

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

关于

陆丰市乡村振兴共同富裕示范带建设工程

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 097 号

陆丰市乡村振兴共同富裕示范带建设工程

财务评估咨询报告

陆丰市财政局：

我们接受陆丰市财政局委托，对陆丰市乡村振兴共同富裕示范带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

1) 中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见

2018年1月2日，中央一号文《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》正式发布，系统地阐述了乡村振兴战略重大意义、总体要求、重点工作。档指出，实施乡村振兴战略，是解决人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间矛盾的必然要求，是实现“两个一百年”奋斗目标的必然要求，是实现全体人民共同富裕的必然要求。档提出，按照党的十九大提出的决胜全面建成小康社会、分两个阶段实现第二个百年奋斗目标的战略安排，实施乡村振兴战略的目标任务是：

到2020年，乡村振兴取得重要进展，制度框架和政策体系基本形成。农业综合生产能力稳步提升，农业供给体系质量明显提高，农村一、二、三产业融合发展水平进一步提升；农民增收渠道进一步拓宽，城乡居民生活水平差距持续缩小；现行标准下农村贫困人口实现脱贫，贫困县全部摘帽，解决区域性整体贫困；农村基础设施建设深入推进，农村人居环境明显改善，美丽宜居乡村建设扎实推进；城乡基本公共服务均等化水平进一步提高，城乡融合发展体制机制初步建立；农村对人才吸引力逐步增强；农村生态环境明显好转，农业生态服务能力进一步提高；以党组织为核心的农村基层组织建设进一步加强，乡村治理体系进一步完善；党的农村工作领导体制机制进一步健全；各地区各部门推进乡村振兴的思路举措得以确立。

到2035年，乡村振兴取得决定性进展，农业农村现代化基本实现。农业结构得到根本性改善，农民就业质量显著提高，相对贫困进一步缓解，共同富裕迈出坚实步伐；城乡基本公共服务均等化基本实现，城乡融合发展体制机制更加完善；乡风文明达到新高度，乡村治理体系更加完善；农村生态环境根本好转，美丽宜居乡村基本实现。到2050年，乡村全面振兴，农业强、农村美、农民富全面实现。

要以坚持党管农村工作、坚持农业农村优先发展、坚持农民主体地位、坚持乡村全面振兴、坚持城乡融合发展、坚持人与自然和谐共生、坚持因地制宜、循序渐进等相关原则推进乡村振兴战略的各项工作。

在重点工作中，要以提升农业发展质量，培育乡村发展新动能；推进乡村绿色发展，打造人与自然和谐共生发展新格局；繁荣兴盛农村文化，焕发乡风文明新气象；加强农村基层基础工作，构建乡村治理新体系；提高农村民生保障水平，塑造美丽乡村新风貌；打好精准脱贫攻坚战，增强贫困群众获得感；推进体制机制创新，强化乡村振兴制度性供给；汇聚全社会力量，强化乡村振兴人才支撑；开拓投融资管道，强化乡村振兴投入保障；坚持和完善党对“三农”工作的领导等十个方面重点推进乡村振兴工作。

与农村人居环境、美丽乡村、社会主义新农村建设等相比，乡村振兴体系更加完善、内容更加丰富，既兼顾了农民群众交通出行、安全饮水、污水处理、公共设施等迫切需要改善的硬件建设；更加强调提出产业兴旺这个确保农民群众可持续发展的关键性问题。产业兴旺，提高到乡村振兴的重点，是明显区别于此前各项农村政策的一个关键所在。档中提出必须坚持质量兴农、绿色兴农，以农业供给侧结构性改革为主线，加快构建现代农业产业体系、生产体系、经营体系，提高农业创新力、竞争力和全要素生产率，加快实现由农业大国向农业强国转变。

2019年中央一号文《中共中央国务院关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见》释放四大信号：对标全面建成小康社会“三农”硬任务，落实农业农村优先发展总方针，保障重要农产品有效供给，全面深化农村改革激发活力。

档指出：做好“三农”工作，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会以及中央经济工作会议精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，牢牢把握稳中求进工作总基调，落实高质量发展要求，坚持农业农村优先发展总方针，以实施乡村振兴战略为总抓手，对标全面建成小康社会“三农”工作必须完成的硬任务，适应国内外复杂形势变化对农村改革发展提出的新要求，抓重点、补短板、强基础，围绕“巩固、增强、提升、畅通”深化农业供给侧结构性改革，坚决打赢脱贫攻坚战，充分发挥农村基层党组织战斗堡垒作用，全面推进乡村振兴。2019年1号档的公布再次为乡村振兴注入动力。

