2026年广东省政府专项债券

揭西县三山文化设施综合提升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]098号

揭西县财政局：

我们接受揭西县财政局委托，对后附的揭西县三山文化设施综合提升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，本次发行的揭西县三山文化设施综合提升建设项目专项债券，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26F460NXSK

（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

揭西县三山文化设施综合提升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

揭西县三山文化设施综合提升建设项目，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 05 日取得揭西县发展和改革局《关于揭西县三山文化设施综合提升建设项目可行性研究报告的批复》，揭西发改投审[2026]26 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 31 个月，预计竣工日期 2029 年 5 月。

3.建设内容：揭西县三山文化设施综合提升建设项目主要建设内容：

1.建设文化保护与展示传承设施，建筑面积约 5200 平方米，主要设置三山国王文化展示区、非遗传承区等文化功能区；2.建设三山文化公共服务设施，总建筑面积 9200 平方米；3.三山文化设施修缮工程约 4300 平方米，主要为结构加固及防水等；4.建设公共文化活动区，占地 6500 平方米；5.建设三山文化科普平台及文化廊道约 4.78

公里；6.建设停车场 3 处，提供停车位约 65 个，设置充电桩 25 套；7.建设其他配套工程。

（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 19800.00 万元，其中工程费用 15270.00 万元，工程建设其他费用 3041.90 万元，基本预备费用 915.60 万元，建设期利息 572.50 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 15800.00 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

揭西县三山文化设施综合提升建设项目计划总融资金额 15800.00 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	15000.00		15000.00	2.50%	375.00	375.00
第 2 年	15000.00	800.00		15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 3 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 4 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 5 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 6 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 7 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 8 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 9 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 10 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 11 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 12 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 13 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 14 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 15 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 16 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 17 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 18 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 19 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00

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 20 年	15800.00		15000.00	800.00	2.50%	395.00	15395.00
第 21 年	800.00		800.00	0.00	2.50%	20.00	820.00
合计	-	15800.00	15800.00	-	-	7900.00	23700.00

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租赁收入、文化传承科普收入、文化展活动收入、停车位及充电桩收入等。

项目建成后，项本项目收入来源主要为租赁收入、文化传承科普收入、文化展活动收入、停车位及充电桩收入等。

（1）租赁收入

项目投入使用后，三山文化展示区、公共服务设施及活动区预计总面积约 20900 ㎡，暂按其中 30%的面积作为商业区，按揭阳现行市

场价格估算，租金按 150 元/㎡/月（含管理费）计算，预计本项目首年租赁收入为 1128.60 万元。

测算依据：

①30%商业面积比例的测算依据

依据《文化馆建筑设计规范》（JGJ41-2018）及《博物馆建筑设计规范》（JGJ66-2015），公共文化设施的展览、陈列用房面积不得低于总建筑面积的 50%-60%，而直接用于商业经营的面积（如文创商店、配套餐饮等）原则上不得超过总建筑面积的 20%-30%，以确保项目的公益属性不流失。本项目取 30%上限，符合现行规范要求。

参考国内成功运营的文旅公共基础设施项目（如广州永庆坊非遗街区、潮州牌坊街文化综合体），普遍采用“70%公益展示+30%商业配套”的黄金分割比例。30%的商业面积不仅能覆盖日常保洁、安保、设备维护等高额运营成本，还能避免过度商业化引起的文化氛围稀释，是当前文旅项目的行业基准测算值。

②150 元/㎡/月（含管理费）单价的测算依据

基础租金部分（约 110/㎡/月）：本项目定位为“文化对外传播窗口”，属于高品质文化商业综合体，本项目为新建高标准公共建筑，内部包含大量展陈灯光、新风系统、智能化安防等高能耗设备，其资产折旧和运营成本远高于普通沿街商铺。参考广东省资产评估协会《房地产估价规范》中的“收益法”测算，文化综合体较普通商业应存在 15%-20%的资产溢价。

