

2025 年广东省政府专项债券（六期）
揭东区白塔镇基础设施整治提升连片示范带项目
募投报告

实施单位盖章：揭阳市揭东区白塔镇人民政府



主管部门盖章：揭阳市揭东区白塔镇人民政府



市（县、区）财政局盖章：揭阳市揭东区财政局



二〇二五年一月

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.....	2
（三）项目情况.....	3
（四）项目立项情况或实施依据.....	4
（五）责任主体.....	5
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	6
（一）重要性分析.....	6
（二）经济效益分析.....	8
（三）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.....	9
（一）投资估算.....	9
（二）筹措方案.....	10
（三）项目实施安排.....	13
（四）债券资金用途.....	13
四、项目收益与融资平衡情况.....	13
（一）项目预期成本收益.....	13
1. 项目收入测算.....	14
2. 项目成本及相关税费.....	17
3. 项目损益情况.....	19
（二）融资收益平衡情况.....	22
（三）总体评价.....	25
五、专项债券管理.....	25
（一）债券资金概况.....	25
（二）债券资金管理.....	26
（三）职责分工.....	26
六、项目风险控制.....	27
（一）潜在风险及控制措施.....	27
（二）还款保障措施.....	28
七、其他需要说明事项.....	28

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

揭东区近三年财政经济情况：

1. 揭东区 2021 年全年实现生产总值 475.49 亿元，增速 5.9%；一般公共预算收入 6.8271 亿元；政府性基金收入 5.0112 亿元，其中：国有土地使用权出让收入 4.4954 亿元；政府性基金支出 9.1048 亿元，其中：国有土地使用权出让支出 4.0203 亿元。

2. 揭东区 2022 年全年实现生产总值 462.81 亿元，下降 1.9%；一般公共预算收入 6.4272 亿元；政府性基金收入 5.9548 亿元，其中：国有土地使用权出让收入 5.4934 亿元；政府性基金支出 12.8948 亿元，其中：国有土地使用权出让支出 5.8953 亿元。

3. 揭东区 2023 年全年实现生产总值 462.92 亿元，增速 1.3%；一般公共预算收入 6.8998 亿元；政府性基金收入 5.7713 亿元，其中：国有土地使用权出让收入 5.3251 亿元；政府性基金支出 11.2733 亿元，其中：国有土地使用权出让支出 4.938 亿元。

表 近三年揭东区财政经济情况

项 目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	475.4900	462.81	462.92
一般公共预算收入（亿元）	6.8271	6.4272	6.8998
政府性基金收入（亿元）	5.0112	5.9548	5.7713
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	4.4954	5.4934	5.3251

政府性基金支出（亿元）	9.1048	12.8948	11.2733
其中：国有土地使用权出让支出（亿元）	4.0203	5.8953	4.938

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1. 本地社会发展规划

《揭阳市城市总体规划（2011~2035）》指出，要初步建成区域性枢纽城市，完成揭阳市产业扩展与升级，实现经济跨越式发展，揭阳市城市综合竞争力进入广东省前列，汕潮揭城镇网络化构架基本形成。以现代化区域交通基础设施为依托，把揭阳建设成为广东新型工业化城市、重要石化能源基地、粤东航空物流基地；挖掘与弘扬潮客地区优秀的传统文化，实现文化的传承与创新；将揭阳建设成生态宜居城市、和谐文明城市。

“十四五”规划为中国迈向第二个百年奋斗目标描绘新的发展蓝图，揭东发展既面临难得的历史机遇，也需要应对诸多困难和挑战。揭东区经济社会发展的总体目标是：经济发展全面提速；创新能力明显增强；民生福祉持续改善；城乡环境日益优化；改革开放深入推进；民主法制不断健全。重点是：推进供给侧结构性改革，着力破解发展难题；实施创新驱动发展战略，打造经济发展引擎；推动产业转型升级，增强持续发展后劲；深化重点领域改革，激发发展动力活力；推进基础设施建设，夯实科学发展根基；推进城乡统筹建设，拓展协调发展空间；推进文化强区建设，凝聚加快发展合力；推进生态文明建设，实现绿色循环发展；全面提升开放水平，增创区域发展

优势；着力保障改善民生，共享改革发展成果；推进法治揭东建设，奠定和谐发展基石。

2. 行业相关规划

揭阳市国土空间规划（2020-2035 年）形成“一轴三极、一带四廊、三区多点”的空间开发保护格局。

“一轴三极”即揭普惠发展，是揭阳市的中枢和主引擎，及建设揭阳中心城区、普宁中心城区、揭阳滨海新区三大区域发展核心。

“一带四廊”即沿海经济发展带和四条经济走廊。“三区多点”即西部生态发展区、中部城镇发展区、南部滨海发展区和区域重要发展节点。其中白塔镇传统制造产业转型升级；依托科研机构建设契机，培育一批智慧创新平台；强化交通和环境支撑，打造优良研发创新环境。

