

# 中山市财政局阜沙分局

## 专项评价报告

中成会字（2025）第 401002 号

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

邮 箱:promise@zspromise.com

事务所网址: www.zspromise.com



# 粤港澳大湾区中山市阜沙镇高端制造产业园区配套基础设施建设项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

中成会字（2025）第 401002 号

中山市财政局阜沙分局：

我们接受中山市财政局阜沙分局委托，对 2025 年专项债券粤港澳大湾区中山市阜沙镇高端制造产业园区配套基础设施建设项目（以下简称“本债券项目”）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，该债券项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照本债券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，在相关项目实施单位对本债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的债券项目，预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息，实现本债券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

（一）本次专项债券拟用于粤港澳大湾区中山市阜沙镇高端制造产业园区配套基础设施建设项目，工程总投资 186,552.33 万元。





项目已取得《中山市阜沙镇经济发展和科技统计局关于粤港澳大湾区中山市阜沙镇高端制造产业园区配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（中发改阜沙投审（2022）16号）及《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》（中发改阜沙投审（2022）20号）、《关于中山市阜沙数智产业云基础设施项目投资估算明细表的批复》（中发改阜沙投审（2024）5号）及《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》（中发改阜沙投审（2024）11号）。

## 二、应付本息情况

该项目为续发项目，项目计划发行债券融资 91,000 万元，其中，2024 年以前已发专项债 31,000 万元（其中：2024 年 10 月通过 2024 年广东省政府专项债券（七十五期）发行 1,000 万元，2024 年 1 月通过 2024 年广东省政府专项债券（六期）发行 8,000 万元，2023 年 9 月通过 2022 年广东省政府专项债券（四十期）广东省中山市城市创新走廊产城融合建设项目调入 16,000.00 万元，通过 2023 年广东省政府专项债券（六期）广东省中山市低碳环保产业园基础设施升级改造及配套工程一期项目调入 1,000.00 万元，2023 年 5 月通过 2023 年广东省政府专项债券（六期）发行 3,300 万元。

项目已融资情况一览表

序号	发行时间	债券名称	发行金额 (万元)	发行年限 (年)	发行利率
1	2024 年 10 月	2024 年广东省政府专项债券（七十五期）	1,000	10	2.17%
2	2024 年 1 月	2024 年广东省政府专项债券（六期）	8,000	10	2.65%
3	2023 年 9 月	调整 2022 年广东省政府专项债券（四十期）	16,000	30	3.26%
4	2023 年 9 月	调整 2023 年广东省政府专项债券（六期）	1,000	20	3.19%
5	2023 年 5 月	2023 年广东省政府专项债券（十三期）	5,000	20	3.00%
合计			31,000		

2025 年计划发行专项债券资金 60,000 万元，其中本次发行 2700 万，测算利率 2.8%，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 57,300.00 万元，测算利率 3.0%，期限 20 年，每半年支付利息，到期一次性偿还本金，应还本付息情况如下：

债券项目还本付息计算表

单位：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
2023 年已融资	22,000.00	22,000.00	-	3%、3.26%、 3.19%	19,286.00	41,286.00
2024 年已融资	9,000.00	9,000.00	-	2.65%、 2.17%	1,913.00	10,913.00



