深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

关于

陆丰产业转移工业园（省级）基础设施建设项目

财务评估咨询报告

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，
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。
报告编码：粤264JLGR760

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：深圳市福田区园岭街道华林社区上步北路 1058 号岁宝壹品苑 D 座 608
邮政编码：518028　　电话：0755-28195660　　传真：0755-28195660

深方智专评价字[2026]第 296 号

陆丰产业转移工业园（省级）基础设施建设项目
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，对陆丰产业转移工业园（省级）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的所有资料，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

近年来，陆丰市积极推进“奋力裂变发展、实现蓝色崛起”高潮发展动力，积极推进产业发展，培养制造业，推动制造业高质量发展，加强建设制造强市，对突出当好粤东蓝色崛起示范区、汕尾高质量发展新引擎、老区振兴发展排头兵具有重要性意义。陆丰市规划建设产业园区，为承接珠三角产业转移及培养当地产业发展做好铺垫。

根据《广东省经济和信息化委关于同意陆丰产业转移工业园享受省产业转移政策的复函》（粤经信园区函〔2016〕45号）第一点意见“一、加快完善园区基础设施等配套条件，依法依规做好园区规划、开发、环保、用地、招商引资、项目落地、服务管理等工作、推动园区开发建设取得实效”，《广东省发展改革委关于陆丰市产业转移工业园申报材料意见的函》（粤发改区域函〔2015〕5842号）第一点意见“严格落实国家、省主体功能区中重点开发区的功能定位及相关配套政策要求，优化该区域资源环境配置”。在工业园区大力推进基础设施建设完善的同时，按照“产业集聚、布局集中、用地集约”的总体要求，坚持“政府推进、社会参与、多元投入、互利共赢”的原则，实行统一规划、统一建设、统一管理，筑巢引凤，加快项目入园，尽快形成产业集聚效应，着力构筑中小企业创业平台，做大做强工业园区。

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限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. 陆丰产业转移工业园（省级）基础设施建设项目，以前年度已发行情况如下表列示：

下达类型	发行日期	债券名称	还本模式	期限（年）	利率	金额（万元）
发行	2023 年 1 月	2023 年广东省政府专项债券（六期）	到期一次性还本	20	3.19%	4,900.00
发行	2023 年 5 月	2023 年广东省政府专项债券（二十三期）	到期一次性还本	20	3.00%	1,100.00
发行	2025 年 1 月	2025 年广东省政府专项债券（六期）	到期一次性还本	20	2.06%	2,000.00

项目本年度及以后年度计划安排专项债券资金 345,900.00 万元，假设融资利率 2.50%，每半年支付利息，1,000.00 万元期限为十五年，第十五年末偿还本金；344,900.00 万元期限为二十年，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	4,900.00	4,900.00		3.19%	3,126.20	8,026.20
已融资	1,100.00	1,100.00		3.00%	660.00	1,760.00
已融资	2,000.00	2,000.00		2.06%	824.00	2,824.00
第一年	345,900.00		345,900.00	2.50%	8,647.50	8,647.50
第二年	345,900.00		345,900.00	2.50%	8,647.50	8,647.50
第三年	345,900.00		345,900.00	2.50%	8,647.50	8,647.50
第四年	345,900.00		345,900.00	2.50%	8,647.50	8,647.50
第五年	345,900.00		345,900.00	2.50%	8,647.50	8,647.50
第六年	345,900.00		345,900.00	2.50%	8,647.50	8,647.50
第七年	345,900.00		345,900.00	2.50%	8,647.50	8,647.50
第八年	345,900.00		345,900.00	2.50%	8,647.50	8,647.50
第九年	345,900.00		345,900.00	2.50%	8,647.50	8,647.50
第十年	345,900.00		345,900.00	2.50%	8,647.50	8,647.50
第十一年	345,900.00		345,900.00	2.50%	8,647.50	8,647.50
第十二年	345,900.00		345,900.00	2.50%	8,647.50	8,647.50
第十三年	345,900.00		345,900.00	2.50%	8,647.50	8,647.50
第十四年	345,900.00		345,900.00	2.50%	8,647.50	8,647.50
第十五年	345,900.00	1,000.00	344,900.00	2.50%	8,647.50	9,647.50
第十六年	344,900.00		344,900.00	2.50%	8,622.50	8,622.50
第十七年	344,900.00		344,900.00	2.50%	8,622.50	8,622.50

