

防伪编号： 07552020051409854978

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）已签



微信扫一扫查询真伪

报告文号： 深方智专评价字[2020]第030号
委托单位： 陆丰市财政局
被审验单位名称： 陆丰市疾病预防控制中心（陆丰市卫生
检验中心）
被审单位所在地： 广东-汕尾市
事务所名称： 深圳市方智会计师事务所（普通合伙）
报告类型： 其他专项审计
报告日期： 2020-05-01
报备日期： 2020-05-02
签名注册会计师： 范方知 程小华

陆丰市疾病预防控制中心（陆丰市卫生检验 中心）

关于2020年广东省民生服务专项债券（四期）陆丰市疾病预防控制中心新建项目收益与融资自求平衡测算评价报告

事务所名称： 深圳市方智会计师事务所（普通合伙）
事务所电话： 0755-86569050
传真： 83069857
通信地址： 深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路与东环一路交汇处梅龙苑大厦二单元1506
电子邮件： szfzd@szfzd.com
事务所网址： www.szfzd.com

如对上述报备资料有疑问，请与深圳市注册会计师协会秘书处联系。

防伪查询电话号码： 0755-83515412

防伪技术支持电话： 0755-82733911

防伪查询网址： <http://check.szicpa.org>



深圳注协

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）
关于 2020 年广东省民生服务专项债券（四期）
陆丰市疾病预防控制中心新建
项目收益与融资自求平衡测算评价报告

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

SHENZHENSHI FANGZHI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路与东环一路交汇处梅龙苑大厦二单元 1506

邮政编码：518034

电话：0755-86569050

传真：0755-86569050

深方智专评价字[2020]第 030 号

2020 年广东省民生服务专项债券（四期）

陆丰市疾病预防控制中心新建

项目收益与融资自求平衡测算评价报告

陆丰市财政局：

我们接受陆丰市财政局委托，对 2020 年广东省民生服务专项债券（四期）陆丰市疾病预防控制中心新建项目（以下简称“本债券项目”）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》。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。

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，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入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

（一）、陆丰市疾病预防控制中心新建专项债券项目计划融资金额 8,000.00 万元（均为本次融资）。期限为十年期，假设融资利率 3.25%，每半年支付利息，第十年末偿还本金，应还本付息情况如下：

项目还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
已融资						
第一年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第二年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第三年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第四年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第五年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第六年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第七年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第八年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第九年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第十年	8,000.00	8,000.00		3.25%	260.00	8,260.00
合计		8,000.00			2,600.00	10,600.00

（二）、本次融资前，项目已发生融资行为，已计算相关融资成本。

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

陆丰市疾病预防控制中心新建项目运营后收入来源包括医疗收入(包括门诊收入)和疫苗收入、财政补助收入。

(1)、门诊收入

门诊人数根据疾控中心 2017 年-2019 年年门诊人数增长率进行预测, 预计每年门诊人数各约为 49,524 人。根据疾控中心 2017 年-2019 年每门诊人次收入合理预测门诊人均费用为 105 元, 则每年年门诊收入为 520 万元。

(2)、疫苗收入

本项目建成正式运营后, 每年疫苗收入为 600.00 万元。

(3)、财政补助收入

本项目建成正式运营后, 每年财政专项补贴收入约为 575.00 元。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	门诊收入	疫苗收入	政府补贴收入	合计
第一年				
第二年	260.00	300.00	287.50	847.50
第三年	520.00	600.00	575.00	1,695.00
第四年	520.00	600.00	575.00	1,695.00
第五年	520.00	600.00	575.00	1,695.00
第六年	520.00	600.00	575.00	1,695.00
第七年	520.00	600.00	575.00	1,695.00
第八年	520.00	600.00	575.00	1,695.00
第九年	520.00	600.00	575.00	1,695.00
第十年	520.00	600.00	575.00	1,695.00
合计	4,420.00	5,100.00	4,887.50	14,407.50

