

2025 年广东省政府专项债券（六期）

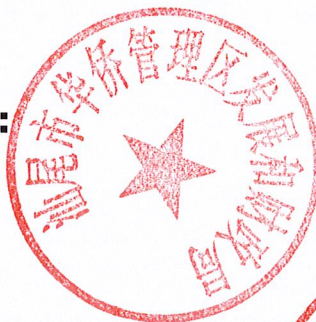
汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目

募投报告

实施单位盖章：



主管部门盖章：



市（县、区）财政局盖章：



2025 年 1 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	3
(五) 责任主体	5
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	7
(一) 重要性分析	7
(二) 经济效益分析	10
(三) 社会效益分析	11
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	12
(一) 投资估算	12
(二) 筹措方案	14
(三) 项目实施安排	17
(四) 债券资金用途	17
四、项目收益与融资平衡情况	18
(一) 项目预期成本收益	18
1. 项目收入测算	15
2. 项目成本及相关税费	20
3. 项目损益情况	21
(二) 融资收益平衡情况	22
(三) 总体评价	23
五、专项债券管理	26
(一) 债券资金概况	26
(二) 债券资金管理	28
(三) 职责分工	30
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	37
七、其他需要说明事项	38

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

汕尾市，位于广东省东南部沿海，东临揭阳市，同惠来县交界；西连惠州市，与惠东县接壤；北接河源市，和紫金县相连；南濒南海。总面积 4865.05 平方公里。下辖城区、海丰县、陆河县，代管陆丰市，2023 年末常住人口 269.13 万人。2023 年，全市地区生产总值 1430.84 亿元。深汕高速、厦深铁路、广州至汕尾高速铁路贯通全境。2021-2023 年，汕尾市本级分别实现一般公共预算收入 16.45 亿元、21.54 亿元和 24 亿元，政府性基金收入分别为 32.70 亿元、7.30 亿元和 10.2 亿元。

近三年汕尾市财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	1288.04	1322.02	1430.84
一般公共预算收入（亿元）	16.45	21.54	24
政府性基金收入（亿元）	32.70	7.30	10.2
其中：国有土地出让收入（亿元）	29.44	5.81	8.04
政府性基金支出（亿元）	39.85	14.77	27.71
其中：国有土地出让支出（亿元）	9.42	6.17	5.87

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

冷链物流是农产品与现代流通体系接轨的重要环节，其发展带旺了农业种植和养殖业，为解决“三农”问题提供了一条路径，对于推动地方现代农业建设和农村社会全面发展、乡村

振兴具有积极意义。华侨管理区物流配送中心项目的建设将大幅提升全区乃至全汕尾市农产品及初级加工产品的储备供应能力，带动了农副产品的运输、储藏、交易、深加工以及相关产业链条的进一步发展和完善，保障了大湾区高品质农产品及食品的供应，推进一二三产业融合发展，带动区域经济发展，进而加快侨区城镇化建设进程，同时为广大农户提供了就业岗位，为农民就业、增收创造了条件。

1、项目建设有利于进一步扩大和优化农产品贸易规模和结构，对发挥华侨管理区及潮汕揭辐射区特色农业比较优势，扩大优质农产品市场占有率具有重要推动作用。

2、项目物流配送中心以行业标准为抓手，推动落实农产品“三品一标”提升行动，有利于加快侨区及辐射区特色农产品生产走上品种培优、品质提升、品牌打造和标准化生产发展道路。

3、项目有助于补齐完善侨区农产品产业链，加快培育一批具有市场竞争优势的物流企业，促使配送中心内物流业发展规模持续扩大，畅通物流全链条运行，助力华侨管理区经济实现高质量发展。

4、项目是逐步规范农产品市场物流配送体系的必然选择，有利于华侨管理区“还路于民”，改善城市卫生环境，改善城市社区的交通状况，提升城市的档次和品位。

5、贯彻落实汕尾市“向西融珠”战略，发挥好侨区区位优势，以项目“筑巢引凤”，主动承载珠三角地区尤其是深圳市优势产业的有序转移，打造区域性农产品物流产业集群，培育侨区经济社会发展新引擎，为汕尾打造广东沿海经济带“靓丽明珠”目标做出贡献。

（三）项目情况

项目建设地点位于汕尾市华侨管理区第八社区前海路旁。

项目建设规模及内容:项目占地 31600 平方米，打造农产品物流配送孵化平台，建设三个功能区，包括:电商服务区、农产品加工仓储区、农产品交易展示区。

主要建设内容:完善场地五通一平、场内道路、围墙及入口生态停车场等基础设施，建设电商服务中心 8000 平方米，农产品加工仓储厂房 39000 平方米，农产品交易展示中心 8000 平方米，购置及安装园区信息化工程、电力、照明、污水管网和垃圾收集处理设施及展架、宣传等配套设施。

