

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）
关于
汕尾市城区新港现代文化旅游建设项目
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 039 号

汕尾市城区新港现代文化旅游建设项目

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，对汕尾市城区新港现代文化旅游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

乡村振兴，农村是主体，农村要想发展，产业是支撑。产业振兴是乡村振兴的物质基础，只有产业振兴，才能增强乡村吸引力，促进农村各方面的发展。随着我国进入新的发展阶段，一种新的产业链模式——农文旅康融合发展模式正在悄然兴起。文旅农康融合发展模式是指从文化、旅游、农业、康养四个方面进而形成一个分工协作、互利共赢的产业链模式。2019年政府工作报告中提出“发展全域旅游，壮大旅游产业”，2022年提出要以全域旅游战略引领文旅空间均衡，加强全域文旅特色资源开发，促进文化资源向旅游资源的转化。同时以“旅游+”和旅游全域化为发展战略，鼓励夜间经济发展，丰富百姓生活，增添城镇活力。

《汕尾市城区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出以全域旅游发展为契机，以文塑旅、以旅彰文，利用好良好的区位优势，发挥“山海湖城”“活力湾区”“生态休闲”的资源禀赋，将文旅产业做大做强。将生态旅游与潮汕、家民俗风情游、红色旅游、妈祖文化体验游、研学旅游等有机结合，开设滨海旅游、生态旅游、人文古迹旅游以及节事旅游等旅游主题，有效整合保利金町湾、美丽乡村景观示范带、沙坑文化遗址、铜锣寨、凤山妈祖、所城遗址等资源，打造一批经典生态旅游、滨海休闲旅游路线和乡村旅游示范村。

新港街道属于广东省汕尾市城区管辖，扼守品清湖出口。新港街道旅游区位优势条件较优越，景象的地域组合条件有特色，自然生态环境条件好，经济发展较有潜力，民族宗教风俗很有特色。结合汕尾市提出的环品清湖文化旅游带，新港街道利用环品清湖旅游带新港隧道开工的契机，结合新港街道下辖芳荣村、新港村的特色，为整合利用新港街道现有文旅资源，推动文旅产业发展，完善旅游配套设施，提升旅游接待能力，新港街道拟推进汕尾市城区新港现代文化旅游建设项目，以点带面，串珠成链，将新港的乡村文旅与现有旅游项目相结合，打造文化休闲旅游路线、海上休闲旅游线路，全面发展乡村旅游事业，积极融入汕尾市环品清湖旅游带。

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. 汕尾市城区新港现代文化旅游建设项目，2024 年已安排专项债券资金 1,000.00 万元，其中：9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）1,000.00 万元，发行期限二十年，实际利率 2.21%，每半年支付利息，第二十年末偿还本金；10 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十七期）1,000.00 万元，发行期限二十年，实际利率 2.37%，每半年支付利息，第二十年末偿还本金；11 月已通过 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）调减 1,000.00 万元。

本年度及以后年度计划安排专项债券资金 15,800.00 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	1,000.00	1,000.00		2.37%	474.00	1,474.00
第一年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第二年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第三年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第四年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第五年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第六年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第七年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第八年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第九年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第十年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第十一年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第十二年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第十三年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第十四年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90

第十五年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第十六年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第十七年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第十八年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第十九年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第二十年	15,800.00	15,800.00		4.05%	639.90	16,439.90
合计		16,800.00			13,272.00	30,072.00

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门票收入、广告牌出租收入、停车场和其他相关配套设施的收入。在债券存续期内，本项目合计收入 90,853.54 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工资、设施设备维护费、水电费用以及其他成本。在债券存续期内，本项目合计成本 19,354.09 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，汕尾市城区新港现代文化旅游建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 71,499.44 万元，在债券存续期末的累计净现金流量为 41,427.44 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	1,000.00	474.00	1,474.00		
第一年		639.90	639.90	0.00	
第二年		639.90	639.90	2,341.25	
第三年		639.90	639.90	2,458.31	
第四年		639.90	639.90	2,581.23	
第五年		639.90	639.90	2,710.29	
第六年		639.90	639.90	2,845.80	
第七年		639.90	639.90	2,988.09	
第八年		639.90	639.90	3,137.50	
第九年		639.90	639.90	3,294.37	
第十年		639.90	639.90	3,459.09	
第十一年		639.90	639.90	3,632.05	
第十二年		639.90	639.90	3,813.65	
第十三年		639.90	639.90	4,004.33	
第十四年		639.90	639.90	4,204.55	
第十五年		639.90	639.90	4,414.78	
第十六年		639.90	639.90	4,635.51	
第十七年		639.90	639.90	4,867.29	
第十八年		639.90	639.90	5,110.66	
第十九年		639.90	639.90	5,366.19	
第二十年	15,800.00	639.90	16,439.90	5,634.50	
合计	16,800.00	13,272.00	30,072.00	71,499.44	
本息覆盖倍数	2.38				

