GUANGDONG CITY QIANFUTIAN
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD
№40 Middle Renmin Road ,Zhanjiang City
Tel: 0759-3385919 Fax: 0759-3388939
E-mail: gdqftcpa@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：gdqftcpa@126.com

# 麻章区推进全域旅游示范区创建提升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】044 号

湛江市财政局：

我们接受委托，对麻章区推进全域旅游示范区创建提升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，本次评价的麻章区推进全域旅游示范区创建提升项目项目项目，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 | 11440811MB2D09430C |
| 机构名称 | 湛江市麻章区文化广电旅游体育局 |
| 机构性质 | 机关 |
| 机构地址 | 湛江市麻章区政通东路1号 |
| 负责人 | 吕珠明 |
| 赋码机关 | 中共湛江市麻章区委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 | 麻章区推进全域旅游示范区创建提升项目 |
| 项目总投资 | 25,007.07万元 |
| 建设范围 | 湛江市麻章区 |
| 建设内容 | 项目主要建设内容包括：全域旅游示范区创建重点服务提升项目、旧县文化遗址修复工程、白鸽寨遗址修复工程、庐山古名村修复工程、湖光红树林旅游设施提升项目、广济桥系统修复工程、岭头省级旅游扶贫村旅游设施补短板工程、麻章特色文化古街区修复工程、太平广州湾风情古街区修复工程、旅游村镇风貌改造和品牌形象设计等。 |
| 2025年专项债券发行金额 | 5,000.00万元 |

| | |
|---|---|
| 项目实施情况 | 1.2021 年 11 月 11 日，取得《关于麻章区推进全域旅游示范区创建提升项目可行性研究报告的批复》湛麻发改〔2021〕113 号；<br>2.2022 年 6 月 17 日，取得《关于调整麻章区推进全域旅游示范区创建提升项目可行性研究报告有关内容的复函》湛麻发改函〔2022〕13 号。 |

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 |
| 麻章区推进全域旅游示范区创建提升项目 | 25,007.07 | - | - | 5,007.07 | - | 5,000.00 | 4,100.00 | 10,900.00 |

3.项目建设意义

项目建成后将古村落的保护上升到省历史文化资源保护工程，加大省财政的资金支持，将古村变成旅游资源。这也为旧县村提供了一个新的发展契机，借此契机加强保护利用，保持传统村落的完整性、真实性、延续性，修复历史建筑，遵循村落自身发展规律，保护生态环境，突出历史文化、自然景观特色，打造具有地方特色、环境宜居的古村落。

（三）2025 年度拟发行债券应付本息情况

1.2025 年已发行债券应付本息情况

2025 年尚未发行专项债。

2. 本次拟发行债券应付本息情况

发行人本次拟发行专项债券募集资金用于麻章区人民医院新建项目，合计发行金额 1,000.00 万元。假定发行利率 2.50%，期限二十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，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息合计 1,500.00 万元，详情如下：

本次拟发行债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 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 | - | - | 1,000.00 | 2.50% | 100.00 |
| 第二年 | 1,000.00 | - | 1,000.00 | 2.50% | 100.00 |
| …… | …… | …… | …… | …… | …… |
| 第二十年 | 1,000.00 | 1,000.00 | - | 2.50% | 100.00 |
| 合计 | - | 1,000.00 | - | - | 500.00 |
| 本息合计 | | 1,500.00 | | | |

3. 2025 年以后月份拟发行债券应付本息情况

发行人 2025 年度以后月份拟发行专项债券募集资金用于麻章区推进全域旅游示范区创建提升项目，合计发行金额 4,000.00 万元。发行利率 2.50%，期限二十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性还本，自发行之日起二十年债券存续期应还本息合计 6,000.00 万元，详情如下：

2025 年以后月份拟发行债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 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 | - | - | 4,000.00 | 2.50% | 100.00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 第二年 | 4,000.00 | - | 4,000.00 | 2.50% | 100.00 |
| …… | …… | …… | …… | …… | …… |
| 第二十年 | 4,000.00 | 4,000.00 | - | 2.50% | 100.00 |
| 合计 | - | 4,000.00 | - | - | 2,000.00 |
| 本息合计 | | 6,000.00 | | | |

（四）前期已发行债券应付本息情况

(1)发行人前期已发行2022年广东省政府专项债券（七期）募集资金1,000.00万元，期限二十年，票面利率3.28%，债券本息合计1,656.00万元。还款来源为预期项目自身收益，与本次已发行专项债券还款来源一致。

(2)发行人前期已发行2022年广东省政府专项债券（十五期）募集资金100.00万元，期限二十年，票面利率3.32%，债券本息合计166.40万元。还款来源为预期项目自身收益，与本次已发行专项债券还款来源一致。

