

2025 年广东省政府专项债券揭阳高新区
基础设施配套建设项目（一期）
收益与融资资金平衡测算评价报告
深云帆评字[2025]第 012 号



2025 年广东省政府专项债券
揭阳高新区基础设施配套建设项目（一期）
收益与融资资金平衡测算评价报告

深云帆评字[2025]第 012 号

揭阳高新区园区开发投资有限公司：

我们接受揭阳高新区园区开发投资有限公司委托，对后附的 2025 年广东省政府专项债券揭阳高新区基础设施配套建设项目（一期）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。揭阳高新区园区开发投资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，本次发行的揭阳高新区基础设施配套建设项目（一期）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
揭阳高新区基础设施配套建设项目（一期）
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

揭阳高新区基础设施配套建设项目（一期），根据揭阳高新区园区开发投资有限公司的评估，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

揭阳高新区园区开发投资有限公司，登记管理机关：揭阳市市场监督管理局，统一社会信用代码：91445200MACU3QGX57，法定代表人：李锦荣，注册住所：广东省揭阳市榕城区发展大道揭阳高新区孵化中心创新服务平台内独立办公室第 109-3 号。揭阳高新区园区开发投资有限公司营业范围：一般项目：从事园区基础设施建设、市政建设项目的投资经营；土地整治服务；园区管理服务；房地产开发经营；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；开展承接产业有序转移主平台相关工作。（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）。

四、项目基本情况

(一) 项目简介

1. 立项情况

项目完成了揭阳高新区园区基础设施配套建设项目（一期）项目可行性研究报告，并获得《关于揭阳高新区园区基础设施配套建设项目（一期）可行性研究报告的批复》（揭高新投审〔2023〕4号），同意项目建设。

2. 建设期限

项目建设期：2024年9月至2026年2月。

3. 项目规模及主要内容

揭阳高新区园区基础设施配套建设项目占地约100亩（总建筑面积约15万平方米），项目拟分期实施。其中揭阳高新区园区基础设施配套建设项目（一期）占地面积27203 m²（折40.8亩），拟建设高标准车间、标准化车间和研发中心等建筑，总建筑面积64962.87平方米，计容建筑面积64539.37平方米，不计容建筑面积423.50平方米。（项目最终建筑面积以市自然资源局出具的建设工程规划许可证为准）

主要工程包括但不限于以下工作内容：高标准车间、标准化车间、研发中心、研发车间、后勤配套用房、员工宿舍楼；园区内设备工程（含水池）、停车场、广场地面、道路、土石方工程、室外给排水管网、室外供电工程、消防工程、路灯照明工程、排水工程、电气工程等配套工程。

(二) 项目投资估算及资金筹措

1. 项目投资估算

揭阳高新区基础设施配套建设项目（一期）总投资估算为20,745.80万元。其中：工程费用16,427.40万元，工程建设其他费用3,413.40万元（其中土地费约1,740.00万元），预备费905.00万元。

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 15,700.00 万元，其中：2024 年已经发行 4,000.00 万元（调减发行 400.00 万元，实际发行 3,600.00 万元；2025 年计划发行 11,700.00 万元，2026 年计划发行 400.00 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

揭阳高新区园区基础设施配套建设项目（一期）计划融资金额 15,700.00 万元，其中：2024 年已发行 4,000.00 万元，调减发行 400.00 万元,实际已发行 3,600.00 万元,已发行部分实际利率 2.39%。2025 年发行 11,700.00 万元，2026 年发行 400.00 万元。假设融资利率为 4.05%，每半年支付一次利息，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
第一年		11,700.00		11,700.00	4.05%	473.85	473.85
第二年	11,700.00	400.00		12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第三年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第四年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第五年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第六年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第七年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第八年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第九年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第十年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第十一年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第十二年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05

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
第十三年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第十四年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第十五年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第十六年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第十七年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第十八年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第十九年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第二十年	12,100.00		12,100.00		4.05%	490.05	12,590.05
合 计		12,100.00	12,100.00			9,784.80	21,884.80

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°36'至 116°37'39"，北纬 22°53'至 23°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 m³。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、金和钾长石、花岗石、稀土、瓷土等。全市现有森林蓄积量 325.5 万 m³，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、桉树等。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，热带成分比例较大。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

