

**2025 年广东省政府专项债券（六期）**

**汕尾市光明科技产业园区（一期）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	3
<b>二、项目实施重要性和经济社会效益分析</b>	<b>4</b>
(一) 重要性分析	4
(二) 经济效益分析	5
(三) 社会效益分析	6
<b>三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划</b>	<b>7</b>
(一) 投资估算	7
(二) 筹措方案	7
(三) 项目实施安排	12
(四) 债券资金用途	12
<b>四、项目收益与融资平衡情况</b>	<b>12</b>
(一) 项目预期成本收益	12
1. 项目收入测算	13
2. 项目成本及相关税费	15
3. 项目损益情况	15
(二) 融资收益平衡情况	16
(三) 总体评价	20
<b>五、专项债券管理</b>	<b>23</b>
(一) 债券资金概况	23
(二) 债券资金管理	24
(三) 职责分工	26
<b>六、项目风险控制</b>	<b>27</b>
(一) 潜在风险及控制措施	27
(二) 还款保障措施	33
<b>七、其他需要说明事项</b>	<b>33</b>

## 一、项目基本情况

### （一）项目所处区域财政经济情况

汕尾市城区是 1988 年汕尾建市时设立的唯一一个建制市辖区，汕尾市城区是中共汕尾市委、市政府的驻地，位于广东省东南沿海。城区分别实现一般公共预算收入 7.77 亿元、7.85 亿元和 8.50 亿元，政府性基金收入分别为 0.03 亿元、0.03 亿元和 0.02 亿元。

近三年汕尾市城区财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	318.48	330.23	328.41
一般公共预算收入（亿元）	7.77	7.85	8.50
政府性基金收入（亿元）	0.03	0.03	0.02
其中：国有土地出让收入（亿元）	-	-	-
政府性基金支出（亿元）	9.01	10.97	11.73
其中：国有土地出让支出（亿元）	-	-	-

### （二）本地社会发展规划和行业相关规划

项目的建设符合《汕尾市城区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》

深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的基本理论、基本路线、基本方略，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”的战略布局。坚定

不移贯彻新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，推动高质量发展。

《规划》中明确了要全力融入“双区”，加强科技创新和产业合作。加强与广州、香港等核心城市在产业发展、科技创新等方面的合作，谋划推动一批重大平台、重大项目、重大工程落户城区，促进大湾区企业科技成果优先在城区转化，大力推动湾区核心城市的高端产业、高成长性企业等布局城区，延伸壮大电子信息、高端装备制造、海洋生物产业链，努力争当大湾区产业转移承接地、产业链延伸区、产业集群配套基地。积极抢抓“双区”建设重大机遇，立足城区产业基础和优势，对标广东省十大战略性新兴产业集群，做大做强电子信息、生物制药、新能源汽车产业集群，加快改造提升纺织服装、食品加工等传统优势产业，加快战略性新兴产业发展。培育壮大市场主体，深入开展质量提升行动，推动制造业高质量发展。

### （三）项目情况

项目规划占地面积约 1200 亩。主要建设内容包括：建设园区道路约 5.6 公里，管径 DN200-DN800 污水管网 11.2 公里，给排水管网约 11.2 公里；建设园区内地上、地下停车位 2908 个及充电桩 200 个；建设集研发、试验、生产等综合的高标准厂房，总建筑面积约 36.62 万  $m^2$ ，建设科技产业孵化基地，总建筑面积约 3.24 万  $m^2$ ；建设职工宿舍和饭堂等生活配套基础设

施，总建筑面积约 18.54 万 m<sup>2</sup>；建设供配电、动力、通风、给排水、停车场及充电桩等园区配套基础设施工程。

本项目属于有一定收益的公益性项目。

#### （四）项目立项文件或实施依据

2023 年 3 月 2 日，取得了汕尾市城区自然资源局《关于要求出具汕尾市光明科技产业园区（一期）基础设施建设项目用地意见的复函》。

2023 年 3 月 3 日，取得了汕尾市城区发展和改革局《关于汕尾市光明科技产业园区（一期）基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（汕市区发改投审〔2023〕16 号），同意该项目实施。

