

2025 年广东省政府专项债券

揭阳高新区园区基础设施配套建设

项目（一期）募投报告

实施单位盖章：揭阳高新区园区开发投资有限公司

主管部门盖章：揭阳高新技术产业开发区经济发展局

市（县、区）财政局盖章：揭阳高新技术产业开发区财政和国有资产管理局

2025 年 1 月

目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目所处区域财政经济情况	1
(二) 本地社会发展规划和行业相关规划	1
(三) 项目情况	2
(四) 项目立项情况或实施依据	4
(五) 责任主体	4
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	5
(二) 经济效益分析:	5
(二) 社会效益分析:	9
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	10
(一) 投资估算	10
(二) 筹措方案	12
(三) 项目实施安排	14
(四) 债券资金用途	14
四、项目收益与融资平衡情况	15
(一) 项目预期成本收益	15
(二) 融资收益平衡情况	27
(三) 总体评价	28
五、专项债券管理	28
(一) 债券资金概况	28
(二) 债券资金管理	29
(三) 职责分工	29
六、项目风险控制	30
(一) 潜在风险及控制措施	30
(二) 还款保障措施	31
七、其他需要说明事项	31

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

表近三年揭阳市财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	2,265.43	2260.98	2445.03
一般公共预算收入（亿元）	79.31	86.23	101.08
一般公共预算支出（亿元）	369.14	374.58	387.38
政府性基金收入（亿元）	86.25	33.84	42.77
政府性基金支出（亿元）	108.72	77.35	84.39

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

区域协调发展是推动高质量发展的关键支撑，是实现共同富裕的内在要求，是推进中国式现代化的重要内容。我国幅员辽阔、人口众多，各地区基础条件差别之大在世界上少有，统筹区域协调发展任务十分艰巨。党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央高度重视区域协调发展工作，不断丰富完善区域协调发展的理念、战略和政策体系。

党的二十大报告中指出，“深入实施区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略，优化重大生产力布局，构建优势互补、高质量发展的区域经济布局和国土空间体系。”促进区域协调发展，是实现全体人民共同富裕的现代化、全面建成社会主义现代化强国的必然要求与应有之义。

为深入贯彻落实习近平总书记关于推动区域协调发展的重要论述和对广东系列重要讲话、重要指示精神以及省委、省政府关于高质量发展、制造业当家的决策部署，根据省委省政府《关

于推动产业有序转移促进区域协调发展的若干措施》（粤发〔2022〕18号）和省工业和信息化厅、发展改革委、财政厅印发《关于支持高标准建设承接产业有序转移主平台的实施方案》（粤工信园区函〔2022〕40号）及省工业和信息化厅、财政厅《关于请报送各市承接产业有序转移主平台开发公司组建及运营方案的函》

（粤工信园区函〔2023〕10号）等文件精神，认真落实好省推进新一轮产业有序转移工作部署，集中资源和力量，发挥省财政专项资金撬动作用，提升主平台产业承接能力，形成揭阳产业高质量发展的强劲引擎，揭阳市人民政府制定了《揭阳市承接产业有序转移主平台规划建设方案》。

根据《方案》，到2023年底，基础及配套设施计划完成投资超18亿元，建成15万平方米以上标准厂房。到2027年，基础及配套设施计划完成投资超120亿元，主平台高标准完成“七通一平”标准化建设，基础功能配套完备。建成200万平方米以上标准厂房，公共服务体系完善，产业发展与城市配套深度融合，产业承载能力显著提升。

揭阳市承接产业有序转移主平台包含大南海石化工业区、惠来县产业聚集地和揭阳高新技术产业开发区共3个片区。本项目位于揭阳高新技术产业开发区，为落实《揭阳市承接产业有序转移主平台规划建设方案》制定的建设目标，揭阳高新区拟实施揭阳高新区园区基础设施配套建设项目（一期）。

