

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

关于

汕尾市光明科技产业园东片区基础设施建设项目

财务评估咨询报告

深圳市方智会计师事务所(普通合伙)

FANG ZHI (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 032 号

汕尾市光明科技产业园东片区基础设施建设项目

财务评估咨询报告

汕尾市城区财政局：

我们接受汕尾市城区财政局委托，对汕尾市光明科技产业园东片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

1. 项目的建设符合《汕尾市城区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的基本理论、基本路线、基本方略，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”的战略布局。坚定不移贯彻新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，推动高质量发展。

《规划》中明确了要全力融入“双区”，加强科技创新和产业合作。加强与广州、香港等核心城市在产业发展、科技创新等方面的合作，谋划推动一批重大平台、重大项目、重大工程落户城区，促进大湾区企业科技成果优先在城区转化，大力推动湾区核心城市的高端产业、高成长性企业等布局城区，延伸壮大电子信息、高端装备制造、海洋生物产业链，努力争当大湾区产业转移承接地、产业链延伸区、产业集群配套基地。积极抢抓“双区”建设重大机遇，立足城区产业基础和优势，对标广东省十大战略性新兴产业集群，做大做强电子信息、生物制药、新能源汽车产业集群，加快改造提升纺织服装、食品加工等传统优势产业，加快战略性新兴产业发展。培育壮大市场主体，深入开展质量提升行动，推动制造业高质量发展。

2. 项目的建设符合《粤港澳大湾区发展规划纲要》

近年来，汕尾深入实施向西融珠战略，全面参与深莞惠“3+2”经济圈建设，经济社会面貌发生翻天覆地的变化。随着粤港澳大湾区建设上升为国家战略，被省委省政府赋予珠三角辐射粤东战略支点地位、与港澳有着深厚渊源的汕尾，融入粤港澳大湾区是必然趋势。尤其是在当下粤港澳大湾区上升为国家战略之后，深汕特别合作区作为粤港澳大湾区东部门户，是深港向东拓展辐射的重要支点，这种区位优势将有助于提升深圳在粤港澳大湾区合作中的地位和作用。

汕尾湾区作为粤港澳大湾区外围湾区，依托深汕合作区，全面融入深莞惠经济圈、珠三角经济区，利用粤港澳大湾区经济发展的辐射带动作用，特别是要充分利用好当前《广东省沿海经济带综合发展规划》等支持广东沿海经济带发展的各项政策优势，积极培育汕尾湾区作为珠三角地区连接粤东地区的战略支点，发

挥全省沿海经济带“一心两极双支点”中汕尾“支点”的作用，充分激发汕尾湾区的发展新活力。

3. 项目的建设符合《广东省沿海经济带综合发展规划》

发展和融入湾区经济是汕尾跨入新时代谋划新发展的必然方向。近年来，汕尾笃定深入实施向西融珠战略，全面参与深莞惠+汕尾河源“3+2”经济圈建设，经济社会面貌发生翻天覆地的变化。随着粤港澳大湾区建设纳入国家发展，被省委省政府赋予珠三角辐射粤东战略支点地位、与港澳有着深厚渊源的汕尾，融入粤港澳大湾区是必然趋势。

经过建市 30 年的大力发展，尤其是近几年汕尾新区规划建设的加快推进，建设汕尾湾区经济已具备一定条件。如果大致以红海湾大道（汕遮路）为界，汕尾湾区经济的西翼框架已基本搭好，且初具雏形，自东向西：红海湾开发区以省滨海旅游示范区和“互联网+旅游”小镇建设为契机加速发展；市区沿海以中央商务区、红草工业园区、品清湖蓝色海湾整治、龟龄岛保护与开发利用项目、汕马路升级改造、工业大道西段、滨海路西段、新衢路建设、马宫中心渔港和金町湾滨海旅游度假区等建设为抓手，一派欣欣向荣；继续向西，梅陇金银首饰环保集聚区已开工建设，鲘门、小漠、鹅埠、赤石划为深汕特别合作区，由深圳全面主导，更是迈入发展快车道。所以，现在完善建设光明科技产业园正是处于湾区发展经济的关键时候。