揭阳市国土空间规划统筹构建“三区三带”的总体农业空间格局，其中白塔镇位于平原产粮集中区与丘陵山地生态农业区内，主要是以县城周边为重点，以生态农业为基，拓展农业多种功能，大力发展都市生态观光农业。

（三）项目情况

1. 项目建设概况

项目名称：揭东区白塔镇基础设施整治提升连片示范带项目。

建设单位：揭阳市揭东区白塔镇人民政府。

建设地点：本项目位于揭阳市揭东区白塔镇，涉及广联村、红坡村、塔东村、塔北村、塔西村、桐联村、桐和村、宝联村、塔南村、元联村、霖田村。

项目主要建设内容和规模：项目计划投资 9,950.00 万元，推进美丽圩镇“七个一”建设，对红坡溪碧道进行延伸打造，对省道 234 线长 1.5 公里路段进行整治提升，对白塔农贸市场内约 700 米破损道路进行修补并铺设沥青；对白塔镇农贸市场进行改建；对省道 S255 线军营语录塔路口至省道 S234 平交口段道路进行提升；对镇政府西侧主干道路面、揭东区县道 X100 线塔西至宝联段道路进行升级改造；对白塔文化广场、镇南路进行改造提升；对元联围龙屋、霖田村农会旧址进行改造修复，完善相关配套设施。

本项目属于有一定收益的公益性项目。

2. 项目工程方案

本项目总投资 9,950.00 万元，其中工程建设费 8,264.80 万元，工程建设其他费用 1,217.07 万元，预备费 468.13 万元。

（四）项目立项情况或实施依据

揭阳市揭东区白塔镇人民政府《关于审批揭东区白塔镇基础设施整治提升连片示范带项目建设方案的请示》（白塔府〔2024〕17 号）；

揭阳市揭东区白塔镇人民政府《关于要求审批揭东区白塔镇基础设施整治提升连片示范带项目可行性研究报告的请示》（白塔府函〔2024〕17号）；

揭阳市揭东区人民政府《关于启动揭东区白塔镇基础设施整治提升连片示范带项目的批复》（揭东府函〔2024〕215号）；

揭阳市揭东区人民政府《关于揭东区白塔镇基础设施整治提升连片示范带项目建设方案的批复》（揭东府函〔2024〕344号）；

揭阳市揭东区发展和改革局《关于揭东区白塔镇基础设施整治提升连片示范带项目可行性研究报告的批复》（揭东发改投审〔2024〕50号）。

（五）责任主体

1. 项目实施单位

名称	揭阳市揭东区白塔镇人民政府
统一社会信用代码	11445200007031053P
机构地址	广东省揭阳市揭东区白塔镇镇前大道中段
负责人	林奕钦
机构性质	机关
赋码机关	中共揭阳市揭东区委机构编制委员会办公室

2. 项目主管部门

名称	揭阳市揭东区白塔镇人民政府
统一社会信用代码	11445200007031053P
机构地址	广东省揭阳市揭东区白塔镇镇前大道中段
负责人	林奕钦
机构性质	机关
赋码机关	中共揭阳市揭东区委机构编制委员会办公室

3. 资产管理部门

项目完成后形成的资产为国有资产，归属揭阳市揭东区白塔镇人民政府，由国有资产管理部门负责管理。

揭东区白塔镇基础设施整治提升连片示范带项目已通过广东冠律师事务所合法性审核。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

1. 引领地区乡镇发展的迫切需求

白塔镇作为揭东区乃至整个潮汕地区的重要文旅乡镇，具有独特的地理优势和资源优势。然而，在当前激烈的区域竞争背景下，白塔镇面临着巨大的发展压力和挑战，以农业为主要产业发展的瓶颈和短板凸显。因此，打造省级“典型镇”和揭东区西部中心镇，通过总结和提炼白塔镇的成功经验和发展模式，可以为周边乡镇乃至更广泛地区提供可借鉴的样本，引领和推动整个地区乡镇的发展进程。

2. 推动区域经济增长的关键举措

白塔镇拥有油茶、酱油、水产、金花茶、菠萝和康养旅游等优势明显的特色产业基础、自然资源条件和历史文化禀赋，通过省级“典型镇”和中心镇的建设，可以进一步挖掘和释放这些潜在优势，推动产业结构的优化和升级及农文旅融合发展，培育新业态，开辟新赛道，激发新动能，提升产业的竞争力和创新能力。同时，典型镇的建设还能够吸引更多的投资和人才，

促进经济发展要素的集聚和裂变，进而推动区域城乡融合高质量发展。

3. 提升区域文化影响力的有效途径

白塔镇作为红色革命古镇和历史文化名镇，承载着丰富的红色基因和悠久的历史记忆及文化底蕴。通过省级“典型镇”的建设，可以进一步挖掘和传承白塔镇的红色革命基因、历史文化资源，打造具有地方特色的文化品牌，提升白塔镇在区域乃至全国的文化影响力。这不仅能够增强白塔镇的文化软实力，还能够为区域文化的交流与发展搭建起一座重要的桥梁。

