

2025 年广东省政府专项债券（三十二期）  
广东省惠州市博罗县食品央厨产业园基础配套  
设施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：



二〇二五年八月

## 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 .....	3
二、项目实施重要性和经济社会效益分析 .....	4
（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 .....	4
（一）投资估算 .....	5
（二）筹措方案 .....	5
（三）项目实施安排 .....	8
（四）债券资金用途 .....	8
四、项目收益与融资平衡情况 .....	9
（一）项目预期成本收益 .....	9
1. 项目收入测算 .....	9
2. 项目成本及相关税费 .....	9
3. 项目损益情况 .....	12
（二）融资收益平衡情况 .....	12
（三）总体评价 .....	14
五、专项债券管理 .....	14
（一）债券资金概况 .....	14
（二）债券资金管理 .....	14
（三）职责分工 .....	15
六、项目风险控制 .....	16
（一）潜在风险及控制措施 .....	16
（二）还款保障措施 .....	20
七、其他需要说明事项 .....	21

## 一、项目基本情况

### （一）项目所处区域财政经济情况

本项目位于惠州市博罗县泰美镇。2022 年至 2024 年，博罗县分别实现一般公共预算收入 66.21 亿元、77.64 亿元、78.02 亿元，政府性基金收入分别为 35.31 亿元、30.57 亿元、9.88 亿元。

表 1 近三年博罗县财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	801.39	838.89	952.24
一般公共预算收入（亿元）	66.21	77.64	78.02
政府性基金收入（亿元）	35.31	30.57	9.88
其中：国有土地出让收入（亿元）	32.99	28.53	3.17
政府性基金支出（亿元）	50.23	70.63	57.69
其中：国有土地出让支出（亿元）	27.49	30.83	13.3

### （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市政与产业园区基础设施。

## 3. 领域规划情况

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。学习推广先进地区村级工业园改造经验，加强村镇工业园统筹管理。提高产业用地容积率下限，原则上工业用地容积率不低于 1.6，通用类研发用地容积率不低于 2.5，提高单一用途产业用地的混合用地比例。加快处置闲置低效土地，

严禁工业用地“囤地闲置”“倒买倒卖”行为。创新“一区多园”“飞地经济”等建园方式，推动不同开发区和产业集聚区的政策叠加、服务体系共建。规范有序推进特色小镇建设。

### （三）项目情况

项目属于有一定收益的公益性项目，项目于2021年3月16日立项，并于2022年5月开工建设，计划于2025年12月竣工。项目预计于2026年开始运营。

#### 建设内容：

该项目为总投资50亿元的广东省惠州市博罗县食品央厨产业园基础配套设施工程，本工程围绕产业聚集区周边6.72公里的配套道路设施进行升级改造。项目道路全长5037米，其中油新街长314米，浮光街长280米，石颈路长633米，新店路长633米，广场东路长184米，广场南路长296米，泰兴路长346米，新河北路长766米、新河南路长1300米，仙塘路西段长285米。项目建设内容：道路工程、交通工程、给排水工程、电气工程、电力迁改及其他附属工程等。

### （四）项目立项情况或实施依据

项目已完成立项工作，立项文件：《博罗县发展和改革局关于泰美镇规划区6条市政路改造工程项目可行性研究报告的批复》（博府发改投审〔2021〕9号）。

## **（五）责任主体**

项目主管部门为泰美镇人民政府；

项目实施单位为泰美镇人民政府；

资产管理部门为泰美镇人民政府，权属性质为行政单位。

## **二、项目实施重要性和经济社会效益分析**

### **（一）重要性分析**

本项目包括的 6 条道路均为现状路，以金龙大道为界，现状泰美镇西部为镇区成熟开发区域，本项目 6 条道路改造中，对主干道小罗路、泰良路进行拓宽改造，改善交通基础设施的同时，完善了泰美镇的道路交通网。

### **（二）经济效益分析**

该项目的建设，对完善泰美镇基础设施建设，改善交通条件及旅游环境、方便居民日常出行，促进博罗县经济的整体发展，都将起到积极作用。

### **（三）社会效益分析**

本项目包含主干道小罗路、泰良路，且所包含的道路均连接小罗路、金龙大道，项目的建设极大丰富了泰美镇区居民日常出行，改善当地人民的出行条件，减少废气的排放，节约能源，对改善人民生活、建设节能环保城市具有重要意义。

## **三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划**

## （一）投资估算

### 1. 编制依据及原则

- （1）《全国统一建筑工程基价定额基价表》；
- （2）《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》；
- （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）《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则（2018）》；
- （6）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （7）相关配套文件以及近期工程经济信息对建筑材料预算价格等进行概算编制和价调整等资料。

