

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）
关于
汕尾市区中央商务区基础设施建设项目
财务评估咨询报告

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：粤25PP2S3U0W



深圳市方智会计师事务所(普通合伙)

FANGZHI (SHEN ZHEN) CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)

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：0755-28195660

深方智专评价字[2025]第 013 号

汕尾市区中央商务区基础设施建设项目

财务评估咨询报告

汕尾市财政局：

我们接受汕尾市财政局委托，对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情况进行评估并出具专项咨询报告。

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。

此报告的分析依据是基于各方提供給我們的所有资料，我们假定其可信而未进行验证，因此我们对这些信息资料的准确性不做任何保证。此报告是基于与业务约定书有关的所有服务，仅供贵方参考及内部使用。此报告所有内容不构成我们的投资建议。任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖我们的咨询意见、报告、或其他服务，我们不会对任何第三方承担任何义务和责任。

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，我们认为本期债券的项目收益预测在其所依据的各项假设前提下，本次评估的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项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。正文如下：



一、项目背景

汕尾市区中央商务区作为汕尾市区城市门户、汕尾市城市的副中心，以交通集散、商业贸易、商务办公、居住配套等功能为主，致力打造生活环境优美、设施完善的复合型城市新区。本项目以“五纵五横”的路网为骨架，支路为辅，共同形成便捷的道路网络系统。因此本项目的建设对促进周边区域经济发展具有重要意义，是落实城市道路交通规划、完善区域路网的需要。

俗语说，经济要发展，交通必先行。一个地区的社会、经济的持续高速发展，就必须有完善的市政设施系统的支持，而且是道路交通此类基础性设施先行。道路交通是一个城市和地区文明程度的重要体现，关系到一个地方经济发展与社会进步的外在形象与内在实力。道路交通的畅通与否，是整个经济发展与社会进步环境最直观的体现。创优经济发展软环境特别是道路交通环境，非常重要。而且，加快城市建设是促进经济发展的有效手段。同时，从基础设施来讲，道路建设是第一基础工程，也是民心工程、富民工程。在对社会发展方面，汕尾市区中央商务区周边道路的建设将结合区内绿化景观规划，全面改善优化区内景观，提升地方的社会文明形象。而本项目的建设，更大的作用在于对整个中央商务区的经济发展起到一个贯穿全区内部促进人车通行的作用，从而为新城的城市化进程、房地产业得以生存和发展提供前提，助推经济发展。而道路的及早贯通十分有利于提升区内土地价值，加速城市化的发展。

本项目的建设有利于推进汕尾新区建设，有利于拓展汕尾城市发展框架，优化城乡空间布局，提升中心城区集聚力和承载力，增强中心城区面向全市的综合服务功能，促进新型城镇化和新农村建设协调推进，加快汕尾城乡一体化发展。项目的建设有利于发挥汕尾新区海岸资源和区位优势，强化汕尾新区作为珠三角辐射粤东、粤北地区的首要门户地位。

汕尾市海岸线长 455.2 公里，居全省第二位。汕尾新区规划范围内海岸线长 195 公里，占了全市海岸线的 42.8%。汕尾新区规划打破传统的摊大饼式城镇化模式，提出坚持走新型城镇化发展道路。依托优美的海岸带资源，以顺应海岸带的交通廊道为引导，通过山体、田园的生态“绿廊”和海湖连通的水系“蓝网”，有机分隔和串联“一城、两园、三区”的六大城市功能区，每个功能区依托城镇发展，形成绿环水绕、产城融合的空间发展格局。



二、评估要素

《中华人民共和国预算法》第三十五条提出：经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。

根据 2017 年财政部公布的《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）文件相关要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。此外，财政部 2018 年印发的《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）提出新增专项债券发行时，需对拟发行专项债券对应项目第三方评估信息进行公开。其中，财务评估报告重点是项目预期收入和融资平衡情况。

