

**揭东区白塔镇基础设施整治提升连片示范带项目  
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告**



深圳中伦会计师事务所（普通合伙）

# 深圳中伦会计师事务所（普通合伙）

地址：深圳市龙岗区坂田街道马安堂社区环城南路 15 号恒大都会广场 1 栋 3105  
电话：（0755）27265691 传真：（0755）21503848

## 揭东区白塔镇基础设施整治提升连片示范带项目 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

报告文号：深中伦咨字[2025]第 011 号

揭阳市揭东区财政局：

我们接受揭阳市揭东区财政局委托，对揭东区白塔镇基础设施整治提升连片示范带项目收益与融资自求平衡情况进行测算评价并出具财务评估咨询报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。揭阳市揭东区白塔镇人民政府对收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的揭东区白塔镇基础设施整治提升连片示范带项目专项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资金平衡。

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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

总体评价情况如下：

## 一、项目融资情况

揭东区白塔镇基础设施整治提升连片示范带项目拟通过地方政府专项债券融资 9,900.00 万元，假设债券融资利率 4.05%，年限 20 年，偿还方式为按每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。专项债券应还本付息情况如下表：

表 每年还本付息情况（单位：万元）

年 度	期初本金 金额	本期新增 金额	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		9,900.00		9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第二年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第三年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第四年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第五年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第六年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第七年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第八年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第九年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十一年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十二年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十三年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十四年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十五年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十六年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十七年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十八年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十九年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第二十年	9,900.00		9,900.00	0.00	4.05%	400.95	10,300.95
合 计		9,900.00	9,900.00			8,019.00	17,919.00

综上所述，本项目通过地方政府专项债券进行融资，融资本息合计为 17,919.00 万元。

## 二、项目专项收入产生的现金流入

根据项目可行性研究报告-盈利能力分析：项目 2027 年正式运营。在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价项目预期收入、成本及收益融资平衡情况，是假设项目建成后获得的经营收益在按年 4%增长的情况下，预测项目单位可获得的收益。

## （一）基本假设条件及依据

### 1. 项目收入、成本测算

（1）预计新增停车位 200 个，使用率 80%，晚上停车按 10 元/个计算，白天按 2 元/小时计算，平均每天按 6 小时计，白天每天收益 12 元/个，第一年收入约 26.50 万元（ $200 \times 80\% \times 22 \times 360 / 10000$ ）。（参考揭阳市发展和改革局揭市发改规[2022]889 号文榕城区部分道路自 2022 年 9 月 1 日起机动车停车位收费标准，每小时约 2 元）。人工等养护成本第一年按 10 万元计算。

（2）全线停车位充电桩 80 台，使用率 80%，日周转 3 次，每次充电收费 48 元，电费成本 30 元，净收益 18 元。（根据《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》（粤府〔2018〕46 号）规定自 2018 年 7 月 1 日起全省最高充电服务价格调整为 0.8 元/KWH，平均每次充电 60KW，每次收费 48 元），全线充电桩第一年收入约 124.41 万元（ $80 \times 80\% \times 3 \times 360 \times 18 / 10000$ ）。人工等养护成本第一年按 15 万元计算。

（3）20 个 10 平方米 LED 广告位出租，租金按每年 2500 元/平方米计算，出租使用率 90%，运营开始第一年收入约 45 万元（ $20 \times 10 \text{ m}^2 \times 2500 \times 90\% / 10000$ ）。（参考揭东大道 LED 广告牌收费标准每年每平约 5000 元，租金谨慎按每年 2500 元/平方米计算）。其余路灯广告特许经营权收入按照 145 万/年计算。电费及维修费第一年按 12 万元算。

（4）服务驿站零售、自行车租赁等营业收入以及团队旅游收入按照 250 万元/年计，养护等运营成本按照 16 万元/年计。

（5）塔东农贸市场总建筑面积 5500 平方米，租金按照 75 元/月/平方米计算，第一年收入约 495.00 万元（ $5500 \times 75 \times 12 / 10000$ ）。租赁期一切成本由租户自行承担。

揭东区 2021~2023 年全区生产总值（GDP）增速分别为 5.9%、-1.9%和 1.3%，剔除 2022 年因疫情影响增长率为负数的数据，平均增速 3.6%。根据《揭东区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》……地区生产总值年均增长 7.5%……，本次预测经济年均增长 4%是可行的。以下按年平均增速 4%计算收入的增长。

