

2020 年广东省市政和产业园区基础设施  
专项债券（五期）

河源市深圳宝安（龙川）产业转移工业园  
三期园区基础设施建设项目

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

本次深圳宝安（龙川）产业转移工业园三期园区基础设施建设项目涉及参与发行的地方政府新增债券申请总额为 10,000 万元。本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. 2005 年 3 月，省政府出台《关于广东省山区及东西两翼与珠江三角洲联手推进产业转移的意见(试行)》（粤府[2005]22 号），鼓励珠三角产业向山区及东西两翼转移；2008 年 5 月，省委、省政府印发《关于推进产业转移和劳动力转移的决定》，系统地对我省的“双转移”政策作出具体的规划，掀起促进珠三角区域城市产业结构优化升级，加快山区及东西两翼城市工业化发展，推动全省经济协调发展的新趋势；2009 年，省政府出台《关于抓产业转移园建设加快产业转移步伐的意见》（粤府[2009]54 号），要求进一步抓好产业转移园建设，为产业转移和劳动力转移搭建良好平台。2013 年 7 月，省委、省政府印发《关于进一步促进粤东西北地区振兴发展的决定》，加大对粤东西北地区的扶持力度。

2. 深圳宝安（龙川）产业转移工业园三期园区基础设施建设项目用地规划总面积约为 3,911,096.00 m<sup>2</sup>，共划分为 2



个地块，编号为 A 地块和 B 地块。其中 A 地块用地规划面积 1,500,000.00 m<sup>2</sup>，B 地块用地规划面积 2,411,096.00 m<sup>2</sup>。

根据 2017 年 9 月 29 日河源市龙川县发展和改革局出具《关于深圳宝安（龙川）产业转移工业园三期园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（龙发改〔2017〕304 号），该批复同意龙川县工业园管理委员会建设 A 地块，建设内容主要包括：挖填土石方 5,655,000.00 m<sup>3</sup>、新建园区内道路总长 54,900.00 m、给水管网、雨水管网 1,585.00 米、污水管网 1,585.00 米、公共绿化工程 10,300.00 m<sup>2</sup>等；根据 2020 年 4 月 8 日河源市龙川县发展和改革局新增出具的《关于深圳宝安（龙川）产业转移工业园三期园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（龙发改〔2020〕94 号），该批复同意龙川县工业园管理委员会建设 B 地块，建设内容主要包括：进行挖填土方工程、铺设道路、给水管网、雨水管网、污水管网、公共绿化工程等基础设施的建设。

（二）募投项目情况

1. 项目所处区域情况

表 1:河源市龙川县 2017—2019 年财政经济数据

项目	龙川县		
	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值（亿元）	143.66	155.69	162
一般预算收入（亿元）	59.63	68.23	7.84
政府性基金收入（亿元）	11.80	5.41	2.46
其中：国有土地出让收入（亿元）	7.63	2.12	2.27

政府性基金支出（亿元）	11.80	5.41	2.26
其中：国有土地出让支出（亿元）	2.85	2.04	0.24

2. 项目情况

本项目位于龙川县通衢镇，项目总投资 199,798.33 万元，其中 A 地块基础建设投资为 55,000.00 万元，B 地块基础建设投资为 144,798.33 万元。主要建设内容为项目建设内容主要包括：挖填土石方、道路、给水管网、雨水管网、污水管网、公共绿化的建设。

表 2：深圳宝安（龙川）产业转移工业园三期园区基础设施建设项目概况

项目概况			项目总投资 (万元)	计划发行 债券规模 (万元)	计划本次专 项债券规模 (万元)	已发行专 项债券规 模 (万元)	计划后续专 项债券规 模 (万元)
项目服务范围	项目简介	项目 类型					
深圳宝安（龙川） 产业转移工业园 三期园区基础设 施建设项目位于 位于广东省龙川 县通衢镇	本次深圳宝安（龙川）产业转移工业园三期园区基础设施建设项目规划总面积约为 3,911,096.00 m²，共划分为 2 个地块，编号为 A 地块和 B 地块，其中 A 地块用地规划面积 1,500,000.00 m²，B 地块用地规划面积 2,411,096.00 m²。项目建设内容主要包括：挖填土石方、道路、给水管网、雨水管网、污水管网、公共绿化的建设。	具有一定 收益的公 益性事业 领域	199,798.33	105,000	10,000	25,000	70,000

