

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

关于

海丰县城北三环综合管廊建设工程

财务评估咨询报告

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。
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，
报告编码：粤25BF6GNQNW



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 069 号

海丰县城北三环综合管廊建设工程

财务评估咨询报告

海丰县财政局：

我们接受海丰县财政局委托，对海丰县城北三环综合管廊建设工程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

加快城市公路网络的建设对促进区域经济发展,提高居民生活水平具有十分重要的战略意义。通畅的交通将给居民的出行带来极大的便利,同时也给分布道路两侧的各类公共、金融、服务机构,营造了一个良好的人文居住环境。本项目的实施,将进一步改善海丰县的投资环境,增强对外招商引资的吸引力,促进海丰企业的发展,进一步吸纳剩余劳动力,加快城市化进程,增强海丰对周边地区的辐射作用,促进地区经济的协调发展,为海丰县积极主动融入粤港澳大湾区建设打下坚实基础。

同时,良好的居住环境离不开道路等基础设施的建设。城市基础设施的建设直接服务于经济建设。随着海丰经济持续发展,城市环境特别是道路交通在经济发展中的地位越来越突出和重要,经济竞争一定程度上即是发展环境的竞争,良好的城市氛围,便捷快速的的城市交通将为海丰提供最基本最重要的经济建设平台。不断加快基础设施建设,改善投资环境,改善人居环境,营造良好的、更富吸引力、更具竞争力的发展环境,是加快经济社会发展的重要举措。项目建成后,对于改善区域投资环境,发展区域经济社会经济均有十分重要的现实意义。改善了城市的投资环境和人居环境,推进海丰的建设,更好的形成城市框架。

随着海丰经济社会持续健康的发展,海丰各方面都呈现出良好的态势,城市面积不断扩大,城市人口增加,随着带来的交通负荷也越来越重,而人们对城市环境的要求也越来越高。一个城市交通道路网的建设,不仅可以有效的解决城市交通存在的诸多问题和矛盾,而且可以促进城市结构的优化和城市功能的实现。良好的城市道路网系统是充分挖掘城市资源的一种战略措施,有利于城市的开发经验和城市总体规划的全面实施。

根据《海丰县县城总体规划》,城北三环路为城市 I 级主干道,连接了多条交通性干道。城北三环路所处区域尚未开发,它的建成必将促进两侧城市建设的发展,为北部未开发地段之间提供一条快速安全的通道,同时吸引南北向部分过境交通避开海丰县中心片区,从而有效缓解红城大道的交通压力,提升了沿线区域路网结构等级。它的建设有助于完善海丰县东部片区的路网结构,完善区域交通基础设施,促进海丰县东部片区的人流、物流往来,加速北部片区的开发建设。



海丰县城现有城市道路以红城大道、二环路、242 省道、324 国道等为骨架，初步呈现环形放射状的发展格局，最终形成“两快四环五射”干线路网结构。主要道路包括“一横两纵两环线”，“一横”为红城大道；“两纵”为海银路—人民路—海丽大道组成路段，海紫路—海龙路组成路段；“两环线”为二环路（由二环北路、二环东路、二环西路和二环南路组成）与三环路（由北环公路、红城大道、G324 国道和三环西路组成）。

海丰县城北三环路是海丰县城重要的城市主干路，位于规划中的“二环线”，作为海丰县的一条市政道路，它的建设将有效缓解县城北部交通压力，逐步完善“两环线”，并与二环路、海丽大道相互辉映贯通，充分带动红城大道、海紫路、海银路、人民路等干道的升级提质，进一步加速海丰县城路网一体化建设，进而推动海丰与汕尾市区同城化的步伐。同时，道路的改造建设也为市政管线提供载体，为道路两侧地块的开发提供必要的市政配套设施，加快该区域的开发建设的步伐。它的建设对促进沿线地区改造工作，加快海丰县农村城市化进程，改善道路区域生态环境、人居环境，提升海丰的城市化水平，提升海丰城市品位，推进海丰县建设中等城市进程将起到积极的作用。

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. 海丰县城北三环综合管廊建设工程, 以前年度已安排专项债券资金 33,000.00 万元, 其中:

1. 2019 年 6 月已通过 2019 年广东省政府专项债券(四十四期)融资 4,000.00 万元, 期限为十年, 假设融资利率 3.50%, 每半年支付利息, 第十年末偿还本金。

2. 2020 年 11 月通过调整其他项目融资 9,000.00 万元, 其中:

(1) 调整 2019 年 1 月已发行 2019 年广东省政府专项债券(四十四期)国道 324 线改扩建工程(可塘段至县城段) 4,000.00 万元(用于项目资本金 0.00 万元, 发行利率为 3.50%, 十年期)至本项目;



(2) 调整 2020 年 1 月已发行 2020 年广东省交通基础设施专项债券(三期)国道 324 线改扩建工程(可塘段至县城段)3,000.00 万元(用于项目资本金 0.00 万元,发行利率为 3.63%,十五年期)至本项目;

(3) 调整 2020 年 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)依托海丰县产业转移园(省级)海丰首饰产业环保集聚区基础设施工程项目 1,000.00 万元(用于项目资本金 0.00 万元,发行利率为 2.88%,十年期)至本项目;

(4) 调整 2020 年 5 月已发行 2020 年广东省民生服务专项债券(四期)海丰县机关幼儿园建设项目 1,000.00 万元(用于项目资本金 0.00 万元,发行利率为 2.88%,十年期)至本项目。

3. 2021 年 11 月海丰县城北三环综合管廊建设工程项目度通过调整其他项目融资 14,000.00 万元其中:

(1)调整 2021 年 4 月已发行 2021 年广东省农林水利专项债券(五期)--2021 年广东省政府专项债券(三十七期)广东省汕尾市海丰县红花地水库除险加固工程 2,000.00 万元(用于项目资本金 0.00 万元,发行利率为 3.79%,二十年期)至本项目;

(2)调整 2021 年 6 月已发行 2021 年广东省民生服务专项债券(六期)--2021 年广东省政府专项债券(四十三期)广东省汕尾市海丰县疾病预防控制中心实验楼建设项目 4,000.00 万元(用于项目资本金 0.00 万元,发行利率为 3.65%,十五年期)至本项目;

(3) 调整 2021 年 8 月已发行 2021 年广东省政府专项债券(六十四期)广东省汕尾市海丰县粮食和物资储备库建设项目 2,000.00 万元(用于项目资本金 0.00 万元,发行利率为 3.41%,十五年期)至本项目;

(4) 调整 2021 年 8 月已发行 2021 年广东省政府专项债券(六十四期)广东省汕尾市海丰县中等职业技术学校教学楼、学生宿舍楼、供电及校道建设工程 3,000.00 万元(用于项目资本金 0.00 万元,发行利率为 3.41%,十五年期)至本项目;



(5) 调整 2021 年 10 月已发行 2021 年广东省政府专项债券（七十四期）广东省汕尾市海丰可塘至深汕合作区基础设施建设项目 3,000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元，发行利率为 3.61%，十五年期）至本项目。

4. 2022 年已发行专项债券资金 10,000.00 万元，其中：1 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（七期）5,500.00 万元，发行年限 20 年，实际利率 3.28%，每半年付息，第 20 年年末还本付息；3 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（十五期）4,500.00 万元，发行年限 20 年，实际利率 3.32%，每半年付息，第 20 年年末还本付息。

2024 年已发行专项债券资金 6,000.00 万元，其中：10 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十七期）6,000.00 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 3,700.00 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	4,000.00	4,000.00		3.50%	1,400.00	5,400.00
已融资	4,000.00	4,000.00		3.50%	1,400.00	5,400.00
已融资	3,000.00	3,000.00		3.63%	1,633.50	4,633.50
已融资	1,000.00	1,000.00		2.88%	288.00	1,288.00
已融资	1,000.00	1,000.00		2.88%	288.00	1,288.00
已融资	2,000.00	2,000.00		3.79%	1,516.00	3,516.00
已融资	4,000.00	4,000.00		3.65%	2,190.00	6,190.00
已融资	2,000.00	2,000.00		3.41%	1,023.00	3,023.00
已融资	3,000.00	3,000.00		3.41%	1,534.50	4,534.50
已融资	3,000.00	3,000.00		3.61%	1,624.50	4,624.50
已融资	5,500.00	5,500.00		3.28%	3,608.00	9,108.00
已融资	4,500.00	4,500.00		3.32%	2,988.00	7,488.00
已融资	6,000.00	6,000.00		2.37%	2,844.00	8,844.00
第一年	3,700.00		3,700.00	4.05%	149.85	149.85
第二年	3,700.00		3,700.00	4.05%	149.85	149.85
第三年	3,700.00		3,700.00	4.05%	149.85	149.85
第四年	3,700.00		3,700.00	4.05%	149.85	149.85



