

广东省中山市翠亨新区双创示范基地基础设施建设项目  
专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告  
广合专字[2025]G12000070038 号

---

目录

一、报告正文.....	1-16
二、附件	
项目收益及现金流入评价说明.....	17-42



## 广东省中山市翠亨新区双创示范基地基础设施建设项目 专项债券项目收益与融资自求平衡专项评价报告

广合专字[2025]G12000070038 号

中山翠亨新区管理委员会:

我们接受中山翠亨新区管理委员会（以下简称“翠亨新区管委会”）委托，对广东省中山市翠亨新区双创示范基地基础设施建设项目（以下简称“双创基地建设项目”）专项债券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》。翠亨新区管委会对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在翠亨新区管委会对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的双创基地建设项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（入廊费收入、公建配套物业收入）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。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

总体评价结果如下:

一、应付本息情况

(1) 本次专项债用于广东省中山市翠亨新区双创示范基地基础设施建设项目，专项债券规模为 20,000.00 万元。

本次预计专项债券资金 20,000.00 万元，融资利率 4.20%，期限为三十年，第三十年末偿还本金。

预计 2025 年拟发行 148,362.00 万元，融资利率 4.20%，期限为三十年，第三十年末偿还本金。

具体应还本付息情况如下：

表 1-1：广东省中山市翠亨新区双创示范基地基础设施建设项目  
2025 年 1 月专项债 20,000.00 万元本期还本付息计算总表

单位：万元

发行额度	利率	年限	应付利息	应付本息合计
20,000.00	4.20%	30	25,200.00	45,200.00

(2) 双创基地项目预计总投资为 1,666,899.416 万元，其中：建安工程费用 1,314,033.11 万元，工程建设其他费用 258,674.06 万元，预备费 94,192.25 万元。涵盖道路、管廊、污水处理设施建设等 18 项工程项目。项目已在 2021 年至 2024 年 11 月申请并获批专项债券资金 631,638 万元，预计总发行专项债券资金 800,000.00 万元，本次资金平衡已将未来发行的本息进行覆盖。

表 1-2：2021-2055 年还本付息计算总表

单位：万元

年度	本期发行 金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	应付利息	还本付息 合计
2021	102,300.00	-	102,300.00	-	-
2022	180,000.00	-	282,300.00	3,316.71	3,316.71
2023	266,500.00	-	548,800.00	9,442.71	9,442.71
2024	82,838.00	-	631,638.00	17,757.51	17,757.51
2025	168,362.00	-	800,000.00	19,616.48	19,616.48
2026	-	-	800,000.00	26,687.68	26,687.68
2027	-	30,000.00	770,000.00	26,687.68	56,687.68
2028	-	-	770,000.00	26,048.68	26,048.68

年度	本期发行 金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	应付利息	还本付息 合计
2029	-	-	770,000.00	26,048.68	26,048.68
2030	-	-	770,000.00	26,048.68	26,048.68
2031	-	102,300.00	667,700.00	26,048.68	128,348.68
2032	-	-	667,700.00	22,731.97	22,731.97
2033	-	-	667,700.00	22,731.97	22,731.97
2034	-	36,588.00	631,112.00	22,731.97	59,319.97
2035	-	-	631,112.00	21,960.12	21,960.12
2036	-	-	631,112.00	21,960.12	21,960.12
2037	-	-	631,112.00	21,960.12	21,960.12
2038	-	-	631,112.00	21,960.12	21,960.12
2039	-	-	631,112.00	21,960.12	21,960.12
2040	-	-	631,112.00	21,960.12	21,960.12
2041	-	-	631,112.00	21,960.12	21,960.12
2042	-	-	631,112.00	21,960.12	21,960.12
2043	-	-	631,112.00	21,960.12	21,960.12
2044	-	1,250.00	629,862.00	21,960.12	23,210.12
2045	-	-	629,862.00	21,929.00	21,929.00
2046	-	-	629,862.00	21,929.00	21,929.00
2047	-	-	629,862.00	21,929.00	21,929.00
2048	-	-	629,862.00	21,929.00	21,929.00
2049	-	-	629,862.00	21,929.00	21,929.00
2050	-	-	629,862.00	21,929.00	21,929.00
2051	-	-	629,862.00	21,929.00	21,929.00
2052	-	180,000.00	449,862.00	21,929.00	201,929.00
2053	-	266,500.00	183,362.00	15,803.00	282,303.00
2054	-	15,000.00	168,362.00	7,488.20	22,488.20
2055	-	168,362.00	-	7,071.20	175,433.20
2021-2055 合计	800,000.00-	800,000.00	-	701,295.04	1,501,295.04

## 二、出让产生的净现金流入

### A. 土地相关收益及其他收益

#### (1) 基本假设条件及依据

本次双创基地建设项目包括城市道路及管廊建设、智慧城市建设、污水处理设施建设、海绵城市建设，本项目将加快翠亨新区综合开发及配套设施建设，完善翠亨新区基础设施建设，改善翠亨新区投资环境和居住环境，进一步增强新区竞争力，并对粤港澳大湾区建设精神和活力再次延伸。2021年出具的《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》中，翠亨新区管委会提供的双创基地建设项目范围内西二围、东三围等地块，于2021年5月18日关于G28-2020-0145中山市翠亨新区国有建设用地使用权出让公告中，对包括F-38、F-34、F-27等16宗地打包出让。本次将同时参考2022和2023年出让地块，作为未来土地出让参考价。

数据来源于中山市统计局，中山市2019-2023年全市生产总值（GDP）同比增速分别为3.89%、1.55%、1.63%、13.16%、1.82%和6.04%，中山市GDP增速变动不断有回调的情况，本次土地收入预测按照2019-2023年GDP平均增速4.84%进行估值。

中山公共资源交易中心土地出让信息查询，假设土地价格增长率为2019-2023年GDP平均增速4.84%，土地容积率按部门规定，预测出让土地价格。

#### (2) 出让产生的净现金流入

假设以下6宗地块自融资开始日起开始土地挂牌交易（具体挂牌时间详见表2-1），当年挂牌当年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以按2019-2023年GDP平均增速4.84%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，以融资开始日起第三十年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、政府收益、政策性基金的情况，按照保守性原则，土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表出让地块时点数据计算，可用于资金平衡土地相关收益及其他收益（入廊费收入、公建配套物业收入）情况如下：

表 2-1：出让土地时间预算表

挂牌时间	编号	规划用途	面积	容积率
2027	D-30	二类居住用地	85,973.20	2.5
2030	D-04	二类居住用地	104,932.30	3
2032	F-15	商业设施用地	87,092.10	3
2034	G-28	住宅	46,293.76	2.0
2044	D-49	住宅	69,960.10	2.0
2052	E-42	二类居住用地	223,042.40	3
合计			<b>617,293.86</b>	

表 2-2：出让土地收益预测总表

单位：万元

序号	项目	按 2019-2023 年 GDP 平均增速 4.84% 的 100%	按 2019-2023 年 GDP 平均增速 4.84% 的 90%	按 2019-2023 年 GDP 平均增速 4.84% 的 80%
第三十年	6 宗地块	1,984,136.83	1,810,698.74	1,655,163.63

## B. 入廊费收入

双创基地建设项目中包括综合管廊工程，其中翠城道二标段为 PC 项目，项目 2020 年 9 月份完成部分标段施工报建，10 月 30 日开始施工，项目因新区控规 2019 年完成调整，进行方案变更，2020 年上半年完成规划许可证报建。预计 2027 年开始收费。

根据翠亨新区管委会提供的《双创基地建设项目（PC 段）入廊费预测说明》，项目建成后，中山翠亨水务有限公司、中山翠亨能源有限公司和中国电信中山分公司等提供水电、天然气、通信服务的公司将使用综合管廊并产生入廊费收入。

翠亨新区双创基地建设项目新建地下综合管廊 13.3 公里，新建 110 公里 DN400-DN1200 给排水管网，依据《中山市地下综合管廊有偿使用收费参考标准（试行）》文件，按照收费最低管线种类及每年递增 5% 入廊费标准计算。本次营运费用（含日常维护）按照预计每年 600 万元，占收入 40%，并每年递增 5%。

2027-2055 年入廊费收入预测如下：

表 3：入廊费净收入预测总表

单位：万元

项目	按增长率的 100%	按增长率的 90%	按增长率的 80%
入廊费收入	93,483.86	86,134.36	79,449.21
运营费用	37,393.57	34,453.77	31,779.62
净收益	56,090.29	51,680.59	47,669.59

C. 公建配套物业收入

根据翠亨新区管委会提供的资料显示，2023 年-2024 年陆续有 9 个住宅小区落成并交付使用，这些小区将提供 60,471.13 平方米的面积交付翠亨新区政府使用，具体如下：

