

2026 年广东省政府专项债券（四十一期）
广东省揭阳市榕城区砲台片区城市焕新与基
础设施综合升级项目
募投报告

实施单位盖章：揭阳市榕城区砲台镇人民政府

主管部门盖章：揭阳市榕城区砲台镇人民政府



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
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	5
（一）重要性分析.....	5
（二）经济效益分析.....	5
（三）社会效益分析.....	6
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	6
（三）项目实施安排.....	11
（四）债券资金用途.....	11
四、项目收益与融资平衡情况.....	11
（一）项目预期成本收益.....	11
（二） 融资收益平衡情况.....	21
（三）总体评价.....	21
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.....	24
（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
一般公共预算收入（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

《揭阳市农业农村现代化“十四五”规划》提出巩固拓展农村人居环境整治成效，深入实施村庄清洁行动，持续推进“三清三拆三整治”，集中力量全面消灭农村卫生死角，建立完善卫生保洁网格化管理制度，健全农村人居环境整治长效管理机制，全面巩固提升农村环境基础整治成果，推动干净整洁村提质提标。扎实推进“厕所革命”，全面提升农村卫生厕所改造质量。实施美丽圩镇建设攻坚行动，推动农村人居环境综合整治逐步扩大到镇区，提升乡镇基础设施和公共服务支农水平，实现镇村同建、同治、同美，加快提升镇域集聚辐射带动能力，把乡镇建设成为

服务农民的区域中心。加快补齐农村基础设施短板，深入开展农村“三线”整治，加强农村电力线、通信线、广播电视线“三线”维护梳理工作，鼓励有条件的村庄推进“三线”落地。建设彰显揭阳特色精美农村，深入实施“百村示范、千村整治”工程，巩固提升“干净整洁村”质量，持续推行“农民工匠”法，加快“美丽宜居村”建设进度。全面提升乡村风貌，分类施策有序推进农房管控和微改造，到2025年，全市60%以上存量农户完成微改造。

（三）项目情况

1. 项目概况

项目名称：广东省揭阳市榕城区砲台片区城市焕新与基础设施综合升级项目；

项目法人单位：揭阳市榕城区砲台镇人民政府；

项目总投资：8,183.36 万元。

项目建设地点：揭阳市榕城区砲台镇。

2. 建设期限

项目施工工期 15 个月。

3. 建设规模及技术标准

（1）建设规模

项目涉及 206 国道砲台段风貌提升工程总长度 7.6 公里，

主要建设内容包括：（1）道路改造提升 7.6 公里，改造面积约 91200 m²，其中包含道路辅道修复、辅道拓宽、人行道改造提

升等；（2）路域环境改造提升 7.6 公里，其中包含路域环境改造节点提升 6500 m²、路域地坪改造 30400 m²、国道沿线新增四分类垃圾桶 152 组；（3）建筑物（现状雨棚、店招、违建物等）拆除；（4）排水管网改造工程 1 项；（5）智能路灯工程 1 项；（6）三线整治工程 1 项；（7）智慧停车场建设工程，面积约 9532 m²；（8）公厕维修工程 4 个；（9）其他配套设施建设工程 4 项。

（2）技术标准：

- 1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- 2) 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）；
- 3) 《中华人民共和国招标投标法》（2017 年修订）；
- 4) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- 5) 《中华人民共和国环境保护法》；
- 6) 《中华人民共和国建筑法》（2019 年修订）。
- 7) 《城市道路设计规范》（CJJ37—2012）；
- 8) 《城市道路路线设计规范》（CJJ193-2012）
- 9) 《城镇道路路面设计规范》（CJJ169-2012）
- 10) 《城市道路照明设计标准》（CJJ45—2015）；
- 11) 《室外排水设计规范》（GB50014-2021）；
- 12) 《混凝土结构设计规范》（GB50010-2010）（2015 年版）；

- 13) 《建筑结构可靠度设计统一标准》（GB50068-2018）；
- 14) 《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）；
- 15) 《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）；
- 16) 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）；
- 17) 《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50210-2018）；
- 18) 《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）；
- 19) 《建筑电气工程质量验收规范》（GB50303-2015）；
- 20) 《施工现场临时用电安全技术规程》（JGJ46-2005）；
- 21) 《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
- 22) 《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规[2023]304 号）；
- 23) 现行的国家、部委、广东省及揭阳市有关现行专业设计的强制性标准和法规、规范、规程、规章、规定等；
- 24) 建设单位提供与本项目有关的资料、数据；
- 25) 编制单位到现场调研踏勘获取资料等。

