
2023 年广东省政府专项债券

揭阳产业转移工业园示范园区基础设施建

设工程专项债券项目募投报告

实施单位盖章：揭阳市卅岭创业投资开发有限公司



主管部门盖章：揭阳产业转移工业园建设管理局



市（县、区）财政局盖章：揭阳产业转移工业园财
政局



2023 年 7 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.....	3 -
(四) 项目立项情况或实施依据.....	5 -
(五) 项目主体.....	6 -
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	6 -
(一) 重要性分析.....	6 -
(二) 经济效益分析.....	9 -
(三) 社会效益分析.....	10 -
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	11 -
(一) 投资估算.....	11 -
(二) 筹措方案.....	13 -
(三) 项目实施安排.....	14 -
(四) 资金使用计划.....	14 -
四、项目收益与融资平衡情况	14 -
(一) 项目预期成本收益.....	14 -
(二) 融资收益平衡情况.....	26 -
(三) 总体评价.....	26 -
五、专项债券管理	26 -
(一) 债券资金概况.....	26 -
(二) 债券资金管理.....	27 -
(三) 职责分工.....	28 -
六、项目风险控制	29 -
(一) 潜在风险及控制措施.....	29 -
(二) 还款保障措施.....	30 -

一、项目基本情况

(一) 项目所处区域财政经济情况

表 近三年揭阳产业转移工业园财政经济情况

项目	2020年	2021年	2022年
地区生产总值(亿元)	24.78	34.05	32.48
一般预算收入(亿元)	1.85	0.69	0.45
政府性基金收入(亿元)	0.01	0	-0.02
其中:国有土地出让收入(亿元)	0	0	0
政府性基金支出(亿元)	2.96	2.44	1.76
其中:国有土地出让支出(亿元)	0	0.04	0.04

(二) 本地社会发展规划和行业相关规划

揭阳位于广东省东南部潮汕平原,东邻汕头、潮州,西接汕尾,南濒南海,北靠梅州。是粤东经济强市,粤东新经济发展极,海西经济区重要组成部分。揭阳素有“鱼米之乡”、“海滨邹鲁”、“国画之乡”、“小戏之乡”、“龙舟之乡”、“华侨之乡”之美称。

根据揭阳市委市政府的要求,提出要统一思想、团结奋进,坚持“敢为、快为、能为”,全力做好“水、路、产、城”四篇文章,奋力开创揭阳产业转移工业园发展新局面。揭阳产业转移工业园紧紧围绕建设“国家级高新区、世界玉都、南粤美丽水乡”的发展定位,完善交通网络,推动经济发展。

省道 S234 线揭阳产业转移工业园霖磐高速口至浦东平交段改建工程项目是《揭阳市城市总体规划》和《揭阳市公路网规划(2006-2030 年)》“九横七纵三环十八联络线”中第五横的一个重要组成部分，是加快揭阳城市总体规划实施的需要。该项目位于揭阳产业转移工业园，路线起点位于潮惠高速（揭普段）霖磐互通立交出入口，路线自西向东经霖磐镇、月城镇、磐东街道，在德中村跨越榕江南河支流德桥河，终点位于浦东平交，与阳美路和西关路相接，路线总长约 6.63km。

本项目将满足广东省中小型高新技术企业需求，加快高新产业集聚。园区“以创新为核心设计服务链，聚焦高端产业、高端人才和高端研发”的创新体系，将使工业园区成为高新技术“创新源”。随着本项目的实施，将有利于促进海西经济区的建设力度，早日将海西经济区培育为科技创新和高新产业对接与合作的先行区。

伴随揭阳产业转移工业园的建设发展，大批的企业和员工将进驻园区，未来园区规划总人口将达到 24 万人，迫切需要工业园为他们提供一个良好的居住与休闲娱乐场所。通过生活配套小区的建设，进一步完善园区内的生活配套设施，提升园区配套服务能力，创造良好的制度和发展环境，实现园区集约、高效发展。充分发挥住房对产业的服务作用，提供充足和多层次的住房以满

