深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

关于

陆丰市乌坎滨海旅游环境综合整治项目

财务评估咨询报告

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：粤26XZPAAG8V

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：深圳市福田区园岭街道华林社区上步北路 1058 号岁宝壹品苑 D 座 608
邮政编码：518028　　电话：0755-28195660　　传真：0755-28195660

深方智专评价字[2026]第 300 号

陆丰市乌坎滨海旅游环境综合整治项目
财务评估咨询报告

陆丰市财政局：

我们接受陆丰市财政局委托，对陆丰市乌坎滨海旅游环境综合整治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作任何保证。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

1. 本项目是陆丰市深入贯彻落实党的十九大精神，深入践行乡村振兴战略的重要抓手党的十九大是面向新时代召开的具有划时代、里程碑意义的重要会议。会议明确了习近平新时代中国特色社会主义思想，作出了社会主要矛盾历史变化的判断，和2020年到本世纪中叶两个阶段、两步走的战略安排，提出了乡村振兴战略等重大举措，系统地形成了我国面向新时代的思想和方法体系，明确了战略目标和工作重点，将对我国今后相当长一段时期产生极为深远的影响。

本项目的实施是陆丰市政府自觉落实党的十九大精神的重要抓手，是深刻践行乡村振兴战略的示范项目。陆丰市乌坎村多规合一适用性村庄规划项目通过新建道路、村容村貌提升美化、公共基础设施建设、乡村景区提升、绿化美化、美丽庭院建设、提升乡风文明水平等，打造成为集农业休闲、生态宜居、文化体验、乡村旅游、滨海康养于一体的四季皆宜的乡村振兴综合体。

2. 项目建设是落实“十三五”规划关于改善民生的重要举措，是实现2020年全面建成小康社会宏伟目标的需要

农村工作是我国各项工作的基础和大局，确保广大农民群众的生活持续改善，共享发展成果，是全面建成小康社会的必然要求，更是我党执政为民的内在要求。中国的工作，难点在农村，重点也在农村。长期以来，党依靠亿万农民群众、工人阶级夺取革命的胜利，并进行一系列的生产发展和改革工作。农民群众是党最坚实的群众基础，各项工作都要密切联系农民群众这一人民群众的主体。受特定历史条件限制，农民群众为新中国的发展贡献良多，牺牲了较大的利益。党和国家时刻铭记，一直以来将“三农”工作作为党和国家发展的重中之重，历年中央一号文件均针对“三农”工作，充分展现了党和国家对“三农”工作的倾注之重，关切之深。目前，农民群众仍占据我国人口的多数，在先进发达地区已迈入小康社会之际，广大农村经济社会发展水平仍处于较为落后的位置。为此，习近平总书记提出“没有贫困地区的小康，没有贫困

人口的脱贫，就没有全国的全面小康”。农村人居环境与农民群众的生活、生产密切相关，改善农村人居环境是农民群众最为关切的民生事项。陆丰市乌坎滨海旅游环境综合整治项目整体涉及交通出行、公共文化设施建设、景观建设、旅游发展等，既着眼目前关键问题，又考虑长远发展和增收创收，是落实党的十九大和“十三五”规划关于改善民生的重要举措，是构建社会主义和谐社会，实现2020年全面建成小康社会宏伟目标的现实需要。

3.项目建设是整体提升农村人居环境的建设需求

近年来，陆丰市从实际出发，按照社会主义新农村建设“生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主”的总体要求，先后组织开展了一系列新农村建设活动，取得了积极成效。结合新时期农村工作的要求，把本项目列入新农村示范村建设的重要工作统筹谋划、统一部署，集中人力物力财力解决农村人居环境突出问题，整体提升农村人居环境水平。

4.项目建设是实现巨大的环境效益和社会效益的需要

新农村建设对减少排污量，改善流域的水体环境，改善地区生态环境，确保人民身体健康，可发挥巨大的环境效益和社会效益。陆丰市乌坎滨海旅游环境综合整治项目通过基础设施建设、环境整治，提高基层环保工作水平的同时，也改善了投资环境，将增加国内外投资者投资兴趣，会极大地促进和扩展区域经济与国内外经济的联系，推动社会经济可持续发展。

