

深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）  
关于广东省中山市香山新城新四化深度融合基础设  
施建设项目  
项目收益与融资自求平衡测算评价报告





深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

SHENZHENHENGSHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区新安街道上合社区 33 区裕安二路 131 号星辉工业区 2 栋 701 电话：0755-27220563

\*机密\*

深恒昇专评价字[2025]第 F0015 号

## 广东省中山市香山新城新四化深度融合基础设施建设项目

### 项目收益与融资自求平衡测算评价报告

中山市财政局：

我们接受中山市财政局委托，对广东省中山市香山新城新四化深度融合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、应付本息情况

(一)广东省中山市香山新城新四化深度融合基础设施建设项目,以前年度已安排专项债券资金 103,300.00 万元;[2020 年已安排专项债券资金 11,500.00 万元,其中 2020 年已融资专项债券资金 4,000.00 万元;其中期限 10 年,实际利率 2.88%,第十年偿还本金);其中 2020 年已发行融资专项债券资金 7,500.00 万元,期限 10 年,实际利率 3.70%,第十年偿还本金;2021 年已安排专项债券资金 8,000.00 万元,其中 2021 年 4 月已发行融资专项债券资金已发行 3,000.00 万元,期限 10 年,实际利率 3.32%,第十年偿还本金;其中 2021 年 8 月已发行广东省政府专项债券(六十四期)2,500.00 万元(用于项目资本金 0.00 万元),其中期限 15 年,实际利率 3.41%,第 15 年偿还本金);其中 2021 年 10 月已发行广东省政府专项债券(七十四期)2,500.00 万元(用于项目资本金 0.00 万元),其中期限 15 年,实际利率 3.61%,第 15 年偿还本金);2022 年已安排专项债券资金 45,800.00 万元,其中 1 月已发行 2022 年广东省政府专项债券(七期)33,000.00 万元,其中期限 20 年,实际利率 3.28%(用于项目资本金 0.00 万元);其中 3 月已发行 2022 年广东省政府专项债券(十五期)800.00 万元,其中期限 20 年,实际利率 3.32%(用于项目资本金 0.00 万元);其中 5 月已发行 2022 年广东省政府专项债券(二十三期)2,100.00 万元,其中期限 20 年,实际利率 3.40%(用于项目资本金 0.00 万元);其中 6 月已发行 2022 年广东省政府专项债券(三十期)9,900.00 万元,其中期限 20 年,实际利率 3.22%(用于项目资本金 0.00 万元)]。

2023 年已安排专项债券资金 23,200.00 万元,其中 1 月已发行 2023 年广东省政府专项债券(六期)11,400.00 万元(期限 20 年,利率 3.19%);4 月已发行 2023 年广东省政府专项债券(十三期)5,000.00 万元(期限 20 年,利率 3.16%)。

2024 年已安排专项债券资金 30,000.00 万元,其中 1 月已发行 2024 年广东省政府专项债券(四期)5,600.00 万元(期限 20 年,利率 2.78%),5 月已发行 2024 年广东省政府专项债券(三十六期)14,000.00 万元(期限 15 年,利率 2.56%),8 月已发行 2024 年广东省政府专项债券(五十五期)2,000.00 万元。



2025 年计划安排专项债券资金 8,400.00 万元，其中 1 月份拟安排专项债券资金 2,200.00 万元。2025 年度待以后发行专项债券资金 6,200.00 万元。

假设融资利率 4.05%，每半年支付利息，期限为二十年，第二十年末偿还本金。按照预算法要求，项目所在地按预算管理级次将此次专项债券纳入政府性基金预算管理。

项目还本付息汇总表

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
已融资	4,000.00	4,000.00		2.88%	1,152.00	5,152.00
已融资	7,500.00	7,500.00		3.70%	2,775.00	10,275.00
已融资	3,000.00	3,000.00		3.32%	996.00	3,996.00
已融资	2,500.00	2,500.00		3.41%	1,278.75	3,778.75
已融资	2,500.00	2,500.00		3.61%	1,353.75	3,853.75
已融资	33,000.00	33,000.00		3.28%	21,648.00	54,648.00
已融资	800.00	800.00		3.32%	531.20	1,331.20
已融资	2,100.00	2,100.00		3.40%	1,428.00	3,528.00
已融资	9,900.00	9,900.00		3.22%	6,375.60	16,275.60
已融资	11,400.00	11,400.00		3.19%	7,273.20	18,673.20
已融资	5,000.00	5,000.00		3.16%	3,160.00	8,160.00
已融资	5,600.00	5,600.00		2.78%	3,113.60	8,713.60
已融资	14,000.00	14,000.00		2.56%	5,376.00	19,376.00
已融资	2,000.00	2,000.00		2.28%	684.00	2,684.00
第一年	8,400.00		8,400.00	3.95%	331.80	331.80
第二年	8,400.00		8,400.00	3.95%	331.80	331.80
第三年	8,400.00		8,400.00	3.95%	331.80	331.80
第四年	8,400.00		8,400.00	3.95%	331.80	331.80
第五年	8,400.00		8,400.00	3.95%	331.80	331.80
第六年	8,400.00		8,400.00	3.95%	331.80	331.80
第七年	8,400.00		8,400.00	3.95%	331.80	331.80
第八年	8,400.00		8,400.00	3.95%	331.80	331.80
第九年	8,400.00		8,400.00	3.95%	331.80	331.80
第十年	8,400.00		8,400.00	3.95%	331.80	331.80
第十一年	8,400.00		8,400.00	3.95%	331.80	331.80
第十二年	8,400.00		8,400.00	3.95%	331.80	331.80
第十三年	8,400.00		8,400.00	3.95%	331.80	331.80



第十四年	8,400.00		8,400.00	3.95%	331.80	331.80
第十五年	8,400.00		8,400.00	3.95%	331.80	331.80
第十六年	8,400.00		8,400.00	4.05%	340.20	340.20
第十七年	8,400.00		8,400.00	4.05%	340.20	340.20
第十八年	8,400.00		8,400.00	4.05%	340.20	340.20
第十九年	8,400.00		8,400.00	4.05%	340.20	340.20
第二十年	8,400.00	8,400.00	0.00	4.05%	340.20	8,740.20
合计		111,700.00			63,823.10	175,523.10

(二) 本次融资前, 项目已发生融资行为, 已产生相关融资成本。

## 二、净现金流入

### (一) 项目自身营运收益

#### 1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化;

(4) 发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行;

(5) 项目营运收费价格在正常范围内变动;

(6) 无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

### (二) 项目自身产生的净现金流入

#### 1. 收入预测

根据中山市坦洲镇城市更新和建设服务中心、中山市三乡镇城市更新和建设服务中心提供的项目实施意见汇总稿可知, 该项目建成正式运营后主要收入包括智慧停车收入、物业租金收入、污水处理费收入、垃圾处理费收入。

