

防伪条形码：



07602020040016118211



防伪编号： 07602020040016118211

报告文号： 中成会字(2020)第404008号

委托单位名称： 中山市财政局

被审验单位名称： 中山市财政局

被审单位所在地： 中山

事务所名称： 中山市成诺会计师事务所有限公司

报告日期： 2020-04-28

报备时间： 2020-04-30 15:09

签名注册会计师： 秦长虹

彭建阳

中山市财政局 2020年度咨询业务报告

事务所名称： 中山市成诺会计师事务所有限公司

事务所电话： 0760-23320788

传 真： 0760-23321686

通 讯 地 址： 中山市东区起湾道盛景园七幢二层

电 子 邮 件： promise@zspromise.com

事务所网址： www.zspromise.com

如对上述报备资料有疑问的,请与广东省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码： 020-83063583、83063578

防 伪 查 询 网 址： <http://www.gdicpa.org.cn>



**2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）
中山市紫马岭公园北广场公共人防（停车场）工程项目收益与
融资自求平衡
专项评价报告**

中成会字（2020）第 404008 号

中山市财政局：

我们接受中山市财政局委托，对 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）中山市紫马岭公园北广场公共人防（停车场）工程项目（以下简称“基建项目”）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》。相关土地储备单位对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，在相关项目实施单位、土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的基建项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入及停车场经营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：

1. 应付本息情况

本次专项债券拟用于中山市紫马岭公园北广场公共人防（停车场）工程基建项目，全年专项债券融资为 2,000 万元。

本期专项债券的期限为十年，根据委托方提供的数据，假设融资利率为 3.25%，每半年支付利息一次，第十年偿还本金，应还本付息情况如下：

融资项目还本付息计算表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	2,000.00	-	2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第二年	2,000.00	-	2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第三年	2,000.00	-	2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第四年	2,000.00	-	2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第五年	2,000.00	-	2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第六年	2,000.00	-	2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第七年	2,000.00	-	2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第八年	2,000.00	-	2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第九年	2,000.00	-	2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第十年	2,000.00	2,000.00	-	3.25%	65.00	2,065.00
合计	-	2000.00	-		650.00	2,650.00

2. 项目产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本次基建项目为中山市紫马岭公园北广场公共人防（停车场）工程，平时作为地下车库使用。上述项目的建成对紫马岭公园西门和北门片区的配套道路、停车场、公交站场、人防工程等均有改善，借紫马岭公园西门和北门片区提升改造的契机，利用人防易地建设费在紫马岭公园北广场建设公共人防工程，平时作为地下停车场，解决该区域停车难、地面交通混乱等问题，战时为该地区留城人员提供掩蔽场所，加强区域人防掩蔽能力。对周边土地的土地开发价值有一定提升，且项目平时作为地下停车场有稳定经济收益。鉴于周边已收储的地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以本项目用中山市土地储备中心（以下简称“中山土储”）已收储的中山市 21,465.77 平方米地块的出让收益及停车场经营收入与融资进行自求平衡评价。

经查询中山公共资源交易中心土地出让信息，自 2017 年至今，选取位于上述 21,465.77 平方米地块周边的出让商业地块 7 宗，并参考商服用地基准地价，测算出上述出让土地价格。

参照周边公共停车场的收费标准，结合项目自身状况，测算出项目用作地下停车

场经营的收入。

中山市 2017-2019 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 6.6%、5.9%和 1.2%，中山市 GDP 增速呈现下降的趋势。此次预测按照近三年平均增速计算土地价格及停车场经营收益的增长，即增速 4.57%。

(2) 土地出让产生的净现金流入

假设上述 21,465.77 平方米地块自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对周边土地一级市场的调查和分析，分别以近三年平均 GDP 增速（4.57%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及停车场经营收入的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、政府收益、政策性基金的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目	接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 100%	接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 90%	接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 80%
中山市东区新安村沙石公路北侧地块	11,030.14	10,790.60	10,555.28
合计	11,030.14	10,790.60	10,555.28

(3) 停车场经营的净现金流入

假设项目按计划在 2 年后，2021 年 12 月完工，2022 年初开始可产生停车费收入，参照周边公共停车场的收费标准，结合项目自身状况，测算出项目用作地下停车场经营的收入，停车场平均年收入为 153.48 万元，分别以近三年平均 GDP 增速（4.57%）的 100%、90%、80%比例计算停车费的增长，以融资开始日起第三年初停车场经营的现金流入，可用于资金平衡停车场经营相关收益情况如下：

