

2026 年广东省政府专项债券（四十一期）
河源市灯塔盆地国家现代农业示范区产业园区
基础设施及厂房建设项目募投报告

实施单位盖章：河源市灯塔盆地乡村发展有限
公司



主管部门盖章：河源市灯塔盆地国家现代农业
示范区管理委员会



财政局盖章：东源县财政局



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.....	3
(四) 项目立项文件或实施依据.....	3
(五) 责任主体.....	4
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	6
(一) 重要性分析.....	6
(二) 经济效益分析.....	6
(三) 社会效益分析.....	7
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	7
(一) 投资估算.....	7
(二) 筹措方案.....	10
(三) 项目实施安排.....	11
(四) 债券资金用途.....	12
四、项目收益与融资平衡情况.....	12
(一) 项目预期成本收益.....	13
1. 项目收入测算.....	13
2. 项目成本及相关税费.....	24
3. 项目损益情况.....	26
(二) 融资收益平衡情况.....	27
(三) 总体评价.....	34
五、专项债券管理.....	40
(一) 债券资金概况.....	40
(二) 债券资金管理.....	41
(三) 职责分工.....	42
六、项目风险控制.....	43
(一) 潜在风险及控制措施.....	43
(二) 还款保障措施.....	44
七、其他需要说明事项.....	44

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

河源市灯塔盆地国家现代农业示范区产业园区基础设施及厂房建设项目实施地点位于河源市东源县灯塔盆地，项目用地面积约 3,007,348.37 平方米。东源县地处广东省中部，东江中上游。东邻龙川县、梅州市五华县，北接和平县、连平县，南靠河源市区和紫金县，西连惠州市龙门县、韶关市新丰县，是珠江三角洲与粤北山区的结合部，东西长 130.00 千米，南北宽 66.60 千米，面积 4,070.00 平方千米。

河源市东源县 2023 年—2025 年财政经济数据如下：

表 1：近三年东源县（区、市）财政经济情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	181.68	194.07	194.48
一般公共预算收入（亿元）	13.89	15.32	20.15
政府性基金收入（亿元）	1.66	3.00	1.52
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.79	2.81	1.24
政府性基金支出（亿元）	17.02	10.80	6.14
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.27	3.15	4.16

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

东源县城市总体规划(2014-2030 年)具体如下：

1. 社会经济发展目标

到规划期末全县综合实力进入山区县前列，成为环珠三角地区有重要影响力的城市，形成完善的特色产业体系，建成具有客家文化特色的“宜居、宜业、宜商、宜休闲”的滨江园林城市。

2. 县域城镇体系空间结构

依托粤赣高速、长深高速(梅河高速)、汕湛高速和 205 国道，形成“两主两副”的城镇发展轴。

(1) 两条发展主轴：沿粤赣高速和梅河高速，形成两条城镇发展主轴。引导县域人口和产业向两条城镇发展轴集聚。优先在两条主轴沿线安排城市用地和产业用地。

(2) 两条发展副轴：沿 205 国道和汕湛高速，形成两条城镇发展副轴。支持沿线城镇在条件成熟时，争取安排重大项目落户。

3. 发展定位

(1) 环珠三角地区先进制造业和文化产业的承接地

(2) 粤东北地区重要的物流枢纽

(3) 河源市中心城区副中心

(4) 客家山区水滨园林城市

4. 发展格局

遵循集约集聚、组团发展、产城融合、绿色低碳的发展新思路，引导城市在现有功能的基础上优化集聚，对部分已建成地区进行功能置换，形成“三片”、“十区”、“六组团”的发展格局。

(三) 项目情况

表 2: 河源市灯塔盆地国家现代农业示范区产业园区基础设施及
厂房建设项目

项目概况			项目总投资 (万元)	计划发行债 券规模 (万元)	以前年度专 项债券规模 (万元)	计划 2026 年专项债券 规模(万元)	计划以后年 度专项债券 规模(万元)
项目位置	项目内容	项目 类型					
河源市东 源县灯塔 盆地	项目主要建 设内容有产 业园区市政 道路工程(含 土石方工程、 广告牌建设、 路边停车位)、园区厂 房建设工程、 土地征收及 房屋拆迁等。 项目收益来 源主要为项 目区域内的 广告牌租赁收 入、停车位收 入、厂房出租 收入、管道租 赁收入及土 地出让收入, 是具有一定 收益的公益 性项目	市政 与产 业园 区基 础设 施	349,766.00	201,000.00	44,000.00	10,000.00	147,000.00

(四) 项目立项文件或实施依据

1. 根据东源县自然资源局《关于河源市灯塔盆地国家现代农业示范区产业园区基础设施及厂房建设项目的用地选址意见》(东自然资函[2020]102号),项目已于2020年3月28日取得建设项目选址意见书。

2. 2020 年 3 月 29 日，东源县发展和改革局作出《关于河源市灯塔盆地国家现代农业示范区产业园区基础设施及厂房建设项目可行性研究报告的批复》（东发改[2020]49 号），同意了河源市灯塔盆地国家现代农业示范区产业园区基础设施及厂房建设项目，项目投资总额控制在 349,766.00 万元。

3. 根据《东源县建设工程中标通知书》（东公资交字第 2020-036 号），项目已于 2020 年 12 月 15 日完成灯塔盆地农高核心区 DTA-E01-03 地块土地平整招标工作，确定汕头市潮阳第一建安总公司为施工单位。

4. 根据《东源县建设工程中标通知书》（东公资交字第 2020-043 号），项目已于 2020 年 12 月 23 日完成灯塔盆地农高核心区 DTA-E01-05、06、07 地块土地土石方工程招标工作，确定广东恒昇建设工程有限公司为施工单位。

（五）责任主体

本项目实施单位为：河源市灯塔盆地乡村发展有限公司，项目主管部门为河源市灯塔盆地国家现代农业示范区管理委员会，资产管理部门为河源市灯塔盆地乡村发展有限公司，河源市灯塔盆地国家现代农业示范区产业园区基础设施及厂房建设项目形成的资产产权归属于河源市灯塔盆地乡村发展有限公司，由河源市灯塔盆地乡村发展有限公司负责监管项目资产及登记管理。

表 3：项目实施单位情况

名称	河源市灯塔盆地乡村发展有限公司
统一社会信用代码	91441625MA53RG7397
住所	广东省河源市东源县顺天镇灯塔盆地示范区综合服务中心
法定代表人	杨君
注册资本	人民币壹亿元
经营范围	一般项目：旅游开发项目策划咨询；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；自然生态系统保护管理；农业专业及辅助性活动；土地整治服务；小微型客车租赁经营服务；礼品花卉销售；花卉种植；水果种植；新鲜水果零售；农副产品销售；建筑材料销售；水泥制品销售；砼结构构件销售；工程和技术研究和试验发展；环境应急治理服务；园区管理服务；城市公园管理；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；初级农产品收购；土壤污染治理与修复服务；生态恢复及生态保护服务；农业机械租赁；农业机械服务；生物有机肥料研发；复合微生物肥料研发；农业科学研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；规划设计管理；供应链管理服务；农业机械服务；农业机械销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务；林木种子生产经营；建设工程施工；公路管理与养护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

