

2025 年广东省政府专项债券（四期）

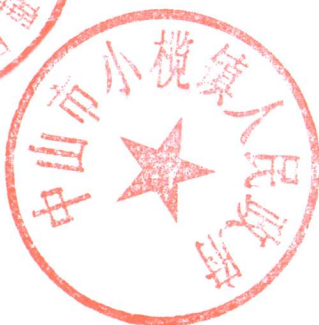
广东省中山市小榄镇智能制造 5G+工业园区升级改造
一期工程

募投报告

实施单位盖章：



主管部门盖章：



市（县、区）财政局盖章：



2025 年 1 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) 项目立项情况或实施依据.....	3
(五) 责任主体.....	3
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	3
(一) 重要性分析:	4
(二) 经济效益分析:	4
(三) 社会效益分析:	5
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	6
(一) 投资估算.....	6
(二) 筹措方案.....	7
(三) 项目实施安排.....	11
(四) 债券资金用途.....	11
四、项目收益与融资平衡情况.....	11
(一) 项目预期成本收益.....	11
1. 项目收入测算.....	11
2. 项目成本及相关税费.....	14
3. 项目损益情况.....	15
(二) 融资收益平衡情况.....	16
(三) 总体评价.....	18
五、专项债券管理.....	20
(一) 债券资金概况.....	20
(二) 债券资金管理.....	22
(三) 职责分工.....	24
六、项目风险控制.....	26
(一) 潜在风险及控制措施.....	26
(二) 还款保障措施.....	32
七、其他需要说明事项.....	32

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

中山市位于广东省中南部，地处珠江出海口，东与深圳市、香港隔海相望，中山港至香港 51 海里；东南与珠海市接壤，毗邻澳门，石岐至澳门 60 公里；西面和西南面与江门市、新会市和斗门县相邻；北面和西北面与广州市南沙区和顺德区相接；马鞍和大茅等海岛分布在市境东西的珠江口沿岸。2021-2023 年，中山市分别实现一般公共预算收入 316.47 亿元、316.04 亿元和 332.98 亿元，政府性基金收入分别为 283.57 亿元、121.61 亿元和 115.81 亿元。

近三年中山市财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	3,566.17	3,631.28	3,850.65
一般公共预算收入（亿元）	316.47	316.04	332.98
政府性基金收入（亿元）	283.57	121.61	115.81
其中：国有土地出让收入（亿元）	263.42	108.68	102.76
政府性基金支出（亿元）	326.55	330.06	289.03
其中：国有土地出让支出（亿元）	197.89	105.94	91.35

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

《中山市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》提出中山市战略总体地位是建设“山水人文、现代精品、开放包容、和美善治”的珠江水口湾区理想城市。产业定位是建成区域科技创新中心和高端产业集聚地，形成以创新引领和支撑的现代产业

体系。新时期下，中山市产业转型升级迫在眉睫，通过加快现代产业园区建设和改造是有效推动区域经济发展的重要举措之一。

2023 年，小榄镇位列全国镇域经济 500 强第 17 位，工业基础较好，综合实力较强，为了进一步推动小榄镇工业产业升级，小榄镇拟对小榄工业园进行“二次升级改造”，改造项目包括但不限于土地征收出让，工业厂房改造，市政道路、管网、电力、广告等园区配套设施改造，致力将小榄工业园打造成为中山北部最具综合竞争力的综合型现代产业园。

作为中山市“十四五”规划中的城市“副中心”之一，小榄镇正全面加快编制并完善副中心、产业、交通、文化和小榄北部发展规划，促进产城融合发展、全力打造承载力、发展力、辐射力强的“副中心”建设宜居宜业、高品味、高水平的卫星城。因此，本项目的建设是十分必要和紧迫的。

（三）项目情况

项目建设概况：工业大道改造工程：全线新建 3 座跨线桥和 5 座人行过街天桥、全线进行旧路病害处置、加铺沥青，在现状道路的基础上修整、重建人行道、绿道，全长 9 公里，红线宽度 40 米，跨线桥段红线宽度 50 米，设计时速 50 千米/小时，占地面积约 42.4 万平方米；工业厂房工程：厂房一栋 3 层：69728.08 平方米，镁合金压铸车间一栋 2 层，建筑面积：6958.4 平方米；配套食堂、动力楼、废品仓库、化学品仓库连廊门卫室等，占地

78511 平方米，建筑面积：86055.79 平方米。两项工程合计约 510055.79 平方米。

本项目属于有一定收益的公益性项目。

（四）项目立项情况或实施依据

项目名称	广东省中山市小榄镇智能制造 5G+工业园区升级改造一期工程
项目总投资	129,082.63 万元
项目获批情况	2020 年 09 月 14 日，中山市小榄镇审批服务局出具《中山市小榄镇审批服务局关于中山市小榄镇工业园区升级改造一期工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2020〕11 号），同意本项目实施。 2021 年 03 月 19 日，中山市发展和改革局出具《中山市政府投资项目可行性研究报告批复变更（调整）审批意见表》（中发改小榄投审〔2021〕3 号），同意项目名称从“中山市小榄镇工业园区升级改造一期工程”变更为“广东省中山市小榄镇智能制造 5G+工业园区升级改造一期工程”。 2022 年 07 月 05 日，中山市发展和改革局出具《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改小榄投审〔2022〕26 号）。

