深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

关于

陆丰市东海镇老旧小区综合改造项目

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260Y2JJMW4

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 301 号

陆丰市东海镇老旧小区综合改造项目
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，对陆丰市东海镇老旧小区综合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

陆丰市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要的第九章第三节全面提升中心城区发展能级中指出，要“统筹推进老城区改造和新城区建设，合理布局公共设施，推进城市路网、污水管网、停车场、公共厕所、人行道、标志牌、景观绿化等建设，疏浚城市水体、治理城市内涝，不断完善城市功能”，并在专栏 9-2 提升城市公共服务能力重点工程中，明确陆丰市老旧小区改造工程要“分批对全市建成区部分老旧小区进行改造升级，重点是对东海镇玉印小区，东海镇红桥小区、城东镇税所宿舍、东海镇东风商城宿舍、东海镇新光副食品厂宿舍、东海镇南堤工商物业、东海镇红光荣兴新村、东海镇红光大厦。谋划推动碣石镇、甲子镇老旧小区改造项目”。

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

1.陆丰市东海镇老旧小区综合改造项目，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）
调增	2021年12月	2021年广东省政府专项债券（七十四期）	到期一次性还本	15	3.61%	5,000.00
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%	2,000.00

发行	2022 年 6 月	2022 年广东省政府专项债券（二十九期）	到期一次性还本	15	3.16%	3,000.00
调增	2023 年 9 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	2024 年 6 月	2024 年广东省政府专项债券（四十七期）	到期一次性还本	15	2.51%	3,000.00
发行	2024 年 9 月	2024 年广东省政府专项债券（六十二期）	到期一次性还本	10	2.22%	2,000.00
调增	2024 年 9 月	2024 年广东省政府专项债券（四十九期）	到期一次性还本	30	2.59%	1,000.00
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%	1,000.00
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%	2,000.00

项目本年度及以后年度计划安排专项债券资金 69,400.00 万元，假设融资利率 2.51%，每半年支付利息，每半年支付利息，1,200.00 万元期限为 15 年，第 15 年末偿还本金；1,000.00 万元期限为 20 年，第 20 年末偿还本金；67,200.00 万元期限为 30 年，第 30 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	3,000.00	3,000.00		2.51%	1,129.50	4,129.50
已融资	2,000.00	2,000.00		2.22%	444.00	2,444.00
已融资	1,000.00	1,000.00		2.59%	777.00	1,777.00
已融资	5,000.00	5,000.00		3.61%	2,707.50	7,707.50
已融资	2,000.00	2,000.00		3.23%	969.00	2,969.00
已融资	3,000.00	3,000.00		3.16%	1,422.00	4,422.00
已融资	1,000.00	1,000.00		3.12%	468.00	1,468.00
已融资	1,000.00	1,000.00		1.99%	298.50	1,298.50
已融资	2,000.00	2,000.00		2.30%	690.00	2,690.00
第一年	69,400.00		69,400.00	2.51%	1,741.94	1,741.94
第二年	69,400.00		69,400.00	2.51%	1,741.94	1,741.94
第三年	69,400.00		69,400.00	2.51%	1,741.94	1,741.94
第四年	69,400.00		69,400.00	2.51%	1,741.94	1,741.94
第五年	69,400.00		69,400.00	2.51%	1,741.94	1,741.94

