

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

## 湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期） 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]058 号

湛江市财政局：

我们接受委托，对湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）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，本次评价的湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）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

统一社会信用代码	11440823MB2C955859
机构名称	遂溪县城市管理和综合执法局
机构性质	机关
机构地址	广东省湛江市遂溪县遂城镇中山路 189 号
法定代表人	冼观林
登记管理机关	中共遂溪县委机构编制委员会办公室

### （二）项目基本情况

#### 1. 项目基本情况

项目名称	湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）项目
项目总投资	416,400.00 万元
建设范围	遂溪县遂城镇滨河新区中医药特色小镇区域
建设内容	本项目是遂溪中医药特色小镇基础设施建设项目。总用地面积 2500 亩，总建筑面积约 149 万平方米，建设内容包括中医药特色小镇污水管网设施，交通基础设施以及服务配套设施。建设雨污排水管网总长 29.949 公里，园区道路设施总长 29.949 公里，园区停车场、停车位建设、汽车充电桩、广告牌等服务基础设施。
2025 年专项债券发行金额	10,000.00 万元



项目实施情况	<p>1. 2019年6月19日取得遂溪县发展和改革局《关于国道207至疏港大道连接线（遂溪大道）工程项目可行性研究报告的批复》（遂发改〔2019〕87号）；</p> <p>2. 2020年10月23日取得湛江市交通运输局《国道207至疏港大道连接线（遂溪大道）工程施工许可申请书》；</p> <p>3. 2021年5月8日取得遂溪县自然资源局《关于遂溪县河东大道（站前大道-G228国道）市政工程用地审查及规划选址意见的复函》；</p> <p>4. 2022年3月9日取得遂溪县发展和改革局《关于遂溪县河东大道（站前大道-G228国道）市政工程可行性研究报告的批复》（遂发改〔2022〕37号）；</p> <p>5. 2022年4月2日取得遂溪县发展和改革局《遂溪县发展和改革局关于遂溪县河东大道（站前大道-G228国道）市政工程项目初步设计概算的批复》（遂发改投审〔2022〕8号）；</p> <p>6. 2022年9月30日取得遂溪县自然资源局《关于湛江市遂溪中医药特色小镇（一期）智教路和智思路工程项目用地审查及规划选址意见的复函》；</p> <p>7. 2022年10月14日取得《遂溪县发展和改革局关于湛江市遂溪中医药特色小镇（一期）智教路和智思路工程可行性研究报告的批复》（遂发改投审〔2022〕41号）；</p> <p>8. 2023年3月6日取得《湛江市遂溪中医药特色小镇（一期）智教路和智思路工程建设工程规划许可证》（建字第4408232023009号）。</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
湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）项目	416400	-	-	149400	-	5000	112000	150000

## 3. 项目建设意义

项目的实施，对提升全民健康素质、转变经济发展方式具有重要



意义；是以中医药文化为灵魂，以大健康产业为主题，以中医药产业和度假养生、旅游为核心功能的小镇项目。打造出具有当地特色的中医药健康旅游休闲小镇，有利于提升当地的整体服务功能。

### （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

发行人 2025 年尚未发行债券。

#### （2）2025 年拟发行债券应付本息情况

发行人本次拟发行债券募集资金用于湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）项目，合计发行债券 10,000.00 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 15,000.00 万元，详情如下表：

2025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	-	-	10000.00	2.50%	250.00
第二年	10000.00	-	10000.00	2.50%	250.00
.....	10000.00	-	10000.00	2.50%	250.00
第二十年	10000.00	10000.00	-	2.50%	250.00
合计	-	10000.00	-	-	5000.00
本息合计	15000.00				

### （四）发行人前期已发行债券情况

1、发行人前期已发行 2021 年广东省民生服务专项债券（八期）——2021 年广东省政府专项债券（四十五期）募集资金用于湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）项目，合计发行金额 900.00 万元，债券期限三十年，票面利率 3.79%，债券本息合计 1,923.30 万元，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，



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（六十八期）募集资金用于湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）项目，合计发行金额 400.00 万元，债券期限三十年，票面利率 3.58%，债券本息合计 829.60 万元，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，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。

