

深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）
关于
广东省中山市坦洲镇市级产业平台（坦洲园）及
配套设施工程项目
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）

SHENZHEN HENGSHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：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

电话：13641481582

深恒昇专评价字[2025]第 F0002 号

关于广东省中山市坦洲镇市级产业平台（坦洲园）及配套设施工程项目收益与融资自求平衡测算评价报告

中山市财政局坦洲分局：

我们接受中山市财政局坦洲分局委托，对广东省中山市坦洲镇市级产业平台（坦洲园）及配套设施工程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

(1) 存量债券资金列式

以前年度已安排专项债券资金债券信息如下表:

序号	融资时间节点	债券名称	发行期限(年)	票面利率	债券偿还方式	融资金额(万元)	实际占用金额(万元)	发行方式
1	2020年	2020年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券(二期)	10	2.88%	每半年支付利息,到期还本	2,000.00	2,000.00	正常发行
2	2020年	2020年粤港澳大湾区生态环保专项债券(五期)	15	3.70%	每半年支付利息,到期还本	900.00	900.00	正常发行
3	2021年8月	2021年广东省政府专项债券(六十六期)	20	3.45%	每半年支付利息,到期还本	12,300.00	11,248.00	正常发行
4	2021年11月	2022年广东省政府专项债券(七期)	20	3.45%	每半年支付利息,到期还本	22,500.00	22,500.00	正常发行
5	2021年11月	2020年粤港澳大湾区城镇老旧小区改造专项债券(一期)	20	3.70%	每半年支付利息,到期还本	8,512.13	8,512.13	由2020年粤港澳大湾区城镇老旧小区改造专项债券(一期)坦洲镇旧城区改造一期项目调整至本项目,调整原因:审计要求收回调整用途
6	2022年5月	2022年广东省政府专项债券(二十一期)	15	3.23%	每半年支付利息,到期还本	1,800.00	113.00	正常发行
7	2022年	2022年广东省政府	15	3.16%	每半年支付利息,到期还本	300.00	300.00	正常发行

	6月	专项债券(二十九期)			付利息, 到期还本			
8	2023年1月	2023年广东省政府专项债券(二期)	10	2.98%	每半年支付利息, 到期还本	3,600.00	3,600.00	正常发行
9	2023年4月	2023年广东省政府专项债券(十一期)	10	2.94%	每半年支付利息, 到期还本	6,400.00	6,400.00	正常发行
10	2023年5月	2023年广东省政府专项债券(二十一期)	10	2.76%	每半年支付利息, 到期还本	13,000.00	13,000.00	正常发行
11	2023年9月	2023年广东省政府专项债券(十四期)	30	3.33%	每半年支付利息, 到期还本	3,000.00	3,000.00	从广东省中山市人文湾区产学研创新产业平台建设 项目调整至本项目, 调整原因: 其他需要调整情形。
12	2023年11月	2023年广东省政府专项债券(五十期)	10	2.70%	每半年支付利息, 到期还本	3,000.00	3,000.00	从韶关市中心城区污水管网建设和改造工程项目调整至本项目, 调整原因: 其他需要调整情形。
13	2024年3月	2024年广东省政府专项债券(十四期)	10	2.41%	每半年支付利息, 到期还本	4,500.00	4,500.00	正常发行
14	2024年9月	2024年广东省在香港发行的离岸人民币地方政府债券(二期)	3	2.13%	每半年支付利息, 到期还本	19,800.00	19,800.00	正常发行
15	2024年10月	2024年广东省政府专项债券(七十五期)	10	2.17%	每半年支付利息, 到期还本	7,000.00	7,000.00	正常发行

		期)				期还本				
16	2024年 11月	2024年广东省政府 专项债券(十六期)	20	2.67%		每半年支 付利息,到 期还本	1,207.00	1,207.00	从广东省中山市城市创新 走廊产城融合建设项目调 整至本项目,调整原因: 其他需要调整情形。	
17	2024年 11月	2023年广东省政府 专项债券(十二期)	15	3.08%		每半年支 付利息,到 期还本	445.00	445.00	从岐水流芳--中山市岭南 特色美丽乡村基础设施建 设项目调整至本项目,调 整原因:其他需要调整情 形。	
18	2024年 11月	2023年广东省政府 专项债券(十二期)	15	3.08%		每半年支 付利息,到 期还本	1,178.00	1,178.00	从广东省中山市神湾特色 景区基础设施建设工程调 整至本项目,调整原因: 其他需要调整情形。	
19	2024年 11月	2024年广东省政府 专项债券(七十一 期)	15	2.17%		每半年支 付利息,到 期还本	20.00	20.00	从广东省中山市供水安全 保障项目调整至本项目, 调整原因:其他需要调整 情形。	
20	2024年 11月	2023年广东省政府 专项债券(十四期)	30	3.33%		每半年支 付利息,到 期还本	63.00	63.00	从广东省中山市人文湾区 产学研创新产业平台建设 项目调整至本项目,调整 原因:其他需要调整情形。	
21	2024年 11月	2024年广东省政府 专项债券(十六期)	20	2.67%		每半年支 付利息,到 期还本	2,351.00	2,351.00	从广东省中山市人文湾区 产学研创新产业平台建设 项目调整至本项目,调整 原因:其他需要调整情形。	
合计							113,876.13	111,137.13		

2025 年拟发行专项债券资金 12,000.00 万元。

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
已融资	2,000.00	2,000.00		2.88%	576.00	2,576.00
已融资	900.00	900.00		3.70%	499.50	1,399.50
已融资	11,248.00	11,248.00		3.45%	7,761.12	19,009.12
已融资	22,500.00	22,500.00		3.45%	15,525.00	38,025.00
已融资	8,512.13	8,512.13		3.70%	6,298.98	14,811.11
已融资	113.00	113.00		3.23%	54.75	167.75
已融资	300.00	300.00		3.16%	142.20	442.20
已融资	3,600.00	3,600.00		2.98%	1,072.80	4,672.80
已融资	6,400.00	6,400.00		2.94%	1,881.60	8,281.60
已融资	13,000.00	13,000.00		2.76%	3,588.00	16,588.00
已融资	3,000.00	3,000.00		3.33%	2,997.00	5,997.00
已融资	3,000.00	3,000.00		2.70%	810.00	3,810.00
已融资	4,500.00	4,500.00		2.41%	1,084.50	5,584.50
已融资	19,800.00	19,800.00		2.13%	1,265.22	21,065.22
已融资	7,000.00	7,000.00		2.17%	1,519.00	8,519.00
已融资	1,207.00	1,207.00		2.67%	644.54	1,851.54
已融资	445.00	445.00		3.08%	205.59	650.59
已融资	1,178.00	1,178.00		3.08%	544.24	1,722.24
已融资	20.00	20.00		2.17%	6.51	26.51
已融资	63.00	63.00		3.33%	62.94	125.94
已融资	2,351.00	2,351.00		2.67%	1,255.43	3,606.43
第一年	12,000.00		12,000.00	3.95%	474.00	474.00
第二年	12,000.00		12,000.00	3.95%	474.00	474.00
第三年	12,000.00		12,000.00	3.95%	474.00	474.00
第四年	12,000.00		12,000.00	3.95%	474.00	474.00
第五年	12,000.00		12,000.00	3.95%	474.00	474.00
第六年	12,000.00		12,000.00	3.95%	474.00	474.00
第七年	12,000.00		12,000.00	3.95%	474.00	474.00
第八年	12,000.00		12,000.00	3.95%	474.00	474.00
第九年	12,000.00		12,000.00	3.95%	474.00	474.00
第十年	12,000.00		12,000.00	3.95%	474.00	474.00
第十一年	12,000.00		12,000.00	3.95%	474.00	474.00
第十二年	12,000.00		12,000.00	3.95%	474.00	474.00
第十三年	12,000.00		12,000.00	3.95%	474.00	474.00
第十四年	12,000.00		12,000.00	3.95%	474.00	474.00
第十五年	12,000.00	12,000.00	0.00	3.95%	474.00	12,474.00
合计		123,137.13			54,904.91	178,042.04

(三) 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

本项目建成正式运营后主要收入包括智慧停车收入、管线和基站收入、广告收入、物业租金收入、污水处理费收入和物业出让收入。除物业出让收入外, 其他收入在债券存续期内按 5%逐年递增。

(1) 智慧停车收入。

根据坦洲镇现有的智慧停车位数量, 区域内 1875 个收费泊位每天 2 次轮转, 预计日收入 20 元。

(2) 管线和基站收入。

收入具体以当年项目工程量为准, 通信管线预计铺设 33 孔程公里, 按每公里平均收入 15.15 万元计算, 收入预计实现 500 万元一年。

(3) 广告收入。

该项目设计中, 候车亭站点相隔按市区线和郊区线来划分, 市区内按 1500-2000 间距, 郊区按 1500-2500 间距设点; 预估该项目 16 个站点 (8 个点*2 边)。1 个站点有 2 块广告牌, 每块广告牌预计 800 元/月, 每年总收入预计为 $16*2*800*12=30.72$ 万元。

