2026年广东省政府专项债券（四十三期）
揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目
专项债券项目募投报告

实施单位盖章：揭阳市揭东区新亨镇人民政府

主管部门盖章：揭阳市揭东区新亨镇人民政府

市（县、区）财政局盖章：揭阳市揭东区财政局

二〇二六年

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.....5
（四）项目立项文件或实施依据.....8
（五）责任主体.....8
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....10
（一）重要性分析.....10
（二）经济效益分析.....12
（三）社会效益分析.....12
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....13
（一）投资估算.....13
（二）筹措方案.....15
（三）项目实施安排.....18
（四）债券资金用途.....19
四、项目收益与融资平衡情况.....20
（一）项目预期成本收益.....20
1.项目收入测算.....20
2.项目成本及相关税费.....24
3.项目损益情况.....25
（二）融资收益平衡情况.....27
（三）总体评价.....29
五、专项债券管理.....30
（一）债券资金概况.....30
（二）债券资金管理.....31
（三）职责分工.....31
六、项目风险控制.....32
（一）潜在风险及控制措施.....32
（二）还款保障措施.....33
七、其他需要说明事项.....34

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。

2. 揭东区2024年全年实现生产总值428.3200亿元，下降3.40%；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。

3.揭东区2025年全年实现生产总值441.9700亿元，增速5.0%；一般公共预算收入9.6416亿元；政府性基金收入2.9601亿元，其中：国有土地使用权出让收入2.2779亿元；政府性基金支出16.6916亿元，其中：国有土地使用权出让支出2.6117亿元。

表　近三年揭东区财政经济情况

项　目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	462.9200	428.3200	441.9700
一般公共预算收入（亿元）	6.8998	7.2972	9.6416
政府性基金收入（亿元）	5.7713	3.4909	2.9601
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	5.3251	2.9833	2.2779

政府性基金支出（亿元）	11.2733	14.5431	16.6916
其中：国有土地使用权出让支出（亿元）	4.9380	2.0099	2.6117

（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

2024年1月1日，《中共中央国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见》发布，提出做好2024年及今后一个时期“三农”工作，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中全会精神，深入贯彻落实习近平总书记关于“三农”工作的重要论述，坚持和加强党对“三农”工作的全面领导，锚定建设农业强国目标，以学习运用“千万工程”经验为引领，以确保国家粮食安全、确保不发生规模性返贫为底线，以提升乡村产业发展水平、提升乡村建设水平、提升乡村治理水平为重点，强化科技和改革双轮驱动，强化农民增收举措，打好乡村全面振兴漂亮仗，绘就宜居宜业和美乡村新画卷，以加快农业农村现代化更好推进中国式现代化建设。

《广东省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》在农业建设上着力发展“跨县集群、一县一园、一镇一业、一村一品”，打造优势农业产业带、优势特色产业集群，大力发展果菜茶、花卉、南药、蚕桑等特色产业，并实施大中型灌区续建配套与现代化改造，大力推动农业节水增效，深入推进农业水价综合改革，配套建设计量设施，健全节水激励机制。同时，在农业生产中，推进化肥农药减量化，加强农药包装废弃物回收处理；加强重大动植物疫病防控技术研发，建设省级农作物重大病虫疫情应急防控设施及物资储备库，为

地方农业发展应用“水肥一体化”灌溉施肥技术、有机肥替代化肥技术及农作物病虫害绿色防控技术等现代化农业技术，为实现化肥减量增效、农产品提质增效奠定基础。

《广东省推进农业农村现代化“十四五”规划》提出建设优质蔬菜生产供应体系，重点加强粤北夏秋蔬菜基地，以连栋塑料大棚、防寒避雨棚为主，适度发展防虫网室和连栋温室，推进品种优质化、作业机械化、设施智能化、防控绿色化、管理数字化。推进蔬菜高标准“五化”基地创建，重点集成推广壮苗培育、节水灌溉、精准施肥、轻简化栽培等绿色高质高效生产技术模式，提高蔬菜生产科技水平。

《广东省自然资源厅广东省农业农村厅关于加强和改进设施农业用地管理的通知》（粤自然资规字〔2020〕7号）对设施农业用地范围进行了明确规定。本项目的各类设施建设内容与广东省政策中明确的作物种植设施用地及辅助设施用地范围相契合，如育苗育种大棚、灌溉水渠等生产设施用地，以及分拣包装等辅助设施用地。

揭阳市“十四五”规划提出要优化农业产业布局，做强做优特色农业产业，打造一批现代农业产业园区和示范基地。现代农业蔬菜示范基地建设项目选址于揭东区新亨镇，符合揭阳市农业产业布局规划。通过在这些地区建设蔬菜示范基地，能够充分发挥当地的资源优势和产业基础，形成区域特色鲜明的蔬菜产业集群，推动揭阳市蔬菜产业的规模化、专业化发展，

