

中山市财政局黄圃分局

专项评价报告

中成会字（2025）第 401003 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



广东省中山市黄圃镇城乡融合发展基础设施提升工程收益与融 资自求平衡专项评价报告

中成会字(2025)第 101003 号

中山市财政局黄圃分局：

我们接受中山市财政局黄圃分局委托，对 2025 年专项债券广东省中山市黄圃镇城乡融合发展基础设施提升工程（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广东省中山市黄圃镇城乡融合发展基础设施提升工程工程，共 26 个子项目，工程总投资 34,834.3254 万元，各子项目基本情况如下：



序号	名称	项目获批情况	项目情况概述
1	中山市黄圃镇2021年地质灾害隐患点治理工程	《中山市黄圃镇发展和改革和统计局关于中山市黄圃镇2021年地质灾害隐患点治理工程项目可行性研究报告的批复》（中发改黄圃投审(2021)5号）	中山市黄圃镇在册的地质灾害隐患点共计5个点，鳌山村金龙北路40号东南侧、鳌山村金龙南路四巷4号北侧、永平社区环山东路8号南侧、水上新村船务公司一巷55号北侧、龙安村下街船务公司1村51号北侧，采用格构梁+锚杆方式治理。
2	黄圃镇新中心幼儿园装修和改造工程	《中山市黄圃发展和改革和统计局关于黄圃镇新中心幼儿园装修和改造工程可行性研究报告的批复》（中发改黄圃投审（2022）1号）、《中山市财政投资建设项目概算变更（调整）、延期审批意见表》（中发改黄圃投审[2022]30号）概算批复总投资1035.76万元。	建筑面积约5300平方米，包括主楼、副楼室内装修及室外广场、门口道路、围墙、门卫室等改造工程。
3	黄圃镇食品园6亩厂房建设工程	中山市黄圃镇发展和改革局出具《关于黄圃镇食品园6亩厂房建设工程可行性研究报告的批复》（中发改黄圃投审[2022]11号）、中山市财政投资建设项目概算的批复（中发改黄圃投审[2022]16号），概算批复总投资1705.85万元。	本项目用地面积约4135.20平方米，建设基底面积1649.23平方米，总建筑面积6191.89平方米，共建设1栋楼，共4层，楼高23.65米，首层7.9米，二至四层层高5.2米。消防控制中心32.00平方米，建筑高度为6.0m；室外主要建设内容为：道路广场面积1448.30平方米，共配置19个小车位。已于2022年10月开工，计划于2023年10月竣工。
4	中山市黄圃镇疏港北路一期工程	中山市发展和改革局出具《关于黄圃镇疏港北路一期工程项目可行性研究报告的批复》（中发改投审[2020]106号），中山市财政投资建设项目概算的批复（中发改黄圃投审[2021]7号），概算批复总投资2,446.68万元。	疏港北路一期工程起点接疏港北路二期终点，自北往南延伸，终点止进港路，道路全长约0.48km；疏港北路一期及二期规划红线宽度为24米。项目已于2021年2月动工建设，目前已竣工。
5	中山市黄圃镇疏港北路二期工程	中山市发展和改革局出具《关于黄圃镇疏港北路二期工程项目可行性研究报告的批复》（中发改黄圃投审[2021]1号），中山市财政投资建设项目概算的批复（中发改黄圃投审[2021]8号），概算批复总投资2,985.16万元。	疏港北路二期工程起点接黄圃镇民古公路，终点位于苏埗南一街附近门道路全长约898.35米，路面标准断面宽约24米，双向4车道，采用混凝土路面，建设内包括路基工程、路面工程、排水工程、桥涵工程、交通工程、照明工程等。项目已于2021年10月动工建设，计划于2024年10月竣工。



序号	名称	项目获批情况	项目情况概述
6	中山市黄圃镇东阜公路北延线(横石路)一期改造工程	中山市发展和改革局出具《关于中山市黄圃镇东阜公路北延线(横石路)一期改造工程项目可行性研究报告的批复》(中发改投审[2020]100号)、本项目取得中山市财政投资建设项目概算的批复(中发改黄圃投审[2021]2号),概算批复总投资11,729.52万元。	原设计为两车道二级公路。现扩建为六车道,城市主干路标准,路线全长约为2.50公里,设计速度60km/h,双向六车道,路基宽度为34m,路面采用沥青混凝土路面,桥梁长17米,为中小桥2座,路线交叉16处。改造的主要内容道路工程、排水工程、桥涵工程、路线交叉、交通工程、照明工程、综合管线工程等。项目已于2021年2月动工建设,目前已竣工。
7	中山市黄圃镇京东地块路口(南路口)建设工程	中山市黄圃镇发展和改革局出具《关于黄圃镇京东地块路口(南路口)建设工程可行性研究报告的批复》(中发改黄圃投审[2021]16号),本项目取得中山市财政投资建设项目概算的批复(中发改黄圃投审[2022]8号),概算批复总投资923.15万元。	京东地块路口建设工程共开设两个路口,在岭栏路上开设路口长度约0.15km,在进港路开设的路口长约0.11km;道路规划红线宽度为36米。项目已立项,计划于2023年2月动工建设,计划于2024年7月竣工。
8	中山市黄圃镇堤围安装照明路灯工程	《中山市黄圃镇发展和改革和统计局关于中山市黄圃镇堤围安装照明路灯工程项目可行性研究报告的批复》(中发改黄圃投审[2022]20号)、中山市财政投资建设项目概算的批复(中发改黄圃投审[2022]24号),概算批复总投资496.08万元。	项目位于黄圃镇大岑围、大雁围、马新围和文明三乡围,工程主要为安装堤围路灯,长度约70公里。工程内容项目已于2022年7月份开工,已于2022年11月竣工。
9	2022年黄圃镇堤围路面防护工程	《中山市黄圃镇发展和改革和统计局关于2022年黄圃镇堤围路面防护工程项目可行性研究报告的批复》(中发改黄圃投审[2022]18号),本项目取得中山市财政投资建设项目概算的批复(中发改黄圃投审[2022]23号),概算批复总投资498.82万元。	项目位于黄圃镇,工程对黄圃镇三乡围、马新围、横石围和大雁围堤路面河侧新建混凝土防护墙,总长度约5.19公里。项目于2022年9月份开工,2022年10月完工,2022年12月验收。
10	中山市黄圃镇三花排灌渠整治工程	《中山市黄圃镇发展和改革和统计局关于中山市黄圃镇三花排灌渠整治工程项目可行性研究报告的批复》(中发改黄圃投审(2023)27号),本项目取得中山市财政投资建设项目概算的批复(中发改黄圃投审(2023)46号),概算批复总投资140.15万元。	项目位于中山市黄圃镇吴栏村,工程内容包括新建排灌渠道约440米,新建挡土墙及疏通排灌渠等。项目计划2023年10月份开工,计划2023年12月竣工。



序号	名称	项目获批情况	项目情况概述
11	中山市黄圃镇圃港一路建设工程	《中山市黄圃镇发展改革和统计局关于中山市黄圃镇圃港一路建设工程项目可行性研究报告的批复》（中发改黄圃投审（2023）19号），本项目取得中山市财政投资建设项目概算的批复（中发改黄圃投审（2023）25号），概算批复总投资1336.59万元。	项目位于黄圃镇吴栏村，道路长度约550米，宽度约24米，建设内容包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程等。项目计划2023年11月份开工，计划2024年8月竣工。
12	中山市黄圃镇圃港三路建设工程	《中山市黄圃镇发展改革和统计局关于中山市黄圃镇圃港三路建设工程项目可行性研究报告的批复》（中发改黄圃投审（2023）18号），本项目取得中山市财政投资建设项目概算的批复（中发改黄圃投审（2023）21号），概算批复总投资486.13万元。	项目位于黄圃镇吴栏村，路线整体呈南北走向，北起圃港一路，南至工业园区，长度约246米，宽度14米，双向两车道布置，建设内容包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程等。项目计划2023年11月份开工，计划2024年6月竣工。
13	中山市黄圃镇盛弘路改造工程	《中山市黄圃镇发展改革和统计局关于中山市黄圃镇盛弘路改造工程可行性研究报告的批复》中发改黄圃投审（2023）52号，本项目取得中山市财政投资建设项目概算的批复（中发改黄圃投审（2024）3号），概算批复总投资621.69万元。	本工程位于黄圃镇，该道路长度约333米，宽度约24米，建设内容包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程、信息管线工程、交通信号灯工程等。
14	中山市黄圃镇龙安街82号北侧边坡地质灾害治理工程	本项目取得《中山市黄圃镇发展改革和统计局关于中山市黄圃镇龙安街82号北侧边坡地质灾害治理工程项目可行性研究报告的批复》中发改黄圃投审（2024）25号及中山市财政投资建设项目概算的批复（中发改黄圃投审[2024]26号	本工程位于中山市黄圃镇永平社区，工程内容包括清表削坡、打锚杆、格构梁、截水沟及挡土墙等。
15	黄圃镇围堤路面工程	《中山市黄圃镇发展改革和统计局关于黄圃镇围堤路面工程项目可行性研究报告的批复》中发改黄圃投审（2023）49号，本项目取得中山市财政投资建设项目概算的批复（中发改黄圃投审（2023）51号），概算批复总投资193.48万元。	对黄圃镇三乡围、文明围、横石围、马新围、大雁围破损围堤路面进行修复，总面积约9167平方米。



