

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

报告号：粤千福田专债咨字[2025]215 号

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，本次评价的雷州市区老旧小区基础设施建设项目，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）项目组织实施单位与主管单位情况

统一社会信用代码	11440882MB2D25377X
机构名称	雷州市城市管理和综合执法局
机构性质	机关
机构地址	雷州市西湖大道 263 号
负责人	林小京
赋码机关	雷州市机构编制委员会办公室

（二）项目概况

项目名称	雷州市区老旧小区基础设施建设项目
项目总投资	158,700.00 万元
建设范围	位于雷城、新城、西湖街道街小街、小巷改造。
建设内容	1) 路面改造工程：雷城、新城、西湖街道小街小巷改造、主干道路路面排水设施改造和建筑外立面整治，建设道路长约 33 公里；（2）雨污分流工程：雨水管长约 9.5 公里；污水管长约 12 公里；（3）线路迁改工程：电力、通信、广播电视等三线架空设施下地线路改造；（4）保障房加装电梯；（5）建设停车场。
2025 年专项债券发行金额	4900.00 万元
项目实施情况	1) 2021年11月取得雷州市发展和改革局《关于审批雷州市区老旧小区基础设施改造项目可行性研究报告的批复》（雷发改【2021】65号）。

	2) 该项目用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证正在办理中;
--	---

1. 项目基本情况

2. 项目投资资金来源情况

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		以前年度 发行专项 债券金额	计划以后年度 发行专项债券 金额
						其中: 本 批次发行		
158700			88700		4900	2500	5000	60100

3. 项目建设意义

本项目在将改善城市环境,为市民创造良好的工作生活环境,使市民工作生活心情放松愉悦,让其更加坚定雷州市经济腾飞的决心,这将有力地促进雷州社会经济活动、医疗卫生、文化教育、通讯等事业的发展,最终提高城区居民的生活质量和幸福指数,并将反过来强化区域的人才、企业、资金、项目的吸引力,最终实现多方共赢。

(三) 2025 年度拟发行债券应付本息情况

本次 2025 年广东省政府专项债券拟发行专项债券资金 2,500.00 万元。发行利率 2.45%,期限 15 年,在债券存续期每半年支付一次债券利息到期一次性还本金,自发行之日起十五年债券存续期应还本息合计 3418.75 万元,详情如下表:

2025 年度本次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	-	-	2500.00	2.45%	61.25
第二年	2500.00	-	2500.00	2.45%	61.25
.....
第十五年	2500.00	2500.00	-	2.45%	61.25

合计	-	2500.00	-	-	918.75
本息合计		3418.75			

2025 年以后月份广东省政府专项债券拟发行专项债券资金 2,400.00 万元。发行利率 2.45%，期限 15 年，在债券存续期每半年支付一次债券利息到期一次性还本金，自发行之日起十五年债券存续期应还本息合计 3282.00 万元，详情如下表：

2025 年度以后月份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	-	-	2400.00	2.45%	58.80
第二年	2400.00	-	2400.00	2.45%	58.80
.....
第十五年	2400.00	2400.00	-	2.45%	58.80
合计	-	2400.00	-	-	882.00
本息合计		3282.00			

（四）前期已发行债券应付本息情况

前期 2024 年广东省政府（七十一期）已发行专项债券资金 5,000.00 万元。发行利率 2.17%，期限 15 年，在债券存续期每半年支付一次债券利息到期一次性还本金，自发行之日起十五年债券存续期应还本息合计 6627.50 万元。

（五）以后年度计划发行债券应付本息情况

该项目以后计划发行专项债券 60,100.00 万元。假定发行利率 2.45%，期限十五年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，自发行之日起十五年债券存续期应付本息合计 82,186.75 万元，详情如下表：

以后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	-	-	60,100.00	2.45%	1472.45
第二年	60,100.00	-	60,100.00	2.45%	1472.45
.....
第十五年	60,100.00	60,100.00	-	2.45%	1472.45
合计	-	60,100.00	-	-	22086.75
本息合计		82,186.75			

(六) 经测算，预期项目收益需偿还的总债务融资本息合计 98,797.00 万元。

项目	金额(万元)	备注
一、地方政府债券本息合计	98,797.00	
1.前期已发行债券本息合计	6,627.50	
2.2025 年本次拟发行债券本息合计	6,700.75	
3.以后月份计划发行债券本息合计	3,282.00	
4.以后年度计划发行债券本息合计	82,186.75	
二、项目总债务融资本息	98,797.00	

二、项目收益和融资资金的平衡测算

(一) 项目收益情况

本项目计划开工时间为 2024 年 2 月，2026 年 12 月竣工，预计从 2027 年 1 月份投入使用。

根据实施单位提供的数据，本项目在运营期间，主要包括铺面租金、排污收费、垃圾处理收费、广告位出租、停车位收费收入。债券存续期内具体经营情况如下：

序号	项目	单位	单价	数量	使用率 (出租率)	月收费 (万元)	年收费 (万元)
1	铺面租金	元/m ² ·月	80	25000	90%	180.00	2160.00

2	排污收费	元/吨	1	511579.00	80%	38.88	466.56
3	垃圾处理费	元/户·月	15	112500.00	100%	67.50	810
4	广告位出租	元/个·月	800	3047	90%	192.03	2304.00
5	停车位收费	元/个·天	30	3802	90%	205.25	2463.70
合计						683.66	8204.66

