

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）
关于
海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目
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 057 号

海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目

财务评估咨询报告

海丰县财政局：

我们接受海丰县财政局委托，对海丰县红城文旅小镇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

党的十八大以来，全国红色旅游规模日益壮大，红色旅游综合收入累计达 1.35 万亿元。全国红色旅游直接就业 130.6 万人，间接就业 510 万人，大幅增加了当地居民收入，有效促进了革命老区经济社会发展。实践证明，红色旅游已成为进行爱国主义教育和革命传统教育的生动课堂和加强爱国主义和革命传统教育的重要渠道，在传播红色文化、助力经济社会发展等方面取得了积极成效。

党的十九大报告指出：“中国共产党从成立之日起，既是中国先进文化的积极引领者和践行者，又是中华优秀传统文化的忠实传承者和弘扬者。”习近平总书记指出，革命传统资源是我们党的宝贵精神财富，每一个红色旅游景点都是一个常学常新的生动课堂，蕴含着丰富的政治智慧和道德滋养。一个国家不能没有根，一个民族不能没有魂。

海丰县有着光荣传统的革命圣地，是“农民运动大王”彭湃烈士的故乡，是中国第一个苏维埃政权发祥地，全国 13 块著名革命根据地之一。辖区内有全国重点烈士纪念建筑物保护单位——海丰县烈士陵园；国家 AAAA 级旅游景区——红宫红场旧址·彭湃烈士故居、赤农约会旧址等重要红色文物单位，红色文化底蕴极其深厚。大力挖掘红色文化资源，传承红色基因，发展红色旅游，对于促进先进文化建设，带动海丰县经济社会持续健康发展，具有重要的现实意义。

因此，海丰县提出规划建设“海丰县红城文旅小镇项目”，充分发挥海丰革命老区红色资源，建设广东省红色革命教育基地、彭湃干部学院，加强产业孵化培训，打造广东省红色文化传承、革命传统教育示范基地和就业基地，进一步弘扬革命老区精神；依托革命原点彭湃，打造改革开放革命老区名人馆等项目，与德国马克思故乡建立友好城市，展现改革开放历史记忆，成为“一带一路”、广东政治宣传会议重要会址。

为加快红色文旅小镇的建设和招商引资工作，海丰县政府提出建设“海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目”，围绕小镇目前存在的基础设施建设相对滞后的问题，建设龙津河西路北沿线、规划一路、规划二路、海丰县非遗文化旅游园及配套设施等内容，加大投入，补全基础设施及配套短板。

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. 海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目，2020-2022 年度已安排专项债券资金 69,210.00 万元，其中：2020 年 5 月已发行 2020 年广东省民生服务专项债券（四期）-2020 年广东省政府专项债券（五十四期）26000.00 万元，发行年限 10 年，实际利率 2.88%，每半年付息，第 10 年年末还本付息；2021 年 6 月已发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）--2021 年广东省政府专项债券（四十八期）10,000.00 万元，发行年限 20 年，实际利率 3.76%，每半年付息，第 20 年年末还本付息；2021 年 8 月已发行 2021 年广东省政府专项债券（六十六期）5000.00 万元，发行年限 20 年，实际利率 3.45%，每半年付息，第 20 年年末还本付息；2022 年 1 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（七期）2000.00 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；2022 年 5 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（二十四期）3500.00 万元，发行年限 30 年，实际利率 3.40%，每半年付息，第 30 年年末还本付息；2022 年 6 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（三十一期）2800.00 万元，发行年限 30 年，实际利率 3.37%，每半年付息，第 30 年年末还本付息；2022 年 8 月已通过 2022 年广东省政府专项债券（三十一期）广东省汕尾市海丰县公平水库“引水入城”供水建设项目、广东省汕尾市海丰县经济开发区配套设施建设项目调整 3100.00 万元至本项目，发行年限 30 年，实际利率 3.37%，每半年付息，第 30 年年末还本付息；2022 年 8 月已通过 2022 年广东省政府专项债券（二十四期）广东省汕尾市海丰县公平水库“引水入城”供水建设项目、广东省汕尾市海丰县经济开发区配套设施建设项目调整 1900.00 万元至本项目，发行年限 30 年，实际利率 3.40%，每半年付息，第 30 年年末还本付息；2022 年 8 月已通过 2022 年广东省政府专项债券（二十一期）广东省汕尾市海丰县彭湃纪念医院新院区建设项目调整 1210.00 万元至本项目，发行年限 15 年，实际利率 3.23%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；2022 年 8 月已通过 2022 年广东省政府专