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. 汕尾市光明科技产业园东片区基础设施建设项目,2024 年已安排专项债券资金 10,000.00 万元,其中:11 月已通过 2024 年广东省政府专项债券(七十六期)中央商务区品清湖片区基础设施(广东滨海旅游公路汕尾品清湖南岸段工程)调整 1,880.00 万元至本项目(用于项目资本金 0.00 万元),发行年限 15 年,实际利率 2.28%,每半年付息,第 15 年年末还本付息;11 月已通过 2024 年广东省政府专项债券(七十二期)城区海滨大道(新港片区)老旧小区改造项目

调整 450.00 万元至本项目（用于项目资本金 0.00 万元），发行年限 20 年，实际利率 2.21%，每半年付息，第 20 年年末还本付息；11 月已通过 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）汕尾市城区香洲街道西片区老旧小区微改造项目调整 500.00 万元至本项目（用于项目资本金 0.00 万元），发行年限 20 年，实际利率 2.21%，每半年付息，第 20 年年末还本付息；11 月已通过 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）中央商务区周边老旧小区改造项目调整 500.00 万元至本项目（用于项目资本金 0.00 万元），发行年限 20 年，实际利率 2.21%，每半年付息，第 20 年年末还本付息；11 月已通过 2024 年广东省政府专项债券（七十一期）汕尾市城区医联体提升改造建设项目调整 3,000.00 万元至本项目（用于项目资本金 0.00 万元），发行年限 15 年，实际利率 2.17%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；11 月已通过 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）汕尾市光明科技产业园区（一期）基础设施建设项目调整 3,670.00 万元至本项目（用于项目资本金 0.00 万元），发行年限 20 年，实际利率 2.21%，每半年付息，第 20 年年末还本付息。

本年度及以后年度计划安排专项债券资金 347,700.00 万元，假设专项债券资金 1,500.00 万元融资利率 4.05%，每半年支付利息，期限为二十年，第二十年末偿还本金；假设专项债券资金 346,200.00 万元融资利率 4.20%，每半年支付利息，期限为三十年，第三十年末偿还本金。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	3,670.00	3,670.00		2.21%	1,622.14	5,292.14
已融资	3,000.00	3,000.00		2.17%	976.50	3,976.50
已融资	500.00	500.00		2.21%	221.00	721.00
已融资	500.00	500.00		2.21%	221.00	721.00
已融资	450.00	450.00		2.21%	198.90	648.90
已融资	1,880.00	1,880.00		2.28%	642.96	2,522.96
第一年	347,700.00		347,700.00	4.05%/4.2%	14,664.15	14,664.15
第二年	347,700.00		347,700.00	4.05%/4.2%	14,664.15	14,664.15
第三年	347,700.00		347,700.00	4.05%/4.2%	14,664.15	14,664.15
第四年	347,700.00		347,700.00	4.05%/4.2%	14,664.15	14,664.15
第五年	347,700.00		347,700.00	4.05%/4.2%	14,664.15	14,664.15

