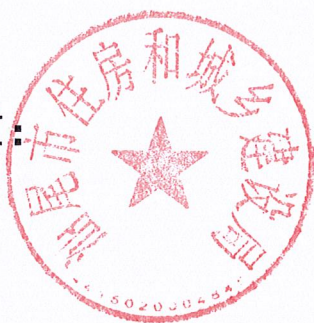


**2025 年广东省政府专项债券（六期）**

**汕尾市区中央商务区基础设施建设项目**

**募投报告**

实施单位盖章:



主管部门盖章:



市（县、区）财政局盖章:



2025 年 1 月

# 目录

<b>一、项目基本情况</b>	<b>1</b>
(一) 项目所处区域财政经济情况	1
(二) 本地社会发展规划和行业相关规划	1
(三) 项目情况	2
(四) 项目立项文件或实施依据	3
(五) 责任主体	5
<b>二、项目实施重要性和经济社会效益分析</b>	<b>6</b>
(一) 重要性分析	6
(二) 经济效益分析	8
(三) 社会效益分析	9
<b>三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划</b>	<b>9</b>
(一) 投资估算	9
(二) 筹措方案	10
(三) 项目实施安排	15
(四) 债券资金用途	16
<b>四、项目收益与融资平衡情况</b>	<b>16</b>
(一) 项目预期成本收益	17
1. 项目收入测算	17
2. 项目成本及相关税费	25
3. 项目损益情况	25
(二) 融资收益平衡情况	27
(三) 总体评价	27
<b>五、专项债券管理</b>	<b>31</b>
(一) 债券资金概况	31
(二) 债券资金管理	34
(三) 职责分工	36
<b>六、项目风险控制</b>	<b>37</b>
(一) 潜在风险及控制措施	37
(二) 还款保障措施	42
<b>七、其他需要说明事项</b>	<b>43</b>

## 一、项目基本情况

### （一）项目所处区域财政经济情况

汕尾市，位于广东省东南部沿海，东临揭阳市，同惠来县交界；西连惠州市，与惠东县接壤；北接河源市，和紫金县相连；南濒南海。总面积 4865.05 平方公里。下辖城区、海丰县、陆河县，代管陆丰市，2023 年末常住人口 269.13 万人。2023 年，全市地区生产总值 1430.84 亿元。深汕高速、厦深铁路、广州至汕尾高速铁路贯通全境。2021-2023 年，汕尾市本级分别实现一般公共预算收入 16.45 亿元、21.54 亿元和 24 亿元，政府性基金收入分别为 32.70 亿元、7.30 亿元和 10.2 亿元。

#### 近三年汕尾市财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	1288.04	1322.02	1430.84
一般公共预算收入（亿元）	16.45	21.54	24
政府性基金收入（亿元）	32.70	7.30	10.2
其中：国有土地出让收入（亿元）	29.44	5.81	8.04
政府性基金支出（亿元）	39.85	14.77	27.71
其中：国有土地出让支出（亿元）	9.42	6.17	5.87

### （二）本地社会发展规划和行业相关规划

汕尾新区位于汕尾市南部，南濒红海湾和碣石湾，紧邻珠三角，区位条件优越，海洋资源丰富，文化特色突出，开发空间广

阔。2013 年 12 月 31 日，省政府常务会议正式审议通过《广东汕尾新区发展总体规划(2013-2030 年)》。根据规划，汕尾新区规划范围包括城区(包括凤山街道、香洲街道、新港街道、马宫街道、红草镇、东涌镇、捷胜镇)、红海湾经济开发区(包括田墘街道、东洲街道、遮浪街道)、深汕区鲘门镇和梅陇农场等 12 个镇(街道、农场)，规划总面积 465.1 平方公里，海岸线长 195 公里。汕尾新区规划以经济功能区为主导，不涉及行政区域的调整，并以能最大限度地承接省的各项政策扶持为考量。汕尾新区区位条件与滨海资源特色突出，具有良好的资源禀赋。

### (三) 项目情况

本项目建设内容包括 横岭大道等 14 条市政道路，共长约 42 公里，建设面积约 128 万平方米；站东公园、青山仔公园等 2 个公园，建设面积约 13.8 万平方米。具体包括：①横岭大道，自汕尾大道至汕可路长约 4000 米、宽 40-50 米；②中轴东路，自站前横路西段至东城路长约 1800 米、宽 40 米；③站前横八支路，自红海湾大道至站前东二路长 630 米、宽 18 米；④文化大道，自站前路至恒雅大道长约 1100 米、宽 36 米；⑤站前东一路，自站前横路东段至站前横六路长约 1400 米、宽 36 米；⑥站前横三路，自站前东二路至规划外环快速路支路长约 600 米、宽 36 米；⑦站前横五路，自站前东二路至规划外环快速路支路长约 450 米、宽 40-47 米；⑧站前横八路，自站前东二路至规划外环快速

路支路长约 650 米、宽 36 米；⑨星河大道，自海滨大道东至外环快速路长约 2100 米，宽 30-40 米；⑪海滨大道长富山段，自规划站前横十三路至石洲大道长约 1000 米、宽 30 米；石洲大道，自海滨大道至红海湾大道长约 1100 米、宽 30 米；⑫恒雅大道，自海滨大道至红海湾大道长约 900 米、宽 36 米；⑬外环快速路首期市政化工程，自海汕公路至规划路长约 13000 米、宽 15 米；⑭珠东快速市政化辅道，自 S241 线和外环快速路相交处至沙港渡附近，长约 13000 米、宽 27 米；⑮道路工程、桥涵工程、给排水工程、交通工程、环境工程、电力管沟及其他配套设施。

本项目属于有一定收益的公益性项目。

#### （四）项目立项文件或实施依据

2020 年 4 月 14 日，该项目取得了汕尾市发展和改革局《关于汕尾市区中央商务区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（汕发改〔2020〕153 号）文件，同意该项目实施。

2021 年 4 月 13 日，该项目取得了汕尾市住房和城乡建设局《关于汕尾市区中央商务区基础设施建设项目第三阶段初步设计审查的批复》（汕发改〔2020〕153 号）文件，原则同意通过该项目初步设计方案。

