

2025 年广东省政府专项债券（四期）
广东省中山市“三级书记一把手工程”——中山市农村人居环境
综合整治项目
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 Z10005 号

中山市财政局：

我们接受中山市财政局委托，对广东省中山市“三级书记一把手工程”——中山市农村人居环境综合整治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

广东省中山市“三级书记一把手工程”——中山市农村人居环境综合整治项目，以前年度已安排专项债券资金共计 64,718.00 万元。

(二) 还本付息测算

2025 年计划安排专项债券资金 1,000.00 万元。

本次拟发行 2025 年广东省政府专项债券(四期)1,000.00 万元，测算利率 3.95%，期限 15 年，每半年支付利息，第 15 年末一次性偿还本金。

2025 年度待后续发行专项债券资金 0.00 万元。

以后年度计划安排专项债券资金 0.00 万元。

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	本期借入金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计
2022	—	22,618.00	—	22,618.00	717.50	717.50
2023	22,618.00	31,100.00	—	53,718.00	1,714.28	1,714.28
2024	53,718.00	11,000.00	—	64,718.00	1,986.79	1,986.79
2025	64,718.00	1,000.00	—	65,718.00	2,026.29	2,026.29
2026	65,718.00	—	—	65,718.00	2,026.29	2,026.29
2027	65,718.00	—	—	65,718.00	2,026.29	2,026.29
2028	65,718.00	—	—	65,718.00	2,026.29	2,026.29
2029	65,718.00	—	—	65,718.00	2,026.29	2,026.29
2030	65,718.00	—	—	65,718.00	2,026.29	2,026.29
2031	65,718.00	—	—	65,718.00	2,026.29	2,026.29
2032	65,718.00	—	—	65,718.00	2,026.29	2,026.29
2033	65,718.00	—	2,700.00	63,018.00	2,026.29	4,726.29
2034	63,018.00	—	—	63,018.00	1,969.59	1,969.59
2035	63,018.00	—	—	63,018.00	1,969.59	1,969.59
2036	63,018.00	—	1,900.00	61,118.00	1,969.59	3,869.59
2037	61,118.00	—	16,100.00	45,018.00	1,911.45	18,011.45

年度	期初本金金额	本期借入金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计
2038	45,018.00	-	-	45,018.00	1,420.17	1,420.17
2039	45,018.00	-	1,000.00	44,018.00	1,420.17	2,420.17
2040	44,018.00	-	-	44,018.00	1,380.67	1,380.67
2041	44,018.00	-	20,718.00	23,300.00	1,380.67	22,098.67
2042	23,300.00	-	-	23,300.00	721.31	721.31
2043	23,300.00	-	8,300.00	15,000.00	721.31	9,021.31
2044	15,000.00	-	-	15,000.00	505.50	505.50
2045	15,000.00	-	-	15,000.00	505.50	505.50
2046	15,000.00	-	-	15,000.00	505.50	505.50
2047	15,000.00	-	-	15,000.00	505.50	505.50
2048	15,000.00	-	-	15,000.00	505.50	505.50
2049	15,000.00	-	-	15,000.00	505.50	505.50
2050	15,000.00	-	-	15,000.00	505.50	505.50
2051	15,000.00	-	15,000.00	-	505.50	15,505.50
合计		65,718.00	65,718.00		41,563.70	107,281.70

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

根据提供的项目实施意见汇总稿可知,该项目建成正式运营 后主要收入包括农用地(含鱼塘)租金收入, 停车位及充电桩收入, 广告位租金收入、污水处理费收入和租金收入。

(1) 农用地(含鱼塘)租金收入:

计划农用地(含鱼塘)用于对外出租, 面积约700亩, 租金平均600元/月·亩。往后每年收入增长按5%保守测算。

(2) 停车位及充电桩收入:

约建成2000个停车位及600个充电桩。其中: 停车位收费设置为根据2018年1月1日颁布的《中山市机动车停放服务收费管理实施细则》收费标准暂按5元每小时收费, 假设空置率为5%, 每天停放6小时, 第一年停车费收入2,080.50万元; 充电桩收费设置为充电桩功率为37.5kwh, 峰时以1.5元/kwh计算, 谷时以1元/kwh计算, 平均以1.25元计算, 每充电桩一天工作12小时计算, 第一年停车位及充电桩成本总收入2,409.00万元, 往后每年收入增长5%保守测算。

(3) 广告位租金收入:

一共建成170个广告牌, 其中: 约建成150个中型广告位, 中型广告牌2000元/个·月; 大型广告牌20个, 8000元/个·月, 往后每年收入增长按6%保守测算。

(4) 污水处理费:

项目覆盖约8000户, 每户平均产生污水约40吨/月, 每吨自来水污水处理费为0.95元/吨, 往后每年收入增长按5%保守测算。

(5) 租金收入:

项目建成后有停车场以及物业可供出租, 预测第一年收入约250万, 五桂山片区合计: 52亩, 租金250万元/年, 往后每年收入增长按5%保守测算。

收入测算明细表

年度	农用地(含鱼塘)租金收入	停车位及充电桩收入	广告位租金收入	污水处理费	
2022					
2023					
2024					
2025	504.00	2,409.00	552.00	364.80	
2026	529.20	2,529.45	585.12	383.04	
2027	555.66	2,655.92	620.23	402.19	
2028	583.44	2,788.72	657.44	422.30	
2029	612.61	2,928.16	696.89	443.42	
2030	643.24	3,074.57	738.70	465.59	
2031	675.40	3,228.30	783.02	488.87	
2032	709.17	3,389.72	830.00	513.31	
2033	744.63	3,559.21	879.80	538.98	
2034	781.86	3,737.17	932.59	565.93	
2035	820.95	3,924.03	988.55	594.23	
2036	862.00	4,120.23	1,047.86	623.94	
2037	905.10	4,326.24	1,110.73	655.14	

年度	农用地(含鱼塘)租金收入	停车位及充电桩收入	广告位租金收入	污水处理费	租金收入	合计
2038	950.36	4,542.55	1,177.37	687.90	471.41	7,829.59
2039	997.88	4,769.68	1,248.01	722.30	494.98	8,232.85
2040	1,047.77	5,008.16	1,322.89	758.42	519.73	8,656.97
2041	1,100.16	5,258.57	1,402.26	796.34	545.72	9,103.05
2042	1,155.17	5,521.50	1,486.40	836.16	573.01	9,572.24
2043	1,212.93	5,797.58	1,575.58	877.97	601.66	10,065.72
2044	1,273.58	6,087.46	1,670.11	921.87	631.74	10,584.76
2045	1,337.26	6,391.83	1,770.32	967.96	663.33	11,130.70
2046	1,404.12	6,711.42	1,876.54	1,016.36	696.50	11,704.94
2047	1,474.33	7,046.99	1,989.13	1,067.18	731.33	12,308.96
2048	1,548.05	7,399.34	2,108.48	1,120.54	767.90	12,944.31
2049	1,625.45	7,769.31	2,234.99	1,176.57	806.30	13,612.62
2050	1,706.72	8,157.78	2,369.09	1,235.40	846.62	14,315.61
2051	1,792.06	8,565.67	2,511.24	1,297.17	888.95	15,055.09
合计	27,553.10	131,698.56	35,165.34	19,943.88	13,667.41	228,028.29

2. 成本预测

根据项目实施意见汇总稿可知, 该项目建成正式运营后主要支出包括停车位及充电桩成本、广告位成本和污水处理成本。

(1) 停车位及充电桩成本:

停车位运营成本主要包括、人力成本和日常维护, 其中: 人力成本以每人管理66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200万元; 停车位维护成本主要为维修、保养等费用, 按照50元/个·月计算, 年度设备维护成本约为120万元。充电桩运营成本主要包括电桩日常维护, 其中: 维修成本按照市场维修工时费300元/小时预测, 以一年维修四次的频率计算, 年度充电桩维护成本约为72万元。第一年停车位及充电桩运营成本约为392万元, 预测每五年增长2%。

