

2026 年广东省政府专项债券（四十一期）
揭阳市揭西县棉湖县域产业园基础设施项
目募投报告

实施单位盖章：揭西县棉湖镇人民政府



主管部门盖章：揭西县棉湖镇人民政府



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.....	5
(四) 项目立项文件或实施依据.....	7
(五) 责任主体.....	7
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	8
(一) 重要性分析.....	8
(二) 社会效益分析.....	11
(三) 经济效益分析.....	11
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	12
(一) 投资估算.....	12
(二) 筹措方案.....	13
(三) 项目实施安排.....	16
(四) 债券资金用途.....	16
四、项目收益与融资平衡情况.....	16
(一) 项目预期成本收益.....	16
1. 项目收入测算.....	16
2. 运营成本预测.....	17
3. 项目损益情况.....	18
(二) 融资收益平衡情况.....	20
(三) 总体评价.....	22
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.....	25
(一) 潜在风险及控制措施.....	25
(二) 还款保障措施.....	26

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

棉湖镇，位于揭西县东部，距普宁市区 19km、与揭东区、普宁市三处交界。榕江中游岸边。东南与普宁市赤岗镇、大坝镇接

壤，西北与凤江镇、东园镇毗邻。面积 30.40km²，辖 14 个村和 13 个社区。

根据《2021 年揭西县人民政府工作报告》：2020 年，全县实现生产总值 240.01 亿元，“十三五”期间（下同）年均增长 4.1%；城乡居民人均可支配收入 16382.8 元，年均增长 7%；地方一般公共预算收入 4.71 亿元；社会消费品零售总额 80.87 亿元，年均增长 3.9%。生态工业提质增效。2020 年全县完成规模以上工业增加值 43.9 亿元。

棉湖“产业底盘”发展理念，加快将“一产做优、二产做强、三产做精。随着揭西县经济社会的不断发展和对外经济技术交流与合作的进一步加强，作为揭西县项目投资依托和新的经济增长点的广东省揭西县也取得长足发展和显著成就。

根据《广东省自然资源厅关于加快推进全域土地综合整治的通知》（粤自然资函〔2023〕1036 号），以打造良田连片、村庄集中、产业集聚、生态优美的土地保护利用新格局为整治目标，促进城乡土地资源有序有效流动和高效集约配置，激发县镇村发展活力。省“百千万工程”首批 22 个典型县、110 个典型镇所在县（市、区）全部编制实施方案。棉湖镇是第一批典型镇，现开展全域土整的相关工作。

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足等问题，围绕深化“一环一带三片多

节点”空间布局、打造“省、市合作共建的万亩高科技农业产业基地，广东省“工农文旅”融合发展示范区”总目标，按照围绕一个实施方案、打破“二元结构”壁垒（推动城乡全面融合发展）、围绕三大需求（保障产业空间、改善生活空间、绿化生态空间）、整合四大资金（财政资金、政府专项债、社会资金、政策性金融资金）、通过四大整治行动（良田连片、村庄集中、产业集聚、生态优美），根据以上思路投资建设本项目。

揭阳市揭西县棉湖县域产业园基础设施项目的本地社会发展规划和行业相关规划：

（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《揭西县棉湖镇国土空间总体规划》的符合性

衔接《揭西县棉湖镇国土空间总体规划（2021—2035年）》方案包含于棉湖镇行政辖区内的全部陆域国土空间，园区规划面积 94.5054 公顷（1417.58 亩）。以揭西县“一园两区”空间格局为指导，强化棉湖镇县域副中心功能，打造县域东部产城融合发展引擎，提升镇区服务能级，加速产业升级，带动揭西东部地区城镇发展。

