

# 2025 年广东省政府专项债券（三十二期）

## 珠西物流园桃源河畔基础设施建设项目

### 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 8 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	3
(四) 项目立项情况或实施依据	4
(五) 责任主体	4
<b>二、项目实施重要性和经济社会效益分析</b>	<b>5</b>
(一) 重要性分析:	5
(二) 经济效益分析:	8
(三) 社会效益分析:	9
<b>三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划</b>	<b>9</b>
(一) 投资估算	9
(二) 筹措方案	10
(三) 项目实施安排	13
(四) 债券资金用途	13
<b>四、项目收益与融资平衡情况</b>	<b>13</b>
(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	16
3. 项目损益情况	18
(二) 融资收益平衡情况	19
(三) 总体评价	22
<b>五、专项债券管理</b>	<b>25</b>
(一) 债券资金概况	25
(二) 债券资金管理	26
(三) 职责分工	28
<b>六、项目风险控制</b>	<b>30</b>
(一) 潜在风险及控制措施	30
(二) 还款保障措施	35
<b>七、其他需要说明事项</b>	<b>36</b>

## 一、项目基本情况

### （一）项目所处区域财政经济情况

鹤山市面积 1082.73 平方公里，地处广东省中南部，珠江三角洲西南部，西江下游右岸，处于广佛肇和珠中江两大经济圈的交汇点，是江门对接珠三角核心区的“北门户”，是沟通粤西与粤港澳大湾区的重要交通枢纽点，随着广佛江珠城际轻轨、广珠城轨等轨道交通建设完善，可实现 1 站到佛山、5 站到广州的超级城市圈双城生活。坐拥“三纵三横二桥一轨”立体交通路网，率先进入 1 小时畅享广佛肇江四城生活圈。2022-2024 年，鹤山市分别实现一般公共预算收入 35.73 亿元、37.70 亿元和 38.98 亿元，政府性基金收入分别为 16.60 亿元、11.75 亿元和 7.65 亿元。

近三年鹤山市财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	458.51	502.87	530.71
一般公共预算收入（亿元）	35.73	37.70	38.98
政府性基金收入（亿元）	16.60	11.75	7.65
其中：国有土地出让收入（亿元）	15.50	10.89	6.49
政府性基金支出（亿元）	37.24	35.92	30.38
其中：国有土地出让支出（亿元）	8.13	9.20	6.34

### （二）本地社会发展规划和行业相关规划

#### 1、完善园区基础设施配套，提升园区品质

近年来，珠西物流枢纽中心发展日新月异，园区面积不断扩大，物流企业数量持续增加，产业结构不断优化，一座业态聚合、功能聚合、资源聚合的现代化物流产业新城正加速崛起。面对产业人员的不断增加，完善园区基础设施配套、提升园区品质是物流园区高质量发展的必然要求，是珠西国际物流中心物流枢纽平台长期良性发展的基础和保障。

## 2、优化营商环境，提高物流园的吸引力

2023 年以来，推动园区物流企业提质增效被列为鹤山全市“拔头筹、争上游”工作任务，为实现物流园区发展的提质增效，向着“卖全球、买全球”国际物流枢纽目标加速迈进，产业生活配套服务中心的建设是物流园区发展过程中一个非常重要的因素，通过不断地改善和升级配套设施建设，进一步优化营商环境，从而提高物流园的吸引力，吸引更多企业和人才加入到物流园中，帮助其成为地区经济发展的核心区域。同时，产业生活配套设施的优化还可以降低企业的生产成本，提高其生产效率并增强竞争力。

## 3、助推中欧（江门）中小企业国际合作区发展

本项目打造的是一个集休闲、社交、餐饮、娱乐、健身及居住为一体的产业生活配套服务中心，融入欧洲元素，联动中欧班列，打造一个中欧合作、产城融合的示范区，既可以提高物流园对外战略地位，又可以使得物流园成为一座现代化的城市，并增

强其对外部经济的影响力，助推中欧（江门）中小企业国际合作区发展。

#### 4、有利于促进当地经济发展

本项目的建设旨在解决了园区内产业人员居住和生活问题，降低产业人员的生活成本，提高产业人员的生活质量和工作效率，同时也提高了产业人员的归属感和荣誉感。此外还可以促进产业人员的交流和合作，形成人才集聚效应，推动当地经济社会的发展。

