

2025 年广东省政府专项债券
榕城十里智造走廊带产业配套工程
收益与融资资金平衡测算评价报告
深云帆评字[2025]第 010 号

**2025 年广东省政府专项债券（六期）
榕城十里智造走廊带产业配套工程
收益与融资资金平衡测算评价报告**

深云帆评字[2025]第 010 号

揭阳市榕城区仙桥街道办事处：

我们接受揭阳市榕城区仙桥街道办事处委托，对后附的 2025 年榕城十里智造走廊带产业配套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。揭阳市榕城区仙桥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，本次发行的榕城十里智造走廊带产业配套工程建设项目专项债券，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 年榕城十里智造走廊带产业配套工程 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

榕城十里智造走廊带产业配套工程, 根据揭阳市榕城区仙桥街道办事处评估, 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

本项目的实施单位及主管单位均为揭阳市榕城区仙桥街道办事处, 揭阳市榕城区仙桥街道办事处是中共揭阳市榕城区委的派出机关, 统一社会信用代码: 11445202007027521B。法定代表人: 彭填才, 单位地址: 广东省揭阳市榕城区仙桥街道办事处机关大院内。

揭阳市榕城区财政局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度, 会同揭阳市榕城区仙桥街道办事处加强专项债券项目对应资产管理。

揭阳市榕城区仙桥街道办事处及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

四、项目基本概况

(一) 项目简介

1. 立项情况

榕城十里智造走廊带产业配套工程已取得《榕城十里智造走廊带产业配套工程可行性研究报告》和《揭阳市榕城区发展和改革局关于榕城十里智造走廊带产业配套工程项目可行性研究报告的批复》(揭榕发改投审〔2022〕41号)。

2. 建设期限

项目建设期：2024年4月至2026年3月。

3. 建设规模及技术标准

本项目主要建设内容如下：榕城十里智造走廊带产业配套工程建设主要包括榕城区的4条道路及其配套设施的建设，建设内容包括：包含道路工程、交通工程、涵洞工程、给排水工程、电力工程、电信工程、照明工程、绿化工程等内容。项目的建设对提高路段通行能力及服务水平，改善周边人居环境，促进周边工业区的经济发展、促进周边土地开发利用及城镇化建设、完善该区域路网结构具有很大的推动作用。

技术标准

道路名称：环市南路

道路等级：城市主干路

设计速度：50km/h；

标准轴载：BZZ-100

地震动参数 g (基本烈度)：Ⅶ度设防；

行车净高：大于4.5m

路拱横坡：车行道2%，人行道2%。

道路名称：潮兴路、槎桥路、紫泰路

道路等级：城市次干路；

设计速度：30km/h；

标准轴载：BZZ-100

地震动参数 g (基本烈度)：Ⅶ度设防；

行车净高：大于4.5m

路拱横坡：车行道2%，人行道2%。

(二) 项目投资估算及资金筹措

1.项目投资估算

榕城十里智造走廊带产业配套工程总投资约 56,152.20 万元,其中:工程费 41,414.25 万元、工程建设其他费用 4,350.56 万元、预备费 2,288.24 万元,征地拆迁费用 8,099.15 万元。

2.项目资金筹措

资金筹措方式:项目投资估算总额 56,152.20 万元。2024 年已发行政府专项债券资金 1,500.00 万元,融资利率 2.39%,每半年支付一次利息,第二十年年末偿还本金。2025 年计划安排专项债券资金 12,000.00 万元,假设融资利率 4.05%,每半年支付一次利息,第二十年年末偿还本金。通过上级专项资金补助和财政资金等其他方式筹集资金 29,652.20 万元。

五、应付本息情况

榕城十里智造走廊带产业配套工程 2024 年已发行专项债券资金 1,500.00 万元,融资利率 2.39%,每半年支付一次利息,第二十年年末偿还本金。2025 年计划安排专项债券资金 12,000.00 万元,假设融资利率 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		12,000.00		12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第二年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第三年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第四年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第五年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第六年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第七年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第八年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第九年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第十年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第十一年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第十二年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第十三年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50