##### (1) 智慧停车收入。

根据现有的智慧停车位数量, 区域内 1678 个收费泊位每天 5 次轮转, 预计每车位日收入 20 元, 预计从运营期开始智慧停车收入 1224.94 万元一年; 按照每 20 个车位一个充电桩的比例, 智慧停车场区域内建设 84 个充电桩, 预计每充电桩日收入 100 元, 预计从运营期开始充电桩收入 306.6 万元一年; 运营第一年停车场合计收入约为 1530 万元, 收入逐年递增 10%。

## （2）物业租金收入。

区域内商业和办公性质等物业出租面积预计 124704.12 平方米，按现有同类型物业出租平均租金单价 60 元/（平方米·年）算，物业租金年收入预计约为 748.22 万元，收入逐年递增 10%。

## （3）污水处理费收入。

根据中山坦洲自来水有限公司提供 2020 年全镇的用水量 4118.4 万立方米（其中 2020 年居民实际用水量 2896.5 万立方米，非居民实际用水量 1214 万立方米，特种实际用水量 7.9 万立方米），而该区域用水量为 1748.09 万立方米，污水费按综合单价 0.93 元/吨计算，预计收入 1625.72 万元一年。

根据三乡镇污水处理厂目前污水处理能力 7 万立方米/天，中山市目前污水处理费征收标准为居民用水 0.95 元/立方米；非居民用水 1.4 元/立方米；特种行业按 1.68 元/立方米征收，按三类污水 3:5:2 分类测算收入。综合考虑到本次项目为三乡镇整体污水管网的重要组成部分，污水处理收入按三乡镇污水处理厂处理能力 85%作为项目收益测算，每年收入约 2,868.63 万元。收入逐年递增 10%。

## （4）垃圾处理费收入

平南垃圾填埋场项目作为城镇垃圾填埋场生态修复项目，是三乡镇垃圾处理体系的一部分，由三乡镇人民政府以收取的垃圾处理费与融资进行自求平衡测算。

三乡镇生活垃圾处理费由中山市三乡镇人民政府于 2018 年 9 月 11 日向中山市发展和改革局申请，经中山市发展和改革局于 2018 年 11 月 15 日以《中山市发展和改革局关于三乡镇征收生活垃圾处理费的复函》（中发改价管函【2018】2088 号）批复，同意三乡镇按每吨 90 元标准折算收取生活垃圾处理费。因垃圾处理费由中山公用水务有限公司三乡分公司代收，代收手续费金额为划入镇财政专户的生活垃圾处理费金额的 1%。

假设上述项目在 2022 年建成并投入使用，根据中山市三乡镇住房和城乡建设局提供的数据，20 年三乡镇全年合计收取垃圾处理费 1,005.85 万元，约 11 万吨，预计每年按 10%幅度增长。



## 收入测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	智慧停车收入	物业租金收入	污水处理费收入	垃圾处理费收入	合计
第一年	1,530.00	748.22	4,494.35	1,005.85	7,778.42
第二年	1,683.00	823.04	4,943.79	1,106.44	8,556.26
第三年	1,851.30	905.35	5,438.16	1,217.08	9,411.89
第四年	2,036.43	995.88	5,981.98	1,338.79	10,353.08
第五年	2,240.07	1,095.47	6,580.18	1,472.66	11,388.38
第六年	2,464.08	1,205.02	7,238.20	1,619.93	12,527.22
第七年	2,710.49	1,325.52	7,962.02	1,781.92	13,779.95
第八年	2,981.54	1,458.07	8,758.22	1,960.12	15,157.94
第九年	3,279.69	1,603.88	9,634.04	2,156.13	16,673.73
第十年	3,607.66	1,764.26	10,597.44	2,371.74	18,341.11
第十一年	3,968.43	1,940.69	11,657.19	2,608.92	20,175.22
第十二年	4,365.27	2,134.76	12,822.91	2,869.81	22,192.74
第十三年	4,801.80	2,348.23	14,105.20	3,156.79	24,412.01
第十四年	5,281.97	2,583.06	15,515.72	3,472.47	26,853.22
第十五年	5,810.17	2,841.36	17,067.29	3,819.71	29,538.54
第十六年	6,391.19	3,125.50	18,774.02	4,201.69	32,492.39
第十七年	7,030.31	3,438.05	20,651.42	4,621.85	35,741.63
第十八年	7,733.34	3,781.86	22,716.56	5,084.04	39,315.79
第十九年	8,506.67	4,160.04	24,988.21	5,592.44	43,247.37
第二十年	9,357.34	4,576.05	27,487.04	6,151.69	47,572.11
合计	87,630.75	42,854.30	257,413.89	57,610.06	445,509.00

### 2. 成本预测

根据中山市坦洲镇城市更新和建设服务中心、中山市三乡镇城市更新和建设服务中心提供的项目实施意见汇总稿可知,该项目建成正式运营后主要支出包括智慧停车成本、物业出租成本、污水处理成本和垃圾处理成本。

#### (1) 智慧停车成本

智慧停车正常运行后聘请人员预计 20 人,月薪 5000 元,预计成本约 120 万每年,停车系统租赁维护成本约 80 万元,共计成本约 200 万元每年,每年以 10%比例递增。

#### (2) 物业出租成本



物业出租成本包括人力成本和房屋折旧，按收入的 80%计提，约 600 万元每年，每年以 10%比例递增。

### （3）污水处理成本

根据中山坦洲自来水有限公司提供 2021 年全镇的用水量 4118.4 万立方米 (其中 2020 年居民实际用水量 2896.5 万立方米，非居民实际用水量 1214 万立方米，特种实际用水量 7.9 万立方米)，而该区域用水量为 1748.09 万立方米，按用水量占比摊分成本，比例为 42.45%，预测 2022 年成本 1390.52 万元，每年以 10%比例递增。

### （4）垃圾处理成本。

平南垃圾填埋场运营费用，以垃圾处理费用收入 80%进行计算，每年运营成本约为 800 万元，每年以 10%比例递增。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	智慧停车成本	物业出租成本	污水处理成	垃圾处理成	合计
第一年	200	600	1,390.52	800	2,990.52
第二年	220.00	660.00	1,529.57	880.00	3,289.57
第三年	242.00	726.00	1,682.53	968.00	3,618.53
第四年	266.20	798.60	1,850.78	1,064.80	3,980.38
第五年	292.82	878.46	2,035.86	1,171.28	4,378.42
第六年	322.10	966.31	2,239.45	1,288.41	4,816.26
第七年	354.31	1,062.94	2,463.39	1,417.25	5,297.89
第八年	389.74	1,169.23	2,709.73	1,558.97	5,827.68
第九年	428.72	1,286.15	2,980.70	1,714.87	6,410.45
第十年	471.59	1,414.77	3,278.77	1,886.36	7,051.49
第十一年	518.75	1,556.25	3,606.65	2,074.99	7,756.64
第十二年	570.62	1,711.87	3,967.32	2,282.49	8,532.30
第十三年	627.69	1,883.06	4,364.05	2,510.74	9,385.53
第十四年	690.45	2,071.36	4,800.45	2,761.82	10,324.09
第十五年	759.50	2,278.50	5,280.50	3,038.00	11,356.49
第十六年	835.45	2,506.35	5,808.55	3,341.80	12,492.14
第十七年	918.99	2,756.98	6,389.40	3,675.98	13,741.36
第十八年	1,010.89	3,032.68	7,028.34	4,043.58	15,115.49
第十九年	1,111.98	3,335.95	7,731.18	4,447.93	16,627.04
第二十年	1,223.18	3,669.55	8,504.29	4,892.73	18,289.75

