2026年广东省政府专项债券
广东省揭阳市榕城区地都镇百千万高质量发展工程项目
收益与融资资金平衡测算评价报告

深云帆评字[2026]第087号

2026年广东省政府专项债券

广东省揭阳市榕城区地都镇百千万高质量发展工程项目

收益与融资资金平衡测算评价报告

深云帆评字[2026]第087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2026年广东省揭阳市榕城区地都镇百千万高质量发展工程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百千万高质量发展工程项目专项债券，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）　　中国注册会计师：

中国•深圳　　中国注册会计师：

2026 年 9 月 14 日

2026年广东省揭阳市榕城区地都镇百千万高质量发展工程项目
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百千万高质量发展工程项目，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

揭阳市榕城区地都镇人民政府，负责人：林泽龙。统一社会信用代码为：11445200007030990E，地址：广东省揭阳市榕城区地都镇居委金龙大道 46 号（地都镇政府大院内）。

四、项目基本概况

（一）项目简介

1.立项情况

广东省揭阳市榕城区地都镇百千万高质量发展工程项目已取得可行性研究报告,并于 2025 年 3 月 22 日取得《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百千万高质量发展工程项目初步设计概算的批复》（揭榕发改投审〔2025〕48 号），同意项目

建设。

2.建设期限

项目建设期：共 18 个月。

3.建设规模及技术标准

（1）建设规模

项目包括道路硬底化 5 公里，镇域道路改造工程 25 公里，新建公厕 120 平方米，新建生态停车场 10000 平方米，设置停车位 330 个，配套充电桩 30 个。

（2）技术标准

1）《室外排水设计规范》（GB50014-2021）；

2）《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；

3）《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）；

4）《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016 年版）；

5）《无障碍设计规范》（GB50763-2012）；

6）《建筑地面设计规范》（GB50037-2014）；

7）《公路水泥混凝土路面设计规范》（JTG D40-2011）；

8）《公路沥青路面设计规范》（JTGD50-2006）；

9）《城市道路路基设计规范》（CJJ194-2013）；

10）《小交通量农村公路工程设计规范》（JTG/T 3311-2021）；

11）《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021）；

（二）项目投资估算及资金筹措

1.项目投资估算

本项目建设总投资为 10,776.71 万元，其中工程费为 8,654.00 万元，工程建设其它费用为 1,059.62 万元，预备费 777.09 万元，建设期利息 286.00 万元。

2.项目资金筹措

项目总投资 10,776.71 万元，项目计划申请地方政府专项债券资金 8,000.00 万元，其中 2026 年计划申请发行政府专项债券 8,000.00 万元(本次计划发行500.00万元)，期限二十年，假设融资利率为2.50%，债券按每半年付息一次，债券到期后一次性偿还本金。

五、应付本息情况

项目计划申请地方政府专项债券资金 8,000.00 万元，其中 2026 年计划申请发行政府专项债券 8,000.00 万元(本次计划申请发行政府专项债券 500.00 万元，期限十五年，假设融资利率 2.45%，每半年支付一次利息；本次之后 2026 年计划申请发行政府专项债券剩余 7,500.00 万元，期限二十年，假设融资利率 2.50%，每半年支付一次利息），债券到期后一次性偿还本金。应还本付息情况如下：

本次计划申请发行政府专项债券 500.00 万元：

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
2026		500.00		500.00	2.45%	12.25	12.25
2027	500.00			500.00	2.45%	12.25	12.25
2028	500.00			500.00	2.45%	12.25	12.25
2029	500.00			500.00	2.45%	12.25	12.25
2030	500.00			500.00	2.45%	12.25	12.25
2031	500.00			500.00	2.45%	12.25	12.25
2032	500.00			500.00	2.45%	12.25	12.25
2033	500.00			500.00	2.45%	12.25	12.25
2034	500.00			500.00	2.45%	12.25	12.25
2035	500.00			500.00	2.45%	12.25	12.25
2036	500.00			500.00	2.45%	12.25	12.25
2037	500.00			500.00	2.45%	12.25	12.25
2038	500.00			500.00	2.45%	12.25	12.25
2039	500.00			500.00	2.45%	12.25	12.25
2040	500.00		500.00		2.45%	12.25	512.25
合计		500.00	500.00			183.75	683.75

本次之后 2026 年计划申请发行政府专项债券剩余 7,500.00 万元：

单位：万元

年度	期初金额	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
2026		7,500.00		7,500.00	2.50%	187.50	187.50
2027	7,500.00			7,500.00	2.50%	187.50	187.50
2028	7,500.00			7,500.00	2.50%	187.50	187.50
2029	7,500.00			7,500.00	2.50%	187.50	187.50
2030	7,500.00			7,500.00	2.50%	187.50	187.50
2031	7,500.00			7,500.00	2.50%	187.50	187.50
2032	7,500.00			7,500.00	2.50%	187.50	187.50
2033	7,500.00			7,500.00	2.50%	187.50	187.50

