

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

关于

汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目

财务评估咨询报告

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 028 号

汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目

财务评估咨询报告

汕尾市华侨管理区发展和财政局：

我们接受汕尾市华侨管理区发展和财政局委托，对汕尾市华侨管理区物流配送中心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给我们所有资料，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

项目建设有利于带动侨区农业产业化发展。

华侨管理区及潮汕揭辐射区农产品丰富，交通发达，建设物流中心，易于发挥其在农产品集散交易、价格发现、仓储运输、信息传播、农产品标准与质量检测、市场配套服务等方面的功能，引导带动当地农业和农村经济的发展。信息在市场经济条件下对农业发展起着日益重要的作用，特别是在引导农民生产，帮助农产品销售方面的作用越来越突出，物流中心集信息、物流、交易功能为一体，本项目建成后将以信息化带动农业产业化，提高农业市场流通效率，增加农民收入，提高农民素质水平，并促进特色区域经济发展格局的形成，从而带动农业的发展。

本项目的建设，为农产品销售和保鲜创造条件，使生产者、加工者、销售者、消费者能把握市场的脉搏，及时掌握供求信息，疏通产品销路，参加粤港澳大湾区乃至全国商贸活动，充分利用网络渠道和信息，使用电子商务，开展网上交易，各地产品经批发市场集散交易后，分销到全国各地，促进当地特色农产品生产走上产业化发展道路。

此外，项目以市场为导向的有计划生产，促进了农业企业的发展，有利于引导农业生产按照消费需求组织生产、调整结构、提高品质，克服农副产品生产的盲目性，减少农民种什么赔什么的失误，有效地解决了农产品销售难的问题，把风险降到最低程度，从而增加农民收入，提高了经济效益。

项目建设有利于畅通侨区农产品供应链，增强市场竞争力。

伴随世界格局的剧烈变化和新冠肺炎疫情对全球贸易带来的冲击，全国农业产业和供应链面临着深度调整的挑战，被倒逼着突破原有发展模式，寻求新的业务增长点，实现转型升级。而在农业产业发展中，供应链是实现农产品种植、采购、加工、销售、服务等全过程高效协同的组织形态，关联所有产销环节。在逆全球化挑战加剧和新冠肺炎疫情冲击下，地方政府及供应链企业积极参与稳定和优化全球农产品供应链，可有效助力农产品产业链畅通循环。

本项目着眼“内需大循环”体系构建，紧抓农产品市场开放机遇，高标准推进物流配送中心建设，引导培育和发展一批综合性冷链物流企业，帮扶加快完善侨区农产品产业链、供应链体系，不断提升地区特色农产品的市场转化率和流通

率，促进特色农业优势向经济价值的转换。此外，项目物流配送中心以市场为导向，围绕区域优势产业，实行产供销、农工商结合，把农民、龙头企业和市场结合起来，形成经济利益共同体，有助于增强特色产品品牌知名度和市场竞争力。

项目建设有利于保障粤港澳大湾区优质农产品供给

当前，人们的消费观念随着社会发展而改变，不仅对农产品的需求量有所增加，对农产品新鲜度、安全性等方面的要求也越来越高，因此农产品冷链物流亟待转型升级。广东省进入“双区”（粤港澳大湾区、深圳社会主义先行示范区）建设的战略机遇期，粤港澳大湾区世界级城市群建设对农产品供给的稳定性、安全性、多样化、新鲜度和营养品质等提出了更高的要求。

近年来，侨区坚持“绿水青山就是金山银山”的发展理念，境内产业发展以农业生产为主，主要的农产品有水稻、番薯、奎池油柑、红杨桃、马来西亚金蕉、玉米、蔬菜等，其中，“红杨桃”、“奎池油柑”等绿色农产品已在全省小负盛名，广受消费者欢迎。目前，全区现有岭南特色水果面积 1.86 万亩，包括荔枝 1.1 万亩，奎池油柑 5000 多亩，红杨桃 1100 亩，菠萝蜜 450 亩以及马来西亚金蕉、沃柑、桂花梨、莲雾等其他果树 1100 余亩；此外，区内粮食总面积 11164 亩、番薯 700 亩、玉米 510 亩、蔬菜 3630 亩。

