深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

关于

江门国家高新区智慧产业园区配套设施建设项目

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1628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，对江门国家高新区智慧产业园区配套设施建设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号一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

根据江门国家高新区智慧产业园区配套设施建设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国有资产监督管理局。

2.项目情况

项目名称	江门国家高新区智慧产业园区配套设施建设项目
项目总投资金额（万元）	266,365.98
项目建设内容	江门国家高新区智慧产业园区配套设施建设项目包含19个子项目：沿江路（江门大桥至北街大桥）新建工程；江门大桥至北街大桥河滨公园工程；下沙公园工程（二期）；江门纸厂河滨公园（一期）；法治广场及配套工程；金星路（金瓯路-清澜路）扩建工程；江门船厂至纸厂段“三道贯通”工程；南山路（新港路--一行路）项目；乐祥路（礼乐路-健乐路）提升改造工程；江海区2020年“四好”农村公路（县乡道路改造）；江海区老旧小区改造-江门市江海区江南街道桥南社区（桥东新村、桥南新村）老旧小区改造工程；南山路（五邑路-金瓯路）改扩建工程；连海路（金瓯路-新港路）改扩建工程；金瓯路西延线；江海区2021年“四好农村路”-江翠路（新中大道-江海广场）、礼东路（环镇路-东华里）、高新路（连海路-江睦路）等三条道路；江海区2021年“四好农村路”（县乡道改造）建设项目；江门市江海区市政排水系统整治（二期）工程；江海区照明升级改造工程；云沁路（胜利南路-东海路）道路工程。
项目计划建设工期	2021年3月- 2025年12月

根据江门市江海区人民政府于2021年07月30日出具的《关于实施江门高新区智慧产业园区配套设施建设项目的批复》（江海府函[2021]15号）的相关内容，江门国

家高新区智慧产业园区配套设施建设项目包含了19个子项目，上述19个子项目的项目获批情况 项目情况概述如下：

序号	名称	项目具体业主单位	项目获批情况	项目情况概述
1	沿江路（江门大桥至北街大桥）新建工程	江海区住房和城乡建设局	1. 2020年12月08日，江海区发展和改革局出具《关于沿江路（江门大桥至北街大桥）新建工程项目可行性研究报告的批复》（江海发改（2020）285号），同意本项目实施。 2. 2020年12月22日，江海区发展和改革局出具《关于沿江路（江门大桥至北街大桥）新建工程概算的批复》（江海发改（2020）294号），原则同意沿江路（江门大桥至北街 大桥）新建工程核减后概算，项目概算总投资为9,265.98万元。 3. 2021年01月11日，沿江路（江门大桥至北街大桥）新建工程完成环境影响登记表备案，备案号：202144070400000002。	项目位于江门市江海区，道路等级为城市次干路，道路红线宽 30 米，设计时速为30km/h，双向四车道。道路设计起点衔接江门河南岸道路，终点至北街大桥，路线全长1333.12 米，呈东西走向。主要建设内容包括：道路工程、交通工程、安监工程、雨水工程、污水工程、消防工程、照明工程、亮化工程、智能公交及综合管线工程等。项目概算总投资为9,265.98万元。
2	江门大桥至北街大桥河滨公园工程	江海区住房和城乡建设局	1. 2021年04月13日，江海区发展和改革局出具《关于江门大桥至北街大桥河滨公园工程项目可行性研究报告的批复》（江海发改（2021）49号），同意本项目实施。 2. 2021年04月14日，江海区发展和改革局出具《关于江门大桥至北街大桥河滨公园工程概算的批复》（江海发改（2021）50号），原则同意江门大桥至北街大桥河滨公园工程核减后概算，项目概算总投资为14,919.57万元。	项目位于江门大桥至北街大桥，范围为河道驳岸至沿江路道路红线，长度为 1.3 公里，面积约 7 公顷，主要建设内容包括给排水、照明及亮化等工程。项目概算总投资为14,919.57万元。
3	下沙公园工程（二期）	江海区住房和城乡建设局	1. 2020年06月05日，江海区发展和改革局出具《关于下沙公园工程 （二期)项 目可行性研究	项目位于江海区江南下沙棚户区，项目主要建设内容包括四道（慢跑道、散步道、骑

			报告的批复》（江海发改〔2020〕119号），同意本项目实施。 2. 2020年10月25日，江海区发展和改革局出具《关于下沙公园工程（二期）概算的批复》（江海发改〔2020〕253号），原则同意下沙公园工程（二期）概算，项目概算总投资为1,425.34万元。	行道）、广场及相应的配套设施建设。项目概算总投资为1,425.34万元。
4	江门纸厂河滨公园（一期）	江海区住房和城乡建设局	1. 2021年04月28日，江海区发展和改革局出具《关于江门纸厂河滨公园（一期）项目可行性研究报告的批复》（江海发改〔2021〕58号），同意本项目实施。 2. 2021年04月29日，江海区发展和改革局出具《关于江门纸厂河滨公园（一期）概算的批复》（江海发改〔2021〕60号），原则同意江门纸厂河滨公园（一期）概算，项目概算总投资为2,630.62万元。	项目位于江门纸厂旧址沿江路外侧，江礼大桥至下沙人行天桥附近，是江门城央绿廊建设重点段，主要建设内容包括纸厂文化广场、四道（骑行道、慢跑道、 慢行道）及相关配套设施等工程。项目概算总投资为2,630.62万元。
5	法治广场及配套工程	江海区住房和城乡建设局	1. 2021年03月03日，江海区发展和改革局出具《关于法治广场及配套工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2021〕33号），同意本项目实施。 2. 2021年03月08日，江海区发展和改革局出具《关于法治广场及配套工程概算的批复》（江海发改〔2021〕35号），原则同意法治广场及配套工程概算，项目概算总投资为2,462.65万元。	项目占地面积约 11766 平方米。主要建设内容包括：广场建设及配套工程。项目概算总投资为2,462.65万元。
6	金星路（金瓯路-清澜路）扩建工程	江海区住房和城乡建设局	1. 2020年09月28日，江海区发展和改革局出具《关于金星路（金瓯路-清澜路）扩建工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2020〕236号），同意本项目实施。 2. 2020年11月18日，江海区发展和改革局出具《关于金星路（金瓯路-清澜路）扩建工程概算	项目起点接现状金瓯路，终点接规划清澜路，路线全长约 840 米，道路红线宽度宽 60 米，为城市主干道，设计速度60km/h，主要内容包括道路、排水、交通、安监、照明、消防及管线综合等工程。项目概算总投资为8,756.17万元。

