

# 2025 年广东省政府专项债券（七期）

## 广东省东莞市松山湖科学城象山片区城中 村改造项目募投报告

实施单位盖章：东莞市交通投资集团有限公司

主管部门盖章：东莞松山湖高新技术产业开发区  
管理委员会

市（县、区）财政局盖章：东莞市财政局

东莞松山湖高新技术产业  
开发区管理委员会  
财政国资金融局

二〇二五年一月

---

## 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.....	6
（五）责任主体.....	6
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	8
（一）重要性分析.....	8
（二）经济和社会效益分析.....	11
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	16
（一）投资估算.....	16
（二）筹措方案.....	17
（三）项目实施安排.....	19
（四）债券资金用途.....	20
四、项目收益与融资平衡情况.....	20
（一）项目预期成本收益.....	20
1.项目收入测算.....	20
2.项目成本及相关税费.....	23
3.项目损益情况.....	26
（二）融资收益平衡情况.....	28
（三）总体评价.....	32
五、专项债券管理.....	32
（一）债券资金概况.....	32
（二）债券资金管理.....	33
（三）职责分工.....	34
六、项目风险控制.....	35
（一）潜在风险及控制措施.....	35
（二）还款保障措施.....	38
七、其他需要说明事项.....	39



## 一、项目基本情况

### （一）项目所处区域财政经济情况

项目位于东莞市松山湖。2021-2023 年，东莞市实现一般公共预算收入分别为 769.57 亿元、766.13 亿元和 805.09 亿元，增长 5.1%。2023 年，东莞市地区生产总值为 11438.13 亿元，同比增长 2.6%。其中，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%。

东莞市 2021-2023 年财政经济数据（单位：亿元）

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值	10,855.35	11,200.32	11438.13
一般公共预算收入	769.57	766.13	805.09
政府性基金收入	706.38	411.02	377.81
其中：国有土地出让收入	670.32	376.92	339.47
政府性基金支出	931.9	647.55	645.94
其中：国有土地出让支出	664.15	364.94	322.8

### （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”。位于广东省中南部，珠江口岸，北接广州市、西与广州市隔海相望，南接深圳市、东

接惠州市，是国际花园城市、全国文明城市、全国篮球城市，广东重要的交通枢纽和外贸口岸。

2019年5月15日下午，东莞召开《全市推进粤港澳大湾区建设工作会议》，《会议》指出，全市上下要把参与大湾区建设作为东莞新时代深化改革开放的“纲”，重点抓好推动交通互联互通、打造三大对接平台、构建现代产业体系、建设优质生活圈等工作推进，抓好非公经济50条、拓空间1号文等政策落实，全面提升东莞的规划质量、建设质量和质量管理质量，努力集聚起高质量的人口、开辟出高质量的空间、培育出高质量的产业，为打造“湾区都市、品质东莞”提供有力支撑、为推进粤港澳大湾区建设作出积极贡献。本项目的建设符合粤港澳大湾区发展规划，是促进粤港澳大湾区规划落实实施的重要举措之一。

## 2.松山湖片区战略新兴产业基地发展规划

紧扣粤港澳大湾区发展战略定位，松山湖高新区围绕建设粤港澳大湾区具有国际影响力和生态人文魅力的科技创新城区、先进制造基地的总体目标愿景，将以不断升级的现代产业体系、更高能级的科技创新动力和更集约高效的空间布局支撑松山湖1.0迈向松山湖2.0，打造粤港澳大湾区国际科技创新中心策源地、粤港澳大湾区传统产业转型升级示范区、东莞市国际制造名城集中展示区。



松山湖片区战略新兴产业基地工作计划重点体现在几个方面：聚焦创新引领，力争在建设大湾区国际科技创新中心上取得更大进展；聚焦经济建设，力争在打造现代产业体系上取得更大进展；聚焦统筹发展，力争在推动功能区高质量发展上取得更大进展；聚焦产城融合，力争在提升城市品质上取得更大进展；聚焦民生至上，力争在增强群众获得感、幸福感和安全感上取得更大进展。

### 3.松山湖片区战略新兴产业基地规划

2018年7月，东莞市召开第十四届委员会第六次全体会议，梁维东书记提出：东莞应抢抓国际科技创新中心和广深科技创新走廊建设的重大历史机遇，大力推进国家创新型城市建设，营造有利于创新的环境，以国际化高标准建设松山湖片区战略新兴产业基地，推动东莞向创新型一线城市挺进。

松山湖片区战略新兴产业基地未来将以推动大装置集聚、区域联动发展、明确发展领域、打造全创新链的创新生态，四个方面作为发展战略，并依托散裂中子源，打造粤港澳大湾区原始创新高地，促进大湾区内高端创新要素的高效互动。但由于现状配套设施条件问题突出，如市政设施落后、大量城中旧村待更新、交通路网不畅通、周边医疗、公共卫生服务、教育等问题已成为制约松山湖片区战略新兴产业基地未来发展势头的因素，因此东莞市松山湖配套设施建设在

此背景下提出。通过本项目建设，园区内现况路网系统将得到优化提升，公共配套设施将进一步改善，从而令到园区内高校、企业等创新要素及机场、港口等交通枢纽进一步紧密联系，实现高效、互动、便利和可靠的交通联系。

（三）项目情况

1.项目概况

本项目改造范围总占地面积 263.42 公顷，主要涉及犀牛陂村、 水平村、松木山村三个城中村，占据松山湖核心区大量优质土地，已严重阻碍松山湖高新区及科学城发展，亟待改造，项目已纳入东莞市 2024 年重点城中村改造项目库。本次改造内容包括：拆除建筑面积约 74 万平方米，复建安置房约 89.6 万平方米；配套建设城中村基础设施，新建或改造道路 14 公里，给排水管网约 18.86 公里，三线整治约 23.6 公里，规划公共停车位约 1000 个，充电桩约 250 支，建设垃圾收集、公共厕所、消防、防涝等配套基础设施。通过项目建设，改善片区人居环境，促进区域高质量发展。

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科学城象山片区城中村改造项目	本项目改造范围总占地面积 263.42 公顷，主要涉及犀牛陂村、水平村、松木山村三个城中村。改造内容包括：拆除建筑面积约 74 万平方米，复建安置房约 89.6 万平方米；配套建设城中村基础设施，新建或改造道路 14 公里，给排水管网约 18.86 公里，三线整治约 23.6 公里，规划公共停车位约 1000 个，充电桩约 250 支，建设垃圾收集、公共厕所、消防、防涝等配套基础设施。	广东省东莞市松山湖高新技术产业开发区松山湖科学城	城中村改造	691398	400	东莞松山湖高新技术产业开发区管理委员会
合计				691398	400	

## 2.项目建设概况

改造范围总用地面积 263.42 万平方米，拆除建筑面积约 74 万平方米，复建安置房约 89.6 万平方米；配套建设城中村基础设施，给排水管网约 18.86 公里，三线整治约 23.6 公里，规划公共停车位约 1000 个，充电桩约 250 支，建设垃圾收集、公共厕所、消防、防涝等配套基础设施。

