

广东省中山市岐江新城产业平台基础设施
建设项目收益与融资自求平衡测算评价报告

广合专字[2026]G12004250602 号

目 录

一、报告正文.....1-17

二、附件

项目收益及现金流入评价说明.....18-28





广东省中山市岐江新城产业平台基础设施建设项目 收益与融资自求平衡测算评价报告

广合专字[2026]G12004250602 号

中山市财政局:

我们接受中山市财政局委托,对广东省中山市岐江新城产业平台基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号一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。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

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。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件,随其他申报材料一起上报。

一、债券资金概况

1、项目资金需求情况

广东省中山市岐江新城产业平台基础设施建设项目总投资 160,098.63 万元,其中:市场化融资 50,000.00 万元,其中:2026 年融资 30,000.00 万元,2027 年融资 20,000.00



万元，融资利率 3%，融资年限 15 年，从第 6 年开始等额偿还本金；专项债融资 94,000.00 万元，自有资金 6,098.63 万元，财政资金 10,000.00 万元。

2、专项债筹资计划

2026 年计划安排专项债券资金 50,000.00 万元，其中：6 月已发行 2026 年广东省政府专项债券（二十八期）9,000.00 万元（用于项目资本金 9,000.00 万元），期限 10 年，融资利率 1.79%，到期一次偿还本金；8 月发行 2026 年广东省政府专项债券（三十四期）22,000.00 万元（用于项目资本金 22,000.00 万元），期限 20 年，融资利率 2.23%，到期一次偿还本金；9 月拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）16,540.00 万元（用于项目资本金 16,540.00 万元），期限 7 年，预计融资利率 2.28%，到期一次偿还本金；2026 年后续拟发行 15 年期广东省政府专项债券融资 2,460.00 万元，预计融资利率 2.45%，到期一次偿还本金。

2027 年计划安排专项债券资金 38,000.00 万元，期限 15 年，预计融资利率 2.45%，到期一次偿还本金；2028 年计划安排专项债券资金 6,000.00 万元，期限 30 年，预计融资利率 2.51%，到期一次偿还本金。

3、项目整体还本付息测算：

项目还本付息测算汇总表

单位：万元

年度	期初本金	本期偿还本金	期末本金	应付利息	还本付息合计
2026	-	-	80,000.00	-	-
2027	80,000.00	-	138,000.00	1,989.08	1,989.08
2028	138,000.00	-	144,000.00	3,520.08	3,520.08
2029	144,000.00	-	144,000.00	3,670.68	3,670.68
2030	144,000.00	-	144,000.00	3,670.68	3,670.68
2031	144,000.00	-	144,000.00	3,670.68	3,670.68
2032	144,000.00	3,000.00	141,000.00	3,670.68	6,670.68
2033	141,000.00	21,540.00	119,460.00	3,580.68	25,120.68
2034	119,460.00	5,000.00	114,460.00	3,053.57	8,053.57



年度	期初本金	本期偿还本金	期末本金	应付利息	还本付息合计
2035	114,460.00	5,000.00	109,460.00	2,903.57	7,903.57
2036	109,460.00	14,000.00	95,460.00	2,753.57	16,753.57
2037	95,460.00	5,000.00	90,460.00	2,442.47	7,442.47
2038	90,460.00	5,000.00	85,460.00	2,292.47	7,292.47
2039	85,460.00	5,000.00	80,460.00	2,142.47	7,142.47
2040	80,460.00	5,000.00	75,460.00	1,992.47	6,992.47
2041	75,460.00	7,460.00	68,000.00	1,842.47	9,302.47
2042	68,000.00	40,000.00	28,000.00	1,632.20	41,632.20
2043	28,000.00	-	28,000.00	641.20	641.20
2044	28,000.00	-	28,000.00	641.20	641.20
2045	28,000.00	-	28,000.00	641.20	641.20
2046	28,000.00	22,000.00	6,000.00	641.20	22,641.20
2047	6,000.00	-	6,000.00	150.60	150.60
2048	6,000.00	-	6,000.00	150.60	150.60
2049	6,000.00	-	6,000.00	150.60	150.60
2050	6,000.00	-	6,000.00	150.60	150.60
2051	6,000.00	-	6,000.00	150.60	150.60
2052	6,000.00	-	6,000.00	150.60	150.60
2053	6,000.00	-	6,000.00	150.60	150.60
2054	6,000.00	-	6,000.00	150.60	150.60
2055	6,000.00	-	6,000.00	150.60	150.60
2056	6,000.00	-	6,000.00	150.60	150.60
2057	6,000.00	-	6,000.00	150.60	150.60
2058	6,000.00	6,000.00	-	150.60	6,150.60
合计		144,000.00		49,199.82	193,199.82
政府专项债券		94,000.00		33,449.82	127,449.82
市场化融资		50,000.00		15,750.00	65,750.00



4、本次融资前，项目已发生融资行为，并产生相关融资成本。

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、项目收入估算

本项目建成正式运营后主要收入包括租金收入、厂房销售收入、物业费收入、充电桩服务费收入、光伏运营收入、停车位收入和广告牌位收入。

据统计，中山市 2021-2025 年生产总值（GDP）同比增速分别为 8.40%、0.50%、5.60%、3.70%、3.80%，GDP 平均增速为 4.40%。基于谨慎性原则，债券存续期内，本项目除厂房销售收入、物业管理费收入和光伏运营收入保持相对稳定性外，其他运营收入（租金收入、充电桩服务费收入、停车位收入和广告牌位收入）按每 3 年增长 10.00% 进行测算，债券存续期内的年均复合增长率为 3.23%，低于年均 GDP 平均增速的 80%（即 3.52%）。

（1）租金收入

本项目租金收入按每 3 年增长 10.00% 进行计算。

①高层厂房租赁收入：厂房 3 成用于出租，按平均租金 13 元/m²/月，出租面积 49115.4 m²，出租率运营期第 1 年 50%、第 2 年 70%、第 3 年及以后 90% 计算；



