

防伪条形码:



07602020040016073302



防伪编号: 07602020040016073302

报告文号: 中成会字(2020)第404005号

委托单位名称: 中山市南头镇人民政府

被审验单位名称: 中山市南头镇人民政府

被审单位所在地: 中山

事务所名称: 中山市成诺会计师事务所有限公司

报告日期: 2020-04-12

报备时间: 2020-04-30 14:59

签名注册会计师: 秦长虹

翁銮华

中山市南头镇人民政府 2020年度咨询业务报告

事务所名称: 中山市成诺会计师事务所有限公司

事务所电话: 0760-23320788

传 真: 0760-23321686

通讯地址: 中山市东区起湾道盛景园七幢二层

电子邮件: promise@zspromise.com

事务所网址: www.zspromise.com

如对上述报备资料有疑问的,请与广东省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码: 020-83063583、83063578

防伪查询网址: <http://www.gdicpa.org.cn>

**2020 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券（二期）
南头镇 TOD 园区道路（路网）建设工程项目
收益与融资自求平衡专项评价报告**

中成会字（2020）第 404005 号

中山市南头镇人民政府：

我们接受委托，对 2020 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券（二期）南头镇 TOD 园区道路（路网）建设工程项目（以下简称南头 TOD 园区道路项目）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》。相关项目实施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，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南头 TOD 园区道路项目，在预测事项未发生重大变化的情况下，预期收入来源能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。总体评价结果如下：

1. 应付本息情况

南头 TOD 园区道路项目拟申请专项债券融资 6,000 万元，债券期限为 10 年，根据委托方提供的数据，假设融资利率为 3.25%，每半年支付利息一次，第 10 年偿还本金，应还本付息情况如下：（货币单位：万元）

| 年度 | 期初本金 | 本期偿还本金 | 期末本金 | 融资利率 | 应付利息 | 还本付息合计 |
|-------|----------|--------|----------|-------|--------|--------|
| 第 1 年 | 6,000.00 | | 6,000.00 | 3.25% | 195.00 | 195.00 |
| 第 2 年 | 6,000.00 | | 6,000.00 | 3.25% | 195.00 | 195.00 |
| 第 3 年 | 6,000.00 | | 6,000.00 | 3.25% | 195.00 | 195.00 |

| | | | | | | |
|--------|----------|----------|----------|-------|----------|----------|
| 第 4 年 | 6,000.00 | | 6,000.00 | 3.25% | 195.00 | 195.00 |
| 第 5 年 | 6,000.00 | | 6,000.00 | 3.25% | 195.00 | 195.00 |
| 第 6 年 | 6,000.00 | | 6,000.00 | 3.25% | 195.00 | 195.00 |
| 第 7 年 | 6,000.00 | | 6,000.00 | 3.25% | 195.00 | 195.00 |
| 第 8 年 | 6,000.00 | | 6,000.00 | 3.25% | 195.00 | 195.00 |
| 第 9 年 | 6,000.00 | | 6,000.00 | 3.25% | 195.00 | 195.00 |
| 第 10 年 | 6,000.00 | 6,000.00 | - | 3.25% | 195.00 | 6,195.00 |
| 合计 | | 6,000.00 | | | 1,950.00 | 7,950.00 |

2. 项目收益估算

(1) 基本假设条件及依据

南头 TOD 园区道路项目作为 TOD 园区基础配套设施，建成后主要作为中山火炬南头科创园的基础配套设施，故本项目用南头镇享有的中山火炬南头科创园经营收益与项目融资进行自求平衡。

用以计算中山火炬南头科创园经营收益的办公楼、厂房、生活配套区、车位租金收入等数据，均由项目建设单位中山市南头镇住房和城乡建设局提供。

(2) 项目收益

根据所提供的资料，本项目建设期为 2 年，即在专项债券融资 2 年后建设完成并投入运营，而中山火炬南头科创园建设期 5 年，两项目同步开始建设，故中山火炬南头科创园的运营期按本项目专项债券存续期的剩余年限确定为 5 年，南头镇政府对中山火炬南头科创园的经营收益按持股比例（40%）享有，测算用于与本项目融资自求平衡的收益情况如下：（货币单位：万元）

| 年度 | 中山火炬南头科创园经营收益 | 用以计算项目自求平衡的经营收益 (40%) |
|-------|---------------|--------------------------|
| 第 1 年 | 5,142.29 | 2,056.92 |
| 第 2 年 | 5,597.08 | 2,238.83 |
| 第 3 年 | 6,072.66 | 2,429.06 |
| 第 4 年 | 6,569.97 | 2,627.99 |
| 第 5 年 | 7,090.00 | 2,836.00 |
| 合计 | 30,472.00 | 12,188.80 |