### （1）松山湖象山片区城中村改造项目

本项目改造范围总用地面积 263.42 万平方米，拆除建筑面积约 74 万平方米，复建安置房约 89.6 万平方米；配套建设城中村基础设施，给排水管网约 18.86 公里，三线整治约 23.6 公里，规划公共停车位约 1000 个，充电桩约 250 支，建设垃圾收集、公共厕所、消防、防涝等配套基础设施。

## （2）石大路南延接深圳龙大高速段工程

项目起于现状石大路-教育路平面交叉口，与环莞快速局部并线后接深圳龙大快速，全长约 14 公里，一级公路标准，采用主路双 6 车道断面。

## （3）松山湖科学城至光明科学城通道（东莞段）二期工程

项目起点顺接科学城通道一期，终点至莞深交界接顺南光快速北延，全长约 2.4km，一级公路标准，近期双向 6 车道，预留远期双向八车道。

## （四）项目立项文件或实施依据

根据《东莞市发展和改革局关于广东省东莞市松山湖科学城象山片区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（东发改松投审〔2024〕15 号），东莞市发展和改革局同意实施广东省东莞市松山湖科学城象山片区城中村改造项目。

## （五）责任主体

### 1. 实施单位

本项目的实施单位为东莞市交通投资集团有限公司，基本情况如下：

统一社会信用代码	91441900198030116R
主要职责	交通基础设施投资、建设、经营、管理与养护；公共交通、小额消费、公用事业等城市一卡通的投资、经营和管理；公共客运、客运站（配客点）经营、水路运输、港口经营、仓储服务、交通物业等交通领域及相关产业的投资、经营和管理。（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）



住所	广东省东莞市东城街道莞樟路东城段 199 号
负责人	刘波

## 2.主管单位

本项目的主管单位为东莞松山湖高新技术产业开发区管理委员会，基本情况如下：

统一社会信用代码	114419005813893675
主要职责	<p>1.贯彻执行党和国家的路线、方针、政策,贯彻执行市委、市政府的决策、决定和工作部署;研究拟订园区的发展战略和经济社会发展规划,并组织实施;组织研究园区相关改革方案,促进可持续发展。</p> <p>2.协调整合各类创新资源,开展园区创新创业、高新技术研发及其成果产业化、科技金融、人才资源、循环经济、生态文明等方面的促进和服务工作。</p> <p>3.统筹园区产业空间布局,对园区整体发展规划、空间规划、产业布局、项目准入标准等重要业务统一领导。</p> <p>4.负责办理入园投资项目所涉及的行政审批事项。</p> <p>5.依法对园区各类行政事务、社会公共事务和市政服务进行管理。</p> <p>6.研究制定科技、教育、文化、卫生、体育等事业的发展规划,抓好社会主义精神文明建设,开展文化、体育活动,做好计划生育和残疾人帮扶工作。</p> <p>7.开展统战工作,管理民族、宗教、华侨和港、澳、台同胞事务及外事工作。</p> <p>8.搞好城市规划建设和管理,保护土地资源,做好基础设施建设和环境保护工作,不断优化宜居宜商环境。</p> <p>9.加强民主和法制建设,维护社会治安,引导市民遵守各项法律法规,保护国家利益和人民财产的安全。</p> <p>10.抓好党员干部队伍建设,加强基层党组织建设,不断提高党组织的影响力,抓好人才资源开发和服务工作,为经济建设服务。</p> <p>11.处理群众来信来访和各种突发事件,加强安全生产监督管理,重大问题及时向上级机关报告。</p> <p>12.根据市政府授权,对市级财政投入松山湖控股公司、生态园控股公司的资金履行出资人职责,依法对其国有资产进行监督管理,并加强业务指导。</p> <p>13.开展园区国内外交流与合作,提升园区国际化发展水平。</p> <p>14.承办市委、市政府交办的其它事项和承接市直各部门下放的事项。</p>
住所	广东省东莞市松山湖园区礼宾路一号
负责人	欧阳南江

### 3.资产管理部门:

本项目形成的资产为建筑物等固定资产、道路与桥梁，资产权属归行政单位所有，管理责任主体东莞松山湖高新技术产业开发区管理委员会。

## 二、项目实施重要性和经济社会效益分析

### (一) 重要性分析

《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》强调，“十四五”期间，要聚焦全面提升城市品质，加快转变城市发展方式。按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。有序推进城市更新，全面提升城市品质和功能，《广东省新型城镇化规划》旨在推动城市可持续发展。城中村改造是广东省新型城镇化战略的重要组成部分，是推动城市可持续发展的重要途径。针对老城区功能偏离需求、利用效率低下、环境品质不高的存量片区，采用全面改造、微改造、混合改造的方式，推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等“三区一村”改造为主要内容的城市更新行动。《东莞市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》对城市建设提出了全面而具体的指导方针



和目标。加快转变城市发展方式，提升城市品质和功能，满足人民日益增长的美好生活需要。坚持总量与结构双管控，控制工改产业和工改居商比例，引导集中连片更新。全力推进镇村工业集聚区升级改造，支持条件成熟区域推进旧村连片更新，推动城市空间升级、城市面貌改善、公共配套完善。

《东莞市城市总体规划（2016—2030）》明确提出，要优化城市空间布局，提升城市功能品质。这一目标的提出，是基于对东莞市城市发展现状的深入分析和对未来趋势的准确把握。东莞市在“三旧”改造方面取得了显著成就，这些成就得益于科学的城市规划和有效的实施策略。东莞市注重改造业态的多元化，在前期启动的项目中，商住项目占据了较大比例，东莞市积极引导改造业态向多元化发展，注重产业升级和城市功能的完善。注重资金来源的多元化，通过动员社会资本的参与，有效解决了改造项目的资金问题。政府在资金方面给予了支持，同时也通过利益分配的多元化来吸引社会资本的参与，实现了政府与社会的合作共赢。东莞市采取了连片改造的方式，强化了规划管控，优化了城市空间布局。东莞市将继续深化城市规划的引领作用，促进社会的共同富裕，实现城市的可持续发展。

“十四五”期间我国将着力推进新型城镇化建设,提高城市质量和城市效率”，建设宜居、韧性、创新、智慧、绿色、人文城市。将聚力推进城市更新改造，重点在老城区推进以

老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等“三区一村”改造为主要内容的城市更新改造，探索政府引导、市场运作、公众参与模式。将加快转变城市发展方式，注重改造活化既有建筑，防止大拆大建，防止随意拆除老建筑、搬迁居民等。

广东省提出“十四五”期间将坚持有序推进城市更新，针对老城区功能偏离需求、利用效率低下、环境品质不高的存量片区，采用全面改造、微改造、混合改造的方式推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等“三区一村”改造为主要内容的城市更新行动，复兴老旧空间，提高功能品质、释放发展活力。