（四）项目立项文件或实施依据

广东省揭阳市榕城区砲台片区城市焕新与基础设施综合升级项目已完成可行性研究报告,并于 2025 年 8 月 25 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砲台片区城市焕新与基础设施综合升级项目可行性研究报告的批复》（揭榕发改投审〔2025〕102 号），同意项目建设。

（五）责任主体

本项目主管单位、实施单位及资产持有单位均为榕城区砲台镇人民政府，是基层国家行政机关。统一社会信用代码为：11445200007030974Q。单位地址为揭阳市榕城区砲台镇新区政和路。

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，会同揭阳市榕城区砲台镇人民政府加强专项债券项目对应资产管理。

揭阳市榕城区砲台镇人民政府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

2022年12月8日中国共产党广东省第十三届委员会第二次全体会议通过《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》提出建设美丽圩镇。开展人居环境品质提升行动，对路网边、水岸边、街巷边等区域进行洁化、绿化、美化、文化，加强圩镇建筑风貌管控，深化乱搭乱建问题治理，统筹镇村连线成片建设，推动圩镇从干净整洁向美丽宜居蝶变。改造提升旧民居、旧街巷，突出岭南特色、历史文化、民族风情，因地制宜建设美丽街区，打造一批辨识度高、

别具特色的网红地、打卡点，统筹绿道、碧道等建设，提升美丽圩镇的特色化品质化水平。

揭阳市把“百千万工程”作为“头号工程”，市委七届四次全会审议通过《实施意见》、出台《工作方案》，市委七届五次全会把省委实施“百千万工程”作为揭阳“三大机遇”之一，并确定为市委全力推动实现的“十大新作为”之一。要走内涵式发展之路推进人居环境改善。要统筹推进立面改造、功能完善、业态创新、文旅融合等重点工作，提升市区、县城的整体风貌；要按照“七个一”要求，加快完善镇域基础设施建设，强化圩镇节点功能；要加强农房建设审批把关和全过程执法监管，着力打造整洁有序、有揭阳特色的农房风貌。

（二）经济效益分析

本项目建设内容主要是人居环境综合整治基础设施，性质主要是社会公益，同时，也具备一定的经济效益，本项目建成运营后可通过广告收入、充电桩、停车位收入等获得一定收益。

（三）社会效益分析

2025 年是“十四五”规划收官之年，也是“十五五”规划谋篇布局之年。揭阳市委确定了做好全市工作的“1135”工作思路，即围绕贯彻落实省委“1310”具体部署和黄坤明书记莅揭调研指示要求这一工作主线，锚定加快建设产业强市、和美揭阳这一奋斗目标，构建深化改革、创新引领、干事创业三大机制，在

推动产业高质量发展、深入实施“百千万工程”、推动城市提能升级、保障和改善民生、推进全面从严治党等五方面实现新的更大突破。

榕城区砲台镇走进省第二批“百千万工程”典型镇培育对象。在加力提速推进“百千万工程”的当下，砲台镇正聚焦“三抓两干一加快”，锚定“打造一个宜居宜业宜游的商贸重镇、产业强镇、文旅名镇”目标，着力推进“一轴一带五区”建设，在广东“百千万工程”典型镇培育中跑出“加速度”。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1. 经估算，本项目总投资 8,183.36 万元，其中：工程费 6,779.50 万元、工程建设其他费用 785.61 万元、预备费 378.25 万元，建设期利息 240.00 万元。

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	6,779.50
2	工程建设其他费用	785.61
3	预备费	378.25
4	建设期利息	240.00
项目总投资		8,183.36

2. 编制依据

(1) 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》(2018 年)、《广东省通用安装工程综合定额》(2018 年)、《广东省园林绿化工程综合定额》(2018 年)。

(2) 类似工程相关指标。

(3) 工程建设其他费取费标准。

1) 项目建设单位管理费按财建[2016]504 号文估列;

