

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

关于

陆河县产业转移工业园区西片区基础配套设施建设项目

财务评估咨询报告

## 深圳市方智会计师事务所(普通合伙)

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 081 号

#### 陆河县产业转移工业园区西片区基础配套设施建设项目 财务评估咨询报告

陆河县财政局：

我们接受陆河县财政局委托，对陆河县产业转移工业园区西片区基础配套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

汕尾陆河高新区自 2013 年启动建设，2014 年由深圳市坪山区对口帮扶合作共建，于 2015 年 5 月被纳入广东省产业集聚区管理，2018 年 3 月被广东省确认为省级产业转移工业园，2020 年认定省级高新技术产业开发区。截至 2020 年 12 月，入园企业 49 家，投产项目 30 个。2020 年园区引进项目 9 家，意向入园企业 6 家，飞速模具、富年家具等项目陆续开工，标准化厂房、孵化基地、扶贫厂房这三个配套项目已全面建成并陆续投入运营。园区实现工业总产值 65 亿元。

2022 年，陆河县经济发展迈上新台阶。其中，规上工业总产值突破百亿大关，达到 104.8 亿元，增长 18.8%；规上工业增加值 8.1 亿元，增长 6.9%。全社会用电量首次突破 5 亿千瓦时，达到 5.6 亿千瓦时，增长 11%，其中工业用电量增长 24.5%。固定资产投资增长 11.9%，一般公共预算收入增长 6.5%。新增四上企业 17 家，新增市场主体 3811 户。

以高新区作为承载珠三角产业有序转移的主平台和拉动经济增长的主引擎，谋划构建“一县多园”格局，在县城周边以及有条件的乡镇布局工业产业园。在镇村一级大力发展镇域经济和富民兴村产业，高度重视引进服装制造、电子制造等劳动密集型产业。作为主平台的陆河高新区，2022 年拓园面积突破 1.5 万亩，全年投入资金 2.81 亿元用于完善基础配套设施。区内企业用工突破 5400 人，工业项目新签约 15 个、新动工 9 个、新投产 8 个。新能源汽车、建筑装饰新材料、电子信息等产业加速集聚发展。

根据 2023 年 5 月 23 日的《陆河县政府常务会议》（第 50 期）要求，为统筹谋划、协调推进、加快构建“一区多园”格局，会议决定原则同意陆河县高新区管委会关于《陆河县产业转移工业园申报扩园工作方案》。

## 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

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. 陆河县产业转移工业园区西片区基础配套设施建设项目，2024 年已安排专项债券资金 3,200.00 万元，其中：9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）2,700.00 万元，期限二十年，实际利率 2.21%，每半年支付利息，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（七十五期）500.00 万元，期限十年，实际利率 2.17%，每半年支付利息，第十年年末偿本付息。

本年度及以后年度计划安排专项债券资金 72,400.00 万元，假设专项债券资金 7,000.00 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 65,400.00 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	2,700.00	2,700.00		2.21%	1,193.40	3,893.40
已融资	500.00	500.00		2.17%	108.50	608.50
第一年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第二年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第三年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第四年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第五年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第六年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第七年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第八年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第九年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第十年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第十一年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第十二年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第十三年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第十四年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第十五年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第十六年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第十七年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第十八年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30

第十九年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第二十年	72,400.00	7,000.00	65,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	10,030.30
第二十一年	65,400.00		65,400.00	4.20%	2,746.80	2,746.80
第二十二年	65,400.00		65,400.00	4.20%	2,746.80	2,746.80
第二十三年	65,400.00		65,400.00	4.20%	2,746.80	2,746.80
第二十四年	65,400.00		65,400.00	4.20%	2,746.80	2,746.80
第二十五年	65,400.00		65,400.00	4.20%	2,746.80	2,746.80
第二十六年	65,400.00		65,400.00	4.20%	2,746.80	2,746.80
第二十七年	65,400.00		65,400.00	4.20%	2,746.80	2,746.80
第二十八年	65,400.00		65,400.00	4.20%	2,746.80	2,746.80
第二十九年	65,400.00		65,400.00	4.20%	2,746.80	2,746.80
第三十年	65,400.00	65,400.00		4.20%	2,746.80	68,146.80
合计		75,600.00			89,375.90	164,975.90

