

防伪编号： 07552020051409619044

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010号
委托单位： 汕尾市财政局
被审验单位名称： 汕尾市住房和城乡建设局
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

汕尾市住房和城乡建设局

关于2020年广东省生态环保专项债券（五期）汕尾市区海滨大道中段及奎山湖（河）周边雨污水整治工程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 年广东省生态环保专项债券（五期）
汕尾市区海滨大道中段及奎山湖（河）周边雨污水整治工程项目
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 010 号

2020 年广东省生态环保专项债券（五期）

汕尾市区海滨大道中段及奎山湖（河）周边雨污水整治工程

项目收益与融资自求平衡测算评价报告

汕尾市财政局：

我们接受汕尾市财政局委托，对 2020 年广东省生态环保专项债券（五期）汕尾市区海滨大道中段及奎山湖（河）周边雨污水整治工程项目（以下简称“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）、汕尾市区海滨大道中段及奎山湖（河）周边雨污水整治工程项目专项债券项目计划总融资金额 8,000.00 万元（均为本次融资）。期限为十年，假设融资利率 3.25%，每年支付利息，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，项目未发生融资行为，未产生相关融资成本。

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

汕尾市区海滨大道中段及奎山湖(河)周边雨污水整治工程项目建成运营后收入来源为污水处理费收入、广告牌收入、驿站收入、场地出租收入、停车费收入、智慧路灯出租收入。

(1)、污水处理费收入

本项目海边街服务区域居民用户日用水量为 $25,000\text{m}^3/\text{d}$, 日污水排放量为 $23,375\text{m}^3/\text{d}$, 按每立方米收费 1.016 元左右计算, 预计全年收费为 866.875 万元; 奎山河上游服务区域居民用户日用水量为 $19,690\text{m}^3/\text{d}$, 日污水排放量为 $16,720\text{m}^3/\text{d}$, 按每立方米收费 1.12 元左右计算, 预计全年收费为 682.751 万元; 奎山河下游服务区域居民日用水量约为 $18,000\text{m}^3/\text{d}$, 日排污量为 $16,830\text{m}^3/\text{d}$, 按每立方米收费 1.016 元左右计算, 预计全年收费为 624.150 万元。因此, 本项目全年污水处理费收入为 2,173.776 万元。

(2)、广告牌收入

本项目两侧设置高炮广告牌, 设置要求单侧纵向间距不小于 1,000 米, 两侧布置对向纵向间距不小于 200 米。单个高炮广告牌租金约 15 万元/年, 全线大概可设置 7 个广告牌。预计本项目广告营收大约 105 万元/年。

(3)、驿站收入

本项目奎山河全线设置约 3 个驿站, 每个驿站面积约 12m^2 , 年租金约 7.2 万/个, 预计驿站营收约 21.60 万元/年。

(4)、场地出租收入

项目为打造活力休闲空间, 设置相应休闲游憩设施的同时, 也设置对应的活动场地, 对部分活动场地可考虑通过场地出租的方式, 项目提升改造面积总面积约为 53,494 平方米, 其中广场铺装面积约 3,209 平方米, 为不影响市民其他活

动，按照其 10%的场地作为可出租范围，按照 12 元/m²/天租金，场地出租收益约 140 万/年。

（5）、停车费收入

奎山河周边停车场停车位 120 个，收费标准按相关规定，工作日，停车后首半小时 3 元，半小时到三小时 6 元/半小时，三小时后 10 元/半小时。非工作日，停车后首半小时 1.2 元，半小时到三小时 2.4 元/半小时，三小时后 4 元/半小时。预计年停车位收费营收约 110 万元/年。

