

深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

关于

广东省梅州市大埔县美丽乡村建设项目

预期收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告



深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN ZHONGQIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙福路荣超英隆大厦 A 座 A2105

电话：0755-28999289

深中钦咨字[2026]第 1286 号

大埔县财政局：

我们接受大埔县财政局委托，对广东省梅州市大埔县美丽乡村建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

我们的评估依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。发行人对本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于建设或暂未开工阶段，在编制收益与融资自求平衡测算评价报告时运用假设性预测，包括有关项目自身收益在债券存续期内的推测性假设，而这些事项和行动预期在债券存续期内未必发生。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所发生，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。本评估咨询报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项评估，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

1. 项目组织实施机构

根据广东省梅州市大埔县美丽乡村建设项目可行性研究报告的批复可知，该项目实施单位为大埔县高陂镇人民政府。

2. 项目情况

项目名称	广东省梅州市大埔县美丽乡村建设项目
项目总投资金额（万元）	152,233.50
项目计划建设工期	2023 年 10 月-2028 年 12 月
项目获批情况	<p>1. 2022 年 7 月 8 日，光德镇项目可行性研究报告取得发改批复，批复文件《关于大埔县光德镇美丽乡村建设项目可行性研究报告的批复》（埔发改〔2022〕83 号），批复金额 6,370.00 万元；</p> <p>2. 2022 年 7 月 19 日，百侯镇项目可行性研究报告取得发改批复，批复文件《关于大埔县百侯镇美丽乡村建设项目可行性研究报告的批复》（埔发改〔2022〕94 号），批复金额 12,300.00 万元；</p> <p>2022 年 7 月 19 日，洲瑞镇项目可行性研究报告取得发改批复，批复文件《关于大埔县洲瑞镇美丽乡村建设项目可行性研究报告的批复》（埔发改〔2022〕95 号），批复金额 9,610.00 万元；</p> <p>3. 2022 年 7 月 20 日，三河镇项目可行性研究报告取得发改批复，批复文件《关于大埔县三河镇美丽乡村建设项目可行性研究报告的批复》（埔发改〔2022〕97 号），批复金额 6,701.08 万元；</p> <p>4. 2022 年 7 月 21 日，桃源镇项目可行性研究报告取得发改批复，批复文件《关于大埔县桃源镇美丽乡村建设项目可行性研究报告的批复》（埔发改〔2022〕98 号），</p>

	<p>批复金额 8,938.29 万元;</p> <p>5. 2022 年 7 月 22 日, 大东镇项目可行性研究报告取得发改批复, 批复文件《关于大埔县大东镇美丽乡村建设项目可行性研究报告的批复》(埔发改〔2022〕103 号), 批复金额 2,700.00 万元;</p> <p>6. 2022 年 7 月 26 日, 青溪镇项目可行性研究报告取得发改批复, 批复文件《关于大埔县青溪镇美丽乡村建设项目可行性研究报告的批复》(埔发改〔2022〕106 号), 批复金额 3,060.00 万元;</p> <p>7. 2022 年 7 月 26 日, 银江镇项目可行性研究报告取得发改批复, 批复文件《关于大埔县银江镇美丽乡村建设项目可行性研究报告的批复》(埔发改〔2022〕107 号), 批复金额 5,030.80 万元;</p> <p>8. 2022 年 8 月 2 日, 枫朗镇项目可行性研究报告取得发改批复, 批复文件《关于大埔县枫朗镇美丽乡村建设项目可行性研究报告的批复》(埔发改〔2022〕114 号), 批复金额 6,121.00 万元;</p> <p>9. 2022 年 8 月 8 日, 大麻镇项目可行性研究报告取得发改批复, 批复文件《关于大埔县大麻镇美丽乡村建设项目可行性研究报告的批复》(埔发改〔2022〕119 号), 批复金额 25,200.00 万元;</p> <p>10. 2022 年 8 月 8 日, 西河镇项目可行性研究报告取得发改批复, 批复文件《关于大埔县西河镇美丽乡村建设项目可行性研究报告的批复》(埔发改〔2022〕118 号), 批复金额 3,486.00 万元;</p> <p>11. 2022 年 8 月 8 日, 茶阳镇项目可行性研究报告取得发改批复, 批复文件《关于大埔县茶阳镇美丽乡村建设项目可行性研究报告的批复》(埔发改〔2022〕120 号),</p>
--	--

	<p>批复金额 10,930.00 万元;</p> <p>12. 2022 年 8 月 15 日, 高陂镇项目可行性研究报告取得发改批复, 批复文件《关于大埔县高陂镇美丽乡村建设项目可行性研究报告的批复》(埔发改〔2022〕123 号), 批复金额 36,166.53 万元;</p> <p>13. 2022 年 9 月 8 日, 湖寮镇项目可行性研究报告取得发改批复, 批复文件《关于大埔县湖寮镇乡村振兴城乡融合发展建设项目可行性研究报告的批复》(埔发改投审〔2022〕106 号), 批复金额 15619.8 万元。</p> <p>以上 14 个镇项目在取得发改批复前均已经县自然资源出具项目用地与选址意见。</p>
--	--

项目建设内容: 项目建设地点位于广东省梅州市大埔县, 该项目包含 14 个子项目。

项目建设概况: 在大埔县高陂镇等 14 个镇开展主要街道的“三清三拆三整治”“三线”治理、垃圾治理、污水治理等人居环境整治项目, 和对基础设施进行补短板或改造提升, 包括农贸市场、卫生院、停车场(充电桩)、消防站, 以及打通断头路等。

子项目	项目实施内容
高陂镇美丽乡村建设项目	项目建设规模及主要建设内容: 一、人居环境整治(清理、拆除、整治圩镇范围约2.8平方公里、镇区管线整治长度约4.9km、雨污分流改造约4.9km、道路硬底化长度3.8km、老街风貌整治面积约89800m ²); 二、提升公共服务(建设乌搓开发市场占地2383m ² 、农贸市场改造面积1266m ²); 三、提升基础设施(生活污水治理敷设污水管道3500m、自来水设施提升占地1300m、新建消防站面积约8000m ² 、镇区排涝设施约3500m等)。本项目估算总投资36,166.53万元。
三河镇美丽乡村建设项目	项目建设规模及主要建设内容: 一、提升人居环境(“三线”治理约1.8公里、垃圾治理工程); 二、提升基础设施(雨污管道1800米、圩镇供水系统改造、建设小型消防站, 建筑面积2500m ² 、排涝设施建设项目、圩镇道路改造1.8公里、建设3处公厕面积共57m ² 等); 三、提升公共服务能力(农贸市场提升改造, 改造面积约1200m ²)。项目估算总投资6,701.08万元。
百侯镇美丽乡村建设项目	项目建设规模及主要建设内容: 百侯镇区自来水提升改造工程(新建1000m ³ 蓄水池、1000m ³ 过滤池、500m ² 管养房以及改造供水管网); 智慧停车场建设占地面积约3500m ² (设置停车位80个、充电桩16座); 改扩建百侯农贸市场、建设美丽乡村示范项目(健身步道5000m ² 、提升水环境、建设健身场所800m ²); 三线整治6000m; 圩镇垃圾治理1000m; 圩镇道路建设提升; 百侯大桥危桥