②宿舍租赁收入，按 20 元/m²/月；面积 16718 m²，出租率运营期第 1 年 50%、第 2 年 70%、第 3 年及以后 90%计算；

③产业配套、食堂、商业租赁收入，按 35 元/m²/月，面积 6914 m²，出租率运营期第 1 年 50%、第 2 年 70%、第 3 年及以后 90%计算。

（2）厂房销售收入

厂房 7 成用于销售，包括独栋厂房和高层厂房，销售面积共 114603 m²，按独栋平均销售单价 4200 元/m²，高层厂房平均销售单价 3500 元/m²，2029 年开始分 5 年进行销售，按 10%、30%、30%、20%、10%的比例销售完毕。

（3）物业费收入

项目建成可收取物业费，按 2 元/m²/月，面积 187350 m²，出租运营期第 1 年 50%、第 2 年 70%、第 3 年及以后 90%计算，物业管理费价格不设增幅。

（4）光伏运营收入

项目在产业配套、宿舍、高层厂房屋顶铺设 13000 m²光伏，平均 7 m²可做 1 千瓦，共计 1850 千瓦；根据国家气象局查询当地几十年平均日光照系数广东为 3.4，受雾霾灰尘逆变器转换率影响，90%输出，1 千瓦*3.4*365*90%=1116.9 度/年；本项目按 0.6 元/度计，约 670 元/千瓦/年，一年收取 123.95 万元，该项目收入保持稳定。

（5）停车位收入

项目拟安排 200 个车位用于访客停车经营收费，按每个停车位每小时收费 5 元，每天停放率预计为 80%，平均每天停放 8 小时，每年 365 天计算，价格增幅为每 3 年增长 10%；

（6）充电桩服务费收入

项目共设置 42 个充电桩用于经营收费，按每个充电桩平均 40 元/个/天，预计使用率为 75%计算，价格增幅为每 3 年增长 10%。

（7）广告牌位收入

项目将设立广告牌 50 个，按每年每个收费 8 万元，预计出租率 80%计算，价格增幅为每 3 年增长 10%。



项目运营收入测算明细表

单位:万元

年度	租赁收入	厂房销售收入	物业费收入	光伏运营收入	停车位收入	充电桩收入	广告牌位收入	合计
2029	728.91	4,436.57	224.82	123.95	233.60	45.99	320.00	6,113.84
2030	1,020.48	13,309.70	314.75	123.95	233.60	45.99	320.00	15,368.47
2031	1,312.04	13,309.70	404.68	123.95	233.60	45.99	320.00	15,749.96
2032	1,443.24	8,873.13	404.68	123.95	256.96	50.59	352.00	11,504.55
2033	1,443.24	4,436.55	404.68	123.95	256.96	50.59	352.00	7,067.97
2034	1,443.24	-	404.68	123.95	256.96	50.59	352.00	2,631.42
2035	1,587.56	-	404.68	123.95	282.66	55.65	387.20	2,841.70
2036	1,587.56	-	404.68	123.95	282.66	55.65	387.20	2,841.70
2037	1,587.56	-	404.68	123.95	282.66	55.65	387.20	2,841.70
2038	1,746.32	-	404.68	123.95	310.93	61.22	425.92	3,073.02
2039	1,746.32	-	404.68	123.95	310.93	61.22	425.92	3,073.02
2040	1,746.32	-	404.68	123.95	310.93	61.22	425.92	3,073.02
2041	1,920.95	-	404.68	123.95	342.02	67.34	468.51	3,327.45
2042	1,920.95	-	404.68	123.95	342.02	67.34	468.51	3,327.45
2043	1,920.95	-	404.68	123.95	342.02	67.34	468.51	3,327.45
2044	2,113.04	-	404.68	123.95	376.22	74.07	515.36	3,607.32
2045	2,113.04	-	404.68	123.95	376.22	74.07	515.36	3,607.32
2046	2,113.04	-	404.68	123.95	376.22	74.07	515.36	3,607.32
2047	2,324.35	-	404.68	123.95	413.84	81.48	566.90	3,915.20
2048	2,324.35	-	404.68	123.95	413.84	81.48	566.90	3,915.20
2049	2,324.35	-	404.68	123.95	413.84	81.48	566.90	3,915.20
2050	2,556.79	-	404.68	123.95	455.22	89.63	623.59	4,253.86
2051	2,556.79	-	404.68	123.95	455.22	89.63	623.59	4,253.86
2052	2,556.79	-	404.68	123.95	455.22	89.63	623.59	4,253.86
2053	2,812.47	-	404.68	123.95	500.74	98.59	685.95	4,626.38



年度	租赁收入	厂房销售收入	物业费收入	光伏运营收入	停车位收入	充电桩收入	广告牌位收入	合计
2054	2,812.47	-	404.68	123.95	500.74	98.59	685.95	4,626.38
2055	2,812.47	-	404.68	123.95	500.74	98.59	685.95	4,626.38
2056	3,093.72	-	404.68	123.95	550.81	108.45	754.55	5,036.16
2057	3,093.72	-	404.68	123.95	550.81	108.45	754.55	5,036.16
2058	3,093.72	-	404.68	123.95	550.81	108.45	754.55	5,036.16
合计	61,856.75	44,365.65	11,870.61	3,718.50	11,169.00	2,199.03	15,299.94	150,479.48

2.项目成本及相关税费

该项目建成正式运营后主要成本包括人员工资、管理费用、物业维护费、厂房销售服务费及税费成本。

(1) 人员工资：项目开始运营后，公司需聘请 20 人团队护责园区的安保和管理服务，预计每人每年 6 万元，首年工资总额 120.00 万元，工资每年增加 2%。

(2) 管理费用：项目开始运营后，需每年列支办公费支出，包括电话费、水电费、办公耗材等，预计为年度租金收入的 5%。

(3) 物业维护费：为保证物业安全和使用寿命，需每年对自持物业进行维护保养。项目自持物业成本 $61658.20 \times 30\% = 18497.46$ 万元，预计物业维护成本占持有成本的比值如下：第 1~5 年 0.5%、第 6~10 年 1%、第 10~15 年 1.5%、之后为 3%，首年维护费为 92.49 万元。