足产业园区配套和居住要求，促进“居住-就业”的基本平衡，为企业员工提供必要的生活居住条件，并给他们一个安全、舒适的生活环境，实现以人为本的人性化管理，增加社会的情感维护和人文关怀。这是现代化工业园的重要配套功能之一，也是营造良好投资环境的必要举措。

（三）项目情况

1. 项目概况

项目名称：揭阳产业转移工业园示范园区基础设施建设工程

项目法人单位：揭阳市卅岭创业投资开发有限公司

项目总投资：136,798.18 万元

项目建设地址：揭阳产业转移工业园

2. 建设期限

项目建设期：2021年9月1日至2023年12月31日

3. 建设规模及技术标准

揭阳产业转移工业园示范园区基础设施建设工程主要包括其中省道 S234 线揭阳产业转移工业园霖磐高速口至浦东平交段改建工程，揭阳产业转移工业园孵化器加速器工程，珠海(揭阳)产业转移工业园生活配套小区产业转移工业园生活配套小区。

1、省道 S234 线揭阳产业转移工业园霖磐高速口至浦东平交段改建工程包括：

本项目 K 线方案全长 6.63km。设计速度 60km/h，路基宽 60.0m，桥梁与路基同宽。计价土石方约 177 千立方米，软土路基 1.18km，桥梁 464 米/7 座，征地 640.5 亩，估算总金额 10.81 亿元，其中建安费为 5.73 亿元。平均每公里造价为 1.63 亿元。

2、揭阳产业转移工业园孵化器加速器工程包括：

揭阳产业转移工业园孵化器加速器工程项目总征地面积为 43026.00 平方米（64.5389 亩），实际用地面积为 43026.00 平方米（64.5389 亩）。

项目总建筑面积 68000 平方米。包括计容建筑面积 64534.80 平方米，其中：厂房 1A 座 7296.00 平方米（四层）、厂房 1B 座 1224.00 平方米（三层）、厂房 2A 座 7296.00 平方米（四层）、厂房 2B 座 1500.00 平方米（三层）、厂房 3A 座 7296.00 平方米（四层）、厂房 3B 座 1500.00 平方米（三层）、厂房 4A 座 6144.00 平方米（四层）、厂房 4B 座 1650.00 平方米（三层）、厂房 5A 座 6144.00 平方米（四层）、厂房 5B 座 1650.00 平方米（三层）、厂房 6A 座 6144.00 平方米（四层）、厂房 6B 座 1478.40 平方米（三层）、厂房 7A 座 6144.00 平方米（四层）、厂房 7B 座 1478.40

平方米（三层）、办公楼及配套用房 7590.00 平方米（占地面积 <7%）；不计容建筑面积 3465.20 平方米。

项目建筑基底占地面积 15709.6 平方米，建筑密度为 36.51%，容积率 1.50，绿地面积 7800.0 平方米，绿地率 18.13%。

3、珠海（揭阳）产业转移工业园生活配套小区产业转移工业园生活配套小区包括：

根据《珠海（揭阳）产业转移工业园（首期）控制性详细规划》，本项目总用地面积约为 39700 m²，其中居住区地块用地面积约 28200 m²，商业区用地面积约 11500 m²。项目总建筑面积 102980m²，其中居住区 63280m²，商业区 39700m²。

（四）项目立项情况或实施依据

揭阳产业园发展和改革局文件《关于省道S234线（原S335线）揭阳产业转移工业园霖磐高速口至浦东平交段改建工程可行性研究报告的批复》（揭产业园发改【2018】57号），同意项目审批、建设。

揭阳市蓝城区发展和改革局文件《关于揭阳产业转移工业园孵化器加速器工程项目可行性研究报告的批复》（揭蓝发改【2016】73号），同意项目审批、建设。

揭阳市发展和改革局文件《关于珠海（揭阳）产业转移工业园生活配套小区可行性研究报告的批复》（揭市发改投【2010】

479号），同意项目审批、建设。

（五）项目主体

项目主管部门为揭阳产业转移工业园建设管理局，统一社会信用代码：11445200MB2D558324，负责人：郑喜潮，机构地址：广东省揭阳产业转移工业园朝阳大道科技大厦三楼。