本项目以环保、安全、经济为主要发展目标，致力推动侨区冷链物流规范化、产业化、现代化发展，通过建设物流配送中心，将生鲜易腐农产品从产地收购或捕捞、加工、贮藏、运输、分销和零售全程保持低温、防止品质劣变；通过仓储体系，实现农产品跨季节均衡销售，解决农产品生产季节性和消费连续性之间的矛盾。项目借助汕尾交通枢纽优势，发展“立足汕尾、联结粤东、服务湾区”的农产品冷链物流业，有利于提升珠三角与粤东优势特色农产品产地与销地流通效率，稳定大湾区城市群优质农产品供给保障，助力汕尾市构建梯次发展、高效运转的农产品冷链物流体系。

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、依法合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。

我们根据国家和地方相关政策文件，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. 汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目，2023 年已安排专项债券资金 6,700.00 万元，其中：1 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（六期）3,500.00 万元，发行年限二十年，实际利率 3.19%，每半年付息，第二十年年末还本付息；5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十三期）3,200.00 万元，发行年限二十年，实际利率 3.00%，每半年付息，第二十年年末还本付息。

2024 年已安排专项债券资金 5,000.00 万元，其中：3 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（十七期）1,000.00 万元，发行年限三十年，实际利率 2.67%，每半年付息，第三十年年末还本付息；8 月下旬已发行 2024 年广东省政府专项债券（六十四期）1,000.00 万元，发行年限二十年，实际利率 2.39%，每半年付息，第二十年年末还本付息；9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）1,000.00 万元，发行年限二十年，实际利率 2.21%，每半年付息，第二十年年末还本付息；10 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十七期）2,000.00 万元，发行年限二十年，实际利率 2.37%，每半年付息，第二十年年末还本付息。

项目本年度及以后年度计划安排专项债券资金 8,200.00 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 | 3,500.00 | 3,500.00 | | 3.19% | 2,233.00 | 5,733.00 |
| 已融资 | 3,200.00 | 3,200.00 | | 3.00% | 1,920.00 | 5,120.00 |
| 已融资 | 1,000.00 | 1,000.00 | | 2.67% | 801.00 | 1,801.00 |
| 已融资 | 1,000.00 | 1,000.00 | | 2.39% | 478.00 | 1,478.00 |
| 已融资 | 1,000.00 | 1,000.00 | | 2.21% | 442.00 | 1,442.00 |
| 已融资 | 2,000.00 | 2,000.00 | | 2.37% | 948.00 | 2,948.00 |
| 第一年 | 8,200.00 | | 8,200.00 | 4.05% | 332.10 | 332.10 |
| 第二年 | 8,200.00 | | 8,200.00 | 4.05% | 332.10 | 332.10 |
| 第三年 | 8,200.00 | | 8,200.00 | 4.05% | 332.10 | 332.10 |
| 第四年 | 8,200.00 | | 8,200.00 | 4.05% | 332.10 | 332.10 |
| 第五年 | 8,200.00 | | 8,200.00 | 4.05% | 332.10 | 332.10 |
| 第六年 | 8,200.00 | | 8,200.00 | 4.05% | 332.10 | 332.10 |
| 第七年 | 8,200.00 | | 8,200.00 | 4.05% | 332.10 | 332.10 |
| 第八年 | 8,200.00 | | 8,200.00 | 4.05% | 332.10 | 332.10 |
| 第九年 | 8,200.00 | | 8,200.00 | 4.05% | 332.10 | 332.10 |

