# 揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目
# 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）

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。
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，
报告编码：粤26C1CHNF47

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

# 揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目
# 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

报告文号：深中伦咨字[2026]第064号

揭阳市揭东区财政局：

我们接受委托，对揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设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》。揭阳市揭东区新亨镇人民政府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，本次评价的揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设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**

揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目拟通过地方政府专项债券融资17,100.00万元,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。

表　已发行及计划发行本息表（单位：万元）

| 发行年度 | 发行本金 | 发行期限（年） | 发行利率 | 发行利息 | 发行本息 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2024年 | | | | | |
| 2025年 | | | | | |
| 2026年本次 | 2,000.00 | 15 | 2.45% | 735.00 | 2,735.00 |
| 以后发行 | 15,100.00 | 20 | 2.50% | 7,550.00 | 22,650.00 |
| 合计 | 17,100.00 | | | 8,285.00 | 25,385.00 |

专项债券融资本息合计为25,385.00万元。

**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

揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目预计在2029年竣工，预计2030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）蔬菜基地租赁收入

假设基于蔬菜基地租赁收入经营收益模式。本项目建成后，形成蔬菜基地1500亩（约1000000平方米）及配套设备设施可供出租。租金标准参照揭东区玉滘镇池渡村山美组集体经济组织面前溪东边跟池渡组交界处农用地发包招标公告中的公开交易底价，按750元/亩/年测算，每三年增长3%。运营期第一年出租率60%，第二年出租率70%，第三年起出租率稳定在75%。经测算，首年蔬菜基地租赁收入为67.50万元，项目债券存续期内蔬菜基地租赁收入合计为1,475.73万元。

（2）农贸市场摊位租赁收入

假设基于农贸市场摊位租赁收入经营收益模式。本项目建成后，预计可新增100个农贸市场摊位。租金定价参考周边区域同类农贸市场摊位公开招租的中标结果，如涂洋村农贸市场摊位公开招租中标结果公示(发布于2025年12月16日)，其摊位平均中标价为14,275元/个/年，结合本项目区位配套等实际情况，租金标准按10,000元/个/年计，每三年增长3%。运营期第一年出租率60%，第二年出租率70%，第三年起出租率稳定在75%。经测算，首年农贸市场摊位租赁收入为60.00

万元，项目债券存续期内农贸市场摊位租赁收入合计为1,311.66万元。

（3）停车场停车位收入

假设基于停车场停车位收入经营收益模式。本项目建成后可提供停车位约1720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，每三年增长3%。年服务天数为365天，日均车位周转次数为3次。运营期第一年使用率70%，第二年使用率80%，第三年起使用率稳定在85%。经测算，首年停车场停车位收入为1,318.38万元，项目债券存续期内停车场停车位收入合计为28,049.10万元。

（4）新能源充电桩收入

假设基于新能源充电桩收入经营收益模式。本项目拟按照工程建成后预计可提供新能源充电桩约220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，充电综合服务费不超过0.8元/kWh，目前揭东区充电桩综合服务费在0.4-0.6元/kWh之间，本次按均价0.5元/kWh计，每三年增长3%。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80kwh计，年服务天数365天，每天周转3次。运营期第一年使用率70%，第二年使用率80%，第三年起使用率稳定在85%。经测算，首年新能源充电桩收入为674.52万元，项目债券存续期内新能源充电桩收入合计为14,350.90万元。

（5）广告位租赁收入

假设基于广告收入经营收益模式。本项目建成后，可提供广告牌约50个。参考当地及周边的广告位租赁收费情况，该类中小型户外广告牌单块年租金区间约为1-4万元（如普宁池尾街道华市村金叶园68幢房屋顶广告位使用权出租竞投公告中交易底价为3.5万元/宗•年），结合本项目的实际情况，本次按1万元/块•年作为计费基准，每三年增长3%。运营期第一年出租率40%，第二年出租率50%，第三年起出租率稳定在55%。经测算，首年广告位租赁收入20.00万元，项目债券存续期内的广告位租赁收入合计为478.21万元。

