

2026年广东省政府专项债券（四十三期）

汕头综保区智慧物流分拨中心项目

专项债券项目募投报告

实施单位盖章：汕头保税物流中心有限公司



主管部门盖章：汕头综合保税区管理委员会



市（县、区）财政局盖章：汕头市财政局



二〇二六年九月

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	2
(三) 项目情况	3
(四) 项目立项情况或实施依据	3
(五) 责任主体	4
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	5
(一) 重要性分析	5
(二) 经济效益分析	10
(三) 社会效益分析	10
三、项目投资概算、资金筹措方案及使用计划	11
(一) 投资概算	11
(二) 筹措方案	12
(三) 项目实施安排	15
(四) 债券资金用途	15
四、项目收益与融资平衡情况	15
(一) 项目预期成本收益	15
1. 项目收入测算	15
2. 项目成本测算	18
3. 项目损益情况	20
(二) 融资收益平衡情况	21
(三) 总体评价	24
五、专项债券管理	24
(一) 债券资金概况	24
(二) 债券资金管理	25
(三) 职责分工	25
六、项目风险控制	26
(一) 潜在风险及控制措施	26
(二) 还款保障措施	26
七、其他需要说明事项	27

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

汕头，简称“汕”，广东省地级市，潮汕四市之一，汕潮揭都市圈城市之一，经济特区。位于韩江三角洲南端，北接潮州，西邻揭阳，南濒南海，与台湾隔海相望，境内韩江、榕江、练江三江入海，是中国大陆唯一拥有内海湾的城市。全市下辖6个区、1个县，总面积2,198.7平方千米，常住人口566.48万人。

汕头是中国东南沿海重要港口城市、海上丝绸之路重要门户、广东省域副中心城市、中国沿海开放港口城市、中国著名侨乡，中国优秀旅游城市、中国投资环境百佳城市、中国品牌经济城市、国家知识产权工作示范城市、国家电子商务示范城市、国家信息消费试点城市、全国双拥模范城市、中国文具生产基地、国家交通枢纽城市。素有“华南要冲、海滨邹鲁、美食之乡”美称。近三年汕头市财政经济情况如下：

表 1：近三年汕头市财政经济情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	3,158.32	3,167.97	3,023.83
一般预算收入（亿元）	133.38	139.94	170.36
政府性基金收入（亿元）	69.23	110.37	100.67
其中：国有土地出让收入（亿元）	49.13	75.60	73.62
政府性基金支出（亿元）	242.22	243.45	234.71
其中：国有土地出让支出（亿元）	36.02	55.59	35.04

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1. 汕头市“十四五”规划与2035年远景目标

“十四五”规划与2035年远景目标提出：“13. 优化提升产业空间布局。规划建设“3+8+N”重大产业发展平台，进一步发挥国家高新区、综合保税区和华侨试验区3个功能区核心引领作用”；“20. 促进国内国际双循环。抢抓《区域全面经济伙伴关系协定》（RCEP）落地机遇，拓展与RCEP成员国在贸易、投资、服务等方面的合作。依托综合保税区、跨境电商综试区和国家市场采购贸易方式试点建设，发展跨境电商、市场采购、全球保税维修等贸易新业态新模式。建设国际农产品、消费品进口集散中心”。

2. 汕头市服务业发展“十四五”规划

按照国家和省关于加快发展服务业的总体要求，依据《汕头市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》编制的服务业发展“十四五”规划指出，依托汕头全国性综合交通枢纽建设，加快建设以汕头综合保税区物流园区为核心的“区域级物流园区—城市级物流园区—专业物流基地”体系，建设商贸服务型国家物流枢纽。打造区域多式联运中心，做大保税区物流分拨中心，加快专业物流园区与基地建设，发展农产品冷链物流。

3. 中共广东省委、广东省人民政府《关于支持汕头建设新时代中国特色社会主义现代化活力经济特区的意见》

2022年3月29日，中共广东省委广东省人民政府《关于支持汕头建设新时代中国特色社会主义现代化活力经济特区的意见》中提出，支持汕头充分利用区域全面经济伙伴关系协定（RCEP）等自由贸易协定优惠条款，开拓国际贸易合作新空间，更加积极有效利用外资，深度参与“一带一路”建设。支持服务业扩大对外开放，推

动数字服务贸易发展。支持发展跨境电商、市场采购、全球保税维修等贸易新业态新模式，加快中国（汕头）跨境电子商务综合试验区、汕头综合保税区和宝奥国际玩具城市场采购贸易方式试点建设。

（三）项目情况

项目概况：本项目属于有一定收益的公益性项目。

汕头综保区智慧物流分拨中心位于汕头综合保税区汇洋路北侧，东湖东路西侧，东翠路东侧，埭头路以南围合的区域。建设内容与规模具体如下：

项目规划用地面积 107358.70 平方米（161.0379 亩），总建筑面积为 169060.42 平方米（计容面积 357880.12 平方米），主要建设 4 栋 3 层的智能物流分拨中心及配套冷链（包括物资储藏库、医药、食品等物资冷藏库、大宗物流分拨中心、电子商务物流分拨中心等）、1 栋 6 层的配套服务中心、双层货车盘道、装卸平台、配套设备用房、仓储物流智能化系统，以及道路、管网、停车场等配套设施。

