
2025 年广东省政府专项债券（三十三期）
揭阳普宁产业园区（东部创新城片区、纺织印
染环保综合处理中心片区、科技工业园片区）
基础设施及配套建设项目募投报告

实施单位盖章：普宁产业转移工业园管理委员会

主管部门盖章：普宁产业转移工业园管理委员会

市（县、区）财政局盖章：普宁市财政局

2025 年 08 月

目录

一、项目基本情况.....	3
（一）项目所处区域财政经济情况.....	3
（二）本地社会发展规划和行业相关规划.....	3
（三）项目情况.....	5
（四）项目立项情况或实施依据.....	6
（五）责任主体.....	6
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	7
（一）重要性分析.....	7
（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.....	11
（三）项目实施安排.....	11
（四）债券资金用途.....	12
四、项目收益与融资平衡情况.....	12
（一）项目预期成本收益.....	12
1. 项目收入测算.....	12
2. 项目成本及相关税费.....	14
3. 项目损益情况.....	16
（二）融资收益平衡情况.....	17
（三）总体评价.....	19
五、专项债券管理.....	20
（一）债券资金概况.....	20
（二）债券资金管理.....	20
（三）职责分工.....	20
六、项目风险控制.....	21
（一）潜在风险及控制措施.....	21
（二）还款保障措施.....	22
七、其他需要说明事项.....	23

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

根据普宁市 2022-2024 年国民经济和社会发展情况统计以及财政经济收入状况，2022 年实现地区生产总值 629.50 亿元，一般公共预算收入 21.78 亿元，政府性基金收入 10.73 亿元；2023 年实现地区生产总值 670.76 亿元，一般公共预算收入 22.81 亿元，政府性基金收入 5.02 亿元，2024 年实现地区生产总值 670.20 亿元，一般公共预算收入 24.19 亿元，政府性基金收入 4.24 亿元。具体情况见下表：

表近三年普宁区财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	629.50	670.76	670.20
一般公共预算收入（亿元）	21.78	22.81	24.19
政府性基金收入（亿元）	10.73	5.02	4.24
其中：国有土地出让收入（亿元）	7.52	3.03	1.33
政府性基金支出（亿元）	22.27	15.31	15.51
其中：国有土地出让支出（亿元）	6.41	3.33	1.81

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

（1）区域突围：从地理中心跻身功能中心

打通向海通道，融入广东沿海经济带。依托汕头港铁路、揭阳疏港铁路，强化与港口的交通对接。突出普宁站在厦深高速铁路的交通枢纽功能。加快推进揭普惠高速、揭阳-惠来高速、汕头-湛江高速公路施工建设，扩展普宁对外交通廊道。

（2）创新驱动：打造平台引领的产业集群

集中力量打造北二环城市副中心、东部新城起步区等重点发展平台和大健康产业园、纺织印染环保综合处理中心等核心产业园区，培育平台引领的产业创新体系。

普宁市循环经济生态园项目，意义重大、影响深远，既是贯彻落实揭阳市“三个一批”的具体行动，也是普宁市开展“三转三再”教育实践活动的具体举措，必将开启普宁市项目招引建设热潮，为实现全年稳增长目标奠定坚实基础。普宁市上下要以普宁市循环经济生态园为契机，挂出作战图，开启“加速跑”，以重点项目落地见效引领经济发展提质增效。各项目业主和建设单位要精心组织，科学调度，争分夺秒，大干快上，做到保质量、保安全、保进度，把每个项目都打造成精品工程、惠民工程，早日发挥效益，助力普宁加快建设繁荣开放的“商贾名城”、多元融合的“创新之城”。

（3）格局优化：塑造新型城乡梯度格局

围绕“控底线、保发展”两条主线，根据全域空间资源建设适宜性明确发展、保护格局，以特色小镇和魅力小城引领全域格局优化。

（三）项目情况

1. 项目概况

项目名称：揭阳普宁产业园区（东部创新城片区、纺织印染环保综合处理中心片区、科技工业园片区）基础设施及配套建设项目，项目主管单位：普宁产业转移工业园管理委员会，项目建设地区：广东省普宁市。

