

防伪编号： 07552020051409686792

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003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年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）汕尾市区中央商务区基础设施建设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 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）

汕尾市区中央商务区基础设施建设

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 003 号

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）

汕尾市区中央商务区基础设施建设

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 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）汕尾市区中央商务区基础设施建设项目（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）、汕尾市区中央商务区基础设施建设项目专项债券项目计划融资金额 20,000.00 万元（均为本次融资）。期限为十年，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	20,000.00		20,000.00	3.25%	650.00	650.00
第二年	20,000.00		20,000.00	3.25%	650.00	650.00
第三年	20,000.00		20,000.00	3.25%	650.00	650.00
第四年	20,000.00		20,000.00	3.25%	650.00	650.00
第五年	20,000.00		20,000.00	3.25%	650.00	650.00
第六年	20,000.00		20,000.00	3.25%	650.00	650.00
第七年	20,000.00		20,000.00	3.25%	650.00	650.00
第八年	20,000.00		20,000.00	3.25%	650.00	650.00
第九年	20,000.00		20,000.00	3.25%	650.00	650.00
第十年	20,000.00	20,000.00		3.25%	650.00	20,650.00
合计		20,000.00			6,500.00	26,500.00

（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

本项目建成正式运营后，主要收入类型有广告费收入、通信管道出租收入、停车费收入、智慧路灯收入、青山仔公园收益和站东公园收益。

#### （1）、广告费收入

本项目道路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 10 万/年，共可设置 42 个广告牌。预计道路广告营收大约每年 420 万元左右。

#### （2）、通信管道出租收入

通信管道出租资费标准：通信管道是指连接城镇间、或建筑在市政道路上，并用于电信服务的管道。塑料或水泥管孔（ $\Phi 90\text{mm}-\Phi 110\text{mm}$ ）月租费上限标准：400 元/对芯公里。

1)、管孔直径在  $\Phi 30\text{mm}$  以下的塑料管、梅花管、多孔管按子管计费，其一次性连接费和子管月租费按对应地区管孔月租费标准的 20% 计取，子管材料由出租方提供并安装。

2)、特殊地段如通信管道穿越铁道、高速公路、桥梁、隧道、文物建筑等特殊地段的实际长度，其资费按对应地区管孔月租费标准上浮 50% 计取。通信光纤出租资费标准，月租费上限标准：400 元/对芯公里。（注：取得国内通信设施服务业务经营许可的，方可进行通信光纤的出租。）

若具备单芯出租条件的，其每芯/公里的资费标准按每对芯/公里资费标准的二分之一计算，但其一次性连接费仍按每对芯标准收取。通信杆路加挂光缆出租资费标准，月租费上限标准：410 元/条/杆公里。

1)、通信杆路的租用费仅由出租方向承租方提供通信杆路使用权，其他钢吊线、铁杆等附件由承租方自备。

2)、若租杆用于加挂电缆的，参照加挂电缆资费标准，每 50 对电缆按一条光缆计算，不足 50 对的，按一条光缆计算。通信管线资源出租资费标准租用期未满一个月的，月租费按使用天数计收： $(\text{月租} \times 12) / 365 \times \text{使用天数}$ 。若跨越

不同计费标准地区，按各地区实际长度分别计收。租用距离按实际路由技术，尾数不足十米的，按十米计算。电力、电信、给水、燃气管道等资源出租收费标准每年按建安费 10%收取。预计本项目电力、给水、燃气管道等资源出租营收大约每年 6,629 万元左右。

### （3）、停车费收入

为方便市民出行停车，本项目道路两侧可划约 500 个路边停车位，收费标准按《汕尾市市级实行政府定价经营服务性收费目录清单》定。停车时间不足 15 分钟内免收停车费，15 分钟以后从始停时间开始计费，小车 2 元/小时/辆、大车按 3 元/小时/辆。小车每天高收费 20 元，大车每天高收费 30 元。不足一小时按一小时计费。预计道路两侧停车位营收大约每年 457 万元左右。

### （4）、智慧路灯收入

本项目道路两侧可设置智慧路灯 1,130 座。其中，376 座智慧路灯可设置 5G 发射器，通过出租商业化，租赁单价按 0.5 万元/套/年，预计租赁营收大约 188 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，预计道路两侧智慧路灯租赁营收大约 1,695 万元/年。合计 1,883 万元。

