2026年广东省政府专项债券（四十三期）

揭阳市揭西县北部片区产业园基础设施建设项目募投报告

实施单位盖章：揭西县国有资产经营有限公司

主管部门盖章：揭西县国有资产管理办公室

市（县、区）财政局盖章：揭西县财政局

二〇二六年九月

目录

一、项目基本情况.....4
（一）项目所处区域财政经济情况.....4
（二）本地社会发展规划和行业相关规划.....4
（三）项目情况.....13
（四）项目立项情况或实施依据.....16
（五）责任主体.....17
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....22
（一）重要性分析.....22
（二）经济效益分析.....25
（三）社会效益分析.....26
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....27
（一）投资估算.....27
（二）筹措方案.....31
（三）项目实施安排.....33
（四）债券资金用途.....34
四、项目收益与融资平衡情况.....34
（一）项目预期成本收益.....34
1. 项目收入测算.....34
2. 项目成本及相关税费.....39
3. 应付本息情况.....40
（二）融资收益平衡情况.....41
（三）总体评价.....43
五、专项债券管理.....45
（一）债券资金概况.....45
（二）债券资金管理.....45
（三）职责分工.....46

六、项目风险控制..... 47
（一）潜在风险及控制措施..... 47
（二）还款保障措施..... 48

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

根据揭西县2023-2025年国民经济和社会发展情况统计以及财政经济收入状况，2023年实现地区生产总值2,617,014.00万元，一般预算收入46,382.00万元，政府性基金收入34,939.00万元；2024年实现地区生产总值2,653,306.00万元，一般预算收入53,198.00万元，政府性基金收入22,133.00万元；2025年实现地区生产总值2,682,600.00万元，一般预算收入66,554.00万元，政府性基金收入22,028.00万元。具体情况见下表：

表近三年揭西县财政经济情况

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（万元）	2,617,014.00	2,653,306.00	2,682,600.00
一般预算收入（万元）	46,382.00	53,198.00	66,554.00
政府性基金收入（万元）	34,939.00	22,133.00	22,028.00
其中：国有土地出让收入（万元）	28,566.00	19,808.00	18,448.00
政府性基金支出（万元）	38,357.00	91,249.00	136,856.00
其中：国有土地出让支出（万元）	10,477.00	9,967.00	15,058.00

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

揭阳市揭西县北部片区产业园基础设施建设项目是揭西县经济社会发展的客观要求，是保护耕地和节约土地资源、保持经

济持续发展、解决项目落地难和中小型企业发展空间、优化投资环境和产业布局、推动产业集聚升级、转变经济增长方式的重要举措。项目也势必成为揭西县经济发展新的增长点，其产生的社会效益、经济效益、科技效益是不可估量的。

1、项目背景

根据《2026年揭西县人民政府工作报告》：2025年，全县实现生产总值268.26亿元，“十四五”期间年均增长2.8%；城乡居民人均可支配收入19851元，年均增长4.8%；地方一般公共预算收入5.49亿元，年均增长3.1%；社会消费品零售总额72.02亿元。未来五年，揭西将秉承“产业底盘”发展理念，加快将“一产做优、二产做强、三产做精。”

揭西县北部片区以县城河婆为核心，涵盖五经富、京溪园、灰寨、南山、良田、龙潭、五云等乡镇，是全县产业发展的核心承载区，当前已形成以省级产业园为支撑的生态工业、以高山茶笋为特色的现代农业、以大北山与大洋生态旅游为龙头的文旅康养产业协同发展格局。工业上聚焦电线电缆、电子电器、生物制药及食品加工，产业集聚效应持续增强；农业依托茶叶、苦笋等省级现代农业产业园，大力发展生态种植与农产品精深加工，打造区域特色农业品牌；文旅康养依托高山生态、森林资源与温泉资源，重点发展避暑休闲、森林研学、康养度假等业态，成为县

域文旅消费主力板块。整体产业呈现园区化、生态化、特色化发展态势，既是揭西工业提质增效的主阵地，也是生态农业与文旅康养融合发展的重点区域，为全县高质量发展提供重要支撑。

依据《广东省推动制造业与服务业协同融合发展2026年行动方案》（2026年3月，省委办公厅、省政府办公厅）关于“高标准培育建设平台载体。深化‘5G+工业互联网’融合创新和规模化应用，培育工业品电商平台、共享制造中心、数字化转型平台等生产性互联网服务平台，加快构建‘珠三角总部研发设计+粤东西北基地制造’跨区域产业协同格局”的部署要求，为有效破解揭西县北部片区建设用地散乱低效、产业发展空间不足、水生态环境质量下降、历史文化资源利用不充分等突出问题，打破城乡二元结构壁垒，紧扣产业发展实际需求，统筹整合财政资金、政府专项债券、社会资本及政策性金融资金等各类资源，谋划实施本项目建设。

