



深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

关于

广东省中山市西区中小民营企业创新园及智慧

园区建设工程

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[2025]第 F0010 号

广东省中山市西区中小民营企业创新园及智慧园区建设工程

收益与融资自求平衡测算评价报告

中山市财政局西区分局：

我们接受中山市财政局西区分局委托，对广东省中山市西区中小民营企业创新园及智慧园区建设工程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

根据广东省中山市西区中小民营企业创新园及智慧园区建设工程可行性研究报告的批复可知，该项目实施单位为中山市西区街道城管住建和农业工作局。

2. 项目情况

项目名称	广东省中山市西区中小民营企业创新园及智慧园区建设工程
项目总投资金额(万元)	122,217.69
项目建设内容	<ol style="list-style-type: none">1. 港隆路工程(裕福南路至广丰工业大道段)项目，项目总投资 1264.95 万元。2. 广龙三街排水改造工程，项目总投资 391.25 万元。3. 西区琪朗新厂房门口通往沙港路道路工程，项目总投资 664.92 万元。4. 广东省中山市西区产业创新平台基础设施及智慧城市建设工程(金昌工业聚集区改造升级一期项目)，项目总投资 14805 万元。5. 港隆路道路提升工程项目，项目总投资 2952.76 万元。6. 广丰工业大道道路提升工程项目，项目总投资 2998.08 万元。7. 金港路道路提升工程项目，项目总投资 5729.94 万元。8. 隆平路及周边道路提升工程项目，项目总投资 2968.85 万元。9. 西区好来路、金华北路道路维修工程，项目总投资 205.59 万元。10. 西区瑞安花园连接顺通路规划 15 米路工程，项目总投资 693.55 万元。11. 西区裕福路道路维修工程，项目总投资 342.05 万元。12. 金昌工业路及周边道路提升工程项目，项目总投资 2752.75 万元。13. 西区街道垃圾屋改造提升工程项目，项目总投资 1147.81 万元。14. 丰华路道路提升工程，项目总投资 109.80 万元。15. 马山片区规划 9 米路工程项目，项目总投资 2395.48 万元。16. 马山公园南侧后山地块停车场及配套设施项目，项目总投资 10923 万元。17. 广东省中山市西区产业创新平台基础设施及智慧城市

	<p>建设工程（金昌工业聚集区改造升级二期项目），项目总投资额 49305.00 万元。</p> <p>18. 广丰社区环境整治提升工程，项目审核概算总投资 113.12 万元。</p> <p>19. 金沙路改造工程，项目总投资 13175.29 万元</p> <p>20. 西区城乡垃圾综合回收工程一期，项目估算总投资 3113.34 万元。</p> <p>21. 崇章路道路提升工程（105 国道至金华中路段），项目审核概算总投资 111.58 万元。</p> <p>22. 广珠西线与隆平路互通匝道工程，项目估算总投资 2990.55 万元。</p> <p>23. 兆丰产业园南侧道路工程，项目审核概算总投资 135.35 万元。</p> <p>24. 西区街道内涝点整治工程，项目估算总投资 2927.68 万元。</p>
项目建设的工期	2022 年 7 月- 2025 年 12 月
项目正式运营日期	2026 年 1 月
项目获批情况	见下表

序号	名称	项目获批情况	项目情况概述
1	港隆路工程(裕福南路至广丰工业大道段)项目	<p>本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于港隆路工程（裕福南路至广丰工业大道段）项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕4号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改西区投审〔2022〕5号）。</p>	<p>本项目位于中山市西区。港隆路线路走向为西东走向，西起裕福南路，东至现状广丰工业大道，道路全长约 312.361 米，规划为城市次干路，红线宽度 15m，双向 2 车道，其中桩号 K0+000 至 K0+209.670 为西区段，桩号 K0+209.670 至 K0+312.361 为石岐区段。</p> <p>建设内容包括：道路工程、桥涵工程、交通工程、排水</p>

			工程、照明工程等。项目总投资1264.95万元。
2	广龙三街排水改造工程	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改西区投审〔2022〕6号）。	该道路位于中山市西区隆平社区，道路总长约为350米，现状宽约10米，主要建设内容为现状道路及其配套管网升级改造。项目总投资391.25万元。
3	西区琪朗新厂房门口通往沙港路道路工程	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改西区投审〔2022〕8号）。	道路设计全长358m。标准断面宽10米，为双向两条机动车道，道路等级为城市支路。建设内容：道路工程、排水工程、交通设施工程、道路照明工程等。项目总投资664.92万元。
4	广东省中山市西区产业创新平台基础设施及智慧城市建设工程（金昌工业聚集区改造升级一期项目）	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于广东省中山市西区产业创新平台基础设施及智慧城市建设工程（金昌工业聚集区改造升级一期项目）可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕12号）。	规划在14.77亩用地内建设总建筑面积为38470平方米的园区。园区建设内容包括新建地上3栋高标准生产厂房、地下1个大型地下室，其中地上新建面积34470平方米、地下新建面积4000平方米，并配套建设室外道路、绿化、围墙等设施。规划打造一个集新型工业厂房、工业孵化、产品研发、工业产品创意设计等功能

