

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专
项债券（六期）
源城区工业园厂房及综合楼建设
项目情况

实施单位盖章：



主管部门盖章：



财政局盖章：



日期：二〇二〇年四月三十日

本次河源市源城区工业园厂房及综合楼建设项目涉及参与发行的地方政府新增债券申请总额为 4,000.00 万元，项目将严格按国家有关标准进行建设，在河源市源城区宝豪科技园区内新建一栋高层厂房、一栋研发（办公）大楼、地下车库以及设备用房。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入 2020 年政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

（一）相关规划

1、《源城区国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》明确指出“十三五”时期经济社会发展主要任务之一：坚持创新驱动，增强发展实力。做强第二产业要求我们全力推进产业转移园扩园工程，积极拓宽园区发展空间，主动承接“深莞惠”经济圈产业转移，加强产业链中高端节点项目招商，精心筛选并引进落户一批科技含量高、投资规模大、经济收益高、能源损耗低、带动能力强的优质项目。

2、根据 2020 年 4 月 1 日河源市源城区发展和改革局出具《关于源城区工业园厂房及综合楼建设项目可行性研究报告的批复》（源发改[2020]72 号），该批复同意河源市源城区共创投资有限公司建设本项目（项目代码为 2020-441602-72-01-003923），项目建设地点位于广东省河源市源城区工业园宝豪科技园区内，并明确本项目用地面积约 6,677.58 平方米，总建筑面积 25,067.96 平方米，主要建设内容包括新建一栋高层厂房、一栋研发（办公）大楼、地下

车库以及设备用房。项目拟建设工期 33 个月，项目估算总投资为 12,397.37 万元。

（二）募投项目情况

1. 项目所处区域情况

表 1: 河源市源城区 2017—2019 年财政经济数据

项目	源城区		
	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值（亿元）	175.44	189.20	266.19
一般预算收入（亿元）	10.53	11.40	11.44
政府性基金收入（亿元）	5.49	6.84	6.58
其中：国有土地出让收入（亿元）	5.41	6.77	6.42
政府性基金支出（亿元）	9.01	6.16	6.45
其中：国有土地出让支出（亿元）	8.28	5.42	4.22

2. 项目情况

项目位于河源市源城区宝豪科技园区内，项目用地面积 6,677.58 平方米，总建筑面积 25,067.96 平方米，主要建设内容包括新建一栋高层厂房、一栋研发（办公）大楼、地下车库以及设备用房。

表 2: 河源市源城区工业园厂房及综合楼建设项目概况

项目概况			项目总投资 (万元)	计划发行 债券规模 (万元)	本次计划发 行专项债券 规模(万元)	计划后续 债券规模 (万元)
项目服 务范围	项目简介	项目 类型				
河源市 源城区 工业园 厂房及 综合楼 建设项 目位于 河源市 源城区 宝豪科 技园区 内	本项目主要建设内容包括一栋研发（办公）大楼及一栋高层厂房。其中：高层厂房 9,201.32 m²，为丁戊类高层厂房。每层一个防火分区，设两部封闭楼梯间，一部货梯，一部客梯。研发（办公）大楼 11,105.60 m²，建筑高度 58 米（室外地坪到天面），为二类高层公共建筑，防火等级为 2 级。首层层高 6 米，其余层高 4 米。每层一个防火分区，设一台消防电梯（兼货梯），两台开放式客梯，两部防烟楼梯间。地下车库及设备用房 4,761.04 m²，位于厂房及办公大楼下部，防火等级为一级。	具有一定 收益的公 益性事业 领域	12,397.37	10,000.00	4,000.00	6,000.00

（1）项目主体资格

表 3：项目主体情况

名称	河源市源城区共创投资有限公司
统一社会信用代码	91441602053769227Q
住所	河源市源城区龙岭工业园龙岭三路企业服务中心大楼第八层
法定代表人	丘伟锐
注册资本	12000 万元
成立日期	2012 年 09 月 17 日
经营范围	实业投资（具体项目另行审批）；销售电教仪器设备及电子元器件、建筑材料；市政基础设施建筑工程；土地收购及经营；电力供应。