3、发行人前期已发行 2021 年广东省政府专项债券（七十五期）募集资金用于湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）项目，合计发行金额 7,500.00 万元，债券期限二十年，票面利率 3.63%，债券本息合计 12,945.00 万元，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，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。

4、发行人前期已发行 2021 年广东省政府专项债券（七十六期）募集资金用于湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）项目，合计发行金额 11,200.00 万元，债券期限三十年，票面利率 3.69%，债券本息合计 23,598.40 万元，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，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。

5、发行人前期已发行 2022 年广东省政府专项债券（九期）募集资金用于湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）项目，合计发行金额 20,000.00 万元，债券期限三十年，票面利率 3.40%，债券本息合计 40,400.00 万元，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，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。

6、发行人前期已发行 2022 年广东省政府专项债券（二十五期）



募集资金用于湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）项目，合计发行金额 27,000.00 万元，债券期限三十年，票面利率 3.40%，债券本息合计 54,540.00 万元，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，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。

7、发行人前期已发行 2023 年广东省政府专项债券（八期）募集资金用于湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）项目，合计发行金额 10,000.00 万元，债券期限三十年，票面利率 3.34%，债券本息合计 20,020 万元，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，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。

8、发行人前期已发行 2023 年广东省政府专项债券（十四期）募集资金用于湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）项目，合计发行金额 14,000.00 万元，债券期限三十年，票面利率 3.33%，债券本息合计 27,986.00 万元，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，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。

9、发行人前期已发行 2023 年广东省政府专项债券（五十五期）募集资金用于湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）项目，合计发行金额 7,000.00 万元，债券期限三十年，票面利率 2.99%，债券本息合计 13,279.00 万元，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，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。

10、发行人前期已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十九期）募集资金用于湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）项目，合计发行金额 150.00 万元，债券期限十二年，票面利率 2.62%，



债券本息合计 197.16 万元，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，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。

11、发行人前期已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十九期）募集资金用于湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）项目，合计发行金额 150.00 万元，债券期限十四年，票面利率 2.62%，债券本息合计 205.02 万元，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，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。

12、发行人前期已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十九期）募集资金用于湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）项目，合计发行金额 150.00 万元，债券期限十八年，票面利率 2.62%，债券本息合计 220.74 万元，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，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。

13、发行人前期已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十九期）募集资金用于湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）项目，合计发行金额 150.00 万元，债券期限十三年，票面利率 2.62%，债券本息合计 201.09 万元，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，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。

14、发行人前期已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十九期）募集资金用于湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）项目，合计发行金额 150.00 万元，债券期限十一年，票面利率 2.62%，债券本息合计 193.23 万元，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，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。

15、发行人前期已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十九期）募集资金用于湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）项目，合计发行金额 150.00 万元，债券期限十九年，票面利率 2.62%，债券本息合计 224.67 万元，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，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。

16、发行人前期已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十九期）募集资金用于湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）项目，合计发行金额 150.00 万元，债券期限十七年，票面利率 2.62%，债券本息合计 216.81 万元，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，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。

17、发行人前期已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十九期）募集资金用于湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）项目，合计发行金额 150.00 万元，债券期限二十年，票面利率 2.62%，债券本息合计 228.60 万元，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，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。

18、发行人前期已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十九期）募集资金用于湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）项目，合计发行金额 150.00 万元，债券期限十五年，票面利率 2.62%，债券本息合计 208.95 万元，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，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。

19、发行人前期已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十九期）



募集资金用于湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）项目，合计发行金额 150.00 万元，债券期限十六年，票面利率 2.62%，债券本息合计 212.88 万元，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，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。

20、发行人前期已发行 2024 年广东省政府专项债券（三十七期）募集资金用于湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）项目，合计发行金额 7,100.00 万元，债券期限二十年，票面利率 2.62%，债券本息合计 10,820.40 万元，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，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。

21、发行人前期已发行 2024 年广东省政府专项债券（四十八期）募集资金用于湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）项目，合计发行金额 3,400.00 万元，债券期限二十年，票面利率 2.56%，债券本息合计 5,140.80 万元，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，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。