提升产业竞争力。

习近平总书记提出“树立大食物观”，在保护好生态环境前提下，从耕地资源向整个国土资源拓展，向设施农业等要食物。因地制宜发展设施农业，能推动食物供给由单一生产向多元供给转变，更好满足群众日益升级的农产品消费需求。在保护生态环境基础上，充分利用空闲地和废弃地发展设施农业，可大大提高土地产出率，有力保障粮食安全与菜篮子安全，促进农业高质量发展。随着人口增长和生活水平提高，对蔬菜等农产品的需求持续增加。建设现代农业蔬菜示范基地，可提高蔬菜产量和质量，稳定市场供应。设施农业能有效抵御自然灾害和病虫害，确保蔬菜生产不受外界过多干扰。先进的水肥一体化系统等设施可实现精准施肥和灌溉，减少资源浪费，提高农业综合生产能力，为粮食安全与菜篮子安全提供坚实保障。综上所述，本项目建设是必要的。

（三）项目情况

项目名称：揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目。

项目具体位置：项目选址位于揭阳市揭东区新亨镇。

主要技术标准和占地面积：依据现行国家、广东省、揭阳市有关法律法规、政策文件、规划依据及有关技术标准进行筹划设计，服从城市总体规划原则和要求。以下是主要技术标准：《乡村机耕道通用技术条件》、《城镇道路路面设计规范》、《广东省农村公路条例》、《道路交通标志和标线》、《公路

工程质量检验评定标准》、《公路工程施工安全技术规范》、《公路路基施工技术规范》、《混凝土结构工程施工质量验收规范》、《节水灌溉工程技术规范》、《生产建设项目水土保持技术规范》、《灌溉与排水工程设计标准》、《土地开发整理项目预算定额标准》、《农田灌溉水质标准》、《耕地后备资源调查与评价技术规程》、《高标准基本农田建设标准》、《土地复垦技术标准（试行）》、《全国中低产田类型划分与改良技术规范》、《土地复垦质量控制标准》及其他现行相关规范、规程、标准等。项目涉及揭阳市揭东区新亨镇一个镇，总涉及区域面积约1500亩。

项目具体建设内容及主要工程量、提供的公共产品和服务内容：本项目拟建设蔬菜基地1500亩，其中种植设施大棚160亩；对北河片区的灌溉沟渠进行清淤整治34000平方米；建设生产机耕路10.8公里；新建农贸市场1万平方米；升级改造蔬菜运输绿色通道长约4.7公里，串联大棚蔬菜基地与北河片区农业仓储基地;示范带全域配套停车位约1720个,充电桩约220个等其他配套设施。主要工程包括建设种植设施大棚，灌溉沟渠，升级改造绿色蔬菜大道，新建生产路、农贸市场、停车位、充电桩和其他相关配套设施，打造优质、高品质现代农业蔬菜基地，并提供优质化的公共服务等。本项目共包括4个子项目：

1.子项目1名称：揭阳市揭东区千亩蔬菜基地（大棚蔬菜）基础设施提升建设项目。

项目建设内容及规模：本项目积极推广大棚蔬菜的良种良法，拟建设蔬菜基地1500亩，其中种植设施大棚约160亩，其中进行场地平整8000平方米，建设生产机耕路10.8公里，建设停车位50个、充电桩30个，建设装卸中心500平方米，建设配套办公楼2500平方米，建设地标1个，并配套相应的污水处理、电力、照明和给水设施；对该区域160亩土壤进行改良；对北河片区的灌溉沟渠进行清淤整治34000平方米；对周边蔬菜运输绿色通道进行水泥硬化，改造长度约1.773Km。

2.子项目2名称：揭东区新亨镇白石村农贸市场建设项目。

项目建设内容及规模：揭东区新亨镇白石村农贸市场建设项目占地面积15亩（10000平方米），主要包括：新建农贸市场1座，占地面积约4.6亩（3060平方米），建筑面积两层6120平方米；改造道路500米；建设停车场约1194平方，规划停车位90个，并配建充电桩20个；新增广告牌50个；同时配套建设照明、排水等基础设施。

3.子项目3名称：蔬菜运输绿色通道建设项目。

项目建设内容及规模：项目拟对现状县道X115老路（国道G206线新亨段与英篮线公路相交界处至罗山大桥桥头,约2.927公里）原双向两车道的路面升级为双向四车道的城市次干路，即15米（行车道）+2X4米（人行道）。建设内容主要包括：路基路面工程、交安工程、排水工程、桥涵工程、路灯工程等，包括强电、弱电管线落地工程等，并相应配套道路沿线设置停

车位100个和充电桩50个，串联大棚蔬菜基地与北河片区农业仓储基地，服务于揭阳市揭东区千亩蔬菜基地产业发展。

4.子项目4名称：揭阳市揭东区千亩蔬菜基地其他基础设施配套项目。

项目建设内容及规模：对揭阳市揭东区千亩蔬菜基地其他基础设施进行建设提升，配套停车位1480个、充电桩120个。

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.揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目：揭阳市揭东区新亨镇人民政府文件《关于启动揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目的请示》（新亨府[2024]17号），揭阳市揭东区人民政府文件《关于同意启动揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目的批复》（揭东府函[2024]618号）同意项目启动，揭阳市揭东区发展和改革局文件《揭阳市揭东区发展和改革局关于揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目可行性研究报告的复函》（揭东发改投审[2024]88号），同意项目立项。