因此，本项目债券存续期内经营收入合共45,665.60万元。

2.项目成本及相关税费

本项目运营成本及相关税费主要包括配套人员工资及福利费、运营维修维护费、管理费用、动力费及相关税费等，其中：

（1）项目预估新增运营管理及工作人员共10人，按业务明确岗位配置：蔬菜基地租赁运营配置2人；农贸市场摊位租赁运营配置2人；停车场、充电桩、广告位租赁运营共配置6人。人员工资及福利费按6万元/人/年计，年度人员工资及福利费合计为60.00万元。

（2）根据可行性研究报告，项目运营维修维护费、管理费用、动力费均结合各业务规模、运营强度进行合理测算，具体分项如下：

①蔬菜基地租赁：年运营维修维护费2.25万元、年管理费用5.63万元、年动力费0.6万元；

②农贸市场摊位租赁：年运营维修维护费2万元、年管理费用8万元、年动力费0.6万元；

③停车场、充电桩、广告位租赁：年运营维修维护费50.24万元、年管理费用20.55万元、年动力费5.4万元。

经汇总核算，则项目年运营维修维护费合计54.49万元、年管理费用合计34.18万元、年动力费合计6.60万元。

（3）税费主要是增值税、城建税及附加等，根据现行税法税率，考虑进项税额，参考揭阳市民营企业实际税负，暂按综合税率6%估算，预估债券存续期内税费2739.92万元。

综合考虑，本项目经营成本预测按与经营收入预测匹配的增速每三年增长3%，则债券存续期内经营成本合计为5,498.00万元。

（二）项目专项收益

根据对该项目预测的审核，分别以每三年3%的增速的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 | 按每三年3%增速的100% | 按每三年3%增速的90% | 按每三年3%增速的80% |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 揭东区 | 揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目 | 40,167.60 | 36,150.84 | 32,134.07 |

## 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，本地方政府专项债券项目收益覆盖融资本息情况如下：

本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每三年3%的增速进行测算，在按每三年3%增速的100%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为1.58；在按每三年3%增速的90%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为1.42；在按每三年3%增速的80%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为1.27。

表1-1：按经营收入的100%比例计算项目专项收益情况下的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

| 项目 | 揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目 | 合计 |
|---|---|---|
| （1）项目专项收入 | 45,665.60 | 45,665.60 |
| （2）项目专项成本 | 5,498.00 | 5,498.00 |
| （3）项目专项收益 | 40,167.60 | 40,167.60 |
| （4）已发行专项债本息 | 0.00 | 0.00 |
| （5）本次及以后发行专项债本息 | 25,385.00 | 25,385.00 |
| （6）专项债本息合计 | 25,385.00 | 25,385.00 |
| （7）本息覆盖倍数（按收益的100%测算） | | 1.58 |

表1-2：按经营收入的90%比例计算项目专项收益情况下的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

| 项目 | 揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目 | 合计 |
|---|---|---|
| （1）项目专项收入 | 41,099.05 | 41,099.05 |
| （2）项目专项成本 | 4,948.21 | 4,948.21 |
| （3）项目专项收益 | 36,150.84 | 36,150.84 |
| （4）已发行专项债本息 | 0.00 | 0.00 |
| （5）本次及以后发行专项债本息 | 25,385.00 | 25,385.00 |
| （6）专项债本息合计 | 25,385.00 | 25,385.00 |
| （7）本息覆盖倍数（按收益的90%测算） | | 1.42 |

表1-3： 按经营收入的80%比例计算项目专项收益情况下的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

| 项目 | 揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目 | 合计 |
|---|---|---|
| （1）项目专项收入 | 36,532.50 | 36,532.50 |
| （2）项目专项成本 | 4,398.43 | 4,398.43 |

| 项目 | 揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目 | 合计 |
| --- | --- | --- |
| （3）项目专项收益 | 32,134.07 | 32,134.07 |
| （4）已发行专项债本息 | 0.00 | 0.00 |
| （5）本次及以后发行专项债本息 | 25,385.00 | 25,385.00 |
| （6）专项债本息合计 | 25,385.00 | 25,385.00 |
| （7）本息覆盖倍数（按收益的80%测算） | | 1.27 |