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
第十四年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第十五年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第十六年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第十七年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第十八年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第十九年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第二十年	12,000.00		12,000.00		4.05%	486.00	26,012.50
合 计		12,000.00	12,000.00			9,720.00	21,720.00

六、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 区域介绍

揭阳市地处广东省南部，东邻汕头、潮州，西接汕尾，南濒南海，北靠梅州。陆地面积 5240.5 平方公里，大陆海岸线长 136.9 公里。是广东省粤东地区的地级市，也是广东通往福建省的东大门、咽喉要塞之一。揭阳市现辖榕城区、揭东区、惠来县、揭西县、普宁市（代管），并在市区设立揭阳产业园，空港经济区、普侨区、大南山侨区和大南海工业区，是潮汕地区历史悠久、面积最大、人口最多的地级市。

项目位于揭阳市榕城区，环市西路以东，榕华大道以西，榕江南河（仙桥河）以南。距揭阳市政府 4km，距港务码头 5km，距仙桥高速入口 6km。规划范围总共 361 亩。依托仙桥河滨水岸线，建设集商务办公、高端商业、城市居住等公共配套为一体的生活服务核心和集公共厂房、公共仓储、公共展示、设计研发、产业孵化为一体的产业服务核心。

(二) 工程运营

1.项目专项收入及结余预测的依据

项目建设完成后，可实现广告牌租金收入、停车费收入、污水处理收入等。经揭阳市统计局核定，2019 年全市实现地区生产总值比上年增长 3.0%，2020 年全市实现地区生产总值比上年增长 0.2%，2021 年全市实现地区生产总值比上年增长 6.1%，揭阳市 2019 年-2021 年三年 GDP 平均增长率为 3.10%，预计广告牌租金收入、停车费收入、污水处

理收入均按照揭阳市近三年 GDP 增长率增长。每年测算收入情况如下：

(1) 广告牌租金收入

站前广告，榕城十里道路总长度 6.12km,预计本项目共投放约 60 个广告位，第一年每个广告位收取租金 4 万元。租金单价按照 3.10%的增长，预期可获得 6,086.21 万元的收入，明细如下：

单位：万元

年份	数量	增长率	单价	收入
2024 年	-			-
2025 年	-			-
2026 年	60.00		4.00	240.00
2027 年	60.00	3.10%	4.12	247.44
2028 年	60.00	3.10%	4.25	255.11
2029 年	60.00	3.10%	4.38	263.02
2030 年	60.00	3.10%	4.52	271.17
2031 年	60.00	3.10%	4.66	279.58
2032 年	60.00	3.10%	4.80	288.25
2033 年	60.00	3.10%	4.95	297.18
2034 年	60.00	3.10%	5.11	306.39
2035 年	60.00	3.10%	5.26	315.89
2036 年	60.00	3.10%	5.43	325.69
2037 年	60.00	3.10%	5.60	335.78
2038 年	60.00	3.10%	5.77	346.19
2039 年	60.00	3.10%	5.95	356.92
2040 年	60.00	3.10%	6.13	367.99
2041 年	60.00	3.10%	6.32	379.39
2042 年	60.00	3.10%	6.52	391.16
2043 年	60.00	3.10%	6.72	403.28
2044 年	60.00	3.10%	6.93	415.78
合计：				6,086.21

(2) 道路路边停车费收入

道路侧边的智能停车场可以带来停车费收入。预计道路大约设置 1,000 个停车位，第一年每个停车位按照 20 元/车位收费，每年按照 3.10%的单价增长，预计可获得 18,512.27 万元的收入，明细如下：