（五）责任主体

1. 本项目实施单位为中山市小榄镇城市建设和管理局，机构详细信息如下表：

名称	中山市小榄镇城市建设和管理局
统一社会信用代码	11442000598955994P
机构地址	广东省中山市小榄镇东港大道 2 号
负责人	钟剑辉
机构性质	机关（内设机构）

2. 本项目主管部门为：中山市小榄镇人民政府

3. 本项目资产管理部门为：

广东省中山市小榄镇智能制造 5G+工业园区升级改造一期工程
建设完成形成资产后，性质为国有资产，中山市小榄镇人民政府
为资产的责任部门，严格按照国家、省和单位内控制度进行管理。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析：

（1）是加强小榄镇片区之间的联系，促进经济快速发展的需要；

（2）是完善小榄镇路网结构及道路交通功能的需要；

（3）是满足区域交通发展需求的需要；

（4）助推区域的建设，提升城镇形象和竞争力；

（5）有利于拉动内需，促进区域经济发展；

（6）改造工业园区项目符合中山市“产业强市”的发展目标；

（7）加快现代产业园区建设和改造是有效推动区域经济发展的重要举措之一；

（8）有助于小榄工业园打造成中山北部最具综合竞争力的综合型现代产业园。

（二）经济效益分析：

（1）降低园区运营成本，提高运营效益；

（2）节约旅客时间成本；

（3）减少交通事故发生几率。

（三）社会效益分析：

1. 项目对区域相关产业发展的影响交通在促进经济社会发展的要素中，扮演着越来越重要的角色，交通是经济发展的命脉，是城市扩张的动脉。交通运输是国民经济增长的先导基础产业和重要支撑。交通运输设施的建设可拉动相关的国民经济产业的发展，如制造业、电力、煤气、水的生产供应业、建筑业、交通运输仓储及邮电通讯业等。社会经济的快速发展，需要交通基础设施的支持。良好的交通环境，可有效发挥地区资源优势 and 潜力，促进经济发展和社会进步。本项目的建设，将进一步改善沿线交通环境和投资环境，对带动区域经济发展具有重要作用。

2. 项目对区域城市发展规划的影响

小榄镇是中山市“十四五”规划中的城市“副中心”之一，项目的建设可满足城市“副中心”发展需求、对小榄镇加快完善副中心、产业、交通、文化和小榄北部发展规划，促进产城融合展、全力打造承载力、发展力、辐射力强的“副中心”建设宜居宜业、高品味、高水平的卫星城具有重要影响。

3. 项目对区域路网的影响

项目的建设可大大提升提高小榄镇域的运输效率，可充分发挥区域的主干路及快速路系统功能。对加快完善区域路网建设具有重要意义。

4. 项目对扩大社会服务容量的影响

项目作为基础设施建设项目，投资巨大，建设和运营期间均可提供大量的就业机会。

项目不仅在建设期间为当地居民提供了直接的就业机会，而且道路改造后，由于对经济的促进作用，还会为当地居民提供很多的间接就业机会，提高就业者的收入，改善其生活水平。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

1) 2019 年 02 月小榄工业大道改造工程设计文件、管线综合工程、排水工程设计文件及工程数量表；

2) 国家标准《建设工程工程量清单计价规范》
(GB50500-2013)；

3) 建标[2011]1 号关于印发《市政工程设计概算编制办法》的通知；

4) 粤建市[2010]15 号《广东省建设工程计价依据》及《广东省建设工程计价通则》；

5) 2010 年《广东省市政工程综合定额》、《广东省建筑与装饰工程综合定额》；

6) 粤建市[2016]1113 号《广东省住房和城乡建设厅关于营业税改征增值税后调整广东省建设工程计价依据的通知》；

7) 中山市发展和改革局《中山市政府投资项目投资估算控制指标（试行）》（2017 年本）。

2. 项目总投资

项目投资估算表

序号	投资估算项目名称	总金额（万元）
1	建筑工程费用	129,082.63
2	工程建设其他费用	
3	设备费	
4	预备费	
项目总投资		129,082.63

（二）筹措方案

1. 市场化融资资金筹措：

无。

2. 地方政府债券资金筹措：

（1）存量债券资金列式

广东省中山市小榄镇智能制造 5G+工业园区升级改造一期工程，以前年度已安排专项债券资金共计 68,153.00 万元，均已到位。债券信息如下表：

序号	融资时间节点	债券名称	发行期限（年）	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）	发行方式
1	2021年10月	2021年广东省政府专项债券（七十四期）	15	3.61%	每半年支付利息，到期还本	8,179.00	正常发行
2	2021年11月	2021年广东省政府专项债券（八十四期）	15	3.50%	每半年支付利息，到期还	9,000.00	正常发行

