

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

关于

深汕合作拓展区保障性租赁住房项目

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 073 号

深汕合作拓展区保障性租赁住房项目

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，对深汕合作拓展区保障性租赁住房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

项目建设是落实国家、省、市对于保障性住房的政策要求

党的十九届五中全会提出：有效增加保障性住房供给，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，扩大保障性租赁住房供给。习近平总书记在中央经济工作会议上指出：解决好大城市住房突出问题要高度重视保障性租赁房建设。土地供应要向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，要降低租赁住房税费负担。2021年4月30日，中央政治局会议强调：增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房名义炒作房价。李克强总理在作《政府工作报告》时强调：解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。本项目的实施紧跟国家和省市相关政策，能有效缓解部分人群住房困难问题。

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、依法依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. 深汕合作拓展区保障性租赁住房项目，2024年已安排专项债券资金7,500.00万元，其中：8月下旬已发行2024年广东省政府专项债券（六十四期）2,500.00万元，发行期限二十年，融资利率2.39%，每半年支付利息，第二十年末偿还本金；9月已发行2024年广东省政府专项债券（七十二期）500.00万元，发行期限二十年，融资利率2.21%，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（六十三期）海丰县公平镇污水处理厂扩建及污水综合治理工程调整1,250.00万元至本项目（发行期限十五年，融资利率2.30%，每半年支付利息，第十五年末偿还本金），调整原因：海丰县公平镇污水处理厂扩建及污水综合治理工程实施进度缓慢；11月已通过2024年广东省政府专项债券（七十二期）海丰县中心城区智能数字基础设施建设项目调整

1,000.00 万元至本项目（发行期限二十年，融资利率 2.21%，每半年支付利息，第二十年末偿还本金），调整原因：海丰县中心城区智能数字基础设施建设项目实施进度缓慢；11 月已通过 2024 年广东省政府专项债券（三十六期）海丰县滨海生态乡村振兴示范带建设项目调整 850.00 万元至本项目（发行期限十五年，融资利率 2.56%，每半年支付利息，第十五年末偿还本金），调整原因：海丰县滨海生态乡村振兴示范带建设项目实施进度缓慢；11 月已通过 2024 年广东省政府专项债券（七十一期）海丰县农田水利设施建设项目调整 450.00 万元至本项目（发行期限十五年，融资利率 2.17%，每半年支付利息，第十五年末偿还本金），调整原因：海丰县农田水利设施建设项目实施进度缓慢；11 月已通过 2024 年广东省政府专项债券（五十五期）海丰县农田水利设施建设项目调整 204.00 万元至本项目（发行期限十五年，融资利率 2.28%，每半年支付利息，第十五年末偿还本金），调整原因：海丰县农田水利设施建设项目实施进度缓慢；11 月已通过 2024 年广东省政府专项债券（三十五期）海丰县排水防涝（海绵城市）建设项目调整 736.00 万元至本项目（发行期限十年，融资利率 2.42%，每半年支付利息，第十年末偿还本金），调整原因：海丰县排水防涝（海绵城市）建设项目实施进度缓慢；11 月已通过 2024 年广东省政府专项债券（六十四期）海丰县梅陇镇新型城镇化配套基础设施建设项目调整 10 万元至本项目（发行期限二十年，融资利率 2.39%，每半年支付利息，第二十年末偿还本金），调整原因：海丰县梅陇镇新型城镇化配套基础设施建设项目实施进度缓慢。

本年度及以后年度计划安排专项债券资金 32,500.00 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	2,510.00	2,510.00		2.39%	1,199.78	3,709.78
已融资	1,500.00	1,500.00		2.21%	663.00	2,163.00
已融资	736.00	736.00		2.42%	178.11	914.11
已融资	204.00	204.00		2.28%	69.77	273.77
已融资	450.00	450.00		2.17%	146.48	596.48