单位：万元

年度	接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 100%	接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 90%	接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 80%
第一年	-	-	-
第二年	-	-	-
第三年	153.48	153.48	153.48
第四年	160.49	159.79	159.10

年度	接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 100%	接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 90%	接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 80%
第五年	167.83	166.36	164.92
第六年	175.50	173.19	170.96
第七年	183.52	180.31	177.21
第八年	191.91	187.72	183.70
第九年	200.68	195.44	190.42
第十年	209.85	203.47	197.39
合计	1,443.25	1,419.75	1,397.18

3. 预期项目收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入及停车场经营产生的现金流入，项目建成前及土地未挂牌交易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及融资资金，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入及停车场经营收入偿还融资本金和利息情况为：

接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 100%比例计算土地价格及停车场经营收入增长的情况下，项目用于资金平衡运营相关收益为 12,473.39 万元，本息覆盖倍数为 4.71；

接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 90%比例计算土地价格及停车场经营收入增长的情况下，项目用于资金平衡运营相关收益为 12,210.35 万元，本息覆盖倍数为 4.61；

接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 80%比例计算土地价格及停车场经营收入的增长的情况下，项目用于资金平衡运营相关收益为 11,952.46 万元，本息覆盖倍数为 4.51。

表 1-1: 接近三年平均 GDP 增速 4.57% 的 100% 比例计算土地价格及停车场经营收益增长的情况下的本息覆盖倍数 (单位: 万元)

年度	专项债还本付息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目经营收益	收益合计
第一年	-	65.00	65.00	-	-	-
第二年	-	65.00	65.00	-	-	-
第三年	-	65.00	65.00	-	153.48	153.48
第四年	-	65.00	65.00	-	160.49	160.49
第五年	-	65.00	65.00	11,030.14	167.83	11,197.97
第六年	-	65.00	65.00	-	175.50	175.50
第七年	-	65.00	65.00	-	183.52	183.52
第八年	-	65.00	65.00	-	191.91	191.91
第九年	-	65.00	65.00	-	200.68	200.68
第十年	2,000.00	65.00	2,065.00	-	209.85	209.85
合计	2,000.00	650.00	2,650.00	11,030.14	1,443.25	12,473.39
本息覆盖倍数	4.71					

表 2-1: 接近三年平均 GDP 增速 4.57% 的 90% 比例计算土地价格及停车场经营收益增长的情况下的本息覆盖倍数 (单位: 万元)

年度	专项债还本付息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目经营收益	收益合计
第一年	-	65.00	65.00	-	-	-
第二年	-	65.00	65.00	-	-	-
第三年	-	65.00	65.00	-	153.48	153.48
第四年	-	65.00	65.00	-	159.79	159.79
第五年	-	65.00	65.00	10,790.60	166.36	10,956.96
第六年	-	65.00	65.00	-	173.19	173.19
第七年	-	65.00	65.00	-	180.31	180.31
第八年	-	65.00	65.00	-	187.72	187.72
第九年	-	65.00	65.00	-	195.44	195.44
第十年	2,000.00	65.00	2,065.00	-	203.47	203.47
合计	2,000.00	650.00	2,650.00	10,790.60	1,419.75	12,210.35
本息覆盖倍数	4.61					

表 3-1: 接近三年平均 GDP 增速 4.57% 的 80% 比例计算土地价格及停车场经营收益增长的情况下的本息覆盖倍数

(单位: 万元)

年度	专项债还本付息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目经营收益	收益合计
第一年	-	65.00	65.00	-	-	-
第二年	-	65.00	65.00	-	-	-
第三年	-	65.00	65.00	-	153.48	153.48
第四年	-	65.00	65.00	-	159.10	159.10
第五年	-	65.00	65.00	10,555.28	164.92	10,720.20
第六年	-	65.00	65.00	-	170.96	170.96
第七年	-	65.00	65.00	-	177.21	177.21
第八年	-	65.00	65.00	-	183.70	183.70
第九年	-	65.00	65.00	-	190.42	190.42
第十年	2,000.00	65.00	2,065.00	-	197.39	197.39
合计	2,000.00	650.00	2,650.00	10,555.28	1,397.18	11,952.46
本息覆盖倍数	4.51					

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。

附件: 项目收益及现金流入评价说明

中山市成诺会计师事务所有限公司



中国注册会计师:

何建阳



中国注册会计师:

秦长虹



广东·中山

2020 年 4 月 28 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

本次基建项目为中山市紫马岭公园北广场公共人防（停车场）工程，平时作为地下车库使用。上述项目的建成对紫马岭公园西门和北门片区的配套道路、停车场、公交站场、人防工程等均有改善，借紫马岭公园西门和北门片区提升改造的契机，利用人防易地建设费在紫马岭公园北广场建设公共人防工程，平时作为地下停车场，解决该区域停车难、地面交通混乱等问题，战时为该地区留城人员提供掩蔽场所，加强区域人防掩蔽能力。对周边土地的土地开发价值有一定提升，且项目平时作为地下停车场有稳定经济收益。鉴于周边已收储的地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以本项目用中山市土地储备中心（以下简称“中山土储”）已收储的中山市 21,465.77 平方米地块的出让收益及停车场经营收入与融资进行自求平衡评价。

经查询中山公共资源交易中心土地出让信息，自 2017 年至今，选取位于上述 21,465.77 平方米地块周边的出让商业地块 7 宗，并参考商服用地基准地价，测算出上述出让土地价格。

参照周边公共停车场的收费标准，结合项目自身状况，测算出项目用作地下停车场经营的收入。

中山市 2017-2019 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 6.6%、5.9%和 1.2%，中山市 GDP 增速呈现下降的趋势。此次预测按照近三年平均增速计算土地价格，即增速 4.57%。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

(六) 项目按计划建成投入使用, 项目建成后用作城市公共停车场正常经营;

(七) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(八) 中山市 21,465.77 平方米土地已于本报告出具前收储完毕, 收储资金未涉及其他融资, 本报告暂不反映相关土地收储成本。

(九) 未考虑土地出让收益及停车场经营收入的利息收入。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目实施单位基本情况

单位名称: 中山市代建项目管理办公室

统一社会信用代码: 12442000598938502L

登记机关: 中山市事业单位登记管理局

(二) 土地收储单位基本情况

单位名称: 中山市土地储备中心

单位住所: 中山市石岐区兴中道 2 号之一投资大厦 8 楼

宗旨和业务范围: 规范土地市场, 优化资源配置; 代表市政府实施土地的收购、储备、前期开发和出让前期准备工作。

法定代表人: 邓柏棠

经费来源: 财政补助一类

开办资金: 23 万元

(三) 项目概况

1. 区域情况

中山市位于广东省中南部, 地处珠江出海口, 东与深圳市、香港隔海相望, 中山港至香港 51 海里; 东南与珠海市接壤, 毗邻澳门, 石岐至澳门 60 公里; 西面和西南面与江门市、新会市和斗门县相邻; 北面和西北面与广州市南沙区和顺德市相接; 马鞍和大茅等海岛分布在市境东西的珠江口沿岸。中山市是中国四个不设市辖区的地级市之一, 下辖 1 个国家级火炬高技术产业开发区和翠亨新区, 5 个街道办事处、18 个镇; 镇(街道)下辖若干个行政村和社区; 行政村下辖若干村民小组, 社区下辖若干居民小组。镇办事机构为镇人民政府, 街道办事机构为街道办事处, 行政村办事机构为村民委员会, 社区办事机构为社区居民委员会。

综合中山市交通区位、经济水平、产业环境等方面看, 中山是一座优势突出、竞

争力强的城市。从交通区位上看，中山地处粤港澳大湾区的几何中心，恰恰为湾区城市群中的连接点。大湾区建设拔高了对交通一体化的要求，而依托群体效应和交通流通，中山可以更好更快地与周边各地、乃至全国，与世界各地互相连接与输送资源。同时，从自贸区的出发点考量，中山还将成为珠江两岸 3 大国家级新区（自贸区）衔接和转换的重要节点，其开放与活跃程度将在广东省内首屈一指。目前中山正处于轨道交通筹划高峰期，深茂铁路、高铁中山站等道路与站点的建设将极大便利外界与中山的往来，中山的区位优势将逐渐获得更好的发挥。中山交通地位正不断奠定与成长，由珠西交通枢纽区域交通枢纽上升为粤港澳城市群的区域枢纽城市将指日可待。中山市的另一大亮点当属产业优势，这也在很大程度上带动了中山经济的发展。改革开放以来，中山发挥不带县的扁平化管理优势，使“专业镇经济”成长起来，存在以专业镇为基础的城市布局，形成了自身独到的产业特色。同时，省“十三五”规划打造中山“世界级装备制造业基地”，而大湾区瞄准的正是“世界级”科技中心和创新高地，就更便于推动中山市发展目标的实现。同时广东省对中山的定位也是“区域科技创新研发中心”，中山值此机会将吸引越来越多的新兴产业与先进技术，招纳更多贤人志士，为加快产业转型、提升创新经济提供新动力。