第五年	3,700.00		3,700.00	4.05%	149.85	149.85
第六年	3,700.00		3,700.00	4.05%	149.85	149.85
第七年	3,700.00		3,700.00	4.05%	149.85	149.85
第八年	3,700.00		3,700.00	4.05%	149.85	149.85
第九年	3,700.00		3,700.00	4.05%	149.85	149.85
第十年	3,700.00		3,700.00	4.05%	149.85	149.85
第十一年	3,700.00		3,700.00	4.05%	149.85	149.85
第十二年	3,700.00		3,700.00	4.05%	149.85	149.85
第十三年	3,700.00		3,700.00	4.05%	149.85	149.85
第十四年	3,700.00		3,700.00	4.05%	149.85	149.85
第十五年	3,700.00		3,700.00	4.05%	149.85	149.85
第十六年	3,700.00		3,700.00	4.05%	149.85	149.85
第十七年	3,700.00		3,700.00	4.05%	149.85	149.85
第十八年	3,700.00		3,700.00	4.05%	149.85	149.85
第十九年	3,700.00		3,700.00	4.05%	149.85	149.85
第二十年	3,700.00	3,700.00		4.05%	149.85	3,849.85
合计		46,700.00			25,334.50	72,034.50

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管线入廊费及日常维护费。在债券存续期内，本项目合计收入 5,397.12 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人员经费和养护费。在债券存续期内，本项目合计成本 1,203.60 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，海丰县城北三环综合管廊建设工程在债券存续期内的项目营运收益为 4,193.52 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

为了建设海丰县的基础建设，完善海丰县基础配套设施，提升地块的价值，根据海丰县土地储备中心、海丰县财政局的评估，本次县城北三环综合管廊建设工程对汕尾市海丰县海城镇鹰地山 HFCD-02-0201 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海丰县海城镇鹰地山 HFCD-02-0201 地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

根据参考 2019 年 5 月广东卓越土地房地产评估咨询有限公司出具的《2019 年海丰县鹰地山地块国有出让土地使用权市场价值评估》，以汕尾市海丰县海城镇鹰地山 HFCD-02-0201 地块的总地价为 50,298.47 万元。海丰县 2021-2023 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 13.50%、3.80%和 3.90%，近三年平均增速 7.07%，在海丰县政府工作报告中预测的 2024 年 GDP 增速为 6.50%，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 6.50%。

（2）地块出让产生的净现金流入

汕尾市海丰县海城镇鹰地山 HFCD-02-0201 地块，假设自融资开始日起第二十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 2024 年 GDP 预测增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的



增长,以融资开始日起第二十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二十年数据计算,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

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%
汕尾市海丰县海城镇鹰地山 HFCD-02-0201 地块	124,033.59	109,736.39	97,013.58
合计	124,033.59	109,736.39	97,013.58

(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	43,000.00	22,337.50	65,337.50			
第一年		149.85	149.85	142.15		142.15
第二年		149.85	149.85	213.23		213.23
第三年		149.85	149.85	213.23		213.23
第四年		149.85	149.85	213.23		213.23
第五年		149.85	149.85	213.23		213.23
第六年		149.85	149.85	213.23		213.23
第七年		149.85	149.85	213.23		213.23
第八年		149.85	149.85	213.23		213.23
第九年		149.85	149.85	213.23		213.23
第十年		149.85	149.85	213.23		213.23



第十一年		149.85	149.85	213.23		213.23
第十二年		149.85	149.85	213.23		213.23
第十三年		149.85	149.85	213.23		213.23
第十四年		149.85	149.85	213.23		213.23
第十五年		149.85	149.85	213.23		213.23
第十六年		149.85	149.85	213.23		213.23
第十七年		149.85	149.85	213.23		213.23
第十八年		149.85	149.85	213.23		213.23
第十九年		149.85	149.85	213.23		213.23
第二十年	3,700.00	149.85	3,849.85	213.23	124,033.59	124,246.82
合计	46,700.00	25,334.50	72,034.50	4,193.52	124,033.59	128,227.12
本息覆盖倍数	1.78					

