

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）
关于
陆丰市乡村振兴人居环境提升建设工程
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 098 号

陆丰市乡村振兴人居环境提升建设工程

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，对陆丰市乡村振兴人居环境提升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

本项目的实施是陆丰市政府自觉落实十九大精神的重要抓手，是深刻践行乡村振兴战略的示范项目。本项目项目通过新建道路、村容村貌提升美化、公共基础设施建设、乡村景区提升、绿化美化、美丽庭院建设、提升乡风文明水平等，打造成为集农业休闲、生态宜居、文化体验、乡村旅游、滨海康养于一体的四季皆宜的乡村振兴综合体。

陆丰市乡村振兴人居环境整治项目整体涉及交通出行、公共文化设施建设、景观建设、旅游发展等，既着眼目前关键问题，又考虑长远发展和增收创收，是落实党的十九大和“十三五”规划关于改善民生的重要举措，是构建社会主义和谐社会的现实需要。

近年来，陆丰市从实际出发，按照社会主义新农村建设“生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主”的总体要求，先后组织开展了一系列新农村建设活动，取得了积极成效。结合新时期农村工作的要求，把本项目列入新农村示范村建设的重要工作统筹谋划、统一部署，集中人力物力财力解决农村人居环境突出问题，整体提升农村人居环境水平。

新农村建设对减少排污量，改善流域的水体环境，改善地区生态环境，确保人民身体健康，可发挥巨大的环境效益和社会效益。本项目通过基础设施建设、环境整治，提高基层环保工作水平的同时，也改善了投资环境，将增加国内外投资者投资兴趣，会极大促进和扩展区域经济与国内外经济的联系，推动社会经济可持续发展。

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. 陆丰市乡村振兴人居环境提升建设工程项目，2021 年已安排专项债券资金 70,000.00 万元，其中：陆丰市螺河东、西岸万里碧道建设工程通过 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）

调整 5,000.00 万元（实际融资利率 3.79%，每半年支付利息，期限为二十年，第二十年末偿还本金）、2021 年广东省政府专项债券（六十六期）调整 14,500.00 万元（实际融资利率 3.45%，每半年支付利息，期限为二十年，第二十年末偿还本金）、2021 年广东省政府专项债券（七十五期）调整 5,000.00 万元（实际融资利率 3.63%，每半年支付利息，期限为二十年，第二十年末偿还本金）至本项目；陆丰市三甲地区工业园区基础设施项目通过 2021 年广东省政府专项债券（六十六期）调整 12,000.00 万元（实际融资利率 3.45%，每半年支付利息，期限为二十年，第二十年末偿还本金）、2021 年广东省政府专项债券（七十五期）调整 8,000.00 万元（实际融资利率 3.63%，每半年支付利息，期限为十五年，第十五年末偿还本金）至本项目；陆丰市碣石产业园（一期）建设项目通过 2021 年广东省政府专项债券（六十四期）调整 7,500.00 万元（实际融资利率 3.41%，每半年支付利息，期限为十五年，第十五年末偿还本金）至本项目；陆丰市碣石海工基地（二期）项目通过 2021 年广东省政府专项债券（七十四期）调整 8,000.00 万元（实际融资利率 3.61%，每半年支付利息，期限为十五年，第十五年末偿还本金）至本项目；陆丰市螺河至碣石引水工程通过 2021 年广东省政府专项债券（七十四期）调整 10,000.00 万元（实际融资利率 3.61%，每半年支付利息，期限为十五年，第十五年末偿还本金）至本项目。

（注：2021 年时，由于陆丰市螺河东、西岸万里碧道建设工程前期准备时间较长，影响项目建设进度，预计至年底资金无法完成全部资金支出，合计共调整专项债券资金 24,500.00 万元至本项目；陆丰市三甲地区工业园区基础设施项目因二期征地工作尚未完成，预计至年底资金无法完成全部资金支出，合计共调整专项债券资金 20,000.00 万元至本项目；陆丰市碣石产业园（一期）建设项目及陆丰市碣石海工基地（二期）项目正在进行征地工作，基础工程尚未开始，预计至年底资金无法完成全部资金支出，合计共调整专项债券资金 15,500.00 万元至本项目；陆丰市螺河至碣石引水工程因项目前期准备时间较长，影响项目建设进度，预计至年底资金无法完成全部资金支出，调整专项债券资金 10,000.00 万元至本项目，以上项目合计共调整 70,000.00 万元至本项目。）