本项目属于有一定收益的公益性项目。

（四）项目立项情况或实施依据

2022 年 10 月 11 日，本项目取得了汕尾市华侨管理区综合办公室出具的《汕尾市华侨管理区管理委员会工作会议纪要》（〔2022〕3 号）。

2022 年 10 月 12 日，本项目取得了汕尾市生态环境局华侨分局《关于华侨管理区物流配送中心项目建设选址意见的复函》。

2022 年 10 月 13 日，本项目取得了汕尾市华侨管理区自然和建设局《关于汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目用地预审和选址规划的意见》（汕侨自建（用地）〔2022〕4 号）。

2022 年 10 月 18 日，本项目取得了汕尾市华侨管理区发展和财政局《汕尾市华侨管理区发展和财政局关于汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目项目建议书的批复》（汕侨发财投审〔2022〕2 号），同意该项目建设。

2022 年 10 月 25 日，本项目取得了汕尾市华侨管理区发展和财政局《汕尾市华侨管理区发展和财政局关于汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目可行性研究报告的批复》（汕侨发财投审〔2022〕5 号），同意该项目建设。

2023 年 9 月 12 日，本项目取得了汕尾市华侨管理区发展和财政局《汕尾市华侨管理区发展和财政局关于汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目可行性研究报告变更的复函》（汕侨发财投审〔2023〕1 号），同意该项目修编。

2023 年 9 月 12 日，本项目取得了汕尾市华侨管理区自然和建设局《关于汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目用地预审和选址规划的意见》（汕侨自建（用地）〔2023〕1 号）。

2023年9月15日，本项目取得了汕尾市生态环境局华侨分局《关于华侨管理区物流配送中心项目建设选址意见的复函》

（五）责任主体

1. 项目实施单位介绍

汕尾市华侨管理区投资控股有限公司的基本信息如下：

名称	汕尾市华侨管理区投资控股有限公司
统一社会信用代码	91441504MA54WJBW8A
宗旨和业务范围	区管委重点项目投资、融资；城市基础设施、交通、水务、能源、农业、土地综合整治和土地二级市场投资经营；房地产开发、住房租赁；城市公共资源特许经营；国企改革重组；股权投资和管理。（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）
住所	汕尾市华侨管理区华惠路（原华兴办事处）
法定代表人	黄健东
经费来源	财政拨款
开办资金	人民币伍仟万元
登记管理机关	汕尾市市场监督管理局华侨分局
颁发日期	2020年6月23日
机构性质	有限责任公司（国有独资）

2. 项目主管部门介绍

汕尾市华侨管理区发展和财政局的基本信息如下：

名称	汕尾市华侨管理区发展和财政局
统一社会信用代码	11441500MB2D09086C

住所	汕尾市华侨管理区后屯路中段
法定代表人	夏学军
经费来源	行政拨款
颁发日期	2019 年 5 月 8 日
机构性质	机关
赋码机关	汕尾市机构编制委员会办公室

3. 资产管理部门介绍

汕尾市华侨管理区投资控股有限公司的基本信息如下：

名称	汕尾市华侨管理区投资控股有限公司
统一社会信用代码	91441504MA54WJBW8A
宗旨和业务范围	区管委重点项目投资、融资；城市基础设施、交通、水务、能源、农业、土地综合整治和土地二级市场投资经营；房地产开发、住房租赁；城市公共资源特许经营；国企改革重组；股权投资和管理。（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）
住所	汕尾市华侨管理区华惠路（原华兴办事处）
法定代表人	黄健东
经费来源	行政拨款
开办资金	人民币伍仟万元
登记管理机关	汕尾市市场监督管理局华侨分局
颁发日期	2020 年 6 月 23 日
机构性质	有限责任公司（国有独资）

汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目形成资产的权属性质为国有资产，归属责任主体为汕尾市华侨管理区投资控股有限公司资产管理部门。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析：

项目建设有利于带动侨区农业产业化发展。

华侨管理区及潮汕揭辐射区农产品丰富，交通发达，建设物流中心，易于发挥其在农产品集散交易、价格发现、仓储运输、信息传播、农产品标准与质量检测、市场配套服务等方面的功能，引导带动当地农业和农村经济的发展。信息在市场经济条件下对农业发展起着日益重要的作用，特别是在引导农民生产，帮助农产品销售方面的作用越来越突出，物流中心集信息、物流、交易功能为一体，本项目建成后将以信息化带动农业产业化，提高农业市场流通效率，增加农民收入，提高农民素质水平，并促进特色区域经济发展格局的形成，从而带动农业的发展。

本项目的建设，为农产品销售和保鲜创造条件，使生产者、加工者、销售者、消费者能把握市场的脉搏，及时掌握供求信息，疏通产品销路，参加粤港澳大湾区乃至全国商贸活动，充分利用网络渠道和信息，使用电子商务，开展网上交

易，各地产品经批发市场集散交易后，分销到全国各地，促进当地特色农产品生产走上产业化发展道路。

此外，项目以市场为导向的有计划生产，促进了农业企业的发展，有利于引导农业生产按照消费需求组织生产、调整结构、提高品质，克服农副产品生产的盲目性，减少农民种什么赔什么的失误，有效地解决了农产品销售难的问题，把风险降到最低程度，从而增加农民收入，提高了经济效益。