(4) 物业及租金收入。

区域内商业和办公性质等物业出租面积预计 215087.1 平方米, 按现有同类

型物业出租平均租金单价 101.5867 元/（平方米·年）算；另有 8 快物业收入如下：

物业信息表

位置	不动产权证号	面积（m²）	权利人	权利性质	备注
嘉联路 13 号	粤（2019）中山市不动产权第 0242369 号	5,890.60	中山市财政局	出让/市场化商品房	镇属资产
科技路 2 号	粤（2019）中山市不动产权第 0242359 号	5,317.51	中山市财政局	出让/市场化商品房	镇属资产
同贺街二巷 2 号	粤（2019）中山市不动产权第 0242364 号	2,461.45	中山市财政局	出让/市场化商品房	镇属资产
坦神北路 61 号 1 卡	粤（2019）中山市不动产权第 0238017 号	691.48	中山市财政局	出让/市场化商品房	镇属资产
坦神北路 61 号 201 房	粤（2019）中山市不动产权第 0238023 号	862.39	中山市财政局	出让/市场化商品房	镇属资产
坦神北路 61 号 301 房	粤（2019）中山市不动产权第 0238020 号	756.68	中山市财政局	出让/市场化商品房	镇属资产
坦神北路 61 号 401 房	粤（2019）中山市不动产权第 0238032 号	711.81	中山市财政局	出让/市场化商品房	镇属资产
坦神北路 61 号 501 房	粤（2019）中山市不动产权第 0238015 号	711.81	中山市财政局	出让/市场化商品房	镇属资产
合计		17403.73			

收入计算表

物业位置	面积（m²）	月租金收入（元）	年租金收入（元）
嘉联路 13 号	5,890.60	230,000.00	2,760,000.00
科技路 2 号	5,317.51	237,500.00	2,850,000.00
同贺街二巷 2 号	2,461.45	100,212.00	1,202,544.00
坦神北路 61 号 1 卡	691.48	90,685.00	1,088,220.00
坦神北路 61 号 201 房	862.39		
坦神北路 61 号 301 房	756.68		
坦神北路 61 号 401 房	711.81		
坦神北路 61 号 501 房	711.81		
合计	17,403.73	658,397.00	7,900,764.00

物业租金年收入预计实现 2,915.08 万元。

(5) 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。

(6) 物业出让收益。

广东省中山市坦洲镇市级产业平台(坦洲园)及配套设施工程项目沿线物业出让包括住宅、商铺以及车位等, 预计十年内出让完毕, 预测出让总净收益为 31005.51 万元。

收入测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	智慧停车收入	管线和基站收入	广告收入	物业租金收入	污水处理费收入	物业出让收益	合计
第一年	1,368.75	500.00	30.72	2,915.08	1625.72	3,100.55	9,540.82
第二年	1,437.19	525.00	32.26	3,060.83	1,707.01	3,100.55	9,862.83
第三年	1,509.05	551.25	33.87	3,213.88	1,792.36	3,100.55	10,200.95
第四年	1,584.50	578.81	35.56	3,374.57	1,881.97	3,100.55	10,555.97
第五年	1,663.72	607.75	37.34	3,543.30	1,976.07	3,100.55	10,928.74
第六年	1,746.91	638.14	39.21	3,720.46	2,074.88	3,100.55	11,320.15
第七年	1,834.26	670.05	41.17	3,906.49	2,178.62	3,100.55	11,731.13
第八年	1,925.97	703.55	43.23	4,101.81	2,287.55	3,100.55	12,162.66
第九年	2,022.27	738.73	45.39	4,306.90	2,401.93	3,100.55	12,615.76
第十年	2,123.38	775.66	47.66	4,522.25	2,522.03	3,100.55	13,091.52
第十一年	2,229.55	814.45	50.04	4,748.36	2,648.13		10,490.52
第十二年	2,341.03	855.17	52.54	4,985.78	2,780.53		11,015.05
第十三年	2,458.08	897.93	55.17	5,235.06	2,919.56		11,565.80
第十四年	2,580.98	942.82	57.93	5,496.82	3,065.54		12,144.09
第十五年	2,710.03	989.97	60.82	5,771.66	3,218.81		12,751.29
第十六年	2,845.53	1,039.46	63.86	6,060.24	3,379.76		13,388.86
第十七年	2,987.81	1,091.44	67.06	6,363.25	3,548.74		14,058.30
第十八年	3,137.20	1,146.01	70.41	6,681.42	3,726.18		14,761.22
第十九年	3,294.06	1,203.31	73.93	7,015.49	3,912.49		15,499.28
第二十年	3,458.76	1,263.48	77.63	7,366.26	4,108.11		16,274.24

年度	智慧停车收入	管线和基站收入	广告收入	物业租金收入	污水处理费收入	物业出让收益	合计
第二十一年	3,631.70	1,326.65	81.51	7,734.58	4,313.52		17,087.95
第二十二年	3,813.29	1,392.98	85.58	8,121.30	4,529.20		17,942.35
第二十三年	4,003.95	1,462.63	89.86	8,527.37	4,755.65		18,839.47
第二十四年	4,204.15	1,535.76	94.36	8,953.74	4,993.44		19,781.44
第二十五年	4,414.36	1,612.55	99.08	9,401.42	5,243.11		20,770.51
第二十六年	4,635.07	1,693.18	104.03	9,871.50	5,505.26		21,809.04
第二十七年	4,866.83	1,777.84	109.23	10,365.07	5,780.53		22,899.49
第二十八年	5,110.17	1,866.73	114.69	10,883.32	6,069.55		24,044.47
第二十九年	5,365.68	1,960.06	120.43	11,427.49	6,373.03		25,246.69
第三十年	5,633.96	2,058.07	126.45	11,998.86	6,691.68		26,509.02
合计	90,938.17	33,219.42	2,041.00	193,674.56	108,010.96	31,005.51	458,889.63

2. 成本预测

本项目建成正式运营后主要支出包括智慧停车成本、管线和基站成本、广告成本、物业出租成本、污水收入成本。

(1) 智慧停车成本。

智慧停车正常运行后聘请人员预计 60 人，月薪 5000 元，预计成本约 360 万每年，停车系统租赁维护成本约 81.81 万元，共计成本约 441.81 万元每年；

(2) 管线和基站成本。

管线和基站成本按收入的 60% 计提。

(3) 广告成本。

广告成本按广告收入的 60% 计提；

(4) 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 60% 计提。

(5) 污水收入成本。

污水收入成本按污水处理费收入的 60% 计算。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	智慧停车成本	管线和基站成本	广告成本	物业出租成本	污水收入成本	合计
第一年	441.81	300	18.43	1,749.05	975.43	3,484.72

年度	智慧停车成本	管线和基站成本	广告成本	物业出租成本	污水收入成本	合计
第二年	441.81	315.00	19.35	1,836.50	1,024.20	3,636.87
第三年	441.81	330.75	20.32	1,928.33	1,075.41	3,796.62
第四年	441.81	347.29	21.34	2,024.74	1,129.18	3,964.36
第五年	441.81	364.65	22.40	2,125.98	1,185.64	4,140.49
第六年	441.81	382.88	23.52	2,232.28	1,244.92	4,325.42
第七年	441.81	402.03	24.70	2,343.89	1,307.17	4,519.60
第八年	441.81	422.13	25.93	2,461.09	1,372.53	4,723.49
第九年	441.81	443.24	27.23	2,584.14	1,441.15	4,937.57
第十年	441.81	465.40	28.59	2,713.35	1,513.21	5,162.36
第十一年	441.81	488.67	30.02	2,849.02	1,588.87	5,398.39
第十二年	441.81	513.10	31.52	2,991.47	1,668.32	5,646.22
第十三年	441.81	538.76	33.10	3,141.04	1,751.73	5,906.44
第十四年	441.81	565.69	34.75	3,298.09	1,839.32	6,179.67
第十五年	441.81	593.98	36.49	3,463.00	1,931.28	6,466.56
第十六年	441.81	623.68	38.31	3,636.15	2,027.85	6,767.80
第十七年	441.81	654.86	40.23	3,817.96	2,129.24	7,084.10
第十八年	441.81	687.61	42.24	4,008.85	2,235.70	7,416.22
第十九年	441.81	721.99	44.35	4,209.30	2,347.49	7,764.94
第二十年	441.81	758.09	46.57	4,419.76	2,464.86	8,131.09
第二十一年	441.81	795.99	48.90	4,640.75	2,588.11	8,515.56
第二十二年	441.81	835.79	51.35	4,872.79	2,717.51	8,919.24
第二十三年	441.81	877.58	53.91	5,116.43	2,853.39	9,343.12
第二十四年	441.81	921.46	56.61	5,372.25	2,996.06	9,788.18
第二十五年	441.81	967.53	59.44	5,640.86	3,145.86	10,255.50
第二十六年	441.81	1,015.91	62.41	5,922.90	3,303.15	10,746.18
第二十七年	441.81	1,066.70	65.53	6,219.05	3,468.31	11,261.40
第二十八年	441.81	1,120.04	68.81	6,530.00	3,641.73	11,802.38
第二十九年	441.81	1,176.04	72.25	6,856.50	3,823.81	12,370.41
第三十年	441.81	1,234.84	75.86	7,199.33	4,015.00	12,966.84
合计	13,254.30	19,931.65	1,224.47	116,204.87	64,806.45	215,421.73

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，广东省中山市坦洲镇市级产业平台（坦洲园）及配套设施工程项目在债券存续期内的项目营运收益为 243,467.89 万元。

