

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）
关于
汕尾红海湾经济开发区红楼周边公共服务设施工程
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 142 号

汕尾红海湾经济开发区红楼周边公共服务设施工程

财务评估咨询报告

广东汕尾红海湾经济开发区财政局：

我们接受广东汕尾红海湾经济开发区财政局委托，对汕尾红海湾经济开发区红楼周边公共服务设施工程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的所有资料，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

文化建设是中国特色社会主义事业总体布局的重要组成部分，是保障人民基本文化权益的根本要求，也是广东省努力当好推动科学发展、促进社会和谐排头兵、全面实现小康社会的必由之路。改革开放以来，广东省高度重视文化建设，特别是通过实施建设文化大省战略，文化建设取得重大成就，为推动全省经济社会发展提供了强有力的文化动力。但是，当广东省文化发展水平总体上仍落后于全省经济社会发展步伐，与人民群众日益增长的精神文化需求不相适应。

红海湾人民为了理想和追求，为了更好地教育新一代的年轻人，更好地弘扬红海湾的文化精神，理应对红海湾重要红楼文化旅游基础设施进行修复建设。本项目的建设同时会有利于推动红海湾精神文明建设，改变田墘街道文化设施落后的面貌，有利于提高丰富群众文化生活，在宣传党的路线方针政策等方面发挥重要作用，也有利于有效保障当地群众的基本文化权益，增强政府公共服务能力。

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. 汕尾红海湾经济开发区红楼周边公共服务设施工程, 以前年度已安排专项债券资金 10,500.00 万元, 其中:

2021 年 6 月已发行 2021 年广东省民生服务专项债券(六期)——2021 年广东省政府专项债券(四十三期) 5,000.00 万元, 发行年限 15 年, 实际利率 3.65%, 每半年付息, 第 15 年年末还本付息; 2021 年 10 月已发行 2021 年广东省政府专项债券(七十四期) 2,000.00 万元, 发行年限 15 年, 实际利率 3.61%, 每半年付息, 第 15 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(二十一期)2,000.00 万元, 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 6 月已发行 2022 年广东省政府专项债券(二十九期)1,000.00 万元, 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 8 月通过 2022 年广东省政府专项债券(二十九期)调减 500.00 万元至汕尾市红海湾田墘红色山海情乡村振兴示范带建设项目。

2024 年 9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券(七十二期)300.00 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; 2024 年 11 月通过 2024 年广东省政府专项债券(六十四期)汕尾市东部水质净化厂尾水排放管网建设工程调整 700.00 万元至本项目, 发行年限 20 年, 实际利率 2.39%, 每半年付息, 第 20 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 1,500.00 万元, 假设融资利率 2.51%, 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	5,000.00	5,000.00		3.65%	2,737.50	7,737.50
已融资	2,000.00	2,000.00		3.61%	1,083.00	3,083.00
已融资	2,000.00	2,000.00		3.23%	969.00	2,969.00
已融资	500.00	500.00		3.16%	237.00	737.00
已融资	300.00	300.00		2.21%	132.60	432.60
已融资	700.00	700.00		2.36%	330.40	1,030.40
第一年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第二年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第三年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第四年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第五年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第六年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第七年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第八年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第九年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第十年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第十一年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65



第十二年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第十三年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第十四年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第十五年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第十六年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第十七年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第十八年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第十九年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第二十年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第二十一年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第二十二年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第二十三年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第二十四年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第二十五年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第二十六年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第二十七年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第二十八年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第二十九年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第三十年	1,500.00	1,500.00		2.51%	37.65	1,537.65
合计		12,000.00			6,619.00	18,619.00

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、纪念品收入、智慧停车费收入、广告收入、展示区租赁收入。在债券存续期内，本项目合计收入 136,138.78 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工成本费用、水电费、维护成本费用。在债券存续期内，本项目合计成本 22,365.08 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，汕尾红海湾经济开发区红楼周边公共服务设施工程在债券存续期内的项目营运收益为 113,773.70 万元，在债券存续期末的累计净现金流量为 95,154.70 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	10,500.00	5,489.50	15,989.50		
第一年		37.65	37.65	0.00	
第二年		37.65	37.65	1,663.25	
第三年		37.65	37.65	2,638.56	
第四年		37.65	37.65	2,793.29	
第五年		37.65	37.65	2,957.02	
第六年		37.65	37.65	3,133.36	
第七年		37.65	37.65	3,207.37	
第八年		37.65	37.65	3,286.06	
第九年		37.65	37.65	3,366.96	
第十年		37.65	37.65	3,453.72	
第十一年		37.65	37.65	3,542.91	
第十二年		37.65	37.65	3,638.55	



