

2025 年广东省政府专项债券（七期）

广东省东莞市松山湖高新区生物医药基地石 龙镇开发项目募投报告

实施单位盖章：东莞市石龙镇工程建设中心

主管部门盖章：东莞市石龙镇工程建设中心

市（县、区）财政局盖章：东莞市财政局

东莞市财政局石龙分局

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	- 2 -
(三) 项目情况	- 4 -
(四) 项目立项文件或实施依据	- 5 -
(五) 责任主体	- 7 -
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	- 7 -
(一) 重要性分析:	- 8 -
(二) 经济效益分析:	- 8 -
(三) 社会效益分析:	- 8 -
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	- 10 -
(一) 投资估算	- 10 -
(二) 筹措方案	- 12 -
(三) 项目实施安排	- 13 -
(四) 债券资金用途	- 14 -
四、项目收益与融资平衡情况	- 15 -
(一) 项目预期成本收益	- 15 -
1. 项目收入测算	- 15 -
2. 项目成本及相关税费	- 20 -
3. 项目损益情况	- 22 -
(二) 融资收益平衡情况	- 23 -
(三) 总体评价	- 27 -
五、专项债券管理	- 28 -
(一) 债券资金概况	- 28 -
(二) 债券资金管理	- 29 -
(三) 职责分工	- 30 -
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	- 35 -
七、其他需要说明事项	- 35 -

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

项目位于东莞市石龙镇，东莞市位于广东省中南部，珠江口东岸，东江下游。北接广州，南连深圳，东邻惠州，毗邻港澳，处于穗深港经济走廊中段，是广州与香港之间水陆交通的要道。东莞陆地面积 2460 平方公里，现辖 28 个镇、4 个街道办事处。

2020-2023 年，东莞市实现一般公共预算收入分别为 694.75 亿元、769.57 亿元、766.13 亿元、805.09 亿元。政府性基金收入分别为 810.83 亿元、706.38 亿元、411.02 亿元和 377.81 亿元。2023 年东莞市地区生产总值为 11438.13 亿元，同比增长 2.6%。其中，第一产业增加值为 36.25 亿元，同比增长 5.0%；第二产业增加值为 6478.18 亿元，同比增长 1.4%；第三产业增加值为 4923.71 亿元，同比增长 4.1%。

表 1 东莞市 2020-2023 年财政经济数据（单位：亿元）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值	9,650.20	10,855.35	11,200.32	11,438.13
一般公共预算收入	694.75	769.57	766.13	805.09
政府性基金收入	810.83	706.38	411.02	377.81
其中：国有土地出让收入	779.46	670.32	376.92	339.47
政府性基金支出	958.82	931.9	647.55	645.94
其中：国有土地出让支出	746.24	664.15	364.94	322.8

2019-2022 年，东莞石龙镇分别实现一般公共预算收入 107798 万元、118703 万元、120099 万元、130567 万元，政府性基金收入分别为 0 万元、50823 万元、30442 万元、56143 万元。总的来看，东莞市及东莞市石龙镇经济呈现总体平稳增长，稳中向优的良好态势，2023 年开始，石龙镇努力产业立新柱，以生物医药产业基地的建设为契机，围绕制造业的高质量发展，重点做好全力招商引资、主动融入湾区发展等，实现经济效益持续提高。

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1. 东莞市总体规划

东莞是全国 5 个不设区的地级市之一，珠三角中心城市之一、粤港澳大湾区城市之一、新一线城市之一，为“广东四小虎”之首，号称“世界工厂”。《东莞市战略性新兴产业基地规划建设实施方案》提出，推动国内外大型生物研究机构和企业东莞发展，着力突破创新药物、高端医疗器械、智慧医疗等领域，培育壮大大健康和生命产业集群，打造国内重要的生物医药研发制造基地。在产业区位布局上，统筹规划约 60 平方公里，首批规划布局建设 7 大战略性新兴产业基地，分别为松山湖生物医药产业基地、东部智能制造产业基地、东莞新材料产业基地、东莞数字经济融合发展产业基地、东莞水乡新能源产业基地、临深新一代电子信息产业基地和银瓶高端装备产业基地。其中，松山湖生物医药产业基地，选址松山湖三角地及台湾科技园部分，总规划面积 2489 亩，约 1.66 平方公里；立足国家级高新区的资源优势，

重点发展生物医药、高端医疗器械、智慧医疗等产业。其中，作为松山湖生物医药产业基地联动发展区，石龙被定为生物医药高端制造区，要充分发挥石龙镇已有生物医药制造基础，重点布局生物医药高端制造、医药制造配套的研发及检测服务等功能。

2. 石龙镇总体规划

根据石龙镇“十四五”规划，“十四五”时期，石龙将以建设“旧城改造促进产业更新基层改革创新实验区”为抓手，全面释放老城新活力，进一步优化城市空间规划，完善城市功能，做强做优城市环境，持续提升城市品质内涵，提升城市集聚优质要素能力和综合承载能力，推动“产、城、景、人、文”和谐共融。同时，明确推进混合用地高密度开发，整合泽龙线缆、理想电子及周边地块，形成土地连片开发，加快招引一批优质的企业和项目落地，形成示范带动效应。强化站点交通枢纽、生态宜居、商务办公、创新孵化、商业中心、公共服务、医疗养生、康体休闲等功能，合理布局商业及公共配套设施，打造成高品质的城市综合体和功能完备的城市社区。

近年来，国家加快创新体系建设和产业升级，我国陆续出台了系列产业支持政策和重要文件，促进生物医药领域及科学研究等进一步发展。根据《石龙镇国民经济与社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，期间要加快新旧动能转化，打开产业升级新局面，坚持先进制造业和现代服务业“双轮驱动”，坚定不移推动产业高端化发展，持续推进产业基础能力和产业链

现代化，构建竞争力强的现代产业体系。其中，明确要大力发展生物医药及高端医疗器械产业。以石龙纳入全市生命科学和生物技术产业发展规划为契机，立足石龙医疗医药基础优势，出台重点发展的新兴产业配套扶持政策，启动大健康产业基地发展专项规划研究，加快西湖大健康产业园规划建设，发挥众生药业龙头作用，积极引进生物制药及其上下游产业，重点发展高附加值的生物制药、现代中药、化学制药、生物医学工程等，完善研发、创新、孵化、中试等功能建设，搭建医药公共技术创新服务平台，探索发展生物医药研发服务外包。

