

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）河源市高新区基础设施工程
及配套项目情况

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

本次河源市高新区基础设施工程及配套项目涉及参与发行的地方政府新增债券申请总额为 27,000.00 万元，项目将严格按国家有关标准进行建设。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、根据《促进粤东西北地区振兴发展 2017 年重点工作任务》要求，推进珠三角与粤东西北一体化发展，研究制定关于建设大珠三角经济区的指导意见，推动“广佛肇+清远、云浮、韶关”、“深莞惠+汕尾、河源”、“珠中江+阳江”等三个新型都市区率先实现一体化。根据《广东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》要求，要将河源市建成全国低碳示范城市、粤东北特色中心城市、环珠三角新兴产业聚集地、粤北与赣南区物流中心、岭南健康休闲旅游名城、现代生态园林城市。根据《河源市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，河源市将培育壮大战略性新兴产业为核心，加速发展现代服务业，推动现代制造业与服务“双轮驱动”，实现三次产业协调、快速发展，努力建设环珠三角新兴产业集聚地、岭南健康休闲旅游名城。

2、根据 2019 年 1 月 15 日河源市发展和改革局出具《关于河源市高新区基础设施工程及配套项目可行性研究报告的批复》（河高行审批〔2019〕6 号），该批复同意河源市润业投资有限公司建设本项目，明确河源市高新区基础设施

工程及配套项目建设规模及内容为道路建设(含新建与升级改造)、景观提升、房建等三大类型工程,共计10个子项目,估算总投资为458,053.07万元。

(二) 募投项目情况

1. 项目所处区域情况

河源市 2017—2019 年财政经济数据

项目	河源市		
	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值(亿元)	952.00	1,006.00	1,080.00
一般预算收入(亿元)	71.19	76.95	77.48
政府性基金收入(亿元)	75.97	99.12	73.57
其中:国有土地出让收入(亿元)	36.69	43.89	63.55
政府性基金支出(亿元)	70.91	99.12	76.12
其中:国有土地出让支出(亿元)	40.36	54.98	28.52

2. 项目情况

项目位于河源市高新技术开发区中心区内,建设规模及内容为道路建设(含新建与升级改造)、配套设施类、建筑工程类等三大类型工程,共计10个子项目,按照需求及重要顺序分开建设,计划从2018年10月初起开展前期工作,到2024年01月完成所有子项目的建设,整个建设周期共计64个月,项目预计总投资为458,053.07万元。10个子项目情况如下:

(1) 道路建设类(3个)

① 建成区其他道路

建成区25条道路的升级改造工程,改造道路总长度41,699.74米,升级改造内容包括市政路、道路下排水提升

工程、道路照明、电力工程、交通设施等。

②科技大道及高埔河升级改造工程

包括科技大道升级改造工程与高埔河升级改造工程。其中，科技大道升级改造道路长度2,454.88米，道路红线宽度80.00米，建设内容包括道路路面提升、桥涵、排水(雨污水)提升、照明、交通、道路等；高埔河升级改造河长3,000.00米，宽26.50米，升级改造内容包括道的清淤、截污、补水及生态修复等。

③高新区三期已征土地(原模具城)土方平整及基础设施工程

主要建设内容包括道路、排水(雨污水)、照明、交通、绿化等工程，其中新建道路总长1,681.72米，包括兴工南路、新陂街、和谐路、五号支路、滨江南路。

(2) 配套设施类(2个)

①沿江公园中段升级改造工程

规划总用地面积126,155.45平方米，主要建设内容包括公园绿道、配套服务设康体健身设施、儿童游乐设施、标识系统工程等。

②中央活力区基础设施工程

总用地面积为1,493,524.04平方米，主要建设内容包括滨水工程以及中心商业区工程，拟建一条环形水系，渠长约3,000.00米，宽15.00~150.00米，上下游与东江相接。

(3) 建筑工程类(5个)

①体育馆工程

总用地面积36,971.00平方米,总建筑面积50,000.00平方米。建设内容主要为体育馆1栋,地下1层,地上3层。

②图书馆工程

总用地面积10,835.00平方米,总建筑面积12,000.00平方米。建设内容主要为图书馆1栋,共4层,地下1层,地上3层。

③科技创新金融中心工程

科技创新金融中心是一栋商业写字楼,共35层,其中地下3层,地面32层。1层裙楼为商业用房,2层至22层为低区办公,23层至32层为高区办公。总用地面积16,856.00平方米,总建筑面积86,000.00平方米,配套机动车停车位512个。

