

2025 年广东省政府专项债券（六期）

陆河县产业转移工业园区西片区基础设施

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

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	3
(四) 项目立项情况或实施依据	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	9
(三) 社会效益分析	10
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	11
(一) 投资估算	11
(二) 筹措方案	12
(三) 项目实施安排	14
(四) 债券资金用途	14
四、项目收益与融资平衡情况	14
(一) 项目预期成本收益	14
1. 项目收入测算	14
2. 项目成本及相关税费	23
3. 项目损益情况	26
(二) 融资收益平衡情况	26
(三) 总体评价	29
五、专项债券管理	32
(一) 债券资金概况	32
(二) 债券资金管理	34
(三) 职责分工	35
六、项目风险控制	37
(一) 潜在风险及控制措施	37
(二) 还款保障措施	42
七、其他需要说明事项	43

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

陆河县隶属广东省汕尾市，位于广东省汕尾市北部。东临揭西县，西接海丰县东南与普宁市接壤，是汕尾海陆丰红色革命根据地的重要组成部分，又是榕江和螺河水系发源地，具有独特的客家风情和客家文化，被誉为“客俗桃源”和红色旅游胜地。2021-2023 年，陆河县分别实现一般公共预算收入 4.2956 亿元、4.5746 亿元和 5.0736 亿元，政府性基金收入分别为 8.1825 亿元、2.5236 亿元和 1.1525 亿元。

近三年陆河县财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	100.56	106.01	145.75
一般公共预算收入（亿元）	4.2956	4.5746	5.0736
政府性基金收入（亿元）	8.1825	2.5236	1.1525
其中：国有土地出让收入（亿元）	7.7198	1.9615	0.9527
政府性基金支出（亿元）	18.3745	16.1019	9.0995
其中：国有土地出让支出（亿元）	4.4902	1.5055	0.7812

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

汕尾陆河高新区自 2013 年启动建设，2014 年由深圳市坪山区对口帮扶合作共建，于 2015 年 5 月被纳入广东省产业集聚区管理，2018 年 3 月被广东省确认为省级产业转移工业园，2020

年认定省级高新技术产业开发区。截至 2020 年 12 月，入园企业 49 家，投产项目 30 个。2020 年园区引进项目 9 家，意向入园企业 6 家，飞速模具、富年家具等项目陆续开工，标准化厂房、孵化基地、扶贫厂房这三个配套项目已全面建成并陆续投入运营。园区实现工业总产值 65 亿元。

2022 年，陆河县经济发展迈上新台阶。其中，规上工业总产值突破百亿大关，达到 104.8 亿元，增长 18.8%；规上工业增加值 8.1 亿元，增长 6.9%。全社会用电量首次突破 5 亿千瓦时，达到 5.6 亿千瓦时，增长 11%，其中工业用电量增长 24.5%。固定资产投资增长 11.9%，一般公共预算收入增长 6.5%。新增四上企业 17 家，新增市场主体 3811 户。

以高新区作为承载珠三角产业有序转移的主平台和拉动经济增长的主引擎，谋划构建“一县多园”格局，在县城周边以及有条件的乡镇布局工业产业园。在镇村一级大力发展镇域经济和富民兴村产业，高度重视引进服装制造、电子制造等劳动密集型产业。作为主平台的陆河高新区，2022 年拓园面积突破 1.5 万亩，全年投入资金 2.81 亿元用于完善基础配套设施。区内企业用工突破 5400 人，工业项目新签约 15 个、新动工 9 个、新投产 8 个。新能源汽车、建筑装饰新材料、电子信息等产业加速集聚发展。

根据 2023 年 5 月 23 日的《陆河县政府常务会议》（第 50 期）要求，为统筹谋划、协调推进、加快构建“一区多园”格局，会议决定原则同意陆河县高新区管委会关于《陆河县产业转移工业园申报扩园工作方案》。

（三）项目情况

项目建设地点位于陆河县产业转移工业园西片区（扩园范围区域）。主要建设内容为道路及市政配套项目、基础配套设施建设项目，具体如下：

1. 道路及市政配套项目

（1）新田片区新建道路工程，路线全长 5213 米，主要建设内容为土方回填压实、水泥混凝土路面、地下管网（污水管、雨水管、供水管、供电、通信、燃气等）、人行道、路灯、绿化、消防设施、交通安全设施等建设。新建道路具体如下：①环城路全长 3178 米，路宽 36 米；②发展大道全长 720 米，路宽 26 米；③雅居路全长 591 米，路宽 20 米；④新兴路全长 724 米，路宽 14 米。

（2）河口片区新建道路工程，道路全长 4048 米，主要建设内容为原路面拆除、土方回填压实、水泥混凝土路面、地下管网（污水管、雨水管、供水管、供电、供气、通信、燃气等）、人行道、路灯、绿化、消防设施、交通安全设施等建设。新建道路具体如下：①连接线改扩建工程，路线全长 912

米，原已建成路宽为 15 米道路，现扩建路宽 40 米；②比亚迪南侧道路全长 640 米，路宽 30 米；③新河大道东段道路全长 1920 米，路宽 24.5 米。④腾飞路南段路长 576 米，路宽 21.5 米。

（3）上护片区新建道路工程，主要建设内容为土方回填压实、水泥混凝土路面、地下管网（污水管、雨水管等）、人行道、路灯、交通安全设施等建设。新建道路具体如下：①上护一路全长 245 米，路宽 10 米；②上护二路全长 660 米，路宽 10 米。