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收入、停车费收入，充电桩位出租收入、地下管沟管道使用费收入、光伏发电电力销售收入、物业出租收入、物业服务收入。在债券存续期内，本项目合计收入 404,280.88 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维修费、招商费用、管理费、保险费、工程改造费、停车场运营费。在债券存续期内，本项目合计成本 34,249.96 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，陆河县产业转移工业园区西片区基础配套设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 370,030.92 万元，在债券存续期末的累计净现金流量为 205,055.02 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三十年内，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	3,200.00	1,301.90	4,501.90		
第一年		3,030.30	3,030.30	0.00	
第二年		3,030.30	3,030.30	0.00	
第三年		3,030.30	3,030.30	0.00	
第四年		3,030.30	3,030.30	10,022.47	
第五年		3,030.30	3,030.30	8,664.00	
第六年		3,030.30	3,030.30	9,708.13	
第七年		3,030.30	3,030.30	10,074.41	
第八年		3,030.30	3,030.30	10,137.42	
第九年		3,030.30	3,030.30	9,141.08	
第十年		3,030.30	3,030.30	9,508.72	
第十一年		3,030.30	3,030.30	9,894.29	
第十二年		3,030.30	3,030.30	10,298.66	

第十三年		3,030.30	3,030.30	10,722.77	
第十四年		3,030.30	3,030.30	11,167.58	
第十五年		3,030.30	3,030.30	11,634.12	
第十六年		3,030.30	3,030.30	12,123.46	
第十七年		3,030.30	3,030.30	12,636.73	
第十八年		3,030.30	3,030.30	13,175.09	
第十九年		3,030.30	3,030.30	13,739.80	
第二十年	7,000.00	3,030.30	10,030.30	14,332.15	
第二十一年		2,746.80	2,746.80	14,953.50	
第二十二年		2,746.80	2,746.80	15,605.29	
第二十三年		2,746.80	2,746.80	16,289.02	
第二十四年		2,746.80	2,746.80	17,006.26	
第二十五年		2,746.80	2,746.80	17,758.68	
第二十六年		2,746.80	2,746.80	18,548.00	
第二十七年		2,746.80	2,746.80	19,376.07	
第二十八年		2,746.80	2,746.80	20,244.78	
第二十九年		2,746.80	2,746.80	21,156.15	
第三十年	65,400.00	2,746.80	68,146.80	22,112.29	
合计	75,600.00	89,375.90	164,975.90	370,030.92	
本息覆盖倍数	2.24				

#### （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	3,200.00	1,301.90	4,501.90		
第一年		3,030.30	3,030.30	0.00	
第二年		3,030.30	3,030.30	0.00	
第三年		3,030.30	3,030.30	0.00	



第四年		3,030.30	3,030.30	9,020.22	
第五年		3,030.30	3,030.30	7,797.60	
第六年		3,030.30	3,030.30	8,737.32	
第七年		3,030.30	3,030.30	9,066.97	
第八年		3,030.30	3,030.30	9,123.68	
第九年		3,030.30	3,030.30	8,226.98	
第十年		3,030.30	3,030.30	8,557.85	
第十一年		3,030.30	3,030.30	8,904.86	
第十二年		3,030.30	3,030.30	9,268.79	
第十三年		3,030.30	3,030.30	9,650.49	
第十四年		3,030.30	3,030.30	10,050.82	
第十五年		3,030.30	3,030.30	10,470.71	
第十六年		3,030.30	3,030.30	10,911.12	
第十七年		3,030.30	3,030.30	11,373.06	
第十八年		3,030.30	3,030.30	11,857.58	
第十九年		3,030.30	3,030.30	12,365.82	
第二十年	7,000.00	3,030.30	10,030.30	12,898.93	
第二十一年		2,746.80	2,746.80	13,458.15	
第二十二年		2,746.80	2,746.80	14,044.76	
第二十三年		2,746.80	2,746.80	14,660.11	
第二十四年		2,746.80	2,746.80	15,305.63	
第二十五年		2,746.80	2,746.80	15,982.81	
第二十六年		2,746.80	2,746.80	16,693.20	
第二十七年		2,746.80	2,746.80	17,438.46	
第二十八年		2,746.80	2,746.80	18,220.30	
第二十九年		2,746.80	2,746.80	19,040.53	
第三十年	65,400.00	2,746.80	68,146.80	19,901.06	
合计	75,600.00	89,375.90	164,975.90	333,027.83	
本息覆盖倍数	2.02				