					本		
3	2021年11月	中山市南朗大博头花园A区等老旧小区改造项目调入	20	3.82%	每半年支付利息，到期还本	5,000.00	正常发行
4	2022年1月	2022年广东省政府专项债券（七期）	20	3.28%	每半年支付利息，到期还本	7,000.00	正常发行
5	2022年3月	2022年广东省政府专项债券（十五期）	20	3.32%	每半年支付利息，到期还本	3,000.00	正常发行
6	2023年1月	2023年广东省政府专项债券（六期）	20	3.19%	每半年支付利息，到期还本	14,200.00	正常发行
7	2023年4月	2023年广东省政府专项债券（十三期）	20	3.16%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00	正常发行
8	2023年7月	2022年广东省政府专项债券（二十三期）	20	3.28%	每半年支付利息，到期还本	7,774.00	调整发行
9	2024年3月	2024年广东省政府专项债券（十六期）	20	2.67%	每半年支付利息，到期还本	3,000.00	正常发行
10	2024年5月	2024年广东省政府专项债券（三十五期）	10	2.42%	每半年支付利息，到期还本	4,000.00	正常发行
11	2024年8月	2024年广东省政府专项债券（五十四期）	15	2.19%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00	正常发行
12	2024年9月	2024年广东省政府专项债券（七十期）	10	2.10%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00	正常发行
13	2024年10月	2024年广东省政府专项债券（七十五期）	10	2.17%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00	正常发行
14	2024年11月	2024年广东省政府专项债券（五十七期）	30	2.41%	每半年支付利息，到期还本	528.00	从广东省中山市人文湾区产学研创新产业平台建设项目调整至本项目，调整原因：其他需要调整情形。

15	2024年11月	2024年广东省政府专项债券（六十四期）	20	2.39%	每半年支付利息，到期还本	2,472.00	从广东省中山市人文湾区产学研创新产业平台建设项目调整至本项目，调整原因：其他需要调整情形。
合计						68,153.00	

（2）本年度及以后年度债券资金概况

2025 年度计划发行专项债券资金 20,000.00 万元，其中拟本次拟 2025 年广东省政府专项债券（四期）3,000.00 万元。本年度后续发行专项债券资金 17,000.00 万元，以后年度计划安排专项债券资金 11,847.00 万元。

3. 非融资资金筹措：

本项目财政性资金 29,082.63 万元。

项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	市场化				非融资金						地方政府专项债券融资		
		已到位金额	融资金	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	129,082.63	68,153.00	-	-	-	-	29,082.63	-	-	-	3,000.00	68,153.00	28,847.00	
2021 年	22,179.00	22,179.00										22,179.00		
2022 年	10,000.00	10,000.00										10,000.00		
2023 年	22,974.00	22,974.00										22,974.00		
2024 年	13,000.00	13,000.00										13,000.00		
2025 年	20,000.00	-									3,000.00	-	17,000.00	
以后年度	40,929.63	-					29,082.63						11,847.00	

（三）项目实施安排

现阶段项目已经开始建设，预计建设期为 2021 年 10 月至 2026 年 10 月，2027 年开始正式投入运营。

（四）债券资金用途

本次发行的专项债主要用于支付工程款。

专项债券资金用途

用途	专项债券金额（万元）
工程款	3,000.00
合计	3,000.00

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 项目地块测算

项目建设范围红线内地块计划后续通过出让方式所产生政府性基金收入进行偿还部分申请专项债券所产生融资本息。

根据小榄镇城市建设和管理局对本地块出具的土地估价资料评估的总地价为 130,607.40 万元。中山市 2020-2022 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 1.50%、8.20% 和 0.5%，近三年平均增速 3.40%，此次预测按照近三年平均增速计算土地价格的 growth，即增速为 3.40%。

XL03-S22-2 土地信息：该地块位于联丰村（高速公路出口生活区），土地使用权面积 193492.5 平方米，土地用途属于居住兼容商业用地，单位面积地价 6,750.00 元/m²，国有使用权土地

证及批文“中府国用(2010)第050083号”。

XL03-S22-2 土地,假设自融资开始日起第二十年开始土地挂牌交易,且全部于一年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核,分别以近三年 GDP 平均增速的 100%、90%, 80%比例计算土地价格的增长,以融资开始日起第二十年末土地挂牌交易的现金流入,考虑土地开发成本、基本政策成本、政府收益的情况,按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表二十年数据计算,可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