2017-2019 年，中山市分别实现一般公共预算收入 312.73 亿元、315.22 亿元和 283.38 亿元，政府性基金收入分别为 293.53 亿元、195.04 亿元和 101.78 亿元。

中山市 2017-2019 年财政经济情况表

单位：亿元

项目	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值（GDP）	3,450.31	3,632.70	3101.10
一般预算收入	312.73	315.22	283.38
政府性基金收入	293.53	195.04	101.78
其中：国有土地出让收入	279.34	179.84	89.89
政府性基金支出	258.75	157.21	92.63
其中：国有土地出让支出	247.89	147.34	82.02

2. 本基建项目情况

中山市紫马岭公园北广场公共人防（停车场）工程，为地下公共人防项目，平时作为地下车库使用。项目建筑面积约 14,717 平方米，其中地下室建筑面积 13,832 平方米（人防区建筑面积约 13,100 平方米），楼梯、风井、车道敞开段出地面建筑面积

885 平方米。

项目总投资额 10,102 万元，建设所需资金由市财政解决。

项目已于 2020 年 4 月动工，预计 2021 年 12 月完工，2022 年 1 月正式投入使用

3. 中山市地块概况

中山市 21,465.77 平方米土地基本情况：

位置	面积（平方米）	用途	容积率
中山市东区新安村沙石公路北侧	21,465.77	商业	1.0
合计	21,465.77		

拟出让地块位于中山市东区新安村沙石公路北侧，南至沙石公路、其余均至空地。所在的新安村位于东区西南侧，所在区域有南外环路、广珠公路、博爱路等道路纵横贯通，靠近中山市市中心，发展前景良好。

4. 投资估算与资金筹措方式

中山市紫马岭公园北广场公共人防（停车场）工程批复概算总投资 10,102 万元，建设所需资金由市财政解决。本次拟发行 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）融资 2,000 万元，后续资金需求通过市级财政解决。

5. 资金平衡

根据广东省财政厅、广东省水利厅《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），财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知（财综[2006]48 号），财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知（财综[2009]24 号），广东省财政厅、广东省国土资源厅关于印发《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，我省现行的新建停车场规划等相关文件的相关规定，以上地块出让收益剔除政策性基金、四项基本政策成本后形成的基金性收入及停车场经营收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

（四）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询中山公共资源交易中心土地出让信息，自 2017 年至今，选取位于上述 21,465.77 平方米地块周边的出让商业地块 7 宗。本次评价参考 7 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

周边商业土地出让情况表

序号	编号	区位	占地面积 (m ²)	容积率	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	W23-19-0073	中山市石岐区富康北路	10,736.10	6.3	3000	2019-12-31	商务用地
2	W23-19-0074	中山市石岐区富康北路	9,061.50	5.6	3100	2019-12-31	商务用地
3	W20-17-0121	中山市西区彩虹规划区内	4,334.90	0.8	5881	2018-1-5	商业
4	W03-17-0084	中山市东凤镇永益村	6,280.00	3	6810	2017-10-24	商业
5	W11-17-0005	中山市港口镇民主社区	8,198.80	3	7650	2017-5-11	商业
6	W20-17-0001	中山市西区博爱一路侧	9,195.20	3.5	5250	2017-2-22	商业
7	W23-16-0096	中山市石岐区员峰村	9,565.40	3	3100	2017-6-7	商业

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

中山市 21,465.77 平方米商业用地，综合分析上述 7 宗商业用地出让情况测算出权重并对土地价格进行预测。

具体计算如下表：

土地出让价格测算表

序号	编号	占地面积 (m ²)	容积率	楼面价格 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	W23-19-0073	10,736.10	6.3	3,000	0.15	450.00
2	W23-19-0074	9,061.50	5.6	3,100	0.15	465.00
3	W20-17-0121	4,334.90	0.8	5,881	0.15	882.00
4	W03-17-0084	6,280.00	3	6,810	0.15	1,022.00
5	W11-17-0005	8,198.80	3	7,650	0.1	765.00
6	W20-17-0001	9,195.20	3.5	5,250	0.15	788.00
7	W23-16-0096	9,565.40	3	3,100	0.15	465.00
	综合楼面地价	57,371.90			1	4,840.00