2023 年 12 月 19 日，取得了汕尾市城区发展和改革局《关于汕尾市光明科技产业园区（一期）基础设施建设项目变更的复函》（汕市区发改投审〔2023〕66 号），同意该项目修编。

#### （五）责任主体

项目单位、项目单位主管部门、资产管理部门均为汕尾市城区科技工业和信息化局，基本信息如下：

名称	汕尾市城区科技工业和信息化局
统一社会信用代码	114415020072438818
住所	汕尾市城区凤园街中段
法定代表人	陈永潮
经费来源	财政拨款

颁发日期	2024 年 8 月 23 日
机构性质	行政机关
赋码机关	汕尾市城区机构编制委员会办公室

汕尾市光明科技产业园区（一期）基础设施建设项目形成资产的权属性质为国有资产，归属责任主体为汕尾市城区科技工业和信息化局。

## 二、项目实施重要性和经济社会效益分析

### （一）重要性分析

项目的建设是推进城镇化建设和工业化进程的需要

目前乡镇工业发展缓慢没有形成规模经济，农村劳动力没有得到解放、充分吸纳与合理利用，这也是各村长期发展缓慢的主要原因。红草镇工业基础较为薄弱，没有科技密集型和劳动密集型企业，科技含量低。另外红草镇镇区虽然已经具备了一定的城镇职能，但尚不完善尚，不具备辐射能力。镇区的作用有待加强，其经济的集聚作用尚需进一步加强与极化。从全镇的整体效率来看，现状居民点体系的发展模式在空间紧凑度上是松散的，是低效率的，不能适应开放型的经济体制和追求高效率的现代化发展的需要，小城镇发展现状与实现农村城镇化发展目标要求存在明显差距。造成这种现象的症结就是乡镇企业的分散布局导致区域经济聚集能力不足，第三产业丧失了大量的发展空间。反过来，散、小、弱的小城镇布局和城镇化严重滞后，又妨碍了工业经济集聚效能的发挥和经济效益的提

高。因此，加快产业园区建设，是城镇化进程中的一个关键环节，是红草镇实施工业兴镇的发展战略的客观要求，可以有效地促进农村工业化和城镇化有机结合。

## （二）经济效益分析

### 1、项目的建设是发展区域经济的突破口

目前已建成的埔边工业园主导产业定位为食品加工业和电子工业为主，产业特色鲜明，可以在保持传统优势产业发展的基础上，重点发展高新技术产业及与之相关的附加值较高的制造业。可以吸引与上述相关联的龙头企业、上下游产业链企业入驻，形成完整产业链条，形成企业集聚区、产业示范区。项目的建设从战略高度加强了园区产业集群的韧性与发展，加强了各要素供给，实现了单个企业、单个项目发展向产业链、产业群发展的转变。

依靠资源优势形成和发展的产业集群、依靠龙头企业形成和发展的产业集群、依靠产业链招商形成和发展的产业集群。为汕尾市创新经济增长方式打开新的突破口，可以使汕尾市产业经济在较短的时期内实现快速发展。

### 2、项目的建设是调整企业结构的重要举措

现有工业企业大多以初级加工业为主，各企业之间关联度不高，没有形成产业集群，同时缺乏高科技技术企业。



本项目的建设，通过龙头企业牵引，通过国内有影响力的企业入驻，借助企业在产业中的强大的凝聚力与号召力，培育本地龙头企业，逐步形成高科技产业集群，形成集聚效应，实现产业结构调整。这不仅提高了企业集约化程度，形成产业上下游发展链，促进企业做大做强，同时也促进了企业集聚、产业的升级和资源的优化配置，必将为汕尾市经济的发展带来勃勃生机。

3、项目的建设为招商引资、提高经济开放度提供了有效载体

招商引资是汕尾市光明科技产业园经济工作的重头戏，是产业结构调整、提高产业化水平的动力所在。招商引资不可能凭空而招，必须有项目载体，必须有足够的吸引力，也就是有足够的相对优势。土地和劳动力资源充足和价格相对低廉是目前的竞争优势。建设产业园区，就是为把这些资源优势转化为经济优势，创建一个有效载体，为招商引资项目的实施提供一个较为理想的建设平台。本项目的建设，有利于形成更加开放的格局，有利于更好、更有效地开展招商引资工作，有利于加快企业结构调整和产业升级，进而带动区域经济发展。

