

GUANGDONG CITY QIANFUTIAN  
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD  
No40 Middle Renmin Road ,Zhanjiang City  
Tel: 0759-3385919 Fax: 0759-3388939  
E-mail: qftcpa@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: qftcpa@126.com

## 麻章城区老旧小区综合改造工程 收益与融资资金平衡专项评价报告

报告号: 粤千福田专债咨字【2025】047 号

湛江市财政局:

我们接受委托,对麻章城区老旧小区综合改造工程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。

本次对项目收益与融资资金平衡情况的总体评价,假定仅以本次发行的专项债券本息作为融资资金平衡测算的基础,不考虑未来计划发行专项债券和其他融资的情况。

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，本次评价的麻章城区老旧小区综合改造工程，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	11440811MB2D09182N
机构名称	湛江市麻章区城市管理和综合执法局
机构性质	机关
机构地址	湛江市麻章区麻章镇政通中路 9 号
负责人	彭欧保
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	麻章城区老旧小区综合改造工程
项目总投资	133,360.91 万元
建设范围	湛江市麻章区
建设内容	<p>(续建项目。)建设范围涉及 6 个社区、约 40000 户居民，主要建设内容:老旧小区、居民社区配套设施升级改造、人居环境整治和老旧小区微改造。主要包括:1、社区连接道路约 117 km，其中:183 条小街小巷整治微改造 49 km，外接道路 68 km;2、排水管网约 108 km、管径 DN400-1000、检查井 3100 座，雨水收集口 5800 个;3、社区老旧房屋改造面积 23900 m<sup>2</sup>、楼道整治 1530m;4、环卫设施(垃圾分类收集点)612 个，设置广告牌 284 个，广告灯箱 709 个、停车位 7800 个及充电桩等。</p> <p>项目分两期建设，计划建设工期为 5 年，分期实施内容如下:</p> <p>第一期:(1)银海路、麻遂路、麻海路、福民路、育才路改造</p>

	<p>工程；(2)麻志路(政通路交叉以北)改造工程；(3)长龙路北段改造工程；(4)富通路、和通路、和通一路、和通二路道路升级改造工程；(5)合流路升级改造工程；(6)政通路改造工程；(7)坑排下村水库截污管网工程。</p> <p>第二期建设内容调整为：(1)疏港大道(碧桂园-商贸物流城)市政化改造工程；(2)183条小街小巷改造工程；(3)瑞云路、金德路、金川路、金康路、民乐西路排水工程；(4)福民社区等6个社区和赤岭村委会周边配套设施改造工程；(5)城区排污建设工程；(6)城区移动排涝设施及附属工程；(7)建西路易涝点改造工程。</p>
2025 年专项债券发行金额	15,000.00 万元
项目实施情况	<p>1、本项目于 2020 年 2 月 28 日取得湛江市麻章区发展和改革局《关于麻章城区老旧小区综合改造工程项目建议书的批复》(湛麻发改〔2020〕21 号)。</p> <p>2、本项目于 2020 年 7 月 6 日取得湛江市麻章区发展和改革局《关于麻章城区老旧小区综合改造工程项目可行性研究报告的批复》(湛麻发改〔2020〕107 号)。</p> <p>3、本项目于 2020 年 11 月 5 日取得湛江市麻章区住房和城乡建设局《关于麻章区老旧小区综合改造工程首批建设项目——银海路等道路升级改造工程初步设计审查的复函》。</p> <p>4、本项目于 2020 年 11 月 5 日取得湛江市麻章区住房和城乡建设局《关于麻章区老旧小区综合改造工程首批建设项目——长龙路等升级改造工程初步设计审查的复函》。</p> <p>5、本项目于 2020 年 11 月 6 日取得湛江市麻章区发展和改革局《关于麻章城区老旧小区综合改造工程首批建设项目——银海路等道路升级改造工程初步设计概算的批复》(湛麻发改〔2020〕157 号)。</p> <p>6、本项目于 2020 年 11 月 6 日取得湛江市麻章区发展和改革局《关于麻章城区老旧小区综合改造工程首批建设项目——长龙路等升级改造工程初步设计概算的批复》(湛麻发改〔2020〕158 号)。</p> <p>7、本项目于 2020 年 12 月 10 日取得麻章城区老旧小区综合改造工程首批建设项目——银海路等道路升级改造工程的建设工程施工许可证。</p> <p>8、本项目于 2020 年 12 月 10 日取得麻章城区老旧小区综合改造工程首批建设项目——长龙路等升级改造工程的建设工程施工许可证。</p> <p>9、本项目于 2021 年 9 月 13 日取得麻章城区老旧小区综合改造工程首批建设项目——银海路等道路升级改造工程的建设工程施工许可证。</p> <p>10、本项目于 2022 年 7 月 4 日取得湛江市麻章区发展和改革局《关于麻章城区老旧小区综合改造工程第二批建设项目——疏港大道(碧桂园-商贸物流城段)市政化改造雨污分流工程初步设计概算的批复》(湛麻发改〔2022〕46 号)。</p>



