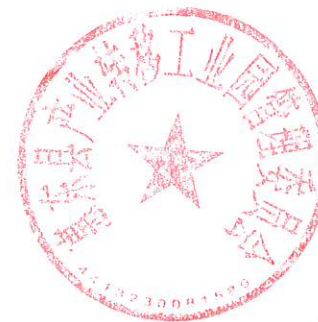


2025 年广东省政府专项债券（五期）  
广东省惠州市惠东产业转移工业园基础  
设施建设工程专项债券项目募投报告

实施单位盖章：



主管部门盖章：



市（县、区）财政局盖章：



二〇二五年一月

# 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.....	- 2 -
(四) 项目立项文件或实施依据.....	- 7 -
(五) 责任主体.....	- 9 -
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	- 10 -
(一) 重要性分析.....	- 10 -
(二) 经济效益分析.....	- 10 -
(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.....	- 10 -
(一) 投资估算.....	- 11 -
(二) 筹措方案.....	- 12 -
(三) 项目实施安排.....	- 14 -
(四) 债券资金用途.....	- 17 -
四、项目收益与融资平衡情况.....	- 17 -
(一) 项目预期成本收益.....	- 17 -
(二) 融资收益平衡情况.....	- 27 -
(三) 总体评价.....	- 28 -
五、专项债券管理.....	- 29 -
(一) 债券资金概况.....	- 29 -
(二) 债券资金管理.....	- 29 -
(三) 职责分工.....	- 29 -
六、项目风险控制.....	- 31 -
(一) 潜在风险及控制措施.....	- 31 -
(二) 还款保障措施.....	- 35 -
七、其他需要说明事项.....	- 36 -

## 一、项目基本情况

### （一）项目所处区域财政经济情况

本项目位于惠州市惠东县。2021年至2023年，惠东县分别实现一般公共预算收入31.47亿元、40.58亿元、46.27亿元，政府性基金收入分别为24.75亿元、24.77亿元、14.35亿元，财政收入较为稳健。

表1 近三年惠东县财政经济情况

项目	2021年	2022年	2023年
地区生产总值（亿元）	700.98	741.8	762.13
一般公共预算收入（亿元）	31.47	40.58	46.27
政府性基金收入（亿元）	24.75	24.77	14.35
其中：国有土地出让收入（亿元）	21.99	22.97	12.59
政府性基金支出（亿元）	43.44	37.91	27.95
其中：国有土地出让支出（亿元）	13.84	15.71	11.58

### （二）本地社会发展规划和行业相关规划

#### 1. 粤港澳大湾区发展规划纲要

按照《粤港澳大湾区发展规划纲要》，畅通对外综合运输通道，通过骨干道路网络建设及周边资源、配套设施综合开发，完善粤港澳大湾区惠州区域交通网络，推进城市扩容提标，创造良好人居环境。坚持以人民为中心的发展思想，积极拓展粤港澳大湾区在教育、文化、旅游、社会保障和医疗等领域的合作，共同打造公共服务优质、宜居宜业宜游的优质生活圈。

## 2. 惠州市总体规划

惠州属珠江三角洲、粤港澳大湾区东岸，毗邻深圳、香港，北连河源市，东接汕尾市，西邻东莞市和广州市，是珠江三角洲中心城市之一。惠州又是广东省的重点发展地区，经济发展迅速，成为珠三角东部新兴的工业化城市。

《惠州市城市总体规划》（2018-2035 年）（草案）指出，惠州要把握国家“一带一路”、粤港澳大湾区、深莞惠经济圈（3+2）和中韩（惠州）产业园建设的历史机遇，发挥优势，加快构建产业合作平台、融入区域产业带、基础设施建设等，不断推动与大湾区各市在交通、产业、金融、科技、服务等领域深度对接与合作。

本次债券涉及的主要领域为产业园区基础设施建设。

## 3. 领域规划情况

根据《惠州市国民经济和社会发展第十四个五年规划》，促进各类产业园区集约高效发展，推动各类产业园区向专业园转型和创建国家级、省级产业园区，支持有条件的园区扩园扩区，推进空间布局优化和存量建设用地规模优化配置；大力推进数字产业化，创新发展新一代电子信息制造业和信息技术服务业等数字产业，统筹布局一批高水平数字产业园区。

### （三）项目情况

项目建设概况：

项目范围：本项目包括惠东县珠三角产业转移工业园惠州大道（园区段）改造工程、惠东县环城西路（园区段）工程项目、惠东产业转移工业园青河路等 6 条道路工程、惠东产业转移工业园规划路 C 及规划路 D 道路工程项目、惠东产业转移工业园环城北路北侧雨污水工程项目、惠东产业转移工业园鹏泰一路及鹏顺路一期道路工程项目、惠东产业转移工业园惠福路、规划路 L、规划路 A、规划路 M 道路工程项目、惠东产业转移工业园安东尼奥项目南侧道路工程项目、惠东产业转移工业园财山东路西延线一期、西二环路（园区段）道路工程项目、长庆路、长达路、俱荣路、惠财路、洪旺路、惠东产业转移工业园配套基础设施提质升级工程和园区内其他基础设施建设项目（包括其他道路建设、配套垃圾收集处理设施、供电线路改迁铺设、给排水管网等），属于有一定收益的产业园区基础设施建设公益性项目。

#### 项目工程方案：

1.惠东县珠三角产业转移工业园惠州大道（园区段）改造工程：建设为国道改造，改造路线长 5.75 公里，起点在广惠高速路口，终点为坑口路段，建设内容包括雨水、污水工程、国防电缆及通信管道迁改工程等。

2.惠东县环城西路（园区段）工程项目：K0+00~K1+300 段 1.3 公里（包括路基工程、人行道工程、雨污水工程、供电电缆沟工程、供水工程、电信管道工程、交通工程等）和北延伸段 1.04

公里（包括路基工程、雨污水工程、供电电缆沟工程、供水工程、电信管道工程等）。

3.惠东产业转移工业园青河路等 6 条道路工程：包括青河路道路工程（全长 871 米）、青河横路道路工程（全长 1353 米）、开盛一路道路工程（全长 905 米）、开盛二路道路工程（全长 1024 米）、长丰路道路工程（全长 1732 米）和俱荣路道路工程（867 米）。

4.惠东产业转移工业园规划路 C 及规划路 D 道路工程项目：规划路 C 自惠州大道至产业大道，全长 850 米，宽 20 米，采用城市支路标准，设计速度 30km/h，双向四车道，主要建设内容包括道路、交通、给水、排水、电力、通信等工程；规划路 D（拓安路）自拓庆路至长丰路，全长 637 米，宽 20 米，采用城市支路标准，设计速度 30km/h，双向 2 车道，主要建设内容包括道路、交通、给水、排水、电力、通信等工程。

5.惠东产业转移工业园环城北路北侧雨污水工程项目：沿环城北路北侧，自洪湖小学至白沙布桥，新建雨水管、雨水箱涵及污水管道，涉及内容主要为排水工程，涉及部分路面修复及交通工程等。

6.惠东产业转移工业园鹏泰一路及鹏顺路一期道路工程项目：鹏泰一路自鹏达路至平梁路，全长 1,193 米，宽 36 米，为城市次干路，设计速度 40km/h，双向 4 车道，主要建设内容包括道路、

交通、给水、排水、电力、通信等工程；鹏泰路一期自鹏泰路一期至环城北路，全长约 279.35 米，宽 32 米，为城市次干路，设计速度 40Km/h，双向 4 车道，主要建设内容包括道路、交通、给水、排水、电力、通信等工程。