表 4-1：公建配套物业提供情况

项目	交付时间	公建物业总面积 (平方米)	商业服务设施 (平方米)	服务中心 (平方米)	车位个数 (个)
前岸花园	2022-06-15	10,714.18	-	343.42	-
和筑天汇花园	2023-06-30	11,953.06	-	7,058.77	109
恒大悦珑湾	2024-04-30	14,710.08	-	9,126.70	143
和筑左岸花园	2023-06-30	8,161.36	-	-	62
招商臻湾府	2023-09-15	15,003.68	-	9,305.38	139
常元馨碧花园	2024-6-11	13,074.48	-	8,662.98	135
万科熙海岸花园	2023-12-30	4,700.67	-	4,700.67	47
粤海怡桂花园	2024-6-30	11,932.72	-	6,464.18	107
雅居乐北塔项目—雅海花园	2023-12-15	26,811.79	-	17,672.88	253

根据翠亨新区管委会提供的资料显示，预计到 2025 年将有 5 个楼盘落成并交付使用，这些小区累计将提供 116,990.79 平方米的面积交付翠亨新区政府使用。发展商提供的公建配套物业设施包括商业服务设施、服务中心、停车位，将用于出租用途，上述物业全部用于出租，租金按当地租金水平。根据预测 2022 年出租比率为 90%，以此预计未来出租率。并以每年递增 5%计算租金价格的增长。

本次物业费用按照物业收入 20%作为物业日常维修维护成本进行估算，并每年递增 5%。

以 2027 年起至第三十一年末租金经营的现金流入，可用于资金平衡相关收入情况如下：

**表 5：公建配套物业净收入预测总表**

单位：万元

项目	按增长率的 100%	按增长率的 90%	按增长率的 80%
公建配套物业收入	192,989.33	177,815.97	164,017.25
运营费用	50,302.95	46,347.96	42,482.58
净收益	142,686.38	131,468.01	121,534.67

**D. 停车费及充电桩收入**

翠亨新区预计项目落地后会有 1400 个停车位可出租，目前停车费收入预计为 60 元一天，按照出租率 95%测算，一年（360 天计算）收入约为 2,872.80 万元；翠亨新区目前充电桩收入预计为 80 元一天，预计项目落地后会有 800 个充电桩可出租，按照出租率 95%测算，一年（360 天计算）收入约为 2,188.80 万元，并以每年递增 5% 计算收入的增长。预计从 2027 年开始收费。

管理人员初拟 55 人，参考《2022 年中山市统计年鉴》，中山市城镇职工年均工资 6.2 万元，考虑福利费、住房基金、养老保险等共计 60%，生产期年职工薪酬 545.6 万元，日常维修维护费用占收入 20%，并每年递增 5%。

**表 6：停车费及充电桩收入净收入预测总表**

单位：万元

项目	按增长率的 100%	按增长率的 90%	按增长率的 80%
停车费及充电桩收入	315,452.62	290,652.42	268,094.15
运营费用	160,184.31	147,590.97	136,136.06
净收益	155,268.31	143,061.45	131,958.09

**E. 污水和垃圾处理费收入**

根据翠亨新区双创基地项目建成后的污水处理能力以及《中山市人民政府关于调整污水处理收费标准的通知（中府〔2016〕151 号）》收费标准，居民用水 0.95 元/立方米，预计项目落地后每年产生 1100 万元的污水处理费收入。

翠亨新区垃圾转运站项目日处理量 300 吨，年处理量为 10.8 万吨，根据中山市物价局（中价〔2005〕69 号）《关于城市生活垃圾处理费标准的通知》、中山市发展和



改革局《关于调整中山市商业类生活垃圾处理费标准的通知》等相关文件，预估每吨处理费用为 80 元，则一年处理费用收入为 864 万元，并以每年递增 5% 计算收入的增长。

根据污水和垃圾行业成本分析，预计首年成本约 1,276.60 万元，主要包含：动力成本约 299.70 万元（其中电费按 0.65 元/kW·h 计算，年耗电量 438 万 kW，水费 15 万元/年）、包含设备、车辆的维修和运营成本按 400 万元/年、药剂费按 100 万、人工成本 300 万元/年、污泥和垃圾处置成本按 160 万元/年，检测、绿化以及清洁等其他成本 16.90 万元），并以每年递增 5% 计算成本的增长。

**表 7：污水和垃圾处理费净收入预测总表**

单位：万元

项目	按增长率的 100%	按增长率的 90%	按增长率的 80%
污水和垃圾处理费收入	122,401.81	112,778.81	104,025.78
运营费用	79,561.18	73,306.25	67,616.77
净收益	42,840.63	39,472.56	36,409.01

### F. 广告收入

双创基地项目包含道路工程、人行道工程，翠微道、中淮道、翠航道等多个项目建成后，沿路设置候车亭站点，区内按 3-4 公里设置 1 个站点；预估本项目 50 个站点(25 个点\*2 边)。1 个站点有 2 块广告牌，每块广告牌预计 2000 元/月，则一年总收入预计为 240 万元，并以每年递增 5% 计算收入的增长。

广告及停车位管理等其他费用预计每年 30 万元，日常维修维护预计 48 万元，并每年递增 5%。

**表 8：广告净收入预测总表**

单位：万元

项目	按增长率的 100%	按增长率的 90%	按增长率的 80%
广告收入	14,957.44	13,781.51	12,711.92
运营费用	4,861.18	4,478.98	4,131.36
净收益	10,096.26	9,302.53	8,580.56

### 三、预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（入廊费收入、公建配套物业收入、停车费及充电桩收入、污水垃圾处理收入、广告收入）偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益包括土地挂牌交易产生的现金流入，还有管廊建设提供入廊收入和公建配套物业收入产生的现金流入。土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金，通过查询中山公共资源交易中心土地出让信息，自融资开始日起开始土地挂牌交易（具体挂牌时间详见表 2-1）。预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（入廊费收入、公建配套物业收入、停车费及充电桩收入、污水垃圾处理收入、广告收入）偿还融资本金和利息。双创基地建设项目的本息覆盖本息覆盖倍数结果：

按增速 100%增长的情况下，项目预期本息覆盖倍数为 1.5927；按增速的 90%增长的情况下，项目预期本息覆盖倍数为 1.4502；按增速的 80%增长的情况下，项目预期本息覆盖倍数为 1.3281。

表 9-1：按增速 100%增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付									
	本金	利息	本息合计	土地相关收益（合并）	入廊费收入	公建配套物业收入	停车费及充电桩收入	污水处理收入	广告收入	合计
2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022	-	3,316.71	3,316.71	-	-	-	-	-	-	-
2023	-	9,442.71	9,442.71	-	-	-	-	-	-	-
2024	-	17,757.51	17,757.51	-	-	-	-	-	-	-
2025	-	26,687.68	26,687.68	-	-	-	-	-	-	-
2026	-	26,687.68	26,687.68	-	-	-	-	-	-	-
2027	30,000.00	26,687.68	56,687.68	120,713.94	900.00	2,289.48	2,491.36	687.40	162.00	127,244.18
2028	-	26,048.68	26,048.68	-	945.00	2,403.95	2,615.93	721.77	170.10	6,856.75
2029	-	26,048.68	26,048.68	-	992.25	2,524.36	2,746.72	757.86	178.60	7,199.79
2030	-	26,048.68	26,048.68	203,779.38	1,041.86	2,650.31	2,884.06	795.76	187.54	211,338.91
2031	102,300.00	26,048.68	128,348.68	-	1,093.95	2,783.06	3,028.27	835.53	196.91	7,937.72
2032	-	22,731.97	22,731.97	185,911.86	1,148.65	2,921.86	3,179.68	877.32	206.76	194,246.13
2033	-	22,731.97	22,731.97	-	1,206.08	3,067.93	3,338.66	921.18	217.09	8,750.94
2034	36,588.00	22,731.97	59,319.97	72,399.46	1,266.39	3,221.73	3,505.59	967.25	227.95	81,588.37
2035	-	21,960.12	21,960.12	-	1,329.71	3,382.49	3,680.87	1,015.60	239.35	9,648.02
2036	-	21,960.12	21,960.12	-	1,396.19	3,551.87	3,864.91	1,066.38	251.32	10,130.67
2037	-	21,960.12	21,960.12	-	1,466.00	3,729.13	4,058.16	1,119.70	263.88	10,636.87
2038	-	21,960.12	21,960.12	-	1,539.30	3,915.91	4,261.07	1,175.69	277.07	11,169.04
2039	-	21,960.12	21,960.12	-	1,616.27	4,111.46	4,474.13	1,234.47	290.93	11,727.26