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为近三年中山市平均 GDP（4.57%）增速，现预测项目出让区土地价格如下：

项目	性质	单位	2020 年	2025 年		
				按 GDP 增速的 100%	按 GDP 增速的 90%	按 GDP 增速的 80%
中山市东区新安村沙石公路北侧地块	商业	楼面地价(元/m ²)	4,840	6,051.75	5,920.66	5,791.85

（2）土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以近三年中山市平均 GDP 增速（4.57%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。

现预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目土地出让收入预测表

单位：万元

序号	项目	接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 100%	接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 90%	接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 80%
1	中山市东区新安村沙石公路北侧地块	12,990.55	12,709.15	12,432.66
	土地出让收入	12,990.55	12,709.15	12,432.66

（3）土地出让收益预测

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易：

测算表一：预计土地价格增速为近三年中山市平均 GDP 增速 4.57%

土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	中山市东区新安村沙石公路北侧地块	合计
一	土地出让收入	12,990.55	12,990.55
二	相关成本	1,960.41	1,960.41
1	四项政策性成本	343.21	343.21
2	其他政策性成本	1,617.20	1,617.20
三	用于资金平衡土地的相关收益	11,030.14	11,030.14

四项政策性成本

单位：万元

序号	项目	中山市东区新安村沙石公路北侧地块	合计
1	农业开发基金	32.20	32.20
2	教育基金	103.67	103.67
3	保障性住房资金	103.67	103.67
4	农田水利资金	103.67	103.67
合计		343.21	343.21

说明：根据中山土储提供资料显示，四项政策性成本包括农业开发基金、教育基金、保障性住房资金和农田水利资金。其中农业开发基金按出让面积 1 万元/亩收缴，其余三项均按土地总出让收入 8%再计提 10%的方式收缴。

其他政策性成本

单位：万元

序号	项目	中山市东区新安村沙石公路北侧地块	合计
1	交通专项基金	1,036.67	1,036.67
2	财政分成	580.53	580.53
合计		1,617.20	1,617.20

说明：根据中山土储提供资料显示，其他政策性成本包括交通专项基金和财政分成。其中交通专项基金按土地总出让收入扣除农业开发基金后的 8%计提并缴纳，财政分成按土地出让收入扣除四项基本政策成本及交通专项基金后的 5%计提并缴纳。

测算表二：预计土地价格增速为近三年中山市平均 GDP 增速 4.57% 的 90%

土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	中山市东区新安村沙石公路北侧地块	合计
一	土地出让收入	12,709.15	12,709.15
二	相关成本	1,918.55	1,918.55
1	四项政策性成本	336.46	336.46
2	其他政策性成本	1,582.09	1,582.09
三	用于资金平衡土地的相关收益	10,790.60	10,790.60

四项政策性成本

单位：万元

序号	项目	中山市东区新安村沙石公路北侧地块	合计
1	农业开发基金	32.20	32.20
2	教育基金	101.42	101.42
3	保障性住房资金	101.42	101.42
4	农田水利资金	101.42	101.42
合计		336.46	336.46

说明：根据中山土储提供资料显示，四项政策性成本包括农业开发基金、教育基金、保障性住房资金和农田水利资金。其中农业开发基金按出让面积 1 万元/亩收缴，其余三项均按土地总出让收入 8%再计提 10%的方式收缴。

其他政策性成本

单位：万元

序号	项目	中山市东区新安村沙石公路北侧地块	合计
1	交通专项基金	1,014.16	1,014.16
2	财政分成	567.93	567.93
合计		1,582.09	1,582.09

说明：根据中山土储提供资料显示，其他政策性成本包括交通专项基金和财政分成。其中交通专项基金按土地总出让收入扣除农业开发基金后的 8%计提并缴纳，财政分成按土地出让收入扣除四项基本政策成本及交通专项基金后的 5%计提并缴纳。