| | | | | | | |
|------|----------|-----------|----------|-------|-----------|-----------|
| 第十年 | 8,200.00 | | 8,200.00 | 4.05% | 332.10 | 332.10 |
| 第十一年 | 8,200.00 | | 8,200.00 | 4.05% | 332.10 | 332.10 |
| 第十二年 | 8,200.00 | | 8,200.00 | 4.05% | 332.10 | 332.10 |
| 第十三年 | 8,200.00 | | 8,200.00 | 4.05% | 332.10 | 332.10 |
| 第十四年 | 8,200.00 | | 8,200.00 | 4.05% | 332.10 | 332.10 |
| 第十五年 | 8,200.00 | | 8,200.00 | 4.05% | 332.10 | 332.10 |
| 第十六年 | 8,200.00 | | 8,200.00 | 4.05% | 332.10 | 332.10 |
| 第十七年 | 8,200.00 | | 8,200.00 | 4.05% | 332.10 | 332.10 |
| 第十八年 | 8,200.00 | | 8,200.00 | 4.05% | 332.10 | 332.10 |
| 第十九年 | 8,200.00 | | 8,200.00 | 4.05% | 332.10 | 332.10 |
| 第二十年 | 8,200.00 | 8,200.00 | | 4.05% | 332.10 | 8,532.10 |
| 合计 | | 19,900.00 | | | 13,464.00 | 33,364.00 |

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电商服务中心出租、农产品加工仓储厂房出租、农产品交易展示中心出租等租金收入和物业费、停车费等物业管理收入两大类。在债券存续期内，本项目合计收入 68,734.90 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直接燃料及动力费（不含入驻经销商燃料动力费用）、直接工资及福利费、修理费用、和营业费用等

内容。在债券存续期内，本项目合计成本 10,103.72 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和现金流情况

根据测算，汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 58,631.18 万元，在债券存续期末的累计净现金流量为 25,267.18 万元，累计净现金流量大于 0。（详见附件的项目自身资金平衡相关收益情况以及现金流测算表）

（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

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入，项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付，预期自融资开始日至第二十年内，项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下。

按项目自身收益的 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 | 项目融资本息偿付金额 | | | 债券存续期间各年度运营收益 | 备注 |
|------|------------|----------|-----------|---------------|----|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | | |
| 已融资 | 11,700.00 | 6,822.00 | 18,522.00 | | |
| 第一年 | | 332.10 | 332.10 | 542.79 | |
| 第二年 | | 332.10 | 332.10 | 1,590.79 | |
| 第三年 | | 332.10 | 332.10 | 1,999.99 | |
| 第四年 | | 332.10 | 332.10 | 2,699.19 | |
| 第五年 | | 332.10 | 332.10 | 2,699.19 | |
| 第六年 | | 332.10 | 332.10 | 2,699.19 | |
| 第七年 | | 332.10 | 332.10 | 2,892.03 | |
| 第八年 | | 332.10 | 332.10 | 2,892.03 | |
| 第九年 | | 332.10 | 332.10 | 2,892.03 | |
| 第十年 | | 332.10 | 332.10 | 3,098.65 | |
| 第十一年 | | 332.10 | 332.10 | 3,098.65 | |
| 第十二年 | | 332.10 | 332.10 | 3,098.65 | |
| 第十三年 | | 332.10 | 332.10 | 3,199.59 | |
| 第十四年 | | 332.10 | 332.10 | 3,291.87 | |
| 第十五年 | | 332.10 | 332.10 | 3,386.91 | |
| 第十六年 | | 332.10 | 332.10 | 3,496.93 | |
| 第十七年 | | 332.10 | 332.10 | 3,597.77 | |

| | | | | | |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|
| 第十八年 | | 332.10 | 332.10 | 3,701.63 | |
| 第十九年 | | 332.10 | 332.10 | 3,821.56 | |
| 第二十年 | 8,200.00 | 332.10 | 8,532.10 | 3,931.74 | |
| 合计 | 19,900.00 | 13,464.00 | 33,364.00 | 58,631.18 | |
| 本息覆盖倍数 | 1.76 | | | | |

