2026年广东省政府专项债券（四十三期）
广东省揭阳市榕城区仙桥街道屯桂片区高质量发展建设项目募投报告

实施单位盖章：揭阳市榕城区仙桥街道办事处

主管部门盖章：揭阳市榕城区仙桥街道办事处

市（县、区）财政局盖章：揭阳市榕城区财政局

2026 年 9 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.....1
（四）项目立项文件或实施依据.....3
（五）责任主体.....4
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....4
（一）重要性分析.....4
（二）社会和经济效益分析.....5
（一）投资估算.....6
（二）筹措方案.....8
（三）项目实施安排.....10
（四）债券资金用途.....10
发行当年用款计划.....10
四、项目收益与融资平衡情况.....10
（一）项目预期成本收益.....10
（二）项目现金流量预测.....21
（三） 总体评价.....23
五、专项债券管理.....23
（一）债券资金概况.....23
（二） 债券资金管理.....24
（三）职责分工.....24
六、项目风险控制.....26
（一）潜在风险及控制措施.....26
（二）还款保障措施.....26

七、其他需要说明事项.....27

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

表　近三年榕城区财政经济情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	596.64	558.89	571.54
一般预算收入（亿元）	8.97	10.23	15.04
政府性基金收入（亿元）	-0.21	-0.18	0.18
其中：国有土地出让收入（亿元）	-0.32	-0.29	-0.08
政府性基金支出（亿元）	5.71	9.76	24.54
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.89	0.96	0.26

注：政府性基金收入说明：根据现行市区土地出让管理体制，市区土地出让收入为市级收入，市再将收入净收益部分按体制分配比例补助榕城区。

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

2021 年 3 月，《中共广东省委广东省人民政府关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的实施意见》提出广东在全面推进乡村振兴基础上，今明两年突出实施“九大攻坚战”行动，努力实现到 2022 年乡村振兴取得显著成效，确保广东乡村振兴持续走在全国前列。“九大攻坚战”具体包括农村违法乱占耕地建房整治、高标准农田建设、种业翻身仗、农村生活污水治理、村内道路建设、美丽圩镇建设、渔港建设以及金融支持乡村振兴攻坚行动。

（三）项目情况

1.项目概况

项目名称：广东省揭阳市榕城区仙桥街道屯桂片区高质量发展建设项目，项目法人单位：揭阳市榕城区仙桥街道办事处，项目总投资：41,181.25万元，项目建设地址：揭阳市榕城区仙桥街道屯桂片区（屯埔村、桂南村等）。

2.建设期限

项目建设期：28个月。

3.　建设规模及技术标准

（1）建设规模

对屯桂片区村道、巷道实施硬化作业，总长度达42公里，重点路段拓宽及修复15公里，同步铺设道路排水管网38公里，安装路灯1800盏；新建及改造公厕21座，总面积1800平方米；对中心沟两侧6.3公里范围内1200栋农房进行风貌整治，改造面积约30万平方米，拆除乱搭乱建构筑物300处共5000平方米，清理庭院杂物2500处，整治片区内杂乱裸露“三线”；新建停车场1.6万平方米，设置停车位240个，配套48个充电桩，设置15个大型宣传广告牌及20处宣传栏；清淤中心沟流域，铺设沿河截污管道6.5公里，新建雨污管网82.5公里，开展5万平方米水生植物种植用于生态修复。

（2）技术标准

1）《民用建筑通用规范》GB55031-2022；

2）《建筑防火通用规范》GB55037-2022；

3）《消防设施通用规范》GB55036-2022；

4）《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015-2021；

5）《建筑环境通用规范》GB55016-2021；

6）《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019-2021；

7）《建筑与市政工程防水通用规范》GB55030-2022；

8）《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》GB55032- 2022；

9）《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 年版）；

10）《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017；

11）《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012）；

12）《城市道路路线设计规范》（CJJ193-2012）；

13）《城市道路路基设计规范》（CJJ194-2013）；

14）《城镇道路路面设计规范》（CJJ169-2012）；

15）《建筑地基处理技术规范》（JGJ79-2012）；

（四）项目立项文件或实施依据

广东省揭阳市榕城区仙桥街道屯桂片区高质量发展建设项目于 2025 年 9 月 9 日取得揭阳市榕城区发展和改革局关于广东省揭阳市榕城区仙桥街道屯桂片区高质量发展建设项目可行性研究报告的批复（揭榕发改投审〔2025〕113 号），同意项目审批、建设。