表 项目收入测算（按年平均增速 4%的 100%）

（单位：万元）

项目 年度	停车位 收入	充电桩 收入	LED 广告牌 收入	营业性 收入	租金 收入	收入 合计
第一年						
第二年						
第三年	126.72	124.41	190.00	250.00	495.00	1,186.13
第四年	131.79	129.39	197.60	260.00	514.80	1,233.58
第五年	137.06	134.56	205.50	270.40	535.39	1,282.92
第六年	142.54	139.94	213.72	281.22	556.81	1,334.23
第七年	148.24	145.54	222.27	292.46	579.08	1,387.60
第八年	154.17	151.36	231.16	304.16	602.24	1,443.11
第九年	160.34	157.42	240.41	316.33	626.33	1,500.83
第十年	166.75	163.72	250.03	328.98	651.39	1,560.87
第十一年	173.43	170.26	260.03	342.14	677.44	1,623.30
第十二年	180.36	177.07	270.43	355.83	704.54	1,688.23
第十三年	187.58	184.16	281.25	370.06	732.72	1,755.76
第十四年	195.08	191.52	292.50	384.86	762.03	1,825.99
第十五年	202.88	199.18	304.20	400.26	792.51	1,899.03
第十六年	211.00	207.15	316.36	416.27	824.21	1,974.99
第十七年	219.44	215.44	329.02	432.92	857.18	2,053.99
第十八年	228.22	224.06	342.18	450.24	891.47	2,136.15
第十九年	237.34	233.02	355.87	468.25	927.13	2,221.60
第二十年	246.84	242.34	370.10	486.98	964.21	2,310.46
合 计	3,249.79	3,190.55	4,872.63	6,411.35	12,694.48	30,418.79

表 项目经营成本测算（按年平均增速 4%的 100%）

（单位：万元）

项目 年度	停车位 成本	充电桩 成本	运营 成本	LED 广告牌 成本	成本 合计
第一年					
第二年					
第三年	10.00	15.00	12.00	16.00	53.00
第四年	10.40	15.60	12.48	16.64	55.12
第五年	10.82	16.22	12.98	17.31	57.32
第六年	11.25	16.87	13.50	18.00	59.62
第七年	11.70	17.55	14.04	18.72	62.00
第八年	12.17	18.25	14.60	19.47	64.48
第九年	12.65	18.98	15.18	20.25	67.06
第十年	13.16	19.74	15.79	21.05	69.74

项目 年度	停车位 成本	充电桩 成本	运营 成本	LED 广告牌 成本	成本 合计
第十一年	13.69	20.53	16.42	21.90	72.53
第十二年	14.23	21.35	17.08	22.77	75.44
第十三年	14.80	22.20	17.76	23.68	78.45
第十四年	15.39	23.09	18.47	24.63	81.59
第十五年	16.01	24.02	19.21	25.62	84.85
第十六年	16.65	24.98	19.98	26.64	88.25
第十七年	17.32	25.98	20.78	27.71	91.78
第十八年	18.01	27.01	21.61	28.82	95.45
第十九年	18.73	28.09	22.48	29.97	99.27
第二十年	19.48	29.22	23.37	31.17	103.24
合 计	256.45	384.68	307.74	410.33	1,359.21

## 2. 项目损益情况

表 项目损益情况（按年平均增速4%的100%）

（单位：万元）

项目 年度	停车位 收益	充电桩 收益	LED广告牌 收益	营业性 收益	租金 收益	收益 合计
第一年						
第二年						
第三年	116.72	109.41	178.00	234.00	495.00	1,133.13
第四年	121.39	113.79	185.12	243.36	514.80	1,178.46
第五年	126.24	118.34	192.52	253.09	535.39	1,225.59
第六年	131.29	123.07	200.23	263.22	556.81	1,274.62
第七年	136.55	127.99	208.23	273.75	579.08	1,325.60
第八年	142.01	133.11	216.56	284.70	602.24	1,378.63
第九年	147.69	138.44	225.23	296.08	626.33	1,433.77
第十年	153.60	143.98	234.24	307.93	651.39	1,491.12
第十一年	159.74	149.74	243.61	320.25	677.44	1,550.77
第十二年	166.13	155.72	253.35	333.05	704.54	1,612.80
第十三年	172.77	161.95	263.48	346.38	732.72	1,677.31
第十四年	179.69	168.43	274.02	360.23	762.03	1,744.40
第十五年	186.87	175.17	284.98	374.64	792.51	1,814.18
第十六年	194.35	182.18	296.38	389.63	824.21	1,886.74
第十七年	202.12	189.46	308.24	405.21	857.18	1,962.21
第十八年	210.21	197.04	320.57	421.42	891.47	2,040.70
第十九年	218.61	204.92	333.39	438.28	927.13	2,122.33
第二十年	227.36	213.12	346.73	455.81	964.21	2,207.22
合 计	2,993.33	2,805.86	4,564.88	6,001.03	12,694.48	29,059.59

根据上述测算,本项目建成后,按年平均增速 4.0%的 100%计算经营收入增长时预期收益为 29,059.59 万元;用于资金平衡相关收益 29,059.59 万元。

同理计算,按年平均增速 4.0%的 90%计算经营收入增长时预期收益为 26,153.63 万元;用于资金平衡相关收益 26,153.63 万元。

同理计算,按年平均增速 4.0%的 80%计算经营收入增长时预期收益为 23,247.67 万元;用于资金平衡相关收益 23,247.67 万元。

(二) 项目专项收益

根据对该项目预测的审核,以项目预计正常运行开始时起至本债券存续期内每年产生的专项收益,可用于资金平衡的项目专项收益情况如下(单位:万元):

序号	区域	项 目	按年平均增速 4.0%的 100%	按年平均增速 4.0%的 90%	按年平均增速 4.0%的 80%
1	揭东区	揭东区白塔镇基础设施整治提升 连片示范带项目	29,059.59	26,153.63	23,247.67

