揭东经济技术开发区工业园通用厂房改造工程及园区配套基础设施项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

深圳中伦会计师事务所（普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具。
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验
报告编码：粤26M9EECQC1

深圳中伦会计师事务所（普通合伙）
地址：深圳市龙岗区坂田街道马安堂社区环城南路15号恒大都会广场1栋3105
电话：（0755）27265691　　传真：（0755）21503848

揭东经济技术开发区工业园通用厂房改造工程及园区配套基础设施项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

深中伦咨字[2026]第007号

揭阳市揭东区财政局：

我们接受委托，对揭东经济技术开发区工业园通用厂房改造工程及园区配套基础设施项目收益与融资自求平衡情况进行测算评价并出具财务评估咨询报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号一预测性财务信息的审核》。揭东经济技术开发区管理委员会等单位对收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的揭东经济技术开发区工业园通用厂房改造工程及园区配套基础设施项目专项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，在编制项目收益与融资自求平衡财务评估咨询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。本项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

总体评价情况如下：

一、项目融资情况

揭东经济技术开发区工业园通用厂房改造工程及园区配套基础设施项目拟通过地方政府专项债券融资33,300.00万元，其中：2023年已融资6,600.00万元，期限30年，利率按4.20%计算；2024年已融资6,800.00万元，期限30年，利率按4.20%计算；2025年已融资5,000.00万元，期限30年，利率按2.51%计算；2026年及以后拟融资14,900.00万元，假设融资利率2.51%，期限30年，债券融资本息偿还方式为按每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。专项债券应还本付息情况如下表：

表　每年还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期新增金额	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
2024年及以前		13,400.00	13,400.00		4.20%	16,884.00	30,284.00
第一年		19,900.00		19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第二年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第三年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第四年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第五年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第六年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第七年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第八年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第九年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第十年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第十一年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第十二年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第十三年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第十四年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第十五年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第十六年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第十七年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第十八年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第十九年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第二十年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第二十一年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第二十二年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第二十三年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49

年度	期初本金金额	本期新增金额	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
第二十四年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第二十五年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第二十六年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第二十七年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第二十八年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第二十九年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第三十年	19,900.00		19,900.00		2.51%	499.49	20,399.49
合计		33,300.00	33,300.00			31,868.70	65,168.70

综上所述，本项目通过地方政府专项债券进行融资，融资本息合计为65,168.70万元。

二、项目专项收入产生的现金流入

（一）基本假设条件及依据

1.项目收入测算

揭东经济技术开发区工业园通用厂房改造工程及园区配套基础设施项目预计在2027年竣工，预计2028年正式运营。假设项目建成后，基于以下的经营收入模式预测项目专项收入：

（1）假设基于以揭东经济技术开发区新型工业园区域内1776.95亩土地预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近期项目周边地块成交情况、揭东区GDP增速等，对预测期间经济环境等的合理估计假设为前提，拟出让的揭东区开发区25宗地块均位于揭东经济技术开发区新型工业园区域内，预测揭东经济技术开发区新型工业园区域内1776.95亩土地在2028年全部完成土地挂牌交易获取的土地出让收入为91,080.78万元。

①土地出让价格预测

a.揭东区土地市场情况

经查询揭阳市自然资源局揭东分局政府信息公开等信息，近期揭东区部分出让的工业用地成交情况如下表所示：

揭东区土地出让情况表

地块编号	地块位置	土地用途	土地面积（平方米）	出让年限	成交价（万元）	受让单位	成交公示期
JDR2024015	揭阳市揭东经济开发区新型工业园宝山路以南、宝田路以东	工业用地	30,963.04	50年	2,322.00	广东漫达投资有限公司	2025年2月

地块编号	地块位置	土地用途	土地面积（平方米）	出让年限	成交价（万元）	受让单位	成交公示期
JDR2024017	揭阳市揭东经济开发区新型工业园宝山路以南、宝田路以东	工业用地	17,931.89	50年	1,345.00	揭阳市创利新精密塑料有限公司	2025年2月
JDR2024019	揭阳市揭东经济开发区新型工业园宝山路以南、宝林路以西	工业用地	40,478.24	50年	3,036.00	广东合润生物科技有限公司	2025年2月
JDR2024021	揭阳市揭东经济开发区新型工业园宝林路以西、宝华路以北	工业用地	40,001.89	50年	3,000.00	广东广润精密制造有限公司	2025年2月
JDR2025002	揭阳市揭东区新型工业园宝华路以东、宝田路以北	工业用地	21,934.16	50年	1,645.00	广东汇佳精密科技有限公司	2025年8月
JDR2025003	揭阳市揭东区中德金属生态城中环路以北、玉圳路以西	二类工业用地	25,992.91	50年	1,910.00	揭阳东运设计制版有限公司	2025年8月
参考均价（元/平方米）					747.00		

b. 土地出让价格预测

本次预测参照上述土地项目成交价作为参考价格，考虑不同区域地块差异、项目规划、用途等差异做适当修正，现对揭东区开发区25宗地块价格进行预测。

具体计算如下：

1）土地出让价格预测

揭东区土地价格预测表（土地单价：元/㎡）

序号	地块	土地性质	储备面积㎡	参考平均土地单价（元/㎡）	修正系数	预测土地单价（元/㎡）
1	新型工业园5.84亩土地储备项目	二类工业用地	3,893.33	747.00	0.90	675.00
2	新型工业园85.6亩土地储备项目	二类工业用地	57,066.67	747.00	0.90	675.00
3	新型工业园3.8亩土地储备项目	二类工业用地	2,533.33	747.00	0.90	675.00
4	新型工业园40亩土地储备项目	二类工业用地	26,666.67	747.00	0.90	675.00
5	新型工业园30亩土地储备项目	二类工业用地	20,000.00	747.00	0.90	675.00
6	新型工业园46亩土地储备项目	二类工业用地	30,666.67	747.00	0.90	675.00
7	新型工业园15亩土地储备项目	二类工业用地	10,000.00	747.00	0.90	675.00
8	新型工业园54亩土地储备项目	二类工业用地	36,000.00	747.00	0.90	675.00
9	新型工业园60.8亩土地储备项目	二类工业用地	40,533.33	747.00	0.90	675.00
10	新型工业园50亩土地储备项目	二类工业用地	33,333.33	747.00	1.00	750.00
11	新型工业园29亩土地储备项目	二类工业用地	19,333.33	747.00	1.00	750.00
12	新型工业园138亩土地储备项目	二类工业用地	92,000.00	747.00	0.90	675.00
13	新型工业园123亩土地储备项目	二类工业用地	82,000.00	747.00	0.90	675.00
14	新型工业园242亩土地储备项目	二类工业用地	161,333.33	747.00	0.90	675.00

序号	地块	土地性质	储备面积㎡	参考平均土地单价（元/㎡）	修正系数	预测土地单价（元/㎡）
15	新型工业园114亩土地储备项目	二类工业用地	76,000.00	747.00	1.00	750.00
16	新型工业园100亩土地储备项目	二类工业用地	66,666.67	747.00	1.00	750.00
17	新型工业园50.5亩土地储备项目	二类工业用地	33,666.67	747.00	1.00	750.00
18	新型工业园51亩土地储备项目	二类工业用地	34,000.00	747.00	0.90	675.00
19	新型工业园22.6亩土地储备项目	二类工业用地	15,066.67	747.00	0.90	675.00
20	新型工业园10亩土地储备项目	二类工业用地	6,666.67	747.00	0.90	675.00
21	新型工业园50亩土地储备项目	二类工业用地	33,333.33	747.00	1.00	750.00
22	新型工业园108亩土地储备项目	二类工业用地	72,000.00	747.00	1.00	750.00
23	新型工业园168亩土地储备项目	二类工业用地	112,000.00	747.00	1.00	750.00
24	新型工业园53.2亩土地储备项目	二类工业用地	35,466.67	747.00	1.00	750.00
25	新型工业园126.61亩土地储备项目	二类工业用地	84,406.67	747.00	1.00	750.00

2）2026年至2028年土地出让价格预测（表中所有数据均为逐年按4%递增测算）

揭东区土地价格预测表（土地单价：元/㎡）

序号	地块	土地性质	2026年	2027年	2028年
1	新型工业园5.84亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
2	新型工业园85.6亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
3	新型工业园3.8亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
4	新型工业园40亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
5	新型工业园30亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
6	新型工业园46亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
7	新型工业园15亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
8	新型工业园54亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
9	新型工业园60.8亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
10	新型工业园50亩土地储备项目	二类工业用地	750.00	780.00	811.20
11	新型工业园29亩土地储备项目	二类工业用地	750.00	780.00	811.20
12	新型工业园138亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
13	新型工业园123亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
14	新型工业园242亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
15	新型工业园114亩土地储备项目	二类工业用地	750.00	780.00	811.20
16	新型工业园100亩土地储备项目	二类工业用地	750.00	780.00	811.20
17	新型工业园50.5亩土地储备项目	二类工业用地	750.00	780.00	811.20
18	新型工业园51亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
19	新型工业园22.6亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
20	新型工业园10亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
21	新型工业园50亩土地储备项目	二类工业用地	750.00	780.00	811.20

序号	地块	土地性质	2026年	2027年	2028年
22	新型工业园108亩土地储备项目	二类工业用地	750.00	780.00	811.20
23	新型工业园168亩土地储备项目	二类工业用地	750.00	780.00	811.20
24	新型工业园53.2亩土地储备项目	二类工业用地	750.00	780.00	811.20
25	新型工业园126.61亩土地储备项目	二类工业用地	750.00	780.00	811.20