金额单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第一年	9,540.82	3,484.72	6,056.10
第二年	9,862.83	3,636.87	6,225.97
第三年	10,200.95	3,796.62	6,404.33
第四年	10,555.97	3,964.36	6,591.61
第五年	10,928.74	4,140.49	6,788.25
第六年	11,320.15	4,325.42	6,994.73
第七年	11,731.13	4,519.60	7,211.53
第八年	12,162.66	4,723.49	7,439.17
第九年	12,615.76	4,937.57	7,678.19
第十年	13,091.52	5,162.36	7,929.16
第十一年	10,490.52	5,398.39	5,092.13
第十二年	11,015.05	5,646.22	5,368.83
第十三年	11,565.80	5,906.44	5,659.36
第十四年	12,144.09	6,179.67	5,964.42
第十五年	12,751.29	6,466.56	6,284.73
第十六年	13,388.86	6,767.80	6,621.06
第十七年	14,058.30	7,084.10	6,974.20
第十八年	14,761.22	7,416.22	7,345.00
第十九年	15,499.28	7,764.94	7,734.34
第二十年	16,274.24	8,131.09	8,143.15
第二十一年	17,087.95	8,515.56	8,572.40
第二十二年	17,942.35	8,919.24	9,023.11
第二十三年	18,839.47	9,343.12	9,496.35
第二十四年	19,781.44	9,788.18	9,993.26
第二十五年	20,770.51	10,255.50	10,515.02
第二十六年	21,809.04	10,746.18	11,062.86
第二十七年	22,899.49	11,261.40	11,638.09
第二十八年	24,044.47	11,802.38	12,242.09
第二十九年	25,246.69	12,370.41	12,876.28
第三十年	26,509.02	12,966.84	13,542.18
合计	458,889.63	215,421.73	243,467.89

(三) 项目对应的地块土地出让净收益

1. 基本假设条件及依据

广东省中山市坦洲镇市级产业平台（坦洲园）及配套设施工程项目包含龙光地产旁边土地、沙坦路地块、中山市坦洲镇永一村（国际花城小学旁地块）三块地，预估价格分别为 19,879.97 万元、16,181.97 万元和 52,963.15 万元。中山市 2019-2021 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 1.20%、1.50%和 8.20%，近三年平均增速 3.63%，基于谨慎性原则，综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速计算土地价格的增长，即增速为 3.63%。

龙光地产旁边土地、沙坦路地块、中山市坦洲镇永一村（国际花城小学旁地块），假设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。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以近三年 GDP 平均增速的 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、基本政策成本、政府收益的情况，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十年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

资金平衡土地相关收益情况

金额单位：人民币万元

项目地块名称	按 GDP 增速孰低值的 100%	按 GDP 增速孰低值的 90%	按 GDP 增速孰低值的 80%
龙光地产旁边土地	19,855.10	19,175.26	18,498.41
沙坦路地块	16,158.64	15,605.27	15,054.32
中山市坦洲镇永一村 （国际花城小学旁地 块）	52,896.89	51,085.70	49,282.48
合计	88,910.63	85,866.22	82,835.21

（三）预期项目自身收益和项目对应土地出让收入形成的专项收入或政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

项目偿付拟发行债券的资金来源为项目建成交付使用后产生的“运营净收益”现金流入。而项目建设期需支付的专项债券利息由项目建设资本金偿付。预期由项目自融资开始日起在未来债券存续期内土地出让收入和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。

土地相关收益接近三年 GDP 增速孰低值的 100%比例和项目自身收益的 100%

计算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位: 人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	土地相关收益	
已融资	111,137.13	47,794.91	158,932.04			
第一年	0.00	474.00	474.00	6,056.10		6,056.10
第二年	0.00	474.00	474.00	6,225.97		6,225.97
第三年	0.00	474.00	474.00	6,404.33		6,404.33
第四年	0.00	474.00	474.00	6,591.61		6,591.61
第五年	0.00	474.00	474.00	6,788.25		6,788.25
第六年	0.00	474.00	474.00	6,994.73		6,994.73
第七年	0.00	474.00	474.00	7,211.53		7,211.53
第八年	0.00	474.00	474.00	7,439.17		7,439.17
第九年	0.00	474.00	474.00	7,678.19		7,678.19
第十年	0.00	474.00	474.00	7,929.16	88,910.63	96,839.80
第十一年	0.00	474.00	474.00	5,092.13		5,092.13
第十二年	0.00	474.00	474.00	5,368.83		5,368.83
第十三年	0.00	474.00	474.00	5,659.36		5,659.36
第十四年	0.00	474.00	474.00	5,964.42		5,964.42
第十五年	12,000.00	474.00	12,474.00	6,284.73		6,284.73
第十六年	0.00	0.00	0.00	6,621.06		6,621.06
第十七年	0.00	0.00	0.00	6,974.20		6,974.20
第十八年	0.00	0.00	0.00	7,345.00		7,345.00
第十九年	0.00	0.00	0.00	7,734.34		7,734.34
第二十年	0.00	0.00	0.00	8,143.15		8,143.15
第二十一年	0.00	0.00	0.00	8,572.40		8,572.40
第二十二年	0.00	0.00	0.00	9,023.11		9,023.11
第二十三年	0.00	0.00	0.00	9,496.35		9,496.35
第二十四年	0.00	0.00	0.00	9,993.26		9,993.26
第二十五年	0.00	0.00	0.00	10,515.02		10,515.02
第二十六年	0.00	0.00	0.00	11,062.86		11,062.86
第二十七年	0.00	0.00	0.00	11,638.09		11,638.09
第二十八年	0.00	0.00	0.00	12,242.09		12,242.09
第二十九年	0.00	0.00	0.00	12,876.28		12,876.28
第三十年	0.00	0.00	0.00	13,542.18		13,542.18

合计	123,137.1 3	54,904.9 1	178,042.0 4	243,467.89	88,910.63	332,378.53
本息覆盖倍数	1.87					

（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。

土地相关收益接近三年 GDP 增速孰低值的 90%比例和项目自身收益的 90%计算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位: 人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	土地相关收益	
已融资	111,137.1 3	47,794.9 1	158,932.0 4			
第一年	0.00	474.00	474.00	5,450.49		5,450.49
第二年	0.00	474.00	474.00	5,603.37		5,603.37
第三年	0.00	474.00	474.00	5,763.90		5,763.90
第四年	0.00	474.00	474.00	5,932.45		5,932.45
第五年	0.00	474.00	474.00	6,109.43		6,109.43
第六年	0.00	474.00	474.00	6,295.26		6,295.26
第七年	0.00	474.00	474.00	6,490.38		6,490.38
第八年	0.00	474.00	474.00	6,695.25		6,695.25
第九年	0.00	474.00	474.00	6,910.37		6,910.37
第十年	0.00	474.00	474.00	7,136.25	85,866.22	93,002.47
第十一年	0.00	474.00	474.00	4,582.92		4,582.92
第十二年	0.00	474.00	474.00	4,831.95		4,831.95
第十三年	0.00	474.00	474.00	5,093.42		5,093.42
第十四年	0.00	474.00	474.00	5,367.98		5,367.98
第十五年	12,000.00	474.00	12,474.00	5,656.26		5,656.26
第十六年	0.00	0.00	0.00	5,958.95		5,958.95
第十七年	0.00	0.00	0.00	6,276.78		6,276.78
第十八年	0.00	0.00	0.00	6,610.50		6,610.50
第十九年	0.00	0.00	0.00	6,960.91		6,960.91
第二十年	0.00	0.00	0.00	7,328.83		7,328.83
第二十一年	0.00	0.00	0.00	7,715.16		7,715.16

第二十二年	0.00	0.00	0.00	8,120.80		8,120.80
第二十三年	0.00	0.00	0.00	8,546.72		8,546.72
第二十四年	0.00	0.00	0.00	8,993.94		8,993.94
第二十五年	0.00	0.00	0.00	9,463.51		9,463.51
第二十六年	0.00	0.00	0.00	9,956.57		9,956.57
第二十七年	0.00	0.00	0.00	10,474.28		10,474.28
第二十八年	0.00	0.00	0.00	11,017.88		11,017.88
第二十九年	0.00	0.00	0.00	11,588.65		11,588.65
第三十年	0.00	0.00	0.00	12,187.97		12,187.97
合计	123,137.13	54,904.91	178,042.04	219,121.10	85,866.22	304,987.33
本息覆盖倍数	1.71					

土地相关收益接近三年 GDP 增速孰低值的 80%比例和项目自身收益的 80%计算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	土地相关收益	
已融资	111,137.13	47,794.91	158,932.04			
第一年	0.00	474.00	474.00	4,844.88		4,844.88
第二年	0.00	474.00	474.00	4,980.78		4,980.78
第三年	0.00	474.00	474.00	5,123.46		5,123.46
第四年	0.00	474.00	474.00	5,273.29		5,273.29
第五年	0.00	474.00	474.00	5,430.60		5,430.60
第六年	0.00	474.00	474.00	5,595.78		5,595.78
第七年	0.00	474.00	474.00	5,769.22		5,769.22
第八年	0.00	474.00	474.00	5,951.33		5,951.33
第九年	0.00	474.00	474.00	6,142.55		6,142.55
第十年	0.00	474.00	474.00	6,343.33	82,835.21	89,178.54
第十一年	0.00	474.00	474.00	4,073.71		4,073.71
第十二年	0.00	474.00	474.00	4,295.06		4,295.06
第十三年	0.00	474.00	474.00	4,527.49		4,527.49
第十四年	0.00	474.00	474.00	4,771.54		4,771.54
第十五年	12,000.00	474.00	12,474.00	5,027.78		5,027.78
第十六年	0.00	0.00	0.00	5,296.85		5,296.85
第十七年	0.00	0.00	0.00	5,579.36		5,579.36
第十八年	0.00	0.00	0.00	5,876.00		5,876.00

