

2025 年广东省政府专项债券（六期）
湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配
套基础设施项目

专项债券项目募投报告

实施单位盖章：湛江市城发生态环境投资有限公司



主管部门盖章：湛江市住房和城乡建设局



市（县、区）财政局盖章：湛江市财政局



2025 年 1 月

目 录

一、项目基本情况	3 -
(一) 项目所处区域财政经济情况	3 -
(二) 本地社会发展规划和行业相关规划	3 -
(三) 项目情况	4 -
(四) 项目立项情况或实施依据	7 -
(五) 责任主体	9 -
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	10 -
(一) 重要性分析	10 -
(二) 经济效益分析	11 -
(三) 社会效益分析	11 -
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	12 -
(一) 投资估算	12 -
(二) 筹措方案	13 -
(三) 项目实施安排	14 -
(四) 债券资金用途	16 -
四、项目收益与融资平衡情况	16 -
(一) 项目预期成本收益	16 -
(二) 融资收益平衡情况	26 -
(三) 总体评价	28 -
五、专项债券管理	29 -
(一) 债券资金概况	29 -
(三) 职责分工	29 -
六、项目风险控制	31 -
(一) 潜在风险及控制措施	31 -
(二) 还款保障措施	36 -
七、其他需要说明事项	37 -

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

项目位于湛江市。2021-2023 年，湛江市分别实现一般公共预算收入 160.39 亿元、146.89 亿元、155.63 亿元，湛江市政府性基金收入分别为 150.75 亿元、76.75 亿元、60.92 亿元，财政收入保持稳定。

表 1-1 湛江市近三年财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	3559.93	3712.56	3793.59
一般公共预算收入（亿元）	160.39	146.89	155.63
政府性基金收入（亿元）	150.75	76.75	60.92
其中：国有土地出让收入（亿元）	127.61	59.65	47.87
政府性基金支出（亿元）	259.43	226.94	209.70
其中：国有土地出让支出（亿元）	117.32	48.48	32.16

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

广东省委、省政府出台《关于支持湛江加快建设省域副中心城市打造现代化沿海经济带重要发展极的意见》，赋予湛江陆海联动发展重要节点城市的战略定位，推动湛江与海南自由贸易港联动融合发展，支持湛江加快建设高水平全国性综合交通枢纽。

根据《规划》中打造“一湾两轴、一核两极”的城市群框架，湛江将建设成为北部湾区域中心城市，不断提升辐射

带动能力，加快构建区域性综合交通枢纽，建设成为先进制造业基地和科教创新中心、全国海洋经济创新发展示范城市、现代港口城市以及生态型海湾城市，推进湛江吴川机场迁建工作，打造以湛江为枢纽、联系珠三角和北部湾其他地区的城镇群快速城际交通网。

根据湛江市相关规划，湛江中心城区将按照"南拓、东进、北接、西优、中调"的发展战略，重点推动城市空间向东（海东）、向南（东海岛）拓展，而西城片区作为城市空间向西优化发展的区域，将是未来湛江市区生态建设的重点地区。

本项目通过园区水质净化厂、园区道路建设、污水管网、环保基础设施、停车场等，完善产业发展基础设施，可以加速湛江西城片区的发展，是加快西城片区的基础设施建设发展的必由之路。

（三）项目情况

1.项目建设概况

本项目为湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目，主要包括：一是园区水质净化厂建设工程，西城第一水质净化厂日处理污水量为 4 万立方米，配套建设长约 80980 米污水管网，同步建设一套水务信息管理系统。二是园区基础设施建设工程，园区道路工程主要包括金园路和华港路，设计速度均为 40km/h，建设标准按城市次干道，

其中金园路长约 4810 米，红线宽度 40 米，华港路长 1076 米，红线宽度 40 米；建设园区环保基础设施，含生态补水管道 DN700 约 4780 米、清淤工程量约为 39000 立方米、水生态沟渠 14220 米、生态拦截带 40000 平方米以及一体化污水处理站的黄外河先导段工程。三是园区停车场及配套工程，建设 500 个车位的生态停车场（含 200 个快速充电桩）；建设公共服务平台，建筑面积 3000 平方米。

