

2025 年广东省政府专项债券（三十二期）
广东省惠州市博罗县时尚产业城基础配套设
施工程专项债券项目募投报告

实施单位盖章：



主管部门盖章：



市（县、区）财政局盖章：



二〇二五年八月

目 录

一、项目基本情况	3
（一）项目所处区域财政经济情况	3
（二）本地社会发展规划和行业相关规划	3
（三）项目情况	4
（四）项目立项情况或实施依据	5
（五）责任主体	6
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	6
（一）重要性分析	6
（二）经济效益分析	7
（三）社会效益分析	7
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	8
（一）投资估算	8
（二）筹措方案	8
（三）项目实施安排	12
（四）债券资金用途	13
四、项目收益与融资平衡情况	13
（一）项目预期成本收益	13
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	17
（二）融资收益平衡情况	17
（三）总体评价	19
五、专项债券管理	19
（一）债券资金概况	19
（二）债券资金管理	19
（三）职责分工	20
六、项目风险控制	21
（一）潜在风险及控制措施	21
（二）还款保障措施	25
七、其他需要说明事	26

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

本项目位于惠州市博罗县。2022年至2024年，博罗县分别实现一般公共预算收入66.21亿元、77.64亿元、78.02亿元，政府性基金收入分别为35.31亿元、30.57亿元、9.88亿元。

表1 近三年博罗县财政经济情况

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（亿元）	801.39	838.89	952.24
一般公共预算收入（亿元）	66.21	77.64	78.02
政府性基金收入（亿元）	35.31	30.57	9.88
其中：国有土地出让收入（亿元）	32.99	28.53	3.17
政府性基金支出（亿元）	50.23	70.63	57.69
其中：国有土地出让支出（亿元）	27.49	30.83	13.3

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1. 惠州市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要

按照《粤港澳大湾区发展规划纲要》，畅通对外综合运输通道，通过骨干道路网络建设及周边土地收储、配套设施综合开发，完善粤港澳大湾区惠州区域交通网络，推进城市扩容提标，创造良好人居环境。坚持以人民为中心的发展思想，积极拓展粤港澳大湾区在教育、文化、旅游、社会保障和医疗等领域的合作，共同打造公共服务优质、宜居宜业宜游的优质生活圈。

本次债券涉及的主要领域为产业园区基础设施。

2. 领域规划情况

根据《博罗县“十四五”规划和 2035 年远景目标纲要》，提出要找准深度“融湾”的产业支点，充分融入粤港澳大湾区区域分工体系，主动承接深圳、东莞、广州等粤港澳大湾区城市的产业转移，发展壮大新能源新材料、先进装备制造、高端电子信息三大主导产业，培育生命健康产业，改造提升传统产业，培育壮大现代服务业，前瞻布局战略性新兴产业，构建更有竞争力的现代产业新体系，与周边区域形成层次有序、融合配套、错位互补的产业分工格局。

（三）项目情况

项目属于有一定收益的公益性项目，建设地点位于博罗县园洲镇，本项目为广东省惠州市博罗县时尚产业城基础配套设施工程，包括博罗县时尚产业城杨花路（上园路-时尚大道）建设工程、博罗县东坡大道（园洲段）建设工程、园洲镇新世纪工业园绿化路改建工程和惠州龙江东江大桥及引道工程，分别于 2019 年 12 月 11 日、2016 年 6 月 15 日、2020 年 7 月 23 日和 2010 年 6 月 29 日立项，并于 2020 年 1 月 27 日开工建设，计划于 2026 年 12 月 31 日竣工。

建设内容：

该项目主要建设杨花路等道路桥梁以及园区污水处理、供水、供电等配套工程设施及产业功能、公共生活服务等功能配套设施。其中：杨花路项目全长 2208 米，红线宽 38 米，按城市次干路标准设计，采用沥青混凝土路面，双向四车道，设计车速为 40km/h；东坡大道项目道路全长 4.573 公里，双向 4 车道，采用一级公路及城市主干路标准，设计速度为 60Km/h；龙江东江大桥及引道工程项目按一级公路结合城市主干路标准建设，双向六车道，设计时速 60km/h，路面采用水泥混凝土路面，并配套建设部分市政配套工程；博罗县园洲镇新世纪工业园绿化路改建工程项目道路规划宽度为 25~35 米，按城市主干道标准，双向 4 车道进行设计实施，全线桥梁 5 座、涵洞 12 道。

（四）项目立项情况或实施依据

项目已完成立项工作，包括：

- 1.《关于博罗县园洲镇时尚产业城杨花路(上园路-时尚大道)建设工程可行性研究报告（修编）的批复》；
- 2.《关于东坡大道（园洲段）建设工程可行性研究报告（修编）的批复》（博府发改〔2016〕89 号）；
- 3.《博罗县发展和改革局关于博罗县园洲镇新世纪工业园绿化路改建工程可行性研究报告的批复》（博府发改投审〔2020〕15 号）；