### **（三）社会效益分析**

本项目符合国家产业发展方向和汕尾市产业结构调整的要求，符合地方总体规划。项目的实施，有助于完善汕尾经济产



业链，推动汕尾经济产业实现高质量发展；有利于当地生态环境的良性循环，提升城市形象，改善市民生活，受到当地居民普遍欢迎，项目实施社会意义重大，社会适应性强。

本项目建设得到当地各级政府的支持，得到区内人民群众的正面评价和关注。项目建设对区域市政配套和经济发展都将带来积极的影响，有利于提高区域内的土地利用率，有利于当地生态环境的良性循环；引导地区经济发展，改善人们生活水平，对完成区域规划功能定位做好坚实的基础。

### 三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

#### （一）投资估算

##### 1. 编制依据及原则

(1) 国家发展改革委、建设部联合以“发改投资〔2006〕1325号《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》”颁发的文件及其有关规定、方法(第三版)；

(2) 中国国际工程咨询公司咨经〔1998〕11号《关于印发经济评估方法的通知》，中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询指南》；

(3) 中国建设工程造价管理协会《建设项目总投资组成及其他费用规定》；

- (4) 国家计委《关于工程建设其他项目划分暂行规定》、  
《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》；
- (5) 《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉  
的通知》(财建〔2016〕504号)；
- (6) 国家计委《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规  
定的通知》(计价格〔1999〕1283号)；
- (7) 中国工程咨询协会《关于工程咨询服务(境内)人工成本  
要素信息调查情况的通报》(中咨协政〔2015〕46号)；
- (8) 国家计委、建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理  
规定〉的通知》(计价格〔2002〕10号)；
- (9) 国家计委、国家环保总局《关于规范环境影响咨询收费  
有关问题的通知》(计价格〔2002〕125号)；
- (10) 《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规  
范收费行为等有关问题的通知》(发改价格〔2011〕534号)；
- (11) 国家发改委《建设工程监理与相关服务收费标准》(发  
改价格〔2007〕670号)；
- (12) 广东省物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨  
询服务收费的复函》(粤价函〔2011〕742号)；
- (13) 国家计委计价格〔2002〕1980号《国家计委关于印发  
〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》；

(14) 国家计委《国家计委关于加强对基本建设大中型项目概算中“涨价预备费”管理有关问题的通知》(计投资〔1999〕1340号);

(15) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2017);

(16) 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

(17) 《广东省住房和城乡建设厅关于营业税改征增值税后调整广东省建设工程计价依据的通知》(粤建市函〔2016〕1113号);

(18) 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号);

(19) 《汕尾市政府投资项目投资估算造价指标体系课题研究》(202108);

(20) 国家规定的相关法律、法规等;

(21) 委托单位提供的其它资料。

## 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	工程费	271,992.60
2	工程建设其他费用	20,865.50
3	预备费	23,428.60
4	征地费用	21,521.10

项目总投资	337,807.80
-------	------------

## （二）筹措方案

### 1. 市场化融资资金筹措：

无市场化融资。

### 2. 地方政府债券资金筹措：

2024 年已安排专项债券资金 6,330.00 万元，其中：8 月下旬已发行 2024 年广东省政府专项债券（六十四期）1,000.00 万元，发行期限二十年，实际利率 2.39%，每半年付息，第二十年末还本付息；9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）9,000.00 万元，发行期限二十年，实际利率 2.21%，每半年付息，第二十年末还本付息；11 月已通过 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）调减 3.670.00 万元。

2025 年计划安排专项债券资金 30,000.00 万元，其中：1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（六期）2,000.00 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 28,000.00 万元。以后年度计划安排专项债券资金 230,000.00 万元。

### 3. 非融资资金筹措：

财政性资金 67,807.80 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		
		已到位金额		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	337,807.80	10,000.00	-	-	-	-	67,807.80	-	-	-	2,000.00	10,000.00	258,000.00
2024 年	10,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	-
2025 年	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000.00	-	28,000.00
以后年度	297,807.80	-	-	-	-	-	67,807.80	-	-	-	-	-	230,000.00