（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。

按项目自身收益的 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 | 项目融资本息偿付金额 | | | 债券存续期间各年度运营收益 | 备注 |
|--------|------------|-----------|-----------|---------------|----|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | | |
| 已融资 | 11,700.00 | 6,822.00 | 18,522.00 | | |
| 第一年 | | 332.10 | 332.10 | 488.51 | |
| 第二年 | | 332.10 | 332.10 | 1,431.71 | |
| 第三年 | | 332.10 | 332.10 | 1,799.99 | |
| 第四年 | | 332.10 | 332.10 | 2,429.27 | |
| 第五年 | | 332.10 | 332.10 | 2,429.27 | |
| 第六年 | | 332.10 | 332.10 | 2,429.27 | |
| 第七年 | | 332.10 | 332.10 | 2,602.83 | |
| 第八年 | | 332.10 | 332.10 | 2,602.83 | |
| 第九年 | | 332.10 | 332.10 | 2,602.83 | |
| 第十年 | | 332.10 | 332.10 | 2,788.78 | |
| 第十一年 | | 332.10 | 332.10 | 2,788.78 | |
| 第十二年 | | 332.10 | 332.10 | 2,788.78 | |
| 第十三年 | | 332.10 | 332.10 | 2,879.63 | |
| 第十四年 | | 332.10 | 332.10 | 2,962.68 | |
| 第十五年 | | 332.10 | 332.10 | 3,048.22 | |
| 第十六年 | | 332.10 | 332.10 | 3,147.24 | |
| 第十七年 | | 332.10 | 332.10 | 3,237.99 | |
| 第十八年 | | 332.10 | 332.10 | 3,331.47 | |
| 第十九年 | | 332.10 | 332.10 | 3,439.40 | |
| 第二十年 | 8,200.00 | 332.10 | 8,532.10 | 3,538.57 | |
| 合计 | 19,900.00 | 13,464.00 | 33,364.00 | 52,768.06 | |
| 本息覆盖倍数 | 1.58 | | | | |

按项目自身收益的 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 | 项目融资本息偿付金额 | | | 债券存续期间各年度运营收益 | 备注 |
|--------|------------|-----------|-----------|---------------|----|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | | |
| 已融资 | 11,700.00 | 6,822.00 | 18,522.00 | | |
| 第一年 | | 332.10 | 332.10 | 434.23 | |
| 第二年 | | 332.10 | 332.10 | 1,272.63 | |
| 第三年 | | 332.10 | 332.10 | 1,599.99 | |
| 第四年 | | 332.10 | 332.10 | 2,159.35 | |
| 第五年 | | 332.10 | 332.10 | 2,159.35 | |
| 第六年 | | 332.10 | 332.10 | 2,159.35 | |
| 第七年 | | 332.10 | 332.10 | 2,313.63 | |
| 第八年 | | 332.10 | 332.10 | 2,313.63 | |
| 第九年 | | 332.10 | 332.10 | 2,313.63 | |
| 第十年 | | 332.10 | 332.10 | 2,478.92 | |
| 第十一年 | | 332.10 | 332.10 | 2,478.92 | |
| 第十二年 | | 332.10 | 332.10 | 2,478.92 | |
| 第十三年 | | 332.10 | 332.10 | 2,559.67 | |
| 第十四年 | | 332.10 | 332.10 | 2,633.49 | |
| 第十五年 | | 332.10 | 332.10 | 2,709.53 | |
| 第十六年 | | 332.10 | 332.10 | 2,797.55 | |
| 第十七年 | | 332.10 | 332.10 | 2,878.22 | |
| 第十八年 | | 332.10 | 332.10 | 2,961.31 | |
| 第十九年 | | 332.10 | 332.10 | 3,057.24 | |
| 第二十年 | 8,200.00 | 332.10 | 8,532.10 | 3,145.39 | |
| 合计 | 19,900.00 | 13,464.00 | 33,364.00 | 46,904.94 | |
| 本息覆盖倍数 | 1.41 | | | | |

经测算：按项目自身收益的 90%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.58；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.41。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

为满足汕尾市华侨管理区市政建设需求，推进汕尾市华侨管理区经济发展，完善汕尾市华侨管理区基础配套设施。鉴于在建项目预计运营收益对应的政府性基金收入或专项收入均划入财政资金，由财政统筹使用，实现汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目自身收益与融资进行自求平衡。

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）汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目情况说明