控源截污工程:A 区:(1)沿潮发村南侧及规划三路新建 DN500 截污管道 831.6 米截流井 2 座。B 区:(1)扩建污水处理站 3 座，扩建规模分别为 200m³/d、100m³/d 以及 50m³/d。(2)完善笃豪村、沟村污水系统，新建污水管网 1849m。C 区:(1)沿后北村、鸭曹村及黄外支流 C 区段新建 DN400 截污管道 2756m，截流 2 座。(2)新建一体化提升泵站 1 座，规模为 300m³/d，扬程 7 米。D 区:(1)扩建城家内村、城家外村、黄外村污水处理设施规模 200m³/d、50m³/d、100m³/d。(2)完善城家内村污水系统，新建污水管网 41 米。E 区:(1)扩建后河村、谢家外村、谢家内村、云头下村、云头上村污水处理设施规模 50m³/d、50m³/d、200m³/d、150m³/d、50m³/d；(2)完善后河村、谢家村、云头下村污水系统，新建污水管网 1549 米。流域生态修复工程(黄外支流:清除淤泥 6409.2，种植生态护坡 8940.65m²。南溪河下游:清除淤泥 3780m，种植生态护坡 3608m²。

本项目属于市政和产业园区基础设施项目，为具有一定收益性的公益型项目。项目建成后每年的收入扣除支出后略有结余，因此，能够维持项目的正常运营。

2. 项目工程方案

本项目为湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目，主要包括园区西城第一水质净化厂建设工程、园区基础设施建设工程、园区停车场及配套工程等。

（1）园区水质净化厂建设工程

项目拟建设西城第一水质净化厂，日处理污水量为 4 万立方米，同时满足智慧化要求，同步建设一套水务信息管理系统。

（2）园区基础设施建设工程。

1) 园区道路工程主要包括金园路和华港路两条道路，设计速度均为 40km/h，建设标准按城市次干道，其中金园路长约 4810 米，红线宽度 40 米；华港路长 1076 米，红线宽度 40 米。

2) 园区污水管网工程。作为西城第一水质净化厂建设的配套设施，拟建设西城第一水质净化厂干管工程，长约 80980 米。

3) 园区环保基础设施。为助推西部陆海新通道创新发展示范区建成布局合理、功能完备、安全高效、绿色低碳的

现代化生态环境基础设施体系，拟同步建设园区环保基础设施。

（3）园区停车场及配套工程

1）项目拟建设在金园路和华港路周边设置 500 个车位的生态停车场和 200 个快速充电桩。

2）项目拟建设可设置大型立柱广告位约 20 个。

3）项目拟建设设置路灯杆广告 192 个，设置公交站广告位 24 个。

4）项目拟建拟于湛江市麻章区麻章镇麻章镇疏港大道以东、西城快线以北建设公共服务平台，内设展示厅、接待室、工作区等功能区，规划用地面积 11000 平方米，总建筑面积 3000 平方米（其中主楼 2000 平方米，附属楼 1000 平方米）

（四）项目立项情况或实施依据

1、2022 年 6 月 30 日取得湛江市发展和改革局《湛江市发展和改革局关于湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目可行性研究报告的批复》（湛发改投审〔2022〕39 号）；

2、2022 年 8 月 31 日湛江市城市发展集团有限公司、国开基础设施基金有限公司及国家开发银行广东省分行签订《国开基础设施基金股东借款合同》；

3、2022 年 9 月 27 日取得湛江市麻章区自然资源局《关于湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目用地预审和选址意见的复函》；

4、2022 年 10 月 24 日取得湛江市麻章区住房和城乡建设局《关于湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目（黄外河先导段）初步设计审查的复函》；

5、2022 年 11 月 24 日取得湛江市生态环境局《湛江市湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目——湛江市西城第一水质净化厂及配套管网项目环境影响报告表的批复》（湛麻环建〔2022〕7 号）；

6、2022 年 12 月 9 日取得湛江市发展和改革局《湛江市发展和改革局关于湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目节能报告的审查意见》（湛发改能许可〔2022〕48 号）；

7、2023 年 1 月 19 日取得湛江市自然资源局颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 440811202300001 号）；

8、2023 年 4 月 17 日取得湛江市自然资源局《关于湛江市城发生态环境投资有限公司位于湛江市麻章区西城片区湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目（黄外河先导段）建设方案的批复》（湛自然资（麻）〔2023〕98 号）；

9、2023 年 4 月 17 日取得湛江市自然资源局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第 440811202300025 号）；

10、2023 年 5 月 18 日取得湛江市麻章区人民政府《关于湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目社会稳定风险评估意见的函》（湛麻府函〔2023〕74 号）。