7.惠东产业转移工业园惠福路、规划路 L、规划路 A、规划路 M 道路工程项目：包括惠福路自惠州大道机场路工程（全长 2,150 米）、规划路 L 自山塘尾村道至惠福路工程（全长 781 米）、规划路 A（惠康路）自山塘尾村道至惠福路工程（全长 815 米）、规划路 M 自水唇村至惠福路工程（全长 483 米）。

8.惠东产业转移工业园安东尼奥项目南侧道路工程项目：起点俱荣路，终点规划路 C，全长约 327.358 米，宽度为 20 米，设计速度 30km/h，双向 2 车道。主要建设内容包括：道路、交通、雨水、污水、照明、电力及通信等工程。

9.惠东产业转移工业园财山东路西延线一期、西二环路（园区段）道路工程项目，该 2 条道路建设规模为：1、财山东路西延线一期起点接西二环路，终点环城西路，全长约 1542 米，道路红线宽 50 米，设计速度 60km/h，双向 6 车道；2、西二环路（园区段）起点财山东路，终点惠东大道，全长约 951 米，宽 60 米，设计速度 60km/h，双向 6 车道+辅道。主要建设内容包括：道路、交通、给水、排水、照明、电力及通信等工程。

10.惠东产业转移工业园长庆路道路工程项目，本工程起点拓

庆路，终点长丰路，全长约 763.902 米，宽度为 12 米，设计速度 30km/h，双向 2 车道。主要建设内容包括:道路、交通、给水、雨水、污水、照明、电力及通信等工程。

11.惠东产业转移工业园洪旺路工程项目，西起规划路，东至鹏泰南路，路线长约 1.079Km，城市次干路，设计速度 40km/h，双向 6 车道；主要建设内容：道路、交通、给水、排水、照明、电力、通信及绿化工程。

12.惠东产业转移工业园配套基础设施提质升级工程项目，主要针对大岭街道惠东大道、东进大道及环城北路两侧建筑立面提质，规整沿线店面招牌，优化改善人行空间、完善交通工程和排水工程等基础配套设施。其中：惠东大道两侧建筑及人行道路面改造（以乌塘高速出口为起点，沿惠东大道东至坑口桥，全长约 6 公里）；环城北路两侧建筑及人行道路面改造方案（以其与惠东大道交叉口为起点至洪湖小学，全长约 5 公里）；东进大道两侧建筑及人行道路面改造约 1.4 公里；甬莞高速惠东北出口、广惠高速乌塘出口以及惠东大道与环城北路交叉口三处道路出入口基础设施提升工程。

13.园区内其他基础设施建设项目：包括其他道路建设、污水收集管网、污水处理厂、供电线路改迁铺设、给排水管网、公共停车场、充电桩、孵化器、加速器、应急设施等其他计划实施园区基础设施配套建设工程项目。



#### （四）项目立项文件或实施依据

1.根据《关于惠东县珠三角产业转移工业园惠州大道（园区段）改造工程可行性研究报告的批复》（惠东发改〔2014〕525号），惠东县珠三角产业转移工业园惠州大道（园区段）改造工程已经惠东发改批复立项，项目估算总投资 13,455.94 万元，其中工程建安费用 11,566.42 万元，其他费用 1,248.76 万元，基本预备费用 640.76 万元。

2.根据《关于惠东县环城西路（园区段）工程项目可行性研究报告的批复》（惠东发改〔2016〕1187 号），惠东县环城西路（园区段）工程项目已经惠东发改批复立项，项目估算总投资 20,105.97 万元，其中工程建安费用 14,444.04 万元，其他费用 4,704.5 万元，基本预备费用 957.43 万元。

3.根据《关于惠东产业转移工业园青河路等 6 条道路工程项目可行性研究报告的批复》（惠东发改〔2019〕373 号），惠东产业转移工业园青河路等 6 条道路工程已经惠东发改批复立项，项目估算总投资 26,068.53 万元。后根据 2021 年 8 月 10 日《关于惠东产业转移工业园青河路等 6 条道路工程项目可行性研究报告批复的复函》（惠东发改〔2021〕89 号）调整总投资额为 26,233.76 万元。根据 2022 年 5 月 19 日《关于调整惠东产业转移工业园青河路等 6 条道路工程项目可行性研究报告批复的复函》（惠东发改函〔2022〕53 号），经调整后，本项目投资估算金额为 26,244.26

万元。

4.根据《惠东县发展和改革局关于惠东产业转移工业园规划路 C 及规划路 D 道路工程项目可行性研究报告的批复》（惠东发改投审〔2022〕67 号），惠东产业转移工业园规划路 C 及规划路 D 道路工程项目已经惠东发改批复立项，项目估算总投资 8,125.75 万元。

5.根据《惠东县发展和改革局关于惠东产业转移工业园环城北路北侧雨污水工程项目可行性研究报告的批复》（惠东发改投审〔2022〕68 号），惠东产业转移工业园环城北路北侧雨污水工程项目已经惠东发改批复立项，项目估算总投资 7,386.07 万元。

6.根据《惠东县发展和改革局关于惠东产业转移工业园鹏泰一路及鹏顺路一期道路工程项目可行性研究报告的批复》（惠东发改投审〔2022〕70 号），惠东产业转移工业园鹏泰一路及鹏顺路一期道路工程项目已经惠东发改批复立项，项目估算总投资 13,706.3 万元。

7.根据《惠东县发展和改革局关于惠东产业转移工业园惠福路、规划路 L、规划路 A、规划路 M 道路工程项目可行性研究报告的批复》（惠东发改投审〔2022〕69 号），惠东产业转移工业园惠福路、规划路 L、规划路 A、规划路 M 道路工程项目已经惠东发改立项批复，项目估算总投资 42,832.06 万元。

8.根据《惠东县发展和改革局关于惠东产业转移工业园安东尼奥项目南侧道路工程项目可行性研究报告的批复》（惠东发改投审〔2024〕43号），惠东产业转移工业园安东尼奥项目南侧道路工程项目已经惠东发改立项批复，项目估算总投资 1,520.39 万元。

9.根据《惠东县发展和改革局关于惠东产业转移工业园财山东路西延线一期、西二环路（园区段）道路工程项目可行性研究报告的批复》（惠东发改投审〔2024〕51号），惠东产业转移工业园财山东路西延线一期、西二环路（园区段）道路工程项目已经惠东发改立项批复，项目估算总投资 20,860.25 万元。

10.园区内其他基础设施建设项目：包括其他道路建设、污水收集管网、污水处理厂、供电线路改迁铺设、给排水管网、公共停车场、充电桩、孵化器、加速器、应急设施等其他计划实施园区基础设施配套建设工程项目，根据实施单位资料，该项目估算总投资金额为 215,763.01 万元，以上建设内容均未经惠东发改立项批复。

#### （五）责任主体

本项目主管部门为惠东县产业转移工业园管理委员会；项目实施单位为惠东县产业转移工业园管理委员会；资产管理部门为惠东县产业转移工业园管理委员会，项目资产权属性质为国有资产。

## 二、项目实施重要性和经济社会效益分析

### （一）重要性分析

改革开放以来，珠江三角洲经济迅速发展，尤其是《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》通过并实施后，为惠州市的经济发展带来了前所未有的机遇，而只有以完善的城市基础设施为基础，打造良好的投资发展环境，才能把握住这些机遇，才能使惠州市城市经济和社会得到迅速发展。惠东县珠三角转移工业园的建设，对于贯彻《珠江三角洲地区改革发展实施纲要》，落实省委、省政府“双转移”决定，全面落实科学发展观，走可持续发展的道路，具有非常重要的现实意义和深刻的历史意义。因此，城市基础设施的建设和完善也就势在必行。