已融资	850.00	850.00		2.56%	326.40	1,176.40
已融资	1,250.00	1,250.00		2.30%	431.25	1,681.25
第一年	32,500.00		32,500.00	4.05%	1,316.25	1,316.25
第二年	32,500.00		32,500.00	4.05%	1,316.25	1,316.25
第三年	32,500.00		32,500.00	4.05%	1,316.25	1,316.25
第四年	32,500.00		32,500.00	4.05%	1,316.25	1,316.25
第五年	32,500.00		32,500.00	4.05%	1,316.25	1,316.25
第六年	32,500.00		32,500.00	4.05%	1,316.25	1,316.25
第七年	32,500.00		32,500.00	4.05%	1,316.25	1,316.25
第八年	32,500.00		32,500.00	4.05%	1,316.25	1,316.25
第九年	32,500.00		32,500.00	4.05%	1,316.25	1,316.25
第十年	32,500.00		32,500.00	4.05%	1,316.25	1,316.25
第十一年	32,500.00		32,500.00	4.05%	1,316.25	1,316.25
第十二年	32,500.00		32,500.00	4.05%	1,316.25	1,316.25
第十三年	32,500.00		32,500.00	4.05%	1,316.25	1,316.25
第十四年	32,500.00		32,500.00	4.05%	1,316.25	1,316.25
第十五年	32,500.00		32,500.00	4.05%	1,316.25	1,316.25
第十六年	32,500.00		32,500.00	4.05%	1,316.25	1,316.25
第十七年	32,500.00		32,500.00	4.05%	1,316.25	1,316.25
第十八年	32,500.00		32,500.00	4.05%	1,316.25	1,316.25
第十九年	32,500.00		32,500.00	4.05%	1,316.25	1,316.25
第二十年	32,500.00	32,500.00		4.05%	1,316.25	33,816.25
合计		40,000.00			29,339.79	69,339.79

2. 本年融资前，项目未发生融资行为，未产生相关融资成本。

（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保障性租赁住房租金收入、物业管理费收入、电梯广告位出租收入、停车收入、充电桩充电服务收入。在债券存续期内，本项目合计收入 131,033.76 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水电消耗等原料费用、人员工资及福利费用、固定资产维护修理费、其他不可预知费用等。在债券存续期内，本项目合计成本 23,205.24 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，深汕合作拓展区保障性租赁住房项目在债券存续期内的项目营运收益为 107,828.52 万元，在债券存续期末的累计净现金流量为 38,488.74 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	备注
----	------------	---------	----

	本金	利息	本息合计	年度运营收益	
已融资	7,500.00	3,014.79	10,514.79		
第一年		1,316.25	1,316.25	0.00	
第二年		1,316.25	1,316.25	0.00	
第三年		1,316.25	1,316.25	3,220.18	
第四年		1,316.25	1,316.25	4,196.73	
第五年		1,316.25	1,316.25	4,529.25	
第六年		1,316.25	1,316.25	4,861.77	
第七年		1,316.25	1,316.25	5,194.29	
第八年		1,316.25	1,316.25	5,514.20	
第九年		1,316.25	1,316.25	5,846.72	
第十年		1,316.25	1,316.25	6,179.24	
第十一年		1,316.25	1,316.25	6,511.76	
第十二年		1,316.25	1,316.25	6,511.76	
第十三年		1,316.25	1,316.25	6,497.90	
第十四年		1,316.25	1,316.25	6,497.90	
第十五年		1,316.25	1,316.25	6,497.90	
第十六年		1,316.25	1,316.25	7,162.93	
第十七年		1,316.25	1,316.25	7,162.93	
第十八年		1,316.25	1,316.25	7,147.69	
第十九年		1,316.25	1,316.25	7,147.69	
第二十年	32,500.00	1,316.25	33,816.25	7,147.69	
合计	40,000.00	29,339.79	69,339.79	107,828.52	
本息覆盖倍数	1.56				

（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	备注
----	------------	---------	----

