

2026 年广东省政府专项债券
揭西县产业园通用厂房及配套项目收益与融资
资金平衡测算评价报告

普兴债评第[2026]038 号

揭西县财政局：

我们接受揭西县财政局的委托，对后附的揭西县产业园通用厂房及配套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。揭西县产业园管理委员会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，本次发行的揭西县产业园通用厂房及配套项目专项债券，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。

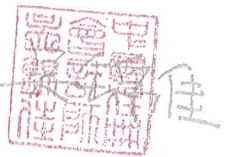


(此页无正文)

普宁市普兴会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



广东•揭阳

二〇二六年二月十三日



揭西县产业园通用厂房及配套项目

专项债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

揭西县产业园通用厂房及配套项目, 根据揭西县产业园管理委员会的评估, 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;
- 5、本次项目专项收入预测取揭阳市 2021 年地区生产总值的增长率 6.1% 作为增长依据。

三、项目实施单位基本情况

揭西县产业园管理委员会, 统一社会信用代码: 11445222MB2D486082, 负责人: 林志勤, 机构地址: 广东省揭阳市揭西县塔头镇大丰村委揭西县产业园县道 X096X 西。

四、项目基本概况

(一) 项目简介

1. 立项情况

该项目已取得揭西县发展和改革局于 2021 年 05 月 11 日《关于揭西县产业园通用厂房及配套项目可行性研究报告的批复》, 揭西发改〔2021〕79 号, 同意项目开工、建设。



2.建设期限

项目建设期：48 个月

建设内容：揭西县产业园是揭阳市产业转移园南片区。本项目总用地面积 40370 m²，总建筑面积 59420 m²，建设 7 栋标准厂房，在园区一期范围内建设自来水供水（二期）工程，园区道路及配套工程，雨水和排水工程。项目建成进一步完善园区产业布局和配套设施，构建完善孵化产业链条。。

（二）项目投资估算及资金筹措

1.项目投资估算

项目总投资 50,000.00 万元，其中：工程费 40,095.83 万元、工程建设其他费用 8,067.31 万元、预备费 1,836.86 万元。

2.项目资金筹措

项目的项目单位和主管单位皆为揭西县产业园管理委员会。

资金筹措方式：项目投资估算总额 50,000.00 万元。资金来源为上级财政拨款及发行专项债券融资。其中财政预算拟安排 9313.00 万元（项目 2022 年收到揭西县的革命老区建设专项资金 2938.00 万元，2023 年收到揭西县的革命老区建设专项资金 3579.00 万元,2024 年收到揭西县的革命老区建设专项资金 1489.00 万元，2025 年收到揭西县的革命老区建设专项资金 1307.00 万元，共 9313 万元），专项债券 40687.00 万元。其中:2026 年度计划通过发行广东省政府专项债券融资 2,000.00 万元；往后年度计划通过发行广东省政府专项债券融资 26,887.00 万元；2022 年已发行广东省政府专项债券（二十一期）1,000.00 万元，利率 3.23%，于 2037 年底到期；2024 年 4 月已发行广东省政府专项债券（二十六期）7,500.00 万元，2024 年 10 月已发行广东省政府专项债券（七十八期）2,800.00 万元,2025 年 1 月已发行广东省政府专项债券 500.00 万元。

五、应付本息情况

揭西县产业园通用厂房及配套项目计划专项债融资总额 40687.00 万元，三十年到期，出于谨慎性原则，假设融资利率 4.20%。上述债券每半年付息一次，到期偿还本金。应还本付息情况如下：



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
第 1 年	11800.00	28887.00		40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 2 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 3 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 4 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 5 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 6 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 7 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 8 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 9 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 10 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 11 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 12 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 13 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 14 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 15 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 16 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 17 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 18 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 19 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 20 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 21 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 22 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 23 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 24 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 25 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 26 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 27 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 28 年	40687.00			40687.00	4.20%	1708.85	1708.85
第 29 年	40687.00		11800.00	28887.00	4.20%	1708.85	13508.85
第 30 年	28887.00		28887.00	0.00	4.20%	1213.25	30100.25
合计		28887.00	40687.00	-	-	50770.02	91457.02



六、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）区域介绍

揭西县位于广东省东部，揭阳市西部，潮汕平原西北部，榕江南河中上游。东连揭阳产业转移工业园，南邻普宁市，西南接汕尾市陆河县，西北与梅州市五华县为邻，北与梅州市丰顺县接壤。属亚热带季风气候，北回归线横贯县境内。1965 年建县。因位于揭阳市西部而得名揭西。地貌主要有山地、丘陵、平原三大类型，西北部重峦叠嶂，中部丘陵起伏，东南平原低洼，地势自西北向东南倾斜；西北部李望嶂为全县最高峰，海拔 1222 米；东南部榕江河岸边鲤鱼沟海拔 3 米，为全县最低点。境内有汕湛高速、潮惠高速、兴汕高速（华陆高速）3 条高速公路经过，全县有高速出入口 8 个。

2019 年全县 GDP 完成 231.76 亿元，同比增长 3.7%（经国家、省经普统一核算，2018 年全县 GDP 修订为 217.79 亿元）。分产业看，第一产业增加值完成 40.22 亿元，同比增长 5.2%；第二产业增加值完成 77.04 亿元，同比增长 3.3%；第三产业增加值 114.50 亿元，同比增长 3.4%。