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

二〇二六年九月十四日

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

揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目，根据揭阳市揭东区新亨镇人民政府的评估，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 2029 年竣工。假设以蔬菜基地租赁收入、农贸市场摊位租赁收入、停车场停车位收入、新能源充电桩收入、广告位租赁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

| | |
|---|---|
| 机构名称 | 揭阳市揭东区新亨镇人民政府 |
| 统一社会信用代码 | 11445203007031133N |
| 机构性质 | 机关 |
| 机构地址 | 广东省揭阳市揭东区新亨镇 G206 国道东北侧新亨镇人民政府大院 |
| 法定代表人 | 林盼盼 |
| 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。<br>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。<br>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。<br>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 | 揭阳市揭东区新亨镇人民政府 |
| 统一社会信用代码 | 11445203007031133N |
| 机构性质 | 机关 |
| 机构地址 | 广东省揭阳市揭东区新亨镇G206国道东北侧新亨镇人民政府大院 |
| 法定代表人 | 林盼盼 |
| 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。<br>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。<br>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。<br>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。 |

**四、项目基本概况**

（一）项目简介

项目名称：揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目。

项目具体位置：项目选址位于揭阳市揭东区新亨镇。

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。以下是主要技术标准：《乡村机耕道通用技术条件》、《城镇道路路面设计规范》、《广东省农村公路条例》、《道路交通标志和标线》、《公路工程质量检验评定标准》、《公路工程施工安全技术规范》、《公路路基施工技术规范》、《混凝土结构工程施工质量验收规范》、《节水灌溉工程技术规范》、《生产建设项目水土保持技术规范》、《灌溉与排水工程设计标准》、《土地开发整理项目预算定额标准》、《农田灌溉水质标准》、《耕地后备资源调查与评价技术规

程》、《高标准基本农田建设标准》、《土地复垦技术标准（试行）》、《全国中低产田类型划分与改良技术规范》、《土地复垦质量控制标准》及其他现行相关规范、规程、标准等。项目涉及揭阳市揭东区新亨镇一个镇，总涉及区域面积约1500亩。

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：本项目拟建设蔬菜基地1500亩，其中种植设施大棚160亩；对北河片区的灌溉沟渠进行清淤整治34000平方米；建设生产机耕路10.8公里；新建农贸市场1万平方米；升级改造蔬菜运输绿色通道长约4.7公里，串联大棚蔬菜基地与北河片区农业仓储基地；示范带全域配套停车位约1720个，充电桩约220个等其他配套设施。主要工程包括建设种植设施大棚，灌溉沟渠，升级改造绿色蔬菜大道，新建生产路、农贸市场、停车位、充电桩和其他相关配套设施，打造优质、高品质现代农业蔬菜基地，并提供优质化的公共服务等。本项目共包括4个子项目：

1.子项目1名称：揭阳市揭东区千亩蔬菜基地（大棚蔬菜）基础设施提升建设项目。

项目建设内容及规模：本项目积极推广大棚蔬菜的良种良法，拟建设蔬菜基地1500亩，其中种植设施大棚约160亩，其中进行场地平整8000平方米，建设生产机耕路10.8公里，建设停车位50个、充电桩30个，建设装卸中心500平方米，建设配套办公楼2500平方米，建设地标1个，并配套相应的污水处理、电力、照明和给水设施；对该区域160亩土壤进行改良；对北河片区的灌溉沟渠进行清淤整治34000平方米；对周边蔬菜运输绿色通道进行水泥硬化，改造长度约1.773Km。

2.子项目2名称：揭东区新亨镇白石村农贸市场建设项目。

项目建设内容及规模：揭东区新亨镇白石村农贸市场建设项目占地面积15亩（10000平方米），主要包括：新建农贸市场1座，占地面积约4.6亩（3060平方米），建筑面积两层6120平方米；改造道路500米；建设停车场约1194平方，规划停车位90个，并配建充电桩20个；新增广告牌50个；同时配套建设照明、排水等基础设施。

3.子项目3名称：蔬菜运输绿色通道建设项目。

项目建设内容及规模：项目拟对现状县道X115老路（国道G206线新亨段与英篮线公路相交界处至罗山大桥桥头，约2.927公里）原双向两车道的路面升级

为双向四车道的城市次干路，即 15 米（行车道）+2X4 米（人行道）。建设内容主要包括：路基路面工程、交安工程、排水工程、桥涵工程、路灯工程等，包括强电、弱电管线落地工程等，并相应配套道路沿线设置停车位 100 个和充电桩 50 个，串联大棚蔬菜基地与北河片区农业仓储基地，服务于揭阳市揭东区千亩蔬菜基地产业发展。

