2026年广东省政府专项债券（四十六期）紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目募投报告

实施单位盖章：紫金县蓝塘产业新城开发有限公司

主管部门盖章：河源紫金产业园区管理委员会

财政局盖章：紫金县财政局

日期：二〇二六年十月

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 3
（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 6
（二）经济效益分析 6
（三）社会效益分析 7
三、项目投资估算及资金筹措方案 7
（一）投资估算 7
（二）筹措方案 9
（三）项目实施安排 10
（四）债券资金用途 11
四、项目收益与融资平衡情况 12
（一）项目预期成本收益 12
（二）融资收益平衡情况 23
（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 31
六、项目风险控制 32
（一）潜在风险及控制措施 32
（二）还款保障情况 32
七、其他需要说明 32

2026年广东省政府专项债券（四十六期）

紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目募投报告

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目实施地点位于紫金县蓝塘镇西侧。紫金县位于广东省东中部、河源市东南部、东江中游东岸，东接五华县，东南与陆河县相连、与海丰县毗邻，南与惠东县相邻，西南与惠城区相接，西与博罗县隔东江相邻，西北与源城区相接，北与东源县交界。根据紫金县人民政府官方网站公示数据：2022年全县户籍总人口为54.80万人。近年来紫金县经济发展总体呈现总量扩大、增速加快、结构优化、效益提升的良好态势。紫金县2023-2025年财政经济数据如下：

表1:河源市紫金县2023-2025年财政经济数据

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值(亿元)	155.76	169.00	175.1
一般预算收入(亿元)	8.69	8.82	10.49
政府性基金收入(亿元)	0.67	0.76	0.8
其中：国有土地出让收入(亿元)	0.41	0.57	0.63
政府性基金支出(亿元)	14.74	10.27	2.18
其中：国有土地出让支出(亿元)	0.30	0.52	0.51

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

根据《2021年紫金县政府工作报告》，紫金县五年团结拼搏，园区建设取得重大成果。五年来，克服行政区域划分调整带来的困难，重新打造发展新平台，园区开发、招商引资、固定资产投资取得显著成效。园区开发跑出新速度。紫金县是全市唯一在“十三五”期间新建2个工业园区的县，紫城工业园首期基本建成，蓝塘产业新城加快建设，新建成园区面积4.70平方公里，引进入园项目44个、总投资

337.00亿元。招商引资取得新成效。紧紧围绕新电子、新材料、新医药等新兴产业，实施精准招商，引进了金盛兰优特钢、大阳电工、台湾大统营集团、聚飞鑫科技、敬梓康养温泉等一批成长性好、带动能力强、发展前景大的项目，合同投资总额达456亿元，比“十二五”期间翻了一番。固定资产投资实现新增长。五年累计实施省市县重点项目135个、总投资312.20亿元，对比“十二五”时期分别增长114.30%和18.20%，重点项目投资规模适度增长，质量有效提升。

《紫金县城市总体规划（2016～2030）》于2017年完成专家评审并获得紫金县规委会通过，正在上报河源市人民政府审批。根据该规划，紫金县城镇体系规划总体空间格局为“一心、两轴、四片”的城乡空间结构，其中蓝塘镇是全县3个中心城镇之一，处于县域南部拓展轴，并联系西南部的惠州和东莞等珠三角城市；同时，也是县域发产业集聚的重要发展片区（西南片区），重点以蓝塘为中心，强化产业发展。其中强调以蓝塘镇结合城镇服务功能的提升，以产城一体和融合为出发点，不断提升其产业新城的综合竞争力。依据该规划，蓝塘镇城镇职能定位为综合型城镇、工贸型城镇。主要发展方向是加快蓝塘工业园建设，形成除县城外重要的工业型城镇集聚中心。

（三）项目情况

表2:紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目建设情况

项目概况			项目总投资（万元）	计划发行债券规模（万元）	2025年及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					

项目概况			项目总投资（万元）	计划发行债券规模（万元）	2025年及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					
项目位于河源市紫金县蓝塘产业新城南侧，东至南山水、西至镇界、北至120省道、南至石城村。	项目总占地面积668.0119公顷。主要建设内容包括规划用地范围内的征地拆迁、场地平整、市政道路（含雨污排水管道、照明及绿化等）、电力迁改工程、通信线路迁改工程、边坡治理工程、河道迁改工程以及公共设施配套等基础设施建设。项目收益来源主要为企业服务中心机人才公寓租赁收入、广告租赁收入、停车位租赁收入及土地出让收入，是具有一定收益的公益性项目。	市政和产业园区基础设施	277,496.69	221,997.00	147,000.00	40,000.00	34,997.00

（四）项目立项文件或实施依据

1.2020年6月5日，紫金县自然资源局作出《关于紫金县蓝塘产业新城一期（含安置区）基础设施建设配套项目用地选址的审查意见》（紫自然资函〔2020〕85号），文件指出，本项目应确保项目用地符合土地利用总体规划和城乡规划，并须按有关规定办理建设用地手续后，方可动工建设。

2.2020年6月8日，紫金县发展和改革局作出《紫金县发展和改革局关于紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目可行性研究报告的批复》（紫发改投审〔2020〕4号），同意紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目,项目总投资238,258.52万元，其中建安工程费181,015.17万元，工程建设其他费用11,187.16万元，预备费15,376.19万元。

3.2020年8月31日县政府常务会议纪要（紫府常字〔2020〕12号）同意《紫金县蓝塘产业新城综合能源投资合作协议》、同意由蓝塘产业新城筹建办依法依规修建临时便道工程，工程预算经县财政评审后报县政府审定,所需资金(以实际招标结果为准)由县财政统筹安排解决；会议同意由蓝塘产业新城筹建办依法依规组织实施蓝塘产业新城一期基础设施(含安置区)配套建设项目清表工作,工程预算经县财政评审后报县政府审定,所需资金(以实际招标结果为准)由县财政统筹安排解决；原则同意编制蓝塘产业新城一期（含安置区）基础设施配套项目部分林地可行性报告,由蓝塘产业新城筹建办依法依规聘请具各资质的第三方机构进行编制,工程预算经县财政评审后报县政府审定,所需资金(以实际招标结果为准)由县财政统筹安排解决；原则同意蓝塘镇府提交的《蓝塘镇省道S120改线(南环路)产业新城至蓝塘镇区段征地拆迁工作方案》（讨论稿），由蓝塘镇府根据会议提出的意见作进一步修改完善后,报县政府审批实施。会议要求,蓝塘镇府要严格按照土地房屋征收补偿有关规定,依法依规开展征地拆迁补偿工作。上述征地拆迁补偿工作所需资金由县财政统筹安排解决；原则同意凤安镇府提交的《蓝塘产业新城凤安片首期开发征地拆迁工作方案》(讨论稿),由凤安镇府根据会议提出的意见作进一步修改完善后,报县政府审批实施。会议要求,凤安镇府要依法依规组织实施上述征地拆迁工作,所需费用由县财政统筹安排解决。

4.2022年8月15日，紫金县发展和改革局作出《紫金县发展和改革局关于于同意紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目可行性研究报告变更的批复》（紫发改投审〔2022〕37号），原则同意变更《紫金县发展和改革局关于紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目可行性研究报告的批复》（紫发改投审〔2020〕4号）的建设规模及内容和投资估算。主要建设内容变更为：规划用地范围内的征地拆迁、场地平整、市政道路（含雨污