2. 建设期限

项目建设期：6 年，2025 年 2 月至 2030 年 12 月。

3. 建设内容及工程规模

揭阳普宁产业园区是省经济和信息化委批准设立的省产业转移工业园，现正在申报扩容审批，扩容后总规划范围 1413.84 公顷。为提升园区实力，推动城区产业发展，培育优势产业，计划对东部创新城、纺织印染环保中心、科技工业园片区进行升级改造。具体项目包括：1、升级道路网络：新建 5 条主干道及配套管网 13km，改造市政道路 90.08km；2、土地开发：平整东部创新城 6000 亩；3、建设通用厂房和研发设施：新建 80 万 m²通用厂房和 12 万 m²研发基础设施。

项目建设总投资:554000.00 万元,其中,建安费用 436124.87 万元、工程建设其他费用 76838.09 万元(含建设用地费 12052.90 万元)、预备费用 41037.04 万元。

4. 项目建设意义

为加快普宁市基础设施建设,优化发展环境,揭阳普宁产业园区(东部创新城片区、纺织印染环保综合处理中心片区、科技工业园片区)基础设施及配套建设项目的建设顺应发展规律,符合和谐社会建设要求,建设和发展当地经济是必要的、也是急需的。

(四) 项目立项情况或实施依据

普宁市发展和改革局《关于揭阳普宁产业园区(东部创新城片区、纺织印染环保综合处理中心片区、科技工业园片区)基础设施及配套建设项目项目建议书的批复》,揭普发改投审【2024】192 号,同意项目审批、建设。

普宁市发展和改革局《关于普宁市纺织印染环保综合处理中心周边道路升级改造工程可行性研究报告的批复》揭普发改投审【2024】11 号、《关于普宁市纺织印染环保综合处理中心周边道路升级改造工程初步设计概算的批复》揭普发改投审【2024】49 号,同意项目审批、建设。

普宁市发展和改革局《关于普宁市东部创新城建设用地土地平整首期工程可行性研究报告的批复》，揭普发改投审【2024】2号，同意项目审批、建设。

（五）项目主体

名称：普宁产业转移工业园管理委员会

统一社会信用代码：11445281665016269R

法定代表人：姚少雄

地址：普宁市大坝镇英歌山大道北侧普宁产业转移工业园。

该项目总投资 554000.00 万元，项目资产权属性质为政府资产，具体归属责任主体为行政单位。该项目资金投入后，对应资产形成的国有资产所产生的收益按规定上缴财政。同时在发债年限内不会使用该项目资产进行抵押、质押等其他违规行为。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

1 项目建设是响应国家发展战略，落实上级发展规划的需要。

根据《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》（国发〔2024〕17号），为培育特色优势产业集群，提出：“依托各地区资源禀赋和产业基础，培育引进具有生态主导力和核心竞争力的产业链“链主”和龙头企业，带动上下游专精特新企业集聚，打造专业优势突出、协作配套紧密的产业集群。引导劳动

力丰富和区位便利地区发挥要素成本优势，实施消费品工业“增品种、提品质、创品牌”专项行动，优化升级食品加工、轻工纺织等就业容量大的传统产业集群……”

为促进产业园区提级扩能，提出：“推动同质低效产业园区整合升级，构建高水平专业化产业服务支撑平台。建立健全以亩均效益为重要考量的产业园区综合考核评价体系，将评价结果作为扩区、调区、升级的重要依据。新增工业用地全部以“标准地”供应，推行用地审批承诺制，推广弹性出让、先租后让等灵活供地方式。提升园区设施和服务标准化水平，加强水电路气信等基础设施和标准厂房、共性技术平台建设，建立投资全周期一站式服务机制，鼓励引入专业化运营主体……”