中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号），提出收益兼有政府性基金收入和其他经营性专项收入，且偿还专项债券本息后仍有剩余专项收入的重大项目，可以由有关企业法人项目单位根据剩余专项收入情况向金融机构市场化融资。与此同时积极鼓动金融机构提供配套融资支持。对于实行企业化经营管理的项目，鼓励和引导银行机构以项目贷款等方式支持符合标准的专项债券项目。鼓励保险机构为符合标准的中长期专项债券项目提供融资支持。允许项目单位发行公司信用类债券，支持符合标准的专项债券项目。根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。项目单位采用专项债券以及配套融资的方式筹集资金，需要在满足政策规定的前提下，充分考虑项目净收益对专项债券及配套融资还本付息的偿付能力。

《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）要求各财政厅（局）：合理把握专项债券发行节奏、科学合理确定专项债券期限、优化新增专项债券资金投向、依法依规调整新增专项债券用途、严格新增



专项债券使用负面清单、加快新增专项债券资金使用进度、依法加大专项债券信息公开力度、健全通报约谈机制和监督机制。

我们根据国家 and 地方相关政策文件，以真实、客观、完整、有效为原则，对本项目预期收益和融资平衡情况分析如下：

（一）、应付本息情况

1. 汕尾市区中央商务区基础设施建设项目，2020 年度已安排专项债券资金 500.00 万元，其中：5 月已发行 2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）--2020 年广东省政府专项债券（五十七期）20,000.00 万元，发行年限 10 年，实际利率 2.88%，每半年付息，第 10 年年末还本付息；11 月通过 2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）--2020 年广东省政府专项债券（五十七期）调减 19,500.00 万元至汕尾理工学院。

2021 年度已安排专项债券资金 13,800.00 万元，其中：8 月已发行 2021 年广东省政府专项债券（六十四期）8,350.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 3.41%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；11 月已发行 2021 年广东省政府专项债券（八十四期）5,450.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 3.50%，每半年付息，第 15 年年末还本付息。

2022 年度已安排专项债券资金 6,000.00 万元，其中：1 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（五期）1,000.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 3.21%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；3 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（十四期）5,000.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 3.23%，每半年付息，第 15 年年末还本付息。

2023 年已安排专项债券资金 11,000.00 万元，其中：5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十二期）6,000.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 2.92%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；8 月上旬已发行 2023 年广东省政府专项债券（三十四期）3,000.00 万元，发行年限 10 年，实际利率 2.85%，每半年付息，第 10 年年末还本付息；8 月下旬已发行 2023 年广东省政府专项债券（五十期）2,000.00 万元，发行年限 10 年，实际利率 2.70%，每半年付息，第 10 年年末还本付息。



2024 年已发行专项债券资金 11,000.00 万元，其中：3 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（十五期）1,200.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 2.66%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；5 月上旬已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十四期）4,800.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 2.55%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；5 月下旬已发行 2024 年广东省政府专项债券（三十六期）6,000.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 2.56%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；11 月通过 2024 年广东省政府专项债券（三十六期）调减 1,000.00 万元。

项目本年度及以后年度计划安排专项债券资金 163,300.00 万元，假设融资利率 4.05%，每半年支付利息，期限为二十年，第二十年末偿还本金，应还本付息情况如下：

项目还本付息计算表

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	500.00	500.00		2.88%	144.00	644.00
已融资	8,350.00	8,350.00		3.41%	4,271.03	12,621.03
已融资	5,450.00	5,450.00		3.50%	2,861.25	8,311.25
已融资	1,000.00	1,000.00		3.21%	481.50	1,481.50
已融资	5,000.00	5,000.00		3.23%	2,422.50	7,422.50
已融资	6,000.00	6,000.00		2.92%	2,628.00	8,628.00
已融资	3,000.00	3,000.00		2.85%	855.00	3,855.00
已融资	2,000.00	2,000.00		2.70%	540.00	2,540.00
已融资	1,200.00	1,200.00		2.66%	478.80	1,678.80
已融资	4,800.00	4,800.00		2.55%	1,836.00	6,636.00
已融资	5,000.00	5,000.00		2.56%	1,920.00	6,920.00
第一年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第二年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第三年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第四年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第五年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第六年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第七年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第八年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第九年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65