			于一体的智能制造产业园，建设新能源汽车检验检测中心、研发中试实验室、新能源器备创新孵化器等亮点内容。项目总投资14805万元。
5	港隆路道路提升工程项目	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于港隆路道路提升工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2023〕10号）。	本项目位于中山市西区沙朗片区，道路全场约2000米，规划宽度24米。主要为道路工程、排水工程、交通工程、照明工程、绿化工程等。项目总投资2952.76万元。
6	广丰工业大道道路提升工程项目	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于广丰工业大道道路提升工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2023〕8号）。	对现状广丰工业大道进行维修改造，优化辖区交通路网。道路长约2.7公里，规划宽约36米。主要建设内容为路面改造，人行道维修及配套交通设施改造修复等工作。项目总投资2998.08万元。
7	金港路道路提升工程项目	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于金港路道路提升工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2023〕11号）。	金港路道路提升工程，起点西接彩虹大道，路线自西往东方向延伸，终点至西区与港口镇界，道路全长约2680米，道路规划红线宽44米。道路等级为城市主干路，设

			计速度为50km/h，改造提升后为双向八车道的两幅路道路横断面，采用“白加黑”沥青路面；建设内容：道路、交通、排水、照明及绿化工程。建设内容：道路、交通、排水、照明及绿化工程。项目总投资5729.94万元。
8	隆平路及周边道路提升工程项目	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于金港路道路提升工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2023〕11号）。	对隆平路及周边道路路进行维修改造，其中隆平路为现状道路改造，北侧为新建270米道路。项目总长约2.7公里，规划宽约36米。主要建设内容为路面改造，人行道维修及配套交通设施改造修复等工作。项目总投资2968.85万元。
9	西区好来路、金华北路道路维修工程	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改西区投审〔2022〕38号）。	本项目位于中山市西区沙朗片区，道路全长约900米，宽24米，主要建设内容为主路路面及人行道维修。项目总投资205.59万元。
10	西区瑞安花园连接顺通路规划15米路工程	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改西区投审〔2022〕27号）。	本项目位于中山市西区。道路线位走向为东西走向，东起顺通路，西至翠景道，道路全长约380米，规划宽度

			15米，主要建设内容为现状道路改造、新建道路及市政道路配套设施建设。项目总投资693.55万元。
11	西区裕福路道路维修工程	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改西区投审〔2022〕37号）。	本项目位于中山市西区沙朗片区金港路至石特涌段，全长约800米，宽24米，主要内容为道路路面、人行道维修。项目总投资342.05万元。
12	金昌工业路及周边道路提升工程项目	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于金昌工业路及周边道路提升工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2023〕14号）。	本项目位于中山市西区，为金昌工业路及周边道路改造工程，项目共包含金昌工业路、现状路、兆业南街、兴业街等四条市政道路的改造，改造道路总长约为1.895千米，建设内容包括道路工程、排水工程、照明工程、绿化工程、交通工程。项目总投资2752.75万元。
13	西区街道垃圾屋改造提升工程项目	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于西区街道垃圾屋改造提升工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2023〕28号）。	本工程为西区街道垃圾屋改造提升工程，位于中山市西区，主要是对西苑、沙朗、烟洲、长洲、彩虹、后山、隆平、广丰、隆昌等9个社区的垃圾屋、垃圾中转站及公共厕所的冲洗污水进行

			<p>收集,并同步加装监控设施及自控给水阀。本次设计拟在垃圾屋、垃圾中转站及公共厕所周边新建带沉沙的盖板浅沟和带水封的集水口收集现状垃圾屋清洗时产生的污水,就近接驳至现状污水井,并同步对周边现状雨水口进行迁改,就近加装监控设施及自控水阀,同步增加垃圾分类相关设施,就近接电接水。管道及盖板浅沟施工方式采用开挖施工。项目总投资1147.81万元。</p>
14	丰华路道路提升工程	<p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改西区投审〔2023〕16号)。</p>	<p>本项目位于中山市西区,道路大约为南北走向,道路为现状道路,道路长度为239.209m,道路红线宽18米,设计速度采用30km/h,道路等级为城市支路,本次建设主要内容为提升改造,改造内容为:道路、交通、照明。项目总投资109.80万元。</p>
15	马山片区规划9米路工程项目	<p>本项目已取得《中山市西区街道发展和改革和统计局关于马山片区规划</p>	<p>项目位于西区马山片区,为新建道路工程,新建道路总</p>