第二年	2,700.00		2,700.00	2.80%	75.60	75.60
	57,300.00		57,300.00	3.00%	1,719.00	1,719.00
第二年	2,700.00		2,700.00	2.80%	75.60	75.60
	57,300.00		57,300.00	3.00%	1,719.00	1,719.00
第三年	2,700.00		2,700.00	2.80%	75.60	75.60
	57,300.00		57,300.00	3.00%	1,719.00	1,719.00
第四年	2,700.00		2,700.00	2.80%	75.60	75.60
	57,300.00		57,300.00	3.00%	1,719.00	1,719.00
第五年	2,700.00		2,700.00	2.80%	75.60	75.60
	57,300.00		57,300.00	3.00%	1,719.00	1,719.00
第六年	2,700.00		2,700.00	2.80%	75.60	75.60
	57,300.00		57,300.00	3.00%	1,719.00	1,719.00
第七年	2,700.00		2,700.00	2.80%	75.60	75.60
	57,300.00		57,300.00	3.00%	1,719.00	1,719.00
第八年	2,700.00		2,700.00	2.80%	75.60	75.60
	57,300.00		57,300.00	3.00%	1,719.00	1,719.00
第九年	2,700.00		2,700.00	2.80%	75.60	75.60
	57,300.00		57,300.00	3.00%	1,719.00	1,719.00
第十年	2,700.00		2,700.00	2.80%	75.60	75.60
	57,300.00		57,300.00	3.00%	1,719.00	1,719.00
第十一年	2,700.00		2,700.00	2.80%	75.60	75.60
	57,300.00		57,300.00	3.00%	1,719.00	1,719.00
第十二年	2,700.00		2,700.00	2.80%	75.60	75.60
	57,300.00		57,300.00	3.00%	1,719.00	1,719.00
第十三年	2,700.00		2,700.00	2.80%	75.60	75.60
	57,300.00		57,300.00	3.00%	1,719.00	1,719.00
第十四年	2,700.00		2,700.00	2.80%	75.60	75.60
	57,300.00		57,300.00	3.00%	1,719.00	1,719.00
第十五年	2,700.00	2,700.00	-	2.80%	75.60	2,775.60
	57,300.00		57,300.00	3.00%	1,719.00	1,719.00
第十六年	57,300.00		57,300.00	3.00%	1,719.00	1,719.00
第十七年	57,300.00		57,300.00	3.00%	1,719.00	1,719.00
第十八年	57,300.00		57,300.00	3.00%	1,719.00	1,719.00
第十九年	57,300.00		57,300.00	3.00%	1,719.00	1,719.00
第二十年	57,300.00	57,300.00	-	3.00%	1,719.00	59,019.00
合计		91,000.00			56,713.00	147,713.00





### 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，实现粤港澳大湾区中山市阜沙镇高端制造产业园区配套基础设施建设项目自身收益与融资进行自求平衡。

#### （二）本债券项目自身营运收益

##### 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、汇率及通货膨胀率水平等无重大变化；
- （3）对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- （4）发行人制定的本债券项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- （5）本债券项目运营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）本债券项目自身产生的净现金流入

##### 1、收入预测

根据委托方提供的数据，粤港澳大湾区中山市阜沙镇高端制造产业园区配套基础设施建设项目可用于融资平衡的营业收入主要包括：产业园厂房租金收入、物业管理费收入、停车费收入及充电桩收入等。经测算，贷款期内债券项目收入情况如下：

（单位：万元）

年度	产业园厂房租金收入	物业管理费收入	停车费收入	充电桩收入	合计
2023	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-
2025	3,552.00	532.80	1,460.00	525.60	6,070.40
2026	3,996.00	599.40	1,642.50	591.30	6,829.20
2027	4,440.00	666.00	1,825.00	657.00	7,588.00
2028	4,884.00	699.30	1,916.25	689.85	8,189.40
2029	4,884.00	699.30	1,916.25	689.85	8,189.40
2030	4,884.00	699.30	1,916.25	689.85	8,189.40
2031	5,372.40	734.27	2,012.06	724.34	8,843.07
2032	5,372.40	734.27	2,012.06	724.34	8,843.07



年度	产业园厂房租金收入	物业管理费收入	停车费收入	充电桩收入	合计
2033	5,372.40	734.27	2,012.06	724.34	8,843.07
2034	5,909.64	770.98	2,112.67	760.56	9,553.84
2035	5,909.64	770.98	2,112.67	760.56	9,553.84
2036	5,909.64	770.98	2,112.67	760.56	9,553.84
2037	6,500.60	809.53	2,218.30	798.59	10,327.02
2038	6,500.60	809.53	2,218.30	798.59	10,327.02
2039	6,500.60	809.53	2,218.30	798.59	10,327.02
2040	7,150.66	850.00	2,329.21	838.52	11,168.40
2041	7,150.66	850.00	2,329.21	838.52	11,168.40
2042	7,150.66	850.00	2,329.21	838.52	11,168.40
2043	7,865.73	892.50	2,445.67	880.44	12,084.35
2044	7,865.73	892.50	2,445.67	880.44	12,084.35
2045	7,865.73	892.50	2,445.67	880.44	12,084.35
2046	8,652.30	937.13	2,567.96	924.46	13,081.86
2047	8,652.30	937.13	2,567.96	924.46	13,081.86
2048	8,652.30	937.13	2,567.96	924.46	13,081.86
2049	9,517.53	983.99	2,696.36	970.69	14,168.56
2050	9,517.53	983.99	2,696.36	970.69	14,168.56
2051	9,517.53	983.99	2,696.36	970.69	14,168.56
2052	10,469.29	1,033.18	2,831.17	1,019.22	15,352.87
合计	190,015.92	22,864.46	62,654.11	22,555.48	298,089.97