	<p>11、本项目于 2022 年 7 月 20 日取得湛江市麻章区发展和改革局《关于麻章城区老旧小区综合改造工程第二批建设项目——福财路等道路升级改造工程初步设计概算的批复》（湛麻发改〔2022〕50 号）。</p> <p>12、本项目于 2022 年 10 月 27 日取得湛江市麻章区发展和改革局《关于调整麻章城区老旧小区综合改造工程项目可行性研究报告有关内容的复函》（湛麻发改〔2022〕18 号）。</p> <p>13、本项目于 2022 年 11 月 16 日取得麻章城区老旧小区综合改造工程第二批建设项目——福财路等道路升级改造工程的建设工程规划许可证。</p> <p>14、本项目于 2022 年 11 月 16 日取得麻章城区老旧小区综合改造工程第二批建设项目——疏港大道（碧桂园-商贸物流城段）市政化改造雨污分流工程的建设工程规划许可证。</p> <p>15、本项目于 2023 年 9 月 20 日取得《关于再次调整麻章城区老旧小区综合改造工程项目可行性研究报告有关内容的复函》（湛麻发改〔2023〕9 号）。</p> <p>16、本项目于 2023 年 9 月 25 日取得麻章城区老旧小区综合改造工造第二批建设项目-沙墩、南通片区建设工程的建设工程规划许可证。</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
麻章城区老旧小区综合改造工程	133,360.91	-	-	63,160.91	-	15,000.00	55,200.00	0.00

## 3. 项目建设意义

项目实施将有效提升麻章区的土地资源利用效率，盘活存量土地，有利于推动麻章区的进一步发展。

### （三）2025 年度拟发行债券应付本息情况

#### 2025 年拟发行债券应付本息情况

发行人拟发行债券募集资金用于麻章城区老旧小区综合改造工程，合计发行 15000.00 万元，假定票面利率 2.50%，期限 20 年，从



2025 年起计算利息，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 20 年债券存续期应付本付息合计 22500.00 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

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	-	-	15000.00	2.50%	375.00
第二年	15000.00	-	15000.00	2.50%	375.00
.....	15000.00	-	15000.00	2.50%	375.00
第二十年	15000.00	-	15000.00	2.50%	375.00
合计	-	15000.00	-	-	7500.00
本息合计		22500.00			

#### （四）前期已发行债券应付本息情况

##### 1. 2020 年已发专项债券

（1）发行人前期已发行 2020 年广东省城镇老旧小区改造专项债券（一期）6,000.00 万元，票面利率 3.82%，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，债券本息合计 10,584.00 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。

##### 2. 2021 年已发专项债券

（1）发行人前期已发行 2021 年广东省保障性安居工程专项债券（四期）1,100.00 万元，票面利率 3.7%，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，债券本息合计 1,914.00 万元，还款来源为预期项目收益，与本次拟发行专项债券还款来源一致。

（2）发行人前期已发行 2021 年广东省政府专项债券（六十五期）发行专项债券 7,900.00 万元，票面利率 3.45%，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，债券本息合计 13,351.00 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。

(3) 发行人前期已发行 2021 年广东省政府专项债券(七十五期) 5,000.00 万元，票面利率 3.63%，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，债券本息合计 8,630.00 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。