（6）、智慧路灯出租收入

本项目可设置智慧路灯 4 座。通过出租商业化行业的 5G 发射器，租赁单价按 0.5 万元/套/年，预计本项目租赁营收大约 2 万元/年。每座智慧路灯加设广告牌位，出租单价按 1.5 万元/套/年，预计本项目租赁营收大约 6 万元/年。合计 8 万元/年。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	污水处理费	广告牌出租	驿站收入	场地出租收入	停车费收入	智慧路灯租赁费	合计
第一年							
第二年							
第三年	1,086.89	52.50	10.80	70.00	55.00	4.00	1,279.19
第四年	2,173.78	105.00	21.60	140.00	110.00	8.00	2,558.38
第五年	2,173.78	105.00	21.60	140.00	110.00	8.00	2,558.38
第六年	2,173.78	105.00	21.60	140.00	110.00	8.00	2,558.38
第七年	2,173.78	105.00	21.60	140.00	110.00	8.00	2,558.38
第八年	2,173.78	105.00	21.60	140.00	110.00	8.00	2,558.38
第九年	2,173.78	105.00	21.60	140.00	110.00	8.00	2,558.38
第十年	2,173.78	105.00	21.60	140.00	110.00	8.00	2,558.38
合计	16,303.35	787.50	162.00	1,050.00	825.00	60.00	19,187.85

2、成本预测

根据汕尾市财政局的安排，债券存续期内汕尾市区海滨大道中段及奎山湖（河）周边雨污水整治工程项目营运收入用于本项目还本付息，不够覆盖本息部分由汕尾市品清湖南侧 SW-PQH-U-04 地块出让收益还本付息，本项目所产生的成本均由地方财政统筹安排。

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%
汕尾市区海滨大道中段及奎山湖（河）周边雨污水整治工程项目	19,187.85	17,269.07	15,350.28
合计	19,187.85	17,269.07	15,350.28

（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

为了建设汕尾市的基础建设，完善汕尾市基础配套设施，提升地块的价值，根据汕尾市土地储备中心评估，本次汕尾市区海滨大道中段及奎山湖（河）周边雨污水整治工程项目对汕尾市品清湖南侧 SW-PQH-U-04 地块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，所以本项目用汕尾市品清湖南侧 SW-PQH-U-04 地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

根据珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司对本地块出具的土地估价报告，以 2020 年 4 月 8 日为估价期评估的总地价为 10,471.91 万元。汕尾市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7%、8.1%和 8%，近三年平均增速 7.7%（因 2020 年预测值未出，所以暂定近三年增速值为 2016-2018 年增速值，孰低值用 2016-2018 年平均值与 2019 年实际值相比较），在汕尾市政府工作报告中报告的 2019 年 GDP 增速为 6.7%，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 2019 年预计增速孰低计算土地价格的 growth，即增速为 6.7%。

2、地块出让产生的净现金流入

汕尾市品清湖南侧 SW-PQH-U-04 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

地块	按 2019 年 GDP 增速 值 6.7%的 100%	按 2019 年 GDP 增速 值 6.7%的 90%	按 2019 年 GDP 增速 值 6.7%的 80%
汕尾市品清湖南侧 SW-PQH-U-04 地块	14,020.65	13,164.72	12,356.10
合计	14,020.65	13,164.72	12,356.10

(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,预期土地出让收入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 2019 年 GDP 增速值 6.7%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				19187.85	14020.65	33208.50
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	3.13					

（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 2019 年 GDP 增速值 6.7%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 2.87；土地相关收益按 2019 年 GDP 增速值 6.7%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 2.61。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

土地相关收益按 2019 年 GDP 增速值 6.7%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				17269.07	13164.72	30433.78
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	2.87					

土地相关收益按 2019 年 GDP 增速值 6.7%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				15350.28	12356.10	27706.38
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	2.61					

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



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

根据汕尾市城市水生态治理总体规划，实现“山水城市”、碧水蓝天的战略目标。通过汕尾市区海滨大道中段及奎山湖（河）周边雨污水整治工程的实施将能有效的提高排涝标准以及消除黑臭水体。通过截污纳管和集道整治工程，改善水环境，保护生态环境，有利于推动工程水利向环境水利、城市水利转变，使广大人民真正享有“水清、地绿、天蓝、宁静”的生态环境。鉴于在建项目预计运营收益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与融资进行自求平衡评价。

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）汕尾市区海滨大道中段及奎山湖（河）周边雨污水整治工程项目专项债券项目