项目建设有利于畅通侨区农产品供应链，增强市场竞争力。

伴随世界格局的剧烈变化和新冠肺炎疫情对全球贸易带来的冲击，全国农业产业和供应链面临着深度调整的挑战，被倒逼着突破原有发展模式，寻求新的业务增长点，实现转型升级。而在农业产业发展中，供应链是实现农产品种植、采购、加工、销售、服务等全过程高效协同的组织形态，关联所有产销环节。在逆全球化挑战加剧和新冠肺炎疫情冲击下，地方政府及供应链企业积极参与稳定和优化全球农产品供应链，可有效助力农产品产业链畅通循环。

本项目着眼“内需大循环”体系构建，紧抓农产品市场开放机遇，高标准推进物流配送中心建设，引导培育和发展一批综合性冷链物流企业，帮扶加快完善侨区农产品产业链、供应链体系，不断提升地区特色农产品的市场转化率和流通率，促

进特色农业优势向经济价值的转换。此外，项目物流配送中心以市场为导向，围绕区域优势产业，实行产供销、农工商结合，把农民、龙头企业和市场结合起来，形成经济利益共同体，有助于增强特色产品品牌知名度和市场竞争力。

项目建设有利于保障粤港澳大湾区优质农产品供给

当前，人们的消费观念随着社会发展而改变，不仅对农产品的需求量有所增加，对农产品新鲜度、安全性等方面的要求也越来越高，因此农产品冷链物流亟待转型升级。广东省进入“双区”（粤港澳大湾区、深圳社会主义先行示范区）建设的战略机遇期，粤港澳大湾区世界级城市群建设对农产品供给的稳定性、安全性、多样化、新鲜度和营养品质等提出了更高的要求。

近年来，侨区坚持“绿水青山就是金山银山”的发展理念，境内产业发展以农业生产为主，主要的农产品有水稻、番薯、奎池油柑、红杨桃、马来西亚金蕉、玉米、蔬菜等，其中，“红杨桃”、“奎池油柑”等绿色农产品已在全省小负盛名，广受消费者欢迎。目前，全区现有岭南特色水果面积 1.86 万亩，包括荔枝 1.1 万亩，奎池油柑 5000 多亩，红杨桃 1100 亩，菠萝蜜 450 亩以及马来西亚金蕉、沃柑、桂花梨、莲雾等其他果树 1100 余亩；此外，区内粮食总面积 11164 亩、番薯 700 亩、玉米 510 亩、蔬菜 3630 亩。

本项目以环保、安全、经济为主要发展目标，致力推动侨区冷链物流规范化、产业化、现代化发展，通过建设物流配送中心，将生鲜易腐农产品从产地收购或捕捞、加工、贮藏、运输、分销和零售全程保持低温、防止品质劣变；通过仓储体系，实现农产品跨季节均衡销售，解决农产品生产季节性和消费连续性之间的矛盾。项目借助汕尾交通枢纽优势，发展“立足汕尾、联结粤东、服务湾区”的农产品冷链物流业，有利于提升珠三角与粤东优势特色农产品产地与销地流通效率，稳定大湾区城市群优质农产品供给保障，助力汕尾市构建梯次发展、高效运转的农产品冷链物流体系。

（二）经济效益分析：

项目建运完成后，预计到第3年完成招商引资任务，物流中心达到满负荷经营。结合当地经济社会发展和行业市场需求分析，在项目物流配送中心建成运营后，前期采用租金优惠策略，按照梯度化设计计算，项目在运营第6年及以后可达到运营收益的稳定化和最大化。

经项目实施完成后，物流配送中心年农产品仓储流通达到20万吨，辐射农林面积超过20万亩，按亩均增收1000元计，可增加农民收入2亿元以上；项目新增就业200人以上，间接带动食宿、运输行业就业500人以上，按人均工资福利5万元/年计，增加社会就业收入3500万元。

综上所述，本项目具有可观的经济效益，对促进侨区国民经济快速发展具有重要推动作用。

（三）社会效益分析：

项目立足侨区及周边市镇区特色农业产业基础，依托区位优势比较优势，加快建设规模化、数智化、现代化的物流配送中心，结合侨区已建成的前海综合市场、冷链仓储基地，打造具备农产品加工、流通、仓储、运输、配送等综合服务功能的冷链物流园区，构建完善区 68 域集产地、集散地、销地一体化农产品流通体系及冷链运输网络，大幅提升全区乃至全汕尾市农产品及初级加工产品的储备供应能力，带动了农副产品的运输、储藏、交易、深加工以及相关产业链条的进一步发展和完善，保障了粤港澳大湾区高品质农产品及食品的供应，带动侨区农业农村现代化及经济社会发展，为农业增产增效、农户增产增收、农村经济繁荣创造有利条件。

借助项目物流配送中心大型农产品仓储、物流配送功能，可以发挥作为全市农产品宏观调控、平抑物价功能，既保障了农产品短缺时供应，又保证农产品超供时农民收入的稳定，防治农业生产大起大落给农民带来的巨大损失，促进社会和谐稳定。

