

深圳诚正会计师事务所（普通合伙）

关于

广东省中山市三乡镇光电半导体共性技术产业

园基础设施建设项目

收益与融资自求平衡测算评价报告



深圳诚正会计师事务所（普通合伙）

ChengzhengCertifiedPublicAccountantsOfShenzhen(GeneralPartnership)

地址：深圳市龙岗区龙岗街道南联社区怡丰路 16 号远洋广场 13 栋 715

电话：0755-84863113 传真：0755-28915961 网址：<http://www.sz-cta.com/>

深诚正专评价字[2026]第 205 号

中山市财政局三乡分局：

我们接受中山市财政局三乡分局委托，对广东省中山市三乡镇光电半导体共性技术产业园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—预测性财务信息的审核》。相关单位对本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于建设或暂未开工阶段，在编制收益与融资自求平衡测算评价报告时运用假设性预测，包括有关项目自身收益在债券存续期内的推测性假设，而这些事项和行动预期在债券存续期内未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期所发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

1. 项目组织实施机构

根据广东省中山市三乡镇光电半导体共性技术产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复可知，该项目实施单位为中山市公路事务中心、中山市三乡镇城市更新和建设服务中心、中山市三乡镇城乡建设开发有限公司。

2. 项目情况

项目名称	广东省中山市三乡镇光电半导体共性技术产业园基础设施建设项目
项目总投资金额（万元）	152,142.25
项目建设内容	项目总用地面积56311.58平方米，折合84.46亩，拟按2.5容积率建设，规划总建筑面积约146898平方米，新建创新研发及生产配套大楼1栋，建筑面积20650.5平方米，高标准厂房9栋，建筑面积116887.5平方米，以及园区内门卫及消防控制中心、地下车库130个车位，面积5850平方米、园区道路8.3公里、给水工程8.3公里、排水工程8.3公里、海绵城市等及其他配套设施。
项目计划建设工期	2026年8月-2029年7月
项目获批情况	本项目已取得《中山市三乡镇发展改革和统计局关于广东省中山市三乡镇光电半导体共性技术产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（中发改三乡投审〔2026〕17号）。

二、应付本息情况

1. 存量债券资金列式

广东省中山市三乡镇光电半导体共性技术产业园基础设施建设项目，以前年度已安排专项债券资金共计0万元。

2. 还本付息测算

期限为二十年（9月拟发行2026年广东省政府专项债券（四十一期）4,950.00万元，发行年限为七年），假设融资利率2.50%，每半年支付利息，到期偿还本金，

应还本付息情况如下：

项目还本付息测算汇总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
市场化融资	25,437.70	25,437.70		2.51%	4,827.14	30,264.84
2026年	0.00		20,000.00	2.50%	0.00	0.00
2027年	20,000.00		60,000.00	2.50%	500.00	500.00
2028年	60,000.00		110,000.00	2.50%	1,500.00	1,500.00
2029年	110,000.00		111,713.00	2.50%	2,750.00	2,750.00
2030年	111,713.00		111,713.00	2.50%	2,792.83	2,792.83
2031年	111,713.00		111,713.00	2.50%	2,792.83	2,792.83
2032年	111,713.00		111,713.00	2.50%	2,792.83	2,792.83
2033年	111,713.00	4,950.00	106,763.00	2.50%	2,792.83	7,742.83
2034年	106,763.00		106,763.00	2.50%	2,669.08	2,669.08
2035年	106,763.00		106,763.00	2.50%	2,669.08	2,669.08
2036年	106,763.00		106,763.00	2.50%	2,669.08	2,669.08
2037年	106,763.00		106,763.00	2.50%	2,669.08	2,669.08
2038年	106,763.00		106,763.00	2.50%	2,669.08	2,669.08
2039年	106,763.00		106,763.00	2.50%	2,669.08	2,669.08
2040年	106,763.00		106,763.00	2.50%	2,669.08	2,669.08
2041年	106,763.00		106,763.00	2.50%	2,669.08	2,669.08
2042年	106,763.00		106,763.00	2.50%	2,669.08	2,669.08
2043年	106,763.00		106,763.00	2.50%	2,669.08	2,669.08
2044年	106,763.00		106,763.00	2.50%	2,669.08	2,669.08
2045年	106,763.00		106,763.00	2.50%	2,669.08	2,669.08
2046年	106,763.00	15,050.00	91,713.00	2.50%	2,669.08	17,719.08
2047年	91,713.00	40,000.00	51,713.00	2.50%	2,292.83	42,292.83
2048年	51,713.00	50,000.00	1,713.00	2.50%	1,292.83	51,292.83
2049年	1,713.00	1,713.00	0.00	2.50%	42.83	1,755.83
合计		137,150.70			59,074.89	196,225.59

3. 本次融资前，项目未发生融资行为，未产生相关融资成本。

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

为满足中山市三乡镇市政建设需求，推进中山市三乡镇经济发展，完善中山市三乡镇基础配套设施。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乡镇光电半导体共性技术产业园基础设施建设项目自身收益与融资进行自求平衡。

（二）项目自身营运收益

1. 基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（5）项目营运收费价格在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（三）项目自身产生的净现金流入

1. 收入预测

根据项目单位提供的材料及类似项目情况，该项目运营期主要项目运营收入为高标准厂房销售收入、创新研发及生产配套大楼销售收入、高标准厂房租金收入、创新研发及生产配套大楼租金收入、停车费收入、屋顶光伏出租收入、沿路广告位和充电桩场地出租和地下通信管线出租收入。具体如下：

（1）高标准厂房销售收入

本项目新建高标准厂房面积116887.5平方米，可售比例为80%，可售面积为93510平方米，厂房计划在第18年开始分年对外销售，2047年至2049年每年销售比例为20%。

通过同业调研，中山市三乡镇周边地区厂房出销售价格约为5900元/平方米，基于谨慎性原则，厂房出销售价格按运营期开始每年增长3%，则运营期第16年的厂房出销售价格约为9468元/平方米。中山市2021-2025年GDP同比增速分别为8.40%、0.50%、5.60%、3.70%、3.80%，GDP平均增速为4.4%，本项目涨幅低于年均GDP平均增速的80%（即3.52%）。