排水管道、照明及绿化等）、电力迁改工程、通信线路迁改工程、边坡治理工程、河道迁改工程以及公共设施配套等基础设施建设。项目估算总投资277,496.69万元，其中：建安工程费226,054.95万元、工程建设其他费用6,790.98万元、预备费13,970.76万元、征地拆迁费用30,680.00万元。

（五）责任主体

本项目实施单位为紫金县蓝塘产业新城开发有限公司，项目主管部门为蓝塘工业园筹建工作领导小组办公室，资产管理部门为紫金县蓝塘产业新城开发有限公司，具体详见下表。紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目形成的资产属于国有资产，资产产权归属于紫金县蓝塘产业新城开发有限公司，由河源市紫金县人民政府负责监管项目资产及登记管理。

表3:项目主管部门情况

名称	河源紫金产业园区管理委员会
统一社会信用代码	11441621MB2D4763XK
机构地址	紫金县紫城镇林田村安置区
负责人	宋帅帅
机构性质	机关(派出机构)

表4：项目主体情况

名称	紫金县蓝塘产业新城开发有限公司
统一社会信用代码	91441621MA54FJR64T
住所	紫金县蓝塘镇同竹路（老地税局园内）
注册资本	人民币伍拾万元
法定代表人	温碧银
成立日期	2020年03月30日
经营期限	长期
类型	有限责任公司（国有独资）
经营范围	产业新城开发、建设和经营；为产业新城提供配套设施服务。

本项目主体紫金县蓝塘产业新城开发有限公司已通过广东卓献律师事务所合法性审核。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

2013年7月，广东省委、省政府出台《关于进一步促进粤东西北地区振兴发展的决定》，对促进粤东西北地区振兴发展工作作出全面部署。《决定》指出粤北地区加快建设可持续发展生态型新经济区。建设以韶关、河源、梅州、清远、云浮城区为重要节点，广大山区为支撑的绿色发展示范区。依托山区资源及生态优势，主动加强与珠三角地区全方位的合作联动、配套发展、打造环珠三角特色产业带、全省低碳经济示范区、国家级文化旅游产业集聚区。河源市的定位是：全国低碳示范城市、环珠三角新兴产业集聚地、岭南健康休闲旅游名城、现代生态园林城市。

本项目的实施，是紫金县按照县委县政府的要求，围绕“工业新城、产业新园”的定位和以新材料、新制造、新医药为产业主导方向蓝塘产业新城。同时，利用紫金县工业开发的机遇，立足作为紫金县西南部的产业发展主体区及珠三角产业转移承接地，围绕新材料、新制造、新医药主导产业定位，加快引进一批技术新、规模大、效益好的产业项目，加快培育产业集群。

因此，本项目的建设，可促进区域经济协调、可持续发展；同时将加强改善民生，提升人民的幸福指数。

（二）经济效益分析

河源市经济发展的目标是“五年打基础，实现翻一番，十年上台阶，力争翻两番”。蓝塘镇是紫金县西部重镇，是紫金县“工业立县”的重要承载区域，为保证这一目标的实现，必须有超前的发展。因此，加速蓝塘产业新城础设施的建设是十分必要的。

聚湾区高端智造要素，紫金蓝塘产业新城首期建成投产后，能推动下游一系列产业发展，预计实现年均产值300.00亿元，预计年上缴税收12.00亿元，为社会提供约4200个就业岗位。该园区的准入条件是无污染、少污染的企业或项目；技术含量较高的企业或项目；产业

带动能力强、效益大的企业或项目。这与河源市创建中国优秀旅游城市，加速工业化进程，提升地区整体经济和综合实力的目标是一致的。

因此，建立紫金县蓝塘产业新城对促进当地新材料等产业的发展，经济结构的调整，扩大就业，带动地方经济增长都起到了极大的作用。

（三）社会效益分析

项目建设为当地居民增加了就业机会，能提高当地居民的物质和精神文明素质，可极大地改善建设区域的卫生条件，为当地旅游景点创造一个好的周边环境。当地的大部分居民是受益者。根据项目测算，项目建成后，项目区规划人口约为1.50万人，其中就业人口为1.05万人，按当地就业人口为40%计，可解决当地就业人口4,200人。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目估算总投资277,496.69万元，其中：建安工程费226,054.95万元、工程建设其他费用6,790.98万元、预备费13,970.76万元、征地拆迁费用30,680.00万元。

表5：项目投资估算表

序号	项目名称	数量	单位	单位造价（元）	估算投资（万元）	备注
	征地拆迁补偿费	668	公顷	459281	30680.00	11.06%
	工程费用				226054.95	81.46%
（一）	一期工程费用				193370.20	
1	场地平整土石方工程	668	公顷		60974.45	
1.1	开挖土石方量	23653806	m3	15	35480.71	
1.2	清表面积	4058137.8	m2	5	2029.07	
1.3	回填方量	23464669	m3	10	23464.67	
2	市政道路	22451.27	m		119293.72	A3号路、A6号路、A7号路、A8号路、A9号路、B5号路、B9号路、蓝塘大道改造工程、高速连接线及南延道路、安置区周边道路、安置区内部道路（含C1、C2、C3、C4道路）
2.1	道路场地平整				11370.73	
2.1.1	挖一般土方	5529831.8	m3	15	8294.75	
2.1.2	挖一般石方	878853	m3	35	3075.99	
2.2	道路工程	22451.27	m	25000	56128.18	

序号	项目名称	数量	单位	单位造价（元）	估算投资（万元）	备注
2.2	桥涵工程	3	座	12500000	3750.00	B5路中桥、B9路中桥、南山水桥、
2.4	绿化工程	44902.54	m	1500	6735.38	
2.5	雨污排水工程	44902.54	m	6650	29860.19	
2.7	路灯照明工程	1496	盏	12000	1795.20	含灯旗广告牌
2.8	燃气、给水、电力通讯等管沟预留	22451.27	m	4000	8980.51	
2.9	交通标识工程	22451.27	m	300	673.54	
3	电力迁改工程				10138.50	
3.1	11万千伏升塘线、蓝好线迁改工程	7.2	km	5414583	3898.50	其中新建双回架空路径长度约3.9km,新建单回架空路径长度约1.4km；蓝好线迁改工程总长1.9km
3.2	蓝塘大道改造升级10千伏线路迁改工程	8	km	7800000	6240.00	迁改线路总长约8km，其中主线6km
4	通信线路迁改工程	227964	m	130	2963.53	含拆除架空光缆、管道光缆204003m
（二）	二期工程费用				32684.75	
1	边坡治理工程	179495.86	m2	600	10769.75	
2	南山水（S120砂塘段）河道迁改工程	750	m	66500	4987.50	
3	公共设施配套建设				6500.00	
3.1	企业服务中心	10000	m2	3500	3500.00	
3.2	人才公寓	6000	m2	3000	1800.00	
3.3	活动广场	10000	m2	1200	1200.00	
4	市政道路	2500	m		10427.50	B6、B8市政道路
4.1	道路工程	2500	m	24500	6125.00	含道路土石方、道路工程
4.2	绿化工程	50000	m	100	500.00	道路绿化
4.3	雨污排水工程	5000	m	5500	2750.00	含雨水管网、污水管网雨污检查井等
4.4	路灯照明工程	200	盏	12000	240.00	含灯旗广告牌
4.5	燃气、给水、电力通讯等管沟预留	2500	m	3000	750.00	
4.6	交通标识工程	2500	m	250	62.50	
三	工程建设其他费用	计费依据及标准			6790.98	2.45%
1	建设单位管理费	建安费X0.25%			577.70	
2	设计费	建安费X1.0%			2260.55	
3	勘察费	设计费X15%			339.08	含测量测绘费