《普宁市城市总体规划（2015-2035年）》提出：“普宁市是粤东地区重要商贸城市、大健康产业和纺织服装产业基地……按照绿色循环低碳的理念规划建设城市基础设施。优化城市内外路网结构，提高道路通达性。坚持先地下、后地上的原则，系统推进水、电、气、通信、垃圾处理等各类市政基础设施以及地下综合管廊建设……建设资源节约型和环境友好型城市。坚持绿水青山就是金山银山的理念，系统构建生态网络体系，形成合理有序的开发和保护格局。切实做好节能减排工作，加强城市环境综合治理，限期达到《总体规划》提出的各类环境保护目标……”

《普宁市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：“着力构建“一城三区三片”的发展格局，强化普宁经济高质量发展的战略空间支撑”、“优先发展中心城区……重点通过引入龙头纺织服装企业，带动企业集群发展，培育创新能力……”、“重点发展新‘三区’。占陇镇园联动区充分联动中心城区及市纺织印染环保综合处理中心，推动纺织服装产业转型升级，促进镇区与园区功能互补……”

本项目为市政基础设施和产业园区基础设施建设，项目建设涉及区域均属于普宁市“一城三区三片”发展格局中的重要区域，项目建设将促进特色优势产业集群培育、促进产业园区提级扩能，因此，本项目建设是响应国家发展战略，落实上级发展规划的需要。

2 项目的建设是提升城区产业带动力，培育壮大县域优势主导产业发展的需要

本项目建设范围涉及广东省普宁市东部创新城、普宁市纺织印染环保综合处理中心起步区、普宁市科技工业园重要城区产业区域，项目实施是完善城区市政基础设施、产业园区基础设施，为推动传统产业升级提供基础。一方面，促进延链补链强链，推动三大产业集群实现跃升发展。支持纺织服装产业增强关键环节核心竞争力，推动纺织印染行业高端化、智能化、绿色化发展；深入实施“四名工程”，促进服装业品牌化发展；主动承接

中石油广东石化项目产业溢出，深化芳烃、纺织服装产业链上下游延伸合作。另一方面，促进建立健全医药全产业链，构建涵盖集成种植、生物制药、康养旅游等全产业链生态。推动现代农业与食品产业迭代升级，提升青梅、稻蔬、青榄、油甘、蛋鸡 5 条农业产业链价值，擦亮本土农业品牌。

同时，项目建设有利于发展壮大新兴产业，抓住珠三角产业转移机遇，谋划建设莞普合作园区，与东莞等珠三角城市共绘一张产业图谱，布局一批新材料、电子信息、节能环保、高端装备制造等新兴产业项目。推动集成电路与半导体新材料产业等基地落地建设，加快形成新质生产力，有利于推进储能电站、抽水蓄能项目建设。

本项目建设范围覆盖广东省普宁市东部创新城、普宁市纺织印染环保综合处理中心起步区、普宁市科技工业园重要城区产业区域，预计本项目建设后，将夯实普宁市中心城区产业基础，可充分发挥联动优势，进一步促进县域优势主导产业发展。因此，本项目建设是提城区产业带动力、培育壮大县域优势主导产业发展的需要。

3 项目的建设是普宁市经济环境硬件建设、促进区域经济发展，辐射、引领、带动全域实现高质量发展的需要

本项目是揭阳普宁产业园区（东部创新城片区、纺织印染环保综合处理中心片区、科技工业园片区）基础设施及配套建设项

目，预计实施后，一方面，能够大大提升普宁市的资源配置水平，改善普宁市市容环境和交通条件，使普宁市居民群众享受到良好的基础设施服务，享受到改革开放和经济社会发展成果，从而提高侧面能够提高劳动生产率，促进生产力的发展，减轻社会负担，带

动当地经济可持续发展。另一方面，项目建设间接改善了人们的生活质量，促进了精神文明建设，带动了社会文明与和谐进步；从而促进普宁经济社会及公共卫生事业与时俱进，实现跨越式发展。

