2026年广东省政府专项债券（四十六期）

广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区

基础设施建设项目募投报告

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 2
（一）项目所处区域财政经济情况 2
（二）本地社会发展规划和行业相关规划 2
（三）项目情况 3
（四）项目立项情况或实施依据 4
（五）责任主体 5
二、项目实施重要性和经济社会效益分析 5
（一）重要性分析 6
（二）经济效益分析 6
（三）社会效益分析 6
三、项目投资估算及资金筹措方案 6
（一）投资估算 6
（二）筹措方案 8
（三）项目实施安排 8
（四）债券资金用途 10
四、项目收益与融资平衡情况 10
（一）项目预期成本收益 10
（二）融资收益平衡情况 21
（三）总体评价 27
五、专项债券管理 27
（一）债券资金概况 27
（二）债券资金管理 27
（三）职责分工 28
六、项目风险控制 29
（一）潜在风险及控制措施 29
（二）还款保障情况 29
七、其他需要说明 30

2026年广东省政府专项债券（四十六期）

广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区

基础设施建设项目募投报告

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

本项目位于紫金县蓝塘镇蓝塘产业新城（东至河源德润钢铁有限公司、南至A9市政道路、西至凤安镇下石村大坑村小组、北至南环路）。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：2023年全县户籍总人口为74.74万人。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

广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区（下文简称南区先进制造业片区）总用地面积为225.25公顷。根据《河源市城乡总体规划（2009-2020）》，紫金县定位为河源市域副中心，紫金县城是紫金县政治、经济、文化中心，应建设成为具有山城特色的现代化市域副

中心城市。蓝塘镇定位为以医药制造为主导产业，结合发展特色产品加工、科技和商业贸易的中心城镇。

根据《河源市城市发展战略规划（2018年）》，河源市需抢抓全省构建“一核一带一区”区域发展格局的机遇，吸引创新要素集聚。在产业上，积极通过推进产业发展模式创新，建立河源产业创新格局。紫金县应坚持生态导向，以“生态经济”促进产业转型升级，通过绿色循环促进工业转型升级，在蓝塘镇培育以生物医药产业园为主导的生态工业类产业平台。在交通上，通过河惠莞-广惠等系内达外的高速公路融入粤港澳大湾区网络，成为大湾区产业梯度发展圈层重要战略支点。在生态上，河源市生态资源丰富，紫金县被划定为国家农产品主产区，根据河源市域绿色产业空间发展格局，蓝塘镇将围绕优质农产品，打通原料生产到深加工，再到流通、体验消费、旅游服务等环节，构建绿色有机农业产业集群区。

本项目为广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目，该项目建设是为产业园配套服务，属于产业园基础设施。该项目的建设是紫金县贯彻落实经济发展总体规划要求的重大举措，有利于紫金县创建一流的发展环境，提高城市接纳能力，对加快全县工业化进程、促进全县现代服务业发展具有重大意义。

广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目的建设，既完善了城市基础设施，又使城市整体功能得到充分发挥，给城市发展注入新的生机和活力，可以拉动县城城市建设，带动周围的土地开发和利用。项目建设将为产业集聚发展提供要素支撑，为产业发展提供要素保障，并推动产业向园区集中，形成以产业园区架构的产业空间布局，做大园区经济总量。因此，广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施配套建设项目是推进园区规模的进一步拓展、园区环境不断改善和园区功能不断完善、提高产业承接能力的必要措施和迫切需要。

（三）项目情况

1、项目选址

广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目位于紫金县蓝塘镇蓝塘产业新城（东至河源德润钢铁有限公司、南至A9市政道路、西至凤安镇下石村大坑村小组、北至南环路）。

2、建设规模及主要内容

项目计划建设市政道路4条总长约3.184km，场地平整工程36.00万㎡，山体边坡防护工程1处总长约1.3km，排水渠道2条总长约5.30km，以及河道护坡1处总面积约3.30万㎡。项目收益来源主要为项目区域内的土地租赁收入、物业管理收入、广告收入、平台服务收入、管线运营收入及土地出让收入，是具有一定收益的公益性项目。

3、项目投资规模及资金来源

本项目估算总投资45,700.00万元，本项目计划发行专项债券36,560.00万元，占项目总投资的80%。2024年已发行专项债券10,000.00万元，2025年已发行专项债券8,000.00万元，2026年计划发行专项债券10,000.00万元（已发行专项债券资金3,000.00万，本期将发行专项债券资金500.00万元），计划以后年度发行专项债券8,560.00万元。项目资本金9,140.00万元，占项目总投资的20%，由地方财政部门根据项目建设进度计划统筹安排。

（四）项目立项情况或实施依据

2023年9月26日，紫金县发展和改革局作出《紫金县发展和改革局关于广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（紫发改投审〔2023〕49号），原则同意广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目可行性研究报告，项目估算总投资45,700.00万元，其中：工程建设费用33,425.30万元、工程建设其他费用4,326.21万元、征地拆迁费用6,000.00万元、预备费1,948.50万元。项目建设所需资金由县财政统筹安排解决。

2024年4月29日，紫金县发展和改革局作出《紫金县发展和改革局关于广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目变更的批复》（紫发改投审〔2024〕14号），原则同意变更建设规模及内容和估算投资，具体变更内容为：一、主要建设内容变更为：项目计划建设市政道路4条总长约3.184km，场地平整工程36.00万㎡，山体边坡防护工程1处总长约1.3.km，排水渠道2条总长约5.30km，以

及河道护坡1处总面积约3.30万㎡。二、项目估算总投资及构成变更为：项目估算总投资45,700.00万元，其中：工程费用33,425.30万元、工程建设其他费用4,326.21万元、预备费用1,948.50万元、用地费用6,000.00万元。

