

2026 年广东省政府专项债券
揭西县河婆街道老旧街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[2026]092 号

揭西县财政局：

我们接受揭西县财政局的委托，对后附的揭西县河婆街道老旧街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。揭西县河婆街道办事处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，本次发行的揭西县河婆街道老旧街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。

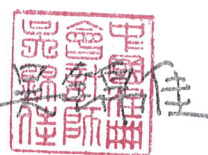


(此页无正文)

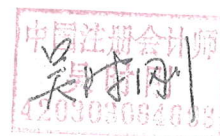
普宁市普兴会计师事务所
(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



广东·揭阳

二〇二六年九月十一日



揭西县河婆街道老旧街区改造工程

专项债券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

揭西县河婆街道老旧街区改造工程，根据揭西县河婆街道办事处的评估，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

单位名称：揭西县河婆街道办事处；

统一社会信用代码：114452220070299575；

负责人：李峰；

地址：广东省揭阳市揭西县河婆过境公路中段。

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 2025 年 8 月 12 日《关于揭西县河婆街道老旧街区改造工程可行性研究报告的批复》（揭西发改投审[2025]65 号），原则同意批准该项目可行性研究报告。

2.建设期限



项目建设期：项目计划开工日期 2026 年 4 月，项目计划竣工日期 2028 年 10 月。

3.建设内容：本项目拟对河婆街道老旧街区进行基础设施提升与改造，改造范围涉及 8 个社区。主要包括：道路改造工程，总长度约 15100m，三线整治总长度 14621m，新增街道照明路灯 1635 盏；建筑修复工程，墙面修复面积共 32642 m²，屋顶修复面积共 7600 m²，危墙改造 220m；老旧管网改造工程，改造给水管网 6060m，雨污管网 7870m，电力管 6060m，以及水电表改造等；增设室外消防栓 164 个，新增安防监控设施 561 个；改造街区公共服务设施 4 处，整治乱搭、错乱广告位等其他改造工程。

（二）项目投资估算及资金筹措

1.项目投资估算

项目实施估算总投资 12293.87 万元(含融资费用)，项目估算总投资 11933.87 万元，其中：工程费 9673.14 万元、工程建设其他费用 1692.45 万元、预备费 568.28 万元。项目建设所需资金除争取上级资金支持外，不足部分由地方财政统筹解决。

2.项目资金筹措

项目的项目单位和主管单位皆为揭西县河婆街道办事处。

资金筹措方式：项目投资估算总额 12293.87 万元。资金来源为上级财政拨款及发行专项债券融资。本项目计划融资 9000.00 万元，2026 年度计划安排发行专项债券资金 4900.00 万元，以后年度计划安排发行专项债券资金 4100.00 万元。

其余部分通过项目资金和县财政资金解决。

五、应付本息情况

揭西县河婆街道老旧街区改造工程计划专项债融资总额 9000.00 万元，十五年到期限，出于谨慎性原则，假设融资利率 2.45%。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	4900.00		4900.00	2.45%	120.05	120.05
第 2 年	4900.00	4100.00		9000.00	2.45%	220.50	220.50
第 3 年	9000.00			9000.00	2.45%	220.50	220.50
第 4 年	9000.00			9000.00	2.45%	220.50	220.50
第 5 年	9000.00			9000.00	2.45%	220.50	220.50
第 6 年	9000.00			9000.00	2.45%	220.50	220.50
第 7 年	9000.00			9000.00	2.45%	220.50	220.50
第 8 年	9000.00			9000.00	2.45%	220.50	220.50
第 9 年	9000.00			9000.00	2.45%	220.50	220.50
第 10 年	9000.00			9000.00	2.45%	220.50	220.50
第 11 年	9000.00			9000.00	2.45%	220.50	220.50
第 12 年	9000.00			9000.00	2.45%	220.50	220.50
第 13 年	9000.00			9000.00	2.45%	220.50	220.50
第 14 年	9000.00			9000.00	2.45%	220.50	220.50
第 15 年	9000.00		4900.00	4100.00	2.45%	220.50	5120.50
第 16 年	4100.00		4100.00	0.00	2.45%	100.45	4200.45
合计		9000.00	9000.00			3307.50	12307.50

