

**2025 年广东省政府专项债券（四期）**  
**仁化产业转移工业园区基础设施建设（二期）项目**  
**专项债券募投报告**

实施单位盖章：仁化县丹霞旅游经济开发试验区管理委员



主管部门盖章：仁化县丹霞旅游经济开发试验区管理委员



市（县、区）财政局盖章：



2025 年 1 月

# 目 录

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 一、项目基本情况.....             | 1  |
| （一）项目所处区域财政经济情况.....      | 1  |
| （二）本地社会发展规划和行业相关规划.....   | 1  |
| （三）项目情况.....              | 2  |
| （四）项目立项文件或实施依据.....       | 4  |
| （五）责任主体.....              | 4  |
| 二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....   | 5  |
| （一）重要性分析.....             | 5  |
| （二）经济效益分析.....            | 5  |
| （三）社会效益分析.....            | 5  |
| 三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划..... | 6  |
| （一）投资估算.....              | 6  |
| （二）筹措方案.....              | 6  |
| （三）项目实施安排.....            | 10 |
| （四）债券资金用途.....            | 10 |
| 四、项目收益与融资平衡情况.....        | 11 |
| （一）项目收益预测.....            | 11 |
| 1. 项目收入测算.....            | 11 |
| 2. 项目成本支出.....            | 14 |
| 3. 项目损益情况.....            | 16 |
| （二）融资收益平衡情况.....          | 16 |
| （三）总体评价.....              | 23 |
| 五、专项债券管理.....             | 23 |
| （一）债券资金概况.....            | 23 |
| （二）债券资金管理.....            | 24 |
| （三）职责分工.....              | 24 |
| 六、项目风险控制.....             | 21 |
| （一）潜在风险及控制措施.....         | 26 |
| （二）还款保障情况.....            | 26 |

# 仁化产业转移工业园区基础设施建设（二期）

## 专项债券项目募投报告

### 一、项目基本情况

#### （一）项目所处区域财政经济情况

仁化县地处南岭山脉南麓，位于广东省北部，是粤、湘、赣三省交接地，东接江西省崇义县、大余县，北邻湖南省汝城县，南面紧邻韶关市区。县境东西长 47.3 千米，南北宽 44 千米，总面积 2223 平方公里，其中山地 70%，丘陵 20%，小平原 10%。辖 10 个镇和 1 个街道办事处，125 个村（居），2021 年末户籍人口数 24.3 万人。2021-2023 年仁化县全县生产总值（GDP）分别为 111.43 亿元、117.12 亿元、126.86 亿元，分别实现一般公共预算收入 4.77 亿元、4.43 亿元、4.98 亿元。

仁化县 2021-2023 年财政经济数据

| 项 目             | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
|-----------------|--------|--------|--------|
| 全县生产总值（亿元）      | 111.43 | 117.12 | 126.86 |
| 一般预算收入（亿元）      | 4.77   | 4.43   | 4.98   |
| 政府性基金收入         | 2.50   | 1.92   | 1.47   |
| 其中：国有土地出让收入（亿元） | 1.98   | 1.49   | 1.16   |
| 政府性基金支出         | 8.89   | 5.05   | 8.63   |
| 其中：国有土地出让支出（亿元） | 1.56   | 1.46   | 1.2    |

#### （二）本地社会发展规划和行业相关规划

“十四五”时期，随着国内外发展环境和自身条件的新变化，中国特色社会主义进入新时代，经济向高质量发展转变，仁化县进入转型升级的关键阶段，面临一系列新机遇、新挑战。

从全县看，新发展理念全面贯彻落实，绿水青山就是金山银山理念深入人心，推动生态优势转化为经济社会发展优势迎来了新的历史性机遇。仁化县在生态休闲、旅游产业具有得天独厚的发展优势。仁化产业发展具备一定基础，空间足、潜力大，未来一段时间，旅游消费、健康养生消费、健康农产品消费将迎来新机遇。同时仁化县高质量发展面临一些风险和挑战。生态文明建设存在短板弱项，生态保护仍有较大挑战；经济总量小产业结构不优，产业结构有待优化，传统产业、资源型产业、中低端产业占比仍然较大，新兴产业带动作用不明显；营商环境亟需优化；民生建设短板较多，脱贫质量有待巩固提升，防范化解风险隐患的任务繁重等。

仁化县省级产业转移工业园正着力打造成为一个“城市规模适度、生态环境友好、产业富有活力、空间布局紧凑、自然景观怡人、生活舒适齐备、文化彰显魅力”的现代生态产业园。“十四五”期间，仁化县省级产业转移工业园将围绕新能源材料及电池、有色金属深加工等门类，全力打造科技研发产业集聚区，营建“宜工、宜商、宜居、宜乐”的现代生态产业新城。

### （三）项目情况

## 1. 项目概况

| 项目概况  |  |                | 项目总投资<br>(万元) | 计划发行债券<br>规模(万元) | 2025 年<br>专项债券总规模(万元) | 本期专项债券<br>发行金额(万元) |
|---|--|----------------|---------------|------------------|-----------------------|--------------------|
| 项目范围  | 项目内容   | 项目类型           |               |                  |                       |                    |
| 韶关市仁化县周田镇仁化产业转移工业园、广东铝厂有色金属深加工工业园、中金岭南有色金属绿色循环产业集聚区、中金岭南凡口铅锌绿色矿业集聚区、仁化县小企业创业集聚区、仁化竹产业集聚区。 | 建设标准厂房及配套设施，总建筑面积1078800.54 m <sup>2</sup> ；园区雨污管网 12735m；园区供水系统及日供水量 10000 立方米水厂，泵站及附属配套设施；集中供热基础设施及生产设施；建设约 7km 主体道路及人行道，道路宽 30m，内部道路最小宽度 16m，包含各类配套设施；智慧化停车场 85714.29 m <sup>2</sup> 及充电桩 10 处；园区配套生活区基础设施建设；产业园智慧化园区建设等。 | 具有一定收益的公益性事业领域 | 450952.34     | 90000            | 20000                 | 7300               |

## 2. 建设概况

建设内容包含：（1）标准厂房及配套市政设施107.88万平方米；（2）雨污管网12735米；（3）供水设施10000 m<sup>3</sup>/d；（4）环保设施5000 m<sup>3</sup>/d；（5）固体废弃物处理中心2.5t/d；（6）供热工程1项；（7）配套设施32.62万平方米；（8）停车场8.57万平方米；（9）智能化园区499.60万平方米；（10）场地平整及土石方工程499.60万平方米等。

