

# 2025 年广东省政府专项债券（四期）

## 中山大型产业集聚区—翠亨新区西湾医药与健康产业园片区配 套基础设施建设项目

### 收益与融资自求平衡测算评价报告

报告号：中正会审字(2025) 第 Z10010 号

中山市财政局翠亨新区分局：

我们接受中山市财政局翠亨新区分局委托，对中山大型产业集聚区—翠亨新区西湾医药与健康产业园片区配套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、应付本息情况

## (一) 存量债券资金列式

中山大型产业集聚区--翠亨新区西湾医药与健康产业园片区配套基础设施建设  
项目以前年度已安排专项债券资金共计 5,000.00 万元。

## (二) 还本付息测算

2025 年计划安排专项债券资金 30,000.00 万元:

1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券(四期) 2,000.00 万元(用于项目资本  
金 2000.00 万元),期限 15 年,每半年支付利息,到期一次性偿还本金;

2025 年度待后续发行专项债券资金 28,000.00 万元;

以后年度计划安排专项债券资金 0.00 万元。

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	期末本金金额	融资利率	年限	应付利息	还本付息合计
第一年		0.00	5,000.00			110.50	110.50
第二年	5,000.00	0.00	35,000.00			1,160.50	1,160.50
第三年	35,000.00	0.00	35,000.00			1,160.50	1,160.50
第四年	35,000.00	0.00	35,000.00			1,160.50	1,160.50
第五年	35,000.00	0.00	35,000.00			1,160.50	1,160.50
第六年	35,000.00	0.00	35,000.00			1,160.50	1,160.50
第七年	35,000.00	0.00	35,000.00			1,160.50	1,160.50
第八年	35,000.00	0.00	35,000.00			1,160.50	1,160.50
第九年	35,000.00	0.00	35,000.00			1,160.50	1,160.50
第十年	35,000.00	0.00	35,000.00			1,160.50	1,160.50
第十一年	35,000.00	0.00	35,000.00			1,160.50	1,160.50
第十二年	35,000.00	0.00	35,000.00			1,160.50	1,160.50
第十三年	35,000.00	0.00	35,000.00			1,160.50	1,160.50
第十四年	35,000.00	0.00	35,000.00			1,160.50	1,160.50
第十五年	35,000.00	0.00	35,000.00			1,160.50	1,160.50
第十六年	35,000.00	2,000.00	33,000.00			1,160.50	3,160.50
第十七年	33,000.00	0.00	33,000.00			1,090.50	1,090.50

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	年限	应付利息	还本付息合计
第十八年	33,000.00	0.00	33,000.00			1,090.50	1,090.50
第十九年	33,000.00	0.00	33,000.00			1,090.50	1,090.50
第二十年	33,000.00	0.00	33,000.00			1,090.50	1,090.50
第二十一年	33,000.00	0.00	33,000.00			1,090.50	1,090.50
第二十二年	33,000.00	0.00	33,000.00			1,090.50	1,090.50
第二十三年	33,000.00	0.00	33,000.00			1,090.50	1,090.50
第二十四年	33,000.00	0.00	33,000.00			1,090.50	1,090.50
第二十五年	33,000.00	0.00	33,000.00			1,090.50	1,090.50
第二十六年	33,000.00	0.00	33,000.00			1,090.50	1,090.50
第二十七年	33,000.00	0.00	33,000.00			1,090.50	1,090.50
第二十八年	33,000.00	0.00	33,000.00			1,090.50	1,090.50
第二十九年	33,000.00	0.00	33,000.00			1,090.50	1,090.50
第三十年	33,000.00	5,000.00	28,000.00			1,090.50	6,090.50
第三十一年	28,000.00	28,000.00				980.00	28,980.00
合计		35,000.00				33,765.00	68,765.00

