

2026 年广东省政府专项债券（四十一期） 中山市大型产业集聚区浅水湖智造产业园区建设项目收益与融 资自求平衡测算评价报告

报告号：中正评价字(2026) 第 10089 号

中山市财政局港口分局：

我们接受中山市财政局港口分局委托，对中山市大型产业集聚区浅水湖智造产业园区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—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）地方政府债券资金筹措计划

中山市大型产业集聚区浅水湖智造产业园区建设项目计划总投资为 89,885.88 万元，相关投资资金由财政性资金、地方政府专项债券资金、市场化融资组成，其中：

财政性资金 4,585.88 万元, 地方政府专项债券融资 44,900.00 万元, 市场化融资资金融资 40,400.00 万元。地方政府专项债券融资 44,900.00 万元, 其中: 本批次发行 8000.00 万元 (2026 年广东省政府专项债券 (四十一期)), 债券期限为 7 年, 债券利率按 2.28% 测算, 每年付息一次, 到期一次还本。2026 年后续计划发行债券 36,900.00 万元, 债券年利率按 2.51% 测算, 债券期限为 30 年。利息按半年支付, 本金到期一次性偿还; 市场化融资资金融资 40,400.00 万元, 其中: 2026 年计划完成市场化融资 9,000.00 万元, 2027 年计划完成市场化融资 11,000.00 万元, 2028 年计划完成市场化融资 20,400.00 万元, 贷款利率按 3.1% 测算, 利息按半年支付。

(二) 还本付息测算

1. 地方政府债券资金

中山市大型产业集聚区浅水湖智造产业园区建设项目计划安排专项债券资金 44,900.00 万元:

其中: 2026 年拟发行 2026 年广东省政府专项债券 (四十一期) 8,000.00 万元, 期限 7 年, 测算利率 2.28%, 每半年支付利息, 到期一次性偿还本金。

2. 市场化融资资金

中山市大型产业集聚区浅水湖智造产业园区建设项目计划安排市场化融资 40,400.00 万元:

其中: 2026 年计划完成市场化融资 9,000.00 万元, 贷款利率按 3.1% 测算, 利息按半年支付, 按期还本付息;

2027 年计划完成市场化融资 11,000.00 万元, 贷款利率按 3.1% 测算, 利息按半年支付, 按期还本付息;

2028 年计划完成市场化融资 20,400.00 万元, 贷款利率按 3.1% 测算, 利息按半年支付, 按期还本付息。

地方政府债券资金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	本期借入本金	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计
----	--------	--------	--------	--------	------	--------

年度	期初本金金额	本期借入本金	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计
2026	-	8,000.00	-	8,000.00	-	-
2027	8,000.00	36,900.00	-	44,900.00	1,108.59	1,108.59
2028	44,900.00	-	-	44,900.00	1,108.59	1,108.59
2029	44,900.00	-	-	44,900.00	1,108.59	1,108.59
2030	44,900.00	-	-	44,900.00	1,108.59	1,108.59
2031	44,900.00	-	-	44,900.00	1,108.59	1,108.59
2032	44,900.00	-	-	44,900.00	1,108.59	1,108.59
2033	44,900.00	-	8,000.00	36,900.00	1,108.59	9,108.59
2034	36,900.00	-	-	36,900.00	926.19	926.19
2035	36,900.00	-	-	36,900.00	926.19	926.19
2036	36,900.00	-	-	36,900.00	926.19	926.19
2037	36,900.00	-	-	36,900.00	926.19	926.19
2038	36,900.00	-	-	36,900.00	926.19	926.19
2039	36,900.00	-	-	36,900.00	926.19	926.19
2040	36,900.00	-	-	36,900.00	926.19	926.19
2041	36,900.00	-	-	36,900.00	926.19	926.19
2042	36,900.00	-	-	36,900.00	926.19	926.19
2043	36,900.00	-	-	36,900.00	926.19	926.19
2044	36,900.00	-	-	36,900.00	926.19	926.19
2045	36,900.00	-	-	36,900.00	926.19	926.19
2046	36,900.00	-	-	36,900.00	926.19	926.19
2047	36,900.00	-	-	36,900.00	926.19	926.19
2048	36,900.00	-	-	36,900.00	926.19	926.19
2049	36,900.00	-	-	36,900.00	926.19	926.19
2050	36,900.00	-	-	36,900.00	926.19	926.19
2051	36,900.00	-	-	36,900.00	926.19	926.19
2052	36,900.00	-	-	36,900.00	926.19	926.19