2.蔬菜运输绿色通道建设项目：揭阳市揭东区人民政府文件《关于启动蔬菜运输绿色通道建设项目的批复》（揭东府函[2025]544号），同意项目启动。

（五）责任主体

1.项目实施单位

机构名称	揭阳市揭东区新亨镇人民政府
统一社会信用代码	11445203007031133N

机构性质	机关
机构地址	广东省揭阳市揭东区新亨镇G206国道东北侧新亨镇人民政府大院
法定代表人	林盼盼
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	1.促进经济发展：镇政府负责制定和实施经济、科技和社会发展计划，组织指导农业生产，搞好商品流通，协调地区间的经济交流与合作，抓好招商引资和项目开发，培育市场体系，促进经济发展。 2.强化社会管理：镇政府负责维护社会治安和社会稳定，调解和处理民事纠纷，打击刑事犯罪，保障公民的合法权益，维护社会稳定。 3.搞好公共服务：镇政府提供包括教育、卫生、文化、体育、社会保障、环境保护等在内的基本公共服务，满足人民群众的基本生活需求。 4.加强党的基层组织建设：镇政府加强农村基层民主政治建设和自治组织建设，领导农村村民委员会的换届选举和村务公开工作，指导农村村民自治。

2.项目主管部门

机构名称	揭阳市揭东区新亨镇人民政府
统一社会信用代码	11445203007031133N
机构性质	机关
机构地址	广东省揭阳市揭东区新亨镇G206国道东北侧新亨镇人民政府大院
法定代表人	林盼盼
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	1.促进经济发展：镇政府负责制定和实施经济、科技和社会发展计划，组织指导农业生产，搞好商品流通，协调地区间的经济交流与合作，抓好招商引资和项目开发，培育市场体系，促进经济发展。 2.强化社会管理：镇政府负责维护社会治安和社会稳定，调解和处理民事纠纷，打击刑事犯罪，保障公民的合法权益，维护社会稳定。 3.搞好公共服务：镇政府提供包括教育、卫生、文化、体育、社会保障、环境保护等在内的基本公共服务，满足人民群众的基本生活需求。 4.加强党的基层组织建设：镇政府加强农村基层民主政治建设和自治组织建设，领导农村村民委员会的换届选举和村务公开工作，指导农村村民自治。

3.资产管理部门

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

揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目已通过广东冠法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.发展设施农业是落实揭阳市“百县千镇万村高质量发展工程”的重要抓手。

设施农业以科技为支撑、市场为导向，代表现代农业发展方向，是衡量农业现代化水平的重要标志。通过建设千亩蔬菜基地，精准控制蔬菜生长环境，确保产量和质量。在揭东区新亨镇建设基地，能极大提高农业生产效率和稳定性，有效带动当地农村经济发展，增加农民收入，促进乡村产业振兴，还可带动物流运输、农产品加工等相关产业发展，为“百县千镇万村高质量发展工程”目标提供有力支撑。设施农业能有效提高土地、劳动及农业全要素生产率，推动传统种植业养殖业向现代农业转型升级，促进农民向农业产业工人转变，拓展农民增收渠道和农业增值空间，赋能乡村振兴。

2.发展设施农业是助推揭阳市农业基础设施现代化迈上新台阶的重要举措。

与大田农业相比，设施农业克服了传统农业靠天吃饭、抗自然灾害能力差的不确定性，依靠现代设备设施和技术手段为

种植或养殖提供更适宜环境，再通过人工智能、物联网技术以及作物模型等，实现农业生产的机械化、精准化和标准化，承载着数字农业、智慧农业、节水农业以及环境调控、蔬菜生产、营养健康等诸多科技成果的应用。发展设施农业大大提高了农业生产的便利性和效率，为周边地区农业发展提供了借鉴和示范，引领揭阳市农业基础设施向现代化迈进。

3.发展设施农业是实现粮食安全与菜篮子安全，增强农业综合生产能力的重要保障。

习近平总书记提出“树立大食物观”，在保护好生态环境前提下，从耕地资源向整个国土资源拓展，向设施农业等要食物。因地制宜发展设施农业，能推动食物供给由单一生产向多元供给转变，更好满足群众日益升级的农产品消费需求。在保护生态环境基础上，充分利用空闲地和废弃地发展设施农业，可大大提高土地产出率，有力保障粮食安全与菜篮子安全，促进农业高质量发展。随着人口增长和生活水平提高，对蔬菜等农产品的需求持续增加。建设现代农业蔬菜示范基地，可提高蔬菜产量和质量，稳定市场供应。设施农业能有效抵御自然灾害和病虫害，确保蔬菜生产不受外界过多干扰。先进的水肥一体化系统等设施可实现精准施肥和灌溉，减少资源浪费，提高农业综合生产能力，为粮食安全与菜篮子安全提供坚实保障。

