

深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）  
关于  
江门国家高新区应急产业园区配套设施建设项目  
收益与融资自求平衡测算评价报告



此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：粤22GTA2E5BZ





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上合社区 33 区裕安二路 131 号星辉工业区 2 栋 701

电话：0755-27220563

\*机密\*

深恒昇专评价字[2022]第 1010 号

## 江门国家高新区应急产业园区配套设施建设项目

### 收益与融资自求平衡测算评价报告

江门市江海区财政局：

我们接受江门市财政局委托，对江门国家高新区应急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。

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。

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、应付本息情况

（一）江门国家高新区应急产业园区配套设施建设项目本年度计划融资金额 165,613.00 万元[其中融资金额 40,500.00 万元（融资利率 3.28%，每年支付利



息，期限为二十年，到期一次性偿还本金）；融资金额 4,500.00 万元（融资利率 3.32%，每年支付利息，期限为二十年，到期一次性偿还本金）；融资金额 20,400.00 万元（融资利率 3.28%，每年支付利息，期限为二十年，到期一次性偿还本金）；融资金额 7,600.00 万元（融资利率 3.22%，每年支付利息，期限为二十年，到期一次性偿还本金）；融资 613.00 万元（由江门市江海区人民医院升级改造项目调整 613.00 万元至本项目，调整原因：经多部门研究一致认为，子项目江南分院新建工程项目存在较多不确定因素；控规调整未完成，审批时间未确定，用地性质及用地手续未完成。此外，根据市有关部门要求，由于控规条件所限，本项目建设规模仍可能存在较大变动。调整前发行利率为 3.16%，发行年限为十五年，每半年支付利息，到期还本）；融资 4,000.00 万元（融资利率 3.12%，发行年限为 20 年期，每半年支付利息，到期还本）；融资 5,000.00 万元（由韶关市曲江区南苑新邨保障性租赁住房调整 5,000.00 万元至本项目，调整原因：项目短期内难以继续建设实施。调整前发行利率为 3.28%，发行年限为 20 年期，每半年支付利息，到期还本）；其中融资金额 83,000.00 万元（假设融资利率 4.05%，每年支付利息，期限为二十年，到期一次性偿还本金）]，应还本付息情况如下：

项目还本付息计算表

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	40,500.00	40,500.00		3.28%	26,568.00	67,068.00
已融资	4,500.00	4,500.00		3.32%	2,988.00	7,488.00
已融资	20,400.00	20,400.00		3.28%	13,382.40	33,782.40
已融资	7,600.00	7,600.00		3.22%	4,894.40	12,494.40
已融资	613.00	613.00		3.16%	290.56	903.56
已融资	4,000.00	4,000.00		3.12%	2,496.00	6,496.00
已融资	5,000.00	5,000.00		3.28%	3,280.00	8,280.00
第一年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第二年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第三年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第四年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第五年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50



第六年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第七年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第八年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第九年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第十年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第十一年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第十二年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第十三年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第十四年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第十五年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第十六年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第十七年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第十八年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第十九年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第二十年	83,000.00	83,000.00		4.05%	3,361.50	86,361.50
合计		165,613.00			121,129.36	286,742.36

(二) 本次融资前，项目已发生融资行为，已产生相关融资成本。

## 二、净现金流入

(一) 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。

(二) 项目自身产生的净现金流入

### 1. 收入预测

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：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、充电桩服务等等。

(1) 道路沿线广告位出租收入

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。

(2) 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 2%升幅考虑。

具体自身收入种类及数量汇总表如下：

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	护栏广告	停车位	充电桩	基站地块
	合计	42	1156	78	188	4464	486	2139	646

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	广告位出租收入	停车位收入	合计
第一年			
第二年			
第三年			
第四年			
第五年	6,901.76	4,151.91	11,053.67
第六年	7,591.94	4,567.10	12,159.04
第七年	8,351.13	5,023.81	13,374.94
第八年	9,186.24	5,526.19	14,712.43
第九年	10,104.87	6,078.81	16,183.68
第十年	11,115.35	6,686.69	17,802.05
第十一年	12,226.89	7,355.36	19,582.25