(4) 销售服务费：为保证厂房的顺利销售，需聘请中介机构进行推销，预计佣金费率为 5%。

(5) 相关税费：

增值税：本项目增值税税率包含 6%、9%和 13%；

城市维护建设税为应交增值税额的 5%；

教育费附加为应交增值税额的 3%；

地方教育附加费为应交增值税额的 2%；



印花税税率（出租收入）为 0.1%；

房产税：从租计征，按租金收入的 12% 出租房产取得的收入房产税税率为 12%；

本项目暂不考虑所得税费用。

项目运营成本测算明细表

单位:万元

年度	人员工资	管理费用	物业维护费	销售服务费	税费	合计
2029	120.00	36.45	92.49	221.83	126.89	597.66
2030	122.40	51.02	92.49	665.49	238.90	1,170.30
2031	124.85	65.60	92.49	665.49	274.17	1,222.60
2032	127.35	72.16	92.49	443.66	251.72	987.38
2033	129.90	72.16	92.49	221.83	242.41	758.79
2034	132.50	72.16	184.97	-	195.07	584.70
2035	135.15	79.38	184.97	-	214.33	613.83
2036	137.85	79.38	184.97	-	214.33	616.53
2037	140.61	79.38	184.97	-	214.33	619.29
2038	143.42	87.32	184.97	-	235.53	651.24
2039	146.29	87.32	277.46	-	234.70	745.77
2040	149.22	87.32	277.46	-	234.70	748.70
2041	152.20	96.05	277.46	-	258.01	783.72
2042	155.24	96.05	277.46	-	258.01	786.76
2043	158.34	96.05	277.46	-	258.01	789.86
2044	161.51	105.65	369.95	-	282.83	919.94
2045	164.74	105.65	369.95	-	282.83	923.17
2046	168.03	105.65	369.95	-	282.83	926.46
2047	171.39	116.22	369.95	-	311.04	968.60
2048	174.82	116.22	369.95	-	311.04	972.03
2049	178.32	116.22	369.95	-	311.04	975.53
2050	181.89	127.84	369.95	-	342.07	1,021.75



年度	人员工资	管理费用	物业维护费	销售服务费	税费	合计
2051	185.53	127.84	369.95	-	342.07	1,025.39
2052	189.24	127.84	369.95	-	342.07	1,029.10
2053	193.02	140.62	369.95	-	376.22	1,079.81
2054	196.88	140.62	369.95	-	376.22	1,083.67
2055	200.82	140.62	369.95	-	376.22	1,087.61
2056	204.84	154.69	369.95	-	413.77	1,143.25
2057	208.94	154.69	369.95	-	413.77	1,147.35
2058	213.12	154.69	369.95	-	413.77	1,151.53
合计	4,868.41	3,092.86	8,323.85	2,218.30	8,628.90	27,132.32

3.项目损益情况

3.1 项目营运收益

根据上述测算，广东省中山市岐江新城产业平台基础设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 123,347.16 万元。项目运营收益用于偿还各项融资。

项目收益明细表

单位:万元

年度	项目运营收入	项目运营成本	项目运营收益
2029	6,113.84	597.66	5,516.18
2030	15,368.47	1,170.30	14,198.17
2031	15,749.96	1,222.60	14,527.36
2032	11,504.55	987.38	10,517.17
2033	7,067.97	758.79	6,309.18
2034	2,631.42	584.70	2,046.72
2035	2,841.70	613.83	2,227.87
2036	2,841.70	616.53	2,225.17
2037	2,841.70	619.29	2,222.41
2038	3,073.02	651.24	2,421.78
2039	3,073.02	745.77	2,327.25



年度	项目运营收入	项目运营成本	项目运营收益
2040	3,073.02	748.70	2,324.32
2041	3,327.45	783.72	2,543.73
2042	3,327.45	786.76	2,540.69
2043	3,327.45	789.86	2,537.59
2044	3,607.32	919.94	2,687.38
2045	3,607.32	923.17	2,684.15
2046	3,607.32	926.46	2,680.86
2047	3,915.20	968.60	2,946.60
2048	3,915.20	972.03	2,943.17
2049	3,915.20	975.53	2,939.67
2050	4,253.86	1,021.75	3,232.11
2051	4,253.86	1,025.39	3,228.47
2052	4,253.86	1,029.10	3,224.76
2053	4,626.38	1,079.81	3,546.57
2054	4,626.38	1,083.67	3,542.71
2055	4,626.38	1,087.61	3,538.77
2056	5,036.16	1,143.25	3,892.91
2057	5,036.16	1,147.35	3,888.81
2058	5,036.16	1,151.53	3,884.63
合计	150,479.48	27,132.32	123,347.16

项目收入实现程度在 100%、90%和 80%的项目营运收益情况如下表:

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%
营业收入	150,479.48	135,431.53	120,383.62
营业成本	27,132.32	24,419.10	21,705.85
营业收益	123,347.16	111,012.43	98,677.77

3.2 地块出让收益

根据项目实施单位提供的地块信息, 在项目运营期年内预计出让以下地块, 地块



相关情况如下：

地块位置及编号	用地性质	土地面积（平方米）	2025年预测单价
A2-03	工业用地	51,548.69	1,200.00 元/平方米
A2-11	工业用地	218,189.39	1,200.00 元/平方米
A3-07	工业用地	100,588.20	1,200.00 元/平方米
A4-17	工业用地	233,684.02	1,200.00 元/平方米
A4-08	二类居住用地	64,558.01	10,000.00 元/平方米

以项目实施单位提供的《胜隆片区产业园综合开发建设投入估算表》的地块出让信息为基准，地块出让收入和出让成本增长参考中山市近 5 年 GDP 平均增速 4.4%作为预计增长率。预计地块从 2039 年开始分 5 年出让。地块出让在扣除相应成本后可用于资金平衡的收益为 171,878.79 万元。地块收益用于偿还政府专项债券。