测算表三：预计土地价格增速为近三年中山市平均 GDP 增速 4.57% 的 80%

土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	中山市东区新安村沙石公路北侧地块	合计
一	土地出让收入	12,432.66	12,432.66
二	相关成本	1,877.38	1,877.38
1	四项政策性成本	329.80	329.80
2	其他政策性成本	1,547.58	1,547.58
三	用于资金平衡土地的相关收益	10,555.28	10,555.28

四项政策性成本

单位：万元

序号	项目	中山市东区新安村沙石公路北侧地块	合计
1	农业开发基金	32.20	32.20
2	教育基金	99.2	99.20
3	保障性住房资金	99.2	99.20
4	农田水利资金	99.2	99.20
合计		329.8	329.80

说明：根据中山土储提供资料显示，四项政策性成本包括农业开发基金、教育基金、保障性住房资金和农田水利资金。其中农业开发基金按出让面积 1 万元/亩收缴，其余三项均按土地总出让收入 8%再计提 10%的方式收缴。

其他政策性成本

单位：万元

序号	项目	中山市东区新安村沙石公路北侧地块	合计
1	交通专项基金	992.04	992.04
2	财政分成	555.54	555.54
合计		1,547.58	1,547.58

说明：根据中山土储提供资料显示，其他政策性成本包括交通专项基金和财政分成。其中交通专项基金按土地总出让收入扣除农业开发基金后的 8%计提并缴纳，财政分成按土地出让收入扣除四项基本政策成本及交通专项基金后的 5%计提并缴纳。

根据上述测算，在接近三年中山市平均 GDP 增速 4.57% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 11,030.14 万元；

同理计算，在接近三年中山市平均 GDP 增速 4.57% 的 90% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 10,790.60 万元；

同理计算，在接近三年中山市平均 GDP 增速 4.57% 的 80% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 10,555.28 万元。

（4）停车场经营收益预测

中山市紫马岭公园北广场公共人防工程（停车场）项目建筑面积约 14,717 平方米，其中地下室建筑面积 13,832 平方米（人防区积约 13,100 平方米），楼梯、风井、车道敞开段出地面建筑面积 885 平方米。项目为地下公共人防项目，平时作为地下车库使用，有停车费等收益产生。

假设项目按计划在 2 年后，2021 年 12 月完工，2022 年开始可产生停车费收入，参照周边公共停车场的收费标准，结合项目自身状况，测算出项目用作地下停车场经营的收入，停车场平均年收入为 153.48 万元，具体如下：

时段		单位	车位分配			备注
			预留备用车位	公园自用车位	办公月租车位	
忙时	忙时车位配比		-	100%	-	忙时（周六、日、节假日，按每月 8 天计）
	车位数量	个	-	380	-	
	单次停车价格	元/辆*次	-	5	-	
	车位月收入单价	元/月*个	-	40	-	
	最小停车车次收入单价	元/月*个	-	80	-	忙时平均每个车位收费 2-3 车次，按保守值收费 2 车次计算收益
	忙时 8 天月收入（较保守）	元/月	-	30,400	-	
	忙时月收入合计	元/月	-	30,400	-	
闲时	闲时车位配比		10%	30%	60%	闲时（工作日，按每月 22 天计）
	车位数量	个	38	114	228	
	白天车位月收入单价	元/月*个	-	165	180	白天公园自用每个车位收费 1.5 车次
	闲时白天月收入	元/月	-	18,810	41,040	
	傍晚、晚上车位月收入单价	元/月*个	110	110	110	傍晚全部车位自用，空置率 约为 10%，每个车位收费 1 车次
	闲时傍晚、晚上月收入	元/月	-	12,540	25,080	
	闲时全天天天收入		-	31,350	66,120	
	闲时全天月收入合计			97,500		
合计	平均月收益	元/月		127,900		
		元/月*个		340		
	平均年收益	元/年		1,534,800		

分别以近三年平均 GDP 增速（4.57%）的 100%、90%、80%比例计算停车费的增长，以融资开始日起第二年末停车场经营的现金流入，可用于资金平衡停车场经营相关收益情况如下：

年度	接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 100%	接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 90%	接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 80%
第一年	-	-	-
第二年	-	-	-
第三年	153.48	153.48	153.48
第四年	160.49	159.79	159.10
第五年	167.83	166.36	164.92
第六年	175.50	173.19	170.96
第七年	183.52	180.31	177.21
第八年	191.91	187.72	183.70
第九年	200.68	195.44	190.42
第十年	209.85	203.47	197.39
合计	1,443.25	1,419.75	1,397.18