3. 预期项目收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为南头镇享有的中山火炬南头科创园的经营收益,通过对南头镇享有中山火炬南头科创园经营收益及专项债券本息数据进行分析,对项目未来数据进行合理预测,在债券存续期间内中山市南头镇政府可按持股比例享有中山火炬南头科创园的经营收益 12,188.80 万元,能够覆盖项目债券本息金额 7,950.00 万元,债务本息偿付保障倍数为 1.53,项目不能偿还对应融资本息的风险较低,用于还本付息资金的充足性得到保障。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件,随其他申报材料一起上报。

附件:项目收益及现金流入评价说明

中山市成诺会计师事务所有限公司



广东·中山

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2020 年 4 月 12 日

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

根据财政部公布的《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预[2018]161号文）及省市相关文件，申报的专项债券项目应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入（含政府性基金补贴收入），且专项债券项目生命周期内经营收益应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。据此，我们对拟申请2020年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券（二期）的南头TOD园区道路项目收益与融资自求平衡情况进行评价。

南头TOD园区道路项目为TOD园区基础配套设施，项目的建设完善了园区基础设施，促进交通可达性，有利于完善园区功能，促进园区经济发展，从而促进南头镇经济发展。项目建成后主要作为中山火炬南头科创园的基础配套设施，故本项目用南头镇享有的中山火炬南头科创园经营收益与项目融资进行自求平衡。

用以计算中山火炬南头科创园经营收益的办公楼、厂房、生活配套区、车位租金收入等数据，均由项目建设单位中山市南头镇住房和城乡建设局提供。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）预测的各项收益等能够顺利执行；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；

（六）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）主管部门及实施单位情况

1. 主管部门基本情况

机构名称：中山市南头镇人民政府

机构性质：机关

机构地址：广东省中山市南头镇南头大道 168 号

负责人：黄泽培

统一社会信用代码：114420000073574594

2. 项目实施单位基本情况

单位名称：中山市南头镇住房和城乡建设局

单位住所：中山市南头镇行政服务中心 3 楼

统一社会信用代码：11442000354669641D

（二）项目概况

1. 区域情况

中山市位于广东省中南部，地处珠江出海口，东与深圳市、香港隔海相望，中山港至香港 51 海里；东南与珠海市接壤，毗邻澳门，石岐至澳门 60 公里；西面和西南面与江门市、新会市和斗门县相邻；北面和西北面与广州市南沙区和顺德市相接；马鞍和大茅等海岛分布在市境东西的珠江口沿岸。中山市是中国四个不设市辖区的地级市之一，下辖 1 个国家级火炬高技术产业开发区和翠亨新区，5 个街道办事处、18 个镇；镇（街道）下辖若干个行政村和社区；行政村下辖若干村民小组，社区下辖若干居民小组。镇办事机构为镇人民政府，街道办事机构为街道办事处，行政村办事机构为村民委员会，社区办事机构为社区居民委员会。

综合中山市交通区位、经济水平、产业环境等方面看，中山是一座优势突出、竞争力强的城市。从交通区位上看，中山地处粤港澳大湾区的几何中心，恰恰为湾区城市群中的连接点。大湾区建设拔高了对交通一体化的要求，而依托群体效应和交通流通，中山可以更好更快地与周边各地、乃至全国，与世界各地互相连接与输送资源。同时，从自贸区的出发点考量，中山还将成为珠江两岸 3 大国家级新区（自贸区）衔接和转换的重要节点，其开放与活跃程度将在广东省内首屈一指。目前中山正处于轨道交通筹划高峰期，深茂铁路、高铁中山站等道路与站点的建设将极大便利外界与中山的往来，中山的区位优势将逐渐获得更好的发挥。中山交通地位正不断奠定与成长，由珠西交通枢纽区域交通枢纽上升为粤港澳城市群的区域枢纽城市将指日可待。中山市的另一大亮点当属产业优势，这也在很大程度上带动了中山经济的发展。改革开放