地块出让收益测算表

单位:万元

年度	收入	成本	净收益	地块
2039	11,303.34	4,479.77	6,823.57	A2-03
2040	49,948.57	19,786.68	30,161.89	A2-11
2041	24,040.08	9,519.06	14,521.02	A3-07
2042	58,306.73	23,077.76	35,228.97	A4-17
2043	140,139.04	54,995.70	85,143.34	A4-08
合计	283,737.76	111,858.97	171,878.79	

土地价格增速分别接近 5 年 GDP 平均增速 4.4%的 100%、90%、80%进行测算，土地出让在扣除相应成本后可用于资金平衡的收益如下：

地块收益测算表

单位:万元

地块	按中山市近 5 年 GDP 平均增速 4.4%的 100%	按中山市近 5 年 GDP 平均增速 4.4%的 90%	按中山市近 5 年 GDP 平均增速 4.4%的 80%
A2-03	6,823.57	6,428.98	5,847.96
A2-11	30,161.89	28,297.63	25,631.05
A3-07	14,521.02	13,565.97	12,235.55



地块	按中山市近 5 年 GDP 平均增速 4.4%的 100%	按中山市近 5 年 GDP 平均增速 4.4%的 90%	按中山市近 5 年 GDP 平均增速 4.4%的 80%
A4-17	35,228.97	32,772.83	29,433.81
A4-08	85,143.34	78,905.95	70,613.85
合计	171,878.79	159,971.36	143,762.22

三、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全部偿还完本金当年，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，并按融资本金比例分摊收益测算本息覆盖倍数的情况如下。

本次融资项目收益包括租金收入、厂房销售收入、物业费收入、光伏运营收入、停车位收入和广告收入以及出让土地产生的现金流入。产生运营收入前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金。建设项目本息覆盖结果：按预期收益 100%比例总本息覆盖倍数为 1.53。

按预计收益 100%比例计算本息覆盖倍数

单位：万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	地块相关收益	
2027	-	1,989.08	1,989.08	-	-	-
2028	-	3,520.08	3,520.08	-	-	-
2029	-	3,670.68	3,670.68	5,516.18	-	5,516.18
2030	-	3,670.68	3,670.68	14,198.17	-	14,198.17
2031	-	3,670.68	3,670.68	14,527.36	-	14,527.36
2032	3,000.00	3,670.68	6,670.68	10,517.17	-	10,517.17
2033	21,540.00	3,580.68	25,120.68	6,309.18	-	6,309.18



年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	地块相关收益	
2034	5,000.00	3,053.57	8,053.57	2,046.72	-	2,046.72
2035	5,000.00	2,903.57	7,903.57	2,227.87	-	2,227.87
2036	14,000.00	2,753.57	16,753.57	2,225.17	-	2,225.17
2037	5,000.00	2,442.47	7,442.47	2,222.41	-	2,222.41
2038	5,000.00	2,292.47	7,292.47	2,421.78	-	2,421.78
2039	5,000.00	2,142.47	7,142.47	2,327.25	6,823.57	9,150.82
2040	5,000.00	1,992.47	6,992.47	2,324.32	30,161.89	32,486.21
2041	7,460.00	1,842.47	9,302.47	2,543.73	14,521.02	17,064.75
2042	40,000.00	1,632.20	41,632.20	2,540.69	35,228.97	37,769.66
2043	-	641.20	641.20	2,537.59	85,143.34	87,680.93
2044	-	641.20	641.20	2,687.38		2,687.38
2045	-	641.20	641.20	2,684.15		2,684.15
2046	22,000.00	641.20	22,641.20	2,680.86		2,680.86
2047	-	150.60	150.60	2,946.60		2,946.60
2048	-	150.60	150.60	2,943.17		2,943.17
2049	-	150.60	150.60	2,939.67		2,939.67
2050	-	150.60	150.60	3,232.11		3,232.11
2051	-	150.60	150.60	3,228.47		3,228.47
2052	-	150.60	150.60	3,224.76		3,224.76
2053	-	150.60	150.60	3,546.57		3,546.57
2054	-	150.60	150.60	3,542.71		3,542.71
2055	-	150.60	150.60	3,538.77		3,538.77
2056	-	150.60	150.60	3,892.91		3,892.91
2057	-	150.60	150.60	3,888.81		3,888.81
2058	6,000.00	150.60	6,150.60	3,884.63		3,884.63
合计	144,000.00	49,199.82	193,199.82	123,347.16	171,878.79	295,225.95



年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	地块相关收益	
专项债借款	94,000.00	33,449.82	127,449.82			
市场化融资	50,000.00	15,750.00	65,750.00			
总本息覆盖倍数						1.53
政府专项债券部分收益的本息覆盖倍数						1.51
市场化融资部分收益的本息覆盖倍数						1.56

四、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。

按预计收益 90%比例计算本息覆盖倍数

单位：万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	地块相关收益	
2027	-	1,989.08	1,989.08	-	-	-
2028	-	3,520.08	3,520.08	-	-	-
2029	-	3,670.68	3,670.68	4,964.57	-	4,964.57
2030	-	3,670.68	3,670.68	12,778.35	-	12,778.35
2031	-	3,670.68	3,670.68	13,074.62	-	13,074.62
2032	3,000.00	3,670.68	6,670.68	9,465.46	-	9,465.46
2033	21,540.00	3,580.68	25,120.68	5,678.26	-	5,678.26
2034	5,000.00	3,053.57	8,053.57	1,842.05	-	1,842.05
2035	5,000.00	2,903.57	7,903.57	2,005.08	-	2,005.08
2036	14,000.00	2,753.57	16,753.57	2,002.65	-	2,002.65