项债券（二十九期）广东省汕尾市海丰县彭湃纪念医院新院区建设项目调整 3700.00 万元至本项目，发行年限 15 年，实际利率 3.16%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；2022 年 10 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（四十期）10,000.00 万元，发行年限 30 年，实际利率 3.26%，每半年付息，第 30 年年末还本付息。

2023 年已安排专项债券资金 22,000.00 万元，其中：1 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（八期）16,000.00 万元，发行年限 30 年，实际利率 3.14%，每半年付息，第 30 年年末还本付息；4 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（十四期）1,000.00 万元，发行年限 30 年，实际利率 3.33%，每半年付息，第 30 年年末还本付息；5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十五期）2,000.00 万元，发行年限 30 年，实际利率 3.12%，每半年付息，第 30 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（三十七期）1,600.00 万元，发行年限 30 年，实际利率 3.10%，每半年付息，第 30 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（五十八期）1,400.00 万元，发行年限 20 年，实际利率 2.99%，每半年付息，第 11-20 年每年还本 10%。

2024 年度已安排专项债券资金 12,400.00 万元，其中：3 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（十七期）3,000.00 万元，发行年限 30 年，实际利率 2.67%，每半年付息，第 30 年年末还本付息；5 月上旬已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十九期）3,000.00 万元，发行年限 20 年，实际利率 2.62%，每半年付息，第 11-20 年每年还本 10%；8 月下旬已发行 2024 年广东省政府专项债券（六十五期）9,000.00 万元，发行年限 30 年，实际利率 2.41%，每半年付息，第 30 年年末还本付息；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，发行年限 20 年，实际利率 2.21%，每半年付息，第 20 年年末还本付息；11 月已通过 2024 年广东省政府专项债券（六十五期）调减 2,600.00 万元；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。

项目本年度及以后年度计划安排专项债券资金 56,400.00 万元，假设专项债券资金 3,600.00 万元融资利率 4.05%，每半年支付利息，期限为二十年，第二十年末偿还本金；假设专项债券资金 52,800.00 万元融资利率 4.20%，每半年支付利息，期限为三十年，第三十年末偿还本金。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	26,000.00	26,000.00		2.88%	7,488.00	33,488.00
已融资	10,000.00	10,000.00		3.76%	7,520.00	17,520.00
已融资	5,000.00	5,000.00		3.45%	3,450.00	8,450.00
已融资	2,000.00	2,000.00		3.28%	1,312.00	3,312.00
已融资	3,500.00	3,500.00		3.40%	3,570.00	7,070.00
已融资	2,800.00	2,800.00		3.37%	2,830.80	5,630.80
已融资	3,100.00	3,100.00		3.37%	3,134.10	6,234.10
已融资	1,900.00	1,900.00		3.40%	1,938.00	3,838.00
已融资	1,210.00	1,210.00		3.23%	586.25	1,796.25
已融资	3,700.00	3,700.00		3.16%	1,753.80	5,453.80
已融资	10,000.00	10,000.00		3.26%	9,780.00	19,780.00
已融资	16,000.00	16,000.00		3.14%	15,072.00	31,072.00
已融资	1,000.00	1,000.00		3.33%	999.00	1,999.00
已融资	2,000.00	2,000.00		3.12%	1,872.00	3,872.00
已融资	1,600.00	1,600.00		3.10%	1,488.00	3,088.00
已融资	1,400.00	1,400.00		2.99%	648.83	2,048.83
已融资	3,000.00	3,000.00		2.67%	2,403.00	5,403.00
已融资	3,000.00	3,000.00		2.62%	1,218.30	4,218.30
已融资	6,400.00	6,400.00		2.41%	4,627.20	11,027.20
第一年	56,400.00		56,400.00	4.2%、4.05%	2,363.40	2,363.40
第二年	56,400.00		56,400.00	4.2%、4.05%	2,363.40	2,363.40
第三年	56,400.00		56,400.00	4.2%、4.05%	2,363.40	2,363.40
第四年	56,400.00		56,400.00	4.2%、4.05%	2,363.40	2,363.40
第五年	56,400.00		56,400.00	4.2%、4.05%	2,363.40	2,363.40
第六年	56,400.00		56,400.00	4.2%、4.05%	2,363.40	2,363.40
第七年	56,400.00		56,400.00	4.2%、4.05%	2,363.40	2,363.40
第八年	56,400.00		56,400.00	4.2%、4.05%	2,363.40	2,363.40
第九年	56,400.00		56,400.00	4.2%、4.05%	2,363.40	2,363.40
第十年	56,400.00		56,400.00	4.2%、4.05%	2,363.40	2,363.40
第十一年	56,400.00		56,400.00	4.2%、4.05%	2,363.40	2,363.40
第十二年	56,400.00		56,400.00	4.2%、4.05%	2,363.40	2,363.40
第十三年	56,400.00		56,400.00	4.2%、4.05%	2,363.40	2,363.40