以来，中山发挥不带县的扁平化管理优势，使“专业镇经济”成长起来，存在以专业镇为基础的城市布局，形成了自身独到的产业特色。同时，省“十三五”规划打造中山“世界级装备制造业基地”，而大湾区瞄准的正是“世界级”科技中心和创新高地，就更便于推动中山市发展目标的实现。同时广东省对中山的定位也是“区域科技创新研发中心”，中山值此机会将吸引越来越多的新兴产业与先进技术，招纳更多贤人志士，为加快产业转型、提升创新经济提供新动力。

2017-2019 年，中山市分别实现一般公共预算收入 312.73 亿元、315.22 亿元和 283.38 亿元，政府性基金收入分别为 293.53 亿元、195.04 亿元和 101.78 亿元，中山市 2017-2019 年财政经济情况部分数据摘录如下：（货币单位：亿元）

| 项目 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 |
|-------------|----------|----------|---------|
| 地区生产总值（GDP） | 3,450.31 | 3,632.70 | 3101.10 |
| 一般公共预算收入 | 312.73 | 315.22 | 283.38 |
| 政府性基金收入 | 293.53 | 195.04 | 101.78 |
| 其中：国有土地出让收入 | 279.34 | 179.84 | 89.89 |
| 政府性基金支出 | 258.75 | 157.21 | 92.63 |
| 其中：国有土地出让支出 | 247.89 | 147.34 | 82.02 |

南头镇位于中山市北部，距市政府西北 23.4 公里，镇中心位置东经 113°29′，北纬 22°72′，东和东南与黄圃镇接壤，西和西南隔鸡鸦水道与东凤镇、阜沙镇相望，北与佛山市顺德区容桂街道相邻；总面积 28 平方公里。南头镇位于珠三角西岸产业发展带的几何中心，产业发展基础良好，以家电产业为特色的新兴工业镇，位于全国家电集群的中心地带，其下一步发展重点在发展新型专业镇，以创新为引领，以资源整合为核心，以市镇联动为保障，以民生福祉为根本，打造有技术、有张力、有效率、有活力、有统筹、有智慧的新型专业镇，形成新型专业镇与新型城镇化良性互动互促的发展新格局。南头镇地处中山市“北大门”，毗邻佛山顺德，105 国道、364 省道、珠三角城际快速轨道、广珠西线高速公路、南沙疏港铁路横穿境内。加上广珠西线高速公路、古神公路、南外环延长线以及大南路等干线交通网络的支撑，未来的产业发展将整合周边区域资源，产业集群发展向更高层次迈进。

TOD(Transit-Oriented-Development)即以公共交通站点为中心，在一定半径范围内规划建设集工作、商业、文化、教育、居住等为一体的区域，使公共交通的使用或步行出入最大化，同时拓宽优化城镇发展新空间，促进城镇区域协调发展。通过 TOD

综合开发，将带动广珠城际轨道站场周边土地的升值，助力城市和产业的转型升级。随着深中通道、港珠澳大桥、广深港高铁为代表的多维交通网日趋完善，投入 1400 亿打造大交通的中山将建成支撑珠江两岸融合发展的珠江西岸的综合性交通枢纽，大湾区 1 小时生活圈逐步将成为现实。随着大湾区建设提速，中山优势区位将凸显，中山全域享大湾区红利。拥有高速出口和轻轨站的南头镇也迎来发展好时机，南头镇目前最大的规划是 TOD 新城，随着相关规划落地，需要南头镇的交通日益完善、交通枢纽地位增强，人居环境也将提升。而完善 TOD 园区配套设施，完善园区内路网建设，为园区提供基础设施，提高园区承载能力，促进 TOD 发展，助力南头镇城市和产业的转型升级，对 TOD 园区路网改造已势在必行。