### （三）项目实施安排

项目已完成可行性研究报告编制、立项，为保证该项目的顺利完成，需要有关单位相互配合，协力合作。初步拟定的项目实施进展计划按以下步骤进行，项目总工期约 36 个月，分月进度如下：

#### （1）项目前期工作阶段

2023 年 2 月-2024 年 12 月，完成项目立项、初步设计、施工图设计；项目招投标等相关程序。

#### （2）工程施工阶段

2025 年 2 月-2028 年 1 月，工程施工。

#### （3）竣工验收阶段

2028 年 1 月，验收工程。

### （四）债券资金用途

本次发行专项债券资金 2,000.00 万元用于汕尾市光明科技产业园区（一期）基础设施建设项目前期各项费用、征地费用、工程进度款以及工程建设其他费用的支付。其中：

一季度用款 2,000.00 万元。

项目用款计划（单位：万元）

项目总投	以前年	发行当年用款计划	以后年
------	-----	----------	-----

资	度用款 金额	一季度 用款金 额	其中： 本次专 项债券 使用金 额	二季度 用款金 额	其中： 本次专 项债券 使用金 额	三季度 用款金 额	其中： 本次专 项债券 使用金 额	四季度 用款金 额	其中： 本次专 项债券 使用金 额	度 计 划 用 款 金 额
337,807.8 0	10,000. 00	2,000 .00	2,000 .00	10,00 0.00		10,000 .00		8,000. 00		297,807 .80

#### 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

本项目建成正式运营后主要收入包括物业出租收入、停车位收入、广告/交易手续费等平台功能收入等。

##### （1）物业出租收入

本项目预计可出租面积为 494400m，参照目前同类项目的出租情况，预计租金均价为 1.5 元/m<sup>2</sup>/天，即年租金收入约为 27068.40 万元，并于项目运营第 3 年开始按每年 3%的增长率提高。

##### （2）停车位收入

本项目建成后可提供停车位约 1000 个。根据广东省人民政府办公厅印发的《广东省定价目录(2018 年版)》（粤府办〔2018〕11 号)的规定，本项目停车位收费按 10 元/次，估计每



个停车位每日周转 2 次，则年停车位收入为 730.00 万元/年，并于项目运营第 3 年开始按每年 3%的增长率提高。

### （3）平台功能收入

包括广告、交易手续费等平台功能收入，按照项目年交易产值的 0.1%计，项目建成后预计年交易额可达到 500 亿，预计项目年平台功能收入约为 5000 万元，并于项目运营第 3 年开始按每年 3%的增长率提高。

### 收入测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	物业出租收入	停车位收入	平台功能收入	合计
第一年				
第二年				
第三年				
第四年	24,812.70	669.17	4,583.33	30,065.20
第五年	27,068.40	730.00	5,000.00	32,798.40
第六年	27,880.45	751.90	5,150.00	33,782.35
第七年	28,716.87	774.46	5,304.50	34,795.82
第八年	29,578.37	797.69	5,463.64	35,839.70
第九年	30,465.72	821.62	5,627.54	36,914.89
第十年	31,379.69	846.27	5,796.37	38,022.33
第十一年	32,321.09	871.66	5,970.26	39,163.00
第十二年	33,290.72	897.81	6,149.37	40,337.89
第十三年	34,289.44	924.74	6,333.85	41,548.03
第十四年	35,318.12	952.48	6,523.87	42,794.47
第十五年	36,377.67	981.06	6,719.58	44,078.31
第十六年	37,469.00	1,010.49	6,921.17	45,400.66
第十七年	38,593.07	1,040.81	7,128.80	46,762.68

