

国家级揭东经济技术开发区新亨片区
基础设施配套工程
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）

您可使用手机“扫一扫”或进入
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）进行查验。
报告编码：粤25SBHP1QCT



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

国家级揭东经济技术开发区新亨片区基础设施配套 工程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 018 号

揭阳市揭东区财政局：

我们接受委托，对国家级揭东经济技术开发区新亨片区基础设施配套工程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》。揭阳市揭东区新亨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，本次评价的国家级揭东经济技术开发区新亨片区基础设施配套工程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

国家级揭东经济技术开发区新亨片区基础设施配套工程拟通过地方政府专项债券融资 72,750.00 万元，假设债券融资年利率 2.51%，年限 30 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		72,750.00		72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第二年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第三年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第四年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第五年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第六年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第七年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第八年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第九年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第十年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第十一年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第十二年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第十三年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第十四年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第十五年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第十六年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第十七年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第十八年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第十九年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第二十年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第二十一年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第二十二年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第二十三年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第二十四年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第二十五年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第二十六年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03



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
第二十七年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第二十八年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第二十九年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第三十年	72,750.00		72,750.00		2.51%	1,826.03	74,576.03
合 计		72,750.00	72,750.00			54,780.90	127,530.90

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127,530.90万元。

二、项目专项收入产生的现金流入

（一）基本假设条件及依据

1. 项目收入测算

国家级揭东经济技术开发区新亨片区基础设施配套工程预计在2027年12月竣工，预计2028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）假设基于公共区域的广告费收入经营收益模式。本项目利用部分公共区域空间进行广告招租，共设置广告牌100个。参考揭阳市资源交易中心挂网的榕城区的大型广告牌年租金，结合当地发展状况，租金预计按10万元/个·年，出租率按80%计，广告费年收入为800.00万元（100个*10万元/个·年*80%=800.00万元），则项目债券存续期内的广告费收入为42,370.80万元。

（2）假设基于新能源充电桩收入经营收益模式。根据本项目的规划，预计可提供充电桩170个。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70kwh计，结合揭东区充电桩市场行情，暂按充电桩综合服务费0.8元/kwh计算，年服务天数365天，每天周转3次，运营期使用率按85%计，充电桩年收入为886.07万元（170个*56元/个·次*3次/日*85%*365天/10,000=886.07万元），则项目债券存续期内的新能源充电桩收入总额为46,928.68万元。

（3）假设基于停车场收入经营收益模式。根据本项目的规划，约可提供停车



位 1320 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）等文件及周边区域停车场收费标准，预计本项目停车费按 15 元/个·次，日均车位周转次数为 4 次，使用率按 80%计，停车场年收入为 2312.64 万元（ $1320 \text{ 个} \times 15 \text{ 元/个} \cdot \text{次} \times 4 \text{ 次/日} \times 80\% \times 365 \text{ 天} / 10,000 = 2312.64 \text{ 万元}$ ），则项目债券存续期内的停车场收入为 122,485.41 万元。

2025 年我国上半年 GDP 增长 5.3%，广东上半年 GDP 增长 4.2%。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。

因此，本项目债券存续期内经营收入合共 211,784.89 万元。

2. 项目成本及相关税费

公共区域广告费收入、新能源充电桩收入及停车场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、日常维护维修费、管理费用及相关税费等，其中：

人员工资及福利费暂按 20 人，人均 5 万元/年估算；

动力费暂按年耗电量约 10 万度，0.6 元/度计；

日常维护维修费按 121.42 万元/年估算；

管理费用按 5 万元/年估算；

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 6353.54 万元。

综合考虑，以上三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 18,663.22 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	国家级揭东经济技术开发区新亨 片区基础设施配套工程	193, 121. 67	173, 809. 53	154, 497. 33

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 1.51；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 1.36；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 1.21。