	修缮加固提升;梅潭河横乾段堤路结合建设3000m;横乾村人居环境提升及镇区小型消防站建设等。本项目估算总投资12,300.00万元。
大麻镇美丽乡村建设项目	项目建设规模及主要建设内容:一、提升人居环境(“三线”整治项目长度约3km);二、提升基础设施(圩镇道路建设约2km、卫生院停车场建设项目占地面积5000m ² 、配建58个充电桩、新建3处公厕、市政设施建设22公顷、供水系统改造及设置2处消防取水点、配备2辆垃圾运输车、建设消防站等);三、提升公共服务水平(建设农贸市场及物流产业园面积约6000m ² 、原英雅镇区农贸市场改造约1500m ²);四、提升特色品质((圩镇堤围提升改造2km、骑楼老街保护修缮项目约1.5万平方米等)。本项目估算总投资25,200.00万元。
洲瑞镇美丽乡村建设项目	项目建设规模及主要建设内容:一、提升人居环境(环境整治长度约5000米、“三线”治理4300米、垃圾治理工程);二、提升基础设施(自来水设施及管道升级改造8000米、污水管网建设3000米、排涝设备及管道完善1000米、农田水利设施提升改造21000米、建设屋顶分布式光伏15000平方米、农村道路提升改造30000米、建设停车位配套23个充电桩、镇区道路提升改造及建设小型消防站等);三、提升特色品质(配套建设光伏长廊和生态护坡1000米)。本项目估算总投资9,610.00万元。
光德镇美丽乡村建设项目	项目建设规模及主要建设内容:围绕提升人居环境、提升基础设施、公共服务水平、特色品质、治理能力等六大方面。主要建设内容为:扩建镇区农贸市场,占地2557平方米;铺设光德高速出口到镇服务中心沥青道路2公里;实施镇区三清三拆三整治;建设3个5G基站;在圩镇范围内铺设4000米雨污收集支线管线和出户管网连接;完善镇区生活污水处理场及镇区小型消防站等工程。本项目估算总投资6,370.00万元。
西河镇美丽乡村建设项目	项目建设规模及主要建设内容:一、提升人居环境(垃圾清理区域面积80000m ² 、河道清淤面积15000m ³ 、改造长度1.6km、拆除长度1.2km、整治长度1.6km、“三线”治理0.8km、新建1处垃圾转运站面积400m ² 、污水治理长度1.2km、设置2处消防取水点);二、提升公共服务水平(建设消防站面积250m ² 、乡镇综合文化站面积6000m ² 、农贸市场提升及电商物流联通占地面积500m ²);三、提升特色品质(特色风貌塑造面积12000m ²);四、其他品质提升项目(完善停车设施建设占地面积1000m ²)。本项目估算总投资3,486.00万元。
湖寮镇乡村振兴城乡融合发展建设项目	项目建设规模及内容:建设内容目:①新建民宿5800平方米,客房190间。②新建稻谷加工厂1500平方米,年加工稻谷6000吨。③新建停车场3200平方米,建设10个快速电动汽车充电桩。④建设新农村景观带5公里,溪道清淤1.5万立方米、仿栏杆3公里,建筑风貌整治面积5000平方米。⑤内环东路综合市场建设,装修面积3070平方米,安装电梯及市场智慧系统,同时完善周边道路130米。⑥环城大道提升改造,总长度6.03千米,包含修复破损路面加铺沥青30000平方米、修复人行道35000平方米。⑦新建S333线至河腰村半溜混凝土村道,长2.3公里。项目估算总投资15619.80万元,其中:工程费15,619.80万元。
茶阳镇美丽乡村建设	项目建设规模及主要建设内容:一、三清三拆三整治(清理长度3km、拆除长度3km、整治长度2km);二、“三线”整治(“空中蜘蛛网”整治长度约2km);三、垃圾治理(升级改造镇级垃圾中转站面积400m ² 、密闭收运车5辆);四、

项目	生活污水治理(污水处理设施长度2km);五、公共服务(扩建农贸市场面积1500m ² 、提升综合文化站面积9500m ²)六、智慧化改进(构建视频监控联网体系150个、建设停车场面积7500m ² 、充电桩50座);七、其他品质提升项目(升级改造圩镇道路长度2km、自来水水质净化提升体积1500立方米);八、新建小型消防站(消防站面积约550m ²)。本项目估算总投资10,930.00万元。
桃源镇美丽乡村建设项目	项目建设规模及主要建设内容:一、提升人居环境(环境整治长度约4.15km、环卫保洁提升1000m ² 、污水治理3km);二、提升基础设施(建设3个5G基站、光伏发电5000m ² 、10座智能充电桩、生态停车场500m ² 、小型消防站400m ² 及排涝设施3km等);三、提升公共服务水平(建设综合文化站、体育设施3860m ²);四、提升特色品质(农房风貌管控提升1km);五、其他品质提升项目(道路沥青铺设10.1km)等工程。本项目估算总投资8,938.29万元。
枫朗镇美丽乡村建设项目	项目建设规模及主要建设内容:一、三清三拆三整治(整治圩镇面积约20公顷、河道清淤护岸长度约5.5km、街道整治长度约4.6km);二、三线整治(“空中蜘蛛网”整治长度约90m、占地面积约20公顷);三、垃圾收运(完善提升镇级垃圾处理设施、配备垃圾车1辆、更换垃圾桶约100个);四、污水治理(圩镇污水支管建设长度约3km);五、公共服务(改造农贸市场约300m ² 、升级改造镇区综合文化站占地面积约3000m ²)六、人居环境提升(高速沿线环境提升长度约4.5km,河道整治长度约2.7公里);七、水利设施(农田水利设施完善长度约20公里);八、其他提升项目(拓宽提质圩镇道路长度约2km,茶叶产业公路10km,农村道路硬底化长度约23km,镇域水厂增设消毒设施及敷设原水管长度约3km,建设充电桩15处,建设消防站占地面积约800m ² ,配套公共厕所2处)。本项目估算总投资6,121.00万元。
银江镇美丽乡村建设项目	项目建设规模及主要建设内容:一、提升人居环境(整治长度约7000米、提升改造垃圾中转站约900m ² 、边坡整治约500m ²);二、建立长效管护机制(休闲跑道改造约500米、圩日市场改造约1300m ² 、三花种植基地及基础设施提升面积约3000m ² 、建设木薯产业加工平台及展览博物馆等);三、提升基础设施(雨污水管提升长度约4000米、升级改造自来水设施及更换供水管网3000米、建设一处消防站、完善镇区充电桩3个、建设智慧停车场占地约912m ² 及2个5G基站);四、提升特色品质。本项目估算总投资5,030.80万元。
青溪镇美丽乡村建设项目	项目建设规模及主要建设内容:一、提升人居环境(整治长度约2000米、新建垃圾分类亭23个、增加分类垃圾桶储备500个、购置1套垃圾焚烧处理及废气收集设备);二、提升公共服务(改造农贸市场面积约640m ²);三、提升基础设施(排污系统提升长度约2000米、升级改造自来水厂约1000m ² 、供水管网改造约5000m ² 、建设一处消防站及停车场配套充电桩等);四、提升特色品质。本项目估算总投资3,060.00万元。
大东镇美丽乡村建设项目	项目建设规模及主要建设内容:一是提升人居环境(环境整治长度约3000米、污水治理5500米);二是提升基础设施(建设5G基站3个、供电所到派出所道路提升改造200米、主干道路破损路面修缮6000平方米、新建停车场1200平方米及增设智能充电桩15个、给水设施完善提升5000米以及完善消防设施等);三是提升特色品质;四是提升公共服务水平(建设农贸市场720平方米、文体设施及政务公共设施建设等);五是提升治理能力建设等。本项目估算总投资2,700.00万元。

二、应付本息情况

1. 存量债券资金列式

广东省梅州市大埔县美丽乡村建设项目，以前年度已安排专项债券资金共计合计 12,500.00 万元，对应各批次存量债券资金信息概况如下：

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
1	2023年5月	2023年广东省政府专项债券（二十五期）	30年	3.12%	每半年支付利息，到期还本	3,400.00
2	2023年8月	2023年广东省政府专项债券（五十五期）	30年	2.99%	每半年支付利息，到期还本	7,100.00
3	2025年10月	2025年广东省政府专项债券（五十五期）	30年	2.38%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00
4	2025年12月	由大埔县城工业小区基础设施及标准厂房建设项目（二期）2023年广东省政府专项债券（五十五期）调整至本项目	30年	2.99%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00
合计						12,500.00

注：项目实施过程重大变化导致资金需求减少。2025 年 12 月，由大埔县城工业小区基础设施及标准厂房建设项目（二期）2023 年广东省政府专项债券（五十五期）调整 1,000.00 万元至本项目。

2. 还本付息测算

本年度及以后年度计划融资金额为 107,500.00 万元。期限为三十年，假设融资利率 2.51%，每半年支付利息，到期一次性偿还本金。其中 8 月发行 2026 年广东省政府专项债券（三十四期）2,000.00 万元其中：用于项目资本金 0.00 万元），发行期限为二十年。9 月发行 2026 年广东省政府专项债券（四十三期）1,000.00 万元其中：用于项目资本金 0.00 万元），发行年限十五年。应还本付息情况如下：