三、预期项目收益覆盖本息情况

基于上述融资计划及相关假设,本项目地方政府专项债券项目收益覆盖融资本息情况如下:

本期专项债融资项目正常运行时产生的专项收入(不含已纳入政府性基金预算的收入),按年平均增速 4.0%的 100%计算项目经营收入情况下,本息覆盖倍数为 1.62 倍;按年平均增速 4.0%的 90%比例计算项目经营收入情况下,本息覆盖倍数为 1.46 倍;按年平均增速 4.0%的 80%比例计算项目经营收入情况下,本息覆盖倍数为 1.30 倍。

表 1-1: 按年平均增速 4.0%的 100%计算项目经营收入情况下的本息覆盖倍数  
单位: 人民币万元

年 度	借贷本息支付			用于资金平衡项目 综合收益
	本 金	应付 利息	应付本息 合计	
第一年		400.95	400.95	
第二年		400.95	400.95	
第三年		400.95	400.95	1,133.13
第四年		400.95	400.95	1,178.46
第五年		400.95	400.95	1,225.59
第六年		400.95	400.95	1,274.62
第七年		400.95	400.95	1,325.60
第八年		400.95	400.95	1,378.63

年 度	借贷本息支付			用于资金平衡项目 综合收益
	本 金	应付 利息	应付本息 合计	
第九年		400.95	400.95	1,433.77
第十年		400.95	400.95	1,491.12
第十一年		400.95	400.95	1,550.77
第十二年		400.95	400.95	1,612.80
第十三年		400.95	400.95	1,677.31
第十四年		400.95	400.95	1,744.40
第十五年		400.95	400.95	1,814.18
第十六年		400.95	400.95	1,886.74
第十七年		400.95	400.95	1,962.21
第十八年		400.95	400.95	2,040.70
第十九年		400.95	400.95	2,122.33
第二十年	9,900.00	400.95	10,300.95	2,207.22
合 计	9,900.00	8,019.00	17,919.00	29,059.59
本息 覆盖倍数	1.62			

表 1-2：按年平均增速 4.0%的 90%计算项目经营收入情况下的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年 度	借贷本息支付			用于资金平衡项目 综合收益
	本 金	应付 利息	应付本息 合计	
第一年		400.95	400.95	
第二年		400.95	400.95	
第三年		400.95	400.95	1,019.82
第四年		400.95	400.95	1,060.61
第五年		400.95	400.95	1,103.03
第六年		400.95	400.95	1,147.16
第七年		400.95	400.95	1,193.04
第八年		400.95	400.95	1,240.76
第九年		400.95	400.95	1,290.39
第十年		400.95	400.95	1,342.01
第十一年		400.95	400.95	1,395.69
第十二年		400.95	400.95	1,451.52
第十三年		400.95	400.95	1,509.58
第十四年		400.95	400.95	1,569.96
第十五年		400.95	400.95	1,632.76
第十六年		400.95	400.95	1,698.07
第十七年		400.95	400.95	1,765.99

年 度	借贷本息支付			用于资金平衡项目 综合收益
	本 金	应付 利息	应付本息 合计	
第十八年		400.95	400.95	1,836.63
第十九年		400.95	400.95	1,910.10
第二十年	9,900.00	400.95	10,300.95	1,986.50
合 计	9,900.00	8,019.00	17,919.00	26,153.63
本息 覆盖倍数	1.46			

表 1-3: 按年平均增速 4.0%的 80%计算项目经营收入情况下的本息覆盖倍数

单位: 人民币万元

年 度	借贷本息支付			用于资金平衡项目 综合收益
	本 金	应付 利息	应付本息 合计	
第一年		400.95	400.95	
第二年		400.95	400.95	
第三年		400.95	400.95	906.50
第四年		400.95	400.95	942.76
第五年		400.95	400.95	980.47
第六年		400.95	400.95	1,019.69
第七年		400.95	400.95	1,060.48
第八年		400.95	400.95	1,102.90
第九年		400.95	400.95	1,147.02
第十年		400.95	400.95	1,192.90
第十一年		400.95	400.95	1,240.61
第十二年		400.95	400.95	1,290.24
第十三年		400.95	400.95	1,341.85
第十四年		400.95	400.95	1,395.52
第十五年		400.95	400.95	1,451.34
第十六年		400.95	400.95	1,509.40
第十七年		400.95	400.95	1,569.77
第十八年		400.95	400.95	1,632.56
第十九年		400.95	400.95	1,697.86
第二十年	9,900.00	400.95	10,300.95	1,765.78
合 计	9,900.00	8,019.00	17,919.00	23,247.67
本息 覆盖倍数	1.30			

附件:

项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文)

深圳中伦会计师事务所



中国·深圳

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年一月十日

附件：

## 项目收益及现金流入评价说明

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、项目收益及现金流入预测编制基础

揭东区白塔镇基础设施整治提升连片示范带项目，根据揭阳市揭东区白塔镇人民政府的评估，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。