通过项目物流配送中心加强质量、安全监督、共享物流、定点配送等专业化经营服务，可以获得质量更安全、品质更高

的农产品，改变侨区以及全市农产品过去散装、裸露销售的经营方式，实现农产品标准化、系列化、礼品化生产，增加产品附加值，促进销售。发挥好项目智慧化、数字化物流配送功能，实现传统农业物流的现代化、专业化发展，带动农业生产向规模化、产业化发展。

通过项目物流配送中心联合已建成的综合市场、冷链仓储基地的打造，带动信息流、资金流、商品流等有效整合，并广泛应用于侨区农产品市场开拓，对当地农业农村经济发展意义重大，不仅可以改善基础设施，推广与应用现代农业、现代信息、新能源等技术，同时也带来相关产业的增长与繁荣，形成新的产业形态，优化区域产业结构、经济结构。通过培育并集中物流企业，使其整体优势和规模效益显著提高，促使区域物流业形成并向专业化、合理化发展。此外，物流业的发展还将推动交通运输、商贸业、金融业、信息业和旅游业等多种第三产业的发展。

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）根据项目建设的内容及工程量，结合当前建筑、设备材料行业的材料及工程造价，估算所需资金投入；

(2) 建筑工程费用根据《广东省建设工程造价管理规定》(粤府令第205号)、《广东省建设工程计价依据(2018)》，并参照同类企业的有关经济技术指标和承建商报价，结合本项目实际用地情况进行估算；

(3) 材料价格按汕尾市2022年第3季度市场价取值；

(4) 工程招标费、工程预备费、工程勘察费、工程设计费、工程建设监理费等其他费用严格国家相关标准进行计算；

(5) 前期工作费主要用于前期的项目建议书、可行性研究报告等咨询费。

2. 项目总投资

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	14,607.63
2	前期工作咨询费	59.50
3	环境影响咨询费	18
4	招标代理费	32.85
5	工程勘察费	146.08
6	工程设计费	425.52
7	工程造价咨询费	17.99
8	工程建设监理费	299.14
9	工程保险费	65.73
10	建设单位管理费	186.08

11	项目征地及赔青费用	2370
12	绿色建筑认证费	20
13	预备费	793.93
14	建设期利息	919.35
15	流动资金投资	38.20
项目总投资		20,000.00

（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：

2023 年已安排专项债券资金 6,700.00 万元，其中：1 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（六期）3,500.00 万元，发行年限二十年，实际利率 3.19%，每半年付息，第二十年年末还本付息；5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十三期）3,200.00 万元，发行年限二十年，实际利率 3.00%，每半年付息，第二十年年末还本付息。

2024 年已安排专项债券资金 5,000.00 万元，其中：3 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（十七期）1,000.00 万元，发行年限三十年，实际利率 2.67%，每半年付息，第三十年年末还本付息；8 月下旬已发行 2024 年广东省政府专项债券（六十四期）1,000.00 万元，发行年限二十年，实际利率 2.39%，每半年付息，第二十年年末还本付息；9 月已发行 2024 年广东省政

府专项债券（七十二期）1,000.00 万元，发行年限二十年，实际利率 2.21%，每半年付息，第二十年年末还本付息；10 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十七期）2,000.00 万元，发行年限二十年，实际利率 2.37%，每半年付息，第二十年年末还本付息。

2025 年计划安排专项债券资金 8,200.00 万元，其中：1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（六期）4,000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）；2025 年度待后续发行专项债券资金 4,200.00 万元。

3. 非融资资金筹措：

财政性资金 100.00 万元，待落实。

表项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		市场化融资资金		非融资资金						地方政府专项债券融资		
		已到位金额		已到位金额	单位自有资金	其中：已到位金额	财政性资金	其中：已到位金额	其他	其中：已到位金额	本次发行金额	以前发行金额	计划以后发行金额
合计	20,000.00	11,700.00					100.00				4,000.00	11,700.00	4,200.00
2023 年	6,700.00	6,700.00										6,700.00	
2024 年	5,000.00	5,000.00										5,000.00	
2025 年	8,300.00						100.00				4,000.00		4,200.00

（三）项目实施安排

2023 年 5 月完成项目前期准备工作，报告可研报告编制、审批可研报告、设计招标、施工设计招标等。

2023 年 6 月-2025 年 5 月完成工程。2025 年 6 月完成竣工验收，2025 年 7 月投入运营。

（四）债券资金用途

本次发行专项债券资金 4,000.00 万元主要用于汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目工程进度款以及工程建设其他费用的支付。

其中：

一季度用款 4,000.00 万元。

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								以后年度用款计划
		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	
20,000.00	11,700.00	4,000.00	4,000.00	4,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算。

本项目建成正式运营后主要收入包括电商服务中心出租、农产品加工仓储厂房出租、农产品交易展示中心出租等租金收入和物业费、停车费等物业管理收入两大类，出租及物业管理费价格参照目前汕尾陆丰市及华侨管理区周边同行业市场价格和预测走势确定。