第十三年		37.65	37.65	3,736.88	
第十四年		37.65	37.65	3,842.33	
第十五年		37.65	37.65	3,950.74	
第十六年		37.65	37.65	4,066.98	
第十七年		37.65	37.65	4,186.51	
第十八年		37.65	37.65	4,314.66	
第十九年		37.65	37.65	4,446.44	
第二十年		37.65	37.65	4,587.72	
第二十一年		37.65	37.65	4,733.00	
第二十二年		37.65	37.65	4,828.47	
第二十三年		37.65	37.65	4,796.63	
第二十四年		37.65	37.65	4,766.73	
第二十五年		37.65	37.65	4,731.63	
第二十六年		37.65	37.65	4,698.65	
第二十七年		37.65	37.65	4,659.95	
第二十八年		37.65	37.65	4,623.59	
第二十九年		37.65	37.65	4,580.92	
第三十年	1,500.00	37.65	1,537.65	4,540.82	
合计	12,000.00	6,619.00	18,619.00	113,773.70	
本息覆盖倍数	6.11				

(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	10,500.00	5,489.50	15,989.50		
第一年		37.65	37.65	0.00	
第二年		37.65	37.65	1,496.93	
第三年		37.65	37.65	2,374.70	
第四年		37.65	37.65	2,513.96	
第五年		37.65	37.65	2,661.32	
第六年		37.65	37.65	2,820.02	
第七年		37.65	37.65	2,886.63	
第八年		37.65	37.65	2,957.46	
第九年		37.65	37.65	3,030.27	



第十年		37.65	37.65	3,108.35	
第十一年		37.65	37.65	3,188.62	
第十二年		37.65	37.65	3,274.70	
第十三年		37.65	37.65	3,363.20	
第十四年		37.65	37.65	3,458.09	
第十五年		37.65	37.65	3,555.66	
第十六年		37.65	37.65	3,660.28	
第十七年		37.65	37.65	3,767.86	
第十八年		37.65	37.65	3,883.19	
第十九年		37.65	37.65	4,001.79	
第二十年		37.65	37.65	4,128.95	
第二十一年		37.65	37.65	4,259.70	
第二十二年		37.65	37.65	4,345.63	
第二十三年		37.65	37.65	4,316.97	
第二十四年		37.65	37.65	4,290.06	
第二十五年		37.65	37.65	4,258.47	
第二十六年		37.65	37.65	4,228.79	
第二十七年		37.65	37.65	4,193.96	
第二十八年		37.65	37.65	4,161.23	
第二十九年		37.65	37.65	4,122.83	
第三十年	1,500.00	37.65	1,537.65	4,086.73	
合计	12,000.00	6,619.00	18,619.00	102,396.33	
本息覆盖倍数	5.50				

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	10,500.00	5,489.50	15,989.50		
第一年		37.65	37.65	0.00	
第二年		37.65	37.65	1,330.60	
第三年		37.65	37.65	2,110.85	
第四年		37.65	37.65	2,234.63	
第五年		37.65	37.65	2,365.62	
第六年		37.65	37.65	2,506.68	
第七年		37.65	37.65	2,565.90	
第八年		37.65	37.65	2,628.85	
第九年		37.65	37.65	2,693.57	
第十年		37.65	37.65	2,762.97	
第十一年		37.65	37.65	2,834.33	
第十二年		37.65	37.65	2,910.84	



第十三年		37.65	37.65	2,989.51	
第十四年		37.65	37.65	3,073.86	
第十五年		37.65	37.65	3,160.59	
第十六年		37.65	37.65	3,253.59	
第十七年		37.65	37.65	3,349.21	
第十八年		37.65	37.65	3,451.73	
第十九年		37.65	37.65	3,557.15	
第二十年		37.65	37.65	3,670.17	
第二十一年		37.65	37.65	3,786.40	
第二十二年		37.65	37.65	3,862.78	
第二十三年		37.65	37.65	3,837.31	
第二十四年		37.65	37.65	3,813.39	
第二十五年		37.65	37.65	3,785.30	
第二十六年		37.65	37.65	3,758.92	
第二十七年		37.65	37.65	3,727.96	
第二十八年		37.65	37.65	3,698.87	
第二十九年		37.65	37.65	3,664.74	
第三十年	1,500.00	37.65	1,537.65	3,632.65	
合计	12,000.00	6,619.00	18,619.00	91,018.96	
本息覆盖倍数	4.89				

