

2025 年广东省政府专项债券（九期） 收回揭阳空港新城投资开发有限公司宗地 项目募投报告

实施单位盖章：揭阳市土地资源储备开发中心



主管部门盖章：揭阳市自然资源局



市（县、区）财政局盖章：揭阳市财政局



日期：二〇二五年二月



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) 项目情况.....	3
(三) 项目立项情况或实施依据.....	4
(四) 项目主体.....	4
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	5
(一) 重要性分析.....	5
(二) 经济效益分析.....	6
(三) 社会效益分析.....	6
三、项目资金筹措方案及使用计划.....	7
(一) 投资估算.....	7
(二) 资金筹措方案.....	7
(三) 项目实施安排.....	8
(四) 资金使用计划.....	8
四、项目收益与融资平衡情况.....	9
(一) 项目预期收益.....	9
(二) 融资收益平衡情况.....	10
五、专项债券管理.....	11
(一) 债券资金概况.....	11
(二) 债券资金管理.....	12
(三) 职责分工.....	12
六、项目风险控制.....	13
(一) 潜在风险及控制措施.....	13
(二) 还款保障措施.....	14
七、其他需要说明事项.....	14

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

揭阳市位于广东省东南部，地处粤港澳大湾区与海西经济区的地理轴线中心。1991年设立为地级市，辖榕城、揭东2区，揭西、惠来2县，代管普宁市，并设揭阳产业园、空港经济区、大南海石化工业区、粤东新城等经济功能区，构建揭阳中心城区、普宁主城区、揭阳滨海新区（惠来）三个粤东城市群城市中心和揭西生态发展示范区“三中心一示范区”区域协调发展布局。全市陆地面积5240平方公里，海域面积9300平方公里，现有常住人口705万人，海外侨胞、港澳台同胞和外出乡贤近600万人，是粤东地区面积最大、人口最多的地级市。

揭阳是广东沿海经济带东翼主战场。揭阳滨海新区是广东省委省政府专门规划、专项政策支持打造的广东沿海经济带重点平台，已经落户中石油年产2000万吨炼油+260万吨芳烃+120万吨乙烯炼化一体化、国电投90万千瓦海上风电、中海油粤东LNG一体化、吉林石化年产60万吨ABS、昆仑能源LNG、GE海上风电机组总装基地、明阳新能源综合基地等一批重大项目，并依托省支持政策、联合招商局集团规划建设粤东新城，初步形成粤东新城、大南海石化工业区、惠来临港产业园“一城两园”发展框架，有望建成粤东城市群新城市中心和临港万亿级新兴产业集群。

揭阳是空铁港综合枢纽。揭阳潮汕国际机场是4E级干线

机场，2024年全年航班起降70498架次，执行运输70203架次，完成旅客吞吐量866.6万人次，完成货邮吞吐量32999.2吨，运量与内地省会城市和副省级城市机场处于同一行列。揭阳港是国家对外开放一类口岸，已建成各类港口泊位52个（其中10万吨级泊位2个），前詹通用码头、大南海公共码头等一批新建码头及配套疏港铁路加快推进；厦深高铁、梅汕客专、汕汕高铁在揭阳设立5个站点，并与机场无缝对接建设换乘中心。全市高速公路密度达6.1公里/百平方公里，居粤东首位，实现“县县通高速”。

揭阳是广东制造业重要基地。拥有五金不锈钢、纺织服装、制鞋、医药、玉器等优势传统产业，荣获“中国五金基地市”“中国纺织产业基地市”“中国塑料时尚鞋之都”“中国中药名城”“亚洲玉都”“中德中小企业合作区”“国家电子商务示范市”“中国快递示范市”等称号，初步建成揭东经济开发区、中德金属生态城等重点产业园区，国际服装城、商品城、中药城等大型专业市场，以及中国中小企业中心（德国）、省级榕江实验室等创新服务平台，正围绕绿色石化、海上风电等重大项目产业链延伸，加快打造粤东先进制造业高地。

揭阳是宜业宜居宜游新兴城市。航空大都市建设全面启动，榕江新城、粤东新城加快规划建设，联合广东工业大学筹备共建揭阳理工学院（本科），成功创建广东省文明城市，获提名创建国家文明城市。榕江、练江、枫江治理取得初步成效，三江水系连通、引韩供水等重大民生水利工程加快建

设，城市环境质量持续改善。岭南最大孔庙揭阳学宫、全国“三黄”瀑布之一黄满寨瀑布群、全球三山国王信仰发源地揭西霖田祖庙等风景名胜喜迎天下客，神泉湾滨海高端旅游度假区、榕江游轮日夜游、渔湖内河十八湾等全域旅游项目抓紧规划打造。

