

揭东区高铁片区中心城区基础设施改造提升项目
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

揭东区高铁片区中心城区基础设施改造提升项目 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 012 号

揭阳市揭东区财政局：

我们接受委托，对揭东区高铁片区中心城区基础设施改造提升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》。揭阳市揭东区锡场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，本次评价的揭东区高铁片区中心城区基础设施改造提升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，在编制项目收益与融资自求平衡财务评估咨询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。本项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告出具的意见，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

揭东区高铁片区中心城区基础设施改造提升项目拟通过地方政府专项债券融资 5161.00 万元，假设债券融资年利率 4.05%，年限 20 年，债券融资本息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		5,161.00		5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第二年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第三年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第四年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第五年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第六年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第七年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第八年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第九年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第十年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第十一年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第十二年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第十三年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第十四年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第十五年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第十六年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第十七年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第十八年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第十九年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第二十年	5,161.00		5,161.00		4.05%	209.02	5,370.02
合 计		5,161.00	5,161.00			4,180.41	9,341.41

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 9341.41 万元。

二、项目专项收入产生的现金流入

（一）基本假设条件及依据

揭东区高铁片区中心城区基础设施改造提升项目预计在 2025 年 6 月竣工，保

守预计 2027 年正式运营。假设项目建成后，基于以下的经营收入模式预测项目专项收入：

1. 假设基于广告牌出租收入经营收益模式。本项目改造道路共约 8550 米，按道路两侧每 400 米设置一个广告位计算，共设置广告位约 42 个，按 1200 元/月·个标准出租，每三年一次上调收费标准，上调幅度为 10%，则债券存续期内的营业收入为 1399.95 万元。

2. 假设基于配套停车位收入经营收益模式。本项目改造道路共约 8550 米，拟在道路一侧设置路边停车位，停车位按 6 米间距计算，停车长度按道路的 20%计，则路边停车位共 285 个，参考《广东省人民政府办公厅关于印发〈广东省定价目录（2022 年版）〉的通知》（粤府办〔2022〕5 号）、《揭阳市发展和改革局关于榕城区道路自动停车设施机动车停放服务收费问题的通知》（揭市发改规〔2022〕889 号）等文件，本项目道路停车服务收费标准按“半小时内（含）免费；1 小时内（含）3 元，超过 1 小时后每半小时 2 元”进行预估，停车情况按单次停车平均时长 3 小时，预测本项目停车费按 10 元/个·次，日均车位周转次数为 4 次，使用率按 70%计，停车位年收入为 291.27 万元（ $285 \text{ 个} \times 10 \text{ 元/个} \cdot \text{次} \times 4 \text{ 次/日} \times 70\% \times 365 \text{ 天} / 10,000 = 291.27 \text{ 万元}$ ），则项目债券存续期内的营业收入为 8079.48 万元。

3. 假设基于农贸市场场地出租收入经营收益模式。本项目改造档位约 100 个，商铺约 40 间，每个档位按每月 1200 元估算，每间商铺按每月 3000 元估算，出租率按 80%计，出租档位和商铺年收入为 230.40 万元（ $(100 \text{ 个} \times 14400 \text{ 元/个} \cdot \text{年} \times 80\% + 40 \text{ 个} \times 36000 \text{ 元/个} \cdot \text{年} \times 80\%) / 10,000 = 230.40 \text{ 万元}$ ），则项目债券存续期内的营业收入为 6390.95 万元。

4. 假设基于新能源充电桩收入经营收益模式。项目拟在华清公园配置 8 台充电桩，锡西公园和锡中公园各配置 5 台充电桩，共 18 台充电桩，合计 36 个充电车位。根据《广东省人民政府加快新能源汽车创业创新发展的意见》（粤府〔2018〕46 号）规定，自 2018 年 7 月 1 日起全省充电服务价格最高限价调整为 0.8 元/kwh。新能源汽车电池容量一般在 50-100kwh 之间，考虑到每次充电量不同，按每次充电 60kwh 计，充电桩收费按 0.8 元/kwh 作为收费单价，每天周转 4 次，运营期使用率按 80%计，充电桩年收入为 201.83 万元（ $36 \text{ 个} \times 48 \text{ 元/个} \cdot \text{次} \times 4 \text{ 次/日} \times 80\% \times 365$