第十八年	344,900.00		344,900.00	2.50%	8,622.50	8,622.50
第十九年	344,900.00		344,900.00	2.50%	8,622.50	8,622.50
第二十年	344,900.00	344,900.00		2.50%	8,622.50	353,522.50
合计		353,900.00			177,435.20	531,335.20

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停车费收入、广告牌收入、充电桩收入、污水处理收入、供水收入、产业用地租金收入。在债券存续期内，本项目合计收入996,461.32万元。（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工成本、管理成本、维护费成本、商业设施业务成本、相关税费。在债券存续期内，本项目合计成本79,618.23万元。（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，陆丰产业转移工业园（省级）基础设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为916,843.09万元，在债券存续期末的累计净现金流量为385,507.89万元，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	8,000.00	4,610.20	12,610.20		
第一年		8,647.50	8,647.50	0.00	
第二年		8,647.50	8,647.50	0.00	
第三年		8,647.50	8,647.50	0.00	
第四年		8,647.50	8,647.50	0.00	
第五年		8,647.50	8,647.50	0.00	
第六年		8,647.50	8,647.50	30,263.04	
第七年		8,647.50	8,647.50	60,399.09	
第八年		8,647.50	8,647.50	61,419.10	
第九年		8,647.50	8,647.50	61,279.09	
第十年		8,647.50	8,647.50	62,343.09	
第十一年		8,647.50	8,647.50	61,732.20	
第十二年		8,647.50	8,647.50	62,687.15	
第十三年		8,647.50	8,647.50	62,517.38	
第十四年		8,647.50	8,647.50	63,661.53	
第十五年	1,000.00	8,647.50	9,647.50	63,474.35	
第十六年		8,622.50	8,622.50	64,666.35	
第十七年		8,622.50	8,622.50	64,459.99	
第十八年		8,622.50	8,622.50	65,701.26	
第十九年		8,622.50	8,622.50	65,473.75	
第二十年	344,900.00	8,622.50	353,522.50	66,765.71	
合计	353,900.00	177,435.20	531,335.20	916,843.09	
本息覆盖倍数	1.73				

（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	8,000.00	4,610.20	12,610.20		
第一年		8,647.50	8,647.50	0.00	
第二年		8,647.50	8,647.50	0.00	
第三年		8,647.50	8,647.50	0.00	
第四年		8,647.50	8,647.50	0.00	
第五年		8,647.50	8,647.50	0.00	
第六年		8,647.50	8,647.50	27,236.74	
第七年		8,647.50	8,647.50	54,359.18	
第八年		8,647.50	8,647.50	55,277.19	
第九年		8,647.50	8,647.50	55,151.18	
第十年		8,647.50	8,647.50	56,108.78	
第十一年		8,647.50	8,647.50	55,558.98	
第十二年		8,647.50	8,647.50	56,418.44	
第十三年		8,647.50	8,647.50	56,265.64	
第十四年		8,647.50	8,647.50	57,295.37	
第十五年	1,000.00	8,647.50	9,647.50	57,126.92	
第十六年		8,622.50	8,622.50	58,199.71	
第十七年		8,622.50	8,622.50	58,013.99	
第十八年		8,622.50	8,622.50	59,131.14	
第十九年		8,622.50	8,622.50	58,926.38	
第二十年	344,900.00	8,622.50	353,522.50	60,089.14	
合计	353,900.00	177,435.20	531,335.20	825,158.78	
本息覆盖倍数	1.55				

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	8,000.00	4,610.20	12,610.20		
第一年		8,647.50	8,647.50	0.00	
第二年		8,647.50	8,647.50	0.00	

第三年		8,647.50	8,647.50	0.00	
第四年		8,647.50	8,647.50	0.00	
第五年		8,647.50	8,647.50	0.00	
第六年		8,647.50	8,647.50	24,210.43	
第七年		8,647.50	8,647.50	48,319.28	
第八年		8,647.50	8,647.50	49,135.28	
第九年		8,647.50	8,647.50	49,023.27	
第十年		8,647.50	8,647.50	49,874.47	
第十一年		8,647.50	8,647.50	49,385.76	
第十二年		8,647.50	8,647.50	50,149.72	
第十三年		8,647.50	8,647.50	50,013.91	
第十四年		8,647.50	8,647.50	50,929.22	
第十五年	1,000.00	8,647.50	9,647.50	50,779.48	
第十六年		8,622.50	8,622.50	51,733.08	
第十七年		8,622.50	8,622.50	51,567.99	
第十八年		8,622.50	8,622.50	52,561.01	
第十九年		8,622.50	8,622.50	52,379.00	
第二十年	344,900.00	8,622.50	353,522.50	53,412.57	
合计	353,900.00	177,435.20	531,335.20	733,474.47	
本息覆盖倍数	1.38				

