

防伪编号： 07552020051409993246

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014号  
委托单位： 汕尾市财政局  
被审验单位名称： 汕尾市代建项目事务中心  
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

## 汕尾市代建项目事务中心

关于2020年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）汕尾高新技术产业开发区红草片区基础设施配套项目（海汕路西闸至埔边段综合改造工程）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）

汕尾高新技术产业开发区红草片区基础设施配套项目

（海汕路西闸至埔边段综合改造工程）

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 014 号

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）

汕尾高新技术产业开发红草片区基础设施配套项目

（海汕路西闸至埔边段综合改造工程）

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）汕尾高新技术产业开发红草片区基础设施配套项目（海汕路西闸至埔边段综合改造工程）（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）、汕尾高新技术产业开发区红草片区基础设施配套项目（海汕路西闸至埔边段综合改造工程）专项债券项目计划总融资金额 58,000.00 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	58,000.00		58,000.00	3.25%	1,885.00	1,885.00
第二年	58,000.00		58,000.00	3.25%	1,885.00	1,885.00
第三年	58,000.00		58,000.00	3.25%	1,885.00	1,885.00
第四年	58,000.00		58,000.00	3.25%	1,885.00	1,885.00
第五年	58,000.00		58,000.00	3.25%	1,885.00	1,885.00
第六年	58,000.00		58,000.00	3.25%	1,885.00	1,885.00
第七年	58,000.00		58,000.00	3.25%	1,885.00	1,885.00
第八年	58,000.00		58,000.00	3.25%	1,885.00	1,885.00
第九年	58,000.00		58,000.00	3.25%	1,885.00	1,885.00
第十年	58,000.00	58,000.00		3.25%	1,885.00	59,885.00
合计		58,000.00			18,850.00	76,850.00

（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

本项目建成运营后主要收入来源为广告牌出租收入、通讯管道出租收入、资源管道出租收入摊位租赁收入和停车费收入等。

#### (1)、广告牌出租收入

通过在道路两侧设置高炮广告牌，不小于 500 米，全线大概可设置 42 个广告牌，如每个高炮广告牌租金约 25 万/年，预计每年广告营收约 1050 万元。

#### (2)、通讯管道出租收入

通信管道出租月租标准如下：1) 塑料或水泥管孔（ $\Phi 90\text{mm}\sim 110\text{mm}$ ）月租费上限标准:500 元/对芯公里；2) 通信光纤出租资费标准，月租费上限标准：500 元/对芯公里；3) 通信杆路加挂光缆出租资费标准，月租费上限标准:510 元/条/杆公里；4) 租用期未满一个月的，月租费按使用天数计收： $(\text{月租} \times 12) / 365 \times \text{使用天数}$ 。预计每年通信管道出租业务营收约 520 万元。

#### (3)、资源管道出租收入

电力、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、燃管道等资源出租营收大约每年 1,800 万元。

#### (4)、摊位租赁收入

驿站内设小卖部和广告位出租，每月租 10 万/座，全线共计 2 座，每年出租营收约 240 万元。

#### (5)、停车费收入

项目辅道全线考虑设置停车位，可提供停车位 500 个，每天收费 30 元/个，每年约 540 万元。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	广告牌出租收入	通讯管道出租收入	资源管道出租收入	摊位租赁收入	停车费收入	合计
第一年	1,050.00	520.00	1,800.00	240.00	540.00	4,150.00
第二年	1,050.00	520.00	1,800.00	240.00	540.00	4,150.00
第三年	1,050.00	520.00	1,800.00	240.00	540.00	4,150.00
第四年	1,050.00	520.00	1,800.00	240.00	540.00	4,150.00
第五年	1,050.00	520.00	1,800.00	240.00	540.00	4,150.00
第六年	1,050.00	520.00	1,800.00	240.00	540.00	4,150.00
第七年	1,050.00	520.00	1,800.00	240.00	540.00	4,150.00
第八年	1,050.00	520.00	1,800.00	240.00	540.00	4,150.00
第九年	1,050.00	520.00	1,800.00	240.00	540.00	4,150.00
第十年	1,050.00	520.00	1,800.00	240.00	540.00	4,150.00
合计	10,500.00	5,200.00	18,000.00	2,400.00	5,400.00	41,500.00

## 2、成本预测

根据汕尾市财政局的安排,债券存续期汕尾高新技术产业开发区红草片区基础设施配套项目(海汕路西闸至埔边段综合改造工程)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-S-6 地块出让收益还本付息,汕尾高新技术产业开发区红草片区基础设施配套项目(海汕路西闸至埔边段综合改造工程)项目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%
汕尾高新技术产业开发区红草片区基础设施配套项目(海汕路西闸至埔边段综合改造工程)	41,500.00	37,350.00	33,200.00
合计	41,500.00	37,350.00	33,200.00