揭阳市卅岭创业投资开发有限公司，在揭阳市市场监督管理局注册登记，取得统一社会信用代码914452003455289512。法定代表人：吴文光。企业地址位于揭阳产业转移工业园人才公寓8栋8-102商铺，经营范围包含：从事城市基础设施建设、市政建设项目的投资；从事土地、房地产项目及国家法律、行政法规许可的其他项目的投资；投资咨询服务。

本项目已经通过广东冠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. 省道S234项目的建设是打造粤东发展新引擎，促进揭阳经济转型升级的需要

近年来，揭阳市社会经济快速发展，逐渐改变广东区域经济发展的短板地区面貌，成为带动粤东崛起的“发展极”。截至2016年底，揭阳市实现地区生产总值2032.61亿元，比上年增长

9.6%，较 2010 年翻了一番（2010 年为 1005.24 亿元），人均 GDP 达 33451 元，同比增长 5.8%。根据广东省“区域竞争力比较研究报告”，揭阳的发展后劲指数在广东省粤东西北地区名列前茅。

揭阳历来是广东省重要的制造业基地之一。通过实施“6166”计划、产业引进以及产业登高工程，走出了一条制造业发展的新路。根据《揭阳制造 2025》，进一步提出了揭阳制造业“一体两翼”发展思路。到 2025 年，揭阳制造业整体竞争实力显著增强，创新体系更加完善，产业结构明显优化；形成四个总产值超千亿元的产业集群和一批具有核心竞争力的企业和品牌；规模以上工业总产值超过一万亿元，工业增加值达到 2700 亿元，成为广东省制造业强市、“中国制造 2025”试点示范城市、国家“一带一路”节点城市和全国绿色发展典型城市。《揭阳制造 2025》与《中国制造 2025》和《广东省人民政府关于贯彻落实“中国制造 2025”的实施意见》高度契合，既顺应了新一轮产业变革趋势，又在制造强国建设大潮中找准了揭阳的坐标点。本项目位于揭阳产业转移园区，项目的建设有助于拉动园区快速发展，满足粤东西北振兴发展战略的深入实施，以及珠江西岸先进装备制造业产业带战略的确立，推动揭阳产业结构继续调整，促进转型升级步伐加快

2、加速器孵化器项目的建设有利于揭阳产业转移工业园经济可持续发展

“高端崛起”战略是结合当前新的区域背景和经济形势提出的指导揭阳产业转移工业园未来发展的重要思路，实现高端崛起，服务是基础，产业是重点，创新是关键。

企业的技术能力主要包括三个方面：即技术吸收能力、应用能力和创新能力。研究表明，企业的技术能力只能在研发中形成。我国大量企业因为研发资源不足，限制了企业开展研发活动，项目通过建立揭阳产业转移工业园孵化加速器，企业可以利用或学习同行企业先进研发设备和人员，并通过研发活动实现对技术能力的获取、传递和整合，使企业能够得到能力发展和组织学习的机会。技术和管理知识经历技术共享、组织成员之间的互动、人员的互派、战略性整合，实现合作创新组织内部知识的传递与整合，为企业提供知识创新与传递的平台与机制。

因此，本项目的建设有效注入“发展优秀基因”——高端人才、高端技术、高端合作，打造园区产业发展的引擎，增强了整体格局的核心竞争力和发展后劲，从整体上获取产业发展的主动权，带动产业结构转型和高级化。积极推动揭阳市经济结构调整，促使金属产业转型，创造新的增长模式，满足园区的经济需要的可持续增长。

3. 生活配套小区项目建设是完善珠海（揭阳）产业转移工业园区功能的重要基础设施

伴随珠海（揭阳）产业转移工业园区的建设发展，大批的企业和员工将进驻园区，未来园区规划总人口将达到 24 万人，迫切需要工业园为他们提供一个良好的居住与休闲娱乐场所。建设生活配套小区，就是要改善企业员工的生活居住条件，给他们一个安全、舒适的生活环境；就是实现以人为本的人性化管理，让他们有更多的私人空间；珠海（揭阳）产业转移工业园生活配套小区项目可行性研究报告就是要让他们回归社会，增加社会的情感维护和人文关怀；就是要让他们融入社区生活，有“家”的归属感。

