

2025 年广东省政府专项债券（五期）

梅州综合保税区建设项目（二期）

募投报告

实施单位盖章：梅州市梅县区梅丰产业园建设投资有限公司



主管部门盖章：梅州综合保税区管理委员会



市（县、区）财政局盖章：梅州市梅县区财政
局



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) 项目立项情况或实施依据	3
(五) 责任主体	4
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	4
(一) 重要性分析:	4
(二) 经济效益分析:	7
(三) 社会效益分析:	8
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	9
(一) 投资估算	9
(二) 筹措方案	10
(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	15
(一) 项目预期成本收益	15
1. 项目收入测算	15
2. 项目成本及相关税费	17
3. 项目损益情况	18
(二) 融资收益平衡情况	18
(三) 总体评价	21
五、专项债券管理	23
(一) 债券资金概况	23
(二) 债券资金管理	25
(三) 职责分工	26
六、项目风险控制	28
(一) 潜在风险及控制措施	28
(二) 还款保障措施	33
七、其他需要说明事项	34

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

梅县区，隶属广东省梅州市，中央苏区县，位于广东省东北部，韩江上游，梅州市中部，介于北纬 23° 55′ —24° 48′ 、东经 115° 47′ —116° 33′ 之间，辖区总面积 2483 平方千米。截至 2018 年，梅县区辖 1 个街道、18 个镇；另辖 1 个乡级单位。区政府驻新城街道。

梅县区始建于秦朝，北宋开宝四年（971 年），改敬州为梅州；民国元年（1912 年）废除州府制，梅州改称梅县。2013 年 10 月，国务院同意批准梅县撤县设区，与梅江区同属梅州市辖区并称梅城。

梅县区是汉族客家民系聚居地，迄今已有 1500 多年历史，素有“文化之乡”、“长寿之乡”、“华侨之乡”和“足球之乡”的美誉。历来崇文重教，名人辈出，有新中国开国元帅叶剑英，抗元英雄蔡蒙吉，翰林李士淳，“岭南第一才子”宋湘，作家、雕塑家李金发等一大批光耀中华的名人贤士，郭沫若先生曾赞美“文物由来第一流”。是原中央苏区县、全国文化先进县、中国山歌艺术之乡、中华诗词之乡、全国文明县城。

近三年梅县区财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	237.71	238.26	258.48

一般公共预算收入（亿元）	16.3973	13.23	14.2497
政府性基金收入（亿元）	13.8690	3.9	5.3497
其中：国有土地出让收入（亿元）	12.8825	3.66	5.0128
政府性基金支出（亿元）	23.6669	20.66	20.2692
其中：国有土地出让支出（亿元）	4.8963	2.12	2.3134

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

梅州综保区地理位置属梅兴华丰产业集聚带核心区，根据市政府《梅州市城市总体规划（2015-2030）》、《关于加快推动绿色产业发展的意见》以及《广东梅兴华丰产业集聚带发展总体规划（2015-2030年）》中提出“一核四组团”的空间发展格局。其中核心主体广梅产业园的定位是紧抓广州梅州对口帮扶的重大契机，以广州（梅州）产业转移工业园以及梅县畲江园区为主要载体，重点发展电子信息、食品饮料、机械装备等制造业产业集群，拓展产业链，提升价值链，增强产业集群整体竞争力。推进松棚铁路站的升级改造，规划建设综合保税区和物流园区，构建先进制造业与商贸物流业互动发展的产业平台。加强与畲江片区和水口片区的联系，完善园区综合服务功能。

（三）项目情况

总占地面积 144739 平方米，总建筑面积约 133832 平方米，包含三个子项目。一是保税仓库首期建设项目，规划面积约 149 亩，总建筑面积 79832 平方米，总投资约 4.5 亿元，包括 6 栋保税仓库、值班室和配电室等；二是商贸物流产业园项目，规划面