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1.55；按项目自身收益的80%计算的情况下，本息覆盖倍数为1.38。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：

2026 年 10 月 19 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，实现陆丰产业转移工业园（省级）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）陆丰产业转移工业园（省级）基础设施建设项目情况说明

1.项目组织实施机构

根据陆丰市住房和城乡建设局持有的《统一社会信用代码》显示，陆丰市住房和城乡建设局的基本信息如下：

名称	陆丰市住房和城乡建设局
统一社会信用代码	114415810072500618
住所	广东省汕尾市陆丰市东海行政新区
法定代表人	张东强
经费来源	财政经费
颁发日期	2025.01.09
赋码机关	中国陆丰市委机构编制委员会

2.项目情况

项目名称	陆丰产业转移工业园（省级）基础设施建设项目
项目建设内容	建设内容包括26条市政道路总长43.59km、11处智慧停车场及公共服务设施总面积约8.2万㎡、霞湖出入口至神冲桥路段环境综合整治工程(含金碣路和沿线景观及建筑外立面改造)和智慧城市相关内容，污水管网(管径400-1400)63.01公里、雨水管网(管径300-1600)85.98公里、给水管网(管径200-1200)61.68公里，以及地下综合管线(电力管线、燃气管线、弱电管线各59.7公里)和交通设施、配套信息化工程等。
项目本年度及以后年度专项债券融资金额	345,900.00万元
项目建设工期	2026年6月至2031年6月
项目正式运营日期	2031年7月
项目获批情况	2022年6月30日，该项目取得了陆丰市发展和改革局文件《陆丰市发展和改革局关于陆丰产业转移工业园(省级)基础设施建设项目可行性研究报告的批复》(陆发改投审〔2022〕51号)，同意该项目实施。 2023年4月14日，取得了陆丰市发展和改革局文件《关于陆丰产业转移工业园（省级）基础设施建设项目可行性研究报告（修编）的批复》（陆发改投审〔2023〕34号），同意该项目修编。

3.项目投资总估算及筹措方式

项目总投资估算为442,412.72万元，以前年度已融资8,000.00万元，2026年度及以后年度申请专项债券共345,900.00万元，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	293,901.82
2	工程建筑其他费用	38,235.19
3	预备费	16,606.84
4	土地使用费	93,668.87
总投资		442,412.72

（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停车费收入、广告牌收入、充电桩收入、污水处理收入、供水收入、产业用地租金收入。

（1）停车费收入

1）经营性停车场

11处大型停车场总计约8.2万㎡，可设置约3000个停车位，按照“半小时内免费，半小时至1小时5元，往后每累计1小时叠加5元，当天封顶50元”收费模式，结合一般停车需求，单次停车在4-8小时的发生率较高，过夜车辆较少，但由于周转率提高后其经济效益要高于单车单天封顶收费现象，故本次峰值收入保守按单车单天封顶收费、车位使用率95%考虑，首年收入约5201.25万元。该收费每两年递增一次，增长率为5%。

2）道路停车泊位

本项目道路停车泊位仅限于停放普通小汽车，按国家相关规定，道路路边普通小汽车停车泊位的尺寸应至少宽2.2米至2.5米，项目共建设24条市政道路总长56.2km，其中符合且设有道路停车泊位的有：上海支线4.3km、龙湖支线1km、漯河东四路3.8km、永泰路2.1km、沿海公路3.6km共5条道路总长14.8km。按标准车位长度5m考虑，扣除路口等无法设置道路泊位因素，本案平均每个停车泊位长度按10m计算，则前述5条道路可设泊位数：14.8km*两侧/10m=2960个。

