

2025 年广东省政府专项债券  
广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合示范配套基础设施项目  
收益与融资资金平衡测算评价报告  
深云帆评字[2025]第 011 号

**2025 年广东省政府专项债券**  
**广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合示范区**  
**配套基础设施项目**  
**收益与融资资金平衡测算评价报告**

深云帆评字[2025]第 011 号

揭阳市榕城区梅云街道办事处：

我们接受揭阳市榕城区梅云街道办事处委托，对后附的 2025 年广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合示范区配套基础设施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。揭阳市榕城区梅云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，本次发行的广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合示范区配套基础设施项目专项债券，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 年广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合 示范配套基础设施项目 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

广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合示范区配套基础设施项目, 根据揭阳市榕城区梅云街道办事处的评估, 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

揭阳市榕城区梅云街道办事处, 揭阳市榕城区梅云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: 11445202007027767D, 法定代表人: 林俊波, 单位地址: 广东省揭阳市榕城区梅云街道办事处。负责范围: 宣传贯彻落实党和国家各项方针政策和法律法规, 执行上级的决议、决定, 及时向区委报告辖区有关情况、反映问题、提出意见建议。研究决定街道党的建设、公共服务、公共管理、公共安全等方面的重大问题, 统筹推进平安建设、城市管理、社区建设、民生保障等工作, 统筹、协调辖区单位和组织, 团结、组织党内外干部和群众, 抓好决策部署的组织实施和督促落实。



## 四、项目基本概况

### (一) 项目简介

#### 1. 立项情况

广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合示范区配套基础设施项目取得揭阳市榕城区发展和改革局编号为揭榕发改[2020]77 号的批复，同意项目审批、建设。

#### 2. 建设期限

项目建设期：2021 年 9 月至 2025 年 12 月。

#### 3. 建设规模及技术标准

广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合示范区配套基础设施项目本工程共包含 361 亩场地平整硬化，新建 111.88 亩公共厂房及公寓宿舍，新建 19.03 亩商贸区，4 条市政道路及其配套设施，一条跨江大桥。项目具体设计内容包括：建设标准化厂房，宿舍楼，园区周边道路，及配套给排水、照明、强弱电、燃气等管线设施。

##### 技术标准

##### 建筑标准

1) 根据国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，明确产业园区可将配套用地面积占比上限从 7% 提高到 15%，建设保障性租赁住房。

##### 道路标准

1) 路面设计年限：主干路混凝土路面路面 30 年；次干路混凝土路面路面 20 年

2) 设计荷载：道路：BZZ - 100kN；

3) 交通等级：重型交通；

4) 抗震要求：按地震烈度 7 度设防，地震动峰值加速度 0.15g

##### 桥梁标准

1) 桥梁采用 30m 简支小箱梁，跨径组合为  $9 \times 30 = 270\text{m}$ ；单幅桥宽 19.25m，与河涌斜交，斜交角度  $75^\circ$ 。

2) 设计荷载：汽车荷载为城-A 级；人群荷载  $3.5\text{kN/m}^2$ 。

### (二) 项目投资估算及资金筹措

#### 1. 项目投资估算



广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合示范区配套基础设施项目不含建设期利息建设投资估算为 79,999.61 万元，其中：工程费用 60,379.07 万元，工程建设其他费用 16,191.98 万元，预备费 3,428.56 万元。

## 2.项目资金筹措

资金筹措方式：项目投资估算总额 79,999.61 万元。本项目 2021 年通过广东省政府专项债券（七十四期）发行专项债券资金 5,000.00 万元，2024 年已申请专项债券 2,000.00 万元，2025 年拟申请专项债券 11,500.00 万元。通过上级专项资金补助和财政资金等其他方式筹集资金 61,499.61 万元。