### （二）经济效益分析

项目的建设有利于完善惠东转移工业园园区的基础设施，改善投资环境、吸引外资、发展经济，过聚集同类企业和产业链上下游企业，形成规模效应和协同效应，降低生产成本，提高产业竞争力，这种聚集效应不仅吸引了更多的投资和企业入驻，还为区域经济产业转型升级和高新技术企业可持续发展提供了良好的环境，同时可以带动相关产业发展，扩大劳动就业，对于推进该区域产业开发及周边社会经济协调发展具有重要意义。

### （三）社会效益分析

本项目建成后，将加速该区域的建设，带动商业、工业、地

产业、文化娱乐等的迅速发展，从而促进区域经济的繁荣，随着道路周边商业及企业的逐渐兴起和蓬勃发展，将为当地社会就业提供更多的机会，发挥更大的经济和社会效益。同时社会综合事业如通信、文教、卫生、商业服务和文化娱乐等将得到迅速发展。

### 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

- （1）《市政工程投资估算编制办法》建标[2007]164号；
- （2）《市政工程工程量计算规范》(GB50857-2013)；
- （3）《广东省市政工程综合定额（2018）》；
- （4）《广东省通用安装工程综合定额（2018）》；
- （5）《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》；
- （6）《工程勘察和工程设计收费标准》计价格[2002]10号；
- （7）其他有关文件和资料。

##### 2.项目总投资

根据相关立项批复文件以及实施单位提供的资料，本工程投资估算总额 370,000.00 万元。

表 2 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	惠东县珠三角产业转移工业园惠州大道（园区段）改造工程	13,455.94
2	惠东县环城西路（园区段）工程项目	20,105.97

序号	投资估算项目名称	总金额
3	惠东产业转移工业园青河路等6条道路工程	26,244.26
4	惠东产业转移工业园规划路C及规划路D道路工程项目	8,125.75
5	惠东产业转移工业园环城北路北侧雨污水工程项目	7,386.07
6	惠东产业转移工业园鹏泰一路及鹏顺路一期道路工程项目	13,706.30
7	惠东产业转移工业园惠福路、规划路L、规划路A、规划路M道路工程项目	42,832.06
8	惠东产业转移工业园安东尼奥项目南侧道路工程项目	1,520.39
9	惠东产业转移工业园财山东路西延线一期、西二环路（园区段）道路工程项目	20,860.25
10	园区内其他基础设施建设项目	215,763.01
项目总投资		370,000.00

## （二）筹措方案

1.市场化融资资金筹措：本项目无市场化融资。

2.地方政府债券资金筹措：以前年度已发行地方政府专项债券资金 77,100.00 万元；2025 年计划安排地方政府专项债券 27,500.00 万元，1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（五期）27,500.00 万元（无用于项目资本金金额），年内暂无后续发行计划。

3.非融资资金筹措：已落实财政性资金 8,027.59 万元；待落实财政性资金 257,372.41 万元。

表3项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		市场化融资		非融资资金				地方政府专项债券融资			
	总金额	其中：已到位金额	融资资金	其中：已到位金额	单位自有资金		财政性资金		其他	本次发行金额	以前发行金额	计划以后发行金额
					筹措金额	其中：已到位金额	筹措金额	其中：已到位金额				
合计	370000.00	85127.59	-	-	-	-	265400.00	8027.59	-	27500.00	77100.00	-
2022年以前	26027.59	26027.59	-	-	-	-	8027.59	8027.59	-	-	18000.00	-
2022年	20900.00	20900.00	-	-	-	-	-	-	-	-	20900.00	-
2023年	9000.00	9000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	9000.00	-
2024年	29200.00	29200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	29200.00	-
2025年	32000.00	-	-	-	-	-	4500.00	-	-	27500.00	-	-
以后年度	252872.41	-	-	-	-	-	252872.41	-	-	-	-	-

### （三）项目实施安排

惠东产业转移工业园于2006年10月经省政府同意认定为省级产业转移工业园，总体规划面积为17.02平方千米，是省政府认定的8个专业性产业转移工业园之一，也是国家开发区目录的工业园区之一。该园区主导产业为先进装备机械制造、电子信息、新能源材料等。落户项目共76宗，包括：佳德利数码产业园、合正产业园、华江鞋业、敏荣机械电子设备生产、荣盛智能家居、鑫富能新能源科技、得屹科技、德晋昌光电科技、富利鑫材料、中研科技、晋景科技、练江科技、吉盛精密、雅鑫建筑、美时达粤东物流、特创小镓电科技、恒德利科技、中科照明LED、万洋众创城等项目。

项目已于2017年9月开工，项目整体预计于2032年12月完工，项目预计于2026年1月可投入产生收益。本次专项债券计划用于支付项目前期费用、工程建设进度款、征地拆迁款、设备购置费等。

项目建设内容及实施进度情况具体如下：

1.惠东县珠三角产业转移工业园惠州大道（园区段）改造工程：建设为国道改造，改造路线长5.75km，起点在广惠高速路口，终点为坑口路段，建设内容包括雨水、污水工程、国防电缆及通信管道迁改工程等。目前已完成该项目总工程量约90%。

2.惠东县环城西路（园区段）工程项目：K0+00~K1+300段



1.3km（包括路基工程、人行道工程、雨污水工程、供电电缆沟工程、供水工程、电信管道工程、交通工程等）和北延伸段1.04km（包括路基工程、雨污水工程、供电电缆沟工程、供水工程、电信管道工程等），目前已完工。

3.惠东产业转移工业园青河路等6条道路工程：包括青河路道路工程（全长871m）、青河横路道路工程（全长1353m）、开盛一路道路工程（全长905m）、开盛二路道路工程（全长1,024m）、长丰路道路工程（全长1732m）和俱荣路道路工程（867m）。目前，青河路、青河横路、长丰路已完成竣工结算。开盛一、二路：已完成工。

4.惠东产业转移工业园规划路C及规划路D道路工程项目：规划路C自惠州大道至产业大道，全长850m，宽20m，采用城市支路标准，设计速度30km/h，双向四车道，主要建设内容包括道路、交通、给水、排水、电力、通信等工程；规划路D（拓安路）自拓庆路至长丰路，全长637m，宽20m，采用城市支路标准，设计速度30km/h，双向2车道，主要建设内容包括道路、交通、给水、排水、电力、通信等工程。目前已完成总工程量约52%。

5.惠东产业转移工业园环城北路北侧雨污水工程项目：沿环城北路北侧，自洪湖小学至白沙布桥，新建雨水管、雨水箱涵及污水管道，涉及内容主要为排水工程，涉及部分路面修复及交通工程等。目前已完成总工程量约97%。

6.惠东产业转移工业园鹏泰一路及鹏顺路一期道路工程项目：鹏泰一路自鹏达路至平梁路，全长1193m，宽36m，为城市次干路，设计速度40km/h，双向4车道，主要建设内容包括道路、交通、给水、排水、电力、通信等工程；鹏泰路一期自鹏泰路一期至环城北路，全长约279.35m，宽32m，为城市次干路，设计速度40Km/h，双向4车道，主要建设内容包括道路、交通、给水、排水、电力、通信等工程。目前已完成总工程量约97%。

7.惠东产业转移工业园惠福路、规划路L、规划路A、规划路M道路工程项目：包括惠福路自惠州大道机场路工程（全长2150m）、规划路L自山塘尾村道至惠福路工程（全长781m）、规划路A（惠康路）自山塘尾村道至惠福路工程（全长815m）、规划路M自水唇村至惠福路工程（全长483m）。目前已完成总工程量约93.8%。

8.惠东产业转移工业园安东尼奥项目南侧道路工程项目：起点俱荣路，终点规划路C，全长约327.358米，宽度为20米，设计速度 30km/h，双向2车道。主要建设内容包括:道路、交通、雨水、污水、照明、电力及通信等工程。目前正在进行施工招标工作。

