

**2025 年广东省政府专项债券（六期）**

**罗定产业转移工业园（附城片区）一期基础设施及配套设施项目**

**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 01 月

## 目录

<b>一、项目基本情况</b>	<b>1</b>
(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	2
(三) 项目情况	3
(四) 项目立项文件或实施依据	3
(五) 责任主体	4
<b>二、项目实施重要性和经济社会效益分析</b>	<b>5</b>
(一) 重要性分析	5
(二) 经济效益分析	6
(三) 社会效益分析	6
<b>三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划</b>	<b>6</b>
(一) 投资估算	6
(二) 筹措方案	8
(三) 项目实施安排	10
(四) 债券资金用途	11
<b>四、项目收益与融资平衡情况</b>	<b>12</b>
(一) 项目预期成本收益	12
1. 项目收入测算	12
2. 项目成本及相关税费	15
3. 项目损益情况	18
(二) 融资收益平衡情况	19
(三) 总体评价	20
<b>五、专项债券管理</b>	<b>23</b>
(一) 债券资金概况	23
(二) 债券资金管理	25
(三) 职责分工	26
<b>六、项目风险控制</b>	<b>27</b>
(一) 潜在风险及控制措施	27
(二) 还款保障措施	33
<b>七、其他需要说明事项</b>	<b>33</b>

## 一、项目基本情况

### （一）项目所处区域财政经济情况

罗定市隶属广东省，位于广东省西部，东邻云安县，东南接阳春市，西南靠信宜市，东北连郁南县，西部与广西岑溪市交界，全市辖 17 个镇、4 个街道办和国营罗平农场，总面积 2327.5 平方公里，其中山区面积 873.4 平方公里，占全市的 37.5%；丘陵面积 954.1 平方公里，占 41.0%；平原面积 500 平方公里，占 21.5%。全市有耕地面积 726618.2 亩，其中水旱田 472458.5 亩。全市总人口为 130.06 万人，其中农业人口 85.08 万人，非农人口 44.98 万人。

2021-2023 年，罗定市分别实现一般公共预算收入 19.9687 亿元、13.5479 亿元和 10.7119 亿元，政府性基金收入分别为 12.3971 亿元、8.7660 亿元和 3.0927 亿元，财政收入保持较高水平并稳步增长。

近三年罗定市财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	312.1854	319.1911	335.0310
一般公共预算收入（亿元）	19.9687	13.5479	10.7119
政府性基金收入（亿元）	12.3971	8.7660	3.0927
其中：国有土地出让收入（亿元）	11.4692	7.9906	2.5915
政府性基金支出（亿元）	15.7089	25.5743	18.5994

其中：国有土地出让支出（亿元）	5.7859	1.7483	2.2290
-----------------	--------	--------	--------

## （二）本地社会发展规划和行业相关规划

园区经济已成为世界许多国家和国内一些发达地区经济发展的重要增长极。产业园区作为发展园区经济的一种类型和途径，在全国各地呈蓬勃发展之势。同时，建设产业园区，引导区域主导产业相对集中、连片发展，是推进工业化进程，提高城镇化水平的有效途径，是加快发展区域经济的有效载体。

工业园，是建立在一块固定地域上的由制造企业和服务企业形成的企业社区。在该社区内，各成员单位通过共同管理环境事宜和经济事宜来获取更大的环境效益、经济效益和社会效益。

工业园的目标是在最小化参与企业的环境影响的同时提高其经济效益。这类方法包括通过对园区内的基础设施和园区企业（新加入企业和原有经过改造的企业）的绿色设计、清洁生产、污染预防、能源有效使用及企业内部合作。

2022 年，国务院办公厅印发《“十四五”中医药发展规划》，明确“十四五”时期中医药发展目标任务和重点措施，推动中医药和西医药相互补充、协调发展，推进中医药现代化、产业化，推动中医药高质量发展和走向世界，为全面推进健康中国建设、更好保障人民健康提供有力支撑。

近日，广东省印发《关于新时代广东高质量发展的若干意见》《广东省委广东省人民政府关于高质量建设制造强省的意见》等

文件，明确高质量发展、制造业强省的路线图。对于聚力打造“东融西联”枢纽门户的罗定来说，招商引资的重点在于培育高质量产业生态。有序承接国内外特别是大湾区产业有序转移，平台和载体是关键。而罗定产业优势明显，各项要素成本远低于珠三角，已吸引了微容电子、雅达电子、中顺洁柔、恒安纸业、华耀科技、一力制药等一批知名企业落户。