年度	借贷本息支付									
	本金	利息	本息合计	土地相关收益（合并）	入廊费收入	公建配套物业收入	停车费及充电桩收入	污水处理收入	广告收入	合计
2040	-	21,960.12	21,960.12	-	1,697.08	4,317.06	4,697.83	1,296.19	305.48	12,313.64
2041	-	21,960.12	21,960.12	-	1,781.93	4,533.15	4,932.72	1,361.01	320.75	12,929.56
2042	-	21,960.12	21,960.12	-	1,871.03	4,759.81	5,179.36	1,429.05	336.78	13,576.03
2043	-	21,960.12	21,960.12	-	1,964.58	4,997.51	5,438.33	1,500.51	353.63	14,254.56
2044	1,250.00	21,960.12	23,210.12	175,571.46	2,062.81	5,247.50	5,710.24	1,575.53	371.30	190,538.83
2045	-	21,929.00	21,929.00	-	2,165.95	5,509.87	5,995.75	1,654.31	389.87	15,715.75
2046	-	21,929.00	21,929.00	-	2,274.25	5,785.51	6,295.54	1,737.03	409.37	16,501.70
2047	-	21,929.00	21,929.00	-	2,387.96	6,074.47	6,610.32	1,823.88	429.83	17,326.46
2048	-	21,929.00	21,929.00	-	2,507.36	6,378.48	6,940.84	1,915.07	451.32	18,193.07
2049	-	21,929.00	21,929.00	-	2,632.73	6,697.20	7,287.88	2,010.82	473.89	19,102.52
2050	-	21,929.00	21,929.00	-	2,764.36	7,032.34	7,652.27	2,111.36	497.59	20,057.92
2051	-	21,929.00	21,929.00	-	2,902.58	7,383.59	8,034.89	2,216.94	522.46	21,060.46
2052	180,000.00	21,929.00	201,929.00	1,225,760.74	3,047.71	7,753.08	8,436.63	2,327.78	548.59	1,247,874.53
2053	266,500.00	15,803.00	282,303.00	-	3,200.10	8,140.50	8,858.46	2,444.17	576.02	23,219.25
2054	15,000.00	7,488.20	22,488.20	-	3,360.10	8,547.56	9,301.38	2,566.38	604.82	24,380.24
2025	168,362.00	7,071.20	175,433.20	-	3,528.11	8,975.20	9,766.46	2,694.69	635.06	25,599.52
合计	800,000.00	701,295.04	1,501,295.04	-	56,090.29	142,686.38	155,268.31	42,840.63	10,096.26	2,391,118.70
本息覆盖倍数	1.5927									

表 9-2：按增速 90%增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付									
	本金	利息	本息合计	土地相关收益（合并）	入廊费收入	公建配套物业收入	停车费及充电桩收入	污水处理收入	广告收入	合计
2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022	-	3,316.71	3,316.71	-	-	-	-	-	-	-
2023	-	9,442.71	9,442.71	-	-	-	-	-	-	-
2024	-	17,757.51	17,757.51	-	-	-	-	-	-	-
2025	-	26,687.68	26,687.68	-	-	-	-	-	-	-
2026	-	26,687.68	26,687.68	-	-	-	-	-	-	-
2027	30,000.00	26,687.68	56,687.68	119,601.05	-	2,289.48	2,491.36	687.40	162.00	125,231.29
2028	-	26,048.68	26,048.68	-	-	2,392.50	2,603.47	718.33	169.29	5,883.59
2029	-	26,048.68	26,048.68	-	-	2,500.12	2,720.62	750.66	176.91	6,148.31
2030	-	26,048.68	26,048.68	199,116.05	900.00	2,612.74	2,843.06	784.44	184.87	206,441.16
2031	102,300.00	26,048.68	128,348.68	-	940.50	2,730.41	2,970.99	819.74	193.18	7,654.82
2032	-	22,731.97	22,731.97	179,983.32	982.82	2,853.14	3,104.68	856.62	201.88	187,982.47
2033	-	22,731.97	22,731.97	-	1,027.05	2,981.38	3,244.40	895.17	210.96	8,358.96
2034	36,588.00	22,731.97	59,319.97	69,444.15	1,073.26	3,115.55	3,390.40	935.45	220.46	78,179.26
2035	-	21,960.12	21,960.12	-	1,121.56	3,256.07	3,542.96	977.56	230.38	9,128.53
2036	-	21,960.12	21,960.12	-	1,172.03	3,402.19	3,702.40	1,021.54	240.74	9,538.90
2037	-	21,960.12	21,960.12	-	1,224.77	3,555.56	3,869.01	1,067.51	251.58	9,968.43
2038	-	21,960.12	21,960.12	-	1,279.89	3,715.39	4,043.11	1,115.55	262.90	10,416.84
2039	-	21,960.12	21,960.12	-	1,337.48	3,882.52	4,225.05	1,165.75	274.73	10,885.53

年度	借贷本息支付									
	本金	利息	本息合计	土地相关收益（合并）	入廊费收入	公建配套物业收入	停车费及充电桩收入	污水处理收入	广告收入	合计
2040	-	21,960.12	21,960.12	-	1,397.67	4,057.42	4,415.18	1,218.20	287.10	11,375.57
2041	-	21,960.12	21,960.12	-	1,460.56	4,240.10	4,613.86	1,273.03	300.02	11,887.57
2042	-	21,960.12	21,960.12	-	1,526.29	4,430.62	4,821.49	1,330.31	313.52	12,422.23
2043	-	21,960.12	21,960.12	-	1,594.97	4,630.24	5,038.45	1,390.17	327.63	12,981.46
2044	1,250.00	21,960.12	23,210.12	160,787.82	1,666.75	4,838.58	5,265.18	1,452.73	342.37	174,353.43
2045	-	21,929.00	21,929.00	-	1,741.75	5,056.12	5,502.12	1,518.11	357.77	14,175.87
2046	-	21,929.00	21,929.00	-	1,820.13	5,283.68	5,749.72	1,586.43	373.88	14,813.84
2047	-	21,929.00	21,929.00	-	1,902.03	5,521.74	6,008.45	1,657.82	390.70	15,480.74
2048	-	21,929.00	21,929.00	-	1,987.63	5,769.96	6,278.83	1,732.41	408.28	16,177.11
2049	-	21,929.00	21,929.00	-	2,077.07	6,029.59	6,561.37	1,810.37	426.66	16,905.06
2050	-	21,929.00	21,929.00	-	2,170.54	6,301.10	6,856.64	1,891.83	445.85	17,665.96
2051	-	21,929.00	21,929.00	-	2,268.21	6,584.54	7,165.18	1,976.97	465.91	18,460.81
2052	180,000.00	21,929.00	201,929.00	1,081,766.34	2,370.28	6,880.81	7,487.62	2,065.93	486.88	1,101,057.86
2053	266,500.00	15,803.00	282,303.00	-	2,476.94	7,190.37	7,824.56	2,158.90	508.79	20,159.56
2054	15,000.00	7,488.20	22,488.20	-	2,588.41	7,514.07	8,176.67	2,256.06	531.68	21,066.89
2055	168,362.00	7,071.20	175,433.20	-	3,086.72	7,852.02	8,544.62	2,357.57	555.61	22,396.54
合计	<b>800,000.00</b>	<b>701,295.04</b>	<b>1,501,295.04</b>	1,810,698.74	43,195.31	131,468.01	143,061.45	39,472.56	9,302.53	2,177,198.60
本息覆盖倍数	<b>1.4502</b>									

表 9-3：按增速 80%增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付									
	本金	利息	本息合计	土地相关收益（合并）	入廊费收入	公建配套 物业收入	停车费及充电 桩收入	污水处理 收入	广告收入	合计
2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022	-	3,316.71	3,316.71	-	-	-	-	-	-	-
2023	-	9,442.71	9,442.71	-	-	-	-	-	-	-
2024	-	17,757.51	17,757.51	-	-	-	-	-	-	-
2025	-	26,687.68	26,687.68	-	-	-	-	-	-	-
2026	-	26,687.68	26,687.68	-	-	-	-	-	-	-
2027	30,000.00	26,687.68	56,687.68	118,493.30	-	2,289.48	2,491.36	687.40	162.00	124,123.54
2028	-	26,048.68	26,048.68	-	-	2,381.06	2,591.01	714.90	168.48	5,855.45
2029	-	26,048.68	26,048.68	-	-	2,476.30	2,694.66	743.49	175.22	6,089.67
2030	-	26,048.68	26,048.68	194,538.44	900.00	2,575.23	2,802.44	773.23	182.23	201,771.57
2031	102,300.00	26,048.68	128,348.68	-	936.00	2,678.25	2,914.54	804.16	189.52	7,522.47
2032	-	22,731.97	22,731.97	174,217.49	973.44	2,785.40	3,031.12	836.33	197.10	182,040.88
2033	-	22,731.97	22,731.97	-	1,012.38	2,897.08	3,152.37	869.78	204.99	8,136.60
2034	36,588.00	22,731.97	59,319.97	66,596.50	1,052.87	3,012.94	3,278.46	904.57	213.18	75,058.52
2035	-	21,960.12	21,960.12	-	1,094.98	3,133.38	3,409.60	940.75	221.71	8,800.42
2036	-	21,960.12	21,960.12	-	1,138.78	3,258.82	3,545.99	978.38	230.57	9,152.54
2037	-	21,960.12	21,960.12	-	1,184.34	3,388.91	3,687.82	1,017.52	239.80	9,518.39
2038	-	21,960.12	21,960.12	-	1,231.71	3,524.44	3,835.33	1,058.22	249.39	9,899.09
2039	-	21,960.12	21,960.12	-	1,280.98	3,665.46	3,988.74	1,100.55	259.37	10,295.10

