

深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

关于

新型工业化示范基地——中山古镇光电与信息
技术产业集聚发展区基础设施建设项目
收益与融资自求平衡测算评价报告





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兴东社区 67 区留芳路 2 号凌云研发楼 401

电话：13641481582

机密

深恒昇专评价字[2025]第 F0020 号

关于新型工业化示范基地——中山古镇光电与信息技术产业集聚发展区基础设施建设项目收益与融资自求平衡测算评价报告

中山市财政局古镇分局：

我们接受中山市财政局古镇分局委托，对新型工业化示范基地——中山古镇光电与信息技术产业集聚发展区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 these 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

根据新型工业化示范基地——中山古镇光电与信息技术产业集聚发展区基础设施建设项目可行性研究报告的批复可知,该项目实施单位为中山市古镇镇城市建设和管理局、中山市古镇建设开发总公司和中山市古镇镇城市更新建设服务中心(中山市古镇镇土地房屋征收中心)。

2. 项目情况

项目名称	新型工业化示范基地——中山古镇光电与信息技术产业集聚发展区基础设施建设项目
项目总投资金额(万元)	112,340.6136
项目建设内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 古镇镇灯饰产业智造基地周边道路工程项目,项目总投资 4115.41 万元。 2. 古镇镇同益工业用地二期道路工程,项目总投资 1442.77 万元。 3. 古镇镇向阳二路中心河桥梁工程,项目总投资 980 万元。 4. 广中江高速公路古镇安置地市政配套设施工程项目,项目总投资 5044.91 万元。 5. 中山市古镇镇古神公路(十水线至东兴东路段)立体交通改造工程项目,项目总投资 46671.4036 万元。 6. 古镇镇曹一村天宏绿茵豪庭周边道路工程项目,项目总投资 2511.39 万元。 7. 古镇镇安居路道路工程(新闸涌至路灯城段),项目总投资 813.75 万元。 8. 古镇镇曹盛路道路工程(中兴大道北至长安路段)项目,项目总投资 2837.83 万元。 9. 古镇镇顺平路、顺成三路(华博路至曹盛路)道路工程项目,项目总投资 5640.14 万元。 10. 中山市古镇镇康兴路(望江南路至同兴路)道路新建工程项目,项目总投资 1493.17 万元。 11. 古镇镇城建路(华灯路至瑞华路)道路工程项目,项目总投资 1993.62 万元。 12. 中山市古镇镇迎丰东路新建道路工程项目,项目总投资 2180.45 万元。 13. 古镇镇曹安路道路改造工程项目,项目总投资 6593.34 万元。 14. 古镇镇中兴大道南改造工程项目,项目总投资



	5934.70 万元。 15. 古镇镇东裕路（教育园区道路）工程项目，项目总投资 6775.09 万元。 16. 中山市古镇镇旧路改造道路工程，项目总投资 17312.64 万元。
项目计划建设工期	2020 年 10 月-2025 年 12 月

具体情况如下：

序号	名称	项目获批情况	项目情况概述
1	古镇镇灯饰产业智造基地周边道路工程项目	<ol style="list-style-type: none"> 2021年07月08日，中山市古镇镇发展改革和统计局出具《关于古镇镇灯饰产业智造基地周边道路工程项目可行性研究报告的批复》（中发改古镇投审〔2021〕3号），同意本项目实施。 2021年08月18日，中山市住房和城乡建设局出具《中山市住房和城乡建设局关于古镇镇灯饰产业智造基地周边道路工程项目初步设计审查的批复》（CBSJ2021028），本项目核算总投资为4115.41万元。 	项目位于中山市古镇镇美利路旁，包含盛丰街(美利路至广珠轻轨)、美兴街(盛丰街至向阳二路)和美丰街三条道路，道路设计总长度为1435.266米。其中盛丰街(美利路至广珠轻轨)起点美利路，终点广珠轻轨，长347.256米，宽24米，双向4车道，计算行车速度为30km/h;美兴街(盛丰街至向阳二路):起点盛丰街，终点向阳二路，长536.449米，宽24米，双向4车道，计算行车速度为20km/h;美丰街:起点美利路，终点中心大河便道，长551.561米，宽15米，双向2车道，计算行车速度为20km/h。建设内容包括道路工程、交通工程、排水工程、照明工程、绿化工程和给水工程。项目总投资4115.41万元。
2	古镇镇同益工业用地二期道路工程	<ol style="list-style-type: none"> 2016年12月05日，中山市发展和改革局出具《关于古镇同益工业用地二期道路工程的批复》（中发改古镇审批〔2016〕5号），同意本项目实施。 2020年07月10日，中山市古镇镇经济发展和科技信息局出具《中山市政府投资项目可行性研究报告批复变更（调整）审批意见表》（中发改古镇审批函〔2020〕01号），同意调整本项目名称、建设内容及项目总投资。 2021年06月30日，中山市住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号：442000202106300202）， 	本工程建设四条道路分别为：兴国路长234.744米、宽21米；规划15米路1长236米、宽15米；支路1长180.976米、宽10米；支路2长225.452米、宽10米，合计总长877.172米。道路面积为11108平方米。建设内容有:道路工程、交通工程、排水工程、照明工程、绿化工程等。项目总投资1442.77万元。



