

防伪条形码:



07602020040016197326



防伪编号: 07602020040016197326

报告文号: 中成会字(2020)第404014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 15:19

签名注册会计师: 彭建阳

秦长虹

## 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](mailto:promise@zspromise.com)

事务所网址: [www.zspromise.com](http://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 年粤港澳大湾区生态环保专项债券（四期）  
中山市中心组团黑臭（未达标）水体整治提升工程（中心城区  
10 条河涌、项目一、项目二、项目三）（省定重点项目）  
收益与融资自求平衡专项评价报告**

中成会字（2020）第 404014 号

中山市财政局：

我们接受中山市财政局委托，对 2020 年粤港澳大湾区生态环保专项债券（四期）中山市中心组团黑臭（未达标）水体整治提升工程（中心城区 10 条河涌、项目一、项目二、项目三）（省定重点项目）（以下简称“黑臭水体整治项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关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，本次评价的黑臭水体整治项目，预期污水处理、污泥资源化利用、中水再生利用、公园停车场经营收入及土地出让收入对应的政府性基金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**

（1）本次专项债券拟用于中山市中心组团黑臭（未达标）水体整治提升工程项目，全年专项债券融资为 286,000.00 万元。

黑臭水体整治项目已通过 2017-2018 年地方债融资 14,346.80 万元，2019 年已通过发债总融资金额 130,000.00 万元，其中：2019 年广东省政府专项债券（十二期）

发债 10,000.00 万元，2019 年粤港澳大湾区生态环保建设专项债券（二期）发债 83,851 万元，2019 年粤港澳大湾区生态环保建设专项债券（五期）发债融资 36,149.00 万元。2020 年粤港澳大湾区生态环保专项债券（四期）发债融资 286,000.00 万元（其中本次计划发行 114,200.00 万元）。

本期专项债券期限为十五年，假设融资利率 3.65%，每半年支付一次利息，第十五年年末偿还本金，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	286,000.00		286,000.00	3.65%	10,439.00	10,439.00
第二年	286,000.00		286,000.00	3.65%	10,439.00	10,439.00
第三年	286,000.00		286,000.00	3.65%	10,439.00	10,439.00
第四年	286,000.00		286,000.00	3.65%	10,439.00	10,439.00
第五年	286,000.00		286,000.00	3.65%	10,439.00	10,439.00
第六年	286,000.00		286,000.00	3.65%	10,439.00	10,439.00
第七年	286,000.00		286,000.00	3.65%	10,439.00	10,439.00
第八年	286,000.00		286,000.00	3.65%	10,439.00	10,439.00
第九年	286,000.00		286,000.00	3.65%	10,439.00	10,439.00
第十年	286,000.00		286,000.00	3.65%	10,439.00	10,439.00
第十一年	286,000.00		286,000.00	3.65%	10,439.00	10,439.00
第十二年	286,000.00		286,000.00	3.65%	10,439.00	10,439.00
第十三年	286,000.00		286,000.00	3.65%	10,439.00	10,439.00
第十四年	286,000.00		286,000.00	3.65%	10,439.00	10,439.00
第十五年	286,000.00	286,000.00		3.65%	10,439.00	296,439.00
合计		286,000.00			156,585.00	442,585.00

## 2. 项目产生的净现金流入

### （1）基本假设条件及依据

本次黑臭水体整治项目主要目的为整治中山市中心组团黑臭未达标水体，可美化周边地区环境，改善河涌水质，提升周边土地开发价值。项目自身有污水处理、污泥资源化利用、中水再生利用及停车场收费等一定的收益，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



用项目自身的污水处理收益、污泥资源化收益、中水再生利用收益、湿地公园停车场收益以及中山市土地储备中心（以下简称“中山土储”）已收储的中山市 315,883.00 平方米地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

按照中山市发展和改革局最新文件，污水处理费 1.40 元/m<sup>3</sup>，测算出黑臭水体整治项目新增一体化污水处理量的经营收益。

经查询相关土方市场售价，测算出黑臭水体整治项目中经污泥资源化利用后形成的土方收益。

按照广东省发展和改革委员会、广东省财政厅、广东省水利厅关于调整水资源费征收标准的通知（粤发改价格〔2015〕847 号），广东省地表水水资源费 0.20 元/m<sup>3</sup> 的标准，测算出中水再生利用的收益。

参照中山市城市规划技术标准与准则与周边公共停车场的收费标准，结合项目自身状况，测算出项目中形成的湿地公园停车场收益。

经查询中山公共资源交易中心土地出让信息，自 2017 年至今，选取与上述 315,883.00 平方米地块周边出让商业服务业设施用地 7 宗，测算出上述出让土地价格。

