

深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

关于

江门市江海区农村人居环境综合治理项目

预期收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告



深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN ZHONGQIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙福路荣超英隆大厦 A 座 A2105

电话：0755-28999289

深中钦咨字[2026]第 661 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，对江门市江海区农村人居环境综合治理项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

我们的评估依据是《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》。发行人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。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。本评估咨询报告出具的意见，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。

经专项评估，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

1. 项目组织实施机构

根据江门市江海区农村人居环境综合治理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农业农村和水利局。

2. 项目情况

项目名称	江门市江海区农村人居环境综合治理项目
项目总投资金额（万元）	92,193.22
项目建设内容	<p>一是完善农村生活污水及垃圾收集设施建设。主要对区内3个街道28条村居开展农村生活污水收集处理，新建3座垃圾收集站，排查老旧污水管网约150公里，完善相关配套农村垃圾收集、处理设施建设；二是提升农村人居环境基础设施建设。对农村道路改造、立面改造、三线整治、农村清拆整治和厕所改造升级；三是河道堤岸治理升级。建设龙溪湖至会港大道段4公里河道，7公里的堤岸工程，对马鬃沙河河道进行疏挖扩宽河道行洪断面，对两岸堤防进行治理加固。着力从典型示范创建向面上整治推进，以点串线、连线成片，打造示范标杆，全域提升农村人居环境和生活水平。</p> <p>江门市江海区农村人居环境综合治理项目涉及9个子项目如下：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 礼乐街道省级新农村连片示范村风貌提升工程2. 江海区农村人居环境提升项目（含外海街道、礼乐街道、江南街道农村人居环境提升工程项目）3. 礼乐街道垦造水田项目（含礼乐街道垦造水田东片区、中片区、西片区垦造水田项目）4. 江海区数字水利项目（一期）5. 外海街道水环境综合整治提升项目6. 礼乐街道水环境综合整治提升项目7. 礼东大桥维修加固工程

	8. 五邑路北侧辅道市政设施整治工程 9. 江海区全面推进农业农村现代化配套设施建设项目（一期）。
项目计划建设工期	2022 年 2 月-2026 年 12 月

项目批复情况如下：

根据江海区发展和改革局于 2022 年 2 月 10 日出具的《关于江门市江海区农村人居环境综合治理项目建议书的批复》（江海发改[2022]167 号）的相关内容，江门市江海区农村人居环境综合治理项目包含了 9 个子项目，基本情况如下：

序号	名称	立项时间	立项批文	项目情况概述
1	礼乐街道省级新农村连片示范村风貌提升工程	2022 年 2 月 18 日、 2025 年 9 月 20 日	江海发改（2022）52 号、江海发改（2025）190 号	项目主要对跨龙、英南、东红、向东、丰盛 5 个省级新农村进行连片提升，形成 5 张特色名片；打造 7 大生态田园产业品牌，强势赋能乡村产业振兴，主要包括：“羽林春秋”落羽杉群保育与生态文化提升，达华农场入口周边空间风貌提升，都市农业公园及稼穡生态园入口区段风貌提升，礼乐葡萄园入口节点提升，向东桃园提升，农房风貌提升，四小园建设，巷道提升，一河两岸提升，公共设施及基础设施提升等；对礼乐街道 24 个村进行危破房屋清拆、冷巷围墙清拆、蚊虫孳生地清理、清运垃圾及明渠改暗渠等人居环境综合治理工程。
2	江海区农村人居环境提升项目（含外海街道、礼乐街道、江南街道农村人居环境提升工程项目）	2022 年 2 月 25 日、 2022 年 2 月 18 日、 2022 年 3 月 2 日、 2025 年 9 月 22 日、 2025 年 9 月 21 日	江海发改（2022）60 号、江海发改（2022）51 号、江海发改（2022）64 号、江海发改（2025）265 号、江海发改（2025）189 号。	项目主要包括外海街道村内基础设施提升工程，外麻路（麻一佑启学校至江海四路）改造工程，外海街道 22 个村（社区）开展开展危破房屋清拆、冷巷围墙清拆、蚊虫孳生地清理与硬底化、清运垃圾、明渠改暗渠、建设停车场以及河涌护堤改造等人居环境综合治理工程。 礼乐街道农村人居环境提升工程项目本项目实施范围主要包括礼乐街道辖区范围内 4 个社区、24 个村居及农田，建设内容主要包括村内道路提升工程、农田设施提升工程、三线整治（含监控）工程等；项目改造内容包括滘头建星村顺天里巷道改造、环境整治、三线整治、公共设施及基础设施提升；滘头村级工业园道路改造、环境整治、三线整治、公共设施及基础设施提升。

