
2025年广东省政府专项债券（五期）
广东省惠州市龙门县环南昆山一二三产融合建设项目
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：



日期：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) 项目立项情况或实施依据	3
(五) 责任主体	3
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	3
(一) 重要性分析	4
(二) 经济效益分析	4
(三) 社会效益分析	4
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	5
(一) 投资估算	5
(二) 筹措方案	6
(三) 项目实施安排	7
(四) 债券资金用途	8
四、项目收益与融资平衡情况	8
(一) 项目预期成本收益	9
(二) 融资收益平衡情况	13
(三) 总体评价	15
五、专项债券管理	15
(一) 债券资金概况	15
(二) 债券资金管理	16
(三) 职责分工	16
六、项目风险控制	16
(一) 潜在风险及控制措施	17
(二) 还款保障措施	22
七、其他需要说明事项	22

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

本项目位于惠州市龙门县。2022 年至 2024 年，龙门县分别实现一般公共预算收入 19.65 亿元、22.70 亿元、22.69 亿元，政府性基金收入分别为 3.19 亿元、3.31 亿元、3.30 亿元，财政收入较为稳健。

表 1 近三年龙门县财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	203.21	203.78	146.46
一般公共预算收入（亿元）	19.65	22.70	19.13
政府性基金收入（亿元）	3.19	3.31	4.32
其中：国有土地出让收入（亿元）	2.52	2.67	1.41
政府性基金支出（亿元）	24.82	20.52	31.69
其中：国有土地出让支出（亿元）	2.35	5.12	1.49

（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土地收储、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农业。

3. 龙门县农业发展“十四五”规划

根据龙门县人民政府《关于印发<龙门县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>的通知》（龙府〔2021〕19 号），龙门县将推动科技服务业同先进制造业、现代农业深度融合，加快推进农业科技园区和高新技术产业示范区建设。鼓励、支持农业龙头企业特别是优质米品牌企业结合自身情况，发展良种繁育体系，满足现代农业企业规模化生产和与市场结合紧密的实际要求。加强水肥一体化、测土配方施肥、耕地改良培肥、科学精准施肥、农

作物病虫害专业化统防统治、秸秆综合利用、快速诊断检测等稳产增产和抗灾减灾关键技术的集成应用。推动精准作业、智能控制、远程诊断、遥感监测、灾害预警、地理信息服务及物联网等现代信息技术在农业的应用。

（三）项目情况

项目建设概况：项目属于有一定收益的公益性项目。

项目工程方案：项目建设涵盖 6 个镇(区)、85 个村(居)、19 个社区，覆盖面积约 1125 平方公里。打造环南昆山一二三产融合高质量发展综合体。在原有产业基础上延长产业链，建设年桔、杨桃、茶叶等特色农产品加工基地约 1200 m²，农产品基地配套设施约 8000 m²，农产品集散中心约 78500 m²，特色农产品体验区约 43000 m²，农产品配送及综合服务网点约 66350 m²，及产业配套基础设施等。

（四）项目立项情况或实施依据

本项目的实施依据为 2024 年 5 月 11 日，取得龙府纪〔2024〕12 号县政府常务会纪要，该项目经十六届 70 次县政府常务会议审议通过。2024 年 7 月 3 日取得《关于广东省惠州市龙门县环南昆山一二三产融合建设项目可行性研究报告的批复》龙发改投审〔2024〕94 号。

（五）责任主体

项目实施单位有龙门县农业农村局、龙门县麻榨镇人民政府、龙门县地派镇人民政府和龙门县交通运输局，牵头实

施单位为龙门县农业农村局，项目主管部门为龙门县农业农村局。项目产生的资产归属于龙门县人民政府，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

本项目依托龙门县环南昆山示范区丰富的生态环境资源、农业种植和历史人文资源，因地制宜发展乡村振兴产业带，推动生态旅游融入农业现代化发展，积极探索“农业+文化+旅游”的附加功能，拓展“农、文、旅”的融合发展之路，推动乡村产业兴旺发展，不仅能够促进农业发展提质增效，而且有利于改善农村生态环境与生活面貌，对于推动乡村振兴具有重要意义。