②土地出让收入预测

根据上述揭东区土地价格预测表的土地单价，现预测项目出让土地收入如下：

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	地块	土地性质	2026年	2027年	2028年
1	新型工业园5.84亩土地储备项目	二类工业用地	262.80	273.31	284.24
2	新型工业园85.6亩土地储备项目	二类工业用地	3,852.00	4,006.08	4,166.32
3	新型工业园3.8亩土地储备项目	二类工业用地	171.00	177.84	184.95
4	新型工业园40亩土地储备项目	二类工业用地	1,800.00	1,872.00	1,946.88
5	新型工业园30亩土地储备项目	二类工业用地	1,350.00	1,404.00	1,460.16
6	新型工业园46亩土地储备项目	二类工业用地	2,070.00	2,152.80	2,238.91
7	新型工业园15亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
8	新型工业园54亩土地储备项目	二类工业用地	2,430.00	2,527.20	2,628.29
9	新型工业园60.8亩土地储备项目	二类工业用地	2,736.00	2,845.44	2,959.26
10	新型工业园50亩土地储备项目	二类工业用地	2,500.00	2,600.00	2,704.00
11	新型工业园29亩土地储备项目	二类工业用地	1,450.00	1,508.00	1,568.32
12	新型工业园138亩土地储备项目	二类工业用地	6,210.00	6,458.40	6,716.74
13	新型工业园123亩土地储备项目	二类工业用地	5,535.00	5,756.40	5,986.66
14	新型工业园242亩土地储备项目	二类工业用地	10,890.00	11,325.60	11,778.62
15	新型工业园114亩土地储备项目	二类工业用地	5,700.00	5,928.00	6,165.12
16	新型工业园100亩土地储备项目	二类工业用地	5,000.00	5,200.00	5,408.00
17	新型工业园50.5亩土地储备项目	二类工业用地	2,525.00	2,626.00	2,731.04
18	新型工业园51亩土地储备项目	二类工业用地	2,295.00	2,386.80	2,482.27
19	新型工业园22.6亩土地储备项目	二类工业用地	1,017.00	1,057.68	1,099.99
20	新型工业园10亩土地储备项目	二类工业用地	450.00	468.00	486.72
21	新型工业园50亩土地储备项目	二类工业用地	2,500.00	2,600.00	2,704.00
22	新型工业园108亩土地储备项目	二类工业用地	5,400.00	5,616.00	5,840.64
23	新型工业园168亩土地储备项目	二类工业用地	8,400.00	8,736.00	9,085.44
24	新型工业园53.2亩土地储备项目	二类工业用地	2,660.00	2,766.40	2,877.06
25	新型工业园126.61亩土地储备项目	二类工业用地	6,330.50	6,583.72	6,847.07
土地出让收入合计			84,209.30	87,577.67	91,080.78

2028 年土地出让收入为 91,080.78 万元。

③土地出让净收入预测

序号	项目	金额（万元）
1	土地出让收入	91,080.78
2	土地开发成本	4,839.89
3	二项基本政策成本	231.31
4	政府收益（1-2-3）	86,009.58
5	政策性基金（4*33%）	28,383.16
6	土地出让净收入（4-5）	57,626.42

2028 年土地出让净收入为 57,626.42 万元。

（2）假设基于出租广告位收入经营收益模式，项目建成后可规划 20 个广告位进行出租，参考揭阳市资源交易中心挂网的榕城区的大型广告牌年租金，结合当地发展状况，租金预计按 5 万元/个·年，出租率按 60%计，广告费年收入为 60.00 万元（20 个*5 万元/个·年*60%=60.00 万元），则项目债券存续期内的广告费收入为 3,243.61 万元。

（3）假设基于新能源充电桩收入经营收益模式。根据本项目的规划，预计项目建成后可提供新能源充电桩约 200 个。根据《广东省人民政府加快新能源汽车创业创新发展的意见》（粤府[2018]46 号）规定，自 2018 年 7 月 1 日起全省充电服务价格最高限价调整为 0.8 元/kwh。新能源汽车电池容量一般在 50-100kwh 之间，考虑到每次充电量不同，按每次充电 60kwh 计，结合揭东区充电桩市场行情，暂按充电桩综合服务费 0.8 元/kwh 计算，年服务天数 365 天，每天周转 2 次，运营期使用率按 80%计，充电桩年收入为 560.64 万元（200 个*48 元/个·次*2 次/日*80%*365 天/10,000=560.64 万元），则项目债券存续期内的新能源充电桩收入总额为 30,300.02 万元。

（4）假设基于配套停车位收入经营收益模式。项目建成后可提供社会停车位约 400 个，参考《广东省人民政府办公厅关于印发＜广东省定价目录（2022 年版）》的通知》（粤府办 [2022]5 号）、《揭阳市发展和改革局关于榕城区道路自动停车设施机动车停放服务收费问题的通知》（揭市发改规[2022]889 号）等文件及周边区域停车场收费标准，预计本项目停车费按 10 元/个·次，日均车位周转次数为 3 次，使用率按 70%计，配套停车位年收入为 306.60 万元（400 个*10 元/个·次*3 次/日

*70%*365 天/10,000=306.60 万元），则项目债券存续期内的配套停车位收入为16,569.48 万元。

2025 年我国前三季度 GDP 增长 5.2%，广东省前三季度 GDP 增长 4.1%。根据《揭东区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》……地区生产总值年均增长 7.5%……，本次预测经济年均增长 4%是可行的。以下按年 4%的增速计算收入的增长。

因此，本项目债券存续期内经营收入合共 107,739.53 万元。

2.项目成本及相关税费

本次预测以揭东经济技术开发区新型工业园区域内 1776.95 亩土地在 2028 年全部完成土地挂牌交易获取的土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近期项目周围地块成交情况、预测 GDP 的增速，已考虑土地开发成本、政策性基金等成本费用，以土地出让净收入预测项目土地出让收益。

广告费经营成本、新能源充电桩经营成本、配套停车位经营成本及相关税费主要包括配套人员工资及福利、动力费、维护费、管理费用及相关税费等，其中：

人员工资及福利费暂按 6 人，人均 4 万元/年估算；

动力费暂按年耗电量约 8 万度，0.6 元/度计；

维护费按 80 万元/年估算；

管理费用按 30 万元/年估算；

基于现行税法规定，综合考虑项目增值税、城市维护建设税、教育附加及地方教育附加、进项税额等，预计项目债券存续期内的税费总额为 1,503.40 万元。

综合考虑，此次成本预测按收入预测每年增长 4%，则债券存续期内经营成本为 9,003.96 万元。

（二）项目专项收益

根据对该项目预测的审核，分别以年增速 4%的 100%、90%和 80%比例计算项目经营收入的增长情况下，以项目预计正常运行时起每年产生的专项收入，可用于资金平衡的项目专项收益情况如下：

（单位：万元）

序号	区　域	项　目	按平均增速 4%的 100%	按平均增速 4%的 90%	按平均增速 4%的 80%
1	揭东区	揭东经济技术开发区工业园通用厂房改造工程及园区配套基础设施项目	98,735.57	88,861.97	78,988.49

三、预期项目收益覆盖本息情况

基于上述融资计划及相关假设，本项目地方政府专项债券项目收益覆盖融资本息情况如下：

本期专项债融资项目正常运行时产生的专项收入（不含已纳入政府性基金预算的收入）预测项目单位可获得的收益，本次融资项目收益为假设项目建成后获得的经营收入按照年增速4%计算，预测项目单位可获得的收益，在按年增速4%的100%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为1.52；在按年增速4%的90%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为1.36；在按年增速4%的80%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为1.21。

表：项目专项收益覆盖融资本息倍数

单位：人民币万元

年　度	借贷本息支付			收益（100%）	收益（90%）	收益（80%）
	本　金	应付利息	应付本息合计			
2024年及以前	13,400.00	16,884.00	30,284.00			
第一年		499.49	499.49			
第二年		499.49	499.49			
第三年		499.49	499.49	58,449.10	52,604.19	46,759.28
第四年		499.49	499.49	855.59	770.03	684.48
第五年		499.49	499.49	889.81	800.83	711.85
第六年		499.49	499.49	925.43	832.89	740.34
第七年		499.49	499.49	962.44	866.19	769.95
第八年		499.49	499.49	1,000.95	900.85	800.76
第九年		499.49	499.49	1,041.00	936.90	832.80
第十年		499.49	499.49	1,082.65	974.38	866.12
第十一年		499.49	499.49	1,125.95	1,013.35	900.76
第十二年		499.49	499.49	1,170.99	1,053.89	936.79
第十三年		499.49	499.49	1,217.82	1,096.03	974.26
第十四年		499.49	499.49	1,266.52	1,139.87	1,013.21
第十五年		499.49	499.49	1,317.18	1,185.46	1,053.74
第十六年		499.49	499.49	1,369.87	1,232.88	1,095.90
第十七年		499.49	499.49	1,424.68	1,282.21	1,139.75
第十八年		499.49	499.49	1,481.66	1,333.49	1,185.33
第十九年		499.49	499.49	1,540.94	1,386.85	1,232.75
第二十年		499.49	499.49	1,602.57	1,442.31	1,282.06
第二十一年		499.49	499.49	1,666.69	1,500.02	1,333.36

年　度	借贷本息支付			收益（100%）	收益（90%）	收益（80%）
	本　金	应付利息	应付本息合计			
第二十二年		499.49	499.49	1,733.36	1,560.02	1,386.69
第二十三年		499.49	499.49	1,802.68	1,622.41	1,442.15
第二十四年		499.49	499.49	1,874.81	1,687.33	1,499.85
第二十五年		499.49	499.49	1,949.80	1,754.82	1,559.84
第二十六年		499.49	499.49	2,027.78	1,825.00	1,622.22
第二十七年		499.49	499.49	2,108.89	1,898.00	1,687.12
第二十八年		499.49	499.49	2,193.24	1,973.92	1,754.59
第二十九年		499.49	499.49	2,280.96	2,052.87	1,824.77
第三十年	19,900.00	499.49	20,399.49	2,372.21	2,134.98	1,897.77
合　计	33,300.00	31,868.70	65,168.70	98,735.57	88,861.97	78,988.49
本息覆盖倍数				1.52	1.36	1.21