第十八年	39,750.86	1,072.03	7,342.67	48,165.56
第十九年	40,943.38	1,104.19	7,562.95	49,610.52
第二十年	42,171.69	1,137.32	7,789.84	51,098.84
第二十一年	43,436.84	1,171.44	8,023.53	52,631.80
第二十二年	44,739.94	1,206.58	8,264.24	54,210.76
第二十三年	46,082.14	1,242.78	8,512.17	55,837.08
第二十四年	47,464.60	1,280.06	8,767.53	57,512.19
第二十五年	48,888.54	1,318.46	9,030.56	59,237.56
第二十六年	50,355.20	1,358.02	9,301.47	61,014.69
第二十七年	51,865.85	1,398.76	9,580.52	62,845.13
第二十八年	53,421.83	1,440.72	9,867.93	64,730.48
第二十九年	55,024.48	1,483.94	10,163.97	66,672.39
第三十年	56,675.22	1,528.46	10,468.89	68,672.57
合计	1,068,381.87	28,812.89	197,348.54	1,294,543.30

## 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办公人员工资及福利费用、固定资产修理费、管理及其他费用等。

### （1）工资及福利费

项目建成后，预计政府参与项目运营管理的人员为 20 人，人均工资福利按 10 万元/年来计算，可得年工资为 200 万元，并于项目运营第 3 年开始按每年 3%的增长率提高。

### （2）修理维护费用

项目修理维护费按全部建设投资 0.3%计，并于项目运营第 3 年开始按每年 3%的增长率提高。

### （3）管理及其他费用

按照营业收入的 2%计算，随收入的增长而增长。

## 成本测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	工资及福利费	修理维护费用	管理及其他费用	合计
第一年				
第二年				
第三年				
第四年	183.33	928.97	601.30	1,713.61
第五年	200.00	1,013.42	655.97	1,869.39
第六年	206.00	1,043.83	675.65	1,925.47
第七年	212.18	1,075.14	695.92	1,983.24
第八年	218.55	1,107.40	716.79	2,042.73
第九年	225.10	1,140.62	738.30	2,104.02
第十年	231.85	1,174.84	760.45	2,167.14
第十一年	238.81	1,210.08	783.26	2,232.15
第十二年	245.97	1,246.38	806.76	2,299.12
第十三年	253.35	1,283.77	830.96	2,368.09
第十四年	260.95	1,322.29	855.89	2,439.13
第十五年	268.78	1,361.96	881.57	2,512.31
第十六年	276.85	1,402.81	908.01	2,587.67
第十七年	285.15	1,444.90	935.25	2,665.31
第十八年	293.71	1,488.25	963.31	2,745.26
第十九年	302.52	1,532.89	992.21	2,827.62
第二十年	311.59	1,578.88	1,021.98	2,912.45
第二十一 年	320.94	1,626.25	1,052.64	2,999.82
第二十二 年	330.57	1,675.03	1,084.22	3,089.82
第二十三 年	340.49	1,725.29	1,116.74	3,182.51
第二十四 年	350.70	1,777.04	1,150.24	3,277.99
第二十五 年	361.22	1,830.36	1,184.75	3,376.33

第二十六年	372.06	1,885.27	1,220.29	3,477.62
第二十七年	383.22	1,941.82	1,256.90	3,581.95
第二十八年	394.72	2,000.08	1,294.61	3,689.41
第二十九年	406.56	2,060.08	1,333.45	3,800.09
第三十年	418.76	2,121.88	1,373.45	3,914.09
合计	7,893.94	39,999.53	25,890.87	73,784.33

### 3. 项目损益情况

根据上述测算，汕尾市光明科技产业园区（一期）基础设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 1,220,758.97 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%
汕尾市光明科技产业园区（一期）基础设施建设项目	1,220,758.97	1,098,683.07	976,607.17
合计	1,220,758.97	1,098,683.07	976,607.17