(3)发行人前期已发行2023年广东省政府专项债券（三十六期）募集资金1,000.00万元，期限二十年，票面利率3.06%，债券本息合计1,612.00 万元。还款来源为预期项目自身收益，与本次已发行专项债券还款来源一致。

(4)发行人前期已发行2024年广东省政府专项债券(二十五期)募集资金1,000.00万元，期限二十年，票面利率2.62%，债券本息合计1,524.00万元。还款来源为预期项目自身收益，与本次已发行专项债券还款来源一致。

(5)发行人前期已发行2024年广东省政府专项债券(七十二期)募集资金1,000.00万元，期限二十年，票面利率2.21%，债券本息

合计 1,442.00 万元。还款来源为预期项目自身收益，与本次已发行专项债券还款来源一致。

（五）以后年度计划发行债券应付本息情况

该项目以后计划发行专项债券 10,900.00 万元，假定发行期限及利率与 2025 年度拟发行专项债券一致，即：发行利率 2.50%，期限二十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，自到期一次性偿还本金。经测算，以后计划发行专项债券本息合计 16,350.00 万元。还款来源为预期项目自身收益，与本次拟发行专项债券还款来源一致。

（六）经测算，预期项目收益需偿还的总债务融资本息合计 30,250.40 万元。

| 项目 | 金额（万元） | 备注 |
| --- | --- | --- |
| 1.以前年度已发行债券本息合计 | 6,400.40 | |
| 2.2025 年度拟发行债券本息合计 | 7,500.00 | |
| 3.以后年度计划发行债券本息合计 | 16,350.00 | |
| 项目总债务融资本息 | 30,250.40 | |

二、项目收益和融资资金的平衡测算

（一）项目运营收益情况

1.项目收入测算

按计划该项目 2026 年投入使用，该项目主要收入来源路边广告牌收入，充电桩收入，停车场收入，观光车门票收入，5G 基站收入，配套铺位租金收入，水生物体验设施门票收入、游船观光收入、文旅活动演出场地租金收入、科普中心门票收入。收益数据如下：

（1）路边广告牌收入

路边广告收入包括大型广告牌租金收入和中小型广告牌租金收入。大型广告牌数量 5 个，第一年收费按 40 万/个。中小型广告牌数

量 12 个，第一年收费按 25 万/个，出租率按 80%计算。每年收费增长 1%。

（2）充电桩收入

充电桩收入包括电瓶车充电桩收入和汽车充电桩收入。电瓶车充电桩数量 200 个，日周转率按 12 小时算，一年按 365 天算，使用率每年按 80%算，收费 0.33 元/小时。汽车充电桩数量 150 个，日周转率按 12 小时算，一年按 365 天算，使用率每年按 80%算，收费 1.30 元/小时，每年收费增长 1%。

（3）停车场收入

湖光红树林旅游设施提升项目涉及建设停车场 1 个，公园面积 3000 公顷。根据《停车场规划设计规则》（试行），游览场所停车位，一般性城市公园机动车停车位指标为 0.02 车位/100 平方米游览面积。本项目综合考虑计算得预计建设 200 个停车位，每个停车位每次收费为 10 元，考虑 2 次日周转率，使用率为 80%，每年收费增长 1%。

（4）配套铺位租金收入

项目建成后，铺位数量 50 个，租金按 1000 元/月，每年收费增长 1%。

（5）观光车门票收入

本项目麻章区提升全域旅游示范区设备采购，预计采购观光车 5 辆，观光车核载按 15 人计算，日周转率为 5 次，来回观光门票为 1 人 20 元，乘坐率为 80%，每年收费增长 1%。