（三）项目情况

1. 项目概况

项目名称：揭阳高新区园区基础设施配套建设项目（一期）

项目建设单位：揭阳高新区园区开发投资有限公司

项目总投资：20,745.80 万元

项目建设地址：项目位于揭阳市榕城区机场路以南，光明路以西。

2. 建设期限

项目建设期 18 个月，2024 年 9 月至 2026 年 2 月。

3. 建设规模及技术标准

建设规模：

揭阳高新区园区基础设施配套建设项目占地约100亩（总建筑面积约15万平方米），项目拟分期实施。其中揭阳高新区园区基础设施配套建设项目（一期）占地面积27203m²（折40.8亩），拟建设高标准车间、标准化车间和研发中心等建筑，总建筑面积64962.87平方米，计容建筑面积64539.37平方米，不计容建筑面积423.50平方米。（项目最终建筑面积以市自然资源局出具的建设工程规划许可证为准）

主要工程包括但不限于以下工作内容：高标准车间、标准化车间、研发中心、研发车间、后勤配套用房、员工宿舍楼；园区内设备工程（含水池）、停车场、广场地面、道路、土石方工程、室外给排水管网、室外供电工程、消防工程、路灯照明工程、排水工程、电气工程等配套工程。

技术标准：

《机械工业厂房建筑设计规范》（GB50681-2011）；
《民用建筑设计通则》（GB50352-2005）；
《全国民用建筑工程设计技术措施》（建质[2009]124号）
《屋面工程技术规范》（GB50345-2004）；
《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）；
《建筑地基基础设计规范》（GB5007-2011）；
《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）；
《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2001）；
《工程建设标准强制性条文》房屋建筑部分（2009年）；
《中华人民共和国城乡规划法》；
《城市规划编制办法》（建设部<2006>146号）；
《城市规划编制办法实施细则》（建规<1995>333号）；
《城市道路和建筑物无障碍设计规范》（JGJ50-2001）；
其他相关的规范、规定。

（四）项目立项情况或实施依据

项目完成了揭阳高新区园区基础设施配套建设项目（一期）项目可行性研究报告，并获得《关于揭阳高新区园区基础设施配套建设项目（一期）可行性研究报告的批复》（揭高新投审〔2023〕4号），同意项目建设。

（五）责任主体

本项目的实施单位为揭阳高新区园区开发投资有限公司，统

一社会信用代码：91445200MACU3QGX57。法定代表人：李锦荣，注册地位于揭阳市榕城区发展大道揭阳高新区孵化中心创新服务平台内独立办公室第109-3号。营业范围：一般项目：从事园区基础设施建设、市政建设项目的投资经营；土地整治服务；园区管理服务；房地产开发经营；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；开展承接产业有序转移主平台相关工作。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

本项目的主管部门为揭阳高新技术产业开发区经济发展局。

揭阳高新技术产业开发区财政和国有资产管理局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同揭阳高新技术产业开发区经济发展局、揭阳高新区园区开发投资有限公司加强专项债券项目对应资产管理。

揭阳高新区园区开发投资有限公司及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析：

1、项目的建设是落实区域协调发展战略的需要

实施区域协调发展战略是新时代国家重大战略之一，是贯彻新发展理念、建设现代化经济体系的重要组成部分。区域协调发展是推动高质量发展的关键支撑，是实现共同富裕的内在要求，是推进中国式现代化的重要内容。我国幅员辽阔、人口众多，各地区基础条件差别之大在世界上少有，统筹区域协调发展任务十

分艰巨。党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央高度重视区域协调发展工作，不断丰富完善区域协调发展的理念、战略和政策体系。

党的二十大报告中指出，“深入实施区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略，优化重大生产力布局，构建优势互补、高质量发展的区域经济布局和国土空间体系。”促进区域协调发展，是实现全体人民共同富裕的现代化、全面建成社会主义现代化强国的必然要求与应有之义。

本项目是揭阳市承接产业有序转移主平台建设内容之一，项目建成后，将有利于揭阳市承接粤港澳大湾区转移出来的部分产业，有利于实现区域协调发展，对于广东省落实区域协调发展战略具有重要意义。

2、项目的建设是促进共同富裕的需要

习近平总书记强调指出，“全体人民共同富裕是中国式现代化的本质特征，区域协调发展是实现共同富裕的必然要求”“广东要下功夫解决区域发展不平衡问题”。这一明确要求，充分体现了党中央推进中国式现代化建设的坚定意志，为推动实现共同富裕指明了前进方向。实现全体人民共同富裕体现了我国社会主义制度的优越性，而区域协调发展对于促进人的全面发展、在推进高质量发展中推动共同富裕取得更为明显的实质性进展具有重要意义。

