

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

关于

汕尾市城区香洲街道城镇老旧小区微改造项目

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 048 号

汕尾市城区香洲街道城镇老旧小区微改造项目

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，对汕尾市城区香洲街道城镇老旧小区微改造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

2019 年国务院常务会议中李克强总理指出，加快部署推进老旧小区改造，顺应群众期盼改善居住条件。老旧小区改造作为惠民生、稳投资、扩内需、促消费重要举措，得到中央政府高度关注，各级政策陆续出台。

省、市、区积极响应国家号召，制定老旧小区改造工作推进方案，明确老旧小区改造工作目标、主要任务和实施保障设施等内容，保障改造工作的有序推进。2021 年 2 月广东省印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》，到“十四五”期末，基本完成我省 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区任务。2020 年 12 月汕尾市印发《汕尾市人民政府关于推进城市有机更新工作的实施意见》，按照“试点先行、建管并举、共同缔造”的理念，稳步有序推进城镇老旧小区改造工作。2021 年 3 月汕尾市城区印发《汕尾市城区老旧小区改造实施方案》，提出 2021-2025 年要完成 74 个老旧小区升级改造工作。

鉴于此，为贯彻落实国家、广东省及汕尾市各级政府关于城镇老旧小区改造的实施指导意见，着力改善当地人居环境，提高人民生活水平，建设单位通过充分的市场调研，决定对香洲街道辖区内 2000 年之前建设城镇老旧小区进行改造。项目区域内房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，居民居住环境十分令人堪忧，不仅严重影响了城市的美观，而且阻碍了城市化进程，制约了镇区的发展，已成为困扰汕尾市城市发展的“痼疾”。根据汕尾市 2018 年城镇老旧小区改造规划，本项目符合该文件支持的城镇老旧小区改造项目，是列入汕尾市城区“十四五”规划城市更新建设项目之一，也是《汕尾市城区老旧小区改造实施方案》必改造城镇老旧小区的项目之一。本项目的建设必将推动汕尾市城市建设的快速发展，为汕尾市经济发展增砖添瓦。

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. 汕尾市城区香洲街道城镇老旧小区微改造项目，2022 年度已安排专项债券资金 5,000.00 万元，其中：1 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（七期）1,000.00 万元，发行年限 20 年，实际利率 3.28%，每半年付息，第 20 年年末还本付息；3 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（十五期）4,000.00 万元，发行年限 20 年，实际利率 3.32%，每半年付息，第 20 年年末还本付息。

2023 年度已安排专项债券资金 18,455.00 万元，其中：5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十三期）3,000.00 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；8 月上旬已发行 2023 年广东省政府专项债券（三十六期）6,300.00 万元，发行年限 20 年，实际利率 3.06%，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）8,700.00 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；11 月已通过 2023 年广东省政府专项债券（五十二期）汕尾市城区引西灌区配套与节水改造工程调整 455.00 万元至本项目，发行年限 15 年，实际利率 2.96%，每半年付息，第 15 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）3,500.00 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；5 月下旬已发行 2024 年广东省政府专项债券（三十五期）9,500.00 万元，发行年限 10 年，实际利率 2.42%，每半年付息，第 10 年年末还本付息；8 月下旬已发行 2024 年广东省政府专项债券（六十三期）7,000.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 2.30%，每半年付息，第 15 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 76,545.00 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		3.28%	656.00	1,656.00

已融资	4,000.00	4,000.00		3.32%	2,656.00	6,656.00
已融资	3,000.00	3,000.00		3.00%	1,800.00	4,800.00
已融资	6,300.00	6,300.00		3.06%	3,855.60	10,155.60
已融资	8,700.00	8,700.00		3.00%	5,220.00	13,920.00
已融资	455.00	455.00		2.96%	202.02	657.02
已融资	3,500.00	3,500.00		2.67%	1,869.00	5,369.00
已融资	9,500.00	9,500.00		2.42%	2,299.00	11,799.00
已融资	7,000.00	7,000.00		2.30%	2,415.00	9,415.00
第一年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第二年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第三年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第四年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第五年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第六年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第七年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第八年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第九年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第十年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第十一年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第十二年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第十三年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第十四年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第十五年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第十六年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第十七年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第十八年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第十九年	76,545.00		76,545.00	4.05%	3,100.07	3,100.07
第二十年	76,545.00	76,545.00		4.05%	3,100.07	79,645.07
合计		120,000.00			82,974.07	202,974.07

