



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，本次评价的遂溪县创建广东省全域旅游示范县项目，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

1. 组织实施单位

统一社会信用代码	11440823MB2D290289
机构名称	遂溪县文化广电旅游体育局
机构性质	机关
机构地址	遂溪县遂城街道农林路 62 号
负责人	崔凯旭
赋码机关	中共遂溪县委机构编制委员会办公室

2. 主管部门

统一社会信用代码	11440823MB2D290289
机构名称	遂溪县文化广电旅游体育局
机构性质	机关
机构地址	遂溪县遂城街道农林路 62 号
负责人	崔凯旭
赋码机关	中共遂溪县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	遂溪县创建广东省全域旅游示范县项目
项目总投资	85,000.00 万元

建设范围	孔子文化城配套设施建设、东坡古镇建设项目、主题文化旅游景点升级改造项目、古色村落、文物点旅游设施改造项目、县域旅游配套设施建设等 5 个方面。
建设内容	1. 孔子文化城配套设施建设: 旅游休闲步道 3.5 公里, 补充景区停车场车位及标识景区内标识、标语, 增设卫生间 2 个, 建设孔子文化宣传栏, 补充环卫设施设备、游客公共休息设施和观景设施, 学增路至孔子文化城全长 3 公里路段进行改造。2. 东坡古镇建设项目: 包括古建筑修复工程, 新建游客中心、民宿、停车场等旅游基础设施, 拆迁工程危旧建筑, 对村内建筑立面拆清与改造, 补充夜景泛光照明、标识导视及店面招牌、室外给排水及其他配套设施建设。3. 红色文化旅游景点改造项目: 主要包括黄学增红色教育基地改造建设、下洋东征文化村旅游基础设施建设、老马起义旧址改造建设。4 古色村落、文物点旅游设施改造项目: 主要包括乐民所城修缮工程、杨柑河图仔村古建筑修缮工程、河头双村旅游基础设施建设、调丰村及千年古言道景区基础设施建设。5. 县域旅游配套设施建设: 建设东坡古镇溪伯路-苏二段路面改造工程, 建设旅游集散中心, 改造建设智慧旅游大数据中心 2500 平方米现有景点配套建设智慧旅游配套设施、建设全域旅游标识系统全域旅游厕所 100 个, 全域 10 处现有号区建设共 4000 平方米游客服务中心及 5000 平方米生态停车场、配套停车场充电桩。
2025 年专项债券发行金额	7,100 万元
项目情况	<p>(1) 2022 年 6 月 27 日取得遂溪县发展和改革局《关于遂溪县创建广东省全域旅游示范县项目可行性研究报告的批复(遂发改[2022]111 号)》。</p> <p>(2) 2022 年 6 月 27 日取得遂溪县自然资源局《关于遂溪县创建广东省全域旅游示范县项目用地审查及规划选址意见的复函》。</p> <p>(3) 2023 年 11 月 15 日取得遂溪县发展和改革局《关于遂溪县创建广东省全域旅游示范县项目(首期)初步设计概算的批复》(遂发改投审[2023]36 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 年专项债券拟发行金额	以前发行专项债券金额	计划以后发行专项债券金额

遂溪县 创建广 东省全 域旅游 示范县 项目	85,000.00	-	-	15,000.00	-	7,100.00	4,200.00	58,700.00
---------------------------------------	-----------	---	---	-----------	---	----------	----------	-----------

3. 项目建设意义

旅游业在经济社会发展中具有低重心启动的先导性功能和高度关联的辐射带动功能，从而能够有效拉动经济增长。旅游是一业带百业的综合性产业，“吃、住、行、游、购、娱”作为旅游的基本要素和特点，不仅拉长了产业链，而且带动了人流、物流、信息流，促进了经济的交流和发展。随着生活节奏加快，直接影响到人们生活质量和身心健康。人们渴望回归自然，纵情山水，通过旅游度假来调整身心健康状况，因而往往会追求寂静山林、草原绿野、大漠丘陵、民俗、风情、历史古迹等所谓“非现代、原始性”的旅游产品。本项目的建设，正好能够满足新形势下人们旅游消费的需求，

（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遂溪县创建广东省全域旅游示范县项目，合计发行债券 7,100.00 万元，假定发行利率 2.5%，期限二十年，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，自发行之日起二十年债券存续期应还本息合计 10,650.00 万元，详情如下：

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	-	-	7,100.00	2.5%	177.50
第二年	7,100.00	-	7,100.00	2.5%	177.50