（二）经济效益分析

本项目是在改善乡村人居环境的基础上，以发展现代农业和文旅产业相结合，辅以生态休闲、农业体验等项目的建设，有利于龙门县环南昆山示范区一二三产融合发展。

（三）社会效益分析

项目的建设符合惠州市提出的大力发展旅游业的思想，有利于完善龙门县环南昆山示范区旅游产品结构，丰富旅游产品内涵，提升地区旅游形象，促进惠州市旅游业可持续发展。

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）《建设项目环境保护管理条例》[国务院令第 253 号（1998）]；

（2）《中华人民共和国水土保持法》；

（3）《广东省水土保持实施条例》；

（4）《水土保持综合治理技术规范》[GB/T16453-2008]；

（5）《声环境质量标准》[GB3096—2008]；

（6）《环境影响评价技术导则（总纲大气环境地面水环境）》，（HJ/T2.1-2.3）；

（7）《环境影响评价技术导则声环境》（HJ/T2.4-2009）；

（8）《环境影响评价技术导则生态影响》（HJ/19-2011）；

（9）《声环境功能区划分技术规范》（GB/T15190-2014）；

（10）惠州市环境保护相关规定。

2.项目总投资

根据项目单位提供的可研、立项及其他资料，本项目总投资 221,000.00 万元，详见下表：

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	工程建设费用	173,477.35
2	建设工程其他费用	37,714.13
3	预备费	9,808.52

项目总投资	221,000.00
-------	------------

（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：本项目以前年度已安排专项债券资金 27,100.00 万元。2025 年计划安排专项债券资金 27,800.00 万元，其中：本次 1 月拟通过 2025 年广东省政府专项债券（五期）融资 27,800.00 万元。

3.非融资资金筹措：财政性资金 166,100.00 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	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	221,000.00						166,100.00				27,800.00	27,100.00	
2021 年以前													
2021 年													
2022 年													
2023 年													
2024 年	27,100.00											27,100.00	
2025 年	27,800.00										27,800.00		
2026 年	83,050.00						83,050.00						
2027 年	83,050.00						83,050.00						

（三）项目实施安排

1.立项和前期手续进度情况：

本项目已整体立项。2024 年 7 月 3 日取得《关于广东省惠州市龙门县环南昆山一二三产融合建设项目可行性研究报告的批复》龙发改投审〔2024〕94 号。

2.工程进度情况：

开工日期为 2024 年 11 月 1 日，预计竣工日期为 2027 年 12 月 20 日。

3.项目运营期：

根据项目实施单位提供的资料和项目实际工程进度，本项目预计2028年1月投入运营，运营期为2028年1月至2054年12月。

（四）债券资金用途

此次发行专项债券资金 27,800.00 万元用于项目建设工程费，具体如下：

表4 项目用款计划

序号	建设内容	拟使用金额（万元）
1	工程款	27,800.00
合计		27,800.00

四、项目收益与融资平衡情况

本次债券融资项目主要利用农产品集散中心出租收入、

广告牌出租收入、停车位收费收入等进行融资自求平衡评价。

（一）项目预期成本收益

1.项目收入测算

（1）政府性基金收入

本项目无政府性基金收入。

（2）专项收入

本项目的专项收入主要包括农产品集散中心出租收入、广告牌出租收入、停车位收费收入。

①农产品集散中心出租收入

依据可研报告项目建设农产品集散中心约 27000 m²，农产品集散中心对外出租租金按 20 元/m²月，设定空置率为 10%，年均增长率为 3%。

②广告牌出租收入

依据可研报告本项目建成后预计有 600 个广告牌，年租金 5 万元/个，设定空置率为 10%，年均增长率为 3%。

③停车位收费收入

依据可研报告本项目建成后，配套设施预计设置 2300 个停车位，出租价格为 20 元/日，设定空置率为 10%，年均增长率为 3%。

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间至 2054 年。

综上所述，本项目在预测期内预测收入合计 195,174.01 万元，具体详见《附 1-1 项目收入预测表》。

2.项目成本及相关税费

项目的成本及相关税费主要包括付现运营成本、融资成本、增值税等，具体如下：

（1）付现运营成本

①人工成本

本项目建成运营后，预计人工 10 人，工资按 3,500.00 元/月计算，预计产生年成本约 42.00 万元。

②办公管理费

本项目建成运营后，按人工成本的 10%计算。

③维护成本

本项目建成运营后，维护成本每年按照固定资产原值即项目总投资的 0.5%计取。

（2）融资成本

本项目以前年度已安排专项债券资金 27,100.00 万元。2025 年计划安排专项债券资金 27,800.00 万元，具体如下：

①2024 年 10 月通过 2024 年广东省政府专项债券(七十八期)融资 12,700.00 万元，期限三十年，融资年利率 2.36%，每半年支付利息，到期偿还本金；