综上，在贯彻落实十九大精神，全面推进乡村振兴的新时代宏大历史背景下，谋划产业发展之路，是推进乡村振兴工作不可或缺的重要组成部分。

（2）广东省农业农村现代化基础现状与“十四五”发展目标

“十三五”以来，广东省认真学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，全面落实党中央关于“三农”发展的重大部署，真抓实干，锐意进取，推动全省农业农村取得历史性成就、发生历史性变革。农产品供给能力实现新提升。粮食产量稳定在 1200 万吨，生猪年末存栏恢复到常年的 83%， “粤字号”农产品品质优量增，产出约占全国 4.7%的蔬菜、6.5%的水果、5.2%的肉类和 13%的水产品，为应对国内外风险挑战、稳定经济社会发展大局提供了有力支撑。现代农业建设取得新成效。全省农林牧渔业产值 7901.92 亿元，建成高标准农田超 2352 万亩，科技进步贡献率达到 70.2%，主要农作物耕种收综合机械化率达到 65%，农业发展由要素依赖加速向创新驱动转变。全省纳入全国名录系统的家庭农场 15.91 万家，农民合作社和社会化服务组织发展到 5.05 万个和 3.67 万个以上，土地流转率达到 50.45%，适度规模经营实现新发展。现代农业产业园蓬勃兴起，带动农产品加工业、服务业加快发展，全省农产品加工业产值与农业总产值之比达 2.44:1，休闲农业与乡村旅游年接待人数超过 1.35 亿人次，农产品短视频矩阵营销成为新亮点，一二三产融合发展新格局初步形成。农业绿色发展迈出新步伐。全省化肥农药施用量连续 4 年实现负增长，畜禽粪污综合利用率在 75%以上，秸秆综合利用率达到 91%，农膜回收率达到 90%以上，农产品质量安全监测合格率连续五年稳定在 97%以上。农村面貌焕然一新。农村人居环境整治三年行动任务圆满完成，农村卫生户厕普及率达 95%，生活垃圾收运处置体系覆盖所有行政村，农村生活污水治理率达到 42%以上。乡村基础设施和公共服务补短板步伐明显加快，自然村集中供水覆盖率达 87%以上，农村光纤入户率近 57%，乡镇卫生院标准化建设达标率 99%。乡村社会和谐稳定，文明乡风、淳朴民风、良好家风加快形成。农村改革取得新进展。承包地确权登记颁证顺利完成，农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地等改革试点扎实推进，经营性资产股份合作制改革有序开展。农业开放合作机制和政策加快创新，农业支持保护制度更加完善，城乡融合发展改革试点成效明显。脱贫攻坚取得全面胜利。161.5 万相对贫困人口全部脱贫，2277 个相对贫困村全部出列。农民持续增收，全省农村居民人均可支配收入达到 2.01 万元，提前两年实现翻番，城乡居民收入比缩小至 2.5:1 以下，恩格尔系数降至 37.1，农民获得感幸福感安全感不断增强。这些成就表

明，“十三五”时期是广东省现代农业建设力度最大的时期，是农村生产生活条件改善最为明显的时期，是农民收入快速增长的时期，广大农民昂首迈入全面建成小康社会，农业农村发展站在了新的历史起点。

“十四五”时期要力争农业农村现代化取得阶段性重大进展，加快跟上全省经济社会发展步伐，有力推动城乡和区域差距逐步缩小、发展协调性明显增强，实现巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接。农业基础地位更加牢固，农业现代化迈进全国第一方阵，农业农村各项工作走在全国前列，珠三角地区率先基本实现农业农村现代化率先基本建立城乡融合发展体制机制，引领全省其他区域农业农村现代化走上快车道。

农业现代化走在全国前列。精细农业生产经营方式总体形成，农业现代化示范区引领特色优势农业产业集群、现代农业产业园和“一镇一业、一村一品”协同推进的格局更加完善。粮食等重要农产品保障能力不断增强，粮食产能稳定在1200万吨以上，农业科技进步贡献率达到75%，面源污染治理取得显著成效，在全国率先建立农业高质量发展体制机制。——精美农村建设取得重点突破。精美农村加快建设，美丽宜居村达标率达到80%以上，全省“四沿”区域美丽乡村风貌带基本建成，农村生活更加便捷，乡村建设与山水格局、地域文化融合协调，党在农村的执政基础更加牢固，农村发展安全保障更加有力，乡村治理能力显著提升，共建共治共享的乡村治理体系建设走在全国前列。