(2) 广告牌成本:

广告牌成本主要包括制作、安装及维护成本, 其中: 中型广告牌制作、安装及维护成本为3600元/个, 大型广告牌制作、安装及维护成本为14400元/个。第一年停广告牌成本约为82.8万元, 预测每五年增长2%。

(3) 污水处理成本:

污水处理成本主要包括处理设备耗电、药剂、消毒及污泥处置成本和维护成本, 其中: 处理设备耗电0.3元/吨、污泥处置成本约0.22元/吨, 设备维护成本100万元/年。第一年污水处理成本约为299.68万元, 预测每五年增长2%。

成本测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	停车位及充电桩成本	广告牌成本	污水处理成本	合计
2022				-
2023				-
2024				
2025	392.00	82.80	299.68	774.48
2026	392.00	82.80	299.68	774.48
2027	392.00	82.80	299.68	774.48
2028	392.00	82.80	299.68	774.48
2029	392.00	82.80	299.68	774.48

年度	停车位及充电桩成本	广告牌成本	污水处理成本	合计
2030	399.84	84.46	305.67	789.97
2031	399.84	84.46	305.67	789.97
2032	399.84	84.46	305.67	789.97
2033	399.84	84.46	305.67	789.97
2034	399.84	84.46	305.67	789.97
2035	407.84	86.15	311.79	805.77
2036	407.84	86.15	311.79	805.77
2037	407.84	86.15	311.79	805.77
2038	407.84	86.15	311.79	805.77
2039	407.84	86.15	311.79	805.77
2040	415.99	87.87	318.02	821.88
2041	415.99	87.87	318.02	821.88
2042	415.99	87.87	318.02	821.88
2043	415.99	87.87	318.02	821.88
2044	415.99	87.87	318.02	821.88
2045	424.31	89.63	324.38	838.32
2046	424.31	89.63	324.38	838.32
2047	424.31	89.63	324.38	838.32
2048	424.31	89.63	324.38	838.32
2049	424.31	89.63	324.38	838.32
2050	432.80	91.42	330.87	855.09
2051	432.80	91.42	330.87	855.09
合计	11,065.52	2,337.31	8,459.48	21,862.30

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，广东省中山市“三级书记一把手工程”——中山市农村人居环境综合整治项目在债券存续期内的项目营运收益为 206,165.99 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
2022	-	-	-
2023	-	-	-
2024			
2025	4,079.80	774.48	3,305.32
2026	4,289.31	774.48	3,514.83
2027	4,509.63	774.48	3,735.15
2028	4,741.31	774.48	3,966.83
2029	4,984.96	774.48	4,210.48
2030	5,241.17	789.97	4,451.20
2031	5,510.61	789.97	4,720.64
2032	5,793.97	789.97	5,004.00
2033	6,091.98	789.97	5,302.01
2034	6,405.38	789.97	5,615.41
2035	6,734.98	805.77	5,929.21
2036	7,081.61	805.77	6,275.84
2037	7,446.17	805.77	6,640.40
2038	7,829.59	805.77	7,023.82
2039	8,232.85	805.77	7,427.08
2040	8,656.97	821.88	7,835.09
2041	9,103.05	821.88	8,281.17
2042	9,572.24	821.88	8,750.36
2043	10,065.72	821.88	9,243.84
2044	10,584.76	821.88	9,762.88
2045	11,130.70	838.32	10,292.38
2046	11,704.94	838.32	10,866.62
2047	12,308.96	838.32	11,470.64
2048	12,944.31	838.32	12,105.99
2049	13,612.62	838.32	12,774.30
2050	14,315.61	855.09	13,460.52
2051	15,055.09	855.09	14,200.00
合计	228,028.29	21,862.30	206,165.99