（四）项目立项情况或实施依据

本项目代码：2310-440500-04-01-235334。

已取得《关于汕头综保区应急保障智能物流分拨中心项目建议书的批复》（汕综保经投〔2023〕2 号）。

已取得《关于汕头综保区应急保障智能物流分拨中心项目可行性研究报告的批复》（汕综保经投〔2024〕1 号）、《关于“汕头综保区应急保障智能储备分拨中心项目”变更项目名称等事项的批复》（汕综保经投〔2024〕2 号）。

其中《关于“汕头综保区应急保障智能储备分拨中心项目”变更项目名称等事项的批复》批复如下：“一、同意变更项目名称。

由原来的‘汕头综保区应急保障智能储备分拨中心项目’，变更为‘汕头综保区智慧物流分拨中心’。二、同意《汕头综保区智慧物流分拨中心可行性研究报告》（修订本）。”

（五）责任主体

1. 项目实施单位/资产持有单位/资产管理部门

名称	汕头保税物流中心有限公司
统一社会信用代码	914405007977646055
地址	汕头保税区 C09 地块 C 栋 C40351
机构性质	国有独资公司
经费来源	经营收入
负责人	陈鹏
单位状态	正常
登记管理机关	汕头市市场监督管理局

汕头保税物流中心有限公司作为本项目的建设单位。项目建设后具体归属责任主体为汕头保税物流中心有限公司，形成资产的权属性质为国有企业国有资产。

汕头保税物流中心有限公司的工作职能如下：

（1）作为汕头综保区管委会重要的招商载体和平台，为保税物流及跨境电商进口等项目提供园区运维和服务；

（2）为综保区海关服务窗口及查验作业提供后勤保障和支持，便利综保区企业报关报检和货物进出；

（3）管理运营三座保税仓库，提供仓库租赁和物流仓储服务。

2. 项目主管部门

名称	汕头综合保税区管理委员会
统一社会信用代码	114405000069981153

地址	汕头市濠江区汕头保税区管委大楼
机构性质	机关（派出机构）
经费来源	财政拨款
负责人	陈春松
登记管理机关	汕头市机构编制委员会办公室

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

1、项目的建设是对汕头临港产业园和国家物流枢纽的重要体现

广东汕头临港产业园总规划面积 109.91 平方公里，以汕头综合保税临港片区为核心区，以汕头综合保税区及北侧扩围为起步区，汕头综合保税区位于汕头市中心城区南区，毗邻广澳深水港、疏港大道、深汕高速公路以及正在规划建设中的 350 公里时速沿海高铁、疏港铁路等，交通区位优势明显，是汕头建设省域副中心、深汕深度协作的重要平台。项目位于汕头综合保税区汇洋路北侧，东湖东路西侧，东翠路东侧，埭头路以南围合的区域，项目的实施是广东汕头临港产业园的重要组成部分。

《国家物流枢纽网络建设实施方案（2021—2025 年）》提出：围绕“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展、黄河流域生态保护和高质量发展、西部陆海新通道建设等重大战略实施。项目的实施是积极融入粤港澳大湾区建设的重要体现。

2、项目的建设是完善项目区冷链物流产业链的需要

随着居民生活水平的不断提高，多元化消费结构逐步升级，对安全、健康、精细等较高品质农产品的需求空间不断扩大，居民的消费需求已逐步由对量的满足转变为对质的追求，形成了购买力增

长的现实与潜在市场。目前项目区的冷库及冷链物流基础设施相对缺乏，无法适应现代农业的发展需求。丰富的农副产品，需要依托大市场、大流通实现其价值。本项目的建设，可以加强项目区农副产品的储存、流通，扩大其辐射影响范围增加项目区农产品优势，继而为农业健康、可持续发展做出贡献。同时，本项目通过为生产加工企业、商贸流通企业提供物流金融、物流信息交易平台服务等，既降低企业的流通成本，也可通过服务方式创新，提高生产加工与商贸企业的国际国内市场竞争力。物流金融、物流信息、交易平台、保税物流、冷链物流等服务提升物流业的档次，通过物流业发展、金融业发展提升服务业档次，通过服务业发展，优化三次产业结构，提升区域产业档次。

因此，急需建设规模化、专业化、大型化、系统化的冷链物流配送系统，以满足当前农副产品冷链物流产业的发展，满足人民对于健康新鲜食品的市场需求，促进农业贸易流通产业的健康可持续发展。

3、项目的建设是深入贯彻习近平总书记“做好侨的文章”重要指示的需要

项目的实施不仅为东南亚侨胞提供物资需求和正常经济贸易，同时促进汕头综保区的经济发展，实现以侨为“桥”跨越山海的“双向奔赴”。

“侨”是汕头最大的资源和优势。汕头与东南亚人缘相亲、商缘相联，交流合作空间广阔。广大潮籍华侨华人在为所在国经济社会发展作出贡献的同时，也同家乡保持密切联系，热心支持汕头的经济建设和社会公益。

2020年10月，习近平总书记视察汕头时作出重要指示，要求根据新的实际做好“侨”的文章，加强海外华侨工作，引导和鼓励他们在支持和参与祖国现代化建设、弘扬中华文化、促进祖国和平统一、密切中外交流合作等方面发挥更大作用。总书记的重要讲话充分体现了深厚的知侨、懂侨、爱侨、护侨情怀，为做好新时代侨务工作指明了前进方向，提供了根本遵循，对广东、对全国侨务工作都具有里程碑式的重大意义。