2022 年已安排专项债券资金 54,021.00 万元，其中 1 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（七期）20,000.00 万元，发行期限为二十年，实际融资利率 3.28%，

每半年支付利息，第二十年末偿还本金；5月陆丰市粮食仓库新建项目通过2021年广东省政府专项债券（七十四期）调整1009.00万元至本项目，发行期限为十五年，实际融资利率3.61%，每半年支付利息，第十五年末偿还本金；5月陆丰市螺河东、西岸万里碧道建设工程通过2021年广东省政府专项债券（六十六期）调整12.00万元至本项目，发行期限为二十年，实际融资利率3.45%，每半年支付利息，第二十年末偿还本金；5月陆丰市第四人民医院（陆丰市精神病医院）建设项目通过2021年广东省政府专项债券（七十四期）调整2500.00万元至本项目，发行期限为十五年，实际融资利率3.61%，每半年支付利息，第十五年末偿还本金；5月陆丰市螺河水闸重建工程通过2021年广东省政府专项债券（七十四期）调整9000.00万元至本项目，发行期限为十五年，实际融资利率3.61%，每半年支付利息，第十五年末偿还本金；5月陆丰市新时代市民广场通过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）调整1500.00万元至本项目，发行期限为十五年，实际融资利率3.65%，每半年支付利息，第十五年末偿还本金；5月已发行2022年广东省政府专项债券（二十三期）20,000.00万元，发行期限为二十年，实际融资利率3.28%，每半年支付利息，第二十年末偿还本金。

2023年已安排专项债券资金31,000.00万元，其中：1月已发行2023年广东省政府专项债券（六期）18,000.00万元，发行年限20年，实际利率3.19%，每半年付息，第20年年末还本付息；4月已发行2023年广东省政府专项债券（十三期）2,000.00万元，发行年限20年，实际利率3.16%，每半年付息，第20年年末还本付息；8月下旬已发行2023年广东省政府专项债券（五十四期）11,000.00万元，发行年限20年，实际利率3.00%，每半年付息，第20年年末还本付息。

2024年已安排专项债券资金20,000.00万元，其中：3月已发行2024年广东省政府专项债券（十六期）10,000.00万元，发行年限20年，实际利率2.67%，每半年付息，第20年年末还本付息；6月已发行2024年广东省政府专项债券（四十八期）2,000.00万元，发行年限20年，实际利率2.56%，每半年付息，第20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）8,000.00万元，发行年限20年，实际利率2.37%，每半年付息，第20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 44,000.00 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	5,000.00	5,000.00		3.79%	3,790.00	8,790.00
已融资	14,500.00	14,500.00		3.45%	10,005.00	24,505.00
已融资	12,000.00	12,000.00		3.45%	8,280.00	20,280.00
已融资	7,500.00	7,500.00		3.41%	3,836.25	11,336.25
已融资	5,000.00	5,000.00		3.63%	3,630.00	8,630.00
已融资	8,000.00	8,000.00		3.63%	5,808.00	13,808.00
已融资	8,000.00	8,000.00		3.61%	4,332.00	12,332.00
已融资	10,000.00	10,000.00		3.61%	5,415.00	15,415.00
已融资	20,000.00	20,000.00		3.28%	13,120.00	33,120.00
已融资	1,009.00	1,009.00		3.61%	546.37	1,555.37
已融资	12.00	12.00		3.45%	8.28	20.28
已融资	2,500.00	2,500.00		3.61%	1,353.75	3,853.75
已融资	9,000.00	9,000.00		3.61%	4,873.50	13,873.50
已融资	1,500.00	1,500.00		3.65%	821.25	2,321.25
已融资	20,000.00	20,000.00		3.28%	13,120.00	33,120.00
已融资	18,000.00	18,000.00		3.19%	11,484.00	29,484.00
已融资	2,000.00	2,000.00		3.16%	1,264.00	3,264.00
已融资	11,000.00	11,000.00		3.00%	6,600.00	17,600.00
已融资	10,000.00	10,000.00		2.67%	5,340.00	15,340.00
已融资	2,000.00	2,000.00		2.56%	1,024.00	3,024.00
已融资	8,000.00	8,000.00		2.37%	3,792.00	11,792.00
第一年	44,000.00		44,000.00	4.05%	1,782.00	1,782.00
第二年	44,000.00		44,000.00	4.05%	1,782.00	1,782.00
第三年	44,000.00		44,000.00	4.05%	1,782.00	1,782.00
第四年	44,000.00		44,000.00	4.05%	1,782.00	1,782.00
第五年	44,000.00		44,000.00	4.05%	1,782.00	1,782.00
第六年	44,000.00		44,000.00	4.05%	1,782.00	1,782.00