第十年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第十一年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第十二年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第十三年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第十四年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第十五年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第十六年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第十七年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第十八年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第十九年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第二十年	163,300.00	163,300.00		4.05%	6,613.65	169,913.65
合计		205,600.00			150,711.08	356,311.08

2. 本年融资前，项目已发生融资行为，已产生相关融资成本。

（二）、净现金流入

1. 项目自身营运收益

1-1. 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。

1-2. 项目自身产生的净现金流入

（1）收入预测

根据募投报告可知该项目建成正式运营后主要收入包括广告费收入、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。在债券存续期内，本项目合计收入 841,206.95 万元。（详见附件的收入预测和测算表）



（2）成本预测

根据募投报告可知该项目建成正式运营后主要支出包括运营成本及其他费用。在债券存续期内，本项目合计成本 75,708.63 万元。（详见附件的成本预测和测算表）

（3）项目自身资金平衡相关收益情况

根据测算，汕尾市区中央商务区基础设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 765,498.32 万元。（详见附件的项目自身资金平衡相关收益情况）

1-3. 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及汕尾市国土自然资源局的评估，本次汕尾市区中央商务区基础设施建设项目对 SW-HCZB-04-23（3）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 SW-HCZB-04-23（3）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汕尾高新园红草园 SW-HCZB-04-23（3）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 87773703 元。汕尾市 2021-2023 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 12.7%、1.5%和 5%，近三年平均增速 6.4%，在汕尾市政府工作报告中报告的 2024 年 GDP 预测增速为 5.5%，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 2024 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速为 5.5%。

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十五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，分别以近三年平均增速与 2024 年预计增速孰低值的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第十五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十五年



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

项目地块名称	按 GDP 增速孰低值的 100%	按 GDP 增速孰低值的 90%	按 GDP 增速孰低值的 80%
SW-HCZB-04-23（3）	13,698.54	12,664.18	11,702.99
合计	13,698.54	12,664.18	11,702.99

（三）、预期项目自身收益形成的政府性基金收入或专项收入偿还融资本金和利息情况

项目偿付拟发行债券的资金来源为项目建成交付使用后产生的“运营净收益”现金流入。而项目建设期需支付的专项债券利息由项目建设资本金偿付。预期由项目自融资开始日起在未来债券存续期内土地出让收入和项目自身收益形成的政府性基金收入或专项收入偿还融资本金和利息。

土地相关收益接近三年 GDP 增速孰低值的 100%比例和项目自身收益的 100%

计算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	土地相关收益	
已融资	42,300.00	18,438.08	60,738.08			
第一年		6,613.65	6,613.65	0.00		0.00
第二年		6,613.65	6,613.65	0.00		0.00
第三年		6,613.65	6,613.65	0.00		0.00
第四年		6,613.65	6,613.65	9,692.41		9,692.41
第五年		6,613.65	6,613.65	11,340.12		11,340.12
第六年		6,613.65	6,613.65	13,267.94		13,267.94
第七年		6,613.65	6,613.65	15,523.49		15,523.49
第八年		6,613.65	6,613.65	18,162.48		18,162.48
第九年		6,613.65	6,613.65	21,250.11		21,250.11
第十年		6,613.65	6,613.65	24,862.62		24,862.62
第十一年		6,613.65	6,613.65	29,089.27		29,089.27
第十二年		6,613.65	6,613.65	34,034.44		34,034.44
第十三年		6,613.65	6,613.65	39,820.30		39,820.30



第十四年		6,613.65	6,613.65	46,589.75		46,589.75
第十五年		6,613.65	6,613.65	54,510.01	13,698.54	68,208.55
第十六年		6,613.65	6,613.65	63,776.71		63,776.71
第十七年		6,613.65	6,613.65	74,618.75		74,618.75
第十八年		6,613.65	6,613.65	87,303.94		87,303.94
第十九年		6,613.65	6,613.65	102,145.61		102,145.61
第二十年	163,300.00	6,613.65	169,913.65	119,510.36		119,510.36
合计	205,600.00	150,711.08	356,311.08	765,498.32	13,698.54	779,196.86
本息覆盖倍数	2.19					