## 3. 项目工程方案

项目工程方案平面布置遵循合理配置、分区建设的原则，在满足厂区功能的前提下，创造一个环境优美的厂区环境。符合国家现行的防火、安全、卫生、环保等设计规范的规定，以及城市总体规划要求。在满足工艺流程要求的前提下，物流顺畅，总平面布置功能分区明确，布置紧凑、合理，节约用地。竖向布置协调好与周边地块的关系，有利于雨水排除，选择合理的场地标高，减少土石方工程数量，以节约投资，考虑多方综合效益、改善开发成果，因地制宜的制定建设方案。

#### **（四）项目立项文件或实施依据**

项目于 2022 年 10 月 20 日取得了《仁化县发展和改革局关于仁化产业转移工业园区基础建设（二期）项目建议书的批复》（仁发改投审〔2022〕84 号）。投资项目统一代码：2208-440224-04-01-823973。

项目于 2022 年 11 月 15 日取得了《仁化县发展和改革局关于仁化产业转移工业园区基础建设（二期）项目变更的复函》（仁发改投审〔2022〕108 号），批复同意本项目的可行性研究报告。

#### **（五）责任主体**

本项目所涉及的项目组织实施机构主体为仁化县丹霞旅游经济开发试验区管理委员会，项目主管部门是仁化县丹霞旅游经济开发试验区管理委员会。

项目建设完成后，形成固定资产，权属为国家所有，按国有

资产管理制度由仁化县丹霞旅游经济开发试验区管理委员会进行产权登记管理。

项目主管部门、组织实施机构及资产管理部门基本情况如下：

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| 项目主管部门、组织实施机构及资产管理部门 | 仁化县丹霞旅游经济开发试验区管理委员会 |
| 统一社会信用代码             | 114402240069705776  |
| 机构性质                 | 机关                  |
| 机构地址                 | 仁化县周田新庄工业园          |
| 负责人                  | 万志明                 |

## 二、项目实施重要性和经济社会效益分析

### （一）重要性分析

本项目建设，以“筑巢引凤”为发展理念，建设智慧化标准厂房，按照符合新庄工业园在该区域产业政策进行招商引资，符合仁化国民经济“十四五”规划的要求，是新庄工业园发展的必然要求。是完善产业园区配套基础设施、快速发展经济，改善园区营商环境的需要。

### （二）经济效益分析

项目的实施亦需要投入充足的人力资源，现行经济还处于复苏阶段，工程建设解决了部分劳动力就业问题，建设中建成后都将增加周边若干就业岗位，并为招商引资提供切实保障。

### （三）社会效益分析

本项目作为仁化产业转移工业园区及其开发区管辖的工业园区基础建设，依托现有工业园的产业优势，弥补不足，有利于改

变仁化产业园营商环境，改善基础服务设施，提升招商引资能力，促进城乡居民本地就业、创业，鼓励外出乡贤参与城乡建设，提升城乡居民归属感、幸福感。

### 三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

#### （一）投资估算

##### 1. 投资估算编制依据：

（1）本工程依据《2018 年广东省安装工程计价办法》、《广东省安装工程综合定额（2018）》、《广东省建筑工程计价办法（2018）》、《广东省建筑及装饰工程综合定额（2018）》、广东省市政工程综合定额（2018）》以及韶关市同期同类工程造价水平进行估算；

（2）工程建设其他费用的估算是根据项目实际情况及有关规定进行估算。

##### 2. 项目总投资 450952.34 万元，具体如下：

项目投资估算表（单位：万元）

| 序号  | 投资估算项目名称 | 合计        |
|-----|----------|-----------|
| 1   | 建安工程费用   | 363754.11 |
| 2   | 建筑工程其他费用 | 53794.35  |
| 3   | 预备费      | 33403.88  |
| 合 计 |          | 450952.34 |

#### （二）筹措方案



项目总投资 450,952.34 万元,其中:专项债券融资 90,000.00 万元,财政资金投入 360,952.34 万元,项目资本金占项目总投资的比例为 80.04%,截至目前,项目已投入资金 59,700.00 万元。

1. 市场化融资资金筹措:本项目暂不涉及市场化融资。

2. 地方政府债券资金筹措:本项目已安排专项债券资金 59,700 万元,具体情况如下:

(1) 2023 年广东省政府专项债券(五期)安排专项债券资金 13000 万元,期限 20 年,融资利率 3.19%,每半年支付一次利息,到期偿还本金并支付最后一次利息;

(2) 2023 年广东省政府专项债券(十三期)安排专项债券资金 1000 万元,期限 20 年,融资利率 3.16%,每半年支付一次利息,到期偿还本金并支付最后一次利息;

(3) 2023 年广东省政府专项债券(二十二期)安排专项债券资金 2500 万元,期限 15 年,融资利率 2.92%,每半年支付一次利息,到期偿还本金并支付最后一次利息;

(4) 2023 年广东省政府专项债券(四十一期)安排专项债券资金 10000 万元,期限 20 年,融资利率 3.06%,每半年支付一次利息,从第 11 年开始每年还 1000 万本金,到期偿还最后一期本金并支付最后一次利息;

(5) 2023 年广东省政府专项债券(五十四期)安排专项债券资金 3200 万元,期限 20 年,融资利率 3%,每半年支付一次利

息，到期偿还本金并支付最后一次利息。

（6）2024 年广东省政府专项债券（五期）已安排专项债券资金 4000 万元，债券期限 30 年，利率 2.78%，每年支付利息一次，到期偿还本金并支付最后一次利息。

（7）2024 年广东省政府专项债券（十九期）专项债券资金为 12000 万元，债券期限 15 年，利率 2.65%，从第十一年开始，每年还本 2400 万，分年还本，最后 5 年还清本金。

（8）2024 年广东省政府专项债券（四十六期）专项债券资金为 14000 万元，融资期限 10 年，发行利率 2.33%，每年支付利息一次，到期偿还本金并支付最后一次利息。

本项目 2025 年计划融资 20000 万元，以后年度计划安排专项债券资金 10300 万元；假设新发行债券融资期限 20 年，发行利率 4.05%，每年支付利息一次，到期偿还本金并支付最后一次利息。

3. 非融资资金筹措：非融资资金金额 360,952.34 万元，为财政性资金投入，已安排财政预算。

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 |
| 2023 | 29700     | 29700 |         |  |        |          |           |          |    |          |            | 29700  |          |
| 2024 | 30000     | 30000 |         |  |        |          |           |          |    |          |            | 30000  |          |
| 2025 | 49700     |       |         |  |        |          | 29700     |          |    |          | 7300       |        | 12700    |
| 2026 | 50300     |       |         |  |        |          | 40000     |          |    |          |            |        | 10300    |
| 2027 | 50000     |       |         |  |        |          | 50000     |          |    |          |            |        |          |
| 2028 | 50000     |       |         |  |        |          | 50000     |          |    |          |            |        |          |
| 2029 | 50000     |       |         |  |        |          | 50000     |          |    |          |            |        |          |
| 2030 | 50000     |       |         |  |        |          | 50000     |          |    |          |            |        |          |
| 2031 | 50000     |       |         |  |        |          | 50000     |          |    |          |            |        |          |
| 2032 | 41252.34  |       |         |  |        |          | 41252.34  |          |    |          |            |        |          |
| 合计   | 450952.34 | 59700 |         |  |        |          | 360952.34 |          |    |          | 7300       | 59700  | 23000    |