同时，项目建设将提升城区综合承载力，加快完善公共服务设施、市政公用设施、环境基础设施、产业配套设施等领域短板，进一步完善区域基础设施和经济环境硬件建设，为普宁市招商引资创造良好营商环境，充分发挥中心城区的联动优势，从而进一步推动普宁市贯彻落实新发展理念，推动普宁市全域实现高质量发展。

因此，项目的建设是普宁市经济环境硬件建设、促进区域经济发展，辐射、引领、带动全域实现高质量发展的需要。

（二）经济效益分析

本项目实施后，能够大大提升普宁市的资源配置水平，改善普宁市市容环境和交通条件，使普宁市居民群众享受到良好的基础设施服务，享受到改革开放和经济社会发展成果，从而提高侧

面能够提高劳动生产率，促进生产力的发展，减轻社会负担，带动当地经济可持续发展。同时，健康水平的提高改善了人们的生活质量，促进了精神文明建设，带动了社会文明与和谐进步；从而促进普宁经济社会及公共卫生事业与时俱进，实现跨越式发展。

本项目实施是推动传统产业升级。强化延链补链强链，推动三大产业集群实现跃升发展。支持纺织服装产业增强关键环节核心竞争力，推动纺织印染行业高端化、智能化、绿色化发展；深入实施“四名工程”，促进服装业品牌化发展；主动承接中石油广东石化项目产业溢出，深化芳烃、纺织服装产业链上下游延伸合作。建立健全医药全产业链，构建涵盖集成种植、生物制药、康养旅游等全产业链生态。推动现代农业与食品产业迭代升级，提升青梅、稻蔬、青榄、油甘、蛋鸡 5 条农业产业链价值，擦亮本土农业品牌。

项目的建设有利于发展壮大新兴产业，抓住珠三角产业转移机遇，谋划建设莞普合作园区，与东莞等珠三角城市共绘一张产业图谱，布局一批新材料、电子信息、节能环保、高端装备制造等新兴产业项目。推动集成电路与半导体新材料产业等基地落地建设，加快形成新质生产力，有利于推进储能电站、抽水蓄能项目建设。

（三）社会效益分析

本项目的建设有利于完善普宁市基础设施建设，另外项目工程建设完成后，也将极大地带动周边土地的开发利用，提高土地价值和交通便利性，为不同企业的进驻创造良好的环境，对普宁市的经济也会起到很好的促进作用。揭阳普宁产业园区（东部创新城片区、纺织印染环保综合处理中心片区、科技工业园片区）基础设施及配套建设项目工程项目，属于市政工程建设，是普宁推进市政建设的一部分。项目的建设不仅符合《普宁市城市总体规划（2015-2035年）》的要求，更有利于完善普宁市基础设施建设，更是促进普宁市经济发展的需要。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

- （1）方案设计及有关图纸和技术资料；
- （2）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- （3）《广东省建设工程造价管理规定》；
- （4）《市政工程投资估算指标：第1册道路工程》（建标[2007]163号）；
- （5）《市政工程可行性研究投资估算编制办法》（建标2007[164]号）；

-
- (6) 《广东省市政工程综合定额 (2018)》；
- (7) 《广东省建设工程计价通则》；
- (8) 《广东省建筑与装饰工程综合定额 (2018 年)》；
- (9) 《广东省通用安装工程综合定额 (2018 年)》；
- (10) 《项目决策分析与评价》 (2010 年版)；
- (11) 《工程勘察设计收费标准》 (2002 年)；
- (12) 《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 554000.00 万元，其中，建安费用 436124.87 万元、工程建设其他费用 76838.09 万元(含建设用地费 12052.90 万元)、预备费用 41037.04 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	436124.87
2	工程建设其他费用	76838.09
3	基本预备费	41037.04
项目总投资		554000.00