序号	名称	项目获批情况	项目情况概述
16	黄圃镇三大工业基地新增路段道路照明工程	《中山市黄圃镇发展和改革统计局关于黄圃镇三大工业基地新增路段道路照明工程项目可行性研究报告的批复》中发改黄圃投审（2024）7号，本项目取得中山市财政投资建设项目概算的批复（中发改黄圃投审（2024）20号），概算批复总投资282.35万元。	该项目对黄圃镇三大工业基地11条道路进行新增路段道路照明工程，建设内容包括新增路灯约228套，相关配套设施建设及相应附属工程。
17	黄圃快线辅道拓宽工程改造	《中山市黄圃镇发展和改革统计局关于黄圃快线辅道拓宽工程项目可行性研究报告的批复》中发改黄圃投审（2024）14号，本项目取得中山市财政投资建设项目概算的批复（中发改黄圃投审（2024）22号），概算批复总投资510.41万元。	本项目位于黄圃镇，将黄圃快线北往南接南三公路辅道（创志工业园东侧）由现状单车道拓宽至两车道，增设小车掉头口和右转专用道，改造长度约600m，宽约10m。包括道路、交通工程等。
18	中山市黄圃镇京东地块路口（西路口）建设工程	《中山市黄圃镇发展和改革统计局关于中山市黄圃镇京东地块路口（西路口）建设工程可行性研究报告的批复》中发改黄圃投审（2024）4号，本项目取得中山市财政投资建设项目概算的批复（中发改黄圃投审（2024）27号），概算批复总投资2536.19万元。	项目建设规模及内容：本项目位于中山市黄圃镇吴栏村，工程分为在民古路东侧增加辅道和连接京东地块的支路，辅道宽度约15.5米，长度约382米；支路宽度约36米，长度约130米，建设内容包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通工程、照明工程等。
19	中山市黄圃镇龙安街32号后山边坡地质灾害治理工程	《中山市黄圃镇发展和改革统计局关于中山市黄圃镇龙安街32号后山边坡地质灾害治理工程项目可行性研究报告的批复》中发改黄圃投审（2024）9号，本项目取得中山市财政投资建设项目概算的批复（中发改黄圃投审（2024）12号），概算批复总投资175.54万元。	本工程位于中山市黄圃镇永平社区，建设内容包括削坡、打锚杆、格构梁、截水沟及挡土墙等。
20	中山市黄圃镇环山东路9号西侧边坡地质灾害治理工程	《中山市黄圃镇发展和改革统计局关于中山市黄圃镇环山东路9号西侧边坡地质灾害治理工程项目可行性研究报告的批复》中发改黄圃投审（2024）10号，本项目取得中山市财政投资建设项目概算的批复（中发改黄圃投审（2024）13号），概算批复总投资159.78万元。	本工程位于中山市黄圃镇永平社区，建设内容包括削坡、打锚杆、格构梁、截水沟及挡土墙等。



序号	名称	项目获批情况	项目情况概述
21	黄圃镇市政道路照明暗区治理工程	《中山市黄圃镇发展改革和统计局关于黄圃镇市政道路照明暗区治理工程项目可行性研究报告的批复》中发改黄圃投审〔2024〕28号，总投资309.11万元。	对12条市政道路进行新增路段道路照明工程，建设内容包括新增路灯约252套，相关配套设施建设及相应附属工程。
22	中山市黄圃镇三花东侧规划道路建设工程	本项目取得《中山市黄圃镇发展改革和统计局关于中山市黄圃镇三花东侧规划道路建设工程可行性研究报告的批复》（中发改黄圃投审〔2024〕52号），项目估算总投资743.45万元	工程内容包括新建道路宽度约14米，长度约510米，建设内容包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程等。
23	中山市黄圃镇三花西侧辅道建设工程	本项目取得《中山市黄圃镇发展改革和统计局关于中山市黄圃镇三花西侧辅道建设工程可行性研究报告的批复》（中发改黄圃投审〔2024〕51号），项目估算总投资2826.66万元	新建辅道，辅道路宽约16米、长约821米，顺接至三花厂区门口的宽约25米、长约94米。建设内容包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程、桥涵工程等。
24	黄圃镇2024年市政雨水管网清淤及修复工程	本项目取得了《中山市黄圃镇发展改革和统计局关于黄圃镇2024年市政雨水管网清淤及修复工程项目可行性研究报告的批复》（中发改黄圃投审〔2024〕29号）及《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改黄圃投审〔2024〕48号），项目概算总投资391.68万元	该项目工程建设内容为对镇区及三大工业园现状市政路配套雨水管网进行清淤，清淤管网长度约40公里；整治现状市政路易积水点20处；现状管网缺陷修复20处。
25	黄圃镇公共单位雨污分流改造工程	本项目取得《中山市黄圃镇发展改革和统计局关于中山市黄圃镇公共单位雨污分流改造工程项目可行性研究报告批复》（中发改黄圃投审〔2024〕30号）及《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改黄圃投审〔2024〕37号），项目概算总投资1063.99万元	主要建设内容包括对黄圃镇域内约17个公共单位的雨污分流系统实施改造，主要包括立管改造、地面管改造、周边及建筑内管网系统完善等。
26	黄圃镇围堤交通安全隐患整治工程	本项目取得《中山市黄圃镇发展改革和统计局关于黄圃镇围堤交通安全隐患整治工程项目可行性研究报告的批复》（中发改黄圃投审〔2024〕46号）及《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改黄圃投审〔2024〕54号），项目概算总投资287.6754万元	各处围堤范围新增标识标牌25个，修复破损道路398.45平方米和新增栏杆8674.73米。

二、应付本息情况



(一) 还本付息测算

该项目为续发项目，项目计划发行债券融资 13,000 万元，其中，2025 年以前已发专项债 11,900 万元。包括：

2022 年 1 月发行 2022 年广东省政府专项债券(七期)1,300 万元，实际利率 3.28% 年限 20 年，每半年支付利息一次，到期还本。

2022 年 5 月发行 2022 年广东省政府专项债券（二十三期）5,000 万元，实际利率 3.28% 年限 20 年，每半年支付利息一次，到期还本。

2022 年 6 月发行 2022 年广东省政府专项债券(三十期)700 万元，实际利率 3.22% 年限 20 年，每半年支付利息一次，到期还本。

2023 年 9 月从 2023 年广东省政府专项债券（十四期）广东省中山市人文湾区产学研创新产业平台建设项目调入 1,400 万元，实际利率 3.33%，年限 30 年，每半年支付利息一次，到期还本。

2024 年 5 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（三十六期）1,600 万元，实际利率 2.56% 年限 15 年，每半年支付利息一次，到期还本。

2024 年 8 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（六十三期）1,000 万元，实际利率 2.30% 年限 15 年，每半年支付利息一次，到期还本。

2024 年 9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十六期）900 万元，实际利率 2.28% 年限 15 年，每半年支付利息一次，到期还本。

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	到期年
1	2022 年 1 月	2022 年广东省政府专项债券（七期）	1,300	20	3.28%	2041 年
2	2022 年 5 月	2022 年广东省政府专项债券（二十三期）	5,000	20	3.28%	2041 年
3	2022 年 6 月	2022 年广东省政府专项债券（三十期）	700	20	3.22%	2041 年
4	2023 年 9 月	2023 年广东省政府专项债券（十四期）	1,400	30	3.33%	2052 年
5	2024 年 5 月	2024 年广东省政府专项债券（三十六期）	1,600	15	2.56%	2038 年
6	2024 年 8 月	2024 年广东省政府专项债券（六十三期）	1,000	15	2.30%	2038 年
7	2024 年 9 月	2024 年广东省政府专项债券（七十六期）	900	15	2.28%	2038 年
合计			11,900			

2025 年 1 月计划发行专项债券资金 1,100 万元，假设债券期限为 15 年，假设融资利率为 3.00%，每半年支付利息一次，到期还本；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
2022 年	-		7,000.00	3.28%、3.22%	229.18	229.18
2023 年	7,000.00		8,400.00	3.28%、3.22%、3.33%	275.80	275.80
2024 年	8,400.00		11,900.00	3.28%、3.22%、3.33%、 2.56%、2.30%、2.28%、 3.00%	360.28	360.28
2025 年	11,900.00		13,000.00	3.28%、3.22%、3.33%、 2.56%、2.30%、2.28%、 3.00%	393.28	393.28
2026 年	13,000.00		13,000.00	3.28%、3.22%、3.33%、 2.56%、2.30%、2.28%、 3.00%	393.28	393.28
2027 年	13,000.00		13,000.00	3.28%、3.22%、3.33%、 2.56%、2.30%、2.28%、 3.00%	393.28	393.28
2028 年	13,000.00		13,000.00	3.28%、3.22%、3.33%、 2.56%、2.30%、2.28%、 3.00%	393.28	393.28
2029 年	13,000.00		13,000.00	3.28%、3.22%、3.33%、 2.56%、2.30%、2.28%、 3.00%	393.28	393.28
2030 年	13,000.00		13,000.00	3.28%、3.22%、3.33%、 2.56%、2.30%、2.28%、 3.00%	393.28	393.28
2031 年	13,000.00		13,000.00	3.28%、3.22%、3.33%、 2.56%、2.30%、2.28%、 3.00%	393.28	393.28
2032 年	13,000.00		13,000.00	3.28%、3.22%、3.33%、 2.56%、2.30%、2.28%、 3.00%	393.28	393.28
2033 年	13,000.00		13,000.00	3.28%、3.22%、3.33%、 2.56%、2.30%、2.28%、 3.00%	393.28	393.28
2034 年	13,000.00		13,000.00	3.28%、3.22%、3.33%、 2.56%、2.30%、2.28%、 3.00%	393.28	393.28
2035 年	13,000.00		13,000.00	3.28%、3.22%、3.33%、 2.56%、2.30%、2.28%、 3.00%	393.28	393.28