因此，本项目建设是完善珠海（揭阳）产业转移工业园区功能的重要基础设施，为企业员工提供必要的生活居住条件，并给他们一个安全、舒适的生活环境，实现以人为本的人性化管理，增加社会的情感维护和人文关怀。

（二）经济效益分析

项目具有较强的财务盈利能力、偿债能力和具有较好的抗风险能力，项目在财务上是可行的。

为推进区域协调发展，培育广东省经济新的增长极，促进粤西、粤北地区的振兴发展，广东省委省政府于 2009 年 10 月出台了《关于促进粤西地区振兴发展的指导意见（粤发[2009]15 号）》，随后于 2013 年 7 月出台《关于进一步促进粤东西北地区振兴发展的决定》（粤发[2013]9 号），粤东西北地区将按照全省统筹区域协调发展的要求，充分发挥自身主体作用，以改革创新和扩大开发为动力，以加快新型工业化和城镇化为突破口，加快转变经济发展方式，努力形成全省新的经济增长极，实现跨越发展、转型发展、绿色发展。

（三）社会效益分析

加速器孵化器项目建设将满足广东省中小型高新技术企业需求，加快高新产业集聚。园区“以创新为核心设计服务链，聚焦高端产业、高端人才和高端研发”的创新体系，将使工业园区成为高新技术“创新源”。随着本项目的实施，将有利于促进海西经济区的建设力度，早日将海西经济区培育为科技创新和高新产业对接与合作的先行区。

省道 S234 项目本项目的建设将改善影响区交通出行条件，提高路网通行能力，加强粤东各地区间的联系，有利于进一步促进相关区域经济发展。建设时做好道路构造物与自然景观相互协调；道路绿化跟上路线设计，道路竣工通车时，绿化工程也要相

应完成。做好了这些工作就能避免不利因素所带来的社会风险，使项目能顺利进行实施建设并按时完成。

生活配套小区项目有利于城市经济的发展和人民生活水平的提高。能有效地促进当地经济的发展，对提高当地居民生活质量有很大的促进作用。但应指出的是项目施工期间由于施工人员、材料、机械等会对施工周围环境造成一定的负面影响，如噪音、灰尘等；项目建成后，由于工业项目的运营，会带来一定的环境影响。所以应注意施工管理和运营管理，加强环境保护的监督和管理，将负面影响减至最低。

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

根据《建设项目可行性研究报告投资估算编制办法》；《广东省建设工程概算编制办法》（2014）；《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2008）等相关文件；人工预算单价依照广东省造价信息网相关文件调整，设备购置单价参考经销商询价确定；建设单位管理费按照《基本建设财务管理规定》（财建〔2002〕394号）计取；前期工作费用按《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计投资〔1999〕1283号）规定计取；广东省建设厅《广

东省建筑工程施工图设计文件审查暂行办法》（粤建设字〔2001〕68号）；广东省物价局转发国家计委《关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（粤价〔2002〕386号）；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）；国家发展改革委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格〔2003〕857号）；广东省物价局《关于省建设工程交易中心服务收费问题的复函》（粤价函〔1999〕122号）；广东省物价局《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函〔2011〕742号文）；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）；转发国家计委《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（粤价〔2000〕8号）；国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）；国家计委、国家环境保护总局《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）；广东省物价局、广东省财政厅《关于调低城市基础设施配套费标准的通知》（粤价〔2003〕160号）；广东省物价局、广东省建设厅《关于白蚁防治收费管理有关问题的通知》（粤价〔2002〕370号）；广东省物价局《关于建筑消防设施检测收费有关问题的批复》（粤价〔2001〕340号）；广东省物价局《关