附件：

项目收益及现金流入评价说明

深圳中伦会计师事务所

（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·深圳

二〇二六年一月二十日

附件：

项目收益及现金流评价说明

重要提示：本项目收益与融资自求平衡财务评估咨询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、项目收益及现金流入预测编制基础

揭东经济技术开发区工业园通用厂房改造工程及园区配套基础设施项目，根据揭东经济技术开发区管理委员会等单位的评估，该项目正常运行后能有力促进项目收入的增加，形成的项目专项收入由财政统筹使用，用于平衡融资本息。

本次预测以揭阳市揭东区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

本项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告基于以下重要假设：

（一）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。

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

（三）相关法律法规无重大变化。

（四）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（五）本次预计项目在2027年竣工。假设以土地出让净收入、广告费收入、新能源充电桩收入及配套停车位收入经营收益作为收益预测。

三、项目责任主体基本情况

1.项目实施单位

本项目共有揭东经济技术开发区管理委员会和揭阳市揭东区云路镇人民政府二个项目实施单位，揭东经济技术开发区管理委员会为牵头项目单位。

机构名称	揭东经济技术开发区管理委员会
统一社会信用代码	11445203007031387K
机构性质	机关
机构地址	广东省揭阳市揭东经济开发区龙翔路

法定代表人	吴国贤
赋码机关	中共揭阳市揭东区委机构编制委员会办公室
主要工作职能	负责园区土地的规划开发，投资项目的引进，协调管理交通，供水，供热，通信等公共事业，承办上级部门交办的其他事项。

名称	揭阳市揭东区云路镇人民政府
统一社会信用代码	11445203007030915l
机构地址	广东省揭阳市揭东区云路镇陇上村特1号
负责人	蔡陆炜
机构性质	机关
赋码机关	中共揭阳市揭东区委机构编制委员会办公室
主要工作职能	1.促进经济发展：镇政府负责制定和实施经济、科技和社会发展计划，组织指导农业生产，搞好商品流通，协调地区间的经济交流与合作，抓好招商引资和项目开发，培育市场体系，促进经济发展。 2.强化社会管理：镇政府负责维护社会治安和社会稳定，调解和处理民事纠纷，打击刑事犯罪，保障公民的合法权益，维护社会稳定。 3.搞好公共服务：镇政府提供包括教育、卫生、文化、体育、社会保障、环境保护等在内的基本公共服务，满足人民群众的基本生活需求。 4.加强党的基层组织建设：镇政府加强农村基层民主政治建设和自治组织建设，领导农村村民委员会的换届选举和村务公开工作，指导农村村民自治。

2.项目主管部门

机构名称	揭东经济技术开发区管理委员会
统一社会信用代码	11445203007031387K
机构性质	机关
机构地址	广东省揭阳市揭东经济开发区龙翔路
法定代表人	吴国贤
主要工作职能	负责园区土地的规划开发，投资项目的引进，协调管理交通，供水，供热，通信等公共事业，承办上级部门交办的其他事项。

四、项目基本概况

（一）项目简介

项目名称：揭东经济技术开发区工业园通用厂房改造工程及园区配套基础设施项目。

项目具体位置：国务院批准设立的国家级经开区产业园区内。

主要技术标准和占地面积：依据现行国家、广东省、揭阳市有关法律法规、政策

文件、规划依据及有关技术标准进行筹划设计，服从城市总体规划原则和要求，并与城市给水、防洪、环保、电力、电信、近期建设等工程规划相协调。以下是主要技术标准：城市道路工程设计规范、室外给水设计标准、城市给水工程规划规范、室外排水设计标准、城市排水工程规划规范、供配电系统设计规范、城市电力规划规范、通信管道与通道工程设计标准、城镇燃气设计规范、城市道路照明设计标准、城市道路交通设施设计规范等。项目占地面积覆盖多个功能片区，当前规模符合区域发展需求。

项目具体建设内容及主要工程量、提供的公共产品和服务内容：揭东经济技术开发区工业园通用厂房改造工程及园区配套基础设施项目建设内容主要是厂房改造、园区道路等基础设施及配套建设，包括工业园通用厂房改造工程 8 栋通用厂房和 1 栋宿舍楼改造共 4.5 万平方米（占地 50 亩，建于 1996 年）、园区道路夏新路、宝丰路、万发路、泰兴路、枫江北路东段、车田大道（南段）等道路总长 5.261 公里及园区一条 DN300 给水管，全长约 1860 米，夏新路西段、宝丰路、万发路二期三条道路配套工程，配套建设排水、排污、桥涵、燃气管线、人行道与非机动车道整治及河涌整治等园区基础设施，以及其他园区配套基础设施项目。本项目的建设提供包括但不限于交通道路、供电系统设施、供水系统设施、燃气基础设施、排污、桥涵、充电桩、停车位、广告牌等领域的公共设施，进而完善高质量的基础设施，并提供优质化的公共服务。本项目共包括 17 个子项目：

1. 子项目 1 名称：揭东经济技术开发区工业园通用厂房改造工程。

项目具体建设内容及规模：（1）计划拆除承租企业自行安装的电动升降设备 15 部(其中正在使用的 9 部由承租企业自行拆除，已停止使用、权属不清的 6 部由我管委会统一组织拆除)；（2）对 8 个电动升降设备井道进行加固改造，改造成符合安装载货电梯土建标准的井道；（3）首期计划安装 8 部载货电梯(主要规格型号：额定载重 1250 千克，4 层 4 站 5 门，额定速度 0.5 米/秒)，首层抬高增建卸货平台、改造天面机房、改造各楼层门洞、安装三相电等配套设施。

2. 子项目 2 名称：揭东经济技术开发区朝阳路路面修复、泰兴路道路改造升级工程。本子项目共包括 2 个小项目：

（1）揭东经济技术开发区朝阳路路面修复工程。

项目具体建设内容及规模：起点为国道 539 线，终点为朝阳路中段，长 1320 米，宽 32 米，属城市次干路。修复原有沥青混凝土路面积约 2881 平方米，修复水泥混凝

土路面积约 15309 平方米，新增交通标线。

（2）揭东经济技术开发区泰兴路道路改造升级工程。

项目具体建设内容及规模：起点龙港路西段，终点东美路，长 648 米，宽 16 米，属城市支路，对路面加铺沥青混凝土和人行道、排水、排污等配套设施进行改造升级。

3. 子项目 3 名称：揭东经济技术开发区枫江北路东段市政道路工程。

项目具体建设内容及规模：起点枫江北路，终点揭东中心城区集中屠宰场冷链仓储项目，长 390 米，宽 25 米，属城市支路，建设内容包括道路、交通、排水工程及其它配套工程等。

4. 子项目 4 名称：揭东经济技术开发区综合产业园龙兴路、吉安路、纳贤路三条市政道路配套工程。

项目具体建设内容及规模：龙兴路起点人民大道，终点车田大道，长 1170 米，宽 26 米，属城市次干道；吉安路起点车田大道，终点朝阳路，长 767 米，宽 16 米，属城市支路；纳贤路起点国道 G539，终点龙港路，长 839 米，宽 20 米，属城市次干道。主要内容包括配套完善人行道砖铺设及路灯等其它配套工程。

5. 子项目 5 名称：揭东经济技术开发区车田大道（南段）道路工程项目。

项目具体建设内容及规模：起点为龙山路，终点为枫江北路，长约 552 米，宽 50 米，属城市主干道。主要内容包括软基处理、沥青道路、人行道、交通、给排水、排污工程、通讯管线及电力设施迁改和其它配套工程等。

6. 子项目 6 名称：揭东经济技术开发区新区吉丰路市政道路工程。

项目具体建设内容及规模：起点为圆丰路，终点为中心大道，长 279 米，宽 16 米，属城市支路。主要内容包括道路、人行道、排水及其它配套工程等。

7. 子项目 7 名称：揭东经济技术开发区新区夏新路西段、宝丰路、万发路二期三条市政道路配套工程。

项目具体建设内容及规模：夏新路西段起点万宝路，终点规划路，长 320 米，宽 32 米，其中路面宽 23 米，两侧人行道各 4.5 米，属城市主干路；宝丰路起点万发路二期，终点规划路，长 523 米，宽 25 米，其中路面宽 15 米，两侧人行道各 5 米，属城市次干路；万发路二期起点万发路一期，终点夏新路，长 2615 米，宽 16 米，其中路面宽 10 米，两侧人行道各 3 米，属城市支路。主要建设内容包括配套完善人行道砖铺设、挡土墙、消防给水及其它配套工程。

8.子项目8名称：新区易圆路道路工程。

项目具体建设内容及规模：新建长349米，宽18米道路。主要建设内容包括道路、人行道、排水等配套工程。

9.子项目9名称：揭东经济技术开发区新区云棋路(北段)市政道路工程。

项目具体建设内容及规模：起点为宝山西路，终点为棋盘村村道，长约760米，宽40米，属城市主干道。建设内容包括道路、人行道、交通、给排水、排污工程及其它配套等。

10.子项目10名称：新区宝林路道路工程。

项目具体建设内容及规模：新建长639米，宽32米道路。主要建设内容包括道路、人行道、排水等配套工程。

11.子项目11名称：揭东区车田大道(南段)道路续建工程(龙山路口主路面接通工程)。

项目具体建设内容及规模：交叉口范围的场地清理;主车道、右转弯车道部分的路基、路面工程;范围涉及的排水、排污检查井口的提升、配套工程;路面标线工程等内容。

12.子项目12名称:揭东经济技术开发区新区夏新路新装DN300主干管给水工程。

项目具体建设内容及规模:拟在夏新路北侧揭阳市粤泰实业有限公司前至云棋路西侧新建一条DN300给水主干管，全长约1860米，管材主要采用球墨铸铁管，其中过桥涵段及管道末端采用钢管并砌管道支墩支撑，水源在夏新路北侧揭阳市粤泰实业有限公司前原DN500钢管开DN300口驳接，新建DN300给水主干管远期与云棋路西侧给水管道连通，形成环状给水管网。