			的批复）》（江海发改（2020）276号），原则同意金星路（金瓯路-清澜路）扩建工程核减后概算，项目概算总投资为8,756.17万元。 3. 2020年10月30日，金星路（金瓯路-清澜路）扩建工程完成环境影响登记表备案，备案号：202044070400000176。 4. 2020年09月01日，江门市自然资源局出具《中华人民共和国建设工程规划许可证》（江海建字第2020-0124号），本建设工程符合城乡规划要求。 5. 2021年05月20日，江门市江海区住房和城乡建设局出具《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：407042021052001O2），本建筑工程符合施工条件，准予施工。 6. 2021年06月28日，江海区发展和改革局出具《关于调整金星路（金瓯路-清澜路）扩建工程概算的批复）》（江海发改（2021）91号），同意调整金星路（金瓯路-清澜路）扩建工程概算，总投资估算不变。	
7	江门船厂至纸厂段“三道贯通”工程	江海区住房和城乡建设局	1. 2019年10月24日，江门市江海区发展和改革局出具《关于江门船厂至纸厂段“三道贯通”工程项目可行性研究报告的批复》（江海发改（2019）164号），同意本项目实施。 2. 2020年03月26日，江门船厂至纸厂段“三道贯通”工程完成环境影响登记表备案，备案号：202044070400000044。 3. 2020年03月04日，江门市自然资源局出具《中华人民共和国建设工程规划许可证》（江海建字第2020-3-0035号），本建设	项目位于江海区礼乐街道江门恒大御景半岛东侧，道路呈东西走向，道路起点顺接现状沿江路，终点接规划沿河路，道路全长约510米，一般路段道路红线宽30米，加宽段道路红线宽32米，主要内容包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程、消防工程及综合管线等。项目概算总投资为24,003.19万元。

			工程符合城乡规划要求。 4. 2021年4月28日，江门市江海区发展和改革局出具《关于江门船厂至纸厂段“三道贯通”工程概算的批复》（江海发改〔2021〕59号），本项目概算总投资为24,003.19万元。	
8	南山路（新港路--行路）项目	江海区住房和城乡建设局	1. 2020年11月12日，江海区发展和改革局出具《关于南山路（新港路--行路）项目可行性研究报告的批复》（江海发改〔2020〕262号），同意本项目实施。 2. 2020年11月16日，江海区发展和改革局出具《关于南山路（新港路--行路）项目概算的批复）》（江海发改〔2020〕267号），原则同意南山路（新港路--行路）项目核减后概算，项目概算总投资为42,148.91万元。 3. 2020年11月30日，江门市自然资源局出具《中华人民共和国建设工程规划许可证》（江海建字第2020-0247号），本建设工程符合城乡规划要求。 4. 2021年03月31日，江门市生态环境局出具《关于以告知承诺制审批形式对南山路（新港路-一行路）项目环境影响报告表的批复》（江江环审〔2021〕31号）。	项目道路等级为城市主干路，道路红线宽80米，设计时速为60km/h，双向六车道。道路设计起点为现状南山路与新港路交叉口，终点接一行路（规划）相交，路线全长1206.47米，呈南北走向。主要内容包括道路、桥涵、交通、给排水、消防、管线综合、电力与通信等工程。项目概算总投资为42,148.91万元。
9	乐祥路（礼乐路-健乐路）提升改造工程	江海区住房和城乡建设局	1. 2020年06月28日，江海区发展和改革局出具《关于乐祥路（礼乐路-健乐路）提升改造工程项目可行性研究报告的批复》（江海发改〔2020〕140号），同意本项目实施。 2. 2020年09月09日，江海区发展和改革局出具《关于乐祥路（礼乐路-健乐路）提升改造工程概算的批复）》（江海发改〔2020〕222号），原则同意乐祥	该项目路线全长约1531.1米，西至礼乐路，东至健乐路，其中礼乐路至环镇路段道路宽度约为26.5-32.5米，环镇路至健乐路段道路宽度约为35-43米，主要建设内容包括道路、交通监控、排水及管线等工程。项目概算总投资为2,899.77万元。

			路（礼乐路-健乐路）提升改造工程概算，项目概算总投资为2,899.77万元。 3. 2020年07月09日，乐祥路（礼乐路-健乐路）提升改造工程完成环境影响登记表备案，备案号：202044070400000101。 4. 2021年05月19日，江门市江海区住房和城乡建设局出具《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：440704202105190102），本建筑工程符合施工条件，准予施工。	
10	江海区2020年“四好”农村公路（县乡道路改造）	江海区住房和城乡建设局	1.根据江海区人民政府批示的《关于提请审批江海区2021年“四好农村路”建设项目计划的请示》（收文呈批表流水号：20157747），同意本建设项目计划。 2.2020年08月14日，江门市交通运输综合服务中心出具《关于江海区2020年“四好农村路”(县乡道改造)两阶段初步设计概算的审查意见》(江交综价(2020) 51号）。 3.2020年08月14日，江门市江海区住房和城乡建设局出具《关于2020年“四好”农村公路（县乡道路改造）工程初步设计的批复》（江海建函（2020）574号），对本项目初步设计做出批复意见，核定该项目概算总金额为3,315.63万元。	2020年 “四好“ 农村公路（县乡道改造）位于江门市江涛区外)娃街道办事处及礼乐街道办事处,项目共由十条道路共同组成,分别为新民线银帆路改建工程、新英线道路升级改建工程、 江礼线札东公路段改建工程、南山新村道路工程、向东村桃花路升级改造工程、五四村礼和里五组新村道路工程、向民村泗丰围河边路改造工程、东南河边路（常兴旧村至常一村)升级改造工程、金溪原中心路路面升级改造工程、清兰青龙庄道路工程。本项目路线总长5.867km,小桥6. 8米／1座， 涵洞5道；平面交叉86处。项目总投资为3,315.63万元。
11	江门市江海区江南街道桥南社区（桥东新村、桥南新村）老旧小区改造工程	江海区江南街道	1. 2021年06月01日，江海区发展和改革局出具《关于江门市江海区江南街道桥南社区（桥东新村、桥南新村）老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（江海发改（2021）79号），同意本项目实施。 2. 2021年06月22日，江海区发展和改革局出具《关于江门市	项目主要改造内容包括社区内部居民楼建筑外立面粉刷整治、部分居民楼设施维修整治、社区道路维修、给排水设施完善、休闲设施改造、三线整治等。项目概算总投资为1,927.05万元。