4. 《关于上报调整惠州龙江东江大桥及引道工程建设规模和投资规模的请示》（惠市发改基础〔2021〕208号）。

（五）责任主体

项目主管单位为博罗县园洲镇人民政府；

项目实施单位为博罗县园洲镇人民政府；

资产持有单位为博罗县园洲镇人民政府，权属性质为行政单位。

博罗县园洲镇人民政府：负责落实国家政策法规，统筹辖区经济社会发展，管理公共事务，提供民生服务，维护社会治安，推进基础设施建设，保障民生权益，协调解决群众诉求，促进乡村振兴及生态文明建设。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

随着经济持续发展，环境在经济发展中的地位越显突出和重要，经济竞争一定程度上即是发展环境的竞争，良好的城市氛围、便捷快速的城镇交通将为惠州市博罗县园洲镇提供最基本的经济建设平台。不断加快基础设施建设，改善投资环境，营造良好的、更富吸引力、更具竞争力的发展环境，是加快经济社会发展的重要工作。园洲镇作为中国休闲服装名镇，该项目是响应“一河两岸”的框架和“三个经济片”（即：上园片、下园片、河北片）的布局，也有助于改善博罗县整体面貌，提升对外招商形象，

优化投资环境，提振干群信心，促进外出乡贤和外地客商来博罗县发展，促进投资、带动就业等。

本项目是博罗县园洲时尚产业城内的一条城市次干路，其建设将有效的解决该地区出行困难的不利因素，提升地区土地的商业价值，加快地区城市化进程，促进地区经济的发展。通过本项目的实施，提升和改善沿线企业生产生活质量，推动沿线地块发展的进程，提升土地利用价值。

（二）经济效益分析

本项目是博罗县园洲时尚产业城内的一条城市次干路，其建设将有效的解决该地区出行困难的不利因素，提升地区土地的商业价值，加快地区城市化进程，促进地区经济的发展。

通过本项目的实施，提升和改善沿线企业生产生活质量，推动沿线地块发展的进程，提升土地利用价值。改善周边企业交通条件，完善园区基础设施，从而改善投资环境，吸引外商投资。

（三）社会效益分析

本项目的建成实施本项目以后，由于增加了新运输通道，使原有通道的运输压力得到了极大缓解，运输条件得到改善，并缩短了部分车辆的运输距离，车辆的运输费用随之减少。改善原有路网的运输条件，减少的交通事故损失。

此外，本项目的实施能改善城市投资环境条件，进一步树立博罗县园洲镇的良好形象。促进社会的经济发展更进一步。

因此项目具有较好的社会效益。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

(一) 投资估算

- (1) 市政公用工程设计文件编制深度规定(2013 年版)；
- (2) 公路工程技术标准(JTGB01—2014)；
- (3) 城市道路路线设计规范(CJJ193-2012)；
- (4) 城镇道路路面设计规范(CJJ169-2012)；
- (5) 城市道路路基设计规范(CJJ194-2013)；
- (6) 建标【2007】164 号建设部关于印发《市政工程投资估算编制办法》的通知；
- (7) 《惠州市域城镇体系规划(2005-2020)》；
- (8) 其他有关文件或材料。

2. 项目总投资

博罗县时尚产业城杨花路(上园路-时尚大道)建设工程,总投资额估算为 9,165.20 万元。博罗县东坡大道(园洲段)建设工程,总投资额估算为 14,337.13 万元。园洲镇新世纪工业园绿化路改建工程,总投资额估算为 38,540.36 万元。惠州龙江东江大桥及引道工程,总投资额调整为为 42,900 万元。

表 2 项目投资估算表(单位:万元)

序号	投资估算项目名称	总金额
----	----------	-----

序号	投资估算项目名称		总金额
1	博罗县时尚产业城杨花路（上园路-时尚大道）建设工程	建筑工程费用	8,060.03
		工程建设其他费用	668.73
		基本预备费	436.44
2	博罗县东坡大道（园洲段）建设工程	建筑工程费用	12,230.32
		工程建设其他费用	1,424.09
		基本预备费	682.72
3	园洲镇新世纪工业园绿化路改建工程	建筑工程费用	33,145.72
		工程建设其他费用	3,559.38
		基本预备费	1,835.26
4	惠州龙江东江大桥及引道工程	建筑工程费用	12,481.61
		工程建设其他费用	1,012.18
		基本预备费	1,296.00
		征拆补偿费	906.65
		东江大桥及引道工程	27,200.00
项目总投资			104,939.13