第十四年	56,400.00		56,400.00	4.2%、4.05%	2,363.40	2,363.40
第十五年	56,400.00		56,400.00	4.2%、4.05%	2,363.40	2,363.40
第十六年	56,400.00		56,400.00	4.2%、4.05%	2,363.40	2,363.40
第十七年	56,400.00		56,400.00	4.2%、4.05%	2,363.40	2,363.40
第十八年	56,400.00		56,400.00	4.2%、4.05%	2,363.40	2,363.40
第十九年	56,400.00		56,400.00	4.2%、4.05%	2,363.40	2,363.40
第二十年	56,400.00	3,600.00	52,800.00	4.2%、4.05%	2,363.40	5,963.40
第二十一年	52,800.00		52,800.00	4.20%	2,217.60	2,217.60
第二十二年	52,800.00		52,800.00	4.20%	2,217.60	2,217.60
第二十三年	52,800.00		52,800.00	4.20%	2,217.60	2,217.60
第二十四年	52,800.00		52,800.00	4.20%	2,217.60	2,217.60
第二十五年	52,800.00		52,800.00	4.20%	2,217.60	2,217.60
第二十六年	52,800.00		52,800.00	4.20%	2,217.60	2,217.60
第二十七年	52,800.00		52,800.00	4.20%	2,217.60	2,217.60
第二十八年	52,800.00		52,800.00	4.20%	2,217.60	2,217.60
第二十九年	52,800.00		52,800.00	4.20%	2,217.60	2,217.60
第三十年	52,800.00	52,800.00		4.20%	2,217.60	55,017.60
合计		160,010.00			141,135.28	301,145.28

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海丰县城北部新区纵三路收入、非遗文化旅游园收入、海丰县城北部新区纵二路及横三路收入，以及体育设施及配套综合体收入。在债券存续期内，本项目合计收入 703,478.46 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海丰县城北部新区纵三路成本、非遗文化旅游园成本、海丰县城北部新区纵二路及横三路成本，体育设施及配套综合体租金成本。在债券存续期内，本项目合计成本 14,287.69 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，海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 689,190.77 万元，在债券存续期末的累计净现金流量为 388,045.50 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三十年内，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	103,610.00	71,691.28	175,301.28		
第一年		2,363.40	2,363.40	3,492.82	
第二年		2,363.40	2,363.40	11,002.38	
第三年		2,363.40	2,363.40	11,552.50	
第四年		2,363.40	2,363.40	12,130.12	
第五年		2,363.40	2,363.40	12,736.63	
第六年		2,363.40	2,363.40	13,373.46	
第七年		2,363.40	2,363.40	14,042.13	