1、本项目组织实施机构

汕尾市区海滨大道中段及奎山湖（河）周边雨污水整治工程项目的项目单位为汕尾市住房和城乡建设局，根据汕尾市住房和城乡建设局持有的《统一社会信用代码证书》，单位基本信息如下：

名称	汕尾市住房和城乡建设局
统一社会信用代码	114415000072402850
机构地址	广东省汕尾市区建设路住建局办公楼
负责人	吴若昊
机构性质	机关
赋码机关	汕尾市机构编制委员会办公室
颁发日期	2019 年 01 月 17 日

2、本期债券发行对应的项目情况

项目名称	汕尾市区海滨大道中段及奎山湖（河）周边雨污水整治工程项目
项目总投资	24,997.00 万元
项目情况概述	<p>本项目建设规模和主要内容：</p> <p>本项目建设规模为：①海滨大道中段雨污水整治工程主要包括海边街改造长度约 1050m，大马路改造长度约 310m，凤照街改造长度约 110m；②奎山湖上游周边雨污水管道、后径排洪渠道整治长度约 2050m 及引水管等；③奎山河两侧截流渠（管）及绿化带升级改造等。</p> <p>本项目建设内容为海滨大道中段整治主要包括新建污水、雨水管道及道路修复等配套；奎山湖上游周边污水管道、雨水管（涵）、引水管道、后径排洪渠道清淤及生态修复等；奎山河两侧截流渠（管）及两侧绿化带升级改造等。</p>
项目建设工期	2020 年 10 月至 2022 年 12 月

项目正式运营日期	2023 年 1 月
项目对应的本期发债金额	8,000.00 万元
项目获批情况	2020 年 4 月 14 日, 本项目取得了汕尾市发展和改革局《关于汕尾市区海滨大道中段及奎山湖(河)周边雨污水整治工程项目可行性研究报告的批复》(汕发改〔2020〕151 号), 同意实施本项目。
项目资金筹措方式	建设单位自筹和政府专项债券

(二)、项目营运收入成本估算

1、收入预测

汕尾市区海滨大道中段及奎山湖(河)周边雨污水整治工程项目建成运营后收入来源为污水处理费收入、广告牌收入、驿站收入、场地出租收入、停车费收入、智慧路灯出租收入。

(1)、污水处理费收入

本项目海边街服务区域居民用户日用水量为 25,000m³/d, 日污水排放量为 23,375m³/d, 按每立方米收费 1.016 元左右计算, 预计全年收费为 866.875 万元; 奎山河上游服务区域居民用户日用水量为 19,690m³/d, 日污水排放量为 16,720m³/d, 按每立方米收费 1.12 元左右计算, 预计全年收费为 682.751 万元; 奎山河下游服务区域居民日用水量约为 18,000m³/d, 日排污量为 16,830m³/d, 按每立方米收费 1.016 元左右计算, 预计全年收费为 624.150 万元。因此, 本项目全年污水处理费收入为 2,173.776 万元。

(2)、广告牌收入

本项目两侧设置高炮广告牌, 设置要求单侧纵向间距不小于 1,000 米, 两侧布置对向纵向间距不小于 200 米。单个高炮广告牌租金约 15 万元/年, 全线大概可设置 7 个广告牌。预计本项目广告营收大约 105 万元/年。

(3)、驿站收入

本项目奎山河全线设置约 3 个驿站, 每个驿站面积约 12 m², 年租金约 7.2 万/个, 预计驿站营收约 21.60 万元/年。

(4)、场地出租收入

项目为打造活力休闲空间，设置相应休闲游憩设施的同时，也设置对应的活动场地，对部分活动场地可考虑通过场地出租的方式，项目提升改造面积总面积约为 53,494 平方米，其中广场铺装面积约 3,209 平方米，为不影响市民其他活动，按照其 10%的场地作为可出租范围，按照 12 元/m²/天租金，场地出租收益约 140 万/年。

(5)、停车费收入

奎山河周边停车场停车位 120 个，收费标准按相关规定，工作日，停车后首半小时 3 元，半小时到三小时 6 元/半小时，三小时后 10 元/半小时。非工作日，停车后首半小时 1.2 元，半小时到三小时 2.4 元/半小时，三小时后 4 元/半小时。预计年停车位收费营收约 110 万元/年。