年度	期初本金金额	本期借入本金	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计
2053	36,900.00	-	-	36,900.00	926.19	926.19
2054	36,900.00	-	-	36,900.00	926.19	926.19
2055	36,900.00	-	-	36,900.00	926.19	926.19
2056	36,900.00	-	36,900.00	-	926.19	37,826.19
合计		44,900.00	44,900.00		29,062.50	73,962.50

市场化融资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	本期借入本金	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计
2026		9,000.00		9,000.00	-	-
2027	9,000.00	11,000.00		20,000.00	449.50	449.50
2028	20,000.00	20,400.00		40,400.00	936.20	936.20
2029	40,400.00			40,400.00	1,252.40	1,252.40
2030	40,400.00			40,400.00	1,252.40	1,252.40
2031	40,400.00			40,400.00	1,252.40	1,252.40
2032	40,400.00		1,616.00	38,784.00	1,232.93	2,848.93
2033	38,784.00		1,616.00	37,168.00	1,182.84	2,798.84
2034	37,168.00		1,616.00	35,552.00	1,132.74	2,748.74
2035	35,552.00		1,616.00	33,936.00	1,082.64	2,698.64
2036	33,936.00		1,616.00	32,320.00	1,032.55	2,648.55
2037	32,320.00		1,616.00	30,704.00	982.45	2,598.45
2038	30,704.00		1,616.00	29,088.00	932.36	2,548.36
2039	29,088.00		1,616.00	27,472.00	882.26	2,498.26
2040	27,472.00		1,616.00	25,856.00	832.16	2,448.16
2041	25,856.00		1,616.00	24,240.00	782.07	2,398.07

年度	期初本金金额	本期借入本金	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计
2042	24,240.00		1,616.00	22,624.00	731.97	2,347.97
2043	22,624.00		1,616.00	21,008.00	681.88	2,297.88
2044	21,008.00		1,616.00	19,392.00	631.78	2,247.78
2045	19,392.00		1,616.00	17,776.00	581.68	2,197.68
2046	17,776.00		1,616.00	16,160.00	531.59	2,147.59
2047	16,160.00		1,616.00	14,544.00	481.49	2,097.49
2048	14,544.00		1,616.00	12,928.00	431.40	2,047.40
2049	12,928.00		1,616.00	11,312.00	381.30	1,997.30
2050	11,312.00		1,616.00	9,696.00	331.20	1,947.20
2051	9,696.00		1,616.00	8,080.00	281.11	1,897.11
2052	8,080.00		1,616.00	6,464.00	231.01	1,847.01
2053	6,464.00		1,616.00	4,848.00	180.92	1,796.92
2054	4,848.00		1,616.00	3,232.00	130.82	1,746.82
2055	3,232.00		1,616.00	1,616.00	80.72	1,696.72
2056	1,616.00		1,616.00	-	30.63	1,646.63
合计	675,400.00	40,400.00	40,400.00	675,400.00	20,937.40	61,337.40

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

该项目建成正式运营后主要收入包括租金收入、厂房出售收入、停车费收入、充电桩服务费收入、土地出让收入。

本项目收入实行分账管理，全部的政府性基金收入和专项收入的36%用于偿还专项债券本息；专项收入的64%用于偿还市场化融资的本息。

（1）厂房租金收入：本项目新建标准厂房面积共 172303 平方米，其中，85082 平方米厂房将全部用于对外出租；87221 平方米的厂房计划分年出售，计划 2032 年出售 23500 平方米，2033 年出售 23500 平方米，2034 年出售 21941 平方米，2035 年出售 18280 平方米，厂房在出售前，也将对外出租。参考 58 同城及安居客出租数据，中山市港口镇厂房每月租金价格高于 18 元/平方米。本项目保守测算，运营期第 1 年，厂房出租价格按每月 16.00 元/平方米进行测算，租金涨幅按每 4 年增长 15%进行测算，债券存续期内，年均复合增长率为 3.43%。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%，本项目涨幅低于低于年均 GDP 平均增速的 80%（即 3.52%）。基于谨慎性原则，运营期第一年厂房出租率按 75%进行测算，第二年出租率按 85%进行测算，第三年及以后出租率按 95%进行测算。