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。与此同时积极鼓励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限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. 陆丰市乌坎滨海旅游环境综合整治项目，以前年度已发行情况如下表列示：

下达类型	发行日期	债券名称	还本模式	期限（年）	利率	金额（万元）
发行	2022 年 5 月	2022 年广东省政府专项债券（二十一期）	到期一次性还本	15	3.23%	5,000.00
发行	2023 年 8 月	2023 年广东省政府专项债券（三十五期）	到期一次性还本	15	2.99%	1,000.00
发行	2024 年 10 月	2024 年广东省政府专项债券（七十六期）	到期一次性还本	15	2.28%	2,500.00
发行	2025 年 1 月	2025 年广东省政府专项债券（四期）	到期一次性还本	15	1.99%	1,200.00
调增	2025 年 10 月	2023 年广东省政府专项债券（四期）	到期一次性还本	15	3.12%	1,000.00
发行	2025 年 10 月	2025 年广东省政府专项债券（五十三期）	到期一次性还本	15	2.30%	1,000.00

项目本年度及以后年度计划安排专项债券资金 5,200.00 万元，假设融资利率 2.50%，每半年支付利息，1,000.00 万元期限为十五年，第十五年末偿还本金；4,200.00 万元期限为二十年，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	5,000.00	5,000.00		3.23%	2,422.50	7,422.50
已融资	1,000.00	1,000.00		2.99%	448.50	1,448.50
已融资	2,500.00	2,500.00		2.28%	855.00	3,355.00
已融资	1,200.00	1,200.00		1.99%	358.20	1,558.20
已融资	1,000.00	1,000.00		2.30%	345.00	1,345.00
已融资	1,000.00	1,000.00		3.12%	468.00	1,468.00
第一年	5,200.00		5,200.00	2.50%	130.00	130.00
第二年	5,200.00		5,200.00	2.50%	130.00	130.00
第三年	5,200.00		5,200.00	2.50%	130.00	130.00
第四年	5,200.00		5,200.00	2.50%	130.00	130.00
第五年	5,200.00		5,200.00	2.50%	130.00	130.00
第六年	5,200.00		5,200.00	2.50%	130.00	130.00
第七年	5,200.00		5,200.00	2.50%	130.00	130.00
第八年	5,200.00		5,200.00	2.50%	130.00	130.00
第九年	5,200.00		5,200.00	2.50%	130.00	130.00
第十年	5,200.00		5,200.00	2.50%	130.00	130.00
第十一年	5,200.00		5,200.00	2.50%	130.00	130.00
第十二年	5,200.00		5,200.00	2.50%	130.00	130.00

第十三年	5,200.00		5,200.00	2.50%	130.00	130.00
第十四年	5,200.00		5,200.00	2.50%	130.00	130.00
第十五年	5,200.00	1,000.00	4,200.00	2.50%	130.00	1,130.00
第十六年	4,200.00		4,200.00	2.50%	105.00	105.00
第十七年	4,200.00		4,200.00	2.50%	105.00	105.00
第十八年	4,200.00		4,200.00	2.50%	105.00	105.00
第十九年	4,200.00		4,200.00	2.50%	105.00	105.00
第二十年	4,200.00	4,200.00		2.50%	105.00	4,305.00
合计		16,900.00			7,372.20	24,272.20

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商铺店面租金收入、路灯广告收入、停车场收入和游船码头租赁收入。在债券存续期内，本项目合计收入55,730.64万元。（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养护成本和人员工资成本，以及相关税费。在债券存续期内，本项目合计成本8,660.39 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，陆丰市乌坎滨海旅游环境综合整治项目在债券存续期内的项目营运收益为47,070.26万元，在债券存续期末的累计净现金流量为22,798.06万元，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	11,700.00	4,897.20	16,597.20		
第一年		130.00	130.00	0.00	
第二年		130.00	130.00	1,886.03	
第三年		130.00	130.00	1,942.61	
第四年		130.00	130.00	2,000.88	
第五年		130.00	130.00	2,060.91	
第六年		130.00	130.00	2,122.74	
第七年		130.00	130.00	2,186.42	
第八年		130.00	130.00	2,252.01	
第九年		130.00	130.00	2,319.57	
第十年		130.00	130.00	2,373.54	
第十一年		130.00	130.00	2,435.96	
第十二年		130.00	130.00	2,509.04	
第十三年		130.00	130.00	2,584.31	
第十四年		130.00	130.00	2,661.84	
第十五年	1,000.00	130.00	1,130.00	2,741.69	
第十六年		105.00	105.00	2,823.95	
第十七年		105.00	105.00	2,908.66	
第十八年		105.00	105.00	2,995.92	
第十九年		105.00	105.00	3,085.80	
第二十年	4,200.00	105.00	4,305.00	3,178.37	
合计	16,900.00	7,372.20	24,272.20	47,070.26	
本息覆盖倍数	1.94				