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 6.60%、5.90%和 1.20%，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公园停车场价格的增长，即增速 4.57%。

## （2）污水处理经营产生的净现金流入

假设黑臭水体整治项目按计划在 2022 年竣工，2023 年开始可产生污水处理费收入。根据可研报告，黑臭水体整治项目新增一体化污水处理量约 103,500.00 m<sup>3</sup>/天，按照中山市发展和改革局最新文件，污水处理费 1.40 元/m<sup>3</sup>的标准计算，以融资开始日起第四年末污水处理经营的现金流入，可用于资金平衡污水处理经营收益合计约 63,466.20 万元。

## （3）污泥资源化利用的净现金流入

假设黑臭水体整治项目按计划在 2022 年竣工，2023 年开始对可利用污泥作资源化利用，根据可研报告黑臭水体整治项目实施后将实施河道、沟渠等清淤工作，其中部分淤泥作填埋处理，部分淤泥运至污泥处理厂作资源化利用处理。其中作资源化利用处理后产生的土方数共 4,57,513.9 立方米，根据市场调查，素土方市场价约 20 元/



立方米，以融资开始日起第四年末处理污泥资源化后的现金流入，每 5 年清淤一次，可用于资金平衡污泥资源化利用收益合计约 2745.08 万元。

#### (4) 中水再生利用的净现金流入

假设黑臭水体整治项目按计划在 2022 年竣工，2023 年开始中水再生利用可产生水资源费收入，按照广东省发展和改革委员会、广东省财政厅、广东省水利厅关于调整水资源费征收标准的通知（粤发改价格〔2015〕847 号），广东省地表水水资源费 0.20 元/m<sup>3</sup>的标准，以融资开始日起第四年末水资源费的现金流入，可用于资金平衡水资源费收益约 511 万元/年，合计收益 6,132 万元。

#### (5) 公园停车场的净现金流入

假设黑臭水体整治项目按计划在 2022 年竣工，根据可研报告黑臭水体整治项目实施后将会形成多个湿地公园，按照中山市城市规划技术标准与准则（2016）中对于专类公园车位的规划指标，每公顷应设置 5 个车位，初步估算建成后公园总停车位约 1,000 个。根据对周边停车场收费进行市场调查，分别以近三年平均 GDP 增速（4.57%）的 100%、90%、80%比例计算公园停车费的增长，以融资开始日起第二年末公园停车场经营的现金流入，可用于资金平衡公园停车场经营相关收益情况如下：

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%
停车场收益	4,441.84	4,325.81	4,215.69

#### (6) 土地出让产生的净现金流入

假设上述 315,883.00 平方米地块自融资开始日起第十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%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第十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十年数据计算，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%
中山市港口镇群乐社区地块	508,241.16	486,444.08	465,491.31
合计	508,241.16	486,444.08	465,491.31

### 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项目自身收益产生的现金流入及土地挂牌交易产生的现金流入，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，通过对项目自身收益情况的调查及近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期污水处理、污泥资源化利用、中水再生利用、公园停车场经营收入及土地出让收入对应的政府性基金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% 比例计算的土地价格及公园停车场收入的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.32；

接近三年平均 GDP 增速 4.57% 的 90% 比例计算土地价格及公园停车场收入的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.27；

接近三年平均 GDP 增速 4.57% 的 80% 比例计算土地价格及公园停车场收入的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.22。

表 1-1: 按近三年平均 GDP 增速 4.57%的 100%比例计算土地价格及公园停车场收入的增速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	土地出让	污水处理	污泥资源化利用	中水再生利用	公园停车费
第一年	-	10,439.00	10,439.00					
第二年	-	10,439.00	10,439.00					
第三年	-	10,439.00	10,439.00					
第四年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85	915.03	511.00	286.08
第五年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85		511.00	299.15
第六年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85		511.00	312.83
第七年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85		511.00	327.12
第八年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85		511.00	342.07
第九年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85	915.03	511.00	357.70
第十年	-	10,439.00	10,439.00	508,241.16	5,288.85		511.00	374.05
第十一年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85		511.00	391.14
第十二年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85		511.00	409.02
第十三年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85		511.00	427.71
第十四年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85	915.03	511.00	447.26
第十五年	286,000.00	10,439.00	296,439.00		5,288.85		511.00	467.70
合计	286,000.00	156,585.00	442,585.00	508,241.16	63,466.20	2,745.08	6,132.00	4,441.84
本息覆盖倍数	1.32							