4、项目的建设符合国家对综合保税区高水平开放、高质量发展的要求

2019年1月25日，国务院印发了《关于促进综合保税区高水平开放高质量发展的若干意见》实施意见本着坚持改革开放，简政放权；坚持对标国际，开放引领；坚持创新驱动，转型升级；坚持质量第一，效益优先的原则，提出要完善政策，拓展功能，创新监管，培育综合保税区产业配套、营商环境等综合竞争新优势，打造具有全球影响力和竞争力的“五大中心”，即加工制造中心、研发设计中心、物流分拨中心、检测维修中心、销售服务中心。

近年来，汕头市的进出口贸易和电子商务行业快速发展，对物流仓储的需求不断增长。然而，目前汕头市的物流仓储设施存在一定的不足，无法满足日益增长的需求。因此，在汕头综保区扩围区建设汕头综保区智慧物流分拨中心，逐步推动构建高效运转的物流产业园，不仅能进一步强化综保区“物流分拣中心”的功能，帮助综保区更好地融入对外开放新格局，更将通过提高城市物流水平推动汕头市产业由“低小散乱”向“规模化、产业化、集群化”转变，促进汕头市地方经济高质量发展。

5、项目的建设是实现供给侧改革的需要

党中央提出要大力推进供给侧结构性改革，同时还要注重需求侧结构性改革，优化产权结构，国进民进、政府宏观调控与民间活力相互促进；优化投融资结构，促进资源整合，实现资源优化配置与优化再生；优化产业结构、提高产业质量，优化产品结构、提升产品质量；优化分配结构，实现公平分配，使消费成为生产力；优化流通结构，节省交易成本，提高有效经济总量；优化消费结构，实现消费品不断升级，不断提高人民生活品质，实现创新—协调—绿色—开放—共享的发展。在当前的供给侧改革中，物流是供需关系中不可或缺的市场体系要素。商业、物流、信息流、资金流等要素和资源的有效配置，是供给侧改革的核心。推进物流供给侧改革，可以提高全要素生产效率，促进经济转型升级。

本项目的建设有利于实现供给侧改革。加快物流业发展，完善产业上下游链条，最终形成“加工、储存、输运、配送”等一体多式联分拨中心，实现物流产业转型发展。

6、项目的建设是构建资源节约型社会的需要

集约用地是改革厂区建设模式、推进标准高位仓储建设等。项目建设符合国务院倡导的关于集约用地的要求，是推进和落实集约用地的重要载体，标准高位仓储建设有利于避免厂房到处开花、集约用地，也有利于形成规模，产生集群效应。这是发展中小企业、开展招商引资的便利平台，可以缩短项目建设周期，得到第三者提供的公共服务。这是政府加强和改进对中小企业服务管理的有效抓手，有利于统一规划，集中管理，这是促进技改的基本保证，继续保持标准厂房发展空间的有效途径。

建设标准高位仓储工业区，实行多层标准化仓储设计，可以有效节约土地资源，集约使用土地，促进工业集中、产业集聚、企业

集群。同时以汕头综保区技术企业为主，以资源高效利用为核心，形成低投入、低消耗、低排放和高效率的节约型工业区，实现经济社会可持续发展。因此，本项目建设项目是当地发展循环经济，构建资源节约型社会的需要。

7、项目的建设将帮助汕头综保区打造招商引资的重要平台，提升区域产业的整体规模水平和联动效应。

目前，原汕头综保区的部分工业用地利用效率和产出不高。同时，汕头综保区仍维持传统、低效、单一的工业发展模式，目前主要业态为生产加工，销售服务中的跨境电商和物流分拨等业态还在发展阶段。

汕头综保区智慧物流分拨中心可以存入国内一般货物、进出口货物、跨境电商货物、外商暂存货物，经海关批准后，还可以存放未办结海关手续的一般贸易进口货物以及经海关批准的其他未办结海关手续的货物，并可提供对货物进行分拣、包装、展示等增值服务。若项目顺利建成，既可以将其打造成为招商引资的“重要平台”，又可以为汕头和汕头综保区现有项目发展提供更好的条件。此外，在该项目的配套下，依托综合保税区与濠江区、广澳港区形成的区港政联动新局面，利用新平台、新政策、新空间的功能辐射带动，提升区域产业的整体规模水平和联动效应，打造联接国外、辐射全国的进口贸易物流平台，必将有利于优化综保区产业结构，进一步统筹两个市场，形成国内国际双循环的良好局面。

建设汕头综保区智慧物流分拨中心的目的在于“筑巢引凤”。其一，满足园区签约企业快速投产的需要；其二，吸引更多企业进驻综保区，助力综保区产业发展，项目定位进一步补齐综保区配套建设，为综保区乃至汕头企业提供仓储、配送、进出口等物流服务，

利用较低的物流成本实现较高利润，进一步强化综保区招商优势、产业承载力和竞争力。

此外，通过完善项目区仓储物流基础设施，将进一步形成持续的发展动力，从出口加工厂区、保税物流园区向产业形态多元化、产城融合的服务功能集聚区转变，进一步推动数字贸易服务、国际消费集散、航运服务发展，并拓展保税+研发、保税+维修检测等领域的业务链条。

