

# 2025 年广东省政府专项债券（三十三期）

## 揭东区城镇老旧小区综合提升改造工程

### 募投报告

实施单位盖章：揭阳市揭东区公共事业管理中心



主管部门盖章：揭阳市揭东区住房和城乡建设局



市（县、区）财政局盖章：揭阳市揭东区财政局



二〇二五年八月

# 目 录

<b>一、项目基本情况</b>	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	3
(四) 项目立项文件或实施依据	4
(五) 责任主体	4
<b>二、项目实施重要性和经济社会效益分析</b>	4
(一) 重要性分析	5
(二) 经济效益分析	5
(三) 社会效益分析	5
<b>三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划</b>	6
(一) 投资估算	6
(二) 筹措方案	7
(三) 项目实施安排	12
(四) 债券资金用途	12
<b>四、项目收益与融资平衡情况</b>	13
(一) 项目预期成本收益	13
1. 项目收入测算	13
2. 项目成本及相关税费	17
3. 项目损益情况	17
(二) 融资收益平衡情况	20
(三) 总体评价	23
<b>五、专项债券管理</b>	24
(一) 债券资金概况	24
(二) 债券资金管理	24
(三) 职责分工	24
<b>六、项目风险控制</b>	25
(一) 潜在风险及控制措施	25
(二) 还款保障措施	26
<b>七、其他需要说明事项</b>	26

## 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 2022 年全年实现生产总值 462.8100 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。

2. 揭东区 2023 年全年实现生产总值 462.9200 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。

3. 揭东区 2024 年全年实现生产总值 450.4300 亿元，下降 2.70%；一般公共预算收入 7.2972 亿元；政府性基金收入 3.4909 亿元，其中：国有土地使用权出让收入 2.9833 亿元；政府性基金支出 14.5431 亿元，其中：国有土地使用权出让支出 2.0099 亿元。

表 近三年揭东区财政经济情况

项 目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	462.8100	462.9200	450.4300
一般公共预算收入（亿元）	6.4272	6.8998	7.2972
政府性基金收入（亿元）	5.9548	5.7713	3.4909
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	5.4934	5.3251	2.9833

政府性基金支出（亿元）	12.8948	11.2733	14.5431
其中：国有土地使用权出让支出（亿元）	5.8953	4.9380	2.0099

## （二）本地社会发展规划和行业相关规划

### 1. 揭阳市总体规划

《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”规划将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. 行业规划情况

《揭阳市城镇老旧小区改造规划》（2021-2025 年）提出，规划范围包括揭阳市中心城区（榕城区、揭东区、空港经济区）及普宁市、惠来县、揭西县城区。改造对象主要为城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼），不包括已纳入城镇棚户区改造计划、拟通过拆除新建实施改造的棚户区以及城中村等。（重点改造2000年底前建成的老旧小区；2000年底以后建成、小区基础设施和功能明显不足、物业管理不完善、居民改造意愿强烈的老旧小区也可纳入改造范围。规划目标是到“十四五”期末，完成全市91个老旧小区的改造，涉及总户数约1.4万户，楼栋数449栋，总建筑面积111.67万平方米。

### （三）项目情况

#### 1. 揭东区城镇老旧小区综合提升改造工程。

项目具体位置：揭东区。

具体建设内容：项目为2025年揭阳市重点建设项目，拟对39个老旧小区进行改造提升，占地约111369.58 m<sup>2</sup>，涉及88栋，建筑面积623560 m<sup>2</sup>；包括：外墙、楼道等公共部位改造提升266859 m<sup>2</sup>，雨污管网改造68.78km，三线整治19.48km，小区道路及附属设施改造114504.9 m<sup>2</sup>，供水增压改造2993户，燃气管道工程2993户，环境整治1815.7 m<sup>2</sup>，车棚改造42

个，围墙改造 3141m；配套文化休闲、消防、充电，垃圾分类，智能监控等设施。

项目属于有一定收益的公益性项目。

（四）项目立项文件或实施依据

1. 揭东区城镇老旧小区综合提升改造工程已经揭阳市揭东区人民政府《关于启动揭东区城镇老旧小区综合提升改造工程的批复》（揭东府函〔2025〕76号）原则同意启动；揭阳市揭东区发展和改革局《揭阳市揭东区发展和改革局关于揭东区城镇老旧小区综合提升改造工程可行性研究报告的批复》（揭东发改投审〔2025〕12号）同意可行性研究报告；揭阳市揭东区发展和改革局《揭阳市揭东区发展和改革局关于揭东区城镇老旧小区综合提升改造工程（一期）初步设计概算的批复》（揭东发改投审〔2025〕36号）原则同意。