（4）其他市政配套项目包括坪山大道交通安全设施工程。

2. 基础配套设施建设项目

本项目基础配套设施建设项目包括园区配套租赁公寓改造工程建筑面积 32138 平方米、标准化厂房建筑面积 40000 平方米、孵化器建筑面积 20000 平方米、配套充电桩 144 个、屋顶光伏发电工程措施面积 18470 平方米及高低压变配电工程。

本项目属于有一定收益的公益性项目。

（四）项目立项情况或实施依据

2023 年 12 月 8 日，取得陆河县发展和改革局文件《关于陆河县产业转移工业园区西片区基础配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（陆河发改投审〔2023〕63 号），同意立项以及项目实施。

（五）责任主体

1. 项目实施单位介绍

项目单位、主管部门、资产管理部门为同一主体。

汕尾陆河高新技术产业开发区管理委员会的基本信息如下：

名称	汕尾陆河高新技术产业开发区管理委员会
统一社会信用代码	11441523MB2D45132W
宗旨和业务范围	兴办工业园区，加快招商引资，推动县域经济发展
住所	广东省汕尾市陆河县河口镇陆河县产业转移工业园内
法定代表人	刘志斌
经费来源	财政核拨
开办资金	100 万元
举办单位	汕尾陆河高新技术产业开发区管理委员会
登记管理机关	中共陆河县委机构编制委员会办公室
颁发日期	2023 年 01 月 12 日
机构性质	机关
赋码机关	中共陆河县委机构编制委员会办公室

陆河县产业转移工业园区西片区基础配套设施建设项目形成资产的权属性质为国有资产，具体归属责任主体为汕尾陆河高新技术产业开发区管理委员会。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析：

（1）汕尾市“十四五”对高新区发展建设的要求

在汕尾市“十四五”规划的“发展目标”中提出“现代产业体系基本建成。”，要求“产业基础高级化、产业链现代化水平大幅提升，先进制造业增加值占规模以上工业增加值比重达到45%，市场主体不断壮大，建成先进制造业基地。”

在汕尾市“十四五”规划的举措“坚持创新驱动发展增强高质量发展新动能”中提出的“第一节加快创新载体建设”时强调“加强工程技术研究中心、企业重点实验室、高新区、孵化育成平台等各类创新平台、载体建设，不断提升汕尾制造业创新能力”

具体措施包括有“着力推进高新技术产业开发区建设。推动各类产业园区特别是高新区建设，重点加快推进汕尾高新区申报国家级高新区，推动海丰经济开发区申创省级高新区，加快陆丰市省级高新区培育工作。力争2021年，汕尾高新区列入国家级高新区考察名单，海丰省级高新区获省政府批准认定。

“十四五”期间力争实现县域省级高新区全覆盖，汕尾高新区获国家批准认定，打造区域创新重要节点。”

在汕尾市“十四五”规划的举措“加快构建现代产业体系提升产业核心竞争力”中提出的“第二节大力发展先进制造业”。具体举措包括有“一、做大做强电子信息产业集群依托汕尾高新区，加快承接深圳电子信息产业的辐射和转移，通过产业链招商，引进先进制造业的上下游企业，推动电子信息产

业集群发展。立足光电子器件、半导体分立器件、新型平板显示及其模块零配件产业基础，推动新型显示、超高清摄像模组及智能终端等高端电子器件产业发展，以信利、国信通、德昌等龙头企业为主体，打造涵盖“材料-面板-模组-整机”的纵向全产业链条，重点向产业链的中高端攀升”。

具体举措还包括有“以汕尾高新区中心园区和星都片区、陆河新河工业园、陆丰临港工业园、陆丰东海经济开发区等产业园为载体，积极引进先进材料项目落户汕尾，发展新型建筑材料制造、先进有色金属材料、先进石化化工新材料、先进无机非金属材料等新材料产业。加快突破关键原材料等关键核心技术，完善创新体系，促进产业创新发展，推动企业与科研院所合作，加快形成新材料产业集群。”

根据《广东省人民政府关于同意认定陆河县产业转移工业园区为省级高新技术产业开发区的批复》（粤府函〔2020〕379号），已认定为省级高新技术产业开发区的汕尾陆河高新技术产业开发区将在汕尾市“十四五”规划的推动下大力发展。

（2）《汕尾市生态环境保护“十四五”规划》

《汕尾市生态环境保护“十四五”规划》指出：

把构建绿色低碳产业体系、走绿色发展的路子作为践行生态文明的实际行动，全面提升发展质量和环保治理水平。将环境保护作为推动绿色发展的重要抓手，强化环保引导和调控作

用，到 2025 年建立较为完善的生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单“三线一单”生态环境空间分区管控体系，全市生态安全屏障更加牢固。

调整优化产业集群发展空间布局，推动城市功能定位与产业集群发展协同匹配。积极引导北部绿色发展示范区和中部城镇发展区发展绿色低碳循环产业，推进生态环境治理与生态旅游、休闲康养等产业融合发展，形成节约资源和保护环境的空间布局、产业结构和生产生活方式。严格执行差别化环境政策，推动形成与主体功能区相适应的产业空间布局，推动工业项目向汕尾高新技术产业开发区、广东汕尾红海湾经济开发区、广东海丰经济开发区、海丰首饰产业环保集聚区、广东陆河县产业转移工业园区（陆河高新技术产业开发区）等入园集聚发展。引导重大产业向南部海洋发展区等沿海环境容量充足地区布局，突出“港产城游”联动。依法依规关停落后产能，加快淘汰高能耗、高污染、高环境风险的工艺和设备。