因此，为全力配合国家中医药发展计划，同时扩大罗定地区电子产业规模，急需建设一批具有综合服务能力的产业园区。

### **（三）项目情况**

项目总用地面积 489817.61 m<sup>2</sup>，建筑基础设施面积 100436.10 m<sup>2</sup>，建设内容包括土石方工程、道路基础设施、给排水工程、电力工程；标准厂房、仓库物流、配套厂房给排水工程、通信工程和照明工程，配电站、附属工程、园区停车场、汽车充电站及充电设施、光伏发电设施、污水处理厂等。

本项目属于有一定收益的公益性项目。

### **（四）项目立项文件或实施依据**

2023 年 7 月 24 日，取得罗定市人民政府办公室关于同意《罗定产业转移工业园（附城片区）一期基础设施及配套工程项目可行性研究报告》的批复（罗府办复〔2023〕248 号）。

2023 年 7 月 3 日，取得关于罗定产业转移工业园（附城片区）一期基础设施及配套工程项目规划选址意见的复函（罗自然资用途管制函〔2023〕28 号）。

2023 年 8 月 15 日，取得关于罗定产业转移工业园（附城片区）一期基础设施及配套工程项目可行性研究报告的批复（罗发改投审〔2023〕129 号）。

### （五）责任主体

1. 本项目实施单位为罗定市附城街道办事处，机构详细信息如下表：

名称	罗定市附城街道办事处
统一社会信用代码	114453810071848697
机构地址	罗定市附城街道永盛路48号
负责人	黄慧杏
机构性质	机关
赋码机关	中共罗定市委机构编制委员会办公室
颁发日期	2022年3月8日

2. 本项目主管部门为：罗定市附城街道办事处

3. 本项目资产管理部门为：罗定市附城街道办事处

罗定产业转移工业园（附城片区）一期基础设施及配套工程项目建设完成形成资产后，罗定市附城街道办事处为资产的责任部门，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

基础设施建设作为罗定市电子和中医药产业园建设排头兵，基础设施建设是园区营商环境的重要保障，是罗定市经济社会发展的基础和必备条件。经济起飞离不开基础设施建设的助推，基础设施是生产力要素的一种体现，它反映了一个现代化社会物质生活的丰富程度。经济快速发展和开发的成功，经验就是通过率先启动大规模的基础设施建设，为经济高速增长奠定坚实的基础，加强园区基础设施建设显得更加紧迫。便捷的交通、畅达的通讯、发达的信息、充足的能源、优美的环境等基础设施，能够增强园区的集聚和辐射效应，保障园区投资环境及运行效率。

产业园区基础设施建设对于增强城市承载能力、提升城市综合服务功能和产业园区的竞争力、改善城市人居环境，推进城镇化的快速发展，具有重要的战略意义。产业园区基础设施建设项目是改善城市投资环境、提高城市现代化水平的重要措施，具有良好的社会效益、环境效益和较好的经济效益，符合国家促进经济发展的政策要求，是国家产业政策重点支持发展的领域。

产业园区作为产业集群的重要载体和组成部分，已经成为各地区区域经济发展的重要助推器。产业园区作为产业发展的主平台、主阵地。电子和中医药产业的高质量发展离不开空间载体-

产业园区的支撑，而园区的基础设施建设对于中医药产业园发展又起到了至关重要的作用。

综上所述，项目建设的必要性是充分的，项目建设满足经济社会发展规划、区域规划、专项规划、国土空间规划等重大规划，符合罗定地区扩大内需、共同富裕、乡村振兴、科技创新、产业发展等重大政策目标，产业园区作为产业集群的重要载体和组成部分，已经成为各地区区域经济发展的重要助推器，产业园基础设施建设作为排头兵，是罗定市经济社会发展的基础和必备条件，加快电子和中医药产业园基础设施建设迫在眉睫，十分必要。

## **（二）经济效益分析**

本项目的建设在产生经济效益的同时，可促进当地就业，带动当地村民致富，亦可辐射该地区健康旅游业的发展，因此，项目建设在经济层面是合理的，也是满足经济效益投资要求的。