（二）经济效益分析

一方面，项目的建设将带动港口业及相关产业发展，同时吸引更多投资落户该地区，增加政府财政收入和当地居民就业岗位，可提高当地居民收入水平。同时给港区周边地区的建筑、交通运输、保税仓储、对外贸易商贸、酒店、文化娱乐等经营企业带来巨大商机。

另一方面，项目的建设将成为推动汕头和汕头综保区物流发展的有利补充，促进区域产业结构调整。项目的建成，为提升区域物流环境提供了良好的整合平台；项目建设将成为潮汕地区发展专业市场和物流产业的重要经济力量。

（三）社会效益分析

本项目的建设，是进一步完善、建设汕头综保区物流基础设施的重要措施，同时增加了广澳港的货物通过能力，适应了港区腹地对港区快速增加的货运需求，是支撑临港区域经济可持续发展的重要体现，也是港区岸线资源优化配置和合理化利用的需要。此外，本项目是进一步发展汕头市开放经济的必要工程，可直接拉动固定资产投资，加强城市基础设施建设，确保国民经济平稳快速增长，

并且可进一步提升汕头市的城市形象，协助改善营商环境，有利于展示城市建设的成果，有效促进城市建设。

三、项目投资概算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资概算

1. 编制依据及原则

- （1）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- （2）《市政工程投资估算编制办法》的通知（建标〔2007〕164号）；
- （3）《市政工程投资估算指标（2007）》；
- （4）《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》；
- （5）《工程勘察设计收费管理规定》；
- （6）《建设工程监理与相关服务收费管理规定》；
- （7）《招标代理服务收费管理暂行办法》；
- （8）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- （9）《广东省建设工程计价通则 2018》；
- （10）《广东省建筑与装饰工程综合定额 2018》；
- （11）《广东省安装工程综合定额 2018》；
- （12）《广东省市政工程综合定额 2018》；
- （13）《广东省园林绿化工程综合定额 2018》。

2. 项目总投资

按照可研批复，项目总投资为164,239.97万元，其中：（一）工程建设投资156,262.07万元，包含：工程费用为123,260.46万元，工程建设其他费用为26,097.36万元（含土地费用11,272.8万元），预备费6,904.25万元。（二）建设期利息7,977.90万元。

表3-1 项目投资概算表（单位：万元）

序号	投资概算项目名称	总金额
一	工程建设	156262.07
1	工程费用	123,260.46
2	其他费用	26,097.36
3	预备费	6,904.25
二	建设期利息	7,977.90
项目总投资		164,239.97

（二）筹措方案

1. 本项目无市场化融资资金筹措。

2. 地方政府债券资金筹措：以前年度已安排专项债券资金2,000.00万元（用于项目资本金0万元）；2026年度计划安排专项债券资金42,000.00万元（用于项目资本金0万元），其中：1月已发行2026年广东省政府专项债券（五期）4,000.00万元（用于项目资本金0万元），期限三十年，实际融资年利率2.45%；3月已发行2026年广东省政府专项债券（十八期）3,900.00万元（用于项目资本金0万元），期限三十年，实际融资年利率2.48%；8月已发行2026年广东省政府专项债券（三十四期）（用于项目资本金0万元）2,500.00万元，期限二十年，实际发行利率2.23%；9月拟发行2026年广东省政府专项债券（四十三期）2,500.00万元（用于项目资本金0万元），期限十五年，假设融资年利率2.45%；以后年度计划通过发行86,000.00万元（用于项目资本金0万元），期限三十年，假设融资年利率2.51%。

3. 非融资资金筹措：本项目计划财政预算投入34,239.97万元，

由财政统筹解决。

表3-2 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		市场化融资金额		非融资金							地方政府专项债券融资			
	已到位金额		已到位		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	164,239.97	21,538.00	-	-	-	-	34,239.97	9,138.00	-	-	2,500.00	12,400.00	115,100.00		
2024 年	4,311.00	4,311.00	-	-	-	-	4,311.00	4,311.00	-	-	-	-	-		
2025 年	6,827.00	6,827.00	-	-	-	-	4,827.00	4,827.00	-	-	-	2,000.00	-		
2026 年	42,000.00	10,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,500.00	10,400.00	29,100.00		
2027 年	42,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42,000.00		
2028 年	69,101.97	-	-	-	-	-	25,101.97	-	-	-	-	-	44,000.00		

（三）项目实施安排

项目于2024年1月11日取得可行性研究报告的批复和招投标的核准，项目分二期建设。一期工程于2024年12月27日取得《建设用地规划许可证》；2025年4月取得《建设工程规划许可证》，5月完成施工招投标，8月完成监理招投标，8月22日取得《建筑工程施工许可证》正式开工，目前正在开展桩基础施工等工作。二期工程已于2025年12月12日成功竞拍土地，12月19日签署《国有建设用地使用权出让合同》，计划2026年完成施工图设计、审查等核心技术工作，依规公开招标二期工程施工及监理单位，加快施工许可申报，第四季度有序启动打桩作业。项目已于2025年8月22日正式开工，预计2028年4月全面完工。项目预计运营期从2028年5月至2058年12月。