表1：项目专项收益覆盖融资本息倍数

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		1, 826. 03	1, 826. 03			
第二年		1, 826. 03	1, 826. 03			
第三年		1, 826. 03	1, 826. 03			
第四年		1, 826. 03	1, 826. 03	4, 101. 61	3, 691. 45	3, 281. 29
第五年		1, 826. 03	1, 826. 03	4, 265. 68	3, 839. 11	3, 412. 54
第六年		1, 826. 03	1, 826. 03	4, 436. 32	3, 992. 69	3, 549. 06
第七年		1, 826. 03	1, 826. 03	4, 613. 77	4, 152. 40	3, 691. 02
第八年		1, 826. 03	1, 826. 03	4, 798. 33	4, 318. 50	3, 838. 66
第九年		1, 826. 03	1, 826. 03	4, 990. 26	4, 491. 24	3, 992. 21
第十年		1, 826. 03	1, 826. 03	5, 189. 88	4, 670. 89	4, 151. 91
第十一年		1, 826. 03	1, 826. 03	5, 397. 49	4, 857. 74	4, 317. 99
第十二年		1, 826. 03	1, 826. 03	5, 613. 37	5, 052. 04	4, 490. 69
第十三年		1, 826. 03	1, 826. 03	5, 837. 90	5, 254. 11	4, 670. 32
第十四年		1, 826. 03	1, 826. 03	6, 071. 41	5, 464. 27	4, 857. 13
第十五年		1, 826. 03	1, 826. 03	6, 314. 26	5, 682. 83	5, 051. 41
第十六年		1, 826. 03	1, 826. 03	6, 566. 81	5, 910. 13	5, 253. 44
第十七年		1, 826. 03	1, 826. 03	6, 829. 49	6, 146. 54	5, 463. 59



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			
第十八年		1,826.03	1,826.03	7,102.67	6,392.40	5,682.14
第十九年		1,826.03	1,826.03	7,386.77	6,648.10	5,909.41
第二十年		1,826.03	1,826.03	7,682.25	6,914.02	6,145.80
第二十一年		1,826.03	1,826.03	7,989.54	7,190.59	6,391.63
第二十二年		1,826.03	1,826.03	8,309.13	7,478.22	6,647.31
第二十三年		1,826.03	1,826.03	8,641.48	7,777.33	6,913.18
第二十四年		1,826.03	1,826.03	8,987.15	8,088.43	7,189.72
第二十五年		1,826.03	1,826.03	9,346.64	8,411.98	7,477.31
第二十六年		1,826.03	1,826.03	9,720.51	8,748.46	7,776.41
第二十七年		1,826.03	1,826.03	10,109.34	9,098.41	8,087.47
第二十八年		1,826.03	1,826.03	10,513.71	9,462.34	8,410.97
第二十九年		1,826.03	1,826.03	10,934.26	9,840.84	8,747.41
第三十年	72,750.00	1,826.03	74,576.03	11,371.64	10,234.47	9,097.31
合 计	72,750.00	54,780.90	127,530.90	193,121.67	173,809.53	154,497.33
本息覆盖倍数				1.51	1.36	1.21

附件：

项目收益及现金流入评价说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·深圳

二〇二五年八月十一日



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

国家级揭东经济技术开发区新亨片区基础设施配套工程，根据揭阳市揭东区新亨镇人民政府的评估，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 2027 年竣工。假设以公共区域广告费收入、新能源充电桩收入、停车场收入经营收益作为收益预测。

三、项目实施单位基本情况

1. 本项目实施单位为揭阳市揭东区新亨镇人民政府。

机构名称	揭阳市揭东区新亨镇人民政府
统一社会信用代码	11445203007031133N
机构性质	机关
机构地址	广东省揭阳市揭东区新亨镇 G206 国道东北侧新亨镇人民政府大院
法定代表人	郑树周
赋码机关	中共揭阳市揭东区委机构编制委员会办公室