## **（三）社会效益分析**

通过本项目建设，可以提高本地人民生活质量，提高居民的满意度和幸福感，从而有利于维护社会的安定团结，确保社会的长治久安和社会和谐发展，促进区域社会物质文明建设和精神文明建设的良性互动发展。项目可增加当地部分居民家庭收入，对生活水平和生活质量的提升有正面影响。

# **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) 《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知(第三版)》(发改投资〔2006〕1325号);

(2) 《投资项目经济咨询评估指南》(咨经〔1998〕11号文,中国国际工程咨询公司编著);

(3) 《市政工程投资估算编制办法》(建设部建标〔2007〕164号文);

(4) 《广东省建筑与装饰工程综合定额》(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办法》(2018年);

(7) 罗定市地区建设工程技术经济指标;

(8) 罗定市及工程所在地建设工程材料指导价格;

(9) 建设单位提供的资料及国内部分同类型项目投资情况。

## 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	95930
2	工程其他费用	7179.98
3	用地费用	4408.32
4	预备费	5155.50
项目总投资		112673.80

## （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

以前年度已安排专项债券资金共计 6,100.00 万元，对应各批次存量债券资金信息概况如下：

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
1	2024年5月上旬	2024年广东省政府专项债券（二十五期）	20年	2.62%	每半年支付利息，到期还本	6,100.00
合计						6,100.00

#### 2) 本年度及以后年度债券资金概况

2025 年计划安排专项债券资金 16,000.00 万元：

其中 1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（六期）5,000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）；2025 年度待后续发行专项债券资金 11,000.00 万元；

以后年度计划安排专项债券资金 25,900.00 万元。

### 3. 非融资资金筹措：

本项目财政性资金 64,673.80 万元，待落实。

表项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		市场化 融资资金		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	112,673.80	6,100.00					64,673.80				5,000.00	6,100.00	36,900.00
2024 年	6,100.00	6,100.00										6,100.00	
2025 年	16,000.00										5,000.00		11,000.00
以后年度	90,573.80						64,673.80						25,900.00

### （三）项目实施安排

可研（核准、备案）：已取得：2023年8月15日，取得关于罗定产业转移工业园（附城片区）一期基础设施及配套工程项目可行性研究报告的批复（罗发改投审〔2023〕129号），项目代码：2306-445381-04-01-945119；

用地/用海手续：已取得：2023年7月3日，取得关于罗定产业转移工业园（附城片区）一期基础设施及配套工程项目规划选址意见的复函（罗自然资用途管制函〔2023〕28号）；

环评：不涉及：片区整体规划环评修编预计2024年1月中旬完成；

施工许可：项目根据用地指标划分多个标段，其中第一标段施工许可证于2024年7月完成办理并进场实施；

开工时间：2024年7月；

计划竣工时间：2026年9月；

2024年2月，完成勘察工程；

2024年3月，完成设计工程；

2024年7月，取得部分标段施工许可证开工建设；

2024年12月开展标段二玉桂大道市政道路工程和标段三北园区地块场地平整、配套市政工程及附属设施工程。标段二、标段三于2024年11月已完成勘察初步设计成果并报概算批复申请；

2024 年 12 月计划完成标段二及标段三概算批复申请并施工招标进场；

2025 年 3 月取得标段二及标段三施工许可证并进场实施；

2025 年 8 月开展二环路市政道路工程。待北园区厂房及配套附属设施完工后即可对外招商及产生效益，2025 年 4 月-2026 年 9 月则有序开展南园区工程建设。

2023 年 7 月 24 日，取得罗定市人民政府办公室关于同意《罗定产业转移工业园（附城片区）一期基础设施及配套工程项目可行性研究报告》的批复（罗府办复〔2023〕248 号）。

2023 年 7 月 3 日，取得关于罗定产业转移工业园（附城片区）一期基础设施及配套工程项目规划选址意见的复函（罗自然资用途管制函〔2023〕28 号）。

2023 年 8 月 15 日，取得关于罗定产业转移工业园（附城片区）一期基础设施及配套工程项目可行性研究报告的批复（罗发改投审〔2023〕129 号）。

罗定产业转移工业园（附城片区）一期基础设施及配套工程项目用地总面积为 489817.61 m<sup>2</sup>（约 734.73 亩），划分为北园区一、二号地块和南园区三、四号地块四个地块进行分阶段实施建设。计划竣工时间为 2026 年 9 月 30 日，项目运营期为 2026 年 12 月起。