单位：万元

年份	车位数	增长率	单价（元/天）	收入（万元）
2024 年				-
2025 年				-

年份	车位数	增长率	单价（元/天）	收入（万元）
2026 年	1,000.00	3.10%	20.00	730.00
2027 年	1,000.00	3.10%	20.62	752.63
2028 年	1,000.00	3.10%	21.26	775.96
2029 年	1,000.00	3.10%	21.92	800.02
2030 年	1,000.00	3.10%	22.60	824.82
2031 年	1,000.00	3.10%	23.30	850.39
2032 年	1,000.00	3.10%	24.02	876.75
2033 年	1,000.00	3.10%	24.77	903.93
2034 年	1,000.00	3.10%	25.53	931.95
2035 年	1,000.00	3.10%	26.32	960.84
2036 年	1,000.00	3.10%	27.14	990.63
2037 年	1,000.00	3.10%	27.98	1,021.33
2038 年	1,000.00	3.10%	28.85	1,053.00
2039 年	1,000.00	3.10%	29.74	1,085.64
2040 年	1,000.00	3.10%	30.67	1,119.29
2041 年	1,000.00	3.10%	31.62	1,153.99
2042 年	1,000.00	3.10%	32.60	1,189.77
2043 年	1,000.00	3.10%	33.61	1,226.65
2044 年	1,000.00	3.10%	34.65	1,264.68
合计:	18,000.00			18,512.27

(3) 污水处理费收入

根据榕城工业园整合提升规划，工程范围内周边地块人口数约为 74,000 人，预计每人按照 300L/人/天的污水处理量，每天处理污水约 22,200.00 吨，假设第一年污水处理量按照 1.40 元/吨，单价按照 3.10% 的增长率增长，预计可获得 28,752.35 万元的收入，明细如下：

单位：万元

年份	每天处理吨数	增长率	单价（元/吨）	收入（万元）
2024 年	-			-
2025 年	-			-
2026 年	22,200.00	3.10%	1.40	1,134.42
2027 年	22,200.00	3.10%	1.44	1,169.59
2028 年	22,200.00	3.10%	1.49	1,205.84
2029 年	22,200.00	3.10%	1.53	1,243.23
2030 年	22,200.00	3.10%	1.58	1,281.77
2031 年	22,200.00	3.10%	1.63	1,321.50
2032 年	22,200.00	3.10%	1.68	1,362.47
2033 年	22,200.00	3.10%	1.73	1,404.70

年份	每天处理吨数	增长率	单价 (元/吨)	收入 (万元)
2034 年	22,200.00	3.10%	1.79	1,448.25
2035 年	22,200.00	3.10%	1.84	1,493.14
2036 年	22,200.00	3.10%	1.90	1,539.43
2037 年	22,200.00	3.10%	1.96	1,587.15
2038 年	22,200.00	3.10%	2.02	1,636.36
2039 年	22,200.00	3.10%	2.08	1,687.08
2040 年	22,000.00	3.10%	2.15	1,723.71
2041 年	22,200.00	3.10%	2.21	1,793.30
2042 年	22,200.00	3.10%	2.28	1,848.90
2043 年	22,200.00	3.10%	2.35	1,906.21
2044 年	22,200.00	3.10%	2.42	1965.3
合计:				28,752.35

综上所述，项目产生收入=（道路站前广告租金+路边停车费收入+污水处理费收入）=6,086.21 +18,512.27+ 28,752.35 =53,350.83 万元。

2.项目专项成本预测表

本项目运营成本主要由广告位维护、道路路边停车费维护及运营成本、以及污水处理维护政府债券融资本金利息构成。

(1) 广告位维护

预计广告位维护成本占广告位租金收入的 10%，收益率 90%。

单位：万元

年份	收入	成本	收益 (90%)
2024 年	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00	0.00
2026 年	240.00	24.00	216.00
2027 年	247.44	24.74	222.70
2028 年	255.11	25.51	229.60
2029 年	263.02	26.30	236.72
2030 年	271.17	27.12	244.06
2031 年	279.58	27.96	251.62
2032 年	288.25	28.82	259.42
2033 年	297.18	29.72	267.46
2034 年	306.39	30.64	275.75
2035 年	315.89	31.59	284.30
2036 年	325.69	32.57	293.12
2037 年	335.78	33.58	302.20

年份	收入	成本	收益（90%）
2038 年	346.19	34.62	311.57
2039 年	356.92	35.69	321.23
2040 年	367.99	36.80	331.19
2041 年	379.39	37.94	341.46
2042 年	391.16	39.12	352.04
2043 年	403.28	40.33	362.95
2044 年	415.78	41.58	374.20
合计：	6,086.21	608.63	5,477.58