综上所述，揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目的建设是重要且必要的。

（二）经济效益分析

本项目建成后，对揭阳市现代设施农业发展具有极大的推动作用，具有广泛而重要的社会影响。在农村经济发展方面，它通过增加就业机会、提供土地流转收益以及带动相关产业发展，显著提高了农民收入，同时促进了农村产业结构从传统向现代的转型，发展特色蔬菜产业并延伸产业链。对农村社会发展而言，它改善了农村基础设施，包括道路交通等设施；提高了农民生活质量，使农民收入增加、生活条件改善、精神文化生活丰富，还促进了农村社会和谐稳定；同时推动了农村生态文明建设，推广绿色种植技术和资源循环利用，改善生态环境。在区域经济发展中，保障了蔬菜供应，稳定了价格，促进了农产品加工业的兴起和技术提升，还推动了农业旅游发展，打造特色品牌，带动了周边服务业。本项目建成后经济效果明显，故本项目在经济影响分析上，是正向积极的，也是可行的，合理的。

（三）社会效益分析

1.项目对当地居民收入及就业的影响。

项目的建设和运营将增加就业机会。大量农村劳动力不断向二、三产业转移，劳动力资源丰富，使得村民收入来源结构摆脱单一形式，出现了多元化构成格局。本项目将提供大量的就业岗位和完善的产业发展配套设施，具有显著的社会效益。

2.对当地居民生活水平与生活质量的影响。

项目建成后，改善了农村基础设施，包括道路交通等设施；提高了农民生活质量，使农民收入增加、生活条件改善、精神文化生活丰富，还促进了农村社会和谐稳定。

3.项目对当地农业旅游发展的影响。

项目的建成后，在区域经济发展中，保障了蔬菜供应，稳定了价格，促进了农产品加工业的兴起和技术提升，还推动了农业旅游发展，打造特色品牌，带动了周边服务业。

4.项目对农村生态环境的影响。

本项目的建设推动了农村生态文明建设，推广绿色种植技术和资源循环利用，改善生态环境。

总之，该项目全方位地推动了揭阳市农业、农村和区域经济的发展与进步，对实现农村振兴和农业现代化具有重要意义，为社会带来了诸多积极效益，促进了经济、社会和生态的协调发展，是一项具有深远影响的建设项目。

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）《投资项目可行性研究指南》（试用版）（国家计委办投资〔2002〕15号）；

（2）国家发展改革委、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（发改投资〔2006〕1325号）；

（3）国家发展计划委员会《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283 号）；

（4）国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670 号）；

（5）国家计委、建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格〔2002〕10 号）；

（6）国家计委《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格〔2002〕1980 号）；

（7)财政部《基本建设项目建设成本管理规定》(财建〔2016〕504 号）；

（8）《广东省建筑工程综合定额》（2018 年）；

（9）《广东省建筑工程计价办法》（2018 年）；

（10)《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额(2018 年)》;

（11）《广东省安装工程综合定额》（2018 年）；

（12）《广东省建设工程造价管理规定》（广东省政府令 40 号）；

（13）《广东省安装工程计价办法》（粤建价字〔2005〕147 号）；

（14）2024 年第二季度揭阳市的工程材料资料;

（15）项目建设单位提供的相关资料及基础数据。

2.项目总投资

揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目总投资约21,490.00万元，其中工程费用17,142.50万元，工程建设其他费用3,387.03万元，基本预备费用960.47万元。本项目共包括4个子项目：

（1）揭阳市揭东区千亩蔬菜基地（大棚蔬菜）基础设施提升建设项目总投资约为5,500.00万元。

（2）揭东区新亨镇白石村农贸市场建设项目总投资约6,528.18万元。

（3）蔬菜运输绿色通道建设项目项目总投资约6,103.02万元。

（4）揭阳市揭东区千亩蔬菜基地其他基础设施配套项目总投资约3,358.80万元。

表　项目投资估算表（单位：万元）

序号	揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目	总金额
1	揭阳市揭东区千亩蔬菜基地（大棚蔬菜）基础设施提升建设项目	5,500.00
2	揭东区新亨镇白石村农贸市场建设项目	6,528.18
3	蔬菜运输绿色通道建设项目项目	6,103.02
4	揭阳市揭东区千亩蔬菜基地其他基础设施配套项目	3,358.80
项目总投资		21,490.00

（二）筹措方案

项目总投资金额为21,490.00万元，安排通过地方政府专项债券融资17,100.00万元，地方政府专项债券融资占比79.57%，债券资金目前未到位；其余4,390.00万元通过申请财