资金平衡土地相关收益情况

金额单位: 人民币万元

项目地块名称	按 GDP 增速孰低值的 100%	按 GDP 增速孰低值的 90%	按 GDP 增速孰低值的 80%
XL03-S22-2 土地	178,201.39	166,826.31	156,142.35
合计	178,201.39	166,826.31	156,142.35

2. 项目自身收益

2-1. 收入预测

本项目建成正式运营后主要收入包括现有地块租金收入、新建改造厂房租金收入、充电桩充电收入、停车位收入、5G 基站收入、物业管理费收入。

(1) 现有地块租金收入

本次项目内原有已出租的地块租金亦纳入本项目作为收益部分，以 2020 年收益约为 1338.46 万元为基数，每年上涨 5%。

（2）新建改造厂房租金收入

工业园 2023 年新建成 4 栋 3 层厂房,1 栋 6 层办公楼。总建筑面积为 107000 m²，总占地面积 35000 m²。按镇内合作厂企租金水平测算（如本田制锁公司），新建工业园区广告租金及厂房办公楼租金月收入约为 420.80 万元，新建工业园年广告及租金收益为 5,049.59 万元，且以后租金每年上涨 5%。

（3）充电桩充电收入

充电桩充电收费按现行标准是 2 元/每度电，一台新能源汽车（如比亚迪电动车）充满电约需 15 度电，用时约为半小时。经初步估算充电桩每年带来收入约为 87.6 万元。

（4）停车位收入

均为地面停车场，共设有小汽车停车位 200 个，其中有 20 个车位作为汽车充电桩车位使用、摩托车停车位 500 个、非机动车停车位 300 个、室外装卸货泊位 8 个。停车场停车位按镇内收费标准每小时 4 元收费，预计使用率为 50%，停车场每年收入约为 315.36 万元。

（5）5G 基站收入

伴随 5G 通信的高速发展，整体工业园区内预计需增设 128 个大型基站及 780 个小型基站，按照现有的 5G 基站租金标准预估，工业园内 5G 基站合计能带来 1470 万元的租金收入。

(6) 物业管理费收入

年物业管理费年收入按 504.00 万元，每年增加 5%。

收入测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	现有地块租金收入	新建改造厂房租金收入	充电桩充电收入	停车位收入	5G基站收入	物业管理费收入	合计
第一年							0.00
第二年							0.00
第三年	1,626.91	5,049.59	87.60	315.36		504.00	7,583.46
第四年	1,708.25	5,302.07	87.60	315.36		529.20	7,942.48
第五年	1,793.66	5,567.17	87.60	315.36	1,470.00	555.66	9,789.45
第六年	1,883.35	5,845.53	87.60	315.36	1,470.00	583.44	10,185.28
第七年	1,977.52	6,137.81	87.60	315.36	1,470.00	612.62	10,600.91
第八年	2,076.39	6,444.70	87.60	315.36	1,470.00	643.25	11,037.30
第九年	2,180.21	6,766.93	87.60	315.36	1,470.00	675.41	11,495.51
第十年	2,289.22	7,105.28	87.60	315.36	1,470.00	709.18	11,976.64
第十一年	2,403.68	7,460.54	87.60	315.36	1,470.00	744.64	12,481.82
第十二年	2,523.87	7,833.57	87.60	315.36	1,470.00	781.87	13,012.27
第十三年	2,650.06	8,225.25	87.60	315.36	1,470.00	820.96	13,569.23
第十四年	2,782.56	8,636.51	87.60	315.36	1,470.00	862.01	14,154.04
第十五年	2,921.69	9,068.34	87.60	315.36	1,470.00	905.11	14,768.10
第十六年	3,067.77	9,521.76	87.60	315.36	1,470.00	950.37	15,412.86
第十七年	3,221.16	9,997.84	87.60	315.36	1,470.00	997.89	16,089.85
第十八年	3,382.22	10,497.73	87.60	315.36	1,470.00	1,047.78	16,800.69
第十九年	3,551.33	11,022.62	87.60	315.36	1,470.00	1,100.17	17,547.08
第二十年	3,728.90	11,573.75	91.98	331.13	1,543.50	1,155.18	18,424.43
合计	45,768.75	142,056.99	1,581.18	5,692.25	23,593.50	14,178.74	232,871.40

2-2. 项目成本及相关税费

本项目建成正式运营后主要支出包括工程维修及管理费用、工资福利费和备用金。

（1）工程维修及管理费用

预计为 1,585.80 万元，每年递增 5%，项目运营的首年按此金额的 90%计算。

（2）工资福利费

工业园区运营成本支出主要在运营人员的薪金支出上，本项目拟设项目经理 1 人、项目助理 1 人、工程经理 1 人、安保经理 1 人、消防主管 1 人、保安队长 1 人、保洁经理 1 人、会计主管 1 人，客服人员 2 人、维保人员 8 人、保安员 32 人、保洁 10 人、绿化 3 人，薪金支出约为 340.8 万元/年，成本支出每年增幅约为 5%。