不动产销售

电子发票（增值税专用发票）

发票号码：25442000000478856959

开票日期：2025年08月07日

购买方信息	名称: 中山市龙达金属有限公司			销售方信息	名称: 中山市诚艺工业投资有限公司			
	统一社会信用代码/纳税人识别号: 91442000MACRLNJM1E				统一社会信用代码/纳税人识别号: 91442000MA7JXJBT63			
项目名称		产权证书/不动产权证书号	面积单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额
*不动产*电子信息技术 备生产线新建项目 (诚艺精工产业城)		粤(2025)中山市不动产权 第0348112号	m²	1067.61	5975.08848751085	6379064.22	9%	574115.78
合 计				¥6379064.22		¥574115.78		
价税合计(大写)			陆佰玖拾伍万叁仟壹佰捌拾圆整			(小写) ¥6953180.00		
备注	不动产单元代码/网签合同备案编号: XS20250618144649;			不动产地址: 广东省中山市神湾镇外沙村福源路3号5栋1层102卡;			跨地	
	(市)标志: 否;			土地增值税项目编号: Z44200020240051;			核定计税价格: -; 实际成交含税金额: -;	
收款人: 周信琪;			复核人: 王俊;					

开票人：黄婷婷



不动产销售

电子发票（增值税专用发票）

发票号码：26442000002621440846

开票日期：2026年03月11日

购买方信息	名称:中山市领先米业有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号:91442000MACR0Y7N9Q			销售方信息	名称:中山市金色领域金属回收有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号:914420005701221570		
项目名称 *不动产*厂房	产权证书/不动产权证号 粤(2025)中山市不动产权 第0340979号	面积单位 平方米	数量 1403.21	单价 5871.55963302752	金额 8239031.19	税率/征收率 9%	税额 741512.81
合 计					¥8239031.19	¥741512.81	
价税合计(大写)			捌佰玖拾捌万零伍佰肆拾肆圆整 (小写)¥8980544.00				
备注	不动产单元代码/网签合同备案编号:-; 不动产地址:广东省中山市阜沙镇阜沙村盛财街8号2栋101; 跨地(市)标志:否; 土地增值稅项目编号:-; 核定计税价格:-; 实际成交含税金额:8980544						

开票人：柏放

(2) 创新研发及生产配套大楼销售收入

本项目建设创新研发及生产配套大楼面积20650.5平方米，可售比例为80%，可售面积为16520.4平方米，配套大楼计划在第18年开始分年对外销售，2047年至2049年每年销售比例为20%。

通过同业调研，中山市产业园配套用房出售价格约为7798元/平方米及以上，本项目位于省级产业园区，基于谨慎性原则，配套用房出售价格按运营期开始每年增长3%。中山市2021-2025年GDP同比增速分别为8.40%、0.50%、5.60%、3.70%、3.80%，GDP平均增速为4.4%，本项目涨幅低于年均GDP平均增速的80%（即3.52%）。



不动产销售

电子发票 (增值税专用发票)

发票号码: 26442000004193072941

开票日期: 2026年04月17日

购买方信息	名称: 中山市百群进出口有限公司		销售方信息	名称: 中山市泓信大健康科技产业有限公司																																
	统一社会信用代码/纳税人识别号: 91442000MAC2648M58			统一社会信用代码/纳税人识别号: 91442000MA53E2X86U																																
<table><tr><td>项目名称</td><td>产权证书/不动产权证书号</td><td>面积单位</td><td>数量</td><td>单价</td><td>金额</td><td>税率/征收率</td><td>税额</td></tr><tr><td>*不动产*中山市泓信大健康科技产业有限公司厂房、配套用房建设项目1期</td><td></td><td>m²</td><td>626.55</td><td>7798.89140531482</td><td>4886395.41</td><td>9%</td><td>439775.59</td></tr><tr><td colspan="5">合 计</td><td>¥4886395.41</td><td></td><td>¥439775.59</td></tr><tr><td colspan="3">价税合计 (大写)</td><td colspan="4">⊗ 伍佰叁拾贰万陆仟壹佰柒拾壹圆整 (小写) ¥5326171.00</td></tr></table>						项目名称	产权证书/不动产权证书号	面积单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额	*不动产*中山市泓信大健康科技产业有限公司厂房、配套用房建设项目1期		m²	626.55	7798.89140531482	4886395.41	9%	439775.59	合 计					¥4886395.41		¥439775.59	价税合计 (大写)			⊗ 伍佰叁拾贰万陆仟壹佰柒拾壹圆整 (小写) ¥5326171.00			
项目名称	产权证书/不动产权证书号	面积单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额																													
*不动产*中山市泓信大健康科技产业有限公司厂房、配套用房建设项目1期		m²	626.55	7798.89140531482	4886395.41	9%	439775.59																													
合 计					¥4886395.41		¥439775.59																													
价税合计 (大写)			⊗ 伍佰叁拾贰万陆仟壹佰柒拾壹圆整 (小写) ¥5326171.00																																	
备注	不动产单元代码/网签合同备案编号:-; 不动产权地址: 广东省中山市五桂山长命水长逸路42号2栋1201房; 跨地 (市) 标志: 否; 土地增值税项目编号: Z44200020240090; 核定计税价格:-; 实际成交含税金额: 5326171																																			

开票人: 李严生

(3) 高标准厂房租金收入

根据可研报告, 本项目新建高标准厂房面积116887.5平方米, 运营期前17年全部对外出租, 第18至20年开始分别按可售面积的30%、30%、40%比例清退租户, 最终自持比例为20%, 自持面积为23377.5平方米。

参考58同城及安居客出租数据, 中山市三乡镇周边厂房每月租金价格高于30元/平方米/月。本项目保守测算, 运营期第1年, 厂房出租价格按每月30元/平方米/月进行测算, 租金涨幅按每年增长3%进行测算, 债券存续期内, 年均复合增长率约为3%。中山市2021-2025年GDP同比增速分别为8.40%、0.50%、5.60%、3.70%、3.80%, GDP平均增速为4.4%, 本项目涨幅低于年均GDP平均增速的80% (即3.52%)。