精勤农民培育迈出坚实步伐。精勤农民队伍加快建设，职业教育培训制度和体系逐步健全，农民综合素质和精神风貌显著提升，创业就业活力有效激发，持续增收管道不断拓宽，脱贫人口“两不愁三保障”有效巩固，农村居民人均可支配收入达到3万元，农民消费加快从生存型向发展型转变，走出一条发展有奔头、增收可持续、生活有质量的共同富裕之路。

城乡融合发展体制机制基本建立。农村改革不断深化，城乡要素双向合理流动的制度化通道基本打通，以工补农、以城带乡的拉动作用更加强劲，区域城乡更加协调，城乡基本公共服务均等化水平明显提升，城乡居民人均可支配收入差距缩小至2.3:1，城乡基础设施加快互联互通，普惠共享公共服务加快并轨，新型工农城乡关系初步形成。

展望 2035 年，全省乡村振兴取得决定性进展，在全国率先基本实现农业农村现代化。农业现代化与新型工业化、信息化、城镇化协调同步，质量效益和竞争力迈上新的大台阶，农业重点领域、关键环节核心技术取得重大突破，携手港澳建成具有全球影响力的农业国际科技创新中心，生物育种、数字农业、高端食品等战略性新兴产业成为全省主导产业；岭南特色宜居宜业乡村基本建成，绿色生产生活方式深入普及，乡风文明达到新高度，基本实现乡村治理体系和治理能力现代化；城乡区域发展差距和居民生活水平差距显著缩小，基本公共服务实现均等化，农民全面发展与共同富裕取得更为明显的实质性进展。

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. 陆丰市乡村振兴共同富裕示范带建设工程项目，2023 年已安排专项债券资金 16,000.00 万元，其中：1 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（四期）16,000.00 万元，发行年限十五年，实际利率 3.12%，每半年付息，第十五年年末还本付息。

2024 年已安排专项债券资金 27,500.00 万元，其中：9 月已通过 2024 年广东省政府专项债券（四十九期）陆丰市文化创意产业园片区基础设施项目调增 500.00 万元至本项目，发行年限三十年，实际利率 2.59%，每半年付息，第三十年年末还本付息；调整原因：陆丰市文化创意产业园片区基础设施项目建设进度缓慢；9 月已通过 2024 年广东省政府专项债券（五十六期）陆丰市东海镇乌坎渔港建设工程项目调增 2,000.00 万元至本项目，发行年限二十年，实际利率 2.36%，每半年付息，第二十年年末还本付息，调整原因：陆丰市东海镇乌坎渔港建设工程项目无法按期将债券资金全部支出；10 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十六期）20,000.00 万元，发行年限十五年，实际利率 2.28%，每半年付息，第十五年年末还本付息；11 月已通过 2024 年广东省政府专项债券（七十七期）汕尾高新区红草园区基础设施建设六期项目调增 2,000.00 万元至本项目，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，

调整原因：汕尾高新区红草园区基础设施建设六期项目实施进度缓慢；11 月已通过 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）汕尾中央商务区交通枢纽及配套
设施项目调增 3,000.00 万元至本项目，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，调整原因：汕尾中央商务区交通枢纽及配套
设施项目实施进度缓慢。

项目本年度及以后年度计划安排专项债券资金 332,500.00 万元。假设专项
债券资金 10,000.00 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 32,2500.00 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	2,000.00	2,000.00		2.36%	944.00	2,944.00
已融资	500.00	500.00		2.59%	388.50	888.50
已融资	20,000.00	20,000.00		2.28%	6,840.00	26,840.00
已融资	16,000.00	16,000.00		3.12%	7,488.00	23,488.00
已融资	2,000.00	2,000.00		2.36%	944.00	2,944.00
已融资	500.00	500.00		2.59%	388.50	888.50
已融资	20,000.00	20,000.00		2.28%	6,840.00	26,840.00
已融资	2,000.00	2,000.00		2.37%	948.00	2,948.00
已融资	3,000.00	3,000.00		2.21%	1,326.00	4,326.00
第一年	310,000.00		310,000.00	4.05%、4.2%	13,005.00	13,005.00
第二年	310,000.00		310,000.00	4.05%、4.2%	13,005.00	13,005.00
第三年	310,000.00		310,000.00	4.05%、4.2%	13,005.00	13,005.00
第四年	310,000.00		310,000.00	4.05%、4.2%	13,005.00	13,005.00
第五年	310,000.00		310,000.00	4.05%、4.2%	13,005.00	13,005.00
第六年	310,000.00		310,000.00	4.05%、4.2%	13,005.00	13,005.00
第七年	310,000.00		310,000.00	4.05%、4.2%	13,005.00	13,005.00
第八年	310,000.00		310,000.00	4.05%、4.2%	13,005.00	13,005.00
第九年	310,000.00		310,000.00	4.05%、4.2%	13,005.00	13,005.00
第十年	310,000.00		310,000.00	4.05%、4.2%	13,005.00	13,005.00
第十一年	310,000.00		310,000.00	4.05%、4.2%	13,005.00	13,005.00

