2026年广东省政府专项债券

揭阳市揭西县3A级以上旅游景区配套基础设施建设项目收益与融资资金平衡测算

财务评价报告

普兴债评第[2026]099号

揭西县财政局：

我们接受揭西县财政局委托，对后附的揭阳市揭西县3A级以上旅游景区配套基础设施建设项目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。揭西县国有资产经营有限公司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，本次发行的揭阳市揭西县3A级以上旅游景区配套基础设施建设项目专项债券，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。

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：粤26772ZL8SA

（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　　二〇二六年九月十一日

揭阳市揭西县 3A 级以上旅游景区配套基础设施建设项目

收益与融资资金平衡测算财务评价报告

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

揭阳市揭西县 3A 级以上旅游景区配套基础设施建设项目，根据揭西县国有资产经营有限公司的评估，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；

三、项目实施单位基本情况

公司名称：揭西县国有资产经营有限公司

法定代表人：王秀明

注册资本：15000 万元

统一社会信用代码：91445222663348497C

注册地址：广东省揭西县河婆街道河山社区河山路 14 号第三层、第四层

企业类型：有限责任公司(国有独资)

股东信息：揭西县国有资产管理办公室（揭西县国有企业改革领导小组办公室）100%持股

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；招投标代理服

务；政府采购代理服务；采购代理服务；贸易经纪；公共事业管理服务；资产评估；企业管理；乡镇经济管理服务；单位后勤管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；工程管理服务；城乡市容管理；水资源管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商务代理代办服务；会议及展览服务；住房租赁；非居住房地产租赁；不动产登记代理服务；土地使用权租赁；土地调查评估服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；知识产权服务（专利代理服务除外）；科技中介服务；创业空间服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；共享自行车服务；食用农产品批发；新鲜水果批发；新鲜水果零售；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；农副产品销售；初级农产品收购；食用农产品初加工；食用农产品零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；测绘服务；国土空间规划编制；非煤矿山矿产资源开采；矿产资源勘查；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

项目主管单位：揭西县国有资产管理办公室

四、项目基本概况

（一）项目简介

1.立项情况

项目于 2026 年 04 月 06 日取得揭西县发展和改革局《关于揭阳市揭西县 3A 级以上旅游景区配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》，揭西发改投审[2026]28 号，同意项目立项，开工，建设。

2.建设期限

项目建设期：预计开工日期 2026 年 10 月，工期为 22 个月，预计竣工日期 2028 年 8 月。

3.建设内容：揭阳市揭西县 3A 级以上旅游景区配套基础设施建设项目主要建设内容：

围绕京明度假村（3A）、黄满磡瀑布旅游区（4A）、大洋国际旅游区（4A）等县域内重点旅游景区，开展一体化旅游基础设施配套建设。主要包括：建设游客服务中心 2 个，建筑总面积约 8000 平方米；

建设旅游服务驿站 6 个；建设旅游厕所 6 座；建设旅游环线通景道路约 5 公里；改造旅游基础设施（包括修缮休憩点等游客配套服务设施、改造原有旅游公共服务设施等），改造面积共计约 7.5 万平方米；建设旅游环山走廊约 3.8 公里；特色景点设施改造约 5 项；建设旅游生态停车场 5 处，提供停车位约 165 个，设置充电桩 60 套；配套建设旅游标识牌等附属设施。

（二）项目投资估算及资金筹措

1.项目投资估算

本项目建设总投资约 19580.00 万元，其中工程费用 14494.00 万元，工程建设其他费用 3451.24 万元，基本预备费用 897.26 万元，建设期利息 737.50 万元。

