

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

## 麻章区湖光镇乡村振兴示范带建设项目 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】050 号

湛江市财政局：

我们接受委托，对麻章区湖光镇乡村振兴示范带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，本次评价的麻章区湖光镇乡村振兴示范带建设项目，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	1144081100710235XT
机构名称	湛江市麻章区湖光镇人民政府
机构性质	机关
机构地址	广东省湛江市麻章区湖光镇大寨路
负责人	陈文辉
赋码机关	湛江市麻章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	麻章区湖光镇乡村振兴示范带建设项目
项目总投资	14,700.00 万元
建设范围	湛江市麻章区湖光镇 12 个村委会、28 个自然村。
建设内容	麻章区湖光镇 12 个村委会、28 条自然村的基础设施改造及农研旅特色产业园等相关配套设施，建设内容包括：新增或维修排污管网 DN300 管道 49200m、DN600 管道 23700m、检查井 1700 座，村内村道主道硬底化 87400m <sup>2</sup> ，新建停车场 25000m <sup>2</sup> 和充电桩 150 个，新建污水处理站 28 座及建设垃圾处理设施 25 座，建设便民驿站，打造红树林生态保护旅游示范带、旅游配套设施 2000m <sup>2</sup> ，设立户外广告牌 5 个等。
2025 年专项债券发行金额	4,200.00 万元
项目实施情况	1) 本项目于 2023 年 2 月 21 日取得麻章区发展和改革局《关于麻章区湖光镇乡村振兴示范带建设项目可行性研究报告



	的批复》（湛麻发改[2023]10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
麻章区湖光镇乡村振兴示范带建设项目	14,700.00	-	-	2,900.00	-	4,200.00	7,400.00	200.00

## 3. 项目建设意义

本项目的建设能够优化农村环境、完善乡村旅游基础设施条件，改善农村人居环境，提升湖光镇文化软实力，提升生活品质，服务周边居民，推动农村产业同和，探索“农研旅”结合的发展新路子。本项目通过打造精品农业、研学和旅游线路，谋划研学基地营运模式，带动区域环境改善和百姓增收致富，探索“生态教育、农研旅结合、以旅促农、研旅互动”的新路子，有利于提高周边镇区的生活质量，促进社会的文明建设项目的建设，项目具有较好的社会效益。

### （三）发行人前期已发行债券情况

1) 发行人前期已发行 2023 年广东省专项债券五十四期（普通专项债）募集资金用于麻章区湖光镇乡村振兴示范带建设项目，合计发行金额 1,000.00 万元，期限二十年，票面利率 3%，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 1,600.00 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 年广东省专项债券五期（普通专项债）募





集资金用于麻章区湖光镇乡村振兴示范带建设项目，合计发行金额 3,400.00 万元，期限三十年，票面利率 2.78%，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 6,235.60 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 年广东省专项债券六十四期（普通专项债）募集资金用于麻章区湖光镇乡村振兴示范带建设项目，合计发行金额 3,000.00 万元，期限二十年，票面利率 2.39%，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 4,434.00 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。

(四) 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) 2025 年拟发行债券应付本息情况

发行人拟 2025 年发行债券募集资金用于麻章区湖光镇乡村振兴示范带建设项目，合计发行债券 4200 万元，发行利率 2.50%，期限二十年，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 6300 万元。详情如下表：

表 4-1 2024 年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	-	-	4,200.00	2.50%	105.00
第二年	4,200.00	-	4,200.00	2.50%	105.00
……	4,200.00	-	4,200.00	2.50%	105.00
第二十年	4,200.00	4,200.00	-	2.50%	105.00
小计	-	4,200.00	-	-	2,100.00
本息合计	6,300.00				



#### （五）以后年度计划发行债券应付本息情况

发行人以后拟发行债券募集资金用于麻章区湖光镇乡村振兴示范带建设项目，合计发行债券 200.00 万元，假定票面利率 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，经测算，以后计划发行专项债券本息合计 300.00 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 18,869.60 万元。

项目	金额（万元）	备注
1. 以前年度已发行债券本息合计	12,269.60	
2. 2025 年度拟发行债券本息合计	6,300.00	
3. 以后年度计划发行债券本息合计	300.00	
项目总债务融资本息	18,869.60	

