

深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

关于

广东省中山市小榄文旅开发及基础设施建设工程

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

机密

深恒昇专评价字[2025]第 F0005 号

关于广东省中山市小榄文旅开发及基础设施建设工程
收益与融资自求平衡测算评价报告

中山市财政局小榄分局：

我们接受中山市财政局小榄分局委托，对广东省中山市小榄文旅开发及基础设施建设工程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

以前年度已安排专项债券资金 35,900.00 万元。其中 2022 年已安排专项债券资金 6,400.00 万元，其中 1 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（五期）2,500.00 万元（用于项目资本金 0 万元）；其中 3 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（十四期）2,500.00 万元（用于项目资本金 0 万元）；其中 5 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（二十一期）3,800.00 万元（用于项目资本金 0 万元）市财政调出 3,300.00 万元，实际占用资金 500.00 万元；其中 6 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（二十九期）900.00 万元（用于项目资本金 0 万元）。

2023 年已安排专项债券资金 14,500.00 万元，其中 1 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（四期）2,100.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元），实际利率 3.12%，年限 15 年；其中 4 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（十二期）4,400.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元），实际利率 3.08%，年限 15 年；6 月份从 2020 年粤港澳大湾区生态环保专项债券（三期）--2020 年广东省政府专项债券（三十八期）南部三镇取水口迁移工程调入 8,000.00 万元，实际利率 3.70%，年限 10 年。调整原因：项目实施过程重大变化导致资金需求减少。

2024 年计划发行专项债券资金 15,000.00 万元，其中 3 月份已发行 2024 年广东省政府专项债券（十五期）4,000.00 万元（期限 15 年，利率 2.66%），5 月份已发行 2024 年广东省政府专项债券（三十六期）专项债券 3,500.00 万元（期限 15 年，利率 2.56%），8 月上旬已发行 2024 年广东省政府专项债券（五十五期）1,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.28%），9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十一期）5,000.00 万元（期限 15 年，利率 2.17%），10 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十六期）1,500.00 万元。

2025 年 1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（X 期）3,000.00 万元。待后续发行专项债券资金 22,000.00 万元。

以后年度计划发行资金 2,500.00 万元。

期限为十五年，假设融资利率 3.95%，每半年支付利息，第十五年末偿还本金，应还本付息情况如下：

项目还本付息计算表

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	2,500.00	2,500.00		3.21%	1,203.75	3,703.75
已融资	2,500.00	2,500.00		3.23%	1,211.25	3,711.25
已融资	500.00	500.00		3.23%	242.25	742.25
已融资	900.00	900.00		3.16%	426.60	1,326.60
已融资	2,100.00	2,100.00		3.12%	982.80	3,082.80
已融资	4,400.00	4,400.00		3.08%	2,032.80	6,432.80
已融资	8,000.00	8,000.00		3.70%	2,960.00	10,960.00
已融资	4,000.00	4,000.00		2.66%	1,596.00	5,596.00
已融资	3,500.00	3,500.00		2.56%	1,344.00	4,844.00
已融资	1,000.00	1,000.00		2.28%	228.00	1,228.00
已融资	5,000.00	5,000.00		2.17%	1,627.50	6,627.50
已融资	1,500.00	1,500.00		2.28%	513.00	2,013.00
第一年	27,500.00		27,500.00	3.95%	1,086.25	1,086.25
第二年	27,500.00		27,500.00	3.95%	1,086.25	1,086.25
第三年	27,500.00		27,500.00	3.95%	1,086.25	1,086.25
第四年	27,500.00		27,500.00	3.95%	1,086.25	1,086.25
第五年	27,500.00		27,500.00	3.95%	1,086.25	1,086.25
第六年	27,500.00		27,500.00	3.95%	1,086.25	1,086.25
第七年	27,500.00		27,500.00	3.95%	1,086.25	1,086.25
第八年	27,500.00		27,500.00	3.95%	1,086.25	1,086.25
第九年	27,500.00		27,500.00	3.95%	1,086.25	1,086.25
第十年	27,500.00		27,500.00	3.95%	1,086.25	1,086.25
第十一年	27,500.00		27,500.00	3.95%	1,086.25	1,086.25
第十二年	27,500.00		27,500.00	3.95%	1,086.25	1,086.25
第十三年	27,500.00		27,500.00	3.95%	1,086.25	1,086.25
第十四年	27,500.00		27,500.00	3.95%	1,086.25	1,086.25
第十五年	27,500.00	27,500.00		3.95%	1,086.25	28,586.25
合计		63,400.00			30,661.70	94,061.70

(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

项目建成后有数个物业可供出租，租金每年递增 5%。东升片区白鲤村：14.19 亩，租金 4.47 万元/年；同茂工业大道西旁土地：用地面积：920 m²，租金 20.28 万元/年；棒球小镇项目：用地面积 52.8058 亩，租金 173.84 万元/年；同茂小学对面地块，面积 55 亩，租金 227.14 万元/年；永丰新村周边地块，面积 85 亩，租金 428.3 万元/年（根据周边土地租地情况，按租期 10 年期，租金每月约 8 元/平方米）；同茂小学旁土地，用地面积：757.8 m²，租金 6.93 万元/年。每年按 5% 增长。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	租赁收入	合计
第一年		
第二年		
第三年		
第四年	860.96	860.96
第五年	904.01	904.01
第六年	949.21	949.21
第七年	996.67	996.67
第八年	1,046.50	1,046.50

第九年	1,098.83	1,098.83
第十年	1,153.77	1,153.77
第十一年	1,211.46	1,211.46
第十二年	1,272.03	1,272.03
第十三年	1,335.63	1,335.63
第十四年	1,402.41	1,402.41
第十五年	1,472.53	1,472.53
合计	13,704.01	13,704.01