迈向新征程，实现共同富裕目标对区域协调发展提出了新要

求。区域协调发展是共同富裕的经济基础，也是实现全体人民共享发展成果的必由之路。要让现代化建设成果更多更公平惠及全体人民，关键是提高发展的平衡性、协调性、包容性，以更高水平区域协调发展推动共同富裕。

一段时期以来，粤东地区与粤港澳大湾区之间存在一定的差距，本项目的建设是揭阳市为了承接粤港澳大湾区的部分产业，有利于揭阳市经济高质量发展，带动当地群众就业，提高人民收入水平，促进共同富裕。

3、项目的建设是实现揭阳市制造业高质量发展的需要

中国特色社会主义进入了新时代，我国经济发展也进入了新时代，其基本特征是由高速增长阶段转向高质量发展阶段。高质量发展，就是能够很好满足人民日益增长的美好生活需要的发展，是体现新发展理念的发展，是创新成为第一动力、协调成为内生特点、绿色成为普遍形态、开放成为必由之路、共享成为根本目的的发展。

2023年6月，广东省人民政府发布《中共广东省委广东省人民政府关于新时代广东高质量发展的若干意见》，《意见》提出，坚持制造业当家，强化高质量发展的产业根基；坚持以深化供给侧结构性改革为主线，推进制造强省建设，聚焦大产业、大平台、大项目、大企业、大环境，加快实现产业体系升级发展，在新的高度挺起广东现代化建设的产业“脊梁”。

《揭阳市承接产业有序转移主平台规划建设方案》提出，主

平台将坚持制造业当家，建设3.0升级版园区，培育发展战略性新兴产业产业集群和战略性新兴产业集群，因地制宜，大力发展揭阳特色现代产业体系，形成2-3个具有强大规模和较强国际国内竞争力的产业集群，打造沿海经济带制造业重要基地。

本项目将建设高标准车间、标准车间、研发中心等，完善揭阳市承接产业有序转移主平台基础设施，有利于揭阳市招商引资，助力制造业高质量发展。

4、项目的建设是揭阳市打造沿海经济带科创发展新高地的需要

《揭阳市承接产业有序转移主平台规划建设方案》提出，主平台将深入实施创新驱动发展战略，集聚科技创新资源，高质量建设制造业创新平台，持续完善揭阳市和大湾区制造业协同创新体系，培育国家和省级制造业创新中心，加大科技创新投入，争创揭阳国家高新区，为沿海经济带科创发展提供揭阳模式。

企业是创新主体，高新技术企业则是技术创新的“领头羊”，是引领重点产业增长和实现经济转型发展的“发动机”。高新技术企业数量、规模在经济总量中的比重既反映当前区域经济发展的质量，也决定着未来经济发展的潜力。

本项目建成后，将引进各类高科技企业落户，重点发展高精尖技术产业，对于揭阳高新区打造沿海经济带科创发展新高地具有重要意义。

（二）经济效益分析：

1、对所在地居民收入的影响

项目建设过程需要雇佣大量的劳动力，同时需要投入大量的生产资料，增加区域建材企业产值。项目建成后也将为当地具体提供一定的就业需求。因此，本项目对所在地居民收入有一定的积极响应。

2、对所在地居民生活水平和生活质量的影响

本项目建设完成后将完善揭阳市承接产业有序转移主平台，促进经济社会发展，从而提升当地各层级人才的收入水平，进而提高居民生活水平和生活质量。

3、对所在地居民就业的影响

一方面，项目的工程建设能在工程实施过程中带来大量就业岗位；另一方面，本项目建成后，将需要一定数量的技术人员，从而带来一定的就业需求。因此，本项目对所在地居民就业具有一定的积极影响。

4、对不同利益群体的影响

项目的利益相关群体主要包括：当地政府、所在地居民、企业、施工建设单位、工程评估单位等相关群体，上述不同利益群体均为项目受益群体，项目的实施，对各类利益群体均存在正面效应。