（二）筹措方案

1. 市场化融资资金筹措：本项目无市场化融资计划。

2. 已安排专项债券资金 30,000.00 万元，其中 2020 年通过 2020 粤港澳大湾区市政产业园区基础设施专项债 4 期融资 5,000 万元，2021 年通过 2021 年广东省政府专项债券（六十八期）融资 16,500 万元，2021 年通过 2021 年广东省政府专项债券（七十六期）融资 6,200 万元，2021 年通过 2021 年广东省政府专项债券（八十六期）融资 2,300.00 万元。2025 年 8 月计划从 2025

年广东省政府专项债券（三十二期）融资 1000.00 万元（无用于项目资本金）

3. 非融资资金筹措：财政性资金已落实资金 30691 万元，待落实资金 43048.13 万元。

表 项目资金筹措情况 (单位: 万元)

年度	项目投资		市场化		非融资金						地方政府专项债券融资			
	总金额	其中：已到位金额	融 资 资 金	其中：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	
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	
合计	104739.13	60691	0	0	0	0	73,739.13	30691	0	0	1000	30000	0	
2021年以前	5000	5000										5000		
2021年	25000	25000										25000		
2022年	10000	10000					10000	10000						
2023年	10000	10000					10000	10000						
2024年	10691	10691					10691	10691						
2025年	22524	0					21524				1000			
2026年	21524.13	0					21524.13							

（三）项目实施安排

立项和前期手续进度情况：

本项目为广东省惠州市博罗县时尚产业城基础配套设施工程，包括博罗县时尚产业城杨花路（上园路-时尚大道）建设工程、博罗县东坡大道（园洲段）建设工程、园洲镇新世纪工业园绿化路改建工程和惠州龙江东江大桥及引道工程，分别于 2019 年 12 月 11 日、2016 年 6 月 15 日、2020 年 7 月 23 日和 2010 年 6 月 29 日立项，并于 2020 年 1 月 27 日开工建设，计划于 2026 年 12 月 31 日竣工。

建设内容：

该项目主要建设杨花路等道路桥梁以及园区污水处理、供水、供电等配套工程设施及产业功能、公共生活服务等功能配套设施。其中：杨花路项目全长 2208 米，红线宽 38 米，按城市次干路标准设计，采用沥青混凝土路面，双向四车道，设计车速为 40km/h；东坡大道项目道路全长 4.573 公里，双向 4 车道，采用一级公路及城市主干路标准，设计速度为 60Km/h；龙江东江大桥及引道工程项目按一级公路结合城市主干路标准建设，双向六车道，设计时速 60km/h，路面采用水泥混凝土路面，并配套建设部分市政配套工程；博罗县园洲镇新世纪工业园绿化路改建工程项目道路规划宽度为 25~35 米，按城市主干道标准，双向 4 车道进行设计实施，全线桥梁 5 座、涵洞 12 道

3. 工程进度最新情况:

未提供。

2025 年申请的专项债券拟用于: 工程款。

(四) 债券资金用途

本次专项债券共 1000 万元, 用途明细如下:

序号	子项名称	内容	金额 (万元)
1	园洲镇新世纪工业园绿化路改建工程	建安费	1000.00
合计总金额			1000.00

四、项目收益与融资平衡情况

本次债券融资项目预期会产生广告牌出租收入、停车费收入、园区配套宿舍出租收入、产业配套租金收入和辅助配套用房租金收入, 假设上述收入对应的项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息。

(一) 项目预期成本收益

1. 项目收入测算

(1) 专项收入

本项目的专项收入主要包括广告牌出租收入、停车费收入、园区配套宿舍出租收入、产业配套租金收入和辅助配套用房租金收入。

本项目的专项收入主要包括广告牌出租收入、停车费收入、园区配套宿舍出租收入、产业配套租金收入和辅助配套用房租金收入。

①广告牌出租收入

根据实施单位提供的资料，项目竣工后，园区周边四条道路可设置的广告数量总约 20 个，年租金价格约 8 万元/年，出租率 80%，广告牌出租收入= $20 \times 8 \times 80\% = 128$ 万元/年。

②停车费收入

根据实施单位提供的资料，园区设计可出租停车位约 600 个，出租单价约为 200 元/个·月，预计出租率为 70%，停车费收入= $600 \times 200 \times 70\% \times 12 = 100.80$ 万元/年。

③园区配套宿舍出租收入

根据实施单位提供的资料，产业园区配套宿舍出租面积 103007 m²，出租单价 15 元/m²·月，出租率约为 70%。宿舍出租收入= $103007 \times 15 \times 70\% \times 12 = 1297.89$ 万元/年。