### 2. 项目总投资

根据发改批复文件，本工程投资估算总额 9748.42 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（万元）
1	博罗县泰美镇规划区 6 条市政路改造工程	9748.42
项目总投资		9748.42

## （二）筹措方案

1. 市场化融资资金筹措：本项目无市场化融资计划。
2. 地方政府债券资金筹措：本项目于以前年度的专项债券融资状况如下：2022 年广东省政府专项债券（十九期）融资 5,000.00

万元，期限十年，实际融资年利率 2.92%，本次计划通过 2025 年广东省政府专项债券（三十二期）融资 800.00 万元。（无用于项目资本金）

3. 非融资资金筹措：财政性资金已落实资金 0.00 万元，待落实资金 3,948.42 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		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
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m
合计	9748.42	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,948.42	0	0	0	800	5000	0
2023 年 及以前	5000.00	5000.00										5000	
2024 年	0.00	0.00											
2025 年	4748.42	0.00					3948.42				800		

### （三）项目实施安排

项目属于有一定收益的公益性项目，项目于 2021 年 3 月 16 日立项，并于 2022 年 5 月开工建设，计划于 2025 年 12 月竣工。项目预计于 2026 年开始运营。

工程进度情况：

截至 2025 年 7 月，项目总施工进度 99%，其中：

- 1、小罗路，政府大道，创新路道路工程，交通工程已完成；
- 2、康乐路，永良路道路工程，电气工程，排水工程，交通工程，照明工程已完成；
- 3、泰良路道路工程完成 99%，电力通信工程已完成，交通工程已完成，排水工程已完成，绿化工程完成。

建设内容：

该项目为总投资 50 亿元的广东省惠州市博罗县食品央厨产业园基础配套设施工程，本工程围绕产业聚集区周边 6.72 公里的配套道路设施进行升级改造。项目道路全长 5037 米，其中油新街长 314 米，浮光街长 280 米，石颈路长 633 米，新店路长 633 米，广场东路长 184 米，广场南路长 296 米，泰兴路长 346 米，新河北路长 766 米、新河南路长 1300 米，仙塘路西段长 285 米。项目建设内容：道路工程、交通工程、给排水工程、电气工程、电力迁改及其他附属工程等。

#### （四）债券资金用途

本次专项债券共 800.00 万元，预计用途如下：

序号	子项目名称	预计资金使用内容	金额（万元）
1	博罗县泰美镇规划区 6 条市政路改造工程	征拆费、建安工程费、工程建设其他费用、前期工作费及预备费等。	800.00
合计			800.00

#### 四、项目收益与融资平衡情况

本次债券融资项目预期会产生广告牌出租收入、停车场收入、园区物业租金收入等专项收入，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。

##### （一）项目预期成本收益

##### 1. 项目收入测算

##### （1）专项收入

本项目的专项收入主要包括广告牌出租收入、停车费收入、园区物业租金收入，本项目建设期为 2022 年 5 月 1 日至 2025 年 6 月 1 日，从 2026 年开始投入运营。

##### a. 广告牌出租收入

根据实施单位提供的资料，项目竣工后，园区周边四条道路可设置的广告数量总约 12 个，年租金价格约 5 万元/年·个，出

租率为 80%，运营期首年广告牌出租收入= $12 \times 5 \times 80\% = 48$  万元，  
年增长率按 4%。

#### b. 停车费收入

根据实施单位提供的资料，园区设计可出租停车位约 400 个，  
出租单价约为 5 元/个·次，每天周转率为 2，预计出租率为 60%，  
运营期首年停车费收入= $400 \times 5 \times 2 \times 365 \times 60\% \div 10000 = 87.6$  万  
元，年增长率按 4%。

#### c. 园区物业租金收入

根据实施单位提供的资料，园区厂房产业园区配套可出租面  
积有 47 万平方米，预计产生物业租金收入（包含年租金、物业  
管理费、水电费等），出租单价约为 50 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{年}$ ，出租率约为  
60%。运营期首年产业配套租金收入= $47 \times 50 \times 60\% = 1410$  万元，年  
增长率按 3%。

综上所述，本项目在预测期内预测收入合计 28,939.67 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