		9米路工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2023〕27号）。	长约为270米，道路宽度为9米，建设内容包括道路工程、排水工程。项目总投资2395.48万元。
16	马山公园南侧后山地块停车场及配套设施项目	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于马山公园南侧后山地块停车场及配套设施项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2023〕1号）。	项目规划建设集休闲广场、智慧停车、人防设施等功能于一体的开放式市政广场，规划新建面积为3920平方米（含地上电梯厅及消防楼梯175平方米、公共厕所80平方米、地下车库及人防3665平方米），其中：地块一拟新建休闲集散广场、绿化景观小品等园建设施；地块二地上广场部分拟新建休闲广场、健身设施、绿化景观小品等园建设施，并配套建设公共厕所，地下室部分拟按智慧停车的标准新建一个兼具人防工程和社会停车场功能的一层地下室，并考虑与相连幼儿园及住宅地块互联互通。项目总投资10923万元。

17	广东省中山市西区产业创新平台基础设施及智慧城市建设工程(金昌工业聚集区改造升级二期项目)	<p>本项目已取得《中山市西区街道发展和改革和统计局关于广东省中山市西区产业创新平台基础设施及智慧城市建设工程(金昌工业聚集区改造升级二期项目)项目可行性研究报告的批复》(中发改西区投审〔2023〕44号)。</p> <p>本项目已取得《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》(中发改西区投审〔2024〕5号)。</p> <p>本项目已取得《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》(中发改西区投审〔2024〕20号)。</p>	<p>项目建设规模及内容: 本项目建设内容包括新建4栋共性厂房、 1栋综合楼以及1层地下室,同时配套建设室外道路、广场、绿化、围墙等设施。项目建成后总建筑面积达到109781.47平方米,其中地上新建面积98981.47平方米、地下新建面积10800平方米。项目总投资49305.00万元。</p>
18	广丰社区环境整治提升工程	<p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改西区投审〔2023〕17号)。</p>	<p>主要建设内容: 拟对广丰社区出租屋周边闲置地及道路提升整治,工程位于中山市西区广丰社区。建设内容: 硬底化约2761.8平方米、新建6m高太阳能路灯4盏、花基修复约71.5米、新建交通标线约163.0平方米等。项目审核概算总投资113.12万元。</p>
19	金沙路改造工程	<p>本项目已取得《中山市发展和改革局关于中山市西区金沙路改造工程</p>	<p>项目建设内容;项目部分道路属于现状道路改造,部分</p>

		项目可行性研究报告的批复》（中发改审批〔2019〕40号）。	为新建道路。道路改造长度2463.74米，标准断面宽15米，单幅路双向车道。其中：现状道路改造（~K1+317段），长度1295.78米；新建道路（K1+317~K2+128）段，长度811米；现状道路改造（K2+128~终点段），356.96米。建设内容包括道路工程（含征地拆迁）、桥梁工程、附属工程（含排水、交通设施、道路照明、消防、绿化、综合管理）。项目总投资13175.29万元
20	西区城乡垃圾综合回收工程一期	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于西区城乡垃圾综合回收工程一期项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2024〕6号）。	项目建设规模及内容：本工程位于中山市西区沙朗西片区 广珠西线东侧 SLX-C02-01地块。项目规划用地面积5478.14m ² ，建筑基底面积1092m ² ，总建筑面积2990m ² ，容积率0.55。 建设内容包括：新建一栋4层垃圾中转站，其中1-2层为垃圾转运站主站房，3-4层为分选车间。项目设计为中型Ⅲ类垃圾转运

			站，设计生活垃圾转运量为150 吨/天。项目估算总投资3113.34万元。
21	崇章路道路提升工程 (105国道至金华中路段)	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改西区投审〔2024〕9号)。	崇章路道路提升工程(105国道至金华中路段)项目概况: 本项目位于中山市西区, 项目属于原址改造, 道路起点位于崇章路与彩虹大道交叉口, 起点坐标为(X=2497342.563, Y=495531.99), 道路终点位于崇章路与金华 中路交叉口, 终点坐标为(X=2497500.453, Y=495721.618)。本项目施工范围的设计起点桩K0+030.16, 坐标为(X=2497361.864, Y=495555.171), 设计终点桩号为K0+238.362, 坐标为(X=2497495.094, Y=495715.182)。改造总长度为208.202 米, 道路设计宽度按现状宽度为 23.5m~20.5m。崇章路属于城市次干路, 双向四车道。现状

