

2026 年广东省政府专项债券（四十一）

广州南沙（平远）产业转移工业园大柘北部园

区及配套基础设施建设项目

募投报告

实施单位盖章：平远县平鑫城市投资发展有
公司



主管部门盖章：平远县国有资产监督管理局



市（县、区）财政局盖章：平远县财政局



2026 年 9 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) 项目立项文件或实施依据	5
(五) 责任主体	5
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	6
(一) 重要性分析:	7
(二) 经济效益分析:	9
(三) 社会效益分析:	10
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	11
(一) 投资估算	11
(二) 筹措方案	13
(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	17
(一) 项目预期成本收益	17
1. 项目收入测算	17
2. 项目成本及相关税费	23
3. 项目损益情况	29
(二) 融资收益平衡情况	33
(三) 总体评价	36
五、专项债券管理	36
(一) 债券资金概况	39
(二) 债券资金管理	41
(三) 职责分工	43
六、项目风险控制	44
(一) 潜在风险及控制措施	44
(二) 还款保障措施	50
七、其他需要说明事项	51

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

平远县是广东省梅州市下辖的中央苏区县，位于广东省东北部，粤赣闽三省交界处，东边与广东蕉岭县相邻，南边与广东梅县区相邻，西北与江西寻乌县相邻，西边与广东兴宁市相邻，北边与福建武平县相邻。平远建县于公元 1562 年，总面积 1381 平方公里，辖 12 个镇、136 个村、7 个社区，人口 26 万。县城设在大拓镇，是广东古八贤之首客家先贤程旼的故乡，享有“世界客家文化始祖地”、“世界客都第一村”的美誉。2011 年 8 月被确认为“原中央苏区县”，是中国最佳生态文化旅游目的地、中国最佳文化休闲旅游县、中国最美生态休闲旅游名县、中国民间文化艺术之乡、中国绿色名县、中国油茶之乡、中国仙草之乡。2023-2025 年，平远县分别实现一般公共预算收入 6.38 亿元、7.0323 亿元和 8.911 亿元，政府性基金收入分别为 0.96 亿元、1.1029 亿元和 0.8443 亿元。

近三年平远县财政经济情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	93.72	103.66	109.33
一般预算收入（亿元）	6.38	7.0323	8.911
政府性基金收入（亿元）	0.96	1.1029	0.8443
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.72	0.7915	0.6546
政府性基金支出（亿元）	14.33	13.7153	11.7045

其中：国有土地出让支出（亿元）	1.1	0.8458	0.5825
-----------------	-----	--------	--------

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1. 国家高度重视省际交界地区的革命老区振兴发展

2021年2月，国务院印发《关于新时代支持革命老区振兴发展的意见》，明确指出革命老区大部分位于多省交界地区，要加强革命老区与中心城市、城市群合作，共同探索生态、交通、产业、园区等多领域合作机制。支持赣南等原中央苏区和海陆丰革命老区深度参与粤港澳大湾区建设，支持赣州、龙岩与粤港澳大湾区共建产业合作试验区。

2022年5月，国家发改委在内部发布《关于推动省际交界地区合作发展的指导意见（征求意见稿）》，《意见》提出要以建设各类省际合作区为着力点，强化政策支持，全面提升省际交界地区合作水平。

2. 项目的实施有利于强化梅州“苏区”“湾区”两大国家级政策叠加优势

梅州市是广东唯一的全域原中央苏区市，也是粤港澳大湾区的重要辐射地。由于历史原因，梅州目前经济发展速度偏慢，产业内生动力不足。通过谋划建设粤闽赣省际边界合作平台，加强与粤港澳大湾区的合作，一方面有利于为梅州省际合作区争取更为优惠的苏区政策，补齐与同为原中央苏区的赣州、龙岩的苏区政策差距，强化梅州省际合作区与赣州、龙岩等城市在文化、产

业、旅游、交通等方面的联动发展。另一方面，有利于争取粤闽赣苏区对接融入粤港澳大湾区振兴发展先行区融入大湾区的特别支持政策，凸显梅州与大湾区周边其他城市的政策优势，推动梅州与粤港澳大湾区在农产品供给、产业链延申等方面的合作，激发梅州内生动力，发挥梅州比较优势，为梅州走出一条新时代振兴发展新路提供支撑。

3. 项目的实施是促进园区加快建成更高层次产业发展平台的重要抓手

项目的建设将强化广州南沙（平远）产业转移工业园功能配套，进一步促进土地的集约利用，大大缩短项目建设落地建设周期，强化产业聚集效应。项目的建设对促进广州南沙（平远）产业转移工业园经济发展具有积极作用，是适应园区日益增长的发展需要，是优化、整合、提升园区配套设施，改善园区营商环境，加快平远区域协调发展的需要。因此，通过项目建设将助力广州南沙（平远）产业转移工业园基础设施综合服务功能日益增强，民生保障环境逐步完善，招商引资环境日趋优化，形成更高层次、更具规模的产业发展平台。

4. 项目的实施有利于促进新材料产业快速发展

新材料产业是战略性、基础性产业，也是高新技术竞争的关键领域，发展新材料是我国从制造大国迈向制造强国的必然要求，更是新形势下建材行业转型的主要方向。目前，钙基新材料的研发、

生产和销售市场应用前景非常广阔。钙基材料主要应用于塑料、涂料、造纸、橡胶、食品医药、建材等行业，生产高活性氧化钙，为钢铁企业提供助熔剂石灰产品。钙基填充材料分为重钙及轻钙，主要应用于造纸、塑料、橡胶工业等，氧化钙主要应用于冶金熔剂。平远县钙基新材料主要原料矿区石灰岩、水泥用灰岩矿等矿产资源储量大，建设新材料产业园，有利于把资源优势和政策优势转化为产业发展的利好，促进钙基新材料产业快速发展。

5. 项目建设是贯彻落实《梅州市商贸物流业发展规划(2019-2025)》的需要

梅州市商务局于 2019 年 11 月，印发《梅州市商贸物流业发展规划(2019-2025)》，旨在加快发展商贸物流业，提高流通效率，降低物流成本，引导生产，扩大消费。梅州市围绕加快构建“5311”绿色产业体系要求，坚定新发展理念，突出“三进三出”。落实七项主要任务，推动七大重点工程，以提高物流效率、降低物流成本，提升产业效益为重点，着力建立和完善商贸物流服务体系，进一步提升商贸物流发展水平。至 2025 年，基本构建城乡协调、产业协同、内外联动的商贸物流网络，初步形成高效便民、协同共享、融合开放、绿色环保的商贸物流发展模式。七项主要任务：加快商贸物流网络建设、基础设施建设、标准化和信息化建设、绿色物流建设、国际化建设、信用体系建设、创新引领建设。七大重点工程：城乡物流网络建设工程、商贸物流园区建