2.项目资金筹措

项目的主管单位为：揭西县国有资产经营有限公司。

资金筹措方式：计划通过发行政府专项债券融资 15500.00 万元（全部用于项目资本金），其余部分通过单位自筹解决。

五、应付本息情况

揭阳市揭西县 3A 级以上旅游景区配套基础设施建设项目计划总融资金额 15500.00 万元，假设融资利率 2.50%，每半年末支付一次利息，第二十年年末偿还本金，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	14000.00		14000.00	2.50%	350.00	350.00
第 2 年	14000.00	1500.00		15500.00	2.50%	387.50	387.50
第 3 年	15500.00			15500.00	2.50%	387.50	387.50
第 4 年	15500.00			15500.00	2.50%	387.50	387.50
第 5 年	15500.00			15500.00	2.50%	387.50	387.50
第 6 年	15500.00			15500.00	2.50%	387.50	387.50
第 7 年	15500.00			15500.00	2.50%	387.50	387.50
第 8 年	15500.00			15500.00	2.50%	387.50	387.50
第 9 年	15500.00			15500.00	2.50%	387.50	387.50
第 10 年	15500.00			15500.00	2.50%	387.50	387.50
第 11 年	15500.00			15500.00	2.50%	387.50	387.50
第 12 年	15500.00			15500.00	2.50%	387.50	387.50
第 13 年	15500.00			15500.00	2.50%	387.50	387.50
第 14 年	15500.00			15500.00	2.50%	387.50	387.50

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 15 年	15500.00			15500.00	2.50%	387.50	387.50
第 16 年	15500.00			15500.00	2.50%	387.50	387.50
第 17 年	15500.00			15500.00	2.50%	387.50	387.50
第 18 年	15500.00			15500.00	2.50%	387.50	387.50
第 19 年	15500.00			15500.00	2.50%	387.50	387.50
第 20 年	15500.00		14000.00	1500.00	2.50%	387.50	14387.50
第 21 年	1500.00		1500.00	0.00	2.50%	37.50	1537.50
合计	-	15500.00	15500.00	-	-	7750.00	23250.00

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%。

2025 年全县实现地区生产总值 268.26 亿元，比增 2.1%；城乡居民人均可支配收入 21099 元，比增 6.3%，多项经济指标增速位居全市前列。工业发展提质增效。电线电缆、休闲食品、五金塑料、生物制药等传统产业加快转型升级，新增“小升规”企业 25 家、“企升限”19 家、高新技术企业 5 家、创新型中小企业 3 家，工业技改投资比增 24.4%。县产业园扩园提质成效明显，新增入园企业 41 家；出让国有工业用地 27 宗 643.96 亩，创历史新高；顺利进入国家开发区审核公告目录并被认定为省产业园区，在省工业和信息化厅 2024 年度综合监测分析中获得最高等次“好”的评价，园区管委会获评 2025 年度广东省制造强省建设先进集体。现代农业加快发展。完成粮食播种面积 44.73 万亩、产量 17.6 万吨，龙潭镇、棉湖镇、塔头镇 3 个水稻集中育秧中心建成投用，灰寨镇橄榄酒厂、棉湖高科技农业产业园、大岭山镇—塔头镇共建莞香基地、塔头镇万亩甜玉米产业园等设施农业效益凸显，“鱼菜共生”“渔光互补”等创新模式稳步推广，“揭西苦笋”入选全国名特优新农产品名录。完成农林牧渔业总产值 98.74 亿元，比增 3.7%。文旅产业亮点纷呈。南山镇火炬村成功创建国家

3A 级旅游景区，棉湖镇获评省文化和旅游特色镇（入库级），大洋国际生态旅游区连续两年荣膺“广东省职工疗休养基地”称号，揭西英歌亮相在北京举行的“障碍跑世界锦标赛”和 2025 年“全民健身日”全国主会场开幕式，2025 年中国田径协会 10 公里精英赛·揭西河婆站、广东揭西“古色之旅”千人徒步等特色活动圆满举办，揭西全域旅游的知名度和美誉度稳步提升。全年游客总量 485.98 万人次，比增 10.8%；旅游收入 8.39 亿元，比增 6.1%。

全县地区生产总值从 2020 年 241.57 亿元增至 268.26 亿元，年均增长 2.5%；地方一般公共预算收入从 4.71 亿元增至 6.66 亿元，年均增长 7.1%。各类经营主体突破 4.13 万户，新增“小升规”企业 113 家、高新技术企业 51 家，“专精特新”企业实现“零的突破”并增至 16 家。县产业园蓬勃发展，入选 2024 年度国务院减负办 63 个“强化企业服务、提升减负成效”典型案例之一（全省仅 3 例），入园企业由 2021 年的 8 家跃升至当前的 102 家，全部建成达产后预计年产值约 250 亿元，初步实现“千亩百亿”目标。成功创建 2 个省级、6 个市级、22 个县级现代农业产业园，打造 4 条市级、4 条县级农业产业链，建成 2 个省级、19 个市级、10 个粤港澳大湾区“菜篮子”基地，培育全国名特优新农产品 3 个、“粤字号”品牌产品 20 个。新增国家 4A 级旅游景区 1 个（大洋国际生态旅游区）、3A 级旅游景区 2 个（大鹿农业公园、南山镇火炬村），省文化和旅游特色镇（入库级）3 个（京溪园镇、南山镇、棉湖镇）、省文化和旅游特色村 3 个（南山镇火炬村、塔头镇旧住村、坪上镇潭角村），三山国王祖庙获批复设立为海峡两岸交流基地，“揭西擂茶”入选全国二十四节气（夏季）旅游美食。