（五）责任主体

本项目的实施单位及主管单位均为揭阳市榕城区仙桥街道办事处，揭阳市榕城区仙桥街道办事处是中共揭阳市榕城区委的派出机关，统一社会信用代码：11445202007027521B。法定代表人：彭填才，单位地址：广东省揭阳市榕城区仙桥街道办事处机关大院内。

揭阳市榕城区财政局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同揭阳市榕城区仙桥街道办事处加强专项债券项目对应资产管理。

揭阳市榕城区仙桥街道办事处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

党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央坚持把解决好“三农”问题作为全党工作的重中之重，组织推进人类历史上规模空前、力度最大、惠及人口最多的脱贫攻坚战，启动实施乡村振兴战略。我国如期打赢脱贫攻坚战后，“三农”工作重心历史性转移到全面推进乡村振兴。2022 年中央一号文件提出，扎实稳妥推进乡村建设，接续实施农村人居环境整治提升五年行

动，为新一轮美丽乡村建设注入了活力。《中共广东省委广东省人民政府关于推进乡村振兴战略的实施意见》提出，按照“3 年取得重大进展、5 年见到显著成效、10 年实现根本改变”要求，明确了广东实施乡村振兴的八大任务。广东省把实施乡村振兴战略作为解决全省发展不平衡不充分问题的根本之策。本项目的提出，是基于国家、省、市政府乡村振兴战略部署的要求，是落实国家政策的体现，将有效改善仙桥街道屯桂片区人居环境，完善农村基础设施建设，进一步推进仙桥乡村振兴战略实施。

（二）社会和经济效益分析

改善农村人居环境，建设宜居乡村，是实施乡村振兴战略的一项重要任务，事关全面建成小康社会，事关广大农民根本福祉，事关农村社会文明和谐。近年来，各地区各部门认真贯彻党中央、国务院决策部署，把改善农村人居环境作为社会主义新农村建设的重要内容，大力推进农村基础设施建设和城乡基本公共服务均等化，农村人居环境建设取得显著成效。同时，我国农村人居环境状况很不平衡，脏乱差问题在一些地区还比较突出，与全面建成小康社会要求和农民群众期盼还有较大差距，仍然是经济社会

发展的突出短板。改善农村人居环境、建设宜居乡村，也是贯彻落实习近平总书记重要讲话精神的具体实践，是落实五大发展理念的重要平台。也是适应和引领经济发展新常态的重要举措。更是推进供给侧结构性改革和统筹城乡发展的有效路径。要把改善农村人居环境、建设宜居乡村的工作放在全面建成小康社会的大背景下来审视，放在“决胜十四五”、打好翻身仗的大格局中来谋划，就要坚持农业农村优先发展，坚持绿水青山就是金山银山，顺应广大农民过上美好生活的期待。本项目的实施，有利于巩固仙桥街道屯桂片区现有人居环 境整治的成果，补齐短板，进一步推动生态宜居乡村的建设。

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)国家发展改革委、建设部以发改投资〔2006〕1325 号《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》（第三版）；

(2)《投资项目经济咨询评估指南》中国国际工程咨询公司〔1998〕；

(3)《财政部关于印发<基本建设财务管理规定>的通知》（财建〔2002〕394 号）；

(4)广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省建设工程计价依据（2018）》的通知（粤建市〔2019〕6号）；

