

2026 年广东省政府专项债券（四十一期）

揭阳市揭西县北部片区农村产业融合发展基

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

1、项目背景

粮食是民生的根本，是一个国家的命脉，强化粮食安全事关

人民安居乐业、社会安定有序、国家长治久安，是维护国家安全的重要基石，如何保证国家的粮食安全一直是国家的重要议题。党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央始终把粮食安全作为治国理政的头等大事，高屋建瓴地提出了“饭碗论”“底线论”“红线论”等观点，形成了一系列重要的粮食安全理论创新与实践创新，走出了一条中国特色的粮食安全之路，为国家长治久安奠定了重要的物质基础。2024年中央一号文件继续聚焦中国“三农”工作，提出要扎实推进新一轮千亿斤粮食产能提升行动。

近年来，我国粮食连年丰收，全社会库存充裕，尤其是在应对疫情中，粮食和重要农产品稳产保供，经受住了大考，发挥了重要作用，可谓“功不可没”。2024年，全国粮食播种面积119319千公顷，比2023年增加351千公顷；全国粮食总产量70650万吨，比2023年增加1109万吨，增长1.6%。我国农作物自主选育的品种种植面积占95%以上，小麦、水稻、玉米三大主粮基本实现良种全覆盖。

但我国粮食仍处于而且将长期处于紧平衡状态。随着人口数量的增加，特别是消费结构、营养水平的提升、突发性公共灾害等因素，我国粮食需求都还将保持刚性增长的态势。再加上病虫害和自然灾害等不确定因素的影响，我国在粮食安全方面一刻也不能掉以轻心，必须不断巩固和提升粮食的综合生产能力。2024

年中央一号文件明确指出，要推进新一轮千亿斤粮食产能提升行动，确保粮食产量保持在1.3万亿斤以上。广东省作为人口大省，要让1.26亿人不仅吃饱、还要吃好、吃安全工程可谓艰巨复杂。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《广东省农业农村厅关于现代农业产业集群培育行动方案(2025-2027年)》（2025年4月，省委农办、省农业农村厅）关于高标准培育建设现代农业产业集群平台载体。深化数字农业+农村电商融合创新和规模化应用，培育农产品电商平台、农产品加工共享中心、农业数字化转型平台等生产性农业服务平台，加快构建珠三角总部研发+粤东西北基地生产加快跨区域农业产业协同格局，打造千百十亿元级现代农业产业集群的部署要求，为有效破解揭西县北部片区建设用地散乱低效、农业产业发展空间不足、水生态环境质量下降、特色农产品资源利用不充分等突出问题，紧扣现代农业产业发展实际需求，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，谋划实施本现代农业产业集群培育项目建设。

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《广东省粮食安全和应急物资保障“十五五”规划》的符合性的符合性

《广东省粮食安全和应急物资保障“十五五”规划》提出要稳定粮食综合生产能力。保护和提升耕地质量，开展分片区治理；按照国家规划下达任务建设高标准农田，新增建设和改造提升相

结合，统筹发展高效节水灌溉，建成集中连片、旱涝保收、节水高效、宜机作业、稳产高产、生态友好的高标准农田；建立早稻撂荒土地动态监测平台，开展撂荒弃耕承包地流转复耕试点；优化粮食产品结构，推进绿色高质高效生产。本项目的建设，有助于增加粮食有效供给，扩大规模化种植，稳定粮食综合生产能力，和该政策的目标相符。

（2）与《揭阳市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》的符合性

《揭阳市国民经济和社会发展第十五个五年规划》提出要保障重要农产品有效供给，巩固提升重要农产品生产能力，强化“米袋子”“菜篮子”考核工作，严格落实省下达的耕地保有量和永久基本农田保护任务，加强粮食生产功能区和重要农产品生产保护区建设。规范农业基础设施用地管理，不断提高农业综合生产能力。统筹整合农田水利等基本建设项目，大力开展高标准农田建设，提高防灾减灾能力。