④大塘小学扩建工程

总用地面积24,283.13平方米,总建筑面积17,901.15平方米。建筑内容主要有教学楼、教工宿舍、综合楼、报告厅、体育馆等。42个班级,九年一贯制。

⑤模具城统建厂房工程

项目总用地面积36,547.23平方米,总建筑面积109,641.69平方米。建设内容包括A型钢架厂房、B型厂房、C型厂房、D型研发中心、E型宿舍楼、F型宿舍楼及配套设施用房。

（1）项目主体资格

项目主体情况

名称	河源市润业投资有限公司
统一社会信用代码	91441600553605886U
住所	河源市高新技术开发区高新二路创业服务中心大楼 920 室
法定代表人	吴嘉君
开办资金	100,000 万元
成立日期	2010 年 4 月 6 日
经营范围	园区开发、建设与经营服务；实业投资（具体项目另行审批）；资本运营和收益管理；资源经营和管理；信息技术咨询服务，广告业务。（以上项目须经审批的，取得审批后方可经营；法律法规禁止的不得经营）。

本项目主体河源市润业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

根据可行性研究报告，本项目建设周期为 64 个月，2018 年 10 月初起开展前期工作，到 2024 年 1 月完成所有子项目的建设，目前部分子项目已处于动工状态。

（3）项目资金到位及使用情况

项目总投资为 458,053.07 万元，计划发行专项债券融资 100,000.00 万元（占项目总投资 21.83%），其中本次申请专项债券融资 27,000.00 万元。项目资本金 358,053.07 万元（占总项目投资的 78.17%）由地方财政部门根据项目建设进度计划，统筹安排到位。

二、经济社会效益分析

（一）本项目的建设能在一定程度上修复因道路建设对生态环境造成的破坏，还能净化空气、减弱噪声、减尘、改善小气候、防风、防火，促进生态平衡。

（二）本项目的建设有助于改善高埔河水质和生态环境，保障东江水质安全，为居民生产、生活提供基础性保障。为周边居民提供良好的生态环境、创造宜人的宜居空间。同时，本次建设包括了体育馆、图书馆等公共设施，将增加各类休闲、运动设施，既有利于保护生态环境，创造宜人的宜居空间。

（三）本项目的建设将直接提供道路养护、路面保洁等工作岗位，同时，新建体育馆、图书馆、科技创新金融中心、大塘小学等建筑，将直接提供各项服务及管理工作，增加居民就业机会。此外，本项目的建设能带动高新区的发展，增强当地对人才、资金、技术等吸引力，大量企业的入驻将带来更多的就业岗位和机会，提高居民平均收入水平。

（四）本项目建设大塘小学项目建成后将为周边地区提供质量更优的教育设施，满足更多学生受教育需求，对当地文化教育影响有促进作用，将进一步促进河源市的教育事业的发展，保障人民的受教育权利。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

河源市高新区基础设施工程及配套项目计划总投资458,053.07万元，建设规模及内容为道路建设(含新建与升级改造)、配套设施类、建筑工程类等三大类型工程，共计

10 个子项目,计划通过发行专项债券筹资总额为 100,000.00 万元,占项目总投资 21.83%,剩余 358,053.07 万元由地方财政部门根据项目建设进度计划,统筹安排到位。

(二) 资金筹措方案

项目计划总投资 458,053.07 万元,已通过发行债券融资为 0 万元,计划发行专项债券融资 100,000.00 万元(占项目总投资 21.83%),其中本次申请专项债券融资 27,000.00 万元。项目资本金 358,053.07 万元(占总项目投资的 78.17%)由地方财政部门根据项目建设进度计划,统筹安排到位。项目资金筹措方式为财政专项资金、地方政府债券资金。

本次拟通过发行专项债券筹集资金 27,000.00 万元,后续计划发行专项融资融资 73,000.00 万元,债券期限 10 年,假设债券利率为 3.25%。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收益