### 3. 2022 年已发专项债券

(1) 发行人前期已发行 2022 年广东省政府专项债券(十五期) 7,500.00 万元，票面利率 3.32%，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，债券本息合计 12,480.00 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。

(2) 发行人前期已发行 2022 年广东省政府专项债券(三十期) 2,500.00 万元，票面利率 3.22%，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，债券本息合计 4,110.00 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。

### 4. 2023 年已发专项债券

(1) 发行人前期已发行 2023 年广东省专项债券六期(普通专项债) 2,700.00 万元，票面利率 3.19%，期限二十年，债券本息合计 4,422.60 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。

(2) 发行人前期已发行 2023 年广东省专项债券二十四期(普通专项债) 2,300.00 万元，票面利率 3.00%，期限二十年，债券本息合

计 3,680.00 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。

(3) 发行人前期已发行2023年广东省专项债券五十八期（普通专项债）10,000.00万元，票面利率2.99%，期限二十年，债券本息合计15,980.00万元，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。

5. 2024 年已发专项债券

(1) 发行人前期已发行2024年广东省专项债券七十二期（普通专项债）4,000.00万元，票面利率2.21%，期限二十年，债券本息合计5768.00万元，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。

(2) 发行人前期已发行2024年广东省专项债券六十四期（普通专项债）5,200.00万元，票面利率2.39%，期限二十年，债券本息合计7,685.60万元，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。

(3) 发行人前期已发行2024年广东省专项债券十七期（普通专项债）1,000.00万元，票面利率2.67%，期限三十年，债券本息合计1,801.00万元，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。

(五) 经测算，预期项目收益需偿还的总债务融资本息合计 112,906.20 万元。

项目	金额（万元）	备注
1. 前期已发行债券本息合计	90,406.20	



2. 2025 年度拟发行债券本息合计	22,500.00	
3. 计划以后发行债券本息合计	-	
项目总债务融资本息	112,906.20	

## 二、项目收益和融资资金的平衡测算

### （一）项目收益测算

#### 1. 项目运营收入测算

该项目开工时间为 2020 年 10 月开始动工，预计 2025 年 10 月竣工，建设期 5 年。

##### （1）路边停车收入

项目建成后预计路边停车位有 7800 个，运营期首年定价为 5 元/次，单日流转率按 6 次计，出租率按 70%考虑，年运营日 365 日，单价每五年涨幅暂按 10%考虑，则债券存续期内路边停车收入合计 211,389.08 万元。

##### （2）路边广告灯箱收入

项目建成后预计广告灯箱 709 个，运营期首年定价为 1000 元/月，出租率按 80%考虑，年运营 12 个月，单价每五年涨幅暂按 10%考虑，则债券存续期内路边广告灯箱收入合计 24,065.39 万元。

##### （3）公交站广告牌收入

项目建成后预计公交站广告牌有 284 个，运营期首年定价为 1000 元/月，出租率按 80%考虑，年运营 12 个月，单价每五年涨幅暂按 10%考虑，则债券存续期内公交站广告牌出租收入合计 9,639.67 万元。

##### （4）充电桩收入

项目建成后预计新能源汽车充电桩有 200 个，根据广东省发改

委《关于我省新能源汽车用电价格有关问题的通知》中“各类电动汽车充电服务费标准上限,最高不得超过每千瓦时 0.80 元”的规定,运营期首年按 0.3 元/度电服务收费,按每日 500 度,使用率按 80%考虑,年运营日 365 日,单价每五年涨幅暂按 10%考虑,则债券存续期内充电桩收入合计 30,972.78 万元。

以上具体数据假设如下:

表 2 运营收入假设明细表

序号	项目	单位	单价	数量	单日流转率	使用率(出租率)	年收入(投产第一年,万元)
1	路边停车收入	元/次·日	5	7800	6	70%	5,978.70
2	路边广告灯箱收入	元/个·月	1000	709		80%	680.64
3	公交站广告牌收入	元/个·月	1000	284		80%	272.64
4	充电桩收入	元/度·日	0.3	200		80%	876.00

综上,每年按 365 天计算,预计在三十年债券存续期间取得运营收入合计 276,066.92 万元,运营收入明细表如下:

表 3 运营收入测算情况表

金额单位:人民币万元

债券存续期	路边停车收入	路边广告灯箱收入	公交站广告牌收入	充电桩收入	运营收入合计
建设期	-	-	-	-	-
2026 年	5,978.70	680.64	272.64	876	7,807.98
2027 年	5,978.70	680.64	272.64	876	7,807.98
2028 年	5,978.70	680.64	272.64	876	7,807.98
2029 年	5,978.70	680.64	272.64	876	7,807.98
2030 年	5,978.70	680.64	272.64	876	7,807.98
2031 年	6,576.57	748.7	299.9	963.6	8,588.77

债券存续期	路边停车收入	路边广告灯箱收入	公交站广告牌收入	充电桩收入	运营收入合计
2032 年	6,576.57	748.7	299.9	963.6	8,588.77
2033 年	6,576.57	748.7	299.9	963.6	8,588.77
2034 年	6,576.57	748.7	299.9	963.6	8,588.77
2035 年	6,576.57	748.7	299.9	963.6	8,588.77
2036 年	7,234.23	823.57	329.89	1,059.96	9,447.65
2037 年	7,234.23	823.57	329.89	1,059.96	9,447.65
2038 年	7,234.23	823.57	329.89	1,059.96	9,447.65
2039 年	7,234.23	823.57	329.89	1,059.96	9,447.65
2040 年	7,234.23	823.57	329.89	1,059.96	9,447.65
2041 年	7,957.65	905.93	362.88	1,165.96	10,392.42
2042 年	7,957.65	905.93	362.88	1,165.96	10,392.42
2043 年	7,957.65	905.93	362.88	1,165.96	10,392.42
2044 年	7,957.65	905.93	362.88	1,165.96	10,392.42
2045 年	7,957.65	905.93	362.88	1,165.96	10,392.42
2046 年	8,753.41	996.53	399.17	1,282.55	11,431.66
2047 年	8,753.41	996.53	399.17	1,282.55	11,431.66
2048 年	8,753.41	996.53	399.17	1,282.55	11,431.66
2049 年	8,753.41	996.53	399.17	1,282.55	11,431.66
2050 年	8,753.41	996.53	399.17	1,282.55	11,431.66
2051 年	9,628.76	1,096.18	439.09	1,410.81	12,574.84
2052 年	9,628.76	1,096.18	439.09	1,410.81	12,574.84
2053 年	9,628.76	1,096.18	439.09	1,410.81	12,574.84
收入合计	211,389.08	24,065.39	9,639.67	30,972.78	276,066.92

## 2. 运营成本及相关税费测算

本项目成本主要包括为项目维护费用、人员管理费用、大修费用和其他费用（含税金），以上具体数据假设如下：

### （1）日常维护费用



根据一般情况，维护费暂按项目年运营收入的 2%比例计取，每五年增长 10%考虑，则运营期间成本为 5,521.35 万元。

## （2）大修费用

本项目路边广告灯箱和公交广告灯箱寿命按 5 年考虑，5 年期满更换；汽车充电桩寿命按 10 年考虑，10 年期满更换；则运营期间大修理费用合计 3,593.01 万元。

## （3）人员管理费用

本项目人员管理费用主要包含人员工资薪酬及福利费，本项目预计安排 20 位管理人员。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，并结合社保等支出，人员综合月成本按 8000 元，每年 13 薪考虑，每年增长 3%，则运营期间成本为 8,929.65 万元。

## （4）其他费用（含税金）

在运营过程中，其他费用（含税金）主要是指税费和其他运营成本，按简易计税方法计算，税费一般占收入 2%~5%；基于项目主要为净租金收入，其他运营成本按收入 1%考虑。因此本项目其他费用（含税金）暂按总收入的 5%计算，则运营期间成本为 13,803.32 万元。

综上，本项目经营期内总成本为 31,847.33 万元，项目成本明细表如下：

表 4 运营成本测算情况表

金额单位：人民币万元

债券存续期	运营成本				运营成本合计
	日常维护费用	大修费用	人员管理费用	其他费用	
建设期	-	-	-	-	-
2026 年	156.16		208.00	390.40	754.56
2027 年	156.16		214.24	390.40	760.80
2028 年	156.16		220.67	390.40	767.23
2029 年	156.16		227.29	390.40	773.85