（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，项目主管部门为河源紫金产业园区管理委员会，资产管理部门为河源紫金产业园区管理委员会，具体详见下表。广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目形成资产属国有资产，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。

实施单位主要工作职能：紫金县蓝塘产业新城开发有限公司负责项目全流程管理。前期，开展策划筹备，制定实施计划、组建专业团队并深入开展调研；执行阶段，组织项目建设，合理调配人力、物力、财力等资源，严格把控质量，有效防范风险；同时积极协调内部团队及外部单位、部门关系，及时解决各类问题；项目完工后，组织验收工作，系统整理并归档项目资料。

表2：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）
法定代表人	温碧银

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
住所	紫金县紫城镇林田村安置区
法定代表人	宋帅帅

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

广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目的建设，既完善了城市基础设施，又使城市整体功能得到充分发挥，给城市发展注入新的生机和活力，可以拉动县城城市建设，带动周围的土地开发和利用。项目建设将为产业集聚发展提供要素支撑，为产业发展提供要素保障，并推动产业向园区集中，形成以产业园区架构的产业空间布局，做大园区经济总量。因此，广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施配套建设项目是推进园区规模的进一步拓展、园区环境不断改善和园区功能不断完善、提高产业承接能力的必要措施和迫切需要。

（二）经济效益分析

随着园区基础设施配套建设的完善，产业集聚要素加强，土地价值迅速提升，一方面既有利于区域经济的发展，另一方面区域经济的发展又反过来带动基础设施的建设，同时，项目的建设将增加当地就业，从而促进蓝塘镇经济发展。

（三）社会效益分析

园区的建设与发展离不开交通设施的支持，本项目的建设不但可以完善产业园区对内对外路网，疏解交通压力，提高该区域的整体通行能力，更是承担着区域交通联系通道功能，成为产业园区与区域外联系的重要交通主干道。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

项目估算总投资45,700.00万元，其中：工程费用33,425.30万元、工程建设其他费用4,326.21万元、预备费用1,948.50万元、用地费用6,000.00万元。

表4：项目投资估算表

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）				合计	技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	（万元）	单位	数量	单位价值
一	工程建设费用	33,425.30				33,425.30			

1	市政道路工程	13,740.09				13,740.09			
1.1	道路工程	10,405.28				10,405.28	㎡	86,688.00	1,200.31
1.2	交通工程	388.74				388.74			
1.3	给水工程	362.98				362.98			
1.4	排水工程	1,751.06				1,751.06			
1.5	电力及通信管道工程	500.58				500.58			
1.6	其他附属设施工程	331.44				331.44			
2	场地平整工程	11,783.20				11,783.20	㎡	360,000.00	327.31
3	山体边坡防护工程	1,038.22				1,038.22	m	13,000.00	798.63
4	排水渠工程	6,500.11				6,500.11	m	53,000.00	1,226.44
5	河道护坡工程					363.69	㎡	33,000.00	0.01
二	工程建设其他费用				4,326.20	4,326.21			
1	建设单位管理费					422.72		建财[2016]504号	
2	工程建设监理费					604.30		发改价格[2007]670号	
3	施工图技术审查费					64.04		发改价格[2011]534号	
4	前期工作咨询费					70.00		粤价[2000]8号	
5	工程设计费					788.22		计价格[2002]10号	
6	工程勘察费					197.06		计价格[2002]10号	
7	工程造价咨询费（施工阶段全过程）					257.38		粤价函[2011]742号	
8	环境影响评价费					30.00		计价格〔2002〕125号	
9	水土保持咨询服务费					93.00		保监[2005]22号/深水保〔2007〕362号	
10	地质灾害危险性评价费					17.28		发改办价格〔2006〕745号	
11	社会稳定风险评估报告及评价					10.00		参考沪发改投[2012]130号	
12	场地准备和临时设施费					334.25		建标[2011]1号	
13	招标代理费					53.43		计价格[2002]1980号	
13.1	工程招标					42.26			
13.2	服务招标（设计）					6.00			
13.3	服务招标（监理）					5.17			
14	检验监测费					334.25		《广东省建设工程概算编制办法》（2014）	
15	工程保险费					100.28		建标[2011]1号	
16	坟墓迁改					30.00			
17	电线杆迁改（带电）					920.00			

三	预备费用				1,948.50	1,948.50				
1	基本预备费				1,948.50	1,948.50	建标[2007]164号			
四	征地拆迁费用				6,000.00	6,000.00	㎡	2,200,000.00	27.27	
五	建设投资合计					45,700.00				

（二）筹措方案

本项目总投资45,700.00万元，计划发行专项债券资金36,560.00万元，占项目总投资的80.00%。其中2024年已发行政府专项债券资金10,000.00万元，2025年已发行政府专项债券资金8000.00万元，2026年计划发行政府专项债券资金10,000.00万元（已发行专项债券资金3,000.00万，本期将发行专项债券资金500.00万元），以后年度计划发行政府专项债券资金8,560.00万元。项目资本金9,140.00万元，占项目总投资的20.00%，由地方财政部门根据项目建设进度计划统筹安排到位。

表5：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	非融资资金							地方政府专项债券融资		
				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	45,700.00	-	-	-	-	-	9,140.00	-	-	-	500.00	21,000.00	15,060.00
2024年	12,000.00	-	-	-	-	-	2,000.00	-	-	-	-	10,000.00	-
2025年	10,000.00	-	-	-	-	-	2,000.00	-	-	-	-	8,000.00	-
2026年	13,000.00	-	-	-	-	-	3,000.00	-	-	-	500.00	3,000.00	6,500.00
2027年	10,700.00	-	-	-	-	-	2,140.00	-	-	-	-	-	8,560.00

