湛江市粤西会计师事务所有限公司
ZHAN JIANG YUEXI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO. ,LTD
地址：湛江市开发区人民大道中 45 号祺祥大厦
1903 室
电话： 2622903 2623106 2620507 2622098 2620517
传真： 0759-2622903
电子邮箱： yuexi_2006@126.com

Add：Room 1903, Qixiang Building, No.45, Renmin Road ,Economic and Technological Development Zone , Zhanjiang
Tel： 2622903 2623106 2620507 2622098 2620517
Fax： 0759-2622903

湛市粤西专债咨字[2026]第 238 号

湛江市东海岛产业园区基础设施及配套建设项目收益与融资资金平衡测算评价报告

湛江市财政局：

我们接受委托，对湛江市东海岛产业园区基础设施及配套建设项目收益与融资资金平衡测算情况进行审核并出具专项评价报告。

我们的审核是依据《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》进行的。相关单位对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的基础。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列报。

我们提醒信息使用者注意：在编制资金平衡测算报告时，运用了一整套的假设，包括对未来运营收入推测性假设。由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本次对项目收益与融资资金平衡情况的总体评价，假定仅以本次发行的专项债券本息作为融资资金平衡测算的基础。

本总体评价仅供发行人本次发行 2026 年专项债券之目的使用，不得用作

其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的湛江市东海岛产业园区基础设施及配套建设项目，预期的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资资金平衡。

一、募投项目概况

（一）项目组织实施单位情况

统一社会信用代码	91440800092963778A
机构名称	湛江开发区城市发展有限公司
机构性质	有限责任公司（国有控股）
机构地址	湛江市人民大道中 34 号开发区财政局大楼 4 楼
负责人	林根
赋码机关	湛江经济技术开发区市场监督管理局

（二）项目情况

1.项目基本情况

项目名称	湛江市东海岛产业园区基础设施及配套建设项目
项目总投资	286,624.31 万元
建设范围	本项目包含三个子项目：湛江东海岛城镇供水管网工程、湛江东海岛中央商务区首期一环路道路及排水工程、湛江开发区东海大道建设项目。
建设内容	（1）湛江东海岛城镇供水管网工程 本项目供水管网总长约 27.15km，其中管径 DN600 约 21.95km，管径 DN1000 约 5.2km，管材采用球墨铸铁管。本次新建供水主管工程，以通港大道和东海大道交叉口附近为起点，接驳现状 DN1000 供水管网，接着朝西延伸，通过东海大道二期段交叉口后形成两条供水管，其中一条沿东海大道二期段往北延伸至东海大道二期段和疏港大道交叉口附近，随后沿疏港大道往东敷设与一期已建设 DN600 给水管网相连接，与现状一期已建设的供水主管连成环状供水管网，另一条供水管继续朝西延伸至民安镇中心。另外新建供水主管工程，以东海大道和东腾路的交叉口附近为起点，接驳现状东海大道 DN1000 供水管网，向东延伸至东海大道和岛东大道的交叉路口，然后沿岛东大道向北延伸至钢铁基地。 （2）湛江东海岛中央商务区首期一环路道路及排水工程 由规划道路骑龙路东段、调市路中段及规划四路东段组成。