第十二年	13,449.58	8,090.90	21,540.48
第十三年	14,794.54	8,899.99	23,694.52
第十四年	16,273.99	9,789.99	26,063.98
第十五年	17,901.39	10,768.99	28,670.37
第十六年	19,691.53	11,845.88	31,537.41
第十七年	21,660.68	13,030.47	34,691.15
第十八年	23,826.75	14,333.52	38,160.27
第十九年	26,209.42	15,766.87	41,976.29
第二十年	28,830.36	17,343.56	46,173.92
合计	248,116.41	149,260.04	397,376.45

### 3. 项目成本及相关税费

根据项目实施意见汇总稿可知江门国家高新区应急产业园区配套设施建设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。

#### （一）工资及福利费

该项目运营人员暂定 60 人，按人均工资及福利费 7.5 万元/年，预计每年工资及福利费 450 万元，结合物价水平，年均增长 5%估算。

#### （二）办公费及其他费用

按当年营运期间其他收入（广告位出租收入、停车位收入）的 5%测算当年支出的办公费及其他费用。

#### （三）维修维护费

按当年营运期间其他收入（广告位出租收入、停车位收入）的 6%测算当年支出的维修维护费。

#### （四）充电桩更换费



充电桩投入使用后，每 5 年更换一次，按每个 5000 元估算。

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	充电桩维修费	合计
第一年					
第二年					
第三年					
第四年					
第五年	450.00	552.68	663.22		1,665.90
第六年	472.50	607.95	729.54		1,809.99
第七年	496.13	668.75	802.50		1,967.37
第八年	520.93	735.62	882.75		2,139.30
第九年	546.98	809.18	971.02	1,069.50	3,396.68
第十年	574.33	890.10	1,068.12		2,532.55
第十一年	603.04	979.11	1,174.94		2,757.09
第十二年	633.20	1,077.02	1,292.43		3,002.65
第十三年	664.85	1,184.73	1,421.67		3,271.25
第十四年	698.10	1,303.20	1,563.84		3,565.14
第十五年	733.00	1,433.52	1,720.22	1,069.50	4,956.24
第十六年	769.65	1,576.87	1,892.24		4,238.77
第十七年	808.14	1,734.56	2,081.47		4,624.16
第十八年	848.51	1,908.01	2,289.62		5,046.17
第十九年	890.97	2,098.81	2,518.58		5,508.36
第二十年	935.52	2,308.70	2,770.44	1,069.50	7,084.15
合计	10,645.87	19,868.82	23,842.59	3,208.50	57,565.78

### 3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，本项目在债券存续期内的项目营运收益为 339,810.67 万元。

金额单位：人民币万元

项目名称	按项目营运收益的 100%	按项目营运收益的 90%	按项目营运收益的 80%
江门国家高新区应急 产业园区配套设施建设项 目项目	339,810.67	305,829.60	271,848.54



合计	339,810.67	305,829.60	271,848.54
----	------------	------------	------------

### (三) 项目对应的地块土地出让净收益

#### 1. 基本假设条件及依据

为了建设江海区的基础建设，完善江海区基础配套设施，提升地块的价值，根据江海区土地储备中心及相关部门的评估，本次江门国家高新区应急产业园区配套设施建设项目项目对龙溪路与新港路交界西南侧地块的价值提升能起到较大作用。鉴于收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以本项目用龙溪路与新港路交界西南侧地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

根据广东诺诚房地产土地评估工程咨询经济鉴证有限公司对本地块出具的土地估价报告，估价期评估总地价为 91,000.00 万元。江海区 2018-2020 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.7%、5.1%和 3.5%，近三年平均增速 5.43%，在江海区政府工作报告中预测 2021 年 GDP 增速为 7%，基于谨慎性原则，综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2020 年预计增速孰低计算土地价格的增值，即增速 5.43%。

#### 2. 地块出让产生的净现金流入

江门市江海区龙溪路与新港路交界西南侧地块，假设自融资开始日起二十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以近三年 GDP 平均增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，以融资开始日起二十年土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、基本政策成本、政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表二十年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

#### 资金平衡土地相关收益情况

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%
龙溪路与新港路交界西	183,320.10	165,418.69	148,899.51