2034	7,500.00			7,500.00	2.50%	187.50	187.50
2035	7,500.00			7,500.00	2.50%	187.50	187.50
2036	7,500.00			7,500.00	2.50%	187.50	187.50
2037	7,500.00			7,500.00	2.50%	187.50	187.50
2038	7,500.00			7,500.00	2.50%	187.50	187.50
2039	7,500.00			7,500.00	2.50%	187.50	187.50
2040	7,500.00			7,500.00	2.50%	187.50	187.50
2041	7,500.00			7,500.00	2.50%	187.50	187.50
2042	7,500.00			7,500.00	2.50%	187.50	187.50
2043	7,500.00			7,500.00	2.50%	187.50	187.50
2044	7,500.00			7,500.00	2.50%	187.50	187.50
2045	7,500.00		7,500.00		2.50%	187.50	7,687.50
合计		7,500.00	7,500.00			3,750.00	11,250.00

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、进贤门、榕东、东升、东阳、东兴、京冈、凤美、溪南、渔湖 13 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. 项目收入的预测评价

本项目收益来源主要是停车费收入、充电桩收入和广告位出租收入。

（1）停车费收入

1）停车位收入测算依据及相关参数说明

本项目规划设置停车位共计 330 个。结合片区区位条件、周边同类停车设施市场收费水平及区域项目运营实践，测算确定基准期单个停车位收费标准为 6 元/小时，平均车辆停放时间约 3 小时，车位日均周转次数取 4 次。

结合项目配套设施运营培育规律，对停车位使用率进行分阶段设定：运营第 1 年，项目刚投入运营，使用率按 70%测算；运营第 2 年，随着项目客流逐步稳定，停车需求持续增长，使用率提升至 80%；运营第 3 年及以后，项目运营趋于成熟，停车位使用率长期维持在 90%。

综合考虑停车设施设备维保、人工管理成本上涨、区域社会经济发展等因素，建立收费价格动态调整机制，设定停车位收费标准每满 2 年在上一期单价基础上递增 5%。

2）年度停车位收入测算公式

年度停车位收入=停车位总数量×单个车位单次收费标准 ×车位日均周转次数×当年出租率×365 天÷10000

调价后停车位收费单价=上一周期停车位收费单价×(1+5%)，每满 2 年统一调整一次收费标准。

首年收入=330.00×18.00×4.00×70%×365÷10000= 607.07 万元

（2）充电桩收入

1）充电桩收入测算依据及相关参数说明

本项目规划投放充电桩共计 30 个。结合片区区位条件、周边同类充电桩市场收费水平及区域项目运营实践，测算确定基准期充电桩综合服务费标准为 0.50 元/kWh，单座充电桩日均充电量按 60kWh 计取，年服务时间按 365 天计算。

结合项目配套设施运营培育规律，对充电桩负荷率进行分阶段设定：运营第 1 年，项目刚投入运营，负荷率按 70%测算；运营第 2 年，随着项目客流逐步稳定，充电需求持续增长，负荷率提升至 80%；运营第 3 年及以后，项目运营趋于成熟，充电桩负荷率长期维持在 90%。

综合考虑充电桩设备维保、人工管理成本上涨、区域社会经济发展等因素，建立收费价格动态调整机制，设定充电桩综合服务费收费标准每满 2 年在上一期单价基础上递增 5%。

2）年度充电桩收入测算公式

年度充电桩收入=充电桩总数量×单桩日均充电量×当年综合服务费单价×当年负荷率×365 天÷10000

调价后充电桩综合服务费单价=上一周期充电桩综合服务费单价×(1+5%)，每满 2 年统一调整一次收费标准。

首年收入=30.00×60.00×0.50×70%×365÷10000=23.00 万元

广告位出租收入

1）广告点位收入测算依据及相关参数说明

本项目规划布设经营性广告点位合计 110 个。结合项目片区区位条件、周边同类户外广告租赁市场行情及项目运营实践，测算确定基准期单处广告位年租赁单价为 18,600.00 元/个·年（月租金 1550 元/月×12 个月）。

结合广告点位运营培育规律及项目客流、商户资源增长趋势，对广告的出租率进行分阶段设定：运营第 1 年，项目刚投入运营，市场认知度不足、广告投放需求处于培育阶段，出租率按 70% 测算；运营第 2 年，随着知名度提升、商户入驻增多，广告投放需求持续增长，出租率提升至 80%；运营第 3 年及以后，项目运营趋于成熟，广告点位的曝光价值凸显，出租率长期维持在 90%。