	具体为：骑龙路东段（调市路至东山大道）长度约 739 米，宽度约 40 米（其中调市路至规划二路段宽 51 米，长度约为 257 米，规划二路至规划三路段宽 47 米，长度为 235 米，规划三路至东山大道段宽 60 米，长度约为 247 米）；调市路中段（东海大道至骑龙路）长度约 850 米，宽度 32 米；规划四路东段（调市路至东山大道）长约 745 米，宽度 32 米。建设内容为道路工程、排水工程、管线综合工程、交通工程。 （3）湛江开发区东海大道建设项目 建设桩号为 K4+800-K22+485.966 段道路及综合管线改扩建，起始于东海岛龙海天花圃，终点止于疏港大道交叉口。东海大道路线起点位于疏港大道交叉口处，路线呈东西走向，终点止于龙水岭花圃（岛东大道），路线全长 22.486km,设计标准近期按城市主干道，设计速度为 60km/h（平纵指标均满足 80km/h 的城市快速路标准），结合战备公路用地需求，道路用地红线总宽为 68m,按双向八车道设计；远期根据交通的需要并结合规划红线宽度 80m 对断面按城市快速路，设计速度为 80km/h 进行改造。
2026 年专项债券发行金额	55,300.00 万元
项目情况	（1）2014 年 4 月 30 日取得湛江经济技术开发区发展改革和招商局《关于湛江开发区东海大道项目可行性研究报告的批复》（湛开发招〔2014〕30 号）； （2）2015 年 12 月 29 日取得湛江国土资源局《关于湛江开发区东海大道建设项目用地预审的意见》（湛开土资（规保）〔2015〕12 号）； 3)2016 年 4 月 12 日取得湛江经济技术开发区环境保护局《关于湛江开发区东海大道工程建设项目环境影响报告书的批复》（湛开环建〔2016〕20 号）； （4）2016 年 6 月 3 日取得湛江经济技术开发区住房和规划建设局《关于中央商务区首期一环路的规划意见》（湛开住规建规〔2016〕103 号）； （5）2016 年 6 月 17 日取得湛江经济技术开发区发展改革和招商局《关于湛江东海岛中央商务区首期一环路道路及排水工程项目建议书的批复》（湛开发招〔2016〕74 号）； （6）2016 年 6 月 20 日取得湛江经济技术开发区发展改革和招商局《关于湛江东海岛中央商务区首期一环路道路及排水工程可行性研究报告的批复》（湛开发招〔2016〕75 号）； （7）2016 年 11 月 11 日取得湛江市住房和城乡建设局《关于湛江开发区东海大道建设项目初步设计审查的复函》（湛建管〔2016〕158 号）； （8）2016 年 12 月 22 日取得湛江经济技术开发区国土资源局《关于湛江东海岛中央商务区首期一环路道路及排水工程用地意见的复函》（湛开国土资（规保）〔2016〕71 号）； （9）2017 年 1 月 20 日取得湛江经济技术开发区发展改革和

	招商局《关于变更湛江开发区东海大道项目业主单位的批复》（湛开发招〔2017〕7号）； （10）2017年1月20日取得湛江经济技术开发区发展改革和招商局《关于调整湛江开发区东海大道项目建设规模的批复》（湛开发招〔2017〕8号）； （11）2017年1月20日取得湛江经济技术开发区住房和规划建设局出具的湛江开发区东海大道项目《建设项目选址意见书》（选字第4408012017KZ001号）； （12）2017年1月20日取得湛江经济技术开发区住房和规划建设局出具的湛江开发区东海大道项目《建设用地规划许可证》（地字第4408012017KZ001号）； （13）2017年1月20日取得湛江经济技术开发区住房和规划建设局出具的湛江开发区东海大道项目《建设工程规划许可证》（建字第4408012017KZ001号）； （14）2017年4月24日取得湛江经济技术开发区住房和规划建设局《关于中央商务区首期一环路的规划补充意见》（湛开住规建规〔2017〕41号） （15）2017年6月1日取得湛江经济技术开发区住房和规划建设局出具的湛江开发区东海大道项目《建设工程规划许可证》（建字第4408012017KZ009号） （16）2022年10月27日取得湛江经济技术开发区发展改革和招商局《关于湛江东海岛城镇供水管网工程项目建议书的批复》（湛开发招投审〔2022〕35号） （17）2022年11月1日取得湛江经济技术开发区国土资源局《关于对申请湛江东海岛城镇供水管网工程用地预审及规划选址意见的复函》（湛开国土资（规划）〔2022〕201号） （18）2022年11月9日取得湛江经济技术开发区发展改革和招商局《关于湛江东海岛城镇供水管网工程项目可行性研究报告的批复》（湛开发招投审〔2022〕60号） （19）2022年10月27日，获得湛江市经济技术开发区发展和改革局出具的《关于对湛江开发区东海大道建设项目等3个项目打包成“湛江市东海岛产业园区基础设施及配套建设项目”申报2023年度地方政府专项债券的复函》（湛开发招函〔2022〕60号）； （20）2023年5月17日取得湛江经济技术开发区国土资源局《关于下达湛江东海岛中央商务区一环路道路用地规划条件的批复》（湛自资开（规划）〔2023〕13号）。 （21）2025年11月5日取得湛江经济技术开发区财政国资局《关于对申请调整湛江东海岛城镇供水管网工程项目建设资金来源的复函》（湛开财建函〔2025〕180号）。 （22）2025年11月7日取得湛江经济技术开发区发展改革和科工贸数据局《关于同意调整湛江东海岛城镇供水管网工程项目建设资金来源的复函》。

