



深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

关于

广东省江门市新会区乡村振兴示范片区建设项

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22L9LPUE7





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

深恒昇专评价字[2022]第 985 号

江门市新会区财政局：

我们接受江门市新会区财政局委托，对广东省江门市新会区乡村振兴示范片区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。

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。本评价报告出具的意见，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、项目基本情况

1. 项目组织实施机构

根据广东省江门市新会区乡村振兴示范片区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新会区农业农村局。

2. 项目情况

项目名称	广东省江门市新会区乡村振兴示范片区建设项目
项目总投资金额（万元）	91,507.00
项目建设内容	主要建设内容包括圭峰会城乡村振兴风貌带建设工程、双水镇美丽乡村改造项目、崖门镇乡村振兴建设工程、睦洲镇乡村振兴建设工程、大鳌镇乡村振兴建设工程、司前镇乡村产业振兴先行项目（西北片区线路提质工程）、新会区农村公路道路交通安全隐患整治工程、新会区乡村治理平安“雪亮工程”项目，共计8个一级工程，16个二级工程构成。
项目建设工期	2022年8月14日-2024年12月31日
项目正式运营日期	2025年1月
项目获批情况	1. 2022年2月19日，取得了江门市新会区发展和改革局《关于新会区乡村振兴示范片区建设项目可行性研究报告的批复》（新发改[2022]33号），同意项目建设。 2. 2022年10月1日，取得了江门市新会区发展和改革局《关于广东省江门市新会区乡村振兴示范片区建设项目变更的复函》（新发改函[2022]179号），同意调整建设规模及内容。

二、应付本息情况

1. 存量债券资金列式

广东省江门市新会区乡村振兴示范片区建设项目，以前年度已安排专项债券资金共计0.00万元，对应各批次存量债券资金信息概况如下：

2. 还本付息测算





本年度及以后年度计划融资金额为 73,200.00 万元[其中融资金额 10,000.00 万元(由韶关市第一人民医院迁建项目调整 2022 年广东省政府专项债券(十五期) 1,000.00 万元至本项目, 调整原因: 其他需要调整情形。调整前发行利率为 3.32%, 发行年限为 20 年期, 每半年支付利息, 到期还本, 由广东省城乡融合发展省级试点武江区产业经济基础设施建设与开发项目调整 2022 年广东省政府专项债券(二十九期) 1,000.00 万元至本项目, 调整原因: 其他需要调整情形。调整前发行利率为 3.16%, 发行年限为 15 年期, 每半年支付利息, 到期还本, 由广东省韶关市浈江区红色旅游景点(南昌起义余部活动遗址)调整 2022 年广东省政府专项债券(三十期) 1,000.00 万元至本项目, 调整原因: 其他需要调整情形。调整前发行利率为 3.22%, 发行年限为 20 年期, 每半年支付利息, 到期还本, 由韶关市始兴县全域推进人居环境整治和乡村振兴基础设施建设项目调整 2022 年广东省政府专项债券(二十四期) 1,000.00 万元至本项目, 调整原因: 其他需要调整情形。调整前发行利率为 3.40%, 发行年限为 30 年期, 每半年支付利息, 到期还本, 由仁化县卫生院补短板项目调整 2022 年广东省政府专项债券(二十三期) 22.00 万元至本项目, 调整原因: 其他需要调整情形。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, 由仁化县卫生院补短板项目调整 2022 年广东省政府专项债券(三十期) 978.00 万元至本项目, 调整原因: 其他需要调整情形。调整前发行利率为 3.22%, 发行年限为 20 年期, 每半年支付利息, 到期还本, 由翁源县全域旅游配套设施项目调整 2022 年广东省政府专项债券(二十三期) 1,000.00 万元至本项目, 调整原因: 其他需要调整情形。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, 由乳源瑶族自治县职业教育扩容提质建设项目调整 2022 年广东省政府专项债券(三十期) 1,000.00 万元至本项目, 调整原因: 其他需要调整情形。调整前发行利率为 3.22%, 发行年限为 20 年期, 每半年支付利息, 到期还本, 由广东省韶关市新丰县新丰江流域(新丰县城)水环境综合治理工程调整 2022 年广东省政府专项债券(十五期) 1,000.00 万元至本项目, 调整原因: 其他需要调整情形。调整前发行利率为 3.32%, 发行年限为 20 年期, 每半年支付利息, 到期还本, 由乐昌新城基础设施建设项目调整 2022 年广东省政府专项债券(二十一期) 1,000.00 万元至本项目, 调整原因: 项目实施过程重大变化导致资金需