				施提升；涪头联星村石咀里道路整治、排水设施完善；涪北富田村环山路改造、排水设施完善；江南街道片区内村、社区蚊虫孳生地清理、背街小巷卫生治理、村道及冷巷改造、明渠改暗渠、空地停车场改造、雨污分流、涪兴西路及北路沿线整治等人居环境综合治理。
3	礼乐街道垦造水田项目（含礼乐街道垦造水田东片区、中片区、西片区垦造水田项目）	2022 年 3 月 28 日	江海自然资（2022）321 号、江海自然资（2022）322 号、江海自然资函（2022）323 号	垦造水田规模约 1403.47 亩，包括对现有耕地（含可调整坑塘水面）进行提质改造工程建设、工程验收、工程复核、资金审计服务、收地补偿、耕地承包租金、后期管护费用、农业设施维护费用、测绘费、信息报备及上图入库工作费用等。
4	江海区数字水利项目（一期）	2022 年 3 月 1 日	江海发改（2022）63 号	项目主要对区内闸泵站配套设施进行升级，新建江海水利专题可视化系统、数字水利跨部门协同调度中台、水利智能决策大脑平台，主要建设包括网格化降雨预报模型、三维模拟仿真模型、地理信息模型、洪水预报系统、水文水动力预测模型。新增雨量计、流速计等。
5	外海街道水环境综合整治提升项目	2022 年 3 月 4 日	江海发改（2022）74 号	项目主要对龙溪河、中路河、横沥河等 5 条河流部分河段一河两岸进行提升改造，对塘涌塹和虾苟涌以及进行 6 座水闸的出水口清淤疏浚，并重建、新建或加固清兰电排站等 5 座穿堤建筑物等。
6	礼乐街道水环境综合整治提升项目	2022 年 2 月 18 日	江海发改（2022）53 号	本项目实施范围主要包括礼乐街道辖区范围内 20 个村，建设内容主要包括护岸 19 处，合计 6274 米；清淤涉及 3 处，合计 4170 米；总计治理长度为 10444 米，敷设污水管网总长 5214 米。
7	礼东大桥维修加固工程	2022 年 4 月 15 日	江海发改（2022）129 号	项目主要对原礼东大桥 8#墩的单排桩基改为多排群桩基础，外加双排 D150cm 钻孔灌注桩，增加承台等。
8	五邑路北侧辅道市政设施整治工程	2022 年 4 月 15 日	江海发改（2022）130 号	项目主要对五邑路北侧辅道进行路面修复 16180 平方米，新建箱涵 65 平方米，改造人行道 14386 平方米，绿化改造 13500 平方米。
9	江海区全面推进农业农村现代化配套设施建设项目（一期）	2022 年 4 月 15 日、2025 年 7 月 22 日	江海发改（2022）131 号、江海发改（2025）137 号	（1）全面推进江海区数字农业项目建设，通过建立一套数字农业信息化平台，实现信息化应用的广泛覆盖。（2）礼乐街道补充耕地项目。为实现江海区耕地连片整治，将礼乐街道跨龙村、雄光村、雄乡村、东

		日		红村、英南村等村庄零散、低效用地（含可调整坑塘水面、闲置地、果园等）提质改造为耕地，预计可新增耕地面积 1145.2 亩。（3）江海区现有耕地提质及高质量机耕路建设。
--	--	---	--	---

