

# 2025年广东省政府专项债券（三十二期）

## 深汕数字科创产业园项目

### 专项债券项目募投报告



实施单位盖章：汕头市东海岸投资建设  
有限公司



主管部门盖章：汕头华侨经济文化合作  
试验区管理委员会



市（县、区）财政局盖章：汕头市财政局

2025 年 8 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 .....	4
(五) 项目主体 .....	5
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 .....	9
(三) 项目实施安排 .....	12
(四) 债券资金用途 .....	12
四、项目收益与融资平衡情况 .....	13
(一) 项目预期成本收益 .....	13
(二) 融资收益平衡情况 .....	18
(三) 总体评价 .....	20
五、专项债券管理 .....	21
(一) 债券资金概况 .....	21
(二) 债券资金管理 .....	21
(三) 职责分工 .....	22
六、项目风险控制 .....	24
(一) 潜在风险及控制措施 .....	24
(二) 还款保障措施 .....	25
七、其他需要说明事项 .....	25

## 一、项目基本情况

### （一）项目所处区域财政经济情况

表 近三年汕头市财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	3,017.44	3,158.32	3,167.97
一般预算收入（亿元）	127.98	133.38	139.94
政府性基金收入（亿元）	52.48	69.23	110.37
其中：国有土地出让收入（亿元）	36.06	49.13	75.60
政府性基金支出（亿元）	229.75	242.22	243.45
其中：国有土地出让支出（亿元）	24.46	36.02	55.59

### （二）本地社会发展规划和行业相关规划

2021 年 3 月，中共广东省委、广东省人民政府颁布的《关于支持汕头建设新时代中国特色社会主义现代化活力经济特区的意见》一文中明确指出：应建立健全深圳与汕头深度协作机制。充分发挥深圳、汕头两市比较优势，加强两市区域重大平台及各个层面的合作；探索建立两市科技资源开放共享机制，打造协同创新生态体系；加强两市金融合作，加快建设深圳证券交易所汕头基地；支持两市以市场化方式创新开展产业合作，探索共建产业园，推动汕头战略性新兴产业发展；支持深圳“创新+”、“设计+”赋能汕头传统优势产业。

2021 年 3 月 20 日，深圳市前海管理局与汕头华侨试验区管委会签署合作框架协议。双方将在港澳华侨、制度、产业等各领域展开深度合作，其中产业合作推进方面，双方将组织开展区域联合招商，深化跨境金融创

新，合作建设协同创新交流中心，推进 5G 等新型信息化基础设施建设，实现产业优势互补、协调联动、错位发展。协议的签订开启双方合作发展新篇章，深化深汕两市战略对接、实现功能互补，助力深圳、汕头加快形成“核+副中心”动力机制，打造“一核一带一区”区域协调发展的样板示范。

在此深汕协同发展战略的大背景下，依托深圳市优质的国有企业、人才、市场优势，能加强汕头在重点产业项目导入的竞争力，让深圳外溢的资金、资本、项目向汕头转移，让更多深圳优质企业 and 创新要素在汕头快速落地。进一步解放思想，以市场化、法制化营造良好营商环境，促进汕头良性发展、长久发展。

华侨试验区深汕协同创新科技产业园的建设，能让更多深圳优质企业 and 创新要素在汕头快速落地。深汕数字科创产业园项目（以下简称本项目）将作为深汕协同创新科技产业园项目的先行启动项目，对后续产业园项目乃至长远的深汕协作项目的落成能起到先锋模范作用，为项目后续招商引资、积蓄力量打下良好基础以及提供先进的建设经验。

### **（三）项目情况**

#### **1.项目建设概况**

（1）项目位置：项目位于位于深圳汕头协同创新科技园范围内，具体位置为东海岸新城新溪片区侨韵路与南岭路交界处西南角的 B06-02（之一）地块。

（2）建设规模及主要内容：项目总用地面积 57.48 亩，总建筑面积 69373 平方米，包括 19 栋数字科创产业研发孵化楼；6 条园区道路总长度

1256 米，道路宽度 4~12 米，给水管道、雨污水管共计 34 千米，采用海绵设计下凹式绿地，以及透水铺装、雨水收集回用等系统，配套建设电气设施含开关房和变配电房各 2 间，弱电机房 1 间及附属管道，电力、通信通道共计 27 千米；地下停车场和地面停车场停车位面积 5930 平方米，合计 390 个车位。