本次预测以揭阳市揭东区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：

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；

（五）本次预计项目假设以充电桩、广告牌出租、营业性收益、租金及道路人行道停车位收入作为收益预测。

### 三、项目实施单位基本情况

#### 1. 项目实施单位

名称	揭阳市揭东区白塔镇人民政府
统一社会信用代码	11445200007031053P
机构地址	广东省揭阳市揭东区白塔镇镇前大道中段
负责人	林奕钦
机构性质	机关
赋码机关	中共揭阳市揭东区委机构编制委员会办公室

## 2. 项目主管部门

名称	揭阳市揭东区白塔镇人民政府
统一社会信用代码	11445200007031053P
机构地址	广东省揭阳市揭东区白塔镇镇前大道中段
负责人	林奕钦
机构性质	机关
赋码机关	中共揭阳市揭东区委机构编制委员会办公室

## 四、项目基本概况

### (一) 项目简介

本项目位于揭阳市揭东区白塔镇，涉及广联村、红坡村、塔东村、塔北村、塔西村、桐联村、桐和村、宝联村、塔南村、元联村、霖田村。项目计划投资 9,950.00 万元，推进美丽圩镇“七个一”建设，对红坡溪碧道进行延伸打造，对省道 234 线长 1.5 公里路段进行整治提升，对白塔农贸市场内约 700 米破损道路进行修补并铺设沥青；对白塔镇农贸市场进行改建；对省道 S255 线军营语录塔路口至省道 S234 平交口段道路进行提升；对镇政府西侧主干道路面、揭东区县道 X100 线塔西至宝联段道路进行升级改造；对白塔文化广场、镇南路进行改造提升；对元联围龙屋、霖田村农会旧址进行改造修复，完善相关配套设施。

### (二) 项目投资估算及资金筹措

#### 1. 投资估算

本项目总投资 9,950.00 万元，其中工程建设费 8,264.80 万元，工程建设其他费用 1,217.07 万元，预备费 468.13 万元。

表 项目投资估算表（单位：万元）

序号	投资估算项目名称	总金额
1	工程建设费	8,264.80
2	工程建设其他费	1,217.07
3	预备费	468.13
项目总投资		9,950.00

#### 2. 项目资金来源

资金筹措方式：财政性资金和广东省地方政府专项债券筹集。拟发行地方政府债券融资 9,900.00 万元，期限 20 年，债券利息每半年付息一次，到期一次还本；财政性资金 50.00 万元。

## 五、应付本息情况

该项目计划融资金额 9,900.00 万元，假设融资利率 4.05%，每半年支付一次利息，第三十年到期偿还本金，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
第一年		9,900.00		9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第二年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第三年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第四年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第五年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第六年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第七年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第八年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第九年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十一年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十二年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十三年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十四年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十五年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十六年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十七年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十八年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十九年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第二十年	9,900.00		9,900.00	0.00	4.05%	400.95	10,300.95
合 计		9,900.00	9,900.00			8,019.00	17,919.00

融资本息合计为 17919 万元。

## 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 m<sup>3</sup>。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<sup>3</sup>，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。

揭东区位于广东省东部，地处汕头、潮州、揭阳、梅州四市的中心地带，东接汕头市区和潮州市，西连揭阳市区，北与梅州市接壤。北回归线斜穿揭东，四季常青，无严寒酷暑，属亚热带季风海洋气候，年均气温 21.5 度，年均降雨量 1722.6 毫米。

2012 年 12 月批准成立揭东区，下辖玉湖、新亨、锡场、埔田、玉滘、云路、月城、霖磐、桂岭、白塔、龙尾十一个镇和曲溪、磐东二个街道办事处、揭东经济开发区和中德金属生态城，区政府驻曲溪街道金溪大道。揭东是“共和国勋章”获得者、中国核潜艇之父、中国工程院院士黄旭华的家乡，“中国竹笋之乡”，主要特产还有玉湖坪山绿茶、吴厝淮山、“古山二号”龙眼等。

## （二）项目运营

根据项目可行性研究报告-盈利能力分析：项目 2027 年正式运营。在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价项目预期收入、成本及收益融资平衡情况，是假设项目建成后获得的经营收益在按年 4%增长的情况下，预测项目单位可获得的收益。

### 1. 项目收入、成本测算

（1）预计新增停车位 200 个，使用率 80%，晚上停车按 10 元/个计算，白天按 2 元/小时计算，平均每天按 6 小时计，白天每天收益 12 元/个，第一年收入约 26.50 万元（ $200 \times 80\% \times 22 \times 360 / 10000$ ）。（参考揭阳市发展和改革局揭市发改规[2022]889 号文榕城区部分道路自 2022 年 9 月 1 日起机动车停车位收费标准，每小时约 2 元）。人工等养护成本第一年按 10 万元计算。

（2）全线停车位充电桩 80 台，使用率 80%，日周转 3 次，每次充电收费 48

元，电费成本 30 元，净收益 18 元。（根据《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》（粤府〔2018〕46 号）规定自 2018 年 7 月 1 日起全省最高充电服务价格调整为 0.8 元/KWH，平均每次充电 60KW，每次收费 48 元），全线充电桩第一年收入约 124.41 万元（ $80 \times 80\% \times 3 \times 360 \times 18 / 10000$ ）。人工等养护成本第一年按 15 万元计算。