（三）项目情况

1. 项目概况

表2 广东省东莞市松山湖高新区生物医药基地石龙镇开发项目概况

项目名称	项目概况			项目总投资 (万元)	计划发行本期专项债券 规模（万元）	项目主体
	建设内容	所处区域	项目类型			
广东省东莞市松山湖高新区生物医药基地石龙镇开发项目	本项目位于东莞市松山湖高新技术产业开发区（国家高新区）生物医药基地，主要新建9栋标准化厂房、改造2栋产业用房及配套设施建设等，涉及基地总用地面积76498 m ² ，总建筑面积358796 m ² ，其中标准化厂房、研发3大楼共305992 m ² ，地下车库52804 m ² ，并配套园区停车位1220个；新建基地其他配套设施建设项目；升级改造温泉中路、环湖南路等园区道路配套建设，总长约19.16km，涉及道路	东莞市	有一定收益的公益性项目	173835.00	600.00	东莞市石龙镇工程建设中心

	停车位 781 个等。建成后有利于提升园区整体基础设施水平。					
合计				173835.00	600.00	

目前本项目计划发债总规模 7.60 亿元，2023 年度已发行专项债券融资 5000 万元，2024 年已发行专项债券融资 10700 万元，2025 年通过专项债券融资 5500 万元，计划发行本期专项债券规模 600 万元。

2. 项目建设概况

项目总投资 173835 万元，子项目有 6 个；

建设内容概况：本大包项目主要新建 9 栋标准化厂房、改造 2 栋产业用房及配套设施建设等，涉及基地总用地面积 76498 m²，总建筑面积 358796 m²，其中标准化厂房、研发 3 大楼共 305992 m²，地下车库 52804 m²，并配套园区停车位 1220 个；新建基地其他配套设施建设项目；升级改造温泉中路、环湖南路等园区道路配套建设，总长约 19.16km，涉及道路停车位 781 个等。建成后有利于提升园区整体基础设施水平。

（四）项目立项文件或实施依据

本大包项目已获得发改部门的可研批复，其中，4 个子项目均已获得批复，剩余 2 个子项目将在 2024-2025 年度陆续获得。本项目立项情况或实施依据主要为：

1. 《广东省东莞市松山湖高新区生物医药基地石龙镇综合开发项目可行性研究报告的批复》（东发改龙投审〔2023〕5 号）
2. 《关于广东省东莞市松山湖高新区生物医药基地石龙镇综

合开发项目变更的复函》（东发改龙投审〔2023〕7号）

3. 关于东莞市石龙镇城市综合管廊（含东莞110千伏西湖站线变组改造及配套线路工程）项目初步设计概算的批复（东发改龙投审〔2023〕21号）

4. 关于东莞市石龙镇红楼片区综合整治项目概算的批复（东发改龙投审〔2023〕4号）

5. 关于东莞市石龙镇生物医药产业园区道路停车场及配套改造建设项目——生物医药基地路网改造工程项目可行性研究报告的批复（东发改龙投审〔2023〕16号）

6. 关于东莞市石龙镇生物医药产业园区道路停车场及配套改造建设项目——欧仙路道路整治工程项目概算的批复（东发改龙投审〔2023〕24号）

7. 关于东莞市石龙镇生物医药产业园区道路停车场及配套改造建设项目——黄洲道路交通整治工程项目初步设计概算的批复（东交通龙投审〔2023〕34号）

8. 关于东莞市石龙镇生物医药产业园区道路停车场及配套改造建设项目——沙河石龙段慢行道建设工程概算的批复（东发改龙投审〔2023〕13号）

9. 关于东莞市石龙镇生物医药产业园区道路停车场及配套改造建设项目——惠育路建设工程项目概算的批复（东发改龙投审〔2023〕9号）

项目于2023年2月开工，计划2027年完工，项目较为成熟，

确有实施项目的资金需求。

（五）责任主体

项目实施主体、资产管理主体和主管部门均为东莞市石龙镇工程建设中心，其基本情况如下：

表3

统一社会信用代码	12441900MB2D565441
主要职责	参与编制财政投资的城市基础设施、重点城市建设开发项目等中长期建设规划和年度计划。负责财政投资的建设工程项目的建设管理工作。负责建设工程项目的绩效管理和参建单位的履约评价等工作。承办上级交办的其他任务。
地址	东莞市石龙镇京瓷路 10 号
负责人	冯杵兴

项目形成资产的权属性质、具体归属责任主体情况如下：

表 4

序号	项目名称	权属性质	归属责任主体	资产管理部门
1	广东省东莞市松山湖高新区生物医药基地石龙镇开发项目	行政单位	东莞市石龙镇人民政府	东莞市石龙镇工程建设中心

本项目完工后形成的资产权属归行政单位所有，管理责任主体为东莞市石龙镇人民政府。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

东莞市地处粤港澳大湾区核心，前拥深圳香港、背靠广州，

被三大国际都市环绕，成为粤港澳大湾区核心区位担当；同时，东莞主动承接广深港产业转移，发展潜力很大。本项目的实施和推动，有利于区域协调发展，优化片区功能布局，改善项目所在地区的投资和生态环境，促进区域经济发展，带动东莞转型升级新增长，并有利于增加东莞市宜居程度，吸引企业及留住高端人才，符合当地人民群众的利益需求，形成较好的社会效益、经济效益和环境效益，为东莞市的社会经济发展夯实良好基础，对促进东莞市经济社会高质量发展，提升人民生活水平和幸福指数具有重要意义。

（一）重要性分析：

（1）项目的建设有利于石龙推动经济发展新旧动能转换。项目主要围绕石龙生物医药产业基地的园区配套设施，包括路网结构交通体系、输配电设施等配套设施的改造升级，进一步改善区域道路等基础设施配套，推动区域产城融合发展，提升城市发展品质，为石龙生物医药产业基地高质量发展打下良好的基础；

（2）加快石龙生物医药产业基地建设发展的迫切需要。主要包括生物医药产业园周边相关改造建设，以及慢行系统、车行道和路口的升级改造等工程，其建设的主要目的便是进一步完善石龙生物医药产业基地的生产、生活的公共设施和社区配套服务体系，为园区发展提供支撑，推动产业重构、环境重塑、动能重聚。

(3) 加快石龙打造“精致石龙、魅力名镇”、推动生物医药产业基地建设发展。项目建设，有利于石龙进一步优化产业发展空间，推动产业重构、环境重塑、动能重聚，优化石龙城市功能的需要。