债券存续期	运营成本				运营成本合计
	日常维护费用	大修费用	人员管理费用	其他费用	
2030 年	156.16		234.11	390.40	780.67
2031 年	171.78	356.96	241.13	429.44	1,199.31
2032 年	171.78		248.36	429.44	849.58
2033 年	171.78		255.81	429.44	857.03
2034 年	171.78		263.49	429.44	864.71
2035 年	171.78		271.39	429.44	872.61
2036 年	188.95		279.53	472.38	940.86
2037 年	188.95	1,382.73	287.92	472.38	2,331.98
2038 年	188.95		296.56	472.38	957.89
2039 年	188.95		305.46	472.38	966.79
2040 年	188.95		314.62	472.38	975.95
2041 年	207.85		324.06	519.62	1,051.53
2042 年	207.85		333.78	519.62	1,061.25
2043 年	207.85	411.07	343.79	519.62	1,482.33
2044 年	207.85		354.11	519.62	1,081.58
2045 年	207.85		364.73	519.62	1,092.20
2046 年	228.63		375.67	571.58	1,175.88
2047 年	228.63		386.94	571.58	1,187.15
2048 年	228.63		398.55	571.58	1,198.76
2049 年	228.63	1,442.25	410.51	571.58	2,652.97
2050 年	228.63		422.82	571.58	1,223.03
2051 年	251.50		435.51	628.74	1,315.75
2052 年	251.50		448.57	628.74	1,328.81
2053 年	251.50		462.03	628.74	1,342.27
成本合计	5,521.35	3,593.01	8,929.65	13,803.32	31,847.33

### 3. 运营结余测算

按计划该项目 2025 年 10 月投入使用，经测算，在债券存续期间内，项目运营结余合计 244,219.59 万元。具体测算情况如下表：

表 5 运营结余测算情况表

金额单位：人民币万元

债券存续期	运营收入	运营成本	运营结余
建设期	-	-	-
2026 年	7,807.98	754.56	7,053.42



2027 年	7,807.98	760.80	7,047.18
2028 年	7,807.98	767.23	7,040.75
2029 年	7,807.98	773.85	7,034.13
2030 年	7,807.98	780.67	7,027.31
2031 年	8,588.77	1,199.31	7,389.46
2032 年	8,588.77	849.58	7,739.19
2033 年	8,588.77	857.03	7,731.74
2034 年	8,588.77	864.71	7,724.06
2035 年	8,588.77	872.61	7,716.16
2036 年	9,447.65	940.86	8,506.79
2037 年	9,447.65	2,331.98	7,115.67
2038 年	9,447.65	957.89	8,489.76
2039 年	9,447.65	966.79	8,480.86
2040 年	9,447.65	975.95	8,471.70
2041 年	10,392.42	1,051.53	9,340.89
2042 年	10,392.42	1,061.25	9,331.17
2043 年	10,392.42	1,482.33	8,910.09
2044 年	10,392.42	1,081.58	9,310.84
2045 年	10,392.42	1,092.20	9,300.22
2046 年	11,431.66	1,175.88	10,255.78
2047 年	11,431.66	1,187.15	10,244.51
2048 年	11,431.66	1,198.76	10,232.9
2049 年	11,431.66	2,652.97	8,778.69
2050 年	11,431.66	1,223.03	10,208.63
2051 年	12,574.84	1,315.75	11,259.09
2052 年	12,574.84	1,328.81	11,246.03
2053 年	12,574.84	1,342.27	11,232.57
合计	276,066.92	31,847.33	244,219.59

## （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 2.16（详见下表 6）：

表 6 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	244,219.59	
二、项目总债务融资本息	112,906.20	
1. 前期已发行债券本息合计	90,406.20	
2. 2025 年度拟发行债券本息合计	22,500.00	
3. 以后年度计划发行债券本息合计	-	
三、收益覆盖债券本息倍数	2.16	

### (三) 项目收益偿还债券本息的测算情况

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，在债券存续期内运营累计结余 244,219.59 万元，专项债券本息合计 112,906.20 万元，运营结余对债券本息的覆盖倍数为 2.16 倍。本次评价的麻章城区老旧小区综合改造工程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:

2025 年 1 月 9 日