（1）租金收入

为鼓励企业入驻物流配送中心，项目中心在初期采用租金优惠策略，其中：

运营第1年至第3年：电商服务中心480元/平方米/年、农产品加工仓储厂房240元/平方米/年、农产品交易展示中心960元/平方米/年。

运营第4年开始至第13年：租金按每3年调整一次，其中：电商服务中心及农产加工仓储厂房租金每3年提升6%；农产品交易展示中心运营第4-6年租金调整为1800元/平方米/年，往后每3年提升8%。

运营第14年后：各功能区租金每年增长3%。

各类功能区出租情况按照梯度设计，运营第1年约60%，第2年约80%，第3年及以后达到100%出租。

满负荷运营年电商服务中心(8000 平方米)、农产品加工仓储厂房(39000 平方米)、农产品交易展示中心(8000 平方米)租金收入 2088.00 万元。

(2) 物业管理收入

主要包括：物业费、停车费。负荷率同租金收入即运营第 1 年约 60%,第 2 年约 80%,第 3 年及以后达到 100%。参照汕尾陆丰、揭阳惠来等周边地区同行业市场费用进行估算：

物业费：电商服务中心、农产品加工仓储厂房、农产品交易展示中心出租面积共计 55000 平方米，按每平方米物业费 4 元/月计，满负荷运营年收入 264.00 万元。每 3 年提升 6%。

停车费：园区预计年均停车服务 5 万车次，按每车次平均收费 10 元计，满负荷运营年停车费收入 50.00 万元。每 3 年提升 6%。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	电商服务中心租金	加工仓储厂房租金	交易展示中心租金	物业费	停车费	合计
第一年	115.20	280.80	230.40	79.20	15.00	720.60
第二年	307.20	748.80	614.40	211.20	40.00	1,921.60
第三年	384.00	936.00	768.00	264.00	50.00	2,402.00
第四年	407.04	992.16	1,440.00	279.84	53.00	3,172.04
第五年	407.04	992.16	1,440.00	279.84	53.00	3,172.04
第六年	407.04	992.16	1,440.00	279.84	53.00	3,172.04
第七年	431.46	1,051.69	1,555.20	296.63	56.18	3,391.16
第八年	431.46	1,051.69	1,555.20	296.63	56.18	3,391.16

第九年	431.46	1,051.69	1,555.20	296.63	56.18	3,391.16
第十年	457.35	1,114.79	1,679.62	314.43	59.55	3,625.74
第十一年	457.35	1,114.79	1,679.62	314.43	59.55	3,625.74
第十二年	457.35	1,114.79	1,679.62	314.43	59.55	3,625.74
第十三年	471.07	1,148.23	1,730.00	333.29	63.12	3,745.73
第十四年	485.20	1,182.68	1,781.90	333.29	63.12	3,846.21
第十五年	499.76	1,218.16	1,835.36	333.29	63.12	3,949.70
第十六年	514.75	1,254.71	1,890.42	353.29	66.91	4,080.08
第十七年	530.19	1,292.35	1,947.14	353.29	66.91	4,189.88
第十八年	546.10	1,331.12	2,005.55	353.29	66.91	4,302.97
第十九年	562.48	1,371.05	2,065.72	374.49	70.93	4,444.67
第二十年	579.36	1,412.18	2,127.69	374.49	70.93	4,564.64
合计	8,882.88	21,652.01	31,021.03	6,035.83	1,143.15	68,734.90

2. 项目成本及相关税费。

本项目建成正式运营后总成本费用以满足物流配送中心管理运营投入为主。参考同类行业管理投入，总成本投入包括：直接燃料及动力费(不含入驻经销商燃料动力费用)、直接工资及福利费、修理费用、和营业费用等内容。

(1) 直接燃料及动力费

本项目直接燃料及动力费按年收入的 4.16%估算。

(2) 直接工资及福利费

物流配送中心运营由组建的专业物业管理团队进行服务，物业管理团队劳动定员情况为：运营第 1 年共 12 人，运营第二年共 16 人，运营第三年开始维持在 20 人。本项目直接工资及福利费按照人均 8 万元/年估算，每 3 年增长 5%。

(3) 修理费用

修理费首年按照固定资产投资的 0.15%估算（约 23.01 万元），往后每年按 0.3%估算（约 46.01 万元）。

（4）营业费用

本项目营业费用按年收入的 4%估算。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	直接燃料及动力费	直接工资及福利费	修理费用	营业费用	合计
第一年	29.98	96.00	23.01	28.82	177.81
第二年	79.94	128.00	46.01	76.86	330.81
第三年	99.92	160.00	46.01	96.08	402.01
第四年	131.96	168.00	46.01	126.88	472.85
第五年	131.96	168.00	46.01	126.88	472.85
第六年	131.96	168.00	46.01	126.88	472.85
第七年	141.07	176.40	46.01	135.65	499.13
第八年	141.07	176.40	46.01	135.65	499.13
第九年	141.07	176.40	46.01	135.65	499.13
第十年	150.83	185.22	46.01	145.03	527.09
第十一年	150.83	185.22	46.01	145.03	527.09
第十二年	150.83	185.22	46.01	145.03	527.09
第十三年	155.82	194.48	46.01	149.83	546.14
第十四年	160.00	194.48	46.01	153.85	554.34
第十五年	164.31	194.48	46.01	157.99	562.79
第十六年	169.73	204.21	46.01	163.20	583.15
第十七年	174.30	204.21	46.01	167.60	592.11
第十八年	179.00	204.21	46.01	172.12	601.34
第十九年	184.90	214.42	46.01	177.79	623.11
第二十年	189.89	214.42	46.01	182.59	632.90
合计	2,859.37	3,597.75	897.20	2,749.40	10,103.72