合计	11,455.00	34,365.00	79,642.03	45,820.00	171,282.03
----	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

### 3. 项目自身资金平衡相关收益情况

金额单位: 人民币万元

项目名称	按项目营运收益的 100%	按项目营运收益的 90%	按项目营运收益的 80%
广东省中山市香山新城新四化 深度融合基础设施建设项目	274,226.97	246,804.27	219,381.58
合计	274,226.97	246,804.27	219,381.58

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

#### 1. 项目现金流测算表

根据融资项目覆盖专项债券存续期内运营收入与成本费用测算数据以及项目债券融资成本, 融资项目运营期内的现金流量情况如下表所示, 表明融资项目的收入与支出能够实现总体平衡。

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	年度运营成本支出		
第一年	7,778.42	331.80	2,990.52	4,456.10	4,456.10
第二年	8,556.26	331.80	3,289.57	4,934.89	9,390.99
第三年	9,411.89	331.80	3,618.53	5,461.56	14,852.55
第四年	10,353.08	331.80	3,980.38	6,040.89	20,893.44
第五年	11,388.38	331.80	4,378.42	6,678.16	27,571.61
第六年	12,527.22	331.80	4,816.26	7,379.16	34,950.77
第七年	13,779.95	331.80	5,297.89	8,150.26	43,101.03
第八年	15,157.94	331.80	5,827.68	8,998.46	52,099.49
第九年	16,673.73	331.80	6,410.45	9,931.49	62,030.98



第十年	18,341.11	331.80	7,051.49	10,957.82	72,988.80
第十一年	20,175.22	331.80	7,756.64	12,086.78	85,075.57
第十二年	22,192.74	331.80	8,532.30	13,328.64	98,404.21
第十三年	24,412.01	331.80	9,385.53	14,694.68	113,098.89
第十四年	26,853.22	331.80	10,324.09	16,197.33	129,296.22
第十五年	29,538.54	331.80	11,356.49	17,850.24	147,146.47
第十六年	32,492.39	340.20	12,492.14	19,660.05	166,806.51
第十七年	35,741.63	340.20	13,741.36	21,660.07	188,466.58
第十八年	39,315.79	340.20	15,115.49	23,860.10	212,326.68
第十九年	43,247.37	340.20	16,627.04	26,280.13	238,606.81
第二十年	47,572.11	169,185.30	18,289.75	-139,902.94	98,703.87
合计	445,509.00	175,523.10	171,282.03	98,703.87	98,703.87

## 2. 预期债券存续期内项目收益偿还融资本息情况

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第十五年内，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		
已融资	103,300.00	57,145.10	160,445.10		已融资本金处为该项目在本次债券存续期内偿还本金汇总金额
第一年		331.80	331.80	4,787.90	
第二年		331.80	331.80	5,266.69	
第三年		331.80	331.80	5,793.36	
第四年		331.80	331.80	6,372.69	
第五年		331.80	331.80	7,009.96	
第六年		331.80	331.80	7,710.96	
第七年		331.80	331.80	8,482.06	
第八年		331.80	331.80	9,330.26	
第九年		331.80	331.80	10,263.29	
第十年		331.80	331.80	11,289.62	
第十一年		331.80	331.80	12,418.58	
第十二年		331.80	331.80	13,660.44	
第十三年		331.80	331.80	15,026.48	



第十四年		331.80	331.80	16,529.13	
第十五年		331.80	331.80	18,182.04	
第十六年		340.20	340.20	20,000.25	
第十七年		340.20	340.20	22,000.27	
第十八年		340.20	340.20	24,200.30	
第十九年		340.20	340.20	26,620.33	
第二十年	8,400.00	340.20	8,740.20	29,282.36	
合计	111,700.00	63,823.10	175,523.10	274,226.97	
本息覆盖倍数	1.56				

#### （四）风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来项目自身收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对项目自身收益向下波动进行敏感性分析。

按项目自身收益的 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		
已融资	103,300.00	57,145.10	160,445.10		已融资本金处为该项目在本次债券存续期内偿还本金汇总金额
第一年		331.80	331.80	4,309.11	
第二年		331.80	331.80	4,740.02	
第三年		331.80	331.80	5,214.02	
第四年		331.80	331.80	5,735.43	
第五年		331.80	331.80	6,308.97	
第六年		331.80	331.80	6,939.86	
第七年		331.80	331.80	7,633.85	
第八年		331.80	331.80	8,397.24	
第九年		331.80	331.80	9,236.96	
第十年		331.80	331.80	10,160.66	
第十一年		331.80	331.80	11,176.72	
第十二年		331.80	331.80	12,294.39	
第十三年		331.80	331.80	13,523.83	
第十四年		331.80	331.80	14,876.22	
第十五年	0.00	331.80	331.80	16,363.84	

第十六年		340.20	340.20	18,000.22	
第十七年		340.20	340.20	19,800.24	
第十八年		340.20	340.20	21,780.27	
第十九年		340.20	340.20	23,958.30	
第二十年	8,400.00	340.20	8,740.20	26,354.12	
合计	111,700.00	63,823.10	175,523.10	246,804.27	
本息覆盖倍数	1.41				

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		
已融资	103,300.00	57,145.10	160,445.10		已融资本金处为该 项目在本次债券存 续期内偿还本金汇 总金额
第一年		331.80	331.80	3,830.32	
第二年		331.80	331.80	4,213.35	
第三年		331.80	331.80	4,634.69	
第四年		331.80	331.80	5,098.16	
第五年		331.80	331.80	5,607.97	
第六年		331.80	331.80	6,168.77	
第七年		331.80	331.80	6,785.65	
第八年		331.80	331.80	7,464.21	
第九年		331.80	331.80	8,210.63	
第十年		331.80	331.80	9,031.69	
第十一年		331.80	331.80	9,934.86	
第十二年		331.80	331.80	10,928.35	
第十三年		331.80	331.80	12,021.18	
第十四年		331.80	331.80	13,223.30	
第十五年	0.00	331.80	331.80	14,545.63	
第十六年		340.20	340.20	16,000.20	
第十七年		340.20	340.20	17,600.22	
第十八年		340.20	340.20	19,360.24	
第十九年		340.20	340.20	21,296.26	
第二十年	8,400.00	340.20	8,740.20	23,425.89	
合计	111,700.00	63,823.10	175,523.10	219,381.58	
本息覆盖倍数	1.25				