#### （四）债券资金用途

项目总用地面积 489817.61 m<sup>2</sup>，建筑基础设施面积 100436.10 m<sup>2</sup>，建设内容包括土石方工程、道路基础设施、给排水工程、电力工程；标准厂房、仓库物流、配套厂房给排水工程、通信工程和照明工程，配电站、附属工程、园区停车场、汽车充电站及充电设施、光伏发电设施、污水处理厂等。

专项债券资金用途

用途	专项债券金额（万元）
施工款、监理费等资本性支出	5,000.00
合计	5,000.00

#### 四、项目收益与融资平衡情况

##### （一）项目预期成本收益

##### 1. 项目收入测算

根据罗定市浚博工程咨询有限公司于 2023 年 7 月编制的罗定产业转移工业园（附城片区）一期基础设施及配套工程项目可行性研究报告中可知该项目建成正式运营后主要收入包括标准厂房出租收入、土地出租收入、停车位收入、光伏发电收入、物业管理收入、广告收入、充电桩收入、资源出售收入（碎石）收入。收入按每三年递增 5%考虑。

##### （1）标准厂房出租收入

本项目新建标准厂房 37144 m<sup>2</sup>、仓库 24062 m<sup>2</sup>、厂房配套 39231 m<sup>2</sup>。建成后将进行出租，出租率按首年 80%、次年 90%、第

三年至运营期结束运营负荷为 100%。租金按厂房 23 元/m<sup>2</sup>/月、仓库 26 元/m<sup>2</sup>/月、厂房配套 39 元/m<sup>2</sup>/月。

## （2）土地出租收入

本项目计划提供 300 亩土地可进行对外长租，用于满足产业园区引入电子及中医药产业链企业进行高标准厂房自行建造，租期按 20 年计算。出租单价按 0.2 元/m<sup>2</sup>/月，约合 73 元/m<sup>2</sup>/年。

## （3）停车位收入

本项目规划停车场共规划停车位 904 个，车位出租单价按 250 元/月/泊位，出租率按年均 80%。

## （4）光伏发电收入

本项目共设置有 33000 m<sup>2</sup>屋顶光伏，按 150W/m<sup>2</sup>估算，设备容量约为 4950kW。日照时间按全年 1300 小时，上网费用按 0.5 元/kWh。

## （5）物业管理收入

向租户收取物业管理费，其中标准厂房及仓库按 1.5 元/m<sup>2</sup>/月、其他配套按 2.5 元/m<sup>2</sup>/月。

## （6）广告收入

本项目新建的市政道路以及厂房内部设置相关广告牌，年收入约为 200 万元。

## （7）充电桩收入

本项目共设置 100 座充电桩充电车位，按 21kW/座，收费单价为 1.7 元/度电。另外，同时使用系数按 0.95，每天运行 12 小时，年运行时间为 365 天。

(8) 资源出售收入（碎石）收入

本项目共产出石方 932925m<sup>3</sup>，进行破碎后可作为建筑材料进行出售，在建设期四年内出售完毕，按 100 元/立方米。

收入测算明细表 1

金额单位：人民币万元

年度	标准厂房出租收入	土地出租收入	停车位收入	光伏发电收入	合计
第一年					0.00
第二年	240.79	121.67	18.08	26.81	407.35
第三年	3,250.73	1,460.01	216.96	321.75	5,249.44
第四年	3,611.92	1,460.01	216.96	321.75	5,610.64
第五年	3,792.52	1,533.01	227.81	337.84	5,891.17
第六年	3,792.52	1,533.01	227.81	337.84	5,891.17
第七年	3,792.52	1,533.01	227.81	337.84	5,891.17
第八年	3,982.14	1,609.66	239.20	354.73	6,185.73
第九年	3,982.14	1,609.66	239.20	354.73	6,185.73
第十年	3,982.14	1,609.66	239.20	354.73	6,185.73
第十一年	4,181.25	1,690.14	251.16	372.47	6,495.01
第十二年	4,181.25	1,690.14	251.16	372.47	6,495.01
第十三年	4,181.25	1,690.14	251.16	372.47	6,495.01
第十四年	4,390.31	1,774.65	263.72	391.09	6,819.76
第十五年	4,390.31	1,774.65	263.72	391.09	6,819.76
第十六年	4,390.31	1,774.65	263.72	391.09	6,819.76
第十七年	4,609.83	1,863.38	276.90	410.64	7,160.75
第十八年	4,609.83	1,863.38	276.90	410.64	7,160.75
第十九年	4,609.83	1,863.38	276.90	410.64	7,160.75