二、应付本息情况

1. 存量债券资金列式

江门市江海区农村人居环境综合治理项目，以前年度已安排专项债券资金共计 31,830.00 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 06 月	2022 年广东省政府专项债券二十九期（普通专项债）	15 年	3.16%	每半年支付利息，到期还本	14,000.00
2	2023 年 01 月	2023 年广东省专项债券四期（普通专项债）	15 年	3.12%	每半年支付利息，到期还本	12,300.00
3	2023 年 04 月	2023 年广东省专项债券十二期（普通专项债）	15 年	3.08%	每半年支付利息，到期还本	1,500.00
4	2023 年 05 月	2023 年广东省专项债券二十八期（绿美广东专项债）	15 年	2.92%	每半年支付利息，到期还本	2,500.00
5	2025 年 09 月	2025 年广东省政府专项债券（四十五期）	15 年	2.34%	每半年支付利息，到期还本	850.00
6	2025 年 12 月	从 2025 年广东省政府专项债券（四十六期）江海区社会智慧治理技术创新中心配套设施建设项目调入	20 年	2.41%	每半年支付利息，到期还本	12.00
7	2025 年 12 月	从 2025 年广东省政府专项债券（四十六期）江门国家高新区光电产业园区基础设施配套项目调入	20 年	2.41%	每半年支付利息，到期还本	170.00
8	2025 年 12 月	从 2025 年广东省政府专项债券（四十六期）江门国家高新区先进制造业	20 年	2.41%	每半年支付利息，到期还本	297.00

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）
		园区基础设施建设项目调入				
9	2025 年 12 月	从 2025 年广东省政府专项债券(四十五期)江门市碧道建设工程（江海段）调入	15 年	2.34%	每半年支付利息，到期还本	57.00
10	2025 年 12 月	从 2025 年广东省政府专项债券(四十六期)江门市江海区老旧小区改造建设项目调入	20 年	2.41%	每半年支付利息，到期还本	144.00
合计						31,830.00

2. 还本付息测算

本年度计划融资金额为 16,170.00 万元。期限为二十年（4 月发行 2,184.00 万元，期限五年，每半年支付利息，第五年末偿还本金；6 月发行 2,028.00 万元，发行期限七年，每半年支付利息，第七年末偿还本金），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	14,000.00	14,000.00		3.16%	6,636.00	20,636.00
已融资	12,300.00	12,300.00		3.12%	5,756.40	18,056.40
已融资	1,500.00	1,500.00		3.08%	693.00	2,193.00
已融资	2,500.00	2,500.00		2.92%	1,095.00	3,595.00
已融资	850.00	850.00		2.34%	298.35	1,148.35
已融资	12.00	12.00		2.41%	5.78	17.78
已融资	170.00	170.00		2.41%	81.94	251.94
已融资	297.00	297.00		2.41%	143.15	440.15
已融资	57.00	57.00		2.34%	20.01	77.01
已融资	144.00	144.00		2.41%	69.41	213.41
第一年	16,170.00		16,170.00	2.50%	404.25	404.25
第二年	16,170.00		16,170.00	2.50%	404.25	404.25
第三年	16,170.00		16,170.00	2.50%	404.25	404.25

第四年	16,170.00		16,170.00	2.50%	404.25	404.25
第五年	16,170.00	2,184.00	13,986.00	2.50%	404.25	2,588.25
第六年	13,986.00		13,986.00	2.50%	349.65	349.65
第七年	13,986.00	2,028.00	11,958.00	2.50%	349.65	2,377.65
第八年	11,958.00		11,958.00	2.50%	298.95	298.95
第九年	11,958.00		11,958.00	2.50%	298.95	298.95
第十年	11,958.00		11,958.00	2.50%	298.95	298.95
第十一年	11,958.00		11,958.00	2.50%	298.95	298.95
第十二年	11,958.00		11,958.00	2.50%	298.95	298.95
第十三年	11,958.00		11,958.00	2.50%	298.95	298.95
第十四年	11,958.00		11,958.00	2.50%	298.95	298.95
第十五年	11,958.00		11,958.00	2.50%	298.95	298.95
第十六年	11,958.00		11,958.00	2.50%	298.95	298.95
第十七年	11,958.00		11,958.00	2.50%	298.95	298.95
第十八年	11,958.00		11,958.00	2.50%	298.95	298.95
第十九年	11,958.00		11,958.00	2.50%	298.95	298.95
第二十年	11,958.00	11,958.00		2.50%	298.95	12,256.95
合计		48,000.00			21,405.94	69,405.94