2. 项目投资资金来源情况

表 1-1 项目资金来源情况表

项目总投资	市场化融资资金（如银行贷款等）	非融资资金			地方政府专项债券融资		
		单位自有资金	财政统筹	其他	2026 年专项债券发行金额	以前发行专项债券金额	计划以后发行专项债券金额
286,624.31	11,681.68	-	81,642.63	-	55,300	17,600	120,400

3.项目建设意义

湛江市东海岛产业园区基础设施及配套建设项目本项目的建设将改善沿线地区的交通条件和经济发展环境，有利于增强贸易往来、促进地方经济发展，对提高居民收入、生活水平和质量，增加就业机会，促进城市化的发展，吸引产业向沿线地区转移有着重要的作用，项目的建设得到了政府各部门的支持和相关利益群体的支持。

（三）2026 年度拟发行债券应付本息情况

（1）2026 年已发行债券应付本息情况

①2026 年 1 月已发行债券 2,000.00 万元，发行利率 2.45%，期限三十年，全部用作湛江东海岛城镇供水管网工程项目资本金，在债券存续期每半年支付一次债券利息到期一次性还本金，自发行之日起三十年债券存续期应还本息合计 3,470.00 万元。

②2026 年 3 月已发行债券 3,600.00 万元，发行利率 2.48%，期限三十年，用于湛江东海岛城镇供水管网工程项目资本金 3300 万元，在债券存续期每半年支付一次债券利息到期一次性还本金，自发行之日起三十年债券存续期应还本息合计 6,278.40 万元。

③2026 年 6 月已发行债券 10,000.00 万元，发行利率 1.79%，期限十年，用于湛江东海岛城镇供水管网工程项目，在债券存续期每年支付一次债券利息到期一次性还本金，自发行之日起十年债券存续期应还本息合计

11,790.00 万元。

④2026 年 9 月已发行债券 14,200.00 万元，发行利率 1.54%，期限七年，用于湛江东海岛城镇供水管网工程项目，在债券存续期每年支付一次债券利息到期一次性还本金，自发行之日起七年债券存续期应还本息合计 15,730.76 万元。

（2）2026 年本次拟发行债券应付本息情况

本次拟发行债券 5,000.00 万元，发行利率 2.28%，期限七年，无用于项目资本金，在债券存续期每年支付一次债券利息到期一次性还本金，自发行之日起七年债券存续期应还本息合计 5,798.00 万元，详情如下表:

表 1-2 本次拟发行债券应付本息情况表

金额单位:人民币万元

债券存续期	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第 1 年	-	-	5000.00	2.28%	114.00
第 2 年	5000.00	-	5000.00	2.28%	114.00
……	……	……	……	……	……
第 7 年	5000.00	-	5000.00	2.28%	114.00
合计	-	5000.00	-	-	798.00
本息合计	5,798.00				

2026 年度以后月份拟发行债券 20,500.00 万元，发行利率 2.51%，期限三十年,在债券存续期每半年支付一次债券利息到期一次性还本金。自发行之日起三十年债券存续期应还本息合计 35,936.50 万元详情如下表:

表 1-3 2026 年度以后月份拟发行债券应付本息情况表

金额单位:人民币万元

债券存续期	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第 1 年	-	-	20500.00	2.51%	514.55
第 2 年	20500.00	-	20500.00	2.51%	514.55
……	……	……	……	……	……
第 30 年	20500.00	-	20500.00	2.51%	514.55

合计	-	20500.00	-	-	15,436.50
本息合计	**35,936.50**				

（四）发行人前期已发行债券情况

（1）发行人前期已发行2023年广东省政府专项债券（二十六期）募集资金用于湛江市东海岛产业园区基础设施及配套建设项目，发行金额10,000.00万元，发行利率3.12%，期限三十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。自发行之日起三十年债券存续期应付本付息合计19,360.00万元。还款来源为预期项目自身收益，与本次拟发行专项债券还款来源一致。

（2）发行人前期已发行2023年广东省政府专项债券（五十五期）募集资金用于湛江市东海岛产业园区基础设施及配套建设项目，发行金额3,000.00万元，发行利率2.99%，期限三十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。自发行之日起三十年债券存续期应付本付息合计5,691.00万元。还款来源为预期项目自身收益，与本次拟发行专项债券还款来源一致。