表 1-2: 按近三年平均 GDP 增速 4.57%的 90%比例计算土地价格及公园停车场收入的增速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	土地出让	污水处理	污泥资源化利用	中水再生利用	公园停车费
第一年	-	10,439.00	10,439.00		-			-
第二年	-	10,439.00	10,439.00		-			-
第三年	-	10,439.00	10,439.00		-			-
第四年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85	915.03	511.00	286.08
第五年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85		511.00	297.84
第六年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85		511.00	310.08
第七年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85		511.00	322.82
第八年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85		511.00	336.09
第九年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85	915.03	511.00	349.90
第十年	-	10,439.00	10,439.00	486,444.08	5,288.85		511.00	364.29
第十一年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85		511.00	379.26
第十二年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85		511.00	394.85
第十三年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85		511.00	411.07
第十四年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85	915.03	511.00	427.97
第十五年	286,000.00	10,439.00	296,439.00		5,288.85		511.00	445.56
合计	286,000.00	156,585.00	442,585.00	486,444.08	63,466.20	2,745.08	6,132.00	4,325.81
本息覆盖倍数	1.27							

表 1-3: 按近三年平均 GDP 增速 4.57%的 80%比例计算土地价格及公园停车场收入的增速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	土地出让	污水处理	污泥资源化利用	中水再生利用	公园停车费	收益合计
第一年	-	10,439.00	10,439.00		-				-
第二年	-	10,439.00	10,439.00		-				-
第三年	-	10,439.00	10,439.00		-				-
第四年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85	915.03	511.00	286.08	7,000.96
第五年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85		511.00	296.55	6,096.40
第六年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85		511.00	307.40	6,107.25
第七年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85		511.00	318.66	6,118.51
第八年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85		511.00	330.32	6,130.17
第九年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85	915.03	511.00	342.41	7,057.28
第十年	-	10,439.00	10,439.00	465,491.31	5,288.85		511.00	354.94	471,646.10
第十一年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85		511.00	367.93	6,167.78
第十二年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85		511.00	381.40	6,181.25
第十三年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85		511.00	395.36	6,195.21
第十四年	-	10,439.00	10,439.00		5,288.85	915.03	511.00	409.83	7,124.70
第十五年	286,000.00	10,439.00	296,439.00		5,288.85		511.00	424.83	6,224.68
合计	286,000.00	156,585.00	442,585.00	465,491.31	63,466.20	2,745.08	6,132.00	4,215.69	542,050.28
本息覆盖倍数	1.22								



#### 4. 项目全部专项债券融资收入偿还融资本金和利息情况

黑臭水体整治项目已通过 2017-2018 年地方债融资 14,346.80 万元，2019 年已通过发债总融资金额 130,000.00 万元，其中：2019 年广东省政府专项债券（十二期）发债 10,000.00 万元，2019 年粤港澳大湾区生态环保建设专项债券（二期）发债 83,851.00 万元，2019 年粤港澳大湾区生态环保建设专项债券（五期）发债融资 36,149.00 万元。2020 年粤港澳大湾区生态环保专项债券（四期）发债融资 286,000.00 万元（其中本次计划发行 114,200.00 万元）。合计专项债券融资金额 416,000 万元。

前期已发债融资部分的利率以实际利率计算，其中：

2019 年广东省政府专项债券（十二期）发债融资金额 10,000.00 万元，利率为 3.34%，已通过中山市土地储备中心已收储的项目 929.73 亩地块的出让收益与融资进行自求平衡；

2019 年粤港澳大湾区生态环保建设专项债券（二期）发债融资金额 83,851.00 万元，利率为 3.88%，已通过中山市土地储备中心已收储的项目 59,703.70 平方米地块的出让收益与融资进行自求平衡；

2019 年粤港澳大湾区生态环保建设专项债券（五期）发债融资金额 36,149.00 万元，利率为 3.50%，已通过中山市土地储备中心已收储的项目 81,663.00 平方米地块的出让收益与融资进行自求平衡；

前期已发债融资部分的收益以发债时的自求平衡专项审计报告的预测数为准，债券已安排其他土地出让，使收益与融资达到自求平衡，且按本项目融资额占整个债券融资额的比例进行分摊；

整个项目的收入偿还融资本金和利息情况为：

按 GDP 增速的 100%比例计算收入增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.48；

按 GDP 增速的 90%比例计算收入的增长情况下，本息覆盖倍数为 1.39；

按 GDP 增速的 80%比例计算收入的增长情况下，本息覆盖倍数为 1.30。

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



(本页无正文)

中山市成诺会计师事务所有限公司



广东·中山

中国注册会计师:



中国注册会计师:



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

本次黑臭水体整治项目主要目的为整治中山市中心组团黑臭未达标水体，可美化周边地区环境，改善河涌水质，提升周边土地开发价值。项目自身有污水处理、污泥资源化利用、中水再生利用及停车场收费等一定的收益，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，所以本项目用项目自身的污水处理收益、污泥资源化收益、中水再生利用收益、湿地公园停车场收益以及中山市土地储备中心（以下简称“中山土储”）已收储的中山市 315,883.00 平方米地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

按照中山市发展和改革局最新文件，污水处理费 1.40 元/m<sup>3</sup>，测算出黑臭水体整治项目新增一体化污水处理量的经营收益。

经查询相关土方市场售价，测算出黑臭水体整治项目中经污泥资源化利用后形成的土方收益。

按照广东省发展和改革委员会、广东省财政厅、广东省水利厅关于调整水资源费征收标准的通知（粤发改价格〔2015〕847 号），广东省地表水水资源费 0.20 元/m<sup>3</sup> 的标准，测算出中水再生利用的收益。

参照中山市城市规划技术标准与准则与周边公共停车场的收费标准，结合项目自身状况，测算出项目中形成的湿地公园停车场收益。

经查询中山公共资源交易中心土地出让信息，自 2017 年至今，选取与上述 315,883.00 平方米地块周边出让商业服务业设施用地 7 宗，测算出上述出让土地价格。

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 6.60%、5.90%和 1.20%，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公园停车场价格的增长，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) 黑臭水体整治项目按计划竣工, 竣工后一体化污水处理设备、污泥处理设备、中水再生利用及公园停车场能正常运作并带来收益;
- (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 315,883.00 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) 黑臭水体整治项目已通过 2017-2018 年地方债支出 14,346.80 万元, 2019 年已通过发债总融资金额 130,000.00 万元, 其中: 2019 年广东省政府专项债券(十二期) 发债 10,000.00 万元, 2019 年粤港澳大湾区生态环保建设专项债券(二期) 发债 83,851 万元, 2019 年粤港澳大湾区生态环保建设专项债券(五期) 发债融资 36,149.00 万元, 上述债券已安排其他土地出让, 使收益与融资达到自求平衡, 不纳入本次融资本息的测算范围。
- (十) 未考虑土地出让收益及污水处理、污泥资源化利用、公园停车场经营收入的利息收入。
- (十一) 前期已发债券的利率, 以实际利率计算。
- (十二) 前期已发债券的收益以发债时的自求平衡专项审计报告的预测数为准, 且按本项目融资额占整个债券融资额的比例进行分摊。

### 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	3,101.10
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. 黑臭水体整治项目情况

中山市中心组团黑臭（未达标）水体整治提升工程包括中心城区 10 条河涌、项目一、项目二、项目三，具体如下：

中心城区 10 条河涌建设地点为中山市中心城区，建设范围包括白沙湾工业明渠、洋角涌、莲兴涌、大濠涌、横涌、员峰新涌、情景路北侧河、称沟湾涌、马恒河、渡头涌。建设内容包括截污工程、调蓄工程、清淤工程、管道检测及修复工程、人工湿地工程、水系循环和补水工程、生态护岸工程和生态修复工程等。其中，项目截污管道工程总长 26,039 米，调蓄池容量 64,727.13 立方米。

项目一建设地点为中山市港口镇，建设范围为港口镇 40 条（段）河涌，包括：岐江河、浅水湖涌、木河迳涌、含珠濠涌、第二桎涌、大口涌、南九涌、瓜篮涌、大横丁涌、万龙社涌、沙墩涌、西河濠涌、花朗濠涌、烂六顷涌、苏王份涌、马大丰头涌、八村涌、新建涌、十号涌、二破浪涌、公庙涌、大破浪涌、大平涌、大涌、鬼仔涌、上马鼻涌、群乐涌、藕塘濠涌、南七涌、港口河港口沥涌、南六涌、大田涌、石特涌、南八涌、沥心涌、分流涌、草角涌、掘尾涌、森河涌、贼公濠涌。建设内容包括截污工程、河涌范围观状污水管道检测及修复工程、调蓄工程、清淤工程、生态修复工程、水系循环及补水工程、岸线修复和生态护岸工程、底泥处理处置工程、水务信息化建设工程、人工湿地、河道养护等。

项目二建设地点包括中山市东区、西区、石岐区，建设范围为石岐区、东区、西



区共计 43 条河涌进行整治提升，工程设计 d400-600mm 污水管 44,039 米，DN2200 补水管 1,800 米，调蓄池 10 座。建设内容包括截污工程、河涌范围观状污水管道检测及修复工程、调蓄工程、清淤工程、生态修复工程、水系循环及补水工程、岸线修复和生态护岸工程、底泥处理处置工程、水务信息化建设工程、河道养护等。