2. 成本预测

本项目建成正式运营后主要支出包括养护费、管理费用和大修工程费。

(1) 养护费参考项目区域现有道路养护费用的投入情况，确定本项目通车年养护为 20 万/年。

(2) 管理费用参考项目区域现有道路养护费用的投入情况，管理费用为 5 万/年。

(3) 大修工程费按该年份养护费的 13 倍计。

成本测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	养护费	管理费用	大修工程费	合计
第一年				0.00
第二年				0.00
第三年				0.00
第四年	20.00	5.00		25.00
第五年	20.00	5.00		25.00
第六年	20.00	5.00		25.00
第七年	20.00	5.00		25.00
第八年	20.00	5.00		25.00
第九年	20.00	5.00		25.00
第十年	20.00	5.00		25.00
第十一年	20.00	5.00		25.00
第十二年	20.00	5.00		25.00
第十三年	20.00	5.00	260.00	285.00
第十四年	20.00	5.00		25.00
第十五年	20.00	5.00		25.00
合计	240.00	60.00	260.00	560.00

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，广东省中山市小榄文旅开发及基础设施建设工程在债券存续期内的项目营运收益为 13,144.01 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	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00
第四年	860.96	25.00	835.96
第五年	904.01	25.00	879.01
第六年	949.21	25.00	924.21
第七年	996.67	25.00	971.67
第八年	1,046.50	25.00	1,021.50
第九年	1,098.83	25.00	1,073.83
第十年	1,153.77	25.00	1,128.77
第十一年	1,211.46	25.00	1,186.46
第十二年	1,272.03	25.00	1,247.03
第十三年	1,335.63	285.00	1,050.63
第十四年	1,402.41	25.00	1,377.41
第十五年	1,472.53	25.00	1,447.53
合计	13,704.01	560.00	13,144.01

（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

中山市 2021-2023 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.37%、0.49%、5.60%，近三年平均增速 4.82%，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 4.82%。

假设自融资开始日起第十五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，以融资开始日起第十五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十五年数据计算，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 4.82% 的 100%	按 GDP 增速孰低 值 4.82% 的 90%	按 GDP 增速孰低 值 4.82% 的 80%
同茂小学对面地块面 积 55 亩	9,706.64	9,057.92	8,449.67
永丰新村周边地块面 积 85 亩	15,001.17	13,998.61	13,058.58
中山市小榄镇盛丰社 区土地	17,860.76	16,671.64	15,556.68
储备中心 144-1	11,083.83	10,345.13	9,652.51
储备中心 144-2	313.53	292.63	273.04
储备中心 144-3	384.87	359.22	335.17
储备中心 145-1	5,688.97	5,309.82	4,954.32
储备中心 145-2	27,505.45	25,672.31	23,953.50
储备中心 145-3	2,150.82	2,007.47	1,873.07
小榄镇坦背村第一经 济合作社地块	32,550.14	30,378.46	28,342.23
合计	122,246.18	114,093.22	106,448.78

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	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目自身收益	项目地块收益	收益合计
已融资	35,900.00	14,367.95	50,267.95			
第一年		1,086.25	1,086.25	0.00		0.00
第二年		1,086.25	1,086.25	0.00		0.00
第三年		1,086.25	1,086.25	0.00		0.00
第四年		1,086.25	1,086.25	835.96		835.96
第五年		1,086.25	1,086.25	879.01		879.01
第六年		1,086.25	1,086.25	924.21		924.21
第七年		1,086.25	1,086.25	971.67		971.67
第八年		1,086.25	1,086.25	1,021.50		1,021.50
第九年		1,086.25	1,086.25	1,073.83		1,073.83
第十年		1,086.25	1,086.25	1,128.77		1,128.77
第十一年		1,086.25	1,086.25	1,186.46		1,186.46
第十二年		1,086.25	1,086.25	1,247.03		1,247.03
第十三年		1,086.25	1,086.25	1,050.63		1,050.63
第十四年		1,086.25	1,086.25	1,377.41		1,377.41
第十五年	27,500.00	1,086.25	28,586.25	1,447.53	121,898.56	123,346.10
合计	63,400.00	30,661.70	94,061.70	13,144.01	121,898.56	135,042.57
本息覆盖倍数	1.44					

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	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目自身收益	项目地块收益	收益合计

已融资	35,900.00	14,367.95	50,267.95			
第一年		1,086.25	1,086.25	0.00		0.00
第二年		1,086.25	1,086.25	0.00		0.00
第三年		1,086.25	1,086.25	0.00		0.00
第四年		1,086.25	1,086.25	752.36		752.36
第五年		1,086.25	1,086.25	791.11		791.11
第六年		1,086.25	1,086.25	831.79		831.79
第七年		1,086.25	1,086.25	874.50		874.50
第八年		1,086.25	1,086.25	919.35		919.35
第九年		1,086.25	1,086.25	966.44		966.44
第十年		1,086.25	1,086.25	1,015.89		1,015.89
第十一年		1,086.25	1,086.25	1,067.81		1,067.81
第十二年		1,086.25	1,086.25	1,122.33		1,122.33
第十三年		1,086.25	1,086.25	945.57		945.57
第十四年		1,086.25	1,086.25	1,239.67		1,239.67
第十五年	27,500.00	1,086.25	28,586.25	1,302.78	114,093.2 2	115,396.00
合计	63,400.00	30,661.70	94,061.70	11,829.61	114,093.2 2	125,922.82
本息覆盖倍数	1.34					

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	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目自身收益	项目地块收益	收益合计
已融资	35,900.00	14,367.95	50,267.95			
第一年		1,086.25	1,086.25	0.00		0.00
第二年		1,086.25	1,086.25	0.00		0.00
第三年		1,086.25	1,086.25	0.00		0.00
第四年		1,086.25	1,086.25	668.77		668.77
第五年		1,086.25	1,086.25	703.21		703.21
第六年		1,086.25	1,086.25	739.37		739.37

