

2025 年广东省政府专项债券
广东省揭阳市榕城区玉浦片区三产融合示范区建设项目
收益与融资资金平衡测算评价报告
深云帆评字[2025]第 040 号



2025 年广东省政府专项债券
广东省揭阳市榕城区玉浦片区三产融合
示范区建设项目
收益与融资资金平衡测算评价报告

深云帆评字[2025]第 040 号

揭阳市榕城区东兴街道办事处：

我们接受揭阳市榕城区东兴街道办事处委托，对后附的 2025 年广东省揭阳市榕城区玉浦片区三产融合示范区建设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。揭阳市榕城区东兴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玉浦片区三产融合示范区建设项目专项债券，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 年广东省揭阳市榕城区玉浦片区三产融合
示范区建设项目
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玉浦片区三产融合示范区建设项目, 根据揭阳市榕城区东兴街道办事处的评估, 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

本项目的实施单位及主管单位均为揭阳市榕城区东兴街道办事处, 揭阳市榕城区东兴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: 11445202007028356R, 主要负责人为徐昭玲, 单位地址: 广东省揭阳市榕城区东兴淡浦南路西侧。

四、项目基本概况

(一) 项目简介

1. 立项情况

项目取得榕城区发展和改革局出具《揭阳市榕城区发展和改革局关于广东省揭阳市榕城区玉浦片区三产融合示范区建设项目可行性研究报告的批复》(揭榕发改投审〔2024〕109 号), 同意项目实施。

2.建设期限

项目建设期：36 个月。

3.建设规模及技术标准

(1) 建设规模

本项目共包含 21 个子项，包括鱼菜共生微循环种植基地 8000 平方米、稻鱼共生生态基地 2100 平方米、林下经济农产品展示园 7500 平方米、药用植物与花卉种植园 5800 平方米、厨余转化黑水虻养殖基地 6500 平方米、农贸市场升级改造 4500 平方米、都市共享田园 5600 平方米、旧街改造 850 米、道路提升改造 2900 平方米、农耕文化设施建设 1 处、停车场建设 2 处等内容。

(2) 技术标准

- 1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 修正）；
- 2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）；
- 3) 《中华人民共和国环境保护法》2015 年 1 月 1 日起施行；
- 4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2019 修正）；
- 5) 《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（2018 年 1 月）；
- 6) 《中共中央、国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》；
- 7) 《中共中央、国务院关于做好 2022 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》；
- 8) 《广东省人民政府关于全面推进农房管控和乡村风貌整治提升的指导意见》（粤府〔2020〕43 号）；
- 9) 《揭阳市关于全面推进“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的工作方案》；
- 10) 《广东省推进农业农村现代化“十四五”规划》；
- 11) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。

(二) 项目投资估算及资金筹措

1.项目投资估算

项目投资估算总额 28,360.96 万元，其中建筑安装工程费 22,009.13 万元，建设工程其他费 2,639.82 万元，预备费 739.46 万

元，征拆补偿费 1,848.00 万元，建设期利息 1,124.55 万元。

2.项目资金筹措

资金筹措方式：项目投资估算总额 28,360.96 万元。发行政府专项债券发行金额为 15,000.00 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 13,360.96 万元。

五、应付本息情况

广东省揭阳市榕城区玉浦片区三产融合示范区建设项目本年拟申请政府专项债券融资 15,000.00 万元，债券期限三十年，假设融资利率 2.51%，每半年末支付一次利息，第三十年年末偿还本金，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		15,000.00		15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第二年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第三年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第四年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第五年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第六年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第七年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第八年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第九年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第十年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第十一年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第十二年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第十三年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第十四年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第十五年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第十六年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第十七年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5

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
第十八年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第十九年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第二十年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第二十一年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第二十二年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第二十三年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第二十四年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第二十五年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第二十六年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第二十七年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第二十八年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第二十九年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.5	376.5
第三十年	15,000.00		15,000.00		2.51%	376.5	15376.5
合 计		15,000.00	15,000.00			11,295.00	26,295.00

六、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 区域介绍

项目位于揭阳古城，揭阳是广东省首批省级历史文化名城，揭阳古城是历史文化名城的核心区域，系秦汉古揭阳县之辖属地，见于记载已有 2200 年。自南宋绍兴十年（公元 1140 年）建城近千年，一直是揭阳县的政治、经济、文化中心。揭阳古城核心保护范围：东至东环城路内侧红线、西至西环城路内侧红线、南至望江北路内侧红线、北至北环城路内侧红线，保护面积 1.13 平方公里，建设控制地带 1.78 平方公里。