（6）5G 基站收入

5G 基站第一年收入按 650 万元，每年收入增长 1%算。

（7）水生物体验设施门票收入

本项目水生物体验设施门票收入，日参观人数为 400 人，门票按 50 元计算，参观率为 80%，每年收费增长 1%。

（8）游船观光收入

本项目麻章区提升全域旅游示范区观光船及设备采购，按游客 400 人计算，来回观光船票为 30 元/人，乘坐率为 80%，每年收费增长 1%。

（9）文旅活动演出场地租金收入

本项目文旅活动演出场地，预计能提供 5 个场地进行文旅活动演出，按 1 年 10 次计算，每场收费 10 万元，每年收费增长 1%。

（10）科普中心门票收入

本项目建设 2000 平方米科普中心，日参观人数为 200 人，门票按 10 元计算，参观率为 80%，每年收费增长 1%。

综上，本期债券存续期内项目运营收入共计 59,433.75 万元。

项目收入表

单位：万元

| 债券存续期 | 路边广告收入 | 充电桩收入 | 停车场收入 | 配套铺位租金收入 | 观光车门票收入 | 5G 基站收入 | 水生物体验设施门票收入 | 游船观光门票收入 | 文旅活动演出场地租金收入 | 科普中心门票收入 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| 建设期 | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026年 | 400.00 | 91.45 | 116.80 | 60.00 | 219.00 | 650.00 | 584.00 | 350.40 | 500.00 | 58.40 | 3,030.05 |
| 2027年 | 404.00 | 92.37 | 117.97 | 60.60 | 221.19 | 656.50 | 589.84 | 353.90 | 505.00 | 58.98 | 3,060.35 |
| 2028年 | 408.04 | 93.29 | 119.15 | 61.21 | 223.40 | 663.07 | 595.74 | 357.44 | 510.05 | 59.57 | 3,090.96 |
| 2029年 | 412.12 | 94.23 | 120.34 | 61.82 | 225.64 | 669.70 | 601.70 | 361.02 | 515.15 | 60.17 | 3,121.87 |
| 2030年 | 416.24 | 95.17 | 121.54 | 62.44 | 227.89 | 676.39 | 607.71 | 364.63 | 520.30 | 60.77 | 3,153.09 |
| 2031年 | 420.40 | 96.12 | 122.76 | 63.06 | 230.17 | 683.16 | 613.79 | 368.27 | 525.51 | 61.38 | 3,184.62 |
| 2032年 | 424.61 | 97.08 | 123.99 | 63.69 | 232.47 | 689.99 | 619.93 | 371.96 | 530.76 | 61.99 | 3,216.46 |
| 2033年 | 428.85 | 98.05 | 125.23 | 64.33 | 234.80 | 696.89 | 626.13 | 375.68 | 536.07 | 62.61 | 3,248.63 |
| 2034年 | 433.14 | 99.03 | 126.48 | 64.97 | 237.15 | 703.86 | 632.39 | 379.43 | 541.43 | 63.24 | 3,281.11 |
| 2035年 | 437.47 | 100.02 | 127.74 | 65.62 | 239.52 | 710.90 | 638.71 | 383.23 | 546.84 | 63.87 | 3,313.93 |
| 2036年 | 441.85 | 101.02 | 129.02 | 66.28 | 241.91 | 718.00 | 645.10 | 387.06 | 552.31 | 64.51 | 3,347.07 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2037年 | 446.27 | 102.03 | 130.31 | 66.94 | 244.33 | 725.18 | 651.55 | 390.93 | 557.83 | 65.16 | 3,380.54 |
| 2038年 | 450.73 | 103.05 | 131.61 | 67.61 | 246.77 | 732.44 | 658.07 | 394.84 | 563.41 | 65.81 | 3,414.34 |
| 2039年 | 455.24 | 104.08 | 132.93 | 68.29 | 249.24 | 739.76 | 664.65 | 398.79 | 569.05 | 66.46 | 3,448.48 |
| 2040年 | 459.79 | 105.12 | 134.26 | 68.97 | 251.73 | 747.16 | 671.29 | 402.78 | 574.74 | 67.13 | 3,482.97 |
| 2041年 | 464.39 | 106.18 | 135.60 | 69.66 | 254.25 | 754.63 | 678.01 | 406.80 | 580.48 | 67.80 | 3,517.80 |
| 2042年 | 469.03 | 107.24 | 136.96 | 70.35 | 256.79 | 762.18 | 684.79 | 410.87 | 586.29 | 68.48 | 3,552.98 |
| 2043年 | 473.72 | 108.31 | 138.33 | 71.06 | 259.36 | 769.80 | 691.63 | 414.98 | 592.15 | 69.16 | 3,588.51 |
| 合计 | 7,845.90 | 1,793.85 | 2,291.00 | 1,176.88 | 4,295.63 | 12,749.59 | 11,455.01 | 6,873.01 | 9,807.37 | 1,145.50 | 59,433.75 |

2. 项目成本

项目经营期运营成本主要包括人员薪酬福利费、设备维护费、管理费用及其他。

（1）本项目人员薪酬主要指人员工资薪酬及福利费，考虑涉及多个街巷小区管理，本项目运营管理需 20 人，经查询，2021 年湛江市城镇非私营单位就业人员年平均工资 95659 元，结合项目所在地工资薪酬和服务内容综合考虑并下浮，假设人员年薪为 50000 元/人。假设各项人员薪酬福利费年增长率为 1%。

（2）设备维护费

根据一般情况，设备维护费涉及日常设备的维护维修，暂按项目路边广告牌收入、充电桩收入、配套铺位租金收入、观光车门票收入、水生物体验设施门票收入、游船观光门票收入、科普中心门票收入的2%比例计取。