为了方便新能源汽车出行，路灯灯杆结合交流智慧灯杆充电桩，提供更多可选择的充电站，方便市民的出行，加速新能源汽车的普及。预计充电站收益大约 366 万元/年左右。

因此，道路两侧智慧路灯每年预计收益可达 2,249 万元。

### （5）、青山仔公园收益

在项目场地通过增加广告牌投放，小卖部，停车场，活动场地出租，儿童游乐设施，智慧路灯租赁等方式，切实提升场地的经济收益和经营模式。

项目在园区范围内可设置广告牌，按半径范围 200 米，单线距离 400 米设置，单个高抛广告牌租金约 15 万/年，全园大约可设置 1 个广告牌，预计本项目广告营收约 15 万/年。

项目场地设置小卖部约 4 个，每个小卖部面积约 8 m<sup>2</sup>，租金约 1000 元/平方米，预计小卖部营收约 32 万元/年；

为方便市民出行，参照《停车场规划设计规则(试行)》中“游览场所停车车位指标”，按照公园的陆地面积进行分类并修改编制；同时因为停车场的面积计入公园铺装场地中，所以停车场的面积宜在公园陆地面积的1%~2%左右，本项目可规划116个停车位，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。预计停车位收费营收约106万元；

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88635平方米，其中广场铺装面积约5318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/m<sup>2</sup>/天租金，场地出租收益约233万/年；

项目为儿童提供游乐场所，设置配套设施的同时，也设置对应的儿童游乐设施，对游乐设施可考虑通过儿童游玩人数进行的方式，核心游乐区面积约21386平方米，每天容纳游客500人，按照15元/人消费，游乐设施收益约274万/年；

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。每座智慧路灯加设充电桩，预计本项目租赁营收大约8万元/年。合计16万元/年。

青山仔公园收益每年合计684万元。

#### (6)、站东公园收益

在项目场地通过增加广告牌投放，小卖部，停车场，活动场地出租，智慧路灯租赁等方式，切实提升场地的经济收益和经营模式。

项目在园区范围内可设置广告牌，按半径范围200米，单线距离400米设置，单个高抛广告牌租金约15万/年，全园大约可设置1个广告牌，预计本项目广告营收约15万/年。

项目场地设置小卖部约4个，每个小卖部面积约8m<sup>2</sup>，租金约1000元/平方



米，预计小卖部营收约 32 万元/年；

为方便市民出行，参照《停车场规划设计规则(试行)》中“游览场所停车车位指标”，按照公园的陆地面积进行分类并修改编制；同时因为停车场的面积计入公园铺装场地中，所以停车场的面积宜在公园陆地面积的 1%~2%左右，本项目可规划 40 个停车位，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。预计停车位收费营收约 36 万元；

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 4.4 万平方米，其中广场铺装面积约 2645 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/m<sup>2</sup>/天租金，场地出租收益约 115.8 万/年；

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。每座智慧路灯加设充电桩，预计本项目租赁营收大约 8 万元/年。合计 16 万元/年。

站东公园收益每年合计 212 万元



收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	广告牌收入	通信管道出租收入	停车费收入	智慧路灯收入	青山仔公园收益	站东公园收益	合计
第一年							
第二年							
第三年							
第四年	210.00	3,314.50	228.50	941.50	342.00	106.00	5,142.50
第五年	420.00	6,629.00	457.00	1,883.00	684.00	212.00	10,285.00
第六年	420.00	6,629.00	457.00	1,883.00	684.00	212.00	10,285.00
第七年	420.00	6,629.00	457.00	1,883.00	684.00	212.00	10,285.00
第八年	420.00	6,629.00	457.00	1,883.00	684.00	212.00	10,285.00
第九年	420.00	6,629.00	457.00	1,883.00	684.00	212.00	10,285.00
第十年	420.00	6,629.00	457.00	1,883.00	684.00	212.00	10,285.00
合计	2,730.00	43,088.50	2,970.50	12,239.50	4,446.00	1,378.00	66,852.50

## 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中央商务区基础设施建设项目营运收入用于本项目还本利息,不够覆盖本息部分由汕尾高新园红草园SW-HCZB-04-23(3)地块出让收益还本付息,汕尾市区中央商务区基础设施建设项目运营所产生的成本均有地方财政统筹安排。