（五）责任主体

1. 项目实施单位。本项目实施单位为揭阳市揭东区公共事业管理中心。

机构名称	揭阳市揭东区公共事业管理中心
统一社会信用代码	12445203768406972 B
机构性质	机关
机构地址	揭阳市揭东区会议中心附楼C栋
法定代表人	谢晓舜
赋码机关	揭阳市揭东区事业单位登记管理局
主要工作职能	负责上级部门指定的重点项目建设；组织建设项目可行性研究报告、初步设计及概算、施工图编制及报审，办理有关报建报批手续；负责项目建设过程中的投资控制、质量安全、工期进度、信息档案等管理及项目竣工验收结算等；编制建设项目年度投资计划和年度预算；承办

	区委、区政府和区住建局交办的其他事项。
--	---------------------

## 2. 项目主管部门

机构名称	揭阳市揭东区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11445203707759010G
机构性质	机关
机构地址	广东省揭阳市揭东区滨江路
法定代表人	吴旭群
赋码机关	中共揭阳市揭东区委机构编制委员会办公室
主要工作职能	<p>(1) 贯彻执行国家、省、市和区有关建设行政管理的方针、政策和法律法规;拟订全区城镇建设管理以及全区建筑业、房地产业、住房保障、勘测设计咨询业等地方规范性文件和实施办法,并指导实施。</p> <p>(2) 贯彻落实中央和省委、市委关于城市和综合执法工作的有关方针政策和决策部署,拟订城市管理和综合执法工作地方规范性文件和决策和实施办法、拟订本区相关管理标准和规范、拟订本区城市管理和综合执法发展的中长期规划和专项规划,并指导实施。</p> <p>(3) 拟订本区住房和城乡建设事业中长期规划,制定年度计划并组织实施。</p> <p>(4) 负责国家强制性建设技术标准、规范和规程的贯彻实施;组织制定和会同有关部门发布地方建设技术标准、规范、规程等,指导监督各类工程建设标准定额、技术标准的实施;负责区重点工程项目的初步设计审查和工程质量安全监督管理;负责结建式人防工程建设质量监督管理工作。</p> <p>(5) 负责建筑行业管理,指导建筑活动,规范建筑市场;负责建筑节能及绿色建筑管理工作;指导和监督建筑市场准入及房屋和市政工程招标投标、监理以及质量和施工安全;负责施工图设计审查的监督管理工作;拟订勘察设计、施工、建设工程监理的管理规定并组织实施;指导本行业社会组织、中介机构的相关工作。</p> <p>(6) 指导城市和村镇建设;指导全区城乡环境综合整治工作。</p> <p>(7) 负责组织编制城区供水、排水、生活污水等设施的专项规划工作并组织实施,参与有关工程竣工的验收;负责城镇供水、用水、排水(除水利设施外)及城镇生活污水处理工作的指导、监督和考核工作。</p>

3. 项目实施单位为揭阳市揭东区公共事业管理中心,项目完成后形成的资产为国有资产,归属揭阳市揭东区公共事业管理中心,由国有资产管理部门负责。

揭东区城镇老旧小区综合提升改造工程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**

老旧小区往往存在基础设施落后、配套设施不完善的问题，如道路狭窄、排水不畅、绿化不足等。通过改造，可以解决老旧小区破旧等脏乱差问题，更新这些基础设施，提升小区的居住环境，使居民的生活更加舒适和便利。能够改善群众居住条件、提高生活品质，改善城市形象。老旧小区改造是城市更新的重要组成部分，加快推进城镇老旧小区改造，是扩大内需、建立内循环的重要举措，有利于惠民生和促发展的良性循环。通过改造可以提升城市的整体形象和品质，推动城市的可持续发展。同时，改造过程中也可以带动相关产业的发展，如建筑业、装饰业等，为城市经济注入新的活力。

### **（二）经济效益分析**

本项目建成后，除生态效益和社会效益外，也具有一定的经济效益，经济收益来源主要包括停车位收入、新能源充电桩收入、广告牌收入等。

### **（三）社会效益分析**

1. 本项目建成有利于改善揭东区老旧小区生活环境，有利于提高揭东区居民健康水平和生活质量，推动构建“纵向到底、



横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好，有利于促进社会稳定和社会和谐发展，社会效益较好。

## 2. 对不同利益群体的影响

项目建设有利于提高从事与项目建设的有关材料供应商、施工方、运输业等的经济收入。但应指出的是，项目施工期间由于施工人员、材料、机械等会对周边居民造成一定负面影响，如噪声、粉尘等，所以应注意施工管理，将负面影响减至最低。