本项目付现运营成本主要包括：人工成本、办公管理费、维  
护成本、其他成本等。

#### a. 人工成本：

预计需要管理人员及后勤人员约 20 人，人员工资及福利预计为 0.6 万元/月·人，年增长率为 2%，故运营期首年人工成本= $20 \times 0.6 \times 12 = 144$  万元，后续按照增长率以此类推。

b. 办公管理费：

预计办公管理费为人工成本的 15%，故运营期首年办公管理费= $144 \times 15\% = 21.6$  万元。

c. 维护成本：

维护成本预计每年 50 万元；

d. 其他成本：

其他成本按照上述三项成本的 10% 计提，故运营期首年其他成本= $(144 + 21.6 + 50) \times 10\% = 21.56$  万元；

(2) 折旧摊销费用

本项目总投资额为 9,748.42 万元，根据可研报告，综合考虑建设标准及相类似建构物的经济耐用年限，本项目折旧年限按 50 年估算。

(3) 相关税费

按 9% 的税率缴纳增值税。

(4) 融资成本

本项目已在 2022 年通过 2022 年广东省政府专项债券（十九期）融资 5,000.00 万元，期限十年，融资年利率 2.92%，每半年支付利息，到期偿还本金。

2025 年计划发行 2025 年广东省政府专项债券（三十二期）融资 800.00 万元，期限十五年，假设融资年利率 2.45%，每半年支付利息，到期偿还本金

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
2022 年	10	5,000.00	2.92%	1,460.00	6,460.00	已融资
2025 年	15	800.00	2.45%	294.00	1,094.00	
合计		5,800.00		1,754.00	7,554.00	

综上所述，本项目在预测期内预测项目成本合计 12,992.88 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债券存续期内的项目净损益为 15,946.78 万元，具体详见《附表 1-3 项目损益预测表》。债券存续期间，本项目息税折旧摊销前利润合计为 24,964.51 万元。

### （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，具体测算详见《附表 2 项目现金流量表》。本项目本息覆盖倍数详见下表：

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	
2021 年以前	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-
2023 年	146.00	-	146.00	-
2024 年	146.00	-	146.00	-
2025 年	146.00	-	146.00	-
2026 年	165.60	-	165.60	1,180.82
2027 年	165.60	-	165.60	1,220.97
2028 年	165.60	-	165.60	1,262.39
2029 年	165.60	-	165.60	1,305.15
2030 年	165.60	-	165.60	1,349.29
2031 年	165.60	-	165.60	1,394.85
2032 年	5,165.60	-	5,165.60	1,441.87
2033 年	19.60	-	19.60	1,490.40
2034 年	19.60	-	19.60	1,540.49
2035 年	19.60		19.60	1,592.19
2036 年	19.60		19.60	1,645.56
2037 年	19.60		19.60	1,700.64
2038 年	19.60		19.60	1,757.49
2039 年	19.60		19.60	1,816.16
2040 年	819.60		819.60	1,876.72
合计	7,554.00	-	7,554.00	22,574.99
专项债券融资本息覆盖倍数				2.99

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

此次拟发行的其他专项债券名称为 2025 年广东省政府专项债券（三十二期），发行时间为 2025 年 8 月，期限为 15 年，设定融资年利率 2.45%，拟发行金额为人民币 800.00 万元，到期偿还本金。

### （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。博罗县泰美镇人民政府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。博罗县泰美镇人民政府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

博罗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。博罗县财政局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理。

博罗县泰美镇人民政府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。博罗县泰美镇人民政府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。

博罗县泰美镇人民政府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的平等。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

施工技术和管理的风险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  
无。

附表 1-1 项目收入预测表

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	-	-	-	-	-	-
广告牌出租收入	-	-	-	-	-	-
停车场收入	-	-	-	-	-	-
园区物业租金收入	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
广告牌出租收入	48.00	49.92	51.92	53.99	56.15	58.40
停车场收入	87.60	91.10	94.75	98.54	102.48	106.58
园区物业租金收入	1,410.00	1,452.30	1,495.87	1,540.75	1,586.97	1,634.58
专项收入小计	<b>1,545.60</b>	<b>1,593.32</b>	<b>1,642.53</b>	<b>1,693.28</b>	<b>1,745.60</b>	<b>1,799.55</b>
项目收入合计	<b>1,545.60</b>	<b>1,593.32</b>	<b>1,642.53</b>	<b>1,693.28</b>	<b>1,745.60</b>	<b>1,799.55</b>

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	-	-	-	-	-	-
广告牌出租收入	60.74	63.16	65.69	68.32	71.05	73.89
停车场收入	110.84	115.28	119.89	124.68	129.67	134.86
园区物业租金收入	1,683.61	1,734.12	1,786.15	1,839.73	1,894.92	1,951.77
专项收入小计	<b>1,855.19</b>	<b>1,912.56</b>	<b>1,971.72</b>	<b>2,032.73</b>	<b>2,095.64</b>	<b>2,160.52</b>
项目收入合计	<b>1,855.19</b>	<b>1,912.56</b>	<b>1,971.72</b>	<b>2,032.73</b>	<b>2,095.64</b>	<b>2,160.52</b>