设工程、电子商务物流工程、冷链物流建设工程、商贸物流标准化工程、商贸物流信息平台建设工程、龙头企业和品牌培育工程。

综上所述，本项目的建设是十分必要的，也是十分迫切的。

（三）项目情况

项目建设地点位于梅州市平远县大柘镇梅州市平远县大柘镇。

项目建设规模及内容：占地面积 1857800 平方米，建筑面积 153856 平方米，包括 4 个子项：一、新材料产业园标准厂房及基础设施建设：标准厂房建筑面积 25400 平方米，仓储中心建筑面积 10000 平方米，以及园区七通一平工程。二、冷链仓储及园区孵化基地建设：冷库仓储、物流周转区、地下停车场、员工宿舍楼、服务中心等建筑面积 66299 平方米，以及配套基础设施。三、综合货运仓储及其配套设施建设：生产房屋、生活房屋、仓储用房等建筑面积 52157 m²，电力及供电建设等。四、园区交通路网工程建设：4 条园区内部道路总长约 3.93 公里和管网建设等。

本项目属于有一定收益的公益性项目。

（四）项目立项文件或实施依据

2023 年 2 月 24 日，由平远县平鑫城市投资发展有限公司向平远县发展和改革局申请广州南沙（平远）产业转移工业园大柘北部园区及配套基础设施建设项目备案，并取得备案证书，项目代码：2302-441426-04-01-231344。

（五）责任主体

1. 本项目实施单位和资产持有单位为平远县平鑫城市投资发展有限公司，机构详细信息如下表：

名称	平远县平鑫城市投资发展有限公司
统一社会信用代码	91441426MABYCDLN0D
公司地址	梅州市平远县大柘镇建设路142号
法定代表人	韩垂浩
公司类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
工作职能	建设工程施工；住宅室内装饰装修；房地产开发经营；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）

2. 本项目主管部门为：平远县国有资产监督管理局

主要工作职能：（一）经县人民政府授权，依法代县人民政府履行国有资产出资人职责；承担国有资源实行资产化管理；承担国有资产监督管理。

（二）制定政府公共财产管理规章制度；承担国有资产投资、收益管理；指导国有企业改革重组等。

3. 本项目资产管理部门为：平远县平鑫城市投资发展有限公司

项目资产权属性质为政府资产，具体归属责任主体为县属国企。该项目资金投入后，对应资产形成的国有资产所产生的收益按规定及时上缴地方财政。同时在债券存续期内不会使用该项目资产进行抵押、质押等其他违规行为，严格按照国家、省和单位内控制度进行管理。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析：

实现碳达峰、碳中和，是以习近平同志为核心的党中央作出的重大战略决策，对推动经济高质量发展、建设人与自然和谐共生的现代化具有重大战略意义。2021 年中共中央、国务院印发《关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》，把“深度调整产业结构”作为实现碳达峰、碳中和的重要途径和重大任务，对产业结构优化升级提出了明确要求。实现碳达峰、碳中和，是推动产业结构调整的强大推动力和倒逼力量，不仅对产业结构调整提出更加紧迫的要求，也为产业结构优化升级提供了重大战略机遇。

广东加大园区基础设施建设支持力度，加快培育战略性新兴产业集群《广东省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中指出，要前瞻布局战略性新兴产业，统筹谋划重点产业及产业集群布局。立足各区域功能定位和比较优势，调整优化战略性新兴产业集群发展布局，增强产业发展整体性和协调性，推动产业集群发展与城市功能定位协同匹配，构建全省制造业高质量发展新格局。坚持生态优先，推动北部生态发展区转型升级，推动工业集中进园，重点发展环境友好型生态产业。

《关于推动工业园区高质量发展的实施方案》指出，要提升园区基础设施建设水平。加大对工业园区基础设施建设支持力

度，在全省工业园区推广“七通一平”标准化建设，优化工业园区发展环境，推动工业园区高质量发展。

梅州全力推进粤闽赣苏区省界改革试验区建设

梅州市委马正勇书记在第八次党代会报告提出，要探索建设粤闽赣苏区省界改革试验区，基本建成省际区域性交通枢纽，成为粤闽赣联通拓展的桥头堡，促进粤闽赣边界交通互联、产业共建和生态共保，深化苏区振兴省际合作，进一步拓展发展空间。

梅州产业发展格局及发展战略

制造业是国民经济的主体，是立国之本、兴国之器、强国之基。十八世纪中叶开启工业文明以来，世界强国的兴衰史和中华民族的奋斗史一再证明，没有强大的制造业，就没有国家和民族的强盛。打造具有国际竞争力的制造业，是我国提升综合国力、保障国家安全、建设世界强国的必由之路。推动新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展，加快建设现代化经济体系，是新时代我国经济实现更高质量、更有效率、更加公平、更可持续发展的重要任务。党的十九大作出从全面建成小康社会到基本实现现代化、再到全面建成社会主义现代化强国的新时代中国特色社会主义发展的战略安排。走中国特色新型工业化道路，推进高质量工业化，是新时代决胜全面建成小康社会、全面建设社会主义现代化强国的必然要求。

加快建设制造强省，把发展经济的着力点放在以制造业为根基的实体经济上，是广东省贯彻落实习近平总书记重要讲话精神和《中国制造 2025》战略部署，提升制造业核心竞争力的必然要求，是我省抢占未来经济和科技发展制高点的必然选择，对于我省实现由制造业大省向制造业强省转变具有重要战略意义。

梅州是珠三角经济圈、海西经济区、粤赣闽原中央苏区的交汇点和重叠核心地带，既是粤港澳大湾区通往粤赣闽的重要节点，也是珠三角连接长三角的重要枢纽。梅州在全省“一核一带一区”区域发展新格局中，处于北部生态发展区，在省委和省政府印发《关于构建“一核一带一区”区域发展新格局促进全省区域协调发展的意见》中提出：构建与区域发展功能相适应的绿色产业体系。依托资源禀赋，因地制宜发展绿色低碳新型工业、数字经济、文化生态旅游、健康养生、绿色食品、生物医药、运动休闲、现代农林业等产业。支持北部生态发展区建设特色生态产业园区，重点支持建设梅州梅兴华丰产业集聚带等产业重大发展平台。支持梅州等地立足北部生态发展区资源环境优势，积极发展生物医药、大数据等战略性新兴产业，发展对接珠三角地区的高端制造、智能制造和生产性服务业。加快北部生态发展区传统产业的转型升级，限制、淘汰污染型产业。加大产业生态化、生态产业化投入。

（二）经济效益分析：

本项目的实施，对平远县的城市发展战略，具有深远的意义和影响。本项目建设完成后，将进一步引领平远县城做大城市版图，持续深化平远县城的产城协作，有力推动平远县城土地的高效利用，提升平远县城土地价值和平远县城产业园区的经济地位，进一步树立平远县城的良好形象，改善居民生活有着重要意义。

项目是营造良好营商环境的必要工程，可直接拉动固定资产投资，加强城市基础设施建设，使之成为城市建设的又一道风景线。标准厂房的建设能有效提升招商引资的承载力、竞争力，营造良好发展环境，加快外向型经济转变，确保国民经济平稳快速增长。并且可提升平远县的城市形象，为平远县招商引资、筑巢引凤的提供强力支撑。

项目投资规模较大，施工过程需要配备一定规模的建设队伍。施工队伍中除少部分技术和管理人员外，大多数人员将从当地招收，因此项目的建设将增加当地的就业岗位，提高劳动就业率。同时，标准厂房建设完成后，将加快园区发展，吸引投资，人流、物流的增加，会促进相关行业的发展，有效提高当地居民的收入水平。