（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	43,000.00	22,337.50	65,337.50			
第一年		149.85	149.85	127.94		127.94
第二年		149.85	149.85	191.91		191.91
第三年		149.85	149.85	191.91		191.91
第四年		149.85	149.85	191.91		191.91
第五年		149.85	149.85	191.91		191.91
第六年		149.85	149.85	191.91		191.91
第七年		149.85	149.85	191.91		191.91
第八年		149.85	149.85	191.91		191.91
第九年		149.85	149.85	191.91		191.91
第十年		149.85	149.85	191.91		191.91
第十一年		149.85	149.85	191.91		191.91
第十二年		149.85	149.85	191.91		191.91
第十三年		149.85	149.85	191.91		191.91
第十四年		149.85	149.85	191.91		191.91
第十五年		149.85	149.85	191.91		191.91



第十六年		149.85	149.85	191.91		191.91
第十七年		149.85	149.85	191.91		191.91
第十八年		149.85	149.85	191.91		191.91
第十九年		149.85	149.85	191.91		191.91
第二十年	3,700.00	149.85	3,849.85	191.91	109,736.39	109,928.29
合计	46,700.00	25,334.50	72,034.50	3,774.17	109,736.39	113,510.56
本息覆盖倍数	1.58					

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	43,000.00	22,337.50	65,337.50			
第一年		149.85	149.85	113.72		113.72
第二年		149.85	149.85	170.58		170.58
第三年		149.85	149.85	170.58		170.58
第四年		149.85	149.85	170.58		170.58
第五年		149.85	149.85	170.58		170.58
第六年		149.85	149.85	170.58		170.58
第七年		149.85	149.85	170.58		170.58
第八年		149.85	149.85	170.58		170.58
第九年		149.85	149.85	170.58		170.58
第十年		149.85	149.85	170.58		170.58
第十一年		149.85	149.85	170.58		170.58
第十二年		149.85	149.85	170.58		170.58
第十三年		149.85	149.85	170.58		170.58
第十四年		149.85	149.85	170.58		170.58
第十五年		149.85	149.85	170.58		170.58
第十六年		149.85	149.85	170.58		170.58
第十七年		149.85	149.85	170.58		170.58
第十八年		149.85	149.85	170.58		170.58
第十九年		149.85	149.85	170.58		170.58
第二十年	3,700.00	149.85	3,849.85	170.58	97,013.58	97,184.17
合计	46,700.00	25,334.50	72,034.50	3,354.82	97,013.58	100,368.40
本息覆盖倍数	1.39					



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 1.39。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)

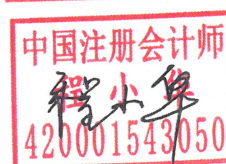
深圳市方智会计师事务所（普通合伙）



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

为满足海丰县城北三环综合管廊建设工程对汕尾市海丰县海城镇鹰地山 HFCD-02-0201 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。

本次预测以海丰县城北三环综合管廊建设工程营运收益和汕尾市海丰县海城镇鹰地山 HFCD-02-0201 地块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、海丰县近年 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，编制海丰县城北三环综合管廊建设工程自身营运收益和对应汕尾市海丰县海城镇鹰地山 HFCD-02-0201 地块出让收益汇总预测表（GDP 增速孰低值 6.50% 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）海丰县城北三环综合管廊建设工程情况说明



1. 项目组织实施机构

根据海丰县住房和城乡建设局持有的《统一社会信用代码》显示，海丰县住房和城乡建设局的基本信息如下：

名称	海丰县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11441521007246732N
住所	广东省汕尾市海丰县城红城大道西
法定代表人	黄艳阳
颁发日期	2024 年 01 月 11 日
机构性质	机关
赋码机关	中共海丰县委机构编制委员会办公室

