

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

关于

汕尾市城区凤山片区旅游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)

FANG ZHI (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 030 号

汕尾市城区凤山片区旅游基础配套设施建设项目

财务评估咨询报告

汕尾市城区财政局：

我们接受汕尾市城区财政局委托，对汕尾市城区凤山片区旅游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

1. 《中国旅游业“十四五”发展规划纲要》

《旅游业“十四五”发展规划纲要》（以下简称《纲要》）指出，“十四五”期间，旅游业全面融入国家战略体系，走向国民经济建设的前沿，成为国民经济战略性支柱产业。“十四五”期间，旅游业对社会就业综合贡献度为10.2%。旅游业成为传播中华优秀传统文化、弘扬社会主义核心价值观的重要渠道，成为生态文明建设的重要力量，积极带领人民走上富裕的道路，青山绿水正在成为着金山银山。

“十四五”旅游业发展的主要目标是：

旅游经济健康稳步增长。城乡居民出游人数年均增长9%左右，旅游总收入年均增长8%以上，旅游直接投资年均增长12%以上。到2025年，旅游市场总规模达到80亿人次，旅游投资总额5万亿元，旅游业总收入达到15万亿元。

综合效益显著提升。旅游业对国民经济的综合贡献度达到15%，对餐饮、住宿、民航、铁路客运业的综合贡献率达到90%以上，年均新增旅游就业人数300万人以上。

人民群众更加满意。“厕所革命”取得显著成效，旅游交通更为便捷，旅游公共服务更加健全，带薪休假制度加快落实，市场秩序显著好转，文明旅游蔚然成风，旅游环境更加优美。

国际影响力大幅提升。入境旅游持续增长，出境旅游健康发展，与旅游业发达国家的差距明显缩小，在全球旅游规则制定和国际旅游事务中的话语权和影响力明显提升。

2. 《广东省促进全域旅游发展实施方案》

《实施方案》的主要目标：到2025年，广东旅游品牌的国际影响力进一步提升，珠三角都市旅游发展核、滨海旅游产业带、北部生态旅游区 and 粤港澳世界级旅游休闲湾区功能更加完善，全面实现旅游发展全域化、旅游供给品质化、旅游治理规范化、旅游效益最大化，建成全域旅游示范省，初步建成世界旅游休闲目的地。

《方案》提出构建公共服务新体系，建设“快进”全域旅游交通网络，推动交通与旅游融合发展，构筑便捷、快速、舒适的旅游交通网络。将沿线旅游资源

进行有效地整合, 将从单一景点景区建设向综合目的地服务转变, 实现全域宜居、宜业、宜游, 打造粤港澳世界级旅游休闲湾区和广东世界旅游休闲目的地, 为广东实现“四个走在全国前列”作出积极贡献。

3. 《汕尾市全域旅游发展规划（2023—2035 年）》

汕尾市全域旅游发展目标是依托汕尾丰富而独特的文化旅游资源, 以文旅融合发展为重要战略路径, 通过文旅龙头项目引领、拓宽产品业态、创新营销方式和延伸文旅产业链, 将汕尾打造成为独具特色的红色文化、海洋文化旅游热点城市; 积极参与构建“一核一带一区”区域发展格局, 深度融入粤港澳大湾区, 全面推进旅游业的品牌化、集群化、国际化发展, 构建一批主题鲜明、交通便利、服务配套、环境优美、吸引力强、市场认可度高的全国性乃至国际性旅游产品和品牌, 将汕尾打造成为国家全域旅游示范城市, 成为广东文化旅游新的增长极。到 2035 年, 汕尾全市旅游接待总人数突破 5800 万人次, 旅游总收入突破 550 亿元, 进入广东旅游强市行列。

各镇以及重要景区景点, 如城区的凤山祖庙、铜鼎山、保利·金町湾、晨洲村, 陆丰的玄武山、金厢银滩、浅澳度假村, 海丰的东方红城文化旅游区、大莲花山旅游区、黄羌林场运动小镇, 陆河的南万红锥林生态公园、螺洞世外梅园, 红海湾的施公寮岛、红海湾旅游区等。