（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	11,700.00	4,897.20	16,597.20		
第一年		130.00	130.00	0.00	
第二年		130.00	130.00	1,697.42	
第三年		130.00	130.00	1,748.35	
第四年		130.00	130.00	1,800.80	
第五年		130.00	130.00	1,854.82	
第六年		130.00	130.00	1,910.46	
第七年		130.00	130.00	1,967.78	
第八年		130.00	130.00	2,026.81	
第九年		130.00	130.00	2,087.62	
第十年		130.00	130.00	2,136.18	
第十一年		130.00	130.00	2,192.36	
第十二年		130.00	130.00	2,258.13	
第十三年		130.00	130.00	2,325.88	
第十四年		130.00	130.00	2,395.66	
第十五年	1,000.00	130.00	1,130.00	2,467.52	
第十六年		105.00	105.00	2,541.55	
第十七年		105.00	105.00	2,617.80	
第十八年		105.00	105.00	2,696.33	
第十九年		105.00	105.00	2,777.22	
第二十年	4,200.00	105.00	4,305.00	2,860.54	
合计	16,900.00	7,372.20	24,272.20	42,363.23	
本息覆盖倍数	1.75				

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	11,700.00	4,897.20	16,597.20		
第一年		130.00	130.00	0.00	
第二年		130.00	130.00	1,508.82	
第三年		130.00	130.00	1,554.08	
第四年		130.00	130.00	1,600.71	
第五年		130.00	130.00	1,648.73	
第六年		130.00	130.00	1,698.19	
第七年		130.00	130.00	1,749.14	
第八年		130.00	130.00	1,801.61	
第九年		130.00	130.00	1,855.66	
第十年		130.00	130.00	1,898.83	
第十一年		130.00	130.00	1,948.77	
第十二年		130.00	130.00	2,007.23	
第十三年		130.00	130.00	2,067.45	
第十四年		130.00	130.00	2,129.47	
第十五年	1,000.00	130.00	1,130.00	2,193.36	
第十六年		105.00	105.00	2,259.16	
第十七年		105.00	105.00	2,326.93	
第十八年		105.00	105.00	2,396.74	
第十九年		105.00	105.00	2,468.64	
第二十年	4,200.00	105.00	4,305.00	2,542.70	
合计	16,900.00	7,372.20	24,272.20	37,656.21	
本息覆盖倍数	1.55				

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1.75；按项目自身收益的80%计算的情况下，本息覆盖倍数为1.55。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：

2026 年 10 月 19 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

为满足陆丰市市政建设需求，推进陆丰市经济发展，完善陆丰市基础配套设施。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，实现陆丰市乌坎滨海旅游环境综合整治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）陆丰市乌坎滨海旅游环境综合整治项目情况说明

1. 项目组织实施机构

根据陆丰市东海街道办事处持有的《统一社会信用代码》显示，陆丰市东海街道办事处的基本信息如下：

名称	陆丰市东海街道办事处
统一社会信用代码	11441581007250854X
住所	陆丰市陆城南堤路 100 号
法定代表人	余志昂
经费来源	财政拨款
颁发日期	2022 年 10 月 13 日
机构性质	机关
赋码机关	中共陆丰市委机构编制委员会办公室