2. 项目情况

南头镇 TOD 园区道路项目于 2019 年 6 月 18 日经中山市发展和改革局以中发改审批【2019】56 号文件批复，项目由规划一路（月桂路至建业路）、兴南二路二期（月桂路至沿江路）、月桂东路、沿江路二期、沿江路西延伸、规划路等 6 条道路组成，建设总长度 4442.729 米。建设内容包括道路工程、桥涵工程、管道工程、照明工程、绿化工程、交通工程。具体如下：

规划一路（月桂路至建业路）：道路起点北接现状建业路，往南方向延伸，终点接月桂路，道路全长 738.74m，规划为城市次干路，双向四车道，设计速度 40km/h，红线宽 24m。建设内容包括道路、涵洞、排水、电力管沟、通信管沟、绿化、交通、照明等工程。

兴南二路二期（月桂路至沿江路）：道路北接月桂路，往南方向延伸，终点接沿江路，道路全长 501.227m，规划为城市次干路，双向四车道，设计速度 40km/h，红线宽 24m。建设内容包括道路、涵洞、排水、电力管沟、通信管沟、绿化、交通、照明等工程。

月桂东路：起点西北方向接规划一路，往东南方向延伸，终点接沿江路二期，规划为城市主干路，双向六车道，设计速度 50km/h，全长 1201.631m，红线宽 30m。建设内容包括道路、涵洞、排水、电力管沟、通信管沟、绿化、交通、照明等工程。

沿江路二期：道路西接兴南二路二期，往东方向延伸，终点接月桂东路交叉口，道路全长 516.837m，规划为城市次干路，双向六车道，设计速度 40km/h，红线宽 30m。建设内容包括道路、排水、电力管沟、通信管沟、绿化、交通、照明等工程。

沿江路西延伸：道路起点接轻轨铁路西侧约 40 米，设计终点交规划一路交叉口，道路全长 712.963m，规划为城市次干路，双向六车道，设计速度 40km/h，红线宽 30m。建设内容包括道路、排水、电力管沟、通信管沟、绿化、交通、照明等工程。

规划路：道路北接规划一路交叉口，终点接沿江路西延伸交叉口，全长 771.331m，规划为城市支路，双向四车道，设计速度 30km/h，红线宽 24m，建设内容包括：道路、涵洞、排水、电力管沟、通信管沟、绿化、交通、照明等工程。

南头镇 TOD 园区道路项目总投资 18,449.01 万元，建设所需资金由南头镇财政解决。项目实行工程 EPC 总承包，经招投标于 2019 年 9 月由天津市市政工程设计研究院和太平洋建设集团有限公司联合中标，2019 年 10 月签订承包合同，设计及工程施工费总额为 14,012.24 万元。

3. 投资估算与资金筹措方式

南头镇 TOD 园区道路项目总投资额为 18,449.01 万元，本次拟通过专项债券融资 6,000.00 万元，项目其他资金需求由南头镇政府自筹解决。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

南头 TOD 园区道路项目建成后主要作为中山火炬南头科创园的基础配套设施，用南头镇享有的中山火炬南头科创园经营收益与项目融资进行自求平衡。故测算项目经营收益的收入主要考虑中山火炬南头科创园的租金收入及广告费收入，项目支出主要考虑中山火炬南头科创园的维护支出和人员支出等，关于收入、支出预测数据及评价如下：

1. 中山火炬南头科创园基本情况

中山火炬南头科创园是由中山火炬南头分园实业发展有限公司组织实施的建设项目，于 2018 年 12 月 20 日取得中山市发展和改革局备案的《广东省企业投资项目备案证》，项目代码：2018-442000-38-03-844476。项目总占地面积 17794.4 平方米，共建设 17 栋高标准厂房，2 栋研发中心，1 层地下停车场。总投资 135,000 万元，计划开工时间为 2019 年 12 月，计划竣工时间为 2025 年 12 月。

根据中山建筑设计院股份有限公司出具的《中山火炬南头分园可行性报告》，拟建厂房约 360000 平方米，办公楼 65000 平方米，生活配套区 5000 平方米，停车位 538 个

中山火炬南头分园实业发展有限公司是由中山市火炬开发区管委会与中山市南

头镇人民政府共同投资设立的有限公司，注册资本 1.66 亿元，其中火炬开发区管委会出资 1 亿元，占股 60%，南头镇政府出资 6600 万元，占股 40%。按照上述持股比例，南头镇政府享有中山火炬南头分园实业发展有限公司 40%的相应权益，故本项目以南头镇享有的中山火炬科创园经营收益（40%）用作专项债券收益与融资自求平衡。