## 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

该项目建成正式运营后主要收入包括停车费收入和充电桩充电服务费收入。

(1) 停车费收入: 本项目拟新增车位数约 1,750 个。根据《广东省机动车停放服务收费管理办法实施细则》、《中山市停车场差别化收费标准方案》，结合项目所在区域的实际情况，项目停车费按照 40 元/（个\*天）计算，一年按 360 天计算。考虑中山市停车位出租的实际情况，项目停车位出租率首年按照 80% 计算，每年递增 10%，并逐年达到 100%。考虑通胀因素，同时由于停车位出租收费属于政府严控项目，出租单价按照每隔两年增长 10% 计算。

(2) 本项目共配置 300 个充电桩，充电桩功率参考市场上电动汽车直流充电桩功率为 37.5kW。通过调查星星充电及南网在线 APP 数据，广东省内充电服务费为 0.6-1.2 元/度电，本项目暂按 0.95 元/度电、每套充电桩每天按使用 3 小时考虑。即充电桩收入标准为 107 元/套·日 ( $37.5 \times 3 \times 0.95$ )，全年按 360 天计算，考虑到通胀因素，按照两年增长 10% 计算，运营期首年出租率为 80%，逐年增长 10% 后达到 100%。

收入测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	停车费收入	充电桩充电服务费收入	合计
第一年	-	-	-
第二年	-	-	-
第三年	-	-	-
第四年	2,016.00	924.48	2,940.48
第五年	2,268.00	1,040.04	3,308.04
第六年	2,520.00	1,155.60	3,675.60
第七年	2,520.00	1,155.60	3,675.60
第八年	2,772.00	1,271.16	4,043.16
第九年	2,772.00	1,271.16	4,043.16
第十年	3,049.20	1,398.28	4,447.48
第十一年	3,049.20	1,398.28	4,447.48
第十二年	3,354.12	1,538.10	4,892.22
第十三年	3,354.12	1,538.10	4,892.22
第十四年	3,689.53	1,691.91	5,381.45
第十五年	3,689.53	1,691.91	5,381.45

年度	停车费收入	充电桩充电服务费收入	合计
第十六年	4,058.49	1,861.11	5,919.59
第十七年	4,058.49	1,861.11	5,919.59
第十八年	4,464.33	2,047.22	6,511.55
第十九年	4,464.33	2,047.22	6,511.55
第二十年	4,910.77	2,251.94	7,162.70
第二十一年	4,910.77	2,251.94	7,162.70
第二十二年	5,401.84	2,477.13	7,878.98
第二十三年	5,401.84	2,477.13	7,878.98
第二十四年	5,942.03	2,724.84	8,666.87
第二十五年	5,942.03	2,724.84	8,666.87
第二十六年	6,536.23	2,997.33	9,533.56
第二十七年	6,536.23	2,997.33	9,533.56
第二十八年	7,189.85	3,297.06	10,486.92
第二十九年	7,189.85	3,297.06	10,486.92
第三十年	7,908.84	3,626.77	11,535.61
第三十一年	7,908.84	3,626.77	11,535.61
合计	127,878.47	58,641.41	186,519.90

## 2. 成本预测

该项目建成正式运营后主要支出包括停车位维护成本和充电桩维护成本。

### (1) 停车位维护成本

①人员工资福利费用:项目建成后配置管理人员 7 名,参照中山市统计局公布《关于公布 2023 年中山市城镇单位就业人员平均工资的通知》就业人员月平均工资为 5370 元,福利费根据《企业会计准则》的规定,职工福利费按照工资总额的 14%计提,考虑到通胀因素,按照每三年增长 5%计算。

②管理维修护理费:年维修护理包括停车系统维护、场地维护等,参考同类项目,结合项目实际情况,维护管理费按照 1600 元/个/年估计,项目停车位维修率首年按照 70%计算,每年递增 10%,并逐年达到 100%,考虑到通胀因素,按照每五年增长 5%计算。