(1) 项目主体资格

表 3：项目主体情况

名称	龙川县工业园管理委员会
----	-------------



统一社会信用代码	124416227510663180
宗旨和业务范围	研究制定并组织实施工业园区发展规划、产业布局和管理规定；负责落户工业园企业或项目用地以及基础设施建设用地的详细规划、用地规划和年度用地规划；负责工业园建设工程的方案初步设计初审，报建审核、施工监管、施工单位及设计单位资质审查和建设工程竣工验收工作；负责审定工业园区基本建设项目及入驻企业，检查、监督资金到位和项目建设情况；协调解决工业园区企业发展重大问题，负责工业园区资金管理、环保、综治、安全生产。
住所	广东省龙川县登云镇新街村大坪山
负责人	杨青林
有效期	自 2016 年 07 月 26 日 至 2021 年 07 月 25 日
机构性质	事业单位

本项目主体龙川县工业园管理委员会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

本项目目前正在开展前期工作，计划于 2020 年 10 月动工建设，2022 年 12 月前完成竣工验收工作，2023 年开始投入使用。

## （3）项目资金到位及使用情况

项目总投资为 199,798.33 万元，本项目计划发行专项债券融资 105,000.00 万元，已发行专项债券 25,000.00 元，本次计划申请专项债券融资 10,000.00 万元，项目资本金 94,798.33 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。资金用于土地平整工程、道路建设工程以及园区配套工程等。

## 二、经济社会效益分析

深圳宝安（龙川）产业转移工业园是广东省人民政府认定的省级产业转移工业，本项目的建设能为企业进驻提供基本条件，基础设施的完善能够节约企业成本，增加产业园的吸引力，为提高龙川县经济发展、加快城镇化的进程有着重大的意义。同时，本项目项目投资方向符合国家产业政策，项目建成后将对所在区域的政府税收、就业等多方面做出贡献，带动周边区域经济一同发展。因此，本项目的建设不仅会给项目企业带来更好的经济效益，还具有很强的社会效益。

### （一）对当地居民收入的影响

本次建设项目的实施过程，增加了对项目所在地建设材料和劳动力的需求，带动项目所在地周边的建筑、服务业的发展与繁荣，最终将提高项目所在地的国民生产总值；间接增加居民收入且不会扩大贫富的差距。

### （二）对当地居民就业的影响

项目实施将会间接或者直接地指导附近居民创造就业机会。从宏观政策上把握、引导、解决再就业问题。对增加就业起到一定的推动作用。



### （三）对当地基础设施、服务容量和城乡发展进程的影响

有利于推动龙川县及通衢镇的城镇化进程，促进经济社会发展，项目建设以工业化为基础，并通过加强基础设施的建设，使产业集聚融入到城镇的发展环境中。同时可为当地的经济发展注入新的动力，繁荣地方经济发展，增强和平县的综合竞争力。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）投资估算

本项目总投资为 199,798.33 万元，其中 A 地块基础建设投资 55,000.00 万元，B 地块基础建设投资 144,798.33 万元。其中项目调研、项目立项、可行性研究及报批、初步设计及项目总概算报批、项目勘察、施工图设计、招标等工作，预计使用资金为 141,135.17 万元；项目设施、设备采购及安装调试等工作，预计使用资金为 43,836.35 万元；项目竣工验收、投入使用等工作，预计使用资金为 14,826.81 万元。

### （二）资金筹措方案

项目总投资 199,798.33 万元，计划发行专项债券融资 105,000.00 万元，目前已通过政府债券融资 25,000 万元，本次计划申请发行专项债券 10,000.00 万元，其余建设资金由地方财政部门根据项目建设进度计划，统筹安排到位。

## 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：广告牌出租收入、停车位出租收入、通信管线资源出租收入、加油站出租收入以及本项目区域2块土地出让收入。本项目2023年投入使用，故本次项目的计算期取7年，即2023年至2029年为运营期。