第八年		2,363.40	2,363.40	14,744.24	
第九年		2,363.40	2,363.40	15,481.45	
第十年		2,363.40	2,363.40	16,255.52	
第十一年		2,363.40	2,363.40	17,068.30	
第十二年		2,363.40	2,363.40	17,921.71	
第十三年		2,363.40	2,363.40	18,817.80	
第十四年		2,363.40	2,363.40	19,758.69	
第十五年		2,363.40	2,363.40	20,746.62	
第十六年		2,363.40	2,363.40	21,783.95	
第十七年		2,363.40	2,363.40	22,873.15	
第十八年		2,363.40	2,363.40	24,016.81	
第十九年		2,363.40	2,363.40	25,217.65	
第二十年	3,600.00	2,363.40	5,963.40	26,478.53	
第二十一年		2,217.60	2,217.60	27,802.46	
第二十二年		2,217.60	2,217.60	29,192.58	
第二十三年		2,217.60	2,217.60	30,652.21	
第二十四年		2,217.60	2,217.60	32,184.82	
第二十五年		2,217.60	2,217.60	33,794.06	
第二十六年		2,217.60	2,217.60	35,483.76	
第二十七年		2,217.60	2,217.60	37,257.95	
第二十八年		2,217.60	2,217.60	39,120.85	
第二十九年		2,217.60	2,217.60	41,076.89	
第三十年	52,800.00	2,217.60	55,017.60	43,130.74	
合计	160,010.00	141,135.28	301,145.28	689,190.77	
本息覆盖倍数	2.29				

(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	103,610.00	71,691.28	175,301.28		
第一年		2,363.40	2,363.40	3,143.54	
第二年		2,363.40	2,363.40	9,902.14	
第三年		2,363.40	2,363.40	10,397.25	
第四年		2,363.40	2,363.40	10,917.11	

第五年		2,363.40	2,363.40	11,462.96	
第六年		2,363.40	2,363.40	12,036.11	
第七年		2,363.40	2,363.40	12,637.92	
第八年		2,363.40	2,363.40	13,269.81	
第九年		2,363.40	2,363.40	13,933.30	
第十年		2,363.40	2,363.40	14,629.97	
第十一年		2,363.40	2,363.40	15,361.47	
第十二年		2,363.40	2,363.40	16,129.54	
第十三年		2,363.40	2,363.40	16,936.02	
第十四年		2,363.40	2,363.40	17,782.82	
第十五年		2,363.40	2,363.40	18,671.96	
第十六年		2,363.40	2,363.40	19,605.56	
第十七年		2,363.40	2,363.40	20,585.84	
第十八年		2,363.40	2,363.40	21,615.13	
第十九年		2,363.40	2,363.40	22,695.88	
第二十年	3,600.00	2,363.40	5,963.40	23,830.68	
第二十一年		2,217.60	2,217.60	25,022.21	
第二十二年		2,217.60	2,217.60	26,273.32	
第二十三年		2,217.60	2,217.60	27,586.99	
第二十四年		2,217.60	2,217.60	28,966.34	
第二十五年		2,217.60	2,217.60	30,414.66	
第二十六年		2,217.60	2,217.60	31,935.39	
第二十七年		2,217.60	2,217.60	33,532.16	
第二十八年		2,217.60	2,217.60	35,208.77	
第二十九年		2,217.60	2,217.60	36,969.20	
第三十年	52,800.00	2,217.60	55,017.60	38,817.66	
合计	160,010.00	141,135.28	301,145.28	620,271.69	
本息覆盖倍数	2.06				

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	103,610.00	71,691.28	175,301.28		
第一年		2,363.40	2,363.40	2,794.25	
第二年		2,363.40	2,363.40	8,801.90	
第三年		2,363.40	2,363.40	9,242.00	
第四年		2,363.40	2,363.40	9,704.10	
第五年		2,363.40	2,363.40	10,189.30	
第六年		2,363.40	2,363.40	10,698.77	