于建筑工程质量检测收费问题的复函》（粤价函〔2004〕428号）；基本预备费：按建安工程费用、设备及工器具购置费及工程建设其它费用总和的5%计算。

2. 项目总投资

项目投资估算总额为 136,798.18 万元，其中：省道 S234 揭阳产业转移工业园改建工程总投资 101,969.80 万元，揭阳产业转移工业园孵化器加速器工程总投资 19,828.38 万元，揭阳产业转移工业园生活配套小区工程总投资 15,000.00 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	省道 S234 揭阳产业转移工业园改建工程	101,969.80
2	揭阳产业转移工业园孵化器加速器工程	19,828.38
3	揭阳产业转移工业园生活配套小区工程	15,000.00
项目总投资		136,798.18

（二）筹措方案

资金筹措方式：项目投资估算总额 136,798.78 万元。资金来源为上级财政拨款及发行专项债券融资。其中财政预算拟安排 85,798.18 万元，专项债券 51,000.00 万元。其中：2019 年安排专项债券资金 18,000.00 万元，2020 年安排专项债券资金 12,000.00 万元，2021 年安排专项债券资金 8,000.00 万元，2022

年安排专项债券资金 10,000.00 万元,2023 年计划安排专项债券资金 3,000.00 万元(本次发行 2,812.00 万元)。

表 项目资金筹措情况(单位:万元)

项目 总投资	市场化融 资金(如银 行贷款等)	非融资资金			地方政府专项债券融资		
		单位自有 资金	财政性资金	其他	本次专项 债券发行 金额	以前发行 专项债券 金额	计划以后发 行专项债券 金额
136,798.18	0.00	0.00	85,798.18		2,812.00	48,000.00	188.00

(三) 项目实施安排

揭阳产业转移工业园示范园区基础设施建设工程计划于 2021年9月1日开工,竣工时间为2023年12月31日。

(四) 资金使用计划

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								以后年度 计划用款 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	
136,798.18	114,285.00	0.00	0.00	4000	0.00	2,812.00	2,812.00	188.00	0.00	19,513.18

四、项目收益与融资平衡情况

(一) 项目预期成本收益

项目建成后，本项目收入主要由孵化器加速器运营收入、生活配套小区的运营收入及省道 S234 线揭阳产业转移工业园霖磐高速口至浦东平交段运营收入组成，具体如下所示：

孵化器加速器项目收入主要由厂房办公用房出租收入、物业管理费收入组成。具体如下所示：

1、出租价格和出租率的说明

(1) 出租价格说明

根据可行性研究报告，运营期第 1-3 年工业厂房租金为 320 元/平方米·年，此后每隔 3 年增加 10%。

(2) 出租价格说明

根据可行性研究报告，运营期第 1-2 年办公用房租金为 370 元/平方米·年，此后每隔 6 年增加 8%。

(3) 出租率说明

目前揭阳产业转移工业园招商引资态势很好，预测运营期各年出租率平均为 95%。

2、测算第一年租金收入与物业管理费收入情况如下：

(1) 工业厂房租金收入

序号	栋数	总面积/m ²	出租率	出租面积/m ²	元/平方米·年	租金/万元
1	1A座	7296.00	95%	6931.20	320	221.80
2	2A座	7296.00	95%	6931.20	320	221.80
3	3A座	7296.00	95%	6931.20	320	221.80

4	4A座	6144.00	95%	5836.80	320	186.78
5	5A座	6144.00	95%	5836.80	320	186.78
6	6A座	6144.00	95%	5836.80	320	186.78
7	7A座	6144.00	95%	5836.80	320	186.78
8	1B座	1224.00	95%	1162.80	320	37.21
9	2B座	1500.00	95%	1425.00	320	45.60
10	3B座	1500.00	95%	1425.00	320	45.60
11	4B座	1650.00	95%	1567.50	320	50.16
12	5B座	1650.00	95%	1567.50	320	50.16
13	6B座	1478.40	95%	1404.48	320	44.94
14	7B座	1478.40	95%	1404.48	320	44.94
合计		56,944.8		54,097.56		1731.12