本项目主体河源市源城区共创投资有限公司已经通过广东东江勤诚律师事务所合法性审核。

（2）项目建设情况

根据立项批复，本项目建设周期为 33 个月，从 2020 年第 1 季度开始前期工作，2022 年第 3 季度竣工验收并投入使用。目前，本项目已开展前期工作。

（3）项目资金到位及使用情况

项目总投资为 12,397.37 万元，计划发行专项债券融资 10,000.00 万元（占项目总投资 80.66%），其中本次计划申请专项债券融资 4,000.00 万元。项目资本金 2,397.37 万元（占总项目投资的 19.34%）由地方财政部门根据项目建设进度计划，统筹安排到位。资金全部用于源城区工业园厂房及综合楼建设项目建设。

二、经济社会效益分析

（一）项目将打造生态绿色园区，注重保持周边社区的生态和谐，努力实现“产业生态、经营生态和环境生态的深度融合”，通过公共交通系统的优化、配套设施的完善、产

业功能的合理布局、周边环境品质的提升，最终实现生态和经济的和谐发展，有效改善片区现状。

（二）项目建成后将完善园区的配套设施，同时也必将会创造大量的就业机会，增加社会福利。随着经济效益的提高，上缴财政的税费也大幅度增长，周边地区相关产业也会随之起步与发展，有利于招商引资，将把河源地方资源发挥并推向市场，直接给河源市和河源市人民带来实惠，为河源市经济和社会发展做贡献。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

河源市源城区工业园厂房及综合楼建设项目计划总投资 12,397.37 万元，计划发行专项债券融资 10,000.00 万元（占项目总投资 80.66%），其中本次计划申请专项债券融资 4,000.00 万元。项目资本金 2,397.37 万元（占总项目投资的 19.34%）由地方财政部门根据项目建设进度计划，统筹安排到位。本次计划债券融资 4,000.00 万元，计划后续债券融资 6,000.00 万元，债券发行期限为 30 年，假设债券发行年利率为 4.00%。

（二）资金筹措方案

项目总投资 12,397.37 万元，目前已通过政府债券融资 0 元。计划使用本次地方政府债券 4,000.00 万元，计划后续债券融资 6,000.00 万元，其余 2,397.37 万元建设资金由财政投入。项目资金筹措方式为财政专项资金、地方政府债券资金。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

河源市源城区工业园厂房及综合楼建设项目现金流入来源包括厂房租赁收入、停车位收入、办公楼租赁收入，项目现金流出主要包括经营费用和人员工资。

(一) 预期收益

本项目于 2022 年第三季度完工验收并使用，为保守估计，2022 年收入预测半年收入，参考河源市周边价格水平，设标准厂房出租单价为 15.00 元/m²/月，研发办公楼出租单价为 35.00 元/m²/月；出租比例为第一年为 50.00%、第二年为 60.00%、第三年为 70%、第四年及之后为 90.00%。

为满足停车需求，设置停车位 162 个，估计停车收入为 5.00 元/小时/个，停放率为第一年为 30.00%、第二年为 40.00%、第三年为 50.00%、第四年及之后年份为 60.00%，按日常停放时间 8 个小时测算。

经测算 2022 年运营收入共计 193.49 万元，2023 年至 2049 年出租单价按 5.63%逐年递增(河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.30%和 5.50%，近三年平均增速 5.63%)。预测项目运营期 2022 年至 2049 年现金流入共计 44,954.66 万元，详见下表：

表 4：项目收益预测表

序号	项 目	年份									
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	厂房租赁收入 (万元)		41.41	104.97	129.36	175.68	185.57	196.02	207.06	218.71	231.03
	出租面积 (m ²)		9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32
	单价(元/月)		15.00	15.84	16.74	17.68	18.67	19.73	20.84	22.01	23.25
	出租比例		50%	60%	70%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	停车位租赁收入 (万元)		35.48	99.93	131.95	167.26	176.67	186.62	197.13	208.22	219.95

	数量(个)		162	162	162	162	162	162	162	162	162
	单价(元/小时/个)		5.00	5.28	5.58	5.89	6.22	6.58	6.95	7.34	7.75
	出租比例		30%	40%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
3	办公楼租赁收入(万元)		116.61	295.62	364.30	494.76	522.62	552.04	583.12	615.95	650.63
	出租面积(m ²)		11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60
	单价(元/月)		35.00	36.97	39.05	41.25	43.57	46.03	48.62	51.35	54.25
	出租比例		50%	60%	70%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
三	项目自身收入(万元)		193.49	500.52	625.61	837.70	884.86	934.68	987.30	1,042.89	1,101.60