（二）筹措方案

1. 市场化融资资金筹措：无。

2. 地方政府债券资金筹措：计划发行广东省专项债券 443200.00 万元，其中：2025 年计划安排专项债券资金 40000.00 万元，2026 年计划安排专项债券资金 60000.00 万元，2027 年计划安排专项债券资金 150000.00 万元，2028 年计划安排专项债券资金 150000.00 万元，2029 年计划安排专项债券资金 43200.00 万元。

3. 非融资资金筹措：通过地方财政预算 110800.00 万元。

表项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		市场化融资资金		非融资资金						地方政府专项债券融资		
	已到位金额		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	本次发行金额	以前发行金额	计划以后发行金额
合计	554000						110800				1000		442200
2025 年	60000						20000				1000		39000
2026 年	80000						20000						60000
2027 年	170000						20000						150000
2028 年	170000						20000						150000
2029 年	74000						30800						43200

（三）项目实施安排

截至目前工程进度如下：项目包括共 30 个子项目，部分子项目已完成立项，预计 2025 年 2 月开工建设。

按照国家基本建设程序，项目划分为前期、准备、施工、竣工验收 4 个阶段。建设进度初步计划如下：

2024 年 1 月-至 2024 年 10 月，项目前期可研、立项、专家评审及审批。

2024 年 11 月-2025 年 4 月，项目勘察、设计、招投标等。

2025 年 5 月-2030 年 11 月，项目施工阶段。

2030 年 12 月，项目竣工验收。

目前整体工程进度说明：

普宁市纺织印染环保综合处理中心周边道路升级改造工程准备送财审，计划 11 月底开工。

普宁市东部创新城建设用地土地平整首期工程已完成财审，下一步准备招标，计划 9 月份开工。

（四）资金使用计划

2025 年计划安排专项债券金额 40000 万元；以后年度计划安排专项债券金额 403200 万元；县财政统筹解决 110800 万元。其中：本次拟发行的 2025 年广东省政府专项债券（三十三期）1000 万元，主要用于项目前期费用以及项目工程进度款。

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入的预测评价

根据普宁产业转移工业园管理委员会提供的项目可行性研究报告的批复及其他资料。项目从 2031 年开始运营，揭阳普宁产业园区（东部创新城片区、纺织印染环保综合处理中心片区、科技工业园片区）基础设施及配套建设项目完成后，由印花区通用厂房租金收入、工业水费收入、污水处理费、商业、实训基地出租、配套仓储物流、垃圾处理、配套停车位收费、土地出让收入及工业增产值等构成。

印花区通用厂房租金收入，按照每平方米 15 元每月，按照 5% 的年增长率测算收入，运营第一年产生收入 16200.00 万元。

收费参考：《关于征收中心起步区印花厂房租金的方案》，按深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司对印花厂房的评估报告，结合当前市场行情，拟定对印花厂房 ABCDE 栋五栋各

五层征收租金，以三层为基数（即 15 元/m²）上下浮动（一层 17 元/m²，二层 16 元/m²，四层 14 元/m²，五层 13 元/m²）征收。

工业水费收入，经济开发区企业投产后，由项目业主提供工业用水，参考《普宁市纺织印染环保综合处理中心工业供水厂运营管理服务项目》合同书规定，工业供水价格为 2.19 元 m³，预计运营第一年产生收入 6500.00 万元。

成本情况：参考《普宁市纺织印染环保综合处理中心工业供水厂运营管理服务项目》合同书规定，运营管理服务费单价为 0.89 元/m³。

污水处理费收入，经济开发区企业投产后，由项目业主提供污水处理等配套物业服务，预计运营第一年产生收入 15800.00 万元。

商业、实训基地出租，经济开发区企业投产后，由项目业主提供商业、实训基地等配套服务，预计运营第一年产生收入 3200.00 万元。

停车位以及新能源充电桩收入，项目完成后，可设置停车位约 4268 个以及新能源充电桩。按 3000 个使用率计算，每个按 60 元/天收入预测，年收入约为 6570.00 万元。