主要任务第一, 打造汕尾市旅游集散中心, 强化中心城区集散功能; 第二, 建设汕尾市文化中心; 第三, 打造环品清湖国家 5A 级旅游景区; 第四, 将凤山打造成为传统文化体验区; 第五, 打造“汕尾千古情”旅游演艺; 第六, 提升金町湾旅游度假区; 第七, 打造银龙湾养生休闲度假区; 第八, 打造梧围村乡村生态旅游区; 第九, 提升铜鼎山旅游区; 第十, 建设宝楼(水库)荔枝谷红色乡村旅游区; 第十一, 打造捷胜双湖工业海产加工基地; 第十二, 打造长沙炮台——晨洲蚝文化产业园; 第十三, 打造成坎下古城; 第十四, 打造南湖滨海度假村; 第十五, 打造马宫渔港; 第十六, 打造东角尾渔港。

4. 《汕尾市城市发展规划》中明确提出:

(1) 总体目标

规划以建设“活力汕尾、人文汕尾、和谐汕尾、清新汕尾”为城市的总体发展目标。

（2）城市职能定位

区域层面的城市职能：

珠三角经济区和海峡西岸经济区之间的重要滨海节点城市，环珠三角东部地区性中心城市；

广东省重要的“基地经济”发展区，海岸经济综合开发试验市；

大珠江三角洲的东部花园——滨海度假旅游胜地；

市域层面的城市职能：

汕尾市域的政治、经济、文化及生产与生活综合服务中心；

——临港产业基地和产业转移基地之一。

（3）市域城镇体系空间结构规划

构筑“一主四副、一带两轴，族群生长”的城镇空间格局

一主四副：即一个主中心城市，四个副中心城市。

主中心城市：汕尾中心城区；

四个副中心城市：包括深汕合作区、海丰县城、陆丰市区和陆河县城。

一带两轴：即一条滨海城镇发展带；两条山海发展轴线。

滨海城镇发展带：位于市域南部滨海地带，覆盖范围包括 324 国道沿线和 455km 的海岸线。

两条发展轴：沿主要交通通道形成的两条南北向山海发展轴线；包括汕尾市区—海丰发展主轴，陆丰市区—陆河发展次轴。族群生长以发展带和发展轴线为纽带，依托中心城区形成市域核心发展组团、依托海丰县城、陆丰县城、陆河县城及深汕合作区形成四个次一级的发展组团。

本项目位于汕尾中心城区，项目的建设将进一步完善主城区的文旅基础设施，落实汕尾市城市发展规划的发展要求，为汕尾中心城区的发展提供强有力的支持。

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. 汕尾市城区凤山片区旅游基础配套设施建设项目，2024 年度已安排专项债券资金 4,000.00 万元；其中：9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十一期）10,000.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 2.17%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；11 月通过 2024 年广东省政府专项债券（七十一期）调减 6,000.00 万元。

本年度及以后年度计划安排专项债券资金 36,000.00 万元，假设融资利率 3.95%，每半年支付利息，期限为十五年，第十五年末偿还本金，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		2.17%	1,302.00	5,302.00
第一年	36,000.00		36,000.00	4.05%	1,458.00	1,458.00
第二年	36,000.00		36,000.00	4.05%	1,458.00	1,458.00
第三年	36,000.00		36,000.00	4.05%	1,458.00	1,458.00
第四年	36,000.00		36,000.00	4.05%	1,458.00	1,458.00
第五年	36,000.00		36,000.00	4.05%	1,458.00	1,458.00
第六年	36,000.00		36,000.00	4.05%	1,458.00	1,458.00
第七年	36,000.00		36,000.00	4.05%	1,458.00	1,458.00
第八年	36,000.00		36,000.00	4.05%	1,458.00	1,458.00
第九年	36,000.00		36,000.00	4.05%	1,458.00	1,458.00
第十年	36,000.00		36,000.00	4.05%	1,458.00	1,458.00
第十一年	36,000.00		36,000.00	4.05%	1,458.00	1,458.00
第十二年	36,000.00		36,000.00	4.05%	1,458.00	1,458.00
第十三年	36,000.00		36,000.00	4.05%	1,458.00	1,458.00
第十四年	36,000.00		36,000.00	4.05%	1,458.00	1,458.00
第十五年	36,000.00		36,000.00	4.05%	1,458.00	1,458.00
第十六年	36,000.00		36,000.00	4.05%	1,458.00	1,458.00
第十七年	36,000.00		36,000.00	4.05%	1,458.00	1,458.00
第十八年	36,000.00		36,000.00	4.05%	1,458.00	1,458.00
第十九年	36,000.00		36,000.00	4.05%	1,458.00	1,458.00
第二十年	36,000.00	36,000.00		4.05%	1,458.00	37,458.00
合计		40,000.00			30,462.00	70,462.00