全力提升园区发展水平，加快推进汕尾高新技术产业开发区、广东陆河县产业转移工业园区（陆河高新技术产业开发区）、海丰县产业转移工业园等园区建设。本项目为广东陆河县产业转移工业园区项目，项目建设后以农产品加工业为主，纺织服装制造业、电子制造业为辅，符合《汕尾市生态环境保

护“十四五”规划》中调整优化产业集群发展空间布局，推动工业项目向广东陆河县产业转移工业园区布局的政策。

（3）《海陆丰革命老区振兴发展规划》（汕府函〔2019〕53号）

汕府函〔2019〕53号文提出：推动产业园区扩能增效，科学确定主导产业，开展产业共建，积极承接珠三角地区产业梯度转移，引进龙头企业项目，延伸产业链条，加快促进产业集聚。争取省级财政对老区产业园区内外基础设施建设支持力度，完善园区及其所依托城镇的基础设施和公共平台。

陆河县属于重点革命老区，精准对接落实老区相关政策文件，用好用足各项扶持政策，将为陆河县产业高质量发展提供财政、招商引资、企业科技创新和技术改造等方面的支撑。

（二）经济效益分析：

本项目建设是健全城乡融合发展体制机制的需要

推进城乡要素双向自由流动，促进人才、土地、资金、信息等各种要素更多向乡村流动，实现城乡要素良性循环。吸引各类人才返乡入乡创业兴业，鼓励农村集体经济组织探索人才加入机制。鼓励各级财政支持城乡融合发展及相关平台和载体建设，加强乡村信用环境建设，完善乡村金融服务体系。健全全面覆盖、普惠共享、城乡一体的基本公共服务体系，推进城乡基本公共服务标准统一、制度并轨，建立城乡教育资源均衡

配置机制，健全乡村医疗卫生服务体系，完善城乡统一的社会保障和医疗保险制度。以县域为整体，统筹推进城乡基础设施统筹布局和共建共享，坚持先建机制、后建工程，加快推动乡村基础设施提档升级，实现城乡基础设施统一规划、统一建设、统一管护。建立健全有利于乡村经济多元化发展的体制机制，打造一批城乡产业协同发展平台。

（三）社会效益分析：

项目实施是适应交通需求发展，保障交通安全的需要

交通运输是社会经济的基础产业，作为国民经济的命脉，反映着一个地方经济繁荣与否、经济发展与落后的重要标志。陆河县经济建设的快速发展，愈来愈依赖交通运输的发展。通畅的交通将给居民的出行带来极大的便利，营造了一个良好的人文居住环境。

近年来，随着陆河县经济、社会的快速发展，城市规模不断扩大，车流、人流迅速增长，道路交通的需求大幅增长，而道路交通供给却相对不足，造成市区交通拥挤堵塞现象较为严重。保持城市社会经济和城市快速发展的势头，建设现代化的城市，必须首先建立高效、现代化的城市道路交通系统，以支持城市经济的持续发展。

本项目的建设改善地区交通拥挤状况，改善陆河县城城区道路交通拥挤的状况，对陆河县未来经济、交通发展有较好的推

动作用。同时，项目建成后，将更加方便周边居民出行。将大大提高陆河县产业园区通往外界的能力，成为陆河县产业园区的重要组成部分，对于发展道路交通，促进陆河县产业园区的繁荣和城市发展，起着至关重要的作用。

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号建设部关于发布《市政工程投资估算编制办法》。

(2) 粤建市[2019]6号《广东省建设工程计价依据（2018）》。

(3) 《建筑工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）。

(4) 《广东省通用安装工程综合定额（2018）》。

(5) 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》。

(6) 《广东省市政工程综合定额（2018）》。

(7) 《广东省建设工程施工机具台班费编制规则（2018）》。

(8) 汕尾市工程造价信息（2023年9月）。

(9) 《汕尾市政府投资项目估算造价指标》（2021）

(10) 《广东省建设工程概算编制办法》上册。

(11) 类似工程指标。

(12) 当前各种主要材料价格及其价格走势分析、同类项目建设价格。

(13) 估算中的有关税费按现行规定和同类项目的平均水平测算。

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	建安工程费用	68,671.10
2	工程建设其他费用	17,712.72
3	预备费	8,198.08
项目总投资		94,581.90

（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：

2024 年已安排专项债券资金 3,200.00 万元，其中：9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）2,700.00 万元，期限二十年，实际利率 2.21%，每半年支付利息，第二十年年末还本付息；10 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十五

期) 500.00 万元, 期限十年, 实际利率 2.17%, 每半年支付利息, 第十年年末偿本付息。

2025 年计划安排专项债券资金 15,000.00 万元, 其中: 1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券(六期) 7,000.00 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 8,000.00 万元。以后年度计划安排专项债券资金 57,400.00 万元。

3. 非融资资金筹措:

财政性资金 18,981.90 万元, 由县财政局统筹安排, 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	94,581.9 0	3,200.0 0					18,981.9 0				7,000.00	3,200.00	65,400.00
2024 年	3,200.00	3,200.0 0										3,200.00	
2025 年	15,000.0 0										7,000.00		8,000.00
以后年度	76,381.9						18,981.9 0						57,400.00