政性资金解决，财政性资金占比20.43%，财政性资金目前未到位。

本项目没有资本金。

1.市场化融资资金筹措：无。

2.地方政府专项债券资金筹措：项目安排通过地方政府专项债券融资17,100.00万元（用作项目资本金0万元）。2026年度计划安排专项债券资金12,000.00万元（其中:本次计划发行专项债券资金2,000.00万元，后续拟安排专项债券资金10,000.00万元），以后年度计划安排专项债券资金5,100.00万元。目前项目专项债券资金尚未到位。

3.非融资资金筹措：非融资资金4,390.00万元，通过申请财政性资金解决。目前项目财政性资金尚未到位。

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		
		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	21,490.00						4,390.00				2,000.00		15,100.00
2026 年	12,000.00										2,000.00		10,000.00
以后年度	9,490.00						4,390.00						5,100.00

（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.项目已完成情况：揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目计划建设期为2025年1月至2029年12月,包括项目前期阶段、准备阶段、实施阶段及项目竣工验收等阶段。项目于2025年1月开始进行项目前期准备工作,建设工期自2026年11月至2029年12月,计划于2029年12月竣工验收,预计项目运营期为2030年1月至2045年12月。

为确保本工程项目早动工、早建成、早见效，在保证完成项目建设内容和工程质量的前提下，力求缩短建设工期，各连续工作有搭接时段。揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目共包括4个子项目，具体各子项目建设计划如下：

（1）揭阳市揭东区千亩蔬菜基地（大棚蔬菜）基础设施提升建设项目：预计开工时间为2026年11月，完工时间2029年12月。

（2）揭东区新亨镇白石村农贸市场建设项目：预计开工时间为2027年3月，完工时间2029年12月。

（3）蔬菜运输绿色通道建设项目：预计开工时间为2026年12月，完工时间2027年12月。蔬菜运输绿色通道建设项目已取得概算批复，目前正在进行施工设计和预算编制。

（4）揭阳市揭东区千亩蔬菜基地其他基础设施配套项目：预计开工时间为2027年6月，完工时间2029年12月。

3.后续工作计划：本项目由揭阳市揭东区新亨镇人民政府负责整个项目建设全过程的组织和统筹管理工作。根据项目责任制相关要求，建设单位将继续全面负责工程投资控制、合同管理、质量、工期、安全等方面的管理，指导、服务、监督以及保证动态管理、动态施工的顺利畅通，确保施工作业队伍的工作紧张有序地进行。建设单位必须按照现行相关项目组织管理规定负责项目的建设管理，确保项目按时保质保量完成。

（四）债券资金用途

项目总投资21,490.00万元，总投资金额中计划安排地方政府专项债券资金17,100.00万元：计划2026年度安排专项债券资金12,000.00万元（其中本次安排专项债券资金2,000.00

万元），以后年度计划安排专项债券资金5,100.00万元。本次债券资金2,000.00万元用于前期及主体工程建设费用等。

表　本次债券资金用途（单位：万元）

序号	揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目建设内容	债券资金总需求	本年债券资金需求	本次债券资金需求	资金用途
1	揭阳市揭东区千亩蔬菜基地（大棚蔬菜）基础设施提升建设项目	4,469.00			前期及主体工程建设费用
2	揭东区新亨镇白石村农贸市场建设项目	6,528.00	6,000.00		
3	蔬菜运输绿色通道建设项目项目	6,103.00	6,000.00	2,000.00	
4	揭阳市揭东区千亩蔬菜基地其他基础设施配套项目				
合计		17,100.00	12,000.00	2,000.00	

四、项目收益与融资平衡情况

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，本次评价的揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目预期收入、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入按照每三年3%的增速进行测算，预测项目单位可获得的收益，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提编制的，依据明确，测算合理。

（一）项目预期成本收益

1.项目收入测算

揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目预计在2029年竣工，预计2030年正式运营。假设项目建成后，基于以下的经营收入模式预测项目专项收入：

（1）蔬菜基地租赁收入

假设基于蔬菜基地租赁收入经营收益模式。本项目建成后，形成蔬菜基地1500亩（约1000000平方米）及配套设备设施可供出租。租金标准参照揭东区玉滘镇池渡村山美组集体经济组织面前溪东边跟池渡组交界处农用地发包招标公告中的公开交易底价，按750元/亩/年测算，每三年增长3%。运营期第一年出租率60%，第二年出租率70%，第三年起出租率稳定在75%。经测算，首年蔬菜基地租赁收入为67.50万元，项目债券存续期内蔬菜基地租赁收入合计为1,475.73万元。

（2）农贸市场摊位租赁收入

假设基于农贸市场摊位租赁收入经营收益模式。本项目建成后，预计可新增100个农贸市场摊位。租金定价参考周边区域同类农贸市场摊位公开招租的中标结果，如涂洋村农贸市场摊位公开招租中标结果公示（发布于2025年12月16日），其摊位平均中标价为14,275元/个/年，结合本项目区位配套等实际情况，租金标准按10,000元/个/年计，每三年增长3%。运营期第一年出租率60%，第二年出租率70%，第三年起出租率稳定在75%。经测算，首年农贸市场摊位租赁收入为60.00万元，项目债券存续期内农贸市场摊位租赁收入合计为1,311.66万元。