2、成本预测

陆丰市疾病预防控制中心新建项目建成运营后的成本主要包括人员经费(包括职工工资、奖金、福利费、社会保障费等)、药品成本和其他费用(包括办公

费、水电费、业务费及各种不可预见的支出等）。

(1)、人员经费

按本项目建成运营后可配备工作人员约 20 人。根据往年情况，疾控中心人均人员经费按 10 万元 / 人 · 年。

(2)、药品成本

药品成本为门诊药品成本，根据陆丰市疾控中心往年情况，门诊药品成本按门诊收入的 24% 估算。

(3)、其他费用

其他费用包括办公费、物业费、水电费、业务费及各种不可预见的支出和各项管理费用分摊等），根据陆丰市疾控中心往年情况，其它费用按收入总额的 10% 估算。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	人员经费	药品成本	其他费用	合计
第一年				
第二年	100.00	62.40	84.75	247.15
第三年	200.00	124.80	169.50	494.30
第四年	200.00	124.80	169.50	494.30
第五年	200.00	124.80	169.50	494.30
第六年	200.00	124.80	169.50	494.30
第七年	200.00	124.80	169.50	494.30
第八年	200.00	124.80	169.50	494.30
第九年	200.00	124.80	169.50	494.30
第十年	200.00	124.80	169.50	494.30
合计	1,700.00	1,060.80	1,440.75	4,201.55

3、项目自身资金平衡相关收益情况

金额单位：人民币万元

项目	按项目营运收益的 100%	按项目营运收益的 90%	按项目营运收益的 80%
陆丰市疾病预防控制中心新建项目	10,205.95	9,185.36	8,164.76
合计	10,205.95	9,185.36	8,164.76

（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

为了建设陆丰市的基础建设，完善陆丰市基础配套设施，提升地块的价值，根据陆丰市土地储备中心、陆丰市财政局的评估，本次陆丰市疾病预防控制中心新建工程项目对东海经济开发区（龙湖路北）地块二的价值提升能起到较大作用。鉴于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，所以本项目用东海经济开发区（龙湖路北）地块二的出让收益与融资进行自求平衡评价。

根据汕尾市岭南智德土地房地产评估咨询有限公司对本地块出具的土地估价报告，以2020年4月10日为估价期评估的总地价为15,617.00万元。陆丰市2017-2019年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为8%、8%和16.9%，近三年平均增速10.97%，在陆丰市政府工作报告中预测的2020年GDP增速为8%，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与2020年预计增速孰低计算土地价格的增值，即增值8%。

2、地块出让产生的净现金流入

东海经济开发区（龙湖路北）地块二，假设自融资开始日起第七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值，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

地块	按2020年GDP增速 预测值8%的100%	按2020年GDP增速预 测值8%的90%	按2020年GDP增速 预测值8%的80%
东海经济开发区（龙 湖路北）地块二	21,102.39	19,411.29	17,830.04
合计	21,102.39	19,411.29	17,830.04

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

本次融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入和土地挂牌交易产生的现金流入，项目未营运和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融资资金，预期土地出让收益和项目自身收益形成的政府性基金收益偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日至第十年内项目营运收益和按自融资开始日至第十年开始土地挂牌交易且全部于一年内出让完毕（不够支付部分由公益性项目调入专项收入）。

土地相关收益按 2020 年 GDP 增速预测值 8%的 100%比例和项目自身收益的 100%比例计算收益的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	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				10,205.95	21,102.39	31,308.34
第一年		260.00	260.00			
第二年		260.00	260.00			
第三年		260.00	260.00			
第四年		260.00	260.00			
第五年		260.00	260.00			
第六年		260.00	260.00			
第七年		260.00	260.00			
第八年		260.00	260.00			
第九年		260.00	260.00			
第十年	8000.00	260.00	8260.00			
合计	8000.00	2600.00	10600.00			
本息覆盖倍数	2.95					

（五）、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，未来项目自身收入的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对项目自身收入向下波动进行敏感性分析。

经测算：土地相关收益按 2020 年 GDP 增速预测值 8% 的 90% 比例和项目自身收益的 90% 计算的情况下，本息覆盖倍数为 2.70 关收益按 2020 年 GDP 增速预测值 8% 的 80% 比例和项目自身收益的 80% 计算的情况下，本息覆盖倍数为 2.45 本项目具有较强的抗风险能力。

土地相关收益按 2020 年 GDP 增速预测值 8% 的 90% 比例和项目自身收益的 90% 计算收益情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	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				9,185.36	19,411.29	28,596.65
第一年		260.00	260.00			
第二年		260.00	260.00			
第三年		260.00	260.00			
第四年		260.00	260.00			
第五年		260.00	260.00			
第六年		260.00	260.00			
第七年		260.00	260.00			
第八年		260.00	260.00			
第九年		260.00	260.00			
第十年	8000.00	260.00	8260.00			
合计	8000.00	2600.00	10600.00			
本息覆盖倍数	2.70					