构建“一轴、三核、四组团、多节点”的国土空间开发保护总体格局。其中：

一轴：依托东环线形成城镇综合发展轴，串联棉湖核心区域。

三核：依次为以商业服务功能为主的综合服务核、以创意产业功能为主的产业服务核、以历史文化功能为主的历史文化核。

四组团：依次为东部山水休闲与生态产业组团、北部创意展览服务组团、中部综合服务与文化旅游核心组团、南部品质生活与配套组团。

多节点：指在居住生活片区内合理布局公共配套设施，形成若干邻里服务中心。

本项目承载生态产业及商贸服务功能，较好地承接了对应的产业服务功能。

（3）与《揭西县乡村振兴规划》的符合性

《揭西县棉湖镇乡村振兴发展规划》方案提出：结合现有农业基础，充分发挥棉湖镇农业资源、气候资源、生态资源的优势，深化农业供给侧改革，壮大富民兴村产业。夯实农业生产基础，加快农业转型升级，推进农业绿色发展，培育多元经营主体，完善科技支撑体系，推进旅游业与农业相互融合发展。优化升级传统产业，构建产业发展平台，重点承接珠三角产业转移，打造引领揭西县产业升级转型的龙头产业和辐射效应。加快形成产业集群，全力打造主题鲜明、产业集聚、配套完善、高效集约的“工业物联网+新型工业”产业集聚区。同时抓好市政、交通、水利、环保等关键性项目，全力推进中心镇扩容提质，加快商贸物流园区等城镇生产性服务业建设。

（三）项目情况

项目名称：揭阳市揭西县棉湖县域产业园基础设施项目

建设范围及内容：为提升县域产业承载力，助力县域经济高质量发展，加强棉湖产业基础设施建设，项目覆盖范围约 94.5054 公顷（1417.58 亩）。主要包括：道路工程 10150 米；供水管网 10550 米；雨污管网 20300 米，其他管网工程 20700 米；三线整

治 21900 米；场地平整工程共计 945054 平方米；建设产业园区相关“七通一平”及设置园区停车位等其他配套工程。

项目收益来源：停车位收入、充电桩收入、广告牌收入、燃气供应及污水处理服务收入、工业供水收入等。

资金总投资：项目总投资 25000.00 万元，其中：工程费 21021.00 万元、工程建设其他费用 2127.00 万元、预备费 1852.00 万元。

资金来源：本项目通过项目资本金投入、债券资金和县财政资金解决。

项目计划总融资 20000.00 万元，2026 年计划发行广东省政府专项债券 3000.00 万元，往后年度计划发行广东省政府专项债券 17000.00 万元。其余部分通过项目资金和其他资金解决。

目前，上述项目均已经通过广东世纪华人律师事务所合法性审核。

项目计划于 2026 年 5 月 1 日开工，预计 2028 年 5 月竣工。

项目的实施是全力推进揭西县的建设，在转变发展方式、优化结构、提高效益和降低消耗的基础上，促进城乡基本公共服务均等化，改善人居环境和生态环境，提升社会和谐程度，提高资源利用和环境保护效率，增强可持续发展能力，拉动国民经济和社会事业的全面发展。项目可通过停车位收入、充电桩收入、广

告牌收入、燃气供应及污水处理服务收入、工业供水收入等配套收入用于偿付发行债券的本息。是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

该项目已取得揭西县发展和改革局于 2025 年 04 月 30 日《关于揭阳市揭西县棉湖县域产业园基础设施项目可行性研究报告的批复》，揭西发改〔2025〕16 号，同意项目开工、建设。

（五）责任主体

1、项目业主单位、资产归属部门以及项目主管单位：

项目业主单位、项目主管单位以及资产归属管理部门均为揭西县棉湖镇人民政府；基本信息如下：

名称	揭西县棉湖镇人民政府
统一社会信用代码	11445222007030085M
机构地址	广东省揭阳市揭西县棉湖镇田下
负责人	林津敏
经费来源	财政拨款
颁发日期	2025-10-10
机构性质	机关
赋码机关	中共揭西县委机构编制委员会办公室

揭西县棉湖镇人民政府主要职能：

(1) 执行本级人民代表大会的决议和上级国家行政机关的决定和命令，发布决定和命令；

(2) 贯彻执行法律法规，落实党和国家的方针、政策，坚持依法行政，推进乡镇民主政治发展，加强基层组织建设；

(3) 负责组织指导农业和农村经济结构调整，加强农业综合生产能力建设，健全农业社会化服务体系，完善农业支持保护体系，推进农业现代化，支持保护农民兴办各种经济组织，不断提高人民生活水平；