项目三建设地点包括中山市大涌镇、沙溪镇、南区、五桂山，建设范围为大涌镇、沙溪镇、南区、五桂山共计 64 条河涌（其中南区 17 条、大涌镇 17 条、五桂山 3 条、沙溪镇 27 条）。建设内容包括截污工程、河涌范围观状污水管道检测及修复工程、调蓄工程、清淤工程、生态修复工程、水系循环及补水工程、岸线修复和生态护岸工程、底泥处理处置工程、水务信息化建设工程、人工湿地、河道养护等。

目前，中心城区 10 条河涌施工已完成总工程量 37.5%。其中，白沙湾工业明渠、员峰新涌、羊角涌、横涌、马恒河、大濠涌截污工程已顺利复工，莲兴涌、情景路北侧河、称沟湾涌、渡头涌已做好施工准备即将进场。白沙湾工业明渠顶管完成约 1005 米，调蓄池工程桩基坑开挖完成 60%；员峰新涌开挖管完成 218 米，正在进行分散处理设施承载结构桩基施工；羊角涌、横涌、马恒河已完成开挖埋管约 450 米；2020 年 3 月底前全面推进截污工程，2020 年底前完工。

项目一、二、三已于 2019 年下半年完成了设计整体方案；基本完成勘察工作。其中白石涌、西河涌、大小鳌溪排洪、黄边坑涌等新增 4 条黑臭水体已于 2020 年 1 月提交初步设计。黄边坑涌于 3 月 1 日进场动工，白石涌、西河涌、大小鳌溪排洪渠进入最后施工图设计阶段，3 月底前进场动工。

### 3. 中山市地块概况

中山市 315,883.00 平方米土地基本情况：

位置	面积 (m <sup>2</sup> )	用途	容积率
中山市港口镇群乐社区地块	173,113	商业服务业设施用地	2.5
中山市港口镇群乐社区地块	142,772	商业服务业设施用地	2.5
合计	315,883.00		

拟出让地块位于中山市港口镇群乐村，所在的群乐村位于港口镇东北侧，所在区域有深岑高速、广珠城际轻轨等道路纵横贯通，为中山重要交通枢纽的聚集地，发展前景良好。

### 4. 投资估算与资金筹措方式



中山市中心组团黑臭（未达标）水体整治提升工程（中心城区 10 条河涌、项目一、项目二、项目三）批复概算总投资 2,021,767.46 万元，其中：中心城区 10 条河涌 205,238.51 万元、项目一 500,324.15 万元、项目二 567,448.12 万元、项目三 748,756.68 万元，采用 EPC+O 模式建设。已通过 2017-2018 年地方债支出 14,346.80 万元，2019 年已通过发债总融资金额 130,000.00 万元，其中：2019 年广东省政府专项债券（十二期）发债 10,000.00 万元，2019 年粤港澳大湾区生态环保建设专项债券（二期）发债 83,851 万元，2019 年粤港澳大湾区生态环保建设专项债券（五期）发债融资 36,149.00 万元，2020 年粤港澳大湾区生态环保专项债券（四期）发债融资 286,000.00 万元（其中本次计划发行 114,200.00 万元）。

#### 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，中山市发展和改革局最新污水处理费标准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污水处理、污泥资源化利用、中水再生利用、公园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）污水处理经营收益预测

黑臭水体整治项目实施后将提高河涌流域的污水收集率，通过扩建或增设的一体化污水处理设备，将增加污水处理量 103,500.00 m<sup>3</sup>/天，从而提高了污水处理经营收益。假设黑臭水体整治项目按计划在 2022 年竣工，2023 年开始可产生污水处理费收入，按照中山市发展和改革局最新文件，污水处理费 1.40 元/m<sup>3</sup>的标准计算，以融资