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）项目运营

1.项目专项收入及结余预测依据

项目建设完成后，可实现农贸市场摊位租金收入、驿站客房出租收入、配套服务设施租金收入、集装箱站点出租收入、充电桩停车位收入。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 平均增长率为 4.3667%，预计农贸市场摊位租金收入、驿站客房出租收入、配套服务设施租金收入、集装箱站点出租收入、充电桩停车位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）农贸市场摊位出租收入

本项目农贸市场面积 4500 平方米，摊位合计共 150 个，摊位租金暂按 4800 元/个·年计，且每年增长 4.3667%，年出租率 85%。

（2）驿站客房出租收入

本项目玉浦暖蜂驿站建设驿站 4000 平方米，客房共计 150 间（40 平方米/间，面积合计 6000 平方米，站总建筑面积 75%），房费暂按 285 元/间·日计，且每年增长 4.3667%。入住率 85%。

（3）公园及集装箱服务站点租金收入

本项目服务站点面积共计 38 个。租金暂按 2200 元/个·月计，且每年增长 4.3667%，年出租率 85%。

（4）充电桩停车位租金收入

本项目充电桩停车位共 390 个，出租价格暂按 600 元/个·月计，且每年增长 4.3667%，年出租率 85%。

（5）广告牌出租收入

本项目建成后，拟在沿线墙面/屋顶广告(大型电子屏广告)和高立柱广告牌，合计 53 个。参考国内及省内道路广告出租价格案例，根据揭阳市及周边的广告牌收费情况，大型户外广告牌拟按 13.5 万元/

(个·年)，且每年增长 4.3667%，年出租率 85%。

综上所述，项目计算期运营收入明细如下：

单位：万元

年份	农贸市场 摊位出租 收入	驿站民宿 出租收入	公园配套服 务站点出租 收入	集装箱站点 出租收入	车位收入	广告牌出租 收入	合计
2025 年							
2026 年							
2027 年							
2028 年	61.00	1,326.32	67.32	17.95	238.68	608.18	2,319.45
2029 年	63.66	1,384.24	70.26	18.74	249.10	634.73	2,420.73
2030 年	66.44	1,444.68	73.33	19.55	259.98	662.45	2,526.43
2031 年	69.35	1,507.77	76.53	20.41	271.33	691.38	2,636.76
2032 年	72.37	1,573.60	79.87	21.30	283.18	721.57	2,751.90
2033 年	75.53	1,642.32	83.36	22.23	295.55	753.08	2,872.06
2034 年	78.83	1,714.03	87.00	23.20	308.45	785.96	2,997.48
2035 年	82.27	1,788.88	90.80	24.21	321.92	820.28	3,128.37
2036 年	85.87	1,867.00	94.76	25.27	335.98	856.10	3,264.97
2037 年	89.62	1,948.52	98.90	26.37	350.65	893.48	3,407.55
2038 年	93.53	2,033.61	103.22	27.53	365.96	932.50	3,556.34
2039 年	97.61	2,122.41	107.73	28.73	381.94	973.22	3,711.64
2040 年	101.88	2,215.09	112.43	29.98	398.62	1,015.72	3,873.71
2041 年	106.32	2,311.82	117.34	31.29	416.03	1,060.07	4,042.87
2042 年	110.97	2,412.77	122.46	32.66	434.19	1,106.36	4,219.41
2043 年	115.81	2,518.12	127.81	34.08	453.15	1,154.67	4,403.66
2044 年	120.87	2,628.08	133.39	35.57	472.94	1,205.09	4,595.95
2045 年	126.15	2,742.84	139.22	37.12	493.59	1,257.71	4,796.64
2046 年	131.66	2,862.62	145.30	38.75	515.15	1,312.63	5,006.10
2047 年	137.41	2,987.62	151.64	40.44	537.64	1,369.95	5,224.70
2048 年	143.41	3,118.08	158.26	42.20	561.12	1,429.77	5,452.85
2049 年	149.67	3,254.23	165.18	44.05	585.62	1,492.21	5,690.96
2050 年	156.20	3,396.34	172.39	45.97	611.19	1,557.37	5,939.46
2051 年	163.03	3,544.65	179.92	47.98	637.88	1,625.37	6,198.82
2052 年	170.14	3,699.43	187.77	50.07	665.74	1,696.35	6,469.51