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	备注
----	------------	---------	----

	本金	利息	本息合计	年度运营收益	
已融资	3,200.00	1,301.90	4,501.90		
第一年		3,030.30	3,030.30	0.00	
第二年		3,030.30	3,030.30	0.00	
第三年		3,030.30	3,030.30	0.00	
第四年		3,030.30	3,030.30	8,017.98	
第五年		3,030.30	3,030.30	6,931.20	
第六年		3,030.30	3,030.30	7,766.50	
第七年		3,030.30	3,030.30	8,059.53	
第八年		3,030.30	3,030.30	8,109.94	
第九年		3,030.30	3,030.30	7,312.87	
第十年		3,030.30	3,030.30	7,606.98	
第十一年		3,030.30	3,030.30	7,915.43	
第十二年		3,030.30	3,030.30	8,238.93	
第十三年		3,030.30	3,030.30	8,578.21	
第十四年		3,030.30	3,030.30	8,934.07	
第十五年		3,030.30	3,030.30	9,307.30	
第十六年		3,030.30	3,030.30	9,698.77	
第十七年		3,030.30	3,030.30	10,109.38	
第十八年		3,030.30	3,030.30	10,540.08	
第十九年		3,030.30	3,030.30	10,991.84	
第二十年	7,000.00	3,030.30	10,030.30	11,465.72	
第二十一年		2,746.80	2,746.80	11,962.80	
第二十二年		2,746.80	2,746.80	12,484.23	
第二十三年		2,746.80	2,746.80	13,031.21	
第二十四年		2,746.80	2,746.80	13,605.01	
第二十五年		2,746.80	2,746.80	14,206.94	
第二十六年		2,746.80	2,746.80	14,838.40	
第二十七年		2,746.80	2,746.80	15,500.85	
第二十八年		2,746.80	2,746.80	16,195.82	
第二十九年		2,746.80	2,746.80	16,924.92	
第三十年	65,400.00	2,746.80	68,146.80	17,689.83	
合计	75,600.00	89,375.90	164,975.90	296,024.74	
本息覆盖倍数	1.79				

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 2.02；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.79。因此，项目具有较强的抗风险能力。

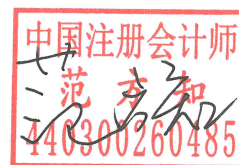
附件：项目收益及现金流入评价说明

(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

为满足陆河县市政建设需求，推进陆河县经济发展，完善陆河县基础配套设施。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，实现陆河县产业转移工业园区西片区基础配套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）陆河县产业转移工业园区西片区基础配套设施建设项目情况说明

#### 1. 项目组织实施机构

根据汕尾陆河高新技术产业开发区管理委员会持有的《统一社会信用代码》显示，汕尾陆河高新技术产业开发区管理委员会的基本信息如下：

名称	汕尾陆河高新技术产业开发区管理委员会
统一社会信用代码	11441523MB2D45132W
宗旨和业务范围	兴办工业园区，加快招商引资，推动县域经济发展
住所	广东省汕尾市陆河县河口镇陆河县产业转移工业园内
法定代表人	刘志斌
经费来源	财政核拨
开办资金	100 万元

举办单位	汕尾陆河高新技术产业开发区管理委员会
登记管理机关	中共陆河县委机构编制委员会办公室
颁发日期	2023 年 01 月 12 日
机构性质	机关
赋码机关	中共陆河县委机构编制委员会办公室