本次湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目已通过广东朝胜律师事务所合法性审核。

（五）责任主体

本项目组织实施单位是湛江市城发生态环境投资有限公司，主管部门是湛江市住房和城乡建设局。

1.组织实施单位

统一社会信用代码	91440800MABLN8978A
名称	湛江市城发生态环境投资有限公司
类型	有限责任公司
经营范围	一般项目:以自有资金从事投资活动;市政设施管理;城市绿化管理;城市公园管理;专业保洁、清洗、消毒服务;园林绿化工程施工;污水处理及其再生利用;再生资源回收(除生产性废旧金属);再生资源销售(以上两项不含危险化学品、危险废物及其它法律法规禁止和限制经营的物资,市区内不得设立废品收购站);防洪除涝设施管理;固体废物治理;建筑物清洁服务;城乡市容管理;打捞服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:城市生活垃圾经营性服务;公路管理与养护;道路危险货物运输(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)(一址多照)

住所	湛江市赤坎区海滨大道北以西湛江国际会展中心 102-118 室
法定代表人	李伟龙
注册资本	人民币叁仟万元整
经营期限	2022 年 4 月 15 日至长期
登记机关	湛江市市场监督管理局

2. 主管部门

统一社会信用代码	1144080000708880XT
机构名称	湛江市住房和城乡建设局
机构性质	机关单位
机构地址	广东省湛江市赤坎区湾南路 20 号
负责人	周乔
赋码机关	湛江市事业单位登记管理局

本项目形成资产的权属性质为国有资产，湛江市城发生态环境投资有限公司为国企，主管部门湛江市住房和城乡建设局为政府机关，符合使用专项债券资金的条件。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析：国家将湛江定位为全国性综合交通枢纽，进一步奠定了湛江在全国交通大格局中的重要地位；国家发展改革委将湛江纳入西部陆海新通道总体规划，使湛江港成为全省目前唯一融入新通道建设的港口；交通运输部大力支持湛江港 30 万吨级航道改扩建工程，将其列为国家重点项目。国家发展改革委和交通运输部将湛江定位为港口型国家物流枢纽承载城市，并把湛江港列入国家第二批 40

万吨级铁矿石码头布局方案，使湛江港成为广东和北部湾地区唯一的 40 万吨级港口。

（二）经济效益分析：西城新区所在的麻章区是市内去往海南等城市的必经之地，粤海铁路以及多条国道、省道穿过区内，距离湛江机场也很近，优越的地理位置以及便利的交通条件也使区域成为市内重要的交通枢纽。

未来五年，国家与东盟深化互信、对接发展将进入黄金期、高潮期、全盛期。湛江对接东盟开放合作，符合国家战略和开放发展方向，可以得到国家政策、资金、资源、人才等倾斜支持。湛江与东盟国家地缘相近、文化相通，交往历史悠久，经济互补性强。近年来，双方经济联系日益加深，交流更加活跃，合作更加紧密，经贸合作成效显著。湛江作为国家“一带一路”海上合作战略支点城市，作为广东参与东盟合作的海上桥头堡和广东对接东盟的先行区，在新的开放发展阶段，肩负着新的历史使命，同时，也迎来了前所未有的重大发展机遇。

（三）社会效益分析：本项目的建设对完善西部片区起步区基础设施，促进贸易往来、促进地方经济发展。本项目的实施将大大改善当地的基础设施条件，加深地区间的合作与交流，促进当地社会经济的发展与和谐社会的建设。工程本身也将带动相关产业（如建材业、筑路机械业、运输业）

的发展，扩大内需、启动市场、增加就业，成为新的经济增长点，产生巨大的社会效益。

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）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）
- （2）《通用安装工程工程量计算规范》（GB50856-2013）
- （3）《广东省建筑与装饰工程综合定额》（2018 年）
- （4）《广州市园林绿化工程综合定额》（2018）
- （5）《广东省安装工程综合定额》（2018 年）
- （6）《广东省建设工程计价通则（2018）》
- （7）《广东省建设施工机械台班费用（2018）》
- （8）工程造价参照湛江市定额站公布的工程造价信息和结合市场的材料变化概算

2. 项目总投资

项目总投资 174,027.86 万元，其中工程费用 122,859.90 万元，工程建设其他费 42,880.92 万元（含征地费用约 24,035.00 万元），预备费用 8,287.04 万元。

表 3-1 项目投资估算表（单位：万元）

序号	投资估算项目名称	总金额
1	工程费	122,859.90
2	工程建设其他费	42,880.92
3	预备费用	8,287.04
项目总投资		174,027.86