序号	项 目	年份									
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	厂房租赁收入(万元)	244.03	257.77	272.29	287.62	303.81	320.91	338.98	358.06	378.22	399.52
	出租面积(m ²)	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32
	单价(元/月)	24.56	25.94	27.40	28.94	30.57	32.29	34.11	36.03	38.06	40.20
	出租比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	停车位租赁收入(万元)	232.33	245.41	259.23	273.82	289.24	305.52	322.72	340.89	360.08	380.36
	数量(个)	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162
	单价(元/小时/个)	8.19	8.65	9.13	9.65	10.19	10.76	11.37	12.01	12.69	13.40
	出租比例	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
3	办公楼租赁收入(万元)	687.26	725.95	766.82	809.99	855.60	903.77	954.65	1,008.39	1,065.17	1,125.14
	出租面积(m ²)	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60
	单价(元/月)	57.30	60.53	63.93	67.53	71.34	75.35	79.59	84.07	88.81	93.81
	出租比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
三	项目自身收入(万元)	1,163.62	1,229.13	1,298.33	1,371.43	1,448.64	1,530.20	1,616.35	1,707.35	1,803.47	1,905.01

序号	项 目	年份									合计
		2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	
1	厂房租赁收入(万元)	422.01	445.77	470.87	497.38	525.38	554.96	586.2	619.2	654.07	9,426.86
	出租面积(m ²)	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9,201.32	9201.32
	单价(元/月)	42.47	44.86	47.38	50.05	52.87	55.85	58.99	62.31	65.82	15
	出租比例	0.90	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	

2	停车位租赁收入 (万元)	401.77	424.39	448.28	473.52	500.18	528.34	558.09	589.51	622.7	8,979.57
	数量(个)	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162
	单价(元/小时/ 个)	14.16	14.95	15.79	16.68	17.62	18.62	19.66	20.77	21.94	5
	出租比例	0.60	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
3	办公楼租赁收入 (万元)	1,188.48	1,255.39	1,326.07	1,400.73	1,479.59	1,562.89	1,650.88	1,743.83	1,842.00	26,548.23
	出租面积(m ²)	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11,105.60	11105.6
	单价(元/月)	99.09	104.67	110.56	116.79	123.36	130.31	137.64	145.39	153.58	35
	出租比例	0.90	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
三	项目自身收入(万元)	2,012.26	2,125.55	2,245.22	2,371.63	2,505.15	2,646.19	2,795.17	2,952.54	3,118.76	44,954.66

(二) 运营成本

经营费用按当年出租收入的3%计,预计人员8人,2022年工资水平按4.00万元/人/年,之后每年递增5.63%(河源市2017-2019年GDP增速分别为5.10%、6.30%和5.50%,近三年平均增速5.63%)。即预期2022年运营成本共计37.80万元。项目运营期预测现金流出共计3,414.68万元,详见下表:

表5: 项目运营支出成本预测表

单位:万元

序号	项 目	年份									
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	经营费用		5.80	15.02	18.77	25.13	26.55	28.04	29.62	31.29	33.05
2	人员工资		32.00	33.80	35.70	37.71	39.84	42.08	44.45	46.95	49.60
3	成本小计		37.80	48.82	54.47	62.85	66.38	70.12	74.07	78.24	82.64

序号	项 目	年份									
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	经营费用	34.91	36.87	38.95	41.14	43.46	45.91	48.49	51.22	54.10	57.15
2	人员工资	52.39	55.34	58.45	61.74	65.22	68.89	72.77	76.87	81.20	85.77
3	成本小计	87.30	92.21	97.40	102.89	108.68	114.80	121.26	128.09	135.30	142.92

序号	项 目	年份								
		2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
1	经营费用	60.37	63.77	67.36	71.15	75.15	79.39	83.86	88.58	93.56
2	人员工资	90.60	95.70	101.08	106.78	112.79	119.14	125.84	132.93	140.41
3	成本小计	150.96	159.46	168.44	177.92	187.94	198.52	209.70	221.50	233.98
2021-2049 合计		3,414.68								

（三）项目收益及现金流入预测

项目运营期累计可实现厂房租赁收入、停车位收入、办公楼租赁收入共计 44,954.66 万元，扣除自身的成本部分 3,414.68 万元，可用于资金平衡的自身收益共计 41,539.98 万元。