第十九年	0.00	0.00	0.00	6,187.47		6,187.47
第二十年	0.00	0.00	0.00	6,514.52		6,514.52
第二十一年	0.00	0.00	0.00	6,857.92		6,857.92
第二十二年	0.00	0.00	0.00	7,218.49		7,218.49
第二十三年	0.00	0.00	0.00	7,597.08		7,597.08
第二十四年	0.00	0.00	0.00	7,994.61		7,994.61
第二十五年	0.00	0.00	0.00	8,412.01		8,412.01
第二十六年	0.00	0.00	0.00	8,850.29		8,850.29
第二十七年	0.00	0.00	0.00	9,310.47		9,310.47
第二十八年	0.00	0.00	0.00	9,793.67		9,793.67
第二十九年	0.00	0.00	0.00	10,301.02		10,301.02
第三十年	0.00	0.00	0.00	10,833.75		10,833.75
合计	123,137.13	54,904.91	178,042.04	194,774.31	82,835.21	277,609.52
本息覆盖倍数	1.56					

经测算：按项目自身收益和地块出让收益的 90%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.48；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.56。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

深圳市恒昇会计师事务所

(普通合伙)

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，提升地块的价值。本次广东省中山市坦洲镇市级产业平台（坦洲园）及配套设施工程项目对龙光地产旁边土地、沙坦路地块、中山市坦洲镇永一村（国际花城小学旁地块）的价值提升能起到较大作用。鉴于在建项目预计运营收益和对应收储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，本次以在建项目自身收益和项目对应该地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

本次预测以广东省中山市坦洲镇市级产业平台（坦洲园）及配套设施工程项目营运收益和龙光地产旁边土地、沙坦路地块、中山市坦洲镇永一村（国际花城小学旁地块）出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、后期项目自身营运能力和近几年项目周边地块成交情况、中山市近年 GDP 的增速、基本政策成本等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制广东省中山市坦洲镇市级产业平台（坦洲园）及配套设施工程项目自身营运收益和对应 2023 年中山市龙光地产旁边土地、沙坦路地块、中山市坦洲镇永一村（国际花城小学旁地块）出让收益汇总预测表（GDP 增速孰低值 3.63% 的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅）。

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) 广东省中山市坦洲镇市级产业平台（坦洲园）及配套设施工程项目情况说明

1. 项目组织实施机构

根据广东省中山市坦洲镇市级产业平台（坦洲园）及配套设施工程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坦洲镇城市更新和建设服务中心、中山市坦洲镇水务事务中心和中山市坦洲镇人民政府。

2. 项目情况

项目名称	广东省中山市坦洲镇市级产业平台（坦洲园）及配套设施工程项目
项目总投资金额（万元）	188,868.5877
项目建设内容	<p>本项目建设内容包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 坦洲镇环洲北路（潭隆北路东侧至珠海边界段）道路改造工程，项目总投资 3088.62 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（一期），项目总投资 6872.17 万元。 3. 灯笼涌抛石防冲工程，项目总投资 399.9738 万元。 4. 环洲北路（美丽花园段）雨水管建设工程，项目总投资 300 万元。 5. 坦洲镇安阜小学校门前道路改造工程，项目总投资 109.5165 万元。 6. 坦洲镇环洲南路与芳草街接驳段道路建设工程，项目总投资 2175.48 万元。 7. 坦洲镇环洲东路建设工程项目，项目总投资 9926.72 万元。 8. 坦洲镇神农路衔接坦洲大道工程项目，项目总投资 4382.46 万元。 9. 坦洲镇嘉联路（兴坦路至环洲南路）道路改造工程，项目总投资 2913.91 万元。 10. 坦洲镇德溪路（界狮北路至珠海边界段）道路改造工程（二期）220kv 凤吉甲乙线高压迁移工程项目，项目总投资 8955.34 万元。 11. 坦洲镇产业平台道路供水管工程项目，项目总投资 4328.76 万元。 12. 坦洲镇第三工业区申堂村桥坦洲供电分局 10kv 坦诚线等线路高压线迁改（资金补偿）工程，项目总投资 236 万元。 13. 坦洲镇大兴路、康泰路等道路提升改造工程 10KV 碧涛线等线路迁改工程项目，项目总投资 88.50 万元。

	<p>14. 坦洲镇神农路（界狮南路至广源路段）道路建设工程，项目总投资 2675.36 万元。</p> <p>15. 坦洲镇神农路（环洲东路至 S9 纵路段）道路建设工程，项目总投资 2809.74 万元。</p> <p>16. 坦洲镇神农路至宝珠南路段 24 米道路改造工程，项目总投资 981.55 万元。</p> <p>17. 坦洲镇物流北路北侧道路工程，项目总投资 989.81 万元。</p> <p>18. 坦洲镇神农路一期北侧 24 米道路改造工程，项目总投资 771.71 万元。</p> <p>19. 坦洲镇产业平台一期道路建设工程，项目总投资 14661.7249 万元。</p> <p>20. 坦洲镇产业平台二期道路建设工程，项目总投资 25948.84 万元。</p> <p>21. 坦洲镇同丰路（潭隆北路至环洲东路）道路改造工程，项目总投资 2040.67 万元。</p> <p>22. 坦洲镇环洲北路东灌渠桥工程，项目总投资 7230.70 万元。</p> <p>23. 坦洲镇环洲北路四期工程，项目总投资 2714.93 万元。</p> <p>24. 坦洲镇环洲东北路下界涌桥建设工程，项目总投资 7995.097 万元。</p> <p>25. 坦洲镇环洲东南路东侧规划路建设工程，项目总投资 17213.1 万元。</p> <p>26. 坦洲镇永二村一队桥、四队桥和八队桥三座桥梁拆除重建工程，项目总投资 715.2555 万元。</p> <p>27. 坦洲镇七村社区污水管网建设工程，项目总投资 993.9 万元。</p> <p>28. 坦洲镇六村涌污水收集管工程，项目总投资 1718.21 万元。</p> <p>29. 坦洲镇七村涌污水收集管工程，项目总投资 893.61 万元。</p> <p>30. 坦洲镇同胜社区同贺街污水管网工程，项目总投资 453.44 万元。</p> <p>31. 坦洲镇同胜社区同明街污水管网工程，项目总投资 425.67 万元。</p> <p>32. 坦洲镇同胜社区同庆街污水管网工程，项目总投资 352 万元。</p> <p>33. 坦洲镇七村坑冲街雨污分流工程，项目总投资 813.37 万元。</p> <p>34. 坦洲镇坦神北路沾涌段 1 号混合排污口整治工程，项目总投资 316.72 万元。</p> <p>35. 坦洲镇坦神北路联石湾段 2 号混合排污口整治工程，项目总投资 204.39 万元。</p> <p>36. 坦洲镇坦神北路联石湾段 3 号混合排污口整治工程，项目总投资 300.6 万元。</p>
--	---

	<p>37. 坦洲镇坦神北路联石湾段 4 号混合排污口整治工程，项目总投资 388.97 万元。</p> <p>38. 坦洲镇坦神北路联石湾段 5 号混合排污口整治工程，项目总投资 193.59 万元。</p> <p>39. 坦洲镇同胜社区金斗湾市场周边污水管网工程，项目总投资 397.98 万元。</p> <p>40. 坦洲镇新前进村申堂污水管网工程，项目总投资 500.17 万元。</p> <p>41. 坦洲镇七村果子街污水支管到户工程，项目总投资 335.82 万元。</p> <p>42. 坦洲镇十四村协隆街污水管网工程，项目总投资 156.89 万元。</p> <p>43. 坦洲镇十四村顺泰街污水管网工程，项目总投资 155.1 万元。</p> <p>44. 坦洲镇十四村鹅咀街污水管网工程，项目总投资 336.49 万元。</p> <p>45. 坦洲镇十四村沙角环街污水管网工程，项目总投资 372.86 万元。</p> <p>46. 坦洲镇垃圾填埋场复绿工程，项目总投资 2424.07 万元。</p> <p>47. 坦洲镇环洲东北路（环洲北路至西部沿海高速辅道段）道路改造工程，项目总投资 19319.65 万元。</p> <p>48. 坦洲镇联一村（林东小学至联一小学、德溪路 128 号一带）污水管网工程，项目总投资 400.45 万元。</p> <p>49. 坦洲镇宝珠北路（德溪路至环洲北路段）道路建设工程，项目总投资 10265.95 万元。</p> <p>50. 中山市坦洲镇宝珠南路（界狮南路至环洲东南路段）路面改造工程项目，项目总投资 2753.92 万元。</p> <p>51. 坦洲镇产业平台横三路建设工程，项目总投资 2947.14 万元。</p> <p>52. 坦洲镇产业平台垃圾中转站项目建设工程，项目总投资 3796.18 万元。</p> <p>53. 坦洲镇环洲北路衔接环镇西路道路建设工程项目，项目总投资 5079.72 万元。</p> <p>54. 坦洲镇同庆市场片区道路改造工程，项目总投资 969.16 万元。</p> <p>55. 坦洲镇新前进村力鹏片区改造工程，项目总投资 529.23 万元。</p> <p>56. 坦洲镇网髻路片区市政道路综合整治改造工程，项目总投资 446.05 万元。</p> <p>57. 坦洲镇火炬路污水管工程，项目总投资 101.35 万元。</p>
项目建设工期	2020 年 7 月-2025 年 12 月
项目获批情况	见下表