(4) 有利于石龙镇发挥优势及新兴产业集群的后续培育。在发展中，优势产业及新兴产业等集群的培育，必须推动产业发展载体及路网交通等基础配套设施先行，为高端产业资源、创新人才等引进拓展出发展空间。本项目是广东省东莞市松山湖高新区生物医药基地石龙镇开发项目主要推动生物医药、智能制造等产业发展载体建设及工业园区周边道路体系改造，是石龙加快电子信息、生物医药等优势及新兴产业集群的后续培育的需要。

因此本项目的实施是十分必要的。

(二) 经济效益分析：本项目建设内容包括石龙镇生物医药产业园基础设施建设、周边道路基础及电力输配设施等领域。项目实施将能较满足产业基地日益增长的产业空间及优质配套环境等现实需求，畅通区域人流、物流的同时，优化产业基地整体营商及发展环境，是产业基地实现高标准建设、高质量发展的需要。能够促进社会、经济和环境的可持续发展。项目可产生产业园新建厂房租金收入、自持物业租赁收入、停车位收入，用于偿还债券的本金及利息。

（三）社会效益分析：本项目的实施和推动，旨在进一步拓展石龙优质产业发展空间，完善区域交通等公共配套环境，优化区域营收环境和投资环境，促进城市品质和产业品质“双提升”。更是为了推进石龙生物医药基地的快速成长和高质量发展，有必要加快推动基地周边道路基础设施改造升级，提高道路通达性和通行能力，全面提升城镇形象。通过生物医药产业园基础设施建设、周边道路基础及电力输配设施等领域，有利于完善片区基础设施建设，提升基地招商引资吸引力，能更好吸引企业及人才、扩大就业、提高周边居民的收入；通过对区域产业基础设施及配套工程建设，促使基础配套设施实现科学布局，优化城市格局，在拓展优质产业发展空间的同时，进一步优化区域产业空间资源配置，能够有效促进生产空间集约高效、生活空间宜居适度，带动城市及产业升级发展，有利于拓展区域发展空间，带动产业转型升级；在构建具有城市标杆意义的产业发展同时，推动区域道路、人行道等改造升级，提升城市品质和出行环境，极大地提高石龙镇的宜居程度，同时也可带动项目周边土地增值，有利于提升石龙镇城市品质，展示良好城市形象。

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

其投资主要参考同类项目，目前为暂估值。具体依据如下：

(1) 国家发展改革委、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版、2006年）；

(2) 《投资项目经济咨询评估指南》中国国际工程咨询公司（1998）；

(3) 《广东省安装工程综合定额》（2018年）；

(4) 《广东省建设工程计价办法》（2018年）；

(5) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

(6) 《石龙镇政府工作报告》（2021年、2022年）；

(7) 《粤港澳大湾区发展规划纲要》；

(8) 《推进“湾区都市、品质东莞”建设行动方案》（东莞市人民政府，2019年2月）；

(9) 《东莞市石龙镇国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

(10) 《东莞市城市总体规划（2016-2030）》；

(11) 《东莞市城市细化管理暂行办法》（2018年）；

(12) 《投资项目可行性研究指南（试用版）》（国家计委）；

(13) 《建设项目经济评价方法和参数》（第三版）；

(14) 《市政公用工程设计文件编制深度规定（2013年版）》（建质[2013]57号）；

(15) 与本项目有关的其他资料。

2. 项目总投资

本大包广东省东莞市松山湖高新区生物医药基地石龙镇开发项目总投资合计 173,835.00 万元，具体如下：

表 5 项目投资估算表（单位：万元）

序号	子项目名称	项目投资额	立项及实施依据
1	广东省东莞市松山湖高新区生物医药基地石龙镇开发项目	173,835.00	《广东省东莞市松山湖高新区生物医药基地石龙镇综合开发项目可行性研究报告的批复》（东发改龙投审〔2023〕5 号）、《关于广东省东莞市松山湖高新区生物医药基地石龙镇综合开发项目变更的复函》（东发改龙投审〔2023〕7 号）等
合计	合计	173,835.00	

（二）筹措方案

本项目无市场化融资，资金筹措方案如下：

本项目计划通过专项债券融资 76000 万元。

1. 已通过 2023 年广东省政府专项债券(五十五期)融资 5000 万元，其中 2500 万元融资利率 2.99%，期限 15 年；1500 万元融资利率 2.96%，期限 15 年；1000 万元融资利率 2.99%，期限 30 年；该笔资金来源为 2023 年广东省政府专项债券（三十五期、五十二期）罗定产业转移工业园（附城片区）基础设施建设工程的 3000 万元、2023 年广东省政府专项债券（五十五期）郁南县县域副中心供水管网升级改造工程的 1000 万元、2023 年广东省政府专项债券（三十五期）郁南产业转移工业园都城片区土地平整及道路升级改造工程的 1000 万元，以上项目因调规、设计方

案与市其他项目可能存在冲突或重复，导致资金需求减少，现该项目部分资金调整至本项目使用。

2. 2024年度已发行专项债券金额10700万元，其中：①已通过2024年广东省政府专项债券（十四期）融资5200万元，融资利率2.41%，期限10年；②已通过2024年广东省政府专项债券（四十一期）融资2200万元，融资利率2.62%，期限20年，每半年付息一次，后10年每年还本10%，到期一次还本；③已通过2024年广东省政府专项债券（五十二期）融资1300万元，融资利率2.54%，期限20年，每半年付息一次，后10年每年还本10%，到期一次还本；④已通过2024年广东省政府专项债券（七十二期）融资2000万元，融资利率2.21%，期限20年，每半年付息一次，后10年每年还本10%，到期一次还本；

3. 2025年度计划通过专项债融资5500万元；本期计划发行专项债融资600万元，假设融资利率4.2%，期限30年，每半年付息一次，到期一次还本。剩余额度在本期及以后年度发行。

4. 已到位财政资金1003万元，其余建设资金计划由财政资金统筹解决。

本项目的计划融资筹措情况如下：

表6 项目资金筹措情况表（单位：万元）

年度	项目投资	已到位	市场化	非融资资金	地方政府专项债券融资
----	------	-----	-----	-------	------------

			融 资 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	173,835	16,085	0	0	0	0	92,699	1,033	5,136	0	600	15,700	59,700
2023 年	5,030	5,030	0	0	0	0	30	30	0	0	0	5,000	0
2024 年	11,055	11,055	0	0	0	0	355	355	0	0	0	10,700	0
2025 年	5676	0	0	0	0	0	176	0	0	0	600	0	4900
以后年 度	152074	0	0	0	0	0	92138	0	5,136	0	0	0	54800