第六年	69,400.00		69,400.00	2.51%	1,741.94	1,741.94
第七年	69,400.00		69,400.00	2.51%	1,741.94	1,741.94
第八年	69,400.00		69,400.00	2.51%	1,741.94	1,741.94
第九年	69,400.00		69,400.00	2.51%	1,741.94	1,741.94
第十年	69,400.00		69,400.00	2.51%	1,741.94	1,741.94
第十一年	69,400.00		69,400.00	2.51%	1,741.94	1,741.94
第十二年	69,400.00		69,400.00	2.51%	1,741.94	1,741.94
第十三年	69,400.00		69,400.00	2.51%	1,741.94	1,741.94
第十四年	69,400.00		69,400.00	2.51%	1,741.94	1,741.94
第十五年	69,400.00	1,200.00	68,200.00	2.51%	1,741.94	2,941.94
第十六年	68,200.00		68,200.00	2.51%	1,711.82	1,711.82
第十七年	68,200.00		68,200.00	2.51%	1,711.82	1,711.82
第十八年	68,200.00		68,200.00	2.51%	1,711.82	1,711.82
第十九年	68,200.00		68,200.00	2.51%	1,711.82	1,711.82
第二十年	68,200.00	1,000.00	67,200.00	2.51%	1,711.82	2,711.82
第二十一年	67,200.00		67,200.00	2.51%	1,686.72	1,686.72
第二十二年	67,200.00		67,200.00	2.51%	1,686.72	1,686.72
第二十三年	67,200.00		67,200.00	2.51%	1,686.72	1,686.72
第二十四年	67,200.00		67,200.00	2.51%	1,686.72	1,686.72
第二十五年	67,200.00		67,200.00	2.51%	1,686.72	1,686.72
第二十六年	67,200.00		67,200.00	2.51%	1,686.72	1,686.72
第二十七年	67,200.00		67,200.00	2.51%	1,686.72	1,686.72
第二十八年	67,200.00		67,200.00	2.51%	1,686.72	1,686.72
第二十九年	67,200.00		67,200.00	2.51%	1,686.72	1,686.72
第三十年	67,200.00	67,200.00		2.51%	1,686.72	68,886.72
合计		89,400.00			60,460.90	149,860.90

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租金收入、停车收入和广告牌收入。在债券存续期内，本项目合计收入389,394.62万元。（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工资、场地租金、管理及其他费用等。在债券存续期内，本项目合计成本32,892.91万元。（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，陆丰市东海镇老旧小区综合改造项目在债券存续期内的项目营运收益为356,501.71万元，在债券存续期末的累计净现金流量为206,640.81万元，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	20,000.00	8,905.50	28,905.50		
第一年		1,741.94	1,741.94	0.00	
第二年		1,741.94	1,741.94	0.00	
第三年		1,741.94	1,741.94	9,695.10	
第四年		1,741.94	1,741.94	9,889.00	
第五年		1,741.94	1,741.94	10,086.78	
第六年		1,741.94	1,741.94	10,288.51	
第七年		1,741.94	1,741.94	10,494.28	
第八年		1,741.94	1,741.94	10,704.17	
第九年		1,741.94	1,741.94	10,918.25	
第十年		1,741.94	1,741.94	11,049.38	
第十一年		1,741.94	1,741.94	11,251.27	
第十二年		1,741.94	1,741.94	11,476.29	
第十三年		1,741.94	1,741.94	11,705.82	
第十四年		1,741.94	1,741.94	11,939.94	
第十五年	1,200.00	1,741.94	2,941.94	12,178.74	
第十六年		1,711.82	1,711.82	12,422.31	
第十七年		1,711.82	1,711.82	12,670.76	
第十八年		1,711.82	1,711.82	12,924.17	
第十九年		1,711.82	1,711.82	13,182.65	
第二十年	1,000.00	1,711.82	2,711.82	13,446.31	
第二十一年		1,686.72	1,686.72	13,715.23	
第二十二年		1,686.72	1,686.72	13,989.54	
第二十三年		1,686.72	1,686.72	14,269.33	
第二十四年		1,686.72	1,686.72	14,554.72	
第二十五年		1,686.72	1,686.72	14,845.81	
第二十六年		1,686.72	1,686.72	15,142.73	
第二十七年		1,686.72	1,686.72	15,445.58	
第二十八年		1,686.72	1,686.72	15,754.49	
第二十九年		1,686.72	1,686.72	16,069.58	
第三十年	67,200.00	1,686.72	68,886.72	16,390.97	
合计	89,400.00	60,460.90	149,860.90	356,501.71	
本息覆盖倍数	2.38				