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 1.41；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.25。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



中国•深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 1 月 8 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

为满足中山市市政建设需求，推进中山市经济发展，完善中山市基础配套设施。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，实现广东省中山市香山新城新四化深度融合基础设施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) 广东省中山市香山新城新四化深度融合基础设施建设项目情况说明

##### 1. 项目组织实施机构

根据广东省中山市香山新城新四化深度融合基础设施建设项目可行性研究报告的批复可知，该项目实施机构为中山市坦洲镇城市更新和建设服务中心、中山市三乡镇城市更新和建设服务中心、中山市三乡镇水务事务中心、中山市神湾镇农业农村局、中山市代建项目管理办公室、中山市神湾镇城市更新和建设服务中心、中山市坦洲镇城市建设和管理局、中山市交通发展集团有限公司、中山市神湾镇城市更新和建设服务中心（中山市神湾镇土地房屋征收中心）。

##### 2. 项目情况

项目名称	广东省中山市香山新城新四化深度融合基础设施建设项目
项目总投资金额	449,663.8522 万元

项目建设内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 坦洲镇沙坦路污水管工程项目，项目总投资 2997.24 万元。</li> <li>2. 坦洲镇德溪路（界狮北路至珠海边界段）道路改造工程（二期）项目，项目总投资 7662.9662 万元。</li> <li>3. 中山市坦洲镇德溪路东灌渠桥工程项目，项目总投资 6943.0748 万元。</li> <li>4. 坦洲镇宝珠南路二期道路改造工程，项目总投资 12973.6552 万元。</li> <li>5. 坦洲镇安阜涌桥及配套工程项目，项目总投资 7736.26 万元。</li> <li>6. 中山市坦洲镇环洲东北路上界涌桥工程项目，项目总投资 5656.386 万元。</li> <li>7. 坦洲镇南村规划路道路改造工程，项目总投资 942.82 万元。</li> <li>8. 中山市三乡镇污水管网基础设施工程，项目总投资 28080.48 万元。</li> <li>9. 三乡镇平南简易垃圾填埋场生态修复项目，项目总投资 7302.19 万元。</li> <li>10. 西部沿海高速公路申堂互通立交工程，项目总投资 35800 万元。</li> <li>11. 广东省中山市三乡镇坦洲快线污水管道配套工程，项目总投资 13,165.06 万元。</li> <li>12. 神湾镇地质灾害领域零星工程，项目总投资 1105.25 万元。</li> <li>13. 中山市三乡镇 2022 年水利工程项目，项目总投资 1177.8 万元。</li> <li>14. 琅环湖科创园 6 号路工程项目，项目总投资 2869.19 万元。</li> <li>15. 琅环湖科创园 4 号路工程项目，项目总投资 2862.9 万元。</li> <li>16. 琅环湖科创园 7 号路工程项目，项目总投资 2845.99 万元。</li> <li>17. 海港村养殖池塘升级改造和尾水处理项目，项目总投资 540.9 万元。</li> <li>18. 岐江道工程（东岸-西河水闸至马角）项目，项目总投资 130623.60 万元。</li> <li>19. 三乡镇住宅小区污水管网改造项目（平东、平南、白石片区一期），项目总投资 995.72 万元。</li> <li>20. 三乡镇住宅小区污水管网改造项目（圩仔、乌石、桥头片区一期），项目总投资 723.1 万元。</li> <li>21. 三乡镇住宅小区污水管网改造项目（大布、雍陌、前陇、塘敢片区二期），项目总投资 373.25 万元。</li> <li>22. 南龙路南凤小桥改造工程项目，项目总投资 415.88 万元。</li> <li>23. 神湾镇神湾港工业区 1#桥工程，项目总投资 347.58 万元。</li> </ol>
--------	--

	24. 中山市加密八线工程项目，项目总投资 166203.78 万元。 25. 琅环湖科创园 8 号路工程项目，项目总投资 2995.08 万元。 26. 琅环湖科创园 9 号路工程项目，项目总投资 2948.95 万元。 27. 琅环湖科创园 11 号路工程项目，项目总投资 1571.02 万元。 28. 鸦岗三洲工业区基础设施改造工程项目，项目总投资 1408.45 万元。 29. 三乡镇平东与鸦岗村交界河整治工程，项目总投资 395.28 万元。
项目建工期	2018 年 4 月-2025 年 4 月
项目正式运营日期	2022 年 1 月(部分子项目)
项目获批情况	29 个子项目批复如下

广东省中山市香山新城新四化深度融合基础设施建设项目募投报告》的相关内容，广东省中山市香山新城新四化深度融合基础设施建设项目包含了 29 个子项目，上述 29 个子项目的基本情况如下：

序号	名称	项目获批情况	项目情况概述
1	坦洲镇沙坦路污水管工程项目	本项目已取得《关于坦洲镇沙坦路污水管工程项目可行性研究报告的批复》（中发改审批〔2019〕38 号）。	项目建设内容：项目沿现状沙坦路敷设污水管道及配套检查井，工程起点坦洲镇前进二路，终点坦洲镇与三乡镇交界线处。建设内容包括新建污水管长度 2250 米，管径 DN400~DN600。项目总投资 2997.24 万元
2	坦洲镇德溪路(界狮北路至珠海边界段)道路改造工程（二期）项目	本项目已取得《中山市坦洲镇发展改革和统计局关于坦洲镇德溪路（界狮北路至珠海边界段）道路改造工程（二期）项目可行性研究报告的批复》（中发改坦洲投审〔2021〕14 号）。	项目建设内容：改造范围由环洲东北路至坦洲珠海分界线处，项目功能为一级公路兼城市主干路，设计车速 60km/h，规划道路红线 40 米，双向六车道，线路总长约 892.61 米，主要改造内容为道路（含软基处理）、填土、雨水管、污水管、照明、绿化、交通工程等，不含桥梁工程。项目总投资额 7662.9662 万元
3	中山市坦洲镇德	本项目已取得《中山市发展和改革	项目建设内容：项目起点位于德溪路 K0+340 处，