## 2、成本预测

根据委托方提供的数据本次债券项目投入运营后的运维成本主要为厂房出租运营成本、停车位维护成本及充电桩维护成本等。经测算，贷款期内债券项目成本情况如下：

（单位：万元）

年份	厂房出租运营成本	物业管理成本	停车位维护成本	充电桩维护成本	合计
2023	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-
2025	888.00	266.40	219.00	78.84	1,452.24
2026	999.00	299.70	246.38	88.70	1,633.77
2027	1,110.00	333.00	273.75	98.55	1,815.30
2028	1,221.00	349.65	287.44	103.48	1,961.57
2029	1,221.00	349.65	287.44	103.48	1,961.57
2030	1,221.00	349.65	287.44	103.48	1,961.57
2031	1,343.10	367.13	301.81	108.65	2,120.69
2032	1,343.10	367.13	301.81	108.65	2,120.69
2033	1,343.10	367.13	301.81	108.65	2,120.69
2034	1,477.41	385.49	316.90	114.08	2,293.88





年份	厂房出租运营成本	物业管理成本	停车位维护成本	充电桩维护成本	合计
2035	1,477.41	385.49	316.90	114.08	2,293.88
2036	1,477.41	385.49	316.90	114.08	2,293.88
2037	1,625.15	404.76	332.74	119.79	2,482.45
2038	1,625.15	404.76	332.74	119.79	2,482.45
2039	1,625.15	404.76	332.74	119.79	2,482.45
2040	1,787.67	425.00	349.38	125.78	2,687.83
2041	1,787.67	425.00	349.38	125.78	2,687.83
2042	1,787.67	425.00	349.38	125.78	2,687.83
2043	1,966.43	446.25	366.85	132.07	2,911.60
2044	1,966.43	446.25	366.85	132.07	2,911.60
2045	1,966.43	446.25	366.85	132.07	2,911.60
2046	2,163.08	468.56	385.19	138.67	3,155.50
2047	2,163.08	468.56	385.19	138.67	3,155.50
2048	2,163.08	468.56	385.19	138.67	3,155.50
2049	2,379.38	491.99	404.45	145.60	3,421.43
2050	2,379.38	491.99	404.45	145.60	3,421.43
2051	2,379.38	491.99	404.45	145.60	3,421.43
2052	2,617.32	516.59	424.68	152.88	3,711.47
合计	47,503.98	11,432.23	9,398.12	3,383.32	71,717.65

### 3、本债券项目自身资金平衡相关收益情况

经测算项目收益情况如下：

（单位：万元）

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
2023	-	-	-
2024	-	-	-
2025	6,070.40	1,452.24	4,618.16
2026	6,829.20	1,633.77	5,195.43
2027	7,588.00	1,815.30	5,772.70
2028	8,189.40	1,961.57	6,227.84
2029	8,189.40	1,961.57	6,227.84
2030	8,189.40	1,961.57	6,227.84
2031	8,843.07	2,120.69	6,722.38
2032	8,843.07	2,120.69	6,722.38
2033	8,843.07	2,120.69	6,722.38
2034	9,553.84	2,293.88	7,259.96
2035	9,553.84	2,293.88	7,259.96
2036	9,553.84	2,293.88	7,259.96
2037	10,327.02	2,482.45	7,844.57



年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
2038	10,327.02	2,482.45	7,844.57
2039	10,327.02	2,482.45	7,844.57
2040	11,168.40	2,687.83	8,480.57
2041	11,168.40	2,687.83	8,480.57
2042	11,168.40	2,687.83	8,480.57
2043	12,084.35	2,911.60	9,172.75
2044	12,084.35	2,911.60	9,172.75
2045	12,084.35	2,911.60	9,172.75
2046	13,081.86	3,155.50	9,926.35
2047	13,081.86	3,155.50	9,926.35
2048	13,081.86	3,155.50	9,926.35
2049	14,168.56	3,421.43	10,747.13
2050	14,168.56	3,421.43	10,747.13
2051	14,168.56	3,421.43	10,747.13
2052	15,352.87	3,711.47	11,641.40
合计	298,089.97	71,717.65	226,372.34

分别按预测收益的 100%、90%、80%计算的项目自身收益情况如下表：

（单位：万元）

项目	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%
粤港澳大湾区中山市阜沙镇高端制造产业园区配套基础设施建设项目	226,372.34	203,735.11	181,097.87

#### （四）预期债券项目收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为本债券项目自身营运产生的现金流入，本债券项目建成前需支付的资金利息由本债券项目建设金支付，本债券项目建设金包含本债券项目资本金及融资资金，通过对本债券项目经营情况进行分析，本息覆盖倍数为 1.53。