已筛选条件: 坦洲 x

视频看房

可环评

可办公



坦洲大型工业区大路边独栋店面出租

坦洲 - 坦神北路 | 坦洲火炬路 | 1

郭先生 个人房东

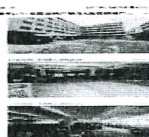
高速路口

350 m²

建筑面积

1元/m²/天

1.05万/月



空地超大, 拖头直入, 可重工业

坦洲 - 坦神北路 | 坦洲镇 | 1

乐平 个人房东

雨棚 宿舍

3000 m² | 可分租

建筑面积

1.2元/m²/天

10.8万/月

基于谨慎性原则，运营期第一年厂房出租率按75%进行测算，第二年出租率按照80%进行测算，第三年及以后出租率按85%进行测算。

（4）创新研发及生产配套大楼租金收入

根据可研报告，本项目新建创新研发及生产配套大楼面积20650.5平方米，运营期前17年全部对外出租，运营期第18至20年开始分别按可售面积的30%、30%、40%比例清退租户，最终自持面积为4130.1平方米。

参考58同城及安居客出租数据，中山市配套用房每月租金价格约为57-60元/平方米/月。本项目保守测算，运营期第1年，配套大楼出租价格按每月57.00元/平方米/月进行测算，租金涨幅按每年增长3%进行测算，债券存续期内，年均复合增长率约为3%。中山市2021-2025年GDP同比增速分别为8.40%、0.50%、5.60%、3.70%、3.80%，GDP平均增速为4.4%，本项目涨幅低于年均GDP平均增速的80%（即3.52%）。



良安大厦

东区·中山海关 | 齐乐路8号
200 - 1433m² | 6套可租房源

200m² | 292m² | 424m² | 716m² | 更多

2元/m²/天

甲级写字楼
标准写字楼



嘉华互联网中心

西区·彩虹大道 | 彩虹大道9号
100m² | 1套可租房源

100m² | 更多

1.9元/m²/天

甲级写字楼
标准写字楼

基于谨慎性原则，运营期第一年出租率按75%进行测算，第二年出租率按照80%进行测算，第三年及以后出租率按85%进行测算。

（5）停车费收入

根据可研，本项目建成后将新增车位441个，全部用于出租。

容积率			2.50	
绿地率		%	10.00%	
绿地面积		m ²	5631.16	
	应建汽车车位数	个	441	
	设计汽车车位数	个	441	
其中	(1) 地下室配建汽车车位数	个	130	满足规划要求
	其中	普通车位	76	满足规划要求
		人防车位	54	满足规划要求
	(2) 地面配建汽车车位数	个	311	满足规划要求
设计摩托车车位数		个	138	满足规划要求
设计非机动车位数		个	138	满足规划要求
充电桩车位数		个	45	满足规划要求
无障碍车位数		个	5	满足规划要求
货车位		个	1	满足规划要求

建成工程咨询股份有限公司-17

参照《中山市发展和改革局关于贯彻机动车停放服务收费政策指导意见的通知》，工业园区停车收费实行市场调节价，由经营者根据建设运营成本和市场需求状况等因素自主确定。经对周边类似园区的调查，车位月租标准普遍在150元/个左右。出租率按同类园区停车场收费标价牌如下：

中山市停车场收费标价牌								
	车型	2小时内	2小时	2小时后	8小时内	8小时	8小时后	月租
	小车 蓝牌车 (室外)	免费	5元	每增加一个 小时加1元 每天10元 封顶	/	/	/	150元/月
	小车 蓝牌车 (室内)	/	/	/	/	/	/	250元/月 (含30元管理费)
	大车 黄牌车	/	/	/	免费	10元	每增加一个 小时加2元 每天30元 封顶	/

租金涨幅按每年增长3%进行测算，债券存续期内，年均复合增长率约为3%。中山市2021-2025年GDP同比增速分别为8.40%、0.50%、5.60%、3.70%、3.80%，GDP平均增速为4.4%，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，运营期第一年停车位出租率按75%测算，第二年出租率按80%测算，第三年后出租率按85%测算。

(6) 屋顶光伏出租收入

根据可研报告，项目建成后屋顶面积的60%约11880平方米可作为光伏发电场地对外出租。

根据中山市三乡镇人民政府信息公开关于三乡镇平东村利生厂(东兴路7号)原4号厂房天面出租中标公告,三乡镇屋顶光伏发电场地出租收入参考价格为18元/平方米/年。基于谨慎性原则,运营期前三年出租率为70%、80%、85%,三年后出租率年均85%。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15元/平方米/年测算,租金涨幅按每年增长3%进行测算,债券存续期内,年均复合增长率3%。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%)。

三乡镇平东村利生厂(东兴路7号)原4号厂房天面出租中标公告

发布日期: 2026-02-04 浏览次数: 25

三乡镇平东村农村集体资产交易组对下列项目采取招投标方式组织交易,现将中标结果信息公告如下:

一	项目名称	三乡镇平东村利生厂(东兴路7号)原4号厂房天面			
	招标单位	中山市三乡镇平东经济联合社			
	中标单位	广东永晖新能源有限公司			
二	资产面积	815平方米			
	中标金额	¥1222.5元/月(不含税)			
三	参与投标单位及排名	序号	投标单位	报价	是否中标
		1	广东永晖新能源有限公司	1222.5元/月(不含税)	是
四	交易地点	机构: 三乡镇平东村农村集体资产交易组 地址: 三乡镇平东商业大街336号 联系人: 郑华杰 联系电话: 86682633 监督单位: 三乡镇农村经营站 监督电话: 86684803			
五	公示时间	2026年2月4日至2026年2月6日			