（二）筹措方案

本项目总投资 174,027.86 万元，其中：

1. 市场化融资资金筹措

本项目采用市场化融资 17,000.00 万元，均已落实到位。

2. 地方政府债券资金筹措

（1）2023 年度广东省政府专项债券（五十五期）已发行的 10,000.00 万元，利率 2.99%，期限 30 年。

（2）2024 年度广东省政府专项债券（七期）已发行的 1,360.00 万元，利率 2.74%，期限 12 年。

（3）2024 年度广东省政府专项债券（七期）已发行的 1,360.00 万元，利率 2.74%，期限 15 年。

（4）2024 年度广东省政府专项债券（七期）已发行的 1,360.00 万元，利率 2.74%，期限 13 年。

（5）2024 年度广东省政府专项债券（七期）已发行的 1,360.00 万元，利率 2.74%，期限 11 年。

（6）2024 年度广东省政府专项债券（七期）已发行的 1,360.00 万元，利率 2.74%，期限 14 年。

（7）2025 年计划发行专项债券金额 40,000.00 万元

1）2025 年本次拟发行广东省政府专项债券（六期）35,600 万元。（发行利率 2.50%，期限 20 年）。

2）本年以后月份拟发行债券 4,400 万元。

(8) 计划以后年度发行专项债券金额 82,200.00 万元。

3. 非融资资金筹措：本项目由其他资金解决 18,027.86 万元。

表 3-2 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	其中： 已到位 金额	市场 化 融资 资金	其中： 已到位 金额	非融资资金						地方政府专项债券融资		
					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	174027.86	33800	17000	17000	0	0	0	0	18027.86	0	35600	16800	86600
2022 年	17000	17000	17000	17000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2023 年	10000	10000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10000	0
2024 年	6800	6800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6800	0
2025 年	40000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35600	0	4400
2026 年 及以后	100227.86	0	0	0	0	0	0	0	18027.86	0	0	0	82200

（三）项目实施安排

1. 本项目用地、环评情况

1、2022 年 9 月 27 日取得湛江市麻章区自然资源局《关于湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目用地预审和选址意见的复函》；

2、2022 年 11 月 24 日取得湛江市生态环境局《湛江市湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目

——湛江市西城第一水质净化厂及配套管网项目环境影响报告表的批复》（湛麻环建〔2022〕7号）；

3、2023年1月19日取得湛江市自然资源局颁发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第440811202300001号）；

4、2023年4月17日取得湛江市自然资源局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第440811202300025号）。

2. 本项目前期工作情况

（1）本项目于2022年6月30日取得《湛江市发展和改革局关于湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目可行性研究报告的批复》（湛发改投审〔2022〕39号）；

（2）2022年12月9日取得湛江市发展和改革局《关于湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目节能报告的审查意见》（湛发改能许可〔2022〕48号）；

（3）2023年5月18日取得湛江市麻章区人民政府《关于湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目社会稳定风险评估意见的函》（湛麻府函〔2023〕74号）。

3. 本项目建设计划及内容

本项目建设期于2022年11月开工,2025年12月竣工。

本项目为湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目，主要包括园区西城第一水质净化厂建设工程、园区基础设施建设工程、园区停车场及配套工程等。

（四）债券资金用途

本项目资金使用情况 and 计划如下：

2025 年本批次计划投入 35,600.00 万元，主要用于工程费用 35,600.00 万元。

表 3-3 项目具体支出内容（单位：万元）

序号	项目具体支出内容及金额	额度（万元）
1	水质净化厂建设工程、园区基础设施建设工程费用	35600
2	合计	35600

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算

本项目开工时间为 2022 年，预计于 2025 年竣工。

根据项目单位提供的项目资料可知，本项目在运营期间，经营收入主要包括停车场经营收益、厂房出租收益、展厅出租收益、污水收益、汽车充电桩收益、广告位收益。以上具体数据假设如下：

（1）停车场经营收益

停车场设置 500 个社会停车位。其中每个社会停车位日均单价按照 20.00 元/天计取，一年按 360 天算且每年增长

1%，使用率按 90%计取。计算运营期间停车位租金共计 10,409.83 万元。

（2）厂房出租收益

本项目涉及厂房总建筑面积约 892923 平方米，建成后可供出租。其中 2026 年、2027 年、2028 年、2029 年出租率分别按 60%、60%、70%、80%计，往后均按 90%计。租金按 18.00 元/平方米·月计。则计算运营期间厂房租金收入合计 468,677.35 万元。

（3）展厅出租收益

物流仓库总建筑面积约 3000 平方米，其中 2026 年、2027 年、2028 年出租率分别按 60%、70%、80%计，往后均按 90%计。租金按 40 元/平方米·月计，则计算期运营期间物流仓库租金收入合计 3,542.40 万元。