1. 广告牌出租收入预测

根据本项目红线规划图，将为每个路口设立一个广告牌，本项目共设立20个广告牌，据市场调查，本项目广告牌出租单价10.00万元/个，2023年至2029年出租单价按河源市近三年GDP（5.1%、6.3%、5.5%）平均增速（5.63%）逐年递增，2023年至2024年广告牌出租比率50%，2025年至2026年广告牌出租比率60%，2027年至2029年广告牌出租比率80%。经测算运营期内广告牌出租收入合计1112.8万元，具体测算表如下：

表4：广告牌出租收入预测

单位：万元

项目	运营期							合计
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
广告牌出租收入（万元）	100	105.63	133.89	141.43	199.19	210.41	222.25	1,112.80
数量（个）	20	20	20	20	20	20	20	-
单价(万元/个)	10	10.56	11.16	11.79	12.45	13.15	13.89	-



出租比率	50%	50%	60%	60%	80%	80%	80%	-
------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	---

2. 停车位出租收入预测

根据《广州市工业园区规划设计指引（试行）》（穗规〔2003〕970号）规定：工业区生活、办公配套设施的停车指标可参照《广州市建设项目停车配建指标执行规定》，根据实际需求，本项目设计停车位 10,000 泊，据市场调查，停车位出租单价 350 元/泊/月，2023 年至 2029 年出租单价按河源市近三年 GDP 平均增速（5.63%）逐年递增，2023 年至 2027 年停车位出租比率 30%，2028 年至 2029 年停车位出租比率 40%。经测算运营期内停车位出租收入合计 9,927.44 万元，具体测算表如下：

表5：停车位出租收入预测

单位：万元

项目	运营期							
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	小计
停车位出租收入 (万元)	1,080.00	1,140.48	1,204.35	1,271.79	1,343.01	1,890.96	1,996.85	9,927.44
数量（泊）	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	-
单价(元/泊/月)	300	316.8	334.54	353.28	373.06	393.95	416.01	-
出租比率	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	40.00%	40.00%	-

3. 通信管线资源出租收入预测

根据项目建设规模及建设内容，本项目通信管线资源租赁长度为 4,132.72 米，据市场调查，本项目通信管线资源出

租单价 5 元/米/月。2023 年至 2029 年出租单价按河源市近三年 GDP 平均增速（5.63%）逐年递增，经测算运营期内停车位出租收入合计 205.8 万元，具体测算表如下：

表6：通信管线资源出租收入预测

单位：万元

项目	运营期							
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	小计
通信管线资源出租收入（万元）	24.8	26.19	27.67	29.22	30.87	32.61	34.44	205.8
数量（m）	4,132.72	4,132.72	4,132.72	4,132.72	4,132.72	4,132.72	4,132.72	-
单价（元/m/月）	5	5.28	5.58	5.89	6.22	6.58	6.95	-

4. 加油站出租收入预测

根据项目建设规模及建设内容，本项目加油站租赁面积为 1,000.00 m²。据市场调查，本项目加油站出租单价 80 元/m²/月，2023 年至 2029 年加油站出租单价按河源市近三年 GDP 平均增速（5.63%）逐年递增，经测算运营期内加油站出租收入合计 796.77 万元，具体测算表如下：

表7：加油站出租收入预测

单位：万元

项目	运营期							
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	小计
加油站出租收入	96	101.4	107.11	113.14	119.51	126.24	133.35	796.77



(万元)								
数量 (m²)	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	-
单价(元/ m²/月)	80	84.5	89.26	94.29	99.6	105.2	111.13	-

综上分析本项目运营期内出租收入主要包括：广告牌出租收入、停车位出租收入、通信管线资源出租收入、加油站出租收入等，测算运营期内项目出租收入为12,042.81万元。

表8：项目出租收入预测

单位：万元

项目	运营期							
	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
出租收入	1,300.80	1,373.71	1,473.02	1,555.59	1,692.59	2,260.22	2,386.90	12,042.81
广告牌出租收入	100.00	105.63	133.89	141.43	199.19	210.41	222.25	1,112.80
停车位出租收入	1,080.00	1,140.48	1,204.35	1,271.79	1,343.01	1,890.96	1,996.85	9,927.44
通信管线资源出租收入	24.80	26.19	27.67	29.22	30.87	32.61	34.44	205.80
加油站出租收入	96.00	101.40	107.11	113.14	119.51	126.24	133.35	796.77

