深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

关于

江海区医养康养一体化基础设施建设项目

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1636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，对江海区医养康养一体化基础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

根据江海区医养康养一体化基础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康信养老服务有限公司。

2.项目情况

项目名称	江海区医养康养一体化基础设施建设项目
项目总投资金额（万元）	75,000.94
项目建设内容	项目总建筑面积95508平方米，包含江南医院存量用房医养结合提质改造（改造面积5321.08平方米）、江睦路与外睦路交叉口新建区级综合性普惠医养康养服务综合体，同步配套建设公用停车位594个、公用新能源充电桩132座，项目建成后配置普惠型养老照料床位1100张，规划建设失能康复护理中心、区域性养老照料中心、医养康养科教实训中心、社区嵌入式照护中心及配套公用设施，统筹整合医疗康复、机构普惠照料、社区居家照护等服务功能，完善辖区养老基础设施布局，优化普惠养老服务供给，切实提升区域养老保障与专业化康养服务水平，项目主要收入来源包括：普惠康养服务、康复诊疗等运营收益。
项目计划建设工期	2026年10月—2029年10月
项目获批情况	2026年6月23日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于江海区医养康养一体化基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（江海发改〔2026〕104号），同意项目实施。

二、应付本息情况

1.存量债券资金列式

以前年度未安排专项债券资金。

2.还本付息测算

本年度及以后年度计划融资金额为22,500.00万元（其中2026年10月发行1,000.00万元，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
市场化融资	52,500.94	52,500.94		3.00%	19,205.00	71,705.94
第一年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第二年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第三年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第四年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第五年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第六年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第七年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第八年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第九年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第十年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第十一年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第十二年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第十三年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第十四年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第十五年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第十六年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第十七年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第十八年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第十九年	22,500.00		22,500.00	2.51%	564.75	564.75
第二十年	22,500.00	1,000.00	21,500.00	2.51%	564.75	1,564.75
第二十一年	21,500.00		21,500.00	2.51%	539.65	539.65
第二十二年	21,500.00		21,500.00	2.51%	539.65	539.65
第二十三年	21,500.00		21,500.00	2.51%	539.65	539.65
第二十四年	21,500.00		21,500.00	2.51%	539.65	539.65
第二十五年	21,500.00		21,500.00	2.51%	539.65	539.65
第二十六年	21,500.00		21,500.00	2.51%	539.65	539.65
第二十七年	21,500.00		21,500.00	2.51%	539.65	539.65
第二十八年	21,500.00		21,500.00	2.51%	539.65	539.65

第二十九年	21,500.00		21,500.00	2.51%	539.65	539.65
第三十年	21,500.00	21,500.00		2.51%	539.65	22,039.65
合计		75,000.94			35,896.50	110,897.44

3.本项目拟在国家开发银行广东省分行申请办理固定资产贷款，金额52,500.94万元，贷款期限30年，贷款年利率3.00%，期限30年（含3年建设期），采用等额递增还本方式（年增6%），运营首年（第四年）起还本，至运营第27年（第三十年）偿清。本次融资前，项目未发生融资行为，未产生相关融资成本。

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

为满足江海区市政建设需求，推进江海区经济发展，完善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，实现江海区医养康养一体化基础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

本项目为准经营性民生工程，经济评价遵循"收益覆盖成本、市场化融资为主"的原则。项目建成后通过医养服务收费及配套服务经营收入形成稳定现金流，资本金由区属国企以自有资金出资，债务融资采用商业银行贷款模式，故需按《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》开展规范的盈利能力和偿债能力分析。