(三) 项目实施安排

参照同类项目周期和《广东省建设工程施工工期定额》（2020）预测，项目周期为自 2023 年 9 月开始，至 2027 年 8 月结束，共 48 个月；其中施工阶段为 38 个月，预计 2024 年 11 月开工建设，2027 年 12 月竣工，2028 年 1 月开始运营。

(四) 债券资金用途

本次发行专项债券资金 7,000.00 万元用于陆河县产业转移工业园区西片区基础配套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 7,000.00 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	
94,581.90	3,200.00	7,000.00	7,000.00	3,000.00		3,000.00		2,000.00		76,381.9

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广告收入、停车费收入，充电桩位出租收入、地下管沟管道使用费收入、光伏发电电力销售收入、物业出租收入、物业服务收入。

注：广告收入、停车费收入、充电桩位出租收入、物业出租收入、物业服务收入，第一年出租率为 80%，第二年出租率为 90%，第三年及以后出租率为 95%。

（1）广告收入

本项目广告收入包括建筑内的电梯间广告屏、户外广告屏、建筑外立面广告牌、路灯广告牌、路口广告牌、停车场内广告等，参照陆河县道路广告牌拍卖价格及周边区域同类广告价格预测：

表 1-1 广告收入类别表

序号	类别	单位	单价	数量（个）	合计
1	路灯广告	万元/年	0.8	678	542.4
2	路口广告	万元/年	15	100	1500
3	停车场内广告	万元/年	0.8	90	72
4	户外广告屏	万元/年	15	24	360
5	建筑外立面广告	万元/年	50	6	300
6	电梯间广告屏	万元/年	0.8	24	19.2
	合计	万元/年			2793.6

注：1-6 项广告收入单价每年增长 5%。

（2）停车费收入

根据规划，本项目建筑配套停车位为 480 个，路边停车位 800 个。

本项目停车位收益预测，参照陆河地区停车收费情况，本项目预计每个车位每天收入如下。

表 1-2 停车收入预测表（单位：万元）

	车位	单价	年收入
建筑配套停车场	480	35	613.2
路边停车位	800	20	584
合计			1197

（3）充电桩位出租收入

目前，新能源车充电桩充电的收费项目，主要有“电费、服务费、停车”三种。而充电站收费模式主要就是按量收费，而每度电的价格则由“基本电费+服务费”组成。因电费只是代收，故此处收入只计算服务费，服务费因地域不同导致费用有不同，但正常情况服务费都是限制在 1 元以内，大部分是每度电收取 1 元的服务费，本项目本次测算每度电服务费收入为 1 元。目前市面新能源车电池容量 35kwh-80kwh，取单次充电 50kwh，预测每个充电桩每天服务费收入为 50 元，每年按 5%增长率增长。按停车位 30%预留充电桩位，则本项目预留充电桩位 144 个，充电桩使用率参照停车率。

则年收入： $50 \times 144 \times 365 / 10000 \approx 262.80$ 万元。

（4）地下管沟管道使用费收入

城市地下管沟有偿使用费包括入沟费和日常维护费，本次只计算入沟费，日常维护由各管线权属单位负责。

本项目建设预留管线空位类型为电力和电信，电力和燃气管道在项目建设时同时铺设。

《汕尾市城区城市地下综合管廊（管沟）有偿使用指导意见》（2021年），作为确定地下综合管廊有偿使用收费标准的参考依据，入廊费根据地下综合管廊（管沟结构设计使用年限暂按50年计算）结构设计使用年限100年内各类管线新建和重复敷设直埋成本确定。日常维护费根据地下综合管廊本体及附属设施运行维护成本、管理费用和合理收益、管线占用空间比例、对管廊附属设施的使用强度等因素确定。参考同类项目，本方案测算参考标准，具体如下：

电力工程按照382.4元/米/回路计算一次性收取，通信按照20元/米/孔每年收取费用，给水和燃气工程按照直埋费用分为5年向企业收取。

表 1-3 电力管线入沟费用预测表（单位：万元）

管线类型	长度	单价（元/米）	回路	一次性收取费用
电力	4666	382.4	24	4282.27
	5480	382.4	10	2095.55
合计				6377.82

表 1-4 电信管线入沟费用预测表（单位：万元）

管线类型	长度	单价（元/米）	孔	逐年收取费用
电信	4666	20	24	223.97
	5480	20	10	109.6

合计				333.57
----	--	--	--	--------

表 1-5 管线入沟进度及每年费用预测（单位：万元）

年度	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
入沟进度	50%	60%	75%	90%	100%	100%
电信工程	166.79	200.14	250.18	300.21	333.57	333.57
电力工程	3188.91	637.78	956.67	956.67	637.78	
管线入沟使用费	3,355.70	837.92	1,206.85	1,256.88	971.35	333.57

表 1-6 管道使用费预测表（单位：万元）

		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
支付进度		20%	20%	20%	20%	20%
管道出售（ 燃气、给水 ）	燃气	340	340	340	340	340
	给水	440	440	440	440	440
	合计	780	780	780	780	780