本项目未来产生的经营收入主要包括办公楼租赁收入、停车位租赁收入、统筹厂房经营收入及土地出让收入。

1. 项目运营收入

项目完成投入使用后,科技创新金融中心办公楼出租面积 86,000 平方米,按 30.00 元/平方米/月,出租比例按 70%进行预测,模具城统建厂房出租面积共 109,611.20 平方米,按 15.00 元/平方米/月,出租比例按 70%进行预测,地下停车场停车位 512 个,出租价格按 20.00 元/天,出租比例按 70%进行预测。整个项目预计 2024 年开始投入使用,运营期

6 年（2024 年至 2029 年），出租价格按河源市近三年 GDP 平均增速 5.63%(河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.30%和 5.50%) 逐年增长进行测算,项目运营期预测自身运营收入共计 26,329.04 万元。具体见下表：

运营收入汇总表

单位：万元

项目	收入类别	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
科技创新 金融中心 工程	办公楼出租收入	2,167.20	2,289.21	2,418.10	2,554.23	2,698.04	2,849.94
	停车费收入	261.63	276.36	291.92	308.36	325.72	344.05
	小计	2,428.83	2,565.58	2,710.02	2,862.59	3,023.75	3,193.99
模具城统 建厂房	营业收入	1,381.10	1,458.86	1,540.99	1,627.75	1,719.39	1,816.19
合计		3,809.93	4,024.43	4,251.01	4,490.34	4,743.15	5,010.18
总计		26,329.04					

2. 营运成本预测

人员薪酬人均 40,000.00 元/年，按河源市近三年 GDP 平均增速 5.63%逐年增长进行测算,维护养护费按收入的 5%进行预测，水电费按收入的 1%计算，项目总的营运成本为 3,096.58 万元。

成本预测明细表

单位：万元

项目	成本类别	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
科技创新 金融中心 工程	人员薪酬费(20人，人均40,000.00 元/年)	80.00	85.30	90.94	96.96	103.38	110.23	566.81
	维护养护费	121.44	128.28	135.50	143.13	151.19	159.70	839.24

	小计	201.44	213.57	226.44	240.09	254.57	269.93	1,406.05
	人员薪酬费(20人, 人均40,000.00元/年)	80.00	85.30	90.94	96.96	103.38	110.23	566.81
模具城统建厂房	维护养护费	121.44	129.48	138.05	147.19	156.94	167.33	860.43
	小计	201.44	214.78	229.00	244.15	260.32	277.55	1,427.24
水电费		38.10	40.24	42.51	44.90	47.43	50.10	263.29
总计		440.98	468.60	497.95	529.15	562.32	597.58	3,096.58

3. 土地出让收益预测

项目根据河源市润业投资有限公司提供的数据, 高新区基础设施工程及配套项目有 8 块土地可以出让, 用于偿还专项债券本息。土地信息如下:

土地信息情况表

地块	项目位置	四至范围	规划收储面积(平方米)	可出让面积(平方米)	住宅、商住		计划出让时间
					出让面积(平方米)	容积	
GD-E15-01	大塘路南边、滨江大道西边	东至滨江大道、南至GD-E15-04地块、西至规划路、北至大塘路	19,827.75	19,827.75	19,827.75	1.0<容积率≤4.0	2026-2029年
GD-E18-02	滨江大道东边、大塘路南边	东至规划路、南至GD-E18-03地块、北至大塘路、西至滨江大道	21,817.03	21,817.03	21,817.03	1.0<容积率≤4.5	2026-2029年
GD-E19-01	大塘路南边、景江路西边	东至景江路、南至GD-E19-03地块、西至规划路、北至大塘路	22,014.08	22,014.08	22,014.08	1.0<容积率≤4.0	2026-2029年