分析重点在于研判项目自身经营现金流能否独立覆盖运营支出及贷款偿还，在无需财政补贴的条件下实现财务可持续。

项目营业收入由床位服务收入、配套服务中心出租收入、停车位服务收入和广告牌收入四部分构成，各项收入的测算依据和计算过程如下：

（1）床位服务收入。项目共设置 1,100 张医养结合床位，按服务等级分为六类：旅居康养 300 床（4,500 元/月/床，含床位费 3,000 元+护理费 500 元+餐费 1,000 元）、长寿颐养 300 床（3,500 元/月/床，含床位费 2,000 元+护理费 500 元+餐费 1,000 元）、医养照护 400 床（6,500 元/月/床，含床位费 4,000 元+护理费 1,000 元+餐费 1,500 元）、江南街道改造床位 100 床（自理 30 床按 3,500 元/月、半失能 10 床按 4,500 元/月、全失能 60 床按 6,500 元/月）。满编月收入合计 554 万元。收费标准参照江门市区同类民办医养机构市场价格及江海区居民支付能力确定。床位收入=满编月收入×入住率×12 个月，运营首年（2029 年）入住率 50%，年床位收入=554×50%×12=3,324 万元；此后入住率按爬坡计划逐步提升（每提高 5 个百分点后平稳运行 1 年，至运营第 16 年达 95%后保持稳定），床位单价自运营第 2 年起按年均 5%增长。

（2）配套服务中心出租收入。配套服务中心建筑面积 5,695 ㎡，建成后整体对外出租用于医养配套商业服务（便利零售、康复辅具、适老餐饮等业态）。参照江海区礼乐街道及周边商业物业租金水平，按 900 元/㎡/年（约 75 元/㎡/月）测算，首年（不含税）租金收入=5,695 ㎡×900 元/㎡/年=512.55 万元，自运营第 2 年起按年均 5%增长。

（3）停车位服务收入。项目共配建停车位 594 个（地下为主），考虑访客、家属及员工车辆的周转使用，按平均每车位每月 338 元（约合 11.1 元/车位/天，参照江门市中心城区公共停车场收费标准下浮后确定）测算，首年停车服务收入（不含税）=594 位×338 元/月×12 个月≈240.90 万元，自运营第 2 年起按年均 5%增长。

（4）广告牌收入（电梯广告）。项目共配置乘客电梯 30 台（江南街道 2 台、医养结合综合体 16 台、配套服务中心 12 台），每台电梯轿厢内设置 2 块广告牌（共计 60 块），按每块广告牌 0.2 万元/月（参照江门市商圈物业电梯广告位市场行情）估算，首年广告收入（不含税）=30 台×2 块×0.2 万元/月×12

月=144 万元，自运营第 2 年起按年均 5%增长。

床位类型	床数（张）	月费标准（元/床）	月费构成	满编月收入（万元）
旅居康养	300	4,500	床位费 3,000+护理费 500+餐费 1,000	135.00
长寿颐养	300	3,500	床位费 2,000+护理费 500+餐费 1,000	105.00
医养照护	400	6,500	床位费 4,000+护理费 1,000+餐费 1,500	260.00
江南自理→长寿	30	3,500	床位费 2,000+护理费 500+餐费 1,000	10.50
江南半失能→旅居	10	4,500	床位费 3,000+护理费 500+餐费 1,000	4.50
江南全失能→照护	60	6,500	床位费 4,000+护理费 1,000+餐费 1,500	39.00
合计	1,100	—	—	554

运营年	项目年	年份	入住率(%)	入住床位(张)
第 1 年	Y4	2029	50	550
第 2 年	Y5	2030	55	605
第 3 年	Y6	2031	60	660
第 4 年	Y7	2032	65	715
第 5 年	Y8	2033	65	715
第 6 年	Y9	2034	70	770
第 7 年	Y10	2035	70	770
第 8 年	Y11	2036	75	825
第 9 年	Y12	2037	75	825
第 10 年	Y13	2038	80	880
第 11 年	Y14	2039	80	880
第 12 年	Y15	2040	85	935
第 13 年	Y16	2041	85	935

第 14 年	Y17	2042	90	990
第 15 年	Y18	2043	90	990
第 16-27 年	Y19-Y30	2044-2055	95	1,045