## 3. 对少数民族风俗习惯和宗教的影响

项目的建设将严格执行民族、宗教政策，尊重民族习惯，有利于各民族文化、民俗交流和民族团结，促进经济发展和社会安定。

# 三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

## （一）投资估算

### 1. 主要估算依据及原则（但不限于）

- （1）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- （2）《广东省建设工程造价管理规定》（广东省人民政府令第 205 号）；
- （3）《广东省建设工程计价依据（2018）》；
- （4）《广东省建筑与装饰工程综合定额（2018 年）》；
- （5）《广东省安装工程综合定额（2018 年）》；

- (6) 《广东省市政工程综合定额（2018）》；
- (7) 《项目决策分析与评价》（注册咨询工程师教材）；
- (8) 《市政工程估算编制办法》（建标[2007]164号）；
- (9) 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（粤价[2000]8号）；
- (10) 《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函[2011]742号）；
- (11) 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；
- (12) 《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）；
- (13) 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号）；
- (14) 《工程造价计价与控制》（2013年版）；
- (15) 《投资项目经济咨询评估指南》（中国国际工程咨询公司）。

## 2. 项目总投资

本项目总投资 32,525.00 万元，其中：工程费用 26,373.29 万元，工程其他费用 3,430.44 万元，预备费 1,692.48 万元，建设期利息 1,028.79 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	26,373.29

2	工程其他费用	3,430.44
3	预备费	1,692.48
4	建设期利息	1,028.79
项目总投资		32,525.00

## （二）筹措方案

项目总投资金额为32,525.00万元，其中专项债券融资32,525.00万元，占总投资金额的100%。2025年计划安排专项债券融资5,000.00万元(其中本次安排专项债券融资500.00万元，后续拟安排专项债券融资4,500.00万元)，以后年度计划安排专项债券融资27,525.00万元。

1. 市场化融资资金筹措：无。

2. 地方政府专项债券资金筹措：本项目拟专项债券融资32,525.00万元（用作项目资本金0万元），其中 2025年计划安排专项债券融资5,000.00万元(其中本次安排专项债券融资500.00万元，后续拟安排专项债券融资4,500.00万元)，以后年度计划安排专项债券融资27,525.00万元。目前没有专项债券资金到位。

3. 非融资资金筹措：无。

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	32,525.00										500.00		32,025.00
2024 年													
2025 年	5,000.00										500.00		4,500.00
以后年度	27,525.00												27,525.00

### （三）项目实施安排

1. 项目进度计划为六个阶段实施完成，具体阶段内容如下：

（1）前期准备阶段：本阶段包括项目筹建、方案设计及总投资额估算、可行性研究编制、项目立项报批等。

（2）勘察（测量）及初步设计阶段：本阶段包括地质勘察、道路测量、项目初步设计及工程概算书编制（含审核）等。

（3）施工图设计阶段：本阶段为选择施工图设计单位，进行施工图设计、工程预算书编制（含审核）等。

（4）工程招标阶段：本阶段为工程监理、建筑及安装工程等完成招投标程序，选择工程监理和工程施工单位。

（5）工程施工阶段：修复改造工程的施工。

（6）工程验收阶段：工程的完成，通过竣工验收。

2. 本项目实施过程严格按照国家和地方有关建设程序进行，预计 2025 年 8 月开工，2027 年 12 月完工。

### （四）债券资金用途

揭东区城镇老旧小区综合提升改造工程总投资 32,525.00 万元，其中地方政府专项债券资金 32,525.00 万元。2025 年计划安排专项债券资金 5,000.00 万元（其中本次计划安排专项债券资金 500.00 万元）。用款计划如下表：

表 本年债券资金用途（单位：万元）

序 号	投资估算项目名称	总资金需求	本年资金需求	本次资金需求	资金用途
1	揭东区城镇老旧小区综合提升改造工程	32,525.00	5,000.00	500.00	主体工程及前期费用
合 计		32,525.00	5,000.00	500.00	

本年发行专项债资金用于项目主体工程及前期费用。

#### 四、项目收益与融资平衡情况

##### （一）项目预期成本收益

揭东区城镇老旧小区综合提升改造工程预计 2027 年 12 月完工，2028 年正式运营。假设基于以下的经营收入模式预测项目专项收入：

##### 1. 项目收入测算

全线停车位 1560 个，晚上停车按 10 元/个计算，白天按 2 元/小时计算，平均每天按 5 小时计，白天每天收益 10 元/个，全天收益 20 元/个，停车位利用率按 90%计，则停车位全年收入约 1,010.80 万元。（ $1560 \times 90\% \times 20 \times 360$ ）（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）。