本项目积极响应了该规划的要求，通过完善农田道路、农田灌渠及其他配套设施，有助于提高耕地综合生产能力、保障国家粮食安全。

（3）与《揭阳市农业农村现代化“十五五”规划》的符合性

《揭阳市农业农村现代化“十五五”规划》提出要夯实重要农产品供给保障基础。加强农业基础设施建设，推进高标准农田建设，强化“菜篮子”市长负责制，推广良种良法生产技术。完善水稻生产支持政策体系，以普宁市、揭西县、惠来县等水稻生产大县为重点，建设水稻生产供给核心保障区，全面开展绿色高质高效提升行动。在稳定粮食生产的基础上，调整粮食生产结构，大力发展优质稻、优质番薯、甜玉米、马铃薯等高效粮食作物。支持新建或改造完善一批粮食仓储物流和应急保障设施。本项目积极响应了该规划的要求，通过打造农村产业融合发展示范园，加强农田基础设施建设并提高其质量，有助于稳定粮食生产，夯实重要农产品供给保障基础。

(4) 与《揭阳市揭西县乡村振兴战略规划（2021-2025 年）》的符合性

《揭阳市揭西县乡村振兴战略规划（2021-2025 年）》提出要稳定粮食生产。加强粮食生产功能区建设，引导粮食生产功能区至少生产一季粮食，稳定水稻种植面积，建设东园镇、凤江镇、棉湖镇、金和镇、塔头镇、五云镇、灰寨镇、龙潭镇和五经富镇（玉米）等镇有机稻生产基地。大力推进高标准农田建设，落实最严格耕地保护制度，推进撂荒耕地复耕复种。到 2025 年，粮食作物（水稻、玉米、番薯、马铃薯等）播种面积稳定在 45 万

亩以上,粮食产量保持在18万吨以上,水稻优质率达到90%以上;玉米和番薯播种面积稳定在5万亩,花生产量稳定在7万吨以上。本项目通过对金和玉米、麻叶等农村产业融合发展示范园基础设施进行建设,有助于稳定粮食播种面积、提高单位面积产量,保持金和镇粮食生产能力稳定。

2.2 与现行重大政策目标的符合性分析

(1) 与《产业结构调整指导目录(2024年本)》的符合性

本项目属于《产业结构调整指导目录(2024年本)》中第一类鼓励类,第一条农林业,第1项中“农田建设与保护工程(含高标准农田建设、农田水利建设、高效节水灌溉、农田整治等),土地综合整治”,符合产业政策要求。

(2) 与《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》的符合性

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了《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》。

《决定》提出要构建现代乡村产业体系。全面落实耕地保护和粮食安全党政同责,牢固树立和践行大农业观、大食物观,强化耕地保护和用途管制,加强粮食生产功能区建设,健全种粮农民收益保障机制,全方位夯实粮食安全根基。本项目通过完善农

田水利设施配套，实施农田灌渠整修、土壤改良提升、撂荒耕地整治等内容，有助于稳定粮食生产，助力乡村产业振兴。

(3) 与《揭阳市支持发展现代设施农业若干措施》的符合性

《揭阳市支持发展现代设施农业若干措施》（揭府办〔2024〕29号）指出，推动设施农业产业融合发展。推动现代设施农业拓展多种功能，因地制宜发展研学科普体验等休闲农业新业态。鼓励发展冷链贮运、连锁经营、直采直供、沉浸采摘、垂钓捕捉等新型商业模式。支持农业经营主体“种植养殖、农产品加工、品牌打造、文化创意、引流锁客变现”等一二三产业融合发展，重点培育打造从田头到餐桌的预制菜、即食食品、农文旅融合等新赛道、新业态。本项目通过打造农业产业融合发展示范园，有助于提升示范园农业生产基础设施水平，推动农村一二三产业融合发展，促进乡村产业振兴。

（三）项目情况

1. 项目概况

项目名称：揭阳市揭西县北部片区农村产业融合发展基础设施建设项目，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