年度	借贷本息支付									
	本金	利息	本息合计	土地相关收益（合并）	入廊费收入	公建配套 物业收入	停车费及充电 桩收入	污水处理 收入	广告收入	合计
2040	-	21,960.12	21,960.12	-	1,332.22	3,812.00	4,148.30	1,144.57	269.74	10,706.83
2041	-	21,960.12	21,960.12	-	1,385.51	3,964.49	4,314.23	1,190.35	280.53	11,135.11
2042	-	21,960.12	21,960.12	-	1,440.93	4,123.34	4,486.80	1,237.97	291.76	11,580.80
2043	-	21,960.12	21,960.12	-	1,498.56	4,288.19	4,666.27	1,287.49	303.43	12,043.94
2044	1,250.00	21,960.12	23,210.12	147,188.29	1,558.50	4,459.88	4,852.92	1,338.99	315.56	159,714.14
2045	-	21,929.00	21,929.00	-	1,620.85	4,638.04	5,047.04	1,392.54	328.19	13,026.66
2046	-	21,929.00	21,929.00	-	1,685.68	4,823.50	5,248.92	1,448.25	341.31	13,547.66
2047	-	21,929.00	21,929.00	-	1,753.11	5,016.68	5,458.88	1,506.18	354.96	14,089.81
2048	-	21,929.00	21,929.00	-	1,823.23	5,217.26	5,677.23	1,566.42	369.16	14,653.30
2049	-	21,929.00	21,929.00	-	1,896.16	5,426.04	5,904.32	1,629.08	383.93	15,239.53
2050	-	21,929.00	21,929.00	-	1,972.01	5,643.09	6,140.49	1,694.24	399.28	15,849.11
2051	-	21,929.00	21,929.00	-	2,050.89	5,868.82	6,386.11	1,762.02	415.25	16,483.09
2052	180,000.00	21,929.00	201,929.00	954,129.62	2,132.92	6,103.30	6,641.56	1,832.49	431.86	971,271.75
2053	266,500.00	15,803.00	282,303.00	-	2,218.24	6,433.41	6,907.22	1,905.80	449.14	17,913.81
2054	15,000.00	7,488.20	22,488.20	-	2,306.97	6,691.07	7,183.51	1,982.03	467.11	18,630.69
2055	168,362.00	7,071.20	175,433.20	-	2,698.83	6,958.81	7,470.85	2,061.31	485.79	19,675.59
合计	800,000.00	701,295.04	1,501,295.04	1,655,163.63	40,180.09	121,534.67	131,958.09	36,409.01	8,580.56	1,993,826.05
本息覆盖倍数	1.3281									



#### 四、其他事项说明

本项目为综合项目，申请专项债为 2021-2054 年滚动执行，专项债按总体规模对收益与融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



广东·中山

二〇二五年一月十日

附件：

## 项目收益及现金流入评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次双创基地建设项目包括城市道路及管廊建设、智慧城市建设、污水处理设施建设、科教文卫设施建设及公园绿地建设，本项目将加快翠亨新区综合开发及配套设施建设，完善翠亨新区基础设施建设，改善翠亨新区投资环境和居住环境，进一步增强新区竞争力，并对粤港澳大湾区建设精神和活力再次延伸。

本预测以翠亨新区管委会持有西二围、东三围等地块（详见本说明表 2，）的预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（入廊费收入、公建配套物业收入）为基础，结合双创基地建设项目的建设期、中山市 2019-2023 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，编制地块出让收益预测表（2019-2023 年 GDP 平均增速 4.84% 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）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）土地尚未有明确规划指标文件，参考周边地块规划指标，土地容积率为依据实际规划规定；土地出让价格测算基准年为 2024 年；

（七）土地的楼面地价以同区域成功挂牌出售案例为基础，2022 年 4 月-2023 年 7 月，共挂牌出售 4 宗地块，以此预测可出售楼面地价；

（八）6 宗地块由翠亨新区管委会提供，土地取得未涉及其他融资，本报告暂不反映相关土地取得成本；

（九）入廊费预测基础数据由翠亨新区管委会提供，预测遵循保守性原则，对管廊使用假设按照收费最低管线种类及逐年支付入廊费标准计算；且不考虑相对极低的管廊后期维护成本；

（十）公建配套物业收入预测，基础数据由翠亨新区管委会提供，根据翠亨新区管委会的相关政策，预计所有公建配套物业可出租部分全部出租进行预测。

（十一）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目单位情况

##### 1.项目地块单位基本情况

机构名称：中山翠亨新区管理委员会

机构性质：机关

机构地址：广东省中山市马鞍岛经三路翠亨新区规划馆

负责人：张会洋

统一社会信用代码：114420000621424189

##### 2.项目实施单位基本情况

单位名称：中山翠亨新区工程项目建设事务中心（广东中山翠亨国家湿地公园管护中心）

单位住所：中山市火炬开发区马鞍岛经三路翠亨新区规划馆

宗旨和业务范围：负责财政投资工程项目的立项、设计、招投标、跟踪管理、竣工验收和移交管养；参与财政投资工程项目的征地、拆迁，工程建设档案管理；财政投资工程项目合同的审核、签订和管理；工程项目结算的送审、审核和跟踪；负责辖区内环境卫生、园林绿化、风景名胜、人防设施、市政公用设施的管理和维护。

统一社会信用代码：124420003148976159

法定代表人：汤景林

经费来源：财政补助一类

开办资金：196.3 万元

举办单位：中山翠亨新区管理委员会

## (二)项目概况

### 1. 区域情况

中山市委、市政府探索具有珠三角西岸特色的新型城市化发展道路，于 2011 年提出了建设翠亨新区的发展战略。2013 年 3 月，翠亨新区管委会正式挂牌成立，标志着翠亨新区进入全面提速建设的“快车道”。根据《广东省发展改革委关于做好第二批省级大众创业万众创新示范基地建设工作的通知》（粤发改创新函〔2017〕6858 号）精神，新区 2017 年 12 月入选第二批省级创新创业（简称“双创”）区域示范基地。2018 年 3 月 30 日，中山翠亨新区管理委员会向社会公示《翠亨新区省级双创区域示范基地建设工作方案》（以下简称《方案》）。该《方案》明确新区双创示范基地发展目标为，根据“一区三中心”（即高新技术集聚区，创新中心、产业中心、高新技术企业集聚中心）的发展定位，依托基地资源优势，构建新区的双创政策体系与发展模式，打造具有自身特色的双创示范基地，实现创新发展和高质量发展的有机结合，在服务全局、改革创新、转型升级、宜居环境等方面凸显新亮点。翠亨新区管委会积极开展中山翠亨新区省级双创示范区基础设施建设,通过对示范区基础设施的建设及环境的改善，提升区域服务水平，从而促进提升产业能级，实现产城融合，为翠亨新区的发展打下坚实的基础，为翠亨新区及中山市在未来“十四五”的发展迎来新机遇，为把中山翠亨新区建设成为具有自身区域特色和突出竞争力的双创区域示范基地提供有力保障。

中山翠亨新区位于珠三角湾区地理中心，珠海横琴、深圳前海、广州南沙等三个国家级发展平台中间，毗邻香港、澳门，100 公里半径内有 5 个国际机场和 5 个国际港口。新区规划面积 230 平方公里，集中建设区 80 平方公里，起步区 35 平方公里，包括南朗全境、中山东部临海片区。珠江口两岸发展极不平衡，中山翠亨新区立足大湾区区域经济融合，与周边园区城市协作发展、协同发展，在主动融入大湾区发展进程中占据优势。新区位于珠江口黄金走廊——深中通道西岸桥头堡，拥有珠西岸客运

枢纽港——一类口岸中山港客运码头，地理中心的通道通航能力，进一步加强粤港澳经济社会联系位置重要。在粤港澳大湾区战略背景下，翠亨新区的地位日益突显。中山翠亨新区把握大湾区建设、“十三五”进入中期、深中通道主体工程动工建设、国家一类口岸新中山港立项动工等战略契机和重大利好，大力实施创新驱动发展，推进体制机制创新，努力营造全天候的创新创业环境，开展完成本年度创新创业目标任务。

目前中山正处于轨道交通筹划高峰期，对照深中通道建成通车的时间节点，中山制订了交通项目建设时间倒排计划，计划在 2024 年前投入 1500 多亿元，基本完成“四纵六横”高速公路、“二环十二快”干线公路的规划建设，争取规划布局“两纵两横”国家铁路网。随着深中通道的即将竣工通行（建设起止年限为 2016 年~2020 年），将大大缩短珠江东西两岸的时空距离，也是将使中山、珠海、江门及粤西南等地区通往深圳、粤东等地区的过江时间从目前的 2 小时缩短至 30 分钟。作为桥头堡的翠亨新区，其区位优势将逐渐获得更好的发挥。

中山市 2019-2023 年 GDP 有波动回调趋势，根据波动情况，按 2019-2023 年环比变动取平均值，作为本次土地预测增速值。

表 1：中山市 2019-2023 年 GDP 情况表

单位：亿元

年份	2018	2019	2020	2021
地区生产总值（GDP）	3,053.73	3,101.10	3,151.59	3,566.20
环比增长率	3.89%	1.55%	1.63%	13.16%
年份	2021	2022	2023	平均值
地区生产总值（GDP）	3,566.20	3,631.28	3,850.65	-
环比增长率	13.16%	1.82%	6.04%	4.84%