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 5.50；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 4.89。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 8 月 8 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

为满足红海湾经济开发区市政建设需求，推进红海湾经济开发区经济发展，完善红海湾经济开发区基础配套设施。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，实现汕尾红海湾经济开发区红楼周边公共服务设施工程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) 汕尾红海湾经济开发区红楼周边公共服务设施工程情况说明

1. 项目组织实施机构

根据广东汕尾红海湾经济开发区党政办公室持有的《统一社会信用代码》显示，广东汕尾红海湾经济开发区党政办公室的基本信息如下：

名称	广东汕尾红海湾经济开发区党政办公室
统一社会信用代码	11441500776213695X
住所	广东汕尾红海湾经济开发区行政中心大楼
法定代表人	曾雄
经费来源	除申请上级补助资金外，其余由本级财政统筹解决
颁发日期	2024 年 09 月 26 日
机构性质	机关
赋码机关	中共汕尾市委机构编制委员会办公室



2. 项目情况

项目名称	汕尾红海湾经济开发区红楼周边公共服务设施工程
项目建设内容	(一) 红楼周边场址“修旧如旧”，建筑面积约 864 平方米；(二) 红楼智慧展厅建筑面积约 2500 平方米；新建旅客服务中心建筑面积 1000 平方米；(三) 红楼文化街（清湖路口至南联路口）双侧房屋立面文化展示，长约 2320 米，立面面积约为 7192 平方米；(四) 智慧停车场（300 位），多层建筑，建筑面积约 7500 平方米；(五) 农会旧址配套基础设施，包括农会旧址木栈道长约 1200 米，以及凉亭、荷花池、油菜田等；(六) 旅游区信息化系统。
项目本年度及以后年度专项债券融资金额	1,500.00 万元
项目建设工期	2021 年 6 月-2026 年 4 月
项目正式运营日期	2026 年 5 月
项目获批情况	1. 2020 年 3 月 2 日广东省汕尾红海湾经济开发区发展和改革委员会出具了《关于汕尾红海湾经济开发区红楼及周边文化旅游及公共服务设施工程可行性研究报告的批复》（红发改[2020]17 号）； 2. 2020 年 2 月 8 日红海湾经济开发区文化广电体育局出具了《关于汕尾红海湾经济开发区红楼及周边文化游公共设施工程项目行业初审意见的复函》； 3. 2020 年 3 月 2 日广东省汕尾红海湾经济开发区城乡建设和管理局出具了《关于汕尾红海湾经济开发区红楼及周边文化游公共设施工程项目用地及规划证明》（红城乡函[2020]42 号）。

3. 项目投资总估算及筹措方式

项目总投资估算为 15,000.00 万元，以前年度已融资 10,500.00 万元，2025 年度及以后年度申请专项债券共 1,500.00 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	12,364.00
2	工程建筑其他费用	1,525.00
3	设备费	0.00
4	预备费	1,111.00
总投资		15,000.00



（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门票收入、纪念品收入、智慧停车费收入、广告收入、展示区租赁收入。

（1）门票收入

2019年红楼周边革命遗址红色文化旅游公共服务设施接待游客约50万人次，同比增长约7.9%，往后每年按8%的增长率测算，以此推算预计2026年游客约为73.47万人次，以后年度游客人数增长至100万到达满负荷，不会再增长。门票人均消费15.00元。

（2）纪念品收入

2019年红楼周边革命遗址红色文化旅游公共服务设施接待游客约30万人次，同比增长约7.9%，往后每年按5%的增长率测算。预计2026年游客约为38.29万人次，以后年度游客人数增长至100万到达满负荷，不会再增长。人均消费40.00元。