### 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

项目 2022 年 6 月开始进行项目前期准备，计划开工时间为 2023 年 11 月，预计于 2024 年 12 月份竣工后投入使用。

本项目在运营期间，主要包括污水处理费收入、大型广告牌收入、停车场停车费收入、汽车充电桩收入、红树林生态保护示范带收入、便民驿站（农产品中心）出租收入：

##### （1）污水处理费收入

本项目建设 85m<sup>3</sup>/天污水处理站 28 座，按照负荷率 90%计算，则污水



处理量 2142 吨/天，根据《湛江市发展和改革局关于调整湛江市区污水处理收费标准的通知》（湛发改价格〔2016〕126 号）规定，居民污水处理收费标准为 0.95 元/吨，所得污水处理费的 50%为本项目收益用来偿还本项目债券，则运营期第一年污水处理费收入为 36.63 万元。

## （2）大型广告牌收入

项目建成后，假定大型广告牌出租为 4000 元/个·月，广告牌数量 5 个，出租率按 90%计算，则运营期第一年大型广告牌收入为 21.60 万元。

## （3）停车场停车费收入

项目建成后，有停车场面积 25000 平方米，预计设置 1000 个停车位，假定每个停车位每天停车 4 辆次，停车收费标准为 5 元/辆次·天，停车率按照 90%计算，则运营期第一年停车场停车费收入为 648.00 万元。

## （4）汽车充电桩收入

项目建成后，预计 150 个汽车充电桩出租使用，每个充电桩收入 10 元/天，则运营期第一年汽车充电桩收入为 54.00 万元。

## （5）红树林生态保护示范带收入

①游客设施出租 15 元/平方米/月，出租率 80%；

②餐饮设施出租 20 元/平方米/月，出租率 80%；

③根据湖光镇近三年游客人数统计，每年 10 万人次游客，人均贡献 50 元。

则运营期第一年红树林生态保护示范带收入为 672.80 万元。

## （6）便民驿站（农产品中心）出租收入

项目建设便民驿站（农产品中心）2000 平方米，根据市场调研，出租





价格按 15 元/平方米/月，出租率 80%计算，则运营期第一年便民驿站（农产品中心）出租收入为 28.80 万元。

假定收入每年增长 6%，则运营期第一年总经营收入为 1461.83 万元，

债券续存期内运营收入合计为 53774.61 万元。以上具体数据假设如下：

表4-1 项目收入假设明细表

债券存续期	污水处理费收入	大型广告牌收入	停车场停车费收入	汽车充电桩收入	红树林生态保护示范带收入	便民驿站（农产品中心）出租收入	合计
建设期							
建设期							
2025 年	36.63	21.6	648	54	672.8	28.8	1461.83
2026 年	38.83	22.9	686.88	57.24	713.17	30.53	1549.55
2027 年	41.16	24.27	728.09	60.67	755.96	32.36	1642.51
2028 年	43.63	25.73	771.78	64.31	801.32	34.3	1741.07
2029 年	46.25	27.27	818.09	68.17	849.4	36.36	1845.54
2030 年	49.03	28.91	867.18	72.26	900.36	38.54	1956.28
2031 年	51.97	30.64	919.21	76.6	954.38	40.85	2073.65
2032 年	55.09	32.48	974.36	81.2	1011.64	43.3	2198.07
2033 年	58.4	34.43	1032.82	86.07	1072.34	45.9	2329.96
2034 年	61.9	36.5	1094.79	91.23	1136.68	48.65	2469.75
2035 年	65.61	38.69	1160.48	96.7	1204.88	51.57	2617.93
2036 年	69.55	41.01	1230.11	102.5	1277.17	54.66	2775
2037 年	73.72	43.47	1303.92	108.65	1353.8	57.94	2941.5
2038 年	78.14	46.08	1382.16	115.17	1435.03	61.42	3118
2039 年	82.83	48.84	1465.09	122.08	1521.13	65.11	3305.08
2040 年	87.8	51.77	1553	129.4	1612.4	69.02	3503.39
2041 年	93.07	54.88	1646.18	137.16	1709.14	73.16	3713.59
2042 年	98.65	58.17	1744.95	145.39	1811.69	77.55	3936.4
2043 年	104.57	61.66	1849.65	154.11	1920.39	82.2	4172.58
2044 年	110.84	65.36	1960.63	163.36	2035.61	87.13	4423.01
收入合计	1347.67	794.66	23837.37	1986.27	24749.29	1059.35	53774.61