（2）厂房出售收入：本项目新建标准厂房面积共172303平方米，85082平方米厂房将全部用于对外出租，87221平方米的厂房计划分年出售。其中，2032年计划出售23500平方米，2033年计划出售23500平方米，2034年计划出售21941平方米，2035年计划出售18280平方米。参考58同城厂房出售数据，中山市港口镇厂房出售价格为4500元/平方米及以上，基于谨慎性原则，本项目厂房出售价格按照3900元/平方米出售，并且不考虑价格增长。

（3）研发测试孵化楼出租收入：本项目新建的研发测试孵化楼41628平方米，将全部自持并用于对外出租。参考58同城的数据，中山市研发测试孵化楼每月租金价格约为27-34元/平方米。本项目保守测算，运营期第1年，研发测试孵化楼出租价格按每月23.00元/m²进行测算，租金涨幅按每4年增长15%进行测算，债券存续期内，年均复合增长率3.43%。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%，本项目涨幅低于年均GDP平均增速的80%

(即3.52%)。基于谨慎性原则,运营期第一年研发测试孵化楼出租率按75%进行测算,第二年出租率按85%进行测算,第三年及以后出租率按95%进行测算。

(4) 光伏发电场地出租收入:项目建成后屋面可作为光伏发电场地对外出租,可出租面积为17240平方米。根据中山市公共资源交易平台的有关屋面光伏资源的招标公告,港口镇屋顶光伏发电场地出租收入参考价格为11元/平方米/年。基于谨慎性原则,运营期第一年本项目屋顶光伏出租价格按照9元/平方米/年测算,租金涨幅按每4年增长15%进行测算,债券存续期内,年均复合增长率3.43%。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%,本项目涨幅低于低于年均GDP平均增速的80%(即3.52%)。

(5) 停车费收入:本项目建成后将新增停车位430个用于开放使用,计划以包月的方式出租。参考港口镇停车位的月租价格(如下表),运营期第一年出租价格按照200元/月进行测算。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%。停车收费按每4年增长15%,债券存续期内,年均复合增长率3.43%,低于年均GDP平均增速的80%(即3.52%)。

港口镇停车场包月收费参考案例

序号	位置	月租价格(元/月)
1	港口大道辅道(港口儿童公园段)东侧停车场	350
2	中海世纪芸停车位	300
3	体育公园西路停车场	250

基于谨慎性原则,运营期第1年停车位使用率按75%进行测算;第2年使用率按85%进行测算;第3年及以后使用率按95%进行测算。

(6) 机动车充电收入:本项目共配套建设机动车充电桩44个。参考工信部于2026年3月公布的《道路机动车辆生产企业及产品公告》(第405批),取其中常见的八种车型,各车型电池容量如下表,在45.36kWh~82kWh区间,平均单车电池容量69.55kWh;新能源汽车行业专业机构乘联分会&科瑞咨询联合发布的《2026年2月新能源汽车三电系统洞察报告》,2026年1-2月新能源汽车单车平均电量为62.0kWh。基于谨慎性原则,本项目机动车每次充电量按45kwh估算。充电桩按每天充电3次;充电桩按每年运营360天进行测算。运营期第1年充电桩使用率按75%进行测算,第2年充电桩使用率按85%进行测算,第3年及以后充电桩使用率按95%进行测算。根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》(国办发〔2015〕73号),充电设施收费标准

由电费和服务两个部分组成。参考中山市港口镇充电桩服务费收费情况（如下图），谨慎保守估算，本项目充电桩服务费按照0.45元/千瓦时计算，谨慎测算，债券存续期内不考虑充电桩服务费价格涨幅。

（7）土地出让收入出让土地与项目相关性：本项目将青玉立坊地块出让收入用于本项目专项债券还本付息。青玉立坊地块位于民主社区，面积为60.89亩。具体情况如下表。

拟出让土地情况表

地块	用地面积(亩)	规划用途	容积率
青玉坊地块	60.89	居住用地	3.5

根据中山市自然资源局发布的《关于公布实施中山市2023年“三旧”改造区片市场评估价更新成果的公告》，中山市港口镇中心片区的住宅用地于估价期日2023年1月1日的区域平均价格为4,087元/平方米。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%。本项目以3.5%作为土地价格的增长率，低于GDP的平均增速的80%（即3.52%）。