物业管理费部分（约 40 元/㎡/月）： 依据《广东省物业管理条例》及揭阳市物价局关于公共建筑物业收费的指导标准，带中央空调、高清监控、高频次保洁的公共文化场馆，其物业费通常在 3.5 元-5 元/㎡/天（即 105 元-150 元/㎡/月）。本项目按 40 元/㎡/月计提物业管理费，属于下限保守取值。

市级对标：揭阳市榕城区进贤门大道核心地段社区商业租金约 80-120 元/㎡/月；揭阳楼周边新建文化体验街区租金已达 120-150 元/㎡/月。本项目作为省/市重点文化地标，硬件标准高于上述项目，150 元/㎡/月具备市场支撑。

文旅对标：参考潮州市湘桥区太昌路非遗文化街区、汕头市小公

园开埠区文化商铺，带文化主题包装的商业空间实际成交租金普遍在100-180元/㎡/月之间。本项目150元的定价处于粤东地区文旅商业租金的中位数水平。

（2）文化传承科普收入

本项目作为三山国王文化项目，建设三山国王文化展示区、非遗传承区等文化功能区，并建设三山文化科普平台及文化廊道约4.78公里，具备开展文化传承、科普教育活动的良好条件，预计年均接待研学团队、文化体验游客约3.5万人次，科普体验收费按50元/人次测算，预计本项目首年文化传承科普收入为175.00万元。

测算依据：

①50元/人次单价测算依据

根据文旅部《公共文化服务设施运营管理规范》及研学旅行的通行做法，50元/人的收费标准实质为以下三部分之和：

科普导览与讲解服务费（约20元/人）：包含4.78公里文化廊道的分段讲解、三山国王历史渊源深度解读、专业科普讲解员的人工成本分摊。

非遗手工体验材料费（约20元/人）：结合项目“非遗传承区”设置，游客/学生可体验潮汕木雕、剪纸、泥塑等非遗项目，20元仅覆盖原材料（如木胚、纸张、泥料）及工具损耗成本，不包含教学利润。

科普平台设备折旧费（约10元/人）：包含三山文化科普平台（如AR/VR数字展示设备、互动多媒体终端）的能耗及日常损耗分摊。

同类项目市场调研：参考揭阳市周边同类文化场馆：揭阳学宫研学体验收费约60元/人；潮州市百师园非遗体验馆单项体验收费约40-80元/项；汕头市非遗文化馆组合套票约80元。本项目50元定价在粤东三市同类文旅项目中处于低位保守区间，具备极强的市场吸引力和竞争力。

②年均3.5万人次客流量测算依据

核心客群结构拆解：

A类：中小学研学团队（占比约45%，约1.6万人次/年）。

依据：揭阳市及揭西县中小学生基数庞大。按每年约200个有效

工作日计算，只需做到“每 2 个工作日接待 1 个 40 人的标准研学班级”，即可达成 1.6 万人次。作为市级/县级重点文化科普平台，此目标极易实现。

B 类：机关企事业单位党建/团建（占比约 25%，约 0.9 万人次/年）。

依据：三山国王文化兼具“统战”与“传统文化”双重属性，非常适合作为机关单位“主题党日”、企业工会活动的目的地。按每月接待 3-4 批次（每批 30 人）计算，全年可达 1 万人次左右。

C 类：散客及信众文化体验（占比约 30%，约 1 万人次/年）。

依据：三山国王在潮汕及海外具有广泛的信众基础，结合春节、中秋及“三山国王诞辰”等特定节点，以及 4.78 公里廊道吸引的周边休闲散步人群，日均产生 20-30 名付费体验散客。

（3）文化展活动收入

项目设有三山国王文化展示区、非遗传承区等文化功能区，可用于举办文化展览、非遗展演、民俗活动、节庆赛事等各类文化活动。

参考中型会议厅半天租赁费 3000-5000 元的市场行情，结合本项目文化特色及场地条件，暂按年均举办各类文化活动 50 场、场均收入 4.5 万元（含门票、摊位费、赞助等）测算，预计本项目首年文化展活动收入为 225.00 万元。