1. 项目组织实施机构

根据汕尾市华侨管理区投资控股有限公司持有的《营业执照》显示，汕尾市华侨管理区投资控股有限公司的基本信息如下：

| | |
|----------|---|
| 名称 | 汕尾市华侨管理区投资控股有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91441504MA54WJBW8A |
| 宗旨和业务范围 | 区管委重点项目投资、融资；城市基础设施、交通、水务、能源、农业、土地综合整治和土地二级市场投资经营；房地产开发、住房租赁；城市公共资源特许经营；国企改革重组；股权投资和管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 住所 | 汕尾市华侨管理区华惠路（原华兴办事处） |

| | |
|--------|-----------------|
| 法定代表人 | 黄健东 |
| 经费来源 | 行政拨款 |
| 开办资金 | 人民币伍仟万元 |
| 登记管理机关 | 汕尾市市场监督管理局华侨分局 |
| 颁发日期 | 2020 年 6 月 23 日 |
| 机构性质 | 有限责任公司（国有独资） |

2. 项目情况

| | |
|--------------------|---|
| 项目名称 | 汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目 |
| 项目建设内容 | <p>项目建设地点位于汕尾市华侨管理区第八社区前海路旁。</p> <p>项目建设规模及内容:项目占地 31600 平方米,打造农产品物流配送孵化平台,建设三个功能区,包括:电商服务区、农产品加工仓储区、农产品交易展示区。</p> <p>主要建设内容:完善场地五通一平、场内道路、围墙及入口生态停车场等基础设施,建设电商服务中心 8000 平方米,农产品加工仓储厂房 39000 平方米,农产品交易展示中心 8000 平方米,购置及安装园区信息化工程、电力、照明、污水管网和垃圾收集处理设施及展架、宣传等配套设施。</p> |
| 项目本年度及以后年度专项债券融资金额 | 8,200.00 万元 |
| 项目建设工期 | 2023 年 6 月-2025 年 6 月 |
| 项目正式运营日期 | 2025 年 7 月 |
| 项目获批情况 | <p>1、2022 年 10 月 11 日,本项目取得了汕尾市华侨管理区综合办公室出具的《汕尾市华侨管理区管理委员会工作会议纪要》(〔2022〕3 号)。</p> <p>2、2022 年 10 月 12 日,本项目取得了汕尾市生态环境局华侨分局《关于华侨管理区物流配送中心项目建设选址意见的复函》。</p> <p>3、2022 年 10 月 13 日,本项目取得了汕尾市华侨管理区自然和建设局《关于汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目用地预审和选址规划的意见》(汕侨自建(用地)(2022)4 号)。</p> <p>4、2022 年 10 月 18 日,本项目取得了汕尾市华侨管理区发展和财政局《汕尾市华侨管理区发展和财政局关于汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目项目建议书的批复》(汕侨发财投审〔2022〕2 号),同意该项目建设。</p> <p>5、2022 年 10 月 25 日,本项目取得了汕尾市华侨管理区发展和财政局《汕尾市华侨管理区发展和财政局关于汕尾</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>市华侨管理区物流配送中心建设项目可行性研究报告的批复》（汕侨发财投审〔2022〕5号），同意该项目建设。</p> <p>6、2023年9月12日，本项目取得了汕尾市华侨管理区发展和财政局《汕尾市华侨管理区发展和财政局关于汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目可行性研究报告变更的复函》（汕侨发财投审〔2023〕1号），同意该项目修编。</p> <p>7、2023年9月12日，本项目取得了汕尾市华侨管理区自然和建设局《关于汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目用地预审和选址规划的意见》（汕侨自建（用地）〔2023〕1号）。</p> <p>8、2023年9月15日，本项目取得了汕尾市生态环境局华侨分局《关于华侨管理区物流配送中心项目建设选址意见的复函》</p> |
|--|--|

3. 项目投资总估算及筹措方式

项目总投资估算为 20,000.00 万元，以前年度已融资 11,700.00 万元，2025 年度及以后年度申请专项债券共 8,200.00 万元，其余建设资金由财政局统筹安排或项目单位自筹。