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	床位护理收入	配套服务中心出租收入	停车位服务收入	广告牌收入	合计
第一年					
第二年					
第三年					
第四年	3,324.00	512.55	240.90	144.00	4,221.45
第五年	3,839.22	538.18	252.95	151.20	4,781.54
第六年	4,397.65	565.09	265.59	158.76	5,387.09
第七年	5,002.33	593.34	278.87	166.70	6,041.24
第八年	5,252.45	623.01	292.82	175.03	6,343.30
第九年	5,939.30	654.16	307.46	183.78	7,084.70
第十年	6,236.27	686.87	322.83	192.97	7,438.93
第十一年	7,015.80	721.21	338.97	202.62	8,278.60
第十二年	7,366.59	757.27	355.92	212.75	8,692.53
第十三年	8,250.58	795.13	373.71	223.39	9,642.82
第十四年	8,663.11	834.89	392.40	234.56	10,124.96
第十五年	9,664.79	876.63	412.02	246.29	11,199.73
第十六年	10,148.02	920.47	432.62	258.60	11,759.71
第十七年	11,282.22	966.49	454.25	271.53	12,974.49
第十八年	11,846.33	1,014.81	476.97	285.11	13,623.22
第十九年	13,129.68	1,065.55	500.81	299.37	14,995.42
第二十年	13,786.16	1,118.83	525.85	314.33	15,745.18
第二十一年	14,475.47	1,174.77	552.15	330.05	16,532.44
第二十二年	15,199.24	1,233.51	579.75	346.55	17,359.06
第二十三年	15,959.21	1,295.19	608.74	363.88	18,227.02
第二十四年	16,757.17	1,359.95	639.18	382.07	19,138.36
第二十五年	17,595.03	1,427.95	671.14	401.18	20,095.29
第二十六年	18,474.78	1,499.34	704.70	421.24	21,100.05
第二十七年	19,398.52	1,574.31	739.93	442.30	22,155.06
第二十八年	20,368.44	1,653.02	776.93	464.41	23,262.80
第二十九年	21,386.86	1,735.68	815.77	487.64	24,425.95
第三十年	22,456.21	1,822.46	856.56	512.02	25,647.25
合计	317,215.42	28,020.66	13,169.79	7,872.33	366,278.21

2. 成本预测

项目运营期经营成本由人工成本、维修及物业管理费、销售费用、其他管理费和停车位维护费五部分构成，测算依据和计算过程如下：

①人工成本。项目满编 284 人（护理员 154 人、护士 27 人、医生/康复师 9 人、后勤人员 77 人、管理人员 7 人、配套管理 2 人、岗亭 6 人、清洁 2 人），按岗位分别核定月薪（护理员 5,500 元、护士 6,000 元、医生/康复师 10,000 元、后勤 5,000 元、管理 7,000 元），满编年薪酬总额 1,899.60 万元（含社保及福利）。运营第 1—4 年按入住率爬坡进度分批到岗，分别按满编的 50%、60%、70%、85%配置且薪酬按 9 折执行，第 5 年起满编，此后按年均 5%增长（反映薪酬自然增长）。运营首年人工成本=1,899.60×50%×0.9=854.82 万元。

②维修及物业管理费。涵盖建筑及设备日常维修保养、公共区域保洁绿化、安保秩序维护等，按工程费用（建安费）41,753.68 万元的 0.5%测算，首年为 41,753.68×0.5%≈208.80 万元，此后按年均 3%增长（反映材料及外包服务价格上涨）。

③销售费用。包括市场推广、入住咨询接待、品牌宣传及渠道拓展费用，按当年营业收入的 2%计提，随收入同步增长。运营首年=4,221.45×2%≈84.43 万元。

④其他管理费。包括办公费、水电燃气公摊、差旅培训、审计咨询、保险等日常管理支出，按满编 284 人、约 6,500 元/人/年的标准测算，首年为 184.20 万元，此后按年均 3%增长。

⑤停车位维护费。本项仅含停车设施设备维护、车牌识别系统运维及水电费用，按停车位收入的 3%计提，首年=240.90×3%≈7.23 万元。说明：停车岗位人工费（岗亭 6 人+清洁 2 人，共 8 人，按 5,000 元/人/月、年人工成本约 48 万元）。

岗位类别	编制（人）	月薪（元）	月薪总额（万元）	年薪（万元）	占比
护理员	154	5,500	84.70	1,016.40	53.5%
护士	27	6,000	16.20	194.40	10.2%
医生/康复师	9	10,000	9.00	108.00	5.7%
后勤人员	77	5,000	38.50	462.00	24.3%
管理人员	7	7,000	4.90	58.80	3.1%
配套管理人员	2	5,000	1.00	12.00	0.6%
岗亭人员	6	5,000	3.00	36.00	1.9%