序号	项目名称	数量	单位	单位造价（元）	估算投资（万元）	备注
4	工程造价咨询费	建安费X0.1%			226.05	
5	招标代理服务费	按规定计取			88.16	
6	施工图技术审查费	设计勘察费X6.5%			168.98	
7	竣工图编制费	设计费X8%			180.84	
8	工程监理费	建安费X0.75%			1695.41	
9	建设单位临时设施费	建安费X0.2%			452.11	
10	工程材料检测费	建安费X1%。			226.05	
11	工程保险费	建安费X1%。			226.05	
12	水土保持咨询服务费	水保监〔2005〕22号并结合市场价计			145.78	含水保检测费
13	社会稳定风险评估费	参考沪发改投〔2012〕130号			23.62	
14	前期工作费用	按规定并结合市场价计取			180.60	含可研、环评等费用
四	预备费				13970.76	5.03%
1	基本预备费	（二+三）X6%			13970.76	
五	合计	一+二+三+四			277496.69	100.00%

（二）筹措方案

本项目总投资277,496.69万元，本项目计划发行专项债券资金221,997.00万元，占项目总投资的80.00%。

其中：2021年已发行专项债券资金20,000.00万元：4月已发行2021年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（二期）4,000.00万元，发行期限20年，债券利率3.89%；6月已发行2021年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）8,000.00万元，发行期限20年，债券利率3.76%；8月份已发行2021年广东省政府专项债券（六十六期）2,000.00万元，发行期限20年，债券利率3.45%；10月份已发行2021年广东省政府专项债券（七十五期）3,700.00万元，发行期限20年，债券利率3.63%；11月份已发行2021年广东省政府专项债券（八十五期）2,300.00万元，发行期限20年，债券利率3.45%。

2022年已发行专项债券资金40,000.00万元：2022年广东省政府专项债券（五期）债券资金10,000.00万元，发行期限15年，债券利率3.21%；2022年广东省政府专项债券（十四期）专项债券资金30,000.00万元，发行期限15年，债券利率3.23%。

2023年已发行专项债券资金40,000.00万元：2023年广东省政府专项债券（二十三期）债券资金22,000.00万元，发行期限20年，债券利率3.00%；2023年广东省政府专项债券（三十六期）专项债券资金8,000.00万元，发行期限20年，债券利率3.06%；2023年广东省政府专

项债券（五十八期）专项债券资金10,000.00万元，发行期限20年，债券利率2.99%。

2024年已发行专项债券资金30,000.00万元：2024年广东省政府专项债券（十九期）专项债券9,000.00万元，年限为15年，债券利率2.65%；2024年广东省政府专项债券（二十四期）专项债券5,000.00万元，发行期限15年，债券利率2.55%；2024年广东省专项债券（三十七期）专项债券6,000.00万元，发行期限20年，债券利率2.62%；2024年广东省专项债券（五十五期）专项债券5,000.00万元，发行期限15年，债券利率2.28%；2024年广东省专项债券（六十一期）专项债券5,000.00万元，债券期限为10年，债券利率2.22%。

2025年发行专项债券资金17,000.00万元：2025年广东省政府专项债券（四期）专项债券9,000.00万元，2025年广东省政府专项债券（五十四期）专项债券8,000.00万元。

2026年计划发行专项债券资金40,000.00万元：2026年广东省政府专项债券（四期）专项债券1,500.00万元，2026年广东省政府专项债券（十七期）专项债券2,000.00万元，本次发行专项债券资金1,000.00万元，债券期限为15年。计划以后发行专项债券资金34,997.00万元。资本金55,499.69万元，占项目总投资的20.00%。项目资金计划由申请政府债券资金和财政资金统筹解决。

表6：项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	非融资资金									地方政府专项债券融资		
		已到位金额	市场化融资资金	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	277,496.69	-	-	-	-	-	55,499.69	-	-	-	1,000.00	150,500.00	70,497.00
2021年	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00	-
2022年	40,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000.00	-
2023年	40,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000.00	-
2024年	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000.00	-
2025年	17,000.00						-	-	-	-	-	17,000.00	-
2026年	95,499.69						55,499.69				1,000.00	3,500.00	35,500.00
2027年	34,997.00												34,997.00

（三）项目实施安排

项目总投资277,496.69万元，建设总工期约7年，已于2020年12月开工建设，截止2026年10月，项目完成率约65%，2027年12月竣工验收并投入使用。

1.项目建设地点

紫金县蓝塘产业新城位于紫金县蓝塘镇西侧。首期范围位于蓝塘产业新城南侧，东至南山水、西到镇界、北到120省道、南至石城村。

2.主要建设内容及规模

项目总占地面积668.0119公顷。主要建设内容包括规划用地范围内的征地拆迁、场地平整、市政道路（含雨污排水管道、照明及绿化等）、电力迁改工程、通信线路迁改工程、边坡治理工程、河道迁改工程以及公共设施配套等基础设施建设。

3.项目实施进展

（1）市政道路目前完成B9路、A8路路面硬底化及绿化；蓝塘大道改造完成4.7公里路面硬底化及绿化亮化；A7路完成900米路面硬底化及绿化亮化；A6路完成500米路面硬底化及绿化亮化；A9路完成1.5公里给排水管道铺设及路基压实；B5路完成1.7公里路面硬底化及绿化；

（2）场地平整完成1292.1万M^3土石方；

4.后续工作的开展计划：

完成A7路完成600米路面硬底化及绿化亮化；B5路完成600路面硬底化及绿化亮化；A6路完成300米路面硬底化及绿化亮化；蓝塘大道南山水桥；18#、19#、25#地块土石方开挖及平整。

（四）债券资金用途

本项目总投资277,496.69万元，本项目计划发行专项债券资金221,997.00万元。2026年计划安排专项债券资金40,000.00万元，其中本次拟发行政府专项债券资金1,000.00万元，主要用于规划用地范围内的征地拆迁、场地平整、市政道路（含雨污排水管道、照明及绿化等）、电力迁改工程、通信线路迁改工程、边坡治理工程、河道迁改工程以及公共设施配套等基础设施建设。

表7:债券资金用途表

金额单位:人民币万元

序号	建设内容	本次专项债券使用金额(万元)
1	规划用地范围内的征地拆迁、场地平整、市政道路（含雨污排水管道、照明及绿化等）、电力迁改工程、通信线路迁改工程、边坡治理工程、河道迁改工程以及公共设施配套等基础设施建设。	1,000.00
合计		1,000.00