	溪路东灌渠桥工程项目	革局关于中山市坦洲镇德溪路东灌渠桥工程项目可行性研究报告的批复》（中发改投审〔2020〕67号）。	终点位于德溪路 K0+660 处，全长 320 米，桥梁红线宽度 40 米。工程内容包括引道路基工程、路面工程、桥梁工程、公路设施及预埋管线工程、绿化工程等。项目总投资 6943.0748 万元。
4	坦洲镇宝珠南路二期道路改造工程	<p>本项目已取得《中山市建设工程招标核准意见表》（编号：FZ23Z20Z00000097）。</p> <p>本项目已取得《中山市交通运输局关于坦洲镇宝珠南路二期道路改造工程初步设计的批复》（中交坦〔2021〕20号）。</p> <p>本项目已取得《中山市坦洲镇发展改革和统计局关于坦洲镇宝珠南路二期道路改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改坦洲投审〔2022〕3号）。</p>	工程改造范围由沙坦路至界狮南路，全长约 1200 米，道路横断面 40 米。主要改造内容为道路（含软基处理）、桥梁、补土、排水、照明、绿化、交通工程。项目总投资 12973.6552 万元。
5	坦洲镇安阜涌桥及配套工程项目	<p>本项目已取得《中山市坦洲镇发展改革和统计局关于坦洲镇安阜涌桥及配套工程项目可行性研究报告的批复》（中发改坦洲投审〔2021〕20号）。</p> <p>本项目已取得《中山市政府投资项目可行性研究报告批复变更（调整）审批意见表》（中发改坦洲投审〔2022〕25号）。</p>	项目建设内容：项目建设范围由兴坦路至沙坦路，途径曙光路、跨越安阜涌，路线全长约为 0.343 千米，其中桥梁长度约为 69.04 米，道路衔接段长约 138 米，路幅宽度 40 米，设计时速 60 千米/小时，为双向 6 车道一级公路兼城市主干道，主要建设内容为桥梁、道路、排水、照明、交通、绿化工程。项目总投资 7736.26 万元。
6	中山市坦洲镇环洲东北路上界涌	本项目已取得《中山市发展和改革局关于中山市坦洲镇环洲东北	项目建设内容：项目起点位于环洲东北路 K1+461 处，终点位于环洲东北路 K1+591 处，全长约 130

	桥工程项目	路上界涌桥工程项目可行性研究报告的批复》(中发改审批〔2017〕82号)。 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改坦洲投审〔2023〕3号)。	米,桥宽50米,半幅桥宽24米,设计时速60公里/小时。建设内容包括引道路基工程、路面工程、桥梁工程、公路设施及预埋管线工程、绿化工程。项目总投资5656.386万元。
7	坦洲镇南村规划路道路改造工程	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改坦洲投审〔2021〕3号)。	该工程包括道路(即路面的车行道、人行道、交叉口等);道路的排水、照明、绿化、道路交通设施等。项目总投资942.82万元。
8	中山市三乡镇污水管网基础设施工程	2020年07月17日,中山市三乡镇人民政府出具《关于中山市三乡镇污水管网基础设施工程申请专项债券的说明》,同意开展本项目。	中山市三乡镇污水管网基础设施工程,总投资额为28,080.48万元,合计新建污水管道约34,795.416米,主要包括以下十项工程:1、楼盘及工业厂房生活污水接驳处理项目(那河渠片区),投资额1,488.40万元,新建污水管道3,632米;2、楼盘生活污水接驳处理项目(鸦岗运河沿线),投资额1,487.27万元,新建污水管道2,900米;3、楼盘及工业厂房生活污水接驳处理项目(白石片区),投资额1,484.20万元,新建污水管道3,834米;4、楼盘及工业厂房生活污水接驳处理项目(大坑河片区),投资额1,475.89万元,新建污水管道3,347米;5、楼盘及工业厂房生活污水接驳处理项目(茅湾涌西片区),投资额1,487.90万元,新建污水管道4,153米;6、楼盘及工业厂房生活污水接驳处理项目(西坑及大布坑片区),投资额1,476.64万元,新建污水管道3,135米;7、楼盘及工业厂房生活污水接驳处理项目(茅湾涌东片区),投资额1,487.77

			万元，新建污水管道 4,171 米；8、中山市三乡镇登贤路改造工程，投资额 14,701.78 万元，新建污水管道 2,278.416 米；9、加八线综合管线工程，投资额 1,491.16 万元，新建污水管道 2,688 米；10、加八线污水管道工程，投资额 1,499.47 万元，新建污水管道 4,657 米。
9	三乡镇平南简易垃圾填埋场生态修复项目	本项目已取得《中山市发展和改革局关于三乡镇平南简易垃圾填埋场生态修复项目可行性研究报告的批复》（中发改审批〔2019〕42 号）。	项目建设内容：项目属于复垦、复绿的生态修复工程，地表不再新建单体建筑物。建设内容包括对简易垃圾填埋场进行生态修复，对垃圾场渗滤液进行处理，对填埋库区表面进行覆土或铺设防渗透材料等防渗处理、地表水导流、填埋气体导排、场区绿化等。项目总投资 7302.19 万元。
10	西部沿海高速公路申堂互通立交工程	本项目已取得《广东省发展改革委关于西部沿海高速公路申堂互通立交工程项目核准的批复》（粤发改核准〔2021〕1 号）。	项目位于中山市坦洲镇，设置于西部沿海高速公路月环枢纽互通和坦洲互通之间，起点位于前进四路与科技路平交口，终点通过互通接入西部沿海高速公路。项目主要建设内容：改造西部沿海高速公路主线约 2.0 公里，新建互通立交匝道 3.68 公里，改造互通连接线 1.1 公里，改路 1.4 公里，其中设主线桥梁 50 米/1 座，改路桥梁 105 米/1 座。同步建设必要的交通工程和沿线设施。项目总投资 35800 万元。
11	广东省中山市三乡镇坦洲快线污水管道配套工程	本项目已取得《中山市发展和改革局关于坦洲快线污水管道配套工程项目可行性研究报告的批复》（中发改审批〔2018〕157 号）。	项目北起坦洲快线 K14+960 翠山公路，南至坦洲快线 K24+880 富宏加油站。建设内容为新建 DN400-DN1000 污水管道共计 15156 米，建设 DN200-DN600 给水管道 7212 米。
12	神湾镇地质灾害	本项目已取得《中山市财政投资	建设地点：神湾镇。建设内容：对登记在册的其