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场(位)收入、户外媒体收入、自助售货机和充电桩收入、5G 基站出租收入。在债券存续期内，本项目合计收入 431,124.58 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成本和办公费用及其他管理支出。在债券存续期内，本项目合计成本 20,395.98 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，汕尾市城区香洲街道城镇老旧小区微改造项目在债券存续期内的项目营运收益为 410,728.60 万元，在债券存续期末的累计净现金流量为 207,754.53 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	43,455.00	20,972.62	64,427.62		
第一年		3,100.07	3,100.07	0.00	

第二年		3,100.07	3,100.07	0.00	
第三年		3,100.07	3,100.07	14,599.85	
第四年		3,100.07	3,100.07	15,329.84	
第五年		3,100.07	3,100.07	16,096.33	
第六年		3,100.07	3,100.07	16,901.15	
第七年		3,100.07	3,100.07	17,746.21	
第八年		3,100.07	3,100.07	18,633.52	
第九年		3,100.07	3,100.07	19,565.20	
第十年		3,100.07	3,100.07	20,543.46	
第十一年		3,100.07	3,100.07	21,570.63	
第十二年		3,100.07	3,100.07	22,649.16	
第十三年		3,100.07	3,100.07	23,781.62	
第十四年		3,100.07	3,100.07	24,970.70	
第十五年		3,100.07	3,100.07	26,219.23	
第十六年		3,100.07	3,100.07	27,530.19	
第十七年		3,100.07	3,100.07	28,906.70	
第十八年		3,100.07	3,100.07	30,352.04	
第十九年		3,100.07	3,100.07	31,869.64	
第二十年	76,545.00	3,100.07	79,645.07	33,463.12	
合计	120,000.00	82,974.07	202,974.07	410,728.60	
本息覆盖倍数	2.02				

（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	43,455.00	20,972.62	64,427.62		
第一年		3,100.07	3,100.07	0.00	
第二年		3,100.07	3,100.07	0.00	
第三年		3,100.07	3,100.07	13,139.87	
第四年		3,100.07	3,100.07	13,796.86	
第五年		3,100.07	3,100.07	14,486.70	
第六年		3,100.07	3,100.07	15,211.04	
第七年		3,100.07	3,100.07	15,971.59	
第八年		3,100.07	3,100.07	16,770.17	

第九年		3,100.07	3,100.07	17,608.68	
第十年		3,100.07	3,100.07	18,489.11	
第十一年		3,100.07	3,100.07	19,413.57	
第十二年		3,100.07	3,100.07	20,384.24	
第十三年		3,100.07	3,100.07	21,403.46	
第十四年		3,100.07	3,100.07	22,473.63	
第十五年		3,100.07	3,100.07	23,597.31	
第十六年		3,100.07	3,100.07	24,777.18	
第十七年		3,100.07	3,100.07	26,016.03	
第十八年		3,100.07	3,100.07	27,316.84	
第十九年		3,100.07	3,100.07	28,682.68	
第二十年	76,545.00	3,100.07	79,645.07	30,116.81	
合计	120,000.00	82,974.07	202,974.07	369,655.74	
本息覆盖倍数	1.82				

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	43,455.00	20,972.62	64,427.62		
第一年		3,100.07	3,100.07	0.00	
第二年		3,100.07	3,100.07	0.00	
第三年		3,100.07	3,100.07	11,679.88	
第四年		3,100.07	3,100.07	12,263.87	
第五年		3,100.07	3,100.07	12,877.07	
第六年		3,100.07	3,100.07	13,520.92	
第七年		3,100.07	3,100.07	14,196.97	
第八年		3,100.07	3,100.07	14,906.82	
第九年		3,100.07	3,100.07	15,652.16	
第十年		3,100.07	3,100.07	16,434.76	
第十一年		3,100.07	3,100.07	17,256.50	
第十二年		3,100.07	3,100.07	18,119.33	
第十三年		3,100.07	3,100.07	19,025.29	
第十四年		3,100.07	3,100.07	19,976.56	
第十五年		3,100.07	3,100.07	20,975.39	
第十六年		3,100.07	3,100.07	22,024.16	
第十七年		3,100.07	3,100.07	23,125.36	
第十八年		3,100.07	3,100.07	24,281.63	
第十九年		3,100.07	3,100.07	25,495.71	
第二十年	76,545.00	3,100.07	79,645.07	26,770.50	

合计	120,000.00	82,974.07	202,974.07	328,582.88	
本息覆盖倍数	1.62				

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 1.82；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.62。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，实现汕尾市城区香洲街道城镇老旧小区微改造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）汕尾市城区香洲街道城镇老旧小区微改造项目情况说明

1. 项目组织实施机构

根据汕尾市城区住房和城乡建设局持有的《统一社会信用代码》显示，汕尾市城区住房和城乡建设局的基本信息如下：

名称	汕尾市城区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11441502007243996E
住所	汕尾市区通港路 325 号
法定代表人	张开宇
机构性质	机关
赋码机关	汕尾市城区机构编制委员会办公室

