

2023 年广东省政府专项债券  
揭阳产业转移工业园示范园区基础设施建设工程  
收益与融资资金平衡测算评价报告  
深云帆专审字[2023]第 017 号

**2023 年广东省政府专项债券**  
**揭阳产业转移工业园示范园区基础设施建设工程**  
**收益与融资资金平衡测算评价报告**

深云帆专审字[2023]第 017 号

揭阳市卅岭创业投资开发有限公司：

我们接受揭阳产业转移工业园财政局委托，对揭阳市卅岭创业投资开发有限公司建设的揭阳产业转移工业园示范园区基础设施建设工程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。揭阳市卅岭创业投资开发有限公司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，本次发行的揭阳产业转移工业园示范园区基础设施建设工程项目专项债券，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·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2023 年 7 月 7 日



# 2023 年揭阳产业转移工业园示范园区基础设施建设工程

## 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

揭阳产业转移工业园示范园区基础设施建设工程，根据揭阳市州岭创业投资开发有限公司的评估，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。

本次预测以建设单位提供的可行性研究报告及其他资料，对业务收入、成本作出估算为基础，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，编制揭阳产业转移工业园示范园区基础设施建设工程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、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

揭阳市州岭创业投资开发有限公司，在揭阳市市场监督管理局注册登记，取得统一社会信用代码 914452003455289512。法定代表人：吴文光。企业地址位于揭阳产业转移工业园人才公寓 8 栋 8-102 商铺，经营范围包含：从事城市基础设施建设、市政建设项目的投资；从事土地、房地产项目及国家法律、行政法规许可的其他项目的投资；投资咨询服务。



#### 四、项目基本概况

##### (一) 项目简介

###### 1. 立项情况

揭阳产业园发展和改革局文件《关于省道 S234 线（原 S335 线）揭阳产业转移工业园霖磐高速口至浦东平交段改建工程可行性研究报告的批复》（揭产业园发改【2018】57 号），同意项目审批、建设。

揭阳市蓝城区发展和改革局文件《关于揭阳产业转移工业园孵化器加速器工程项目可行性研究报告的批复》（揭蓝发改【2016】73 号），同意项目审批、建设。

揭阳市发展和改革局文件《关于珠海（揭阳）产业转移工业园生活配套小区可行性研究报告的批复》（揭市发改投【2010】479 号），同意项目审批、建设。

###### 2. 项目建设地点

项目位于揭阳产业转移工业园内。

###### 3. 建设期限

项目建设期：2021 年 9 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

###### 4. 建设规模

揭阳产业转移工业园示范园区基础设施建设工程主要包括其中省道 S234 线揭阳产业转移工业园霖磐高速口至浦东平交段改建工程，揭阳产业转移工业园孵化器加速器工程，珠海(揭阳)产业转移工业园生活配套小区产业转移工业园生活配套小区。

1、省道S234线揭阳产业转移工业园霖磐高速口至浦东平交段改建工程包括：

本项目 K 线方案全长 6.63km。设计速度 60km/h，路基宽 60.0m，桥梁与路基同宽。 计价土石方约 177 千立方米，软土路基 1.18km，桥梁

464 米/7 座, 征地 640.5 亩, 估算总金额 10.81 亿元, 其中建安费为 5.73 亿元。平均每公里造价为 1.63 亿元。

## 2、揭阳产业转移工业园孵化器加速器工程包括:

揭阳产业转移工业园孵化器加速器工程项目总征地面积为43026.00平方米 (64.5389亩), 实际用地面积为43026.00平方米 (64.5389亩)。

项目总建筑面积68000平方米。包括计容建筑面积64534.80平方米, 其中: 厂房1A座7296.00平方米 (四层)、厂房1B座1224.00平方米 (三层)、厂房2A座7296.00平方米 (四层)、厂房2B座1500.00平方米 (三层)、厂房3A座7296.00平方米 (四层)、厂房3B座1500.00平方米 (三层)、厂房4A座6144.00平方米 (四层)、厂房4B座1650.00平方米 (三层)、厂房5A座6144.00平方米 (四层)、厂房5B座1650.00平方米 (三层)、厂房6A座6144.00平方米 (四层)、厂房6B座1478.40平方米 (三层)、厂房7A座6144.00平方米 (四层)、厂房7B座1478.40平方米 (三层)、办公楼及配套用房7590.00平方米 (占地面积<7%); 不计容建筑面积3465.20平方米。

