

2025 年广东省政府专项债券揭阳高新区
产业园区标准化厂房及基础设施建设项目
收益与融资资金平衡测算评价报告
深云帆评字[2025]第 013 号



2025 年广东省政府专项债券

揭阳高新区产业园区标准化厂房及基础设施建设项目

收益与融资资金平衡测算评价报告

深云帆评字[2025]第 013 号

揭阳高新技术产业开发区综合服务中心：

我们接受揭阳高新技术产业开发区综合服务中心委托，对后附的 2025 年广东省政府专项债券揭阳高新区产业园区标准化厂房及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。揭阳高新技术产业开发区综合服务中心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，本次发行的揭阳高新区产业园区标准化厂房及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)

深圳云帆会计师事务所（普通合伙）



中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 1 月 10 日

2025 年广东省政府专项债券
揭阳高新区产业园区标准化厂房及基础设施建设项目
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

揭阳高新区产业园区标准化厂房及基础设施建设项目，根据揭阳高新技术产业开发区综合服务中心的评估，该项目正常运行后能有力促进项目收入的增加，形成的项目专项收入由财政统筹使用，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

揭阳高新技术产业开发区综合服务中心，登记管理机关：揭阳市事业单位登记管理局，统一社会信用代码：12445200MB2E05107H，法定代表人：黄礼博，注册住所：广东省揭阳高新技术产业开发区管委会大楼九楼。揭阳高新技术产业开发区综合服务中心主要任务：负责综合政务服务大厅建设及政务服务信息化工作，为政务服务事项办理提供服务；协助做好招商引资项目的准入、洽谈、落地、投产见效、企业服务等工作；协助做好高新区园区内相关市政、绿化、环境卫生管理等工作；负责高新区机关事务保障工作；承办高新区管委会交办的其他事项。

四、项目基本概况

（一）项目简介

1.立项情况

根据揭阳高新区投资促进局《关于揭阳高新区产业园区标准化厂房及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（揭高新投审〔2022〕2号），同意项目建设。

2.建设期限

项目建设期：2022年8月至2026年12月。

3.项目规模及主要内容

揭阳高新区产业园区标准化厂房及基础设施建设项目

主要建设标准化厂房，同时配套建设园区基础设施，该项目包括三个子项目，分别是揭阳高新区产业园区首期配套道路建设工程、揭阳高新区产业园区二期配套道路建设工程、揭阳高新区产业园区标准化厂房建设项目。其中：

（1）揭阳高新区产业园区首期配套道路建设工程计划建设三条道路，位于京冈街道和凤美街道，总长约 862 米。其中道路 1 为城市次干道，长度约 350 米，宽度 36 米；道路 2 为城市次干道，长度约 307 米，宽度 36 米；道路 3 为城市支路，长度约 205 米，宽度 20 米。主要工程内容包括道路工程、交通工程、照明工程、电力工程、通信工程、给水工程和排水工程等。

（2）揭阳高新区产业园区二期配套道路建设工程计划建设道路 12 条，位于榕江新城片区和临空片区工业地块，总长约 5751 米。其中道路 1 为城市支路，长度约 665 米，宽度 20 米；道路 2 为城市次干道，长度约 580 米，宽度 30 米；道路 3 为城市支路，长度约 580 米，宽度 20 米；道路 4 为城市主干路，长度约 305 米，宽度 60 米；道路 5 为城市次干道，长度约 517 米，宽度 36 米；道路 6 为城市支路，长度约 480 米，宽度 20 米；道路 7 为城市支路，长度约 440 米，宽度 20 米；道路 8 为城市次干道，长度约 324 米，宽度 36 米；道路 9 为城市次干道，长度约 300 米，宽度 36 米；道路 10 为城市支路，长度约 670 米，宽度 20 米；道路 11 为城市次干道，长度约 666 米，宽度 36 米；道路 12 为城市

次干道，长度约 224 米，宽度 36 米。主要工程内容包括道路工程、交通工程、照明工程、电力工程、通信工程、给水工程和排水工程等。

(3) 揭阳高新区产业园区标准化厂房建设项目。计划建设 3-5 层标准厂房 30 栋，综合服务楼 1 栋，总建筑面积约 27 万平方米，该项目占地约 200 亩，项目位于榕江新城片区建设大道以东，新城大道以北。