3. 项目损益情况。

根据上述测算，汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 58,631.18 万元。

金额单位:人民币万元

项目名称	按项目营运收益 的 100%	按项目营运收益 的 90%	按项目营运收益 的 80%
汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目	58,631.18	52,768.06	46,904.94
合计	58,631.18	52,768.06	46,904.94

(二) 融资收益平衡情况

1. 项目现金流测算表

根据融资项目覆盖专项债券存续期内运营收入与成本费用测算数据以及项目债券融资成本，融资项目运营期内的现金流量情况如下表所示，表明融资项目的收入与支出能够实现总体平衡。

融资项目运营期内项目现金流测算表

金额单位:人民币万元

年度	项目现金流入	项目现金流出	净现金流量	累计现金流量	备注
第一年	720.60	509.91	210.69	210.69	
第二年	1,921.60	662.91	1,258.69	1,469.38	
第三年	2,402.00	734.11	1,667.89	3,137.26	
第四年	3,172.04	804.95	2,367.09	5,504.35	
第五年	3,172.04	804.95	2,367.09	7,871.45	
第六年	3,172.04	804.95	2,367.09	10,238.54	
第七年	3,391.16	831.23	2,559.93	12,798.47	
第八年	3,391.16	831.23	2,559.93	15,358.40	
第九年	3,391.16	831.23	2,559.93	17,918.34	
第十年	3,625.74	859.19	2,766.55	20,684.88	

第十一年	3,625.74	859.19	2,766.55	23,451.43	
第十二年	3,625.74	859.19	2,766.55	26,217.98	
第十三年	3,745.73	878.24	2,867.49	29,085.46	
第十四年	3,846.21	886.44	2,959.77	32,045.23	
第十五年	3,949.70	894.89	3,054.81	35,100.04	
第十六年	4,080.08	915.25	3,164.83	38,264.88	
第十七年	4,189.88	924.21	3,265.67	41,530.55	
第十八年	4,302.97	933.44	3,369.53	44,900.08	
第十九年	4,444.67	955.21	3,489.46	48,389.54	
第二十年	4,564.64	27,687.00	-23,122.36	25,267.18	
合计	68,734.90	43,467.72	25,267.18	25,267.18	

2. 预期债券存续期内项目收益偿还融资本息情况

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入，项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付，预期自融资开始日至第二十年内，项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下：

预期项目收益实现情况下的本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	11,700.00	6,822.00	18,522.00		
第一年		332.10	332.10	542.79	
第二年		332.10	332.10	1,590.79	
第三年		332.10	332.10	1,999.99	
第四年		332.10	332.10	2,699.19	
第五年		332.10	332.10	2,699.19	

第六年		332.10	332.10	2,699.19	
第七年		332.10	332.10	2,892.03	
第八年		332.10	332.10	2,892.03	
第九年		332.10	332.10	2,892.03	
第十年		332.10	332.10	3,098.65	
第十一年		332.10	332.10	3,098.65	
第十二年		332.10	332.10	3,098.65	
第十三年		332.10	332.10	3,199.59	
第十四年		332.10	332.10	3,291.87	
第十五年		332.10	332.10	3,386.91	
第十六年		332.10	332.10	3,496.93	
第十七年		332.10	332.10	3,597.77	
第十八年		332.10	332.10	3,701.63	
第十九年		332.10	332.10	3,821.56	
第二十年	8,200.00	332.10	8,532.10	3,931.74	
合计	19,900.00	13,464.00	33,364.00	58,631.18	
本息覆盖倍数	1.76				

（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进行敏感性分析。

预期项目收益实现 90%情况下的本息覆盖倍数表

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	11,700.00	6,822.00	18,522.00		
第一年		332.10	332.10	488.51	

第二年		332.10	332.10	1,431.71	
第三年		332.10	332.10	1,799.99	
第四年		332.10	332.10	2,429.27	
第五年		332.10	332.10	2,429.27	
第六年		332.10	332.10	2,429.27	
第七年		332.10	332.10	2,602.83	
第八年		332.10	332.10	2,602.83	
第九年		332.10	332.10	2,602.83	
第十年		332.10	332.10	2,788.78	
第十一年		332.10	332.10	2,788.78	
第十二年		332.10	332.10	2,788.78	
第十三年		332.10	332.10	2,879.63	
第十四年		332.10	332.10	2,962.68	
第十五年		332.10	332.10	3,048.22	
第十六年		332.10	332.10	3,147.24	
第十七年		332.10	332.10	3,237.99	
第十八年		332.10	332.10	3,331.47	
第十九年		332.10	332.10	3,439.40	
第二十年	8,200.00	332.10	8,532.10	3,538.57	
合计	19,900.00	13,464.00	33,364.00	52,768.06	
本息覆盖倍数	1.58				