（5）光伏发电电力销售收入

本项目光伏发电用于园区内部用电，根据陆河县电价信息，销售单价平均 0.8 元/千瓦时，年发电量为 1477600 千瓦时，电力销售年收入为 118.21 万元。

光伏发电年收入： $0.8 \times 1477600 / 10000 \approx 118.21$ 万元

（6）物业租金收入

1）孵化器租金

规划建设面积为 20000m²，根据邻近产业园相似项目租金情况分析，可得出周边相似研发用房物业综合租金区间为 40-70 元/m²/月，本项目年研发用房租金确定为 63.21 元/m²/月，年增长率为 5%。

2）园区配套租赁公寓租金收入

产业园区及企事业单位等非政府组织建设的公共租赁住房租金标准，由产权所属单位参照本租金标准制定，报县价格主管部门和县住房保障管理部门备案。

本项目人才公寓年租金平均按 26.74 元/平方米/月计算，年增长率为 5%。园区配套租赁公寓面积为 32138 平方米。

3) 厂房出租收入

本项目拟建标准化厂房 40000 平方米，年增长率为 5%。

表 1-7 物业租金收入一览表（单位：万元）

	年度	第1年	第2年	第3年
孵化器	出租率	80%	90%	95%
	单位租金（元/平方米/月）	63.21	66.37	69.69
	租金增长率		5%	5%
	面积（平方米）	20000	20000	20000
	年租金（万元）	1,213.63	1,433.59	1,588.93
园区配套公寓	出租率	80%	90%	95%
	单位租金（元/平方米/月）	26.74	28.08	29.48
	租金增长率		5%	5%
	面积（平方米）	32138	32138	32138
	年租金（万元）	825.00	974.63	1,080.07
厂房	出租率	80%	90%	95%
	单位租金（元/平方米/月）	13.37	14.04	14.74
	租金增长率		5%	5%
	面积（平方米）	40000	40000.00	40000.00
	年租金（万元）	513.41	606.53	672.14
合计	年租金（万元）	2,552.04	3,014.75	3,341.14

（7）物业服务费收入

参考汕尾市发展和改革局《关于进一步规范市区住宅物业服务收费有关问题的通知（征求意见稿）》：

1) 本项目预测公寓物业服务费 2.03 元/平方米·月，以后年度按 3%增长。

2) 商办用房物业服务费一般是 2-15 元/平方·月，本项目预测研发用房物业服务费 9.00 元/平方米·月，以后年度按 3% 增长。

表 1-8 物业租金收入一览表（单位：万元）

	年度	第1年	第2年	第3年
孵化器	出租率	80%	90%	95%
	单位物业服务费（元/平方米/月）	9.00	9.27	9.55
	物业服务费增长率		5%	5%
	面积（平方米）	20000	20000	20000
	年物业服务费（万元）	172.80	200.23	217.74
园区配套公寓	出租率	80%	90%	95%
	单位物业服务费（元/平方米/月）	2.03	2.09	2.15
	物业服务费增长率		5%	5%
	面积（平方米）	32138	32138	32138
	年物业服务费（万元）	62.63	72.54	78.77
厂房	出租率	80%	90%	95%
	单位物业服务费（元/平方米/月）	9.00	9.27	9.55
	物业服务费增长率		5%	5%
	面积（平方米）	40000	40000	40000
	年物业服务费（万元）	345.60	400.46	435.48
合计	年物业服务费（万元）	581.03	673.24	731.99

收入测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	广告收入	停车收入	充电桩服务 费收入	地下管沟管道使用费收入		光伏发电 销售收入	物业租金	物业服务 费收入	合计
				管线入沟使 用费（电 信、电力）	管道出售 （燃气、 给水）				
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第四年	2,234.88	957.60	210.24	3,355.70	780.00	118.21	2,552.04	581.03	10,789.70
第五年	2,639.95	1,077.30	260.76	837.92	780.00	118.21	3,014.75	673.24	9,402.14
第六年	2,925.95	1,137.15	289.01	1,206.85	780.00	118.21	3,341.14	731.99	10,530.30
第七年	3,072.24	1,137.15	303.46	1,256.88	780.00	118.21	3,508.20	753.95	10,930.09
第八年	3,225.86	1,137.15	318.64	971.35	780.00	118.21	3,683.61	776.57	11,011.38
第九年	3,387.15	1,137.15	334.57	333.57	0.00	118.21	3,867.79	799.87	9,978.30
第十年	3,556.51	1,137.15	351.30	333.57	0.00	118.21	4,061.18	823.86	10,381.77
第十一年	3,734.33	1,137.15	368.86	333.57	0.00	118.21	4,264.24	848.58	10,804.94
第十二年	3,921.05	1,137.15	387.30	333.57	0.00	118.21	4,477.45	874.03	11,248.76
第十三年	4,117.10	1,137.15	406.67	333.57	0.00	118.21	4,701.32	900.26	11,714.28
第十四年	4,322.96	1,137.15	427.00	333.57	0.00	118.21	4,936.39	927.26	12,202.54
第十五年	4,539.10	1,137.15	448.35	333.57	0.00	118.21	5,183.20	955.08	12,714.67

