

# 靖海古城基础设施配套工程项目

## 收益与融资资金平衡测算评价报告

普兴债评第[2025]021号

惠来县财政局：

我们接受惠来县财政局委托，对后附的靖海古城基础设施配套工程收益与融资资金平衡测算报告（以下简称“资金平衡测算报告”）进行评价。惠来县靖海镇人民政府对该资金平衡测算报告及其所依据的各项假设负责，这些假设已在资金平衡测算报告中披露。我们的责任是执行适当的评价程序，并出具评价报告。

经我们对支持这些假设的证据的评价，在工程项目能够按期建成的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在工程项目能够按期建成和假设条件未发生重大变化的前提下，本次测算的靖海古城基础设施配套工程项目专项债券，在债券的存续期内，预期项目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自求平衡。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于建设阶段，在编制资金测算平衡测算报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项假设预期在未来未曾必定发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。

普宁市普兴会计师事务所(普通合伙)

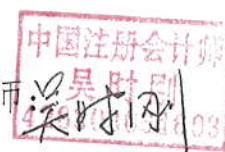


中国注册会计师



广东·普宁

中国注册会计师



2025 年 1 月 10 日

# 靖海古城基础设施配套工程项目

## 收益与融资资金平衡测算报告

**重要提示：**本项目收益与融资资金平衡测算报告是我们基于推测性假设和最佳估计假设的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性。

### 一、编制基础

靖海古城基础设施配套工程项目，根据惠来县靖海镇人民政府的评估，该项目正常运行后能有力促进项目收入的增加，形成的项目专项收入由财政统筹使用，用于平衡融资本息。

本次预测以惠来县靖海镇人民政府提供的可行性研究报告、项目实施方案及其他资料，对项目收入、成本费用作出估算为基础，结合项目的建设周期、项目建设的扩展和投资环境的改善，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制靖海古城基础设施配套工程项目收益现金流覆盖情况表。

### 二、基本假设

本资金平衡测算报告基于以下重要假设：

- 1、国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 3、本项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 4、本项目所在地政府和出资人对本项目的资本金投入承诺

能如期兑现；

5、本项目发行债券还清本息前，不向股东支付股利，不上缴除现行法律法规需缴纳的之外的各项税费、政府性基金和专项收益；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响；

三、项目实施单位基本情况

1、主管部门

本项目主管部门为惠来县靖海镇人民政府，具体信息如下：

名称	惠来县靖海镇人民政府
统一社会信用代码	11445224665001710P
机构地址	广东省揭阳市惠来县靖海镇驿后村
负责人	林坚铃

2、实施主体

本项目实施主体为惠来县靖海镇人民政府，具体信息如下：

名称	惠来县靖海镇人民政府
统一社会信用代码	11445224665001710P
机构地址	广东省揭阳市惠来县靖海镇驿后村
负责人	林坚铃
赋码机关	惠来县机构编制委员会办公室
颁发日期	2023 年 12 月 21 日

四、项目概况



## （一）项目基本情况

### 1、项目简介

靖海古城基础设施配套工程项目经靖海古城基础设施配套工程项目取得惠来县发改局《关于靖海古城基础设施配套工程可行性研究报告的批复》惠发改投审【2022】54号文件批复，同意项目审批、建设。

靖海古城基础设施配套工程项目位于靖海镇中心城区，依托“靖海古城”等，实施古城区域“三线”、自来水厂、自来水管网扩容全面整治，建设便民服务站50个，智慧停车场停车位300个及充电桩50个，东西南北四条老街古建筑立面恢复性改造，打造独具特色的古城文旅圈；将古城与自然风光有机结合，建设沿西石湖两岸至靖海港（绿洲湾）基础设施配套，打造沿西石湖的象城水韵滨海休闲示范带及渔村风情一条街；在继续推进建设林则徐靖海禁烟纪念公园，对靖海南炮台（资深炮台）进行升级，打造又一优质旅游资源。

建设地点：项目位于广东省惠来县靖海镇中心城区。

### 2、建设期限

项目建设期：项目建设期为44个月，立项筹措阶段为4个月，建设期40个月。

### 3、建设规模及技术标准

项目位于靖海镇中心城区，依托“靖海古城”等，实施古城区域“三线”、自来水厂、自来水管网扩容全面整治，建设便民服务站50个，智慧停车场停车位300个及充电桩50个，东西南北

四条老街古建筑立面恢复性改造，打造独具特色的古城文旅圈；将古城与自然风光有机结合，建设沿西石湖两岸至靖海港（绿洲湾）基础设施配套，打造沿西石湖的象城水韵滨海休闲示范带及渔村风情一条街；在继续推进建设林则徐靖海禁烟纪念公园，对靖海南炮台（资深炮台）进行升级，打造又一优质旅游资源。

(二) 项目投资估算及资金筹措

1、项目投资估算

项目投资估算表 (单位：万元)