	本金	利息	本息合计	年度运营收益	
已融资	7,500.00	3,014.79	10,514.79		
第一年		1,316.25	1,316.25	0.00	
第二年		1,316.25	1,316.25	0.00	
第三年		1,316.25	1,316.25	2,898.16	
第四年		1,316.25	1,316.25	3,777.06	
第五年		1,316.25	1,316.25	4,076.33	
第六年		1,316.25	1,316.25	4,375.59	
第七年		1,316.25	1,316.25	4,674.86	
第八年		1,316.25	1,316.25	4,962.78	
第九年		1,316.25	1,316.25	5,262.05	
第十年		1,316.25	1,316.25	5,561.32	
第十一年		1,316.25	1,316.25	5,860.58	
第十二年		1,316.25	1,316.25	5,860.58	
第十三年		1,316.25	1,316.25	5,848.11	
第十四年		1,316.25	1,316.25	5,848.11	
第十五年		1,316.25	1,316.25	5,848.11	
第十六年		1,316.25	1,316.25	6,446.64	
第十七年		1,316.25	1,316.25	6,446.64	
第十八年		1,316.25	1,316.25	6,432.92	
第十九年		1,316.25	1,316.25	6,432.92	
第二十年	32,500.00	1,316.25	33,816.25	6,432.92	
合计	40,000.00	29,339.79	69,339.79	97,045.67	
本息覆盖倍数	1.40				

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	7,500.00	3,014.79	10,514.79		
第一年		1,316.25	1,316.25	0.00	
第二年		1,316.25	1,316.25	0.00	

第三年		1,316.25	1,316.25	2,576.14	
第四年		1,316.25	1,316.25	3,357.39	
第五年		1,316.25	1,316.25	3,623.40	
第六年		1,316.25	1,316.25	3,889.41	
第七年		1,316.25	1,316.25	4,155.43	
第八年		1,316.25	1,316.25	4,411.36	
第九年		1,316.25	1,316.25	4,677.38	
第十年		1,316.25	1,316.25	4,943.39	
第十一年		1,316.25	1,316.25	5,209.41	
第十二年		1,316.25	1,316.25	5,209.41	
第十三年		1,316.25	1,316.25	5,198.32	
第十四年		1,316.25	1,316.25	5,198.32	
第十五年		1,316.25	1,316.25	5,198.32	
第十六年		1,316.25	1,316.25	5,730.35	
第十七年		1,316.25	1,316.25	5,730.35	
第十八年		1,316.25	1,316.25	5,718.15	
第十九年		1,316.25	1,316.25	5,718.15	
第二十年	32,500.00	1,316.25	33,816.25	5,718.15	
合计	40,000.00	29,339.79	69,339.79	86,262.82	
本息覆盖倍数	1.24				

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 1.40；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.24。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，实现深汕合作拓展区保障性租赁住房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）深汕合作拓展区保障性租赁住房项目情况说明

1. 项目组织实施机构

根据广东海丰经济开发区管理委员会持有的《统一社会信用代码》显示，广东海丰经济开发区管理委员会的基本信息如下：

名称	广东海丰经济开发区管理委员会
统一社会信用代码	114415217080814546
住所	广东省汕尾市海丰县城东镇关东村
法定代表人	陈志明
颁发日期	2023 年 5 月 17 日
机构性质	机关
赋码机关	中共海丰县委机构编制委员会办公室

2. 项目情况

项目名称	深汕合作拓展区保障性租赁住房项目
项目建设内容	本项目占地面积约 40000 平方米(约 60 亩), 拟建设 12 栋总建筑面积约 110000 平方米的保障性租赁住房, 其中计容面积约 85000 平方米, 不计容面积约 25000 平方米, 容积率 2.13, 户数约 1000 户。并进行室外硬底化工程、给排水工程、供电工程、围墙、大门等基础配套设施工程建设。
项目本年度及以后年度专项债券融资金额	32,500.00 万元
项目建设工期	2024 年 11 月至 2027 年 2 月
项目正式运营日期	2027 年 3 月
项目获批情况	2024 年 6 月 3 日, 海丰县发展和改革局出具《关于深汕合作拓展区保障性租赁住房项目可行性研究报告的批复》(海发改投审〔2024〕35 号), 同意本项目实施。