第十六年	4,766.06	1,137.15	470.77	333.57	0.00	118.21	5,442.36	983.73	13,251.86
第十七年	5,004.36	1,137.15	494.31	333.57	0.00	118.21	5,714.48	1,013.25	13,815.33
第十八年	5,254.58	1,137.15	519.03	333.57	0.00	118.21	6,000.21	1,043.64	14,406.39
第十九年	5,517.31	1,137.15	544.98	333.57	0.00	118.21	6,300.22	1,074.95	15,026.39
第二十年	5,793.17	1,137.15	572.23	333.57	0.00	118.21	6,615.23	1,107.20	15,676.76
第二十一年	6,082.83	1,137.15	600.84	333.57	0.00	118.21	6,945.99	1,140.42	16,359.01
第二十二年	6,386.97	1,137.15	630.88	333.57	0.00	118.21	7,293.29	1,174.63	17,074.70
第二十三年	6,706.32	1,137.15	662.42	333.57	0.00	118.21	7,657.95	1,209.87	17,825.50
第二十四年	7,041.64	1,137.15	695.54	333.57	0.00	118.21	8,040.85	1,246.16	18,613.13
第二十五年	7,393.72	1,137.15	730.32	333.57	0.00	118.21	8,442.89	1,283.55	19,439.42
第二十六年	7,763.41	1,137.15	766.84	333.57	0.00	118.21	8,865.04	1,322.06	20,306.27
第二十七年	8,151.58	1,137.15	805.18	333.57	0.00	118.21	9,308.29	1,361.72	21,215.69
第二十八年	8,559.16	1,137.15	845.44	333.57	0.00	118.21	9,773.71	1,402.57	22,169.80
第二十九年	8,987.12	1,137.15	887.71	333.57	0.00	118.21	10,262.39	1,444.65	23,170.79
第三十年	9,436.47	1,137.15	932.09	333.57	0.00	118.21	10,775.51	1,487.98	24,220.99
合计	144,521.78	30,463.65	14,264.74	14,967.24	3,900.00	3,191.67	165,029.71	27,942.09	404,280.88

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维修费、招商费用、管理费、保险费、工程改造费、停车场运营费。

（1）维修费

本项目维修费用为项目物业租金、广告费、光伏发电、充电桩收入的 2%。

（2）招商费用

按商业地产招商费用的一般水平，暂定前期招商费用为物业租金收入的 3%。

（3）管理费

管理费用是指房地产开发企业的管理部门为组织和管理房地产项目的开发经营活动而发生的各项费用，如管理员工工资、福利费、差旅费、办公费、物料消耗、其他经费、工会经费等。按陆河县同类房地产项目的平均水平和本项目的具体情况，管理费按项目总收入的 5%计取。

（4）保险费

本项目保险费用为项目物业租金总收入的 0.5%。

（5）工程改造费

本项目工程改造费为项目物业租金收入的 0.5%。

（6）停车场运营费

本项目停车场运营费为充电桩和停车位收入的 2%。

成本测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	维修费	招商费用	管理费	保险费	工程改造费	停车场运营费	合计
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第四年	102.31	76.56	539.49	12.76	12.76	23.36	767.23
第五年	120.67	90.44	470.11	15.07	15.07	26.76	738.13
第六年	133.49	100.23	526.51	16.71	16.71	28.52	822.17
第七年	140.04	105.25	546.50	17.54	17.54	28.81	855.69
第八年	146.93	110.51	550.57	18.42	18.42	29.12	873.96
第九年	154.15	116.03	498.91	19.34	19.34	29.43	837.22
第十年	161.74	121.84	519.09	20.31	20.31	29.77	873.05
第十一年	169.71	127.93	540.25	21.32	21.32	30.12	910.65
第十二年	178.08	134.32	562.44	22.39	22.39	30.49	950.11
第十三年	186.87	141.04	585.71	23.51	23.51	30.88	991.51
第十四年	196.09	148.09	610.13	24.68	24.68	31.28	1,034.96
第十五年	205.78	155.50	635.73	25.92	25.92	31.71	1,080.55
第十六年	215.95	163.27	662.59	27.21	27.21	32.16	1,128.39
第十七年	226.63	171.43	690.77	28.57	28.57	32.63	1,178.60

第十八年	237.84	180.01	720.32	30.00	30.00	33.12	1,231.29
第十九年	249.61	189.01	751.32	31.50	31.50	33.64	1,286.58
第二十年	261.98	198.46	783.84	33.08	33.08	34.19	1,344.61
第二十一年	274.96	208.38	817.95	34.73	34.73	34.76	1,405.51
第二十二年	288.59	218.80	853.74	36.47	36.47	35.36	1,469.41
第二十三年	302.90	229.74	891.27	38.29	38.29	35.99	1,536.48
第二十四年	317.92	241.23	930.66	40.20	40.20	36.65	1,606.87
第二十五年	333.70	253.29	971.97	42.21	42.21	37.35	1,680.74
第二十六年	350.27	265.95	1,015.31	44.33	44.33	38.08	1,758.26
第二十七年	367.67	279.25	1,060.78	46.54	46.54	38.85	1,839.63
第二十八年	385.93	293.21	1,108.49	48.87	48.87	39.65	1,925.02
第二十九年	405.11	307.87	1,158.54	51.31	51.31	40.50	2,014.64
第三十年	425.25	323.27	1,211.05	53.88	53.88	41.38	2,108.70
合计	6,540.16	4,950.89	20,214.04	825.15	825.15	894.57	34,249.96

3. 项目损益情况。

根据上述测算，陆河县产业转移工业园区西片区基础配套设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 370,030.92 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%
陆河县产业转移工业园区西片区基础配套设施建设项目	370,030.92	333,027.83	296,024.74
合计	370,030.92	333,027.83	296,024.74