广告牌收入，对项目路段进行升级改造后可设置广告牌，形成广告费收入，广告牌约可设置 100 个，每个广告牌年租金 8 万

元，根据可行性研究报告可以预测运营期第一年的广告牌产生收入为 800.00 万元。

2. 项目成本的预测及评价

(1) 应付本息情况

揭阳普宁产业园区（东部创新城片区、纺织印染环保综合处理中心片区、科技工业园片区）基础设施及配套建设项目计划总融资金额 443200.00.00 万元（2025 年拟发行专项债券资金 40000.00 万元）。假设融资利率 4.20%，每半年末支付一次利息，第三十年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

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 1 年	0.00	40000		40000	4.20%	1680	1680
第 2 年	40000	60000		100000	4.20%	4200	4200
第 3 年	100000	150000		250000	4.20%	10500	10500
第 4 年	250000	150000		400000	4.20%	16800	16800
第 5 年	400000	43200		443200	4.20%	18614.4	18614.4
第 6 年	443200			443200	4.20%	18614.4	18614.4
第 7 年	443200			443200	4.20%	18614.4	18614.4
第 8 年	443200			443200	4.20%	18614.4	18614.4
第 9 年	443200			443200	4.20%	18614.4	18614.4

第 10 年	443200			443200	4.20%	18614.4	18614.4
第 11 年	443200			443200	4.20%	18614.4	18614.4
第 12 年	443200			443200	4.20%	18614.4	18614.4
第 13 年	443200			443200	4.20%	18614.4	18614.4
第 14 年	443200			443200	4.20%	18614.4	18614.4
第 15 年	443200			443200	4.20%	18614.4	18614.4
第 16 年	443200			443200	4.20%	18614.4	18614.4
第 17 年	443200			443200	4.20%	18614.4	18614.4
第 18 年	443200			443200	4.20%	18614.4	18614.4
第 19 年	443200			443200	4.20%	18614.4	18614.4
第 20 年	443200			443200	4.20%	18614.4	18614.4
第 21 年	443200			443200	4.20%	18614.4	18614.4
第 22 年	443200			443200	4.20%	18614.4	18614.4
第 23 年	443200			443200	4.20%	18614.4	18614.4
第 24 年	443200			443200	4.20%	18614.4	18614.4
第 25 年	443200			443200	4.20%	18614.4	18614.4
第 26 年	443200			443200	4.20%	18614.4	18614.4
第 27 年	443200			443200	4.20%	18614.4	18614.4
第 28 年	443200			443200	4.20%	18614.4	18614.4
第 29 年	443200			443200	4.20%	18614.4	18614.4
第 30 年	443200			443200	4.20%	18614.4	18614.4

第 31 年	443200		40000	403200	4.20%	18614.4	58614.4
第 32 年	403200		60000	343200	4.20%	16934.4	76934.4
第 33 年	343200		150000	193200	4.20%	14414.4	164414.4
第 34 年	193200		150000	43200	4.20%	8114.4	158114.4
第 35 年	43200		43200	0	4.20%	1814.4	45014.4
合计	0	443200	0		0	577046.40	1020246.40

单位：万元

（2）项目运营成本

项目建成后，计入本项目运营成本的费用主要是外购原材料、外购燃料和动力费、职工薪酬、修理费、营业费用、管理费用等成本项目。

（1）外购原材料：本项目无原材料消耗；

（2）燃料和动力消耗：主要针对新能源充电桩，场区室外照明所消耗的电力和用水费用，其中电力按 0.65 元/kwh、水按 1.5 元/m³进行预估，租赁方所消耗的原材料、燃料和动力消耗由其自行支出。