4. 提升社会治理水平的重要载体

社会治理是现代乡镇发展的重要组成部分，也是衡量乡镇发展水平的重要标准之一。通过省级“典型镇”的建设，可以推动白塔镇在社会治理方面的创新和探索，完善公共服务体系，加强基层党组织建设，推进法治建设等，提升社会治理水平，维护社会稳定和公共安全。

5. 促进区域协同发展的重要平台

典型镇作为地区经济的增长点，中心镇作为区域城镇联动发展的纽带，能够促进区域间的协同合作与共同发展。白塔镇省级“典型镇”的建设，不仅有助于白塔镇自身实力的提升，更能够成为区域合作的重要平台和纽带。通过引领周边乡镇、县区的合作与交流，共同打造产业链、共享资源、推动技术创新，实现区域经济的优势互补和共赢发展。

6. 优化资源配置、提升可持续发展能力

省级“典型镇”和揭东区西部中心镇的建设将引导白塔镇更加科学合理地规划和利用资源。通过优化资源配置，实现资源的最大化利用和效益的最大化发挥，进而提升白塔镇的可持续发展能力。同时，典型镇和中心镇的建设也将注重环境保护和生态建设，推动新型城镇化绿色发展，为未来的可持续发展奠定坚实基础。

综上所述，揭东区白塔镇省级“典型镇”和西部中心镇的建设具有迫切性和重要性。这不仅有助于推动白塔镇自身的发展进步，更能够引领和带动整个地区乃至更广泛范围内的乡镇发展，提升区域经济的整体竞争力和影响力。因此，应该高度重视并积极推进白塔镇省级“典型镇”和西部中心镇的建设工作。

（二）经济效益分析

本项目对城市经济的影响：城乡基础设施一体化建设对镇域经济价值的影响是深远而多样的。本项目建成极大地优化提升了城镇建成区的功能和风貌，也能起到吸引游客、创造就业机会，推动地方经济的发展。

1. 首先，本项目可以加快“农旅融合，生态白塔”建设，推动一二三产业融合高质量发展，对当地经济起到积极影响。美丽的圩镇可以吸引游客前来参观、旅游、创业、就业和居住，从而促进当地旅游业和新消费的健康发展。

2. 其次，本项目位于加快建设的西部中心镇，良好的营商环境能吸引投资者、推动经济的发展。一个宜居的城市能吸引很多的人才和公司前来发展，进一步推动圩镇经济的增长。

（三）社会效益分析

本项目为精心设计、和谐的城镇空间和亲水环境不仅使人们得以享受到城市临水风光和美景，还提供了休闲和娱乐的场所来提升人们的生活质量。人们可以体验到绿色植物的清新气息、水体的宁静和流动以及各种艺术造型的美感，能积极促进社会的和谐与进步。

圩镇的形象和竞争力对于吸引人才和投资具有重要的影响。本项目通过精心规划和设计能有效提升城市的形象，为圩镇增添风采。无论是新建的市场、公共广场还是绿地公园，在景观设计的引领下，圩镇能呈现与众不同的特色和风格，能吸引更多的人才和投资。

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）国家发改委、建设部 2006 年 7 月颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。

（2）项目技术方案、产品方案、建设条件、建设工期。

（3）工程量根据方案设计估算。

（4）国内同类或类似工程的造价指标。

(5) 定额及指标：《广东省建筑与装饰工程计价定额》(2016 版)、《广东省通用安装工程计价定额》(2016 版)以及配套的取费文件。

(6) 设备价格：设备价格优先采用厂家报价和所了解的市场价格，不足部分采用《全国机电设备价格汇编》。价格为原价或厂价的设备按有关规定计取设备运杂费、成套设备业务费。

(7) 材料价格：材料价格采用近期《广东省工程造价信息》公布的指导价格（价格为到厂价或预算价）；不足部分采用市场价格。

(8) 相关费用按国家及广东省有关规定计算。

2. 项目总投资

本项目总投资 9,950.00 万元，其中工程建设费 8,264.80 万元，工程建设其他费用 1,217.07 万元，预备费 468.13 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	工程建设费	8,264.80
2	工程建设其他费	1,217.07
3	预备费	468.13
项目总投资		9,950.00

（二）筹措方案

本项目估算总投资金额为 9,950.00 万元，计划安排地方政府专项债券资金 9,900.00 万元，占比 99.49%，目前资金到位 3,000.00 万元；其余 50.00 万元通过财政性资金解决，占比 0.51%，目前资金尚未到位。

1. 市场化融资资金筹措：无。

2. 地方政府专项债券资金筹措：2024 年已安排专项债券资金 3,000.00 万元，2025 年计划安排专项债券资金 6,900.00 万元(其中本次拟安排地方专项债资金 2,900.00 万元,后续拟安排专项债资金 4,000.00 万元)。目前资金到位 3,000.00 万元。

3. 非融资资金筹措：计划非融资资金 50.00 万元，资金来源上级专项资金和区、镇统筹解决。目前资金尚未到位。

表 项目资金筹措情况（单位：万元）

年 度	项目投资		市场化 融资资金		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	9,950.00	3,000.00					50.00				2,900.00	3,000.00	4,000.00
2024 年	3,000.00	3,000.00										3,000.00	
2025 年	6,950.00						50.00				2,900.00		4,000.00