本项目主体河源市灯塔盆地乡村发展有限公司已经通过广东江勤诚律师事务所合法性审核。

表 4：项目主管部门情况

名称	河源市灯塔盆地国家现代农业示范区管理委员会
统一社会信用代码	124416000826399660
住所	河源市东源县顺天镇灯塔盆地示范区综合服务中心
法定代表人	刘小峰

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

本项目的建设是完善灯塔盆地农业物流交通体系的需要，也是打通区域交通脉络的重要通道，加快融入粤港澳大湾区体系，提升灯塔盆地产业竞争能力的重要措施。项目是河源市经济大发展环境下的产物，项目目标及功能定位合理，符合河源市土地规划要求，符合相关法律法规、宏观调控政策要求。项目实施后能有效带动和辐射周边经济的良性循环发展，有利于优化东源县环境，提高企业经济效益、社会效益，对加快东源县发展步伐有着重要的作用。因此，项目的实施是必要和可行的。项目的实施不仅能提高城市低收入居民的居住条件，更能推动东源县的城镇化建设，提升河源东源县城市的整体形象。因此项目的实施具有必要性。

（二）经济效益分析

通过本项目建设，可以通过项目运营形成可观的项目运营收入，同时基于项目定位及相关产业布局，将有助带动项目周边产业提升、人才引进，对稳定区域投资和带动经济发展有积极作用。

（三）社会效益分析

本项目开发建设，符合东源县的发展战略，能够推动东源县社会经济的全面发展，具有较为广阔的市场前景。项目的开发将对区域原住居民生活水平、生存方式以及当地城市基础设施建设产生重要影响。

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）《建设项目经济评价方法与参数》（发改投资[2006]1325号）；

（2）中国国际工程咨询公司《关于印发经济评估方法的通知》（咨经（1998）11号）、《投资项目经济咨询指南》；

（3）国家发展计划委员会办公厅关于出版《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》的通知（计办投资（2002）15号）；

（4）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》；

（5）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

(6) 《广东省建设工程造价管理规定》(广东省政府令第40号);

(7) 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额(2018)》;

(8) 《广东省市政工程综合定额(2018)》;

(9) 《河源市人民政府关于印发河源市城市规划区房屋征收与补偿实施办法的通知》(河府[2017]44号);

(10) 征拆费用约按6.2万元/亩计算;

(11) 工程勘察费按设计费30%计取;

(12) 工程设计费按《工程勘察设计收费管理规定计价格》[2002]10号估算;

(13) 施工图技术审查费施工图审查费根据《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价[2011]534号),参考勘察设计费的6.5%计算;

(14) 施工图预算编制费按照《工程设计收费标准》(计价格[2002]10号)设计收费的8%收取;

(15) 场地准备费及临时设施费一般可按工程费用的0.5%-1%计列;

(16) 监理费按《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号)估算;

(17) 工程保险费可按工程费用的3‰—6‰估算;

(18) 检验检测费约为建安工程费用的1%估算;

(19) 竣工图编制费按照《工程设计收费标准》(计价格[2002]10号)该建设项目基本设计收费的8%收取竣工图编制费,并结合市场因素计取;

(20) 建设单位管理费按《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504号)估算;

(21) 工程造价咨询费按《广东省建设工程造价咨询服务收费项目和收费标准表》(粤价函批[2011]742号)计取;

(22) 招标代理费按《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号)计取;

(23) 预备费包括基本预备费、涨价预备费。根据《国家计委关于加强对基本建设大中型项目概算中“涨价预备费”管理有关问题的通知》(计投资[1999]1340号),涨价预备费费率取零。基本预备费按工程费用和其他费用之和约10%估算;

(24) 本报告所确定的技术方案和工程量;

(25) 项目建设单位提供的有关投资费用资料。

2. 项目总投资

总投资估算 349,766.00 万元,其中:其中工程建设费 223,517.00 万元,工程建设其他费用 84,525.00 万元(含土地房屋征拆费用 67,665.00 万元),基本预备费 30,804.00 万元,建设期利息 10,920.00 万元。

表 5: 项目投资估算表(单位:万元)

序号	债券资金用途	总金额
1	建安工程费	223,517.00
2	工程建设其他费	84,525.00
3	预备费	30,804.00
4	建设期利息	10,920.00
项目总投资		349,766.00

(二) 筹措方案

项目总投资 349,766.00 万元, 本项目计划发行专项债券资金 201,000.00 万元, 约占总投资的 57.47%, 其中以前已发行专项债券资金 44,000.00 万元; 2026 年拟发行专项债券 10,000.00 万元, 后续年度计划安排专项债券资金 147,000.00 万元。项目财政性资金 148,766.00 万元, 占项目总投资的 42.53%, 由地方财政部门根据项目建设进度计划统筹安排。

表6: 项目资金筹措情况 (单位: 万元)

年度	项目投资	已到位金额	市场化融资资金	已到位金额	非融资资金					地方政府专项债券融资			
					单位自有资金	已到位金额	财政性资金	其中: 已到位金额	其他: 已到位金额	本年度后续发行金额	本次发行金额	以前发行金额	计划以后发行金额
合计	349,766.00						148,766.00				2,000.00	44,000.00	155,000.00
2021 年	36,000.00											36,000.00	

2024 年	8,000.00												8,000.00	
2026 年	10,000.00											2,000.00		8,000.00
2027 年	295,766.00						148,766.00							147,000.00

(三) 项目实施安排

河源市灯塔盆地国家现代农业示范区产业园区基础设施及厂房建设项目总投资 349,766.00 万元，工程已于 2020 年 12 月开始动工建设，预计 2027 年底竣工验收。项目建设期 7 年，2020 年 12 月至 2027 年 12 月。

河源市灯塔盆地国家现代农业示范区产业园区基础设施及厂房建设项目总面积约 3,007,348.37 平方米。建设内容有产业园区市政道路工程(含土石方工程、广告牌建设、路边停车位)、园区厂房建设工程、土地征收及房屋拆迁等，具体建设规模为：

1. 市政道路工程：新建道路长度共 89,350.00 米，道路占地面积共 1,460,804.00 平方米，建设内容包括给排水工程、照明工程、综合管网工程(电力、电讯、燃气等)、交通工程(标志、标线)等，并在道路两边设置广告牌 2,580.00 个(每隔 30 米设一盏路灯，每盏灯设置两块广告牌，设置率为 80%)，设置路边停车位 4,031.00 个。

2. 产业园区厂房建设工程：项目建设产业园厂房占地面积共 31,648.36 平方米，计容建筑面积共 56,792.00 平方米，其中：科技楼 9,110.00 平方米；1#厂房 6,875.00 平方米；2#厂房

