

2025 年广东省政府专项债券  
揭阳市榕城区渔湖片区人居环境综合整治项目  
收益与融资资金平衡测算评价报告  
深云帆评字[2025]第 036 号



**2025 年广东省政府专项债券**  
**揭阳市榕城区渔湖片区人居环境综合整治项目**  
**收益与融资资金平衡测算评价报告**

深云帆评字[2025]第 036 号

揭阳市榕城区渔湖街道办事处：

我们接受揭阳市榕城区渔湖街道办事处委托，对后附的 2025 年揭阳市榕城区渔湖片区人居环境综合整治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。揭阳市榕城区渔湖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，本次发行的揭阳市榕城区渔湖片区人居环境综合整治项目专项债券，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 8 月 11 日



## 2025 年揭阳市榕城区渔湖片区人居环境综合整治项目 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

揭阳市榕城区渔湖片区人居环境综合整治项目，根据揭阳市榕城区渔湖街道办事处的评估，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

项目实施单位为揭阳市榕城区渔湖街道办事处，负责人：李锦雄，统一社会信用代码为：11445200007027812H，机构地址：揭阳市榕城区渔湖街道办事处内。

### 四、项目基本概况

#### （一）项目简介

#### 1.立项情况

项目取得了揭阳市榕城区发展和改革局《关于揭阳市榕城区渔湖片区人居环境综合整治项目项目可行性研究报告的批复》（揭榕发改投审〔2024〕100号）文件，同意项目建设。

#### 2.建设期限

项目建设期：2024 年 11 月至 2026 年 12 月（其中施工工期为

2025 年 9 月至 2026 年 12 月)。

### 3.建设规模及技术标准

本项目建设内容涉及渔湖街道渔江村、阳美村、渔光村 3 个村居,建设内容覆盖范围约 10.5 平方公里。主要建设:道路改造提升及附属设施配套工程,面积 96300 m<sup>2</sup>;道路路面修复工程(含巷道),面积 28200 m<sup>2</sup>;排水管网改造工程,长度 10.6km;人居环境综合整治工程,面积 60000 m<sup>2</sup>;内河周边环境整治工程,面积 35200 m<sup>2</sup>;内河及沟渠清淤工程,规模 146000m<sup>3</sup>;民房微改造工程,数量 370 栋;江夏码头基础设施建设工程,面积 2800 m<sup>2</sup>;改造提升公厕 10 个;配套建设停车场 42000 m<sup>2</sup>;升级改造龙舟文化驿站及村级文化设施;改造提升青枣种植加工产业示范园、玫瑰种植产业示范园、富远农产品综合商贸市场、榕江北岸·阳美滨江农业示范园配套基础设施;配套建设其他附属设施等。

技术标准。

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年修正);
- (2) 《中华人民共和国环境保护法》(2014 年修订);
- (3) 《中华人民共和国招标投标法》(2017 年修订);
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年修正);
- (5) 《中华人民共和国环境保护法》;
- (6) 《中华人民共和国建筑法》(2019 年修订);
- (7) 《城市道路设计规范》(CJJ37—2012);
- (8) 《城市道路路线设计规范》(CJJ193-2012)
- (9) 《城镇道路路面设计规范》(CJJ169-2012)
- (10) 《城市道路照明设计标准》(CJJ45—2015);
- (11) 《室外排水设计规范》(GB50014-2021);
- (12) 《混凝土结构设计规范》(GB50010-2010)(2015 年版);
- (13) 《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB50068-2018);
- (14) 《建筑结构荷载规范》(GB50009-2012);
- (15) 《建筑内部装修设计防火规范》(GB50222-2017);
- (16) 《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)(2018 年版);
- (17) 《建筑装饰装修工程质量验收规范》(GB50210-2018);



- (18) 《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2013);
- (19) 《建筑电气工程质量验收规范》(GB50303-2015) ;
- (20) 《施工现场临时用电安全技术规程》(JGJ46-2005) ;
- (21) 《公共建筑节能设计标准》(GB50189-2015) ;
- (22) 《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》(发改投资规[2023]304号) ;
- (23) 现行的国家、部委、广东省及揭阳市有关现行专业设计的强制性标准和法规、规范、规程、规章、规定等;
- (24) 建设单位提供与本项目有关的资料、数据;
- (25) 编制单位到现场调研踏勘获取资料等。