22、发行人前期已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）募集资金用于湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）项目，合计发行金额 2,000.00 万元，债券期限二十年，票面利率 2.21%，债券本息合计 2,884.00 万元，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，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。

#### （五）以后年度计划发行债券应付本息情况

发行人以后年度计划发行用于该项目的债券募集资金 145,000.00 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，到期一次性偿还本金。经测算，以后计划发行专项债券本息合计 217,500.00 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 448,975.65 万元。

项目	金额（万元）	备注
1. 前期已发行债券本息合计	216,475.65	
2. 2025 年度拟发行债券本息合计	15,000.00	
3. 以后年度计划发行债券本息合计	217,500.00	
项目总债务融资本息	448,975.65	

## 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

本项目建设周期为 81 个月，开工时间为 2020 年 3 月 24 日，2026 年 12 月竣工，预计 2027 年 1 月投入使用。

本项目在运营期间，主要包括中医药科技研发区出租收入、公租房出租收入、学杂费收入、学校食堂收入、机动车停车位出租收入、非机动车停车位出租收入、路灯广告牌出租收入、大型广告牌出租收入、充电桩充电收入，假设收入每年增长10%，以上具体数据假设如下：

表 3-1 运营收入情况表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	单价	数量	使用率（出租率）	年收入（投产第一年）
1	中医药科技研发区出租收入	元/m <sup>2</sup> ·月	15	230000	100%	4,140.00
2	公租房出租收入	元/m <sup>2</sup> ·月	20	80000	100%	1,920.00



序号	项目	单位	单价	数量	使用率(出租率)	年收入(投产第一年)
3	学杂费收入	元/生·学期	2000	5800	100%	2,320.00
4	学校食堂收入	元/生·月	600	5800	100%	3,480.00
5	机动车停车位出租收入	元/个·月	350	200	100%	84
6	非机动车停车位出租收入	元/个·月	60	500	100%	36
7	路灯广告牌出租收入	元/个·月	1000	100	100%	120
8	大型广告牌出租收入	元/个·月	2000	20	100%	48
9	充电桩充电收入	元/个·日	20	10	100%	7.3
	合计					12,155.30

综上所述，本项目经营期内，项目第一年收入为  $15 \times 230000 \times 12 / 10000 + 20 \times 80000 \times 12 / 10000 + 2000 \times 5800 \times 2 / 10000 + 600 \times 5800 \times 10 / 10000 + 350 \times 200 \times 12 / 10000 + 60 \times 500 \times 12 / 10000 + 1000 \times 100 \times 12 / 10000 + 2000 \times 20 \times 12 / 10000 + 20 \times 10 \times 365 / 10000 = 12,155.30$  万元，总收入为 1,631,362.04 万元。

表 3-2 运营收入测算情况表

金额单位：人民币万元

债券存续期	中医药科技研发区出租收入	公租房出租收入	学杂费收入	学校食堂收入	机动车停车位出租收入
建设期 7 年					
2027 年	4,140.00	1,920.00	2,320.00	3,480.00	84
2028 年	4,554.00	2,112.00	2,552.00	3,828.00	92.40
2029 年	5,009.40	2,323.20	2,807.20	4,210.80	101.64
2030 年	5,510.34	2,555.52	3,087.92	4,631.88	111.80