开始日起第四年末污水处理经营的现金流入，每年可增加收入约 5,288.85 万元。预测项目实现污水处理经营收益情况如下：

单位：万元

年度	新增污水处理量	污水处理费	污水处理经营收益
第一年			
第二年			
第三年			
第四年	103,500.00 m³/天	1.40 元/m³	5,288.85
第五年	103,500.00 m³/天	1.40 元/m³	5,288.85
第六年	103,500.00 m³/天	1.40 元/m³	5,288.85
第七年	103,500.00 m³/天	1.40 元/m³	5,288.85
第八年	103,500.00 m³/天	1.40 元/m³	5,288.85
第九年	103,500.00 m³/天	1.40 元/m³	5,288.85
第十年	103,500.00 m³/天	1.40 元/m³	5,288.85
第十一年	103,500.00 m³/天	1.40 元/m³	5,288.85
第十二年	103,500.00 m³/天	1.40 元/m³	5,288.85
第十三年	103,500.00 m³/天	1.40 元/m³	5,288.85
第十四年	103,500.00 m³/天	1.40 元/m³	5,288.85
第十五年	103,500.00 m³/天	1.40 元/m³	5,288.85
用于资金平衡的污水处理经营收益			63,466.20

## （2）污泥资源化利用收益预测

根据可研报告黑臭水体整治项目实施后将实施河道、沟渠等清淤工作，会产生大量淤泥，其中部分淤泥作填埋处理，部分淤泥运至污泥处理厂作资源化利用处理，假设黑臭水体整治项目按计划在 2022 年竣工，2023 年开始对可利用污泥作资源化利用，其中作资源化利用处理后产生的土方数详见下表：

单位：立方米

收益项目	中心组团	项目一	项目二	项目三	合计
污泥资源化	6,153.9	175,480	102,560	173,320	4,57,513.9



根据市场调查，素土方市场价约 20 元/立方米，以融资开始日起第四年末处理污泥资源化后的土方的现金流入，则 2023 年可增加 915.03 万元收入。预计每 5 年清淤一次，共可产生 2,745.08 万的收入。

### (3) 中水再生利用的收益测算

根据项目的可研报告，目前中山市中心城区的中嘉污水厂和珍家山污水厂排放标准经提标后可达到一级 A 标准，通过新建湿地处理系统对污水厂尾水进行深度处理，出水水质可达到地表水 V 类以上，可用于中水再生利用，利用方向为河涌景观、生态补水。生态补水可增加河道的水资源量，产生水资源费收入。

其中：珍家山污水厂处理规模 15 万  $\text{m}^3/\text{d}$ ，可用作补水水量为 3 万  $\text{m}^3/\text{d}$ ；

中嘉污水厂处理规模 20 万  $\text{m}^3/\text{d}$ ，可用作补水水量为 4 万  $\text{m}^3/\text{d}$ ；

按照广东省发展和改革委员会、广东省财政厅、广东省水利厅关于调整水资源费征收标准的通知（粤发改价格〔2015〕847 号），广东省地表水水资源费 0.20 元/ $\text{m}^3$  的标准，以融资开始日起第四年末水资源费的现金流入，可用于资金平衡水资源费收益约 511 万元/年，合计收益 6,132 万元。具体如下：

年度	水资源费标准 (元/ $\text{m}^3$ )	河涌补水水量 (万 $\text{m}^3/\text{d}$ )	水资源费收入 (万/年)
第一年	0.2		
第二年	0.2		
第三年	0.2		
第四年	0.2	70,000.00	511.00
第五年	0.2	70,000.00	511.00
第六年	0.2	70,000.00	511.00
第七年	0.2	70,000.00	511.00
第八年	0.2	70,000.00	511.00
第九年	0.2	70,000.00	511.00
第十年	0.2	70,000.00	511.00
第十一年	0.2	70,000.00	511.00
第十二年	0.2	70,000.00	511.00
第十三年	0.2	70,000.00	511.00
第十四年	0.2	70,000.00	511.00
第十五年	0.2	70,000.00	511.00
合计		840,000.00	6,132.00



#### (4) 公园停车场收益预测

根据可研报告黑臭水体整治项目实施后将会形成多个湿地公园，公园面积如下：

单位：平方米

收益项目	中心组团	项目一	项目二	项目三	合计
湿地公园	214,359.00	250,000.00		250,000.00	714,359.00
生态护岸和景观护岸		310,000.00	257,500.00	711,250.00	1,278,750.00
小计	<b>214,359.00</b>	<b>560,000.00</b>	<b>257,500.00</b>	<b>961,250.00</b>	<b>1,993,109.00</b>

根据中山市城市规划技术标准与准则（2016）中对于专类公园车位的规划指标，每公顷最少应设置 5 个车位，根据可研报告中公园的合计面积，初步估算建成后公园总停车位约 1,000 个。

假设黑臭水体整治项目按计划在 2022 年竣工，湿地公园 2023 年开始对外开放，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 286.08 万元，具体如下：