（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	20,000.00	8,905.50	28,905.50		
第一年		1,741.94	1,741.94	0.00	
第二年		1,741.94	1,741.94	0.00	
第三年		1,741.94	1,741.94	8,725.59	
第四年		1,741.94	1,741.94	8,900.10	
第五年		1,741.94	1,741.94	9,078.10	
第六年		1,741.94	1,741.94	9,259.66	
第七年		1,741.94	1,741.94	9,444.86	
第八年		1,741.94	1,741.94	9,633.75	
第九年		1,741.94	1,741.94	9,826.43	
第十年		1,741.94	1,741.94	9,944.44	
第十一年		1,741.94	1,741.94	10,126.14	
第十二年		1,741.94	1,741.94	10,328.66	
第十三年		1,741.94	1,741.94	10,535.24	
第十四年		1,741.94	1,741.94	10,745.94	
第十五年	1,200.00	1,741.94	2,941.94	10,960.86	
第十六年		1,711.82	1,711.82	11,180.08	
第十七年		1,711.82	1,711.82	11,403.68	
第十八年		1,711.82	1,711.82	11,631.75	
第十九年		1,711.82	1,711.82	11,864.39	
第二十年	1,000.00	1,711.82	2,711.82	12,101.68	
第二十一年		1,686.72	1,686.72	12,343.71	
第二十二年		1,686.72	1,686.72	12,590.58	
第二十三年		1,686.72	1,686.72	12,842.40	
第二十四年		1,686.72	1,686.72	13,099.24	
第二十五年		1,686.72	1,686.72	13,361.23	
第二十六年		1,686.72	1,686.72	13,628.45	
第二十七年		1,686.72	1,686.72	13,901.02	
第二十八年		1,686.72	1,686.72	14,179.04	
第二十九年		1,686.72	1,686.72	14,462.62	
第三十年	67,200.00	1,686.72	68,886.72	14,751.88	
合计	89,400.00	60,460.90	149,860.90	320,851.54	
本息覆盖倍数	2.14				

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	20,000.00	8,905.50	28,905.50		
第一年		1,741.94	1,741.94	0.00	
第二年		1,741.94	1,741.94	0.00	
第三年		1,741.94	1,741.94	7,756.08	
第四年		1,741.94	1,741.94	7,911.20	
第五年		1,741.94	1,741.94	8,069.42	
第六年		1,741.94	1,741.94	8,230.81	
第七年		1,741.94	1,741.94	8,395.43	
第八年		1,741.94	1,741.94	8,563.34	
第九年		1,741.94	1,741.94	8,734.60	
第十年		1,741.94	1,741.94	8,839.51	
第十一年		1,741.94	1,741.94	9,001.02	
第十二年		1,741.94	1,741.94	9,181.04	
第十三年		1,741.94	1,741.94	9,364.66	
第十四年		1,741.94	1,741.94	9,551.95	
第十五年	1,200.00	1,741.94	2,941.94	9,742.99	
第十六年		1,711.82	1,711.82	9,937.85	
第十七年		1,711.82	1,711.82	10,136.60	
第十八年		1,711.82	1,711.82	10,339.34	
第十九年		1,711.82	1,711.82	10,546.12	
第二十年	1,000.00	1,711.82	2,711.82	10,757.05	
第二十一年		1,686.72	1,686.72	10,972.19	
第二十二年		1,686.72	1,686.72	11,191.63	
第二十三年		1,686.72	1,686.72	11,415.46	
第二十四年		1,686.72	1,686.72	11,643.77	
第二十五年		1,686.72	1,686.72	11,876.65	
第二十六年		1,686.72	1,686.72	12,114.18	
第二十七年		1,686.72	1,686.72	12,356.46	
第二十八年		1,686.72	1,686.72	12,603.59	
第二十九年		1,686.72	1,686.72	12,855.67	
第三十年	67,200.00	1,686.72	68,886.72	13,112.78	
合计	89,400.00	60,460.90	149,860.90	285,201.37	
本息覆盖倍数	1.90				