			道路主要为水泥混凝土，水泥板厚约为18cm。起点与终点少部分路段为沥青路面，道路两侧均为厂区用地和建筑用地。项目审核概算总投资111.58万元。
22	广珠西线与隆平路互通匝道工程	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于广珠西线与隆平路互通匝道工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2024〕8号）。	<p>项目建设规模及内容：广珠西线与隆平路互通匝道工程位</p> <p>于中山市西区街道沙朗片区内，本项目路线呈南北走向，南起隆平路，北至中山西收费站广场，桩号K0+053.353~K0+580，全长526.647米。项目为隆平路连接中山西收费站的互通匝道，匝道按城市主干路标准设计，设计速度40km/h，单向单车道布置，路基宽度8.5m。项目估算总投资2990.55万元。</p>
23	兆丰产业园南侧道路工程	1. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改西区投审〔2024〕10号）。	主要建设内容：本项目为兆丰产业园南侧道路工程，道路长约120米，标准段路幅宽度为12米，设计时速为30km/h，双向2车道，为城市次干道路。本次建设内容

			包括道路工程、排水工程、照明工程、交通工程。项目审核概算总投135.35万元。
24	西区街道内涝点整治工程	本项目已取得《中山市西区街道发展和改革和统计局关于西区街道内涝点整治工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2024〕17号）。	项目建设规模及内容：本项目为西区街道内涝点整治工程，工程涉及西区街道12处内涝点的综合整治。对各内涝点周边市政管网进行全面摸查和检测，对存在堵塞、淤积、断裂等病害，影响正常排水功能的管网进行修复疏通。重新核算内涝点集水面积，对现有管网不满足排水需求的内涝点新铺设雨水管，提升内涝点排水能力。本工程共新建DN300-DN1000雨水管渠共4850米，新建提升泵站4座，新建配套雨水检查井116座，雨水篦336座。项目估算总投资2927.68万元。

二、应付本息情况

1. 还本付息测算

已发专项债券资金信息如下表：

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限（年）	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
----	--------	------	---------	------	--------	----------

1	2022 年 6 月	2022 年广东省政 府专项债券(三 十期)	20	3.22%	每半年支 付利息, 到期还本	10,000.00
2	2023 年 1 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	4,100.00
3	2023 年 4 月	2023 年广东省政 府专项债券(十 三期)	20	3.16%	每半年支 付利息, 到期还本	1,900.00
4	2023 年 6 月	2023 年广东省政 府专项债券(十 六期)	30	3.49%	每半年支 付利息, 到期还本	9,000.00
5	2024 年 5 月	2024 年广东省政 府专项债券(三 十五期)	10	2.42%	每半年支 付利息, 到期还本	4,000.00
6	2024 年 10 月	2024 年广东省政 府专项债券(七 十六期)	15	2.28%	每半年支 付利息, 到期还本	4,000.00
合计						33,000.00

2025 年计划安排专项债券资金 34,000.00 万元。

假设融资 3.95%，每半年支付利息，第十五年末偿还本金，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	10,000.00	10,000.00		3.22%	6,440.00	16,440.00
已融资	4,100.00	4,100.00		3.19%	2,615.80	6,715.80
已融资	1,900.00	1,900.00		3.16%	1,200.80	3,100.80
已融资	9,000.00	9,000.00		3.49%	9,423.00	18,423.00
已融资	4,000.00	4,000.00		2.42%	968.00	4,968.00
已融资	4,000.00	4,000.00		2.28%	1,368.00	5,368.00
第一年	34,000.00		34,000.00	3.95%	1,343.00	1,343.00
第二年	34,000.00		34,000.00	3.95%	1,343.00	1,343.00
第三年	34,000.00		34,000.00	3.95%	1,343.00	1,343.00
第四年	34,000.00		34,000.00	3.95%	1,343.00	1,343.00
第五年	34,000.00		34,000.00	3.95%	1,343.00	1,343.00
第六年	34,000.00		34,000.00	3.95%	1,343.00	1,343.00
第七年	34,000.00		34,000.00	3.95%	1,343.00	1,343.00
第八年	34,000.00		34,000.00	3.95%	1,343.00	1,343.00
第九年	34,000.00		34,000.00	3.95%	1,343.00	1,343.00
第十年	34,000.00		34,000.00	3.95%	1,343.00	1,343.00

第十一年	34,000.00		34,000.00	3.95%	1,343.00	1,343.00
第十二年	34,000.00		34,000.00	3.95%	1,343.00	1,343.00
第十三年	34,000.00		34,000.00	3.95%	1,343.00	1,343.00
第十四年	34,000.00		34,000.00	3.95%	1,343.00	1,343.00
第十五年	34,000.00	34,000.00	0.00	3.95%	1,343.00	35,343.00
合计		67,000.00			42,160.60	109,160.60