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

年度	项目现金流入				项目现金流出			
	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	
2022		22,618.00		22,618.00	717.50	22,618.00		23,
2023		31,100.00		31,100.00	1,714.28	31,100.00		32,
2024		11,000.00		11,000.00	1,986.79	11,000.00		12,
2025	4,079.80	1,000.00	82,363.11	87,442.91	2,026.29	83,363.11	774.48	86,
2026	4,289.31			4,289.31	2,026.29		774.48	2,
2027	4,509.63			4,509.63	2,026.29		774.48	2,
2028	4,741.31			4,741.31	2,026.29		774.48	2,
2029	4,984.96			4,984.96	2,026.29		774.48	2,
2030	5,241.17			5,241.17	2,026.29		789.97	2,
2031	5,510.61			5,510.61	2,026.29		789.97	2,
2032	5,793.97			5,793.97	2,026.29		789.97	2,
2033	6,091.98			6,091.98	4,726.29		789.97	5,
2034	6,405.38			6,405.38	1,969.59		789.97	2,
2035	6,734.98			6,734.98	1,969.59		805.77	2,
2036	7,081.61			7,081.61	3,869.59		805.77	4,

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		
2037	7,446.17			7,446.17	18,011.45		805.77	18,817.22	-11,371.05	11,495.93
2038	7,829.59			7,829.59	1,420.17		805.77	2,225.94	5,603.65	17,099.58
2039	8,232.85			8,232.85	2,420.17		805.77	3,225.94	5,006.91	22,106.49
2040	8,656.97			8,656.97	1,380.67		821.88	2,202.55	6,454.42	28,560.90
2041	9,103.05			9,103.05	22,098.67		821.88	22,920.55	-13,817.50	14,743.40
2042	9,572.24			9,572.24	721.31		821.88	1,543.19	8,029.05	22,772.44
2043	10,065.72			10,065.72	9,021.31		821.88	9,843.19	222.53	22,994.97
2044	10,584.76			10,584.76	505.50		821.88	1,327.38	9,257.38	32,252.35
2045	11,130.70			11,130.70	505.50		838.32	1,343.82	9,786.88	42,039.22
2046	11,704.94			11,704.94	505.50		838.32	1,343.82	10,361.12	52,400.34
2047	12,308.96			12,308.96	505.50		838.32	1,343.82	10,965.14	63,365.48
2048	12,944.31			12,944.31	505.50		838.32	1,343.82	11,600.49	74,965.97
2049	13,612.62			13,612.62	505.50		838.32	1,343.82	12,268.80	87,234.76
2050	14,315.61			14,315.61	505.50		855.09	1,360.59	12,955.02	100,189.79
2051	15,055.09			15,055.09	15,505.50		855.09	16,360.59	-1,305.50	98,884.29
合计	228,028.29	65,718.00	82,363.11	376,109.40	107,281.70	148,081.11	21,862.30	277,225.11	98,884.29	

(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		
2022	-	717.50	717.50	-	
2023	-	1,714.28	1,714.28	-	
2024	-	1,986.79	1,986.79	-	
2025	-	2,026.29	2,026.29	3,305.32	
2026	-	2,026.29	2,026.29	3,514.83	
2027	-	2,026.29	2,026.29	3,735.15	
2028	-	2,026.29	2,026.29	3,966.83	
2029	-	2,026.29	2,026.29	4,210.48	
2030	-	2,026.29	2,026.29	4,451.20	
2031	-	2,026.29	2,026.29	4,720.64	
2032	-	2,026.29	2,026.29	5,004.00	
2033	2,700.00	2,026.29	4,726.29	5,302.01	
2034	-	1,969.59	1,969.59	5,615.41	
2035	-	1,969.59	1,969.59	5,929.21	
2036	1,900.00	1,969.59	3,869.59	6,275.84	
2037	16,100.00	1,911.45	18,011.45	6,640.40	
2038	-	1,420.17	1,420.17	7,023.82	
2039	1,000.00	1,420.17	2,420.17	7,427.08	
2040	-	1,380.67	1,380.67	7,835.09	
2041	20,718.00	1,380.67	22,098.67	8,281.17	
2042	-	721.31	721.31	8,750.36	