第七年		1,086.25	1,086.25	777.34		777.34
第八年		1,086.25	1,086.25	817.20		817.20
第九年		1,086.25	1,086.25	859.06		859.06
第十年		1,086.25	1,086.25	903.01		903.01
第十一年		1,086.25	1,086.25	949.17		949.17
第十二年		1,086.25	1,086.25	997.62		997.62
第十三年		1,086.25	1,086.25	840.51		840.51
第十四年		1,086.25	1,086.25	1,101.93		1,101.93
第十五年	27,500.00	1,086.25	28,586.25	1,158.03	106,448.78	107,606.81
合计	63,400.00	30,661.70	94,061.70	10,515.21	106,448.78	116,963.99
本息覆盖倍数	1.24					

经测算：按项目自身和地块出让收益的 90%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.32；按项目自身收益和地块出让的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.24。因此，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。本次广东省中山市小榄文旅开发及基础设施建设工程对同茂小学对面地块面积 55 亩、永丰新村周边地块面积 85 亩、中山市小榄镇盛丰社区土地 3 块地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小榄文旅开发及基础设施建设工程营运收益和同茂小学对面地块面积 55 亩、永丰新村周边地块面积 85 亩、中山市小榄镇盛丰社区土地 3 块地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，编制广东省中山市小榄文旅开发及基础设施建设工程自身营运收益和对应 2023 年同茂小学对面地块面积 55 亩、永丰新村周边地块面积 85 亩、中山市小榄镇盛丰社区土地 3 块地出让收益汇总预测表（GDP 增速孰低值 4.82% 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) 广东省中山市小榄文旅开发及基础设施建设工程情况说明

1. 项目组织实施机构

根据广东省中山市小榄文旅开发及基础设施建设工程可行性研究报告的批复可知, 该项目实施机构为中山市小榄镇城市建设和管理局。

2. 项目情况

项目名称	广东省中山市小榄文旅开发及基础设施建设工程
项目总投资金额	117, 012. 20 万元
项目建设内容	<ol style="list-style-type: none">1. 中山市小榄镇花园路升级改造工程, 项目总投资 981. 82 万元。2. 中山市小榄镇升平路路面升级改造工程, 项目总投资 1641. 63 万元。3. 中山市小榄镇沙口东路及海傍路改造工程, 项目总投资 2599. 68 万元。4. 中山市小榄镇 2021 年度零散污水管网工程, 项目总投资 376. 74 万元。5. 中山市小榄镇民安北路(北苑路-环镇北路段)改造工程, 项目总投资 2131. 66 万元。6. 中山市小榄镇荣华北路(二期)改造工程, 项目总投资 1138. 14 万元。7. 中山市小榄镇同安南路改造工程, 项目总投资 2133. 89 万元。8. 小榄镇横海涌绩西段拓宽及河岸绿化工程, 项目总投资 929. 6 万元。9. 中山市东升镇同利路道路工程(一期), 项目总投资 17372. 68 万元。10. 中顺大围福兴至石龙堤段达标加固及河岸整治工程, 项目总投资 15035. 86 万元。11. 小榄花城中学正门道路工程项目, 项目总投资 1849. 64 万元。12. 广恒合优对开市政道路工程项目, 项目总投资 387. 91 万元。13. 西环高速出口连接线道路工程项目, 项目总投资 2996. 45 万元。14. 小榄镇(东升片)同兴东路尾用地侧 15 米道路工程项目, 项目总投资 2080. 57 万元。15. 小榄镇污水管网二期工程项目, 项目总投资 2982. 54 万元。16. 小榄镇 2022-2023 年度水利设施改造提升工程, 项目总投资 536. 99 万元。17. 小榄镇金鱼沥涌宝丰段整治工程, 项目总投资 694. 35 万元。18. 小榄镇金鱼沥涌盛丰段整治工程, 项目总投资 1418. 65 万元。

	19. 小榄镇排涝南站、西站高低压设备技改工程，项目总投资 326.03 万元。 20. 小榄镇太平村三渡闸节水闸工程，项目总投资 680.54 万元。 21. 小榄镇永宁、埗西一泵站水泵机组大修工程，项目总投资 332.70 万元。 22. 小榄镇永丰河整治工程，项目总投资 683.79 万元。 23. 小榄镇孖蒙涌整治工程，项目总投资 343.97 万元。 24. 小榄镇华盛项目配套市政道路工程，项目总投资 471.85 万元。 25. 联丰片区道路建设工程项目，项目总投资 2181.18 万元。 26. 小榄镇同乐社区同乐路改造工程（一期）项目，项目总投资 5135.93 万元。 27. 小榄镇污水管网三期工程项目，项目总投资 2997.44 万元。 28. 小榄镇镇内道路改造工程，项目总投资 2979.25 万元。 29. 东宝南路至民诚西路桥梁改扩建工程项目，项目总投资 1418.31 万元。 30. 广东省中山市小榄镇益隆兆龙道路建设工程项目，项目总投资 11441.82 万元。 31. 东兆路（丽城路-G105 国道段）建设工程项目，项目总投资 3540.27 万元。 32. 经五路道路建设工程项目，项目总投资 8785.56 万元。 33. 龙昌路建设工程项目，项目总投资 18404.76 万元。
项目建设工期	2022 年 1 月- 2027 年 12 月
项目正式运营日期	土地租赁开始于 2028 年 1 月
项目获批情况	33 个子项目批复如下