（三）项目实施安排

本项项目工程建设施工总期为 14 个月，其中前期工作及施工准备期 3 个月，2024 年 5 月至 2024 年 7 月完成勘察设计、预算等前期工作；建设期计划 2024 年 8 月至 2025 年 6 月，其中部分子项已于 2024 年 12 月 31 日前完成竣工验收并投入运营。

（四）债券资金用途

项目总投资 9,950.00 万元，计划安排地方政府专项债券资金 9,900.00 万元，其中 2024 年已到位专项债券资金 3,000.00 万元，2025 年安排专项债券资金 6,900.00 万元(其中本次拟安排地方专项债资金 2,900.00 万元)。本次专项债券资金主要用于主体工程费用。

表 本次债券资金用途（单位：万元）

序号	投资估算项目名称	总资金需求	本次资金需求	本年资金需求	资金用途
1	揭东区白塔镇基础设施整治提升连片示范带项目	9,900.00	6,900.00	2,900.00	主体工程
合计		9,900.00	6,900.00	2,900.00	

四、项目收益与融资平衡情况

根据项目可行性研究报告-盈利能力分析：项目 2027 年正式运营。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，本次评价项目预期收入、成本及收益融资平衡情况，是假设项目建成后获得的经营收益在按年 4%增长的情况下，预测项目单位可获得的收益。

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算

(1) 预计新增停车位 200 个，使用率 80%，晚上停车按 10 元/个计算，白天按 2 元/小时计算，平均每天按 6 小时计，白天每天收益 12 元/个，第一年收入约 26.50 万元（ $200*80%*22*360/10000$ ）。（参考揭阳市发展和改革局揭市发改规[2022]889 号文榕城区部分道路自 2022 年 9 月 1 日起机动车停车位收费标准,每小时约 2 元）。人工等养护成本第一年按 10 万元计算。

(2) 全线停车位充电桩 80 台，使用率 80%，日周转 3 次，每次充电收费 48 元，电费成本 30 元，净收益 18 元。（根据《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》（粤府（2018）46 号）规定自 2018 年 7 月 1 日起全省最高充电服务价格调整为 0.8 元/KWH，平均每次充电 60KW，每次收费 48 元），全线充电桩第一年收入约 124.41 万元（ $80*80%*3*360*18/10000$ ）。人工等养护成本第一年按 15 万元计算。

(3) 20 个 10 平方米 LED 广告位出租，租金按每年 2500 元/平方米计算，出租使用率 90%，运营开始第一年收入约 45 万元（ $20*10\text{ m}^2*2500*90%/10000$ ）。（参考揭东大道 LED 广告牌收费标准每年每平约 5000 元，租金谨慎按每年 2500 元/平方米计算）。其余路灯广告特许经营权收入按照 145 万/年计算。电费及维修费第一年按 12 万元算。

(4) 服务驿站零售、自行车租赁等营业收入以及团队旅游收入按照 250 万元/年计，养护等运营成本按照 16 万元/年计。

(5) 塔东农贸市场总建筑面积 5500 平方米，租金按照 75 元/月/平方米计算，第一年收入约 495.00 万元
($5500 \times 75 \times 12 / 10000$)。租赁期一切成本由租户自行承担。

揭东区 2021~2023 年全区生产总值(GDP)增速分别为 5.9%、-1.9%和 1.3%，剔除 2022 年因疫情影响增长率为负数的数据，平均增速 3.6%。根据《揭东区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》……地区生产总值年均增长 7.5%……，本次预测经济年均增长 4%是可行的。以下按年 4%的增速计算收入的增长。

表 项目收入测算（按年平均增速 4%的 100%）

（单位：万元）

项目 年度	停车位 收入	充电桩 收入	LED广告牌 收入	营业性 收入	租金 收入	收入 合计
第一年						
第二年						
第三年	126.72	124.41	190.00	250.00	495.00	1,186.13
第四年	131.79	129.39	197.60	260.00	514.80	1,233.58
第五年	137.06	134.56	205.50	270.40	535.39	1,282.92
第六年	142.54	139.94	213.72	281.22	556.81	1,334.23
第七年	148.24	145.54	222.27	292.46	579.08	1,387.60
第八年	154.17	151.36	231.16	304.16	602.24	1,443.11
第九年	160.34	157.42	240.41	316.33	626.33	1,500.83
第十年	166.75	163.72	250.03	328.98	651.39	1,560.87
第十一年	173.43	170.26	260.03	342.14	677.44	1,623.30
第十二年	180.36	177.07	270.43	355.83	704.54	1,688.23
第十三年	187.58	184.16	281.25	370.06	732.72	1,755.76
第十四年	195.08	191.52	292.50	384.86	762.03	1,825.99