（三）社会效益分析：

项目是广州南沙（平远）产业转移工业园大柘北部园区的重要项目，建成有利于完善区内设施的配套，改善区域发展相协调，

促进园区招商引资工作，加快广州南沙（平远）产业转移工业园大柘北部园区与梅州市联动发展，进一步完善产业链条建设，为产业园发展营造良好的机遇，且项目所在地对项目有较好的适应性和可接受程度，负面影响较小。因此，项目建设有很好的社会效益。

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) 《投资项目可行性研究指南》（计办投资[2002]15号）

2) 改造提升方案：相应的图纸及说明；

3) 关于贯彻执行《建设工程工程量清单计价规范》

（GB50500-2013）的通知；

4) 按图纸计算主要工程量，按国标清单计价方式，参考当地综合价格和信息价格；

5) 采用国标 2018 清单计价，广东省计价定额及消耗量标准如下：

6) 《广东省建筑与装饰工程综合定额 2018》；

7) 《广东省安装工程综合定额 2018》；

8) 《广东省市政工程综合定额 2018》；

9) 《广东省园林绿化工程综合定额 2018》；

10) 《广东省建筑工程计价依据》（2018）；

- 11) 《广东省装饰装修工程计价依据》(2018);
- 12) 《广东省安装工程计价依据》(2018);
- 13) 《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》(发改投资[2006]1325号);
- 14) 建筑工程费用根据国家标准《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2003);
- 15) 材料价格按梅州市 2022 年材料设备价格指导价估算
- 16) 国家或梅州市有关工程建设其他费用标准的规定;
- 17) 同类工程的实际结算资料及造价分析资料。

2. 项目总投资

投资估算表

序号	投资估算项目名称	总金额(万元)
1	建筑工程费用	10,1505.00
2	工程建设其他费用	4,048.00
3	设备费	24,904.00
4	预备费	5,809.00
项目总投资		147,722.00

子项目投资估算汇总表

序号	子项目名称	投资估算金额(万元)
1	新材料产业园标准厂房及基础设施建设	22,491.00
2	冷链仓储及园区孵化基地	27,890.00
3	综合货运仓储及其配套设施建设	26,513.00

4	园区交通路网工程建设	24,610.00
项目总投资		147,722.00

(二) 筹措方案

1. 市场化融资资金筹措:

本项目 2026 年计划申请市场化银行融资，计划金额 10,000.00 万元，年限 10 年，假设利率为 4.00%。

2. 地方政府债券资金筹措:

1) 存量债券资金列式

以前年度已安排专项债券资金共计 17,400.00 万元，均已到位。对应各批次存量债券资金信息概况如下:

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
1	2024年5月	广东省政府专项债券（二十六期）	30年	2.65%	每半年支付利息，到期还本	2,800.00
2	2024年5月	广东省政府专项债券（三十八期）	30年	2.62%	每半年支付利息，到期还本	10,100.00
3	2025年5月	广东省政府专项债券（十八期）	30年	2.07%	每半年支付利息，到期还本	4,000.00
4	2025年5月	广东省政府专项债券（五十五期）	30年	2.38%	每半年支付利息，到期还本	500.00
合计						17,400.00

2) 本年度及以后年度债券资金概况

2026 年计划安排专项债券资金 50,000.00 万元:

其中: 1 月发行 2026 年广东省政府专项债券（六期）500.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）;

3 月发行 2026 年广东省政府专项债券（十九期）2,500.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）；

6 月发行 2026 年广东省政府专项债券（二十六期）1,000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）；

8 月发行 2026 年广东省政府专项债券（三十八期）3,000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）；

9 月拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）1,000.00 万元（用于项目资本金 1,000.00 万元）；

2026 年度待后续发行专项债券资金 42,000.00 万元；

以后年度计划安排专项债券资金 40,600.00 万元。

3. 非融资资金筹措：

本项目财政性资金 29,722.00 万元。

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	147,722.00	24,400.00	10,000.00	0.00	0.00	0.00	29,722.00	0.00	0.00	0.00	1,000.00	24,400.00	82,600.00
2024 年	12,900.00	12,900.00										12,900.00	
2025 年	4,500.00	4,500.00										4,500.00	
2026 年	60,000.00	7,000.00	10,000.00								1,000.00	7,000.00	42,000.00
以后年度	70,322.00	0.00					29,722.00						40,600.00

（三）项目实施安排

目前，2023 年 2 月已完成可行性研究报告及立项备案，正在进行节能评估、社会风险评估、水土保持方案、环境影响评估等前期工作。现阶段主要围绕前进园道路等子项目 12 月底开工进行项目规划：2023 年 8 月底已按计划完成项目初步设计、勘察、测量招标工作，10 月底前完成节能评估、环境影响评估、社会稳定风险评估、初步设计编制等工作，11 月底完成施工图设计、施工招标工作，12 月底进入施工阶段。项目计划 2027 年 6 月竣工。

广州南沙（平远）产业转移工业园大柘北部园区及配套基础设施建设项目位于广东省梅州市平远县，项目总投资 147722 万元，占地面积 1857800 平方米，建筑面积 153856 平方米，包括 4 个子项：一、新材料产业园标准厂房及基础设施建设：标准厂房建筑面积 25400 平方米，仓储中心建筑面积 10000 平方米，以及园区七通一平工程。二、冷链仓储及园区孵化基地建设：冷库仓储、物流周转区、地下停车场、员工宿舍楼、服务中心等建筑面积 66299 平方米，以及配套基础设施。三、综合货运仓储及其配套设施建设：生产房屋、生活房屋、仓储用房等建筑面积 52157 m²，电力及供电建设等。四、园区交通路网工程建设：4 条园区内部道路总长约 3.93 公里和管网建设等。

（四）债券资金用途

专项债券资金用途

用途	专项债券金额（万元）
资本金	1,000.00
合计	1,000.00

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

根据广东省国际工程咨询有限公司于 2023 年 1 月编制的广州南沙（平远）产业转移工业园大柘北部园区及配套基础设施建设项目可行性研究报告中可知该项目建成正式运营后主要收入包括项目产业园厂房出租收入、厂房物业管理费收入、摊场出租收入、广告费收入、仓库出租收入、冷链出租收入、服务中心出租收入、用地出租收入、停车费收入、装卸费收入、仓储保管服务费收入、仓库出租收入等。

1. 新材料产业园收入测算

1.1 厂房租赁收入

（1）厂房面积：本项目建设的标准厂房建筑面积为 25400m²全部用于租赁。

（2）租金价格：标准厂房租金部分本报告对比梅州市其他地区标准厂房出租价格，按保守取值原则，暂定本项目标准厂房 2023 年租赁价为 22 元/m²·月，基准价自运营期首年开始，每三年上调 10%；