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展示基地门票收入、行李寄托收入、出租收入、停车位以及充电桩收入、广告收入。在债券存续期内，本项目合计收入 189,310.62 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宣传费、养护和维修费、工资福利费、管理费用（含水电费）。在债券存续期内，本项目合计成本 13,519.96 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，汕尾市城区凤山片区旅游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 175,790.67 万元，在债券存续期末的累计净现金流量为 105,328.67 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十五年内，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	4,000.00	1,302.00	5,302.00		
第一年		1,458.00	1,458.00	0.00	
第二年		1,458.00	1,458.00	0.00	
第三年		1,458.00	1,458.00	0.00	
第四年		1,458.00	1,458.00	5,048.98	
第五年		1,458.00	1,458.00	6,422.30	
第六年		1,458.00	1,458.00	6,807.63	
第七年		1,458.00	1,458.00	7,495.18	
第八年		1,458.00	1,458.00	7,944.89	
第九年		1,458.00	1,458.00	8,421.59	
第十年		1,458.00	1,458.00	8,926.88	
第十一年		1,458.00	1,458.00	9,462.50	
第十二年		1,458.00	1,458.00	10,030.25	
第十三年		1,458.00	1,458.00	10,632.06	
第十四年		1,458.00	1,458.00	11,269.98	
第十五年		1,458.00	1,458.00	11,946.18	
第十六年		1,458.00	1,458.00	12,662.95	
第十七年		1,458.00	1,458.00	13,422.73	
第十八年		1,458.00	1,458.00	14,228.09	
第十九年		1,458.00	1,458.00	15,081.78	
第二十年	36,000.00	1,458.00	37,458.00	15,986.69	
合计	40,000.00	30,462.00	70,462.00	175,790.67	
本息覆盖倍数	2.49				

（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	4,000.00	1,302.00	5,302.00		
第一年		1,458.00	1,458.00	0.00	
第二年		1,458.00	1,458.00	0.00	
第三年		1,458.00	1,458.00	0.00	
第四年		1,458.00	1,458.00	4,544.08	
第五年		1,458.00	1,458.00	5,780.07	
第六年		1,458.00	1,458.00	6,126.87	
第七年		1,458.00	1,458.00	6,745.66	
第八年		1,458.00	1,458.00	7,150.40	
第九年		1,458.00	1,458.00	7,579.43	
第十年		1,458.00	1,458.00	8,034.19	
第十一年		1,458.00	1,458.00	8,516.25	
第十二年		1,458.00	1,458.00	9,027.22	
第十三年		1,458.00	1,458.00	9,568.85	
第十四年		1,458.00	1,458.00	10,142.99	
第十五年		1,458.00	1,458.00	10,751.56	
第十六年		1,458.00	1,458.00	11,396.66	
第十七年		1,458.00	1,458.00	12,080.46	
第十八年		1,458.00	1,458.00	12,805.29	
第十九年		1,458.00	1,458.00	13,573.60	
第二十年	36,000.00	1,458.00	37,458.00	14,388.02	
合计	40,000.00	30,462.00	70,462.00	158,211.60	
本息覆盖倍数	2.25				

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	4,000.00	1,302.00	5,302.00		
第一年		1,458.00	1,458.00	0.00	
第二年		1,458.00	1,458.00	0.00	
第三年		1,458.00	1,458.00	0.00	
第四年		1,458.00	1,458.00	4,039.18	
第五年		1,458.00	1,458.00	5,137.84	
第六年		1,458.00	1,458.00	5,446.11	
第七年		1,458.00	1,458.00	5,996.15	