5. 土地出让收入预测

(1) 可出让土地情况

根据龙川县工业园管理委员会提供的数据，深圳宝安（龙川）产业转移工业园三期园区基础设施建设项目有 2 块土地可以出让，用于偿还专项债券本息。土地信息如下：

表9：可出让土地信息表

地块	项目位置	四至范围	项目概况	投资计划 (万元)	项目实 施方	可出让面积 (m²)	住宅、商住 面积 (m²)	容积率	工业用地面积	计划出 让时间
----	------	------	------	--------------	-----------	---------------	------------------	-----	--------	------------

寨背片区	通衢寨背村	东至通衢中学、南至寨背村、西至旺宜塘、北至梅城村	高端商业配套服务设施建设	199,798.33	龙川县工业园管理委员会	391,109.60	391,109.60	≤1.5	0.00	2023年-2029年
			主要开发建设现代建筑工业化、空气能、电子电器等产业			2,346,657.60	0.00	≤1.5	2,346,657.60	

(2) 土地出让价格预测

根据龙川县工业园管理委员会提供的土地出让信息，自2018 年至今，选取周边综合开发 3 宗商业用地地块及 5 宗工业用地地块土地出让情况进行预测。周边土地出让情况具体如下：

表 10：项目周边土地出让情况表（商业）

项目	地块	区位	占地面积 (㎡)	容积率	建筑面积 (㎡)	中标总地 价（万元）	楼面价格 (元/㎡)	出让日期	用途
1	佗城宝塘 B 地块	佗城宝塘	61,243	2.5	153,108	12,401	810	2019/12/3	住宅兼容商业
2	佗城宝塘 C 地块	佗城宝塘	5,773	2.5	14,433	1,195	828	2019/12/3	住宅兼容商业
3	县城下泡水	县城下泡水	8,079	4.0	32,316	6,077	1,880	2018/10/9	住宅兼容商业

表 11：项目周边土地出让情况表（工业）

项目	地块	区位	占地面积 (㎡)	中标总地价 (万元)	地价 (元/㎡)	出让日期	用途
1	37-1-2	深圳宝安（龙川）产业转移工业园	68,484.60	883.45	129.00	2020/1/1	工业用地
2	29-3-2-1	深圳宝安（龙川）产业转移工业园	29,721.00	383.40	129.00	2020/1/1	工业用地
4	29-2-1	深圳宝安（龙川）产业转移工业园	15,674.00	202.19	129.00	2020/1/1	工业用地
5	29-3-3	深圳宝安（龙川）产业转移工业园	41,967.00	549.77	131.00	2020/1/1	工业用地
6	29-3-4	深圳宝安（龙川）产业转移工业园	24,610.00	317.47	129.00	2020/1/1	工业用地

商业用地参照上述 3 宗土地出让情况，工业用地参照上述 5 宗土地出让情况，及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（商业）

序号	项目地块	占地面积（m²）	建筑面积（m²）	中标总价 （万元）	楼面价格 （元/m²）	权重	计算权重 （元/m²）
1	佗城宝塘 B 地块	61,243.00	153,108.00	12,401.00	810.00	0.30	242.99
2	佗城宝塘 C 地块	5,773.00	14,433.00	1,195.00	828.00	0.30	248.00
3	县城下泡水	8,079.00	32,316.00	6,077.00	1,880.00	0.40	752.20
	综合楼面地价					1.00	1,243.58

表 13：项目区域土地价格预测表（工业）

项目	地块	占地面积（m²）	中标总价 （万元）	地价（元/m²）	权重	计算权重（元/m²）
1	37-1-2	68,484.60	883.45	129.00	0.20	25.80
2	29-3-2-1	29,721.00	383.40	129.00	0.20	25.80
4	29-2-1	15,674.00	202.19	129.00	0.20	25.80
5	29-3-3	41,967.00	549.77	131.00	0.20	26.20
6	29-3-4	24,610.00	317.47	129.00	0.20	25.80
	综合楼面地价	-	-	-	1.00	129.40