(6)、智慧路灯出租收入

本项目可设置智慧路灯 4 座。通过出租商业化行业的 5G 发射器，租赁单价按 0.5 万元/套/年，预计本项目租赁营收大约 2 万元/年。每座智慧路灯加设广告牌位，出租单价按 1.5 万元/套/年，预计本项目租赁营收大约 6 万元/年。合计 8 万元/年。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	污水处理费	广告牌出租	驿站收入	场地出租收入	停车费收入	智慧路灯租赁费	合计
第一年							
第二年							
第三年	1,086.89	52.50	10.80	70.00	55.00	4.00	1,279.19
第四年	2,173.78	105.00	21.60	140.00	110.00	8.00	2,558.38
第五年	2,173.78	105.00	21.60	140.00	110.00	8.00	2,558.38
第六年	2,173.78	105.00	21.60	140.00	110.00	8.00	2,558.38
第七年	2,173.78	105.00	21.60	140.00	110.00	8.00	2,558.38
第八年	2,173.78	105.00	21.60	140.00	110.00	8.00	2,558.38
第九年	2,173.78	105.00	21.60	140.00	110.00	8.00	2,558.38
第十年	2,173.78	105.00	21.60	140.00	110.00	8.00	2,558.38
合计	16,303.35	787.50	162.00	1,050.00	825.00	60.00	19,187.85

2、成本预测

根据汕尾市财政局的安排，债券存续期内汕尾市区海滨大道中段及奎山湖（河）周边雨污水整治工程项目营运收入用于本项目还本付息，不够覆盖本息部分由汕尾市品清湖南侧 SW-PQH-U-04 地块出让收益还本付息，本项目所产生的成本均由地方财政统筹安排。

3、可用于项目自身平衡收益

根据上述测算的未来十年期汕尾市区海滨大道中段及奎山湖（河）周边雨污水整治工程项目建成投入使用后在债券存续期内营运收益 19,187.85 万元。

（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

汕尾市区海滨大道中段及奎山湖（河）周边雨污水整治工程项目融资涉及 1 个土地储备地块：汕尾市品清湖南侧 SW-PQH-U-04 地块，该地块位于汕尾市汕尾市品清湖南侧，东至：其他宗地；南至：其他宗地；西至：其他宗地；北至：规划路。

（2）、地块内容与规模

土地使用权面积：19,264.00 平方米

设定容积率：1.2

计容总建筑面积：23,116.80 平方米

土地用途（用地性质）：二类居住用地可兼容商业用地

2、投资估算与资金筹措方式

（1）、投资估算

汕尾市区海滨大道中段及奎山湖（河）周边雨污水整治工程项目融资涉及 1 个储备地块，目前已完成收储，三通已完成，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汕尾市政府专项债券。

3、资金平衡

汕尾市区海滨大道中段及奎山湖（河）周边雨污水整治工程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

汕尾市 1 个地块出让收入预测分析参考 2020 年 4 月 8 日珠海荣正土地房地产与资产评估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：

汕尾市品清湖南侧 SW-PQH-U-04 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
汕尾市品清湖南侧 SW-PQH-U-04 地块	二类居住用地可兼容商业用地	二类居住用地可兼容商业用地	住宅 70 商业 40	1.2	宗地红线外“三通”及红线内场地未平整	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	出让	商业计容建筑面积 ≤10%

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
汕尾市品清湖南侧 SW-PQH-U-04 地块	住宅 70 商业 40	19,264	23,116.80	5,436	4,530	10,471.91	商业计容建筑面积 ≤10%

（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（分别以汕尾市 2019 年 GDP 增速值 6.7% 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汕尾市 2019 年 GDP 增速值（6.7%）

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	汕尾市品清湖南侧 SW-PQH-U-04 地块	10,471.91	11,173.53	11,922.15	12,720.94	13,573.24	14,482.65	15,452.99	...	20,029.50
	土地出让收入	10,471.91	11,173.53	11,922.15	12,720.94	13,573.24	14,482.65	15,452.99	...	20,029.50