年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	地块相关收益	
2037	5,000.00	2,442.47	7,442.47	2,000.17	-	2,000.17
2038	5,000.00	2,292.47	7,292.47	2,179.60	-	2,179.60
2039	5,000.00	2,142.47	7,142.47	2,094.53	6,428.98	8,523.51
2040	5,000.00	1,992.47	6,992.47	2,091.89	28,297.63	30,389.52
2041	7,460.00	1,842.47	9,302.47	2,289.36	13,565.97	15,855.33
2042	40,000.00	1,632.20	41,632.20	2,286.63	32,772.83	35,059.46
2043	-	641.20	641.20	2,283.84	78,905.95	81,189.79
2044	-	641.20	641.20	2,418.64	-	2,418.64
2045	-	641.20	641.20	2,415.74	-	2,415.74
2046	22,000.00	641.20	22,641.20	2,412.78	-	2,412.78
2047	-	150.60	150.60	2,651.94	-	2,651.94
2048	-	150.60	150.60	2,648.85	-	2,648.85
2049	-	150.60	150.60	2,645.70	-	2,645.70
2050	-	150.60	150.60	2,908.89	-	2,908.89
2051	-	150.60	150.60	2,905.62	-	2,905.62
2052	-	150.60	150.60	2,902.28	-	2,902.28
2053	-	150.60	150.60	3,191.91	-	3,191.91
2054	-	150.60	150.60	3,188.44	-	3,188.44
2055	-	150.60	150.60	3,184.89	-	3,184.89
2056	-	150.60	150.60	3,503.61	-	3,503.61
2057	-	150.60	150.60	3,499.92	-	3,499.92
2058	6,000.00	150.60	6,150.60	3,496.16	-	3,496.16
合计	144,000.00	49,199.82	193,199.82	111,012.43	159,971.36	270,983.79
专项债借款	94,000.00	33,449.82	127,449.82			
市场化融资	50,000.00	15,750.00	65,750.00			
总本息覆盖倍数						1.40



年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	地块相关收益	
政府专项债券部分收益的本息覆盖倍数						1.39
市场化融资部分收益的本息覆盖倍数						1.43

按预计收益 80%比例计算本息覆盖倍数

单位：万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	地块相关收益	
2027	-	1,989.08	1,989.08	-	-	-
2028	-	3,520.08	3,520.08	-	-	-
2029	-	3,670.68	3,670.68	4,412.94	-	4,412.94
2030	-	3,670.68	3,670.68	11,358.54	-	11,358.54
2031	-	3,670.68	3,670.68	11,621.89	-	11,621.89
2032	3,000.00	3,670.68	6,670.68	8,413.74	-	8,413.74
2033	21,540.00	3,580.68	25,120.68	5,047.35	-	5,047.35
2034	5,000.00	3,053.57	8,053.57	1,637.38	-	1,637.38
2035	5,000.00	2,903.57	7,903.57	1,782.30	-	1,782.30
2036	14,000.00	2,753.57	16,753.57	1,780.14	-	1,780.14
2037	5,000.00	2,442.47	7,442.47	1,777.93	-	1,777.93
2038	5,000.00	2,292.47	7,292.47	1,937.43	-	1,937.43
2039	5,000.00	2,142.47	7,142.47	1,861.80	5,847.96	7,709.76
2040	5,000.00	1,992.47	6,992.47	1,859.46	25,631.05	27,490.51
2041	7,460.00	1,842.47	9,302.47	2,034.98	12,235.55	14,270.53
2042	40,000.00	1,632.20	41,632.20	2,032.55	29,433.81	31,466.36
2043	-	641.20	641.20	2,030.07	70,613.85	72,643.92



年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	地块相关收益	
2044	-	641.20	641.20	2,149.91	-	2,149.91
2045	-	641.20	641.20	2,147.32	-	2,147.32
2046	22,000.00	641.20	22,641.20	2,144.69	-	2,144.69
2047	-	150.60	150.60	2,357.28	-	2,357.28
2048	-	150.60	150.60	2,354.54	-	2,354.54
2049	-	150.60	150.60	2,351.74	-	2,351.74
2050	-	150.60	150.60	2,585.69	-	2,585.69
2051	-	150.60	150.60	2,582.78	-	2,582.78
2052	-	150.60	150.60	2,579.81	-	2,579.81
2053	-	150.60	150.60	2,837.25	-	2,837.25
2054	-	150.60	150.60	2,834.16	-	2,834.16
2055	-	150.60	150.60	2,831.01	-	2,831.01
2056	-	150.60	150.60	3,114.33	-	3,114.33
2057	-	150.60	150.60	3,111.05	-	3,111.05
2058	6,000.00	150.60	6,150.60	3,107.71	-	3,107.71
合计	144,000.00	49,199.82	193,199.82	98,677.77	143,762.22	242,439.99
专项债借款	94,000.00	33,449.82	127,449.82			
市场化融资	50,000.00	15,750.00	65,750.00			
总本息覆盖倍数						1.26
政府专项债券部分收益的本息覆盖倍数						1.24
市场化融资部分收益的本息覆盖倍数						1.28

经测算：按项目自身收益的 90%计算的情况下，总本息覆盖倍数为 1.40；按项目自身收益的 80%计算的情况下，总本息覆盖倍数为 1.26。因此，本项目具有一定的抗风险能力。



附件：项目收益及现金流入评价说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



广东·中山

二〇二六年九月十三日



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

本次专项债项目本息覆盖自求平衡测算采用纯现金流收支口径，严格遵循地方政府专项债券收益与融资平衡测算通用规则，以项目未来预计可实现现金流入、刚性现金流出作为核心测算依据，不执行企业会计准则下会计利润配比逻辑。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）项目营运收费价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目情况说明

1.项目责任主体

广东省中山市岐江新城产业平台基础设施建设项目的项目主管单位为：中山市工业和信息化局，实施单位为：中山岐城智港产业投资有限公司。

2.项目批复情况

2025 年 12 月 1 日，中山市发展和改革局出具《广东省中山市岐江新城产业平台基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（中发改投审〔2025〕60 号），同意本项目