第六年	347,700.00		347,700.00	4.05%/4.2%	14,664.15	14,664.15
第七年	347,700.00		347,700.00	4.05%/4.2%	14,664.15	14,664.15
第八年	347,700.00		347,700.00	4.05%/4.2%	14,664.15	14,664.15
第九年	347,700.00		347,700.00	4.05%/4.2%	14,664.15	14,664.15
第十年	347,700.00		347,700.00	4.05%/4.2%	14,664.15	14,664.15
第十一年	347,700.00		347,700.00	4.05%/4.2%	14,664.15	14,664.15
第十二年	347,700.00		347,700.00	4.05%/4.2%	14,664.15	14,664.15
第十三年	347,700.00		347,700.00	4.05%/4.2%	14,664.15	14,664.15
第十四年	347,700.00		347,700.00	4.05%/4.2%	14,664.15	14,664.15
第十五年	347,700.00		347,700.00	4.05%/4.2%	14,664.15	14,664.15
第十六年	347,700.00		347,700.00	4.05%/4.2%	14,664.15	14,664.15
第十七年	347,700.00		347,700.00	4.05%/4.2%	14,664.15	14,664.15
第十八年	347,700.00		347,700.00	4.05%/4.2%	14,664.15	14,664.15
第十九年	347,700.00		347,700.00	4.05%/4.2%	14,664.15	14,664.15
第二十年	347,700.00	1,500.00	347,700.00	4.05%/4.2%	14,664.15	16,164.15
第二十一年	347,700.00		347,700.00	4.20%	14,603.40	14,603.40
第二十二年	347,700.00		347,700.00	4.20%	14,603.40	14,603.40
第二十三年	347,700.00		347,700.00	4.20%	14,603.40	14,603.40
第二十四年	347,700.00		347,700.00	4.20%	14,603.40	14,603.40
第二十五年	347,700.00		347,700.00	4.20%	14,603.40	14,603.40
第二十六年	347,700.00		347,700.00	4.20%	14,603.40	14,603.40
第二十七年	347,700.00		347,700.00	4.20%	14,603.40	14,603.40
第二十八年	347,700.00		347,700.00	4.20%	14,603.40	14,603.40
第二十九年	347,700.00		347,700.00	4.20%	14,603.40	14,603.40
第三十年	347,700.00	347,700.00		4.20%	14,603.40	362,303.40
合计		359,200.00			443,199.50	802,399.50

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物业出租收入、停车位收入、充电服务收入、广告/交易手续费等平台功能收入。在债券存续期内，本项目合计收入 1,781,914.55 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办公人员工资及福利费用、固定资产修理费、管理及其他费用。在债券存续期内，本项目合计成本 85,522.04 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，汕尾市光明科技产业园东片区基础设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 1,696,392.52 万元，在债券存续期末的累计净现金流量为 893,993.02 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	10,000.00	3,882.50	13,882.50		
第一年		14,664.15	14,664.15	0.00	
第二年		14,664.15	14,664.15	0.00	

第三年		14,664.15	14,664.15	0.00	
第四年		14,664.15	14,664.15	24,559.18	
第五年		14,664.15	14,664.15	43,364.50	
第六年		14,664.15	14,664.15	44,665.43	
第七年		14,664.15	14,664.15	46,005.40	
第八年		14,664.15	14,664.15	47,385.56	
第九年		14,664.15	14,664.15	48,807.12	
第十年		14,664.15	14,664.15	50,271.34	
第十一年		14,664.15	14,664.15	51,779.48	
第十二年		14,664.15	14,664.15	53,332.86	
第十三年		14,664.15	14,664.15	54,932.85	
第十四年		14,664.15	14,664.15	56,580.83	
第十五年		14,664.15	14,664.15	58,278.26	
第十六年		14,664.15	14,664.15	60,026.61	
第十七年		14,664.15	14,664.15	61,827.41	
第十八年		14,664.15	14,664.15	63,682.23	
第十九年		14,664.15	14,664.15	65,592.69	
第二十年	1,500.00	14,664.15	16,164.15	67,560.48	
第二十一年		14,603.40	14,603.40	69,587.29	
第二十二年		14,603.40	14,603.40	71,674.91	
第二十三年		14,603.40	14,603.40	73,825.16	
第二十四年		14,603.40	14,603.40	76,039.91	
第二十五年		14,603.40	14,603.40	78,321.11	
第二十六年		14,603.40	14,603.40	80,670.74	
第二十七年		14,603.40	14,603.40	83,090.86	
第二十八年		14,603.40	14,603.40	85,583.59	
第二十九年		14,603.40	14,603.40	88,151.10	
第三十年	347,700.00	14,603.40	362,303.40	90,795.63	
合计	359,200.00	443,199.50	802,399.50	1,696,392.52	
本息覆盖倍数	2.11				

