

GUANGDONG QIANFUTIAN  
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD  
19th Floor,Jingji Plaza,41/43 Renmin Avenue North,  
Chikan District,Zhanjiang  
Tel: 0759-3385919 Fax: 0759-3388939  
E-mail: gdqft@126.com

广东千福田会计师事务所有限公司  
湛江市赤坎区人民大道北 41/43 号  
京基大厦 19 层  
电话: 0759-3385919 传真: 0759-3388939  
电子邮箱: gdqft@126.com

## 霞山区乡村振兴基础设施建设项目 收益与融资资金平衡测算评价报告

报告号: 粤千福田专债咨字[2025]030 号

湛江市财政局:

我们接受委托,对霞山区乡村振兴基础设施建设项目收益与融资资金平衡测算情况进行审核并出具专项评价报告。

我们的审核是依据《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》进行的。相关单位对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的基础。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列报。

我们提醒信息使用者注意:在编制资金平衡测算报告时,运用了一整套的假设,包括对未来运营收入推测性假设。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。

本总体评价仅供发行人本次发行 2025 年专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们认为,在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的霞山区乡村振兴基础设施建设项目,预期的收益能够合理





保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资资金平衡。

## 一、募投项目概况

### （一）项目组织实施单位情况

项目	内容
统一社会信用代码	11440803MB2D091749
机构名称	湛江市霞山区农业农村局
机构性质	机关
机构地址	湛江市霞山区解放西路 22 号
负责人	李栋
赋码机关	中共湛江市霞山区机构编制委员会办公室

### （二）项目情况

#### 1. 项目基本情况

项目名称	霞山区乡村振兴基础设施建设项目
项目总投资	26000.00 万元
建设范围	位于东纯村、岑擎村、边坡村、西厅村、北月村、后坑村、深田村，坛上村、坛坡村、南柳村、南山村，共 11 个村庄。
建设内容	<p>本项目为霞山区乡村振兴基础设施建设项目，项目分为一期和二期进行建设。</p> <p>一期主要对边坡村、岑擎村、东纯村、西厅村、后坑村和北月村等基础设施进行提升改造。建设内容及规模包括村道硬底化 125375 m<sup>2</sup>、排水工程 21760m、道路升级改造 27245 m<sup>2</sup>、太阳能路灯 1030 套、机耕路 91500 m<sup>2</sup>、农业种植区 229000 m<sup>2</sup>、农产品体验基地 6283 m<sup>2</sup>、生态停车场 14600 m<sup>2</sup>、充电桩 97 套、垃圾分类站 16 座以及其他基础设施配套建设等。</p> <p>二期主要对深田村、坛上村、坛坡村、南山村、南柳村进行提升改造。建设内容及规模包括道路硬底化 29300 m<sup>2</sup>、排水工程 1250m、道路升级改造 15600 m<sup>2</sup>、机耕路 16200 m<sup>2</sup>、</p>



	农产品体验基地 1158 m <sup>2</sup> 以及其他基础配套设施建设等。
2025 年专项债券发行金额	15800.00 万元
项目实施情况	<p>1、本项目于 2023 年 6 月 2 日取得湛江市霞山区发展和改革局《关于霞山区乡村振兴示范带建设项目可行性研究报告的批复》（湛霞发改投审发改〔2023〕10 号）；</p> <p>2、2024 年 7 月 3 日取得湛江市霞山区发展和改革局《湛江市霞山区发展和改革局关于霞山区乡村振兴示范带建设项目变更的复函》（湛霞发改投审〔2024〕15 号）。本次霞山区乡村振兴基础设施建设项目已通过广东朝胜律师事务所合法性审核。</p>

## 2. 项目投资资金来源情况

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	市场化融资 资金（如银行 贷款等）	非融资资金			地方政府专项债券融资		
			单位 自有 资金	财政性 资金	其他	2025 年专 项债券发 行金额	以前发行 专项债券 金额	以后计划 发行专项 债券金额
霞山区乡村振兴基础设施建设项目	26000.00	-	-	5200.00	-	15800.00	5000.00	0.00

## 3. 项目建设意义

结合自身实际需求，霞山区农业农村局提出了乡村振兴城乡融合发展项目。通过交通基础设施及配套设施、田园综合体、公共服务设施、人居环境提升工程等进行新建和改造提升，从实际出发，循序渐进，全面改善农村生产生活条件，全面提升当地公共基础设施建设水平。本项目的建设，符合国家、广东省及湛江市对于乡村振兴建设的总体要求，项目覆盖面广、影响力大，对于带动霞山区农村发展，促进城乡公共服务均等化、改善人居环境、推动霞山区农村经济发展具有重要且必要的作用。