积 68 亩，总建筑面积 54000 平方米，总投资约 2.7 亿元，建设物流冷链仓储、陆港中心、跨境电商、产业孵化、展示交易为一体的综合商贸集散中心。三是智能园区建设项目，总投资约 3300 万元，包括园区资源管控、安防环保监管、产业服务平台、政务办公信息化系统，以及内外、铁路货物卡口和物理围网等建设。

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

1. 2020 年 10 月 22 日，梅州市梅县区人民政府办公室召开 2020 年区政府第十六次常务会议，并于 2020 年 10 月 28 日出具《梅州市梅县区政府常务会议纪要》（[2020]16 号），会议原则同意授权梅州市梅县区梅丰产业园建设投资有限公司负责本项目建设运营管理工作；

2. 2021 年 01 月 15 日，梅州市梅县区人民政府办公室召开关于梅州综合保税区建设项目（二期）推进工作会，并于 2021 年 03 月 02 日出具《纪要》（[2021]6 号），会议决定加快推进本项目各项工作，明确各相关单位职责；

3. 2021 年 1 月 27 日，梅州综合保税区建设项目（二期）取得《广东省企业投资项目备案证》（项目代码：2101-441403-04-01-754614），本项目在梅州市梅县区发展和改革局完成备案；

4. 2024 年 2 月 28 日，梅州综合保税区管理委员会出具《关于研究在综保区一期围网内新建厂房仓库及配套服务设施项目相关事宜的汇报材料》梅州综保区建设项目（二期）需调整由梅州综合保税区管理委员会为主管部门。

（五）责任主体

1. 本项目实施单位为梅州市梅县区梅丰产业园建设投资有限公司，机构详细信息如下表：

名称	梅州市梅县区梅丰产业园建设投资有限公司
统一社会信用代码	9144140332483233XJ
机构地址	梅州市梅县区程江镇车上村望江亭
负责人	王平
机构性质	有限责任公司

2. 本项目主管部门为：梅州综合保税区管理委员会

3. 本项目资产管理部门为：梅州市梅县区梅丰产业园建设投资有限公司

项目资产权属性质为政府资产，具体归属责任主体为县属国企。该项目资金投入后，对应资产形成的国有资产所产生的收益按规定及时上缴地方财政。同时在债券存续期内不会使用该项目资产进行抵押、质押等其他违规行为，严格按照国家、省和单位内控制度进行管理。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析：

1. 项目建设是贯彻落实国家实施更加积极主动开放战略的需要

《国务院关于促进综合保税区高水平开放高质量发展的若干意见》指出以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，按照党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持高质量发展，以供给侧结构性改革为主线，深入推进“放管服”改革，解放思想，创新发展，赋予综合保税区改革开放新使命，打造具有国际竞争力和创新力的海关特殊监管区域。

综保区肩负着改革开放的新使命，因而优化服务，促进综合保税区高水平开放、高质量发展是极其重要的。项目建设有助于加速综合保税区建设，有助于贯彻落实国家实施更加积极主动的开放战略。

2. 项目建设是梅州主动融入粤港澳大湾区建设的必要

近年来，梅州市积极抢抓国家促进原中央苏区振兴发展和广东省促进粤东西北振兴发展两大政策机遇，主动融入粤港澳大湾区建设、促进与“一带一路”沿线国家和地区经济文化交流，加快发展步伐，统筹做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定各项重要工作，推动经济运行稳中向好发展，全面建成小康社会取得新的重大进展。

梅州综保区将成为梅州对外开放的一张闪亮名片，为梅州高质量发展提供强有力支撑，有助于打造对接和服务粤港澳大湾区建设的产业创新发展平台。综保区作为梅州主动融入大湾区建设的重要桥梁，急需要增强其配套设施建设。项目建设保税区保税仓库（首期）、商贸物流园及卡口围网等配套设施，有助于完善综保区功能，有助于促使梅州综保区这张名片更加闪亮。

3. 项目建设促进原中央苏区振兴发展，促进粤东北对外开放

项目建设以综保区的发展为载体，以优势资源为基础，激发产业辐射动能和产业集聚动能，充分发挥梅州综合保税区先进制造产业发展的“龙头”效应和“红旗”效应，充分实现“固本强基”的支柱效用和引领作用，最大程度的促进原中央苏区振兴发展，促进粤东北对外开放。