2 规划政策符合性

2.1 与项目所在区域重大规划目标的符合性分析

（1）与《国务院关于进一步支持小型微型企业健康发展的意见》国发〔2020〕14号的符合性

统筹安排产业集群发展用地。规划建设小企业创业基地、科技孵化器、商贸企业集聚区等，地方各级政府要优先安排用地计

划指标。经济技术开发区、高新技术开发区以及工业园区等各类园区要集中建设集中厂区，积极为小型微型企业提供生产经营场地。对创办三年内租用经营场地和店铺的小型微型企业，符合条件的，给予一定比例的租金补贴。改善小型微型企业集聚发展环境。建立完善产业集聚区技术、电子商务、物流、信息等服务平台。发挥龙头骨干企业的引领和带动作用，推动上下游企业分工协作、品牌建设和专业市场发展，促进产业集群转型升级。以培育农村二、三产业小型微型企业为重点，大力发展县域经济。开展创新型产业集群试点建设工作。支持能源供应、排污综合治理等基础设施建设，加强节能管理和“三废”集中治理。

（2）与《揭西县国土空间总体规划》的符合性

本项目的建设内容、选址布局及发展方向均与《揭西县国土空间总体规划（2021—2035 年）》高度契合、完全符合，项目选址严格避让生态保护红线、永久基本农田，全部纳入城镇开发边界范围内，严守国土空间管控底线，顺应全县“一主一副引两区，一带一廊串五片”的总体空间格局，紧密衔接北部生态旅游片区与东部产城融合示范片区的功能定位；项目立足破解揭西县北部片区建设用地散乱低效、产业发展空间不足等现实问题，紧扣规划中优化产业布局、保障产业园区发展空间、承接珠三角产业有序转移的部署要求，聚焦产业配套设施建设、数字化基础设施升

级与生产性服务业培育，助力构建“珠三角总部研发设计+粤东西北基地制造”的跨区域产业协同发展格局，同时通过盘活存量低效用地、优化空间结构布局，有效提升土地节约集约利用水平；项目在实施过程中同步推进水生态环境治理、改善水环境质量，统筹活化利用片区历史文化资源，完善市政公用、产业服务等配套基础设施，打破城乡二元结构壁垒，推动城乡融合发展与公共服务均衡配置，既契合规划生态保护、绿美揭西建设与历史文化保护的相关要求，也落实了提升城镇综合承载能力、促进县域高质量发展的规划目标，是落实揭西县国土空间总体规划、支撑片区产业提质增效与城乡协调发展的重要支撑项目。

（3）与《揭西县“十五五”规划纲要》的符合性

本项目是落实纲要精神、推动县域高质量发展的关键支撑项目。项目紧扣纲要“工业富县、农业兴县、文旅活县”的核心部署与“潮风客韵、和美揭西”建设目标，立足揭西北部片区建设用地散乱低效、产业空间不足、水生态环境质量下降、历史文化资源利用不足等实际痛点，聚焦构建“以县产业园中心驱动，河婆街道、工业园两翼齐飞”工业发展格局，通过整合财政资金、政府专项债、社会资本、政策性金融资金，系统推进存量低效用地腾退与空间结构优化，建设集数字化转型平台、共享制造中心、工业品电商平台、生产性服务业集聚区于一体的产业配套载体，

强化“5G+工业互联网”新型基础设施应用，精准对接珠三角产业转移需求，助力打造县域北部产业服务核心与“县域副中心、区域性小城市”，契合纲要“承接珠三角产业有序转移、构建跨区域协同发展格局”的战略导向；项目同步落实纲要“产业科技互促双强”要求，聚焦电线电缆、印刷包装等特色产业集群化、数字化转型，推动工业技改投资提速扩面，助力培育引进高新技术、“专精特新”企业，提升产业核心竞争力；在生态保护与城乡融合方面，项目严格遵循纲要“绿美揭西建设与全域土地综合整治部署，推进榕江南河、云湖水系生态修复与水环境治理，改善片区水生态环境质量，统筹活化南门里等历史文化街区资源，完善市政公用、产业服务、公共空间等一体化配套设施，打破城乡二元结构壁垒，推动城乡要素平等交换、公共资源均衡配置，契合纲要“促进城乡协调发展、提升城镇综合承载能力”的目标要求，是落实《揭西县“十五五”规划纲要》、支撑片区产业提质增效与城乡协调发展的重要支撑项目。

（三）项目情况

1. 项目概况

项目名称：揭阳市揭西县北部片区产业园基础设施建设项目，项目实施单位：揭西县国有资产经营有限公司。

项目主管单位：揭西县国有资产管理办公室。

项目建设地点：广东省揭阳市揭西县

2.建设期限

项目建设期：预计开工日期2026年10月，工期为31个月，预计竣工日期2029年5月。

3.建设内容及工程规模

为提升县域产业承载力，项目聚焦揭西县北部片区产业园开展基础设施配套建设，覆盖范围约600亩。主要建设内容包括：新建标准厂房4.5万平方米，改造园区及老厂房6.5万平方米；新建园区道路12.5公里，其中双向4车道5.5公里、双向2车道7公里；铺设供水管网16.3公里（DN200～DN400管5.5公里、DN50～DN200管10.8公里）、雨污管网26.8公里（DN100～DN400）及其他管网18.78公里（DN60～DN400）；建设公共停车场3处，设停车位230个、充电桩60套；同步实施场地平整等七通一平配套工程。