主要工作职能	1. 促进经济发展：镇政府负责制定和实施经济、科技和社会发展规划，组织指导农业生产，搞好商品流通，协调地区间的经济交流与合作，抓好招商引资和项目开发，培育市场体系，促进经济发展。 2. 强化社会管理：镇政府负责维护社会治安和社会稳定，调解和处理民事纠纷，打击刑事犯罪，保障公民的合法权益，维护社会稳定。 3. 搞好公共服务：镇政府提供包括教育、卫生、文化、体育、社会保障、环境保护等在内的基本公共服务，满足人民群众的基本生活需求。 4. 加强党的基层组织建设：镇政府加强农村基层民主政治建设和自治组织建设，领导农村村民委员会的换届选举和村务公开工作，指导农村村民自治。
--------	---

2. 项目主管单位

机构名称	揭阳市揭东区新亨镇人民政府
统一社会信用代码	11445203007031133N
机构性质	机关
机构地址	广东省揭阳市揭东区新亨镇 G206 国道东北侧新亨镇人民政府大
法定代表人	郑树周
赋码机关	中共揭阳市揭东区委机构编制委员会办公室
主要工作职能	1. 促进经济发展：镇政府负责制定和实施经济、科技和社会发展规划，组织指导农业生产，搞好商品流通，协调地区间的经济交流与合作，抓好招商引资和项目开发，培育市场体系，促进经济发展。 2. 强化社会管理：镇政府负责维护社会治安和社会稳定，调解和处理民事纠纷，打击刑事犯罪，保障公民的合法权益，维护社会稳定。 3. 搞好公共服务：镇政府提供包括教育、卫生、文化、体育、社会保障、环境保护等在内的基本公共服务，满足人民群众的基本生活需求。 4. 加强党的基层组织建设：镇政府加强农村基层民主政治建设和自治组织建设，领导农村村民委员会的换届选举和村务公开工作，指导农村村民自治。

四、项目基本概况

（一）项目简介

项目名称：国家级揭东经济技术开发区新亨片区基础设施配套工程。

项目具体位置：揭阳市揭东区新亨镇国家级揭东经济技术开发区新亨片区。

项目建设内容：该园区位于国家级揭东经济技术开发区西部，是工业产业（五金、陶瓷企业）集中基地，占地约 9.3 平方公里，对园区基础设施进行改造，包括完善园区管网建设，新建、改造污水管网 3.96km、给水管道 4.71km，雨水管道 8.74km；完善电力、电信通道管沟建设，架空高压线改落地全长 5.93km，地下国



防光缆改造铺设 15.23 公里；升级改造园区道路 8.62 公里，铺设沥青 257800 m² 及其配套设施，新建、改造交通标识 4 个；建设停车场，占地 12340 m²，停车位 1320 个、充电桩 170 个，广告牌 100 个。本项目共包括 3 个子项目：

1. 子项目 1 名称：新亨大道建设提升工程。

项目建设内容及规模：对新亨大道(西江国防路口至锡场高速路口约 4.525 公里)原双向四车道的路面升级为双向六车道城市主干道，配套建设：道路工程，综合管线，高压电力迁改等。建设停车场，占地 12340 m²，停车位 900 个、配套充电桩 80 个，广告牌 50 个。

2. 子项目 2 名称：新亨片区二横三纵道路建设提升工程。

项目建设内容及规模：对新亨镇开发区涉及二横三纵五条道路（总长 5.08 公里）进行升级改造，对路面进行提升改造、铺设沥青，新建、改造污水管网、雨水管道，部分电力迁改落地，设置停车位 420 个、配套充电桩 90 个，广告牌 50 个。

3. 子项目 3 名称：其他基础设施提升。

项目建设内容及规模：对国家级揭东经济技术开发区新亨片区其他基础设施进行建设提升。

（二）项目投资估算及资金筹措

1. 项目投资估算

国家级揭东经济技术开发区新亨片区基础设施配套工程总投资 72,750.00 万元，其中建安工程费用 60,711.88 万元，工程建设其它费用 6656.63 万元，预备费为 5381.49 万元。本项目共包括 3 个子项目：