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2.14；按项目自身收益的80%计算的情况下，本息覆盖倍数为1.90。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，实现陆丰市东海镇老旧小区综合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）陆丰市东海镇老旧小区综合改造项目情况说明

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
宗旨和业务范围	行政管理
住所	陆丰市陆城南堤路 100 号
法定代表人	余志昂
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	陆丰市东海镇老旧小区综合改造项目
项目建设内容	①对东海街道办东风社区、新光社区、南堤社区、红光村红光荣兴新村、红光村红光大厦及河图山庄 6 个小区进行房屋外立面改造（包括三线整治）、消防提升、绿化改造，并完善小区供电、给排水及监控、充电桩、健身设施等相关公共服务配套。 ②小区相关道路升级改造工程。实施改造道路共计 10 条，包括六驿市场路、河图岭路（老国土局路口至高速天桥）、六社新村木材市场路（老广汕路至高速路天桥）、东河北堤路金钗桥至神冲桥路段（金钗桥头至神冲桥头）、迎仙桥新马路（周周乐舞台至北堤小学路口）、六驿中路、东海中学路（中医院至东海中学门口）、金城小区路（连接金碣路至金碧豪庭小区后门）、林启恩纪念中学对面路、环城路（金钗桥头至金碣路口），总长约 7.75 公里，总建设面积约 12.26 万平方米，建设内容包括路面修复、新建人行道、排水、绿化、三线下地、路灯及交通标志线等配套设施。 ③陆城东河清淤和护坡加固工程。实施内容主要包括河道两侧河堤挡土墙加固、护坡工程、河道清淤工程等，其中：河道两侧河堤挡土墙加固长度约 8 千米，护坡工程根据河道两侧挡土墙宽约 1 米、深约 2 米、长度约 8 千米，河道清淤工程贯穿城市河道 4 千米，清淤淤泥量约为 150000 立方米。 ④旧木材市场改造工程。建设内容包括新建地上四层建筑（建筑面积约 60000 平方米），地下停车场一层（建筑面积约 15000 平方米），配套管理中心、消防站、市场绿化、道路、给排水（雨污）管网建设等设施配套。 ⑤新建新马路广场及地下停车场工程。广场位于新马路市粮食局和附城粮所旧址处，规划总用地面积约 10440 平方米，地下停车场面积约 11245.38 平方米，建设内容主要为广场硬底化、地下停车场建设及完善绿化休闲景观、道路排水、路灯照明等配套设施。
项目本年度及以后年度专项债券融资金额	69,400.00 万元
项目建设工期	2023 年 3 月至 2027 年 12 月
项目正式运营日期	2028 年 1 月
项目获批情况	2021 年 9 月 17 日，本项目取得陆丰市发展和改革局《陆丰市发展和改革局关于陆丰市东海镇老旧小区综合改造项目可行性研究报告的批复》（陆发改投审〔2021〕19 号）。

3.项目投资总估算及筹措方式

项目总投资估算为111,827.37万元，以前年度已融资20,000.00万元，2026年度及以后年度申请专项债券共69,400.00万元，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	投资估算项目名称	总金额
1	建筑工程费用	93,067.64
2	工程建筑其他费用	12,429.88
3	预备费	6,329.85
项目总投资		111,827.37

（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租金收入、停车收入和广告牌收入。

（1）商铺租金收入

项目商铺租金主要包括小区沿街商铺及改造市场的商铺出租，小区临街商铺暂按每月每平米75.00元出租给商户，改造市场商铺暂按每月每平米70.00元出租给商户，经测算每年商铺租金收入约5,271.00万元,以后每年按2%增长考虑。

（2）停车收入

本项目建成后共计可提供2000个停车位，每个车位按照6.00元/小时计取，日平均停放时间约为15个小时，车位满停率为85%的标准计算，以后每年按2%增长考虑，年经营时间365.00天。