②2024 年 11 月调整增加债券融资 4,500.00 万元，来源于 2024 年广东省政府专项债券（六十四期）广东省惠州市

龙门县 2023 年农村生活污水治理建设项目，发行日期为 2024 年 8 月，剩余期限 20 年，融资年利率 2.39%，每半年支付利息，到期偿还本金；

③2024 年 11 月调整增加债券融资 2,000.00 万元，来源于 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）广东省惠州市龙门县 2023 年农村生活污水治理建设项目，发行日期为 2024 年 9 月，剩余期限 20 年，融资年利率 2.21%，每半年支付利息，到期偿还本金；

④2024 年 11 月调整增加债券融资 3,000.00 万元，来源于 2024 年广东省政府专项债券（二十九期）广东省惠州市龙门县农村集中供水建设工程，发行日期为 2024 年 5 月，剩余期限 20 年，融资年利率 2.62%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑤2024 年 11 月调整增加债券融资 4,900.00 万元，来源于 2024 年广东省政府专项债券（七十三期）广东省惠州市龙门县温泉文创园、温泉体验区建设项目，发行日期为 2024 年 9 月，剩余期限 30 年，融资年利率 2.21%，每半年支付利息，到期偿还本金。

⑥2025 年 1 月拟通过 2025 年广东省政府专项债券（五期）融资 27,800.00 万元，期限二十年，融资年利率 4.05%，每半年支付利息，到期偿还本金；

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
2024 年 10 月	30 年	12,700.00	2.36%	8,991.60	21,691.60	已发行
2024 年 11 月	20 年	4,500.00	2.39%	2,151.00	6,651.00	调整批
2024 年 11 月	20 年	2,000.00	2.21%	884.00	2,884.00	调整批
2024 年 11 月	20 年	3,000.00	2.62%	1,572.00	4,572.00	调整批
2024 年 11 月	30 年	4,900.00	2.21%	3,248.70	8,148.70	调整批
2025 年 1 月	20 年	27,800.00	4.05%	22,518.00	50,318.00	本次发行
合计		54,900.00		39,365.30	94,265.30	

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
2024 年以前	-	-	-	-	-
2024 年		27,100.00	-	27,100.00	-
2025 年	27,100.00	27,800.00	-	54,900.00	638.36
2026 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2027 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2028 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2029 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2030 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2031 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2032 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2033 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2034 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2035 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2036 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2037 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2038 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26
2039 年	54,900.00	-	-	54,900.00	1,764.26

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
2040 年	54,900.00	-		54,900.00	1,764.26
2041 年	54,900.00	-		54,900.00	1,764.26
2042 年	54,900.00	-		54,900.00	1,764.26
2043 年	54,900.00	-		54,900.00	1,764.26
2044 年	54,900.00		9,500.00	45,400.00	11,264.26
2045 年	45,400.00		27,800.00	17,600.00	29,333.91
2046 年	17,600.00			17,600.00	408.01
2047 年	17,600.00			17,600.00	408.01
2048 年	17,600.00			17,600.00	408.01
2049 年	17,600.00			17,600.00	408.01
2050 年	17,600.00			17,600.00	408.01
2051 年	17,600.00			17,600.00	408.01
2052 年	17,600.00			17,600.00	408.01
2053 年	17,600.00			17,600.00	408.01
2054 年	17,600.00		17,600.00	-	18,008.01
合计		54,900.00	54,900.00		94,265.30