			江海区江南街道桥南社区（桥东新村、桥南新村）老旧小区改造工程概算的批复）》（江海发改（2021）88号），原则同意关于江门市江海区江南街道桥南社区（桥东 新村、桥南新村）老旧小区改造工程项目概算，项目概算总投资为1,927.05万元。	
12	南山路（五邑路-金瓯路）改扩建工程	江海区住房和城乡建设局	1. 2021年07月20日，江海区发展和改革局出具《关于南山路（五邑路-金瓯路）改扩建工程可行性研究报告的批复》（江海发改（2021）115号），同意本项目实施。 2.2021年09月17日，江海区发展和改革局出具《关于南山路（五邑路-金瓯路）改扩建工程概算的批复）》（江海发改（2021）147号），原则该项目概算，项目总投资概算为5,314.16万元。	项目为城市快速路，由现状双 向四车道拓展为双向八车道，设计时速 60km/h，采用沥青混凝土 路面。道路呈南北走向，起点北接五邑路，终点南接金瓯路，全长 为913 米，主要建设内容包括道路、给排水、供电、照明、交通设 施、雨水箱涵及电力迁改等工程。项目总投资概算为5,314.16万元。
13	连海路（金瓯路-新港路）改扩建工程	江海区住房和城乡建设局	1. 2021年07月20日，江海区发展和改革局出具《关于连海路（金瓯路-新港路）改扩建工程可行性研究报告的批复》（江海发改（2021）114号），同意本项目实施。 2021年06月22日，江海区发展和改革局出具《关于连海路（金瓯路-新港路）改扩建工程概算的批复）》（江海发改（2021）148号），原则该项目核减后概算，项目总投资概算为17,265.08万元。	项目设计起点位于现状金瓯路，终点位于现状新港路，呈南北走向，路线全长 3.35公里，道路红线宽约60 米。道路等级为城市主干路，设计速度为60km/h，双向八车道。主要建设内容包括道路、给排水等工程。项目总投资概算为17,265.08万元。
14	金瓯路西延线	江海区住房和城乡建设局	2021年07月20日，江海区发展和改革局出具《关于连海路（金瓯路西延线工程可行性研究报告的批复》（江海发改（2021）113号），同意本项目实施。	工程分两期实施，一期包括主桥部分和过渡路段，主桥部分为胜利南路至中江高速沿线上跨规划路、礼乐河，全长约900 米，主线为双向六车

			2022年06月07日，江海区发展和改革局出具《关于金瓯路西延线工程概算的批复》（江海发改〔2022〕195 号），项目总投资概算为73,890.07万元。	道，辅道为双向四车道；过渡路段为中江高速至礼乐路对现状礼义三路进行道路提升改造，全长约450 米，改造后道路等级为城市次干道，双向四车道）。二期为主线中江高速至礼乐路段，全长约 660 米，双向八车道。主要建设内容包括道路、桥梁、交通、安监、给排水、照明、电力通信及管线迁改等工程。项目总投资概算为73,890.07万元。
15	江海区2021年“四好农村路”-江翠路（新中大道-江海广场）、礼东路（环镇路-东华里）、高新路（连海路-江睦路）等三条道路	江海区住房和城乡建设局	1. 2021年07月22日，江海区发展和改革局出具《关于江海区2021 年“四好农村路”——江翠路 （新中大道—江海广场）、礼东路（环镇路—东华里）、高新路（连海路—江睦路）等 三条道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改（2021）118号），同意本项目实施。	（一）江翠路（新中大道-江海广场）道路全长 276.57 米，支线长 83.7米，设计公路等级为 三级公路，主要对现状道路进行升级改造，拆除局部人行道，将 原来的混凝土路面拓宽并升级改造为沥青砼道路。（二）礼东路 （环镇路-东华里）道路全长 451.92 米，设计公路等级为二级公路，主要对现状道路进行升级改造，将原来的混凝土路面拓宽并 升级改造为沥青砼道路。（三）高新路（连海路-江睦路）路线总 长度为 574.08 米，道路等级为二级公路，主要对现状道路进行重建，重建后道路总宽为 16.5 米。项目总投资估算为 2,996.92万元。
16	江海区2021年“四好农村路”（县乡道改造）建设项目	江海区住房和城乡建设局	根据江海区人民政府批示的《关于提请审批江海区2021年“四好农村路”建设项目计划的请示》（收文呈批表流水号：21156854），同意本建设项目计划。 2021年7月19日，江门市江海区交通运输局、江海区发展和改革局出具《关于提请审批江海区2021年“四好农村路’建设项目	计划建设5.3公里“四好农村路”。项目总投资为3500.00万元。

			计划的请示》（江海交通〔2021〕189号）。	
17	江门市江海区市政排水系统整治（二期）工程	江海区城市管理和综合执法局	1. 2021年07月19日，江海区发展和改革局出具《关于江门市江海区市政排水系统整治（二期）工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2021〕111号），同意本项目实施。 2. 2021年08月11日，江海区发展和改革局出具《关于江门市江海区市政排水系统整治（二期）工程可行性研究报告（修编）的批复》（江海发改〔2021〕126号），同意该项目可行性研究报告修编，项目总投资估算调整为17,237.02万元。	本工程主要对江海区内3座污水处理厂配套管网进行查漏补缺，对区域排水管网错接、混接、内涝等进行摸排整治，实现渠箱清污分离、污水入管、清水入河；主要建设内容包括新建和改造污水管道，改造截污井，清疏排水管渠等基础设施，新建DN400~DN500污水管道10388米，新建650立方米/日和550立方米/日一体化污水处理设施，整治市政排水管网错接混接点264处，整改末端总口截污井10座和140套拍门，管渠清淤量63933立方米等。项目总投资估算为17,237.02万元。
18	江海区照明升级改造工程	江海区城市管理和综合执法局	1. 2021年07月23日，江海区发展和改革局出具《关于江海区照明升级改造工程的批复》（江海发改〔2021〕119号），同意本项目实施。 2. 2021年09月29日，江门市江海区发展和改革局出具《关于江海区照明升级改造工程概算的批复》》（江海发改〔2021〕152号），原则该项目核减后概算，项目总投资概算为3,833.30万元。	本工程主要对城区部分主要道路照明设施进行品质提升和多功能路灯改造；完善麻园河、龙溪河两侧人行道和防汛车道夜间照明设施；对礼乐、外海部分道路照明设施进行安全隐患整改和照明品质升级等。项目总投资概算为3,833.30万元。
19	云沁路（胜利南路-东海路）道路工程	江海区住房和城乡建设局	1.2021年07月16日，江海区发展和改革局出具《关于云沁路（胜利南路-东海路）道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2021〕107号），同意本项目实施。 2.2021年09月29日，江海区发展和改革局出具《关于云沁路（胜利南路-东海路）道路工程概	项目位于江门市江海区中南部，设计道路等级为城市主干路，设计时速60km/h，双向8车道。道路设计起点为胜利南路，终点至东海路，呈东西走向，路线全长为1236米，红线宽为50米，主要建设内容包括道路、涵洞、交通、消防给水、排水、