2. 项目收益预测基础数据说明

根据中山市南头镇住房与城乡建设局提供的资料，南头 TOD 园区道路项目建设期为 2 年，而中山火炬南头科创园建设期 5 年，两项目同步开始建设，中山火炬南头科创园在本项目专项债券存续期的运营时间为 5 年，故本报告仅取其运营期前 5 年的经营收益与本项目债券融资进行自求平衡评价，部分预测基础数据说明如下：

（1）项目办公楼面积合计约 65000 平方米。租金综合均价按 55 元/m²/月进行估算，租金年收入为 4,290.00 万元；

（2）项目的生活配套区 5000 平方米，租金综合均价按 70 元/m²/月进行估算，租金年收入为 420.00 万元。

（3）项目生产厂房面积约 360000 平方米，租金综合均价按 25 元/m²/月进行估算，生产厂房租金年收入 10,800.00 万元。

（4）项目停车位合计 538 个，停车收费综合均价按 300 元/车位/月进行估算，车位租金年收入为 193.68 万元。

（5）项目收入增值税税率 9%（在假设建造及维护成本均为不含税价格的前提下，不考虑增值税进项税额的影响），城市建设维护税税率 5%，教育附加费费率 3%，地方教育附加费费率 2%，企业所得税税率 25%；

（6）项目日常维修维护费按收入总额的 2%估算，日常管理费（含管理人员工资）按项目收入总额的 5%估算；

（8）项目固定资产折旧年限为 20 年，残值率 5%，项目总投资 135000 万元，年折旧额按 6,412.5 万元估算，

（9）中山市 2017-2019 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.6%、5.9%和 1.2%，上述收入及管理成本均依据全市生产总值的三年平均增速 4.57%估算逐年增长率。

3. 项目收入预测及评价

依据中山火炬南头科创园的相关基础数据进行估算，测算本次债券存续期间（共10年，中山火炬南头科创园建设期5年，运营期5年）的经营收入如下：（单位：万元）

| 年份 | 办公楼租金 | 生活配套区租金 | 生产厂房租金 | 车位租金 | 收入总额 | 增值税 | 不含税收入 |
|-----|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|
| 第1年 | 4,290.00 | 420.00 | 10,800.00 | 193.68 | 15,703.68 | 1,296.63 | 14,407.05 |
| 第2年 | 4,486.05 | 439.19 | 11,293.56 | 202.53 | 16,421.34 | 1,355.89 | 15,065.45 |
| 第3年 | 4,691.07 | 459.27 | 11,809.68 | 211.79 | 17,171.79 | 1,417.85 | 15,753.94 |
| 第4年 | 4,905.45 | 480.25 | 12,349.38 | 221.47 | 17,956.54 | 1,482.65 | 16,473.89 |
| 第5年 | 5,129.63 | 502.20 | 12,913.74 | 231.59 | 18,777.16 | 1,550.41 | 17,226.75 |
| 合计 | 23,502.19 | 2,300.91 | 59,166.36 | 1,061.05 | 86,030.51 | 7,103.44 | 78,927.08 |

上述收入依据中山市南头镇住房与城乡建设局提供的中山火炬南头科创园相关基础数据进行估算，未发现该项目预测收入的依据存在明显不合理之处，未发现预测收入的数据存在明显偏差。

4. 项目成本及费用预测及评价

中山火炬南头科创园建成后，影响本次债券还本付息的支出为其运营期间的运营成本，根据相关基础数据，对其未来经营的成本费用测算如下（单位：万元）：

| 年份 | 附加税 | 维修维护费 | 日常管理费 | 折旧费 | 总成本金额 |
|-----|--------|----------|----------|-----------|-----------|
| 第1年 | 129.66 | 288.14 | 720.35 | 6,412.50 | 7,550.66 |
| 第2年 | 135.59 | 301.31 | 753.27 | 6,412.50 | 7,602.67 |
| 第3年 | 141.79 | 315.08 | 787.70 | 6,412.50 | 7,657.06 |
| 第4年 | 148.27 | 329.48 | 823.69 | 6,412.50 | 7,713.94 |
| 第5年 | 155.04 | 344.54 | 861.34 | 6,412.50 | 7,773.41 |
| 合计 | 710.34 | 1,578.54 | 3,946.35 | 32,062.50 | 38,297.74 |