测算依据：①展位及摊位租赁收入（约 20,000 元/场）

参考揭阳市及潮汕地区同类文化节庆（如揭阳“半日游”市集、潮州牌坊街非遗集市），标准展位（3m×3m）收费标准普遍在 800-1500 元/个/期。

假设单场活动设置 25-30 个标准展位（涵盖潮汕特色美食、非遗文创、农特产品展销），按平均 700 元/个（考虑部分公益免费展位抵扣）计算：30 个×700 元=21,000 元。

2.活动门票及互动体验收入（约 15,000 元/场）

举办中型主题文化活动（如“三山国王文化周”、“潮客非遗展演月”），保守估计单场吸引特定受众约 300 人次，按半价优惠或单项体验票 25 元/人测算：300 人×25 元=7,500 元；叠加现场小型互动游乐、祈福文创销售等随机消费转化，预估单场门票及体验合计约

15,000 元。

3.企业冠名与商业赞助分账（约 10,000 元/场）

文化活动是品牌曝光的高效载体，单场活动引入 1-2 家地方性赞助商（如本地银行、通信运营商、房地产企业、快消品牌），提供背景板 Logo、主持人鸣谢、展位特装等权益，单场分摊赞助费保守按 10,000 元计。

综合核定：20000+15000+10000=45000 元/场。

②年均 50 场活动频次的科学排期依据

年均 50 场（即平均每周约 1 场），对于一个大型文化综合体而言，属于中低强度利用水平，完全不会造成设施疲劳。

（4）停车位收入

项目投入使用后，预计可新增停车位数量约为 65 个，按使用率 80%计算，每个车位 5 元/小时计取，平均车辆停放时间约为 3 个小时，周转率取 3，年经营时间 365 天。预计本项目运营期第 1 年停车费收入为 85.41 万元。

测速依据：

①5 元/小时单价测算依据

参照《广东省发展改革委关于进一步完善机动车停放服务收费政策的实施意见》（粤发改价格〔2022〕253 号）。文件明确规定，公立性文化场馆、旅游景区配套停车场属于“第四类停车场”，实行政府指导价管理。按照粤东地区政府指导价通行标准，此类场馆通常采取“阶梯计费”（如首小时 3 元，后每小时 1-2 元累加）或“封顶计费”。本项目为简化财务测算模型，直接取 5 元/小时作为加权平均单价，该单价符合粤东地区市级/县级重点公共场馆指导价的上限区间，属于合规取值。

②“使用率 80%+周转率 3+停放 3 小时”的组合逻辑依据

游客参观三山文化展示区（约 1 小时）+非遗手工体验（约 1 小时）+漫步 4.78 公里文化廊道及休息（约 1 小时），综合逗留时间恰好落在 2.5-3.5 小时区间。

日均周转 3 次，意味着车位并非被一辆车全天占死，而是呈现“早中晚”潮汐更替：

早间客流（周转 1 次）：周边社区居民晨练、使用公共文化活动区（6500 ㎡），停放约 1-1.5 小时后驶离。

日间客流（周转 1 次）：核心研学团队大巴/中巴接驳、企事业单位党建团建车辆，停放约 3-4 小时。

晚间客流（周转 1 次）：周边居民夜间休闲、廊道散步，停放约 1-2 小时。

通过不同功能区的错峰引流，实现了车位的高效流转，80%使用率与 3 次周转率具备运营实操性。

本次测算，停车场收入不考虑价格增长以及收入增长率。

（5）充电服务费收入

项目投入使用后，预计可新增充电桩数量 25 个，参考充电桩服务费市场行情，公共充电桩服务费一般在 0.3—0.6 元/度，直流快充桩服务费约 0.5—1 元/度。本项目充电桩主要服务于景区游客，暂按使用率 80%，每桩日均充电量 60 度、服务费 0.5 元/度测算，预计本项目运营期第 1 年充电服务费收入为 21.90 万元。

测算依据：①0.5 元/度服务费单价依据

查阅特来电、星星充电、小桔充电等主流平台在揭阳市区、潮州市区的公开计费标准，公共直流快充桩的“服务费”普遍集中在 0.40 元—0.65 元/度之间。本项目按 0.5 元/度取中值，完全符合粤东地区现行市场行情。