### （二）融资收益平衡情况

#### 1. 项目现金流测算表

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

融资项目运营期内项目现金流测算表

金额单位: 人民币万元

年度	项目现金流入	项目现金流出	净现金流量	累计现金流量	备注
第一年	0.00	11,071.14	-11,071.14	-11,071.14	
第二年	0.00	11,071.14	-11,071.14	-22,142.28	
第三年	0.00	11,071.14	-11,071.14	-33,213.42	
第四年	30,065.20	12,784.75	17,280.45	-15,932.97	
第五年	32,798.40	12,940.53	19,857.87	3,924.90	
第六年	33,782.35	12,996.61	20,785.74	24,710.64	
第七年	34,795.82	13,054.38	21,741.45	46,452.08	
第八年	35,839.70	13,113.87	22,725.82	69,177.91	
第九年	36,914.89	13,175.16	23,739.73	92,917.64	
第十年	38,022.33	13,238.28	24,784.06	117,701.70	
第十一年	39,163.00	13,303.29	25,859.71	143,561.41	
第十二年	40,337.89	13,370.26	26,967.64	170,529.05	
第十三年	41,548.03	13,439.23	28,108.80	198,637.85	
第十四年	42,794.47	13,510.27	29,284.20	227,922.05	
第十五年	44,078.31	13,583.45	30,494.86	258,416.91	
第十六年	45,400.66	13,658.81	31,741.84	290,158.76	
第十七年	46,762.68	13,736.45	33,026.23	323,184.99	
第十八年	48,165.56	13,816.40	34,349.15	357,534.14	
第十九年	49,610.52	13,898.76	35,711.76	393,245.90	
第二十年	51,098.84	15,983.59	35,115.25	428,361.15	
第二十一年	52,631.80	13,989.96	38,641.84	467,002.99	
第二十二年	54,210.76	14,079.96	40,130.80	507,133.78	
第二十三年	55,837.08	14,172.65	41,664.43	548,798.21	
第二十四年	57,512.19	14,268.13	43,244.06	592,042.27	

第二十五年	59,237.56	14,366.47	44,871.09	636,913.36	
第二十六年	61,014.69	14,467.76	46,546.93	683,460.29	
第二十七年	62,845.13	14,572.09	48,273.04	731,733.33	
第二十八年	64,730.48	14,679.55	50,050.93	781,784.26	
第二十九年	66,672.39	14,790.23	51,882.17	833,666.43	
第三十年	68,672.57	285,738.09	-217,065.52	616,600.91	
合计	1,294,543.30	677,942.39	616,600.91	616,600.91	

## 2. 预期债券存续期内项目收益偿还融资本息情况

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入，项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付，预期自融资开始日至第三十年内，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：

### 预期项目收益实现情况下的本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间 各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	6,330.00	2,833.86	9,163.86		
第一年		11,071.14	11,071.14	0.00	
第二年		11,071.14	11,071.14	0.00	
第三年		11,071.14	11,071.14	0.00	
第四年		11,071.14	11,071.14	28,351.59	
第五年		11,071.14	11,071.14	30,929.01	
第六年		11,071.14	11,071.14	31,856.88	
第七年		11,071.14	11,071.14	32,812.59	
第八年		11,071.14	11,071.14	33,796.96	
第九年		11,071.14	11,071.14	34,810.87	

第十年		11,071.14	11,071.14	35,855.20	
第十一年		11,071.14	11,071.14	36,930.85	
第十二年		11,071.14	11,071.14	38,038.78	
第十三年		11,071.14	11,071.14	39,179.94	
第十四年		11,071.14	11,071.14	40,355.34	
第十五年		11,071.14	11,071.14	41,566.00	
第十六年		11,071.14	11,071.14	42,812.98	
第十七年		11,071.14	11,071.14	44,097.37	
第十八年		11,071.14	11,071.14	45,420.29	
第十九年		11,071.14	11,071.14	46,782.90	
第二十年	2,000.00	11,071.14	13,071.14	48,186.39	
第二十一年		10,990.14	10,990.14	49,631.98	
第二十二年		10,990.14	10,990.14	51,120.94	
第二十三年		10,990.14	10,990.14	52,654.57	
第二十四年		10,990.14	10,990.14	54,234.20	
第二十五年		10,990.14	10,990.14	55,861.23	
第二十六年		10,990.14	10,990.14	57,537.07	
第二十七年		10,990.14	10,990.14	59,263.18	
第二十八年		10,990.14	10,990.14	61,041.07	
第二十九年		10,990.14	10,990.14	62,872.31	
第三十年	261,670.00	10,990.14	272,660.14	64,758.48	
合计	270,000.00	334,158.06	604,158.06	1,220,758.97	
本息覆盖倍数	2.02				