序号	名称	项目获批情况
1	中山市小榄镇花园路升级改造工程	本项目已取得《中山市小榄镇审批服务局关于中山市小榄镇花园路升级改造工程可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2021〕5号）。
2	中山市小榄镇升平路路面升级改造工程	本项目已取得《中山市小榄镇审批服务局关于中山市小榄镇升平路路面升级改造工程可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2021〕7号）。
3	中山市小榄镇沙口东路及海傍路改造工程	本项目已取得《中山市小榄镇审批服务局关于中山市小榄镇沙口东路及海傍路改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2021〕4号）。
4	中山市小榄镇2021年度零散污水管网工程	本项目已取得《中山市小榄镇审批服务局关于中山市小榄镇2021年度零散污水管网工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2021〕19号）。
5	中山市小榄镇民安北	本项目已取得《中山市小榄镇审批服务局关于中山市小榄镇

	路（北苑路-环镇北路段）改造工程	民安北路（北苑路-环镇北路段）改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2021〕6号）。 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：中发改小榄投审〔2021〕13号）。
6	中山市小榄镇荣华北路（二期）改造工程	本项目已取得《中山市小榄镇审批服务局关于中山市小榄镇荣华北路（二期）改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2021〕9号）。 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：中发改小榄投审〔2021〕12号）。
7	中山市小榄镇同安南路改造工程	本项目已取得《中山市小榄镇审批服务局关于中山市小榄镇同安南路改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2020〕12号）。 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：中发改小榄投审〔2021〕11号）。
8	小榄镇横海涌绩西段拓宽及河岸绿化工程	本项目已取得《中山市小榄镇发展和改革局关于小榄镇横海涌绩西段拓宽及河岸绿化工程项目的批复》（中发改小榄审批〔2019〕4号）。 本项目已取得《关于小榄镇横海涌绩西段拓宽及河岸绿化工程初步设计的批复》（中水审复〔2020〕113号）。
9	中山市东升镇同利路道路工程（一期）	本项目已取得《中山市东升镇经济发展和科技信息局关于中山市东升镇同利路道路工程（一期）项目可行性研究报告的批复》（中发改东升投审〔2021〕1号）。 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改小榄投审〔2022〕6号）。
10	中顺大围福兴至石龙堤段达标加固及河岸整治工程	本项目已取得《中山市发展和改革局关于中顺大围福兴至石龙堤段达标加固及河岸整治工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄审批〔2017〕110号）。 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：中发改投审〔2020〕17号）。
11	小榄花城中学正门道路工程项目	本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于小榄花城中学正门道路工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2022〕8号）。
12	广恒合优对开市政道路工程项目	本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于广恒合优对开市政道路工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2022〕12号）。
13	西环高速出口连接线道路工程项目	本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于西环高速出口连接线道路工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2022〕10号）。
14	小榄镇（东升片）同兴东路尾用地侧15米道路工程项目	本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于小榄镇（东升片）同兴东路尾用地侧15米道路工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审

		[2022] 9号)。
15	小榄镇污水管网二期工程项目	本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室(中山市小榄镇行政审批局)关于小榄镇污水管网二期工程项目可行性研究报告的批复》(中发改小榄投审[2022] 11号)。
16	小榄镇2022-2023年度水利设施改造提升工程	本项目已取得《关于小榄镇2022-2023年度水利设施改造提升工程初步设计的批复》(中水小榄审复[2023] 2号)。
17	小榄镇金鱼沥涌宝丰段整治工程	本项目已取得《关于小榄镇金鱼沥涌宝丰段整治工程初步设计的批复》(中水小榄审复[2022] 3号)。 本项目已取得《关于小榄镇金鱼沥涌宝丰段整治工程设计变更的批复》(中水小榄审复[2022] 5号)。
18	小榄镇金鱼沥涌盛丰段整治工程	本项目已取得《中山市小榄镇发展和改革局关于中山市小榄镇金鱼沥涌盛丰段整治工程可行性研究报告的批复》(中发改小榄审批[2016] 8号)。
19	小榄镇排涝南站、西站高低压设备技改工程	本项目已取得《中山市小榄镇发展和改革局关于小榄镇排涝南站、西站高低压设备技改工程项目的批复》(中发改小榄审批[2018] 1号)。
20	小榄镇太平村三渡闸节水闸工程	本项目已取得《关于小榄镇太平村三渡闸节水闸工程初步设计的批复》(中水小榄审复[2022] 2号)。
21	小榄镇永宁、埗西一泵站水泵机组大修工程	本项目已取得《中山市小榄镇审批服务局关于小榄镇永宁、埗西一泵站水泵机组大修工程项目可行性研究报告的批复》(中发改小榄投审[2021] 16号)。 本项目已取得《关于小榄镇永宁、埗西一泵站水泵机组大修工程初步设计的批复》(中水小榄审复[2021] 4号)。
22	小榄镇永丰河整治工程	本项目已取得《关于小榄镇永丰河整治工程初步设计的批复》(中水小榄审复[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》(中发改投审[2023] 2号)。 本项目已取得《关于小榄镇永丰河整治工程设计变更的批复》(中水小榄审复[2023] 1号)。
23	小榄镇孖蒙涌整治工程	本项目已取得《关于小榄镇孖蒙涌整治工程初步设计的批复》(中水小榄审复[2022] 1号)。 本项目已取得《关于小榄镇孖蒙涌整治工程设计变更的批复》(中水小榄审复[2022] 4号)。 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改投审[2023] 1号)。
24	小榄镇华盛项目配套市政道路工程	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改小榄投审[2023] 16号)。
25	联丰片区道路建设工程项目	本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室(中山市小榄镇行政审批局)关于联丰片区道路建设工程项目可行性研究报告的批复》(中发改小榄投审[2023] 9号)。

