

2025 年广东省政府专项债券（三十二期）

揭西县千年古镇（棉湖镇）老旧小区改造工程收益与融资资金平衡测算评价报告

普兴债评第[2025]045 号

揭西县财政局：

我们接受揭西县财政局委托，对后附的揭西县千年古镇（棉湖镇）老旧小区改造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。揭西县棉湖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，本次发行的揭西县千年古镇（棉湖镇）老旧小区改造工程专项债券，在发行债券的存续期内，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，而这些事项和行动预期在未来未必发生。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。



(此页无正文)

普宁市普兴会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



广东·揭阳

二〇二五年八月十一日

揭西县千年古镇（棉湖镇）老旧小区改造工程

专项债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，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

揭西县千年古镇（棉湖镇）老旧小区改造工程，根据揭西县棉湖镇人民政府的评估，该项目正常运行后，形成的运营收益用于平衡融资本息。

本次预测以揭阳市实际总体经济状况为基础，结合项目自身特点编制项目专项收入（不含已纳入政府性基金预算的收入）预测表。

二、基本假设

本资金平衡测算报告基于以下重要假设：

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；
- 5、本次项目专项收入预测取揭阳市 2018-2021 年 GDP（2020 年因新冠疫情影响，不参与计算）的平均值 4.43%作为增长率。

三、项目实施单位基本情况

揭西县棉湖镇人民政府，统一社会信用代码：
11445222007030085M，负责人：林锐涛，机构地址：广东省揭阳市揭西县棉湖镇田下。

四、项目基本概况

（一）项目简介

1.立项情况

该项目已取得揭西县发展和改革局于 2022 年 2 月 12 日下发《关于揭西县千年古镇（棉湖镇）老旧小区改造工程项目可行性研究报告

的批复》，同意项目立项，开工建设。

2.建设期限

项目建设期：24 个月

3.建设内容：已纳入地方住建部门规划改造任务，涉及风机厂、抽纱厂等 6 个老旧小区约 120 栋楼及周边基础设施改造，覆盖 2.5 万人。建设内容：完善小区供水管道 7.201 公里，供气管网 8.06 公里，增设地下综合管廊 4.38 公里；升级改造道路 8.66 公里；改造停车位 7000 m²，新增停车位 284 个、新能源汽车充电桩 42 个；改造或建设小区及周边的社区综合服务设施等。

(二) 项目投资估算及资金筹措

1.项目投资估算

项目总投资 45000.00 万元，其中:工程费用 36450.00 万元，工程建设其他费用 4500.00 万元，预备费 4050.00 万元。

2.项目资金筹措

项目的项目单位和主管单位皆为揭西县棉湖镇人民政府。

资金筹措方式：项目投资估算总额 45000.00 万元。资金来源：本项目计划融资 45000.00 万元，2025 年度计划安排发行专项债券资金 10000.00 万元，其中 2025 年 8 月本次拟发行 2025 年广东省政府专项债券（三十二期）总额为 500.00 万元，期限 15 年，到期偿还本金,假设融资利率为 3.95%，债券按每半年付息一次，债券到期后一次性偿还本金。

五、应付本息情况

揭西县千年古镇（棉湖镇）老旧小区改造工程项目计划专项债融资总额 45000.00 万元，十五年到期限，出于谨慎性原则，假设融资利率 3.95%。上述债券每半年付息一次，到期偿还本金。应还本付息情况如下：

单位：万元

| 年度 | 期初本金 金额 | 本期 新增 | 本期偿还 本金 | 期末本金 金额 | 融资 利率 | 应付 利息 | 应付本息 合计 |
|-------|------------|----------|------------|------------|----------|----------|------------|
| 第 1 年 | 0.00 | 10000.00 | | 10000.00 | 3.95% | 395.00 | 395.00 |
| 第 2 年 | 10000.00 | 35000.00 | | 45000.00 | 3.95% | 1777.50 | 1777.50 |

| | | | | | | | |
|--------|----------|----------|----------|----------|-------|----------|----------|
| 第 3 年 | 45000.00 | | | 45000.00 | 3.95% | 1777.50 | 1777.50 |
| 第 4 年 | 45000.00 | | | 45000.00 | 3.95% | 1777.50 | 1777.50 |
| 第 5 年 | 45000.00 | | | 45000.00 | 3.95% | 1777.50 | 1777.50 |
| 第 6 年 | 45000.00 | | | 45000.00 | 3.95% | 1777.50 | 1777.50 |
| 第 7 年 | 45000.00 | | | 45000.00 | 3.95% | 1777.50 | 1777.50 |
| 第 8 年 | 45000.00 | | | 45000.00 | 3.95% | 1777.50 | 1777.50 |
| 第 9 年 | 45000.00 | | | 45000.00 | 3.95% | 1777.50 | 1777.50 |
| 第 10 年 | 45000.00 | | | 45000.00 | 3.95% | 1777.50 | 1777.50 |
| 第 11 年 | 45000.00 | | | 45000.00 | 3.95% | 1777.50 | 1777.50 |
| 第 12 年 | 45000.00 | | | 45000.00 | 3.95% | 1777.50 | 1777.50 |
| 第 13 年 | 45000.00 | | | 45000.00 | 3.95% | 1777.50 | 1777.50 |
| 第 14 年 | 45000.00 | | 10000.00 | 35000.00 | 3.95% | 1777.50 | 11777.50 |
| 第 15 年 | 35000.00 | | 35000.00 | 0.00 | 3.95% | 1382.50 | 36382.50 |
| 合 计 | | 45000.00 | 45000.00 | - | - | 24885.00 | 69885.00 |