中山市三乡镇平东经济联合社
2026年2月4日

(7) 沿路广告位和充电桩场地出租收入

根据可研,本项目将在配套道路建设路灯杆、公交站台、过街天桥/固定围挡大牌、充电桩落地点位。建成后将进行广告位和充电桩场地出租。

资源类型	单位	园区道路(文昌路) (4.5km)	园区道路(金凤路) (3.8km)	合计	布设说明
路灯杆	根	360	228	588	园区道路(文昌路)双侧40根/公里,园区道路(金凤路)双侧30根/公里
公交站台	座	9	4	13	园区道路(文昌路)1座/公里,园区道路(金凤路)1座/2公里

过街天桥/固定围挡大牌	处	2	1	3	园区道路（文昌路）2座天桥，园区道路（金凤路）高速下穿1处围挡
充电桩落地点位	个	12	0	12	园区道路（文昌路）沿线12处

根据可研报告，本项目建成后可提供588杆灯杆广告位，参考中山市三乡镇及周边地区的实际案例，灯杆广告租金每月租金价格约为600元/杆·年。

中山市大涌镇

首页

政务公开

政务服务

交流互动

走进大涌

请输入您搜索的关键词

您当前所在的位置： 首页>政务公开>公告公示

大涌镇内道路灯杆广告公开竞价招租的公告

信息来源：本网 发布日期：2025-03-28 分享：

大涌镇资产经营管理有限公司物业出租项目组织公开竞价招租，欢迎符合条件的承租人来参加竞价。

一、招租内容：大涌镇镇内主要道路灯杆，详情如下：

（一）灯杆出租数量：翠华路（翠华北路交界至兴涌路交界）90支。（如政府需要，灯杆出租数量与镇自留广告灯杆数量需按照3：1的比例留给政府使用，政府使用期间的自留灯杆不收取租金），租金按实际使用数量及期限进行计算。

（二）经营范围：翠华路（翠华北路交界至兴涌路交界）60元/支/月，租金按月收取，税费由承租人承担，每次半牌竞价最低加10元，价高者得。

（三）竞拍方式及竞拍对象：接受广大企业进行报名竞拍；不含路口处高灯，价高者得。

（四）经营期限：签合同之日起1年。

（五）注意事项：灯杆广告位的设计、制作、安装及相关部门的审批备案手续、费用以及责任等均由承租方负责，灯杆广告仅限承租企业用于自身宣传，不得播放其他广告内容；若因上级政策要求需拆除灯杆广告，本合同自动解除，租金按实际使用时长结算，双方互不承担。

根据可研报告，本项目建成后可提供公交站台广告位13座，参考中山市三乡镇周边地区的实际案例，公交站台广告每年租金价格约为4965元/座。

网站首页 > 土地市场 > 招租

中山市南部片区（板芙镇25座、三乡镇87座、神湾镇24座、坦洲镇84座、五桂山街道37座）共257座公交候车亭广告牌招租信息公告

挂牌金额：¥1276044元

挂牌时间：2024-11-18至2024-11-29

保证金：319011.00元

联系方式：卢生：0760-38801782

浏览次数：450次

项目信息

挂牌金额：1276044.00元/年

根据可研报告，本项目建成后可提供天桥/固定围挡大牌广告位3个，参考中山

市三乡镇周边地区的实际案例，天桥/固定围挡大牌广告位每年租金价格约为2.8万元/座。

项目编号：191200LOZL08-2
山市东区起湾南道 3号竹苑广场东面墙体广告牌（QT 5）经营权租赁项目成交公示
（项目编号： 191200LOZL08- 2）
公告时间 2020年4月 14 日
出租方：中山市新域广告有限公司
成交标的基本情况：

序号	标的	中标方	挂牌价（元）	成交价（元）
1	中山市东区起湾南道3号竹苑广场东面墙体广告牌（QT 5）经营权租赁项目	广东声屏传媒股份有限公司	112000	112000

备注： 经营期限 4年 。

根据可研报告，本项目建成后可提供充电桩落地点位12个，参考中山市三乡镇周边地区的实际案例，充电桩落地点位每年租金价格约为4800元/座。

当前位置: 首页 > 成交公告

中山市小榄镇下基路131号停车场充电桩车位成交公告

农村集体资产管理部对下列项目采取小额零散交易方式进行交易，公示期内无人提出异议，现将成交信息公告如下：

一	项目名称 招租单位	中山市小榄镇下基路131号停车场充电桩车位	经营范围	商业			
		中山市小榄镇菊城股份合作经济联社					
		序号	资产名称	单元号	交易面积	承租人	租赁单价
		1	LS505菊城停车场(012)	94	11.0000平方米	中旗（深圳）新能源有限公司	400.00元/宗月
		2					
		3					
		4					
		5					
		6					
		7					
		8					
		9					
二	交易结果						
三	租赁信息	租赁时间：2026年1月1日至2027年12月31日。					
		租金递增方式：元					
		中山市小榄镇菊城股份合作经济联社					
		2026年1月7日					

基于谨慎性原则，运营期第一年停车位出租率按75%测算，第二年出租率按80%测算，第三年后出租率按85%测算。基于谨慎性原则，运营期第一年本项目灯杆广告位年租金价格按照600元/杆测算、公交站台广告位年租金按照4900元/座测算、天桥/固

定围挡大牌广告位年租金按照28000元/座测算、充电桩场地点位年租金按4800元/点位测算，租金涨幅按每年增长3%进行测算，债券存续期内，年均复合增长率约为3%。中山市2021-2025年GDP同比增速分别为8.40%、0.50%、5.60%、3.70%、3.80%，GDP平均增速为4.4%，本项目涨幅低于年均GDP平均增速的80%（即3.52%）。

（8）地下通信管线出租收入

本项目地下通信管线长度8.3km，可作用出租。收费标准及依据：根据广东省通信管理局文件粤通业〔2012〕17号《关于进一步规范广东省电信基础设施共建共享费用结算等有关问题的通知》，本项目地下通信管线长度8.3公里，按1孔计算，出租收入按1160元/月/孔公里计费出租。