按本债券项目自身收益的 100%比例计算收益的情况下的本息覆盖倍数

（单位：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		
2023年已融资	22,000.00	19,286.00	41,286.00	-	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
2024年已融资	9,000.00	1,913.00	10,913.00	-	
2025	-	1,794.60	1,794.60	4,618.16	
2026	-	1,794.60	1,794.60	5,195.43	
2027	-	1,794.60	1,794.60	5,772.70	





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		
2028	-	1,794.60	1,794.60	6,227.84	
2029	-	1,794.60	1,794.60	6,227.84	
2030	-	1,794.60	1,794.60	6,227.84	
2031	-	1,794.60	1,794.60	6,722.38	
2032	-	1,794.60	1,794.60	6,722.38	
2033	-	1,794.60	1,794.60	6,722.38	
2034	-	1,794.60	1,794.60	7,259.96	
2035	-	1,794.60	1,794.60	7,259.96	
2036	-	1,794.60	1,794.60	7,259.96	
2037	-	1,794.60	1,794.60	7,844.57	
2038	-	1,794.60	1,794.60	7,844.57	
2039	2,700.00	1,794.60	4,494.60	7,844.57	
2040	-	1,719.00	1,719.00	8,480.57	
2041	-	1,719.00	1,719.00	8,480.57	
2042	-	1,719.00	1,719.00	8,480.57	
2043	-	1,719.00	1,719.00	9,172.75	
2044	57,300.00	1,719.00	59,019.00	9,172.75	
2045	-	-	-	9,172.75	已融资本金及利息已汇总反映
2046	-	-	-	9,926.35	
2047	-	-	-	9,926.35	
2048	-	-	-	9,926.35	
2049	-	-	-	10,747.13	
2050	-	-	-	10,747.13	
2051	-	-	-	10,747.13	
2052	-	-	-	11,641.40	
合计	91,000.00	56,713.00	147,713.00	226,372.34	
本息覆盖倍数	1.53				

### （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。在诸多不确定因素中，未来本债券项目自身收入的变动对本债券项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对本债券项目自身收入向下波动进行敏感性分析。

按本债券项目自身收益的 90%及 80%比例计算收益的情况下的本息覆盖倍数



(单位: 万元)

年度	借贷本息合计			按项目收益的 90%	按项目收益的 80%
	本金	利息	本息合计		
2023年已融资	22,000.00	19,286.00	41,286.00	-	-
2024年已融资	9,000.00	1,913.00	10,913.00	-	-
2025	-	1,794.60	1,794.60	4,156.34	3,694.53
2026	-	1,794.60	1,794.60	4,675.89	4,156.34
2027	-	1,794.60	1,794.60	5,195.43	4,618.16
2028	-	1,794.60	1,794.60	5,605.06	4,982.27
2029	-	1,794.60	1,794.60	5,605.06	4,982.27
2030	-	1,794.60	1,794.60	5,605.06	4,982.27
2031	-	1,794.60	1,794.60	6,050.14	5,377.90
2032	-	1,794.60	1,794.60	6,050.14	5,377.90
2033	-	1,794.60	1,794.60	6,050.14	5,377.90
2034	-	1,794.60	1,794.60	6,533.96	5,807.97
2035	-	1,794.60	1,794.60	6,533.96	5,807.97
2036	-	1,794.60	1,794.60	6,533.96	5,807.97
2037	-	1,794.60	1,794.60	7,060.11	6,275.66
2038	-	1,794.60	1,794.60	7,060.11	6,275.66
2039	2,700.00	1,794.60	4,494.60	7,060.11	6,275.66
2040	-	1,719.00	1,719.00	7,632.51	6,784.46
2041	-	1,719.00	1,719.00	7,632.51	6,784.46
2042	-	1,719.00	1,719.00	7,632.51	6,784.46
2043	-	1,719.00	1,719.00	8,255.48	7,338.20
2044	57,300.00	1,719.00	59,019.00	8,255.48	7,338.20
2045	-	-	-	8,255.48	7,338.20
2046	-	-	-	8,933.72	7,941.08
2047	-	-	-	8,933.72	7,941.08
2048	-	-	-	8,933.72	7,941.08
2049	-	-	-	9,672.42	8,597.70
2050	-	-	-	9,672.42	8,597.70
2051	-	-	-	9,672.42	8,597.70
2052	-	-	-	10,477.26	9,313.12
合计	91,000.00	56,713.00	147,713.00	203,735.11	181,097.87
本息覆盖倍数				1.38	1.23