（4）充电桩收益

项目拟设置 200 个充电桩，使用率按 90%计，使用价格为 500 元/个·月，收入从 2031 年开始往后每年增长 2%。由此估算计算运营期间内可取得 3,717.56 万元收益。

（5）广告位收益

道路广告分为立柱广告位、公交站台广告位和路灯杆广告灯箱。其中立柱广告位 26 个，公交站台广告位 24 个，路边广告灯箱 192 个。出租率按 90%计。立柱广告位出租价格为 30000 元/年·个，公交站台广告位出租价格按 60000 元/

年·个，路灯杆广告灯箱出租价格按 3500 元/年·个，且收入从 2030 年开始每年均增长 5%。道路广告收费在运营期间总计 13,203.25 万元。

(6) 污水收益

污水收集量为 40000 立方米·日，每平方米收费为 1.47 元，出租率按均按 90%计。收费按 1.47 元/立方米·月计，往后每 5 年增长 10%。计算在运营期间内污水收入合计 67,359.38 万元。上述汇总，本项目计算期内收入合计为 566,909.77 万元。项目收入明细表如下：

表 4-2 项目收入明细表（单位：万元）

建设运营期	停车场收入	厂房出租收入	展厅出租收入	污水收入	汽车充电桩收入	广告牌收入	总收入
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	324.00	11,572.28	86.4	1,905.12	108.00	260.28	14,256.08
2027 年	327.24	11,572.28	100.8	1,905.12	108.00	260.28	14,273.72
2028 年	330.51	13,501	115.2	1,905.12	108.00	260.28	16,220.11
2029 年	333.82	15,429.71	129.6	1,905.12	108.00	260.28	18,166.53
2030 年	337.16	17,358.42	129.6	1,905.12	108.00	273.29	20,111.59
2031 年	340.53	17,358.42	129.6	2,095.63	110.16	286.96	20,321.30
2032 年	343.93	17,358.42	129.6	2,095.63	112.36	301.31	20,341.25
2033 年	347.37	1,7358.42	129.6	2,095.63	114.61	316.37	20,362.01
2034 年	350.85	17,358.42	129.6	2,095.63	116.90	332.19	20,383.59
2035 年	354.35	17,358.42	129.6	2,095.63	119.24	348.80	20,406.05
2036 年	357.90	17,358.42	129.6	2,305.20	121.63	366.24	20,638.98
2037 年	361.48	17,358.42	129.6	2,305.20	124.06	384.55	20,663.30
2038 年	365.09	17,358.42	129.6	2,305.20	126.54	403.78	20,688.63
2039 年	368.74	17,358.42	129.6	2,305.20	129.07	423.97	20,715.00
2040 年	372.43	17,358.42	129.6	2,305.20	131.65	445.17	20,742.46
2041 年	376.15	17,358.42	129.6	2,535.71	134.28	467.43	21,001.60

建设运营期	停车场收入	厂房出租收入	展厅出租收入	污水收入	汽车充电桩收入	广告牌收入	总收入
2042 年	379.92	17,358.42	129.6	2,535.71	136.97	490.80	21,031.42
2043 年	383.71	17,358.42	129.6	2,535.71	139.71	515.34	21,062.50
2044 年	387.55	17,358.42	129.6	2,535.71	142.50	541.10	21,094.89
2045 年	391.43	17,358.42	129.6	2,535.71	145.35	568.16	21,128.67
2046 年	395.34	17,358.42	129.6	2,789.29	148.26	596.57	21,417.48
2047 年	399.29	17,358.42	129.6	2,789.29	151.23	626.39	21,454.22
2048 年	403.29	17,358.42	129.6	2,789.29	154.25	657.71	21,492.56
2049 年	407.32	17,358.42	129.6	2,789.29	157.34	690.60	21,532.56
2050 年	411.39	17,358.42	129.6	2,789.29	160.48	725.13	21,574.31
2051 年	415.51	17,358.42	129.6	3,068.21	163.69	761.39	21,896.82
2052 年	419.66	17,358.42	129.6	3,068.21	166.97	799.46	21,942.32
2053 年	423.86	17,358.42	129.6	3,068.21	170.31	839.43	21,989.83
合计	10,409.83	468,677.35	3,542.40	67,359.38	3,717.56	13,203.25	566,909.77