(5)《广东省建设工程计价依据（2018）》；

(6)《 广东省建设工程施工机具台班费用编制规则（2018年）》；

(7)《广东省水利工程施工组织设计规范》；

(8)国家和主管部门发布的有关法律、法规、规章、规程、规范等；

(9)类似工程相关指标；

(10)本项目建设单位提供的有关资料。

2.项目总投资

广东省揭阳市榕城区仙桥街道屯桂片区高质量发展建设项目投资估算为41,181.25万元，其中：工程费用33,800.20万元，工程建设其他费用4,194.33万元，预备费1,899.73万元，建设期利息1,287.00万元。项目建设所需资金由债券资金及财政资金统筹安排解决。

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	33,800.20
2	工程建设其他费用	4,194.33
3	预备费	1,899.73
4	建设期利息	1,287.00

合计	41,181.25

（二）筹措方案

项目总投资为41,181.25万元，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.市场化融资资金筹措：本项目未通过市场化融资筹措建设资金。

2.地方政府债券资金筹措：本项目计划发行26,000.00万元政府专项债券,其中2026计划发行政府专项债券资金20,000.00万元（本次计划发行1,000.00万元），2027计划发行政府专项债券资金6,000.00万元。

3.非融资资金筹措：本项目建设资金除专项债资金外，其余资金通过财政资金解决。

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	41,181.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15,181.25	0.00	0.00	0.00	1,000.00	0.00	25,000.00
2026 年	20,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000.00	0.00	19,000.00
2027 年	6,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,000.00
2028 年	15,181.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15,181.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（三）项目实施安排

本项目建设工期为2026年9月至2028年12月。

（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	
41,181.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,000.00	1,000.00	10,000.00	0.00	21,181.25

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

项目收入来源主要包括广告收入、停车费收入、充电服务费收入 、污水处理收入。

（1）广告收入

1）广告点位收入测算依据及相关参数说明

本项目规划布设经营性广告点位合计35个，其中大型宣传广告牌15个、宣传栏20处。结合揭阳市榕城区片区区位条件、周边同类户外广告租赁市场行情及项目运营实践，测算确定基准期单处大型宣传广告牌年租赁单价为120,000.00元/个▪年（月

租金 10000 元/月）；单处宣传栏年租赁单价为 9600.00 元/个·年（月租金 800 元/月）。

结合广告点位运营培育规律及项目客流、商户资源增长趋势，对广告的出租率进行分阶段设定：运营第 1 年，项目刚投入运营，市场认知度不足、广告投放需求处于培育阶段，出租率按 80%测算；运营第 2 年，随着知名度提升、商户入驻增多，广告投放需求持续增长，出租率提升至 90%；运营第 3 年及以后，项目运营趋于成熟，广告点位的曝光价值凸显，出租率长期维持在 100%。

综合考虑广告设施更新改造、运维成本增加、区域商业环境提升等因素，建立租赁价格动态调整机制，设定广告位租赁单价每满 2 年在上一期单价基础上递增 6%。

2）年度广告收入测算公式

年度广告收入=大型宣传广告牌数量×当年出租率×当年单个大型宣传广告牌年租赁单价+宣传栏数量×当年出租率×当年单个宣传栏年租赁单价

调价后广告位租赁单价=上一周期广告位租赁单价×(1+6%)，每满 2 年统一调整一次收费标准。

首年收入=(15.00×120000.00+20.00×9600.00)×80%÷10000.00=159.36 万元。

（2）停车场停车费收入

1）停车位收入测算依据及相关参数说明

本项目规划设置停车位共计240个。结合片区区位条件、周边同类停车设施市场收费水平及区域项目运营实践，测算确定基准期单个停车位收费标准为15元/个·次，车位日均周转次数取5次。

结合项目配套设施运营培育规律，对停车位使用率进行分阶段设定：运营第1年，项目刚投入运营，使用率按80%测算；运营第2年，随着项目客流逐步稳定，停车需求持续增长，使用率提升至90%；运营第3年及以后，项目运营趋于成熟，停车位使用率长期维持在100%。