3. 项目投资总估算及筹措方式

项目总投资估算为 50,493.65 万元, 以前年度已融资 7,500.00 万元, 2024 年度及以后年度申请专项债券共 32,500.00 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	42,060.00
2	工程建设其他费用	6,029.19
3	预备费	2,404.46
4	设备费	-
项目总投资		50,493.65

(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保障性租赁住房租金收入、物业管理费收入、电梯广告位出租收入、停车收入、充电桩充电服务收入。

(1) 保障性租赁住房租金收入

本项目考虑公共租赁住房采用租赁补贴的形式进行补贴。租金收入按照略低于该地段现行租金，以 25.00 元/平方米/月进行计算。出租率第 1 年按 60%计算，后续每年增长 5%，出租率达到 100%后，按每 5 年增长 10%进行计算。

（2）物业管理费收入

项目建成后，物业管理费按 4 元/平方米/月，出租率第 1 年按 60%计算，后续每年增长 5%，出租率达到 100%后，按每 5 年增长 10%进行计算。

（3）电梯广告位出租收入

本项目建成后设置 24 个电梯广告位，电梯广告位出租暂按每月 6000.00 元/个，出租率第 1 年按 60%计算，后续每年增长 5%，出租率达到 100%后，按每 5 年增长 10%进行计算。

（4）停车费收入

本项目建成后拟设置 1000 个停车位，停车暂按 10 元/次，日周转次数 3 次，区域车位负荷第 1 年按 60%开始计算，后续使用负荷每年增长 5%，达到 100%后，按每 5 年增长 10%进行计算。

（5）充电桩充电服务收入

本项目停车场配套建设充电桩基础设施，配套建设充电桩数量为 300 个（功率 120kw），每个充电桩每日轮转估算约 3 次，每车每次充电时长约为 0.6h。电费第 1 年按照 1.50 元/度，区域充电桩第 1 年使用负荷按 60%计算，后续使用负荷每年增长 5%，达到 100%后，按每 5 年增长 10%进行计算。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	保障性租赁住房租金收入	物业管理费收入	电梯广告位出租收入	停车费收入	充电桩充电服务收入	合计
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第三年	1,275.00	264.00	86.40	547.50	1,773.90	3,946.80
第四年	1,657.50	343.20	112.32	711.75	2,306.07	5,130.84
第五年	1,785.00	369.60	120.96	766.50	2,483.46	5,525.52
第六年	1,912.50	396.00	129.60	821.25	2,660.85	5,920.20
第七年	2,040.00	422.40	138.24	876.00	2,838.24	6,314.88

第八年	2,167.50	448.80	146.88	930.75	3,015.63	6,709.56
第九年	2,295.00	475.20	155.52	985.50	3,193.02	7,104.24
第十年	2,422.50	501.60	164.16	1,040.25	3,370.41	7,498.92
第十一年	2,550.00	528.00	172.80	1,095.00	3,547.80	7,893.60
第十二年	2,550.00	528.00	172.80	1,095.00	3,547.80	7,893.60
第十三年	2,550.00	528.00	172.80	1,095.00	3,547.80	7,893.60
第十四年	2,550.00	528.00	172.80	1,095.00	3,547.80	7,893.60
第十五年	2,550.00	528.00	172.80	1,095.00	3,547.80	7,893.60
第十六年	2,805.00	580.80	190.08	1,204.50	3,902.58	8,682.96
第十七年	2,805.00	580.80	190.08	1,204.50	3,902.58	8,682.96
第十八年	2,805.00	580.80	190.08	1,204.50	3,902.58	8,682.96
第十九年	2,805.00	580.80	190.08	1,204.50	3,902.58	8,682.96
第二十年	2,805.00	580.80	190.08	1,204.50	3,902.58	8,682.96
合计	42,330.00	8,764.80	2,868.48	18,177.00	58,893.48	131,033.76

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水电消耗等原料费用、人员工资及福利费用、固定资产维护修理费、其他不可预知费用等。