全线停车位充电桩 610 台，使用率 80%，充电服务价格为 0.8 元/KWH，每座充电桩每天提供充电 66.57kWh，年服务 365 日。（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）），全线充电桩第一年收入约 948.60 万元；（ $610 \text{ 台} \times 80\% \times 0.8 \times 365 \times 66.57 \text{ 元}$ ）。

小区设置广告牌，共 40 个。租金按每年 8000 元/个计算，出租率 90%，运营开始第一年收入约 28.80 万元。（ $40 \text{ 个} \times 8000 \text{ 元} \times 90\%$ ）。

成本有人工成本，电费，维修费,其他费用。雇佣 15 人，每人每年 5 万元，人工成本每年 75 万元；电费每年约 70 万元；维修费每年约 5 万元,其他费用 5 万元,第一年成本合计 155.00 万元。

2025 年我国上半年 GDP 增长 5.3%，广东上半年 GDP 增长 4.2%。根据《揭东区国民经济和社会发展的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。

按平均增速 4%的 100%计算项目收入（单位：万元）

<div>项目</div> <div>年度</div>	停车位收入	充电桩收入	广告牌收入	收入合计
第一年				
第二年				
第三年				
第四年	1,010.80	948.60	28.80	1,988.20
第五年	1,051.23	986.54	29.95	2,067.73
第六年	1,093.28	1,026.01	31.15	2,150.44
第七年	1,137.01	1,067.05	32.40	2,236.45
第八年	1,182.49	1,109.73	33.69	2,325.91
第九年	1,229.79	1,154.12	35.04	2,418.95
第十年	1,278.98	1,200.28	36.44	2,515.71
第十一年	1,330.14	1,248.29	37.90	2,616.34
第十二年	1,383.35	1,298.22	39.41	2,720.99
第十三年	1,438.68	1,350.15	40.99	2,829.83
第十四年	1,496.23	1,404.16	42.63	2,943.02
第十五年	1,556.08	1,460.33	44.34	3,060.74
第十六年	1,618.32	1,518.74	46.11	3,183.17
第十七年	1,683.06	1,579.49	47.95	3,310.50
第十八年	1,750.38	1,642.67	49.87	3,442.92
第十九年	1,820.39	1,708.38	51.87	3,580.64
第二十年	1,893.21	1,776.71	53.94	3,723.86
第二十一年	1,968.94	1,847.78	56.10	3,872.82

项目 年度	停车位收入	充电桩收入	广告牌收入	收入合计
第二十二年	2,047.70	1,921.69	58.34	4,027.73
第二十三年	2,129.60	1,998.56	60.68	4,188.84
第二十四年	2,214.79	2,078.50	63.10	4,356.39
第二十五年	2,303.38	2,161.64	65.63	4,530.65
第二十六年	2,395.51	2,248.10	68.25	4,711.87
第二十七年	2,491.33	2,338.03	70.98	4,900.35
第二十八年	2,590.99	2,431.55	73.82	5,096.36
第二十九年	2,694.63	2,528.81	76.78	5,300.22
第三十年	2,802.41	2,629.96	79.85	5,512.22
合 计	47,592.72	44,664.09	1,356.03	93,612.84

按平均增速 4%的 90%计算项目收入（单位：万元）

项目 年度	停车位收入	充电桩收入	广告牌收入	收入合计
第一年				
第二年				
第三年				
第四年	909.72	853.74	25.92	1,789.38
第五年	946.11	887.89	26.96	1,860.96
第六年	983.95	923.41	28.04	1,935.39
第七年	1,023.31	960.34	29.16	2,012.81
第八年	1,064.24	998.76	30.32	2,093.32
第九年	1,106.81	1,038.71	31.54	2,177.05
第十年	1,151.09	1,080.25	32.80	2,264.14
第十一年	1,197.13	1,123.46	34.11	2,354.70
第十二年	1,245.01	1,168.40	35.47	2,448.89
第十三年	1,294.82	1,215.14	36.89	2,546.85
第十四年	1,346.61	1,263.74	38.37	2,648.72
第十五年	1,400.47	1,314.29	39.90	2,754.67
第十六年	1,456.49	1,366.87	41.50	2,864.86
第十七年	1,514.75	1,421.54	43.16	2,979.45
第十八年	1,575.34	1,478.40	44.89	3,098.63
第十九年	1,638.35	1,537.54	46.68	3,222.57
第二十年	1,703.89	1,599.04	48.55	3,351.48
第二十一年	1,772.04	1,663.00	50.49	3,485.53
第二十二年	1,842.93	1,729.52	52.51	3,624.96
第二十三年	1,916.64	1,798.70	54.61	3,769.95
第二十四年	1,993.31	1,870.65	56.79	3,920.75
第二十五年	2,073.04	1,945.48	59.07	4,077.58
第二十六年	2,155.96	2,023.29	61.43	4,240.69