（3）20 个 10 平方米 LED 广告位出租，租金按每年 2500 元/平方米计算，出租使用率 90%，运营开始第一年收入约 45 万元（ $20 \times 10 \text{ m}^2 \times 2500 \times 90\% / 10000$ ）。（参考揭东大道 LED 广告牌收费标准每年每平约 5000 元，租金谨慎按每年 2500 元/平方米计算）。其余路灯广告特许经营权收入按照 145 万/年计算。电费及维修费第一年按 12 万元算。

（4）服务驿站零售、自行车租赁等营业收入以及团队旅游收入按照 250 万元/年计，养护等运营成本按照 16 万元/年计。

（5）塔东农贸市场总建筑面积 5500 平方米，租金按照 75 元/月/平方米计算，第一年收入约 495.00 万元（ $5500 \times 75 \times 12 / 10000$ ）。租赁期一切成本由租户自行承担。

揭东区 2021~2023 年全区生产总值（GDP）增速分别为 5.9%、-1.9%和 1.3%，剔除 2022 年因疫情影响增长率为负数的数据，平均增速 3.6%。根据《揭东区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》……地区生产总值年均增长 7.5%……，本次预测经济年均增长 4%是可行的。以下按年平均增速 4%计算收入的增长。

表 项目收入测算（按年平均增速 4%的 100%）

（单位：万元）

项目 年度	停车位 收入	充电桩 收入	LED广告牌 收入	营业性 收入	租金 收入	收入 合计
第一年						
第二年						
第三年	126.72	124.41	190.00	250.00	495.00	1,186.13
第四年	131.79	129.39	197.60	260.00	514.80	1,233.58
第五年	137.06	134.56	205.50	270.40	535.39	1,282.92
第六年	142.54	139.94	213.72	281.22	556.81	1,334.23
第七年	148.24	145.54	222.27	292.46	579.08	1,387.60
第八年	154.17	151.36	231.16	304.16	602.24	1,443.11

项目 年度	停车位 收入	充电桩 收入	LED广告牌 收入	营业性 收入	租金 收入	收入 合计
第九年	160.34	157.42	240.41	316.33	626.33	1,500.83
第十年	166.75	163.72	250.03	328.98	651.39	1,560.87
第十一年	173.43	170.26	260.03	342.14	677.44	1,623.30
第十二年	180.36	177.07	270.43	355.83	704.54	1,688.23
第十三年	187.58	184.16	281.25	370.06	732.72	1,755.76
第十四年	195.08	191.52	292.50	384.86	762.03	1,825.99
第十五年	202.88	199.18	304.20	400.26	792.51	1,899.03
第十六年	211.00	207.15	316.36	416.27	824.21	1,974.99
第十七年	219.44	215.44	329.02	432.92	857.18	2,053.99
第十八年	228.22	224.06	342.18	450.24	891.47	2,136.15
第十九年	237.34	233.02	355.87	468.25	927.13	2,221.60
第二十年	246.84	242.34	370.10	486.98	964.21	2,310.46
合 计	3,249.79	3,190.55	4,872.63	6,411.35	12,694.48	30,418.79

表 项目收入测算（按年平均增速 4%的 90%）

（单位：万元）

项目 年度	停车位 收入	充电桩 收入	LED广告牌 收入	营业性 收入	租金 收入	收入 合计
第一年						
第二年						
第三年	114.05	111.97	171.00	225.00	445.50	1,067.52
第四年	118.61	116.45	177.84	234.00	463.32	1,110.22
第五年	123.35	121.11	184.95	243.36	481.85	1,154.63
第六年	128.29	125.95	192.35	253.09	501.13	1,200.81
第七年	133.42	130.99	200.05	263.22	521.17	1,248.84
第八年	138.76	136.23	208.05	273.75	542.02	1,298.80
第九年	144.31	141.68	216.37	284.70	563.70	1,350.75
第十年	150.08	147.34	225.02	296.08	586.25	1,404.78
第十一年	156.08	153.24	234.03	307.93	609.70	1,460.97
第十二年	162.33	159.37	243.39	320.25	634.09	1,519.41
第十三年	168.82	165.74	253.12	333.05	659.45	1,580.19
第十四年	175.57	172.37	263.25	346.38	685.83	1,643.39
第十五年	182.59	179.27	273.78	360.23	713.26	1,709.13
第十六年	189.90	186.44	284.73	374.64	741.79	1,777.49
第十七年	197.49	193.89	296.12	389.63	771.46	1,848.59
第十八年	205.39	201.65	307.96	405.21	802.32	1,922.54
第十九年	213.61	209.72	320.28	421.42	834.41	1,999.44

项目 年度	停车位 收入	充电桩 收入	LED广告牌 收入	营业性 收入	租金 收入	收入 合计
第二十年	222.15	218.10	333.09	438.28	867.79	2,079.42
合 计	2,924.81	2,871.49	4,385.37	5,770.22	11,425.03	27,376.91