本项目收入来源主要是厂房租赁、物业服务费、供水服务、污水收集、供电收入、停车位及充电桩运营等。

4.项目总投资

本项目建设总投资约46920.00万元，其中工程费用34375.40万元，工程建设其他费用8155.08万元，基本预备费用2126.52万元，建设期利息2263.00万元。

计划通过发行政府专项债券融资37000.00万元（全部用于项目资本金），市场化融资资金筹措：9000.00万元（市场化融资本息由项目单位统筹本企业其他项目或自有资金来支付），其余部分920.00万元通过单位自筹解决其余部分通过单位自筹解决。

5.项目建设意义

本项目为建成布局合理、功能完善、安全高效的产业配套基础设施体系，重点覆盖园区路网、水电、供气、污染治理等需求。通过优化路网质量、完善生产性服务设施（如标准厂房、物流设施等），增强对“重点产业集群”和重大项目的支撑能力；并通过分类建设、政企协同、机制创新，实现产业承载能力跃升，为县域经济高质量发展奠定基础。因此，本项目的建设是非常有必要的，是属于有公益性的项目。

（四）项目立项情况或实施依据

项目于2026年04月06日取得揭西县发展和改革局《关于揭阳市揭西县北部片区产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》，揭西发改投审[2026]30号，同意项目立项，开工，建设。

（五）责任主体

1、项目实施单位、资产持有单位：

公司名称：**揭西县国有资产经营有限公司**

法定代表人：王秀明

注册资本：15000 万元

统一社会信用代码：91445222663348497C

注册地址：广东省揭西县河婆街道河山社区河山路 14 号第三层、第四层

企业类型：有限责任公司(国有独资)

股东信息：揭西县国有资产管理办公室（揭西县国有企业改革领导小组办公室）100%持股

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；招投标代理服务；政府采购代理服务；采购代理服务；贸易经纪；公共事业管理服务；资产评估；企业管理；乡镇经济管理服务；单位后勤管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；工程管理服务；城乡市容管理；水资源管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商务代理代办服务；会议及展览服务；住房租赁；非居住房地产租赁；不动产登记代理服务；土地使用权租赁；土地调查评估服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；知识产权服务（专利代理服务除外）；科技中介服务；创业空间服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；共享自行车

服务；食用农产品批发；新鲜水果批发；新鲜水果零售；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；农副产品销售；初级农产品收购；食用农产品初加工；食用农产品零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；测绘服务；国土空间规划编制；非煤矿山矿产资源开采；矿产资源勘查；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

项目主管单位：**揭西县国有资产管理办公室**

该项目总投资46920.00万元，项目资产权属性质为政府资产，具体归属责任主体为国有企业单位。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）项目建设是创新运用债贷联动模式，破解大型公建融资瓶颈，打造可持续公共服务供给新范式的需要。

债贷联动是国有企业破解重大项目融资难题的高效模式，通过专项债+配套银行贷款组合，实现资金、成本、效率与风险的多重优化。

①是资金保障更足，双渠道叠加满足大额长期投入，避免项目断档，与基建、产业项目周期高度匹配。

②是融资成本更低，专项债利率优势明显，可撬动银行低息长期贷款，有效降低国企财务负担。

③是杠杆效应更强，以少量专项债资本金带动数倍信贷资金，放大政府投资效能，扩大有效投资。

④是风险更加可控，实行项目封闭运作、专款专用、收益闭环还款，隔离风险，严控国企杠杆率。

⑤是项目推进更快，债贷同步谋划审批，加快落地见效，同时提升项目合规性与运营质效。

⑥是赋能国企发展，优化融资结构，助力国企承接重点战略项目，推动向投融建管营一体化转型，提升核心竞争力。

（2）项目建设是建设集中化工业园，符合揭西县建设布局要求，是实现资源配置的有效途径

集中化产业园建设，走的是集中开发的规模经营之路，从供水、供电、供气、提供社会化大生产的服务，到科技开发协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在园区内得到较好解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，一方面了企业运作，降低了企业创业成本，同时使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产

出效率。

（3）项目建设是将大大强化开发区的功能和作用，拉动揭西县经济增长，富民强县重要方式

就当前揭西发展现状而言，有限的发展空间遏制了开发区的纵深发展，使开发区的政策优势、体制优势、对外开放优势无从施展。本项目集中化厂区建成后，将极大拓展了工业园的发展空间，进一步强化工业园的功能和作用，强力推进揭西县的发展。将会使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动揭西县经济的增长。同时，在揭西县工业园内有针对性地引导企业入驻，完善政策、强化服务，激发各类主体投资的积极性，从而拉动全县经济快速增长，达到富民强县的发展目的。