深圳宝安（龙川）产业转移工业园三期园区基础设施土地整理储备项目位置靠近县区容易开发，商业、居住规控容积率预测为 2.00，工业用地规控容积率预测为 1.00，商业居住可出让土地面积 391,109.60 m²，工业用地可出让土地面积 2,346,657.6 m²。按以上成交实例，根据河源市人民政

府文件《河源市人民政府关于公布实施河源市城镇基准地价的通知》结合项目当地实际情况，预测该项目 2020 年商业居住可出让土地地面单价为 1,243.58 元/m<sup>2</sup>，工业用地可出让土地地面单价为 129.40 元/m<sup>2</sup>。2021 年至 2029 年土地地面单价按照河源市近三年 GDP 平均增速（5.63%）进行递增测算。现预测项目运营期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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
龙川县	商业	地价（元/m <sup>2</sup> ）	2,487.16	2,627.19	2,775.10	2,931.34	3,096.37
	住宅	地价（元/m <sup>2</sup> ）	-	-	-	-	-
	工业	地价（元/m <sup>2</sup> ）	129.40	136.68	144.38	152.51	161.09

地区	性质	单位	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
龙川县	商业	地价（元/m <sup>2</sup> ）	3,270.70	3,454.84	3,649.35	3,854.80	4,071.83
	住宅	地价（元/m <sup>2</sup> ）	-	-	-	-	-
	工业	地价（元/m <sup>2</sup> ）	170.16	179.74	189.86	200.55	211.84

本项目计划 2023 年土地挂牌交易，分期出让，2023 年至 2029 年计划出让土地情况如下：

表 15：土地出让情况表

单位：万平方米

类型	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
商业住宅	5.59	5.59	5.59	5.59	5.59	5.59	5.59	39.11
工业	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	234.67



根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率（5.63%）进行测算，预测本项目土地出让收入情况如下：

表 16：土地出让收入情况表

单位：万元

地区	可用于资金平衡的土地	2020 年 -2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
龙川县	商业	-	16,378.21	17,300.30	18,274.31	19,303.15	20,389.92	21,537.87	22,750.45
	工业	-	5,112.65	5,400.49	5,704.54	6,025.71	6,364.95	6,723.30	7,101.82
合计		178,367.66							

用于平衡的土地，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 2023 年开始土地挂牌交易，分期转让。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。可用于资金平衡土地相关收益情况如下表所示：

表 17：土地出让收益预测

金额单位：万元

序号	项目	金额
----	----	----

一	出让土地回款	178,367.66
二	用于资金平衡土地相关收益	169,449.28
1	土地出让收入	178,367.66
2	政府收益（1*5%）	8,918.38
3	政策性基金（1*5%）	8,918.38
4	可返还土地成本（1-2）	169,449.28
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）	169,449.28

根据上述测算，接近三年河源市 GDP 平均增速（5.63%）计算土地递增价格时，用于资金平衡土地相关收益为 169,449.28 万元。

### （二）融资成本

项目总投资为 199,798.33 万元，本项目计划发行专项债券融资 105,000.00 万元，计划本次发行债券资金 10,000.00 万元，债券发行期限为 10 年，假设债券利率为 3.25%，每半年支付一次利息 162.5 万元，本金到期一次性支付，本项目 2019 年已发行专项债券 25,000.00 万元，债券利率为 3.34%，每半年支付一次利息 417.5 万元，本金到期一次性支付。按上述发债计划，项目本次发债还本付息总额为 13,250.00 万元，具体如下：

表 18：本次债券融资还本付息明细表

金额单位：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	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第二年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00



第三年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第四年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第五年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第六年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第七年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第八年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第九年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第十年	10,000.00	10,000.00	0.00	3.25%	325.00	10,325.00
合计	-	10,000.00		-	3,250.00	13,250.00