（四）债券资金用途

本次计划发行专项债券金额2,500.00万元全部用于工程费用。

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

项目经营收入包括租金收入、停车位收入、充电桩收入、广告收入及服务收入。

（1）租金收入

该项目建成后，可出租部分包括：

- 1) 物流商品仓建筑面积为31676.80m²，经济电子商务仓建筑面

积为22571.42m²，参考其他城市保税区仓库出租价格在45-60/m²·月，保守考虑项目物流商品仓储及经济电子商务仓储出租单价为35元/m²·月；

2) 冷链物流仓建筑面积为45934.05m²；参考其他城市冷冻冷藏库出租价格在60-90/m²·月，保守考虑项目冷链库出租单价为55元/m²·月；

3) 服务中心建筑面积为10304.40m²。参考汕头市商业用房出租价格在48-78/m²·月，保守考虑项目服务用房出租单价为45元/m²·月；

4) 项目建设完成后屋顶面积为65510.75m²用于出租经营，参考其他城市楼顶租金价格在5-12元/m²·年，考虑项目出租单价为5元/m²·年。

出租率经营期第一年按60%，以后增长10%/年，正常运营年份维持90%。

(2) 停车位收入

项目建设大型车停车位252个（包含充电车位26个），根据《汕头市发展和改革局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）附件1—《汕头市中心城区政府定价的机动车停放服务收费标准表（公共文化、体育、医疗、教育等公共设施配套停车服务）》。参考目前保税区大型车过夜及等待装卸货停车时长，项目按停车费按20元/·次计算，使用率按80%考虑，周转次数3次/日。

(3) 充电桩收入

本项目建设完成后，可提供新能源充电桩约26个。根据《汕头市发展和改革局关于汕头市电动汽车充电服务收费标准及有关问题的通知》（汕市发改函〔2017〕1002号）规定电动汽车充电服务收

费（不含电费）按充电量收取，收费标准最高每千瓦时0.75元，本项目充电桩服务费按每千瓦时0.75元考虑。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，新能源汽车使用快充充电桩充满电需2小时—3小时，每日按照3次周转。

（4）广告收入

项目广告收入主要为T柱广告牌收入、灯箱及电梯广告位出租收入，项目安装3个T柱广告牌，灯箱广告40个，项目区安装电梯14部，每个立柱T型广告牌租金按8万元/年/个计；灯箱广告牌租金按4000元/年/个计；电梯广告租金按4000元/年/部。测算依据：参考汕头市潮阳324国道红旗岭路段单立柱广告租金15万元/年；汕头市公交候车亭灯箱广告租金4800元/年；出租率经营期第一年按60%，以后增长10%/年，正常运营年份维持90%。

根据规定，户外广告设施及公路两侧广告标牌设施应规划一定比例的公益广告空间以确保公益宣传需求。本项目规划20%的空置广告位作为公益广告空间。

（5）服务收入

项目建成后，可实现货物装卸。参考目前保税区装卸量，项目正常年装卸量180万吨，装卸平均费率15元/吨；年货柜量7万条，货运代理服务每条货柜为120元服务费。装卸量及货柜量经营期第一年按60%，以后增长10%/年，正常运营年份维持90%。

以2020—2024年近五年汕头市GDP平均增速3.78%作为参考，结合《2026年汕头市政府工作报告》2026年地区生产总值（GDP）预期增长5%，以上各项收入按每三年增长10%测算。

表4-1 项目运营期收入预测表（单位：万元）

年度	租金收入	停车位收入	充电桩收入	广告收入	服务收入	合计
2028 年	2,359.71	296.35	86.00	14.59	1,416.00	4,172.65
2029 年	4,129.49	441.50	128.12	25.54	2,478.00	7,202.64
2030 年	4,719.41	441.50	128.12	29.18	2,832.00	8,150.22
2031 年	5,840.27	485.65	140.93	36.12	3,504.60	10,007.57
2032 年	5,840.27	485.65	140.93	36.12	3,504.60	10,007.57
2033 年	5,840.27	485.65	140.93	36.12	3,504.60	10,007.57
2034 年	6,424.30	534.22	155.02	39.73	3,855.06	11,008.33
2035 年	6,424.30	534.22	155.02	39.73	3,855.06	11,008.33
2036 年	6,424.30	534.22	155.02	39.73	3,855.06	11,008.33
2037 年	7,066.73	587.64	170.52	43.70	4,240.57	12,109.16
2038 年	7,066.73	587.64	170.52	43.70	4,240.57	12,109.16
2039 年	7,066.73	587.64	170.52	43.70	4,240.57	12,109.16
2040 年	7,773.40	646.41	187.57	48.07	4,664.62	13,320.07
2041 年	7,773.40	646.41	187.57	48.07	4,664.62	13,320.07
2042 年	7,773.40	646.41	187.57	48.07	4,664.62	13,320.07
2043 年	8,550.74	711.05	206.33	52.88	5,131.08	14,652.08
2044 年	8,550.74	711.05	206.33	52.88	5,131.08	14,652.08
2045 年	8,550.74	711.05	206.33	52.88	5,131.08	14,652.08
2046 年	9,405.82	782.15	226.96	58.16	5,644.19	16,117.29
2047 年	9,405.82	782.15	226.96	58.16	5,644.19	16,117.29
2048 年	9,405.82	782.15	226.96	58.16	5,644.19	16,117.29
2049 年	10,346.40	860.37	249.66	63.98	6,208.61	17,729.02
2050 年	10,346.40	860.37	249.66	63.98	6,208.61	17,729.02
2051 年	10,346.40	860.37	249.66	63.98	6,208.61	17,729.02
2052 年	11,381.04	946.40	274.63	70.38	6,829.47	19,501.92
2053 年	11,381.04	946.40	274.63	70.38	6,829.47	19,501.92
2054 年	11,381.04	946.40	274.63	70.38	6,829.47	19,501.92
2055 年	12,519.14	1,041.04	302.09	77.42	7,512.42	21,452.11
2056 年	12,519.14	1,041.04	302.09	77.42	7,512.42	21,452.11
2057 年	12,519.14	1,041.04	302.09	77.42	7,512.42	21,452.11
2058 年	13,771.06	1,145.15	332.30	85.16	8,263.66	23,597.32
合计	262,903.21	22,109.31	6,415.65	1,625.75	157,761.57	450,815.48