(2) 办公用房租金收入

根据可研报告，办公用房总面积为7,590.00平方米。预计出租率为95%，出租面积为7,210.50平方米，预计办公用房租金为370元/平方米·年，每年产生租金收入为266.79万元。

(3) 物业管理费收入

本次预测物业管理费计费标准为6元/平方米·月，预计出租总面积为54,097.56+7,210.50=61,308.06平方米，每年产生物业管理费收入为441.42万元。

(4) 省道S234道路站前广告租金

站前广告，按照每200m一个广告位，本项目全长6,630.00m，共可投放约33个广告位，预计每个广告牌每年收费7万元，本次预测按2.00%作为增长率测算收入，广告投放率为80%，运营第一年产生收入184.80万元。

(5) 生活配套小区出租住宅及商业区收入测算

项目总建筑面积为102980平方米，居住区地上建筑面积55380平方米，商业区建筑面积32500平方米。预计住宅月租金平均按 12元/m²计算，商业区（包括步行街、宾馆、写字楼）采取整体出租的方式，商业区月租金平均按 30元/m²估算。本次测算预计运营期住宅租金单价及商业区租金单价每隔3年增加10%，运营期前三年的租赁收入按正常期的85%、90%、95%计算，以后年份按正常运营期收入计算。具体收入明细如下：

单位：万元

年 度	出租面积	住宅租金单 价	住宅租金 收入	商业区面积	商业租金 单价	商业区租金收 入
2023年						
2024年	55380	12	677.85	32500	30.00	994.50
2025年	55380	12	717.72	32500	30.00	1,053.00
2026年	55380	12	757.60	32500	30.00	1,111.50
2027年	55380	13.2	877.22	32500	33.00	1,287.00
2028年	55380	13.2	877.22	32500	33.00	1,287.00
2029年	55380	13.2	877.22	32500	33.00	1,287.00
2030年	55380	14.52	964.94	32500	36.30	1,415.70
2031年	55380	14.52	964.94	32500	36.30	1,415.70
2032年	55380	14.52	964.94	32500	36.30	1,415.70
2033年	55380	15.97	1,061.30	32500	39.93	1,557.27
2034年	55380	15.97	1,061.30	32500	39.93	1,557.27
2035年	55380	15.97	1,061.30	32500	39.93	1,557.27
2036年	55380	17.57	1,167.63	32500	43.92	1,712.88
2037年	55380	17.57	1,167.63	32500	43.92	1,712.88
2038年	55380	17.57	1,167.63	32500	43.92	1,712.88
2039年	55380	19.33	1,284.59	32500	48.31	1,884.09
2040年	55380	19.33	1,284.59	32500	48.31	1,884.09
2041年	55380	19.33	1,284.59	32500	48.31	1,884.09
2042年	55380	21.26	1,412.85	32500	53.14	2,072.46

合计		19,633.10		28,802.28
----	--	-----------	--	-----------

(6) 生活配套小区广告位租金

项目商业区建筑面积 32500 平方米，预计投放广告位 30 个，预计每个广告牌每年收费 7 万元，本次广告位租金收入预计按 2.00% 增长率增长，广告投放率为 80%，运营第一年产生收入 168.00 万元。

(7) 生活配套小区停车费收入

项目建设地下停车场，面积约 15100 平方米，预计设计停车位 400 个。预计运营期第一年每个停车位每天能产生停车费收入 20 元，每年按 2.00% 作为增长率增长，预计车位使用率为 95%，运营第一年产生收入 277.40 万元。

(8) 生活配套小区充电桩收入

预计项目建设 200 个充电桩，按照平均每个充电桩每天收入 120 元，每年按 2.00% 作为增长率测算收入，预计充电桩使用率为 95%，运营第一年产生收入 832.20 万元。