时段		单位	车位分配		备注
			空置车位	可用车位	
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	-	1000	
	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	-	80,000	
	忙时月收入合计	元/月	-	80,000	
闲时	闲时车位配比		20%	80%	闲时（工作日，按每月 22 天计）
	车位数量	个	160	640	
	白天车位月收入单价	元/月*个	-	110	白天停车场空置率约 20%，非空置车位每个车位收费 1 车次
	闲时白天月收入	元/月	-	70,400	
	傍晚、晚上车位月收入单价	元/月*个	110	110	每个车位收费 1 车次
	闲时傍晚、晚上月收入	元/月	17,600.00	70,400	
	闲时全天月收入		17,600.00	140,800	
	闲时全天月收入合计			158,400	
合	平均月收入	元/月		238,400	

时段	单位	车位分配		备注
		空置车位	可用车位	
计	元/月*个	240		
平均年收益	元/年	2,860,800		

分别以近三年平均 GDP 增速（4.57%）的 100%、90%、80%比例计算公园停车费的的增长，以融资开始日起第二年末公园停车场经营的现金流入，可用于资金平衡公园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			
第四年	286.08	286.08	286.08
第五年	299.15	297.84	296.55
第六年	312.83	310.08	307.40
第七年	327.12	322.82	318.66
第八年	342.07	336.09	330.32
第九年	357.70	349.90	342.41
第十年	374.05	364.29	354.94
第十一年	391.14	379.26	367.93
第十二年	409.02	394.85	381.40
第十三年	427.71	411.07	395.36
第十四年	447.26	427.97	409.83
第十五年	467.70	445.56	424.83
合计	4,441.84	4,325.81	4,215.69

#### （5）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，选取与上述 315,883.00 平方米地块周边出让商业服务业设施用地 7 宗。本次评价参考该 7 宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示：



周边住宅土地出让情况表

序号	地块	区位	占地面积 ( $\text{m}^2$ )	容积率	楼面价 ( $\text{元}/\text{m}^2$ )	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	3,000.00	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	3,100.00	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	5,881.00	2018-01-05	商业
4	W03-17-0084	中山市东凤镇永益村	6,280.00	3.0	6,810.00	2017-10-24	商业
5	W11-17-0005	中山市港口镇民主社区	8,198.80	3.0	7,650.00	2017-05-11	商业
6	W20-17-0001	中山市西区博爱一路侧	9,195.20	3.5	5,250.00	2017-02-22	商业
7	W23-16-0096	中山市石岐区员峰村	9,565.40	3.0	3,100.00	2017-06-07	商业

## ②项目区土地出让价格及出让金收入预测

中山市 315,883.00 平方米商业服务业设施用地，综合分析上述 7 宗土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	地块	占地面积 ( $\text{m}^2$ )	容积率	楼面价格 ( $\text{元}/\text{m}^2$ )	权重	计算权重 ( $\text{元}/\text{m}^2$ )
1	W23-19-0073	10,736.10	6.3	3,000.00	0.15	453.00
2	W23-19-0074	9,061.50	5.6	3,100.00	0.15	465.00
3	W20-17-0121	4,334.90	0.8	5,881.00	0.15	882.00
4	W03-17-0084	6,280.00	3.0	6,810.00	0.15	1,022.00
5	W11-17-0005	8,198.80	3.0	7,650.00	0.10	765.00
6	W20-17-0001	9,195.20	3.5	5,250.00	0.15	788.00
7	W23-16-0096	9,565.40	3.0	3,100.00	0.15	465.00
	综合楼面地价				1.00	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	2030 年		
				按 GDP 增 速的 100%	按 GDP 增 速的 90%	按 GDP 增 速的 80%
中山市港口镇群乐社区地块	商业	楼面地价 ( $\text{元}/\text{m}^2$ )	4,840.00	7,566.87	7,242.61	6,930.90



## 1) 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	中山市港口镇群乐社区地块	597,561.63	571,954.17	547,338.61
	土地出让收入	597,561.63	571,954.17	547,338.61

## 2) 土地出让收益预测

按自融资开始日起第十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%的 100%

土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	中山市港口镇群乐社区地块	合计
一	土地出让收入	597,561.63	597,561.63
二	相关成本	89,320.47	89,320.47
1	四项政策性成本	14,803.92	14,803.92
2	其他政策性成本	74,516.55	74,516.55
三	用于资金平衡土地的相关收益	508,241.16	508,241.16

四项政策性成本

单位：万元

序号	项目	中山市港口镇群乐社区地块	合计
1	农业开发基金	473.82	473.82
2	教育基金	4,776.70	4,776.70
3	保障性住房资金	4,776.70	4,776.70
4	农田水利资金	4,776.70	4,776.70
	合计	14,803.92	14,803.92