（3）相关税费

本项目基于谨慎性原则，收入按照 9% 的税率计算增值税。

综上所述，本项目在预测期内预测项目成本合计 156,003.52 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、成本测算数据计算出本项目在预测期内的项目净损益为 86,563.00 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，本息覆盖倍数为1.57。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	
2024 年以前	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-
2025 年	638.36	-	638.36	-
2026 年	1,764.26	-	1,764.26	-
2027 年	1,764.26	-	1,764.26	-
2028 年	1,764.26	-	1,764.26	3,247.24
2029 年	1,764.26	-	1,764.26	3,379.19
2030 年	1,764.26	-	1,764.26	3,515.10
2031 年	1,764.26	-	1,764.26	3,655.08
2032 年	1,764.26	-	1,764.26	3,799.28
2033 年	1,764.26	-	1,764.26	3,947.79
2034 年	1,764.26	-	1,764.26	4,100.75
2035 年	1,764.26	-	1,764.26	4,258.31
2036 年	1,764.26	-	1,764.26	4,420.60
2037 年	1,764.26	-	1,764.26	4,587.75
2038 年	1,764.26	-	1,764.26	4,759.93
2039 年	1,764.26	-	1,764.26	4,937.26
2040 年	1,764.26	-	1,764.26	5,119.91
2041 年	1,764.26	-	1,764.26	5,308.05
2042 年	1,764.26	-	1,764.26	5,501.82
2043 年	1,764.26	-	1,764.26	5,701.41
2044 年	11,264.26	-	11,264.26	5,906.99
2045 年	29,333.91	-	29,333.91	6,118.74
2046 年	408.01	-	408.01	6,336.85

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	
2047 年	408.01	-	408.01	6,561.50
2048 年	408.01	-	408.01	6,792.87
2049 年	408.01	-	408.01	7,031.20
2050 年	408.01	-	408.01	7,276.67
2051 年	408.01	-	408.01	7,529.50
2052 年	408.01	-	408.01	7,789.92
2053 年	408.01	-	408.01	8,058.16
2054 年	18,008.01		18,008.01	8,334.44
合计	94,265.30	-	94,265.30	147,976.31
专项债券融资本息覆盖倍数				1.57

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

本项目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 27,800.00 万元，设定年利率为 4.05%，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。龙门县农业农村局、龙门县麻榨镇人民政府、龙门县地派镇人民政府和龙门县交通运输局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。龙门县农业农村局、龙门县麻榨镇人民政府、龙门县地派镇人民政府和龙门县交通运输局负责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。

（三）职责分工

龙门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。龙门县财政局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同龙门县农业农村局、龙门县麻榨镇人民政府、龙门县地派镇人民政府和龙门县交通运输局加强专项债券项目对应资产管理。

龙门县农业农村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。龙门县农业农村局、龙门县麻榨镇人民政府、龙门县地派镇人民政府和龙门县交通运输局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。及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

龙门县农业农村局、龙门县麻榨镇人民政府、龙门县地派镇人民政府和龙门县交通运输局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）施工技术和管理的风险

施工技术和施工管理风险主要包括采用技术措施不当，施工过程中发生技术事故；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

项目基本假设条件：1.项目能如计划竣工交付，2028 年开始投入运营；2.根据财政统筹安排，本项目收益可优先偿

还本次发债；3.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：人民币万元						
项目/年份	2021年以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
土地出让净收入						
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
农产品集散中心出租收入	-	-	-	-	-	-
广告牌出租收入	-	-	-	-	-	-
停车位收费收入	-	-	-	-	-	-
专项收入小计	-	-	-	-	-	-
项目收入合计	-	-	-	-	-	-

项目/年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
土地出让净收入						
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
农产品集散中心出租收入	-	-	583.20	600.70	618.72	637.28
广告牌出租收入	-	-	2,700.00	2,781.00	2,864.43	2,950.36
停车位收费收入	-	-	1,511.10	1,556.43	1,603.12	1,651.21
专项收入小计	-	-	4,794.30	4,938.13	5,086.27	5,238.85
项目收入合计	-	-	4,794.30	4,938.13	5,086.27	5,238.85

项目/年份	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
土地出让净收入						
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
农产品集散中心出租收入	656.40	676.09	696.37	717.26	738.78	760.94
广告牌出租收入	3,038.87	3,130.04	3,223.94	3,320.66	3,420.28	3,522.89
停车位收费收入	1,700.75	1,751.77	1,804.32	1,858.45	1,914.20	1,971.63
专项收入小计	5,396.02	5,557.90	5,724.63	5,896.37	6,073.26	6,255.46
项目收入合计	5,396.02	5,557.90	5,724.63	5,896.37	6,073.26	6,255.46

项目/年份	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
土地出让净收入						
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
农产品集散中心出租收入	783.77	807.28	831.50	856.45	882.14	908.60
广告牌出租收入	3,628.58	3,737.44	3,849.56	3,965.05	4,084.00	4,206.52
停车位收费收入	2,030.78	2,091.70	2,154.45	2,219.08	2,285.65	2,354.22
专项收入小计	6,443.13	6,636.42	6,835.51	7,040.58	7,251.79	7,469.34
项目收入合计	6,443.13	6,636.42	6,835.51	7,040.58	7,251.79	7,469.34