### (2) 充电桩维护成本

①人员工资福利费用：项目建成后配置管理人员 5 名，参照中山市统计局公布《关于公布 2023 年中山市城镇单位就业人员平均工资的通知》就业人员月平均工资为 5370 元，福利费根据《企业会计准则》的规定，职工福利费按照工资总额的 14%计提，考虑到通胀因素，按照每三年增长 5%计算。

②管理维修护理费：年维修护理包括充电桩充电系统维护、定期检查、场地维护等，参考同类项目，结合项目实际情况，维护管理费按照 3400 元/个/年估计，运营期首年充电桩维修率为 70%，逐年增长 10%后达到 100%，考虑到通胀因素，按照每三年增长 5%计算。

### 成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	停车费维护成本	充电桩维护成本	合计
第一年			
第二年			
第三年			
第四年	247.42	108.13	355.55
第五年	275.42	118.33	393.75
第六年	303.42	128.53	431.95
第七年	347.99	145.67	493.66
第八年	347.99	145.67	493.66
第九年	347.99	145.67	493.66
第十年	365.39	152.95	518.34
第十一年	365.39	152.95	518.34
第十二年	365.39	152.95	518.34
第十三年	383.66	160.60	544.26
第十四年	383.66	160.60	544.26
第十五年	383.66	160.60	544.26
第十六年	402.85	168.63	571.48
第十七年	402.85	168.63	571.48
第十八年	402.85	168.63	571.48
第十九年	422.99	177.06	600.05

年度	停车费维护成本	充电桩维护成本	合计
第二十年	422.99	177.06	600.05
第二十一年	422.99	177.06	600.05
第二十二年	444.14	185.91	630.05
第二十三年	444.14	185.91	630.05
第二十四年	444.14	185.91	630.05
第二十五年	466.35	195.21	661.55
第二十六年	466.35	195.21	661.55
第二十七年	466.35	204.97	671.31
第二十八年	489.66	215.22	704.88
第二十九年	489.66	215.22	704.88
第三十年	489.66	215.22	704.88
第三十一年	514.15	215.22	729.36
合计	11,309.52	4,783.69	16,093.22

### 3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，中山大型产业集聚区--翠亨新区西湾医药与健康产业园片区配套基础设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 170,426.68 万元。

#### 项目运营收益表

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	-	-	-
第四年	2,940.48	355.55	2,584.93
第五年	3,308.04	393.75	2,914.29
第六年	3,675.60	431.95	3,243.65
第七年	3,675.60	493.66	3,181.94
第八年	4,043.16	493.66	3,549.50
第九年	4,043.16	493.66	3,549.50
第十年	4,447.48	518.34	3,929.14
第十一年	4,447.48	518.34	3,929.14
第十二年	4,892.22	518.34	4,373.88

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第十三年	4,892.22	544.26	4,347.96
第十四年	5,381.45	544.26	4,837.19
第十五年	5,381.45	544.26	4,837.19
第十六年	5,919.59	571.48	5,348.11
第十七年	5,919.59	571.48	5,348.11
第十八年	6,511.55	571.48	5,940.07
第十九年	6,511.55	600.05	5,911.50
第二十年	7,162.70	600.05	6,562.65
第二十一年	7,162.70	600.05	6,562.65
第二十二年	7,878.98	630.05	7,248.93
第二十三年	7,878.98	630.05	7,248.93
第二十四年	8,666.87	630.05	8,036.82
第二十五年	8,666.87	661.55	8,005.32
第二十六年	9,533.56	661.55	8,872.01
第二十七年	9,533.56	671.31	8,862.25
第二十八年	10,486.92	704.88	9,782.04
第二十九年	10,486.92	704.88	9,782.04
第三十年	11,535.61	704.88	10,830.73
第三十一年	11,535.61	729.36	10,806.25
合计	186,519.90	16,093.22	170,426.68