②每桩日均 60 度测算依据

游客在项目区平均停留时间约 3 小时。一辆新能源车从 20%电量充至 80%（满足返程需求），使用 60kW 直流桩仅需约 30-40 分钟，耗电约 30-35 度。这意味着，车辆在剩下的 2 个多小时里，一直占用着充电车位但不产生电量。这种“低翻台率”是文旅景区充电站的普遍物理规律，单桩每天有效工作时长可能仅有 1-1.5 小时，日均产出正好落在 60 度-90 度之间。

本次测算，不考虑价格增长以及收入增长率。

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	租赁收入	文化传承科普收入	文化展活动收入	停车位收入	充电服务费收入	合计
第 1 年	-	-	-	-	-	-
第 2 年	-	-	-	-	-	-
第 3 年	-	-	-	-	-	-
第 4 年	1128.60	175.00	225.00	85.41	21.90	1635.91
第 5 年	1164.72	180.60	232.20	85.41	21.90	1684.83
第 6 年	1201.99	186.38	239.63	85.41	21.90	1735.31
第 7 年	1240.45	192.34	247.30	85.41	21.90	1787.40
第 8 年	1280.14	198.50	255.21	85.41	21.90	1841.16
第 9 年	1321.11	204.85	263.38	85.41	21.90	1896.65
第 10 年	1363.38	211.41	271.81	85.41	21.90	1953.91
第 11 年	1407.01	218.17	280.50	85.41	21.90	2013.00
第 12 年	1452.04	225.15	289.48	85.41	21.90	2073.98
第 13 年	1498.50	232.36	298.74	85.41	21.90	2136.91
第 14 年	1546.45	239.79	308.30	85.41	21.90	2201.86
第 15 年	1595.94	247.47	318.17	85.41	21.90	2268.89
第 16 年	1647.01	255.38	328.35	85.41	21.90	2338.06
第 17 年	1699.72	263.56	338.86	85.41	21.90	2409.44
第 18 年	1754.11	271.99	349.70	85.41	21.90	2483.11
第 19 年	1810.24	280.69	360.89	85.41	21.90	2559.13
第 20 年	1868.16	289.68	372.44	85.41	21.90	2637.59
第 21 年	1927.95	298.95	384.36	85.41	21.90	2718.56
合计	26907.51	4172.26	5364.34	1537.38	394.20	38375.69

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 10 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 80 万元，并按每年 3.2%的比例进行增长。

（2）运营维护费用：按工程费用的 0.5%计算，预计运营期第一年维护费用为 76.35 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 2%计算，预计运营期第一年管理及其他费用为 32.72 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 189.07 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	1635.91	189.07	1446.84
第 5 年	1684.83	195.12	1489.70
第 6 年	1735.31	201.36	1533.94
第 7 年	1787.40	207.81	1579.59
第 8 年	1841.16	214.46	1626.71
第 9 年	1896.65	221.32	1675.33
第 10 年	1953.91	228.40	1725.50
第 11 年	2013.00	235.71	1777.29
第 12 年	2073.98	243.25	1830.73
第 13 年	2136.91	251.04	1885.87

项目 年度	收入合计	成本	利润
第 14 年	2201.86	259.07	1942.79
第 15 年	2268.89	267.36	2001.52
第 16 年	2338.06	275.92	2062.14
第 17 年	2409.44	284.75	2124.69
第 18 年	2483.11	293.86	2189.25
第 19 年	2559.13	303.26	2255.87
第 20 年	2637.59	312.97	2324.63
第 21 年	2718.56	322.98	2395.58
合计	38375.69	4507.71	33867.98

3.项目专项收益预测

项目专项收益预测表

单位：万元

项目	揭西县三山文化设施综合提升建设项目	合计
项目专项收益	33867.98	33867.98
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	15800.00	15800.00
本期专项债本息合计	23700.00	23700.00
融资本息合计	23700.00	23700.00

用于资金平衡项目专项收益	33867.98	33867.98
本息覆盖倍数	1.43	1.43

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为33867.98万元，本息覆盖倍数为1.43。

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，本次评价的揭西县三山文化设施综合提升建设项目，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：王秀明

二〇二六年九月十一日