本项目建成正式运营后主要收入主要包含标准化厂房租金收入、物业管理费收入、配套用房租金收入、停车位收入、充电桩收益、市建设补助资金、光伏屋顶租金收入和广告牌租金收入。每年测算收入情况如下:

(1) 厂房租金收入

项目可供出租部分包括高标准车间 37032.27 平方米, 标准车间 17050.00 平方米, 研发中心 2117.50 平方米, 研发车间 1209.60 平方米, 4 项共计 57409.37 平方米。第 3 年、第 4 年、第 5 年出租率按 80%、90%、95% 计算。起始租金 16 元/平方米·月。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%, 预计租金年增长率根据揭阳市近三年 GDP 增值率增长。则计算期标准化厂房出租收入为 33,704.94 万元。

年份	面积	月租金单价	出租率	租金 (万元)
2024 年				
2025 年				
2026 年	57409.37	16.00	80%	881.81
2027 年	57409.37	16.70	90%	1,035.44
2028 年	57409.37	17.43	95%	1,140.74
2029 年	57409.37	18.19	100%	1,253.13
2030 年	57409.37	18.98	100%	1,307.56
2031 年	57409.37	19.81	100%	1,364.74
2032 年	57409.37	20.68	100%	1,424.67
2033 年	57409.37	21.58	100%	1,486.67

年份	面积	月租金单价	出租率	租金（万元）
2034 年	57409.37	22.52	100%	1,551.43
2035 年	57409.37	23.50	100%	1,618.94
2036 年	57409.37	24.53	100%	1,689.90
2037 年	57409.37	25.60	100%	1,763.62
2038 年	57409.37	26.72	100%	1,840.77
2039 年	57409.37	27.89	100%	1,921.38
2040 年	57409.37	29.11	100%	2,005.42
2041 年	57409.37	30.38	100%	2,092.92
2042 年	57409.37	31.71	100%	2,184.54
2043 年	57409.37	33.09	100%	2,279.61
2044 年	57409.37	34.53	100%	2,378.81
2045 年	57409.37	36.04	100%	2,482.84
合计：				33,704.94

（2）物业管理费收入

项目物业管理面积 64962.87 平方米，物业费单价按 2.0 元/平方米·月，揭阳市 2021-2023 年三年 GDP 平均增长率为 4.3667%，预计物业管理费收入每年按照 GDP 增长率增长。物业管理费收入共计 4,823.42 万元。

年份	面积	月物业管理费单价	物管费增长率	租金
2024 年				
2025 年				
2026 年	64962.87	2.00		155.91

年份	面积	月物业管理费单价	物管费增长率	租金
2027 年	64962.87	2.09	4.3667%	162.72
2028 年	64962.87	2.18	4.3667%	169.82
2029 年	64962.87	2.27	4.3667%	177.24
2030 年	64962.87	2.37	4.3667%	184.98
2031 年	64962.87	2.48	4.3667%	193.06
2032 年	64962.87	2.58	4.3667%	201.49
2033 年	64962.87	2.70	4.3667%	210.29
2034 年	64962.87	2.82	4.3667%	219.47
2035 年	64962.87	2.94	4.3667%	229.05
2036 年	64962.87	3.07	4.3667%	239.05
2037 年	64962.87	3.20	4.3667%	249.49
2038 年	64962.87	3.34	4.3667%	260.39
2039 年	64962.87	3.49	4.3667%	271.76
2040 年	64962.87	3.64	4.3667%	283.62
2041 年	64962.87	3.80	4.3667%	296.01
2042 年	64962.87	3.96	4.3667%	308.94
2043 年	64962.87	4.14	4.3667%	322.43
2044 年	64962.87	4.32	4.3667%	336.51
2045 年	64962.87	4.51	4.3667%	351.19
合计:				4,823.42

(3) 后勤配套用房租金收入

项目配套用房包含宿舍和食堂,两者面积共计 7130.00 平方米,租金按 26 元/平方米·月,揭阳市 2021-2023 年三年 GDP 平均增长率为 4.3667%,预计后勤配套用房租金收入每年按照 GDP 增长率增长。则配套用房租金收入共计 6,882.12 万元。