拟出让土地收入测算情况表

地块	用地面积 (平方米)	规划用途	容积率	楼面价(元/平方米)	出让收入 (万元)	出让时间
青玉坊地块	40593.54	居住用地	3.5	5966.90	84776.16	2034 年

经测算，本项目配套土地预计收入84,776.16万元。

根据《关于印发〈广东省用于农业土地开发的土地出让金收入和使用管理办法〉的通知》（粤财综〔2004〕186号）、《中山市人民政府办公室关于印发中山市水利防灾减灾工程建设资金筹集使用办法的通知》（中府办函〔2019〕112号）、《中山市人民政府关于印发中山市干线公路投融资模式改革方案的通知》（中府〔2016〕57号）、《转发财政部 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（粤财农〔2011〕276号）、《财政部 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）、《转发财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（粤财农〔2011〕291号）、《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《关于印发〈广东省廉租住房保障资金管理实施办法〉的通知》（粤财综财综〔2008〕

62号12号)、《中山市人民政府关于印发中山市市与镇街财政管理体制调整方案的通知》(中府函〔2022〕155号)等政策文件,确定各计提项目及计提比例。具体测算过程以及扣除各项计提资金后的土地相关收益情况详见表

拟出让土地收入测算情况表

序号	项目	单位	青玉坊地块
一	土地出让收入	万元	84776.16
1	可出让的土地面积	平方米	40593.54
2	楼面价	元/平方米	5966.90
二	土地扣减项目(计提资金)	万元	17851.10
1	计提农业土地开发资金(出让面积 $\times$ 75元/ m^2 $\times$ 20%)	万元	60.89
2	计提交通建设、防灾减灾、农田水利、教育、廉租房、新增交通建设等资金【(出让收入-农业土地开发资金) $\times$ 21%】	万元	17790.21
三	用于资金平衡相关收益	万元	66925.06

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	厂房租金收入	研发测试孵化楼出租收入	厂房出售收入	光伏发电场地出租收入	停车费收入	机动车充电收入	土地出让收入	合计
2026								
2027								
2028								
2029	2,481.16	861.70		15.52	77.40	72.17		3,507.95
2030	2,811.98	976.59		15.52	87.72	81.79		3,973.60
2031	3,142.81	1,091.49		15.52	98.04	91.42		4,439.28
2032	3,121.29	1,255.21	9,165.00	17.84	112.75	91.42		13,763.51
2033	2,628.36	1,255.21	9,165.00	17.84	112.75	91.42		13,270.58
2034	2,168.12	1,255.21	8,556.99	17.84	112.75	91.42	84,776.16	96,978.49
2035	1,784.68	1,255.21	7,129.20	17.84	112.75	91.42		10,391.10
2036	2,052.38	1,443.61		20.52	129.66	91.42		3,737.59

年度	厂房租金收入	研发测试孵化楼出租收入	厂房出售收入	光伏发电场地出租收入	停车费收入	机动车充电收入	土地出让收入	合计
2037	2,052.38	1,443.61		20.52	129.66	91.42		3,737.59
2038	2,052.38	1,443.61		20.52	129.66	91.42		3,737.59
2039	2,052.38	1,443.61		20.52	129.66	91.42		3,737.59
2040	2,360.24	1,660.01		23.60	149.11	91.42		4,284.38
2041	2,360.24	1,660.01		23.60	149.11	91.42		4,284.38
2042	2,360.24	1,660.01		23.60	149.11	91.42		4,284.38
2043	2,360.24	1,660.01		23.60	149.11	91.42		4,284.38
2044	2,714.28	1,909.15		27.14	171.47	91.42		4,913.46
2045	2,714.28	1,909.15		27.14	171.47	91.42		4,913.46
2046	2,714.28	1,909.15		27.14	171.47	91.42		4,913.46
2047	2,714.28	1,909.15		27.14	171.47	91.42		4,913.46
2048	3,121.42	2,195.31		31.20	197.19	91.42		5,636.54
2049	3,121.42	2,195.31		31.20	197.19	91.42		5,636.54
2050	3,121.42	2,195.31		31.20	197.19	91.42		5,636.54
2051	3,121.42	2,195.31		31.20	197.19	91.42		5,636.54
2052	3,589.63	2,524.65		35.89	226.77	91.42		6,468.36
2053	3,589.63	2,524.65		35.89	226.77	91.42		6,468.36
2054	3,589.63	2,524.65		35.89	226.77	91.42		6,468.36
2055	3,589.63	2,524.65		35.89	226.77	91.42		6,468.36
2056	4,128.07	2,903.35		41.27	260.79	91.42		7,424.90
合计	77,618.27	49,784.89	34,016.19	712.59	4,471.75	2,530.88	84,776.16	253,910.73