三、通信管道出租资费

地区	管道种类	一次性连接费 (元/孔公里)	月租费 (元/月/孔公里)
广州、深圳市	塑料或水泥管孔 (Φ90mm-Φ110mm)	4250	1360
东莞、佛山、中山、珠海、江门、汕头、惠州市	塑料或水泥管孔 (Φ90mm-Φ110mm)	3400	1160
其它市	塑料或水泥管孔 (Φ90mm-Φ110mm)	2550	940

基于谨慎性原则，运营期第一年出租率按75%测算，第二年出租率按80%测算，第三年后出租率按85%测算，租金涨幅按每年增长3%进行测算，债券存续期内，年均复合增长率约为3%。中山市2021-2025年GDP同比增速分别为8.40%、0.50%、5.60%、3.70%、3.80%，GDP平均增速为4.4%，本项目涨幅低于年均GDP平均增速的80%（即3.52%）。

（9）地块出让收益

项目的建设将有力优化城市空间结构与功能布局，其建成不仅改善了片区可达性，更会重塑区域形象与发展预期，从而实质性提升周边土地的利用价值，带动沿线及周边区域工业投资、商业开发、房地产增值、配套服务业兴起。

1) 地块信息

根据项目建设单位提供的地块信息，在项目运营期内预计出让以下地块，地块

相关情况如下：

出让地块明细表

序号	所属社区	土地位置及编号	地块位置	用地性质	容积率	土地面积（平方米）	预计出售时间
1	三乡镇大布村	PP-03-A01	三乡镇平埔西区	商住用地	2.5	48378.79	运营期第一年
2	三乡镇大布村	PP-03-A04	三乡镇平埔西区	商住用地	2.5	47423.07	运营期第十五年
3	三乡镇大布村	PP-03-A07	三乡镇平埔西区	商住用地	2.5	18275.64	运营期第十四年
4	三乡镇大布村	PP-03-B01	三乡镇平埔西区	工业用地	3.5	287912.27	运营期第十三年
5	三乡镇大布村	PP-01-A02	三乡镇平埔东区	工业用地	3.5	13423.36	运营期第十二年
6	三乡镇大布村	PP-01-A05	三乡镇平埔东区	工业用地	3.5	21955.59	运营期第十二年
7	三乡镇大布村	PP-01-A01	三乡镇平埔东区	工业用地	3.5	56311.59	运营期第十二年

根据中山市自然资源局发布的《中山市2025年国有建设用地基准地价更新成果》，以上序号1-3地块属于IV级商服+V级住宅土地，按照常规商业20%、住宅80%的配比，则综合楼面平均地价为1800元/平方米。基于谨慎性原则，地价从运营期开始每年增长2%，运营期第一年综合楼面平均地价为1800元/平方米，运营期第十四年和第十五年的综合楼面地价分别为2375元/平方米和2422元/平方米。中山市2021-2025年GDP同比增速分别为8.40%、0.50%、5.60%、3.70%、3.80%，GDP平均增速为4.4%，本项目涨幅低于年均GDP平均增速的80%（即3.52%）。以上序号1-3地块容积率为2.5，序号1-3土地出让价格分别为21770.46万元、28714.67万元和10851.16万元。

三、各用途级别基准地价

表 3-1 中山市 2025 年国有建设用地级别基准地价结果表

土地用途 级别	商服用地	住宅用地	工业用地		公共管理与公共服务用地	公用设施用地	
	平均楼面地价	平均楼面地价	地面地价		平均楼面地价	地面地价	
	元/平方米	元/平方米	元/平方米	万元/亩	元/平方米	元/平方米	万元/亩
I级	3020	5490	862	57.47	1005	840	56.00
II级	2185	4005	746	49.73	775	705	47.00
III级	1615	3060	634	42.27	602	618	41.20
IV级	1260	2410	535	35.67	477	554	36.93
V级	920	1935	480	32.00	380	512	34.13
VI级	710	1485	450	30.00	/	/	/

根据中山市公共资源交易平台近期发布的《G31-2026-0013中山市三乡镇国有建设用地使用权出让结果公告》，三乡镇同类工业用地的出让价格为80万元/亩。

[网上挂牌][工业用地（标准地）]G31-2026-0013中山市三乡镇国有建设用地使用权出让结果公告

时间：2026-05-20

点击次数：2272

信息来源：中山市公共资源交易平台

成交信息			
竞得人：		中山鼎好科技有限公司（竞买号：4931）	
成交总价：		849.342万元	
成交时间：		2026-05-20 09:30:00	
详细信息			
宗地编号：		宗地位置：	中山市三乡镇茅湾村
土地用途：		用地面积：	7077.85平方米
土地现状：		保证金截止时间：	2026-05-19 11:00:00
出让年限：		50年	
保证金：		起始价：	849.342万元
竞买申请开始时间：		竞买申请截止时间：	2026-05-19 11:00:00
网上报价开始时间：		网上报价截止时间：	2026-05-20 09:30:00
动工时间：		竣工时间：	2028-01-04
容积率下限：		容积率上限：	3.5

考虑连片工业用地属于稀缺资源，基于谨慎性原则，地价从运营期开始每年增长3%，中山市2021-2025年GDP同比增速分别为8.40%、0.50%、5.60%、3.70%、3.80%，GDP平均增速为4.4%，本项目涨幅低于年均GDP平均增速的80%（即3.52%）。则序号4-7土地出让价格分别为50735.91万元、2296.60万元、3756.38万元和9634.35万元。