年份	面积	后勤配套租金单价	租金增长率	租金
2024 年				
2025 年				
2026 年	7130	26.00	4.3667%	222.46
2027 年	7130	27.14	4.3667%	232.17
2028 年	7130	28.32	4.3667%	242.31
2029 年	7130	29.56	4.3667%	252.89
2030 年	7130	30.85	4.3667%	263.93
2031 年	7130	32.19	4.3667%	275.46
2032 年	7130	33.60	4.3667%	287.49
2033 年	7130	35.07	4.3667%	300.04
2034 年	7130	36.60	4.3667%	313.14
2035 年	7130	38.20	4.3667%	326.81
2036 年	7130	39.87	4.3667%	341.09
2037 年	7130	41.61	4.3667%	355.98
2038 年	7130	43.42	4.3667%	371.52
2039 年	7130	45.32	4.3667%	387.75
2040 年	7130	47.30	4.3667%	404.68
2041 年	7130	49.36	4.3667%	422.35

年份	面积	后勤配套租金单价	租金增长率	租金
2042 年	7130	51.52	4.3667%	440.79
2043 年	7130	53.77	4.3667%	460.04
2044 年	7130	56.12	4.3667%	480.13
2045 年	7130	58.57	4.3667%	501.09
合计:				6,882.12

(4) 停车位租金收入

项目拟设置 120 个停车位, 停车位第 3 年、第 4 年出租率按 80%、90%计, 后期均按 100%计。停车位租金按 300 元/个月, 年均增长 3%计。停车位租金收入共计 1,147.70 万元。

年份	车位数量	月租金单价	出租率	租金
2024 年				
2025 年				
2026 年	120	300.00	80%	34.56
2027 年	120	309.00	90%	40.05
2028 年	120	318.27	100%	45.83
2029 年	120	327.82	100%	47.21
2030 年	120	337.65	100%	48.62
2031 年	120	347.78	100%	50.08
2032 年	120	358.21	100%	51.58
2033 年	120	368.96	100%	53.13
2034 年	120	380.03	100%	54.72
2035 年	120	391.43	100%	56.37

年份	车位数量	月租金单价	出租率	租金
2036 年	120	403.17	100%	58.06
2037 年	120	415.27	100%	59.80
2038 年	120	427.73	100%	61.59
2039 年	120	440.56	100%	63.44
2040 年	120	453.78	100%	65.34
2041 年	120	467.39	100%	67.30
2042 年	120	481.41	100%	69.32
2043 年	120	495.85	100%	71.40
2044 年	120	510.73	100%	73.55
2045 年	120	526.05	100%	75.75
合计:				1,147.70

(5) 市建设补助资金

根据揭市工信规[2022]1 号文的政策,揭阳市政府将对项目进行财政补助,第一层补助标准为 30 元/平方米,第二层补助标准为 40 元/平方米,第三层补助标准为 50 元/平方米,第四层以上补助标准为 100 元/平方米。根据设计方案,项目第一层面积共计 9464.0 平方米,第二层面积共计 9464.0 平方米,第三层面积共计 9464.0 平方米,第四层以上面积为 27582.9 平方米。因此,项目可以获得补助资金共计 389.40 万元。

(6) 充电桩服务收入

项目共设置 30 个充电桩,其中 15 个快充,15 个慢充,出租率均按 80%计。慢充功率为 6.16kW,假定全年充电时间 6216 小时。快充功率为 54kW,假定全年充电时间 2590 小时。充电服务费按 0.75 元/站·kWh,预计年增长率 5%。则运营第一年充电桩服务收入为 160.34 万元,充电桩收入各年收入合计: 5,301.65 万元。

项目	数量	充电时长	功率	出租率	单价	合计（万元）
慢充	15	6216	6.16	80%	0.75	34.46
快充	15	2590	54	80%	0.75	125.87
合计：						160.34