26	小榄镇同乐社区同乐路改造工程（一期）项目	本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于小榄镇同乐社区同乐路改造工程（一期）项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2023〕14号）。
27	小榄镇污水管网三期工程项目	本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于小榄镇污水管网三期工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2023〕6号）。 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改小榄投审〔2023〕12号）。
28	小榄镇镇内道路改造工程项目	本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于小榄镇镇内道路改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2023〕7号）。 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改小榄投审〔2023〕13号）。
29	东宝南路至民诚西路桥梁改扩建工程项目	本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于东宝南路至民诚西路桥梁改扩建工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2023〕18号）。
30	广东省中山市小榄镇益隆兆龙道路建设工程项目	本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于广东省中山市小榄镇益隆兆龙道路建设工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2024〕5号）。
31	东兆路（丽城路-G105国道段）建设工程项目	本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于东兆路（丽城路-G105国道段）建设工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2024〕16号）。
32	经五路道路建设工程项目	本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于经五路道路建设工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2024〕13号）。
33	龙昌路建设工程项目	本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于龙昌路建设工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2024〕11号）。

（二）项目营运收入及成本估算

1. 收入预测

本项目建成正式运营后主要收入包括租赁收入。

项目建成后有数个物业可供出租，租金每年递增 5%。东升片区白鲤村：14.19 亩，租金 4.47 万元/年；同茂工业大道西旁土地：用地面积：920 m²，租金 20.28 万元/年；棒球小镇项目：用地面积 52.8058 亩，租金 173.84 万元/年；同茂小学

对面地块，面积 55 亩，租金 227.14 万元/年；永丰新村周边地块，面积 85 亩，租金 428.3 万元/年（根据周边土地租地情况，按租期 10 年期，租金每月约 8 元/平方米）；同茂小学旁土地，用地面积：757.8 m²，租金 6.93 万元/年。每年按 5% 增长。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	租赁收入	合计
第一年		
第二年		
第三年		
第四年	860.96	860.96
第五年	904.01	904.01
第六年	949.21	949.21
第七年	996.67	996.67
第八年	1,046.50	1,046.50
第九年	1,098.83	1,098.83
第十年	1,153.77	1,153.77
第十一年	1,211.46	1,211.46
第十二年	1,272.03	1,272.03
第十三年	1,335.63	1,335.63
第十四年	1,402.41	1,402.41
第十五年	1,472.53	1,472.53
合计	13,704.01	13,704.01

2. 成本预测

本项目建成正式运营后主要支出包括养护费、管理费用和大修工程费。

（1）养护费参考项目区域现有道路养护费用的投入情况，确定本项目通车年养护为 20 万/年。

（2）管理费用参考项目区域现有道路养护费用的投入情况，管理费用为 5 万/年。

（3）大修工程费按该年份养护费的 13 倍计。

成本测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	养护费	管理费用	大修工程费	合计
第一年				0.00
第二年				0.00
第三年				0.00
第四年	20.00	5.00		25.00
第五年	20.00	5.00		25.00
第六年	20.00	5.00		25.00
第七年	20.00	5.00		25.00
第八年	20.00	5.00		25.00
第九年	20.00	5.00		25.00
第十年	20.00	5.00		25.00
第十一年	20.00	5.00		25.00
第十二年	20.00	5.00		25.00
第十三年	20.00	5.00	260.00	285.00
第十四年	20.00	5.00		25.00
第十五年	20.00	5.00		25.00
合计	240.00	60.00	260.00	560.00

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算, 广东省中山市小榄文旅开发及基础设施建设工程在债券存续期内的项目营运收益为 13,144.01 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	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00
第四年	860.96	25.00	835.96
第五年	904.01	25.00	879.01
第六年	949.21	25.00	924.21
第七年	996.67	25.00	971.67
第八年	1,046.50	25.00	1,021.50

第九年	1,098.83	25.00	1,073.83
第十年	1,153.77	25.00	1,128.77
第十一年	1,211.46	25.00	1,186.46
第十二年	1,272.03	25.00	1,247.03
第十三年	1,335.63	285.00	1,050.63
第十四年	1,402.41	25.00	1,377.41
第十五年	1,472.53	25.00	1,447.53
合计	13,704.01	560.00	13,144.01

(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

地块名称	地块位置	面积 (m ²)	土地用途 (用地性质)
同茂小学对面地块 面积 55 亩	中山东升镇白鲤村“大南角”	36,666.85	工业用地
永丰新村周边地块 面积 85 亩	中山市东升镇同茂村“同茂围”	56,666.95	工业用地
中山市小榄镇盛丰社区土地	中山市小榄镇盛丰社区	10,520.20	二类居住用地
储备中心 144-1	中山市小榄镇东升村“旧圩场”	16,121.60	二类居住用地
储备中心 144-2	中山市小榄镇东升村“旧圩场”	456.03	二类居住用地
储备中心 144-3	中山市小榄镇东升村“旧圩场”	559.80	二类居住用地
储备中心 145-1	中山市小榄镇东升“鸡笼墟”	8,274.70	二类居住用地
储备中心 145-2	中山市小榄镇东升“鸡笼墟”	40,007.10	二类居住用地

储备中心 145-3	中山市小榄镇东升“鸡笼墟”	3,128.40	二类居住用地
小榄镇坦背村第一经济合作社地块	小榄镇坦背村第一经济合作社	76,462.50	二类居住用地

2. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

广东省中山市小榄文旅开发及基础设施建设工程融资涉及 10 个储备地块，目前已完成收储，五通一平未完成。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和中山市政府专项债券。

3. 资金平衡

广东省中山市小榄文旅开发及基础设施建设工程专项融资债券涉及 3 个土地储备地块，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参考中山市小榄镇城市建设和管理局对本地块的土地估价，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