### （三）2025 年度拟发行债券应付本息情况

①本次发行人拟发行债券募集资金用于霞山区乡村振兴基础设施建设



项目，合计发行债券 6000.00 万元，发行利率 2.50%，期限二十年，从 2025 年起计算利息，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，自发行之日起二十年债券存续期应付本付息合计 9000 万元。详情如下表：

表 1. 2025 年度拟发行债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元

债券存续期	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息
第一年	-	-	6000.00	2.50%	150.00
第二年	6000.00	-	6000.00	2.50%	150.00
.....	6000.00	-	6000.00	2.50%	150.00
第二十年	6000.00	6000.00	-	2.50%	150.00
合计	-	6000.00	-	-	3000.00
本息合计	9000.00				

②除本次外，发行人 2025 年拟继续发行债券募集资金用于霞山区乡村振兴基础设施建设项目，合计发行债券 9800.00 万元，发行利率 2.50%，期限二十年，从 2025 年起计算利息，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，自发行之日起二十年债券存续期应付本付息合计 14700 万元。

③2024 年发行人发行债券募集资金用于霞山区乡村振兴基础设施建设项目，合计发行债券 5000.00 万元，发行利率 2.21%，期限三十年，从 2024 年起计算利息，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，自发行之日起三十年债券存续期应付本付息合计 8315 万元。

④发行人 2026 年及以后年度无计划发行债券。

(四) 经测算，预期项目收益需偿还的总债务融资本息合计 32015.00 万元。

项目	金额（万元）	备注
1. 前期已发行债券本息合计	8315.00	
2. 2025 年度拟发行债券本息合计	23700.00	



3. 以后年度计划发行债券本息合计	0.00	
项目总债务融资本息	32015.00	

## 二、项目收益与融资自求平衡评价测算

### （一）项目收益测算

#### 1. 项目收入测算

本项目具有明确的收益渠道，建成后将委托企业进行市场化运营，主要为农业种植区出租收入、鱼塘出租收入、农产品体验基地出租收入、机动车位收入、汽车充电桩收入、路灯广告牌出租等。

##### （1）农业种植区出租收入

本项目农业种植区总面积为 229000 平方米，结合该区域的规划和定位，综合考虑租金水平为每月 2 元/平方米，出租率按 85%考虑，则第一年收入 467.16 万元，往后收入年增长率按 4%考虑。

##### （2）鱼塘出租收入

本项目鱼塘总面积为 2500 平方米，结合该区域的规划和定位，综合考虑租金水平为每月 2 元/平方米，出租率按 85%考虑，则第一年收入 5.10 万元，往后收入年增长率按 4%考虑。

##### （3）农产品体验基地出租收入

本项目农产品体验基地总面积 7441 平方米，结合该区域的规划和定位，综合考虑租金水平为每月 30 元/平方米，出租率按 85%考虑，则第一年收入 227.69 万元，往后收入年增长率按 4%考虑。

##### （4）机动车位收入

本项目拟计划建设停车场 14600 m<sup>2</sup>，根据《湛江市城市规划管理技术规定》（湛部规 2021-2）第 9.5.4 条“停车规划估算停车场用地时，地面



停车场小型车按每车停放面积 25~30 平方米”，本项目停车位面积按照 25 平方米/个计算，则项目设机动车位 584 个，每个车位收费按照 5 元/次，每天周转 4 次，以 20 元/个·天计算，出租率 85%计算。第一年收入为 362.37 万元，往后收入年增长率按 4%考虑。

#### (5) 汽车充电桩收入

本项目停车场配套建设充电桩 97 个，以 120 元/个·天计算，出租率 85%计算。第一年收入为 361.13 万元，往后收入年增长率按 4%考虑。

#### (6) 路灯广告牌出租

本项目拟计划在各村及示范带沿线配套建设太阳能照明灯，路灯上增设广告牌。本项目共设置 1080 个广告牌。以 650 元/个·月计算，出租率 85%计算。第一年收入为 716.04 万元，往后收入年增长率按 4%考虑。经计算，项目经营收入总计 96803.66 万元。具体每年运营收入如下：