实施。项目的基本情况：项目位于中山市港口镇胜隆片区，占地面积 66662.5 平方米，属于广东省中山岐江新城经济开发区省级产业平台，建设内容包括：1、新建高标准厂房 23 栋，建筑面积 163718 平方米、园区配套设施 23632 平方米、停车楼 4000 平方米，配套停车位 415 个及充电桩 42 个等配套基础设施；2、建设园区内道路 4 条，总长度 4723.98 米，修建污水、雨水管线总长度 19144.42 米。

项目总投资 160,098.63 万元，由 5 个子项目构成，具体情况如下：

序号	名称	项目情况概述	总投资 (万元)
1	岐江智荟城产业园项目	新建启动区岐江智荟城，占地面积 66662.50 平方米，总建筑面积 191350.00 平方米，共新建 25 栋建筑物，其中独栋厂房 14 栋、高层厂房 9 栋、宿舍楼 1 栋、产促中心 1 栋以及室外配套工程。	66,133.75
2	荔枝围 24 米路网项目	含规划 1 路、规划 2 路、浅水湖西路，道路宽 24 米，总长 1.62 公里，双向 4 车道。	23,406.81
3	胜隆东路延长线项目（南至含珠路）	含横向路段，南延线至含珠路两段，路线全长约 1.87 公里，红线宽度为 42 米，双向 6 车道。	48,370.35
4	港东路(胜隆东路至含珠路)	道路大致呈南北走向，南起含珠路，北至胜隆路，全长 480 米，红线宽 36 米	9,686.36
5	余庆五路（余庆五路(荔枝围至胜隆东路)）	道路总长约 560 米，道路红线宽 40 米，双向 6 车道。	12,501.36
	总计		160,098.63

3.投资估算与资金筹措方式

项目总投资：160,098.63 万元，资金筹措方式如下：

- (1) 财政性资金 10,000.00 万元，自有资金 6,098.633 万元；
- (2) 市场化融资 50,000.00 万元，预计融资利率 3%，融资年限计划 15 年，第六年起等额偿还本金；
- (3) 地方政府专项债券融资 94,000.00 万元，其中：2026 年计划安排专项债券资金 50,000.00 万元，其中：6 月已发行 2026 年广东省政府专项债券(二十八期)9,000.00 万元（用于项目资本金 9,000.00 万元），期限 10 年，融资利率 1.79%，到期一次偿还本金；8 月发行 2026 年广东省政府专项债券（三十四期）22,000.00 万元（用于项目资



本金 22,000.00 万元），期限 20 年，融资利率 2.23%，到期一次偿还本金；9 月拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）16,540.00 万元（用于项目资本金 16,540.00 万元），期限 7 年，预计融资利率 2.28%，到期一次偿还本金；2026 年后续拟发行 15 年期广东省政府专项债券融资 2,460.00 万元，预计融资利率 2.45%，到期一次偿还本金。

2027 年计划安排专项债券资金 38,000.00 万元，期限 15 年，预计融资利率 2.45%，到期一次偿还本金；2028 年计划安排专项债券资金 6,000.00 万元，期限 30 年，预计融资利率 2.51%，到期一次偿还本金。

（二）项目营运收入及成本估算

1. 收入预测

本项目建成正式运营后主要收入包括租金收入、厂房销售收入、物业费收入、充电桩服务费收入、光伏运营收入、停车位收入和广告牌位收入。

据统计，中山市 2021-2025 年生产总值（GDP）同比增速分别为 8.40%、0.50%、5.60%、3.70%、3.80%，GDP 平均增速为 4.40%。基于谨慎性原则，债券存续期内，本项目除厂房销售收入、物业管理费收入和光伏运营收入保持相对稳定性外，其他运营收入（租金收入、充电桩服务费收入、停车位收入和广告牌位收入）按每 3 年增长 10.00% 进行测算，债券存续期内的年均复合增长率为 3.23%，低于年均 GDP 平均增速的 80%（即 3.52%）。

（1）租金收入

本项目租金收入按每 3 年增长 10.00% 进行计算。

① 高层厂房租赁收入：厂房 3 成用于出租，按平均租金 13 元/m²/月，出租面积 49115.4 m²，出租率运营期第 1 年 50%、第 2 年 70%、第 3 年及以后 90% 计算；

② 宿舍租赁收入，按 20 元/m²/月；面积 16718 m²，出租率运营期第 1 年 50%、第 2 年 70%、第 3 年及以后 90% 计算；

③ 产业配套、食堂、商业租赁收入，按 35 元/m²/月，面积 6914 m²，出租率运营期第 1 年 50%、第 2 年 70%、第 3 年及以后 90% 计算。

（2）厂房销售收入

厂房 7 成用于销售，包括独栋厂房和高层厂房，销售面积共 114603 m²，按独栋



平均销售单价 4200 元/m²，高层厂房平均销售单价 3500 元/m²，2029 年开始分 5 年进行销售，按 10%、30%、30%、20%、10%的比例销售完毕。

(3) 物业费收入

项目建成可收取物业费，按 2 元/m²/月，面积 187350 m²，出租运营期第 1 年 50%、第 2 年 70%、第 3 年及以后 90%计算，物业管理费价格不设增幅。

(4) 光伏运营收入

项目在产业配套、宿舍、高层厂房屋顶铺设 13000 m²光伏，平均 7 m²可做 1 千瓦，共计 1850 千瓦；根据国家气象局查询当地几十年平均日光照系数广东为 3.4，受雾霾灰尘逆变器转换率影响，90%输出，1 千瓦*3.4*365*90%=1116.9 度/年；本项目按 0.6 元/度计，约 670 元/千瓦/年，一年收取 123.95 万元，该项目收入保持稳定。

(5) 停车位收入

项目拟安排 200 个车位用于访客停车经营收费，按每个停车位每小时收费 5 元，每天停放率预计为 80%，平均每天停放 8 小时，每年 365 天计算，价格增幅为每 3 年增长 10%；