围绕茶叶、青梅、橄榄等特色农业，加强农业产业融合基础设施建设。主要为：1. 建设水肥一体化茶叶种植基地约 3500 亩，改造提升青梅、橄榄种植基地约 3000 亩，建设茶叶等特色农业农技推广示范农场。2. 建设茶叶仓储、青梅保鲜、橄榄储存等设施，建筑面积共约 1.5 万平方米；建设青梅分拣、茶叶烘干等加工配套设施，建筑面积共约 8600 平方米。3. 建设茶叶、青梅融合集聚区约 1.2 万平方米，设置茶园采摘体验、茶叶及青梅初加工科普等功能区；改造茶叶、青梅展销区面积约 7800 平方米，改造茶叶品鉴区，改造面积约 5600 平方米；4. 建设茶叶青梅运输道路约 18.5 公里，建设茶园灌溉沟渠 33.65 公里，配套建设其他基础设施。

本项目收入来源主要是农业产业种植区租赁收入、仓储及加工区出租收入、展销区摊位出租收入、停车位及充电桩、农技推广服务、农旅观光服务收入等。

4. 项目总投资

本项目建设总投资约 25650.00 万元，其中工程费用

18681.38 万元，工程建设其他费用 4634.10 万元，基本预备费用 1165.77 万元，建设期利息 1168.75 万元。

计划通过发行政府专项债券融资 20500.00 万元（全部用于项目资本金），其余部分通过单位自筹解决。

5. 项目建设意义

本项目建设任务为对揭阳市揭西县北部片区农村产业融合发展基础设施建设，包括改造提升种植基地、建设特色农业农技推广示范农场和储存设施，建设加工配套设施、设置茶园采摘体验、茶叶及青梅初加工科普等功能区；改造品鉴区、建设茶园灌溉沟渠以及配套建设其他基础设施等，打造一个绿色低碳的连片粮食种植、仓储、分拣等一体化农业产业融合发展示范基地，提升农业生产基础设施水平，推动农村一二三产业融合发展、促进乡村产业振兴以及巩固脱贫攻坚成果等。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农村产业融合发展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]29 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 25650.00 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：

农村产业融合发展基础设施项目的建设，是提高耕地综合生产能力、保障国家粮食安全、发展现代农业、促进农民增收的迫切要求，对确保经济社会平稳健康发展具有重要的意义。

（1）项目建设是提升粮食安全保障能力的需要

农村产业融合发展基础设施项目项目是维护国家粮食安全的重大战略举措，也是国家农业农村工作的重点。项目区农田水利设施落后，引水灌溉引发群众纠纷时有发生，干部群众对农田水利整修的愿望非常强烈。同时，项目区农业资源比较丰富，且集中连片，但因长期的掠夺性经营，造成土壤肥力降低、水土流失现象出现，且较大面积的耕作地属于中低产田，这些中低产田普遍存在耕作层浅、地下水位偏高等情况。本项目的建设，可使农业生产条件不断改善，大大提高作物产量，增加土地产出，从根本上解决制约农业生产的基础性问题，进而夯实粮食安全根基。

（2）项目建设是助力乡村振兴高质量发展的有效载体

党的十九大报告提出了乡村振兴战略，开启了中国现代化建设的新征程。中国特色社会主义的乡村振兴战略，其基本原则是产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕。其中，产业兴旺是乡村振兴的基础和解决农村现有问题的前提。只有建立良好的农村产业体系，才能够持续巩固脱贫攻坚发展成果，切实加强防止返贫。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。通过完善农村产业融合发展基础设施建设，改善生态环境，调整农业结构，进而推动乡村产业高质量发展，为全镇乡村振兴增添新动