4. 子项目 4 名称：揭阳市揭东区千亩蔬菜基地其他基础设施配套项目。

项目建设内容及规模：对揭阳市揭东区千亩蔬菜基地其他基础设施进行建设提升，配套停车位 1480 个、充电桩 120 个。

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

揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目总投资约 21,490.00 万元，其中工程费用 17,142.50 万元，工程建设其他费用 3,387.03 万元，基本预备费用 960.47 万元。本项目共包括 4 个子项目：

（1）揭阳市揭东区千亩蔬菜基地（大棚蔬菜）基础设施提升建设项目总投资约为 5,500.00 万元。

（2）揭东区新亨镇白石村农贸市场建设项目总投资约 6,528.18 万元。

（3）蔬菜运输绿色通道建设项目项目总投资约 6,103.02 万元。

（4）揭阳市揭东区千亩蔬菜基地其他基础设施配套项目总投资约 3,358.80 万元。

表　项目投资估算表（单位：万元）

| 序号 | 揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目 | 总金额 |
|---|---|---|
| 1 | 揭阳市揭东区千亩蔬菜基地（大棚蔬菜）基础设施提升建设项目 | 5,500.00 |
| 2 | 揭东区新亨镇白石村农贸市场建设项目 | 6,528.18 |
| 3 | 蔬菜运输绿色通道建设项目项目 | 6,103.02 |
| 4 | 揭阳市揭东区千亩蔬菜基地其他基础设施配套项目 | 3,358.80 |
| 项目总投资 | | 21,490.00 |

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

揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目拟通过地方政府专项债券融资17,100.00万元,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。

表　已发行及计划发行本息表（单位：万元）

| 发行年度 | 发行本金 | 发行期限（年） | 发行利率 | 发行利息 | 发行本息 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2024年 | | | | | |
| 2025年 | | | | | |
| 2026年本次 | 2,000.00 | 15 | 2.45% | 735.00 | 2,735.00 |
| 以后发行 | 15,100.00 | 20 | 2.50% | 7,550.00 | 22,650.00 |
| 合计 | 17,100.00 | | | 8,285.00 | 25,385.00 |

专项债券融资本息合计为25,385.00万元。

## 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、桫树等。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、青屿蟹、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

揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目预计在2029年竣工，预计2030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）蔬菜基地租赁收入

假设基于蔬菜基地租赁收入经营收益模式。本项目建成后，形成蔬菜基地1500亩（约1000000平方米）及配套设备设施可供出租。租金标准参照揭东区玉滘镇池渡村山美组集体经济组织面前溪东边跟池渡组交界处农用地发包招标公告中的公开交易底价，按750元/亩/年测算，每三年增长3%。运营期第一年出租率60%，第二年出租率70%，第三年起出租率稳定在75%。经测算，首年蔬菜基地租赁收入为67.50万元，项目债券存续期内蔬菜基地租赁收入合计为1,475.73万元。

（2）农贸市场摊位租赁收入

假设基于农贸市场摊位租赁收入经营收益模式。本项目建成后，预计可新增100个农贸市场摊位。租金定价参考周边区域同类农贸市场摊位公开招租的中标结果，如涂洋村农贸市场摊位公开招租中标结果公示（发布于2025年12月16日），其摊位平均中标价为14,275元/个/年，结合本项目区位配套等实际情况，租金标准按10,000元/个/年计，每三年增长3%。运营期第一年出租率60%，第二年出租率70%，第三年起出租率稳定在75%。经测算，首年农贸市场摊位租赁收入为60.00万元，项目债券存续期内农贸市场摊位租赁收入合计为1,311.66万元。

（3）停车场停车位收入

假设基于停车场停车位收入经营收益模式。本项目建成后可提供停车位约1720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，每三年增长3%。年服务天数为365天，日均车位周转次数为3次。运营期第一年使用率70%，第