(6) 充电桩服务费收入

项目共设置 42 个充电桩用于经营收费，按每个充电桩平均 40 元/个/天，预计使用率为 75%计算，价格增幅为每 3 年增长 10%。

(7) 广告牌位收入

项目将设立广告牌 50 个，按每年每个收费 8 万元，预计出租率 80%计算，价格增幅为每 3 年增长 10%。

项目运营收入测算明细表

单位:万元

年度	租赁收入	厂房销售收入	物业费收入	光伏运营收入	停车位收入	充电桩收入	广告牌位收入	合计
2029	728.91	4,436.57	224.82	123.95	233.60	45.99	320.00	6,113.84
2030	1,020.48	13,309.70	314.75	123.95	233.60	45.99	320.00	15,368.47
2031	1,312.04	13,309.70	404.68	123.95	233.60	45.99	320.00	15,749.96
2032	1,443.24	8,873.13	404.68	123.95	256.96	50.59	352.00	11,504.55



年度	租赁收入	厂房销售收入	物业费收入	光伏运营收入	停车位收入	充电桩收入	广告牌位收入	合计
2033	1,443.24	4,436.55	404.68	123.95	256.96	50.59	352.00	7,067.97
2034	1,443.24	-	404.68	123.95	256.96	50.59	352.00	2,631.42
2035	1,587.56	-	404.68	123.95	282.66	55.65	387.20	2,841.70
2036	1,587.56	-	404.68	123.95	282.66	55.65	387.20	2,841.70
2037	1,587.56	-	404.68	123.95	282.66	55.65	387.20	2,841.70
2038	1,746.32	-	404.68	123.95	310.93	61.22	425.92	3,073.02
2039	1,746.32	-	404.68	123.95	310.93	61.22	425.92	3,073.02
2040	1,746.32	-	404.68	123.95	310.93	61.22	425.92	3,073.02
2041	1,920.95	-	404.68	123.95	342.02	67.34	468.51	3,327.45
2042	1,920.95	-	404.68	123.95	342.02	67.34	468.51	3,327.45
2043	1,920.95	-	404.68	123.95	342.02	67.34	468.51	3,327.45
2044	2,113.04	-	404.68	123.95	376.22	74.07	515.36	3,607.32
2045	2,113.04	-	404.68	123.95	376.22	74.07	515.36	3,607.32
2046	2,113.04	-	404.68	123.95	376.22	74.07	515.36	3,607.32
2047	2,324.35	-	404.68	123.95	413.84	81.48	566.90	3,915.20
2048	2,324.35	-	404.68	123.95	413.84	81.48	566.90	3,915.20
2049	2,324.35	-	404.68	123.95	413.84	81.48	566.90	3,915.20
2050	2,556.79	-	404.68	123.95	455.22	89.63	623.59	4,253.86
2051	2,556.79	-	404.68	123.95	455.22	89.63	623.59	4,253.86
2052	2,556.79	-	404.68	123.95	455.22	89.63	623.59	4,253.86
2053	2,812.47	-	404.68	123.95	500.74	98.59	685.95	4,626.38
2054	2,812.47	-	404.68	123.95	500.74	98.59	685.95	4,626.38
2055	2,812.47	-	404.68	123.95	500.74	98.59	685.95	4,626.38
2056	3,093.72	-	404.68	123.95	550.81	108.45	754.55	5,036.16
2057	3,093.72	-	404.68	123.95	550.81	108.45	754.55	5,036.16
2058	3,093.72	-	404.68	123.95	550.81	108.45	754.55	5,036.16
合计	61,856.75	44,365.65	11,870.61	3,718.50	11,169.00	2,199.03	15,299.94	150,479.48



2.项目成本及相关税费

该项目建成正式运营后主要成本包括人员工资、管理费用、物业维护费、厂房销售服务费及税费成本。

(1) 人员工资：项目开始运营后，公司需聘请 20 人团队护责园区的安保和管理服务，预计每人每年 6 万元，首年工资总额 120.00 万元，工资每年增加 2%。

(2) 管理费用：项目开始运营后，需每年列支办公费支出，包括电话费、水电费、办公耗材等，预计为年度租金收入的 5%。

(3) 物业维护费：为保证物业安全和使用寿命，需每年对自持物业进行维护保养。项目自持物业成本 $61658.20 \times 30\% = 18497.46$ 万元，预计物业维护成本占持有成本的比值如下：第 1~5 年 0.5%、第 6~10 年 1%、第 10~15 年 1.5%、之后为 3%，首年维护费为 92.49 万元。

(4) 销售服务费：为保证厂房的顺利销售，需聘请中介机构进行推销，预计佣金费率为 5%。

(5) 相关税费：

增值税：本项目增值税税率包含 6%、9%和 13%；

城市维护建设税为应交增值税额的 5%；

教育费附加为应交增值税额的 3%；

地方教育附加费为应交增值税额的 2%；

印花税税率（出租收入）为 0.1%；

房产税：从租计征，按租金收入的 12%出租房产取得的收入房产税税率为 12%；

本项目暂不考虑所得税费用。

项目运营成本测算明细表

单位:万元

年度	人员工资	管理费用	物业维护费	销售服务费	税费	合计
2029	120.00	36.45	92.49	221.83	126.89	597.66
2030	122.40	51.02	92.49	665.49	238.90	1,170.30
2031	124.85	65.60	92.49	665.49	274.17	1,222.60