			算的批复）》（江海发改（2021）153号），原则该项目核减后概算，项目总投资概算为28,574.55万元。	管线综合平衡设计等工程。项目总投资概算为28,574.55万元。

二、应付本息情况

1.存量债券资金列式

江门国家高新区智慧产业园区配套设施建设项目，以前年度已安排专项债券资金共计121,232.00万元，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	2021年8月	2021年广东省政府专项债券	20年	3.45%	每半年支付利息，到期还本	31,065.00
2	2021年8月	2021年广东省政府专项债券	20年	3.63%	每半年支付利息，到期还本	13,935.00
3	2022年1月	2022年广东省政府专项债券（七期）	20年	3.28%	每半年支付利息，到期还本	5,400.00
4	2022年3月	2022年广东省政府专项债券（十五期）	20年	3.32%	每半年支付利息，到期还本	600.00
5	2022年5月	2022年广东省政府专项债券（二十三期）	20年	3.28%	每半年支付利息，到期还本	7,200.00
6	2022年6月	2022年广东省政府专项债券(三十期)	20年	3.22%	每半年支付利息，到期还本	3,800.00
7	2022年8月	2022年广东省政府专项债券（二十九期）	15年	3.16%	每半年支付利息，到期还本	3,514.00

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）
8	2022年8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	5,200.00
9	2022年10月	2022年广东省政府专项债券（三十九期）	20年	3.12%	每半年支付利息，到期还本	3,000.00
10	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	12,700.00
11	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	3,000.00
12	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	7,000.00
13	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	3,700.00
14	2024年1月	2024年广东省政府专项债券（五期）	30年	2.78%	每半年支付利息，到期还本	1,800.00
15	2024年3月	2024年广东省政府专项债券（十五期）	15年	2.66%	每半年支付利息，到期还本	1,553.00
16	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	5,300.00
17	2024年11月	（调整）2024年广东省政府专项债券（四十六期）	10年	2.33%	每半年支付利息，到期还本	953.00

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）
18	2025年1月	2025年广东省政府专项债券（七期）	30年	2.06%	每半年支付利息，到期还本	4,312.00
19	2025年5月上旬	2025年广东省政府专项债券（十八期）	30年	2.07%	每半年支付利息，到期还本	2,100.00
20	2025年5月下旬	2025年广东省政府专项债券（二十一期）	20年	2.12%	每半年支付利息，到期还本	1,677.00
21	2025年7月	2025年广东省政府专项债券（二十九期）	30年	2.01%	每半年支付利息，到期还本	3,423.00
合计						121,232.00

2.还本付息测算

本年度及以后年度计划融资金额为16,000.00万元（其中2026年6月352.00万元，发行期限七年，每年支付利息，第七年末偿还本金；8月发行5,016.00万元，期限二十年，每半年支付利息，第二十年末偿还本金;9月发行1,639.00万元，期限七年，每年支付利息，第七年末偿还本金；10月发行1,120.00万元，期限二十年，每半年支付利息，第二十年末偿还本金）。期限为三十年，假设融资利率2.51%，每半年支付利息，到期一次性偿还本金，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	31,065.00	31,065.00		3.45%	21,434.85	52,499.85
已融资	13,935.00	13,935.00		3.63%	10,116.81	24,051.81
已融资	5,400.00	5,400.00		3.28%	3,542.40	8,942.40
已融资	600.00	600.00		3.32%	398.40	998.40
已融资	7,200.00	7,200.00		3.28%	4,723.20	11,923.20
已融资	3,800.00	3,800.00		3.22%	2,447.20	6,247.20
已融资	3,514.00	3,514.00		3.16%	1,665.64	5,179.64

已融资	5,200.00	5,200.00		3.40%	5,304.00	10,504.00
已融资	3,000.00	3,000.00		3.12%	1,872.00	4,872.00
已融资	12,700.00	12,700.00		3.34%	12,725.40	25,425.40
已融资	3,000.00	3,000.00		3.33%	2,997.00	5,997.00
已融资	7,000.00	7,000.00		3.10%	6,510.00	13,510.00
已融资	3,700.00	3,700.00		2.99%	3,318.90	7,018.90
已融资	1,800.00	1,800.00		2.78%	1,501.20	3,301.20
已融资	1,553.00	1,553.00		2.66%	619.65	2,172.65
已融资	5,300.00	5,300.00		2.21%	3,513.90	8,813.90
已融资	953.00	953.00		2.33%	222.05	1,175.05
已融资	4,312.00	4,312.00		2.06%	2,664.82	6,976.82
已融资	2,100.00	2,100.00		2.07%	1,304.10	3,404.10
已融资	1,677.00	1,677.00		2.12%	711.05	2,388.05
已融资	3,423.00	3,423.00		2.01%	2,064.07	5,487.07
第一年	16,000.00		16,000.00	2.51%	401.60	401.60
第二年	16,000.00		16,000.00	2.51%	401.60	401.60
第三年	16,000.00		16,000.00	2.51%	401.60	401.60
第四年	16,000.00		16,000.00	2.51%	401.60	401.60
第五年	16,000.00		16,000.00	2.51%	401.60	401.60
第六年	16,000.00		16,000.00	2.51%	401.60	401.60
第七年	16,000.00	1,991.00	14,009.00	2.51%	401.60	2,392.60
第八年	14,009.00		14,009.00	2.51%	351.63	351.63
第九年	14,009.00		14,009.00	2.51%	351.63	351.63
第十年	14,009.00		14,009.00	2.51%	351.63	351.63
第十一年	14,009.00		14,009.00	2.51%	351.63	351.63
第十二年	14,009.00		14,009.00	2.51%	351.63	351.63
第十三年	14,009.00		14,009.00	2.51%	351.63	351.63
第十四年	14,009.00		14,009.00	2.51%	351.63	351.63
第十五年	14,009.00		14,009.00	2.51%	351.63	351.63
第十六年	14,009.00		14,009.00	2.51%	351.63	351.63
第十七年	14,009.00		14,009.00	2.51%	351.63	351.63
第十八年	14,009.00		14,009.00	2.51%	351.63	351.63
第十九年	14,009.00		14,009.00	2.51%	351.63	351.63
第二十年	14,009.00	6,136.00	7,873.00	2.51%	351.63	6,487.63
第二十一年	7,873.00		7,873.00	2.51%	197.61	197.61