投资估算表

| 序号 | 项目 | 金额(万元) |
|-------|-----------|-----------|
| 1 | 工程费用 | 14,607.63 |
| 2 | 工程建设其他费用 | 1,270.89 |
| 3 | 项目征地及赔青费用 | 3,327.55 |
| 4 | 预备费 | 793.93 |
| 项目总投资 | | 20,000.00 |

（二）项目营运收入及成本估算

1. 收入预测

根据募投报告可知该项目建成正式运营后主要收入包括电商服务中心出租、农产品加工仓储厂房出租、农产品交易展示中心出租等租金收入和物业费、停车费等物业管理收入两大类，出租及物业管理费价格参照目前汕尾陆丰市及华侨管理区周边同行业市场价格和预测走势确定。

（1）租金收入

为鼓励企业入驻物流配送中心，项目中心在初期采用租金优惠策略，其中：
运营第 1 年至第 3 年：电商服务中心 480 元/平方米/年、农产品加工仓储厂房 240 元/平方米/年、农产品交易展示中心 960 元/平方米/年。。

运营第 4 年开始至第 13 年：租金按每 3 年调整一次，其中：电商服务中心及农产加工仓储厂房租金每 3 年提升 6%;农产品交易展示中心运营第 4-6 年租金调整为 1800 元/平方米/年，往后每 3 年提升 8%。

运营第 14 年后：各功能区租金每年增长 3%。

各类功能区出租情况按照梯度设计，运营第 1 年约 60%，第 2 年约 80%，第 3 年及以后达到 100%出租。

满负荷运营年电商服务中心(8000 平方米)、农产品加工仓储厂房(39000 平方米)、农产品交易展示中心(8000 平方米)租金收入 2088.00 万元。

(2) 物业管理收入

主要包括：物业费、停车费。负荷率同租金收入即运营第 1 年约 60%，第 2 年约 80%，第 3 年及以后达到 100%。参照汕尾陆丰、揭阳惠来等周边地区同行业市场费用进行估算：

物业费：电商服务中心、农产品加工仓储厂房、农产品交易展示中心出租面积共计 55000 平方米，按每平方米物业费 4 元/月计，满负荷运营年收入 264.00 万元。每 3 年提升 6%。

停车费：园区预计年均停车服务 5 万车次，按每车次平均收费 10 元计，满负荷运营年停车费收入 50.00 万元。每 3 年提升 6%。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 电商服务中心租金 | 加工仓储厂房租金 | 交易展示中心租金 | 物业费 | 停车费 | 合计 |
|------|----------|----------|----------|--------|-------|----------|
| 第一年 | 115.20 | 280.80 | 230.40 | 79.20 | 15.00 | 720.60 |
| 第二年 | 307.20 | 748.80 | 614.40 | 211.20 | 40.00 | 1,921.60 |
| 第三年 | 384.00 | 936.00 | 768.00 | 264.00 | 50.00 | 2,402.00 |
| 第四年 | 407.04 | 992.16 | 1,440.00 | 279.84 | 53.00 | 3,172.04 |
| 第五年 | 407.04 | 992.16 | 1,440.00 | 279.84 | 53.00 | 3,172.04 |
| 第六年 | 407.04 | 992.16 | 1,440.00 | 279.84 | 53.00 | 3,172.04 |
| 第七年 | 431.46 | 1,051.69 | 1,555.20 | 296.63 | 56.18 | 3,391.16 |
| 第八年 | 431.46 | 1,051.69 | 1,555.20 | 296.63 | 56.18 | 3,391.16 |
| 第九年 | 431.46 | 1,051.69 | 1,555.20 | 296.63 | 56.18 | 3,391.16 |
| 第十年 | 457.35 | 1,114.79 | 1,679.62 | 314.43 | 59.55 | 3,625.74 |
| 第十一年 | 457.35 | 1,114.79 | 1,679.62 | 314.43 | 59.55 | 3,625.74 |
| 第十二年 | 457.35 | 1,114.79 | 1,679.62 | 314.43 | 59.55 | 3,625.74 |
| 第十三年 | 471.07 | 1,148.23 | 1,730.00 | 333.29 | 63.12 | 3,745.73 |