(4) 执行本行政区域内的经济和社会发展规划、预算，规范农村集体经济管理，推进政务村务公开，管理本行政区域内的经济、教育、科学、文化、卫生、体育等事业和财政、民政、公安、司法行政工作，负责抓好人口和计划生育工作；

(5) 保护社会主义的全民所有制的财产和劳动群众集体的所有的财产，加强安全生产和公共安全，组织抢险救灾、优抚救助，及时上报和处置重大社情、疫情、险情，保护人民群众的生命财产安全，保护公民的人身、民主权利和其他权利，维护社会秩序，做好调节民事纠纷、化解社会矛盾，接待上访群众，处理群体性突发事件；

(6) 保护各种经济组织的合法权益，组织引导农村富余劳动力向非农业和城镇转移，负责乡村公共设施建设和小城镇建设，开展社会保障服务，发展科教文卫事业；

(7) 保障民族的权利和风俗习惯，保障宪法和法律赋予妇女的男女平等、同工同酬和婚姻自由等各项权利；

(8) 承办上级人民政府交办的其他事项。

该项目总投资 25000.00 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、项目建设是建设集中化工业园，符合棉湖镇建设布局要求，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。

2、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

就当前棉湖镇发展现状而言，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，强力推进棉湖镇的发展。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。

3、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。

4、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棉湖镇和揭西县的经济增长，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；有利于棉湖镇工业园区生态环境，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）社会效益分析

项目的建设为招商引资、提高经济开放度提供了有效的载体：招商引资是揭西县经济工作的重头戏，是产业结构调整、提高产业化水平的动力所在。招商引资不可能凭空而招，必须有项目载体，必须有足够的吸引力，也就是有足够的相对优势。

土地和劳动力资源充足和价格相对低廉是目前的竞争优势。建设产业园区，就是把资源优势转化为经济优势，创建有效载体，为招商引资项目的实施提供理想的建设平台。在揭西的发展

过程中，抓产业园区建设，有利于形成更加开放的格局，有利于更好、更有效地开展招商引资工作，有利于加快企业结构调整和产业升级，尽快适应挑战、做大做强园区经济，进而带动区域经济发展，可以带动周边农村青年就业，降低区域失业率。

（三）经济效益分析

本项目属于卫生公益性事业性质，项目建设是满足社会、经济与环境可持续发展的需要；

全力推进揭西县的建设，在转变发展方式、优化结构、提高效益和降低消耗的基础上，必须促进城乡基本公共服务均等化，改善人居环境和生态环境，提升社会和谐程度，提高资源利用和环境保护效率，增强可持续发展能力，才能拉动国民经济和社会事业的全面发展。

生活环境优良和设施配套齐全的城市是吸引生产力要素富集的基本条件，通过本项目的建设，将完善园区的基础设施，为创造生产环境优良、设施配套齐全的产业园职能转化提供条件，能在一定程度上缓解经济发展与环境污染的矛盾，提高人民生活的质量，促进揭西县社会经济的可持续发展。因此，本项目的建设促进人类与环境协调发展，实现社会和经济的可持续发展。可以拉动揭西经济发展，另外还可以带动周边的地价上涨。

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

I、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十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
- (12) 《揭西县棉湖镇总体规划（2016-2030）》；

(13) 《揭西县土地利用总体规划(2010-2020)》等。

II、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。

III、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。

IV、其他相关资料

(1) 委托单位与本公司签订的委托协议;

(2) 棉湖镇人民政府提供的相关基础资料。

2. 项目总投资

揭阳市揭西县棉湖县域产业园基础设施项目概算总投资 25000.00 万元, 其中: 工程费 21021.00 万元、工程建设其他费用 2127.00 万元、预备费 1852.00 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	建筑工程费用合计	21021.00
2	工程建设其他费用	2127.00
3	预备费	1852.00
项目总投资		25000.00