土地相关收益按 2020 年 GDP 增速预测值 8% 的 80% 比例和项目自身收益的 80% 计算收益情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	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				8,164.76	17,830.04	25,994.80
第一年		260.00	260.00			
第二年		260.00	260.00			
第三年		260.00	260.00			
第四年		260.00	260.00			
第五年		260.00	260.00			
第六年		260.00	260.00			
第七年		260.00	260.00			
第八年		260.00	260.00			
第九年		260.00	260.00			
第十年	8000.00	260.00	8260.00			
合计	8000.00	2600.00	10600.00			
本息覆盖倍数	2.45					

附件:项目收益及现金流入评价说明

(以下无正文)

深圳市方智会计师事务所

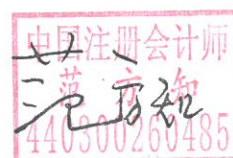
(普通合伙)

中国·深圳

中国注册会计师:

中国注册会计师:

2020 年 5 月 1 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

为满足陆丰市市政建设需求，推进陆丰市经济发展，完善陆丰市基础配套设施，提升地块的价值。本次陆丰市疾病预防控制中心新建项目对东海经济开发区（龙湖路北）地块二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。

本次预测以陆丰市疾病预防控制中心新建项目营运收益和东海经济开发区（龙湖路北）地块二预期土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、陆丰市近年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，编制陆丰市疾病预防控制中心新建项目自身营运收益和对应2020年陆丰市一个地块土地出让收益汇总预测表GDP增速孰低值8%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）陆丰市疾病预防控制中心新建项目专项债券项目

1、本项目组织实施机构

陆丰市疾病预防控制中心新建项目的项目单位为陆丰市疾病预防控制中心（陆丰市卫生检验中心），根据陆丰市疾病预防控制中心（陆丰市卫生检验中心）持有的《事业单位法人证书》显示，陆丰市疾病预防控制中心（陆丰市卫生检验中心）的基本信息如下：

统一社会信用代码	12441581456922214F
名称	陆丰市疾病预防控制中心（陆丰市卫生检验中心）
宗旨和范围	疾病监测、预防控制、防治研究；突发卫生事件处理；卫生宣传与健康教育。
住所	陆丰市东海镇马街 208 号
法定代表人	施乙峰
经费来源	财政补助一类
开办资金	1187 万元
举办单位	陆丰市卫生和计划生育局
有效期	2016-05-11 至 2021-05-10
登记管理机关	陆丰市事业单位登记管理局

2、本项目情况

经核查，本项目所涉及的项目情况如下：

项目名称	陆丰市疾病预防控制中心新建项目
项目总投资	15,000 万元
建设范围	<p>本项目建设内容：</p> <p>1. 疾控中心业务用房 6750 平方米，包括 PCR（核酸检测）实验室、食品安全风险监测实验室、微生物实验室、理化实验室、临床实验室、艾滋病筛查实验室、疫苗储存普通冷库、低温冷库及其他业务用房和实验室仪器设备和污水处理系统等配套设施；</p> <p>2. 全市卫生应急物资储备仓库 1250 平方米，及其配套设施。</p>
项目对应的本期发债金额	8,000 万元
项目建设的工期	2020 年 9 月至 2021 年 12 月
项目正式运营日期	2022 年 1 月
项目情况	2020 年 04 月 2 日，本项目取得了陆丰市发展和改革局

	<p>《关于陆丰市疾病预防控制中心新建项目可行性研究报告的批复》（陆发改[2020]44号），同意本项目立项；</p> <p>根据2020年3月15日陆丰市政府工作会议纪要第6期，决定本项目申报2020年地方政府专项债券。</p>
--	---

（二）、项目营运收入成本估算

1、收入预测

陆丰市疾病预防控制中心新建项目运营后收入来源包括医疗收入（包括门诊收入）和疫苗收入、财政补助收入。

（1）、门诊收入

门诊人数根据疾控中心2017年-2019年年门诊人数增长率进行预测，预计每年门诊人数各约为49,524人。根据疾控中心2017年-2019年每门诊人次收入合理预测门诊人均费用为105元，则每年年门诊收入为520万元。

（2）、疫苗收入

本项目建成正式运营后，每年疫苗收入为600.00万元。

（3）、财政补助收入

本项目建成正式运营后，每年财政专项补贴收入约为575.00元。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	门诊收入	疫苗收入	政府补贴收入	合计
第一年				
第二年	260.00	300.00	287.50	847.50
第三年	520.00	600.00	575.00	1,695.00
第四年	520.00	600.00	575.00	1,695.00
第五年	520.00	600.00	575.00	1,695.00
第六年	520.00	600.00	575.00	1,695.00
第七年	520.00	600.00	575.00	1,695.00
第八年	520.00	600.00	575.00	1,695.00
第九年	520.00	600.00	575.00	1,695.00
第十年	520.00	600.00	575.00	1,695.00
合计	4,420.00	5,100.00	4,887.50	14,407.50