（四）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。

土地相关收益接近三年 GDP 增速孰低值的 90%比例和项目自身收益的 90%计算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	土地相关收益	
已融资	42,300.00	18,438.08	60,738.08			
第一年		6,613.65	6,613.65	0.00		0.00
第二年		6,613.65	6,613.65	0.00		0.00
第三年		6,613.65	6,613.65	0.00		0.00
第四年		6,613.65	6,613.65	8,723.17		8,723.17
第五年		6,613.65	6,613.65	10,206.11		10,206.11
第六年		6,613.65	6,613.65	11,941.15		11,941.15
第七年		6,613.65	6,613.65	13,971.14		13,971.14
第八年		6,613.65	6,613.65	16,346.23		16,346.23
第九年		6,613.65	6,613.65	19,125.09		19,125.09
第十年		6,613.65	6,613.65	22,376.36		22,376.36
第十一年		6,613.65	6,613.65	26,180.34		26,180.34
第十二年		6,613.65	6,613.65	30,631.00		30,631.00
第十三年		6,613.65	6,613.65	35,838.27		35,838.27
第十四年		6,613.65	6,613.65	41,930.78		41,930.78
第十五年		6,613.65	6,613.65	49,059.01	12,664.18	61,723.19
第十六年		6,613.65	6,613.65	57,399.04		57,399.04
第十七年		6,613.65	6,613.65	67,156.88		67,156.88



第十八年		6,613.65	6,613.65	78,573.55		78,573.55
第十九年		6,613.65	6,613.65	91,931.05		91,931.05
第二十年	163,300.00	6,613.65	169,913.65	107,559.33		107,559.33
合计	205,600.00	150,711.08	356,311.08	688,948.49	12,664.18	701,612.67
本息覆盖倍数	1.97					

土地相关收益接近三年 GDP 增速孰低值的 80%比例和项目自身收益的 80%计

算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	土地相关收益	
已融资	42,300.00	18,438.08	60,738.08			
第一年		6,613.65	6,613.65	0.00		0.00
第二年		6,613.65	6,613.65	0.00		0.00
第三年		6,613.65	6,613.65	0.00		0.00
第四年		6,613.65	6,613.65	7,753.93		7,753.93
第五年		6,613.65	6,613.65	9,072.10		9,072.10
第六年		6,613.65	6,613.65	10,614.35		10,614.35
第七年		6,613.65	6,613.65	12,418.79		12,418.79
第八年		6,613.65	6,613.65	14,529.99		14,529.99
第九年		6,613.65	6,613.65	17,000.08		17,000.08
第十年		6,613.65	6,613.65	19,890.10		19,890.10
第十一年		6,613.65	6,613.65	23,271.42		23,271.42
第十二年		6,613.65	6,613.65	27,227.56		27,227.56
第十三年		6,613.65	6,613.65	31,856.24		31,856.24
第十四年		6,613.65	6,613.65	37,271.80		37,271.80
第十五年		6,613.65	6,613.65	43,608.01	11,702.99	55,311.00
第十六年		6,613.65	6,613.65	51,021.37		51,021.37
第十七年		6,613.65	6,613.65	59,695.00		59,695.00
第十八年		6,613.65	6,613.65	69,843.15		69,843.15
第十九年		6,613.65	6,613.65	81,716.49		81,716.49
第二十年	163,300.00	6,613.65	169,913.65	95,608.29		95,608.29
合计	205,600.00	150,711.08	356,311.08	612,398.66	11,702.99	624,101.65
本息覆盖倍数	1.75					

经测算:按项目自身和地块出让收益的 90%计算的情况下,本息覆盖倍数为 1.97;按项目自身收益和地块出让的 80%计算的情况下,本息覆盖倍数为 1.75。因此,项目具有较强的抗风险能力。