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		
2043	8,300.00	721.31	9,021.31	9,243.84	
2044	—	505.50	505.50	9,762.88	
2045	—	505.50	505.50	10,292.38	
2046	—	505.50	505.50	10,866.62	
2047	—	505.50	505.50	11,470.64	
2048	—	505.50	505.50	12,105.99	
2049	—	505.50	505.50	12,774.30	
2050	—	505.50	505.50	13,460.52	
2051	15,000.00	505.50	15,505.50	14,200.00	
合计	65,718.00	41,563.70	107,281.70	206,165.99	
本息覆盖倍数	1.92				

(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		
2022	—	717.50	717.50	—	
2023	—	1,714.28	1,714.28	—	
2024	—	1,986.79	1,986.79	—	
2025	—	2,026.29	2,026.29	2,974.79	
2026	—	2,026.29	2,026.29	3,163.35	

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		
2027	-	2,026.29	2,026.29	3,361.64	
2028	-	2,026.29	2,026.29	3,570.15	
2029	-	2,026.29	2,026.29	3,789.43	
2030	-	2,026.29	2,026.29	4,006.08	
2031	-	2,026.29	2,026.29	4,248.58	
2032	-	2,026.29	2,026.29	4,503.60	
2033	2,700.00	2,026.29	4,726.29	4,771.81	
2034	-	1,969.59	1,969.59	5,053.87	
2035	-	1,969.59	1,969.59	5,336.29	
2036	1,900.00	1,969.59	3,869.59	5,648.26	
2037	16,100.00	1,911.45	18,011.45	5,976.36	
2038	-	1,420.17	1,420.17	6,321.44	
2039	1,000.00	1,420.17	2,420.17	6,684.37	
2040	-	1,380.67	1,380.67	7,051.58	
2041	20,718.00	1,380.67	22,098.67	7,453.05	
2042	-	721.31	721.31	7,875.32	
2043	8,300.00	721.31	9,021.31	8,319.45	
2044	-	505.50	505.50	8,786.59	
2045	-	505.50	505.50	9,263.14	
2046	-	505.50	505.50	9,779.96	
2047	-	505.50	505.50	10,323.57	
2048	-	505.50	505.50	10,895.39	
2049	-	505.50	505.50	11,496.87	
2050	-	505.50	505.50	12,114.47	
2051	15,000.00	505.50	15,505.50	12,780.00	
合计	65,718.00	41,563.70	107,281.70	185,549.39	
本息覆盖倍	1.73				

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		
数					

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		
2022	-	717.50	717.50		
2023	-	1,714.28	1,714.28		
2024	-	1,986.79	1,986.79		
2025	-	2,026.29	2,026.29	2,644.26	
2026	-	2,026.29	2,026.29	2,811.86	
2027	-	2,026.29	2,026.29	2,988.12	
2028	-	2,026.29	2,026.29	3,173.46	
2029	-	2,026.29	2,026.29	3,368.38	
2030	-	2,026.29	2,026.29	3,560.96	
2031	-	2,026.29	2,026.29	3,776.51	
2032	-	2,026.29	2,026.29	4,003.20	
2033	2,700.00	2,026.29	4,726.29	4,241.61	
2034	-	1,969.59	1,969.59	4,492.33	
2035	-	1,969.59	1,969.59	4,743.37	
2036	1,900.00	1,969.59	3,869.59	5,020.67	
2037	16,100.00	1,911.45	18,011.45	5,312.32	
2038	-	1,420.17	1,420.17	5,619.06	
2039	1,000.00	1,420.17	2,420.17	5,941.66	
2040	-	1,380.67	1,380.67	6,268.07	
2041	20,718.00	1,380.67	22,098.67	6,624.93	

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		
2042	-	721.31	721.31	7,000.28	
2043	8,300.00	721.31	9,021.31	7,395.07	
2044	-	505.50	505.50	7,810.30	
2045	-	505.50	505.50	8,233.90	
2046	-	505.50	505.50	8,693.29	
2047	-	505.50	505.50	9,176.51	
2048	-	505.50	505.50	9,684.79	
2049	-	505.50	505.50	10,219.44	
2050	-	505.50	505.50	10,768.42	
2051	15,000.00	505.50	15,505.50	11,360.00	
合计	65,718.00	41,563.70	107,281.70	164,932.79	
本息覆盖倍数	1.54				