东莞市“十四五”期间坚持以城市品质提升为牵引推动经济社会持续转型，高水平统筹推进“一心两轴三片区”建设，深度把握城市化发展趋势，着力推动城市更新，优化城市空间格局；支持条件成熟区域推进旧村连片更新，推动城市发展空间升级、城市面貌改善、公共配套完善。并明确提出到“十四五”期末，基本完成我市 2000 年底前建成需改造的老旧小区，力争完成东莞市 2005 年底前建成需改造的老旧小区。

本项目城中村改造范围主要涉及东莞市松山湖科学城象山片，已纳入东莞市城中村改造中圈范围，整体建筑质量一般，部分老旧建筑存在安全隐患；现状用地以居住为主，居住密度高，生活条件差，基础配套设施不完善；片区现状



路网骨架不成体系，疏解通道不高效，交通不便；部分老旧建筑、道路破坏了老城区风貌、格局，公共设施用地、公共空间明显不足用地混合度低，各功能地块之间缺乏联系，城中村改造项目有利于提升环境综合功能。

《东莞市综合交通运输体系发展“十四五”规划》提出要打造多网融合的内畅工程，重点加强三心次支路网建设。持续推进全市断头路打通工程。根据城市总体规划，未来东莞城市总体空间结构将形成“山水环城、一主三副、十字展开、单元发展”的布局态势。随着城市空间布局的调整，交通空间布局也将产生新的变化，主副中心间联系将日益快速增长，现状路网体系难以支撑城市规划空间格局。

本项目的建设，有利于策动片区整体品质提升，助力城市旧貌换新颜；有利于加强象山片区与东莞城市功能之间的联系，促进区域经济融合发展；助力东莞市建设“工作-生活-休闲-教育”一体化的滨江之城。

总而言之，城中村改造项目的建设意义重大，不仅关乎城市建设，更关乎民生福祉。在社会各界齐心努力下，共同为实现城中村改造项目做出切实举措，为城市的可持续发展和居民的美好生活作出积极贡献。

## **（二）经济和社会效益分析**

### **1、项目的建设是促进区域经济一体化的需要**

《粤港澳大湾区发展规划纲要》明确提出要打造世界级城市群，强调区内城市的深度合作与协同发展。作为大湾区的重要一环，东莞市的城中村改造工程对于推动区域经济一体化具有重大意义。这一改造不仅优化了土地资源配置，促进了产业升级和转型，更为大湾区的整体发展注入了新的活力。随着城中村改造的推进，东莞市的城市品质将得到显著提升，城市空间布局将更为合理，环境质量也将得到有效改善。这样的改造不仅能吸引更多的人才、资本和投资，进一步增强城市的竞争力，还能释放出更多的土地资源，为科技创新和产业发展提供更大的发展空间。本项目的实施，将充分依托东莞市已有的产业优势，为大湾区的新兴产业发展做出贡献，进一步强化东莞市在大湾区建设中的核心地位。这一改造工程能够为大湾区持续、健康、快速发展提供强有力的支撑。

## 2、项目建设是完善城市功能品质的需要

优化城市空间布局是提升城市功能品质的重要前提。随着东莞市城市化进程的加速，城市空间结构不合理、功能分区模糊等问题逐渐凸显，制约了城市的可持续发展。因此，通过科学的规划引导和合理的资源配置，优化城市空间布局，对于提升城市功能品质至关重要。提升城市功能品质是优化城市空间布局的内在要求。高品质的城市功能意味着在公共服务、生态环境、经济发展等方面的综合能力得到显著



提升。这要求城市在空间布局上进行相应的调整和优化，以更好地满足城市发展和市民生活的需求。在实施城市规划的过程中，运用信息化手段和智慧城市建设理念是关键。通过建设智慧交通、智慧安防、智慧政务等系统，能够大幅提高城市的管理效率和公共服务水平。例如，智慧交通系统能够实时监测交通流量和路况信息，为市民提供更加便捷的出行服务；智慧安防系统能够加强城市的安全监控和应急响应能力，保障市民的生命财产安全；智慧政务系统能够提高政府办事效率，为市民提供更加便捷的政务服务。通过科学的规划、合理的资源配置以及信息化手段的应用，提升东莞的城市综合功能。

### 3、项目的建设是促进产业转型升级的需要

《东莞市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》明确提出，在“十四五”期间，东莞市将坚持以先进制造业为根基，加快构建具有国际竞争力的现代产业体系。这一战略决策旨在推动产业高端化发展，加强产业基础能力和产业链现代化，培育战略性新兴产业集群，促进现代服务业和先进制造业的深度融合，从而建设制造强市、质量强市，构建以先进制造业为核心、多元支撑的具有国际竞争力的现代产业体系。为了实现这一目标，东莞市将坚持高质量发展实体经济，破解企业发展的空间、资源等瓶颈问题，加强产业梳理和要素供给，优化政策引导和帮扶支

持，促进存量企业提质增效。同时，充分发挥龙头企业的示范带动作用，推动传统产业高端化、智能化、绿色化，发展服务型制造，稳住全镇经济发展的“基本盘”。本项目的建设将进一步提升与本地产业基础的配合度。通过选择具有广阔发展前景的产业，实现错位发展、高位发展，打造可持续发展的能力，提升整体产业的综合竞争力。这一配合度的提升将有助于推动东莞市产业的高质量发展，加速构建具有国际竞争力的现代产业体系，为城市的可持续发展和经济繁荣奠定坚实基础。

#### 4、项目建设是提升城市管理效率的需要

从城市管理角度来看，城中村的问题主要集中在土地性质和规划上。由于集体土地的性质，这些区域长期处于城市规划之外，村民和村集体往往采取自发、粗放的经营方式，用地不规范，甚至出现违法建筑。这导致了城市整体空间规划的割裂和管理效率的低下，进一步加剧了发展不均衡和质量不高的现象。一个好的城市风貌应当是职住平衡、拥有完备的产业配套，能够为居住区提供充足的就业机会。然而，当前的城中村大多只是简单的居住区，缺乏产业或者产业已经老化，需要进行升级和改造。本项目通过拆除重建的方式进行城中村改造，不仅提高了城市的管理效率，也重新规划了土地性质，从而改善了城市环境，提升了城市形象和品质。因此，本项目的开发建设不仅有利于提升城市的管理效率，



更是推动城市高质量发展的重要手段，对于提升城市的整体竞争力具有积极的意义。

#### 5、项目的建设是提升居住舒适度的需要

本项目将极大改善城中村的人居环境。长期以来，由于历史遗留问题，城中村普遍存在着规划不科学、基础设施不完善、环境脏乱差等问题，严重影响了居民的生活质量。本项目将通过科学的规划和建设，对城中村进行彻底的改造，解决这些问题。具体来说，项目将完善基础设施，提升城中村的交通、电力、通讯、给排水等方面的条件；