项目建筑基底占地面积15709.6平方米, 建筑密度为36.51%, 容积率1.50, 绿地面积7800.0平方米, 绿地率18.13%。

## 3、珠海(揭阳)产业转移工业园生活配套小区产业转移工业园生活配套小区包括:

根据《珠海(揭阳)产业转移工业园(首期)控制性详细规划》, 本项目总用地面积约为 39700 m<sup>2</sup>, 其中居住区地块用地面积约 28200 m<sup>2</sup>, 商业区用地面积约 11500 m<sup>2</sup>。项目总建筑面积 102980m<sup>2</sup>, 其中居住区



63280m<sup>2</sup>, 商业区 39700m<sup>2</sup>。

建设内容主要包括 (1) 居住区: 主要包括住宅及半地下室等; (2) 商业区: 写字楼、酒店、裙楼、商业步行街、地下室等; (3) 相关室外工程: 围墙、道路、景观、绿化等。

## (二) 项目投资估算及资金筹措

### 1. 项目投资估算

项目总投资 136,798.18 万元, 其中: 省道 S234 揭阳产业转移工业园改建工程总投资 101,969.80 万元, 揭阳产业转移工业园孵化器加速器工程总投资 19,828.38 万元, 揭阳产业转移工业园生活配套小区工程总投资 15,000.00 万元。

### 2. 项目资金筹措

资金筹措方式: 项目投资估算总额 136,798.78 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 85,798.18 万元, 专项债券 51,000.00 万元。其中: 2019 年安排专项债券资金 18,000.00 万元。2020 年安排专项债券资金 12,000.00 万元。2021 年安排专项债券资金 8,000.00 万元。2022 年安排专项债券资金 10,000.00 万元, 2023 年计划安排专项债券资金 3,000.00 万元。

## 五、应付本息情况

揭阳产业转移工业园示范园区基础设施建设工程分以下批次发行专项债: (1) 2019 年共发行专项债总融资金额 18,000 万元, 期限为 10 年。分两次发行, 分别为发行 8000 万元, 实际利率 3.34%, 应还本付息 10,672.00 万元; 发行 10000 万元, 实际利率 3.50%, 应还本付息 13,500.00 万元。(2) 2020 年共发行专项债总融资金额 12,000 万元, 期限为 15 年, 实际利率 3.41%, 应还本付息 18,138.00 万元。(3) 2021 年已发行专项债总融资金额 8,000 万元, 分两次发行, 分别为发行 6000 万元, 期限为 15 年, 实际利率 3.32%, 应还本付息 8,988.00 万元; 发

行 2000 万元, 期限为 15 年, 实际融资利率 3.41%, 应还本付息 3,023.00 万元。(4) 2022 年已发行专项债总融资金额 10,000 万元, 分两次发行, 分别为发行 4000 万元, 期限为 20 年, 实际利率 3.28%, 应还本付息 6,624.00 万元; 发行 6000 万元, 期限为 20 年, 实际融资利率 3.32%, 应还本付息 9,984.00 万元。(4) 揭阳产业转移工业园示范园区基础设施建设工程 2023 年计划发行专项债总融资金额 3,000.00 万元。假设融资利率 4.05%, 每半年末支付一次利息, 第二十年年末偿还本金, 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
第一年		3,000.00		3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第二年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第三年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第四年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第五年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第六年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第七年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第八年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第九年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第十年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第十一年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第十二年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第十三年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第十四年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第十五年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第十六年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第十七年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第十八年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第十九年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第二十年	3,000.00		3,000.00		4.05%	121.50	3,121.50
合计		3,000.00	3,000.00			2,430.00	5,430.00