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
2036 年	13,000.00		13,000.00	3.28%、3.22%、3.33%、 2.56%、2.30%、2.28%、 3.00%	393.28	393.28
2037 年	13,000.00		13,000.00	3.28%、3.22%、3.33%、 2.56%、2.30%、2.28%、 3.00%	393.28	393.28
2038 年	13,000.00	3,500.00	9,500.00	3.28%、3.22%、3.33%、 2.56%、2.30%、2.28%、 3.00%	393.28	3,893.28
2039 年	9,500.00	1,100.00	8,400.00	3.28%、3.22%、3.33%、 3.00%	308.80	1,408.80
2040 年	8,400.00		8,400.00	3.28%、3.22%、3.33%	275.80	275.80
2041 年	8,400.00	7,000.00	1,400.00	3.28%、3.22%、3.33%	275.80	7,275.80
2042 年	1,400.00		1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2043 年	1,400.00		1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2044 年	1,400.00		1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2045 年	1,400.00		1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2046 年	1,400.00		1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2047 年	1,400.00		1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2048 年	1,400.00		1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2049 年	1,400.00		1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2050 年	1,400.00		1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2051 年	1,400.00		1,400.00	3.33%	46.62	46.62
2052 年	1,400.00	1,400.00	-	3.33%	46.62	1,446.62
合计		13,000.00			7,744.40	20,744.40

(二) 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，实现广东省中山市黄圃镇城乡融合发展基础设施提升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) 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,广东省中山市黄圃镇城乡融合发展基础设施提升工程可用于融资平衡的营业收入主要包括:①土地出让收入、②工业园区厂房租金收入、③停车费收入、④幼儿园保教费收入、⑤灯杆广告收入。经测算,贷款期内债券项目收入情况如下:

(单位:万元)

年份	土地出让收入	厂房租金收入	停车费收入	幼儿园保教费收入	灯杆广告收入	合计
1	4,218.00	111.45	518.40	480.00	72.00	5,399.85
2	3,301.00	111.45	518.40	480.00	72.00	4,482.85
3	3,240.00	111.45	518.40	480.00	72.00	4,421.85
4	-	114.80	533.95	480.00	74.16	1,202.91
5	-	114.80	533.95	480.00	74.16	1,202.91
6	-	114.80	533.95	504.00	74.16	1,226.91
7	-	118.24	549.97	504.00	76.38	1,248.60
8	-	118.24	549.97	504.00	76.38	1,248.60
9	-	118.24	549.97	504.00	76.38	1,248.60
10	-	121.79	566.47	504.00	78.68	1,270.93
11	-	121.79	566.47	529.20	78.68	1,296.13
12	-	121.79	566.47	529.20	78.68	1,296.13
13	-	125.44	583.46	529.20	81.04	1,319.14
14	-	125.44	583.46	529.20	81.04	1,319.14
15	-	125.44	583.46	529.20	81.04	1,319.14
16	-	129.21	600.97	529.20	83.47	1,342.84
17	-	129.21	600.97	529.20	83.47	1,342.84
18	-	129.21	600.97	529.20	83.47	1,342.84
19	-	133.08	619.00	529.20	85.97	1,367.25
20	-	133.08	619.00	529.20	85.97	1,367.25
21	-	133.08	619.00	529.20	85.97	1,367.25



年份	土地出让收入	厂房租金收入	停车费收入	幼儿园保教 费收入	灯杆广告 收入	合计
22	-	137.07	637.57	529.20	88.55	1,392.39
23	-	137.07	637.57	529.20	88.55	1,392.39
24	-	137.07	637.57	529.20	88.55	1,392.39
25	-	141.19	656.69	529.20	91.21	1,418.29
26	-	141.19	656.69	529.20	91.21	1,418.29
27	-	141.19	656.69	529.20	91.21	1,418.29
28	-	145.42	676.39	529.20	93.94	1,444.96
29	-	145.42	676.39	529.20	93.94	1,444.96
30	-	145.42	676.39	529.20	93.94	1,444.96
合计	10,759.00	3,833.09	17,828.63	15,504.00	2,476.20	50,400.91

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园区运营成本、停车位运营成本、幼儿园运营成本、灯杆广告运营成本。经测算,贷款期内债券项目成本情况如下:

(单位:万元)

年份	停车位运营成本	幼儿园运营成本	园区运营成本	灯杆广告运营成本	合计
1	170.40	308.00	12.59	10.56	501.55
2	170.40	308.00	12.59	10.56	501.55
3	170.40	308.00	12.59	10.56	501.55
4	170.40	308.00	12.97	10.88	502.25
5	170.40	308.00	12.97	10.88	502.25
6	175.51	323.40	12.97	10.88	522.76
7	175.51	323.40	13.36	11.20	523.48
8	175.51	323.40	13.36	11.20	523.48
9	175.51	323.40	13.36	11.20	523.48
10	175.51	323.40	13.76	11.54	524.21
11	180.78	339.57	13.76	11.54	545.65
12	180.78	339.57	13.76	11.54	545.65
13	180.78	339.57	14.18	11.89	546.41
14	180.78	339.57	14.18	11.89	546.41
15	180.78	339.57	14.18	11.89	546.41
16	186.20	356.55	14.60	12.24	569.59
17	186.20	356.55	14.60	12.24	569.59
18	186.20	356.55	14.60	12.24	569.59
19	186.20	356.55	15.04	12.61	570.40
20	186.20	356.55	15.04	12.61	570.40
21	191.79	374.38	15.04	12.61	593.81



年份	停车位运营成本	幼儿园运营成本	园区运营成本	灯杆广告运营成本	合计
22	191.79	374.38	15.49	12.99	594.64
23	191.79	374.38	15.49	12.99	594.64
24	191.79	374.38	15.49	12.99	594.64
25	191.79	374.38	15.95	13.38	595.49
26	197.54	393.09	15.95	13.38	619.97
27	197.54	393.09	15.95	13.38	619.97
28	197.54	393.09	16.43	13.78	620.85
29	197.54	393.09	16.43	13.78	620.85
30	197.54	393.09	16.43	13.78	620.85
合计	5,511.09	10,474.95	433.14	363.18	16,782.35

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
1	5,399.85	501.55	4,898.30
2	4,482.85	501.55	3,981.30
3	4,421.85	501.55	3,920.30
4	1,202.91	502.25	700.66
5	1,202.91	502.25	700.66
6	1,226.91	522.76	704.15
7	1,248.60	523.48	725.12
8	1,248.60	523.48	725.12
9	1,248.60	523.48	725.12
10	1,270.93	524.21	746.72
11	1,296.13	545.65	750.49
12	1,296.13	545.65	750.49
13	1,319.14	546.41	772.74
14	1,319.14	546.41	772.74
15	1,319.14	546.41	772.74
16	1,342.84	569.59	773.25
17	1,342.84	569.59	773.25
18	1,342.84	569.59	773.25
19	1,367.25	570.40	796.85
20	1,367.25	570.40	796.85
21	1,367.25	593.81	773.44
22	1,392.39	594.64	797.75
23	1,392.39	594.64	797.75



年份	项目收入	项目成本	项目收益
24	1,392.39	594.64	797.75
25	1,418.29	595.49	822.79
26	1,418.29	619.97	798.32
27	1,418.29	619.97	798.32
28	1,444.96	620.85	824.11
29	1,444.96	620.85	824.11
30	1,444.96	620.85	824.11
合计	50,400.91	16,782.35	33,618.56

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%
广东省中山市黄圃镇城乡融合发展基础设施提升工程	33,618.56	30,256.71	26,894.85

(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 1.62。

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	借贷本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年	7,000.00	229.18	7,229.18	
2023 年	1,400.00	275.80	1,675.80	4,898.30
2024 年	3,500.00	360.28	3,860.28	3,981.30
2025 年	1,100.00	393.28	1,493.28	3,920.30
2026 年		393.28	393.28	700.66
2027 年		393.28	393.28	700.66
2028 年		393.28	393.28	704.15
2029 年		393.28	393.28	725.12
2030 年		393.28	393.28	725.12
2031 年		393.28	393.28	725.12
2032 年		393.28	393.28	746.72



年度	借贷本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2033 年		393.28	393.28	750.49
2034 年		393.28	393.28	750.49
2035 年		393.28	393.28	772.74
2036 年		393.28	393.28	772.74
2037 年		393.28	393.28	772.74
2038 年		393.28	393.28	773.25
2039 年		308.80	308.80	773.25
2040 年		275.80	275.80	773.25
2041 年		275.80	275.80	796.85
2042 年		46.62	46.62	796.85
2043 年		46.62	46.62	773.44
2044 年		46.62	46.62	797.75
2045 年		46.62	46.62	797.75
2046 年		46.62	46.62	797.75
2047 年		46.62	46.62	822.79
2048 年		46.62	46.62	798.32
2049 年		46.62	46.62	798.32
2050 年		46.62	46.62	824.11
2051 年		46.62	46.62	824.11
2052 年	-	46.62	46.62	824.11
合计	13,000.00	7,744.40	20,744.40	33,618.56
本息覆盖倍数	1.62			

（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			项目收益	90%	80%
	本金	利息	本息合计			
2022 年	7,000.00	229.18	7,229.18			
2023 年	1,400.00	275.80	1,675.80	4,898.30	4,408.47	3,918.64
2024 年	3,500.00	360.28	3,860.28	3,981.30	3,583.17	3,185.04