（四）融资成本

项目总投资 12,397.37 万元，根据资金募集计划，本次计划债券融资 4,000.00 万元，计划后续债券融资 6,000.00 万元，债券发行期限为 30 年，假设债券发行年利率为 4.00%，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付。本次专项债券融资应还本付息情况及计划债券融资还本付息情况如下：

表 6：本次债券融资还本付息明细表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资年利率	应付利息	还本付息合计
第一年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第二年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第三年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第四年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第五年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第六年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00

第七年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第八年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第九年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第十年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第十一年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第十二年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第十三年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第十四年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第十五年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第十六年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第十七年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第十八年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第十九年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第二十年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第二十一年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第二十二年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第二十三年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第二十四年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第二十五年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第二十六年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第二十七年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第二十八年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第二十九年	4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第三十年	4,000.00	4,000.00	0.00	4.00%	160.00	4,160.00
合计	4,000.00	4,000.00		4.00%	4,800.00	8,800.00

本期债券，还本付息总金额为 8,800.00 万元。

表 7：计划债券融资还本付息明细表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资年利率	应付利息	还本付息合计
-------	--------	--------	--------	-------	------	--------

第一年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第三年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第四年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第五年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第六年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第七年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第八年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第九年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十一年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十二年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十三年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十四年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十五年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十六年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十七年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十八年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十九年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十一年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十二年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十三年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十四年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十五年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十六年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十七年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十八年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十九年	10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第三十年	10,000.00	10,000.00	0.00	4.00%	400.00	10,400.00

合计	10,000.00	10,000.00		4.00%	12,000.00	22,000.00
----	-----------	-----------	--	-------	-----------	-----------

注：考虑到项目融资计划的不确定性，按照项目整体计划融资总额测算还本付息成本。

计划债券还本付息总金额为 22,000.00 万元。

（五）融资收益平衡情况

1、本次债券融资还本付息保障倍数

本次融资项目收益为厂房租赁收入、停车位租赁收入和办公楼租赁收入产生的现金流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付。

根据上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的现金净流量为 41,539.98 万元，能够覆盖本次债券本息金额 8,800.00 万元，债券本息偿付保障倍数约为 4.72 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 8：本次债券融资还本付息保障倍数

单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		160.00	160.00	41,539.98
2	第二年		160.00	160.00	
3	第三年		160.00	160.00	
4	第四年		160.00	160.00	
5	第五年		160.00	160.00	
6	第六年		160.00	160.00	
7	第七年		160.00	160.00	
8	第八年		160.00	160.00	
9	第九年		160.00	160.00	
10	第十年		160.00	160.00	

11	第十一年		160.00	160.00	
12	第十二年		160.00	160.00	
13	第十三年		160.00	160.00	
14	第十四年		160.00	160.00	
15	第十五年		160.00	160.00	
16	第十六年		160.00	160.00	
17	第十七年		160.00	160.00	
18	第十八年		160.00	160.00	
19	第十九年		160.00	160.00	
20	第二十年		160.00	160.00	
21	第二十一年		160.00	160.00	
22	第二十二年		160.00	160.00	
23	第二十三年		160.00	160.00	
24	第二十四年		160.00	160.00	
25	第二十五年		160.00	160.00	
26	第二十六年		160.00	160.00	
27	第二十七年		160.00	160.00	
28	第二十八年		160.00	160.00	
29	第二十九年		160.00	160.00	
30	第三十年	4,000.00	160.00	4,160.00	
合计		4,000.00	4,800.00	8,800.00	
本息覆盖倍数				4.72	

2、计划债券融资还本付息保障倍数

本项目计划债券融资项目收益为厂房租赁收入、停车位租赁收入和办公楼租赁收入产生的现金流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付。

根据上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的现金净流量为 41,539.98 万元，能够覆盖债券本息金额 22,000.00 万元，债券本息偿付保障倍数约