#### 4. 项目现金流量测算表



## 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	债券资金 收入(项目 建设)	财政性资金 收入(项目 建设)	小计	年度支付本息	项目建设现 金流出	年度运营成 本支出	小计		
第一年	0.00	5,000.00	10,000.00	15,000.00	110.50	15,000.00	0.00	15,110.50	-110.50	-110.50
第二年	0.00	30,000.00	30,000.00	60,000.00	1,160.50	60,000.00	0.00	61,160.50	-1,160.50	-1,271.00
第三年	0.00		9,221.41	9,221.41	1,160.50	9,221.41	0.00	10,381.91	-1,160.50	-2,431.50
第四年	2,940.48			2,940.48	1,160.50		355.55	1,516.05	1,424.43	-1,007.07
第五年	3,308.04			3,308.04	1,160.50		393.75	1,554.25	1,753.79	746.71
第六年	3,675.60			3,675.60	1,160.50		431.95	1,592.45	2,083.15	2,829.86
第七年	3,675.60			3,675.60	1,160.50		493.66	1,654.16	2,021.44	4,851.30
第八年	4,043.16			4,043.16	1,160.50		493.66	1,654.16	2,389.00	7,240.30
第九年	4,043.16			4,043.16	1,160.50		493.66	1,654.16	2,389.00	9,629.29
第十年	4,447.48			4,447.48	1,160.50		518.34	1,678.84	2,768.64	12,397.93
第十一年	4,447.48			4,447.48	1,160.50		518.34	1,678.84	2,768.64	15,166.56
第十二年	4,892.22			4,892.22	1,160.50		518.34	1,678.84	3,213.38	18,379.94
第十三年	4,892.22			4,892.22	1,160.50		544.26	1,704.76	3,187.46	21,567.40
第十四年	5,381.45			5,381.45	1,160.50		544.26	1,704.76	3,676.69	25,244.09
第十五年	5,381.45			5,381.45	1,160.50		544.26	1,704.76	3,676.69	28,920.77
第十六年	5,919.59			5,919.59	3,160.50		571.48	3,731.98	2,187.61	31,108.39

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	债券资金 收入(项目 建设)	财政性资金 收入(项目 建设)	小计	年度支付本息	项目建设现 金流出	年度运营成 本支出	小计		
第十七年	5,919.59			5,919.59	1,090.50		571.48	1,661.98	4,257.61	35,366.00
第十八年	6,511.55			6,511.55	1,090.50		571.48	1,661.98	4,849.57	40,215.58
第十九年	6,511.55			6,511.55	1,090.50		600.05	1,690.55	4,821.00	45,036.58
第二十年	7,162.70			7,162.70	1,090.50		600.05	1,690.55	5,472.15	50,508.73
第二十一年	7,162.70			7,162.70	1,090.50		600.05	1,690.55	5,472.15	55,980.88
第二十二年	7,878.98			7,878.98	1,090.50		630.05	1,720.55	6,158.43	62,139.31
第二十三年	7,878.98			7,878.98	1,090.50		630.05	1,720.55	6,158.43	68,297.74
第二十四年	8,666.87			8,666.87	1,090.50		630.05	1,720.55	6,946.32	75,244.06
第二十五年	8,666.87			8,666.87	1,090.50		661.55	1,752.05	6,914.82	82,158.87
第二十六年	9,533.56			9,533.56	1,090.50		661.55	1,752.05	7,781.51	89,940.38
第二十七年	9,533.56			9,533.56	1,090.50		671.31	1,761.81	7,771.75	97,712.13
第二十八年	10,486.92			10,486.92	1,090.50		704.88	1,795.38	8,691.54	106,403.67
第二十九年	10,486.92			10,486.92	1,090.50		704.88	1,795.38	8,691.54	115,095.21
第三十年	11,535.61			11,535.61	6,090.50		704.88	6,795.38	4,740.23	119,835.44
第三十一年	11,535.61			11,535.61	28,980.00		729.36	29,709.36	-18,173.75	101,661.68
合计	186,519.90	35,000.00	49,221.41	270,741.31	68,765.00	84,221.41	16,093.22	169,079.63	101,661.68	