第七年	44,000.00		44,000.00	4.05%	1,782.00	1,782.00
第八年	44,000.00		44,000.00	4.05%	1,782.00	1,782.00
第九年	44,000.00		44,000.00	4.05%	1,782.00	1,782.00
第十年	44,000.00		44,000.00	4.05%	1,782.00	1,782.00
第十一年	44,000.00		44,000.00	4.05%	1,782.00	1,782.00
第十二年	44,000.00		44,000.00	4.05%	1,782.00	1,782.00
第十三年	44,000.00		44,000.00	4.05%	1,782.00	1,782.00
第十四年	44,000.00		44,000.00	4.05%	1,782.00	1,782.00
第十五年	44,000.00		44,000.00	4.05%	1,782.00	1,782.00
第十六年	44,000.00		44,000.00	4.05%	1,782.00	1,782.00
第十七年	44,000.00		44,000.00	4.05%	1,782.00	1,782.00
第十八年	44,000.00		44,000.00	4.05%	1,782.00	1,782.00
第十九年	44,000.00		44,000.00	4.05%	1,782.00	1,782.00
第二十年	44,000.00	44,000.00		4.05%	1,782.00	45,782.00
合计		219,021.00			144,083.40	363,104.40

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、广告收入、电商中心收入、停车费收入、资源管道出租收入、物流园区

用房出租收入。在债券存续期内，本项目合计收入 977,339.94 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）、其他费用支出等。在债券存续期内，本项目合计成本 153,739.02 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，陆丰市乡村振兴人居环境提升建设工程在债券存续期内的项目营运收益为 823,600.92 万元，在债券存续期末的累计净现金流量为 460,496.52 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	175,021.00	108,443.40	283,464.40		
第一年		1,782.00	1,782.00	0.00	
第二年		1,782.00	1,782.00	26,391.84	
第三年		1,782.00	1,782.00	27,746.99	
第四年		1,782.00	1,782.00	27,751.09	
第五年		1,782.00	1,782.00	34,970.55	
第六年		1,782.00	1,782.00	36,231.41	
第七年		1,782.00	1,782.00	37,540.46	
第八年		1,782.00	1,782.00	38,899.62	
第九年		1,782.00	1,782.00	40,310.90	

第十年		1,782.00	1,782.00	41,776.39	
第十一年		1,782.00	1,782.00	43,298.28	
第十二年		1,782.00	1,782.00	44,878.85	
第十三年		1,782.00	1,782.00	46,520.47	
第十四年		1,782.00	1,782.00	48,225.62	
第十五年		1,782.00	1,782.00	49,996.86	
第十六年		1,782.00	1,782.00	51,836.90	
第十七年		1,782.00	1,782.00	53,748.54	
第十八年		1,782.00	1,782.00	55,734.71	
第十九年		1,782.00	1,782.00	57,798.45	
第二十年	44,000.00	1,782.00	45,782.00	59,942.96	
合计	219,021.00	144,083.40	363,104.40	823,600.92	
本息覆盖倍数	2.27				

（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	175,021.00	108,443.40	283,464.40		
第一年		1,782.00	1,782.00	0.00	
第二年		1,782.00	1,782.00	23,752.66	
第三年		1,782.00	1,782.00	24,972.29	
第四年		1,782.00	1,782.00	24,975.98	
第五年		1,782.00	1,782.00	31,473.49	
第六年		1,782.00	1,782.00	32,608.27	
第七年		1,782.00	1,782.00	33,786.41	
第八年		1,782.00	1,782.00	35,009.66	
第九年		1,782.00	1,782.00	36,279.81	

第十年		1,782.00	1,782.00	37,598.75	
第十一年		1,782.00	1,782.00	38,968.46	
第十二年		1,782.00	1,782.00	40,390.97	
第十三年		1,782.00	1,782.00	41,868.43	
第十四年		1,782.00	1,782.00	43,403.05	
第十五年		1,782.00	1,782.00	44,997.18	
第十六年		1,782.00	1,782.00	46,653.21	
第十七年		1,782.00	1,782.00	48,373.69	
第十八年		1,782.00	1,782.00	50,161.24	
第十九年		1,782.00	1,782.00	52,018.61	
第二十年	44,000.00	1,782.00	45,782.00	53,948.66	
合计	219,021.00	144,083.40	363,104.40	741,240.83	
本息覆盖倍数	2.04				