序号	名称	项目获批情况
1	坦洲镇环洲北路（潭隆北路东侧至珠海边界段）道路改造工程	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本项目已取得《建设工程规划许可证》（建字第082212016100011号）。 2. 本项目已取得《中山市发展和改革局关于坦洲镇环洲北路（潭隆北路东侧至珠海边界段）道路改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改审批（2016）115号）。 3. 本项目已取得《中山市生态环境局关于〈坦洲镇环洲北路（潭隆北路东侧至珠海边界段）道路改造工程环境影响报告表〉的批复》（中（坦）环建表（2019）0029号）。 4. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（审批编号：FZ02S0416Z22000066）。
2	坦洲镇德溪路（界狮北路至珠海边界段）道路改造工程（一期）	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本项目已取得《建设工程规划许可证》（建字第442000202102899号）。 2. 本项目已取得《中山市发展和改革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（一期）项目可行性研究报告的批复》（中发改审批（2016）118号）。 3. 本项目已取得《中山市生态环境局关于〈坦洲镇德溪路（界狮北路至珠海边界段）道路改造工程（一期）环境影响报告表〉的批复》（中（坦）环建表（2019）0030号）。 4. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算变更（调整）、延期审批意见表》（中发改坦洲投审（2021）18号）。
3	灯笼涌抛石防冲工程	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本项目已取得《关于坦洲镇领导班子联席会议议定事项的通知》（中坦会函（2021）685号）。 2. 本项目已取得《概算书》，项目概算总金额399.9738万元。
4	环洲北路（美丽花园段）雨水管建设工程	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本项目已取得《关于坦洲镇领导班子联席会议议定事项的通知》（中坦会函（2022）72号）。
5	坦洲镇安阜小学校门前道路改造工程	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本项目已取得《关于坦洲镇领导班子联席会议议定事项的通知》（中坦会函（2022）46号）。
6	坦洲镇环洲南路与芳草街接驳段道路建设工程	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本项目已取得《中山市坦洲镇发展和改革和统计局关于坦洲镇环洲南路与芳草街接驳段道路建设工程项目可行性研究报告的批复》（中发改坦洲投审（2024）6号）。 2. 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（2024）19号）。
7	坦洲镇环洲东路建设工程项目	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本项目已取得《中山市坦洲镇发展和改革和统计局关于坦洲镇环洲东路建设工程项目可行性研究报告的批复》（中发改坦洲投审（2022）24号）。 2. 本项目已取得《中山市财政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（2023）35号）。 3. 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（2024）11号）。
8	坦洲镇神农路衔接坦	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本项目已取得《中山市坦洲镇发展和改革和统计局关于坦洲镇神农路

	洲大道工程项目	衔接坦洲大道工程项目可行性研究报告的批复》（中发改坦洲投审（2022）9号）。 2. 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（2022）11号）。
9	坦洲镇嘉联路（兴坦路至环洲南路）道路改造工程	1. 本项目已取得《中山市坦洲镇发展和改革委员会关于坦洲镇嘉联路（兴坦路至环洲南路）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（2023）12号）。 2. 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）18号）。
10	坦洲镇德溪路（界狮北路至珠海边界段）道路改造工程（二期）220kv凤吉甲乙线高压迁移工程项目	1. 本项目已取得《中山市坦洲镇发展和改革委员会关于坦洲镇德溪路（界狮北路至珠海边界段）道路改造工程（二期）220kv凤吉甲乙线高压迁移工程项目可行性研究报告的批复》（中发改坦洲投审（2022）20号）。 2. 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）17号）。
11	坦洲镇产业平台道路供水管工程项目	1. 本项目已取得《中山市坦洲镇发展和改革委员会关于坦洲镇产业平台道路供水管工程项目可行性研究报告的批复》（中发改坦洲审批（2022）12号）。 2. 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（2022）16号）。
12	坦洲镇第三工业区申堂村桥坦洲供电分局10kv坦诚线等线路高压线迁改（资金补偿）工程	1. 本项目已取得《关于坦洲镇领导班子联席会议议定事项的通知》（中坦会函（2022）696号）。
13	坦洲镇大兴路、康泰路等道路提升改造工程10KV碧涛线等线路迁改工程项目	1. 本项目已取得《关于坦洲镇领导班子联席会议议定事项的通知》（中坦会函（2022）795号）。
14	坦洲镇神农路（界狮南路至广源路段）道路建设工程	1. 本项目已取得《中山市发展和改革局关于坦洲镇神农路（界狮南路至广源路段）道路建设工程可行性研究报告的批复》（中发改投审（2020）59号）。 2. 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（2020）74号）。
15	坦洲镇神农路（环洲东路至S9纵路段）道路建设工程	1. 本项目已取得《中山市发展和改革局关于坦洲镇神农路（环洲东路至S9纵路段）道路建设工程可行性研究报告的批复》（中发改投审（2020）60号）。 2. 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（2020）77号）。
16	坦洲镇神农路至宝珠南路段24米道路改造工程	1. 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（2020）8号）。
17	坦洲镇物流北路北侧道路工程	1. 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（2020）7号）。
18	坦洲镇神农路一期北	1. 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

	侧24米道路改造工程	投审（2020）6号）。
19	坦洲镇产业平台一期道路建设工程	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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产业平台一期道路建设工程项目可行性研究报告的批复》（中发改坦洲投审（2021）6号）。 2. 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）13号）。
20	坦洲镇产业平台二期道路建设工程	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本项目已取得《中山市发展和改革局关于坦洲镇产业平台二期道路建设工程项目可行性研究报告的批复》（中发改投审（2020）54号）。 3. 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（2021）1号）。 4. 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）1号）。
21	坦洲镇同丰路（潭隆北路至环洲东路）道路改造工程	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本项目已取得《中山市发展和改革局关于坦洲镇同丰路（潭隆北路至环洲东路）道路改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改投审（2020）65号）。 2. 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（2020）84号）。 3. 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）2号）。
22	坦洲镇环洲北路东灌渠桥工程	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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北路东灌渠桥工程项目可行性研究报告的批复》（中发改审批（2017）84号）。 2. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算变更（调整）、延期审批意见表》（中发改坦洲投审（2022）7号）。
23	坦洲镇环洲北路四期工程	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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环洲北路四期工程项目可行性研究报告的批复》（中发改坦洲投审（2021）5号）。 2. 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）17号）。
24	坦洲镇环洲东北路下界涌桥建设工程	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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路下界涌桥工程项目可行性研究报告的批复》（中发改审批（2017）83号）。 3. 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（2020）124号）。
25	坦洲镇环洲东南路东侧规划路建设工程	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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环洲东南路东侧规划路建设工程项目可行性研究报告的批复》（中发改坦洲投审（2021）10号）。 1. 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）12号）。
26	坦洲镇永二村一队桥、四队桥和八队桥三座桥梁拆除重建工程	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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）7号）。
27	坦洲镇七村社区污水管网建设工程	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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（2020）5号）。

28	坦洲镇六村涌污水收集管工程	1. 本项目已取得《中山市发展和改革局关于坦洲镇六村涌污水收集管工程项目可行性研究报告的批复》（中发改审批（2019）110号）。 2. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（审批编号：FZ02S0420Z22000007）。
29	坦洲镇七村涌污水收集管工程	1. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（审批编号：FZ02S0420Z22000002）。
30	坦洲镇同胜社区同贺街污水管网工程	1. 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（2020）17号）。
31	坦洲镇同胜社区同明街污水管网工程	1. 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（2020）18号）。
32	坦洲镇同胜社区同庆街污水管网工程	1. 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（2020）20号）。
33	坦洲镇七村坑冲街雨污分流工程	1. 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（2020）11号）。
34	坦洲镇坦神北路沾涌段1号混合排污口整治工程	1. 本项目已取得《关于坦洲镇领导班子联席会议议定事项的通知》（中坦会函（2021）843号）。 2. 本项目已取得《坦洲镇坦神北路沾涌段1号混合排污口整治工程工程概算报告书》，本项目工程总造价为316.72万元。
35	坦洲镇坦神北路联石湾段2号混合排污口整治工程	1. 本项目已取得《关于坦洲镇领导班子联席会议议定事项的通知》（中坦会函（2021）844号）。 2. 本项目已取得《坦洲镇坦神北路联石湾段2号混合排污口整治工程概算书》，本项目建设工程总投资为204.39万元。
36	坦洲镇坦神北路联石湾段3号混合排污口整治工程	1. 本项目已取得《关于坦洲镇领导班子联席会议议定事项的通知》（中坦会函（2021）845号）。 2. 本项目已取得《坦洲镇坦神北路联石湾段3号混合排污口整治工程概算书》，本项目建设工程总投资为300.60万元。
37	坦洲镇坦神北路联石湾段4号混合排污口整治工程	1. 本项目已取得《关于坦洲镇领导班子联席会议议定事项的通知》（中坦会函（2021）846号）。 2. 本项目已取得《坦洲镇坦神北路联石湾段4号混合排污口整治工程概算书》，本项目建设工程总投资为388.97万元。
38	坦洲镇坦神北路联石湾5号混合排污口整治工程	1. 本项目已取得《关于坦洲镇领导班子联席会议议定事项的通知》（中坦会函（2021）847号）。 2. 本项目已取得《坦洲镇坦神北路联石湾5号混合排污口整治工程工程概算书》，本项目工程总造价为193.59万元。
39	坦洲镇同胜社区金斗湾市场周边污水管网工程	1. 本项目已取得《关于坦洲镇领导班子联席会议议定事项的通知》（中坦会函（2020）967号）。 2. 本项目已取得《坦洲镇同胜社区金斗湾市场周边污水管网工程工程概算报告书》，本项目总投资为397.98万元。
40	坦洲镇新前进村申堂污水管网工程	1. 本项目已取得《关于坦洲镇党委会议定事项的通知》（中坦会函（2021）707号）。
41	坦洲镇七村果子街污水支管到户工程	1. 本项目已取得《关于坦洲镇领导班子联席会议议定事项的通知》（中坦会函（2021）743号）。

