

# 2025 年广东省政府专项债券（三十二期）

## 金平区电商快递产业园区

### 基础设施建设项目

### 专项债券项目募投报告

实施单位盖章：汕头金平工业园区管理办公室



主管部门盖章：汕头金平工业园区管理办公室

市（县、区）财政局盖章：汕头市金平区财政局



2025 年 8 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) 项目立项文件或实施依据 .....	- 6 -
(五) 责任主体 .....	- 6 -
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 .....	- 8 -
(三) 社会效益分析 .....	- 9 -
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 .....	- 10 -
(一) 投资估算 .....	- 10 -
(二) 筹措方案 .....	- 12 -
(三) 项目实施安排 .....	- 16 -
(四) 债券资金用途 .....	- 16 -
四、项目收益与融资平衡情况 .....	- 16 -
(一) 项目预期成本收益 .....	- 16 -
1. 项目收入测算 .....	- 16 -
2. 项目成本及相关税费 .....	- 22 -
3. 项目损益情况 .....	- 28 -
(二) 融资收益平衡情况 .....	- 29 -
(三) 总体评价 .....	- 30 -
五、专项债券管理 .....	- 30 -
(一) 债券资金概况 .....	- 30 -
(二) 债券资金管理 .....	- 30 -
(三) 职责分工 .....	- 32 -
六、项目风险控制 .....	- 33 -
(一) 潜在风险及控制措施 .....	- 33 -
(二) 还款保障措施 .....	- 34 -
七、其他需要说明事项 .....	- 34 -

## 一、项目基本情况

### （一）项目所处区域财政经济情况

汕头市金平区近三年财政经济情况如下：

2022 年，金平区本级公共财政预算收入 85968 万元，政府性基金收入 33982 万元，政府性基金支出 167608 万元。

2023 年，金平区本级公共财政预算收入 104096 万元，政府性基金收入 33822 万元，政府性基金支出 134397 万元。

2024 年，金平区本级公共财政预算收入 108314 万元，政府性基金收入 14605 万元，政府性基金支出 136354 万元。

表 1 近三年金平区财政经济情况

项 目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	611.33	637.56	648.85
一般预算收入（亿元）	8.60	10.41	10.83
政府性基金收入（亿元）	3.40	3.38	1.46
其中：国有土地出让收入（亿元）	3.37	3.36	0.46
政府性基金支出（亿元）	16.76	13.44	13.64
其中：国有土地出让支出（亿元）	2.30	4.02	0.41

### （二）本地社会发展规划和行业相关规划

项目的建设是落实《汕头市开发区总体发展规划（2019—2035 年）》的需求。汕头市人民政府办公室印发实施了《汕头市开发区总体发展规划（2019—2035 年）》（以下简称《规划》），《规划》立足汕头已纳入《中国开发区审核公告目录》（2018 年版）的汕头高新区、汕头保税区、金平工业园

区、龙湖工业园区、澄海岭海工业园、潮阳贵屿循环经济产业园区等 6 个开发区，重点提升现有开发区的创新能力和产业层次，整合园区周边产业空间资源，实现扩容增效。同时支持具备条件的区县建设一批有潜力的开发区，争取国家在下一轮修编开发区公告目录时纳入，增加全市开发区的规模总量，形成园区经济效应。到 2035 年，全市各级各类开发区总量达到 10 个，包括汕头高新区、汕头保税区、金平工业园区、龙湖工业园区、澄海岭海工业园区、潮阳贵屿循环经济产业园区、濠江工业产业园、潮阳经济开发试验区、潮南区纺织印染环保工业园区（综合处理中心）、南澳县青澳湾旅游度假区。

根据总体规划，我市到 2035 年规划各类开发区 10 个，总规划面积达 131.52 平方公里，打造区域制造业、高新技术产业和生产性服务业集聚发展平台，引领全市经济结构优化调整和发展方式转变。依托特区、港口、对台、侨乡、海洋和区位优势，开发区加强与粤港澳大湾区、深圳先行示范区、海峡西岸经济区和汕潮揭都市圈兄弟城市的协同合作，构建生产、贸易与服务支撑体系相配套的“两核七区”整体空间结构。其中，“两核”即汕头高新区和汕头保税区；“七区”即金平现代高端产业集聚区、龙湖战略性新兴产业集聚区、濠江现代临港产业集聚区、澄海文化创意产业集聚区、潮阳循环经济产业集聚区、潮南纺织服装产业集聚区、南澳

滨海旅游产业集聚区。

作为全省“一核一带一区”沿海经济带的重要一极，市内的汕头高新区、汕头保税区等6个开发区，已纳入全国、全省开发区的总体布局，为强化“一带”产业发展主阵地提供有力支撑。金平工业区作为汕头市开发区的重要组成部分，担负着建设先行区的重要使命，本项目作为园区基础设施建设项目，更是园区发展的重要基础和前提，为金平工业区打造成为汕头乃至粤东地区的品牌工业生产基地和产业集群升级示范区奠定坚实的基础。

完善园区道路基础配套设施建设，是金平工业园区打造汕头乃至粤东地区的品牌工业生产基地和产业集群升级示范区的重要支撑基础条件。随着城市化进程的不断推进，金平工业园区的不断开发建设，该区域区间道路通行需求增大，对道路通行品质要求提高，项目建设有利于完善园区道路通行环境，提高人居环境品质，增强道路服务功能，补齐城市基础设施短板，完善片区路网结构，促进城市社会经济发展。因此，项目的建设是迫切的，也是非常必要的。