### （三）项目实施安排

项目建设期拟定为 10 年，实际开工时间是 2023 年 1 月，计划竣工时间是 2032 年 12 月底完工。项目目前已完成项目建议书、可行性研究报告编制及审批、项目方案设计、立项批复工作，目前在建设施工阶段。

### （四）债券资金用途

本次专项债券资金拟用于项目建安工程费用、工程建设其他费用及工程预备费部分，资金用途计划如下：

| 项目名称               | 单价(元)    | 数量 (m <sup>2</sup> ) | 估算金额<br>(万元)     | 计划使用<br>债券(万元)  | 备 注 |
|--------------------|----------|----------------------|------------------|-----------------|-----|
| <b>（一）工程费用</b>     |          |                      | <b>363754.11</b> | <b>60000.00</b> |     |
| 1. 场地平整及土石方工程      | 40.00    | 4996002.5            | 19984.01         |                 |     |
| 2. 新建厂房            | 2200.00  | 1286680.64           | 283069.74        | 60000.00        |     |
| 3. 雨污管网            | 1000.00  | 12735                | 1273.50          |                 |     |
| 4. 供水设施            | 5000.00  | 6000.00              | 3000.00          |                 |     |
| 5. 环保设施            | 3000.00  | 5000                 | 1500.00          |                 |     |
| 6. 固体废弃物处理中心       | 20000000 | 1 项                  | 2000.00          |                 |     |
| 7. 供热系统            | 15000000 | 1 项                  | 1500.00          |                 |     |
| 8. 配套设施            | 800.00   | 356200               | 28496.00         |                 |     |
| 9. 停车场             | 79428500 | 1 项                  | 7942.85          |                 |     |
| 10. 智能化园区          | 30       | 4996002.5            | 14988.01         |                 |     |
| <b>（二）工程建设其他费用</b> |          |                      | <b>53794.35</b>  |                 |     |
| 1. 建设用地费           |          |                      | 9500.00          |                 |     |
| 2. 建设单位管理费         |          |                      | 2343.81          |                 |     |
| 3. 前期咨询工程费         |          |                      | 188.96           |                 |     |

|           |  |  |           |       |  |
|-----------|--|--|-----------|-------|--|
| 4. 工程监理费  |  |  | 4489.31   |       |  |
| 5. 勘察设计费  |  |  | 13309.61  |       |  |
| 6. 预结算审核费 |  |  | 366.67    |       |  |
| 7. 招标代理费  |  |  | 951.47    |       |  |
| 8. 其他费用   |  |  | 22644.52  |       |  |
| (三) 工程预备费 |  |  | 33403.88  |       |  |
| (四) 项目总投资 |  |  | 450952.34 | 60000 |  |

#### 四、项目收益与融资平衡情况

此次预测按韶关市近三年全市生产总值(GDP)平均增速进行测算。经查询韶关市政府公开信息，韶关市 2021-2023 年全市生产总值(GDP)增速分别为 8.6%、0.2%及 4.6%，平均增速为 4.47%。

##### (一) 项目收益预测

##### 1. 项目收入预测

根据项目目前建设情况及未来预测的经营情况，结合本年债券发行期限，本次测算周期取 20 年，从 2025 年开始计算，第 1-8 年为建设期，第 9-20 年为运营期。通过查阅可行性研究报告，项目收入均来源于项目自身经营性收入，主要通过厂房出租、公寓出租、研发中心及创业中心、停车位及充电桩、污水处理厂、物业服务收入实现。

(1) 厂房出租收入根据可研及其他项目资料，预测项目建成投入使用后，厂房面积为 107.88 万平方米，出租率 90%，参照仁化县各镇 2022 年平均单位租金价格为 20 元/月/平方米计算；

(2) 公寓出租收入根据可研及其他项目资料，预测项目建成

投入使用后，公寓面积为 10 万平方米，出租率 90%，参照仁化县各镇 2022 年平均单位租金价格为 15 元/月/平方米计算；

（3）研发中心及创业中心出租收入根据可研及其他项目资料，预测项目建成投入使用后，研发中心及创业中心面积为 10.79 万平方米，出租率 90%，参照仁化县各镇 2022 年平均单位租金价格为 20 元/月/平方米计算；

（4）停车场收入根据可研及其他项目资料，预测项目建成投入使用后，可提供的停车位为 3000 个，停车位使用率综合参考仁化其他不同位置停车场按 50%折算，参照仁化城区停车收费 5 元/小时，一天按 20 元计算，一年按 300 天计算，停车场收入以停车位\*停车占用率\*20 元/天\*300 天计算；

（5）充电桩服务费收入根据可研及其他项目资料，预测项目建成投入使用后，可提供的充电桩为 600 个，按 3000 元/个/月计算；

（6）物业服务费收入根据可研及其他项目资料，预测项目建成投入使用后，园区厂房、公寓、研发中心及创业中心等物业面积共计 128.67 万平方米，按 0.5 元/平方米/月计算；

（7）污水处理收入根据可研及其他项目资料，预测项目建成投入使用后，年处理污水 180 万吨，污水处理费为 1.8 元/吨。

项目建成投入使用后第一年收入预测见下：

单位：万元

| 序号     | 项 目                 | 金额        |
|--------|---------------------|-----------|
| 1      | 厂房出租收入（万元/年）        | 23302.08  |
|        | 厂房面积（万平方米）          | 107.88    |
|        | 出租率（%）              | 90        |
|        | 单位租金（元/月/平方米）       | 20        |
| 2      | 公寓出租收入（万元/年）        | 1620      |
|        | 公寓面积（万平方米）          | 10        |
|        | 出租率（%）              | 90        |
|        | 单位租金（元/月/平方米）       | 15        |
| 3      | 研发中心及创业中心出租收入（万元/年） | 2071.68   |
|        | 研发中心及创业中心面积（万平方米）   | 10.79     |
|        | 出租率（%）              | 90        |
|        | 单位租金（元/月/平方米）       | 20        |
| 4      | 停车场收入（万元/年）         | 900       |
|        | 停车位（个）              | 3000      |
|        | 停车位占用率（%）           | 50        |
|        | 单位收费（元/天）           | 20        |
| 5      | 充电桩服务费收入（万元/年）      | 2160      |
|        | 充电桩（个）              | 600       |
|        | 服务费单价（个/元/月）        | 3000      |
| 6      | 物业服务费收入（万元/年）       | 772.02    |
|        | 面积（万平方米）            | 128.67    |
|        | 单位物业费（元/平方米/月）      | 0.5       |
| 7      | 污水处理收入（万元/年）        | 324       |
|        | 年处理污水量（万吨/年）        | 180       |
|        | 污水处理单价（元/吨）         | 1.8       |
| 合计（万元） |                     | 31,149.78 |