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221,997.00万元，剩余的55,499.69万元由财政资金统筹解决。

（一）项目预期成本收益

1.收入预测

根据财务评价的计价原则，结合本行业的现状及未来发展预测，本项目主要依靠企业服务中心及人才公寓租赁收入、广告租赁收入、停车位租赁收入及土地出让收入（为简化测算，拟将后续年度发债额度归并至2027年统一发行；鉴于2028年仍处于建设期，运营期相应顺延一年。）经测算，项目债券存续期间内总收入为533,425.36万元。

（1）企业服务中心及人才公寓租赁收入：根据《紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目可行性研究报告》，本项目企服中心及人才公寓出租总建筑面积为16,000.00平方米。项目计划将于2026年整体招商出租，根据市场调研，目前河源市紫金县相关租金水平是在10 20元/㎡之间，本项目租金按15元/㎡计取。依据国家统计局发布的党十八以来经济社会发展成就系列报告显示，2013年至2021年，我国国内生产总值（GDP）年均增加6.6%；预计本项目整体出租后年经营收入为288.00万元。为保守估计，每三年按3%的上涨率进行预测。经测算，在债券存续期间企业服务中心机人才公寓租赁收入合计5,588.71万元。

（2）灯旗广告牌租赁收入：根据《紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目可行性研究报告》，蓝塘产业新城管理委员会授权将项目区域范围内各主干道路沿线广告的经营权注入产业新城开发公司，由开发公司负责经营并取得收益，涉及道路路长合计24.95公里。道路安装1696盏路灯，每盏灯设置两块广告牌，

约按70%的安装比例，道路两侧可设置的灯旗广告牌共2374个。根据目前市场租赁单价，灯旗广告平均租赁单价为180元/月/杆。预计运营期第一年出租率为40%、第二年出租率为50%、第三年出租率为60%、第四年级以后70%。经测算，在运营期第一年，广告收入共计205.11万元/年。为保守估计，每三年按3%的上涨率进行预测。经测算，在债券存续期间灯旗广告牌租赁收入6,657.79万元。

（3）停车位租赁收入：根据《紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目可行性研究报告》，本项目新建道路总长2,4951.27米，为满足停车需求，拟在道路两侧设置停车泊位，单个停车位长度位6.00米,设置率为50.00%,则停车位个数为:2,4951.27（米）x2（侧）/6.00（米）x50.00% 4,158.00（个）。其中拟设置收费停车位约1,200.00个。参考紫金县停车场收费标准，第一年每个车位每天5元计算，停放率按第一年40%，第二年50%，第三年60%，第四年级以后70%。为保守估计，每三年按3%的上涨率进行预测。经测算，在债券存续期间停车位租赁收入2,804.47万元。

该项目预计完工时间为2027年12月，预计2028年开始投入运营，项目运营期内企业服务中心及人才公寓租赁收入、灯旗广告牌租赁收入、停车位租赁收入共计15,050.97万元。项目运营期内经营收入情况预测表如下：

表8：项目收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	年份	合计	第一年	第二年	第三年	第四年
一	**企业服务中心及人才公寓租赁收入**	**5,588.71**	**288.00**	**288.00**	**288.00**	**296.64**
	出租面积（㎡）		16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
	出租单价（15元/月/㎡）每3年递增3%		15.00	15.00	15.00	15.45
二	**灯旗广告牌租赁收入**	**6,657.79**	**205.11**	**256.39**	**307.67**	**369.72**
	出租单价（元/月/面），每三年按3%递增	-	180	180	180	185.40
	出租数量	-	2,374.00	2,374.00	2,374.00	2,374.00
	出租率	--	40.00%	50.00%	60.00%	70.00%
三	**停车位收入**	**2,804.47**	**86.40**	**108.00**	**129.60**	**155.74**
	停车位数量	-	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00

	参考紫金县停车场收费标准，一天封顶5元/个/天，一年按360天计算，每三年递增3%	-	5	5.00	5.00	5.15
	停放率	-	40.00%	50.00%	60.00%	70.00%
四	经营收入合计	15,050.97	579.51	652.39	725.27	822.09

续上表：

序号	年份	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
一	企业服务中心及人才公寓租赁收入	296.64	296.64	305.54	305.54	305.54
	出租面积（㎡）	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
	出租单价（15元/月/㎡）每3年递增3%	15.45	15.45	15.91	15.91	15.91
二	灯旗广告牌租赁收入	369.72	369.72	380.80	380.80	380.80
	出租单价（元/月/面），每三年按3%递增	185.40	185.40	190.96	190.96	190.96
	出租数量	2,374.00	2,374.00	2,374.00	2,374.00	2,374.00
	出租率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
三	停车位收入	155.74	155.74	160.41	160.41	160.41
	停车位数量	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	参考紫金县停车场收费标准，一天封顶5元/个/天，一年按360天计算，每三年递增3%	5.15	5.15	5.30	5.30	5.30
	停放率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
四	经营收入合计	822.09	822.09	846.75	846.75	846.75

续上表：

序号	年份	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年
一	企业服务中心及人才公寓租赁收入	314.71	314.71	314.71	324.15	324.15
	出租面积（㎡）	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
	出租单价（15元/月/㎡）每3年递增3%	16.39	16.39	16.39	16.88	16.88
二	灯旗广告牌租赁收入	392.23	392.23	392.23	404.00	404.00
	出租单价（元/月/面），每三年按3%递增	196.69	196.69	196.69	202.59	202.59
	出租数量	2,374.00	2,374.00	2,374.00	2,374.00	2,374.00
	出租率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
三	停车位收入	165.22	165.22	165.22	170.18	170.18
	停车位数量	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00

	参考紫金县停车场收费标准，一天封顶5元/个/天，一年按360天计算，每三年递增3%	5.46	5.46	5.46	5.63	5.63
	停放率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
四	经营收入合计	872.16	872.16	872.16	898.32	898.32

续上表：

序号	年份	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年
一	企业服务中心及人才公寓租赁收入	324.15	333.87	333.87	333.87
	出租面积（㎡）	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
	出租单价（15元/月/㎡）每3年递增3%	16.88	17.39	17.39	17.39
二	灯旗广告牌租赁收入	404.00	416.12	416.12	416.12
	出租单价（元/月/面），每三年按3%递增	202.59	208.67	208.67	208.67
	出租数量	2,374.00	2,374.00	2,374.00	2,374.00
	出租率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
三	停车位收入	170.18	175.28	175.28	175.28
	停车位数量	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	参考紫金县停车场收费标准，一天封顶5元/个/天，一年按360天计算，每三年递增3%	5.63	5.80	5.80	5.80
	停放率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
四	经营收入合计	898.32	925.27	925.27	925.27

（4）土地出让收入：项目根据紫金县蓝塘产业新城开发有限公司提供的数据，项目可供出让的工业用地约2,750,000.00平方米，可供出让的商住用地约750,000.00平方米。项目前五年为土地开发期，并计划于第六年（即2026年）开始出让土地，计划分15年全部出让，出让收入用于偿还专项债券本息。土地信息如下：