（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	10,000.00	3,882.50	13,882.50		
第一年		14,664.15	14,664.15	0.00	
第二年		14,664.15	14,664.15	0.00	
第三年		14,664.15	14,664.15	0.00	
第四年		14,664.15	14,664.15	22,103.26	
第五年		14,664.15	14,664.15	39,028.05	
第六年		14,664.15	14,664.15	40,198.89	
第七年		14,664.15	14,664.15	41,404.86	
第八年		14,664.15	14,664.15	42,647.00	
第九年		14,664.15	14,664.15	43,926.41	
第十年		14,664.15	14,664.15	45,244.20	
第十一年		14,664.15	14,664.15	46,601.53	
第十二年		14,664.15	14,664.15	47,999.58	
第十三年		14,664.15	14,664.15	49,439.56	
第十四年		14,664.15	14,664.15	50,922.75	
第十五年		14,664.15	14,664.15	52,450.43	
第十六年		14,664.15	14,664.15	54,023.95	
第十七年		14,664.15	14,664.15	55,644.67	
第十八年		14,664.15	14,664.15	57,314.01	
第十九年		14,664.15	14,664.15	59,033.43	
第二十年	1,500.00	14,664.15	16,164.15	60,804.43	
第二十一年		14,603.40	14,603.40	62,628.56	
第二十二年		14,603.40	14,603.40	64,507.42	
第二十三年		14,603.40	14,603.40	66,442.64	
第二十四年		14,603.40	14,603.40	68,435.92	
第二十五年		14,603.40	14,603.40	70,489.00	
第二十六年		14,603.40	14,603.40	72,603.67	
第二十七年		14,603.40	14,603.40	74,781.78	
第二十八年		14,603.40	14,603.40	77,025.23	
第二十九年		14,603.40	14,603.40	79,335.99	
第三十年	347,700.00	14,603.40	362,303.40	81,716.07	
合计	359,200.00	443,199.50	802,399.50	1,526,753.27	
本息覆盖倍数	1.90				

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	10,000.00	3,882.50	13,882.50		

第一年		14,664.15	14,664.15	0.00	
第二年		14,664.15	14,664.15	0.00	
第三年		14,664.15	14,664.15	0.00	
第四年		14,664.15	14,664.15	19,647.35	
第五年		14,664.15	14,664.15	34,691.60	
第六年		14,664.15	14,664.15	35,732.35	
第七年		14,664.15	14,664.15	36,804.32	
第八年		14,664.15	14,664.15	37,908.45	
第九年		14,664.15	14,664.15	39,045.70	
第十年		14,664.15	14,664.15	40,217.07	
第十一年		14,664.15	14,664.15	41,423.58	
第十二年		14,664.15	14,664.15	42,666.29	
第十三年		14,664.15	14,664.15	43,946.28	
第十四年		14,664.15	14,664.15	45,264.67	
第十五年		14,664.15	14,664.15	46,622.61	
第十六年		14,664.15	14,664.15	48,021.29	
第十七年		14,664.15	14,664.15	49,461.92	
第十八年		14,664.15	14,664.15	50,945.78	
第十九年		14,664.15	14,664.15	52,474.16	
第二十年	1,500.00	14,664.15	16,164.15	54,048.38	
第二十一年		14,603.40	14,603.40	55,669.83	
第二十二年		14,603.40	14,603.40	57,339.93	
第二十三年		14,603.40	14,603.40	59,060.12	
第二十四年		14,603.40	14,603.40	60,831.93	
第二十五年		14,603.40	14,603.40	62,656.89	
第二十六年		14,603.40	14,603.40	64,536.59	
第二十七年		14,603.40	14,603.40	66,472.69	
第二十八年		14,603.40	14,603.40	68,466.87	
第二十九年		14,603.40	14,603.40	70,520.88	
第三十年	347,700.00	14,603.40	362,303.40	72,636.50	
合计	359,200.00	443,199.50	802,399.50	1,357,114.01	
本息覆盖倍数	1.69				

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 1.90；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.69。因此，项目具有较强的抗风险能力。

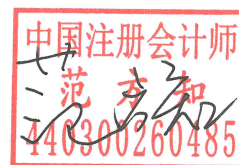
附件：项目收益及现金流入评价说明

(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

为满足汕尾市城区市政建设需求，推进汕尾市城区经济发展，完善汕尾市城区基础配套设施。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，实现汕尾市光明科技产业园东片区基础设施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）汕尾市光明科技产业园东片区基础设施建设项目情况说明