增加绿化和公共空间，提升城中村的环境品质；加强社会管理，提高城中村的安全性和治安水平。这些措施将显著提升居民的生活环境质量，让居民享受到更加舒适、便捷、安全的生活条件。

本项目将有力提升居民的幸福感和归属感。随着城市的发展和居民生活水平的提高，居民对美好生活的需求也越来越强烈。城中村改造项目将满足居民对美好生活的追求，提高居民的幸福感和归属感。项目将通过改善城中村的住房条件，增加就业机会和经济发展机会，提高居民的收入和生活水平；同时，项目的实施将有助于完善城中村的社会服务体系，提高公共服务的质量和覆盖面。这些措施将让居民更好地融入城市发展进程中，增强他们的获得感和满足感。

项目的建设有效衔接多项国家、省、市重大规划，也符合相关政策目标，项目用地符合国土空间规划；项目周边各类要素满足建设需求，项目的建设规模适当，建设内容合理，资金来源明确，有较好的社会效益和一定的经济效益。

### 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）《投资项目可行性研究报告》（试用版）；
- （2）《建设项目经济评价方法与参数》第三版；
- （3）《粤港澳大湾区发展规划纲要》；
- （4）《东莞市城市总体规划（2016-2030年）》；
- （5）《东莞松山湖高新技术产业开发区总体规划（2017-2035年）》
- （6）《东莞市大朗镇象山片区控制性详细规划》；
- （7）《松山湖科学城首期新建及改造提升道路详细规划研究》；
- （8）《松山湖科学城空间概念规划（2018-2035）》；
- （9）《东莞市综合交通运输体系发展“十四五”规划》
- （10）《广东省新型城镇化规划》
- （11）《中国建设项目管理实用大全》；
- （12）《广东省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》；



(13) 《东莞市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》；

(14) 《关于切实做好全市镇街园区近期建设规划编制工作的通知》；

(15) 《东莞市海绵城市专项规划》；

(16) 《东莞市市区排水（雨水）防涝综合规划（2016-2030）》；

(17) 《松山湖片区产业发展策略与空间布局专项规划研究》；

(18) 《东莞市人口发展规划（2020-2035 年）》；

(19) 《东莞市城市规划管理技术规定》；

(20) 《东莞市综合交通运输体系发展“十四五”规划》

(21) 《广东省新型城镇化规划》

## 2.项目总投资

本项目总投资为 691398 万元。其中：工程费用 622642 万元，工程建设其他费用 35833 万元，预备费 32924 万元。

### （二）筹措方案

项目总投资为 691398 万元，由东莞松山湖高新技术产业开发区管理委员会统筹解决，其中计划通过专项债券融资 530000 万元，其余建设资金 161398 万元由财政资金统筹解决。资金筹措方案如下：

(1) 已于 2024 年 9 月发行 2024 年广东省政府专项债券（七十期）专项债券，金额 10000 万元，债券期限为 10 年、发行利率为 2.10%，每半年付息一次，到期一次性还本；

(2) 已于 2024 年 12 月发行 2024 年广东省政府专项债券（七十期八）专项债券，金额 7641 万元，债券期限为 30 年，发行利率为 2.36%，每年付息两次，到期一次性还本；

本资金来源于广东省东莞市南城片区体育设施改造提升项目、东莞市挂影洲围芦村排站重建工程、东莞市挂影洲围鹤田厦排站重建工程（一期）、东莞市建成区河涌水质提升及排水管网提质增效项目（二期）、东莞市寒溪河流域水质提升及排水管网提质增效项目（一期），因上述项目短期内难以继续建设实施，现调整用于本专项债券项目。

(3) 计划通过 2025 年广东省政府专项债券（七期）融资 400 万元，假设债券期限均为 30 年，发行利率均为 4.20%，每年付息两次，到期一次性还本。

(4) 计划 2025 年后续月份通过专项债券融资 148300 万元，假设债券期限均为 20 年，发行利率均为 4.05%，每年付息两次，到期一次性还本。

(5) 计划后续年度计划通过专项债融资 363659 万元，假设债券期限均为 20 年，发行利率均为 4.05%，每年付息两次，到期一次性还本。



### 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	已到位金额	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	691398	17641	0	0	0	0	161398	0	0	0	400	17641	511959
2024 年	17641	17641	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17641	0
2025 年	189049.5	0	0	0	0	0	40349.5	0	0	0	400	0	148300
2026 年	204008.5	0	0	0	0	0	40349.5	0	0	0	0	0	163659
2027 年	240349.5	0	0	0	0	0	40349.5	0	0	0	0	0	200000
2028 年	40349.5	0	0	0	0	0	40349.5	0	0	0	0	0	

### （三）项目实施安排

本项目总投资为 691398 万元。总投资资金用于项目建设的具体内容如下：

项目总建设期限为 2023 年 12 月— 2028 年 12 月，共 61 个月。其中：

2023 年 12 月—2024 年 2 月：完成项目建议书、可行性研究报告编制，设计、设计概算审批，施工、监理单位招标等施工前准备工作；

2024 年 8 月—2028 年 12 月：完成施工、设备安装及调试、工程验收及移交等工作。

资金用于松山湖象山片区城中村改造、石大路南延接深圳龙大高速段工程、松山湖科学城至光明科学城通道（东莞段）二期工程项目的建设。

#### （四）债券资金用途

本批次债券资金拟用于配套建设城中村基础设施，新建或改造道路 14 公里，给排水管网约 18.86 公里，三线整治约 23.6 公里，规划公共停车位约 1000 个，充电桩约 250 支，建设垃圾收集、公共厕所、消防、防涝等。本次拟使用金额为 400 万元。

#### 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）停车位收入

本项目预计新建约 1000 个停车位，根据《关于调整我市机动车停放服务收费有关问题的通知》（东发改〔2019〕468 号），参考项目周边停车位收费情况，停车费收入标准统一按照 25 元/（个·天）计算，每三年增长 10%。计算期第 4 年开始计算收入，前两年出租率按照 50%、75%计算，之后进入稳定期，出租率按照 95%计算。

##### （2）充电桩收入

本项目预计配建充电桩 250 支。参考紧凑型轿车的电池容量：约为 40-69.5kwh，本项目机动车每次充电量按 45kwh 估算，每支充电桩按每天充电 3 次。充电桩服务费按照 0.6 元/kwh 计算，每三年增长 10%。计算期第 4 年开始计算收



入，前两年负荷率按照 50%、75%计算，之后进入稳定期，负荷率按照 95%计算。

(3) 广告牌收入

项目拟设置路灯广告牌 200 个，广告牌收费标准为 8 万元/（个·年），每三年增长 10%。计算期第 4 年开始计算收入，前两年出租率按照 50%、75%计算，之后进入稳定期，出租率按照 95%计算。