GD-E22-02	景江路东边、大塘路南边	东至东江、南至 GD-E22-03 地块、西至景江路、北至大塘路	30,191.39	30,191.39	30,191.39	1.0 < 容积率 ≤ 3.6	2026-2029 年
GD-E18-03	滨江大道东边、高新三路北边	东至规划路、南至高新三路、西至滨江大道、北至 GD-E18-02 地块	27,403.58	27,403.58	27,403.58	1.0 < 容积率 ≤ 4.0	2026-2029 年
GD-E19-03	景江路西边、高新三路北边	东至景江路、南至高新三路、西至 GD-E19-02 地块、北至 GD-E19-01 地块	15,383.11	15,383.11	15,383.11	1.0 < 容积率 ≤ 3.2	2026-2029 年
GD-E22-03	景江路东边、GD-E22-02 地块南边	东至东江、南至 GD-E22-04 地块、西至景江路、北至 GD-E22-02 地块	50,643.41	50,643.41	50,643.41	1.0 < 容积率 ≤ 3.0	2026-2029 年
GD-E20-03	高新三路南边、滨江大道西边	东至规划路、南至高新四路、西至滨江大道、北至高新三路	46,037.50	46,037.50	46,037.50	1.0 < 容积率 ≤ 4.0	2026-2029 年
合计			233,317.85	233,317.85	233,317.85		

高新区基础设施工程及配套项目土地储备项目位置靠近市区易开发，商业、居住规控容积率预测为 2.50，可出让土地面积 233,317.85 平方米，其中商业、居住用地可出让土地面积 233,317.85 平方米。

现根据河源市土地储备中心提供的土地出让信息，自 2019 年至今，选取高新区周边综合开发商住用地地块 2 宗。

本次评价参考高新区周边 2 宗商住用地地块土地出让情况进行预测。具体选取的地块及预测如下：

项目周边土地出让情况表（商住）

序号	项目	地块	区位	占地面积 (平方米)	容积率	中标总地 价(万元)	出让日 期	用途
1	河源市高新区 基础设施工程 及配套项目	GD-C09-02A	河源市高新区东至景江路、西至滨江大道、南至 GD-C09-02B 地块、北至科技七路	50,925.16	1<容积率≤2.8	21,823.81	2019.8.6	住宅兼容商业
2	河源市高新区 基础设施工程 及配套项目	GD-C09-02B	河源市高新区东至景江路、西至滨江大道、南科技八路、北至 GD-C09-02A 地块	50,924.27	1<容积率≤2.8	21,823.60	2019.8.6	住宅兼容商业

在确定本项目出让地块商住用地参照上述 2 宗商住土地出让情况，结合当地基准地价进行预测价格时按实际情况、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，确定项目商住土地地面单价为 4,285.48 元/平方米。具体计算如下表：

项目区域土地价格预测表（商住）

序号	项目地块	占地面积 (平方米)	中标总地价 (万元)	地面价格 (元/平方米)	权重	计算权重 (元/平方米)
1	GD-C09-02A	50,925.16	21,823.81	4,285.47	0.50	2,142.73
2	GD-C09-02B	50,924.27	21,823.60	4,285.50	0.50	2,142.75
	综合地面地价				1.00	4,285.48

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 5.63%（该数据为河源市近三年 GDP 平均增速，河源市 2017-2019 年 GDP 增速分

别为 5.10%、6.30%和 5.50%) 进行测算。此外，用于平衡收益的土地，计算时都扣除了自身的成本部分，所以在本报告中未计算成本，假设按计划出让时间 2026 年开始土地挂牌交易，2026 年-2029 年分期转让。

项目区域出让土地价格预测如下：
出让土地价格预测表

项目	性质	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
商住	地面地价 (元/平方米)	4,285.48	4,526.76	4,781.61	5,050.82	5,335.18	5,635.55	5,952.83	6,287.97	6,641.99	7,015.93

2026 年至 2029 年计划出让土地情况预测如下：
土地出让情况预测表

单位：平方米

出让土地类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
商住	41,644.78	52,205.47	42,786.69	96,680.91	233,317.85

预测项目实现土地出让收入情况如下：
土地出让收入预测表

单位：万元

地区	可用于资金平衡的土地	2020 年-2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
高新区	商住	0.00	24,790.43	32,826.67	28,418.87	67,830.67
合计		153,866.63				

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。可用于资金平衡土地相关收益情况如下表所示：

土地出让收益预测

单位：万元

序号	项目	金额
一	出让土地回款	153,866.63
二	用于资金平衡 土地相关收益	146,173.30
1	土地出让收入	153,866.63
2	政府收益 (1*5%)	7,693.33
3	政策性基金 (1*5%)	7,693.33
4	可返还土地成本(1-2)	146,173.30
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)	146,173.30