3. 本次融资前，项目未发生融资行为，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

为满足中山市财政局西区分局市政建设需求，推进中山市财政局西区分局经济发展，完善中山市财政局西区分局基础配套设施。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，实现广东省中山市西区中小民营企业创新园及智慧园区建设工程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

根据项目单位提供的项目建设内容可知，该项目建成正式运营后主要收入包括充电桩收入、广告收入、物业出租收入，以及亩均贡献奖。

（1）充电桩收入

充电桩约 50 个位，每年收入 500 万元，充电桩收入逐年上升，年递增率按 5% 计。

（2）广告收入

公交站广告位约 20 个，灯柱广告位 320 个，电梯广告位 20 个，每年收入 500 万元，广告收入逐年上升，年递增率按 4% 计。

（3）租金收入

参考中山市场其他同类型物业租售价格，结合项目定位、建设标准及开发、销售进度计划，项目各类型物业出租价格暂定为：厂房：总建筑面积 113,269 平方米（其中首层 14240 平方米），暂按首层 30 元/平方米/月、二层及以上 25 元/平方米/月，每 3 年增长 5% 测算。综合楼：总建筑面积 19990 平方米，暂按 35 元/平方米/月，按每 3 年增长 5% 测算。

地下停车位：车位 520 个，暂按 720 元/个/月，每 3 年增长 5% 测算。

（4）亩均贡献奖

根据中山市《“工改”7 条》，用地面积 10 亩以上的“工改工”项目，新建厂房符合建设标准的，项目竣工验收后视亩均效益给予阶梯式奖励。阶梯式奖励标准为：①30 万元 ≤ 亩均贡献 < 40 万元，每亩奖励 6 万元；②亩均贡献每增加 10 万元，增加奖励 3 万元；③连续奖励 5 年，奖励金额不封顶。本项目一期用地面积为 9850 平方米（折合约 14.47 亩），用地现状为待开发用地，原地上建筑已被拆除，场地已经大致平整，预计项目建成后，亩均贡献达到 68 万元/亩，可以连续 5 年获得 $14.47 \times (6+6) = 177$ 万元/年的亩均贡献奖励。本项目二期用地面积为 28280.42 平方米（折合约 42.42 亩），用地现状为待开发用地，原地上建筑已被拆除，场地已经大致平整，预计项目建成后，亩均贡献达到 31 万元/亩，可以连续 5 年获得 $42.42 \times 6 = 255$ 万元/年的亩均贡献奖励。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	充电桩收入	广告收入	租金收入	亩均贡献奖	合计
第一年					0.00
第二年	500.00	500.00	4,772.37		5,772.37
第三年	525.00	520.00	4,772.37	432.00	6,249.37
第四年	551.25	540.80	4,772.37	432.00	6,296.42
第五年	578.81	562.43	5,010.99	432.00	6,584.23
第六年	607.75	584.93	5,010.99	432.00	6,635.67
第七年	638.14	608.33	5,010.99	432.00	6,689.46
第八年	670.05	632.66	5,261.54		6,564.25
第九年	703.55	657.97	5,261.54		6,623.05

第十年	738.73	684.28	5,261.54		6,684.55
第十一年	775.66	711.66	5,524.61		7,011.93
第十二年	814.45	740.12	5,524.61		7,079.18
第十三年	855.17	769.73	5,524.61		7,149.51
第十四年	897.93	800.52	5,800.85		7,499.29
第十五年	942.82	832.54	5,800.85		7,576.21
第十六年	989.97	865.84	5,800.85		7,656.65
第十七年	1,039.46	900.47	6,090.89		8,030.82
第十八年	1,091.44	936.49	6,090.89		8,118.82
第十九年	1,146.01	973.95	6,090.89		8,210.85
第二十年	1,203.31	1,012.91	6,395.43		8,611.65
第二十一年	1,263.48	1,053.42	6,395.43		8,712.33
第二十二年	1,326.65	1,095.56	6,395.43		8,817.64
第二十三年	1,392.98	1,139.38	6,715.20		9,247.57
第二十四年	1,462.63	1,184.96	6,715.20		9,362.79
第二十五年	1,535.76	1,232.36	6,715.20		9,483.32
第二十六年	1,612.55	1,281.65	7,050.96		9,945.17
第二十七年	1,693.18	1,332.92	7,050.96		10,077.06
第二十八年	1,777.84	1,386.23	7,050.96		10,215.04
第二十九年	1,866.73	1,441.68	7,403.51		10,711.92
第三十年	1,960.06	1,499.35	7,403.51		10,862.93
合计	31,161.36	26,483.14	172,675.56	2,160.00	232,480.06