2021 年 1 月 28 日，取得了省林业局《使用林地审核同意书》。

2021 年 9 月 17 日，该项目取得了市自然资源局《汕尾市建设项目环境影响评价文件告知承诺制审批表》（汕环告[2021]16 号）。

2021 年 5 月 24 日，该项目取得了市发改局《关于汕尾市区中央商务区基础设施项目第三标段（中轴东路、站前东一路、站前横三路、站前横五路、站前横八路、站前横八支路、海滨大道长富山段、恒雅大道）概算的批复》（汕发改投资〔2021〕199 号）。

2022 年 4 月 19 日，该项目取得了市发改局《关于汕尾市区中央商务区基础设施建设项目第一标段（星河大道、文化大道）初步设计概算的批复》（汕发改投审〔2022〕19 号）。

2021 年 6 月 25 日，该项目取得了《汕尾市中央商务区基础设施建设项目第三标段设计、施工总承包中标通知书》，鉴于该项目征拆迁补偿未能及时完成，市代建中心于 2022 年 3 月正式动工建设。

2023 年 3 月 7 日，该项目取得市财政局关于汕尾市区中央商务区基础设施建设项目第一标段（星河大道、文化大道）的预算造价审核结果。

2023 年 6 月 7 日，完成第一标段施工招标工作。目前，已基本建成恒雅大道、站前东一路、站前横三路、站前横五路等路段，

正在开展星河大道、文化大道地下管道，以及部分主体工程建设等工作。

## （五）责任主体

### 1. 项目实施单位介绍

汕尾市住房和城乡建设局的基本信息如下：

名称	汕尾市住房和城乡建设局
统一社会信用代码	114415000072402850
机构地址	广东省汕尾市区建设路住建局办公楼
负责人	黄贤锐
机构性质	机关
赋码机关	汕尾市机构编制委员会办公室
颁发日期	2023 年 04 月 27 日

### 2. 项目主管部门介绍

汕尾市住房和城乡建设局的基本信息如下：

名称	汕尾市住房和城乡建设局
统一社会信用代码	114415000072402850
机构地址	广东省汕尾市区建设路住建局办公楼
负责人	黄贤锐
机构性质	机关
赋码机关	汕尾市机构编制委员会办公室
颁发日期	2023 年 04 月 27 日

### 3. 资产管理部门介绍

汕尾市住房和城乡建设局的基本信息如下：



名称	汕尾市住房和城乡建设局
统一社会信用代码	114415000072402850
机构地址	广东省汕尾市区建设路住建局办公楼
负责人	黄贤锐
机构性质	机关
赋码机关	汕尾市机构编制委员会办公室
颁发日期	2023 年 04 月 27 日

汕尾市区中央商务区基础设施建设项目形成资产的权属性质为国有资产，具体责任主体归属为汕尾市住房和城乡建设局。

## 二、项目实施重要性和经济社会效益分析

### （一）重要性分析：

汕尾市区中央商务区作为汕尾市区城市门户、汕尾市城市的副中心，以交通集散、商业贸易、商务办公、居住配套等功能为主，致力打造生活环境优美、设施完善的复合型城市新区。本项目以“五纵五横”的路网为骨架，支路为辅，共同形成便捷的道路网络系统。因此本项目的建设对促进周边区域经济发展具有重要意义，是落实城市道路发展规划、完善区域路网的需要。

（1）项目的建设是实现城市战略目标，促进经济社会发展的需要。

俗语说，经济要发展，交通必先行。一个地区的社会、经济的持续高速发展，就必须有完善的市政设施系统的支持，而且是道路交通此类基础性设施先行。道路交通是一个城市和地区文明



程度的重要体现，关系到一个地方经济发展与社会进步的外在形象与内在实力。道路交通的畅通与否，是整个经济发展与社会进步环境最直观的体现。创优经济发展软环境特别是道路交通环境，非常重要。而且，加快城市建设是促进经济发展的有效手段。同时，从基础设施来讲，道路建设是第一基础工程，也是民心工程、富民工程。在对社会发展方面，汕尾市区中央商务区周边道路的建设将结合区内绿化景观规划，全面改善优化区内景观，提升地方的社会文明形象。而本项目的建设，更大的作用在于对整个中央商务区的经济发展起到一个贯穿全区内部促进人车通行的作用，从而为新城的城市化进程、房地产业得以生存和发展提供前提，助推经济发展。而道路的及早贯通十分有利于提升区内土地价值，加速城市化的发展。

（2）项目的建设是提升汕尾中心城区集聚与辐射带动能力的需要。

本项目的建设有利于推进汕尾新区建设，有利于拓展汕尾城市发展框架，优化城乡空间布局，提升中心城区集聚力和承载力，增强中心城区面向全市的综合服务功能，促进新型城镇化和新农村建设协调推进，加快汕尾城乡一体化发展。项目的建设有利于发挥汕尾新区海岸资源和区位优势，强化汕尾新区作为珠三角辐射粤东、粤北地区的首要门户地位。

（3）项目的建设是促进市域空间布局优化的需要。

汕尾市海岸线长 455.2 公里，居全省第二位。汕尾新区规划范围内海岸线长 195 公里，占了全市海岸线的 42.8%。汕尾新区规划打破传统的摊大饼式城镇化模式，提出坚持走新型城镇化发展道路。依托优美的海岸带资源，以顺应海岸带的交通廊道为引导，通过山体、田园的生态"绿廊"和海湖连通的水系"蓝网"，有机分隔和串联"一城、两园、三区"的六大城市功能区，每个功能区依托城镇发展，形成绿环水绕、产城融合的空间发展格局。

## （二）经济效益分析：

本项目的建设将很大程度上改善区域交通条件和投资环境，人民群众对拟建道路抱有极大的热情与希望。根据调查和收集的资料，本项目沿线多数居民、有关管理部门对于本项目情况基本了解，理解道路建设对当地经济长远的促进作用。调查对象纷纷表示支持本项目的建设。道路的建设将很大程度上改善当地的交通出行环境和投资环境，能够进一步促进区域现有科学技术、文化的交流和发展，能够促进区域居民的教育水平的提高，能够改善区域居民生产、生活水平，能够加快沿线资源的开发利用，促进经济的发展，当地组织机构、不同利益群体及当地技术文化状况都渴望早日建成。