		本建筑工程符合施工条件，准予施工。	
3	古镇镇向阳二路中心河桥梁工程	1. 2016年07月26日，中山市发展和改革局出具《关于古镇镇向阳二路中心河桥梁工程的批复》（中发改古镇审批〔2016〕4号），同意本项目实施。	主要建设内容为在古镇镇向阳二路规划路、古镇国际灯配城旁建设一座桥梁跨越中心河，桥梁长40米，宽42米。项目总投资980万元。
4	广中江高速公路古镇安置地市政配套设施工程项目	1. 2017年06月04日，中山市发展和改革局出具《关于广中江高速公路古镇安置地市政配套设施工程项目可行性研究报告的批复》（中发改审批〔2017〕60号），同意本项目实施。 2. 2020年04月06日，中山市住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号：442000202004060102），本建筑工程符合施工条件，准予施工。	新建市政道路辅道宽17米，长度1.33公里；支路宽，16米，长度1.3公里。建设内容包括道路，排水（雨污水）管网，路灯、市政绿化等基础设施工程。项目总投资5044.91万元。
5	中山市古镇镇古神公路（十水线至东兴东路段）立体交通改造工程项目	1. 2019年03月21日，中山市发展和改革局出具《中山市发展和改革局关于中山市古镇镇古神公路（十水线至东兴东路段）立体交通改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改审批〔2019〕28号），同意本项目实施。 2. 2020年10月15日，中山市古镇镇古神公路（十水线至东兴东路段）立体交通改造工程（旧路范围内桥梁工程部分）公路建设项目《施工许可申请书》已取得中山市交通运输局审核同意。	项目由旧路提升改造段和立交改造段组成，总改造里程3.737公里。旧路改造段顺接古神公路二期辅道设计终点，路线长度1.7公里，拓宽为双向六车道，并在原有道路两侧增设侧分带和双向四车道辅道。路口立交改造段由上层主线快速通行和地面辅路组成。其中：上层主线快速通行以高架桥形式跨越十水线和东兴东路路口；地面辅路部分以路基形式与沿线城市道路平交。建设内容包括道路工程、给排水工程、桥涵工程、交叉工程、绿化工程、交通及附属工程。项目总投资46671.4036万元。
6	古镇镇曹一村天宏绿茵豪庭周边道路工程项目	1. 2016年12月06日，中山市发展和改革局出具《中山市发展和改革局关于古镇镇曹一村天宏绿茵豪庭周边道路工程项目可行性研究报告的批复》（中发改审批〔2016〕126号），同意本项目实施。 2. 2019年02月01日，中山市住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号：442000201902011002），	项目包括两条道路，总长度933.792米，道路宽分别为30米和24米。其中：30米规划道路（位于曹一天宏绿茵豪庭北侧，道路西起华廷路，东至西安上街）路宽30米，长约346.472米，沿线新建一座1-3米×8米箱涵，总长30米。天宏路（位于曹一天宏绿茵豪庭南侧，道路西起华廷