表9：项目土地信息情况表

项目名称	项目位置	四至范围	项目实施方	可出让面积（平方米）		容积率	计划出让时间
				工业	商住/商务		
紫金县蓝塘产业新城一期基	蓝塘产业新城	紫金县蓝塘产业新城南侧，东至南山水、西至镇界、北	紫金县蓝塘产业新城开发有	2,750,000.00	750,000.00	工业：1.0商住：3.0	2026-2040年

础设施（含安置区）配套建设项目	南侧	至120省道、南至石城村。	限公司				

1）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2019年至今，选取河源市紫金县综合开发工业用地地块3宗。本次评价参考河源市紫金县3宗工业用地地块土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

表10：项目周边土地出让情况表（工业）

序号	成交时间	土地坐落	土地面积（㎡）	土地用途	成交总价(万元)	地面单价（元/㎡）	容积率
1	2020/12/3	紫城工业园18-1号地块	20,525.56	工业用地	246.31	120.00	3.00
2	2020/1/6	紫城工业园5号地块	72,072.96	工业用地	865.00	120.00	2.00
3	2019/8/3	紫城工业园1-4号地块	44,133.44	工业用地	529.61	120.00	1.20

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2018年至今，选取河源市紫金县综合开发商住用地地块3宗。本次评价参考河源市紫金县3宗商住用地地块土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

表11：项目周边土地出让情况表（商住）

序号	成交时间	土地坐落	土地面积（㎡）	土地用途	成交总价（万元）	地面单价（元/㎡）	楼面地价（元/㎡）	容积率
1	2018/9/4	紫金县紫城镇金山大道中43号	4,273.10	城镇住宅用地	2,329.00	5,450.00	1,879.00	2.90
2	2019/12/23	紫金县紫城镇金山大道中禾塘地段	6,875.00	住宅兼容商服	4,125.30	6,000.00	1,714.00	3.50
3	2020/6/24	河源市高铁新城核心区东环快速路西边、规划迎客大道北面	51,601.37	其他商服用地	33,102.64	6,415.00	1,283.00	5.00

2）项目区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宗工业土地、3宗商住用地出让情况、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12：项目区域土地价格预测表（工业）

项目	地块	占地面积（㎡）	中标总地价（万元）	地价（元/㎡）	权重	金额
1	紫城工业园18-1号地块	20,525.56	246.31	120.00	0.30	36.00
2	紫城工业园5号地块	72,072.96	865.00	120.00	0.30	36.00
3	紫城工业园1-4号地块	44,133.44	529.61	120.00	0.40	48.00
	综合楼面地价	136,731.96	-	-	1.00	120.00

表13：项目区域土地价格预测表（商住）

项目	地块	占地面积（㎡）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/㎡）	权重	金额
1	紫金县紫城镇金山大道中43号	4,273.10	2,329.00	1,879.00	0.30	563.70
2	紫金县紫城镇金山大道中禾塘地段	6,875.00	4,125.30	1,714.00	0.30	514.20
3	河源市高铁新城核心区东环快速路西边、规划迎客大道北面	51,601.37	33,102.64	1,283.00	0.40	513.20
	综合楼面地价	62,749.47	-	-	1.00	1,591.10

根据《紫金县蓝塘产业新城（首期）控制性详细规划》，紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目可出让土地主要为工业用地、商住用地。工业用地容积率为1.00，商住用地容积率为3.0，可出让土地面积合计3,500,000.00㎡，其中工业可出让面积2,750,000.00㎡，商住可出让土地面积750,000.00㎡。

按以上成交实例，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，预测该项目2022年工业用地土地地面单价为120.00元/㎡，商住/商务出让土地楼面单价为1,591.10元/㎡。根据上述近期土地市场情况、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按3.00%测算(依据国家统计局发布的党十八以来经济社会发展成就系列报告显示，2013年至2021年，我国国内生产总值（GDP）年均增加6.6%；国家统计局近期发布的国民经济和社会发展统计公报显示，2022年，我国国内生产总值（GDP）同比增加3%，2023年度，我国国内GDP同比增长5.2%，2024年度我国国内GDP同比增长5%，河源市2024年度地区GDP同比增长2.2%；2025年前三季度，同比增长3.8%。出于谨慎性原则，按3.00%逐年增长进行测算)，现预测项目出让区土地价格如下：

表14：项目区域出让土地价格预测表

地区	性质	单位	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
紫金	工业	楼面价（元/㎡）	120	123.6	127.31	131.13	135.06
	商住	楼面价（元/㎡）	1591.1	1638.83	1687.99	1738.63	1790.79

地区	性质	单位	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
紫金	工业	楼面价（元/㎡）	139.11	143.28	147.58	152.01	156.57
	商住	楼面价（元/㎡）	1844.51	1899.85	1956.85	2015.56	2076.03

地区	性质	单位	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
紫金	工业	楼面价（元/㎡）	161.27	166.11	171.09	176.22	181.51
	商住	楼面价（元/㎡）	2138.31	2202.46	2268.53	2336.59	2406.69

地区	性质	单位	2037年	2038年	2039年	2040年
紫金	工业	楼面价（元/㎡）	186.96	192.57	198.35	204.3
	商住	楼面价（元/㎡）	2478.89	2553.26	2629.86	2708.76

本项目2026年至2040年计划出让土地情况如：

表15：土地出让情况表（单位:㎡）

序号	土地类型	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
1	工业用地				183,333.33	183,333.33	183,333.33
2	商住用地				50,000.00	50,000.00	50,000.00
序号	土地类型	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	工业用地	183,333.33	183,333.33	183,333.33	183,333.33	183,333.33	183,333.33
2	商住用地	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
序号	土地类型	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
1	工业用地	183,333.33	183,333.33	183,333.33	183,333.33	183,333.33	183,333.33
2	商住用地	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00

根据上述近期土地市场情况、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3.00%(依据国家统计局发布的党十八以来经济社会发展成就系列报告显示，2013年至2021年，我国国内生产总值（GDP）年均增加6.6%；国家统计局近期发布的国民经济和社会发展统计公报显示，2022年，我国国内生产总值（GDP）同比增加3%，2023年度，我国国内GDP同比增长5.2%，2024年度我国国内GDP同比增长5%,河源市2024年度地区GDP同比增长2.2%；2025年前三季度，同比增长3.8%。出于谨慎性原则，预测每年的增长率按3.00%计算)，项目债券存续期间内土地出让收入情况预测表如下：

表16：土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	年份	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
一	土地出让收入	545,657.25	29,337.95	30,218.00	31,124.55	32,058.38	33,020.25
1	出让工业用地收入	46,053.15	2,476.10	2,550.35	2,626.80	2,705.63	2,786.85
	出让面积（㎡），共2,750,000.00平方米，计划从2025年出让，分十五年出让		183,333.33	183,333.33	183,333.33	183,333.33	183,333.33
	出让土地单价每年按3%递增（元/㎡）		135.06	139.11	143.28	147.58	152.01
	容积率		1	1	1	1	1

2	出让商住用地收入	499,604.10	26,861.85	27,667.65	28,497.75	29,352.75	30,233.40
	出让面积（㎡），共750,000.00㎡，计划从2025年出让，分15年出让		50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
	出让土地单价每年按3%递增（元/㎡）		1,790.79	1,844.51	1,899.85	1,956.85	2,015.56
	容积率		3	3	3	3	3