### （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，本次汕尾高新技术产业开发区红草片区基础设施配套项目（海汕路西闸至埔边段综合改造工程）对汕尾市品清湖南侧 SW-PQH-S-6 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-S-6 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 2019 年 10 月 4 日为估价期评估的总地价为 70,021.09 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-S-6 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 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%
汕尾市品清湖南侧 SW-PQH-S-6 地块	93,647.42	87,924.18	82,517.33
合计	93,647.42	87,924.18	82,517.33

(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				41,500.00	93,647.42	135,147.42
第一年		1,885.00	1,885.00			
第二年		1,885.00	1,885.00			
第三年		1,885.00	1,885.00			
第四年		1,885.00	1,885.00			
第五年		1,885.00	1,885.00			
第六年		1,885.00	1,885.00			
第七年		1,885.00	1,885.00			
第八年		1,885.00	1,885.00			
第九年		1,885.00	1,885.00			
第十年	58,000.00	1,885.00	59,885.00			
合计	58,000.00	18,850.00	76,850.00			
本息覆盖倍数	1.76					



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

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 1.63；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 1.51。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				37,350.00	87,924.18	125,274.18
第一年		1,885.00	1,885.00			
第二年		1,885.00	1,885.00			
第三年		1,885.00	1,885.00			
第四年		1,885.00	1,885.00			
第五年		1,885.00	1,885.00			
第六年		1,885.00	1,885.00			
第七年		1,885.00	1,885.00			
第八年		1,885.00	1,885.00			
第九年		1,885.00	1,885.00			
第十年	58,000.00	1,885.00	59,885.00			
合计	58,000.00	18,850.00	76,850.00			
本息覆盖倍数	1.63					

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

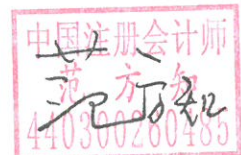
年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目自身收益	土地相关收益	收益合计
已融资				33,200.00	82,517.33	115,717.33
第一年		1,885.00	1,885.00			
第二年		1,885.00	1,885.00			
第三年		1,885.00	1,885.00			
第四年		1,885.00	1,885.00			
第五年		1,885.00	1,885.00			
第六年		1,885.00	1,885.00			
第七年		1,885.00	1,885.00			
第八年		1,885.00	1,885.00			
第九年		1,885.00	1,885.00			
第十年	58,000.00	1,885.00	59,885.00			
合计	58,000.00	18,850.00	76,850.00			
本息覆盖倍数	1.51					

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。本次汕尾高新技术产业开发区红草片区基础设施配套项目（海汕路西闸至埔边段综合改造工程）对汕尾市品清湖南侧 SW-PQH-S-6 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。

本次预测以汕尾高新技术产业开发区红草片区基础设施配套项目（海汕路西闸至埔边段综合改造工程）营运收益和汕尾市品清湖南侧 SW-PQH-S-6 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，编制汕尾高新技术产业开发区红草片区基础设施配套项目（海汕路西闸至埔边段综合改造工程）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）汕尾高新技术产业开发区红草片区基础设施配套项目（海汕路西闸

至埔边段综合改造工程)专项债券项目

1、本项目组织实施机构

根据汕尾市代建项目事务中心持有的《事业单位法人证书》显示,汕尾市代建项目事务中心的基本信息如下:

名称	汕尾市代建项目事务中心
统一社会信用代码	12441500MB2D1810XE
宗旨和业务范围	负责市政府投资市属非经营性项目建设期间的集中建设管理、代表市政府履行项目建设管理职责,依法组织开展代建项目的实施和管理工作。
住所	汕尾市汕尾大道中段
法定代表人	黄伟杰
经费来源	财政核拨
开办资金	4787 万元
举办单位	汕尾市人民政府
有效期	2019-08-22 至 2024-08-21
登记管理机关	汕尾市事业单位登记管理局

2、本项目情况

本项目所涉及的项目情况如下:

项目名称	汕尾高新技术产业开发区红草片区基础设施配套项目(海汕路西闸至埔边段综合改造工程)
项目总投资	177,216 万元
项目资金筹措方式	建设单位自筹和政府专项债券
建设范围	<p>本项目起于西闸,沿途经过红草镇梧围、径口、拾和、三和、埔边等村庄,止于埔边小桥。项目路线全长约 9.3 公里,路宽规划红线为 70 米,中央分隔带为 9 米。</p> <p>本项目按照城市快速路的标准设计建设,主车道</p>