（三）项目实施安排

2023年9月26日，紫金县发展和改革局作出《紫金县发展和改革局关于广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（紫发改投审〔2023〕49号），原则同意广

东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目可行性研究报告，项目估算总投资45,700.00万元，其中：工程建设费用33,425.30万元、工程建设其他费用4,326.21万元、征地拆迁费用6,000.00万元、预备费1,948.50万元。项目建设所需资金由县财政统筹安排解决。

2024年4月29日，紫金县发展和改革局作出《紫金县发展和改革局关于广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目变更的批复》（紫发改投审〔2024〕14号），原则同意变更建设规模及内容和估算投资，具体变更内容为：一、主要建设内容变更为：项目计划建设市政道路4条总长约3.184km，场地平整工程36.00万㎡，山体边坡防护工程1处总长约1.3.km，排水渠道2条总长约5.30km，以及河道护坡1处总面积约3.30万㎡。二、项目估算总投资及构成变更为：项目估算总投资45,700.00万元，其中：工程费用33,425.30万元、工程建设其他费用4,326.21万元、预备费用1,948.50万元、用地费用6,000.00万元。

1、建设周期

广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目2024年6月份开工，拟2027年5月完工,截止2026年10月整体完工进度75%。

（1）项目已完成情况：

①市政道路目前完成横一路完成硬底化330米；横二路完成硬底化850米；纵一路完成硬底化560米；1#排水渠与2#排水渠完成；

②场地平整完成275.5万M³土石方；

（2）下一步实施计划：

横一路完成490米硬底化及绿化亮化；横二路完成850米绿化亮化；纵一路完成340米硬底化及绿化亮化；1#地块土石方开挖及平整。

2.建设地点

广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目位于紫金县蓝塘镇蓝塘产业新城（东至河源德润钢铁有限公司、南至A9市政道路、西至凤安镇下石村大坑村小组、北至南环路）。

3.主要建设内容与规模

广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目计划建设市政道路4条总长约3.184km，场地平整工程36.00万㎡，山体边坡防护工程1处总长约1.3km，排水渠道2条总长约5.30km，以及河道护坡1处总面积约3.30万㎡。

（四）债券资金用途

本次2026年拟发行政府专项债券资金500.00万元，主要用于土石方工程及道路工程建设等。

表6：债券资金用途表

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：专项债券使用金额	二季度用款金额	其中：专项债券使用金额	三季度用款金额	其中：专项债券使用金额	四季度用款金额	其中：专项债券使用金额	
45,700.00	22,000.00	3,250.00	0.00	3,250.00	0.00	3,250.00	0.00	3,250.00	500.00	10,700.00

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拨款解决，其中申请政府债券为36,560.00万元，剩余的9,140.00万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：项目区域内土地租赁收入、物业管理收入、广告收入、平台服务收入、管线运营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）土地出让收入预测

根据《广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目有924,900.00㎡工业用地、35,100.00

㎡商业用地可以出让，出让收入用于偿还专项债券本息。土地信息如下：

表7：项目土地信息情况表

项目名称	项目实施方	可出让面积（㎡）		容积率	计划出让时间
		商业用地面积（㎡）	工业用地面积（㎡）		
广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目	紫金县蓝塘产业新城开发有限公司	35,100.00	924,900.00	假设商业用地容积率为3.0	2041年- 2045年

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2020年至今，选取紫金县周边综合开发商业、居住用地地块3宗。本次评价参考紫金县周边3宗商业、居住用地地块土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

表8：项目周边土地出让情况表（商业、居住）

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	2020/6/24	河源市高铁新城核心区规划七纵路东边、规划三横路北面	10,093.23	其他商服用地	6,288.08	6,230.00	890.00	7.00
2	2020/6/24	河源市高铁新城核心区东环快速路东边、规划三横路北面	9,364.39	其他商服用地	1,919.70	2,050.00	820.00	2.50
3	2020/10/9	紫金县紫城镇城西金山大道边原金山陶瓷厂地块二	30,044.68	住宅兼容商服	7,210.73	2,400.00	800.00	3.00

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宗商业、居住用地出让情况、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9：项目区域土地价格预测表（商业、居住）

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	河源市高铁新城核心区规划七纵路东边、规划三横路北面	10,093.23	6,288.08	890.00	0.40	356.00
2	河源市高铁新城核心区东环快速路东边、规划三横路北面	9,364.39	1,919.70	820.00	0.40	328.00
3	紫金县紫城镇城西金山大道边原金山陶瓷厂地块二	30,044.68	7,210.73	800.00	0.20	160.00
综合楼面地价		49,502.30			1.00	844.00

广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目可出让土地主要为商业、工业用地。商业用地可出让土地面积为35,100.00㎡，容积率假设为3.0，工业用地可出让土地面积为924,900.00㎡。

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2023年商业出让土地楼面单价为844.00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，现预测项目出让区土地价格如下：

表10：项目区域出让土地价格预测表

地区	性质	单位	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
紫金	工业	楼面价（元/㎡）	120	123.6	127.31	131.13	135.06	139.11	143.28

	商业	楼面价（元/㎡）	2,532.00	2607.96	2686.2	2766.79	2849.79	2935.28	3023.34
地区	性质	单位	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
紫金	工业	楼面价（元/㎡）	147.58	152.01	156.57	161.27	166.11	171.09	176.22
	商业	楼面价（元/㎡）	3114.04	3207.46	3303.68	3402.79	3504.87	3610.02	3718.32
地区	性质	单位	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年
紫金	工业	楼面价（元/㎡）	181.51	186.96	192.57	198.35	204.3	210.43	216.74
	商业	楼面价（元/㎡）	3829.87	3944.77	4063.11	4185	4310.55	4439.87	4573.07
地区	性质	单位	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年		
紫金	工业	楼面价（元/㎡）	223.24	229.94	236.84	243.95	251.27		
	商业	楼面价（元/㎡）	4710.26	4851.57	4997.12	5147.03	5301.44		