## 2. 项目情况

项目名称	陆河县产业转移工业园区西片区基础配套设施建设项目
项目建设内容	<p>项目建设地点位于陆河县产业转移工业园西片区（扩园范围区域）。主要建设内容为道路及市政配套项目、基础配套设施建设项目，具体如下：</p> <p>（一）道路及市政配套项目</p> <p>（1）新田片区新建道路工程，路线全长 5213 米，主要建设内容为土方回填压实、水泥混凝土路面、地下管网（污水管、雨水管、供水管、供电、通信、燃气等）、人行道、路灯、绿化、消防设施、交通安全设施等建设。新建道路具体如下：①环城路全长 3178 米，路宽 36 米；②发展大道全长 720 米，路宽 26 米；③雅居路全长 591 米，路宽 20 米；④新兴路全长 724 米，路宽 14 米。</p> <p>（2）河口片区新建道路工程，道路全长 4048 米，主要建设内容为原路面拆除、土方回填压实、水泥混凝土路面、地下管网（污水管、雨水管、供水管、供电、供气、通信、燃气等）、人行道、路灯、绿化、消防设施、交通安全设施等建设。新建道路具体如下：①连接线改扩建工程，路线全长 912 米，原已建成路宽为 15 米道路，现扩建路宽 40 米；②比亚迪南侧道路全长 640 米，路宽 30 米；③新河大道东段道路全长 1920 米，路宽 24.5 米。④腾飞路南段路长 576 米，路宽 21.5 米。</p> <p>（3）上护片区新建道路工程，主要建设内容为土方回填压实、水泥混凝土路面、地下管网（污水管、雨水管等）、人行道、路灯、交通安全设施等建设。新建道路具体如下：①上护一路全长 245 米，路宽 10 米；②上护二路全长 660 米，路宽 10 米。</p> <p>（4）其他市政配套项目包括坪山大道交通安全设施工程。</p> <p>（二）基础配套设施建设项目</p> <p>本项目基础配套设施建设项目包括园区配套租赁公寓改造工程建筑面积 32138 平方米、标准化厂房建筑面积 40000 平方米、孵化器建筑面积 20000 平方米、配套充电桩 144 个、屋顶光伏发电工程措施面积 18470 平方米及高</p>

	低压变配电工程。
项目本年度及以后年度 专项债券融资金额	72,400.00 万元
项目建设的工期	2024 年 9 月至 2027 年 8 月
项目正式运营日期	2027 年 9 月
项目获批情况	2023 年 12 月 8 日，取得陆河县发展和改革局文件《关于陆河县产业转移工业园区西片区基础配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（陆河发改投审〔2023〕63 号），同意立项以及项目实施。

3. 项目投资总估算及筹措方式

项目总投资估算为 94,581.90 万元，以前年度已融资 3,200.00 万元，2025 年度及以后年度申请专项债券共 72,400.00 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	投资估算项目名称	总金额
1	建安工程费用	68,671.10
2	工程建设其他费用	17,712.72
3	预备费	8,198.08
项目总投资		94,581.90

（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广告收入、停车费收入，充电桩位出租收入、地下管沟管道使用费收入、光伏发电电力销售收入、物业出租收入、物业服务收入。

注：广告收入、停车费收入、充电桩位出租收入、物业出租收入、物业服务收入，第一年出租率为 80%，第二年出租率为 90%，第三年及以后出租率为 95%。

（1）广告收入

本项目广告收入包括建筑内的电梯间广告屏、户外广告屏、建筑外立面广告牌、路灯广告牌、路口广告牌、停车场内广告等，参照陆河县道路广告牌拍卖价格及周边

区域同类广告价格预测：

表 1-1 广告收入类别表

序号	类别	单位	单价	数量（个）	合计
1	路灯广告	万元/年	0.8	678	542.4
2	路口广告	万元/年	15	100	1500
3	停车场内广告	万元/年	0.8	90	72
4	户外广告屏	万元/年	15	24	360
5	建筑外立面广告	万元/年	50	6	300
6	电梯间广告屏	万元/年	0.8	24	19.2
	合计	万元/年			2793.6

注：1-6 项广告收入单价每年增长 5%。

（2）停车费收入

根据规划，本项目建筑配套停车位为 480 个，路边停车位 800 个。

本项目停车位收益预测，参照陆河地区停车收费情况，本项目预计每个车位每天收入如下。

表 1-2 停车收入预测表（单位：万元）

	车位	单价	年收入
建筑配套停车场	480	35	613.2
路边停车位	800	20	584
合计			1197

（3）充电桩位出租收入

目前，新能源车充电桩充电的收费项目，主要有“电费、服务费、停车”三种。而充电站收费模式主要就是按量收费，而每度电的价格则由“基本电费+服务费”组成。因电费只是代收，故此处收入只计算服务费，服务费因地域不同导致费用有不同，但正常情况服务费都是限制在 1 元以内，大部分是每度电收取 1 元的服务费，本项目本次测算每度电服务费收入为 1 元。目前市面新能源车电池容量 35kwh-80kwh，取单次充电 50kwh，预测每个充电桩每天服务费收入为 50 元，每年按 5%增长率增长。按停车位 30%预留充电桩位，则本项目预留充电桩位 144 个，充电桩使用率参照停车率。