年度	借贷本息合计			项目收益	90%	80%
	本金	利息	本息合计			
2025 年	1,100.00	393.28	1,493.28	3,920.30	3,528.27	3,136.24
2026 年		393.28	393.28	700.66	630.59	560.53
2027 年		393.28	393.28	700.66	630.59	560.53
2028 年		393.28	393.28	704.15	633.73	563.32
2029 年		393.28	393.28	725.12	652.61	580.10
2030 年		393.28	393.28	725.12	652.61	580.10
2031 年		393.28	393.28	725.12	652.61	580.10
2032 年		393.28	393.28	746.72	672.05	597.38
2033 年		393.28	393.28	750.49	675.44	600.39
2034 年		393.28	393.28	750.49	675.44	600.39
2035 年		393.28	393.28	772.74	695.46	618.19
2036 年		393.28	393.28	772.74	695.46	618.19
2037 年		393.28	393.28	772.74	695.46	618.19
2038 年		393.28	393.28	773.25	695.92	618.60
2039 年		308.80	308.80	773.25	695.92	618.60
2040 年		275.80	275.80	773.25	695.92	618.60
2041 年		275.80	275.80	796.85	717.17	637.48
2042 年		46.62	46.62	796.85	717.17	637.48
2043 年		46.62	46.62	773.44	696.10	618.75
2044 年		46.62	46.62	797.75	717.98	638.20
2045 年		46.62	46.62	797.75	717.98	638.20
2046 年		46.62	46.62	797.75	717.98	638.20
2047 年		46.62	46.62	822.79	740.51	658.24
2048 年		46.62	46.62	798.32	718.49	638.66
2049 年		46.62	46.62	798.32	718.49	638.66
2050 年		46.62	46.62	824.11	741.70	659.29
2051 年		46.62	46.62	824.11	741.70	659.29
2052 年	-	46.62	46.62	824.11	741.70	659.29
合计	13,000.00	7,744.40	20,744.40	33,618.56	30,256.71	26,894.85
本息覆盖倍数	1.62				1.46	1.30

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 1.46；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 1.30。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，在广东省中山市黄圃镇城乡融合发展基础设施提升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黄圃镇城乡融合发展基础设施提升工程在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期广东省中山市黄圃镇城乡融合发展基础设施提升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 01 月 09 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，我们对广东省中山市黄圃镇城乡融合发展基础设施提升工程拟申请的2025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，子项目涉及的建设实施主体情况如下：

序号	子项目名称	实施单位
1	中山市黄圃镇2021年地质灾害隐患点治理工程	中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心
2	黄圃镇新中心幼儿园装修和改造工程	中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心
3	黄圃镇食品园6市厂房建设工程	中山市黄圃镇工业开发有限公司
4	中山市黄圃镇疏港北路一期工程	中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心
5	中山市黄圃镇疏港北路二期工程	中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心
6	中山市黄圃镇东阜公路北延线（横石路）一期改造工	中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心



序号	子项目名称	实施单位
	程	
7	中山市黄圃镇京东地块路口（南路口）建设工程	中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心
8	中山市黄圃镇堤围安装照明路灯工程	中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心
9	2022 年黄圃镇堤围路面防护工程	中山市黄圃镇水务事务中心
10	中山市黄圃镇三花排灌渠整治工程	中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心
11	中山市黄圃镇圃港一路建设工程	中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心
12	中山市黄圃镇圃港三路建设工程	中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心
13	中山市黄圃镇盛弘路改造工程	中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心
14	中山市黄圃镇龙安街 82 号北侧边坡地质灾害治理工程	中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心
15	黄圃镇围堤路面工程	中山市黄圃镇水务事务中心
16	黄圃镇三大工业基地新增路段道路照明工程	中山市黄圃镇城市建设和管理局
17	黄圃快线辅道拓宽工程改造	中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心
18	中山市黄圃镇京东地块路口（西路口）建设工程	中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心
19	中山市黄圃镇龙安街 32 号后山边坡地质灾害治理工程	中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心
20	中山市黄圃镇中山市黄圃镇环山东路 9 号西侧边坡地质灾害治理工程	中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心
21	黄圃镇市政道路照明暗区治理工程	中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心
22	中山市黄圃镇三花东侧规划道路建设工程	中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心
23	中山市黄圃镇三花西侧辅道建设工程	中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心
24	黄圃镇 2024 年市政雨水管网清淤及修复工程	中山市黄圃镇城市建设和管理局
25	黄圃镇公共单位雨污分流改造工程	中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心
26	黄圃镇围堤交通安全隐患整治工程	中山市黄圃镇水务事务中心

根据上表，项目共包括 4 个实施单位，各实施单位主体信息如下：

（1）中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心

根据中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心持有的《事业单位法人证书》显示，中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心的基本信息如下：

统一社会信用代码	12442000745531789T
名称	中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心
宗旨和业务范围	负责辖区内相关工程建设的技术性、服务性和辅助性工作，供水、排水和污水处理等工程建设及建成后的运行管理。协助开展辖区内建设工程质量安全管理，协助有关部门处理工程建设中的质量和施工安全事故。开展市政公用、环境卫生、园林绿化、风景名胜设施、人防设施的管理和维护。协助开展辖区内燃气管理的技术性和服务性工作。协助“三旧”改造相关工作，协助开展辖区内资源、潜力排查和更新意愿、基础数据调查等工作。协助开展本辖区历史文化名城名镇名村、历史文化街区、历史风貌区、历史建筑的保护工作。做好与市自然资源局派驻片区分局的工作衔接，协助开展空间规划、各专项规划、控制性详细规划等规划的编制。宣传和贯彻执行上级关于土地房屋征收的政策和法律、



	法规。调查、登记征收范围内土地房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况。组织开展土地房屋征收前的社会稳定风险评估和被征收土地房屋的价值评估工作。协助拟订辖区内建设项目的土地房屋征收补偿方案。协助开展土地房屋征收补偿方案的论证、听证、征求意见、公示等工作。组织开展土地房屋征收补偿协商及征收补偿协议签订工作。开展土地房屋征收补偿、安置纠纷的调解工作。负责土地房屋征收与补偿数据的信息统计、档案资料的收集整理和汇总上报等。
住所	中山市黄圃镇新柳东路 70 号
法定代表人	宋世堂
经费来源	财政补助一类
开办资金	人民币 129105.32 万元
举办单位	中山市黄圃镇人民政府
登记管理机关	中山市事业单位登记管理局

(2) 中山市黄圃镇工业开发有限公司

根据中山市黄圃镇工业开发有限公司持有的《营业执照》显示，中山市黄圃镇工业开发有限公司的基本信息如下：

统一社会信用代码	914420002821303395
名称	中山市黄圃镇工业开发有限公司
宗旨和业务范围	批发:预包装食品、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)。一般经营项目:协助企业引进有关生产项目;销售:金属材料、五金交电、化工材料、建筑材料、百货、汽车零配件、摩托车零配件;自有物业租赁;举办、承接会议展览、展销(分支机构经营);健身(分支机构经营);接待文艺演出(分支机构经营);投资房地产;房地产开发
住所	中山市黄圃镇兴圃大道西 13 号
法定代表人	何嘉殷
开办资金	¥1000 万元(注册资本)
登记管理机关	中山市工商行政管理局
颁发日期	1995 年 11 月 17 日(成立日期)
机构性质	有限责任公司(法人独资)

(3) 中山市黄圃镇水务事务中心

名称	中山市黄圃镇水务事务中心
统一社会信用代码用代码	12442000G19169021K
住所	中山市黄圃镇新市路 15 号
法定代表人	张传辉
开办资金	¥9918.13 万元



经费来源	财政补助一类
举办单位	中山市黄圃镇人民政府
宗旨和业务范围	宣传和贯彻执行上级关于水务工作的政策和法律、法规。负责辖区内水利工程的建设、管理和维修；负责管辖区江河湖泊和水工程的防御洪水抗御旱灾调度及应急水量调度工作，储备、管理水工程抢险物资；协助开展辖区内取水户管理及各行业节约用水管理工作。负责辖区内内河道路整治工作；协助做好辖区内水土保持、水库移民等工作；协助做好辖区内河湖水域及其岸线的管理和保护工作，开展内河道及涉河建设项目的日常巡查等。

(4) 中山市黄圃镇城市建设和管理局

名称	中山市黄圃镇城市建设和管理局
统一社会信用代码	11442000MB2E08885L
机构地址	中山市黄圃镇新柳东路 70 号
负责人	叶沛佩
机构性质	机关（内设机构）
赋码机关	中共中山市委机构编制委员会办公室
颁发日期	2022 年 07 月 14 日
有效期至	2025 年 07 月 13 日

2、本项目主管部门

本项目主管部门为中山市黄圃镇人民政府。

名称	中山市黄圃镇人民政府
统一社会信用代码	11442000007333393K
机构地址	广东省中山市黄圃镇
负责人	唐国伟
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。

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 亿元及 332.98 亿元，政府性基金收入分别为 261.60 亿元、283.57 亿元、121.61 亿元及 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