第三年	7,100.00	-	7,100.00	2.5%	177.50
第四年	7,100.00		7,100.00	2.5%	177.50
第五年	7,100.00		7,100.00	2.5%	177.50
第六年	7,100.00		7,100.00	2.5%	177.50
第七年	7,100.00		7,100.00	2.5%	177.50
第八年	7,100.00		7,100.00	2.5%	177.50
第九年	7,100.00		7,100.00	2.5%	177.50
第十年	7,100.00		7,100.00	2.5%	177.50
第十一年	7,100.00		7,100.00	2.5%	177.50
第十二年	7,100.00		7,100.00	2.5%	177.50
第十三年	7,100.00		7,100.00	2.5%	177.50
第十四年	7,100.00		7,100.00	2.5%	177.50
第十五年	7,100.00		7,100.00	2.5%	177.50
第十六年	7,100.00		7,100.00	2.5%	177.50
第十七年	7,100.00		7,100.00	2.5%	177.50
第十八年	7,100.00		7,100.00	2.5%	177.50
第十九年	7,100.00		7,100.00	2.5%	177.50
第二十年	7,100.00	7,100.00	-	2.5%	177.50
合计	-	7,100.00	-	-	3,550.00
本息合计		10,650.00			

(四) 前期已发行债券应付本息情况

1. 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(三十一期) 1,000.00 万元, 票面利率 3.37%, 债券期限三十年, 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 2,011.00 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. 2023年已发专项债券

(1) 发行人前期已发行 2023 年广东省政府专项债券(八期) 1,000.00 万元, 票面利率 3.34%, 债券期限三十年, 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 2,002.00

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2023年广东省政府专项债券(二十六期) 200.00万元，票面利率3.12%，债券期限三十年，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387.20万元，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。

3. 2024年已发专项债券

(1) 发行人前期已发行 2024 年广东省政府专项债券(四十八期) 2,000.00 万元，票面利率 2.56%，债券期限二十年，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 3,024.00 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。

(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专项债券金额58,700.00万元，假定发行利率2.5%，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88,050.00万元，还款来源为项目自身收益，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 106,124.20 万元。

项目	金额（万元）	备注
1. 以前年度发行债券本息合计	7,424.20	
2. 2025 年度拟发行债券本息合计	10,650.00	
3. 以后年度计划发行债券本息合计	88,050.00	
项目总债务融资本息	106,124.20	

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. 运营收入测算

本项目建设周期为40个月，计划开工时间为2022年8月，竣工时间2025年12月，预计于2026年1月份投入使用。本项目在运营期间，主要包括机动车停车收费收入、商铺出租收入、演出场地租金收入、景区承包租金收入、路灯广告牌收入、非机动车停车位收入，以上具体数据假设如下：

表2 项目运营收入假设明细表

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	机动车停车收费收入	元/个·天	20	2000	75%	1080.00
2	商铺出租收入	元/个·月	6000	150	70%	756.00
3	演出场地租金收入	元/场·月	12000	30	85%	367.20
4	景区承包租金收入	元/月	3300000	1	100%	3960.00
5	路灯广告牌收入	元/个·月	900	1000	85%	918.00
6	非机动车停车位收入	元/个·月	5	2000	80%	9.60

综上，本项目经营期内，每年收入按5%增长，项目运营总收入为414,120.99万元，项目运营收入明细表如下：

表3 项目运营收入明细表(单位：万元)

债券存续期	机动车停车收费收入	商铺出租收入	演出场地租金收入	景区承包租金收入	路灯广告牌收入	非机动车停车位收入	运营收入合计
建设期	-	-	-	-	-	-	-
2026年	1,080.00	756.00	367.20	3,960.00	918.00	9.60	7,090.80
2027年	1,134.00	793.80	385.56	4,158.00	963.90	10.08	7,445.34
2028年	1,190.70	833.49	404.84	4,365.90	1,012.10	10.58	7,817.61
2029年	1,250.24	875.16	425.08	4,584.20	1,062.70	11.11	8,208.49
2030年	1,312.75	918.92	446.33	4,813.40	1,115.83	11.67	8,618.90
2031年	1,378.38	964.87	468.65	5,054.07	1,171.63	12.25	9,049.85
2032年	1,447.30	1,013.11	492.08	5,306.78	1,230.21	12.86	9,502.34