六、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 区域介绍

揭西县位于广东省揭阳市西部，潮汕平原西北部，榕江南河中上游，汕头市西南部，东连揭阳市区揭东区，南邻普宁市，西南接汕尾市陆河县，西北与梅州市五华县为邻、北与梅州市丰顺县接壤。

揭西县是著名的侨乡，拥有海外华侨、华人及港、澳、台同胞共 60.8 万人，相当于全县总人口的 67.36%。

棉湖镇位于榕江南河中游东岸，是粤东平原的一个古镇，创建于宋仁宗年间，至今已有 1000 多年历史。全镇总面积 33 平方公里，其中镇建成区面积 5.5 平方公里。辖 10 个居民委员会和 14 个村民委员会(30 个自然村)。全镇有中专学校 1 所，中学 5 所(其中在建 1 所)，小学 19 所(其中在建 1 所)。2003 年全镇总人口 97884 人，其中非农业人口 55435 人，农业人口 42449 人;全镇工农业总产值 15.0849 亿元，其中工业总产值 14.6209 亿元，农业总产值 0.464 亿元;财政收入 1690 万元，农村人均收入 3386 元。海外华侨及港、澳、台同胞 5.5 万人。辖 10 个社区居民委员会，14 个村民委员会，有 35 个自然村。棉湖镇基础设施较为完善。1995 年被中华人民共和国建设部评定为"全国小城镇建设试点镇"，被中共广东省委、广东省人民政府评为文明单位;1994 年参加广东省城镇建设管理达标竞赛，获省政府颁发的"岭南杯"奖;1998 年被省政府批准为历史文化名

镇。

（二）工程运营

1.项目专项收入及结余预测的依据

本项目建设运营后会产生收益，分别为停车场收入、充电桩收入、民宿出租和广告费收入等。广告牌的建设成本由地方财政统筹安排。

1、广告费收入：对古镇小区道路进行升级改造后可设置广告牌，形成广告费收入，广告牌约可设置 70 个，每个广告牌年租金 6 万元，根据可行性研究报告可以预测运营期第一年的广告牌产生收入为 420 万元。

2、停车场收入：项目完成后，可设置停车位约 500 个以及新能源充电桩。每个按 80 元/天收入预测，年收入约为 1460 万元。

3、民宿出租收入：根据可行性研究报告，本项目拟出资 80%与当地居民合作参股开发民宿，民宿面向游客，民宿约 600 间，每间租金 150 元/天，入住率 70%，预计民宿出租年收入为 2299.5 万元，按出资额的 80%即民宿年收入 1839.6 万元作为偿债资金来源核算，由地方财政统筹安排。

4、污水处理费收入以及供水收入：根据项目可行性研究报告，项目完工后可带来污水处理费收入以及供水收入，年收入为 2858.50 万元。

2.项目成本及相关税费

项目的成本及相关税费主要包括付现运营成本、融资成本等，具体如下：

（1）付现运营成本

本项目付现运营成本主要包括：办公及管理费、人工成本、维护成本。

①办公、管理费按照农贸市场租金收入、停车场收入，广告牌出租收入以及民宿出租收入之和的 10%计算；

②人工总成本按项目总收入的 3%计算;

③维护成本按项目总收入的 1%估算。

(2) 相关税费

农贸市场租金收入、停车场收入, 广告牌出租收入属于不动产租赁收入, 按 9%的税率缴纳增值税。旅游景区门票、消费收入属于现代服务业收入, 按 6%的税率缴纳增值税。出于保守性原则, 统一按 9%的税率核算税费, 包括城建税以及教育附加等。

3.项目专项收入预测

项目专项收入预测表

单位: 万元

| 年度项目 | 年运营收入总额 | 年运营成本 | 年收益 |
|--------|-----------|----------|-----------|
| 第 1 年 | - | - | - |
| 第 2 年 | 6578.10 | 1512.96 | 5065.14 |
| 第 3 年 | 6979.36 | 1605.25 | 5374.11 |
| 第 4 年 | 7405.11 | 1703.17 | 5701.93 |
| 第 5 年 | 7856.82 | 1807.07 | 6049.75 |
| 第 6 年 | 8336.08 | 1917.30 | 6418.78 |
| 第 7 年 | 8844.58 | 2034.25 | 6810.33 |
| 第 8 年 | 9384.10 | 2158.34 | 7225.76 |
| 第 9 年 | 9956.53 | 2290.00 | 7666.53 |
| 第 10 年 | 10563.88 | 2429.69 | 8134.19 |
| 第 11 年 | 11208.28 | 2577.90 | 8630.37 |
| 第 12 年 | 11891.98 | 2735.16 | 9156.83 |
| 第 13 年 | 12617.39 | 2902.00 | 9715.39 |
| 第 14 年 | 13387.06 | 3079.02 | 10308.03 |
| 第 15 年 | 14203.67 | 3266.84 | 10936.82 |
| 合计 | 139212.95 | 32018.98 | 107193.97 |

3.项目专项收益预测

项目专项收益预测表

单位: 万元

| | |
|------------|-----------|
| (1) 项目专项收入 | 139212.95 |
| (2) 项目专项成本 | 32018.98 |
| (3) 项目专项收益 | 107193.97 |

| | |
|-------------------------------|----------|
| (4) 专项债融资本金 | 45000.00 |
| (5) 专项债利息合计 | 24885.00 |
| (6) 专项债融资本息合计 (6) = (4) + (5) | 69885.00 |
| (7) 本息覆盖倍数 (7) = (3) / (6) | 1.53 |

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为 107193.97 万元，本息覆盖倍数为 1.53。

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入预测、收益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，本次评价的揭西县千年古镇（棉湖镇）老旧小区改造工程，预测项目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。

揭西县棉湖镇人民政府

单位负责人：2025.8.11

锐林

二〇二五年八月十一日