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	175,021.00	108,443.40	283,464.40		
第一年		1,782.00	1,782.00	0.00	
第二年		1,782.00	1,782.00	21,113.47	
第三年		1,782.00	1,782.00	22,197.59	
第四年		1,782.00	1,782.00	22,200.88	
第五年		1,782.00	1,782.00	27,976.44	
第六年		1,782.00	1,782.00	28,985.13	
第七年		1,782.00	1,782.00	30,032.37	
第八年		1,782.00	1,782.00	31,119.69	
第九年		1,782.00	1,782.00	32,248.72	
第十年		1,782.00	1,782.00	33,421.11	
第十一年		1,782.00	1,782.00	34,638.63	
第十二年		1,782.00	1,782.00	35,903.08	
第十三年		1,782.00	1,782.00	37,216.38	
第十四年		1,782.00	1,782.00	38,580.49	

第十五年		1,782.00	1,782.00	39,997.49	
第十六年		1,782.00	1,782.00	41,469.52	
第十七年		1,782.00	1,782.00	42,998.84	
第十八年		1,782.00	1,782.00	44,587.77	
第十九年		1,782.00	1,782.00	46,238.76	
第二十年	44,000.00	1,782.00	45,782.00	47,954.37	
合计	219,021.00	144,083.40	363,104.40	658,880.74	
本息覆盖倍数	1.81				

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 2.04；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.81。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）

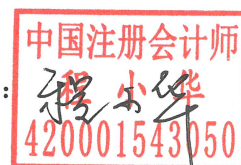


中国·深圳

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人居环境提升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）陆丰市乡村振兴人居环境提升建设工程情况说明

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五楼
法定代表人	杨继炫
经费来源	财政拨款
举办单位	陆丰市人民政府
登记管理机关	中共陆丰市委机构编制委员会办公室
颁发日期	2022 年 2 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	陆丰市乡村振兴人居环境提升建设工程
项目建设内容	1、建设 10 个田园综合体，新建田园综合体服务站 10 座，建筑面积 158000 平方米，打造一批综合种养示范园、农产品加工物流区、农耕文化体验区等；2、建设 5 个电子商务服务中心，新建电商中心两座，建设农村电子商务产业园区、电商物流园、冷链物流园，建筑面积 38400 平方米；3、建设 50 个乡村旅游示范点，新建驿站、展览馆、纪念馆等建筑 12 处，总建筑面积 105000 平方米，提升改建展览馆 2 座，改造建筑 260 栋，打造滨水游园、房车营地、生态停车场等观光景点及配套设施；4、改造建筑外立面 8452 栋，打造乡土特色产业园、农村创新创业园区，改造提升道路基础设施及电网迁改；5、建设一批农村污水处理设施，总处理规模 4.128 万 m ³ /d，总建筑面积 6.11 万平方米，配套建设污水处理管网 36.624 公里；6、农村集中供水升级改造工程，扩建改造供水管网 45.780 公里。
项目本年度及以后年度专项债券融资金额	44,000.00 万元
项目建设工期	2022 年 3 月至 2025 年 12 月
项目正式运营日期	2026 年 1 月
项目获批情况	1、2021 年 7 月 15 日陆丰市乡村振兴人居环境整治工程项目建议书得到陆丰市发改局批复（陆发改〔2021〕171 号）； 2、2021 年 7 月 19 日陆丰市乡村振兴人居环境整治工程可行性研究报告得到陆丰市发改局批复（陆发改〔2021〕175 号）； 3、2021 年 9 月 16 日该项目名称变更为“陆丰市乡村振兴人居环境提升建设工程”，其可行性研究报告（修编）得到陆丰市发改局批复（陆发改投审〔2021〕18 号）； 4、2021 年 10 月 15 日该项目概算得到陆丰市发改局批复（陆发改投审〔2021〕24 号）。

3. 项目投资总估算及筹措方式

项目总投资估算为 274,181.40 万元，以前年度已融资 175,021.00 万元，2025 年度及以后年度申请专项债券共 44,000.00 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	232,639.87
2	工程建筑其他费用	20,061.88
3	设备费	-
4	预备费	21,479.65
项目总投资		274,181.40