2. 项目情况

项目名称	海丰县城北三环综合管廊建设工程
项目建设内容	对县城北三环路进行升级改造，全长 6.5 公里，按城市主干路标准进行设计。主要建设内容包括：(1) 道路工程：道路两侧进行清表拆旧、路基拼宽；道路主线进行黑化加罩，旧路面采用凿毛黑化加罩，拼宽部分新建混凝土沥青路面；重建非机动车道和人行道路面结构；改造升级交叉路口，增设港湾式公交站。(2) 交通工程：路面布置中央分隔护栏、机非分隔护栏，配套交通设施及划分交通标志线。(3) 地下管线工程：改造排洪及排水管（沟）、布置污水、给水、消防、燃气（预留）、电信、网络通信、10KV 电力、110KV 高压电力、路灯、有线电视与交通信号等地下市政管线。新建综合管廊 1 公里，管廊主体净高 3.5 米，净宽 8.3 米。(4) 桥涵工程：新建伍狮小桥，总长 15.02m；拓宽龙津中桥，总长 53.02 米；修建小渠涵约 450 米。(5) 照明工程：两侧增设道路照明系统，杆距 35 米。(6) 绿化工程：布置路中隔离带及两侧绿化改造升级。
项目本年度及以后年度专项债券融资金额	3,700.00 万元
项目建设工期	2020 年 9 月至 2025 年 4 月
项目正式运营日期	2025 年 5 月
项目获批情况	1. 2019 年 9 月 11 日，取得海丰县发展和改革局文件《关于海丰县城北三环路升级改造工程（一期）可行性研究报告的批复》（海发改〔2019〕154 号），同意立项建设。 2. 2019 年 10 月 21 日，取得汕尾市生态环境局海丰分局《关于海丰县城北三环路升级改造工程（一期）项目环境影响报告表的批复》（汕环海丰函〔2019〕100 号），同



	<p>意该项目建设。</p> <p>3. 2020 年 2 月 25 日，取得海丰县发展和改革局文件《关于海丰县城北三环路升级改造工程（一期）概算的批复》（海发改〔2020〕31 号），同意实施。</p> <p>4. 2020 年 4 月 29 日，取得海丰县自然资源局审批的建设用地规划许可证：地字第 4415212020000007 号</p> <p>5. 2020 年 9 月 16 日，取得海丰县住房和城乡建设局审批的施工许可证：编号 441521202109160202</p>
--	--

3. 项目投资总估算及筹措方式

项目总投资估算为 46,725.00 万元，以前年度已融资 43,000.00 万元，2025 年度及以后年度申请专项债券共 3,700.00 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	建筑工程费用	44,136.32
2	工程建筑其他费用	2,588.68
总投资		46,725.00

（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管线入廊费及日常维护费。

（1）通信管线入廊费及日常维护费

预计通信管线入廊孔数 20 孔，本项目管线入廊收费单价为 13.95 元/米·回路·年，管线日常维护费为每年 5.50 元/米·回路·年，管线入廊长度为 1080 米，合计取得管线入廊费和日常维护费共计 42.01 万元/年；

（2）10KV 电力管线入廊费及日常维护费

预计 10KV 电力管线入廊孔数 12 孔，本项目管线入廊收费单价为 18.90 元/米·回路·年，管线日常维护费为每年 4.48 元/米·回路·年，管线入廊长度为 1080 米，合计取得管线入廊费和日常维护费共计 30.30 万元/年；

（3）110KV 电力管线入廊费及日常维护费



预计 110KV 管线入廊孔数 10 孔,本项目管线入廊收费单价为 159.72 元/米·回路·年,管线日常维护费为每年 27.43 元/米·回路·年,管线入廊长度为 1080 米,合计取得管线入廊费和日常维护费共计 202.12 万元/年。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	入廊费及日常维护费	10KV 电力管线入廊费及日常维护费	110KV 电力管线入廊费及日常维护费	合计
第一年	28.01	20.20	134.75	182.95
第二年	42.01	30.30	202.12	274.43
第三年	42.01	30.30	202.12	274.43
第四年	42.01	30.30	202.12	274.43
第五年	42.01	30.30	202.12	274.43
第六年	42.01	30.30	202.12	274.43
第七年	42.01	30.30	202.12	274.43
第八年	42.01	30.30	202.12	274.43
第九年	42.01	30.30	202.12	274.43
第十年	42.01	30.30	202.12	274.43
第十一年	42.01	30.30	202.12	274.43
第十二年	42.01	30.30	202.12	274.43
第十三年	42.01	30.30	202.12	274.43
第十四年	42.01	30.30	202.12	274.43
第十五年	42.01	30.30	202.12	274.43
第十六年	42.01	30.30	202.12	274.43
第十七年	42.01	30.30	202.12	274.43
第十八年	42.01	30.30	202.12	274.43
第十九年	42.01	30.30	202.12	274.43
第二十年	42.01	30.30	202.12	274.43
合计	826.20	595.90	3,975.03	5,397.12