综上，预计建成后第一年收入产生的各项收入为 31,149.78 万元，本项目在计算运营期内可实现收入总额约为 480,869.10 万元。收入明细见下表：

单位：万元

| 年度   | 厂房出租收入(万元/年) | 公寓出租收入(万元/年) | 研发中心及创业中心出租收入(万元/年) | 停车场收入(万元/年) | 充电桩服务费收入(万元/年) | 物业服务费收入(万元/年) | 污水处理收入(万元/年) | 合计         |
|------|--------------|--------------|---------------------|-------------|----------------|---------------|--------------|------------|
| 第一年  | -            |              |                     |             |                |               |              | -          |
| 第二年  |              |              |                     |             |                |               |              | -          |
| 第三年  |              |              |                     |             |                |               |              | -          |
| 第四年  |              |              |                     |             |                |               |              | -          |
| 第五年  |              |              |                     |             |                |               |              | -          |
| 第六年  |              |              |                     |             |                |               |              | -          |
| 第七年  |              |              |                     |             |                |               |              | -          |
| 第八年  |              |              |                     |             |                |               |              | -          |
| 第九年  | 23,302.08    | 1,620.00     | 2,071.68            | 900.00      | 2,160.00       | 772.02        | 324.00       | 31,149.78  |
| 第十年  | 24,343.68    | 1,692.41     | 2,164.28            | 940.23      | 2,256.55       | 806.53        | 338.48       | 32,542.16  |
| 第十一年 | 25,431.84    | 1,768.06     | 2,261.02            | 982.26      | 2,357.42       | 842.58        | 353.61       | 33,996.79  |
| 第十二年 | 26,568.64    | 1,847.09     | 2,362.09            | 1,026.17    | 2,462.80       | 880.24        | 369.42       | 35,516.45  |
| 第十三年 | 27,756.26    | 1,929.65     | 2,467.68            | 1,072.04    | 2,572.89       | 919.59        | 385.93       | 37,104.04  |
| 第十四年 | 28,996.96    | 2,015.91     | 2,577.99            | 1,119.96    | 2,687.90       | 960.70        | 403.18       | 38,762.60  |
| 第十五年 | 30,293.12    | 2,106.02     | 2,693.23            | 1,170.02    | 2,808.05       | 1,003.64      | 421.20       | 40,495.28  |
| 第十六年 | 31,647.22    | 2,200.16     | 2,813.62            | 1,222.32    | 2,933.57       | 1,048.50      | 440.03       | 42,305.42  |
| 第十七年 | 33,061.85    | 2,298.51     | 2,939.39            | 1,276.96    | 3,064.70       | 1,095.37      | 459.70       | 44,196.48  |
| 第十八年 | 34,539.71    | 2,401.25     | 3,070.78            | 1,334.04    | 3,201.69       | 1,144.33      | 480.25       | 46,172.05  |
| 第十九年 | 36,083.64    | 2,508.59     | 3,208.04            | 1,393.67    | 3,344.81       | 1,195.48      | 501.72       | 48,235.95  |
| 第二十年 | 37,696.58    | 2,620.72     | 3,351.44            | 1,455.97    | 3,494.32       | 1,248.92      | 524.15       | 50,392.10  |
| 合计   | 359,721.58   | 25,008.37    | 31,981.24           | 13,893.64   | 33,344.70      | 11,917.90     | 5,001.67     | 480,869.10 |

## 2. 项目成本支出

项目支出包括：经营成本、人员支出、管理费用、其他费用及相关税费，参考近三年《中国统计年鉴》提供的资料，结合仁化本地情况，项目成本支出预测如下：

(1) 经营成本主要包括维护修理费、材料费等，按总收入



20%计；

(2) 人员支出按总收入 10%计；

(3) 管理费用按总收入的 5%计；

(4) 其他费用按总收入的 5%计；

(5) 相关税费参考现行税率，增值税 3%，城市建设维护税 5%，教育费附加 3%，地方教育附加 2%。

综上,预计建成后第一年产生的各项成本支出总额 13,457.91 万元,债券发行期间经营项目支出合计 207,754.19 万元,支出明细见下表:

单位: 万元

| 年度   | 运营成本     | 人员支出     | 管理费用     | 其他费用     | 销售税费     | 合计        |
|------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 第一年  |          |          |          |          | -        | -         |
| 第二年  |          |          |          |          |          | -         |
| 第三年  |          |          |          |          |          | -         |
| 第四年  |          |          |          |          |          | -         |
| 第五年  |          |          |          |          |          | -         |
| 第六年  |          |          |          |          |          | -         |
| 第七年  |          |          |          |          |          | -         |
| 第八年  |          |          |          |          |          | -         |
| 第九年  | 6,229.96 | 3,114.98 | 1,557.49 | 1,557.49 | 998.00   | 13,457.91 |
| 第十年  | 6,508.44 | 3,254.22 | 1,627.11 | 1,627.11 | 1,042.61 | 14,059.49 |
| 第十一年 | 6,799.37 | 3,399.68 | 1,699.84 | 1,699.84 | 1,089.21 | 14,687.94 |
| 第十二年 | 7,103.30 | 3,551.65 | 1,775.82 | 1,775.82 | 1,137.90 | 15,344.49 |
| 第十三年 | 7,420.82 | 3,710.41 | 1,855.20 | 1,855.20 | 1,188.76 | 16,030.39 |
| 第十四年 | 7,752.53 | 3,876.27 | 1,938.13 | 1,938.13 | 1,241.90 | 16,746.96 |
| 第十五年 | 8,099.07 | 4,049.54 | 2,024.76 | 2,024.76 | 1,297.41 | 17,495.54 |
| 第十六年 | 8,461.10 | 4,230.55 | 2,115.27 | 2,115.27 | 1,355.40 | 18,277.59 |
| 第十七年 | 8,839.31 | 4,419.66 | 2,209.82 | 2,209.82 | 1,415.99 | 19,094.60 |

|      |           |           |           |           |           |            |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 第十八年 | 9,234.43  | 4,617.22  | 2,308.60  | 2,308.60  | 1,479.28  | 19,948.13  |
| 第十九年 | 9,647.21  | 4,823.61  | 2,411.79  | 2,411.79  | 1,545.40  | 20,839.80  |
| 第二十年 | 10,078.44 | 5,039.23  | 2,519.60  | 2,519.60  | 1,614.48  | 21,771.35  |
| 合计   | 96,173.98 | 48,087.02 | 24,043.43 | 24,043.43 | 15,406.34 | 207,754.19 |