根据汕尾市发展和改革局《关于完善汕尾市区机动车停放服务差异化收费标准有关问题的通知》(汕发改价格〔2021〕499号)政府指导价，并参考《汕尾市城区政和路等六条路段道路机动车停放服务收费相关事项公示》，采用“停车15分钟以内免费，超过15分钟后1小时内3元，超过1小时后每30分钟2元，超过3小时后每30分钟5元，单日单次最高限价为30元。即停车超过1小时需交费5元，超过2小时需交费9元，超过3小时需交费16元，超过4小时需交费26元，超过5小时需交费30元，最高单日单次收取30元停车费。同经营性停车场计算模式，单次停车在4-8小时的发生率较高，过夜车辆较少，但由于周转率提高后其经济效益要高于单车单天封顶收费现象，故本次

峰值收入保守按单车单天封顶收费、车位使用率85%考虑，首年收入约2755.02万元。该收费每两年递增一次，增长率为5%。

（2）广告牌收入

1）公交站广告牌(灯箱)

本项目共设置有公交站台174处，单个站台设有经营性广告牌位4处(含背面)，其余预留为公益性宣传牌位，则本项目公交站台经营性广告牌位有696处，按1.2万元/年·广告位计算，该项广告牌首年收入835.2万元，该收费每两年递增一次，增长率为5%。

2）道路大型广告位

56.2公里道路按每公里设有1处大型广告位考虑，本项目按设112处大型广告位(道路两侧)、10万元/年·广告位计算，该项广告牌首年收入1120万元，该收费每两年递增一次，增长率为5%。

3）大型营业性停车场

11处大型停车场每处按10个广告牌位考虑(含出入闸口栏杆广告牌)，共有110个广告牌位，按5万元/年·广告位计算，该项广告牌首年收入550万元，该收费每两年递增一次，增长率为5%。

4）智慧路灯电子显示屏

本项目智慧路灯电子显示屏可以发布便捷信息(播报气象、环境等城市综合信息)和广告运营，一旦出现紧急事故，可用于发布紧急信息；运用智能化的手段管理广告，正常情况下便捷信息和商业广告交替演示播放，通过控制不同时间段的广告内容，不同区域投放不同广告，增加广告效应。本项目共建设24条市政道路，配置有3268套智慧路灯(数量详见各单位工程投资估算表中工程量)，每套路灯均有电子显示屏2块，则智慧路灯系统共有电子广告屏6536个，按1.98万元/年·广告位计算，该项广告牌首年收入12941.28万元，该收费每两年递增一次，增长率为5%。

（3）充电桩收入

本项目建设智能停车场及新能源充电桩，项目经营性停车场共11处设停车位3000个(道路泊位不计)，其中配套充电桩(60kW—240kW直流快充机)1000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，根据陆丰市实际情况，充电服务费按0.8元/千瓦时计算，年收入2336万元，每两年收费递增5%。

（4）污水处理收入

根据陆丰市螺河东岸(东海经济开发区)片区控制性详细规划，本规划区在规划年限末最高日用水量，为6.20万m^3/d，日变化系数Kd取1.3，日平均用水量为4.77万m^3/d。规划区的污水量根据用水量计算。生活污水量总变化系数为1.3，污水排放系数取0.8，地下水入渗率取10%，预测本规划区总污水量约为4.20万m^3/d。以居民污水量70%、非居民污水量30%计算，汇入污水处理厂的居民污水2.94万m^3/d、非居民污水1.26万m^3/d。

国家发改委早在2015年就出台通知，要求“设市城市污水处理费标准原则上每吨应调整至居民不低于0.95元，非居民不低于1.4元”，本案以该最低标准作为计价依据，并扣除40%作为污水处理厂经营成本分摊部分，则年污水处理收入：(2.94×365×0.95+1.26×365×1.4)×0.6=997.98万元，暂不考虑收费增长因素。

（5）供水收入

根据陆丰市螺河东岸(东海经济开发区)片区控制性详细规划，本规划区在规划年限末最高日用水量，为6.20万m^3/d，日变化系数Kd取1.3，日平均用水量为4.77万m^3/d。

陆丰市自来水具体分类计量水价为：

居民生活用水第一级用水25吨以下部分1.68元/吨，第二级用水量26-30吨部分2.52元/吨，第三级用水量31吨以上部分3.36元/吨。第一级用水量按每户4人以下(含4人)确定，每增加一人各级用水量相应增加6吨。