2. 项目成本及相关税费测算

本项目计算期内的经营成本主要包括停车场经营成本、标准化厂房经营成本、展厅出租经营成本、污水经营成本、充电桩经营成本、广告位经营成本。

（1）停车场经营成本

停车场经营成本按收入的 5% 计，则经营成本总计 520.49 万元。

（2）标准化厂房经营成本

标准化厂房经营成本按收入的 5% 计，则经营成本总计 23,433.87 万元。

（3）展厅出租经营成本

物流仓库经营成本按收入的 5% 计，则经营成本总计 177.12 万元。

（4）充电桩经营成本

充电桩经营成本按收入的5%计,则经营成本总计185.88万元。

(5) 广告位经营成本

广告位经营成本按收入的5%计,则经营成本总计660.16万元。

(6) 污水经营成本

污水经营成本按收入的2%计,则经营成本总计为1,347.19万元。

上述汇总,本项目计算期经营成本合计为26,324.71万元。

表 4-3 项目成本明细表 (单位: 万元)

建设运营期	停车场成本	厂房出租成本	展厅出租成本	污水成本	汽车充电桩成本	广告牌成本	总成本
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	16.20	578.61	4.32	38.10	5.40	13.01	655.65
2027 年	16.36	578.61	5.04	38.10	5.40	13.01	656.53
2028 年	16.53	675.05	5.76	38.10	5.40	13.01	753.85
2029 年	16.69	771.49	6.48	38.10	5.40	13.01	851.17
2030 年	16.86	867.92	6.48	38.10	5.40	13.66	948.43
2031 年	17.03	867.92	6.48	41.91	5.51	14.35	953.20
2032 年	17.20	867.92	6.48	41.91	5.62	15.07	954.19
2033 年	17.37	867.92	6.48	41.91	5.73	15.82	955.23
2034 年	17.54	867.92	6.48	41.91	5.85	16.61	956.31
2035 年	17.72	867.92	6.48	41.91	5.96	17.44	957.43
2036 年	17.89	867.92	6.48	46.10	6.08	18.31	962.79
2037 年	18.07	867.92	6.48	46.10	6.20	19.23	964.01
2038 年	18.25	867.92	6.48	46.10	6.33	20.19	965.28
2039 年	18.44	867.92	6.48	46.10	6.45	21.20	966.59

建设运营 期	停车 场成 本	厂房出租 成本	展厅出租 成本	污水成本	汽车充 电桩成 本	广告牌 成本	总成本
2040 年	18.62	867.92	6.48	46.10	6.58	22.26	967.97
2041 年	18.81	867.92	6.48	50.71	6.71	23.37	974.01
2042 年	19.00	867.92	6.48	50.71	6.85	24.54	975.50
2043 年	19.19	867.92	6.48	50.71	6.99	25.77	977.05
2044 年	19.38	867.92	6.48	50.71	7.13	27.06	978.67
2045 年	19.57	867.92	6.48	50.71	7.27	28.41	980.36
2046 年	19.77	867.92	6.48	55.79	7.41	29.83	987.20
2047 年	19.96	867.92	6.48	55.79	7.56	31.32	989.03
2048 年	20.16	867.92	6.48	55.79	7.71	32.89	990.95
2049 年	20.37	867.92	6.48	55.79	7.87	34.53	992.95
2050 年	20.57	867.92	6.48	55.79	8.02	36.26	995.04
2051 年	20.78	867.92	6.48	61.36	8.18	38.07	1,002.79
2052 年	20.98	867.92	6.48	61.36	8.35	39.97	1,005.07
2053 年	21.19	867.92	6.48	61.36	8.52	41.97	1,007.44
合计	520.49	23,433.87	177.12	1,347.19	185.88	660.16	26,324.71

3. 项目损益情况

(1) 融资资金概况

1. 2025 年本次拟发行债券应付本息情况

发行人拟发行广东省政府专项债券（六期）债券募集资金用于湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目，合计发行债券 35,600.00 万元，发行利率 2.50%，期限二十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金，债券本息合计 53,400.00 万元，还款来源为预期项目收益，与本次拟发行专项债券还款来源一致，详情如下表：

2025年本次拟发行债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	-	-	35,600.00	2.50%	890.00
第二年	35,600.00	-	35,600.00	2.50%	890.00
第三年	35,600.00	-	35,600.00	2.50%	890.00
第四年	35,600.00	-	35,600.00	2.50%	890.00
第五年	35,600.00	-	35,600.00	2.50%	890.00
第六年	35,600.00	-	35,600.00	2.50%	890.00
第七年	35,600.00	-	35,600.00	2.50%	890.00
第八年	35,600.00	-	35,600.00	2.50%	890.00
第九年	35,600.00	-	35,600.00	2.50%	890.00
第十年	35,600.00	-	35,600.00	2.50%	890.00
第十一年	35,600.00	-	35,600.00	2.50%	890.00
第十二年	35,600.00	-	35,600.00	2.50%	890.00
第十三年	35,600.00	-	35,600.00	2.50%	890.00
第十四年	35,600.00	-	35,600.00	2.50%	890.00
第十五年	35,600.00	-	35,600.00	2.50%	890.00
第十六年	35,600.00	-	35,600.00	2.50%	890.00
第十七年	35,600.00	-	35,600.00	2.50%	890.00
第十八年	35,600.00	-	35,600.00	2.50%	890.00
第十九年	35,600.00	-	35,600.00	2.50%	890.00
第二十年	35,600.00	35,600.00	-	2.50%	890.00
合计		35,600.00			17,800.00
本息合计	53,400.00				