		本建筑工程符合施工条件, 准予施工。	路, 东至曹三大街)路宽24米, 长约587.32米, 沿线新建一座2-3米×6米箱涵, 总长33米。工程建设内容包括道路工程、桥涵工程、绿化工程、给排水工程、照明工程。项目总投资2511.39万元。
7	古镇镇安居路道路工程(新闸涌至路灯城段)	<ol style="list-style-type: none"> 2020年04月14日, 中山市发展和改革局出具《关于古镇镇安居路道路工程(新闸涌至路灯城段)的批复》(中发改古镇审批〔2020〕1号), 同意本项目实施。 2021年01月11日, 中山市住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》(编号: 442000202101110202), 本建筑工程符合施工条件, 准予施工。 	古镇镇安居路道路工程(新闸涌至路灯城段), 道路呈南北走向, 起点为安居路路灯城段, 向北延伸到新闸涌。道路宽24米, 全长315.8米。本工程内容主要包括新建车行道、人行道、市政给排水、照明、交通标线等市政附属工程。项目总投资813.75万元。
8	古镇镇曹盛路道路工程(中兴大道北至长安路段)项目	<ol style="list-style-type: none"> 2021年02月24日, 中山市古镇镇发展改革和统计局出具《关于古镇镇曹盛路道路工程(中兴大道北至长安路段)项目可行性研究报告的批复》(中发改古镇投审〔2021〕1号), 同意本项目实施。 	建设古镇镇曹盛路道路工程(中兴大道北至长安路段), 道路呈东西走向, 西起中兴大道北, 东至长安路。为城市次干路, 道路宽24米, 设计道路总长约947.91米, 本次修建道路占地面积为20356.3平方米, 长度约为884.57米(两侧起点坐标: ① X=2504604.701、Y=481756.402, ② X=2504548.859、Y=481788.331; 两侧终点坐标: ① X=2505105.878、Y=482396.913; ② X=2505098.659、Y=482444.746)。采用双向4车道, 每车道宽度3.75米, 并在两侧各设置1.5米自行车道及3米人行道, 设计车速为40km/h, 设计荷载为BZZ-100级, 项目建设内容包括道路、排水、交通、照明、绿化、其他管线等配套设施。剩余部分的63.34米道路路基、排水、管线等地下配套设施同时施工; 路面铺设、交通、照明及绿化等待完善用地手续后再实施。项目总投资2837.83万元。
9	古镇镇顺平路、顺成三路(华	<ol style="list-style-type: none"> 2021年08月22日, 中山市古镇镇发 	项目位于中山市古镇镇顺平

	博路至曹盛路) 道路工程项目	<p>展改革和统计局出具《关于古镇镇顺平路、顺成三路(华博路至曹盛路)道路工程项目可行性研究报告的批复》(中发改古镇投审〔2021〕5号), 同意本项目实施。</p> <p>2. 2021年12月23日, 中山市住房和城乡建设局出具《中山市住房和城乡建设局关于古镇镇顺平路、顺成三路(华博路至曹盛路)道路工程项目初步设计审查的批复》(CBSJ2021053), 同意项目概算总投资为5640.14万元。</p>	<p>路、顺成三路, 工程建设顺平路(A线)和顺成三路(B线), 均为双向四车道城市次干路, 道路总长度约为1172米。其中顺平路(A线)起点接现状顺康大道, 终点接西安涌侧规划24米路, 道路长度约为588米。顺成三路(B线)起点接规划40米宽华博路, 终点接现状曹盛路, 道路长度约为584米。项目建设内容包括: 道路工程、排水工程、照明工程、交通工程、绿化工程、桥涵工程、给水工程。项目总投资5640.14万元。</p>
10	中山市古镇镇康兴路(望江南路至同兴路)道路新建工程项目	<p>1. 2022年04月02日, 中山市古镇镇发展改革和统计局出具《关于中山市古镇镇康兴路(望江南路至同兴路)道路新建工程项目可行性研究报告的批复》(中发改古镇投审〔2022〕2号), 同意本项目实施。</p> <p>2. 2022年07月12日, 中山市发展和改革局出具《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改古镇投审〔2022〕6号), 同意项目概算总投资1493.17万元。</p>	<p>建设古镇镇康兴路(望江南路至同兴路)道路新建工程, 起点接望江南路, 终点接同兴路, 宽度为24米, 道路设计长度为306.783米, 实际修建长度为284.009米, 为城市次干路。包括: 道路工程、排水工程、照明工程、交通工程、绿化工程和给水工程。项目总投资1493.17万元。</p>
11	古镇镇城建路(华灯路至瑞华路)道路工程项目	<p>1. 2022年04月27日, 中山市古镇镇发展改革和统计局出具《关于古镇镇城建路(华灯路至瑞华路)道路工程项目可行性研究报告的批复》(中发改古镇投审〔2022〕3号), 同意本项目实施。</p> <p>2. 2022年07月23日, 中山市发展和改革局出具《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改古镇投审〔2022〕7号), 同意项目概算总投资1993.62万元。</p>	<p>建设古镇镇城建路(华灯路至瑞华路)道路工程, 南起华灯路, 北至瑞华路, 全长为459.203米。道路宽22米, 双向四车道, 道路等级为城市支路, 水泥混凝土路面。建设内容包括: 道路工程、桥梁工程、给水工程、排水工程、照明工程、绿化工程、交通工程等。项目总投资1993.62万元。</p>
12	中山市古镇镇迎丰东路新建道路工程项目	<p>1. 2022年07月23日, 中山市古镇镇发展改革和统计局出具《关于中山市古镇镇迎丰东路新建道路工程项目可行性研究报告的批复》(中发改古镇投审〔2022〕8号), 同意本项目实施。</p> <p>2. 2022年12月01日, 中山市发展和改革局出具《中山市财政投资建设项目</p>	<p>建设中山市古镇镇迎丰东路新建道路工程, 起点接现状华光螺沙路, 终点接现状环镇北路, 路幅宽度为20米; 为双向4车道城市支路, 道路长度约为633.224米。建设内容包括: 道路工程、排水工程、照明工程、交通工程、绿化工程和给水工</p>