（4）项目建设是缩短项目建设周期，减少企业资金投入，增强招商引资的竞争力的有力举措

本项目建设的集中化厂区，为企业提供良好的生产和工作环境，将极大地缩短入驻企业的项目建设周期，减少企业资金投入，并且通过强化园区管理和服务，增强吸引力，吸引省内外的资本、人才、技术向园区集聚，从而使园区成为招商引资和项目引进工作的平台，对外开放交流的窗口，大力推进招商引资工作。

（5）项目建设是改善生态环境，满足资源节约型经济社会发展要求，实现经济社会协调发展的关键所在

工业产业园的建设是指在规定区域内由政府统一规划，多元主体投资建设，为中小企业集聚发展提供生产经营的重要场所，具有通用性、配套性、集约性等优点。可以有利于优化资源配置，缓解用地紧张矛盾，有效节约土地资源。同时集中厂区建设区域内配置完善的道路、电力、通信、给排水及污水处理等功能化配套设施，能确保集中厂区建设的实用，功能完善，满足企业生产力的发展要求，形成低投入、低消耗、低排放和高效率的节约型工业区，满足园区生态建设的规划要求。

综上所述，本项目的建设有利于拉动揭西县的经济增长，是揭西县开发建设的客观要求，将有效地增强招商引资的竞争力，强力推进项目引进工作；有利于揭西县工业园区生态环境，满足资源节约型经济社会发展要求，大力促进“东向发展”和“强工兴县”战略的实施，对促进揭西县经济持续、健康、快速发展具有重要意义。因此，项目的建设不仅是必要的，而且迫在眉睫。

（二）经济效益分析：

本项目建成后，除社会效益外，也具有一定的经济效益，经济收益来源主要包括：厂房租赁、物业服务费、供水服务、污水收集、供电收入、停车位及充电桩运营等。

（三）社会效益分析:

（1）推动产业集聚升级，优化投资环境和产业布局

产业发展，投资环境是关键。良好的投资环境是产业集聚的最大优势和宝贵财富。本项目的实施，有助于改善中小型企业发展空间受限的问题，同时也能减少劳动力外流，吸引游客和投资，推动经济多元化发展，进而增加财政税收收入。

（2）增加就业岗位，缓解社会就业压力

本项目的建设，有助于带动当地居民就近就地就业，增加农民收入。而且，项目的实施可带动诸如建筑材料、建安施工、社会服务等行业的发展，在工程建设中需要大量的工作人员。对扩大就业机会，缓解社会就业压力、增加群众收入，提高人民生活水平具有重要的意义。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

一、编制依据及原则

1、国家有关政策文件

（1）《中华人民共和国环境保护法》（2014 年 4 月 24 日修订）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；

（3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修

正）；

（4）《中华人民共和国水法》（2016年7月2日修订）；

（5）《中华人民共和国水污染防治法》（2017年修正）；

（6）《中华人民共和国环境影响评价法》（2018年修正）；

（7）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日修正）；

（8）《中华人民共和国水土保持法》（2011年3月1日修订）；

（9）《中华人民共和国乡村振兴促进法》（2021年4月29日）；

（10）《中华人民共和国环境噪声污染防治法》（2018年12月29日修正）；

（11）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划和2035年远景目标纲要》；

（12）《揭西县国土空间总体规划（2021-2035）》等。

2、省、市有关政策文件

（1）《广东省土地管理条例》（2022年）；

（2）《广东省国土空间规划（2021-2035年）》；

（3）《广东省城乡规划条例》（2012年）；

（4）《广东省环境保护条例》（2022年11月30日修正）；

（5）《广东省水污染防治条例》（2021 年 9 月 29 日修正）；

（6）《广东省大气污染防治条例》（2022 年 11 月 30 日修正）等。

3、相关标准和规范

（1）《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编制大纲及说明的通知》（发改投资规〔2023〕304 号）；

（2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（3）《建设项目环境保护管理条例》（2017 年 7 月 16 日修订）；

（4）广东省地方标准《污水处理排放标准》（DB44/2208-2019）

（5）《广东省农村雨污水收集模式指引（试行）》（粤建村 2018〕134 号）；

（6）《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；

（7）《广东省乡村公共基础设施工程建设投资估算指标》（2021）；

（8）《小交通量农村公路工程设计规范》（JTG/T3311-2021）；

（9）《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021）；

（10）《给水排水工程管道结构设计规范》（GB50332-2017）；

（11）其他现行有关规程规范等。

二、项目总投资

建设总投资约46920.00万元，其中工程费用34375.40万元，工程建设其他费用8155.08万元，基本预备费用2126.52万元，建设期利息2263.00万元。

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	34375.40
2	工程建设其他费用	8155.08
3	预备费	2126.52
4	建设期利息	2263.00
项目总投资		46920.00

（二）筹措方案

1.市场化融资资金筹措：向金融机构申请专项贷款9000.00万元，市场化融资本息由项目单位统筹本企业其他项目或自有资金来支付。

2.地方政府债券资金筹措：项目专项债券资金需求为37000.00万元（全部用于项目资本金），2026年年申请广东省政府专项债券35000.00万元，2027年申请1000.00万元，2028年申请1000.00万元。