项目还本付息测算汇总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
----	--------	--------	--------	------	------	--------

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
已融资	3,400.00	3,400.00		3.12%	3,182.40	6,582.40
已融资	7,100.00	7,100.00		2.99%	6,368.70	13,468.70
已融资	1,000.00	1,000.00		2.38%	714.00	1,714.00
已融资	1,000.00	1,000.00		2.99%	897.00	1,897.00
第一年	107,500.00		107,500.00	2.51%	2,698.25	2,698.25
第二年	107,500.00		107,500.00	2.51%	2,698.25	2,698.25
第三年	107,500.00		107,500.00	2.51%	2,698.25	2,698.25
第四年	107,500.00		107,500.00	2.51%	2,698.25	2,698.25
第五年	107,500.00		107,500.00	2.51%	2,698.25	2,698.25
第六年	107,500.00		107,500.00	2.51%	2,698.25	2,698.25
第七年	107,500.00		107,500.00	2.51%	2,698.25	2,698.25
第八年	107,500.00		107,500.00	2.51%	2,698.25	2,698.25
第九年	107,500.00		107,500.00	2.51%	2,698.25	2,698.25
第十年	107,500.00		107,500.00	2.51%	2,698.25	2,698.25
第十一年	107,500.00		107,500.00	2.51%	2,698.25	2,698.25
第十二年	107,500.00		107,500.00	2.51%	2,698.25	2,698.25
第十三年	107,500.00		107,500.00	2.51%	2,698.25	2,698.25
第十四年	107,500.00		107,500.00	2.51%	2,698.25	2,698.25
第十五年	107,500.00	1,000.00	106,500.00	2.51%	2,698.25	3,698.25
第十六年	106,500.00		106,500.00	2.51%	2,673.15	2,673.15
第十七年	106,500.00		106,500.00	2.51%	2,673.15	2,673.15
第十八年	106,500.00		106,500.00	2.51%	2,673.15	2,673.15
第十九年	106,500.00		106,500.00	2.51%	2,673.15	2,673.15
第二十年	106,500.00	2,000.00	104,500.00	2.51%	2,673.15	4,673.15
第二十一年	104,500.00		104,500.00	2.51%	2,622.95	2,622.95
第二十二年	104,500.00		104,500.00	2.51%	2,622.95	2,622.95
第二十三年	104,500.00		104,500.00	2.51%	2,622.95	2,622.95
第二十四年	104,500.00		104,500.00	2.51%	2,622.95	2,622.95
第二十五年	104,500.00		104,500.00	2.51%	2,622.95	2,622.95
第二十六年	104,500.00		104,500.00	2.51%	2,622.95	2,622.95
第二十七年	104,500.00		104,500.00	2.51%	2,622.95	2,622.95
第二十八年	104,500.00		104,500.00	2.51%	2,622.95	2,622.95
第二十九年	104,500.00		104,500.00	2.51%	2,622.95	2,622.95
第三十年	104,500.00	104,500.00		2.51%	2,622.95	107,122.95
合计		120,000.00			91,231.10	211,231.10

3. 本次融资前，项目已发生融资行为，已产生相关融资成本。

三、项目收益与融资平衡情况

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

为满足梅州市市政建设需求，推进梅州市大埔县经济发展，完善梅州市大埔县基础设施。鉴于在建项目预计运营收益对应的政府性基金收入或专项收入均划入财政资金，由财政统筹使用，实现广东省梅州市大埔县美丽乡村建设项目自身收益与融资进行自求平衡。

（二）项目自身营运收益

1. 基本假设条件及依据

（1）国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（5）项目营运收费价格在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（三）项目自身产生的净现金流入

1. 收入预测

根据大埔县高陂镇人民政府提供的项目实施意见汇总稿可知，该项目建成正式运营后主要收入包括大埔县西河镇美丽乡村建设项目收入、大埔县高陂镇美丽乡村建设项目收入、大埔县大麻镇美丽乡村建设项目收入、大埔县洲瑞镇美丽乡村建设项目收入、大埔县银江镇美丽乡村建设项目收入、大埔县桃源镇美丽乡村建设项目收入、大埔县三河镇美丽乡村建设项目收入。

（1）大埔县西河镇美丽乡村建设项目收入

本项目建成正式运营后主要收入是通过污水处理收费、市场租赁收费、停车费收入、充电桩收费收入以及广告收入产生收益。

1. 污水处理费：项目服务人口约为 3500 人，按用水定额进行测算，人均污水排放量约为 230 升/日，则每年产生污水处理量约为 28.98 万立方米，污水处理费参考（发

改价格[2015]119号)文件,按0.90元/立方米计算,故本项目污水处理费收入运营期第一年预计收入约为26.08万元,之后的收入每两年递增9%。

2. 市场租赁收费:考虑实际情况,本项目可供出租的摊档面积约为1000 m²,摊档出租单价以100元/m²·月,故本项目市场摊档租赁收入运营期第一年预计收入约为120.00万元,收入每两年递增9%。

3. 停车收入:项目停车场约1300 m²,约有52个停车位,根据《梅州市政府定价的经营服务性收费目录清单》,按保守取值原则,暂定每个停车位25.00元/天收入,故本项目停车位收入运营期第一年预计收入约为47.45万元,之后的收入每两年递增9%。

4. 充电桩收入:本项目设立充电桩约10个,充电桩负荷率按80%计,充电服务费(按每度电0.50元服务费计收入,电费不计收入不计成本)按9.60元/个·时,日均负荷量为10小时/日收入计算,故本项目停车位收入运营期第一年预计收入约为28.03万元,之后的收入每两年递增9%。

5. 广告收入产生收益:本项目拟在项目所在区域设置220个广告牌用于出租;根据梅州市的市场价格水平并结合实际情况,按保守取值原则,按850元/个1月进行测算,故本项目广告收入运营期第一年预计收入约为224.40万元,之后的收入每两年递增9%。

(2) 大埔县高陂镇美丽乡村建设项目收入

本项目建成正式运营后主要收入是通过污水、垃圾处理费、市场租赁收费、充电桩收费、停车场收费、旅游景点收益以及广告收入产生收益。

项目的建设服务于大埔县高陂镇镇区,经测算:

1. 污水、垃圾处理费:项目服务人口约为50000人,按用水定额进行测算,人均污水排出量约为230升/日,则每年产生污水处理量约为419.75万立方米,参照《关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》(发改价格[2015]119号),污水处理费按0.90元/立方米计算,收益率暂按85%考虑。根据粤海水务关于垃圾处理费收费,暂按第一档水费计算为2立方米,垃圾处理费为10.5元/立方米,故本项目污水处理费收入运营期第一年预计收入约为1581.09万元,之后的收入每两年递增9%。

2. 市场租赁收费:考虑实际情况,本项目可供出租的摊档面积约为3649 m²,摊档出租单价以160.00元/m²·月,项目投产第一年负荷率为70%,故本项目市场摊档租

赁收入运营期第一年预计收入约为 490.43 万元，之后的收入每两年递增 9%。

3. 充电桩收入:本项目设立充电桩约 92 个，项目第一年暂按 70%充电负载率计算，充电服务费（按每度电 0.50 元服务费计收入，电费不计收入不计成本）按 9.60 元/个·时，日均负荷量为 10 小时/日收入计算，故本项目停车位收入运营期第一年预计收入约为 225.66 万元，之后的收入每两年递增 9%。

4. 停车收入:本项目智能停车场停车位暂按 800 个考虑，根据《梅州市政府定价的经营服务性收费目录清单》，按保守取值原则，暂定每个停车位 25.00 元/天收入，项目第一年暂按 70%负荷率计算，故本项目停车位收入运营期第一年预计收入约为 511.00 万元，之后的收入每两年递增 9%。

5. 旅游景点收益:本项目拟在项目所在区域拟改造一个旅游景点，根据梅州市的市场价格水平并结合实际情况，按保守取值原则，门票按 80.00 元/人次进行测算，故本项目广告收入运营期第一年预计收入约为 640 万元，之后的收入每两年递增 9%。