		目概算的批复》（中发改古镇投审〔2022〕11号），同意项目概算总投资2180.45万元。	程。项目总投资2180.45万元。
13	古镇镇曹安路道路改造工程项目	1. 2017年03月31日，中山市发展和改革局出具《中山市发展和改革局关于古镇镇曹安路道路改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改审批〔2017〕27号），同意本项目实施。	项目属于原址改造，工程起点于新兴大道，终点至古神公路，道路全长2213.191米，道路红线宽度为40米。建设内容包括道路改造工程（包括路基、路面、人行道、桥涵）、给排水工程、照明工程、绿化工程、交通工程。项目总投资6593.34万元。
14	古镇镇中兴大道南改造工程项目	1. 2015年08月25日，中山市发展和改革局出具《关于古镇镇中兴大道南改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改审批〔2015〕173号），同意本项目实施。	主要建设内容为道路原路改造，北起沙古公路，南至中顺大围，全长1558米。项目总投资5934.7万元。
15	古镇镇东裕路（教育园区道路）工程项目	1. 2023年02月14日，中山市古镇镇发展改革和统计局出具《关于古镇镇东裕路（教育园区道路）工程项目可行性研究报告的批复》（中发改古镇投审〔2023〕1号），同意本项目实施。	建设古镇镇东裕路（教育园区道路）工程，起点始于中兴大道北，终点与顺康大道相接，道路工程全长857.091米，宽40米，双向六车道，道路属于城市主干道。建设内容包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通工程、绿化工程、照明工程和给水工程等。项目总投资6775.09万元。
16	中山市古镇镇旧路改造道路工程	1. 2024年07月10日，中山市古镇镇发展改革和统计局出具《关于中山市古镇镇旧路改造道路工程项目可行性研究报告的批复》（中发改古镇投审〔2024〕3号），同意本项目实施。	项目分为南北两个区域的道路原址改造。北片区的道路改造包含2条市政道路改造和1个区域排水管道改造，其改造道路及排水改造区域分别是螺沙工业大道(城市次干路，长度约1.0千米，15~24米宽)、海兴路(城市次干路，长度约2.0千米，20米宽)和海洲中心片区(排水管道改造)；南片区的道路改造包含4条市政道路改造，分别是曹一工业大道(城市次路，长度约0.37千米，24米宽)、中兴大道(城市主干路，长度约2.6千米，50米宽)、东兴中路(城市次干路，长度约0.76千米，24~30米宽)和曹三工业大道(城市支路，长度约1.3千米，15~30米宽)。



			建设内容包括：道路工程、排水工程、交通工程、绿化工程、照明工程和海绵城市工程等。项目总投资17312.64万元。
--	--	--	--

二、应付本息情况

各批次存量债券资金信息概况如下：

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
1	2022年1月	2022年广东省专项债券（五期）	15	3.21%	每半年支付利息，到期还本	3,500.00
2	2022年3月	2022年广东省专项债券（十四期）	15	3.23%	每半年支付利息，到期还本	2,400.00
3	2022年5月	2022年广东省专项债券（二十一期）	15	3.32%	每半年支付利息，到期还本	1,700.00
4	2023年1月	2023年广东省政府专项债券（二期）	10	2.98%	每半年支付利息，到期还本	5,400.00
5	2023年4月	2023年广东省专项债券十一期（普通专项债）	10	2.94%	每半年支付利息，到期还本	2,600.00
6	2023年9月	2023年广东省政府专项债券（六期）	20	3.19%	每半年支付利息，到期还本	200.00
7	2023年9月	2023年广东省政府专项债券（二十二期）	15	2.92%	每半年支付利息，到期还本	800.00