二年使用率 80%，第三年起使用率稳定在 85%。经测算，首年停车场停车位收入为 1,318.38 万元，项目债券存续期内停车场停车位收入合计为 28,049.10 万元。

（4）新能源充电桩收入

假设基于新能源充电桩收入经营收益模式。本项目拟按照工程建成后预计可提供新能源充电桩约 220 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，充电综合服务费不超过 0.8 元/kWh，目前揭东区充电桩综合服务费在 0.4-0.6 元/kWh 之间，本次按均价 0.5 元/kWh 计，每三年增长 3%。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 80kwh 计，年服务天数 365 天，每天周转 3 次。运营期第一年使用率 70%，第二年使用率 80%，第三年起使用率稳定在 85%。经测算，首年新能源充电桩收入为 674.52 万元，项目债券存续期内新能源充电桩收入合计为 14,350.90 万元。

（5）广告位租赁收入

假设基于广告收入经营收益模式。本项目建成后，可提供广告牌约 50 个。参考当地及周边的广告位租赁收费情况，该类中小型户外广告牌单块年租金区间约为 1-4 万元（如普宁池尾街道华市村金叶园 68 幢房屋顶广告位使用权出租竞投公告中交易底价为 3.5 万元/宗·年），结合本项目的实际情况，本次按 1 万元/块·年作为计费基准，每三年增长 3%。运营期第一年出租率 40%，第二年出租率 50%，第三年起出租率稳定在 55%。经测算，首年广告位租赁收入 20.00 万元，项目债券存续期内的广告位租赁收入合计为 478.21 万元。

因此，本项目债券存续期内经营收入合共 45,665.60 万元。

2.项目专项收入预测

表　项目收入测算（100%）

（单位：万元）

| 项目<br>年度 | 蔬菜基地租赁收入 | 农贸市场摊位租赁收入 | 停车场停车位收入 | 新能源充电桩收入 | 广告位租赁收入 | 收入合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第一年 | | | | | | |
| 第二年 | | | | | | |
| 第三年 | | | | | | |
| 第四年 | | | | | | |
| 第五年 | 69.53 | 61.80 | 1,357.93 | 694.76 | 20.60 | 2,204.62 |
| 第六年 | 81.12 | 72.10 | 1,551.92 | 794.01 | 25.75 | 2,524.90 |

| 项目<br>年度 | 蔬菜基地租赁收入 | 农贸市场摊位租赁收入 | 停车场停车位收入 | 新能源充电桩收入 | 广告位租赁收入 | 收入合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第七年 | 89.52 | 79.57 | 1,698.39 | 868.95 | 29.18 | 2,765.61 |
| 第八年 | 89.52 | 79.57 | 1,698.39 | 868.95 | 29.18 | 2,765.61 |
| 第九年 | 89.52 | 79.57 | 1,698.39 | 868.95 | 29.18 | 2,765.61 |
| 第十年 | 92.21 | 81.95 | 1,749.33 | 895.02 | 30.05 | 2,848.56 |
| 第十一年 | 92.21 | 81.95 | 1,749.33 | 895.02 | 30.05 | 2,848.56 |
| 第十二年 | 92.21 | 81.95 | 1,749.33 | 895.02 | 30.05 | 2,848.56 |
| 第十三年 | 94.97 | 84.41 | 1,801.81 | 921.87 | 30.95 | 2,934.01 |
| 第十四年 | 94.97 | 84.41 | 1,801.81 | 921.87 | 30.95 | 2,934.01 |
| 第十五年 | 94.97 | 84.41 | 1,801.81 | 921.87 | 30.95 | 2,934.01 |
| 第十六年 | 97.82 | 86.95 | 1,855.86 | 949.53 | 31.88 | 3,022.04 |
| 第十七年 | 97.82 | 86.95 | 1,855.86 | 949.53 | 31.88 | 3,022.04 |
| 第十八年 | 97.82 | 86.95 | 1,855.86 | 949.53 | 31.88 | 3,022.04 |
| 第十九年 | 100.76 | 89.56 | 1,911.54 | 978.01 | 32.84 | 3,112.71 |
| 第二十年 | 100.76 | 89.56 | 1,911.54 | 978.01 | 32.84 | 3,112.71 |
| 合计 | 1,475.73 | 1,311.66 | 28,049.10 | 14,350.90 | 478.21 | 45,665.60 |