### 3. 项目损益情况

经测算，根据上述预测计算，项目建成后第一年预计经营收入 31,149.78 万元，预计成本为 13,457.91 万元，第一年经营结余为 17,691.87 万元，预计本项目累计盈余资金为 273,114.91 万元，详见下表：

单位：万元

|      |           |           |           |           |           |           |            |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 年度   | 第一年       | 第二年       | 第三年       | 第四年       | 第五年       | 第六年       | 第七年        |
| 经营结余 | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -          |
| 年度   | 第八年       | 第九年       | 第十年       | 第十一年      | 第十二年      | 第十三年      | 第十四年       |
| 经营结余 | -         | 17,691.87 | 18,482.67 | 19,308.85 | 20,171.96 | 21,073.65 | 22,015.64  |
| 年度   | 第十五年      | 第十六年      | 第十七年      | 第十八年      | 第十九年      | 第二十年      | 合计         |
| 经营结余 | 22,999.74 | 24,027.83 | 25,101.88 | 26,223.92 | 27,396.15 | 28,620.75 | 273,114.91 |

## （二）融资收益平衡情况

### 1. 项目融资情况

项目总投资 450,952.34 万元，计划发行债券融资 90000 万元，占总投资的 19.96%。本项目已安排专项债券资金 59,700 万元，具体情况如下：

（1）2023 年广东省政府专项债券（五期）安排专项债券资金 13000 万元，期限 20 年，融资利率 3.19%，每半年支付一次利

息，到期偿还本金并支付最后一次利息；

(2) 2023 年广东省政府专项债券（十三期）安排专项债券资金 1000 万元，期限 20 年，融资利率 3.16%，每半年支付一次利息，到期偿还本金并支付最后一次利息；

(3) 2023 年广东省政府专项债券（二十二期）安排专项债券资金 2500 万元，期限 15 年，融资利率 2.92%，每半年支付一次利息，到期偿还本金并支付最后一次利息；

(4) 2023 年广东省政府专项债券（四十一期）安排专项债券资金 10000 万元，期限 20 年，融资利率 3.06%，每半年支付一次利息，从 11 年开始每年还 1000 万本金，到期偿还最后一期本金并支付最后一次利息；

(5) 2023 年广东省政府专项债券（五十四期）安排专项债券资金 3200 万元，期限 20 年，融资利率 3%，每半年支付一次利息，到期偿还本金并支付最后一次利息。

(6) 2024 年广东省政府专项债券（五期）已安排专项债券资金 4000 万元，债券期限 30 年，利率 2.78%，每年支付利息一次，到期偿还本金并支付最后一次利息。

(7) 2024 年广东省政府专项债券（十九期）专项债券资金为 12000 万元，债券期限 15 年，利率 2.65%，从第十一年开始，每年还本 2400 万，分年还本，最后 5 年还清本金。

(8) 2024 年广东省政府专项债券（四十六期）专项债券资

金为 14000 万元，融资期限 10 年，发行利率 2.33%，每年支付利息一次，到期偿还本金并支付最后一次利息。

本项目 2025 年计划发行专项债券资金 20000 万元，以后年度计划安排专项债券资金 10300 万元，假设新发行债券融资期限 20 年，发行利率 4.05%，每年支付利息一次，到期偿还本金并支付最后一次利息。

本项目专项债券应还本付息情况如下：

单位：万元

| 年度               |      | 期初本金<br>余额 | 到期偿还本<br>金 | 期末本金余<br>额 | 融资利率  | 应付利息      | 还本付息合<br>计 |
|------------------|------|------------|------------|------------|-------|-----------|------------|
| 以前年度已融资          |      | 13,000.00  | 13,000.00  |            | 3.19% | 8,294.00  | 21,294.00  |
| 以前年度已融资          |      | 1,000.00   | 1,000.00   |            | 3.16% | 632.00    | 1,632.00   |
| 以前年度已融资          |      | 2,500.00   | 2,500.00   |            | 2.92% | 1,095.00  | 3,595.00   |
| 以前年度已融资          |      | 10,000.00  | 10,000.00  |            | 3.06% | 4,743.00  | 14,743.00  |
| 以前年度已融资          |      | 3,200.00   | 3,200.00   |            | 3.00% | 1,920.00  | 5,120.00   |
| 以前年度已融资          |      | 4,000.00   | 4,000.00   |            | 2.78% | 3,336.00  | 7,336.00   |
| 以前年度已融资          |      | 12,000.00  | 12,000.00  |            | 2.65% | 4,134.00  | 16,134.00  |
| 以前年度已融资          |      | 14,000.00  | 14,000.00  |            | 2.33% | 3,262.00  | 17,262.00  |
| 已融资小计            |      | 59,700.00  | 59,700.00  | -          |       | 27,416.00 | 87,116.00  |
| 本<br>年<br>融<br>资 | 第一年  | 20,000.00  |            | 20,000.00  | 4.05% | 810.00    | 810.00     |
|                  | 第二年  | 20,000.00  |            | 20,000.00  | 4.05% | 810.00    | 810.00     |
|                  | 第三年  | 20,000.00  |            | 20,000.00  | 4.05% | 810.00    | 810.00     |
|                  | 第四年  | 20,000.00  |            | 20,000.00  | 4.05% | 810.00    | 810.00     |
|                  | 第五年  | 20,000.00  |            | 20,000.00  | 4.05% | 810.00    | 810.00     |
|                  | 第六年  | 20,000.00  |            | 20,000.00  | 4.05% | 810.00    | 810.00     |
|                  | 第七年  | 20,000.00  |            | 20,000.00  | 4.05% | 810.00    | 810.00     |
|                  | 第八年  | 20,000.00  |            | 20,000.00  | 4.05% | 810.00    | 810.00     |
|                  | 第九年  | 20,000.00  |            | 20,000.00  | 4.05% | 810.00    | 810.00     |
|                  | 第十年  | 20,000.00  |            | 20,000.00  | 4.05% | 810.00    | 810.00     |
|                  | 第十一年 | 20,000.00  |            | 20,000.00  | 4.05% | 810.00    | 810.00     |
|                  | 第十二年 | 20,000.00  |            | 20,000.00  | 4.05% | 810.00    | 810.00     |
|                  | 第十三年 | 20,000.00  |            | 20,000.00  | 4.05% | 810.00    | 810.00     |
|                  | 第十四年 | 20,000.00  |            | 20,000.00  | 4.05% | 810.00    | 810.00     |
|                  | 第十五年 | 20,000.00  |            | 20,000.00  | 4.05% | 810.00    | 810.00     |

|          |      |           |           |           |       |           |            |
|----------|------|-----------|-----------|-----------|-------|-----------|------------|
|          | 第十六年 | 20,000.00 |           | 20,000.00 | 4.05% | 810.00    | 810.00     |
|          | 第十七年 | 20,000.00 |           | 20,000.00 | 4.05% | 810.00    | 810.00     |
|          | 第十八年 | 20,000.00 |           | 20,000.00 | 4.05% | 810.00    | 810.00     |
|          | 第十九年 | 20,000.00 |           | 20,000.00 | 4.05% | 810.00    | 810.00     |
|          | 第二十年 | 20,000.00 |           |           | 4.05% | 810.00    | 810.00     |
| 本年融资小计   |      | 20,000.00 | 20,000.00 |           |       | 16,200.00 | 36,200.00  |
| 以后年度计划融资 |      | 10,300.00 | 10,300.00 |           | 4.05% | 8,343.00  | 18,643.00  |
| 合计       |      | 90,000.00 | 90,000.00 |           |       | 51,959.00 | 141,959.00 |