（三）项目实施安排

广东省东莞市松山湖高新区生物医药基地石龙镇开发项目，承办单位对工程的整体进度进行了严密和细致的规划，计划建设进度如下：建设期 59 个月，从 2023 年 2 月起至 2027 年 12 月止，预计到 2027 年 12 月投入使用。

（四）债券资金用途

本年度债券用款如下，形成实物工作量，各季度用款计划如

下

表 7-1 项目用款计划（单位：万元）

项目总投	以 前 年	发行当年用款计划	以后年度
------	-------	----------	------

资	度用款 金额	一季 度用款金 额	其中： 本次专 项债券 使用金 额	二季 度用款金 额	其中： 本次专 项债券 使用金 额	三季 度用款金 额	其中： 本次专 项债券 使用金 额	四季 度用款金 额	其中： 本次专 项债券 使用金 额	计划用款 金额
173835	16085	600	600	2576	0	2000	0	500	0	152074

表 7-2 项目资金使用计划（单位：万元）

项目名称	建设内容	本次发行专项债资金使用金额
广东省东莞市松山湖高新区生物医药基地石龙镇开发项目	本项目位于东莞市松山湖高新技术产业开发区（国家高新区）生物医药基地，主要新建 9 栋标准化厂房、改造 2 栋产业用房及配套设施建设等，涉及基地总用地面积 76498 m ² ，总建筑面积 358796 m ² ，其中标准化厂房、研发 3 大楼共 305992 m ² ，地下车库 52804 m ² ，并配套园区停车位 1220 个；新建基地其他配套设施建设项目；升级改造温泉中路、环湖南路等园区道路配套建设，总长约 19.16km，涉及道路停车位 781 个等。建成后有利于提升园区整体基础设施水平。	600
合计		600

本次专项债资金不用于专项债负面清单内容。

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

（1）项目预期经营收入

① 物业租赁收入

项目预期取得新建厂房和研发大楼出租收入。其中：厂房 261,993.76 m²、研发大楼 43,998.24 m²，于第 3、4 年建成；建

成第二年开始出租，预期厂房月租金 28 元/m²/月、研发大楼月租金 38 元/m²/月。

②停车位收入

项目预期建设部分停车位。其中：第 2 年建成 165 个、第 3 年建成 616 个、第 4 年建成 1220 个；预期停车位月收费 450 元/个。

预期相关收入每 5 年增长 5%，运营成本按收入的 15%预估。

表 8 项目预期经营收益明细

金额单位：人民币万元

项目期间	厂房收入				
	项目收费	增值税	附加税	运营成本	净收益
第 1 年	-	-	-	-	-
第 2 年	-	-	-	-	-
第 3 年	-	-	-	-	-
第 4 年	2,931.40	242.04	24.20	440.00	2,225.16
第 5 年	8,803.40	726.89	72.69	1,321.00	6,682.82
第 6 年	8,803.40	726.89	72.69	1,321.00	6,682.82
第 7 年	8,803.40	726.89	72.69	1,321.00	6,682.82
第 8 年	8,803.40	726.89	72.69	1,321.00	6,682.82
第 9 年	9,243.57	763.23	76.32	1,387.00	7,017.02
第 10 年	9,243.57	763.23	76.32	1,387.00	7,017.02
第 11 年	9,243.57	763.23	76.32	1,387.00	7,017.02
第 12 年	9,243.57	763.23	76.32	1,387.00	7,017.02
第 13 年	9,243.57	763.23	76.32	1,387.00	7,017.02
第 14 年	9,705.75	801.39	80.14	1,456.00	7,368.22
第 15 年	9,705.75	801.39	80.14	1,456.00	7,368.22
第 16 年	9,705.75	801.39	80.14	1,456.00	7,368.22

项目期间	厂房收入				
	项目收费	增值税	附加税	运营成本	净收益
第 17 年	9,705.75	801.39	80.14	1,456.00	7,368.22
第 18 年	9,705.75	801.39	80.14	1,456.00	7,368.22
第 19 年	10,191.04	841.46	84.15	1,529.00	7,736.43
第 20 年	10,191.04	841.46	84.15	1,529.00	7,736.43
第 21 年	10,191.04	841.46	84.15	1,529.00	7,736.43
第 22 年	10,191.04	841.46	84.15	1,529.00	7,736.43
第 23 年	10,191.04	841.46	84.15	1,529.00	7,736.43
第 24 年	10,700.59	883.53	88.35	1,605.00	8,123.71
第 25 年	10,700.59	883.53	88.35	1,605.00	8,123.71
第 26 年	10,700.59	883.53	88.35	1,605.00	8,123.71
第 27 年	10,700.59	883.53	88.35	1,605.00	8,123.71
第 28 年	10,700.59	883.53	88.35	1,605.00	8,123.71
第 29 年	11,235.62	927.71	92.77	1,685.00	8,530.14
第 30 年	11,235.62	927.71	92.77	1,685.00	8,530.14
合计	259,820.99	21,453.07	2,145.30	38,979.00	197,243.62

表 9 项目预期经营收益明细

金额单位：人民币万元

项目期间	研发大楼收入				
	项目收费	增值税	附加税	运营成本	净收益
第 1 年	-	-	-	-	-
第 2 年	-	-	-	-	-
第 3 年	-	-	-	-	-
第 4 年	702.06	57.97	5.80	105.31	532.98
第 5 年	2,006.32	165.66	16.57	300.95	1,523.14
第 6 年	2,006.32	165.66	16.57	300.95	1,523.14
第 7 年	2,006.32	165.66	16.57	300.95	1,523.14