1. 项目组织实施机构

根据汕尾市城区科技工业和信息化局持有的《统一社会信用代码》显示，汕尾市城区科技工业和信息化局的基本信息如下：

名称	汕尾市城区科技工业和信息化局
统一社会信用代码	114415020072438818
住所	汕尾市城区凤园街中段
法定代表人	陈永潮
经费来源	财政拨款
颁发日期	2024 年 8 月 23 日
机构性质	行政机关
赋码机关	汕尾市城区机构编制委员会办公室

2. 项目情况

项目名称	汕尾市光明科技产业园东片区基础设施建设项目
项目建设内容	建设园区道路共 12.45 公里，其中，园区主干道站前大道长约 4.03 公里，园区内部道路长约 8.42 公里，配套建设管径 DN200-DN800 污水管网约 24.9 公里，给排水管网约 24.9 公里；建设园区内地上、地下停车位 2912 个及充电桩 250 个；建设集研发、试验、生产等综合的高标准厂房，总建筑面积约 47.2 万 m ² ；建设职工宿舍和饭堂等生活配套基础设施，总建筑面积约 9.34 万 m ² ；建设供配电、动力、通风、给排水、停车场及充电桩等园区配套基础设施工程。
项目本年度及以后年度专项债券融资金额	347,700.00 万元
项目建设工期	2025 年 6 月-2028 年 3 月
项目正式运营日期	2028 年 6 月
项目获批情况	2023 年 12 月 29 日，取得了汕尾市城区发展和改革局《关于汕尾市光明科技产业园东片区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（汕市区发改投审〔2023〕71 号），同意该项目实施。

3. 项目投资总估算及筹措方式

项目总投资估算为 484,685.40 万元，以前年度已融资 10,000.00 万元，2025 年度及以后年度申请专项债券共 347,700.00 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	建筑工程费	346,008.70
2	工程建设其他费用	25,618.50
3	土地费用	83,328.00
4	预备费	29,730.20
总投资		484,685.40

（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物业出租收入、停车位收入、充电服务收入、广告/交易手续费等平台功能收入。

（1）物业出租收入

本项目预计可出租面积为 565400 m²，参照目前同类项目的出租情况，预计租金均价为 2.0 元/m²/天，即首年租金收入约为 41274.20 万元，并按每年 3% 的增长率提高。

（2）停车位收入

本项目建成后可提供停车位约 2912 个。根据广东省人民政府办公厅印发的《广东省定价目录（2018 年版）》（粤府办〔2018〕11 号）的规定，本项目停车位收费按 10 元/次，估计每个停车位每日周转 2 次，则首年停车位收入为 2125.76 万元/年，并按每年 3% 的增长率提高。

（3）充电服务收入

本项目建成后可提供充电桩约 250 个。日充电量为 80 千瓦时。充电服务企业向用户收取电费及服务费，其中电费按照国家规定的电价政策执行、充电服务费按相关参考标准执行，根据汕尾市实际情况，充电服务费按 0.8 元/千瓦时计算，则首年充电服务收入为 584 万元/年，并按每年 3% 的增长率提高。

（4）广告/平台功能收入

包括广告等平台功能收入，项目建设 100 个广告牌，广告费按 2000 元/月/个计，预计项目首年广告/平台功能收入约为 240 万元，并按每年 3% 的增长率提高。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	物业出租收入	停车位收入	充电服务收入	广告/平台功能收入	合计
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第四年	24,076.62	1,240.03	340.67	140.00	25,797.31
第五年	42,512.43	2,189.53	601.52	247.20	45,550.68
第六年	43,787.80	2,255.22	619.57	254.62	46,917.20
第七年	45,101.43	2,322.88	638.15	262.25	48,324.72
第八年	46,454.48	2,392.56	657.30	270.12	49,774.46
第九年	47,848.11	2,464.34	677.02	278.23	51,267.69
第十年	49,283.55	2,538.27	697.33	286.57	52,805.72
第十一年	50,762.06	2,614.42	718.25	295.17	54,389.89
第十二年	52,284.92	2,692.85	739.79	304.02	56,021.59