（3）备用金

以薪金支出的 20%用作备用金约为 68.16 万元。成本支出每年增幅约为 5%。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	工程维修及管理费用	工资福利费	备用金	合计
第一年				0.00
第二年				0.00
第三年	1,427.22	340.80	68.16	1,836.18
第四年	1,498.58	357.84	71.57	1,927.99
第五年	1,748.34	375.73	75.15	2,199.22
第六年	1,835.76	394.52	78.90	2,309.18

年度	工程维修及管理费用	工资福利费	备用金	合计
第七年	1,927.55	414.24	82.85	2,424.64
第八年	2,023.93	434.96	86.99	2,545.88
第九年	2,125.12	456.70	91.34	2,673.16
第十年	2,231.38	479.54	95.91	2,806.83
第十一年	2,342.95	503.52	100.70	2,947.17
第十二年	2,460.10	528.69	105.74	3,094.53
第十三年	2,583.10	555.13	111.03	3,249.26
第十四年	2,712.26	582.88	116.58	3,411.72
第十五年	2,847.87	612.03	122.41	3,582.31
第十六年	2,990.26	642.63	128.53	3,761.42
第十七年	3,139.78	674.76	134.96	3,949.50
第十八年	3,296.76	708.50	141.71	4,146.97
第十九年	3,461.60	743.92	148.80	4,354.32
第二十年	3,634.68	781.12	156.24	4,572.04
合计	44,287.24	9,587.51	1,917.57	55,792.32

2-3. 项目损益情况

根据上述测算，广东省中山市小榄镇智能制造 5G+工业园区升级改造一期工程在债券存续期内的项目营运收益为 177,079.09 万元。

金额单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第一年	-	-	-
第二年	-	-	-
第三年	7,583.46	1,836.18	5,747.28
第四年	7,942.48	1,927.99	6,014.49
第五年	9,789.45	2,199.22	7,590.23
第六年	10,185.28	2,309.18	7,876.10
第七年	10,600.91	2,424.64	8,176.27
第八年	11,037.30	2,545.88	8,491.42
第九年	11,495.51	2,673.16	8,822.35
第十年	11,976.64	2,806.83	9,169.81

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第十一年	12,481.82	2,947.17	9,534.65
第十二年	13,012.27	3,094.53	9,917.74
第十三年	13,569.23	3,249.26	10,319.97
第十四年	14,154.04	3,411.72	10,742.32
第十五年	14,768.10	3,582.31	11,185.79
第十六年	15,412.86	3,761.42	11,651.44
第十七年	16,089.85	3,949.50	12,140.35
第十八年	16,800.69	4,146.97	12,653.72
第十九年	17,547.08	4,354.32	13,192.76
第二十年	18,424.43	4,572.04	13,852.40
合计	232,871.40	55,792.32	177,079.09

(二) 融资收益平衡情况

1. 预期债券存续期内项目收益偿还融资本息情况

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入，项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付，预期自融资开始日至融资结束日内，项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下：

土地相关收益按 GDP 增速孰低值的 100%比例和项目自身收益的 100%计算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	土地相关收益	
已融资	68,153.00	38,115.59	106,268.59			
第一年		1,257.96	1,257.96	0.00		0.00
第二年		1,257.96	1,257.96	0.00		0.00

第三年		1,257.96	1,257.96	5,747.28		5,747.28
第四年		1,257.96	1,257.96	6,014.49		6,014.49
第五年		1,257.96	1,257.96	7,590.23		7,590.23
第六年		1,257.96	1,257.96	7,876.10		7,876.10
第七年		1,257.96	1,257.96	8,176.27		8,176.27
第八年		1,257.96	1,257.96	8,491.42		8,491.42
第九年		1,257.96	1,257.96	8,822.35		8,822.35
第十年		1,257.96	1,257.96	9,169.81		9,169.81
第十一年		1,257.96	1,257.96	9,534.65		9,534.65
第十二年		1,257.96	1,257.96	9,917.74		9,917.74
第十三年		1,257.96	1,257.96	10,319.97		10,319.97
第十四年		1,257.96	1,257.96	10,742.32		10,742.32
第十五年		1,257.96	33,104.96	11,185.79		11,185.79
第十六年		0.00	0.00	11,651.44		11,651.44
第十七年		0.00	0.00	12,140.35		12,140.35
第十八年		0.00	0.00	12,653.72		12,653.72
第十九年		0.00	0.00	13,192.76		13,192.76
第二十年	0.00	0.00	0.00	13,852.40	178,201.39	192,053.79
合计	100,000.00	56,984.94	156,984.94	177,079.09	178,201.39	355,280.48
本息覆盖倍数	2.26					

（三）总体评价

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，预期项目收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对预期项目收益情况向下波动进行敏感性分析。

土地相关收益按 GDP 增速孰低值的 90%比例和项目自身收益的 90%计算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	土地相关收益	