经测算: 按本债券项目自身收益的 90%计算的情况下, 本息覆盖倍数为 1.38; 按本债券项目自身收益的 80%计算的情况下, 本息覆盖倍数为 1.23。因此, 本债券项目具有较强的抗风险能力。

#### (六) 总体评价





综上所述，在粤港澳大湾区中山市阜沙镇高端制造产业园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，本次评价的粤港澳大湾区中山市阜沙镇高端制造产业园区配套基础设施建设项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期粤港澳大湾区中山市阜沙镇高端制造产业园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。

#### 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和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。

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：



2025 年 1 月 9 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

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现金流收入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，我们对粤港澳大湾区中山市阜沙镇高端制造产业园区配套基础设施建设项目拟申请的2023年专项债券收益与融资自求平衡情况进行评价。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

- （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、汇率及通货膨胀率水平等无重大变化；
- （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）项目运营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、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）本项目组织实施机构

根据委托方提供的相关资料，本项目的建设实施主体情况为中山市阜沙镇资产经营管理有限公司，实施单位主体信息如下：

名称	中山市阜沙镇资产经营管理有限公司
统一社会信用代码	91442000792909422D
住所	中山市阜沙镇财政所办公大楼
法定代表人	罗自强
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
营业期限	长期
经营范围	许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以



	自有资金从事投资活动；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；小微型客车租赁经营服务；物业管理；企业管理；企业管理咨询；乡镇经济管理服务；公共事业管理服务；工程管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程造价咨询业务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；停车场服务；充电桩销售；机动车充电销售；充电控制设备租赁；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；智能输配电及控制设备销售；新能源汽车换电设施销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
登记机关	中山市市场监督管理局

## 2、本项目主管部门

本项目主管部门为中山市阜沙镇人民政府。

名称	中山市阜沙镇人民政府
统一社会信用代码	1144200000733322X7
机构地址	广东省中山市阜沙镇政府大院
负责人	李博
机构性质	机关

## 3. 本项目资产管理单位

项目形成资产的权属性质为国有，产权归属各实施单位，严格按照资产管理制度进行管理。

### （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，中山发挥不带头的扁平化管理优势，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。

2020-2023 年，中山市分别实现一般公共预算收入 287.54 亿元、316.47 亿元、316.04 亿元和 332.98 亿元，政府性基金收入分别为 261.60 亿元、283.57 亿元、121.61 亿元和 115.81 亿元。

中山市 2020-2023 年财政经济情况表

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	3,151.59	3,566.17	3,631.28	3,850.65
一般公共预算收入（亿元）	287.54	316.47	316.04	332.98
政府性基金收入（亿元）	261.6	283.57	121.61	115.81
其中：国有土地出让收入（亿元）	247.1	263.42	108.68	102.76
政府性基金支出（亿元）	311.11	326.55	330.06	289.03
其中：国有土地出让支出（亿元）	188.09	197.89	105.94	91.35

## 2、本期债券发行对应的项目情况

项目名称	本次融资对应项目为粤港澳大湾区中山市阜沙镇高端制造产业园区配套基础设施建设项目
项目总投资	根据相关文件，项目总投资为 186,552.33 万元
投资估算及资金筹措	根据相关文件，项目总投资为 186,552.33 万元，资金需求 91,000 万元，资金来源拟通过申请财政专项债解决。
项目建设工期	项目建设工期 3 年，计划为 2023 年-2025 年
项目正式运营日期	本项目各子项计划于 2025 年全部建设完毕，由 2025 年正式开始运营
项目对应的本期发债金额	2025 年计划发债金额为 60,000 万元
项目情况概述	粤港澳大湾区中山市阜沙镇高端制造产业园区配套基础设施建设项目总规划面积



	约 8943.5 亩，包括：配套改造建成区道路和排水设施，占地约 6750 亩，含沥青路面改造、改造排水设施、人行道和交通设施改造等；配套改造东阜公路，路长 4.5 公里，包括排水管铺设及人行道改造；改造牛角村孵化基地配套道路约 100 米，包括道路路面、给排水工程改造；改造建设高标准生产厂房及孵化基地，位于上南园区、阜港东路以东及浮墟山以西园区、牛角村园区，占地约 175 亩，建筑面积共 28.6 万平方米；配套建设智慧停车位设施；配套公共生态优化建设，占地约 1681 亩，完善园区环境配套设施及维护；配套建设产业展示中心、阜沙数智产业云基础设施、产业创新运营中心，建筑面积共 6600 平方米。
项目获批情况	2022 年 10 月 25 日取得了中山市发展和改革局出具《中山市阜沙镇经济发展和科技统计局关于粤港澳大湾区中山市阜沙镇高端制造产业园区配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（中发改阜沙投审（2022）16 号）及《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》（中发改阜沙投审（2022）20 号），项目立项批复总投资 186,552.33 万元。
备注	