13.子项目13名称：云路镇军沟排水渠修复整治工程。

项目具体建设内容及规模：改造老虎陂干渠612.5m，对渠道上游1247.4m老虎陂干渠进行清淤,并相应重建一分干渠、二分干渠三分干渠、莲花埔支渠分水闸各1座，重建老虎陂干渠节制闸1座，重建管理房1处(面积80m)，按原渠道断面改造老虎陂干渠，为矩形渠道，渠道宽2m，深1.5m，采用砼挡墙结构，改造渠段左岸铺设透水砖人行道，宽1.5m，墙顶设置2.1米高防护网，跨渠道路采用钢筋砼箱涵结构。

14.子项目14名称：宝山西路南侧排水渠工程。

项目具体建设内容及规模：修复改造排水渠长1000米，宽5米的明渠。

15.子项目15名称：揭东经济技术开发区新区富泰路市政道路工程。

项目具体建设内容及规模：起点为宝丰路，终点为夏新桥，长约600米，宽16米，属城市支路。主要内容包括道路、人行道、交通、给排水、排污及其他配套工程等。

16.子项目16名称：云棋路（南段）等道路及配套工程。

项目具体建设内容及规模：云棋路（南段）等道路及配套工程。

17.子项目17名称：其他园区配套基础设施项目。本子项目共包括26个小项目：

（1）揭东经济技术开发区新区吉荣空调项目场地平整工程。

项目具体建设内容及规模：吉荣空调项目场地平整土方计算面积为27498.99平方米，总挖土方量11773.78立方米，总填土方量79928.25立方米；为满足场地平整达到设计标高，尚缺回填土方68154.47立方米，根据区政府12月16日协调会，本项目尚缺回填土方取土点位来自宝山东路尾揭阳市公安三所场地项目，开挖由揭阳市公安三所项目负责，装运由“吉荣空调项目”平整工程中标单位负责运至平整现场，土方免费，平均运距为5公里，并对场地回填平整，达到设计标高。

（2）揭阳合和投资控股有限公司现代化集群式汽车城地块土方平整工程项目。

项目具体建设内容及规模：按照相关程序，我管委会通过广东省网上中介超市选取勘测设计和预算编制服务机构。2022年5月，委托揭阳市大地勘测有限公司对该项目的场地土方平整进行设计，按照测算图，在场地平整达到项目设计要求标高后，需填土方43569.76立方米，平整工程费为44.74万元；因第一初中工程项目已无土可供，估算尚缺回填土方量21069.76立方米，经区政府协调（区政府工作会议纪要），拟由经开区管委会组织从揭东区云路镇宝山石场的“揭阳市监管中心及配套项目”自行取土（土方免费），平均运距16公里，经区财政局预算审核，该取运工程费为92.89万元。两项总投资合计约137.63万元。

（3）揭东经济技术开发区车田大道（南段）道路工程项目前期土地征收成本。

项目具体建设内容及规模：拟征收土地用途为交通运输用地（揭东经济技术开发区车田大道（南段）道路工程项目），位于揭东区曲溪街道蟠龙经济联合社（龙山路以南、广东蒙泰高新纤维股份有限公司以东）地段，面积2.2417公顷（折33.63亩），地类为耕地0.5603公顷、林地0.2712公顷、草地1.2913公顷、其他农用地0.1189公顷。

（4）揭东经济技术开发区新区A-11-04a地块平整工程。

项目具体建设内容及规模：该项目场地平整土方计算范围面积57772.23平方米，总挖土方量47701.81立方米（该土方为一般土方，利用价值不高，只能作为场地回填材料），平均开挖深度0.80米，总填土方量1299.98立方米。在场地平整达到设计标高后，尚有存量土方46401.83立方米，拟用于新区宝山东路南侧的尚未公开出让的国有建设用地的平整，根据设计标高（AB区场地平整标高为25米）：A区平整面积10529.5平方米，填方平均深度4.06米，需实填土方39658立方米，B区平整面积7864.9平方米，填方平均深度3.76米，需实填土方35219立方米。平均运距6公里；根据实际情况，砍挖的乔木及根部、笋竹林及根部汽车外运综合运距按10公里计。

（5）揭东经济技术开发区新型工业园E片区部分地块土方平整工程（E-04-03用地清表工程）。

项目具体建设内容及规模：对新型工业园云路镇辖区内E片区三块地块（即E-04-03、E-12-02、E-12-04）总共约429亩的场地进行土方平整，根据设计要求，按照挖、运、填相结合原则开展土方调配工作，最终使平整后的场地达到国有建设用地使用权挂牌“净地”出让的要求。项目地上的青苗及建（构）筑物拆迁赔偿，根据有关会议纪要，由涉及的镇政府负责。

（6）揭东经济技术开发区新型工业园C片区部分地块土方平整工程（用地清表工程）。

项目具体建设内容及规模：对新型工业园云路镇辖区内C片区二块地块（即C-08-01、C-09-01）总共约189亩的场地进行土方平整，根据设计要求，按照挖、运、填相结合原则开展土方调配工作，最终使平整后的场地达到国有建设用地使用权挂牌“净地”出让的要求。项目地上的青苗及建（构）筑物拆迁赔偿，根据有关会议纪要，由涉及的镇政府负责。

（7）揭东经济技术开发区新区云棋路（北段）道路工程等项目报批前期费用。

项目具体建设内容及规模：拟征收云路镇棋盘村棋盘经济联合社等集体土地面积11.7577公顷（折176.3655亩）用于建设新区云棋路（北段）道路工程等项目。

（8）揭东经济技术开发区新型工业园云棋路（北段）西侧规划路市政道路工程。

项目具体建设内容及规模：西侧规划路起点云棋路北段，终点规划路，属于城市

支路，长约583米、宽16米;主要建设水泥混凝土路面、人行道、交通、给排水及其它配套工程等。

（9）揭东经济技术开发区新型工业园云棋路东侧规划路市政道路工程（一期）。

项目具体建设内容及规模：东侧规划路起点云棋路，终点广东宝嘉科技有限公司西侧，属于城市支路，长约963米、宽16米;主要建设水泥混凝土路面、人行道、交通、给排水、排污及其它配套工程等。

（10）揭东经济技术开发区新型工业园D片区九块地块及A片区一块地块土方平整工程。

项目具体建设内容及规模：对新型工业园云路镇辖区内D片区九块地块（包括①D-18-01、D-19-01、D-23-01、D-24-01四块；②D-11-04一块；③D-11-02、D-10-02、D-10-03三块；④D-21-01b一块）及埔田镇辖区内A片区一块地块（A-03-01b）共十块地块总共522.4714亩的场地进行土方平整。并按设计标高开展机械运输、挖填压实土方等施工作业，最终使平整后的场地达到国有土地使用权挂牌“净地”出让的要求。

（11）揭东经济技术开发区园区配套基础设施建设工程。

项目具体建设内容及规模：加固改造园区出入口T型牌，龙门架，标示牌;完善园区道路路面指引标识及路面修补等配套设施。

（12）揭东经济技术开发区新型工业园圆丰路DN300给水管道工程。

项目具体建设内容及规模：服务好新型工业园圆丰路周边拍地落户企业吉荣空调、集优源等项目，解决周边企业用水问题，计划沿着新型工业园圆丰路穿过云棋路和吉丰路，铺设给水管DN300钢管68米、DN300球墨铸铁管469米、DN200钢管40米，阀门管件及配套。

（13）揭东经济技术开发区新型工业园万竹路、松发路、宝庭路路灯照明修复工程。

项目具体建设内容及规模：为优化投资环境，急需对万竹路、松发路、宝庭路道路路灯照明进行修复，恢复路灯正常使用功能，万竹路敷设电缆约910米、松发路敷设电缆约600米、宝庭路敷设电缆约1230米及修复其他配套。

（14）揭东经济技术开发区新型工业园宝丰路北段市政道路工程。

项目具体建设内容及规模：起点为宝山西路，终点为规划路，长约275米，宽

25 米，属城市次干道。建设内容包括道路、人行道、交通、给排水、排污及其它配套工程等。

（15）揭东经济技术开发区朝阳路路面修复工程（二期）。

项目具体建设内容及规模：起点为朝阳路中段，终点为龙山路，长约 918.19 米，宽 32 米，属城市次干路；改造内容主要有：对破损砼路面共 18329.57 平方米进行拆除修复、路面画交通标线和提升检查井、雨水井，更换井盖座；本工程共分为道路工程和交通工程。

（16）揭东经济技术开发区综合产业园纳贤路市政道路配套提升工程。

项目具体建设内容及规模：起点国道 G539，终点龙港路，长 829 米，宽 20 米，属城市次干路；主要建设内容对道路破损砼路面进行修补、路面画交通标线、两侧人行道进行拆除修复等配套提升工程。

（17）揭东经济技术开发区新型工业园 E 片区部分地块土方平整工程（E-12-02、E-12-04 用地平整工程）。

项目具体建设内容及规模：对新型工业园云路镇辖区内 E 片区地块（即 E-12-02、E-12-04，含周边部分道路）总共约 394.52 亩的场地进行土方平整，根据设计要求，按照挖、运、填相结合原则开展土方调配工作，最终使平整后的场地达到国有建设用地使用权挂牌“净地”出让的要求。（总开挖量：248513 平方米，总填方：248513 平方米，平均开挖 1 米，土方量均在场地内平衡消化，不外运。）

（18）国家级揭东经济技术开发区新型工业园万宝路市政道路配套提升工程。

项目具体建设内容及规模：万宝路起点曲埔路，终点夏新路，长约 1200 米、宽 40 米（其中两侧人行道宽各 4.5 米），属城市主干道。主要建设内容对曲埔路口和夏新路口重要节点打造，两侧人行道进行拆除修复、道路破损砼路面进行修补、完善部分交通标识标志及护栏等配套提升工程。