5、对弱势群体利益的影响

项目的建设对当地的老人、妇女、儿童、残疾人员等群体利益无负面影响。

6、对少数民族风俗习惯和宗教的影响

本项目不涉及到对民族风俗和宗教等方面的不良影响。

（二）社会效益分析：

1、其他利益群体对项目建设和运营的态度

本项目的建设涉及当地的利益群体主要有：制造业、建筑业等。根据本项目的功能定位，当地的制造业、建筑业、运输业等将对本项目抱有积极参与的态度。

2、项目所在地各级组织对项目的态度

由于项目的建设将对当地经济产生积极的影响，尤其有利于提升揭阳市制造业发展水平，促进当地经济的发展，因此，当地各级组织对本项目的建设持积极配合的态度。

3、项目与社会的互适性易于实现

由上述分析可见，本项目对区域经济和社会发展具有较大的正面影响，同时只要措施得当，就不会产生显而易见的负面影响，能够得到社会各界支持，并为社会环境所接纳，项目与社会的互适性是易于实现的。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1. 编制依据

- 1、土地费约 1740.0 万元；
- 2、近期类似工程的实际造价指标；
- 3、建设单位管理费根据财政部颁发的《基本建设项目建设

成本管理规定》(财建〔2016〕504号)计算；

4、可行性研究报告编制费按国家发展计划委员会《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定文件的通知》(计价格〔1999〕1283号)执行；

5、工程勘察设计费、竣工图编制费、施工图概算编制费根据国家发展计划委员会、建设部颁布的《工程勘察设计收费管理规定》(计价格〔2002〕10号)相关规定计算；

6、工程监理费参照发改价格〔2007〕670号计算；

7、招标代理服务费：按国家发改委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知计价格〔2002〕1980号文规定执行；

8、《建设项目投资估算编审规程》CECA/GC1-2015；

9、广东省工程定额文件及现行配套文件；

10、广东省近期的材料及设备价格信息；

11、广东省同类工程技术经济指标；

12、与工程建设其他费相关的政策文件；

13、其他费用按照市场行情计算。

2. 项目总投资

揭阳高新区园区基础设施配套建设项目（一期）建设总投资估算为 20,745.80 万元。其中：工程费用 16,427.40 万元，工程建设其他费用 3,413.40 万元（其中土地费约 1,740.00 万元），预备费 905.00 万元。

表项目投资估算表（单位：万元）

序号	投资估算项目名称	总金额
1	工程费用	16,427.40
2	工程建设其它费用	3,413.40
3	预备费	905.00
项目总投资		20,745.80

（二）筹措方案

项目总投资为 20,745.80 万元（项目资本金 5000.00 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。

1. 政府债券资金筹措：项目计划安排专项债券资金 15,700.00 万元，其中 2024 年已经发行 4,000.00 万元（调减发行 400.00 万元，实际发行 3,600.00 万元），2025 年计划发行 11,700.00 万元（本次发行 3,100.00 万元），2026 年计划发行 400.00 万元。

表项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投 资	市场化 融资金额	非融资金					地方政府专项债券融资		
			已到位 金额	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	计划以后 发行金额
合计	20,745.80	5,370.00	0.00	5,045.80	1770.00	0.00	0.00	0.00	3,100.00	3,600.00
2023 年	1,800.00	1,770.00	0.00	1,800.00	1770.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年	3,600.00	3,600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	11,700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,100.00	8,600.00
2026 年及 以后年度	3,645.80	0.00	0.00	3,245.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400.00

（三）项目实施安排

揭阳高新区园区基础设施配套建设项目（一期）项目建设期18个月，即2024年9月至2026年2月。

揭阳高新区园区基础设施配套建设项目（一期），截至目前该项目已经完成立项、环评、稳评、水土保持、地勘，已完成初步设计、概算、施工图设计、预算和施工、监理、检测招投标等前期工作，并于2024年9月24日正式开工，截至2024年12月31日各建筑单体地基与基础施工完成；共8栋单体建筑，其中研发中心主体结构封顶，砌筑完成60%；研发车间主体结构封顶，砌筑完成90%；标注车间A栋、B栋主体结构封顶，砌筑完成25%；标准车间C栋施工至四层楼板；标准车间D栋施工至屋面层楼板；高标准车间施工至三层楼板；后勤配套用房地下室结构施工完成；项目施工人员超280人，正全面加快施工进度。

