

2025 年广东省政府专项债券
广东省揭阳市榕城区地都镇现代水产养殖示范基地基础设施建设项目
收益与融资资金平衡测算评价报告
深云帆评字[2025]第 041 号

海
恒
六

2025 年广东省政府专项债券

广东省揭阳市榕城区地都镇现代水产养殖示范 基地基础设施建设项目

收益与融资资金平衡测算评价报告

深云帆评字[2025]第 041 号

揭阳市榕城区地都镇人民政府：

我们接受揭阳市榕城区地都镇人民政府委托，对后附的 2025 年广东省揭阳市榕城区地都镇现代水产养殖示范基地基础设施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。揭阳市榕城区地都镇人民政府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地都镇现代水产养殖示范基地基础设施建设项目专项债券，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地都镇现代水产养殖示范基地 基础设施建设项目 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地都镇现代水产养殖示范基地基础设施建设项目, 根据揭阳市榕城区地都镇人民政府的评估, 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

本项目主管单位及实施单位均为榕城区地都镇人民政府 (以下简称地都镇政府), 是基层国家行政机关。统一社会信用代码为: 11445200007030990E。地都镇人民政府贯彻落实党的方针政策和决策部署, 按照省委、市委、区委工作要求, 在履行职责的过程中坚持和加强党的集中统一领导。公司地址为揭阳市榕城区地都镇。

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地都镇现代水产养殖示范基地基础设施建

设项目可行性研究报告的批复》（揭榕发改投审〔2025〕43号），同意项目实施。

2.建设期限

项目建设期：2025年2月-2027年12月，包含项目施工准备阶段：2025年2月—2025年8月。

3.建设规模及技术标准

（1）建设规模

本项目拟建设现代水产养殖示范基地基础设施，涉及枫美村、乌美村、光裕村、仙埔村、钱后村、钱前村等6个村。

1) 建设和改造标准化蟹塘约8000亩，建设池埂19596平方米，配套建设循环水处理系统及智能化管理系统；

2) 建设陆基青蟹养殖基地10亩；

3) 建设青蟹种苗培育基地10亩；

4) 建设机耕路共56562平方米；

5) 清淤河道221660平方米；

6) 建设桥闸5座；

7) 建设防汛路19.6公里；

8) 配套生态停车场等。

（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 21,474.53 万元，其中工程费用 17,229.68 万元，工程建设其他费用 1,888.59 万元，预备费 1,529.46 万元，建设期利息 826.80 万元。

2. 项目资金筹措

资金筹措方式：项目投资估算总额 21,474.53 万元。发行政府专项债券发行金额为 15,600.00 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 5,874.53 万元。

五、应付本息情况

广东省揭阳市榕城区地都镇现代水产养殖示范基地基础设施建设项目本年拟申请政府专项债券融资 15,600.00 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		4,600.00		4,600.00	2.51%	115.46	115.46
第二年	4,600.00	7,000.00		11,600.00	2.51%	291.16	291.16
第三年	11,600.00	4,000.00		15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第四年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第五年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第六年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第七年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第八年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第九年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56

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
第十年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第十一年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第十二年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第十三年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第十四年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第十五年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第十六年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第十七年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第十八年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第十九年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第二十年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第二十一年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第二十二年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第二十三年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第二十四年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第二十五年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第二十六年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第二十七年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第二十八年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第二十九年	15,600.00			15,600.00	2.51%	391.56	391.56
第三十年	15,600.00		4,600.00	11,000.00	2.51%	391.56	4,991.56
第三十一年	11,000.00		7,000.00	4,000.00	2.51%	276.10	7,276.10
第三十二年	4,000.00		4,000.00		2.51%	100.40	4,100.40
合 计		15,600.00	15,600.00			11,746.80	27,346.80

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地都镇，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

本项目收益来源主要是标准化蟹塘租赁收入、陆基青蟹养殖基地租赁收入、青蟹种苗培育基地租赁收入、停车位出租收入、清淤疏浚物出让收入和广告位租赁收入等。

（1）标准化蟹塘租赁收入

项目投入使用后，项目建设形成标准化蟹塘养殖基地 8000 亩可进行出租，参考目前市场价格情况，单价取 2500 元/亩/年，运营期第 1 年蟹塘养殖基地的租赁收入取 80%，第 2 年按照 100%计算，以后每年按照 3%的增长率增长。