道路建设作为基础建设项目，直接的就业是建设施工阶段的就业以及投产后营运过程中的就业。除了直接就业之外，还有间接就业。交通运输的发展必然会刺激各种产业活动的增加，各种

各样的服务会随之兴起，就业机会必然增加。项目沟通的区域会带动了周边商业经济发展，必然带动了周边居民的就业情况，为居民带来更多的就业机会，给区域带来良好的经济效益。

### （三）社会效益分析：

本项目的建设对提升该区域的道路技术等级、运输能力和服务水平，强化道路的网络功能和辐射功能，优化投资环境，改善产业布局，推动地方经济可持续发展，构建和谐社会、建设幸福汕尾广州具有积极和深远意义。

## 三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

### （一）投资估算

#### 1. 编制依据及原则

- 1) 建标【2007】164号《市政工程投资估算编制办法》；
- 2) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 3) 粤建市【2019】6号文广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省建设工程计价依据（2018）》的通知；
- 4) 粤建市函【2018】898号文《广东省住房和城乡建设厅关于调整广东省建设工程计价依据增值税税率的通知》；
- 5) 省市其他相关文件；
- 6) 类似工程技术经济指标；
- 7) 本工程方案设计图纸和主要工程数量。

## 2. 项目总投资

项目投资估算表（单位：万元）

序号	投资估算项目名称	总金额
1	建筑工程费用	195,635.43
2	工程建筑其他费用	50,494.22
2.1	建设用地费	28,721.75
2.2	建设管理费	5,848.52
2.3	前期工作费	15,923.95
3	设备费	0.00
4	预备费	10,870.35
项目总投资		257,000.00

### （二）筹措方案

#### 1. 市场化融资资金筹措：

无。

#### 2. 地方政府债券资金筹措：

2020 年度已安排专项债券资金 500.00 万元，其中：5 月已发行 2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）——2020 年广东省政府专项债券（五十七期）20,000.00 万元，发行年限 10 年，实际利率 2.88%，每半年付息，第 10 年年末还本付息；11 月通过 2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）——2020 年广东省政府专项债券（五十七期）调减 19,500.00 万元至汕尾理工学院。

2021 年度已安排专项债券资金 13,800.00 万元，其中：8 月已发行 2021 年广东省政府专项债券（六十四期）8,350.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 3.41%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；11 月已发行 2021 年广东省政府专项债券（八十四期）5,450.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 3.50%，每半年付息，第 15 年年末还本付息。

2022 年度已安排专项债券资金 6,000.00 万元，其中：1 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（五期）1,000.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 3.21%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；3 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（十四期）5,000.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 3.23%，每半年付息，第 15 年年末还本付息。

2023 年已安排专项债券资金 11,000.00 万元，其中：5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十二期）6,000.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 2.92%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；8 月上旬已发行 2023 年广东省政府专项债券（三十四期）3,000.00 万元，发行年限 10 年，实际利率 2.85%，每半年付息，第 10 年年末还本付息；8 月下旬已发行 2023 年广东省政府专项债券（五十期）2,000.00 万元，发行年限 10 年，实际利率 2.70%，每半年付息，第 10 年年末还本付息。

2024 年已发行专项债券资金 11,000.00 万元，其中：3 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（十五期）1,200.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 2.66%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；5 月上旬已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十四期）4,800.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 2.55%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；5 月下旬已发行 2024 年广东省政府专项债券（三十六期）6,000.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 2.56%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；11 月通过 2024 年广东省政府专项债券（三十六期）调减 1,000.00 万元。

2025 年计划安排专项债券资金 12,500.00 万元，其中：1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（六期）6,000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）；2025 年度待后续发行专项债券资金 6,500.00 万元。以后年度计划安排专项债券资金 150,800.00 万元。

### 3. 非融资资金筹措：

财政性资金 51,400.00 万元，待落实。

### 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		市场化 融资资金		非融资资金						地方政府专项债券融资		
					单位自有 资金	其中：已 到位金额	财政性资 金	其中：已 到位金额	其他	其中：已 到位金额	本次发行 金额	以前发行 金额	计划以后 发行金额
合计	257,000.00	42,300.00					114,700.00				6,000.00	42,300.00	157,300.00
2020 年	500.00	500.00										500.00	
2021 年	13,800.00	13,800.00										13,800.00	
2022 年	6,000.00	6,000.00										6,000.00	
2023 年	11,000.00	11,000.00										11,000.00	
2024 年	11,000.00	11,000.00										11,000.00	
2025 年	12,500.00										6,000.00		6,500.00



以后年 度	202,200. 00						51,400.0 0						150,800.0 0
----------	----------------	--	--	--	--	--	---------------	--	--	--	--	--	----------------

### （三）项目实施安排

2020年4月14日，该项目取得了汕尾市发展和改革局《关于汕尾市区中央商务区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（汕发改〔2020〕153号）文件，同意该项目实施。

2021年4月13日，该项目取得了汕尾市住房和城乡建设局《关于汕尾市区中央商务区基础设施建设项目第三阶段初步设计审查的批复》（汕发改〔2020〕153号）文件，原则同意通过该项目初步设计方案。

2021年1月28日，取得了省林业局《使用林地审核同意书》。

2021年9月17日，该项目取得了市自然资源局《汕尾市建设项目环境影响评价文件告知承诺制审批表》（汕环告[2021]16号）。

2021年5月24日，该项目取得了市发改局《关于汕尾市区中央商务区基础设施项目第三标段（中轴东路、站前东一路、站前横三路、站前横五路、站前横八路、站前横八支路、海滨大道长富山段、恒雅大道）概算的批复》（汕发改投资〔2021〕199号）。

2022年4月19日，该项目取得了市发改局《关于汕尾市区中央商务区基础设施建设项目第一标段（星河大道、文化大道）初步设计概算的批复》（汕发改投审〔2022〕19号）。

2021年6月25日，该项目取得了《汕尾市中央商务区基础设施建设项目第三标段设计、施工总承包中标通知书》，鉴于该项目征拆补偿未能及时完成，市代建中心于2022年3月正式动工建设。