	领域零星工程	<p>建设项目概算的批复》（中发改神湾投审〔2022〕6号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改神湾投审〔2022〕7号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改神湾投审〔2022〕8号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改神湾投审〔2022〕9号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改神湾投审〔2022〕10号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改神湾投审〔2022〕11号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改神湾投审〔2022〕12号）。</p>	<p>中8处地质灾害点及6处削坡建房点进行整治。</p> <p>其中包括：神湾镇定江街118号后山崩塌，神湾镇海港村育才学校滑坡地质灾害治理工程，神湾镇南镇村南镇自来水厂南侧地质灾害隐患应急治理工程，神湾镇南镇村沙黎头村南侧斜坡地质灾害应急治理工程，神湾镇西虹街8号东北侧边坡地质灾害治理工程，神湾镇祥滨街50号西北侧边坡地质灾害治理工程。项目总投资1105.25万元。</p>
13	中山市三乡镇2022年水利工程建设项目	<p>本项目已取得《关于三乡镇古鹤村古鹤坑河整治工程初步设计的批复》（中水三乡复字〔2022〕3号）。</p> <p>本项目已取得《关于三乡镇西山社区田芽排洪渠整治工程初步设计的批复》（中水三乡复字〔2022〕</p>	<p>项目建设地点：中山市三乡镇；项目建设内容：新建挡墙137米，加固挡墙208米，浇筑混凝土路面及安装栏杆345米。钢筋混凝土U型槽444.5米，拆除重建出口箱涵一座，新建混凝土机耕路376米及桥涵一座，新建节制闸3座等。小琅环河新建挡墙约550米，浇筑混凝土堤路约400米，修复南支渠塌陷堤岸约60米，人瑞里排水渠整治</p>

		<p>2号)。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改三乡投审〔2022〕2号)。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改三乡投审〔2022〕4号)。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改三乡投审〔2022〕5号)。</p> <p>本项目已取得《关于三乡镇桥头村小琅环河等河涌整治工程初步设计的批复》(中水三乡复字〔2022〕1号)。</p> <p>本项目已取得《三乡镇领导班子会议纪要》(〔2022〕14号)。</p> <p>本项目已取得《关于三乡镇2022年河涌清淤清障工程初步设计的批复》(中水三乡复字〔2022〕4号)。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改三乡投审〔2022〕14号)。</p>	<p>约60米等。平岚大坑等15条(段)河涌进行清淤清障,总长约17公里。九蔗芑水库进行提升,建设绿道、栈道、种植水生植物、绿化等。项目总投资1177.8万元。</p>
14	琅环湖科创园6号路工程项目	<p>本项目已取得《中山市三乡镇发展改革和统计局关于琅环湖科创园6号路工程项目可行性研究报告的批复》(中发改三乡投审</p>	<p>项目位于三乡镇琅环湖科创园,西起天平路,东至隆昌路,道路长度约为582.682米,规划宽度为30米,双向六车道,规划等级为城市主干路,建设内容包括:道路工程、给水工程、雨水工程、</p>

		〔2022〕6号）。 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改三乡投审〔2022〕7号）。	污水工程、电缆沟及通讯管沟工程、照明工程、交通工程、桥涵工程等。项目总投资2869.19万元。
15	琅环湖科创园4号路工程项目	本项目已取得《中山市三乡镇发展改革和统计局关于琅环湖科创园4号路工程项目可行性研究报告的批复》（中发改三乡投审〔2022〕9号）。 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改三乡投审〔2022〕10号）。	项目建设规模及内容：项目位于三乡镇琅环湖科创园，北起横五路，南至6号路，道路等级为城市次干路，设计速度40Km/h，道路长度约671.857米，道路规划宽度为27米，路面结构为水泥混凝土路面，建设内容包括道路工程、给水工程、雨水工程、污水工程、电缆沟及通讯管沟工程、照明工程、交通工程、桥涵工程等。项目总投资2862.9万元。
16	琅环湖科创园7号路工程项目	本项目已取得《中山市三乡镇发展改革和统计局关于琅环湖科创园7号路工程项目可行性研究报告的批复》（中发改三乡投审〔2022〕8号）。 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改三乡投审〔2022〕11号）。	项目建设规模及内容：项目位于三乡镇琅环湖科创园，7号路A段西起3号路，东至7号路B段，道路长度484.619m，红线宽度为15米，双向两车道，为城市支路。7号路B段北起孝感路，南至小琅环路，与A段相交，道路长度419.45m，红线宽度27m，双向四车道，为城市次干路。7号道路总长904.069m，路面结构为水泥混凝土路面，建设内容包括道路工程、给水工程、雨水工程、污水工程、电缆沟及通讯管沟工程、照明工程、交通工程、桥涵工程等。项目总投资2845.99万元。
17	海港村养殖池塘升级改造和尾水处理项目	本项目已取得《神湾镇党委会议纪要》（〔2022〕8号）、《关于同意实施神湾镇美丽乡村建设项目的批复》，同意本项目纳入	项目建设地点：中山市神湾镇；建设内容：涉及鱼塘面积1914亩，增设排水渠、布设生态净化单元及渠系建筑物和购入养殖尾水净化设备。项目总投资540.9万元。



		神湾镇美丽乡村建设项目库并申请政府专项债券。	
18	岐江道工程(东岸-西河水闸至马角)项目	<p>本项目已取得《中山市发展和改革局关于岐江道工程(东岸-西河水闸至马角)项目可行性研究报告的批复》(中发改投审〔2022〕39号)。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改投审〔2022〕47号)。</p>	项目建设地点:途径神湾镇、坦洲镇。建设内容:规划道路长 7.874km(含改造线路长 4.134km),新建慢行系统长 11.0km,包含沿线公共绿地新建公用配套设施。项目总投资 130623.6 万元。
19	三乡镇住宅小区污水管网改造项目(平东、平南、白石片区一期)	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改三乡投审〔2022〕12号)。	项目主要对平东、平南、白石片区内钰海山悦城等 8 个住宅小区进行支管到户、正本清源、雨污分流工作。改造主体为建筑排水和室外埋地排水管网。主要是雨污混接排水立管改造、埋地排水管网改造、商户排水出户管雨污分流改造、增加雨水算子及雨水管。项目总投资 995.72 万元。
20	三乡镇住宅小区污水管网改造项目(圩仔、乌石、桥头片区一期)	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改三乡投审〔2022〕17号)。	项目主要对圩仔、乌石、桥头片区内含新乐苑、公安小区、薪愿居、幸福时代家园、富丽苑、雅居乐双子星、1-3 期 D 区外围、1-3 期顺景阁、1-3 期幸运阁等 9 个小区内部排水管网雨污分流及建筑立管改造工程。项目总投资 723.1 万元。
21	三乡镇住宅小区污水管网改造项目(大布、雍陌、前陇、塘敢片区二期)	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改三乡投审〔2022〕16号)。	项目主要对大布、雍陌、前陇、塘敢片区内含佰宝龙马、金域名苑、鼎威花园、雅景半山花园、嘉美苑、华兴居等 6 个小区内部排水管网雨污分流及建筑立管改造工程。项目总投资 373.25 万元。
22	南龙路南凤小桥	本项目已取得《关于南龙路南凤	对旧桥拆除重建,新建桥梁拟采用新建 2-