项目 年度	停车位 收入	充电桩 收入	LED广告牌 收入	营业性 收入	租金 收入	收入 合计
第十五年	202.88	199.18	304.20	400.26	792.51	1,899.03
第十六年	211.00	207.15	316.36	416.27	824.21	1,974.99
第十七年	219.44	215.44	329.02	432.92	857.18	2,053.99
第十八年	228.22	224.06	342.18	450.24	891.47	2,136.15
第十九年	237.34	233.02	355.87	468.25	927.13	2,221.60
第二十年	246.84	242.34	370.10	486.98	964.21	2,310.46
合 计	3,249.79	3,190.55	4,872.63	6,411.35	12,694.48	30,418.79

表 项目收入测算（按年平均增速 4%的 90%）

（单位：万元）

项目 年度	停车位 收入	充电桩 收入	LED广告牌 收入	营业性 收入	租金 收入	收入 合计
第一年						
第二年						
第三年	114.05	111.97	171.00	225.00	445.50	1,067.52
第四年	118.61	116.45	177.84	234.00	463.32	1,110.22
第五年	123.35	121.11	184.95	243.36	481.85	1,154.63
第六年	128.29	125.95	192.35	253.09	501.13	1,200.81
第七年	133.42	130.99	200.05	263.22	521.17	1,248.84
第八年	138.76	136.23	208.05	273.75	542.02	1,298.80
第九年	144.31	141.68	216.37	284.70	563.70	1,350.75
第十年	150.08	147.34	225.02	296.08	586.25	1,404.78
第十一年	156.08	153.24	234.03	307.93	609.70	1,460.97
第十二年	162.33	159.37	243.39	320.25	634.09	1,519.41
第十三年	168.82	165.74	253.12	333.05	659.45	1,580.19
第十四年	175.57	172.37	263.25	346.38	685.83	1,643.39
第十五年	182.59	179.27	273.78	360.23	713.26	1,709.13
第十六年	189.90	186.44	284.73	374.64	741.79	1,777.49
第十七年	197.49	193.89	296.12	389.63	771.46	1,848.59
第十八年	205.39	201.65	307.96	405.21	802.32	1,922.54
第十九年	213.61	209.72	320.28	421.42	834.41	1,999.44
第二十年	222.15	218.10	333.09	438.28	867.79	2,079.42
合 计	2,924.81	2,871.49	4,385.37	5,770.22	11,425.03	27,376.91

表 项目收入测算（按年平均增速 4%的 80%）

（单位：万元）

项目 年度	停车位 收入	充电桩 收入	LED广告牌 收入	营业性 收入	租金 收入	收入 合计
第一年						
第二年						
第三年	101.38	99.53	152.00	200.00	396.00	948.90
第四年	105.43	103.51	158.08	208.00	411.84	986.86
第五年	109.65	107.65	164.40	216.32	428.31	1,026.33
第六年	114.03	111.96	170.98	224.97	445.45	1,067.39
第七年	118.60	116.43	177.82	233.97	463.26	1,110.08
第八年	123.34	121.09	184.93	243.33	481.79	1,154.49
第九年	128.27	125.93	192.33	253.06	501.07	1,200.67
第十年	133.40	130.97	200.02	263.19	521.11	1,248.69
第十一年	138.74	136.21	208.02	273.71	541.95	1,298.64
第十二年	144.29	141.66	216.34	284.66	563.63	1,350.59
第十三年	150.06	147.33	225.00	296.05	586.18	1,404.61
第十四年	156.06	153.22	234.00	307.89	609.62	1,460.79
第十五年	162.31	159.35	243.36	320.21	634.01	1,519.23
第十六年	168.80	165.72	253.09	333.01	659.37	1,579.99
第十七年	175.55	172.35	263.21	346.34	685.74	1,643.19
第十八年	182.57	179.24	273.74	360.19	713.17	1,708.92
第十九年	189.88	186.41	284.69	374.60	741.70	1,777.28
第二十年	197.47	193.87	296.08	389.58	771.37	1,848.37
合 计	2,599.83	2,552.44	3,898.10	5,129.08	10,155.58	24,335.03

2. 项目成本及相关税费

表 项目经营成本测算（按年平均增速 4%的 100%）

（单位：万元）

项目 年度	停车位 成本	充电桩 成本	运营 成本	LED广告牌 成本	成本 合计
第一年					
第二年					
第三年	10.00	15.00	12.00	16.00	53.00
第四年	10.40	15.60	12.48	16.64	55.12
第五年	10.82	16.22	12.98	17.31	57.32
第六年	11.25	16.87	13.50	18.00	59.62
第七年	11.70	17.55	14.04	18.72	62.00
第八年	12.17	18.25	14.60	19.47	64.48
第九年	12.65	18.98	15.18	20.25	67.06
第十年	13.16	19.74	15.79	21.05	69.74