2. 项目情况

项目名称	陆丰市乌坎滨海旅游环境综合整治项目
项目建设内容	1. 古村微更新建设工程，包括房屋出新和提升、村庄道路提升、广场节点改造和提升、艺术化小品；2. 滨海旅游打造建设工程，包括 2 公里长滨海景观路及滨海村落建筑提升。滨海美食街、渔文化博物馆、滨海文化公园;3. 交通整体升级建设工程，包括新华路、金港大街等道路改造，村庄范围内主要道路白改黑工程；4. 村庄建筑提升建设工程，包括三类建筑形式的提升与改造，提升金港大街两侧、新华路东段两侧、滨海公园周边的房屋及老村内部现状风貌较差的房屋;5. 村庄提升，包括村口节点设计以及村庄重要公服设施点健身文化广场设计。
项目本年度及以后年度专项债券融资金额	5,200.00 万元
项目建设工期	2022 年 2 月-2026 年 12 月
项目正式运营日期	2027 年 1 月
项目获批情况	1. 2020 年 11 月 12 日，该项目取得了陆丰市发展和改革局出具的《关于陆丰市乌坎滨海旅游环境综合整治项目建议书的批复》（陆发改〔2020〕104 号），同意该项目实施。 2. 2021 年 3 月 16 日，该项目取得了陆丰市发展和改革局出具的《关于陆丰市乌坎滨海旅游环境综合整治项目可行性研究报告的批复》（陆发改〔2021〕63 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 17,472.00 万元，以前年度已融资 11,700.00 万元，2026 年度及以后年度申请专项债券共 5,200.00 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	14,468.00
2	工程建设其他费用	1,709.00
3	设备费	
4	预备费	1,295.00
总投资		17,472.00

（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商铺店面租金收入、路灯广告收入、停车场收入和游船码头租赁收入。

（1）商铺店面租金收入

本项目海滨路美食街（店面）占地面积 55000 ㎡，主要用于出租给餐饮商户，按照商铺租金 30 元/月/㎡；新式流动摊位设置 100 个，按每个按 1000 元/月测算。

（55000*30*12+100*1000*12）/10000=2100 万元

（2）路灯广告收入

项目建成后优化 100 个路灯，每个路灯可设置 1 个广告牌，每个广告牌租金按 1000 元/月测算。则年路灯广告收入为 120 万元。

100*1*1000*12/10000=120 万元

（3）停车场收入

项目于乌坎村避风港公园入口建设生态停车场 3000 平方米，停车位预计 120 个，停满率按 90%计算，每个停车位收费按 25 元/天，则年停车场收入为 98.55 万元。

120*0.9*25*365/10000=98.55 万元

（4）游船码头租赁收入

游船码头租金按每年收入 100 万元测算。

预测以上 4 项收入每年按 3%的增长率递增。

以上 4 项收入的增值税税率为 9%，最终测算结果为不含税收入，详见下表。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	商铺店面租金收入	路灯广告收入	停车场收入	游船码头租赁收入	合计
第一年					0.00
第二年	1,926.61	110.09	90.41	91.74	2,218.85
第三年	1,984.40	113.39	93.13	94.50	2,285.42
第四年	2,043.94	116.80	95.92	97.33	2,353.98
第五年	2,105.25	120.30	98.80	100.25	2,424.60
第六年	2,168.41	123.91	101.76	103.26	2,497.34

第七年	2,233.46	127.63	104.81	106.36	2,572.26
第八年	2,300.47	131.46	107.96	109.55	2,649.43
第九年	2,369.48	135.40	111.20	112.83	2,728.91
第十年	2,440.57	139.46	114.53	116.22	2,810.78
第十一年	2,513.78	143.64	117.97	119.70	2,895.10
第十二年	2,589.20	147.95	121.51	123.30	2,981.95
第十三年	2,666.87	152.39	125.15	126.99	3,071.41
第十四年	2,746.88	156.96	128.91	130.80	3,163.55
第十五年	2,829.29	161.67	132.77	134.73	3,258.46
第十六年	2,914.16	166.52	136.76	138.77	3,356.21
第十七年	3,001.59	171.52	140.86	142.93	3,456.90
第十八年	3,091.64	176.66	145.09	147.22	3,560.61
第十九年	3,184.39	181.96	149.44	151.64	3,667.43
第二十年	3,279.92	187.42	153.92	156.19	3,777.45
合计	48,390.30	2,765.16	2,270.89	2,304.30	55,730.64