（四）债券资金用途

表项目用款计划（单位：万元）

项目总 投资	以前 年度 用款 金额	发行当年用款计划								以后年 度计划 用款金 额
		一季 度用 款金 额	其中： 本次 专项 债券 使用 金额	二季 度用 款金 额	其中： 本次专 项债券 使用金 额	三季度 用款金 额	其中： 本次 专项 债券 使用 金额	四季度 用款金 额	其中：本 次专项 债券使 用金额	

20,745.80	5,370.00	3,100.00	3,100.00	3,000.00	0.00	3,000.00	0.00	2,600.00	0.00	3,675.80
-----------	----------	----------	----------	----------	------	----------	------	----------	------	----------

四、项目收益与融资平衡情况

(一) 项目预期成本收益

1. 项目收入测算

1. 项目专项收入及结余预测的依据

本项目建成正式运营后主要收入主要包含标准化厂房租金收入、物业管理费收入、配套用房租金收入、停车位收入、充电桩收益、市建设补助资金、光伏屋顶租金收入和广告牌租金收入。

每年测算收入情况如下：

(1) 厂房租金收入

项目可供出租部分包括高标准车间 37032.27 平方米，标准车间 17050.00 平方米，研发中心 2117.50 平方米，研发车间 1209.60 平方米，4 项共计 57409.37 平方米。第 3 年、第 4 年、第 5 年出租率按 80%、90%、95% 计算。起始租金 16 元/平方米·月。经揭阳市统计局核定，2021 年全市实现地区生产总值比上年增长 6.1%，2022 年全市实现地区生产总值比上年下降 0.5%，2023 年全市实现地区生产总值比上年增长 7.5%，揭阳市 2021-2023 年三年 GDP 平均增长率为 4.3667%，预计租金年增长率根据揭阳市近三年 GDP 增值率增长。则计算期标准化厂房出租收入为 33,704.94 万元。

年份	面积	月租金单价	出租率	租金（万元）
2024 年				

年份	面积	月租金单价	出租率	租金（万元）
2025 年				
2026 年	57409.37	16.00	80%	881.81
2027 年	57409.37	16.70	90%	1,035.44
2028 年	57409.37	17.43	95%	1,140.74
2029 年	57409.37	18.19	100%	1,253.13
2030 年	57409.37	18.98	100%	1,307.56
2031 年	57409.37	19.81	100%	1,364.74
2032 年	57409.37	20.68	100%	1,424.67
2033 年	57409.37	21.58	100%	1,486.67
2034 年	57409.37	22.52	100%	1,551.43
2035 年	57409.37	23.50	100%	1,618.94
2036 年	57409.37	24.53	100%	1,689.90
2037 年	57409.37	25.60	100%	1,763.62
2038 年	57409.37	26.72	100%	1,840.77
2039 年	57409.37	27.89	100%	1,921.38
2040 年	57409.37	29.11	100%	2,005.42
2041 年	57409.37	30.38	100%	2,092.92
2042 年	57409.37	31.71	100%	2,184.54
2043 年	57409.37	33.09	100%	2,279.61
2044 年	57409.37	34.53	100%	2,378.81
2045 年	57409.37	36.04	100%	2,482.84

年份	面积	月租金单价	出租率	租金（万元）
合计：				33,704.94

（2）物业管理费收入

项目物业管理面积 64962.87 平方米，物业费单价按 2.0 元/平方米·月，揭阳市 2021-2023 年三年 GDP 平均增长率为 4.3667%，预计物业管理费收入每年按照 GDP 增长率增长。物业管理费收入共计 4,823.42 万元。

年份	面积	月物业管理费单价	物管费增长率	租金
2024 年				
2025 年				
2026 年	64962.87	2.00		155.91
2027 年	64962.87	2.09	4.3667%	162.72
2028 年	64962.87	2.18	4.3667%	169.82
2029 年	64962.87	2.27	4.3667%	177.24
2030 年	64962.87	2.37	4.3667%	184.98
2031 年	64962.87	2.48	4.3667%	193.06
2032 年	64962.87	2.58	4.3667%	201.49
2033 年	64962.87	2.70	4.3667%	210.29
2034 年	64962.87	2.82	4.3667%	219.47
2035 年	64962.87	2.94	4.3667%	229.05