### **（三）项目情况**

#### **1. 项目建设概况**

根据《关于金平区电商快递产业园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（汕金发改投预〔2020〕20号）：

项目建设用地面积约25.78万平方米（折合约386.7

亩），建设内容主要包括场地平整、市政基础设施配套、电商办公建设及公共服务设施配套建设等，其建设内容主要包括如下：

（1）场地平整：场地平整面积约 11.44 万平方米。

（2）市政基础配套设施（包含军基路、八达里巷等周边道路）：包括道路工程、交通工程、给水工程、雨水工程、污水工程、照明工程（智慧灯杆）、电力工程、通信工程（5G 通信缆廊）、燃气工程、管线迁改工程等。

（3）电商办公建设及公共服务设施配套建设：电商办公建设（土建工程、装饰工程、安装工程（给水、排水、电气、消防、通风）、弱电工程）、加油加气站、配套停车场等。

根据《关于申请审批金平区电商快递产业园区基础设施建设项目可行性研究报告(修编)的复函》（汕金发改投函〔2024〕4号）：

项目建设用地面积约48.17万平方米(折合约722.55亩)，建设内容主要包括场地平整、市政基础设施配套、电商办公建设及公共服务设施配套建设等，主要包括如下：

（1）场地平整：场地平整面积约 11.44 万平方米。

（2）市政基础配套设施：包括军基路、八达里巷、新科路、金凤西路三期等园区配套道路，建设总面积约 33.84 万平方米，建设内容主要包括道路工程、桥涵工程、交通工程、

给水工程、雨水工程、污水工程、照明工程(智慧灯杆)、电力工程、通信工程(5G通信缆廊)、绿化工程、管线迁改工程等。

(3) 电商办公建设及公共服务设施配套建设: 总用地面积约 2.89 万平方米, 其中: ①电商办公服务设施, 用地面积约 2.5 万平方米(折合约 37.6 亩), 拟建建筑面积约 8.78 万平方米, 同时配套停车场约 5000 平方米; ②加油加气站, 用地面积约 3910 平方米。

## 2. 项目投资

根据《关于金平区电商快递产业园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》(汕金发改投预〔2020〕20号):

项目建设总投资为 132,039.14 万元, 其中建设工程费用 85,751.42 万元、工程建设其他费 36,507.04 万元、工程预备费为 9,780.68 万元。

根据《关于申请审批金平区电商快递产业园区基础设施建设项目可行性研究报告(修编)的复函》(汕金发改投函〔2024〕4号):

项目建设总投资为 132,039.14 万元, 其中建设工程费用 86,327.64 万元、工程建设其他费 39,834.51 万元、工程预备费为 5,876.99 万元。

## 3. 建设工期

项目开工时间为 2022 年 2 月, 预计竣工时间为 2026 年

12 月。

#### （四）项目立项文件或实施依据

根据金平区《区政府会议纪要》（第 10 次 2020 年 3 月 27 日）会议精神，明确打造“四大园区”，即东牛田洋产城融合示范区、现代产业集聚区、现代商贸物流区、小公园历史文化园区，推动金平加快发展。

根据《关于金平区电商快递产业园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（汕金发改投预〔2020〕20 号），项目已于 2020 年 9 月 30 日完成立项，现正按计划有序推进项目实施建设。

#### （五）责任主体

##### 1. 项目实施单位：汕头金平工业园区管理办公室

统一社会信用代码	12440511661520628U
机构名称	汕头金平工业园区管理办公室
机构性质	参公事业单位
机构地址	汕头市大学路与升业路交界金平工业园区办公大楼6楼西侧
负责人	郑奕辉

##### 2 项目主管部门：汕头金平工业园区管理办公室

统一社会信用代码	12440511661520628U
机构名称	汕头金平工业园区管理办公室
机构性质	参公事业单位
机构地址	汕头市大学路与升业路交界金平工业园区办公大楼6楼西侧
负责人	郑奕辉

### 3. 资产管理部门：汕头金平工业园区管理办公室

统一社会信用代码	12440511661520628U
机构名称	汕头金平工业园区管理办公室
机构性质	参公事业单位
机构地址	汕头市大学路与升业路交界金平工业园区办公大楼6楼西侧
负责人	郑奕辉

项目形成资产产权归属于汕头金平工业园区管理办公室。

## 二、项目实施重要性和经济社会效益分析

### （一）重要性分析

项目的建设是快速发展电子商务产业、实现经济快速增长的需求，有利于促进汕头市电子商务产业发展；有利于增加政府税收，促进汕头经济发展；有利于提升汕头的整体形象，提高其知名度和辐射力；有利于行业企业技术和信息互通，有效促进企业的良性发展；有利于带动区域就业，促进周边第三产业发展。

项目的建设是落实区域功能定位，优化城市道路网络结构，提高基础设施服务水平的需要。本项目的实施将极大的完善产业园区以及周边道路的连接，改善产业园区的投资环境和推进产业园区的城市化建设，同时，通过进一步完善路网结构、补齐城市基础设施短板，加强了与城区的经济往来、减轻园区内部交通压力、保障城市交通的便捷快速发挥重要