（3）智慧停车费收入

项目建成后停车场面积合7500平方米，可停车位250个，建成后按出租单价20.00元/个/天，驻车率按80%计算，智慧停车场收入约每年146.00万元。

（4）广告位收入

建成后设置5个广告位，广告租赁按出租单价20.00万元/年，广告位收入约每年100.00万元。

（5）展示区租赁收入

计划设置展位25个，参照周边景区展示区租赁价格，结合本区域消费水平，每个展位按5,760.00元/年计算，展区租赁合计收入每年14.40万元/年，往后每两年递增10%。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	门票收入	纪念品收入	智慧停车费收入	广告位收入	展示区租赁收入	合计
第一年						0.00
第二年	734.70	1,021.07	97.33	66.67	9.60	1,929.37
第三年	1,190.21	1,608.18	146.00	100.00	14.40	3,058.79



第四年	1,285.43	1,688.59	146.00	100.00	15.84	3,235.86
第五年	1,388.27	1,773.02	146.00	100.00	15.84	3,423.12
第六年	1,499.33	1,861.67	146.00	100.00	17.42	3,624.42
第七年	1,500.00	1,954.75	146.00	100.00	17.42	3,718.18
第八年	1,500.00	2,052.49	146.00	100.00	19.17	3,817.66
第九年	1,500.00	2,155.12	146.00	100.00	19.17	3,920.28
第十年	1,500.00	2,262.87	146.00	100.00	21.08	4,029.95
第十一年	1,500.00	2,376.01	146.00	100.00	21.08	4,143.10
第十二年	1,500.00	2,494.82	146.00	100.00	23.19	4,264.01
第十三年	1,500.00	2,619.56	146.00	100.00	23.19	4,388.75
第十四年	1,500.00	2,750.53	146.00	100.00	25.51	4,522.04
第十五年	1,500.00	2,888.06	146.00	100.00	25.51	4,659.57
第十六年	1,500.00	3,032.46	146.00	100.00	28.06	4,806.52
第十七年	1,500.00	3,184.09	146.00	100.00	28.06	4,958.15
第十八年	1,500.00	3,343.29	146.00	100.00	30.87	5,120.16
第十九年	1,500.00	3,510.46	146.00	100.00	30.87	5,287.32
第二十年	1,500.00	3,685.98	146.00	100.00	33.95	5,465.93
第二十一年	1,500.00	3,870.28	146.00	100.00	33.95	5,650.23
第二十二年	1,500.00	4,000.00	146.00	100.00	37.35	5,783.35
第二十三年	1,500.00	4,000.00	146.00	100.00	37.35	5,783.35
第二十四年	1,500.00	4,000.00	146.00	100.00	41.08	5,787.08
第二十五年	1,500.00	4,000.00	146.00	100.00	41.08	5,787.08
第二十六年	1,500.00	4,000.00	146.00	100.00	45.19	5,791.19
第二十七年	1,500.00	4,000.00	146.00	100.00	45.19	5,791.19
第二十八年	1,500.00	4,000.00	146.00	100.00	49.71	5,795.71
第二十九年	1,500.00	4,000.00	146.00	100.00	49.71	5,795.71
第三十年	1,500.00	4,000.00	146.00	100.00	54.68	5,800.68
合计	42,097.94	86,133.28	4,185.33	2,866.67	855.56	136,138.78