项目期间	研发大楼收入				
	项目收费	增值税	附加税	运营成本	净收益
第 8 年	2,006.32	165.66	16.57	300.95	1,523.14
第 9 年	2,106.64	173.94	17.39	316.00	1,599.31
第 10 年	2,106.64	173.94	17.39	316.00	1,599.31
第 11 年	2,106.64	173.94	17.39	316.00	1,599.31
第 12 年	2,106.64	173.94	17.39	316.00	1,599.31
第 13 年	2,106.64	173.94	17.39	316.00	1,599.31
第 14 年	2,211.97	182.64	18.26	331.80	1,679.27
第 15 年	2,211.97	182.64	18.26	331.80	1,679.27
第 16 年	2,211.97	182.64	18.26	331.80	1,679.27
第 17 年	2,211.97	182.64	18.26	331.80	1,679.27
第 18 年	2,211.97	182.64	18.26	331.80	1,679.27
第 19 年	2,322.57	191.77	19.18	348.39	1,763.23
第 20 年	2,322.57	191.77	19.18	348.39	1,763.23
第 21 年	2,322.57	191.77	19.18	348.39	1,763.23
第 22 年	2,322.57	191.77	19.18	348.39	1,763.23
第 23 年	2,322.57	191.77	19.18	348.39	1,763.23
第 24 年	2,438.70	201.36	20.14	365.81	1,851.39
第 25 年	2,438.70	201.36	20.14	365.81	1,851.39
第 26 年	2,438.70	201.36	20.14	365.81	1,851.39
第 27 年	2,438.70	201.36	20.14	365.81	1,851.39
第 28 年	2,438.70	201.36	20.14	365.81	1,851.39
第 29 年	2,560.64	211.43	21.14	384.10	1,943.97
第 30 年	2,560.64	211.43	21.14	384.10	1,943.97
合计	59,248.02	4,892.02	489.21	8,887.31	44,979.48

表 10 项目预期经营收益明细

金额单位：人民币万元

项目期间	停车位收入				
	项目收费	增值税	附加税	运营成本	净收益
第 1 年	-	-	-	-	-
第 2 年	-	-	-	-	-
第 3 年	89.10	7.36	0.74	13.00	68.00
第 4 年	421.74	34.82	3.48	63.00	320.44
第 5 年	1,080.54	89.22	8.92	162.00	820.40
第 6 年	1,080.54	89.22	8.92	162.00	820.40
第 7 年	1,080.54	89.22	8.92	162.00	820.40
第 8 年	1,134.57	93.68	9.37	170.00	861.52
第 9 年	1,134.57	93.68	9.37	170.00	861.52
第 10 年	1,134.57	93.68	9.37	170.00	861.52
第 11 年	1,134.57	93.68	9.37	170.00	861.52
第 12 年	1,134.57	93.68	9.37	170.00	861.52
第 13 年	1,191.30	98.36	9.84	179.00	904.10
第 14 年	1,191.30	98.36	9.84	179.00	904.10
第 15 年	1,191.30	98.36	9.84	179.00	904.10
第 16 年	1,191.30	98.36	9.84	179.00	904.10
第 17 年	1,191.30	98.36	9.84	179.00	904.10
第 18 年	1,250.87	103.28	10.33	188.00	949.26
第 19 年	1,250.87	103.28	10.33	188.00	949.26
第 20 年	1,250.87	103.28	10.33	188.00	949.26
第 21 年	1,250.87	103.28	10.33	188.00	949.26
第 22 年	1,250.87	103.28	10.33	188.00	949.26
第 23 年	1,313.41	108.45	10.85	197.00	997.11
第 24 年	1,313.41	108.45	10.85	197.00	997.11
第 25 年	1,313.41	108.45	10.85	197.00	997.11
第 26 年	1,313.41	108.45	10.85	197.00	997.11
第 27 年	1,313.41	108.45	10.85	197.00	997.11
第 28 年	1,379.08	113.87	11.39	207.00	1,046.82

项目期间	停车位收入				
	项目收费	增值税	附加税	运营成本	净收益
第 29 年	1,379.08	113.87	11.39	207.00	1,046.82
第 30 年	1,379.08	113.87	11.39	207.00	1,046.82
合计	32,340.45	2,670.30	267.10	4,853.00	24,550.05

2. 项目成本及相关税费

(1) 本项目相关运营成本及税费已在前述表格测算。

(2) 融资成本：

本项目计划通过专项债券融资 76000 万元，其中：

①已通过 2023 年广东省政府专项债券(五十五期)融资 5000 万元，其中 2500 万元融资利率 2.99%，期限 15 年；1500 万元融资利率 2.96%，期限 15 年；1000 万元融资利率 2.99%，期限 30 年；该笔资金来源为 2023 年广东省政府专项债券（三十五期、五十二期）罗定产业转移工业园（附城片区）基础设施建设工程的 3000 万元、2023 年广东省政府专项债券（五十五期）郁南县城域副中心供水管网升级改造工程的 1000 万元、2023 年广东省政府专项债券（三十五期）郁南产业转移工业园都城片区土地平整及道路升级改造工程的 1000 万元，以上项目因调规、设计方案与市其他项目可能存在冲突或重复，导致资金需求减少，现该项目部分资金调整至本项目使用。

②2024年度已发行专项债券金额10700万元，其中：①已通过2024年广东省政府专项债券（十四期）融资5200万元，融资利

率2.41%，期限10年；②已通过2024年广东省政府专项债券（四十一期）融资2200万元，融资利率2.62%，期限20年，每半年付息一次，后10年每年还本10%，到期一次还本；③已通过2024年广东省政府专项债券（五十二期）融资1300万元，融资利率2.54%，期限20年，每半年付息一次，后10年每年还本10%，到期一次还本；④已通过2024年广东省政府专项债券（七十二期）融资2000万元，融资利率2.21%，期限20年，每半年付息一次，后10年每年还本10%，到期一次还本；

③2025年度计划通过专项债融资5500万元；本期计划发行专项债融资600万元，假设融资利率4.2%，期限30年，每半年付息一次，到期一次还本。剩余额度在本期及以后年度发行。

表 11 项目融资还本付息情况表（单位：万元）

年度	期初本金 金额	本年新增 本金	应偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
以前年度		15,700.00		15,700.00	2.21%/2.99%	558.22	558.22
第 1 年	15,700.00	60,300.00		76,000.00	2.21%……4.2	2,941.77	2,941.77
第 2 年	76,000.00			76,000.00	2.21%……4.2	2,941.77	2,941.77
第 3 年	76,000.00			76,000.00	2.21%……4.2	2,941.77	2,941.77
第 4 年	76,000.00			76,000.00	2.21%……4.2	2,941.77	2,941.77
第 5 年	76,000.00			76,000.00	2.21%……4.2	2,941.77	2,941.77
第 6 年	76,000.00			76,000.00	2.21%……4.2	2,941.77	2,941.77
第 7 年	76,000.00			76,000.00	2.21%……4.2	2,941.77	2,941.77
第 8 年	76,000.00			76,000.00	2.21%……4.2	2,941.77	2,941.77
第 9 年	76,000.00		5,200.00	70,800.00	2.21%……4.2	2,941.77	8,141.77