项目 年度	停车位收入	充电桩收入	广告牌收入	收入合计
第二十七年	2,242.20	2,104.23	63.89	4,410.31
第二十八年	2,331.89	2,188.40	66.44	4,586.73
第二十九年	2,425.16	2,275.93	69.10	4,770.19
第三十年	2,522.17	2,366.97	71.86	4,961.00
合 计	42,833.45	40,197.68	1,220.42	84,251.55

按平均增速4%的80%计算项目收入（单位：万元）

项目 年度	停车位收入	充电桩收入	广告牌收入	收入合计
第一年				
第二年				
第三年				
第四年	808.64	758.88	23.04	1,590.56
第五年	840.99	789.24	23.96	1,654.18
第六年	874.63	820.80	24.92	1,720.35
第七年	909.61	853.64	25.92	1,789.16
第八年	945.99	887.78	26.95	1,860.73
第九年	983.83	923.29	28.03	1,935.16
第十年	1,023.19	960.23	29.15	2,012.57
第十一年	1,064.12	998.63	30.32	2,093.07
第十二年	1,106.68	1,038.58	31.53	2,176.79
第十三年	1,150.95	1,080.12	32.79	2,263.86
第十四年	1,196.98	1,123.33	34.10	2,354.42
第十五年	1,244.86	1,168.26	35.47	2,448.59
第十六年	1,294.66	1,214.99	36.89	2,546.54
第十七年	1,346.45	1,263.59	38.36	2,648.40
第十八年	1,400.30	1,314.13	39.90	2,754.34
第十九年	1,456.31	1,366.70	41.49	2,864.51
第二十年	1,514.57	1,421.37	43.15	2,979.09
第二十一年	1,575.15	1,478.22	44.88	3,098.25
第二十二年	1,638.16	1,537.35	46.67	3,222.18
第二十三年	1,703.68	1,598.85	48.54	3,351.07
第二十四年	1,771.83	1,662.80	50.48	3,485.11
第二十五年	1,842.70	1,729.31	52.50	3,624.52
第二十六年	1,916.41	1,798.48	54.60	3,769.50
第二十七年	1,993.07	1,870.42	56.79	3,920.28
第二十八年	2,072.79	1,945.24	59.06	4,077.09
第二十九年	2,155.70	2,023.05	61.42	4,240.17
第三十年	2,241.93	2,103.97	63.88	4,409.78

项目 年度	停车位收入	充电桩收入	广告牌收入	收入合计
合 计	38,074.18	35,731.27	1,084.82	74,890.27

## 2. 项目成本及相关税费

项目 年度	总成本	总成本	总成本
	4%的 100%	4%的 90%	4%的 80%
第一年			
第二年			
第三年			
第四年	155.00	139.50	124.00
第五年	161.20	145.08	128.96
第六年	167.65	150.88	134.12
第七年	174.35	156.92	139.48
第八年	181.33	163.20	145.06
第九年	188.58	169.72	150.86
第十年	196.12	176.51	156.90
第十一年	203.97	183.57	163.18
第十二年	212.13	190.92	169.70
第十三年	220.61	198.55	176.49
第十四年	229.44	206.49	183.55
第十五年	238.62	214.75	190.89
第十六年	248.16	223.34	198.53
第十七年	258.09	232.28	206.47
第十八年	268.41	241.57	214.73
第十九年	279.15	251.23	223.32
第二十年	290.31	261.28	232.25
第二十一年	301.92	271.73	241.54
第二十二年	314.00	282.60	251.20
第二十三年	326.56	293.91	261.25
第二十四年	339.62	305.66	271.70
第二十五年	353.21	317.89	282.57
第二十六年	367.34	330.60	293.87
第二十七年	382.03	343.83	305.62
第二十八年	397.31	357.58	317.85
第二十九年	413.20	371.88	330.56
第三十年	429.73	386.76	343.79
合 计	7,298.05	6,568.25	5,838.44