3. 本次融资前，项目已发生融资行为，已计算产生相关融资成本。

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，实现江门市江海区农村人居环境综合治理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

根据可行性研究报告及项目实施意见汇总稿,可知本项目建成正式运营后主要收入包括广告租赁收入、公园门票及停车费、污水处理费、商铺租金及乡村旅游收入。

(1) 广告租赁

①本项目可设置大型广告牌共 20 个,以出租的方式经营,根据当地规模相当广告牌租金情况,估算其平均月租金为 28000 元/个,出租率为 80%,年收入为 537.60 万元,按每年增长 3%计算。

②路灯广告灯箱

本项目绿道沿线共设置高低臂路灯 200 套,每套灯安装 1 个路灯广告灯箱,以出租的方式经营,根据当地规模相当路灯广告灯箱租金情况,估算其平均月租金为 350 元/个,出租率为 80%,年收入为 67.20 万元,按每年增长 3%计算。

③垃圾桶箱广告

本项目沿路面每 50 米设置一个垃圾桶,结合驿站布置,估算有 660 个垃圾桶,估算其平均月租金为 200 元/个,出租率为 80%,年收入为 126.72 万元,按每年增长 3%计算。

(2) 公园门票及停车费

本项目中的农业生态公园,门票 10 元/次,预计入园 36 万人次/年,年收入约 360.00 万元,按每年增长 6%。计算停车收费 10 元/每车,预计 3 万车次/年,年收入约 30.00 万元,按每年增长 3%计算。

(3) 污水收集处理收费

根据项目单位提供的资料,目前污水处理标准执行 2016 年调整价,其中生活污水处理单价为 0.95 元/m³,工业污水处理收费单价为 1.4 元/m³。污水处理费根据社会经济发展情况,价格会有一定的上调,但受国家提倡节水政策影响,单价增幅、人口增幅、工业增加值增长率与用水量限制对冲,污水收集处理费收入

按每年 3%增长测算。

①生活污水处理费预测：2020 年江海区常住人口约为 27.82 万人，根据《江门市人口发展规划（2020-2035 年）》预测，常住人口增长率前 5 年按 6.5%增长，以后年度按 7%增长。参考《2019 年江门市水资源公报》数据，江海区预计人均生活水量约为 0.38 立方米/天，污水排水按用水标准 85%测算，年收入为 3,115.85 万元。

②工业污水处理收费预测：2020 年江海区万元工业增加值约 1,148,595 万元，根据江门市统计数据预测以后年增长率为 7.5%。参考《2019 年江门市水资源公报》数据，江海区万元工业增加值用水量为 13 立方米/万元，污水排水按用水标准 85%测算，年收入为 1,776.88 万元。

（4）商铺租金及乡村旅游收入

临街商铺租金及乡村旅游收入按 20 个村镇，每个村镇 20 个商铺，运营期首年年租金 6 万元/商铺，运营期首年年租金总额约为 2400 万元。商铺租金按照每年上升 3%进行预测。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	广告租赁	公园门票及停车费	污水收集处理收入	商铺租金及乡村旅游收入	合计
第一年					0.00
第二年	731.52	390.00	4,892.74	2,400.00	8,414.26
第三年	753.47	401.70	5,039.52	2,472.00	8,666.69
第四年	776.07	413.75	5,190.71	2,546.16	8,926.69
第五年	799.35	426.16	5,346.43	2,622.54	9,194.48
第六年	823.33	438.95	5,506.82	2,701.22	9,470.32
第七年	848.03	452.12	5,672.03	2,782.26	9,754.44
第八年	873.47	465.68	5,842.19	2,865.73	10,047.07
第九年	899.68	479.65	6,017.45	2,951.70	10,348.48
第十年	926.67	494.04	6,197.98	3,040.25	10,658.94
第十一年	954.47	508.86	6,383.92	3,131.46	10,978.71
第十二年	983.10	524.13	6,575.43	3,225.40	11,308.06