天/10,000=201.83 万元)，则项目债券存续期内的营业收入总额为 5598.07 万元。

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 4%的增速计算收入的增长。

因此，本项目债券存续期内经营收入合共 21,468.45 万元。

（二）项目专项收益

根据对该项目预测的审核，分别以年增速 4%的 100%、90%和 80%比例计算项目经营收入的增长情况下，以项目预计正常运行时起每年产生的专项收入，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	按平均增速 4% 的 100%	按平均增速 4% 的 90%	按平均增速 4% 的 80%
1	揭东区	揭东区高铁片区中心城区基础设施改造提升项目	14,573.43	13,116.09	11,658.74

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）预测项目单位可获得的收益，本次融资项目收益为假设项目建成后获得的经营收入按照年增速 4%计算，预测项目单位可获得的收益，在按年增速 4%的 100%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为 1.56；在按年增速 4%的 90%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为 1.40；在按年增速 4%的 80%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为 1.25。

表1：按年增速4%计算项目专项收入的增长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			收益（100%）	收益（90%）	收益（80%）
	本 金	应付利息	应付本息 合计			
第一年		209.02	209.02			
第二年		209.02	209.02			
第三年		209.02	209.02	573.81	516.43	459.05

年 度	借贷本息支付			收益（100%）	收益（90%）	收益（80%）
	本 金	应付利息	应付本息合计			
第四年		209.02	209.02	594.48	535.03	475.58
第五年		209.02	209.02	616.00	554.40	492.80
第六年		209.02	209.02	644.05	579.65	515.24
第七年		209.02	209.02	667.30	600.57	533.84
第八年		209.02	209.02	691.49	622.34	553.19
第九年		209.02	209.02	722.89	650.60	578.31
第十年		209.02	209.02	749.06	674.15	599.25
第十一年		209.02	209.02	776.27	698.64	621.02
第十二年		209.02	209.02	811.44	730.30	649.15
第十三年		209.02	209.02	840.89	756.80	672.71
第十四年		209.02	209.02	871.50	784.35	697.20
第十五年		209.02	209.02	910.90	819.81	728.72
第十六年		209.02	209.02	944.01	849.61	755.21
第十七年		209.02	209.02	978.43	880.59	782.74
第十八年		209.02	209.02	1,022.57	920.31	818.06
第十九年		209.02	209.02	1,059.80	953.82	847.84
第二十年	5,161.00	209.02	5,370.02	1,098.54	988.69	878.83
合 计	5,161.00	4,180.41	9,341.41	14,573.43	13,116.09	11,658.74
本息覆盖倍数				1.56	1.40	1.25

附件：

项目收益及现金流入评价说明

深圳中伦会计师事务所

中国注册会计师：

（普通合伙）

中国注册会计师：

中国·深圳

二〇二五年一月九日

附件：

项目收益及现金流评价说明

重要提示：本项目收益与融资自求平衡财务评估咨询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

揭东区高铁片区中心城区基础设施改造提升项目，根据揭阳市揭东区锡场镇人民政府的评估，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

本项目收益与融资自求平衡财务评估咨询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）本次预计项目在 2025 年 6 月竣工。假设以广告牌出租经营收入、配套停车位经营收入、农贸市场场地出租收入及新能源充电桩收入经营收益作为收益预测。

三、项目实施单位基本情况

本项目实施单位为揭阳市揭东区锡场镇人民政府。

机构名称	揭阳市揭东区锡场镇人民政府
统一社会信用代码	114452030070311171
机构性质	机关
机构地址	广东省揭阳市揭东区锡场镇锡西国道 206 北 626 号
法定代表人	陈帅

机构名称	揭阳市揭东区锡场镇人民政府
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

项目名称：揭东区高铁片区中心城区基础设施改造提升项目。

项目具体位置：位于揭阳市揭东区锡场镇华清村、锡西村、石洋村、东仓村、锡中村、潭蔡村。

项目建设内容：该项目位于揭东经济技术开发区高铁片区，主要对高铁片区基础设施进行整治提升，连片打造示范带。进行约 9 公里道路“白改黑”并修筑地下排水系统 4400m；对沿线两侧建筑物进行微改造，落实“三线”整治 4500m；对相关配套设施等进行改造提升。具体建设内容如下：

1. 建设锡场镇华清民生配套设施，包括：对华清农贸市场至华清老寨前长约 1 公里道路（路面宽 6-8 米）主路面铺设沥青，同时对沿线两侧农房进行微改造约 2000 平方米，落实“三线”整治；对华清农贸市场进行改造提升，完善卫生配套设施，规范档位设置，提升市场综合环境；对华清池公园按照美丽城镇“绿美小公园”标准进行打造提升，增设充电桩，配套建设篮球场等运动设施。