力。

(3) 项目建设是促进农民增产增收的有力举措

项目区地处典型的农业山区地带，第二、三产业不发达，农民绝大部分的收入还是来自农业。但是，目前项目区农业生产还是以粗放经营为主，农田基础设施整体水平低，农业生产力低，科技含量低，严重制约了项目区农业现代化水平的提高。通过建设该项目，对土地进行整体治理，加强水利设施和农业基础设施建设，建设农产品仓储及交易中转设施、分拣等设施建设，有助于提高农业生产区抗灾能力和改善耕作条件，使农民在有限的资源条件下能进一步挖掘潜力，提高土地效益，并推动农村一二三产业融合发展，最终促进农民增收和促进农业的可持续发展。

(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：农业产业种植区租赁收入、仓储及加工区出租收入、展销区摊位出租收入、农机停车位及充电桩、农技推广服务、农旅观光服务收入等。

(三) 社会效益分析：

(1) 节约土地资源、保持经济持续发展、解决项目落地难
本项目的实施，可以有效改善当地营商环境，提高居民的就业和生活质量。通过加强农村垃圾处理、污水处理、道路交通等

基础设施建设，可以减少环境污染，改善棉湖镇卫生状况，同时也让居民享受到更加健康、舒适的生活环境。

（2）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。

（3）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 25650.00 万元,其中工程费用 18681.38 万元,工程建设其他费用 4634.10 万元,基本预备费用 1165.77 万元,建设期利息 1168.75 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	18681.38
2	工程建设其他费用	4634.10
3	预备费	1165.77
4	建设期利息	1168.75
项目总投资		25650.00

(二) 筹措方案

1. 市场化融资资金筹措: 无。

2. 地方政府债券资金筹措: 项目专项债券资金需求为 20500.00 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 16000.00 万元, 2027 年申请 1000.00 万元, 2028 年申请 1000.00 万元, 2029 年申请 2500.00 万元。

3. 非融资资金筹措: 单位自筹资金 5150.00 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	25650.00				5150.00						1000.00		19500.00
2026	16150.00				150.00						1000.00		15000.00
2027	2000.00				1000.00								1000.00
2028	2000.00				1000.00								1000.00
2029	5500.00				3000.00								2500.00

（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 2028 年 12 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 1 月至 2026 年 2 月，拟完成项目立项、初步设计、施工图设计招标工作；

2026 年 3 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、可行性研究报告及其他资料。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农村产业融合发展基础设施建设项目，根据项目可行性研究报告，项目完工后预计可以带来农业产业种植区租赁收入、仓储及加工区出租收入、展销区摊位出租收入、停车位及充电桩、农技推广服务、农旅观光服务收入等。

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）农业产业种植区租赁收入

3500 亩茶叶水肥一体化基地+3000 亩青梅橄榄改造基地（共 6500 亩）；参考粤东农业种植用地租赁价 1200 元/亩·年，首年

按保守价测算，首年暂估收入 780 万元，并按每年 3.2% 的增长率提高。

测算依据：《建设项目经济评价方法与参数》（国家发展改革委、住房和城乡建设部）；

《广东省农村土地经营权流转管理办法》及粤东地区农村土地流转指导价格；

项目所在地自然资源、农业农村部门发布的农业用地租赁市场指导价；

粤东茶叶、青梅、橄榄种植区土地租赁市场调研均价。

种植区租赁收入 = 种植基地总面积 $\times$ 每亩年租金标准 $\times$ 首年出租率

（2）仓储及加工区出租收入

1.5 万 m^2 仓储设施 + 8600 m^2 加工配套设施（共 2.36 万 m^2 ）；
仓储 30 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 、加工区 40 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ，按全年满租 80% 测算，
首年暂估收入 952.80 万元，出于谨慎性原则，每 3 年按 3.2% 的增长率提高。