（3）出租率：设定项目建成后开始出租（先建成部分的零星出租暂不计），预计项目运营首年出租率为 75%，运营第 2 年

出租率达到 85%，运营第三年出租率达到 90%，后续年份出租率达到 100%。

2、厂房物业管理费收入

（1）物业数量：本项目建设的标准厂房建筑面积为 25400 m²。

（2）物业管理费收费标准：标准厂房物业管理费部分本报告对比梅州市其他地区标准厂房物业管理费标准，按保守取值原则，暂定本项目标准厂房 2023 年物业管理费为 3.5 元/m²·月，基准价自运营期首年开始，每三年上调 10%；

（3）出租率：设定项目建成后开始出租（先建成部分的零星出租暂不计），预计项目运营首年出租率为 75%，运营第 2 年出租率达到 85%，运营第三年出租率达到 90%，后续年份出租率达到 100%。

3、摊场出租收入

（1）摊场面积：本项目拟将空置场地进行出租，摊场出租面积约有 29699 m²。

（2）租金价格：摊场单价暂按 5 元/m²·月计算，基准价自运营期首年开始，每三年上调 10%；

（3）出租率：出租率暂按 80%计算。

4、广告费收入

(1) 广告位数量：预计本项目建成后，可在建设范围内可供广告位 550 个。

(2) 广告位出租标准：暂按 600 元/个·月计算，基准价自运营期首年开始，每三年上调 10%。

5、仓库租赁收入

(1) 仓库面积：本项目建设的仓库建筑面积为 10000 m²全部用于租赁。

(2) 租金价格：仓库租金部分本报告对比梅州市其他地区仓库出租价格，按保守取值原则，暂定本项目标准厂房 2023 年租赁价为 20 元/m²·月，基准价自运营期首年开始，每三年上调 10%；

(3) 出租率：设定项目建成后开始出租（先建成部分的零星出租暂不计），预计项目运营首年出租率为 75%，运营第 2 年出租率达到 85%，运营第三年出租率达到 90%，后续年份出租率达到 100%。

2. 冷链仓储及园区孵化基地收入测算

1、物业租赁收入

物业租赁收入划分为物流仓储类物业的租赁收入、服务中心的租赁收入、用地租赁的收入。

(1) 物业数量: 本项目建设的仓储类物业建筑面积为 20217.60 m²; 冷链物业建筑面积为 6862.09 m²; 服务中心建筑面积为 16113 m²; 用地租赁面积为 26558.78 m²。

(2) 物业租赁收费标准: 仓储类物业租赁收费标准为 20 元/m²·月; 冷链类物业租赁收费标准为 100 元/m²·月; 服务中心租赁收费标准为 100 元/m²·月; 用地租赁收费标准为 5 元/m²·月。基准价自运营期首年开始, 每三年上调 10%;

(3) 出租率: 设定项目建成后开始出租(先建成部分的零星出租暂不计), 预计项目运营首年出租率为 75%, 运营第 2 年出租率达到 85%, 运营第三年出租率达到 90%, 后续年份出租率达到 100%。

2、停车费收入

(1) 停车位数量: 本项目建成后, 可提供小型车车位数 903 个, 大型车车位数 387 个。

(2) 停车费标准: 本项目停车按大型停车位和小型停车位分别对外收费, 小型车按月缴费, 含物业管理费暂估为 250 元/月; 大型车车位数 387 个, 按车次收费, 每日周转 1.5 次, 每次收费 25 元。基准价自运营期首年开始, 每三年上调 10%;

3、光伏发电收入

(1) 光伏装机量: 本项目可用于安装光伏的屋顶面积为 3246 平方米, 单方装机容量 (Wp/m²) 为 200W, 总装机量为 652Kwp。

(2) 综合效率系数 K: 0.8。

(3) 上网电价: 0.4530 元/kWh;

(4) 年有效利用小时数 (h): 1100

3. 综合货运仓储收入测算

1、装卸费收入

装卸费根据铁总运[2013]39号《中国铁路总公司关于铁路货运实行门到门运输及制定相关费目和费率的通知》及有关规定核收,按集装箱、普通货物、笨重货物分别计算。

(1) 集装箱装卸费: 运营期首年集装箱装卸量为 5200 箱,运营期内每年装卸量增加 100 箱,2035 年后稳定为 6100 箱;收费标准为 195 元/箱。

(2) 普通货物装卸费: 运营期首年普通货物装卸量为 55 万吨,运营期内每年装卸量增加 5 万吨,2045 年后稳定为 150 万吨;收费标准为 15 元/吨。

(3) 笨重货物装卸费: 运营期内笨重货物装卸量按普通货物的 25%进行测算,即运营期首年装卸量为 13.75 万吨,2045 年后稳定为 37.5 万吨;收费标准为 20 元/吨。

2、仓储费收入

仓储费按集装箱和普通货物分别计算。

(1) 集装箱仓储费收入: 集装箱保管量为 2 箱/日;收费标准为 75 元/箱·日。

(2) 普通货物仓储费收入：普通货物保管量为 300 吨/日；收费标准为 2.5 元/吨·日。

3、仓库租赁收入

仓库租赁收入分为普通仓库租赁收入和冷库租赁收入。

(1) 仓库租赁收入：运营期首年普通仓库可存货物量为 255 万吨，运营期内每年装卸量增加 5 万吨，2045 年后稳定为 300 万吨；仓库租赁收费标准为 7 元/吨·年。

(2) 冷藏仓库租赁收入：运营期首年冷藏仓库可存货物量为 700 万吨，运营期内每年装卸量增加 50 万吨，2045 年后稳定为 1150 万吨；冷藏仓库租赁收费标准为 7 元/吨·年。

收入测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	产业园 厂房出 租收入	厂房物 业管理 费收入	摊场出租 收入	广告费 收入	仓库出 租收入	冷链 出租 收入	服务中 心出租 收入	用地出 租收入	停车费 收入	装卸费 收入	仓储保 管服务 费收入	仓库出 租收入	光伏发 电收入	合计
第一年	503.00	80.00	143.00	396.00	787.00	1,029	1,450.	120.00	801.00	1,201.	33.00	6,685.	26.00	13,254.00
第二年	570.00	91.00	143.00	396.00	891.00	1,166	1,644.	135.00	801.00	1,303.	33.00	7,070.	26.00	14,269.00
第三年	604.00	96.00	143.00	396.00	944.00	1,235	1,740.	143.00	801.00	1,405.	33.00	7,455.	26.00	15,021.00
第四年	738.00	117.00	157.00	436.00	1,154.0	1,510	2,127.	175.00	881.00	1,507.	33.00	7,840.	26.00	16,701.00
第五年	738.00	117.00	157.00	436.00	1,154.0	1,510	2,127.	175.00	881.00	1,609.	33.00	8,225.	26.00	17,188.00
第六年	738.00	117.00	157.00	436.00	1,154.0	1,510	2,127.	175.00	881.00	1,711.	33.00	8,610.	26.00	17,675.00
第七年	811.00	129.00	172.00	479.00	1,269.0	1,661	2,340.	193.00	969.00	1,813.	33.00	8,995.	26.00	18,890.00
第八年	811.00	129.00	172.00	479.00	1,269.0	1,661	2,340.	193.00	969.00	1,915.	33.00	9,380.	26.00	19,377.00
第九年	811.00	129.00	172.00	479.00	1,269.0	1,661	2,340.	193.00	969.00	2,017.	33.00	9,765.	26.00	19,864.00
第十年	893.00	142.00	190.00	527.00	1,396.0	1,827	2,574.	212.00	1,066.0	2,119.	33.00	10,150	26.00	21,155.00
第十一年	893.00	142.00	190.00	527.00	1,396.0	1,827	2,574.	212.00	1,066.0	2,219.	33.00	10,150	26.00	21,255.00
第十二年	893.00	142.00	190.00	527.00	1,396.0	1,827	2,574.	212.00	1,066.0	2,319.	33.00	10,150	26.00	21,355.00
第十三年	982.00	156.00	209.00	580.00	1,535.0	2,009	2,831.	233.00	1,172.0	2,419.	33.00	10,150	26.00	22,335.00