## 3. 项目损益情况

按平均增速 4%的 100%计算项目收益（单位：万元）

项目 年度	停车位 收入	充电桩 收入	广告牌 收入	收入合计	总成本	净收益
第一年						
第二年						
第三年						
第四年	1,010.80	948.60	28.80	1,988.20	155.00	1,833.20
第五年	1,051.23	986.54	29.95	2,067.73	161.20	1,906.53
第六年	1,093.28	1,026.01	31.15	2,150.44	167.65	1,982.79
第七年	1,137.01	1,067.05	32.40	2,236.45	174.35	2,062.10
第八年	1,182.49	1,109.73	33.69	2,325.91	181.33	2,144.58
第九年	1,229.79	1,154.12	35.04	2,418.95	188.58	2,230.37
第十年	1,278.98	1,200.28	36.44	2,515.71	196.12	2,319.58
第十一年	1,330.14	1,248.29	37.90	2,616.34	203.97	2,412.37
第十二年	1,383.35	1,298.22	39.41	2,720.99	212.13	2,508.86
第十三年	1,438.68	1,350.15	40.99	2,829.83	220.61	2,609.22
第十四年	1,496.23	1,404.16	42.63	2,943.02	229.44	2,713.58
第十五年	1,556.08	1,460.33	44.34	3,060.74	238.62	2,822.13
第十六年	1,618.32	1,518.74	46.11	3,183.17	248.16	2,935.01
第十七年	1,683.06	1,579.49	47.95	3,310.50	258.09	3,052.41
第十八年	1,750.38	1,642.67	49.87	3,442.92	268.41	3,174.51
第十九年	1,820.39	1,708.38	51.87	3,580.64	279.15	3,301.49
第二十年	1,893.21	1,776.71	53.94	3,723.86	290.31	3,433.55
第二十一年	1,968.94	1,847.78	56.10	3,872.82	301.92	3,570.89
第二十二年	2,047.70	1,921.69	58.34	4,027.73	314.00	3,713.73
第二十三年	2,129.60	1,998.56	60.68	4,188.84	326.56	3,862.28
第二十四年	2,214.79	2,078.50	63.10	4,356.39	339.62	4,016.77
第二十五年	2,303.38	2,161.64	65.63	4,530.65	353.21	4,177.44
第二十六年	2,395.51	2,248.10	68.25	4,711.87	367.34	4,344.54
第二十七年	2,491.33	2,338.03	70.98	4,900.35	382.03	4,518.32
第二十八年	2,590.99	2,431.55	73.82	5,096.36	397.31	4,699.05
第二十九年	2,694.63	2,528.81	76.78	5,300.22	413.20	4,887.01
第三十年	2,802.41	2,629.96	79.85	5,512.22	429.73	5,082.49
合 计	47,592.72	44,664.09	1,356.03	93,612.84	7,298.05	86,314.78

按平均增速 4%的 90%计算项目收益（单位：万元）

项目 年度	停车位 收入	充电桩 收入	广告牌 收入	收入合计	总成本	净收益
第一年						
第二年						
第三年						
第四年	909.72	853.74	25.92	1,789.38	139.50	1,649.88

项目 年度	停车位 收入	充电桩 收入	广告牌 收入	收入合计	总成本	净收益
第五年	946.11	887.89	26.96	1,860.96	145.08	1,715.88
第六年	983.95	923.41	28.04	1,935.39	150.88	1,784.51
第七年	1,023.31	960.34	29.16	2,012.81	156.92	1,855.89
第八年	1,064.24	998.76	30.32	2,093.32	163.20	1,930.13
第九年	1,106.81	1,038.71	31.54	2,177.05	169.72	2,007.33
第十年	1,151.09	1,080.25	32.80	2,264.14	176.51	2,087.62
第十一年	1,197.13	1,123.46	34.11	2,354.70	183.57	2,171.13
第十二年	1,245.01	1,168.40	35.47	2,448.89	190.92	2,257.97
第十三年	1,294.82	1,215.14	36.89	2,546.85	198.55	2,348.29
第十四年	1,346.61	1,263.74	38.37	2,648.72	206.49	2,442.23
第十五年	1,400.47	1,314.29	39.90	2,754.67	214.75	2,539.91
第十六年	1,456.49	1,366.87	41.50	2,864.86	223.34	2,641.51
第十七年	1,514.75	1,421.54	43.16	2,979.45	232.28	2,747.17
第十八年	1,575.34	1,478.40	44.89	3,098.63	241.57	2,857.06
第十九年	1,638.35	1,537.54	46.68	3,222.57	251.23	2,971.34
第二十年	1,703.89	1,599.04	48.55	3,351.48	261.28	3,090.19
第二十一年	1,772.04	1,663.00	50.49	3,485.53	271.73	3,213.80
第二十二年	1,842.93	1,729.52	52.51	3,624.96	282.60	3,342.35
第二十三年	1,916.64	1,798.70	54.61	3,769.95	293.91	3,476.05
第二十四年	1,993.31	1,870.65	56.79	3,920.75	305.66	3,615.09
第二十五年	2,073.04	1,945.48	59.07	4,077.58	317.89	3,759.69
第二十六年	2,155.96	2,023.29	61.43	4,240.69	330.60	3,910.08
第二十七年	2,242.20	2,104.23	63.89	4,410.31	343.83	4,066.48
第二十八年	2,331.89	2,188.40	66.44	4,586.73	357.58	4,229.14
第二十九年	2,425.16	2,275.93	69.10	4,770.19	371.88	4,398.31
第三十年	2,522.17	2,366.97	71.86	4,961.00	386.76	4,574.24
合 计	42,833.45	40,197.68	1,220.42	84,251.55	6,568.25	77,683.30