	<p>双向六车道，辅道标准段双向四车道。</p> <p>主要建设内容包括道路工程、桥梁工程、给排水工程、照明工程、交通工程、绿化工程及其他附属工程等。</p>
项目对应本期发债金额	58,000 万元
项目建设的工期	2019 年 3 月至 2020 年 7 月
项目正式运营日期	2020 年 7 月
项目情况	<p>1. 2018 年 6 月 11 日，本项目已取得了汕尾市城乡规划局出具的《关于出具海汕路西闸至埔边段综合改造工程项目规划意见的复函》（汕规函[2018]342 号），认为本项目符合《汕尾市城市总体规划》、《广东汕尾高新技术产业开发区红草园区启动区控制性详细规划修编》等相关规划要求；</p> <p>2. 根据 2018 年 7 月 9 日汕尾市人民政府办公室下发的《工作会议纪要（第三十四期）》，于 2018 年 6 月 15 日汕尾市人民政府办公室召开了工作会议，对本项目达成一致意见；</p> <p>3. 2018 年 8 月 8 日，本项目取得了汕尾市交通运输局出具的《关于对海汕路西闸至埔边段综合改造工程建设意见的复函》（汕交规函[2018]1317 号），建议本项目加快推进项目前期工作，尽快开工建设；</p> <p>4. 2018 年 8 月 15 日，本项目取得汕尾市发展和改革局《关于海汕路西闸至埔边段综合改造工程可行性研究报告的批复》（汕发改[2018]167 号），同意立项；</p> <p>5. 2018 年 11 月 1 日，本项目取得了汕尾市国土资源局出具的《关于海汕路西闸至埔边段综合改造工</p>



	程项目建设用地的意见》（汕国土资函[2018]555 号），认为本项目划定的用地范围符合土地利用总体规划和供地政策。
--	--

## （二）、项目营运收入成本估算

### 1、收入预测

本项目建成运营后主要收入来源为广告牌出租收入、通讯管道出租收入、资源管道出租收入摊位租赁收入和停车费收入等。

#### （1）、广告牌出租收入

通过在道路两侧设置高炮广告牌，不小于 500 米，全线大概可设置 42 个广告牌，如每个高炮广告牌租金约 25 万/年，预计每年广告营收约 1050 万元。

#### （2）、通讯管道出租收入

通信管道出租月租标准如下：1）塑料或水泥管孔（ $\Phi 90\text{mm}\sim 110\text{mm}$ ）月租费上限标准:500 元/对芯公里；2）通信光纤出租资费标准，月租费上限标准：500 元/对芯公里；3）通信杆路加挂光缆出租资费标准，月租费上限标准:510 元/条/杆公里；4）租用期未满一个月的，月租费按使用天数计收： $(\text{月租} \times 12) / 365 \times \text{使用天数}$ 。预计每年通信管道出租业务营收约 520 万元。

#### （3）、资源管道出租收入

电力、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、燃管道等资源出租营收大约每年 1,800 万元。

#### （4）、摊位租赁收入

驿站内设小卖部和广告位出租，每月租 10 万/座，全线共计 2 座，每年出租营收约 240 万元。

#### （5）、停车费收入

项目辅道全线考虑设置停车位，可提供停车位 500 个，每天收费 30 元/个，每年约 540 万元。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	广告牌出租收入	通讯管道出租收入	资源管道出租收入	摊位租赁收入	停车费收入	合计
第一年	1,050.00	520.00	1,800.00	240.00	540.00	4,150.00
第二年	1,050.00	520.00	1,800.00	240.00	540.00	4,150.00
第三年	1,050.00	520.00	1,800.00	240.00	540.00	4,150.00
第四年	1,050.00	520.00	1,800.00	240.00	540.00	4,150.00
第五年	1,050.00	520.00	1,800.00	240.00	540.00	4,150.00
第六年	1,050.00	520.00	1,800.00	240.00	540.00	4,150.00
第七年	1,050.00	520.00	1,800.00	240.00	540.00	4,150.00
第八年	1,050.00	520.00	1,800.00	240.00	540.00	4,150.00
第九年	1,050.00	520.00	1,800.00	240.00	540.00	4,150.00
第十年	1,050.00	520.00	1,800.00	240.00	540.00	4,150.00
合计	10,500.00	5,200.00	18,000.00	2,400.00	5,400.00	41,500.00

## 2、成本预测

根据汕尾市财政局的安排,债券存续期汕尾高新技术产业开发区红草片区基础设施配套项目(海汕路西闸至埔边段综合改造工程)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-S-6 地块出让收益还本付息,汕尾高新技术产业开发区红草片区基础设施配套项目(海汕路西闸至埔边段综合改造工程)项目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十年期汕尾高新技术产业开发区红草片区基础设施配套项目(海汕路西闸至埔边段综合改造工程)营运收益为:建成投入使用后在债券存续期内期收益 41,500.00 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