(二) 项目投资估算及资金筹措

1. 项目投资估算

揭阳高新区产业园区标准化厂房及基础设施建设项目总投资为 115,405.00 万元。其中：工程费用 95,443.84 万元，工程建设其他费 9,677.48 万元，预备费 5,473.68 万元，征收补偿费 4,810.00 万元。

2. 项目资金来源

资金筹措方式：本项目工程建设资金来源由财政资金、广东省政府专项债券筹集资金解决。本项目拟通过广东省政府专项债券发行专项债融资 40,000.00 万元（其中：2023 年已发行 1,600 万元，2024 年已发行 2,000.00 万元），专项债融资利息每半年付息一次，债券到期一次还本，期限为二十年，假设融资利率 4.05%。

五、应付本息情况

揭阳高新区产业园区标准化厂房及基础设施建设项目拟申请政府专项债券融资 40,000.00 万元，假设融资利率

4.05%，债券期限二十年，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
2023 年		1,600.00		1,600.00	4.05%	64.80	64.80
2024 年	1,600.00	2,000.00		3,600.00	4.05%	145.80	145.80
2025 年	3,600.00	7,800.00		11,400.00	4.05%	461.7	461.7
2026 年	11,400.00	28,600.00		40,000.00	4.05%	1,620.00	1,620.00
2027 年	40,000.00			40,000.00	4.05%	1,620.00	1,620.00
2028 年	40,000.00			40,000.00	4.05%	1,620.00	1,620.00
2029 年	40,000.00			40,000.00	4.05%	1,620.00	1,620.00
2030 年	40,000.00			40,000.00	4.05%	1,620.00	1,620.00
2031 年	40,000.00			40,000.00	4.05%	1,620.00	1,620.00
2032 年	40,000.00			40,000.00	4.05%	1,620.00	1,620.00
2033 年	40,000.00			40,000.00	4.05%	1,620.00	1,620.00
2034 年	40,000.00			40,000.00	4.05%	1,620.00	1,620.00
2035 年	40,000.00			40,000.00	4.05%	1,620.00	1,620.00
2036 年	40,000.00			40,000.00	4.05%	1,620.00	1,620.00
2037 年	40,000.00			40,000.00	4.05%	1,620.00	1,620.00
2038 年	40,000.00			40,000.00	4.05%	1,620.00	1,620.00
2039 年	40,000.00			40,000.00	4.05%	1,620.00	1,620.00
2040 年	40,000.00			40,000.00	4.05%	1,620.00	1,620.00
2041 年	40,000.00			40,000.00	4.05%	1,620.00	1,620.00
2042 年	40,000.00		1,600.00	38,400.00	4.05%	1,620.00	3,220.00
2043 年	38,400.00		2,000.00	36,400.00	4.05%	1,555.20	3,555.20

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
2044 年	36,400.00		7,800.00	28,600.00	4.05%	1,474.20	9,274.20
2045 年	28,600.00		28,600.00	0.00	4.05%	1,158.30	29,758.30
合 计		40,000.00	40,000.00			32,400.00	72,400.00

六、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 区域介绍

揭阳市位于广东省东南部潮汕平原，地跨东经 $115^{\circ} 36'$ 至 $116^{\circ} 37' 39''$ ，北纬 $22^{\circ} 53'$ 至 $23^{\circ} 46' 27''$ 。北靠兴梅，南濒南海，东邻汕头、潮州，西接汕尾。

揭阳市自然资源较丰富，全市河流总长 1097.5km，年均径流量 62 亿 m^3 。水力理论蕴藏量 44.87 万 kw，其中可开发装机 16.22 万 kw，约占理论蕴藏量的 36.2%。矿产资源丰富，主要有锡、钨、铜、铁、金和甲长石、花岗石、稀土、瓷土等。全市现有森林蓄积量 325.5 万 m^3 ，森林覆盖率 46.9%。植物种类 1130 多种，其中稀有植物 20 多种，如乌桕、桧树等。珍稀动物 15 种，如巨蜥（五爪金龙）、大鲵（娃娃鱼）、穿山甲、果子狸等。名贵水产品有龙虾、青屿蟹、石斑鱼、鲍鱼等。区域四季常绿，热带成份比例较大。主要经济作物有香蕉、柑桔、龙眼、竹笋等。山环水绕，有相当丰富的动物和鱼类。矿产资源丰富，主要有磁矿、锡矿、高岭土、稀土矿、钨矿等。此外花岗岩资源极为丰富，用以加工高级建筑装饰板材，以花纹、颜色的高雅而深受消费者欢迎。