2. 项目成本测算

本项目各项经营成本如下：

（1）燃料动力费：本项目出租部分的水电动力费由承租方承担，仅考虑项目管理自用部分。项目成本测算时仅考虑项目的物业用电、

道路照明、物业人员及道路及绿化洒水时消耗的水量，经测算，运营期内项目年均燃料动力费为43.8万元。

（2）人员职工薪酬

停车场及充电桩运营人数5人、广告位运营人数3人、出租建筑物业运营人数12人。本项目定员20人，工资参考当地工资水平同时结合项目实际情况，年工资按8万元/人/年。

（3）修理费及维护费用

本项目修理维护费除保证建筑物完好和设备正常运营外，还包含架空管廊及道路日常维护，还包括停车场、充电桩及广告牌等设施的设备维护及更新费，修理及维护费，按建安费用的0.5%计取。

（4）运营及管理费用

主要为管理运营费用，拟采用采购物业服务的方式，对办公范围、停车场、广告位、装卸区进行日常管理工作（出租范围日常管理工作费用由承租方承担）。本项目范围大，暂按项目规划用地面积107358.70平方米，1.25元/平方米/月估算。

以2020—2024年近五年汕头市GDP平均增速3.78%作为参考，结合《2026年汕头市政府工作报告》2026年地区生产总值（GDP）预期增长5%，以上各项成本按每三年增长10%测算。

（5）相关税费：

增值税及附加：充电桩收入增值税税率13%，其他收入增值税税率9%，城市维护建设税税率7%，教育附加税3%，地方教育附加税2%。

印花税：按收入（不含停车位收入及充电桩收入）的0.1%计算；

城镇土地使用税：项目规划净用地面积107358.7m²，年税率按8元/m²计算；

房产税：按不动产出租收入（不含税）的12%计算。

表4-2 项目运营期成本预测表（单位：万元）

项目	燃料动力费	人员职工薪酬	修理费及维护费用	运营及管理费用	相关税费	合计
2028年	29.20	106.67	520.87	107.36	738.46	1,502.56
2029年	43.80	160.00	781.31	161.04	1,217.88	2,364.03
2030年	43.80	160.00	781.31	161.04	1,371.40	2,517.55
2031年	48.18	176.00	859.44	177.14	1,668.83	2,929.59
2032年	48.18	176.00	859.44	177.14	1,668.83	2,929.59
2033年	48.18	176.00	859.44	177.14	1,668.83	2,929.59
2034年	53.00	193.60	945.39	194.86	1,827.12	3,213.96
2035年	53.00	193.60	945.39	194.86	1,827.12	3,213.96
2036年	53.00	193.60	945.39	194.86	1,827.12	3,213.96
2037年	58.30	212.96	1,039.92	214.34	2,001.25	3,526.77
2038年	58.30	212.96	1,039.92	214.34	2,001.25	3,526.77
2039年	58.30	212.96	1,039.92	214.34	2,001.25	3,526.77
2040年	64.13	234.26	1,143.92	235.78	2,192.78	3,870.86
2041年	64.13	234.26	1,143.92	235.78	2,192.78	3,870.86
2042年	64.13	234.26	1,143.92	235.78	2,192.78	3,870.86
2043年	70.54	257.68	1,258.31	259.35	2,403.47	4,249.36
2044年	70.54	257.68	1,258.31	259.35	2,403.47	4,249.36
2045年	70.54	257.68	1,258.31	259.35	2,403.47	4,249.36
2046年	77.59	283.45	1,384.14	285.29	2,635.23	4,665.70
2047年	77.59	283.45	1,384.14	285.29	2,635.23	4,665.70
2048年	77.59	283.45	1,384.14	285.29	2,635.23	4,665.70
2049年	85.35	311.79	1,522.55	313.82	2,890.17	5,123.69
2050年	85.35	311.79	1,522.55	313.82	2,890.17	5,123.69
2051年	85.35	311.79	1,522.55	313.82	2,890.17	5,123.69
2052年	93.89	342.97	1,674.81	345.20	3,170.60	5,627.47
2053年	93.89	342.97	1,674.81	345.20	3,170.60	5,627.47
2054年	93.89	342.97	1,674.81	345.20	3,170.60	5,627.47
2055年	103.28	377.27	1,842.29	379.72	3,479.07	6,181.62
2056年	103.28	377.27	1,842.29	379.72	3,479.07	6,181.62
2057年	103.28	377.27	1,842.29	379.72	3,479.07	6,181.62
2058年	113.61	415.00	2,026.52	417.69	3,818.38	6,791.20
合计	2,193.18	8,011.63	39,122.31	8,063.61	73,951.70	131,342.43