2. 双创基地建设项目情况

根据《中山翠亨新区省级双创示范基地、国家火炬计划（临海）装备制造产业基地基础设施建设项目可行性研究报告（修编）》，双创基地建设项目属于中山市翠亨新区基础设施建设项目，目前已涵盖道路、管廊、污水处理设施建设等 18 个项目，总投资为 1,666,899.416 万元，其中：建安工程费用 1,314,033.11 万元，工程建设

其他费用 258,674.06 万元，预备费 94,192.25 万元。目前建设内容分别为城市道路及管廊建设、智慧城市建设、污水处理设施建设（翠亨新区污水收集工程），该项目将加快翠亨新区综合开发及配套设施建设，改善翠亨新区投资环境和居住环境，推动翠亨新区成为总部经济、金融商务、科技服务、会展创意、工业设计等现代服务业的集聚高地。

### 3. 出让地块概况

2021 年 6 月 23 日公告 G28-2020-0145 中山市翠亨新区国有建设用地使用权出让结果，取得出让收入 819,063.8797 万元，具体出让地块如下：

**表 2-1：2021 年实现出让收入地块**

地块	用途	用地面积（平方米）	容积率	备注
F-25	二类居住用地	40,891.50	3.5	成品住宅
F-26	二类居住用地	30,050.20	3.5	成品住宅
F-27	二类居住用地	38,465.00	3.5	成品住宅
F-51	二类居住用地	29,907.90	3.5	成品住宅
F-47	商业商务用地	25,804.00	2.0	
F-40	商业商务用地	22,374.30	2.5	
F-34	商业商务用地	28,491.60	3.0	
F-36	商业商务用地	55,304.20	1.0	兼具文旅和商业特色的岭南风情水街
F-38	商业商务用地	37,584.50	1.0	兼具文旅和商业特色的岭南风情水街
F-79	商业商务用地	155,199.20	2.8	含五星级酒店，回购会展中心
F-80	商业商务用地	41,194.80	1.5	回购联检大楼
F-43	商业商务用地	34,615.60	4.0	酒店式办公（公寓）
F-44	商业商务用地	26,252.70	4.0	酒店式办公（公寓）
F-31	文化设施用地	10,067.30	1.0	无偿移交
F-52	中小学用地	30,035.70	1.0	无偿移交
F-33	公园绿地	6,163.30		无偿移交
	道路用地	56,572.60		无偿移交
	地下空间部分	2,284,939.60		

根据双创基地建设项目建设规划反映，本项目建设范围内 2024-2054 年拟出售以下 6 宗地块，以配合同区域的发展，具体如下：

表 2-2

挂牌时间	编号	规划用途	面积（m2）	容积率	位置
2027	D-30	二类居住用地	85,973.20	2.5	西二围
2030	D-04	二类居住用地	104,932.30	3	西二围
2032	F-15	商业设施用地	87,092.10	3	东四围
2034	G-28	住宅	46,293.76	2.0	东片区西三围
2044	D-49	住宅	69,960.10	2.0	东片区西三围
2052	E-42	二类居住用地	223,042.40	3	东三围
合计			766,471.66		合计

上述地块获得广东省国土资源厅农转用审批，批次号为中山火炬开发区 2006 年第一批粤国土资(建)字[2007]267 号和中山火炬开发区 2006 年第二批粤国土资(建)字[2007]265 号。

4. 投资估算与资金筹措方式

双创基地建设项目总投资为 1,666,899.416 万元，其中：建安工程费用 1,314,033.11 万元，工程建设其他费用 258,674.06 万元，预备费 94,192.25 万元。涵盖道路、管廊、污水处理设施建设等 18 项工程项目。项目已在 2021 年至 2024 年 9 月申请并获批专项债券资金 631,638 万元，预计总发行专项债券资金 800,000.00 万元。

本次获取收益项目包括出让土地、已建成管廊收取入廊费和公建配套物业收入。

5. 资金平衡

根据广东省财政厅、广东省水利厅《转发财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（粤财农[2011]276 号），财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知（财综[2006]48 号），财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知（财综[2009]24 号），广东省财政厅、广东省国土资源厅关于印发《广东省用于农业土地开发的土地出让金收入和使用管理办法》的通知等相关文件的相关规定，以上地块出让收益剔除政策性基金、二项基本政策成本后形成的基金性收

入和其他收入（入廊费收入、公建配套物业收入）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。

**(三)项目收益及现金流入预测项目说明**

**1. 产生收益项目**

根据双创基地建设项目规划，本项目是一个综合性项目，将规划成一个现代化的新城镇，投入固然巨大，同时收益也是非常可观，暂且不说中山洼地房价与深圳前海高房价的价差空间，深中通道规划一出，将往日荒无人烟的马鞍岛秒变香饽饽，挂牌转让地块都拍下创本地纪录的单价。规划的项目中有管廊工程，可以收取相关入廊费收入；本区域内仅3年陆续有九个住宅小区落成并交付使用，小区的公建配套设施同时交付使用，公建配套物业将有可观的租金收入。

**2. 项目收益及现金流入预测**

**A. 土地相关收益及其他收益（入廊费收入、公建配套物业收入）**

**(1) 土地出让价格预测**

**①土地市场情况**

2024年中山市翠亨新区没有新地块出让成交记录。

2021年6月23日公告G28-2020-0145中山市翠亨新区国有建设用地使用权出让结果，取得出让收入819,063.8797万元，楼面地价为5072.6元/平方米，详见表2-1。

2022年4月8日公告G28-2021-0095中山市翠亨新区国有建设用地使用权出让结果，取得出让收入117,522.2709万元，楼面地价为2,626.00元/平方米。

2022-2023年翠亨新区近期挂牌出售的有4宗地块，本次评价参考上述4宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

**表3：2022-2023 周边住宅土地出让情况表**

序号	位置	占地面积（㎡）	容积率	楼面地价	成交日期	用途
1	东片区东四围	149,177.80	3.0	2,626.00	2022-4-8	商业用地（兼商务用地）
2	东片区西四围	50,481.00	2.0	12,800.00	2022-6-29	城镇住宅
3	东片区西三围	68,327.35	3.0	3,108.22	2023-1-20	城镇住宅
4	东片区西三围	99,038.63	2.0	10,000.00	2023-7-11	城镇住宅



②土地出让价格预测

综合上述出让地块销售情况测算出权重并对土地价格进行预测。具体计算如下表：

表 4

序号	编号	地块	容积率	楼面地价 (元/m²)	权重	计算权重 (元/m²)
1	G28-2021-0095	东片区东四围	3.0	2,626.00	0.25	656.50
2	G28-2022-0024	东片区西四围	2.0	12,800.00	0.25	3,200.00
3	G28-2021-0046	东片区西三围	3.0	3,108.22	0.25	777.06
4	G28-2023-0069	东片区西三围	2.0	10,000.00	0.25	2,500.00
	综合楼面地价				1	7,134.00

根据上述综合楼面地价预测结果，结合土地价格增长率为 2019-2023 年中山市 GDP 平均增速 4.84% 增速，现预测项目出让区土地价格如下：

表 5-1

项目	性质	单位	基准年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
6 宗地块	商住	楼面地价 (元/m²)	7,134.00	7,479.30	7,841.31	8,220.85	8,618.75	9,035.92
项目	性质	单位	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
6 宗地块	商住	楼面地价 (元/m²)	9,473.27	9,931.80	10,412.51	10,916.50	11,444.88	11,998.83

根据上述综合楼面地价预测结果，结合土地价格增长率为 2019-2023 年中山市 GDP 平均增速 4.84% 的 90% 增速，现预测项目出让区土地价格如下：

表 5-2

项目	性质	单位	基准年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
6 宗地块	商住	楼面地价 (元/m²)	7,134.00	7,444.77	7,769.08	8,107.51	8,460.69	8,829.25
项目	性质	单位	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
6 宗地块	商住	楼面地价 (元/m²)	9,213.87	9,615.24	10,034.10	10,471.20	10,927.34	11,403.36

根据上述综合楼面地价预测结果，结合土地价格增长率为 2019-2023 年中山市 GDP 平均增速 4.84% 的 80% 增速，现预测项目出让区土地价格如下：

表 5-3

项目	性质	单位	基准年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
6 宗地块	商住	楼面地价（元/m <sup>2</sup> ）	7,134.00	7,410.24	7,697.18	7,995.22	8,304.81	8,626.38
项目	性质	单位	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
6 宗地块	商住	楼面地价（元/m <sup>2</sup> ）	8,960.41	9,307.37	9,667.77	10,042.12	10,430.97	10,834.87

### （2）土地出让收入预测

根据上述综合楼面地价预测结果，结合土地价格增长率（分别按 2019-2023 年中山市 GDP 平均增速 4.84% 的 100%、90% 和 80% 为土地价格增长）。预计商住用地容积率为 3.0。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表：预计土地价格增速为 2019-2023 年中山市 GDP 平均增速 4.84%。