## 六、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### (一) 区域介绍



揭阳位于广东省东南部潮汕平原，东邻汕头、潮州，西接汕尾，南濒南海，北靠梅州。是粤东经济强市，粤东新经济发展极，海西经济区重要组成部分。揭阳素有“鱼米之乡”、“海滨邹鲁”、“国画之乡”、“小戏之乡”、“龙舟之乡”、“华侨之乡”之美称。

根据揭阳市委市政府的要求，提出要统一思想、团结奋进，坚持“敢为、快为、能为”，全力做好“水、路、产、城”四篇文章，奋力开创揭阳产业转移工业园发展新局面。揭阳产业转移工业园紧紧围绕建设“国家级高新区、世界玉都、南粤美丽水乡”的发展定位，完善交通网络，推动经济发展。

省道 S234 线揭阳产业转移工业园霖磐高速口至浦东平交段改建工程项目是《揭阳市城市总体规划》和《揭阳市公路网规划(2006-2030 年)》“九横七纵三环十八联络线”中第五横的一个重要组成部分，是加快揭阳城市总体规划实施的需要。该项目位于揭阳产业转移工业园，路线起点位于潮惠高速（揭普段）霖磐互通立交出入口，路线自西向东经霖磐镇、月城镇、磐东街道，在德中村跨越榕江南河支流德桥河，终点位于浦东平交，与阳美路和西关路相接，路线总长约 6.63km。

本项目将满足广东省中小型高新技术企业需求，加快高新产业集聚。园区“以创新为核心设计服务链，聚焦高端产业、高端人才和高端研发”的创新体系，将使工业园区成为高新技术“创新源”。随着本项目的实施，将有利于促进海西经济区的建设力度，早日将海西经济区培育为科技创新和高新产业对接与合作的先行区。

伴随揭阳产业转移工业园的建设发展，大批的企业和员工将进驻园区，未来园区规划总人口将达到 24 万人，迫切需要工业园为他们提供一个良好的居住与休闲场所。通过生活配套小区的建设，进一步完善园区内的生活配套设施，提升园区配套服务能力，创造良好的制度和发展环境，实现园区集约、高效发展。充分发挥住房对产业的服务作用，提供充足和多层次的住房以满足产业园区配套和居住要求，促进“居住-就业”的基本平衡，为企业员工提供必要的生活居住条件，并给他们一个安全、舒适的生活环境，实现以人为本的人性化管理，增加社会的情感维护和人文关怀。这是现代化工业园的重要配套功能之一，也是营造良好投资环境的必要举

措

## (二) 工程运营

项目预期成本收益:

项目建成后, 本项目收入主要由孵化器加速器运营收入、生活配套小区的运营收入及省道 S234 线揭阳产业转移工业园霖磐高速口至浦东平交段运营收入组成, 具体如下所示:

孵化器加速器项目收入主要由厂房办公用房出租收入、物业管理费收入组成。具体如下所示:

### 1、出租价格和出租率的说明

#### (1) 出租价格说明

根据可行性研究报告, 运营期第 1-3 年工业厂房租金为 320 元/平方米·年, 此后每隔 3 年增加 10%。

#### (2) 出租价格说明

根据可行性研究报告, 运营期第 1-2 年办公用房租金为 370 元/平方米·年, 此后每隔 6 年增加 8%。

#### (3) 出租率说明

目前揭阳产业转移工业园招商引资态势很好, 预测运营期各年出租率平均为 95%。

### 2、测算第一年租金收入与物业管理费收入情况如下:

#### (1) 工业厂房租金收入

序号	栋数	总面积/m <sup>2</sup>	出租率	出租面积/m <sup>2</sup>	元/平方米·年	租金/万元
1	1A座	7296.00	95%	6931.20	320	221.80