年度	标准厂房出租收入	土地出租收入	停车位收入	光伏发电收入	合计
第二十年	4,840.32	1,956.55	290.75	431.18	7,518.79
合计	74,811.89	30,410.74	4,519.10	6,701.78	116,443.50

收入测算明细表 2

金额单位: 人民币万元

年度	物业管理收入	广告收入	充电桩收入	资源出售收入 (碎石)收入	合计
第一年					0.00
第二年	18.99	16.67	123.79	2,332.31	2,491.76
第三年	227.86	200.00	1,485.48	2,332.31	4,245.65
第四年	227.86	200.00	1,485.48	2,332.31	4,245.65
第五年	239.26	210.00	1,559.75	2,332.31	4,341.32
第六年	239.26	210.00	1,559.75		2,009.01
第七年	239.26	210.00	1,559.75		2,009.01
第八年	251.22	220.50	1,637.74		2,109.46
第九年	251.22	220.50	1,637.74		2,109.46
第十年	251.22	220.50	1,637.74		2,109.46
第十一年	263.78	231.53	1,719.63		2,214.93
第十二年	263.78	231.53	1,719.63		2,214.93
第十三年	263.78	231.53	1,719.63		2,214.93
第十四年	276.97	243.10	1,805.61		2,325.68
第十五年	276.97	243.10	1,805.61		2,325.68
第十六年	276.97	243.10	1,805.61		2,325.68
第十七年	290.82	255.26	1,895.89		2,441.96
第十八年	290.82	255.26	1,895.89		2,441.96
第十九年	290.82	255.26	1,895.89		2,441.96
第二十年	305.36	268.02	1,990.68		2,564.06
合计	4,746.21	4,165.83	30,941.25	9,329.25	49,182.55

收入测算明细表合计

金额单位: 人民币万元

年度	收入测算明细表1	收入测算明细表2	合计
----	----------	----------	----

年度	收入测算明细表1	收入测算明细表2	合计
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	407.35	2,491.76	2,899.11
第三年	5,249.44	4,245.65	9,495.10
第四年	5,610.64	4,245.65	9,856.29
第五年	5,891.17	4,341.32	10,232.49
第六年	5,891.17	2,009.01	7,900.18
第七年	5,891.17	2,009.01	7,900.18
第八年	6,185.73	2,109.46	8,295.19
第九年	6,185.73	2,109.46	8,295.19
第十年	6,185.73	2,109.46	8,295.19
第十一年	6,495.01	2,214.93	8,709.94
第十二年	6,495.01	2,214.93	8,709.94
第十三年	6,495.01	2,214.93	8,709.94
第十四年	6,819.76	2,325.68	9,145.44
第十五年	6,819.76	2,325.68	9,145.44
第十六年	6,819.76	2,325.68	9,145.44
第十七年	7,160.75	2,441.96	9,602.71
第十八年	7,160.75	2,441.96	9,602.71
第十九年	7,160.75	2,441.96	9,602.71
第二十年	7,518.79	2,564.06	10,082.85
合计	116,443.50	49,182.55	165,626.05

## 2. 项目成本及相关税费

根据罗定市泷博工程咨询有限公司于2023年7月编制的罗定产业转移工业园（附城片区）一期基础设施及配套工程项目可行性研究报告中可知该项目建成正式运营后主要支出包括燃料及动力、工资福利费、维护检修费、管理和营销费用。

其中燃料动力费、工资福利费等成本按每三年递增5%考虑。

### （1）燃料及动力

本项目主要耗电单位为市政基础设施中的路灯，以及充电桩、污水处理厂电费。厂房内部的耗水耗电由租户自行缴付，不纳入到项目成本。根据经验数据，充电桩电费成本约占收入的24%。其余电费按100万元/年考虑。