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%。

河婆街道，隶属于广东省揭西县，位于揭西县境西南部，东连龙潭镇，西接五云镇，东南邻坪上镇，北毗良田乡和梅州五华县。河婆街道是揭西县政府驻地，是揭西县政治、经济、文化中心。河婆街道辖区面积 128.6 平方公里，其中城区面积 12 平方公里，下辖 9 个社区居民委员会，26 个村民委员会。2018 年底，河婆街道总户数 4.01 万户，户籍人口 13.38 万人，其中农业人口 6.64 万人，非农业人口 6.74 万人。



2017 年, 河婆街道实现农业总产值 5.53 亿元;规模以上工业总产值 73.91 亿元;社会消费品零售总额 25.73 亿元;固定资产投资 17.84 亿元;国地税收收入 8124.85 万元。

2002 年, 河婆街道被广东省列为中心镇。2004 年, 河婆街道被评为广东省电子琴技术创新专业镇。2013 年, 河婆街道被评为广东省"教育强街道"。

(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, 分别为供水服务费收入、污水处理服务费收入、租赁收入、广告收入等。

(1) 供水服务费收入

项目投入使用后, 预计年供水量可达 60 万 m^3 , 考虑项目建成后用水量达到 100%。扣除制水成本后服务费约为 2.0 元/ m^3 , 考虑到供水效益的收入需整个供水工程系统的整体运行, 包括取水泵站、输水管网、加压泵站、水厂制水及配水管网等。本工程大部分建设仅为系统中的一部分, 因此供水效益系数取 0.6。预计本项目运营期第 1 年供水服务费收入为 72.00 万元, 并按每年 3%的比例进行增长。

(2) 污水处理服务费收入

项目投入使用后, 预计年污水处理量可达 80 万 m^3 , 考虑 100% 的污水处理能力, 污水处理服务费约为 3.0 元/ m^3 , 考虑到污水效益的收入需整个污水工程系统的整体运行, 包括污水处理厂、加压泵站、污水处理设备等。本工程大部分建设仅为系统中的一部分, 因



此污水处理效益系数取 0.5。预计本项目运营期第 1 年污水处理服务费收入为 120.00 万元，并按每年 3%的比例进行增长。

(3) 租赁收入

项目投入使用后，宝塔社区与东风社区街区活动设施场地预计总面积约 8040 m²，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 250 元/m²/月（含管理费）计算，预计本项目首年出租收入为 723.60 万元，并按每年 3%的增长率提高。

(4) 广告收入

项目投入使用后，预计将增加若干广告牌，预计本项目运营期第 1 年广告收入约为 300.0 万元，并按每年 3%的比例进行增长。

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：

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) 工资福利费：参与项目运营管理的人员预计为 8 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 64 万元，并按每年 3%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 45.88 万元，并按每年 3%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 17.82 万元。

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	年运营收入额	年运营成本	年收益
第 1 年	-	-	-
第 2 年	-	-	-
第 3 年	1215.60	127.70	1087.90
第 4 年	1252.07	131.53	1120.54
第 5 年	1289.63	135.48	1154.15
第 6 年	1328.32	139.54	1188.78
第 7 年	1368.17	143.73	1224.44
第 8 年	1409.21	148.04	1261.17
第 9 年	1451.49	152.48	1299.01
第 10 年	1495.03	157.05	1337.98
第 11 年	1539.89	161.77	1378.12
第 12 年	1586.08	166.62	1419.46
第 13 年	1633.66	171.62	1462.05
第 14 年	1682.67	176.77	1505.91
第 15 年	1733.15	182.07	1551.09
第 16 年	1785.15	187.53	1597.62
合计	20770.14	2181.92	18588.21

3.项目专项收益预测

项目专项收益预测表

单位：万元

项目	揭西县河婆街道老旧街区改造工程
(1) 项目专项收入	20770.14
(2) 项目专项成本	2181.92
(3) 项目专项收益	18588.21



项目	揭西县河婆街道老旧街区改造工程
(4) 本年专项债融资本金	9000.00
(5) 本年专项债利息合计	3307.50
(6) 专项债融资本息合计 (6) = (4) + (5)	12307.50
(7) 本息覆盖倍数 (7) = (3) / (6)	1.51

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为 18588.21 万元，本息覆盖倍数为 1.51。

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，本次评价的揭西县河婆街道老旧街区改造工程，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。

揭西县河婆街道办事处
单位负责人： 

二〇二六年九月十一日