4. 项目建设是梅州市加快推动产业转型升级的需要

综保区的保税物流功能能够加快推动梅州产业转型升级，粤闽赣交界地区的出口企业利用梅州综合保税区开展出口业务，如陶瓷产业的工艺陶瓷出口、动漫产业的动漫玩具出口、电声产业的电声器材出口等。充分发挥综合保税区“分送集报”资金减负优势，提供物流补贴和进口奖励，鼓励和支持梅州市域范围内、特别是十大产业园区内的企业利用梅州综合保税区开展进口业务，如家具产业的木材原料进口、铜箔产业的铜材原料进口、观赏鱼养殖产业的成品饲料进口等。

企业进驻梅州综保区可以全面利用综保区进口原料免税、区内交易免税、设备进口免税的突出政策优势，加快形成梅州的优势产业。梅州综保区将承接国内外发达地区、尤其是珠三角的产业转移，新兴产业落地生根，大力发展先进制造业及相关配套产业，延长产业链，扩展供应链，提升价值链，实现产业集聚，联动发展。项目建设有望促进梅州综保区成为区域先进制造中心，加快推动传统产业转型升级，实现先进产业集聚。

（二）经济效益分析：

梅州综合保税区的设立，意味着梅州打开了一扇与世界无缝对接的大门，将彻底改变地理位置带来的不利影响，为梅州市经济社会发展提速增效插上翅膀，更好地促进苏区振兴发展和全市外贸经济发展。

区内的经济效益：

在项目建设实施中，建筑施工企业在地招收一批临时建筑工人，当地一部分农民可在建筑工地打工，解决就业，增加收入。

项目实施后，项目区农民可以增加收入：一是在拆迁安置补偿时按照政策规定获得一份养老保险、医疗保险等保险金收入，保障转移人口公平享受基本公共服务；二是在拆迁安置补偿时按照政策规定获得地面构筑物、附着物的补偿性收入，享受安置房的优惠政策；三是融入城市经济生活后，符合条件的居民可以享受

受城市人口最低生活保障。总体来说，项目实施后项目区农民在短期内收入会比较丰厚，长期来看收入稳定有保障。

本项目建成后，可通过招商引资，发展旅游、传承民族文化。

通过商业和产业发展，优先解决失地农民就业，增加工资性收入，促进农业转移人口更好地融入城市生产生活，实现“安居乐业”。

项目实施后，项目区农民转为城市居民，融入城市经济生活，在城市建设和经营过程中，提供的就业机会和从业岗位会更多，就业或自己创业都比较容易，比较容易找到适合自己的工作岗位。项目的实施在很大程度上能够帮助项目区农民就业。

（三）社会效益分析：

项目实施后，从根本上彻底改善了项目区环境条件，美化了项目区优美的自然生态环境。融入城市经济生活后，从根本上解决了项目区农民的长远生计问题，充分享有城市居民的生活水平 and 生活质量。无论从哪个方面来讲，项目实施后，对项目区农民的生活水平和生活质量的提高是非常明显的。

项目实施后，项目区将是城镇建设新区，属于城镇综合体。这对于项目地的文化、教育、卫生事业的发展具有促进作用。项目的实施将会在很大程度上促进项目地文化、教育、卫生事业的大发展。

项目实施后，项目区的道路、给排水、用电等将从根本上得到完善，随着城市建设新区进程的加快，各项城市配套功能的建设完成，同时社会化服务网也得到不断延伸。项目的实施对项目地的基础设施、社会化服务和城市化进程会有很大的促进作用。

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）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资[2006]1325号文）；

（2）《投资项目可行性研究指南（试用版）》（计办投资[2002]15号）；

（3）根据建设部的有关规定进行编制；

（4）建筑工程费用根据国家标准《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《广东省建设工程计价依据（2018）》，本计价依据包括《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》、《广东省市政工程综合定额（2018）》、《广东省通用安装工程综合定额（2018）》、《广东省建设工程施工机具台班费用编制规范（2018）》进行估算；