## 五、应付本息情况

广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合示范区配套基础设施项目 2021 年通过 2021 年广东省政府专项债券（七十四期）发行政府专项债券融资 5,000.00 万元，实际融资利率 3.41%，利息总额：2,557.50 万元，每半年末支付一次利息，第十五年年末偿还本金。2024 年获得政府专项债券融资 2,000.00 万元，实际融资利率 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。2025 年拟申请政府专项债券融资 11,500.00 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，2025 年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		11,500.00		11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第二年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第三年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第四年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第五年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第六年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第七年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第八年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第九年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75



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
第十年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十一年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十二年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十三年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十四年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十五年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十六年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十七年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十八年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十九年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第二十年	11,500.00		11,500.00		4.05%	465.75	11965.75
合 计		11,500.00	11,500.00			9,315.00	20,815.00

## 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

通过项目建设完成后可实现的出租收入及广告位租金、停车费收入等，可作为偿付专项债本息的资金来源由每年收取的租金收入、道



路站前广告费、路边停车费收入构成。每年测算收入情况如下：

## 年收益测算

### (1) 租金收入

建筑总占地约 5.6 万  $\text{m}^2$ ，根据可研报告，项目建筑面积:11.2 万平方米，预计 2023 年每平米租赁价 20 元/ $\text{m}^2$ /月，每年租金单价的增长率为 3%，运营期第一年 2026 年每平米租赁价 22.51 元/ $\text{m}^2$ /月，租金收入明细如下：

单位：万元

	增长率	年收入	成本
2025 年	0.00	0.00	0.00
2026 年	3.00%	3,025.34	302.53
2027 年	3.00%	3,116.10	311.61
2028 年	3.00%	3,209.59	320.96
2029 年	3.00%	3,305.88	330.59
2030 年	3.00%	3,405.05	340.51
2031 年	3.00%	3,507.20	350.72
2032 年	3.00%	3,612.42	361.24
2033 年	3.00%	3,720.79	372.08
2034 年	3.00%	3,832.42	383.24
2035 年	3.00%	3,947.39	394.74
2036 年	3.00%	4,065.81	406.58
2037 年	3.00%	4,187.78	418.78
2038 年	3.00%	4,313.42	431.34
2039 年	3.00%	4,442.82	444.28
2040 年	3.00%	4,576.10	457.61
2041 年	3.00%	4,713.39	471.34
2042 年	3.00%	4,854.79	485.48
2043 年	3.00%	5,000.43	500.04
合计		70,836.72	7,083.67

### (2) 道路站前广告位租金



站前广告，按照每 200m 一个广告位，本项目全长 4.35 公里，共可投放约 21 个广告位，预计每个广告位收费 7 万元，预计广告位收入每年按照 3% 的增长率增长，广告位收入明细如下：

单位：万元

年份	增长率	收入
2025 年	0.00	0.00
2026 年	3.00%	147.00
2027 年	3.00%	151.41
2028 年	3.00%	155.95
2029 年	3.00%	160.63
2030 年	3.00%	165.45
2031 年	3.00%	170.41
2032 年	3.00%	175.53
2033 年	3.00%	180.79
2034 年	3.00%	186.22
2035 年	3.00%	191.80
2036 年	3.00%	197.56
2037 年	3.00%	203.48
2038 年	3.00%	209.59
2039 年	3.00%	215.87
2040 年	3.00%	222.35
2041 年	3.00%	229.02
2042 年	3.00%	235.89
2043 年	3.00%	242.97
合计		3,441.92

### (3) 道路路边停车费收入

根据可研报告显示，道路两侧的停车位可以带来停车费收入。道路总长度为 4.35 公里，预计每个车位标准长度为 5.3 米，预计可以设置 725 个停车位，预计第一个运营期内平均每个停车位每天能产生停车费收入为 20 元，每一年的收入增长率为 3%，停车费收入明细如下：