本项目位于揭阳市。揭阳市近三年的财政经济情况如下：

表1 近三年财政经济情况

地区生产总值（亿元）	2021 年	2022 年	2023 年
一般预算收入（亿元）	42.88	36.66	36.66
政府性基金收入（亿元）	44.76	15.96	30.67
其中：国有土地出让收入（亿元）	33.58	12.62	27.45
政府性基金支出（亿元）	52.27	35.44	48.53
其中：国有土地出让支出（亿元）	24.29	11.21	11.50
地区生产总值（亿元）	2265.43	2260.98	2245.03

（二）项目情况

本项目拟对位于空港经济区渔湖片区中心路以东、渔十五路以北的揭阳空港新城投资开发有限公司宗地进行收回。面积 20.8224 公顷，用途为商务金融用地。相关地块信息如下：

序号	地块名称	权利性质	规划用途	土地使用年期(年)	土地开发程度	容积率(设定)	土地面积(公顷)	地面地价(元/m²)	评估总价(万元)
1	收回揭阳空港新城投资开发有限公司宗地	国有出让	商务金融用地	商服40年	三通一平	≤2.0	20.8224	6828.46	142185.00

（三）项目立项情况或实施依据

根据市政府常务会议纪要七届 102 次【2025】4 号，同意收回揭阳空港新城投资开发有限公司宗地事项。并在揭阳市自然资源局网站公示收回项目宗地信息。

（四）项目主体

项目主管单位为：揭阳市自然资源局，项目实施单位为：揭阳市土地资源储备开发中心。资产持有单位为：揭阳市土地资源储备开发中心。

主要的工作职能是：

- 1、根据土地利用总体规划和城市总体规划及市场要求，适量储备土地，增强政府对土地供应的调控力度。
- 2、接收土地收购储备资料，展开项目调查，进行可行性分析，拟定收购方案。

3、建立土地收购储备库，对市区需盘活的存量土地及其他需调整的存量土地适时进行收购，并做好储备土地的前期开发和日常管理。

4、管理由市政府依法没收和依法收回的闲置、抛荒及其他无力继续开发的土地，并纳入储备土地范围。

5、管理好由市财政全额拨付的土地储备资金和做好有关统计工作。

6、完成市政府交办的其他任务。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

1、保障公共利益：土地协议有偿收回可以重新规划为用于基础设施建设、公益事业等社会公共利益用途，有效盘活土地资源，确保土地资源得到合理配置和高效利用。

2、维护土地市场秩序：通过协议有偿收回，可以防止土地投机和非法转让行为，维护土地市场的正常秩序。

3、保护土地使用权人权益：在收回土地使用权的同时，给予土地使用权人合理的经济补偿，体现了公平正义的原则，有助于社会稳定。

4、促进城市更新和经济发展：在城市化进程中，通过协议有偿收回国有建设用地使用权，可以推动城市更新改造，促进区域经济发展。

协议有偿收回国有建设用地使用权不仅能够实现土地资源的优化配置，还能够在保障公共利益的同时，维护土地

使用权人的合法权益，对于促进经济社会发展具有重要意义。

（二）经济效益分析

根据土地储备项目周边土地挂牌交易信息，选取了距离项目区域内较近的地块作为预测参考依据，揭阳市2021-2023年全市生产总值（GDP）近三年平均增速4.1%，此次预测按照近三年平均增速计算土地价格的增长，即增速为4.1%。假设土地储备项目中收储地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，预测项目实现土地出让收入共计180,949.82万元。

（三）社会效益分析

土地储备项目的建设是提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境的需要有利于加快形成城乡经济社会发展一体化新格局，是党和国家对新形势下推动改革发展提出的根本要求，具有重大战略意义。

收回土地使用权，根据规划与区域功能划分，有计划利用土地，能够推进存量土地盘活，改善用地模式，促进土地节约集约，提高用地效率；能够有效利用闲置土地，降低管护成本，优化营商环境，提升土地效益。政府通过征用、收购、置换、收回等方式，从分散的土地使用者手中把土地集中起来，使得土地资源组合进步优化，防止土地收益流失，规范土地市场秩序。

三、项目资金筹措方案及使用计划

(一) 投资估算

根据揭阳市自然资源局关于揭阳市 2025 年第一批土地储备申报地方专项债券项目用地收储价格的公示，收回揭阳空港新城投资开发有限公司宗地收储价格为 86,500.00 万元。

实施期间：2025 年。

(二) 资金筹措方案

- 1、政府财政资金：0.00 万元，占总投资额的 0%。
- 2、地方政府债券资金筹措：86,500.00 万元占总投资额的 100%。

计划于 2025 年广东省政府专项债券（九期）发行政府专项债券 86,500.00 万元，将全部用于收回揭阳空港新城投资开发有限公司宗地闲置土地。

表 2 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投 资	已 到 位 金 额	非融资资金				地方政府专项债券融资	
			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	计划以后发行 金额
合计	86500						86500	
2025 年	86500						86500	
2026 年								