### （三）总体评价

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

预期项目收益实现 90%情况下的本息覆盖倍数表



金额单位: 人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间 各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	6,330.00	2,833.86	9,163.86		
第一年		11,071.14	11,071.14	0.00	
第二年		11,071.14	11,071.14	0.00	
第三年		11,071.14	11,071.14	0.00	
第四年		11,071.14	11,071.14	25,516.43	
第五年		11,071.14	11,071.14	27,836.11	
第六年		11,071.14	11,071.14	28,671.19	
第七年		11,071.14	11,071.14	29,531.33	
第八年		11,071.14	11,071.14	30,417.27	
第九年		11,071.14	11,071.14	31,329.78	
第十年		11,071.14	11,071.14	32,269.68	
第十一年		11,071.14	11,071.14	33,237.77	
第十二年		11,071.14	11,071.14	34,234.90	
第十三年		11,071.14	11,071.14	35,261.95	
第十四年		11,071.14	11,071.14	36,319.81	
第十五年		11,071.14	11,071.14	37,409.40	
第十六年		11,071.14	11,071.14	38,531.68	
第十七年		11,071.14	11,071.14	39,687.63	
第十八年		11,071.14	11,071.14	40,878.26	
第十九年		11,071.14	11,071.14	42,104.61	
第二十年	2,000.00	11,071.14	13,071.14	43,367.75	
第二十一年		10,990.14	10,990.14	44,668.78	
第二十二年		10,990.14	10,990.14	46,008.84	
第二十三年		10,990.14	10,990.14	47,389.11	
第二十四年		10,990.14	10,990.14	48,810.78	
第二十五年		10,990.14	10,990.14	50,275.11	
第二十六年		10,990.14	10,990.14	51,783.36	
第二十七年		10,990.14	10,990.14	53,336.86	

第二十八年		10,990.14	10,990.14	54,936.97	
第二十九年		10,990.14	10,990.14	56,585.08	
第三十年	261,670.00	10,990.14	272,660.14	58,282.63	
合计	270,000.00	334,158.06	604,158.06	1,098,683.07	
本息覆盖倍数	1.82				

预期项目收益实现 80%情况下的本息覆盖倍数表

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	6,330.00	2,833.86	9,163.86		
第一年		11,071.14	11,071.14	0.00	
第二年		11,071.14	11,071.14	0.00	
第三年		11,071.14	11,071.14	0.00	
第四年		11,071.14	11,071.14	22,681.27	
第五年		11,071.14	11,071.14	24,743.21	
第六年		11,071.14	11,071.14	25,485.50	
第七年		11,071.14	11,071.14	26,250.07	
第八年		11,071.14	11,071.14	27,037.57	
第九年		11,071.14	11,071.14	27,848.70	
第十年		11,071.14	11,071.14	28,684.16	
第十一年		11,071.14	11,071.14	29,544.68	
第十二年		11,071.14	11,071.14	30,431.02	
第十三年		11,071.14	11,071.14	31,343.95	
第十四年		11,071.14	11,071.14	32,284.27	
第十五年		11,071.14	11,071.14	33,252.80	
第十六年		11,071.14	11,071.14	34,250.39	
第十七年		11,071.14	11,071.14	35,277.90	
第十八年		11,071.14	11,071.14	36,336.23	
第十九年		11,071.14	11,071.14	37,426.32	
第二十年	2,000.00	11,071.14	13,071.14	38,549.11	
第二十一年		10,990.14	10,990.14	39,705.58	

第二十二年		10,990.14	10,990.14	40,896.75	
第二十三年		10,990.14	10,990.14	42,123.65	
第二十四年		10,990.14	10,990.14	43,387.36	
第二十五年		10,990.14	10,990.14	44,688.98	
第二十六年		10,990.14	10,990.14	46,029.65	
第二十七年		10,990.14	10,990.14	47,410.54	
第二十八年		10,990.14	10,990.14	48,832.86	
第二十九年		10,990.14	10,990.14	50,297.85	
第三十年	261,670.00	10,990.14	272,660.14	51,806.78	
合计	270,000.00	334,158.06	604,158.06	976,607.17	
本息覆盖倍数	1.62				