第二十二年	7,873.00		7,873.00	2.51%	197.61	197.61
第二十三年	7,873.00		7,873.00	2.51%	197.61	197.61
第二十四年	7,873.00		7,873.00	2.51%	197.61	197.61
第二十五年	7,873.00		7,873.00	2.51%	197.61	197.61
第二十六年	7,873.00		7,873.00	2.51%	197.61	197.61
第二十七年	7,873.00		7,873.00	2.51%	197.61	197.61
第二十八年	7,873.00		7,873.00	2.51%	197.61	197.61
第二十九年	7,873.00		7,873.00	2.51%	197.61	197.61
第三十年	7,873.00	7,873.00		2.51%	197.61	8,070.61
合计		137,232.00			99,015.08	236,247.08

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，实现江门国家高新区智慧产业园区配套设施建设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

1、地块收益

江门国家高新区智慧产业园区配套设施建设项目包含1个地块，位于江门市江海

区新港路与龙溪路交界西南侧地块，土地使用权面积为74667.00平方米的一宗二类居住用地。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、基本政策成本等进行预测。

地块信息：

江门市江海区新港路与龙溪路交界西南侧地块，该地块位于江海区。

四至：北至：新港路南至：馆前路西至：规划二路东至：规划一路。

地块内容与规模：土地使用权面积：74667.00平方米

计容建筑面积：186668平方米

土地用途（用地性质）：二类居住用地

楼面面积地价：11250元/平方米

总地价：84,000.00万元

预计土地价格增速为近三年平均GDP增速值5.43%的100%、90%、80%，增幅即5.43%、4.89%、4.34%，经测算，可用于资金平衡的项目收益为168,958.10万元、152,433.72万元、137,185.25万元。

项目收益测算表

金额单位:人民币万元

地块	预计土地价格增速5.43%	预计土地价格增速4.89%	预计土地价格增速4.34%
江门市江海区新港路与龙溪路交界西南侧地块	168,958.10	152,433.72	137,185.25
合计	168,958.10	152,433.72	137,185.25

2、项目收入测算

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：物业出租、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、通信基站用地租金、咪表停车位、充电桩服务、服务驿站出租、商业配套出租、污水收集处理收费等等。

1.已有物业出租收入

根据项目单位提供的资料，本项目共有已有住宅物业共5239.22平方米、已有商铺物业共1989.98平方米可出租。该已有物业由项目单位下属全资子公司-江门市江海区银信资产管理有限公司进行代管营运、物业出租，租金收入纳入财政用于还本付息。

经初步市场调查并结合区域发展预测：已有住宅平均出租单价按12元/m²·月计算，已有商铺平均出租单价按20元/m²·月（其中商铺夹层租金按10元/m²·月）计算。经计算，已有物业出租年收入约108.89万元，结合当地租赁市场情况及区域发展预测，租金按每2年10%升幅考虑。已有物业信息及租金估算明细详见下表所示。

可出租的已有物业统计及年租金测算表

序号	类型	地址	面积（m2）	平均租金（元/m2·月）	年收入（万元）
1	住宅	五邑路164号之三501	88.76	12	1.28
2	住宅	五邑路164号之三502	96.85	12	1.39
3	住宅	五邑路166号之一201	59.73	12	0.86
4	住宅	五邑路166号之一301	59.73	12	0.86
5	住宅	五邑路166号之一302	73.65	12	1.06
6	住宅	五邑路166号之二401	81.29	12	1.17
7	住宅	五邑路166号之三201	78.42	12	1.13
8	住宅	五邑路166号之三301	78.42	12	1.13
9	住宅	五邑路166号之三702	95.75	12	1.38
10	住宅	乐平街1号之一401	127.47	12	1.84
11	住宅	乐平街1号之一402	128.61	12	1.85
12	住宅	礼乐乐平街1号之一502	128.61	12	1.85
13	住宅	礼乐乐平街1号之一301室	127.47	12	1.84
14	住宅	五邑路164号之一301	97.29	12	1.4
15	住宅	五邑路164号之一401	97.29	12	1.4
16	住宅	五邑路164号之一501	97.29	12	1.4
17	住宅	五邑路164号之一601	97.29	12	1.4
18	住宅	五邑路164号之一302	82.91	12	1.19
19	住宅	五邑路164号之一402	82.91	12	1.19
20	住宅	五邑路164号之一502	82.91	12	1.19
21	住宅	五邑路164号之一602	82.91	12	1.19
22	住宅	五邑路164号之二401	79.92	12	1.15
23	住宅	五邑路164号之二501	79.92	12	1.15
24	住宅	五邑路164号之二601	79.92	12	1.15

25	住宅	五邑路 164 号之二 402	90.01	12	1.3
26	住宅	五邑路 164 号之三 401	88.76	12	1.28
27	住宅	五邑路 164 号之三 302	96.86	12	1.39
28	住宅	五邑路 164 号之三 402	96.85	12	1.39
29	住宅	五邑路 164 号之三 602	96.85	12	1.39
30	住宅	五邑路 166 号之一 401	59.73	12	0.86
31	住宅	五邑路 166 号之一 701	59.73	12	0.86
32	住宅	五邑路 166 号之一 202	73.65	12	1.06
33	住宅	五邑路 166 号之一 402	73.65	12	1.06
34	住宅	五邑路 166 号之一 502	73.65	12	1.06
35	住宅	五邑路 166 号之一 602	73.65	12	1.06
36	住宅	五邑路 166 号之一 702	73.65	12	1.06
37	住宅	五邑路 166 号之一 203	89.91	12	1.29
38	住宅	五邑路 166 号之一 303	89.91	12	1.29
39	住宅	五邑路 166 号之一 403	89.91	12	1.29
40	住宅	五邑路 166 号之一 503	89.91	12	1.29
41	住宅	五邑路 166 号之一 703	89.91	12	1.29
42	住宅	五邑路 166 号之二 201	81.29	12	1.17
43	住宅	五邑路 166 号之二 301	81.29	12	1.17
44	住宅	五邑路 166 号之二 501	81.29	12	1.17
45	住宅	五邑路 166 号之二 601	81.29	12	1.17
46	住宅	五邑路 166 号之二 701	81.29	12	1.17
47	住宅	五邑路 166 号之二 302	116.04	12	1.67
48	住宅	五邑路 166 号之二 402	116.04	12	1.67
49	住宅	五邑路 166 号之二 502	116.04	12	1.67
50	住宅	五邑路 166 号之二 602	116.04	12	1.67
51	住宅	五邑路 166 号之二 702	116.04	12	1.67
52	住宅	五邑路 166 号之三 401	78.42	12	1.13
53	住宅	五邑路 166 号之三 501	78.42	12	1.13
54	住宅	五邑路 166 号之三 601	78.42	12	1.13
55	住宅	五邑路 166 号之三 701	78.42	12	1.13
56	住宅	五邑路 166 号之三 202	95.75	12	1.38
57	住宅	五邑路 166 号之三 302	95.75	12	1.38
58	住宅	五邑路 166 之一 501 室	59.73	12	0.86
59	住宅	五邑路 166 号之三 602 室	95.75	12	1.38
住宅小计			5239.22		75.39
60	商铺	五邑路 162 号 101 室（首夹二层）	276.81	10	3.32
61	商铺	五邑路 162 号 104 室（首夹二层）	295.03	10	3.54