续上表：

序号	年份	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
一	土地出让收入	34,010.90	35,031.27	36,082.25	37,164.60	38,279.55
1	出让工业用地收入	2,870.45	2,956.62	3,045.35	3,136.65	3,230.70
	出让面积（㎡），共2,750,000.00平方米，计划从2025年出让，分十五年出让	183,333.33	183,333.33	183,333.33	183,333.33	183,333.33
	出让土地单价每年按3%递增（元/㎡）	156.57	161.27	166.11	171.09	176.22
	容积率	1	1	1	1	1
2	出让商住用地收入	31,140.45	32,074.65	33,036.90	34,027.95	35,048.85
	出让面积（㎡），共750,000.00㎡，计划从2025年出让，分15年出让	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
	出让土地单价每年按3%递增（元/㎡）	2,076.03	2,138.31	2,202.46	2,268.53	2,336.59
	容积率	3	3	3	3	3

续上表：

序号	年份	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年
一	土地出让收入	39,428.03	40,610.95	41,829.35	43,084.32	44,376.90
1	出让工业用地收入	3,327.68	3,427.60	3,530.45	3,636.42	3,745.50
	出让面积（㎡），共2,750,000.00平方米，计划从2025年出让，分十五年出让	183,333.33	183,333.33	183,333.33	183,333.33	183,333.33
	出让土地单价每年按3%递增（元/㎡）	181.51	186.96	192.57	198.35	204.30
	容积率	1	1	1	1	1
2	出让商住用地收入	36,100.35	37,183.35	38,298.90	39,447.90	40,631.40
	出让面积（㎡），共750,000.00㎡，计划从2025年出让，分15年出让	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
	出让土地单价每年按3%递增（元/㎡）	2,406.69	2,478.89	2,553.26	2,629.86	2,708.76

	容积率	3	3	3	3	3

用于平衡的土地，计算时都扣除了自身的成本部分，所以本报告中未计算成本，假设按计划出让时间2025年开始土地挂牌交易，分期出让。

财政根据相关文件规定从缴入本级国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中按5.00%比例安排，用于建立政府国有土地收益基金，实行分账核算。国有土地收益基金主要用于县区土地收购储备。据此，以上地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息之后，剩余部分用于偿还对应地块前期融资本息。

表17：土地出让收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
一	出让土地回款	545,657.25
二	用于资金平衡土地相关收益	518,374.39
1	土地出让收入	545,657.25
2	政府收益（1*5.00%）	27,282.86
3	政策性基金（1*5.00%）	27,282.86
4	可返还土地成本（1-2）	518,374.39
5	可返还政府收益（2-3）	0.00
6	用于资金平衡土地相关收益（4+5）	518,374.39

根据上述测算，本项目可用于资金平衡土地相关收益为518,374.39万元。

2.项目成本

（1）运营成本项目建成运营后的成本主要包括工资福利、水电费、维护费以及其他费用（为简化测算，拟将后续年度发债额度归并至2027年统一发行；鉴于2028年仍处于建设期，运营期相应顺延一年。）经测算，在债券存续期内运营成本合计1,640.14万元。

1）人员工资福利

本项目劳动定员5人，平均每个员工工资及福利费为10万元/

年，每年工资福利费按照 3.00%增长率进行预测。

2）其他费用

本项目其他费用包含招商引资、差旅费等费用，第一年按 20 万元计算，以后年度按照 3.00%增长率进行预测。

（2）相关税费

经测算，在债券存续期内相关税费合计 2160.69 万元。增值税的计税方法按一般计税方法计算，项目出租收入增值税按照税率 9.00%.城市维护建设税按增值税的 5.00%计列；教育费附加按增值税的 3.00%计列；地方教育费附加按增值税的 2.00%计列。房产税按不含税收入 12%计。

经测算，本项目在债券存续期内项目成本及相关税费为 3,621.30 万元，详细项目成本预测如下表：

表 18：项目成本预测表

金额单位：人民币万元

序号	年份	合计	第一年	第二年	第三年	第四年
一	运营成本	1,640.14	70.00	72.10	74.27	76.51
1	人员工资福利	1,171.50	50.00	51.50	53.05	54.65
	员工数量	-	5.00	5.00	5.00	5.00
	综合工资按人均10万元/年计取，每年递增3%	-	10.00	10.30	10.61	10.93
2	其他费用	468.64	20.00	20.60	21.22	21.86
二	相关税费	2,160.69	91.94	99.15	106.36	116.99
1	增值税	1,354.58	52.16	58.72	65.27	73.99
2	税费及附加	135.49	5.22	5.87	6.53	7.40
3	房产税	670.62	34.56	34.56	34.56	35.60
三	合计	3,800.83	161.94	171.25	180.63	193.50

续上表：

序号	年份	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
一	运营成本	78.82	81.20	83.65	86.17	88.76
1	人员工资福利	56.30	58.00	59.75	61.55	63.40
	员工数量	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	综合工资按人均10万元/年计取，每年递增3%	11.26	11.60	11.95	12.31	12.68
2	其他费用	22.52	23.20	23.90	24.62	25.36
二	相关税费	116.99	116.99	120.49	120.49	120.49
1	增值税	73.99	73.99	76.21	76.21	76.21
2	税费及附加	7.40	7.40	7.62	7.62	7.62
3	房产税	35.60	35.60	36.66	36.66	36.66

三	合计	195.81	198.19	204.14	206.66	209.25

续上表：

序号	年份	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年
一	运营成本	91.42	94.15	96.96	99.89	102.90
1	人员工资福利	65.30	67.25	69.25	71.35	73.50
	员工数量	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	综合工资按人均10万元/年计取，每年递增3%	13.06	13.45	13.85	14.27	14.70
2	其他费用	26.12	26.90	27.71	28.54	29.40
二	相关税费	124.10	124.10	124.10	127.84	127.84
1	增值税	78.49	78.49	78.49	80.85	80.85
2	税费及附加	7.85	7.85	7.85	8.09	8.09
3	房产税	37.76	37.76	37.76	38.90	38.90
三	合计	215.52	218.25	221.06	227.73	230.74

续上表：

序号	年份	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年
一	运营成本	105.98	109.14	112.43	115.79
1	人员工资福利	75.70	77.95	80.30	82.70
	员工数量	5.00	5.00	5.00	5.00
	综合工资按人均10万元/年计取，每年递增3%	15.14	15.59	16.06	16.54
2	其他费用	30.28	31.19	32.13	33.09
二	相关税费	127.84	131.66	131.66	131.66
1	增值税	80.85	83.27	83.27	83.27
2	税费及附加	8.09	8.33	8.33	8.33
3	房产税	38.90	40.06	40.06	40.06
三	合计	233.82	240.80	244.09	247.45

3.项目损益情况

本项目债券存续期内可实现企业服务中心及人才公寓租赁收入、广告租赁收入、停车位租赁收入、土地出让收入等共计533,425.36万元，扣除支出成本3,800.83万元，可用于资金平衡的收益共计529,624.53万元。

（二）融资收益平衡情况

1.项目融资情况

该项目总投资277,496.69万元，项目计划发行专项债券资金221,997.00万元，占项目总投资的80.00%。其中：2021年已发行专项债券20,000.00万元，2022年已发行专项债券40,000.00万元，2023年已

