



報 告 書



广东大地

REPORTES

址：汕头高新区科技中路1号新华禧广场公寓楼三楼
话：0754-88264360 0754-88469466

邮箱：gdstdadi@163.com

广东工业大学揭阳校区首期工程

项目收益与融资资金平衡测算评价报告

粤大地会咨（2026）138号

揭阳市粤东新城城市建设局：

我们接受揭阳市粤东新城城市建设局委托，对广东工业大学揭阳校区首期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。揭阳市粤东新城城市建设局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，在建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，在建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，本次发行的广东工业大学揭阳校区首期工程项目专项债券，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。

广东大地会计师事务所有限公司

二〇三六年九月十四日

广东工业大学揭阳校区首期工程项目

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

广东工业大学揭阳校区首期工程项目，根据惠揭阳市粤东新城城市建设局的评估，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。

本次预测以学费、饭堂、省属公办普通本科学校生均综合定额拨款等收入为基础，结合项目的建设周期、项目建设的扩展、业务和设备配套的新增，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制广东工业大学揭阳校区首期工程项目收益现金流覆盖情况表。

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. 分税制财政管理体制未发生重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；

6. 遵循谨慎性原则，综合考虑学费、饭堂、省属公办普通本科学校生均综合定额拨款等各方案对项目业务收入的影响，预测项目在发债存续期 30 年内实现综合收益情况。

三、项目实施单位基本情况

1. 项目主体

项目主管单位为：揭阳市粤东新城城市建设局，项目实施单位为：揭阳市粤东新城城市建设局，具体信息如下：

（1）项目主管部门

揭阳市粤东新城城市建设局。揭阳市粤东新城城市建设局，根据《中共揭阳市委机构编制委员会关于印发〈揭阳市粤东新城城市建设局职能配置、内设机构和人员编制规定〉的通知》（揭市机编发〔2019〕77号），统一社会信用代码：11445200MB2D42580L，负责人：黄松光，机构地址：揭阳市惠来县南环二路南侧与庆平路东侧交界处。

（2）项目实施主体

揭阳市粤东新城城市建设局。揭阳市粤东新城城市建设局，根据《中共揭阳市机构编制委员会关于印发〈揭阳市粤东新城城市建设局职能配置、内设机构和人员编制规定〉的通知》（揭市机编发〔2019〕77号），统一社会信用代码：11445200MB2D42580L，负责人：黄松光，机构地址：揭阳市惠来县南环二路南侧与庆平路东侧交界处。

四、项目基本概况

（一）项目概况

项目名称：广东工业大学揭阳校区首期工程；

项目投资：项目总投资为 182,132.00 万元；

项目建设地点：项目位于揭阳市粤东新城（惠来县神泉镇、东陇镇、华湖镇三镇界内）。

（二）建设期限

项目已于 2020 年 3 月 18 日全面开工建设，具体进展如下：

一是设计及概算方面：已完成校区各房建组团初步设计图、基础施工图、概算及大学路、科教西路等校区内外道路初步设计、概算工作；

二是塔吊安装方面：已完成项目塔吊安装工作；

三是地基基础检测方面：完成压板试验检测及轻型触探试验；

四是梁板施工方面：完成西区学生宿舍西 1 栋四层、西 2 栋三层梁板施工；完成西 3 栋首层地坪施工及二层梁垫层施工；完成西 4 栋地梁施工；

五是基础施工方面：完成西 5 栋首层土方回填；完成东区宿舍东 1 栋基础施工，东 2 栋进行基础土方开挖施工；实验楼、大课室地梁施工完成及各组团内建筑物场地平整、土方开挖工作；

六是基础模板钢筋安装方面：已完成 1 号学院楼基础模板钢筋安装施工，2、3 号学院楼进行基础施工；已完成教师公寓、体育馆、会堂基础开挖施工；已完成 1、2 号教学楼基础模板钢筋安装施工；

七是道路施工方面：已完成大学路、科教西路等校区内外道路土方挖填、路基、路面工作。

项目预计 2026 年 12 月 30 日全面完工。

（三）建设规模

广东工业大学揭阳校区首期工程项目，首期建筑面积约 217630 平方米。其中，公共教学楼 14750 平方米、院系教学实验用房 37150 平方米，图书馆 31000 平方米，行政办公用房 4000 平方米，室内体育用房 15600 平方米，院系及教师办公用房 6550 平方米，学生宿舍 50000 平方米，食堂 6500