对于鹤山市人才性住房方面，本项目建成后其可为珠西物流产业园人才就业提供生活配套租赁住宅，有利于解决鹤山市人才在创业时的短期租赁和过渡性周转用房问题。

此外本项目的建设对构建和谐社会有着积极的作用，其提升鹤山市整体市容市貌，拉动当地经济发展，促进项目附近一带片区的城镇化和经济发展，推进鹤山市基础设施建设，并且为鹤山市的整体经济税收带来可观的收益。

综上所述，本项目的建设是十分必要的。

### （三）项目情况

（一）珠西物流园桃源河畔生活配套项目：项目规划总用地面积 30075 平方米，总建筑面积约 74768 平方米，新建 2 幢生活配套楼、4 幢宿舍，以及开关房、物业管理用房、垃圾收集站等公共配套设施，设地下车库停车位 228 个、地面停车位 294 个。

(二) 陆港大道、汇通路道路拓宽工程：陆港大道北段全长 1.38 千米、汇通路 A 段长 1.13 千米，双向扩宽 31 米；汇通路 B 段长 0.67 千米，双向扩宽 7 米。

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

2025 年 3 月 25 日，取得鹤山市发展和改革局出具《关于珠西物流园桃源河畔基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（鹤发改资〔2025〕33 号），同意项目实施。

2025 年 7 月 3 日，取得鹤山市发展和改革局出具《关于珠西物流园桃源河畔生活配套项目概算的批复》（鹤发改资〔2025〕99 号），同意项目实施。

#### (五) 责任主体

1. 本项目实施单位为鹤山盛汇投资有限公司，机构详细信息如下表：

名称	鹤山盛汇投资有限公司
统一社会信用代码	91440784MACUQUM85P
机构地址	鹤山市沙坪玉桥路480号首、二层（一址多照）
负责人	陈旭
机构性质	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；停车场服务；酒店管理；土地使用权租赁；建筑材料销售（不含石材、砂）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件

	为准)
--	-----

2. 本项目主管部门为：鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员会

主要工作职能：依照有关法律、法规，拟订珠西物流中心的相关管理规定并组织实施；承担珠西物流中心建设管理过程中相关的行政管理事务，参与审议有关的规划、意见、措施和规定等；协调珠西物流中心区域内配套设施的建设和监管工作；协调珠西物流中心区域内征地拆迁和开发过程中涉及的重要事项；协调珠西物流中心区域的交通、市政、维稳等管理工作；协调与珠西物流中心相关的国有资产管理及资金投入计划；统筹珠西物流中心区域的招商引资和经济合作工作；完成市委、市政府交办的其他事项。

3. 本项目资产管理部门为：鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员会

珠西物流园桃源河畔基础设施建设项目建设完成形成资产后，鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员会为资产的责任部门，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：

近年来，随着中国经济的快速发展和对外贸易的不断扩大，物流行业在国内外贸易中的地位日益重要。鹤山市珠西国际物流中心历经多年的发展已初具规模，凭借江门北站的交通区位优势

势，逐步发展成为江门市及粤港澳大湾区的重要物流枢纽。其居鹤山市城区南部，位于广珠铁路、南沙疏港铁路，佛开高速、江肇高速、325 国道及其复线等交通大动脉交汇的中心地带。定位服务珠三角，辐射粤西，面向大西南，主要是整合珠三角海陆空运输、仓储和加工配送，通过海陆空联程快速通关模式，建设成为国际枢纽型综合物流基地。珠西国际物流中心园区已列入《广东省物流业调整和振兴规划》重点工程，广东省现代产业 500 强项目，被定为广东省现代服务业集聚区，是鹤山对接《粤港澳大湾区发展规划纲要》重点打造的建设项目，对于推动鹤山经济社会发展具有重要作用。

珠西国际物流中心原来仅仅是个交通运输小站，经过十多年发展，重点依托江门北站“两条铁路连接三个港口”（深圳盐田港、广州南沙港、珠海高栏港）的资源优势，大力发展海-铁-陆-水多式联运，打造“一中心连通三港口”组合港、“卖全球、买全球”大型通道体系，成为粤港澳大湾区物流枢纽平台。