发行专项债券40,000.00万元，2024年已发行专项债券资金30,000.00万元，2025年已发行专项债券资金17,000.00万元，2026年计划发行专项债券资金40,000.00万元（其中：已发行专项债券资金3,500.00万元），计划后续年度安排专项债券资金34,997.00万元。资本金55,499.69万元，占项目总投资的20.00%。项目资金计划由申请政府债券资金和财政资金统筹解决。

本次发行专项债券资金1,000.00万元，债券期限为15年。假设债券年利率为2.50%，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付。本项目专项债券应还本付息总额1,375.00万元，本项目专项债券应还本付息情况如下：

表 19：本次发行专项债券还本付息明细表

金额单位：人民币万元

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	1,000.00	0.00	1,000.00	2.50%	25.00	25.00
第二年	1,000.00	0.00	1,000.00	2.50%	25.00	25.00
第三年	1,000.00	0.00	1,000.00	2.50%	25.00	25.00
第四年	1,000.00	0.00	1,000.00	2.50%	25.00	25.00
第五年	1,000.00	0.00	1,000.00	2.50%	25.00	25.00
第六年	1,000.00	0.00	1,000.00	2.50%	25.00	25.00
第七年	1,000.00	0.00	1,000.00	2.50%	25.00	25.00
第八年	1,000.00	0.00	1,000.00	2.50%	25.00	25.00
第九年	1,000.00	0.00	1,000.00	2.50%	25.00	25.00
第十年	1,000.00	0.00	1,000.00	2.50%	25.00	25.00
第十一年	1,000.00	0.00	1,000.00	2.50%	25.00	25.00
第十二年	1,000.00	0.00	1,000.00	2.50%	25.00	25.00
第十三年	1,000.00	0.00	1,000.00	2.50%	25.00	25.00
第十四年	1,000.00	0.00	1,000.00	2.50%	25.00	25.00
第十五年	1,000.00	1,000.00	0.00	2.50%	25.00	1,025.00
合计		1,000.00			375.00	1,375.00

本次申请的债券1,000.00万元，还本付息总金额为1,325.00万元。

表 20：项目全周期发行专项债券融资还本付息情况表

金额单位：人民币万元

序号	项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计
1	第一年	20,000.00	0.00	20,000.00	739.06	739.06
2	第二年	60,000.00	0.00	60,000.00	2,029.06	2,029.06

3	第三年	100,000.00	0.00	100,000.00	3,232.86	3,232.86
4	第四年	130,000.00	0.00	130,000.00	3,981.06	3,981.06
5	第五年	147,000.00	0.00	147,000.00	4,344.16	4,344.16
6	第六年	187,000.00	0.00	187,000.00	5,519.81	5,519.81
7	第七年	221,997.00	0.00	221,997.00	6,569.72	6,569.72
8	第八年	221,997.00	0.00	221,997.00	6,569.72	6,569.72
9	第九年	221,997.00	0.00	221,997.00	6,569.72	6,569.72
10	第十年	221,997.00	0.00	221,997.00	6,569.72	6,569.72
11	第十一年	221,997.00	0.00	221,997.00	6,569.72	6,569.72
12	第十二年	221,997.00	0.00	221,997.00	6,569.72	6,569.72
13	第十三年	221,997.00	5,000.00	216,997.00	6,569.72	11,569.72
14	第十四年	216,997.00	0.00	216,997.00	6,458.72	6,458.72
15	第十五年	216,997.00	0.00	216,997.00	6,458.72	6,458.72
16	第十六年	216,997.00	40,000.00	176,997.00	6,458.72	46,458.72
17	第十七年	176,997.00	0.00	176,997.00	5,168.72	5,168.72
18	第十八年	176,997.00	19,000.00	157,997.00	5,168.72	24,168.72
19	第十九年	157,997.00	9,000.00	148,997.00	4,688.72	13,688.72
20	第二十年	148,997.00	21,000.00	127,997.00	4,509.62	25,509.62
21	第二十一年	127,997.00	0.00	127,997.00	3,745.56	3,745.56
22	第二十二年	127,997.00	40,000.00	87,997.00	3,745.56	43,745.56
23	第二十三年	87,997.00	6,000.00	81,997.00	2,541.76	8,541.76
24	第二十四年	81,997.00	8,000.00	73,997.00	2,384.56	10,384.56
25	第二十五年	73,997.00	39,000.00	34,997.00	2,200.56	41,200.56
26	第二十六年	34,997.00	34,997.00	0.00	1,049.91	36,046.91
合计			221,997.00		120,413.90	342,410.90

整体发行专项债券221,997.00万元，还本付息金额为342,410.90万元。

2.项目本息覆盖情况

（1）本次发行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，在债券存续期间内可用于还本付息金额的现金净流量529,624.53万元，能够覆盖债券本息金额1,325.00万元，债券本息偿付保障倍数为385.18倍。同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。

表21：本次发行专项债券还本付息保障倍数表

金额单位：人民币万元

序号	年度	本次发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	-	25.00	25.00	529,624.53

2	第二年	-	25.00	25.00	
3	第三年	-	25.00	25.00	
4	第四年	-	25.00	25.00	
5	第五年	-	25.00	25.00	
6	第六年	-	25.00	25.00	
7	第七年	-	25.00	25.00	
8	第八年	-	25.00	25.00	
9	第九年	-	25.00	25.00	
10	第十年	-	25.00	25.00	
11	第十一年	-	25.00	25.00	
12	第十二年	-	25.00	25.00	
13	第十三年	-	25.00	25.00	
14	第十四年	-	25.00	25.00	
15	第十五年	1,000.00	25.00	1,025.00	
合计		1,000.00	375.00	1,375.00	
本息覆盖倍数					385.18

（2）项目全周期发行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，在债券存续期间内可用于还本付息金额的现金净流量 529,624.53 万元，能够覆盖债券本息金额 342,410.90 万元，债券本息偿付保障倍数为 1.55 倍。同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。

表 22：项目全周期发行专项债券融资还本付息情况表

单位：万元

序号	年度	整体发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	-	739.06	739.06	
2	第二年	-	2,029.06	2,029.06	
3	第三年	-	3,232.86	3,232.86	
4	第四年	-	3,981.06	3,981.06	
5	第五年	-	4,344.16	4,344.16	
6	第六年	-	5,519.81	5,519.81	
7	第七年	-	6,569.72	6,569.72	
8	第八年	-	6,569.72	6,569.72	
9	第九年	-	6,569.72	6,569.72	529,624.53
10	第十年	-	6,569.72	6,569.72	
11	第十一年	-	6,569.72	6,569.72	
12	第十二年	-	6,569.72	6,569.72	
13	第十三年	5,000.00	6,569.72	11,569.72	
14	第十四年	-	6,458.72	6,458.72	
15	第十五年	-	6,458.72	6,458.72	
16	第十六年	40,000.00	6,458.72	46,458.72	