(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	3,030.30	-3,030.30	-3,030.30	
第二年	0.00	3,030.30	-3,030.30	-6,060.60	
第三年	0.00	3,030.30	-3,030.30	-9,090.90	
第四年	10,789.70	3,797.53	6,992.17	-2,098.73	

第五年	9,402.14	3,768.43	5,633.70	3,534.97	
第六年	10,530.30	3,852.47	6,677.83	10,212.80	
第七年	10,930.09	3,885.99	7,044.11	17,256.91	
第八年	11,011.38	3,904.26	7,107.12	24,364.03	
第九年	9,978.30	3,867.52	6,110.78	30,474.82	
第十年	10,381.77	3,903.35	6,478.42	36,953.24	
第十一年	10,804.94	3,940.95	6,863.99	43,817.23	
第十二年	11,248.76	3,980.41	7,268.36	51,085.59	
第十三年	11,714.28	4,021.81	7,692.47	58,778.05	
第十四年	12,202.54	4,065.26	8,137.28	66,915.33	
第十五年	12,714.67	4,110.85	8,603.82	75,519.16	
第十六年	13,251.86	4,158.69	9,093.16	84,612.32	
第十七年	13,815.33	4,208.90	9,606.43	94,218.75	
第十八年	14,406.39	4,261.59	10,144.79	104,363.54	
第十九年	15,026.39	4,316.88	10,709.50	115,073.04	
第二十年	15,676.76	11,374.91	4,301.85	119,374.89	
第二十一年	16,359.01	4,152.31	12,206.70	131,581.59	
第二十二年	17,074.70	4,216.21	12,858.49	144,440.08	
第二十三年	17,825.50	4,283.28	13,542.22	157,982.29	
第二十四年	18,613.13	4,353.67	14,259.46	172,241.75	
第二十五年	19,439.42	4,427.54	15,011.88	187,253.63	
第二十六年	20,306.27	4,505.06	15,801.20	203,054.84	
第二十七年	21,215.69	4,586.43	16,629.27	219,684.10	
第二十八年	22,169.80	4,671.82	17,497.98	237,182.08	
第二十九年	23,170.79	4,761.44	18,409.35	255,591.43	
第三十年	24,220.99	74,757.40	-50,536.41	205,055.02	

合计	404,280.88	199,225.86	205,055.02	205,055.02	
----	------------	------------	------------	------------	--

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	3,200.00	1,301.90	4,501.90		
第一年		3,030.30	3,030.30	0.00	
第二年		3,030.30	3,030.30	0.00	
第三年		3,030.30	3,030.30	0.00	
第四年		3,030.30	3,030.30	10,022.47	
第五年		3,030.30	3,030.30	8,664.00	
第六年		3,030.30	3,030.30	9,708.13	
第七年		3,030.30	3,030.30	10,074.41	
第八年		3,030.30	3,030.30	10,137.42	
第九年		3,030.30	3,030.30	9,141.08	
第十年		3,030.30	3,030.30	9,508.72	
第十一年		3,030.30	3,030.30	9,894.29	
第十二年		3,030.30	3,030.30	10,298.66	
第十三年		3,030.30	3,030.30	10,722.77	
第十四年		3,030.30	3,030.30	11,167.58	
第十五年		3,030.30	3,030.30	11,634.12	
第十六年		3,030.30	3,030.30	12,123.46	

第十七年		3,030.30	3,030.30	12,636.73	
第十八年		3,030.30	3,030.30	13,175.09	
第十九年		3,030.30	3,030.30	13,739.80	
第二十年	7,000.00	3,030.30	10,030.30	14,332.15	
第二十一年		2,746.80	2,746.80	14,953.50	
第二十二年		2,746.80	2,746.80	15,605.29	
第二十三年		2,746.80	2,746.80	16,289.02	
第二十四年		2,746.80	2,746.80	17,006.26	
第二十五年		2,746.80	2,746.80	17,758.68	
第二十六年		2,746.80	2,746.80	18,548.00	
第二十七年		2,746.80	2,746.80	19,376.07	
第二十八年		2,746.80	2,746.80	20,244.78	
第二十九年		2,746.80	2,746.80	21,156.15	
第三十年	65,400.00	2,746.80	68,146.80	22,112.29	
合计	75,600.00	89,375.90	164,975.90	370,030.92	
本息覆盖倍数	2.24				

（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	3,200.00	1,301.90	4,501.90		
第一年		3,030.30	3,030.30	0.00	
第二年		3,030.30	3,030.30	0.00	

第三年		3,030.30	3,030.30	0.00	
第四年		3,030.30	3,030.30	9,020.22	
第五年		3,030.30	3,030.30	7,797.60	
第六年		3,030.30	3,030.30	8,737.32	
第七年		3,030.30	3,030.30	9,066.97	
第八年		3,030.30	3,030.30	9,123.68	
第九年		3,030.30	3,030.30	8,226.98	
第十年		3,030.30	3,030.30	8,557.85	
第十一年		3,030.30	3,030.30	8,904.86	
第十二年		3,030.30	3,030.30	9,268.79	
第十三年		3,030.30	3,030.30	9,650.49	
第十四年		3,030.30	3,030.30	10,050.82	
第十五年		3,030.30	3,030.30	10,470.71	
第十六年		3,030.30	3,030.30	10,911.12	
第十七年		3,030.30	3,030.30	11,373.06	
第十八年		3,030.30	3,030.30	11,857.58	
第十九年		3,030.30	3,030.30	12,365.82	
第二十年	7,000.00	3,030.30	10,030.30	12,898.93	
第二十一年		2,746.80	2,746.80	13,458.15	
第二十二年		2,746.80	2,746.80	14,044.76	
第二十三年		2,746.80	2,746.80	14,660.11	
第二十四年		2,746.80	2,746.80	15,305.63	
第二十五年		2,746.80	2,746.80	15,982.81	
第二十六年		2,746.80	2,746.80	16,693.20	
第二十七年		2,746.80	2,746.80	17,438.46	
第二十八年		2,746.80	2,746.80	18,220.30	
第二十九年		2,746.80	2,746.80	19,040.53	
第三十年	65,400.00	2,746.80	68,146.80	19,901.06	
合计	75,600.00	89,375.90	164,975.90	333,027.83	
本息覆盖倍数	2.02				