平方米，教师公寓 4080 平方米，后勤及附属用房 9700 平方米，专职研究机构用房 1500 平方米，学术交流中心 15000 平方米，师生活动中心 2000 平方米，大学生活动中心及大学生创新创业用房 15000 平方米，会堂 4800 平方米。

（四）项目立项情况或实施依据

广东省政府《关于支持揭阳滨海新区粤东新城加快开发的若干意见》（粤府〔2019〕25 号）中明确提出支持粤东新城引进高水平大学开展合作办学，引进国内高水平大学举办本科院校。对于实际落地的公办本科高校建设项目，省财政一次性安排 5 亿元作为公办本科高校建设补助资金（不含研究生院），并按省内高校有关生均标准对学校运营经费给予补助。2019 年 12 月 6 日，揭阳市发展和改革局下发了《关于揭阳理工学院首期工程项目可行性研究报告的批复》（揭市发改社〔2019〕1327 号），同意工程项目立项。2020 年 4 月，揭阳市发展和改革局下发了《关于同意变更揭阳理工学院首期工程项目名称的复函》（揭市发改社函〔2020〕307 号），将“揭阳理工学院首期工程项目”名称正式变更为“广工揭阳理工学院首期工程项目”。2021 年 2 月，揭阳市发展和改革局下发了《关于同意变更广工揭阳理工学院首期工程项目名称的复函》（揭市发改社函〔2021〕183 号），将“广工揭阳理工学院首期工程项目”名称正式变更为“广东工业大学揭阳校区首期工程项目”。

（五）项目投资估算及资金筹措

1. 投资估算

（1）编制范围

本项目投资估算编制范围为广东工业大学揭阳校区首期工程项目建设所发生的建筑安装工程费用及其他相关费用。

（2）编制依据及原则

根据项目可行性研究报告批复文件、项目设计文件、《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013，《广东省 2010 年建筑装饰工程综合定额》《广东省 2010 年安装工程综合定额》及有关补充规定进行编制。

（3）项目总投资

项目估算总投资 182,132.00 万元。

2. 筹措方案

项目总投资为 182,132.00 万元，资金来源主要通过财政性资金及地方政府专项债券融资。建设资金在建设期内按进度计划投入。

（1）市场化融资资金筹措

本项目不采取市场化融资资金筹措。

（2）地方政府专项债券融资资金

项目计划安排专项债券资金 87,400.00 万元。于 2020 年 8 月发行政府专项债券 60,000.00 万元，期限 30 年，利率

3.98%，每半年付息一次，第 30 年末一次性偿还本金。计划于 2026 年 9 月发行 5,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.28%，每半年付息一次，第 7 年末一次性偿还本金。其余 22,400.00 万元安排以后发行。

(3) 非融资资金筹措

非融资资金筹措 94,732.00 万元。

本项目资金筹措情况如下表所示：

表一·项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	已到位 金额	市场 化 融 资 金	已到 位 金 额	非融资资金						地方政府专项债券融资		
					单位自有 资金	其中：已到 位金额	财政性资金	其中：已到 位金额	其他	其中： 已到 位金 额	本次发行金额	以前发行金 额	计划以后发行 金额
合计	182132	154704	0	0	0	0	94732	94704	0	0	5000	60000	22400
2020 年	71395	71395	0	0	0	0	11395	11395	0	0	0	60000	0
2021 年	53925	53925	0	0	0	0	53925	53925	0	0	0	0	0
2022 年	29215	29215	0	0	0	0	29215	29215	0	0	0	0	0
2023 年	20	20	0	0	0	0	20	20	0	0	0	0	0
2024 年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2025 年	149	149	0	0	0	0	149	149	0	0	0	0	0
2026 年	27428	0	0	0	0	0	28	0	0	0	5000	0	22400