年度	产业园 厂房出租收入	厂房物 业管理费收入	摊场出租 收入	广告费 收入	仓库出租收入	冷链出租收入	服务中心出租收入	用地出租收入	停车费收入	装卸费收入	仓储保管服务费收入	仓库出租收入	光伏发电收入	合计
第十四年	982.00	156.00	209.00	580.00	1,535.0	2,009	2,831.	233.00	1,172.0	2,519.	33.00	10,150	26.00	22,435.00
第十五年	982.00	156.00	209.00	580.00	1,535.0	2,009	2,831.	233.00	1,172.0	2,619.	33.00	10,150	26.00	22,535.00
第十六年	1,080.	172.00	230.00	638.00	1,689.0	2,210	3,114.	257.00	1,289.0	2,719.	33.00	10,150	26.00	23,607.00
第十七年	1,080.	172.00	230.00	638.00	1,689.0	2,210	3,114.	257.00	1,289.0	2,819.	33.00	10,150	26.00	23,707.00
第十八年	1,080.	172.00	230.00	638.00	1,689.0	2,210	3,114.	257.00	1,289.0	2,919.	33.00	10,150	26.00	23,807.00
第十九年	1,188.	189.00	253.00	702.00	1,858.0	2,431	3,425.	282.00	1,418.0	3,019.	33.00	10,150	26.00	24,974.00
第二十年	1,188.	189.00	253.00	702.00	1,858.0	2,431	3,425.	282.00	1,418.0	3,119.	33.00	10,150	26.00	25,074.00
第二十一	1,188.	189.00	253.00	702.00	1,858.0	2,431	3,425.	282.00	1,418.0	3,119.	33.00	10,150	26.00	25,074.00
第二十二	1,307.	208.00	278.00	772.00	2,044.0	2,674	3,768.	311.00	1,560.0	3,119.	33.00	10,150	26.00	26,250.00
第二十三	1,307.	208.00	278.00	772.00	2,044.0	2,674	3,768.	311.00	1,560.0	3,119.	33.00	10,150	26.00	26,250.00
第二十四	1,307.	208.00	278.00	772.00	2,044.0	2,674	3,768.	311.00	1,560.0	3,119.	33.00	10,150	26.00	26,250.00
第二十五	1,437.	229.00	306.00	849.00	2,248.0	2,942	4,145.	342.00	1,716.0	3,119.	33.00	10,150	26.00	27,542.00
第二十六	1,437.	229.00	306.00	849.00	2,248.0	2,942	4,145.	342.00	1,716.0	3,119.	33.00	10,150	26.00	27,542.00
第二十七	1,437.	229.00	306.00	849.00	2,248.0	2,942	4,145.	342.00	1,716.0	3,119.	33.00	10,150	26.00	27,542.00
第二十八	1,580.	251.90	336.60	933.90	2,472.8	3,236	4,559.	376.20	1,887.6	3,119.	33.00	10,150	26.00	28,963.40
第二十九	1,580.	251.90	336.60	933.90	2,472.8	3,236	4,559.	376.20	1,887.6	3,119.	33.00	10,150	26.00	28,963.40

年度	产业园 厂房出租收入	厂房物 业管理费收入	摊场出租 收入	广告费 收入	仓库出租收入	冷链出租收入	服务中心出租收入	用地出租收入	停车费收入	装卸费收入	仓储保管服务费收入	仓库出租收入	光伏发电收入	合计
第三十年	1,580.	251.90	336.60	933.90	2,472.8	3,236	4,559.	376.20	1,887.6	3,119.	33.00	10,150	26.00	28,963.40
合计	31,727.10	5,048.70	6,823.80	18,938.70	49,619.40	64,930.60	91,484.50	7,541.60	38,278.80	74,480.00	990.00	287,175.00	780.00	677,818.20

2. 项目成本及相关税费

根据广东省国际工程咨询有限公司于 2023 年 1 月编制的广州南沙（平远）产业转移工业园大柘北部园区及配套基础设施建设项目可行性研究报告中可知该项目建成正式运营后主要成本包括新材料产业园运营成本、冷链仓储及园区孵化基地运营成本、综合货运仓储成本、燃料动力费成本。

1. 新材料产业园运营成本

新材料产业园经营支出主要为设施设备维护费费用和运营管理费用，此部分成本按新材料产业园运营收入的 7%进行测算。

2. 冷链仓储及园区孵化基地运营成本

设施维护及修理费和设施设备更新置换费用每年设施维护及修理费按固定资产原值 1%暂估，即每年约 200 万元。该费用包含项目存续期内建筑物、设施设备维护及修理费用等支出。

3. 人员工资及福利

本项目拟通过外聘运营服务团队进行运营管理，暂按 30 名工作人员、平均年薪 6 万元、年均涨幅 2%暂估。

4. 综合货运仓储成本

1、综合货运仓储运营管理费用

按综合货运仓储收入的 15%进行测算，主要包括设备维护更新、日常运营等。

2、人员经费

本项目工作人员按 140 人计算，正式工为 100 人，根据当地最新年份《统计年鉴》铁路运输业在岗职工平均工资，本项目正式工平均工资支出取 10 万元/年；其余 40 人为委外工人，平均工资支出取 8 万元/年。工资年均涨幅按 2% 暂估。

5. 分布式光伏设施运维支出

运维的主要内容是安装电站监测信息接入系统，对电站设备（光伏组件、支架、逆变器、汇流箱、变压器、计量系统，以及所属电气设备）运行进行实时监控；进行日常巡检和故障处理；清洗光伏组件、清除场区杂草、维修更换损坏设备，保证电站正常高效运行，本部分支出按照 0.05 元/W 计算。

6. 燃料动力费成本

1、燃料、动力-用电费

项目年用电量为 798.23 万 kwh，项目电价参照粤发改价格【2019】（191 号）执行，按照一般商业的电价估算，用电单价为 52.72 分/千瓦时（含税）。

2、燃料、动力-用水费

项目年用水量为 16.83 万吨，项目水价参照梅市价【2012】（172 号）执行，按照工业用水价格估算，单价为 2.94 元/吨（含税）。

7. 相关税费

①增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：增值税销项税额=本项目测算收入/(1+增值税税率)×增值税税率；

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税率为9%，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)×增值税税率；