已融资	68,153.00	38,115.59	106,268.59			
第一年		1,257.96	1,257.96	0.00		0.00
第二年		1,257.96	1,257.96	0.00		0.00
第三年		1,257.96	1,257.96	5,172.55		5,172.55
第四年		1,257.96	1,257.96	5,413.04		5,413.04
第五年		1,257.96	1,257.96	6,831.21		6,831.21
第六年		1,257.96	1,257.96	7,088.49		7,088.49
第七年		1,257.96	1,257.96	7,358.64		7,358.64
第八年		1,257.96	1,257.96	7,642.28		7,642.28
第九年		1,257.96	1,257.96	7,940.12		7,940.12
第十年		1,257.96	1,257.96	8,252.83		8,252.83
第十一年		1,257.96	1,257.96	8,581.19		8,581.19
第十二年		1,257.96	1,257.96	8,925.97		8,925.97
第十三年		1,257.96	1,257.96	9,287.97		9,287.97
第十四年		1,257.96	1,257.96	9,668.09		9,668.09
第十五年		1,257.96	33,104.96	10,067.21		10,067.21
第十六年		0.00	0.00	10,486.30		10,486.30
第十七年		0.00	0.00	10,926.32		10,926.32
第十八年		0.00	0.00	11,388.35		11,388.35
第十九年		0.00	0.00	11,873.48		11,873.48
第二十年	0.00	0.00	0.00	12,467.16	166,826.31	179,293.47
合计	100,000.00	56,984.94	156,984.94	159,371.18	166,826.31	326,197.49
本息覆盖倍数	2.08					

土地相关收益按 GDP 增速孰低值的 80%比例和项目自身收益的 80%计算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位: 人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	土地相关收益	
已融资	68,153.00	38,115.59	106,268.59			
第一年		1,257.96	1,257.96	0.00		0.00
第二年		1,257.96	1,257.96	0.00		0.00
第三年		1,257.96	1,257.96	4,597.82		4,597.82
第四年		1,257.96	1,257.96	4,811.59		4,811.59

第五年		1,257.96	1,257.96	6,072.18		6,072.18
第六年		1,257.96	1,257.96	6,300.88		6,300.88
第七年		1,257.96	1,257.96	6,541.02		6,541.02
第八年		1,257.96	1,257.96	6,793.14		6,793.14
第九年		1,257.96	1,257.96	7,057.88		7,057.88
第十年		1,257.96	1,257.96	7,335.85		7,335.85
第十一年		1,257.96	1,257.96	7,627.72		7,627.72
第十二年		1,257.96	1,257.96	7,934.19		7,934.19
第十三年		1,257.96	1,257.96	8,255.98		8,255.98
第十四年		1,257.96	1,257.96	8,593.86		8,593.86
第十五年		1,257.96	33,104.96	8,948.63		8,948.63
第十六年		0.00	0.00	9,321.15		9,321.15
第十七年		0.00	0.00	9,712.28		9,712.28
第十八年		0.00	0.00	10,122.98		10,122.98
第十九年		0.00	0.00	10,554.21		10,554.21
第二十年	0.00	0.00	0.00	11,081.92	156,142.35	167,224.27
合计	100,000.00	56,984.94	156,984.94	141,663.27	156,142.35	297,805.62
本息覆盖倍数	1.90					

综上所述，预计广东省中山市小榄镇智能制造 5G+工业园区升级改造一期工程预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 1.90，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

1) 存量债券资金列式广东省中山市小榄镇智能制造 5G+工业园区升级改造一期工程，以前年度已安排专项债券资金共计 68,153.00 万元，均已到位。债券信息如下表：

序号	融资时间节点	债券名称	发行期限(年)	票面利率	债券偿还方式	融资金额(万元)	发行方式
1	2021年10月	2021年广东省政府专项债券(七十四期)	15	3.61%	每半年支付利息，到期还本	8,179.00	正常发行
2	2021年11	2021年广东省政府专	15	3.50%	每半年支付	9,000.00	正常发行

	月	项债券（八十四期）			利息，到期还本		
3	2021年11月	中山市南朗大博头花园A区等老旧小区改造项目调入	20	3.82%	每半年支付利息，到期还本	5,000.00	正常发行
4	2022年1月	2022年广东省政府专项债券（七期）	20	3.28%	每半年支付利息，到期还本	7,000.00	正常发行
5	2022年3月	2022年广东省政府专项债券（十五期）	20	3.32%	每半年支付利息，到期还本	3,000.00	正常发行
6	2023年1月	2023年广东省政府专项债券（六期）	20	3.19%	每半年支付利息，到期还本	14,200.00	正常发行
7	2023年4月	2023年广东省政府专项债券（十三期）	20	3.16%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00	正常发行
8	2023年7月	2022年广东省政府专项债券（二十三期）	20	3.28%	每半年支付利息，到期还本	7,774.00	调整发行
9	2024年3月	2024年广东省政府专项债券（十六期）	20	2.67%	每半年支付利息，到期还本	3,000.00	正常发行
10	2024年5月	2024年广东省政府专项债券（三十五期）	10	2.42%	每半年支付利息，到期还本	4,000.00	正常发行
11	2024年8月	2024年广东省政府专项债券（五十四期）	15	2.19%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00	正常发行
12	2024年9月	2024年广东省政府专项债券（七十期）	10	2.10%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00	正常发行
13	2024年10月	2024年广东省政府专项债券（七十五期）	10	2.17%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00	正常发行
14	2024年11月	2024年广东省政府专项债券（五十七期）	30	2.41%	每半年支付利息，到期还本	528.00	从广东省中山市人文湾区产学研创新产业平台建设项目调整至本项目，调整原因：其他需要调整情形。