（2）工资福利费

主要人力成本为项目园区内部的管理、物业、安保、保洁、物业管理等人员工资，按物业管理费的80%估算。

（3）维护检修费

主要为市政基础设施、建筑基础设施等维护维修，按项目建安工程费的0.5%进行估算。

（4）管理和营销费用

主要为日常办公、差旅、营销、研发投入等相关费用，按项目收入的2%考虑。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	燃料及动力	工资福利费	维护检修费	管理和营销费用	合计
第一年					0.00
第二年	129.71	15.19	39.97	57.98	242.85
第三年	456.51	182.29	479.65	189.90	1,308.36
第四年	456.51	182.29	479.65	197.13	1,315.58
第五年	474.34	191.41	479.65	204.65	1,350.05
第六年	474.34	191.41	479.65	158.00	1,303.40
第七年	474.34	191.41	479.65	158.00	1,303.40
第八年	493.06	200.98	479.65	165.90	1,339.59

年度	燃料及动力	工资福利费	维护检修费	管理和营销费用	合计
第九年	493.06	200.98	479.65	165.90	1,339.59
第十年	493.06	200.98	479.65	165.90	1,339.59
第十一年	512.71	211.02	479.65	174.20	1,377.58
第十二年	512.71	211.02	479.65	174.20	1,377.58
第十三年	512.71	211.02	479.65	174.20	1,377.58
第十四年	533.35	221.58	479.65	182.91	1,417.48
第十五年	533.35	221.58	479.65	182.91	1,417.48
第十六年	533.35	221.58	479.65	182.91	1,417.48
第十七年	555.01	232.65	479.65	192.05	1,459.37
第十八年	555.01	232.65	479.65	192.05	1,459.37
第十九年	555.01	232.65	479.65	192.05	1,459.37
第二十年	577.76	244.29	479.65	201.66	1,503.36
合计	9,325.90	3,796.97	8,673.67	3,312.52	25,109.06

### 3. 项目损益情况

根据上述测算，罗定产业转移工业园（附城片区）一期基础设施及配套工程项目在债券存续期内的项目营运收益为140,516.99万元。

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	0.00	0.00	0.00
第二年	2,899.11	242.85	2,656.26
第三年	9,495.10	1,308.36	8,186.74
第四年	9,856.29	1,315.58	8,540.71
第五年	10,232.49	1,350.05	8,882.44
第六年	7,900.18	1,303.40	6,596.78
第七年	7,900.18	1,303.40	6,596.78
第八年	8,295.19	1,339.59	6,955.60
第九年	8,295.19	1,339.59	6,955.60
第十年	8,295.19	1,339.59	6,955.60

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	8,709.94	1,377.58	7,332.36
第十二年	8,709.94	1,377.58	7,332.36
第十三年	8,709.94	1,377.58	7,332.36
第十四年	9,145.44	1,417.48	7,727.96
第十五年	9,145.44	1,417.48	7,727.96
第十六年	9,145.44	1,417.48	7,727.96
第十七年	9,602.71	1,459.37	8,143.34
第十八年	9,602.71	1,459.37	8,143.34
第十九年	9,602.71	1,459.37	8,143.34
第二十年	10,082.85	1,503.36	8,579.49
合计	165,626.05	25,109.06	140,516.99

## (二) 融资收益平衡情况

### 1. 项目现金流测算表

根据融资项目覆盖专项债券存续期内运营收入与成本费用测算数据以及项目债券融资成本，融资项目运营期内的现金流量情况如下表所示，表明融资项目的收入与支出能够实现总体平衡。

#### 融资项目运营期内项目现金流测算表

金额单位: 人民币万元

年度	项目现金流入	项目现金流出		净现金流量	累计现金流量
	运营收入	年度付本息	年度运营成本支出		
第一年	0.00	1,696.95	0.00	-1,696.95	-1,696.95
第二年	2,899.11	1,696.95	242.85	959.31	-737.64
第三年	9,495.10	1,696.95	1,308.36	6,489.79	5,752.15
第四年	9,856.29	1,696.95	1,315.58	6,843.76	12,595.91
第五年	10,232.49	1,696.95	1,350.05	7,185.49	19,781.40
第六年	7,900.18	1,696.95	1,303.40	4,899.83	24,681.23