序号	工程名称	金额（万元）
1	工程费用	34,000.00
2	工程建设其他费用	4,000.00
3	预备费	2,000.00
合计		40,000.00

2. 项目资金筹措

项目估算总投资 40,000.00 万元，项目建设所需资金地方政府专项债券 32,000.00 万元，剩余 8,000.00 万元由县财政统筹解决。其中：地方政府专项债券融资 32,000.00 万元占 80%，地方财政性资金 8,000.00 万元占 20%。

五、应付本息情况

靖海古城基础设施配套工程项目专项债融资 32,000.00 万元。截止 2024 年累计已发行 3,000.00 万元，其中：2023 年发行广东省政府专项债券 2,000.00 万元；2024 年发行广东省政府

专项债券（三十七期）1,000.00 万元。计划于 2025 年发行广东省政府专项债券 7300.00 万元，其中在 2025 年 1 月份发行 2025 年广东省政府专项债券（六期）2,500.00 万元，期限 20 年，预计利率 4.05%。每半年付息一次，到期一次性还本。其余 21,700.00 万元于以后年度发行。利息支付由县财政局统筹解决。应还本付息情况如下：

靖海古城基础设施配套工程债券存续期还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期新增	本期还本	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息合计
第 1 年		2,000.00		2,000.00	4.05%	81.00	81.00
第 2 年	2,000.00	1,000.00		3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第 3 年	3,000.00	7,300.00		10,300.00	4.05%	417.15	417.15
第 4 年	10,300.00	21,700.00		32,000.00	4.05%	1,296.00	1,296.00
第 5 年	32,000.00			32,000.00	4.05%	1,296.00	1,296.00
第 6 年	32,000.00			32,000.00	4.05%	1,296.00	1,296.00
第 7 年	32,000.00			32,000.00	4.05%	1,296.00	1,296.00
第 8 年	32,000.00			32,000.00	4.05%	1,296.00	1,296.00
第 9 年	32,000.00			32,000.00	4.05%	1,296.00	1,296.00
第 10 年	32,000.00			32,000.00	4.05%	1,296.00	1,296.00
第 11 年	32,000.00			32,000.00	4.05%	1,296.00	1,296.00
第 12 年	32,000.00			32,000.00	4.05%	1,296.00	1,296.00
第 13 年	32,000.00			32,000.00	4.05%	1,296.00	1,296.00
第 14 年	32,000.00			32,000.00	4.05%	1,296.00	1,296.00
第 15 年	32,000.00			32,000.00	4.05%	1,296.00	1,296.00
第 16 年	32,000.00			32,000.00	4.05%	1,296.00	1,296.00
第 17 年	32,000.00			32,000.00	4.05%	1,296.00	1,296.00
第 18 年	32,000.00			32,000.00	4.05%	1,296.00	1,296.00
第 19 年	32,000.00			32,000.00	4.05%	1,296.00	1,296.00
第 20 年	32,000.00		2,000.00	30,000.00	4.05%	1,296.00	3,296.00
第 21 年	30,000.00		1,000.00	29,000.00	4.05%	1,215.00	2,215.00
第 22 年	29,000.00		7,300.00	21,700.00	4.05%	1,174.50	8,474.50
第 23 年	21,700.00		21,700.00	0.00	4.05%	878.85	22,578.85
合计		32,000.00	32,000.00			25,920.00	57,920.00



## 六、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### 1、项目收入的预测评价

靖海古城基础设施配套工程项目建成后特色古城观光收入、象城水韵滨海休闲场所入场收入、渔村风情一条街经营收入、停车位收费收入、新能源汽车充电费收入、广告位出租收入、便民服务摊位出租收入等作为专项债券还本付息资金来源。惠来县靖海镇人民政府经营管理者结合可行性研究报告、项目实施方案，结合靖海古城基础设施配套工程项目实际发挥的社会经济效益，参照市场化的运作模式，对特色古城观光收入、象城水韵滨海休闲场所入场收入、渔村风情一条街经营收入、停车位收费收入、新能源汽车充电费收入、广告位出租收入、便民服务摊位出租收入作出估算。

靖海古城基础设施配套工程项目专项债券对应的项目取得的特色古城经营收入、象城水韵滨海休闲场所经营收入、渔村风情一条街经营收入、300个停车位及50个充电桩收入、广告位出租收入和50个便民服务摊位出租收入纳入专项收入，每年专项收入为4,771.00万元，具体为：