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	3,200.00	1,301.90	4,501.90		
第一年		3,030.30	3,030.30	0.00	
第二年		3,030.30	3,030.30	0.00	
第三年		3,030.30	3,030.30	0.00	
第四年		3,030.30	3,030.30	8,017.98	
第五年		3,030.30	3,030.30	6,931.20	
第六年		3,030.30	3,030.30	7,766.50	
第七年		3,030.30	3,030.30	8,059.53	
第八年		3,030.30	3,030.30	8,109.94	
第九年		3,030.30	3,030.30	7,312.87	
第十年		3,030.30	3,030.30	7,606.98	
第十一年		3,030.30	3,030.30	7,915.43	
第十二年		3,030.30	3,030.30	8,238.93	
第十三年		3,030.30	3,030.30	8,578.21	
第十四年		3,030.30	3,030.30	8,934.07	
第十五年		3,030.30	3,030.30	9,307.30	
第十六年		3,030.30	3,030.30	9,698.77	
第十七年		3,030.30	3,030.30	10,109.38	
第十八年		3,030.30	3,030.30	10,540.08	
第十九年		3,030.30	3,030.30	10,991.84	
第二十年	7,000.00	3,030.30	10,030.30	11,465.72	
第二十一年		2,746.80	2,746.80	11,962.80	
第二十二年		2,746.80	2,746.80	12,484.23	
第二十三年		2,746.80	2,746.80	13,031.21	

第二十四年		2,746.80	2,746.80	13,605.01	
第二十五年		2,746.80	2,746.80	14,206.94	
第二十六年		2,746.80	2,746.80	14,838.40	
第二十七年		2,746.80	2,746.80	15,500.85	
第二十八年		2,746.80	2,746.80	16,195.82	
第二十九年		2,746.80	2,746.80	16,924.92	
第三十年	65,400.00	2,746.80	68,146.80	17,689.83	
合计	75,600.00	89,375.90	164,975.90	296,024.74	
本息覆盖倍数	1.79				

综上所述，预计陆河县产业转移工业园区西片区基础配套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1.79，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081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

陆河县产业转移工业园区西片区基础配套设施建设项目，2024年已安排专项债券资金3,200.00万元，其中：9月已发行2024年广东省政府专项债券（七十二期）2,700.00万元，期限二十年，实际利率2.21%，每半年支付利息，第二十年年末还本付息；10月已发行2024年广东省政府专项债券（七十五期）500.00万元，期限十年，实际利率2.17%，每半年支付利息，第十年年末偿本付息。

2025 年计划安排专项债券资金 15,000.00 万元，其中：1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（六期）7,000.00 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 8,000.00 万元。以后年度计划安排专项债券资金 57,400.00 万元。假设专项债券资金 7,000.00 万元融资利率 4.05%，每半年支付利息，期限为二十年，第二十年末偿还本金；假设专项债券资金 65,400.00 万元融资利率 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	2,700.00	2,700.00		2.21%	1,193.40	3,893.40
已融资	500.00	500.00		2.17%	108.50	608.50
第一年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第二年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第三年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第四年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第五年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第六年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第七年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第八年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第九年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第十年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30

第十一年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第十二年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第十三年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第十四年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第十五年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第十六年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第十七年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第十八年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第十九年	72,400.00		72,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	3,030.30
第二十年	72,400.00	7,000.00	65,400.00	4.05%、4.2%	3,030.30	10,030.30
第二十一年	65,400.00		65,400.00	4.20%	2,746.80	2,746.80
第二十二年	65,400.00		65,400.00	4.20%	2,746.80	2,746.80
第二十三年	65,400.00		65,400.00	4.20%	2,746.80	2,746.80
第二十四年	65,400.00		65,400.00	4.20%	2,746.80	2,746.80
第二十五年	65,400.00		65,400.00	4.20%	2,746.80	2,746.80
第二十六年	65,400.00		65,400.00	4.20%	2,746.80	2,746.80
第二十七年	65,400.00		65,400.00	4.20%	2,746.80	2,746.80
第二十八年	65,400.00		65,400.00	4.20%	2,746.80	2,746.80
第二十九年	65,400.00		65,400.00	4.20%	2,746.80	2,746.80
第三十年	65,400.00	65,400.00		4.20%	2,746.80	68,146.80
合计		75,600.00			89,375.90	164,975.90

（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建设投资支出、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

陆河县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。

汕尾陆河高新技术产业开发区管理委员会负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。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。

汕尾陆河高新技术产业开发区管理委员会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、市场等因素的变化的不确定性较小。

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。