（二）项目运营

1.项目专项收入及结余预测的依据

通过项目建设完成后广告牌租赁收入、路边停车位租赁收入和 5G 基站租赁收入、标准化厂房出租收入、综合服务楼出租收入，可作为偿付专项债本息的资金来源由每年收取的广告牌租赁收入、路边停车位租赁收入和 5G 基站租赁收入、标准化厂房出租收入、综合服务楼出租收入构成。每年测算收入情况如下：

（1）广告牌租赁收入

根据《城市户外广告设施技术规范》（CJJ149-2010）、《广东省交通运输厅关于公路两侧广告标牌设施的管理办法》第十条规定，主、次干路广告牌最小间距为 300 米，支路不做要求。本项目道路全长 6613m，则可设置路边独立广告牌约 22 块。经揭阳市统计局核定，2021 年全市实现地区生产总值比上年增长 6.1%，2022 年全市实现地区生产总值比上年下降 0.5%，2023 年全市实现地区生产总值比上年增长 7.5%，揭阳市 2021-2023 年三年 GDP 平均增长率为 4.3667%，预计广告牌租赁收入按照揭阳市近三年 GDP 增长率增长，项目开始运营时租金按 20 万元/个，则计算期内共产生收益 12,621.15 万元。

（2）路边停车位租赁收入

本项目次干路两侧和支路单侧设置路边停车位，停车位按 6 米间距计算，停车长度按道路的 70%计，则路边停车位

共 770 个。揭阳市 2021-2023 年三年 GDP 平均增长率为 4.3667%，预计路边停车位收入按照揭阳市近三年 GDP 增长率增长，项目开始运营时车位租金按 40 元/个·天计。则计算期内项目停车位租金收入共计 32,247.03 万元。

(3) 5G 基站出租收入

5G 基站安装在路灯内，路灯按 50 米间距设置，则项目拥有 5G 基站 132 个。揭阳市 2021-2023 年三年 GDP 平均增长率为 4.3667%，预计基站出租收入按照揭阳市近三年 GDP 增长率增长，项目开始运营时出租价格按 4500 元/个·月计。则计算期内 5G 基站出租收入共计 20,446.12 万元。

(4) 标准化厂房出租收入

标准化厂房建筑面积为 251100 m²，经营期出租率按 80% 计算，预计项目开始运营时租金为 16 元/m²·月。经揭阳市 2021-2023 年三年 GDP 平均增长率为 4.3667%，预计标准化厂房出租收入按照揭阳市近三年 GDP 增长率增长。则计算期内项目标准化厂房租金收入共计 82,974.52 万元。

(5) 综合服务楼出租收入

综合服务楼建筑面积为 18900 m²，经营期出租率按 80% 计经揭阳市 2021-2023 年三年 GDP 平均增长率为 4.3667%，预计综合服务楼出租收入按照揭阳市近三年 GDP 增长率增长。预计项目开始运营时租金按 60 元/m²·月计。则计算期内项目综合服务楼租金收入共计 31,226.96 万元。

综上所述，计算期间内所有收入来源包含收益共计

179,515.78 万元。

项目各年收入测算情况如下：

单位：万元

年 份	广告牌 租金收入	路边停车 场收入	5G 基站出 租收入	标准化厂 房出租收入	综合服务 楼出租收入	合计
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	440	1,124.20	712.8	2,892.67	1,088.64	6,258.31
2028 年	459.21	1173.29	743.93	3018.98	1136.18	6,531.59
2029 年	479.26	1224.52	776.42	3150.81	1185.79	6,816.80
2030 年	500.19	1277.99	810.32	3288.4	1237.57	7,114.47
2031 年	522.03	1333.8	845.7	3431.99	1291.61	7,425.13
2032 年	544.83	1392.04	882.63	3581.85	1348.01	7,749.36
2033 年	568.62	1452.83	921.17	3738.26	1406.87	8,087.75
2034 年	593.45	1516.27	961.39	3901.5	1468.3	8,440.91
2035 年	619.36	1582.48	1003.37	4071.87	1532.42	8,809.50
2036 年	646.41	1651.58	1047.18	4249.68	1599.34	9,194.19
2037 年	674.64	1723.7	1092.91	4435.25	1669.18	9,595.68
2038 年	704.1	1798.97	1140.63	4628.92	1742.07	10,014.69
2039 年	734.85	1877.53	1190.44	4831.05	1818.14	10,452.01
2040 年	766.94	1959.52	1242.42	5042.01	1897.53	10,908.42
2041 年	800.43	2045.09	1296.67	5262.18	1980.39	11,384.76
2042 年	835.38	2134.39	1353.29	5491.96	2066.87	11,881.89
2043 年	871.86	2227.59	1412.38	5731.78	2157.12	12,400.73
2044 年	909.93	2324.86	1474.05	5982.07	2251.31	12,942.22
2045 年	949.66	2426.38	1538.42	6243.29	2349.62	13,507.37
合计	12,621.15	32,247.03	20,446.12	82,974.52	31,226.96	179,515.78