项目 年度	停车位 成本	充电桩 成本	运营 成本	LED广告牌 成本	成本 合计
第十一年	13.69	20.53	16.42	21.90	72.53
第十二年	14.23	21.35	17.08	22.77	75.44
第十三年	14.80	22.20	17.76	23.68	78.45
第十四年	15.39	23.09	18.47	24.63	81.59
第十五年	16.01	24.02	19.21	25.62	84.85
第十六年	16.65	24.98	19.98	26.64	88.25
第十七年	17.32	25.98	20.78	27.71	91.78
第十八年	18.01	27.01	21.61	28.82	95.45
第十九年	18.73	28.09	22.48	29.97	99.27
第二十年	19.48	29.22	23.37	31.17	103.24
合 计	256.45	384.68	307.74	410.33	1,359.21

表 项目经营成本测算（按年平均增速 4%的 90%）

（单位：万元）

项目 年度	停车位 成本	充电桩 成本	运营 成本	LED广告牌 成本	成本 合计
第一年					
第二年					
第三年	9.00	13.50	10.80	14.40	47.70
第四年	9.36	14.04	11.23	14.98	49.61
第五年	9.73	14.60	11.68	15.58	51.59
第六年	10.12	15.19	12.15	16.20	53.66
第七年	10.53	15.79	12.63	16.85	55.80
第八年	10.95	16.42	13.14	17.52	58.03
第九年	11.39	17.08	13.67	18.22	60.36
第十年	11.84	17.77	14.21	18.95	62.77
第十一年	12.32	18.48	14.78	19.71	65.28
第十二年	12.81	19.21	15.37	20.50	67.89
第十三年	13.32	19.98	15.99	21.32	70.61
第十四年	13.86	20.78	16.63	22.17	73.43
第十五年	14.41	21.61	17.29	23.05	76.37
第十六年	14.99	22.48	17.98	23.98	79.42
第十七年	15.59	23.38	18.70	24.94	82.60
第十八年	16.21	24.31	19.45	25.93	85.91
第十九年	16.86	25.29	20.23	26.97	89.34
第二十年	17.53	26.30	21.04	28.05	92.91
合 计	230.81	346.21	276.97	369.29	1,223.29

表 项目经营成本测算（按年平均增速 4%的 80%）

（单位：万元）

项目 年度	停车位 成本	充电桩 成本	运营 成本	LED广告牌 成本	成本 合计
第一年					
第二年					
第三年	8.00	12.00	9.60	12.80	42.40
第四年	8.32	12.48	9.98	13.31	44.10
第五年	8.65	12.98	10.38	13.84	45.86
第六年	9.00	13.50	10.80	14.40	47.69
第七年	9.36	14.04	11.23	14.97	49.60
第八年	9.73	14.60	11.68	15.57	51.59
第九年	10.12	15.18	12.15	16.20	53.65
第十年	10.53	15.79	12.63	16.84	55.80
第十一年	10.95	16.42	13.14	17.52	58.03
第十二年	11.39	17.08	13.66	18.22	60.35
第十三年	11.84	17.76	14.21	18.95	62.76
第十四年	12.32	18.47	14.78	19.71	65.27
第十五年	12.81	19.21	15.37	20.49	67.88
第十六年	13.32	19.98	15.98	21.31	70.60
第十七年	13.85	20.78	16.62	22.17	73.42
第十八年	14.41	21.61	17.29	23.05	76.36
第十九年	14.98	22.48	17.98	23.97	79.41
第二十年	15.58	23.37	18.70	24.93	82.59
合 计	205.16	307.74	246.20	328.26	1,087.37

3. 项目损益情况

表 项目损益情况（按年平均增速4%的100%）

（单位：万元）

项目 年度	停车位 收益	充电桩 收益	LED广告牌 收益	营业性 收益	租金 收益	收益 合计
第一年						
第二年						
第三年	116.72	109.41	178.00	234.00	495.00	1,133.13
第四年	121.39	113.79	185.12	243.36	514.80	1,178.46
第五年	126.24	118.34	192.52	253.09	535.39	1,225.59
第六年	131.29	123.07	200.23	263.22	556.81	1,274.62
第七年	136.55	127.99	208.23	273.75	579.08	1,325.60

项目 年度	停车位 收益	充电桩 收益	LED广告牌 收益	营业性 收益	租金 收益	收益 合计
第八年	142.01	133.11	216.56	284.70	602.24	1,378.63
第九年	147.69	138.44	225.23	296.08	626.33	1,433.77
第十年	153.60	143.98	234.24	307.93	651.39	1,491.12
第十一年	159.74	149.74	243.61	320.25	677.44	1,550.77
第十二年	166.13	155.72	253.35	333.05	704.54	1,612.80
第十三年	172.77	161.95	263.48	346.38	732.72	1,677.31
第十四年	179.69	168.43	274.02	360.23	762.03	1,744.40
第十五年	186.87	175.17	284.98	374.64	792.51	1,814.18
第十六年	194.35	182.18	296.38	389.63	824.21	1,886.74
第十七年	202.12	189.46	308.24	405.21	857.18	1,962.21
第十八年	210.21	197.04	320.57	421.42	891.47	2,040.70
第十九年	218.61	204.92	333.39	438.28	927.13	2,122.33
第二十年	227.36	213.12	346.73	455.81	964.21	2,207.22
合 计	2,993.33	2,805.86	4,564.88	6,001.03	12,694.48	29,059.59