2、成本预测

陆丰市疾病预防控制中心新建项目建成运营后的成本主要包括人员经费（包括职工工资、奖金、福利费、社会保障费等）、药品成本和其他费用（包括办公费、水电费、业务费及各种不可预见的支出等）。

（1）、人员经费

按本项目建成运营后可配备工作人员约 20 人。根据往年情况，疾控中心人均人员经费按 10 万元 / 人 · 年。

（2）、药品成本

药品成本为门诊药品成本，根据陆丰市疾控中心往年情况，门诊药品成本按门诊收入的 24% 估算。

（3）、其他费用

其他费用包括办公费、物业费、水电费、业务费及各种不可预见的支出和各项管理费用分摊等），根据陆丰市疾控中心往年情况，其它费用按收入总额的 10% 估算。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	人员经费	药品成本	其他费用	合计
第一年				
第二年	100.00	62.40	84.75	247.15
第三年	200.00	124.80	169.50	494.30
第四年	200.00	124.80	169.50	494.30
第五年	200.00	124.80	169.50	494.30
第六年	200.00	124.80	169.50	494.30
第七年	200.00	124.80	169.50	494.30
第八年	200.00	124.80	169.50	494.30
第九年	200.00	124.80	169.50	494.30
第十年	200.00	124.80	169.50	494.30
合计	1,700.00	1,060.80	1,440.75	4,201.55

3、项目自身资金平衡相关收益情况

金额单位：人民币万元

项目	按项目营运收益 的 100%	按项目营运收益 的 90%	按项目营运收 益的 80%
陆丰市疾病预防控制中心 新建项目	10,205.95	9,185.36	8,164.76
合计	10,205.95	9,185.36	8,164.76

(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

陆丰市疾病预防控制中心新建项目融资涉及 1 个土地储备地块：东海经济开发区（龙湖路北）地块二，该地块位于汕尾市陆丰市东海经济开发区，四至：东至：待开发空地；南至：广东全美实业日用化工有限公司；西至：待开发空地；北至：铁路线路；

(2)、地块内容与规模

土地使用权面积：31,360 平方米

设定容积率：2.0

计容总建筑面积：62,720 平方米

土地用途（用地性质）：居住用地兼容商业（商业部分不超过 15%）

2、投资估算与资金筹措方式

(1)、投资估算

陆丰市疾病预防控制中心新建项目融资涉及 1 个储备地块，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陆丰市政府专项债券。

3、资金平衡

陆丰市疾病预防控制中心新建项目专项融资债券涉及 1 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

陆丰市 1 个地块出让收入预测分析参考 2020 年 4 月 10 日汕尾市岭南智德土地房地产评估咨询有限公司对本地块出具的土地估价报告，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

东海经济开发区（龙湖路北）地块二

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
东海经济开发区（龙湖路北）地块二	居住用地兼容商业（商业部分不超过15%）	居住用地、商服用地	住宅 70 商服 40	2.0	宗地红线外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整	宗地红线外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整	出让	“五通”指通路、供电、供水、排水、通讯

东海经济开发区（龙湖路北）地块二

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
东海经济开发区（龙湖路北）地块二	70 年 40 年	31360	62720	4980	2490	15617	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（分别以陆丰市 2020 年 GDP 增速预测值 8%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陆丰市 2020 年 GDP 增速预测值（8%）

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	东海经济开发区（龙湖路北）地块二	15,617.00	16,741.42	17,946.81	19,238.98	20,624.18	22,109.12	23,700.98	...	33,715.93
	土地出让收入	15,617.00	16,741.42	17,946.81	19,238.98	20,624.18	22,109.12	23,700.98	...	33,715.93

测算表二：预计土地价格增速为陆丰市 2020 年 GDP 增速预测值的 90%，即增幅 7.2%

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	东海经济开发区（龙湖路北）地块二	15,617.00	16,741.42	17,946.81	19,238.98	20,624.18	22,109.12	23,700.98	...	31,300.08
	土地出让收入	15,617.00	16,741.42	17,946.81	19,238.98	20,624.18	22,109.12	23,700.98	...	31,300.08