第七年		2,363.40	2,363.40	11,233.70	
第八年		2,363.40	2,363.40	11,795.39	
第九年		2,363.40	2,363.40	12,385.16	
第十年		2,363.40	2,363.40	13,004.42	
第十一年		2,363.40	2,363.40	13,654.64	
第十二年		2,363.40	2,363.40	14,337.37	
第十三年		2,363.40	2,363.40	15,054.24	
第十四年		2,363.40	2,363.40	15,806.95	
第十五年		2,363.40	2,363.40	16,597.30	
第十六年		2,363.40	2,363.40	17,427.16	
第十七年		2,363.40	2,363.40	18,298.52	
第十八年		2,363.40	2,363.40	19,213.45	
第十九年		2,363.40	2,363.40	20,174.12	
第二十年	3,600.00	2,363.40	5,963.40	21,182.83	
第二十一年		2,217.60	2,217.60	22,241.97	
第二十二年		2,217.60	2,217.60	23,354.06	
第二十三年		2,217.60	2,217.60	24,521.77	
第二十四年		2,217.60	2,217.60	25,747.86	
第二十五年		2,217.60	2,217.60	27,035.25	
第二十六年		2,217.60	2,217.60	28,387.01	
第二十七年		2,217.60	2,217.60	29,806.36	
第二十八年		2,217.60	2,217.60	31,296.68	
第二十九年		2,217.60	2,217.60	32,861.51	
第三十年	52,800.00	2,217.60	55,017.60	34,504.59	
合计	160,010.00	141,135.28	301,145.28	551,352.62	
本息覆盖倍数	1.83				

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 2.06；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.83。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）

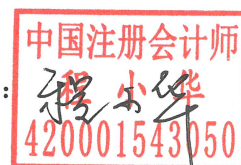


中国·深圳

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

为满足海丰县市政建设需求，推进海丰县经济发展，完善海丰县基础配套设施。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，实现海丰县红城文旅小镇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）海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目情况说明

1. 项目组织实施机构

根据海丰县海城镇人民政府持有的《统一社会信用代码》显示，海丰县海城镇人民政府的基本信息如下：

名称	海丰县海城镇人民政府
统一社会信用代码	114415210072473993
机构地址	广东省汕尾市海丰县城广富路
负责人	缪惠文
机构性质	机关
赋码机关	海丰县机构编制委员会办公室
颁发日期	2024 年 01 月 09 日

2. 项目情况

项目名称	海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目
项目建设内容	<p>1. 海丰县城北部新区纵三路，全长 1.4km，规划红线宽 40 米，双向六车道，设计速度 40km/h。</p> <p>2. 非遗文化旅游园，主要包括以下内容：非遗传承中心占地 1920 m²，建筑面积为 6295 m²；青少年宫占地 2642 m²，建筑面积为 8577 m²；建设美术馆和民族文化馆等设施 87444 m²；市政道路总面积 86054 m²。道路总建设长度为 3000m。</p> <p>3. 海丰县城北部新区纵二路长约 1.04km，拟按城市支路标准设计，设计速度为 30km/h，规划红线宽 24m，双向四车道，沥青混凝土路面结构。</p> <p>4. 海丰县城北部新区横三路长约 1.98km，拟按城市次干路标准设计，设计速度为 40km/h，规划红线宽 30m，双向四车道，沥青混凝土路面结构。</p> <p>5. 体育设施，包括体育中心一馆占地 23585 m²，建筑面积为 12000 m²；体育中心二馆占地 29376 m²，建筑面积为 10000 m²；停车场占地 6868 m²。6. 配套综合体占地 32382 m²，建筑面积为 39000 m²。</p>
项目本年度及以后年度专项债券融资金额	56,400.00 万元
项目建设工期	2020 年 7 月-2025 年 8 月
项目正式运营日期	2025 年 9 月
项目获批情况	<p>1. 2020 年 3 月 5 日，本项目取得了海丰县发展和改革局《关于海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（海发改〔2020〕34 号），同意立项。</p> <p>2. 2022 年 3 月 22 日，本项目取得了海丰县发展和改革局《关于海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目可行性研究报告变更的复函》（海发改〔2022〕22 号），同意修编。</p> <p>3. 2022 年 11 月 8 日，本项目取得了海丰县发展和改革局《海丰县发展和改革局关于海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目变更的复函》（海发改投审〔2022〕137 号），同意修编。</p>