综合考虑停车设施设备维保、人工管理成本上涨、区域社会经济发展等因素，建立收费价格动态调整机制，设定停车位收费标准每满2年在上一期单价基础上递增6%。

2）年度停车位收入测算公式

年度停车位收入=停车位总数量×当年单个停车位收费标准×车位日均周转次数×当年出租率×365天÷10000

调价后停车位收费单价=上一周期停车位收费单价×(1+6%)，每满2年统一调整一次收费标准。

首年收入=240.00×15.00×5.00×80%×365÷10000=525.60万元。

（3）充电服务费收入

1）充电桩收入测算依据及相关参数说明

本项目建设智能停车场及新能源充电桩，项目经营性停车场配套（60kW- 240kW 直流快充机）充电桩共计 48 个。结合片区区位条件、揭阳市同类充电桩市场收费水平及区域项目运营实践，测算确定基准期充电服务费标准为 0.70 元/kWh，单座充电桩日均充电量按 300kWh 计取，日周转次数 4 次，年服务时间按 365 天计算；电费按照国家规定的电价政策执行。

结合项目配套设施运营培育规律，对充电桩负荷率进行分阶段设定：运营第 1 年，项目刚投入运营，负荷率按 80%测算；运营第 2 年，随着项目客流逐步稳定，充电需求持续增长，负荷率提升至 90%；运营第 3 年及以后，项目运营趋于成熟，充电桩负荷率长期维持在 100%。

综合考虑充电桩设备维保、人工管理成本上涨、区域社会经济发展等因素，建立收费价格动态调整机制，设定充电桩充电服务费收费标准每满 2 年在上一期单价基础上递增 6%。

2）年度充电桩收入测算公式

说明：本次收入仅测算充电服务费部分，电费按国家电价政策据实收取，不计入本项目经营性收益。

年度充电桩服务费收入=充电桩总数量×单桩日均充电量×当年充电服务费单价×当年负荷率×365 天÷10000

调价后充电桩充电服务费单价=上一周期充电桩充电服务费单价×(1+6%)，每满 2 年统一调整一次收费标准。

首年收入=48.00×300.00×4×0.70×80%×365÷10000=1,177.34 万元。

（3）污水处理收入

本项目铺设沿河截污管道 6.5 公里，新建雨污管网 82.5 公里，涉及人口 1.2 万人。经测算，污水产生量按人均日排污 0.3 吨计，年污水产生量为 0.3 吨/天×1.2×365=131.40 万吨。

根据揭阳市区污水处理厂现有的生产工艺及排放标准，预计项目污水处理收费 2.50 元/吨左右。

综合考虑污水处理药剂耗材、设施设备运维、人工薪酬等运营成本的长期上涨趋势，建立价格动态调整机制，设定污水处理综合收费单价每满 2 年，在上一周期单价基础上上调 6%。

2）年度污水处理收入测算公式

年度污水处理收入=片区年污水产生量（万吨）×当年综合污水处理收费单价

调价后综合污水处理收费单价=上一周期综合收费单价×(1+6%)，每满 2 年统一调整一次收费标准

首年收入=131.40×2.50=328.50 万元

单位：万元

年度	广告收入	停车场停车费收入	充电服务费收入	污水处理收入	合计

2026					
2027					
2028					
2029	159.36	525.60	1,177.34	328.50	2,190.80
2030	179.28	591.30	1,324.51	328.50	2,423.59
2031	211.15	696.42	1,559.98	348.21	2,815.76
2032	211.15	696.42	1,559.98	348.21	2,815.76
2033	223.82	738.21	1,653.58	369.10	2,984.71
2034	223.82	738.21	1,653.58	369.10	2,984.71
2035	237.25	782.50	1,752.79	391.25	3,163.79
2036	237.25	782.50	1,752.79	391.25	3,163.79
2037	251.49	829.45	1,857.96	414.73	3,353.63
2038	251.49	829.45	1,857.96	414.73	3,353.63
2039	266.58	879.22	1,969.44	439.61	3,554.85
2040	266.58	879.22	1,969.44	439.61	3,554.85
2041	282.57	931.97	2,087.61	465.99	3,768.14
2042	282.57	931.97	2,087.61	465.99	3,768.14
2043	299.52	987.89	2,212.87	493.95	3,994.23
2044	299.52	987.89	2,212.87	493.95	3,994.23
2045	317.49	1,047.16	2,345.64	523.59	4,233.88
2046	317.49	1,047.16	2,345.64	523.59	4,233.88
合计	4,518.38	14,902.54	33,381.59	7,549.86	60,352.37