6. 广告收入产生收益:本项目拟在项目所在区域设置 800 个广告牌用于出租:根据梅州市的市场价格水平并结合实际情况，按保守取值原则，按 850.00 元/个 1 月进行测算，故本项目广告收入运营期第一年预计收入约为 652.80 万元，之后的收入每两年递增 9%。

大埔县大麻镇美丽乡村建设项目收入

本项目建成正式运营后主要收入是通过污水、垃圾处理费、市场、物流园租赁收费、充电桩收费、停车场收费以及广告收入产生收益。

项目的建设主要服务于大埔县大麻镇镇区，经测算：

1. 污水、垃圾处理费:项目服务人口约为 20000 人，按用水定额进行测算，人均污水排出量约为 230 升/日，则每年产生污水处理量约为 167.90 万立方米，参照《关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》（发改价格[2015]119 号），污水处理费按 0.90 元/立方米计算，收益率暂按 85%考虑。根据粤海水务关于垃圾处理费收费，暂按第一档水费计算为 2 立方米，垃圾处理费为 10.5 元/立方米，故本项目污水处理费收入运营期第一年预计收入约为 632.44 万元，之后的收入每两年递增 9%。

2. 农贸市场、物流园租赁收费:考虑实际情况，本项目可供出租的面积约为 6000 m²，出租单价以 160.00 元/m²·月，项目投产第一年出租率按 70%计，则本项目市场、

物流园租赁收入运营期第一年预计收入约为 806.40 万元，之后的收入每两年递增 9%。

3. 广告收入产生收益:本项目拟在项目所在区域设置 618 个广告牌用于出租;根据梅州市的市场价格水平并结合实际情况,按保守取值原则,按 850.00 元/个/月进行测算,故本项目广告收入运营期第一年预计收入约为 441.25 万元,之后的收入每两年递增 9%。

4. 充电桩收入:本项目设立充电桩约 58 个,项目第一年暂按 70%充电负载率计算,充电服务费(按每度电 0.50 元服务费计收入,电费不计收入不计成本)按 9.60 元/个·时,日均负荷量为 10 小时/日收入计算,故本项目停车位收入运营期第一年预计收入约为 142.26 万元,之后的收入每两年递增 9%。

5. 停车收入:本项目智能停车场停车位暂按 290 个考虑,根据《梅州市政府定价的经营服务性收费目录清单》,按保守取值原则,暂定每个停车位 25.00 元/天收入,项目第一年暂按 70%负荷率计算,故本项目停车位收入运营期第一年预计收入约为 185.24 万元,之后的收入每两年递增 9%。

大埔县洲瑞镇美丽乡村建设项目收入

本项目建成正式运营后主要收入是通过污水处理收费、自来水收费、光伏发电收费、充电桩收费、停车收入以及广告收入产生收益。

项目的建设服务于大埔县洲瑞镇镇区:

1. 污水处理费:项目服务人口约为 10000 人,按用水定额进行测算,人均污水排放量约为 230 升/日,则每年产生污水处理量约为 82.80 万立方米,参照《关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》(发改价格[2015]119 号),污水处理费按 0.90 元/立方米计算,故本项目污水处理费收入运营期第一年预计收入约为 74.52 万元,之后的收入每两年递增 9%。

2. 自来水收费:项目服务人口约为 10000 人,按用水定额进行测算,人均用水量约为 280 升/日,则每年产生自来水量约为 102.20 万立方米,参照《关于调整梅州城区自来水价格的通知》(梅市发改价格〔2020〕331 号),自来水收费按 2.10 元/立方米计算,故本项目自来水收费收入运营期第一年预计收入约为 214.62 万元,之后的收入每两年递增 9%。

3. 光伏发电收入:本项目拟新建共计约 15000 m²的光伏发电板。每平方米光伏发电

板按每天光照时常约 10 小时，则每平方每天发电约 1.5 度电，每年光照时间按 280 日计，参考现行的电费价格 0.88 元/度收入计算。故本项目光伏发电第一年预计收入约为 554.40 万元，之后的收入每两年递增 9%。

4. 充电桩收入：本项目设立充电桩约 23 个，暂按 80% 充电负载率计算，充电服务费（按每度电 0.50 元服务费计收入，电费不计收入不计成本）按 9.60 元/个·时，日均负荷量为 10 小时/日收入计算，故本项目停车位收入运营期第一年预计收入约为 64.47 万元，之后的收入每两年递增 9%。

5. 停车收入：本项目配套停车场约有 77 个停车位，根据《梅州市政府定价的经营服务性收费目录清单》，按保守取值原则，暂定每个停车位 25 元/天收入，故本项目停车位收入运营期第一年预计收入约为 70.26 万元，之后的收入每两年递增 9%。

6. 广告收入产生收益：本项目拟在项目所在区域设置 200 个广告牌用于出租：根据梅州市的市场价格水平并结合实际情况，按保守取值原则，按 850.00 元/个/月进行测算，故本项目广告收入运营期第一年预计收入约为 204.00 万元，之后的收入每两年递增 9%。

大埔县银江镇美丽乡村建设项目收入

一、项目收入测算

本项目建成正式运营后主要收入是通过污水处理收费、停车场收费、充电桩收费、市场租赁以及广告收入产生收益。

项目的建设服务于大埔县银江镇镇区，经测算：

1. 污水处理费：项目服务人口约为 3000 人，按用水定额进行测算，人均污水排放量约为 230 升/日，则每年产生污水处理量约为 19.87 万立方米，污水处理费参考（发改价格[2015]119 号）文件，按 0.90 元/立方米计算，故本项目污水处理费收入运营期第一年预计收入约为 17.88 万元，之后的收入每两年递增 9%。

2. 停车收入：本项目停车场约 2000 m²，约有 125 个停车位，根据《梅州市政府定价的经营服务性收费目录清单》，按保守取值原则，暂定每个停车位 25.00 元/天收入，故本项目停车位收入运营期第一年预计收入约为 114.06 万元，之后的收入每两年递增 9%。

3. 充电桩收入：本项目设立充电桩约 3 个，充电负载率实际按 80% 考虑，充电服

务费（按每度电 0.50 元服务费计收入，电费不计收入不计成本）按 9.60 元/个·时，日均负荷量为 10 小时/日收入计算，故本项目停车位收入运营期第一年预计收入约为 8.41 万元，之后的收入每两年递增 9%。

4. 市场租赁收费：考虑实际情况，本项目可供出租的摊档面积约为 1300 m²，摊档出租单价以 100 元/m²·月，故本项目市场摊档租赁收入运营期第一年预计收入约为 156.00 万元，之后的收入每两年递增 9%。

5、广告收入产生收益：本项目拟在项目所在区域设置 285 个广告牌用于出租；根据梅州市的市场价格水平并结合实际情况，按保守取值原则，74 按 850 元/个/月进行测算，故本项目广告收入运营期第一年预计收入约为 290.70 万元，之后的收入每两年递增 9%。

大埔县桃源镇美丽乡村建设项目收入

项目收入包含道路广告牌租赁收入、停车场停车收入、污水处理收入。

1、道路广告牌租赁收入：项目在桃源镇道路两侧设户外广告牌按 10 块，主要以灯箱广告为主：参考项目周边城市灯箱广告单价，本项目广告位单价暂按 13,000.00 元/月/块考虑，因项目在乡镇估计广告单价按火车站出口约 65%计算单价，约每块单价 10.00 万元计算，且每五年上浮 10%。

2. 停车场停车收入：项目建设停车场约 2200 m²，停车位 100 个，平均车辆停车时间 2 小时，一天同一停车位停车 4 次，车位单次平均收费：参照梅州市发展改革局《梅州市机动车停放服务收费管理实施细则》。平均收费 5.00 元，且每五年上浮 10%，

3. 充电桩停车收入：充电桩数量：根据《广东省电动汽车充电基础设施建设运营管理办法》，按总停车位数量的 10%比例安装充电设施，即配置 46 套机电车充电设施。

充电桩服务费收费标准：每度电收费为 1 元，新能源汽车平均每次充电量为 50 度，因此每辆新能源车每次充电收费为 48.00 元。

4. 污水处理收入：根据梅州现状人均用水定额 200L/d，日变化系数取 1.2，则用水量为 1.512 万 m³/d。根据《室外给水设计标准》(GB50013-2018) 最高日综合生活用水定额，梅州地区为 200—362L/d，结合梅州实际情况，桃源村现有常住人口按两万人计算，本项目用水定额取 310L/d，日变化系数取 1.2，则用水量为 0.744 万 m³/d。日产生污水量约 60%计算，即每日产生污水 0.4464m³/d。项目日处理污水量为 5000 吨，