3. 项目投资总估算及筹措方式

项目总投资估算为 200,085.00 万元，以前年度已融资 103,610.00 万元，2025 年度及以后年度申请专项债券共 56,400.00 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	118,052.10
2	工程建筑其他费用	21,331.97
3	项目征地及赔青费用	44,958.65
4	设备费	0.00
5	预备费	5,530.28
6	建设期利息	10,212.00
项目总投资		200,085.00

(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海丰县城北部新区纵三路收入、非遗文化旅游园收入、海丰县城北部新区纵二路及横三路收入，体育设施及配套综合体收入等。

(1) 海丰县城北部新区纵三路收入

a. 广告费收入，道路两侧设置少量广告牌，设置要求单侧纵向间距不小于640米，龙津河西侧路全线2.6公里，保守可设置8个广告牌，如每个高炮广告牌租金约3万/年，每年广告营收约24万元。

b. 管道出租收入，通信、给水、电力管线出租收入保守按照该类管线建安投资的5%估算，每年管道出租收入约68.6万元。

因此，海丰县城北部新区纵三路子项目每年收入92.6万元。

(2) 海丰县非遗文化旅游园收入

a. 非遗传承中心收入。主要是门票收入，按98元/人次计算，每天按300人，每年约有1073.1万元收入。

b. 青少年宫收入。主要是青少年宫培训室租金收入，建筑面积为8577 m²，可出租面积按7000 m²计算，按65元/平方米/月计算，每年约546万元收入。

c. 文化公园及主题展馆收入。一是文化中心及主题展馆门票收入，文化中心和名人馆、红色馆、美术馆和民俗馆按统一门票计，120元/人次，350人/天，则年收入1533万元；二是文化公园运动场地出租收入，按24个运动场地，平均按85元/场地/小时，每天开放12小时计算，年收入893.52万元；三是文化公

园配套商业租金，比如餐饮、便利店、体育用品店、儿童玩具店等等，按 200 万元每年计算。

d. 市政道路收入。一是广告牌收入，按 8 个广告牌，每个收入 3 万元/年计算，每年收入 24 万元；二是管道出租费用，按相应管线建安费用的 5% 计算，每年约 142 万元。

因此，海丰县非遗文化旅游园子项目每年收入 4411.62 万元。

(3) 海丰县城北部新区纵二路及横三路收入

a、广告费收入，道路两侧设置少量广告牌，海丰县城北部新区纵二路及横三路保守可设置 10 个广告牌，如每个高炮广告牌租金约 3 万/年，每年广告营收约 30 万元。

b、管道出租收入，通信、燃气、给水、电力管线出租收入保守按照该类管线建安投资的 5% 估算，每年管道出租收入约 280.6 万元。

因此，海丰县城北部新区纵二路及横三路子项目每年收入 310.6 万元。

(4) 体育设施及配套综合体收入

a、体育设施及配套综合体建筑面积约 61000 平方米，参考周边市场同类型场地租价，配套商业用房租金预估为 70 元/平方米·月，第一年收入约 5124 万元。

b、停车收入。智慧停车场约 180 个停车位，按每个车位 3 元/半小时计费，使用率按 80% 计算，则第一年收入约 756.86 万元。

综合考虑全部子项目收入年增长率 5%，则本项目专项债发行期间各年收入情况如下表所示。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	海丰县城北部新区纵三路收入	海丰县非遗文化旅游园收入	海丰县城北部新区纵二路及横三路收入	体育设施及配套综合体收入	合计
第一年	30.87	1,470.54	103.53	1,960.29	3,565.23
第二年	97.23	4,632.20	326.13	6,174.91	11,230.47
第三年	102.09	4,863.81	342.44	6,483.65	11,791.99
第四年	107.20	5,107.00	359.56	6,807.84	12,381.59