（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	1,000.00	474.00	1,474.00		
第一年		639.90	639.90	0.00	
第二年		639.90	639.90	2,107.13	
第三年		639.90	639.90	2,212.48	
第四年		639.90	639.90	2,323.11	
第五年		639.90	639.90	2,439.26	
第六年		639.90	639.90	2,561.22	
第七年		639.90	639.90	2,689.28	
第八年		639.90	639.90	2,823.75	
第九年		639.90	639.90	2,964.94	
第十年		639.90	639.90	3,113.18	
第十一年		639.90	639.90	3,268.84	
第十二年		639.90	639.90	3,432.28	
第十三年		639.90	639.90	3,603.90	
第十四年		639.90	639.90	3,784.09	
第十五年		639.90	639.90	3,973.30	
第十六年		639.90	639.90	4,171.96	
第十七年		639.90	639.90	4,380.56	
第十八年		639.90	639.90	4,599.59	
第十九年		639.90	639.90	4,829.57	
第二十年	15,800.00	639.90	16,439.90	5,071.05	
合计	16,800.00	13,272.00	30,072.00	64,349.50	
本息覆盖倍数	2.14				

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	1,000.00	474.00	1,474.00		
第一年		639.90	639.90	0.00	

第二年		639.90	639.90	1,873.00	
第三年		639.90	639.90	1,966.65	
第四年		639.90	639.90	2,064.98	
第五年		639.90	639.90	2,168.23	
第六年		639.90	639.90	2,276.64	
第七年		639.90	639.90	2,390.48	
第八年		639.90	639.90	2,510.00	
第九年		639.90	639.90	2,635.50	
第十年		639.90	639.90	2,767.27	
第十一年		639.90	639.90	2,905.64	
第十二年		639.90	639.90	3,050.92	
第十三年		639.90	639.90	3,203.47	
第十四年		639.90	639.90	3,363.64	
第十五年		639.90	639.90	3,531.82	
第十六年		639.90	639.90	3,708.41	
第十七年		639.90	639.90	3,893.83	
第十八年		639.90	639.90	4,088.52	
第十九年		639.90	639.90	4,292.95	
第二十年	15,800.00	639.90	16,439.90	4,507.60	
合计	16,800.00	13,272.00	30,072.00	57,199.55	
本息覆盖倍数	1.90				

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 2.14；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.90。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，实现汕尾市城区新港现代文化旅游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）汕尾市城区新港现代文化旅游建设项目情况说明

1. 项目组织实施机构

根据汕尾市城区新港街道办事处持有的《统一社会信用代码》显示，汕尾市城区新港街道办事处的基本信息如下：

名称	汕尾市城区新港街道办事处
统一社会信用代码	11441502007244403N
住所	广东省汕尾市区海边街 100 号
法定代表人	黄耿坤
颁发日期	2021 年 10 月 14 日
机构性质	机关
赋码机关	中共汕尾市城区委机构编制委员会办公室