（二）工程运营

1.项目专项收入及结余预测的依据

项目建成后，项本项目收入来源主要为旅游调度服务收入、游客中心及旅游服务设施摊位租赁收入、驿站出租收入、停车位及充电桩收入、广告牌出租收入、旅游管理服务收入等。

（1）旅游设施场地租赁收入

本项目预计可设多个场地进行租赁，包含游客集散服务中心、旅游驿站、旅游服务设施及资源改造再利用、临时活动场地、自动贩卖机场地等出租。

游客服务中心租赁收入：预游客服务中心租赁收入：预计有 5000 ㎡可供出租，按 60 元/㎡/月来计算，初年租赁收入为 360.00 万元。

本项目开展旅游服务设施及资源改造再利用，并建设特色景点出租。出租涉及面积按 5 万平方米计，按 15 元/㎡/月来计算，初年租赁收入为 900.00 万元；特色景点设施出租按 100 万元/年计；则旅游服务设施及资源改造再利用年收入为 900+100=1000.00 万元。

临时活动场地租赁收入：预计有 6000 ㎡可供出租，按 20 元/㎡/月来计算，年出租收入为 144.00 万元。

自动贩卖机场地租赁收入：预计域内旅游资源内可设 250 个自动贩卖机，每个自动贩卖机租赁收费按 4000 元/年计，则年自动贩卖机场地出租收入为 100.00 万元。

共年收入为：360+1000+144+100=1604.00 万元。

测算依据：根据《广东省行政事业性国有资产管理办法（试行）》（2024）、《广东省定价目录（2022）》等文件依据，并参考揭阳市旅游区设施租赁收费市场定额标准（揭阳西湖公园集装箱摊位单箱 3000 元/月，双连租 5600 元/月；揭阳古城商铺 500–2600 元/月（面积 7–56 ㎡）等），本项目对游客服务中心铺位租赁、临时活动场地租赁、自动贩卖机场地租赁定价为 60 元/㎡/月-25 元/㎡/月，基本符合市场定价规律。

（2）停车位及充电桩收入

本项目建成后暂按可提供停车位约 720 个计。根据广东省人民政府办公厅印发的《广东省定价目录（2018 年版）》（粤府办〔2018〕11 号）规定，本项目停车位收费按 10 元/次，估计每个停车位每日周转 2 次，则年停车位收入为 120.45 万元。充电桩 60 个，预计年收入为 13.70 万元。则停车位及充电桩年收入为 134.15 万元。

出于谨慎性原则，本次停车位及充电桩年收入不考虑价格增长。

（3）广告牌出租收入

本项目建设完成后，于游客中心、廊道道、停车场、信息推广等均可提供广告服务，预计可设 150 个广告位，每个广告位收费按 6000 元/年计，则年旅游广告牌出租收入为 90.00 万元。

出于谨慎性原则，本次广告牌出租收入按 60%的出租率考虑并不考虑价格增长。

（4）旅游管理及文创服务收入

参照历年旅游文创收入数据及周边文创发展市场趋势预测，本项目建设完成后，游客中心、景区、栈道等场所的文创推广产品及相关旅游管理服务年收入预计为 150.00 万。

（5）旅游调度服务收入

本项目建成后，对全县旅游景区具备信息化调度管理能力，提供全县旅游服务资源调配、游客指引等信息化服务。此项年收入预计为 100.00 万。

2025 年揭阳市全市地区生产总值 2553.75 亿元，增长 3.2%。全市地方一般公共预算收入 130.12 亿元，可比增长 5.5%；市县级税收收入 83.13 亿元，同比增长 52.2%、可比增长 9.1%，其中“四税”增长 14.2%，增速均位列全省第一。全市居民人均可支配收入 28721 元，增长 5.1%。本次取揭阳市 2025 年 GDP 的增长值 3.2%作为预测的增长率的情况下预测收入增长情况。