按平均增速 4%的 80%计算项目收益（单位：万元）

项目 年度	停车位 收入	充电桩 收入	广告牌 收入	收入合计	总成本	净收益
第一年						
第二年						
第三年						
第四年	808.64	758.88	23.04	1,590.56	124.00	1,466.56
第五年	840.99	789.24	23.96	1,654.18	128.96	1,525.22
第六年	874.63	820.80	24.92	1,720.35	134.12	1,586.23
第七年	909.61	853.64	25.92	1,789.16	139.48	1,649.68
第八年	945.99	887.78	26.95	1,860.73	145.06	1,715.67

项目 年度	停车位 收入	充电桩 收入	广告牌 收入	收入合计	总成本	净收益
第九年	983.83	923.29	28.03	1,935.16	150.86	1,784.29
第十年	1,023.19	960.23	29.15	2,012.57	156.90	1,855.67
第十一年	1,064.12	998.63	30.32	2,093.07	163.18	1,929.89
第十二年	1,106.68	1,038.58	31.53	2,176.79	169.70	2,007.09
第十三年	1,150.95	1,080.12	32.79	2,263.86	176.49	2,087.37
第十四年	1,196.98	1,123.33	34.10	2,354.42	183.55	2,170.87
第十五年	1,244.86	1,168.26	35.47	2,448.59	190.89	2,257.70
第十六年	1,294.66	1,214.99	36.89	2,546.54	198.53	2,348.01
第十七年	1,346.45	1,263.59	38.36	2,648.40	206.47	2,441.93
第十八年	1,400.30	1,314.13	39.90	2,754.34	214.73	2,539.61
第十九年	1,456.31	1,366.70	41.49	2,864.51	223.32	2,641.19
第二十年	1,514.57	1,421.37	43.15	2,979.09	232.25	2,746.84
第二十一年	1,575.15	1,478.22	44.88	3,098.25	241.54	2,856.71
第二十二年	1,638.16	1,537.35	46.67	3,222.18	251.20	2,970.98
第二十三年	1,703.68	1,598.85	48.54	3,351.07	261.25	3,089.82
第二十四年	1,771.83	1,662.80	50.48	3,485.11	271.70	3,213.41
第二十五年	1,842.70	1,729.31	52.50	3,624.52	282.57	3,341.95
第二十六年	1,916.41	1,798.48	54.60	3,769.50	293.87	3,475.63
第二十七年	1,993.07	1,870.42	56.79	3,920.28	305.62	3,614.65
第二十八年	2,072.79	1,945.24	59.06	4,077.09	317.85	3,759.24
第二十九年	2,155.70	2,023.05	61.42	4,240.17	330.56	3,909.61
第三十年	2,241.93	2,103.97	63.88	4,409.78	343.79	4,065.99
合 计	38,074.18	35,731.27	1,084.82	74,890.27	5,838.44	69,051.83

## （二）融资收益平衡情况

### 1. 融资情况

揭东区城镇老旧小区综合提升改造工程拟通过地方政府专项债券融资 32,525.00 万元，假设债券融资年利率 2.51%，年限 30 年，债券融资本息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 金额	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		32,525.00		32,525.00	2.51%	816.38	816.38

第二年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第三年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第四年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第五年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第六年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第七年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第八年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第九年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第十年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第十一年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第十二年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第十三年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第十四年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第十五年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第十六年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第十七年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第十八年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第十九年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第二十年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第二十一年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第二十二年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第二十三年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第二十四年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第二十五年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第二十六年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第二十七年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第二十八年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第二十九年	32,525.00			32,525.00	2.51%	816.38	816.38
第三十年	32,525.00		32,525.00		2.51%	816.38	33,341.38
合 计		32,525.00	32,525.00			24,491.40	57,016.40