		2. 本项目已取得《坦洲镇七村果子街污水支管到户工程工程概算报告书》，本项目总投资为 335.82 万元。
42	坦洲镇十四村协隆街污水管网工程	1. 本项目已取得《关于坦洲镇领导班子联席会议议定事项的通知》（中坦会函〔2020〕959号）。 2. 本项目已取得《中山市坦洲镇十四村协隆街污水管网工程设计概算》，本项目概算总造价为156.89万元。
43	坦洲镇十四村顺泰街污水管网工程	1. 本项目已取得《关于坦洲镇领导班子联席会议议定事项的通知》（中坦会函〔2020〕960号）。 2. 本项目已取得《中山市坦洲镇十四村顺泰街污水管网工程设计概算》，本项目概算总造价为155.10万元。
44	坦洲镇十四村鹅咀街污水管网工程	1. 本项目已取得《关于坦洲镇领导班子联席会议议定事项的通知》（中坦会函〔2020〕962号）。 2. 本项目已取得《坦洲镇十四村鹅咀街污水管网工程设计概算报告书》，本项目总投资为336.49万元。
45	坦洲镇十四村沙角环街污水管网工程	1. 本项目已取得《关于坦洲镇领导班子联席会议议定事项的通知》（中坦会函〔2020〕961号）。 2. 本项目已取得《坦洲镇十四村沙角环街污水管网工程设计概算报告书》，本项目总投资为372.86万元。
46	坦洲镇垃圾填埋场复绿工程	1. 本项目已取得《中山市坦洲镇发展和改革委员会关于坦洲镇垃圾填埋场复绿工程项目可行性研究报告的批复》（中发改坦洲投审〔2021〕4号）。 2. 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〕21号）。
47	坦洲镇环洲东北路（环洲北路至西部沿海高速辅道段）道路改造工程	1. 本项目已取得《中山市发展和改革局关于坦洲镇环洲东北路（环洲北路至西部沿海高速辅道段）道路改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改投审〔2020〕68号）。 3. 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〕9号）。 4. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算变更（调整）、延期审批意见表》（中发改坦洲投审〔2022〕23号）。
48	坦洲镇联一村（林东小学至联一小学、德溪路128号一带）污水管网工程	1. 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〔2020〕10号）。
49	坦洲镇宝珠北路（德溪路至环洲北路段）道路建设工程	1. 本项目已取得《中山市发展和改革局关于坦洲镇宝珠北路（德溪路至环洲北路段）道路建设工程项目可行性研究报告的批复》（中发改投审〔2020〕98号）。 2. 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〔2021〕9号）。 3. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算变更（调整）、延期审批意见表》（中发改坦洲投审〔2023〕4号）。
50	中山市坦洲镇宝珠南路（界狮南路至环洲东南路段）路面改造工程项目	1. 本项目已取得《中山市发展和改革局关于中山市坦洲镇宝珠南路（界狮南路至环洲东南路段）路面改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改审批〔2018〕133号）。

		2. 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（FZ02S0418Z22000074）。
51	坦洲镇产业平台横三路建设工程	1. 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产业平台横三路建设工程项目可行性研究报告的批复》（中发改坦洲投审（2023）11号）。 2. 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（2023）22号）。 3. 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（2024）1号）。
52	坦洲镇产业平台垃圾中转站项目建设工程	1. 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产业平台垃圾中转站项目建设工程项目可行性研究报告的批复》（中发改坦洲投审（2023）23号）。 2. 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）34号）。
53	坦洲镇环洲北路衔接环镇西路道路建设工程项目	1. 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环洲北路衔接环镇西路道路建设工程项目可行性研究报告的批复》（中发改坦洲投审（2023）30号）。 2. 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（2024）7号）。
54	坦洲镇同庆市场片区道路改造工程	1. 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）25号）。
55	坦洲镇新前进村力鹏片区改造工程	1. 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）29号）。
56	坦洲镇网髻路片区市政道路综合整治改造工程	1. 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）28号）。
57	坦洲镇火炬路污水管工程	1. 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（2024）14号）。

（二）项目营运收入及成本估算

本项目建成正式运营后主要收入包括智慧停车收入、管线和基站收入、广告收入、物业租金收入、污水处理费收入和物业出让收入。除物业出让收入外，其他收入在债券存续期内按 5%逐年递增。

（1）智慧停车收入。

根据坦洲镇现有的智慧停车位数量, 区域内 1875 个收费泊位每天 2 次轮转, 预计日收入 20 元。

（2）管线和基站收入。

收入具体以当年项目工程量为准, 通信管线预计铺设 33 孔程公里, 按每公里平均收入 15.15 万元计算, 收入预计实现 500 万元一年。

（3）广告收入。

该项目设计中，候车亭站点相隔按市区线和郊区线来划分，市区内按1500-2000间距，郊区按1500-2500间距设点；预估该项目16个站点（8个点*2边）。1个站点有2块广告牌，每块广告牌预计800元/月，每年总收入预计为16*2*800*12=30.72万元。

（4）物业及租金收入。

区域内商业和办公性质等物业出租面积预计215087.1平方米，按现有同类型物业出租平均租金单价101.5867元/（平方米·年）算；另有8快物业收入如下：

物业信息表

位置	不动产权证号	面积（m²）	权利人	权利性质	备注
嘉联路13号	粤（2019）中山市不动产权第0242369号	5,890.60	中山市财政局	出让/市场化商品房	镇属资产
科技路2号	粤（2019）中山市不动产权第0242359号	5,317.51	中山市财政局	出让/市场化商品房	镇属资产
同贺街二巷2号	粤（2019）中山市不动产权第0242364号	2,461.45	中山市财政局	出让/市场化商品房	镇属资产
坦神北路61号1卡	粤（2019）中山市不动产权第0238017号	691.48	中山市财政局	出让/市场化商品房	镇属资产
坦神北路61号201房	粤（2019）中山市不动产权第0238023号	862.39	中山市财政局	出让/市场化商品房	镇属资产
坦神北路61号301房	粤（2019）中山市不动产权第0238020号	756.68	中山市财政局	出让/市场化商品房	镇属资产
坦神北路61号401房	粤（2019）中山市不动产权第0238032号	711.81	中山市财政局	出让/市场化商品房	镇属资产
坦神北路61号501房	粤（2019）中山市不动产权第0238015号	711.81	中山市财政局	出让/市场化商品房	镇属资产
合计		17403.73			

收入计算表

物业位置	面积（m²）	月租金收入（元）	年租金收入（元）
嘉联路13号	5,890.60	230,000.00	2,760,000.00
科技路2号	5,317.51	237,500.00	2,850,000.00
同贺街二巷2号	2,461.45	100,212.00	1,202,544.00

物业位置	面积 (m²)	月租金收入 (元)	年租金收入 (元)
坦神北路 61 号 1 卡	691.48	90,685.00	1,088,220.00
坦神北路 61 号 201 房	862.39		
坦神北路 61 号 301 房	756.68		
坦神北路 61 号 401 房	711.81		
坦神北路 61 号 501 房	711.81		
合计	17,403.73	658,397.00	7,900,764.00

物业租金年收入预计实现 2,915.08 万元。

(5) 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。

(6) 物业出让收益。

广东省中山市坦洲镇市级产业平台 (坦洲园) 及配套设施工程项目沿线物业出让包括住宅、商铺以及车位等, 预计十年内出让完毕, 预测出让总净收益为 31005.51 万元。

收入测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	智慧停车收入	管线和基站收入	广告收入	物业租金收入	污水处理费收入	物业出让收益	合计
第一年	1,368.75	500.00	30.72	2,915.08	1625.72	3,100.55	9,540.82
第二年	1,437.19	525.00	32.26	3,060.83	1,707.01	3,100.55	9,862.83
第三年	1,509.05	551.25	33.87	3,213.88	1,792.36	3,100.55	10,200.95
第四年	1,584.50	578.81	35.56	3,374.57	1,881.97	3,100.55	10,555.97
第五年	1,663.72	607.75	37.34	3,543.30	1,976.07	3,100.55	10,928.74
第六年	1,746.91	638.14	39.21	3,720.46	2,074.88	3,100.55	11,320.15
第七年	1,834.26	670.05	41.17	3,906.49	2,178.62	3,100.55	11,731.13
第八年	1,925.97	703.55	43.23	4,101.81	2,287.55	3,100.55	12,162.66
第九年	2,022.27	738.73	45.39	4,306.90	2,401.93	3,100.55	12,615.76
第十年	2,123.38	775.66	47.66	4,522.25	2,522.03	3,100.55	13,091.52