上述项目成本及费用依据中山市南头镇住房与城乡建设局提供的中山火炬南头科创园相关基础数据进行估算,未发现该项目预测成本费用的依据存在明显不合理之处,未发现预测成本费用的数据存在明显偏差。

5. 项目预测的利润表

根据上述的预测数据,可得出项目的预测利润表:(单位:万元)

| 年份 | 收入总额 | 总成本金额 | 利润总额 | 所得税费用 | 净利润 |
|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 第1年 | 14,407.05 | 7,550.66 | 6,856.39 | 1,714.10 | 5,142.29 |
| 第2年 | 15,065.45 | 7,602.67 | 7,462.78 | 1,865.69 | 5,597.08 |
| 第3年 | 15,753.94 | 7,657.06 | 8,096.88 | 2,024.22 | 6,072.66 |
| 第4年 | 16,473.89 | 7,713.94 | 8,759.96 | 2,189.99 | 6,569.97 |
| 第5年 | 17,226.75 | 7,773.41 | 9,453.34 | 2,363.33 | 7,090.00 |
| 合计 | 78,927.08 | 38,297.74 | 40,629.34 | 10,157.33 | 30,472.00 |

(四) 项目收益与融资自求平衡性评价

1. 平衡方案现金流量测算

根据中山火炬南头科创园的收入、成本费用的预测,分析项目的现金流入及现金流出的情况,得出项目的现金流情况如下(单位:万元):

| 年份 | 现金流入 | 现金流出 | 其中:附加税 | 其中:维修维护费 | 其中:日常管理费 | 其中:所得税费用 | 现金净流入 |
|-----|-----------|-----------|--------|----------|----------|-----------|-----------|
| 第1年 | 14,407.05 | 2,852.25 | 129.66 | 288.14 | 720.35 | 1,714.10 | 11,554.79 |
| 第2年 | 15,065.45 | 3,055.86 | 135.59 | 301.31 | 753.27 | 1,865.69 | 12,009.58 |
| 第3年 | 15,753.94 | 3,268.78 | 141.79 | 315.08 | 787.70 | 2,024.22 | 12,485.16 |
| 第4年 | 16,473.89 | 3,491.43 | 148.27 | 329.48 | 823.69 | 2,189.99 | 12,982.47 |
| 第5年 | 17,226.75 | 3,724.25 | 155.04 | 344.54 | 861.34 | 2,363.33 | 13,502.50 |
| 合计 | 78,927.08 | 16,392.57 | 710.34 | 1,578.54 | 3,946.35 | 10,157.33 | 62,534.50 |

上述现金流量依据涉及现金收付的收入、成本费用数据进行测算，未发现该项目预测现金流量的依据存在明显不合理之处，未发现预测现金流量的数据存在明显偏差。

上述结果表明，在债券存续期间，中山火炬南头科创园运营后年度累计净现金流量均大于等于 0，其净现金流入能充分保障本项目还本付息资金的稳定性。

2. 还本付息保障倍数

本项目的还本付息保障倍数仅考虑中山市南头政府在中山火炬科创园享有的收益，该收益按中山火炬科创园经营期的税后净利润，乘以南头镇政府持有的股权比例（40%）计算，具体还本付息保障情况如下：（单位：万元）

| 年度 | 本金 | 利息 | 本息合计 | 中山火炬南头科创园经营收益 | 用以计算项目自求平衡的经营收益（40%） |
|--------|----------|----------|----------|---------------|----------------------|
| 第 1 年 | | 195.00 | 195.00 | | |
| 第 2 年 | | 195.00 | 195.00 | | |
| 第 3 年 | | 195.00 | 195.00 | | |
| 第 4 年 | | 195.00 | 195.00 | | |
| 第 5 年 | | 195.00 | 195.00 | | |
| 第 6 年 | | 195.00 | 195.00 | 5,142.29 | 2,056.92 |
| 第 7 年 | | 195.00 | 195.00 | 5,597.08 | 2,238.83 |
| 第 8 年 | | 195.00 | 195.00 | 6,072.66 | 2,429.06 |
| 第 9 年 | | 195.00 | 195.00 | 6,569.97 | 2,627.99 |
| 第 10 年 | 6000 | 195.00 | 6,195.00 | 7,090.00 | 2,836.00 |
| 合计 | 6,000.00 | 1,950.00 | 7,950.00 | 30,472.00 | 12,188.80 |
| 本息覆盖倍数 | | 1.53 | | | |