3）土地出让收入预测

本项目2041年-2045年计划出让土地情况如下：

表11：土地出让情况表（单位:㎡）

序号	项目	合计	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	工业用地	924,900.00	184,980.00	184,980.00	184,980.00	184,980.00	184,980.00
2	商业用地	35,100.00	7,020.00	7,020.00	7,020.00	7,020.00	7,020.00
合计		960,000.00	192,000.00	192,000.00	192,000.00	192,000.00	192,000.00

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%，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

表12：项目土地出让收入预测表（单位：万元）

序号	项目	合计	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1	工业用地	20,063.85	3,779.14	3,892.53	4,009.26	4,129.49	4,253.43
	出让面积（㎡）	924,900.00	184,980.00	184,980.00	184,980.00	184,980.00	184,980.00
	出让楼面单价（元/㎡）		204.3	210.43	216.74	223.24	229.94
2	商业用地	16,065.50	3,026.01	3,116.79	3,210.30	3,306.60	3,405.80
	出让面积（㎡）	35,100.00	7,020.00	7,020.00	7,020.00	7,020.00	7,020.00
	出让地面单价（元/㎡）		4,310.55	4,439.87	4,573.07	4,710.26	4,851.57
3	合计	36,129.35	6,805.15	7,009.32	7,219.56	7,436.09	7,659.23

4）土地出让收益预测

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2028年开始进行土地挂牌交易出让。

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13：土地出让收益预测表（单位：万元）

序号	项目	收益
一	出让土地回款	36,129.35
二	用于资金平衡土地相关收益	34,322.88
1	土地出让收入	36,129.35
2	政府收益（1*5%）	1,806.47
3	政策性基金（1*5%）	1,806.47
4	可返还土地成本（1-2）	34,322.88
5	可返还政府收益（2-3）	0
6	用于资金平衡土地相关收益（4+5）	34,322.88

根据上述测算，本项目可用于资金平衡土地相关收益为34,322.88万元。

（2）营业收入测算

1）土地租赁收入

根据《广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目预计可租售加油站土地面积为8,000.00㎡，按照100.00元/㎡计算，并按每年3%的增长率提高。

2）物业管理费用收入

根据《广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目建设完成后，物业管理费用按照1.5元/㎡/月计算，并按每年3%的增长率提高。

3）广告收入

根据《广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目建设完成后，广告收入按照500.00万元/年计算，并按每年3%的增长率提高。

4）平台服务收入

根据《广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目建设完成后，平台服务收入按照600.00万元/年计算，并按每年3%的增长率提高。

5）管线运营收入

根据《广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目建设完成后，可提供5,085.00米管线服务，按照350.00元/米/年计算，并按每年3%的增长率提高。

以上收入除物业管理费外首年按 10 个月计算。综上，本项目债券发行期间运营总收入为96,193.06万元。

具体测算详见下表：

表14：项目经营收入测算明细表（单位：万元）

序号	年份	合计	第一年(2028年)	第二年(2029年)	第三年(2030年)	第四年(2031年)
一	土地租赁收入	23,952.12	800.00	988.80	1,018.46	1,048.99
	可租售加油站土地面积（㎡）	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	出租单价（元/㎡/月）		100	103	106.09	109.27
二	物业管理费用收入	40,355.23	0.00	1,720.31	1,775.81	1,831.30
	物业管理面积（㎡）	924,900.00	0.00	924,900.00	924,900.00	924,900.00
	物业管理单价（元/㎡/月）		1.5	1.55	1.6	1.65
三	广告牌租赁收入	12,475.01	416.67	515	530.45	546.36
四	平台服务收入	14,970.23	500	618	636.54	655.64
五	管线运营收入	4,440.47	148.31	183.31	188.82	194.48
	管线长度（米）	5,085.00	5,085.00	5,085.00	5,085.00	5,085.00
	单价（元/米/年）		291.67	360.5	371.32	382.46
六	合计	96,193.06	1,864.98	4,025.42	4,150.08	4,276.77

（续表）

序号	年份	第五年(2032年)	第六年(2033年)	第七年(2034年)	第八年(2035年)	第九年(2036年)
一	土地租赁收入	1,080.48	1,112.93	1,146.34	1,180.70	1,216.13
	可租售加油站土地面积（㎡）	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	出租单价（元/㎡/月）	112.55	115.93	119.41	122.99	126.68
二	物业管理费用收入	1,886.80	1,942.29	1,997.78	2,053.28	2,119.87
	物业管理面积（㎡）	924,900.00	924,900.00	924,900.00	924,900.00	924,900.00
	物业管理单价（元/㎡/月）	1.7	1.75	1.8	1.85	1.91
三	广告牌租赁收入	562.75	579.63	597.02	614.93	633.38
四	平台服务收入	675.31	695.57	716.44	737.93	760.07
五	管线运营收入	200.31	206.32	212.51	218.89	225.45
	管线长度（米）	5,085.00	5,085.00	5,085.00	5,085.00	5,085.00
	单价（元/米/年）	393.93	405.75	417.92	430.46	443.37
六	合计	4,405.65	4,536.74	4,670.09	4,805.73	4,954.90

（续表）

序号	年份	第十年(2037年)	第十一年(2038年)	第十二年(2039年)	第十三年(2040年)	第十四年(2041年)