2) 工程建设监理费参照国家发展改革委和建设部联合下发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670 号)中的《施工监理服务收费基价表》采用直线内插法计算;

3) 前期工作咨询费参照发改价格[2015]299、粤价[2000]8 号文计算;

4) 设计费参照《工程勘察设计收费标准》(计价格[2002]10 号文)中《工程设计收费基价表》采用直线内插法计算;

5) 勘察费按工程费用的 0.8%计算;

6) 环境影响评价费参照国家计委、国家环保总局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)、发改价格[2011]534 号计算;

7) 场地准备费及临时设施费按工程费用的 0.5%计算;

8) 工程保险费按工程费用的 0.5%计算;

9) 招标代理费按计价格[2002]1980 号文和发改价格[2011]534 号文估列;

10) 施工图技术审查费按勘察设计费 6.5%估算;

11) 造价咨询服务费按粤价函〔2011〕742 号文估算;

12) 检验检测费按工程费用的 0.5%计算。

(4) 基本预备费按工程费用及工程建设其他费用合计的 5%估算, 涨价预备费暂不计取。

(二) 筹措方案

项目建设总投资为 8,183.36 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: 本项目未通过市场筹集资金。

2. 地方政府债券资金筹措: 项目计划安排专项债券资金 6,400.00 万元, 2026 年计划申请发行政府专项债券 6,000.00 万元 (本次计划发行 500.00 万元), 2027 年计划申请发行政府专项债券 400.00 万元。

3. 非融资资金筹措: 剩余部分通过财政资金筹集。

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	8,183.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,783.36	0.00	0.00	0.00	500.00	0.00	5,900.00
2026 年	6,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500.00	0.00	5,500.00
2027 年	2,183.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,783.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400.00

（三）项目实施安排

项目施工工期为 2026 年 9 月至 2027 年 11 月底。

（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 年 计 用 金 额	后 度 划 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		
8,183.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,000.00	500.00	3,000.00	0.00	2,183.36	

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

本项目营业收入包括广告收入、充电桩收入、停车位收入等。

（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 50 个。结合项目片区区位条件、周边同类户外广告租赁市场行情及乡村改造项目运营实践，测算确定基准期单处广告位年租赁单价为 36000.00 元/个。

年（月租金 3000 元/月×12 个月）。

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 70%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 80%；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 90%。

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两年在上一期单价基础上递增 5%。

2) 年度广告收入测算公式

年度广告收入=广告点位总数量×当年出租率×当年单个广告位年租赁单价

调价后广告位租赁单价=上一周期广告位租赁单价×(1+5%)，每满两年统一调整一次收费标准。

首年收入=50.00×36000.00×70%÷10000.00=126.00 万元

(2) 充电桩收入

1) 充电桩收入测算依据及相关参数说明

本项目规划配套充电桩共计 30 个。结合片区区位条件、周边同类充电桩市场收费水平及区域项目运营实践，本项目采用基本电费加服务费的收费模式，按基本电费 1.00 元/kWh + 充电服务

费 0.50 元/kWh 计取，综合收费标准为 1.50 元/kWh；单桩日均充电车辆 2 台，单台车辆平均充电量 60kWh，工业用电平时段用电成本按 0.725 元/kWh 计取。

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 70%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 80%；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 90%。

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，设定充电桩收入标准每满两年在上一期单价基础上递增 5%。

2) 年度充电桩收入测算公式

年度充电桩收入=充电桩总数量×单桩日均充电台数×单台平均充电量×（当年综合收费单价-工业用电平时段用电成本）×当年负荷率×365 天÷10000.00

调价后充电桩收入=上一周期充电桩收入 ×(1+5%)

首年收入=30.00×2.00×60.00×（1.50-0.725）×70%×365
÷10000.00=71.28 万元

(3) 停车位收入

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 300 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 10 元/个·次，车位日均周转次数取 4
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 70%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 80%；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 90%。