②本项目税金包括增值税、城乡建设维护税、教育费附加、房产税等，本项目增值税涉及6%、9%、13%，按各收入乘以相应税率计算销项税额；城市维护建设税按增值税7%缴纳，教育费附加按增值税的3%缴纳，地方教育附加按增值税的2%缴纳，房产税按出租收入的12%，印花税按收入的1‰缴纳。

成本测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	新材料产业园运营管理费用	物流冷链仓储及园区孵化基地设施维护及修理费和设施设备更新置换	人员工资及福利	物流园运营管理费用	物流园人员经费	分布式光伏设施运维支出	增燃料动力费	税费	合计
第一年	79.00	200.00	180.00	1,188.00	1,320.00	3.00	470.00	1,149.58	4,589.58
第二年	84.00	200.00	184.00	1,261.00	1,346.00	3.00	470.00	1,246.32	4,794.32
第三年	87.00	200.00	187.00	1,334.00	1,373.00	3.00	470.00	1,315.50	4,969.50
第四年	101.00	200.00	191.00	1,407.00	1,401.00	3.00	470.00	1,469.63	5,242.63
第五年	101.00	200.00	195.00	1,480.00	1,429.00	3.00	470.00	1,510.93	5,388.93
第六年	101.00	200.00	199.00	1,553.00	1,457.00	3.00	470.00	1,552.23	5,535.23
第七年	111.00	200.00	203.00	1,626.00	1,487.00	3.00	470.00	1,656.28	5,756.28
第八年	111.00	200.00	207.00	1,699.00	1,516.00	3.00	470.00	1,697.58	5,903.58
第九年	111.00	200.00	211.00	1,772.00	1,547.00	3.00	470.00	1,738.88	6,052.88
第十年	123.00	200.00	215.00	1,845.00	1,578.00	3.00	470.00	2,042.84	6,476.84
第十一年	123.00	200.00	219.00	1,860.00	1,609.00	3.00	470.00	3,569.30	8,053.30
第十二年	123.00	200.00	224.00	1,875.00	1,641.00	3.00	470.00	3,577.28	8,113.28

年度	新材料产业园运营管理 费用	物流冷链仓储及园区孵化基地设施维护及修理费和设施设备更新置换	人员工资及福利	物流园运营管理费用	物流园人员经费	分布式光伏设施运维支出	增燃料动力费	税费	合计
第十三年	135.00	200.00	228.00	1,890.00	1,674.00	3.00	470.00	3,739.85	8,339.85
第十四年	135.00	200.00	233.00	1,905.00	1,708.00	3.00	470.00	3,747.84	8,401.84
第十五年	135.00	200.00	238.00	1,920.00	1,742.00	3.00	470.00	3,755.83	8,463.83
第十六年	148.00	200.00	242.00	1,935.00	1,777.00	3.00	470.00	3,934.57	8,709.57
第十七年	148.00	200.00	247.00	1,950.00	1,812.00	3.00	470.00	3,942.56	8,772.56
第十八年	148.00	200.00	252.00	1,965.00	1,848.00	3.00	470.00	3,950.55	8,836.55
第十九年	163.00	200.00	257.00	1,980.00	1,885.00	3.00	470.00	4,145.84	9,103.84
第二十年	163.00	200.00	262.00	1,995.00	1,923.00	3.00	470.00	4,153.82	9,169.82
第二十一年	163.00	200.00	267.00	1,995.00	1,961.00	3.00	470.00	4,153.50	9,212.50
第二十二年	179.00	200.00	273.00	1,995.00	2,001.00	3.00	470.00	4,359.65	9,480.65
第二十三年	179.00	200.00	278.00	1,995.00	2,041.00	3.00	470.00	4,359.32	9,525.32
第二十四年	179.00	200.00	284.00	1,995.00	2,082.00	3.00	470.00	4,358.94	9,571.94
第二十五年	197.00	200.00	290.00	1,995.00	2,123.00	3.00	470.00	4,585.40	9,863.40
第二十六年	197.00	200.00	295.00	1,995.00	2,166.00	3.00	470.00	4,585.08	9,911.08

年度	新材料产业园运营管理费用	物流冷链仓储及园区孵化基地设施维护及修理费和设施设备更新置换	人员工资及福利	物流园运营管理费用	物流园人员经费	分布式光伏设施运维支出	增燃料动力费	税费	合计
第二十七年	197.00	200.00	301.00	1,995.00	2,209.00	3.00	470.00	4,584.70	9,959.70
第二十八年	216.70	200.00	307.02	1,995.00	2,253.18	3.00	470.00	4,833.89	10,278.79
第二十九年	216.70	200.00	307.02	1,995.00	2,253.18	3.00	470.00	4,833.89	10,278.79
第三十年	216.70	200.00	307.02	1,995.00	2,253.18	3.00	470.00	4,833.89	10,278.79
合计	4,371.10	6,000.00	7,283.06	54,390.00	53,415.54	90.00	14,100.00	99,385.49	239,035.19

3. 项目损益情况

根据上述测算，广州南沙（平远）产业转移工业园大柘北部园区及配套基础设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 438,783.01 万元。

金额单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本支出 及税费	项目净收益
第一年	13,254.00	4,589.58	8,664.42
第二年	14,269.00	4,794.32	9,474.68
第三年	15,021.00	4,969.50	10,051.50
第四年	16,701.00	5,242.63	11,458.37
第五年	17,188.00	5,388.93	11,799.07
第六年	17,675.00	5,535.23	12,139.77
第七年	18,890.00	5,756.28	13,133.72
第八年	19,377.00	5,903.58	13,473.42
第九年	19,864.00	6,052.88	13,811.12
第十年	21,155.00	6,476.84	14,678.16
第十一年	21,255.00	8,053.30	13,201.70
第十二年	21,355.00	8,113.28	13,241.72
第十三年	22,335.00	8,339.85	13,995.15
第十四年	22,435.00	8,401.84	14,033.16
第十五年	22,535.00	8,463.83	14,071.17
第十六年	23,607.00	8,709.57	14,897.43
第十七年	23,707.00	8,772.56	14,934.44
第十八年	23,807.00	8,836.55	14,970.45
第十九年	24,974.00	9,103.84	15,870.16
第二十年	25,074.00	9,169.82	15,904.18
第二十一年	25,074.00	9,212.50	15,861.50
第二十二年	26,250.00	9,480.65	16,769.35
第二十三年	26,250.00	9,525.32	16,724.68

年度	项目运营收入	项目运营成本支出 及税费	项目净收益
第二十四年	26,250.00	9,571.94	16,678.06
第二十五年	27,542.00	9,863.40	17,678.60
第二十六年	27,542.00	9,911.08	17,630.92
第二十七年	27,542.00	9,959.70	17,582.30
第二十八年	28,963.40	10,278.79	18,684.61
第二十九年	28,963.40	10,278.79	18,684.61
第三十年	28,963.40	10,278.79	18,684.61
合计	677,818.20	239,035.19	438,783.01