年份	面积	月物业管理费单价	物管费增长率	租金
2036 年	64962.87	3.07	4.3667%	239.05
2037 年	64962.87	3.20	4.3667%	249.49
2038 年	64962.87	3.34	4.3667%	260.39
2039 年	64962.87	3.49	4.3667%	271.76
2040 年	64962.87	3.64	4.3667%	283.62
2041 年	64962.87	3.80	4.3667%	296.01
2042 年	64962.87	3.96	4.3667%	308.94
2043 年	64962.87	4.14	4.3667%	322.43
2044 年	64962.87	4.32	4.3667%	336.51
2045 年	64962.87	4.51	4.3667%	351.19
合计:				4,823.42

(3) 后勤配套用房租金收入

项目配套用房包含宿舍和食堂，两者面积共计 7130.00 平方米，租金按 26 元/平方米·月，揭阳市 2021-2023 年三年 GDP 平均增长率为 4.3667%，预计后勤配套用房租金收入每年按照 GDP 增长率增长。则配套用房租金收入共计 6,882.12 万元。

年份	面积	后勤配套租金单价	租金增长率	租金
----	----	----------	-------	----

年份	面积	后勤配套租金单价	租金增长率	租金
2024 年				
2025 年				
2026 年	7130	26.00	4.3667%	222.46
2027 年	7130	27.14	4.3667%	232.17
2028 年	7130	28.32	4.3667%	242.31
2029 年	7130	29.56	4.3667%	252.89
2030 年	7130	30.85	4.3667%	263.93
2031 年	7130	32.19	4.3667%	275.46
2032 年	7130	33.60	4.3667%	287.49
2033 年	7130	35.07	4.3667%	300.04
2034 年	7130	36.60	4.3667%	313.14
2035 年	7130	38.20	4.3667%	326.81
2036 年	7130	39.87	4.3667%	341.09
2037 年	7130	41.61	4.3667%	355.98
2038 年	7130	43.42	4.3667%	371.52
2039 年	7130	45.32	4.3667%	387.75
2040 年	7130	47.30	4.3667%	404.68
2041 年	7130	49.36	4.3667%	422.35
2042 年	7130	51.52	4.3667%	440.79
2043 年	7130	53.77	4.3667%	460.04

年份	面积	后勤配套租金单价	租金增长率	租金
2044 年	7130	56.12	4.3667%	480.13
2045 年	7130	58.57	4.3667%	501.09
合计:				6,882.12

(4) 停车位租金收入

项目拟设置 120 个停车位，停车位第 3 年、第 4 年出租率按 80%、90%计，后期均按 100%计。停车位租金按 300 元/个·月，年均增长 3%计。停车位租金收入共计 1,147.70 万元。

年份	车位数量	月租金单价	出租率	租金
2024 年				
2025 年				
2026 年	120	300.00	80%	34.56
2027 年	120	309.00	90%	40.05
2028 年	120	318.27	100%	45.83
2029 年	120	327.82	100%	47.21
2030 年	120	337.65	100%	48.62
2031 年	120	347.78	100%	50.08
2032 年	120	358.21	100%	51.58
2033 年	120	368.96	100%	53.13
2034 年	120	380.03	100%	54.72

年份	车位数量	月租金单价	出租率	租金
2035 年	120	391.43	100%	56.37
2036 年	120	403.17	100%	58.06
2037 年	120	415.27	100%	59.80
2038 年	120	427.73	100%	61.59
2039 年	120	440.56	100%	63.44
2040 年	120	453.78	100%	65.34
2041 年	120	467.39	100%	67.30
2042 年	120	481.41	100%	69.32
2043 年	120	495.85	100%	71.40
2044 年	120	510.73	100%	73.55
2045 年	120	526.05	100%	75.75
合计:				1,147.70