	改造工程项目	小桥改造工程项目批复》（中发改三乡审批〔2019〕10号）。	6.2x3.0m 框架桥，斜交 125 度，桥宽 13.6m(按照现状道路断面布置)，框架桥顶板厚 60cm，腹板厚为 50cm，底板厚 60cm。项目总投资 415.88 万元。
23	神湾镇神湾港工业区 1#桥工程	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改神湾投审〔2022〕24 号）。	项目位于中山市神湾镇，临近中山神湾港区东侧神港路北端路口。本桥涵南端连接现有水泥道路，跨越大排二涌，北端连接大排沙神湾港工业区，本工程主要解决神湾港工业区出入交通问题。现状大排二涌渠道面宽约 8 米，远期规划排洪渠道宽度 20 米。桥涵跨径按照远期河涌规划宽度布置，满足近期使用功能要求。采用 3 跨连续箱涵，跨径共长 20 米。桥涵宽度 20 米，设置双向四车道行车道及两侧人行道。现浇钢筋混凝土箱涵涵身，预制钢筋混凝土管桩基础。建筑面积为 520 平方米。项目总投资 347.58 万元。
24	中山市加密八线工程项目	<p>本项目已取得《关于中山市加密八线工程项目可行性研究报告的批复》（中发改投审〔2014〕36 号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（FZ02S0415Z00000082）。</p>	路线推荐方案全长 20.415km(未含利用 G105 的 1.725km)，连接线 L 长 0.7km。立交 2 处。主线按一级公路双向 6 车道（郊区段设计时速 80km/h、镇区段 60km/h，），部分路段设置辅道（辅道按城市次干道标准，设计时速 40km/h）。
25	琅环湖科创园 8 号路工程项目	本项目已取得《中山市三乡镇发展改革和统计局关于琅环湖科创园 8 号路工程项目可行性研究报告的批复》（中发改三乡投审〔2023〕116 号）。	项目位于三乡镇琅环湖科创园，8 号路为旧路改造工程，西起 6 号路，东至坦洲快线，道路等级为城市主干路，设计速度 40Km/h，道路长度约为 709.702 米，道路宽度为 27.5~30 米，路面结构为沥青混凝土路面，建设内容包括道路工程、

			给水工程、雨水工程、电缆沟及通讯管沟工程、照明工程、交通工程等。项目总投资 2995.08 万元。
26	琅环湖科创园 9 号路工程项目	本项目已取得《中山市三乡镇发展改革和统计局关于琅环湖科创园 9 号路工程项目可行性研究报告的批复》（中发改三乡投审〔2023〕110 号）。	项目位于琅环湖科创园内，9 号路为旧路改造工程，南起小琅环路，北至民安路，道路等级为城市支路，设计速度 30Km/h，道路长度约为 945.871 米，宽度为 15 米，路面结构为沥青混凝土路面，建设内容包括道路工程、给水工程、雨水工程、电缆沟及通讯管沟工程、照明工程、交通工程等。项目总投资 2948.95 万元。
27	琅环湖科创园 11 号路工程项目	本项目已取得《中山市三乡镇发展改革和统计局关于琅环湖科创园 11 号路工程项目可行性研究报告的批复》（中发改三乡投审〔2023〕111 号）。	项目位于三乡镇琅环湖科创园内，11 号路为改造道路、北起 2 号路(未实施)，南至万里路，道路总长度 556m，道路红线宽度 28m，双向四车道规划等级均为城市次干路。建设内容包含: 道路工程、雨水工程、电缆沟及通讯管沟工程、照明工程、交通工程、绿化工程、海绵工程等。项目总投资 1571.02 万元。
28	鸦岗三洲工业区基础设施改造工程项目	本项目已取得《中山市三乡镇发展改革和统计局关于鸦岗三洲工业区基础设施改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改三乡投审〔2023〕112 号）。	项目位于三乡镇鸦岗三洲工业区，南起 G105 国道，北至鸦岗小学路口，全长 435.806 米，原路面为水泥混凝土路面，项目对旧路进行升级改造，建设内容包括: 新建路面结构层、人行道及附属设施、雨水管网等。项目总投资 1408.45 万元。
29	三乡镇平东与鸦岗村交界河整治工程	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改三乡投审〔2023〕5 号）。	本项目主要整治河长约 1.2 公里,包括河道清淤、局部拓宽、新建岸墙、重建箱涵等。项目总投资 395.28 万元。



## （二）项目营运收入及成本估算

### 1. 收入预测

根据中山市坦洲镇城市更新和建设服务中心、中山市三乡镇城市更新和建设服务中心提供的项目实施意见汇总稿可知，该项目建成正式运营后主要收入包括智慧停车收入、物业租金收入、污水处理费收入、垃圾处理费收入。

#### （1）智慧停车收入。

根据现有的智慧停车位数量，区域内 1678 个收费泊位每天 5 次轮转，预计每车位日收入 20 元，预计从运营期开始智慧停车收入 1224.94 万元一年；按照每 20 个车位一个充电桩的比例，智慧停车场区域内建设 84 个充电桩，预计每充电桩日收入 100 元，预计从运营期开始充电桩收入 306.6 万元一年；运营第一年停车场合计收入约为 1530 万元，收入逐年递增 10%。

#### （2）物业租金收入。

区域内商业和办公性质等物业出租面积预计 124704.12 平方米，按现有同类物业出租平均租金单价 60 元/（平方米·年）算，物业租金年收入预计约为 748.22 万元，收入逐年递增 10%。

#### （3）污水处理费收入。

根据中山坦洲自来水有限公司提供 2020 年全镇的用水量 4118.4 万立方米（其中 2020 年居民实际用水量 2896.5 万立方米，非居民实际用水量 1214 万立方米，特种实际用水量 7.9 万立方米），而该区域用水量为 1748.09 万立方米，污水费按综合单价 0.93 元/吨计算，预计收入 1625.72 万元一年。

根据三乡镇污水处理厂目前污水处理能力 7 万立方米/天，中山市目前污水处理费征收标准为居民用水 0.95 元/立方米；非居民用水 1.4 元/立方米；特种行业按 1.68 元/立方米征收，按三类污水 3:5:2 分类测算收入。综合考虑到本次项目为三乡镇整体污水管网的重要组成部分，污水处理收入按三乡污水处理厂处理能力 85%作为项目收益测算，每年收入约 2,868.63 万元。收入逐年递增 10%。

#### （4）垃圾处理费收入

平南垃圾填埋场项目作为城镇垃圾填埋场生态修复项目，是三乡镇垃圾处理

体系的一部分，由三乡镇人民政府以收取的垃圾处理费与融资进行自求平衡测算。

三乡镇生活垃圾处理费由中山市三乡镇人民政府于2018年9月11日向中山市发展和改革局申请，经中山市发展和改革局于2018年11月15日以《中山市发展和改革局关于三乡镇征收生活垃圾处理费的复函》（中发改价管函【2018】2088号）批复，同意三乡镇按每吨90元标准折算收取生活垃圾处理费。因垃圾处理费由中山公用水务有限公司三乡分公司代收，代收手续费金额为划入镇财政专户的生活垃圾处理费金额的1%。