年处理污水量为 182.5 万吨，污水处理费参考(发改价格[2015]119 号) 文件。

大埔县三河镇美丽乡村建设项目收入

本项目建成正式运营后主要收入是通过污水处理收费、市场租赁收费、自来水收费、机动车停车收费收入、广告收入产生收益。

1. 污水处理费:项目服务人口约为 2000 人，按用水定额进行测算，人均污水排出量约为 230 升/日,则每年产生污水处理量约为 16.79 万立方米，参照《关于制定和调整污水处理收费标准等有关问题的通知》(发改价格[2015]119 号),污水处理费按 0.90 元/立方米计算，故本项目污水处理费收入运营期第一年预计收入约为 15.11 万元，之后的收入每两年递增 9%。

2. 自来水收费:项目服务人口约为 2000 人，按用水定额进行测算，人均用水量约为 280 升/日，则每年产生自来水量约为 20.44 万立方米，参照《关于调整梅州城区自来水价格的通知》(梅市发改价格〔2020〕331 号)，自来水收费按 2.10 元/立方米计算，故本项目自来水收费收入运营期第一年预计收入约为 42.92 万元，之后的收入每两年递增 9%。

3. 市场租赁收费:本项目市场建筑面积约为 1200 m²,考虑实际情况,可供出租的摊档面积约为 400 m²，参考 58 同城网等梅州市摊档租金，本次摊档出租单价以 100.00 元/m²·月，故本项目市场摊档租赁收入运营期第一年预计收入约为 144.00 万元，之后的收入每两年递增 9%。

4. 停车收入:本项目约有 350 个停车位，根据《梅州市政府定价的经营服务性收费目录清单》，按保守取值原则，暂定每个停车位 25 元/天收入，故本项目停车位收入运营期第一年预计收入约为 319.38 万元，之后的收入每两年递增 9%。

5. 广告收入产生收益:本项目拟在项目所在区域设置 240 个广告牌用于出租:根据梅州市的市场价格水平，按 850.00 元/个/月进行测算，故本项目广告收入运营期第一年预计收入约为 244.80 万元，之后的收入每两年递增 9%。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	大埔县西河 镇美丽乡村 建设项目	大埔县高陂镇美 丽乡村建设 项目	大埔县大麻 镇美丽乡村 建设项目	大埔县洲瑞镇美 丽乡村建设 项目	大埔县银江 镇美丽乡村 建设项目	大埔县桃源 镇美丽乡村 建设项目	大埔县三河 镇美丽乡村 建设项目	合计
第一年								0.00
第二年								0.00
第三年								0.00
第四年	334.47	3,075.74	1,655.69	886.70	440.29	327.07	574.66	7,294.62
第五年	445.96	4,100.98	2,207.59	1,182.27	587.05	436.09	766.21	9,726.15
第六年	486.10	4,470.07	2,406.27	1,288.67	634.01	436.09	835.17	10,556.38
第七年	486.10	4,470.07	2,406.27	1,288.67	634.01	436.09	835.17	10,556.38
第八年	529.85	4,872.38	2,622.84	1,404.65	684.74	436.09	910.33	11,460.88
第九年	529.85	4,872.38	2,622.84	1,404.65	684.74	453.39	910.33	11,478.18
第十年	577.53	5,310.89	2,858.89	1,531.07	739.51	453.39	992.26	12,463.54
第十一年	577.53	5,310.89	2,858.89	1,531.07	739.51	453.39	992.26	12,463.54

年度	大埔县西河 镇美丽乡村 建设项目	大埔县高陂镇美 丽乡村建设项	大埔县大麻 镇美丽乡村 建设项目	大埔县洲瑞镇美 丽乡村建设项	大埔县银江 镇美丽乡村 建设项目	大埔县桃源 镇美丽乡村 建设项目	大埔县三河 镇美丽乡村 建设项目	合计
第十二年	629.51	5,788.87	3,116.19	1,668.87	798.68	453.39	1,081.57	13,537.08
第十三年	629.51	5,788.87	3,116.19	1,668.87	798.68	453.39	1,081.57	13,537.08
第十四年	686.16	6,309.87	3,396.65	1,819.07	862.57	472.42	1,178.91	14,725.65
第十五年	686.16	6,309.87	3,396.65	1,819.07	862.57	472.42	1,178.91	14,725.65
第十六年	747.92	6,877.76	3,702.35	1,982.79	931.57	472.42	1,285.01	15,999.82
第十七年	747.92	6,877.76	3,702.35	1,982.79	931.57	472.42	1,285.01	15,999.82
第十八年	815.23	7,496.75	4,035.56	2,161.24	1,006.10	472.42	1,400.66	17,387.96
第十九年	815.23	7,496.75	4,035.56	2,161.24	1,006.10	493.36	1,400.66	17,408.90
第二十年	888.60	8,171.46	4,398.76	2,355.75	1,086.59	493.36	1,526.72	18,921.24
第二十一年	888.60	8,171.46	4,398.76	2,355.75	1,086.59	493.36	1,526.72	18,921.24
第二十二年	968.58	8,906.89	4,794.65	2,567.76	1,173.52	493.36	1,664.13	20,568.89
第二十三年	968.58	8,906.89	4,794.65	2,567.76	1,173.52	493.36	1,664.13	20,568.89

年度	大埔县西河 镇美丽乡村 建设项目	大埔县高陂镇美 丽乡村建设项	大埔县大麻 镇美丽乡村 建设项目	大埔县洲瑞镇美 丽乡村建设项	大埔县银江 镇美丽乡村 建设项目	大埔县桃源 镇美丽乡村 建设项目	大埔县三河 镇美丽乡村 建设项目	合计
第二十四年	1,055.75	9,708.51	5,226.17	2,798.86	1,267.40	516.38	1,813.90	22,386.97
第二十五年	1,055.75	9,708.51	5,226.17	2,798.86	1,267.40	516.38	1,813.90	22,386.97
第二十六年	1,150.77	10,582.28	5,696.53	3,050.76	1,368.79	516.38	1,977.15	24,342.66
第二十七年	1,150.77	10,582.28	5,696.53	3,050.76	1,368.79	516.38	1,977.15	24,342.66
第二十八年	1,254.34	11,534.68	6,209.21	3,325.33	1,478.29	516.38	2,155.09	26,473.32
第二十九年	1,254.34	11,534.68	6,209.21	3,325.33	1,478.29	541.71	2,155.09	26,498.65
第三十年	1,367.23	12,572.81	6,768.04	3,624.61	1,596.56	541.71	2,349.05	28,820.01
合计	21,728.34	199,810.35	107,559.46	57,603.22	26,687.44	12,832.60	37,331.72	463,553.13

2. 成本预测

根据大埔县高陂镇人民政府提供的项目实施意见汇总稿可知，该项目建成正式运营后主要支出包括大埔县西河镇美丽乡村建设项目成本支出、大埔县高陂镇美丽乡村建设项目成本支出、大埔县大麻镇美丽乡村建设项目成本支出、大埔县洲瑞镇美丽乡村建设项目成本支出、大埔县银江镇美丽乡村建设项目成本支出、大埔县桃源镇美丽乡村建设项目成本支出、大埔县三河镇美丽乡村建设项目成本支出。

(1) 大埔县西河镇美丽乡村建设项目成本支出

本项目建成正式运营后主要支出包括经营期水电费、维护修理费、工资费及运营管理费。

1. 经营期水电费

根据行业分析统计资料，结合本工程实际情况(主要包括经营期水电费)按每年约10.00万元暂计。

2. 维护修理费

根据行业分析统计资料，结合本工程实际情况，修理费按收入费用的5%暂计。

3. 工资及福利费

根据工程管理设计，该工程管理人员新增编制为5人，根据当地的经济发展状况调查、分析和计算，采用人均年工资及福利约6.00万元，每年约需30.00万元。

4. 运营管理费

本项目运营管理费用按收入费的2%计算。

(2) 大埔县高陂镇美丽乡村建设项目成本支出

本项目建成正式运营后主要支出包括经营期水电费、维护修理费、工资费及运营管理费。

1. 经营期水电费：根据行业分析统计资料，结合本工程实际情况（主要包括充电桩电费和经营期水电费）按每年约10.00万元暂计。

2. 维护修理费：根据行业分析统计资料，结合本工程实际情况，修理费按收入费用的5%。

3. 工资及福利费：根据工程管理设计，该工程管理人员新增编制为 6 人，根据当地的经济发展状况调查、分析和计算，采用人均年工资及福利约 5.00 万元，每年约需 30.00 万元。