（3）发行人前期已发行2025年广东省政府专项债券（七期）募集资金用于湛江市东海岛产业园区基础设施及配套建设项目，发行金额4,600.00万元，发行利率2.06%，期限三十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。自发行之日起三十年债券存续期应付本付息合计7,442.80万元。还款来源为预期项目自身收益，与本次拟发行专项债券还款来源一致。

（五）以后年度计划发行债券应付本息情况

发行人以后年度计划发行用于该项目的债券募集资金120,400.00万元，假定发行利率2.51%，期限三十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。经测算，以后计划发行专项债券本息合计211,061.20万元，还款来源为预期项目自身收益，与本次拟发行专项债券还款来源一致。

（六）市场化融资资金应付本息情况

湛江经济技术开发区东海先创投资有限公司申请市场化融资11,681.68万元（全部用于湛江东海岛城镇供水管网工程项目的建设），年限20年，利率3.5%，融资本息合计为19,858.86万元，资金尚未到位。

（七）经测算，预期项目收益需偿还的总债务融资本息合计342,417.52万元。

表1-4 总债务融资本息情况表

项目	金额（万元）	备注
一、地方政府债券本息合计	322,558.66	
1.2026年度以前已发行债券本息合计	32,493.80	
2.2026年度已发行债券本息合计	37,269.16	
3.2026年度本次拟发行债券本息合计	5,798.00	
4.2026年度以后月份计划发行债券本息合计	35,936.50	
5.以后年度计划发行债券本息合计	211,061.20	
二、市场化融资资金本息合计	19,858.86	
三、项目总债务融资本息	342,417.52	

二、项目收益和融资资金的平衡测算

（一）项目运营收益情况

1.项目收入测算

本项目2027年12月竣工，2028年1月开始投入运营。运营收益主要包括水费收入、停车位收入、充电桩收入、广告牌收入、驿站服务区收入、加油站收入。

（1）水费收入

根据项目单位提供资料，本项目设计年供水量约3000万m^3。考虑8%的预计产销差率，满负荷生产年份有效售水量为3000万m^3*92%=2760万m^3，即每年有效售水量为2760万m^3。2028年及以后平均供水价格按3.4元/吨。则第一年年收入为2760*3.4=9384万元。

（2）停车位出租收入

项目完成后可设置停车位2600个，单价5元/次，每天按6次计算，平均使用率为90%，收入每年递增3%；停车位预计于2028年1月开始运营。则第一年收入为2600*5*6*0.9*365/10000=2562.3万元。

（3）充电桩收入

根据提供资料，考虑实际情况，按总停车位的50%设置充电桩，电动车容量按40kwh，按0.61元/kwh收费，每日按4车次计算，收入每年递增3%，预计于2028年1月开始运营。则第一年收入为

2600*0.5*40*0.61*4*365/10000=4,631.12万元。

（4）广告牌收入

广告位收入包括平交口大型广告牌收入、路灯杆广告牌收入、路名指示牌广告位收入、公交车站台广告位收入等，预计平交口大型广告牌运行首年租金收入13万元/个，单价每年递增3%，出租率95%，共94个；预计路灯杆广告牌首年租金收入0.5万元/个，单价每年递增5%，出租率95%，共2491个；路名指示牌公交车广告位首年租金收入1.5万元/个，单价每年递增5%，出租率95%，共38个；公交车站台广告首年租金收入2万元/个，单价每年递增5%，出租率95%，共600个。广告牌预计2028年1月开始运营。则第一年收入为