(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
	运营收入	年度付本息	年度运营成本支出		
第一年	13,254.00	2,274.06	4,589.58	6,390.36	6,390.36
第二年	14,269.00	2,274.06	4,794.32	7,200.62	13,590.98
第三年	15,021.00	2,274.06	4,969.50	7,777.44	21,368.42
第四年	16,701.00	2,274.06	5,242.63	9,184.31	30,552.73
第五年	17,188.00	5,274.06	5,388.93	6,525.01	37,077.74
第六年	17,675.00	2,198.76	5,535.23	9,941.01	47,018.74
第七年	18,890.00	4,198.76	5,756.28	8,934.96	55,953.70

第八年	19,377.00	2,148.56	5,903.58	11,324.86	67,278.56
第九年	19,864.00	2,148.56	6,052.88	11,662.56	78,941.12
第十年	21,155.00	2,148.56	6,476.84	12,529.60	91,470.72
第十一年	21,255.00	2,148.56	8,053.30	11,053.14	102,523.86
第十二年	21,355.00	2,148.56	8,113.28	11,093.16	113,617.02
第十三年	22,335.00	2,148.56	8,339.85	11,846.59	125,463.61
第十四年	22,435.00	2,148.56	8,401.84	11,884.60	137,348.21
第十五年	22,535.00	2,148.56	8,463.83	11,922.61	149,270.82
第十六年	23,607.00	2,148.56	8,709.57	12,748.87	162,019.68
第十七年	23,707.00	2,148.56	8,772.56	12,785.88	174,805.57
第十八年	23,807.00	2,148.56	8,836.55	12,821.89	187,627.46
第十九年	24,974.00	2,148.56	9,103.84	13,721.60	201,349.05
第二十年	25,074.00	2,148.56	9,169.82	13,755.62	215,104.68
第二十一年	25,074.00	2,148.56	9,212.50	13,712.94	228,817.61
第二十二年	26,250.00	2,148.56	9,480.65	14,620.79	243,438.41
第二十三年	26,250.00	2,148.56	9,525.32	14,576.12	258,014.52
第二十四年	26,250.00	2,148.56	9,571.94	14,529.50	272,544.02
第二十五年	27,542.00	2,148.56	9,863.40	15,530.04	288,074.06
第二十六年	27,542.00	2,148.56	9,911.08	15,482.36	303,556.42
第二十七年	27,542.00	2,148.56	9,959.70	15,433.74	318,990.15
第二十八年	28,963.40	2,148.56	10,278.79	16,536.05	335,526.21
第二十九年	28,963.40	2,148.56	10,278.79	16,536.05	352,062.26
第三十年	28,963.40	132,154.16	10,278.79	-113,469.55	238,592.71
合计	677,818.20	200,190.30	239,035.19	238,592.71	238,592.71

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三十年内，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		
市场化融资	10,000.00	4,000.00	14,000.00		
已融资	17,400.00	13,005.60	30,405.60		
第一年		2,274.06	2,274.06	8,664.42	
第二年		2,274.06	2,274.06	9,474.68	
第三年		2,274.06	2,274.06	10,051.50	
第四年		2,274.06	2,274.06	11,458.37	
第五年	3,000.00	2,274.06	5,274.06	11,799.07	
第六年		2,198.76	2,198.76	12,139.77	
第七年	2,000.00	2,198.76	4,198.76	13,133.72	
第八年		2,148.56	2,148.56	13,473.42	
第九年		2,148.56	2,148.56	13,811.12	
第十年		2,148.56	2,148.56	14,678.16	
第十一年		2,148.56	2,148.56	13,201.70	
第十二年		2,148.56	2,148.56	13,241.72	
第十三年		2,148.56	2,148.56	13,995.15	
第十四年		2,148.56	2,148.56	14,033.16	
第十五年		2,148.56	2,148.56	14,071.17	
第十六年		2,148.56	2,148.56	14,897.43	
第十七年		2,148.56	2,148.56	14,934.44	
第十八年		2,148.56	2,148.56	14,970.45	
第十九年		2,148.56	2,148.56	15,870.16	
第二十年		2,148.56	2,148.56	15,904.18	
第二十一年		2,148.56	2,148.56	15,861.50	
第二十二年		2,148.56	2,148.56	16,769.35	
第二十三年		2,148.56	2,148.56	16,724.68	

第二十四年		2,148.56	2,148.56	16,678.06	
第二十五年		2,148.56	2,148.56	17,678.60	
第二十六年		2,148.56	2,148.56	17,630.92	
第二十七年		2,148.56	2,148.56	17,582.30	
第二十八年		2,148.56	2,148.56	18,684.61	
第二十九年		2,148.56	2,148.56	18,684.61	
第三十年	85,600.00	2,148.56	87,748.56	18,684.61	
合计	118,000.00	82,190.30	200,190.30	438,783.01	
本息覆盖倍数	2.19				

（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		
市场化融资	10,000.00	4,000.00	14,000.00		
已融资	17,400.00	13,005.60	30,405.60		
第一年		2,274.06	2,274.06	7,797.98	
第二年		2,274.06	2,274.06	8,527.21	
第三年		2,274.06	2,274.06	9,046.35	
第四年		2,274.06	2,274.06	10,312.53	
第五年	3,000.00	2,274.06	5,274.06	10,619.16	
第六年		2,198.76	2,198.76	10,925.79	
第七年	2,000.00	2,198.76	4,198.76	11,820.35	
第八年		2,148.56	2,148.56	12,126.08	
第九年		2,148.56	2,148.56	12,430.01	

第十年		2,148.56	2,148.56	13,210.34	
第十一年		2,148.56	2,148.56	11,881.53	
第十二年		2,148.56	2,148.56	11,917.55	
第十三年		2,148.56	2,148.56	12,595.63	
第十四年		2,148.56	2,148.56	12,629.85	
第十五年		2,148.56	2,148.56	12,664.05	
第十六年		2,148.56	2,148.56	13,407.69	
第十七年		2,148.56	2,148.56	13,441.00	
第十八年		2,148.56	2,148.56	13,473.40	
第十九年		2,148.56	2,148.56	14,283.14	
第二十年		2,148.56	2,148.56	14,313.76	
第二十一年		2,148.56	2,148.56	14,275.35	
第二十二年		2,148.56	2,148.56	15,092.42	
第二十三年		2,148.56	2,148.56	15,052.21	
第二十四年		2,148.56	2,148.56	15,010.25	
第二十五年		2,148.56	2,148.56	15,910.74	
第二十六年		2,148.56	2,148.56	15,867.82	
第二十七年		2,148.56	2,148.56	15,824.07	
第二十八年		2,148.56	2,148.56	16,816.15	
第二十九年		2,148.56	2,148.56	16,816.15	
第三十年	85,600.00	2,148.56	87,748.56	16,816.15	
合计	118,000.00	82,190.30	200,190.30	394,904.71	
本息覆盖倍数	1.97				

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		
市场化融资	10,000.00	4,000.00	14,000.00		
已融资	17,400.00	13,005.60	30,405.60		
第一年		2,274.06	2,274.06	6,931.54	