(4) 土地出让收益

根据东莞市标地地价 2023 版，松山湖片区商业地价如下表。

附件2 标定地价公示信息表

市属名称：东莞市														地价日期：2022年1月1日					
序号	标准宗地编码	所在镇街	行政村	标准宗地名称	用途	权利类型	标准宗地用地面积 (平方米)	容积率	开发程度	设定使用年限	楼面地价 楼面地价	标定地价(元/平方米)			所在基准地价级别				备注
												楼面地价	楼面地价	楼面地价	商业	住宅	工业	公共服务设施 (类别一)	
4301	4419002070000001	松山湖	松山湖牛场村	松山湖牛场村	住宅用地	国有出让	45600	3.16	五通一平	住宅 70年	—	50651	15422	—	—	2	—	—	
4302	4419002070000002	松山湖	松山湖牛场村	松山湖牛场村	住宅用地	国有出让	60000	1.6	五通一平	住宅 70年	—	30544	19777	—	—	1	—	—	

参考松山湖 2022-2023 年商品房居住用地出让地价，按保守估计原则，预测项目区域内居住用地出让楼面地价约为 22,000.00 元/平方米。同时东莞市 2018-2022 年生产总值

(GDP) 同比增速分别为 7.4%、7.4%、1.1%、8.2%和 0.6%，考虑到 2020、2022 年疫情的特殊性，剔除 2020、2022 年数据后三年平均增速 7.67%，根据谨慎性原则，GDP 预测增速按 7.4%计算，并以此作为土地价格的增长率。基于谨慎性

原则，该项目 2028 年完工后整備土地可以达到出让要求，  
 预计 2030 年出售地块 1，2032 年出售地块 2，交易价格如下：

序号	用地性质	占地面积 (公顷)	容积率	计容建筑面积 (万·平方米)	出让年度预测地 价 (元/m²)	预计成交价 (万元)
1	居住用地	8.53	2.7	23.03	23,628.00	544,176.47
2	居住用地	12.60	2.7	34.02	27,254.33	927,192.34
合计		21.13		57.05		1,471,368.81

### 收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	收入①	收入②	收入③	收入④	合计
第一年					0.00
第二年					0.00
第三年					0.00
第四年	456.25	369.56	800.00		1,625.81
第五年	684.38	554.34	1,200.00		2,438.72
第六年	866.88	702.17	1,520.00		3,089.04
第七年	953.56	772.39	1,672.00	544,176.47	547,574.42
第八年	953.56	772.39	1,672.00		3,397.95
第九年	953.56	772.39	1,672.00	927,192.34	930,590.29
第十年	1,048.92	849.62	1,839.20		3,737.74
第十一年	1,048.92	849.62	1,839.20		3,737.74
第十二年	1,048.92	849.62	1,839.20		3,737.74
第十三年	1,153.81	934.59	2,023.12		4,111.52
第十四年	1,153.81	934.59	2,023.12		4,111.52
第十五年	1,153.81	934.59	2,023.12		4,111.52
第十六年	1,269.19	1,028.05	2,225.43		4,522.67
第十七年	1,269.19	1,028.05	2,225.43		4,522.67
第十八年	1,269.19	1,028.05	2,225.43		4,522.67
第十九年	1,396.11	1,130.85	2,447.97		4,974.93
第二十年	1,396.11	1,130.85	2,447.97		4,974.93
第二十一年	1,396.11	1,130.85	2,447.97		4,974.93
第二十二年	1,396.11	1,130.85	2,447.97		4,974.93
第二十三年	1,396.11	1,130.85	2,447.97		4,974.93



年度	收入①	收入②	收入③	收入④	合计
第二十四年	1,396.11	1,130.85	2,447.97		4,974.93
第二十五年	1,396.11	1,130.85	2,447.97		4,974.93
第二十六年	1,396.11	1,130.85	2,447.97		4,974.93
第二十七年	1,396.11	1,130.85	2,447.97		4,974.93
第二十八年	1,396.11	1,130.85	2,447.97		4,974.93
第二十九年	1,396.11	1,130.85	2,447.97		4,974.93
第三十年	1,396.11	1,130.85	2,447.97		4,974.93
合计	32,037.28	25,950.20	56,174.90	1,471,368.81	1,585,531.18

## 2.项目成本及相关税费

### (1) 运营成本

项目运营成本包括项目管理人员工资、设施维护、易耗品消费及其他日常支出等,按营业收入的 10%测算本项目运营成本。

### (2) 增值税

项目运营期内营业收入的 9%测算增值税。

### (3) 城建税

项目运营期内按增值税 9%测算城建税。

### (4) 教育费附加(含地方教育费附加 2%)

项目运营期内按增值税 5%测算教育费附加。

## 成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	成本①	成本②	成本③	成本④	合计
第一年					0.00
第二年					0.00
第三年					0.00
第四年	162.58	134.24	9.40	6.71	312.93

年度	成本①	成本②	成本③	成本④	合计
第五年	243.87	201.36	14.10	10.07	469.40
第六年	308.90	255.06	17.85	12.75	594.57
第七年	339.79	280.56	19.64	14.03	654.03
第八年	339.79	280.56	19.64	14.03	654.03
第九年	339.79	280.56	19.64	14.03	654.03
第十年	373.77	308.62	21.60	15.43	719.43
第十一年	373.77	308.62	21.60	15.43	719.43
第十二年	373.77	308.62	21.60	15.43	719.43
第十三年	411.15	339.48	23.76	16.97	791.37
第十四年	411.15	339.48	23.76	16.97	791.37
第十五年	411.15	339.48	23.76	16.97	791.37
第十六年	452.27	373.43	26.14	18.67	870.51
第十七年	452.27	373.43	26.14	18.67	870.51
第十八年	452.27	373.43	26.14	18.67	870.51
第十九年	497.49	410.77	28.75	20.54	957.56
第二十年	497.49	410.77	28.75	20.54	957.56
第二十一年	497.49	410.77	28.75	20.54	957.56
第二十二年	497.49	410.77	28.75	20.54	957.56
第二十三年	497.49	410.77	28.75	20.54	957.56
第二十四年	497.49	410.77	28.75	20.54	957.56
第二十五年	497.49	410.77	28.75	20.54	957.56
第二十六年	497.49	410.77	28.75	20.54	957.56
第二十七年	497.49	410.77	28.75	20.54	957.56
第二十八年	497.49	410.77	28.75	20.54	957.56
第二十九年	497.49	410.77	28.75	20.54	957.56
第三十年	497.49	410.77	28.75	20.54	957.56
合计	11,416.24	9,426.25	659.84	471.31	21,973.64

### (3) 项目融资成本:

本项目计划通过专项债券融资 530,000.00 万元，其中：

(1) 已于 2024 年 9 月发行 2024 年广东省政府专项债券（七十期）专项债券，金额 10000 万元，债券期限为 10 年、发行利率为 2.10%，每半年付息一次，到期一次性还本；