(13*94+0.5*2491+1.5*38+2*600)*0.95=3538.28万元。

（5）驿站服务收入

驿站服务区预计建设5000平方米，首年收入可达885万元，物价按每年递增5%计算，预计2028年1月开始运营，第一年收入为885万元。

（6）加油站收入

加油站按每年400万元计算，物价按每年增长5%。预计2028年1月开始运营，第一年收入为400万元。

表 2-1-1　运营收入测算情况表

金额单位：人民币万元

年度	水费收入	停车位收入	充电桩收入	广告牌收入	驿站服务区收入	加油站收入	总收入
项目建设期 2023 年 6 月至 2027 年 12 月							0.00
2028 年	9,384.00	2,562.30	4,631.12	3,538.28	885.00	400.00	21,400.70
2029 年	9,384.00	2,639.17	4,770.05	3,715.19	929.25	420.00	21,857.66
2030 年	9,384.00	2,718.34	4,913.16	3,900.95	975.71	441.00	22,333.16
2031 年	9,384.00	2,799.89	5,060.55	4,096.00	1,024.50	463.05	22,827.99
2032 年	9,384.00	2,883.89	5,212.37	4,300.80	1,075.72	486.20	23,342.98
2033 年	9,384.00	2,970.41	5,368.74	4,515.84	1,129.51	510.51	23,879.01
2034 年	9,384.00	3,059.52	5,529.80	4,741.63	1,185.98	536.04	24,436.97
2035 年	9,384.00	3,151.31	5,695.69	4,978.72	1,245.28	562.84	25,017.84
2036 年	9,384.00	3,245.84	5,866.56	5,227.65	1,307.55	590.98	25,622.58
2037 年	9,384.00	3,343.22	6,042.56	5,489.03	1,372.93	620.53	26,252.27
2038 年	9,384.00	3,443.52	6,223.84	5,763.49	1,441.57	651.56	26,907.98
2039 年	9,384.00	3,546.82	6,410.55	6,051.66	1,513.65	684.14	27,590.82
2040 年	9,384.00	3,653.23	6,602.87	6,354.24	1,589.33	718.34	28,302.01
2041 年	9,384.00	3,762.82	6,800.96	6,671.95	1,668.80	754.26	29,042.79
2042 年	9,384.00	3,875.71	7,004.98	7,005.55	1,752.24	791.97	29,814.45
2043 年	9,384.00	3,991.98	7,215.13	7,355.83	1,839.85	831.57	30,618.36
2044 年	9,384.00	4,111.74	7,431.59	7,723.62	1,931.84	873.15	31,455.94
2045 年	9,384.00	4,235.09	7,654.54	8,109.80	2,028.44	916.81	32,328.68
2046 年	9,384.00	4,362.14	7,884.17	8,515.29	2,129.86	962.65	33,238.11
2047 年	9,384.00	4,493.01	8,120.70	8,941.06	2,236.35	1,010.78	34,185.90
2048 年	9,384.00	4,627.80	8,364.32	9,388.11	2,348.17	1,061.32	35,173.72
2049 年	9,384.00	4,766.63	8,615.25	9,857.52	2,465.58	1,114.39	36,203.37
2050 年	9,384.00	4,909.63	8,873.70	10,350.39	2,588.86	1,170.10	37,276.68
2051 年	9,384.00	5,056.92	9,139.92	10,867.91	2,718.30	1,228.61	38,395.66
2052 年	9,384.00	5,208.63	9,414.11	11,411.31	2,854.21	1,290.04	39,562.30
2053 年	9,384.00	5,364.89	9,696.54	11,981.87	2,996.92	1,354.54	40,778.76
2054 年	9,384.00	5,525.83	9,987.43	12,580.97	3,146.77	1,422.27	42,047.27
2055 年	9,384.00	5,691.61	10,287.06	13,210.01	3,304.11	1,493.38	43,370.17
2056 年	9,384.00	5,862.36	10,595.67	13,870.51	3,469.31	1,568.05	44,749.90
合计	272,136.00	115,864.25	209,413.93	220,515.18	55,155.59	24,929.08	898,014.03

2.运营成本及相关税费测算

本项目运营成本主要包括购水成本费用、维护保养费、管理费等（含税金）。

（1）购水成本费用

购水成本费用根据广东省2021年度购水成本预计0.6元/m^3。预计2028年1月运营，第一年成本为2760*0.6=1656万元。预估每五年增长5%。

（2）维护保养费

广告牌运营维护费预计1000元/年/块，首年广告牌运营费=(94+2491+38+600)*1000/10000=322.3万元；停车位运营维护费预计50元/月/个，首年停车位运营费=50*12/10000*2600=156万元；首年管道维护修理费170万元；首年环卫费用、员工工资等管理费预计107万元。以上构成项目运维成本（已包含税费），均为2028年1月开始运营，则第一年成本合计为322.3+156+170+107=755.3万元。预估每五年增长5%。