2.营运成本测算

项目总成本费用包括人工成本，运营维护费，管理及其他费用及相关税费。

（1）人工成本

结合项目运营规模、业务范围及岗位配置需求，本项目运营期固定配置工作人员 10 人，涵盖管理人员、技术运维人员、服务人员等各类岗位，人员配置贴合项目实际运营需求，能够满足各项业务的日常开展。综合考虑项目所在地人力成本水平、行业薪酬标准及员工综合福利，确定人均年度人工成本基准标准为 4.2 万元/人，该标准包含员工基本工资、岗位津贴、绩效奖金、社会保险、住房公积金等全部相关支出，取值贴合区域同类项目人力成本实际情况，测算口径合理。

综合考虑社会平均工资上涨、社保缴费基数逐年上调、员工年度调薪及福利标准提升等因素，自项目运营第二年起，年度人工成本总额在上一年度基础上每年递增2%。该增长幅度贴合区域人力成本逐年上涨的客观规律，也符合企业薪酬调整的常规标准，能够保障员工薪酬福利的合理增长，稳定运营团队，测算口径审慎保守。

（2）运营维护费

运营维护费是本项目为保障各业态设施持续正常运转所发生的综合性运维支出，涵盖设施设备检修保养、零部件更换、保洁消杀、能耗消耗、安防巡检、设施病害处置、材料耗材费等多项刚性与弹性开支，是保障项目设施完好、维持常态化运营服务的必要成本。

结合项目经营业态的特点，确定本项目运营维护费按照当年项目运营收入的 3%核算。该核算比例贴合项目综合运维开支实际，能够合理覆盖各项设施运维及其他相关支出，测算口径规范、取值审慎合理，适配项目实际运营管护需求。

运营维护费与项目运营收入直接联动，不单独设置固定增长率。随着各类业务逐步成熟、运营规模扩大，项目运营收入逐年增长，对应的运营维护费也将同步同比例增长，符合 “经营规模与运维开支联动变动” 的客观规律，能够真实反映项目运维成本的实际变化情况，确保成本测算与收入规模相匹配。

（3）管理及其他费用

管理及其他费用是本项目为统筹、组织整体经营管理发生的综合性间接支出，涵盖办公费、差旅费、交通费、工会经费、职工教育经费、办公水电费、劳动保险费、咨询费、聘请中介机构费、业务招待费等多项刚性与弹性开支，是保障规范化运营、完成各项经营管理职能的必要成本。

结合项目经营业态的特点，确定本项目管理及其他费用按照当年项目总收入的 2%核算。该核算比例贴合项目综合管理开支实际，能够合理覆盖各项管理及其他相关支出，测算口径规范、取值审慎合理，适配项目实际运营管理需求。

管理及其他费用与项目总收入直接联动，不单独设置固定增长率。随着园区各类业务逐步成熟、运营规模扩大，项目总收入

逐年增长，对应的管理及其他费用也将同步同比例增长，符合“经营规模与管理开支联动变动”的客观规律，能够真实反映项目管理成本的实际变化情况，确保成本测算与收入规模相匹配。

（4）相关税费

本项目税费主要为增值税，城建税及教育费附加等，经初步测算，约为运营收入的5%。

单位：万元

年度	人工成本	运营维护费	管理及其他费用	相关税费	合计
2026					
2027					
2028					
2029	42.00	65.72	43.82		151.54
2030	42.84	72.71	48.47		164.02
2031	43.70	84.47	56.32		184.49
2032	44.57	84.47	56.32		185.36
2033	45.46	89.54	59.69		194.69
2034	46.37	89.54	59.69		195.60
2035	47.30	94.91	63.28		205.49
2036	48.25	94.91	63.28		206.44
2037	49.22	100.61	67.07		216.90
2038	50.20	100.61	67.07		217.88
2039	51.20	106.65	71.10	384.84	613.79
2040	52.22	106.65	71.10	286.74	516.71
2041	53.26	113.04	75.36	368.47	610.13
2042	54.33	113.04	75.36	368.47	611.20
2043	55.42	119.83	79.88	390.57	645.70