表 6：项目土地出让收入预测表

单位：万元

土地价格增长率 挂牌时间	按 2019-2023 年 GDP 平均增速 4.84% 的 100%	按 2019-2023 年 GDP 平均增速 4.84% 的 90% (3.97%)	按 2019-2023 年 GDP 平均增速 4.84% 的 80% (3.53%)
2027	168,535.67	166,983.09	165,437.70
2030	284,447.82	277,942.07	271,555.90
2032	259,494.28	251,223.43	243,179.57
2034	101,073.16	96,950.24	92,977.49
2044	245,042.79	224,418.31	205,445.75
2052	1,710,380.26	1,509,495.17	1,331,430.58

### （3）土地出让收益预测

按自融资开始日起第一年开始分别完成土地挂牌交易（挂牌时间详见表 6）：

测算表二：预计土地价格增速为 2019-2023 年中山市 GDP 平均增速 4.84%

表 7-1：土地出让收益测算表

单位：万元

项目	序号	明细	土地价格增长率		
			4.84%	3.97%	3.53%
6 宗地块	一	土地出让收入	2,768,973.98	2,527,012.31	2,310,026.98
	二	相关成本	784,837.15	716,313.58	654,863.36
	1	四项基本政策成本	67,359.08	61,552.01	56,344.37
	2	其他政策性成本	717,478.07	654,761.57	598,518.99
	三	用于资金平衡土地的相关收益	1,984,136.83	1,810,698.74	1,655,163.63

表 7-2：四项基本政策成本

单位：万元

项目	序号	四项基本政策成本	土地价格增长率		
			4.84%	3.97%	3.53%
6 宗地块	1	农业开发基金	925.94	925.94	925.94
	2	教育基金	22,144.38	20,208.69	18,472.81
	3	保障性住房资金	22,144.38	20,208.69	18,472.81
	4	农田水利资金	22,144.38	20,208.69	18,472.81
	小计		67,359.08	61,552.01	56,344.37

说明：据了解，四项政策性成本包括农业开发基金、教育基金、保障性住房基金和农田水利基金。其中农业开发基金按出让面积 1 万元/亩收缴，其余三项均按土地总出让收入扣除农业开发基金后的 8%再计提 10%的方式收缴。

表 7-3：其他政策性成本

单位：万元

项目	序号	其他政策性成本	土地价格增长率		
			4.84%	3.97%	3.53%
6 宗地块	1	交通专项基金	221,443.85	202,086.90	184,728.07
	2	财政分成	496,034.22	452,674.67	413,790.92
	小计		717,478.07	654,761.57	598,518.99

说明：据了解，其他政策性成本包括交通专项基金和财政分成。其中交通专项基金按土地总出让收入扣除农业开发基金后的 8% 计提并缴纳，财政分成按土地出让收入扣除四项基本政策成本及交通专项基金后的 20% 计提并缴纳。

## B. 入廊费收入

双创基地建设项目中包括综合管廊工程，翠城道二标段为 PC 项目，项目因新区控规 2019 年完成调整，进行方案变更，2020 年上半年完成规划许可证报建。预计 2027 年开始收费。

根据翠亨新区管委会提供的《双创基地建设项目（PC 段）入廊费预测说明》，项目建成后，中山翠亨水务有限公司、中山翠亨能源有限公司和中国电信中山分公司等提供水电、天然气、通信服务的公司将使用综合管廊并产生入廊费收入。

翠亨新区双创基地建设项目新建地下综合管廊 13.3 公里，新建 110 公里 DN400-DN1200 给排水管网，依据《中山市地下综合管廊有偿使用收费参考标准（试行）》文件，按照收费最低管线种类及每年递增 5% 入廊费标准计算。本次营运费用（含日常维护）按照预计每年 600 万元，占收入 40%，并每年递增 5%。

依据《中山市地下综合管廊有偿使用收费参考标准（试行）》文件，按照收费最低管线种类及逐年支付入廊费标准计算，2021-2055 年入廊费收入测试如下：

表 8-1

序号	入廊管线种类	入廊费	日常维护费
		逐年支付入廊费标准	
一	给水工程	[元/m·年]	[元/m·年]
1	DN200	31.84	14.53
二	再生水（中水）工程	[元/m·年]	[元/m·年]
1	DN100	27.45	5.82
三	污水工程（重力管）	[元/m·年]	[元/m·年]
1	DN200	68.86	163.83
四	天然气工程	[元/m·年]	[元/m·年]
1	DN150	27.42	107.37
五	电力工程	[元/m·回路·年]	[元/m·回路·年]

序号	入廊管线种类	入廊费	日常维护费
		逐年支付入廊费标准	
1	10kV	16.8	1.92
六	通信工程	[元/m·孔·年]	[元/m·孔·年]
1	通信管道 φ30 以下小孔	2.37	0.93

表 8-2：入廊费收入预测表

单位：万元

增长率 时间	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
2027	1,500.00	1,500.00	1,500.00
2028	1,575.00	1,567.50	1,560.00
2029	1,653.75	1,638.03	1,622.40
2030	1,736.43	1,711.74	1,687.29
2031	1,823.25	1,788.77	1,754.78
2032	1,914.42	1,869.27	1,824.97
2033	2,010.14	1,953.39	1,897.97
2034	2,110.65	2,041.29	1,973.89
2035	2,216.18	2,133.15	2,052.85
2036	2,326.99	2,229.14	2,134.96
2037	2,443.34	2,329.45	2,220.36
2038	2,565.50	2,434.27	2,309.18
2039	2,693.78	2,543.82	2,401.54
2040	2,828.47	2,658.29	2,497.60
2041	2,969.89	2,777.91	2,597.51
2042	3,118.38	2,902.92	2,701.41
2043	3,274.30	3,033.55	2,809.46
2044	3,438.02	3,170.06	2,921.84
2045	3,609.92	3,312.71	3,038.72
2046	3,790.42	3,461.78	3,160.27
2047	3,979.94	3,617.56	3,286.68

增长率 时间	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
2048	4,178.93	3,780.35	3,418.14
2049	4,387.88	3,950.47	3,554.87
2050	4,607.27	4,128.24	3,697.06
2051	4,837.64	4,314.01	3,844.95
2052	5,079.52	4,508.14	3,998.74
2053	5,333.50	4,711.01	4,158.69
2054	5,600.17	4,923.00	4,325.04
2055	5,880.18	5,144.54	4,498.04
累计	93,483.86	86,134.36	79,449.21

依据《中山市地下综合管廊有偿使用收费参考标准（试行）》文件，其中收取费用包括入廊费收入和日常维护费收入，本次营运费用按照日常维护费收入 80%作为运营成本。入廊费营运费用预测如下：

表 8-3：入廊费营运费用预测表

单位：万元

增长率 时间	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
2027	600.00	600.00	600.00
2028	630.00	627.00	624.00
2029	661.50	655.21	648.96
2030	694.57	684.69	674.91
2031	729.30	715.51	701.91
2032	765.77	747.71	729.99
2033	804.06	781.36	759.19
2034	844.26	816.52	789.55
2035	886.47	853.26	821.14
2036	930.80	891.66	853.98
2037	977.34	931.78	888.14
2038	1,026.20	973.71	923.67
2039	1,077.51	1,017.53	960.61

增长率 时间	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
2040	1,131.39	1,063.32	999.04
2041	1,187.96	1,111.16	1,039.01
2042	1,247.35	1,161.17	1,080.56
2043	1,309.72	1,213.42	1,123.78
2044	1,375.21	1,268.03	1,168.73
2045	1,443.97	1,325.08	1,215.49
2046	1,516.17	1,384.71	1,264.11
2047	1,591.98	1,447.02	1,314.67
2048	1,671.57	1,512.14	1,367.25
2049	1,755.15	1,580.19	1,421.95
2050	1,842.91	1,651.30	1,478.82
2051	1,935.06	1,725.60	1,537.98
2052	2,031.81	1,803.26	1,599.49
2053	2,133.40	1,884.41	1,663.47
2054	2,240.07	1,969.20	1,730.01
2055	2,352.07	2,057.82	1,799.21
累计	37,393.57	34,453.77	31,779.62

入廊费净收益预测如下：

表 8-4：入廊费净收益收入预测表

单位：万元

项目	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
入廊费收入	93,483.86	86,134.36	79,449.21
运营费用	37,393.57	34,453.77	31,779.62
净收益	56,090.29	51,680.59	47,669.59

### C. 公建配套物业收入

根据翠亨新区管委会提供的资料显示，预计 2022 年-2024 年，有前岸花园、和筑天汇花园、恒大悦珑湾、和筑左岸花园和招商臻湾府等楼盘落成并交付使用，交付面积及交付具体时间如下：

项目	交付时间	公建物业总面积	商业服务设施	服务中心	车位个数
前岸花园	2022 年 6 月 15 日	10,714.18		343.42	
和筑天汇花园	2023 年 6 月 30 日	11,881.83		7,058.77	109
恒大悦珑湾	2024 年 4 月 30 日	14,710.08		9,126.7	143
和筑左岸花园	2023 年 6 月 30 日	8,161.36			62
招商臻湾府	2023 年 9 月 15 日	15,003.68		9,305.38	139
常元馨碧花园	2024 年 6 月 11 日	13,074.48		8,662.98	135
万科熙海岸花园	2023 年 12 月 30 日	4,700.67		4,700.67	47
粤海怡桂花园	2024 年 6 月 30 日	11,932.72		6,464.18	107
雅居乐北塔项目 —雅海花园	2023 年 12 月 15 日	26,811.79		17,672.88	253