62	商铺	五邑路 164 号 110	121.19	20	2.91
63	商铺	五邑路 164 号 112	178.88	20	4.29
64	商铺	五邑路 164 号 106（首夹二层）	121.19	10	1.45
65	商铺	五邑路 164 号 104（首夹二层）	161.43	10	1.94
66	商铺	五邑路 164 号 108（首夹二层）	161.43	10	1.94
67	商铺	五邑路 166 号 101 室（首夹层）	55.11	10	0.66
68	商铺	五邑路 166 号 102 室（首夹层）	58.71	10	0.7
69	商铺	五邑路 166 号 103 室	73.37	20	1.76
70	商铺	五邑路 166 号 106 室	100.51	20	2.41
71	商铺	礼乐礼乐二路 1 号 101 室	237.92	20	5.71
72	商铺	五邑路 166 号 105 室（首夹层）	57.08	10	0.68
73	商铺	五邑路 166 号 104 室	91.32	20	2.19
商铺小计			1989.98		33.5
合计			7229.2		108.89

2.项目自身收入

根据 19 个子项目的建设情况，初步统计各子项目其他收入种类及数量如下表所示：经初步市场调查并结合区域发展预测：大型广告牌出租收入：平均月租金 30000 元/个；路灯广告灯箱出租收入：平均月租金 500 元/个；公交亭广告出租收入：平均月租金 4500 元/个；垃圾箱广告出租收入：平均月租金 300 元/个；护栏广告出租收入平：均月租金 550 元/个；基站地块出租收入：平均 60000 元/个·年；咪表停车位收入：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；服务驿站出租收入：平均月租金 3000 元/个；商业配套出租收入：平均月租金 40 元/个；污水收集处理收费：1.4 元/（m3·日）。上述各项收入，广告牌出租收入，停车位收入按每年 5%升幅考虑，其余按每年 3%升幅考虑。具体自身收入种类及数量汇总表如下：

自身收入种类及数量汇总表

工程名称	大型广告牌（个）	路灯广告灯箱（个）	公交亭广告牌（个）	垃圾箱广告（个）	护栏广告（个）	基站地块（个）	停车位（个）	充电桩（个）	驿站（个）	商业配套(m2)	污水收集（m3/日）
沿江路（江门大桥至北街大桥）新建工程	0	89	2	53	27	3	311	93	0	0	0

江门大桥至北街大桥河滨公园工程	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1300	0
下沙公园工程（二期）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
江门纸厂河滨公园（一期）	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0
法治广场及配套工程	0	0	0	0	0	0	100	25	0	0	0
金星路（金瓯路-清澜路）扩建工程	0	56	2	34	17	2	196	59	0	0	0
江门船厂至纸厂段“三道贯通”工程	0	34	2	20	10	1	119	36	0	0	0
南山路（新港路--一行路）项目	1	80	2	48	24	2	282	84	0	0	0
乐祥路（礼乐路-健乐路）提升改造	0	102	2	61	31	3	357	107	0	0	0
江海区2020年“四好”农村公路（县乡道路改造）	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0
江门市江海区江南街道桥南社区（桥东新村、桥南新村）老旧小区改造工程	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
南山路（五邑路-金瓯路）道路扩宽	1	67	2	40	20	2	233	70	0	0	0
连海路（金瓯路-新港路）改扩建工程	2	227	4	136	68	7	793	238	0	0	0
金瓯路西延线	1	110	2	66	33	3	385	116	0	0	0
江海区2021年“四好农村路”-江翠路（新中大道-江海广场）、礼东路（环镇路-东华里）、高新路（连海	0	20	2	0	0	0	0	0	0	0	0

路-江睦路）等三条道路											
江海区2021年“四好农村路”建设项目	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0
江门市江海区市政排水系统整治（二期）工程	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1200
江海区照明升级改造工程	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
云沁路（胜利南路-东海路）道路工程	1	80	2	48	24	2	280	84	0	0	0

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	物业出租收入	广告牌出租收入	基站地块出租收入	停车位收入	充电桩服务收入	驿站出租收入	商业配套出租收入	污水收集处理收费	合计
第一年	108.89	1,275.60	150.00	4,015.58	1,497.96	21.60	62.40	61.32	7,193.36
第二年	108.89	1,339.38	154.50	4,216.36	1,542.90	22.25	64.27	63.16	7,511.71
第三年	119.78	1,406.35	159.14	4,427.18	1,589.19	22.92	66.20	65.05	7,855.81
第四年	119.78	1,476.67	163.91	4,648.54	1,636.86	23.60	68.19	67.01	8,204.56
第五年	131.76	1,550.50	168.83	4,880.97	1,685.97	24.31	70.23	69.02	8,581.59
第六年	131.76	1,628.03	173.89	5,125.01	1,736.55	25.04	72.34	71.09	8,963.71
第七年	144.93	1,709.43	179.11	5,381.26	1,788.64	25.79	74.51	73.22	9,376.89
第八年	144.93	1,794.90	184.48	5,650.33	1,842.30	26.57	76.74	75.42	9,795.67
第九年	159.43	1,884.65	190.02	5,932.84	1,897.57	27.36	79.05	77.68	10,248.60
第十年	159.43	1,978.88	195.72	6,229.49	1,954.50	28.18	81.42	80.01	10,707.62
第十一年	175.37	2,077.82	201.59	6,540.96	2,013.13	29.03	83.86	82.41	11,204.17
第十二年	175.37	2,181.71	207.64	6,868.01	2,073.53	29.90	86.38	84.88	11,707.42
第十三年	192.91	2,290.80	213.86	7,211.41	2,135.73	30.80	88.97	87.43	12,251.91