## 2. 项目本息覆盖情况

根据前述对项目未来数据的合理预测，按债券存续期间项目净经营收入 100%的情况下，本息覆盖倍数为 1.92；按债券存续期间项目净经营收入 90%的情况下，本息覆盖倍数为 1.73；按债券存续期间项目净经营收入 80%的情况下，本息覆盖倍数为 1.54。同时，本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低，用于还本付息资金的充足性得到保障。

### 项目经营净收入（100%）的情况下还本息保障倍数测算表

单位：万元

| 年度      | 借贷本息支付    |           |           | 项目收益      |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|         | 本金        | 利息        | 本息合计      | 项目净经营收入   |
| 以前年度已融资 | 13,000.00 | 8,294.00  | 21,294.00 |           |
| 以前年度已融资 | 1,000.00  | 632.00    | 1,632.00  |           |
| 以前年度已融资 | 2,500.00  | 1,095.00  | 3,595.00  |           |
| 以前年度已融资 | 10,000.00 | 4,743.00  | 14,743.00 |           |
| 以前年度已融资 | 3,200.00  | 1,920.00  | 5,120.00  |           |
| 以前年度已融资 | 4,000.00  | 3,336.00  | 7,336.00  |           |
| 以前年度已融资 | 12,000.00 | 4,134.00  | 16,134.00 |           |
| 以前年度已融资 | 14,000.00 | 3,262.00  | 17,262.00 |           |
| 已融资小计   |           | 59,700.00 | 27,416.00 | 87,116.00 |
| 本年      | 第一年       |           | 810.00    | 810.00    |

|          |      |           |           |            |            |
|----------|------|-----------|-----------|------------|------------|
| 融 资      | 第二年  |           | 810.00    | 810.00     | -          |
|          | 第三年  |           | 810.00    | 810.00     | -          |
|          | 第四年  |           | 810.00    | 810.00     | -          |
|          | 第五年  |           | 810.00    | 810.00     | -          |
|          | 第六年  |           | 810.00    | 810.00     | -          |
|          | 第七年  |           | 810.00    | 810.00     | -          |
|          | 第八年  |           | 810.00    | 810.00     | -          |
|          | 第九年  |           | 810.00    | 810.00     | 17,691.87  |
|          | 第十年  |           | 810.00    | 810.00     | 18,482.67  |
|          | 第十一年 |           | 810.00    | 810.00     | 19,308.85  |
|          | 第十二年 |           | 810.00    | 810.00     | 20,171.96  |
|          | 第十三年 |           | 810.00    | 810.00     | 21,073.65  |
|          | 第十四年 |           | 810.00    | 810.00     | 22,015.64  |
|          | 第十五年 |           | 810.00    | 810.00     | 22,999.74  |
|          | 第十六年 |           | 810.00    | 810.00     | 24,027.83  |
|          | 第十七年 |           | 810.00    | 810.00     | 25,101.88  |
|          | 第十八年 |           | 810.00    | 810.00     | 26,223.92  |
|          | 第十九年 |           | 810.00    | 810.00     | 27,396.15  |
|          | 第二十年 |           | 810.00    | 810.00     | 28,620.75  |
| 本年融资小计   |      | 20,000.00 | 16,200.00 | 36,200.00  |            |
| 以后年度计划融资 |      | 10,300.00 | 8,343.00  | 18,643.00  |            |
| 合计       |      | 90,000.00 | 51,959.00 | 141,959.00 | 273,114.91 |
| 本息覆盖倍数   |      | 1.92      |           |            |            |

### 项目经营净收入（90%）的情况下还本息保障倍数测算表

单位：万元

| 年度      | 借贷本息支付    |          |           | 项目收益    |
|---------|-----------|----------|-----------|---------|
|         | 本金        | 利息       | 本息合计      | 项目净经营收入 |
| 以前年度已融资 | 13,000.00 | 8,294.00 | 21,294.00 |         |
| 以前年度已融资 | 1,000.00  | 632.00   | 1,632.00  |         |
| 以前年度已融资 | 2,500.00  | 1,095.00 | 3,595.00  |         |
| 以前年度已融资 | 10,000.00 | 4,743.00 | 14,743.00 |         |

|          |      |           |           |            |            |
|----------|------|-----------|-----------|------------|------------|
| 以前年度已融资  |      | 3,200.00  | 1,920.00  | 5,120.00   |            |
| 以前年度已融资  |      | 4,000.00  | 3,336.00  | 7,336.00   |            |
| 以前年度已融资  |      | 12,000.00 | 4,134.00  | 16,134.00  |            |
| 以前年度已融资  |      | 14,000.00 | 3,262.00  | 17,262.00  |            |
| 已融资小计    |      | 59,700.00 | 27,416.00 | 87,116.00  | -          |
| 本年<br>融资 | 第一年  | -         | 810.00    | 810.00     |            |
|          | 第二年  |           | 810.00    | 810.00     | -          |
|          | 第三年  |           | 810.00    | 810.00     | -          |
|          | 第四年  |           | 810.00    | 810.00     | -          |
|          | 第五年  |           | 810.00    | 810.00     | -          |
|          | 第六年  |           | 810.00    | 810.00     | -          |
|          | 第七年  |           | 810.00    | 810.00     | -          |
|          | 第八年  |           | 810.00    | 810.00     | -          |
|          | 第九年  |           | 810.00    | 810.00     | 15,922.68  |
|          | 第十年  |           | 810.00    | 810.00     | 16,634.40  |
|          | 第十一年 |           | 810.00    | 810.00     | 17,377.97  |
|          | 第十二年 |           | 810.00    | 810.00     | 18,154.76  |
|          | 第十三年 |           | 810.00    | 810.00     | 18,966.29  |
|          | 第十四年 |           | 810.00    | 810.00     | 19,814.08  |
|          | 第十五年 |           | 810.00    | 810.00     | 20,699.77  |
|          | 第十六年 |           | 810.00    | 810.00     | 21,625.05  |
|          | 第十七年 |           | 810.00    | 810.00     | 22,591.69  |
|          | 第十八年 |           | 810.00    | 810.00     | 23,601.53  |
|          | 第十九年 |           | 810.00    | 810.00     | 24,656.54  |
|          | 第二十年 |           | 810.00    | 810.00     | 25,758.68  |
| 本年融资小计   |      | 20,000.00 | 16,200.00 | 36,200.00  |            |
| 以后年度计划融资 |      | 10,300.00 | 8,343.00  | 18,643.00  |            |
| 合计       |      | 90,000.00 | 51,959.00 | 141,959.00 | 245,803.44 |
| 本息覆盖倍数   | 1.73 |           |           |            |            |