④产业配套租金收入

根据实施单位提供的资料，产业配套面积为 30690 m²，出租单价约为 0.12 万元/m²·年，出租率约为 70%。产业配套租金收入= $30690 \times 0.12 \times 70\% = 2577.96$ 万元/年。

⑤辅助配套用房租金收入

根据实施单位提供的资料，辅助配套用房面积为 11400 m²，出租单价约为 0.06 万元/m²·年，出租率 70%。辅助配套用房租金收入=11400×0.06×70%=478.80 万元/年。

综上所述，本项目在预测期内预测收入合计 114,586.21 万元，具体详见《附表 1-1 项目收入预测表》。

2. 项目成本及相关税费

（1）运营成本

①办公费和管理费：

按人工成本的15%。

②人工成本：

预计需要管理人员及后勤人员约30人，人员工资及福利预计为0.6万元/年，故人工成本=30×0.6×12=216万元/年。

③维护成本：

按项目总投资额的0.2%计算。

④其他成本

按上述三项成本合计数的2%计算。

（3）相关税费

按9%的税率缴纳增值税。

（2）折旧摊销费用

本项目总投资额为 104,939.13万元，根据可研报告，综合

考虑相类似工程项目的建设标准及相类似建筑物的经济耐用年限，本项目折旧年限按30年估算。

（3）融资成本

本项目以前年度通过政府专项债券融资30,000.00万元，详情如下：

2020年通过2020粤港澳大湾区市政产业园区基础设施专项债4期融资5,000万元，债券期限10年，融资利率3.21%，每半年支付利息，到期一次性还本。

2021年通过2021年广东省政府专项债券（六十八期）融资16,500万元，债券期限30年，融资利率3.58%，每半年支付利息，到期一次性还本。

2021年通过2021年广东省政府专项债券（七十六期）融资6,200万元，债券期限30年，融资利率3.69%，每半年支付利息，到期一次性还本。

2021年通过2021年广东省政府专项债券（八十六期）融资2,300.00万元，债券期限30年，融资利率3.59%，每半年支付利息，到期一次性还本。

2025年8月计划从2025年广东省政府专项债券（三十二期）融资1000.00万元，债券期限15年，设定融资年利率2.45%，每半年支付利息，到期一次性还本。

应还本付息情况如下：

表 3 项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

融资年份	融资期限	融资金额	融资利率	应付利息	本息合计	备注
2020 年	10	5,000.00	3.21%	1,605.00	6,605.00	已融资
2021 年	30	16,500.00	3.58%	17,721.00	34,221.00	已融资
2021 年	30	6,200.00	3.69%	6,863.40	13,063.40	已融资
2021 年	30	2,300.00	3.59%	2,477.10	4,777.10	已融资
2025 年	15	1,000.00	2.45%	367.50	1,367.50	
合计		31,000.00		29,034.00	60,034.00	

综上所述，本项目在预测期内预测项目成本合计 137,630.52 万元，具体详见《附表 1-2 项目成本预测表》。

3. 项目损益情况

根据项目收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目在债券存续期内的项目净损益为 -23,044.32 万元，具体详见《附表 1-3 项目损益预测表》。债券存续期间，本项目息税折旧摊销前利润合计为 102,900.21 万元。

（二）融资收益平衡情况

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足，具体测算详见《附表 2 项目现金流量表》。

本项目本息覆盖倍数详见下表：

项目本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年份	融资本息			经营活动净现金流量
	专项债券	市场化融资	合计	
2021 年以前	-	-	-	-
2021 年	160.50	-	160.50	-
2022 年	1,062.55	-	1,062.55	-
2023 年	1,062.55	-	1,062.55	-
2024 年	1,062.55	-	1,062.55	-
2025 年	1,062.55	-	1,062.55	-
2026 年	1,087.05	-	1,087.05	-
2027 年	1,087.05	-	1,087.05	3,737.56
2028 年	1,087.05	-	1,087.05	3,737.56
2029 年	1,087.05	-	1,087.05	3,737.56
2030 年	6,087.05	-	6,087.05	3,737.56
2031 年	926.55	-	926.55	3,737.56
2032 年	926.55	-	926.55	3,737.56
2033 年	926.55	-	926.55	3,737.56
2034 年	926.55	-	926.55	3,737.56
2035 年	926.55		926.55	3,737.56
2036 年	926.55		926.55	3,737.56
2037 年	926.55		926.55	3,737.56
2038 年	926.55		926.55	3,737.56
2039 年	926.55		926.55	3,737.56
2040 年	1,926.55		1,926.55	3,737.56
2041 年	902.05		902.05	3,737.56
2042 年	902.05		902.05	3,737.56
2043 年	902.05		902.05	3,737.56
2044 年	902.05		902.05	3,737.56
2045 年	902.05		902.05	3,737.56
2046 年	902.05		902.05	3,737.56
2047 年	902.05		902.05	3,737.56
2048 年	902.05		902.05	3,737.56
2049 年	902.05		902.05	3,737.56
2050 年	902.05		902.05	3,737.56
2051 年	25,902.05		25,902.05	3,737.56
合计	60,034.00	-	60,034.00	93,438.96
专项债券融资本息覆盖倍数				1.56