第十三年	53,853.47	2,773.63	761.99	313.15	57,702.24
第十四年	55,469.07	2,856.84	784.85	322.54	59,433.30
第十五年	57,133.15	2,942.55	808.39	332.22	61,216.30
第十六年	58,847.14	3,030.83	832.64	342.18	63,052.79
第十七年	60,612.55	3,121.75	857.62	352.45	64,944.38
第十八年	62,430.93	3,215.40	883.35	363.02	66,892.71
第十九年	64,303.86	3,311.86	909.85	373.91	68,899.49
第二十年	66,232.97	3,411.22	937.15	385.13	70,966.47
第二十一年	68,219.96	3,513.56	965.26	396.68	73,095.47
第二十二年	70,266.56	3,618.96	994.22	408.58	75,288.33
第二十三年	72,374.56	3,727.53	1,024.05	420.84	77,546.98
第二十四年	74,545.80	3,839.36	1,054.77	433.47	79,873.39
第二十五年	76,782.17	3,954.54	1,086.41	446.47	82,269.59
第二十六年	79,085.64	4,073.18	1,119.00	459.86	84,737.68
第二十七年	81,458.20	4,195.37	1,152.57	473.66	87,279.81
第二十八年	83,901.95	4,321.23	1,187.15	487.87	89,898.21
第二十九年	86,419.01	4,450.87	1,222.77	502.51	92,595.15
第三十年	89,011.58	4,584.40	1,259.45	517.58	95,373.01
合计	1,663,059.97	85,653.18	23,531.09	9,670.31	1,781,914.55

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办公人员工资及福利费用、固定资产修理费、管理及其他费用。

(1) 工资及福利费

项目建成后，预计政府参与项目运营管理的人员为 20 人，人均工资福利按 10 万元/年来计算，可得年工资为 200 万元，并按每年 3%的增长率提高。

(2) 修理维护费用

项目修理维护费按建安工程投资费用（346008.70 万元）的 0.3%计，并按每年 3%的增长率提高。

(3) 管理及其他费用

按照营业收入的 2%计。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	工资及福利费	修理维护费用	管理及其他费用	合计
第一年				0.00

第二年				0.00
第三年				0.00
第四年	116.67	605.52	515.95	1,238.13
第五年	206.00	1,069.17	911.01	2,186.18
第六年	212.18	1,101.24	938.34	2,251.77
第七年	218.55	1,134.28	966.49	2,319.32
第八年	225.10	1,168.31	995.49	2,388.90
第九年	231.85	1,203.36	1,025.35	2,460.57
第十年	238.81	1,239.46	1,056.11	2,534.38
第十一年	245.97	1,276.64	1,087.80	2,610.41
第十二年	253.35	1,314.94	1,120.43	2,688.73
第十三年	260.95	1,354.39	1,154.04	2,769.39
第十四年	268.78	1,395.02	1,188.67	2,852.47
第十五年	276.85	1,436.87	1,224.33	2,938.04
第十六年	285.15	1,479.98	1,261.06	3,026.19
第十七年	293.71	1,524.38	1,298.89	3,116.97
第十八年	302.52	1,570.11	1,337.85	3,210.48
第十九年	311.59	1,617.21	1,377.99	3,306.79
第二十年	320.94	1,665.73	1,419.33	3,406.00
第二十一年	330.57	1,715.70	1,461.91	3,508.18
第二十二年	340.49	1,767.17	1,505.77	3,613.42
第二十三年	350.70	1,820.19	1,550.94	3,721.83
第二十四年	361.22	1,874.79	1,597.47	3,833.48
第二十五年	372.06	1,931.03	1,645.39	3,948.49
第二十六年	383.22	1,988.97	1,694.75	4,066.94
第二十七年	394.72	2,048.63	1,745.60	4,188.95
第二十八年	406.56	2,110.09	1,797.96	4,314.62
第二十九年	418.76	2,173.40	1,851.90	4,444.05
第三十年	431.32	2,238.60	1,907.46	4,577.38
合计	8,058.59	41,825.15	35,638.29	85,522.04