充电桩收入各年明细如下：

年份	增长率	收费
2024 年		
2025 年		
2026 年	5%	160.34
2027 年	5%	168.35
2028 年	5%	176.77
2029 年	5%	185.61
2030 年	5%	194.89
2031 年	5%	204.63
2032 年	5%	214.86
2033 年	5%	225.61
2034 年	5%	236.89
2035 年	5%	248.73
2036 年	5%	261.17
2037 年	5%	274.23
2038 年	5%	287.94
2039 年	5%	302.34
2040 年	5%	317.45
2041 年	5%	333.33

年份	增长率	收费
2042 年	5%	349.99
2043 年	5%	367.49
2044 年	5%	385.87
2045 年	5%	405.16
合计:		5,301.65

(7) 光伏屋顶出租收益

根据设计方案,项目可用于安装光伏的屋顶面积约 10000 平方米,出租单价按 20 元/平方米·年计,则光伏屋顶出租收益共计 400.00 万元。

(8) 广告牌出租收入

建设单位拟沿机场路边缘项目用地范围内设置 6 个独立广告位,每个广告位租金按 100000 元/个·年,预计年均增长 3%计。则广告牌租金收入共计 1,612.22 万元。

年份	广告牌数量	单价	租金增长率	租金
2024 年				
2025 年				
2026 年	6	10.00	3%	60.00
2027 年	6	10.30	3%	61.80
2028 年	6	10.61	3%	63.65
2029 年	6	10.93	3%	65.56
2030 年	6	11.26	3%	67.53
2031 年	6	11.59	3%	69.56
2032 年	6	11.94	3%	71.64
2033 年	6	12.30	3%	73.79

年份	广告牌数量	单价	租金增长率	租金
2034 年	6	12.67	3%	76.01
2035 年	6	13.05	3%	78.29
2036 年	6	13.44	3%	80.63
2037 年	6	13.84	3%	83.05
2038 年	6	14.26	3%	85.55
2039 年	6	14.69	3%	88.11
2040 年	6	15.13	3%	90.76
2041 年	6	15.58	3%	93.48
2042 年	6	16.05	3%	96.28
2043 年	6	16.53	3%	99.17
2044 年	6	17.02	3%	102.15
2045 年	6	17.54	3%	105.21
合计:				1,612.22

综上所述，项目计算期经营收入共计 54,261.45 万元。

2.项目成本

本项目成本主要为厂房出租维护成本、物业管理的经营成本、配套用房经营成本、停车位经营成本、充电桩经营成本和广告牌经营成本。

(1) 厂房出租维护成本

厂房出租维护成本按厂房租金收入的 10%计，则计算期内经营成本为 3,370.49 万元。

(2) 物业管理的经营成本

物业管理经营成本按租金收入的 45%计, 则计算期内物业管理经营成本为 2,170.54 万元。

(3) 后勤配套用房经营成本

配套用房经营成本按租金收入的 10%计, 则计算期内配套用房经营成本为 688.21 万元。

(4) 停车位经营成本

停车位经营成本按收入的 10%计, 则计算期停车位经营成本为 114.77 万元。

(5) 充电桩经营成本

充电桩经营成本按服务收入的 50%计, 则充电桩经营成本为 2,650.82 万元。

(6) 广告牌经营成本

广告牌经营成本按租金收入的 10%计, 则广告牌经营成本共计 161.22 万元。

综上所述, 计算期内经营成本总计 9,156.06 万元。

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	揭阳高新区基础设施配套建设项目 (一期)
(1) 项目专项收入	54,261.45
(2) 项目专项成本	9,156.06
(3) 项目专项收益 (3) = (1) - (2)	45,105.39
(4) 以前年度发行专项债融资本金	3,600.00

项 目	揭阳高新区基础设施配套建设项目（一期）
(5) 以前年度发行专项债利息合计	1,720.80
(6) 本次及后续发行专项债融资本金	12,100.00
(7) 本次及后续发行专项债利息合计	9,784.80
(8) 专项债本息合计	27,205.60
(9) 本息覆盖倍数 (7) = (3) / (8)	1.66

根据上述测算,用于资金平衡的项目专项收益为 45,105.39 万元,本息覆盖倍数为 1.66。

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基础设施配套建设项目(一期),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。

揭阳高新区园区开发投资有限公司

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》。



发证机关：

深圳市财政委员会

二〇一一年六月二十二日

中华人民共和国财政部制