2. 项目成本及相关税费

根据可行性研究报告可知本项目建成正式运营后主要支出包括养护费、大修费用、管理费和利息支出。

(1) 养护费

根据当地养护资料，本项目运营初始年财务养护费用按 8 万元/公里计，随着运营年数的增加，工程损耗程度逐年增大，小修养护费用逐年上升，年递增率按 3%计。

(2) 大修费用

大修费用主要包括桥梁梁体维护和路面罩层翻修等费用，大修时间选在道路建成后的第 11 年、第 19 年，大修费用按当年养护费用的 2.5 倍计算，在两年内摊销。

(3) 项目运营管理费

本项目建成后,由西区街道具体负责本项目的管理。本项目运营管理费按项目租金收入的 6.40%计算。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	养护费	大修费	项目运营管理费	合计
第一年				
第二年	132.81		305.43	438.24
第三年	136.79		305.43	442.23
第四年	140.90		305.43	446.33
第五年	145.13		320.70	465.83
第六年	149.48		320.70	470.18
第七年	153.96		320.70	474.67
第八年	158.58		336.74	495.32
第九年	163.34		336.74	500.08
第十年	168.24		336.74	504.98
第十一年	173.29	346.57	353.58	873.44
第十二年	178.49		353.58	532.06
第十三年	183.84		353.58	537.42
第十四年	189.36		371.25	560.61
第十五年	195.04		371.25	566.29
第十六年	200.89		371.25	572.14
第十七年	206.91		389.82	596.73
第十八年	213.12		389.82	602.94
第十九年	219.51	439.03	389.82	1048.36
第二十年	226.10		409.31	635.41
第二十一年	232.88		409.31	642.19
第二十二年	239.87		409.31	649.18
第二十三年	247.07		429.77	676.84
第二十四年	254.48		429.77	684.25
第二十五年	262.11		429.77	691.89
第二十六年	269.98		451.26	721.24
第二十七年	278.07		451.26	729.34
第二十八年	286.42		451.26	737.68
第二十九年	295.01		473.82	768.83
第三十年	303.86		473.82	777.68
合计	6,005.52	785.60	11,051.24	17,842.35

3. 项目损益情况

根据上述测算,广东省中山市西区中小民营企业创新园及智慧园区建设工程

在债券存续期内的项目营运收益为 214,637.69 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	5,772.37	438.24	5,334.13
第三年	6,249.37	442.22	5,807.15
第四年	6,296.42	446.33	5,850.09
第五年	6,584.23	465.83	6,118.40
第六年	6,635.67	470.18	6,165.49
第七年	6,689.46	474.66	6,214.80
第八年	6,564.25	495.32	6,068.93
第九年	6,623.06	500.08	6,122.98
第十年	6,684.55	504.98	6,179.57
第十一年	7,011.93	873.44	6,138.49
第十二年	7,079.18	532.07	6,547.11
第十三年	7,149.51	537.42	6,612.09
第十四年	7,499.30	560.61	6,938.69
第十五年	7,576.21	566.29	7,009.92
第十六年	7,656.66	572.14	7,084.52
第十七年	8,030.82	596.73	7,434.09
第十八年	8,118.82	602.94	7,515.88
第十九年	8,210.85	1,048.36	7,162.49
第二十年	8,611.65	635.41	7,976.24
第二十一年	8,712.33	642.19	8,070.14
第二十二年	8,817.64	649.18	8,168.46
第二十三年	9,247.56	676.84	8,570.72
第二十四年	9,362.79	684.25	8,678.54
第二十五年	9,483.32	691.88	8,791.44
第二十六年	9,945.16	721.24	9,223.92
第二十七年	10,077.06	729.33	9,347.73
第二十八年	10,215.03	737.68	9,477.35
第二十九年	10,711.92	768.83	9,943.09
第三十年	10,862.92	777.68	10,085.24
合计	232,480.04	17,842.35	214,637.69