一	土地租赁收入	1,252.61	1,290.14	1,328.83	1,368.67	1,409.76
	可租售加油站土地面积（㎡）	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	出租单价（元/㎡/月）	130.48	134.39	138.42	142.57	146.85
二	物业管理费用收入	2,186.46	2,253.06	2,319.65	2,386.24	2,452.83
	物业管理面积（㎡）	924,900.00	924,900.00	924,900.00	924,900.00	924,900.00
	物业管理单价（元/㎡/月）	1.97	2.03	2.09	2.15	2.21
三	广告牌租赁收入	652.38	671.95	692.11	712.87	734.26
四	平台服务收入	782.87	806.36	830.55	855.47	881.13
五	管线运营收入	232.22	239.18	246.36	253.75	261.36
	管线长度（米）	5,085.00	5,085.00	5,085.00	5,085.00	5,085.00
	单价（元/米/年）	456.67	470.37	484.48	499.01	513.98
六	合计	5,106.54	5,260.69	5,417.50	5,577.00	5,739.34

（续表）

序号	年份	第十五年(2042年)	第十六年(2043年)	第十七年(2044年)	第十八年(2045年)	第十九年(2046年)
一	土地租赁收入	1,452.10	1,495.68	1,540.51	1,586.69	1,634.30
	可租售加油站土地面积（㎡）	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	出租单价（元/㎡/月）	151.26	155.8	160.47	165.28	170.24
二	物业管理费用收入	2,530.53	2,608.22	2,685.91	2,763.60	2,841.29
	物业管理面积（㎡）	924,900.00	924,900.00	924,900.00	924,900.00	924,900.00
	物业管理单价（元/㎡/月）	2.28	2.35	2.42	2.49	2.56
三	广告牌租赁收入	756.29	778.98	802.35	826.42	851.21
四	平台服务收入	907.56	934.79	962.83	991.71	1021.46
五	管线运营收入	269.2	277.27	285.59	294.16	302.98
	管线长度（米）	5,085.00	5,085.00	5,085.00	5,085.00	5,085.00
	单价（元/米/年）	529.4	545.28	561.64	578.49	595.84
六	合计	5,915.68	6,094.94	6,277.19	6,462.58	6,651.24

综上，预测本项目未来产生的收入合计为132,322.4万元，其中土地租赁收入23,952.12万元、物业管理收入40,355.23万元、广告收入12,475.01万元、平台服务收入14,970.23万元、管线运营收入4,440.47万元，项目区域地块土地出让收入36,129.34万元。

2.项目成本

（1）运营成本

根据《广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目可行性研究报告》及参考其他项目，项目投入使用后，项目对应的运营成本主要为工资福利、管理费用、维修费用。

1）工资福利

运营项目安排人员共20人，工资福利按每人5.00万元/年估算，按每年3.00%的上涨率进行预测，运营期间工资福利费合计2,491.53万元。

2）管理费用

按当年的运营收入的3.00%计算。

3）其他费用按当年的运营收入的2.00%计算。

（2）相关税费经测算，在债券存续期内相关税费合计 3,915.20 万元。

本项目增值税按销项税减进项税计算，销项税按项目土地租赁、管线运营不含税收入的9%计列，物业管理、广告牌租赁、平台服务不含税收入的6%计列，进项税主要为建设成本进项税，其中建安费用按9%计取，其他费用按6%计取。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。

经测算，本项目在债券存续期内项目成本及相关税费为 11,216.38 万元，详细项目成本预测如下表。经测算，在债券存续期内运营成本合计11,216.38 万元。

表 15：项目成本预测表（单位：万元）

序号	项目	合计	第一年（2028年）	第二年（2029年）	第三年（2030年）	第四年（2031年）
一	**运营成本**	7,301.18	176.579	304.271	313.504	323.0385
1	工资福利	2,491.53	83.33	103.00	106.00	109.20
其中	员工数量	-	20	20	20	20
	年薪及福利（万元/个）	-	5	5.15	5.3	5.46
2	管理费用	2,885.79	55.9494	120.7626	124.5024	128.3031
3	其他费用	1,923.86	37.2996	80.5084	83.0016	85.5354
二	**相关税费**	3,691.05	0	0	0	0
1	增值税	3,355.49	0	0	0	0
1.1	进项税	3,267.85	140.35	276.69	285.22	293.91
1.2	销项税	6,623.34	140.35	276.69	285.22	293.91
2	税金及附加	335.56	0	0	0	0
三	**运营成本及税费合计**	10,992.23	176.58	304.27	313.50	323.04

（续表15）

序号	项目	第五年（2032年）	第六年（2033年）	第七年（2034年）	第八年（2035年）	第九年（2036年）
一	**运营成本**	332.6825	342.637	352.7045	363.0865	374.145
1	工资福利	112.40	115.80	119.20	122.80	126.40
其中	员工数量	20	20	20	20	20
	年薪及福利（万元/个）	5.62	5.79	5.96	6.14	6.32
2	管理费用	132.1695	136.1022	140.1027	144.1719	148.647
3	其他费用	88.113	90.7348	93.4018	96.1146	99.098
二	**相关税费**	0	0	0	0	0
1	增值税	0	0	0	0	0
1.1	进项税	302.76	311.78	320.97	330.33	340.54
1.2	销项税	302.76	311.78	320.97	330.33	340.54
2	税金及附加	0	0	0	0	0
三	**运营成本及税费合计**	332.68	342.64	352.70	363.09	374.15