岗位类别	编制(人)	月薪(元)	月薪总额(万元)	年薪(万元)	占比
清洁人员	2	5,000	1.00	12.00	0.6%
合计	284	—	158.30	1,899.60	100%
年份	项目年	编制比例	薪酬折扣	年人力成本(万元)	
第一年至第三年	Y1-Y3	—	—	0（建设期）	
第四年	Y4	50%	9折	854.82	
第五年	Y5	60%	9折	1,025.78	
第六年	Y6	70%	9折	1,196.75	
第七年	Y7	85%	9折	1,453.19	
第八年起	Y8+	100%	无折扣	满编年薪×1.05^(年-8)	

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%，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。

根据《财政部税务总局关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》（财税[2019]20号），本项目养老机构床位费收入、护理费收入免税。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	维修及物业管理	销售费用	人工成本	其他管理费	停车位维护费	税费	合计
第一年							

年度	维修及物业管理	销售费用	人工成本	其他管理费	停车位维护费	税费	合计
第二年							
第三年							
第四年	208.80	84.43	854.82	184.20	7.23	57.25	1,396.73
第五年	215.06	95.63	1,025.78	189.73	7.59	60.12	1,593.91
第六年	221.52	107.74	1,196.75	195.42	7.97	63.12	1,792.51
第七年	228.16	120.82	1,453.19	201.28	8.37	66.28	2,078.11
第八年	235.01	126.87	1,994.58	207.32	8.78	69.59	2,642.15
第九年	242.06	141.69	2,094.31	213.54	9.22	73.07	2,773.89
第十年	249.32	148.78	2,199.02	219.94	9.68	76.73	2,903.48
第十一年	256.80	165.57	2,308.98	226.54	10.17	80.56	3,048.62
第十二年	264.50	173.85	2,424.42	233.34	10.68	84.59	3,191.38
第十三年	272.44	192.86	2,545.65	240.34	11.21	88.82	3,351.31
第十四年	280.61	202.50	2,672.93	247.55	11.77	93.26	3,508.62
第十五年	289.03	223.99	2,806.57	254.98	12.36	97.92	3,684.86
第十六年	297.70	235.19	2,946.90	262.63	12.98	102.82	3,858.22
第十七年	306.63	259.49	3,094.25	270.50	13.63	107.96	4,052.46
第十八年	315.83	272.46	3,248.96	278.62	14.31	113.36	4,243.54
第十九年	325.30	299.91	3,411.41	286.98	15.02	119.03	4,457.65
第二十年	335.06	314.90	3,581.98	295.59	15.78	124.98	4,668.29
第二十一年	345.11	330.65	3,761.08	304.45	16.56	131.23	4,889.09
第二十二年	355.47	347.18	3,949.13	313.59	17.39	137.79	5,120.55
第二十三年	366.13	364.54	4,146.59	323.00	18.26	144.68	5,363.20
第二十四年	377.12	382.77	4,353.92	332.69	19.18	151.91	5,617.58
第二十五年	388.43	401.91	4,571.61	342.67	20.13	159.51	5,884.26
第二十六年	400.08	422.00	4,800.19	352.95	21.14	167.48	6,163.85
第二十七年	412.08	443.10	5,040.20	363.53	22.20	175.86	6,456.98
第二十八年	424.45	465.26	5,292.21	374.44	23.31	184.65	6,764.32
第二十九年	437.18	488.52	5,556.83	385.67	24.47	193.88	7,086.56
第三十年	450.30	512.94	5,834.67	397.24	25.70	203.58	7,424.43
合计	8,500.17	7,325.56	87,166.94	7,498.71	395.09	3,130.06	114,016.55

3.项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，江海区医养康养一体化基础设施建设项目在债券存续期内的项目营运净收益为252,261.66万元。