2020 年，揭西县实现生产总值 240.01 亿元，“十三五”期间（下同）年均增长 4.1%；城乡居民人均可支配收入 16382.8 元，年均增长 7%；地方一般公共预算收入 4.71 亿元；社会消费品零售总额 80.87 亿元，年均增长 3.9%。

（二）工程运营

1.项目专项收入及结余预测的依据

本项目建设运营后会产生收益，来源于自身经营收入，主要通过路灯柱广告牌、大型单立柱广告牌收入、停车场收入、厂房及配套出租收入实现。其中广告牌的建设成本由地方财政统筹安排。

1、广告费收入：查阅项目可行性研究报告，园区道路两旁可设置路灯柱广告牌、大型单立柱广告牌，可带来广告费收入，广告牌约可设置 60 个，每个广告牌年租金 6 万元，根据可行性研究报告可以预测运营期第一年的广告牌产生收入为 360 万元。



2、停车场收入：查阅项目可行性研究报告，项目完成后，可设置停车位约 300 个以及新能源充电桩。每个按 80 元/天收入预测，年收入约为 876 万元。

3、园区供水等配套收入，查阅项目可行性研究报告，项目完成后，每年可带来供水等配套收入 1258 万元。

4、厂房及配套出租收入，查阅项目可行性研究报告，立项批复，园区内厂房建筑面积为 59420 m²，考虑厂房建设包含了基础设施、电梯、园区道路等配套设施，按 15 元/m²/月计算租金，按 1 元/m²/月计算物业管理费，则一年租金收入为 1140.864 万元。

2021 年广东省地区生产总值 124369.67 亿元，比上年增长 8.0%。其中揭阳市实现地区生产总值 2265.43 亿元，增速为 6.1%，预计厂房及配套出租收入、停车场收入，以及广告牌出租收入按照揭阳市 2021 年地区生产总值增长率增长。

2. 项目成本及相关税费

项目的成本及相关税费主要包括付现运营成本、融资成本等，具体如下：

(1) 付现运营成本

本项目付现运营成本主要包括：办公及管理费、人工成本、维护成本。

广告牌成本主要为人员工资福利、日常维护费用；

停车场成本主要为人员工资福利、电费、日常维护费用；

厂房及配套设施出租成本主要为人员工资福利、办公水电费、日常维护与维修费用。

运营成本约占经营收入的 12%。



(2) 相关税费

厂房及配套出租收入、停车场收入，广告牌出租收入属于不动产租赁收入，按 9% 的税率缴纳增值税。出于保守性原则，统一按 9% 的税率核算税费，包括城建税以及教育附加等。

3. 项目专项收入预测

项目专项收入预测表

单位：万元

项目 年度	年运营收入 总额	年运营成本	年收益
第 1 年	-	-	-
第 2 年	-	-	-
第 3 年	-	-	-
第 4 年	3634.86	836.02	2798.85
第 5 年	3795.89	873.05	2922.83
第 6 年	3964.05	911.73	3052.32
第 7 年	4139.65	952.12	3187.53
第 8 年	4323.04	994.30	3328.74
第 9 年	4514.55	1038.35	3476.20
第 10 年	4714.55	1084.35	3630.20
第 11 年	4923.40	1132.38	3791.02
第 12 年	5141.51	1182.55	3958.96
第 13 年	5369.28	1234.93	4134.34
第 14 年	5607.13	1289.64	4317.49
第 15 年	5855.53	1346.77	4508.76
第 16 年	6114.93	1406.43	4708.50
第 17 年	6385.82	1468.74	4917.08
第 18 年	6668.71	1533.80	5134.91
第 19 年	6964.14	1601.75	5362.39
第 20 年	7272.65	1672.71	5599.94
第 21 年	7594.83	1746.81	5848.02
第 22 年	7931.28	1824.19	6107.08
第 23 年	8282.63	1905.01	6377.63



项目 年度	年运营收入 总额	年运营成本	年收益
第 24 年	8649.55	1989.40	6660.16
第 25 年	9032.73	2077.53	6955.20
第 26 年	9432.88	2169.56	7263.32
第 27 年	9850.76	2265.67	7585.08
第 28 年	10287.14	2366.04	7921.10
第 29 年	10742.86	2470.86	8272.01
第 30 年	11218.77	2580.32	8638.46
合计	182413.13	41955.02	140458.11

3.项目专项收益预测

项目专项收益预测表

单位：万元

项 目	揭西县产业园通用厂房及配套项目
(1) 项目专项收入	182413.13
(2) 项目专项成本	41955.02
(3) 项目专项收益	140458.11
(4) 本年专项债融资本金	40687.00
(5) 本年专项债利息合计	50770.02
(6) 专项债融资本息合计 (6) = (4) + (5)	91457.02
(7) 本息覆盖倍数 (7) = (3) / (6)	1.54

根据上述测算,用于资金平衡的项目专项收益为 140458.11 万元,本息覆盖倍数为 1.54。

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,本次评价的揭西县产业园通用厂房及配套项目,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。



(本页无正文)

揭西县产业园管理委员会

单位负责人:

二〇二六年二月十三日