测算表二：预计土地价格增速为汕尾市 2019 年 GDP 增速值的 90%，即增幅 6.03%

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	汕尾市品清湖南侧 SW-PQH-U-04 地块	10,471.91	11,103.37	11,772.90	12,482.80	13,235.52	14,033.62	14,879.85	...	18,806.74
	土地出让收入	10,471.91	11,103.37	11,772.90	12,482.80	13,235.52	14,033.62	14,879.85	...	18,806.74

测算表三：预计土地价格增速为汕尾市 2019 年 GDP 增速值的 80%，即增幅 5.36%

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	汕尾市品清湖南侧 SW-PQH-U-04 地块	10,471.91	11,033.20	11,624.58	12,247.66	12,904.14	13,595.80	14,324.53	...	17,651.58
	土地出让收入	10,471.91	11,033.20	11,624.58	12,247.66	12,904.14	13,595.80	14,324.53	...	17,651.58

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汕尾市 2019 年 GDP 增速值（6.7%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	汕尾市品清湖南侧 SW-PQH-U-04 地块	合计
一	土地出让收入	20,029.50	20,029.50
二	相关成本	6,008.85	6,008.85
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	6,008.85	6,008.85
三	用于资金平衡土地 的相关收益	14,020.65	14,020.65

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	汕尾市品清湖南侧SW-PQH-U-04地块	20,029.50	2,002.95	2,002.95	2,002.95	20.42	6,008.85	
	合计	20,029.50	2,002.95	2,002.95	2,002.95	20.42	6,008.85	

测算表二：预计土地价格增速为汕尾市 2019 年 GDP 增速值的 90%，即增幅 6.03%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	汕尾市品清湖南侧 SW-PQH-U-04 地块	合计
一	土地出让收入	18,806.74	18,806.74
二	相关成本	5,642.02	5,642.02
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	5,642.02	5,642.02
三	用于资金平衡土地的相关收益	13,164.72	13,164.72

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	汕尾市品清湖南侧SW-PQH-U-04地块	18,806.74	1,880.67	1,880.67	1,880.67	20.42	5,642.02
	合计	18,806.74	1,880.67	1,880.67	1,880.67	20.42	5,642.02

测算表三：预计土地价格增速为汕尾市 2019 年 GDP 增速值的 80%，即增幅 5.36%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	汕尾市品清湖南侧 SW-PQH-U-04 地块	合计
一	土地出让收入	17,651.58	17,651.58
二	相关成本	5,295.47	5,295.47
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	5,295.47	5,295.47
三	用于资金平衡土地的相关收益	12,356.10	12,356.10

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	汕尾市品清湖南侧SW-PQH-U-04地块	17,651.58	1,765.16	1,765.16	1,765.16	20.42	5,295.47
	合计	17,651.58	1,765.16	1,765.16	1,765.16	20.42	5,295.47

根据上述测算，在按汕尾市 2019 年 GDP 增速值（6.7%）计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 14,020.65 万元；

同理计算，在按汕尾市 2019 年 GDP 增速值的 90%即 6.03%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 13,164.72 万元；

同理计算，在按汕尾市 2019 年 GDP 增速值的 80%即 5.36%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 12,356.10 万元。

四、还本付息的测算

经上述测算，在汕尾市区海滨大道中段及奎山湖（河）周边雨污水整治工程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，本次评价的汕尾市区海滨大道中段及奎山湖（河）周边雨污水整治工程项目，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汕尾市 2019 年 GDP 增速值的 100%、90%、80%比例增长时，预期汕尾市区海滨大道中段及奎山湖（河）周边雨污水整治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。



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



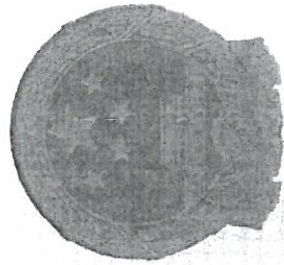
重要提示

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》第十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》。



中华人民共和国财政部制