2. 项目情况

项目名称	汕尾市城区香洲街道城镇老旧小区微改造项目
项目建设内容	本次微改造涉及东兴社区、中区社区、新区社区、园林社区、新瑶社区、城南社区、后径小区、吉祥花园、康平苑、西门福利楼、供电小区、竹器社小区、荷合小区、城建宿

	舍楼、后径小区、文昌小区、高第小区和城内南小区等共计 933 栋楼，涉及社区户数为 13458 户，涉及社区人群约 55293 人。项目改造范围约 175 公顷，涉及改造的建筑总面积约 77.7 万平方米，道路改造面积约为 22.08 万平米，巷道改造面积约为 6.77 万平方米，人行道升级改造面积约为 9.94 万平方米。
项目本年度及以后年度专项债券融资金额	76,545.00 万元
项目建设工期	2022 年 10 月-2026 年 12 月
项目正式运营日期	2027 年 1 月
项目获批情况	<p>2021 年 10 月 25 日，该项目取得了汕尾市城区发展和改革局文件《关于汕尾市城区香洲街道城镇老旧小区微改造项目可行性研究报告的批复》（汕市区发改投审〔2021〕13 号），同意该项目实施。</p> <p>2022 年 4 月 8 日，该项目取得了汕尾市城区发展和改革局文件《关于汕尾市城区香洲街道城镇老旧小区微改造项目修编的复函》（汕市区发改投审〔2022〕25 号），同意该项目修编。</p> <p>2023 年 3 月 3 日，该项目取得了汕尾市城区发展和改革局文件《汕尾市城区发展和改革局关于汕尾市城区香洲街道城镇老旧小区微改造项目变更的复函》（汕市区发改投审〔2023〕12 号），同意该项目第二次修编。</p>

3. 项目投资总估算及筹措方式

项目总投资估算为 120,296.72 万元，以前年度已融资 43,455.00 万元，2025 年度及以后年度申请专项债券共 76,545.00 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	90,274.14
2	工程建设其他费用	24,950.12
	其中：征拆费	13,774.80
4	预备费	5,072.46
总投资		120,296.72

（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场(位)收入、户外媒体收入、自助售货机和充电桩收入、5G 基站出租收入。项目开始运营后，收入按年增长率 5%测算。

（1）停车场(位)收入

根据规划项目建设约有 8356 个，预计每车位每天收费约 25 元，则一年可创造停车场(位)收入约 7,624.85 万元。

（2）自助售货机、充电桩收入

包括自助售货机、充电桩等使用收益，项目建成后预计可以提供约 100 台自助售货机和 2000 个充电桩。按照自助售货机年租金 2 万元/台；考虑到新能源汽车使用率不断上升，充电桩年收益按 3 万元/个计。自助售货机和充电桩的年收入约 6,200.00 万元。

（3）户外媒体收入

包括户外广告牌、多媒体等使用收益，广告牌设置 60 个，每个年出租收费 10 万元，多媒体设备设置 100 个，每个年出租收费 4 万元，预计年收入约为 1,000.00 万元。

（4）5G 基站出租

项目预计可以提供约 50 个 5G 基站，按照年租金 10 万元/个计，年 5G 基站出租收入约为 500.00 万元。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	停车场收入	自助售货机、充电桩收入	户外媒体收入	5G 基站出租	合计
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第三年	7,624.85	6,200.00	1,000.00	500.00	15,324.85
第四年	8,006.09	6,510.00	1,050.00	525.00	16,091.09
第五年	8,406.40	6,835.50	1,102.50	551.25	16,895.65
第六年	8,826.72	7,177.28	1,157.63	578.81	17,740.43
第七年	9,268.05	7,536.14	1,215.51	607.75	18,627.45
第八年	9,731.46	7,912.95	1,276.28	638.14	19,558.82
第九年	10,218.03	8,308.59	1,340.10	670.05	20,536.76

第十年	10,728.93	8,724.02	1,407.10	703.55	21,563.60
第十一年	11,265.38	9,160.22	1,477.46	738.73	22,641.78
第十二年	11,828.64	9,618.23	1,551.33	775.66	23,773.87
第十三年	12,420.08	10,099.15	1,628.89	814.45	24,962.57
第十四年	13,041.08	10,604.10	1,710.34	855.17	26,210.69
第十五年	13,693.14	11,134.31	1,795.86	897.93	27,521.23
第十六年	14,377.79	11,691.02	1,885.65	942.82	28,897.29
第十七年	15,096.68	12,275.58	1,979.93	989.97	30,342.15
第十八年	15,851.52	12,889.35	2,078.93	1,039.46	31,859.26
第十九年	16,644.09	13,533.82	2,182.87	1,091.44	33,452.23
第二十年	17,476.30	14,210.51	2,292.02	1,146.01	35,124.84
合计	214,505.21	174,420.78	28,132.38	14,066.19	431,124.58