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，汕尾市光明科技产业园东片区基础设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 1,696,392.52 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%
汕尾市光明科技产业园东 片区基础设施建设项目	1,696,392.52	1,526,753.27	1,357,114.01
合计	1,696,392.52	1,526,753.27	1,357,114.01

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

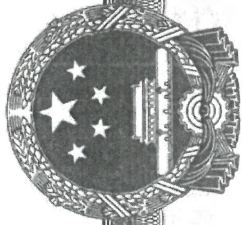
金额单位:人民币万元

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	0.00	14,664.15	-14,664.15	-14,664.15	
第二年	0.00	14,664.15	-14,664.15	-29,328.30	
第三年	0.00	14,664.15	-14,664.15	-43,992.45	
第四年	25,797.31	15,902.28	9,895.03	-34,097.42	
第五年	45,550.68	16,850.33	28,700.35	-5,397.07	
第六年	46,917.20	16,915.92	30,001.28	24,604.21	
第七年	48,324.72	16,983.47	31,341.25	55,945.46	
第八年	49,774.46	17,053.05	32,721.41	88,666.87	
第九年	51,267.69	17,124.72	34,142.97	122,809.84	
第十年	52,805.72	17,198.53	35,607.19	158,417.03	
第十一年	54,389.89	17,274.56	37,115.33	195,532.36	
第十二年	56,021.59	17,352.88	38,668.71	234,201.07	
第十三年	57,702.24	17,433.54	40,268.70	274,469.77	
第十四年	59,433.30	17,516.62	41,916.68	316,386.46	
第十五年	61,216.30	17,602.19	43,614.11	360,000.57	
第十六年	63,052.79	17,690.34	45,362.46	405,363.02	
第十七年	64,944.38	17,781.12	47,163.26	452,526.28	
第十八年	66,892.71	17,874.63	49,018.08	501,544.36	
第十九年	68,899.49	17,970.94	50,928.54	552,472.90	
第二十年	70,966.47	19,570.15	51,396.33	603,869.23	
第二十一年	73,095.47	18,111.58	54,983.89	658,853.12	
第二十二年	75,288.33	18,216.82	57,071.51	715,924.63	
第二十三年	77,546.98	18,325.23	59,221.76	775,146.38	
第二十四年	79,873.39	18,436.88	61,436.51	836,582.89	
第二十五年	82,269.59	18,551.89	63,717.71	900,300.60	
第二十六年	84,737.68	18,670.34	66,067.34	966,367.94	
第二十七年	87,279.81	18,792.35	68,487.46	1,034,855.40	
第二十八年	89,898.21	18,918.02	70,980.19	1,105,835.59	

第二十九年	92,595.15	19,047.45	73,547.70	1,179,383.29	
第三十年	95,373.01	380,763.28	-285,390.27	893,993.02	
合计	1,781,914.55	887,921.54	893,993.02	893,993.02	

四、总体评价

综上所述，在汕尾市光明科技产业园东片区基础设施建设项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的汕尾市光明科技产业园东片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，预期汕尾市光明科技产业园东片区基础设施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

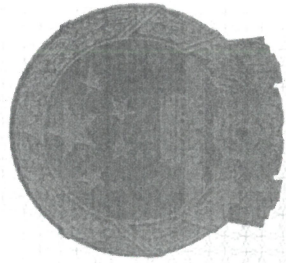
此复印件仅供报告使用

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

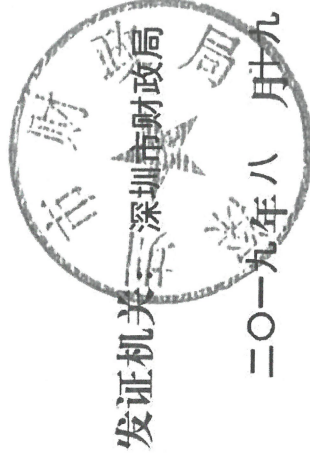
此复印件仅供报告使用



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