汕尾高新技术产业开发区红草片区基础设施配套项目(海汕路西闸至埔边段综合改造工程)融资涉及 1 个土地储备地块:汕尾市品清湖南侧 SW-PQH-S-6 地

块，该地块位于汕尾市品清湖南侧，四至：东至规划路，南至环湖路，西至其它宗地，北至规划路。

## （2）、地块内容与规模

土地使用权面积：120,922.00 平方米

设定容积率：1.8

计容总建筑面积：217,659.60 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

汕尾高新技术产业开发区红草片区基础设施配套项目（海汕路西闸至埔边段综合改造工程）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

汕尾高新技术产业开发区红草片区基础设施配套项目（海汕路西闸至埔边段综合改造工程）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2019年10月4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-S-6 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-S-6 地块	二类居住用兼容商业用地	住宅用地商业用地	居住 70 商业 40	1.8	三通未平	五通一平	出让	商业比例小于 10%

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
汕尾市品清湖南侧 SW-PQH-S-6 地块	住宅 70 商业 40	120,922	217,659.6	5,791	3,217	70,021.09	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	第六年	第十年
1	汕尾市品清湖南侧 SW-PQH-S-6 地块	70,021.09	74,712.50	79,718.24	85,059.36	90,758.34	96,839.15	103,327.37	133,928.52
	土地出让收入	70,021.09	74,712.50	79,718.24	85,059.36	90,758.34	96,839.15	103,327.37	133,928.52

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-S-6 地块	70,021.09	74,243.36	78,720.24	83,467.07	88,500.13	93,836.69	99,495.04	125,752.46
	土地出让收入	70,021.09	74,243.36	78,720.24	83,467.07	88,500.13	93,836.69	99,495.04	125,752.46

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-S-6 地块	70,021.09	73,774.22	77,728.52	81,894.77	86,284.33	90,909.17	95,781.90	118,028.39
	土地出让收入	70,021.09	73,774.22	77,728.52	81,894.77	86,284.33	90,909.17	95,781.90	118,028.39

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-S-6 地块	合计
一	土地出让收入	133,928.52	133,928.52
二	相关成本	40,281.10	40,281.10
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	40,281.10	40,281.10
三	用于资金平衡土地 的相关收益	93,647.42	93,647.42



# 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-S-6地块	133,928.52	13,380.03	13,392.85	13,380.03	128.18	40,281.10
	合计	133,928.52	13,380.03	13,392.85	13,380.03	128.18	40,281.10

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-S-6 地块	合计
一	土地出让收入	125,752.46	125,752.46
二	相关成本	37,828.28	37,828.28
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	37,828.28	37,828.28
三	用于资金平衡土地的相关收益	87,924.18	87,924.18

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(土地出让收入的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-S-6地块	125,752.46	12,562.43	12,575.25	12,562.43	128.18	37,828.28
	合计	125,752.46	12,562.43	12,575.25	12,562.43	128.18	37,828.28



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-S-6 地块	合计
一	土地出让收入	118,028.39	118,028.39
二	相关成本	35,511.06	35,511.06
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	35,511.06	35,511.06
三	用于资金平衡土地的相关收益	82,517.33	82,517.33

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-S-6地块	118,028.39	11,790.02	11,802.84	11,790.02	128.18	35,511.06
	合计	118,028.39	11,790.02	11,802.84	11,790.02	128.18	35,511.06

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 93,647.42 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 87,924.18 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 82,517.33 万元。

#### 四、还本付息的测算

经上述测算，在汕尾高新技术产业开发区红草片区基础设施配套项目（海汕路西闸至埔边段综合改造工程）营运收益与相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的汕尾高新技术产业开发区红草片区基础设施配套项目（海汕路西闸至埔边段综合改造工程），在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下和对应土地挂牌出让价格分别以汕尾市 2019 年 GDP 增速值的 100%、90%、80%比例增长时，预期汕尾高新技术产业开发区红草片区基础设施配套项目（海汕路西闸至埔边段综合改造工程）自身收益和土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。





# 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



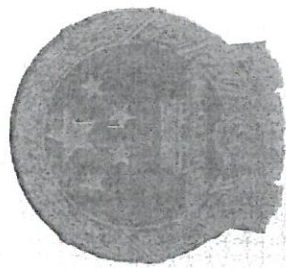
## 重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定须经批准的项目，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企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左上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

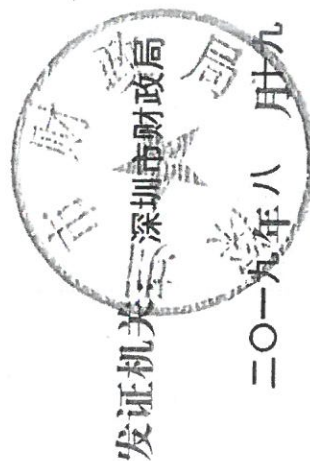
批准执业日期 2009年01月21日



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