15	2024年11月	2024年广东省政府专项债券（六十四期）	20	2.39%	每半年支付利息，到期还本	2,472.00	从广东省中山市人文湾区产学研创新产业平台建设项目调整至本项目，调整原因：其他需要调整情形。
合计						68,153.00	

2) 本年度及以后年度债券资金概况

2025 年度计划发行专项债券资金 20,000.00 万元，其中拟本次拟 2025 年广东省政府专项债券（四期）3,000.00 万元。本年度后续发行专项债券资金 17,000.00 万元，以后年度计划安排专项债券资金 11,847.00 万元。

3. 还本付息测算

本债券存续期计划发行期限为二十年，假设融资利率 3.95%，每半年支付利息，到期一次性偿还本金。按照预算法要求，项目所在地按预算管理级次将此次专项债券纳入政府性基金预算管理。

项目还本付息测算汇总表

金额单位：人民币万元

年度	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
已融资	8,179.00	8,179.00		3.61%	4,428.93	12,607.93
已融资	9,000.00	9,000.00		3.50%	4,725.00	13,725.00
已融资	5,000.00	5,000.00		3.82%	3,820.00	8,820.00
已融资	7,000.00	7,000.00		3.28%	4,592.00	11,592.00
已融资	3,000.00	3,000.00		3.32%	1,992.00	4,992.00
已融资	14,200.00	14,200.00		3.19%	9,059.60	23,259.60
已融资	1,000.00	1,000.00		3.16%	632.00	1,632.00

已融资	7,774.00	7,774.00		3.28%	5,099.74	12,873.74
已融资	3,000.00	3,000.00		2.67%	1,602.00	4,602.00
已融资	4,000.00	4,000.00		2.42%	968.00	4,968.00
已融资	1,000.00	1,000.00		2.19%	328.50	1,328.50
已融资	1,000.00	1,000.00		2.10%	210.00	1,210.00
已融资	1,000.00	1,000.00		2.17%	217.00	1,217.00
已融资	528.00	528.00		2.41%	381.74	909.74
已融资	2,472.00	2,472.00		2.39%	59.08	2,531.08
第一年	31,847.00		31,847.00	3.95%	1,257.96	1,257.96
第二年	31,847.00		31,847.00	3.95%	1,257.96	1,257.96
第三年	31,847.00		31,847.00	3.95%	1,257.96	1,257.96
第四年	31,847.00		31,847.00	3.95%	1,257.96	1,257.96
第五年	31,847.00		31,847.00	3.95%	1,257.96	1,257.96
第六年	31,847.00		31,847.00	3.95%	1,257.96	1,257.96
第七年	31,847.00		31,847.00	3.95%	1,257.96	1,257.96
第八年	31,847.00		31,847.00	3.95%	1,257.96	1,257.96
第九年	31,847.00		31,847.00	3.95%	1,257.96	1,257.96
第十年	31,847.00		31,847.00	3.95%	1,257.96	1,257.96
第十一年	31,847.00		31,847.00	3.95%	1,257.96	1,257.96
第十二年	31,847.00		31,847.00	3.95%	1,257.96	1,257.96
第十三年	31,847.00		31,847.00	3.95%	1,257.96	1,257.96
第十四年	31,847.00		31,847.00	3.95%	1,257.96	1,257.96
第十五年	31,847.00	31,847.00	0.00	3.95%	1,257.96	33,104.96
合计		100,000.00			56,984.94	156,984.94

(二) 债券资金管理

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，其中组合使用专项债券和市场化融资的，应实行分账管理。执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发〔2018〕34号文的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

1. 资金流入管理：项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。本项目资本金来源于项目建设单位自有资金及

财政资金。本项目专项债券资金由市级财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户（以下简称债券资金专户），用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

2. 资金流出管理：本项目资金流出主要包括项目投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。关于建设投资等支出，负责实施的施工单位按照进度提出申请，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并报送监理单位、项目建设单位及审计单位，经监理单位、项目建设单位及审计单位审核后，按债券资金管理办法相关规定拨付资金。关于债券本息偿付，项目收入实现后，由项目单位准备需要到期支付的债券本息，并将项目收益转至财政部门，由财政部门向省财政厅缴纳本期应当承担的还本付息资金。项目运营成本严格按计划支出，预算外支出要上报审批。