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)	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
同茂小学对面 地块面积 55 亩	工业用地	工业用地	40	宗地红线外 “五通”及红 线内场地未 平整	宗地红线外 “五通”及 红线内场地 未平整	出让	
永丰新村周边 地块面积 85 亩	工业用地	工业用地	40	宗地红线外 “五通”及红 线内场地未 平整	宗地红线外 “五通”及 红线内场地 未平整	出让	
中山市小榄镇 盛丰社区土地	二类居住 用地	二类居 住用地	70	宗地红线外 “五通”及红 线内场地未 平整	宗地红线外 “五通”及 红线内场地 未平整	出让	
储备中心 144-1	二类居住 用地	二类居 住用地	70	宗地红线外 “五通”及红 线内场地未 平整	宗地红线外 “五通”及 红线内场地 未平整	出让	
储备中心 144-2	二类居住 用地	二类居 住用地	70	宗地红线外 “五通”及红 线内场地未 平整	宗地红线外 “五通”及 红线内场地 未平整	出让	
储备中心 144-3	二类居住 用地	二类居 住用地	70	宗地红线外 “五通”及红 线内场地未 平整	宗地红线外 “五通”及 红线内场地 未平整	出让	
储备中心 145-1	二类居住 用地	二类居 住用地	70	宗地红线外 “五通”及红 线内场地未 平整	宗地红线外 “五通”及 红线内场地 未平整	出让	
储备中心 145-2	二类居住 用地	二类居 住用地	70	宗地红线外 “五通”及红 线内场地未 平整	宗地红线外 “五通”及 红线内场地 未平整	出让	

储备中心 145-3	二类居住用地	二类居住用地	70	宗地红线外“五通”及红线内场地未平整	宗地红线外“五通”及红线内场地未平整	出让	
小榄镇坦背村第一经济合作社地块	二类居住用地	二类居住用地	70	宗地红线外“五通”及红线内场地未平整	宗地红线外“五通”及红线内场地未平整	出让	

地价测算表二

位置	设定土地使用权年限(年)	用地面积(亩/m ²)	单位面积地价(万元)	总价(万元)	备注
同茂小学对面地块面积 55 亩	估价期日的用地性质	36,666.85	1,874.99	6,875.00	全部出让
永丰新村周边地块面积 85 亩	工业用地	56,666.95	1,874.99	10,625.00	全部出让
中山市小榄镇盛丰社区土地	工业用地	10,520.20	11,979.05	12,602.20	全部出让
储备中心 144-1	二类居住用地	16,121.60	2,428.00	7,828.65	全部出让
储备中心 144-2	二类居住用地	456.03	2,428.00	221.45	全部出让
储备中心 144-3	二类居住用地	559.80	2,428.00	271.84	全部出让
储备中心 145-1	二类居住用地	8,274.70	2,428.00	4,018.19	全部出让
储备中心 145-2	二类居住用地	40,007.10	2,428.00	19,427.45	全部出让
储备中心 145-3	二类居住用地	3,128.40	2,428.00	1,519.15	全部出让
小榄镇坦背村第一经济合作社地块	二类居住用地	76,462.50	1,505.00	23,015.21	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（4.82%）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地区近三年 GDP 增速孰低值（4.82%）

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	...	第十五年
1	同茂小学对面地块 面积 55 亩	6,875.00	7,206.38	7,553.72	7,917.81	8,299.45	8,699.48	9,118.80	...	13,929.48
2	永丰新村周边地块 面积 85 亩	10,625.00	11,137.13	11,673.93	12,236.62	12,826.42	13,444.66	14,092.69	...	21,527.38
3	中山市小榄镇盛丰 社区土地	12,602.20	13,209.63	13,846.33	14,513.73	15,213.29	15,946.57	16,715.19	...	25,533.41
4	储备中心 144-1	7,828.65	8,205.99	8,601.52	9,016.11	9,450.69	9,906.21	10,383.69	...	15,861.68
5	储备中心 144-2	221.45	232.12	243.31	255.04	267.33	280.22	293.72	...	448.68
6	储备中心 144-3	271.84	284.94	298.68	313.07	328.16	343.98	360.56	...	550.77
7	储备中心 145-1	4,018.19	4,211.87	4,414.88	4,627.68	4,850.74	5,084.54	5,329.62	...	8,141.29
8	储备中心 145-2	19,427.45	20,363.85	21,345.39	22,374.24	23,452.67	24,583.09	25,768.00	...	39,362.08
9	储备中心 145-3	1,519.15	1,592.37	1,669.13	1,749.58	1,833.91	1,922.30	2,014.96	...	3,077.96
10	小榄镇坦背村第一 经济合作社地块	23,015.21	24,124.55	25,287.35	26,506.20	27,783.80	29,122.98	30,526.70	...	46,631.28
合计	合计	86,404.14	90,568.82	94,934.24	99,510.07	104,306.46	109,334.03	114,603.93	...	175,064.02

测算表二：预计土地价格增速为中山市地区近三年 GDP 增速孰低值的 90%，即增幅 4.34%。

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	...	第十五年
1	同茂小学对面地块 面积 55 亩	6, 875. 00	7, 173. 38	7, 484. 70	7, 809. 54	8, 148. 47	8, 502. 11	8, 871. 10	...	13, 002. 75
2	永丰新村周边地块 面积 85 亩	10, 625. 00	11, 086. 13	11, 567. 26	12, 069. 28	12, 593. 09	13, 139. 63	13, 709. 89	...	20, 095. 16
3	中山市小榄镇盛丰 社区土地	12, 602. 20	13, 149. 14	13, 719. 81	14, 315. 25	14, 936. 53	15, 584. 78	16, 261. 16	...	23, 834. 66
4	储备中心 144-1	7, 828. 65	8, 168. 41	8, 522. 92	8, 892. 82	9, 278. 76	9, 681. 46	10, 101. 64	...	14, 806. 39
5	储备中心 144-2	221. 45	231. 06	241. 09	251. 55	262. 47	273. 86	285. 74	...	418. 83
6	储备中心 144-3	271. 84	283. 64	295. 95	308. 79	322. 19	336. 18	350. 77	...	514. 13
7	储备中心 145-1	4, 018. 19	4, 192. 58	4, 374. 54	4, 564. 40	4, 762. 49	4, 969. 18	5, 184. 85	...	7, 599. 65
8	储备中心 145-2	19, 427. 45	20, 270. 60	21, 150. 34	22, 068. 27	23, 026. 03	24, 025. 36	25, 068. 06	...	36, 743. 31
9	储备中心 145-3	1, 519. 15	1, 585. 08	1, 653. 87	1, 725. 65	1, 800. 55	1, 878. 69	1, 960. 23	...	2, 873. 18
10	小榄镇坦背村第一 经济合作社地块	23, 015. 21	24, 014. 07	25, 056. 28	26, 143. 73	27, 278. 36	28, 462. 24	29, 697. 51	...	43, 528. 88
合计	合计	86, 404. 14	90, 154. 08	94, 066. 77	98, 149. 27	102, 408. 95	106, 853. 50	111, 490. 94	...	163, 416. 93