（2）道路智能停车场维护及运营

预计道路路边停车位维护及运营占道路路边停车位运营收入的 30%，收益率 70%。

单位：万元

年份	收入（万元）	成本	收益（70%）
2024 年	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00	0.00
2026 年	730	219	511
2027 年	752.63	225.79	526.84
2028 年	775.96	232.79	543.17
2029 年	800.02	240	560.02
2030 年	824.82	247.45	577.37
2031 年	850.39	255.12	595.27
2032 年	876.75	263.02	613.73
2033 年	903.93	271.18	632.75
2034 年	931.95	279.58	652.37
2035 年	960.84	288.25	672.59
2036 年	990.63	297.19	693.44
2037 年	1,021.33	306.4	714.93
2038 年	1,053.00	315.9	737.1
2039 年	1,085.64	325.69	759.95
2040 年	1,119.29	335.79	783.5
2041 年	1,153.99	346.2	807.79
2042 年	1,189.77	356.93	832.84
2043 年	1,226.65	367.99	858.66
2044 年	1264.68	379.40	885.28
合计：	18,512.27	5,553.67	12,958.60

（3）污水处理维护

预计污水处理项目运营成本占收入的 30%，收益率 70%

单位：万元

年份	收入	成本	收益（70%）
2024 年	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00	0.00
2026 年	1,134.42	340.33	794.09
2027 年	1,169.59	350.88	818.71
2028 年	1,205.84	361.75	844.09
2029 年	1,243.23	372.97	870.26
2030 年	1,281.77	384.53	897.24
2031 年	1,321.50	396.45	925.05
2032 年	1,362.47	408.74	953.73
2033 年	1,404.70	421.41	983.29
2034 年	1,448.25	434.48	1,013.77
2035 年	1,493.14	447.94	1,045.20
2036 年	1,539.43	461.83	1,077.60
2037 年	1,587.15	476.15	1,111.00
2038 年	1,636.36	490.91	1,145.45
2039 年	1,687.08	506.12	1,180.96
2040 年	1,723.71	517.11	1,206.60
2041 年	1,793.30	537.99	1,255.31
2042 年	1,848.90	554.67	1,294.23
2043 年	1,906.21	571.86	1,334.35
2044 年	1,965.30	589.59	1,375.71
合计：	28752.35	8,625.71	20,126.64

（4）政府债券融资本金利息

榕城十里智造走廊带产业配套工程 2024 年已发行专项债券资金 1,500.00 万元，融资利率 2.39%，每半年支付一次利息，第二十年年末偿还本金。2025 年计划安排专项债券资金 12,000.00 万元，假设融资利率 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		12,000.00		12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第二年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第三年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第四年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第五年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50

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
第六年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第七年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第八年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第九年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第十年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第十一年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第十二年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第十三年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第十四年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第十五年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第十六年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第十七年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第十八年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第十九年	12,000.00			12,000.00	4.05%	486.00	1,012.50
第二十年	12,000.00		12,000.00		4.05%	486.00	26,012.50
合 计		12,000.00	12,000.00			9,720.00	21,720.00

3.项目专项收益预测

项目专项收益预测表

单位：万元

项 目	榕城十里智造走廊带产业配套工程
(1) 项目专项收入	53,350.83
(2) 项目专项成本	14,788.01
(3) 项目专项收益 (3) = (1) - (2)	38,562.82
(4) 24 年专项债融资实际本息和	2,217.00
(5) 25 年专项债本息和	21,720.00
(6) 专项债本息合计	23,937.00
(7) 本息覆盖倍数 (7) = (3) / (6)	1.61

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为 38,562.82 万元，本息覆盖倍数为 1.61。

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，本次评价的榕城十里智造走廊带产业配套工程，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。



揭阳市榕城区仙桥街道办事处

单位负责人：

二〇二五年一月十日

李{填才



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

二〇一八年六月二十二日

中华人民共和国财政部制