9.惠东产业转移工业园财山东路西延线一期、西二环路（园区段）道路工程项目，该2条道路建设规模为：1、财山东路西延线一期起点接西二环路，终点环城西路，全长约1542米，道路红

线宽50米，设计速度60km/h，双向6车道；2、西二环路（园区段）起点财山东路，终点惠东大道，全长约951米，宽60米，设计速度60km/h，双向6车道+辅道。主要建设内容包括：道路、交通、给水、排水、照明、电力及通信等工程。目前正在进行施工、监理招标工作。

#### （四）债券资金用途

本次专项债券计划用于支付项目前期费用、工程建设进度款、征地拆迁款、设备购置费等。明细如下：

表 4：债券资金用途明细表（单位：万元）

序号	项目名	金额（万元）	备注
1	项目前期费用、工程建设进度款、征地拆迁款、设备购置费等	27,500.00	
	合计	27,500.00	

### 四、项目收益与融资平衡情况

#### （一）项目预期成本收益

本次债券融资项目预期会产生广告牌出租收入、公交站广告位出租收入、厂房租赁收入、污水处理费收入、道路停车位收入、充电桩收入以及工业园区配套设施管理服务收入，假设上述收入对应的项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息。项目预计可于 2026 年 1 月产生运营收益。

#### 1.项目收入测算

##### （1）专项收入

本项目专项收入来源为广告牌出租收入、公交站广告位出租

收入、厂房租赁收入、污水处理费收入、道路停车位收入、充电桩收入以及工业园区配套设施管理服务费收入。

①广告牌出租收入：预计可设置广告牌 200 个，每个广告牌每年租金按 1 万元测算，空置率 20%（空置时间），预计每年收入=200 个×1 万元×（1-20%）=160 万元，在预测期内预测收入合计 4,320.00 万元。

②公交站广告位出租收入：预计可设置公交站广告位 30 个，每个公交站广告位每年租金按 3 万元测算，空置率 20%（空置时间），预计每年收入=30 个×3 万元×（1-20%）=72 万元，在预测期内预测收入合计 1,944.00 万元。

③厂房租赁收入：16 元/m<sup>2</sup>\*月的标准厂房建筑面积约 30,000m<sup>2</sup>，18 元/m<sup>2</sup>\*月的标准厂房建筑面积约 60,000m<sup>2</sup>，22 元/m<sup>2</sup>\*月的标准厂房建筑面积约 20,000m<sup>2</sup>。预计空置率 10%，则厂房租金收入=（16 元/平方 m\*月×30,000 平方 m+18 元/平方 m\*月×60,000 平方 m）×12 个月×（1-10%）÷10,000=2,160 万元/年，在预测期内预测收入合计 58,320.00 万元。

④污水处理费收入：园区配套泵站的污水处理规模为 1.6 万立方 m/d，污水处理费收入按照 1.2 元/立方 m 计算，年运营 365 天，则年污水处理费收入=1.6 万立方 m/d×365 天×1.2 元/立方 m=700.80 万元，在预测期内预测收入合计 18,921.60 万元。

⑤道路停车位收入：预计园区可设置停车位 2,000 个，每个停车位按照每天收入 40 元测算，空置率 20%（空置时间），年运营 365 天，则年道路停车位收入=2,000 个×40 元/个\*天×365 天×（1-20%）÷10,000=2,336 万元，在预测期内预测收入合计 63,072.00 万元。

⑥充电桩收入：预计园区可设置充电桩 200 个，每个充电桩年服务费收入按照 1 万元测算，则年充电桩收入=200 个×1 万/月×12 个月=2,400 万元，在预测期内预测收入合计 64,800.00 万元。

⑦工业园区配套设施管理服务收入：园区预期进驻企业建设房屋规模达 400 万平方 m，园区配套设施管理服务按照 1 元/平方 m\*月测算，年收费 12 个月，则年工业园区配套设施管理服务收入=400 万平方 m×1 元/平方 m\*月×12 个月=4,800 万元，在预测期内预测收入合计 129,600.00 万元。

## （2）政府性基金收入

本项目无政府性基金收入。

根据债券的发行情况和项目实际的运营情况，本项目收益的预测期至 2052 年。

综上所述，本项目在预测期内预测收入合计 340,977.60 万元，具体详见《附表 1-1 项目收入预测表》。

## 2.项目成本及相关税费

### (1) 付现运营成本

本项目付现运营成本主要包括办公管理费、维护成本、人工成本、外购原材料及动力费、动力成本。

①办公管理费：按照年维护成本、人工成本、外购原材料及动力费以及动力成本合计数的 10%测算，则年办公管理费为 310.58 万元，在预测期内预测费用合计 8,385.63 万元。

②维护成本：按照本项目总投资金额的 0.3%测算，则年维护成本为 1,110 万元，在预测期内预测费用合计 29,970.00 万元。

③人工成本：按员工 50 人，年平均工资按照 8 万元估算，年人工成本为 400 万元，在预测期内预测费用合计 10,800.00 万元。

#### ④外购原材料及动力费

##### A. 混凝药剂费及污泥处理费

预计年需聚合氯化铝 (PAC)100.7 吨，PAC 单价按 2,000 元/吨计；年需氢氧化钠 2.35 吨，氢氧化钠单价按 2,300 元/吨计；年需聚丙烯酰胺 (PAM)3.02 吨，PAM 单价按 20,000 元/吨计；产生干污泥 11.36 吨/天，污泥处置费为 100 元/吨。

故首年混凝药剂费及污泥处理费=（（100.7 吨×2,000 元/吨+2.35 吨×2,300 元/吨+3.02 吨×20,000 元/吨+11.36 吨/天×365 天×100 元/吨））÷10,000=68.19 万元。

##### B. 动力费

污水处理耗电量一般为 0.2-0.3 千瓦时/立方 m（本次测算取

其中值 0.25 千瓦时/立方 m)。按照本项目近期设施污水处理量以及运营天数,预计年消耗电量=16,000 立方 m/天×365 天×0.25 千瓦时/立方 m÷10,000=146 万千瓦时。工业电价一般为 0.6 元/千瓦时。

故首年动力费=146 万千瓦时×0.6 元/千瓦时=87.6 万元。

综上,年外购原材料及动力费为 155.79 万元,则债券存续期间合计为 4,206.33 万元。

⑤动力成本:动力成本主要为充电服务的电力成本,按照每个充电桩每月充电 10,000 千瓦时,电价按照 0.6 元/千瓦时测算,则年动力成本=10,000 千瓦时/月×0.6 元/千瓦时×12 个月×200 个÷10,000=1,440 万元,电价水平一般较为稳定,在债券存续期间不考虑增长情况,在预测期内该项预测成本合计 38,880.00 万元。

## (2) 相关税费

污水处理费收入免征增值税。广告牌出租收入、公交站广告位出租收入、厂房租赁收入、道路停车位收入,按 9%的增值税税率计算;充电桩收入、工业园区配套设施管理服务费收入,按 6%的增值税税率计算。

## (3) 融资成本

本项目以前年度已发行地方政府专项债券 77,100.00 万元;2025 年计划发行政府专项债券 27,500.00 万元,本次计划发行地

方政府专项债券 27,500.00 万元。详情如下：

①2019 年 2 月通过 2019 年广东省政府专项债券（十二期）融资 3,000.00 万元，到期还款日为 2029 年 2 月 21 日，实际融资年利率为 3.34%，每半年支付利息，到期偿还本金；

②2020 年 5 月通过 2020 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券（二期）--2020 年广东省政府专项债券（四十二期）融资 5,000.00 万元，到期还款日为 2030 年 5 月 13 日，实际融资年利率为 2.88%，每半年支付利息，到期偿还本金；