2023年3月7日，该项目取得市财政局关于汕尾市区中央商务区基础设施建设项目第一标段（星河大道、文化大道）的预算造价审核结果。

2023年6月7日，完成第一标段施工招标工作。目前，已基本建成恒雅大道、站前东一路、站前横三路、站前横五路等路段，正在开展星河大道、文化大道地下管道，以及部分主体工程建设等工作。

计划竣工时间2027年12月、项目营运时间2028年1月。

#### **（四）债券资金用途**

2020年度至2024年度，已安排专项债券资金共42,300.00万元，用于项目勘察、设计、监理、施工款等费用，以及用地款等。本次发行专项债券资金6,000.00万元用于汕尾市区中央商务区基础设施建设项目工程进度款的支付。

其中：

一季度用款6,000.00万元。

项目用款计划（单位：万元）

项目总投资	以前年度用款金额	发行当年用款计划								以后年度计划用款金额
		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	
257,000.00	42,300.00	6,000.00	6,000.00	2,500.00		2,000.00		2,000.00		202,200.00

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算。

1-1. 项目地块收益

根据汕尾市岭南智德土地房地产评估咨询有限公司对汕尾高新园红草园 SW-HCZB-04-23（3）地块出具的土地估价报告，以 2020 年 4 月 8 日为估价期评估的总地价为 87,773,703.00 元。汕尾市 2021-2023 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 12.7%、1.5%和 5%，近三年平均增速 6.4%，在汕尾市政府工作报告中报告的 2024 年 GDP 预测增速为 5.5%，基于谨慎性原则，综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2024 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速为 5.5%。

汕尾高新园红草园 SW-HCZB-04-23（3）地块出让收益作为汕尾市区中央商务区基础设施建设项目本次发行专项债券还款来源偿还。

汕尾高新园红草园 SW-HCZB-04-23（3）地块，假设自融资开始日起第十五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以按照近三年平均增速与 2024 年预计增速孰低值的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第十五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、基本政策成本、政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

资金平衡土地相关收益情况

金额单位：人民币万元

项目地块名称	按 GDP 增速孰低值的 100%	按 GDP 增速孰低值的 90%	按 GDP 增速孰低值的 80%
汕尾高新园红草园 SW-HCZB-04-23（3）	13,698.54	12,664.18	11,702.99
合计	13,698.54	12,664.18	11,702.99

1-2. 项目自身收入

本项目建成正式运营后主要收入包括：广告费收入、通信管道出租收入、停车费收入、智慧路灯收入、青山仔公园收益和站东公园收益。收入按照年增长率 17%测算。

（1）广告费收入

本项目道路两侧设置高炮广告牌，设置要求单侧纵向间距不小于 1,000 米，两侧布置对向纵向间距不小于 200 米。单个高炮广告牌租金约 10.00 万/年，共可设置 42 个广告牌。预计道路广告营收大约每年 420.00 万元左右。

## （2）通信管道出租收入

通信管道出租资费标准：通信管道是指连接城镇间、或建筑在市政道路上，并用于电信服务的管道。塑料或水泥管孔（ $\Phi 90\text{mm}$ — $\Phi 110\text{mm}$ ）月租费上限标准：400 元/对芯公里。

1) 管孔直径在  $\Phi 30\text{mm}$  以下的塑料管、梅花管、多孔管按子管计费，其一次性连接费和子管月租费按对应地区管孔月租费标准的 20% 计取，子管材料由出租方提供并安装。

2) 特殊地段如通信管道穿越铁道、高速公路、桥梁、隧道、文物建筑等特殊地段的实际长度，其资费按对应地区管孔月租费标准上浮 50% 计取。通信光纤出租资费标准，月租费上限标准 400 元/对芯公里。（注：取得国内通信设施服务业务经营许可的，方可进行通信光纤的出租。）

若具备单芯出租条件的，其每芯/公里的资费标准按每对芯/公里资费标准的二分之一计算，但其一次性连接费仍按每对芯标准收取。通信杆路加挂光缆出租资费标准，月租费上限标准 410 元/条/杆公里。

1) 通信杆路的租用费仅由出租方向承租方提供通信杆路使用权，其他钢吊线、铁杆等附件由承租方自备。

2) 若租杆用于加挂电缆的，参照加挂电缆资费标准，每 50 对电缆按一条光缆计算，不足 50 对的，按一条光缆计算。通信管线资源出租资费标准租用期未满一个月的，月租费按使用天数计收： $(\text{月租} \times 12) / 365 \times \text{使用天数}$ 。若跨越不同计费标准地区，按各地区实际长度分别计收。租用距离按实际路由技术，尾数不足十米的，按十米计算。电力、电信、给水、燃气管道等资源出租收费标准每年按建安费 10% 收取。预计本项目电力、给水、燃气管道等资源出租营收大约每年 6,629.00 万元左右。

### （3）停车费收入

为方便市民出行停车，本项目道路两侧可划约 500 个路边停车位，收费标准按《汕尾市市级实行政府定价经营服务性收费目录清单》定。停车时间不足 15 分钟内免收停车费，15 分钟以后从始停时间开始计费，小车 2.00 元/小时/辆、大车按 3.00 元/小时/辆。小车每天最高收费 20.00 元，大车每天最高收费 30.00 元。不足一小时按一小时计费。预计道路两侧停车位营收大约每年 457.00 万元左右。

### （4）智慧路灯收入

本项目道路两侧可设置智慧路灯 1,130 座。其中，376 座智慧路灯可设置 5G 发射器，通过出租商业化，租赁单价按 0.50 万



元/套/年，预计租赁营收大约 188.00 万元/年。每座智慧路灯加设广告牌位，出租单价按 1.50 万元/套/年，预计道路两侧智慧路灯租赁营收大约 1,695.00 万元/年。合计 1,883.00 万元。

为了方便新能源汽车出行，路灯灯杆结合交流智慧灯杆充电桩，提供更多可选择的充电站，方便市民的出行，加速新能源汽车的普及。预计充电站收益大约 366.00 万元/年左右。