（续表15）

序号	项目	第十年（2037年）	第十一年（2038年）	第十二年（2039年）	第十三年（2040年）	第十四年（2041年）
一	**运营成本**	385.527	397.2345	409.075	421.25	433.567
1	工资福利	130.20	134.20	138.20	142.40	146.60
其中	员工数量	20	20	20	20	20
	年薪及福利（万元/个）	6.51	6.71	6.91	7.12	7.33
2	管理费用	153.1962	157.8207	162.525	167.31	172.1802
3	其他费用	102.1308	105.2138	108.35	111.54	114.7868
二	**相关税费**	0	51.88	409.54	421.62	433.94
1	增值税	0	47.16	372.31	383.29	394.49
1.1	进项税	350.94	314.36			
1.2	销项税	350.94	361.52	372.31	383.29	394.49
2	税金及附加	0	4.72	37.23	38.33	39.45

三	运营成本及税费合计	385.53	673.26	818.62	842.87	867.51

（续表15）

序号	项目	第十五年(2042年)	第十六年(2043年)	第十七年(2044年)	第十八年(2045年)	第十九年(2046年)
一	**运营成本**	**446.784**	**460.347**	**474.0595**	**488.129**	**502.562**
1	工资福利	151.00	155.60	160.20	165.00	170.00
其中	员工数量	20	20	20	20	20
	年薪及福利（万元/个）	7.55	7.78	8.01	8.25	8.5
2	管理费用	177.4704	182.8482	188.3157	193.8774	199.5372
3	其他费用	118.3136	121.8988	125.5438	129.2516	133.0248
二	**相关税费**	**447.24**	**460.77**	**474.55**	**488.6**	**502.91**
1	增值税	406.58	418.88	431.41	444.18	457.19
1.1	进项税					
1.2	销项税	406.58	418.88	431.41	444.18	457.19
2	税金及附加	40.66	41.89	43.14	44.42	45.72
三	**运营成本及税费合计**	**894.02**	**921.12**	**948.61**	**976.73**	**1,005.47**

3.项目损益情况

根据上述预测计算，本项目运营期累计可实现土地租赁收入、物业管理收入、广告收入、平台服务收入、管线运营收入及土地出让收益共计 132,322.4 万元，扣除支出成本部分 12,798.70 万元，净收益为 119,532.71 万元。

表16：项目损益测算表

单位：万元

序号	年份	合计	第一年(2024年)	第二年(2025年)	第三年(2026年)	第四年(2027年)	第五年(2028年)
1	收入合计	132,322.41					1,864.98
2	成本合计	12,798.70					176.58
3	项目收益	119,523.71	-	-	-	-	1,688.40

续表16

序号	年份	第六年(2029年)	第七年(2030年)	第八年(2031年)	第九年(2032年)	第十年(2033年)
1	项目收入	4,025.42	4,150.08	4,276.77	4,405.65	4,536.74
2	项目成本	304.27	313.50	323.04	332.68	342.64
3	项目收益	3,721.15	3,836.58	3,953.73	4,072.97	4,194.10

续表16

序号	年份	第十一年(2034年)	第十二年(2035年)	第十三年(2036年)	第十四年(2037年)	第十五年(2038年)
1	项目收入	4,670.09	4,805.73	4,954.90	5,106.54	5,260.69

2	项目成本	352.70	363.09	374.15	385.53	449.11
3	项目收益	4,317.39	4,442.64	4,580.76	4,721.01	4,811.58

续表16

序号	年份	第十六年(2039年)	第十七年(2040年)	第十八年(2041年)	第十九年(2042年)	第二十年(2043年)
1	项目收入	5,417.50	5,577.00	12,544.49	12,925.00	13,314.50
2	项目成本	818.62	842.87	1,207.76	1,244.49	1,282.10
3	项目收益	4,598.89	4,734.13	11,336.73	11,680.51	12,032.41

续表16

序号	年份	第二十一年(2044)	第二十二年(2045)	第二十二年(2046)
1	项目收入	13,713.28	14,121.81	6,651.24
2	项目成本	1,320.41	1,359.69	1,005.47
3	项目收益	12,392.87	12,762.12	5,645.77

（二）融资收益平衡情况

1.项目融资情况

项目总投资45,700.00万元，计划发行专项债券资金36,560.00万元，占项目总投资的80.00%。其中2024年已发行政府专项债券资金10,000.00万元，2025年已发行政府专项债券资金8,000.00万元，2026年计划发行政府专项债券资金10,000.00万元（已发行3,000.00万元，本次发行500.00万元），以后年度计划发行政府专项债券资金8,560.00万元。项目资本金9,140.00万元，占项目总投资的20.00%，由地方财政部门根据项目建设进度计划统筹安排到位。

本次发行专项债券资金500.00万元，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情况如下：

表17：本次专项债券还本付息明细表

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	500.00		500.00	2.50%	12.50	12.50
第二年	500.00		500.00	2.50%	12.50	12.50
第三年	500.00		500.00	2.50%	12.50	12.50
第四年	500.00		500.00	2.50%	12.50	12.50
第五年	500.00		500.00	2.50%	12.50	12.50
第六年	500.00		500.00	2.50%	12.50	12.50
第七年	500.00		500.00	2.50%	12.50	12.50

第八年	500.00		500.00	2.50%	12.50	12.50
第九年	500.00		500.00	2.50%	12.50	12.50
第十年	500.00		500.00	2.50%	12.50	12.50
第十一年	500.00		500.00	2.50%	12.50	12.50
第十二年	500.00		500.00	2.50%	12.50	12.50
第十三年	500.00		500.00	2.50%	12.50	12.50
第十四年	500.00		500.00	2.50%	12.50	12.50
第十五年	500.00	500.00	0.00	2.50%	12.50	512.50
合计		500.00			187.50	687.50