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：



2025 年 1 月 9 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 SW-HCZB-04-23（3）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 SW-HCZB-04-23（3）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 2024 年汕尾市 SW-HCZB-04-23（3）出让收益汇总预测表（GDP 增速孰低值 5.5% 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情况说明



1. 项目组织实施机构

根据汕尾市住房和城乡建设局持有的《统一社会信用代码》显示，汕尾市住房和城乡建设局的基本信息如下：

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	黄贤锐
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	2023 年 04 月 27 日

2. 项目情况

项目名称	汕尾市区中央商务区基础设施建设项目
项目建设内容	<p>本项目建设内容包括：横岭大道等 14 条市政道路，共长约 42 公里，建设面积约 128 万平方米；市政基础设施，建设面积约 13.8 万平方米。具体包括：①横岭大道，自汕尾大道至汕可路长约 4000 米、宽 40-50 米；②中轴东路，自站前横路西段至东城路长约 1800 米、宽 40 米；③站前横八支路，自红海湾大道至站前东二路长 630 米、宽 18 米；④文化大道，自站前路至恒雅大道长约 1100 米、宽 36 米；⑤站前东一路，自站前横路东段至站前横六路长约 1400 米、宽 36 米；⑥站前横三路，自站前东二路至规划外环快速路支路长约 600 米、宽 36 米；⑦站前横五路，自站前东二路至规划外环快速路支路长约 450 米、宽 40-47 米；⑧站前横八路，自站前东二路至规划外环快速路支路长约 650 米、宽 36 米；⑨星河大道，自海滨大道东至外环快速路长约 2100 米，宽 30-40 米；⑩海滨大道长富山段，自规划站前横十三路至石洲大道长约 1000 米、宽 30 米；⑪石洲大道，自海滨大道至红海湾大道长约 1100 米、宽 30 米；⑫恒雅大道，自海滨大道至红海湾大道长约 900 米、宽 36 米；⑬外环快速路首期市政化工程，自海汕公路至规划路长约 13000 米、宽 15 米；⑭珠东快速市政化辅道，自 S241 线和外环快速路相交处至沙港渡附近，长约 13000 米、宽 27 米；⑮道路工程、桥涵工程、给排水工程、交通工程、环境工程、电力管沟及其他配套设施。</p>



项目本年度及以后年度 年专项债券融资金额	137,000.00 万元
项目建设工期	2022 年 3 月-2027 年 12 月
项目正式运营日期	2028 年 1 月
项目获批情况	<p>2020 年 4 月 14 日, 该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) 文件, 同意该项目实施。</p> <p>2021 年 4 月 13 日, 该项目取得了汕尾市住房和城乡建设局《关于汕尾市区中央商务区基础设施建设项目第三阶段初步设计审查的批复》(汕发改〔2020〕153 号) 文件, 原则同意通过该项目初步设计方案。</p> <p>2021 年 1 月 28 日, 取得了省林业局《使用林地审核同意书》。</p> <p>2021 年 9 月 17 日, 该项目取得了市自然资源局《汕尾市建设项目环境影响评价文件告知承诺制审批表》(汕环告[2021]16 号)。</p> <p>2021 年 5 月 24 日, 该项目取得了市发改局《关于汕尾市区中央商务区基础设施项目第三标段(中轴东路、站前东一路、站前横三路、站前横五路、站前横八路、站前横八支路、海滨大道长富山段、恒雅大道)概算的批复》(汕发改投资〔2021〕199 号)。</p> <p>2022 年 4 月 19 日, 该项目取得了市发改局《关于汕尾市区中央商务区基础设施建设项目第一标段(星河大道、文化大道)初步设计概算的批复》(汕发改投审〔2022〕19 号)。</p> <p>2021 年 6 月 25 日, 该项目取得了《汕尾市中央商务区基础设施建设项目第三标段设计、施工总承包中标通知书》。</p> <p>2023 年 3 月 7 日, 该项目取得市财政局关于汕尾市区中央商务区基础设施建设项目第一标段(星河大道、文化大道)的预算造价审核结果。</p>