第五年	112.56	5,362.35	377.54	7,148.23	13,000.67
第六年	118.18	5,630.47	396.41	7,505.64	13,650.70
第七年	124.09	5,911.99	416.23	7,880.92	14,333.24
第八年	130.30	6,207.59	437.05	8,274.97	15,049.90
第九年	136.81	6,517.97	458.90	8,688.71	15,802.40
第十年	143.65	6,843.87	481.84	9,123.15	16,592.52
第十一年	150.84	7,186.06	505.93	9,579.31	17,422.14
第十二年	158.38	7,545.37	531.23	10,058.27	18,293.25
第十三年	166.30	7,922.64	557.79	10,561.19	19,207.91
第十四年	174.61	8,318.77	585.68	11,089.25	20,168.31
第十五年	183.34	8,734.71	614.97	11,643.71	21,176.72
第十六年	192.51	9,171.44	645.72	12,225.89	22,235.56
第十七年	202.13	9,630.01	678.00	12,837.19	23,347.34
第十八年	212.24	10,111.51	711.90	13,479.05	24,514.70
第十九年	222.85	10,617.09	747.50	14,153.00	25,740.44
第二十年	234.00	11,147.94	784.87	14,860.65	27,027.46
第二十一年	245.70	11,705.34	824.11	15,603.68	28,378.83
第二十二年	257.98	12,290.61	865.32	16,383.87	29,797.78
第二十三年	270.88	12,905.14	908.59	17,203.06	31,287.66
第二十四年	284.42	13,550.40	954.02	18,063.21	32,852.05
第二十五年	298.64	14,227.92	1,001.72	18,966.37	34,494.65
第二十六年	313.58	14,939.31	1,051.80	19,914.69	36,219.38
第二十七年	329.26	15,686.28	1,104.39	20,910.43	38,030.35
第二十八年	345.72	16,470.59	1,159.61	21,955.95	39,931.87
第二十九年	363.00	17,294.12	1,217.59	23,053.75	41,928.46
第三十年	381.15	18,158.83	1,278.47	24,206.43	44,024.89
合计	6,090.50	290,161.87	20,428.84	386,797.25	703,478.46

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海丰县城北部新区纵三路成本、非遗文化旅游园成本、海丰县城北部新区纵二路及横三路成本，体育设施及配套综合体租金成本。

（1）海丰县城北部新区纵三路成本

海丰县城北部新区纵三路的成本主要是养护维修费用，本项目养护维修绿化费用按3万元/公里计算，每年的养护、维修及绿化费用约为8万元。

（2）海丰县非遗文化旅游园成本

非遗文化旅游园日常运营成本主要考虑人员工资及场馆维护费用。人员工资按照 10 人，每人 5 万元/年计算，共计 50 万元。建筑维护费用参照建安投资的 0.2% 计算，每年约 40.23 万元。

（3）海丰县城北部新区纵二路及横三路成本

海丰县城北部新区纵二路及横三路成本主要是养护维修绿化费用，养护维修绿化费用按 3 万元/公里计算，每年的养护、维修及绿化费用约为 12 万元。

（4）体育设施及配套综合体租金成本

运营成本主要考虑人员工资及维护费用。工作人员工资按照 10 人，每人 5 万元/年计算，共计 50 万元。建筑维护费用参照建安投资的 0.2% 计算，每年约 57 万元。

综合考虑全部子项目成本年增长率 5%，则本项目专项债发行期间各年收入情况如下表所示。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	海丰县城北部新区纵三路成本	海丰县非遗文化旅游园成本	海丰县城北部新区纵二路及横三路成本	体育设施及配套综合体租金成本	合计
第一年	2.67	30.08	4.00	35.67	72.41
第二年	8.40	94.74	12.60	112.35	228.09
第三年	8.82	99.48	13.23	117.97	239.50
第四年	9.26	104.45	13.89	123.87	251.47
第五年	9.72	109.68	14.59	130.06	264.04
第六年	10.21	115.16	15.32	136.56	277.25
第七年	10.72	120.92	16.08	143.39	291.11
第八年	11.26	126.96	16.89	150.56	305.66
第九年	11.82	133.31	17.73	158.09	320.95
第十年	12.41	139.98	18.62	165.99	337.00
第十一年	13.03	146.98	19.55	174.29	353.84
第十二年	13.68	154.32	20.52	183.01	371.54
第十三年	14.37	162.04	21.55	192.16	390.11
第十四年	15.09	170.14	22.63	201.76	409.62
第十五年	15.84	178.65	23.76	211.85	430.10
第十六年	16.63	187.58	24.95	222.45	451.61
第十七年	17.46	196.96	26.19	233.57	474.19