第十二年	310,000.00		310,000.00	4.05%、4.2%	13,005.00	13,005.00
第十三年	310,000.00		310,000.00	4.05%、4.2%	13,005.00	13,005.00
第十四年	310,000.00		310,000.00	4.05%、4.2%	13,005.00	13,005.00
第十五年	310,000.00		310,000.00	4.05%、4.2%	13,005.00	13,005.00
第十六年	310,000.00		310,000.00	4.05%、4.2%	13,005.00	13,005.00
第十七年	310,000.00		310,000.00	4.05%、4.2%	13,005.00	13,005.00
第十八年	310,000.00		310,000.00	4.05%、4.2%	13,005.00	13,005.00
第十九年	310,000.00		310,000.00	4.05%、4.2%	13,005.00	13,005.00
第二十年	310,000.00	10,000.00	300,000.00	4.05%、4.2%	13,005.00	23,005.00
第二十一年	300,000.00		300,000.00	4.20%	12,600.00	12,600.00
第二十二年	300,000.00		300,000.00	4.20%	12,600.00	12,600.00
第二十三年	300,000.00		300,000.00	4.20%	12,600.00	12,600.00
第二十四年	300,000.00		300,000.00	4.20%	12,600.00	12,600.00
第二十五年	300,000.00		300,000.00	4.20%	12,600.00	12,600.00
第二十六年	300,000.00		300,000.00	4.20%	12,600.00	12,600.00
第二十七年	300,000.00		300,000.00	4.20%	12,600.00	12,600.00
第二十八年	300,000.00		300,000.00	4.20%	12,600.00	12,600.00
第二十九年	300,000.00		300,000.00	4.20%	12,600.00	12,600.00
第三十年	300,000.00	300,000.00		4.20%	12,600.00	312,600.00
合计		376,000.00			412,207.00	788,207.00

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商业用地经营权出让收入；广告牌收入；电商中心收入；停车场收入；充电桩净收入；爱心食堂收入。在债券存续期内，本项目合计收入 2,995,783.91 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（包括职工工资、资金、福利费、社会保障费）、其他费用支出。在债券存续期内，本项目合计成本 534,000.00 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，陆丰市乡村振兴共同富裕示范带建设工程在债券存续期内的项目营运收益为 2,461,783.91 万元，在债券存续期末的累计净现金流量为 1,673,576.91 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	66,000.00	15,660.50	54,160.50		
第一年		13,005.00	13,005.00	37,216.06	
第二年		13,005.00	13,005.00	37,334.65	
第三年		13,005.00	13,005.00	37,453.24	
第四年		13,005.00	13,005.00	86,501.83	

第五年		13,005.00	13,005.00	86,620.42	
第六年		13,005.00	13,005.00	86,739.00	
第七年		13,005.00	13,005.00	86,857.59	
第八年		13,005.00	13,005.00	86,976.18	
第九年		13,005.00	13,005.00	87,094.77	
第十年		13,005.00	13,005.00	87,094.77	
第十一年		13,005.00	13,005.00	87,094.77	
第十二年		13,005.00	13,005.00	87,094.77	
第十三年		13,005.00	13,005.00	87,094.77	
第十四年		13,005.00	13,005.00	87,094.77	
第十五年		13,005.00	13,005.00	87,094.77	
第十六年		13,005.00	13,005.00	87,094.77	
第十七年		13,005.00	13,005.00	87,094.77	
第十八年		13,005.00	13,005.00	87,094.77	
第十九年		13,005.00	13,005.00	87,094.77	
第二十年	10,000.00	13,005.00	23,005.00	87,094.77	
第二十一年		12,600.00	12,600.00	87,094.77	
第二十二年		12,600.00	12,600.00	87,094.77	
第二十三年		12,600.00	12,600.00	87,094.77	
第二十四年		12,600.00	12,600.00	87,094.77	
第二十五年		12,600.00	12,600.00	87,094.77	
第二十六年		12,600.00	12,600.00	87,094.77	
第二十七年		12,600.00	12,600.00	87,094.77	
第二十八年		12,600.00	12,600.00	87,094.77	
第二十九年		12,600.00	12,600.00	87,094.77	
第三十年	300,000.00	12,600.00	312,600.00	87,094.77	
合计	376,000.00	401,760.50	750,260.50	2,461,783.91	
本息覆盖倍数	3.28				