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 5%。

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÷10000.00

调价后停车位收费单价=上一周期停车位收费单价×(1+5%)，
每满 2 年统一调整一次收费标准。

首年收入=300.00×10.00×4.00×70%×365÷10000.00=
306.60 万元

单位：万元

年度	广告收入	充电桩收入	停车位收入	合计
2026				

2027				
2028	126.00	71.28	306.60	503.88
2029	144.00	81.47	350.40	575.87
2030	170.10	96.23	413.91	680.24
2031	170.10	96.23	413.91	680.24
2032	178.61	101.04	434.61	714.26
2033	178.61	101.04	434.61	714.26
2034	187.54	106.09	456.34	749.97
2035	187.54	106.09	456.34	749.97
2036	196.92	111.39	479.16	787.47
2037	196.92	111.39	479.16	787.47
2038	206.77	116.96	503.12	826.85
2039	206.77	116.96	503.12	826.85
2040	217.11	122.81	528.28	868.20
2041	217.11	122.81	528.28	868.20
2042	227.97	128.95	554.69	911.61
2043	227.97	128.95	554.69	911.61
2044	239.37	135.40	582.42	957.19
2045	239.37	135.40	582.42	957.19
2046	251.34	142.17	611.54	1,005.05
合计	3,770.12	2,132.66	9,173.60	15,076.38

2. 项目成本及税金

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 5 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 3,500.00 元/人/月，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 5%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 1%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,所得税等,经初步测算,约为运营收入的8%。

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	21.00	25.19	5.04		51.23
2029	21.42	28.79	5.76		55.97
2030	21.85	34.01	6.80		62.66
2031	22.29	34.01	6.80		63.10
2032	22.74	35.71	7.14		65.59
2033	23.19	35.71	7.14		66.04
2034	23.65	37.50	7.50		68.65
2035	24.12	37.50	7.50		69.12
2036	24.60	39.37	7.87		71.84
2037	25.09	39.37	7.87	27.21	99.54
2038	25.59	41.34	8.27	68.33	143.53
2039	26.10	41.34	8.27	76.64	152.35
2040	26.62	43.41	8.68	80.48	159.19
2041	27.15	43.41	8.68	80.48	159.72

2042	27.69	45.58	9.12	84.48	166.87
2043	28.24	45.58	9.12	336.83	419.77
2044	28.80	47.86	9.57	133.67	219.90
2045	29.38	47.86	9.57	133.53	220.34
2046	29.97	50.25	10.05	184.46	274.73
合计	479.49	753.79	150.75	1,206.11	2,590.14

3. 融资成本

本项目以前年度未安排发行债券，计划发行债券融资 6,400.00 万元，2026 年计划申请发行政府专项债券 6,000.00 万元(本次计划申请发行政府专项债券 500.00 万元，期限七年，假设融资利率 2.28%，每年支付一次利息；本次之后 2026 年计划申请发行政府专项债券剩余 5,500.00 万元，期限二十年，假设融资利率 2.50%，每半年支付一次利息)，债券到期后一次性偿还本金；2027 年计划申请发行政府专项债券 400.00 万元,假设发债期限 20 年，融资利率 2.50%，每半年支付一次利息，债券到期后一次性偿还本金。应还本付息情况如下：

本次计划申请发行政府专项债券500.00万元：

单位：万元

年度	期初金额	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		500.00		500.00	2.28%	11.40	11.40
2027	500.00			500.00	2.28%	11.40	11.40
2028	500.00			500.00	2.28%	11.40	11.40

2029	500.00			500.00	2.28%	11.40	11.40
2030	500.00			500.00	2.28%	11.40	11.40
2031	500.00			500.00	2.28%	11.40	11.40
2032	500.00		500.00		2.28%	11.40	511.40
合计		500.00	500.00			79.80	579.80