## 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%
汕尾市区中央商务区基础设施建设项目	66,852.50	60,167.25	53,482.00
合计	66,852.50	60,167.25	53,482.00

### （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的评估，本次汕尾市区中央商务区基础设施建设项目对汕尾高新园红草园 SW-HCZB-04-23（3）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，所以本项目用汕尾高新园红草园 SW-HCZB-04-23（3）地块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 8 日为估价期评估的总地价为 87,773,703 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

汕尾高新园红草园 SW-HCZB-04-23（3）地块，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 growth，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%
汕尾高新园红草园 SW-HCZB-04-23 (3)	11,733.71	11,016.28	10,338.52
合计	11,733.71	11,016.28	10,338.52

(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	土地相关收益	收益合计
已融资				66,852.50	11,733.71	78,586.21
第一年		650.00	650.00			
第二年		650.00	650.00			
第三年		650.00	650.00			
第四年		650.00	650.00			
第五年		650.00	650.00			
第六年		650.00	650.00			
第七年		650.00	650.00			
第八年		650.00	650.00			
第九年		650.00	650.00			
第十年	20,000.00	650.00	20,650.00			
合计	20,000.00	6,500.00	26,500.00			
本息覆盖倍数	2.97					



### （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 2.69；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 2.41。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	土地相关收益	收益合计
已融资				60,167.25	11,016.28	71,183.53
第一年		650.00	650.00			
第二年		650.00	650.00			
第三年		650.00	650.00			
第四年		650.00	650.00			
第五年		650.00	650.00			
第六年		650.00	650.00			
第七年		650.00	650.00			
第八年		650.00	650.00			
第九年		650.00	650.00			
第十年	20,000.00	650.00	20,650.00			
合计	20,000.00	6,500.00	26,500.00			
本息覆盖倍数	2.69					



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

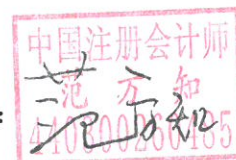
年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目自身收益	土地相关收益	收益合计
已融资				53,482.00	10,338.52	63,820.52
第一年		650.00	650.00			
第二年		650.00	650.00			
第三年		650.00	650.00			
第四年		650.00	650.00			
第五年		650.00	650.00			
第六年		650.00	650.00			
第七年		650.00	650.00			
第八年		650.00	650.00			
第九年		650.00	650.00			
第十年	20,000.00	650.00	20,650.00			
合计	20,000.00	6,500.00	26,500.00			
本息覆盖倍数	2.41					

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

为满足汕尾市市政建设需求，推进汕尾市经济发展，完善汕尾市基础配套设施，提升地块的价值。本次汕尾市区中央商务区基础设施建设项目对汕尾高新园红草园 SW-HCZB-04-23（3）地块的价值提升能起到较大作用。鉴于在建项目预计运营收益和对应收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，本次以在建项目自身收益和项目对应该地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

本次预测以汕尾市区中央商务区基础设施建设项目营运收益和汕尾高新园红草园 SW-HCZB-04-23（3）地块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、汕尾市近年 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，编制汕尾市区中央商务区基础设施建设项目自身营运收益和对应 2020 年汕尾市一个地块土地出让收益汇总预测表（GDP 增速孰低值 6.7% 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）汕尾市区中央商务区基础设施建设项目专项债券项目

1、本项目组织实施机构

汕尾市区中央商务区基础设施建设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、本项目情况

本项目所涉及的项目情况如下：

项目名称	汕尾市区中央商务区基础设施建设项目
项目总投资	257,000 万元
建设范围	<p>本项目建设内容包括：建设外环快速路首期市政化工程、中轴东路、站前东一路、站前横三路、站前横五路、站前横八路、星河大道、海滨大道长富山段、石洲大道等 14 条道路，长度共约 42km，建设面积约 128 万平方米；站东公园、青山仔公园等 2 个，建设面积约 13.8 万平方米。</p> <p>项目实施内容：道路、桥涵、给排水、绿化、照明、交通、电力管沟、公园等工程。</p>
项目对应本期发债金额	20,000 万元