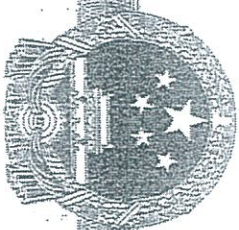
根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内中山市南头镇政府可按持股比例享有中山火炬南头科创园的经营收益 12,188.80 万元，能够覆盖项目债券本息金额 7,950.00 万元，债务本息偿付保障倍数为 1.53，项目不能偿还对应融资本息的风险较低，用于还本付息资金的充足性得到保障。

四、总体评价结论

根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

五、使用限制

1. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
2. 本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与会计师事务所及注册会计师无关。



统一社会信用代码
914420007193927621

营业执照

(副本)
(副本号: 2-1)



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 中山市成诺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 胡敏珊
经营范围 承办审查会计帐目; 鉴别经济案件证据; 办理企
业解散、破产清算; 验证投入资本及注册资本;
担任企业审计、会计顾问, 培训审计、财务、会
计和企业管理人员、基建工程预决算审计; 企
业整体资产评估; 单项资产评估, 包括: 房地
产、机器设备、流动资产、无形资产。(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 人民币贰佰万元
成立日期 1999年12月08日
营业期限 长期
住所 中山市东区起湾道盛景园7幢首层5
卡商铺及2层6卡

登记机关



证书序号: 0004778

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》。

会计师事务所 执业证书



名称: 中山市成诺会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 胡敏珊

经营场所: 中山市起湾路盛景园7栋2楼

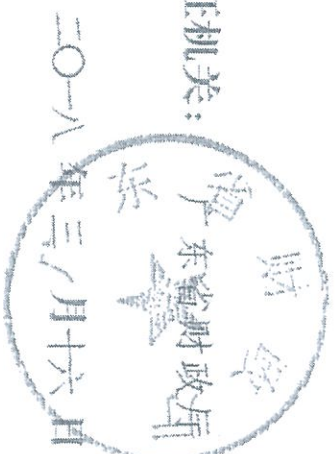
组织形式: 有限责任

执业证书编号: 44200007

批准执业文号: 粤财注协[1999]151号

批准执业日期: 1999年11月15日

发证机关:



中华人民共和国财政部制



证书编号: 442000070008
 批准注册协会: 广东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2007 年 10 月 17 日
 Date of Issuance

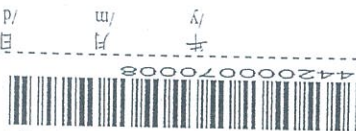
年度检验登记

Annual Renewal Registration

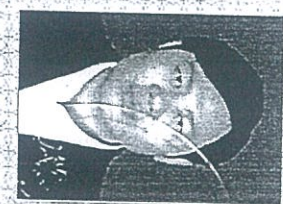
本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after



蔡长虹(442000070008), 已通过广东省注册会计师协会2019
 年任职资格审查。通过文号: 粤注协(2019) 94号。



年 月 日



| | |
|-------------------|--------------------|
| 姓名 | 蔡长虹 |
| Full name | |
| 性别 | 男 |
| Sex | |
| 出生日期 | 1975-05-10 |
| Date of birth | |
| 工作单位 | 中山市威诺会计师事务所有限 |
| Working unit | 公司 |
| 身份证号码 | 430221197505100037 |
| Identity card No. | |



证书编号: 442000070029
 批准注册协会: 广东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2017 年 11 月 22 日
 Date of Issuance



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

年度检验登记 Annual Renewal Registration



姓名 翁莹华
 Full name 女
 性别 女
 Sex
 出生日期 1980-11-04
 Date of birth
 工作单位 中山市康诺会计师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号码 445121198011042024
 Identity card No.