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	累计净现金流量
	运营收入	年度付本息	年度运营成本支出		
第一年	0.00	1,343.00	0.00	-1,343.00	-1,343.00
第二年	5,772.37	1,343.00	438.24	3,991.13	2,648.13
第三年	6,249.37	1,343.00	442.22	4,464.15	7,112.28
第四年	6,296.42	1,343.00	446.33	4,507.09	11,619.37
第五年	6,584.23	1,343.00	465.83	4,775.40	16,394.77
第六年	6,635.67	1,343.00	470.18	4,822.49	21,217.26
第七年	6,689.46	1,343.00	474.66	4,871.80	26,089.06
第八年	6,564.25	1,343.00	495.32	4,725.93	30,814.98
第九年	6,623.06	1,343.00	500.08	4,779.98	35,594.96
第十年	6,684.55	1,343.00	504.98	4,836.57	40,431.53
第十一年	7,011.93	1,343.00	873.44	4,795.49	45,227.02
第十二年	7,079.18	1,343.00	532.07	5,204.11	50,431.14
第十三年	7,149.51	1,343.00	537.42	5,269.09	55,700.23
第十四年	7,499.30	1,343.00	560.61	5,595.69	61,295.92
第十五年	7,576.21	35,343.00	566.29	-28,333.08	32,962.83
第十六年	7,656.66	0.00	572.14	7,084.52	40,047.35
第十七年	8,030.82	0.00	596.73	7,434.09	47,481.44
第十八年	8,118.82	0.00	602.94	7,515.88	54,997.32
第十九年	8,210.85	0.00	1,048.36	7,162.49	62,159.80
第二十年	8,611.65	0.00	635.41	7,976.24	70,136.05
第二十一年	8,712.33	0.00	642.19	8,070.14	78,206.19
第二十二年	8,817.64	0.00	649.18	8,168.46	86,374.65

第二十二年	9,247.56	0.00	676.84	8,570.72	94,945.37
第二十四年	9,362.79	0.00	684.25	8,678.54	103,623.92
第二十五年	9,483.32	0.00	691.88	8,791.44	112,415.36
第二十六年	9,945.16	0.00	721.24	9,223.92	121,639.29
第二十七年	10,077.06	0.00	729.33	9,347.73	130,987.02
第二十八年	10,215.03	0.00	737.68	9,477.35	140,464.37
第二十九年	10,711.92	0.00	768.83	9,943.09	150,407.47
第三十年	10,862.92	55,015.60	777.68	-44,930.36	105,477.11
合计	232,480.06	109,160.60	17,842.35	105,477.11	105,477.11

(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	借贷本息支付			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	33,000.00	22,015.60	55,015.60		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	1,343.00	1,343.00	0.00	
第二年	0.00	1,343.00	1,343.00	5,334.13	
第三年	0.00	1,343.00	1,343.00	5,807.15	

第四年	0.00	1,343.00	1,343.00	5,850.09	
第五年	0.00	1,343.00	1,343.00	6,118.40	
第六年	0.00	1,343.00	1,343.00	6,165.49	
第七年	0.00	1,343.00	1,343.00	6,214.80	
第八年	0.00	1,343.00	1,343.00	6,068.93	
第九年	0.00	1,343.00	1,343.00	6,122.98	
第十年	0.00	1,343.00	1,343.00	6,179.57	
第十一年	0.00	1,343.00	1,343.00	6,138.49	
第十二年	0.00	1,343.00	1,343.00	6,547.11	
第十三年	0.00	1,343.00	1,343.00	6,612.09	
第十四年	0.00	1,343.00	1,343.00	6,938.69	
第十五年	34,000.00	1,343.00	35,343.00	7,009.92	
第十六年	0.00	0.00	0.00	7,084.52	
第十七年	0.00	0.00	0.00	7,434.09	
第十八年	0.00	0.00	0.00	7,515.88	
第十九年	0.00	0.00	0.00	7,162.49	
第二十年	0.00	0.00	0.00	7,976.24	
第二十一年	0.00	0.00	0.00	8,070.14	
第二十二年	0.00	0.00	0.00	8,168.46	
第二十三年	0.00	0.00	0.00	8,570.72	
第二十四年	0.00	0.00	0.00	8,678.54	
第二十五年	0.00	0.00	0.00	8,791.44	
第二十六年	0.00	0.00	0.00	9,223.92	
第二十七年	0.00	0.00	0.00	9,347.73	
第二十八年	0.00	0.00	0.00	9,477.35	
第二十九年	0.00	0.00	0.00	9,943.09	
第三十年	0.00	0.00	0.00	10,085.24	

合计	67,000.00	42,160.60	109,160.60	214,637.71	
本息覆盖倍数	1.97				

（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	借贷本息支付			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	33,000.00	22,015.60	55,015.60		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	1,343.00	1,343.00	0.00	
第二年	0.00	1,343.00	1,343.00	4,800.72	
第三年	0.00	1,343.00	1,343.00	5,226.44	
第四年	0.00	1,343.00	1,343.00	5,265.08	
第五年	0.00	1,343.00	1,343.00	5,506.56	
第六年	0.00	1,343.00	1,343.00	5,548.94	
第七年	0.00	1,343.00	1,343.00	5,593.32	
第八年	0.00	1,343.00	1,343.00	5,462.04	
第九年	0.00	1,343.00	1,343.00	5,510.68	
第十年	0.00	1,343.00	1,343.00	5,561.61	