第十四年	192.91	2,405.34	220.28	7,571.98	2,199.80	31.72	91.64	90.05	12,803.72
第十五年	212.20	2,525.60	226.89	7,950.58	2,265.80	32.67	94.39	92.75	13,400.88
第十六年	212.20	2,651.88	233.70	8,348.11	2,333.77	33.65	97.22	95.53	14,006.06
第十七年	233.42	2,784.48	240.71	8,765.51	2,403.79	34.66	100.13	98.40	14,661.10
第十八年	233.42	2,923.70	247.93	9,203.79	2,475.90	35.70	103.14	101.35	15,324.93
第十九年	256.76	3,069.89	255.36	9,663.98	2,550.18	36.77	106.23	104.39	16,043.56
第二十年	256.76	3,223.38	263.03	10,147.18	2,626.68	37.88	109.42	107.52	16,771.85
第二十一年	282.43	3,384.55	270.92	10,654.54	2,705.48	39.01	112.70	110.75	17,560.38
第二十二年	282.43	3,553.78	279.04	11,187.26	2,786.65	40.18	116.08	114.07	18,359.49
第二十三年	310.68	3,731.47	287.42	11,746.63	2,870.25	41.39	119.56	117.50	19,224.89
第二十四年	310.68	3,918.04	296.04	12,333.96	2,956.35	42.63	123.15	121.02	20,101.87
第二十五年	341.74	4,113.94	304.92	12,950.65	3,045.04	43.91	126.85	124.65	21,051.71
第二十六年	341.74	4,319.64	314.07	13,598.19	3,136.40	45.23	130.65	128.39	22,014.31
第二十七年	375.92	4,535.62	323.49	14,278.10	3,230.49	46.58	134.57	132.24	23,057.01
第二十八年	375.92	4,762.40	333.19	14,992.00	3,327.40	47.98	138.61	136.21	24,113.72
第二十九年	413.51	5,000.52	343.19	15,741.60	3,427.22	49.42	142.77	140.30	25,258.54

第三十年	413.51	5,250.55	353.48	16,528.68	3,530.04	50.90	147.05	144.50	26,418.71
合计	6,919.46	84,749.52	7,136.35	266,790.67	71,266.07	1,027.63	2,968.72	2,917.32	443,775.75

2.成本预测

成本费用主要考虑包括人工工资及福利费、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50人，按人均工资福利费7.5万元/年，年均增长5%估算。

2）办公费及其他费用：预计首年费用为359.67万元，往后每年按3%左右增长。

3）维修维护费：预计首年费用为431.60万元，往后每年按3%左右增长。

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、房产税等，本项目增值税涉及6%、9%及13%，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，房产税按出租收入的12%，印花税按应税收入1‰缴纳。

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	税费	合计
第一年	375.00	359.67	431.60	27.76	1,194.03
第二年	393.75	370.29	444.35	28.33	1,236.72

年度	工资及福利费	办公费及其他费用	维修维护费	税费	合计
第三年	413.44	381.78	458.14	30.13	1,283.49
第四年	434.11	393.06	471.67	30.74	1,329.58
第五年	455.81	405.27	486.32	32.71	1,380.11
第六年	478.61	417.23	500.68	33.37	1,429.89
第七年	502.54	430.21	516.25	35.52	1,484.52
第八年	527.66	442.90	531.48	36.23	1,538.27
第九年	554.05	456.69	548.03	38.59	1,597.36
第十年	581.75	470.15	564.18	39.36	1,655.44
第十一年	610.84	484.81	581.78	41.93	1,719.36
第十二年	641.38	499.10	598.92	42.76	1,782.16
第十三年	673.45	514.68	617.62	45.57	1,851.32
第十四年	707.12	529.83	635.80	46.47	1,919.22
第十五年	742.47	546.40	655.68	49.55	1,994.10
第十六年	779.60	562.48	674.97	50.52	2,067.57
第十七年	818.58	580.10	696.11	53.89	2,148.68
第十八年	859.51	597.15	716.58	54.94	2,228.18
第十九年	902.48	615.88	739.05	58.63	2,316.04
第二十年	947.61	633.97	760.76	59.77	2,402.11
第二十一年	994.99	653.89	784.67	63.80	2,497.35
第二十二年	1,044.74	673.08	807.70	65.04	2,590.56
第二十三年	1,096.97	694.26	833.11	69.46	2,693.80
第二十四年	1,151.82	714.62	857.55	673.61	3,397.60
第二十五年	1,209.41	737.15	884.58	1,841.31	4,672.45
第二十六年	1,269.88	758.75	910.50	1,924.06	4,863.19
第二十七年	1,333.38	782.71	939.25	2,017.34	5,072.68
第二十八年	1,400.05	805.63	966.75	2,108.21	5,280.64
第二十九年	1,470.05	831.11	997.34	2,210.64	5,509.14
第三十年	1,543.55	855.43	1,026.51	2,310.42	5,735.91
合计	24,914.60	17,198.28	20,637.93	14,120.67	76,871.48

3.项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，江门国家高新区智慧产业园区配套设施建设项目在债券存续期内的项目营运净收益为366,904.27万元。

金额单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本及税费支出	项目净收益

年度	项目运营收入	项目运营成本及税费支出	项目净收益
第一年	7,193.36	1,194.03	5,999.32
第二年	7,511.71	1,236.72	6,274.99
第三年	7,855.81	1,283.49	6,572.32
第四年	8,204.56	1,329.58	6,874.97
第五年	8,581.59	1,380.11	7,201.48
第六年	8,963.71	1,429.89	7,533.82
第七年	9,376.89	1,484.52	7,892.37
第八年	9,795.67	1,538.27	8,257.39
第九年	10,248.60	1,597.36	8,651.24
第十年	10,707.62	1,655.44	9,052.19
第十一年	11,204.17	1,719.36	9,484.81
第十二年	11,707.42	1,782.16	9,925.26
第十三年	12,251.91	1,851.32	10,400.58
第十四年	12,803.72	1,919.22	10,884.49
第十五年	13,400.88	1,994.10	11,406.78
第十六年	14,006.06	2,067.57	11,938.49
第十七年	14,661.10	2,148.68	12,512.42
第十八年	15,324.93	2,228.18	13,096.75
第十九年	16,043.56	2,316.04	13,727.52
第二十年	16,771.85	2,402.11	14,369.74
第二十一年	17,560.38	2,497.35	15,063.02
第二十二年	18,359.49	2,590.56	15,768.94
第二十三年	19,224.89	2,693.80	16,531.10
第二十四年	20,101.87	3,397.60	16,704.27
第二十五年	21,051.71	4,672.45	16,379.26
第二十六年	22,014.31	4,863.19	17,151.12
第二十七年	23,057.01	5,072.68	17,984.33
第二十八年	24,113.72	5,280.64	18,833.08
第二十九年	25,258.54	5,509.14	19,749.39
第三十年	26,418.71	5,735.91	20,682.80
合计	443,775.75	76,871.48	366,904.27