4. 运营管理费：本项目运营管理费用按收入费的 2%。

(3) 大埔县大麻镇美丽乡村建设项目成本支出

本项目建成正式运营后主要支出包括经营期水电费、维护修理费、工资费及运营管理费。

1. 经营期水电费：根据行业分析统计资料，结合本工程实际情况（主要包括经营期水电费）按每年约 10.00 万元暂计。

2. 维护修理费：根据行业分析统计资料，结合本工程实际情况，修理费按收入费用的 5%暂计。

3. 工资及福利费：根据工程管理设计，该工程管理人员新增编制为 6 人，根据当地的经济发展状况调查、分析和计算，采用人均年工资及福利约 5.00 万元，每年约需 30.00 万元。

4. 运营管理费：本项目运营管理费用按收入费的 2%计算。

(4) 大埔县洲瑞镇美丽乡村建设项目成本支出

本项目建成正式运营后主要支出包括经营期水电费、维护修理费、工资费及运营管理费。

1. 经营期水电费：根据行业分析统计资料，结合本工程实际情况（主要包括充电桩电费和经营期水电费）按每年约 10.00 万元暂计。

2. 维护修理费：根据行业分析统计资料，结合本工程实际情况，修理费按收入费用的 5%暂计。

3. 工资及福利费：根据工程管理设计，该工程管理人员新增编制为 4 人，根据当地的经济发展状况调查、分析和计算，采用人均年工资及福利约 6.00 万元，每年约需 24.00 万元。

4. 运营管理费：本项目运营管理费用按收入费的 2%计算。

(5) 大埔县银江镇美丽乡村建设项目成本支出

本项目建成正式运营后主要支出包括经营期水电费、维护修理费、工资费及运营管理费。

1. 经营期水电费:根据行业分析统计资料,结合本工程实际情况(充电桩电费以及经营期水电费),经营期水电费按每年约 10.00 万元。

2. 维护修理费:根据行业分析统计资料,结合本工程实际情况,修理费按收入费用的 5%暂计。

3. 工资及福利费:根据工程管理设计,该工程管理人员新增编制为 4 人,根据当地的经济发展状况调查、分析和计算,采用人均年工资及福利约 6.00 万元,每年约需 24.00 万元。

4. 运营管理费:本项目运营管理费用按收入费的 2%。

(6) 大埔县桃源镇美丽乡村建设项目成本支出

本项目建成正式运营后主要支出包括停车场服务成本、污水处理成本、道路广告牌租赁管理成本。

1. 停车场服务成本

主要为管理人员及场地的损耗,按收入的 2%记取。

2. 充电桩服务成本主要为管理人员及器械的损耗、电力的损耗等,按收入的 70%记取。

3. 污水处理成本:主要为项目的人工、器材损耗、药物损耗等支出,按收入的 60%计算成本。

4. 道路广告牌租赁管理成本:主要为项目的人工、器材损耗、维修等支出,按收入的 3%计算成本。

(7) 大埔县三河镇美丽乡村建设项目成本支出

本项目建成正式运营后主要支出包括经营期水电费、维护修理费、工资费及运营管理费。

1. 经营期水电费:根据行业分析统计资料,结合本工程实际情况(主要包括经营期水电费)按每年约 3.00 万元暂计。

2. 维护修理费:根据行业分析统计资料,结合本工程实际情况,修理费按收入费用的 5%暂计。

3. 工资及福利费：根据工程管理设计，该工程管理人员新增编制为 3 人，根据当地的经济发展状况调查、分析和计算，采用人均年工资及福利约 6.00 万元，每年约需 18.00 万元。

4. 运营管理费：本项目运营管理费用按收入费的 2% 计算。

(8) 项目税费

① 增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：增值税销项税额=本项目测算收入/(1+增值税税率)×增值税税率；

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税率为 9%，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)×增值税税率；

② 本项目税费包括增值税、城乡建设维护税、教育费附加。

本项目增值税分项按 6%、9% 和 13%；城市维护建设税按增值税 7% 缴纳，教育费附加按增值税的 5% 缴纳。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	大埔县西河 镇美丽乡村 建设项目	大埔县高陂镇 美丽乡村建设 项目	大埔县大麻镇 美丽乡村建设 项目	大埔县洲瑞 镇美丽乡村 建设项目	大埔县银 江镇美丽 乡村建设 项目	大埔县桃源镇 美丽乡村建设 项目	大埔县三河 镇美丽乡村 建设项目	项目税费	合计
第一年									0.00
第二年									0.00
第三年									0.00
第四年	53.68	245.30	145.90	87.57	56.32	127.78	48.79	0.00	765.34
第五年	71.57	327.07	194.53	116.76	75.09	170.37	65.06	0.00	1,020.45
第六年	72.37	352.90	208.44	124.21	78.38	170.37	66.44	0.00	1,073.11
第七年	72.37	352.90	208.44	124.21	78.38	170.37	66.44	0.00	1,073.11
第八年	73.25	381.07	223.60	132.33	81.93	170.37	67.94	0.00	1,130.49
第九年	73.25	381.07	223.60	132.33	81.93	170.82	67.94	0.00	1,130.94
第十年	74.20	411.76	240.12	141.18	85.77	170.82	69.58	0.00	1,193.43

年度	大埔县西河 镇美丽乡村 建设项目	大埔县高陂镇 美丽乡村建设 项目	大埔县大麻镇 美丽乡村建设 项目	大埔县洲瑞 镇美丽乡村 建设项目	大埔县银 江镇美丽 乡村建设 项目	大埔县桃源镇 美丽乡村建设 项目	大埔县三河 镇美丽乡村 建设项目	项目税费	合计
第十一年	74.20	411.76	240.12	141.18	85.77	170.82	69.58	0.00	1,193.43
第十二年	75.24	445.22	258.13	150.82	89.91	170.82	71.36	0.00	1,261.50
第十三年	75.24	445.22	258.13	150.82	89.91	170.82	71.36	0.00	1,261.50
第十四年	76.37	481.69	277.77	161.33	94.38	171.31	73.31	0.00	1,336.16
第十五年	76.37	481.69	277.77	161.33	94.38	171.31	73.31	0.00	1,336.16
第十六年	77.61	521.44	299.16	172.79	99.21	171.31	75.43	0.00	1,416.95
第十七年	77.61	521.44	299.16	172.79	99.21	171.31	75.43	0.00	1,416.95
第十八年	78.95	564.77	322.49	185.29	104.43	171.31	77.75	0.00	1,504.99
第十九年	78.95	564.77	322.49	185.29	104.43	171.85	77.75	0.00	1,505.53
第二十年	80.42	612.00	347.91	198.90	110.06	171.85	80.27	0.00	1,601.41
第二十一年	80.42	612.00	347.91	198.90	110.06	171.85	80.27	144.27	1,745.68
第二十二年	82.02	663.48	375.63	213.74	116.15	171.85	83.02	1,195.85	2,901.74