## (二) 项目投资估算及资金筹措

### 1.项目投资估算

本项目总投资为 29,757.87 万元，其中：工程费用 23,244.00 万元，工程其他费用 3,240.14 万元，预备费 2,118.73 万元，建设期利息 1,155.00 万元。

### 2.项目资金筹措

资金筹措方式：项目投资估算总额 29,757.87 万元。发行政府专项债券发行金额为 12,000.00 万元，假设融资利率 2.51%，发行期限 30 年。通过上级专项资金补助和财政资金等其他方式筹集资金 17,757.87 万元。

## 五、应付本息情况

揭阳市榕城区渔湖片区人居环境综合整治项目项目发行政府专项债券发行金额为 12,000.00 万元，假设融资利率 2.51%，债券到期一次还本，发行期限 30 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		12,000.00		12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第二年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第三年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第四年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第五年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20

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	2.51%	301.20	301.20
第七年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第八年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第九年	15,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第十年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第十一年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第十二年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第十三年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第十四年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第十五年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第十六年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第十七年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第十八年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第十九年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第二十年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第二十一年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第二十二年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第二十三年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第二十四年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第二十五年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第二十六年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第二十七年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第二十八年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第二十九年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
第三十年	12,000.00		12,000.00		2.51%	301.20	12,301.20
合 计		12,000.00	12,000.00			9,036.00	21,036.00

## 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，榕城区是广东省揭阳市市政府所在地的中心城区。地处潮汕平原中部，榕江流域中段，背倚黄岐山，周环榕江，是揭阳市政治、文化中心。1991 年 12 月，国务院批准设立榕城区（县级区），现辖仙桥、梅云、榕华、新兴、中山、西马、榕东、东升、东阳、东兴、京冈、凤美、溪南、渔湖 14 个街道，砲台镇、地都镇、登岗镇 3 个镇。榕城区水陆空交通便捷，距揭阳潮汕机场 20 公里，国道 G206 线、省道 S234、S236 线和广梅汕铁路横贯区境，揭阳火车站坐落榕城。榕华大桥、南河大桥、北河大桥、梅东大桥横跨榕江，连接市区，形成纵横交错的陆上交通网络。

## （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，可实现驿站租赁收入、市场租赁收入、停车位收入、广告收入等。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 4.3667%，预计资产物业租赁收入、停车收入、广告收入、充电桩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：

#### 年收益测算

##### （1）驿站租赁收入

本项目建设完成后，可租赁驿站面积 480 平方米，租赁费按 30 元/平方米/月计算，达产年后按 4.3667%增长。

##### （2）市场租赁收入

本项目建设完成后，可租赁市场物业面积 44935 平方米，租赁费按 20 元/平方米/月计算，达产年后按 4.3667%增长。

##### （3）停车位收入

本项目停车场、驿站建成后，可新增 1200 个停车位，按每次收



费 10 元, 周转率取 2, 达产年利用率取 55%, 达产年后按 4.3667% 增长。

#### (4) 广告收入

项目建成后新增广告牌 50 块, 租赁费按 2000 元/月计算, 达产年后按 4.3667% 增长。综上收入合计为 39,175.01 万元。

收入明细表:

单位: 万元

年份	驿站租赁	市场物业租金	停车位收费	广告收入	合计
2025 年					
2026 年					
2027 年	17.28	1,078.44	481.80	120.00	1,697.52
2028 年	18.03	1,125.53	502.84	125.24	1,771.65
2029 年	18.82	1,174.68	524.80	130.71	1,849.01
2030 年	19.64	1,225.98	547.71	136.42	1,929.75
2031 年	20.50	1,279.51	571.63	142.37	2,014.02
2032 年	21.40	1,335.38	596.59	148.59	2,101.96
2033 年	22.33	1,393.69	622.64	155.08	2,193.75
2034 年	23.31	1,454.55	649.83	161.85	2,289.54
2035 年	24.32	1,518.07	678.21	168.92	2,389.52
2036 年	25.39	1,584.36	707.82	176.29	2,493.86
2037 年	26.49	1,653.54	738.73	183.99	2,602.76
2038 年	27.65	1,725.75	770.99	192.03	2,716.42
2039 年	28.86	1,801.11	804.66	200.41	2,835.03
2040 年	30.12	1,879.76	839.79	209.16	2,958.83
2041 年	31.43	1,961.84	876.46	218.30	3,088.04
2042 年	32.81	2,047.51	914.74	227.83	3,222.88
2043 年	34.24	2,136.91	954.68	237.78	3,363.61
2044 年	35.74	2,230.23	996.37	248.16	3,510.49
2045 年	37.30	2,327.61	1,039.88	259.00	3,663.79
2046 年	38.92	2,429.25	1,085.29	270.31	3,823.77
2047 年	40.62	2,535.33	1,132.68	282.11	3,990.74
2048 年	42.40	2,646.04	1,182.14	294.43	4,165.01
2049 年	44.25	2,761.59	1,233.76	307.29	4,346.88
2050 年	46.18	2,882.18	1,287.63	320.71	4,536.70