则年收入： $50 \times 144 \times 365 / 10000 \approx 262.80$  万元。

（4）地下管沟管道使用费收入



城市地下管沟有偿使用费包括入沟费和日常维护费，本次只计算入沟费，日常维护由各管线权属单位负责。

本项目建设预留管线空位类型为电力和电信，电力和燃气管道在项目建设时同时铺设。

《汕尾市城区城市地下综合管廊（管沟）有偿使用指导意见》（2021 年），作为确定地下综合管廊有偿使用收费标准的参考依据，入廊费根据地下综合管廊（管沟结构设计使用年限暂按 50 年计算）结构设计使用年限 100 年内各类管线新建和重复敷设直埋成本确定。日常维护费根据地下综合管廊本体及附属设施运行维护成本、管理费用和合理收益、管线占用空间比例、对管廊附属设施的使用强度等因素确定。参考同类项目，本方案测算参考标准，具体如下：

电力工程按照 382.4 元/米/回路计算一次性收取，通信按照 20 元/米/孔每年收取费用，给水和燃气工程按照直埋费用分为 5 年向企业收取。

表 1-3 电力管线入沟费用预测表（单位：万元）

管线类型	长度	单价（元/米）	回路	一次性收取费用
电力	4666	382.4	24	4282.27
	5480	382.4	10	2095.55
合计				<b>6377.82</b>

表 1-4 电信管线入沟费用预测表（单位：万元）

管线类型	长度	单价（元/米）	孔	逐年收取费用
电信	4666	20	24	223.97
	5480	20	10	109.6
合计				<b>333.57</b>

表 1-5 管线入沟进度及每年费用预测（单位：万元）

年度	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
入沟进度	50%	60%	75%	90%	100%	100%
电信工程	166.79	200.14	250.18	300.21	333.57	333.57
电力工程	3188.91	637.78	956.67	956.67	637.78	
管线入沟使用费	<b>3,355.70</b>	<b>837.92</b>	<b>1,206.85</b>	<b>1,256.88</b>	<b>971.35</b>	<b>333.57</b>

表 1-6 管道使用费预测表（单位：万元）

		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
支付进度		20%	20%	20%	20%	20%
管道出售（燃气、给水）	燃气	340	340	340	340	340
	给水	440	440	440	440	440
	合计	<b>780</b>	<b>780</b>	<b>780</b>	<b>780</b>	<b>780</b>

（5）光伏发电电力销售收入

本项目光伏发电用于园区内部用电，根据陆河县电价信息，销售单价平均 0.8 元/千瓦时，年发电量为 1477600 千瓦时，电力销售年收入为 118.21 万元。

光伏发电年收入： $0.8 \times 1477600 / 10000 \approx 118.21$  万元

(6) 物业租金收入

1) 孵化器租金

规划建设面积为 20000 m<sup>2</sup>，根据邻近产业园相似项目租金情况分析，可得出周边相似研发用房物业综合租金区间为 40-70 元/m<sup>2</sup>/月，本项目年研发用房租金确定为 63.21 元/m<sup>2</sup>/月，年增长率为 5%。

2) 园区配套租赁公寓租金收入

产业园区及企事业单位等非政府组织建设的公共租赁住房租金标准，由产权所属单位参照本租金标准制定，报县价格主管部门和县住房保障管理部门备案。

本项目人才公寓年租金平均按 26.74 元/平方米/月计算，年增长率为 5%。园区配套租赁公寓面积为 32138 平方米。

3) 厂房出租收入

本项目拟建标准化厂房 40000 平方米，年租金为 13.37 元，年增长率为 5%。

表 1-7 物业租金收入一览表（单位：万元）

	年度	第1年	第2年	第3年
孵化器	出租率	80%	90%	95%
	单位租金（元/平方米/月）	63.21	66.37	69.69
	租金增长率		5%	5%
	面积（平方米）	20000	20000	20000
	年租金（万元）	1,213.63	1,433.59	1,588.93
园区配套公寓	出租率	80%	90%	95%
	单位租金（元/平方米/月）	26.74	28.08	29.48
	租金增长率		5%	5%
	面积（平方米）	32138	32138	32138
	年租金（万元）	825.00	974.63	1,080.07
厂房	出租率	80%	90%	95%
	单位租金（元/平方米/月）	13.37	14.04	14.74
	租金增长率		5%	5%
	面积（平方米）	40000	40000.00	40000.00