#### (四) 预期项目自身收益形成的府性金收入专项收入偿还融资金和利息情况

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			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
第一年	0.00	110.50	110.50	0.00	
第二年	0.00	1,160.50	1,160.50	0.00	
第三年	0.00	1,160.50	1,160.50	0.00	
第四年	0.00	1,160.50	1,160.50	2,584.93	
第五年	0.00	1,160.50	1,160.50	2,914.29	
第六年	0.00	1,160.50	1,160.50	3,243.65	
第七年	0.00	1,160.50	1,160.50	3,181.94	
第八年	0.00	1,160.50	1,160.50	3,549.50	
第九年	0.00	1,160.50	1,160.50	3,549.50	
第十年	0.00	1,160.50	1,160.50	3,929.14	
第十一年	0.00	1,160.50	1,160.50	3,929.14	
第十二年	0.00	1,160.50	1,160.50	4,373.88	
第十三年	0.00	1,160.50	1,160.50	4,347.96	
第十四年	0.00	1,160.50	1,160.50	4,837.19	
第十五年	0.00	1,160.50	1,160.50	4,837.19	
第十六年	2,000.00	1,160.50	3,160.50	5,348.11	
第十七年	0.00	1,090.50	1,090.50	5,348.11	
第十八年	0.00	1,090.50	1,090.50	5,940.07	
第十九年	0.00	1,090.50	1,090.50	5,911.50	
第二十年	0.00	1,090.50	1,090.50	6,562.65	
第二十一年	0.00	1,090.50	1,090.50	6,562.65	

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
第二十二年	0.00	1,090.50	1,090.50	7,248.93	
第二十三年	0.00	1,090.50	1,090.50	7,248.93	
第二十四年	0.00	1,090.50	1,090.50	8,036.82	
第二十五年	0.00	1,090.50	1,090.50	8,005.32	
第二十六年	0.00	1,090.50	1,090.50	8,872.01	
第二十七年	0.00	1,090.50	1,090.50	8,862.25	
第二十八年	0.00	1,090.50	1,090.50	9,782.04	
第二十九年	0.00	1,090.50	1,090.50	9,782.04	
第三十年	5,000.00	1,090.50	6,090.50	10,830.73	
第三十一年	28,000.00	980.00	28,980.00	10,806.25	
合计	35,000.00	33,765.00	68,765.00	170,426.68	
本息覆盖倍数	2.48				

### (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			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
第一年	0.00	110.50	110.50	0.00	
第二年	0.00	1,160.50	1,160.50	0.00	
第三年	0.00	1,160.50	1,160.50	0.00	
第四年	0.00	1,160.50	1,160.50	2,326.43	
第五年	0.00	1,160.50	1,160.50	2,622.86	

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
第六年	0.00	1,160.50	1,160.50	2,919.28	
第七年	0.00	1,160.50	1,160.50	2,863.74	
第八年	0.00	1,160.50	1,160.50	3,194.55	
第九年	0.00	1,160.50	1,160.50	3,194.55	
第十年	0.00	1,160.50	1,160.50	3,536.22	
第十一年	0.00	1,160.50	1,160.50	3,536.22	
第十二年	0.00	1,160.50	1,160.50	3,936.49	
第十三年	0.00	1,160.50	1,160.50	3,913.16	
第十四年	0.00	1,160.50	1,160.50	4,353.47	
第十五年	0.00	1,160.50	1,160.50	4,353.47	
第十六年	2,000.00	1,160.50	3,160.50	4,813.30	
第十七年	0.00	1,090.50	1,090.50	4,813.30	
第十八年	0.00	1,090.50	1,090.50	5,346.07	
第十九年	0.00	1,090.50	1,090.50	5,320.35	
第二十年	0.00	1,090.50	1,090.50	5,906.39	
第二十一年	0.00	1,090.50	1,090.50	5,906.39	
第二十二年	0.00	1,090.50	1,090.50	6,524.04	
第二十三年	0.00	1,090.50	1,090.50	6,524.04	
第二十四年	0.00	1,090.50	1,090.50	7,233.14	
第二十五年	0.00	1,090.50	1,090.50	7,204.78	
第二十六年	0.00	1,090.50	1,090.50	7,984.81	
第二十七年	0.00	1,090.50	1,090.50	7,976.02	
第二十八年	0.00	1,090.50	1,090.50	8,803.84	
第二十九年	0.00	1,090.50	1,090.50	8,803.84	
第三十年	5,000.00	1,090.50	6,090.50	9,747.66	
第三十一年	28,000.00	980.00	28,980.00	9,725.62	
合计	35,000.00	33,765.00	68,765.00	153,384.02	