第十三年	1,012.59	539.85	6,772.70	3,322.16	11,647.30
第十四年	1,042.97	556.05	6,975.88	3,421.83	11,996.73
第十五年	1,074.26	572.73	7,185.15	3,524.48	12,356.62
第十六年	1,106.49	589.91	7,400.70	3,630.21	12,727.32
第十七年	1,139.68	607.61	7,622.73	3,739.12	13,109.14
第十八年	1,173.87	625.84	7,851.41	3,851.29	13,502.41
第十九年	1,209.09	644.61	8,086.95	3,966.83	13,907.48
第二十年	1,245.36	663.95	8,329.56	4,085.84	14,324.71
合计	18,373.47	9,795.59	122,890.30	60,280.49	211,339.85

2. 成本预测

根据可行性研究报告及项目实施意见汇总稿,可知本项目建成正式运营后主要支出包括广告租赁成本、公园运营成本、污水收集处理成本。

(1) 广告租赁成本

①大型广告牌

大型广告牌共 20 个,以出租的方式经营。根据当地规模相当广告牌租金情况,估算其平均月租金为 28000 元/个,损耗为 1%,年损耗成本为 6.72 万元;清洁及维护成本为 1000 元/个/年,年清洁及维护成本为 2 万元。成本总计 8.72 万元/年,按每年增长 2%计算。

②路灯广告灯箱

本项目绿道沿线共设置高低臂路灯 200 套,每套灯安装 1 个路灯广告灯箱,以出租的方式经营,根据当地规模相当路灯广告灯箱租金情况,估算其平均月租金为 350 元/个,损耗为 1%,年损耗为 0.84 万元;清洁及维护成本为 20 元/个/月,年清洁及维护成本为 4.8 万元。成本总计 5.64 万元,按每年增长 2%计。

③垃圾桶箱

本项目沿路面每 50 米设置一个垃圾桶,结合驿站布置,估算有 660 个垃圾桶,估算其平均月租金为 200 元/个,损耗为 1%,年损耗为 1.58 万元;清洁及维护成本为 8 元/个/月,年清洁及维护成本为 6.34 万元。成本总计 7.92 万元,按每年增长 2%计。

(2) 公园及停车场运营成本

本项目中农业生态公园及停车场,人工成本为收入的 25%,为 97.50 万元/年,日常维护费为收入的 5%,为 19.50 万元/年,其他期间费用为收入的 5%,为 19.5 万元/年。成本总计 136.5 万元,按每年增长 2%计算。

(3) 污水收集处理成本

本项目建成正式运营后主要支出包括人员费用、管道日常维护费及其他期间费用。其中:人工成本按照污水收集处理收入的 8%计算,为 391.42 万元;参考同类项目的运营情况以及项目单位提供的资料,管道维护费一般水平为 23.5 元/米/年,项目总管道长度为 53359 米,为 125.39 万元;其他期间费用污水收集处理收入的 2%计算,为 97.85 万元。成本总计 614.66 万元,按每年增长 1.5%计算。

相关税费

① 增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中:根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》,文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额,在计算增值税销项税额时的计算公式为:增值税销项税额=本项目测算收入/(1+增值税税率)×增值税税率;

其中:进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务,根据规定其增值税率为 9%,根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额,项目概预算的投资金额为含税金额,在计算运营成本时已换算为不含税成本,在预测进项税额时的计算公式为:增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)×增值税税率;