为 1.89 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 9：计划债券融资还本付息保障倍数

单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		400.00	400.00	41,539.98
2	第二年		400.00	400.00	
3	第三年		400.00	400.00	
4	第四年		400.00	400.00	
5	第五年		400.00	400.00	
6	第六年		400.00	400.00	
7	第七年		400.00	400.00	
8	第八年		400.00	400.00	
9	第九年		400.00	400.00	
10	第十年		400.00	400.00	
11	第十一年		400.00	400.00	
12	第十二年		400.00	400.00	
13	第十三年		400.00	400.00	
14	第十四年		400.00	400.00	
15	第十五年		400.00	400.00	
16	第十六年		400.00	400.00	
17	第十七年		400.00	400.00	
18	第十八年		400.00	400.00	
19	第十九年		400.00	400.00	
20	第二十年		400.00	400.00	
21	第二十一年		400.00	400.00	
22	第二十二年		400.00	400.00	
23	第二十三年		400.00	400.00	
24	第二十四年		400.00	400.00	

25	第二十五年		400.00	400.00	
26	第二十六年		400.00	400.00	
27	第二十七年		400.00	400.00	
28	第二十八年		400.00	400.00	
29	第二十九年		400.00	400.00	
30	第三十年	10,000.00	400.00	10,400.00	
合计		10,000.00	12,000.00	22,000.00	
本息覆盖倍数				1.89	

（六）总体评价

综上所述，预计本项目收益对本次发行债券融资成本覆盖倍数为 4.72，预计本项目收益对计划发行债券融资成本覆盖倍数为 1.89，项目收益可以覆盖融资成本。本项目融资收益平衡情况已经广东翔龙会计师事务所（普通合伙）审计通过，不能偿还的风险较低。

（七）风险分析

1、本次发行债券风险分析

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，未来厂房租赁收入、停车位租赁收入及办公楼租赁收入的变动对本项目的影响最为重要。本着谨慎性原则，对厂房租赁收入、停车位租赁收入及办公楼租赁收入的向下波动进行敏感性分析。

经测算：当厂房租赁收入、停车位租赁收入及办公楼租赁收入下降 10.00% 计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 4.22 倍；当厂房租赁价格、停车位租赁收入及办公楼收入预测下降 20.00% 计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 3.73 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。厂房租赁收入、停车位租赁收入及办公楼租赁收入下降时本息覆盖倍数详见下表：

表 10：项目收益下降 10%计算收益下的本次发行债券本息覆盖倍数表
单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		160.00	160.00	37,179.38
2	第二年		160.00	160.00	
3	第三年		160.00	160.00	
4	第四年		160.00	160.00	
5	第五年		160.00	160.00	
6	第六年		160.00	160.00	
7	第七年		160.00	160.00	
8	第八年		160.00	160.00	
9	第九年		160.00	160.00	
10	第十年		160.00	160.00	
11	第十一年		160.00	160.00	
12	第十二年		160.00	160.00	
13	第十三年		160.00	160.00	
14	第十四年		160.00	160.00	
15	第十五年		160.00	160.00	
16	第十六年		160.00	160.00	
17	第十七年		160.00	160.00	
18	第十八年		160.00	160.00	
19	第十九年		160.00	160.00	
20	第二十年		160.00	160.00	
21	第二十一年		160.00	160.00	
22	第二十二年		160.00	160.00	

23	第二十二年		160.00	160.00	
24	第二十四年		160.00	160.00	
25	第二十五年		160.00	160.00	
26	第二十六年		160.00	160.00	
27	第二十七年		160.00	160.00	
28	第二十八年		160.00	160.00	
29	第二十九年		160.00	160.00	
30	第三十年	4,000.00	160.00	4,160.00	
合计		4,000.00	4,800.00	8,800.00	
本息覆盖倍数				4.22	

表 11：项目收益下降 20%计算收益下的本次发行债券本息覆盖倍数表

单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		160.00	160.00	32,818.78
2	第二年		160.00	160.00	
3	第三年		160.00	160.00	
4	第四年		160.00	160.00	
5	第五年		160.00	160.00	
6	第六年		160.00	160.00	
7	第七年		160.00	160.00	
8	第八年		160.00	160.00	
9	第九年		160.00	160.00	
10	第十年		160.00	160.00	
11	第十一年		160.00	160.00	
12	第十二年		160.00	160.00	
13	第十三年		160.00	160.00	
14	第十四年		160.00	160.00	
15	第十五年		160.00	160.00	
16	第十六年		160.00	160.00	