附表1-1

项目收入预测表

金额：人民币万元						
项目/年份	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
土地出让净收入						
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
农产品集散中心出租收入	935.86	963.94	992.86	1,022.65	1,053.33	1,084.93
广告牌出租收入	4,332.72	4,462.70	4,596.58	4,734.48	4,876.51	5,022.81
停车位收费收入	2,424.85	2,497.60	2,572.53	2,649.71	2,729.20	2,811.08
专项收入小计	7,693.43	7,924.24	8,161.97	8,406.84	8,659.04	8,918.82
项目收入合计	7,693.43	7,924.24	8,161.97	8,406.84	8,659.04	8,918.82

项目/年份	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	合计
土地出让净收入					-	-
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
农产品集散中心出租收入	1,117.48	1,151.00	1,185.53	1,221.10	1,257.73	23,741.89
广告牌出租收入	5,173.49	5,328.69	5,488.55	5,653.21	5,822.81	109,916.17
停车位收费收入	2,895.41	2,982.27	3,071.74	3,163.89	3,258.81	61,515.95
专项收入小计	9,186.38	9,461.96	9,745.82	10,038.20	10,339.35	195,174.01
项目收入合计	9,186.38	9,461.96	9,745.82	10,038.20	10,339.35	195,174.01

附表1-2

项目成本预测表

金额：人民币万元

项目/年份	2021年以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
人工成本			-	-	-	-
维护成本			-	-	-	-
办公、管理费用			-	-	-	-
付现运营成本小计			-	-	-	-
折旧摊销费						-
融资成本	-	-	-	-	-	638.36
相关税费	-	-	-	-	-	-
其他成本小计	-	-	-	-	-	638.36
项目成本总计	-	-	-	-	-	638.36

项目/年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
人工成本	-	-	42.00	42.00	42.00	42.00
维护成本	-	-	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00
办公、管理费用	-	-	4.20	4.20	4.20	4.20
付现运营成本小计	-	-	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	1,764.26	1,764.26	1,764.26	1,764.26	1,764.26	1,764.26
相关税费	-	-	395.86	407.74	419.97	432.57
其他成本小计	1,764.26	1,764.26	2,160.12	2,172.00	2,184.23	2,196.83
项目成本总计	1,764.26	1,764.26	3,311.32	3,323.20	3,335.43	3,348.03

项目/年份	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
人工成本	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
维护成本	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00
办公、管理费用	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
付现运营成本小计	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	1,764.26	1,764.26	1,764.26	1,764.26	1,764.26	1,764.26
相关税费	445.54	458.91	472.68	486.86	501.46	516.51
其他成本小计	2,209.80	2,223.17	2,236.94	2,251.12	2,265.72	2,280.77
项目成本总计	3,361.00	3,374.37	3,388.14	3,402.32	3,416.92	3,431.97

项目/年份	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
人工成本	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
维护成本	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00
办公、管理费用	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
付现运营成本小计	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	1,764.26	1,764.26	1,764.26	1,764.26	1,764.26	1,764.26
相关税费	532.00	547.96	564.40	581.33	598.77	616.73
其他成本小计	2,296.26	2,312.22	2,328.66	2,345.59	2,363.03	2,380.99
项目成本总计	3,447.46	3,463.42	3,479.86	3,496.79	3,514.23	3,532.19

附表1-2

项目成本预测表

金额：人民币万元

项目/年份	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
人工成本	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
维护成本	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00
办公、管理费用	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
付现运营成本小计	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20
折旧摊销费	-					
融资成本	1,764.26	1,533.91	408.01	408.01	408.01	408.01
相关税费	635.24	654.30	673.92	694.14	714.97	736.42
其他成本小计	2,399.50	2,188.21	1,081.93	1,102.15	1,122.98	1,144.43
项目成本总计	3,550.70	3,339.41	2,233.13	2,253.35	2,274.18	2,295.63