（1）新亨大道建设提升工程，本项目总投资为 63,000.00 万元。

（2）新亨片区二横三纵道路建设提升工程，本项目总投资为 6750.00 万元。

（3）其他基础设施提升，本项目总投资为 3000.00 万元。

国家级揭东经济技术开发区新亨片区基础设施配套工程投资估算表

（单位：万元）

序号	国家级揭东经济技术开发区新亨片区基础设施配套工程	总金额
1	新亨大道建设提升工程	63,000.00
2	新亨片区二横三纵道路建设提升工程	6,750.00
3	其他基础设施提升	3,000.00
项目总投资		72,750.00



2. 项目资金来源

资金筹措方式：通过发行地方政府专项债券方式筹措解决。

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。

国家级揭东经济技术开发区新亨片区基础设施配套工程拟通过地方政府专项债券融资 72,750.00 万元，假设债券融资年利率 2.51%，年限 30 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		72,750.00		72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第二年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第三年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第四年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第五年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第六年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第七年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第八年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第九年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第十年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第十一年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第十二年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第十三年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第十四年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第十五年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第十六年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第十七年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第十八年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第十九年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第二十年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第二十一年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第二十二年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03



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
第二十二年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第二十四年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第二十五年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第二十六年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第二十七年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第二十八年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第二十九年	72,750.00			72,750.00	2.51%	1,826.03	1,826.03
第三十年	72,750.00		72,750.00		2.51%	1,826.03	74,576.03
合 计		72,750.00	72,750.00			54,780.90	127,530.90

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127,530.90万元。

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m³，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、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

国家级揭东经济技术开发区新亨片区基础设施配套工程预计在2027年12月竣工，预计2028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）假设基于公共区域的广告费收入经营收益模式。本项目利用部分公共区域空间进行广告招租，共设置广告牌100个。参考揭阳市资源交易中心挂网的榕城区的大型广告牌年租金，结合当地发展状况，租金预计按10万元/个·年，出租率按80%计，广告费年收入为800.00万元（ $100\text{个} \times 10\text{万元/个} \cdot \text{年} \times 80\% = 800.00\text{万元}$ ），则项目债券存续期内的广告费收入为42,370.80万元。

（2）假设基于新能源充电桩收入经营收益模式。根据本项目的规划，预计可提供充电桩170个。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70kwh计，结合揭东区充电桩市场行情，暂按充电桩综合服务费0.8元/kwh计算，年服务天数365天，每天周转3次，运营期使用率按85%计，充电桩年收入为886.07万元（ $170\text{个} \times 56\text{元/个} \cdot \text{次} \times 3\text{次/日} \times 85\% \times 365\text{天} / 10,000 = 886.07\text{万元}$ ），则项目债券存续期内的新能源充电桩收入总额为46,928.68万元。

（3）假设基于停车场收入经营收益模式。根据本项目的规划，约可提供停车位1320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）等文件及周边区域停车场收费标准，预计本项目停车费按15元/个·次，日均车位周



转次数为 4 次，使用率按 80%计，停车场年收入为 2312.64 万元（1320 个*15 元/个*次*4 次/日*80%*365 天/10,000=2312.64 万元），则项目债券存续期内的停车场收入为 122,485.41 万元。

2025 年我国上半年 GDP 增长 5.3%，广东上半年 GDP 增长 4.2%。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 211,784.89 万元。

2. 项目专项收入预测

表 项目收入测算（100%）

（单位：万元）

项目 年度	公共区域广告费收入	新能源充电桩收入	停车场收入	收入合计
第一年				
第二年				
第三年				
第四年	899.89	996.70	2,601.41	4,498.00
第五年	935.89	1,036.57	2,705.47	4,677.93
第六年	973.33	1,078.03	2,813.69	4,865.05
第七年	1,012.26	1,121.15	2,926.24	5,059.65
第八年	1,052.75	1,166.00	3,043.29	5,262.04
第九年	1,094.86	1,212.64	3,165.02	5,472.52
第十年	1,138.65	1,261.15	3,291.62	5,691.42
第十一年	1,184.20	1,311.60	3,423.28	5,919.08
第十二年	1,231.57	1,364.06	3,560.21	6,155.84
第十三年	1,280.83	1,418.62	3,702.62	6,402.07
第十四年	1,332.06	1,475.36	3,850.72	6,658.14
第十五年	1,385.34	1,534.37	4,004.75	6,924.46
第十六年	1,440.75	1,595.74	4,164.94	7,201.43
第十七年	1,498.38	1,659.57	4,331.54	7,489.49
第十八年	1,558.32	1,725.95	4,504.80	7,789.07
第十九年	1,620.65	1,794.99	4,684.99	8,100.63
第二十年	1,685.48	1,866.79	4,872.39	8,424.66
第二十一年	1,752.90	1,941.46	5,067.29	8,761.65
第二十二年	1,823.02	2,019.12	5,269.98	9,112.12