项目/年份	2038 年	2039 年	2040 年	合计
土地出让净收入				-
政府性基金收入小计	-	-	-	-
广告牌出租收入	76.85	79.92	83.12	<b>961.13</b>
停车场收入	140.25	145.86	151.69	<b>1,754.07</b>
园区物业租金收入	2,010.32	2,070.63	2,132.75	<b>26,224.47</b>
专项收入小计	<b>2,227.42</b>	<b>2,296.42</b>	<b>2,367.57</b>	<b>28,939.67</b>
项目收入合计	<b>2,227.42</b>	<b>2,296.42</b>	<b>2,367.57</b>	<b>28,939.67</b>



附表 1-2 项目成本预测表

项目/年份	2021 年以前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
管理费			-	-	-	-
人工费			-	-	-	-
维护成本			-	-	-	-
付现运营成本小计			-	-	-	-
折旧摊销费						
融资成本	-	-	-	146.00	146.00	146.00
相关税费	-	-	-	-	-	-
其他成本小计	-	-	-	146.00	146.00	146.00
项目成本总计	-	-	-	146.00	146.00	146.00

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
管理费	21.60	22.03	22.47	22.92	23.38	23.85
人工费	144.00	146.88	149.82	152.81	155.87	158.99
维护成本、其他成本	71.56	71.89	72.23	72.57	72.93	73.28
付现运营成本小计	237.16	240.80	244.52	248.31	252.18	256.12
折旧摊销费	324.95	324.95	324.95	324.95	324.95	324.95
融资成本	165.60	165.60	165.60	165.60	165.60	165.60
相关税费	127.62	131.56	135.62	139.81	144.13	148.59
其他成本小计	618.17	622.11	626.17	630.36	634.68	639.13
项目成本总计	855.33	862.91	870.69	878.67	886.86	895.25

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
管理费	24.33	24.81	25.31	25.81	26.33	26.86
人工费	162.17	165.41	168.72	172.09	175.54	179.05
维护成本、其他成本	73.65	74.02	74.40	74.79	75.19	75.59
付现运营成本小计	260.14	264.24	268.43	272.70	277.05	281.49
折旧摊销费	324.95	324.95	324.95	324.95	324.95	324.95
融资成本	165.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60
相关税费	153.18	157.92	162.80	167.84	173.03	178.39
其他成本小计	643.73	502.47	507.35	512.39	517.58	522.94
项目成本总计	903.87	766.71	775.78	785.09	794.63	804.43

项目/年份	2038 年	2039 年	2040 年	合计
管理费	27.39	27.94	28.50	373.54
人工费	182.63	186.28	190.00	2,490.25
维护成本、其他成本	76.00	76.42	76.85	1,111.38
付现运营成本小计	286.02	290.64	295.36	3,975.16
折旧摊销费	324.95	324.95	324.95	4,874.21
融资成本	19.60	19.60	19.60	1,754.00
相关税费	183.92	189.61	195.49	2,389.51

其他成本小计	528.46	534.16	540.03	9,017.72
项目成本总计	814.48	824.80	835.39	12,992.88

附表 1-3 项目损益预测表

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	-	-	-	146.00	146.00	146.00
净损益	-	-	-	-146.00	-146.00	-146.00

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	1,545.60	1,593.32	1,642.53	1,693.28	1,745.60	1,799.55
项目收入	1,545.60	1,593.32	1,642.53	1,693.28	1,745.60	1,799.55
减：付现运营成本	237.16	240.80	244.52	248.31	252.18	256.12
息税折旧摊销前利润	1,308.44	1,352.52	1,398.01	1,444.97	1,493.42	1,543.43
减：其他成本	618.17	622.11	626.17	630.36	634.68	639.13
净损益	690.27	730.42	771.84	814.61	858.74	904.30

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	1,855.19	1,912.56	1,971.72	2,032.73	2,095.64	2,160.52
项目收入	1,855.19	1,912.56	1,971.72	2,032.73	2,095.64	2,160.52
减：付现运营成本	260.14	264.24	268.43	272.70	277.05	281.49
息税折旧摊销前利润	1,595.05	1,648.32	1,703.29	1,760.03	1,818.59	1,879.03
减：其他成本	643.73	502.47	507.35	512.39	517.58	522.94
净损益	951.32	1,145.86	1,195.94	1,247.64	1,301.01	1,356.09