3. 项目投资总估算及筹措方式

项目总投资估算为 257,000.00 万元。项目以前年度已融资 42,300.00 万元, 本年度及以后年度专项债券融资金额为 163,300.00 万元, 其余建设资金由市政财政部门统筹解决。



投资估算表

序号	投资估算项目名称	总金额（万元）
1	建筑工程费用	195,635.43
2	工程建筑其他费用	50,494.22
2.1	建设用地费	28,721.75
2.2	建设管理费	5,848.52
2.3	前期工作费	15,923.95
3	预备费	10,870.35
项目总投资		257,000.00

（二）项目营运收入及成本估算

1. 收入预测

根据募投报告得知，本项目建成正式运营后主要收入包括广告费收入、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。收入按照年增长率 17%测算。

（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 10.00 万/年，共可设置 42 个广告牌。预计道路广告营收大约每年 420.00 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 6,629.00 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 2.00 元/小时/辆、大车按 3.00 元/小时/辆。小车每天最高收费 20.00 元，大车每天最高收费 30.00 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 457.00 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 0.50 万元/套/年，预计租赁营收大约 188.00



万元/年。每座智慧路灯加设广告牌位，出租单价按 1.50 万元/套/年，预计道路两侧智慧路灯租赁营收大约 1,695.00 万元/年。合计 1,883.00 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 366.00 万元/年左右。

因此，道路两侧智慧路灯每年预计收益可达 2,249.00 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。

1) 广告牌收入

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 15.00 万/年，全园大约可设置 1 个广告牌，预计本项目广告营收约 15.00 万/年。

2) 小卖部收入

项目场地设置小卖部约 4 个，每个小卖部面积约 8 m²，租金约 10,000.00 元/平方米/年，预计小卖部营收约 32.00 万元/年。

3) 停车费收入

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 3.00 元，半小时到三小时 6.00 元/半小时，三小时后 10.00 元/半小时。非工作日，停车后首半小时 1.20 元，半小时到三小时 2.40 元/半小时，三小时后 4.00 元/半小时。预计停车位收费营收约 114.00 万元。

4) 租金收入

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 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 12.00 元/m²/天租金，场地出租收益约 233.00 万/年。

5) 游乐场收入

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 15.00 元/人消费，游乐设施收益约 274.00 万/年。

6) 租赁收入

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 0.50 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 1.50 万元/套/年，预计本项目租赁营收大约 6.00 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 8.00 万元/年。合计 16.00 万元/年。

青山仔公园收益每年合计 684.00 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。

1) 广告牌收入

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 15.00 万/年，全园大约可设置 1 个广告牌，预计本项目广告营收约 15.00 万/年。

2) 小卖部收入

项目场地设置小卖部约 4 个，每个小卖部面积约 8 m²，租金约 10,000.00 元/平方米/年，预计小卖部营收约 32.00 万元/年。

3) 停车费收入



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3.00元，半小时到三小时6.00元/半小时，三小时后10.00元/半小时。非工作日，停车后首半小时1.20元，半小时到三小时2.40元/半小时，三小时后4.00元/半小时。预计停车位收费营收约36.00万元。

4) 租金收入

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12.00元/m²/天租金，场地出租收益约115.80万/年；

5) 租赁收入

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0.50万元/套/年，预计本项目租赁营收大约2.00万元/年。每座智慧路灯加设广告牌位，出租单价按1.50万元/套/年，预计本项目租赁营收大约6.00万元/年。每座智慧路灯加设充电桩，预计本项目租赁营收大约8.00万元/年。合计16.00万元/年。

站东公园收益每年合计212.00万元。

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							0.00
第二年							0.00
第三年							0.00
第四年	420.00	6,629.00	457.00	2,249.00	684.00	212.00	10,651.00
第五年	491.40	7,755.93	534.69	2,631.33	800.28	248.04	12,461.67
第六年	574.94	9,074.44	625.59	3,078.66	936.33	290.21	14,580.15