（3）职工薪酬：本项目投入运营后，运维所需劳动定员估算共为 50 人，人均年工资福利为 4.8 万元/人·年，从计算期开始每 3 年上浮 5%。

（4）修理费：按新能源充电桩、设备租赁收入的 5%进行预

估。

(5) 营业费用：按其他收入的 2%进行预估；

(6) 管理费用：按年总收入的 0.5%进行预估；

(7) 增值税及附加：建筑主体出租类（东部创新城智能制造厂房、东部创新城研发中心、东部创新城企业公共实训基地、停车场等）增值税按税率 9%；服务类（充电桩服务、物业、广告展示、供水收入、污水处理收入等）增值税按税率 6%；附加税中城市建设维护税按营业税额的 5%计，教育费附加按营业税额的 3%计，地方教育费附加按营业税额的 2%计，房产税按 12%计。

综合上述成本情况，假设项目运营成本占收入 40%，收益率 60%，假设项目发债期的偿债资金来源为印花区通用厂房租金收入、工业水费收入、污水处理费、商业、实训基地出租、配套仓储物流、垃圾处理、配套停车位收费、土地出让收入及工业增产值。

3. 损益情况

具体收益测算如下：

项目 年度	年运营收入总额	年运营成本	年收益
第 1 年	—	—	—
第 2 年	—	—	—
第 3 年	—	—	—
第 4 年	—	—	—
第 5 年	—	—	—

项目 年度	年运营收 入总额	年运营成本	年收益
第 6 年	49070.00	19628.00	29442.00
第 7 年	51523.50	20609.40	30914.10
第 8 年	54099.68	21639.87	32459.81
第 9 年	56804.66	22721.86	34082.80
第 10 年	59644.89	23857.96	35786.94
第 11 年	62627.14	25050.85	37576.28
第 12 年	65758.49	26303.40	39455.10
第 13 年	69046.42	27618.57	41427.85
第 14 年	72498.74	28999.50	43499.24
第 15 年	76123.68	30449.47	45674.21
第 16 年	79929.86	31971.94	47957.92
第 17 年	83926.35	33570.54	50355.81
第 18 年	88122.67	35249.07	52873.60
第 19 年	92528.80	37011.92	55517.28
第 20 年	97155.24	38862.10	58293.15
第 21 年	102013.01	40805.20	61207.80
第 22 年	107113.66	42845.46	64268.19
第 23 年	112469.34	44987.74	67481.60
第 24 年	118092.81	47237.12	70855.68
第 25 年	123997.45	49598.98	74398.47
第 26 年	130197.32	52078.93	78118.39
第 27 年	136707.18	54682.87	82024.31
第 28 年	143542.54	57417.02	86125.53
第 29 年	150719.67	60287.87	90431.80
第 30 年	158255.65	63302.26	94953.39
第 31 年	166168.44	66467.37	99701.06
第 32 年	174476.86	69790.74	104686.12

项目 年度	年运营收 入总额	年运营成本	年收益
第 33 年	183200.70	73280.28	109920.42
第 34 年	192360.74	76944.29	115416.44
第 35 年	201978.77	80791.51	121187.26
合计	3260154.25	1304061.70	1956092.55

（二）融资收益平衡情况

本项目预期产生的净现金流入如下表

单位：万元

项目 年度	项目专项收入	净收益
第 1 年	—	—
第 2 年	—	—
第 3 年	—	—
第 4 年	—	—
第 5 年	—	—
第 6 年	49070.00	29442.00
第 7 年	51523.50	30914.10
第 8 年	54099.68	32459.81
第 9 年	56804.66	34082.80
第 10 年	59644.89	35786.94
第 11 年	62627.14	37576.28
第 12 年	65758.49	39455.10
第 13 年	69046.42	41427.85
第 14 年	72498.74	43499.24