2044	56.53	119.83	79.88	390.57	646.81
2045	57.66	127.02	84.68	413.98	683.34
2046	58.81	127.02	84.68	413.98	684.49
合计	899.34	1,810.57	1,207.05	3,017.62	6,934.58

3. 政府债券融资本金利息

广东省揭阳市榕城区仙桥街道屯桂片区高质量发展建设项目计划发行26,000.00万元政府专项债券,其中2026计划发行政府专项债券资金20,000.00万元(本次计划申请发行政府专项债券1,000.00万元，期限十五年，假设融资利率2.45%，每半年支付一次利息；本次之后2026年计划申请发行政府专项债券剩余19,000.00万元，期限二十年，假设融资利率2.50%，每半年支付一次利息），债券到期一次性偿还本金；2027计划发行政府专项债券资金6,000.00万元，假设融资利率2.50%，发行期限二十年，每半年支付一次利息，债券到期一次性偿还本金，应还本付息情况如下：

本次计划申请发行政府专项债券1000.00万元：

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
2026		1,000.00		1,000.00	2.45%	24.50	24.50
2027	1,000.00			1,000.00	2.45%	24.50	24.50
2028	1,000.00			1,000.00	2.45%	24.50	24.50
2029	1,000.00			1,000.00	2.45%	24.50	24.50
2030	1,000.00			1,000.00	2.45%	24.50	24.50

2031	1,000.00			1,000.00	2.45%	24.50	24.50
2032	1,000.00			1,000.00	2.45%	24.50	24.50
2033	1,000.00			1,000.00	2.45%	24.50	24.50
2034	1,000.00			1,000.00	2.45%	24.50	24.50
2035	1,000.00			1,000.00	2.45%	24.50	24.50
2036	1,000.00			1,000.00	2.45%	24.50	24.50
2037	1,000.00			1,000.00	2.45%	24.50	24.50
2038	1,000.00			1,000.00	2.45%	24.50	24.50
2039	1,000.00			1,000.00	2.45%	24.50	24.50
2040	1,000.00		1,000.00		2.45%	24.50	1,024.50
合计		1,000.00	1,000.00			367.50	1,367.50

本次之后2026年计划申请发行政府专项债券剩余19,000.00万元及2027计划发行政府专项债券资金6,000.00万元：

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
2026		19,000.00		19,000.00	2.50%	475.00	475.00
2027	19,000.00	6,000.00		25,000.00	2.50%	625.00	625.00
2028	25,000.00			25,000.00	2.50%	625.00	625.00
2029	25,000.00			25,000.00	2.50%	625.00	625.00
2030	25,000.00			25,000.00	2.50%	625.00	625.00
2031	25,000.00			25,000.00	2.50%	625.00	625.00
2032	25,000.00			25,000.00	2.50%	625.00	625.00
2033	25,000.00			25,000.00	2.50%	625.00	625.00
2034	25,000.00			25,000.00	2.50%	625.00	625.00
2035	25,000.00			25,000.00	2.50%	625.00	625.00
2036	25,000.00			25,000.00	2.50%	625.00	625.00
2037	25,000.00			25,000.00	2.50%	625.00	625.00

2038	25,000.00			25,000.00	2.50%	625.00	625.00
2039	25,000.00			25,000.00	2.50%	625.00	625.00
2040	25,000.00			25,000.00	2.50%	625.00	625.00
2041	25,000.00			25,000.00	2.50%	625.00	625.00
2042	25,000.00			25,000.00	2.50%	625.00	625.00
2043	25,000.00			25,000.00	2.50%	625.00	625.00
2044	25,000.00			25,000.00	2.50%	625.00	625.00
2045	25,000.00		19,000.00	6,000.00	2.50%	625.00	19,625.00
2046	6,000.00		6,000.00		2.50%	150.00	6,150.00
合计		25,000.00	25,000.00			12,500.00	37,500.00