2021 年，江门市第十四次党代会提出“加快珠西国际物流中心建设，开通中欧班列和东南亚货运铁路班列”。同年，中国共产党鹤山市第十三届代表大会第一次会议提出“珠西物流中心作为参与江门大型产业园区、中欧（江门）中小企业国际合作区建设的重要载体，承担建设大湾区生活物资配送平台，以及为工业和珠西制造业提供物流通道枢纽作用”，珠西国际物流中心物流



枢纽平台定位化蝶成形。当前，珠西国际物流中心已经吸引普洛斯鹤山物流园、维龙(鹤山)珠西智慧物流产业园、嘉民江门鹤山现代物流园项目、熙麦大湾区时尚供应链枢纽项目等具有国际水平的物流项目落户园区，北领（菜鸟）、品勤、时捷以及希音等知名物流企业先后进驻，已经成为鹤山产业和城市发展的新名片，但是物流产业园区服务配套严重不足。接下来，珠西国际物流中心将进一步聚焦产城融合目标，完善园区配套功能，推动园区面貌焕然一新。截止 2023 年，物流园区仓储建筑面积达 64 万平方米，产业人口达 3-4 万人，未来物流基地规模将继续不断壮大，产业人员不断增加，居住及生活的需求压力倍增，为落实产业人员安居服务提供有力保障，提升园区品质，打造一个集休闲、社交、餐饮、娱乐、健身及居住为一体的产业生活配套服务中心迫在眉睫。

《“十四五”现代流通体系建设规划》提出，建设国家物流枢纽网络和完善区域物流服务网络。畅通干线物流通道，加强枢纽互联，推动枢纽干支仓配一体建设，打造“通道+枢纽+网络”物流运行体系，强化物流基础设施互联互通和信息共享，构建支撑现代流通的多层级物流服务体系。围绕产业集聚区和消费集中地，加快推动物流园区、物流中心、配送中心等基础设施建设，对接国家物流枢纽，提高一体化、集约化物流组织服务能力。改善重要物流枢纽、产业园区周边交通条件，提高车辆通行效率。

推进重点产业园区、物流枢纽的铁路专用线建设。随着珠西物流园桃源河畔生活配套项目的建设设施，物流园区内的出行交通量必显著扩大，需提高园区内配套的市政道路交通出行能力。

依据《江门市人民政府关于印发江门市综合交通运输体系发展“十四五”规划的通知》（江府〔2021〕16号），江门市规划完善珠西综合交通枢纽功能。建设珠肇铁路鹤山西站，打造江门北部门户综合枢纽。改造广珠铁路江门北站为客运始发终到站。建设珠西物流中心，努力把江门市建设成为立足珠西、辐射大西南、联动珠三角、沟通粤港澳大湾区、面向东南亚的珠西物流枢纽城市。按照无缝衔接和多式联运要求，提升江门北站综合货运枢纽（江门珠西物流枢纽中心）功能，加强港口物流枢纽、快递物流园区规划研究，推动江门北站与盐田港、南沙港、高栏港等重要港口枢纽的深度对接，加快“三港共一区”珠西国际陆港建设并实现海铁联运。加大政策支持力度，争取引进几大快递巨头的粤西片区分拨中心项目，建设珠西物流中心。

## （二）经济效益分析：

本项目开发建成后，可提供宿舍 1113 套，将切实解决产业人员的生活及居住问题。由于本项目还配以建设有生活配套、公共基础配套设施等，它将成为鹤山珠西物流产业新城内又一个亮点，为产业人员提高了优越的居住和生活环境，为产业园区建立畅通高效、贯通城乡的交通体系，完善新城内的交通骨干网络，

积极推进完成鹤山全市“拔头筹、争上游”工作任务，使产业人员能够更好的生活和工作，达到提升园区品质的效果，因此社会效益极为可观。

### **（三）社会效益分析：**

项目建成后在一定程度上提高建设单位在社会上的知名度，为其将来的发展奠定基础，并且为其经济注入新鲜血液，有力推动建设单位经济发展，起到搞活经济的作用。而且促进产业人员的交流和合作，形成人才集聚效应，推动当地经济社会的发展。

## **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）》
- 2、《建筑工程设计文件编制深度规定》
- 3、《广东省建设工程计价依据（2018）》
- 4、《市政工程投资估算编制办法》征求意见稿（建办标函〔2019〕229号）
- 5、《建设工程造价咨询规范 GB/T51095-2015》相关标准及要求
- 6、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）