6,875.00 平方米; 3#厂房 10,720.00 平方米; 4#厂房 10,720.00 平方米; 5#厂房 12,320.00 平方米; 附属设施 172.00 平方米(含岗亭、配电场);停车位 67.00 个。

3. 产业园五通一平建设工程 2,980,000.00 平方米。

4. 项目征地拆迁面积约 3,007,348.37 平方米。

5. 土石方工程: 按平均挖深 5 米, 共 5,553,741.85 立方米。

6. 高压线迁移工程约 2,500.00 米。

(四) 债券资金用途

本次拟发行政府专项债券 2,000.00 万元, 主要用于产业园区市政道路工程(含土石方工程、广告牌建设、路边停车位)、园区厂房建设工程、土地征收及房屋拆迁等。

表 7: 项目用款计划 (单位: 万元)

项目总投资	以前年度用款金额	发行当年用款计划								以后年度计划用款金额
		一季度用款金额	其中: 本次专项债券使用金额	二季度用款金额	其中: 本次专项债券使用金额	三季度用款金额	其中: 本次专项债券使用金额	四季度用款金额	其中: 本次专项债券使用金额	
349,766.00	44,000.00					2,000.00	2,000.00	8,000.00	8,000.00	295,766.00

四、项目收益与融资平衡情况

项目资金计划由申请政府债券资金和财政资金统筹解决, 其中申请政府债券为 201,000.00 万元, 剩余 148,766.00 万元由财政资金统筹解决。

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算

本项目未来产生的收入主要包括：广告牌租赁收入、停车位收入、厂房出租收入、管道租赁收入及土地出让收入。假设上述收入对应的政府性基金收入等能够合理保障偿还融资本金和利息。

（1）广告牌租赁收入

1) 广告牌设置：道路及公路建设工程占地面积约

1,460,804.00 平方米，总长 89,350.00 米，其中城市道路长度 24,186.00 米。目前河源市范围内道路路灯的设置间隔平均在 30.00 米左右，道路两侧每盏灯设置两块灯旗广告牌，测算按每隔 30.00 米设一盏路灯，每盏灯设置两块广告牌，为保守估计，按设置率为 80% 计算，道路两侧可设置的灯旗广告牌共 2,580.00 个。

2) 广告收入：目前市场租赁单价在 280 元/月/杆-350 元/月/杆之间，本项目灯旗广告平均租赁单价为 300.00 元/月/杆。同时租赁单价以 5.00% 为增长率逐年递增（河源市近五年 GDP 平均增速 5.20%，按谨慎性原则，本报告按 5.00% 逐年增长进行测算），灯旗广告租赁比例预测为 2028 年 50.00%、2029 年 60.00%、2030 年-2050 年为 70.00%。

（2）停车位收入

本项目为满足停车需求，在主干路及次干路两侧，设置约 50% 的路边停车位，共 4,031.00 个。根据河源市停车收费情况，停车位约 5 元/小时，本项目停车费按照 5.00 元/小时/个，每天按 8 小时，一年按照 365 天进行测算，停放率 2028 年 50.00%、2029 年 60.00%、2030 年-2050 年为 70.00%。停车单价以后每年按 5.00% 为增长率逐年递增（河源市近五年 GDP 平均增速 5.20%，按谨慎性原则，本报告按 5.00% 逐年增长进行测算）进行预测。

（3）厂房租赁收入测算

本项目建设厂房面积共 56,792.00 平方米，根据市场调研，目前标准厂房租金水平约 15 元/平方米/月。

序号	案例位置	面积(m ²)	租金(元/m ² /月)
1	明珠工业园标准厂房	380	15
2	河源市高新区厂房	3000	15
3	河源市高新区车间	1000	15
4	河源市东源县仙塘工业区	13000	15
平均租金			15

本项目厂房租赁单价平均为 15.00 元/月/平方米，以后租赁单价每年按 5.00% 的上涨率进行预测。出租率设置 2028 年 50.00%、2029 年 60.00%、2030 年 70%、2031 年-2050 年为 80.00%。

（4）通信管道租赁收入

本次测算根据《关于广东省通信管道出租业务资费标准(试行)的通知》(粤通联[2007]3号)，出租单价为 1110 元/月/孔公里。通信管道租赁收入为：道路长度(公里)×单价(万元/管孔*公里)=89.35×1110×12×7=833.10(万元/年)，以后每年按 5% 的上

涨率进行预测，则 2028 年-2050 年管道租赁收入合计 39,761.39 万元。

表 8: 项目营业收入估算表(除土地)

单位: 万元

序号	年份	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
一	灯旗广告牌租赁收入	26653.14	464.4	585.14	716.8	752.64	790.27	829.79	871.28	914.84
	出租单价(元/月/面)	300	300	315	330.75	347.29	364.65	382.88	402.03	422.13
	出租数量	2,580.00	2,580.00	2,580.00	2,580.00	2,580.00	2,580.00	2,580.00	2,580.00	2,580.00
	出租率		50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
二	停车位收入	168885.38	2,942.63	3,707.71	4,541.95	4,769.05	5,007.50	5,257.87	5,520.77	5,796.81
	停车位数量	4,031.00	4,031.00	4,031.00	4,031.00	4,031.00	4,031.00	4,031.00	4,031.00	4,031.00
	停车费单价(元/个/小时)	5	5	5.25	5.51	5.79	6.08	6.38	6.7	7.04
	平均停车时间(天/小时)	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	停放率		50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
三	厂房租赁收入	33,247.98	511.13	644.02	788.93	946.71	994.05	1,043.75	1,095.94	1,150.73
	面积(m ²)	56,792.00	56,792.00	56,792.00	56,792.00	56,792.00	56,792.00	56,792.00	56,792.00	56,792.00
	出租单价(元/m ²)	15	15	15.75	16.54	17.36	18.23	19.14	20.1	21.11
	出租率		50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%
四	管道租赁收入	34,515.68	833.10	874.75	918.49	964.42	1,012.64	1,063.27	1,116.43	1,172.25
	公里数	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35

序号	年份	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
	单价 (万元 /管孔 *公里 /年)	9.32	9.32	9.79	10.28	10.79	11.33	11.9	12.5	13.12
五	运营 收入 合计	263,302.22	4,751.26	5,811.63	6,966.17	7,432.82	7,804.46	8,194.68	8,604.41	9,034.63

(续表)

