

2025 年广东省政府专项债券
广东省揭阳市榕城区榕华大道城市地下停车场项目
收益与融资资金平衡测算评价报告
深云帆评字[2025]第 042 号



2025 年广东省政府专项债券
广东省揭阳市榕城区榕华大道城市
地下停车场项目
收益与融资资金平衡测算评价报告

深云帆评字[2025]第 042 号

揭阳市榕城区文化旅游体育局：

我们接受揭阳市榕城区文化旅游体育局委托，对后附的 2025 年广东省揭阳市榕城区榕华大道城市地下停车场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。揭阳市榕城区文化旅游体育局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榕华大道城市地下停车场项目专项债券，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榕华大道城市地下停车场项目 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榕华大道城市地下停车场项目, 根据揭阳市榕城区文化旅游体育局的评估, 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

揭阳市榕城区文化旅游体育局, 是中共揭阳市榕城区委的派出机关, 统一社会信用代码: 11445202MB2D13691B, 负责人: 林亮平, 单位地址: 广东省揭阳市榕城区揭阳市场榕城区政府大院。

揭阳市榕城区文化旅游体育局是区政府工作部门, 为正科级。区文化旅游体育局贯彻落实党中央和省委、市委关于文化旅游体育工作的方针政策和决策部署, 按照区委工作要求, 在履行职责过程中坚持和加强党对文化旅游体育工作的集中统一领导。主要职责是:

(一) 贯彻落实党的文化工作方针政策, 研究拟订全区文化旅游体育政策措施, 起草文化旅游体育地方规范性文件。

(二)统筹规划全区文化事业、文化产业、旅游业和体育事业发展,拟订发展规划并组织实施,推进文化和旅游融合发展,指导监督全区文化旅游体育安全生产相关工作,推进文化和旅游体育体制机制改革。

(三)研究拟订全区文化和旅游体育人才发展规划并织实施,推动高素质专业化文化和旅游体育人才队伍建设。组织实施全民健身计划。

(四)管理全区性重大文化、旅游和体育活动,统筹、协调和指导区重点文化设施、基层文化和旅游体育设施建设,负责榕城旅游整体形象打造及宣传推广,促进文化产业和旅游产业对外合作和市场推广,制定文化和旅游市场开发战略并组织实施,指导、推进全域旅游。

(五)指导、管理全区文艺事业,指导艺术创作生产,扶持体现社会主义核心价值观、具有导向性代表性示范性的文艺作品,推动各门类艺术、各艺术品种的发展。

(六)负责公共文化事业发展,推进全区公共文化服务体系建设和旅游体育公共服务建设,推进文化和旅游体育行业信息化建设,深入实施文化惠民工程,统筹推进基本公共文化服务标准化、均等化。

(七)负责非物质文化遗产保护,推动非物质文化遗产的保护、传承、普及、弘扬和振兴。

(八)统筹规划文化产业和旅游产业,组织实施文化和旅游资源普查、挖掘、保护和利用工作,促进文化产业和旅游产业发展。

(九)指导文化和旅游体育市场发展,对文化和旅游体育市场经营进行行业管理,推进文化和旅游体育行业信用体系建设,依法规范文化和旅游体育市场。

(十)指导、管理文化和旅游体育对外及对港澳台交流、合作和宣传、推广,推进区域文化和旅游体育交流与合作,组织大型文化和旅游对外及对港澳台交流活动,推动文化旅游体育科技创新发展。

(十一)指导、管理全区文物和博物馆工作,组织协调重点文物保护,配合考古项目实施,推动完善文物和博物馆公共服务体系建设。指导全区文化遗产项目申报及文化遗产的管理工作。协同住房城乡建设部门开展历史文化名城(镇、村)保护和监督管理工作。

(十二)完成区委、区政府及市文化广电旅游体育局交办的其他任务。

(十三)职能转变。深入推进简政放权、放管结合、化服务改革。加强对涉及文化、旅游和体育安全事项的监管，推动文化、旅游和体育行业信用体系建设，完善“双随机、一公开”监管机制，强化事中事后监管，提升服务水平，提高办事效率。完善文化、旅游和体育公共服务体制，推进会共服务标准化、均等化、数字化、社会化，扶持基层公共务体系建设。

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榕华大道城市地下停车场项目可行性研究报告的批复》（揭榕发改投审〔2025〕17号），同意项目实施。