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人员经费和养护费。

(1) 人员经费

本项目需工作管理人员 3 人,年工资及福利费为 6 万元/人,预计年人员经费为 18.00 万元;

(2) 养护费



综合管廊养护标准为 40 万元/公里/年，则本项目预计年道路养护费为 43.20 万元。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	人员经费	养护费	合计
第一年	12.00	28.80	40.80
第二年	18.00	43.20	61.20
第三年	18.00	43.20	61.20
第四年	18.00	43.20	61.20
第五年	18.00	43.20	61.20
第六年	18.00	43.20	61.20
第七年	18.00	43.20	61.20
第八年	18.00	43.20	61.20
第九年	18.00	43.20	61.20
第十年	18.00	43.20	61.20
第十一年	18.00	43.20	61.20
第十二年	18.00	43.20	61.20
第十三年	18.00	43.20	61.20
第十四年	18.00	43.20	61.20
第十五年	18.00	43.20	61.20
第十六年	18.00	43.20	61.20
第十七年	18.00	43.20	61.20
第十八年	18.00	43.20	61.20
第十九年	18.00	43.20	61.20
第二十年	18.00	43.20	61.20
合计	354.00	849.60	1,203.60



3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，海丰县城北三环综合管廊建设工程在债券存续期内的项目营运收益为 4,193.52 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%
海丰县城北三环综合管廊 建设工程	4,193.52	3,774.17	3,354.82
合计	4,193.52	3,774.17	3,354.82



（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

县城北三环综合管廊建设工程融资涉及 1 个土地储备地块：汕尾市海丰县海城镇鹰地山 HFCD-02-0201 地块，该地块位于汕尾市海丰县，四至：东至：待开发空地；南至：待开发空地；西至：待开发空地；北至：待开发空地。

（2）地块内容与规模

土地收储面积：46000 平方米

计容建筑面积：185946.3 平方米

土地用途（用地性质）：二类居住用地（R2）兼容商业用地（B1）

2. 投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

海丰县城北三环综合管廊建设工程融资涉及 1 个储备地块，目前已完成收储，五通一平已完成，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

海丰县城北三环综合管廊建设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

海丰县 1 个地块出让收入预测分析参考 2019 年 5 月广东卓越土地房地产评估咨询有限公司出具的《2019 年海丰县鹰地山地块国有出让土地使用权市场价值评估》，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

汕尾市海丰县海城镇鹰地山 HFCD-02-0201 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
汕尾市海丰县海城镇鹰地山 HFCD-02-0201 地块	二类居住用地（R2）兼容商业用地（B1）	商服用地 住宅用地	商服 40 住宅 70	4.5	宗地红线外“五通”和红线内场地平整	宗地红线外“五通”和红线内场地平整	出让	“五通”指通路、供电、供水、排水、通讯

地价测算表二

位置	设定土地使用权年限（年）	用地面积（m²）	计容建筑面积（m²）	单位面积地价（元/m²）	单位楼面地价（元/m²）	总地价（万元）	备注
汕尾市海丰县海城镇鹰地山 HFCD-02-0201 地块	商服 40 住宅 70	46000	185946.3	12172	2705	50298.47	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（分别以项目所在地 GDP 增速孰低值（6.50%）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海丰县近三年 GDP 增速孰低值（6.50%）

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	第二十年
1	汕尾市海丰县海城镇鹰地山 HFCD-02-0201 地块	50,298.47	53,567.87	57,049.78	60,758.02	64,707.29	68,913.26	73,392.63	177,233.96
	土地出让收入	50,298.47	53,567.87	57,049.78	60,758.02	64,707.29	68,913.26	73,392.63	177,233.96