测算依据：《广东省农村土地经营权流转管理办法》；

当地农业农村、自然资源部门发布的农业用地流转指导价格；

粤东农产品加工园区、冷链仓储设施租赁市场行情。

仓储加工区出租收入 = (仓储面积 × 仓储月租金 + 加工区面积 × 加工区月租金) × 12 个月 × 首年出租率

(3) 展销区摊位出租收入

展销区 7800 m²，按 15-20 m²/个划分摊位，共设 80 个摊位；

每个摊位月租金 1600 元，按全年满租 85% 测算，首年暂估收入 153.60 万元。

测算依据：《商品交易市场等级划分与评定》；

当地农贸市场、特色展销区摊位租赁价格管理规定；

粤东农产品展销中心、农文旅项目摊位租金市场水平。

展销区摊位收入 = 摊位总数 × 单个摊位月租金 × 12 个月 × 首年出租率

(4) 农技推广服务收入

30 亩农技推广示范农场，提供技术培训、品种推广、田间指

导等服务，面向周边农户及企业，首年暂估服务费 100 万元。

测算依据：《中华人民共和国农业技术推广法》；

农业农村部《农业社会化服务指导目录》；

广东省农业科技服务、田间技术指导收费参考标准。

农技推广服务收入 = 示范农场规模 × 单位面积年服务收入

(综合包干测算)

结合 30 亩示范农场培训、指导、示范服务综合定价。

(5) 农旅观光服务收入

融合集聚区（采摘体验、科普）+ 茶叶品鉴区，日均接待 100 人次，门票+体验费 20 元/人，全年按 365 天、实际运营 300 天测算首年暂估服务费 60 万元，出于谨慎性原则，本次测算农旅观光服务收入不考虑增长率。

测算依据：《关于促进乡村产业振兴的指导意见》（国发〔2019〕12 号）；

《广东省乡村休闲旅游发展规划》；

粤东茶园观光、采摘体验、科普研学服务市场收费标准。

农旅观光服务收入=日均接待人次×人均消费×年实际运营天数

(6) 农机停车位及充电收入

停车位：配套露天停车位 100 个，80 个可用，5 元/次，日均 15 次；充电桩：10 个（60kW 直流），服务费 0.6 元/度，日均 50 度/个；全年按 365 天测算，并按每年 3.2%的比例进行增长，预计本项目运营期第 1 年充电桩收入为 65.70 万元，出于谨慎性原则，本次测算农机停车位及充电收入不考虑增长率。

测算依据：《广东省电动汽车充电基础设施运营服务管理办法》；

《停车场规划设计规则》及充电设施运营行业定额；

《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。

近日，普宁市发展和改革局发布了关于制定普宁市普宁广场负一层停车场收费标准的批复，同意其收费标准，自批准之日起执行。具体批复内容如下：

索引号：114452810070325585/2022-00069	分类：按主题分类、公告
发布机构：揭阳市普宁市发展和改革局	成文日期：2022-04-20
名称：关于制定普宁市普宁广场负一层停车场收费标准的批复	
文号：普发改函[2022]76号	发布日期：2022-04-20
主题词：	

一、小汽车停放服务收费标准：

(一) 每天0-2时免收车辆停放服务费，2-6时进入停车场停放不超过30分钟免收车辆停放服务费，以后每小时5元，连续24小时最高收费15元；

(二) 6-24时停车不超过2小时免收车辆停放服务费，第3小时收5元，以后每小时加收1元，连续24小时最高收费15元。

二、免收机动车停放服务费的车辆。

(一) 军警车辆、抢险救灾、实施救助的医院救护车辆、市政工程抢修车辆；

(二) 法律法规规章规定的其他应当免收机动车停放服务费的车辆；

(三) 电动汽车在停车场内充电时；

(四) 摩托车(含电动摩托车)、自行车。

以上批复自批准之日起执行。今后上级若有新的规定，则按新的规定执行。

项目收入测算表（单位：万元）

年度	农业产业种植区租赁收入	仓储及加工区出租收入	展销区摊位出租收入	农技推广服务收入	农旅观光服务收入	农机停车位及充电收入	合计
第1年	-	-	-	-	-	-	-
第2年	-	-	-	-	-	-	-
第3年	-	-	-	-	-	-	-
第4年	780.00	952.80	153.60	100.00	60.00	65.70	2112.10