项目 年度	项目专项收入	净收益
第 15 年	76123.68	45674.21
第 16 年	79929.86	47957.92
第 17 年	83926.35	50355.81
第 18 年	88122.67	52873.60
第 19 年	92528.80	55517.28
第 20 年	97155.24	58293.15
第 21 年	102013.01	61207.80
第 22 年	107113.66	64268.19
第 23 年	112469.34	67481.60
第 24 年	118092.81	70855.68
第 25 年	123997.45	74398.47
第 26 年	130197.32	78118.39
第 27 年	136707.18	82024.31
第 28 年	143542.54	86125.53
第 29 年	150719.67	90431.80
第 30 年	158255.65	94953.39
第 31 年	166168.44	99701.06
第 32 年	174476.86	104686.12
第 33 年	183200.70	109920.42
第 34 年	192360.74	115416.44
第 35 年	201978.77	121187.26
合计	3260154.25	1956092.55

项目专项收益预算表

单位：万元

项目	揭阳普宁产业园区（东部创新城片区、纺织印染环保综合处理中心片区、科技工业园片区）基础设施及配套建设项目	合计
项目专项收益	1956092.55	1956092.55
已用于平衡其他专项债的融 资本息合计	0.00	0.00
本期专项债融资	443200.00.00	443200.00.00
本期专项债本息合计	1020246.40	1020246.40
以前年度专项债融资	0.00	0.00
以前年度专项债本息合计	0.00	0.00
融资本息合计	1020246.40	1020246.40
用于资金平衡项目专项收益	1956092.55	1956092.55
本息覆盖倍数	1.92	1.92

根据上述测算,用于资金平衡的项目专项收益为 1956092.55 万元,本息覆盖倍数为 1.92。

（三）总体评价

依据当前的市场状况及数据,对未来的收益及现金流进行预测,存在较大的不确定性。在诸多不确定性的因素中,预期项目收益的变动对本项目的影响最为重要,本着保守性原则,下面对预期项目收益情况向下波动(下浮 10%和 20%)进行敏感性分析。

项目自身收益的 90%、80%作为项目收益情况下的本息覆盖倍数计算如下表:

项目自身收益的90%、80%作为项目收益情况下的本息覆盖倍数计算

单位：万元

项目	预期项目收益变动		
	预期项目收益的100%	预期项目收益的90%	预期项目收益的80%
预期收益	1956092.55	1760483.30	1564874.04
债券本息	1020246.40		
本息覆盖倍数	1.92	1.73	1.53

综上所述，根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，广东省专项债券揭阳普宁产业园区（东部创新城片区、纺织印染环保综合处理中心片区、科技工业园片区）基础设施及配套建设项目以443200.00.00万元债券发行计划为基础；运营后，本项目预计可达到的债券本息资金覆盖率为1.92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，本项目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。目前，揭阳普宁产业园区（东部创新城片区、纺织印染环保综合处理中心片区、科技工业园片区）基础设施及配套建设项目专项债券项目融资平衡情况已经过普宁市普兴会计师事务所（普通合伙）的专项评价，不能偿还债券本息的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本次拟发行的 2025 年揭阳普宁产业园区（东部创新城片区、纺织印染环保综合处理中心片区、科技工业园片区）基础设施及配套建设项目专项债券发行总额为 1000.00 万元，专项债融资利息每半年付息一次，债券到期一次还本，期限为三十年。

（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

普宁市财政局负责按照专项债务管理规定，审核确定专项债券项目融资平衡方案及相关管理办法，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。

普宁产业转移工业园管理委员会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，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。

普宁产业转移工业园管理委员会负责按照债券发行组织统一安排，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工作。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。

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

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分

类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

根据《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号），省级财政部门应当及时在本单位门户网站、中国债券信息网等网站披露地方债券发行相关信息，不再向财政部备案需公开的信息披露文件。省级财政部门对信息披露文件的合规性、完整性负责，要严格落实专项债券对应项目主管部门和市县区责任，督促其科学制定项目融资与收益自求平衡方案。信息披露情况作为财政部评价各地地方债券发行工作的重要参考。

根据《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号），为加强地方政府债券信息披露管理，提高信息披露质量，决定启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板，2020年4月1日起，各地发行地方政府新增专项债券时，须增加披露地方政府新增专项债券项目信息披露模板。按此规定，该项目专项债券全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站

（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容根据省统一安排及要求。