综合考虑广告设施更新改造、运维成本增加、区域商业环境提升等因素，建立租赁价格动态调整机制，设定广告位租赁单价每满 2 年在上一期单价基础上递增 5%。

2）年度广告收入测算公式

年度广告收入=广告点位总数量×当年出租率×当年单个广告位年租赁单价

调价后广告位租赁单价=上一周期广告位租赁单价×(1+5%)，每满 2 年统一调整一次收费标准。

首年收入=110.00×18600.00×70%÷10000=143.22 万元

单位：万元

年度	停车费收入	充电桩收入	广告位出租收入	合计
2026				
2027				

2028	607.07	23.00	143.22	773.29
2029	693.79	26.28	163.68	883.75
2030	819.54	31.04	193.35	1,043.93
2031	819.54	31.04	193.35	1,043.93
2032	860.52	32.59	203.02	1,096.13
2033	860.52	32.59	203.02	1,096.13
2034	903.55	34.22	213.17	1,150.94
2035	903.55	34.22	213.17	1,150.94
2036	948.73	35.93	223.83	1,208.49
2037	948.73	35.93	223.83	1,208.49
2038	996.17	37.73	235.02	1,268.92
2039	996.17	37.73	235.02	1,268.92
2040	1,045.98	39.62	246.77	1,332.37
2041	1,045.98	39.62	246.77	1,332.37
2042	1,098.28	41.60	259.11	1,398.99
2043	1,098.28	41.60	259.11	1,398.99
2044	1,153.19	43.68	272.07	1,468.94
2045	1,153.19	43.68	272.07	1,468.94
合计	16,952.78	642.10	3,999.58	21,594.46

2. 项目成本的预测及评价

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、运营维护费用、管理及其他费用、相关税费。

（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 5 万元计，福利费用按工资总额的 5%计，第 2 年开始每年按 3%增长考虑。

（2）运营维护费用

运营维护费是本项目为保障各业态设施持续正常运转所发生的综合性运维支出，涵盖设施设备检修保养、零部件更换、保洁消杀、能耗消耗、安防巡检、设施病害处置、材料耗材费等多项刚性与弹性开支，是保障项目设施完好、维持常态化运营服务的必要成本。

结合项目经营业态的特点，确定本项目运营维护费按照当年项目运营收入的 2%核算。该核算比例贴合项目综合运维开支实际，能够合理覆盖各项设施运维及其他相关支出，测算口径规范、取值审慎合理，适配项目实际运营管护需求。

运营维护费与项目运营收入直接联动，不单独设置固定增长率。

随着各类业务逐步成熟、运营规模扩大，项目运营收入逐年增长，对应的运营维护费也将同步同比例增长，符合 “经营规模与运维开支联动变动” 的客观规律，能够真实反映项目运维成本的实际变化情况，确保成本测算与收入规模相匹配。

（3）管理及其他费用

管理及其他费用是本项目为统筹、组织整体经营管理发生的综合性间接支出，涵盖办公费、差旅费、交通费、工会经费、职工教育经费、办公水电费、劳动保险费、咨询费、聘请中介机构费、业务招待费等多项刚性与弹性开支，是保障规范化运营、完成各项经营管理职能的必要成本。

结合项目经营业态的特点，确定本项目管理及其他费用按照当年项目总收入的 2%核算。该核算比例贴合项目综合管理开支实际，能够合理覆盖各项管理及其他相关支出，测算口径规范、取值审慎合理，适配项目实际运营管理需求。

管理及其他费用与项目总收入直接联动，不单独设置固定增长率。随着园区各类业务逐步成熟、运营规模扩大，项目总收入逐年增长，对应的管理及其他费用也将同步同比例增长，符合“经营规模与管理开支联动变动”的客观规律，能够真实反映项目管理成本的实际变化情况，确保成本测算与收入规模相匹配。

（4）税费等费用

本项目税费主要为增值税，城建税及教育费附加，所得税等，经初步测算，约为运营收入的 10%。

单位：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	税费等费用	合计
2026					
2027					
2028	26.25	15.47	15.47		57.19
2029	27.04	17.68	17.68		62.40
2030	27.85	20.88	20.88		69.61
2031	28.69	20.88	20.88		70.45
2032	29.55	21.92	21.92		73.39
2033	30.44	21.92	21.92		74.28
2034	31.35	23.02	23.02		77.39

2035	32.29	23.02	23.02		78.33
2036	33.26	24.17	24.17		81.60
2037	34.26	24.17	24.17	95.07	177.67
2038	35.29	25.38	25.38	115.56	201.61
2039	36.35	25.38	25.38	115.56	202.67
2040	37.44	26.65	26.65	627.90	718.64
2041	38.56	26.65	26.65	167.62	259.48
2042	39.72	27.98	27.98	249.11	344.79
2043	40.91	27.98	27.98	248.81	345.68
2044	42.14	29.38	29.38	270.07	370.97
2045	43.40	29.38	29.38	269.75	371.91
合计	614.79	431.91	431.91	2,159.45	3,638.06

3.收益的预测

单位：万元

项目	广东省揭阳市榕城区地都镇百千万高质量发展工程项目
（1）项目专项收入	21,594.46
（2）项目专项成本	3,638.06
（3）项目专项收益（3）=（1）-（2）	17,956.40
（4）专项债本金	8,000.00
（5）专项债利息	3,933.75
（6）专项债本息合计	11,933.75
（7）本息覆盖倍数（7）=（3）/（6）	1.50

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为17,956.40万元，本息覆盖倍数为1.50。

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百千万高质量发展工程项目，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：

二〇二六年九月十四日

营业执照

统一社会信用代码 91440300570041023 7

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　深圳市市场和质量监督管理委员会龙岗市场监督管理局

2017 年 08 月 08 日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号 0003313

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

二〇一八年六月十二日

中华人民共和国财政部制