③2021 年 8 月通过 2021 年广东省政府专项债券（六十八期）融资 3,750.00 万元，到期还款日为 2051 年 8 月 19 日，实际融资年利率 3.58%，每半年支付利息，到期偿还本金；

④2021 年 10 月通过 2021 年广东省政府专项债券（七十六期）融资 4,400.00 万元，到期还款日为 2051 年 10 月 25 日，实际融资年利率 3.69%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑤2021 年 11 月通过 2021 年广东省政府专项债券（八十六期）融资 1,850.00 万元，到期还款日为 2051 年 11 月 19 日，实际融资年利率 3.59%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑥2022 年 1 月通过 2022 年广东省政府专项债券（八期）融资 12,540.00 万元，到期还款日为 2052 年 1 月 25 日，实际融资年利率 3.40%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑦2022 年 3 月通过 2022 年广东省政府专项债券（十六期）



债券融资 8,360.00 万元，到期还款日为 2052 年 3 月 16 日，实际融资年利率 3.49%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑧2023 年 5 月通过 2023 年广东省政府专项债券(二十三期)债券融资 7,500.00 万元，到期还款日为 2043 年 5 月 19 日，实际融资年利率 3%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑨2023 年 8 月通过 2023 年广东省政府专项债券(五十三期)债券融资 1,500.00 万元，到期还款日为 2043 年 8 月 29 日，实际融资年利率 3%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑩2024 年 1 月通过 2024 年广东省政府专项债券(七期)债券融资 5,000.00 万元，到期还款日为 2039 年 1 月 30 日，实际融资年利率 2.74%，每半年支付利息，分期还本，在第 11 年至第 15 年期间每年偿还本金的 20%；

⑪2024 年 3 月通过 2024 年广东省政府专项债券(十九期)债券融资 4,200.00 万元，到期还款日为 2039 年 3 月 28 日，融资年利率 2.65%，每半年支付利息，分期还本，在第 11 年至第 15 年期间每年偿还本金的 20%；

⑫2024 年 5 月通过 2024 年广东省政府专项债券(二十八期)债券融资 5,000.00 万元，融资年利率 2.55%，存续期第 11-15 年（2035-2039 年），每年 5 月 9 日（节假日顺延）按发行规模的 20%偿还本金；

⑬2024 年 5 月通过 2024 年广东省政府专项债券(四十期)融资

5,000.00 万元，期限十五年，融资年利率 2.56%，每半年支付利息，分期还本，在第 11 年至第 15 年期间每年偿还本金的 20%；

⑭2024 年 6 月通过 2024 年广东省政府专项债券(五十一期) 融资 5,000.00 万元，到期还款日期为 2039 年 6 月 13 日，期限十五年，融资年利率 2.49%，每半年支付利息，分期还本，在第 11 年至第 15 年期间每年偿还本金的 20%；

⑮2024 年 10 月通过 2024 年广东省政府专项债券(七十七期) 融资 5,000.00 万元，到期还款日期为 2044 年 10 月 23 日，期限二十年，融资年利率 2.37%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑯本项目本次计划发行地方政府专项债券 27,500.00 万元，期限二十年，假设融资年利率 4.05%，每半年支付利息，到期一次性还本。

具体的测算情况如下：

表 5 项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

融资年份	融资期限	融资金额	融资利率	应付利息	本息合计	备注
2019 年	10	3,000.00	3.34%	1,002.00	4,002.00	已融资
2020 年	10	5,000.00	2.88%	1,440.00	6,440.00	已融资
2021 年	30	10,000.00	—	10,890.75	20,890.75	已融资
2022 年	30	12,540.00	3.40%	12,790.80	25,330.80	已融资
2022 年	30	8,360.00	3.49%	8,752.92	17,112.92	已融资
2023 年	20	7,500.00	3.00%	4,500.00	12,000.00	已融资
2023 年	20	1,500.00	3.00%	900.00	2,400.00	已融资

融资年份	融资期限	融资金额	融资利率	应付利息	本息合计	备注
2024 年	15	5,000.00	2.74%	1,781.00	6,781.00	已融资
2024 年	15	4,200.00	2.65%	1,446.90	5,646.90	已融资
2024 年	15	5,000.00	2.55%	1,657.50	6,657.50	已融资
2024 年	15	5,000.00	2.56%	1,664.00	6,664.00	已融资
2024 年	15	5,000.00	2.49%	1,618.50	6,618.50	已融资
2024 年	20	5,000.00	2.37%	2,370.00	7,370.00	已融资
2025 年	20	27,500.00	4.05%	22,275.00	49,775.00	计划本次
合计		104,600.00		73,089.37	177,689.37	

表 6 项目专项债券融资还本付息分年汇总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付本息和
2022 年以前	-	18,000.00	-	18,000.00	344.40
2022 年	18,000.00	20,900.00	-	38,900.00	607.23
2023 年	38,900.00	9,000.00	-	47,900.00	1,325.35
2024 年	47,900.00	29,200.00	-	77,100.00	1,595.35
2025 年	77,100.00	27,500.00	-	104,600.00	2,342.15
2026 年	104,600.00		-	104,600.00	3,455.90
2027 年	104,600.00		-	104,600.00	3,455.90
2028 年	104,600.00		-	104,600.00	3,455.90
2029 年	104,600.00		3,000.00	101,600.00	6,455.90
2030 年	101,600.00		5,000.00	96,600.00	8,355.70
2031 年	96,600.00		-	96,600.00	3,211.70
2032 年	96,600.00		-	96,600.00	3,211.70
2033 年	96,600.00		-	96,600.00	3,211.70
2034 年	96,600.00		-	96,600.00	3,211.70

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付本息和
2035 年	96,600.00		4,840.00	91,760.00	8,051.70
2036 年	91,760.00		4,840.00	86,920.00	7,926.04
2037 年	86,920.00		4,840.00	82,080.00	7,800.38
2038 年	82,080.00		4,840.00	77,240.00	7,674.72
2039 年	77,240.00		4,840.00	72,400.00	7,549.06
2040 年	72,400.00			72,400.00	2,583.40
2041 年	72,400.00			72,400.00	2,583.40
2042 年	72,400.00			72,400.00	2,583.40
2043 年	72,400.00		9,000.00	63,400.00	11,583.40
2044 年	63,400.00		5,000.00	58,400.00	7,313.40
2045 年	58,400.00		27,500.00	30,900.00	29,694.90
2046 年	30,900.00			30,900.00	1,081.15
2047 年	30,900.00			30,900.00	1,081.15
2048 年	30,900.00			30,900.00	1,081.15
2049 年	30,900.00			30,900.00	1,081.15
2050 年	30,900.00			30,900.00	1,081.15
2051 年	30,900.00		10,000.00	20,900.00	11,081.15
2052 年	20,900.00		20,900.00	-	21,618.12
合计		104,600.00	104,600.00		177,689.37

根据债券的发行情况和项目实际的运营情况,本项目成本的预测期间至 2052 年。

综上所述,本项目在预测期内预测项目成本合计 186,875.51 万元,具体详见《附表 1-2 项目成本预测表》。

### 3.项目损益情况

根据项目收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目在预

测期内的项目净损益为 154,102.09 万元，具体详见《附表 1-3 项目损益预测表》。

## （二）融资收益平衡情况

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。具体详见《附表 2 项目现金流量表》。

本项目本息覆盖倍数详见下表：

表 7 项目本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年份	融资本息			经营活动净现金流量
	专项债券	市场化融资	合计	
2022 年以前	344.40	-	344.40	-
2022 年	607.23	-	607.23	-
2023 年	1,325.35	-	1,325.35	-
2024 年	1,595.35	-	1,595.35	-
2025 年	2,342.15	-	2,342.15	-
2026 年	3,455.90	-	3,455.90	8,414.50
2027 年	3,455.90	-	3,455.90	8,414.50
2028 年	3,455.90	-	3,455.90	8,414.50
2029 年	6,455.90	-	6,455.90	8,414.50
2030 年	8,355.70	-	8,355.70	8,414.50
2031 年	3,211.70	-	3,211.70	8,414.50
2032 年	3,211.70	-	3,211.70	8,414.50
2033 年	3,211.70	-	3,211.70	8,414.50