2. 2025 年以后月份拟发行债券应付本息情况

发行人以后月份拟发行债券募集资金用于湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目，合计发行债券 4,400.00 万元，发行利率 2.50%，期限二十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金，自发行之日起二十年债券存续期应付本息合计 6,600.00 万元，还款来源为预期项目收益，与本次拟发行专项债券还款来源一致，详情如下表：

2025 年以后月份拟发行债券应付本息情况表

单位：人民币元

债券存续期	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	-	-	4,400.00	2.50%	110.00
第二年	4,400.00	-	4,400.00	2.50%	110.00
.....	4,400.00	-	4,400.00	2.50%	110.00
第二十年	4,400.00	4,400.00	-	2.50%	110.00
合计	-	4,400.00	-	-	2,200.00
本息合计	6,600.00				

3. 以后年度计划发行债券应付本息情况

发行人以后年度计划发行债券募集资金用于湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目用于该项目的债券募集资金 82,200.00 万元，假定发行利率 2.50%，期限二十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金，经测算，以后计划发行专项债券本息合计 123,300.00 万元，还款来源为预期项目自身收益，与本次拟发行专项债券还款来源一致。

4. 发行人前期已发行债券情况

(1) 发行人前期已发行 2023 年广东省政府专项债券(五十五期)募集资金用于湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目，合计发行金额 10,000.00 万元。实际利率 2.99%，期限三十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。自发行之日起三十年债券存续期应付本息合计 18,970.00 万元。

(2) 发行人前期已发行 2024 年广东省政府专项债券

（七期）募集资金用于湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目，合计发行金额 1,360.00 万元。实际利率 2.74%，期限十二年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。自发行之日起十二年债券存续期应付本息合计 1,807.17 万元。

（3）发行人前期已发行 2024 年广东省政府专项债券（七期）募集资金用于湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目，合计发行金额 1,360.00 万元。实际利率 2.74%，期限十五年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。自发行之日起十五年债券存续期应付本息合计 1,918.96 万元。

（4）发行人前期已发行 2024 年广东省政府专项债券（七期）募集资金用于湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目，合计发行金额 1,360.00 万元。实际利率 2.74%，期限十三年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。自发行之日起十三年债券存续期应付本息合计 1,844.43 万元。

（5）发行人前期已发行 2024 年广东省政府专项债券（七期）募集资金用于湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目，合计发行金额 1,360.00 万元。实际利率 2.74%，期限十一年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。自发行之日起十一年债券存

续期应付本息合计 1,769.90 万元。

(6) 发行人前期已发行 2024 年广东省政府专项债券（七期）募集资金用于湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目，合计发行金额 1,360.00 万元。实际利率 2.74%，期限十四年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金。自发行之日起十四年债券存续期应付本息合计 1,881.70 万元。

5. 市场化融资资金应付本息情况

湛江市城市发展集团有限公司申请市场化融资 17,000.00 万元用于湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目（合作金融机构为国开基础设施基金有限公司），融资利率 3.2%，期限 20 年，融资本息合计为 27,880.00 万元。

注：湛江市城市发展集团有限公司为实施单位股东。

4) 经测算，预期项目收益需偿还的总债务融资本息合计 239,372.16 万元。

项目	金额（万元）	备注
一、地方政府债券本息合计	211,492.16	
1. 前期已发行债券本息合计	28,192.16	
2. 2025 年度发行债券本息合计	60,000.00	
3. 以后年度计划发行债券本息合计	123,300.00	
二、市场化融资资金本息合计	27,880.00	
三、项目总债务融资本息	239,372.16	