第七年	7,900.18	1,696.95	1,303.40	4,899.83	29,581.06
第八年	8,295.19	1,696.95	1,339.59	5,258.65	34,839.70
第九年	8,295.19	1,696.95	1,339.59	5,258.65	40,098.35
第十年	8,295.19	1,696.95	1,339.59	5,258.65	45,357.00
第十一年	8,709.94	1,696.95	1,377.58	5,635.41	50,992.41
第十二年	8,709.94	1,696.95	1,377.58	5,635.41	56,627.82
第十三年	8,709.94	1,696.95	1,377.58	5,635.41	62,263.24
第十四年	9,145.44	1,696.95	1,417.48	6,031.01	68,294.25
第十五年	9,145.44	1,696.95	1,417.48	6,031.01	74,325.26
第十六年	9,145.44	1,696.95	1,417.48	6,031.01	80,356.27
第十七年	9,602.71	1,696.95	1,459.37	6,446.39	86,802.66
第十八年	9,602.71	1,696.95	1,459.37	6,446.39	93,249.05
第十九年	9,602.71	1,696.95	1,459.37	6,446.39	99,695.45
第二十年	10,082.85	52,893.35	1,503.36	-44,313.86	55,381.59
合计	165,626.05	85,135.40	25,109.06	55,381.59	55,381.59

### 2. 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：

#### 预期项目收益实现情况下的本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	6,100.00	3,196.40	9,296.40		已融资本金处为该 项目在本次债券存 续期内偿还本金汇 总金额
第一年		1,696.95	1,696.95	0.00	
第二年		1,696.95	1,696.95	2,656.26	
第三年		1,696.95	1,696.95	8,186.74	
第四年		1,696.95	1,696.95	8,540.71	

第五年		1,696.95	1,696.95	8,882.44	
第六年		1,696.95	1,696.95	6,596.78	
第七年		1,696.95	1,696.95	6,596.78	
第八年		1,696.95	1,696.95	6,955.60	
第九年		1,696.95	1,696.95	6,955.60	
第十年		1,696.95	1,696.95	6,955.60	
第十一年		1,696.95	1,696.95	7,332.36	
第十二年		1,696.95	1,696.95	7,332.36	
第十三年		1,696.95	1,696.95	7,332.36	
第十四年		1,696.95	1,696.95	7,727.96	
第十五年		1,696.95	1,696.95	7,727.96	
第十六年		1,696.95	1,696.95	7,727.96	
第十七年		1,696.95	1,696.95	8,143.34	
第十八年		1,696.95	1,696.95	8,143.34	
第十九年		1,696.95	1,696.95	8,143.34	
第二十年	41,900.00	1,696.95	43,596.95	8,579.49	
合计	48,000.00	37,135.40	85,135.40	140,516.99	
本息覆盖倍数	1.65				

### （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。

预期项目收益实现 90%情况下的本息覆盖倍数表

金额单位: 人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	6,100.00	3,196.40	9,296.40		已融资本金处为该 项目在本次债券存 续期内偿还本金汇 总金额
第一年		1,696.95	1,696.95	0.00	
第二年		1,696.95	1,696.95	2,390.63	

第三年		1,696.95	1,696.95	7,368.07	
第四年		1,696.95	1,696.95	7,686.64	
第五年		1,696.95	1,696.95	7,994.20	
第六年		1,696.95	1,696.95	5,937.10	
第七年		1,696.95	1,696.95	5,937.10	
第八年		1,696.95	1,696.95	6,260.04	
第九年		1,696.95	1,696.95	6,260.04	
第十年		1,696.95	1,696.95	6,260.04	
第十一年		1,696.95	1,696.95	6,599.12	
第十二年		1,696.95	1,696.95	6,599.12	
第十三年		1,696.95	1,696.95	6,599.12	
第十四年		1,696.95	1,696.95	6,955.17	
第十五年		1,696.95	1,696.95	6,955.17	
第十六年		1,696.95	1,696.95	6,955.17	
第十七年		1,696.95	1,696.95	7,329.01	
第十八年		1,696.95	1,696.95	7,329.01	
第十九年		1,696.95	1,696.95	7,329.01	
第二十年	41,900.00	1,696.95	43,596.95	7,721.54	
合计	48,000.00	37,135.40	85,135.40	126,465.29	
本息覆盖倍数	1.49				