项目收入测算表（单位：万元）

年度	游客服务中心租赁收入	停车位及充电桩收入	广告牌出租收入	旅游管理及文创服务收入	旅游调度服务收入	合计
第 1 年	-	-	-	-	-	-
第 2 年	-	-	-	-	-	-
第 3 年	-	-	-	-	-	-
第 4 年	1604.00	134.15	54.00	150.00	100.00	2042.15
第 5 年	1655.33	134.15	54.00	154.80	103.20	2101.48
第 6 年	1708.30	134.15	54.00	159.75	106.50	2162.70
第 7 年	1762.96	134.15	54.00	164.87	109.91	2225.89
第 8 年	1819.38	138.44	54.00	170.14	113.43	2295.39

第 9 年	1877.60	134.15	54.00	175.59	117.06	2358.39
第 10 年	1937.68	134.15	54.00	181.20	120.80	2427.84
第 11 年	1999.69	134.15	54.00	187.00	124.67	2499.51
第 12 年	2063.68	134.15	54.00	192.99	128.66	2573.47
第 13 年	2129.72	138.44	54.00	199.16	132.78	2654.10
第 14 年	2197.87	134.15	54.00	205.54	137.02	2728.58
第 15 年	2268.20	134.15	54.00	212.11	141.41	2809.87
第 16 年	2340.78	134.15	54.00	218.90	145.93	2893.77
第 17 年	2415.69	134.15	54.00	225.91	150.60	2980.35
第 18 年	2492.99	138.44	54.00	233.13	155.42	3073.99
第 19 年	2572.76	134.15	54.00	240.60	160.40	3161.91
第 20 年	2655.09	134.15	54.00	248.29	165.53	3257.07
第 21 年	2740.05	134.15	54.00	256.24	170.83	3355.27
合计	38241.76	2427.58	972.00	3576.22	2384.15	47601.71

2.项目成本及相关税费

本项目的运营成本主要有工资福利费、维修及管理费、综合税费等。

（1）工资福利费：参与项目运营管理的人员预计为 20 人，工资及福利费按每人每年平均 8 万元计算，预计运营期第一年工资为 160 万元，并按每年 3.2%的比例进行增长。

（2）运营维护费用：按年营运收入的 5%计算，预计运营期第一年维护费用为 143.91 万元，并按每年 3.2%的比例进行增长。

（3）管理及其他费用：按年运营收入的 6%计算，预计运营期第一年管理及其他费用为 172.69 万元，并按每年 3.2%的比例进行增长。

发债期间，项目运营期第一年的总成本为 476.60 万元。

3.项目专项收入预测

项目专项收入预测表

单位：万元

项目 年度	收入合计	成本	利润
第 1 年	-	-	-
第 2 年	-	-	-
第 3 年	-	-	-
第 4 年	2042.15	476.60	1565.55
第 5 年	2101.48	491.85	1609.63
第 6 年	2162.70	507.59	1655.11
第 7 年	2225.89	523.83	1702.06
第 8 年	2295.39	540.60	1754.79
第 9 年	2358.39	557.90	1800.50
第 10 年	2427.84	575.75	1852.09
第 11 年	2499.51	594.17	1905.34
第 12 年	2573.47	613.19	1960.29
第 13 年	2654.10	632.81	2021.29
第 14 年	2728.58	653.06	2075.52
第 15 年	2809.87	673.95	2135.92
第 16 年	2893.77	695.52	2198.24
第 17 年	2980.35	717.78	2262.57
第 18 年	3073.99	740.75	2333.24
第 19 年	3161.91	764.45	2397.45
第 20 年	3257.07	788.91	2468.15
第 21 年	3355.27	814.16	2541.11
合计	47601.71	11362.86	36238.86

3.项目专项收益预测

项目专项收益预测表

单位：万元

项目	揭阳市揭西县3A级以上旅游景区配套基础设施建设项目	合计
项目专项收益	36238.86	36238.86
已用于平衡其他专项债的融资本息合计	0.00	0.00
本期专项债融资	15500.00	15500.00
本期专项债本息合计	23250.00	23250.00
融资本息合计	23250.00	23250.00
用于资金平衡项目专项收益	36238.86	36238.86
本息覆盖倍数	1.56	1.56

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为36238.86万元，本息覆盖倍数为1.56。

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，本次评价的揭阳市揭西县3A级以上旅游景区配套基础设施建设项目，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。

揭西县国有资产经营有限公司

单位负责人：

二〇二六年九月十一日