## 2. 运营成本及相关税费测算

### （1）人员工资福利费

本项目就业人员按照 100 人计算，首年工资福利支出 3500 元/月/人，



则运营期第一年人员工资福利费为 420 万元。

### (2) 运营检修维护及管理费

项目建成后，需对充电桩、广告牌、污水处理站、垃圾处理站、各类基础设施以及红树林生态保护示范带等进行运营检修维护，按照建设投资的 1.5% 计算，则运营期第一年运营检修维护及管理费为 186.36 万元。

### (3) 用水用电费

按照项目收入的 2% 计算，则运营期第一年用水用电费为 29.24 万元。

项目建成后，运营期第一年总成本为 635.60 万元，假定成本每年增长 3%，综上，债券续存期内本项目经营期内总成本为 17366.18 万元，项目成本明细表如下：

表 4-3 项目成本明细表（单位：万元）

债券存续期	人员工资及福利	运营维护检修及管理费	水电费	合计
建设期				
建设期				
2025年	420	186.36	29.24	635.6
2026年	432.6	191.95	30.99	655.54
2027年	445.58	197.71	32.85	676.14
2028年	458.95	203.64	34.82	697.41
2029年	472.71	209.75	36.91	719.38
2030年	486.9	216.05	39.13	742.07
2031年	501.5	222.53	41.47	765.5
2032年	516.55	229.2	43.96	789.71
2033年	532.04	236.08	46.6	814.72
2034年	548	243.16	49.39	840.56
2035年	564.44	250.46	52.36	867.26





2036年	581.38	257.97	55.5	894.85
2037年	598.82	265.71	58.83	923.36
2038年	616.78	273.68	62.36	952.82
2039年	635.29	281.89	66.1	983.28
2040年	654.35	290.35	70.07	1014.76
2041年	673.98	299.06	74.27	1047.31
2042年	694.2	308.03	78.73	1080.95
2043年	715.02	317.27	83.45	1115.74
2044年	736.47	326.79	85.95	1149.21
合计	11285.56	5007.64	1072.98	17366.18

### 3. 运营结余测算

经测算，2023 年 11 月开始动工，预计 2024 年 12 月底竣工，在二十年债券存续期间，结余合计 36408.43 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	总成本	结余
建设期			
建设期			
2025 年	1461.83	635.6	826.23
2026 年	1549.55	655.54	894.01
2027 年	1642.51	676.14	966.37
2028 年	1741.07	697.41	1043.66
2029 年	1845.54	719.38	1126.16
2030 年	1956.28	742.07	1214.21
2031 年	2073.65	765.5	1308.15
2032 年	2198.07	789.71	1408.36
2033 年	2329.96	814.72	1515.24
2034 年	2469.75	840.56	1629.19
2035 年	2617.93	867.26	1750.67
2036 年	2775	894.85	1880.15
2037 年	2941.5	923.36	2018.14
2038 年	3118	952.82	2165.18
2039 年	3305.08	983.28	2321.8
2040 年	3503.39	1014.76	2488.63



2041 年	3713.59	1047.31	2666.28
2042 年	3936.4	1080.95	2855.45
2043 年	4172.58	1115.74	3056.84
2044 年	4423.01	1149.21	3273.72
合计	53774.61	17366.18	36408.43

## （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 1.93（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	36,408.43	
二、项目总债务融资本息	18,869.60	
1. 以前年度已发行债券本息合计	12,269.60	
2. 2025 年度拟发行债券本息合计	6,300.00	
3. 以后年度计划发行债券本息合计	300.00	
三、收益覆盖债券本息倍数	1.93	

## （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 36,408.43 万元，专项债券本息合计 18,869.60 万元，运营结余对债券本息的覆盖倍数为 1.93 倍。本次评价的麻章区湖光镇乡村振兴示范带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。



(此页无正文)



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