因此，道路两侧智慧路灯每年预计收益可达 2,249.00 万元。

#### （5）青山仔公园收益

在项目场地通过增加广告牌投放，小卖部，停车场，活动场地出租，儿童游乐设施，智慧路灯租赁等方式，切实提升场地的经济收益和经营模式。

##### 1) 广告牌收入

项目在园区范围内可设置广告牌，按半径范围 200 米，单线距离 400 米设置，单个高抛广告牌租金约 15.00 万/年，全园大约可设置 1 个广告牌，预计本项目广告营收约 15.00 万/年。

##### 2) 小卖部收入

项目场地设置小卖部约 4 个，每个小卖部面积约 8m<sup>2</sup>，租金约 10,000.00 元/平方米/年，预计小卖部营收约 32.00 万元/年。

##### 3) 停车费收入

为方便市民出行，参照《停车场规划设计规则(试行)》中“游览场所停车车位指标”，按照公园的陆地面积进行分类并修

改编制；同时因为停车场的面积计入公园铺装场地中，所以停车场的面积宜在公园陆地面积的 1% ~ 2% 左右，本项目可规划 116 个停车位，收费标准按相关规定，工作日，停车后首半小时 3.00 元，半小时到三小时 6.00 元/半小时，三小时后 10.00 元/半小时。非工作日，停车后首半小时 1.20 元，半小时到三小时 2.40 元/半小时，三小时后 4.00 元/半小时。预计停车位收费营收约 114.00 万元。

#### 4) 租金收入

项目为打造活力休闲空间，设置相应休闲游憩设施的同时，也设置对应的活动场地，对部分活动场地可考虑通过场地出租的方式，项目提升改造面积总面积约为 88635 平方米，其中广场铺装面积约 5318 平方米，为不影响市民其他活动，按照其 10% 的场地作为可出租范围，按照 12.00 元/m<sup>2</sup>/天租金，场地出租收益约 233.00 万/年。

#### 5) 游乐场收入

项目为儿童提供游乐场所，设置配套设施的同时，也设置对应的儿童游乐设施，对游乐设施可考虑通过儿童游玩人数进行的方式，核心游乐区面积约 21386 平方米，每天容纳游客 500 人，按照 15.00 元/人消费，游乐设施收益约 274.00 万/年。

#### 6) 租赁收入

项目可设置智慧路灯 4 座。通过出租商业化行业的 5G 发射器，租赁单价按 0.50 万元/套/年，预计本项目租赁营收大约 2 万元/年。每座智慧路灯加设广告牌位，出租单价按 1.50 万元/套/年，预计本项目租赁营收大约 6.00 万元/年。每座智慧路灯加设充电桩，预计本项目租赁营收大约 8.00 万元/年。合计 16.00 万元/年。

青山仔公园收益每年合计 684.00 万元。

#### （6）站东公园收益

在项目场地通过增加广告牌投放，小卖部，停车场，活动场地出租，智慧路灯租赁等方式，切实提升场地的经济收益和经营模式。

##### 1) 广告牌收入

项目在园区范围内可设置广告牌，按半径范围 200 米，单线距离 400 米设置，单个高抛广告牌租金约 15.00 万/年，全园大约可设置 1 个广告牌，预计本项目广告营收约 15.00 万/年。

##### 2) 小卖部收入

项目场地设置小卖部约 4 个，每个小卖部面积约 8m<sup>2</sup>，租金约 10,000.00 元/平方米/年，预计小卖部营收约 32.00 万元/年。

##### 3) 停车费收入

为方便市民出行，参照《停车场规划设计规则(试行)》中“游览场所停车车位指标”，按照公园的陆地面积进行分类并修

改编制；同时因为停车场的面积计入公园铺装场地中，所以停车场的面积宜在公园陆地面积的 1% ~ 2% 左右，本项目可规划 40 个停车位，收费标准按相关规定，工作日，停车后首半小时 3.00 元，半小时到三小时 6.00 元/半小时，三小时后 10.00 元/半小时。非工作日，停车后首半小时 1.20 元，半小时到三小时 2.40 元/半小时，三小时后 4.00 元/半小时。预计停车位收费营收约 36.00 万元。

#### 4) 租金收入

项目为打造活力休闲空间，设置相应休闲游憩设施的同时，也设置对应的活动场地，对部分活动场地可考虑通过场地出租的方式，项目提升改造面积总面积约为 4.4 万平方米，其中广场铺装面积约 2645 平方米，为不影响市民其他活动，按照其 10% 的场地作为可出租范围，按照 12.00 元/m<sup>2</sup>/天租金，场地出租收益约 115.80 万/年；

#### 5) 租赁收入

项目可设置智慧路灯 4 座。通过出租商业化行业的 5G 发射器，租赁单价按 0.50 万元/套/年，预计本项目租赁营收大约 2.00 万元/年。每座智慧路灯加设广告牌位，出租单价按 1.50 万元/套/年，预计本项目租赁营收大约 6.00 万元/年。每座智慧路灯加设充电桩，预计本项目租赁营收大约 8.00 万元/年。合计 16.00 万元/年。

站东公园收益每年合计 212.00 万元。

收入测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	广告牌收入	通信管道出租收入	停车费收入	智慧路灯收入	青山仔公园收益	站东公园收益	合计
第一年							0.00
第二年							0.00
第三年							0.00
第四年	420.00	6,629.00	457.00	2,249.00	684.00	212.00	10,651.00
第五年	491.40	7,755.93	534.69	2,631.33	800.28	248.04	12,461.67
第六年	574.94	9,074.44	625.59	3,078.66	936.33	290.21	14,580.15
第七年	672.68	10,617.09	731.94	3,602.03	1,095.50	339.54	17,058.78
第八年	787.03	12,422.00	856.37	4,214.37	1,281.74	397.26	19,958.77
第九年	920.83	14,533.74	1,001.95	4,930.82	1,499.63	464.80	23,351.76
第十年	1,077.37	17,004.47	1,172.28	5,769.05	1,754.57	543.81	27,321.56
第十一年	1,260.52	19,895.23	1,371.57	6,749.79	2,052.85	636.26	31,966.23
第十二年	1,474.81	23,277.42	1,604.73	7,897.26	2,401.83	744.43	37,400.49
第十三年	1,725.53	27,234.59	1,877.54	9,239.79	2,810.15	870.98	43,758.57
第十四年	2,018.87	31,864.47	2,196.72	10,810.56	3,287.87	1,019.05	51,197.53
第十五年	2,362.08	37,281.42	2,570.16	12,648.35	3,846.81	1,192.29	59,901.11
第十六年	2,763.63	43,619.27	3,007.09	14,798.57	4,500.77	1,394.97	70,084.30
第十七年	3,233.45	51,034.54	3,518.30	17,314.33	5,265.90	1,632.12	81,998.63
第十八年	3,783.13	59,710.41	4,116.41	20,257.76	6,161.10	1,909.58	95,938.40
第十九年	4,426.26	69,861.18	4,816.20	23,701.58	7,208.49	2,234.21	112,247.92
第二十年	5,178.73	81,737.59	5,634.95	27,730.85	8,433.93	2,614.02	131,330.07
合计	33,171.24	523,552.80	36,093.47	177,624.11	54,021.74	16,743.58	841,206.95