五、项目融资成本测算

(一) 本期发行债券融资成本

本次拟申请政府专项债券融资 5,000.00 万元，债券期限 7 年，假设融资利率 2.28%，每半年末支付一次利息，第

7 年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

(1) 前期发行债券资金本息

发行时间	发行金额	发行期限	发行利率	年利息	利息合计	本息合计
2020 年 8 月	60,000.00	30	3.98%	2,388.00	71,640.00	131,640.00
合计	60,000.00			2,388.00	71,640.00	131,640.00

(2) 本期发行债券本息

本期发行债权本金利息表（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		5,000.00		5,000.00	2.28%	114.00	114.00
第 2 年	5,000.00			5,000.00	2.28%	114.00	114.00
第 3 年	5,000.00			5,000.00	2.28%	114.00	114.00
第 4 年	5,000.00			5,000.00	2.28%	114.00	114.00
第 5 年	5,000.00			5,000.00	2.28%	114.00	114.00
第 6 年	5,000.00			5,000.00	2.28%	114.00	114.00
第 7 年	5,000.00		5,000.00	-	2.28%	114.00	5,114.00
合计		5,000.00	5,000.00			798.00	5,798.00

本次计划申请发行债券 5,000.00 万元，利息 798.00 万元，本息合计 5,798.00 万元。

2. 计划以后发行债券融资成本

计划以后发行政府专项债券融资 22,400.00 万元，债券期限十五年，假设融资利率 2.45%，每半年末支付一次利息，第十五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

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
第一年		22,400.00		22,400.00	2.45%	548.80	548.80
第二年	22,400.00			22,400.00	2.45%	548.80	548.80
第三年	22,400.00			22,400.00	2.45%	548.80	548.80
第四年	22,400.00			22,400.00	2.45%	548.80	548.80
第五年	22,400.00			22,400.00	2.45%	548.80	548.80
第六年	22,400.00			22,400.00	2.45%	548.80	548.80
第七年	22,400.00			22,400.00	2.45%	548.80	548.80
第八年	22,400.00			22,400.00	2.45%	548.80	548.80
第九年	22,400.00			22,400.00	2.45%	548.80	548.80
第十年	22,400.00			22,400.00	2.45%	548.80	548.80
第十一年	22,400.00			22,400.00	2.45%	548.80	548.80
第十二年	22,400.00			22,400.00	2.45%	548.80	548.80
第十三年	22,400.00			22,400.00	2.45%	548.80	548.80
第十四年	22,400.00			22,400.00	2.45%	548.80	548.80
第十五年	22,400.00		22,400.00	-	2.45%	548.80	22,948.80
合计		22,400.00	22,400.00			8,232.00	30,632.00

计划以后申请发行债券 22,400.00 万元，利息 8,232.00 万元，本息合计 30,632.00 万元。

3. 本次发行及以后计划发行债券本息

本次发行债券本息+前期发行债券本息+以后计划发行债券本息=131,640.00+5,798.00+30,632.00=168,070.00 万元。

六、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 项目运营收入测算

广东工业大学揭阳校区首期工程项目的办学规模预算共容纳 6000 名学生进驻，用地需求合计约 956 亩，其中水体 160 亩。揭阳市近三年 GDP 平均增长率为 4.3667%，预计学费收入的单价以及食堂租金收入按照揭阳市近三年 GDP 增长率 4.3667% 增长。

项目预计从 2027 年开始产生收益。预计第一年招生 6000 名学生，学费为 0.9 万/年，则第一年产生年收入为：6000 人*0.9 万=5,400 万元。

根据《广东省财政厅关于提高省属生均拨款学校生均综合定额拨款标准的通知》（粤财科教〔2019〕206 号），省属公办普通本科学校生均综合定额拨款标准提高到 12,000 元/年。则第一年产生的现金收入为：6000 人*1.2 万=7,200 万元。

学校有寒暑假，每年只有 9 个月的上课时间，扣除节假日（假设 10% 的时间），预计学生平均每天饭堂消费为 33 元，则每名学生每年饭堂消费为：9 个月*30 天*90%*33 元=8,000 元，预计饭堂将由第三方承包运营，租金比例为 25%，则第一年产生年收入为：6000 人*0.8 万*25%=1,200 万元。