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			
第二年			
第三年			
第四年	4,221.45	1,396.73	2,824.72
第五年	4,781.54	1,593.91	3,187.63
第六年	5,387.09	1,792.51	3,594.58
第七年	6,041.24	2,078.11	3,963.14
第八年	6,343.30	2,642.15	3,701.15
第九年	7,084.70	2,773.89	4,310.80
第十年	7,438.93	2,903.48	4,535.46
第十一年	8,278.60	3,048.62	5,229.98
第十二年	8,692.53	3,191.38	5,501.15
第十三年	9,642.82	3,351.31	6,291.51
第十四年	10,124.96	3,508.62	6,616.34
第十五年	11,199.73	3,684.86	7,514.87
第十六年	11,759.71	3,858.22	7,901.49
第十七年	12,974.49	4,052.46	8,922.03
第十八年	13,623.22	4,243.54	9,379.67
第十九年	14,995.42	4,457.65	10,537.77
第二十年	15,745.18	4,668.29	11,076.89
第二十一年	16,532.44	4,889.09	11,643.35
第二十二年	17,359.06	5,120.55	12,238.51
第二十三年	18,227.02	5,363.20	12,863.82
第二十四年	19,138.36	5,617.58	13,520.79
第二十五年	20,095.29	5,884.26	14,211.03
第二十六年	21,100.05	6,163.85	14,936.20
第二十七年	22,155.06	6,456.98	15,698.07
第二十八年	23,262.80	6,764.32	16,498.48
第二十九年	24,425.95	7,086.56	17,339.40
第三十年	25,647.25	7,424.43	18,222.82
合计	366,278.21	114,016.55	252,261.66

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	年度运营成本及税费支出		
第一年	0.00	564.75	0.00	-564.75	-564.75
第二年	0.00	564.75	0.00	-564.75	-1,129.50
第三年	0.00	564.75	0.00	-564.75	-1,694.25
第四年	4,221.45	564.75	1,396.73	2,259.97	565.72
第五年	4,781.54	564.75	1,593.91	2,622.88	3,188.60
第六年	5,387.09	564.75	1,792.51	3,029.83	6,218.43
第七年	6,041.24	564.75	2,078.11	3,398.39	9,616.81
第八年	6,343.30	564.75	2,642.15	3,136.40	12,753.21
第九年	7,084.70	564.75	2,773.89	3,746.05	16,499.27
第十年	7,438.93	564.75	2,903.48	3,970.71	20,469.97
第十一年	8,278.60	564.75	3,048.62	4,665.23	25,135.21
第十二年	8,692.53	564.75	3,191.38	4,936.40	30,071.60
第十三年	9,642.82	564.75	3,351.31	5,726.76	35,798.37
第十四年	10,124.96	564.75	3,508.62	6,051.59	41,849.96
第十五年	11,199.73	564.75	3,684.86	6,950.12	48,800.08
第十六年	11,759.71	564.75	3,858.22	7,336.74	56,136.82
第十七年	12,974.49	564.75	4,052.46	8,357.28	64,494.10
第十八年	13,623.22	564.75	4,243.54	8,814.92	73,309.02
第十九年	14,995.42	564.75	4,457.65	9,973.02	83,282.04
第二十年	15,745.18	1,564.75	4,668.29	9,512.14	92,794.18
第二十一年	16,532.44	539.65	4,889.09	11,103.70	103,897.89
第二十二年	17,359.06	539.65	5,120.55	11,698.86	115,596.75
第二十三年	18,227.02	539.65	5,363.20	12,324.17	127,920.91
第二十四年	19,138.36	539.65	5,617.58	12,981.14	140,902.05
第二十五年	20,095.29	539.65	5,884.26	13,671.38	154,573.43
第二十六年	21,100.05	539.65	6,163.85	14,396.55	168,969.99
第二十七年	22,155.06	539.65	6,456.98	15,158.42	184,128.41
第二十八年	23,262.80	539.65	6,764.32	15,958.83	200,087.24
第二十九年	24,425.95	539.65	7,086.56	16,799.75	216,886.99
第三十年	25,647.25	93,745.59	7,424.43	-75,522.77	141,364.22
合计	366,278.21	110,897.44	114,016.55	141,364.22	141,364.22