年度	期初本金 金额	本年新增 本金	应偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
第 10 年	70,800.00		350.00	70,450.00	2.21%……4.2	2,816.45	3,166.45
第 11 年	70,450.00		350.00	70,100.00	2.21%……4.2	2,807.39	3,157.39
第 12 年	70,100.00		350.00	69,750.00	2.21%……4.2	2,798.33	3,148.33
第 13 年	69,750.00		4,350.00	65,400.00	2.21%……4.2	2,789.27	7,139.27
第 14 年	65,400.00		350.00	65,050.00	2.21%……4.2	2,661.06	3,011.06
第 15 年	65,050.00		350.00	64,700.00	2.21%……4.2	2,652.00	3,002.00
第 16 年	64,700.00		350.00	64,350.00	2.21%……4.2	2,642.94	2,992.94
第 17 年	64,350.00		350.00	64,000.00	2.21%……4.2	2,633.88	2,983.88
第 18 年	64,000.00		350.00	63,650.00	2.21%……4.2	2,624.82	2,974.82
第 19 年	63,650.00		2,350.00	61,300.00	2.21%……4.2	2,615.76	4,965.76
第 20 年	61,300.00			61,300.00	2.99%……4.2	2,562.50	2,562.50
第 21 年	61,300.00			61,300.00	2.99%……4.2	2,562.50	2,562.50
第 22 年	61,300.00			61,300.00	2.99%……4.2	2,562.50	2,562.50
第 23 年	61,300.00			61,300.00	2.99%……4.2	2,562.50	2,562.50
第 24 年	61,300.00			61,300.00	2.99%……4.2	2,562.50	2,562.50
第 25 年	61,300.00			61,300.00	2.99%……4.2	2,562.50	2,562.50
第 26 年	61,300.00			61,300.00	2.99%……4.2	2,562.50	2,562.50
第 27 年	61,300.00			61,300.00	2.99%……4.2	2,562.50	2,562.50
第 28 年	61,300.00		1,000.00	60,300.00	2.99%……4.2	2,562.50	3,562.50
第 29 年	60,300.00			60,300.00	4.20%	2,532.60	2,532.60
第 30 年	60,300.00		60,300.00		4.20%	2,532.60	
合计		76,000.00	76,000.00			82,203.7	

3. 项目损益情况

本项目为含一定收入的公益性项目，未涉及市场化融资且不为商业性质项目，项目专项收益来源为厂房收入、研发大楼收入、

停车位收入；根据上述测算情况，按照预期运营收益的100%的情况下，项目通过运营收益，预计可实现总收益分别为266,773.15万元。

（二）融资收益平衡情况

按照项目运营活动带来专项收入对资金流入流出进行编制。

据项目专项收益预测数据用于本次债券项目全生命周期融资本息，则项目收益合计可以覆盖本项目融资本息，债券偿还安全度较高，基于以上融资安排与计划及假设，项目收益对债券本息的覆盖情况如下：

表 12 按预期经营收益 100%计算的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			土地收益	经营收益
	本金	利息	本息合计		
以前年度	-	558.22	558.22		-
第 1 年	-	2,941.77	2,941.77		-
第 2 年	-	2,941.77	2,941.77		-
第 3 年	-	2,941.77	2,941.77		68.00
第 4 年	-	2,941.77	2,941.77		3,078.58
第 5 年	-	2,941.77	2,941.77		9,026.36
第 6 年	-	2,941.77	2,941.77		9,026.36
第 7 年	-	2,941.77	2,941.77		9,026.36
第 8 年	-	2,941.77	2,941.77		9,067.48
第 9 年	5,200.00	2,941.77	8,141.77		9,477.85
第 10 年	350.00	2,816.45	3,166.45		9,477.85
第 11 年	350.00	2,807.39	3,157.39		9,477.85

年度	借贷本息支付			土地收益	经营收益
	本金	利息	本息合计		
第 12 年	350.00	2,798.33	3,148.33		9,477.85
第 13 年	4,350.00	2,789.27	7,139.27		9,520.43
第 14 年	350.00	2,661.06	3,011.06		9,951.59
第 15 年	350.00	2,652.00	3,002.00		9,951.59
第 16 年	350.00	2,642.94	2,992.94		9,951.59
第 17 年	350.00	2,633.88	2,983.88		9,951.59
第 18 年	350.00	2,624.82	2,974.82		9,996.75
第 19 年	2,350.00	2,615.76	4,965.76		10,448.92
第 20 年	-	2,562.50	2,562.50		10,448.92
第 21 年	-	2,562.50	2,562.50		10,448.92
第 22 年	-	2,562.50	2,562.50		10,448.92
第 23 年	-	2,562.50	2,562.50		10,496.77
第 24 年	-	2,562.50	2,562.50		10,972.21
第 25 年	-	2,562.50	2,562.50		10,972.21
第 26 年	-	2,562.50	2,562.50		10,972.21
第 27 年	-	2,562.50	2,562.50		10,972.21
第 28 年	1,000.00	2,562.50	3,562.50		11,021.92
第 29 年	-	2,532.60	2,532.60		11,520.93
第 30 年	60,300.00	2,532.60	62,832.60		11,520.93
合计	76,000.00	82,203.75	158,203.75	-	266,773.15
本息覆盖倍数			1.69		

表 13 按预期经营收益 90%计算的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			土地收益	经营收益
	本金	利息	本息合计		
以前年度	-	558.22	558.22		-