2. 成本预测

该项目建成正式运营后主要支出包括外购燃料动力费运营成本、工资福利费运营成本、修理费运营成本、其他管理费用运营成本及相关税费。

(1) 外购燃料动力费运营成本：因为本项目收入测算不考虑充电桩电费收入，相应的成本测算也不考虑充电桩电费成本。外购燃料动力费主要为员工工作用水电费，本项目外购燃料动力费按其他管理费的 10% 测算。

(2) 工资福利费运营成本：根据《2024 年中山城镇单位就业人员年平均工资情

况》，中山市 2024 年城镇非私营单位就业人员年平均工资为 108857 元。本项目按新增员工 1 人测算（本项目停车位收费为自动计费，非人工收费），基于谨慎性原则，运营期首年员工人均工资福利费用按 11 万元/年估算。工资福利费按每年增长 3.5%（高于租金收入涨幅）进行测算。

（3）修理费运营成本：运营期第1年维修费按折旧摊销费的1%进行测算，维修费按每年增长3.5%（高于租金收入涨幅）进行测算。充电桩维修、更新费用均摊计提在修理费中。

（4）其他管理费用：按工资福利费的10%估算。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	外购燃料动力费	工资福利费	维修费用	其他管理费用	土地出让成本	相关税费	小计
2026							
2027							
2028							
2029	0.11	11.00	29.96	1.10		432.72	474.89
2030	0.11	11.39	31.01	1.14		490.43	534.08
2031	0.12	11.79	32.10	1.18		548.14	593.33
2032	0.12	12.20	33.22	1.22		1,143.33	1,190.09
2033	0.13	12.63	34.38	1.26		2,422.77	2,471.17
2034	0.13	13.07	35.58	1.31	17,851.10	2,164.77	20,065.96
2035	0.14	13.53	36.83	1.35		1,677.30	1,729.15
2036	0.14	14.00	38.12	1.40		453.16	506.82
2037	0.15	14.49	39.45	1.45		453.16	508.70
2038	0.15	15.00	40.83	1.50		453.14	510.62
2039	0.16	15.53	42.26	1.55		453.12	512.62
2040	0.16	16.07	43.74	1.61		520.94	582.52
2041	0.17	16.63	45.27	1.66		520.93	584.66
2042	0.17	17.21	46.85	1.72		520.92	586.87
2043	0.18	17.81	48.49	1.78		520.90	589.16
2044	0.18	18.43	50.19	1.84		598.93	669.57

年度	外购燃料 动力费	工资福利 费	维修费用	其他管理 费用	土地出让 成本	相关税费	小计
2045	0.19	19.08	51.95	1.91		598.91	672.04
2046	0.20	19.75	53.77	1.98		598.89	674.59
2047	0.20	20.44	55.65	2.04		598.87	677.20
2048	0.21	21.16	57.60	2.12		688.57	769.66
2049	0.22	21.90	59.62	2.19		688.55	772.48
2050	0.23	22.67	61.71	2.27		741.59	828.47
2051	0.24	23.46	63.87	2.35		852.16	942.08
2052	0.24	24.28	66.11	2.43		1,149.23	1,242.29
2053	0.25	25.13	68.42	2.51		1,160.92	1,257.23
2054	0.26	26.01	70.81	2.60		1,172.59	1,272.27
2055	0.27	26.92	73.29	2.69		1,184.23	1,287.40
2056	0.28	27.86	75.86	2.79		1,523.96	1,630.75
合计	5.11	509.44	1,386.94	50.95	17,851.10	24,333.13	44,136.67

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算, 中山市大型产业集聚区浅水湖智造产业园区建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 209,774.06 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
2026	-	-	-
2027	-	-	-
2028	-	-	-
2029	3,507.95	474.89	3,033.06
2030	3,973.60	534.08	3,439.52
2031	4,439.28	593.33	3,845.95
2032	13,763.51	1,190.09	12,573.42
2033	13,270.58	2,471.17	10,799.41
2034	96,978.49	20,065.96	76,912.53
2035	10,391.10	1,729.15	8,661.95
2036	3,737.59	506.82	3,230.77