南侧地块			
合计	183,320.10	165,418.69	148,899.51

### 三、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 5.43% 的 100% 比例和项目自身收益的 100% 计算收益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		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	82,613.00	53,899.36	136,512.36			
第一年		3,361.50	3,361.50	0.00		0.00
第二年		3,361.50	3,361.50	0.00		0.00
第三年		3,361.50	3,361.50	0.00		0.00
第四年		3,361.50	3,361.50	0.00		0.00
第五年		3,361.50	3,361.50	9,387.77		9,387.77
第六年		3,361.50	3,361.50	10,349.04		10,349.04
第七年		3,361.50	3,361.50	11,407.57		11,407.57
第八年		3,361.50	3,361.50	12,573.14		12,573.14
第九年		3,361.50	3,361.50	12,787.00		12,787.00
第十年		3,361.50	3,361.50	15,269.49		15,269.49
第十一年		3,361.50	3,361.50	16,825.16		16,825.16
第十二年		3,361.50	3,361.50	18,537.83		18,537.83
第十三年		3,361.50	3,361.50	20,423.27		20,423.27
第十四年		3,361.50	3,361.50	22,498.84		22,498.84
第十五年		3,361.50	3,361.50	23,714.13		23,714.13
第十六年		3,361.50	3,361.50	27,298.64		27,298.64
第十七年		3,361.50	3,361.50	30,066.99		30,066.99



第十八年		3,361.50	3,361.50	33,114.10		33,114.10
第十九年		3,361.50	3,361.50	36,467.93		36,467.93
第二十年	83,000.00	3,361.50	86,361.50	39,089.77	183,320.10	222,409.87
合计	165,613.00	121,129.36	286,742.36	339,810.67	183,320.10	523,130.77
本息覆盖倍数	1.82					

#### 四、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 5.43% 的 90% 比例和项目自身收益的 90%

计算收益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		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	82,613.00	53,899.36	136,512.36			
第一年		3,361.50	3,361.50	0.00		0.00
第二年		3,361.50	3,361.50	0.00		0.00
第三年		3,361.50	3,361.50	0.00		0.00
第四年		3,361.50	3,361.50	0.00		0.00
第五年		3,361.50	3,361.50	8,448.99		8,448.99
第六年		3,361.50	3,361.50	9,314.14		9,314.14
第七年		3,361.50	3,361.50	10,266.82		10,266.82
第八年		3,361.50	3,361.50	11,315.82		11,315.82
第九年		3,361.50	3,361.50	11,508.30		11,508.30
第十年		3,361.50	3,361.50	13,742.54		13,742.54
第十一年		3,361.50	3,361.50	15,142.64		15,142.64
第十二年		3,361.50	3,361.50	16,684.05		16,684.05
第十三年		3,361.50	3,361.50	18,380.94		18,380.94
第十四年		3,361.50	3,361.50	20,248.96		20,248.96
第十五年		3,361.50	3,361.50	21,342.72		21,342.72
第十六年		3,361.50	3,361.50	24,568.78		24,568.78
第十七年		3,361.50	3,361.50	27,060.29		27,060.29



第十八年		3,361.50	3,361.50	29,802.69		29,802.69
第十九年		3,361.50	3,361.50	32,821.14		32,821.14
第二十年	83,000.00	3,361.50	86,361.50	35,180.80	165,418.69	200,599.48
合计	165,613.00	121,129.36	286,742.36	305,829.60	165,418.69	471,248.29
本息覆盖倍数	1.64					

土地相关收益接近三年 GDP 平均增速 5.43%的 80%比例和项目自身收益的 80%

计算收益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		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	82,613.00	53,899.36	136,512.36			
第一年		3,361.50	3,361.50	0.00		0.00
第二年		3,361.50	3,361.50	0.00		0.00
第三年		3,361.50	3,361.50	0.00		0.00
第四年		3,361.50	3,361.50	0.00		0.00
第五年		3,361.50	3,361.50	7,510.21		7,510.21
第六年		3,361.50	3,361.50	8,279.23		8,279.23
第七年		3,361.50	3,361.50	9,126.06		9,126.06
第八年		3,361.50	3,361.50	10,058.51		10,058.51
第九年		3,361.50	3,361.50	10,229.60		10,229.60
第十年		3,361.50	3,361.50	12,215.60		12,215.60
第十一年		3,361.50	3,361.50	13,460.13		13,460.13
第十二年		3,361.50	3,361.50	14,830.26		14,830.26
第十三年		3,361.50	3,361.50	16,338.62		16,338.62
第十四年		3,361.50	3,361.50	17,999.07		17,999.07
第十五年		3,361.50	3,361.50	18,971.30		18,971.30
第十六年		3,361.50	3,361.50	21,838.91		21,838.91
第十七年		3,361.50	3,361.50	24,053.59		24,053.59
第十八年		3,361.50	3,361.50	26,491.28		26,491.28
第十九年		3,361.50	3,361.50	29,174.35		29,174.35
第二十年	83,000.00	3,361.50	86,361.50	31,271.82	148,899.51	180,171.33
合计	165,613.00	121,129.36	286,742.36	271,848.54	148,899.51	420,748.05
本息覆盖倍数	1.47					