作用。

项目的建设是优化城市道路交通环境和交通形象，改善投资环境的需要。通过本项目的实施，将使金平区电商快递产业园区的路网交通更加发达和完善。同时，金平区电商快递产业园区的建设将有利于城市发展空间的拓展，并积极推动城区发展格局的尽快形成，项目的建设将极大地配合金平区的开发建设，并与既有的城市主干道构成汕头市的路网骨架，大大加快了汕头市的可持续发展，为整个汕头市乃至整个区域整体竞争力的提升发挥作用。

项目的建设是满足周边企业及居民出行需求，构建和谐社会的有力举措。本项目的实施，有利于为周边企业和居民生活提供良好的环境，同时极大程度的提高行车舒适性，从而体现政府“执政为民、以人为本”的执政理念，为构建和谐社会提供有力支撑。

因此，项目建设是非常必要且意义重大的。

## **（二）经济效益分析**

### **1. 项目直接经济效益**

本项目的经营收益有：电商办公楼租金、物业管理费、停车位、新能源充电桩、加油加气站及土地出让收入等。

### **2. 项目间接经济效益**

项目配套建设工业厂房及配套服务设施、配套停车场车位等，是园区进一步增效、集聚发展的重要基础支撑。同时，

项目建设是发挥园区规模叠加效应、推动金平区经济高质量发展的重要项目，对地区经济发展贡献值增长具有积极的意义。

综上所述，本项目属于有一定经营收入的公益性项目。

### **（三）社会效益分析**

#### **1. 项目对园区发展就业和收入的影响**

本项目实施后，为电商、物流快递等企业提供办公地点，吸引外来企业入驻，为当地人提供众多就业岗位，提高片区收入。另外，所在区域内的道路基础设施将得到优化，路网密度提高，区域交通更为流畅和便捷，周围环境得到根本改善。项目的实施，将带动园区的经济发展，活跃贸易活动，促进园区资源开发利用，为招商引资创造有利条件，为区域居民提供更多就业机会，使区域产业结构升级，提升企业效益，增加居民收入。实践证明，基础设施的完善能够带动产业发展，带动园区及周围居民收入的提高。

#### **2. 项目对园区居民生活环境的影响**

本项目建成后将有利于改善该园区的居住生活环境，将给区域内的居民和生产企业营造出良好的生态环境，提高城区供水和排涝能力，减轻污水对周边水域的污染，对改善人民生活、提高人民素质起了重要的作用。另外，项目的建设将实行科学规划，合理利用资源，切实保护周边环境，有利于可持续发展。这不仅符合可持续发展战略和环境保护的要

求，也为人们创造了良好的工作和生活环境。

### 3. 项目对当地社会服务容量和城市化进程的影响

本项目位于汕头市金平电商快递产业园区，预期的区域经济社会发展和城市化进程的加快对公用配套设施提出了较高要求。项目的建设将进一步改善周边路网，从根本上改变区域电力、燃气、给排水、通讯等的供应状况，促进区域旅游业、商业服务网点的建设，有力推动区域城市化进程。

## 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）中国建设工程造价管理协会《建设项目总投资组成及其他费用规定》；

（2）国家计委《关于工程建设其他项目划分暂行规定》、《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》；

（3）中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询指南》；

（4）中国国际工程咨询公司咨经〔1998〕11号《关于印发经济评估方法的通知》；

（5）国家发展改革委、建设部联合以“发改投资〔2006〕1325号《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》”颁发的文件及其有关规定、方法（第三版）；

（6）建设部《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；

(7) 参照国家住房和城乡建设部发布的《市政工程设计概算编制办法》(建标〔2011〕1号);

(8)《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);

(9)《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号);

(10)财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

(11)《广东省住房和城乡建设厅关于营业税改征增值税后调整广东省建设工程计价依据的通知》(粤建市函〔2016〕1113号);

(12)参照广东省住房和城乡建设厅《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额(2018)》、《广东省市政工程综合定额(2018)》、《广东省通用安装工程综合定额(2018)》、《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则(2018)》。

(13)国家计委《国家计委关于加强对基本建设大中型项目概算中“价差预备费”管理有关问题的通知》(计投资〔1999〕1340号);

(14)国家规定的相关法律、法规、当地现行取费等相关规定等。

## 2. 项目总投资

根据《关于金平区电商快递产业园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》(汕金发改投预〔2020〕20号):

项目建设总投资为 132,039.14 万元，其中建设工程费用 85,751.42 万元、工程建设其他费 36,507.04 万元、工程预备费为 9,780.68 万元。

根据《关于申请审批金平区电商快递产业园区基础设施建设项目可行性研究报告(修编)的复函》（汕金发改投函〔2024〕4号）：

项目建设总投资为 132,039.14 万元，其中建设工程费用 86,327.64 万元、工程建设其他费 39,834.51 万元、工程预备费为 5,876.99 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	建筑工程费用合计	86,327.64
2	工程建设其他费用	39,834.51
3	预备费	5,876.99
项目总投资		132,039.14

（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：本项目计划通过专项债券融资 67,975.00 万元。

（1）2021 年已发行专项债券资金 22,000.00 万元，其中 4 月份发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项

债券（一期）6,000.00 万元（期限 10 年，利率 3.41%），8 月份发行 2021 年广东省政府专项债券（六十三期）专项债券 15,500.00 万元（期限 10 年，利率 3.13%），11 月份发行 2021 年广东省政府专项债券（八十三期）500 万（期限 10 年，利率 3.18%）；

（2）2023 年已发行专项债券资金 3,600.00 万元，其中 1 月份发行 2023 年广东省政府专项债券（一期）2,600.00 万元（期限 10 年，利率 2.98%），5 月份发行 2023 年广东省政府专项债券（二十一期）1,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.76%）；