	年租金（万元）	513.41	606.53	672.14
合计	年租金（万元）	2,552.04	3,014.75	3,341.14

（7）物业服务费收入

参考汕尾市发展和改革局《关于进一步规范市区住宅物业服务收费有关问题的通知（征求意见稿）》：

1）本项目预测公寓物业服务费 2.03 元/平方米·月，以后年度按 3%增长。

2）商办用房物业服务费一般是 2-15 元/平方·月，本项目预测研发用房物业服务费 9.00 元/平方米·月，以后年度按 3%增长。

表 1-8 物业租金收入一览表（单位：万元）

	年度	第1年	第2年	第3年
孵化器	出租率	80%	90%	95%
	单位物业服务费（元/平方米/月）	9.00	9.27	9.55
	物业服务费增长率		5%	5%
	面积（平方米）	20000	20000	20000
	年物业服务费（万元）	172.80	200.23	217.74
园区配套公寓	出租率	80%	90%	95%
	单位物业服务费（元/平方米/月）	2.03	2.09	2.15
	物业服务费增长率		5%	5%
	面积（平方米）	32138	32138	32138
	年物业服务费（万元）	62.63	72.54	78.77
厂房	出租率	80%	90%	95%
	单位物业服务费（元/平方米/月）	9.00	9.27	9.55
	物业服务费增长率		5%	5%
	面积（平方米）	40000	40000	40000
	年物业服务费（万元）	345.60	400.46	435.48
合计	年物业服务费（万元）	581.03	673.24	731.99

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	广告收入	停车收入	充电桩服务 费收入	地下管沟管道使用费收入		光伏发电 销售收入	物业租金	物业服务费 收入	合计
				管线入沟使 用费（电信、 电力）	管道出售 （燃气、给 水）				
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第四年	2,234.88	957.60	210.24	3,355.70	780.00	118.21	2,552.04	581.03	10,789.70
第五年	2,639.95	1,077.30	260.76	837.92	780.00	118.21	3,014.75	673.24	9,402.14
第六年	2,925.95	1,137.15	289.01	1,206.85	780.00	118.21	3,341.14	731.99	10,530.30
第七年	3,072.24	1,137.15	303.46	1,256.88	780.00	118.21	3,508.20	753.95	10,930.09
第八年	3,225.86	1,137.15	318.64	971.35	780.00	118.21	3,683.61	776.57	11,011.38
第九年	3,387.15	1,137.15	334.57	333.57	0.00	118.21	3,867.79	799.87	9,978.30
第十年	3,556.51	1,137.15	351.30	333.57	0.00	118.21	4,061.18	823.86	10,381.77
第十一年	3,734.33	1,137.15	368.86	333.57	0.00	118.21	4,264.24	848.58	10,804.94
第十二年	3,921.05	1,137.15	387.30	333.57	0.00	118.21	4,477.45	874.03	11,248.76
第十三年	4,117.10	1,137.15	406.67	333.57	0.00	118.21	4,701.32	900.26	11,714.28
第十四年	4,322.96	1,137.15	427.00	333.57	0.00	118.21	4,936.39	927.26	12,202.54
第十五年	4,539.10	1,137.15	448.35	333.57	0.00	118.21	5,183.20	955.08	12,714.67

第十六年	4,766.06	1,137.15	470.77	333.57	0.00	118.21	5,442.36	983.73	13,251.86
第十七年	5,004.36	1,137.15	494.31	333.57	0.00	118.21	5,714.48	1,013.25	13,815.33
第十八年	5,254.58	1,137.15	519.03	333.57	0.00	118.21	6,000.21	1,043.64	14,406.39
第十九年	5,517.31	1,137.15	544.98	333.57	0.00	118.21	6,300.22	1,074.95	15,026.39
第二十年	5,793.17	1,137.15	572.23	333.57	0.00	118.21	6,615.23	1,107.20	15,676.76
第二十一年	6,082.83	1,137.15	600.84	333.57	0.00	118.21	6,945.99	1,140.42	16,359.01
第二十二年	6,386.97	1,137.15	630.88	333.57	0.00	118.21	7,293.29	1,174.63	17,074.70
第二十三年	6,706.32	1,137.15	662.42	333.57	0.00	118.21	7,657.95	1,209.87	17,825.50
第二十四年	7,041.64	1,137.15	695.54	333.57	0.00	118.21	8,040.85	1,246.16	18,613.13
第二十五年	7,393.72	1,137.15	730.32	333.57	0.00	118.21	8,442.89	1,283.55	19,439.42
第二十六年	7,763.41	1,137.15	766.84	333.57	0.00	118.21	8,865.04	1,322.06	20,306.27
第二十七年	8,151.58	1,137.15	805.18	333.57	0.00	118.21	9,308.29	1,361.72	21,215.69
第二十八年	8,559.16	1,137.15	845.44	333.57	0.00	118.21	9,773.71	1,402.57	22,169.80
第二十九年	8,987.12	1,137.15	887.71	333.57	0.00	118.21	10,262.39	1,444.65	23,170.79
第三十年	9,436.47	1,137.15	932.09	333.57	0.00	118.21	10,775.51	1,487.98	24,220.99
合计	144,521.78	30,463.65	14,264.74	14,967.24	3,900.00	3,191.67	165,029.71	27,942.09	404,280.88