（2）陆基青蟹养殖基地租赁收入

项目投入使用后，项目建设形成陆基青蟹养殖基地 10 亩可进行出租，参考目前市场价格情况，单价取 3500 元/亩/年，运营期第 1 年陆基青蟹养殖基地的租赁收入取 100%，以后每年按照 3%的增长率增长。

（3）青蟹种苗培育基地租赁收入

项目投入使用后，项目建设形成青蟹种苗培育基地 10 亩可进行出租，参考目前市场价格情况，单价取 3500 元/亩/年，运营期第 1 年青蟹种苗培育基地的租赁收入取 100%，以后每年按照 3%的增长

率增长。

(4) 停车位出租收入

本项目建成后，停车场共新增 20 个停车位，结合目前停车收费情况，停车场每个车位平均每次收费 15 元，日周转次数约 4 次，运营期第 1、2 年停车率按 50%、80%计列，第 3 年按照 100%计算，后续每年按照 3%的增长率增长。

(5) 清淤疏浚物出让收入

项目投入使用后，项目建设形成清淤疏浚物 332490 立方米（清淤面积 221660 平方米，深度 1.5 米）进行出让，按照 20 元/立方米计取，运营期第 1 年开始清淤疏浚并出让疏浚物，后续每五年清淤一次。

(6) 广告位租赁收入

项目投入使用后，预计新增广告位 20 个，广告位租赁费按 1500 元/月计算，运营期按照第 1 年广告牌出租率取 80%，第 2 年按照 100%计算，后续每年广告收入按 3%的增长率增长。

项目收入测算表（万元）

年度	标准化蟹塘 租赁收入	陆基青蟹养 殖基地租赁 收入	青蟹种苗 培育基地 租赁收入	停车位出 租收入	清淤疏浚 物出让收 入	广告位租 赁收入	合计
2025 年							
2026 年							
2027 年							
2028 年	1,600.00	3.50	3.50	21.90	664.98	28.80	2,322.68
2029 年	2,000.00	3.61	3.61	35.04	0.00	36.00	2,078.25
2030 年	2,060.00	3.71	3.71	43.80	0.00	37.08	2,148.31
2031 年	2,121.80	3.82	3.82	45.11	0.00	38.19	2,212.76
2032 年	2,185.45	3.94	3.94	46.47	0.00	39.34	2,279.14
2033 年	2,251.02	4.06	4.06	47.86	664.98	40.52	3,012.49
2034 年	2,318.55	4.18	4.18	49.30	0.00	41.73	2,417.94
2035 年	2,388.10	4.30	4.30	50.78	0.00	42.99	2,490.48
2036 年	2,459.75	4.43	4.43	52.30	0.00	44.28	2,565.19
2037 年	2,533.54	4.57	4.57	53.87	0.00	45.60	2,642.15
2038 年	2,609.55	4.70	4.70	55.48	664.98	46.97	3,386.39
2039 年	2,687.83	4.84	4.84	57.15	0.00	48.38	2,803.05
2040 年	2,768.47	4.99	4.99	58.86	0.00	49.83	2,887.14

年度	标准化蟹塘 租赁收入	陆基青蟹养 殖基地租赁 收入	青蟹种苗 培育基地 租赁收入	停车位出 租收入	清淤疏浚 物出让收 入	广告位租 赁收入	合计
2041 年	2,851.52	5.14	5.14	60.63	0.00	51.33	2,973.76
2042 年	2,937.07	5.29	5.29	62.45	0.00	52.87	3,062.97
2043 年	3,025.18	5.45	5.45	64.32	664.98	54.45	3,819.84
2044 年	3,115.93	5.62	5.62	66.25	0.00	56.09	3,249.51
2045 年	3,209.41	5.78	5.78	68.24	0.00	57.77	3,346.99
2046 年	3,305.70	5.96	5.96	70.29	0.00	59.50	3,447.40
2047 年	3,404.87	6.14	6.14	72.39	0.00	61.29	3,550.82
2048 年	3,507.01	6.32	6.32	74.57	664.98	63.13	4,322.33
2049 年	3,612.22	6.51	6.51	76.80	0.00	65.02	3,767.07
2050 年	3,720.59	6.71	6.71	79.11	0.00	66.97	3,880.08
2051 年	3,832.21	6.91	6.91	81.48	0.00	68.98	3,996.48
2052 年	3,947.17	7.11	7.11	83.93	0.00	71.05	4,116.38
2053 年	4,065.59	7.33	7.33	86.44	664.98	73.18	4,904.85
2054 年	4,187.56	7.55	7.55	89.04	0.00	75.38	4,367.06
合计	78,706.08	142.48	142.48	1,653.86	3,989.88	1,416.71	86,051.50