## 2. 项目工程方案

### (1) 园区整体平面布置

项目园区整体规划整体遵从“一核、两轴、三组团”布置规划，以西侧会议中心主体建筑为核心，纵横规划园区道路为轴，向三大组团花园扩散，各大办公建筑围绕此规划合理分布，经由纵横规划园区道路整齐分布成四大建筑区落。使园区整体分布紧凑合理，井然栉比。

项目整体沿纵横规划园区道路整齐分布成四大建筑区落。会议中心、综合管理楼、创意中心楼、停车场、人才基地楼等主要功能建筑集中分布于左上、左下两个建筑区落，其中人才基地楼坐落于园区西北角商业广场处，靠近侨韵路；地面停车场及地下人防设施入口坐落于园区西南角，靠近园区西向车行出入口。各现代服务产业楼主要集中于右侧两建筑区落，形成产业聚集。

### (2) 园区道路设计分布

园区道路设置充分利用了选址周边极为发达的交通线，四至均设置有车行出入口，并与园区道路紧密结合，配套合理的指示规划及落客点设置，使得园区内四通八达，确保车行可以到达各独立建筑办公入口，极大提高园区车行效率，降低园区运输成本。

### （3）园区景观视线

园区选址东海岸新城新溪片区北部靠近侨韵滨海公园，为确保园区内各独立建筑能实现最大化景观视线，营造良好舒适的办公生活环境。各独立建筑之间根据楼距自北向南，尽可能由低到高有序分布，并最大化减少园区建筑、道路与临水景观间的障碍物，从而得到良好的观景视线，进一步提升园区美观程度。

### （4）产业配套、同类产业集中原则

产业和产品上下游配套、同类产业和企业集中有助于降低企业经营成本、促进分工、竞争和创新，易形成良好的产业文化和氛围。

### （5）污染源采取分散、集中治理原则

为了减少治污成本，增加治污设施的共享度，园区采取集中与分散治理相结合，综合利用与净化处理相结合，生活垃圾及食堂厨余设置统一收集点收集并交由当地环卫部门统一处置；生活污水经市政排污管网达标排放。

### （6）基础设施共享原则

基础设施具有较大的外部性和规模经济性，将需要同样基础设施的企业和产业集中布局，以增加基础设施的共享度，减少入驻企业成本。

## （四）项目立项情况或实施依据

2021年6月28日，项目建议书获得正式批复（《关于深汕数字科创产业园项目建议书的批复》汕华经发[2021]6号）。

2021年8月3日，项目可行性研究报告获得正式批复（《关于深汕数字科创产业园项目可行性研究报告的批复》汕华经发[2021]7号）。

2021年9月16日，项目工程概算获得正式批复（《关于深汕数字科创产业园项目概算的批复》汕华经发[2021]8号）。

### （五）项目主体

项目建设单位：汕头市东海岸投资建设有限公司

名称	汕头市东海岸投资建设有限公司
统一社会信用代码	91440500MA4UK75287
经营范围	对外投资及资产管理，对基础设施和公益性建设项目的投资，房地产开发经营，建筑工程，室内外装饰，市政工程，消防工程，信息科技工程和环保工程，市场服务管理；物业管理，物业租赁；企业信息咨询服务；保洁服务；园林绿化设计、施工、养护；市政道路清洁作业；市政管道疏通；汽车租赁；机械设备租赁；城市生活垃圾清运服务；生产垃圾分类运输；餐饮服务；餐饮管理；食品销售；日用百货销售；展会服务；接待文艺演出；营业性演出；酒店管理；会务服务；商务秘书服务；电动汽车充电基础设施运营；燃气工程的设计施工；通信管道运营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
住所	汕头市龙湖区珠池港区3号桥西侧珠港新城B-1-06-A地块一楼东侧
法定代表人	陈镇荣
注册资本	15779.6689万人民币
成立日期	2015-11-27
企业类型	有限责任公司(国有独资)

登记管理机关	汕头市市场监督管理局
--------	------------

项目主管部门：汕头华侨经济文化合作试验区管理委员会

单位名称	汕头华侨经济文化合作试验区管理委员会
统一社会信用代码	11440500324854715G
住所	广东省汕头市东海岸新城汕港路1号宝能时代湾3栋2层
法定代表人	林楚雄
登记管理机关	汕头市人力资源和社会保障局