专项债融资本息 57,016.40 万元。

## 2. 项目专项收益平衡情况

表 融资收益平衡情况（100%）

（单位：万元）

项 目	揭东区城镇老旧小区综合提升改造工程	合 计
（1）项目专项收入	93,612.84	93,612.84

(2) 项目专项成本	7,298.05	7,298.05
(3) 项目专项收益	86,314.78	86,314.78
(4) 专项债融资	32,525.00	32,525.00
(5) 专项债本息合计	57,016.40	57,016.40
(6) 本息覆盖倍数	1.51	

表 融资收益平衡情况（90%）

（单位：万元）

项 目	揭东区城镇老旧小区综合提升改造工程	合 计
(1) 项目专项收入	84,251.55	84,251.55
(2) 项目专项成本	6,568.25	6,568.25
(3) 项目专项收益	77,683.30	77,683.30
(4) 专项债融资	32,525.00	32,525.00
(5) 专项债本息合计	57,016.40	57,016.40
(6) 本息覆盖倍数	1.36	

表 融资收益平衡情况（80%）

（单位：万元）

项 目	揭东区城镇老旧小区综合提升改造工程	合 计
(1) 项目专项收入	74,890.27	74,890.27
(2) 项目专项成本	5,838.44	5,838.44
(3) 项目专项收益	69,051.83	69,051.83
(4) 专项债融资	32,525.00	32,525.00
(5) 专项债本息合计	57,016.40	57,016.40
(6) 本息覆盖倍数	1.21	

### 3. 项目现金流量测算

表 融资项目运营期内项目现金流量测算表

单位：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		816.38	-816.38	-816.38
第二年		816.38	-816.38	-1,632.76
第三年		816.38	-816.38	-2,449.14
第四年	1,988.20	971.38	1,016.82	-1,432.32

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
第五年	2,067.73	977.58	1,090.15	-342.17
第六年	2,150.44	984.03	1,166.41	824.24
第七年	2,236.45	990.73	1,245.72	2,069.96
第八年	2,325.91	997.71	1,328.20	3,398.16
第九年	2,418.95	1,004.96	1,413.99	4,812.15
第十年	2,515.71	1,012.50	1,503.21	6,315.36
第十一年	2,616.34	1,020.35	1,595.99	7,911.35
第十二年	2,720.99	1,028.51	1,692.48	9,603.83
第十三年	2,829.83	1,036.99	1,792.84	11,396.67
第十四年	2,943.02	1,045.82	1,897.20	13,293.87
第十五年	3,060.74	1,055.00	2,005.74	15,299.61
第十六年	3,183.17	1,064.54	2,118.63	17,418.24
第十七年	3,310.50	1,074.47	2,236.03	19,654.27
第十八年	3,442.92	1,084.79	2,358.13	22,012.40
第十九年	3,580.64	1,095.53	2,485.11	24,497.51
第二十年	3,723.86	1,106.69	2,617.17	27,114.68
第二十一年	3,872.82	1,118.30	2,754.52	29,869.20
第二十二年	4,027.73	1,130.38	2,897.35	32,766.55
第二十三年	4,188.84	1,142.94	3,045.90	35,812.45
第二十四年	4,356.39	1,156.00	3,200.39	39,012.84
第二十五年	4,530.65	1,169.59	3,361.06	42,373.90
第二十六年	4,711.87	1,183.72	3,528.15	45,902.05
第二十七年	4,900.35	1,198.41	3,701.94	49,603.99
第二十八年	5,096.36	1,213.69	3,882.67	53,486.66
第二十九年	5,300.22	1,229.58	4,070.64	57,557.30
第三十年	5,512.22	33,771.11	-28,258.89	29,298.39
合 计	93,612.84	64,314.45	29,298.39	29,298.39

### （三）总体评价

项目以停车位、充电桩及广告牌收入模式预测项目单位可获得的收益，在按平均增速 4%经营收入的 100%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为 1.51；在按平均增速 4%经营收入的 90%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为 1.36；在按平均增速 4%经营收入的 80%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为 1.21。



预期收入对应的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**

本项目拟专项债券融资 32,525.00 万元。2025 年计划安排专项债券融资 5,000.00 万元，其中本次拟发行专项债券 500.00 万元（2025 年广东省政府专项债券三十三期），后续拟发行专项债券 4,500.00 万元，预计年利率 2.51%，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次还本；以后年度计划安排专项债券融资 27,525.00 万元，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次还本。

### **（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，会同揭阳市揭东区住房和城乡建设局，揭阳市揭东区公共事业管理中心加强专项债券项目对应资产管理。

揭阳市揭东区住房和城乡建设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。揭阳市揭东区公共事业管理中心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公共事业管理中心将项目形成的资产进行资产登记管理。

揭阳市揭东区公共事业管理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。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。