预期项目收益实现 80%情况下的本息覆盖倍数表

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	11,700.00	6,822.00	18,522.00		
第一年		332.10	332.10	434.23	
第二年		332.10	332.10	1,272.63	
第三年		332.10	332.10	1,599.99	
第四年		332.10	332.10	2,159.35	

第五年		332.10	332.10	2,159.35	
第六年		332.10	332.10	2,159.35	
第七年		332.10	332.10	2,313.63	
第八年		332.10	332.10	2,313.63	
第九年		332.10	332.10	2,313.63	
第十年		332.10	332.10	2,478.92	
第十一年		332.10	332.10	2,478.92	
第十二年		332.10	332.10	2,478.92	
第十三年		332.10	332.10	2,559.67	
第十四年		332.10	332.10	2,633.49	
第十五年		332.10	332.10	2,709.53	
第十六年		332.10	332.10	2,797.55	
第十七年		332.10	332.10	2,878.22	
第十八年		332.10	332.10	2,961.31	
第十九年		332.10	332.10	3,057.24	
第二十年	8,200.00	332.10	8,532.10	3,145.39	
合计	19,900.00	13,464.00	33,364.00	46,904.94	
本息覆盖倍数	1.41				

综上所述，预计汕尾市华侨管理区物流配送中心建设项目预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 1.41，该项目融资平衡情况已经通过深圳市方智会计师事务所（普通合伙）审核并出具深方智专评价字[2025]第 028 号评价报告，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

2023 年已安排专项债券资金 6,700.00 万元，其中：1 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（六期）3,500.00 万元，发行

年限二十年，实际利率 3.19%，每半年付息，第二十年年末还本付息；5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十三期）3,200.00 万元，发行年限二十年，实际利率 3.00%，每半年付息，第二十年年末还本付息。

2024 年已安排专项债券资金 5,000.00 万元，其中：3 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（十七期）1,000.00 万元，发行年限三十年，实际利率 2.67%，每半年付息，第三十年年末还本付息；8 月下旬已发行 2024 年广东省政府专项债券（六十四期）1,000.00 万元，发行年限二十年，实际利率 2.39%，每半年付息，第二十年年末还本付息；9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）1,000.00 万元，发行年限二十年，实际利率 2.21%，每半年付息，第二十年年末还本付息；10 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十七期）2,000.00 万元，发行年限二十年，实际利率 2.37%，每半年付息，第二十年年末还本付息。

2025 年计划安排专项债券资金 8,200.00 万元，其中：1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（六期）4,000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）；2025 年度待后续发行专项债券资金 4,200.00 万元。假设融资利率 4.05%，每半年支付利息，期限为二十年，第二十年末偿还本金。按照预算法要求，项目所在地按预算管理级次将此次专项债券纳入政府性基金预算管理。

融资项目还本付息计算表

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
已融资	3,500.00	3,500.00		3.19%	2,233.00	5,733.00
已融资	3,200.00	3,200.00		3.00%	1,920.00	5,120.00
已融资	1,000.00	1,000.00		2.67%	801.00	1,801.00
已融资	1,000.00	1,000.00		2.39%	478.00	1,478.00
已融资	1,000.00	1,000.00		2.21%	442.00	1,442.00
已融资	2,000.00	2,000.00		2.37%	948.00	2,948.00
第一年	8,200.00		8,200.00	4.05%	332.10	332.10
第二年	8,200.00		8,200.00	4.05%	332.10	332.10
第三年	8,200.00		8,200.00	4.05%	332.10	332.10
第四年	8,200.00		8,200.00	4.05%	332.10	332.10
第五年	8,200.00		8,200.00	4.05%	332.10	332.10
第六年	8,200.00		8,200.00	4.05%	332.10	332.10
第七年	8,200.00		8,200.00	4.05%	332.10	332.10
第八年	8,200.00		8,200.00	4.05%	332.10	332.10
第九年	8,200.00		8,200.00	4.05%	332.10	332.10
第十年	8,200.00		8,200.00	4.05%	332.10	332.10
第十一年	8,200.00		8,200.00	4.05%	332.10	332.10
第十二年	8,200.00		8,200.00	4.05%	332.10	332.10
第十三年	8,200.00		8,200.00	4.05%	332.10	332.10
第十四年	8,200.00		8,200.00	4.05%	332.10	332.10
第十五年	8,200.00		8,200.00	4.05%	332.10	332.10
第十六年	8,200.00		8,200.00	4.05%	332.10	332.10
第十七年	8,200.00		8,200.00	4.05%	332.10	332.10
第十八年	8,200.00		8,200.00	4.05%	332.10	332.10
第十九年	8,200.00		8,200.00	4.05%	332.10	332.10
第二十年	8,200.00	8,200.00		4.05%	332.10	8,532.10

合计		19,900.00			13,464.0 0	33,364.00
----	--	-----------	--	--	---------------	-----------