根据上述几类数据测算，本项目可累计实现用于资金平衡相关收益合计为 169,405.76 万元。

（二）融资成本

项目预计总投资 458,053.07 万元，根据资金募集计划，其中计划通过发行专项债券筹资总额为 100,000.00 万元，债券发行期限为 10 年，假设债券利率为 3.25%，利息按半年支付，本金到期一次性支付。计划债券融资应还本付息情况如下：

计划债券融资还本付息表

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	100,000.00		100,000.00	3.25%	3,250.00	3,250.00
第二年	100,000.00		100,000.00	3.25%	3,250.00	3,250.00
第三年	100,000.00		100,000.00	3.25%	3,250.00	3,250.00
第四年	100,000.00		100,000.00	3.25%	3,250.00	3,250.00
第五年	100,000.00		100,000.00	3.25%	3,250.00	3,250.00
第六年	100,000.00		100,000.00	3.25%	3,250.00	3,250.00
第七年	100,000.00		100,000.00	3.25%	3,250.00	3,250.00
第八年	100,000.00		100,000.00	3.25%	3,250.00	3,250.00
第九年	100,000.00		100,000.00	3.25%	3,250.00	3,250.00
第十年	100,000.00	100,000.00	0.00	3.25%	3,250.00	103,250.00
合计		100,000.00		-	32,500.00	132,500.00

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

本次拟通过发行专项债券筹集资金 27,000.00 万元，债券发行期限为 10 年，假设债券利率为 3.25%，利息按半年支付，本金到期一次性支付。本次债券融资应还本付息情况如下：

本次债券融资还本付息表

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	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	27,000.00		27,000.00	3.25%	877.50	877.50
第二年	27,000.00		27,000.00	3.25%	877.50	877.50
第三年	27,000.00		27,000.00	3.25%	877.50	877.50
第四年	27,000.00		27,000.00	3.25%	877.50	877.50
第五年	27,000.00		27,000.00	3.25%	877.50	877.50
第六年	27,000.00		27,000.00	3.25%	877.50	877.50
第七年	27,000.00		27,000.00	3.25%	877.50	877.50
第八年	27,000.00		27,000.00	3.25%	877.50	877.50

第九年	27,000.00		27,000.00	3.25%	877.50	877.50
第十年	27,000.00	27,000.00	0.00	3.25%	877.50	27,877.50
合计		27,000.00		-	8,775.00	35,775.00

本次债券还本付息总金额为 35,775.00 万元。

(三) 融资收益平衡情况

1. 计划债券融资还本付息保障倍数

计划债券融资项目收益为办公楼、停车位租赁、统建厂房经营租赁和土地挂牌交易产生的现金流入，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 169,405.76 万元，能够覆盖债券本息金额 132,500.00 万元，债券本息偿付保障倍数约为 1.28 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。计划债券融资本息保障倍数情况如下：

计划债券融资本息保障倍数表

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		3,250.00	3,250.00	169,405.76
2	第二年		3,250.00	3,250.00	
3	第三年		3,250.00	3,250.00	
4	第四年		3,250.00	3,250.00	
5	第五年		3,250.00	3,250.00	
6	第六年		3,250.00	3,250.00	
7	第七年		3,250.00	3,250.00	

8	第八年		3,250.00	3,250.00	
9	第九年		3,250.00	3,250.00	
10	第十年	100,000.00	3,250.00	103,250.00	
合计		100,000.00	32,500.00	132,500.00	
本息覆盖倍数				1.28	

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，未来办公楼、停车位租赁、统建厂房经营租赁收入及土地出让收入的变动对本项目的影响最为重要。本着谨慎性原则，对办公楼、停车位租赁、统建厂房经营租赁收入及土地出让收入的向下波动进行敏感性分析。

经测算：当办公楼、停车位租赁、统建厂房经营租赁预测收入及土地出让收入预测下降10.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为1.15倍；当办公楼、停车位租赁、统建厂房经营租赁收入及土地出让收入预测下降20.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为1.02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。办公楼、停车位租赁、统建厂房经营租赁收入及土地出让预测收入下降时本息覆盖倍数详见下表：