（五）还本付息的测算

经上述测算，在相关项目实施单位、土地储备单位对项目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 21,465.77 平方米土地，在土地挂牌出让价格及停车场经营收益以三年平均 GDP 增速（4.57%）的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入及停车场经营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。

接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 100%比例计算土地价格及停车场经营收入收益增长的情况下，项目用于资金平衡运营相关收益为 12,473.39 万元，本息覆盖倍数为 4.71；

接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 90%比例计算土地价格及停车场经营收入增长的情况下，项目用于资金平衡运营相关收益为 12,210.35 万元，本息覆盖倍数为 4.61；

接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 80%比例计算土地价格及停车场经营收入的增长的情况下，项目用于资金平衡运营相关收益为 11,952.46 万元，本息覆盖倍数为 4.51。

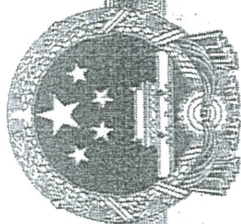
四、总体评价结论

经上述测算，在相关项目实施单位、土地储备单位对项目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 21,465.77 平方米土地，在土地挂牌出让价格及停车场经营收益分别以三年平均 GDP 增速（4.57%）的 100%、90%、80%比例增长

时,预期土地出让收入对应的政府性基金收入及停车场经营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、使用限制

1. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
2. 本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有,因使用不当所造成的相关风险与会计师事务所及注册会计师无关。



营业执照

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。



统一社会信用代码

914420007193927621

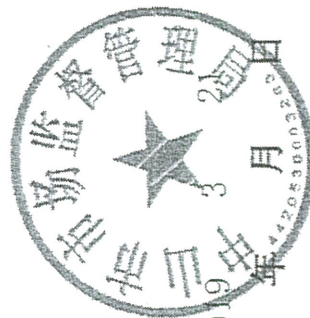
(副本)
(副本号:2-1)

名称 中山市成诺会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 胡敏珊
经营范围

承办审查会计帐目; 鉴别经济案件证据; 办理企业解散、破产清算; 验证投入资本及注册资本; 担任企业审计、会计顾问, 培训审计、财务、会计和企业管理人员、基建工程预决算审计; 企业整体资产评估; 单项资产评估, 包括: 房地产、机器设备、流动资产、无形资产。(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)

注册资本 人民币贰佰万元
成立日期 1999年12月08日
营业期限 长期
住所 中山市东区起湾道盛景园7幢首层5卡商铺及2层6卡



登记机关

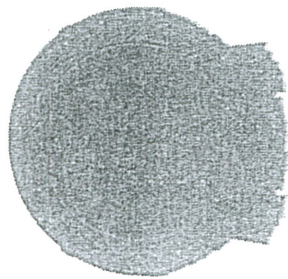
http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

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

证书序号: 0004778



会计师事务所

执业证书

称: 中山市成诺会计师事务所有限公司

席合伙人:

任会计师: 胡敏珊

营场所:

中山市起湾路盛景园7栋2楼

组织形式: 有限责任

业证书编号: 44200007

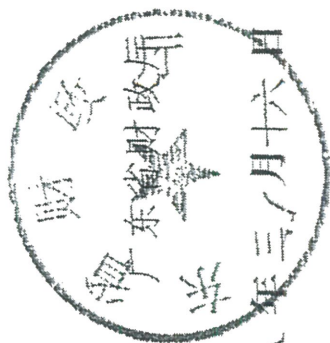
准执业文号: 粤财注协[1999]151号

准执业日期: 1999年11月15日

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



姓名	彭建阳
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1979-10-29
Date of birth	
工作单位	中山市成诺会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	442000197910290533
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.



彭建阳(442000070015)，已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2019〕94号。



442000070015

证书编号: 442000070015
No. of Certificate

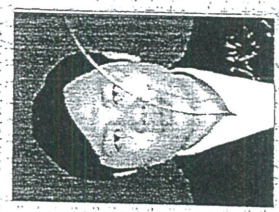
批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2009 08 21 日
Date of Issuance /y /m /d

2017年4月换发



姓名	秦长虹
性别	男
出生日期	1975-05-10
工作单位	中山市威德会计师事务所有限公司
身份证号码	430221197505100037



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



秦长虹(442000070008), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2019) 94号。



442000070008

年 月 日
y m d

证书编号:
No. of Certificate

442000070008

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

广东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2007 年 10 月 17 日
y m d