经测算：按广东省中山市“三级书记一把手工程”——中山市农村人居环境综合整治项目自身收益的 90%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.73；按广东省中山市“三级书记一把手工程”——中山市农村人居环境综合整治项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.54。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·广东·中山

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,实现广东省中山市“三级书记一把手工程”——中山市农村人居环境综合整治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 1 月广东省政府专项债券广东省中山市“三级书记一把手工程”——中山市农村人居环境综合整治项目募投报告。

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、项目情况说明

1. 项目组织实施机构

广东省中山市“三级书记一把手工程”——中山市农村人居环境综合整治项目的项目单位为中山市阜沙镇农业农村局、中山市五桂山街道农业农村局、中山市沙溪镇水务事务中心、中山市西区街道农业农村局、中山市横栏镇生态环境保护局、中山市沙溪镇农业农村局、中山市港口镇农业农村局、中山市阜沙镇资产管理有限公司、中山市阜沙镇水务事务中心和中山市大涌镇农业服务中心(中山市大涌镇动物疫病防控中心、中山市大涌镇农产品检验检测站、中山市大涌镇食品综合快检中心,中山市大涌镇林地资源保护中心)。

2. 项目情况

项目名称	广东省中山市“三级书记一抓手工程”——中山市农村人居环境综合整治项目
项目总投资	148,081.11万元
项目情况概述	<p>本项目建设内容包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 阜沙镇农村生活污水管网建设工程，项目总投资438.49万元。 2. 中山市五桂山乡村振兴美丽宜居示范村建设项目，项目总投资14820万元。 3. 中山市中小河流治理重点县综合整治和水系连通试点沙溪镇-2项目区项目，项目总投资3562.89万元。 4. 中山市西区乡村振兴美丽宜居示范村建设项目，项目总投资8600万元。 5. 中山市西区乡村振兴美丽宜居村建设项目，项目总投资3350万元。 6. 中山市横栏镇农村生活污水治理工程项目，项目总投资27541.78万元。 7. 沙溪镇圣狮村美丽宜居示范村建设项目，项目总投资539万元。 8. 中山市港口镇农村生活污水治理工程项目，项目总投资53167.76万元。 9. 阜沙镇各村信息通信新基建光纤融合网工程，项目总投资4060.01万元 10. 阜沙镇上南村垃圾中转站项目，项目总投资1388.97万 元。 11. 沙溪镇圣狮村信息通信新基建光纤融合网工程，项目总投 资398.82万元 12. 沙溪镇龙瑞村信息通信新基建光纤融合网工程，项目总投 资397.84万元。 13. 2022年中山市阜沙镇阜东村养殖池塘升级改造与尾水治 理项目，项目总投资94.10万元。 14. 2022年中山市阜沙镇大有村养殖池塘升级改造与尾水治 理项目，项目总投资161.20万元。 15. 中山市阜沙镇农村水利基础设施建设项目，项目总投资 2700万元。 16. 大涌镇养殖尾水治理项目明，项目总投资500万元。 17. 阜沙镇示范性美丽渔场养殖池塘尾水治理工程项目，项目总投 资2982.45万元。 18. 沙溪镇养殖池塘升级改造与尾水治理项目，项目总投资1,298.51万元。 19. 西区街道信息通信新基建光纤融合网工程，项目总投资1191万元。 20. 沙溪镇信息通信新基建工程，项目总投资1000万元。 21. 中山市阜沙镇美丽乡村建设项目，项目总投资2856.5万元。

	<p>22. 中山市农村人居环境综合整治项目-五桂山街道美丽乡村建设项目一期（桂南村项目），项目总投资1934.11万元。</p> <p>23. 西区街道悦生围现代农业乡村振兴示范带项目，项目总投资13,841.75万元。</p> <p>24. 大涌镇养殖池塘升级改造与尾水治理项目，项目总投资1,255.93万元。</p>
项目计划建设工期	2021年12月至2025年12月
项目获批情况	见下表