（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	66,000.00	15,660.50	54,160.50		
第一年		13,005.00	13,005.00	33,494.45	
第二年		13,005.00	13,005.00	33,601.19	
第三年		13,005.00	13,005.00	33,707.92	
第四年		13,005.00	13,005.00	77,851.65	
第五年		13,005.00	13,005.00	77,958.38	
第六年		13,005.00	13,005.00	78,065.10	
第七年		13,005.00	13,005.00	78,171.83	
第八年		13,005.00	13,005.00	78,278.56	
第九年		13,005.00	13,005.00	78,385.29	
第十年		13,005.00	13,005.00	78,385.29	
第十一年		13,005.00	13,005.00	78,385.29	
第十二年		13,005.00	13,005.00	78,385.29	
第十三年		13,005.00	13,005.00	78,385.29	
第十四年		13,005.00	13,005.00	78,385.29	
第十五年		13,005.00	13,005.00	78,385.29	
第十六年		13,005.00	13,005.00	78,385.29	
第十七年		13,005.00	13,005.00	78,385.29	
第十八年		13,005.00	13,005.00	78,385.29	
第十九年		13,005.00	13,005.00	78,385.29	
第二十年	10,000.00	13,005.00	23,005.00	78,385.29	
第二十一年		12,600.00	12,600.00	78,385.29	
第二十二年		12,600.00	12,600.00	78,385.29	
第二十三年		12,600.00	12,600.00	78,385.29	
第二十四年		12,600.00	12,600.00	78,385.29	
第二十五年		12,600.00	12,600.00	78,385.29	
第二十六年		12,600.00	12,600.00	78,385.29	
第二十七年		12,600.00	12,600.00	78,385.29	
第二十八年		12,600.00	12,600.00	78,385.29	

第二十九年		12,600.00	12,600.00	78,385.29	
第三十年	300,000.00	12,600.00	312,600.00	78,385.29	
合计	376,000.00	401,760.50	750,260.50	2,215,605.52	
本息覆盖倍数	2.95				

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	66,000.00	15,660.50	54,160.50		
第一年		13,005.00	13,005.00	29,772.85	
第二年		13,005.00	13,005.00	29,867.72	
第三年		13,005.00	13,005.00	29,962.59	
第四年		13,005.00	13,005.00	69,201.46	
第五年		13,005.00	13,005.00	69,296.34	
第六年		13,005.00	13,005.00	69,391.20	
第七年		13,005.00	13,005.00	69,486.07	
第八年		13,005.00	13,005.00	69,580.94	
第九年		13,005.00	13,005.00	69,675.82	
第十年		13,005.00	13,005.00	69,675.82	
第十一年		13,005.00	13,005.00	69,675.82	
第十二年		13,005.00	13,005.00	69,675.82	
第十三年		13,005.00	13,005.00	69,675.82	
第十四年		13,005.00	13,005.00	69,675.82	
第十五年		13,005.00	13,005.00	69,675.82	
第十六年		13,005.00	13,005.00	69,675.82	
第十七年		13,005.00	13,005.00	69,675.82	
第十八年		13,005.00	13,005.00	69,675.82	
第十九年		13,005.00	13,005.00	69,675.82	
第二十年	10,000.00	13,005.00	23,005.00	69,675.82	
第二十一年		12,600.00	12,600.00	69,675.82	
第二十二年		12,600.00	12,600.00	69,675.82	
第二十三年		12,600.00	12,600.00	69,675.82	

第二十四年		12,600.00	12,600.00	69,675.82	
第二十五年		12,600.00	12,600.00	69,675.82	
第二十六年		12,600.00	12,600.00	69,675.82	
第二十七年		12,600.00	12,600.00	69,675.82	
第二十八年		12,600.00	12,600.00	69,675.82	
第二十九年		12,600.00	12,600.00	69,675.82	
第三十年	300,000.00	12,600.00	312,600.00	69,675.82	
合计	376,000.00	401,760.50	750,260.50	1,969,427.13	
本息覆盖倍数	2.62				