年份	融资本息			经营活动净现金流
	专项债券	市场化融资	合计	量
2034 年	3,211.70	-	3,211.70	8,414.50
2035 年	8,051.70	-	8,051.70	8,414.50
2036 年	7,926.04	-	7,926.04	8,414.50
2037 年	7,800.38	-	7,800.38	8,414.50
2038 年	7,674.72	-	7,674.72	8,414.50
2039 年	7,549.06	-	7,549.06	8,414.50
2040 年	2,583.40	-	2,583.40	8,414.50
2041 年	2,583.40	-	2,583.40	8,414.50
2042 年	2,583.40		2,583.40	8,414.50
2043 年	11,583.40		11,583.40	8,414.50
2044 年	7,313.40		7,313.40	8,414.50
2045 年	29,694.90		29,694.90	8,414.50
2046 年	1,081.15		1,081.15	8,414.50
2047 年	1,081.15		1,081.15	8,414.50
2048 年	1,081.15		1,081.15	8,414.50
2049 年	1,081.15		1,081.15	8,414.50
2050 年	1,081.15		1,081.15	8,414.50
2051 年	11,081.15		11,081.15	8,414.50
2052 年	21,618.12		21,618.12	8,414.50
合计	177,689.37	-	177,689.37	227,191.46
专项债券融资本息覆盖倍数				1.28

综上所述在本期债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

### （三）总体评价

经上述测算，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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，我们认为该项目在发债期内，通过债券发行能满足项目投资运营融资需要，总体实现项目收益和融资自求平衡。

## **五、专项债券管理**

### **（一）债券资金概况**

此次拟发行的债券名称为 2025 年广东省政府专项债券（五期），发行时间为 2025 年 1 月，期限为二十年，拟发行金额为人民币 27,500.00 万元，每半年支付利息，到期一次性还本。

### **（二）债券资金管理**

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，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。惠东县产业转移工业园管理委员会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；惠东县产业转移工业园管理委员会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。明确收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理要求。

### **（三）职责分工**

惠东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。惠东县财政局应组织建立相应的资产登记和统计

报告制度，会同惠东县产业转移工业园管理委员会加强专项债券项目对应资产管理。

惠东县产业转移工业园管理委员会负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导实施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，组织督促实施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。及时组织实施单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

惠东县产业转移工业园管理委员会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

#### 1.影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

##### （1）工程建设延期风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目实施方的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等。如项目工期拖延，将导致工程建设期的财务成本增加，工程投资增加，同时将影响项目的如期运营，导致现金流入受到影响，使得项目的净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：

①项目实施方将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。

②项目实施方将通过科学合理的工程设计，制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行施工计划，确保项目如期建成。

##### （2）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，如引起工程延误、人员工伤增多等。

风险控制措施：

①需要提前规划好工程进度，在工程进度中牢固树立“安全第一”的观念。

②需做好充足的工程应急预案，以保证在工程出现风险时，损失降至最低。

③与施工单位签订安全协议，购买相关保险，严格安装技术措施施工，确保施工安全。

### （3）施工技术和风险管理

施工技术和风险管理主要包括采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量；施工方案制定不科学、不合理，出现难以有效指导施工操作的情况；施工组织管理不利，不合理，劳动力和施工机械调配不当；施工过程中，对设计变更和签证的管理不当，增加了纠纷和工程成本。

风险控制措施：

选择有较高施工技术和管理水平，经济实力较为雄厚并掌握先进施工设备的施工队伍，选择资信好、技术可靠的技术团队，签订规范的合同，切实做好合同管理工作，抵御风险。

另一方面，加强过程监督控制，与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性和合理性进行审核；对施工总进度计划、关键节点实施细则审核；严格控制变更手续办理时间和审核；通过经济奖惩方法对项目管理进行约束。

## 2.影响项目收益的风险及控制措施

### （1）利率波动风险

在本政府专项债券存续期间，宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比，还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

### （2）投资估算的风险

本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，如项目总投资金额的估算不准确将会导致项目财务和经营收益风险。

风险控制措施：

委托中介机构对建设工程进行详细调查和分析，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，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）成本波动的风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大

偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。在项目运营期间，因为原材料价格和能源价格的波动，使得运营成本上升的风险。

风险控制措施：

为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资进行精准预测和严格控制。运营主体需加强财务管理水平，加强运营水平，提供运营效率，加强预算管理严格控制运营成本，另外，运营主体的管理层应增强对复杂变动的外部环境的适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制变革，学习科学管理经验，加强运营管理。

### 3.影响融资平衡结果的风险及控制措施

#### （1）现金流预测风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流不能平衡的结果。

风险控制措施：

对项目方案进行大量的论证，定期对项目的实施情况进行监

控纠偏，对投资结果进行动态分析。此外，根据《财政部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》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债券限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

## （2）资金管理风险

本项目建设运营期间较长，本次发行的是长期债券。如果债券资金管理不规范，项目经营活动资金未进行有效的管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还本付息风险。

### 风险控制措施：

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。加强对债券资金及项目对应收入资金使用的监管，规避因资金监管不力带来的风险。在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

## （二）还款保障措施

本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任，本级财政将及时按照约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、追加项目资本金、调整预算支出结构等方式筹集资金优先偿还政府债券本息。

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

（一）项目基本假设条件：1.本项目建设期为 2017-2032 年，从 2026 年 1 月开始投入产生收益；2.根据实施单位提供的资料，可设置 16 元/m<sup>2</sup>\*月的标准厂房建筑面积约 30,000m<sup>2</sup>，18 元/m<sup>2</sup>\*月的标准厂房建筑面积约 60,000m<sup>2</sup>，22 元/m<sup>2</sup>\*月的标准厂房建筑面积约 20,000m<sup>2</sup>、广告牌 200 个、公交站广告位 30 个、污水处理规模 1.6 万立方 m/d、停车位 2,000 个；3.租赁厂房、广告牌、停车位等前期建设成本由财政统筹安排；4.项目相关收费管理政策不发生重大变化；5.根据财政统筹安排，本项目收入可优先偿还本次发债；6.建设期需偿还的债券利息由财政先行垫付。

附表 1-1 项目收入预测表

金额单位：人民币万元

项目/年份	2022 年以前	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
土地出让净收入	-	-	-	-	-	-
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
广告牌出租收入	-	-	-	-	-	160.00
公交站广告位出租收入	-	-	-	-	-	72.00
厂房租赁收入	-	-	-	-	-	2,160.00
道路停车位收入	-	-	-	-	-	2,336.00
充电桩收入	-	-	-	-	-	2,400.00
污水处理费收入	-	-	-	-	-	700.80
工业园区配套设施管理服务费收入	-	-	-	-	-	4,800.00
专项收入小计	-	-	-	-	-	12,628.80
项目收入合计	-	-	-	-	-	12,628.80

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
土地出让净收入	-	-	-	-	-	-
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
广告牌出租收入	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
公交站广告位出租收入	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
厂房租赁收入	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00
道路停车位收入	2,336.00	2,336.00	2,336.00	2,336.00	2,336.00	2,336.00
充电桩收入	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
污水处理费收入	700.80	700.80	700.80	700.80	700.80	700.80
工业园区配套设施管理服务费收入	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00
专项收入小计	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80
项目收入合计	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80