3.项目成本及相关税费

本项目运营成本及相关税费主要包括配套人员工资及福利费、运营维修维护费、管理费用、动力费及相关税费等，其中：

（1）项目预估新增运营管理及工作人员共10人，按业务明确岗位配置：蔬菜基地租赁运营配置2人；农贸市场摊位租赁运营配置2人；停车场、充电桩、广告位租赁运营共配置6人。人员工资及福利费按6万元/人/年计，年度人员工资及福利费合计为60.00万元。

（2）根据可行性研究报告，项目运营维修维护费、管理费用、动力费均结合各业务规模、运营强度进行合理测算，具体分项如下：

①蔬菜基地租赁：年运营维修维护费2.25万元、年管理费用5.63万元、年动力费0.6万元；

②农贸市场摊位租赁：年运营维修维护费2万元、年管理费用8万元、年动力费0.6万元；

③停车场、充电桩、广告位租赁：年运营维修维护费50.24万元、年管理费用20.55万元、年动力费5.4万元。

经汇总核算，则项目年运营维修维护费合计54.49万元、年管理费用合计34.18万元、年动力费合计6.60万元。

（3）税费主要是增值税、城建税及附加等，根据现行税法税率，考虑进项税额，参考揭阳市民营企业实际税负，暂按综合税率6%估算，预估债券存续期内税费2739.92万元。

综合考虑，本项目经营成本预测按与经营收入预测匹配的增速每三年增长3%，则债券存续期内经营成本合计为5,498.00万元。

表　项目经营成本测算（100%）

（单位：万元）

| 项目<br>年度 | 人员工资及福利 | 运营维修维护费 | 管理费用 | 动力费 | 税费 | 成本合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第一年 | | | | | | |
| 第二年 | | | | | | |
| 第三年 | | | | | | |
| 第四年 | | | | | | |
| 第五年 | 61.80 | 56.12 | 35.21 | 6.80 | 132.29 | 292.22 |
| 第六年 | 61.80 | 56.12 | 35.21 | 6.80 | 151.51 | 311.44 |
| 第七年 | 63.65 | 57.80 | 36.27 | 7.00 | 165.93 | 330.65 |
| 第八年 | 63.65 | 57.80 | 36.27 | 7.00 | 165.93 | 330.65 |
| 第九年 | 63.65 | 57.80 | 36.27 | 7.00 | 165.93 | 330.65 |
| 第十年 | 65.56 | 59.53 | 37.36 | 7.21 | 170.91 | 340.57 |
| 第十一年 | 65.56 | 59.53 | 37.36 | 7.21 | 170.91 | 340.57 |
| 第十二年 | 65.56 | 59.53 | 37.36 | 7.21 | 170.91 | 340.57 |
| 第十三年 | 67.53 | 61.32 | 38.48 | 7.43 | 176.04 | 350.80 |
| 第十四年 | 67.53 | 61.32 | 38.48 | 7.43 | 176.04 | 350.80 |
| 第十五年 | 67.53 | 61.32 | 38.48 | 7.43 | 176.04 | 350.80 |
| 第十六年 | 69.56 | 63.16 | 39.63 | 7.65 | 181.32 | 361.32 |
| 第十七年 | 69.56 | 63.16 | 39.63 | 7.65 | 181.32 | 361.32 |
| 第十八年 | 69.56 | 63.16 | 39.63 | 7.65 | 181.32 | 361.32 |
| 第十九年 | 71.65 | 65.05 | 40.82 | 7.88 | 186.76 | 372.16 |
| 第二十年 | 71.65 | 65.05 | 40.82 | 7.88 | 186.76 | 372.16 |
| 合计 | 1,065.80 | 967.77 | 607.28 | 117.23 | 2,739.92 | 5,498.00 |