3. 资金预算绩效评价：财政部门将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目专项债的再次申报批复。

（三）职责分工

中山市财政局小榄分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。

中山市小榄镇人民政府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。

小榄镇城市建设和管理局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。

项目涉及多个主管部门或项目单位的，应结合上述内容明确各主管部门、项目单位职责分工，并明确一个牵头项目单位、一个牵头主管部门。

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。本期专项债券发行的主要法律风险及风险控制措施如下：

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。

（1）自然环境和施工条件带来的风险

风险因素：

1）突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等；

2）提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；

3）外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等；

4）监理到位工作不到位，影响工期；

5）施工出现质量问题，延误工期。

风险应对措施:

- 1) 基础工程尽量避开雨季施工, 否则应采取有效防护措施;
- 2) 施工工棚搭建满足防震要求;
- 3) 做好防止交通中断、停电、停水应急预案;
- 4) 强化前期地质勘查工作, 防止因地质勘测不到位造成的停工;
- 5) 项目建设前周密设计供排水、供配电方案, 防止水电供应造成停工;
- 6) 搞好社会稳定风险评估和防范方案, 密切与相关单位沟通, 减少单位临时工程施工干扰, 市民闹事, 节假日交通管制, 市容整顿的限制等造成的工期延误;
- 7) 与监理单位签订严格、职责明确的监理合同, 加强对监理单位的监管, 明确监理单位的责任;
- 8) 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, 杜绝质量问题影响施工进度。

(2) 施工方风险

风险因素:

- 1) 施工计划不周详;
- 2) 施工技术力量达不到要求;
- 3) 施工组织能力差;
- 4) 对施工图纸的领会能力差;

- 5) 施工应急预案差;
- 6) 施工单位提交的材料、样品不及时, 导致工期延误;
- 7) 施工过程中出现质量问题;
- 8) 施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

风险控制措施:

1) 通过招投标选择社会信誉好, 技术力量强、管理能力高的施工队伍;

2) 进行事前控制: 审核施工单位提交的施工进度计划; 审核施工单位提交的施工方案; 审核施工单位提交的施工总平面图; 制定材料、设备的采、供计划; 按期完成现场障碍物的拆除, 及时向施工单位提供现场; 落实施工临时供水、供电, 接通施工道路、电话线路, 及时为施工单位创造必要的施工条件。

3) 进行工程进度的检查: 审批施工计划及施工修改计划; 审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告; 按合同要求, 及时进行工程计量验收和质量验收; 做好有关进度、计量方面的签证; 进行工程进度的动态管理; 为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见; 组织现场协调会。

4) 进行事后控制: 要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施, 主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施; 要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施; 调整相应的施

工计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

（3）资金落实情况

风险因素：

1）资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期；

2）资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期；

3）资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

风险应对措施：

1）资金不足额就位，不得动工建设；

2）严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。

（4）工程事故

风险因素：

1）人身安全对施工工期的影响；

2）设备损毁对施工工期的影响；

3）火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响；

4）事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

风险应对措施：

1) 编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；

2) 加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；

3) 配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；

4) 施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护；

5) 对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施；

6) 考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

2. 影响项目收益的风险及控制措施

(1) 市场风险

风险因素：市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险应对措施：

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，

适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（2）财务风险

风险因素：

1）资金周转风险：本项目基础设施投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，项目可能出现资金周转困难；

2）投资估算风险：本项目总投资的不准确的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化不确定性较小。

风险应对措施：

1）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。

2）加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监控项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

3）委托中介机构对实施过程中，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。

（二）还款保障措施

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、其他需要说明事项

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）与广东省财政厅《关于进一步管好用好地方政府专项债券资金的通知》（粤财债〔2020〕24号）规定：申报地方政府专项债券的项目应通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理、评价结果应用等环节推动提升债券资金配置效率和使用效益的过程。本项目单位已开展本项目的事前绩效评估。

按照《财政部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）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财

政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

根据《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号），省级财政部门应当及时在本单位门户网站、中国债券信息网等网站披露地方债券发行相关信息，不再向财政部备案需公开的信息披露文件。省级财政部门对信息披露文件的合规性、完整性负责，要严格落实专项债券对应项目主管部门和市县区责任，督促其科学制定项目融资与收益自求平衡方案。信息披露情况作为财政部评价各地地方债券发行工作的重要参考。

根据《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号），为加强地方政府债券信息披露管理，提高信息披露质量，决定启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板，2020年4月1日起，各地发行地方政府新增专项债券时，须增加披露地方政府新增专项债券项目信息披露模板。按此规定，该项目专项债券全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容根据省统一安排及要求。