（1）水电消耗等原料费用

本项目每年水电消耗等原料费用按当年经营性总收入的 10%暂估。

（2）人员工资及福利费用

项目建成后，预计新增管理人员 20 人，工资及福利费用按每月 5000 元计算，每 5 年增长 10%进行计算分析。

（3）维护修理费

本项目每年维护修理费按当年经营性总收入的 5%暂估。

（4）其他费用

其他费用按水电消耗等原料费用、人员工资及福利费用、固定资产维护修理费的 5%计算。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	水电消耗等 原料费用	人员工资及 福利费用	维护修理费	其他费用	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	394.68	100.00	197.34	34.60	726.62
第四年	513.08	120.00	256.54	44.48	934.11
第五年	552.55	120.00	276.28	47.44	996.27
第六年	592.02	120.00	296.01	50.40	1,058.43
第七年	631.49	120.00	315.74	53.36	1,120.59
第八年	670.96	132.00	335.48	56.92	1,195.36
第九年	710.42	132.00	355.21	59.88	1,257.52
第十年	749.89	132.00	374.95	62.84	1,319.68
第十一年	789.36	132.00	394.68	65.80	1,381.84
第十二年	789.36	132.00	394.68	65.80	1,381.84
第十三年	789.36	145.20	394.68	66.46	1,395.70
第十四年	789.36	145.20	394.68	66.46	1,395.70
第十五年	789.36	145.20	394.68	66.46	1,395.70
第十六年	868.30	145.20	434.15	72.38	1,520.03
第十七年	868.30	145.20	434.15	72.38	1,520.03
第十八年	868.30	159.72	434.15	73.11	1,535.27
第十九年	868.30	159.72	434.15	73.11	1,535.27
第二十年	868.30	159.72	434.15	73.11	1,535.27
合计	13,103.38	2,445.16	6,551.69	1,105.01	23,205.24

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，深汕合作拓展区保障性租赁住房项目在债券存续期内的项目营运收益为 107,828.52 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%
深汕合作拓展区保障性租赁住房项目	107,828.52	97,045.67	86,262.82
合计	107,828.52	97,045.67	86,262.82

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	1,316.25	-1,316.25	-1,316.25	
第二年	0.00	1,316.25	-1,316.25	-2,632.50	
第三年	3,946.80	2,042.87	1,903.93	-728.57	
第四年	5,130.84	2,250.36	2,880.48	2,151.91	
第五年	5,525.52	2,312.52	3,213.00	5,364.91	
第六年	5,920.20	2,374.68	3,545.52	8,910.43	
第七年	6,314.88	2,436.84	3,878.04	12,788.47	
第八年	6,709.56	2,511.61	4,197.95	16,986.42	
第九年	7,104.24	2,573.77	4,530.47	21,516.89	
第十年	7,498.92	2,635.93	4,862.99	26,379.88	
第十一年	7,893.60	2,698.09	5,195.51	31,575.39	
第十二年	7,893.60	2,698.09	5,195.51	36,770.90	
第十三年	7,893.60	2,711.95	5,181.65	41,952.55	
第十四年	7,893.60	2,711.95	5,181.65	47,134.20	
第十五年	7,893.60	2,711.95	5,181.65	52,315.84	
第十六年	8,682.96	2,836.28	5,846.68	58,162.53	
第十七年	8,682.96	2,836.28	5,846.68	64,009.21	
第十八年	8,682.96	2,851.52	5,831.44	69,840.65	
第十九年	8,682.96	2,851.52	5,831.44	75,672.09	
第二十年	8,682.96	45,866.31	-37,183.35	38,488.74	
合计	131,033.76	92,545.02	38,488.74	38,488.74	

四、总体评价

综上所述,在深汕合作拓展区保障性租赁住房项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的深汕合作拓展区保障性租赁住房项目,在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下,预期深汕合作拓展区保障性租赁住房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

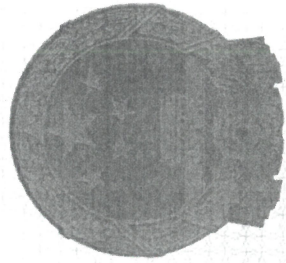
此复印件仅供报告使用

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