序号	栋数	总面积/m <sup>2</sup>	出租率	出租面积/m <sup>2</sup>	元/平方米·年	租金/万元
2	2A座	7296.00	95%	6931.20	320	221.80
3	3A座	7296.00	95%	6931.20	320	221.80
4	4A座	6144.00	95%	5836.80	320	186.78
5	5A座	6144.00	95%	5836.80	320	186.78
6	6A座	6144.00	95%	5836.80	320	186.78
7	7A座	6144.00	95%	5836.80	320	186.78
8	1B座	1224.00	95%	1162.80	320	37.21
9	2B座	1500.00	95%	1425.00	320	45.60
10	3B座	1500.00	95%	1425.00	320	45.60
11	4B座	1650.00	95%	1567.50	320	50.16
12	5B座	1650.00	95%	1567.50	320	50.16
13	6B座	1478.40	95%	1404.48	320	44.94
14	7B座	1478.40	95%	1404.48	320	44.94
合计		56,944.8		54,097.56		1731.12

## (2) 办公用房租金收入

根据可研报告, 办公用房总面积为7,590.00平方米。预计出租率为95%, 出租面积为7,210.50平方米, 预计办公用房租金为370元/平方米·年, 运营第一年可产生租金收入为266.79万元。

## (3) 物业管理费收入

本次预测物业管理费计费标准为6 元/平方米·月, 预计出租总面积为54,097.56+7,210.50 =61,308.06平方米, 每年产生物业管理费收入为441.42万元。

## (4) 省道S234道路站前广告租金

站前广告, 按照每200m一个广告位, 本项目全长6,630.00 m, 共可投放约33个广告位, 预计每个广告牌每年收费7万元, 本次预测按2.00%作为增长率测算收入, 广告投放率为80%, 运营第一年产生收入184.80 万元。

### (5) 生活配套小区出租住宅及商业区收入测算

项目总建筑面积为102980平方米，居住区地上建筑面积55380平方米，商业区建筑面积32500平方米。预计住宅月租金平均按12元/m<sup>2</sup>计算，商业区（包括步行街、宾馆、写字楼）采取整体出租的方式，商业区月租金平均按 30元/m<sup>2</sup>估算。本次测算预计运营期住宅租金单价及商业区租金单价每隔3年增加10%，运营期前三年的租赁收入按正常期的85%、90%、95%计算，以后年份按正常运营期收入计算。具体收入明细如下：

单位：万元

年 度	出租面积	住宅租金单价	住宅租金收入	商业区面积	商业租金单价	商业区租金收入
2023 年						
2024 年	55380	12	677.85	32500	30.00	994.50
2025 年	55380	12	717.72	32500	30.00	1,053.00
2026 年	55380	12	757.60	32500	30.00	1,111.50
2027 年	55380	13.2	877.22	32500	33.00	1,287.00
2028 年	55380	13.2	877.22	32500	33.00	1,287.00
2029 年	55380	13.2	877.22	32500	33.00	1,287.00
2030 年	55380	14.52	964.94	32500	36.30	1,415.70
2031 年	55380	14.52	964.94	32500	36.30	1,415.70
2032 年	55380	14.52	964.94	32500	36.30	1,415.70
2033 年	55380	15.97	1,061.30	32500	39.93	1,557.27
2034 年	55380	15.97	1,061.30	32500	39.93	1,557.27
2035 年	55380	15.97	1,061.30	32500	39.93	1,557.27
2036 年	55380	17.57	1,167.63	32500	43.92	1,712.88
2037 年	55380	17.57	1,167.63	32500	43.92	1,712.88
2038 年	55380	17.57	1,167.63	32500	43.92	1,712.88
2039 年	55380	19.33	1,284.59	32500	48.31	1,884.09
2040 年	55380	19.33	1,284.59	32500	48.31	1,884.09
2041 年	55380	19.33	1,284.59	32500	48.31	1,884.09
2042 年	55380	21.26	1,412.85	32500	53.14	2,072.46
合计			19,633.10			28,802.28