（三）项目实施安排

1.前期手续进度情况:

根据《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）和《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）有关精神，经揭阳市人民政府批准，市自然资源局已将该宗地纳入“闲置存量土地项目清单”备案。

2.实施进度情况:

预期开始实施日期：2025年3月，预期完成收储时间：2025年6月，工作情况：政府各职能部门已落实实施收回揭阳空港新城投资开发有限公司宗地闲置土地的工作分工，已与企业初步洽谈，取得企业意向同意。

（四）资金使用计划

结合项目实施计划，本项目已投入资金情况及后续年度资金使用计划详见下表：

表3 项目用款计划（单位：万元）

项目总投资	以前年度用款金额	2025年计划用款金额	以后年度计划用款金额
86500.00	0.00	86500.00	0.00

本次申请的2025年广东省政府专项债券（九期）86,500.00万元拟用于偿还收回揭阳空港新城投资开发有限公司宗地闲置土地款。

四、项目收益与融资平衡情况

(一) 项目预期收益

1.项目收益情况预估。

(1) 土地出让收入预测

根据土地评估价格，揭阳空港新城投资开发有限公司宗地面积20.8224公顷，用途为商务金融用地，出让价格为6,828.46万元/公顷，按揭阳市近三年的GDP平均增长比例4.10%为预计增长率，则上述宗地预计于2031年12月一次性出让收入如下表：（金额单位：万元）

年份	面积（公顷）	现时评估价格	增长率	预计到期出让价格
第 1 年	20.8224	142,185.00		142,185.00
第 2 年	20.8224		4.10%	148,014.59
第 3 年	20.8224		4.10%	154,083.18
第 4 年	20.8224		4.10%	160,400.59
第 5 年	20.8224		4.10%	166,977.02
第 6 年	20.8224		4.10%	173,823.08
第 7 年	20.8224		4.10%	180,949.82

(2) 土地出让成本预测

按照土地出让成本约占收入的 10%计，则宗地的债券存续期内的预测出让成本为 18,094.98 万元。

(3) 项目收益

宗地在债券存续期到期后出让收益为 162,854.84 万元。
详见下表：

项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	180,949.82
1	可出让的土地面积	公顷	20.8224
2	土地均价	万元/公顷	8,690.15
二	土地扣减项目	万元	18,094.98
1	四项基本政策成本	万元	18,094.98
2	其他政策性成本	万元	-
三	用于资金平衡相关收益	万元	162,854.84

2. 融资成本

本项目计划在 2025 年广东省政府专项债券（九期）融资 86,500.00 万元，期限 7 年，预计利率 2.28%，每年付息一次，到期一次还本，则在债券存续期内本息合计如下表：

表 4 项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

融资年份	融资期限（年）	融资金额	应付利息	本息合计
2025 年	7	86500	13,805.40	100,305.40
合计		86500	13,805.40	100,305.40

（二）融资收益平衡情况

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。

本息覆盖倍数为：1.62。专项债券融资本金 86,500.00 万元，利息 13,805.40 万元，本息合计 100,305.40 万元，土地相关收益 162,854.84 万元，本息覆盖倍数为 1.62。各年还本付息情况见下表（单位：万元）：

年度	借贷本息支付			土地相关收益
	本金	利息	本息合计	162,854.84
2025 年		1,972.20	1,972.20	
2026 年		1,972.20	1,972.20	
2027 年		1,972.20	1,972.20	
2028 年		1,972.20	1,972.20	
2029 年		1,972.20	1,972.20	
2030 年		1,972.20	1,972.20	
2031 年	86,500.00	1,972.20	88,472.20	
合计	86,500.00	13,805.40	100,305.40	
本息覆盖倍数	1.62			

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目按照资金募集计划，计划于 2025 年广东省政府专项债券（九期）发行政府专项债券 86,500.00 万元，期限为 7 年，预计利率为 2.28%，每年支付利息，到期一次性偿还本金，预计债券存续期本息累计 100,305.40 万元。按照预算法要求，项目所在地按预算管理级次将此次专项债券纳入政府性基金预算管理。

（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。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。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。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

揭阳市财政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。揭阳市财政局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门揭阳市自然资源局、项目单位揭阳市土地资源储备开发中心加强专项债券项目对应项目管理。

项目主管部门揭阳市自然资源局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。负责对项目实施、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。项目主管部门、项目单位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。

项目单位揭阳市土地资源储备开发中心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。

资产持有单位揭阳市土地资源储备开发中心负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作，按照规定向项目单位报告专项债形成资产情况。

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.制定土地回收计划，落实各部门相关工作，确保项目顺利实施；

2.充分考虑项目的特点，对项目实施可能影响的政策因素进行分析，进行周密的安排，保证落实所需资金，及时对资金需求预算进行审核验证，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需要，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。