（5）建设单位管理费按“财建[2016]504号”号有关规定估算；勘察设计费按“工程费计价格[2002]10号文”有关规定并结合本项目实际情况进行估算，工程监理费按“发改价格[2015]299

号文”和“发改价格[2007]670号文”有关规定估算；设计图纸审查费按照勘察设计费的6.5%估算；竣工图编制费按照勘察设计费的8%估算；造价咨询费按“按粤价函[2011]742号文”估算；

（6）招标代理费按照“发改价格[2015]299号文”和“计价格[2002]1980号文”估算；前期咨询费按计价格“[1999]1283号文”估算；工程保险费按照工程费用的0.3%估算；环评报告编制费按照计价格[2002]125号估算；场地准备及临时设施费根据“建标[2011]1号文”按建安工程费用的0.5%估算；工程保险费按建安工程费用的0.3%估算；检验监测费按建安工程费用的2%估算；

（7）基本预备费按投资估算表中第一、二部分（不含其他设备费用）的5%-8%结合实际情况估算，涨价预备费为零。

2. 项目总投资

项目投资估算表

序号	投资估算项目名称	总金额（万元）
1	土建投资	52,710.00
2	设备及技术投资	22,590.00
项目总投资		75,300.00

（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：

1) 存量债券资金列式

梅州综合保税区建设项目（二期），以前年度已安排专项债券资金共计 49,100.00 万元，对应各批次存量债券资金信息概况如下：

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
1	2021年4月	2021年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（二期）	20年	3.89%	每半年支付利息，到期还本	2,000.00
2	2021年8月	2021年广东省政府专项债券（六十六期）	20年	3.45%	每半年支付利息，到期还本	22,800.00
3	2021年10月	2021年广东省政府专项债券（七十五期）	20年	3.63%	每半年支付利息，到期还本	1,800.00
4	2022年1月	2022年广东省政府专项债券（六期）	20年	3.28%	每半年支付利息，到期还本	5,000.00
5	2024年5月	2024年广东省政府专项债券（二十五期）	20年	2.62%	每半年支付利息，到期还本	10,000.00
6	2024年9月	2024年广东省政府专项债券（七十二期）	20年	2.21%	每半年支付利息，到期还本	2,500.00
7	2024年10月	2024年广东省政府专项债券（七十七期）	20年	2.37%	每半年支付利息，到期还本	5,000.00
合计						49,100.00

2) 本年度及以后年度债券资金概况

2025 年计划安排专项债券资金 11,100.00 万元：

其中 1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（五期）7,000.00 万元；2025 年度待后续发行专项债券资金 4,100.00 万元。

3. 非融资资金筹措：

本项目财政性资金 15,100.00 万元。

表 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	75,300.0 0	49,100.0 0	0.00	0.00	0.00	0.00	15,100.0 0	0.00	0.00	0.00	7,000.00	49,100.0 0	4,100.00
2021 年	26,600.0 0	26,600.0 0										26,600.0 0	
2022 年	5,000.00	5,000.00										5,000.00	
2024 年	17,500.0 0	17,500.0 0										17,500.0 0	
2025 年	26,200.0 0	0.00					15,100.0 0				7,000.00		4,100.00

（三）项目实施安排

目前项目已完成项目建议书和可行性研究报告,于2021年1月27日完成发改备案手续,正在进行土地招拍挂。项目2021年6月开工建设,首期实施6栋保税仓库的建设,目前正进行勘察、设计工作。本次专项债券主要用于6栋保税仓库的建设。2025年12月底竣工完成,2026年投入使用。