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 2.95；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 2.62。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

为满足陆丰市市政建设需求，推进陆丰市经济发展，完善陆丰市基础配套设施。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，实现陆丰市乡村振兴共同富裕示范带建设工程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）陆丰市乡村振兴共同富裕示范带建设工程情况说明

1. 项目组织实施机构

根据陆丰市农业农村局（陆丰市乡村振兴局）持有的《统一社会信用代码》显示，陆丰市农业农村局（陆丰市乡村振兴局）的基本信息如下：

名称	陆丰市农业农村局（陆丰市乡村振兴局）
统一社会信用代码	114415810072503013
住所	广东省陆丰市东海镇龙湖路邻里中心5楼
法定代表人	杨继炫
颁发日期	2022年02月14日
机构性质	机关
赋码机关	中共陆丰市委机构编制委员会办公室

2. 项目情况

项目名称	陆丰市乡村振兴共同富裕示范带建设工程
项目建设内容	<p>项目建设地点位于汕尾市陆丰市，主线长 328 公里、途径 23 个镇（场、区）150 个行政村。</p> <p>项目建设规模及内容：1. 建设 24 个田园综合体及配套设施，打造一批综合种养示范园、农产品加工区等。2. 建设 23 个电商服务中心及配套设施、农村电子商务产业园等。3. 建设 134 个乡村旅游示范点，服务中心及旅游驿站 92 栋；打造滨水乐园、旅游基地、休闲农家乐、生态停车场等观光景点及配套设施。4. 改造建筑外立面 13550 栋，改造完后作为乡村产业发展载体（平台）用于乡村产业发展。5. 道路改造提升 539.05 公里（主要为乡村旅游道路），主要将原水泥或夯土路面提升为沥青路面，市政桥梁 2 座，电力线路迁改 222.88 公里，通信电力迁改 71.8 公里。6. 建设农村污水处理设施共 123 座，配套建设污水处理管网 112.78 公里。7. 建设消防站设施共 23 座。</p>
项目本年度及以后年度专项债券融资金额	332,500.00 万元
项目建设工期	2023 年 3 月至 2024 年 12 月
项目正式运营日期	2025 年 1 月
项目获批情况	<p>1、2022 年 10 月 12 日，该项目取得了陆丰市财政局文件《关于陆丰市乡村振兴共同富裕示范带建设工程项目的资金意见函》，同意该项目资金投入。</p> <p>2、2022 年 10 月 12 日，该项目取得了陆丰市自然资源局文件《关于陆丰市乡村振兴共同富裕示范带建设工程项目用地预审和选址意见书的复函》（陆自然资函〔2022〕601 号），同意该项目选址。</p> <p>3、2022 年 10 月 13 日，该项目取得了陆丰市发展和改革局文件《关于陆丰市乡村振兴共同富裕示范带建设工程项目建议书的批复》（陆发改投审〔2022〕159 号），同意该项目建设。</p> <p>4、2022 年 10 月 14 日，该项目取得了陆丰市发展和改革局文件《关于陆丰市乡村振兴共同富裕示范带建设工程项目可行性研究报告的批复》（陆发改投审〔2022〕166 号），同意该项目实施。</p>

3. 项目投资总估算及筹措方式

项目总投资估算为 579,358.00 万元，以前年度已融资 43,500.00 万元，2025 年度及以后年度申请专项债券共 332,500.00 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（万元）
1	建筑工程费用	489,524.00
2	工程建筑其他费用	46,919.00
3	设备费	-
4	预备费	42,915.00
项目总投资		579,358.00

（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用地经营权出让收入；广告牌收入；电商中心收入；停车场收入；充电桩净收入；爱心食堂收入。

（1）用地经营权出让收益

用地经营权出让主要包含田园综合体、景区游乐、乡村驿站等内容。

1) 田园综合体

本项目共计建设 24 处田园综合体，每处田园综合体年经营权按 1600 万元计算。前三年按 50%计取。

2) 景区游乐

本项目共计建设 28 处景区，每处景区游乐活动年经营权按 1600 万元计算。前三年按 50%计取。

3) 乡村驿站

本项目共计建设 76 处乡村驿站，每处乡村驿站年经营权按 30 万元计算。前三年按 50%计取。

（2）广告牌收入

本项目广告收入包含道路广告收入及景区广告收入。

1) 道路广告收入

本项目共升级改造道路长度为 380 公里，按 500 米设置广告牌一处，共设置广告牌 760 处，前 3 年按 3 万元/处·年测算广告收入，后期按 5 万元/处·年测算广告收入。