综上所述在本期债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

（三）总体评价

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，我们认为该项目在发债期内，通过债券发行能满足项目投资运营融资需要，总体实现项目收益和融资自求平衡。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

此次拟发行的其他专项债券名称为 2025 年广东省政府专项债券（三十二期），发行时间为 2025 年 8 月，期限为 15 年，拟发行金额为人民币 1,000.00 万元，每半年付息一次，到期一次性还款，设定融资利率为 2.45%。

（二）债券资金管理

专项债券对应的项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和利息。博罗县园洲镇人民政府根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。博罗县园洲镇人民政府按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理。

（三）职责分工

博罗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。博罗县财政局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。

博罗县园洲镇人民政府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。博罗县园洲镇人民政府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。

博罗县园洲镇人民政府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

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）工程建设延期风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目实施方的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的平等。如项目工期拖延，将导致工程建设期的财务成本增加，工程投资增加，同时将影响项目的如期运营，导致现金流入受到影响，使得项目的净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：

①项目实施方将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。

②项目实施方将通过科学合理的工程设计，制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行施工计划，确保项目如期建成。

（2）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，如引起工程延误、人员伤亡增多等。

风险控制措施:

①需要提前规划好工程进度，在工程进度中牢固树立“安全第一”的观念。

②需做好充足的工程应急预案，以保证在工程出现风险时，损失降至最低。

③与施工单位签订安全协议，购买相关保险，严格安装技术措施施工，确保施工安全。

（3）施工技术和管理的风险

施工技术和管理的风险主要包括采用技术措施不当，施工过程中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量；施工方案制定不科学、不合理，出现难以有效指导施工操作的情况；施工组织管理不利，不合理，劳动力和施工机械调配不当；施工过程中，对设计变更和签证的管理不当，增加了纠纷和工程成本。

风险控制措施：选择有较高施工技术和管理水平，经济实力较为雄厚并掌握先进施工设备的施工队伍，选择资信好、技术可靠的技术团队，签订规范的合同，切实做好合同管理工作，抵御风险。

另一方面，加强过程监督控制，与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性和合理性进行审核；对施工总进度计划、关键节点实

施细则审核；严格控制变更手续办理时间和审核；通过经济奖惩方法对项目管理进行约束。

2. 影响项目收益的风险及控制措施

（1）利率波动风险

在本政府专项债券存续期间，宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：

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）投资估算的风险

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，如项目总投资金额的估算不准确将会导致项目财务和经营收益风险。

风险控制措施：

委托中介机构对建设工程进行详细调查和分析，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，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。

（3）成本波动的风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。在项目运营期间，因为原材料价格和能源价格的波动，使得运营成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资进行精准预测和严格控制。运营主体需加强财务管理水平，加强运营水平，提供运营效率，加强预算管理严格控制运营成本，另外，运营主体的管理层应增强对复杂变动的外部环境的适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制变革，学习科学管理经验，加强运营管理。

3. 影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）现金流预测风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流不能平衡的结果。

风险控制措施：

对项目方案进行大量的论证，定期对项目的实施情况进行监控纠偏，对投资结果进行动态分析。此外，根据《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，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债券限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（2）资金管理风险

本项目建设运营期间较长，本次发行的是长期债券。如果债券资金管理不规范，项目经营活动资金未进行有效的管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还本付息风险。

风险控制措施：

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。加强对债券资金及项目对应收入资金使用的监管，规避因资金监管不力带来的风险。在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（二）还款保障措施

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、追加项目资

本金、调整预算支出结构等方式筹集资金优先偿还政府债券本息。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

无。

附表 1-1 项目收入预测表

项目/年份	2021 年以前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
土地出让净收入						
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
广告牌出租收入、停车位收费收入	-	-	-	-	-	-
园区配套宿舍出租收入、产业配套租金收入	-	-	-	-	-	-
辅助配套用房租金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入小计	-	-	-	-	-	-
项目收入合计	-	-	-	-	-	-