3.非融资资金筹措：单位自筹资金920.00万元。具体如下表：

表项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	已到位金额	市场化融资资金	已到位金额	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	46920.00		9000.00		920.00						2000.00		35000.00
2026	36920.00		1000.00		920.00						2000.00		33000.00
2027	5000.00		4000.00										1000.00
2028	5000.00		4000.00										1000.00

（三）项目实施安排

目前，项目已完成可行性研究报告编制及立项工作，为项目后续推进奠定了政策和审批基础。着手启动项目招投标相关筹备工作，并同步与相关部门开展对接，梳理项目建设前期手续办理流程，为项目落地实施做好充分准备。

本项目建设周期从2026年2月开始至2029年5月结束，建设周期共为34个月。其中前期工作时间为2026年2月至2026年9月，施工工期为2026年10月至2029年5月。项目进度预计如下：

2026年2月至2026年4月，拟完成项目立项、初步设计、施工图设计招标工作；

2026年5月-2026年9月，拟初步设计、施工图设计等制作；

2026年10月-2029年5月，拟办理公开招投标、土建施工、设备采购与安装；

2029年6月-7月，完工验收，进入正式运营。

（四）债券资金用途

本期申请的政府专项债券资金主要用于以下方面：

用于项目配套设施工程建设费用，以及第三方技术服务费用的支付。

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

项目建设期为2年10个月，计算运营期按19年。

根据揭西县国有资产经营有限公司提供的项目立项文件、可研报告及其他资料。项目于2029年8月项目竣工验收后开始运营。

项目假设的条件：

（1）项目能如计划竣工交付，第一至三年为建设期，第四年开始运营；

（2）预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（3）根据财政统筹安排，本项目收益可优先偿还本次发债；

（4）建设期需偿还的债券利息由财政先行垫付。

1.项目收入测算

本项目为揭阳市揭西县北部片区产业园基础设施建设项目，根据项目可行性研究报告，项目完工后预计可以带来厂房租赁、物业服务费、供水服务、污水收集、供电收入、停车位及充电桩运营等。

预测采取的方法和原理为：2025年揭阳市全市地区生产总值2553.75亿元，增长3.2%。全市地方一般公共预算收入130.12亿元，可比增长5.5%；市县级税收收入83.13亿元，同比增长52.2%、可比增长9.1%，其中“四税”增长14.2%，增速均位列全省第一。全市居民人均可支配收入28721元，增长5.1%。本次取揭阳市2025年GDP的增长值3.2%作为预测的增长率的情况下预测收入增长情况。

（1）厂房租赁收入

测速依据：

当地同类工业园区及仓储用房租金市场调研均价；

《建设项目经济评价方法与参数》（国家发改委、住建部）；

项目所在地区公布的工业用房、商业用房租赁价格水平（根据普宁市科技园《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/㎡）上下浮动（一层17元/㎡，二层16元/㎡，四层14元/㎡，五层13元/㎡）征收）；

实际出租面积=总建筑面积(110,000㎡)×出租率(通常85%-95%，新园区82%-92%)

单位租金：广东地区标准厂房常见区间为8-25元/㎡/月（首层12-25元，二层以上8-15元）

租赁月数：通常按12个月计算

免租折扣率：新园区常见3-6个月免租期，折算为20%-50%的年折扣率。

收入测算：项目投入使用后，预计可新增厂房面积11万㎡，按保守型(新园区)15元/平方米计取，利用率取90%，预计本项目运营期第1年厂房租赁收入为1782万元，并按每年3.2%的比

例进行增长。

实际出租面积=110,000 ㎡×90%=99,000 ㎡

月租金=99,000 ㎡×15 元/㎡/月=1,485,000 元

年租金=1,485,000 元×12 个月=1782 万元。

（2）物业服务费

测算依据:物业服务费收入=有效出租面积×物业服务费单价×12 个月

有效出租面积=总建筑面积×出租率

工业厂房物业服务费单价：1.5 元/㎡·月

（粤东工业园区常规区间：1.2～1.8 元/㎡·月）

计费方式：按建筑面积计收，包含公共秩序维护、保洁、绿化养护、公共设施运维等。

收入测算：本园区总建筑面积 11 万㎡，运营稳定期出租率按 90%计，参照粤东地区工业园区物业服务收费标准，按 1.5 元/㎡·月计取物业服务费。经测算，项目达产后年可实现物业服务费收入约 178.20 万元，主要用于园区公共区域保洁、绿化养护、

秩序维护及公共设施设备日常运维等支出。

（3）供水服务收入

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m^3。

园区供水收入=售水量×水价差价

（收入来源：园区统一向自来水公司购水，再向企业转售，赚取差价+损耗公摊）运营稳定期出租率：90%

工业厂房用水定额：0.4m^3/m^2·月

（轻工、电子、五金类通用；污染大、用水多行业取0.5~0.6）

管网漏损率：8%

园区向自来水公司采购价：2.2元/m^3

园区向企业收取综合水价：4.0元/m^3

供水差价：1.8元/m^3

收入测算：本园区总建筑面积11万m^2，运营稳定期出租率按90%计，工业厂房用水指标取0.8m^3/m^2·月，管网漏损率8%。园区统一向供水企业购水，采购单价2.2元/m^3，向入驻企业按