单位：万元

	单价	增长比率	收入
2025 年	0.00	0.00	0.00
2026 年	20	3.00%	529.25
2027 年	20.60	3.00%	545.13
2028 年	21.22	3.00%	561.48
2029 年	21.85	3.00%	578.33
2030 年	22.51	3.00%	595.68
2031 年	23.19	3.00%	613.55
2032 年	23.88	3.00%	631.95
2033 年	24.60	3.00%	650.91
2034 年	25.34	3.00%	670.44
2035 年	26.10	3.00%	690.55
2036 年	26.88	3.00%	711.27
2037 年	27.68	3.00%	732.61
2038 年	28.52	3.00%	754.58
2039 年	29.37	3.00%	777.22
2040 年	30.25	3.00%	800.54
2041 年	31.16	3.00%	824.55
2042 年	32.09	3.00%	849.29
2043 年	33.05	3.00%	874.59
合计			12,391.92

综上所述，项目产生收入=（房租+道路站前广告租金+路边停车费收入）=70,836.72+3,441.92 +12,391.92 = 86,670.56 万元。

## 2. 营运成本测算

本项目运营成本主要由人工及厂房维修等、道路路边停车费维护及运营成本、政府债券融资本金利息构成。

### （1）人工及厂房维修成本

预计如下本次预测项目运营成本（人工及厂房维修等）占房租收入 10%，债券存续期成本为 7,083.67 万元。



## (2) 道路路边停车位维护及运营成本

预计每公里维护成本按照 10 万元/公里, 每年按照 3% 的增长率增长, 道路总长度 4.35 公里。

单位: 万元

	增长率	养护费
2025 年	0.00	0.00
2026 年	3%	43.00
2027 年	3%	44.29
2028 年	3%	45.62
2029 年	3%	46.99
2030 年	3%	48.40
2031 年	3%	49.85
2032 年	3%	51.34
2033 年	3%	52.88
2034 年	3%	54.47
2035 年	3%	56.11
2036 年	3%	57.79
2037 年	3%	59.52
2038 年	3%	61.31
2039 年	3%	63.15
2040 年	3%	65.04
2041 年	3%	66.99
2042 年	3%	69.00
2043 年	3%	71.07
合计		1,006.82

上述人工及厂房维修成本和道路路边停车位维护及运营成本合计为 8,090.49 万元。

## (3) 政府债券融资本金利息

广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合示范区配套基础设施项目 2021 年通过 2021 年广东省政府专项债券（七十四期）发行政府专项债券融资 5,000.00 万元, 实际融资利率 3.41%, 利息总额: 2,557.50 万元, 每半年末支付一次利息, 第十五年年末偿还本金。



2024 年获得政府专项债券融资 2,000.00 万元，实际融资利率 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。2025 年拟申请政府专项债券融资 11,500.00 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，2025 年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		11,500.00		11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第二年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第三年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第四年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第五年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第六年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第七年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第八年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第九年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十一年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十二年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十三年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十四年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十五年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十六年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十七年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十八年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第十九年	11,500.00			11,500.00	4.05%	465.75	465.75
第二十年	11,500.00		11,500.00		4.05%	465.75	11965.75
合 计		11,500.00	11,500.00			9,315.00	20,815.00

### 3.项目专项收益预测 项目专项收益预测表

单位：万元



项 目	广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合示范区配套基础设施项目
(1) 项目专项收入	86,670.56
(2) 项目专项成本	8,090.49
(3) 项目专项收益 (3) = (1) - (2)	78,580.07
(4) 已发行专项债融资本金	7,000.00
(5) 已发行专项债利息合计	3,513.50
(6) 已发行专项债本息合计	10,513.50
(7) 2025 专项债融资本金	11,500.00
(8) 2025 年专项债本息合计	20,815.00
(9) 专项债融资本息合计 (9) = (6) + (8)	31,328.50
(10) 本息覆盖倍数 (10) = (3) / (9)	2.51

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为 78,580.07 万元，本息覆盖倍数为 2.51。

#### 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，本次评价的广东省揭阳市榕城区潮东产城融合综合示范区配套基础设施项目，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。

揭阳市榕城区梅云街道办事处

单位负责人：俊林

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





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



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