测算表三：预计土地价格增速为中山市地区近三年 GDP 增速孰低值的 80%，即增幅 3. 86%

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	...	第十五年
----	----	------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------

1	同茂小学对面地块 面积 55 亩	6,875.00	7,140.38	7,415.99	7,702.25	7,999.56	8,308.34	8,629.04	...	12,133.82
2	永丰新村周边地块 面积 85 亩	10,625.00	11,035.13	11,461.08	11,903.48	12,362.95	12,840.16	13,335.79	...	18,752.26
3	中山市小榄镇盛丰 社区土地	12,602.20	13,088.65	13,593.87	14,118.59	14,663.57	15,229.58	15,817.45	...	22,241.87
4	储备中心 144-1	7,828.65	8,130.83	8,444.69	8,770.65	9,109.20	9,460.81	9,826.00	...	13,816.93
5	储备中心 144-2	221.45	230.00	238.87	248.09	257.67	267.62	277.95	...	390.84
6	储备中心 144-3	271.84	282.33	293.23	304.55	316.30	328.51	341.19	...	479.77
7	储备中心 145-1	4,018.19	4,173.30	4,334.39	4,501.69	4,675.46	4,855.93	5,043.37	...	7,091.79
8	储备中心 145-2	19,427.45	20,177.35	20,956.19	21,765.10	22,605.23	23,477.80	24,384.04	...	34,287.87
9	储备中心 145-3	1,519.15	1,577.79	1,638.69	1,701.95	1,767.64	1,835.87	1,906.74	...	2,681.18
10	小榄镇坦背村第一 经济合作社地块	23,015.21	23,903.60	24,826.28	25,784.57	26,779.86	27,813.56	28,887.16	...	40,619.99
合计	合计	86,404.14	89,739.34	93,203.28	96,800.93	100,537.45	104,418.19	108,448.73	...	152,496.31

②. 土地出让收益预测：按自融资开始日起第 15 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地区近三年 GDP 增速孰低值（4.82%）

金额单位：人民币万元

序号	项 目	同茂小学 对面地块 面积 55 亩	永丰新村 周边地块 面积 85 亩	中山市小 榄镇盛丰 社区土地	储备中心 144-1	储备 中心 144-2	储备 中心 144-3	储备中 心 145-1	储备中心 145-2	储备中 心 145-3	小榄镇坦 背村第一 经济合作 社地块	合计
一	土地 出 让 收 入	13,929.4 8	21,527.3 8	25,533.4 1	15,861.6 8	448.6 8	550.7 7	8,141.2 9	39,362.0 8	3,077.9 6	46,631.2 8	175,064.0 2
二	相 关 成 本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	土 地 开 发 成 本	4,222.85	6,526.22	7,672.65	4,777.85	135.1 5	165.9 0	2,452.3 2	11,856.6 3	927.14	14,081.1 4	52,817.84
2	基	4,222.85	6,526.22	7,672.65	4,777.85	135.1	165.9	2,452.3	11,856.6	927.14	14,081.1	52,817.84

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	同茂小学对面地块面积55亩	13,929.48	1,387.45	1,392.95	1,387.45	55.00	4,222.85
2	永丰新村周边地块面积85亩	21,527.38	2,144.24	2,152.74	2,144.24	85.00	6,526.22
3	中山市小榄镇盛丰社区土地	25,533.41	2,551.76	2,553.34	2,551.76	15.78	7,672.65
4	储备中心144-1	15,861.68	1,583.75	1,586.17	1,583.75	24.18	4,777.85
5	储备中心144-2	448.68	44.80	44.87	44.80	0.68	135.15

6	储备中心 144-3	550.77	54.99	55.08	54.99	54.99	0.84	165.90
7	储备中心 145-1	8,141.29	812.89	814.13	812.89	812.89	12.41	2,452.32
8	储备中心 145-2	39,362.08	3,930.21	3,936.21	3,930.21	3,930.21	60.01	11,856.63
9	储备中心 145-3	3,077.96	307.33	307.80	307.33	307.33	4.69	927.14
10	小榄镇坦背 村第一经济 合作社地块	46,631.28	4,651.66	4,663.13	4,651.66	4,651.66	114.69	14,081.14
	合计	175,064.02	17,469.07	17,506.40	17,469.07	17,469.07	373.30	52,817.84