序号	名称	项目获批情况
1	阜沙镇农村生活污水管网建设工程	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改阜沙投审〔2022〕2号）。
2	中山市五桂山乡村振兴美丽宜居示范村建设项目	<p>本项目已取得《中山市人民政府五桂山街道办事处关于同意实施乡村振兴美丽宜居示范村建设项目的批复》（桂办〔2022〕1号），</p> <p>本项目已取得《关于同意实施乡村振兴美丽宜居示范村建设项目的批复（第二批）》；</p> <p>本项目已取得《中山市人民政府五桂山街道办事处关于同意实施乡村振兴美丽宜居示范村建设项目的批复（全年批）》（桂办〔2022〕4号）；</p> <p>本项目已取得《中山市人民政府五桂山街道办事处关于同意实施乡村振兴美丽宜居示范村建设项目的批复（全年批）》（桂办〔2022〕6号）；</p> <p>本项目已取得《中山市人民政府五桂山街道办事处关于同意实施农村人居环境综合整治项目的批复》（桂办〔2023〕4号）。</p>
3	中山市中小河流治理重点县综合整治和水系连通试点沙溪镇-2项目区项目	<p>本项目已取得《中山市沙溪镇发展改革和统计局关于中山市中小河流治理重点县综合整治和水系连通试点沙溪镇-2项目区项目可行性研究报告的批复》（中发改沙溪投审〔2021〕2号）；</p> <p>本项目已取得《关于中山市中小河流治理重点县综合整治和水系连通试点沙溪镇-2项目区初步设计的批复》（中水审复〔2021〕136号）。</p>
4	中山市西区乡村振兴美丽宜居示范村建设项目	本项目已取得《关于同意实施乡村振兴美丽宜居示范村建设项目和乡村振兴美丽宜居村建设项目的批复》，已纳入中山市美丽乡村建设项目库。

序号	名称	项目获批情况
5	中山市西区乡村振兴美丽宜居村建设项目	本项目已取得《关于同意实施乡村振兴美丽宜居示范村建设项目和乡村振兴美丽宜居村建设项目的批复》,已纳入中山市美丽乡村建设项目库。
6	中山市横栏镇农村生活污水治理工程项目	本项目已取得《横栏镇党委会议决定事项》,同意本项目中新丰村16个子项目纳入中山市美丽乡村建设项目库, 本项目已取得《横栏镇党委会议决定事项》同意本项目中西冲社区9个子项目、裕祥村11个子项目纳入中山市美丽乡村建设项目库。 本项目已取得《横栏镇党委会议决定事项》同意本项目中新茂村25个子项目、三沙村32个子项目和五沙村12个子项目纳入中山市美丽乡村建设项目库。
7	沙溪镇圣狮村美丽宜居示范村建设项目	本项目已取得《沙溪镇党委会会议事项通知》(沙委会函(2022)126号)。
8	中山市港口镇农村生活污水治理工程项目	本项目已取得《中共中山市港口镇委员会会议纪要》(中港委会纪(2022)37号),同意本项目中251个子项目纳入中山市美丽乡村建设项目库。
9	阜沙镇各村信息通信新基建光纤融合网工程	本项目《提请党委会决议事项申报表》已取得中山市阜沙镇党政综合办公室同意,纳入中山市美丽乡村项目库并进行专项债券资金申报。 本项目已取得《党委会决定事项通知》(2022年第50期),同意本项目纳入美丽乡村建设项目库并申请专项债。
10	阜沙镇上南村垃圾中转站项目	本项目已取得《关于阜沙镇上南村垃圾中转站项目可行性研究报告的批复》(中发改阜沙投审(2022)21号) 本项目已取得《中山市财政投资建设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(2023)6号)。
11	沙溪镇圣狮村信息通信新基建光纤融合网工程	本项目《沙溪镇圣狮村美丽乡村建设项目动态入库申请表》已取得中山市沙溪镇农业农村局、中山市沙溪镇人民政府同意纳入中山市美丽乡村建设项目库。
12	沙溪镇龙瑞村信息通信新基建工程	本项目《沙溪镇龙瑞村美丽乡村建设项目整体入库申请表》已取得中山市沙溪镇农业农村局、中山市沙溪镇人民政府同意纳入中山市美丽乡村建设项目库。
13	2022年中山市阜沙镇阜东村养殖池塘升级改造与尾水治理项目	本项目已取得《领导班子联席会议决定事项通知》(2022年第28期),同意本项目已纳入尾水治理项目库并申请专项债。
14	2022年中山市阜沙镇大有村养殖池塘升级改造与尾水治理项目	本项目已取得《党委会决定事项通知》(2022年第67期),同意本项目已纳入尾水治理项目库并申请专项债。