工业用水1.90元/吨。

行政事业用水2.15元/吨。

经营服务性用水3.20元/吨。

特种行业用水4.20元/吨。

高层住宅小区居民生活二次供水价格执行居民用水价格，二次供水加压费用计入物业管理成本。市供水总公司趸售住宅小区生活用水趸售价为1.70元/吨。

本次为便于计算，采用统一价1.68元/吨(就低不就高)的收费标准，扣除供水成本和财政补贴，供水行业一般维持有10%的利润空间，故本次螺河东岸(东海经济开发区)片区供水收入：4.77×365×(1.68×10%)=292.5万元/年，不考虑收费增长因素。

（6）产业用地租金收入

陆丰产业转移工业园范围内可供出租的规划产业用地共24区块总面积合计约359.75万㎡，租金10元/平方米/月，则本案产业用地1年租金收入为359.75×10×12=43170万元。

（7）不含税收入测算

以上收入为含税收入，停车费收入、广告牌收入、供水收入、产业用地租金收入的增值税税率为9%，充电桩收入的增值税税率为13%，污水处理收入的增值税税率为6%，最终测算结果为不含税收入，详见下表。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	停车费收入	广告牌收入	充电桩收入	污水处理收入	供水收入	产业用地租金收入	合计
第一年							0.00
第二年							0.00
第三年							0.00
第四年							0.00
第五年							0.00
第六年	3,649.67	7,085.54	1,033.63	470.75	134.17	19,802.75	32,176.51
第七年	7,299.33	14,171.08	2,067.26	941.49	268.35	39,605.50	64,353.01
第八年	7,664.30	14,879.64	2,170.62	941.49	268.35	39,605.50	65,529.90
第九年	7,664.30	14,879.64	2,170.62	941.49	268.35	39,605.50	65,529.90
第十年	8,047.51	15,623.62	2,279.15	941.49	268.35	39,605.50	66,765.62
第十一年	8,047.51	15,623.62	2,279.15	941.49	268.35	39,605.50	66,765.62
第十二年	8,449.89	16,404.80	2,393.11	941.49	268.35	39,605.50	68,063.14
第十三年	8,449.89	16,404.80	2,393.11	941.49	268.35	39,605.50	68,063.14
第十四年	8,872.38	17,225.04	2,512.76	941.49	268.35	39,605.50	69,425.53
第十五年	8,872.38	17,225.04	2,512.76	941.49	268.35	39,605.50	69,425.53
第十六年	9,316.00	18,086.29	2,638.40	941.49	268.35	39,605.50	70,856.04

第十七年	9,316.00	18,086.29	2,638.40	941.49	268.35	39,605.50	70,856.04
第十八年	9,781.80	18,990.61	2,770.32	941.49	268.35	39,605.50	72,358.07
第十九年	9,781.80	18,990.61	2,770.32	941.49	268.35	39,605.50	72,358.07
第二十年	10,270.89	19,940.14	2,908.84	941.49	268.35	39,605.50	73,935.21
合计	125,483.64	243,616.74	35,538.45	13,651.65	3,891.01	574,279.82	996,461.32

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工成本、管理成本、维护费成本、商业设施业务成本、相关税费。

（1）人工成本

11处智慧停车场工作人员按2班倒考虑，出入口需同时各安排一名，即需4名人员/处停车场，按月薪4000元/人考虑，运营首年该项人工成本为：4*11处*4000*12=211.2万元，薪酬涨幅每年按5%考虑。

（2）管理成本

11处智慧停车场管理人员每处设2名，年薪按12.5万元/人考虑，运营首年该项管理成本为：2*11处*12.5万=275万元，薪酬涨幅每年按5%考虑。

（3）维护费成本

本项目建安费用合计351733.07万元，按20年进行摊销，首年维护费用按摊销费的10%考虑，鉴于运营期越长，维护成本越高，维护费用涨幅按每年5%考虑。首年维护费用为351733.07/20*10%=1758.67万元。

（4）商业设施业务成本

商业设施业务成本主要指停车场、路边等广告设施在招商宣传和业务洽谈阶段所发生的成本费用，11处智慧停车场按首年5万元的成本支出考虑，含大型广告牌、智慧照明灯杆广告设施和公交站亭广告牌的24条市政道路均按首年10万元的成本支出考虑，涨幅按每年5%考虑，则该项首年业务成本为11*5+24*10=295万元。