表18：全周期专项债券还本付息明细表

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	应付 利息	还本付息 合计
第一年	10,000.00	0.00	10,000.00	230.00	230.00
第二年	18,000.00	0.00	18,000.00	398.50	398.50
第三年	28,000.00	0.00	28,000.00	679.35	679.35
第四年	36,560.00	0.00	36,560.00	936.15	936.15
第五年	36,560.00	0.00	36,560.00	936.15	936.15
第六年	36,560.00	0.00	36,560.00	936.15	936.15
第七年	36,560.00	0.00	36,560.00	936.15	936.15
第八年	36,560.00	0.00	36,560.00	936.15	936.15
第九年	36,560.00	0.00	36,560.00	936.15	936.15
第十年	36,560.00	0.00	36,560.00	936.15	936.15
第十一年	36,560.00	0.00	36,560.00	936.15	936.15
第十二年	36,560.00	0.00	36,560.00	936.15	936.15
第十三年	36,560.00	0.00	36,560.00	936.15	936.15
第十四年	36,560.00	0.00	36,560.00	936.15	936.15
第十五年	36,560.00	10,000.00	26,560.00	936.15	10,936.15
第十六年	26,560.00	5,000.00	21,560.00	706.15	5,706.15
第十七年	21,560.00	500.00	21,060.00	606.65	1,106.65
第十八年	21,060.00	0.00	21,060.00	594.15	594.15
第十九年	21,060.00	0.00	21,060.00	594.15	594.15
第二十年	21,060.00	0.00	21,060.00	594.15	594.15
第二十一年	21,060.00	3,000.00	18,060.00	594.15	3,594.15
第二十二年	18,060.00	9,500.00	8,560.00	525.15	10,025.15
第二十三年	8,560.00	8,560.00	0.00	256.80	8,816.80
合计	0.00	36,560.00		17,013.00	53,573.00

全周期发行专项债还本付息金额为53,573.00万元。

2.项目本息覆盖情况

(1)本次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119,523.71万元，能够覆盖本次发行的债券本息金额687.50万元，债务本息偿付保障倍数173.85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 19：本次还本付息保障倍数测算表

单位：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	-	12.50	12.50	119,523.71
2	第二年	-	12.50	12.50	
3	第三年	-	12.50	12.50	
4	第四年	-	12.50	12.50	
5	第五年	-	12.50	12.50	
6	第六年	-	12.50	12.50	
7	第七年	-	12.50	12.50	
8	第八年	-	12.50	12.50	
9	第九年	-	12.50	12.50	
10	第十年	-	12.50	12.50	
11	第十一年	-	12.50	12.50	
12	第十二年	-	12.50	12.50	
13	第十三年	-	12.50	12.50	
14	第十四年	-	12.50	12.50	
15	第十五年	500.00	12.50	512.50	
合计		500.00	187.50	687.50	
本息覆盖倍数					173.85

(2)全周期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 119,523.71 万元，能够覆盖债券本息金额 53,573.00 万元，债务本息偿付保障倍数 2.23 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

表 20：全周期还本付息保障倍数测算表

单位：万元

序号	年度	全周期发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	-	230.00	230.00	119,523.71
2	第二年	-	398.50	398.50	
3	第三年	-	679.35	679.35	

4	第四年	-	936.15	936.15	
5	第五年	-	936.15	936.15	
6	第六年	-	936.15	936.15	
7	第七年	-	936.15	936.15	
8	第八年	-	936.15	936.15	
9	第九年	-	936.15	936.15	
10	第十年	-	936.15	936.15	
11	第十一年	-	936.15	936.15	
12	第十二年	-	936.15	936.15	
13	第十三年	-	936.15	936.15	
14	第十四年	-	936.15	936.15	
15	第十五年	10,000.00	936.15	10,936.15	
16	第十六年	5,000.00	706.15	5,706.15	
17	第十七年	500.00	606.65	1,106.65	
18	第十八年	-	594.15	594.15	
19	第十九年	-	594.15	594.15	
20	第二十年	-	594.15	594.15	
21	第二十一年	3,000.00	594.15	3,594.15	
22	第二十二年	9,500.00	525.15	10,025.15	
23	第二十三年	8,560.00	256.80	8,816.80	
合计		36,560.00	17,013.00	53,573.00	
本息覆盖倍数					2.23

1.项目债券融资风险分析

本着谨慎性原则，对土地租赁收入、物业管理收入、广告收入、平台服务收入、管线运营收入及土地出让收入的向下波动情况下对本次发行债券进行敏感分析。

经测算，在土地租赁收入、物业管理收入、广告收入、平台服务收入、管线运营收入及土地出让收入预测下降10.00%计算收益的情况下，计划发行债券本息覆盖倍数约为156.47倍；当土地租赁收入、物业管理收入、广告收入、平台服务收入、管线运营收入及土地出让收入预测下降20.00%计算收益的情况下，计划发行债券本息覆盖倍数约为139.08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。土地租赁收入、物业管理收入、广告收入、平台服务收入、管线运营收入及土地出让收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表。

表21：项目收入预测下降10%计算收益的本息覆盖倍数表

单位：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	-	12.50	12.50	107,571.34
2	第二年	-	12.50	12.50	
3	第三年	-	12.50	12.50	
4	第四年	-	12.50	12.50	
5	第五年	-	12.50	12.50	
6	第六年	-	12.50	12.50	
7	第七年	-	12.50	12.50	
8	第八年	-	12.50	12.50	
9	第九年	-	12.50	12.50	
10	第十年	-	12.50	12.50	
11	第十一年	-	12.50	12.50	
12	第十二年	-	12.50	12.50	
13	第十三年	-	12.50	12.50	
14	第十四年	-	12.50	12.50	
15	第十五年	500.00	12.50	512.50	
合计		500.00	187.50	687.50	
本息覆盖倍数					156.47