2. 项目成本及相关税费。

本项目建成正式运营后主要支出包括运营成本及其他费用。

(1) 运营成本

运营成本包括本项目日常运营支出，在债券存续期内按运营收入 7%进行计算。

(2) 其他费用

其他费用包含不可预见费等支出,暂按运营收入 2%进行计算。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	运营成本	其他费用	合计
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00
第四年	745.57	213.02	958.59
第五年	872.32	249.23	1,121.55
第六年	1,020.61	291.60	1,312.21
第七年	1,194.11	341.18	1,535.29
第八年	1,397.11	399.18	1,796.29
第九年	1,634.62	467.04	2,101.66
第十年	1,912.51	546.43	2,458.94
第十一年	2,237.64	639.32	2,876.96
第十二年	2,618.03	748.01	3,366.04
第十三年	3,063.10	875.17	3,938.27
第十四年	3,583.83	1,023.95	4,607.78
第十五年	4,193.08	1,198.02	5,391.10
第十六年	4,905.90	1,401.69	6,307.59
第十七年	5,739.90	1,639.97	7,379.88
第十八年	6,715.69	1,918.77	8,634.46
第十九年	7,857.35	2,244.96	10,102.31
第二十年	9,193.10	2,626.60	11,819.71
合计	58,884.49	16,824.14	75,708.63

### 3. 项目损益情况。

根据上述测算,汕尾市区中央商务区基础设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 765,498.32 万元。

金额单位: 人民币万元

项目名称	按项目营运收益 的 100%	按项目营运收益 的 90%	按项目营运收益 的 80%
汕尾市区中央商务区基础设施建设项目	765,498.32	688,948.49	612,398.66
合计	765,498.32	688,948.49	612,398.66

(二) 融资收益平衡情况

1. 预期债券存续期内项目收益偿还融资本息情况

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入，项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付，预期自融资开始日至第二十年内，项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下：

土地相关收益按汕尾市近三年 GDP 增速孰低值的 100%比例和项目自身收益的 100%计算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目自身收益	项目地块收益	收益合计
已融资	42,300.00	18,438.08	60,738.08			
第一年		6,613.65	6,613.65	0.00		0.00
第二年		6,613.65	6,613.65	0.00		0.00
第三年		6,613.65	6,613.65	0.00		0.00
第四年		6,613.65	6,613.65	9,692.41		9,692.41
第五年		6,613.65	6,613.65	11,340.12		11,340.12



第六年		6,613.65	6,613.65	13,267.94		13,267.94
第七年		6,613.65	6,613.65	15,523.49		15,523.49
第八年		6,613.65	6,613.65	18,162.48		18,162.48
第九年		6,613.65	6,613.65	21,250.11		21,250.11
第十年		6,613.65	6,613.65	24,862.62		24,862.62
第十一年		6,613.65	6,613.65	29,089.27		29,089.27
第十二年		6,613.65	6,613.65	34,034.44		34,034.44
第十三年		6,613.65	6,613.65	39,820.30		39,820.30
第十四年		6,613.65	6,613.65	46,589.75		46,589.75
第十五年		6,613.65	6,613.65	54,510.01	13,698.54	68,208.55
第十六年		6,613.65	6,613.65	63,776.71		63,776.71
第十七年		6,613.65	6,613.65	74,618.75		74,618.75
第十八年		6,613.65	6,613.65	87,303.94		87,303.94
第十九年		6,613.65	6,613.65	102,145.61		102,145.61
第二十年	163,300.00	6,613.65	169,913.65	119,510.36		119,510.36
合计	205,600.00	150,711.08	356,311.08	765,498.32	13,698.54	779,196.86
本息覆盖倍数	2.19					

### （三）总体评价

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，预期项目收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对预期项目收益情况向下波动进行敏感性分析。

土地相关收益按 GDP 增速孰低值的 90%比例和项目自身收益的 90%计算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目自身收益	项目地块收益	收益合计
已融资	42,300.00	18,438.08	60,738.08			
第一年		6,613.65	6,613.65	0.00		0.00
第二年		6,613.65	6,613.65	0.00		0.00
第三年		6,613.65	6,613.65	0.00		0.00
第四年		6,613.65	6,613.65	8,723.17		8,723.17
第五年		6,613.65	6,613.65	10,206.11		10,206.11
第六年		6,613.65	6,613.65	11,941.15		11,941.15
第七年		6,613.65	6,613.65	13,971.14		13,971.14
第八年		6,613.65	6,613.65	16,346.23		16,346.23
第九年		6,613.65	6,613.65	19,125.09		19,125.09
第十年		6,613.65	6,613.65	22,376.36		22,376.36
第十一年		6,613.65	6,613.65	26,180.34		26,180.34
第十二年		6,613.65	6,613.65	30,631.00		30,631.00
第十三年		6,613.65	6,613.65	35,838.27		35,838.27
第十四年		6,613.65	6,613.65	41,930.78		41,930.78
第十五年		6,613.65	6,613.65	49,059.01	12,664.18	61,723.19
第十六年		6,613.65	6,613.65	57,399.04		57,399.04
第十七年		6,613.65	6,613.65	67,156.88		67,156.88
第十八年		6,613.65	6,613.65	78,573.55		78,573.55
第十九年		6,613.65	6,613.65	91,931.05		91,931.05
第二十年	163,300.00	6,613.65	169,913.65	107,559.33		107,559.33
合计	205,600.00	150,711.08	356,311.08	688,948.49	12,664.18	701,612.67
本息覆盖倍数	1.97					