（19）揭东经济技术开发区综合产业园曲港路市政道路配套提升工程。

项目具体建设内容及规模：起点滨江路，终点揭东大道，长约 470 米，宽 16 米，属城市支路，主要建设内容对原道路砼路面、排水管道进行改造，完善交通标识标志，两侧人行道进行拆除修复等配套提升工程。

（20）揭东经济技术开发区综合产业园公共配套设施提升工程（一期）。

项目具体建设内容及规模：在人民大道、朝阳路、龙翔路、龙港路、龙腾路等路

段预埋“弱电”管道，供沿路“三线”进行埋地敷设，管道总长度约 7.74 公里，全面实现该区域线缆“安全、整齐、美观”的目标。

（21）揭东经开区滨江路与春晓街交叉处排水设施改造提升工程。

项目具体建设内容及规模：在滨江路西段与春晓路交叉处区域，通过增设 2 处采用顶管工艺的排水管道，将积水直接排入枫江，并同步改造提升相关配套排水设施，实现雨水就近、快速直排，从根本上提升该区域的防涝能力。

（22）揭东经济技术开发区综合产业园公共配套设施提升工程(二期)。

项目具体建设内容及规模：对龙翔路、朝阳路、人民大道等三条主干道沿线道路红线与企业围墙间的闲置空地进行水泥硬地化改造，总面积约 2.4 万平方米，并同步完善相应的排水设施，确保整治成果长效持久。

（23）国家级揭东经开区新型工业园吉丰路北段市政道路工程。

项目具体建设内容及规模：起点为宝山西路，终点为圆汇公司北面征地线，长约 490 米，宽 16 米，属城市支路。建设内容包括道路、人行道、交通、给排水、排污及其它配套工程等。

（24）国家级揭东经开区新型工业园兴云路市政道路工程。

项目具体建设内容及规模：起点为宝山西路，终点为国道 G206 改线，长约 700 米，宽 25 米，属城市次干道。建设内容包括道路、人行道、交通、给排水、排污及其它配套工程等。

（25）国家级揭东经济技术开发区新型工业园聚宝路市政道路工程。

项目具体建设内容及规模：起点为云宝大道，终点为宝林路，长约 1200 米，宽 10 米，属城市支路。建设内容包括道路、人行道、交通、给排水、排污及其它配套工程等。

（26）其他园区配套基础设施项目。

项目具体建设内容及规模：其他园区配套基础设施建设。

项目工程方案：本项目总体设计是保证设计质量的前提。总体设计贯彻“以人为本，循环经济，节约型社会和可持续发展”思路，充分抓住项目中的关键性问题，采取有效的解决措施，做好项目的总体综合协调，提高对项目的理解和驾驭能力。设计遵照安全适用、服务社会、尊重现实、整体协调、经济美观、自然和谐、生态环保等原则，结合本项目特点精心做好总体设计。由揭东经济技术开发区管理委员会和揭阳

市揭东区云路镇人民政府负责整个项目建设全过程的组织和统筹管理工作。根据项目责任制相关要求，建设单位全面负责工程投资控制、合同管理、质量、工期、安全等方面的管理，指导、服务、监督以及保证动态管理、动态施工的顺利畅通，确保施工作业队伍的工作紧张有序地进行。

项目属于有一定收益的公益性项目。

（二）项目投资估算及资金筹措

1.项目投资估算

揭东经济技术开发区工业园通用厂房改造工程及园区配套基础设施项目总投资共34,181.00万元，本项目共包括17个子项目：

（1）揭东经济技术开发区工业园通用厂房改造工程总投资约264.47万元。其中含工程费约226.81万元、设计费约13.08万元、预算编制费0.91万元、监理费约8.60万元、检验检测费约15万元。

（2）揭东经济技术开发区朝阳路路面修复、泰兴路道路改造升级工程总投资共1754.68万元，本子项目共包括2个小项目：

①揭东经济技术开发区朝阳路路面修复工程总投资866.74万元,其中工程费用731.75万元，工程建设其他费用93.72万元，预备费用41.27万元。

②揭东经济技术开发区泰兴路道路改造升级工程总投资887.94万元，其中工程费用735.64万元，工程建设其他费用110.02万元，工程预备费用42.28万元。

（3）揭东经济技术开发区枫江北路东段市政道路工程总投资602.47万元,其中：工程费用471.26万元，工程建设其他费用86.58万元，预备费用44.63万元。

（4）揭东经济技术开发区综合产业园龙兴路、吉安路、纳贤路三条市政道路配套工程总投资907.41万元,其中工程费用727.03万元，工程建设其他费用137.17万元，预备费用43.21万元。

（5）揭东经济技术开发区车田大道（南段）道路工程项目

总投资4854.64万元,其中工程费用4571.9万元，勘察设计费149.66万元，检测费45.71万元，监理费66.43万元，环评费2.79万元，可研费10.89万元，保险费2.26万元，图审费5万元。

（6）揭东经济技术开发区新区吉丰路市政道路工程总投资635.08万元，其中工程费用504.49万元、建设工程其他费用83.55万元、预备费47.04万元。

（7）揭东经济技术开发区新区夏新路西段、宝丰路、万发路二期三条市政道路配套工程总投资 2039.89 万元，其中工程费用 1720.99 万元，工程建设其他费用 221.76 万元，工程预备费用 97.14 万元。

（8）新区易圆路道路工程总投资 200.00 万元。

（9）揭东经济技术开发区新区云棋路(北段)市政道路工程总投资 650.00 万元。

（10）新区宝林路道路工程总投资 200.00 万元。

（11)揭东区车田大道(南段)道路续建工程(龙山路口主路面接通工程)总投资约 351.80 万元,其中:工程费约 315.93 万元，勘察费约 1.32 万元，设计费约 15.48 万元，预算编制费约 1.55 万元，监理费约 10.43 万元:图审费约 1.09 万元，检测费约 4.74 万元，保险费约 1.26 万元。

（12)揭东经济技术开发区新区夏新路新装 DN300 主干管给水工程总投资 300.00 万元(含工程费、设计费、监理费)。

（13）云路镇军沟排水渠修复整治工程总投资约 544.72 万元，其中建筑工程 371.01 万元，金属设备及安装工程 11.37 万元，施工临时工程 21.28 万元，独立费用 70.86 万元，预备费 23.73 万元水土保持工程 29.93 万元，环境保护工程 16.54 万元。

（14）宝山西路南侧排水渠工程总投资 100.00 万元。

（15）揭东经济技术开发区新区富泰路市政道路工程总投资 970.00 万元。

（16）云棋路（南段）等道路及配套工程总投资 100.00 万元。

（17）其他园区配套基础设施项目。总投资共 19,705.84 万元，本子项目共包括 26 个小项目：

①揭东经济技术开发区新区吉荣空调项目场地平整工程总投资约 318.00 万元，包括工程费 296.00 万元、设计费 12.00 万元、预算编制费 2.00 万元、监理费 8.00 万元等。

②揭阳合和投资控股有限公司现代化集群式汽车城地块土方平整工程项目总投资约 137.63 万元，其中：平整工程费为 44.74 万元、取运工程费为 92.89 万元。

③揭东经济技术开发区车田大道（南段）道路工程项目总投资约 1074.12 万元，包括被征地村补偿费用 465.17 万元、报批相关规费 608.95 万元。

④揭东经济技术开发区新区 A-11-04a 地块平整工程总投资约 317.22 万元，包括

工程费约300.00万元、测量费约6.00万元、造价咨询费约1.32万元、监理费约9.80万元等。

⑤揭东经济技术开发区新型工业园E片区部分地块土方平整工程（E-04-03用地清表工程）预计总投资100.00万元。

⑥揭东经济技术开发区新型工业园C片区部分地块土方平整工程(用地清表工程)预计总投资100.00万元。

⑦揭东经济技术开发区新区云棋路（北段）道路工程等项目报批前期费用预计总投资1216.54万元。

⑧揭东经济技术开发区新型工业园云棋路（北段）西侧规划路市政道路工程预计总投资962.80万元，其中工程费用521.18万元，工程建设其他费用400.16万元，预备费用41.46万元。

⑨揭东经济技术开发区新型工业园云棋路东侧规划路市政道路工程（一期）预计1,801.12万元，其中工程费用971.87万元，工程建设其他费用155.13万元，用地费用588.35万元，预备费用85.77万元。

⑩揭东经济技术开发区新型工业园D片区九块地块及A片区一块地块土方平整工程预计总投资2975.07万元,其中工程费用2462.42万元，工程建设其他费用370.98万元，预备费用141.67万元。

⑪揭东经济技术开发区园区配套基础设施建设工程预计总投资278.23万元。

⑫揭东经济技术开发区新型工业园圆丰路DN300给水管道工程预计总投资约60.65万元，其中：工程费约55万元，设计费约2.5万元，预算编制费0.25万元，监理费约1.8万元，检测费约1.1万元。

⑬揭东经济技术开发区新型工业园万竹路、松发路、宝庭路路灯照明修复工程预计总投资约49.76万元，其中：工程费约45万元，设计费约2.03万元，预算编制费0.20万元，监理费约1.47万元，检测费约0.90万元。竣工图编制费约0.16万元。

⑭揭东经济技术开发区新型工业园宝丰路北段市政道路工程预计总投资275.02万元。

⑮揭东经济技术开发区朝阳路路面修复工程（二期）预计总投资984.28万元，其中工程费用823.47万元，工程建设其他费用113.94万元，预备费46.87万元。

⑯揭东经济技术开发区综合产业园纳贤路市政道路配套提升工程预计总投资

485.53 万元。

⑰揭东经济技术开发区新型工业园 E 片区部分地块土方平整工程（E-12-02、E-12-04 用地平整工程）预计总投资 985.92 万元，其中工程费用 828.46 万元，工程建设其他费用 110.51 万元，预备费 46.95 万元。