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
土地出让净收入						
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
广告牌出租收入、停车位收费收入	-	228.80	228.80	228.80	228.80	228.80
园区配套宿舍出租收入、产业配套租金收入	-	3,875.85	3,875.85	3,875.85	3,875.85	3,875.85
辅助配套用房租金收入	-	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80
专项收入小计	-	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45
项目收入合计	-	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
土地出让净收入						
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
广告牌出租收入、停车位收费收入	228.80	228.80	228.80	228.80	228.80	228.80
园区配套宿舍出租收入、产业配套租金收入	3,875.85	3,875.85	3,875.85	3,875.85	3,875.85	3,875.85
辅助配套用房租金收入	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80
专项收入小计	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45
项目收入合计	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45

项目/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
土地出让净收入						
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
广告牌出租收入、停车位收费收入	228.80	228.80	228.80	228.80	228.80	228.80
园区配套宿舍出租收入、产业配套租金收入	3,875.85	3,875.85	3,875.85	3,875.85	3,875.85	3,875.85
辅助配套用房租金收入	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80
专项收入小计	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45
项目收入合计	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45

项目/年份	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
土地出让净收入						
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
广告牌出租收入、停车位收费收入	228.80	228.80	228.80	228.80	228.80	228.80
园区配套宿舍出租收入、产业配套租金收入	3,875.85	3,875.85	3,875.85	3,875.85	3,875.85	3,875.85

辅助配套用房租金收入	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80	478.80
专项收入小计	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45
项目收入合计	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45

项目/年份	2050 年	2051 年			合计
土地出让净收入					-
政府性基金收入小计	-	-			-
广告牌出租收入、停车位收费收入	228.80	228.80			5,720.00
园区配套宿舍出租收入、产业配套租金收入	3,875.85	3,875.85			96,896.21
辅助配套用房租金收入	478.80	478.80			11,970.00
专项收入小计	4,583.45	4,583.45			114,586.21
项目收入合计	4,583.45	4,583.45			114,586.21

附表 1-2 项目成本预测表

项目/年份	2021 年以前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
办公管理费			-	-	-	-
人工成本			-	-	-	-
维护成本	-	-	-	-	-	-
其他成本						-
付现运营成本小计			-	-	-	-
折旧摊销费						
融资成本	-	160.50	1,062.55	1,062.55	1,062.55	1,062.55
相关税费	-	-	-	-	-	-
其他成本小计	-	160.50	1,062.55	1,062.55	1,062.55	1,062.55
项目成本总计	-	160.50	1,062.55	1,062.55	1,062.55	1,062.55

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
办公管理费	-	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40
人工成本	-	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
维护成本	-	209.88	209.88	209.88	209.88	209.88
其他成本	-	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17
付现运营成本小计	-	467.44	467.44	467.44	467.44	467.44
折旧摊销费	-	3,497.97	3,497.97	3,497.97	3,497.97	3,497.97
融资成本	1,087.05	1,087.05	1,087.05	1,087.05	1,087.05	926.55
相关税费	-	378.45	378.45	378.45	378.45	378.45
其他成本小计	1,087.05	4,963.47	4,963.47	4,963.47	4,963.47	4,802.97
项目成本总计	1,087.05	5,430.91	5,430.91	5,430.91	5,430.91	5,270.41

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
办公管理费	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40
人工成本	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
维护成本	209.88	209.88	209.88	209.88	209.88	209.88
其他成本	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17
付现运营成本小计	467.44	467.44	467.44	467.44	467.44	467.44
折旧摊销费	3,497.97	3,497.97	3,497.97	3,497.97	3,497.97	3,497.97
融资成本	926.55	926.55	926.55	926.55	926.55	926.55
相关税费	378.45	378.45	378.45	378.45	378.45	378.45
其他成本小计	4,802.97	4,802.97	4,802.97	4,802.97	4,802.97	4,802.97
项目成本总计	5,270.41	5,270.41	5,270.41	5,270.41	5,270.41	5,270.41

项目/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
办公管理费	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40
人工成本	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
维护成本	209.88	209.88	209.88	209.88	209.88	209.88
其他成本	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17

付现运营成本小计	467.44	467.44	467.44	467.44	467.44	467.44
折旧摊销费	3,497.97	3,497.97	3,497.97	3,497.97	3,497.97	3,497.97
融资成本	926.55	926.55	926.55	902.05	902.05	902.05
相关税费	378.45	378.45	378.45	378.45	378.45	378.45
其他成本小计	4,802.97	4,802.97	4,802.97	4,778.47	4,778.47	4,778.47
项目成本总计	5,270.41	5,270.41	5,270.41	5,245.91	5,245.91	5,245.91