项目/年份	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	合计
人工成本	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	1,134.00
维护成本	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00	1,105.00	29,835.00
办公、管理费用	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	113.40
付现运营成本小计	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20	31,082.40
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	408.01	408.01	408.01	408.01	408.01	39,365.30
相关税费	758.51	781.26	804.70	828.84	853.71	16,115.30
其他成本小计	1,166.52	1,189.27	1,212.71	1,236.85	1,261.72	55,480.60
项目成本总计	2,317.72	2,340.47	2,363.91	2,388.05	2,412.92	86,563.00

附表1-3

项目损益预测表

金额：人民币万元

项目/年份	2021年以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	-	-	-	-	-	-
项目收入	-	-	-	-	-	-
减：付现运营成本	-	-	-	-	-	-
息税折旧摊销前利润	-	-	-	-	-	-
减：其他成本	-	-	-	-	-	638.36
净损益	-	-	-	-	-	-638.36

项目/年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	-	-	4,794.30	4,938.13	5,086.27	5,238.85
项目收入	-	-	4,794.30	4,938.13	5,086.27	5,238.85
减：付现运营成本	-	-	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20
息税折旧摊销前利润	-	-	3,643.10	3,786.93	3,935.07	4,087.65
减：其他成本	1,764.26	1,764.26	2,160.12	2,172.00	2,184.23	2,196.83
净损益	-1,764.26	-1,764.26	1,482.98	1,614.93	1,750.84	1,890.82

项目/年份	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	5,396.02	5,557.90	5,724.63	5,896.37	6,073.26	6,255.46
项目收入	5,396.02	5,557.90	5,724.63	5,896.37	6,073.26	6,255.46
减：付现运营成本	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20
息税折旧摊销前利润	4,244.82	4,406.70	4,573.43	4,745.17	4,922.06	5,104.26
减：其他成本	2,209.80	2,223.17	2,236.94	2,251.12	2,265.72	2,280.77
净损益	2,035.02	2,183.53	2,336.49	2,494.05	2,656.34	2,823.49

项目/年份	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	6,443.13	6,636.42	6,835.51	7,040.58	7,251.79	7,469.34
项目收入	6,443.13	6,636.42	6,835.51	7,040.58	7,251.79	7,469.34
减：付现运营成本	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20
息税折旧摊销前利润	5,291.93	5,485.22	5,684.31	5,889.38	6,100.59	6,318.14
减：其他成本	2,296.26	2,312.22	2,328.66	2,345.59	2,363.03	2,380.99
净损益	2,995.67	3,173.00	3,355.65	3,543.79	3,737.56	3,937.15

项目/年份	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	7,693.43	7,924.24	8,161.97	8,406.84	8,659.04	8,918.82
项目收入	7,693.43	7,924.24	8,161.97	8,406.84	8,659.04	8,918.82
减：付现运营成本	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20
息税折旧摊销前利润	6,542.23	6,773.04	7,010.77	7,255.64	7,507.84	7,767.62
减：其他成本	2,399.50	2,188.21	1,081.93	1,102.15	1,122.98	1,144.43
净损益	4,142.73	4,584.83	5,928.84	6,153.49	6,384.86	6,623.19

附表1-3

项目损益预测表

						金额：人民币万元
项目/年份	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	合计
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	9,186.38	9,461.96	9,745.82	10,038.20	10,339.35	195,174.01
项目收入	9,186.38	9,461.96	9,745.82	10,038.20	10,339.35	195,174.01
减：付现运营成本	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20	31,082.40
息税折旧摊销前利润	8,035.18	8,310.76	8,594.62	8,887.00	9,188.15	164,091.61
减：其他成本	1,166.52	1,189.27	1,212.71	1,236.85	1,261.72	55,480.60
净损益	6,868.66	7,121.49	7,381.91	7,650.15	7,926.43	108,611.01

附表2

项目现金流量表

金额：人民币万元						
项目/年度	2021年以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
一、经营活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
经营收入现金流入		-	-	-	-	-
经营成本现金流出		-	-	-	-	-
支付税费现金流出		-	-	-	-	-
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-27,100.00	-27,800.00
建设投资支出（不含利息）	-	-	-	-	27,100.00	27,800.00
三、筹资活动净现金流量	-	-	-	-	27,100.00	27,161.64
债券融资现金流入	-	-	-	-	27,100.00	27,800.00
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	-	-	-	-	-	638.36
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	-	-	-	-	-	-638.36
累计结余资金	-	-	-	-	-	-638.36