(二) 筹措方案

资金筹措方式: 项目计划总投资 25000.00 万元。本项目通过项目资本金投入、债券资金和县财政资金解决。计划发行政府

专项债券融资 20000.00 万元，其余部分通过项目资金和县财政资金解决。

资金平衡：根据揭西县财政局的安排，揭阳市揭西县棉湖县域产业园基础设施项目专项收入（即停车位收入、充电桩收入、广告牌收入、燃气供应及污水处理服务收入、工业供水收入等配套收入）作为专项债券还本付息资金来源。

1、市场化融资资金筹措：无。

2、地方政府债券资金筹措：2026 年计划发行广东省政府专项债券 3000.00 万元；2027 年度计划通过发行广东省政府专项债券融 5000.00 万元；2028 年度计划通过发行广东省政府专项债券融 12000.00 万元。

3、非融资资金筹措：单位自筹资金或财政预算安排 5000.00 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	市场化 融资资金		非融资金							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	25000.00					5000.00				2500.00		17500.00	
2026 年	5000.00					2000.00				2500.00		500.00	
2027 年	7000.00					2000.00						5000.00	
2028 年	13000.00					1000.00						12000.00	

（三）项目实施安排

1、立项情况

该项目已取得揭西县发展和改革局于 2025 年 04 月 30 日《关于揭阳市揭西县棉湖县域产业园基础设施项目可行性研究报告的批复》，揭西发改〔2025〕16 号，同意项目开工、建设。

2、项目实施情况

揭阳市揭西县棉湖县域产业园基础设施项目实施进度：

本项目建设周期为 2025 年 2 月—2028 年 12 月，总周期为 46 个月。其中完成项目前期工作周期为 22 个月，施工周期为 24 个月（即 2026 年 11 月—2028 年 11 月），竣工验收工期为 1 个月（时间搭接）。

前期准备：2025 年 2 月—2026 年 11 月，约 22 个月。完成项目征地、立项、勘探、设计、招投标等前期准备工作。

实施建设：2026 年 11 月—2028 年 11 月，约 24 个月。完成园区基础设施配套工作。

后期验收：2028 年 12 月，约 1 个月。竣工验收投入运营。

（四）债券资金用途

本次发行的 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）2500 万元，主要用于项目建设工程款和建设其他费用（包括勘察设计费、全过程咨询费、监理费、预算编制费和检测费等）。

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

本项目建设运营后会产生收益，来源于自身经营收入，主要通过停车位收入、充电桩收入、广告牌收入、燃气供应及污水处理服务收入、工业供水收入实现。其中广告牌的建设成本由地方财政统筹安排。

（1）停车位收入

项目投入使用后，预计可新增停车位数量约为 480 个，按每个车位按照 6 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 1261.44 万元，并按每年 3.9%的比例进行增长。

（2）充电桩收入

项目投入使用后，预计投放充电桩数量 100 个，按综合服务 1.56768 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 30.66 万元，并按每年 3.9%的比例进行增长。

（3）广告牌收入

项目投入使用后，预计新增广告牌 70 块，其中大广告牌 40 块，小广告牌 30 块，大广告牌租赁费按 2400 元/月计算，小广

广告牌租赁费按 2000 元/月计算，预计本项目运营期第 1 年广告牌收入为 187.20 万元，并按每年 3.9%的比例进行增长。

(4) 污水处理收入

本项目按平均日污水处理规模 180 吨/天来计算，污水处理服务费按 0.95 元/吨来计算，可得年污水处理费收入为 24.96 万元，并按每年 3.9%的增长率提高。

(5) 工业供水厂水费收入，工业水厂设计的综合生成能力为 $18000\text{m}^3/\text{d}$ ，出于谨慎性原则，按年售水量 400 万 m^3 计算，参考周边城市的工业用水定价（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》），工业供水价格为 2.19 元 m^3 ，年收入预计为 876.00 万元。