### (6) 生活配套小区广告位租金



项目商业区建筑面积 32500 平方米, 预计投放广告位 30 个, 预计每个广告牌每年收费 7 万元, 本次广告位租金收入预计按 2.00% 增长率增长, 广告投放率为 80%, 运营第一年产生收入 168.00 万元。

#### (7) 生活配套小区停车费收入

项目建设地下停车场, 面积约 15100 平方米, 预计设计停车位 400 个。预计运营期第一年每个停车位每天能产生停车费收入 20 元, 每年按 2.00% 作为增长率增长, 预计车位使用率为 95%, 运营第一年产生收入 277.40 万元。

#### (8) 生活配套小区充电桩收入

预计项目建设 200 个充电桩, 按照平均每个充电桩每天收入 120 元, 每年按 2.00% 作为增长率测算收入, 预计充电桩使用率为 95%, 运营第一年产生收入 832.20 万元。

揭阳产业转移工业园示范园区基础设施建设工程总收入，如下所示：

年份	厂房每 年租金	办公楼 每年租 金	物业管 理费收 入	省道 S234 道路站前广 告租金	住宅租金收 入	商业区租 金收入	生活配套广 告位租金	生活配套 小区停车 费收入	生活配套小区 充电桩收入	合计
2023 年										
2024 年	1,731.12	266.79	441.42	184.80	677.85	994.5	168.00	277.40	832.20	5,574.08
2025 年	1,731.12	266.79	441.42	188.50	717.72	1053	171.36	282.95	848.84	5,701.70
2026 年	1,731.12	266.79	441.42	192.26	757.60	1111.5	174.78	288.61	865.82	5,829.91
2027 年	1,904.23	266.79	441.42	196.11	877.22	1287	178.28	294.38	883.14	6,328.57
2028 年	1,904.23	266.79	441.42	200.03	877.22	1287	181.85	300.27	900.80	6,359.61
2029 年	1,904.23	266.79	441.42	204.03	877.22	1287	185.49	306.27	918.81	6,391.26
2030 年	2,094.66	288.13	441.42	208.11	964.94	1415.7	189.19	312.40	937.19	6,851.75
2031 年	2,094.66	288.13	441.42	212.28	964.94	1415.7	192.98	318.65	955.94	6,884.69
2032 年	2,094.66	288.13	441.42	216.52	964.94	1415.7	196.84	325.01	975.05	6,918.28
2033 年	2,304.12	288.13	441.42	220.86	1,061.30	1557.27	200.78	331.52	994.56	7,399.95
2034 年	2,304.12	288.13	441.42	225.27	1,061.30	1557.27	204.79	338.15	1,014.45	7,434.91
2035 年	2,304.12	288.13	441.42	229.78	1,061.30	1557.27	208.89	344.92	1,034.74	7,470.56
2036 年	2,534.54	311.18	441.42	234.37	1,167.63	1712.88	213.06	351.81	1,055.43	8,022.33
2037 年	2,534.54	311.18	441.42	239.06	1,167.63	1712.88	217.33	358.84	1,076.54	8,059.42
2038 年	2,534.54	311.18	441.42	243.84	1,167.63	1712.88	221.67	366.03	1,098.07	8,097.26



年份	厂房每 年租金	办公楼 每年租 金	物业管 理费收 入	省道 S234 道路站前广 告租金	住宅租金收 入	商业区租 金收入	生活配套广 告位租金	生活配套 小区停车 费收入	生活配套小区 充电桩收入	合计
2039 年	2,787.99	311.18	441.42	248.72	1,284.59	1884.09	226.10	373.34	1,120.03	8,677.47
2040 年	2,787.99	311.18	441.42	253.69	1,284.59	1884.09	230.62	380.81	1,142.43	8,716.83
2041 年	2,787.99	311.18	441.42	258.77	1,284.59	1884.09	235.24	388.43	1,165.28	8,756.99
2042 年	3,066.79	336.07	441.42	263.94	1,412.85	2072.46	239.94	396.20	1,188.58	9,418.26
合计	43,136.77	5,532.67	8,386.98	4,220.93	19,633.10	28,802.28	3,837.20	6,335.98	19,007.90	138,893.81