假设上述项目在2022年建成并投入使用，根据中山市三乡镇住房和城乡建设局提供的数据，20年三乡镇全年合计收取垃圾处理费1,005.85万元，约11万吨，预计每年按10%幅度增长。

收入测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	智慧停车收入	物业租金收入	污水处理费收入	垃圾处理费收入	合计
第一年	1,530.00	748.22	4,494.35	1,005.85	7,778.42
第二年	1,683.00	823.04	4,943.79	1,106.44	8,556.26
第三年	1,851.30	905.35	5,438.16	1,217.08	9,411.89
第四年	2,036.43	995.88	5,981.98	1,338.79	10,353.08
第五年	2,240.07	1,095.47	6,580.18	1,472.66	11,388.38
第六年	2,464.08	1,205.02	7,238.20	1,619.93	12,527.22
第七年	2,710.49	1,325.52	7,962.02	1,781.92	13,779.95
第八年	2,981.54	1,458.07	8,758.22	1,960.12	15,157.94
第九年	3,279.69	1,603.88	9,634.04	2,156.13	16,673.73
第十年	3,607.66	1,764.26	10,597.44	2,371.74	18,341.11
第十一年	3,968.43	1,940.69	11,657.19	2,608.92	20,175.22
第十二年	4,365.27	2,134.76	12,822.91	2,869.81	22,192.74
第十三年	4,801.80	2,348.23	14,105.20	3,156.79	24,412.01
第十四年	5,281.97	2,583.06	15,515.72	3,472.47	26,853.22
第十五年	5,810.17	2,841.36	17,067.29	3,819.71	29,538.54
第十六年	6,391.19	3,125.50	18,774.02	4,201.69	32,492.39
第十七年	7,030.31	3,438.05	20,651.42	4,621.85	35,741.63
第十八年	7,733.34	3,781.86	22,716.56	5,084.04	39,315.79
第十九年	8,506.67	4,160.04	24,988.21	5,592.44	43,247.37

第二十年	9,357.34	4,576.05	27,487.04	6,151.69	47,572.11
合计	87,630.75	42,854.30	257,413.89	57,610.06	445,509.00

## 2. 成本预测

根据中山市坦洲镇城市更新和建设服务中心、中山市三乡镇城市更新和建设服务中心提供的项目实施意见汇总稿可知,该项目建成正式运营后主要支出包括智慧停车成本、物业出租成本、污水处理成本和垃圾处理成本。

### (1) 智慧停车成本

智慧停车正常运行后聘请人员预计 20 人,月薪 5000 元,预计成本约 120 万每年,停车系统租赁维护成本约 80 万元,共计成本约 200 万元每年,每年以 10%比例递增。

### (2) 物业出租成本

物业出租成本包括人力成本和房屋折旧,按收入的 80%计提,约 600 万元每年,每年以 10%比例递增。

### (3) 污水处理成本

根据中山坦洲自来水有限公司提供 2021 年全镇的用水量 4118.4 万立方米(其中 2020 年居民实际用水量 2896.5 万立方米,非居民实际用水量 1214 万立方米,特种实际用水量 7.9 万立方米),而该区域用水量为 1748.09 万立方米,按用水量占比摊分成本,比例为 42.45%,预测 2022 年成本 1390.52 万元,每年以 10%比例递增。

### (4) 垃圾处理成本。

平南垃圾填埋场运营费用,以垃圾处理费用收入 80%进行计算,每年运营成本约为 800 万元,每年以 10%比例递增。

### 成本测算明细表

年度	智慧停车成本	物业出租成本	污水处理成	垃圾处理成	合计
第一年	200	600	1,390.52	800	2,990.52
第二年	220.00	660.00	1,529.57	880.00	3,289.57
第三年	242.00	726.00	1,682.53	968.00	3,618.53



第四年	266.20	798.60	1,850.78	1,064.80	3,980.38
第五年	292.82	878.46	2,035.86	1,171.28	4,378.42
第六年	322.10	966.31	2,239.45	1,288.41	4,816.26
第七年	354.31	1,062.94	2,463.39	1,417.25	5,297.89
第八年	389.74	1,169.23	2,709.73	1,558.97	5,827.68
第九年	428.72	1,286.15	2,980.70	1,714.87	6,410.45
第十年	471.59	1,414.77	3,278.77	1,886.36	7,051.49
第十一年	518.75	1,556.25	3,606.65	2,074.99	7,756.64
第十二年	570.62	1,711.87	3,967.32	2,282.49	8,532.30
第十三年	627.69	1,883.06	4,364.05	2,510.74	9,385.53
第十四年	690.45	2,071.36	4,800.45	2,761.82	10,324.09
第十五年	759.50	2,278.50	5,280.50	3,038.00	11,356.49
第十六年	835.45	2,506.35	5,808.55	3,341.80	12,492.14
第十七年	918.99	2,756.98	6,389.40	3,675.98	13,741.36
第十八年	1,010.89	3,032.68	7,028.34	4,043.58	15,115.49
第十九年	1,111.98	3,335.95	7,731.18	4,447.93	16,627.04
第二十年	1,223.18	3,669.55	8,504.29	4,892.73	18,289.75
合计	11,455.00	34,365.00	79,642.03	45,820.00	171,282.03

金额单位:人民币万元

### 3. 项目自身资金平衡相关收益情况

金额单位:人民币万元

项目名称	按项目营运收益的 100%	按项目营运收益的 90%	按项目营运收益的 80%
广东省中山市香山新城新四化深度融合基础设施建设项目	274,226.97	246,804.27	219,381.58
合计	274,226.97	246,804.27	219,381.58

## 四、总体评价

综上所述,在广东省中山市香山新城新四化深度融合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香山新城新四化深度融合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,预期广东省中山市香山新城新四化深度融合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。

证书序号: 0021207

## 说明

- 《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。
- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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》。

会计师事务所

执业证书

名称: 深圳市恒昇会计师事务所(普通合伙)

伙)

首席合伙人: 李建均

主任会计师:

经营场所: 深圳市宝安区新安街道兴东社区67区留芳路2号凌云研发楼401

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470338

批准执业文号: 深财会(2021)2号

批准执业日期: 2021年1月13日



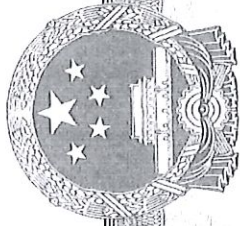
发证机关: 深圳市财政局

2024年1月29日

中华人民共和国财政部制







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91440300MA5GDUGR6Q



名称 深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 李建均

成立日期 2020年09月29日

主要经营场所

深圳市宝安区新安街道兴东社区67区留芳路2号凌云研发楼401

**重要提示**

- 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。
- 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。
- 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息。

登记机关