(1) 项目专项收入预测

①学费收入预测表

单位：万元

年度	学生人数	单价（万元）	单价增长率	学费收入（万元）
2027 年	6000	0.90	4.3667%	5,400.00
2028 年	6000	0.94	4.3667%	5,635.80
2029 年	6000	0.98	4.3667%	5,881.90
2030 年	6000	1.02	4.3667%	6,138.75
2031 年	6000	1.07	4.3667%	6,406.81
2032 年	6000	1.11	4.3667%	6,686.57
2033 年	6000	1.16	4.3667%	6,978.55
2034 年	6000	1.21	4.3667%	7,283.29
2035 年	6000	1.27	4.3667%	7,601.33
2036 年	6000	1.32	4.3667%	7,933.25
2037 年	6000	1.38	4.3667%	8,279.67
2038 年	6000	1.44	4.3667%	8,641.22
2039 年	6000	1.50	4.3667%	9,018.56
2040 年	6000	1.57	4.3667%	9,412.37
2041 年	6000	1.64	4.3667%	9,823.38
2042 年	6000	1.71	4.3667%	10,252.34
2043 年	6000	1.78	4.3667%	10,700.03
2044 年	6000	1.86	4.3667%	11,167.27
2045 年	6000	1.94	4.3667%	11,654.91
2046 年	6000	2.03	4.3667%	12,163.84
2047 年	6000	2.12	4.3667%	12,695.00
2048 年	6000	2.21	4.3667%	13,249.36

年度	学生人数	单价（万元）	单价增长率	学费收入（万元）
2049 年	6000	2.30	4.3667%	13,827.91
2050 年	6000	2.41	4.3667%	14,431.74
2051 年	6000	2.51	4.3667%	15,061.93
2052 年	6000	2.62	4.3667%	15,719.64
2053 年	6000	2.73	4.3667%	16,406.07
2054 年	6000	2.85	4.3667%	17,122.47
2055 年	6000	2.98	4.3667%	17,870.16
2056 年	6000	3.11	4.3667%	18,660.77
2057 年	6000	3.25	4.3667%	19,475.63
合计				341,580.52

②饭堂收入预测表

单位：万元

项目 年度	学生人数	每名学生每 年消费	饭堂租金 比例	消费增长率	饭堂收入
2027 年	6000	0.80	25%	4.3667%	1,200.00
2028 年	6000	0.83	25%	4.3667%	1,252.04
2029 年	6000	0.87	25%	4.3667%	1,306.34
2030 年	6000	0.91	25%	4.3667%	1,362.99
2031 年	6000	0.95	25%	4.3667%	1,422.10
2032 年	6000	0.99	25%	4.3667%	1,483.77
2033 年	6000	1.03	25%	4.3667%	1,548.12
2034 年	6000	1.08	25%	4.3667%	1,615.25
2035 年	6000	1.12	25%	4.3667%	1,685.30
2036 年	6000	1.17	25%	4.3667%	1,758.39

项目 年度	学生人数	每名学生每 年消费	饭堂租金 比例	消费增长率	饭堂收入
2037 年	6000	1.22	25%	4.3667%	1,834.65
2038 年	6000	1.28	25%	4.3667%	1,914.21
2039 年	6000	1.33	25%	4.3667%	1,997.22
2040 年	6000	1.39	25%	4.3667%	2,083.84
2041 年	6000	1.45	25%	4.3667%	2,174.21
2042 年	6000	1.51	25%	4.3667%	2,268.49
2043 年	6000	1.58	25%	4.3667%	2,366.87
2044 年	6000	1.65	25%	4.3667%	2,469.52
2045 年	6000	1.72	25%	4.3667%	2,576.61
2046 年	6000	1.79	25%	4.3667%	2,688.35
2047 年	6000	1.87	25%	4.3667%	2,804.94
2048 年	6000	1.95	25%	4.3667%	2,926.58
2049 年	6000	2.04	25%	4.3667%	3,053.50
2050 年	6000	2.12	25%	4.3667%	3,185.92
2051 年	6000	2.22	25%	4.3667%	3,324.08
2052 年	6000	2.31	25%	4.3667%	3,468.24
2053 年	6000	2.41	25%	4.3667%	3,618.64
2054 年	6000	2.52	25%	4.3667%	3,775.57
2055 年	6000	2.63	25%	4.3667%	3,939.31
2056 年	6000	2.74	25%	4.3667%	4117.26
2057 年	6000	2.86	25%	4.3667%	4,297.05
合计					75,519.36

