2026年广东省政府专项债券
揭阳市榕城区榕东片区老旧街区综合改造提升项目
收益与融资资金平衡测算评价报告

深云帆评字[2026]第090号

2026年广东省政府专项债券

揭阳市榕城区榕东片区老旧街区综合改造提升项目收益与融资资金平衡测算评价报告

深云帆评字[2026]第090号

揭阳市榕城区榕东街道办事处：

我们接受揭阳市榕城区榕东街道办事处委托，对后附的2026年揭阳市榕城区榕东片区老旧街区综合改造提升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。揭阳市榕城区榕东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，本次发行的揭阳市榕城区榕东片区老旧街区综合改造提升项目专项债券，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，在编制资金测算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年揭阳市榕城区榕东片区老旧街区综合改造提升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

揭阳市榕城区榕东片区老旧街区综合改造提升项目，根据揭阳市榕城区榕东街道办事处的评估，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榕东街道办事处，揭阳市榕城区榕东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：11445202007028612A。法定代表人：江涛，单位地址：广东省揭阳市区进贤大道中段。

四、项目基本概况

（一）项目简介

1.立项情况

揭阳市榕城区榕东片区老旧街区综合改造提升项目取得《关于揭阳市榕城区榕东片区老旧街区综合改造提升项目可行性研究报告的批复》（揭榕发改投审〔2026〕36号），同意项目建设。

2.建设期限

项目建设周期为2025年12月至2028年12月，共37个月。其中：2025年12月至2026年4月开展前期各项工作；2026年5月至2028年11月，主要完成本项目施工建设工作，并于2028 年12月完成竣工验收后投入使用。

3.建设规模及技术标准

（1）建设规模

新建雨水管网约9570米，改造约3240米；新建污水管网约 8202米，改造约4940米；街区道路硬底化改造约187946平方米；沿街建筑外立面改造约27500平方米，房屋修缮保护约3300平方米；公厕标准化改造提升17个；垃圾收集点建设约42个；三线整治约73700米；农贸市场提升约5000平方米；配套建设760个停车位，114个充电桩、70个广告牌、光伏发电停车棚及溪河沟渠清淤除草治理等其他基础设施工程。

（2）技术标准

1）《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014（2018 年版））；

2）《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）；

3）《城镇环境卫生设施设置标准》（CJJ 27-2005）（2013）；

4）《恶臭污染物排放标准》（GB 14554-93）；

5）《大气污染物综合排放标准》（GB 16297-1996）；

6）《低压配电设计规范》（GB50054-2011）；

7）《绿色建筑评价标准》（GB 50378-2019）；

8）《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）；

9）《城市道路设计规范》（CJJ37-2012）（2016年版）；

10）《公路工程技术标准》（JTG B01-2014）；

11）《公路水泥混凝土路面设计规范》（JTGD40-2011）；

12）《城市道路交叉口规划规范》（GB50647-2011）；

13）《公路水泥混凝土路面施工技术规范》（JTGF30-2015）；

14）《公路路线设计规范》（JTG D20-2017）；

15）《乡村道路工程技术规范》（GB/T51224-2017）；

16）《城镇道路工程施工与质量验收规范》（CJJ1-2008 ）；

17）《建筑装饰装修工程质量验收标准》（GB50201-2018）；

18）《既有建筑维护与改造通用规范》（GB 55022-2021）；

19）《小交通量农村公路工程设计规范》（JTGT 3311-2021）；

20）其他现行国家有关建筑设计规范、规定；

21）广东省及揭阳市有关地方性法规、标准等。

（二）项目投资估算及资金筹措

1.项目投资估算

项目总投资为22,652.75万元。其中，工程费用 17,176.63万元，工程建设其他费用3,728.85万元，基本预备费1,045.27万元，建设期利息702.00万元。

2.项目资金筹措

项目投资估算总额22,652.75万元，项目计划安排专项债券资金18,000.00万元,其中：2026年计划发行6,000.00万元，2027年计划发行6,000.00万元，2028年计划发行6,000.00万元，剩余资金4,652.75万元通过财政资金筹集。

五、应付本息情况

项目计划总融资金额18,000.00万元。其中：2026年计划发行6,000.00万元（2026年9月计划申请专项债券资金900.00万元，期限十五年，假设发行年利率2.45%，债券按每半年付息一次；2026年9月之后计划发行政府专项债券剩余5,100.00万元，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;2027年计划发行6,000.00万元,2028年计划发行6,000.00万元，期限二十年，假设融资利率为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：

2026年9月计划申请专项债券资金900.00万元：

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年		900.00		900.00	2.45%	22.05	22.05
2027年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05
2028年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05
2029年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05
2030年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05
2031年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05

2032 年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05
2033 年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05
2034 年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05
2035 年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05
2036 年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05
2037 年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05
2038 年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05
2039 年	900.00			900.00	2.45%	22.05	22.05
2040 年	900.00		900.00		2.45%	22.05	922.05
合　计		900.00	900.00			330.75	1,230.75