序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额(万元)
8	2024年1月	2024年广东省政府专项债券(〇期)	10	2.41%	每半年支付利息,到期还本	1,000.00
9	2024年8月	2024年广东省政府专项债券(〇期)	10	2.19%	每半年支付利息,到期还本	3,000.00
10	2024年8月	2024年广东省政府专项债券(〇期)	10	2.22%	每半年支付利息,到期还本	3,000.00
合计						23,600.00

2025年1月拟发行专项债券资金8,000.00万元。2025年度待后续发行专项债券资金0.00万元。以后年度计划安排专项债券资金0.00万元。

本债券存续期计划发行期限为二十年,假设融资利率4.05%,每半年支付利息,到期一次性偿还本金。

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	3,500.00	3,500.00		3.21%	1,685.25	5,185.25
已融资	2,400.00	2,400.00		3.23%	1,162.80	3,562.80
已融资	1,700.00	1,700.00		3.32%	846.60	2,546.60
已融资	5,400.00	5,400.00		2.98%	1,609.20	7,009.20
已融资	2,600.00	2,600.00		2.94%	764.40	3,364.40
已融资	200.00	200.00		3.19%	127.60	327.60
已融资	800.00	800.00		2.92%	350.40	1,150.40
已融资	1,000.00	1,000.00		2.41%	241.00	1,241.00
已融资	3,000.00	3,000.00		2.19%	657.00	3,657.00

已融资	3,000.00	3,000.00		2.22%	666.00	3,666.00
第一年	58,000.00		58,000.00	4.05%	2,349.00	2,349.00
第二年	58,000.00		58,000.00	4.05%	2,349.00	2,349.00
第三年	58,000.00		58,000.00	4.05%	2,349.00	2,349.00
第四年	58,000.00		58,000.00	4.05%	2,349.00	2,349.00
第五年	58,000.00		58,000.00	4.05%	2,349.00	2,349.00
第六年	58,000.00		58,000.00	4.05%	2,349.00	2,349.00
第七年	58,000.00		58,000.00	4.05%	2,349.00	2,349.00
第八年	58,000.00		58,000.00	4.05%	2,349.00	2,349.00
第九年	58,000.00		58,000.00	4.05%	2,349.00	2,349.00
第十年	58,000.00		58,000.00	4.05%	2,349.00	2,349.00
第十一年	58,000.00		58,000.00	4.05%	2,349.00	2,349.00
第十二年	58,000.00		58,000.00	4.05%	2,349.00	2,349.00
第十三年	58,000.00		58,000.00	4.05%	2,349.00	2,349.00
第十四年	58,000.00		58,000.00	4.05%	2,349.00	2,349.00
第十五年	58,000.00		58,000.00	4.05%	2,349.00	2,349.00
第十六年	58,000.00		58,000.00	4.05%	2,349.00	2,349.00
第十七年	58,000.00		58,000.00	4.05%	2,349.00	2,349.00
第十八年	58,000.00		58,000.00	4.05%	2,349.00	2,349.00
第十九年	58,000.00		58,000.00	4.05%	2,349.00	2,349.00
第二十年	58,000.00	58,000.00	0.00	4.05%	2,349.00	60,349.00
合计		81,600.00			55,090.25	136,690.25

3. 本次融资前，项目已发生融资行为，已产生相关融资成本。

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

为满足中山市市政建设需求，推进中山市经济发展，完善中山市基础配套设施。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，实现新型工业化示范基地——中山古镇光电与信息技术产业集聚发展区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

该项目建成正式运营后主要收入包括本项目主要收入主要包括高标准厂房租金收入、产业配套设施租金收入、停车及充电桩服务费、广告费等收入。

（1）高标准厂房租金收入

本项目计划建设高标准厂房合计约 20 万 m^2 ，厂房假设按照 3 层建设，其中首层面积约为 5 万 m^2 ，租金收入按照首年 50 元/ $m^2 \cdot$ 月计算，其余层数按照 30 元/ $m^2 \cdot$ 月计算，租金收入按照第 2 年开始，每 3 年增长 10% 预测。

（2）产业配套设施租金收入

本项目计划产业配套设施合计 1 万 m^2 ，租金收入按照首年 80 元/ $m^2 \cdot$ 月计算，从第二年开始，预测每 3 年增加 10%。

（3）停车费与充电桩服务收入

项目建成后，包括道路、产业配套设施等区域建有停车位与充电桩，预计增设 1200 个停车位与 200 个充电桩。按照《粤发改价格[2015]483 号》及中山市停车收费标准，停车位每小时收费 3 元，平均每天收费 10 小时；充电桩每只每小时充电 48 千瓦时，日均充电时间为 5 小时，每千瓦时收费按照 0.8 元计算。停车与充电收费价格从第 2 年开始，每三年递增 10%。