序号	年份	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年
一	灯旗 广告 牌租 赁收 入	960.58	1,008.61	1,059.04	1,111.99	1,167.59	1,225.97	1,287.27	1,351.64	1,419.22
	出租 单价 (元/ 月/ 面)	443.24	465.4	488.67	513.1	538.76	565.69	593.98	623.68	654.86
	出租 数量	2,580.00	2,580.00	2,580.00	2,580.00	2,580.00	2,580.00	2,580.00	2,580.00	2,580.00
	出租 率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
二	停车 位收 入	6,086.65	6,390.98	6,710.53	7,046.05	7,398.36	7,768.27	8,156.69	8,564.52	8,992.75
	停车 位数 量	4,031.00	4,031.00	4,031.00	4,031.00	4,031.00	4,031.00	4,031.00	4,031.00	4,031.00
	停车 费单 价(元 /个/ 小时)	7.39	7.76	8.14	8.55	8.98	9.43	9.9	10.39	10.91
	平均 停车 时间 (天/ 小时)	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	停放 率	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
三	厂房 租赁 收入	1,208.27	1,268.68	1,332.12	1,398.72	1,468.66	1,542.09	1,619.20	1,700.16	1,785.17
	面积 (m ²)	56,792.00	56,792.00	56,792.00	56,792.00	56,792.00	56,792.00	56,792.00	56,792.00	56,792.00
	出租 单价 (元/m ²)	22.16	23.27	24.43	25.66	26.94	28.28	29.7	31.18	32.74
	出租 率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
四	管道 租赁 收入	1,230.87	1,292.41	1,357.03	1,424.88	1,496.13	1,570.93	1,649.48	1,731.95	1,818.55
	公里 数	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35

序号	年份	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年
	单价 (万元 /管孔 *公里 /年)	13.78	14.46	15.19	15.95	16.74	17.58	18.46	19.38	20.35
五	运营 收入 合计	9,486.37	9,960.68	10,458.72	10,981.65	11,530.74	12,107.27	12,712.64	13,348.27	14,015.68

(续表)

序号	年份	第十八年	第十九年	第二十年	第二十一年	第二十二年	第二十三年
一	灯旗广告牌照收入	1,490.18	1,564.69	1,642.92	1,725.07	1,811.32	1,901.89
	出租单价(元/月/面)	687.61	721.99	758.09	795.99	835.79	877.58
	出租数量	2,580.00	2,580.00	2,580.00	2,580.00	2,580.00	2,580.00
	出租率	70%	70%	70%	70%	70%	70%
二	停车位收入	9,442.39	9,914.51	10,410.23	10,930.74	11,477.28	12,051.14
	停车位数量	4,031.00	4,031.00	4,031.00	4,031.00	4,031.00	4,031.00
	停车费单价 (元/个/小时)	11.46	12.03	12.63	13.27	13.93	14.63
	平均停车时间 (天/小时)	8	8	8	8	8	8
	停放率	70%	70%	70%	70%	70%	70%
三	厂房租赁收入	1,874.42	1,968.14	2,066.55	2,169.88	2,278.37	2,392.29
	面积(m ²)	56,792.00	56,792.00	56,792.00	56,792.00	56,792.00	56,792.00
	出租单价(元/m ²)	34.38	36.1	37.9	39.8	41.79	43.88
	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%
四	管道租赁收入	1,909.48	2,004.95	2,105.20	2,210.46	2,320.98	2,437.03
	公里数	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35
	单价(万元/管孔*公里/年)	21.37	22.44	23.56	24.74	25.98	27.28
五	运营收入合计	14,716.47	15,452.29	16,224.91	17,036.15	17,887.96	18,782.36

(5) 土地出让收入

河源市灯塔盆地国家现代农业示范区产业园区基础设施及厂房建设项目周边有 33 块土地可以出让，用于偿还专项债券本息。土地信息如下：

表 9: 土地信息情况表

				可出让面积(平方米)		
--	--	--	--	------------	--	--

项目名称	项目位置	四至范围	项目实施方	工业	商业	居住	容积率	计划出让时间
河源市灯塔盆地国家现代农业示范区产业园区基础设施及厂房建设项目	河源市东源县顺天镇	北至锦繁路南至锦十二路东至绣强路西至绣丽路	河源市灯塔盆地乡村发展有限公司	895,083.00	249,888.00	87,369.00	工业 1.00-1.50 居住 2.50 商住 1.8-3.43	2025-2039 年

①土地出让价格预测

a、土地市场情况

根据河源市公共资源网上交易平台提供的土地出让信息，自 2020 年至今，选取河源市周边综合开发工业用地地块 3 宗、商住用地地块 3 宗、居住用地地块 3 宗进行土地出让情况预测。具体如下表所示：

表 10: 项目周边土地出让情况表(工业)

项目	地块	区位	占地面积(平方米)	中标总地价(万元)	地价(元/平方米)	出让日期	用途
1	深圳盐田(东源)产业转移工业园二期 DYSY-C1-01 地块	深圳盐田(东源)产业转移工业园	6,987.00	139.74	200.00	2020-11-3	工业
2	东源县徐洞富民工业园	东源县徐洞富民工业园	43,071.50	861.43	200.00	2020-11-3	工业
3	盐(田)东(源)共建现代物流园 XT-04-13 地块	盐(田)东(源)共建现代物流园	149,766.00	500.00	200.00	2020-11-3	工业

表 11: 项目周边土地出让情况表(商住)

项目	地块	区位	占地面积(平方米)	容积率	建筑面积(平方米)	中标总地价(万元)	楼面价格(元/平方米)	出让日期/交地日期	用途
1	东源县中心区及生活配套区 ZX-D02-06	东源县城中心区及生活配套区	31,619.00	2.95	93,276.05	20,710.45	2,220.00	2021-2-26	住宅兼容商服用地
2	东源县城中心区及生活配套区 ZX-D01-03	东源县城中心区及生活配套区	47,017.00	2.50	117,542.50	28,859.35	2,455.00	2020-12-30	住宅兼容商服用地

3	东源县城中心区及生活配套区 ZX-D01-04	东源县城中心区及生活配套区	60,704.00	2.50	151,760.00	40,863.60	2,693.00	2020-12-30	商住混合用地
---	-------------------------	---------------	-----------	------	------------	-----------	----------	------------	--------

表 12: 项目周边土地出让情况表(居住)

项目	地块	区位	占地面积(平方米)	容积率	建筑面积(平方米)	中标总价(万元)	楼面价格(元/平方米)	出让日期/交地日期	用途
1	东源县城中心区及生活配套区 ZX-D02-05	东源县城中心区及生活配套区	67,672.00	2.95	199,632.40	39,766.77	1,992.00	2020-4-2	居住用地
2	东源县城中心区及生活配套区 ZX-D02-02	东源县城中心区及生活配套区	47,878.00	2.95	141,240.10	28,163.28	1,994.00	2020-4-2	居住用地
3	东源县城中心区及生活配套区 ZX-D02-01	东源县城中心区及生活配套区	50,651.00	2.95	149,420.45	29,734.67	1,990.00	2020-4-2	居住用地

b、土地出让价格及出让金收入预测

本项目土地出让价格参照上述 3 宗土地出让情况、当地基准地价和项目用地的实际情况进行预测，但由于中国土地交易网成交地价信息和实际情况偏低，所以在确定最终项目地块价格时按实际情况、土地储备地块所在地理位置及土地出让时间取不同权重计算确定。

具体计算如下表：

表 13: 项目区域土地价格预测表(工业)