### （三）项目收益及现金流入预测项目说明

#### 1、收入预测

根据委托方提供的数据，粤港澳大湾区中山市阜沙镇高端制造产业园区配套基础设施建设项目可用于融资平衡的营业收入主要包括：产业园厂房租金收入、物业管理费收入、停车费收入及充电桩收入等。

其中：

##### （1）产业园厂房租金收入

根据可研报告，阜沙镇浮墟山以西产业园区改造项目将建成约 120,000 平方米的高标准厂房、阜沙镇牛角村产业孵化基地将建成约 110,000 平方米的高标准厂房，项目建设完成后，其中 185,000 平方米厂房出租收益用于本年度债券项目。阜沙镇同类厂房、上南工业园标准厂房目前租金约为 15~20 元/m<sup>2</sup>每月。

本项目高标准厂房预计 2025 年投入使用，且本项目厂房为旧改后新厂房，厂房租金暂按上南工业园标准厂目前租金的较高值进行估算，即厂房租金为 20 元/m<sup>2</sup>每月。同时考虑通货膨胀等因素，按照每三年增长 10% 计算，运营期首年出租率为 80%，逐年增长 10% 后达到 100%。

经计算本债券项目在债券期内可取得产业园厂房租金收入共约 190,015.92 万元。明细如下：





单位：万元

年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
产业园 厂房租金收入			3,552.00	3,996.00	4,440.00	4,884.00	190,015.92
	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
	4,884.00	4,884.00	5,372.40	5,372.40	5,372.40	5,909.64	
	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
	5,909.64	5,909.64	6,500.60	6,500.60	6,500.60	7,150.66	
	2041	2042	2043	2044	2045	2046	
	7,150.66	7,150.66	7,865.73	7,865.73	7,865.73	8,652.30	
	2047	2048	2049	2050	2051	2052	
	8,652.30	8,652.30	9,517.53	9,517.53	9,517.53	10,469.29	

### (2) 物业管理费收入

项目建成后用于本年度债券项目出租厂房建筑面积为 185,000 m<sup>2</sup>, 参考阜沙镇同类物业的管理费价格, 物业管理费平均单价按照 3 元/(m<sup>2</sup>·月) 计算, 考虑到通胀因素, 按照每三年增长 5% 计算, 运营期首年厂房出租率为 80%, 逐年增长 10% 后达到 100%。

经计算本债券项目在债券期内可取得物业管理费收入共约 22,864.46 万元。明细如下:

单位：万元

年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
物业管理费收入			532.80	599.40	666.00	699.30	22,864.46
	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
	699.30	699.30	734.27	734.27	734.27	770.98	
	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
	770.98	770.98	809.53	809.53	809.53	850.00	
	2041	2042	2043	2044	2045	2046	
	850.00	850.00	892.50	892.50	892.50	937.13	
	2047	2048	2049	2050	2051	2052	
	937.13	937.13	983.99	983.99	983.99	1,033.18	

### (3) 停车费收入

项目建成后共设置 2,000 个停车位, 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 25 元/(个·天) 计算。考虑中山市停车位出租的实际情况, 停车位出租率首年按照 80% 计算, 逐年增长 10% 后达到 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 3 年增长 5% 计算。

经计算本债券项目在债券期内可取得停车费收入共约 62,654.11 万元。明细如下:



单位：万元

年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
停车费收入			1,460.00	1,642.50	1,825.00	1,916.25	62,654.11
	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
	1,916.25	1,916.25	2,012.06	2,012.06	2,012.06	2,112.67	
	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
	2,112.67	2,112.67	2,218.30	2,218.30	2,218.30	2,329.21	
	2041	2042	2043	2044	2045	2046	
	2,329.21	2,329.21	2,445.67	2,445.67	2,445.67	2,567.96	
	2047	2048	2049	2050	2051	2052	
	2,567.96	2,567.96	2,696.36	2,696.36	2,696.36	2,831.17	