（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			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	121,232.00	89,656.63	210,888.63			
第一年		401.60	401.60	5,999.32		5,999.32
第二年		401.60	401.60	6,274.99		6,274.99
第三年		401.60	401.60	6,572.32		6,572.32
第四年		401.60	401.60	6,874.97		6,874.97
第五年		401.60	401.60	7,201.48		7,201.48
第六年		401.60	401.60	7,533.82		7,533.82
第七年	1,991.00	401.60	2,392.60	7,892.37		7,892.37
第八年		351.63	351.63	8,257.39		8,257.39
第九年		351.63	351.63	8,651.24		8,651.24
第十年		351.63	351.63	9,052.19	168,958.10	178,010.29
第十一年		351.63	351.63	9,484.81		9,484.81
第十二年		351.63	351.63	9,925.26		9,925.26
第十三年		351.63	351.63	10,400.58		10,400.58
第十四年		351.63	351.63	10,884.49		10,884.49
第十五年		351.63	351.63	11,406.78		11,406.78
第十六年		351.63	351.63	11,938.49		11,938.49
第十七年		351.63	351.63	12,512.42		12,512.42
第十八年		351.63	351.63	13,096.75		13,096.75
第十九年		351.63	351.63	13,727.52		13,727.52
第二十年	6,136.00	351.63	6,487.63	14,369.74		14,369.74
第二十一年		197.61	197.61	15,063.02		15,063.02
第二十二年		197.61	197.61	15,768.94		15,768.94
第二十三年		197.61	197.61	16,531.10		16,531.10
第二十四年		197.61	197.61	16,704.27		16,704.27
第二十五年		197.61	197.61	16,379.26		16,379.26
第二十六年		197.61	197.61	17,151.12		17,151.12
第二十七年		197.61	197.61	17,984.33		17,984.33
第二十八年		197.61	197.61	18,833.08		18,833.08
第二十九年		197.61	197.61	19,749.39		19,749.39

第三十年	7,873.00	197.61	8,070.61	20,682.80		20,682.80
合计	137,232.00	99,015.08	236,247.08	366,904.27	168,958.10	535,862.37
本息覆盖倍数	2.27					

（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。

按项目自身收益的90%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		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	121,232.00	89,656.63	210,888.63			
第一年		401.60	401.60	5,399.39		5,399.39
第二年		401.60	401.60	5,647.49		5,647.49
第三年		401.60	401.60	5,915.09		5,915.09
第四年		401.60	401.60	6,187.48		6,187.48
第五年		401.60	401.60	6,481.33		6,481.33
第六年		401.60	401.60	6,780.44		6,780.44
第七年	1,991.00	401.60	2,392.60	7,103.14		7,103.14
第八年		351.63	351.63	7,431.65		7,431.65
第九年		351.63	351.63	7,786.12		7,786.12
第十年		351.63	351.63	8,146.97	152,433.72	160,580.69
第十一年		351.63	351.63	8,536.33		8,536.33
第十二年		351.63	351.63	8,932.73		8,932.73
第十三年		351.63	351.63	9,360.53		9,360.53
第十四年		351.63	351.63	9,796.04		9,796.04
第十五年		351.63	351.63	10,266.10		10,266.10
第十六年		351.63	351.63	10,744.64		10,744.64
第十七年		351.63	351.63	11,261.18		11,261.18
第十八年		351.63	351.63	11,787.07		11,787.07
第十九年		351.63	351.63	12,354.76		12,354.76
第二十年	6,136.00	351.63	6,487.63	12,932.77		12,932.77
第二十一年		197.61	197.61	13,556.72		13,556.72
第二十二年		197.61	197.61	14,192.04		14,192.04
第二十三年		197.61	197.61	14,877.99		14,877.99
第二十四年		197.61	197.61	15,033.84		15,033.84

第二十五年		197.61	197.61	14,741.33		14,741.33
第二十六年		197.61	197.61	15,436.01		15,436.01
第二十七年		197.61	197.61	16,185.90		16,185.90
第二十八年		197.61	197.61	16,949.77		16,949.77
第二十九年		197.61	197.61	17,774.45		17,774.45
第三十年	7,873.00	197.61	8,070.61	18,614.52		18,614.52
合计	137,232.00	99,015.08	236,247.08	330,213.84	152,433.72	482,647.56
本息覆盖倍数	2.04					

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		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	121,232.00	89,656.63	210,888.63			
第一年		401.60	401.60	4,799.46		4,799.46
第二年		401.60	401.60	5,019.99		5,019.99
第三年		401.60	401.60	5,257.86		5,257.86
第四年		401.60	401.60	5,499.98		5,499.98
第五年		401.60	401.60	5,761.18		5,761.18
第六年		401.60	401.60	6,027.06		6,027.06
第七年	1,991.00	401.60	2,392.60	6,313.90		6,313.90
第八年		351.63	351.63	6,605.92		6,605.92
第九年		351.63	351.63	6,921.00		6,921.00
第十年		351.63	351.63	7,241.75	137,185.25	144,427.00
第十一年		351.63	351.63	7,587.85		7,587.85
第十二年		351.63	351.63	7,940.21		7,940.21
第十三年		351.63	351.63	8,320.47		8,320.47
第十四年		351.63	351.63	8,707.60		8,707.60
第十五年		351.63	351.63	9,125.43		9,125.43
第十六年		351.63	351.63	9,550.79		9,550.79
第十七年		351.63	351.63	10,009.94		10,009.94
第十八年		351.63	351.63	10,477.40		10,477.40
第十九年		351.63	351.63	10,982.01		10,982.01
第二十年	6,136.00	351.63	6,487.63	11,495.79		11,495.79
第二十一年		197.61	197.61	12,050.42		12,050.42
第二十二年		197.61	197.61	12,615.15		12,615.15
第二十三年		197.61	197.61	13,224.88		13,224.88
第二十四年		197.61	197.61	13,363.42		13,363.42
第二十五年		197.61	197.61	13,103.41		13,103.41
第二十六年		197.61	197.61	13,720.90		13,720.90
第二十七年		197.61	197.61	14,387.46		14,387.46

第二十八年		197.61	197.61	15,066.46		15,066.46
第二十九年		197.61	197.61	15,799.51		15,799.51
第三十年	7,873.00	197.61	8,070.61	16,546.24		16,546.24
合计	137,232.00	99,015.08	236,247.08	293,523.41	137,185.25	430,708.66
本息覆盖倍数	1.82					

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2.04；按项目自身收益的80%计算的情况下，本息覆盖倍数为1.82。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

（六）总体评价

综上所述，在江门国家高新区智慧产业园区配套设施建设项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的江门国家高新区智慧产业园区配套设施建设项目在项目预计自身收益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 10 月 18 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。

统一社会信用代码

91440300MAK01XK81P

营业执照

（副 本）

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

1. 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。
2. 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。
3. 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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



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