③省属公办普通本科学校生均综合定额拨款为 1.2 万元，
基于谨慎性原则，不考虑增长率。学校综合定额拨款收入为：

$6000 \times 31 \times 1.2 \text{ 万} = 223,200.00 \text{ 万元}$ 。

综上，从 2027 年—2057 年项目运营总收入为 640,299.88 万元。具体情况如下：

表二·项目收入情况表（单位：万元）

年度	学费收入	饭堂收入	学校综合定额拨款收入	合计
2027 年	5,400.00	1,200.00	7,200.00	13,800.00
2028 年	5,635.80	1,252.04	7,200.00	14,087.84
2029 年	5,881.90	1,306.34	7,200.00	14,388.24
2030 年	6,138.75	1,362.99	7,200.00	14,701.74
2031 年	6,406.81	1,422.10	7,200.00	15,028.91
2032 年	6,686.57	1,483.77	7,200.00	15,370.34
2033 年	6,978.55	1,548.12	7,200.00	15,726.67
2034 年	7,283.29	1,615.25	7,200.00	16,098.54
2035 年	7,601.33	1,685.30	7,200.00	16,486.63
2036 年	7,933.25	1,758.39	7,200.00	16,891.64
2037 年	8,279.67	1,834.65	7,200.00	17,314.32
2038 年	8,641.22	1,914.21	7,200.00	17,755.43
2039 年	9,018.56	1,997.22	7,200.00	18,215.78
2040 年	9,412.37	2,083.84	7,200.00	18,696.21
2041 年	9,823.38	2,174.21	7,200.00	19,197.59
2042 年	10,252.34	2,268.49	7,200.00	19,720.83
2043 年	10,700.03	2,366.87	7,200.00	20,266.90
2044 年	11,167.27	2,469.52	7,200.00	20,836.79
2045 年	11,654.91	2,576.61	7,200.00	21,431.52
2046 年	12,163.84	2,688.35	7,200.00	22,052.19
2047 年	12,695.00	2,804.94	7,200.00	22,699.94

年度	学费收入	饭堂收入	学校综合定额拨款收入	合计
2048 年	13,249.36	2,926.58	7,200.00	23,375.94
2049 年	13,827.91	3,053.50	7,200.00	24,081.41
2050 年	14,431.74	3,185.92	7,200.00	24,817.66
2051 年	15,061.93	3,324.08	7,200.00	25,586.01
2052 年	15,719.64	3,468.24	7,200.00	26,387.88
2053 年	16,406.07	3,618.64	7,200.00	27,224.71
2054 年	17,122.47	3,775.57	7,200.00	28,098.04
2055 年	17,870.16	3,939.31	7,200.00	29,009.47
2056 年	18,660.77	4117.26	7,200.00	29,978.03
2057 年	19,475.63	4,297.05	7,200.00	30,972.68
合计	341,580.52	75,519.36	223,200.00	640,299.88

2. 项目运行成本测算

(1) 预计项目运行前，需引进专任教师 280 人（其中特聘岗位约 20 人）以及行政管理团队 50 人。预计每位老师每年平均工资为 11 万元计算，每位管理人员每年平均工资为 9 万元，按揭阳市近 3 年平均 GDP 增长率 4.3667%作为工资的增长率，则第一年教师工资及管理人员工资支出为：280 人*11 万+50 人*9 万=3530 万元。

项目 年度	教师人数	教师平均 工资	管理人员 人数	管理人员 平均工资	工资 增长率	工资总额
2027 年	280	11.00	50	9.00	4.3667%	3,530.00
2028 年	280	11.48	50	9.39	4.3667%	3,684.14
2029 年	280	11.98	50	9.80	4.3667%	3,845.02