7、行业部门、项目所在地工程造价管理机构或行业协会等机构发布的建设工程造价及费用构成、估算指标、计算方法，以及其他有关估算文件和有关造价文件等。

8、工程所在地的同期的工、料、机市场价格，附属设备的市场价格和有关费用，部分估算指标参考工程所在地近期同类工程概算指标。

9、广东省江门市、鹤山市有关政策规定及收费标准。

## 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	建筑工程费用	37,982.31
2	工程建设其他费用	20,805.75
3	建设期利息	1,343.82
4	预备费	3,073.27
项目总投资		63,205.15

### （二）筹措方案

#### 1. 市场化融资资金筹措：

本项目拟向银行贷款 7000 万元，分别于建设期内各借贷 3500 万元，期限为 25 年，本项目享受政策性贷款贴息，贷款利息按季度支付，贷款实际年利率暂按 2.62% 计取。贷款从建设期第一年开始，建设期内只付息不还本金，本息从经营期第一年开始分 23 年以等额还本利息照付方式偿还。

## **2. 地方政府债券资金筹措:**

### **1) 存量债券资金列式**

珠西物流园桃源河畔基础设施建设项目，以前年度未安排专项债券资金。

### **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 2,000.00 万元:

其中 8 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（三十二期）1,000.00 万元（用于项目资本金 1,000.00 万元，发行期限十五年，每半年支付利息，第十五年末偿还本金）；待后续发行专项债券资金 1,000.00 万元；

以后年度计划安排专项债券资金 48,564.00 万元。

## **3. 非融资资金筹措:**

本项目自有资金 5,641.15 万元。

### 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		
	项目	已到位 金额	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	63,205.15		7,000.00		5,641.15						1,000.00		49,564.00
2025 年	2,000.00										1,000.00		1,000.00
以后年度	61,205.15		7,000.00		5,641.15								48,564.00

**（三）项目实施安排**

根据项目工作进展和建设工期要求，项目进度计划可分为前期准备、施工阶段及后期工作三个阶段进行。

项目前期准备阶段包括项目调研、项目可行性研究及报批、项目立项、初步设计及项目总概算报批、招投标等工作。

项目施工阶段包括施工图设计、施工等工作。

项目后期工作包括竣工验收及结算等内容。

项目建设期预计为 2 年，2025 年 4 月开始动工，2027 年竣工完成交付使用。

**（四）债券资金用途**

本次发行专项债券资金用于项目建设的工程款。

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	1,000.00
合计	1,000.00

**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**

根据广东伟信工程项目管理有限公司于 2024 年 4 月编制的珠西物流园桃源河畔基础设施建设项目可行性研究报告中可知该项目建成正式运营后主要收入包括宿舍租金、宿舍管理费、生活配套租金、生活配套管理费、停车场收入、充电桩租用停车位收入、光伏发电租用屋面收入和广告位收入。

## 1、宿舍、生活配套租金收入

根据前文分析论述，采取稳健性原则，设定本地块开发后的宿舍租赁初始价为 25 元/m<sup>2</sup>·月，每三年增幅 10%，宿舍管理费为 1.8 元/m<sup>2</sup>·月，宿舍租赁总数量为 51952m<sup>2</sup>；生活配套租赁初始价为 300 元/m<sup>2</sup>·月，每三年增幅 10%，生活配套管理费为 2.5 元/m<sup>2</sup>·月，生活配套用房总租赁数量为 14146m<sup>2</sup>。

宿舍、生活配套年经营租赁收入表

序号	项目名称	数量 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	年收入 (万元)	备注
1	宿舍	51952	25	1324.78	85%租住率
2	宿舍管理费	51952	1.8	95.38	
3	生活配套	14146	300	3564.79	70%租用率
4	生活配套管理费	14146	2.5	29.71	

## 2、停车场收入

项目停车位共 522 个，其中暂以总数量的一半约 276 个提供给宿舍租用，租金按 350 元/个·月考虑，剩余的 276 个停车位对外开放，实行分时段收费，过夜车辆按 12 元/个·晚考虑，白天车位按 1.5 小时周转一次，停车前半小时免费，停车收费按 3 元/小时考虑，每三年增幅 10%。