项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
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广东省中山市黄圃镇城乡融合发展基础设施提升工程
项目总投资	根据相关文件，项目总投资为 34,834.3254 万元
投资估算及资金筹措	根据相关文件，项目总投资为 34,834.3254 万元，2025 年以前已发专项债 11,900 万元，2025 年 1 月项目资金需求 1,100 万元，资金来源拟通过申请财政专项债解决。
项目建设的工期	<p>项目子项目建设工期如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、黄圃镇 2021 年地质灾害隐患点治理工程：2021 年 3 月-2022 年 3 月； 2、黄圃镇新中心幼儿园装修和改造工程：2022 年 3 月-2022 年 8 月； 3、黄圃镇食品园 6 亩厂房建设工程：2022 年 10 月-2023 年 10 月； 4、中山市黄圃镇疏港北路一期工程：2021 年 2 月-2022 年 1 月； 5、中山市黄圃镇疏港北路二期工程：2021 年 10 月-2024 年 10 月； 6、中山市黄圃镇东阜公路北延线（横石路）一期改造工程：2021 年 2 月-2022 年 1 月 7、中山市黄圃镇京东地块路口（南路口）建设工程：2023 年 2 月-2024 年 7 月 8、中山市黄圃镇堤围安装照明路灯工程：2022 年 7 月-2022 年 11 月； 9、2022 年黄圃镇围堤路面防护工程：2022 年 9 月-2022 年 10 月完工，2022 年 12 月验收； 10、中山市黄圃镇三花排灌渠整治工程：2023 年 10 月-2023 年 12 月 11、中山市黄圃镇圃港一路建设工程：2023 年 11 月-2024 年 8 月 12、中山市黄圃镇圃港三路建设工程：2023 年 11 月-2024 年 6 月 13、中山市黄圃镇盛弘路改造工程：2024 年 7 月-2025 年 2 月 14、中山市黄圃镇龙安街 82 号北侧边坡地质灾害治理工程：2024 年 6 月-2024 年 12 月 15、黄圃镇围堤路面工程：2024 年 8 月-2024 年 11 月 16、黄圃镇三大工业基地新增路段道路照明工程：2024 年 7 月-2025 年 1 月 17、黄圃快线辅道拓宽工程改造：2024 年 8 月-2025 年 3 月 18、中山市黄圃镇京东地块路口（西路口）建设工程：2024 年 8 月-2025 年 10 月 19、中山市黄圃镇龙安街 32 号后山边坡地质灾害治理工程：2024 年 8 月-2025 年 2 月 20、中山市黄圃镇中山市黄圃镇环山东路 9 号西侧边坡地质灾害治理工程：2024 年 7 月-2025 年 2 月 21、黄圃镇市政道路照明暗区治理工程：2024 年 7 月-2024 年 10 月 22、中山市黄圃镇三花东侧规划道路建设工程：2024 年 12 月-2025 年 3 月 23、中山市黄圃镇三花西侧辅道建设工程：2024 年 12 月-2025 年 5 月 24、黄圃镇 2024 年市政雨水管网清淤及修复工程：2024 年 5 月-2024 年



	<p>12 月</p> <p>25、黄圃镇公共单位雨污分流改造工程：2024 年 8 月-2025 年 4 月</p> <p>26、黄圃镇围堤交通安全隐患整治工程：2024 年 11 月-2025 年 1 月</p>
项目正式运营日期	本项目各子项目计划于 2025 年 12 月大致建设完毕，已陆续投入运营。
项目对应的本期发债金额	本项目为续发项目，其中 2025 年以前已发专项债 11,900 万元，2025 年 1 月项目资金需求 1,100 万元
项目情况概述	<p>子项目情况概述如下：</p> <p>1.黄圃镇 2021 年地质灾害隐患点治理工程已于 2021 年 3 月动工建设，完工时间为 2022 年 3 月。中山市黄圃镇在册的地质灾害隐患点共计 5 个点，鳌山村金龙北路 40 号东南侧、鳌山村金龙南路四巷 4 号北侧、永平社区环山东路 8 号南侧、水上新村船务公司一巷 55 号北侧、龙安村下街船务公司 1 村 51 号北侧，采用格构梁+锚杆方式治理。</p> <p>2.黄圃镇新中心幼儿园装修和改造工程已于 2022 年 3 月动工建设，完工时间为 2022 年 8 月。建筑面积约 5300 平方米，包括主楼、副楼室内装修及室外广场、门口道路、围墙、门卫室等改造工程。</p> <p>3.黄圃镇食品园 6 亩厂房建设工程项目：占地面积约 4135.20 m²，建设基地面积约 1649.23 m²，总建筑面积约 6191.89 m²，建设 1 栋 4 层高的厂房，楼高 23.5m，首层 7.9m，二至四层层高 5.2m。道路广场面积约 1448.3 m²，共配置 19 个小车位。项目实施计划为 17 个月，其中施工工期为 12 个月，已于 2022 年 10 月开工，计划于 2023 年 10 月竣工。</p> <p>4.中山市黄圃镇疏港北路一期工程：疏港北路一期工程起点接疏港北路二期终点，自北往南延伸，终点止进港路，道路全长约 0.48km；疏港北路一期及二期规划红线宽度为 24 米。项目已于 2021 年 2 月动工建设，目前已竣工。</p> <p>5.中山市黄圃镇疏港北路二期工程：疏港北路二期工程起点接岭栏路，自西往东下空南沙港铁路后，继续往东延伸终点止于疏港北路一期起点，道路全长约 0.90km。项目已于 2021 年 10 月动工建设，计划于 2024 年 10 月竣工。</p> <p>6.中山市黄圃镇东阜公路北延线（横石路）一期改造工程：原设计为两车道二级公路。现扩建为六车道，城市主干路标准，路线全长约为 2.50 公里，设计速度 60km/h，双向六车道，路基宽度为 34m，路面采用沥青混凝土路面，桥梁长 17 米，为中小桥 2 座，路线交叉 16 处。改造的主要内容是道路工程、排水工程、桥涵工程、路线交叉、交通工程、照明工程、综合管线工程等。项目已于 2021 年 2 月动工建设，目前已竣工。</p> <p>7.中山市黄圃镇京东地块路口（南路口）建设工程：京东地块路口建设工程共开设两个路口，在岭栏路上开设路口长度约 0.15km，在进港路开设的路口长约 0.11km；道路规划红线宽度为 36 米。项目已立项，计划于 2023 年 2 月动工建设，计划工期为 120 个日历天，计划于 2024 年 7 月竣工。</p> <p>8.黄圃镇堤围安装照明路灯工程：项目位于黄圃镇大岑围、大雁围、马新围和文明三乡围，工程主要为安装堤围路灯，长度约 70 公里。工程内容项目已于 2022 年 7 月份开工，已于 2022 年 11 月竣工。</p> <p>9.黄圃镇堤围路面防护工程：项目位于黄圃镇，工程对黄圃镇三乡围、马新围、横石围和大雁围堤围路面河侧新建混凝土防护墙，总长度约 5.19 公里。项目于 2022 年 9 月份开工，已于 2022 年 12 月竣工。</p> <p>10.中山市黄圃镇三花排灌渠整治工程：项目位于中山市黄圃镇吴栏村，工程内容包括新建排灌渠道约 440 米，新建挡土墙及疏通排灌渠等。项目计划 2023</p>



	<p>年10月份开工,计划2023年12月竣工。</p> <p>11.中山市黄圃镇圃港一路建设工程:项目位于黄圃镇吴栏村,道路长度约550米,宽度约24米,建设内容包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程等。项目计划2023年11月份开工,计划2024年8月竣工。</p> <p>12.中山市黄圃镇圃港三路建设工程:项目位于黄圃镇吴栏村,路线整体呈南北走向,北起圃港一路,南至工业园区,长度约246米,宽度14米,双向两车道布置,建设内容包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程等。项目计划2023年11月份开工,计划2024年6月竣工。</p> <p>13.中山市黄圃镇盛弘路改造工程:本工程位于黄圃镇,该道路长度约333米,宽度约24米,建设内容包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程、信息管线工程、交通信号灯工程等。项目计划2024年7月份开工,计划2025年2月竣工。</p> <p>14.中山市黄圃镇龙安街82号北侧边坡地质灾害治理工程:本工程位于中山市黄圃镇永平社区,工程内容包括清表削坡、打锚杆、格构梁、截水沟及挡土墙等。项目计划2024年7月份开工,计划2024年12月竣工。项目计划2024年6月份开工,计划2024年12月竣工。</p> <p>15.黄圃镇围堤路面工程:工程计划对黄圃镇三乡围、文明围、横石围、马新围、大雁围破损围堤路面进行修复,总面积约9167平方米。项目计划于2024年8月开工,计划2024年11月竣工。</p> <p>16.黄圃镇三大工业基地新增路段道路照明工程:工程计划对黄圃镇三大工业基地11条道路进行新增路段道路照明工程,建设内容包括新增路灯约228套,相关配套设施建设及相应附属工程。项目计划于2024年7月开工,计划2025年1月竣工。</p> <p>17.黄圃快线辅道拓宽工程改造:本项目位于黄圃镇,将黄圃快线北往南接南三公路辅道(创志工业园东侧)由现状单车道拓宽至两车道,增设小车掉头口和右转专用道,改造长度约600m,宽约10m。包括道路、交通工程等。项目计划于2024年8月开工,计划2025年3月竣工。</p> <p>18.中山市黄圃镇京东地块路口(西路口)建设工程:本项目位于中山市黄圃镇吴栏村,工程分为在民古路东侧增加辅道和连接京东地块的支路,辅道宽度约15.5米,长度约382米;支路宽度约36米,长度约130米,建设内容包括道路工程、桥涵工程、排水工程、交通工程、照明工程等。项目已于2024年8月开工,计划2025年10月竣工。</p> <p>19.中山市黄圃镇龙安街32号后山边坡地质灾害治理工程:本工程位于中山市黄圃镇永平社区,建设内容包括削坡、打锚杆、格构梁、截水沟及挡土墙等。项目计划于2024年8月开工,计划2025年2月竣工。</p> <p>20.中山市黄圃镇中山市黄圃镇环山东路9号西侧边坡地质灾害治理工程:本工程位于中山市黄圃镇永平社区,建设内容包括削坡、打锚杆、格构梁、截水沟及挡土墙等。项目计划于2024年7月开工,计划2025年2月竣工。</p> <p>21.黄圃镇市政道路照明暗区治理工程:对12条市政道路进行新增路段道路照明工程,建设内容包括新增路灯约252套,相关配套设施建设及相应附属工程。</p> <p>22.中山市黄圃镇三花东侧规划道路建设工程:工程内容包括新建道路宽度约14米,长度约510米,建设内容包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程等。</p> <p>23.中山市黄圃镇三花西侧辅道建设工程:新建辅道,辅道路宽约16米、长约</p>
--	---