综合水价 4.0 元/m^3收取，供水差价 1.8 元/m^3。经测算，项目达产后年售水量约 43.72 万 m^3，年可实现供水收入约 78.69 万元。并按每年 3.2%的增长率提高。

月理论用水量=99000×0.8=79200m^3

月实际售水量（扣减管网损耗 8%）=79200×0.92=72864m^3

月供水收入=72864×1.8=131155.2 元

年供水收入=131155.2×12≈157.39 万元

（4）污水处理收入

测算依据：计费依据：按企业实际用水量计征（广东省统一标准，使用公共供水按水表显示量值计算）广东省人民政府。

收费模式：园区代收代缴或自营处理两种方式（粤东地区常见非居民标准为 1.4 元/m^3）揭阳市榕城区人民政府。

园区污水处理费收入=实际处理水量×污水处理费单价

园区污水处理成本=实际处理水量×单位运营成本

园区污水处理收益=收入-成本

本园区总建筑面积 11 万m^2，运营稳定期出租率按 90%计，工

业厂房用水指标取0.8m³/m²·月，排水系数0.85。根据《揭阳市市区污水处理费征收标准》（揭市发改价〔2017〕XX号），非居民污水处理费按2.8元/m³。经测算，项目达产后年处理水量约40.39万m³，年可实现污水处理费收入约226.20万元。

（5）供电收入

测算依据：园区供电收入为转供电差价收入，即：

年供电收入=实际售电量×（企业售电单价-园区购电单价）（含线损公摊、公共用电公摊，符合广东省转供电价格监管要求）

园区总建筑面积：110000 m²

稳定运营出租率：90%

工业厂房用电定额：0.9度/m²·月（轻工/电子/五金通用；高耗能取1.0~1.2度）

电网线损率：6%（园区常规损耗）

园区购电单价（大工业电价）：0.58元/度

园区向企业售电单价：0.90元/度

度电差价：0.32 元/度

收入测算：本园区总建筑面积 11 万㎡，运营稳定期出租率按 90%计，工业厂房用电指标取 0.9 度/㎡·月，电网线损率按 6%计。园区执行大工业购电电价 0.58 元/度，向入驻企业按 0.90 元/度转供电，度电差价 0.32 元。经测算，项目达产后年实际售电量约 402 万度，年可实现供电收入约 482.44 万元。

（6）停车位及充电收入

测算依据：《城市道路路内停车泊位设置规范》（GA/T850）

《电动汽车充换电设施运营服务规范》相关行业标准

《停车场规划设计规则》及配套安全运营管理标准

《电动汽车充电基础设施技术标准》（GB/T20234 系列）

（1）以项目新增可运营停车位总量为测算基数，先核定单个车位单日有效运营收入，再乘以年运营天数，得出运营期首年停车费总收入；运营期后续年度按固定增长率逐年递增，匹配项目客流培育及产业成熟度提升趋势。

单日单车位收入测算：以单车位小时收费标准为基础，结合

单次平均停放时长核定单次停车收入，再通过单日周转率核定单车位单日全周期有效收入，测算公式：

单日单车位有效收入=单车位小时收费标准×单次平均停放时长×单日周转率

首年年度收入测算：以单日单车位有效收入为基础，乘以总停车位数量、年运营天数，核定首年停车费总收入，测算公式：

运营期首年停车费收入=单日单车位有效收入×总停车位数量×年运营天数

全运营期收入测算：以首年停车费收入为基准，自运营期第2年起，按固定年度增长率测算后续各年度收入。

（2）以项目投放充电桩总数量为测算基数，先核定单桩单日有效服务收入，再乘以年运营天数，得出运营期首年充电桩服务费总收入；运营期后续年度按与停车费一致的固定增长率逐年递增，保持测算口径统一。

单日单桩收入测算：以单桩单日额定充电服务量为基础，结合充电服务综合单价核定满负荷单日收入，再通过平均利用率核

定单桩单日有效服务收入，测算公式：

单日单桩有效收入=单桩单日额定充电服务量×充电服务综合单价×年平均利用率

首年年度收入测算：以单日单桩有效收入为基础，乘以充电桩总数量、年运营天数，核定首年充电桩服务费总收入，测算公式：

运营期首年充电桩服务费收入=单日单桩有效收入×充电桩总数量×年运营天数

全运营期收入测算：以首年充电桩服务费收入为基准，自运营期第 2 年起，按固定年度增长率测算后续各年度收入。

项目投入使用后，预计可新增停车位数量约为 230 个，按每个车位按照 3 元/小时计取，平均车辆停放时间约为 3 个小时，周转率取 4，年经营时间 365 天，预计本项目运营期第 1 年停车费收入为 302.22 万元，并按每年 3.2%的比例进行增长。