（3）停车场停车位收入

假设基于停车场停车位收入经营收益模式。本项目建成后可提供停车位约1720个。参考《广东省人民政府办公厅关于印发＜广东省定价目录（2022年版）》的通知》（粤府办[2022]5

号）、《揭阳市发展和改革局关于榕城区道路自动停车设施机动车停放服务收费问题的通知》（揭市发改规[2022]889号）等文件及周边区域停车场收费标准，预计本项目停车费按10元/个•次，每三年增长3%。年服务天数为365天，日均车位周转次数为3次。运营期第一年使用率70%，第二年使用率80%，第三年起使用率稳定在85%。经测算，首年停车场停车位收入为1,318.38万元，项目债券存续期内停车场停车位收入合计为28,049.10万元。

（4）新能源充电桩收入

假设基于新能源充电桩收入经营收益模式。本项目拟按照工程建成后预计可提供新能源充电桩约220个。根据《广东省人民政府加快新能源汽车创业创新发展的意见》(粤府[2018]46号）规定，充电综合服务费不超过0.8元/kWh，目前揭东区充电桩综合服务费在0.4-0.6元/kWh之间,本次按均价0.5元/kWh计，每三年增长3%。新能源汽车电池容量一般在50-100kwh之间，考虑到每次充电量不同，按每次充电80kwh计，年服务天数365天，每天周转3次。运营期第一年使用率70%，第二年使用率80%，第三年起使用率稳定在85%。经测算，首年新能源充电桩收入为674.52万元，项目债券存续期内新能源充电桩收入合计为14,350.90万元。

（5）广告位租赁收入

假设基于广告收入经营收益模式。本项目建成后，可提供广告牌约50个。参考当地及周边的广告位租赁收费情况，该类中小型户外广告牌单块年租金区间约为1-4万元（如普宁池尾街道华市村金叶园68幢房屋顶广告位使用权出租竞投公告中交易底价为3.5万元/宗·年），结合本项目的实际情况，本次按1万元/块·年作为计费基准，每三年增长3%。运营期第一年出租率40%，第二年出租率50%，第三年起出租率稳定在55%。经测算，首年广告位租赁收入20.00万元，项目债券存续期内的广告位租赁收入合计为478.21万元。

因此，本项目债券存续期内经营收入合共45,665.60万元。

表　项目收入测算（100%）

（单位：万元）

项目 年度	蔬菜基地 租赁收入	农贸市场摊 位租赁收入	停车场 停车位收入	新能源 充电桩收入	广告位租 赁收入	收入合计
第一年						
第二年						
第三年						
第四年						
第五年	69.53	61.80	1,357.93	694.76	20.60	2,204.62
第六年	81.12	72.10	1,551.92	794.01	25.75	2,524.90
第七年	89.52	79.57	1,698.39	868.95	29.18	2,765.61
第八年	89.52	79.57	1,698.39	868.95	29.18	2,765.61
第九年	89.52	79.57	1,698.39	868.95	29.18	2,765.61
第十年	92.21	81.95	1,749.33	895.02	30.05	2,848.56
第十一年	92.21	81.95	1,749.33	895.02	30.05	2,848.56
第十二年	92.21	81.95	1,749.33	895.02	30.05	2,848.56
第十三年	94.97	84.41	1,801.81	921.87	30.95	2,934.01
第十四年	94.97	84.41	1,801.81	921.87	30.95	2,934.01
第十五年	94.97	84.41	1,801.81	921.87	30.95	2,934.01
第十六年	97.82	86.95	1,855.86	949.53	31.88	3,022.04

项目 年度	蔬菜基地 租赁收入	农贸市场摊 位租赁收入	停车场 停车位收入	新能源 充电桩收入	广告位租 赁收入	收入合计
第十七年	97.82	86.95	1,855.86	949.53	31.88	3,022.04
第十八年	97.82	86.95	1,855.86	949.53	31.88	3,022.04
第十九年	100.76	89.56	1,911.54	978.01	32.84	3,112.71
第二十年	100.76	89.56	1,911.54	978.01	32.84	3,112.71
合计	1,475.73	1,311.66	28,049.10	14,350.90	478.21	45,665.60

2.项目成本及相关税费

本项目运营成本及相关税费主要包括配套人员工资及福利费、运营维修维护费、管理费用、动力费及相关税费等，其中：

（1）项目预估新增运营管理及工作人员共10人，按业务明确岗位配置：蔬菜基地租赁运营配置2人；农贸市场摊位租赁运营配置2人；停车场、充电桩、广告位租赁运营共配置6人。人员工资及福利费按6万元/人/年计，年度人员工资及福利费合计为60.00万元。