(2) 已于 2024 年 12 月发行 2024 年广东省政府专项债券（七十期八）专项债券，金额 7641 万元，债券期限为 30 年，发行利率为 2.36%，每年付息两次，到期一次性还本；

本资金来源于广东省东莞市南城片区体育设施改造提升项目、东莞市挂影洲围芦村排站重建工程、东莞市挂影洲围鹤田厦排站重建工程（一期）、东莞市建成区河涌水质提升及排水管网提质增效项目（二期）、东莞市寒溪河流域水质提升及排水管网提质增效项目（一期），因上述项目短期内难以继续建设实施，现调整用于本专项债券项目。

(3) 计划通过 2025 年广东省政府专项债券（七期）融资 400 万元，假设债券期限均为 30 年，发行利率均为 4.20%，每年付息两次，到期一次性还本。

(4) 计划 2025 年后续月份通过专项债券融资 148300 万元，假设债券期限均为 20 年，发行利率均为 4.05%，每年付息两次，到期一次性还本。

(5) 计划后续年度计划通过专项债融资 363659 万元，假设债券期限均为 20 年，发行利率均为 4.05%，每年付息两次，到期一次性还本。

本项目的计划融资本息情况如下：

应还本付息情况表

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
----	--------	--------	--------	------	------	--------

第一年	0.00		17,641.00	2.10%、2.36%	390.33	390.33
第二年	17,641.00		512,359.00	2.10%、2.36%、4.05%	21,140.87	21,140.87
第三年	530,000.00		530,000.00	2.10%、2.36%、4.05%	21,140.87	21,140.87
第四年	530,000.00		530,000.00	2.10%、2.36%、4.05%	21,140.87	21,140.87
第五年	530,000.00		530,000.00	2.10%、2.36%、4.05%	21,140.87	21,140.87
第六年	530,000.00		530,000.00	2.10%、2.36%、4.05%	21,140.87	21,140.87
第七年	530,000.00		530,000.00	2.10%、2.36%、4.05%	21,140.87	21,140.87
第八年	530,000.00		530,000.00	2.10%、2.36%、4.05%	21,140.87	21,140.87
第九年	530,000.00		530,000.00	2.10%、2.36%、4.05%	21,140.87	21,140.87
第十年	530,000.00	10,000.00	520,000.00	2.10%、2.36%、4.05%	21,140.87	31,140.87
第十一年	520,000.00		520,000.00	2.36%、4.05%	20,930.87	20,930.87
第十二年	520,000.00		520,000.00	2.36%、4.05%	20,930.87	20,930.87
第十三年	520,000.00		520,000.00	2.36%、4.05%	20,930.87	20,930.87
第十四年	520,000.00		520,000.00	2.36%、4.05%	20,930.87	20,930.87
第十五年	520,000.00		520,000.00	2.36%、4.05%	20,930.87	20,930.87
第十六年	520,000.00		520,000.00	2.36%、4.05%	20,930.87	20,930.87
第十七年	520,000.00		520,000.00	2.36%、4.05%	20,930.87	20,930.87
第十八年	520,000.00		520,000.00	2.36%、4.05%	20,930.87	20,930.87
第十九年	520,000.00		520,000.00	2.36%、4.05%	20,930.87	20,930.87
第二十年	520,000.00		520,000.00	2.36%、4.05%	20,930.87	20,930.87
第二十一年	520,000.00	511,959.00	8,041.00	2.36%、4.05%	20,930.87	532,889.87
第二十二年	8,041.00		8,041.00	2.36%	189.77	189.77
第二十三年	8,041.00		8,041.00	2.36%	189.77	189.77
第二十四年	8,041.00		8,041.00	2.36%	189.77	189.77
第二十五年	8,041.00		8,041.00	2.36%	189.77	189.77
第二十六年	8,041.00		8,041.00	2.36%	189.77	189.77
第二十七年	8,041.00		8,041.00	2.36%	189.77	189.77
第二十八年	8,041.00		8,041.00	2.36%	189.77	189.77
第二十九年	8,041.00		8,041.00	2.36%	189.77	189.77
第三十年	8,041.00	8,041.00		2.36%	0.00	8,041.00
合计		530,000.00			422,415.81	952,415.81

### 3.项目损益情况

根据上述测算，广东省东莞市松山湖科学城象山片区城中村改造项目在债券存续期内的项目营运净收益为1,563,557.55 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			
第四年	1,625.81	312.93	1,312.88
第五年	2,438.72	469.40	1,969.32
第六年	3,089.04	594.57	2,494.47
第七年	547,574.42	654.03	546,920.39
第八年	3,397.95	654.03	2,743.92
第九年	930,590.29	654.03	929,936.26
第十年	3,737.74	719.43	3,018.31
第十一年	3,737.74	719.43	3,018.31
第十二年	3,737.74	719.43	3,018.31
第十三年	4,111.52	791.37	3,320.14
第十四年	4,111.52	791.37	3,320.14
第十五年	4,111.52	791.37	3,320.14
第十六年	4,522.67	870.51	3,652.16
第十七年	4,522.67	870.51	3,652.16
第十八年	4,522.67	870.51	3,652.16
第十九年	4,974.93	957.56	4,017.37
第二十年	4,974.93	957.56	4,017.37
第二十一年	4,974.93	957.56	4,017.37
第二十二年	4,974.93	957.56	4,017.37
第二十三年	4,974.93	957.56	4,017.37
第二十四年	4,974.93	957.56	4,017.37
第二十五年	4,974.93	957.56	4,017.37
第二十六年	4,974.93	957.56	4,017.37
第二十七年	4,974.93	957.56	4,017.37
第二十八年	4,974.93	957.56	4,017.37
第二十九年	4,974.93	957.56	4,017.37
第三十年	4,974.93	957.56	4,017.37
合计	1,585,531.18	21,973.64	1,563,557.55