2.项目成本

本项目运营成本主要由广告位经营成本、停车位出租经营成本、5G 基站经营成本、标准化厂房经营成本、综合服务楼经营成本和融资本金利息构成。

(1) 广告牌租赁经营成本

预计广告牌租赁经营成本按收入的 30%计，则计算期内经营成本为 3,786.35 万元。

(2) 停车位出租经营成本

预计停车场出租经营成本按收入的 30%计，则计算期内经营成本为 9,674.11 万元。

(3) 5G 基站出租收入

预计 5G 基站出租经营成本按收入的 30%计，则计算期内经营成本为 6,133.84 万元。

(4) 标准化厂房经营成本

预计标准化厂房经营成本按收入的 30%计，则计算期内经营成本为 24,892.36 万元。

(5) 综合服务楼经营成本

预计标准化厂房经营成本按收入的 30%计，则计算期内经营成本为 9,368.09 万元。

综上所述，计算期间内所有成本共计 53,854.75 万元。

单位：万元

年份	收入（万元）	成本	收益（70%）
2024 年	0.00	0.00	0.00

年份	收入 (万元)	成本	收益 (70%)
2025 年	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	0.00	0.00
2027 年	6,258.31	1,877.49	4,380.82
2028 年	6,531.59	1,959.48	4,572.11
2029 年	6,816.80	2,045.04	4,771.76
2030 年	7,114.47	2,134.34	4,980.13
2031 年	7,425.13	2,227.54	5,197.59
2032 年	7,749.36	2,324.81	5,424.55
2033 年	8,087.75	2,426.33	5,661.42
2034 年	8,440.91	2,532.27	5,908.64
2035 年	8,809.50	2,642.85	6,166.65
2036 年	9,194.19	2,758.26	6,435.93
2037 年	9,595.68	2,878.70	6,716.98
2038 年	10,014.69	3,004.41	7,010.28
2039 年	10,452.01	3,135.60	7,316.41
2040 年	10,908.42	3,272.53	7,635.89
2041 年	11,384.76	3,415.43	7,969.33
2042 年	11,881.89	3,564.57	8,317.32
2043 年	12,400.73	3,720.22	8,680.51
2044 年	12,942.22	3,882.67	9,059.55
2045 年	13,507.37	4,052.21	9,455.16
合计:	179,515.78	53,854.75	125,661.03

3. 项目专项收益的预测

项目专项收益的预测表

单位：万元

项 目	揭阳高新区产业园区标准化厂房 及基础设施建设项目
(1) 项目专项收入	179,515.78
(2) 项目专项成本	53,854.75
(3) 项目专项收益 (3) = (1) - (2)	125,661.03
(4) 专项债融资本金	40,000.00
(5) 专项债利息合计	32,400.00
(6) 专项债本息合计	72,400.00
(7) 本息覆盖倍数 (7) = (3) / (6)	1.74

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为125,661.03 万元，本息覆盖倍数为 1.74。

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，本次评价的揭阳高新区产业园区标准化厂房及基础设施建设项目，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。

揭阳高新技术产业开发区综合服务中心

单位负责人：

二〇二五年一月十日



营业执照

统一社会信用代码 914403005700410237

名称 深圳云帆会计师事务所(普通合伙)
主体类型 普通合伙
经营场所 深圳市龙岗区布吉街道信义假日名城锦绣园
A栋1402
执行事务合伙人 肖建生
成立日期 2011年03月02日



重要提示

- 1、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。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信用信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2017年08月08日



会计师事务所

执业证书

名称：深圳云帆会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：肖建生

主任会计师：

经营场所：

深圳市龙岗区布吉镇信义假日名城锦绣园A
栋1402

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470243

批准执业文号：深财会〔2011〕12号

批准执业日期：2011年02月12日



证书序号 0003989

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