求减少。调整前发行利率为 3.23%，发行年限为 15 年期，每半年支付利息，到期还本，由南雄市湖口镇乡村振兴示范项目调整 2022 年广东省政府专项债券（三十一期）1,000.00 万元至本项目，调整原因：其他需要调整情形。调整前发行利率为 3.37%，发行年限为 30 年期，每半年支付利息，到期还本），其中融资金额 63,200.00 万元（假设融资利率 4.20%，每年支付利息，期限为三十年，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	1,000.00	1,000.00		3.32%	664.00	1,664.00
已融资	1,000.00	1,000.00		3.16%	474.00	1,474.00
已融资	1,000.00	1,000.00		3.22%	644.00	1,644.00
已融资	1,000.00	1,000.00		3.40%	1,020.00	2,020.00
已融资	22.00	22.00		3.28%	14.43	36.43
已融资	978.00	978.00		3.22%	629.83	1,607.83
已融资	1,000.00	1,000.00		3.28%	656.00	1,656.00
已融资	1,000.00	1,000.00		3.22%	644.00	1,644.00
已融资	1,000.00	1,000.00		3.32%	664.00	1,664.00
已融资	1,000.00	1,000.00		3.23%	484.50	1,484.50
已融资	1,000.00	1,000.00		3.37%	1,011.00	2,011.00
第一年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第二年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第三年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第四年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第五年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第六年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第七年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第八年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第九年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第十年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第十一年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第十二年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第十三年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第十四年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第十五年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第十六年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第十七年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40





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
第十八年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第十九年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第二十年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第二十一年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第二十二年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第二十三年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第二十四年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第二十五年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第二十六年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第二十七年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第二十八年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第二十九年	63,200.00		63,200.00	4.20%	2,654.40	2,654.40
第三十年	63,200.00	63,200.00		4.20%	2,654.40	65,854.40
合计		73,200.00			86,537.76	159,737.76

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，推进江门市新会区经济发展，完善江门市新会区基础配套设施。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，实现广东省江门市新会区乡村振兴示范片区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

本项目的营业收入主要来源于陈皮产业综合服务中心、陈皮庄园、小鸟天堂商铺出租收入、陈皮驿站运营收入、天马鸟类博物馆门票收入、天马村商铺出租收入、绿护屏村旅游项目运营收入、睦洲镇民宿体验基地、石岛文旅项目运营收入、“红棉岛”休闲小镇、水田垦造收益、停车场收入（含新能源充电桩），详情如下：

①陈皮加工厂厂房出租收入：新建陈皮加工厂房 900 平方米，按每平方米 1.2 元/天计，出租率按 80%计，出租后预计年收入 31.54 万元/年；

②陈皮庄园运营收入：运营按一期的 900 亩计，亩产值按 5 万元计，年营业收入可达 4500 万元；

③小鸟天堂商铺出租收入：完善小鸟天堂基础设施后，配套建设 5 个商铺，招商引资为游客提供服务，每个商铺每年资金按 8 万元/年计，可产生收益 40 万元/年；

④陈皮驿站运营收入：新建陈皮驿站一座，通过运营，产品代销抽成，铺位出租，产品宣传等方式，预计可产生收益 416.10 万元/年；

⑤天马鸟类博物馆门票收入：天马鸟类博物馆建成后，预计年接待人次 5 万人次/年，以学生研学、亲子游、摄影为主，按门票 30 元/张计，预计实现营业收入 150 万元/年；