铺面租金收费第一年收入： $80 \times 25000 \times 90\% \times 12 / 10000 = 2160.00$ 万元；排污收费第一年收入： $0.95 \times 511579 \times 80\% \times 12 / 10000 = 466.56$ 万元，垃圾处理费第一年收入： $6 \times 112500 \times 12 / 10000 = 810.00$ 万元；广告位出租第一年收入： $700 \times 3047 \times 90\% \times 12 / 10000 = 2304.00$ 万元；停车位收费第一年收入： $20 \times 3802 \times 90\% \times 30 \times 12 / 10000 = 2463.70$ 万元，假设每年按照 6% 增长。

运营收入测算情况表

金额单位：人民币万元

年度	铺面租金	污水收费	垃圾处理费	广告位出租	停车位收费	总收入
2024 年						
2025 年						
2026 年						
2027 年	2160.00	466.56	810.00	2304.00	2463.70	8204.26
2028 年	2289.60	494.55	858.60	2442.24	2611.52	8696.51
2029 年	2426.98	524.22	910.12	2588.77	2768.21	9218.30
2030 年	2572.60	555.67	964.73	2744.10	2934.30	9771.40
2031 年	2726.96	589.01	1022.61	2908.75	3110.36	10357.69
2032 年	2890.58	624.35	1083.97	3083.28	3296.98	10979.16
2033 年	3064.01	661.81	1149.01	3268.28	3494.80	11637.91

2034 年	3247.85	701.52	1217.95	3464.38	3704.49	12336.19
2035 年	3442.72	743.61	1291.03	3672.24	3926.76	13076.36
2036 年	3649.28	788.23	1368.49	3892.57	4162.37	13860.94
2037 年	3868.24	835.52	1450.60	4126.12	4412.11	14692.59
2038 年	4100.33	885.65	1537.64	4373.69	4676.84	15574.15
2039 年	4346.35	938.79	1629.90	4636.11	4957.45	16508.60
2040 年	4607.13	995.12	1727.69	4914.28	5254.90	17499.12
合计	45392.63	9804.61	17022.34	48418.81	51774.79	172413.18

综上，本项目债券存续期内收益共172413.18万元。

2. 运营成本

(1) 人员工资福利费

本项目在运营期暂定人员为 30 个，每月工资为 5000 元/月，第一年成本： $30 \times 5000 \times 12 / 10000 = 180.00$ 万元，假设每年按照 1% 增长。

(2) 日常修理费

本项目日常修理费暂定为投资估算的 0.4%，第一年成本： $158700 \times 0.4\% = 634.80$ 万元，假设每年按照 1% 增长。

(3) 管理、销售等费用

管理、销售等费用暂定为以上成本的 5%，第一年成本： $(180 + 634.80) \times 5\% = 40.74$ 万元，假设每年按照 1% 增长。

项目成本测算表

金额单位：人民币万元

年度	人员工资福利费	日常修理费	管理、销售等费用	合计
----	---------	-------	----------	----

2024 年				
2025 年				
2026 年				
2027 年	180.00	634.80	40.74	855.54
2028 年	181.80	641.15	41.15	864.10
2029 年	183.62	647.56	41.56	872.74
2030 年	185.46	654.04	41.98	881.48
2031 年	187.31	660.58	42.40	890.29
2032 年	189.18	667.19	42.82	899.19
2033 年	191.07	673.86	43.25	908.18
2034 年	192.98	680.60	43.68	917.26
2035 年	194.91	687.41	44.12	926.44
2036 年	196.86	694.28	44.56	935.70
2037 年	198.83	701.22	45.01	945.06
2038 年	200.82	708.23	45.46	954.51
2039 年	202.83	715.31	45.91	964.05
2040 年	204.86	722.46	46.37	973.69
合计	2690.53	9488.69	609.01	12788.23

综上，本项目债券存续期内成本及相关税费共 12788.23 万元。

3. 结余测算

按计划该项目 2026 年投入使用，经测算，在十五年债券存续期，减去建设期 3 年，累计运营收入结余合

计： $172,413.18 - 12,788.23 = 159,624.95$ 万元。具体测算情况如下表：

运营结余测算情况表

金额单位：人民币万元

项目	运营收入	运营成本	运营结余
----	------	------	------

2024 年			
2025 年			
2026 年			
2027 年	8,204.26	855.54	7,348.72
2028 年	8,696.51	864.1	7,832.41
2029 年	9,218.30	872.74	8,345.56
2030 年	9,771.40	881.48	8,889.92
2031 年	10,357.69	890.29	9,467.40
2032 年	10,979.16	899.19	10,079.97
2033 年	11,637.91	908.18	10,729.73
2034 年	12,336.19	917.26	11,418.93
2035 年	13,076.36	926.44	12,149.92
2036 年	13,860.94	935.7	12,925.24
2037 年	14,692.59	945.06	13,747.53
2038 年	15,574.15	954.51	14,619.64
2039 年	16,508.60	964.05	15,544.55
2040 年	17,499.12	973.69	16,525.43
合计	172,413.18	12,788.23	159,624.95

（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 1.62（详见下表）：

表 3 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	159,626.04	
二、项目总债务融资本息	98,797.00	
1.前期已发行债券本息合计	6,627.50	
2.2025 年本次拟发行债券本息合计	6,700.75	
3.以后月份计划发行债券本息合计	3,282.00	
4.以后年度计划发行债券本息合计	82,186.75	
三、收益覆盖债券本息倍数	1.62	

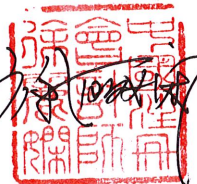
（三）收益和融资的平衡测算结论

经过以上测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，债券存续期内项目累计运营结余 159,626.04 万元，专项债券本息合计 98,797.00 万元，运营结余对债券本息的覆盖倍数为 1.62 倍。本次评价的雷州市老旧小区改造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



中国注册会计师：



广东 · 湛江

中国注册会计师：



电话：0759-3131528

报告日期：2025 年 8 月 11 日