(1) 特色古城经营收入，项目年估算收入为838.00万元/年。

(2) 象城水韵滨海休闲场所经营收入，项目年估算收入为938.00万元/年。

(3) 渔村风情一条街经营收入，项目年估算收入为933.00万元/年。



(4) 停车位及充电桩收入，项目年估算维护费为 850.00 万元/年。

(5) 广告位出租收入，项目年估算收入为 542.00 万元/年。

(6) 便民服务摊位出租收入，项目年估算收入为 670.00 万元/年。

用于资金平衡相关收益4,667.91万元。按照项目对应的收支余额专门用于偿还到期债券本金和利息。

## 2、项目成本的预测及评价

项目成本费构成为各收入项目维护费。

经测算，项目支出合计 103.09 万元/年。具体为：

(1) 特色古城经营收入维护费，项目年估算维护费为 16.76 万元/年。

(2) 象城水韵滨海休闲场所经营收入维护费，项目年估算维护费为 18.76 万元/年。

(3) 渔村风情一条街经营收入维护费，项目年估算维护费为 9.33 万元/年。

(4) 停车位及充电桩收入维护费，项目年估算维护费为 34.00 万元/年。

(5) 广告位出租收入维护费，项目年估算维护费为 10.84 万元/年。

(6) 便民服务摊位出租收入维护费，项目年估算维护费为 13.40 万元/年。

## 3、收益的预测

根据 2017 年财政部公布财预【2017】89 号《关于试点发展

项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》要求，提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本次以靖海古城基础设施配套工程项目专项收入（即特色古城观光收入、象城水韵滨海休闲场所入场收入、渔村风情一条街经营收入、停车位收费收入、新能源汽车充电费收入、广告位出租收入、便民服务摊位出租收入）作为专项债券还本付息资金来源。根据惠来县财政局的安排，本项目发行债券融资的本金和利息用相应期间惠来县靖海镇人民政府实现特色古城观光收入、象城水韵滨海休闲场所入场收入、渔村风情一条街经营收入、停车位收费收入、新能源汽车充电费收入、广告位出租收入、便民服务摊位出租收入作为偿还来源。

债券存续期间专项收入预测：

单位：万元

年份	收入(万元)	运营费用(万元)	收益合计（万元）
第1年	0.00	0.00	0.00
第2年	0.00	0.00	0.00
第3年	0.00	0.00	0.00
第4年	0.00	0.00	0.00
第5年	4,771.00	103.09	4,667.91
第6年	4,771.00	103.09	4,667.91
第7年	4,771.00	103.09	4,667.91
第8年	4,771.00	103.09	4,667.91

第 9 年	4,771.00	103.09	4,667.91
第 10 年	4,771.00	103.09	4,667.91
第 11 年	4,771.00	103.09	4,667.91
第 12 年	4,771.00	103.09	4,667.91
第 13 年	4,771.00	103.09	4,667.91
第 14 年	4,771.00	103.09	4,667.91
第 15 年	4,771.00	103.09	4,667.91
第 16 年	4,771.00	103.09	4,667.91
第 17 年	4,771.00	103.09	4,667.91
第 18 年	4,771.00	103.09	4,667.91
第 19 年	4,771.00	103.09	4,667.91
第 20 年	4,771.00	103.09	4,667.91
第 21 年	4,771.00	103.09	4,667.91
第 22 年	4,771.00	103.09	4,667.91
第 23 年	4,771.00	103.09	4,667.91
合计	90,649.00	1,958.71	88,690.29

### 3、融资收益平衡情况

(1) 债券存续期内项目收益覆盖债券本息情况如下:

金额单位: 人民币万元

项 目	靖海古城基础设施配套工程
(1) 项目专项收入	90,649.00
(2) 项目专项成本	1,958.71
(3) 项目专项收益	88,690.29
(4) 专项债融资本金	32,000.00
(5) 专项债利息合计	25,920.00



项 目	靖海古城基础设施配套工程
(6) 本年专项债融资本息合计 (6) = (4) + (5)	57,920.00
(7) 本息覆盖倍数 (7) = (3) / (6)	1.53

(2) 以债券存续期内收入和成本费用的 90%和 80%测算的情况下，仍可实现债券还本付息的资金需要。如下表：（单位：万元）

项 目	靖海古城基础设施配套工程		
	100.00%	90.00%	80.00%
(1) 项目专项收入	90,649.00	81,584.10	72,519.20
(2) 项目专项成本	1,958.71	1,762.84	1,566.97
(3) 项目专项收益	88,690.29	79,821.26	70,952.23
(4) 发行的专项债融资本金	32,000.00	32,000.00	32,000.00
(5) 发行的专项债融资利息	25,920.00	25,920.00	25,920.00
(6) 债券本息	57,920.00	57,920.00	57,920.00
(7) 本息覆盖倍数 (7) = (3) / (6)	1.53	1.38	1.23

综上所述，根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，靖海古城基础设施配套工程以 3.2 亿元债券发行计划为基础；项目建成后，本项目预计可达到的债券本息资金覆盖率为 1.53 倍，当收入和成本费用均为 80%的情况下，债券本息资金覆盖率为 1.23 倍。项目收益完全可以覆盖融资成本，至专项债到期时，期末累计现金结余约为 3.08 亿元。如项目假设条件发生变化，本项目发行的专项债券仍可以由政府调整项目资本金比例保障还本付息。

## 七、融资平衡分析结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、成本预测等进行的分析评价，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的靖海古城基础设施配套工程项目，在实现代特色古城经营收入、象城水韵滨海休闲场所经营收入、渔村风情一条街经营收入、停车位及充电桩收入、广告位出租收入和便民服务摊位出租收入以预测收入能够合理保障偿还融资资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

惠来县靖海镇人民政府

单位负责人：

二〇二五年一月