2. 对锡西大岭路口、祖祠路口至沿江路基础设施进行整治提升，包括：对大岭路、祖祠路至沿江路长约 2 公里道路（路面宽 8-15 米）主路面铺设沥青，同时对沿线两侧农房进行微改造约 2000 平方米，落实“三线”整治，打造乡村历史文化街区；对锡西文化广场老旧设施进行改造提升，增设充电桩，因地制宜布设小品，完善健身器材和绿化配套。

3. 沿江路至后围路口镇道基础设施整治提升，包括：对锡场镇沿江路至后围路口镇道长约 2 公里镇道，路面宽 6-8 米，两侧人行道宽 2 米，主路面铺设沥青，修筑 2 公里长地下排水系统，同时对沿线两侧农房进行微改造约 3200 平方米，落实“三线”整治。

4. 对锡中安路口至江景花园基础设施进行整治提升，包括：对锡中安路口至江景花园长约 1.2 公里道路（路面宽 8-10 米）和锡中村委会至沿江路约 600 米主路面铺设沥青，统一招牌样式；同时对沿线两侧农房进行微改造约 2500 平方米，落实“三线”整治，公园增设充电桩，打造精品生活街区。

5. 对潭蔡大道基础设施进行整治提升，包括：对潭蔡大道长约 1.75 公里，路

面宽 6-8 米，主道路路面铺设沥青，完善改造现有排水系统，同时进行健身广场、小公园改造，更换老旧健身器材，同时对沿线两侧农房进行微改造约 2800 平方米，落实“三线”整治，对违搭乱建进行拆除，增加人行步道。

（二）项目投资估算及资金筹措

1. 项目投资估算

揭东区高铁片区中心城区基础设施改造提升项目总投资 5200.00 万元，其中：工程费 4581.00 万元、工程建设其他费用 371.00 万元、预备费 248.00 万元。详见下面投资估算表：

揭东区高铁片区中心城区基础设施改造提升项目投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				技术经济指标			比例
		建筑 工程费	安装 工程费	工程 其他费	合计	单位	数量	单价 (元)	
	工程费用	4,322.30	258.45		4,581.00				88.10%
1	锡场镇华清民生配套设施建设工程	633.40	40.00		673.40				12.95%
1.1	道路工程	348.40			348.40	m ²	8000	435.50	6.70%
1.2	外立面修整	50.00			50.00	m ²	2000	250.00	0.96%
1.3	三线整治	40.00			40.00	项			0.77%
1.4	华清农贸市场改造	150.00			150.00	项			2.88%
1.5	华清池公园改造	45.00			45.00	项			0.87%
1.6	充电桩基建部分		40.00		40.00	台	8	50,000.00	0.77%
2	锡西大岭路口、祖祠路口至沿江路基础设施整治提升工程	1203.10	25.00		1,228.10				23.62%
2.1	道路工程	958.10			958.10	m ²	22000	435.50	18.43%
2.2	外立面修整	50.00			50.00	m ²	2000	250.00	0.96%
2.3	三线整治	45.00			45.00	项			0.87%
2.4	锡西文化广场改造	150.00			150.00	项			2.88%
2.5	充电桩基建部分		25.00		25.00	台	5	50,000.00	0.48%
3	沿江路至后围路口镇道基础设施整治提升工程	1,001.80	121.20		1,123.00				21.60%
3.1	道路工程	696.80			696.80	m ²	16000	435.50	13.40%
3.2	人行道铺设	80.00			80.00	m ²	8000	100.00	1.54%
3.3	外立面修整	80.00			80.00	m ²	3200	250.00	1.54%
3.4	三线整治	145.00			145.00	项			2.79%
3.5	排水工程		54.00		54.00	项	2000	270.00	1.04%
3.6	路灯工程		67.20		67.20	杆	192	3,500.00	1.29%
4	锡中安路口至江景花基础设施整治提升工程	840.51	25.00		865.51				16.64%
4.1	道路工程	705.51			705.51	m ²	16200	435.50	13.57%