表 19：已发行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	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	25,000.00		25,000.00	3.34%	835.00	835.00
第二年	25,000.00		25,000.00	3.34%	835.00	835.00
第三年	25,000.00		25,000.00	3.34%	835.00	835.00
第四年	25,000.00		25,000.00	3.34%	835.00	835.00
第五年	25,000.00		25,000.00	3.34%	835.00	835.00
第六年	25,000.00		25,000.00	3.34%	835.00	835.00
第七年	25,000.00		25,000.00	3.34%	835.00	835.00
第八年	25,000.00		25,000.00	3.34%	835.00	835.00
第九年	25,000.00		25,000.00	3.34%	835.00	835.00
第十年	25,000.00	25,000.00	0.00	3.34%	835.00	25,835.00
合计	-	25,000.00		-	8,350.00	33,350.00

表 20：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	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	80,000.00		80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
第二年	80,000.00		80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
第三年	80,000.00		80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00

第四年	80,000.00		80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
第五年	80,000.00		80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
第六年	80,000.00		80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
第七年	80,000.00		80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
第八年	80,000.00		80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
第九年	80,000.00		80,000.00	3.25%	2,600.00	2,600.00
第十年	80,000.00	80,000.00	0.00	3.25%	2,600.00	82,600.00
合计	-	80,000.00		-	26,000.00	106,000.00

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

（三）项目支出成本预测

项目支出成本主要包括工资及福利费、日常办公管理费、营业费用、其他费用等。依据项目可行性研究报告及会计事务所资金平衡分析，项目劳动定员为 22 人，测算 2023 年年工资及福利总额为 131.16 万元，后续每年工资及福利费按河源市近三年 GDP 平均增速（5.63%）逐年增长；日常办公管理费用按每年出租收入 10%比例测算，测算 2023 年日常办公管理费用为 130.08 万元；营业费用按每年出租收入 20%比例测算，测算 2023 年营业费用为 260.16 万元；其他费用按每年出租收入 2%比例测算，测算 2023 年其他费用为 26.02 万元。综上，测算 2023 年至 2029 年项目支出成本合计为 4,942.29 万元，详见下表：

表 21：项目支出成本汇总表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----



出租收入	1300.80	1373.71	1473.02	1555.59	1692.59	2260.22	2386.90	12042.81
工资及福利费	131.16	138.54	146.34	154.58	163.29	172.48	182.19	1,088.59
日常办公管理费用（10%）	130.08	137.37	147.30	155.56	169.26	226.02	238.69	1,204.28
营业费用（20%）	260.16	274.74	294.60	311.12	338.52	452.04	477.38	2,408.56
其他费用（2%）	26.02	27.47	29.46	31.11	33.85	45.20	47.74	240.86
合计	547.41	578.13	617.71	652.37	704.91	895.75	946.00	4,942.29

（三）融资收益平衡情况

本项目收入主要包括：广告牌出租收入、停车位出租收入、通信管线资源出租收入、加油站出租收入以及本项目区域内 2 块土地出让收入，其中测算各板块出租收入合计为 12,042.81 万元，测算土地出让的用于资金平衡土地相关收益为 169,449.28 万元。本项目支出成本主要包括工资及福利费、日常办公管理费、营业费用、其他费用等，测算支出成本为 4,942.29 万元。根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内项目可用于还本付息金额的现金净流量为 176,549.80 万元，可覆盖本次发债本息金额 45,765.00 万元，债券本息偿付保障倍数为 3.86 倍，也可覆盖计划发债本息金额 138,515.00 万元，债券本息偿付保障倍数为 1.27 倍，

表 22：本次发债还本付息保障倍数

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		1,160.00	1,160.00	176,549.80

2	第二年		1,160.00	1,160.00	
3	第三年		1,160.00	1,160.00	
4	第四年		1,160.00	1,160.00	
5	第五年		1,160.00	1,160.00	
6	第六年		1,160.00	1,160.00	
7	第七年		1,160.00	1,160.00	
8	第八年		1,160.00	1,160.00	
9	第九年	25,000.00	1,160.00	26,160.00	
10	第十年	10,000.00	325.00	10,325.00	
合计		35,000.00	10,765.00	45,765.00	
本息覆盖倍数				3.86	

表 23：计划发债还本付息保障倍数

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		3,435.00	3,435.00	176,549.80
2	第二年		3,435.00	3,435.00	
3	第三年		3,435.00	3,435.00	
4	第四年		3,435.00	3,435.00	
5	第五年		3,435.00	3,435.00	
6	第六年		3,435.00	3,435.00	
7	第七年		3,435.00	3,435.00	
8	第八年		3,435.00	3,435.00	
9	第九年	25,000.00	3,435.00	28,435.00	
10	第十年	80,000.00	2,600.00	82,600.00	
合计		105,000.00	33,515.00	138,515.00	
本息覆盖倍数				1.27	