项目/年份	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
办公管理费	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40	32.40
人工成本	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
维护成本	209.88	209.88	209.88	209.88	209.88	209.88
其他成本	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17	9.17
付现运营成本小计	467.44	467.44	467.44	467.44	467.44	467.44
折旧摊销费	3,497.97	3,497.97	3,497.97	3,497.97	3,497.97	3,497.97
融资成本	902.05	902.05	902.05	902.05	902.05	902.05
相关税费	378.45	378.45	378.45	378.45	378.45	378.45
其他成本小计	4,778.47	4,778.47	4,778.47	4,778.47	4,778.47	4,778.47
项目成本总计	5,245.91	5,245.91	5,245.91	5,245.91	5,245.91	5,245.91

项目/年份	2050 年	2051 年			合计	
办公管理费	32.40	32.40			615.60	
人工成本	216.00	216.00			4,104.00	
维护成本	209.88	209.88			4,182.09	
其他成本	9.17	9.17			1,470.15	
付现运营成本小计	467.44	467.44			11,686.00	
折旧摊销费	3,497.97	3,497.97			87,449.28	
融资成本	902.05	902.05			29,034.00	
相关税费	378.45	378.45			9,461.25	
其他成本小计	4,778.47	4,778.47			125,944.52	
项目成本总计	5,245.91	5,245.91			137,630.52	

附表 1-3 项目损益预测表

项目/年份	2021 年以前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	-	-	-	-	-	-
项目收入	-	-	-	-	-	-
减：付现运营成本	-	-	-	-	-	-
息税折旧摊销前利润	-	-	-	-	-	-
减：其他成本	-	160.50	1,062.55	1,062.55	1,062.55	1,062.55
净损益	-	-160.50	-1,062.55	-1,062.55	-1,062.55	-1,062.55

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	-	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45
项目收入	-	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45
减：付现运营成本	-	467.44	467.44	467.44	467.44	467.44
息税折旧摊销前利润	-	4,116.01	4,116.01	4,116.01	4,116.01	4,116.01
减：其他成本	1,087.05	4,963.47	4,963.47	4,963.47	4,963.47	4,802.97
净损益	-1,087.05	-847.46	-847.46	-847.46	-847.46	-686.96

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45
项目收入	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45
减：付现运营成本	467.44	467.44	467.44	467.44	467.44	467.44
息税折旧摊销前利润	4,116.01	4,116.01	4,116.01	4,116.01	4,116.01	4,116.01
减：其他成本	4,802.97	4,802.97	4,802.97	4,802.97	4,802.97	4,802.97
净损益	-686.96	-686.96	-686.96	-686.96	-686.96	-686.96

项目/年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45
项目收入	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45
减：付现运营成本	467.44	467.44	467.44	467.44	467.44	467.44
息税折旧摊销前利润	4,116.01	4,116.01	4,116.01	4,116.01	4,116.01	4,116.01
减：其他成本	4,802.97	4,802.97	4,802.97	4,778.47	4,778.47	4,778.47
净损益	-686.96	-686.96	-686.96	-662.46	-662.46	-662.46

项目/年份	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45
项目收入	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45
减：付现运营成本	467.44	467.44	467.44	467.44	467.44	467.44

息税折旧摊销前利润	4,116.01	4,116.01	4,116.01	4,116.01	4,116.01	4,116.01
减：其他成本	4,778.47	4,778.47	4,778.47	4,778.47	4,778.47	4,778.47
净损益	-662.46	-662.46	-662.46	-662.46	-662.46	-662.46

项目/年份	2050 年	2051 年			合计
政府性基金收入	-	-			-
专项收入	4,583.45	4,583.45			114,586.21
项目收入	4,583.45	4,583.45			114,586.21
减：付现运营成本	467.44	467.44			11,686.00
息税折旧摊销前利润	4,116.01	4,116.01			102,900.21
减：其他成本	4,778.47	4,778.47			125,944.52
净损益	-662.46	-662.46			-23,044.32

附表 2 项目现金流量表

项目/年度	2021 年以前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
经营收入现金流入		-	-	-	-	-
经营成本现金流出		-	-	-	-	-
支付税费现金流出		-	-	-	-	-
二、投资活动净现金流量	-5,000.00	-25,000.00	-10,000.00	-10,000.00	-10,691.00	-22,724.00
建设投资支出（不含利息）	5,000.00	25,000.00	10,000.00	10,000.00	10,691.00	22,724.00
三、筹资活动净现金流量	5,000.00	24,839.50	8,937.45	8,937.45	9,628.45	21,461.45
债券融资现金流入	5,000.00	25,000.00	-	-	-	1,000.00
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	-	-	10,000.00	10,000.00	10,691.00	21,524.00
偿还债券融资利息现金流出	-	160.50	1,062.55	1,062.55	1,062.55	1,062.55
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出						
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-	-
年度现金流量净额	-	-160.50	-1,062.55	-1,062.55	-1,062.55	-1,262.55
累计结余资金	-	-160.50	-1,223.05	-2,285.60	-3,348.15	-4,610.70