第八年		1,458.00	1,458.00	6,355.92	
第九年		1,458.00	1,458.00	6,737.27	
第十年		1,458.00	1,458.00	7,141.51	
第十一年		1,458.00	1,458.00	7,570.00	
第十二年		1,458.00	1,458.00	8,024.20	
第十三年		1,458.00	1,458.00	8,505.65	
第十四年		1,458.00	1,458.00	9,015.99	
第十五年		1,458.00	1,458.00	9,556.95	
第十六年		1,458.00	1,458.00	10,130.36	
第十七年		1,458.00	1,458.00	10,738.18	
第十八年		1,458.00	1,458.00	11,382.48	
第十九年		1,458.00	1,458.00	12,065.42	
第二十年	36,000.00	1,458.00	37,458.00	12,789.35	
合计	40,000.00	30,462.00	70,462.00	140,632.53	
本息覆盖倍数	2.00				

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 2.25；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 2.00。因此，项目具有较强的抗风险能力。

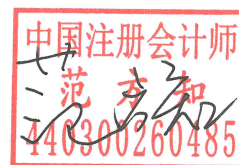
附件：项目收益及现金流入评价说明

(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

为满足汕尾市城区市政建设需求，推进汕尾市城区经济发展，完善汕尾市城区基础配套设施。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，实现汕尾市城区凤山片区旅游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）汕尾市城区凤山片区旅游基础配套设施建设项目情况说明

1. 项目组织实施机构

根据汕尾市城区文化广电旅游体育局持有的《统一社会信用代码》显示，汕尾市城区文化广电旅游体育局的基本信息如下：

名称	汕尾市城区文化广电旅游体育局
统一社会信用代码	11441502MB2D27225C
宗旨和业务范围	贯彻执行党和国家有关文化、广播电视、旅游、体育等工作的方针政策和法律法规规章；拟定文化、旅游、体育发展规划和相关规范性文件草案；推进全区文化、广播电视、旅游、体育领域的体制改革。
住所	汕尾市城区海滨街 51 号
法定代表人	黄超
经费来源	财政拨款
登记管理机关	汕尾市城区机构编制委员会
颁发日期	2019 年 4 月 2 日
机构性质	机关

2. 项目情况

项目名称	汕尾市城区凤山片区旅游基础配套设施建设项目
项目建设内容	1. 山顶游览区改造工程 6300 平方米; 2. 非遗展示台改造 3290.59 平方米 (含汕尾渔家传承基地升级改造项目); 3. 驿站改造工程 1804.43 平方米; 4. 鼎盖山改造工程 42700 平方米 (含登山通道和便道); 5. 老街基础设施改造工程 72657 平方米; 6. 旅游基础设施改造工程 14491.74 平方米; 7. 游客集散中心 29388.99 平方米; 8. 配套建设停车场 13300 平方米、充电桩和道路等。
项目本年度及以后年度专项债券融资金额	36,000.00 万元
项目建设工期	2024 年 3 月-2028 年 3 月
项目正式运营日期	2028 年 3 月
项目获批情况	本项目于 2023 年 12 月 29 日取得汕尾市城区发展和改革局文件《关于汕尾市城区凤山片区旅游基础配套设施建设项目可行性研究报告的批复》(汕市区发改投审(2023)70 号), 同意立项实施。

3. 项目投资总估算及筹措方式

项目总投资估算为 52,000.00 万元, 以前年度已融资 4,000.00 万元, 2025 年度及以后年度申请专项债券共 36,000.00 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	项目	金额(万元)
1	建筑工程费	31,671.46
2	工程建设其他费用	18,432.31
3	设备费	0.00
4	预备费	1,896.23
总投资		52,000.00

(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展示基地门票收入、行李寄托收入、出租收入、停车位以及充电桩收入、广告收入。