项目/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
土地出让净收入	-	-	-	-	-	-
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
广告牌出租收入	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
公交站广告位出租收入	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
厂房租赁收入	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00
道路停车位收入	2,336.00	2,336.00	2,336.00	2,336.00	2,336.00	2,336.00
充电桩收入	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
污水处理费收入	700.80	700.80	700.80	700.80	700.80	700.80
工业园区配套设施管理服务费收入	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00
专项收入小计	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80
项目收入合计	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80

附表 1-1 项目收入预测表

金额单位：人民币万元

项目/年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
土地出让净收入						
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
广告牌出租收入	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
公交站广告位出租收入	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
厂房租赁收入	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00
道路停车位收入	2,336.00	2,336.00	2,336.00	2,336.00	2,336.00	2,336.00
充电桩收入	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
污水处理费收入	700.80	700.80	700.80	700.80	700.80	700.80
工业园区配套设施管理服务费收入	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00
专项收入小计	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80
项目收入合计	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80

项目/年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
政府性基金收入小计						
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
广告牌出租收入	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
公交站广告位出租收入	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
厂房租赁收入	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00	2,160.00
道路停车位收入	2,336.00	2,336.00	2,336.00	2,336.00	2,336.00	2,336.00
充电桩收入	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00	2,400.00
污水处理费收入	700.80	700.80	700.80	700.80	700.80	700.80
工业园区配套设施管理服务费收入	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00
专项收入小计	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80
项目收入合计	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80

项目/年份	2051 年	2052 年	合计
政府性基金收入小计			-
政府性基金收入小计	-	-	-
广告牌出租收入	160.00	160.00	4,320.00
公交站广告位出租收入	72.00	72.00	1,944.00
厂房租赁收入	2,160.00	2,160.00	58,320.00
道路停车位收入	2,336.00	2,336.00	63,072.00
充电桩收入	2,400.00	2,400.00	64,800.00
污水处理费收入	700.80	700.80	18,921.60
工业园区配套设施管理服务费收入	4,800.00	4,800.00	129,600.00
专项收入小计	12,628.80	12,628.80	340,977.60
项目收入合计	12,628.80	12,628.80	340,977.60



附表 1-2 项目成本预测表

金额单位：人民币万元

项目/年份	2022 年以前	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
办公管理费	-	-	-	-	-	310.58
维护成本	-	-	-	-	-	1,110.00
人工成本	-	-	-	-	-	400.00
外购原材料及动力费	-	-	-	-	-	155.79
动力成本				-	-	1,440.00
付现运营成本小计	-	-	-	-	-	3,416.37
融资成本	344.40	607.23	1,325.35	1,595.35	2,342.15	3,455.90
相关税费	-	-	-	-	-	797.93
其他成本小计	344.40	607.23	1,325.35	1,595.35	2,342.15	4,253.83
项目成本总计	344.40	607.23	1,325.35	1,595.35	2,342.15	7,670.20

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
办公管理费	310.58	310.58	310.58	310.58	310.58	310.58
维护成本	1,110.00	1,110.00	1,110.00	1,110.00	1,110.00	1,110.00
人工成本	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
外购原材料及动力费	155.79	155.79	155.79	155.79	155.79	155.79
动力成本	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
付现运营成本小计	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37
融资成本	3,455.90	3,455.90	3,455.90	3,355.70	3,211.70	3,211.70
相关税费	797.93	797.93	797.93	797.93	797.93	797.93
其他成本小计	4,253.83	4,253.83	4,253.83	4,153.63	4,009.63	4,009.63
项目成本总计	7,670.20	7,670.20	7,670.20	7,570.00	7,426.00	7,426.00

项目/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
办公管理费	310.58	310.58	310.58	310.58	310.58	310.58
维护成本	1,110.00	1,110.00	1,110.00	1,110.00	1,110.00	1,110.00
人工成本	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
外购原材料及动力费	155.79	155.79	155.79	155.79	155.79	155.79
动力成本	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
付现运营成本小计	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37
融资成本	3,211.70	3,211.70	4,211.70	4,086.04	3,960.38	3,834.72
相关税费	797.93	797.93	797.93	797.93	797.93	797.93
其他成本小计	4,009.63	4,009.63	5,009.63	4,883.97	4,758.31	4,632.65
项目成本总计	7,426.00	7,426.00	8,426.00	8,300.34	8,174.68	8,049.02

附表 1-2 项目成本预测表

金额单位：人民币万元

项目/年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
办公管理费	310.58	310.58	310.58	310.58	310.58	310.58
维护成本	1,110.00	1,110.00	1,110.00	1,110.00	1,110.00	1,110.00
人工成本	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
外购原材料及动力费	155.79	155.79	155.79	155.79	155.79	155.79
动力成本	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
付现运营成本小计	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37
融资成本	-1,290.94	2,583.40	2,583.40	2,583.40	2,583.40	2,313.40
相关税费	797.93	797.93	797.93	797.93	797.93	797.93
其他成本小计	-493.01	3,381.33	3,381.33	3,381.33	3,381.33	3,111.33
项目成本总计	2,923.36	6,797.70	6,797.70	6,797.70	6,797.70	6,527.70

项目/年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
办公管理费	310.58	310.58	310.58	310.58	310.58	310.58
维护成本	1,110.00	1,110.00	1,110.00	1,110.00	1,110.00	1,110.00
人工成本	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
外购原材料及动力费	155.79	155.79	155.79	155.79	155.79	155.79
动力成本	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
付现运营成本小计	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37
融资成本	2,194.90	1,081.15	1,081.15	1,081.15	1,081.15	1,081.15
相关税费	797.93	797.93	797.93	797.93	797.93	797.93
其他成本小计	2,992.83	1,879.08	1,879.08	1,879.08	1,879.08	1,879.08
项目成本总计	6,409.20	5,295.45	5,295.45	5,295.45	5,295.45	5,295.45

项目/年份	2051 年	2052 年	合计
办公管理费	310.58	310.58	8,385.63
维护成本	1,110.00	1,110.00	29,970.00
人工成本	400.00	400.00	10,800.00
外购原材料及动力费	155.79	155.79	4,206.33
动力成本	1,440.00	1,440.00	38,880.00
付现运营成本小计	3,416.37	3,416.37	92,241.96
融资成本	1,081.15	718.12	73,089.37
相关税费	797.93	797.93	21,544.18
其他成本小计	1,879.08	1,516.06	94,633.55
项目成本总计	5,295.45	4,932.43	186,875.51

附表 1-3 项目损益预测表

金额单位：人民币万元

项目/年份	2022 年以前	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	-	-	-	-	-	12,628.80
项目收入	-	-	-	-	-	12,628.80
减：付现运营成本	-	-	-	-	-	3,416.37
息税折旧摊销前利润	-	-	-	-	-	9,212.43
减：其他成本	344.40	607.23	1,325.35	1,595.35	2,342.15	4,253.83
净损益	-344.40	-607.23	-1,325.35	-1,595.35	-2,342.15	4,958.60

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80
项目收入	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80
减：付现运营成本	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37
息税折旧摊销前利润	9,212.43	9,212.43	9,212.43	9,212.43	9,212.43	9,212.43
减：其他成本	4,253.83	4,253.83	4,253.83	4,153.63	4,009.63	4,009.63
净损益	4,958.60	4,958.60	4,958.60	5,068.80	5,202.80	5,202.80

项目/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80
项目收入	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80
减：付现运营成本	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37
息税折旧摊销前利润	9,212.43	9,212.43	9,212.43	9,212.43	9,212.43	9,212.43
减：其他成本	4,009.63	4,009.63	5,009.63	4,883.97	4,758.31	4,632.65
净损益	5,202.80	5,202.80	4,202.80	4,328.46	4,454.12	4,579.78