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养护成本和人员工资成本，以及相关税费。

（1）养护成本

养护成本主要包括：新建道路拓宽道路的日常养护、游船码头的日常养护。养护成本按运营收入的5%测算。

（2）人员工资成本

公园驿站等旅游设施物业人员工资按运营收入的8%测算。

（3）相关税费

本项目收入已按不含税收入测算，相关税费只计算增值税金附加、企业所得税，具体如下。

增值税及附加：假设项目建设投资的70%取得增值税专用发票，按照13%的进项税率。运营成本假设50%的金额取得增值税专用发票，养护成本按6%的进项税率。城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加分别按应纳增值税的5%、3%和2%计征。

本项目所得税按收入的2%简易计算。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	养护成本	人员工资	相关税费	合计
第一年				0.00
第二年	110.94	177.51	44.38	332.83
第三年	114.27	182.83	45.71	342.81
第四年	117.70	188.32	47.08	353.10
第五年	121.23	193.97	48.49	363.69
第六年	124.87	199.79	49.95	374.60
第七年	128.61	205.78	51.45	385.84
第八年	132.47	211.95	52.99	397.41
第九年	136.45	218.31	54.58	409.34
第十年	140.54	224.86	71.84	437.24
第十一年	144.76	231.61	82.78	459.14
第十二年	149.10	238.56	85.26	472.91
第十三年	153.57	245.71	87.82	487.10
第十四年	158.18	253.08	90.45	501.72
第十五年	162.92	260.68	93.17	516.77
第十六年	167.81	268.50	95.96	532.27
第十七年	172.85	276.55	98.84	548.24
第十八年	178.03	284.85	101.81	564.68
第十九年	183.37	293.39	104.86	581.63
第二十年	188.87	302.20	108.01	599.07
合计	2,786.53	4,458.45	1,415.40	8,660.39

3.项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，陆丰市乌坎滨海旅游环境综合整治项目在债券存续期内的项目营运收益为47,070.26万元。

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%
陆丰市乌坎滨海旅游环境综合整治项目	47,070.26	42,363.23	37,656.21
合计	47,070.26	42,363.23	37,656.21

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	130.00	-130.00	-130.00	
第二年	2,218.85	462.83	1,756.03	1,626.03	
第三年	2,285.42	472.81	1,812.61	3,438.63	
第四年	2,353.98	483.10	1,870.88	5,309.52	
第五年	2,424.60	493.69	1,930.91	7,240.43	
第六年	2,497.34	504.60	1,992.74	9,233.16	
第七年	2,572.26	515.84	2,056.42	11,289.58	
第八年	2,649.43	527.41	2,122.01	13,411.60	
第九年	2,728.91	539.34	2,189.57	15,601.17	
第十年	2,810.78	567.24	2,243.54	17,844.71	
第十一年	2,895.10	589.14	2,305.96	20,150.67	
第十二年	2,981.95	602.91	2,379.04	22,529.71	
第十三年	3,071.41	617.10	2,454.31	24,984.02	
第十四年	3,163.55	631.72	2,531.84	27,515.86	
第十五年	3,258.46	1,646.77	1,611.69	29,127.55	
第十六年	3,356.21	637.27	2,718.95	31,846.49	
第十七年	3,456.90	653.24	2,803.66	34,650.16	
第十八年	3,560.61	669.68	2,890.92	37,541.08	
第十九年	3,667.43	686.63	2,980.80	40,521.88	
第二十年	3,777.45	21,501.27	-17,723.83	22,798.06	
合计	55,730.64	32,932.59	22,798.06	22,798.06	

四、总体评价

综上所述，在陆丰市乌坎滨海旅游环境综合整治项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的陆丰市乌坎滨海旅游环境综合整治项目，在项目预计自身收益100%、90%、80%实现的情况下，预期陆丰市乌坎滨海旅游环境综合整治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

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　深圳市福田区园岭街道华林社区上步北路1058号岁宝壹品苑D座608

重要提示

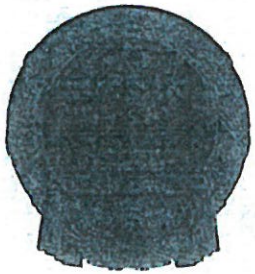
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

2026 年 01 月 21 日

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：深圳市福田区园岭街道华林社区上步北路1058号岁宝壹品苑D座608

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1月21日

证书序号：0024663

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》。

发证机关：深圳市财政局

2026年2月24日

中华人民共和国财政部制