项目运营期收入表（单位：万元）

年限	农业种植区 出租收入	鱼塘出 租收入	农产品体验基地 出租收入	机动车位 收入	汽车充电 桩收入	路灯广告 牌收入	合计
2024							
2025							
2026							
2027	467.16	0.03	227.69	362.37	361.13	580.4	1998.78
2028	467.16	5.1	227.69	362.37	361.13	716.04	2139.49
2029	485.85	5.3	236.8	376.87	375.58	744.68	2225.08
2030	505.28	5.52	246.27	391.94	390.6	774.47	2314.08
2031	525.49	5.74	256.13	407.62	406.22	805.45	2406.65
2032	546.51	5.97	266.37	423.92	422.47	837.67	2502.91
2033	568.37	6.2	277.03	440.88	439.37	871.17	2603.02
2034	591.11	6.45	288.11	458.52	456.95	906.02	2707.16
2035	614.75	6.71	299.63	476.86	475.22	942.26	2815.43
2036	639.34	6.98	311.62	495.93	494.23	979.95	2928.05
2037	664.91	7.26	324.08	515.77	514	1019.15	3045.17
2038	691.51	7.55	337.04	536.4	534.56	1059.91	3166.97



年限	农业种植区 出租收入	鱼塘出 租收入	农产品体验基地 出租收入	机动车位 收入	汽车充电 桩收入	路灯广告 牌收入	合计
2039	719.17	7.85	350.53	557.86	555.94	1102.31	3293.66
2040	747.94	8.17	364.55	580.17	578.18	1146.4	3425.41
2041	777.86	8.49	379.13	603.38	601.31	1192.26	3562.43
2042	808.97	8.83	394.29	627.51	625.36	1239.95	3704.91
2043	841.33	9.18	410.07	652.61	650.38	1289.55	3853.12
2044	874.98	9.55	426.47	678.72	676.39	1341.13	4007.24
2045	909.98	9.93	443.53	705.86	703.45	1394.77	4167.52
2046	946.38	10.33	461.27	734.1	731.59	1450.57	4334.24
2047	984.24	10.74	479.72	763.46	760.85	1508.59	4507.6
2048	1023.61	11.17	498.91	794	791.28	1568.93	4687.9
2049	1064.55	11.62	518.86	825.76	822.93	1631.69	4875.41
2050	1107.13	12.09	539.62	858.79	855.85	1696.96	5070.44
2051	1151.42	12.57	561.2	893.14	890.09	1764.83	5273.25
2052	1197.47	13.07	583.65	928.87	925.69	1835.43	5484.18
2053	1245.37	13.6	607	966.02	962.72	1908.85	5703.56
合计	21167.84	226	10317.26	16419.7	16363.47	32309.39	96803.66