（2）根据可行性研究报告，项目运营维修维护费、管理费用、动力费均结合各业务规模、运营强度进行合理测算，具体分项如下：

①蔬菜基地租赁：年运营维修维护费2.25万元、年管理费用5.63万元、年动力费0.6万元；

②农贸市场摊位租赁：年运营维修维护费2万元、年管理费用8万元、年动力费0.6万元；

③停车场、充电桩、广告位租赁：年运营维修维护费50.24万元、年管理费用20.55万元、年动力费5.4万元。

经汇总核算，则项目年运营维修维护费合计54.49万元、年管理费用合计34.18万元、年动力费合计6.60万元。

（3）税费主要是增值税、城建税及附加等，根据现行税法税率，考虑进项税额，参考揭阳市民营企业实际税负，暂按综合税率6%估算，预估债券存续期内税费2739.92万元。

综合考虑，本项目经营成本预测按与经营收入预测匹配的增速每三年增长3%，则债券存续期内经营成本合计为5,498.00万元。

表　项目经营成本测算（100%）

（单位：万元）

项目 年度	人员工资及福利	运营维修维护费	管理费用	动力费	税费	成本合计
第一年						
第二年						
第三年						
第四年						
第五年	61.80	56.12	35.21	6.80	132.29	292.22
第六年	61.80	56.12	35.21	6.80	151.51	311.44
第七年	63.65	57.80	36.27	7.00	165.93	330.65
第八年	63.65	57.80	36.27	7.00	165.93	330.65
第九年	63.65	57.80	36.27	7.00	165.93	330.65
第十年	65.56	59.53	37.36	7.21	170.91	340.57
第十一年	65.56	59.53	37.36	7.21	170.91	340.57
第十二年	65.56	59.53	37.36	7.21	170.91	340.57
第十三年	67.53	61.32	38.48	7.43	176.04	350.80
第十四年	67.53	61.32	38.48	7.43	176.04	350.80
第十五年	67.53	61.32	38.48	7.43	176.04	350.80
第十六年	69.56	63.16	39.63	7.65	181.32	361.32
第十七年	69.56	63.16	39.63	7.65	181.32	361.32
第十八年	69.56	63.16	39.63	7.65	181.32	361.32
第十九年	71.65	65.05	40.82	7.88	186.76	372.16
第二十年	71.65	65.05	40.82	7.88	186.76	372.16
合计	1,065.80	967.77	607.28	117.23	2,739.92	5,498.00

3.项目损益情况

通过测算，债券存续期内预期可实现收益共40,167.60万元。

表　项目损益情况（100%）

（单位：万元）

项目 年度	项目收入	项目成本	收益合计
第一年			
第二年			
第三年			
第四年			
第五年	2,204.62	292.22	1,912.40
第六年	2,524.90	311.44	2,213.46
第七年	2,765.61	330.65	2,434.96
第八年	2,765.61	330.65	2,434.96
第九年	2,765.61	330.65	2,434.96
第十年	2,848.56	340.57	2,507.99
第十一年	2,848.56	340.57	2,507.99
第十二年	2,848.56	340.57	2,507.99
第十三年	2,934.01	350.80	2,583.21
第十四年	2,934.01	350.80	2,583.21
第十五年	2,934.01	350.80	2,583.21
第十六年	3,022.04	361.32	2,660.72
第十七年	3,022.04	361.32	2,660.72
第十八年	3,022.04	361.32	2,660.72
第十九年	3,112.71	372.16	2,740.55
第二十年	3,112.71	372.16	2,740.55
合计	45,665.60	5,498.00	40,167.60

揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目建成后，在按每三年增长3%的100%计算经营收入增长率时收益为40,167.60万元；用于资金平衡相关收益40,167.60万元；

同理计算，在按每三年增长3%的90%计算经营收入增长率时收益为36,150.84万元；用于资金平衡相关收益36,150.84万元；

同理计算，在按每三年增长3%的80%计算经营收入增长率时收益为32,134.07万元；用于资金平衡相关收益32,134.07万元。

（二）融资收益平衡情况

1.融资情况

揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目拟通过地方政府专项债券融资17,100.00万元,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。

表　已发行及计划发行本息表（单位：万元）

发行年度	发行本金	发行期限（年）	发行利率	发行利息	发行本息
2024年					
2025年					
2026年本次	2,000.00	15	2.45%	735.00	2,735.00
以后发行	15,100.00	20	2.50%	7,550.00	22,650.00
合计	17,100.00			8,285.00	25,385.00

专项债券融资本息合计为25,385.00万元。

其中本次发行2,000.00万元本息计算表（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		2,000.00		2,000.00	2.45%	49.00	49.00
第二年	2,000.00			2,000.00	2.45%	49.00	49.00
第三年	2,000.00			2,000.00	2.45%	49.00	49.00
第四年	2,000.00			2,000.00	2.45%	49.00	49.00
第五年	2,000.00			2,000.00	2.45%	49.00	49.00
第六年	2,000.00			2,000.00	2.45%	49.00	49.00
第七年	2,000.00			2,000.00	2.45%	49.00	49.00
第八年	2,000.00			2,000.00	2.45%	49.00	49.00
第九年	2,000.00			2,000.00	2.45%	49.00	49.00
第十年	2,000.00			2,000.00	2.45%	49.00	49.00
第十一年	2,000.00			2,000.00	2.45%	49.00	49.00
第十二年	2,000.00			2,000.00	2.45%	49.00	49.00