序号	名称	项目获批情况
15	中山市阜沙镇农村水利基础设施建设项目	本项目《提请党委会决议事项申报表》已取得中山市阜沙镇党政综合办公室同意, 纳入中山市美丽乡村项目库并进行专项债券资金申报。本项目已取得《党委会决定事项通知》(2022年第50期), 同意本项目纳入美丽乡村建设项目库并申请专项债。
16	大涌镇养殖尾水治理项目	本项目《大涌镇党委会议决定事项》已取得中国共产党中山市大涌镇委员会同意, 纳入中山市养殖池塘升级改造与尾水治理建设项目库并申请专项债。
17	阜沙镇示范性美丽渔场养殖池塘尾水治理工程项目	本项目已取得《关于阜沙镇示范性美丽渔场养殖池塘尾水治理工程可行性研究报告的批复》中发改阜沙投审(2023)5号。
18	沙溪镇养殖池塘升级改造与尾水治理项目	本项目《沙溪镇党委会会议决定事项通知》沙委会函(2023)188号已取得沙溪镇党政综合办公室同意, 将3个子项目纳入中山市美丽乡村建设项目库并申请专项债; 本项目《沙溪镇党委会会议决定事项通知》沙委会函(2023)237号已取得沙溪镇党政综合办公室同意, 将3个子项目纳入中山市美丽乡村建设项目库并申请专项债。
19	西区街道信息通信新基建光纤融合网工程	本项目《党工委会议决定事项通知》已取得中山市西区街道党政综合办公室同意, 将3个子项目纳入中山市美丽乡村建设项目库并申请专项债。
20	沙溪镇信息通信新基建工程	本项目《沙溪镇党委会会议决定事项通知》沙委会函(2023)285号已取得沙溪镇党政综合办公室同意, 将3个子项目纳入中山市美丽乡村建设项目库并申请专项债。
21	中山市阜沙镇美丽乡村建设项目	本项目《党委会决定事项通知》(2022年第61期)已经取得中山市阜沙镇党政综合办公室同意, 将18个子项目纳入中山市美丽乡村建设项目库并申请专项债。
22	中山市农村人居环境综合整治一期(桂南村项目)	本项目《五桂山街道党工委会议纪要(摘要)》(2024)16-1号已经取得中山市五桂山街道党政综合办公室同意, 将10个子项目纳入中山市美丽乡村建设项目并申请专项债。
23	西区街道悦生围现代农业乡村振兴示范带项目	本项目《中山市西区街道发展改革和统计局关于西区街道悦生围现代农业乡村振兴示范带项目可行性研究报告的批复》(2023)47号已取得中山市西区街道发展改革和统计局审批立项。
24	大涌镇养殖池塘升级改造与尾水治理项目	本项目《大涌镇党委会议决定事项通知》已取得中山市大涌镇党政综合办公室同意, 同意实施 2024 年大涌社区、安堂社区、青岗社区、石井社区、起凤环社区尾水治理项目并申请专项债券。

四、总体评价

综上所述,在广东省中山市“三级书记一把手工程”——中山市农村人居环境综合整治项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的广东省中山市“三级书记一把手工程”——中山市农村人居环境综合整治项目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“三级书记一把手工程”——中山市农村人居环境综合整治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。