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
本息覆盖倍数	2.23				

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			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
第一年	0.00	110.50	110.50	0.00	
第二年	0.00	1,160.50	1,160.50	0.00	
第三年	0.00	1,160.50	1,160.50	0.00	
第四年	0.00	1,160.50	1,160.50	2,067.94	
第五年	0.00	1,160.50	1,160.50	2,331.43	
第六年	0.00	1,160.50	1,160.50	2,594.92	
第七年	0.00	1,160.50	1,160.50	2,545.55	
第八年	0.00	1,160.50	1,160.50	2,839.60	
第九年	0.00	1,160.50	1,160.50	2,839.60	
第十年	0.00	1,160.50	1,160.50	3,143.31	
第十一年	0.00	1,160.50	1,160.50	3,143.31	
第十二年	0.00	1,160.50	1,160.50	3,499.10	
第十三年	0.00	1,160.50	1,160.50	3,478.37	
第十四年	0.00	1,160.50	1,160.50	3,869.75	
第十五年	0.00	1,160.50	1,160.50	3,869.75	
第十六年	2,000.00	1,160.50	3,160.50	4,278.49	
第十七年	0.00	1,090.50	1,090.50	4,278.49	
第十八年	0.00	1,090.50	1,090.50	4,752.06	
第十九年	0.00	1,090.50	1,090.50	4,729.20	
第二十年	0.00	1,090.50	1,090.50	5,250.12	

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
第二十一年	0.00	1,090.50	1,090.50	5,250.12	
第二十二年	0.00	1,090.50	1,090.50	5,799.14	
第二十三年	0.00	1,090.50	1,090.50	5,799.14	
第二十四年	0.00	1,090.50	1,090.50	6,429.46	
第二十五年	0.00	1,090.50	1,090.50	6,404.25	
第二十六年	0.00	1,090.50	1,090.50	7,097.60	
第二十七年	0.00	1,090.50	1,090.50	7,089.80	
第二十八年	0.00	1,090.50	1,090.50	7,825.63	
第二十九年	0.00	1,090.50	1,090.50	7,825.63	
第三十年	5,000.00	1,090.50	6,090.50	8,664.58	
第三十一年	28,000.00	980.00	28,980.00	8,645.00	
合计	35,000.00	33,765.00	68,765.00	136,341.35	
本息覆盖倍数	1.98				

经测算：按项目自身收益的中山大型产业集聚区—翠亨新区西湾医药与健康产业园片区配套基础设施建设项目 90%计算的情况下，本息覆盖倍数为中山大型产业集聚区—翠亨新区西湾医药与健康产业园片区配套基础设施建设项目 2.23；按项目自身收益的中山大型产业集聚区—翠亨新区西湾医药与健康产业园片区配套基础设施建设项目 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为中山大型产业集聚区—翠亨新区西湾医药与健康产业园片区配套基础设施建设项目 1.98。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

中山市中正联合会计师事务所有限公司  
ZHONGSHAN ZHONGZHENG UNION CPA CO., LTD  
广东省中山市东区兴文路 118 号御峰大厦十五楼