项目 年度	教师人数	教师平均 工资	管理人员 人数	管理人员 平均工资	工资 增长率	工资总额
2030 年	280	12.50	50	10.23	4.3667%	4,012.92
2031 年	280	13.05	50	10.68	4.3667%	4,188.15
2032 年	280	13.62	50	11.14	4.3667%	4,371.04
2033 年	280	14.22	50	11.63	4.3667%	4,561.91
2034 年	280	14.84	50	12.14	4.3667%	4,761.11
2035 年	280	15.48	50	12.67	4.3667%	4,969.02
2036 年	280	16.16	50	13.22	4.3667%	5,186.00
2037 年	280	16.87	50	13.80	4.3667%	5,412.45
2038 年	280	17.60	50	14.40	4.3667%	5,648.80
2039 年	280	18.37	50	15.03	4.3667%	5,895.47
2040 年	280	19.17	50	15.69	4.3667%	6,152.90
2041 年	280	20.01	50	16.37	4.3667%	6,421.58
2042 年	280	20.88	50	17.09	4.3667%	6,701.99
2043 年	280	21.80	50	17.83	4.3667%	6,994.65
2044 年	280	22.75	50	18.61	4.3667%	7,300.08
2045 年	280	23.74	50	19.42	4.3667%	7,618.86
2046 年	280	24.78	50	20.27	4.3667%	7,951.55
2047 年	280	25.86	50	21.16	4.3667%	8,298.77
2048 年	280	26.99	50	22.08	4.3667%	8,661.15
2049 年	280	28.17	50	23.05	4.3667%	9,039.36
2050 年	280	29.40	50	24.05	4.3667%	9,434.08
2051 年	280	30.68	50	25.10	4.3667%	9,846.04
2052 年	280	32.02	50	26.20	4.3667%	10,275.99
2053 年	280	33.42	50	27.34	4.3667%	10,724.71

项目 年度	教师人数	教师平均 工资	管理人员 人数	管理人员 平均工资	工资 增长率	工资总额
2054 年	280	34.88	50	28.54	4.3667%	11,193.02
2055 年	280	36.40	50	29.78	4.3667%	11,681.79
2056 年	280	37.99	50	31.08	4.3667%	12,191.07
2057 年	280	39.65	50	32.44	4.3667%	12,723.42
合计						223,277.04

（2）其他成本支出

假设其他成本支出为学费收入及综合定额拨款收入的15%，即： $(341,580.52+223,200.00) \times 15\% = 84,717.08$ 万元。

综上所述，从2027年—2057年项目运营总支出为307,994.12万元。具体情况如下：

表三·项目成本情况表（单位：万元）

年度	人员工资	其他成本支出	合计
2027 年	3,530.00	1,890.00	5,420.00
2028 年	3,684.14	1,925.37	5,609.51
2029 年	3,845.02	1,962.29	5,807.31
2030 年	4,012.92	2,000.81	6,013.73
2031 年	4,188.15	2,041.02	6,229.17
2032 年	4,371.04	2,082.99	6,454.03
2033 年	4,561.91	2,126.78	6,688.69
2034 年	4,761.11	2,172.49	6,933.60
2035 年	4,969.02	2,220.20	7,189.22
2036 年	5,186.00	2,269.99	7,455.99
2037 年	5,412.45	2,321.95	7,734.40

年度	人员工资	其他成本支出	合计
2038 年	5,648.80	2,376.18	8,024.98
2039 年	5,895.47	2,432.78	8,328.25
2040 年	6,152.90	2,491.86	8,644.76
2041 年	6,421.58	2,553.51	8,975.09
2042 年	6,701.99	2,617.85	9,319.84
2043 年	6,994.65	2,685.00	9,679.65
2044 年	7,300.08	2,755.09	10,055.17
2045 年	7,618.86	2,828.24	10,447.10
2046 年	7,951.55	2,904.58	10,856.13
2047 年	8,298.77	2,984.25	11,283.02
2048 年	8,661.15	3,067.40	11,728.55
2049 年	9,039.36	3,154.19	12,193.55
2050 年	9,434.08	3,244.76	12,678.84
2051 年	9,846.04	3,339.29	13,185.33
2052 年	10,275.99	3,437.95	13,713.94
2053 年	10,724.71	3,540.91	14,265.62
2054 年	11,193.02	3,648.37	14,841.39
2055 年	11,681.79	3,760.52	15,442.31
2056 年	12,191.07	3,879.12	16,070.19
2057 年	12,723.42	4,001.34	16,724.76
合计	223,277.04	84,717.08	307,994.12