## 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维修费、招商费用、管理费、保险费、工程改造费、停车场运营费。

### （1）维修费

本项目维修费用为项目物业租金、广告费、光伏发电、充电桩收入的 2%。

### （2）招商费用

按商业地产招商费用的一般水平，暂定前期招商费用为物业租金收入的 3%。

### （3）管理费

管理费用是指房地产开发企业的管理部门为组织和管理房地产项目的开发经营活动而发生的各项费用，如管理人员工资、福利费、差旅费、办公费、物料消耗、其他经费、工会经费等。按陆河县同类房地产项目的平均水平和本项目的具体情况，管理费按项目总收入的 5%计取。

### （4）保险费

本项目保险费用为项目物业租金总收入的 0.5%。

### （5）工程改造费

本项目工程改造费为项目物业租金收入的 0.5%。

### （6）停车场运营费

本项目停车场运营费为充电桩和停车位收入的 2%。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	维修费	招商费用	管理费	保险费	工程改造费	停车场运营费	合计
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第四年	102.31	76.56	539.49	12.76	12.76	23.36	767.23
第五年	120.67	90.44	470.11	15.07	15.07	26.76	738.13
第六年	133.49	100.23	526.51	16.71	16.71	28.52	822.17
第七年	140.04	105.25	546.50	17.54	17.54	28.81	855.69
第八年	146.93	110.51	550.57	18.42	18.42	29.12	873.96
第九年	154.15	116.03	498.91	19.34	19.34	29.43	837.22
第十年	161.74	121.84	519.09	20.31	20.31	29.77	873.05
第十一年	169.71	127.93	540.25	21.32	21.32	30.12	910.65
第十二年	178.08	134.32	562.44	22.39	22.39	30.49	950.11
第十三年	186.87	141.04	585.71	23.51	23.51	30.88	991.51
第十四年	196.09	148.09	610.13	24.68	24.68	31.28	1,034.96
第十五年	205.78	155.50	635.73	25.92	25.92	31.71	1,080.55
第十六年	215.95	163.27	662.59	27.21	27.21	32.16	1,128.39
第十七年	226.63	171.43	690.77	28.57	28.57	32.63	1,178.60

第十八年	237.84	180.01	720.32	30.00	30.00	33.12	1,231.29
第十九年	249.61	189.01	751.32	31.50	31.50	33.64	1,286.58
第二十年	261.98	198.46	783.84	33.08	33.08	34.19	1,344.61
第二十一年	274.96	208.38	817.95	34.73	34.73	34.76	1,405.51
第二十二年	288.59	218.80	853.74	36.47	36.47	35.36	1,469.41
第二十三年	302.90	229.74	891.27	38.29	38.29	35.99	1,536.48
第二十四年	317.92	241.23	930.66	40.20	40.20	36.65	1,606.87
第二十五年	333.70	253.29	971.97	42.21	42.21	37.35	1,680.74
第二十六年	350.27	265.95	1,015.31	44.33	44.33	38.08	1,758.26
第二十七年	367.67	279.25	1,060.78	46.54	46.54	38.85	1,839.63
第二十八年	385.93	293.21	1,108.49	48.87	48.87	39.65	1,925.02
第二十九年	405.11	307.87	1,158.54	51.31	51.31	40.50	2,014.64
第三十年	425.25	323.27	1,211.05	53.88	53.88	41.38	2,108.70
合计	6,540.16	4,950.89	20,214.04	825.15	825.15	894.57	34,249.96