项目勘察单位：深圳市工勘岩土集团有限公司

项目设计单位：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

项目施工承包单位：中国建筑第四工程局有限公司

项目监理单位：广东省建筑工程监理有限公司

深汕数字科创产业园建设完成后，汕头市东海岸投资建设有限公司为责任部门，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

目前，华侨试验区直管区范围内尚未形成成熟的高端产业孵化基地，产业发展呈零散化，没有形成规模效应。本项目作为深圳汕头协同创新科技园先行启动项目，建设单位将充分发挥地方国企的综合实力，加快引进

金融、研发、设计、组装、仓储、物流等高端产业，不断扩大规模，辐射周边区域，逐步形成高端产业集群。有利于改善营商环境、促进就业以及涵养税源。同时对周边地块的辐射作用进一步增强，有利于带动土地价值升值。为后续打造相关产业孵化基地起到带头作用，推动华侨试验区实现高质量发展，助力汕头打造粤东现代产业高地。

本项目的建设和发展给后续其他深汕协作项目的落地起到先锋模范作用，为园区后续招商引资、持续发展积蓄力量，打下良好基础以及提供先进的建设经验。

## （二）经济效益分析

经初步测算，项目建成投入运营后，园区2年内预计引进企业200家，3年内引进企业300家。入驻企业在第一年总综合纳税不少于2000万元，第二年综合纳税额不少于3000万元，第三年总综合纳税额不少于5000万元，随着园区的不断发展，第四年开始总综合纳税额将快速增长。

## （三）社会效益分析

项目建成投入运营后，入驻的金融、科技企业将提供一大批相关专业的高端技术岗位，园区提供吃、住、娱全方位的配套设施，结合汕头市近期出台的《汕头市引进博（硕）士三年行动计划有关补助发放办法》，必将吸引全国各地高端人才的眼球，大大提升汕头人才库的综合实力。通过提供大量就业机会及全方位的服务保障，广泛吸纳外来高端人才，加强高端人才工作交流合作和经验推广，从而优化产业结构，增强汕头市重点产业项目的竞争力。

项目通过建立现代化产业园区，引导高新产业落地发展，吸引高端人才落户生根，企业员工逐步在园区周边置业，刺激华侨试验区区域房地产

市场的良性发展；个人和家庭衣食住行的需求增加，将为汕头 GDP 作出贡献；人才集聚进一步吸引更多的企业入驻园区，促进园区走向成熟，进而把园区做大做强。同时，华侨试验区进一步完善基础设施和公共服务设施配套，逐步建设成为集工作、生活、休闲等城市功能的现代化城市中心区。本项目将带动华侨试验区乃至整个汕头市经济的发展，助力汕头市打造新兴产业生态，推动城市规划与产业发展相互匹配，协调发展，为汕头市发展增添无穷动力。

### **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）项目概念方案设计文件；

（2）关于贯彻执行《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）的通知；

（3）《广东省建设工程计价依据》（2018）、广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）、广东省通用安装工程综合定额（2018）、广东省市政工程综合定额（2018）、广东省园林绿化工程综合定额（2018）等；

（4）《广东省建设工程技术经济指标》；

（5）国家及广东省有关工程建设其他费用标准的规定；

（6）同类工程的实际结算资料及造价分析资料。

##### **2. 项目总投资**

项目概算总投资 39,192.13 万元，其中建安工程费用 33,561.04 万元，工程建设其它费用 3,764.80 万元，预备费 1,866.29 万元。

各标段投资汇总表如下：

表 项目投资概算汇总表（单位：万元）

序号	标段	建安工程费用	工程建设 其他费用	预备费	总投资
1	一期	21273.29	2328.18	1180.07	24781.54
2	二期	12287.75	1436.62	686.22	14410.59
	汇总	33561.04	3764.80	1866.29	39192.13