（4）广告服务收入

本项目共设置电灯杆灯箱广告约 700 个,路灯杆广告位每年每个 0.35 万元,价格从第二年开始每三年递增 10%。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	高标准厂房租金收入	产业配套设施租金收入	停车费与充电桩服务收入	广告服务收入	合计
第一年					0.00
第二年	8,400.00	960.00	2,715.60	560.00	12,635.60
第三年	8,400.00	960.00	2,715.60	560.00	12,635.60
第四年	8,400.00	960.00	2,715.60	560.00	12,635.60
第五年	9,240.00	1,056.00	2,987.16	616.00	13,899.16
第六年	9,240.00	1,056.00	2,987.16	616.00	13,899.16
第七年	9,240.00	1,056.00	2,987.16	616.00	13,899.16
第八年	10,164.00	1,161.60	3,285.88	677.60	15,289.08
第九年	10,164.00	1,161.60	3,285.88	677.60	15,289.08
第十年	10,164.00	1,161.60	3,285.88	677.60	15,289.08
第十一年	11,180.40	1,277.76	3,614.46	745.36	16,817.98
第十二年	11,180.40	1,277.76	3,614.46	745.36	16,817.98
第十三年	11,180.40	1,277.76	3,614.46	745.36	16,817.98
第十四年	12,298.44	1,405.54	3,975.91	819.90	18,499.78
第十五年	12,298.44	1,405.54	3,975.91	819.90	18,499.78
第十六年	12,298.44	1,405.54	3,975.91	819.90	18,499.78
第十七年	13,528.28	1,546.09	4,373.50	901.89	20,349.76
第十八年	13,528.28	1,546.09	4,373.50	901.89	20,349.76
第十九年	13,528.28	1,546.09	4,373.50	901.89	20,349.76
第二十年	14,881.11	1,700.70	4,810.85	992.07	22,384.74
合计	209,314.48	23,921.66	67,668.38	13,954.3	314,858.82
年度	高标准厂房	产业配套设施	停车费与充电桩服	广告服务	合计

2. 成本预测

该项目建成正式运营后主要支出包括厂房出租成本、产业配套物业的经营成本、停车经营成本和充电桩经营成本。

(1) 厂房出租成本

厂房出租成本包括人员工资与福利、业务费用与管理费用,包括周边道路的养护费用,各项费用约为为收入的 20%。水电、物业管理费用由承租人承担,



不计入运营成本。

(2) 产业配套物业的经营成本

主要包括工资与福利、维护费、管理费用及其他费用等，单位经营成本为10%，水电、物业管理费用由承租人承担。

(3) 停车经营成本

社会停车经营成本主要包括维护费、人员工资及福利、管理费用及其他费用等，按其收入的10%计。

(4) 充电桩经营成本

电桩经营成本主要包括电费、维护费、配套人员工资及福利、管理费用及其他费用等，按其收入的50%计。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	厂房出租成本	产业配套物业的经营成本	停车经营成本	充电桩经营成本	合计
第一年					0.00
第二年	1,680.00	96.00	271.56	280.00	2,327.56
第三年	1,680.00	96.00	271.56	280.00	2,327.56
第四年	1,680.00	96.00	271.56	280.00	2,327.56
第五年	1,848.00	105.60	298.72	308.00	2,560.32
第六年	1,848.00	105.60	298.72	308.00	2,560.32
第七年	1,848.00	105.60	298.72	308.00	2,560.32
第八年	2,032.80	116.16	328.59	338.80	2,816.35
第九年	2,032.80	116.16	328.59	338.80	2,816.35
第十年	2,032.80	116.16	328.59	338.80	2,816.35
第十一年	2,236.08	127.78	361.45	372.68	3,097.98
第十二年	2,236.08	127.78	361.45	372.68	3,097.98
第十三年	2,236.08	127.78	361.45	372.68	3,097.98
第十四年	2,459.69	140.55	397.59	409.95	3,407.78
第十五年	2,459.69	140.55	397.59	409.95	3,407.78
第十六年	2,459.69	140.55	397.59	409.95	3,407.78
第十七年	2,705.66	154.61	437.35	450.94	3,748.56
第十八年	2,705.66	154.61	437.35	450.94	3,748.56
第十九年	2,705.66	154.61	437.35	450.94	3,748.56
第二十年	2,976.22	170.07	481.09	496.04	4,123.41
合计	41,862.90	2,392.17	6,766.84	6,977.15	57,999.05