（3）广告牌收入

东海镇老旧小区楼顶、外立面等区域及道路沿线的灯柱上设计广告牌，广场上设计LED广告、灯箱广告，广告费收入暂按照600.00万元/年计算,以后每年按2%增长考虑。

（4）不含税收入测算

以上收入为含税收入，增值税税率均为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	商铺租金收入	停车收入	广告牌收入	合计
第一年				0.00
第二年				0.00
第三年	4,835.78	5,123.39	550.46	10,509.63
第四年	4,932.50	5,225.86	561.47	10,719.83
第五年	5,031.15	5,330.38	572.70	10,934.22
第六年	5,131.77	5,436.99	584.15	11,152.91
第七年	5,234.40	5,545.73	595.83	11,375.96
第八年	5,339.09	5,656.64	607.75	11,603.48
第九年	5,445.87	5,769.77	619.91	11,835.55
第十年	5,554.79	5,885.17	632.30	12,072.26
第十一年	5,665.89	6,002.87	644.95	12,313.71
第十二年	5,779.20	6,122.93	657.85	12,559.98
第十三年	5,894.79	6,245.39	671.01	12,811.18
第十四年	6,012.68	6,370.30	684.43	13,067.41
第十五年	6,132.94	6,497.70	698.11	13,328.76
第十六年	6,255.60	6,627.66	712.08	13,595.33
第十七年	6,380.71	6,760.21	726.32	13,867.24
第十八年	6,508.32	6,895.41	740.84	14,144.58
第十九年	6,638.49	7,033.32	755.66	14,427.47
第二十年	6,771.26	7,173.99	770.78	14,716.02
第二十一年	6,906.68	7,317.47	786.19	15,010.34
第二十二年	7,044.82	7,463.82	801.91	15,310.55
第二十三年	7,185.71	7,613.09	817.95	15,616.76
第二十四年	7,329.43	7,765.36	834.31	15,929.10
第二十五年	7,476.02	7,920.66	851.00	16,247.68
第二十六年	7,625.54	8,079.08	868.02	16,572.63
第二十七年	7,778.05	8,240.66	885.38	16,904.09
第二十八年	7,933.61	8,405.47	903.09	17,242.17
第二十九年	8,092.28	8,573.58	921.15	17,587.01
第三十年	8,254.13	8,745.05	939.57	17,938.75
合计	179,171.49	189,827.97	20,395.16	389,394.62

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工资、场地租金、管理及其他费用、相关税费。

（1）人员工资

本项目运营期配备管理人员6人，人均工资按照7.20万元/人·年估算，福利费按照工资总额的14%计取，平均每年人员工资49.25万元，以后每年按2%增长考虑。

（2）场地租金

项目小区物业场地支出每月每平米60.00元；旧木材市场年租金支出300.00万元，经测算，平均每年场地租金450万元，以后每年按2%增长考虑。

（3）管理及其他费用

按项目运营收入的1%计算。

（4）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9%的进项税率。运营成本假设50%的金额取得增值税专用发票，场地租金按9%的进项税率，管理及其他费用按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	人员工资	场地租金	管理及其他费用	相关税费	合计
第一年					0.00
第二年					0.00
第三年	49.25	450.00	105.10	210.19	814.54
第四年	50.23	459.00	107.20	214.40	830.83
第五年	51.24	468.18	109.34	218.68	847.44
第六年	52.26	477.54	111.53	223.06	864.39
第七年	53.31	487.09	113.76	227.52	881.68
第八年	54.37	496.84	116.03	232.07	899.31
第九年	55.46	506.77	118.36	236.71	917.30
第十年	56.57	516.91	120.72	328.68	1,022.88