以上土地合计出让价格为127759.53万元。

土地出让业务费：依据财政部《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法》规定，土地出让业务费按出让总价的3%计提，用于支付土地出让过程中的评估、公告、交易等费用。序号1-7土地出让业务费合计为3832.79万元。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	高标准厂房销售收入	创新研发及生产配套大楼销售收入	高标准厂房租金收入	创新研发及生产配套大楼租金收入	停车费收入	屋顶光伏出租收入	沿路广告位和充电桩场地出租收入	地下通信管线出租收入	地块出让净收益	合计
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0.00
2028 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0.00
2029 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0.00
2030 年	0.00	0.00	3,155.96	1,059.37	59.54	12.47	41.86	8.66	21117.34	25,455.20
2031 年	0.00	0.00	3,467.35	1,130.00	65.40	14.68	45.99	9.52	0	4,732.94
2032 年	0.00	0.00	3,794.58	1,273.73	71.58	16.07	50.33	10.42	0	5,216.71
2033 年	0.00	0.00	3,908.42	1,311.94	73.73	16.55	51.84	10.73	0	5,373.21
2034 年	0.00	0.00	4,025.67	1,351.30	75.94	17.05	53.39	11.05	0	5,534.40
2035 年	0.00	0.00	4,146.44	1,391.84	78.22	17.56	54.99	11.39	0	5,700.44
2036 年	0.00	0.00	4,270.83	1,433.59	80.56	18.09	56.64	11.73	0	5,871.44
2037 年	0.00	0.00	4,398.96	1,476.60	82.98	18.63	58.34	12.08	0	6,047.59
2038 年	0.00	0.00	4,530.93	1,520.90	85.47	19.19	60.09	12.44	0	6,229.02
2039 年	0.00	0.00	4,666.85	1,566.53	88.03	19.76	61.90	12.82	0	6,415.89
2040 年	0.00	0.00	4,806.86	1,613.52	90.68	20.36	63.75	13.20	0	6,608.37
2041 年	0.00	0.00	4,951.07	1,661.93	93.40	20.97	65.67	13.60	15216.72	22,023.36

年度	高标准厂房销售收入	创新研发及生产配套大楼销售收入	高标准厂房租金收入	创新研发及生产配套大楼租金收入	停车费收入	屋顶光伏出租收入	沿路广告位和充电桩场地出租收入	地下通信管线出租收入	地块出让净收益	合计
2042 年	0.00	0.00	5,099.60	1,711.79	96.20	21.60	67.64	14.00	49213.83	56,224.66
2043 年	0.00	0.00	5,252.59	1,763.14	99.08	22.24	69.67	14.42	10525.63	17,746.77
2044 年	0.00	0.00	5,410.16	1,816.03	102.06	22.91	71.75	14.86	27853.23	35,291.00
2045 年	0.00	0.00	5,572.47	1,870.52	105.12	23.60	73.91	15.30	0	7,660.92
2046 年	0.00	0.00	5,739.64	1,926.63	108.27	24.31	76.12	15.76	0	7,890.73
2047 年	27,356.73	6,387.90	4,493.41	1,508.18	111.52	25.04	78.41	16.23	0	39,977.42
2048 年	28,177.43	6,579.53	3,166.19	1,062.87	114.86	25.79	80.76	16.72	0	39,224.15
2049 年	38,697.00	9,035.89	1,254.49	421.06	118.31	26.56	83.18	17.22	0	49,653.71
合计	94,231.16	22,003.32	86,112.47	28,871.47	1,800.95	403.43	1,266.23	262.15	123,926.7	358,877.9

2. 成本预测

根据项目单位提供的材料及类似项目情况,该项目建成正式运营后主要支出包括销售费用、招商成本、经营管理费用、维修保养费和相关税费等。

(1) 销售费用

销售费用是为促成房地产销售(含预售及现售)而产生的必要开支。在委托代理销售模式下,该费用主要构成为代理佣金,行业通行费率区间约为2%-5%。综合考虑项目当前所处阶段及市场惯例,本测算暂按物业销售收入的2%保守计取。

(2) 招商成本

招商成本按物业出租收入乘以基准率计提,运营期的第一年为4%,第二、三年、四年为2%,其余均为1%。

(3) 经营管理费用

经营成本包括人员工资福利、水电费、管理费等,按项目经营收入的2%计提,考虑物业销售为委托代理销售模式,此处的项目经营收入不含高标准厂房销售收入和创新研发及生产配套大楼销售收入。

(4) 维修保养费

维修保养费为对运营设备及其他固定资产的维护费用,维修费按项目经营收入的1%计提(不含高标准厂房销售收入和创新研发及生产配套大楼销售收入)。

相关税费

① 增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中:根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》,文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额,在计算增值税销项税额时的计算公式为:增值税销项税额=本项目测算收入/(1+增值税税率)×增值税税率;

其中:进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务,根据规定其增值税税率为9%,根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额,项目概预算的投资金额为含税金额,在计算运营成本时已换算为不含税成本,在预测进项税额时的计算公式为:增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)×增值税税率;

②本项目税金包括增值税、城乡建设维护税、教育费附加、房产税等，本项目增值税涉及 9%，按各收入乘以相应税率计算销项税额；城市维护建设税按增值税 7%缴纳，教育费附加按增值税的 3%缴纳，地方教育附加按增值税的 2%缴纳，房产税按出租收入的 12%。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	销售费用	招商成本	经营管理费用	维修保养费	相关税费	合计
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2030 年	0.00	168.61	43.38	43.38	871.56	1,126.93
2031 年	0.00	91.95	47.33	47.33	951.11	1,137.72
2032 年	0.00	101.37	52.17	52.17	1,047.90	1,253.61
2033 年	0.00	104.41	53.73	53.73	1,079.35	1,291.22
2034 年	0.00	53.77	55.34	55.34	1,111.68	1,276.13
2035 年	0.00	55.38	57.00	57.00	1,144.95	1,314.33
2036 年	0.00	57.04	58.71	58.71	1,179.16	1,353.62
2037 年	0.00	58.76	60.48	60.48	1,214.35	1,394.07
2038 年	0.00	60.52	62.29	62.29	1,250.53	1,435.63
2039 年	0.00	62.33	64.16	64.16	1,287.72	1,478.37
2040 年	0.00	64.20	66.08	66.08	1,325.94	1,522.30
2041 年	0.00	66.13	68.07	68.07	1,365.18	1,567.45
2042 年	0.00	68.11	70.11	70.11	1,405.47	1,613.80
2043 年	0.00	70.16	72.21	72.21	1,446.83	1,661.41
2044 年	0.00	72.26	74.38	74.38	1,489.27	1,710.29
2045 年	0.00	74.43	76.61	76.61	1,532.83	1,760.48
2046 年	0.00	76.66	78.91	78.91	1,577.49	1,811.97
2047 年	674.89	60.02	62.33	62.33	4,289.79	5,149.36
2048 年	695.14	42.29	44.67	44.67	4,032.16	4,858.93
2049 年	954.66	16.76	19.21	19.21	4,699.29	5,709.13
合计	2,324.69	1,425.16	1,187.17	1,187.17	34,302.56	40,426.75