2) 景区广告收入

本项目共涉及陆丰市 23 个镇（街道、场、区），150 个行政村，景区广告收入按 150 个行政村统一考虑，前 3 年按 30 万元/村·年测算广告收入，后期按 50 万元/村·年测算广告收入。

（3）电商中心收入

本项目共计建设 23 座电商中心，电商中心收益前 3 年按 100 万元/座·年测算，后期按 150 万元/座·年测算后期按 5 万元/处·年测算广告收益。

（4）停车场收入

本项目共计建设 126400 m²停车场，3610 个车位，根据陆丰市停车收费标准按照每车位每次 6 元，平均周转率取 3。运营第一年负荷率取 60%，负荷率每年递增 5%，直至负荷率达到 100%后保持不变。

（5）充电桩净收入

基础设施配套项目建设完成后，停车场可提供新能源充电桩约 360 个（按停车位数量 10%计），按周转次数 3 次/日，充电桩的平均使用率按 60%计，新能源充电桩充电按 44 元 / 辆·次，扣除电费成本约 24 元后，充电税前净收入按 20 元 / 辆·次计，年充电桩净收入约 473.00 万元。

（6）爱心食堂收入

本项目共计建设 26 座爱心食堂，爱心食堂收益前 3 年按 50 万元/座·年测算，后期按 70 万元/座·年测算。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	商业用地经营权出让收入	广告牌收入	电商中心收入	停车费收入	充电桩净收入	爱心食堂收入	合计
第一年	42,740.00	6,780.00	2,300.00	1,423.06	473.00	1,300.00	55,016.06
第二年	42,740.00	6,780.00	2,300.00	1,541.65	473.00	1,300.00	55,134.65
第三年	42,740.00	6,780.00	2,300.00	1,660.24	473.00	1,300.00	55,253.24
第四年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	1,778.83	473.00	1,820.00	104,301.83
第五年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	1,897.42	473.00	1,820.00	104,420.42
第六年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	2,016.00	473.00	1,820.00	104,539.00
第七年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	2,134.59	473.00	1,820.00	104,657.59
第八年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	2,253.18	473.00	1,820.00	104,776.18
第九年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	2,371.77	473.00	1,820.00	104,894.77

第十年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	2,371.77	473.00	1,820.00	104,894.77
第十一年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	2,371.77	473.00	1,820.00	104,894.77
第十二年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	2,371.77	473.00	1,820.00	104,894.77
第十三年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	2,371.77	473.00	1,820.00	104,894.77
第十四年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	2,371.77	473.00	1,820.00	104,894.77
第十五年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	2,371.77	473.00	1,820.00	104,894.77
第十六年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	2,371.77	473.00	1,820.00	104,894.77
第十七年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	2,371.77	473.00	1,820.00	104,894.77
第十八年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	2,371.77	473.00	1,820.00	104,894.77
第十九年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	2,371.77	473.00	1,820.00	104,894.77
第二十年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	2,371.77	473.00	1,820.00	104,894.77
第二十一年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	2,371.77	473.00	1,820.00	104,894.77
第二十二年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	2,371.77	473.00	1,820.00	104,894.77
第二十三年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	2,371.77	473.00	1,820.00	104,894.77
第二十四年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	2,371.77	473.00	1,820.00	104,894.77
第二十五年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	2,371.77	473.00	1,820.00	104,894.77
第二十六年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	2,371.77	473.00	1,820.00	104,894.77
第二十七年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	2,371.77	473.00	1,820.00	104,894.77
第二十八年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	2,371.77	473.00	1,820.00	104,894.77
第二十九年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	2,371.77	473.00	1,820.00	104,894.77
第三十年	85,480.00	11,300.00	3,450.00	2,371.77	473.00	1,820.00	104,894.77
合计	2,436,180.00	325,440.00	100,050.00	66,883.91	14,190.00	53,040.00	2,995,783.91

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（包括职工工资、资金、福利费、社会保障费）、其他费用支出。