### 3、项目成本测算情况如下：

#### (1) 项目各年厂房及办公用房出租的运营成本测算

项目建成后，厂房及办公用房出租对应的付现成本，主要包括厂房及办公用房的维修费、职工工资及福利费等，厂房及办公用房出租属于投资大，运营维护成本较小的项目，预计运营付现成本占租金收入20%。2023年至2042年工业厂房租金成本8,627.35 万元，2023年至2042年办公楼租金成本1,106.53 万元。

#### (2) 项目物业管理成本测算

预计物业管理成本占物业费收入的80%，2023年至2042年物业管理的成本为6,709.58 万元。

#### (3) 省道S234项目养护费成本

预计每公里道路维护成本按照每公里9万元/公里，按年增长2%预估成本，2023年至2042年养护费的成本为1,362.88万元。

#### (4) 出租住宅及商业区的成本

本项目运营成本主要由日常维护费用、人员费用等构成，预计成本为收入总额的20%。2023年至2042年的成本为9,687.08 万元。

#### (5) 生活配套小区停车位、广告位的运营成本

预计维护及运营成本为收入的20%。债券存续期内维护及运营成本2,034.64 万元。

#### (6) 生活配套小区充电桩维护及运营成本

预计维护及运营成本为收入的60%。债券存续期内维护及运营成本11,404.74 万元。



综上所述，揭阳产业转移工业园示范园区基础设施建设工程总成本=工业厂房租金成本+办公楼租金成本+项目物业管理成本+省道S234项目养护费成本+出租住宅及商业区的成本+生活配套小区停车位、广告位的运营成本+充电桩维护及运营成本=40,932.81万元。

### （三）融资收益平衡情况

本次预测以项目评价估算第一年至第二十年实现的由厂房办公用房出租收入、物业管理费收入、道路站前广告租金及道路路边停车费收入、广告费收入、充电桩收入作为预测收入，初步预测项目收入、成本情况。

项目专项收益预表

（单位：万元）

项 目	揭阳产业转移工业园示范园区基础设施建设工程
(1) 项目专项收入	138,893.81
(2) 项目专项成本	40,932.81
(3) 项目专项收益	97,961.00
(4) 以前年度专项债融资本金	48,000.00
(5) 以前年度专项债本息合计	70,929.00
(6) 2023 年专项债融资本金	3,000.00
(7) 2023 年专项债本息合计	5,430.00
(8) 专项债融资本息合计 (8) = (5) + (7)	76,359.00
(9) 本息覆盖倍数 (9) = (3) / (8)	1.28

根据测算，用于资金平衡的项目专项收益为 97,961.00 万元，本息覆盖倍数为 1.28。

### 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

的揭阳产业转移工业园示范园区基础设施建设工程项目，在租金收入和物业管理费收入分别以预测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。

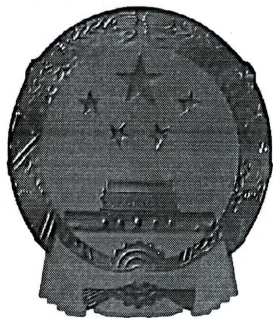
揭阳市卅岭创业投资开发有限公司

单位负责人：

二〇二三年七月七日







# 营业执照

统一社会信用代码 914403005700410237

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

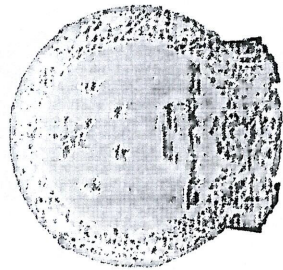
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2017年08月08日



# 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

## 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

二〇一一年六月十二日

中华人民共和国财政部制