第十一年	0.00	1,343.00	1,343.00	5,524.65	
第十二年	0.00	1,343.00	1,343.00	5,892.40	
第十三年	0.00	1,343.00	1,343.00	5,950.89	
第十四年	0.00	1,343.00	1,343.00	6,244.82	
第十五年	34,000.00	1,343.00	35,343.00	6,308.92	
第十六年	0.00	0.00	0.00	6,376.06	
第十七年	0.00	0.00	0.00	6,690.68	
第十八年	0.00	0.00	0.00	6,764.29	
第十九年	0.00	0.00	0.00	6,446.24	
第二十年	0.00	0.00	0.00	7,178.62	
第二十一年	0.00	0.00	0.00	7,263.13	
第二十二年	0.00	0.00	0.00	7,351.62	
第二十三年	0.00	0.00	0.00	7,713.65	
第二十四年	0.00	0.00	0.00	7,810.69	
第二十五年	0.00	0.00	0.00	7,912.30	
第二十六年	0.00	0.00	0.00	8,301.53	
第二十七年	0.00	0.00	0.00	8,412.96	
第二十八年	0.00	0.00	0.00	8,529.62	
第二十九年	0.00	0.00	0.00	8,948.78	
第三十年	0.00	0.00	0.00	9,076.72	
合计	67,000.00	42,160.60	109,160.60	193,173.94	
本息覆盖倍数	1.77				

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	借贷本息支付			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		

已融资	33,000.00	22,015.60	55,015.60		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	1,343.00	1,343.00	0.00	
第二年	0.00	1,343.00	1,343.00	4,267.30	
第三年	0.00	1,343.00	1,343.00	4,645.72	
第四年	0.00	1,343.00	1,343.00	4,680.07	
第五年	0.00	1,343.00	1,343.00	4,894.72	
第六年	0.00	1,343.00	1,343.00	4,932.39	
第七年	0.00	1,343.00	1,343.00	4,971.84	
第八年	0.00	1,343.00	1,343.00	4,855.14	
第九年	0.00	1,343.00	1,343.00	4,898.38	
第十年	0.00	1,343.00	1,343.00	4,943.65	
第十一年	0.00	1,343.00	1,343.00	4,910.80	
第十二年	0.00	1,343.00	1,343.00	5,237.69	
第十三年	0.00	1,343.00	1,343.00	5,289.68	
第十四年	0.00	1,343.00	1,343.00	5,550.95	
第十五年	34,000.00	1,343.00	35,343.00	5,607.93	
第十六年	0.00	0.00	0.00	5,667.61	
第十七年	0.00	0.00	0.00	5,947.27	
第十八年	0.00	0.00	0.00	6,012.70	
第十九年	0.00	0.00	0.00	5,729.99	
第二十年	0.00	0.00	0.00	6,380.99	
第二十一年	0.00	0.00	0.00	6,456.11	

第二十二年	0.00	0.00	0.00	6,534.77	
第二十三年	0.00	0.00	0.00	6,856.58	
第二十四年	0.00	0.00	0.00	6,942.84	
第二十五年	0.00	0.00	0.00	7,033.16	
第二十六年	0.00	0.00	0.00	7,379.14	
第二十七年	0.00	0.00	0.00	7,478.19	
第二十八年	0.00	0.00	0.00	7,581.88	
第二十九年	0.00	0.00	0.00	7,954.47	
第三十年	0.00	0.00	0.00	8,068.19	
合计	67,000.00	42,160.60	109,160.60	171,710.17	
本息覆盖倍数	1.57				

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 1.77；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.57。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

（六）总体评价

综上所述，在广东省中山市西区中小民营企业创新园及智慧园区建设工程营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广东省中山市西区中小民营企业创新园及智慧园区建设工程在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期广东省中山市西区中小民营企业创新园及智慧园区建设工程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。

(以下无正文)



中国·深圳

中国注册会计师:

中国注册会计师:

2025 年 1 月 8 日



证书序号: 0021207

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: 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:
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

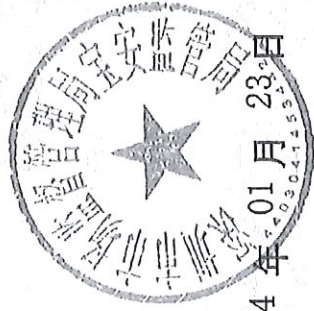
成立日期 2020年09月29日

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，请登录后角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。



2024年01月23日

登记机关