第七年	672.68	10,617.09	731.94	3,602.03	1,095.50	339.54	17,058.78
第八年	787.03	12,422.00	856.37	4,214.37	1,281.74	397.26	19,958.77
第九年	920.83	14,533.74	1,001.95	4,930.82	1,499.63	464.80	23,351.76
第十年	1,077.37	17,004.47	1,172.28	5,769.05	1,754.57	543.81	27,321.56
第十一年	1,260.52	19,895.23	1,371.57	6,749.79	2,052.85	636.26	31,966.23
第十二年	1,474.81	23,277.42	1,604.73	7,897.26	2,401.83	744.43	37,400.49
第十三年	1,725.53	27,234.59	1,877.54	9,239.79	2,810.15	870.98	43,758.57
第十四年	2,018.87	31,864.47	2,196.72	10,810.56	3,287.87	1,019.05	51,197.53
第十五年	2,362.08	37,281.42	2,570.16	12,648.35	3,846.81	1,192.29	59,901.11
第十六年	2,763.63	43,619.27	3,007.09	14,798.57	4,500.77	1,394.97	70,084.30
第十七年	3,233.45	51,034.54	3,518.30	17,314.33	5,265.90	1,632.12	81,998.63
第十八年	3,783.13	59,710.41	4,116.41	20,257.76	6,161.10	1,909.58	95,938.40
第十九年	4,426.26	69,861.18	4,816.20	23,701.58	7,208.49	2,234.21	112,247.92
第二十年	5,178.73	81,737.59	5,634.95	27,730.85	8,433.93	2,614.02	131,330.07
合计	33,171.24	523,552.80	36,093.47	177,624.11	54,021.74	16,743.58	841,206.95

2. 成本预测

根据募投报告得知，本项目建成正式运营后主要支出包括运营成本及其他费用。

(1) 运营成本

运营成本包括本项目日常运营支出，在债券存续期内按运营收入 7% 进行计算。

(2) 其他费用

其他费用包含不可预见费等支出，暂按运营收入 2% 进行计算。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	运营成本	其他费用	合计
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00
第四年	745.57	213.02	958.59
第五年	872.32	249.23	1,121.55
第六年	1,020.61	291.60	1,312.21
第七年	1,194.11	341.18	1,535.29
第八年	1,397.11	399.18	1,796.29



第九年	1,634.62	467.04	2,101.66
第十年	1,912.51	546.43	2,458.94
第十一年	2,237.64	639.32	2,876.96
第十二年	2,618.03	748.01	3,366.04
第十三年	3,063.10	875.17	3,938.27
第十四年	3,583.83	1,023.95	4,607.78
第十五年	4,193.08	1,198.02	5,391.10
第十六年	4,905.90	1,401.69	6,307.59
第十七年	5,739.90	1,639.97	7,379.88
第十八年	6,715.69	1,918.77	8,634.46
第十九年	7,857.35	2,244.96	10,102.31
第二十年	9,193.10	2,626.60	11,819.71
合计	58,884.49	16,824.14	75,708.63

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，汕尾市区中央商务区基础设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 765,498.32 万元。

金额单位：人民币万元

项目名称	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	765,498.32	688,948.49	612,398.66
合计	765,498.32	688,948.49	612,398.66

（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市财政部门统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：

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 用兼容商 业用地	二类居 住用兼 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	

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 GDP 增速孰低值 5.5%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近三年 GDP 增速孰低值（5.5%）

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	...	第十五年
1	SW-HCZB-04-23（3）	8,777.37	9,260.13	9,769.43	10,306.75	10,873.62	11,471.67	12,102.61	...	19,595.27
	合计	8,777.37	9,260.13	9,769.43	10,306.75	10,873.62	11,471.67	12,102.61	...	19,595.27