备注：以上投资不含建设用地费用（征地、补偿、建设期租地及管线搬迁等）。

## （二）筹措方案

1. 市场化融资资金筹措：本项目无市场化融资。

2. 地方政府债券资金筹措：

项目计划通过发行专项债券 31,000.00 万元。

以前年度发行专项债券资金 23,000.00 万元；其中 2022 年 1 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（六期）4,000.00 万元，实际融资利率 3.28%，期限 20 年，每半年年支付利息，到期偿还本金；2022 年 3 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（十五期）1,000.00 万元，实际融资利率 3.32%，期限 20 年，每半年年支付利息，到期偿还本金；2023 年 5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十三期）13,000.00 万元，实际融资利率 3%，期限 20 年，每半年年支付利息，到期偿还本金。2024 年 1 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（四期）2,000.00 万元，实际融资利率 2.78%，期限 20 年，每半年年支付利息，到期偿还本金；2024 年 5 月发行 2024 年广东省政府专项债券（四十八期）3,000.00 万元，实际融资利率 2.56%，期限 20 年，每半年年支付利息，到期偿还本金。

2025 年度计划发行专项债券金额 6,000.00 万元。本次拟发行 2025 年广东省政府专项债券（三十二期）1,500.00 万元，假定融资利率 2.45%，期限 15 年，每半年年支付利息，到期偿还本金；2025 年后续计划发行专项债券金额 4,500.00 万元，假设融资利率 2.50%，期限 20 年，每半年年支付利息，到期偿还本金。

预计在以后年度计划发行专项债券金额 2,000.00 万元，假设融资利率 2.50%，期限 20 年，每半年年支付利息，到期偿还本金。

3. 非融资资金筹措：本项目非融资资金来源为财政性资金。

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		非融资金						地方政府专项债券融资			
		已到位 金额	已到位 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	39,192.13	16,793.49			8,192.13	6,793.49			1,500.00	23,000.00	6,500.00		
2022 年	10,793.49	10,793.49			5,793.49	5,793.49				5,000.00			
2023 年	15,398.64	1,000.00			2,398.64	1,000.00				13,000.00			
2024 年	5,000.00	5,000.00								5,000.00			
2025 年	6,000.00								1,500.00		4,500.00		
2026 年	2,000.00										2,000.00		

### （三）项目实施安排

项目用地情况：已完成选址意见和土地情况意见批复《东海岸新城新溪片区B06-02(之一)地块用地规划条件》(汕华规建函【2021】105号)。

2021年6-9月，已完成项目建议书、项目工程可行性研究报告及其批文和项目初步设计文件(含初设概算)及其批文；2021年8-12月，通过公开招标选取设计、施工承包、监理、咨询单位；通过中介超市选取勘察、检测、监测、防雷、白蚁、水保单位；2021年10月，华侨试验区规建局核发建设工程规划许可证；2021年10月，完成勘察成果审核；2021年11月，完成施工图审查及项目预算财审获华侨试验区财金局批复；2022年2月，华侨试验区规建局核发建设工程施工许可证。截至到2025年7月底，项目完成投资约3.65亿元，项目已基本完成，正在进行收尾。

项目开工时间：2022年1月14日

计划竣工时间：2025年9月30日

### （四）债券资金用途

本次专项债券1,500.00万用于支付项目工程进度款及工程其他费用。

专项债券资金用途

用途	专项债券金额（万元）
项目施工进度款、工程建设其它费用	1,500.00
合计	1,500.00

为提高专项债券资金使用效益，将根据项目实际建设情况进行支付，在使用过程中可能会有所变化。

## 四、项目收益与融资平衡情况

### （一）项目预期成本收益

#### 1. 项目收入测算

##### （1）收入预测

本项目主要收入来源为场地租赁收入、停车位收入、新能源充电桩收入及广告收入。

##### ①场地租赁收入

主要包括19栋数字科创产业研发孵化楼，根据项目建设面积和规划用途，结合实际情况，其中17栋根据实际建设规划设置可出租面积为53540.90平方米，通过查询汕头市同类型租金的市场价格，并结合周边市场情况合理预估出租率，按照市场价格每月每平方米50元预测；2栋根据实际建设规划设置100间人才公寓住房，通过查询汕头市同类型租金的市场价格，按照市场价格每间每月租金1300元预测。

##### ②停车位收入

根据项目建设共设置390个车位，并根据《汕头市发展和改革局关于中心城区政府定价的机动车停放服务收费标准及有关问题的通知》的收费标准规定，同时参考汕头市及周边的停车位收费情况，结合周边有较大的停车需求，停车费按20元/个/次，周转次数3次/日。