2024 年广东省地区生产总值 141633.81 亿元，比上年增长 3.5%。其中揭阳市实现地区生产总值 2529.70 亿元，增速为 3.9%，预计停车位收入、充电桩收入、广告牌收入、燃气供应及污水处理服务收入、工业供水收入按照揭阳市 2024 年地区生产总值增长率增长。

2. 运营成本预测

项目的成本及相关税费主要包括付现运营成本、融资成本等，具体如下：

本项目的运营成本主要有工资福利费、维修费、管理费等。

(1) 工资福利费：参与项目运营管理的人员预计为 20 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 160 万元，并按每年 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 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 2%的比例进行增长。

(2) 相关税费

停车位收入、充电桩收入、广告牌收入属于不动产租赁收入，按 6%的税率缴纳增值税。出于保守性原则，统一按 6%的税率核算税费，包括城建税以及教育附加等。

3. 项目损益情况

项目专项收入预测：

单位：万元

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	2502.90	275.74	2227.16
第 5 年	2600.51	281.25	2319.26
第 6 年	2701.93	286.88	2415.05
第 7 年	2807.31	292.62	2514.69

项目 年度	年运营收 入总额	年运营成本	年收益
第 8 年	2916.79	298.47	2618.32
第 9 年	3030.55	304.44	2726.11
第 10 年	3148.74	310.53	2838.21
第 11 年	3271.54	316.74	2954.80
第 12 年	3399.13	323.07	3076.06
第 13 年	3531.70	329.53	3202.16
第 14 年	3669.43	336.13	3333.31
第 15 年	3812.54	342.85	3469.69
第 16 年	3961.23	349.70	3611.53
第 17 年	4115.72	356.70	3759.02
第 18 年	4276.23	363.83	3912.40
第 19 年	4443.00	371.11	4071.89
第 20 年	4616.28	378.53	4237.75
第 21 年	4796.32	386.10	4410.21
第 22 年	4983.37	393.82	4589.55
合计	68585.23	6299.06	62286.18

（二）融资收益平衡情况

根据 2017 年财政部公布财预【2017】89 号《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》要求，提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本次以揭阳市揭西县棉湖县域产业园基础设施项目建设完成后实现的停车位收入、充电桩收入、广告牌收入、燃气供应及污水处理服务收入、工业供水收入等配套收入作为专项债券还本付

息资金来源。根据揭西县财政局的安排，本项目发行债券融资的本金和利息用相应期间揭阳市揭西县棉湖县域产业园基础设施项目建设完成后实现的停车位收入、充电桩收入、广告牌收入、燃气供应及污水处理服务收入、工业供水收入等配套收入作为偿还来源。

经普宁市普兴会计师事务所（普通合伙）测算，实现停车位收入、充电桩收入、广告牌收入、燃气供应及污水处理服务收入、工业供水收入等配套收入完全可以覆盖融资成本。

1、项目专项债融资成本：

揭阳市揭西县棉湖县域产业园基础设施项目计划专项债融资总额 20000.00 万元，二十年到期，出于谨慎性原则，假设融资利率 2.50%。上述债券每半年付息一次，到期偿还本金。应还本付息情况如下：

揭阳市揭西县棉湖县域产业园基础设施项目

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	3000.00		3000.00	2.50%	75.00	75.00
第 2 年	3000.00	5000.00		8000.00	2.50%	200.00	200.00
第 3 年	8000.00	12000.00		20000.00	2.50%	500.00	500.00
第 4 年	20000.00			20000.00	2.50%	500.00	500.00
第 5 年	20000.00			20000.00	2.50%	500.00	500.00
第 6 年	20000.00			20000.00	2.50%	500.00	500.00