2033 年	1,519.67	1,063.77	516.69	5,572.12	1,291.72	13.51	9,977.48
2034 年	1,595.65	1,116.96	542.52	5,850.72	1,356.30	14.18	10,476.33
2035 年	1,675.43	1,172.80	569.65	6,143.26	1,424.12	14.89	11,000.15
2036 年	1,759.21	1,231.44	598.13	6,450.42	1,495.33	15.64	11,550.17
2037 年	1,847.17	1,293.02	628.04	6,772.94	1,570.09	16.42	12,127.68
2038 年	1,939.52	1,357.67	659.44	7,111.59	1,648.60	17.24	12,734.06
2039 年	2,036.50	1,425.55	692.41	7,467.17	1,731.03	18.10	13,370.76
2040 年	2,138.33	1,496.83	727.03	7,840.53	1,817.58	19.01	14,039.31
2041 年	2,245.24	1,571.67	763.38	8,232.56	1,908.46	19.96	14,741.27
2042 年	2,357.50	1,650.25	801.55	8,644.18	2,003.88	20.96	15,478.32
2043 年	2,475.38	1,732.77	841.63	9,076.39	2,104.07	22.00	16,252.24
2044 年	2,599.15	1,819.41	883.71	9,530.21	2,209.27	23.10	17,064.85
2045 年	2,729.11	1,910.38	927.90	10,006.72	2,319.74	24.26	17,918.11
2046 年	2,865.56	2,005.90	974.29	10,507.06	2,435.72	25.47	18,814.00
2047 年	3,008.84	2,106.19	1,023.01	11,032.41	2,557.51	26.74	19,754.70
2048 年	3,159.28	2,211.50	1,074.16	11,584.03	2,685.39	28.08	20,742.44
2049 年	3,317.25	2,322.08	1,127.86	12,163.23	2,819.66	29.48	21,779.56
2050 年	3,483.11	2,438.18	1,184.26	12,771.39	2,960.64	30.96	22,868.54
2051 年	3,657.26	2,560.09	1,243.47	13,409.96	3,108.67	32.50	24,011.95
2052 年	3,840.13	2,688.09	1,305.64	14,080.46	3,264.10	34.13	25,212.55
2053 年	4,032.13	2,822.50	1,370.93	14,784.48	3,427.31	35.84	26,473.19
合计	63,074.79	44,152.40	21,445.44	231,274.18	53,613.56	560.62	414,120.99

2. 运营成本及相关税费测算

(1) 人员工资福利费

本项目人员工资福利费主要指人员工资薪酬及福利费，参考同类项目情况，本项目运营管理需50人，经查询，结合项目所在地工资薪酬和服务内容综合考虑并下浮，假设人员月薪为4,000.00元/人，每年工资福利费按3%增长。

(2) 材料等其他费

本项目材料等其他费包括且不限于旅游景区内公共基础设施的耗材等，参考同类项目情况，暂定为投资估算的0.01%，每年材料等其他费按3%增长。

(3) 日常修理费

本项目日常修理费包括且不限于游客公共休息设施和观景设施，孔子文化城配套设施维修和维护，参考同类项目情况，暂定为投资估

算的0.1%。

(4) 管理、销售等费用

本项目运营收入包括停车场收费收入、商铺出租收入、演出场地租金收入、景区门票收入、路灯广告牌收入、非机动车停车位收入等，运营期间管理、销售等费用暂定为人员工资福利费+材料等其他费+日常修理费，三项成本之和的1%。

(5) 运营成本

本项目运营成本计算比较简单，暂定按总收入（停车场收费收入+商铺出租收入+演出场地租金收入+景区门票收入、路灯广告牌收入+非机动车停车位收入）的30%计算。

综上，本项目经营期内总成本为142,751.06万元。

表4 项目运营成本明细表(单位：万元)