预期项目收益实现 80%情况下的本息覆盖倍数表

金额单位: 人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	6,100.00	3,196.40	9,296.40		已融资本金处为该 项目在本次债券存 续期内偿还本金汇 总金额
第一年		1,696.95	1,696.95	0.00	
第二年		1,696.95	1,696.95	2,125.01	
第三年		1,696.95	1,696.95	6,549.39	
第四年		1,696.95	1,696.95	6,832.57	
第五年		1,696.95	1,696.95	7,105.95	
第六年		1,696.95	1,696.95	5,277.42	
第七年		1,696.95	1,696.95	5,277.42	
第八年		1,696.95	1,696.95	5,564.48	
第九年		1,696.95	1,696.95	5,564.48	
第十年		1,696.95	1,696.95	5,564.48	

第十一年		1,696.95	1,696.95	5,865.89	
第十二年		1,696.95	1,696.95	5,865.89	
第十三年		1,696.95	1,696.95	5,865.89	
第十四年		1,696.95	1,696.95	6,182.37	
第十五年		1,696.95	1,696.95	6,182.37	
第十六年		1,696.95	1,696.95	6,182.37	
第十七年		1,696.95	1,696.95	6,514.67	
第十八年		1,696.95	1,696.95	6,514.67	
第十九年		1,696.95	1,696.95	6,514.67	
第二十年	41,900.00	1,696.95	43,596.95	6,863.59	
合计	48,000.00	37,135.40	85,135.40	112,413.59	
本息覆盖倍数	1.32				

综上所述，预计罗定产业转移工业园（附城片区）一期基础设施及配套工程项目预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 1.32，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

以前年度已安排专项债券资金共计 6,100.00 万元，对应各批次存量债券资金信息概况如下：

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
1	2024年5月上旬	2024年广东省政府专项债券（二十五期）	20年	2.62%	每半年支付利息，到期还本	6,100.00
合计						6,100.00

2. 本年度及以后年度债券资金概况

2025 年计划安排专项债券资金 16,000.00 万元：

其中 1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（六期）  
5,000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）；2025 年度待后续  
发行专项债券资金 11,000.00 万元；  
以后年度计划安排专项债券资金 25,900.00 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 4.05%，  
每半年支付利息，到期偿还本金。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	6,100.00	6,100.00		2.62%	3,196.40	9,296.40
第一年	41,900.00		41,900.00	4.05%	1,696.95	1,696.95
第二年	41,900.00		41,900.00	4.05%	1,696.95	1,696.95
第三年	41,900.00		41,900.00	4.05%	1,696.95	1,696.95
第四年	41,900.00		41,900.00	4.05%	1,696.95	1,696.95
第五年	41,900.00		41,900.00	4.05%	1,696.95	1,696.95
第六年	41,900.00		41,900.00	4.05%	1,696.95	1,696.95
第七年	41,900.00		41,900.00	4.05%	1,696.95	1,696.95
第八年	41,900.00		41,900.00	4.05%	1,696.95	1,696.95
第九年	41,900.00		41,900.00	4.05%	1,696.95	1,696.95
第十年	41,900.00		41,900.00	4.05%	1,696.95	1,696.95
第十一年	41,900.00		41,900.00	4.05%	1,696.95	1,696.95
第十二年	41,900.00		41,900.00	4.05%	1,696.95	1,696.95
第十三年	41,900.00		41,900.00	4.05%	1,696.95	1,696.95
第十四年	41,900.00		41,900.00	4.05%	1,696.95	1,696.95
第十五年	41,900.00		41,900.00	4.05%	1,696.95	1,696.95
第十六年	41,900.00		41,900.00	4.05%	1,696.95	1,696.95
第十七年	41,900.00		41,900.00	4.05%	1,696.95	1,696.95

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
第十八年	41,900.00		41,900.00	4.05%	1,696.95	1,696.95
第十九年	41,900.00		41,900.00	4.05%	1,696.95	1,696.95
第二十年	41,900.00	41,900.00		4.05%	1,696.95	43,596.95
合计		48,000.00			37,135.40	85,135.40

## (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

罗定市财政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。

罗定市附城街道办事处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。

罗定市附城街道办事处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。

## **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（详见附件本项目事前绩效评估报告）。

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。