项目	地块	占地面积(平方米)	中标总价(万元)	地价(元/平方米)	权重	计算权重(元/平方米)
1	深圳盐田(东源)产业转移工业园二期 DYSY-C1-01 地块	6,987.00	139.74	200.00	0.33	66.00
2	东源县徐洞富民工业园	43,071.50	861.43	200.00	0.33	66.00
3	盐(田)东(源)共建现代物流园 XT-04-13 地块	149,766.00	500.00	200.00	0.34	68.00
	综合地价				1.00	200.00

表 14: 项目区域土地价格预测表(商住)

项目	地块	占地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	中标总地价(万元)	楼面价格(元/平方米)	权重	计算权重(元/平方米)
1	东源县中心区及生活配套区 ZX-D02-06	31,619.00	93,276.05	20,710.45	2,220.34	0.30	666.10
2	东源县城中心区及生活配套区 ZX-D01-03	47,017.00	117,542.50	28,859.35	2,455.23	0.30	736.57
3	东源县城中心区及生活配套区 ZX-D01-04	60,704.00	151,760.00	40,863.60	2,692.65	0.40	1,077.06
	综合楼面地价		362,578.55			1.00	2,479.73

河源市灯塔盆地国家现代农业示范区产业园区基础设施及厂房建设项目地块位置靠近市区容易开发,工业规控容积率预测为 1.00-1.05,商业规控容积率预测为 1.8-3.43,居住规控容积率预测为 2.50,可出让土地面积合计 1,232,340.00 平方米,其中工业可出让面积 895,083.00 平方米,住宅、商住可出让土地面积 249,888.00 平方米,居住可出让土地面积 87,369.00 平方米。按以上成交实例,根据河源市人民政府文件《河源市人民政府关于公布实施河源市城镇基准地价的通知》,结合项目当地实际情况,测算 2021 年项目工业用地土地楼面单价为 200.00 元/平方米,住宅、商住土地楼面单价为 2,479.73 元/平方米,居住土地楼面单价为 1,992.07 元/平方米。

根据近期土地市场情况、公布的基准地价及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率 5.00%(河源市近五年 GDP 平均增速 5.20%,按谨慎性原则,本报告按 5.00%逐年增长进行测算),现预测项目出让区 2027 年-2041 年土地收入如下:

表 15: 项目土地出让收入预测表

单位: 万元

序号	年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	土地出让收入	352476.96	16334.59	17151.32	18008.88	18909.33	19854.79	20847.53	21889.91
1	二类居住用地	57968.37	2686.39	2820.71	2961.74	3109.83	3265.32	3428.59	3600.02
	出让面积 (m ²)		5824.60	5824.60	5824.60	5824.60	5824.60	5824.60	5824.60
	出让楼面单价 (元/m ²)		4612.14	4842.75	5084.88	5339.13	5606.09	5886.39	6180.71
	容积率		2	2	2	2	2	2	2
2	商业用地	6821.63	316.13	331.94	348.53	365.96	384.26	403.47	423.64
	出让面积 (m ²)		321.07	321.07	321.07	321.07	321.07	321.07	321.07
	出让楼面单价 (元/m ²)		9846.14	10338.45	10855.37	11398.14	11968.05	12566.45	13194.78
	容积率		2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
3	商业用地	31075.93	1440.13	1512.14	1587.74	1667.13	1750.49	1838.01	1929.91
	出让面积 (m ²)		2006.73	2006.73	2006.73	2006.73	2006.73	2006.73	2006.73
	出让楼面单价 (元/m ²)		7176.50	7535.32	7912.09	8307.70	8723.08	9159.23	9617.20
	容积率		2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
4	商业用地	42462.18	1967.79	2066.18	2169.49	2277.97	2391.87	2511.46	2637.03
	出让面积 (m ²)		2285.00	2285.00	2285.00	2285.00	2285.00	2285.00	2285.00
	出让楼面单价 (元/m ²)		8611.79	9042.38	9494.50	9969.23	10467.69	10991.07	11540.63
	容积率		2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
5	商业用地	24362.31	1129.00	1185.46	1244.73	1306.96	1372.31	1440.93	1512.97
	出让面积 (m ²)		2185.00	2185.00	2185.00	2185.00	2185.00	2185.00	2185.00
	出让楼面单价 (元/m ²)		5167.07	5425.42	5696.70	5981.53	6280.61	6594.64	6924.37

序号	年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	容积率		2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
6	居住兼容商业用地	91340.68	4232.94	4444.58	4666.81	4900.15	5145.16	5402.42	5672.54
	出让面积 (m²)		5898.33	5898.33	5898.33	5898.33	5898.33	5898.33	5898.33
	出让楼面单价 (元/m²)		7176.50	7535.32	7912.09	8307.70	8723.08	9159.23	9617.20
	容积率		2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
7	商业兼容居住用地	36255.45	1680.16	1764.17	1852.38	1945.00	2042.25	2144.36	2251.58
	出让面积 (m²)		1951.00	1951.00	1951.00	1951.00	1951.00	1951.00	1951.00
	出让楼面单价 (元/m²)		8611.79	9042.38	9494.50	9969.23	10467.69	10991.07	11540.63
	容积率		3	3	3	3	3	3	3
8	商业兼容商务用地	31158.62	1443.96	1516.16	1591.97	1671.57	1755.14	1842.90	1935.05
	出让面积 (m²)		2012.07	2012.07	2012.07	2012.07	2012.07	2012.07	2012.07
	出让楼面单价 (元/m²)		7176.50	7535.32	7912.09	8307.70	8723.08	9159.23	9617.20
	容积率		2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
9	一类工业用地	27372.72	1268.51	1331.94	1398.54	1468.46	1541.89	1618.98	1699.93
	出让面积 (m²)		54789.53	54789.53	54789.53	54789.53	54789.53	54789.53	54789.53
	出让楼面单价 (元/m²)		231.53	243.10	255.26	268.02	281.42	295.49	310.27
	容积率		1	1	1	1	1	1	1
10	一类仓储用地	3659.06	169.57	178.05	186.95	196.30	206.11	216.42	227.24
	出让面积 (m²)		4882.67	4882.67	4882.67	4882.67	4882.67	4882.67	4882.67
	出让楼面单价 (元/m²)		347.29	364.65	382.88	402.03	422.13	443.24	465.40
	容积率		1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5

(续表)