（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商业用地经营权出让收入、广告收入、电商中心收入、停车费收入、资源管道出租收入、物流园区用房出租收入。

（1）商业用地经营权出让收入

商业用地经营权出让主要包含加油站、田园综合体、文创基地、游乐设施等内容。

a 加油站

本项目共计建设 9 座加油站，每座加油站年经营权按 1500 万元计算。

b 田园综合体

本项目共计建设 10 处田园综合体，每处田园综合体年经营权按 1700 万元计算。前三年按 80% 计取。第四年按 100% 计取后。

a-b 两项达 100% 后每年递增 3%。

广告收入

本项目广告收益包含道路广告收益及景区广告收益。

a 道路广告收入

本项目共升级改造道路长度为 317.40 公里，按 500 米设置广告牌一处，共设置广告牌 630 处，前 3 年按 3 万元/处·年测算广告收益，后期按 5 万元/处·年测算广告收益。

b 景区广告收入

本项目共涉及陆丰市 22 个镇 118 个行政村，景区广告收益按 118 个行政村统一考虑，前 3 年按 20 万元/村·年测算广告收益，后期按 30 万元/村·年测算广告收益。

以上收入按后期单价计入后，每年递增 5%。

（3）电商中心收入

本项目共计建设 5 座电商中心，电商中心收益前 3 年按 120 万元/座·年测算，后期按 180 万元/座·年测算。

（4）停车场收入

本项目共计建设 14000 m²停车场，350 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%。

（5）资源管道出租收入

本项目共计迁改 317.40 公里通信线路，根据广东省通信管理局、广东省物价局关于广东省通信管线出租业务资费标准的通知（粤通联〔2007〕3 号）文件，用于电信服务的管道月租费上限标准为 1110 元/月/孔公里。租金取 1000 元/月/孔公里，孔数按 6 孔计算。运营第一年出租率取 40%，第二年开始出租率为 100%，以后每年递增 5%。

（6）物流园区商业用房出租收入

本项目共计新建 20300 m²物流园区商业建筑，根据陆丰市商业用房租金前 3 年租金按 40 元/月·m²，后期按 60 元/月·m²，初期租率 40%计算。

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	广告收入	电商中心收入	停车费收入	资源管道出租收入	物流园区商业用房出租收入	合计
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	27,100.00	4,250.00	600.00	137.97	914.11	389.76	33,391.84
第三年	27,100.00	4,250.00	600.00	229.95	2,285.28	389.76	34,854.99
第四年	27,100.00	4,250.00	600.00	229.95	2,399.54	389.76	34,969.25
第五年	30,500.00	6,690.00	900.00	229.95	2,519.52	1,461.60	42,301.07
第六年	31,415.00	7,024.50	900.00	229.95	2,645.50	1,461.60	43,676.55
第七年	32,357.45	7,375.73	900.00	229.95	2,777.77	1,461.60	45,102.50

第八年	33,328.17	7,744.51	900.00	229.95	2,916.66	1,461.60	46,580.90
第九年	34,328.02	8,131.74	900.00	229.95	3,062.49	1,461.60	48,113.80
第十年	35,357.86	8,538.32	900.00	229.95	3,215.62	1,461.60	49,703.35
第十一年	36,418.60	8,965.24	900.00	229.95	3,376.40	1,461.60	51,351.78
第十二年	37,511.15	9,413.50	900.00	229.95	3,545.22	1,461.60	53,061.42
第十三年	38,636.49	9,884.18	900.00	229.95	3,722.48	1,461.60	54,834.69
第十四年	39,795.58	10,378.39	900.00	229.95	3,908.60	1,461.60	56,674.12
第十五年	40,989.45	10,897.31	900.00	229.95	4,104.03	1,461.60	58,582.34
第十六年	42,219.13	11,442.17	900.00	229.95	4,309.24	1,461.60	60,562.09
第十七年	43,485.71	12,014.28	900.00	229.95	4,524.70	1,461.60	62,616.23
第十八年	44,790.28	12,614.99	900.00	229.95	4,750.93	1,461.60	64,747.75
第十九年	46,133.99	13,245.74	900.00	229.95	4,988.48	1,461.60	66,959.76
第二十年	47,518.01	13,908.03	900.00	229.95	5,237.90	1,461.60	69,255.49
合计	696,084.88	171,018.62	16,200.00	4,277.07	65,204.49	24,554.88	977,339.94