项目/年度	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、经营活动净现金流量	-	-	3,247.24	3,379.19	3,515.10	3,655.08
经营收入现金流入	-	-	4,794.30	4,938.13	5,086.27	5,238.85
经营成本现金流出	-	-	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20
支付税费现金流出	-	-	395.86	407.74	419.97	432.57
二、投资活动净现金流量	-83,050.00	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）	83,050.00					
三、筹资活动净现金流量	81,285.74	-1,764.26	-1,764.26	-1,764.26	-1,764.26	-1,764.26
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	83,050.00					
偿还债券融资利息现金流出	1,764.26	1,764.26	1,764.26	1,764.26	1,764.26	1,764.26
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	-1,764.26	-1,764.26	1,482.98	1,614.93	1,750.84	1,890.82
累计结余资金	-2,402.62	-4,166.88	-2,683.90	-1,068.97	681.87	2,572.69

附表2

项目现金流量表

金额：人民币万元

项目/年度	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一、经营活动净现金流量	3,799.28	3,947.79	4,100.75	4,258.31	4,420.60	4,587.75
经营收入现金流入	5,396.02	5,557.90	5,724.63	5,896.37	6,073.26	6,255.46
经营成本现金流出	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20
支付税费现金流出	445.54	458.91	472.68	486.86	501.46	516.51
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	-1,764.26	-1,764.26	-1,764.26	-1,764.26	-1,764.26	-1,764.26
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	1,764.26	1,764.26	1,764.26	1,764.26	1,764.26	1,764.26
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	2,035.02	2,183.53	2,336.49	2,494.05	2,656.34	2,823.49
累计结余资金	4,607.71	6,791.24	9,127.73	11,621.78	14,278.12	17,101.61

项目/年度	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
一、经营活动净现金流量	4,759.93	4,937.26	5,119.91	5,308.05	5,501.82	5,701.41
经营收入现金流入	6,443.13	6,636.42	6,835.51	7,040.58	7,251.79	7,469.34
经营成本现金流出	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20
支付税费现金流出	532.00	547.96	564.40	581.33	598.77	616.73
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	-1,764.26	-1,764.26	-1,764.26	-1,764.26	-1,764.26	-1,764.26
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	1,764.26	1,764.26	1,764.26	1,764.26	1,764.26	1,764.26
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	2,995.67	3,173.00	3,355.65	3,543.79	3,737.56	3,937.15
累计结余资金	20,097.28	23,270.28	26,625.93	30,169.72	33,907.28	37,844.43

附表2

项目现金流量表

金额：人民币万元

项目/年度	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
一、经营活动净现金流量	5,906.99	6,118.74	6,336.85	6,561.50	6,792.87	7,031.20
经营收入现金流入	7,693.43	7,924.24	8,161.97	8,406.84	8,659.04	8,918.82
经营成本现金流出	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20
支付税费现金流出	635.24	654.30	673.92	694.14	714.97	736.42
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	-11,264.26	-29,333.91	-408.01	-408.01	-408.01	-408.01
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	1,764.26	1,533.91	408.01	408.01	408.01	408.01
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	9,500.00	27,800.00	-	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出						
年度现金流量净额	-5,357.27	-23,215.17	5,928.84	6,153.49	6,384.86	6,623.19
累计结余资金	32,487.16	9,271.99	15,200.83	21,354.32	27,739.18	34,362.37

项目/年度	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	合计
一、经营活动净现金流量	7,276.67	7,529.50	7,789.92	8,058.16	8,334.44	147,976.31
经营收入现金流入	9,186.38	9,461.96	9,745.82	10,038.20	10,339.35	185,987.63
经营成本现金流出	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20	1,151.20	29,931.20
支付税费现金流出	758.51	781.26	804.70	828.84	853.71	16,115.30
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-137,950.00
建设投资支出（不含利息）						137,950.00
三、筹资活动净现金流量	-408.01	-408.01	-408.01	-408.01	-18,008.01	44,092.71
债券融资现金流入						54,900.00
市场化融资现金流入						-
非融资筹措现金流入						83,050.00
偿还债券融资利息现金流出	408.01	408.01	408.01	408.01	408.01	38,957.29
偿还市场化融资利息现金流出						-
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	17,600.00	54,900.00
偿还市场化融资本金现金流出						-
年度现金流量净额	6,868.66	7,121.49	7,381.91	7,650.15	-9,673.57	53,711.01
累计结余资金	41,231.03	48,352.52	55,734.43	63,384.58	53,711.01	