3. 项目损益情况

项目建成后，项目收入为 640,299.88 万元，项目成本为 307,994.12 万元；用于资金平衡相关收益为 332,305.76 万元。项目专项收益情况如下表：

年度	收入	成本	收益（万元）
2027 年	13,800.00	5,420.00	8,380.00
2028 年	14,087.84	5,609.51	8,478.33
2029 年	14,388.24	5,807.31	8,580.94
2030 年	14,701.74	6,013.73	8,688.01
2031 年	15,028.91	6,229.17	8,799.74
2032 年	15,370.34	6,454.03	8,916.31
2033 年	15,726.67	6,688.69	9,037.98
2034 年	16,098.54	6,933.60	9,164.94
2035 年	16,486.63	7,189.22	9,297.41
2036 年	16,891.64	7,455.99	9,435.65
2037 年	17,314.32	7,734.40	9,579.92
2038 年	17,755.43	8,024.98	9,730.45
2039 年	18,215.78	8,328.25	9,887.53
2040 年	18,696.21	8,644.76	10,051.45
2041 年	19,197.59	8,975.09	10,222.50
2042 年	19,720.83	9,319.84	10,400.99
2043 年	20,266.90	9,679.65	10,587.25
2044 年	20,836.79	10,055.17	10,781.62
2045 年	21,431.52	10,447.10	10,984.42
2046 年	22,052.19	10,856.13	11,196.06
2047 年	22,699.94	11,283.02	11,416.92
2048 年	23,375.94	11,728.55	11,647.39
2049 年	24,081.41	12,193.55	11,887.86
2050 年	24,817.66	12,678.84	12,138.82
2051 年	25,586.01	13,185.33	12,400.68
2052 年	26,387.88	13,713.94	12,673.94

年度	收入	成本	收益（万元）
2053 年	27,224.71	14,265.62	12,959.09
2054 年	28,098.04	14,841.39	13,256.65
2055 年	29,009.47	15,442.31	13,567.16
2056 年	29,978.03	16,070.19	13,907.84
2057 年	30,972.68	16,724.77	14,247.91
合计	640,299.88	307,994.12	332,305.76

（二）融资收益平衡情况

基于上述融资计划及相关假设，本项目预计在债券存续期能够实现收益合计 332,305.76 万元，前期、本期发行及计划以后发行债券融资本息合计 168,070.00 万元，本息覆盖倍数为 1.98，可以实现项目收益与融资的平衡。

表四·融资收益平衡表（单位：万元）

项目	金额
（1）项目专项收入	640,299.88
（2）专项成本项目	307,994.12
（3）项目产生的收益（3）=（1）-（2）	332,305.76
（4）本次发行专项债融资本金	5,000.00
（5）本次发行专项债本息合计	5,798.00
（6）本次发行本息覆盖倍数=（3）/（5）	57.31
（7）前期已发行专项债本金	60,000.00
（8）前期已发行专项债本息合计	131,640.00
（9）计划以后发行专项债本金	22,400.00
（10）计划以后发行专项债本息合计	30,632.00

项目	金额
(11) 累计专项债融资本金合计= (4) + (7) + (9)	87,400.00
(12) 累计专项债融资本息合计= (5) + (8) + (10)	168,070.00
(13) 本息覆盖倍数= (3) / (12)	1.98

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，预期项目收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对预期项目收益情况向下波动（下浮 15%和 30%）进行敏感性分析。

项目自身收益的 85%、70%作为项目收益情况下的本息覆盖倍数计算如下表：

表五·项目收益敏感性分析表（单位：万元）

项目	预期项目收益变动		
	预期项目收益 100%	预期项目收益 85%	预期项目收益 70%
预期收益	332,305.76	282,459.90	232,614.03
债券本息	168,070.00		
本息覆盖倍数	1.98	1.68	1.38

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益预测、成本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，本次评价的广东工业大学揭阳校区首期工

程项目，在实现学费、饭堂、省属公办普通本科学校生均综合定额拨款等收入分别以预测收入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。

揭阳市粤东新城城市建设局

单位负责人：苏松光

二〇二六年九月十四日