2.建设期限

项目建设期：25个月。

3.建设规模及技术标准

(1) 建设规模

项目拟在东风体育中心建设2层地下停车场，预计增加人防停车位约1000个，一般停车位增加约600个，带充电桩停车位增加约400个并建设智慧停车系统，补齐城市停车供给短板。地下停车场施工前对历史建筑即东风广场主席台进行必要的保护措施。体育馆地面在地下停车场施工完成后恢复体育场功能。地下停车场工程总共两层，建筑总面积约为33500㎡。体育馆地面总用地面积约为16750㎡。建设内容主要为：拆除工程、历史建筑保护工程、土建工程、结构工程、给排水工程、电气工程（含强电、弱电、智能化等）、通风工程、照明工程、安监工程、电梯工程、消防工程、防雷工程、绿色建筑、海绵城市工程、装饰工程（包括但不限于候梯厅、公共走道、公共洗手间）、室外环境景观绿化及其他配套工程等。

(2) 技术标准

- 1) 《市政公用工程设计文件编制深度规定》2013年版；
- 2) 《混凝土结构耐久性设计规范》（GB/T50476-2019）；

- 3) 《建筑结构可靠度设计统一标准》(GB 50068-2018)
- 4) 《建筑工程抗震设防分类标准》(GB50223—2008)
- 5) 《建筑结构荷载规范》(GB50009-2019)
- 6) 《建筑照明设计标准》(GB50034-2020)
- 7) 《民用建筑绿色设计规范》(JGJ/T229-2010);
- 8) 《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019);
- 9) 《公共建筑节能设计标准》(GB50189-2015) ;
- 10) 《工程结构通用规范》(GB55001-2021) ;

(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 35,407.81 万元, 其中工程费用 26,157.25 万元, 工程其他费用 5,931.42 万元, 预备费用 1,604.43 万元, 建设期利息为 1,714.71 万元。

2.项目资金筹措

资金筹措方式: 项目投资估算总额 35,407.81 万元。发行政府专项债券发行金额为 20,000.00 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 15,408.00 万元。

五、应付本息情况

广东省揭阳市榕城区榕华大道城市地下停车场项目本年拟申请政府专项债券融资 20,000.00 万元, 债券期限 30 年, 假设融资利率 2.51%, 每半年末支付一次利息, 第 30 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 额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
第 1 年		15,000.00		15,000.00	2.51%	376.50	376.50
第 2 年	15,000.00	5,000.00		20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 3 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 4 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 5 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 6 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 7 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 8 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00

年度	期初本金 额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
第 9 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 10 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 11 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 12 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 13 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 14 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 15 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 16 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 17 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 18 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 19 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 20 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 21 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 22 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 23 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 24 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 25 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 26 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 27 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 28 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 29 年	20,000.00			20,000.00	2.51%	502.00	502.00
第 30 年	20,000.00		15,000.00	5,000.00	2.51%	502.00	15,502.00
第 31 年	5,000.00		5,000.00		2.51%	125.50	5,125.50
合计		20,000.00	20,000.00			15,060.00	35,060.00

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

本项目建设完成后主要项目收益来源于源于停车收费、配套充电桩（30kw 快充充电桩）服务收费收入，构成情况如下：

（1）项目建设停车位数量为 1000 个，扣除充电桩车位为 600 个，室内停车费收入标准统一按照 35 元/个每日的收入计。考虑周边实际停车需求，运营负荷第 1 年开始按 80%，每年经营 365 天，前 5 年每年利用率增加 5%，第 6 年后保持不变。

（2）项目建设停车位数量为 1000 个，按 40%比例建设 60kw 快充充电桩，数量为 400 个，充电服务费（按每度电 0.5 元服务费计收入，电费不计收入不计成本）按 30 元/个每小时，日均负荷量为 10 小时/日收入计算，运营负荷第 1 年开始按 80%，每年经营 365 天，前 5 年每年利用率增加 5%，第 6 年后保持不变。

项目运营期收入测算表

年度	停车位收入	充电桩收入	合计
第 1 年			
第 2 年			
第 3 年	613.20	3,504.00	4,117.20
第 4 年	643.86	3,679.20	4,323.06
第 5 年	676.05	3,863.16	4,539.21
第 6 年	709.86	4,056.32	4,766.17
第 7 年	745.35	4,259.13	5,004.48
第 8 年	745.35	4,259.13	5,004.48
第 9 年	745.35	4,259.13	5,004.48
第 10 年	745.35	4,259.13	5,004.48
第 11 年	745.35	4,259.13	5,004.48
第 12 年	745.35	4,259.13	5,004.48
第 13 年	745.35	4,259.13	5,004.48
第 14 年	745.35	4,259.13	5,004.48
第 15 年	745.35	4,259.13	5,004.48