（3）管理费用：运营期第一年按428.01万元计，每五年增长5%。

（4）综合税费：本项目综合税费按运营收入的5%估算。

表2-2　　运营成本测算情况表

金额单位：人民币万元

年度	购水成本费用	维护保养费	管理费用	综合税费	总成本
项目建设期2023年6月至2027年12月					
2028年	1,656.00	755.30	428.01	1,070.04	3,909.35
2029年	1,656.00	755.30	428.01	1,092.88	3,932.19
2030年	1,656.00	755.30	428.01	1,116.66	3,955.97
2031年	1,656.00	755.30	428.01	1,141.40	3,980.71
2032年	1,656.00	755.30	428.01	1,167.15	4,006.46
2033年	1,738.80	793.07	449.41	1,193.95	4,175.23

年度	购水成本费用	维护保养费	管理费用	综合税费	总成本
2034 年	1, 738. 80	793. 07	449. 41	1, 221. 85	4, 203. 13
2035 年	1, 738. 80	793. 07	449. 41	1, 250. 89	4, 232. 17
2036 年	1, 738. 80	793. 07	449. 41	1, 281. 13	4, 262. 41
2037 年	1, 738. 80	793. 07	449. 41	1, 312. 61	4, 293. 89
2038 年	1, 825. 74	832. 72	471. 88	1, 345. 40	4, 475. 74
2039 年	1, 825. 74	832. 72	471. 88	1, 379. 54	4, 509. 88
2040 年	1, 825. 74	832. 72	471. 88	1, 415. 10	4, 545. 44
2041 年	1, 825. 74	832. 72	471. 88	1, 452. 14	4, 582. 48
2042 年	1, 825. 74	832. 72	471. 88	1, 490. 72	4, 621. 06
2043 年	1, 917. 03	874. 36	495. 47	1, 530. 92	4, 817. 78
2044 年	1, 917. 03	874. 36	495. 47	1, 572. 80	4, 859. 66
2045 年	1, 917. 03	874. 36	495. 47	1, 616. 43	4, 903. 29
2046 年	1, 917. 03	874. 36	495. 47	1, 661. 91	4, 948. 77
2047 年	1, 917. 03	874. 36	495. 47	1, 709. 30	4, 996. 16
2048 年	2, 012. 88	918. 08	520. 24	1, 758. 69	5, 209. 89
2049 年	2, 012. 88	918. 08	520. 24	1, 810. 17	5, 261. 37
2050 年	2, 012. 88	918. 08	520. 24	1, 863. 83	5, 315. 03
2051 年	2, 012. 88	918. 08	520. 24	1, 919. 78	5, 370. 98
2052 年	2, 012. 88	918. 08	520. 24	1, 978. 12	5, 429. 32
2053 年	2, 113. 52	963. 98	546. 25	2, 038. 94	5, 662. 69
2054 年	2, 113. 52	963. 98	546. 25	2, 102. 36	5, 726. 11
2055 年	2, 113. 52	963. 98	546. 25	2, 168. 51	5, 792. 26
2056 年	2, 113. 52	963. 98	546. 25	2, 237. 50	5, 861. 25
合计	54206. 33	24723. 57	14010. 05	44, 900. 72	137840. 67

3. 运营结余测算

综合上述运营收入、运营成本及相关税费，本项目运营结余为760,173.36万元，运营结余测算表如下：

表2-3　运营结余测算情况表

金额单位：人民币万元

项目	运营收入	运营成本	运营结余
2023年6月-2027年12月	建设期		
2028年	21,400.70	3,909.35	17,491.35
2029年	21,857.66	3,932.19	17,925.47
2030年	22,333.16	3,955.97	18,377.19
2031年	22,827.99	3,980.71	18,847.28
2032年	23,342.98	4,006.46	19,336.52
2033年	23,879.01	4,175.23	19,703.78
2034年	24,436.97	4,203.13	20,233.84
2035年	25,017.84	4,232.17	20,785.67
2036年	25,622.58	4,262.41	21,360.17
2037年	26,252.27	4,293.89	21,958.38
2038年	26,907.98	4,475.74	22,432.24
2039年	27,590.82	4,509.88	23,080.94
2040年	28,302.01	4,545.44	23,756.57
2041年	29,042.79	4,582.48	24,460.31
2042年	29,814.45	4,621.06	25,193.39
2043年	30,618.36	4,817.78	25,800.58
2044年	31,455.94	4,859.66	26,596.28
2045年	32,328.68	4,903.29	27,425.39
2046年	33,238.11	4,948.77	28,289.34
2047年	34,185.90	4,996.16	29,189.74
2048年	35,173.72	5,209.89	29,963.83
2049年	36,203.37	5,261.37	30,942.00
2050年	37,276.68	5,315.03	31,961.65
2051年	38,395.66	5,370.98	33,024.68
2052年	39,562.30	5,429.32	34,132.98