2. 项目情况

项目名称	汕尾市城区新港现代文化旅游建设项目
项目建设内容	本项目为汕尾市城区新港现代文化旅游建设项目，主要建设内容包括海上休闲旅游线路及基础配套设施建设等，项目总占地约为 22.5 万平方米，总建筑面积约为 4500 平方米。1、乡村旅游基础配套服务设施建设：围绕芳容村和新港村的空心村/空置民房进行改造，提升旅游环境和接待能力，其中新建游客服务设施建筑面积约 2500 平方米，停车场约 5000 平方米及其他基础设施配套项目等。2、海上休闲旅游线路建设：借助新港隧道开工契机，以该隧道为起点，串起大华森林公园、银滩、沙舌尾等著名旅游景点，打造新港海上休闲旅游线路，规划总长约为 20 公里，配套建设游客服务中心 2000 平方米、停车场 20000 平方米、游客驿站 5 个、道路改造约 20 公里以及其他旅游配套设施。
项目本年度及以后年度专项债券融资金额	15,800.00 万元
项目建设的工期	2024 年 12 月至 2025 年 12 月
项目正式运营日期	2026 年 1 月
项目获批情况	2023 年 3 月 3 日，本项目取得汕尾市城区发展和改革局文件《关于汕尾市城区新港现代文化旅游建设项目可行性研究报告的批复》（汕市区发改投审〔2023〕18 号），同意该项目实施。

3. 项目投资总估算及筹措方式

项目总投资估算为 21,122.26 万元，以前年度已融资 1,000.00 万元，2025 年度及以后年度申请专项债券共 15,800.00 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	16,325.00
2	工程建设其他费用	3,791.44
3	预备费	1,005.82
总投资		21,122.26

（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门票收入、广告牌出租收入、停车场和其他相关配套设施的收入。项目开始运营后，收入按 5% 年增长率测算。

（1）门票收入

按照年接待能力 80 万人次计，门票参考同类项目，暂按 20 元/人次计，年门票收入约为 1600 万元。

（2）广告牌收入

本项目为旅游目的地，配套建设有道路广告牌、建筑外立面广告牌等广告设施 100 个，每个广告牌平均月收费 5000 元，预计年广告牌收入约为 600 万元。

（3）停车场收入

本项目包括地下停车场、道路停车以及广场停车等，总计可提供约 25000 平方米的停车场，停车位约 700 个。按照日均 25 元/车位计，考虑到停车场的使用时间暂按 300 天计，年停车费收入约为 525 万元。

（4）其他收入

包括配套用房、设施的出租以及相关自动售卖机和其他衍生收入，预计 250 万元/年。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	门票收入	广告牌收入	停车场收入	其他收入	合计
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	1,600.00	600.00	525.00	250.00	2,975.00
第三年	1,680.00	630.00	551.25	262.50	3,123.75
第四年	1,764.00	661.50	578.81	275.63	3,279.94
第五年	1,852.20	694.58	607.75	289.41	3,443.93
第六年	1,944.81	729.30	638.14	303.88	3,616.13
第七年	2,042.05	765.77	670.05	319.07	3,796.94
第八年	2,144.15	804.06	703.55	335.02	3,986.78
第九年	2,251.36	844.26	738.73	351.78	4,186.12
第十年	2,363.93	886.47	775.66	369.36	4,395.43
第十一年	2,482.13	930.80	814.45	387.83	4,615.20
第十二年	2,606.23	977.34	855.17	407.22	4,845.96
第十三年	2,736.54	1,026.20	897.93	427.58	5,088.26

第十四年	2,873.37	1,077.51	942.82	448.96	5,342.67
第十五年	3,017.04	1,131.39	989.97	471.41	5,609.81
第十六年	3,167.89	1,187.96	1,039.46	494.98	5,890.30
第十七年	3,326.29	1,247.36	1,091.44	519.73	6,184.81
第十八年	3,492.60	1,309.72	1,146.01	545.72	6,494.05
第十九年	3,667.23	1,375.21	1,203.31	573.00	6,818.75
第二十年	3,850.59	1,443.97	1,263.48	601.65	7,159.69
合计	48,862.41	18,323.40	16,032.98	7,634.75	90,853.54

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工资、设施设备维护费、水电费用以及其他成本。项目开始运营后，成本按 5%年增长率测算。

（1）人员成本

按照工作人员 20 人计，人均工资成本为 10 万元计，年人员成本为 200 万元。

（2）设施设备维护成本

按照项目固定资产折旧额的 10%计，即年维护成本约为 150 万元。

（3）水电成本

项目年用电量约为 207 万度，用水约为 2.18 万吨，结合目前水电费的定价，年水电费用约为 135 万元。。

（4）其他成本

按照年收入的 5%计，随收入增长而增长。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	人员成本	设施设备维护成本	水电成本	其他成本	合计
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	200.00	150.00	135.00	148.75	633.75
第三年	210.00	157.50	141.75	156.19	665.44
第四年	220.50	165.38	148.84	164.00	698.71
第五年	231.53	173.64	156.28	172.20	733.64
第六年	243.10	182.33	164.09	180.81	770.33
第七年	255.26	191.44	172.30	189.85	808.84
第八年	268.02	201.01	180.91	199.34	849.29
第九年	281.42	211.07	189.96	209.31	891.75
第十年	295.49	221.62	199.46	219.77	936.34