依据中山火炬开发区临海工业园开发有限公司提供该区域租赁相关信息显示，预计交付使用后，假设出租率为 90%，商业设施及服务中心租金平均为 60 元/平方米，服务中心租金（已装修）为 50 元/平方米，车位出租为 350 元/个。预计 2027 年开始收费。

表 9-1：公建配套物业收入预测表

单位：万元

增长率 时间	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
2027	3,096.62	3,096.62	3,096.62
2928	3,251.45	3,235.97	3,220.48
2029	3,414.31	3,381.52	3,349.30
2030	3,584.65	3,533.85	3,483.09
2031	3,764.22	3,693.00	3,622.44
2032	3,951.93	3,859.00	3,767.36
2033	4,149.49	4,032.43	3,918.44
2034	4,357.54	4,213.89	4,075.13
2035	4,574.96	4,403.99	4,238.02
2036	4,804.07	4,601.60	4,407.70
2037	5,043.80	4,809.04	4,583.63
2038	5,296.44	5,025.21	4,766.95
2039	5,560.92	5,251.27	4,957.70



增长率 时间	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
2040	5,839.00	5,487.83	5,155.90
2041	6,131.29	5,734.92	5,362.13
2042	6,437.84	5,992.60	5,576.99
2043	6,759.32	6,262.59	5,799.96
2044	7,097.46	6,544.38	6,032.19
2045	7,452.33	6,838.60	6,273.14
2046	7,825.14	7,146.39	6,523.97
2047	8,215.97	7,468.40	6,785.28
2048	8,627.17	7,804.11	7,056.56
2049	9,058.24	8,155.27	7,338.96
2050	9,511.55	8,522.50	7,632.52
2051	9,986.61	8,905.87	7,937.85
2052	10,486.37	9,306.58	8,254.97
2053	11,010.36	9,725.26	8,585.08
2054	11,560.93	10,163.10	8,928.78
2055	12,139.34	10,620.18	9,286.11
累计	192,989.33	177,815.97	164,017.25

依据中山火炬开发区临海工业园开发有限公司金晖苑物业管理运营成本，物业管理费 5 年物业为 19.08 元/平方米，7 年物业为 23.33 元/平方米。本次运营成本全部采用 7 年物业的管理费 23.33 元/平方米进行核算运营成本。车位运营成本按照同行业水平 5 元/个进行测试。

表 9-2：公建配套物业营运费用预测表

单位：万元

增长率 时间	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
2027	807.14	807.14	807.14
2928	847.49	843.47	839.42
2029	889.95	881.39	873.00
2030	934.35	921.11	907.86
2031	981.16	962.59	944.19
2032	1,030.07	1,005.85	981.96
2033	1,081.56	1,051.05	1,021.36
2034	1,135.81	1,098.35	1,062.19

增长率 时间	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
2035	1,192.47	1,147.91	1,104.65
2036	1,252.20	1,199.41	1,148.88
2037	1,314.66	1,253.48	1,194.72
2038	1,380.53	1,309.82	1,242.51
2039	1,449.46	1,368.75	1,292.23
2040	1,521.94	1,430.41	1,343.89
2041	1,598.13	1,494.82	1,397.64
2042	1,678.03	1,561.98	1,453.65
2043	1,761.82	1,632.35	1,511.76
2044	1,849.96	1,705.81	1,572.30
2045	1,942.45	1,782.48	1,635.10
2046	2,039.63	1,862.71	1,700.47
2047	2,141.50	1,946.66	1,768.61
2048	2,248.69	2,034.15	1,839.30
2049	2,361.04	2,125.68	1,912.92
2050	2,479.21	2,221.40	1,989.43
2051	2,603.03	2,321.33	2,069.02
2052	2,733.29	2,425.78	2,151.67
2053	2,869.86	2,534.89	2,151.67
2054	3,013.37	2,649.03	2,237.71
2055	3,164.14	2,768.16	2,327.31
累计	50,302.95	46,347.96	42,482.58

公建配套物业净收益详见表 9-3。

**表 9-3：公建配套物业净收益预测表**

单位：万元

项目	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
公建配套物业收入	192,989.33	177,815.97	164,017.25
营运费用	50,302.95	46,347.96	42,482.58
净收益	142,686.38	131,468.01	121,534.67

#### **D. 停车费及充电桩收入**

翠亨新区预计项目落地后会有 1400 个停车位可出租，目前停车费收入预计为 60 元一天，按照出租率 95%测算，一年（360 天计算）收入约为 2,872.80 万元；翠亨新区目前充电桩收入预计为 80 元一天，预计项目落地后会有 800 个充电桩可出租，按照出租率 95%测算，一年（360 天计算）收入约为 2,188.80 万元，并以每年递增 5% 计算收入的增长。预计从 2027 年开始收费。

管理人员初拟 55 人，参考《2022 年中山市统计年鉴》，中山市城镇职工年均工资 6.2 万元，考虑福利费、住房基金、养老保险等共计 60%，生产期年职工薪酬 545.6 万元，日常维修维护费用占收入 20%，并每年递增 5%。

表 10-1：停车费及充电桩收入收入预测表

单位：万元

增长率 时间	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
2027	5,061.60	5,061.60	5,061.60
2928	5,314.68	5,289.37	5,264.06
2029	5,580.41	5,527.39	5,474.63
2030	5,859.43	5,776.13	5,693.61
2031	6,152.41	6,036.05	5,921.36
2032	6,460.03	6,307.67	6,158.21
2033	6,783.03	6,591.52	6,404.54
2034	7,122.18	6,888.14	6,660.72
2035	7,478.29	7,198.10	6,927.15
2036	7,852.20	7,522.02	7,204.24
2037	8,244.81	7,860.51	7,492.40
2038	8,657.05	8,214.23	7,792.10
2039	9,089.91	8,583.87	8,103.78
2040	9,544.40	8,970.15	8,427.94
2041	10,021.62	9,373.80	8,765.05
2042	10,522.70	9,795.63	9,115.66
2043	11,048.84	10,236.43	9,480.28
2044	11,601.28	10,697.07	9,859.49

增长率 时间	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
2045	12,181.34	11,178.44	10,253.87
2046	12,790.41	11,681.47	10,664.03
2047	13,429.93	12,207.13	11,090.59
2048	14,101.43	12,756.45	11,534.21
2049	14,806.50	13,330.49	11,995.58
2050	15,546.82	13,930.37	12,475.40
2051	16,324.17	14,557.23	12,974.42
2052	17,140.37	15,212.31	13,493.40
2053	17,997.39	15,896.86	14,033.13
2054	18,897.26	16,612.22	14,594.46
2055	19,842.13	17,359.77	15,178.24
累计	315,452.62	290,652.42	268,094.15

表 10-2：停车费及充电桩收入费用预测表

单位：万元

增长率 时间	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
2027	2,570.24	2,570.24	2,570.24
2928	2,698.75	2,685.90	2,673.05
2029	2,833.69	2,806.77	2,779.97
2030	2,975.37	2,933.07	2,891.17
2031	3,124.14	3,065.06	3,006.82
2032	3,280.35	3,202.99	3,127.09
2033	3,444.37	3,347.12	3,252.17
2034	3,616.59	3,497.74	3,382.26
2035	3,797.42	3,655.14	3,517.55
2036	3,987.29	3,819.62	3,658.25
2037	4,186.65	3,991.50	3,804.58
2038	4,395.98	4,171.12	3,956.77
2039	4,615.78	4,358.82	4,115.04
2040	4,846.57	4,554.97	4,279.64

增长率 时间	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
2041	5,088.90	4,759.94	4,450.82
2042	5,343.34	4,974.14	4,628.86
2043	5,610.51	5,197.98	4,814.01
2044	5,891.04	5,431.89	5,006.57
2045	6,185.59	5,676.32	5,206.83
2046	6,494.87	5,931.75	5,415.11
2047	6,819.61	6,198.68	5,631.71
2048	7,160.59	6,477.62	5,856.98
2049	7,518.62	6,769.12	6,091.26
2050	7,894.55	7,073.73	6,334.91
2051	8,289.28	7,392.05	6,588.31
2052	8,703.74	7,724.69	6,851.84
2053	9,138.93	8,072.30	7,125.91
2054	9,595.88	8,435.55	7,410.95
2055	10,075.67	8,815.15	7,707.39
累计	160,184.31	147,590.97	136,136.06

表 10-3：停车费及充电桩收入净收入预测表

单位：万元

项目	按增长率的 100%	按增长率的 90%	按增长率的 80%
停车费及充电桩收入	315,452.62	290,652.42	268,094.15
运营费用	160,184.31	147,590.97	136,136.06
净收益	155,268.31	143,061.45	131,958.09

#### E. 污水和垃圾处理费收入

根据翠亨新区双创基地项目建成后的污水处理能力以及《中山市人民政府关于调整污水处理收费标准的通知（中府〔2016〕151号）》收费标准，居民用水 0.95 元/立方米，预计项目落地后每年产生 1100 万元的污水处理费收入。