第 5 年	804.96	983.29	153.60	103.20	60.00	65.70	2170.75
第 6 年	830.72	1014.75	153.60	106.50	60.00	65.70	2231.28
第 7 年	857.30	1047.23	158.52	109.91	60.00	65.70	2298.65
第 8 年	884.74	1080.74	158.52	113.43	60.00	65.70	2363.12
第 9 年	913.05	1115.32	158.52	117.06	60.00	65.70	2429.64
第 10 年	942.26	1151.01	163.59	120.80	60.00	65.70	2503.37
第 11 年	972.42	1187.84	163.59	124.67	60.00	65.70	2574.22
第 12 年	1003.53	1225.86	163.59	128.66	60.00	65.70	2647.34
第 13 年	1035.65	1265.08	168.82	132.78	60.00	65.70	2728.03
第 14 年	1068.79	1305.57	168.82	137.02	60.00	65.70	2805.90
第 15 年	1102.99	1347.34	168.82	141.41	60.00	65.70	2886.26
第 16 年	1138.28	1390.46	174.22	145.93	60.00	65.70	2974.60
第 17 年	1174.71	1434.95	174.22	150.60	60.00	65.70	3060.19
第 18 年	1212.30	1480.87	174.22	155.42	60.00	65.70	3148.52
第 19 年	1251.09	1528.26	179.80	160.40	60.00	65.70	3245.25
第 20 年	1291.13	1577.16	179.80	165.53	60.00	65.70	3339.32
第 21 年	1332.45	1627.63	179.80	170.83	60.00	65.70	3436.41
第 22 年	1375.08	1679.72	185.55	176.29	60.00	65.70	3542.35
第 23 年	1419.09	1733.47	185.55	181.93	60.00	65.70	3645.74
合计	21390.54	26129.36	3366.76	2742.38	1200.00	1314.00	56143.04

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 10 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 80 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 195.74 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	-	-	-
第 2 年	-	-	-
第 3 年	-	-	-
第 4 年	2112.10	195.74	1916.36
第 5 年	2170.75	202.00	1968.75
第 6 年	2231.28	208.47	2022.81
第 7 年	2298.65	215.14	2083.52
第 8 年	2363.12	222.02	2141.09
第 9 年	2429.64	229.13	2200.51
第 10 年	2503.37	236.46	2266.91

项目 年度	收入合计	成本	利润
第 11 年	2574.22	244.03	2330.19
第 12 年	2647.34	251.84	2395.50
第 13 年	2728.03	259.89	2468.13
第 14 年	2805.90	268.21	2537.69
第 15 年	2886.26	276.79	2609.47
第 16 年	2974.60	285.65	2688.95
第 17 年	3060.19	294.79	2765.40
第 18 年	3148.52	304.23	2844.30
第 19 年	3245.25	313.96	2931.29
第 20 年	3339.32	324.01	3015.32
第 21 年	3436.41	334.38	3102.03
第 22 年	3542.35	345.08	3197.27
第 23 年	3645.74	356.12	3289.62
合计	56143.04	5367.93	50775.11

3. 应付本息情况

揭阳市揭西县北部片区农村产业融合发展基础设施建设项目计划总融资金额 20500.00 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	16000.00		16000.00	2.50%	400.00	400.00
第 2 年	16000.00	1000.00		17000.00	2.50%	425.00	425.00
第 3 年	17000.00	1000.00		18000.00	2.50%	450.00	450.00