## (4) 充电桩收入

根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发〔2015〕73号）和《广东省电动汽车充电基础设施建设运营管理办法》（粤发改能电〔2016〕691号），新建的商业服务业建筑、旅游景区、交通枢纽、公共停车场、道路停车位等场所，原则上应按照不低于总停车位的一定比例配建充电设施或预留充电设施安装条件（包括电力管线预埋和电力容量预留），结合中山市的实际情况，本项目停车位为2,000个，共配置500个充电桩。新能源汽车电池容量一般在50-100kWh之间，考虑每次新能源汽车充电电量不同，按照每车每次充电60kWh计算，根据《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》（粤府〔2018〕46号）：自2018年7月1日起全省充电服务价格最高限价调整为0.8元/kWh，综合考虑用电低谷时段新能源充电桩电费优惠，项目充电收入单价按照0.6元/kWh计算，通过计算，充电桩收入单价按照36元/（个·天）计算。考虑到通胀因素，按照每三年增长5%计算，运营期首年充电桩使用率为80%，逐年增长10%后达到100%。

经计算本债券项目在债券期内可取得充电桩收入共约22,555.48万元。明细如下：

单位：万元

年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
充电桩收入			525.60	591.30	657.00	689.85	22,555.48
	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
	689.85	689.85	724.34	724.34	724.34	760.56	
	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
	760.56	760.56	798.59	798.59	798.59	838.52	
	2041	2042	2043	2044	2045	2046	
	838.52	838.52	880.44	880.44	880.44	924.46	
	2047	2048	2049	2050	2051	2052	
	924.46	924.46	970.69	970.69	970.69	1,019.22	





## 2、成本预测

根据委托方提供的数据本次债券项目投入运营后的运维成本主要为厂房出租运营成本、停车位维护成本及充电桩维护成本等。经测算，贷款期内债券项目成本情况如下：

### (1) 厂房出租运营成本

厂房出租运营成本按照厂房出租收入的 25% 计算。

### (2) 物业管理成本

物业管理成本按物业管理收入的 50% 计算。

### (3) 停车位和充电桩维护成本

停车位和充电桩维护成本按停车位和充电桩收入之和的 15% 计算。

根据以上项目相关成本数据进行测算，贷款期内本债券项目成本情况如下：

(单位：万元)

年份	厂房出租运营成本	物业管理成本	停车位维护成本	充电桩维护成本	合计
2023	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-
2025	888.00	266.40	219.00	78.84	1,452.24
2026	999.00	299.70	246.38	88.70	1,633.77
2027	1,110.00	333.00	273.75	98.55	1,815.30
2028	1,221.00	349.65	287.44	103.48	1,961.57
2029	1,221.00	349.65	287.44	103.48	1,961.57
2030	1,221.00	349.65	287.44	103.48	1,961.57
2031	1,343.10	367.13	301.81	108.65	2,120.69
2032	1,343.10	367.13	301.81	108.65	2,120.69
2033	1,343.10	367.13	301.81	108.65	2,120.69
2034	1,477.41	385.49	316.90	114.08	2,293.88
2035	1,477.41	385.49	316.90	114.08	2,293.88
2036	1,477.41	385.49	316.90	114.08	2,293.88
2037	1,625.15	404.76	332.74	119.79	2,482.45
2038	1,625.15	404.76	332.74	119.79	2,482.45
2039	1,625.15	404.76	332.74	119.79	2,482.45
2040	1,787.67	425.00	349.38	125.78	2,687.83
2041	1,787.67	425.00	349.38	125.78	2,687.83
2042	1,787.67	425.00	349.38	125.78	2,687.83
2043	1,966.43	446.25	366.85	132.07	2,911.60
2044	1,966.43	446.25	366.85	132.07	2,911.60
2045	1,966.43	446.25	366.85	132.07	2,911.60
2046	2,163.08	468.56	385.19	138.67	3,155.50



年份	厂房出租运营成本	物业管理成本	停车位维护成本	充电桩维护成本	合计
2047	2,163.08	468.56	385.19	138.67	3,155.50
2048	2,163.08	468.56	385.19	138.67	3,155.50
2049	2,379.38	491.99	404.45	145.60	3,421.43
2050	2,379.38	491.99	404.45	145.60	3,421.43
2051	2,379.38	491.99	404.45	145.60	3,421.43
2052	2,617.32	516.59	424.68	152.88	3,711.47
合计	47,503.98	11,432.23	9,398.12	3,383.32	71,717.65

上述项目的预测数据以委托方提供的相关数据等资料为基础,依据上述文件设定的收入及成本基础数据重新进行测算。未发现该项目预测的依据存在明显不合理之处;未发现预测的数据存在明显偏差。

### 3、本债券项目自身资金平衡相关收益情况

经测算项目收益情况如下:

(单位:万元)