2.项目预期成本

本项目建成正式运营后,主要支出包括管理人员的工资福利支出费用、项目运营维护费用、项目管理及其他费用。

(1) 人员工资福利费用

项目建成后交由街道办统一进行管理,预计新增管理人员 5 人,每人每年工资按 6 万元计,福利费用按工资总额的 10%计,第 2 年开始每年按 5%增长考虑。

(2) 运营维护费用

按项目年运营收入的 20%计算,测得计算期内,运营维护费用支出情况。

(3) 管理及其他费用

按项目年运营收入的 20%计算,测得计算期内,项目管理及其他费用支出情况。

项目运营成本预测表 (万元)

年度	人员工资福利费用	运营维护费用	管理及其他费用	合计
2025 年				

年度	人员工资福利费用	运营维护费用	管理及其他费用	合计
2026 年				
2027 年				
2028 年	33.00	464.54	464.54	962.07
2029 年	34.65	415.65	415.65	865.95
2030 年	36.38	429.66	429.66	895.71
2031 年	38.20	442.55	442.55	923.30
2032 年	40.11	455.83	455.83	951.77
2033 年	42.12	602.50	602.50	1,247.11
2034 年	44.22	483.59	483.59	1,011.40
2035 年	46.43	498.10	498.10	1,042.62
2036 年	48.76	513.04	513.04	1,074.83
2037 年	51.19	528.43	528.43	1,108.05
2038 年	53.75	677.28	677.28	1,408.31
2039 年	56.44	560.61	560.61	1,177.66
2040 年	59.26	577.43	577.43	1,214.12
2041 年	62.23	594.75	594.75	1,251.73
2042 年	65.34	612.59	612.59	1,290.53
2043 年	68.60	763.97	763.97	1,596.54
2044 年	72.03	649.90	649.90	1,371.84
2045 年	75.64	669.40	669.40	1,414.43
2046 年	79.42	689.48	689.48	1,458.38
2047 年	83.39	710.16	710.16	1,503.72
2048 年	87.56	864.47	864.47	1,816.49
2049 年	91.94	753.41	753.41	1,598.76
2050 年	96.53	776.02	776.02	1,648.57
2051 年	101.36	799.30	799.30	1,699.95
2052 年	106.43	823.28	823.28	1,752.98
2053 年	111.75	980.97	980.97	2,073.69
2054 年	117.34	873.41	873.41	1,864.16
合计	1,804.08	17,210.30	17,210.30	36,224.68

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地都镇现代水产养殖示范基地基础设施建设项目
(1) 项目专项收入	86,051.50
(2) 项目专项成本	36,224.68

项 目	广东省揭阳市榕城区地都镇现代水产养殖示范基地基础设施建设项目
(3) 项目专项收益 (3) = (1) - (2)	49,826.82
(4) 专项债融资本金	15,600.00
(5) 专项债利息合计	11,746.80
(6) 专项债本息合计	27,346.80
(7) 本息覆盖倍数 (7) = (3) / (6)	1.82

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为 49,826.82 万元，本息覆盖倍数为 1.82。

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地都镇现代水产养殖示范基地基础设施建设项目，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。

揭阳市榕城区地都镇人民政府

单位负责人：

郑泽龙

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

型

普通合伙

经 营 场 所

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

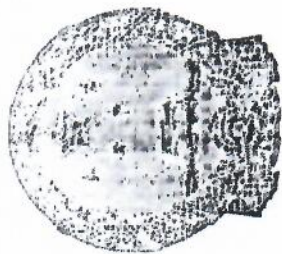
- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



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

二〇一一年六月十二日

中华人民共和国财政部制