第十一年	310.27	232.70	209.43	230.76	983.15
第十二年	325.78	244.33	219.90	242.30	1,032.31
第十三年	342.07	256.55	230.90	254.41	1,083.93
第十四年	359.17	269.38	242.44	267.13	1,138.12
第十五年	377.13	282.85	254.56	280.49	1,195.03
第十六年	395.99	296.99	267.29	294.51	1,254.78
第十七年	415.79	311.84	280.66	309.24	1,317.52
第十八年	436.57	327.43	294.69	324.70	1,383.40
第十九年	458.40	343.80	309.42	340.94	1,452.57
第二十年	481.32	360.99	324.89	357.98	1,525.19
合计	6,107.80	4,580.85	4,122.77	4,542.68	19,354.09

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，汕尾市城区新港现代文化旅游建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 71,499.44 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%
汕尾市城区新港现代文化旅游建设项目	71,499.44	64,349.50	57,199.55
合计	71,499.44	64,349.50	57,199.55

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

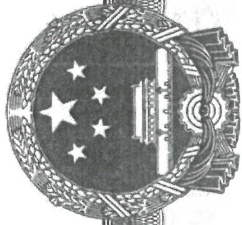
金额单位：人民币万元

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	639.90	-639.90	-639.90	
第二年	2,975.00	1,273.65	1,701.35	1,061.45	
第三年	3,123.75	1,305.34	1,818.41	2,879.86	
第四年	3,279.94	1,338.61	1,941.33	4,821.19	
第五年	3,443.93	1,373.54	2,070.39	6,891.58	
第六年	3,616.13	1,410.23	2,205.90	9,097.48	
第七年	3,796.94	1,448.74	2,348.19	11,445.68	
第八年	3,986.78	1,489.19	2,497.60	13,943.28	
第九年	4,186.12	1,531.65	2,654.47	16,597.75	
第十年	4,395.43	1,576.24	2,819.19	19,416.94	
第十一年	4,615.20	1,623.05	2,992.15	22,409.09	

第十二年	4,845.96	1,672.21	3,173.75	25,582.84	
第十三年	5,088.26	1,723.83	3,364.43	28,947.27	
第十四年	5,342.67	1,778.02	3,564.65	32,511.92	
第十五年	5,609.81	1,834.93	3,774.88	36,286.80	
第十六年	5,890.30	1,894.68	3,995.61	40,282.41	
第十七年	6,184.81	1,957.42	4,227.39	44,509.80	
第十八年	6,494.05	2,023.30	4,470.76	48,980.56	
第十九年	6,818.75	2,092.47	4,726.29	53,706.85	
第二十年	7,159.69	19,439.09	-12,279.40	41,427.44	
合计	90,853.54	49,426.09	41,427.44	41,427.44	

四、总体评价

综上所述，在汕尾市城区新港现代文化旅游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新港现代文化旅游建设项目，在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期汕尾市城区新港现代文化旅游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

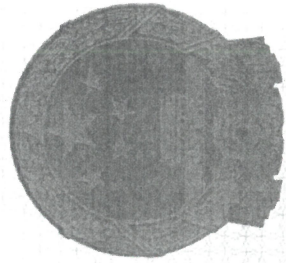
此复印件仅供报告使用

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

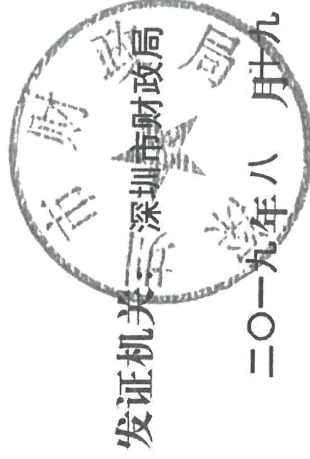
批准执业日期 2009年01月21日

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