3. 项目损益情况

根据上述测算情况，项目预计在营运期内可实现收益319,473.05万元。

表4-3 项目运营期收益预测表（单位：万元）

项目	运营收入	运营支出	净收益
2028 年	4,172.65	1,502.56	2,670.08
2029 年	7,202.64	2,364.03	4,838.61
2030 年	8,150.22	2,517.55	5,632.66
2031 年	10,007.57	2,929.59	7,077.98
2032 年	10,007.57	2,929.59	7,077.98
2033 年	10,007.57	2,929.59	7,077.98
2034 年	11,008.33	3,213.96	7,794.36
2035 年	11,008.33	3,213.96	7,794.36
2036 年	11,008.33	3,213.96	7,794.36
2037 年	12,109.16	3,526.77	8,582.39
2038 年	12,109.16	3,526.77	8,582.39
2039 年	12,109.16	3,526.77	8,582.39
2040 年	13,320.07	3,870.86	9,449.21
2041 年	13,320.07	3,870.86	9,449.21
2042 年	13,320.07	3,870.86	9,449.21
2043 年	14,652.08	4,249.36	10,402.72
2044 年	14,652.08	4,249.36	10,402.72
2045 年	14,652.08	4,249.36	10,402.72
2046 年	16,117.29	4,665.70	11,451.59
2047 年	16,117.29	4,665.70	11,451.59
2048 年	16,117.29	4,665.70	11,451.59
2049 年	17,729.02	5,123.69	12,605.33
2050 年	17,729.02	5,123.69	12,605.33
2051 年	17,729.02	5,123.69	12,605.33
2052 年	19,501.92	5,627.47	13,874.45
2053 年	19,501.92	5,627.47	13,874.45
2054 年	19,501.92	5,627.47	13,874.45
2055 年	21,452.11	6,181.62	15,270.49
2056 年	21,452.11	6,181.62	15,270.49
2057 年	21,452.11	6,181.62	15,270.49
2058 年	23,597.32	6,791.20	16,806.13
合计	450,815.48	131,342.43	319,473.05

（二）融资收益平衡情况

本项目拟发行政府专项债券融资130,000.00万元，本息合计225,985.65万元。本次项目收益全部用于偿还融资本金和利息，项

目总收益万元，本息覆盖倍数为1.41。融资收益平衡表如下：

表4-4 专项债券融资收益平衡表（单位：万元）

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	48.00	48.00	
第二年	-	1,090.13	1,090.13	
第三年	-	2,144.33	2,144.33	2,670.08
第四年	-	3,248.73	3,248.73	4,838.61
第五年	-	3,248.73	3,248.73	5,632.66
第六年	-	3,248.73	3,248.73	7,077.98
第七年	-	3,248.73	3,248.73	7,077.98
第八年	-	3,248.73	3,248.73	7,077.98
第九年	-	3,248.73	3,248.73	7,794.36
第十年	-	3,248.73	3,248.73	7,794.36
第十一年	-	3,248.73	3,248.73	7,794.36
第十二年	-	3,248.73	3,248.73	8,582.39
第十三年	-	3,248.73	3,248.73	8,582.39
第十四年	-	3,248.73	3,248.73	8,582.39
第十五年	-	3,248.73	3,248.73	9,449.21
第十六年	2,500.00	3,248.73	5,748.73	9,449.21
第十七年	-	3,187.48	3,187.48	9,449.21
第十八年	-	3,187.48	3,187.48	10,402.72
第十九年	-	3,187.48	3,187.48	10,402.72
第二十年	-	3,187.48	3,187.48	10,402.72
第二十一年	2,500.00	3,187.48	5,687.48	11,451.59
第二十二年	-	3,131.73	3,131.73	11,451.59
第二十三年	-	3,131.73	3,131.73	11,451.59
第二十四年	-	3,131.73	3,131.73	12,605.33
第二十五年	-	3,131.73	3,131.73	12,605.33
第二十六年	-	3,131.73	3,131.73	12,605.33
第二十七年	-	3,131.73	3,131.73	13,874.45
第二十八年	-	3,131.73	3,131.73	13,874.45
第二十九年	-	3,131.73	3,131.73	13,874.45
第三十年	2,000.00	3,131.73	5,131.73	15,270.49
第三十一年	37,000.00	3,083.73	40,083.73	15,270.49
第三十二年	42,000.00	2,158.60	44,158.60	15,270.49
第三十三年	44,000.00	1,104.40	45,104.40	16,806.13
合计	130,000.00	95,985.65	225,985.65	319,473.05
本息覆盖倍数	1.41			

本项目专项债存续期内按预计收益 100%测算的本息覆盖倍数为 1.41，按收益 90%测算的本息覆盖倍数为 1.27，按收益 80%测算的本息覆盖倍数为 1.13。