2026 年 9 月之后计划发行政府专项债券剩余 5,100.00 万元，2027 年计划发行 6,000.00 万元及 2028 年计划发行 6,000.00 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 年		5,100.00		5,100.00	2.50%	127.50	127.50
2027 年	5,100.00	6,000.00		11,100.00	2.50%	277.50	277.50
2028 年	11,100.00	6,000.00		17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2029 年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2030 年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2031 年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2032 年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2033 年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2034 年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2035 年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2036 年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2037 年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2038 年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2039 年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2040 年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2041 年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2042 年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2043 年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2044 年	17,100.00			17,100.00	2.50%	427.50	427.50
2045 年	17,100.00		5,100.00	12,000.00	2.50%	427.50	5,527.50
2046 年	12,000.00		6,000.00	6,000.00	2.50%	300.00	6,300.00
2047 年	6,000.00		6,000.00	6,000.00	2.50%	150.00	6,150.00
合　计		17,100.00	17,100.00			8,550.00	25,650.00

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）项目运营

1.项目专项收入及结余预测的依据

本项目建成正式运营后主要收入包括农贸市场摊位出租收入、历史文化建筑研学门票收入、污水处理费收入、垃圾处理费收入、广告位出租收入、停车位收入、充电桩充电服务收入、光伏发电收入等。

（1）农贸市场摊位出租收入

本项目建成后拟将5000平方米的农贸市场摊位进行出租，第一年租金按100元/平方米/月，第二年开始收入按增长率3%进行计算分析。

（2）历史文化建筑研学门票收入

本项目建成后拟对部分历史文化建筑设置参观研学门票收费，第1年按每人每次30元，每5年增长10%进行计算分析，预计每天参观游览人数为120人。

（3）污水处理费收入

本项目建成后拟收集污水处理约5000立方米/天，按第1年每立方米污水处理费0.95元计算，按每5年增长10%进行计算分析。

（4）垃圾处理费收入

本项目建成后拟设置垃圾收集点 42 个，第 1 年预计垃圾处理费收入 1500 元/点/月，按每 5 年增长 10%进行计算分析。

（5）广告位出租收入

本项目建成后拟新增广告位 70 个，根据当地及周边的广告牌收费情况，预期第 1 年广告位出租均价 1000 元/个/月，按每 5 年增长 10%进行计算分析，第 1 年使用出租率按 80%开始计算，后续使用负荷每年增长 5%。

（6）停车位收入

本项目建成后预计提供 760 个停车泊位，每个车位每日周转估算约 2 次，区域车位负荷第 1 年按 80%开始计算，后续使用负荷每年增长 5%，第 1 年按照每车每次 15 元收费，第二年开始收入按增长率 3%进行计算分析。

（7）充电桩充电服务收入

本项目配套建设充电桩基础设施，配套建设充电桩数量为 114 个，每个充电桩每日轮转估算约 3 次，区域充电桩第 1 年使用负荷按 80%计算，后续使用负荷每年增长 5%，每次充电费用平均按 55 元，第二年开始收入按增长率 3%进行计算分析。

（8）光伏发电收入

本项目拟建设 5000 平方米停车棚光伏发电板，以目前常用的单晶硅光伏板为例，本项目太阳能板功率密度取 150 瓦/平方米，安装效率取 75%，光伏发电站总装机容量约为 562.50kW；年有效光照时长约为 1500 小时，每度电费取 0.50 元，预估每 5 年增长 10%。

单位：万元

年度	农贸市场摊位出租收入	历史文化建筑研学门票收入	污水处理费收入	垃圾处理费收入	广告位出租收入	停车位收入	充电桩充电服务收入	光伏发电收入	合计
2026									
2027									
2028									
2029	600.00	131.40	173.38	75.60	67.20	665.76	549.25	42.19	2,304.78
2030	618.00	131.40	173.38	75.60	70.56	720.02	594.02	42.19	2,425.17
2031	636.54	131.40	173.38	75.60	74.09	756.02	623.72	42.19	2,512.94
2032	655.64	131.40	173.38	75.60	77.79	793.82	654.90	42.19	2,604.72