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)				技术经济指标			比例
		建筑 工程费	安装 工程费	工程 其他费	合计	单位	数量	单价 (元)	
4.2	外立面修整	75.00			75.00	m²	3000	250.00	1.44%
4.3	三线整治	40.00			40.00	项			0.77%
4.4	锡中公园绿化提升	20.00			20.00				
4.5	充电桩基建部分		25.00		25.00	台	5	50,000.00	0.48%
5	潭蔡大道基础设施整治提升工程	643.49	47.25		690.74				13.28%
5.1	道路工程	533.49			533.49	m²	12250	435.50	10.26%
5.2	排水工程		47.25		47.25	m	1750	270.00	0.91%
5.3	外立面修整	70.00			70.00	m²	2800	250.00	1.35%
5.4	三线整治	40.00			40.00	项			0.77%
二	工程建设其他费			371	371.00	依据			7.13%
1	建设单位管理费			59	59.00	财建[2016]504号			1.13%
2	招标代理费			13	13.00	计价格[2002]1980号			0.25%
3	工程建设监理费			95	95.00	发改价格[2007]670号			1.83%
4	可研编制费			11	11.00	计价格[1999]1283号			0.21%
5	工程设计费			98	98.00	计价格[2002]10号			1.88%
6	工程勘察费			32	32.00	设计费*30%			0.62%
7	施工图审查费			9	9.00	(设计+勘察)*6.5%			0.17%
8	施工图预算编制费			10	10.00	设计费*10%			0.19%
9	环境影响评价费			2	2.00	计价格[2002]125号			0.04%
10	工程保险费			10	10.00				0.19%
11	检测费			32	32.00				0.62%
三	预备费			248	248.00				4.77%
1	基本预备费			248	248.00	(一+二)*5%			4.77%
四	估算总金额				5,200.00				100.00%

2. 项目资金来源

资金筹措方式：由多种方式筹措解决，通过发行地方政府债券和财政性资金解决。

五、应付本息情况

根据揭阳市揭东区财政局的安排，政府专项债融资还本通过项目单位经营收入偿还，利息支付由区级财政统筹安排。

揭东区高铁片区中心城区基础设施改造提升项目拟通过地方政府专项债券融资 5161.00 万元，假设债券融资年利率 4.05%，年限 20 年，债券融资本息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		5,161.00		5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第二年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第三年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第四年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第五年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第六年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第七年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第八年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第九年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第十年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第十一年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第十二年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第十三年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第十四年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第十五年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第十六年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第十七年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第十八年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第十九年	5,161.00			5,161.00	4.05%	209.02	209.02
第二十年	5,161.00		5,161.00		4.05%	209.02	5,370.02
合 计		5,161.00	5,161.00			4,180.41	9,341.41

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 9341.41 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 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、笋竹等。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

1. 项目专项收入及结余预测的依据

揭东区高铁片区中心城区基础设施改造提升项目预计在 2025 年 6 月竣工，保守预计 2027 年正式运营。假设项目建成后，基于以下的经营收入模式预测项目专项收入：

（1）假设基于广告牌出租收入经营收益模式。本项目改造道路共约 8550 米，按道路两侧每 400 米设置一个广告位计算，共设置广告位约 42 个，按 1200 元/月·个标准出租，每三年一次上调收费标准，上调幅度为 10%，则债券存续期内的营业收入为 1399.95 万元。

（2）假设基于配套停车位收入经营收益模式。本项目改造道路共约 8550 米，拟在道路一侧设置路边停车位，停车位按 6 米间距计算，停车长度按道路的 20% 计，则路边停车位共 285 个，参考《广东省人民政府办公厅关于印发〈广东省定价目录（2022 年版）〉的通知》（粤府办〔2022〕5 号）、《揭阳市发展和改革局

关于榕城区道路自动停车设施机动车停放服务收费问题的通知》（揭市发改规[2022]889号）等文件，本项目道路停车服务收费标准按“半小时内（含）免费；1小时内（含）3元，超过1小时后每半小时2元”进行预估，停车情况按单次停车平均时长3小时，预测本项目停车费按10元/个·次，日均车位周转次数为4次，使用率按70%计，停车位年收入为291.27万元（ $285\text{个} \times 10\text{元/个} \cdot \text{次} \times 4\text{次/日} \times 70\% \times 365\text{天} / 10,000 = 291.27\text{万元}$ ），则项目债券存续期内的营业收入为8079.48万元。