## 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	累计净现金流量
	运营收入	年度付本息	年度运营成本支出		
第一年	0.00	390.33	0.00	-390.33	-390.33
第二年	0.00	21,140.87	0.00	-21,140.87	-21,531.19
第三年	0.00	21,140.87	0.00	-21,140.87	-42,672.06
第四年	1,625.81	21,140.87	312.93	-19,827.99	-62,500.05
第五年	2,438.72	21,140.87	469.40	-19,171.55	-81,671.59
第六年	3,089.04	21,140.87	594.57	-18,646.39	-100,317.99
第七年	547,574.42	21,140.87	654.03	525,779.52	425,461.54
第八年	3,397.95	21,140.87	654.03	-18,396.95	407,064.59
第九年	930,590.29	21,140.87	654.03	908,795.39	1,315,859.98
第十年	3,737.74	31,140.87	719.43	-28,122.55	1,287,737.43
第十一年	3,737.74	20,930.87	719.43	-17,912.55	1,269,824.88
第十二年	3,737.74	20,930.87	719.43	-17,912.55	1,251,912.32
第十三年	4,111.52	20,930.87	791.37	-17,610.72	1,234,301.60
第十四年	4,111.52	20,930.87	791.37	-17,610.72	1,216,690.88
第十五年	4,111.52	20,930.87	791.37	-17,610.72	1,199,080.15
第十六年	4,522.67	20,930.87	870.51	-17,278.71	1,181,801.45
第十七年	4,522.67	20,930.87	870.51	-17,278.71	1,164,522.74
第十八年	4,522.67	20,930.87	870.51	-17,278.71	1,147,244.03
第十九年	4,974.93	20,930.87	957.56	-16,913.49	1,130,330.53
第二十年	4,974.93	20,930.87	957.56	-16,913.50	1,113,417.04
第二十一年	4,974.93	532,889.87	957.56	-528,872.50	584,544.54
第二十二年	4,974.93	189.77	957.56	3,827.60	588,372.14
第二十三年	4,974.93	189.77	957.56	3,827.60	592,199.75
第二十四年	4,974.93	189.77	957.56	3,827.60	596,027.35
第二十五年	4,974.93	189.77	957.56	3,827.60	599,854.95
第二十六年	4,974.93	189.77	957.56	3,827.60	603,682.56
第二十七年	4,974.93	189.77	957.56	3,827.60	607,510.16
第二十八年	4,974.93	189.77	957.56	3,827.60	611,337.76
第二十九年	4,974.93	189.77	957.56	3,827.60	615,165.36
第三十年	4,974.93	8,041.00	957.56	-4,023.63	611,141.73
合计	1,585,531.18	952,415.81	21,973.64	611,141.73	611,141.73

### (二) 融资收益平衡情况

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:



按项目自身收益的 100%比例计算收益的情况下  
的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	0.00	0.00	0.00		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	0.00	0.00	0.00		
第二年	0.00	390.33	390.33	0.00	
第三年	0.00	21,140.87	21,140.87	0.00	
第四年	0.00	21,140.87	21,140.87	0.00	
第五年	0.00	21,140.87	21,140.87	1,312.88	
第六年	0.00	21,140.87	21,140.87	1,969.32	
第七年	0.00	21,140.87	21,140.87	2,494.47	
第八年	0.00	21,140.87	21,140.87	546,920.39	
第九年	0.00	21,140.87	21,140.87	2,743.92	
第十年	0.00	21,140.87	21,140.87	929,936.26	
第十一年	10,000.00	21,140.87	31,140.87	3,018.31	
第十二年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,018.31	
第十三年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,018.31	
第十四年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,320.14	
第十五年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,320.14	
第十六年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,320.14	
第十七年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,652.16	
第十八年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,652.16	
第十九年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,652.16	
第二十年	0.00	20,930.87	20,930.87	4,017.37	
第二十一年	0.00	20,930.87	20,930.87	4,017.37	
第二十二年	511,959.00	20,930.87	532,889.87	4,017.37	
第二十三年	0.00	189.77	189.77	4,017.37	
第二十四年	0.00	189.77	189.77	4,017.37	
第二十五年	0.00	189.77	189.77	4,017.37	
第二十六年	0.00	189.77	189.77	4,017.37	
第二十七年	0.00	189.77	189.77	4,017.37	
第二十八年	0.00	189.77	189.77	4,017.37	
第二十九年	0.00	189.77	189.77	4,017.37	
第三十年	0.00	189.77	189.77	4,017.37	
合计	8,041.00	0.00	8,041.00	4,017.37	
本息覆盖倍数	1.64				

按项目自身收益的 90% 计算收益情况下  
的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	0.00	0.00	0.00		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	0.00	0.00	0.00		
第二年	0.00	390.33	390.33	0.00	
第三年	0.00	21,140.87	21,140.87	0.00	
第四年	0.00	21,140.87	21,140.87	0.00	
第五年	0.00	21,140.87	21,140.87	1,181.59	
第六年	0.00	21,140.87	21,140.87	1,772.39	
第七年	0.00	21,140.87	21,140.87	2,245.03	
第八年	0.00	21,140.87	21,140.87	492,228.35	
第九年	0.00	21,140.87	21,140.87	2,469.53	
第十年	0.00	21,140.87	21,140.87	836,942.63	
第十一年	10,000.00	21,140.87	31,140.87	2,716.48	
第十二年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,716.48	
第十三年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,716.48	
第十四年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,988.13	
第十五年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,988.13	
第十六年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,988.13	
第十七年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,286.94	
第十八年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,286.94	
第十九年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,286.94	
第二十年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,615.64	
第二十一年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,615.63	
第二十二年	511,959.00	20,930.87	532,889.87	3,615.63	
第二十三年	0.00	189.77	189.77	3,615.63	
第二十四年	0.00	189.77	189.77	3,615.63	
第二十五年	0.00	189.77	189.77	3,615.63	
第二十六年	0.00	189.77	189.77	3,615.63	
第二十七年	0.00	189.77	189.77	3,615.63	
第二十八年	0.00	189.77	189.77	3,615.63	
第二十九年	0.00	189.77	189.77	3,615.63	
第三十年	0.00	189.77	189.77	3,615.63	
合计	8,041.00	0.00	8,041.00	3,615.63	
本息覆盖倍数	1.48				



按项目自身收益的 80% 计算收益情况下  
的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	0.00	0.00	0.00		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	0.00	0.00	0.00		
第二年	0.00	390.33	390.33	0.00	
第三年	0.00	21,140.87	21,140.87	0.00	
第四年	0.00	21,140.87	21,140.87	0.00	
第五年	0.00	21,140.87	21,140.87	1,050.30	
第六年	0.00	21,140.87	21,140.87	1,575.46	
第七年	0.00	21,140.87	21,140.87	1,995.58	
第八年	0.00	21,140.87	21,140.87	437,536.31	
第九年	0.00	21,140.87	21,140.87	2,195.14	
第十年	0.00	21,140.87	21,140.87	743,949.01	
第十一年	10,000.00	21,140.87	31,140.87	2,414.65	
第十二年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,414.65	
第十三年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,414.65	
第十四年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,656.12	
第十五年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,656.12	
第十六年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,656.12	
第十七年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,921.73	
第十八年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,921.73	
第十九年	0.00	20,930.87	20,930.87	2,921.73	
第二十年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,213.90	
第二十一年	0.00	20,930.87	20,930.87	3,213.90	
第二十二年	511,959.00	20,930.87	532,889.87	3,213.90	
第二十三年	0.00	189.77	189.77	3,213.90	
第二十四年	0.00	189.77	189.77	3,213.90	
第二十五年	0.00	189.77	189.77	3,213.90	
第二十六年	0.00	189.77	189.77	3,213.90	
第二十七年	0.00	189.77	189.77	3,213.90	
第二十八年	0.00	189.77	189.77	3,213.90	
第二十九年	0.00	189.77	189.77	3,213.90	
第三十年	0.00	189.77	189.77	3,213.90	
合计	8,041.00	0.00	8,041.00	3,213.90	
本息覆盖倍数	1.31				