综上所述，预计汕尾市光明科技产业园区（一期）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1.62，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041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

汕尾市光明科技产业园区（一期）基础设施建设项目，2024年已安排专项债券资金6,330.00万元，其中：8月下旬已发行2024年广东省政府专项债券（六十四期）1,000.00万元，发行期限二十年，实际利率2.39%，每半年付息，第二十年末还本付息；9月已发行2024年广东省政府专项债券（七十二期）9,000.00万元，发行期限二十年，实际利率2.21%，每半年付

息，第二十年末还本付息;11 月已通过 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）调减 3.670.00 万元。

2025 年计划安排专项债券资金 30,000.00 万元，其中：1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（六期）2,000.00 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 28,000.00 万元。以后年度计划安排专项债券资金 230,000.00 万元。假设专项债券资 2,000.00 万元金融资利率 4.05%，每半年支付利息，期限为二十年，第二十年末偿还本金;假设专项债券资 25,8000.00 融资利率 4.20%，每半年支付利息，期限为三十年，第三十年末偿还本金。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	1,000.00	1,000.00		2.39%	478.00	1,478.00
已融资	5,330.00	5,330.00		2.21%	2,355.86	7,685.86
第一年	263,670.00		263,670.00	4.05 4.2%	11,071.14	11,071.14
第二年	263,670.00		263,670.00	4.05 4.2%	11,071.14	11,071.14
第三年	263,670.00		263,670.00	4.05 4.2%	11,071.14	11,071.14
第四年	263,670.00		263,670.00	4.05 4.2%	11,071.14	11,071.14
第五年	263,670.00		263,670.00	4.05 4.2%	11,071.14	11,071.14
第六年	263,670.00		263,670.00	4.05 4.2%	11,071.14	11,071.14
第七年	263,670.00		263,670.00	4.05 4.2%	11,071.14	11,071.14

第八年	263,670.00		263,670.00	4.05 4.2%	11,071.14	11,071.14
第九年	263,670.00		263,670.00	4.05 4.2%	11,071.14	11,071.14
第十年	263,670.00		263,670.00	4.05 4.2%	11,071.14	11,071.14
第十一年	263,670.00		263,670.00	4.05 4.2%	11,071.14	11,071.14
第十二年	263,670.00		263,670.00	4.05 4.2%	11,071.14	11,071.14
第十三年	263,670.00		263,670.00	4.05 4.2%	11,071.14	11,071.14
第十四年	263,670.00		263,670.00	4.05 4.2%	11,071.14	11,071.14
第十五年	263,670.00		263,670.00	4.05 4.2%	11,071.14	11,071.14
第十六年	263,670.00		263,670.00	4.05 4.2%	11,071.14	11,071.14
第十七年	263,670.00		263,670.00	4.05 4.2%	11,071.14	11,071.14
第十八年	263,670.00		263,670.00	4.05 4.2%	11,071.14	11,071.14
第十九年	263,670.00		263,670.00	4.05 4.2%	11,071.14	11,071.14
第二十年	263,670.00	2,000.00	261,670.00	4.05 4.2%	11,071.14	13,071.14
第二十一年	261,670.00		261,670.00	4.20%	10,990.14	10,990.14
第二十二年	261,670.00		261,670.00	4.20%	10,990.14	10,990.14
第二十三年	261,670.00		261,670.00	4.20%	10,990.14	10,990.14
第二十四年	261,670.00		261,670.00	4.20%	10,990.14	10,990.14
第二十五年	261,670.00		261,670.00	4.20%	10,990.14	10,990.14
第二十六年	261,670.00		261,670.00	4.20%	10,990.14	10,990.14
第二十七年	261,670.00		261,670.00	4.20%	10,990.14	10,990.14
第二十八年	261,670.00		261,670.00	4.20%	10,990.14	10,990.14
第二十九年	261,670.00		261,670.00	4.20%	10,990.14	10,990.14
第三十年	261,670.00	261,670.00		4.20%	10,990.14	272,660.14
合计		270,000.00			334,158.06	604,158.06

(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照计划支出，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

汕尾市城区财政局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。

汕尾市城区科技工业和信息化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。

汕尾市城区科技工业和信息化局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。