表4-5 项目融资平衡现金流量表（单位：万元）

年度	现金流入	项目收入	现金流出	经营成本	本息合计	净现金流量	累计现金流
2026 年	-	-	48.00	-	48.00	-48.00	-48.00
2027 年	-	-	1,090.13	-	1,090.13	-1,090.13	-1,138.13
2028 年	4,172.65	4,172.65	3,646.89	1,502.56	2,144.33	525.75	-612.38
2029 年	7,202.64	7,202.64	5,612.76	2,364.03	3,248.73	1,589.88	977.50
2030 年	8,150.22	8,150.22	5,766.28	2,517.55	3,248.73	2,383.93	3,361.44
2031 年	10,007.57	10,007.57	6,178.32	2,929.59	3,248.73	3,829.25	7,190.68
2032 年	10,007.57	10,007.57	6,178.32	2,929.59	3,248.73	3,829.25	11,019.93
2033 年	10,007.57	10,007.57	6,178.32	2,929.59	3,248.73	3,829.25	14,849.17
2034 年	11,008.33	11,008.33	6,462.69	3,213.96	3,248.73	4,545.63	19,394.81
2035 年	11,008.33	11,008.33	6,462.69	3,213.96	3,248.73	4,545.63	23,940.44
2036 年	11,008.33	11,008.33	6,462.69	3,213.96	3,248.73	4,545.63	28,486.07
2037 年	12,109.16	12,109.16	6,775.50	3,526.77	3,248.73	5,333.66	33,819.73
2038 年	12,109.16	12,109.16	6,775.50	3,526.77	3,248.73	5,333.66	39,153.38
2039 年	12,109.16	12,109.16	6,775.50	3,526.77	3,248.73	5,333.66	44,487.04
2040 年	13,320.07	13,320.07	7,119.59	3,870.86	3,248.73	6,200.48	50,687.52
2041 年	13,320.07	13,320.07	9,619.59	3,870.86	5,748.73	3,700.48	54,388.01
2042 年	13,320.07	13,320.07	7,058.34	3,870.86	3,187.48	6,261.73	60,649.74
2043 年	14,652.08	14,652.08	7,436.84	4,249.36	3,187.48	7,215.24	67,864.99
2044 年	14,652.08	14,652.08	7,436.84	4,249.36	3,187.48	7,215.24	75,080.23
2045 年	14,652.08	14,652.08	7,436.84	4,249.36	3,187.48	7,215.24	82,295.47
2046 年	16,117.29	16,117.29	10,353.18	4,665.70	5,687.48	5,764.11	88,059.58
2047 年	16,117.29	16,117.29	7,797.43	4,665.70	3,131.73	8,319.86	96,379.43
2048 年	16,117.29	16,117.29	7,797.43	4,665.70	3,131.73	8,319.86	104,699.29
2049 年	17,729.02	17,729.02	8,255.42	5,123.69	3,131.73	9,473.60	114,172.89
2050 年	17,729.02	17,729.02	8,255.42	5,123.69	3,131.73	9,473.60	123,646.49
2051 年	17,729.02	17,729.02	8,255.42	5,123.69	3,131.73	9,473.60	133,120.10
2052 年	19,501.92	19,501.92	8,759.20	5,627.47	3,131.73	10,742.72	143,862.82
2053 年	19,501.92	19,501.92	8,759.20	5,627.47	3,131.73	10,742.72	154,605.54
2054 年	19,501.92	19,501.92	8,759.20	5,627.47	3,131.73	10,742.72	165,348.27
2055 年	21,452.11	21,452.11	11,313.35	6,181.62	5,131.73	10,138.76	175,487.03
2056 年	21,452.11	21,452.11	46,265.35	6,181.62	40,083.73	-24,813.24	150,673.79
2057 年	21,452.11	21,452.11	50,340.22	6,181.62	44,158.60	-28,888.11	121,785.67
2058 年	23,597.32	23,597.32	51,895.60	6,791.20	45,104.40	-28,298.27	93,487.40

（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，并以预期的运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，我们未注意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

本项目以前年度已发行 2025 年广东省政府专项债券(四十七期) 1,000.00 万元，期限三十年，实际发行利率 2.42%；2025 年广东省政府专项债券（五十五期）融资 1,000.00 万元，期限三十年，实际发行利率 2.38%。本年度计划通过发行广东省地方政府专项债券融资 42,000.00 万元，其中 1 月已发行 2026 年广东省政府专项债券（五期）4,000.00 万元，期限三十年，实际融资年利率 2.45%；3 月已发行 2026 年广东省政府专项债券（十八期）3,900.00 万元，期限三十年，实际融资年利率 2.48%；8 月已发行 2026 年广东省政府专项债券（三十四期）2,500.00 万元，期限二十年，实际发行利率 2.23%；9 月拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十三期）2,500.00 万元（用于项目资本金 0 万元），期限十五年，假设融资年利率 2.45%，发行时间预计在 2026 年 9 月。以后年度计划通过发行 86,000.00 万元（用于项目资本金 0 万元），期限三十年，假设融资年利率 2.51%。债券按每半年支付利息，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，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。明确项目主管部门、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。明确项目单位按照规定缴交项目对应的政府性基金预算收入或专项收入，纳入政府性基金预算管理。

（三）职责分工

汕头市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，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理。

汕头综合保税区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。

汕头保税物流中心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。负责按规定缴交项目对应的政府性基金预算收入或专项收入。指导督促资产持有单位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入账管理。

汕头保税物流中心有限公司负责专项债形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。资产持有单位负责对专项债形成资产进行分类确认，按照国家统一的会计制度进行会计核算，及时登记入账及产权登记，并当按照资产管理有关规定管理和维护专项债形成资产。资产持有单位负责及时收取资产收益，并将对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入按程序及时足额上缴。

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、收益专用于偿债的操作风险、利率波动风险等影响项目收益与融资平衡结果的因素，通过采取合理可控的风险控制措施能够有效规避、减轻相关风险的发生，因此项目风险可控。

（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、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。