##### ③新能源充电桩收入

根据本项目设置390个停车位，参照同类项目，停车场应按照不低于总停车位10%的比例预留充电基础设施安装条件。本项目可按照总停车位数量的30%建设充电桩，则充电桩数量为117个。按周转次数2次/日，根据《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》（粤府〔2018〕46号）规定自2018年7月1日起全省充电服务价格最高限价调整为0.8元/kWh，新能源汽车电池容量一般在50-100kWh之间，考虑每次充电电量不同，按每次充电60kWh计，充电桩收费按0.8元/kWh作为收费单价，即每次充电约48元；充电桩电费平均按0.4元/kWh计（考虑用电低谷时段新能源充电桩电费优惠），则每次充电电费成本约24元。充电收入按24元/个/次计。

#### ④广告收入

项目设置道闸门广告、门禁灯箱广告、停车场出入口广告、园区灯箱广告以及电梯广告，根据项目建设面积和规划设置小型广告牌，根据《汕头经济特区户外广告设施和招牌设置管理条例》规定，其中小型广告牌按照间距设置，并考虑规划一定比例的公益广告空间以确保公益宣传需求；结合通过市场查询相关广告位出租价格，并且按照要求及时向相关主管部门申请报批程序，通过公开竞争方式确定载体使用权人，签订使用权出让合同，将测算的广告收入以使用权出让收入的形式纳入专项收入，及时足额纳入国库，保障专项债券本息偿付。

#### （2）增长率的预测

汕头市2021-2023年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为6.1%、1%（疫情影响）、4.2%，《汕头市2024年政府工作

报告》指出2024年经济增长目标预期5.5%以上，综合考虑此次收入预测按每5年增长10%。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	场地租赁收入	停车位收入	新能源充电桩收入	广告收入	合计
第一年					0.00
第二年					0.00
第三年					0.00
第四年	1,362.98	427.05	102.49	606.79	2,499.31
第五年	2,725.96	854.1	204.98	1,213.58	4,998.62
第六年	2,725.96	854.1	204.98	1,213.58	4,998.62
第七年	2,725.96	854.1	204.98	1,213.58	4,998.62
第八年	2,725.96	854.1	204.98	1,213.58	4,998.62
第九年	2,998.56	939.51	225.48	1,334.94	5,498.49
第十年	2,998.56	939.51	225.48	1,334.94	5,498.49
第十一年	2,998.56	939.51	225.48	1,334.94	5,498.49
第十二年	2,998.56	939.51	225.48	1,334.94	5,498.49
第十三年	2,998.56	939.51	225.48	1,334.94	5,498.49
第十四年	3,298.42	1033.46	248.03	1,468.44	6,048.35
第十五年	3,298.42	1033.46	248.03	1,468.44	6,048.35
第十六年	3,298.42	1033.46	248.03	1,468.44	6,048.35
第十七年	3,298.42	1033.46	248.03	1,468.44	6,048.35
第十八年	3,298.42	1033.46	248.03	1,468.44	6,048.35
第十九年	3,628.26	1136.81	272.83	1,615.28	6,653.18
第二十年	3,628.26	1136.81	272.83	1,615.28	6,653.18
合计	51,008.24	15,981.92	3,835.62	22,708.57	93,534.35

## 2. 项目成本测算

成本费用包括土地租赁成本、人员工资及经营管理费用等。

(1) 项目土地租赁成本为 12,434.70 万元,土地租赁期限为 20 年,租金支付方式为一年一付(其中第 1-5 年的年租金为 577.00 万元,第 6-10 年的年租金为 605.85 万元,第 11-15 年的年租金为 636.14 万元,第 16-20 年的年租金为 667.95 万元)。

(2) 工资及福利: 60 万元/年(其中人年均工资约 6 万,暂定 10 人需求)。

(3) 经营管理费用为运营期出租方主要经营成本,按 200 万元/年计算。

(4) 依据增长率的预测,综合考虑此次成本预测按每 5 年增长 10%。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	土地租赁成本	工资及福利	经营管理费用	合计
第一年	577.00			577.00
第二年	577.00			577.00
第三年	577.00			577.00
第四年	577.00	30.00	100.00	707.00
第五年	577.00	60.00	200.00	837.00
第六年	577.00	60.00	200.00	837.00
第七年	577.00	60.00	200.00	837.00
第八年	605.85	60.00	200.00	865.85
第九年	605.85	66.00	220.00	891.85
第十年	605.85	66.00	220.00	891.85
第十一年	605.85	66.00	220.00	891.85