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40,167.60万元。

表　项目损益情况（100%）

（单位：万元）

| 项目<br>年度 | 项目收入 | 项目成本 | 收益合计 |
|---|---|---|---|
| 第一年 | | | |

| 项目<br>年度 | 项目收入 | 项目成本 | 收益合计 |
|---|---|---|---|
| 第二年 | | | |
| 第三年 | | | |
| 第四年 | | | |
| 第五年 | 2,204.62 | 292.22 | 1,912.40 |
| 第六年 | 2,524.90 | 311.44 | 2,213.46 |
| 第七年 | 2,765.61 | 330.65 | 2,434.96 |
| 第八年 | 2,765.61 | 330.65 | 2,434.96 |
| 第九年 | 2,765.61 | 330.65 | 2,434.96 |
| 第十年 | 2,848.56 | 340.57 | 2,507.99 |
| 第十一年 | 2,848.56 | 340.57 | 2,507.99 |
| 第十二年 | 2,848.56 | 340.57 | 2,507.99 |
| 第十三年 | 2,934.01 | 350.80 | 2,583.21 |
| 第十四年 | 2,934.01 | 350.80 | 2,583.21 |
| 第十五年 | 2,934.01 | 350.80 | 2,583.21 |
| 第十六年 | 3,022.04 | 361.32 | 2,660.72 |
| 第十七年 | 3,022.04 | 361.32 | 2,660.72 |
| 第十八年 | 3,022.04 | 361.32 | 2,660.72 |
| 第十九年 | 3,112.71 | 372.16 | 2,740.55 |
| 第二十年 | 3,112.71 | 372.16 | 2,740.55 |
| 合计 | 45,665.60 | 5,498.00 | 40,167.60 |

揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目建成后，在按每三年增长3%的100%计算经营收入增长率时收益为40,167.60万元；用于资金平衡相关收益40,167.60万元；

同理计算，在按每三年增长3%的90%计算经营收入增长率时收益为36,150.84万元；用于资金平衡相关收益36,150.84万元；

同理计算，在按每三年增长3%的80%计算经营收入增长率时收益为32,134.07万元；用于资金平衡相关收益32,134.07万元。

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 | 揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目 | 合计 |
|---|---|---|
| (1) 项目专项收入 | 45,665.60 | 45,665.60 |
| (2) 项目专项成本 | 5,498.00 | 5,498.00 |
| (3) 项目专项收益 | 40,167.60 | 40,167.60 |

| 项目 | 揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目 | 合计 |
| --- | --- | --- |
| （4）已发行专项债本息 | 0.00 | 0.00 |
| （5）本次及以后发行专项债本息 | 25,385.00 | 25,385.00 |
| （6）专项债本息合计 | 25,385.00 | 25,385.00 |
| （7）本息覆盖倍数（按收益的100%测算） | | 1.58 |

表　融资收益平衡情况(90%)

（单位：万元）

| 项目 | 揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目 | 合计 |
| --- | --- | --- |
| （1）项目专项收入 | 41,099.05 | 41,099.05 |
| （2）项目专项成本 | 4,948.21 | 4,948.21 |
| （3）项目专项收益 | 36,150.84 | 36,150.84 |
| （4）已发行专项债本息 | 0.00 | 0.00 |
| （5）本次及以后发行专项债本息 | 25,385.00 | 25,385.00 |
| （6）专项债本息合计 | 25,385.00 | 25,385.00 |
| （7）本息覆盖倍数（按收益的90%测算） | | 1.42 |

表　融资收益平衡情况(80%)

（单位：万元）

| 项目 | 揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目 | 合计 |
| --- | --- | --- |
| （1）项目专项收入 | 36,532.50 | 36,532.50 |
| （2）项目专项成本 | 4,398.43 | 4,398.43 |
| （3）项目专项收益 | 32,134.07 | 32,134.07 |
| （4）已发行专项债本息 | 0.00 | 0.00 |
| （5）本次及以后发行专项债本息 | 25,385.00 | 25,385.00 |
| （6）专项债本息合计 | 25,385.00 | 25,385.00 |
| （7）本息覆盖倍数（按收益的80%测算） | | 1.27 |

在揭阳市揭东区新亨镇人民政府对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，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每三年3%的增速进行测算，预测项目单位可获得的收益，在按每三年3%增速的100%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为1.58；在按每三年3%增速的90%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为1.42；在按每三年3%增速的80%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为1.27。

（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，本次评价的揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目，预期项目专项收益能够合理保障

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