年度\项目	公共区域广告费收入	新能源充电桩收入	停车场收入	收入合计
第二十二年	1,895.94	2,099.88	5,480.78	9,476.60
第二十四年	1,971.78	2,183.88	5,700.01	9,855.67
第二十五年	2,050.65	2,271.24	5,928.01	10,249.90
第二十六年	2,132.68	2,362.09	6,165.13	10,659.90
第二十七年	2,217.99	2,456.57	6,411.74	11,086.30
第二十八年	2,306.71	2,554.83	6,668.21	11,529.75
第二十九年	2,398.98	2,657.02	6,934.94	11,990.94
第三十年	2,494.94	2,763.30	7,212.34	12,470.58
合 计	42,370.80	46,928.68	122,485.41	211,784.89

3. 项目成本及相关税费

公共区域广告费收入、新能源充电桩收入及停车场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、日常维护维修费、管理费用及相关税费等，其中：

人员工资及福利费暂按 20 人，人均 5 万元/年估算；

动力费暂按年耗电量约 10 万度，0.6 元/度计；

日常维护维修费按 121.42 万元/年估算；

管理费用按 5 万元/年估算；

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 6353.54 万元。

综合考虑，以上三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 18,663.22 万元。

表 项目经营成本测算（100%）

（单位：万元）

年度\项目	人员工资及福利费	动力费	日常维护维修费	管理费用	税费	成本合计
第一年						
第二年						
第三年						
第四年	112.49	6.75	136.58	5.63	134.94	396.39
第五年	116.99	7.02	142.04	5.86	140.34	412.25
第六年	121.67	7.30	147.72	6.09	145.95	428.73
第七年	126.54	7.59	153.63	6.33	151.79	445.88



项目 年度	人员工资及 福利费	动力费	日常维护 维修费	管理费用	税费	成本合计
第八年	131.60	7.89	159.78	6.58	157.86	463.71
第九年	136.86	8.21	166.17	6.84	164.18	482.26
第十年	142.33	8.54	172.82	7.11	170.74	501.54
第十一年	148.02	8.88	179.73	7.39	177.57	521.59
第十二年	153.94	9.24	186.92	7.69	184.68	542.47
第十三年	160.10	9.61	194.40	8.00	192.06	564.17
第十四年	166.50	9.99	202.18	8.32	199.74	586.73
第十五年	173.16	10.39	210.27	8.65	207.73	610.20
第十六年	180.09	10.81	218.68	9.00	216.04	634.62
第十七年	187.29	11.24	227.43	9.36	224.68	660.00
第十八年	194.78	11.69	236.53	9.73	233.67	686.40
第十九年	202.57	12.16	245.99	10.12	243.02	713.86
第二十年	210.67	12.65	255.83	10.52	252.74	742.41
第二十一年	219.10	13.16	266.06	10.94	262.85	772.11
第二十二年	227.86	13.69	276.70	11.38	273.36	802.99
第二十三年	236.97	14.24	287.77	11.84	284.30	835.12
第二十四年	246.45	14.81	299.28	12.31	295.67	868.52
第二十五年	256.31	15.40	311.25	12.80	307.50	903.26
第二十六年	266.56	16.02	323.70	13.31	319.80	939.39
第二十七年	277.22	16.66	336.65	13.84	332.59	976.96
第二十八年	288.31	17.33	350.12	14.39	345.89	1,016.04
第二十九年	299.84	18.02	364.12	14.97	359.73	1,056.68
第三十年	311.83	18.74	378.68	15.57	374.12	1,098.94
合 计	5,296.05	318.03	6,431.03	264.57	6,353.54	18,663.22