电话: 0760-88668899  
Tel: 0760-88668899  
邮编: 528403

传真: 0760-88962900  
Fax: 0760-88962900

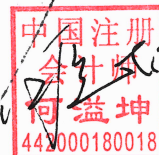
网址: www.zhongzheng.gd.cn  
邮箱: cpa@zhongzheng.gd.cn

附件: 项目收益及现金流入评价说明

中山市中正联合会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年一月十日



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,实现中山大型产业集聚区—翠亨新区西湾医药与健康产业园片区配套基础设施建设项目自身收益与融资进行自求平衡。

本次预测数据基础取自 2025 年广东省政府专项债券中山大型产业集聚区—翠亨新区西湾医药与健康产业园片区配套基础设施建设工程募投报告。

### 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) 中山大型产业集聚区—翠亨新区西湾医药与健康产业园片区配套基础设施建设项目情况说明

#### 1. 项目组织实施机构

该项目实施单位为中山翠亨新区工程项目建设事务中心。

#### 2. 项目情况

项目名称	中山大型产业集聚区—翠亨新区西湾医药与健康产业园片区配套基础设施建设项目
项目总投资	84,221.4115万元

项目情况概述	<p>项目建设内容: 新建园区路网约 24.5 公里, 包括道路、给排水、交通、电力管沟(土建)工程及其他配套设施, 新建 1.3 公里 DN1000 压力管, 改建泵站一个, DN200-800 给排水管网约 50 公里, 配套建设停车位 1750 个、充电桩 300 个。子项目具体如下:</p> <p>1、翠亨新区龙珠北路(龙华一路至龙穴路段)工程2,598.81万元;</p> <p>2、南朗街道下沙村西侧道路二期工程2,554.79万元;</p> <p>3、翠亨新区西湾路(北辰路至和敏路段)及明净街道路工程41,019.55万元。</p> <p>4、中山市南朗镇滨海二路改造工程, 项目总投资2,955.61万元。</p> <p>5、中山市南朗镇海湾二路改造工程, 项目总投资17,972.6315万元。</p> <p>6、中山市南朗镇明珠路改造工程, 项目总投资17,120.02万元。</p>
项目计划建设工期	2023年03月- 2026年12月

项目获批情况见下表:

序号	名称	获批情况
1	翠亨新区龙珠北路(龙华一路至龙穴路段)工程	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改翠亨投审(2024)28号)。
2	南朗街道下沙村西侧道路二期工程	本项目已取得《中山翠亨新区产业发展局关于南朗街道下沙村西侧道路二期工程项, 可行性研究报告的批复》(中发改翠亨投审(2024)19号)。
3	翠亨新区西湾路(北辰路至和敏路段)及明净街道路工程	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改翠亨投审(2024)6号)。
4	中山市南朗镇滨海二路改造工程	本项目已取得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南朗镇滨海二路改造工程项目可行性研究报告的批复》(中发改审批(2018)103号)。

5	中山市南朗镇海湾二路改造工程	本项目已取得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南朗镇海湾二路改造工程项目可行性研究报告的批复》(中发改审批〔2018〕158号)。
6	中山市南朗镇明珠路改造工程	本项目已取得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南朗镇明珠路改造工程项目可行性研究报告的批复》(中发改审批〔2018〕154号)

#### 四、总体评价

综上所述,在中山大型产业集聚区--翠亨新区西湾医药与健康产业园片区配套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,本次评价的中山大型产业集聚区--翠亨新区西湾医药与健康产业园片区配套基础设施建设项目在项目预计自身收益中山大型产业集聚区--翠亨新区西湾医药与健康产业园片区配套基础设施建设项目 100%、90%、80%实现的情况下,预期中山大型产业集聚区--翠亨新区西湾医药与健康产业园片区配套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。

#### 五、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。

## 六、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。