（二）债券资金管理

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，其中组合使用专项债券和市场化融资的，应实行分账管理。执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发[2018]34号文的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

1. 资金流入管理：项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。本项目资本金来源于项目建设单位自有资金及财政资金。本项目专项债券资金由市级财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户（以下简称债券资金专户），用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

2. 资金流出管理：本项目资金流出主要包括项目投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。关于建设投资等支出，负责实施的施工单位按照进度提出申请，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并报送监理单位、项目建设单位及审计单位，经监理单位、项目建设单位及审计单位审核后，按债券资金管理办法相关规定拨付资金。关于债券本息偿付，项

目收入实现后，由项目单位准备需要到期支付的债券本息，并将项目收益转至财政部门，由财政部门向省财政厅缴纳本期应当承担的还本付息资金。项目运营成本严格按计划支出，预算外支出要上报审批。

3. 资金预算绩效评价：财政部门将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发[2018]34号）的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目专项债的再次申报批复。

（三）职责分工

汕尾市华侨管理区发展和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。财政部门应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同汕尾市华侨管理区投资控股有限公司加强专项债券项目对应资产管理。

汕尾市华侨管理区发展和财政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。项目主管部门、项目单位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。

汕尾市华侨管理区投资控股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。本期专项债券发行的主要法律风险及风险控制措施如下：

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。

（1）自然环境和施工条件带来的风险

风险因素:

- 1) 突发事件影响, 如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等;
- 2) 提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要;
- 3) 外界配合条件有问题, 如交通运输受阻, 水、电供应条件不具备等;
- 4) 监理到位工作不到位, 影响工期;
- 5) 施工出现质量问题, 延误工期。

风险应对措施:

- 1) 基础工程尽量避开雨季施工, 否则应采取有效防护措施;
- 2) 施工工棚搭建满足防震要求;
- 3) 做好防止交通中断、停电、停水应急预案;
- 4) 强化前期地质勘查工作, 防止因地质勘测不到位造成的停工;
- 5) 项目建设前周密设计供排水、供配电方案, 防止水电供应造成停工;
- 6) 搞好社会稳定风险评估和防范方案, 密切与相关单位沟通, 减少单位临时工程施工干扰, 市民闹事, 节假日交通管制, 市容整顿的限制等造成的工期延误;

7) 与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任；

8) 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，杜绝质量问题影响施工进度。

(2) 施工方风险

风险因素：

- 1) 施工计划不周详；
- 2) 施工技术力量达不到要求；
- 3) 施工组织能力差；
- 4) 对施工图纸的领会能力差；
- 5) 施工应急预案差；
- 6) 施工单位提交的材料、样品不及时，导致工期延误；
- 7) 施工过程中出现质量问题；
- 8) 施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

风险控制措施：

1) 通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力高的施工队伍；

2) 进行事前控制：审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施工方案；审核施工单位提交的施工总平面图；制定材料、设备的采、供计划；按期完成现场障碍物的拆除，及时向施工单位提供现场；落实施工临时供水、供电，接

通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。

3) 进行工程进度的检查：审批施工计划及施工修改计划；审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程计量验收和质量验收；做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

4) 进行事后控制：要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施；要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

(3) 资金落实情况

风险因素：

1) 资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期；

2) 资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期；

3) 资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

风险应对措施：

- 1) 资金不足额就位，不得开工建设；
- 2) 严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。

(4) 工程事故

风险因素：

- 1) 人身安全对施工工期的影响；
- 2) 设备损毁对施工工期的影响；
- 3) 火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响；
- 4) 事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

风险应对措施：

- 1) 编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；
- 2) 加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；
- 3) 配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；
- 4) 施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护；
- 5) 对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施；

6) 考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

2. 影响项目收益的风险及控制措施

(1) 市场风险

风险因素：市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险应对措施：

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) 财务风险

风险因素：

1) 资金周转风险：本项目基础设施投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，项目可能出现资金周转困难；

2) 投资估算风险：本项目总投资的不准确的调整都会导致项目财务风险，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，由于本项目建设周期较短，

未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化不确定性较小。

风险应对措施:

1) 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。

2) 加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监控项目的变现情况, 确保债券发行资金的按时回笼, 以增强项目的抗风险能力。

3) 委托中介机构对实施过程中, 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。

(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、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。

七、其他需要说明事项

按照《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，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

根据《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号），省级财政部门应当及时在本单位门户网站、中国债券信息网等网站披露地方债券发行相关信息，不再向财政部备案需公开的信息披露文件。省级财政部门对信息披露文件的合规性、完整性负责，要严格落实专项债券对应项目主管部门和市县区责任，督促其科学制定项目融资与收益自求平衡方案。信息披露情况作为财政部评价各地地方债券发行工作的重要参考。

根据《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号），为加强地方政府债券信息披露管理，提高信息披露质量，决定启用地方政府新增专项债

券项目信息披露模板，2020年4月1日起，各地发行地方政府新增专项债券时，须增加披露地方政府新增专项债券项目信息披露模板。按此规定，该项目专项债券全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站

(<http://www.chinabond.com.cn/>)详细披露，披露时间及文件内容根据省统一安排及要求。