② 本项目税金包括增值税、城乡建设维护税、教育费附加等,本项目增值税涉及 6%、9%,按各收入乘以相应税率计算销项税额;城市维护建设税按增值税 7%缴纳,教育费附加按增值税的 3%缴纳,地方教育附加按增值税的 2%缴纳。本项目投资部分累积的进项增值税除部分未能抵扣的可用于抵扣。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	广告租赁	公园及停车场运营成本	污水收集处理成本	合计
第一年				0.00

第二年	22.28	136.50	614.66	773.44
第三年	22.73	139.23	626.95	788.91
第四年	23.18	142.01	639.49	804.68
第五年	23.64	144.85	652.28	820.77
第六年	24.12	147.75	665.33	837.20
第七年	24.60	150.71	678.63	853.94
第八年	25.09	153.72	692.21	871.02
第九年	25.59	156.80	706.05	888.44
第十年	26.10	159.93	720.17	906.20
第十一年	26.63	163.13	734.58	924.34
第十二年	27.16	166.39	749.27	942.82
第十三年	27.70	169.72	764.25	961.67
第十四年	28.26	173.12	779.54	980.92
第十五年	28.82	176.58	795.13	1,000.53
第十六年	29.40	180.11	807.06	1,016.56
第十七年	29.98	183.71	819.16	1,032.86
第十八年	30.58	187.39	831.45	1,049.42
第十九年	31.20	191.14	843.92	1,066.25
第二十年	31.82	194.96	856.58	1,083.36
合计	508.88	3,117.75	13,976.71	17,603.34

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算,江门市江海区农村人居环境综合治理项目在债券存续期内的项目营运净收益为193,736.51万元。

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	0.00	0.00	0.00
第二年	8,414.26	773.44	7,640.82
第三年	8,666.69	788.91	7,877.78
第四年	8,926.69	804.68	8,122.01

第五年	9,194.48	820.77	8,373.71
第六年	9,470.32	837.20	8,633.12
第七年	9,754.44	853.94	8,900.50
第八年	10,047.07	871.02	9,176.05
第九年	10,348.48	888.44	9,460.04
第十年	10,658.94	906.20	9,752.74
第十一年	10,978.71	924.34	10,054.37
第十二年	11,308.06	942.82	10,365.24
第十三年	11,647.30	961.67	10,685.63
第十四年	11,996.73	980.92	11,015.81
第十五年	12,356.62	1,000.53	11,356.09
第十六年	12,727.32	1,016.56	11,710.75
第十七年	13,109.14	1,032.86	12,076.28
第十八年	13,502.41	1,049.42	12,452.99
第十九年	13,907.48	1,066.25	12,841.23
第二十年	14,324.71	1,083.36	13,241.35
合计	211,339.85	17,603.34	193,736.51

4. 项目现金流测算表

融资项目运营期内项目现金流测算表

金额单位：人民币万元

年度	项目现金流入	项目现金流出		净现金流量	累计现金流量
	运营收入	年度付本息	年度运营成本支出		
第一年	0.00	404.25	0.00	-404.25	-404.25
第二年	8,414.26	404.25	773.44	7,236.57	6,832.32
第三年	8,666.69	404.25	788.91	7,473.53	14,305.85
第四年	8,926.69	404.25	804.68	7,717.76	22,023.61
第五年	9,194.48	2,588.25	820.77	5,785.46	27,809.07
第六年	9,470.32	349.65	837.20	8,283.47	36,092.54
第七年	9,754.44	2,377.65	853.94	6,522.85	42,615.39
第八年	10,047.07	298.95	871.02	8,877.10	51,492.49
第九年	10,348.48	298.95	888.44	9,161.09	60,653.58
第十年	10,658.94	298.95	906.20	9,453.79	70,107.37
第十一年	10,978.71	298.95	924.34	9,755.42	79,862.79
第十二年	11,308.06	298.95	942.82	10,066.29	89,929.08
第十三年	11,647.30	298.95	961.67	10,386.68	100,315.76
第十四年	11,996.73	298.95	980.92	10,716.86	111,032.62
第十五年	12,356.62	298.95	1,000.53	11,057.14	122,089.76
第十六年	12,727.32	298.95	1,016.56	11,411.80	133,501.56
第十七年	13,109.14	298.95	1,032.86	11,777.33	145,278.89
第十八年	13,502.41	298.95	1,049.42	12,154.04	157,432.93