（四）债券资金用途

专项债券资金用于项目建设,主要建设内容包括总占地面积144739平方米,总建筑面积约133832平方米,包含三个子项目。一是保税仓库首期建设项目,规划面积约149亩,总建筑面积79832平方米,总投资约4.5亿元,包括6栋保税仓库、值班室和配电室等;二是商贸物流产业园项目,规划面积68亩,总建筑面积54000平方米,总投资约2.7亿元,建设物流冷链仓储、陆港中心、跨境电商、产业孵化、展示交易为一体的综合商贸集散中心。三是智能园区建设项目,总投资约3300万元,包括园区资源管控、安防环保监管、产业服务平台、政务办公信息化系统,以及内外、铁路货物卡口和物理围网等建设。

专项债券资金用途

用途	专项债券金额(万元)
如: 施工款	4,500.00
监理费等	2,500.00
合计	7,000.00

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

本根据广东省国际工程咨询有限公司 2021 年 2 月编制的《梅州综合保税区建设项目（二期）可行性研究报告》可知，本项目建成正式运营后主要收入包括保税仓库车库租赁收入、物流产业园租赁收入、管理费收入以及智能园区服务费收入。

保税区的仓库租金单价参考《2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）梅州综合保税厂房及保税仓库建设项目财务评估咨询报告》中的参数，以及 58 同城网上的市场数据，本次测算暂假设基期（2020 年）的租金水平为 24 元/平方米/月。本项目预计 2026 年开始运营，租金单价约为 27.82 元/平方米/月。

梅州市 2017-2019 年全市生产总值（GDP）分别为 6.8%、2.4% 和 3.4%，平均增速为 4.2%，暂假设项目的租金年增速为 10%。

（1）保税仓库车库租赁收入

保税仓库的可租赁面积为 79492 平方米，包含 39646 平方米保税仓库，39846 平方米车库，仓储出租率按运营期首年 80%，次年 90%，后续年份 100%估算。

（2）物流产业园租赁收入

仓库的可租赁面积为 42000 平方米，物流产业园出租率按运营期首年 80%，次年 90%，后续年份 100%估算。

（3）管理费收入

管理费收入按可租赁面积 1.5 元/平方米估算。

（4）智能园区服务费收入

智能园区的服务费收入暂按 500 万/年估算。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	保税仓库车库 租赁收入	物流产业园租 赁收入	管理费 收入	智能园区服务 费收入	合计
第一年					0.00
第二年	2,123.01	1,121.70	180.78	500.00	3,925.49
第三年	2,627.22	1,388.11	209.48	500.00	4,724.81
第四年	3,211.05	1,696.57	239.74	500.00	5,647.36
第五年	3,532.16	1,866.23	246.93	500.00	6,145.32
第六年	3,885.37	2,052.86	254.34	500.00	6,692.57
第七年	4,273.91	2,258.14	261.97	500.00	7,294.02
第八年	4,701.30	2,483.96	269.83	500.00	7,955.09
第九年	5,171.43	2,732.35	277.92	500.00	8,681.70
第十年	5,688.57	3,005.59	286.26	500.00	9,480.42
第十一年	6,257.43	3,306.14	294.85	500.00	10,358.42
第十二年	6,883.17	3,636.76	303.69	500.00	11,323.62
第十三年	7,571.49	4,000.43	312.80	500.00	12,384.72
第十四年	8,328.64	4,400.48	322.19	500.00	13,551.31
第十五年	9,161.50	4,840.53	331.85	500.00	14,833.88
第十六年	10,077.65	5,324.58	341.81	500.00	16,244.04
第十七年	11,085.42	5,857.04	352.06	500.00	17,794.52
第十八年	12,193.96	6,442.74	362.62	500.00	19,499.32
第十九年	13,413.36	7,087.01	373.50	500.00	21,373.87
第二十年	14,754.70	7,795.71	485.55	500.00	23,535.96

年度	保税仓库车库 租赁收入	物流产业园租 赁收入	管理费 收入	智能园区服务 费收入	合计
合计	134,941.34	71,296.93	5,708.1	9,500.00	221,446.44

2. 项目成本及相关税费

根据广东省国际工程咨询有限公司 2021 年 2 月编制的《梅州综合保税区建设项目（二期）可行性研究报告》可知，本项目计算期内的总经营成本主要为项目的人员薪酬支出、燃料及动力支出、管理费用、维修费用及其它费用。