表 项目收入测算（按年平均增速 4%的 80%）

（单位：万元）

项目 年度	停车位 收入	充电桩 收入	LED广告牌 收入	营业性 收入	租金 收入	收入 合计
第一年						
第二年						
第三年	101.38	99.53	152.00	200.00	396.00	948.90
第四年	105.43	103.51	158.08	208.00	411.84	986.86
第五年	109.65	107.65	164.40	216.32	428.31	1,026.33
第六年	114.03	111.96	170.98	224.97	445.45	1,067.39
第七年	118.60	116.43	177.82	233.97	463.26	1,110.08
第八年	123.34	121.09	184.93	243.33	481.79	1,154.49
第九年	128.27	125.93	192.33	253.06	501.07	1,200.67
第十年	133.40	130.97	200.02	263.19	521.11	1,248.69
第十一年	138.74	136.21	208.02	273.71	541.95	1,298.64
第十二年	144.29	141.66	216.34	284.66	563.63	1,350.59
第十三年	150.06	147.33	225.00	296.05	586.18	1,404.61
第十四年	156.06	153.22	234.00	307.89	609.62	1,460.79
第十五年	162.31	159.35	243.36	320.21	634.01	1,519.23
第十六年	168.80	165.72	253.09	333.01	659.37	1,579.99
第十七年	175.55	172.35	263.21	346.34	685.74	1,643.19
第十八年	182.57	179.24	273.74	360.19	713.17	1,708.92
第十九年	189.88	186.41	284.69	374.60	741.70	1,777.28
第二十年	197.47	193.87	296.08	389.58	771.37	1,848.37
合 计	2,599.83	2,552.44	3,898.10	5,129.08	10,155.58	24,335.03

表 项目经营成本测算（按年平均增速 4%的 100%）

（单位：万元）

项目 年度	停车位 成本	充电桩 成本	运营 成本	LED广告牌 成本	成本 合计
第一年					
第二年					
第三年	10.00	15.00	12.00	16.00	53.00
第四年	10.40	15.60	12.48	16.64	55.12
第五年	10.82	16.22	12.98	17.31	57.32

项目 年度	停车位 成本	充电桩 成本	运营 成本	LED广告牌 成本	成本 合计
第六年	11.25	16.87	13.50	18.00	59.62
第七年	11.70	17.55	14.04	18.72	62.00
第八年	12.17	18.25	14.60	19.47	64.48
第九年	12.65	18.98	15.18	20.25	67.06
第十年	13.16	19.74	15.79	21.05	69.74
第十一年	13.69	20.53	16.42	21.90	72.53
第十二年	14.23	21.35	17.08	22.77	75.44
第十三年	14.80	22.20	17.76	23.68	78.45
第十四年	15.39	23.09	18.47	24.63	81.59
第十五年	16.01	24.02	19.21	25.62	84.85
第十六年	16.65	24.98	19.98	26.64	88.25
第十七年	17.32	25.98	20.78	27.71	91.78
第十八年	18.01	27.01	21.61	28.82	95.45
第十九年	18.73	28.09	22.48	29.97	99.27
第二十年	19.48	29.22	23.37	31.17	103.24
合 计	256.45	384.68	307.74	410.33	1,359.21

表 项目经营成本测算（按年平均增速 4%的 90%）

（单位：万元）

项目 年度	停车位 成本	充电桩 成本	运营 成本	LED广告牌 成本	成本 合计
第一年					
第二年					
第三年	9.00	13.50	10.80	14.40	47.70
第四年	9.36	14.04	11.23	14.98	49.61
第五年	9.73	14.60	11.68	15.58	51.59
第六年	10.12	15.19	12.15	16.20	53.66
第七年	10.53	15.79	12.63	16.85	55.80
第八年	10.95	16.42	13.14	17.52	58.03
第九年	11.39	17.08	13.67	18.22	60.36
第十年	11.84	17.77	14.21	18.95	62.77
第十一年	12.32	18.48	14.78	19.71	65.28
第十二年	12.81	19.21	15.37	20.50	67.89
第十三年	13.32	19.98	15.99	21.32	70.61
第十四年	13.86	20.78	16.63	22.17	73.43
第十五年	14.41	21.61	17.29	23.05	76.37
第十六年	14.99	22.48	17.98	23.98	79.42

项目 年度	停车位 成本	充电桩 成本	运营 成本	LED广告牌 成本	成本 合计
第十七年	15.59	23.38	18.70	24.94	82.60
第十八年	16.21	24.31	19.45	25.93	85.91
第十九年	16.86	25.29	20.23	26.97	89.34
第二十年	17.53	26.30	21.04	28.05	92.91
合 计	230.81	346.21	276.97	369.29	1,223.29