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，广东省中山市三乡镇光电半导体共性技术产业园基础设施建设项目在债券存续期内的项目营运净收益为 318,451.18 万元。

金额单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本及税费支出	项目净收益
2026 年	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	0.00	0.00
2030 年	25,455.20	1,126.93	24,328.27
2031 年	4,732.94	1,137.72	3,595.22
2032 年	5,216.71	1,253.61	3,963.10
2033 年	5,373.21	1,291.22	4,081.99
2034 年	5,534.40	1,276.13	4,258.27
2035 年	5,700.44	1,314.33	4,386.11
2036 年	5,871.44	1,353.62	4,517.82
2037 年	6,047.59	1,394.07	4,653.52
2038 年	6,229.02	1,435.63	4,793.39
2039 年	6,415.89	1,478.37	4,937.52
2040 年	6,608.37	1,522.30	5,086.07
2041 年	22,023.36	1,567.45	20,455.91
2042 年	56,224.66	1,613.80	54,610.86
2043 年	17,746.77	1,661.41	16,085.36
2044 年	35,291.00	1,710.29	33,580.71
2045 年	7,660.92	1,760.48	5,900.44
2046 年	7,890.73	1,811.97	6,078.76
2047 年	39,977.42	5,149.36	34,828.06
2048 年	39,224.15	4,858.93	34,365.22
2049 年	49,653.71	5,709.13	43,944.58
合计	358,877.93	40,426.75	318,451.18

4. 项目现金流测算表

融资项目运营期内项目现金流测算表

金额单位：人民币万元

年度	项目现金流入	项目现金流出		净现金流量	累计现金流量
	运营收入	年度付本息	年度运营成本及税		

			费支出		
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	500.00	0.00	-500.00	-500.00
2028 年	0.00	1,500.00	0.00	-1,500.00	-2,000.00
2029 年	0.00	2,750.00	0.00	-2,750.00	-4,750.00
2030 年	25,455.20	2,792.83	1,126.93	21,535.45	16,785.45
2031 年	4,732.94	2,792.83	1,137.72	802.40	17,587.84
2032 年	5,216.71	2,792.83	1,253.61	1,170.28	18,758.12
2033 年	5,373.21	7,742.83	1,291.22	-3,660.84	15,097.28
2034 年	5,534.40	2,669.08	1,276.13	1,589.20	16,686.48
2035 年	5,700.44	2,669.08	1,314.33	1,717.04	18,403.51
2036 年	5,871.44	2,669.08	1,353.62	1,848.75	20,252.26
2037 年	6,047.59	2,669.08	1,394.07	1,984.45	22,236.70
2038 年	6,229.02	2,669.08	1,435.63	2,124.32	24,361.02
2039 年	6,415.89	2,669.08	1,478.37	2,268.45	26,629.46
2040 年	6,608.37	2,669.08	1,522.30	2,417.00	29,046.46
2041 年	22,023.36	2,669.08	1,567.45	17,786.84	46,833.29
2042 年	56,224.66	2,669.08	1,613.80	51,941.79	98,775.08
2043 年	17,746.77	2,669.08	1,661.41	13,416.29	112,191.36
2044 年	35,291.00	2,669.08	1,710.29	30,911.64	143,103.00
2045 年	7,660.92	2,669.08	1,760.48	3,231.37	146,334.36
2046 年	7,890.73	17,719.08	1,811.97	-11,640.32	134,694.05
2047 年	39,977.42	42,292.83	5,149.36	-7,464.77	127,229.28
2048 年	39,224.15	51,292.83	4,858.93	-16,927.61	110,301.68
2049 年	49,653.71	32,020.67	5,709.13	11,923.92	122,225.59
合计	358,877.93	196,225.59	40,426.75	122,225.59	122,225.59

(四) 预期项目自身收益形成的政府性基金收入或专项收入偿还融资本金和利息情况

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入,项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付,预期自融资开始日至融资结束日内,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			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
市场化融资	25,437.70	4,827.14	30,264.84		
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	
2027 年	0.00	500.00	500.00	0.00	

2028 年	0.00	1,500.00	1,500.00	0.00	
2029 年	0.00	2,750.00	2,750.00	0.00	
2030 年	0.00	2,792.83	2,792.83	24,328.27	
2031 年	0.00	2,792.83	2,792.83	3,595.22	
2032 年	0.00	2,792.83	2,792.83	3,963.10	
2033 年	4,950.00	2,792.83	7,742.83	4,081.99	
2034 年	0.00	2,669.08	2,669.08	4,258.27	
2035 年	0.00	2,669.08	2,669.08	4,386.11	
2036 年	0.00	2,669.08	2,669.08	4,517.82	
2037 年	0.00	2,669.08	2,669.08	4,653.52	
2038 年	0.00	2,669.08	2,669.08	4,793.39	
2039 年	0.00	2,669.08	2,669.08	4,937.52	
2040 年	0.00	2,669.08	2,669.08	5,086.07	
2041 年	0.00	2,669.08	2,669.08	20,455.91	
2042 年	0.00	2,669.08	2,669.08	54,610.86	
2043 年	0.00	2,669.08	2,669.08	16,085.36	
2044 年	0.00	2,669.08	2,669.08	33,580.71	
2045 年	0.00	2,669.08	2,669.08	5,900.44	
2046 年	15,050.00	2,669.08	17,719.08	6,078.76	
2047 年	40,000.00	2,292.83	42,292.83	34,828.06	
2048 年	50,000.00	1,292.83	51,292.83	34,365.22	
2049 年	1,713.00	42.83	1,755.83	43,944.58	
合计	137,150.70	59,074.89	196,225.59	318,451.18	
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			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
市场化融资	25,437.70	4,827.14	30,264.84		
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	
2027 年	0.00	500.00	500.00	0.00	
2028 年	0.00	1,500.00	1,500.00	0.00	
2029 年	0.00	2,750.00	2,750.00	0.00	