(1) 展示基地门票收入

展示基地门票收费标准按照 50.00 元/人次测算，年接待人数按 60 万人次计算。

（2）行李寄托收入

行李寄托收费标准按照 25 元/人次测算，年接待人数按 20 万人次计算。

（3）出租收入（旅游物业、非遗展示台、驿站、游客集散中心）

旅游物业出租收入：

本项目旅游物业 14491.74 m²，本次测算以 30 元/平方米/月出租。

非遗展示台出租收入：

本项目非遗展示台出租，按 20000 元/次出租，预计每年出租次数 80 次计算。

驿站出租：

本项目驿站 1804.43 m²，本次测算以 25 元/平方米/月出租。

游客集散中心出租：

本项目游客集散中心 29388.99 m²，本次测算以 25 元/平方米/月出租。

（4）停车位以及充电桩收入

本项目配套建设停车场 13300 平方米，设置小车停车位 320 个、大巴停车位 5 个、露营车停车位 5 个、充电桩 100 个。

小车位收入：

项目设置小车停车位 320 个，每个车位 15 元/次计算，每个停车位按日周转次数为 3 次进行预测。

大巴车位收入：

项目设置大巴停车位 5 个，每个车位 30 元/次计算，每个停车位按日周转次数为 3 次进行预测。

露营车车位收入：

项目设置露营车停车位 5 个，每个车位 150 元/次计算，每个停车位按日周转次数为 3 次进行预测。

充电桩收入：

本项目预计设置 100 个充电桩，每个汽车充电桩单次充电 50 元，设每个车位每天提供 3 次充电服务。

以上车位和充电桩，按运营前 3 年出租率 80%，第 4 年出租率 100%测算。

(5) 广告收入

大型广告位出租收入：

本项目设置大型 2 个大型广告位，广告位租金单价为 18 万元/年/个。

路边广告牌出租收入：

项目登山通道及步道每间隔 30 米设立一盏路灯，每一盏路灯设置 2 个灯旗广告位，预计合计设置 500 个灯旗广告位，广告牌租金单价为 600 元/月/个。

智能电杆收入：

本项目设置智能电杆预计 50 盏，每一盏收入单价为 1500 元/月/个。

考虑旅游人次、价格增长等因素，结合汕尾市近三年 GDP 增长情况，本项目运营收入按 6%年增长率测算。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	展示基地门票收入	行李寄托收入	出租收入	停车位以及充电桩收入	广告收入	合计
第一年						0.00
第二年						0.00
第三年						0.00
第四年	2,500.00	416.67	1,347.93	781.10	405.00	5,450.69
第五年	3,180.00	530.00	1,714.56	993.56	515.16	6,933.28
第六年	3,370.80	561.80	1,817.43	1,053.17	546.07	7,349.28
第七年	3,573.05	595.51	1,926.48	1,395.45	578.83	8,069.32
第八年	3,787.43	631.24	2,042.07	1,479.18	613.56	8,553.48
第九年	4,014.68	669.11	2,164.59	1,567.93	650.38	9,066.69
第十年	4,255.56	709.26	2,294.47	1,662.01	689.40	9,610.69
第十一年	4,510.89	751.82	2,432.14	1,761.73	730.76	10,187.34
第十二年	4,781.54	796.92	2,578.07	1,867.43	774.61	10,798.58
第十三年	5,068.44	844.74	2,732.75	1,979.48	821.09	11,446.49
第十四年	5,372.54	895.42	2,896.71	2,098.25	870.35	12,133.28
第十五年	5,694.90	949.15	3,070.52	2,224.14	922.57	12,861.28
第十六年	6,036.59	1,006.10	3,254.75	2,357.59	977.93	13,632.95
第十七年	6,398.78	1,066.46	3,450.03	2,499.05	1,036.60	14,450.93
第十八年	6,782.71	1,130.45	3,657.03	2,648.99	1,098.80	15,317.99
第十九年	7,189.67	1,198.28	3,876.46	2,807.93	1,164.73	16,237.07
第二十年	7,621.06	1,270.18	4,109.04	2,976.40	1,234.61	17,211.29
合计	84,138.64	14,023.11	45,365.03	32,153.39	13,630.46	189,310.62

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宣传费、养护和维修费、工资福利费、管理费用（含水电费）。