测算表二：预计土地价格增速为中山市地区近三年GDP增速孰低值的90%，即增幅4.34%。

金额单位：人民币万元

序号	项 目	同茂小学 对面地块 面积55 亩	永丰新村 周边地块 面积85 亩	中山市小 榄镇盛丰 社区土地	储备中心 144-1	储备 中心 144-2	储备 中心 144-3	储备中 心145-1	储备中心 145-2	储备中 心145-3	小榄镇坦 背村第一 经济合作 社地块	合计
一	土 地 出 让 收 入	13,002.7 5	20,095.1 6	23,834.6 6	14,806.3 9	418.8 3	514.1 3	7,599.6 5	36,743.3 1	2,873.1 8	43,528.8 8	163,416.9 3
二	相 关 成 本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	土 地 开 发 成 本	3,944.83	6,096.55	7,163.02	4,461.26	126.2 0	154.9 1	2,289.8 2	11,071.0 0	865.71	13,150.4 2	49,323.72
2	基	3,944.83	6,096.55	7,163.02	4,461.26	126.2	154.9	2,289.8	11,071.0	865.71	13,150.4	49,323.72

本政策成本					0	1	2	0		2	
三	9,057.92	13,998.6 1	16,671.6 4	10,345.1 3	292.6 3	359.2 2	5,309.8 2	25,672.3 1	2,007.4 7	30,378.4 6	114,093.2 2
	用于资金平衡土地的相关收益										

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,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	同茂小学对面地块面积55亩	13,002.75	1,294.77	1,300.27	1,294.77	55.00	3,944.83
2	永丰新村周边地块面积85亩	20,095.16	2,001.02	2,009.52	2,001.02	85.00	6,096.55
3	中山市小榄镇盛丰社区土地	23,834.66	2,381.89	2,383.47	2,381.89	15.78	7,163.02
4	储备中心144-1	14,806.39	1,478.22	1,480.64	1,478.22	24.18	4,461.26
5	储备中心144-2	418.83	41.81	41.88	41.81	0.68	126.20
6	储备中心144-3	514.13	51.33	51.41	51.33	0.84	154.91

7	储备中心 145-1	7,599.65	758.72	759.96	758.72	12.41	2,289.82
8	储备中心 145-2	36,743.31	3,668.33	3,674.33	3,668.33	60.01	11,071.00
9	储备中心 145-3	2,873.18	286.85	287.32	286.85	4.69	865.71
10	小榄镇坦背村 第一经济合作 社地块	43,528.88	4,341.42	4,352.89	4,341.42	114.69	13,150.42
	合计	163,416.93	16,304.36	16,341.69	16,304.36	373.30	49,323.72

测算表三：预计土地价格增速为中山市地区近三年GDP增速孰低值的80%，即增幅3.86%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	同茂小学 对面地块 面积55 亩	永丰新村 周边地块 面积85 亩	中山市小 榄镇盛丰 社区土地	储备中心 144-1	储备中 心 144-2	储备 中心 144-3	储备中 心145-1	储备中心 145-2	储备中 心145-3	小榄镇坦 背村第一 经济合作 社地块	合计
一	土地 出 让 收 入	12,133.8 2	18,752.2 6	22,241.8 7	13,816.9 3	390.8 4	479.7 7	7,091.7 9	34,287.8 7	2,681.1 8	40,619.9 9	152,496.3 1
二	相 关 成 本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	土 地 开 发 成 本	3,684.15	5,693.68	6,685.18	4,164.43	117.8 0	144.6 0	2,137.4 7	10,334.3 7	808.11	12,277.7 5	46,047.53
2	基 本 政	3,684.15	5,693.68	6,685.18	4,164.43	117.8 0	144.6 0	2,137.4 7	10,334.3 7	808.11	12,277.7 5	46,047.53

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	同茂小学对面地块面积55亩	12,133.82	1,207.88	1,213.38	1,207.88	55.00	3,684.15
2	永丰新村周边地块面积85亩	18,752.26	1,866.73	1,875.23	1,866.73	85.00	5,693.68
3	中山市小榄镇盛丰社区土地	22,241.87	2,222.61	2,224.19	2,222.61	15.78	6,685.18
4	储备中心144-1	13,816.93	1,379.27	1,381.69	1,379.27	24.18	4,164.43
5	储备中心144-2	390.84	39.02	39.08	39.02	0.68	117.80

6	储备中心 144-3	479.77	47.89	47.98	47.89	0.84	144.60
7	储备中心 145-1	7,091.79	707.94	709.18	707.94	12.41	2,137.47
8	储备中心 145-2	34,287.87	3,422.79	3,428.79	3,422.79	60.01	10,334.37
9	储备中心 145-3	2,681.18	267.65	268.12	267.65	4.69	808.11
10	小榄镇坦背 村第一经济 合作社地块	40,619.99	4,050.53	4,062.00	4,050.53	114.69	12,277.75
	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

根据上述测算，在按中山市地区近三年 **GDP** 增速孰低值 4.82% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 122,246.18 万元；

同理计算，中山市地区近三年 **GDP** 增速孰低值的 90% 即 4.34% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益 114,093.22 万元；

同理计算，在按中山市地区近三年 **GDP** 增速孰低值的 80% 即 3.86% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 106,448.78 万元。

四、还本付息的测算

经上述测算，在广东省中山市小榄文旅开发及基础设施建设工程营运收益与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前提下，本次评价的广东省中山市小榄文旅开发及基础设施建设工程，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 **GDP** 增速孰低值的 100%、90%、80% 比例增长时，预期广东省中山市小榄文旅开发及基础设施建设工程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。

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)

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

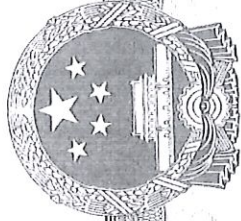
组织形式: 普通合伙

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

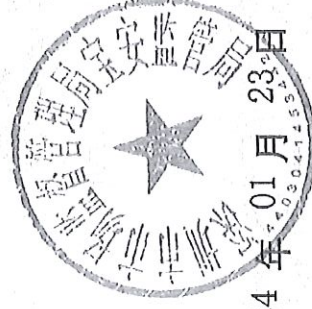
主要经营场所 深圳市宝安区新安街道兴东社区67区留芳路2号凌云研发楼401



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与企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
- 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

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>