（3）2024 年已发行专项债券资金 33,375.00 万元，8 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（六十四期）4,000.00 万元（期限 20 年，利率 2.39%），9 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）17,000.00 万元（期限 20 年，利率 2.21%），11 月份调整 2024 年广东省政府专项债券（七十三期）975.00 万元（期限 30 年，利率 2.21%）、2024 年广东省政府专项债券（七十二期）900.00 万元（期限 20 年，利率 2.21%）、2024 年广东省政府专项债券（七十期）500.00 万元（期限 10 年，利率 2.10%）、2024 年广东省政府专项债券（七十八期）10,000 万元（期限 30 年，利率 2.36%），共计 12,375.00 万元到本项目；

（4）2025 年计划申请专项债券资金 9,000.00 万元。7

月份发行广东省政府专项债券(二十八期)7,100.00 万元(期限 15 年,利率 1.95%),本次 8 月份拟发行广东省政府专项债券(三十二期)1,900.00 万元(期限 15 年,利率 2.45%),年度内计划继续申请专项债券资金 0.00 万元。

债券每半年支付利息,到期一次性偿还本金。

### 3. 非融资资金筹措:

财政性资金 64,064.14 万元。

表 3 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	已到位 金额	市场化 融资金	已到位 金额	非融资金						地方政府专项债券融资		
					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	132,039.14	25,600.00	0	0	0	0	64,064.14	0	0	0	1,900.00	66,075.00	0
2021年	22,000.00	22,000.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,000.00	0
2022年	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2023年	3,600.00	3,600.00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,600.00	0
2024年	33,375.00	33,375.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	33,375.00	0
2025年	9,000.00	0	0	0	0	0	0.00	0	0	0	1,900.00	7,100.00	0
2026年	64,039.14	0	0	0	0	0	64,064.14	0	0	0	0	0	0

### （三）项目实施安排

参考建设项目当地实际情况，结合本项目建设范围与规模、建设难易程度、施工条件和使用要求等情况，项目立项时间为 2020 年 9 月，项目开工时间为 2022 年 2 月，预计竣工时间为 2026 年 12 月。

由于项目暂未选定运营公司，待项目竣工后，计划通过招标方式引入运营公司负责运营收费。

### （四）债券资金用途

本次发行的专项债主要用于工程费用及工程建设其他费用支出。

表 4 本次债券资金用途

资金用途	金额（万元）
工程费用及工程建设其他费用支出	1,900.00

备注：为提高专项债券资金使用效益，将根据项目实际建设情况进行支付，在使用过程中可能会有所变化。

## 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

本项目的经营收益有：电商办公楼租金、物业管理费、停车位、新能源充电桩、加油加气站及土地出让收入等。预计收入不存在抵押、收入被占用及分成等情况。参考汕头市

及周边地区的收费标准，各项收入按当前价格预测如下：

### （1）电商办公楼租金

本项目建设可供出租电商办公楼面积约 88000 平方米。参照金平区办公楼现有出租信息，考虑项目为新建，出租单价暂按 1.3 元/平方米/天，出租率为 90%计，则电商办公楼年租金收入为  $88000 \times 1.3 \times 90\% \times 365/10000=3758.04$  万元。

测算参考依据：汕头 58 同城出租信息网。



The screenshot shows the 58同城 (58.com) real estate website interface. At the top, there is a search bar with the text '58同城·房产' and a '搜索' (Search) button. Below the search bar, there is a filter section with '已筛选条件: 华乾' and tabs for '全部房源', '视频看房', and '3D看房'. The main content area displays two rental listings for office buildings.

Property Name	Location	Area (sqm)	Rent (yuan/sqm/day)	Other Info
华乾大厦 实用率高 比邻苏宁	龙湖-高新区 华乾大厦 可容纳13-27工位 纯写字楼 低区(共20层) 王志强 裕丰房产	110.1	1.27	建筑面积 4200元/月
东厦100附近新装修办公写字楼交通停车方便	金平-金湖路-金湖大厦-汕头市金平区 商业综合体 低区/共20层 郑瑞华	40	1.33	建筑面积 1600元/月

### （2）物业管理费

据调查，目前汕头群光汇物业管理费为 6 元/平方米·月，宝能时代湾 8 元/平方米·月，粤海大厦、龙光世纪大厦为 5 元/平方米·月，综合考虑项目周边情况，暂估为 3 元/平方米·月。本项目暂按电商办公楼面积约 88000 平方米的 90%计，则项目物业管理费为  $88000 \times 3 \times 90\% \times 12/10000=285.12$  万元。

### （3）停车位

根据项目可行性研究报告，项目建成后预计可提供停车位 500 个，社会停车位按周转次数 2 次/日，使用率按 80% 计，停车费按 20 元/辆·次计，则停车位年收入为  $20 \times 500 \times 80\% \times 2 \times 365 / 10000 = 584$  万元。

测算参考依据：根据《汕头市发展和改革委员会关于中心城区政府定价的机动车停放服务收费标准及有关问题的通知》（汕市发改〔2020〕28 号）收费标准：小型车室内（2 小时内每小时收费 5 元，2 小时后每小时收费 3 元，24 小时最高收费 24 元），小型车室外（2 小时内每小时收费 3 元，2 小时后每小时收费 2 元，24 小时最高收费 18 元），中型车室内（2 小时内每小时收费 10 元，2 小时后每小时收费 6 元，24 小时最高收费 56 元），中型车室外（2 小时内每小时收费 6 元，2 小时后每小时收费 4 元，24 小时最高收费 36 元），大型车收费标准更高。综合考虑，本项目停车费按 20 元/辆次。