债券存续期	人员工资福利费	材料等相关费	日常修理费	管理、销售等费用	运营成本	运营成本合计
建设期	-	-	-	-	-	-
2026 年	240.00	102.00	85.00	4.27	2,127.24	2,558.51
2027 年	247.20	105.06	87.55	4.40	2,233.60	2,677.81
2028 年	254.62	108.21	90.18	4.53	2,345.28	2,802.82
2029 年	262.25	111.46	92.88	4.67	2,462.55	2,933.81
2030 年	270.12	114.80	95.67	4.81	2,585.67	3,071.07
2031 年	278.23	118.25	98.54	4.95	2,714.96	3,214.93
2032 年	286.57	121.79	101.49	5.10	2,850.71	3,365.66
2033 年	295.17	125.45	104.54	5.25	2,993.24	3,523.65
2034 年	304.02	129.21	107.68	5.41	3,142.90	3,689.22
2035 年	313.15	133.09	110.91	5.57	3,300.05	3,862.77
2036 年	322.54	137.08	114.23	5.74	3,465.05	4,044.64
2037 年	332.22	141.19	117.66	5.91	3,638.30	4,235.28
2038 年	342.18	145.43	121.19	6.09	3,820.22	4,435.11
2039 年	352.45	149.79	124.83	6.27	4,011.23	4,644.57
2040 年	363.02	154.28	128.57	6.46	4,211.79	4,864.12
2041 年	373.91	158.91	132.43	6.65	4,422.38	5,094.28
2042 年	385.13	163.68	136.40	6.85	4,643.50	5,335.56
2043 年	396.68	168.59	140.49	7.06	4,875.67	5,588.49
2044 年	408.58	173.65	144.70	7.27	5,119.45	5,853.65
2045 年	420.84	178.86	149.05	7.49	5,375.43	6,131.67

2046 年	433.46	184.22	153.52	7.71	5,644.20	6,423.11
2047 年	446.47	189.75	158.12	7.95	5,926.41	6,728.70
2048 年	459.86	195.44	162.87	8.18	6,222.73	7,049.08
2049 年	473.66	201.31	167.75	8.43	6,533.86	7,385.01
2050 年	487.87	207.34	172.78	8.68	6,860.56	7,737.23
2051 年	502.50	213.56	177.97	8.94	7,203.59	8,106.56
2052 年	517.58	219.97	183.31	9.21	7,563.76	8,493.83
2053 年	533.10	226.57	188.81	9.49	7,941.95	8,899.92
合计	10,303.38	4,378.94	3,649.12	183.34	124,236.28	142,751.06

3. 运营结余测算

按计划该项目2026年1月投入使用，经测算，在二十年债券存续期间预计累计运营结余为： $414,120.99 - 142,751.06 = 271,369.93$ 万元。具体测算情况如下表：

表 5 运营结余测算情况表（单位：万元）

债券存续期	运营收入	运营成本	运营结余
建设期	-	-	-
2026 年	7,090.80	2,558.51	4,532.29
2027 年	7,445.34	2,677.81	4,767.53
2028 年	7,817.61	2,802.82	5,014.79
2029 年	8,208.49	2,933.81	5,274.68
2030 年	8,618.90	3,071.07	5,547.83
2031 年	9,049.85	3,214.93	5,834.92
2032 年	9,502.34	3,365.66	6,136.68
2033 年	9,977.48	3,523.65	6,453.83
2034 年	10,476.33	3,689.22	6,787.11
2035 年	11,000.15	3,862.77	7,137.38
2036 年	11,550.17	4,044.64	7,505.53
2037 年	12,127.68	4,235.28	7,892.40
2038 年	12,734.06	4,435.11	8,298.95
2039 年	13,370.76	4,644.57	8,726.19
2040 年	14,039.31	4,864.12	9,175.19
2041 年	14,741.27	5,094.28	9,646.99
2042 年	15,478.32	5,335.56	10,142.76
2043 年	16,252.24	5,588.49	10,663.75
2044 年	17,064.85	5,853.65	11,211.20
2045 年	17,918.11	6,131.67	11,786.44
2046 年	18,814.00	6,423.11	12,390.89
2047 年	19,754.70	6,728.70	13,026.00
2048 年	20,742.44	7,049.08	13,693.36
2049 年	21,779.56	7,385.01	14,394.55

2050 年	22,868.54	7,737.23	15,131.31
2051 年	24,011.95	8,106.56	15,905.39
2052 年	25,212.55	8,493.83	16,718.72
2053 年	26,473.19	8,899.92	17,573.27
合计	414,120.99	142,751.06	271,369.93

(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 2.56（详见表 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	271,369.93	
二、项目总债务融资本息	106,124.20	
1. 前期已发行债券本息合计	7,424.20	
2. 2025 年度拟发行债券本息合计	10,650.00	
3. 以后年度计划发行债券本息合计	88,050.00	
三、收益覆盖债券本息倍数	2.56	

(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 271,369.93 万元，专项债券本息合计 106,124.20 万元，运营结余对债券本息的覆盖倍数为 2.56 倍。本次评价的遂溪县创建广东省全域旅游示范县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。

(本页无正文)

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