项目	运营收入	运营成本	运营结余
2053 年	40,778.76	5,662.69	35,116.07
2054 年	42,047.27	5,726.11	36,321.16
2055 年	43,370.17	5,792.26	37,577.91
2056 年	44,749.90	5,861.25	38,888.65
合计	898,014.03	137,840.67	760,173.36

（二）项目收益偿还债券本息的测算情况

本次融资项目收益为项目完成后运营产生的现金流入，项目收益760,173.36万元，项目总债务融资本息342,417.52万元，收益覆盖债券本息倍数为2.22倍。（详见下表）：

表2-4　收益覆盖债券本息倍数

金额单位:人民币万元

项目	金额（万元）	备注
一、项目收益	760,173.36	
二、项目总债务融资本息	342,417.52	
1.2026年度以前已发行债券本息合计	32,493.80	
2.2026年度已发行债券本息合计	37,269.16	
3.2026年度本次拟发行债券本息合计	5,798.00	
4.2026年度以后月份计划发行债券本息合计	35,936.50	
5.以后年度计划发行债券本息合计	211,061.20	
6.市场化融资资金本息合计	19,858.86	
三、收益覆盖债券本息倍数	2.22	

此外，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，预期项目收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对预期项目收益情况向下波动（下浮10%和20%)进行敏感性分析。

预期项目收益变动下的本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

项目	预期项目收益变动		
	预期项目结余收益 100%	预期项目结余收益 90%	预期项目结余收益 80%
预期收益	760173.36	684156.02	608138.69
债券本息	342417.52	342417.52	342417.52
本息覆盖倍数	2.22	2.00	1.78

（三）还本付息的测算

经过以上测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，债券存续期间累计运营结余 760,173.36 万元，项目总债务融资本息 342,417.52 万元。债券存续期内运营结余对债券本息的覆盖倍数为 2.22 倍；并且在项目收益下浮 20%以后，收益覆盖债券本息倍数仍大于 1.2。本次评价的湛江市东海岛产业园区基础设施及配套建设项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的平衡。

湛江市粤西会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国·湛江　　中国注册会计师：

电话：0759-2620507　　报告日期：2026 年 10 月 16 日

统一社会信用代码
91440800707913823G

营业执照

（副 本）（1-1）

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　湛江市粤西会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　李忠志

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；行政事业单位资产清查专项审计；司法会计鉴定；接受人民法院委托，担任破产案件管理人及办理公司清算业务；会计咨询、税务咨询、管理咨询、投资项目咨询（除证券和期货投资咨询及其它涉及前置审批和专营专控的咨询业务）；其他会计、审计服务活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　人民币壹佰万元

成立日期　1999年12月28日

住　　所　湛江开发区人民大道中45号祺祥大厦1903室

登记机关　湛江开发区市场监督管理局

2024年 01月 11日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湛江市粤西会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：李忠志

经营场所：湛江开发区人民大道中15号祺祥大厦1903室

组织形式：有限责任

执业证书编号：44080004

批准执业文号：粤财注协[1999]259号

批准执业日期：1999年12月10日

证书序号：0018507

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：（盖章）

2024年1月17日

中华人民共和国财政部制

姓　名　王理坚
Full name

性　别　男
Sex

出生日期　1988-11-16
Date of birth

工作单位　广东千福田会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码　440802198811160839
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

440800010048

证书编号：
No. of Certificate　广东省注册会计师协会

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

发证日期：
Date of Issuance　2024年 02月 24日
/y /m /d

年　月　日
/y /m /d

王理坚 440800010048

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 李忠志

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1968-07-08

工作单位 Working unit 湛江市粤西会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 440106196807082098



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

李忠志(440800030019)，已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2019〕94号。

证书编号：440800030019

No. of Certificate

批准注册协会：广东省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期：1998 年 12 月 30 日

Date of Issuance

2019年4月换发

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



李忠志(440800030019)，已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2020〕132号。



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



李忠志(440800030019)，已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2021〕268号。



/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y 月 /m 日 /d