| | | | | | | |
|------|----------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|
| 第十四年 | 485.20 | 1,182.68 | 1,781.90 | 333.29 | 63.12 | 3,846.21 |
| 第十五年 | 499.76 | 1,218.16 | 1,835.36 | 333.29 | 63.12 | 3,949.70 |
| 第十六年 | 514.75 | 1,254.71 | 1,890.42 | 353.29 | 66.91 | 4,080.08 |
| 第十七年 | 530.19 | 1,292.35 | 1,947.14 | 353.29 | 66.91 | 4,189.88 |
| 第十八年 | 546.10 | 1,331.12 | 2,005.55 | 353.29 | 66.91 | 4,302.97 |
| 第十九年 | 562.48 | 1,371.05 | 2,065.72 | 374.49 | 70.93 | 4,444.67 |
| 第二十年 | 579.36 | 1,412.18 | 2,127.69 | 374.49 | 70.93 | 4,564.64 |
| 合计 | 8,882.88 | 21,652.01 | 31,021.03 | 6,035.83 | 1,143.15 | 68,734.90 |

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直接燃料及动力费(不含入驻经销商燃料动力费用)、直接工资及福利费、修理费用、和营业费用等内容。

(1) 直接燃料及动力费

本项目直接燃料及动力费按年收入的 4.16%估算。

(2) 直接工资及福利费

物流配送中心运营由组建的专业物业管理团队进行服务,物业管理团队劳动定员情况为:运营第 1 年共 12 人,运营第二年共 16 人,运营第三年开始维持在 20 人。本项目直接工资及福利费按照人均 8 万元/年估算,每 3 年增长 5%。

(3) 修理费用

修理费首年按照固定资产投资的 0.15%估算(约 23.01 万元),往后每年按 0.3%估算(约 46.01 万元)。

(4) 营业费用

本项目营业费用按年收入的 4%估算。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

| 年度 | 直接燃料及动力费 | 直接工资及福利费 | 修理费用 | 营业费用 | 合计 |
|-----|----------|----------|-------|--------|--------|
| 第一年 | 29.98 | 96.00 | 23.01 | 28.82 | 177.81 |
| 第二年 | 79.94 | 128.00 | 46.01 | 76.86 | 330.81 |
| 第三年 | 99.92 | 160.00 | 46.01 | 96.08 | 402.01 |
| 第四年 | 131.96 | 168.00 | 46.01 | 126.88 | 472.85 |
| 第五年 | 131.96 | 168.00 | 46.01 | 126.88 | 472.85 |
| 第六年 | 131.96 | 168.00 | 46.01 | 126.88 | 472.85 |
| 第七年 | 141.07 | 176.40 | 46.01 | 135.65 | 499.13 |

| | | | | | |
|------|----------|----------|--------|----------|-----------|
| 第八年 | 141.07 | 176.40 | 46.01 | 135.65 | 499.13 |
| 第九年 | 141.07 | 176.40 | 46.01 | 135.65 | 499.13 |
| 第十年 | 150.83 | 185.22 | 46.01 | 145.03 | 527.09 |
| 第十一年 | 150.83 | 185.22 | 46.01 | 145.03 | 527.09 |
| 第十二年 | 150.83 | 185.22 | 46.01 | 145.03 | 527.09 |
| 第十三年 | 155.82 | 194.48 | 46.01 | 149.83 | 546.14 |
| 第十四年 | 160.00 | 194.48 | 46.01 | 153.85 | 554.34 |
| 第十五年 | 164.31 | 194.48 | 46.01 | 157.99 | 562.79 |
| 第十六年 | 169.73 | 204.21 | 46.01 | 163.20 | 583.15 |
| 第十七年 | 174.30 | 204.21 | 46.01 | 167.60 | 592.11 |
| 第十八年 | 179.00 | 204.21 | 46.01 | 172.12 | 601.34 |
| 第十九年 | 184.90 | 214.42 | 46.01 | 177.79 | 623.11 |
| 第二十年 | 189.89 | 214.42 | 46.01 | 182.59 | 632.90 |
| 合计 | 2,859.37 | 3,597.75 | 897.20 | 2,749.40 | 10,103.72 |