年度	停车位收入	充电桩收入	合计
第 16 年	745.35	4,259.13	5,004.48
第 17 年	745.35	4,259.13	5,004.48
第 18 年	745.35	4,259.13	5,004.48
第 19 年	745.35	4,259.13	5,004.48
第 20 年	745.35	4,259.13	5,004.48
第 21 年	745.35	4,259.13	5,004.48
第 22 年	745.35	4,259.13	5,004.48
第 23 年	745.35	4,259.13	5,004.48
第 24 年	745.35	4,259.13	5,004.48
第 25 年	745.35	4,259.13	5,004.48
第 26 年	745.35	4,259.13	5,004.48
第 27 年	745.35	4,259.13	5,004.48
第 28 年	745.35	4,259.13	5,004.48
第 29 年	745.35	4,259.13	5,004.48
第 30 年	745.35	4,259.13	5,004.48
合计	20,531.33	117,321.89	137,853.22

2.项目成本及相关税费

项目主要成本为水电费成本、设施维护成本、安全员、保洁人员、安保人员薪酬费用。

(1) 水电费：经测算项目年用电量 158.5 万度，用水量 4.24 万吨，每年水电费相关费用约 107.8 万元，预计每年按照 4.3667% 增长。

(2) 设施维护成本：暂按每年 500 万计算，预计每年按照 4.3667% 增长。

(3) 人员工资：保洁人员和安保人员 16 人，按照 6000 元/月估算，社保医保费用按照工资成本的 20% 估算，工资福利预计每年按照 4.3667% 增长。

项目运营期成本测算表

年度	水电费	维护费	人员工资	合计
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年	107.80	500.00	138.24	746.04
第 4 年	112.51	521.83	144.28	778.62
第 5 年	117.42	544.62	150.58	812.62

年度	水电费	维护费	人员工资	合计
第 6 年	122.55	568.40	157.15	848.10
第 7 年	127.90	593.22	164.01	885.14
第 8 年	133.48	619.13	171.18	923.79
第 9 年	139.31	646.16	178.65	964.13
第 10 年	145.40	674.38	186.45	1,006.23
第 11 年	151.74	703.83	194.59	1,050.17
第 12 年	158.37	734.56	203.09	1,096.02
第 13 年	165.29	766.64	211.96	1,143.88
第 14 年	172.50	800.11	221.22	1,193.83
第 15 年	180.04	835.05	230.88	1,245.96
第 16 年	187.90	871.52	240.96	1,300.37
第 17 年	196.10	909.57	251.48	1,357.15
第 18 年	204.67	949.29	262.46	1,416.42
第 19 年	213.60	990.74	273.92	1,478.27
第 20 年	222.93	1,034.01	285.88	1,542.82
第 21 年	232.67	1,079.16	298.37	1,610.19
第 22 年	242.83	1,126.28	311.39	1,680.50
第 23 年	253.43	1,175.46	324.99	1,753.89
第 24 年	264.50	1,226.79	339.18	1,830.47
第 25 年	276.05	1,280.36	353.99	1,910.40
第 26 年	288.10	1,336.27	369.45	1,993.82
第 27 年	300.68	1,394.62	385.59	2,080.89
第 28 年	313.81	1,455.52	402.42	2,171.76
第 29 年	327.51	1,519.08	420.00	2,266.59
第 30 年	341.82	1,585.41	438.34	2,365.56
合计	5,700.90	26,442.03	7,310.69	39,453.63

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榕华大道城市地下 停车场项目
(1) 项目专项收入	137,853.22

项 目	广东省揭阳市榕城区榕华大道城市地下 停车场项目
(2) 项目专项成本	39,453.63
(3) 项目专项收益 (3) = (1) - (2)	98,399.59
(4) 专项债融资本金	20,000.00
(5) 专项债利息合计	15,060.00
(6) 专项债本息合计	35,060.00
(7) 本息覆盖倍数 (7) = (3) / (6)	2.81

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为 98,399.59 万元，本息覆盖倍数为 2.81。

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榕华大道城市地下停车场项目，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。

揭阳市榕城区文化旅游体育局

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

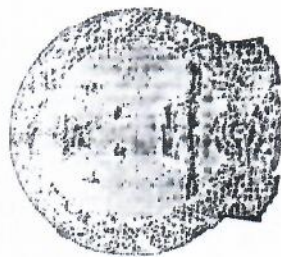
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2017年08月08日



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



中华人民共和国财政部制