### （4）新能源充电桩

根据项目可行性研究报告，项目建成后可提供新能源充电桩约 250 个，按周转次数 2 次/日，使用率按 80% 计，新能源充电桩充电按 48 元/辆·次计，扣除电费成本约 24 元后，充电收入按 24 元/辆·次计，则新能源充电桩年收入为  $250 \times 24 \times 2 \times 80\% \times 365 / 10000 = 350.4$  万元。

测算参考依据：《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》（粤府〔2018〕46号）规定自2018年7月1日起全省充电服务价格最高限价调整为0.8元/kWh，新能源汽车电池容量一般在50-100kWh之间，考虑每次充电电量不同，按每次充电60kWh计，充电桩收费按0.8元/kWh作为收费单价，即每次充电约48元；充电桩电费平均按0.4元/kWh计（考虑用电低谷时段新能源充电桩电费优惠），则每次充电电费成本约24元。

#### （5）加油加气站出租收入

产业园内设有加油加气站10000平方米，燃气供应站租金按20元/平方米·月估算，则加油加气站年收入为 $10000 \times 20 \times 12 / 10000 = 240$ 万元。

测算参考依据：参照项目周边加油站租金价格。

#### （6）土地出让收入

本园区可出让工业用地约300亩，具体土地情况见下表：

序号	地块名称	土地位置	土地四至范围	土地规划用途	实用地面积 (亩)
1	现代物流园区 地块	金凤西路北 侧	北至：潮汕环线高速 南至：金凤西路 西至：潮汕环线高速 东至：军基路	一类工业用地 /二类工业用 地/物流仓储 用地	300

经调查，金平区各产业园的土地出让情况，工业用地出

让价约 110 万元/亩。本项目计划经营期末出让 300 亩，暂按调查情况考虑土地出让收入扣除征地成本以及按规定需缴纳的相关费用（包括土地出让需缴纳相关费用，主要包括农业土地开发基金、廉租住房建设基金、国有土地收益基金、农田水利建设资金及教育基金等），经测算，每亩实际土地出让净收益 141.05 万元，300 亩共计可得土地出让净收益 42,315.00 万元作为本项目偿还债券的收入来源。

测算过程：

序号	项目	金额(万元)	依据	备注
一	出让土地收入	33000.00		
二	征地成本	7500.00		暂按 25 万元/亩
三	相关费用	9552.00		
1	农业土地开发基金	360.00	粤府〔2004〕59 号	市场总价值的 25%的 10%
2	廉租住房建设基金	2514.00	财综〔2011〕41 号	出让收益*10%
3	国有土地收益基金	1650.00	汕市财综〔2011〕15 号	出让收入*5%
4	农田水利建设资金	2514.00	粤财农〔2011〕276 号	出让收益*10%
5	教育基金	2514.00	粤财综〔2011〕291 号	出让收益*10%
	合计	15948.00		
	首年每亩平均收入	53.16		
	经营期末每亩平均收入	141.05	每年增长 5%	

测算参考依据：

#### ①土地出让价格

汕头市金平区土地（宗地编号：WG2021-37），土地用途为工业用地，实用地面积 9.169 亩，成交价 986 万元，土地每亩单价 108 万元；

## ②征地成本

参照汕头金平工业园区基础设施提升工程项目—潮安路（潮汕路-护堤路）道路建设工程、潮州路（潮安路-揭东路）道路建设工程项目征收西陇经联社集体土地总面积 11.016 亩，土地补偿费及安置费合计 214.4051 万元，征地成本每亩单价 19.45 万元；征收赤窖经联社集体土地总面积 112.8375 亩，土地补偿费及安置费合计 2269.0507 万元，征地成本每亩单价 20.11 万元；本项目暂按 25 万元/亩测算。

根据《2024 年汕头政府工作报告》提出的包括 GDP 增长 5.5%等经济预期目标，综合考虑暂按每年增长 5%计取，项目从 2027 年 1 月进入运营期，则债券存续期内各年收入总额为 217,986.34 万元。

表 5 项目各项收入测算表（单位：万元）

收益来源	电商办公楼	物业管理费	停车位	新能源充电桩	加油加气站	土地出让	小计
2027 年	4,143.24	314.34	643.86	386.32	264.60	0.00	5,752.36
2028 年	4,350.40	330.06	676.05	405.63	277.83	0.00	6,039.98
2029 年	4,567.92	346.57	709.86	425.91	291.72	0.00	6,341.98
2030 年	4,796.32	363.89	745.35	447.21	306.31	0.00	6,659.08
2031 年	5,036.13	382.09	782.62	469.57	321.62	0.00	6,992.03
2032 年	5,287.94	401.19	821.75	493.05	337.70	0.00	7,341.63
2033 年	5,552.34	421.25	862.83	517.70	354.59	0.00	7,708.71
2034 年	5,829.95	442.31	905.98	543.59	372.32	0.00	8,094.15
2035 年	6,121.45	464.43	951.27	570.76	390.93	0.00	8,498.86
2036 年	6,427.52	487.65	998.84	599.30	410.48	0.00	8,923.80