揭阳产业转移工业园示范园区基础设施建设工程总收入，如图所示：

年份	厂房每 年租金	办公楼 每年租 金	物业管 理费收 入	省道 S234 道路站前广 告租金	住宅租 金收入	商业区租 金收入	生活配套广 告位租金	生活配套小 区停车费收 入	生活配套小 区充电桩收 入	合计
2023 年										
2024 年	1,731.12	266.79	441.42	184.80	677.85	994.5	168.00	277.40	832.20	5,574.08
2025 年	1,731.12	266.79	441.42	188.50	717.72	1053	171.36	282.95	848.84	5,701.70
2026 年	1,731.12	266.79	441.42	192.26	757.60	1111.5	174.78	288.61	865.82	5,829.91
2027 年	1,904.23	266.79	441.42	196.11	877.22	1287	178.28	294.38	883.14	6,328.57
2028 年	1,904.23	266.79	441.42	200.03	877.22	1287	181.85	300.27	900.80	6,359.61
2029 年	1,904.23	266.79	441.42	204.03	877.22	1287	185.49	306.27	918.81	6,391.26
2030	2,094.66	288.13	441.42	208.11	964.94	1415.7	189.19	312.40	937.19	6,851.75

2041 年	2,787.99	311.18	441.42	258.77	1,284.59	1884.09	235.24	388.43	1,165.28	8,756.99
2042 年	3,066.79	336.07	441.42	263.94	1,412.85	2072.46	239.94	396.20	1,188.58	9,418.26
合计	43,136.77	5,532.67	8,386.98	4,220.93	19,633.10	28,802.28	3,837.20	6,335.98	19,007.90	138,893.81

3、项目成本测算情况如下：

(1) 项目各年厂房及办公用房出租的运营成本测算

项目建成后，厂房及办公用房出租对应的付现成本，主要包括厂房及办公用房的维修费、职工工资及福利费等，厂房及办公用房出租属于投资大，运营维护成本较小的项目，预计运营付现成本占租金收入 20%。2024 年至 2042 年工业厂房租金成本 8,627.35 万元，2024 年至 2042 年办公楼租金成本 1,106.53 万元。

(2) 项目物业管理成本测算

预计物业管理成本占物业费收入的 80%，2024 年至 2042 年物业管理的成本为 6,709.58 万元。

(3) 省道 S234 项目养护费成本

预计每公里道路维护成本按照每公里 9 万元/公里，按年增长 2% 预估成本，2024 年至 2042 年养护费的成本为 1,362.88 万元。

(4) 出租住宅及商业区的成本

本项目运营成本主要由日常维护费用、人员费用等构成，预计成本为收入总额的 20%。2024 年至 2042 年的成本为 9,687.08 万元。

(5) 生活配套小区停车位、广告位的运营成本

预计维护及运营成本为收入的 20%。债券存续期内维护及运营成本 2,034.64 万元。

(6) 生活配套小区充电桩维护及运营成本

预计维护及运营成本为收入的 60%。债券存续期内维护及运营成本 11,404.74 万元。

综上所述，揭阳产业转移工业园示范园区基础设施建设工程总成本=工业厂房租金成本+办公楼租金成本+项目物业管理成本+省道 S234 项目养护费成本+出租住宅及商业区的成本+生活配套小区停车位、广告位的运营成本+充电桩维护及运营成本=40,932.81 万元。

2. 项目融资成本

(1) 应付本息情况

揭阳产业转移工业园示范园区基础设施建设工程分以下批次发行专项债：（1）2019 年共发行专项债总融资金额 18,000 万元，期限为 10 年。分两次发行，分别为发行 8000 万元，实际利率 3.34%，应还本付息 10,672.00 万元；发行 10000 万元，实际利率 3.50%，应还本付息 13,500.00 万元。（2）2020 年共发行专项债总融资金额 12,000 万元，期限为 15 年，实际利率 3.41%，应还本付息 18,138.00 万元。（3）2021 年已发行专项债总融资

金额 8,000 万元，分两次发行，分别为发行 6000 万元，期限为 15 年，实际利率 3.32%，应还本付息 8,988.00 万元；发行 2000 万元，期限为 15 年，实际融资利率 3.41%，应还本付息 3,023.00 万元。（4）2022 年已发行专项债总融资金额 10,000 万元，分两次发行，分别为发行 4000 万元，期限为 20 年，实际利率 3.28%，应还本付息 6,624.00 万元；发行 6000 万元，期限为 20 年，实际融资利率 3.32%，应还本付息 9,984.00 万元。（5）本年拟计划发行专项债总融资金额 3,000 万元，期限为 20 年。融资利率 4.05%，每半年末支付一次利息，第二十年年末偿还本金，应还本付息合计：