项目建设的工期	2020 年 3 月至 2023 年 12 月
项目正式运营日期	2024 年 1 月
项目情况	2020 年 4 月 14 日，本项目取得了汕尾市发展和改革局《关于汕尾市区中央商务区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（汕发改〔2020〕153 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

本项目建成正式运营后，主要收入类型有广告费收入、通信管道出租收入、停车费收入、智慧路灯收入、青山仔公园收益和站东公园收益。

#### （1）、广告费收入

本项目道路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 10 万/年，共可设置 42 个广告牌。预计道路广告营收大约每年 420 万元左右。

#### （2）、通信管道出租收入

通信管道出租资费标准：通信管道是指连接城镇间、或建筑在市政道路上，并用于电信服务的管道。塑料或水泥管孔（ $\Phi 90\text{mm}-\Phi 110\text{mm}$ ）月租费上限标准：400 元/对芯公里。

1)、管孔直径在  $\Phi 30\text{mm}$  以下的塑料管、梅花管、多孔管按子管计费，其一次性连接费和子管月租费按对应地区管孔月租费标准的 20% 计取，子管材料由出租方提供并安装。

2)、特殊地段如通信管道穿越铁道、高速公路、桥梁、隧道、文物建筑等特殊地段的实际长度，其资费按对应地区管孔月租费标准上浮 50% 计取。通信光纤出租资费标准，月租费上限标准：400 元/对芯公里。（注：取得国内通信设施服务业务经营许可的，方可进行通信光纤的出租。）

若具备单芯出租条件的，其每芯/公里的资费标准按每对芯/公里资费标准的二分之一计算，但其一次性连接费仍按每对芯标准收取。通信杆路加挂光缆出租



资费标准，月租费上限标准：410 元/条/杆公里。

1)、通信杆路的租用费仅由出租方向承租方提供通信杆路使用权，其他钢吊线、铁杆等附件由承租方自备。

2)、若租杆用于加挂电缆的，参照加挂电缆资费标准，每 50 对电缆按一条光缆计算，不足 50 对的，按一条光缆计算。通信管线资源出租资费标准租用期未满一个月的，月租费按使用天数计收： $(\text{月租} \times 12) / 365 \times \text{使用天数}$ 。若跨越不同计费标准地区，按各地区实际长度分别计收。租用距离按实际路由技术，尾数不足十米的，按十米计算。电力、电信、给水、燃气管道等资源出租收费标准每年按建安费 10%收取。预计本项目电力、给水、燃气管道等资源出租营收大约每年 6,629 万元左右。

### (3)、停车费收入

为方便市民出行停车，本项目道路两侧可划约 500 个路边停车位，收费标准按《汕尾市市级实行政府定价经营服务性收费目录清单》定。停车时间不足 15 分钟内免收停车费，15 分钟以后从始停时间开始计费，小车 2 元/小时/辆、大车按 3 元/小时/辆。小车每天高收费 20 元，大车每天高收费 30 元。不足一小时按一小时计费。预计道路两侧停车位营收大约每年 457 万元左右。

### (4)、智慧路灯收入

本项目道路两侧可设置智慧路灯 1,130 座。其中，376 座智慧路灯可设置 5G 发射器，通过出租商业化，租赁单价按 0.5 万元/套/年，预计租赁营收大约 188 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，预计道路两侧智慧路灯租赁营收大约 1,695 万元/年。合计 1,883 万元。

为了方便新能源汽车出行，路灯灯杆结合交流智慧灯杆充电桩，提供更多可选择的充电站，方便市民的出行，加速新能源汽车的普及。预计充电站收益大约 366 万元/年左右。

因此，道路两侧智慧路灯每年预计收益可达 2,249 万元。

### (5)、青山仔公园收益

在项目场地通过增加广告牌投放，小卖部，停车场，活动场地出租，儿童游

乐设施，智慧路灯租赁等方式，切实提升场地的经济收益和经营模式。

项目在园区范围内可设置广告牌，按半径范围 200 米，单线距离 400 米设置，单个高抛广告牌租金约 15 万/年，全园大约可设置 1 个广告牌，预计本项目广告营收约 15 万/年。