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 58,631.18 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% |
|--------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| 汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目 | 58,631.18 | 52,768.06 | 46,904.94 |
| 合计 | 58,631.18 | 52,768.06 | 46,904.94 |

4. 项目现金流测算表

融资项目运营期内项目现金流测算表

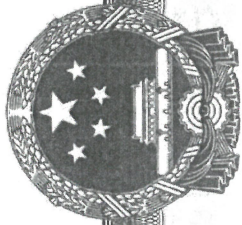
金额单位：人民币万元

| 年度 | 项目现金流入 | 项目现金流出 | 净现金流量 | 累计现金流量 | 备注 |
|-----|----------|--------|----------|-----------|----|
| 第一年 | 720.60 | 509.91 | 210.69 | 210.69 | |
| 第二年 | 1,921.60 | 662.91 | 1,258.69 | 1,469.38 | |
| 第三年 | 2,402.00 | 734.11 | 1,667.89 | 3,137.26 | |
| 第四年 | 3,172.04 | 804.95 | 2,367.09 | 5,504.35 | |
| 第五年 | 3,172.04 | 804.95 | 2,367.09 | 7,871.45 | |
| 第六年 | 3,172.04 | 804.95 | 2,367.09 | 10,238.54 | |
| 第七年 | 3,391.16 | 831.23 | 2,559.93 | 12,798.47 | |
| 第八年 | 3,391.16 | 831.23 | 2,559.93 | 15,358.40 | |
| 第九年 | 3,391.16 | 831.23 | 2,559.93 | 17,918.34 | |

| | | | | | |
|------|-----------|-----------|------------|-----------|--|
| 第十年 | 3,625.74 | 859.19 | 2,766.55 | 20,684.88 | |
| 第十一年 | 3,625.74 | 859.19 | 2,766.55 | 23,451.43 | |
| 第十二年 | 3,625.74 | 859.19 | 2,766.55 | 26,217.98 | |
| 第十三年 | 3,745.73 | 878.24 | 2,867.49 | 29,085.46 | |
| 第十四年 | 3,846.21 | 886.44 | 2,959.77 | 32,045.23 | |
| 第十五年 | 3,949.70 | 894.89 | 3,054.81 | 35,100.04 | |
| 第十六年 | 4,080.08 | 915.25 | 3,164.83 | 38,264.88 | |
| 第十七年 | 4,189.88 | 924.21 | 3,265.67 | 41,530.55 | |
| 第十八年 | 4,302.97 | 933.44 | 3,369.53 | 44,900.08 | |
| 第十九年 | 4,444.67 | 955.21 | 3,489.46 | 48,389.54 | |
| 第二十年 | 4,564.64 | 27,687.00 | -23,122.36 | 25,267.18 | |
| 合计 | 68,734.90 | 43,467.72 | 25,267.18 | 25,267.18 | |

四、总体评价

综上所述，在汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目，在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目自身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。



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 普通合伙企业
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

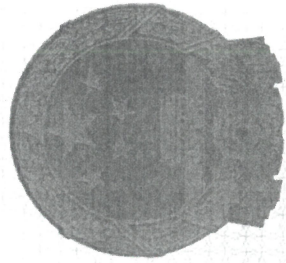
此复印件仅供报告使用

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





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

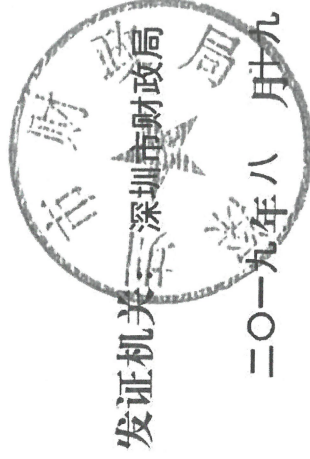
此复印件仅供报告使用



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