3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算,新型工业化示范基地——中山古镇光电与信息技术产业集聚发展区基础设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 256,859.77 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	0.00	0.00	0.00
第二年	12,635.60	2,327.56	10,308.04
第三年	12,635.60	2,327.56	10,308.04
第四年	12,635.60	2,327.56	10,308.04
第五年	13,899.16	2,560.32	11,338.84
第六年	13,899.16	2,560.32	11,338.84
第七年	13,899.16	2,560.32	11,338.84
第八年	15,289.08	2,816.35	12,472.73
第九年	15,289.08	2,816.35	12,472.73
第十年	15,289.08	2,816.35	12,472.73
第十一年	16,817.98	3,097.98	13,720.00
第十二年	16,817.98	3,097.98	13,720.00
第十三年	16,817.98	3,097.98	13,720.00
第十四年	18,499.78	3,407.78	15,092.00
第十五年	18,499.78	3,407.78	15,092.00
第十六年	18,499.78	3,407.78	15,092.00
第十七年	20,349.76	3,748.56	16,601.20
第十八年	20,349.76	3,748.56	16,601.20
第十九年	20,349.76	3,748.56	16,601.20
第二十年	22,384.74	4,123.41	18,261.32
合计	314,858.82	57,999.05	256,859.77

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	2,349.00	0.00	-2,349.00	-2,349.00
第二年	12,635.60	2,349.00	2,327.56	7,959.04	5,610.04
第三年	12,635.60	2,349.00	2,327.56	7,959.04	13,569.08
第四年	12,635.60	2,349.00	2,327.56	7,959.04	21,528.12
第五年	13,899.16	2,349.00	2,560.32	8,989.84	30,517.96
第六年	13,899.16	2,349.00	2,560.32	8,989.84	39,507.81
第七年	13,899.16	2,349.00	2,560.32	8,989.84	48,497.65
第八年	15,289.08	2,349.00	2,816.35	10,123.73	58,621.38
第九年	15,289.08	2,349.00	2,816.35	10,123.73	68,745.11
第十年	15,289.08	2,349.00	2,816.35	10,123.73	78,868.84
第十一年	16,817.98	2,349.00	3,097.98	11,371.00	90,239.84
第十二年	16,817.98	2,349.00	3,097.98	11,371.00	101,610.84
第十三年	16,817.98	2,349.00	3,097.98	11,371.00	112,981.84
第十四年	18,499.78	2,349.00	3,407.78	12,743.00	125,724.84
第十五年	18,499.78	2,349.00	3,407.78	12,743.00	138,467.84
第十六年	18,499.78	2,349.00	3,407.78	12,743.00	151,210.85
第十七年	20,349.76	2,349.00	3,748.56	14,252.20	165,463.05
第十八年	20,349.76	2,349.00	3,748.56	14,252.20	179,715.25
第十九年	20,349.76	2,349.00	3,748.56	14,252.20	193,967.45
第二十年	22,384.74	92,059.25	4,123.41	-73,797.93	120,169.52
合计	314,858.82	136,690.25	57,999.05	120,169.52	120,169.52

（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		
已融资	23,600.00	8,110.25	31,710.25		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	0.00	2,349.00	2,349.00	0.00	
第二年	0.00	2,349.00	2,349.00	10,308.04	
第三年	0.00	2,349.00	2,349.00	10,308.04	
第四年	0.00	2,349.00	2,349.00	10,308.04	
第五年	0.00	2,349.00	2,349.00	11,338.84	
第六年	0.00	2,349.00	2,349.00	11,338.84	
第七年	0.00	2,349.00	2,349.00	11,338.84	
第八年	0.00	2,349.00	2,349.00	12,472.73	
第九年	0.00	2,349.00	2,349.00	12,472.73	
第十年	0.00	2,349.00	2,349.00	12,472.73	
第十一年	0.00	2,349.00	2,349.00	13,720.00	
第十二年	0.00	2,349.00	2,349.00	13,720.00	
第十三年	0.00	2,349.00	2,349.00	13,720.00	
第十四年	0.00	2,349.00	2,349.00	15,092.00	
第十五年	0.00	2,349.00	2,349.00	15,092.00	
第十六年	0.00	2,349.00	2,349.00	15,092.00	
第十七年	0.00	2,349.00	2,349.00	16,601.20	
第十八年	0.00	2,349.00	2,349.00	16,601.20	
第十九年	0.00	2,349.00	2,349.00	16,601.20	
第二十年	58,000.00	2,349.00	60,349.00	18,261.32	
合计	81,600.00	55,090.25	136,690.25	256,859.77	
本息覆盖倍数	1.88				