### 项目经营净收入（80%）的情况下还本息保障倍数测算表

单位：万元

| 年度      | 借贷本息支付    |          |           | 项目收益    |
|---------|-----------|----------|-----------|---------|
|         | 本金        | 利息       | 本息合计      | 项目净经营收入 |
| 以前年度已融资 | 13,000.00 | 8,294.00 | 21,294.00 |         |
| 以前年度已融资 | 1,000.00  | 632.00   | 1,632.00  |         |
| 以前年度已融资 | 2,500.00  | 1,095.00 | 3,595.00  |         |
| 以前年度已融资 | 10,000.00 | 4,743.00 | 14,743.00 |         |

|          |      |           |           |            |            |
|----------|------|-----------|-----------|------------|------------|
| 以前年度已融资  |      | 3,200.00  | 1,920.00  | 5,120.00   |            |
| 以前年度已融资  |      | 4,000.00  | 3,336.00  | 7,336.00   |            |
| 以前年度已融资  |      | 12,000.00 | 4,134.00  | 16,134.00  |            |
| 以前年度已融资  |      | 14,000.00 | 3,262.00  | 17,262.00  |            |
| 已融资小计    |      | 59,700.00 | 27,416.00 | 87,116.00  |            |
| 本年<br>融资 | 第一年  | -         | 810.00    | 810.00     |            |
|          | 第二年  |           | 810.00    | 810.00     | -          |
|          | 第三年  |           | 810.00    | 810.00     | -          |
|          | 第四年  |           | 810.00    | 810.00     | -          |
|          | 第五年  |           | 810.00    | 810.00     | -          |
|          | 第六年  |           | 810.00    | 810.00     | -          |
|          | 第七年  |           | 810.00    | 810.00     | -          |
|          | 第八年  |           | 810.00    | 810.00     | -          |
|          | 第九年  |           | 810.00    | 810.00     | 14,153.49  |
|          | 第十年  |           | 810.00    | 810.00     | 14,786.14  |
|          | 第十一年 |           | 810.00    | 810.00     | 15,447.08  |
|          | 第十二年 |           | 810.00    | 810.00     | 16,137.57  |
|          | 第十三年 |           | 810.00    | 810.00     | 16,858.92  |
|          | 第十四年 |           | 810.00    | 810.00     | 17,612.51  |
|          | 第十五年 |           | 810.00    | 810.00     | 18,399.79  |
|          | 第十六年 |           | 810.00    | 810.00     | 19,222.26  |
|          | 第十七年 |           | 810.00    | 810.00     | 20,081.50  |
|          | 第十八年 |           | 810.00    | 810.00     | 20,979.14  |
|          | 第十九年 |           | 810.00    | 810.00     | 21,916.92  |
|          | 第二十年 |           | 810.00    | 810.00     | 22,896.60  |
| 本年融资小计   |      | 20,000.00 | 16,200.00 | 36,200.00  |            |
| 以后年度计划融资 |      | 10,300.00 | 8,343.00  | 18,643.00  |            |
| 合计       |      | 90,000.00 | 51,959.00 | 141,959.00 | 218,491.92 |
| 本息覆盖倍数   |      | 1.54      |           |            |            |