收益来源	电商办公楼	物业管理费	停车位	新能源充电桩	加油加气站	土地出让	小计
2037 年	6,748.90	512.03	1,048.78	629.27	431.01	0.00	9,369.99
2038 年	7,086.34	537.64	1,101.22	660.73	452.56	0.00	9,838.49
2039 年	7,440.66	564.52	1,156.28	693.77	475.18	0.00	10,330.41
2040 年	7,812.70	592.74	1,214.09	728.46	498.94	0.00	10,846.93
2041 年	8,203.33	622.38	1,274.80	764.88	523.89	0.00	11,389.28
2042 年	8,613.50	653.50	1,338.54	803.12	550.08	0.00	11,958.74
2043 年	9,044.17	686.18	1,405.47	843.28	577.59	0.00	12,556.68
2044 年	9,496.38	720.48	1,475.74	885.44	606.47	0.00	13,184.51
2045 年	9,971.20	756.51	1,549.53	929.72	636.79	42,315.00	56,158.74
合计	126,530.40	9,599.78	19,662.84	11,797.71	8,080.62	42,315.00	217,986.34

## 2. 项目成本及相关税费

### (1) 项目经营成本

本项目经营成本主要包括配套人员工资及福利、动力费、维护费及管理费用等，其中：

人员工资及福利暂按 20 人，人均 5 万元/年估算；

动力费主要包括电费和水费，根据项目可行性研究报告节能分析，项目年耗电量约 356.91 万度、按 0.6 元/度计，年耗水量约 4.93 万吨、按 3 元/吨计；

维护费按工程建设费的 0.1%计取；

管理费用按人工费用的 10%计取；

综合考虑，此次成本预测按收入预测每年增长5%，则债券存续期内经营成本为14298.91万元。

表 6 项目各项成本测算表（单位：万元）

经营成本	人员工资	动力费	维护费	管理费	小计
2027 年	110.25	252.40	94.54	11.03	468.22
2028 年	115.76	265.02	99.27	11.58	491.63
2029 年	121.55	278.27	104.23	12.16	516.21
2030 年	127.63	292.19	109.44	12.76	542.02
2031 年	134.01	306.80	114.92	13.40	569.12
2032 年	140.71	322.14	120.66	14.07	597.58
2033 年	147.75	338.24	126.69	14.77	627.46
2034 年	155.13	355.15	133.03	15.51	658.83
2035 年	162.89	372.91	139.68	16.29	691.77
2036 年	171.03	391.56	146.66	17.10	726.36
2037 年	179.59	411.14	154.00	17.96	762.68
2038 年	188.56	431.69	161.70	18.86	800.81
2039 年	197.99	453.28	169.78	19.80	840.85
2040 年	207.89	475.94	178.27	20.79	882.89
2041 年	218.29	499.74	187.18	21.83	927.04
2042 年	229.20	524.73	196.54	22.92	973.39
2043 年	240.66	550.96	206.37	24.07	1022.06
2044 年	252.70	578.51	216.69	25.27	1073.16
2045 年	265.33	607.44	227.52	26.53	1126.82
合计	3366.93	7708.10	2887.19	336.69	14298.91

## （2）项目税费

基于现行税法规定，新能源充电桩收入增值税率 13%，其他收入增值税率 9%、城市维护建设税 7%、教育附加及地方教育附加 5%，土地收入印花税 0.05%，则项目税费为 20,609.01 万元。

通过以上测算，债券存续期内预期可实现营业收益

183,078.43 万元。

### （3）融资成本

本项目计划通过专项债券融资 67,975.00 万元。

1) 2021 年已发行专项债券资金 22,000.00 万元，其中 4 月份发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）6,000.00 万元（期限 10 年，利率 3.41%），8 月份发行 2021 年广东省政府专项债券（六十三期）专项债券 15,500.00 万元（期限 10 年，利率 3.13%），11 月份发行 2021 年广东省政府专项债券（八十三期）500 万（期限 10 年，利率 3.18%）；

2) 2023 年已发行专项债券资金 3,600.00 万元，其中 1 月份发行 2023 年广东省政府专项债券（一期）2,600.00 万元（期限 10 年，利率 2.98%），5 月份发行 2023 年广东省政府专项债券（二十一期）1,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.76%）；

3) 2024 年已发行专项债券资金 33,375.00 万元，8 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（六十四期）4,000.00 万元（期限 20 年，利率 2.39%），9 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）17,000.00 万元（期限 20 年，利率 2.21%），11 月份调整 2024 年广东省政府专项债券（七十三期）975.00 万元（期限 30 年，利率 2.21%）、2024 年广东省政府专项债券（七十二期）900.00 万元（期限 20 年，

利率 2.21%)、2024 年广东省政府专项债券(七十期)500.00 万元(期限 10 年,利率 2.10%)、2024 年广东省政府专项债券(七十八期)10,000 万元(期限 30 年,利率 2.36%), 共计 12,375.00 万元到本项目;

4) 2025 年计划申请专项债券资金 9,000.00 万元。7 月份发行广东省政府专项债券(二十八期)7,100.00 万元(期限 15 年,利率 1.95%),本次 8 月份拟发行广东省政府专项债券(三十二期)1,900.00 万元(期限 15 年,利率 2.45%), 年度内计划继续申请专项债券资金 0.00 万元。