第十二年	605.85	66.00	220.00	891.85
第十三年	636.14	66.00	220.00	922.14
第十四年	636.14	72.60	242.00	950.74
第十五年	636.14	72.60	242.00	950.74
第十六年	636.14	72.60	242.00	950.74
第十七年	636.14	72.60	242.00	950.74
第十八年	667.95	72.60	242.00	982.55
第十九年	667.95	79.86	266.20	1,014.01
第二十年	667.95	79.86	266.20	1,014.01
合计	12,252.80	1,122.72	3,742.40	17,117.92

### 3. 项目损益情况

根据上述测算，深汕数字科创产业园项目在债券存续期内的项目营运收益 76,416.43 万元。

项目损益测算表

金额单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本	项目净收益
第一年	-	577.00	-577.00
第二年	-	577.00	-577.00
第三年	-	577.00	-577.00
第四年	2,499.31	707.00	1,792.31
第五年	4,998.62	837.00	4,161.62
第六年	4,998.62	837.00	4,161.62
第七年	4,998.62	837.00	4,161.62
第八年	4,998.62	865.85	4,132.77
第九年	5,498.49	891.85	4,606.64

第十年	5,498.49	891.85	4,606.64
第十一年	5,498.49	891.85	4,606.64
第十二年	5,498.49	891.85	4,606.64
第十三年	5,498.49	922.14	4,576.35
第十四年	6,048.35	950.74	5,097.61
第十五年	6,048.35	950.74	5,097.61
第十六年	6,048.35	950.74	5,097.61
第十七年	6,048.35	950.74	5,097.61
第十八年	6,048.35	982.55	5,065.80
第十九年	6,653.18	1,014.01	5,639.17
第二十年	6,653.18	1,014.01	5,639.17
合计	93,534.35	17,117.92	76,416.43

## （二）融资收益平衡情况

### 1. 本次发行债券还本付息的测算

本项目本次计划通过发行政府专项债券融资 1,500 万元，期限 15 年，假设融资年利率 2.45%，债券按每半年年支付利息，到期偿还本金。应还本付息情况如下：

还本付息的测算表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金	本期偿还本	期末本金余	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第二年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第三年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第四年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第五年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75

第六年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第七年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第八年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第九年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第十年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第十一年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第十二年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第十三年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第十四年	1,500.00		1,500.00	2.45%	36.75	36.75
第十五年	1,500.00	1,500.00	0.00	2.45%	36.75	1,536.75
合计		1,5000.00			551.25	2,051.25

## 2. 总融资收益平衡表

深汕数字科创产业园项目计划通过发行专项债券 31,000.00 万元。以前年度发行专项债券资金 23,000.00 万元，其中 2022 年已发行专项债券资金 5,000 万元，2023 年已发行专项债券资金 13,000 万元，2024 年已发行专项债券资金 5,000 万元。2025 年度计划发行专项债券金额 6,000.00 万元，其中本次拟发行 2025 年广东省政府专项债券（三十二期）1,500.00 万元，假定融资利率 2.45%，期限 15 年，每半年年支付利息，到期偿还本金；2025 年后计划发行专项债券金额 4,500.00 万元，假设融资利率 2.50%，期限 20 年，每半年年支付利息，到期偿还本金。预计在以后年度计划发行专项债券金额 2,000.00 万元，假设融资利率 2.50%，期限 20 年，每半年年支付利息，到期偿还本金。

本次融资项目收益为场地租赁收入、停车位收入、新能源充电桩收入及广告收入扣除不含折旧及融资成本后的收益。根据每年的运营净收益，偿还已融资本金和利息。情况如下表所示：

## 总融资收益平衡表

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年广东省政府 专项债券（六期）	4,000.00	2,624.00	6,624.00	
2022 年广东省政府 专项债券（十五期）	1,000.00	664.00	1,664.00	
2023 年广东省政府 专项债券（二十三期）	13,000.00	7,800.00	20,800.00	
2024 年广东省政府 专项债券（四期）	2,000.00	1,112.00	3,112.00	
2024 年广东省政府 专项债券（四十八期）	3,000.00	1,536.00	4,536.00	
2025 年广东省政府 专项债券（三十二期）	1,500.00	551.25	2,051.25	
2025 年度后续发行	4,500.00	2,250.00	6,750.00	
预计以后年度发行	2,000.00	1,000.00	3,000.00	
总融资合计	31,000.00	17,537.25	48,537.25	76,416.43
本息覆盖倍数 （100%）	1.57			
本息覆盖倍数（90%）	1.41			
本息覆盖倍数（80%）	1.26			