基于以上数据分析，该项目收益与融资平衡情况如下：

项目收益与融资平衡情况（单位：万元）

项目	GDP 预测增速 的 100 %	GDP 预测增 速的 90 %	GDP 预测增速 的 80 %
土地出让净收益	1,471,368.81	1,324,231.93	1,177,095.05
专项收入净收益	92,188.74	82,969.87	73,750.99
项目净收益合计	1,563,557.55	1,407,201.79	1,250,846.04
合计融资本息	952,415.81	952,415.81	952,415.81
合计本息覆盖倍数	1.64	1.48	1.31

### （三）总体评价

在预测 GDP 增速的 100%情况下，本项目预测净收益对融资本息和的债券本息和覆盖倍数为 1.64，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东莞市君诚会计师事务所（普通合伙）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

本项目计划通过专项债券融资 530,000.00 万元，其中：

（1）已于 2024 年 9 月发行 2024 年广东省政府专项债券（七十期）专项债券，金额 10000 万元，债券期限为 10 年、发行利率为 2.10%，每半年付息一次，到期一次性还本；



(2) 已于 2024 年 12 月发行 2024 年广东省政府专项债券（七十期八）专项债券，金额 7641 万元，债券期限为 30 年，发行利率为 2.36%，每年付息两次，到期一次性还本；

本资金来源于广东省东莞市南城片区体育设施改造提升项目、东莞市挂影洲围芦村排站重建工程、东莞市挂影洲围鹤田厦排站重建工程（一期）、东莞市建成区河涌水质提升及排水管网提质增效项目（二期）、东莞市寒溪河流域水质提升及排水管网提质增效项目（一期），因上述项目短期内难以继续建设实施，现调整用于本专项债券项目。

(3) 计划通过 2025 年广东省政府专项债券（七期）融资 400 万元，假设债券期限均为 30 年，发行利率均为 4.20%，每年付息两次，到期一次性还本。

(4) 计划 2025 年后续月份通过专项债券融资 148300 万元，假设债券期限均为 20 年，发行利率均为 4.05%，每年付息两次，到期一次性还本。

(5) 计划后续年度计划通过专项债融资 363659 万元，假设债券期限均为 20 年，发行利率均为 4.05%，每年付息两次，到期一次性还本。

## **（二）债券资金管理**

本次项目取得的收入纳入政府性基金预算管理，按照本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。本项目主管部门为东莞松山湖高新技术产业开发区管理

委员会，实施单位为东莞市交通投资集团有限公司，相关单位应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，项目单位应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。本项目收入实现与还本付息周期存在一定的错配，项目主管部门及项目单位应注意项目相关收入实现后的资金管理，保证项目收入专项用以偿还本项目债券本息支出。

### **（三）职责分工**

本债券项目财政部门为东莞市财政局松山湖分局、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，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。

本债券项目主管部门为东莞松山湖高新技术产业开发区管理委员会，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，确保债券还本付息不出任何风险；负责及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

本债券实施单位为东莞市交通投资集团有限公司，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，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.资金风险**

本项目需要政府大力扶持，项目资金筹措方面，需要建设方加紧落实。建设期间，目前国内外经济形势复杂多变，就本项目而言存在人工、材料、设备等价格上涨，及工程量估算不足等导致投资估算不足，造成需要追加投资等；此外还有由于计划不周或外部条件等因素导致建设工期拖延等

风险因素。为降低主观判断失误的可能性，建议建设单位加强资金风险管控。运营期间，用水、设备维修和人员薪酬费用等支出需要依赖政府财政补贴以维持项目的正常运营。建议相关单位在项目建成后，加强对项目的支出进行管理和控制。

### 资金风险应对措施

对于资金风险的控制，项目首先大力争取政府支持，落实资金来源。同时项目应认真、充分估计不确定因素对项目建设投资的影响，引入招标代理、造价咨询等中介服务机构参与项目建设，以达到控制造价、确保质量和工期的目的。另外，项目应详细安排投资计划，加强对资金、成本、合同、招标采购、工程进度和质量安全的管理与控制，尽可能节省资金投入，降低项目总投资。项目运营阶段，管理人员和工作人员应尽量节省项目用能，并加强对项目内的设施管理保养以减少维修费用，最终减少项目支出实现收支平衡。

## 2.政策风险

党和各级人民政府都十分关心和重视城中村改造项目的实施，而且本项目是在政策支持下提出的，因此，本项目在政策方面的风险程度较小。

### 政策风险应对措施

项目开展过程中，建设管理单位应密切关注国内相关政策的动态走向，要有效防范政策环境风险，最重要的是要加



强政策的弹性和政策的预测性，同时要拓展政策视野，加强政策相关性研究，当相关政策环境出现变化时，能够做出迅速、有效的应对。

### 3.工程技术风险

工程风险主要存在于项目建设过程中由于施工质量管理不善和不可预测重大变化发生时，导致的工程量增加、投资增加、工期拖长、工程安全隐患、工程质量不合格等风险；或由于项目场址的工程地质或水文地质情况的特殊或勘探不清，致使项目在施工中出现问题，延误工期，造成经济损失。本项目在工程技术风险方面的程度较小。

#### 工程技术风险应对措施

为防范和规避工程风险，项目应按照相关程序做好规划、勘察等前期工作，尽可能查明地质情况，降低因出现不良工程及水文地质带来的风险，使工程技术风险有效降低。另外，全过程的招投标程序应严格按照相关法律法规执行，切实达到比选出技术过硬、方案科学合理、工程质量可靠的承建单位，并在工程建设期间严格把握质量关、管理关，真正达到防范和规避工程技术风险的目的。

### 4.社会风险

项目不仅涉及居住环境的改善，更与城市产业的发展紧密相连。在项目实施过程中，通过优化城市空间布局、完善片区基础设施，为传统制造业提供了更好的发展条件。不仅

吸引了更多的优质企业和投资，还带动了当地经济的繁荣。社会资本的积极参与进一步推动了城中村改造的进程，同时也为当地居民创造了更多的就业机会，提升了他们的生活水平。

### 社会风险应对措施

应对社会风险，从现实上来看，就是要对造成社会风险不断增高的各种负面因素存在进行研究，并以此为基础，采取措施手段减少和消除各种负面因素，降低社会风险，防止社会风险转化为社会危机。针对本项目，应积极分析本项目所带来的不稳定因素，加大面对社会群体的宣传引导，增大项目积极因素的效力和影响力，进而消除可能存在的社会风险源。

### 5.配套条件的风险

投资项目需要的外部配套设施，如供水、排水等因素可能影响项目的建设或正常运营。本项目给排水及周边规划市政配套条件较好，所以风险程度为较小。

### 配套设施风险应对措施

加强与供水、供电、交通等职能部门的沟通和协调，提前做好市政配套设施的规划和建设工作，确保项目建设工作顺利开展。

## **（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

无其他需要说明事项。