预测价格下降 10%计算收益下的本息保障倍数表

单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益
		本金	利息	本息合计	

1	第一年		3,250.00	3,250.00	152,351.83
2	第二年		3,250.00	3,250.00	
3	第三年		3,250.00	3,250.00	
4	第四年		3,250.00	3,250.00	
5	第五年		3,250.00	3,250.00	
6	第六年		3,250.00	3,250.00	
7	第七年		3,250.00	3,250.00	
8	第八年		3,250.00	3,250.00	
9	第九年		3,250.00	3,250.00	
10	第十年	100,000.00	3,250.00	103,250.00	
合计		100,000.00	32,500.00	132,500.00	
本息覆盖倍数				1.15	

预测价格下降 20%计算收益下的本息保障倍数表

单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		3,250.00	3,250.00	135,297.89
2	第二年		3,250.00	3,250.00	
3	第三年		3,250.00	3,250.00	
4	第四年		3,250.00	3,250.00	
5	第五年		3,250.00	3,250.00	
6	第六年		3,250.00	3,250.00	
7	第七年		3,250.00	3,250.00	
8	第八年		3,250.00	3,250.00	
9	第九年		3,250.00	3,250.00	
10	第十年	100,000.00	3,250.00	103,250.00	
合计		100,000.00	32,500.00	132,500.00	
本息覆盖倍数				1.02	

2. 本次债券融资还本付息保障倍数

本次债券融资项目收益为办公楼、停车位租赁、统建厂房经营租赁和土地挂牌交易产生的现金流入，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 169,405.76 万元，能够覆盖债券本息金额 35,775.00 万元，债券本息偿付保障倍数约为 4.74 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。本次债券融资还本付息保障倍数表：

本次债券融资本息保障倍数表

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		877.50	877.50	169,405.76
2	第二年		877.50	877.50	
3	第三年		877.50	877.50	
4	第四年		877.50	877.50	
5	第五年		877.50	877.50	
6	第六年		877.50	877.50	
7	第七年		877.50	877.50	
8	第八年		877.50	877.50	
9	第九年		877.50	877.50	
10	第十年	27,000.00	877.50	27,877.50	
合计		27,000.00	8,775.00	35,775.00	
本息覆盖倍数				4.74	

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，未来办公楼、停车位租赁、统建厂房经营租赁收入及土地出让收入的变动对本项目的影响最为重要。本着谨慎性原则，对办公楼、停车位租赁、统建厂房经营租赁收入及土地出让收入的向下波动进行敏感性分析。

经测算：当办公楼、停车位租赁、统建厂房经营租赁预测收入及土地出让收入预测下降10.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为4.26倍；当办公楼、停车位租赁、统建厂房经营租赁收入及土地出让收入预测下降20.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为3.78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。办公楼、停车位租赁、统建厂房经营租赁收入及土地出让预测收入下降时本息覆盖倍数详见下表：

预测价格下降 10%计算收益下的本息保障倍数表

单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		877.50	877.50	152,351.83
2	第二年		877.50	877.50	
3	第三年		877.50	877.50	
4	第四年		877.50	877.50	
5	第五年		877.50	877.50	

6	第六年		877.50	877.50	
7	第七年		877.50	877.50	
8	第八年		877.50	877.50	
9	第九年		877.50	877.50	
10	第十年	27,000.00	877.50	27,877.50	
合计		27,000.00	8,775.00	35,775.00	
本息覆盖倍数				4.26	

预测价格下降 20%计算收益下的本息保障倍数表

单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		877.50	877.50	135,297.89
2	第二年		877.50	877.50	
3	第三年		877.50	877.50	
4	第四年		877.50	877.50	
5	第五年		877.50	877.50	
6	第六年		877.50	877.50	
7	第七年		877.50	877.50	
8	第八年		877.50	877.50	
9	第九年		877.50	877.50	
10	第十年	27,000.00	877.50	27,877.50	
合计		27,000.00	8,775.00	35,775.00	
本息覆盖倍数				3.78	

(四) 总体评价

综上所述，项目收益可以覆盖融资成本，项目融资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。

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高新技术开发区管委会，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。