### 3. 项目现金流量情况

| 现金收支情况表                     |           |          |          |          |      |       |       |       |       |       |       |       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|-----------------------------|-----------|----------|----------|----------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 金额单位：万元                     |           |          |          |          |      |       |       |       |       |       |       |       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 项目内容                        | 合计        | 已融资      | 本期融资     | 以后年度计划融资 | 建设期  |       |       |       |       |       |       |       |           |           | 运营期       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|                             |           |          |          |          | 第一年  | 第二年   | 第三年   | 第四年   | 第五年   | 第六年   | 第七年   | 第八年   | 第九年       | 第十年       | 第十一年      | 第十二年      | 第十三年      | 第十四年      | 第十五年      | 第十六年      | 第十七年      | 第十八年      | 第十九年      | 第二十年      |
| 一 经营收益                      |           |          |          |          |      |       |       |       |       |       |       |       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 1 经营性收入                     | 480869.10 |          |          |          |      | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 31149.78  | 32542.16  | 33996.79  | 35516.45  | 37104.04  | 38762.60  | 40495.28  | 42305.42  | 44196.48  | 46172.05  | 48235.95  | 50392.10  |
| 1.1 厂房出租收入<br>(万元/年)        | 359721.58 |          |          |          |      | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 23302.08  | 24343.68  | 25431.84  | 26568.64  | 27756.26  | 28996.96  | 30293.12  | 31647.22  | 33061.85  | 34539.71  | 36083.64  | 37696.58  |
| 1.2 公寓出租收入<br>(万元/年)        | 25008.37  |          |          |          |      | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 1620.00   | 1692.41   | 1768.06   | 1847.09   | 1929.65   | 2015.91   | 2106.02   | 2200.16   | 2298.51   | 2401.25   | 2508.59   | 2620.72   |
| 1.3 研发中心及创业中心出租收入<br>(万元/年) | 31981.24  |          |          |          |      | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 2071.68   | 2164.28   | 2261.02   | 2362.09   | 2467.68   | 2577.99   | 2693.23   | 2813.62   | 2939.39   | 3070.78   | 3208.04   | 3351.44   |
| 1.4 停车场收入<br>(万元/年)         | 13893.64  |          |          |          |      |       |       |       |       |       |       |       | 900.00    | 940.23    | 982.26    | 1026.17   | 1072.04   | 1119.96   | 1170.02   | 1222.32   | 1276.96   | 1334.04   | 1393.67   | 1455.97   |
| 1.5 充电桩服务费收入<br>(万元/年)      | 33344.70  |          |          |          |      |       |       |       |       |       |       |       | 2160.00   | 2256.55   | 2357.42   | 2462.80   | 2572.89   | 2687.90   | 2808.05   | 2933.57   | 3064.70   | 3201.69   | 3344.81   | 3494.32   |
| 1.6 污水处理收入<br>(万元/年)        | 11917.90  |          |          |          |      |       |       |       |       |       |       |       | 772.02    | 806.53    | 842.58    | 880.24    | 919.59    | 960.70    | 1003.64   | 1048.50   | 1095.37   | 1144.33   | 1195.48   | 1248.92   |
| 1.7 污水处理收入<br>(万元/年)        | 5001.67   |          |          |          |      |       |       |       |       |       |       |       | 324.00    | 338.48    | 353.61    | 369.42    | 385.93    | 403.18    | 421.20    | 440.03    | 459.70    | 480.25    | 501.72    | 524.15    |
| 2 经营性支出                     | 207754.19 |          |          |          |      | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 13437.915 | 14039.430 | 14687.940 | 15344.430 | 16030.390 | 16746.960 | 17493.540 | 18277.390 | 19094.600 | 19945.130 | 20839.900 | 21771.330 |
| 2.1 运营成本                    | 96173.98  |          |          |          |      |       |       |       |       |       |       |       | 6229.96   | 6508.44   | 6799.37   | 7103.30   | 7420.82   | 7752.53   | 8099.07   | 8461.10   | 8839.31   | 9234.43   | 9647.21   | 10078.44  |
| 2.2 人员支出                    | 48087.02  |          |          |          |      |       |       |       |       |       |       |       | 3114.98   | 3254.22   | 3399.68   | 3551.65   | 3710.41   | 3876.27   | 4049.54   | 4230.55   | 4419.66   | 4617.22   | 4823.61   | 5039.23   |
| 2.3 管理费用                    | 24043.43  |          |          |          |      |       |       |       |       |       |       |       | 1557.49   | 1627.11   | 1699.84   | 1775.82   | 1855.20   | 1938.13   | 2024.76   | 2115.27   | 2209.82   | 2308.60   | 2411.79   | 2519.60   |
| 2.4 其他费用                    | 24043.43  |          |          |          |      |       |       |       |       |       |       |       | 1557.49   | 1627.11   | 1699.84   | 1775.82   | 1855.20   | 1938.13   | 2024.76   | 2115.27   | 2209.82   | 2308.60   | 2411.79   | 2519.60   |
| 2.5 销售税费                    | 15406.34  |          |          |          |      |       |       |       |       |       |       |       | 998.00    | 1042.61   | 1089.21   | 1137.90   | 1188.76   | 1241.90   | 1297.41   | 1355.40   | 1415.99   | 1479.28   | 1545.40   | 1614.48   |
| 3 经营性结余                     | 273114.91 |          |          |          | 0.00 | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 17691.87  | 18482.67  | 19308.85  | 20171.96  | 21073.65  | 22015.64  | 22999.74  | 24027.83  | 25101.88  | 26223.92  | 27396.15  | 28620.75  |
| 二 债券本息                      |           |          |          |          | 0.00 | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 17691.87  | 36174.54  | 55483.39  | 75655.35  | 96729.00  | 118744.64 | 141744.38 | 165772.21 | 190874.09 | 217098.01 | 244494.16 | 273114.91 |
| 1 本金偿还                      | 90000.00  | 59700.00 | 20000.00 | 10300.00 |      |       |       |       |       |       |       |       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 2 利息偿还                      | 51959.00  | 27416.00 | 16200.00 | 8343.00  |      |       |       |       |       |       |       |       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| 3 债券本息合计                    | 141959.00 | 87116.00 | 36200.00 | 18643.00 |      |       |       |       |       |       |       |       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |

### （三）总体评价

综上所述，预计项目收益可以覆盖融资成本，项目收益对债务本息偿付保障倍数为 1.92 倍。同时，本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低。

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况

本项目已安排专项债券资金 59,700 万元，具体情况如下：

（1）2023 年广东省政府专项债券（五期）安排专项债券资金 13000 万元，期限 20 年，融资利率 3.19%，每半年支付一次利息，到期偿还本金并支付最后一次利息；

（2）2023 年广东省政府专项债券（十三期）安排专项债券资金 1000 万元，期限 20 年，融资利率 3.16%，每半年支付一次利息，到期偿还本金并支付最后一次利息；

（3）2023 年广东省政府专项债券（二十二期）安排专项债券资金 2500 万元，期限 15 年，融资利率 2.92%，每半年支付一次利息，到期偿还本金并支付最后一次利息；

（4）2023 年广东省政府专项债券（四十一期）安排专项债券资金 10000 万元，期限 20 年，融资利率 3.06%，每半年支付一次利息，从 11 年开始每年还 1000 万本金，到期偿还最后一期本金并支付最后一次利息；

（5）2023 年广东省政府专项债券（五十四期）安排专项债

券资金 3200 万元，期限 20 年，融资利率 3%，每半年支付一次利息，到期偿还本金并支付最后一次利息。

（6）2024 年广东省政府专项债券（五期）已安排专项债券资金 4000 万元，债券期限 30 年，利率 2.78%，每年支付利息一次，到期偿还本金并支付最后一次利息。

（7）2024 年广东省政府专项债券（十九期）专项债券资金为 12000 万元，债券期限 15 年，利率 2.65%，从第十一年开始，每年还本 2400 万，分年还本，最后 5 年还清本金。

（8）2024 年广东省政府专项债券（四十六期）专项债券资金为 14000 万元，融资期限 10 年，发行利率 2.33%，每年支付利息一次，到期偿还本金并支付最后一次利息。

本项目 2025 年计划发行专项债券资金 20000 万元，以后年度计划安排专项债券资金 10300 万元，假设新发行债券融资期限 20 年，发行利率 4.05%，每年支付利息一次，到期偿还本金并支付最后一次利息。

按照财政部要求，此次专项债券预计纳入 2025 年政府性基金预算管理。

## （二）债券资金管理

本项目无银行融资，不涉及分账管理，资金使用严格按照相关要求管理，项目相关收入均为专项收入，并专门用于归还债券本金和利息，项目收益及还本付息资金纳入政府性基金预算管理。

加强项目建设进度管理，充分落实建设所需资金，加强促进现金回流，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力，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，确保债券存续期间不会出现收入与还本付息周期错配的情况。若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

仁化县财政局但不限于以下内容：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。

项目主管部门为仁化县丹霞旅游经济开发试验区管理委员，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。

项目实施单位及资产管理单位为仁化县丹霞旅游经济开发试验区管理委员，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。

针对上述风险采取控制措施如下：

1. 落实施工规划明确施工责任，确保工程进度按计划如期实施，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，杜绝质量问题影响工程进度；

2. 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，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；

3. 加强资金管理，对债券资金流向做全流程监督，确保债券资金用于项目建设，项目收益及时足额缴入国库并用于偿债本息。

## （二）还款保障情况

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。