（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		
市场化融资	52,500.94	19,205.00	71,705.94		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		564.75	564.75	0.00	
第二年		564.75	564.75	0.00	
第三年		564.75	564.75	0.00	
第四年		564.75	564.75	2,824.72	
第五年		564.75	564.75	3,187.63	
第六年		564.75	564.75	3,594.58	
第七年		564.75	564.75	3,963.14	
第八年		564.75	564.75	3,701.15	
第九年		564.75	564.75	4,310.80	
第十年		564.75	564.75	4,535.46	
第十一年		564.75	564.75	5,229.98	
第十二年		564.75	564.75	5,501.15	
第十三年		564.75	564.75	6,291.51	
第十四年		564.75	564.75	6,616.34	
第十五年		564.75	564.75	7,514.87	
第十六年		564.75	564.75	7,901.49	
第十七年		564.75	564.75	8,922.03	
第十八年		564.75	564.75	9,379.67	
第十九年		564.75	564.75	10,537.77	
第二十年	1,000.00	564.75	1,564.75	11,076.89	
第二十一年		539.65	539.65	11,643.35	
第二十二年		539.65	539.65	12,238.51	
第二十三年		539.65	539.65	12,863.82	
第二十四年		539.65	539.65	13,520.79	
第二十五年		539.65	539.65	14,211.03	
第二十六年		539.65	539.65	14,936.20	
第二十七年		539.65	539.65	15,698.07	
第二十八年		539.65	539.65	16,498.48	
第二十九年		539.65	539.65	17,339.40	
第三十年	21,500.00	539.65	22,039.65	18,222.82	
合计	75,000.94	35,896.50	110,897.44	252,261.66	
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			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
市场化融资	52,500.94	19,205.00	71,705.94		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		564.75	564.75	0.00	
第二年		564.75	564.75	0.00	
第三年		564.75	564.75	0.00	
第四年		564.75	564.75	2,542.25	
第五年		564.75	564.75	2,868.87	
第六年		564.75	564.75	3,235.12	
第七年		564.75	564.75	3,566.82	
第八年		564.75	564.75	3,331.03	
第九年		564.75	564.75	3,879.72	
第十年		564.75	564.75	4,081.91	
第十一年		564.75	564.75	4,706.98	
第十二年		564.75	564.75	4,951.03	
第十三年		564.75	564.75	5,662.36	
第十四年		564.75	564.75	5,954.71	
第十五年		564.75	564.75	6,763.39	
第十六年		564.75	564.75	7,111.34	
第十七年		564.75	564.75	8,029.82	
第十八年		564.75	564.75	8,441.71	
第十九年		564.75	564.75	9,483.99	
第二十年	1,000.00	564.75	1,564.75	9,969.20	
第二十一年		539.65	539.65	10,479.02	
第二十二年		539.65	539.65	11,014.66	
第二十三年		539.65	539.65	11,577.44	
第二十四年		539.65	539.65	12,168.71	
第二十五年		539.65	539.65	12,789.93	
第二十六年		539.65	539.65	13,442.58	
第二十七年		539.65	539.65	14,128.27	
第二十八年		539.65	539.65	14,848.64	
第二十九年		539.65	539.65	15,605.46	
第三十年	21,500.00	539.65	22,039.65	16,400.54	
合计	75,000.94	35,896.50	110,897.44	227,035.49	

本息覆盖倍数	2.05

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			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
市场化融资	52,500.94	19,205.00	71,705.94		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		564.75	564.75	0.00	
第二年		564.75	564.75	0.00	
第三年		564.75	564.75	0.00	
第四年		564.75	564.75	2,259.78	
第五年		564.75	564.75	2,550.11	
第六年		564.75	564.75	2,875.66	
第七年		564.75	564.75	3,170.51	
第八年		564.75	564.75	2,960.92	
第九年		564.75	564.75	3,448.64	
第十年		564.75	564.75	3,628.37	
第十一年		564.75	564.75	4,183.99	
第十二年		564.75	564.75	4,400.92	
第十三年		564.75	564.75	5,033.21	
第十四年		564.75	564.75	5,293.07	
第十五年		564.75	564.75	6,011.90	
第十六年		564.75	564.75	6,321.19	
第十七年		564.75	564.75	7,137.62	
第十八年		564.75	564.75	7,503.74	
第十九年		564.75	564.75	8,430.21	
第二十年	1,000.00	564.75	1,564.75	8,861.51	
第二十一年		539.65	539.65	9,314.68	
第二十二年		539.65	539.65	9,790.81	
第二十三年		539.65	539.65	10,291.05	
第二十四年		539.65	539.65	10,816.63	
第二十五年		539.65	539.65	11,368.82	
第二十六年		539.65	539.65	11,948.96	
第二十七年		539.65	539.65	12,558.46	
第二十八年		539.65	539.65	13,198.79	
第二十九年		539.65	539.65	13,871.52	
第三十年	21,500.00	539.65	22,039.65	14,578.26	
合计	75,000.94	35,896.50	110,897.44	201,809.33	
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2.05；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，在江海区医养康养一体化基础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，本次评价的江海区医养康养一体化基础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　深圳市市场监督管理局龙岗分局

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