项目场地设置小卖部约 4 个，每个小卖部面积约 8 m<sup>2</sup>，租金约 1000 元/平方米，预计小卖部营收约 32 万元/年；

为方便市民出行，参照《停车场规划设计规则(试行)》中“游览场所停车车位指标”，按照公园的陆地面积进行分类并修改编制；同时因为停车场的面积计入公园铺装场地中，所以停车场的面积宜在公园陆地面积的 1%~2% 左右，本项目可规划 116 个停车位，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。预计停车位收费营收约 106 万元；

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 88635 平方米，其中广场铺装面积约 5318 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/m<sup>2</sup>/天租金，场地出租收益约 233 万/年；

项目为儿童提供游乐场所，设置配套设施的同时，也设置对应的儿童游乐设施，对游乐设施可考虑通过儿童游玩人数进行的方式，核心游乐区面积约 21386 平方米，每天容纳游客 500 人，按照 15 元/人消费，游乐设施收益约 274 万/年；

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。每座智慧路灯加设充电桩，预计本项目租赁营收大约 8 万元/年。合计 16 万元/年。

青山仔公园收益每年合计 684 万元。

(6)、站东公园收益

在项目场地通过增加广告牌投放，小卖部，停车场，活动场地出租，智慧路灯租赁等方式，切实提升场地的经济收益和经营模式。

项目在园区范围内可设置广告牌，按半径范围 200 米，单线距离 400 米设置，单个高抛广告牌租金约 15 万/年，全园大约可设置 1 个广告牌，预计本项目广告营收约 15 万/年。

项目场地设置小卖部约 4 个，每个小卖部面积约 8 m<sup>2</sup>，租金约 1000 元/平方米，预计小卖部营收约 32 万元/年；

为方便市民出行，参照《停车场规划设计规则(试行)》中“游览场所停车车位指标”，按照公园的陆地面积进行分类并修改编制；同时因为停车场的面积计入公园铺装场地中，所以停车场的面积宜在公园陆地面积的 1%~2%左右，本项目可规划 40 个停车位，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。预计停车位收费营收约 36 万元；

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 4.4 万平方米，其中广场铺装面积约 2645 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/m<sup>2</sup>/天租金，场地出租收益约 115.8 万/年；

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。每座智慧路灯加设充电桩，预计本项目租赁营收大约 8 万元/年。合计 16 万元/年。

站东公园收益每年合计 212 万元



## 收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	广告牌收入	通信管道出租收入	停车费收入	智慧路灯收入	青山仔公园收益	站东公园收益	合计
第一年							
第二年							
第三年							
第四年	210.00	3,314.50	228.50	941.50	342.00	106.00	5,142.50
第五年	420.00	6,629.00	457.00	1,883.00	684.00	212.00	10,285.00
第六年	420.00	6,629.00	457.00	1,883.00	684.00	212.00	10,285.00
第七年	420.00	6,629.00	457.00	1,883.00	684.00	212.00	10,285.00
第八年	420.00	6,629.00	457.00	1,883.00	684.00	212.00	10,285.00
第九年	420.00	6,629.00	457.00	1,883.00	684.00	212.00	10,285.00
第十年	420.00	6,629.00	457.00	1,883.00	684.00	212.00	10,285.00
合计	2,730.00	43,088.50	2,970.50	12,239.50	4,446.00	1,378.00	66,852.50

### 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中央商务区基础设施建设项目营运收入用于本项目还本利息,不够覆盖本息部分由汕尾高新园红草园 SW-HCZB-04-23(3)地块出让收益还本付息,汕尾市区中央商务区基础设施建设项目运营所产生的成本均有地方财政统筹安排。

### 3、可用于项目自身平衡收益

根据上述测算的未来七年期汕尾市区中央商务区基础设施建设项目营运收益为:建成投入使用后在债券存续期内收益 66,852.50 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

汕尾市区中央商务区基础设施建设项目融资涉及 1 个土地储备地块:汕尾高新园红草园 SW-HCZB-04-23(3),该地块位于汕尾高新区红草园区内。

##### (2)、地块内容与规模

土地使用权面积:21,403.00 平方米

设定容积率:3.0



计容总建筑面积：64,209.00 平方米

土地用途（用地性质）：二类居住用兼容商业用地

## 2、投资估算与资金筹措方式

### （1）、投资估算

汕尾市区中央商务区基础设施建设项目融资涉及 1 个储备地块，目前已完成收储，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