（3）假设基于农贸市场场地出租收入经营收益模式。本项目改造档位约100个，商铺约40间，每个档位按每月1200元估算，每间商铺按每月3000元估算，出租率按80%计，出租档位和商铺年收入为230.40万元（ $(100\text{个} \times 14400\text{元/个} \cdot \text{年} \times 80\% + 40\text{个} \times 36000\text{元/个} \cdot \text{年} \times 80\%) / 10,000 = 230.40\text{万元}$ ），则项目债券存续期内的营业收入为6390.95万元。

（4）假设基于新能源充电桩收入经营收益模式。项目拟在华清公园配置8台充电桩，锡西公园和锡中公园各配置5台充电桩，共18台充电桩，合计36个充电车位。根据《广东省人民政府加快新能源汽车创业创新发展的意见》（粤府[2018]46号）规定，自2018年7月1日起全省充电服务价格最高限价调整为0.8元/kwh。新能源汽车电池容量一般在50-100kwh之间，考虑到每次充电量不同，按每次充电60kwh计，充电桩收费按0.8元/kwh作为收费单价，每天周转4次，运营期使用率按80%计，充电桩年收入为201.83万元（ $36\text{个} \times 48\text{元/个} \cdot \text{次} \times 4\text{次/日} \times 80\% \times 365\text{天} / 10,000 = 201.83\text{万元}$ ），则项目债券存续期内的营业收入总额为5598.07万元。

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4%的增速计算收入的增长。

因此，本项目债券存续期内经营收入合共21,468.45万元。

2. 项目专项收入预测

表 项目收入测算

(单位: 万元)

项目 年度	广告牌出租 收入	配套停车位 收入	农贸市场场地 出租收入	新能源充电桩 收入	收入合计
第一年					
第二年					
第三年	60.48	315.04	249.20	218.30	843.02
第四年	60.48	327.64	259.17	227.03	874.32
第五年	60.48	340.75	269.54	236.11	906.88
第六年	66.53	354.38	280.32	245.55	946.78
第七年	66.53	368.56	291.53	255.37	981.99
第八年	66.53	383.30	303.19	265.58	1,018.60
第九年	73.18	398.63	315.32	276.20	1,063.33
第十年	73.18	414.58	327.93	287.25	1,102.94
第十一年	73.18	431.16	341.05	298.74	1,144.13
第十二年	80.50	448.41	354.69	310.69	1,194.29
第十三年	80.50	466.35	368.88	323.12	1,238.85
第十四年	80.50	485.00	383.64	336.04	1,285.18
第十五年	88.55	504.40	398.99	349.48	1,341.42
第十六年	88.55	524.58	414.95	363.46	1,391.54
第十七年	88.55	545.56	431.55	378.00	1,443.66
第十八年	97.41	567.38	448.81	393.12	1,506.72
第十九年	97.41	590.08	466.76	408.84	1,563.09
第二十年	97.41	613.68	485.43	425.19	1,621.71
合 计	1,399.95	8,079.48	6,390.95	5,598.07	21,468.45

3. 项目成本及相关税费

广告牌出租收入、配套停车位收入、农贸市场场地出租收入及新能源充电桩收入经营收益模式的成本及相关税费主要包括配套人员工资及福利费、动力费、维护费、管理费用、充电桩经营成本及相关税费等, 其中:

人员工资及福利费暂按 6 人, 人均 5 万元/年估算;

动力费暂按年耗电量约 5 万度, 0.6 元/度计;

维护费按 40 万元/年估算;

管理费用按 3 万元/年估算;

充电桩经营成本按 0.5 元/kwh 计费, 36 个充电车位每次充电 60kwh 计, 每天周转 4 次, 运营期使用率按 80%计, 则充电桩年经营成本为 126.14 万元。

基于现行税法规定，综合考虑项目增值税、城市维护建设税、教育附加及地方教育附加、进项税额等，预计项目债券存续期内的税费总额为 1288.12 万元。

综合考虑，以上四项收入经营收益模式的经营成本预测按与收入预测匹配的增速每年增长 4%，则债券存续期内经营成本为 6895.02 万元。

表 项目经营成本测算

(单位：万元)