测算表二：预计土地价格增速为汕尾市近三年 GDP 增速孰低值的 90%，即增幅 4.95%

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	...	第十五年
1	SW-HCZB-04-23（3）	8,777.37	9,211.85	9,667.84	10,146.39	10,648.64	11,175.75	11,728.95	...	18,117.62
	土地出让收入	8,777.37	9,211.85	9,667.84	10,146.39	10,648.64	11,175.75	11,728.95	...	18,117.62

测算表三：预计土地价格增速为汕尾市近三年 GDP 增速孰低值的 80%，即增幅 4.4%

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	...	第十五年
1	SW-HCZB-04-23（3）	8,777.37	9,163.57	9,566.77	9,987.71	10,427.17	10,885.96	11,364.95	...	16,744.49
	土地出让收入	8,777.37	9,163.57	9,566.77	9,987.71	10,427.17	10,885.96	11,364.95	...	16,744.49



②. 土地出让收益预测：按自融资开始日起第十五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近三年 GDP 增速孰低值（5.5%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	SW-HCZB-04-23（3）	合计
一	土地出让收入	19,595.27	19,595.27
二	相关成本	5,896.73	5,896.73
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	5,896.73	5,896.73
三	用于资金平衡土地的相关收益	13,698.54	13,698.54



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为53元/m²),财综(2006)48号、财综(2009)24号(总面积*20%*0.0053)	6、基本政策成本(2+3+4+5)
1	SW-HCZB-04-23(3)	19,595.27	1,957.26	1,959.53	1,957.26	22.69	5,896.73
	合计	19,595.27	1,957.26	1,959.53	1,957.26	22.69	5,896.73



测算表二：预计土地价格增速为汕尾市近三年 GDP 增速孰低值的 90%，即增幅 4.95%

金额单位：人民币万元

序号	项目	SW-HCZB-04-23（3）	合计
一	土地出让收入	18,117.62	18,117.62
二	相关成本	5,453.43	5,453.43
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	5,453.43	5,453.43
三	用于资金平衡土地的相关收益	12,664.18	12,664.18



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为53元/m ²),财综(2006)48号、财综(2009)24号(总面积*20%*0.0053)	6、基本政策成本(2+3+4+5)
1	SW-HCZB-04-23(3)	18,117.62	1,809.49	1,811.76	1,809.49	22.69	5,453.43
	合计	18,117.62	1,809.49	1,811.76	1,809.49	22.69	5,453.43



测算表三：预计土地价格增速为汕尾市近三年 GDP 增速孰低值的 80%，即增幅 4.4%

金额单位：人民币万元

序号	项目	SW-HCZB-04-23（3）	合计
一	土地出让收入	16,744.49	16,744.49
二	相关成本	5,041.50	5,041.50
1	土地开发成本		
2	基本政策成本	5,041.50	5,041.50
三	用于资金平衡土地 的相关收益	11,702.99	11,702.99



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为53元/m ²),财综(2006)48号、财综(2009)24号(总面积*20%*0.0053)	6、基本政策成本(2+3+4+5)
1	SW-HCZB-04-23(3)	16,744.49	1,672.18	1,674.45	1,672.18	22.69	5,041.50
	合计	16,744.49	1,672.18	1,674.45	1,672.18	22.69	5,041.50



根据上述测算，在按汕尾市近三年 GDP 增速孰低值（5.5%）计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 13,698.54 万元；

同理计算，在按汕尾市近三年 GDP 增速孰低值的 90%即 4.95%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益 12,664.18 万元；

同理计算，在按汕尾市近三年 GDP 增速孰低值的 80%即 4.4%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 11,702.99 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 2023 年 GDP 孰低值的 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。





统一社会信用代码
91440300685391816P

营业执照

(副本)



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

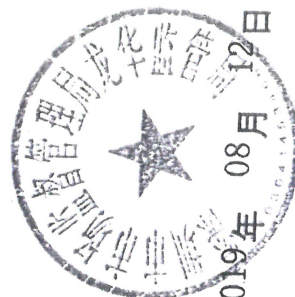
深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路与东环一路
交汇处梅龙苑大厦二单元1506

此复印件仅供报告使用

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



信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制





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



此复印件仅供报告使用

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