（1）宣传费

本项目宣传费用主要为旅游景点的宣传，宣传费用按照当年运营收入的1.00%计算。

（2）养护、维修费

养护、维修费包括该项目的乔木养护、设施设备维修，按项目总投资0.30%进行测算，养护和维修费每年按增长率4.00%进行逐年递增。

（3）工资福利费

项目运营期定员30人，人均工资及福利5.00万元/年，工资每年按增长率5.00%进行逐年递增。

（4）管理费用（含水电费）

本项目管理费用按照当年营业收入的3.00%进行测算。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	宣传费	养护和维修费	工资福利费	管理费用	合计
第一年					0.00
第二年					0.00
第三年					0.00
第四年	30.00	130.00	180.00	61.72	401.72
第五年	38.16	165.36	228.96	78.50	510.98
第六年	40.45	175.28	242.70	83.21	541.64
第七年	42.88	185.80	257.26	88.21	574.14
第八年	45.45	196.95	272.70	93.50	608.59
第九年	48.18	208.76	289.06	99.11	645.11
第十年	51.07	221.29	306.40	105.06	683.81
第十一年	54.13	234.57	324.78	111.36	724.84
第十二年	57.38	248.64	344.27	118.04	768.33
第十三年	60.82	263.56	364.93	125.12	814.43
第十四年	64.47	279.37	386.82	132.63	863.30
第十五年	68.34	296.13	410.03	140.59	915.09
第十六年	72.44	313.90	434.63	149.02	970.00

第十七年	76.79	332.74	460.71	157.96	1,028.20
第十八年	81.39	352.70	488.36	167.44	1,089.89
第十九年	86.28	373.86	517.66	177.49	1,155.28
第二十年	91.45	396.29	548.72	188.14	1,224.60
合计	1,009.66	4,375.21	6,057.98	2,077.10	13,519.96

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，汕尾市城区凤山片区旅游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 175,790.67 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%
汕尾市城区凤山片区旅游 基础配套设施建设项目	175,790.67	158,211.60	140,632.53
合计	175,790.67	158,211.60	140,632.53

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

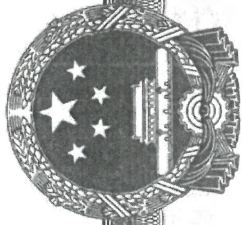
金额单位：人民币万元

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	1,458.00	-1,458.00	-1,458.00	
第二年	0.00	1,458.00	-1,458.00	-2,916.00	
第三年	0.00	1,458.00	-1,458.00	-4,374.00	
第四年	5,450.69	1,859.72	3,590.98	-783.03	
第五年	6,933.28	1,968.98	4,964.30	4,181.27	
第六年	7,349.28	1,999.64	5,349.63	9,530.91	
第七年	8,069.32	2,032.14	6,037.18	15,568.09	
第八年	8,553.48	2,066.59	6,486.89	22,054.98	
第九年	9,066.69	2,103.11	6,963.59	29,018.57	
第十年	9,610.69	2,141.81	7,468.88	36,487.45	
第十一年	10,187.34	2,182.84	8,004.50	44,491.95	
第十二年	10,798.58	2,226.33	8,572.25	53,064.19	
第十三年	11,446.49	2,272.43	9,174.06	62,238.25	
第十四年	12,133.28	2,321.30	9,811.98	72,050.24	
第十五年	12,861.28	2,373.09	10,488.18	82,538.42	
第十六年	13,632.95	2,428.00	11,204.95	93,743.37	
第十七年	14,450.93	2,486.20	11,964.73	105,708.10	
第十八年	15,317.99	2,547.89	12,770.09	118,478.20	

第十九年	16,237.07	2,613.28	13,623.78	132,101.98	
第二十年	17,211.29	43,984.60	-26,773.31	105,328.67	
合计	189,310.62	83,981.96	105,328.67	105,328.67	

四、总体评价

综上所述，在汕尾市城区凤山片区旅游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，本次评价的汕尾市城区凤山片区旅游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，预期汕尾市城区凤山片区旅游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

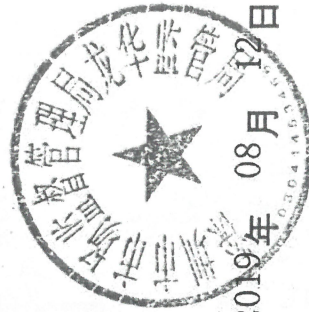
主要经营场所 深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路与东环一路
交汇处梅龙苑大厦二单元1506

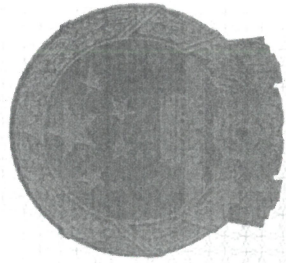
此复印件仅供报告使用

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