（5）相关税费

本项目收入已按不含税收入测算，相关税费只计算增值税金附加、企业所得税，具体如下。

增值税及附加：假设项目建设投资的70%取得增值税专用发票，按照9%的进项税率。运营成本假设50%的金额取得增值税专用发票，维护费成本和商业

设施业务成本按6%的进项税率。城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加分别按应纳增值税的5%、3%和2%计征。

本项目所得税按收入的2%简易计算。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	人工成本	管理成本	维护费成本	商业设施业务成本	相关税费	合计
第一年						0.00
第二年						0.00
第三年						0.00
第四年						0.00
第五年						0.00
第六年	105.60	137.50	879.33	147.50	643.53	1,913.46
第七年	221.76	288.75	1,846.60	309.75	1,287.06	3,953.92
第八年	232.85	303.19	1,938.93	325.24	1,310.60	4,110.80
第九年	244.49	318.35	2,035.87	341.50	1,310.60	4,250.81
第十年	256.71	334.26	2,137.67	358.57	1,335.31	4,422.53
第十一年	269.55	350.98	2,244.55	376.50	1,791.84	5,033.42
第十二年	283.03	368.53	2,356.78	395.33	1,972.32	5,375.99
第十三年	297.18	386.95	2,474.62	415.09	1,971.91	5,545.76
第十四年	312.04	406.30	2,598.35	435.85	2,011.46	5,764.00
第十五年	327.64	426.62	2,728.27	457.64	2,011.01	5,951.17
第十六年	344.02	447.95	2,864.68	480.52	2,052.52	6,189.69
第十七年	361.22	470.34	3,007.91	504.55	2,052.02	6,396.05
第十八年	379.28	493.86	3,158.31	529.78	2,095.58	6,656.81
第十九年	398.25	518.55	3,316.23	556.27	2,095.02	6,884.32
第二十年	418.16	544.48	3,482.04	584.08	2,140.73	7,169.49
合计	4,451.79	5,796.60	37,070.14	6,218.18	26,081.51	79,618.23

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，陆丰产业转移工业园（省级）基础设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为916,843.09万元。

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%
陆丰产业转移工业园（省级）基础设施建设项目	916,843.09	825,158.78	733,474.47
合计	916,843.09	825,158.78	733,474.47

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	8,647.50	-8,647.50	-8,647.50	
第二年	0.00	8,647.50	-8,647.50	-17,295.00	
第三年	0.00	8,647.50	-8,647.50	-25,942.50	
第四年	0.00	8,647.50	-8,647.50	-34,590.00	
第五年	0.00	8,647.50	-8,647.50	-43,237.50	
第六年	32,176.51	10,560.96	21,615.54	-21,621.96	
第七年	64,353.01	12,601.42	51,751.59	30,129.64	
第八年	65,529.90	12,758.30	52,771.60	82,901.23	
第九年	65,529.90	12,898.31	52,631.59	135,532.82	
第十年	66,765.62	13,070.03	53,695.59	189,228.41	
第十一年	66,765.62	13,680.92	53,084.70	242,313.11	
第十二年	68,063.14	14,023.49	54,039.65	296,352.77	
第十三年	68,063.14	14,193.26	53,869.88	350,222.65	
第十四年	69,425.53	14,411.50	55,014.03	405,236.67	
第十五年	69,425.53	15,598.67	53,826.85	459,063.53	
第十六年	70,856.04	14,812.19	56,043.85	515,107.37	
第十七年	70,856.04	15,018.55	55,837.49	570,944.86	
第十八年	72,358.07	15,279.31	57,078.76	628,023.62	
第十九年	72,358.07	15,506.82	56,851.25	684,874.88	
第二十年	73,935.21	373,302.19	-299,366.99	385,507.89	
合计	996,461.32	610,953.43	385,507.89	385,507.89	

四、总体评价

综上所述，在陆丰产业转移工业园（省级）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，本次评价的陆丰产业转移工业园（省级）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，预期陆丰产业转移工业园（省级）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

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　深圳市福田区园岭街道华林社区上步北路1058号岁宝壹品苑D座608

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

2026 年 01 月 21 日

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



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：深圳市福田区园岭街道华林社区上步北路1058号岁宝壹品苑D座608

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1月21日

证书序号：0024663

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》。

发证机关：深圳市财政局

2026 年 2 月 24 日

中华人民共和国财政部制