### （三）总体评价

根据测算结果项目收入扣除相关项目成本（未包括融资成本）后，可用于资金平衡的项目收益为 76,416.43 万元，本息覆盖倍数为 1.57。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。假设预期项目收益实现 90% 情况下，本息覆盖倍数为 1.41；假设预期项目收益实现 80% 情况下，本息覆盖倍数为 1.26。综上所述，预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 1.57，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式满足本项目资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

## **五、专项债券管理**

### **（一）债券资金概况**

项目计划通过发行专项债券 31,000.00 万元。以前年度发行专项债券资金 23,000.00 万元，其中 2022 年已发行专项债券资金 5,000 万元，2023 年已发行专项债券资金 13,000 万元，2024 年已发行专项债券资金 5,000 万元。2025 年度计划发行专项债券金额 6,000.00 万元，其中本次拟发行 2025 年广东省政府专项债券（三十二期）1,500.00 万元，假定融资利率 2.45%，期限 15 年，每半年年支付利息，到期偿还本金；2025 年后续计划发行专项债券金额 4,500.00 万元，假设融资利率 2.50%，期限 20 年，每半年年支付利息，到期偿还本金。预计在以后年度计划发行专项债券金额 2,000.00 万元，假设融资利率 2.50%，期限 20 年，每半年年支付利息，到期偿还本金。

### **（二）债券资金管理**

1. 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。

2. 项目主管部门、项目单位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。

3. 项目单位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。

4. 做好收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理。

5. 规范债券资金支出使用工作，严格按照规定将债券资金用于已公开披露的项目，不得用于经常性开支或弥补一般公共预算收支缺口。

6. 本项目无市场化融资，不需要实行分账管理。

### **（三）职责分工**

1、汕头市财政部门的主要职责：

财政部门负责按照专项债务管理规定，审核确定专项债券项目融资平衡方案及相关管理办法，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。负责组织项目对应专项债券还本付息等存续期管理。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。

2、本项目主管部门为汕头华侨经济文化合作试验区管理委员会，主要职责：

（1）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。

（2）督促项目单位履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益。

(3) 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使用进度，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究。

(4) 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。按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举借，还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。。

(5) 负责编制项目专项债券还本付息年度预算，督促项目单位及时上缴项目收益用于还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。

(6) 及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

3、本项目的项目单位为汕头市东海岸投资建设有限公司，主要职责：

(1) 具体负责组织项目的实施，包括组织协调建设项目相关的各部门关系，办理整个建设过程的建设手续，组织招标确定施工、监理单位及签订相应的合作协议，管理施工直到竣工验收交付使用。

(2) 按照债券发行组织统一安排，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工作。

(3) 负责项目建设及运营管理，在依法依规、确保工程质量安全前提下，积极推动工程建设，加快专项债券资金支出进度。

(4) 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。按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举借，还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。

(5) 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。

(6) 负责按照专项债券项目穿透式管理要求，及时、规范填录专项债券资金支出使用和专项收入收缴等信息录入。

(7) 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、潜在风险

(1) 施工条件、资金落实等影响项目施工进度或正常进行的风险。

(2) 物价波动、设计变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

#### 2、风险控制

(1) 建立定期评估机制，根据市场变化合理评估债券项目的成本、预期收益和对应资产价值等，动态调整完善预算平衡方案，保持项目全周期和各年度收支平衡。依托信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库管理，涵盖项目总投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排、资产评估价值等信息。

(2) 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。

(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。项目的风险因素包括自然灾害方面、技术方面、材料选择方面和经

济方面等方面的风险。各项风险因素的风险概率低、影响程度小且风险程度低，项目实施过程中出现群体性事件的可能性不大，但不排除会发生个体矛盾冲突的可能，通过采取合理可控的风险控制措施能够有效规避、减轻相关风险的发生，因此项目风险可控。

## （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

专项债券存续期内，项目主管部门将督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：

- （1）截至上年末专项债券资金使用情况，
- （2）截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等，
- （3）截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况，
- （4）其他按规定需要公开信息。