表 项目损益情况（按年平均增速4%的90%）

（单位：万元）

项目 年度	停车位 收益	充电桩 收益	LED广告牌 收益	营业性 收益	租金 收益	收益 合计
第一年						
第二年						
第三年	105.05	98.47	160.20	210.60	445.50	1,019.82
第四年	109.25	102.41	166.61	219.02	463.32	1,060.61
第五年	113.62	106.50	173.27	227.78	481.85	1,103.03
第六年	118.16	110.76	180.20	236.90	501.13	1,147.16
第七年	122.89	115.19	187.41	246.37	521.17	1,193.04
第八年	127.81	119.80	194.91	256.23	542.02	1,240.76
第九年	132.92	124.59	202.70	266.48	563.70	1,290.39
第十年	138.24	129.58	210.81	277.14	586.25	1,342.01
第十一年	143.77	134.76	219.24	288.22	609.70	1,395.69
第十二年	149.52	140.15	228.01	299.75	634.09	1,451.52
第十三年	155.50	145.76	237.14	311.74	659.45	1,509.58
第十四年	161.72	151.59	246.62	324.21	685.83	1,569.96
第十五年	168.19	157.65	256.49	337.18	713.26	1,632.76
第十六年	174.91	163.96	266.74	350.66	741.79	1,698.07
第十七年	181.91	170.52	277.41	364.69	771.46	1,765.99
第十八年	189.19	177.34	288.51	379.28	802.32	1,836.63

项目 年度	停车位 收益	充电桩 收益	LED广告牌 收益	营业性 收益	租金 收益	收益 合计
第十九年	196.75	184.43	300.05	394.45	834.41	1,910.10
第二十年	204.62	191.81	312.05	410.23	867.79	1,986.50
合 计	2,694.00	2,525.28	4,108.40	5,400.92	11,425.03	26,153.63

表 项目损益情况（按年平均增速4%的80%）

（单位：万元）

项目 年度	停车位 收益	充电桩 收益	LED广告牌 收益	营业性 收益	租金 收益	收益 合计
第一年						
第二年						
第三年	93.38	87.53	142.40	187.20	396.00	906.50
第四年	97.11	91.03	148.10	194.69	411.84	942.76
第五年	101.00	94.67	154.02	202.48	428.31	980.47
第六年	105.04	98.46	160.18	210.57	445.45	1,019.69
第七年	109.24	102.40	166.59	219.00	463.26	1,060.48
第八年	113.61	106.49	173.25	227.76	481.79	1,102.90
第九年	118.15	110.75	180.18	236.87	501.07	1,147.02
第十年	122.88	115.18	187.39	246.34	521.11	1,192.90
第十一年	127.79	119.79	194.88	256.20	541.95	1,240.61
第十二年	132.90	124.58	202.68	266.44	563.63	1,290.24
第十三年	138.22	129.56	210.79	277.10	586.18	1,341.85
第十四年	143.75	134.75	219.22	288.19	609.62	1,395.52
第十五年	149.50	140.14	227.99	299.71	634.01	1,451.34
第十六年	155.48	145.74	237.11	311.70	659.37	1,509.40
第十七年	161.70	151.57	246.59	324.17	685.74	1,569.77
第十八年	168.16	157.63	256.45	337.14	713.17	1,632.56
第十九年	174.89	163.94	266.71	350.62	741.70	1,697.86
第二十年	181.89	170.50	277.38	364.65	771.37	1,765.78
合 计	2,394.67	2,244.69	3,651.91	4,800.82	10,155.58	23,247.67

根据上述测算,本项目建成后,按年平均增速 4.0%的 100% 计算经营收入增长时预期收益为 29,059.59 万元;用于资金平衡相关收益 29,059.59 万元。

同理计算，按年平均增速 4.0%的 90%计算经营收入增长时预期收益为 26,153.63 万元；用于资金平衡相关收益 26,153.63 万元。

同理计算，按年平均增速 4.0%的 80%计算经营收入增长时预期收益为 23,247.67 万元；用于资金平衡相关收益 23,247.67 万元。

（二）融资收益平衡情况

1. 融资情况

本项目计划安排专项债券融资 9,900.00 万元（本次拟发行 6,900.00 万元），假设债券融资利率 4.05%，年限 20 年，偿还方式为按每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。专项债券应还本付息情况如下表：

表 每年还本付息情况（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		9,900.00		9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第二年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第三年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第四年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第五年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第六年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第七年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第八年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第九年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十一年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十二年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十三年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十四年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95

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
第十五年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十六年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十七年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十八年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第十九年	9,900.00			9,900.00	4.05%	400.95	400.95
第二十年	9,900.00		9,900.00	0.00	4.05%	400.95	10,300.95
合 计		9,900.00	9,900.00			8,019.00	17,919.00