本次预测暂按年运营成本 314.04 万元计算，营业成本的逐年增长。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	营业成本	合计
第一年	0.00	0.00
第二年	314.04	314.04
第三年	377.98	377.98
第四年	451.79	451.79
第五年	491.63	491.63
第六年	535.41	535.41
第七年	583.52	583.52
第八年	636.41	636.41
第九年	694.54	694.54
第十年	758.43	758.43
第十一年	828.67	828.67
第十二年	905.89	905.89
第十三年	990.78	990.78
第十四年	1,084.10	1,084.10
第十五年	1,186.71	1,186.71
第十六年	1,299.52	1,299.52
第十七年	1,423.56	1,423.56

年度	营业成本	合计
第十八年	1,559.95	1,559.95
第十九年	1,709.91	1,709.91
第二十年	1,882.88	1,882.88
合计	17,715.72	17,715.72

3. 项目损益情况

根据上述测算，梅州综合保税区建设项目（二期）在债券存续期内的项目营运收益为 203,730.72 万元。

金额单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	3,925.49	314.04	3,611.45
第三年	4,724.81	377.98	4,346.83
第四年	5,647.36	451.79	5,195.57
第五年	6,145.32	491.63	5,653.69
第六年	6,692.57	535.41	6,157.16
第七年	7,294.02	583.52	6,710.50
第八年	7,955.09	636.41	7,318.68
第九年	8,681.70	694.54	7,987.16
第十年	9,480.42	758.43	8,721.99
第十一年	10,358.42	828.67	9,529.75
第十二年	11,323.62	905.89	10,417.73
第十三年	12,384.72	990.78	11,393.94
第十四年	13,551.31	1,084.10	12,467.21
第十五年	14,833.88	1,186.71	13,647.17
第十六年	16,244.04	1,299.52	14,944.52
第十七年	17,794.52	1,423.56	16,370.96
第十八年	19,499.32	1,559.95	17,939.37
第十九年	21,373.87	1,709.91	19,663.96
第二十年	23,535.96	1,882.88	21,653.08
合计	221,446.44	17,715.72	203,730.72

（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
	运营收入	年度付本息	年度运营成本支出		
第一年	-	449.55	-	-449.55	-449.55
第二年	3,925.49	449.55	314.04	3,161.90	2,712.35
第三年	4,724.81	449.55	377.98	3,897.28	6,609.63
第四年	5,647.36	449.55	451.79	4,746.02	11,355.65
第五年	6,145.32	449.55	491.63	5,204.14	16,559.79
第六年	6,692.57	449.55	535.41	5,707.61	22,267.40
第七年	7,294.02	449.55	583.52	6,260.95	28,528.35
第八年	7,955.09	449.55	636.41	6,869.13	35,397.48
第九年	8,681.70	449.55	694.54	7,537.61	42,935.09
第十年	9,480.42	449.55	758.43	8,272.44	51,207.53
第十一年	10,358.42	449.55	828.67	9,080.20	60,287.73
第十二年	11,323.62	449.55	905.89	9,968.18	70,255.91
第十三年	12,384.72	449.55	990.78	10,944.39	81,200.30
第十四年	13,551.31	449.55	1,084.10	12,017.66	93,217.96
第十五年	14,833.88	449.55	1,186.71	13,197.62	106,415.58
第十六年	16,244.04	449.55	1,299.52	14,494.97	120,910.55
第十七年	17,794.52	449.55	1,423.56	15,921.41	136,831.96
第十八年	19,499.32	449.55	1,559.95	17,489.82	154,321.78
第十九年	21,373.87	449.55	1,709.91	19,214.41	173,536.19
第二十年	23,535.96	91,239.35	1,882.88	-69,586.27	103,949.92
合计	221,446.44	99,780.80	17,715.72	103,949.92	103,949.92