⑱国家级揭东经济技术开发区新型工业园万宝路市政道路配套提升工程总投资约 400.00 万元。

⑲揭东经济技术开发区综合产业园曲港路市政道路配套提升工程总投资约 700.00 万元。

⑳揭东经济技术开发区综合产业园公共配套设施提升工程（一期）总投资约 442.00 万元。

㉑揭东经开区滨江路与春晓街交叉处排水设施改造提升工程总投资约 65.00 万元。

㉒揭东经济技术开发区综合产业园公共配套设施提升工程（二期）总投资约 250.00 万元。

㉓国家级揭东经开区新型工业园吉丰路北段市政道路工程总投资约 950.00 万元。

㉔国家级揭东经开区新型工业园兴云路市政道路工程总投资约 2,700.00 万元。

㉕国家级揭东经济技术开发区新型工业园聚宝路市政道路工程总投资约 960.00 万元。

㉖其他园区配套基础设施项目总投资约 1,116.95 万元。

表　项目投资估算表（单位：万元）

序号	揭东经济技术开发区工业园通用厂房改造工程 及园区配套基础设施项目	总金额
1	揭东经济技术开发区工业园通用厂房改造工程	264.47
2	揭东经济技术开发区朝阳路路面修复、泰兴路道路改造升级工程	1,754.68
3	揭东经济技术开发区枫江北路东段市政道路工程	602.47
4	揭东经济技术开发区综合产业园龙兴路、吉安路、纳贤路三条市政道路配套工程	907.41
5	揭东经济技术开发区车田大道（南段）道路工程项目	4,854.64
6	揭东经济技术开发区新区吉丰路市政道路工程	635.08
7	揭东经济技术开发区新区夏新路西段、宝丰路、万发路二期三条市政道路配套工程	2,039.89
8	新区易圆路道路工程	200.00
9	新区云棋路（北段）道路工程	650.00

序号	揭东经济技术开发区工业园通用厂房改造工程及园区配套基础设施项目	总金额
10	新区宝林路道路工程	200.00
11	揭东区车田大道(南段)道路续建工程(龙山路口主路面接通工程)	351.80
12	揭东经济技术开发区新区夏新路新装 DN300 主干管给水工程	300.00
13	云路镇军沟排水渠修复整治工程	544.72
14	宝山西路南侧排水渠工程	100.00
15	揭东经济技术开发区新区富泰路市政道路工程	970.00
16	云棋路（南段）等道路及配套工程	100.00
17	其他园区配套基础设施项目	19,705.84
项目总投资		34,181.00

2.项目资金来源

资金筹措方式：由多种方式筹措解决，通过发行地方政府债券和财政性资金解决。

五、应付本息情况

揭东经济技术开发区工业园通用厂房改造工程及园区配套基础设施项目拟通过地方政府专项债券融资 33,300.00 万元，其中：2023 年已融资 6,600.00 万元，期限 30 年，利率按 4.20%计算；2024 年已融资 6,800.00 万元，期限 30 年，利率按 4.20%计算；2025 年已融资 5,000.00 万元，期限 30 年，利率按 2.51%计算；2026 年及以后拟融资 14,900.00 万元，假设融资利率 2.51%，期限 30 年，债券融资本息偿还方式为按每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。专项债券应还本付息情况如下表：

表　每年还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期新增金额	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
2024 年及以前		13,400.00	13,400.00		4.20%	16,884.00	30,284.00
第一年		19,900.00		19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第二年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第三年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第四年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第五年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第六年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第七年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第八年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第九年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第十年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第十一年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49

年度	期初本金金额	本期新增金额	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
第十二年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第十三年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第十四年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第十五年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第十六年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第十七年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第十八年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第十九年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第二十年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第二十一年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第二十二年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第二十三年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第二十四年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第二十五年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第二十六年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第二十七年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第二十八年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第二十九年	19,900.00			19,900.00	2.51%	499.49	499.49
第三十年	19,900.00		19,900.00		2.51%	499.49	20,399.49
合计		33,300.00	33,300.00			31,868.70	65,168.70

综上所述，本项目通过地方政府专项债券进行融资，融资本息合计为65,168.70万元。

六、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）区域介绍

揭阳市位于广东省东南部潮汕平原，地跨东经115°36′至116°37′39″，北纬22°53′至23°46′27″。北靠兴梅，南濒南海，东邻汕头、潮州，西接汕尾。

揭阳市自然资源较丰富，全市河流总长1097.5km，年均径流量62亿m³。水力理论蕴藏量44.87万kw，其中可开发装机16.22万kw，约占理论蕴藏量的36.2%。矿产资源丰富，主要有锡、钨、铜、铁、金和甲长石、花岗石、稀土、瓷土等。全市现有森林蓄积量325.5万m³，森林覆盖率46.9%。植物种类1130多种，其中稀有植物20多种，如乌桕、桧树等。珍稀动物15种，如巨蜥（五爪金龙）、大鲵（娃娃鱼）、穿山甲、果子狸等。名贵水产品有龙虾、青蚶蟹、石斑鱼、鲍鱼等。区域四季常绿，

热带成份比例较大。主要经济作物有香蕉、柑桔、龙眼、笋竹等。山环水绕，有相当丰富的动物和鱼类。矿产资源丰富，主要有磁矿、锡矿、高岭土、稀土矿、钨矿等。此外花岗岩资源极为丰富，用以加工高级建筑装饰板材，以花纹、颜色的高雅而深受消费者欢迎。

揭东区位于广东省东部，地处汕头、潮州、揭阳、梅州四市的中心地带，东接汕头市区和潮州市，西连揭阳市区，北与梅州市接壤。北回归线斜穿揭东，四季常青，无严寒酷暑，属亚热带季风海洋气候，年均气温21.5度，年均降雨量1722.6毫米。

2012年12月批准成立揭东区，下辖玉湖、新亨、锡场、埔田、玉滘、云路、月城、霖磐、桂岭、白塔、龙尾十一个镇和曲溪、磐东二个街道办事处、揭东经济开发区和中德金属生态城，区政府驻曲溪街道金溪大道。揭东是“共和国勋章”获得者、中国核潜艇之父、中国工程院院士黄旭华的家乡，“中国竹笋之乡”，主要特产还有玉湖坪山绿茶、吴厝淮山、“古山二号”龙眼等。

（二）项目运营

1.项目专项收入及结余预测的依据

揭东经济技术开发区工业园通用厂房改造工程及园区配套基础设施项目预计在2027年竣工，预计2028年正式运营。假设项目建成后，基于以下的经营收入模式预测项目专项收入：

（1）假设基于以揭东经济技术开发区新型工业园区域内1776.95亩土地预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近期项目周边地块成交情况、揭东区GDP增速等，对预测期间经济环境等的合理估计假设为前提，拟出让的揭东区开发区25宗地块均位于揭东经济技术开发区新型工业园区域内，预测揭东经济技术开发区新型工业园区域内1776.95亩土地在2028年全部完成土地挂牌交易获取的土地出让收入为91,080.78万元。

①土地出让价格预测

a.揭东区土地市场情况

经查询揭阳市自然资源局揭东分局政府信息公开等信息，近期揭东区部分出让的工业用地成交情况如下表所示：

揭东区土地出让情况表

地块编号	地块位置	土地用途	土地面积（平方米）	出让年限	成交价（万元）	受让单位	成交公示期
JDR2024015	揭阳市揭东经济开发区新型工业园宝山路以南、宝田路以东	工业用地	30,963.04	50年	2,322.00	广东漫达投资有限公司	2025年2月
JDR2024017	揭阳市揭东经济开发区新型工业园宝山路以南、宝田路以东	工业用地	17,931.89	50年	1,345.00	揭阳市创利新精密塑料有限公司	2025年2月
JDR2024019	揭阳市揭东经济开发区新型工业园宝山路以南、宝林路以西	工业用地	40,478.24	50年	3,036.00	广东合润生物科技有限公司	2025年2月
JDR2024021	揭阳市揭东经济开发区新型工业园宝林路以西、宝华路以北	工业用地	40,001.89	50年	3,000.00	广东广润精密制造有限公司	2025年2月
JDR2025002	揭阳市揭东区新型工业园宝华路以东、宝田路以北	工业用地	21,934.16	50年	1,645.00	广东汇佳精密科技有限公司	2025年8月
JDR2025003	揭阳市揭东区中德金属生态城中环路以北、玉圳路以西	二类工业用地	25,992.91	50年	1,910.00	揭阳东运设计制版有限公司	2025年8月
参考均价（元/平方米）					747.00		

b.土地出让价格预测

本次预测参照上述土地项目成交价作为参考价格，考虑不同区域地块差异、项目规划、用途等差异做适当修正，现对揭东区开发区25宗地块价格进行预测。

具体计算如下：

1)土地出让价格预测

揭东区土地价格预测表(土地单价：元/㎡)

序号	地块	土地性质	储备面积㎡	参考平均土地单价（元/㎡）	修正系数	预测土地单价（元/㎡）
1	新型工业园5.84亩土地储备项目	二类工业用地	3,893.33	747.00	0.90	675.00
2	新型工业园85.6亩土地储备项目	二类工业用地	57,066.67	747.00	0.90	675.00
3	新型工业园3.8亩土地储备项目	二类工业用地	2,533.33	747.00	0.90	675.00
4	新型工业园40亩土地储备项目	二类工业用地	26,666.67	747.00	0.90	675.00
5	新型工业园30亩土地储备项目	二类工业用地	20,000.00	747.00	0.90	675.00
6	新型工业园46亩土地储备项目	二类工业用地	30,666.67	747.00	0.90	675.00
7	新型工业园15亩土地储备项目	二类工业用地	10,000.00	747.00	0.90	675.00
8	新型工业园54亩土地储备项目	二类工业用地	36,000.00	747.00	0.90	675.00
9	新型工业园60.8亩土地储备项目	二类工业用地	40,533.33	747.00	0.90	675.00
10	新型工业园50亩土地储备项目	二类工业用地	33,333.33	747.00	1.00	750.00
11	新型工业园29亩土地储备项目	二类工业用地	19,333.33	747.00	1.00	750.00
12	新型工业园138亩土地储备项目	二类工业用地	92,000.00	747.00	0.90	675.00