项目/年份	2038 年	2039 年	2040 年	合计
政府性基金收入	-	-	-	-
专项收入	2,227.42	2,296.42	2,367.57	<b>28,939.67</b>
项目收入	2,227.42	2,296.42	2,367.57	<b>28,939.67</b>
减：付现运营成本	286.02	290.64	295.36	<b>3,975.16</b>
息税折旧摊销前利润	1,941.40	2,005.78	2,072.21	<b>24,964.51</b>
减：其他成本	528.46	534.16	540.03	<b>9,017.72</b>
净损益	1,412.94	1,471.62	1,532.17	<b>15,946.78</b>

附表 2 项目现金流量表

项目/年度	2021 年以前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
<b>一、经营活动净现金流量</b>	-	-	-	-	-	-
经营收入现金流入		-	-	-	-	-
经营成本现金流出		-	-	-	-	-
支付税费现金流出		-	-	-	-	-
<b>二、投资活动净现金流量</b>	-5,000.00	-	-	-	-4,748.42	-
建设投资支出（不含利息）	5,000.00	-	-	-	4,748.42	-
<b>三、筹资活动净现金流量</b>	5,000.00	-	-	-146.00	4,602.42	-146.00
债券融资现金流入	5,000.00	-	-	-	800.00	-
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	-	-	-	-	3,948.42	-
偿还债券融资利息现金流出	-	-	-	146.00	146.00	146.00
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	-	-	-	-	-	-
<b>年度现金流量净额</b>	-	-	-	-146.00	-146.00	-146.00
<b>累计结余资金</b>	-	-	-	-146.00	-292.00	-438.00

项目/年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
<b>一、经营活动净现金流量</b>	1,180.82	1,220.97	1,262.39	1,305.15	1,349.29	1,394.85
经营收入现金流入	1,545.60	1,593.32	1,642.53	1,693.28	1,745.60	1,799.55
经营成本现金流出	237.16	240.80	244.52	248.31	252.18	256.12
支付税费现金流出	127.62	131.56	135.62	139.81	144.13	148.59
<b>二、投资活动净现金流量</b>	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）	-					
<b>三、筹资活动净现金流量</b>	-165.60	-165.60	-165.60	-165.60	-165.60	-165.60
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	165.60	165.60	165.60	165.60	165.60	165.60
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						
<b>年度现金流量净额</b>	1,015.22	1,055.37	1,096.79	1,139.55	1,183.69	1,229.25
<b>累计结余资金</b>	577.22	1,632.59	2,729.38	3,868.93	5,052.62	6,281.87

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
<b>一、经营活动净现金流量</b>	1,441.87	1,490.40	1,540.49	1,592.19	1,645.56	1,700.64
经营收入现金流入	1,855.19	1,912.56	1,971.72	2,032.73	2,095.64	2,160.52
经营成本现金流出	260.14	264.24	268.43	272.70	277.05	281.49
支付税费现金流出	153.18	157.92	162.80	167.84	173.03	178.39

<b>二、投资活动净现金流量</b>	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）						
<b>三、筹资活动净现金流量</b>	-5,165.60	-19.60	-19.60	-19.60	-19.60	-19.60
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	165.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	5,000.00	-	-	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出						
<b>年度现金流量净额</b>	-3,723.73	1,470.80	1,520.89	1,572.59	1,625.96	1,681.04
<b>累计结余资金</b>	2,558.14	4,028.94	5,549.83	7,122.43	8,748.38	10,429.42

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	合计
<b>一、经营活动净现金流量</b>	1,757.49	1,816.16	1,876.72	<b>22,574.99</b>
经营收入现金流入	2,227.42	2,296.42	2,367.57	<b>28,939.67</b>
经营成本现金流出	286.02	290.64	295.36	<b>3,975.16</b>
支付税费现金流出	183.92	189.61	195.49	<b>2,389.51</b>
<b>二、投资活动净现金流量</b>	-	-	-	<b>-9,748.42</b>
建设投资支出（不含利息）				<b>9,748.42</b>
<b>三、筹资活动净现金流量</b>	-19.60	-19.60	-819.60	<b>2,194.42</b>
债券融资现金流入				<b>5,800.00</b>
市场化融资现金流入				-
非融资筹措现金流入				<b>3,948.42</b>
偿还债券融资利息现金流出	19.60	19.60	19.60	<b>1,754.00</b>
偿还市场化融资利息现金流出				-
偿还债券本金现金流出	-	-	800.00	<b>5,800.00</b>
偿还市场化融资本金现金流出				-
<b>年度现金流量净额</b>	1,737.89	1,796.56	1,057.12	<b>15,020.99</b>
<b>累计结余资金</b>	12,167.31	13,963.87	15,020.99	<b>98,855.94</b>