年份	农贸市场 摊位出租 收入	驿站民宿 出租收入	公园配套服 务站点出租 收入	集装箱站点 出租收入	车位收入	广告牌出租 收入	合计
2053 年	177.57	3,860.97	195.97	52.26	694.81	1,770.42	6,752.01
2054 年	185.33	4,029.57	204.53	54.54	725.15	1,847.73	7,046.85
合计	3,032.51	65,935.60	3,346.70	892.45	11,865.56	30,234.35	115,307.16

2.项目成本测算

本项目运营成本主要由运营维护费用、工资及福利费、管理及其他费用、政府债券融资本金利息构成。

(1) 运营维护费用

本项目养护、维修费参照同类型项目预计，按照投资额的 3%计，每年递增 4%。

(2) 工资及福利费

本项目劳动动员 15 人，平均每个员工工资及福利费为 10 万元/年，每年工资福利费按照 2%增长率进行预测。

(3) 管理及其他费用

管理及其他费用按照营业收入的 10%。

综上所述，项目计算期运营成本明细如下：

单位：万元

年份	运营维护费用	工资及福利费	管理费用	合计
2025 年				
2026 年				
2027 年				
2028 年	850.83	150.00	231.94	1,232.77
2029 年	884.86	153.00	242.07	1,279.93
2030 年	920.26	156.06	252.64	1,328.96
2031 年	957.07	159.18	263.68	1,379.92
2032 年	995.35	162.36	275.19	1,432.90
2033 年	1,035.16	165.61	287.21	1,487.98
2034 年	1,076.57	168.92	299.75	1,545.24
2035 年	1,119.63	172.30	312.84	1,604.77
2036 年	1,164.42	175.75	326.50	1,666.66
2037 年	1,210.99	179.26	340.75	1,731.01
2038 年	1,259.43	182.85	355.63	1,797.92

年份	运营维护费用	工资及福利费	管理费用	合计
2039 年	1,309.81	186.51	371.16	1,867.48
2040 年	1,362.20	190.24	387.37	1,939.81
2041 年	1,416.69	194.04	404.29	2,015.02
2042 年	1,473.36	197.92	421.94	2,093.22
2043 年	1,532.29	201.88	440.37	2,174.54
2044 年	1,593.59	205.92	459.60	2,259.10
2045 年	1,657.33	210.04	479.66	2,347.03
2046 年	1,723.62	214.24	500.61	2,438.47
2047 年	1,792.57	218.52	522.47	2,533.56
2048 年	1,864.27	222.89	545.28	2,632.45
2049 年	1,938.84	227.35	569.10	2,735.29
2050 年	2,016.40	231.90	593.95	2,842.24
2051 年	2,097.05	236.53	619.88	2,953.47
2052 年	2,180.93	241.27	646.95	3,069.15
2053 年	2,268.17	246.09	675.20	3,189.46
2054 年	2,358.90	251.01	704.68	3,314.59
合计	40,060.61	5,301.65	11,530.72	56,892.97

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玉浦片区三产融合示范区建设项目
(1) 项目专项收入	115,307.16
(2) 项目专项成本	56,892.97
(3) 项目专项收益 (3) = (1) - (2)	58,414.19
(4) 专项债融资本金	15,000.00
(5) 专项债利息合计	11,295.00
(6) 专项债本息合计	26,295.00
(7) 本息覆盖倍数 (7) = (3) / (6)	2.22

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为 58,414.19 万元，本息覆盖倍数为 2.22。

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玉浦片区三产融合示范区建设项目,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。

揭阳市榕城区东兴街道办事处
单位负责人: 
二〇二五年八月十一日



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

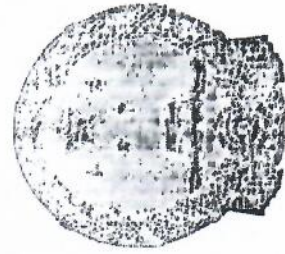
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2017年08月08日





证书序号 0003339

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》。

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



发证机关：深圳市财政委员会

二〇一一年六月

月十二日

中华人民共和国财政部制