2030 年	0.00	2,792.83	2,792.83	21,895.44	
2031 年	0.00	2,792.83	2,792.83	3,235.70	
2032 年	0.00	2,792.83	2,792.83	3,566.79	
2033 年	4,950.00	2,792.83	7,742.83	3,673.79	
2034 年	0.00	2,669.08	2,669.08	3,832.44	
2035 年	0.00	2,669.08	2,669.08	3,947.50	
2036 年	0.00	2,669.08	2,669.08	4,066.04	
2037 年	0.00	2,669.08	2,669.08	4,188.17	
2038 年	0.00	2,669.08	2,669.08	4,314.05	
2039 年	0.00	2,669.08	2,669.08	4,443.77	
2040 年	0.00	2,669.08	2,669.08	4,577.46	
2041 年	0.00	2,669.08	2,669.08	18,410.32	
2042 年	0.00	2,669.08	2,669.08	49,149.77	
2043 年	0.00	2,669.08	2,669.08	14,476.82	
2044 年	0.00	2,669.08	2,669.08	30,222.64	
2045 年	0.00	2,669.08	2,669.08	5,310.40	
2046 年	15,050.00	2,669.08	17,719.08	5,470.88	
2047 年	40,000.00	2,292.83	42,292.83	31,345.25	
2048 年	50,000.00	1,292.83	51,292.83	30,928.70	
2049 年	1,713.00	42.83	1,755.83	39,550.12	
合计	137,150.70	59,074.89	196,225.59	286,606.06	
本息覆盖倍数	1.46				

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			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
市场化融资	25,437.70	4,827.14	30,264.84		
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	
2027 年	0.00	500.00	500.00	0.00	
2028 年	0.00	1,500.00	1,500.00	0.00	
2029 年	0.00	2,750.00	2,750.00	0.00	
2030 年	0.00	2,792.83	2,792.83	19,462.62	
2031 年	0.00	2,792.83	2,792.83	2,876.18	
2032 年	0.00	2,792.83	2,792.83	3,170.48	
2033 年	4,950.00	2,792.83	7,742.83	3,265.59	
2034 年	0.00	2,669.08	2,669.08	3,406.62	
2035 年	0.00	2,669.08	2,669.08	3,508.89	
2036 年	0.00	2,669.08	2,669.08	3,614.26	
2037 年	0.00	2,669.08	2,669.08	3,722.82	
2038 年	0.00	2,669.08	2,669.08	3,834.71	

2039 年	0.00	2,669.08	2,669.08	3,950.02	
2040 年	0.00	2,669.08	2,669.08	4,068.86	
2041 年	0.00	2,669.08	2,669.08	16,364.73	
2042 年	0.00	2,669.08	2,669.08	43,688.69	
2043 年	0.00	2,669.08	2,669.08	12,868.29	
2044 年	0.00	2,669.08	2,669.08	26,864.57	
2045 年	0.00	2,669.08	2,669.08	4,720.35	
2046 年	15,050.00	2,669.08	17,719.08	4,863.01	
2047 年	40,000.00	2,292.83	42,292.83	27,862.45	
2048 年	50,000.00	1,292.83	51,292.83	27,492.18	
2049 年	1,713.00	42.83	1,755.83	35,155.66	
合计	137,150.70	59,074.89	196,225.59	254,760.94	
本息覆盖倍数	1.30				

经测算：按项目自身收益的 90%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.46；按项目自身收益的 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，在广东省中山市三乡镇光电半导体共性技术产业园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，本次评价的广东省中山市三乡镇光电半导体共性技术产业园基础设施建设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乡镇光电半导体共性技术产业园基础设施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。

四、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

（一）市场风险及控制措施

（1）主要风险分析：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

(2) 风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

(二) 财务风险及控制措施

(1) 风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

(2) 风险控制措施：《项目可行性研究报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

(三) 管理风险及控制措施

(1) 风险分析：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

(2) 风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

(四) 政策风险及控制措施

(1) 风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

(2) 风险控制措施：本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》（国办发〔2018〕101号）、中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）等政策文件要求实施的，国家相关政策

变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。

五、本报告使用范围

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行 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。

(以下无正文)



中国·深圳

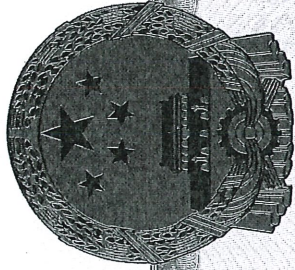
中国注册会计师:



中国注册会计师:



2026 年 9 月 13 日



营业执照

统一社会信用代码
91440300771605243Y



名称 深圳诚正会计师事务所（普通合伙）

类型 合伙企业

执行事务合伙人 廖伟潮

成立日期 2005年01月27日

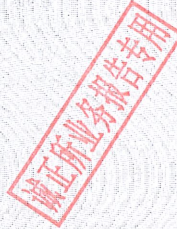
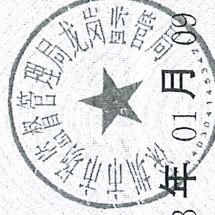
主要经营场所 深圳市龙岗区龙岗街道南联社区怡丰路
16号远洋广场13栋715

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

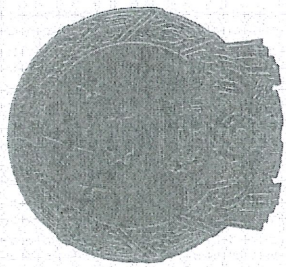
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信用信息。



登记机关

2023年01月09日



会计师事务所

执业证书

名称：深圳诚正会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人：廖伟潮

主任会计师：

深圳市龙岗区龙岗街道南联社区怡丰路 16

经营场所：

号远洋广场 13 栋 715

组织形式：普通合伙

47470078

执业证书编号：

深财会[2005]8 号

批准执业文号：

2005 年 1 月 24 日

批准执业日期：

证书序号：0016974

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