年份	项目收入	项目成本	项目收益
2023	-	-	-
2024	-	-	-
2025	6,070.40	1,452.24	4,618.16
2026	6,829.20	1,633.77	5,195.43
2027	7,588.00	1,815.30	5,772.70
2028	8,189.40	1,961.57	6,227.84
2029	8,189.40	1,961.57	6,227.84
2030	8,189.40	1,961.57	6,227.84
2031	8,843.07	2,120.69	6,722.38
2032	8,843.07	2,120.69	6,722.38
2033	8,843.07	2,120.69	6,722.38
2034	9,553.84	2,293.88	7,259.96
2035	9,553.84	2,293.88	7,259.96
2036	9,553.84	2,293.88	7,259.96
2037	10,327.02	2,482.45	7,844.57
2038	10,327.02	2,482.45	7,844.57
2039	10,327.02	2,482.45	7,844.57
2040	11,168.40	2,687.83	8,480.57
2041	11,168.40	2,687.83	8,480.57
2042	11,168.40	2,687.83	8,480.57
2043	12,084.35	2,911.60	9,172.75
2044	12,084.35	2,911.60	9,172.75





年份	项目收入	项目成本	项目收益
2045	12,084.35	2,911.60	9,172.75
2046	13,081.86	3,155.50	9,926.35
2047	13,081.86	3,155.50	9,926.35
2048	13,081.86	3,155.50	9,926.35
2049	14,168.56	3,421.43	10,747.13
2050	14,168.56	3,421.43	10,747.13
2051	14,168.56	3,421.43	10,747.13
2052	15,352.87	3,711.47	11,641.40
合计	298,089.97	71,717.65	226,372.34

分别按预测收益的 100%、90%、80%计算的项目自身收益情况如下表：

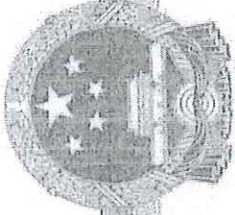
(单位：万元)

项目	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%
粤港澳大湾区中山市阜沙镇高端制造产业园区配套基础设施建设项目	226,372.34	203,735.11	181,097.87

#### 四、总体评价

经上述测算，在粤港澳大湾区中山市阜沙镇高端制造产业园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，本次评价的粤港澳大湾区中山市阜沙镇高端制造产业园区配套基础设施建设项目，在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期粤港澳大湾区中山市阜沙镇高端制造产业园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。





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。



# 营业执照

(副本号:2-1)

(副本)

统一社会信用代码  
914420007193927621

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 会计、审计及税务服务;社会经济咨询;工程  
咨询与调查;其他专业咨询与调查;工程  
管理服务;代理记账;人力资源服务(不  
含劳务派遣);房地产租赁经营;档案整  
理服务。(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。)

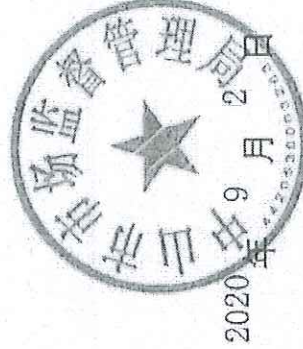
注册资本 人民币贰佰万元

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







# 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

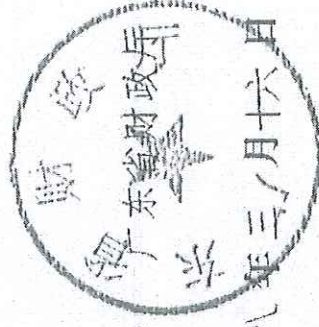
批准执业文号：粤财注协[1999]151号

批准执业日期：1999年11月15日

证书序号：0004778

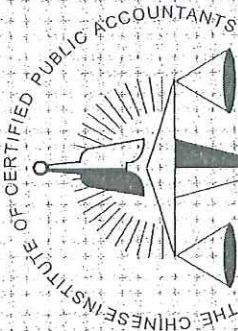
## 说明

- 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》。



发证机关：

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会

姓名

殷建阳

性别

男

出生日期

1979-10-29

工作单位

中山市成诺会计师事务所

Working unit

有限公司

身份证号码

442000197910290533

Identity card No.



### 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 this renewal.



证书编号:  
No. of Certificate

442000070015

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

广东省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2009 年 08 月 21 日

2022 年 7 月换发

年 月 日





姓名	黄俊
Sex	女
出生日期	1979-01-22
工作单位	中山市威诺会计师事务所有限公司
Working unit	公司
身份证号码	330624197901220425
Identity card No.	



### 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 this renewal.



证书编号: 442000070018  
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2003 年 06 月 03 日  
Date of Issuance /y /m /d

2022 年 7 月 换发

年 月 日  
/y /m /d