项目 年度	人员工资 及福利费	动力费	维护费	管理费用	充电桩 经营成本	税费	成本合计
第一年							
第二年							
第三年	32.45	3.24	43.26	3.24	136.44	50.58	269.21
第四年	33.75	3.37	44.99	3.37	141.90	52.46	279.84
第五年	35.10	3.50	46.79	3.50	147.58	54.41	290.88
第六年	36.50	3.64	48.66	3.64	153.48	56.81	302.73
第七年	37.96	3.79	50.61	3.79	159.62	58.92	314.69
第八年	39.48	3.94	52.63	3.94	166.00	61.12	327.11
第九年	41.06	4.10	54.74	4.10	172.64	63.80	340.44
第十年	42.70	4.26	56.93	4.26	179.55	66.18	353.88
第十一年	44.41	4.43	59.21	4.43	186.73	68.65	367.86
第十二年	46.19	4.61	61.58	4.61	194.20	71.66	382.85
第十三年	48.04	4.79	64.04	4.79	201.97	74.33	397.96
第十四年	49.96	4.98	66.60	4.98	210.05	77.11	413.68
第十五年	51.96	5.18	69.26	5.18	218.45	80.49	430.52
第十六年	54.04	5.39	72.03	5.39	227.19	83.49	447.53
第十七年	56.20	5.61	74.91	5.61	236.28	86.62	465.23
第十八年	58.45	5.83	77.91	5.83	245.73	90.40	484.15
第十九年	60.79	6.06	81.03	6.06	255.56	93.79	503.29
第二十年	63.22	6.30	84.27	6.30	265.78	97.30	523.17
合 计	832.26	83.02	1,109.45	83.02	3,499.15	1,288.12	6,895.02

4. 项目损益情况

通过测算，债券存续期内预期可实现收益共 14,573.43 万元。

表 项目损益情况

(单位: 万元)

年度 \ 项目	项目收入合计	项目成本合计	项目收益合计
第一年			
第二年			
第三年	843.02	269.21	573.81
第四年	874.32	279.84	594.48
第五年	906.88	290.88	616.00
第六年	946.78	302.73	644.05
第七年	981.99	314.69	667.30
第八年	1,018.60	327.11	691.49
第九年	1,063.33	340.44	722.89
第十年	1,102.94	353.88	749.06
第十一年	1,144.13	367.86	776.27
第十二年	1,194.29	382.85	811.44
第十三年	1,238.85	397.96	840.89
第十四年	1,285.18	413.68	871.50
第十五年	1,341.42	430.52	910.90
第十六年	1,391.54	447.53	944.01
第十七年	1,443.66	465.23	978.43
第十八年	1,506.72	484.15	1,022.57
第十九年	1,563.09	503.29	1,059.80
第二十年	1,621.71	523.17	1,098.54
合 计	21,468.45	6,895.02	14,573.43

5. 项目专项收益平衡情况

表 融资收益平衡情况(100%)

(单位: 万元)

项 目	揭东区高铁片区中心城区 基础设施改造提升项目	合 计
(1) 项目专项收入	21,468.45	21,468.45
(2) 项目专项成本	6,895.02	6,895.02
(3) 项目专项收益	14,573.43	14,573.43
(4) 专项债融资	5,161.00	5,161.00
(5) 专项债融资本息合计	9,341.41	9,341.41
(6) 本息覆盖倍数(按收益的100%测算)		1.56

表 融资收益平衡情况(90%)

(单位: 万元)

项 目	揭东区高铁片区中心城区 基础设施改造提升项目	合 计
(1) 项目专项收入	19,321.61	19,321.61
(2) 项目专项成本	6,205.52	6,205.52
(3) 项目专项收益	13,116.09	13,116.09
(4) 专项债融资	5,161.00	5,161.00
(5) 专项债融资本息合计	9,341.41	9,341.41
(6) 本息覆盖倍数(按收益的90%测算)		1.40

表 融资收益平衡情况(80%)

(单位: 万元)

项 目	揭东区高铁片区中心城区 基础设施改造提升项目	合 计
(1) 项目专项收入	17,174.76	17,174.76
(2) 项目专项成本	5,516.02	5,516.02
(3) 项目专项收益	11,658.74	11,658.74
(4) 专项债融资	5,161.00	5,161.00
(5) 专项债融资本息合计	9,341.41	9,341.41
(6) 本息覆盖倍数(按收益的80%测算)		1.25

根据上述测算,本次融资项目收益为假设项目建成后获得的经营收入按照年增速4%计算,预测项目单位可获得的收益,在按年增速4%的100%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为1.56;在按年增速4%的90%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为1.40;在按年增速4%的80%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为1.25。

(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,本次评价的揭东区高铁片区中心城区基础设施改造提升项目,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，请登录左上角的国家企业信用信息公示公示系统或扫描右下方的二维码查询。
- 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》第十条的规定向社会公示企业信息。

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