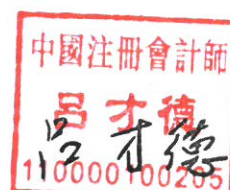
经测算：按项目自身收益的 90%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.64；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.47。因此，项目具有较强的抗风险能力。

附件：项目收益及现金流入评价说明  
(以下无正文)



中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 10 月 19 日





附件

## 项目收益及现金流入评价说明

### 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，实现江门国家高新区应急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、项目收益及现金流入预测假设

- (一) 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；
- (二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (三) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- (四) 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；
- (五) 项目营运收费价格在正常范围内变动；
- (六) 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、项目收益及现金流入预测编制说明

- (一) 江门国家高新区应急产业园区配套设施建设项目情况说明

#### 1. 项目组织实施机构

根据江门市江海区住房和城乡建设局持有的《统一社会信用代码》显示，江门市江海区住房和城乡建设局的基本信息如下：

名称	江门市江海区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11440704075055348B
宗旨和业务范围	贯彻落实党中央关于住房和城乡建设、交通运输、人防工作的方针政策和决策部署，按照省委、市委和区委工作要求，在履行职责过程中坚持和加强党对住房和城乡建设、交通运输、人防工作的集中统一领导。
住所	江门市江海区富民路 15 号
法定代表人	张世誉
经费来源	财政核拨



登记管理机关	江门市江海区机构编制委员会
--------	---------------

## 2. 项目情况

项目名称	江门国家高新区应急产业园区配套设施建设项目
项目建设内容	项目主要建设内容及规模:项目依托广东省应急管理职业学院,建设粤港澳大湾区(江门)应急产业园,主要建设内容包括应急产业园、应急仓储库、园区创客中心、应急技能练习中心、产业孵化基地园区周边配套道路工程、排水工程、管网工程、智慧灯杆,管网、供水、供电、通讯等管网基础设施等工程。
项目建设工期	2021 年 11 月-2025 年 12 月
项目正式运营日期	2026 年 1 月 1 日
项目获批情况	2021 年 10 月 26 日,江门市江海区发展和改革局出具《关于江门国家高新区应急产业园区配套设施建设项目可行性研究报告的批复》(江海发改〔2021〕188 号)

## 3. 项目投资总估算及筹措方式

项目总投资估算为 332,342.95 万元。项目建设期为 4 年,2022 年计划申请专项债券资金 160,613.00 万元。

### (二) 项目营运收入及成本估算

#### 1. 收入预测

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: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、充电桩服务等等。

##### (1) 道路沿线广告位出租收入

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。



(2) 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 2%升幅考虑。

具体自身收入种类及数量汇总表如下：

	大型广告 牌	路灯广告 灯箱	公交亭 广告牌	垃圾箱广 告	护栏广 告	停车位	充电 桩	基站地 块
合计	42	1156	78	188	4464	486	2139	646

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	广告位出租收入	停车位收入	合计
第一年			
第二年			
第三年			
第四年			
第五年	6,901.76	4,151.91	11,053.67
第六年	7,591.94	4,567.10	12,159.04
第七年	8,351.13	5,023.81	13,374.94
第八年	9,186.24	5,526.19	14,712.43
第九年	10,104.87	6,078.81	16,183.68
第十年	11,115.35	6,686.69	17,802.05
第十一年	12,226.89	7,355.36	19,582.25
第十二年	13,449.58	8,090.90	21,540.48
第十三年	14,794.54	8,899.99	23,694.52
第十四年	16,273.99	9,789.99	26,063.98
第十五年	17,901.39	10,768.99	28,670.37
第十六年	19,691.53	11,845.88	31,537.41
第十七年	21,660.68	13,030.47	34,691.15
第十八年	23,826.75	14,333.52	38,160.27
第十九年	26,209.42	15,766.87	41,976.29
第二十年	28,830.36	17,343.56	46,173.92
合计	248,116.41	149,260.04	397,376.45