⑥天马村商铺出租收入：天马村新建单层商铺 5270 平方米，按市场出租价 1.2 元/天计，出租率按 80%计，预计实现收入 184.66 万元/年。

⑦绿护屏村旅游项目运营收入：绿护屏村旅游项目占地 270 亩，建成后预计年接待人次 10 万人次~15 万人次之间，取中间值 12 万人次，人均消费按 200 元计，预计实现收入 2400 万元/年；

⑧睦洲镇民宿体验基地：新建占地 1.7 万平方米的民宿体验基地，建造民宿 80 间，按每间 300 元/天计，入住率按 70%，预计年营业收入达 613.2 万元/年；

⑨石岛文旅项目运营收入：石岛文旅项目建成后，预计年接待游客 20000 人次，按人均消费 300 元计，预计实现年收入 600 万元/年；

⑩大鳌镇“红棉岛”休闲小镇运营收入：“红棉岛”休闲小镇运营收入主要分三部分，一是驿站运营收入，共 8 座，每座按年收入 5 万元计，实现收入 40





万元/年；二是民宿收入，新建民宿6个，每个每天房费300元/天，入住按70%计，可实现年收入45.99万元；三是红卫小学活化出租收入，共1600平方米，按1.2元/m²·d计，预计实现收入56.06万元/年。共计可实现年收入142.05万元/年。

⑪停车场收入（含新能源充电桩）：预计自驾游车辆达20万辆，平均停车费按20元计，停车收费可达400万元；其中新能源充电桩运营收费可达3900万元。故停车场收入可达4300万元。

综上所述，项目建成后，达产年年营业收入预计为13377.55万元/年。

另外大鳌镇水田垦造收益：大鳌镇新增水田垦造面积100亩，按照《广东省自然资源厅关于水田指标管理使用的办法》，水田指标交易价格按75万元/亩计，首期支付比例不低于50%，预计可实现水田垦造指标交易收入7500万元。





收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	陈皮加工厂 房租出租 收入	陈皮庄园 运营收入	小鸟天 堂商铺 出租收 入	陈皮驿站 运营收入	天马鸟类 博物馆门 票收入	天马村商 铺出租收 入	绿护屏村 旅游项目 运营收入	睦州镇 民宿体 验基地	石岛文 旅项目 运营收 入	大鳌镇 “红棉 岛”休闲 小镇运营 收入	停车场收 入(含新能 源充电桩)	水田垦 造收益	合计
第一年													
第二年													
第三年	23.65	3,375.00	30.00	312.08	112.50	138.50	1,800.00	459.90	450.00	106.54	3,225.00		10,033.16
第四年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00		13,377.55
第五年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00		13,377.55
第六年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00	3,750.00	17,127.55
第七年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00	3,750.00	17,127.55
第八年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00		13,377.55
第九年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00		13,377.55





第十年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00		13,377.55
第十一年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00		13,377.55
第十二年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00		13,377.55
第十三年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00		13,377.55
第十四年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00		13,377.55
第十五年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00		13,377.55
第十六年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00		13,377.55
第十七年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00		13,377.55
第十八年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00		13,377.55
第十九年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00		13,377.55
第二十年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00		13,377.55
第二十一 年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00		13,377.55
第二十二 年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00		13,377.55





第二十三 年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00		13,377.55
第二十四 年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00		13,377.55
第二十五 年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00		13,377.55
第二十六 年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00		13,377.55
第二十七 年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00		13,377.55
第二十八 年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00		13,377.55
第二十九 年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00		13,377.55
第三十年	31.54	4,500.00	40.00	416.10	150.00	184.66	2,400.00	613.20	600.00	142.05	4,300.00		13,377.55
合计	875.12	124,875.00	1,110.00	11,546.78	4,162.50	5,124.34	66,600.00	17,016.30	16,650.00	3,942.00	119,325.00	7,500.00	378,727.03





2. 成本预测

根据可行性研究报告（或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直接成本、工资及福利费用、管理费、修理费组成。

（1）直接成本主要为外购燃料和动力费用（电），预计每年用电 485.83 万 kwh，商用电按 1.2 元/度计，外购燃料和动力费用（电）为 583.00 万元。