债券每半年支付利息,到期一次性偿还本金。

表 7 项目融资成本测算表(单位: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
2021 年广东省 市政和产业园区基础设施专项 债券(一期)	6,000.00	6,000.00	0.00	3.41%	2,046.00	8,046.00
2021 年广东省 政府专项债券 (六十三期)	15,500.00	15,500.00	0.00	3.13%	4,851.50	20,351.50
2021 年广东省 政府专项债券 (八十三期)	500.00	500.00	0.00	3.18%	159.00	659.00
2023 年广东省 政府专项债券 (一期)	2,600.00	2,600.00	0.00	2.98%	774.80	3,374.80
2023 年广东省 政府专项债券 (二十一期)	1,000.00	1,000.00	0.00	2.76%	276.00	1,276.00
2024 年广东省 政府专项债券 (六十一期)	4,000.00	4,000.00	0.00	2.39%	1,912.00	5,912.00

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
2024 年广东省 政府专项债券 (七十二期)	17,000.00	17,000.00	0.00	2.21%	7,514.00	24,514.00
调整项目： 2024 年广东省 政府专项债券 (七十三期)	975.00	975.00	0.00	2.21%	646.43	1,621.43
调整项目： 2024 年广东省 政府专项债券 (七十二期)	900.00	900.00	0.00	2.21%	397.80	1,297.80
调整项目： 2024 年广东省 政府专项债券 (七十期)	500.00	500.00	0.00	2.10%	105.00	605.00
调整项目： 2024 年广东省 政府专项债券 (七十八期)	10,000.00	10,000.00	0.00	2.36%	7,080.00	17,080.00
2025 年广东省 政府专项债券 (二十八期)	7,100.00	7,100.00	0.00	1.95%	2,076.75	9,176.75
本次拟发行	1,900.00	1,900.00	0.00	2.45%	698.25	2,598.25
2025 年计划发 行债券金额	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00
拟发行合计	67,975.00	67,975.00			28,537.53	96,512.53
明细如下：						
2021 年	0.00		22,000.00		0.00	0.00
2022 年	22,000.00		22,000.00		705.65	705.65
2023 年	22,000.00		25,600.00		705.65	705.65
2024 年	25,600.00		58,975.00		810.73	810.73
2025 年	58,975.00		67,975.00		1,569.97	1,569.97
2026 年	67,975.00		67,975.00		1,754.97	1,754.97
2027 年	67,975.00		67,975.00		1,754.97	1,754.97
2028 年	67,975.00		67,975.00		1,754.97	1,754.97

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
2029 年	67,975.00		67,975.00		1,754.97	1,754.97
2030 年	67,975.00		67,975.00		1,754.97	1,754.97
2031 年	67,975.00	22,000.00	45,975.00		1,754.97	23,754.97
2032 年	45,975.00		45,975.00		1,049.32	1,049.32
2033 年	45,975.00	3,600.00	42,375.00		1,049.32	4,649.32
2034 年	42,375.00	500.00	41,875.00		944.24	1,444.24
2035 年	41,875.00		41,875.00		933.74	933.74
2036 年	41,875.00		41,875.00		933.74	933.74
2037 年	41,875.00		41,875.00		933.74	933.74
2038 年	41,875.00		41,875.00		933.74	933.74
2039 年	41,875.00		41,875.00		933.74	933.74
2040 年	41,875.00	9,000.00	32,875.00		933.74	9,933.74
2041 年	32,875.00		32,875.00		748.74	748.74
2042 年	32,875.00		32,875.00		748.74	748.74
2043 年	32,875.00		32,875.00		748.74	748.74
2044 年	32,875.00	21,900.00	10,975.00		748.74	22,648.74
2045 年	10,975.00		10,975.00		257.55	257.55
2046 年	10,975.00		10,975.00		257.55	257.55
2047 年	10,975.00		10,975.00		257.55	257.55
2048 年	10,975.00		10,975.00		257.55	257.55
2049 年	10,975.00		10,975.00		257.55	257.55
2050 年	10,975.00		10,975.00		257.55	257.55
2051 年	10,975.00		10,975.00		257.55	257.55
2052 年	10,975.00		10,975.00		257.55	257.55
2053 年	10,975.00		10,975.00		257.55	257.55
2054 年	10,975.00	10,975.00	0.00		257.55	11,232.55
合计		67,975.00			28,537.53	96,512.53

### 3. 项目损益情况

根据项目收入稳定的现金流收益规模分析收益平衡情况，测算项目全周期融资本息偿付保障倍数约为 1.90。

表 8 项目损益表（单位：万元）

收支费用	金额
收入合计	217,986.34
运营成本合计	14,298.91
税费合计	20,609.01
可用还款额（收益）	183,078.43
债券本金合计	67,975.00
债券利息合计	28,537.53
债券本息合计	96,512.53
本息覆盖倍数	1.90
按收益 90%测算的本息覆盖倍数	1.71
按收益 80%测算的本息覆盖倍数	1.52

(二) 融资收益平衡情况

表 9 项目融资平衡现金流量表

序号	年度	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入	217986.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5752.36	6039.98	6341.98	6659.08	6992.03	7341.63
1	项目收入	217986.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5752.36	6039.98	6341.98	6659.08	6992.03	7341.63
二	现金流出	131420.44	0.00	705.65	705.65	810.73	1569.97	1754.97	2769.20	2819.91	2873.16	2929.07	24987.77	2343.76
1	经营成本	14298.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	468.22	491.63	516.21	542.02	569.12	597.58
2	税费成本	20609.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	546.01	573.31	601.98	632.08	663.68	696.87
3	本息合计	96512.53	0.00	705.65	705.65	810.73	1569.97	1754.97	1754.97	1754.97	1754.97	1754.97	23754.97	1049.32
三	净现金流量	86565.90	0.00	-705.65	-705.65	-810.73	-1569.97	-1754.97	2983.16	3220.07	3468.82	3730.01	-17995.74	4997.87
四	累计现金流		0.00	-705.65	-1411.30	-2222.03	-3792.00	-5546.97	-2563.80	656.27	4125.09	7855.09	-10140.65	-5142.78