序号	年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
—	土地出让收入	22984.41	24133.63	25340.31	26607.32	27937.69	29334.57	30801.30	32341.37
1	二类居住用地	3780.02	3969.02	4167.47	4375.84	4594.63	4824.37	5065.58	5318.86
	出让面积 (m ²)	5824.60	5824.60	5824.60	5824.60	5824.60	5824.60	5824.60	5824.60
	出让楼面单价 (元/m ²)	6489.74	6814.23	7154.94	7512.69	7888.32	8282.74	8696.88	9131.72
	容积率	2	2	2	2	2	2	2	2
2	商业用地	444.83	467.07	490.42	514.94	540.69	567.72	596.11	625.92
	出让面积 (m ²)	321.07	321.07	321.07	321.07	321.07	321.07	321.07	321.07
	出让楼面单价 (元/m ²)	13854.51	14547.24	15274.60	16038.33	16840.25	17682.26	18566.37	19494.69
	容积率	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
3	商业用地	2026.41	2127.73	2234.11	2345.82	2463.11	2586.27	2715.58	2851.36
	出让面积 (m ²)	2006.73	2006.73	2006.73	2006.73	2006.73	2006.73	2006.73	2006.73
	出让楼面单价 (元/m ²)	10098.06	10602.96	11133.11	11689.76	12274.25	12887.96	13532.36	14208.98
	容积率	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
4	商业用地	2768.88	2907.33	3052.70	3205.33	3365.60	3533.88	3710.57	3896.10
	出让面积 (m ²)	2285.00	2285.00	2285.00	2285.00	2285.00	2285.00	2285.00	2285.00
	出让楼面单价 (元/m ²)	12117.66	12723.54	13359.72	14027.70	14729.09	15465.54	16238.82	17050.76
	容积率	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
5	商业用地	1588.62	1668.05	1751.46	1839.03	1930.98	2027.53	2128.91	2235.35
	出让面积 (m ²)	2185.00	2185.00	2185.00	2185.00	2185.00	2185.00	2185.00	2185.00
	出让楼面单价 (元/m ²)	7270.59	7634.12	8015.82	8416.61	8837.44	9279.32	9743.28	10230.45
	容积率	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
6	居住兼	5956.17	6253.97	6566.67	6895.01	7239.76	7601.75	7981.83	8380.92

序号	年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
	容商业用地								
	出让面积 (m²)	5898.33	5898.33	5898.33	5898.33	5898.33	5898.33	5898.33	5898.33
	出让楼面单价 (元/m²)	10098.06	10602.96	11133.11	11689.76	12274.25	12887.96	13532.36	14208.98
	容积率	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
7	商业兼容居住用地	2364.15	2482.36	2606.48	2736.80	2873.64	3017.33	3168.19	3326.60
	出让面积 (m²)	1951.00	1951.00	1951.00	1951.00	1951.00	1951.00	1951.00	1951.00
	出让楼面单价 (元/m²)	12117.66	12723.54	13359.72	14027.70	14729.09	15465.54	16238.82	17050.76
	容积率	3	3	3	3	3	3	3	3
8	商业兼容商务用地	2031.80	2133.39	2240.06	2352.06	2469.66	2593.15	2722.81	2858.95
	出让面积 (m²)	2012.07	2012.07	2012.07	2012.07	2012.07	2012.07	2012.07	2012.07
	出让楼面单价 (元/m²)	10098.06	10602.96	11133.11	11689.76	12274.25	12887.96	13532.36	14208.98
	容积率	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
9	一类工业用地	1784.93	1874.17	1967.88	2066.28	2169.59	2278.07	2391.97	2511.57
	出让面积 (m²)	54789.53	54789.53	54789.53	54789.53	54789.53	54789.53	54789.53	54789.53
	出让楼面单价 (元/m²)	325.78	342.07	359.17	377.13	395.99	415.79	436.57	458.40
	容积率	1	1	1	1	1	1	1	1
10	一类仓储用地	238.60	250.53	263.06	276.21	290.02	304.52	319.75	335.74
	出让面积 (m²)	4882.67	4882.67	4882.67	4882.67	4882.67	4882.67	4882.67	4882.67
	出让楼面单价 (元/m²)	488.67	513.10	538.76	565.69	593.98	623.68	654.86	687.61
	容积率	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5

2. 项目成本及相关税费

(1)工资福利:项目运营期定员 30 人,人均工资及福利 4.00 万元/年,工资每年按增长率 5.00%逐年递增(河源市近五年 GDP 平均增速 5.20%,按谨慎性原则,本报告按 5.00%逐年增长进行测算)。

(2)管理费用:按项目经营收入的 3.00%进行测算。

(3)维修费:按项目经营收入的 2.00%进行测算。

(4)相关税费

1)房产税

房产税征收标准采用从租方式,按租金收入的 12.00%计列。

表 16:项目运营成本总表

单位:万元

序号	年份	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
一	运营成本	18136.74	357.56	416.58	480.61	510.56	536.08	562.89	591.03	620.58
1	工资福利	4,971.64	120	126	132.3	138.92	145.86	153.15	160.81	168.85
	员工数量	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	薪酬及福利(万元/年/人)	4	4	4.2	4.41	4.63	4.86	5.11	5.36	5.63
2	管理费用	7,899.06	142.54	174.35	208.99	222.98	234.13	245.84	258.13	271.04
3	维修费	5,266.04	95.03	116.23	139.32	148.66	156.09	163.89	172.09	180.69
二	税费合计	3,660.34	56.27	70.9	86.85	104.23	109.44	114.91	120.65	126.69
1	房产税	3,660.34	56.27	70.9	86.85	104.23	109.44	114.91	120.65	126.69
三	运营成本及税费合计	21,797.08	413.83	487.48	567.46	614.78	645.52	677.8	711.69	747.27

(续表)

序号	年份	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年
一	运营成本	651.61	684.19	718.4	754.32	792.04	831.64	873.22	916.88	962.73

序号	年份	第九年	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年	第十六年	第十七年
1	工资福利	177.29	186.16	195.47	205.24	215.5	226.28	237.59	249.47	261.94
	员工数量	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	薪酬及福利 (万元/年/人)	5.91	6.21	6.52	6.84	7.18	7.54	7.92	8.32	8.73
2	管理费用	284.59	298.82	313.76	329.45	345.92	363.22	381.38	400.45	420.47
3	维修费	189.73	199.21	209.17	219.63	230.61	242.15	254.25	266.97	280.31
二	税费合计	133.02	139.67	146.66	153.99	161.69	169.77	178.26	187.17	196.53
1	房产税	133.02	139.67	146.66	153.99	161.69	169.77	178.26	187.17	196.53
三	运营成本及税费合计	784.63	823.87	865.06	908.31	953.73	1,001.41	1,051.48	1,104.06	1,159.26

(续表)

序号	年份	第十八年	第十九年	第二十年	第二十一年	第二十二年	第二十三年
一	运营成本	1,010.87	1,061.41	1,114.48	1,170.20	1,228.71	1,290.15
1	工资福利	275.04	288.79	303.23	318.4	334.32	351.03
	员工数量	30	30	30	30	30	30
	薪酬及福利 (万元/年/人)	9.17	9.63	10.11	10.61	11.14	11.7
2	管理费用	441.49	463.57	486.75	511.08	536.64	563.47
3	维修费	294.33	309.05	324.5	340.72	357.76	375.65
二	税费合计	206.36	216.68	227.51	238.89	250.83	263.37
1	房产税	206.36	216.68	227.51	238.89	250.83	263.37
三	运营成本及税费合计	1,217.22	1,278.09	1,341.99	1,409.09	1,479.54	1,553.52