本次之后2026年计划申请发行政府专项债券剩余5,500.00万元
及2027年计划申请发行政府专项债券400.00万元：

单位：万元

年度	期初金额	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		5,500.00		5,500.00	2.50%	137.50	137.50
2027	5,500.00	400.00		5,900.00	2.50%	147.50	147.50
2028	5,900.00			5,900.00	2.50%	147.50	147.50
2029	5,900.00			5,900.00	2.50%	147.50	147.50
2030	5,900.00			5,900.00	2.50%	147.50	147.50
2031	5,900.00			5,900.00	2.50%	147.50	147.50
2032	5,900.00			5,900.00	2.50%	147.50	147.50
2033	5,900.00			5,900.00	2.50%	147.50	147.50
2034	5,900.00			5,900.00	2.50%	147.50	147.50
2035	5,900.00			5,900.00	2.50%	147.50	147.50
2036	5,900.00			5,900.00	2.50%	147.50	147.50
2037	5,900.00			5,900.00	2.50%	147.50	147.50
2038	5,900.00			5,900.00	2.50%	147.50	147.50
2039	5,900.00			5,900.00	2.50%	147.50	147.50
2040	5,900.00			5,900.00	2.50%	147.50	147.50
2041	5,900.00			5,900.00	2.50%	147.50	147.50
2042	5,900.00			5,900.00	2.50%	147.50	147.50

2043	5,900.00			5,900.00	2.50%	147.50	147.50
2044	5,900.00			5,900.00	2.50%	147.50	147.50
2045	5,900.00		5,500.00	400.00	2.50%	147.50	5,647.50
2046	400.00		400.00		2.50%	10.00	410.00
合计		5,900.00	5,900.00			2,950.00	8,850.00

(二) 融资收益平衡情况

项 目	广东省揭阳市榕城区砲台片区城市焕新与基础设施综合升级项目
(1) 项目专项收入	15,076.38
(2) 项目专项成本	2,590.14
(3) 项目专项收益 (3) = (1) - (2)	12,486.24
(4) 专项债融资本金	6,400.00
(5) 专项债利息合计	3,029.80
(6) 专项债本息合计	9,429.80
(7) 本息覆盖倍数 (7) = (3) / (6)	1.32

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为 12,486.24 万元，本息覆盖倍数为 1.32。

(三) 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 3,056.44 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	项目现金流出合	净现金流量	累计净现金流量
----	--------	---------	-------	---------

	合计	计		
2026		148.90	-148.90	-148.90
2027		158.90	-158.90	-307.80
2028	503.88	210.13	293.75	-14.05
2029	575.87	214.87	361.00	346.95
2030	680.24	221.56	458.68	805.63
2031	680.24	222.00	458.24	1,263.87
2032	714.26	724.49	-10.23	1,253.64
2033	714.26	213.54	500.72	1,754.36
2034	749.97	216.15	533.82	2,288.18
2035	749.97	216.62	533.35	2,821.53
2036	787.47	219.34	568.13	3,389.66
2037	787.47	247.04	540.43	3,930.09
2038	826.85	291.03	535.82	4,465.91
2039	826.85	299.85	527.00	4,992.91
2040	868.20	306.69	561.51	5,554.42
2041	868.20	307.22	560.98	6,115.40
2042	911.61	314.37	597.24	6,712.64
2043	911.61	567.27	344.34	7,056.98
2044	957.19	367.40	589.79	7,646.77
2045	957.19	5,867.84	-4,910.65	2,736.12
2046	1,005.05	684.73	320.32	3,056.44
合计	15,076.38	12,019.94	3,056.44	3,056.44

（四）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	12,486.24	11,237.62	9,988.99
债券本息	9,429.80		
本息覆盖倍数	1.32	1.19	1.06

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砲台片区城市焕新与基础设施综合升级项目预计可达到的债券本息资金覆盖率为 1.32 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砲台片区城市焕新与基础设施综合升级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

广东省揭阳市榕城区砲台片区城市焕新与基础设施综合升级项目拟发行政府专项债券 6,400.00 万元，2026 年计划申请发行政府专项债券 6,000.00 万元(本次计划申请发行政府专项债券 500.00 万元，期限七年，假设融资利率 2.28%，每年支付一次利

息；本次之后 2026 年计划申请发行政府专项债券剩余 5,500.00 万元，期限二十年，假设融资利率 2.50%，每半年支付一次利息），债券到期后一次性偿还本金；2027 年计划申请发行政府专项债券 400.00 万元，假设发债期限 20 年，融资利率 2.50%，每半年支付一次利息，债券到期后一次性偿还本金。

（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。

揭阳市榕城区砲台镇人民政府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。揭阳市榕城区砲台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。

揭阳市榕城区砲台镇人民政府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。

揭阳市榕城区砲台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。揭阳市榕城区砲台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资产。揭阳市榕城区砲台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

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