（2）工资及福利费用为工人工资，按 500 人，每人月工资 4000 元算，按 12 月计，外加年终奖金（一个月工资），每年工资及福利支出为 2600 万元。

（3）修理费 770.52 万元/年，按固定资产投资的 1% 计算，主要用于休闲广场、停车场的维护、绿化的养护，以及设备的维修等。

（4）管理费用指运营期内对项目和管理，年管理费用为 260 万元。

注：第四年按满负荷运营的 80% 算。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	直接成本	工资及福利费用	修理费	管理费用	合计
第一年					
第二年					
第三年	437.25	1,950.00	577.89	195.00	3,160.14
第四年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
第五年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
第六年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
第七年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
第八年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
第九年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
第十年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
第十一年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
第十二年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
第十三年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
第十四年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
第十五年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
第十六年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
第十七年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
第十八年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
第十九年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52





第二十年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
第二十一年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
第二十二年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
第二十三年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
第二十四年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
第二十五年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
第二十六年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
第二十七年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
第二十八年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
第二十九年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
第三十年	583.00	2,600.00	770.52	260.00	4,213.52
合计	16,178.14	72,150.00	21,381.93	7,215.00	116,925.07

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算,广东省江门市新会区乡村振兴示范片区建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 261,801.97 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			
第二年			
第三年	10,033.16	3,160.14	6,873.03
第四年	13,377.55	4,213.52	9,164.03
第五年	13,377.55	4,213.52	9,164.03
第六年	17,127.55	4,213.52	12,914.03
第七年	17,127.55	4,213.52	12,914.03
第八年	13,377.55	4,213.52	9,164.03
第九年	13,377.55	4,213.52	9,164.03
第十年	13,377.55	4,213.52	9,164.03
第十一年	13,377.55	4,213.52	9,164.03
第十二年	13,377.55	4,213.52	9,164.03
第十三年	13,377.55	4,213.52	9,164.03
第十四年	13,377.55	4,213.52	9,164.03
第十五年	13,377.55	4,213.52	9,164.03
第十六年	13,377.55	4,213.52	9,164.03
第十七年	13,377.55	4,213.52	9,164.03





年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第十八年	13,377.55	4,213.52	9,164.03
第十九年	13,377.55	4,213.52	9,164.03
第二十年	13,377.55	4,213.52	9,164.03
第二十一年	13,377.55	4,213.52	9,164.03
第二十二年	13,377.55	4,213.52	9,164.03
第二十三年	13,377.55	4,213.52	9,164.03
第二十四年	13,377.55	4,213.52	9,164.03
第二十五年	13,377.55	4,213.52	9,164.03
第二十六年	13,377.55	4,213.52	9,164.03
第二十七年	13,377.55	4,213.52	9,164.03
第二十八年	13,377.55	4,213.52	9,164.03
第二十九年	13,377.55	4,213.52	9,164.03
第三十年	13,377.55	4,213.52	9,164.03
合计	378,727.03	116,925.07	261,801.97

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	2,654.40	0.00	-2,654.40	-2,654.40
第二年	0.00	2,654.40	0.00	-2,654.40	-5,308.80
第三年	10,033.16	2,654.40	3,160.14	4,218.63	-1,090.17
第四年	13,377.55	2,654.40	4,213.52	6,509.63	5,419.46
第五年	13,377.55	2,654.40	4,213.52	6,509.63	11,929.10
第六年	17,127.55	2,654.40	4,213.52	10,259.63	22,188.73
第七年	17,127.55	2,654.40	4,213.52	10,259.63	32,448.37
第八年	13,377.55	2,654.40	4,213.52	6,509.63	38,958.00
第九年	13,377.55	2,654.40	4,213.52	6,509.63	45,467.63
第十年	13,377.55	2,654.40	4,213.52	6,509.63	51,977.27
第十一年	13,377.55	2,654.40	4,213.52	6,509.63	58,486.90
第十二年	13,377.55	2,654.40	4,213.52	6,509.63	64,996.54
第十三年	13,377.55	2,654.40	4,213.52	6,509.63	71,506.17
第十四年	13,377.55	2,654.40	4,213.52	6,509.63	78,015.81
第十五年	13,377.55	2,654.40	4,213.52	6,509.63	84,525.44
第十六年	13,377.55	2,654.40	4,213.52	6,509.63	91,035.08