### 3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，陆河县产业转移工业园区西片区基础配套设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 370,030.92 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%
陆河县产业转移工业园区 西片区基础配套设施建设 项目	370,030.92	333,027.83	296,024.74
合计	370,030.92	333,027.83	296,024.74

### 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

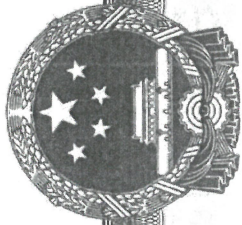
金额单位：人民币万元

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	3,030.30	-3,030.30	-3,030.30	
第二年	0.00	3,030.30	-3,030.30	-6,060.60	
第三年	0.00	3,030.30	-3,030.30	-9,090.90	
第四年	10,789.70	3,797.53	6,992.17	-2,098.73	
第五年	9,402.14	3,768.43	5,633.70	3,534.97	
第六年	10,530.30	3,852.47	6,677.83	10,212.80	
第七年	10,930.09	3,885.99	7,044.11	17,256.91	
第八年	11,011.38	3,904.26	7,107.12	24,364.03	
第九年	9,978.30	3,867.52	6,110.78	30,474.82	
第十年	10,381.77	3,903.35	6,478.42	36,953.24	
第十一年	10,804.94	3,940.95	6,863.99	43,817.23	
第十二年	11,248.76	3,980.41	7,268.36	51,085.59	
第十三年	11,714.28	4,021.81	7,692.47	58,778.05	
第十四年	12,202.54	4,065.26	8,137.28	66,915.33	
第十五年	12,714.67	4,110.85	8,603.82	75,519.16	

第十六年	13,251.86	4,158.69	9,093.16	84,612.32	
第十七年	13,815.33	4,208.90	9,606.43	94,218.75	
第十八年	14,406.39	4,261.59	10,144.79	104,363.54	
第十九年	15,026.39	4,316.88	10,709.50	115,073.04	
第二十年	15,676.76	11,374.91	4,301.85	119,374.89	
第二十一年	16,359.01	4,152.31	12,206.70	131,581.59	
第二十二年	17,074.70	4,216.21	12,858.49	144,440.08	
第二十三年	17,825.50	4,283.28	13,542.22	157,982.29	
第二十四年	18,613.13	4,353.67	14,259.46	172,241.75	
第二十五年	19,439.42	4,427.54	15,011.88	187,253.63	
第二十六年	20,306.27	4,505.06	15,801.20	203,054.84	
第二十七年	21,215.69	4,586.43	16,629.27	219,684.10	
第二十八年	22,169.80	4,671.82	17,497.98	237,182.08	
第二十九年	23,170.79	4,761.44	18,409.35	255,591.43	
第三十年	24,220.99	74,757.40	-50,536.41	205,055.02	
合计	404,280.88	199,225.86	205,055.02	205,055.02	

#### 四、总体评价

综上所述，在陆河县产业转移工业园区西片区基础配套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，本次评价的陆河县产业转移工业园区西片区基础配套设施建设项目，在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期陆河县产业转移工业园区西片区基础配套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

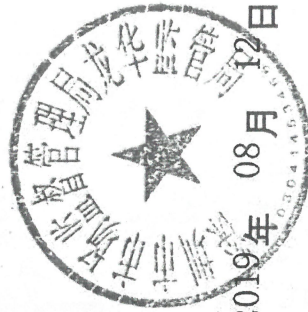
主要经营场所 深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路与东环一路  
交汇处梅龙苑大厦二单元1506

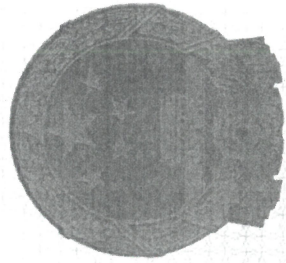
此复印件仅供报告使用

## 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

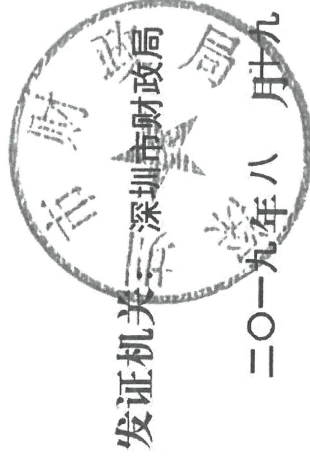
批准执业日期 2009年01月21日

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