(5) 市建设补助资金

根据揭市工信规[2022]1号文的政策，揭阳市政府将对项目进行财政补助，第一层补助标准为30元/平方米，第二层补助标准为40元/平方米，第三层补助标准为50元/平方米，第四层以上补助标准为100元/平方米。根据设计方案，项目第一层面积共计9464.0平方米，第二层面积共计9464.0平方米，第三层面积共计9464.0平方米，第四层以上面积为27582.9平方米。因此，项目可以获得补助资金共计389.40万元。

(6) 充电桩服务收入

项目共设置 30 个充电桩，其中 15 个快充，15 个慢充，出租率均按 80% 计。慢充功率为 6.16kW，假定全年充电时间 6216 小时。快充功率为 54kW，假定全年充电时间 2590 小时。充电服务费按 0.75 元/站·kWh，预计年增长率 5%。则运营第一年充电桩服务收入为 160.34 万元，充电桩收入各年收入合计：5,301.65 万元。

项目	数量	充电时长	功率	出租率	单价	合计（万元）
慢充	15	6216	6.16	80%	0.75	34.46
快充	15	2590	54	80%	0.75	125.87
合计：						160.34

充电桩收入各年明细如下：

年份	增长率	收费
2024 年		
2025 年		
2026 年	5%	160.34
2027 年	5%	168.35
2028 年	5%	176.77
2029 年	5%	185.61
2030 年	5%	194.89
2031 年	5%	204.63
2032 年	5%	214.86

年份	增长率	收费
2033 年	5%	225.61
2034 年	5%	236.89
2035 年	5%	248.73
2036 年	5%	261.17
2037 年	5%	274.23
2038 年	5%	287.94
2039 年	5%	302.34
2040 年	5%	317.45
2041 年	5%	333.33
2042 年	5%	349.99
2043 年	5%	367.49
2044 年	5%	385.87
2045 年	5%	405.16
合计:		5,301.65

(7) 光伏屋顶出租收益

根据设计方案，项目可用于安装光伏的屋顶面积约 10000 平方米，出租单价按 20 元/平方米·年计，则光伏屋顶出租收益共计 400.00 万元。

(8) 广告牌出租收入

建设单位拟沿机场路边缘项目用地范围内设置 6 个独立广告

位，每个广告位租金按 100000 元/个·年，预计年均增长 3%计。
则广告牌租金收入共计 1,612.22 万元。

年份	广告牌数量	单价	租金增长率	租金
2024 年				
2025 年				
2026 年	6	10.00	3%	60.00
2027 年	6	10.30	3%	61.80
2028 年	6	10.61	3%	63.65
2029 年	6	10.93	3%	65.56
2030 年	6	11.26	3%	67.53
2031 年	6	11.59	3%	69.56
2032 年	6	11.94	3%	71.64
2033 年	6	12.30	3%	73.79
2034 年	6	12.67	3%	76.01
2035 年	6	13.05	3%	78.29
2036 年	6	13.44	3%	80.63
2037 年	6	13.84	3%	83.05
2038 年	6	14.26	3%	85.55
2039 年	6	14.69	3%	88.11
2040 年	6	15.13	3%	90.76
2041 年	6	15.58	3%	93.48
2042 年	6	16.05	3%	96.28

年份	广告牌数量	单价	租金增长率	租金
2043 年	6	16.53	3%	99.17
2044 年	6	17.02	3%	102.15
2045 年	6	17.54	3%	105.21
合计:				1,612.22