序号	地块	土地性质	储备面积㎡	参考平均土地单价（元/㎡）	修正系数	预测土地单价（元/㎡）
13	新型工业园123亩土地储备项目	二类工业用地	82,000.00	747.00	0.90	675.00
14	新型工业园242亩土地储备项目	二类工业用地	161,333.33	747.00	0.90	675.00
15	新型工业园114亩土地储备项目	二类工业用地	76,000.00	747.00	1.00	750.00
16	新型工业园100亩土地储备项目	二类工业用地	66,666.67	747.00	1.00	750.00
17	新型工业园50.5亩土地储备项目	二类工业用地	33,666.67	747.00	1.00	750.00
18	新型工业园51亩土地储备项目	二类工业用地	34,000.00	747.00	0.90	675.00
19	新型工业园22.6亩土地储备项目	二类工业用地	15,066.67	747.00	0.90	675.00
20	新型工业园10亩土地储备项目	二类工业用地	6,666.67	747.00	0.90	675.00
21	新型工业园50亩土地储备项目	二类工业用地	33,333.33	747.00	1.00	750.00
22	新型工业园108亩土地储备项目	二类工业用地	72,000.00	747.00	1.00	750.00
23	新型工业园168亩土地储备项目	二类工业用地	112,000.00	747.00	1.00	750.00
24	新型工业园53.2亩土地储备项目	二类工业用地	35,466.67	747.00	1.00	750.00
25	新型工业园126.61亩土地储备项目	二类工业用地	84,406.67	747.00	1.00	750.00

2）2026年至2028年土地出让价格预测（表中所有数据均为逐年按4%递增测算）

揭东区土地价格预测表（土地单价：元/㎡）

序号	地块	土地性质	2026年	2027年	2028年
1	新型工业园5.84亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
2	新型工业园85.6亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
3	新型工业园3.8亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
4	新型工业园40亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
5	新型工业园30亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
6	新型工业园46亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
7	新型工业园15亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
8	新型工业园54亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
9	新型工业园60.8亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
10	新型工业园50亩土地储备项目	二类工业用地	750.00	780.00	811.20
11	新型工业园29亩土地储备项目	二类工业用地	750.00	780.00	811.20
12	新型工业园138亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
13	新型工业园123亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
14	新型工业园242亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
15	新型工业园114亩土地储备项目	二类工业用地	750.00	780.00	811.20
16	新型工业园100亩土地储备项目	二类工业用地	750.00	780.00	811.20
17	新型工业园50.5亩土地储备项目	二类工业用地	750.00	780.00	811.20
18	新型工业园51亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
19	新型工业园22.6亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08

序号	地块	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年
20	新型工业园10亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
21	新型工业园50亩土地储备项目	二类工业用地	750.00	780.00	811.20
22	新型工业园108亩土地储备项目	二类工业用地	750.00	780.00	811.20
23	新型工业园168亩土地储备项目	二类工业用地	750.00	780.00	811.20
24	新型工业园53.2亩土地储备项目	二类工业用地	750.00	780.00	811.20
25	新型工业园126.61亩土地储备项目	二类工业用地	750.00	780.00	811.20

②土地出让收入预测

根据上述揭东区土地价格预测表的土地单价，现预测项目出让土地收入如下：

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	地块	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年
1	新型工业园5.84亩土地储备项目	二类工业用地	262.80	273.31	284.24
2	新型工业园85.6亩土地储备项目	二类工业用地	3,852.00	4,006.08	4,166.32
3	新型工业园3.8亩土地储备项目	二类工业用地	171.00	177.84	184.95
4	新型工业园40亩土地储备项目	二类工业用地	1,800.00	1,872.00	1,946.88
5	新型工业园30亩土地储备项目	二类工业用地	1,350.00	1,404.00	1,460.16
6	新型工业园46亩土地储备项目	二类工业用地	2,070.00	2,152.80	2,238.91
7	新型工业园15亩土地储备项目	二类工业用地	675.00	702.00	730.08
8	新型工业园54亩土地储备项目	二类工业用地	2,430.00	2,527.20	2,628.29
9	新型工业园60.8亩土地储备项目	二类工业用地	2,736.00	2,845.44	2,959.26
10	新型工业园50亩土地储备项目	二类工业用地	2,500.00	2,600.00	2,704.00
11	新型工业园29亩土地储备项目	二类工业用地	1,450.00	1,508.00	1,568.32
12	新型工业园138亩土地储备项目	二类工业用地	6,210.00	6,458.40	6,716.74
13	新型工业园123亩土地储备项目	二类工业用地	5,535.00	5,756.40	5,986.66
14	新型工业园242亩土地储备项目	二类工业用地	10,890.00	11,325.60	11,778.62
15	新型工业园114亩土地储备项目	二类工业用地	5,700.00	5,928.00	6,165.12
16	新型工业园100亩土地储备项目	二类工业用地	5,000.00	5,200.00	5,408.00
17	新型工业园50.5亩土地储备项目	二类工业用地	2,525.00	2,626.00	2,731.04
18	新型工业园51亩土地储备项目	二类工业用地	2,295.00	2,386.80	2,482.27
19	新型工业园22.6亩土地储备项目	二类工业用地	1,017.00	1,057.68	1,099.99
20	新型工业园10亩土地储备项目	二类工业用地	450.00	468.00	486.72
21	新型工业园50亩土地储备项目	二类工业用地	2,500.00	2,600.00	2,704.00
22	新型工业园108亩土地储备项目	二类工业用地	5,400.00	5,616.00	5,840.64
23	新型工业园168亩土地储备项目	二类工业用地	8,400.00	8,736.00	9,085.44
24	新型工业园53.2亩土地储备项目	二类工业用地	2,660.00	2,766.40	2,877.06

序号	地块	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年
25	新型工业园126.61亩土地储备项目	二类工业用地	6,330.50	6,583.72	6,847.07
土地出让收入合计			84,209.30	87,577.67	91,080.78

2028 年土地出让收入为 91,080.78 万元。

③土地出让净收入预测

序号	项目	金额（万元）
1	土地出让收入	91,080.78
2	土地开发成本	4,839.89
3	三项基本政策成本	231.31
4	政府收益（1-2-3）	86,009.58
5	政策性基金（4*33%）	28,383.16
6	土地出让净收入（4-5）	57,626.42

2028 年土地出让净收入为 57,626.42 万元。

（2）假设基于出租广告位收入经营收益模式，项目建成后可规划 20 个广告位进行出租，参考揭阳市资源交易中心挂网的榕城区的大型广告牌年租金，结合当地发展状况，租金预计按 5 万元/个·年，出租率按 60%计，广告费年收入为 60.00 万元（20 个*5 万元/个·年*60%=60.00 万元），则项目债券存续期内的广告费收入为 3,243.61 万元。

（3）假设基于新能源充电桩收入经营收益模式。根据本项目的规划，预计项目建成后可提供新能源充电桩约 200 个。根据《广东省人民政府加快新能源汽车创业创新发展的意见》（粤府[2018]46 号）规定，自 2018 年 7 月 1 日起全省充电服务价格最高限价调整为 0.8 元/kwh。新能源汽车电池容量一般在 50-100kwh 之间，考虑到每次充电量不同，按每次充电 60kwh 计，结合揭东区充电桩市场行情，暂按充电桩综合服务费 0.8 元/kwh 计算，年服务天数 365 天，每天周转 2 次，运营期使用率按 80%计，充电桩年收入为 560.64 万元（200 个*48 元/个·次*2 次/日*80%*365 天/10,000=560.64 万元），则项目债券存续期内的新能源充电桩收入总额为 30,300.02 万元。

（4）假设基于配套停车位收入经营收益模式。项目建成后可提供社会停车位约 400 个，参考《广东省人民政府办公厅关于印发＜广东省定价目录（2022 年版）》的通知》（粤府办[2022]5 号）、《揭阳市发展和改革局关于榕城区道路自动停车设施机动车停放服务收费问题的通知》（揭市发改规[2022]889 号）等文件及周边区域

停车场收费标准，预计本项目停车费按 10 元/个•次，日均车位周转次数为 3 次，使用率按 70%计，配套停车位年收入为 306.60 万元（400 个*10 元/个•次*3 次/日*70%*365 天/10,000=306.60 万元），则项目债券存续期内的配套停车位收入为 16,569.48 万元。

2025 年我国前三季度 GDP 增长 5.2%，广东省前三季度 GDP 增长 4.1%。根据《揭东区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》……地区生产总值年均增长 7.5%……，本次预测经济年均增长 4%是可行的。以下按年 4%的增速计算收入的增长。

因此，本项目债券存续期内经营收入合共 107,739.53 万元。

2.项目专项收入预测

表　项目收入测算

（单位：万元）

项目 年度	土地出让 净收入	广告费 经营收入	新能源充电桩 经营收入	配套停车位 经营收入	收入合计
第一年					
第二年					
第三年	57,626.42	64.90	606.39	331.61	58,629.32
第四年		67.50	630.65	344.87	1,043.02
第五年		70.20	655.88	358.66	1,084.74
第六年		73.01	682.12	373.01	1,128.14
第七年		75.93	709.40	387.93	1,173.26
第八年		78.97	737.78	403.45	1,220.20
第九年		82.13	767.29	419.59	1,269.01
第十年		85.42	797.98	436.37	1,319.77
第十一年		88.84	829.90	453.82	1,372.56
第十二年		92.39	863.10	471.97	1,427.46
第十三年		96.09	897.62	490.85	1,484.56
第十四年		99.93	933.52	510.48	1,543.93
第十五年		103.93	970.86	530.90	1,605.69
第十六年		108.09	1,009.69	552.14	1,669.92
第十七年		112.41	1,050.08	574.23	1,736.72
第十八年		116.91	1,092.08	597.20	1,806.19
第十九年		121.59	1,135.76	621.09	1,878.44
第二十年		126.45	1,181.19	645.93	1,953.57