年度	人员工资	管理费用	物业维护费	销售服务费	税费	合计
2032	127.35	72.16	92.49	443.66	251.72	987.38
2033	129.90	72.16	92.49	221.83	242.41	758.79
2034	132.50	72.16	184.97	-	195.07	584.70
2035	135.15	79.38	184.97	-	214.33	613.83
2036	137.85	79.38	184.97	-	214.33	616.53
2037	140.61	79.38	184.97	-	214.33	619.29
2038	143.42	87.32	184.97	-	235.53	651.24
2039	146.29	87.32	277.46	-	234.70	745.77
2040	149.22	87.32	277.46	-	234.70	748.70
2041	152.20	96.05	277.46	-	258.01	783.72
2042	155.24	96.05	277.46	-	258.01	786.76
2043	158.34	96.05	277.46	-	258.01	789.86
2044	161.51	105.65	369.95	-	282.83	919.94
2045	164.74	105.65	369.95	-	282.83	923.17
2046	168.03	105.65	369.95	-	282.83	926.46
2047	171.39	116.22	369.95	-	311.04	968.60
2048	174.82	116.22	369.95	-	311.04	972.03
2049	178.32	116.22	369.95	-	311.04	975.53
2050	181.89	127.84	369.95	-	342.07	1,021.75
2051	185.53	127.84	369.95	-	342.07	1,025.39
2052	189.24	127.84	369.95	-	342.07	1,029.10
2053	193.02	140.62	369.95	-	376.22	1,079.81
2054	196.88	140.62	369.95	-	376.22	1,083.67
2055	200.82	140.62	369.95	-	376.22	1,087.61
2056	204.84	154.69	369.95	-	413.77	1,143.25
2057	208.94	154.69	369.95	-	413.77	1,147.35
2058	213.12	154.69	369.95	-	413.77	1,151.53
合计	4,868.41	3,092.86	8,323.85	2,218.30	8,628.90	27,132.32



3.项目损益情况

3.1 项目营运收益

根据上述测算，广东省中山市岐江新城产业平台基础设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 123,347.16 万元。项目运营收益用于偿还各项融资。

项目收益明细表

单位:万元

年度	项目运营收入	项目运营成本	项目运营收益
2029	6,113.84	597.66	5,516.18
2030	15,368.47	1,170.30	14,198.17
2031	15,749.96	1,222.60	14,527.36
2032	11,504.55	987.38	10,517.17
2033	7,067.97	758.79	6,309.18
2034	2,631.42	584.70	2,046.72
2035	2,841.70	613.83	2,227.87
2036	2,841.70	616.53	2,225.17
2037	2,841.70	619.29	2,222.41
2038	3,073.02	651.24	2,421.78
2039	3,073.02	745.77	2,327.25
2040	3,073.02	748.70	2,324.32
2041	3,327.45	783.72	2,543.73
2042	3,327.45	786.76	2,540.69
2043	3,327.45	789.86	2,537.59
2044	3,607.32	919.94	2,687.38
2045	3,607.32	923.17	2,684.15
2046	3,607.32	926.46	2,680.86
2047	3,915.20	968.60	2,946.60
2048	3,915.20	972.03	2,943.17
2049	3,915.20	975.53	2,939.67
2050	4,253.86	1,021.75	3,232.11
2051	4,253.86	1,025.39	3,228.47
2052	4,253.86	1,029.10	3,224.76



年度	项目运营收入	项目运营成本	项目运营收益
2053	4,626.38	1,079.81	3,546.57
2054	4,626.38	1,083.67	3,542.71
2055	4,626.38	1,087.61	3,538.77
2056	5,036.16	1,143.25	3,892.91
2057	5,036.16	1,147.35	3,888.81
2058	5,036.16	1,151.53	3,884.63
合计	150,479.48	27,132.32	123,347.16

（三）项目地块出让收益

根据项目实施单位提供的地块信息，在项目运营期年内预计出让以下地块，地块相关情况如下：

地块位置及编号	用地性质	土地面积（平方米）	2025年预测单价
A2-03	工业用地	51,548.69	1,200.00 元/平方米
A2-11	工业用地	218,189.39	1,200.00 元/平方米
A3-07	工业用地	100,588.20	1,200.00 元/平方米
A4-17	工业用地	233,684.02	1,200.00 元/平方米
A4-08	二类居住用地	64,558.01	10,000.00 元/平方米

以项目实施单位提供的《胜隆片区产业园综合开发建设投入估算表》的地块出让信息为基准，地块出让收入和出让成本增长参考中山市近 5 年 GDP 平均增速 4.4%作为预计增长率。预计地块分别在项目运营期的最后 5 年出让。地块出让在扣除相应成本后可用于资金平衡的收益为 171,878.79 万元。地块收益用于偿还政府专项债券。

地块出让收益测算表

单位:万元

年度	收入	成本	净收益	地块
2039	11,303.34	4,479.77	6,823.57	A2-03
2040	49,948.57	19,786.68	30,161.89	A2-11
2041	24,040.08	9,519.06	14,521.02	A3-07
2042	58,306.73	23,077.76	35,228.97	A4-17
2043	140,139.04	54,995.70	85,143.34	A4-08
合计	283,737.76	111,858.97	171,878.79	



土地价格增速分别接近 5 年 GDP 平均增速 4.4%的 100%、90%、80%进行测算，土地出让在扣除相应成本后可用于资金平衡的收益如下：

地块收益测算表

单位:万元

地块	按中山市近 5 年 GDP 平均增速 4.4%的 100%	按中山市近 5 年 GDP 平均增速 4.4% 的 90%	按中山市近 5 年 GDP 平均增速 4.4%的 80%
A2-03	6,823.57	6,428.98	5,847.96
A2-11	30,161.89	28,297.63	25,631.05
A3-07	14,521.02	13,565.97	12,235.55
A4-17	35,228.97	32,772.83	29,433.81
A4-08	85,143.34	78,905.95	70,613.85
合计	171,878.79	159,971.36	143,762.22

四、总体评价

综上所述，在广东省中山市岐江新城产业平台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，本次评价分别按项目预期收益的 100%、90%、80%比例计算时，预期广东省中山市岐江新城产业平台基础设施建设项目自身收益对应的营运收益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。

截止到 2058 年，根据上述测算，按项目预期收益 100%的情况下，用于资金平衡相关收益为 295,225.95 万元；本期总本息覆盖倍数为 1.53。

同理计算，按项目预期收益 90%的情况下，用于资金平衡相关收益 270,983.79 万元；本期总本息覆盖倍数为 1.40。

同理计算，按项目预期收益 80%的情况下，用于资金平衡相关收益为 242,439.99 万元；本期总本息覆盖倍数为 1.26。