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工成本费用、水电费、维护成本费用。

(1) 人工成本

本项目按照 40 人计算，平均工资 6.00 万元/年，按 240.00 万元/年估算，工资按 5%递增。

(2) 水电费

水电费按照运营收入的 2.5%进行估算。

(3) 维护成本费用



维护费按照运营收入的 3%进行估算。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	人工成本	水电费	维护成本费用	合计
第一年				0.00
第二年	160.00	48.23	57.88	266.12
第三年	252.00	76.47	91.76	420.23
第四年	264.60	80.90	97.08	442.57
第五年	277.83	85.58	102.69	466.10
第六年	291.72	90.61	108.73	491.06
第七年	306.31	92.95	111.55	510.81
第八年	321.62	95.44	114.53	531.59
第九年	337.70	98.01	117.61	553.32
第十年	354.59	100.75	120.90	576.24
第十一年	372.32	103.58	124.29	600.19
第十二年	390.93	106.60	127.92	625.46
第十三年	410.48	109.72	131.66	651.86
第十四年	431.01	113.05	135.66	679.72
第十五年	452.56	116.49	139.79	708.83
第十六年	475.18	120.16	144.20	739.54
第十七年	498.94	123.95	148.74	771.64
第十八年	523.89	128.00	153.60	805.50
第十九年	550.08	132.18	158.62	840.89
第二十年	577.59	136.65	163.98	878.21
第二十一年	606.47	141.26	169.51	917.23
第二十二年	636.79	144.58	173.50	954.88
第二十三年	668.63	144.58	173.50	986.72
第二十四年	702.06	144.68	173.61	1,020.35
第二十五年	737.17	144.68	173.61	1,055.46
第二十六年	774.02	144.78	173.74	1,092.54
第二十七年	812.73	144.78	173.74	1,131.24
第二十八年	853.36	144.89	173.87	1,172.13
第二十九年	896.03	144.89	173.87	1,214.79
第三十年	940.83	145.02	174.02	1,259.87
合计	14,877.45	3,403.47	4,084.16	22,365.08



3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，汕尾红海湾经济开发区红楼周边公共服务设施工程在债券存续期内的项目营运收益为 113,773.70 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%
汕尾红海湾经济开发区红楼周边公共服务设施工程	113,773.70	102,396.33	91,018.96
合计	113,773.70	102,396.33	91,018.96

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	37.65	-37.65	-37.65	
第二年	1,929.37	303.77	1,625.60	1,587.95	
第三年	3,058.79	457.88	2,600.91	4,188.86	
第四年	3,235.86	480.22	2,755.64	6,944.50	
第五年	3,423.12	503.75	2,919.37	9,863.87	
第六年	3,624.42	528.71	3,095.71	12,959.58	
第七年	3,718.18	548.46	3,169.72	16,129.30	
第八年	3,817.66	569.24	3,248.41	19,377.71	
第九年	3,920.28	590.97	3,329.31	22,707.02	
第十年	4,029.95	613.89	3,416.07	26,123.09	
第十一年	4,143.10	637.84	3,505.26	29,628.35	
第十二年	4,264.01	663.11	3,600.90	33,229.25	
第十三年	4,388.75	689.51	3,699.23	36,928.48	
第十四年	4,522.04	717.37	3,804.68	40,733.16	
第十五年	4,659.57	746.48	3,913.09	44,646.25	
第十六年	4,806.52	777.19	4,029.33	48,675.58	
第十七年	4,958.15	809.29	4,148.86	52,824.44	
第十八年	5,120.16	843.15	4,277.01	57,101.45	
第十九年	5,287.32	878.54	4,408.79	61,510.23	
第二十年	5,465.93	915.86	4,550.07	66,060.30	
第二十一年	5,650.23	954.88	4,695.35	70,755.65	
第二十二年	5,783.35	992.53	4,790.82	75,546.47	
第二十三年	5,783.35	1,024.37	4,758.98	80,305.46	
第二十四年	5,787.08	1,058.00	4,729.08	85,034.54	



第二十五年	5,787.08	1,093.11	4,693.98	89,728.52	
第二十六年	5,791.19	1,130.19	4,661.00	94,389.53	
第二十七年	5,791.19	1,168.89	4,622.30	99,011.83	
第二十八年	5,795.71	1,209.78	4,585.94	103,597.76	
第二十九年	5,795.71	1,252.44	4,543.27	108,141.03	
第三十年	5,800.68	18,787.02	-12,986.33	95,154.70	
合计	136,138.78	40,984.08	95,154.70	95,154.70	

四、总体评价

综上所述,在汕尾红海湾经济开发区红楼周边公共服务设施工程营运收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的汕尾红海湾经济开发区红楼周边公共服务设施工程,在项目预计自身收益100%、90%、80%实现的情况下,预期汕尾红海湾经济开发区红楼周边公共服务设施工程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

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



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制





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



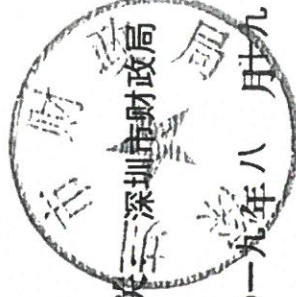
此复印件仅供报告使用



说明

证书序号：0006123

- 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》。



发证机关 深圳市财政局

二〇一〇年八月十九日

中华人民共和国财政部制