	<p>821 米, 顺接至三花厂区门口的宽约 25 米、长约 94 米。建设内容包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程、桥涵工程等。</p> <p>24. 该项目工程建设内容为对镇区及三大工业园现状市政路配套雨水管网进行清淤, 清淤管网长度约 40 公里; 整治现状市政路易积水点 20 处; 现状管网缺陷修复 20 处。</p> <p>25. 黄圃镇公共单位雨污分流改造工程: 主要建设内容包括对黄圃镇域内约 17 个公共单位的雨污分流系统实施改造, 主要包括立管改造、地面管改造、周边及建筑内管网系统完善等。</p> <p>26. 黄圃镇围堤交通安全隐患整治工程: 各处围堤范围新增标识标牌 25 个, 修复破损道路 398.45 平方米和新增栏杆 8674.73 米。</p>
项目获批情况	<p>子项目获批情况如下:</p> <p>1. 黄圃镇 2021 年地质灾害隐患点治理工程: 《中山市黄圃镇发展和改革和统计局关于中山市黄圃镇 2021 年地质灾害隐患点治理工程项目可行性研究报告的批复》(中发改黄圃投审〔2021〕5 号)。</p> <p>2. 黄圃镇新中心幼儿园装修和改造工程: 《中山市黄圃发展和改革和统计局关于黄圃镇新中心幼儿园装修和改造工程可行性研究报告的批复》(中发改黄圃投审〔2022〕1 号)、《中山市财政投资建设项目概算变更(调整)、延期审批意见表》(中发改黄圃投审〔2022〕30 号), 概算批复总投资 1035.76 万元。</p> <p>3. 黄圃镇食品园 6 亩厂房建设工程项目: 中山市黄圃镇发展和改革局出具《关于黄圃镇食品园 6 亩厂房建设工程项目可行性研究报告的批复》(中发改黄圃投审〔2022〕11 号)、中山市财政投资建设项目概算的批复(中发改黄圃投审〔2022〕16 号), 概算批复总投资 1705.85 万元。</p> <p>4. 中山市黄圃镇疏港北路一期工程: 中山市发展和改革局出具《关于黄圃镇疏港北路一期工程项目可行性研究报告的批复》(中发改投审〔2020〕106 号), 中山市财政投资建设项目概算的批复(中发改黄圃投审〔2021〕7 号), 概算批复总投资 2,446.68 万元。</p> <p>5. 中山市黄圃镇疏港北路二期工程: 中山市发展和改革局出具《关于黄圃镇疏港北路二期工程项目可行性研究报告的批复》(中发改黄圃投审〔2021〕1 号), 中山市财政投资建设项目概算的批复(中发改黄圃投审〔2021〕8 号), 概算批复总投资 2,985.16 万元。</p> <p>6. 中山市黄圃镇东阜公路北延线(横石路)一期改造工程: 中山市发展和改革局出具《关于中山市黄圃镇东阜公路北延线(横石路)一期改造工程项目可行性研究报告的批复》(中发改投审〔2020〕100 号)、本项目取得中山市财政投资建设项目概算的批复(中发改黄圃投审〔2021〕2 号), 概算批复总投资 11,729.52 万元。</p> <p>7. 中山市黄圃镇京东地块路口(南路口)建设工程: 中山市黄圃镇发展和改革局出具《关于黄圃镇京东地块路口(南路口)建设工程项目可行性研究报告的批复》(中发改黄圃投审〔2021〕16 号), 本项目取得中山市财政投资建设项目概算的批复(中发改黄圃投审〔2022〕8 号), 概算批复总投资 923.15 万元。</p> <p>8. 黄圃镇堤围安装照明路灯工程: 《中山市黄圃镇发展和改革和统计局关于中山市黄圃镇堤围安装照明路灯工程项目可行性研究报告的批复》(中发改黄圃投审〔2022〕20 号)、中山市财政投资建设项目概算的批复(中发改黄圃投审〔2022〕24 号), 概算批复总投资 496.08 万元。</p> <p>9. 黄圃镇堤围路面防护工程: 《中山市黄圃镇发展和改革和统计局关于 2022 年黄</p>



	<p>圃镇堤围路面防护工程项目可行性研究报告的批复》(中发改黄圃投审[2022]18号),本项目取得中山市财政投资建设项目概算的批复(中发改黄圃投审[2022]23号),概算批复总投资 498.82 万元。</p> <p>10.中山市黄圃镇三花排灌渠整治工程:《中山市黄圃镇发展和改革和统计局关于中山市黄圃镇三花排灌渠整治工程项目可行性研究报告的批复》(中发改黄圃投审(2023)27号),本项目取得中山市财政投资建设项目概算的批复(中发改黄圃投审(2023)46号),概算批复总投资 140.15 万元。</p> <p>11.中山市黄圃镇圃港一路建设工程:《中山市黄圃镇发展和改革和统计局关于中山市黄圃镇圃港一路建设工程项目可行性研究报告的批复》(中发改黄圃投审(2023)19号),概算批复总投资 1336.59 万元。</p> <p>12.中山市黄圃镇圃港三路建设工程:《中山市黄圃镇发展和改革和统计局关于中山市黄圃镇圃港三路建设工程项目可行性研究报告的批复》(中发改黄圃投审(2023)18号),概算批复总投资 486.13 万元。</p> <p>13.中山市黄圃镇盛弘路改造工程:《中山市黄圃镇发展和改革和统计局关于中山市黄圃镇盛弘路改造工程项目可行性研究报告的批复》中发改黄圃投审(2023)52号,本项目取得中山市财政投资建设项目概算的批复(中发改黄圃投审(2024)3号),概算批复总投资 621.69 万元。</p> <p>14.中山市黄圃镇龙安街 82 号北侧边坡地质灾害治理工程:《中山市黄圃镇发展和改革和统计局关于中山市黄圃镇龙安街 82 号北侧边坡地质灾害治理工程项目可行性研究报告的批复》中发改黄圃投审(2024)25号。</p> <p>15.黄圃镇围堤路面工程:《中山市黄圃镇发展和改革和统计局关于黄圃镇围堤路面工程项目可行性研究报告的批复》中发改黄圃投审(2023)49号,本项目取得中山市财政投资建设项目概算的批复(中发改黄圃投审(2023)51号),概算批复总投资 193.48 万元。</p> <p>16.黄圃镇三大工业基地新增路段道路照明工程:《中山市黄圃镇发展和改革和统计局关于黄圃镇三大工业基地新增路段道路照明工程项目可行性研究报告的批复》中发改黄圃投审(2024)7号,本项目取得中山市财政投资建设项目概算的批复(中发改黄圃投审(2024)20号),概算批复总投资 282.35 万元。</p> <p>17.黄圃快线辅道拓宽工程改造:《中山市黄圃镇发展和改革和统计局关于黄圃快线辅道拓宽工程项目可行性研究报告的批复》中发改黄圃投审(2024)14号,本项目取得中山市财政投资建设项目概算的批复(中发改黄圃投审(2024)22号),概算批复总投资 510.41 万元。</p> <p>18.中山市黄圃镇京东地块路口(西路口)建设工程:《中山市黄圃镇发展和改革和统计局关于中山市黄圃镇京东地块路口(西路口)建设工程项目可行性研究报告的批复》中发改黄圃投审(2024)4号,总投 2937.44 万元。</p> <p>19.中山市黄圃镇龙安街 32 号后山边坡地质灾害治理工程:《中山市黄圃镇发展和改革和统计局关于中山市黄圃镇龙安街 32 号后山边坡地质灾害治理工程项目可行性研究报告的批复》中发改黄圃投审(2024)9号,本项目取得中山市财政投资建设项目概算的批复(中发改黄圃投审(2024)12号),概算批复总投资 175.54 万元。</p> <p>20.中山市黄圃镇中山市黄圃镇环山东路 9 号西侧边坡地质灾害治理工程:《中山市黄圃镇发展和改革和统计局关于中山市黄圃镇环山东路 9 号西侧边坡地质灾害治理工程项目可行性研究报告的批复》中发改黄圃投审(2024)10号,本项目取得中山市财政投资建设项目概算的批复(中发改黄圃投审(2024)13号),</p>
--	--



	<p>概算批复总投资 159.78 万元。</p> <p>21. 黄圃镇市政道路照明暗区治理工程：《中山市黄圃镇发展和改革和统计局关于黄圃镇市政道路照明暗区治理工程项目可行性研究报告的批复》中发改黄圃投审〔2024〕28 号，总投资 309.11 万元。</p> <p>22. 中山市黄圃镇三花东侧规划道路建设工程：本项目取得《中山市黄圃镇发展和改革和统计局关于中山市黄圃镇三花东侧规划道路建设工程项目可行性研究报告的批复》（中发改黄圃投审〔2024〕52 号），项目估算总投资 743.45 万元。</p> <p>23. 中山市黄圃镇三花西侧辅道建设工程：本项目取得《中山市黄圃镇发展和改革和统计局关于中山市黄圃镇三花西侧辅道建设工程项目可行性研究报告的批复》（中发改黄圃投审〔2024〕51 号），项目估算总投资 2826.66 万元。</p> <p>24. 黄圃镇 2024 年市政雨水管网清淤及修复工程：本项目取得了《中山市黄圃镇发展和改革和统计局关于黄圃镇 2024 年市政雨水管网清淤及修复工程项目可行性研究报告的批复》（中发改黄圃投审〔2024〕29 号）及《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改黄圃投审〔2024〕48 号），项目概算总投资 391.68 万元。</p> <p>25. 黄圃镇公共单位雨污分流改造工程：本项目取得《中山市黄圃镇发展和改革和统计局关于中山市黄圃镇公共单位雨污分流改造工程项目可行性研究报告批复》（中发改黄圃投审〔2024〕30 号）及《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改黄圃投审〔2024〕37 号），项目概算总投资 1063.99 万元。</p> <p>26. 黄圃镇围堤交通安全隐患整治工程：本项目取得《中山市黄圃镇发展和改革和统计局关于黄圃镇围堤交通安全隐患整治工程项目可行性研究报告的批复》（中发改黄圃投审〔2024〕46 号）及《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改黄圃投审〔2024〕54 号），项目概算总投资 287.6754 万元。</p>
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，广东省中山市黄圃镇城乡融合发展基础设施提升工程可用于融资平衡的营业收入主要包括①工业园区厂房租金收入、②停车费收入、③幼儿园保教费收入、④灯杆广告收入