17	第十七年		160.00	160.00	
18	第十八年		160.00	160.00	
19	第十九年		160.00	160.00	
20	第二十年		160.00	160.00	
21	第二十一年		160.00	160.00	
22	第二十二年		160.00	160.00	
23	第二十三年		160.00	160.00	
24	第二十四年		160.00	160.00	
25	第二十五年		160.00	160.00	
26	第二十六年		160.00	160.00	
27	第二十七年		160.00	160.00	
28	第二十八年		160.00	160.00	
29	第二十九年		160.00	160.00	
30	第三十年	4,000.00	160.00	4,160.00	
合计		4,000.00	4,800.00	8,800.00	
本息覆盖倍数				3.73	

2、本项目计划债券融资风险分析

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，未来厂房租赁收入、停车位租赁收入及办公楼租赁收入的变动对本项目的影响最为重要。本着谨慎性原则，对厂房租赁收入、停车位租赁收入及办公楼租赁收入的向下波动进行敏感性分析。

经测算：当厂房租赁收入、停车位租赁收入及办公楼租赁收入下降 10.00% 计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 1.69 倍；当厂房租赁价格、停车位租赁收入及办公楼收入预测下降 20.00% 计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 1.49 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。厂房租赁收入、停车位租赁收入及办公楼租赁收入下降时本息覆盖倍数详见下表：

表 12：项目收益下降 10%计算收益下的计划债券融资本息覆盖倍数表
单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		400.00	400.00	37,179.38
2	第二年		400.00	400.00	
3	第三年		400.00	400.00	
4	第四年		400.00	400.00	
5	第五年		400.00	400.00	
6	第六年		400.00	400.00	
7	第七年		400.00	400.00	
8	第八年		400.00	400.00	
9	第九年		400.00	400.00	
10	第十年		400.00	400.00	
11	第十一年		400.00	400.00	
12	第十二年		400.00	400.00	
13	第十三年		400.00	400.00	
14	第十四年		400.00	400.00	
15	第十五年		400.00	400.00	
16	第十六年		400.00	400.00	
17	第十七年		400.00	400.00	
18	第十八年		400.00	400.00	
19	第十九年		400.00	400.00	
20	第二十年		400.00	400.00	
21	第二十一年		400.00	400.00	
22	第二十二年		400.00	400.00	
23	第二十三年		400.00	400.00	

24	第二十四年		400.00	400.00	
25	第二十五年		400.00	400.00	
26	第二十六年		400.00	400.00	
27	第二十七年		400.00	400.00	
28	第二十八年		400.00	400.00	
29	第二十九年		400.00	400.00	
30	第三十年	10,000.00	400.00	10,400.00	
合计		10,000.00	12,000.00	22,000.00	
本息覆盖倍数				1.69	

表 13：项目收益下降 20%计算收益下的计划债券融资本息覆盖倍数表

单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		400.00	400.00	32,818.78
2	第二年		400.00	400.00	
3	第三年		400.00	400.00	
4	第四年		400.00	400.00	
5	第五年		400.00	400.00	
6	第六年		400.00	400.00	
7	第七年		400.00	400.00	
8	第八年		400.00	400.00	
9	第九年		400.00	400.00	
10	第十年		400.00	400.00	
11	第十一年		400.00	400.00	
12	第十二年		400.00	400.00	
13	第十三年		400.00	400.00	
14	第十四年		400.00	400.00	
15	第十五年		400.00	400.00	
16	第十六年		400.00	400.00	
17	第十七年		400.00	400.00	

18	第十八年		400.00	400.00	
19	第十九年		400.00	400.00	
20	第二十年		400.00	400.00	
21	第二十一年		400.00	400.00	
22	第二十二年		400.00	400.00	
23	第二十三年		400.00	400.00	
24	第二十四年		400.00	400.00	
25	第二十五年		400.00	400.00	
26	第二十六年		400.00	400.00	
27	第二十七年		400.00	400.00	
28	第二十八年		400.00	400.00	
29	第二十九年		400.00	400.00	
30	第三十年	10,000.00	400.00	10,400.00	
合计		10,000.00	12,000.00	22,000.00	
本息覆盖倍数				1.49	

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

五、项目风险控制

（一）潜在风险

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。

（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，及时按照转贷协议约定

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。

六、主管部门责任

本项目主管部门是河源市源城区工业园管理委员会，主要负责以下内容：

（一）督促项目单位履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益。

（二）监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究。

（三）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；确保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为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拨注入企业。

（四）在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建项目早见成效。

（五）要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿还。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。