（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	23,600.00	8,110.25	31,710.25		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	0.00	2,349.00	2,349.00	0.00	
第二年	0.00	2,349.00	2,349.00	9,277.24	
第三年	0.00	2,349.00	2,349.00	9,277.24	
第四年	0.00	2,349.00	2,349.00	9,277.24	
第五年	0.00	2,349.00	2,349.00	10,204.96	
第六年	0.00	2,349.00	2,349.00	10,204.96	
第七年	0.00	2,349.00	2,349.00	10,204.96	
第八年	0.00	2,349.00	2,349.00	11,225.46	
第九年	0.00	2,349.00	2,349.00	11,225.46	
第十年	0.00	2,349.00	2,349.00	11,225.46	
第十一年	0.00	2,349.00	2,349.00	12,348.00	
第十二年	0.00	2,349.00	2,349.00	12,348.00	
第十三年	0.00	2,349.00	2,349.00	12,348.00	
第十四年	0.00	2,349.00	2,349.00	13,582.80	
第十五年	0.00	2,349.00	2,349.00	13,582.80	
第十六年	0.00	2,349.00	2,349.00	13,582.80	
第十七年	0.00	2,349.00	2,349.00	14,941.08	
第十八年	0.00	2,349.00	2,349.00	14,941.08	
第十九年	0.00	2,349.00	2,349.00	14,941.08	
第二十年	58,000.00	2,349.00	60,349.00	16,435.19	
合计	81,600.00	55,090.25	136,690.25	231,173.79	
本息覆盖倍数	1.69				

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	23,600.00	8,110.25	31,710.25		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	0.00	2,349.00	2,349.00	0.00	
第二年	0.00	2,349.00	2,349.00	8,246.43	
第三年	0.00	2,349.00	2,349.00	8,246.43	
第四年	0.00	2,349.00	2,349.00	8,246.43	
第五年	0.00	2,349.00	2,349.00	9,071.08	
第六年	0.00	2,349.00	2,349.00	9,071.08	
第七年	0.00	2,349.00	2,349.00	9,071.08	
第八年	0.00	2,349.00	2,349.00	9,978.18	
第九年	0.00	2,349.00	2,349.00	9,978.18	
第十年	0.00	2,349.00	2,349.00	9,978.18	
第十一年	0.00	2,349.00	2,349.00	10,976.00	
第十二年	0.00	2,349.00	2,349.00	10,976.00	
第十三年	0.00	2,349.00	2,349.00	10,976.00	
第十四年	0.00	2,349.00	2,349.00	12,073.60	
第十五年	0.00	2,349.00	2,349.00	12,073.60	
第十六年	0.00	2,349.00	2,349.00	12,073.60	
第十七年	0.00	2,349.00	2,349.00	13,280.96	
第十八年	0.00	2,349.00	2,349.00	13,280.96	
第十九年	0.00	2,349.00	2,349.00	13,280.96	
第二十年	58,000.00	2,349.00	60,349.00	14,609.06	
合计	81,600.00	55,090.25	136,690.25	205,487.82	
本息覆盖倍数	1.50				

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 1.69；按项目自身收益的 80% 计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.5。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

（六）总体评价

综上所述，在新型工业化示范基地——中山古镇光电与信息技术产业集聚发展区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，本次评价的新型工业化示范基地——中山古镇光电与信息技术产业集聚发展区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，预期新型工业化示范基地——中山古镇光电与信息技术产业集聚发展区基础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。

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 2025 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。



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·深圳

2025 年 1 月 8 日

证书序号: 0021207

说明

- 《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。
- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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: 深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

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兴东社区67区留芳路2号凌云研发楼401

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

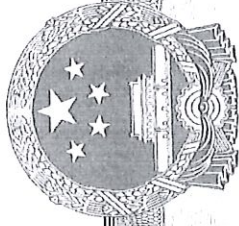
批准执业日期: 2021年1月13日

发证机关: 深圳市财政局

2024年1月29日

中华人民共和国财政部制





营业执照

(副本)

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兴东社区67区留芳路2号凌云研发楼401



重要提示

- 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。
- 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。
- 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



2024年01月23日