其中：

（1）工业园区厂房租金收入

根据相关资料，食品园 6 亩厂房将建成约 6191.89 平方米的厂房，项目建设完成后，厂房用于出租，黄圃镇同类厂房目前租金约为 12~20 元/m²每月。

食品园 6 亩厂房预计 2024 年投入使用，厂房租金暂按同类厂房目前租金的中间值进行估算，即厂房租金为 15 元/m²每月，预计首年租金收入为 111.45 万元。同时考虑通货膨胀等因素，厂房租金增长率按每 3 年 3%考虑。

经计算本债券项目可取得厂房租金收入共约 3,833.09 万元。明细如下：



单位：万元

年份	1	2	3	4	5	6	合计
厂房租金收入	111.45	111.45	111.45	114.80	114.80	114.80	3,833.09
	7	8	9	10	11	12	
	118.24	118.24	118.24	121.79	121.79	121.79	
	13	14	15	16	17	18	
	125.44	125.44	125.44	129.21	129.21	129.21	
	19	20	21	22	23	24	
	133.08	133.08	133.08	137.07	137.07	137.07	
	25	26	27	28	29	30	
	141.19	141.19	141.19	145.42	145.42	145.42	

(2) 停车费收入

按照园区及周边道路建设完毕后，将新增 1200 个停车位，按照每个停车位 12 元/天进行收费，每 3 年按 3% 增长，预计首年停车费收入为 518.40 万元。

经计算本债券项目可取得停车收入共约 17,828.63 万元。明细如下：

单位：万元

年份	1	2	3	4	5	6	合计
停车费收入	518.40	518.40	518.40	533.95	533.95	533.95	17,828.63
	7	8	9	10	11	12	
	549.97	549.97	549.97	566.47	566.47	566.47	
	13	14	15	16	17	18	
	583.46	583.46	583.46	600.97	600.97	600.97	
	19	20	21	22	23	24	
	619.00	619.00	619.00	637.57	637.57	637.57	
	25	26	27	28	29	30	
	656.69	656.69	656.69	676.39	676.39	676.39	

(3) 土地出让收入

按照政府工作报告及工作计划，在 2023-2024 年内预计出让 9 块工业用地（上述地块均位于黄圃镇吴栏村北部产业平台内，均属于本次项目园区管辖区域内），按照计划，其中序号 1-5 已于 2023 年成交，序号 6-8 已招商，预计 2024 年 10 月成交，序号 9 目前招商中，预计 2025 年 12 月 30 日前成交，按照分成后总分成收入预计为 10,759 万元。地块相关情况如下：

序号	位置	项目名称	图纸号	用地面积 (亩)	预计成交日期	出让单价 (万元/亩)	成交价 (万元)
1	吴栏村	武林风	D01PPB202 30469	14.7803 亩	2023 年 11 月 17 日已成交	90	1330
2	吴栏村	超智	D01PPB202	14.6780 亩	2023 年 11 月 17	90	1321



序号	位置	项目名称	图纸号	用地面积 (亩)	预计成交日期	出让单价 (万元/亩)	成交价 (万元)
			30470		日已成交		
3	吴栏村	中山市泰源玻璃工艺制品有限公司	G01-2023-0060	67.9209 亩	2023 年 8 月 15 日成交	85	1124
4	吴栏村	华霸智能科技(广东)有限公司	G01-2023-0026	29.9598 亩	2023 年 9 月 18 日成交	90	2696
5	吴栏村	吴栏泰源玻璃二期项目	G01-2023-0203	2.1853 亩	2023 年 11 月 17 日已成交	90	197
6	产业平台工业用地	康丽洁	d01zpb20240131	37.845 亩	2024 年 10 月 30 日前	90	3406
7	产业平台工业用地	立晨	d01zpb20240130	27.003 亩	2024 年 10 月 30 日前	90	2430
8	产业平台工业用地	长珠	d01zpc20240413	22.9821 亩	2024 年 10 月 30 日前	90	2068
9	产业平台工业用地	招商中	未出图	90 亩	2025 年 12 月 30 日前	90	8100
合计							22672

根据中山市土地储备中心及中山市黄圃镇人民政府签订的土地合作储备协议《中土储征字(2017)第9号》，土地出让净收益将根据双方出资比例10%:90%进行分成，出让净收益=出让成交价款-需扣缴的省市应缴专项资金及分成-项目成本。

根据协议约定计算，土地可获得收入如下：

序号	位置	项目名称	图纸号	预计成交日期	出让单价 (万元/亩)	成交价(万元)	镇区分成 (万元)
1	吴栏村	武林风	D01PPB20230469	2023 年 11 月 17 日已成交	90	1330	1040
2	吴栏村	超智	D01PPB20230470	2023 年 11 月 17 日已成交	90	1321	1033
3	吴栏村	中山市泰源玻璃工艺制品有限公司	G01-2023-0060	2023 年 8 月 15 日成交	85	1124	878
4	吴栏村	华霸智能科技(广东)有限公司	G01-2023-0026	2023 年 9 月 18 日成交	90	2696	1123
5	吴栏村	吴栏泰源玻璃二期项目	G01-2023-0203	2023 年 11 月 17 日已成交	90	197	144
6	产业平台工业用地	康丽洁	d01zpb20240131	2024 年 10 月 30 日前	90	3406	1422



序号	位置	项目名称	图纸号	预计成交日期	出让单价 (万元/亩)	成交价(万元)	镇区分成 (万元)
7	产业平台工业用地	立晨	d01zpb20240130	2024年10月30日前	90	2430	1015
8	产业平台工业用地	长珠	d01zpc20240413	2024年10月30日前	90	2068	864
9	产业平台工业用地	招商中	未出图	2025年12月30日前	90	8100	3240
合计						22672	10759

(4) 幼儿园保教费收入

根据委托方提供的数据，黄圃镇中心幼儿园常年在在校生约 400 人，预计保教费可收取 1,200 元/每月，一年按 10 个月计算，400 名幼儿，年总收入约 480 万元。运营期内，考虑每 5 年增长 5%。

幼儿园工程为改造工程，改造期间不影响学校正常办学，2023 年可正常运营，经计算本债券项目贷款期内可取得幼儿园保教费收入共约 15,504.00 万元。明细如下：

单位：人民币（万元）

年份	1	2	3	4	5	6	合计
幼儿园保教费收入	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	504.00	15,504.00
	7	8	9	10	11	12	
	504.00	504.00	504.00	504.00	529.20	529.20	
	13	14	15	16	17	18	
	529.20	529.20	529.20	529.20	529.20	529.20	
	19	20	21	22	23	24	
	529.20	529.20	529.20	529.20	529.20	529.20	
	25	26	27	28	29	30	
	529.20	529.20	529.20	529.20	529.20	529.20	

(5) 灯杆广告收入

本项目涉及黄圃镇三大工业基地新增路段道路照明工程新增 228 个路灯，黄圃镇市政道路照明暗区治理工程新增 252 个路灯，共合计 480 套路灯，拟在道路两侧照明灯杆上悬挂广告牌，广告牌布置在灯杆两侧，一个灯杆设置两扇广告牌，合计约 1 m²，预计可设置广告牌共计约 480 m²。根据周边的广告牌收费情况，按 1,500 元/平方米/年进行估算，每年收入 72 万元。收费按照每隔 3 年增长 3% 计算。

经计算本债券项目可取得广告牌出租收入共约 2,476.2 万元。明细如下：



年份	1	2	3	4	5	6	合计
灯杆广告收入	72.00	72.00	72.00	74.16	74.16	74.16	2,476.2
	7	8	9	10	11	12	
	76.38	76.38	76.38	78.68	78.68	78.68	
	13	14	15	16	17	18	
	81.04	81.04	81.04	83.47	83.47	83.47	
	19	20	21	22	23	24	
	85.97	85.97	85.97	88.55	88.55	88.55	
	25	26	27	28	29	30	
	91.21	91.21	91.21	93.94	93.94	93.94	

根据以上项目相关收入数据进行测算，贷款期内债券项目收益情况如下：

(单位：万元)