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
第一年		3,000.00		3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第二年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第三年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第四年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第五年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第六年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第七年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第八年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第九年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第十年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第十一年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第十二年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第十三年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第十四年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第十五年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50

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
第十六年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第十七年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第十八年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第十九年	3,000.00			3,000.00	4.05%	121.50	121.50
第二十年	3,000.00		3,000.00		4.05%	121.50	3,121.50
合计		3,000.00	3,000.00			2,430.00	5,430.00

3. 项目损益情况

本次预测以项目评价估算第一年至第二十年实现的由厂房办公用房出租收入、物业管理费收入、道路站前广告租金、充电桩收入等作为预测收入，初步预测项目收入、成本情况

单位：万元

项目	揭阳产业转移工业园示范园区基础设施建设工程
(1) 项目专项收入	138,893.81
(2) 项目专项成本	40,932.81
(3) 项目专项收益	97,961.00
(4) 以前年度专项债融资本金	48,000.00
(5) 以前年度专项债本息合计	70,929.00
(6) 本年专项债融资本金	3,000.00
(7) 本年专项债本息合计	5,430.00
(8) 专项债融资本息合计 (8) = (5) + (7)	76,359.00
(9) 本息覆盖倍数 (9) = (3) / (8)	1.28

用于资金平衡的项目专项收益为 97,961.00 万，本息覆盖倍数为 1.28。

（二）融资收益平衡情况

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收入预测、收益预测等进行的分析评价，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的揭阳产业转移工业园示范园区基础设施建设工程，预测项目收入能够合理保障偿还融资资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（三）总体评价

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，揭阳产业转移工业园示范园区基础设施建设工程项目拟以 51,000.00 万元债券（本次拟发行 2812 万元）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 1.28 倍，项目收益完全可以覆盖融资成本，至专项债到期时，期末累计现金结余约为 2.16 亿元；本项目预计可达到的债券本息资金覆盖率为 1.28 倍，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

因原申报项目（揭阳产业转移工业园示范园区污水处理设施综合建设工程）在结算期间发现施工方未按图施工导致工程结算

需进一步核实，项目资金需求减少，将原申报项目部分资金调整到本项目。

揭阳产业转移工业园示范园区基础设施建设工程分以下批次发行专项债：（1）2019年共发行专项债总融资金额18,000万元，期限为10年。分两次发行，分别为发行8000万元，实际利率3.34%，应还本付息10,672.00万元；发行10000万元，实际利率3.50%，应还本付息13,500.00万元。（2）2020年共发行专项债总融资金额12,000万元，期限为15年，实际利率3.41%，应还本付息18,138.00万元。（3）2021年已发行专项债总融资金额8,000万元，分两次发行，分别为发行6000万元，期限为15年，实际利率3.32%，应还本付息8,988.00万元；发行2000万元，期限为15年，实际融资利率3.41%，应还本付息3,023.00万元。（4）2022年已发行专项债总融资金额10,000万元，分两次发行，分别为发行4000万元，期限为20年，实际利率3.28%，应还本付息6,624.00万元；发行6000万元，期限为20年，实际融资利率3.32%，应还本付息9,984.00万元。（5）本年拟发行政府专项债券3,000.00万元（本次发行2,812.00万元），期限二十年，假设融资利率为4.05%，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

揭阳产业转移工业园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。组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门揭阳产业转移工业园建设管理局、项目单位揭阳市卅岭创业投资开发有限公司加强专项债券项目对应资产管理。

揭阳产业转移工业园建设管理局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。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。及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

揭阳市卅岭创业投资开发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。项目完成后将项目资产权属确认到揭阳市卅岭创业投资开发有限公司国有资产。

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。