年度	大埔县西河 镇美丽乡村 建设项目	大埔县高陂镇 美丽乡村建设 项目	大埔县大麻镇 美丽乡村建设 项目	大埔县洲瑞 镇美丽乡村 建设项目	大埔县银 江镇美丽 乡村建设 项目	大埔县桃源镇 美丽乡村建设 项目	大埔县三河 镇美丽乡村 建设项目	项目税费	合计
第二十二年	82.02	663.48	375.63	213.74	116.15	171.85	83.02	1,195.85	2,901.74
第二十四年	83.76	719.60	405.83	229.92	122.72	172.44	86.01	1,303.86	3,124.14
第二十五年	83.76	719.60	405.83	229.92	122.72	172.44	86.01	1,303.86	3,124.14
第二十六年	85.67	780.76	438.76	247.55	129.82	172.44	89.28	1,419.98	3,364.26
第二十七年	85.67	780.76	438.76	247.55	129.82	172.44	89.28	1,419.98	3,364.26
第二十八年	87.74	847.43	474.64	266.77	137.48	172.44	92.83	1,546.48	3,625.81
第二十九年	87.74	847.43	474.64	266.77	137.48	173.10	92.83	1,548.04	3,628.03
第三十年	89.99	920.10	513.76	287.72	145.76	173.10	96.71	1,685.89	3,913.03
合计	2,110.44	15,056.71	8,599.15	4,941.71	2,777.65	4,587.56	2,077.00	12,764.06	52,914.28

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算,广东省梅州市大埔县美丽乡村建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 410,638.85 万元。

金额单位:人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00
第四年	7,294.62	765.34	6,529.28
第五年	9,726.15	1,020.45	8,705.70
第六年	10,556.38	1,073.11	9,483.27
第七年	10,556.38	1,073.11	9,483.27
第八年	11,460.88	1,130.49	10,330.39
第九年	11,478.18	1,130.94	10,347.24
第十年	12,463.54	1,193.43	11,270.11
第十一年	12,463.54	1,193.43	11,270.11
第十二年	13,537.08	1,261.50	12,275.58
第十三年	13,537.08	1,261.50	12,275.58
第十四年	14,725.65	1,336.16	13,389.49
第十五年	14,725.65	1,336.16	13,389.49
第十六年	15,999.82	1,416.95	14,582.87
第十七年	15,999.82	1,416.95	14,582.87
第十八年	17,387.96	1,504.99	15,882.97
第十九年	17,408.90	1,505.53	15,903.37
第二十年	18,921.24	1,601.41	17,319.83
第二十一年	18,921.24	1,745.68	17,175.56
第二十二年	20,568.89	2,901.74	17,667.15
第二十三年	20,568.89	2,901.74	17,667.15
第二十四年	22,386.97	3,124.14	19,262.83

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第二十五年	22,386.97	3,124.14	19,262.83
第二十六年	24,342.66	3,364.26	20,978.40
第二十七年	24,342.66	3,364.26	20,978.40
第二十八年	26,473.32	3,625.81	22,847.51
第二十九年	26,498.65	3,628.03	22,870.62
第三十年	28,820.01	3,913.03	24,906.98
合计	463,553.13	52,914.28	410,638.85

4. 项目现金流测算表

融资项目运营期内项目现金流测算表

金额单位：人民币万元

年度	项目现金流入	项目现金流出		净现金流量	累计现金流量
	运营收入	年度付本息	年度运营成本支出		
第一年	0.00	2,698.25	0.00	-2,698.25	-2,698.25
第二年	0.00	2,698.25	0.00	-2,698.25	-5,396.50
第三年	0.00	2,698.25	0.00	-2,698.25	-8,094.75
第四年	7,294.62	2,698.25	765.34	3,831.03	-4,263.72
第五年	9,726.15	2,698.25	1,020.45	6,007.45	1,743.73
第六年	10,556.38	2,698.25	1,073.11	6,785.02	8,528.75
第七年	10,556.38	2,698.25	1,073.11	6,785.02	15,313.77
第八年	11,460.88	2,698.25	1,130.49	7,632.14	22,945.91
第九年	11,478.18	2,698.25	1,130.94	7,648.99	30,594.90
第十年	12,463.54	2,698.25	1,193.43	8,571.86	39,166.76
第十一年	12,463.54	2,698.25	1,193.43	8,571.86	47,738.62
第十二年	13,537.08	2,698.25	1,261.50	9,577.33	57,315.95
第十三年	13,537.08	2,698.25	1,261.50	9,577.33	66,893.28
第十四年	14,725.65	2,698.25	1,336.16	10,691.24	77,584.52
第十五年	14,725.65	3,698.25	1,336.16	9,691.24	87,275.76
第十六年	15,999.82	2,673.15	1,416.95	11,909.72	99,185.48
第十七年	15,999.82	2,673.15	1,416.95	11,909.72	111,095.20
第十八年	17,387.96	2,673.15	1,504.99	13,209.82	124,305.02

第十九年	17,408.90	2,673.15	1,505.53	13,230.22	137,535.24
第二十年	18,921.24	4,673.15	1,601.41	12,646.68	150,181.92
第二十一年	18,921.24	2,622.95	1,745.68	14,552.61	164,734.53
第二十二年	20,568.89	2,622.95	2,901.74	15,044.20	179,778.73
第二十三年	20,568.89	2,622.95	2,901.74	15,044.20	194,822.94
第二十四年	22,386.97	2,622.95	3,124.14	16,639.88	211,462.82
第二十五年	22,386.97	2,622.95	3,124.14	16,639.88	228,102.70
第二十六年	24,342.66	2,622.95	3,364.26	18,355.45	246,458.15
第二十七年	24,342.66	2,622.95	3,364.26	18,355.45	264,813.60
第二十八年	26,473.32	2,622.95	3,625.81	20,224.56	285,038.15
第二十九年	26,498.65	2,622.95	3,628.03	20,247.67	305,285.82
第三十年	28,820.01	130,785.05	3,913.03	-105,878.07	199,407.75
合计	463,553.13	211,231.10	52,914.28	199,407.75	199,407.75

(四) 预期项目自身收益形成的政府性基金收入或专项收入偿还融资本金

和利息情况

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入,项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付,预期自融资开始日至融资结束日内,项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下。

按项目自身收益的 100%比例计算收益的情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间 各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	12,500.00	11,162.10	23,662.10		已融资本金处为该项目在本次债券存续期内偿还本金汇总金额
第一年		2,698.25	2,698.25	0.00	
第二年		2,698.25	2,698.25	0.00	
第三年		2,698.25	2,698.25	0.00	
第四年		2,698.25	2,698.25	6,529.28	
第五年		2,698.25	2,698.25	8,705.70	
第六年		2,698.25	2,698.25	9,483.27	

第七年		2,698.25	2,698.25	9,483.27	
第八年		2,698.25	2,698.25	10,330.39	
第九年		2,698.25	2,698.25	10,347.24	
第十年		2,698.25	2,698.25	11,270.11	
第十一年		2,698.25	2,698.25	11,270.11	
第十二年		2,698.25	2,698.25	12,275.58	
第十三年		2,698.25	2,698.25	12,275.58	
第十四年		2,698.25	2,698.25	13,389.49	
第十五年	1,000.00	2,698.25	3,698.25	13,389.49	
第十六年		2,673.15	2,673.15	14,582.87	
第十七年		2,673.15	2,673.15	14,582.87	
第十八年		2,673.15	2,673.15	15,882.97	
第十九年		2,673.15	2,673.15	15,903.37	
第二十年	2,000.00	2,673.15	4,673.15	17,319.83	
第二十一年		2,622.95	2,622.95	17,175.56	
第二十二年		2,622.95	2,622.95	17,667.15	
第二十三年		2,622.95	2,622.95	17,667.15	
第二十四年		2,622.95	2,622.95	19,262.83	
第二十五年		2,622.95	2,622.95	19,262.83	
第二十六年		2,622.95	2,622.95	20,978.40	
第二十七年		2,622.95	2,622.95	20,978.40	
第二十八年		2,622.95	2,622.95	22,847.51	
第二十九年		2,622.95	2,622.95	22,870.62	
第三十年	104,500.00	2,622.95	107,122.95	24,906.98	
合计	120,000.00	91,231.10	211,231.10	410,638.85	
本息覆盖倍数	1.94				

(五) 风险分析

依据当前的市场状况及数据,对未来的收益及现金流进行预测,存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中,未来项目自身收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则,下面对项目自身收益向下波动进行敏感性分析。

按项目自身收益的 90%计算收益情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间 各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	12,500.00	11,162.10	23,662.10		已融资本金处为该 项目在本次债券存