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
2037	3,737.59	508.70	3,228.89
2038	3,737.59	510.62	3,226.97
2039	3,737.59	512.62	3,224.97
2040	4,284.38	582.52	3,701.86
2041	4,284.38	584.66	3,699.72
2042	4,284.38	586.87	3,697.51
2043	4,284.38	589.16	3,695.22
2044	4,913.46	669.57	4,243.89
2045	4,913.46	672.04	4,241.42
2046	4,913.46	674.59	4,238.87
2047	4,913.46	677.20	4,236.26
2048	5,636.54	769.66	4,866.88
2049	5,636.54	772.48	4,864.06
2050	5,636.54	828.47	4,808.07
2051	5,636.54	942.08	4,694.46
2052	6,468.36	1,242.29	5,226.07
2053	6,468.36	1,257.23	5,211.13
2054	6,468.36	1,272.27	5,196.09
2055	6,468.36	1,287.40	5,180.96
2056	7,424.90	1,630.75	5,794.15
合计	253,910.73	44,136.67	209,774.06

4. 项目现金流量测算表

(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

项目	专项债券融资本息偿付金额			市场化融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益(按 100%计算)		
	本金	利息	本息合计	本金	利息	本息合计	运营收益	用于归还专项债券本息的收益	用于归还市场化融资本息的收益
	44,900.00	29,062.5	73,962.50	40,400.00	20,937.40	61,337.40	209,774.06	118,350.70	91,423.36
专项债券融资本息覆盖倍数: 1.60									
市场化融资本息覆盖倍数: 1.49									

(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

项目	专项债券融资本息偿付金额			市场化融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益(按 90%计算)		
	本金	利息	本息合计	本金	利息	本息合计	运营收益	用于归还专项债券本息的收益	用于归还市场化融资本息的收益
	44,900.00	29,062.5	73,962.50	40,400.00	20,937.40	61,337.40	188,796.65	106,515.63	82,281.02
专项债券融资本息覆盖倍数: 1.44									
市场化融资本息覆盖倍数: 1.34									

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

项目	专项债券融资本息偿付金额			市场化融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益 (按 80%计算)		
	本金	利息	本息合计	本金	利息	本息合计	运营收益	用于归还专项债券本息的收益	用于归还市场化融资本息的收益
	44,900.00	29,062.5	73,962.50	40,400.00	20,937.40	61,337.40	167,819.25	94,680.56	73,138.69
专项债券融资本息覆盖倍数: 1.28									
市场化融资本息覆盖倍数: 1.19									

经测算: 按中山市大型产业集聚区浅水湖智造产业园区建设项目自身收益的 90% 计算的情况下, 本息覆盖倍数为 1.44; 按中山市大型产业集聚区浅水湖智造产业园区建设项目自身收益的 80%计算的情况下, 本息覆盖倍数为 1.8。因此, 本项目具有较强的抗风险能力。

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:



二〇二六年九月十一日

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

为满足中山市产业园区建设需求,推进中山市经济发展,完善基础配套设施。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,实现中山市大型产业集聚区浅水湖智造产业园区建设项目自身收益与融资进行自求平衡。

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) 中山市大型产业集聚区浅水湖智造产业园区建设项目情况说明

1. 项目组织实施机构

该项目实施单位为中山浅水湖智造产业园有限公司

2. 项目情况

项目名称	中山市大型产业集聚区浅水湖智造产业园区建设项目
项目总投资	89,885.88万元
项目情况概述	项目建设内容:项目规划范围用地面积 103059.56 平方米,新建产业园区及改造园区北侧现状配套道路,其中:1、新建产业园区,占地面积 71730.48 平方米,建设内容包括新建 11 栋高标准厂房共

	172303 平方米、3 栋研发测试孵化楼 41628 平方米；新建 3 个地下室共 7030 平方米(设室内停车位 140 个)；新建 6-10 米宽园区道路约 3030 米、给水管 3640 米、污水管 3640 米、雨水管 3640 米、电力管 3640 米、通信管 3640 米；新建室外停车位 290 个，园区内共设置新能源汽车充电桩 44 支。2、改造园区北侧现状配套道路，占地面积 31329.08 平方米，建设内容包括改造 30 米宽配套道路约 1087.731 米，新建污水管 1100 米、雨水管 2176 米。项目未经批准不得擅自建设、搭建、装修办公用房；不得超标准建设、装修；不得建设具有住宿、会议、餐饮等接待功能的设施或场所。
项目计划建设工期	2026年5月-2028年12月