翠亨新区垃圾转运站项目日处理量 300 吨，年处理量为 10.8 万吨，根据中山市物价局（中价〔2005〕69 号）《关于城市生活垃圾处理费标准的通知》、中山市发展和改革局《关于调整中山市商业类生活垃圾处理费标准的通知》等相关文件，预估每吨

处理费用为 80 元，则一年处理费用收入为 864 万元，并以每年递增 5% 计算收入的增长。

根据污水和垃圾行业成本分析，预计首年成本约 1,276.60 万元，主要包含：动力成本约 299.70 万元（其中电费按 0.65 元/kW·h 计算，年耗电量 438 万 kW，水费 15 万元/年）、包含设备、车辆的维修和运营成本按 400 万元/年、药剂费按 100 万、人工成本 300 万元/年、污泥和垃圾处置成本按 160 万元/年，检测、绿化以及清洁等其他成本 16.90 万元），并以每年递增 5% 计算成本的增长。

表 11-1：污水和垃圾处理费收入预测总表

单位：万元

增长率 时间	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
2027	1,964.00	1,964.00	1,964.00
2928	2,062.20	2,052.38	2,042.56
2029	2,165.31	2,144.74	2,124.26
2030	2,273.58	2,241.25	2,209.23
2031	2,387.25	2,342.11	2,297.60
2032	2,506.62	2,447.50	2,389.51
2033	2,631.95	2,557.64	2,485.09
2034	2,763.55	2,672.73	2,584.49
2035	2,901.72	2,793.01	2,687.87
2036	3,046.81	2,918.69	2,795.38
2037	3,199.15	3,050.03	2,907.20
2038	3,359.11	3,187.28	3,023.49
2039	3,527.06	3,330.71	3,144.43
2040	3,703.41	3,480.59	3,270.20
2041	3,888.59	3,637.22	3,401.01
2042	4,083.01	3,800.89	3,537.05
2043	4,287.17	3,971.93	3,678.54
2044	4,501.52	4,150.67	3,825.68
2045	4,726.60	4,337.45	3,978.70

增长率 时间	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
2046	4,962.93	4,532.64	4,137.85
2047	5,211.08	4,736.61	4,303.37
2048	5,471.63	4,949.75	4,475.50
2049	5,745.21	5,172.49	4,654.52
2050	6,032.47	5,405.25	4,840.70
2051	6,334.10	5,648.49	5,034.33
2052	6,650.80	5,902.67	5,235.70
2053	6,983.34	6,168.29	5,445.13
2054	7,332.51	6,445.87	5,662.94
2055	7,699.13	6,735.93	5,889.45
累计	122,401.81	112,778.81	104,025.78

表 11-2：污水和垃圾处理费成本预测总表

单位：万元

增长率 时间	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
2027	1,276.60	1,276.60	1,276.60
2928	1,340.43	1,334.05	1,327.66
2029	1,407.45	1,394.08	1,380.77
2030	1,477.82	1,456.81	1,436.00
2031	1,551.72	1,522.37	1,493.44
2032	1,629.30	1,590.88	1,553.18
2033	1,710.77	1,662.47	1,615.31
2034	1,796.30	1,737.28	1,679.92
2035	1,886.12	1,815.45	1,747.12
2036	1,980.43	1,897.15	1,817.00
2037	2,079.45	1,982.52	1,889.68
2038	2,183.42	2,071.73	1,965.27
2039	2,292.59	2,164.96	2,043.88
2040	2,407.22	2,262.39	2,125.63

增长率 时间	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
2041	2,527.58	2,364.19	2,210.66
2042	2,653.96	2,470.58	2,299.08
2043	2,786.66	2,581.76	2,391.05
2044	2,925.99	2,697.94	2,486.69
2045	3,072.29	2,819.34	2,586.16
2046	3,225.90	2,946.21	2,689.60
2047	3,387.20	3,078.79	2,797.19
2048	3,556.56	3,217.34	2,909.08
2049	3,734.39	3,362.12	3,025.44
2050	3,921.11	3,513.42	3,146.46
2051	4,117.16	3,671.52	3,272.31
2052	4,323.02	3,836.74	3,403.21
2053	4,539.17	4,009.39	3,539.33
2054	4,766.13	4,189.81	3,680.91
2055	5,004.44	4,378.36	3,828.14
累计	79,561.18	73,306.25	67,616.77

表 11-3：污水和垃圾处理费净收入预测总表

单位：万元

项目	按增长率的 100%	按增长率的 90%	按增长率的 80%
污水和垃圾处理费收入	122,401.81	112,778.81	104,025.78
运营费用	79,561.18	73,306.25	67,616.77
净收益	42,840.63	39,472.56	36,409.01

## F. 广告收入

双创基地项目包含道路工程、人行道工程，翠微道、中淮道、翠航道等多个项目建成后，沿路设置候车亭站点，区内按 3-4 公里设置 1 个站点；预估本项目 50 个站点(25 个点\*2 边)。1 个站点有 2 块广告牌，每块广告牌预计 2000 元/月，则一年总收入预计为 240 万元，并以每年递增 5%计算收入的增长。

广告及停车位管理等其他费用预计每年 30 万元，日常维修维护预计 48 万元，并



每年递增 5%。

表 12-1：广告收入预测表

单位：万元

增长率 时间	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
2027	240.00	240.00	240.00
2928	252.00	250.80	249.60
2029	264.60	262.09	259.58
2030	277.83	273.88	269.97
2031	291.72	286.20	280.77
2032	306.31	299.08	292.00
2033	321.62	312.54	303.68
2034	337.70	326.61	315.82
2035	354.59	341.30	328.46
2036	372.32	356.66	341.59
2037	390.93	372.71	355.26
2038	410.48	389.48	369.47
2039	431.01	407.01	384.25
2040	452.56	425.33	399.62
2041	475.18	444.47	415.60
2042	498.94	464.47	432.23
2043	523.89	485.37	449.52
2044	550.08	507.21	467.50
2045	577.59	530.03	486.20
2046	606.47	553.89	505.64
2047	636.79	578.81	525.87
2048	668.63	604.86	546.90
2049	702.06	632.08	568.78
2050	737.17	660.52	591.53
2051	774.02	690.24	615.19
2052	812.73	721.30	639.80

增长率 时间	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
2053	853.36	753.76	665.39
2054	896.03	787.68	692.01
2055	940.83	823.13	719.69
累计	14,957.44	13,781.51	12,711.92

表 12-2：广告成本预测表

单位：万元

增长率 时间	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
2027	78.00	78.00	78.00
2928	81.90	81.51	81.12
2029	86.00	85.18	84.36
2030	90.29	89.01	87.74
2031	94.81	93.02	91.25
2032	99.55	97.20	94.90
2033	104.53	101.58	98.69
2034	109.75	106.15	102.64
2035	115.24	110.92	106.75
2036	121.00	115.92	111.02
2037	127.05	121.13	115.46
2038	133.41	126.58	120.08
2039	140.08	132.28	124.88
2040	147.08	138.23	129.88
2041	154.43	144.45	135.07
2042	162.16	150.95	140.47
2043	170.26	157.74	146.09
2044	178.78	164.84	151.94
2045	187.72	172.26	158.01
2046	197.10	180.01	164.33
2047	206.96	188.11	170.91
2048	217.31	196.58	177.74
2049	228.17	205.42	184.85

增长率 时间	按增速的 100%	按增速的 90%	按增速的 80%
2050	239.58	214.67	192.25
2051	251.56	224.33	199.94
2052	264.14	234.42	207.94
2053	277.34	244.97	216.25
2054	291.21	256.00	224.90
2055	305.77	267.52	233.90
累计	4,861.18	4,478.98	4,131.36

表 12-3：广告净收入预测总表

单位：万元

项目	按增长率的 100%	按增长率的 90%	按增长率的 80%
广告收入	14,957.44	13,781.51	12,711.92
运营费用	4,861.18	4,478.98	4,131.36
净收益	10,096.26	9,302.53	8,580.56

#### (四)还本付息的测算

经上述测算，在翠亨新区管委会对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，预期土地出让收入和其他收入（入廊费收入、公建配套物业收入、停车费及充电桩收入、污水垃圾处理收入、广告收入）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。

截止到 2055 年，根据上述测算，在按增速 100%时，用于资金平衡土地相关收益及其他收益（入廊费收入、公建配套物业收入、停车费及充电桩收入、污水垃圾处理收入、广告收入）为 2,391,118.70 万元，本息覆盖倍数为 1.5927。

同理计算，在按增速的 90%计算时，用于资金平衡土地相关收益及其他收益（入廊费收入、公建配套物业收入、停车费及充电桩收入、污水垃圾处理收入、广告收入）2,177,198.60 万元，本息覆盖倍数为 1.4502。

同理计算，在按增速的 80%计算时，用于资金平衡土地相关收益及其他收益（入廊费收入、公建配套物业收入、停车费及充电桩收入、污水垃圾处理收入、广告收入）为 1,993,826.05 万元，本息覆盖倍数为 1.3281。