2031 年	6,061.37	2,811.07	3,396.71	5,095.07	122.98
2032 年	6,667.51	3,092.18	3,736.38	5,604.57	135.28
2033 年	7,334.26	3,401.40	4,110.02	6,165.03	148.81
2034 年	8,067.69	3,741.54	4,521.02	6,781.54	163.69
2035 年	8,874.46	4,115.69	4,973.13	7,459.69	180.06
2036 年	9,761.90	4,527.26	5,470.44	8,205.66	198.07
2037 年	10,738.09	4,979.99	6,017.48	9,026.22	217.87
2038 年	11,811.90	5,477.98	6,619.23	9,928.85	239.66
2039 年	12,993.09	6,025.78	7,281.15	10,921.73	263.63
2040 年	14,292.40	6,628.36	8,009.27	12,013.90	289.99
2041 年	15,721.64	7,291.20	8,810.20	13,215.29	318.99
2042 年	17,293.81	8,020.32	9,691.22	14,536.82	350.89
2043 年	19,023.19	8,822.35	10,660.34	15,990.51	385.98
2044 年	20,925.51	9,704.58	11,726.37	17,589.56	424.58
2045 年	23,018.06	10,675.04	12,899.01	19,348.51	467.03
2046 年	25,319.86	11,742.55	14,188.91	21,283.36	513.74
2047 年	27,851.85	12,916.80	15,607.80	23,411.70	565.11
2048 年	30,637.03	14,208.48	17,168.58	25,752.87	621.62
2049 年	33,700.74	15,629.33	18,885.44	28,328.16	683.78
2050 年	37,070.81	17,192.26	20,773.98	31,160.97	752.16
2051 年	40,777.89	18,911.49	22,851.38	34,277.07	827.38
2052 年	44,855.68	20,802.64	25,136.52	37,704.78	910.12
2053 年	49,341.25	22,882.90	27,650.17	41,475.25	1,001.13
2054 年	54,275.38	25,171.19	30,415.19	45,622.78	1,101.24
合计	555,629.14	257,683.08	311,367.05	467,050.58	11,273.63

债券存续期	非机动车停车位出租收入	路灯广告牌出租收入	大型广告牌出租	充电桩充电收入	运营收入合计
建设期 7 年					
2027 年	36	120	48	7.3	12,155.30
2028 年	39.60	132.00	52.80	8.03	13,370.83



2029 年	43.56	145.20	58.08	8.83	14,707.91
2030 年	47.92	159.72	63.89	9.72	16,178.70
2031 年	52.71	175.69	70.28	10.69	17,796.57
2032 年	57.98	193.26	77.30	11.76	19,576.23
2033 年	63.78	212.59	85.03	12.93	21,533.86
2034 年	70.15	233.85	93.54	14.23	23,687.24
2035 年	77.17	257.23	102.89	15.65	26,055.97
2036 年	84.89	282.95	113.18	17.21	28,661.56
2037 年	93.37	311.25	124.50	18.93	31,527.72
2038 年	102.71	342.37	136.95	20.83	34,680.49
2039 年	112.98	376.61	150.64	22.91	38,148.54
2040 年	124.28	414.27	165.71	25.20	41,963.39
2041 年	136.71	455.70	182.28	27.72	46,159.73
2042 年	150.38	501.27	200.51	30.49	50,775.70
2043 年	165.42	551.40	220.56	33.54	55,853.28
2044 年	181.96	606.54	242.61	36.90	61,438.60
2045 年	200.16	667.19	266.88	40.59	67,582.46
2046 年	220.17	733.91	293.56	44.65	74,340.71
2047 年	242.19	807.30	322.92	49.11	81,774.78
2048 年	266.41	888.03	355.21	54.02	89,952.26
2049 年	293.05	976.83	390.73	59.42	98,947.48
2050 年	322.35	1,074.52	429.81	65.37	108,842.23
2051 年	354.59	1,181.97	472.79	71.90	119,726.46
2052 年	390.05	1,300.16	520.07	79.09	131,699.10
2053 年	429.05	1,430.18	572.07	87.00	144,869.01
2054 年	471.96	1,573.20	629.28	95.70	159,355.91
合计	4,831.56	16,105.19	6,442.08	979.73	1,631,362.04

## 2. 运营成本及相关税费测算

本项目运营期间成本主要包括为学校食堂成本、中医药科技研发区运维费、公租房出租运维费、路灯广告牌维护费、停车位运维费、人员管理费用及其他费用。假设学校食堂成本按照学校食堂收入的 45% 计算，中医药科技研发区运维费按照中医药科技研发区出租收入的 8%



计算，公租房出租运维费按照人才公寓出租收入的 20%计算，停车位维护费用和耗电成本按照充电桩收入、停车位收入的 10%计算，路灯广告牌维护费按照路灯广告牌出租收入的 5%计算，人员管理费和其他费用按照总收入的 3%计算。以上具体数据假设如下：