第十九年	13,907.48	298.95	1,066.25	12,542.28	169,975.21
第二十年	14,324.71	58,885.99	1,083.36	-45,644.64	124,330.57
合计	211,339.85	69,405.94	17,603.34	124,330.57	124,330.57

(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融资结束日内,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。

按项目自身收益的 100%比例计算收益的情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	31,830.00	14,799.04	46,629.04		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		404.25	404.25	0.00	
第二年		404.25	404.25	7,640.82	
第三年		404.25	404.25	7,877.78	
第四年		404.25	404.25	8,122.01	
第五年	2,184.00	404.25	2,588.25	8,373.71	
第六年		349.65	349.65	8,633.12	
第七年	2,028.00	349.65	2,377.65	8,900.50	
第八年		298.95	298.95	9,176.05	
第九年		298.95	298.95	9,460.04	
第十年		298.95	298.95	9,752.74	
第十一年		298.95	298.95	10,054.37	
第十二年		298.95	298.95	10,365.24	
第十三年		298.95	298.95	10,685.63	
第十四年		298.95	298.95	11,015.81	
第十五年		298.95	298.95	11,356.09	
第十六年		298.95	298.95	11,710.75	
第十七年		298.95	298.95	12,076.28	
第十八年		298.95	298.95	12,452.99	

第十九年		298.95	298.95	12,841.23	
第二十年	11,958.00	298.95	12,256.95	13,241.35	
合计	48,000.00	21,405.94	69,405.94	193,736.51	
本息覆盖倍数	2.79				

（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。

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	31,830.00	14,799.04	46,629.04		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		404.25	404.25	0.00	
第二年		404.25	404.25	6,876.74	
第三年		404.25	404.25	7,090.00	
第四年		404.25	404.25	7,309.81	
第五年	2,184.00	404.25	2,588.25	7,536.34	
第六年		349.65	349.65	7,769.81	
第七年	2,028.00	349.65	2,377.65	8,010.45	
第八年		298.95	298.95	8,258.45	
第九年		298.95	298.95	8,514.04	
第十年		298.95	298.95	8,777.47	
第十一年		298.95	298.95	9,048.93	
第十二年		298.95	298.95	9,328.72	
第十三年		298.95	298.95	9,617.07	
第十四年		298.95	298.95	9,914.23	
第十五年		298.95	298.95	10,220.48	
第十六年		298.95	298.95	10,539.68	
第十七年		298.95	298.95	10,868.65	
第十八年		298.95	298.95	11,207.69	
第十九年		298.95	298.95	11,557.11	
第二十年	11,958.00	298.95	12,256.95	11,917.22	
合计	48,000.00	21,405.94	69,405.94	174,362.86	
本息覆盖倍数	2.51				

按项目自身收益的 80%计算收益情况下的本息覆盖倍数

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	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	31,830.00	14,799.04	46,629.04		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		404.25	404.25	0.00	
第二年		404.25	404.25	6,112.66	
第三年		404.25	404.25	6,302.22	
第四年		404.25	404.25	6,497.61	
第五年	2,184.00	404.25	2,588.25	6,698.97	
第六年		349.65	349.65	6,906.50	
第七年	2,028.00	349.65	2,377.65	7,120.40	
第八年		298.95	298.95	7,340.84	
第九年		298.95	298.95	7,568.03	
第十年		298.95	298.95	7,802.19	
第十一年		298.95	298.95	8,043.50	
第十二年		298.95	298.95	8,292.19	
第十三年		298.95	298.95	8,548.50	
第十四年		298.95	298.95	8,812.65	
第十五年		298.95	298.95	9,084.87	
第十六年		298.95	298.95	9,368.60	
第十七年		298.95	298.95	9,661.02	
第十八年		298.95	298.95	9,962.39	
第十九年		298.95	298.95	10,272.98	
第二十年	11,958.00	298.95	12,256.95	10,593.08	
合计	48,000.00	21,405.94	69,405.94	154,989.21	
本息覆盖倍数	2.23				