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成本和办公费用及其他管理支出。项目开始运营后，成本按年增长率 5%测算。

（1）人员成本和办公费用

预计项目建成后需配置管理人员 25 人，人均工资福利为 8 万元/年，办公费用按照人均 1 万元计。

（2）其他运营支出

其他运营支出包括基础设施维护等费用，暂按 500 万元计取，部分运营纳入原运营管理。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	人员成本和办公费用	其他管理支出	合计
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00
第三年	225.00	500.00	725.00
第四年	236.25	525.00	761.25
第五年	248.06	551.25	799.31
第六年	260.47	578.81	839.28
第七年	273.49	607.75	881.24
第八年	287.16	638.14	925.30
第九年	301.52	670.05	971.57
第十年	316.60	703.55	1,020.15
第十一年	332.43	738.73	1,071.16

第十二年	349.05	775.66	1,124.71
第十三年	366.50	814.45	1,180.95
第十四年	384.83	855.17	1,240.00
第十五年	404.07	897.93	1,302.00
第十六年	424.27	942.82	1,367.10
第十七年	445.48	989.97	1,435.45
第十八年	467.76	1,039.46	1,507.22
第十九年	491.15	1,091.44	1,582.58
第二十年	515.70	1,146.01	1,661.71
合计	6,329.79	14,066.19	20,395.98

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，汕尾市城区香洲街道城镇老旧小区微改造项目在债券存续期内的项目营运收益为 410,728.60 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%
汕尾市城区香洲街道城镇 老旧小区微改造项目	410,728.60	369,655.74	328,582.88
合计	410,728.60	369,655.74	328,582.88

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	3,100.07	-3,100.07	-3,100.07	
第二年	0.00	3,100.07	-3,100.07	-6,200.15	
第三年	15,324.85	3,825.07	11,499.78	5,299.63	
第四年	16,091.09	3,861.32	12,229.77	17,529.40	
第五年	16,895.65	3,899.39	12,996.26	30,525.66	
第六年	17,740.43	3,939.35	13,801.08	44,326.74	
第七年	18,627.45	3,981.31	14,646.14	58,972.88	
第八年	19,558.82	4,025.38	15,533.45	74,506.33	
第九年	20,536.76	4,071.64	16,465.12	90,971.45	
第十年	21,563.60	4,120.22	17,443.38	108,414.83	
第十一年	22,641.78	4,171.23	18,470.56	126,885.39	
第十二年	23,773.87	4,224.79	19,549.09	146,434.47	

第十三年	24,962.57	4,281.02	20,681.54	167,116.02	
第十四年	26,210.69	4,340.07	21,870.63	188,986.64	
第十五年	27,521.23	4,402.07	23,119.16	212,105.81	
第十六年	28,897.29	4,467.17	24,430.12	236,535.93	
第十七年	30,342.15	4,535.52	25,806.63	262,342.56	
第十八年	31,859.26	4,607.30	27,251.97	289,594.53	
第十九年	33,452.23	4,682.66	28,769.57	318,364.10	
第二十年	35,124.84	145,734.41	-110,609.57	207,754.53	
合计	431,124.58	223,370.05	207,754.53	207,754.53	

四、总体评价

综上所述,在汕尾市城区香洲街道城镇老旧小区微改造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香洲街道城镇老旧小区微改造项目,在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下,预期汕尾市城区香洲街道城镇老旧小区微改造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

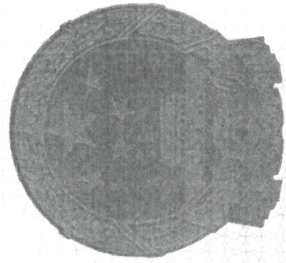
此复印件仅供报告使用

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

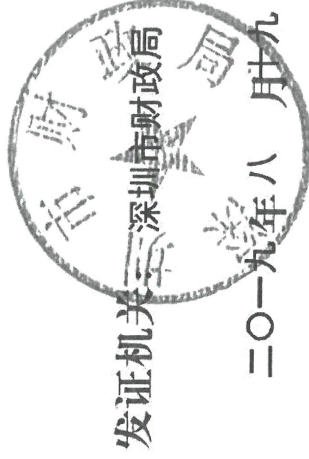
此复印件仅供报告使用



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