汕尾市区中央商务区基础设施建设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:

##### 汕尾高新园红草园 SW-HCZB-04-23 (3)

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
汕尾高新园红草园 SW-HCZB-04-23 (3)	二类居住兼容商业用地	二类居住兼容商业用地	居住 70 商业 40	3	宗地红线外“五通”(通路、供电、供水、排水、通讯)及红线内场地正在平整	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	

##### 汕尾高新园红草园 SW-HCZB-04-23 (3)

地价测算表二

位置	设定土地使用权年限(年)	用地面积(m <sup>2</sup> )	计容建筑面积(m <sup>2</sup> )	单位面积地价(元/m <sup>2</sup> )	单位楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	总地价(万元)	备注
汕尾高新园红草园 SW-HCZB-04-23 (3)	居住 70 商业 40	21,403	64,209	4,101	1,367	87,773,703	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	...	第十年
1	汕尾高新园红草园 SW-HCZB-04-23（3）	8,777.37	9,365.45	9,992.94	10,662.47	11,376.85	12,139.10	...	16,788.37
	土地出让收入	8,777.37	9,365.45	9,992.94	10,662.47	11,376.85	12,139.10	...	16,788.37

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	...	第十年
1	汕尾高新园红草园 SW-HCZB-04-23（3）	8,777.37	9,306.65	9,867.84	10,462.87	11,093.78	11,762.73	...	15,763.48
	土地出让收入	8,777.37	9,306.65	9,867.84	10,462.87	11,093.78	11,762.73	...	15,763.48

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	...	第十年
1	汕尾高新园红草园 SW-HCZB-04-23（3）	8,777.37	9,247.84	9,743.52	10,265.77	10,816.02	11,395.76	...	14,795.24
	土地出让收入	8,777.37	9,247.84	9,743.52	10,265.77	10,816.02	11,395.76	...	14,795.24



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	汕尾高新园红草园 SW-HCZB-04-23（3）	合计
一	土地出让收入	16,788.37	16,788.37
二	相关成本	5,054.66	5,054.66
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	5,054.66	5,054.66
三	用于资金平衡土地 的相关收益	11,733.71	11,733.71

基本政策成本

金额单位:人民币万元

序号	项目	1、土地出让 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	汕尾高新园红 草园 SW-HCZB-04-23 (3)	16,788.37	1,676.57	1,678.84	1,676.57	22.69	5,054.66
	合计	16,788.37	1,676.57	1,678.84	1,676.57	22.69	5,054.66

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	汕尾高新园红草园 SW-HCZB-04-23（3）	合计
一	土地出让收入	15,763.48	15,763.48
二	相关成本	4,747.19	4,747.19
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	4,747.19	4,747.19
三	用于资金平衡土地的相关收益	11,016.28	11,016.28



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	汕尾高新园红 草园 SW-HCZB-04-23 (3)	15,763.48	1,574.08	1,576.35	1,574.08	22.69	4,747.19
	合计	15,763.48	1,574.08	1,576.35	1,574.08	22.69	4,747.19

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	汕尾高新园红草园 SW-HCZB-04-23（3）	合计
一	土地出让收入	14,795.24	14,795.24
二	相关成本	4,456.72	4,456.72
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	4,456.72	4,456.72
三	用于资金平衡土地的相关收益	10,338.52	10,338.52

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	汕尾高新园红草园 SW-HCZB-04-23 (3)	14,795.24	1,477.26	1,479.52	1,477.26	22.69	4,456.72
	合计	14,795.24	1,477.26	1,479.52	1,477.26	22.69	4,456.72



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 11,733.71 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 11,016.28 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 10,338.52 万元。

#### 四、还本付息的测算

经上述测算，在汕尾市区中央商务区基础设施建设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中央商务区基础设施建设项目，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，预期汕尾市区中央商务区基础设施建设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

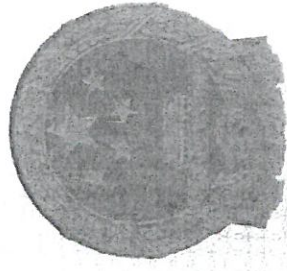
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关部门企业信用信息公示系统及其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

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》。

二〇一〇年八月廿九日

中华人民共和国财政部制