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：

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	49,100.00	30,589.80	79,689.80		已融资本金处为该项目在本次债券存续期内偿还本金汇总金额
第一年		449.55	449.55	0.00	
第二年		449.55	449.55	3,611.45	
第三年		449.55	449.55	4,346.83	
第四年		449.55	449.55	5,195.57	
第五年		449.55	449.55	5,653.69	
第六年		449.55	449.55	6,157.16	
第七年		449.55	449.55	6,710.50	
第八年		449.55	449.55	7,318.68	
第九年		449.55	449.55	7,987.16	
第十年		449.55	449.55	8,721.99	
第十一年		449.55	449.55	9,529.75	
第十二年		449.55	449.55	10,417.73	
第十三年		449.55	449.55	11,393.94	
第十四年		449.55	449.55	12,467.21	
第十五年		449.55	449.55	13,647.17	
第十六年		449.55	449.55	14,944.52	
第十七年		449.55	449.55	16,370.96	
第十八年		449.55	449.55	17,939.37	
第十九年		449.55	449.55	19,663.96	
第二十年	11,100.00	449.55	11,549.55	21,653.08	

合计	60,200.00	39,580.80	99,780.80	203,730.72	
本息覆盖倍数	2.04				

(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	49,100.00	30,589.80	79,689.80		已融资本金处为该项目在本次债券存续期内偿还本金汇总金额
第一年		449.55	449.55	0.00	
第二年		449.55	449.55	3,250.31	
第三年		449.55	449.55	3,912.15	
第四年		449.55	449.55	4,676.01	
第五年		449.55	449.55	5,088.32	
第六年		449.55	449.55	5,541.44	
第七年		449.55	449.55	6,039.45	
第八年		449.55	449.55	6,586.81	
第九年		449.55	449.55	7,188.44	
第十年		449.55	449.55	7,849.79	
第十一年		449.55	449.55	8,576.78	
第十二年		449.55	449.55	9,375.96	
第十三年		449.55	449.55	10,254.55	
第十四年		449.55	449.55	11,220.49	
第十五年		449.55	449.55	12,282.45	
第十六年		449.55	449.55	13,450.07	

第十七年		449.55	449.55	14,733.86	
第十八年		449.55	449.55	16,145.43	
第十九年		449.55	449.55	17,697.56	
第二十年	11,100.00	449.55	11,549.55	19,487.77	
合计	60,200.00	39,580.80	99,780.80	183,357.65	
本息覆盖倍数	1.84				

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	49,100.00	30,589.80	79,689.80		已融资本金处为该项目在本次债券存续期内偿还本金汇总金额
第一年		449.55	449.55	0.00	
第二年		449.55	449.55	2,889.16	
第三年		449.55	449.55	3,477.46	
第四年		449.55	449.55	4,156.46	
第五年		449.55	449.55	4,522.95	
第六年		449.55	449.55	4,925.73	
第七年		449.55	449.55	5,368.40	
第八年		449.55	449.55	5,854.94	
第九年		449.55	449.55	6,389.73	
第十年		449.55	449.55	6,977.59	
第十一年		449.55	449.55	7,623.80	
第十二年		449.55	449.55	8,334.18	
第十三年		449.55	449.55	9,115.15	
第十四年		449.55	449.55	9,973.77	
第十五年		449.55	449.55	10,917.74	
第十六年		449.55	449.55	11,955.62	
第十七年		449.55	449.55	13,096.77	
第十八年		449.55	449.55	14,351.50	
第十九年		449.55	449.55	15,731.17	
第二十年	11,100.00	449.55	11,549.55	17,322.46	
合计	60,200.00	39,580.80	99,780.80	162,984.58	
本息覆盖倍数	1.63				

综上所述，预计梅州综合保税区建设项目（二期）预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 1.63,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