第二年		2,274.06	2,274.06	7,579.74	
第三年		2,274.06	2,274.06	8,041.20	
第四年		2,274.06	2,274.06	9,166.69	
第五年	3,000.00	2,274.06	5,274.06	9,439.25	
第六年		2,198.76	2,198.76	9,711.81	
第七年	2,000.00	2,198.76	4,198.76	10,506.97	
第八年		2,148.56	2,148.56	10,778.74	
第九年		2,148.56	2,148.56	11,048.90	
第十年		2,148.56	2,148.56	11,742.53	
第十一年		2,148.56	2,148.56	10,561.36	
第十二年		2,148.56	2,148.56	10,593.37	
第十三年		2,148.56	2,148.56	11,196.12	
第十四年		2,148.56	2,148.56	11,226.53	
第十五年		2,148.56	2,148.56	11,256.93	
第十六年		2,148.56	2,148.56	11,917.94	
第十七年		2,148.56	2,148.56	11,947.55	
第十八年		2,148.56	2,148.56	11,976.36	
第十九年		2,148.56	2,148.56	12,696.13	
第二十年		2,148.56	2,148.56	12,723.35	
第二十一年		2,148.56	2,148.56	12,689.20	
第二十二年		2,148.56	2,148.56	13,415.48	
第二十三年		2,148.56	2,148.56	13,379.74	
第二十四年		2,148.56	2,148.56	13,342.45	
第二十五年		2,148.56	2,148.56	14,142.88	
第二十六年		2,148.56	2,148.56	14,104.73	
第二十七年		2,148.56	2,148.56	14,065.84	
第二十八年		2,148.56	2,148.56	14,947.69	
第二十九年		2,148.56	2,148.56	14,947.69	
第三十年	85,600.00	2,148.56	87,748.56	14,947.69	
合计	118,000.00	82,190.30	200,190.30	351,026.41	
本息覆盖倍数	1.75				

综上所述，预计广州南沙（平远）产业转移工业园大柘北部
园区及配套基础设施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 1.75，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

1. 存量债券资金列式

以前年度已安排专项债券资金共计 17,400.00 万元，均已到位。对应各批次存量债券资金信息概况如下：

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
1	2024年5月	广东省政府专项债券（二十六期）	30年	2.65%	每半年支付利息，到期还本	2,800.00
2	2024年5月	广东省政府专项债券（三十八期）	30年	2.62%	每半年支付利息，到期还本	10,100.00
3	2025年5月	广东省政府专项债券（十八期）	30年	2.07%	每半年支付利息，到期还本	4,000.00
4	2025年5月	广东省政府专项债券（五十五期）	30年	2.38%	每半年支付利息，到期还本	500.00
合计						17,400.00

2. 本年度及以后年度债券资金概况

2026 年计划安排专项债券资金 50,000.00 万元：

其中：1 月发行 2026 年广东省政府专项债券（六期）500.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）；

3 月发行 2026 年广东省政府专项债券（十九期）2,500.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）；

6 月发行 2026 年广东省政府专项债券（二十六期）1,000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）；

8 月发行 2026 年广东省政府专项债券（三十八期）3,000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）；

9 月拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）1,000.00 万元（用于项目资本金 1,000.00 万元）；

2026 年度待后续发行专项债券资金 42,000.00 万元；

以后年度计划安排专项债券资金 40,600.00 万元。

3. 还本付息测算

本债券存续期计划发行期限为三十年，假设融资利率 2.51%，每半年支付利息，到期一次性偿还本金。其中，6 月发行 2026 年广东省政府专项债券（二十六期）1000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元），发行期限为七年。8 月发行 2026 年广东省政府专项债券（三十八期）3,000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元），发行期限为五年。9 月发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）1,000.00 万元（用于项目资本金 1,000.00 万元），发行年限七年。本项目 2026 年计划申请市场化银行融资，计划金额 10,000.00 万元，年限 10 年，假设利率为 4.00%。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。

项目还本付息测算汇总表

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
市场化融资	10,000.00	10,000.00		4.00%	4,000.00	14,000.00
已融资	2,800.00	2,800.00		2.65%	2,226.00	5,026.00
已融资	10,100.00	10,100.00		2.62%	7,938.60	18,038.60
已融资	4,000.00	4,000.00		2.07%	2,484.00	6,484.00
已融资	500.00	500.00		2.38%	357.00	857.00
第一年	90,600.00		90,600.00	2.51%	2,274.06	2,274.06
第二年	90,600.00		90,600.00	2.51%	2,274.06	2,274.06
第三年	90,600.00		90,600.00	2.51%	2,274.06	2,274.06
第四年	90,600.00		90,600.00	2.51%	2,274.06	2,274.06
第五年	90,600.00	3,000.00	87,600.00	2.51%	2,274.06	5,274.06
第六年	87,600.00		87,600.00	2.51%	2,198.76	2,198.76
第七年	87,600.00	2,000.00	85,600.00	2.51%	2,198.76	4,198.76
第八年	85,600.00		85,600.00	2.51%	2,148.56	2,148.56
第九年	85,600.00		85,600.00	2.51%	2,148.56	2,148.56
第十年	85,600.00		85,600.00	2.51%	2,148.56	2,148.56
第十一年	85,600.00		85,600.00	2.51%	2,148.56	2,148.56
第十二年	85,600.00		85,600.00	2.51%	2,148.56	2,148.56
第十三年	85,600.00		85,600.00	2.51%	2,148.56	2,148.56
第十四年	85,600.00		85,600.00	2.51%	2,148.56	2,148.56
第十五年	85,600.00		85,600.00	2.51%	2,148.56	2,148.56
第十六年	85,600.00		85,600.00	2.51%	2,148.56	2,148.56
第十七年	85,600.00		85,600.00	2.51%	2,148.56	2,148.56
第十八年	85,600.00		85,600.00	2.51%	2,148.56	2,148.56
第十九年	85,600.00		85,600.00	2.51%	2,148.56	2,148.56
第二十年	85,600.00		85,600.00	2.51%	2,148.56	2,148.56
第二十一年	85,600.00		85,600.00	2.51%	2,148.56	2,148.56
第二十二年	85,600.00		85,600.00	2.51%	2,148.56	2,148.56
第二十三年	85,600.00		85,600.00	2.51%	2,148.56	2,148.56
第二十四年	85,600.00		85,600.00	2.51%	2,148.56	2,148.56
第二十五年	85,600.00		85,600.00	2.51%	2,148.56	2,148.56
第二十六年	85,600.00		85,600.00	2.51%	2,148.56	2,148.56

第二十七年	85,600.00		85,600.00	2.51%	2,148.56	2,148.56
第二十八年	85,600.00		85,600.00	2.51%	2,148.56	2,148.56
第二十九年	85,600.00		85,600.00	2.51%	2,148.56	2,148.56
第三十年	85,600.00	85,600.00		2.51%	2,148.56	87,748.56
合计		118,000.00			82,190.30	200,190.30

(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

平远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。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。

平远县发展和改革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。

平远县平鑫城市投资发展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。

平远县平鑫城市投资发展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

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）与广东省财政厅《关于进一步管好用好地方政府专项债券资金的通知》（粤财债〔2020〕24号）规定：申报地方政府专项债券的项目应通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理、评价结果应用等环节推动提升债券资金配置效率和使用效益的过程。本项目单位已开展本项目的事前绩效评估。

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（<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。