年度	借贷本息支付			土地收益	经营收益
	本金	利息	本息合计		
第 1 年	-	2,941.77	2,941.77		-
第 2 年	-	2,941.77	2,941.77		-
第 3 年	-	2,941.77	2,941.77		61.20
第 4 年	-	2,941.77	2,941.77		2,770.72
第 5 年	-	2,941.77	2,941.77		8,123.72
第 6 年	-	2,941.77	2,941.77		8,123.72
第 7 年	-	2,941.77	2,941.77		8,123.72
第 8 年	-	2,941.77	2,941.77		8,160.73
第 9 年	5,200.00	2,941.77	8,141.77		8,530.07
第 10 年	350.00	2,816.45	3,166.45		8,530.07
第 11 年	350.00	2,807.39	3,157.39		8,530.07
第 12 年	350.00	2,798.33	3,148.33		8,530.07
第 13 年	4,350.00	2,789.27	7,139.27		8,568.39
第 14 年	350.00	2,661.06	3,011.06		8,956.43
第 15 年	350.00	2,652.00	3,002.00		8,956.43
第 16 年	350.00	2,642.94	2,992.94		8,956.43
第 17 年	350.00	2,633.88	2,983.88		8,956.43
第 18 年	350.00	2,624.82	2,974.82		8,997.08
第 19 年	2,350.00	2,615.76	4,965.76		9,404.03
第 20 年	-	2,562.50	2,562.50		9,404.03
第 21 年	-	2,562.50	2,562.50		9,404.03
第 22 年	-	2,562.50	2,562.50		9,404.03
第 23 年	-	2,562.50	2,562.50		9,447.09
第 24 年	-	2,562.50	2,562.50		9,874.99
第 25 年	-	2,562.50	2,562.50		9,874.99
第 26 年	-	2,562.50	2,562.50		9,874.99
第 27 年	-	2,562.50	2,562.50		9,874.99
第 28 年	1,000.00	2,562.50	3,562.50		9,919.73

年度	借贷本息支付			土地收益	经营收益
	本金	利息	本息合计		
第 29 年	-	2,532.60	2,532.60		10,368.84
第 30 年	60,300.00	2,532.60	62,832.60		10,368.84
合计	76,000.00	82,203.75	158,203.75	-	240,095.86
本息覆盖倍数			1.52		

表 14 按预期经营收益 80%计算的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			土地收益	经营收益
	本金	利息	本息合计		
以前年度	-	558.22	558.22		-
第 1 年	-	2,941.77	2,941.77		-
第 2 年	-	2,941.77	2,941.77		-
第 3 年	-	2,941.77	2,941.77		54.40
第 4 年	-	2,941.77	2,941.77		2,462.86
第 5 年	-	2,941.77	2,941.77		7,221.09
第 6 年	-	2,941.77	2,941.77		7,221.09
第 7 年	-	2,941.77	2,941.77		7,221.09
第 8 年	-	2,941.77	2,941.77		7,253.98
第 9 年	5,200.00	2,941.77	8,141.77		7,582.28
第 10 年	350.00	2,816.45	3,166.45		7,582.28
第 11 年	350.00	2,807.39	3,157.39		7,582.28
第 12 年	350.00	2,798.33	3,148.33		7,582.28
第 13 年	4,350.00	2,789.27	7,139.27		7,616.34
第 14 年	350.00	2,661.06	3,011.06		7,961.27
第 15 年	350.00	2,652.00	3,002.00		7,961.27
第 16 年	350.00	2,642.94	2,992.94		7,961.27

年度	借贷本息支付			土地收益	经营收益
	本金	利息	本息合计		
第 17 年	350.00	2,633.88	2,983.88		7,961.27
第 18 年	350.00	2,624.82	2,974.82		7,997.40
第 19 年	2,350.00	2,615.76	4,965.76		8,359.14
第 20 年	-	2,562.50	2,562.50		8,359.14
第 21 年	-	2,562.50	2,562.50		8,359.14
第 22 年	-	2,562.50	2,562.50		8,359.14
第 23 年	-	2,562.50	2,562.50		8,397.42
第 24 年	-	2,562.50	2,562.50		8,777.77
第 25 年	-	2,562.50	2,562.50		8,777.77
第 26 年	-	2,562.50	2,562.50		8,777.77
第 27 年	-	2,562.50	2,562.50		8,777.77
第 28 年	1,000.00	2,562.50	3,562.50		8,817.54
第 29 年	-	2,532.60	2,532.60		9,216.74
第 30 年	60,300.00	2,532.60	62,832.60		9,216.74
合计	76,000.00	82,203.75	158,203.75	-	213,418.53
本息覆盖倍数		1.35			

表 15 项目收益与融资平衡情况（单位：万元）

项 目	预期经营收益 100%	预期经营收益 90%	预期经营收益 80%
专项收入净收益	266,773.15	240,095.86	213,418.53
合计融资本息	158,203.75	158,203.75	158,203.75
合计本息覆盖倍数	1.69	1.52	1.35

（三）总体评价

综上所述，在预测经营收益100%情况下，本项目预测净收益

对融资本息158,203.75万元的债券本息和覆盖倍数为1.69，预期收益足以能够保障和偿还融资本息，项目收益与融资本息能够平衡，具有较高的安全系数。项目融资平衡情况已经评价通过，不能偿还的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

1. 已通过 2023 年广东省政府专项债券（五十五期）融资 5000 万元。其中 2500 万元融资利率 2.99%，期限 15 年；1500 万元融资利率 2.96%，期限 15 年；1000 万元融资利率 2.99%，期限 30 年；71000 万元融资利率 3.95%，期限 15 年，每半年付息一次，到期一次性还本。该笔资金来源为 2023 年广东省政府专项债券（三十五期、五十二期）罗定产业转移工业园（附城片区）基础设施建设项目的 3000 万元、2023 年广东省政府专项债券（五十五期）郁南县县域副中心供水管网升级改造工程的 1000 万元、2023 年广东省政府专项债券（三十五期）郁南产业转移工业园都城片区土地平整及道路升级改造工程的 1000 万元，以上项目因调规、设计方案与市其他项目可能存在冲突或重复，导致资金需求减少，现该项目部分资金调整至本项目使用。

2. 2024 年度已发行专项债券金额 10700 万元，其中：①已通过 2024 年广东省政府专项债券（十四期）融资 5200 万元，融资利率 2.41%，期限 10 年；②已通过 2024 年广东省政府专项债券（四十一期）融资 2200 万元，融资利率 2.62%，期限 20 年，每半年付

息一次，后10年每年还本10%，到期一次还本；③已通过2024年广东省政府专项债券（五十二期）融资1300万元，融资利率2.54%，期限20年，每半年付息一次，后10年每年还本10%，到期一次还本；④已通过2024年广东省政府专项债券（七十二期）融资2000万元，融资利率2.21%，期限20年，每半年付息一次，后10年每年还本10%，到期一次还本；

3. 2025年度计划通过专项债融资5500万元；本期计划发行专项债融资600万元，假设融资利率4.2%，期限30年，每半年付息一次，到期一次还本。剩余额度在本期及以后年度发行。