（1）人员经费

本项目主要工作人员约 2200 人，根据陆丰市平均工资水平，工作人员经费按 6 万元/人·年估算。

（2）其他费用支出

其他费用支付根据陆丰市乡村振兴类似项目情况，按每年 4600 万元估算。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	人员经费	其他费用	合计
第一年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第二年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第三年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第四年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第五年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第六年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第七年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第八年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第九年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第十年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第十一年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第十二年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第十三年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第十四年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第十五年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第十六年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第十七年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第十八年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第十九年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第二十年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第二十一年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第二十二年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第二十三年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第二十四年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第二十五年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第二十六年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第二十七年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第二十八年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第二十九年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
第三十年	13,200.00	4,600.00	17,800.00
合计	396,000.00	138,000.00	534,000.00

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，陆丰市乡村振兴共同富裕示范带建设工程在债券存续期内的项目营运收益为 2,461,783.91 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%
陆丰市乡村振兴共同富裕 示范带建设工程	2,461,783.91	2,215,605.52	1,969,427.13
合计	2,461,783.91	2,215,605.52	1,969,427.13

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	55,016.06	30,805.00	24,211.06	24,211.06	
第二年	55,134.65	30,805.00	24,329.65	48,540.71	
第三年	55,253.24	30,805.00	24,448.24	72,988.95	
第四年	104,301.83	30,805.00	73,496.83	146,485.78	
第五年	104,420.42	30,805.00	73,615.42	220,101.20	
第六年	104,539.00	30,805.00	73,734.00	293,835.20	
第七年	104,657.59	30,805.00	73,852.59	367,687.79	
第八年	104,776.18	30,805.00	73,971.18	441,658.97	
第九年	104,894.77	30,805.00	74,089.77	515,748.74	
第十年	104,894.77	30,805.00	74,089.77	589,838.51	
第十一年	104,894.77	30,805.00	74,089.77	663,928.28	
第十二年	104,894.77	30,805.00	74,089.77	738,018.05	
第十三年	104,894.77	30,805.00	74,089.77	812,107.82	
第十四年	104,894.77	30,805.00	74,089.77	886,197.59	
第十五年	104,894.77	30,805.00	74,089.77	960,287.36	

第十六年	104,894.77	30,805.00	74,089.77	1,034,377.13	
第十七年	104,894.77	30,805.00	74,089.77	1,108,466.90	
第十八年	104,894.77	30,805.00	74,089.77	1,182,556.67	
第十九年	104,894.77	30,805.00	74,089.77	1,256,646.44	
第二十年	104,894.77	40,805.00	64,089.77	1,320,736.21	
第二十一年	104,894.77	30,400.00	74,494.77	1,395,230.98	
第二十二年	104,894.77	30,400.00	74,494.77	1,469,725.75	
第二十三年	104,894.77	30,400.00	74,494.77	1,544,220.52	
第二十四年	104,894.77	30,400.00	74,494.77	1,618,715.29	
第二十五年	104,894.77	30,400.00	74,494.77	1,693,210.06	
第二十六年	104,894.77	30,400.00	74,494.77	1,767,704.83	
第二十七年	104,894.77	30,400.00	74,494.77	1,842,199.60	
第二十八年	104,894.77	30,400.00	74,494.77	1,916,694.37	
第二十九年	104,894.77	30,400.00	74,494.77	1,991,189.14	
第三十年	104,894.77	422,507.00	-317,612.23	1,673,576.91	
合计	2,995,783.91	1,322,207.00	1,673,576.91	1,673,576.91	

四、总体评价

综上所述，在陆丰市乡村振兴共同富裕示范带建设工程营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的陆丰市乡村振兴共同富裕示范带建设工程，在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期陆丰市乡村振兴共同富裕示范带建设工程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 普通合伙人

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

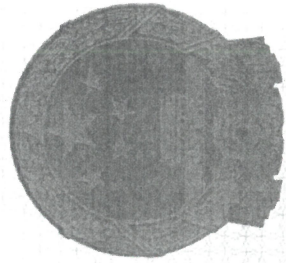
此复印件仅供报告使用

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

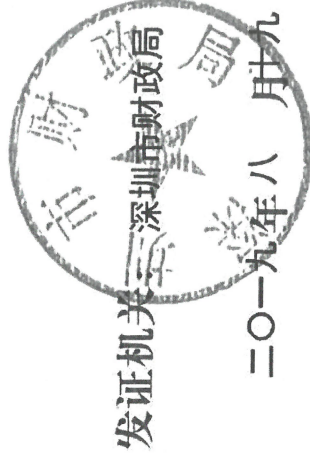
此复印件仅供报告使用



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