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 2.51；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 2.23。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

（六）总体评价

综上所述,在江门市江海区农村人居环境综合治理项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的江门市江海区农村人居环境综合治理项目在预计自身收益100%、90%、80%实现的情况下,通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析,我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

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 2026 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)



深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

2026年6月2日

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的投资建议。我们不对其他专业领域的事项（包括但不限于技术、工程、设备、物流、生产运行、法律、商业保险或媒体等）提供咨询服务或建议，亦不对此类服务承担任何责任和义务。我们出具的评论将仅基于下列事项：

a. 对于此报告中全部或部分分析结论所依据的各方提供的信息资料，我们假定其可信而未进行验证。我们对这些信息资料的准确性不做任何保证。本报告未考虑发生在报告日以后发生的、可能对报告内容造成重大影响的期后事项、交易或其他任何事件，我们没有义务就这些事项或情况对本报告进行更新；此外，报告也并未针对任何上述工作完成日期之后已进行的额外工作或程序进行更新，因此我们没有责任就上述工作完成日期以后可能发生的任何事件或执行的工作或程序通知贵方；

b. 本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；

c. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（以下简称权威法规）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项做考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

d. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而做出的任何声明、保证或担保；

e. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，本所与其他任何人士或任何方（以下简称第三方）均不产生合约利益关系；

f. 此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖本所的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的

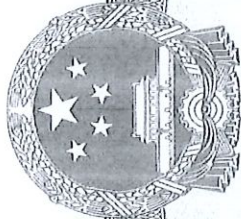
责任)。如有任何第三方依赖我们报告的任何内容，其应自行承担风险，贵方同意将保护本所，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用；

h. 财务预测是基于项目主体单位就尚未发生的事项或情况做出的判断性估计与假设。我们不对财务预测中的具体假设、财务预测的组成部分或整体财务预测发表任何意见或提供任何形式的保证。由于实际事项或情况常不如预期所料，预测与实际结果通常存在差异，该等差异有可能是重大的。我们不对预期结果的实现与否承担任何责任；

i. 报告并未考虑贵方的需求或关注点，尤其是超出服务协议约定范围的内容。因此，贵方同意，本所不对报告能适用于贵方的目的作出任何保证声明；

j. 报告中的信息可能会被后续的信息所取代，在此种情况下，报告中的信息不适宜为贵方所依赖。我方没有责任考虑是否有此情况出现或就此情况告知贵方；

k. 如果贵方或依赖我们报告的任意第三方是我们或任何本所的审计客户，贵方不得以任何形式依赖报告作为贵方财务会计与报告的一部分；若贵方或依赖我们报告的任意第三方为银行，则不得以任何形式依赖报告作为贷款审核或坏账拨备的依据。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MAK01XK81P



名称 深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 王洪星

成立日期 2025年11月05日

主要经营场所

深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙福路荣超英隆大厦A座A2105



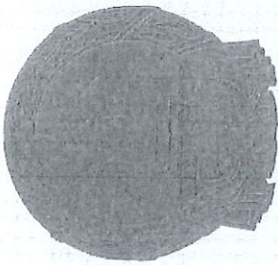
重要提示

- 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



2025年11月21日



会计师事务所
执业证书

名称：深圳中钦会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：王洪星
主任会计师：
经营场所：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙福路荣超英隆大厦A座2105
组织形式：普通合伙
执业证书编号：47470483
批准执业文号：深财会〔2025〕117号
批准执业日期：2025年12月29日



证书序号：0024645

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

2025年12月29日

中华人民共和国财政部制