第十八年	18.34	206.81	27.50	245.25	497.90
第十九年	19.25	217.15	28.88	257.51	522.79
第二十年	20.22	228.01	30.32	270.38	548.93
第二十一年	21.23	239.41	31.84	283.90	576.38
第二十二年	22.29	251.38	33.43	298.10	605.19
第二十三年	23.40	263.95	35.10	313.00	635.45
第二十四年	24.57	277.14	36.86	328.65	667.23
第二十五年	25.80	291.00	38.70	345.09	700.59
第二十六年	27.09	305.55	40.64	362.34	735.62
第二十七年	28.45	320.83	42.67	380.46	772.40
第二十八年	29.87	336.87	44.80	399.48	811.02
第二十九年	31.36	353.71	47.04	419.45	851.57
第三十年	32.93	371.40	49.39	440.43	894.15
合计	526.18	5,934.62	789.27	7,037.62	14,287.69

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 689,190.77 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%
海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目	689,190.77	620,271.69	551,352.62
合计	689,190.77	620,271.69	551,352.62

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	3,565.23	2,435.81	1,129.42	1,129.42	
第二年	11,230.47	2,591.49	8,638.98	9,768.39	
第三年	11,791.99	2,602.90	9,189.10	18,957.49	
第四年	12,381.59	2,614.87	9,766.72	28,724.21	
第五年	13,000.67	2,627.44	10,373.23	39,097.44	
第六年	13,650.70	2,640.65	11,010.06	50,107.49	
第七年	14,333.24	2,654.51	11,678.73	61,786.23	

第八年	15,049.90	2,669.06	12,380.84	74,167.06	
第九年	15,802.40	2,684.35	13,118.05	87,285.11	
第十年	16,592.52	2,700.40	13,892.12	101,177.23	
第十一年	17,422.14	2,717.24	14,704.90	115,882.13	
第十二年	18,293.25	2,734.94	15,558.31	131,440.44	
第十三年	19,207.91	2,753.51	16,454.40	147,894.84	
第十四年	20,168.31	2,773.02	17,395.29	165,290.13	
第十五年	21,176.72	2,793.50	18,383.22	183,673.35	
第十六年	22,235.56	2,815.01	19,420.55	203,093.90	
第十七年	23,347.34	2,837.59	20,509.75	223,603.65	
第十八年	24,514.70	2,861.30	21,653.41	245,257.06	
第十九年	25,740.44	2,886.19	22,854.25	268,111.31	
第二十年	27,027.46	6,512.33	20,515.13	288,626.44	
第二十一年	28,378.83	2,793.98	25,584.86	314,211.30	
第二十二年	29,797.78	2,822.79	26,974.98	341,186.28	
第二十三年	31,287.66	2,853.05	28,434.61	369,620.89	
第二十四年	32,852.05	2,884.83	29,967.22	399,588.11	
第二十五年	34,494.65	2,918.19	31,576.46	431,164.57	
第二十六年	36,219.38	2,953.22	33,266.16	464,430.74	
第二十七年	38,030.35	2,990.00	35,040.35	499,471.09	
第二十八年	39,931.87	3,028.62	36,903.25	536,374.34	
第二十九年	41,928.46	3,069.17	38,859.29	575,233.63	
第三十年	44,024.89	231,213.02	-187,188.14	388,045.50	
合计	703,478.46	315,432.97	388,045.50	388,045.50	

四、总体评价

综上所述，在海丰县红城文旅小镇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，本次评价的海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目，在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期海丰县红城文旅小镇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

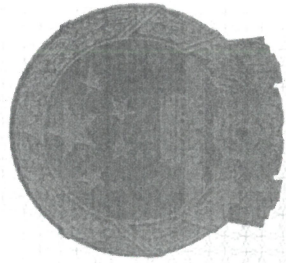
此复印件仅供报告使用

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》。



二〇一〇年八月十九日

中华人民共和国财政部制