表 项目经营成本测算（按年平均增速 4%的 80%）

（单位：万元）

项目 年度	停车位 成本	充电桩 成本	运营 成本	LED广告牌 成本	成本 合计
第一年					
第二年					
第三年	8.00	12.00	9.60	12.80	42.40
第四年	8.32	12.48	9.98	13.31	44.10
第五年	8.65	12.98	10.38	13.84	45.86
第六年	9.00	13.50	10.80	14.40	47.69
第七年	9.36	14.04	11.23	14.97	49.60
第八年	9.73	14.60	11.68	15.57	51.59
第九年	10.12	15.18	12.15	16.20	53.65
第十年	10.53	15.79	12.63	16.84	55.80
第十一年	10.95	16.42	13.14	17.52	58.03
第十二年	11.39	17.08	13.66	18.22	60.35
第十三年	11.84	17.76	14.21	18.95	62.76
第十四年	12.32	18.47	14.78	19.71	65.27
第十五年	12.81	19.21	15.37	20.49	67.88
第十六年	13.32	19.98	15.98	21.31	70.60
第十七年	13.85	20.78	16.62	22.17	73.42
第十八年	14.41	21.61	17.29	23.05	76.36
第十九年	14.98	22.48	17.98	23.97	79.41
第二十年	15.58	23.37	18.70	24.93	82.59
合 计	205.16	307.74	246.20	328.26	1,087.37

## 2. 项目损益情况

表项目损益情况（按年平均增速4%的100%）

（单位：万元）

项目 年度	停车位 收益	充电桩 收益	LED广告牌 收益	营业性 收益	租金 收益	收益 合计
第一年						

项目 年度	停车位 收益	充电桩 收益	LED广告牌 收益	营业性 收益	租金 收益	收益 合计
第二年						
第三年	116.72	109.41	178.00	234.00	495.00	1,133.13
第四年	121.39	113.79	185.12	243.36	514.80	1,178.46
第五年	126.24	118.34	192.52	253.09	535.39	1,225.59
第六年	131.29	123.07	200.23	263.22	556.81	1,274.62
第七年	136.55	127.99	208.23	273.75	579.08	1,325.60
第八年	142.01	133.11	216.56	284.70	602.24	1,378.63
第九年	147.69	138.44	225.23	296.08	626.33	1,433.77
第十年	153.60	143.98	234.24	307.93	651.39	1,491.12
第十一年	159.74	149.74	243.61	320.25	677.44	1,550.77
第十二年	166.13	155.72	253.35	333.05	704.54	1,612.80
第十三年	172.77	161.95	263.48	346.38	732.72	1,677.31
第十四年	179.69	168.43	274.02	360.23	762.03	1,744.40
第十五年	186.87	175.17	284.98	374.64	792.51	1,814.18
第十六年	194.35	182.18	296.38	389.63	824.21	1,886.74
第十七年	202.12	189.46	308.24	405.21	857.18	1,962.21
第十八年	210.21	197.04	320.57	421.42	891.47	2,040.70
第十九年	218.61	204.92	333.39	438.28	927.13	2,122.33
第二十年	227.36	213.12	346.73	455.81	964.21	2,207.22
合 计	2,993.33	2,805.86	4,564.88	6,001.03	12,694.48	29,059.59

表 项目损益情况（按年平均增速4%的90%）

（单位：万元）

项目 年度	停车位 收益	充电桩 收益	LED广告牌 收益	营业性 收益	租金 收益	收益 合计
第一年						
第二年						
第三年	105.05	98.47	160.20	210.60	445.50	1,019.82
第四年	109.25	102.41	166.61	219.02	463.32	1,060.61
第五年	113.62	106.50	173.27	227.78	481.85	1,103.03
第六年	118.16	110.76	180.20	236.90	501.13	1,147.16
第七年	122.89	115.19	187.41	246.37	521.17	1,193.04
第八年	127.81	119.80	194.91	256.23	542.02	1,240.76
第九年	132.92	124.59	202.70	266.48	563.70	1,290.39
第十年	138.24	129.58	210.81	277.14	586.25	1,342.01
第十一年	143.77	134.76	219.24	288.22	609.70	1,395.69
第十二年	149.52	140.15	228.01	299.75	634.09	1,451.52

项目 年度	停车位 收益	充电桩 收益	LED广告牌 收益	营业性 收益	租金 收益	收益 合计
第十三年	155.50	145.76	237.14	311.74	659.45	1,509.58
第十四年	161.72	151.59	246.62	324.21	685.83	1,569.96
第十五年	168.19	157.65	256.49	337.18	713.26	1,632.76
第十六年	174.91	163.96	266.74	350.66	741.79	1,698.07
第十七年	181.91	170.52	277.41	364.69	771.46	1,765.99
第十八年	189.19	177.34	288.51	379.28	802.32	1,836.63
第十九年	196.75	184.43	300.05	394.45	834.41	1,910.10
第二十年	204.62	191.81	312.05	410.23	867.79	1,986.50
合 计	2,694.00	2,525.28	4,108.40	5,400.92	11,425.03	26,153.63