17	第十七年	-	5,168.72	5,168.72	
18	第十八年	19,000.00	5,168.72	24,168.72	
19	第十九年	9,000.00	4,688.72	13,688.72	
20	第二十年	21,000.00	4,509.62	25,509.62	
21	第二十一年	-	3,745.56	3,745.56	
22	第二十二年	40,000.00	3,745.56	43,745.56	
23	第二十三年	6,000.00	2,541.76	8,541.76	
24	第二十四年	8,000.00	2,384.56	10,384.56	
25	第二十五年	39,000.00	2,200.56	41,200.56	
26	第二十六年	34,997.00	1,049.91	36,046.91	
合计		221,997.00	120,413.90	342,410.90	
本息覆盖倍数				1.55	

3.风险分析

（1）本次发行债券融资风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，企业服务中心及人才公寓租赁收入、广告租赁收入、停车位租赁收入、土地出让收入变动对本项目的影响最为重要。本着谨慎性原则，对收入向下波动进行敏感性分析。

经测算，在收入预测下降10.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为346.66倍；当收入预测下降20.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约308.15倍。同时，项目存续期间不存在任何金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。因此，本项目具有较强的抗风险能力。收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表。

表23：项目收入预测下降10.00%计算收益的本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

序号	年度	本次发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	-	25.00	25.00	
2	第二年	-	25.00	25.00	
3	第三年	-	25.00	25.00	
4	第四年	-	25.00	25.00	
5	第五年	-	25.00	25.00	
6	第六年	-	25.00	25.00	476,662.07
7	第七年	-	25.00	25.00	
8	第八年	-	25.00	25.00	
9	第九年	-	25.00	25.00	
10	第十年	-	25.00	25.00	
11	第十一年	-	25.00	25.00	

12	第十二年	-	25.00	25.00	
13	第十三年	-	25.00	25.00	
14	第十四年	-	25.00	25.00	
15	第十五年	1,000.00	25.00	1,025.00	
合计		1,000.00	375.00	1,375.00	
本息覆盖倍数					346.66

表24：项目收入预测下降20.00%计算收益的本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

序号	年度	本次发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	-	25.00	25.00	
2	第二年	-	25.00	25.00	
3	第三年	-	25.00	25.00	
4	第四年	-	25.00	25.00	
5	第五年	-	25.00	25.00	
6	第六年	-	25.00	25.00	
7	第七年	-	25.00	25.00	
8	第八年	-	25.00	25.00	
9	第九年	-	25.00	25.00	423,699.62
10	第十年	-	25.00	25.00	
11	第十一年	-	25.00	25.00	
12	第十二年	-	25.00	25.00	
13	第十三年	-	25.00	25.00	
14	第十四年	-	25.00	25.00	
15	第十五年	1,000.00	25.00	1,025.00	
合计		1,000.00	375.00	1,375.00	
本息覆盖倍数					308.15

（2）项目全周期发行债券融资风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来收入变动对本项目的影响最为重要。本着谨慎性原则，对收入的向下波动进行敏感性分析。

经测算，在收入预测下降 10.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 1.39 倍；当收入预测下降 20.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 1.24 倍。同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。因此，本项目具有较强的抗风险能力。收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表。

表 25：收入预测下降 10.00%计算收益的本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

序号	年度	整体发债本息	项目相关

		本金	利息	本息合计	收益
1	第一年	-	739.06	739.06	
2	第二年	-	2,029.06	2,029.06	
3	第三年	-	3,232.86	3,232.86	
4	第四年	-	3,981.06	3,981.06	
5	第五年	-	4,344.16	4,344.16	
6	第六年	-	5,519.81	5,519.81	
7	第七年	-	6,569.72	6,569.72	
8	第八年	-	6,569.72	6,569.72	
9	第九年	-	6,569.72	6,569.72	
10	第十年	-	6,569.72	6,569.72	
11	第十一年	-	6,569.72	6,569.72	
12	第十二年	-	6,569.72	6,569.72	
13	第十三年	5,000.00	6,569.72	11,569.72	
14	第十四年	-	6,458.72	6,458.72	476,662.07
15	第十五年	-	6,458.72	6,458.72	
16	第十六年	40,000.00	6,458.72	46,458.72	
17	第十七年	-	5,168.72	5,168.72	
18	第十八年	19,000.00	5,168.72	24,168.72	
19	第十九年	9,000.00	4,688.72	13,688.72	
20	第二十年	21,000.00	4,509.62	25,509.62	
21	第二十一年	-	3,745.56	3,745.56	
22	第二十二年	40,000.00	3,745.56	43,745.56	
23	第二十三年	6,000.00	2,541.76	8,541.76	
24	第二十四年	8,000.00	2,384.56	10,384.56	
25	第二十五年	39,000.00	2,200.56	41,200.56	
26	第二十六年	34,997.00	1,049.91	36,046.91	
合计		221,997.00	120,413.90	342,410.90	
本息覆盖倍数					1.39

表 26：收入预测下降 20.00%计算收益的本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

序号	年度	整体发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	-	739.06	739.06	
2	第二年	-	2,029.06	2,029.06	
3	第三年	-	3,232.86	3,232.86	
4	第四年	-	3,981.06	3,981.06	
5	第五年	-	4,344.16	4,344.16	423,699.62
6	第六年	-	5,519.81	5,519.81	
7	第七年	-	6,569.72	6,569.72	
8	第八年	-	6,569.72	6,569.72	

9	第九年	-	6,569.72	6,569.72	
10	第十年	-	6,569.72	6,569.72	
11	第十一年	-	6,569.72	6,569.72	
12	第十二年	-	6,569.72	6,569.72	
13	第十三年	5,000.00	6,569.72	11,569.72	
14	第十四年	-	6,458.72	6,458.72	
15	第十五年	-	6,458.72	6,458.72	
16	第十六年	40,000.00	6,458.72	46,458.72	
17	第十七年	-	5,168.72	5,168.72	
18	第十八年	19,000.00	5,168.72	24,168.72	
19	第十九年	9,000.00	4,688.72	13,688.72	
20	第二十年	21,000.00	4,509.62	25,509.62	
21	第二十一年	-	3,745.56	3,745.56	
22	第二十二年	40,000.00	3,745.56	43,745.56	
23	第二十三年	6,000.00	2,541.76	8,541.76	
24	第二十四年	8,000.00	2,384.56	10,384.56	
25	第二十五年	39,000.00	2,200.56	41,200.56	
26	第二十六年	34,997.00	1,049.91	36,046.91	
合计		31,492.55	111,499.23	342,410.90	
本息覆盖倍数					1.24

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

（三）总体评价

综上所述，预计项目收益可以覆盖融资成本，本项目债务本息偿付保障倍数为1.54,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。项目融资平衡情况已通过广东德赞会计师事务所（普通合伙）财务评价，不能偿还的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本次拟发行2026年广东省政府专项债券（四期）紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目涉及参与发行的地方政府新增债券金额为1,000.00万元,发行期限为15年,债券利率为2.50%。每年支付一次利息，本金到期一次性支付。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入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

紫金县财政局，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。

本项目主管部门是蓝塘工业园筹建工作领导小组办公室，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。

项目单位是紫金县蓝塘产业新城开发有限公司，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。

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，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）还款保障情况

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

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金

的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》(财预(2015)90号)，财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》财预(2021)61号的通知，结合项目绩效目标表、项目实施方案、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作。

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。综合评价，对该项目应“予以支持”。