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	中山市港口镇群乐社区地块	合计
1	交通专项基金	47,767.02	47,767.02
2	财政分成	26,749.53	26,749.53
	合计	74,516.55	74,516.55

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	中山市港口镇群乐社区地块	合计
一	土地出让收入	571,954.17	571,954.17
二	相关成本	85,510.09	85,510.09
1	四项政策性成本	14,189.34	14,189.34
2	其他政策性成本	71,320.75	71,320.75
三	用于资金平衡土地的相关收益	486,444.08	486,444.08

#### 四项政策性成本

单位：万元

序号	项目	中山市港口镇群乐社区地块	合计
1	农业开发基金	473.82	473.82
2	教育基金	4,571.84	4,571.84
3	保障性住房资金	4,571.84	4,571.84
4	农田水利资金	4,571.84	4,571.84
	合计	14,189.34	14,189.34

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	中山市港口镇群乐社区地块	合计
1	交通专项基金	45,718.43	45,718.43
2	财政分成	25,602.32	25,602.32
	合计	71,320.75	71,320.75

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	中山市港口镇群乐社区地块	合计
一	土地出让收入	547,338.61	547,338.61
二	相关成本	81,847.30	81,847.30
1	四项政策性成本	13,598.58	13,598.58
2	其他政策性成本	68,248.72	68,248.72
三	用于资金平衡土地的相关收益	465,491.31	465,491.31

#### 四项政策性成本

单位：万元

序号	项目	中山市港口镇群乐社区地块	合计
1	农业开发基金	473.82	473.82
2	教育基金	4,374.92	4,374.92
3	保障性住房资金	4,374.92	4,374.92
4	农田水利资金	4,374.92	4,374.92
	合计	13,598.58	13,598.58

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	中山市港口镇群乐社区地块	合计
1	交通专项基金	43,749.18	43,749.18
2	财政分成	24,499.54	24,499.54
	合计	68,248.72	68,248.72

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 508,241.16 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 486,444.08 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 465,491.31 万元。

### （五）还本付息的测算

本次融资项目收益为项目自身收益产生的现金流入及土地挂牌交易产生的现金流入，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，通过对项目自身收益情况的调查及近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期污水处理、中水再生利用、污泥资源化利用、公园停车场经营收入及土地出让收入对应的政府性基金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公园停车场收益的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.32；

接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 90%比例计算土地价格及公园停车场收益的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.27；

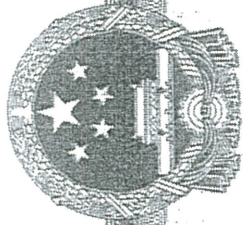
接近三年平均 GDP 增速 4.57%的 80%比例计算土地价格及公园停车场收益的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.22。

#### 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 315,883.00 平方米土地，在土地挂牌出让价格及公园停车场收费价格分别以三年平均 GDP 增速（4.57%）的 100%，90%、80%比例增长时，预期污水处理、污泥资源化利用、中水再生利用、公园停车场经营收入及土地出让收入对应的政府性基金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  
多登记、备案、许可、  
监管信息。”



统一社会信用代码  
914420007193927621

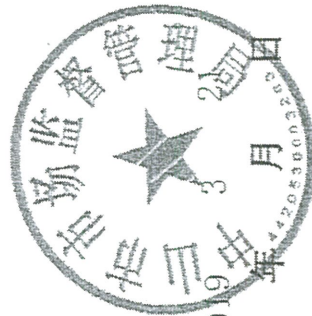
(副本)  
(副本号:2-1)

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

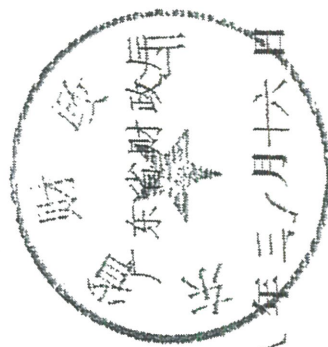


证书序号: 0004778

## 说明

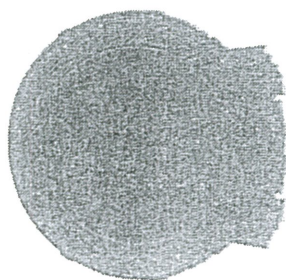
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:



二〇〇一年三月十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 中山市成诺会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 胡敏珊

经营场所:

中山市起湾路盛景园7栋2楼

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 442000007

批准执业文号: 粤财注协[1999]151号

批准执业日期: 1999年11月15日



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。



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
Sex	男
出生日期	1975-05-10
工作单位	中山市威诺会计师事务所有限公司
身份证号码	430221197505100037
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



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