土地相关收益按 GDP 增速孰低值的 80%比例和项目自身收益  
的 80%计算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目自身收益	项目地块收益	收益合计
已融资	42,300.00	18,438.08	60,738.08			
第一年		6,613.65	6,613.65	0.00		0.00
第二年		6,613.65	6,613.65	0.00		0.00
第三年		6,613.65	6,613.65	0.00		0.00
第四年		6,613.65	6,613.65	7,753.93		7,753.93
第五年		6,613.65	6,613.65	9,072.10		9,072.10
第六年		6,613.65	6,613.65	10,614.35		10,614.35
第七年		6,613.65	6,613.65	12,418.79		12,418.79
第八年		6,613.65	6,613.65	14,529.99		14,529.99
第九年		6,613.65	6,613.65	17,000.08		17,000.08
第十年		6,613.65	6,613.65	19,890.10		19,890.10
第十一年		6,613.65	6,613.65	23,271.42		23,271.42
第十二年		6,613.65	6,613.65	27,227.56		27,227.56
第十三年		6,613.65	6,613.65	31,856.24		31,856.24
第十四年		6,613.65	6,613.65	37,271.80		37,271.80
第十五年		6,613.65	6,613.65	43,608.01	11,702.99	55,311.00
第十六年		6,613.65	6,613.65	51,021.37		51,021.37
第十七年		6,613.65	6,613.65	59,695.00		59,695.00
第十八年		6,613.65	6,613.65	69,843.15		69,843.15
第十九年		6,613.65	6,613.65	81,716.49		81,716.49
第二十年	163,300.00	6,613.65	169,913.65	95,608.29		95,608.29

合计	205,600.00	150,711.08	356,311.08	612,398.66	11,702.99	624,101.65
本息覆盖倍数	1.75					

综上所述，预计汕尾市区中央商务区基础设施建设项目预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 1.75，该项目融资平衡情况已经通过深圳市方智会计师事务所（普通合伙）审核并出具深方智专评价字[2025]第 013 号评价报告，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况

汕尾市区中央商务区基础设施建设项目，2020 年度已安排专项债券资金 500.00 万元，其中：5 月已发行 2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）--2020 年广东省政府专项债券（五十七期）20,000.00 万元，发行年限 10 年，实际利率 2.88%，每半年付息，第 10 年年末还本付息；11 月通过 2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）--2020 年广东省政府专项债券（五十七期）调减 19,500.00 万元至汕尾理工学院。

2021 年度已安排专项债券资金 13,800.00 万元，其中：8 月已发行 2021 年广东省政府专项债券（六十四期）8,350.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 3.41%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；11 月已发行 2021 年广东省政府专项债券（八十四期）

5,450.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 3.50%，每半年付息，第 15 年年末还本付息。

2022 年度已安排专项债券资金 6,000.00 万元，其中：1 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（五期）1,000.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 3.21%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；3 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（十四期）5,000.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 3.23%，每半年付息，第 15 年年末还本付息。

2023 年已安排专项债券资金 11,000.00 万元，其中：5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十二期）6,000.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 2.92%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；8 月上旬已发行 2023 年广东省政府专项债券（三十四期）3,000.00 万元，发行年限 10 年，实际利率 2.85%，每半年付息，第 10 年年末还本付息；8 月下旬已发行 2023 年广东省政府专项债券（五十期）2,000.00 万元，发行年限 10 年，实际利率 2.70%，每半年付息，第 10 年年末还本付息。

2024 年已发行专项债券资金 11,000.00 万元，其中：3 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（十五期）1,200.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 2.66%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；5 月上旬已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十四期）4,800.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 2.55%，每半年付息，

第 15 年年末还本付息；5 月下旬已发行 2024 年广东省政府专项债券（三十六期）6,000.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 2.56%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；11 月通过 2024 年广东省政府专项债券（三十六期）调减 1,000.00 万元。

2025 年计划安排专项债券资金 12,500.00 万元，其中：1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（六期）6,000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）；2025 年度待后续发行专项债券资金 6,500.00 万元。以后年度计划安排专项债券资金 150,800.00 万元。假设融资利率 4.05%，每半年支付利息，期限为二十年，第二十年末偿还本金。按照预算法要求，项目所在地按预算管理级次将此次专项债券纳入政府性基金预算管理。

融资项目还本付息计算表

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
已融资	500.00	500.00		2.88%	144.00	644.00
已融资	8,350.00	8,350.00		3.41%	4,271.03	12,621.03
已融资	5,450.00	5,450.00		3.50%	2,861.25	8,311.25
已融资	1,000.00	1,000.00		3.21%	481.50	1,481.50
已融资	5,000.00	5,000.00		3.23%	2,422.50	7,422.50
已融资	6,000.00	6,000.00		2.92%	2,628.00	8,628.00
已融资	3,000.00	3,000.00		2.85%	855.00	3,855.00
已融资	2,000.00	2,000.00		2.70%	540.00	2,540.00
已融资	1,200.00	1,200.00		2.66%	478.80	1,678.80
已融资	4,800.00	4,800.00		2.55%	1,836.00	6,636.00
已融资	5,000.00	5,000.00		2.56%	1,920.00	6,920.00

第一年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第二年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第三年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第四年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第五年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第六年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第七年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第八年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第九年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第十年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第十一年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第十二年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第十三年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第十四年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第十五年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第十六年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第十七年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第十八年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第十九年	163,300.00		163,300.00	4.05%	6,613.65	6,613.65
第二十年	163,300.00	163,300.00		4.05%	6,613.65	169,913.65
合计		205,600.00			150,711.08	356,311.08

## （二）债券资金管理

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，其中组合使用专项债券和市场化融资的，应实行分账管理。执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发[2018]34号文的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

1. 资金流入管理：项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。本项目资本金来源于项目建设单位自有资金及



财政资金。本项目专项债券资金由市级财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户（以下简称债券资金专户），用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