2033	675.31	131.40	173.38	75.60	81.68	833.51	687.65	42.19	2,700.72
2034	695.57	144.54	190.72	83.16	92.40	857.17	707.16	46.41	2,817.13
2035	716.44	144.54	190.72	83.16	92.40	882.89	728.37	46.41	2,884.93
2036	737.93	144.54	190.72	83.16	92.40	909.38	750.22	46.41	2,954.76
2037	760.07	144.54	190.72	83.16	92.40	936.66	772.73	46.41	3,026.69
2038	782.87	144.54	190.72	83.16	92.40	964.76	795.91	46.41	3,100.77
2039	806.36	158.99	209.79	91.48	101.64	993.70	819.79	51.05	3,232.80
2040	830.55	158.99	209.79	91.48	101.64	1,023.51	844.38	51.05	3,311.39
2041	855.47	158.99	209.79	91.48	101.64	1,054.22	869.71	51.05	3,392.35
2042	881.13	158.99	209.79	91.48	101.64	1,085.85	895.80	51.05	3,475.73
2043	907.56	158.99	209.79	91.48	101.64	1,118.43	922.67	51.05	3,561.61
2044	934.79	174.89	230.77	100.63	111.80	1,151.98	950.35	56.16	3,711.37
2045	962.83	174.89	230.77	100.63	111.80	1,186.54	978.86	56.16	3,802.48
2046	991.71	174.89	230.77	100.63	111.80	1,222.14	1,008.23	56.16	3,896.33
2047	1,021.46	174.89	230.77	100.63	111.80	1,258.80	1,038.48	56.16	3,992.99
2048	1,052.10	174.89	230.77	100.63	111.80	1,296.56	1,069.63	56.16	4,092.54
合计	16,122.33	3,049.10	4,023.30	1,754.35	1,900.52	19,711.72	16,261.83	979.05	63,802.20

2.项目成本及相关税费

本项目建成正式运营后主要支出包括水电消耗等原料费、人员工资及福利费、设备维护修理费、税费、其他不可预计费。

（1）水电消耗等原料费

项目每年水电消耗等原料费按当年经营性总收入的12%暂估，运营期累计水电消耗等原料费支出约为7,656.26万元。

（2）人员工资及福利费

项目建成后，预计新增管理人员20人，按5000元/月工资进行暂估，按每5年增长10%进行计算分析。运营期累计人员工资及福利费用支出约为2,784.60 万元。

（3）设备维护修理费

项目每年生产维护修理费按当年经营性总收入的8%暂估，运营期累计维护修理费支出约为5,104.18万元。

（4）税费

项目每年相关税收费用按当年经营性总收入的5%计，运营期累计相关税收费用支出约为3,190.14万元。

（5）其他不可预计费

项目每年其他不可预计费按水电消耗等原料费用、人员工资及福

利费、设备维护修理费、税费以上四项的5%暂估，运营期累计其他不可预计费支出约为936.74万元。

单位：万元

年度	水电消耗等原料费	人员工资	维护修理费	税费	其他不可预计费	合计
2026						
2027						
2028						
2029	276.57	120.00	184.38	115.24	34.81	731.00
2030	291.02	120.00	194.01	121.26	36.31	762.60
2031	301.55	120.00	201.04	125.65	37.41	785.65
2032	312.57	120.00	208.38	130.24	38.56	809.75
2033	324.09	120.00	216.06	135.04	39.76	834.95
2034	338.06	132.00	225.37	140.86	41.81	878.10
2035	346.19	132.00	230.79	144.25	42.66	895.89
2036	354.57	132.00	236.38	147.74	43.53	914.22
2037	363.20	132.00	242.14	151.33	44.43	933.10
2038	372.09	132.00	248.06	155.04	45.36	952.55
2039	387.94	145.20	258.62	161.64	47.67	1,001.07
2040	397.37	145.20	264.91	165.57	48.65	1,021.70
2041	407.08	145.20	271.39	169.62	49.66	1,042.95
2042	417.09	145.20	278.06	173.79	50.71	1,064.85
2043	427.39	145.20	284.93	178.08	51.78	1,087.38
2044	445.36	159.72	296.91	185.57	54.38	1,141.94
2045	456.30	159.72	304.20	190.12	55.52	1,165.86
2046	467.56	159.72	311.71	194.82	56.69	1,190.50
2047	479.16	159.72	319.44	199.65	57.90	1,215.87
2048	491.10	159.72	327.40	204.63	59.14	1,241.99
合计	7,656.26	2,784.60	5,104.18	3,190.14	936.74	19,671.92

3.项目专项收益预测

项目专项收益预测表

单位：万元

项　目	揭阳市榕城区榕东片区老旧街区综合改造提升项目
（1）项目专项收入	63,802.20
（2）项目专项成本	19,671.92
（3）项目专项收益（3）=（1）-（2）	44,130.28
（4）2026年及之后发行专项债融资本金	18,000.00

（5）2026 年之后发行专项债利息合计	8,880.75
（6）2026 年及之后发行专项债本息合计	26,880.75
（7）本息覆盖倍数（7）=（3）/（6）	1.64

说明:上述成本不包含项目的折旧等非付现成本，上述收益与项目现金流收益一致。根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为44,130.28 万元，本息覆盖倍数为 1.64。

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，本次评价的揭阳市榕城区榕东片区老旧街区综合改造提升项目，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。

揭阳市榕城区榕东街道办事处

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



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

证书序号 0003313

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