第十七年	13,377.55	2,654.40	4,213.52	6,509.63	97,544.71
第十八年	13,377.55	2,654.40	4,213.52	6,509.63	104,054.35
第十九年	13,377.55	2,654.40	4,213.52	6,509.63	110,563.98
第二十年	13,377.55	2,654.40	4,213.52	6,509.63	117,073.62
第二十一年	13,377.55	2,654.40	4,213.52	6,509.63	123,583.25
第二十二年	13,377.55	2,654.40	4,213.52	6,509.63	130,092.89
第二十二年	13,377.55	2,654.40	4,213.52	6,509.63	136,602.52
第二十四年	13,377.55	2,654.40	4,213.52	6,509.63	143,112.16
第二十五年	13,377.55	2,654.40	4,213.52	6,509.63	149,621.79
第二十六年	13,377.55	2,654.40	4,213.52	6,509.63	156,131.43
第二十七年	13,377.55	2,654.40	4,213.52	6,509.63	162,641.06
第二十八年	13,377.55	2,654.40	4,213.52	6,509.63	169,150.70
第二十九年	13,377.55	2,654.40	4,213.52	6,509.63	175,660.33
第三十年	13,377.55	2,760.16	4,213.52	-73,596.13	102,064.20
合计	378,727.03	159,737.76	116,925.07	102,064.20	102,064.20

(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第三十年内,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。

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	10,000.00	6,905.76	16,905.76		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		2,654.40	2,654.40	0.00	
第二年		2,654.40	2,654.40	0.00	
第三年		2,654.40	2,654.40	6,873.03	
第四年		2,654.40	2,654.40	9,164.03	
第五年		2,654.40	2,654.40	9,164.03	
第六年		2,654.40	2,654.40	12,911.03	
第七年		2,654.40	2,654.40	12,911.03	
第八年		2,654.40	2,654.40	9,164.03	
第九年		2,654.40	2,654.40	9,164.03	





第十年		2,654.40	2,654.40	9,164.03	
第十一年		2,654.40	2,654.40	9,164.03	
第十二年		2,654.40	2,654.40	9,164.03	
第十三年		2,654.40	2,654.40	9,164.03	
第十四年		2,654.40	2,654.40	9,164.03	
第十五年		2,654.40	2,654.40	9,164.03	
第十六年		2,654.40	2,654.40	9,164.03	
第十七年		2,654.40	2,654.40	9,164.03	
第十八年		2,654.40	2,654.40	9,164.03	
第十九年		2,654.40	2,654.40	9,164.03	
第二十年		2,654.40	2,654.10	9,164.03	
第二十一年		2,654.40	2,654.40	9,164.03	
第二十二年		2,654.40	2,654.40	9,164.03	
第二十三年		2,654.40	2,654.40	9,164.03	
第二十四年		2,654.40	2,654.40	9,164.03	
第二十五年		2,654.40	2,654.40	9,164.03	
第二十六年		2,654.40	2,654.40	9,164.03	
第二十七年		2,654.40	2,654.40	9,164.03	
第二十八年		2,654.40	2,654.40	9,164.03	
第二十九年		2,654.40	2,654.40	9,164.03	
第三十年	63,200.00	2,654.40	65,854.40	9,164.03	
合计	73,200.00	86,537.76	159,737.76	261,801.97	
本息覆盖倍数	1.74				

(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		
已融资	10,000.00	6,905.76	16,905.76		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		2,654.40	2,654.40	0.00	
第二年		2,654.40	2,654.40	0.00	
第三年		2,654.40	2,654.40	6,185.72	