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 4 年	18000.00	2500.00		20500.00	2.50%	512.50	512.50
第 5 年	20500.00			20500.00	2.50%	512.50	512.50
第 6 年	20500.00			20500.00	2.50%	512.50	512.50
第 7 年	20500.00			20500.00	2.50%	512.50	512.50
第 8 年	20500.00			20500.00	2.50%	512.50	512.50
第 9 年	20500.00			20500.00	2.50%	512.50	512.50
第 10 年	20500.00			20500.00	2.50%	512.50	512.50
第 11 年	20500.00			20500.00	2.50%	512.50	512.50
第 12 年	20500.00			20500.00	2.50%	512.50	512.50
第 13 年	20500.00			20500.00	2.50%	512.50	512.50
第 14 年	20500.00			20500.00	2.50%	512.50	512.50
第 15 年	20500.00			20500.00	2.50%	512.50	512.50
第 16 年	20500.00			20500.00	2.50%	512.50	512.50
第 17 年	20500.00			20500.00	2.50%	512.50	512.50
第 18 年	20500.00			20500.00	2.50%	512.50	512.50
第 19 年	20500.00			20500.00	2.50%	512.50	512.50
第 20 年	20500.00		16000.00	4500.00	2.50%	512.50	16512.50
第 21 年	4500.00		1000.00	3500.00	2.50%	112.50	1112.50
第 22 年	3500.00		1000.00	2500.00	2.50%	87.50	1087.50
第 23 年	2500.00		2500.00	0.00	2.50%	62.50	2562.50
合计	-	20500.00	20500.00	-	-	10250.00	30750.00

(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	400.00	400.00	-400.00	-400.00	

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 2 年	0.00	0.00	425.00	425.00	-425.00	-825.00	
第 3 年	0.00	0.00	450.00	450.00	-450.00	-1275.00	
第 4 年	2112.10	195.74	512.50	708.24	1403.86	128.86	
第 5 年	2170.75	202.00	512.50	714.50	1456.25	1585.11	
第 6 年	2231.28	208.47	512.50	720.97	1510.31	3095.41	
第 7 年	2298.65	215.14	512.50	727.64	1571.02	4666.43	
第 8 年	2363.12	222.02	512.50	734.52	1628.59	6295.02	
第 9 年	2429.64	229.13	512.50	741.63	1688.01	7983.04	
第 10 年	2503.37	236.46	512.50	748.96	1754.41	9737.44	
第 11 年	2574.22	244.03	512.50	756.53	1817.69	11555.14	
第 12 年	2647.34	251.84	512.50	764.34	1883.00	13438.14	
第 13 年	2728.03	259.89	512.50	772.39	1955.63	15393.77	
第 14 年	2805.90	268.21	512.50	780.71	2025.19	17418.96	
第 15 年	2886.26	276.79	512.50	789.29	2096.97	19515.93	
第 16 年	2974.60	285.65	512.50	798.15	2176.45	21692.38	
第 17 年	3060.19	294.79	512.50	807.29	2252.90	23945.28	
第 18 年	3148.52	304.23	512.50	816.73	2331.80	26277.08	
第 19 年	3245.25	313.96	512.50	826.46	2418.79	28695.87	
第 20 年	3339.32	324.01	16512.50	16836.51	-13497.18	15198.68	
第 21 年	3436.41	334.38	1112.50	1446.88	1989.53	17188.21	
第 22 年	3542.35	345.08	1087.50	1432.58	2109.77	19297.98	
第 23 年	3645.74	356.12	2562.50	2918.62	727.12	20025.11	
合计	56143.04	5367.93	30750.00	36117.93	20025.11	-	

项目专项收益预表:

单位：万元

项目	揭阳市揭西县北部片区农村产业融合发展基础设施建设项目	合计
项目专项收益	50775.11	50775.11
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	20500.00	20500.00
本期专项债本息合计	30750.00	30750.00
融资本息合计	30750.00	30750.00
用于资金平衡项目专项收益	50775.11	50775.11
本息覆盖倍数	1.65	1.65

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为 50775.11 万元，本息覆盖倍数为 1.65。

（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	50775.11	45697.60	40620.09
债券本息	30750.00		
本息覆盖倍数	1.65 *	1.49	1.32

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农村产业融合发展基础设施建设项目以 20500.00 万元（2026 年拟发行广东省政府专项债券 16000.00 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 1.65 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农村产业融合发展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农村产业融合发展基础设施建设项目专项债券发行总额为 1000.00 万元,利率为 2.28%,专项债融资利息每半年付息一次,债券到期一次还本,期限为七年。

(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，全面落实建设所需资金，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。