## 2. 运营成本及相关税费测算

本项目成本主要包括为人员工资福利费、日常修理费用、管理、营销费用、水电等能耗费用等相关费用等。

### (1) 人员工资福利费

本项目建成后将劳动定员约为 80 人，工资按照 4000 元/人·月计算，每年上调一次价，每次上调 1%考虑。

### (2) 日常修理费用

日常修理费用按照项目收入的 4%计算，每年上调一次价，每次上调 1%考虑。

### (3) 管理、营销费用

管理、营销费用按照项目收入的 5%计算，每年上调一次价，每次上调 1%考虑。



#### (4) 水电等能耗费用

水电等能耗费用按照项目收入的 5%计算，每年上调一次价，每次上调 1%考虑。

#### (5) 运营管理费用

运营管理费用按照项目收入的 4%计算，每年上调一次价，每次上调 1%考虑。项目运营期总成本合计 25940.15 万元。测算详见下表：

项目运营期成本表（单位：万元）

年限	人员工资福利费	日常修理费	管理、销售费用	水电费等能耗费用	运营管理费用	合计
2024						
2025						
2026						
2027	192	42.79	53.49	53.49	42.79	384.56
2028	384	85.58	106.97	106.97	85.58	769.1
2029	387.84	89	111.25	108.04	86.44	782.57
2030	391.72	92.56	115.7	109.13	87.3	796.41
2031	395.64	96.27	120.33	110.22	88.17	810.63
2032	399.59	100.12	125.15	111.32	89.05	825.23
2033	403.59	104.12	130.15	112.43	89.95	840.24
2034	407.62	108.29	135.36	113.56	90.84	855.67
2035	411.7	112.62	140.77	114.69	91.75	871.53
2036	415.82	117.12	146.4	115.84	92.67	887.85
2037	419.98	121.81	152.26	117	93.6	904.65
2038	424.17	126.68	158.35	118.17	94.53	921.9
2039	428.42	131.75	164.68	119.35	95.48	939.68
2040	432.7	137.02	171.27	120.54	96.43	957.96
2041	437.03	142.5	178.12	121.75	97.4	976.8
2042	441.4	148.2	185.25	122.96	98.37	996.18
2043	445.81	154.12	192.66	124.19	99.36	1016.14
2044	450.27	160.29	200.36	125.44	100.35	1036.71
2045	454.77	166.7	208.38	126.69	101.35	1057.89
2046	459.32	173.37	216.71	127.96	102.37	1079.73
2047	463.91	180.3	225.38	129.24	103.39	1102.22
2048	468.55	187.52	234.4	130.53	104.42	1125.42
2049	473.24	195.02	243.77	131.83	105.47	1149.33
2050	477.97	202.82	253.52	133.15	106.52	1173.98



年限	人员工资福利费	日常修理费	管理、销售费用	水电费等能耗费用	运营管理费用	合计
2051	482.75	210.93	263.66	134.48	107.59	1199.41
2052	487.58	219.37	274.21	135.83	108.66	1225.65
2053	492.45	228.14	285.18	137.19	109.75	1252.71
合计	11529.84	3835.01	4793.73	3211.99	2569.58	25940.15

### 3. 运营结余测算

经测算，2024 年 10 月开始动工，预计 2026 年 10 月底竣工，建设期 24 个月，在三十年债券存续期间，结余合计 70863.51 万元，测算情况如下表：

表 2-1 运营结余测算情况表

金额单位：人民币万元

债券存续期	总收入	运营费用	结余
2024 年			
2025 年			
2026 年			
2027 年	1998.78	384.56	1614.22
2028 年	2139.49	769.1	1370.39
2029 年	2225.08	782.57	1442.51
2030 年	2314.08	796.41	1517.67
2031 年	2406.65	810.63	1596.02
2032 年	2502.91	825.23	1677.68
2033 年	2603.02	840.24	1762.78
2034 年	2707.16	855.67	1851.49
2035 年	2815.43	871.53	1943.9
2036 年	2928.05	887.85	2040.2
2037 年	3045.17	904.65	2140.52
2038 年	3166.97	921.9	2245.07
2039 年	3293.66	939.68	2353.98
2040 年	3425.41	957.96	2467.45
2041 年	3562.43	976.8	2585.63



债券存续期	总收入	运营费用	结余
2042 年	3704.91	996.18	2708.73
2043 年	3853.12	1016.14	2836.98
2044 年	4007.24	1036.71	2970.53
2045 年	4167.52	1057.89	3109.63
2046 年	4334.24	1079.73	3254.51
2047 年	4507.6	1102.22	3405.38
2048 年	4687.9	1125.42	3562.48
2049 年	4875.41	1149.33	3726.08
2050 年	5070.44	1173.98	3896.46
2051 年	5273.25	1199.41	4073.84
2052 年	5484.18	1225.65	4258.53
2053 年	5703.56	1252.71	4450.85
合计	96803.66	25940.15	70863.51

## （二）项目收益偿还债券本息的测算情况

本次融资项目收益为项目完成后运营产生的现金流入，收益覆盖债券本息倍数为 2.21（详见表 2-2）：

表 2-2 收益覆盖债券本息倍数

金额单位：人民币万元

项目	金额（万元）	备注
一、项目收益	70863.51	
二、项目总债务融资本息	32015.00	
1. 前期已发行债券本息合计	8315.00	
2. 2025 年度拟发行债券本息合计	23700.00	
3. 以后年度计划发行债券本息合计	0.00	
三、收益覆盖债券本息倍数	2.21	

## （三）还本付息的测算

经上述测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，在债券存续期内运营累计结余 70863.51 万元，专项债券本息合计 32015.00 万元，运营结余对债券本息的覆盖倍数为 2.21 倍。本次评价的霞山区乡村振兴基



基础设施建设项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的平衡。

广东千福田会计师事务所有限公司



广东 · 湛江

电话:0759-3385919

中国注册会计师:



中国注册会计师:



报告日期: 2025 年 1 月 9 日