项目获批情况见下表：

序号	名称	获批情况
1	中山市大型产业集聚区浅水湖智造产业园区建设项目	《中山市港口镇经济发展和科技统计局关于中山市大型产业集聚区浅水湖智造产业园区建设项目可行性研究报告的批复》（中发改港口投审〔2025〕23 号）。

四、总体评价

综上所述,在中山市大型产业集聚区浅水湖智造产业园区建设项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的中山市大型产业集聚区浅水湖智造产业园区建设项目在项目预计自身收益中山市大型产业集聚区浅水湖智造产业园区建设项目 100%、90%、80%实现的情况下,预期中山市大型产业集聚区浅水湖智造产业园区建设项目自身收益对应的政府性基金收入或专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

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。

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 2026 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。



姓名 何溢坤
性别 男
出生日期 1992-09-07
工作单位 中山市中西联合会计师事务所有限公司
身份证号码 44200019920907521X
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



何溢坤 442000180018

何溢坤

会员编号 442000180018

最后检验时间

2023年07月

年检通过

证书编号:
No. of Certificate

442000180018

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

发证日期:
Date of Issuance

2022 年 10 月 20 日

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.



何溢坤 442000180018

何溢坤

会员编号 442000180018

最后检验时间

2024年09月

年检结果

年检通过

年 月 日
/y /m /d

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.



何溢坤 442000180018

何溢坤

会员编号 442000180018

最后检验时间

2025年08月

年检结果

年检通过

年 月 日
/y /m /d



姓名 刘美芬
Full name 女
性别 女
Sex 1971-08-01
出生日期 中山市中正联合会计师事务所
Date of birth 事务所有限公司
工作单位 440811197108017100
Working unit
身份证号码
Identity card No.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

请沿虚线剪下，贴在证书“年度检验登记”处



证书编号: 442000060015
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: 2007 年 10 月 17 日
Date of Issuance /y /m /d

2020 年 8 月换发

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.



刘美芬(442000060015)，已通过广东省注册会计师协会2021
年任职资格审查。通过文号：粤注协（2021）268号。



442000060015

年 /y 月 /m 日 /d

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.



刘美芬 442000060015

年检历史查询		
年检凭证		
中国注册会计师协会		
刘美芬		
会员编号 442000060015		
最近年检时间	年检结果	
2023年07月	年检通过	

年 /y 月 /m 日 /d



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.



刘美芬 442000060015

年检历史查询	
年检凭证	
中国注册会计师协会	
刘美芬	
会员编号 442000060015	
最近年检时间	年检结果
2024年09月	年检通过

年 /y 月 /m 日 /d

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.



刘美芬 442000060015

年检历史查询	
年检凭证	
中国注册会计师协会	
刘美芬	
会员编号 442000060015	
最近年检时间	年检结果
2025年08月	年检通过

年 /y 月 /m 日 /d

统一社会信用代码
91442000668217576F

营业执照
(副本)⁽¹⁻¹⁾

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
中山市中正联合会计师事务所有限公司

注册资本
人民币贰佰万元

类别
有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期
2007年11月15日

法定代表人
甘耀仁

住所
中山市东区兴文路118号御峰臻品花园1幢15层3卡之一

经营范围
许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程造价咨询业务；非居住房地产租赁；工程管理服务；社会稳定风险评估；税务服务；市场主体登记注册代理；破产清算服务；商务代理代办服务；财政资金项目预算绩效评价服务；市场调查（不含涉外调查）；财务咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；科技中介服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；企业管理；价格鉴证评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

中山市中正联合会计师事务所
登记机关
2024年11月29日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所
执业证书

名称
中山市中正联合会计师事务所有限公司

首席合伙人：
主任会计师：甘耀仁

经营场所：
中山市东区兴文路118号御峰臻品花园1幢15层3卡之一

组织形式：
有限责任

执业证书编号：
44200018

批准执业文号：
粤财会[2007]58号

批准执业日期：
2007年11月22日

证书序号：0005066

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》。

省财政厅
广东省财政厅
二〇一八年五月八日

中华人民共和国财政部制