年份	土地出让收入	厂房租金收入	停车费收入	幼儿园保教 费收入	灯杆广告 收入	合计
1	4,218.00	111.45	518.40	480.00	72.00	5,399.85
2	3,301.00	111.45	518.40	480.00	72.00	4,482.85
3	3,240.00	111.45	518.40	480.00	72.00	4,421.85
4	-	114.80	533.95	480.00	74.16	1,202.91
5	-	114.80	533.95	480.00	74.16	1,202.91
6	-	114.80	533.95	504.00	74.16	1,226.91
7	-	118.24	549.97	504.00	76.38	1,248.60
8	-	118.24	549.97	504.00	76.38	1,248.60
9	-	118.24	549.97	504.00	76.38	1,248.60
10	-	121.79	566.47	504.00	78.68	1,270.93
11	-	121.79	566.47	529.20	78.68	1,296.13
12	-	121.79	566.47	529.20	78.68	1,296.13
13	-	125.44	583.46	529.20	81.04	1,319.14
14	-	125.44	583.46	529.20	81.04	1,319.14
15	-	125.44	583.46	529.20	81.04	1,319.14
16	-	129.21	600.97	529.20	83.47	1,342.84
17	-	129.21	600.97	529.20	83.47	1,342.84
18	-	129.21	600.97	529.20	83.47	1,342.84
19	-	133.08	619.00	529.20	85.97	1,367.25
20	-	133.08	619.00	529.20	85.97	1,367.25
21	-	133.08	619.00	529.20	85.97	1,367.25
22	-	137.07	637.57	529.20	88.55	1,392.39
23	-	137.07	637.57	529.20	88.55	1,392.39
24	-	137.07	637.57	529.20	88.55	1,392.39
25	-	141.19	656.69	529.20	91.21	1,418.29
26	-	141.19	656.69	529.20	91.21	1,418.29
27	-	141.19	656.69	529.20	91.21	1,418.29



年份	土地出让收入	厂房租金收入	停车费收入	幼儿园保教 费收入	灯杆广告 收入	合计
28	-	145.42	676.39	529.20	93.94	1,444.96
29	-	145.42	676.39	529.20	93.94	1,444.96
30	-	145.42	676.39	529.20	93.94	1,444.96
合计	10,759.00	3,833.09	17,828.63	15,504.00	2,476.20	50,400.91

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园区运营成本、停车位运营成本、幼儿园运营成本、灯杆广告运营成本。其中：

（1）工业园区运营成本：

园区运营成本主要包括空置率、物业维修管理费，其中空置率根据市场市场调查，厂房空置率大概是一年一个月左右，即 8.3%，维修管理费率为营业收入的 3%-5%，本期按 3% 预测。首年成本为 17.63 万元。

（2）停车位运营成本：

停车位运营成本主要包括人力成本、设备维护成本，其中：人力成本以每人管理 50 个车位计算，按照中山市服务业平均工资水平 5500 元/月预测，年度人力成本约为 15.84 万元；设备维护成本主要为维修、保养等费用，按照 100 元/个/年计算，年度设备维护成本约为 12 万元。第一年停车位运营成本约为 170.4 万元，预测每五年增长 3%。

（3）幼儿园运营成本：

黄圃镇中心幼儿园目前为市一级幼儿园，教职员工人数约 40 人。预计人员工资费支出约 288 万元/年，日常办公费及水电费等年支出约 20 万元/年，首年年支出约 308 万元。运营期内，考虑每 5 年增长 5%。

（4）灯杆广告运营成本：

主要包括广告制作成本、广告牌维护成本，其中：广告制作成本主要为设计、物料制作、安装，按照市场价约 100 元/个，按六个月更换一次的频率计算年度广告制作成本约为 9.6 万元；灯杆广告维护成本主要为维修、更换、保洁等费用按照 20 元/个/年计算，年度灯杆广告维护成本约为 0.96 万元。第一年广告位运营成本约为 10.56 万元，预测每 3 年增长 3%。

经测算，贷款期内债券项目成本情况如下：

（单位：万元）



年份	停车位运营成本	幼儿园运营成本	园区运营成本	灯杆广告运营成本	合计
1	170.40	308.00	12.59	10.56	501.55
2	170.40	308.00	12.59	10.56	501.55
3	170.40	308.00	12.59	10.56	501.55
4	170.40	308.00	12.97	10.88	502.25
5	170.40	308.00	12.97	10.88	502.25
6	175.51	323.40	12.97	10.88	522.76
7	175.51	323.40	13.36	11.20	523.48
8	175.51	323.40	13.36	11.20	523.48
9	175.51	323.40	13.36	11.20	523.48
10	175.51	323.40	13.76	11.54	524.21
11	180.78	339.57	13.76	11.54	545.65
12	180.78	339.57	13.76	11.54	545.65
13	180.78	339.57	14.18	11.89	546.41
14	180.78	339.57	14.18	11.89	546.41
15	180.78	339.57	14.18	11.89	546.41
16	186.20	356.55	14.60	12.24	569.59
17	186.20	356.55	14.60	12.24	569.59
18	186.20	356.55	14.60	12.24	569.59
19	186.20	356.55	15.04	12.61	570.40
20	186.20	356.55	15.04	12.61	570.40
21	191.79	374.38	15.04	12.61	593.81
22	191.79	374.38	15.49	12.99	594.64
23	191.79	374.38	15.49	12.99	594.64
24	191.79	374.38	15.49	12.99	594.64
25	191.79	374.38	15.95	13.38	595.49
26	197.54	393.09	15.95	13.38	619.97
27	197.54	393.09	15.95	13.38	619.97
28	197.54	393.09	16.43	13.78	620.85
29	197.54	393.09	16.43	13.78	620.85
30	197.54	393.09	16.43	13.78	620.85
合计	5,511.09	10,474.95	433.14	363.18	16,782.35

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
1	5,399.85	501.55	4,898.30
2	4,482.85	501.55	3,981.30
3	4,421.85	501.55	3,920.30
4	1,202.91	502.25	700.66
5	1,202.91	502.25	700.66
6	1,226.91	522.76	704.15
7	1,248.60	523.48	725.12
8	1,248.60	523.48	725.12
9	1,248.60	523.48	725.12
10	1,270.93	524.21	746.72
11	1,296.13	545.65	750.49
12	1,296.13	545.65	750.49
13	1,319.14	546.41	772.74
14	1,319.14	546.41	772.74
15	1,319.14	546.41	772.74
16	1,342.84	569.59	773.25
17	1,342.84	569.59	773.25
18	1,342.84	569.59	773.25
19	1,367.25	570.40	796.85
20	1,367.25	570.40	796.85
21	1,367.25	593.81	773.44
22	1,392.39	594.64	797.75
23	1,392.39	594.64	797.75
24	1,392.39	594.64	797.75
25	1,418.29	595.49	822.79
26	1,418.29	619.97	798.32
27	1,418.29	619.97	798.32
28	1,444.96	620.85	824.11
29	1,444.96	620.85	824.11
30	1,444.96	620.85	824.11
合计	50,400.91	16,782.35	33,618.56

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)

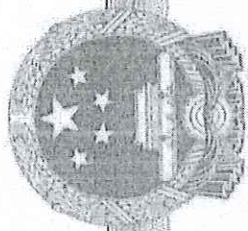
项目	按项目营运收益 的 100%	按项目营运收益 的 90%	按项目营运收益 的 80%
广东省中山市黄圃镇城乡融合发展基础设施提升工程	33,618.56	30,256.71	26,894.85

四、总体评价



综上所述,在广东省中山市黄圃镇城乡融合发展基础设施提升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黄圃镇城乡融合发展基础设施提升工程在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下,预期广东省中山市黄圃镇城乡融合发展基础设施提升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。





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

注册资本 人民币贰佰万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

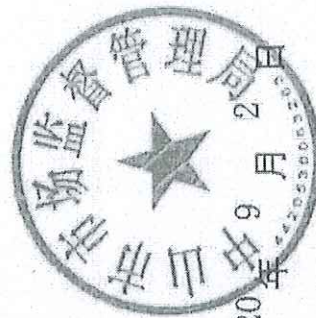
成立日期 1999年12月08日

法定代表人 胡敏珊

营业期限 长期

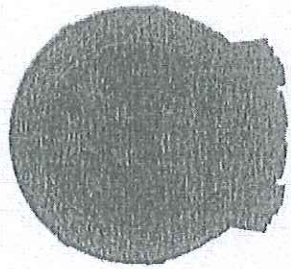
经营范围 会计、审计及税务服务；社会经济咨询；工程
咨询与调查；其他专业咨询与调查；工程
管理服务；代理记账；人力资源服务（不
含劳务派遣）；房地产租赁经营；档案整
理服务。（依法须经批准的项目，经相关
部门批准后方可开展经营活动。）

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

2020年9月2日



会计师事务所 执业证书

名称：中山市威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

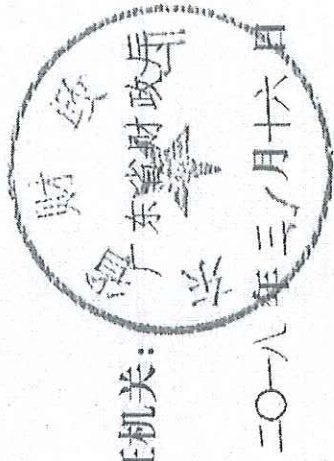
批准执业日期：1999年11月15日

证书序号：0004778

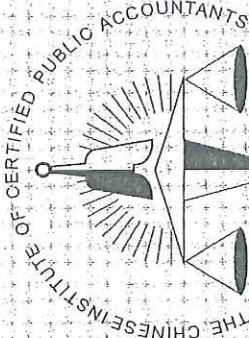
说明

- 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 Full name 彭建阳
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1979-10-29
工作单位 Working unit 中山市成诺会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 442000197910290533

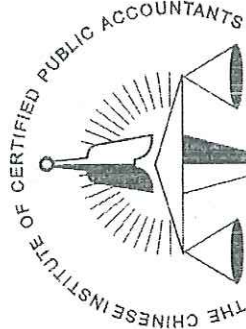


年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 442000070015
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: 2009 年 08 月 21 日
Date of Issuance /y /m /d
2022 年 7 月换发



中国注册会计师协会

姓名	黄俊
性别	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
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，继续有效二年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:
No. of Certificate

442000070018

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

2003 年 06 月 03 日

2022 年 7 月换发

年 月 日
/y /m /d