年份	驿站租赁	市场物业租金	停车位收费	广告收入	合计
2051 年	48.20	3,008.03	1,343.86	334.71	4,734.80
2052 年	50.30	3,139.39	1,402.54	349.33	4,941.56
2053 年	52.50	3,276.47	1,463.79	364.58	5,157.34
2054 年	54.79	3,419.55	1,527.70	380.50	5,382.54
合计	913.84	57,032.29	25,479.54	6,346.09	89,771.76

## 2.营运成本测算

### 营运成本测算

本项目运营成本主要由工资及福利费、运营维护费用、以及管理及其他费用构成。

#### (1) 工资及福利费

工资及福利费包括基本工资、津贴、奖金、社会保障费，工资及福利费按 3800 元/月/人估算，人数按 10 人考虑，预计按 3%增长。

#### (2) 运营维护费用

按照建安工程费用的 2%计算，预计按 3%增长。

#### (3) 管理及其他费用

按照营业收入的 20%计算。

单位：万元

年份	工资及福利费	运营维护费用	管理及其他费用	合计
2025 年				
2026 年				
2027 年	45.60	464.88	339.50	849.98
2028 年	46.97	478.83	354.33	880.12
2029 年	48.38	493.19	369.80	911.37
2030 年	49.83	507.99	385.95	943.77
2031 年	51.32	523.23	402.80	977.35
2032 年	52.86	538.92	420.39	1,012.18
2033 年	54.45	555.09	438.75	1,048.29
2034 年	56.08	571.74	457.91	1,085.73
2035 年	57.76	588.90	477.90	1,124.56
2036 年	59.50	606.56	498.77	1,164.83
2037 年	61.28	624.76	520.55	1,206.59



年份	工资及福利费	运营维护费用	管理及其他费用	合计
2038 年	63.12	643.50	543.28	1,249.91
2039 年	65.01	662.81	567.01	1,294.83
2040 年	66.97	682.69	591.77	1,341.42
2041 年	68.97	703.17	617.61	1,389.75
2042 年	71.04	724.27	644.58	1,439.89
2043 年	73.17	746.00	672.72	1,491.89
2044 年	75.37	768.38	702.10	1,545.84
2045 年	77.63	791.43	732.76	1,601.82
2046 年	79.96	815.17	764.75	1,659.88
2047 年	82.36	839.62	798.15	1,720.13
2048 年	84.83	864.81	833.00	1,782.64
2049 年	87.37	890.76	869.38	1,847.51
2050 年	90.00	917.48	907.34	1,914.82
2051 年	92.70	945.01	946.96	1,984.66
2052 年	95.48	973.36	988.31	2,057.14
2053 年	98.34	1,002.56	1,031.47	2,132.36
2054 年	101.29	1,032.63	1,076.51	2,210.43
合计	1,957.65	19,957.73	17,954.35	39,869.73

### 3.项目专项收益预测

#### 项目专项收益预测表

单位：万元

项 目	揭阳市榕城区渔湖片区人居环境综合整治项目
(1) 项目专项收入	89,771.76
(2) 项目专项成本	39,869.73
(3) 项目专项收益 (3) = (1) - (2)	49,902.03
(4) 2025 年拟发行的专项债融资本金	12,000.00
(5) 2025 年拟发行的专项债本息合计	9,036.00
(6) 专项债融资利息合计 (6) = (4) + (5)	21,036.00
(7) 本息覆盖倍数 (7) = (3) / (6)	2.37

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为 49,902.03 万元，本息覆盖倍数为 2.37。

### 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，本次评价的揭阳市榕城区渔湖片区人居环境综合整治项目，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。

揭阳市榕城区渔湖街道办事处

单位负责人

二〇二〇年八月十一日







# 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

## 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

二〇一一年六月十二日

中华人民共和国财政部制