表 项目损益情况（按年平均增速4%的80%）

（单位：万元）

项目 年度	停车位 收益	充电桩 收益	LED广告牌 收益	营业性 收益	租金 收益	收益 合计
第一年						
第二年						
第三年	93.38	87.53	142.40	187.20	396.00	906.50
第四年	97.11	91.03	148.10	194.69	411.84	942.76
第五年	101.00	94.67	154.02	202.48	428.31	980.47
第六年	105.04	98.46	160.18	210.57	445.45	1,019.69
第七年	109.24	102.40	166.59	219.00	463.26	1,060.48
第八年	113.61	106.49	173.25	227.76	481.79	1,102.90
第九年	118.15	110.75	180.18	236.87	501.07	1,147.02
第十年	122.88	115.18	187.39	246.34	521.11	1,192.90
第十一年	127.79	119.79	194.88	256.20	541.95	1,240.61
第十二年	132.90	124.58	202.68	266.44	563.63	1,290.24
第十三年	138.22	129.56	210.79	277.10	586.18	1,341.85
第十四年	143.75	134.75	219.22	288.19	609.62	1,395.52
第十五年	149.50	140.14	227.99	299.71	634.01	1,451.34
第十六年	155.48	145.74	237.11	311.70	659.37	1,509.40
第十七年	161.70	151.57	246.59	324.17	685.74	1,569.77
第十八年	168.16	157.63	256.45	337.14	713.17	1,632.56
第十九年	174.89	163.94	266.71	350.62	741.70	1,697.86
第二十年	181.89	170.50	277.38	364.65	771.37	1,765.78
合 计	2,394.67	2,244.69	3,651.91	4,800.82	10,155.58	23,247.67

根据上述测算,本项目建成后,按年平均增速4.0%的100%计算经营收入增长时预期收益为29,059.59万元;用于资金平衡相关收益29,059.59万元。

同理计算，按年平均增速 4.0%的 90%计算经营收入增长时预期收益为 26,153.63 万元；用于资金平衡相关收益 26,153.63 万元。

同理计算，按年平均增速 4.0%的 80%计算经营收入增长时预期收益为 23,247.67 万元；用于资金平衡相关收益 23,247.67 万元。

### （三）项目专项收益

根据对该项目预测的审核，以项目预计正常运行开始时起至本债券存续期内每年产生的专项收益，可用于资金平衡的项目专项收益情况如下（单位：万元）：

序号	区域	项目	按年平均增速 4.0%的 100%	按年平均增速 4.0%的 90%	按年平均增速 4.0%的 80%
1	揭东区	揭东区白塔镇基础设施整治提升连片示范带项目	29,059.59	26,153.63	23,247.67

### 三、预期项目收益覆盖本息情况

基于上述融资计划及相关假设，本项目地方政府专项债券项目收益覆盖融资本息情况如下：

表融资收益平衡情况（按年平均增速 4.0%的 100%计算）

（单位：万元）

项目	揭东区白塔镇基础设施整治提升连片示范带项目	合计
（1）项目专项收入	30,418.79	30,418.79
（2）项目专项成本	1,359.21	1,359.21
（3）项目专项收益	29,059.59	29,059.59
（4）项目专项融资	9,900.00	9,900.00
（5）专项债本息合计	17,919.00	17,919.00
（6）本息覆盖倍数		1.62

表融资收益平衡情况（按年平均增速 4.0%的 90%计算）

（单位：万元）

项目	揭东区白塔镇基础设施整治提升连片示范带项目	合计
（1）项目专项收入	27,376.91	27,376.91
（2）项目专项成本	1,223.29	1,223.29
（3）项目专项收益	26,153.63	26,153.63
（4）专项债融资	9,900.00	9,900.00
（5）专项债本息合计	17,919.00	17,919.00
（6）本息覆盖倍数		1.46

表融资收益平衡情况（按年平均增速 4.0%的 80%计算）

（单位：万元）

项目	揭东区白塔镇基础设施整治提升连片示范带项目	合计
(1) 项目专项收入	24,335.03	24,335.03
(2) 项目专项成本	1,087.37	1,087.37
(3) 项目专项收益	23,247.67	23,247.67
(4) 专项债融资	9,900.00	9,900.00
(5) 专项债本息合计	17,919.00	17,919.00
(6) 本息覆盖倍数		1.30

根据上述测算，在年均按经营收入 4.0%的 100%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为 1.62；在年均按经营收入 4.0%的 90%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为 1.46；在年均按经营收入 4.0%的 80%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为 1.30。

### （三）还本付息的测算

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的揭东区白塔镇基础设施整治提升连片示范带项目，预期项目专项收益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。

### 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，在预测性假设成立的前提下，该项目在发债周期内能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资自求平衡。



# 营业执照

统一社会信用代码  
914403003600950825



名称 深圳中伦会计师事务所(普通合伙)  
类型 普通合伙  
执行事务合伙人 于定辉

成立日期 2016年02月29日  
主要经营场所 深圳市龙岗区坂田街道马安堂社区环城南路15号恒大都会广场1栋3105

## 重要提示

- 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。
- 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录后方的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
- 各类商事主体须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第1条的规定向社会公示企业信用信息。



登记机关

2024年10月12日



会计师事务所  
执业证书

名称：深圳中伦会计师事务所（普通合伙）  
首席合伙人：于定辉  
主任会计师：  
经营场所：深圳市龙岗区坂田街道马安堂社区  
环城南路15号恒大都会广场1栋310  
5  
组织形式：普通合伙  
执业证书编号：47470264  
批准执业文号：深财会（2016）15号  
批准执业日期：2016年4月11日



证书序号：0021186

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：深圳市财政局

2023年12月1日



中华人民共和国财政部制