第四年		2,654.40	2,654.40	8,247.63	
第五年		2,654.40	2,654.40	8,247.63	
第六年		2,654.40	2,654.40	11,622.63	
第七年		2,654.40	2,654.40	11,622.63	
第八年		2,654.40	2,654.40	8,247.63	
第九年		2,654.40	2,654.40	8,247.63	
第十年		2,654.40	2,654.40	8,247.63	
第十一年		2,654.40	2,654.40	8,247.63	
第十二年		2,654.40	2,654.40	8,247.63	
第十三年		2,654.40	2,654.40	8,247.63	
第十四年		2,654.40	2,654.40	8,247.63	
第十五年		2,654.40	2,654.40	8,247.63	
第十六年		2,654.40	2,654.40	8,247.63	
第十七年		2,654.40	2,654.40	8,247.63	
第十八年		2,654.40	2,654.40	8,247.63	
第十九年		2,654.40	2,654.40	8,247.63	
第二十年		2,654.40	2,654.40	8,247.63	
第二十一年		2,654.40	2,654.40	8,247.63	
第二十二年		2,654.40	2,654.40	8,247.63	
第二十三年		2,654.40	2,654.40	8,247.63	
第二十四年		2,654.40	2,654.40	8,247.63	
第二十五年		2,654.40	2,654.40	8,247.63	
第二十六年		2,654.40	2,654.40	8,247.63	
第二十七年		2,654.40	2,654.40	8,247.63	
第二十八年		2,654.40	2,654.40	8,247.63	
第二十九年		2,654.40	2,654.40	8,247.63	
第三十年	63,200.00	2,654.40	65,854.40	8,247.63	
合计	73,200.00	86,537.76	159,737.76	235,621.77	
本息覆盖倍数	1.48				

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		
已融资	10,000.00	6,905.76	16,905.76		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		2,654.40	2,654.40	0.00	
第二年		2,654.40	2,654.40	0.00	
第三年		2,654.40	2,654.40	5,498.42	





第四年		2,654.40	2,654.40	7,331.23	
第五年		2,654.40	2,654.40	7,331.23	
第六年		2,654.40	2,654.40	10,331.23	
第七年		2,654.40	2,654.40	10,331.23	
第八年		2,654.40	2,654.40	7,331.23	
第九年		2,654.40	2,654.40	7,331.23	
第十年		2,654.40	2,654.40	7,331.23	
第十一年		2,654.40	2,654.40	7,331.23	
第十二年		2,654.40	2,654.40	7,331.23	
第十三年		2,654.40	2,654.40	7,331.23	
第十四年		2,654.40	2,654.40	7,331.23	
第十五年		2,654.40	2,654.40	7,331.23	
第十六年		2,654.40	2,654.40	7,331.23	
第十七年		2,654.40	2,654.40	7,331.23	
第十八年		2,654.40	2,654.40	7,331.23	
第十九年		2,654.40	2,654.40	7,331.23	
第二十年		2,654.40	2,654.40	7,331.23	
第二十一年		2,654.40	2,654.40	7,331.23	
第二十二年		2,654.40	2,654.40	7,331.23	
第二十三年		2,654.40	2,654.40	7,331.23	
第二十四年		2,654.40	2,654.40	7,331.23	
第二十五年		2,654.40	2,654.40	7,331.23	
第二十六年		2,654.40	2,654.40	7,331.23	
第二十七年		2,654.40	2,654.40	7,331.23	
第二十八年		2,654.40	2,654.40	7,331.23	
第二十九年		2,654.40	2,654.40	7,331.23	
第三十年	63,200.00	2,654.40	65,854.40	7,331.23	
合计	73,200.00	86,537.76	159,737.76	209,441.57	
本息覆盖倍数	1.31				

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 1.48；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.31。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

（六）总体评价

综上所述，在广东省江门市新会区乡村振兴示范片区建设项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广东省江门市新会区乡村振兴示范片区建设项目在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期广东省江



门市新会区乡村振兴示范片区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。

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2022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。



中国·深圳

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2022年10月19日





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：深圳市宝安区新安街道上合社区 33 区

经 营 场 所：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



证书序号：0012535

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

二〇二一年一月十三日

中华人民共和国财政部制



统一社会信用代码

91440300MA5GDUGR6Q

营业执照



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