3. 项目损益情况

根据上述预测计算，本项目累计可实现广告牌租赁收入、停车位收入、厂房出租收入、管道租赁收入及土地出让收益共计 879,081.36 万元，扣除支出成本部分 21,797.08 万元，净收益为 857,284.28 万元。

（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。

表 17：融资项目运营期内项目现金流测算表（单位：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	0.00	1,319.30	0.00	-1,319.30	-1,319.30
第二年	0.00	1,319.30	0.00	-1,319.30	-2,638.60
第三年	0.00	1,319.30	0.00	-1,319.30	-3,957.90
第四年	0.00	1,492.90	0.00	-1,492.90	-5,450.80
第五年	0.00	1,492.90	0.00	-1,492.90	-6,943.70
第六年	0.00	1,720.90	0.00	-1,720.90	-8,664.60
第七年	16,334.59	5,322.40	0.00	11,012.19	2,347.59
第八年	26,653.84	5,322.40	413.84	20,917.60	23,265.19
第九年	29,632.13	5,322.40	487.48	23,822.25	47,087.44
第十年	32,841.67	5,322.40	567.46	26,951.81	74,039.25
第十一年	34,720.43	5,322.40	614.79	28,783.24	102,822.49
第十二年	36,456.45	15,322.40	645.52	20,488.53	123,311.03
第十三年	38,279.27	5,094.40	677.79	32,507.08	155,818.11
第十四年	40,193.24	5,094.40	711.68	34,387.16	190,205.27
第十五年	42,202.89	16,094.40	747.27	25,361.22	215,566.48
第十六年	44,313.05	4,709.30	784.63	38,819.12	254,385.60
第十七年	46,528.68	4,709.30	823.86	40,995.52	295,381.13
第十八年	48,855.13	12,709.30	865.06	35,280.77	330,661.90
第十九年	51,297.86	4,535.70	908.31	45,853.85	376,515.75
第二十年	53,862.78	4,535.70	953.72	48,373.36	424,889.12

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资年利率						应付利息	还本付息合计
第二十九年	25,000.00		25,000.00	3.92%	3.78%	3.58%			3.69%	934.20	934.20
第三十年	25,000.00	25,000.00	0.00	3.92%	3.78%	3.58%			3.69%	934.20	25,934.20
合计		46,000.00								36,725.70	82,725.70

表 19：项目全周期发行专项债券融资还本付息情况表（单位：万元）

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资年利率										应付利息	还本付息合计
第一年	36,000.00		36,000.00	3.92%	3.78%	3.58%	3.61%	3.69%	3.41%	3.61%				1,319.30	1,319.30
第二年	36,000.00		36,000.00	3.92%	3.78%	3.58%	3.61%	3.69%	3.41%	3.61%				1,319.30	1,319.30
第三年	36,000.00		36,000.00	3.92%	3.78%	3.58%	3.61%	3.69%	3.41%	3.61%				1,319.30	1,319.30
第四年	44,000.00		44,000.00	3.92%	3.78%	3.58%	3.61%	3.69%	3.41%	3.61%	2.17%			1,492.90	1,492.90
第五年	44,000.00		44,000.00	3.92%	3.78%	3.58%	3.61%	3.69%	3.41%	3.61%	2.17%			1,492.90	1,492.90
第六年	54,000.00		54,000.00	3.92%	3.78%	3.58%	3.61%	3.69%	3.41%	3.61%	2.17%	2.28%		1,720.90	1,720.90
第七年	201,000.00		201,000.00	3.92%	3.78%	3.58%	3.61%	3.69%	3.41%	3.61%	2.17%	2.28%	2.45%	5,322.40	5,322.40
第八年	201,000.00		201,000.00	3.92%	3.78%	3.58%	3.61%	3.69%	3.41%	3.61%	2.17%	2.28%	2.45%	5,322.40	5,322.40
第九年	201,000.00		201,000.00	3.92%	3.78%	3.58%	3.61%	3.69%	3.41%	3.61%	2.17%	2.28%	2.45%	5,322.40	5,322.40
第十年	201,000.00		201,000.00	3.92%	3.78%	3.58%	3.61%	3.69%	3.41%	3.61%	2.17%	2.28%	2.45%	5,322.40	5,322.40
第十一年	201,000.00		201,000.00	3.92%	3.78%	3.58%	3.61%	3.69%	3.41%	3.61%	2.17%	2.28%	2.45%	5,322.40	5,322.40
第十二年	201,000.00	10,000.00	191,000.00	3.92%	3.78%	3.58%	3.61%	3.69%	3.41%	3.61%	2.17%	2.28%	2.45%	5,322.40	15,322.40
第十三年	191,000.00		191,000.00	3.92%	3.78%	3.58%	3.61%	3.69%	3.41%	3.61%	2.17%		2.45%	5,094.40	5,094.40
第十四年	191,000.00		191,000.00	3.92%	3.78%	3.58%	3.61%	3.69%	3.41%	3.61%	2.17%		2.45%	5,094.40	5,094.40
第十五年	191,000.00	11,000.00	180,000.00	3.92%	3.78%	3.58%	3.61%	3.69%	3.41%	3.61%	2.17%		2.45%	5,094.40	16,094.40
第十六年	180,000.00		180,000.00	3.92%	3.78%	3.58%		3.69%			2.17%		2.45%	4,709.30	4,709.30
第十七年	180,000.00		180,000.00	3.92%	3.78%	3.58%		3.69%			2.17%		2.45%	4,709.30	4,709.30
第十八年	180,000.00	8,000.00	172,000.00	3.92%	3.78%	3.58%		3.69%			2.17%		2.45%	4,709.30	12,709.30
第十九年	172,000.00		172,000.00	3.92%	3.78%	3.58%		3.69%					2.45%	4,535.70	4,535.70

项目计算 期	期初本金 金额	本期偿还 本金	期末本金金 额	融资年利率								应付利息	还本付息合 计
第二十年	172,000.00		172,000.00	3.92%	3.78%	3.58%		3.69%				4,535.70	4,535.70
第二十一年	172,000.00	147,000.00	25,000.00	3.92%	3.78%	3.58%		3.69%			2.45%	4,535.70	151,535.70
第二十二年	25,000.00		25,000.00	3.92%	3.78%	3.58%		3.69%				934.20	934.20
第二十三年	25,000.00		25,000.00	3.92%	3.78%	3.58%		3.69%				934.20	934.20
第二十四年	25,000.00		25,000.00	3.92%	3.78%	3.58%		3.69%				934.20	934.20
第二十五年	25,000.00		25,000.00	3.92%	3.78%	3.58%		3.69%				934.20	934.20
第二十六年	25,000.00		25,000.00	3.92%	3.78%	3.58%		3.69%				934.20	934.20
第二十七年	25,000.00		25,000.00	3.92%	3.78%	3.58%		3.69%				934.20	934.20
第二十八年	25,000.00		25,000.00	3.92%	3.78%	3.58%		3.69%				934.20	934.20
第二十九年	25,000.00		25,000.00	3.92%	3.78%	3.58%		3.69%				934.20	934.20
第三十年	25,000.00	25,000.00	0.00	3.92%	3.78%	3.58%		3.69%				934.20	25,934.20
合计		201,000.00										92,025.00	293,025.00