					续期内偿还本金汇总金额
第一年		2,698.25	2,698.25	0.00	
第二年		2,698.25	2,698.25	0.00	
第三年		2,698.25	2,698.25	0.00	
第四年		2,698.25	2,698.25	5,876.35	
第五年		2,698.25	2,698.25	7,835.13	
第六年		2,698.25	2,698.25	8,534.94	
第七年		2,698.25	2,698.25	8,534.94	
第八年		2,698.25	2,698.25	9,297.35	
第九年		2,698.25	2,698.25	9,312.52	
第十年		2,698.25	2,698.25	10,143.10	
第十一年		2,698.25	2,698.25	10,143.10	
第十二年		2,698.25	2,698.25	11,048.02	
第十三年		2,698.25	2,698.25	11,048.02	
第十四年		2,698.25	2,698.25	12,050.54	
第十五年	1,000.00	2,698.25	3,698.25	12,050.54	
第十六年		2,673.15	2,673.15	13,124.58	
第十七年		2,673.15	2,673.15	13,124.58	
第十八年		2,673.15	2,673.15	14,294.67	
第十九年		2,673.15	2,673.15	14,313.03	
第二十年	2,000.00	2,673.15	4,673.15	15,587.85	
第二十一年		2,622.95	2,622.95	15,458.01	
第二十二年		2,622.95	2,622.95	15,900.44	
第二十三年		2,622.95	2,622.95	15,900.44	
第二十四年		2,622.95	2,622.95	17,336.55	
第二十五年		2,622.95	2,622.95	17,336.55	
第二十六年		2,622.95	2,622.95	18,880.56	
第二十七年		2,622.95	2,622.95	18,880.56	
第二十八年		2,622.95	2,622.95	20,562.75	
第二十九年		2,622.95	2,622.95	20,583.56	
第三十年	104,500.00	2,622.95	107,122.95	22,416.28	
合计	120,000.00	91,231.10	211,231.10	369,574.97	
本息覆盖倍数	1.75				

按项目自身收益的 80% 计算收益情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	12,500.00	11,162.10	23,662.10		已融资本

					金处为该 项目在本 次债券存 续期内偿 还本金汇 总金额
第一年		2,698.25	2,698.25	0.00	
第二年		2,698.25	2,698.25	0.00	
第三年		2,698.25	2,698.25	0.00	
第四年		2,698.25	2,698.25	5,223.42	
第五年		2,698.25	2,698.25	6,964.56	
第六年		2,698.25	2,698.25	7,586.62	
第七年		2,698.25	2,698.25	7,586.62	
第八年		2,698.25	2,698.25	8,264.31	
第九年		2,698.25	2,698.25	8,277.79	
第十年		2,698.25	2,698.25	9,016.09	
第十一年		2,698.25	2,698.25	9,016.09	
第十二年		2,698.25	2,698.25	9,820.46	
第十三年		2,698.25	2,698.25	9,820.46	
第十四年		2,698.25	2,698.25	10,711.59	
第十五年	1,000.00	2,698.25	3,698.25	10,711.59	
第十六年		2,673.15	2,673.15	11,666.30	
第十七年		2,673.15	2,673.15	11,666.30	
第十八年		2,673.15	2,673.15	12,706.38	
第十九年		2,673.15	2,673.15	12,722.70	
第二十年	2,000.00	2,673.15	4,673.15	13,855.86	
第二十一年		2,622.95	2,622.95	13,740.45	
第二十二年		2,622.95	2,622.95	14,133.72	
第二十三年		2,622.95	2,622.95	14,133.72	
第二十四年		2,622.95	2,622.95	15,410.26	
第二十五年		2,622.95	2,622.95	15,410.26	
第二十六年		2,622.95	2,622.95	16,782.72	
第二十七年		2,622.95	2,622.95	16,782.72	
第二十八年		2,622.95	2,622.95	18,278.00	
第二十九年		2,622.95	2,622.95	18,296.49	
第三十年	104,500.00	2,622.95	107,122.95	19,925.58	
合计	120,000.00	91,231.10	211,231.10	328,511.08	
本息覆盖倍 数	1.56				

经测算：按项目自身收益的90%计算的情况下，本息覆盖倍数为1.75；按项目自身收益的80%计算的情况下，本息覆盖倍数为1.56。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

（六）总体评价

综上所述，在广东省梅州市大埔县美丽乡村建设项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广东省梅州市大埔县美丽乡村建设项目在项目预计自身收益100%、90%、80%实现的情况下，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

四、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

（一）市场风险及控制措施

（1）主要风险分析：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（二）财务风险及控制措施

（1）风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

（2）风险控制措施：《项目可行性研究报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

（三）管理风险及控制措施

（1）风险分析：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

(2) 风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

(四) 政策风险及控制措施

(1) 风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

(2) 风险控制措施：本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部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》（财预〔2017〕89号）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》（国办发〔2018〕101号）、中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。

五、本报告使用范围

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行2026年广东省政府地方专项债券时参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本专项审核评价业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。

(以下无正文)

深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

2026年9月13日



免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的投资建议。我们不对其他专业领域的事项（包括但不限于技术、工程、设备、物流、生产运行、法律、商业保险或媒体等）提供咨询服务或建议，亦不对此类服务承担任何责任和义务。我们出具的评论将仅基于下列事项：

a. 对于此报告中全部或部分分析结论所依据的各方提供的信息资料，我们假定其可信而未进行验证。我们对这些信息资料的准确性不做任何保证。本报告未考虑发生在报告日以后发生的、可能对报告内容造成重大影响的期后事项、交易或其他任何事件，我们没有义务就这些事项或情况对本报告进行更新；此外，报告也并未针对任何上述工作完成日期之后已进行的额外工作或程序进行更新，因此我们没有责任就上述工作完成日期以后可能发生的任何事件或执行的工作或程序通知贵方；

b. 本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；

c. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（以下简称权威法规）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项做考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

d. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而做出的任何声明、保证或担保；

e. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，本所与其他任何人士或任何方（以下简称第三方）均不产生合约利益关系；

f. 此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖本所的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的

责任)。如有任何第三方依赖我们报告的任何内容,其应自行承担风险,贵方同意将保护本所,其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告(无论是否经过我们的同意)有关的第三方索偿或责任的影响,并补偿所产生的诉讼费以及其他费用;

h. 财务预测是基于项目主体单位就尚未发生的事项或情况做出的判断性估计与假设。我们不对财务预测中的具体假设、财务预测的组成部分或整体财务预测发表任何意见或提供任何形式的保证。由于实际事项或情况常不如预期所料,预测与实际结果通常存在差异,该等差异有可能是重大的。我们不对预期结果的实现与否承担任何责任;

i. 报告并未考虑贵方的需求或关注点,尤其是超出服务协议约定范围的内容。因此,贵方同意,本所不对报告能适用于贵方的目的作出任何保证声明;

j. 报告中的信息可能会被后续的信息所取代,在此种情况下,报告中的信息不适宜为贵方所依赖。我方没有责任考虑是否有此情况出现或就此情况告知贵方;

k. 如果贵方或依赖我们报告的任意第三方是我们或任何本所的审计客户,贵方不得以任何形式依赖报告作为贵方财务会计与报告的一部分;若贵方或依赖我们报告的任意第三方为银行,则不得以任何形式依赖报告作为贷款审核或坏账拨备的依据。



营业执照

(副本)



统一社会信用代码
91440300MAK01XK81P

名称 深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 王洪星

成立日期 2025年11月05日

主要经营场所

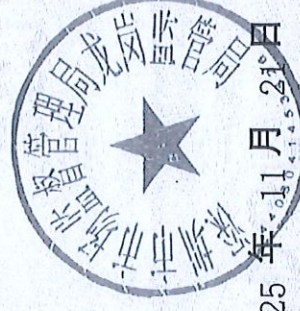
深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙福路荣超英隆大厦A座A2105



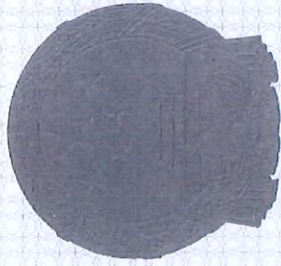
重要提示

- 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
- 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2025年11月21日



会计师事务所 执业证书

名称：深圳中钦会计师事务所（普通合伙

）

首席合伙人：王洪星

主任会计师：

经营场所：

深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙
福路荣超英隆大厦A座2105

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470483

批准执业文号：深财会（2025）117号

批准执业日期：2025年12月29日

证书序号：0024645

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制