项目 年度	土地出让 净收入	广告费 经营收入	新能源充电桩 经营收入	配套停车位 经营收入	收入合计
第二十一年		131.51	1,228.44	671.77	2,031.72
第二十二年		136.77	1,277.58	698.64	2,112.99
第二十三年		142.24	1,328.68	726.59	2,197.51
第二十四年		147.93	1,381.83	755.65	2,285.41
第二十五年		153.85	1,437.10	785.88	2,376.83
第二十六年		160.00	1,494.58	817.32	2,471.90
第二十七年		166.40	1,554.36	850.01	2,570.77
第二十八年		173.06	1,616.53	884.01	2,673.60
第二十九年		179.98	1,681.19	919.37	2,780.54
第三十年		187.18	1,748.44	956.14	2,891.76
合计	57,626.42	3,243.61	30,300.02	16,569.48	107,739.53

3. 项目成本及相关税费

本次预测以揭东经济技术开发区新型工业园区域内 1776.95 亩土地在 2028 年全部完成土地挂牌交易获取的土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近期项目周围地块成交情况、预测 GDP 的增速，已考虑土地开发成本、政策性基金等成本费用，以土地出让净收入预测项目土地出让收益。

广告费经营成本、新能源充电桩经营成本、配套停车位经营成本及相关税费主要包括配套人员工资及福利、动力费、维护费、管理费用及相关税费等，其中：

人员工资及福利费暂按 6 人，人均 4 万元/年估算；

动力费暂按年耗电量约 8 万度，0.6 元/度计；

维护费按 80 万元/年估算；

管理费用按 30 万元/年估算；

基于现行税法规定，综合考虑项目增值税、城市维护建设税、教育附加及地方教育附加、进项税额等，预计项目债券存续期内的税费总额为 1,503.40 万元。

综合考虑，此次成本预测按收入预测每年增长 4%，则债券存续期内经营成本为 9,003.96 万元。

表　项目经营成本测算

（单位：万元）

项目 年度	人员工资	动力费	维护费	管理费	税费	成本合计
第一年						

项目 年度	人员工资	动力费	维护费	管理费	税费	成本合计
第二年						
第三年	25.96	5.19	86.53	32.45	30.09	180.22
第四年	27.00	5.40	89.99	33.75	31.29	187.43
第五年	28.08	5.62	93.59	35.10	32.54	194.93
第六年	29.20	5.84	97.33	36.50	33.84	202.71
第七年	30.37	6.07	101.22	37.96	35.20	210.82
第八年	31.58	6.31	105.27	39.48	36.61	219.25
第九年	32.84	6.56	109.48	41.06	38.07	228.01
第十年	34.15	6.82	113.86	42.70	39.59	237.12
第十一年	35.52	7.09	118.41	44.41	41.18	246.61
第十二年	36.94	7.37	123.15	46.19	42.82	256.47
第十三年	38.42	7.66	128.08	48.04	44.54	266.74
第十四年	39.96	7.97	133.20	49.96	46.32	277.41
第十五年	41.56	8.29	138.53	51.96	48.17	288.51
第十六年	43.22	8.62	144.07	54.04	50.10	300.05
第十七年	44.95	8.96	149.83	56.20	52.10	312.04
第十八年	46.75	9.32	155.82	58.45	54.19	324.53
第十九年	48.62	9.69	162.05	60.79	56.35	337.50
第二十年	50.56	10.08	168.53	63.22	58.61	351.00
第二十一年	52.58	10.48	175.27	65.75	60.95	365.03
第二十二年	54.68	10.90	182.28	68.38	63.39	379.63
第二十三年	56.87	11.34	189.57	71.12	65.93	394.83
第二十四年	59.14	11.79	197.15	73.96	68.56	410.60
第二十五年	61.51	12.26	205.04	76.92	71.30	427.03
第二十六年	63.97	12.75	213.24	80.00	74.16	444.12
第二十七年	66.53	13.26	221.77	83.20	77.12	461.88
第二十八年	69.19	13.79	230.64	86.53	80.21	480.36
第二十九年	71.96	14.34	239.87	89.99	83.42	499.58
第三十年	74.84	14.91	249.46	93.59	86.75	519.55
合计	1,296.95	258.68	4,323.23	1,621.70	1,503.40	9,003.96

4. 项目损益情况

通过测算，债券存续期内预期可实现收益共 98,735.57 万元，其中土地出让收益预计 57,626.42 万元，广告费、新能源充电桩及配套停车位经营收益预计 41,109.15 万元。

表　项目损益情况

（单位：万元）

项目 年度	项目收入	项目成本	收益合计
第一年			
第二年			
第三年	58,629.32	180.22	58,449.10
第四年	1,043.02	187.43	855.59
第五年	1,084.74	194.93	889.81
第六年	1,128.14	202.71	925.43
第七年	1,173.26	210.82	962.44
第八年	1,220.20	219.25	1,000.95
第九年	1,269.01	228.01	1,041.00
第十年	1,319.77	237.12	1,082.65
第十一年	1,372.56	246.61	1,125.95
第十二年	1,427.46	256.47	1,170.99
第十三年	1,484.56	266.74	1,217.82
第十四年	1,543.93	277.41	1,266.52
第十五年	1,605.69	288.51	1,317.18
第十六年	1,669.92	300.05	1,369.87
第十七年	1,736.72	312.04	1,424.68
第十八年	1,806.19	324.53	1,481.66
第十九年	1,878.44	337.50	1,540.94
第二十年	1,953.57	351.00	1,602.57
第二十一年	2,031.72	365.03	1,666.69
第二十二年	2,112.99	379.63	1,733.36
第二十三年	2,197.51	394.83	1,802.68
第二十四年	2,285.41	410.60	1,874.81
第二十五年	2,376.83	427.03	1,949.80
第二十六年	2,471.90	444.12	2,027.78
第二十七年	2,570.77	461.88	2,108.89
第二十八年	2,673.60	480.36	2,193.24
第二十九年	2,780.54	499.58	2,280.96
第三十年	2,891.76	519.55	2,372.21
合计	107,739.53	9,003.96	98,735.57

揭东经济技术开发区工业园通用厂房改造工程及园区配套基础设施项目建成后，在按年增速4%的100%计算经营收入增长率时收益为98,735.57万元；用于资金平衡相关收益98,735.57万元；

同理计算，在按年增速4%的90%计算经营收入增长率时收益为88,861.97万元；用于资金平衡相关收益88,861.97万元；

同理计算，在按年增速4%的80%计算经营收入增长率时收益为78,988.49万元；用于资金平衡相关收益78,988.49万元。

5.项目专项收益平衡情况

表　融资收益平衡情况(100%)

（单位：万元）

项目	揭东经济技术开发区工业园通用厂房改造工程及园区配套基础设施项目	合计
（1）项目专项收入	107,739.53	107,739.53
（2）项目专项成本	9,003.96	9,003.96
（3）项目专项收益	98,735.57	98,735.57
（4）专项债融资	33,300.00	33,300.00
（5）专项债融资本息合计	65,168.70	65,168.70
（6）本息覆盖倍数（按收益的100%测算）		1.52

表　融资收益平衡情况(90%)

（单位：万元）

项目	揭东经济技术开发区工业园通用厂房改造工程及园区配套基础设施项目	合计
（1）项目专项收入	96,965.58	96,965.58
（2）项目专项成本	8,103.61	8,103.61
（3）项目专项收益	88,861.97	88,861.97
（4）专项债融资	33,300.00	33,300.00
（5）专项债融资本息合计	65,168.70	65,168.70
（6）本息覆盖倍数（按收益的90%测算）		1.36

表　融资收益平衡情况(80%)

（单位：万元）

项目	揭东经济技术开发区工业园通用厂房改造工程及园区配套基础设施项目	合计
（1）项目专项收入	86,191.65	86,191.65
（2）项目专项成本	7,203.16	7,203.16
（3）项目专项收益	78,988.49	78,988.49
（4）专项债融资	33,300.00	33,300.00
（5）专项债融资本息合计	65,168.70	65,168.70
（6）本息覆盖倍数（按收益的80%测算）		1.21

根据上述测算，本次融资项目收益为假设项目建成后获得的经营收入按照年增速4%计算，预测项目单位可获得的收益，在按年增速4%的100%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为1.52；在按年增速4%的90%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为1.36；在按年增速4%的80%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为1.21。

（三）还本付息的测算

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的揭东经济技术开发区工业园通用厂房改造工程及园区配套基础设施项目，预期项目专项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。

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，在预测性假设成立的前提下，该项目在发债周期内能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资自求平衡。

统一社会信用代码

91440300360095082S

营业执照

名　　称　深圳中伦会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙

执行事务合伙人　于定辉

成 立 日 期　2016年02月29日

主要经营场所　深圳市龙岗区坂田街道马安堂社区环城南路15号恒大都会广场1栋3105

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企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告，企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

2024 年 10 月 12 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：深圳中伦会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：于定辉

主任会计师：

经营场所：深圳市龙岗区坂田街道马安堂社区环城南路15号恒大都会广场1栋3105

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470264

批准执业文号：深财会〔2016〕15号

批准执业日期：2016年4月11日

证书序号：0021186

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：深圳市财政局

2023 年 12 月 1 日

中华人民共和国财政部制