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）、其他费用支出等。

（1）本项目主要工作人员约 900 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。每年递增 2%。

（2）其他费用支付根据陆丰市乡村振兴类似项目情况，按每年 1600 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	其他费用支出	合计
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	5,400.00	1,600.00	7,000.00
第三年	5,508.00	1,600.00	7,108.00
第四年	5,618.16	1,600.00	7,218.16
第五年	5,730.52	1,600.00	7,330.52
第六年	5,845.13	1,600.00	7,445.13

第七年	5,962.04	1,600.00	7,562.04
第八年	6,081.28	1,600.00	7,681.28
第九年	6,202.90	1,600.00	7,802.90
第十年	6,326.96	1,600.00	7,926.96
第十一年	6,453.50	1,600.00	8,053.50
第十二年	6,582.57	1,600.00	8,182.57
第十三年	6,714.22	1,600.00	8,314.22
第十四年	6,848.51	1,600.00	8,448.51
第十五年	6,985.48	1,600.00	8,585.48
第十六年	7,125.19	1,600.00	8,725.19
第十七年	7,267.69	1,600.00	8,867.69
第十八年	7,413.04	1,600.00	9,013.04
第十九年	7,561.30	1,600.00	9,161.30
第二十年	7,712.53	1,600.00	9,312.53
合计	123,339.02	30,400.00	153,739.02

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，陆丰市乡村振兴人居环境提升建设工程在债券存续期内的项目营运收益为 823,600.92 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%
陆丰市乡村振兴人居环境 提升建设工程	823,600.92	741,240.83	658,880.74
合计	823,600.92	741,240.83	658,880.74

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

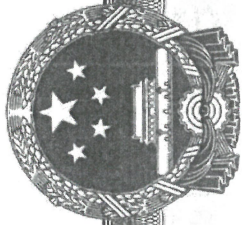
金额单位：人民币万元

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	1,782.00	-1,782.00	-1,782.00	
第二年	33,391.84	8,782.00	24,609.84	22,827.84	

第三年	34,854.99	8,890.00	25,964.99	48,792.83	
第四年	34,969.25	9,000.16	25,969.09	74,761.93	
第五年	42,301.07	9,112.52	33,188.55	107,950.47	
第六年	43,676.55	9,227.13	34,449.41	142,399.89	
第七年	45,102.50	9,344.04	35,758.46	178,158.35	
第八年	46,580.90	9,463.28	37,117.62	215,275.97	
第九年	48,113.80	9,584.90	38,528.90	253,804.86	
第十年	49,703.35	9,708.96	39,994.39	293,799.25	
第十一年	51,351.78	9,835.50	41,516.28	335,315.54	
第十二年	53,061.42	9,964.57	43,096.85	378,412.39	
第十三年	54,834.69	10,096.22	44,738.47	423,150.87	
第十四年	56,674.12	10,230.51	46,443.62	469,594.48	
第十五年	58,582.34	10,367.48	48,214.86	517,809.35	
第十六年	60,562.09	10,507.19	50,054.90	567,864.25	
第十七年	62,616.23	10,649.69	51,966.54	619,830.80	
第十八年	64,747.75	10,795.04	53,952.71	673,783.51	
第十九年	66,959.76	10,943.30	56,016.45	729,799.96	
第二十年	69,255.49	338,558.93	-269,303.44	460,496.52	
合计	977,339.94	516,843.42	460,496.52	460,496.52	

四、总体评价

综上所述，在陆丰市乡村振兴人居环境提升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人居环境提升建设工程，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人居环境提升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

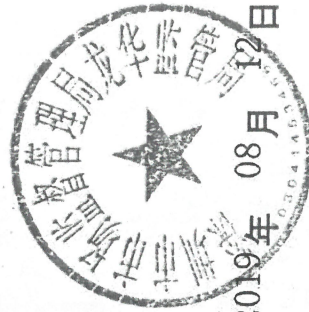
主要经营场所 深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路与东环一路
交汇处梅龙苑大厦二单元1506

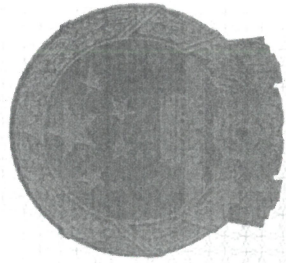
此复印件仅供报告使用

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