2. 项目成本及相关税费



根据项目实施意见汇总稿可知江门国家高新区应急产业园区配套设施建设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。

#### （一）工资及福利费

该项目运营人员暂定 60 人，按人均工资及福利费 7.5 万元/年，预计每年工资及福利费 450 万元，结合物价水平，年均增长 5%估算。

#### （二）办公费及其他费用

按当年营运期间其他收入（广告位出租收入、停车位收入）的 5%测算当年支出的办公费及其他费用。

#### （三）维修维护费

按当年营运期间其他收入（广告位出租收入、停车位收入）的 6%测算当年支出的维修维护费。

#### （四）充电桩更换费

充电桩投入使用后，每 5 年更换一次，按每个 5000 元估算。

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	充电桩维修费	合计
第一年					
第二年					
第三年					
第四年					
第五年	450.00	552.68	663.22		1,665.90
第六年	472.50	607.95	729.54		1,809.99
第七年	496.13	668.75	802.50		1,967.37
第八年	520.93	735.62	882.75		2,139.30
第九年	546.98	809.18	971.02	1,069.50	3,396.68
第十年	574.33	890.10	1,068.12		2,532.55
第十一年	603.04	979.11	1,174.94		2,757.09
第十二年	633.20	1,077.02	1,292.43		3,002.65
第十三年	664.85	1,184.73	1,421.67		3,271.25
第十四年	698.10	1,303.20	1,563.84		3,565.14
第十五年	733.00	1,433.52	1,720.22	1,069.50	4,956.24





第十六年	769.65	1,576.87	1,892.24		4,238.77
第十七年	808.14	1,734.56	2,081.47		4,624.16
第十八年	848.54	1,908.01	2,289.62		5,046.17
第十九年	890.97	2,098.81	2,518.58		5,508.36
第二十年	935.52	2,308.70	2,770.44	1,069.50	7,084.15
合计	10,645.87	19,868.82	23,842.59	3,208.50	57,565.78

### 3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，本项目在债券存续期内的项目营运收益为 339,810.67 万元。

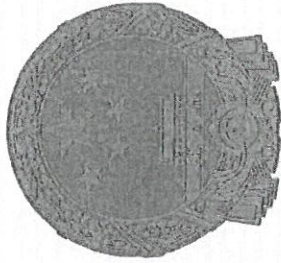
金额单位：人民币万元

项目名称	按项目营运收益的 100%	按项目营运收益的 90%	按项目营运收益的 80%
江门国家高新区应急产业园区配套设施建设项目项目	339,810.67	305,829.60	271,848.54
合计	339,810.67	305,829.60	271,848.54

## 四、总体评价

综上所述，在江门国家高新区应急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应急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，预期江门国家高新区应急产业园区配套设施建设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。





# 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上合社区 33 区  
裕安二路 131 号星辉工业区 2 栋 701

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

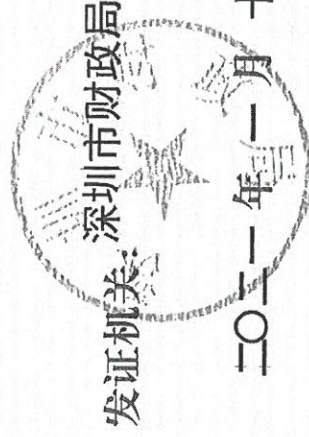
批准执业日期：2021 年 1 月 13 日



## 说明

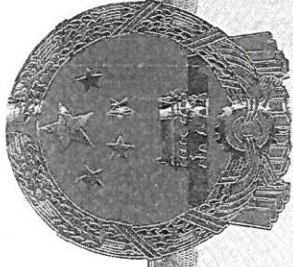
证书序号：0012535

- 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》。



中华人民共和国财政部制





# 营业执照

统一社会信用代码

91440300MA5GDUGR6Q



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上合社区33区裕安二路131号星辉工业区2栋701



## 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



2020年09月29日