第十一年	57.70	527.25	123.14	354.36	1,062.44
第十二年	58.86	537.79	125.60	361.44	1,083.69
第十三年	60.03	548.55	128.11	368.67	1,105.36
第十四年	61.23	559.52	130.67	376.04	1,127.47
第十五年	62.46	570.71	133.29	383.57	1,150.02
第十六年	63.71	582.12	135.95	391.24	1,173.02
第十七年	64.98	593.77	138.67	399.06	1,196.48
第十八年	66.28	605.64	141.45	407.04	1,220.41
第十九年	67.61	617.75	144.27	415.18	1,244.82
第二十年	68.96	630.11	147.16	423.49	1,269.72
第二十一年	70.34	642.71	150.10	431.96	1,295.11
第二十二年	71.75	655.57	153.11	440.60	1,321.01
第二十三年	73.18	668.68	156.17	449.41	1,347.43
第二十四年	74.64	682.05	159.29	458.40	1,374.38
第二十五年	76.14	695.69	162.48	467.56	1,401.87
第二十六年	77.66	709.60	165.73	476.92	1,429.91
第二十七年	79.21	723.80	169.04	486.45	1,458.50
第二十八年	80.80	738.27	172.42	496.18	1,487.67
第二十九年	82.41	753.04	175.87	506.11	1,517.43
第三十年	84.06	768.10	179.39	516.23	1,547.78
合计	1,824.70	16,673.04	3,893.95	10,501.22	32,892.91

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，陆丰市东海镇老旧小区综合改造项目在债券存续期内的项目营运收益为 356,501.71 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%
陆丰市东海镇老旧小区综合改造项目	356,501.71	320,851.54	285,201.37
合计	356,501.71	320,851.54	285,201.37

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	1,741.94	-1,741.94	-1,741.94	
第二年	0.00	1,741.94	-1,741.94	-3,483.88	

第三年	10,509.63	2,556.48	7,953.16	4,469.28	
第四年	10,719.83	2,572.77	8,147.06	12,616.33	
第五年	10,934.22	2,589.38	8,344.84	20,961.17	
第六年	11,152.91	2,606.33	8,546.57	29,507.75	
第七年	11,375.96	2,623.62	8,752.34	38,260.09	
第八年	11,603.48	2,641.25	8,962.23	47,222.32	
第九年	11,835.55	2,659.24	9,176.31	56,398.63	
第十年	12,072.26	2,764.82	9,307.44	65,706.07	
第十一年	12,313.71	2,804.38	9,509.33	75,215.40	
第十二年	12,559.98	2,825.63	9,734.35	84,949.76	
第十三年	12,811.18	2,847.30	9,963.88	94,913.64	
第十四年	13,067.41	2,869.41	10,198.00	105,111.63	
第十五年	13,328.76	4,091.96	9,236.80	114,348.43	
第十六年	13,595.33	2,884.84	10,710.49	125,058.92	
第十七年	13,867.24	2,908.30	10,958.94	136,017.85	
第十八年	14,144.58	2,932.23	11,212.35	147,230.21	
第十九年	14,427.47	2,956.64	11,470.83	158,701.04	
第二十年	14,716.02	3,981.54	10,734.49	169,435.53	
第二十一年	15,010.34	2,981.83	12,028.51	181,464.04	
第二十二年	15,310.55	3,007.73	12,302.82	193,766.86	
第二十三年	15,616.76	3,034.15	12,582.61	206,349.47	
第二十四年	15,929.10	3,061.10	12,868.00	219,217.47	
第二十五年	16,247.68	3,088.59	13,159.09	232,376.56	
第二十六年	16,572.63	3,116.63	13,456.01	245,832.56	
第二十七年	16,904.09	3,145.22	13,758.86	259,591.42	
第二十八年	17,242.17	3,174.39	14,067.77	273,659.20	
第二十九年	17,587.01	3,204.15	14,382.86	288,042.06	
第三十年	17,938.75	99,340.00	-81,401.25	206,640.81	
合计	389,394.62	182,753.81	206,640.81	206,640.81	

四、总体评价

综上所述，在陆丰市东海镇老旧小区综合改造项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的陆丰市东海镇老旧小区综合改造项目，在项目预计自身收益100%、90%、80%实现的情况下，预期陆丰市东海镇老旧小区综合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

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

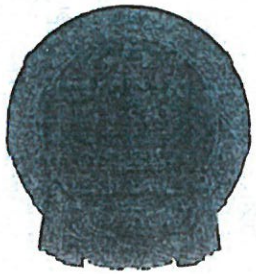
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

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