项目/年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动净现金流量	-	3,737.56	3,737.56	3,737.56	3,737.56	3,737.56
经营收入现金流入	-	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45
经营成本现金流出	-	467.44	467.44	467.44	467.44	467.44
支付税费现金流出	-	378.45	378.45	378.45	378.45	378.45
二、投资活动净现金流量	-21,524.13	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）	21,524.13					
三、筹资活动净现金流量	20,437.08	-1,087.05	-1,087.05	-1,087.05	-6,087.05	-926.55
债券融资现金流入	-					
市场化融资现金流入	-					
非融资筹措现金流入	21,524.13					
偿还债券融资利息现金流出	1,087.05	1,087.05	1,087.05	1,087.05	1,087.05	926.55
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	5,000.00	-
偿还市场化融资本金现金流出						
年度现金流量净额	-1,087.05	2,650.51	2,650.51	2,650.51	-2,349.49	2,811.01
累计结余资金	-5,697.75	-3,047.24	-396.73	2,253.78	-95.72	2,715.29

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、经营活动净现金流量	3,737.56	3,737.56	3,737.56	3,737.56	3,737.56	3,737.56
经营收入现金流入	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45
经营成本现金流出	467.44	467.44	467.44	467.44	467.44	467.44
支付税费现金流出	378.45	378.45	378.45	378.45	378.45	378.45

二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）						
三、筹资活动净现金流量	-926.55	-926.55	-926.55	-926.55	-926.55	-926.55
债券融资现金流入						
市场化融资现金流入						
非融资筹措现金流入						
偿还债券融资利息现金流出	926.55	926.55	926.55	926.55	926.55	926.55
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出						
年度现金流量净额	2,811.01	2,811.01	2,811.01	2,811.01	2,811.01	2,811.01
累计结余资金	5,526.30	8,337.31	11,148.32	13,959.33	16,770.33	19,581.34

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动净现金流量	3,737.56	3,737.56	3,737.56	3,737.56	3,737.56	3,737.56
经营收入现金流入	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45
经营成本现金流出	467.44	467.44	467.44	467.44	467.44	467.44
支付税费现金流出	378.45	378.45	378.45	378.45	378.45	378.45
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）						
三、筹资活动净现金流量	-926.55	-926.55	-1,926.55	-902.05	-902.05	-902.05
债券融资现金流入						
市场化融资现金流入						
非融资筹措现金流入						
偿还债券融资利息现金流出	926.55	926.55	926.55	902.05	902.05	902.05
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	-	-	1,000.00	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出						
年度现金流量净额	2,811.01	2,811.01	1,811.01	2,835.51	2,835.51	2,835.51
累计结余资金	22,392.35	25,203.36	27,014.37	29,849.88	32,685.38	35,520.89

项目/年度	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
一、经营活动净现金流量	3,737.56	3,737.56	3,737.56	3,737.56	3,737.56	3,737.56
经营收入现金流入	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45	4,583.45
经营成本现金流出	467.44	467.44	467.44	467.44	467.44	467.44
支付税费现金流出	378.45	378.45	378.45	378.45	378.45	378.45
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）						
三、筹资活动净现金流量	-902.05	-902.05	-902.05	-902.05	-902.05	-902.05
债券融资现金流入						
市场化融资现金流入						
非融资筹措现金流入						
偿还债券融资利息现金流出	902.05	902.05	902.05	902.05	902.05	902.05

偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出						
年度现金流量净额	2,835.51	2,835.51	2,835.51	2,835.51	2,835.51	2,835.51
累计结余资金	38,356.40	41,191.91	44,027.42	46,862.93	49,698.43	52,533.94

项目/年度	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	合计
一、经营活动净现金流量	3,737.56	3,737.56			93,438.96
经营收入现金流入	4,583.45	4,583.45			114,586.21
经营成本现金流出	467.44	467.44			11,686.00
支付税费现金流出	378.45	378.45			9,461.25
二、投资活动净现金流量	-	-			-104,939.13
建设投资支出（不含利息）					104,939.13
三、筹资活动净现金流量	-902.05	-25,902.05			44,705.13
债券融资现金流入					31,000.00
市场化融资现金流入					-
非融资筹措现金流入					73,739.13
偿还债券融资利息现金流出	902.05	902.05			29,034.00
偿还市场化融资利息现金流出					-
偿还债券本金现金流出	-	25,000.00			31,000.00
偿还市场化融资本金现金流出					-
年度现金流量净额	2,835.51	-22,164.49			33,204.96
累计结余资金	55,369.45	33,204.96			