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 193,121.67 万元。

表 项目损益情况（100%）

（单位：万元）

项目 年度	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			
第四年	4,498.00	396.39	4,101.61
第五年	4,677.93	412.25	4,265.68
第六年	4,865.05	428.73	4,436.32



项目 年度	项目收入合计	项目成本合计	项目收益合计
第七年	5,059.65	445.88	4,613.77
第八年	5,262.04	463.71	4,798.33
第九年	5,472.52	482.26	4,990.26
第十年	5,691.42	501.54	5,189.88
第十一年	5,919.08	521.59	5,397.49
第十二年	6,155.84	542.47	5,613.37
第十三年	6,402.07	564.17	5,837.90
第十四年	6,658.14	586.73	6,071.41
第十五年	6,924.46	610.20	6,314.26
第十六年	7,201.43	634.62	6,566.81
第十七年	7,489.49	660.00	6,829.49
第十八年	7,789.07	686.40	7,102.67
第十九年	8,100.63	713.86	7,386.77
第二十年	8,424.66	742.41	7,682.25
第二十一年	8,761.65	772.11	7,989.54
第二十二年	9,112.12	802.99	8,309.13
第二十三年	9,476.60	835.12	8,641.48
第二十四年	9,855.67	868.52	8,987.15
第二十五年	10,249.90	903.26	9,346.64
第二十六年	10,659.90	939.39	9,720.51
第二十七年	11,086.30	976.96	10,109.34
第二十八年	11,529.75	1,016.04	10,513.71
第二十九年	11,990.94	1,056.68	10,934.26
第三十年	12,470.58	1,098.94	11,371.64
合 计	211,784.89	18,663.22	193,121.67

国家级揭东经济技术开发区新亨片区基础设施配套工程建成后，在按年增速4%的100%计算经营收入增长率时收益为193,121.67万元；用于资金平衡相关收益193,121.67万元；

同理计算，在按年增速4%的90%计算经营收入增长率时收益为173,809.53万元；用于资金平衡相关收益173,809.53万元；

同理计算，在按年增速4%的80%计算经营收入增长率时收益为154,497.33万元；用于资金平衡相关收益154,497.33万元。

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	国家级揭东经济技术开发区新亨片区 基础设施配套工程	合 计
(1) 项目专项收入	211,784.89	211,784.89
(2) 项目专项成本	18,663.22	18,663.22
(3) 项目专项收益	193,121.67	193,121.67
(4) 专项债融资	72,750.00	72,750.00
(5) 专项债融资本息合计	127,530.90	127,530.90
(6) 本息覆盖倍数(按收益的 100%测算)		1.51

表 融资收益平衡情况(90%)

(单位: 万元)

项 目	国家级揭东经济技术开发区新亨片区 基础设施配套工程	合 计
(1) 项目专项收入	190,606.43	190,606.43
(2) 项目专项成本	16,796.90	16,796.90
(3) 项目专项收益	173,809.53	173,809.53
(4) 专项债融资	72,750.00	72,750.00
(5) 专项债融资本息合计	127,530.90	127,530.90
(6) 本息覆盖倍数(按收益的 90%测算)		1.36

表 融资收益平衡情况(80%)

(单位: 万元)

项 目	国家级揭东经济技术开发区新亨片区 基础设施配套工程	合 计
(1) 项目专项收入	169,427.91	169,427.91
(2) 项目专项成本	14,930.58	14,930.58
(3) 项目专项收益	154,497.33	154,497.33
(4) 专项债融资	72,750.00	72,750.00
(5) 专项债融资本息合计	127,530.90	127,530.90
(6) 本息覆盖倍数(按收益的 80%测算)		1.21

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 1.51; 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 1.36; 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 1.21。



（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，本次评价的国家级揭东经济技术开发区新亨片区基础设施配套工程，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，请登录左下角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。
- 各类商事主体每年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