(2) 债券续期间累计运营结余

综合上述项目收入和项目成本，本项目损益共为540,585.07万元，项目收益表如下：

表 4-4 项目收益表（单位：万元）

建设运营期	总收入	总成本	结余
2022 年	0	0	0
2023 年	0	0	0
2024 年	0	0	0
2025 年	0	0	0
2026 年	14,256.08	655.65	13,600.43
2027 年	14,273.72	656.53	13,617.19
2028 年	16,220.11	753.85	15,466.26
2029 年	18,166.53	851.17	17,315.35
2030 年	20,111.59	948.43	19,163.16
2031 年	20,321.30	953.20	19,368.10
2032 年	20,341.25	954.19	19,387.06
2033 年	20,362.01	955.23	19,406.77
2034 年	20,383.59	956.31	19,427.28
2035 年	20,406.05	957.43	19,448.61
2036 年	20,638.98	962.79	19,676.19
2037 年	20,663.30	964.01	19,699.29
2038 年	20,688.63	965.28	19,723.35
2039 年	20,715.00	966.59	19,748.40
2040 年	20,742.46	967.97	19,774.50
2041 年	21,001.60	974.01	20,027.59
2042 年	21,031.42	975.50	20,055.92
2043 年	21,062.50	977.05	20,085.44
2044 年	21,094.89	978.67	20,116.22

建设运营期	总收入	总成本	结余
2045 年	21,128.67	980.36	20,148.31
2046 年	21,417.48	987.20	20,430.28
2047 年	21,454.22	989.03	20,465.19
2048 年	21,492.56	990.95	20,501.61
2049 年	21,532.56	992.95	20,539.61
2050 年	21,574.31	995.04	20,579.28
2051 年	21,896.82	1,002.79	20,894.03
2052 年	21,942.32	1,005.07	20,937.25
2053 年	21,989.83	1,007.44	20,982.38
合计	566,909.77	26,324.71	540,585.07

（二）融资收益平衡情况

（1）项目总债务融资本息的覆盖倍数：本次融资项目收益为项目完成后运营产生的现金流入，项目收益 540,585.07 万元，项目总债务融资本息 239,372.16 万元，项目总债务融资本息的覆盖倍数为 2.26 倍。（详见下表）：

收益覆盖债券本息倍数

金额单位：人民币万元

项目	金额（万元）	备注
一、项目收益	540,585.07	
二、项目总债务融资本息	239,372.16	
1. 前期已发行债券本息合计	28,192.16	
2. 2025 年度发行债券本息合计	60,000.00	
3. 以后年度计划发行债券本息合计	123,300.00	
4. 市场化融资资金本息合计	27,880.00	
三、项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.26	

经过以上测算，项目信息调整后，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，在债券存续期内累计运营结余 540,585.07 万元，项目总债务融资本息 239,372.16 万元，项目总债务融资本息的覆盖倍数为 2.26 倍。本次评价的湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的平衡。

（2）地方政府债券本息的覆盖倍数：本次融资项目收益为项目完成后运营产生的现金流入，项目收益 540,585.07 万元，项目地方政府债券本息 211,492.16 万元，地方政府债券本息的覆盖倍数为 2.56 倍。

（3）市场化融资本息的覆盖倍数：本次融资项目收益为项目完成后运营产生的现金流入，市场化融资期间项目收益（市场化融资期限为二十年）540,585.07 万元，项目市场化融资本息 27,880.00 万元，市场化融资本息的覆盖倍数为 19.39 倍。

（三）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千福田会计师事务所有限公司审计通过，不能偿还的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

1.本次拟发行债券应付本息情况

发行人拟发行 2025 年广东省政府专项债券（六期）债券募集资金用于湛江市西部陆海新通道创新发展示范区配套基础设施项目，合计发行债券 35,600.00 万元，发行利率 2.50%，期限二十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金，自发行之日起二十年债券存续期应付本息合计 53,400.00 万元。

（二）债券资金管理

本项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，应按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和利息。根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。湛江市城发生态环境投资有限公司按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理，收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理要求。

（三）职责分工

湛江市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工作。负责组织项目对应专项债券还本付息等存续期管理。湛江市财政局应组织

建立相应的资产登记和统计报告制度，会同湛江市住房和城乡建设局、湛江市城发生态环境投资有限公司加强专项债券项目对应资产管理。

湛江市住房和城乡建设局负责配合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使用进度。督导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。配合编制项目专项债券还本付息年度预算，督促项目单位及时上缴项目收益用于还本付息，确保债券还本付息不出任何风险。

湛江市城发生态环境投资有限公司负责按照债券发行组织统一安排，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工作。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使用进度。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，编制项目专项债券还本付息年度预算。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。负责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。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

本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、利率波动风险等。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, 不得开工建设;

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管项目的变现情况, 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。

七、其他需要说明事项

无。