4. 已到位财政资金1033万元，其余建设资金计划由财政资金统筹解决。

（二）债券资金管理

本项目主管部门是东莞市石龙镇工程建设中心，主要负责以下内容：认真履行项目运营和维护责任，确保项目早日实现持续稳定的收益；协助监督指导运营主体规划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；配合做好专项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，确认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。项目主管部门和项目实施单位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付。项目主管部门和项目实施单位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。

（三）职责分工

本债券项目财政部门为东莞市财政局石龙分局和东莞市财政局，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。

本债券项目主管部门为东莞市石龙镇工程建设中心，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使用进度。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，督促项目单位及时上缴项目收益用于还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。负责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。

本债券项目单位为东莞市石龙镇工程建设中心，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，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。负责认真履行项目建设、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。

本债券项目项目资产管理部门为东莞市石龙镇工程建设中心，负责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

（1）施工安全管理风险

施工人员背景复杂，受教育水平普遍较低，容易引发社会治安风险。项目施工期间应重点加强周边、施工工地安全巡逻，加强安全管理。另外，施工期间工程车辆较多，对过往行人的通行安全具有较大隐患。因此，建议道路主管部门加强对工程车辆的管理，尽量与居民作息时间错开。

（2）交通拥堵风险

施工期间需要围蔽施工场地、工程车辆出入等极易引发道路交通拥堵，引发周边市民的不满和投诉。另外，工程车辆载重较

大，易破坏原有道路，降低道路通行能力，可能会加剧区域交通拥堵现象，需要做好防范工作。

（3）工程可能造成环境破坏的风险

本项目可能会对当地的生态和环境造成一定程度的破坏。在建设期内工程施工会对地表水、空气、噪声环境等方面产生一定程度的不利影响。施工过程中会产生大量粉尘，施工机械会有作业噪声，施工机械燃油或机油渗漏会引起油污染，施工物堆料场受降雨冲刷会引起地表径流污染，施工营地生活污水未经处理直排或生活垃圾随意抛弃会引起污染。大型机械及运土车辆对道路的损坏和环境卫⽣的破坏的现象将不同程度的存在。另外，工程在运营期可能也会对周边环境造成一定程度的影响。

防范措施：

1、加强方案优化和施工组织管理

重视项目建设的专业性和运营维护的长期性，强化设计及施工方案的比选、优化和完善，选择具备相应资质、信誉度高的设计与施工单位，保证工程质量，在相关的设计、施工、监理等合同中明确防止社会稳定风险的职责条款，明确采取防止风险的措施。

项目单位、设计单位、施工单位、施工监理单位需不断优化完善施工方案，达到安全、可行的目的。部分产生外部影响较多的工序和施工内容应避开车流或人流较多的时段。该项目施工工期相对较长，施工过程中可能对道路产生破坏，施工单位应加强

对大型车辆运输的管理，同时做好硬化路面、遮盖保护等措施，同时与当地公安交通管理部门做好沟通，加强对周边道路的维护和管理。

2、全面落实环保责任

严格执行环境保护“三同时”制度，按照环评要求，做好施工期噪声、扬尘等控制措施，做好施工期的隔离工作，尽最大努力减少对周围环境的影响。施工现场应设专人负责保洁工作。污水处理设施的设计、施工与项目整体同步进行并要将其作为重点环节把控，废气、污水处理设施与项目整体同步投入使用。

项目物料运输过程中，在开敞的运输车上安装适当的侧板、尾板，并用油布盖住，以防止灰尘对环境的影响；在运输材料的装卸点安装帘子、罩子和排气过滤系统，以减少运输、倾倒过程中的灰尘。

3、合法合规施工，建立沟通平台

工程施工各类证照齐全，确保合法合规组织施工。严格遵守相关文明施工管理办法标准开展施工，确保文明、安全施工。施工过程中，建议由总承包单位作为与周边企业和居民交流的平台，建立专门的机构，及时沟通。

4、建立健全的安全生产制度

施工单位应当建立健全安全生产责任制度和安全生产教育培训制度，制定安全生产规章制度和操作规程，保证本单位安全生产条件所需资金的投入，对所承担的建设工程施工进行定期和专项

安全检查，并做好安全检查记录。施工单位应当设立安全生产管理机构，配备专职安全生产管理人员。专职安全生产管理人员负责对安全生产进行现场监督检查。

5、构建风险管理联动机制

构建由项目单位和镇建设、交通、综治、信访、公安、规划土地、环保等职能部门及各村共同参与的项目社会稳定工作机构，建立项目风险管理联动机制，共同做好各层面的维稳工作，同时积极依靠和发挥政府相关职能部门的作用，通过各方工作共同来预防和降低风险。

6、施工交通改善措施

临时占用道路且时间较短的，需经路政管理机构批准后，施工或临时占用的单位方可与经营单位签订合同，并在批准的时间内修复路面、清理现场。影响交通安全的，还需征得公安交通管理部门同意，并采取相应的安全措施。

需要封闭道路进行施工时，应当报市政管理部门和公安交通管理部门批准后实施。封闭的路段、期限应当对外公布，并提供绕行路线。

对交通影响较大的道路占道施工，建设单位应当制定交通组织疏导方案、应急预案和道路修复方案，并通过市级以上电视台、报纸、广播电台等媒体发布施工通告、公交临时调整等信息。

公共设施影响风险防范及化解措施：在施工前，应充分做好各种准备工作，对沿线所涉及的道路地下管线作详细的调查，

并提前协同有关部门确定拆迁、改移方案，并做好应急准备工作，确保施工过程中不影响沿线地区水、电、气、通讯等设施的正常供应和运行，保证社会生活的正常进行。

对区域交通影响减缓措施：严格控制车站工程的施工工期，优化施工工艺，采取分段式施工，并与交通管理部门协商，对城市交通车辆走行进行分流规划，对施工机械及运输车辆走行路线进行统一安排，在施工道路上减少交通流量，防止交通堵塞。

周边项目互适性风险防范及化解措施：在政府的统一协调下，多方达成共同的彼此和谐施工的意向，形成统一的，以施工安全为主，减少影响的施工原则。在此基础上，多方可以共同就各自的建设工期、建设工程方案所需占用的公共空间与公共设施、对交通等的影响做一份列表，多方可就施工程序的工期进行集中的安排，集中减少施工对村民造成的日常生活、出行等的影响。

（二）还款保障措施

东莞市政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任，东莞市财政将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优先偿还政府债券本息。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。