1. 存量债券资金列式

梅州综合保税区建设项目（二期），以前年度已安排专项债券资金共计 49,100.00 万元，对应各批次存量债券资金信息概况如下：

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
1	2021年4月	2021年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（二期）	20年	3.89%	每半年支付利息，到期还本	2,000.00
2	2021年8月	2021年广东省政府专项债券（六十六期）	20年	3.45%	每半年支付利息，到期还本	22,800.00
3	2021年10月	2021年广东省政府专项债券（七十五期）	20年	3.63%	每半年支付利息，到期还本	1,800.00
4	2022年1月	2022年广东省政府专项债券（六期）	20年	3.28%	每半年支付利息，到期还本	5,000.00
5	2024年5月	2024年广东省政府专项债券（二十五期）	20年	2.62%	每半年支付利息，到期还本	10,000.00
6	2024年9月	2024年广东省政府专项债券（七十二期）	20年	2.21%	每半年支付利息，到期还本	2,500.00
7	2024年10月	2024年广东省政府专项债券（七十七期）	20年	2.37%	每半年支付利息，到期还本	5,000.00

序号	融资时间 节点	债券名称	发行 年限	票面 利率	债券偿还方 式	融资金额 (万元)
合计						49,100.00

2) 本年度及以后年度债券资金概况

2025 年计划安排专项债券资金 11,100.00 万元：

其中 1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（五期）

7,000.00 万元；2025 年度待后续发行专项债券资金 4,100.00 万元。

3. 还本付息测算

本债券存续期计划发行期限为二十年，假设融资利率 4.05%，每半年支付利息，到期一次性偿还本金。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。

项目还本付息测算汇总表

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	2,000.00	2,000.00		3.89%	1,556.00	3,556.00
已融资	22,800.00	22,800.00		3.45%	15,732.00	38,532.00
已融资	1,800.00	1,800.00		3.63%	1,306.80	3,106.80
已融资	5,000.00	5,000.00		3.28%	3,280.00	8,280.00
已融资	10,000.00	10,000.00		2.62%	5,240.00	15,240.00
已融资	2,500.00	2,500.00		2.21%	1,105.00	3,605.00
已融资	5,000.00	5,000.00		2.37%	2,370.00	7,370.00
第一年	11,100.00		11,100.00	4.05%	449.55	449.55
第二年	11,100.00		11,100.00	4.05%	449.55	449.55
第三年	11,100.00		11,100.00	4.05%	449.55	449.55
第四年	11,100.00		11,100.00	4.05%	449.55	449.55
第五年	11,100.00		11,100.00	4.05%	449.55	449.55

第六年	11,100.00		11,100.00	4.05%	449.55	449.55
第七年	11,100.00		11,100.00	4.05%	449.55	449.55
第八年	11,100.00		11,100.00	4.05%	449.55	449.55
第九年	11,100.00		11,100.00	4.05%	449.55	449.55
第十年	11,100.00		11,100.00	4.05%	449.55	449.55
第十一年	11,100.00		11,100.00	4.05%	449.55	449.55
第十二年	11,100.00		11,100.00	4.05%	449.55	449.55
第十三年	11,100.00		11,100.00	4.05%	449.55	449.55
第十四年	11,100.00		11,100.00	4.05%	449.55	449.55
第十五年	11,100.00		11,100.00	4.05%	449.55	449.55
第十六年	11,100.00		11,100.00	4.05%	449.55	449.55
第十七年	11,100.00		11,100.00	4.05%	449.55	449.55
第十八年	11,100.00		11,100.00	4.05%	449.55	449.55
第十九年	11,100.00		11,100.00	4.05%	449.55	449.55
第二十年	11,100.00	11,100.00		4.05%	449.55	11,549.55
合计		60,200.00			39,580.80	99,780.80

（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

梅州市梅县区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。

梅州综合保税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。

梅州市梅县区梅丰产业园建设投资有限公司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。

项目涉及多个主管部门或项目单位的，应结合上述内容明确各主管部门、项目单位职责分工，并明确一个牵头项目单位、一个牵头主管部门。

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, 不得动工建设;

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

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）与广东省财政厅《关于进一步管好用好地方政府专项债券资金的通知》（粤财债〔2020〕24号）规定：申报地方政府专项债券的项目应通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理、评价结果应用等环节推动提升债券资金配置效率和使用效益的过程。本项目单位已开展本项目的事前绩效评估。

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（<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。