序号	年度	合计	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年及以后
一	现金流入	217986.34	7708.71	8094.15	8498.86	8923.80	9369.99	9838.49	10330.41	10846.93	11389.28	11958.74	12556.68	13184.51	56158.74
1	项目收入	217986.34	7708.71	8094.15	8498.86	8923.80	9369.99	9838.49	10330.41	10846.93	11389.28	11958.74	12556.68	13184.51	56158.74
二	现金流出	131420.44	6008.48	2871.36	2432.22	2507.14	2585.81	2668.42	2755.15	11846.22	2756.84	2857.25	2962.68	24973.37	19925.67
1	经营成本	14298.91	627.46	658.83	691.77	726.36	762.68	800.81	840.85	882.89	927.04	973.39	1022.06	1073.16	1126.82
2	税费成本	20609.01	731.71	768.29	806.71	847.04	889.40	933.87	980.56	1029.59	1081.07	1135.12	1191.88	1251.47	5248.37
3	本息合计	96512.53	4649.32	1444.24	933.74	933.74	933.74	933.74	933.74	9933.74	748.74	748.74	748.74	22648.74	13550.48
三	净现金流量	86565.90	1700.23	5222.79	6066.64	6416.66	6784.18	7170.07	7575.26	-999.29	8632.43	9101.49	9594.00	-11788.86	36233.07
四	累计现金流		-3442.55	1780.24	7846.88	14263.53	21047.71	28217.78	35793.04	34793.75	43426.19	52527.68	62121.69	50332.83	86565.90

### **（三）总体评价**

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以预期的经营收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目组合收益与融资自求平衡情况的分析（项目全周期融资本息偿付保障倍数约为 1.90），我们未发现到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式满足本项目组合资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

## **五、专项债券管理**

### **（一）债券资金概况**

本项目计划通过专项债券融资 67,975.00 万元。

（1）2021 年已发行专项债券资金 22,000.00 万元，其中 4 月份发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）6,000.00 万元（期限 10 年，利率 3.41%），8 月份发行 2021 年广东省政府专项债券（六十三期）专项债券 15,500.00 万元（期限 10 年，利率 3.13%），11 月份发行 2021 年广东省政府专项债券（八十三期）500 万（期限 10 年，利率 3.18%）；

（2）2023 年已发行专项债券资金 3,600.00 万元，其中 1 月份发行 2023 年广东省政府专项债券（一期）2,600.00

万元（期限 10 年，利率 2.98%），5 月份发行 2023 年广东省政府专项债券（二十一期）1,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.76%）；

（3）2024 年已发行专项债券资金 33,375.00 万元，8 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（六十四期）4,000.00 万元（期限 20 年，利率 2.39%），9 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）17,000.00 万元（期限 20 年，利率 2.21%），11 月份调整 2024 年广东省政府专项债券（七十三期）975.00 万元（期限 30 年，利率 2.21%）、2024 年广东省政府专项债券（七十二期）900.00 万元（期限 20 年，利率 2.21%）、2024 年广东省政府专项债券（七十期）500.00 万元（期限 10 年，利率 2.10%）、2024 年广东省政府专项债券（七十八期）10,000 万元（期限 30 年，利率 2.36%），共计 12,375.00 万元到本项目；

（4）2025 年计划申请专项债券资金 9,000.00 万元。7 月份发行广东省政府专项债券（二十八期）7,100.00 万元（期限 15 年，利率 1.95%），本次 8 月份拟发行广东省政府专项债券（三十二期）1,900.00 万元（期限 15 年，利率 2.45%），年度内计划继续申请专项债券资金 0.00 万元。

债券每半年支付利息，到期一次性偿还本金。

## **（二）债券资金管理**

项目组合使用专项债券和市场化融资的，应实行分账管

理。专项债券对应的项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，应按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和利息。项目主管部门、项目单位根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。项目单位按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理。通过统筹政府性基金，按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金。

### **（三）职责分工**

本项目财政部门为汕头市金平区财政局。

项目主管部门为汕头金平工业园区管理办公室。

项目实施单位为汕头金平工业园区管理办公室。

财政部门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，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理。

项目主管部门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。

项目单位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**

分类说明影响项目收益和融资平衡结果的各种风险及控制措施等，包括影响项目建设进度存在的风险、影响项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等，描述每项风险的情况、风险控制预案并说明应对措施。

本项目施工内容简单，施工工艺成熟，施工地段地形相对简单，不存在较复杂的施工风险。

应对措施：遵守土地、城市管理部门和市、镇、村等政府及职能部门的法律法规，严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，降低对项目沿线周边群众日常生活的影响。施工过程中所产生的垃圾、废水、废气等有可能污染周围环境的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放，运输车辆在全市穿越时，应注意车速、行驶时间等，水泥、砂和石灰等易洒落散装物料在装卸、使用、转运和临时存放等全部过程中，应采取防风遮盖措施以减少扬尘。

## **（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市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市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优先偿还政府债券本息。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

## **七、其他需要说明事项**

无。