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
第十三年	2,000.00			2,000.00	2.45%	49.00	49.00
第十四年	2,000.00			2,000.00	2.45%	49.00	49.00
第十五年	2,000.00		2,000.00		2.45%	49.00	2,049.00
合　计		2,000.00	2,000.00			735.00	2,735.00

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	揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目	合计
（1）项目专项收入	45,665.60	45,665.60
（2）项目专项成本	5,498.00	5,498.00
（3）项目专项收益	40,167.60	40,167.60
（4）已发行专项债本息	0.00	0.00
（5）本次及以后发行专项债本息	25,385.00	25,385.00
（6）专项债本息合计	25,385.00	25,385.00
（7）本息覆盖倍数（按收益的100%测算）		1.58

表　融资收益平衡情况(90%)

（单位：万元）

项目	揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目	合计
（1）项目专项收入	41,099.05	41,099.05
（2）项目专项成本	4,948.21	4,948.21
（3）项目专项收益	36,150.84	36,150.84
（4）已发行专项债本息	0.00	0.00
（5）本次及以后发行专项债本息	25,385.00	25,385.00
（6）专项债本息合计	25,385.00	25,385.00
（7）本息覆盖倍数（按收益的90%测算）		1.42

表　融资收益平衡情况(80%)

（单位：万元）

项目	揭阳市揭东区千亩蔬菜基地建设项目	合计
（1）项目专项收入	36,532.50	36,532.50
（2）项目专项成本	4,398.43	4,398.43
（3）项目专项收益	32,134.07	32,134.07

（4）已发行专项债本息	0.00	0.00
（5）本次及以后发行专项债本息	25,385.00	25,385.00
（6）专项债本息合计	25,385.00	25,385.00
（7）本息覆盖倍数（按收益的80%测算）		1.27

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		426.50	-426.50	-426.50
第二年		426.50	-426.50	-853.00
第三年		426.50	-426.50	-1,279.50
第四年		426.50	-426.50	-1,706.00
第五年	2,204.62	718.72	1,485.90	-220.10
第六年	2,524.90	737.94	1,786.96	1,566.86
第七年	2,765.61	757.15	2,008.46	3,575.32
第八年	2,765.61	757.15	2,008.46	5,583.78
第九年	2,765.61	757.15	2,008.46	7,592.24
第十年	2,848.56	767.07	2,081.49	9,673.73
第十一年	2,848.56	767.07	2,081.49	11,755.22
第十二年	2,848.56	767.07	2,081.49	13,836.71
第十三年	2,934.01	777.30	2,156.71	15,993.42
第十四年	2,934.01	777.30	2,156.71	18,150.13
第十五年	2,934.01	2,777.30	156.71	18,306.84
第十六年	3,022.04	738.82	2,283.22	20,590.06
第十七年	3,022.04	738.82	2,283.22	22,873.28
第十八年	3,022.04	738.82	2,283.22	25,156.50
第十九年	3,112.71	749.66	2,363.05	27,519.55
第二十年	3,112.71	15,849.66	-12,736.95	14,782.60
合计	45,665.60	30,883.00	14,782.60	14,782.60

（三）总体评价

在揭阳市揭东区新亨镇人民政府对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次融资项目收益为假设项目建成后获得的经营收入按照每三年3%的增速进行测算，预测项目单位可获得的收益，在按每三年3%增速的100%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为1.58；在按每三年3%增速的90%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为1.42；在按每三年3%增速的80%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为1.27。

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

本项目计划安排地方政府专项债券资金17,100.00万元。

1.以前已发行债券情况

以前尚未发行地方政府专项债券。

2.本次拟发行债券情况

本次拟发行地方政府专项债券2,000.00万元(2026年广东省政府专项债券（四十三期）），发行时间为2026年9月，期限15年，假设融资利率为2.45%，债券存续期内按每半年付息一次，到期一次性还本。

3.以后拟发行债券情况

项目计划安排以后发行地方政府专项债券15,100.00万元，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。

（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，会同揭阳市揭东区新亨镇人民政府加强专项债券项目对应资产管理。

揭阳市揭东区新亨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。揭阳市揭东区新亨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。及时组织将项目形成的资产进行资产登记管理。

揭阳市揭东区新亨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。负责按规定缴交项目对应的政府性基金预算收入或专项收入。指导督促资产持有单位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入账管理。

揭阳市揭东区新亨镇人民政府负责专项债形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。揭阳市揭东区新亨镇人民政府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的资产。揭阳市揭东区新亨镇人民政府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

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。