测算表二：预计土地价格增速为海丰县近三年 GDP 增速孰低值的 90%，即增幅 5.85%

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	第二十年
1	汕尾市海丰县海城镇鹰地山 HFCD-02-0201 地块	50,298.47	53,240.93	56,355.52	59,652.32	63,141.98	66,835.79	70,745.68	156,809.37
	土地出让收入	50,298.47	53,240.93	56,355.52	59,652.32	63,141.98	66,835.79	70,745.68	156,809.37

测算表三：预计土地价格增速为海丰县近三年 GDP 增速孰低值的 80%，即增幅 5.20%

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	第二十年
1	汕尾市海丰县海城镇鹰地山 HFCD-02-0201 地	50,298.47	52,913.99	55,665.52	58,560.12	61,605.25	64,808.72	68,178.78	138,633.94



②. 土地出让收益预测：按自融资开始日起第二十年全部完成土地挂牌交易

测算表一：预计土地价格增速为海丰县近三年 GDP 增速孰低值（6.50%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	汕尾市海丰县海城镇鹰地 山 HFCD-02-0201 地块	合计
一	土地出让收入	177,233.96	177,233.96
二	相关成本	53,200.36	53,200.36
1	土地开发成本	0.00	0.00
2	基本政策成本	53,200.36	53,200.36
三	用于资金平衡土地 的相关收益	124,033.59	124,033.59



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41元/m ²),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	汕尾市海丰县海城镇鹰地山HPCD-02-0201地块	177,233.96	17,719.62	17,723.40	17,719.62	37.72	53,200.36
	合计	177,233.96	17,719.62	17,723.40	17,719.62	37.72	53,200.36



测算表二：预计土地价格增速为海丰县近三年 GDP 增速孰低值的 90%，即增幅 5.85%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	汕尾市海丰县海城镇鹰地 山 HFCD-02-0201 地块	合计
一	土地出让收入	156,809.37	156,809.37
二	相关成本	47,072.99	47,072.99
1	土地开发成本	0.00	0.00
2	基本政策成本	47,072.99	47,072.99
三	用于资金平衡土地 的相关收益	109,736.39	109,736.39



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41元/m ²),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	汕尾市海丰县海城镇鹰地山HFCD-02-0201地块	156,809.37	15,677.17	15,680.94	15,677.17	37.72	47,072.99
	合计	156,809.37	15,677.17	15,680.94	15,677.17	37.72	47,072.99



测算表三：预计土地价格增速为海丰县近三年 GDP 增速孰低值的 80%，即增幅 5.20%。

金额单位：人民币万元

序号	项目	汕尾市海丰县海城镇鹰地 山 HFCD-02-0201 地块	合计
一	土地出让收入	138,633.94	138,633.94
二	相关成本	41,620.36	41,620.36
1	土地开发成本	0.00	0.00
2	基本政策成本	41,620.36	41,620.36
三	用于资金平衡土地 的相关收益	97,013.58	97,013.58



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41元/m ²),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	汕尾市海丰县海城镇鹰地山HFCD-02-0201地块	138,633.94	13,859.62	13,863.39	13,859.62	37.72	41,620.36
	合计	138,633.94	13,859.62	13,863.39	13,859.62	37.72	41,620.36



根据上述测算，在按海丰县近三年 GDP 增速孰低值（6.50%）计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 124,033.59 万元；

同理计算，海丰县近三年 GDP 增速孰低值的 90%即 5.85%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益 109,736.39 万元；

同理计算，在按海丰县近三年 GDP 增速孰低值的 80%即 5.20%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 97,013.58 万元。

四、还本付息的测算

经上述测算，在海丰县城北三环综合管廊建设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，本次评价的海丰县城北三环综合管廊建设工程，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海丰县 2024 年 GDP 增速孰低值的 100%、90%、80%比例增长时，预期海丰县城北三环综合管廊建设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。





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

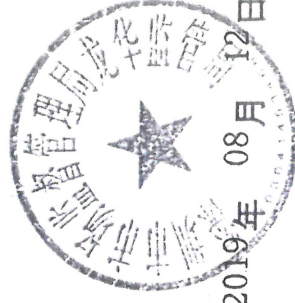
此复印件仅供报告使用



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



国家企业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



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

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