测算表三：预计土地价格增速为陆丰市 2020 年 GDP 增速预测值的 80%，即增幅 6.4%

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	东海经济开发区（龙湖路北）地块二	15,617.00	16,616.49	17,679.94	18,811.46	20,015.39	21,296.38	22,659.35	...	29,041.16
	土地出让收入	15,617.00	16,616.49	17,679.94	18,811.46	20,015.39	21,296.38	22,659.35	...	29,041.16

②. 土地出让收益预测：按自融资开始日起第十年全部完成土地挂牌交易

测算表一：预计土地价格增速为陆丰市 2020 年 GDP 增速预测值（8%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	东海经济开发区（龙湖路北）地块二	合计
一	土地出让收入	33,715.93	33,715.93
二	相关成本	12,613.54	12,613.54
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	12,613.54	12,613.54
三	用于资金平衡土地的相关收益	21,102.39	21,102.39

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%*41)	6、基本政策成本(2+3+4+5)
1	东海经济开发区(龙湖路北)地块二	33,715.93	3,059.25	3,371.59	3,059.25	3,123.46	12,613.54
	合计	33,715.93	3,059.25	3,371.59	3,059.25	3,123.46	12,613.54

测算表二：预计土地价格增速为陆丰市 2020 年 GDP 增速预测值的 90%，即增幅 7.2%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	东海经济开发区（龙湖路北）地块二	合计
一	土地出让收入	31,300.08	31,300.08
二	相关成本	11,888.79	11,888.79
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	11,888.79	11,888.79
三	用于资金平衡土地的相关收益	19,411.29	19,411.29

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%*41)	6、基本政策成本(2+3+4+5)
1	东海经济开发区(龙湖路北) 地块二	31,300.08	2,817.66	3,130.01	2,817.66	3,123.46	11,888.79
	合计	31,300.08	2,817.66	3,130.01	2,817.66	3,123.46	11,888.79

测算表三：预计土地价格增速为陆丰市 2020 年 GDP 增速预测值的 80%，即增幅 6.4%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	东海经济开发区（龙湖路北）地块二	合计
一	土地出让收入	29,041.16	29,041.16
二	相关成本	11,211.11	11,211.11
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	11,211.11	11,211.11
三	用于资金平衡土地的相关收益	17,830.04	17,830.04

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%*41)	6、基本政策成本 (2+3+4+5)
1	东海经济开发区(龙湖路北)地块二	29,041.16	2,591.77	2,904.12	2,591.77	3,123.46	11,211.11
	合计	29,041.16	2,591.77	2,904.12	2,591.77	3,123.46	11,211.11

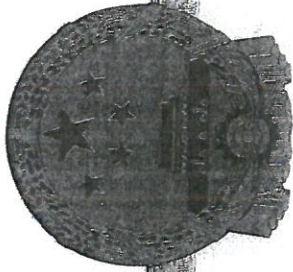
根据上述测算，在按陆丰市 2020 年 GDP 增速预测值（8%）计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 21,102.39 万元；

同理计算，在按陆丰市 2020 年 GDP 增速预测值的 90%即 7.2%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 19,411.29 万元；

同理计算，在按陆丰市 2020 年 GDP 增速预测值的 80%即 6.4%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 17,830.04 万元。

四、还本付息的测算

经上述测算，在陆丰市疾病预防控制中心新建项目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，本次评价的陆丰市疾病预防控制中心新建项目，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陆丰市 2020 年 GDP 增速预测值的 100%、90%、80%比例增长时，预期陆丰市疾病预防控制中心新建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。



营业执照

统一社会信用代码

91440300685391816P



名称 深圳市方智会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 范方知

成立日期 2009年02月25日

主要经营场所 深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路
与东环一路交汇处梅龙苑大厦二单元
1506



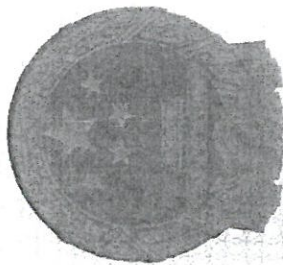
重要提示

1. 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。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关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。
3. 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1条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2019年08月12日



会计师事务所

执业证书

名称 深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人 范方知

主任会计师：

经营场所：

深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路与东
环一路交汇处梅龙苑大厦二单元1506



组织形式 普通合伙

执业证书编号 47470220

批准执业文号 深财会[2009]8号

批准执业日期 2009年01月21日

证书序号：0006123

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

二〇一〇年八月廿九日

中华人民共和国财政部制