（3）管理费用及其他费

管理费用及其他费包括项目建成后涉及管理费用、税费等，按简易计税方法计算，税费一般占收入2%~5%，本项目税费按总收入2%考虑；本项目管理费用主要计取场所内日常水电费计取，暂按总收入的3%计算，综合费率按项目总收入的5%计算。

综上，项目运营期总成本合计5,624.88万元。详情见下表：

**表4-2　运营成本测算情况表**

金额单位：人民币万元

| 债券存续期 | 人员薪酬福利费 | 设备维护费 | 管理费用及其他 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 建设期 | | | | |
| 2026年 | 100.00 | 35.27 | 151.50 | 286.77 |
| 2027年 | 101.00 | 35.62 | 153.02 | 289.64 |
| 2028年 | 102.01 | 35.97 | 154.55 | 292.53 |
| 2029年 | 103.03 | 36.33 | 156.09 | 295.46 |
| 2030年 | 104.06 | 36.70 | 157.65 | 298.41 |
| 2031年 | 105.10 | 37.06 | 159.23 | 301.40 |
| 2032年 | 106.15 | 37.43 | 160.82 | 304.41 |
| 2033年 | 107.21 | 37.81 | 162.43 | 307.45 |
| 2034年 | 108.29 | 38.19 | 164.06 | 310.53 |
| 2035年 | 109.37 | 38.57 | 165.70 | 313.63 |
| 2036年 | 110.46 | 38.95 | 167.35 | 316.77 |
| 2037年 | 111.57 | 39.34 | 169.03 | 319.94 |
| 2038年 | 112.68 | 39.74 | 170.72 | 323.14 |
| 2039年 | 113.81 | 40.13 | 172.42 | 326.37 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2040 年 | 114.95 | 40.54 | 174.15 | 329.63 |
| 2041 年 | 116.10 | 40.94 | 175.89 | 332.93 |
| 2042 年 | 117.26 | 41.35 | 177.65 | 336.26 |
| 2043 年 | 118.43 | 41.76 | 179.43 | 339.62 |
| 合计 | 1,961.47 | 691.72 | 2,971.69 | 5,624.88 |

3. 运营结余测算

综合上述项目收入和项目成本，本项目损益共为 53,808.87 万元，项目收益表如下：

项目损益表

单位：万元

| 债券存续期 | 收入 | 成本 | 结余 |
|---|---|---|---|
| 建设期 | | | |
| 2026 年 | 3,030.05 | 286.77 | 2,743.29 |
| 2027 年 | 3,060.35 | 289.64 | 2,770.72 |
| 2028 年 | 3,090.96 | 292.53 | 2,798.43 |
| 2029 年 | 3,121.87 | 295.46 | 2,826.41 |
| 2030 年 | 3,153.09 | 298.41 | 2,854.68 |
| 2031 年 | 3,184.62 | 301.40 | 2,883.22 |
| 2032 年 | 3,216.46 | 304.41 | 2,912.05 |
| 2033 年 | 3,248.63 | 307.45 | 2,941.17 |
| 2034 年 | 3,281.11 | 310.53 | 2,970.59 |
| 2035 年 | 3,313.93 | 313.63 | 3,000.29 |
| 2036 年 | 3,347.07 | 316.77 | 3,030.30 |
| 2037 年 | 3,380.54 | 319.94 | 3,060.60 |
| 2038 年 | 3,414.34 | 323.14 | 3,091.20 |
| 2039 年 | 3,448.48 | 326.37 | 3,122.12 |
| 2040 年 | 3,482.97 | 329.63 | 3,153.34 |
| 2041 年 | 3,517.80 | 332.93 | 3,184.87 |
| 2042 年 | 3,552.98 | 336.26 | 3,216.72 |
| 2043 年 | 3,588.51 | 339.62 | 3,248.89 |
| 合计 | 59,433.75 | 5,624.88 | 53,808.87 |

（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 1.78。

## 收益覆盖债券本息倍数

单位：万元

| 项目 | 金额（万元） | 备注 |
| --- | --- | --- |
| 一、项目收益 | 53,808.87 | |
| 二、项目总债务融资本息 | 30,250.40 | |
| 1.前期已发行债券本息合计 | 6,400.40 | |
| 2.2025 年度拟发行债券本息合计 | 7,500.00 | |
| 3.以后年度计划发行债券本息合计 | 16,350.00 | |
| 三、收益覆盖债券本息倍数 | 1.78 | |

（三）融资收益平衡情况

经过以上测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，债券存续期收益结余合计 53,808.87 万元，项目总债务融资本息 30,250.40 万元。债券存续期内医疗结余对债券本息的覆盖倍数为 1.78 倍。本次评价的麻章区推进全域旅游示范区创建提升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　　中国注册会计师：

广东 · 湛江　　中国注册会计师：

电话：0759-3385919　　报告日期：2025 年 1 月 9 日