年度	智慧停车收入	管线和基站收入	广告收入	物业租金收入	污水处理费收入	物业出让收益	合计
第十一年	2,229.55	814.45	50.04	4,748.36	2,648.13		10,490.52
第十二年	2,341.03	855.17	52.54	4,985.78	2,780.53		11,015.05
第十三年	2,458.08	897.93	55.17	5,235.06	2,919.56		11,565.80
第十四年	2,580.98	942.82	57.93	5,496.82	3,065.54		12,144.09
第十五年	2,710.03	989.97	60.82	5,771.66	3,218.81		12,751.29
第十六年	2,845.53	1,039.46	63.86	6,060.24	3,379.76		13,388.86
第十七年	2,987.81	1,091.44	67.06	6,363.25	3,548.74		14,058.30
第十八年	3,137.20	1,146.01	70.41	6,681.42	3,726.18		14,761.22
第十九年	3,294.06	1,203.31	73.93	7,015.49	3,912.49		15,499.28
第二十年	3,458.76	1,263.48	77.63	7,366.26	4,108.11		16,274.24
第二十一	3,631.70	1,326.65	81.51	7,734.58	4,313.52		17,087.95
第二十二	3,813.29	1,392.98	85.58	8,121.30	4,529.20		17,942.35
第二十三	4,003.95	1,462.63	89.86	8,527.37	4,755.65		18,839.47
第二十四	4,204.15	1,535.76	94.36	8,953.74	4,993.44		19,781.44
第二十五	4,414.36	1,612.55	99.08	9,401.42	5,243.11		20,770.51
第二十六	4,635.07	1,693.18	104.03	9,871.50	5,505.26		21,809.04
第二十七	4,866.83	1,777.84	109.23	10,365.07	5,780.53		22,899.49
第二十八	5,110.17	1,866.73	114.69	10,883.32	6,069.55		24,044.47
第二十九	5,365.68	1,960.06	120.43	11,427.49	6,373.03		25,246.69
第三十年	5,633.96	2,058.07	126.45	11,998.86	6,691.68		26,509.02
合计	90,938.17	33,219.42	2,041.0	193,674.56	108,010.96	31,005.51	458,889.63

2. 成本预测

本项目建成正式运营后主要支出包括智慧停车成本、管线和基站成本、广告成本、物业出租成本、污水收入成本。

（1）智慧停车成本。

智慧停车正常运行后聘请人员预计 60 人，月薪 5000 元，预计成本约 360 万每年，停车系统租赁维护成本约 81.81 万元，共计成本约 441.81 万元每年；

（2）管线和基站成本。

管线和基站成本按收入的 60%计提。

（3）广告成本。

广告成本按广告收入的 60%计提；

(4) 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 60%计提。

(5) 污水收入成本。

污水收入成本按污水处理费收入的 60%计算。

成本测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	智慧停车成本	管线和基站成本	广告成本	物业出租成本	污水收入成本	合计
第一年	441.81	300	18.43	1,749.05	975.43	3,484.72
第二年	441.81	315.00	19.35	1,836.50	1,024.20	3,636.87
第三年	441.81	330.75	20.32	1,928.33	1,075.41	3,796.62
第四年	441.81	347.29	21.34	2,024.74	1,129.18	3,964.36
第五年	441.81	364.65	22.40	2,125.98	1,185.64	4,140.49
第六年	441.81	382.88	23.52	2,232.28	1,244.92	4,325.42
第七年	441.81	402.03	24.70	2,343.89	1,307.17	4,519.60
第八年	441.81	422.13	25.93	2,461.09	1,372.53	4,723.49
第九年	441.81	443.24	27.23	2,584.14	1,441.15	4,937.57
第十年	441.81	465.40	28.59	2,713.35	1,513.21	5,162.36
第十一年	441.81	488.67	30.02	2,849.02	1,588.87	5,398.39
第十二年	441.81	513.10	31.52	2,991.47	1,668.32	5,646.22
第十三年	441.81	538.76	33.10	3,141.04	1,751.73	5,906.44
第十四年	441.81	565.69	34.75	3,298.09	1,839.32	6,179.67
第十五年	441.81	593.98	36.49	3,463.00	1,931.28	6,466.56
第十六年	441.81	623.68	38.31	3,636.15	2,027.85	6,767.80
第十七年	441.81	654.86	40.23	3,817.96	2,129.24	7,084.10
第十八年	441.81	687.61	42.24	4,008.85	2,235.70	7,416.22
第十九年	441.81	721.99	44.35	4,209.30	2,347.49	7,764.94
第二十年	441.81	758.09	46.57	4,419.76	2,464.86	8,131.09
第二十一年	441.81	795.99	48.90	4,640.75	2,588.11	8,515.56
第二十二年	441.81	835.79	51.35	4,872.79	2,717.51	8,919.24
第二十三年	441.81	877.58	53.91	5,116.43	2,853.39	9,343.12
第二十四年	441.81	921.46	56.61	5,372.25	2,996.06	9,788.18
第二十五年	441.81	967.53	59.44	5,640.86	3,145.86	10,255.50
第二十六年	441.81	1,015.91	62.41	5,922.90	3,303.15	10,746.18
第二十七年	441.81	1,066.70	65.53	6,219.05	3,468.31	11,261.40
第二十八年	441.81	1,120.04	68.81	6,530.00	3,641.73	11,802.38
第二十九年	441.81	1,176.04	72.25	6,856.50	3,823.81	12,370.41

年度	智慧停车成本	管线和基站成本	广告成本	物业出租成本	污水收入成本	合计
第三十年	441.81	1,234.84	75.86	7,199.33	4,015.00	12,966.84
合计	13,254.30	19,931.65	1,224.47	116,204.87	64,806.45	215,421.73

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，广东省中山市坦洲镇市级产业平台（坦洲园）及配套设施工程项目在债券存续期内的项目营运收益为 **243,467.89** 万元。

金额单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第一年	9,540.82	3,484.72	6,056.10
第二年	9,862.83	3,636.87	6,225.97
第三年	10,200.95	3,796.62	6,404.33
第四年	10,555.97	3,964.36	6,591.61
第五年	10,928.74	4,140.49	6,788.25
第六年	11,320.15	4,325.42	6,994.73
第七年	11,731.13	4,519.60	7,211.53
第八年	12,162.66	4,723.49	7,439.17
第九年	12,615.76	4,937.57	7,678.19
第十年	13,091.52	5,162.36	7,929.16
第十一年	10,490.52	5,398.39	5,092.13
第十二年	11,015.05	5,646.22	5,368.83
第十三年	11,565.80	5,906.44	5,659.36
第十四年	12,144.09	6,179.67	5,964.42
第十五年	12,751.29	6,466.56	6,284.73
第十六年	13,388.86	6,767.80	6,621.06
第十七年	14,058.30	7,084.10	6,974.20
第十八年	14,761.22	7,416.22	7,345.00
第十九年	15,499.28	7,764.94	7,734.34
第二十年	16,274.24	8,131.09	8,143.15
第二十一年	17,087.95	8,515.56	8,572.40
第二十二年	17,942.35	8,919.24	9,023.11
第二十三年	18,839.47	9,343.12	9,496.35

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第二十四年	19,781.44	9,788.18	9,993.26
第二十五年	20,770.51	10,255.50	10,515.02
第二十六年	21,809.04	10,746.18	11,062.86
第二十七年	22,899.49	11,261.40	11,638.09
第二十八年	24,044.47	11,802.38	12,242.09
第二十九年	25,246.69	12,370.41	12,876.28
第三十年	26,509.02	12,966.84	13,542.18
合计	458,889.63	215,421.73	243,467.89

(三) 项目对应地块概况及地块收益测算

1. 地块信息

(1) 地块位置及四至范围

地块信息：龙光地产旁边土地，该地块位于西至规划路，北至水泥路，其余两面至小区住宅；

地块内容与规模：土地使用权面积：18,933.43 平方米

设定容积率：

计容总建筑面积：

土地用途（用地性质）：二类居住兼商业用地

地块信息：沙坦路地块，该地块位于东至空地，南至香槟花园，西至沙坦路，北至临时建筑物；

地块内容与规模：土地使用权面积：17,980.09 平方米

设定容积率：

计容总建筑面积：

土地用途（用地性质）：二类居住兼商业用地

地块信息：中山市坦洲镇永一村（国际花城小学旁地块），该地块位于一面临路，东南面临水泥路，西北、东北面均临邻地，西南面临建筑物；

地块内容与规模：土地使用权面积：50,441.10 平方米

设定容积率：

计容总建筑面积：

土地用途（用地性质）：二类居住兼商业用地

2. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

龙光地产旁边土地、沙坦路地块、中山市坦洲镇永一村（国际花城小学旁地块）目前已完成收储，五通一平已完成，地块已为成熟地块。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和政府专项债券。

3. 资金平衡

龙光地产旁边土地、沙坦路地块、中山市坦洲镇永一村（国际花城小学旁地块）土地出让收益作为广东省中山市坦洲镇市级产业平台（坦洲园）及配套设施工程项目本次发行专项债券还款来源偿还。根据《财政部、住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工作资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）、《广东省财政厅、广东省教育厅转发财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（粤财〔2011〕291号）、《广东省财政厅、广东省水利厅转发财政部、水利部关于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）、《关于印发广东省用于农业土地开发的土地出让金收入和使用管理办法的通知》（粤财综〔2004〕186号）等相关文件的相关规定，土地出让收入需剔除上述政策基金。根据项目实施单位的预测，征地成本和相关税费一般占土地出让收入的30%-40%之间，基于保守谨慎性原则，预测土地扣除征地成本和税费后的收益为土地出让收入的60%，并以此作为上述政策资金的计提依据。以上土地出让收入扣除提取的政策基金形成的基金性收入将按照《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，之后剩余部分用于偿还该地块前期融资本息。

4. 地块收益预测说明

(1) 土地出让收入预测

中山市3个地块出让收入预测分析可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

龙光地产旁边土地、沙坦路地块、中山市坦洲镇永一村（国际花城小学旁地块）

土地地价测算表一（估价对象地价定义一览表）

位置	估价期日的用地性质	估价设定的用途	设定使用年限(年)	设定容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	设定土地使用权类型	备注
龙光地产旁边土地	二类居住兼容商业用地	二类居住兼容商业用地	居住 70 年、商业 40 年		宗地红线外“五通”及红线内场地平整	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	出让	
沙坦路地块	二类居住兼容商业用地	二类居住兼容商业用地	居住 70 年、商业 40 年		宗地红线外“五通”及红线内场地平整	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	出让	
中山市坦洲镇永一村（国际花城小学旁地块）	二类居住兼容商业用地	二类居住兼容商业用地	居住 70 年、商业 40 年		宗地红线外“五通”及红线内场地平整	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	出让	