表 3-3 运营成本情况表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	单价	数量	年成本(投产第一年)	占收入比例
1	学校食堂成本	元/生·月	0.015000	5800	1566.00	45%
2	中医药科技研发区运维费	元/m <sup>2</sup> ·月	0.000120	230000	331.20	8%
3	公租房出租运维费	元/m <sup>2</sup> ·月	0.000400	80000	384.00	20%
4	机动车停车位运维费	元/个·月	0.003500	200	8.40	10%
5	非机动车停车位运维费	元/个·月	0.000600	500	3.60	10%
6	路灯广告牌维护费	元/个·月	0.005000	100	6.00	5%
7	大型广告牌维护费	元/个·月	0.010000	20	2.40	5%
8	充电桩充电耗电成本	元/个·日	0.006083	10	0.73	10%
9	人员管理费及其他				364.66	3%
	合计				2,666.99	

综上，本项目经营期内，项目第一年成本为2,666.99万元，总成本为357,936.42万元。

表 3-4 运营成本测算情况表

金额单位：人民币万元

债券存续期	学校食堂成本	中医药科技研发区运维费	公租房出租运维费	机动车停车位运维费	非机动车停车位运维费
-------	--------	-------------	----------	-----------	------------



建设期 7 年					
2027 年	1566.00	331.20	384.00	8.40	3.60
2028 年	1722.60	364.32	422.40	9.24	3.96
2029 年	1894.86	400.75	464.64	10.16	4.36
2030 年	2084.35	440.83	511.10	11.18	4.79
2031 年	2292.78	484.91	562.21	12.30	5.27
2032 年	2522.06	533.40	618.44	13.53	5.80
2033 年	2774.26	586.74	680.28	14.88	6.38
2034 年	3051.69	645.42	748.31	16.37	7.02
2035 年	3356.86	709.96	823.14	18.01	7.72
2036 年	3692.55	780.95	905.45	19.81	8.49
2037 年	4061.80	859.05	996.00	21.79	9.34
2038 年	4467.98	944.95	1095.60	23.97	10.27
2039 年	4914.78	1039.45	1205.16	26.36	11.30
2040 年	5406.26	1143.39	1325.67	29.00	12.43
2041 年	5946.88	1257.73	1458.24	31.90	13.67
2042 年	6541.57	1383.50	1604.06	35.09	15.04
2043 年	7195.73	1521.86	1764.47	38.60	16.54
2044 年	7915.30	1674.04	1940.92	42.46	18.20
2045 年	8706.83	1841.44	2135.01	46.70	20.02
2046 年	9577.51	2025.59	2348.51	51.37	22.02
2047 年	10535.26	2228.15	2583.36	56.51	24.22
2048 年	11588.79	2450.96	2841.70	62.16	26.64
2049 年	12747.67	2696.06	3125.87	68.38	29.30
2050 年	14022.44	2965.66	3438.45	75.22	32.24
2051 年	15424.68	3262.23	3782.30	82.74	35.46
2052 年	16967.15	3588.45	4160.53	91.01	39.00
2053 年	18663.86	3947.30	4576.58	100.11	42.91
2054 年	20530.25	4342.03	5034.24	110.12	47.20
合计	210,172.76	44,450.33	51,536.62	1,127.36	483.16

债券存续期	路灯广告牌 维护费	大型广告牌 维护费	充电桩充电 耗电成本	人员管理费 及其他	运营成本
建设期 7 年					
2027 年	6.00	2.40	0.73	364.66	2,666.99
2028 年	6.60	2.64	0.80	401.12	2,933.69
2029 年	7.26	2.90	0.88	441.24	3,227.06
2030 年	7.99	3.19	0.97	485.36	3,549.76
2031 年	8.78	3.51	1.07	533.90	3,904.74