综上所述，本项目通过地方政府专项债券进行融资，融资本息合计为 17,919.00 万元。

2. 项目专项收益平衡情况

表 融资收益平衡情况（按年平均增速 4.0%的 100%计算）

（单位：万元）

项 目	揭东区白塔镇基础设施整治提升连 片示范带项目	合 计
(1) 项目专项收入	30,418.79	30,418.79
(2) 项目专项成本	1,359.21	1,359.21
(3) 项目专项收益	29,059.59	29,059.59
(4) 项目专项融资	9,900.00	9,900.00
(5) 专项债本息合计	17,919.00	17,919.00
(6) 本息覆盖倍数	1.62	

表 融资收益平衡情况（按年平均增速 4.0%的 90%计算）

（单位：万元）

项 目	揭东区白塔镇基础设施整治提升连 片示范带项目	合 计
(1) 项目专项收入	30,418.79	30,418.79
(2) 项目专项成本	1,359.21	1,359.21
(3) 项目专项收益	29,059.59	29,059.59
(4) 专项债融资	9,900.00	9,900.00
(5) 专项债本息合计	17,919.00	17,919.00
(6) 本息覆盖倍数	1.62	

表 融资收益平衡情况（按年平均增速 4.0%的 80%计算）

（单位：万元）

项 目	揭东区白塔镇基础设施整治提升连片示范带项目	合 计
(1) 项目专项收入	24,335.03	24,335.03
(2) 项目专项成本	1,087.37	1,087.37
(3) 项目专项收益	23,247.67	23,247.67
(4) 专项债融资	9,900.00	9,900.00
(5) 专项债本息合计	17,919.00	17,919.00
(6) 本息覆盖倍数	1.30	

根据上述测算，在年均按经营收入 4.0%的 100%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为 1.62；在年均按经营收入 4.0%的 90%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为 1.46；在年均按经营按收入 4.0%的 80%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为 1.30。

3. 项目现金流量测算

根据融资项目覆盖专项债券存续期的运营收入与成本费用测算数据，融资项目运营期内的现金流量情况如下列融资项目运营期内项目现金流量测算表所示，融资项目的收入与支出能够实现总体平衡。

表 融资项目运营期内项目现金流量测算表

单位：人民币万元

年 度	项目现金流入 合计	项目现金流出 合计	净现金流量	累计净现金流量
第一年		400.95	-400.95	-400.95
第二年		400.95	-400.95	-801.90
第三年	1,186.13	453.95	732.18	-69.72
第四年	1,233.58	456.07	777.51	707.79
第五年	1,282.92	458.27	824.64	1,532.43
第六年	1,334.23	460.57	873.67	2,406.10
第七年	1,387.60	462.95	924.65	3,330.75
第八年	1,443.11	465.43	977.68	4,308.42

年 度	项目现金流入 合计	项目现金流出 合计	净现金流量	累计净现金流量
第九年	1,500.83	468.01	1,032.82	5,341.24
第十年	1,560.87	470.69	1,090.17	6,431.42
第十一年	1,623.30	473.48	1,149.82	7,581.23
第十二年	1,688.23	476.39	1,211.85	8,793.08
第十三年	1,755.76	479.40	1,276.36	10,069.44
第十四年	1,825.99	482.54	1,343.45	11,412.89
第十五年	1,899.03	485.80	1,413.23	12,826.12
第十六年	1,974.99	489.20	1,485.79	14,311.91
第十七年	2,053.99	492.73	1,561.26	15,873.18
第十八年	2,136.15	496.40	1,639.75	17,512.93
第十九年	2,221.60	500.22	1,721.38	19,234.31
第二十年	2,310.46	10,404.19	-8,093.73	11,140.59
合 计	30,418.79	19,278.21	11,140.59	11,140.59

(三) 总体评价

在揭阳市揭东区白塔镇人民政府等相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的揭东区白塔镇基础设施整治提升连片示范带项目，在经营收入年均按照增速4.0%计算的情况下，预期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平衡。

预期收入对应的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。不能偿还融资本息风险低。

五、专项债券管理

(一) 债券资金概况

本项目计划安排专项债券资金9,900.00万元。2024年已发行专项债券资金3,000.00万元，期限20年，债券存续期内按每半年付息一次，到期一次性还本。2025年计划安排专项债券

融资 6,900.00 万元（其中本次拟安排地方专项债资金 2,900.00 万元,后续拟安排专项债资金 4,000.00 万元），期限 20 年，假设融资利率 4.05%，债券存续期内按每半年付息一次，到期一次性还本。

（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。明确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，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。明确项目主管部门、项目单位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。明确项目单位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。明确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

揭阳市揭东区财政局负责按照专项债券管理规定，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。组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同揭阳市揭东区白塔镇人民政府加强专项债券项目对应资产管理。

揭阳市揭东区白塔镇人民政府负责组织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。负责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，确保债券还本付息不出任何风险。揭阳市揭东区白塔镇人民政府应当认真履行项目建设、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。及时组织揭阳市揭东区白塔镇人民政府将项目形成的资产进行资产登记管理。

揭阳市揭东区白塔镇人民政府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

影响项目收益和融资平衡结果的各种风险包括影响项目建设进度存在的风险、影响项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等。

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

本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任，本级财政将及时按照约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。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优先偿还政府债券本息。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。