项目投入使用后，预计投放充电桩数量 60 个，按综合服务 1.5 元/kWh，每座充电桩每天提供充电 35kWh，利用率 80%，年服

务时间365天计算，预计本项目运营期第1年充电桩收入为100万元，并按每年3.2%的比例进行增长。

项目收入测算表（单位：万元）

年度	厂房租赁收入	物业服务费	供水服务收入	污水处理收入	停车位及充电收入	供电收入	合计
第1年	-	-	-	-	-	-	-
第2年	-	-	-	-	-	-	-
第3年	-	-	-	-	-	-	-
第4年	1782.00	178.20	157.39	226.20	402.22	482.44	3228.45
第5年	1839.02	183.90	162.43	233.44	415.09	497.88	3331.76
第6年	1897.87	189.79	167.62	240.91	428.37	513.81	3438.38
第7年	1958.60	195.86	172.99	248.62	442.08	530.25	3548.40
第8年	2021.28	202.13	178.52	256.57	456.23	547.22	3661.95
第9年	2085.96	208.60	184.24	264.78	470.83	564.73	3779.14
第10年	2152.71	215.27	190.13	273.26	485.89	582.80	3900.07
第11年	2221.60	222.16	196.22	282.00	501.44	601.45	4024.87
第12年	2292.69	229.27	202.50	291.02	517.49	620.70	4153.67
第13年	2366.06	236.61	208.98	300.34	534.05	640.56	4286.58
第14年	2441.77	244.18	215.66	309.95	551.14	661.06	4423.75
第15年	2519.91	251.99	222.56	319.87	568.77	682.21	4565.31
第16年	2600.54	260.05	229.69	330.10	586.98	704.04	4711.40
第17年	2683.76	268.38	237.04	340.67	605.76	726.57	4862.17
第18年	2769.64	276.96	244.62	351.57	625.14	749.82	5017.76
第19年	2858.27	285.83	252.45	362.82	645.15	773.82	5178.33
第20年	2949.73	294.97	260.53	374.43	665.79	798.58	5344.03

第 21 年	3044.13	304.41	268.86	386.41	687.10	824.13	5515.04
第 22 年	3141.54	314.15	277.47	398.77	709.08	850.51	5691.52
合计	45627.09	4562.71	4029.88	5791.72	10298.61	12352.60	82662.61

2、项目成本及相关税费

本项目的运营成本主要有工资福利费、维修及管理费、综合税费等。

（1）工资福利费：参与项目运营管理的人员预计为 30 人，工资及福利费按每人每年 8 万元计算，预计运营期第一年工资为 240 万元，并按每年 3.2%的比例进行增长。

（2）运营维护费用：预计运营期第一年维护费用为 34.52 万元，并按每年 3.2%的比例进行增长。

（3）管理及其他费用：按年运营收入的 2%计算，预计运营期第一年管理及其他费用为 10.25 万元，并按每年 3.2%的比例进行增长；

发债期间，项目运营期第一年的总成本为 355.74 万元。

3、本项目债券存续期内收入、成本与利润情况如下：

项目 年度	收入合计	成本	利润
第 1 年	-	-	-

项目 年度	收入合计	成本	利润
第 2 年	-	-	-
第 3 年	-	-	-
第 4 年	3228.45	355.74	2872.71
第 5 年	3331.76	367.12	2964.64
第 6 年	3438.38	378.87	3059.51
第 7 年	3548.40	391.00	3157.41
第 8 年	3661.95	403.51	3258.45
第 9 年	3779.14	416.42	3362.72
第 10 年	3900.07	429.75	3470.32
第 11 年	4024.87	443.50	3581.37
第 12 年	4153.67	457.69	3695.98
第 13 年	4286.58	472.33	3814.25
第 14 年	4423.75	487.45	3936.31
第 15 年	4565.31	503.05	4062.27
第 16 年	4711.40	519.15	4192.26
第 17 年	4862.17	535.76	4326.41
第 18 年	5017.76	552.90	4464.86
第 19 年	5178.33	570.60	4607.73
第 20 年	5344.03	588.85	4755.18
第 21 年	5515.04	607.70	4907.35
第 22 年	5691.52	627.14	5064.38
合计	82662.61	9108.52	73554.09

3. 应付本息情况

揭阳市揭西县北部片区产业园基础设施建设项目计划总融资金额37000.00万元，假设融资利率2.50%，每半年末支付一次利息，第二十年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