项目/年份	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80
项目收入	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80
减：付现运营成本	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37
息税折旧摊销前利润	9,212.43	9,212.43	9,212.43	9,212.43	9,212.43	9,212.43
减：其他成本	-493.01	3,381.33	3,381.33	3,381.33	3,381.33	3,111.33
净损益	9,705.44	5,831.10	5,831.10	5,831.10	5,831.10	6,101.10

附表 1-3 项目损益预测表

金额单位：人民币万元

项目/年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80
项目收入	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80
减：付现运营成本	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37
息税折旧摊销前利润	9,212.43	9,212.43	9,212.43	9,212.43	9,212.43	9,212.43
减：其他成本	2,992.83	1,879.08	1,879.08	1,879.08	1,879.08	1,879.08
净损益	6,219.60	7,333.35	7,333.35	7,333.35	7,333.35	7,333.35

项目/年份	2051 年	2052 年	合计
政府性基金收入	-	-	-
专项收入	12,628.80	12,628.80	340,977.60
项目收入	12,628.80	12,628.80	340,977.60
减：付现运营成本	3,416.37	3,416.37	92,241.96
息税折旧摊销前利润	9,212.43	9,212.43	248,735.64
减：其他成本	1,879.08	1,516.06	94,633.55
净损益	7,333.35	7,696.37	154,102.09

附表 2 项目现金流量表

金额单位：人民币万元

项目/年度	2022 年以前	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动净现金流量	-	-	-	-	-	8,414.50
经营收入现金流入		-	-	-	-	12,628.80
经营成本现金流出	-	-	-	-	-	3,416.37
支付税费现金流出	-	-	-	-	-	797.93
二、投资活动净现金流量	-26,027.59	-20,900.00	-9,000.00	-29,200.00	-32,000.00	-53,088.96
建设投资支出（不含利息）	26,027.59	20,900.00	9,000.00	29,200.00	32,000.00	53,088.96
三、筹资活动净现金流量	25,683.19	20,292.78	7,674.65	27,604.65	29,657.85	49,633.06
债券融资现金流入	18,000.00	20,900.00	9,000.00	29,200.00	27,500.00	
市场化融资现金流入						
非融资筹措现金流入	8,027.59	-	-		4,500.00	53,088.96
偿还债券融资利息现金流出	344.40	607.23	1,325.35	1,595.35	2,342.15	3,455.90
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出		-				
年度现金流量净额	-344.40	-607.22	-1,325.35	-1,595.35	-2,342.15	4,958.60
累计结余资金	-344.40	-951.63	-2,276.97	-3,872.32	-6,214.47	-1,255.87

项目/年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动净现金流量	8,414.50	8,414.50	8,414.50	8,414.50	8,414.50	8,414.50
经营收入现金流入	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80
经营成本现金流出	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37
支付税费现金流出	797.93	797.93	797.93	797.93	797.93	797.93
二、投资活动净现金流量	-33,297.24	-33,297.24	-33,297.24	-33,297.24	-33,297.24	-33,297.25
建设投资支出（不含利息）	33,297.24	33,297.24	33,297.24	33,297.24	33,297.24	33,297.25
三、筹资活动净现金流量	29,841.34	29,841.34	26,841.34	24,941.54	30,085.54	30,085.55
债券融资现金流入						
市场化融资现金流入						
非融资筹措现金流入	33,297.24	33,297.24	33,297.24	33,297.24	33,297.24	33,297.25
偿还债券融资利息现金流出	3,455.90	3,455.90	3,455.90	3,355.70	3,211.70	3,211.70
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	-	-	3,000.00	5,000.00	-	-
偿还市场化融资本金现金流出						
年度现金流量净额	4,958.60	4,958.60	1,958.60	58.80	5,202.80	5,202.80
累计结余资金	3,702.73	8,661.33	10,619.93	10,678.73	15,881.53	21,084.32

附表 2 项目现金流量表

金额单位：人民币万元

项目/年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动净现金流量	8,414.50	8,414.50	8,414.50	8,414.50	8,414.50	8,414.50
经营收入现金流入	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80
经营成本现金流出	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37
支付税费现金流出	797.93	797.93	797.93	797.93	797.93	797.93
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）						
三、筹资活动净现金流量	-3,211.70	-3,211.70	-9,061.70	-8,926.04	-8,800.38	-8,674.72
债券融资现金流入						
市场化融资现金流入						
非融资筹措现金流入						
偿还债券融资利息现金流出	3,211.70	3,211.70	4,211.70	4,086.04	3,960.38	3,834.72
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	-	-	4,840.00	4,840.00	4,840.00	4,840.00
偿还市场化融资本金现金流出						
年度现金流量净额	5,202.80	5,202.80	-637.20	-511.54	-385.88	-260.22
累计结余资金	26,287.12	31,489.92	30,852.72	30,341.18	29,955.30	29,695.08

项目/年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动净现金流量	8,414.50	8,414.50	8,414.50	8,414.50	8,414.50	8,414.50
经营收入现金流入	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80
经营成本现金流出	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37
支付税费现金流出	797.93	797.93	797.93	797.93	797.93	797.93
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）						
三、筹资活动净现金流量	-3,549.06	-2,583.40	-2,583.40	-2,583.40	-11,583.40	-7,313.40
债券融资现金流入						
市场化融资现金流入						
非融资筹措现金流入						
偿还债券融资利息现金流出	-1,290.94	2,583.40	2,583.40	2,583.40	2,583.40	2,313.40
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	4,840.00	-	-	-	9,000.00	5,000.00
偿还市场化融资本金现金流出						
年度现金流量净额	4,865.44	5,831.10	5,831.10	5,831.10	-3,168.90	1,101.10
累计结余资金	34,560.52	40,391.62	46,222.72	52,053.82	48,884.92	49,986.02

附表 2 项目现金流量表

金额单位：人民币万元

项目/年度	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
一、经营活动净现金流量	8,414.50	8,414.50	8,414.50	8,414.50	8,414.50	8,414.50
经营收入现金流入	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80	12,628.80
经营成本现金流出	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37	3,416.37
支付税费现金流出	797.93	797.93	797.93	797.93	797.93	797.93
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）						
三、筹资活动净现金流量	-29,694.90	-1,081.15	-1,081.15	-1,081.15	-1,081.15	-1,081.15
债券融资现金流入						
市场化融资现金流入						
非融资筹措现金流入						
偿还债券融资利息现金流出	2,194.90	1,081.15	1,081.15	1,081.15	1,081.15	1,081.15
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	27,500.00	-	-	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出						
年度现金流量净额	-21,280.40	7,333.35	7,333.35	7,333.35	7,333.35	7,333.36
累计结余资金	28,705.62	36,038.97	43,372.32	50,705.67	58,039.02	65,372.37

项目/年度	2051 年	2052 年	合计
一、经营活动净现金流量	8,414.50	8,414.50	227,191.46
经营收入现金流入	12,628.80	12,628.80	340,977.60
经营成本现金流出	3,416.37	3,416.37	92,241.96
支付税费现金流出	797.93	797.93	21,544.18
二、投资活动净现金流量	-	-	-370,000.00
建设投资支出（不含利息）			370,000.00
三、筹资活动净现金流量	-11,081.15	-21,618.12	192,310.63
债券融资现金流入			104,600.00
市场化融资现金流入			-
非融资筹措现金流入			265,400.00
偿还债券融资利息现金流出	1,081.15	718.12	73,089.37
偿还市场化融资利息现金流出			-
偿还债券本金现金流出	10,000.00	20,900.00	104,600.00
偿还市场化融资本金现金流出			-
年度现金流量净额	-2,666.65	-13,203.63	49,502.09
累计结余资金	62,705.72	49,502.09	