地价测算表二

位置	设定土地使用权年限(年)	用地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	单位楼面地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
龙光地产旁边土地	居住 70 年、商业 40 年	18,933.43				19,879.97	全部出让
沙坦路地块	居住 70 年、商业 40 年	17,980.09				16,181.97	全部出让
中山市坦洲镇永一村（国际花城小学旁地块）	居住 70 年、商业 40 年	50,441.10				52,963.15	全部出让

(2) 现预测项目实现土地出让收入情况如下:

①. 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（分别以项目所在地 GDP 增速孰低值（3.63%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。

项目土地出让收入表

测算表一：预计土地价格增速为中山市近三年 GDP 增速孰低值（3.63%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	...	第十年
1	龙光地产旁边土地	19,879.97	20,601.61	21,349.45	22,124.44	22,927.55	23,759.82	24,622.31	...	28,396.89
2	沙坦路地块	16,181.97	16,769.38	17,378.10	18,008.93	18,662.65	19,340.11	20,042.15	...	23,114.60
3	中山市坦洲镇永一村（国际花城小学旁地块）	52,963.15	54,885.71	56,878.06	58,942.74	61,082.36	63,299.65	65,597.43	...	75,653.46
	合计	89,025.09	92,256.70	95,605.62	99,076.10	102,672.57	106,399.58	110,261.88	...	127,164.94

测算表二：预计土地价格增速为中山市近三年 GDP 增速孰低值的 90%，即增幅 3.63%

金额单位：人民币万元

序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	...	第十年
1	龙光地产旁边土地	19,879.97	20,530.05	21,201.38	21,894.66	22,610.62	23,349.99	24,113.53	...	27,425.69
2	沙坦路地块	16,181.97	16,711.12	17,257.57	17,821.90	18,404.67	19,006.51	19,628.02	...	22,324.06
3	中山市坦洲镇永一村（国际花城小学旁地块）	52,963.15	54,695.05	56,483.57	58,330.59	60,238.00	62,207.78	64,241.97	...	73,066.04
	合计	89,025.09	91,936.21	94,942.52	98,047.15	101,253.29	104,564.27	107,983.52	...	122,815.79

测算表三：预计土地价格增速为中山市近三年 GDP 增速孰低值的 80%，即增幅 3.63%

金额单位：人民币万元

序号	项目	融资当年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	...	第十年
1	龙光地产旁边土地	19,879.97	20,456.49	21,049.73	21,660.17	22,288.31	22,934.68	23,599.78	...	26,458.76
2	沙坦路地块	16,181.97	16,651.25	17,134.13	17,631.02	18,142.32	18,668.45	19,209.84	...	21,537.00
3	中山市坦洲镇永一村（国际花城小学旁边地块）	52,963.15	54,499.08	56,079.55	57,705.86	59,379.33	61,101.33	62,873.27	...	70,490.01
	合计	89,025.09	91,606.82	94,263.42	96,997.05	99,809.97	102,704.46	105,682.89	...	118,485.76

②. 土地出让收益预测：按自融资开始日起第 10 年全部完成土地挂牌交易

测算表一：预计土地价格增速为中山市近三年 GDP 增速孰低值（3.63%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	龙光地产旁边土地	沙坦路地块	中山市坦洲镇永一村(国际花城小学旁地块)	合计
一	土地出让收入	28,396.89	23,114.60	75,653.46	127,164.94
二	相关成本	0.00	0.00	0.00	0.00
1	土地开发成本	8,541.79	6,955.96	22,756.57	38,254.31
2	基本政策成本	8,541.79	6,955.96	22,756.57	38,254.31
三	用于资金平衡土地的相关收益	19,855.10	16,158.64	52,896.89	88,910.63

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目	1.土地出让预测收入	2.提取教育基金(土地出让收入的10%),穗财综〔2012〕6号【(1-5)*10%】	3.提取农田水利建设基金(土地出让收入的10%),粤财农〔2011〕276号(1*10%)	4.提取保障安居工程资金(土地收入的10%),穗府办〔2011〕3号【(1-5)*10%】	5.提取农业土地开发资金(土地出让面积的20*土地出让平均纯收益征收标准为75元/m ²),财综〔2006〕48号、财综〔2009〕24号(总面积*20%*53)	6.基本政策成本(2+3+4+5)
1	龙光地产旁边土地	28,396.89	2,836.85	2,839.69	2,836.85	28.40	8,541.79
2	沙坦路地块	23,114.60	2,308.76	2,311.46	2,308.76	26.97	6,955.96
3	中山市坦洲镇永一村(国际花城小学旁边地块)	75,653.46	7,557.78	7,565.35	7,557.78	75.66	22,756.57
	合计	127,164.94	12,703.39	12,716.49	12,703.39	131.03	38,254.31

测算表二：预计土地价格增速为中山市近三年 GDP 增速孰低值的 90%，即增幅 3.63%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	龙光地产旁边土地	沙坦路地块	中山市坦洲镇永一村(国际花城小学旁地块)	合计
一	土地出让收入	27,425.69	22,324.06	73,066.04	122,815.79
二	相关成本	0.00	0.00	0.00	0.00
1	土地开发成本	8,250.43	6,718.79	21,980.34	36,949.56
2	基本政策成本	8,250.43	6,718.79	21,980.34	36,949.56
三	用于资金平衡土地的相关收益	19,175.26	15,605.27	51,085.70	85,866.22

基本政策成本

金额单位: 人民币万元

序号	项目	1. 土地出让预测收入	2. 提取教育基金(土地出让收入的10%), 穗财综〔2012〕6号【(1-5)*10%】	3. 提取农田水利建设基金(土地出让收入的10%), 粤财农〔2011〕276号(1*10%)	4. 提取保障安居工程资金(土地收入的10%), 穗府办〔2011〕3号【(1-5)*10%】	5. 提取农业土地开发资金(土地出让面积的20%*土地出让平均纯收益征收标准为75元/m ²), 财综〔2006〕48号、财综〔2009〕24号(总面积*20%*53)	6. 基本政策成本(2+3+4+5)
1	龙光地产旁边土地	27,425.69	2,739.73	2,742.57	2,739.73	28.40	8,250.43
2	沙坦路地块	22,324.06	2,229.71	2,232.41	2,229.71	26.97	6,718.79
3	中山市坦洲镇永一村(国际花城小学旁边地块)	73,066.04	7,299.04	7,306.60	7,299.04	75.66	21,980.34
	合计	122,815.79	12,268.48	12,281.58	12,268.48	131.03	36,949.56

测算表三：预计土地价格增速为中山市近三年 GDP 增速孰低值的 80%，即增幅 3.63%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	龙光地产旁边 土地	沙坦路地块	中山市坦洲镇永一村（国 际花城小学旁地块）	合计
一	土地出让收入	26,458.76	21,537.00	70,490.01	118,485.76
二	相关成本	0.00	0.00	0.00	0.00
1	土地开发成本	7,960.35	6,482.68	21,207.53	35,650.55
2	基本政策成本	7,960.35	6,482.68	21,207.53	35,650.55
三	用于资金平衡土 地的相关收益	18,498.41	15,054.32	49,282.48	82,835.21

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目	1. 土地出让预测收入	2. 提取教育基金(土地出让收入的10%), 穗财综〔2012〕6号【(1-5)*10%】	3. 提取农田水利建设基金(土地出让收入的10%), 粤财农〔2011〕276号(1*10%)	4. 提取保障安居工程资金(土地收入的10%), 穗府办〔2011〕3号【(1-5)*10%】	5. 提取农业土地开发资金(土地出让面积的20%*土地出让平均纯收益征收标准为75元/m ²), 财综〔2006〕48号、财综〔2009〕24号(总面积*20%*53)	6. 基本政策成本(2+3+4+5)
1	龙光地产旁边土地	26,458.76	2,643.04	2,645.88	2,643.04	28.40	7,960.35
2	沙坦路地块	21,537.00	2,151.00	2,153.70	2,151.00	26.97	6,482.68
3	中山市坦洲镇永一村(国际花城小学旁边地块)	70,490.01	7,041.43	7,049.00	7,041.43	75.66	21,207.53
	合计	118,485.76	11,835.47	11,848.58	11,835.47	131.03	35,650.55

根据上述测算，在按中山市近三年 GDP 增速（3.63%）计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 88,910.63 万元；

同理计算，中山市近三年 GDP 增速的 90%即 3.63%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益 85,866.22 万元；

同理计算，在按中山市近三年 GDP 增速的 80%即 3.63%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 82,835.21 万元。

四、总体评价

经上述测算，在广东省中山市坦洲镇市级产业平台（坦洲园）及配套设施工程项目营运收益与相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广东省中山市坦洲镇市级产业平台（坦洲园）及配套设施工程项目，在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下和对应土地挂牌出让价格分别以中山市近三年 GDP 增速的 100%、90%、80%比例增长时，预期广东省中山市坦洲镇市级产业平台（坦洲园）及配套设施工程项目自身收益和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、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。

六、本报告使用范围

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行2025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。

证书序号: 0021207

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: 深圳市财政局

2024年 1 月 29 日

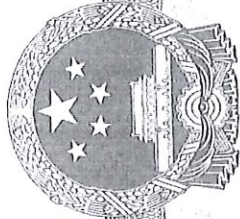
中华人民共和国财政部制

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)
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



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号发云研发楼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



2024年01月23日