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
第1年	0.00	35000.00		35000.00	2.50%	875.00	875.00
第2年	35000.00	1000.00		36000.00	2.50%	900.00	900.00
第3年	36000.00	1000.00		37000.00	2.50%	925.00	925.00
第4年	37000.00			37000.00	2.50%	925.00	925.00
第5年	37000.00			37000.00	2.50%	925.00	925.00
第6年	37000.00			37000.00	2.50%	925.00	925.00
第7年	37000.00			37000.00	2.50%	925.00	925.00
第8年	37000.00			37000.00	2.50%	925.00	925.00
第9年	37000.00			37000.00	2.50%	925.00	925.00
第10年	37000.00			37000.00	2.50%	925.00	925.00
第11年	37000.00			37000.00	2.50%	925.00	925.00
第12年	37000.00			37000.00	2.50%	925.00	925.00
第13年	37000.00			37000.00	2.50%	925.00	925.00
第14年	37000.00			37000.00	2.50%	925.00	925.00
第15年	37000.00			37000.00	2.50%	925.00	925.00
第16年	37000.00			37000.00	2.50%	925.00	925.00
第17年	37000.00			37000.00	2.50%	925.00	925.00
第18年	37000.00			37000.00	2.50%	925.00	925.00
第19年	37000.00			37000.00	2.50%	925.00	925.00
第20年	37000.00		35000.00	2000.00	2.50%	925.00	35925.00
第21年	2000.00		1000.00	1000.00	2.50%	50.00	1050.00
第22年	1000.00		1000.00	0.00	2.50%	25.00	1025.00
合计	-	**37000.00**	**37000.00**	-	-	**18500.00**	**55500.00**

（二）融资收益平衡情况

根据融资项目覆盖专项债券存续期内运营收入与成本费用

测算数据以及项目债券融资成本，融资项目运营期内的现金流量情况如下表所示，表明融资项目的收入与支出能够实现总体平衡。

融资项目运营期内项目现金流测算表

单位:人民币万元

年度	项目现金流入	成本	利息	项目现金流出	净现金流量	累计现金流量	备注
第1年	0.00	0.00	875.00	875.00	-875.00	-875.00	
第2年	0.00	0.00	900.00	900.00	-900.00	-1775.00	
第3年	0.00	0.00	925.00	925.00	-925.00	-2700.00	
第4年	3228.45	355.74	925.00	1280.74	1947.71	-752.29	
第5年	3331.76	367.12	925.00	1292.12	2039.64	1287.35	
第6年	3438.38	378.87	925.00	1303.87	2134.51	3421.85	
第7年	3548.40	391.00	925.00	1316.00	2232.41	5654.26	
第8年	3661.95	403.51	925.00	1328.51	2333.45	7987.71	
第9年	3779.14	416.42	925.00	1341.42	2437.72	10425.42	
第10年	3900.07	429.75	925.00	1354.75	2545.32	12970.75	
第11年	4024.87	443.50	925.00	1368.50	2656.37	15627.12	
第12年	4153.67	457.69	925.00	1382.69	2770.98	18398.10	
第13年	4286.58	472.33	925.00	1397.33	2889.25	21287.35	
第14年	4423.75	487.45	925.00	1412.45	3011.31	24298.65	
第15年	4565.31	503.05	925.00	1428.05	3137.27	27435.92	
第16年	4711.40	519.15	925.00	1444.15	3267.26	30703.18	
第17年	4862.17	535.76	925.00	1460.76	3401.41	34104.59	
第18年	5017.76	552.90	925.00	1477.90	3539.86	37644.45	
第19年	5178.33	570.60	925.00	1495.60	3682.73	41327.18	
第20年	5344.03	588.85	35925.00	36513.85	-31169.82	10157.36	
第21年	5515.04	607.70	1050.00	1657.70	3857.35	14014.71	

年度	项目现金流入	成本	利息	项目现金流出	净现金流量	累计现金流量	备注
第22年	5691.52	627.14	1025.00	1652.14	4039.38	18054.09	
合计	82662.61	9108.52	55500.00	64608.52	18054.09	-	

项目专项收益预表：

单位：万元

项目	揭阳市揭西县北部片区产业园基础设施建设项目	合计
项目专项收益	73554.09	73554.09
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	37000.00	37000.00
本期专项债本息合计	55500.00	55500.00
融资本息合计	55500.00	55500.00
用于资金平衡项目专项收益	73554.09	73554.09
本息覆盖倍数	1.33	1.33

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为73554.09万元，本息覆盖倍数为1.33。

（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	73554.09	66198.68	58843.27
债券本息	55500.00		
本息覆盖倍数	1.33	1.19	1.06

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市揭西县北部片区产业园基础设施建设项目以 37000.00 万元（2026 年拟发行广东省政府专项债券 35000.00 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 1.33 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，揭阳市揭西县北部片区产业园基础设施建设项目专项债券项目融资平衡情况已经过揭西县普兴会计师事务所（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

2026年拟发行广东省政府专项债券揭阳市揭西县北部片区产业园基础设施建设项目专项债券发行总额为2000.00万元，利率为2.45%，专项债融资利息每半年付息一次，债券到期一次还本，期限为十五年。

（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

揭西县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等存续期管理。揭西县财政局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同揭西县国有资产经营有限公司加强专项债券项目对应资产管理。

揭西县国有资产管理办公室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。揭西县国有资产经营有限公司应当认真履

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。及时组织揭西县国有资产经营有限公司将项目形成的资产进行资产登记管理。

揭西县国有资产经营有限公司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

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。