2032 年	9.66	3.87	1.18	587.29	4,295.21
2033 年	10.63	4.25	1.29	646.02	4,724.73
2034 年	11.69	4.68	1.42	710.62	5,197.21
2035 年	12.86	5.14	1.56	781.68	5,716.93
2036 年	14.15	5.66	1.72	859.85	6,288.62
2037 年	15.56	6.22	1.89	945.83	6,917.48
2038 年	17.12	6.85	2.08	1040.41	7,609.23
2039 年	18.83	7.53	2.29	1144.46	8,370.15
2040 年	20.71	8.29	2.52	1258.90	9,207.17
2041 年	22.78	9.11	2.77	1384.79	10,127.89
2042 年	25.06	10.03	3.05	1523.27	11,140.67
2043 年	27.57	11.03	3.35	1675.60	12,254.74
2044 年	30.33	12.13	3.69	1843.16	13,480.22
2045 年	33.36	13.34	4.06	2027.47	14,828.24
2046 年	36.70	14.68	4.46	2230.22	16,311.06
2047 年	40.36	16.15	4.91	2453.24	17,942.17
2048 年	44.40	17.76	5.40	2698.57	19,736.39
2049 年	48.84	19.54	5.94	2968.42	21,710.02
2050 年	53.73	21.49	6.54	3265.27	23,881.03
2051 年	59.10	23.64	7.19	3591.79	26,269.13
2052 年	65.01	26.00	7.91	3950.97	28,896.04
2053 年	71.51	28.60	8.70	4346.07	31,785.65
2054 年	78.66	31.46	9.57	4780.68	34,964.21
合计	805.26	322.10	97.97	48,940.86	357,936.42

### 3. 运营结余测算

经测算，减去建设期6年，预计在债券存续期间累计运营结余为1,273,425.61万元，具体测算情况如下表：

表 3-5 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 7 年			
2027 年	12,155.30	2,666.99	9,488.31
2028 年	13,370.83	2,933.69	10,437.14
2029 年	14,707.92	3,227.06	11,480.86
2030 年	16,178.70	3,549.76	12,628.94
2031 年	17,796.57	3,904.73	13,891.84



2032 年	19,576.23	4,295.21	15,281.02
2033 年	21,533.86	4,724.73	16,809.12
2034 年	23,687.24	5,197.21	18,490.03
2035 年	26,055.97	5,716.93	20,339.04
2036 年	28,661.56	6,288.62	22,372.94
2037 年	31,527.72	6,917.48	24,610.24
2038 年	34,680.49	7,609.23	27,071.26
2039 年	38,148.54	8,370.15	29,778.38
2040 年	41,963.39	9,207.17	32,756.22
2041 年	46,159.73	10,127.89	36,031.85
2042 年	50,775.70	11,140.67	39,635.03
2043 年	55,853.28	12,254.74	43,598.53
2044 年	61,438.61	13,480.22	47,958.39
2045 年	67,582.46	14,828.24	52,754.22
2046 年	74,340.71	16,311.06	58,029.65
2047 年	81,774.78	17,942.17	63,832.61
2048 年	89,952.26	19,736.39	70,215.87
2049 年	98,947.48	21,710.02	77,237.46
2050 年	108,842.23	23,881.03	84,961.21
2051 年	119,726.46	26,269.13	93,457.33
2052 年	131,699.10	28,896.04	102,803.06
2053 年	144,869.01	31,785.65	113,083.37
2054 年	159,355.91	34,964.21	124,391.70
合计	1,631,362.04	357,936.42	1,273,425.62

## （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 2.84（详见下表）：

表 3-4 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	1,273,425.62	



二、项目总债务融资本息	448,975.65	
1. 前期已发行债券本息合计	216,475.65	
2. 2025 年度拟发行债券本息合计	15,000.00	
3. 以后年度计划发行债券本息合计	217,500.00	
三、收益覆盖债券本息倍数	2.84	

### (三) 还本付息的测算

经过以上测算，项目信息调整后，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，在债券存续期内累计运营结余1,273,425.62万元，专项债券本息合计448,975.65元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为2.84倍。本次评价的湛江市遂溪中医药特色小镇基础设施建设工程（一期）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

中国注册会计师：

中国注册会计师：

电话：0759-3385919

报告日期：2025 年 1 月 9 日