4. 项目专项收益的预测

单位：万元

项目	广东省揭阳市榕城区仙桥街道屯桂片区高质量发展建设项目
（1）项目专项收入	60,352.37
（2）项目专项成本	6,934.58
（3）项目专项收益（3）=（1）-（2）	53,417.79
（4）2026 年及之后专项债本金	26,000.00
（5）2026 年及之后专项债利息	12,867.50
（6）2026 年及之后专项债本息合计	38,867.50
（7）本息覆盖倍数（7）=（3）/（6）	1.37

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为 53,417.79 万元，本息覆盖倍数为 1.37。

（二）项目现金流量预测

在不考虑资金时间价值的情况下，本项目专项债券到期时，在偿还债券本息后，将仍有14,550.29万元的累计现金结余，可以实现项目收益与融资自求平衡。详细如下表所示：

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
2026		499.50	-499.50	-499.50
2027		649.50	-649.50	-1,149.00
2028		649.50	-649.50	-1,798.50
2029	2,190.80	801.04	1,389.76	-408.74
2030	2,423.59	813.52	1,610.07	1,201.33
2031	2,815.76	833.99	1,981.77	3,183.10
2032	2,815.76	834.86	1,980.90	5,164.00
2033	2,984.71	844.19	2,140.52	7,304.52
2034	2,984.71	845.10	2,139.61	9,444.13
2035	3,163.79	854.99	2,308.80	11,752.93
2036	3,163.79	855.94	2,307.85	14,060.78
2037	3,353.63	866.40	2,487.23	16,548.01
2038	3,353.63	867.38	2,486.25	19,034.26
2039	3,554.85	1,263.29	2,291.56	21,325.82
2040	3,554.85	2,166.21	1,388.64	22,714.46
2041	3,768.14	1,235.13	2,533.01	25,247.47
2042	3,768.14	1,236.20	2,531.94	27,779.41
2043	3,994.23	1,270.70	2,723.53	30,502.94
2044	3,994.23	1,271.81	2,722.42	33,225.36
2045	4,233.88	20,308.34	-16,074.46	17,150.90
2046	4,233.88	6,834.49	-2,600.61	14,550.29
合计	60,352.37	45,802.08	14,550.29	14,550.29

（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	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	53,417.79	48,076.01	42,734.23
债券本息	38,867.50		
本息覆盖倍数	1.37	1.24	1.10

综上所述，根据资金平衡测算分析，投产后，广东省揭阳市榕城区仙桥街道屯桂片区高质量发展建设项目预计可达到的债券本息资金覆盖率为1.37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，广东省揭阳市榕城区仙桥街道屯桂片区高质量发展建设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。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

项目计划发行专项债总融资金额26,000.00万元政府专项债

券,其中2026计划发行政府专项债券资金20,000.00万元(本次计划申请发行政府专项债券1,000.00万元，期限十五年，假设融资利率2.45%，每半年支付一次利息；本次之后2026年计划申请发行政府专项债券剩余19,000.00万元，期限二十年，假设融资利率2.50%，每半年支付一次利息），债券到期一次性偿还本金；2027计划发行政府专项债券资金6,000.00万元，假设融资利率2.50%，发行期限二十年，每半年支付一次利息，债券到期一次性偿还本金。

（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。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。项目单位按照规定缴交项目对应的政府性基金预算收入或专项收入，纳入政府性基金预算管理。

（三）职责分工

揭阳市榕城区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。

揭阳市榕城区仙桥街道办事处负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，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，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，及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。揭阳市榕城区仙桥街道办事处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。

揭阳市榕城区仙桥街道办事处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。负责按规定缴交项目对应的政府性基金预算收入或专项收入。

揭阳市榕城区仙桥街道办事处负责专项债形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。揭阳市榕城区仙桥街道办事处负责对专项债形成资产进行分类确认，按照国家统一的会计制度进行会计核算，及时登记入账及产权登记，并当按照资产管理有关规定管理和维护专项债形成资产。揭阳市榕城区仙桥街道办事

处负责及时收取资产收益，并将对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入按程序及时足额上缴。

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。