综上所述，项目计算期经营收入共计 54,261.45 万元。

2. 项目成本及税金

本项目成本主要为厂房出租维护成本、物业管理的经营成本、配套用房经营成本、停车位经营成本、充电桩经营成本和广告牌经营成本。

(1) 厂房出租维护成本

厂房出租维护成本按厂房租金收入的 10% 计，则计算期内经营成本为 3,370.49 万元。

(2) 物业管理的经营成本

物业管理经营成本按租金收入的 45% 计，则计算期内物业管理经营成本为 2,170.54 万元。

(3) 后勤配套用房经营成本

配套用房经营成本按租金收入的 10% 计，则计算期内配套用房经营成本为 688.21 万元。

(4) 停车位经营成本

停车位经营成本按收入的 10% 计，则计算期停车位经营成本

为 114.77 万元。

（5）充电桩经营成本

充电桩经营成本按服务收入的 50%计，则充电桩经营成本为 2,650.82 万元。

（6）广告牌经营成本

广告牌经营成本按租金收入的 10%计，则广告牌经营成本共计 161.22 万元。

综上所述，计算期内经营成本总计 9,156.06 万元。

3. 融资成本

揭阳高新区园区基础设施配套建设项目（一期）计划融资金额 15,700.00 万元，其中：2024 年已发行 4,000.00 万元，调减发行 400.00 万元，实际已发行 3,600.00 万元，已发行部分实际利率 2.39%。2025 年计划发行 11,700.00 万元（本次发行 3,100.00 万元），2026 年计划发行 400.00 万元，假设融资利率为 4.05%，每半年支付一次利息，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		11,700.00		11,700.00	4.05%	473.85	473.85
第二年	11,700.00	400.00		12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第三年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第四年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05

第五年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第六年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第七年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第八年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第九年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第十年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第十一年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第十二年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第十三年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第十四年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第十五年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第十六年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第十七年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第十八年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第十九年	12,100.00			12,100.00	4.05%	490.05	490.05
第二十年	12,100.00		12,100.00		4.05%	490.05	12,590.05
合计		12,100.00	12,100.00			9,784.80	21,884.80

（二）融资收益平衡情况

项目	揭阳高新区园区基础设施 配套建设项目（一期）
（1）项目专项收入	54,261.45
（2）项目专项成本	9,156.06
（3）项目专项收益（3）=（1）-（2）	45,105.39
（4）以前年度发行专项债融资本金	3,600.00
（5）以前年度发行专项债利息合计	1,720.80

项目	揭阳高新区园区基础设施 配套建设项目（一期）
（6）本次及后续发行专项债融资本金	12,100.00
（7）本次及后续发行专项债利息合计	9,784.80
（8）专项债本息合计	27,205.60
（9）本息覆盖倍数（7）=（3）/（8）	1.66

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为 45,105.39 万元，本息覆盖倍数为 1.66。

（三）总体评价

综上所述，根据资金平衡测算分析，投产后，揭阳高新区园区基础设施配套建设项目（一期）预计可达到的债券本息资金覆盖率为 1.66 倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。如项目假设条件发生变化，揭阳高新区园区基础设施配套建设项目（一期）发行的专项债券仍可以由政府调整项目资本金比例保障还本付息。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

揭阳高新区园区基础设施配套建设项目（一期）拟发行政府专项债券 15,700.00 万元，其中：2024 年已发行 4,000.00 万元，调减发行 400.00 万元，实际已发行 3,600.00 万元，已发行部分实际利率 2.39%。2025 年发行 11,700.00 万元（本次发行 3,100.00 万元），2026 年发行 400.00 万元，期限二十年，假设融资利率为 4.05%，债券按每半年付息一次，债券到期后一次性偿还本金。

（二）债券资金管理

专项债券资金核算和账户按照国家相关规定管理，其中组合使用专项债券和市场化融资的，应实行分账管理。专项债券对应的项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，应按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和利息。揭阳高新区园区开发投资有限公司根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排，按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理。收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理。

（三）职责分工

揭阳高新技术产业开发区财政和国有资产管理局负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息。揭阳高新技术产业开发区财政和国有资产管理局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同揭阳高新技术产业开发区经济发展局、揭阳高新区园区开发投资有限公司加强专项债券项目对应资产管理。

揭阳高新技术产业开发区经济发展局负责指导制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。合理评估发行项目专项债券

对应项目风险并组织风险应对工作。指导编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促项目单位及时缴交还本付息资金，督促债券还本付息不出任何风险。督促项目单位认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益与融资平衡。及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

揭阳高新区园区开发投资有限公司负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

针对上述风险采取控制措施如下：

1. 落实施工规划明确施工责任，确保工程进度按计划如期实施，强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，杜绝质量问题影响工程进度；

2. 充分考虑项目建设的特点，对项目基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决；

3. 加强资金管理，对债券资金流向做全流程监督，确保债券资金用于项目建设，项目收益及时足额缴入国库并用于偿债本息。

（二）还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

七、其他需要说明事项

无