表22：项目收入预测下降20%计算收益的本息覆盖倍数表

单位：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	-	12.50	12.50	95,618.97
2	第二年	-	12.50	12.50	
3	第三年	-	12.50	12.50	
4	第四年	-	12.50	12.50	
5	第五年	-	12.50	12.50	
6	第六年	-	12.50	12.50	
7	第七年	-	12.50	12.50	
8	第八年	-	12.50	12.50	
9	第九年	-	12.50	12.50	
10	第十年	-	12.50	12.50	
11	第十一年	-	12.50	12.50	
12	第十二年	-	12.50	12.50	
13	第十三年	-	12.50	12.50	
14	第十四年	-	12.50	12.50	
15	第十五年	500.00	12.50	512.50	
合计		500.00	187.50	687.50	
本息覆盖倍数					139.08

2.全周期债券融资风险分析

本着谨慎性原则，对土地租赁收入、物业管理收入、广告收入、平台服务收入、管线运营收入及土地出让收入的向下波动情况下对本次发行债券进行敏感分析。

经测算，在土地租赁收入、物业管理收入、广告收入、平台服务收入、管线运营收入及土地出让收入预测下降 10.00%计算收益的情况下，计划发行债券本息覆盖倍数约为 2.01 倍；当土地租赁收入、物业管理收入、广告收入、平台服务收入、管线运营收入及土地出让收入预测下降 20.00%计算收益的情况下，计划发行债券本息覆盖倍数约为 1.78 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。土地租赁收入、物业管理收入、广告收入、平台服务收入、管线运营收入及土地出让收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表

表 23：收入预测下降 10%计算收益的本息覆盖倍数表

单位：万元

序号	年度	全周期发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	-	230.00	230.00	107,571.34
2	第二年	-	398.50	398.50	
3	第三年	-	679.35	679.35	
4	第四年	-	936.15	936.15	
5	第五年	-	936.15	936.15	
6	第六年	-	936.15	936.15	
7	第七年	-	936.15	936.15	
8	第八年	-	936.15	936.15	
9	第九年	-	936.15	936.15	
10	第十年	-	936.15	936.15	
11	第十一年	-	936.15	936.15	
12	第十二年	-	936.15	936.15	
13	第十三年	-	936.15	936.15	
14	第十四年	-	936.15	936.15	
15	第十五年	10,000.00	936.15	10,936.15	
16	第十六年	5,000.00	706.15	5,706.15	
17	第十七年	500.00	606.65	1,106.65	
18	第十八年	-	594.15	594.15	
19	第十九年	-	594.15	594.15	
20	第二十年	-	594.15	594.15	
21	第二十一年	3,000.00	594.15	3,594.15	
22	第二十二年	9,500.00	525.15	10,025.15	
23	第二十三年	8,560.00	256.80	8,816.80	
合计		36,560.00	17,013.00	53,573.00	
本息覆盖倍数				2.01	

表 24：收入预测下降 20%计算收益的本息覆盖倍数表

单位：万元

序号	年度	全周期发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	-	230.00	230.00	95,618.97
2	第二年	-	398.50	398.50	
3	第三年	-	679.35	679.35	
4	第四年	-	936.15	936.15	
5	第五年	-	936.15	936.15	
6	第六年	-	936.15	936.15	
7	第七年	-	936.15	936.15	
8	第八年	-	936.15	936.15	
9	第九年	-	936.15	936.15	
10	第十年	-	936.15	936.15	
11	第十一年	-	936.15	936.15	
12	第十二年	-	936.15	936.15	
13	第十三年	-	936.15	936.15	
14	第十四年	-	936.15	936.15	
15	第十五年	10,000.00	936.15	10,936.15	
16	第十六年	5,000.00	706.15	5,706.15	
17	第十七年	500.00	606.65	1,106.65	
18	第十八年	-	594.15	594.15	
19	第十九年	-	594.15	594.15	
20	第二十年	-	594.15	594.15	
21	第二十一年	3,000.00	594.15	3,594.15	
22	第二十二年	9,500.00	525.15	10,025.15	
23	第二十三年	8,560.00	256.80	8,816.80	
合计		36,560.00	17,013.00	53,573.00	
本息覆盖倍数					1.78

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，预计本项目计划发行债券融资还本付息保障倍数 2.23。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

本次 2026 年拟发行广东省紫金产业园（南区）先进制造业片区基础设施建设项目专项债券金额 500.00 万元，债券发行期限为 15 年，每半年支付一次利息，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 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

紫金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。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紫金产业园区管理委员会，主要负责以下内容：

（1）协助组织制定专项债券项目融资平衡方案，指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作，监督项目单位规划使用本专项债券资金；

（2）督促项目实施单位按进度推动项目建设，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出使用进度，及早形成实物工作量，督促项目单位落实项目运营收益，及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付；

（3）配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控，确认项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划转拨注入企业。

（4）及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

项目实施单位为紫金县蓝塘产业新城开发有限公司，主要负责以下内容：

（1）及时提供专项债券项目发行和信息披露有关项目信息，研究制定专项债券项目融资平衡方案；

（2）认真履行项目运营和维护责任，确保项目早日实现持续稳定的收益，配合将项目对应用于债券本息偿付的收入及时足额缴入国库；

（3）在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用，推动在建项目早见成效；

（4）严格按照专项债券项目穿透式管理要求，及时、规范填录专项债券资金支出使用和专项收入收缴等信息录入。

（5）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”。