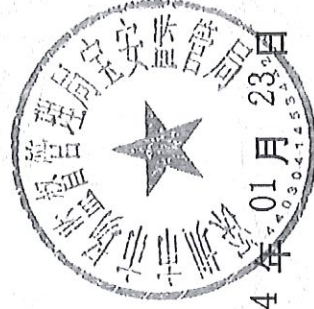
成立日期 2020年09月29日

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