2. 项目本息覆盖情况

(1) 项目债券融资还本付息保障倍数

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内本次发行债券年限内本息合计 82,725.70 万元，本次及已发行债券的年限内收益 857,284.28 万元，在本次发行债券的本息覆盖倍 10.36 倍。同时，本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低，用于还本付息资金的充足性得到保障。

表 20：本次及已发行专项债券还本付息保障倍数测算表（单位：万元）

年度	项目融资本息偿付金额			项目相关收益	备注
	本金	利息	本息合计		
第一年	0.00	1,319.30	1,319.30	857,284.28	
第二年	0.00	1,319.30	1,319.30		
第三年	0.00	1,319.30	1,319.30		
第四年	0.00	1,492.90	1,492.90		
第五年	0.00	1,492.90	1,492.90		
第六年	0.00	1,538.50	1,538.50		
第七年	0.00	1,538.50	1,538.50		
第八年	0.00	1,538.50	1,538.50		
第九年	0.00	1,538.50	1,538.50		
第十年	0.00	1,538.50	1,538.50		
第十一年	0.00	1,538.50	1,538.50		
第十二年	2,000.00	1,538.50	3,538.50		
第十三年	0.00	1,492.90	1,492.90		
第十四年	0.00	1,492.90	1,492.90		
第十五年	11,000.00	1,492.90	12,492.90		
第十六年	0.00	1,107.80	1,107.80		
第十七年	0.00	1,107.80	1,107.80		
第十八年	8,000.00	1,107.80	9,107.80		

年度	项目融资本息偿付金额			项目相关收益	备注
	本金	利息	本息合计		
第十九年	0.00	934.20	934.20		
第二十年	0.00	934.20	934.20		
第二十一年	0.00	934.20	934.20		
第二十二年	0.00	934.20	934.20		
第二十三年	0.00	934.20	934.20		
第二十四年	0.00	934.20	934.20		
第二十五年	0.00	934.20	934.20		
第二十六年	0.00	934.20	934.20		
第二十七年	0.00	934.20	934.20		
第二十八年	0.00	934.20	934.20		
第二十九年	0.00	934.20	934.20		
第三十年	25,000.00	934.20	25,934.20		
合计	46,000.00	36,725.70	82,725.70	857,284.28	
本息覆盖倍数			10.36		

(2) 计划债券融资还本付息保障倍数

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 857,284.28 万元，能够覆盖债券本息金额 293,025.00 万元，债务本息偿付保障倍数 2.93 倍。同时，本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低，用于还本付息资金的充足性得到保障。

表 21：项目全周期还本付息保障倍数测算表（单位：万元）

年度	项目融资本息偿付金额			项目相关收益	备注
	本金	利息	本息合计		
第一年	0.00	1,319.30	1,319.30	857,284.28	
第二年	0.00	1,319.30	1,319.30		
第三年	0.00	1,319.30	1,319.30		
第四年	0.00	1,492.90	1,492.90		
第五年	0.00	1,492.90	1,492.90		
第六年	0.00	1,720.90	1,720.90		

年度	项目融资本息偿付金额			项目相关收益	备注
	本金	利息	本息合计		
第二十四年	0.00	934.20	934.20		
第二十五年	0.00	934.20	934.20		
第二十六年	0.00	934.20	934.20		
第二十七年	0.00	934.20	934.20		
第二十八年	0.00	934.20	934.20		
第二十九年	0.00	934.20	934.20		
第三十年	25,000.00	934.20	25,934.20		
合计	201,000.00	92,025.00	293,025.00	685,827.43	
本息覆盖倍数			2.34		

综上所述，预计本项目债券融资还本付息保障倍数 2.93 倍。同时，通过针对项目收入的敏感性分析也能保证债务本息偿付保障倍数大于 1，结合本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

2021 年已发行广东省政府专项债券 36,000.00 万元，其中：2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（三期）--2021 年广东省政府专项债券（二十二期）4,000.00 万元，利率 3.92%，期限 30 年，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付；2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（六期）--2021 年广东省政府专项债券（四十九期）9,500.00 万元，利率 3.78%，期限 30 年，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付；2021 年广东省政府专项债券（六十八期）5,500.00 万元，利率 3.58%，期限 30 年，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付；2021

年广东省政府专项债券（七十四期）3,000.00 万元，利率 3.61%，期限 15 年，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付；2021 年广东省政府专项债券（七十六期）6,000.00 万元，利率 3.69%，期限 30 年，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付；2021 年广东省政府专项债券（六十四期）6,000.00 万元，利率 3.41%，期限 15 年，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付；2021 年广东省政府专项债券（七十四期）2,000.00 万元，利率 3.61%，期限 15 年，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付；2024 年广东省政府专项债券（七十一期）8,000.00 万元，利率 2.17%，期限 15 年，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付。

本次 2026 年 9 月份拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）河源市灯塔盆地国家现代农业示范区产业园区基础设施及厂房建设项目设计参与发行的地方政府新增债券金额为 2,000.00 万元，利率 2.28%，发行期限为 7 年，每年支付一次利息，本金到期一次性支付。此次专项债券预计纳入 2026 年政府性基金预算管理。

（二）债券资金管理

本项目无银行融资，不涉及分账管理，资金使用严格按照相关要求管理，项目相关收入均为专项收入，并专门用于归还债券本金和利息，项目收益及还本付息资金纳入政府性基金预算管理。加强项目建设进度管理，充分落实建设所需资金，加强促进现金

回流，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力，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，确保债券存续期间不会出现收入与还本付息周期错配的情况。若项目主管部门和项目实施单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（三）职责分工

东源县财政局负责按照专项债务管理规定，审核确定专项债券项目融资平衡方案及相关管理办法，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行材料申报工作。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。

本项目主管部门是河源市灯塔盆地国家现代农业示范区管理委员会，主要负责以下内容：

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。及时组织河源市灯塔盆地乡村发展有限公司将项目形成的资产进行资产登记管理。

项目实施单位为河源市灯塔盆地乡村发展有限公司，主要负责以下内容：

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

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。

针对上述风险采取控制措施如下：

1. 落实施工规划明确施工责任，确保工程进度按计划如期实施，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，杜绝质量问题影响工程进度；

2. 充分考虑项目建设的特点，对项目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，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. 加强资金管理，对债券资金流向做全流程监督，确保债券资金用于项目建设，项目收益及时足额缴入国库并用于偿债本息。

（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

无