## 五、敏感性分析

### （一）本次债券融资风险分析

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，未来广告牌、停车位、管道租赁价格及土地出让价格的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，对广告牌、停车位、管道租赁价格及土地出让价格的向下波动进行敏感性分析。

经测算：当广告牌、停车位、通信管线资源出租、加油站预测价格及土地出让预测价格下降 10% 计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 3.47 倍；当广告牌、停车位、通信管线资源出租、加油站预测价格及土地出让预测价格下降 20% 计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 3.08 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。广告牌、停车位、通信管线资源、加油站出租预测价格及土地出让预测价格下降时本息覆盖倍数详见下表：

表 24：预测价格下降 10% 计算收益下的本息覆盖倍数表

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		1,160.00	1,160.00	158,785.96
2	第二年		1,160.00	1,160.00	

3	第三年		1,160.00	1,160.00	
4	第四年		1,160.00	1,160.00	
5	第五年		1,160.00	1,160.00	
6	第六年		1,160.00	1,160.00	
7	第七年		1,160.00	1,160.00	
8	第八年		1,160.00	1,160.00	
9	第九年	25,000.00	1,160.00	26,160.00	
10	第十年	10,000.00	325.00	10,325.00	
合计		35,000.00	10,765.00	45,765.00	
本息覆盖倍数				3.47	

表 25：预测价格下降 20%计算收益下的本息覆盖倍数表

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		1,160.00	1,160.00	141,022.12
2	第二年		1,160.00	1,160.00	
3	第三年		1,160.00	1,160.00	
4	第四年		1,160.00	1,160.00	
5	第五年		1,160.00	1,160.00	
6	第六年		1,160.00	1,160.00	
7	第七年		1,160.00	1,160.00	
8	第八年		1,160.00	1,160.00	
9	第九年	25,000.00	1,160.00	26,160.00	
10	第十年	10,000.00	325.00	10,325.00	
合计		35,000.00	10,765.00	45,765.00	
本息覆盖倍数				3.08	

(二) 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，未来广告牌、停车位、管道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，对广告牌、停车位、管道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：当广告牌、停车位、通信管线资源出租、加油站出租收入预测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；当广告牌、停车位、通信管线资源出租、加油站出租收入预测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。广告牌、停车位、通信管线资源出租、加油站出租预测及土地出让收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表：

表 26：预测价格下降 10.00% 计算收益的本息覆盖倍数表

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		3,435.00	3,435.00	158,785.96
2	第二年		3,435.00	3,435.00	
3	第三年		3,435.00	3,435.00	
4	第四年		3,435.00	3,435.00	
5	第五年		3,435.00	3,435.00	
6	第六年		3,435.00	3,435.00	

7	第七年		3,435.00	3,435.00	
8	第八年		3,435.00	3,435.00	
9	第九年	25,000.00	3,435.00	28,435.00	
10	第十年	80,000.00	2,600.00	82,600.00	
合计		105,000.00	33,515.00	138,515.00	
本息覆盖倍数				1.15	

表 27：预测收价格下降 20.00%计算收益的本息覆盖倍数表

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		3,435.00	3,435.00	141,022.12
2	第二年		3,435.00	3,435.00	
3	第三年		3,435.00	3,435.00	
4	第四年		3,435.00	3,435.00	
5	第五年		3,435.00	3,435.00	
6	第六年		3,435.00	3,435.00	
7	第七年		3,435.00	3,435.00	
8	第八年		3,435.00	3,435.00	
9	第九年	25,000.00	3,435.00	28,435.00	
10	第十年	80,000.00	2,600.00	82,600.00	
合计		105,000.00	33,515.00	138,515.00	
本息覆盖倍数				1.02	

六、总体评价

综上所述，预测项目收益可以覆盖融资成本，项目融资平衡情况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、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。

## 八、主管部门责任

本项目主管部门是龙川县工业园管理委员会，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。