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 7 年	20000.00			20000.00	2.50%	500.00	500.00
第 8 年	20000.00			20000.00	2.50%	500.00	500.00
第 9 年	20000.00			20000.00	2.50%	500.00	500.00
第 10 年	20000.00			20000.00	2.50%	500.00	500.00
第 11 年	20000.00			20000.00	2.50%	500.00	500.00
第 12 年	20000.00			20000.00	2.50%	500.00	500.00
第 13 年	20000.00			20000.00	2.50%	500.00	500.00
第 14 年	20000.00			20000.00	2.50%	500.00	500.00
第 15 年	20000.00			20000.00	2.50%	500.00	500.00
第 16 年	20000.00			20000.00	2.50%	500.00	500.00
第 17 年	20000.00			20000.00	2.50%	500.00	500.00
第 18 年	20000.00			20000.00	2.50%	500.00	500.00
第 19 年	20000.00			20000.00	2.50%	500.00	500.00
第 20 年	20000.00		3000.00	17000.00	2.50%	500.00	3500.00
第 21 年	17000.00		5000.00	12000.00	2.50%	425.00	5425.00
第 22 年	12000.00		12000.00	0.00	2.50%	300.00	12300.00
合计		20000.00	20000.00	-	-	10000.00	30000.00

2、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

金额单位:人民币万元

年度	项目现金流入	项目现金流出	净现金流量	累计现金流量	备注
第 1 年	0.00	75.00	-75.00	-75.00	
第 2 年	0.00	200.00	-200.00	-275.00	
第 3 年	0.00	500.00	-500.00	-775.00	
第 4 年	2502.90	775.74	1727.16	952.16	

第 5 年	2600.51	781.25	1819.26	2771.42	
第 6 年	2701.93	786.88	1915.05	4686.47	
第 7 年	2807.31	792.62	2014.69	6701.16	
第 8 年	2916.79	798.47	2118.32	8819.49	
第 9 年	3030.55	804.44	2226.11	11045.60	
第 10 年	3148.74	810.53	2338.21	13383.81	
第 11 年	3271.54	816.74	2454.80	15838.61	
第 12 年	3399.13	823.07	2576.06	18414.67	
第 13 年	3531.70	829.53	2702.16	21116.83	
第 14 年	3669.43	836.13	2833.31	23950.14	
第 15 年	3812.54	842.85	2969.69	26919.83	
第 16 年	3961.23	849.70	3111.53	30031.35	
第 17 年	4115.72	856.70	3259.02	33290.37	
第 18 年	4276.23	863.83	3412.40	36702.77	
第 19 年	4443.00	871.11	3571.89	40274.67	
第 20 年	4616.28	3878.53	737.75	41012.42	
第 21 年	4796.32	5811.10	-1014.79	39997.63	
第 22 年	4983.37	12693.82	-7710.45	32287.18	
合计	68585.23	36298.06	32287.18	-	

项目专项收益预表

金额单位：人民币万元

项目	金额
(1) 项目专项收入	68585.23
(2) 项目专项成本	6298.06
(3) 项目专项收益	62287.18

项目	金额
(4) 专项债融资本金	20000.00
(5) 专项债利息合计	10000.00
(6) 专项债融资本息合计 (6) = (4) + (5)	30000.00
(7) 本息覆盖倍数 (7) = (3) / (6)	2.08

(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：

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	62287.18	56058.46	49829.74
债券本息	30000.00		
本息覆盖倍数	2.08	1.87	1.66

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，揭阳市揭西县棉湖县域产业园基础设施项目以 20000.00 万元债券发行计划为基础；投产后，本项目预计可达到的债券本息资金覆盖率为 2.08 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，揭阳市揭西县棉湖县域产业园基础设施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 2026 年广东省政府专项债券揭阳市揭西县棉湖县域产业园基础设施项目发行总额为 2500.00 万元，期限 7 年，到期偿还本金，假设融资利率为 2.28%，债券按每半年付息一次，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，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。负责组织项目对应专项债券还本付息等存续期管理。

揭西县棉湖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使用进度。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，督促项目单位及时上缴项目收益用于还本付息，确保债券还本付息不出任何风险。

揭西县棉湖镇人民政府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使用进度。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。负责按照专项债券项目穿透式管理要求，及时、规范填录专项债券资金支出使用和专项收入收缴等信息录入。

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。