2. 资金流出管理：本项目资金流出主要包括项目投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。关于建设投资等支出，负责实施的施工单位按照进度提出申请，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并报送监理单位、项目建设单位及审计单位，经监理单位、项目建设单位及审计单位审核后，按债券资金管理办法相关规定拨付资金。关于债券本息偿付，项目收入实现后，由项目单位准备需要到期支付的债券本息，并将项目收益转至财政部门，由财政部门向省财政厅缴纳本期应当承担的还本付息资金。项目运营成本严格按计划支出，预算外支出要上报审批。

3. 资金预算绩效评价：财政部门将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发[2018]34号）的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目专项债的再次申报批复。

### （三）职责分工

汕尾市财政局负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息。财政部门应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理。

汕尾市住房和城乡建设局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。

汕尾市住房和城乡建设局负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算

收入和专项收入。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

## 六、项目风险控制

### （一）潜在风险及控制措施

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。本期专项债券发行的主要法律风险及风险控制措施如下：

#### 1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。

##### （1）自然环境和施工条件带来的风险

风险因素：

- 1) 突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等；
- 2) 提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；
- 3) 外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等；
- 4) 监理到位工作不到位，影响工期；
- 5) 施工出现质量问题，延误工期。

风险应对措施：

- 1) 基础工程尽量避开雨季施工，否则应采取有效防护措施；
- 2) 施工工棚搭建满足防震要求；

- 3) 做好防止交通中断、停电、停水应急预案;
- 4) 强化前期地质勘查工作, 防止因地质勘测不到位造成的停工;
- 5) 项目建设前周密设计供排水、供配电方案, 防止水电供应造成停工;
- 6) 搞好社会稳定风险评估和防范方案, 密切与相关单位沟通, 减少单位临时工程施工干扰, 市民闹事, 节假日交通管制, 市容整顿的限制等造成的工期延误;
- 7) 与监理单位签订严格、职责明确的监理合同, 加强对监理单位的监管, 明确监理单位的责任;
- 8) 强化质量管理, 严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查, 杜绝质量问题影响施工进度。

## (2) 施工方风险

风险因素:

- 1) 施工计划不周详;
- 2) 施工技术力量达不到要求;
- 3) 施工组织能力差;
- 4) 对施工图纸的领会能力差;
- 5) 施工应急预案差;
- 6) 施工单位提交的材料、样品不及时, 导致工期延误;
- 7) 施工过程中出现质量问题;

8) 施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

风险控制措施:

1) 通过招投标选择社会信誉好, 技术力量强、管理能力高的施工队伍;

2) 进行事前控制: 审核施工单位提交的施工进度计划; 审核施工单位提交的施工方案; 审核施工单位提交的施工总平面图; 制定材料、设备的采、供计划; 按期完成现场障碍物的拆除, 及时向施工单位提供现场; 落实施工临时供水、供电, 接通施工道路、电话线路, 及时为施工单位创造必要的施工条件。

3) 进行工程进度的检查: 审批施工计划及施工修改计划; 审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告; 按合同要求, 及时进行工程计量验收和质量验收; 做好有关进度、计量方面的签证; 进行工程进度的动态管理; 为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见; 组织现场协调会。

4) 进行事后控制: 要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施, 主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施; 要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施; 调整相应的施工计划、材料设备、资金供应计划等, 在新的条件上组织新的协调和平衡。

### (3) 资金落实情况

风险因素:

1) 资金不到位, 工程款不能按时拨付影响施工, 导致耽误工期;

2) 资金不到位, 影响材料供应商不能及时供货, 导致耽误工期;

3) 资金不到位, 导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作, 导致耽误工期。

风险应对措施:

1) 资金不足额就位, 不得开工建设;

2) 严格财经制度, 防止建设资金被贪污、挪用。

(4) 工程事故

风险因素:

1) 人身安全对施工工期的影响;

2) 设备损毁对施工工期的影响;

3) 火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响;

4) 事故处理不当, 引起群体事件, 影响建设工期。

风险应对措施:

1) 编制和执行施工安全工作守则, 建立安全报告制度, 设立专职安全监理和安全员;

2) 加强对施工人员的安全教育, 增强施工人员的安全防范意识, 提高安全防范自救能力;

3) 配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备;

4) 施工场所按规定进行围挡封闭, 架设安全网。洞口及临边进行防护;

5) 对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程(如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等)要采取专项安全措施;

6) 考虑不同季节对施工的不安全因素, 在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

## 2. 影响项目收益的风险及控制措施

### (1) 市场风险

风险因素: 市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响, 进而影响项目投资收益的平衡。

风险应对措施:

为控制项目融资平衡风险, 可动态调整债券发行期限和还款方式及时间, 做好期限配比、还款计划和准备, 加快资金周转, 适当增大流动比率, 充分盘活资金, 用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

### (2) 财务风险

风险因素:

1) 资金周转风险: 本项目基础设施投入资金较大, 建设资金部分采取申请债券融资解决, 如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面, 或遇市场发生重大变化, 项目可能出现资金周转困难;

2) 投资估算风险: 本项目总投资的不准确的调整都会导致项目财务风险, 本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的, 由于本项目建设周期较短, 未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化不确定性较小。

风险应对措施:

1) 充分考虑项目建设的特点, 对项目基础设施建设进行周密的安排, 保证按期完工, 充分落实建设所需资金。

2) 加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监控项目的变现情况, 确保债券发行资金的按时回笼, 以增强项目的抗风险能力。

3) 委托中介机构对实施过程中, 定期对估算投资进行审核验证, 如发现对估算投资产生影响的情况, 应及时采取措施进行解决。

## **(二) 还款保障措施**

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函〔2016〕88号)规定, 本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印



发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

## 七、其他需要说明事项

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

根据《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号），省级财政部门应当及时在本单位门户网站、中国债券信息网等网站披露地方债券发行相关信息，不再向财政部备案需公开的信息披露文件。省级财政部门对信息披露文件的合规性、完整性负责，要严格落实专项债券对应项目主管部门和市县区责任，督促其科学制定项目融资与收益自求平衡方案。信息披露情况作为财政部评价各地地方债券发行工作的重要参考。

根据《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号），为加强地方政府债券信息披露管理，提高信息披露质量，决定启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板，2020年4月1日起，各地发行地方政府新增专项债券时，须增加披露地方政府新增专项债券项目信息披露模板。按此规定，该项目专项债券全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容根据省统一安排及要求。