宿舍租用停车位年经营收入表

车位使用性质	车位数 (个)	月租 (元/个·月)	年收入 (万元)
宿舍租用	276	350	115.92

对外开放停车位年经营收入表

车位使用性质	车位数 (个)	使用率	时间段	周转次数	收费 (元)	天数	年收入 (万元)
对外开放	276	0.3	0-6 时	1	12	365	36.27
		0.7	6-24 时	13	3	365	267.97

因此，项目全年的停车场收入合计为 420.15 万元。



### 3、充电桩租用停车位收入

预留充电桩位暂按停车位的 20%考虑共 105 个，以 250 元/个·月租金提供给充电桩运营商使用，每三年增幅 10%。

### 4、光伏发电租用屋面收入

为增加经营收入，可出租建筑物屋面约 7868m<sup>2</sup>给光伏发电运营商使用，以租金 2 元/m<sup>2</sup>·月考虑，每五年增幅 10%。

### 5、广告位收入

项目建设完成后，每年估计可约有 50 万元的广告位收入，每五年增幅 10%。

## 收入测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	宿舍租金	宿舍管理费	生活配套租金	生活配套管理费	停车场收入	充电桩租用停车位收入	光伏发电租用屋面收入	广告位收入	合计
第一年									0.00
第二年									0.00
第三年									0.00
第四年	1,324.78	95.38	3,564.79	29.71	420.15	31.50	16.99	50.00	5,533.30
第五年	1,324.78	95.38	3,564.79	29.71	420.15	31.50	16.99	50.00	5,533.30
第六年	1,324.78	95.38	3,564.79	29.71	420.15	31.50	16.99	50.00	5,533.30
第七年	1,457.26	104.92	3,921.27	32.68	462.17	34.65	16.99	50.00	6,079.93
第八年	1,457.26	104.92	3,921.27	32.68	462.17	34.65	16.99	50.00	6,079.93
第九年	1,457.26	104.92	3,921.27	32.68	462.17	34.65	18.69	55.00	6,086.63
第十年	1,602.98	115.41	4,313.40	35.95	508.38	38.12	18.69	55.00	6,687.92
第十一年	1,602.98	115.41	4,313.40	35.95	508.38	38.12	18.69	55.00	6,687.92
第十二年	1,602.98	115.41	4,313.40	35.95	508.38	38.12	18.69	55.00	6,687.92
第十三年	1,763.28	126.95	4,744.74	39.54	559.22	41.93	18.69	55.00	7,349.35
第十四年	1,763.28	126.95	4,744.74	39.54	559.22	41.93	20.56	60.50	7,356.72
第十五年	1,763.28	126.95	4,744.74	39.54	559.22	41.93	20.56	60.50	7,356.72
第十六年	1,939.61	139.65	5,219.21	43.50	615.14	46.12	20.56	60.50	8,084.28
第十七年	1,939.61	139.65	5,219.21	43.50	615.14	46.12	20.56	60.50	8,084.28
第十八年	1,939.61	139.65	5,219.21	43.50	615.14	46.12	20.56	60.50	8,084.28

年度	宿舍租金	宿舍管理费	生活配套租金	生活配套管理费	停车场收入	充电桩租用停车位收入	光伏发电租用屋面收入	广告位收入	合计
第十九年	2,133.57	153.61	5,741.13	47.85	676.66	50.73	22.61	66.55	8,892.71
第二十年	2,133.57	153.61	5,741.13	47.85	676.66	50.73	22.61	66.55	8,892.71
第二十一年	2,133.57	153.61	5,741.13	47.85	676.66	50.73	22.61	66.55	8,892.71
第二十二年	2,346.93	168.97	6,315.24	52.63	744.32	55.80	22.61	66.55	9,773.07
第二十三年	2,346.93	168.97	6,315.24	52.63	744.32	55.80	22.61	66.55	9,773.07
第二十四年	2,346.93	168.97	6,315.24	52.63	744.32	55.80	24.88	73.21	9,781.98
第二十五年	2,581.62	185.87	6,946.77	57.90	818.75	61.38	24.88	73.21	10,750.37
第二十六年	2,581.62	185.87	6,946.77	57.90	818.75	61.38	24.88	73.21	10,750.37
第二十七年	2,581.62	185.87	6,946.77	57.90	818.75	61.38	24.88	73.21	10,750.37
第二十八年	2,839.78	204.46	7,641.44	63.69	900.63	67.52	24.88	73.21	11,815.60
第二十九年	2,839.78	204.46	7,641.44	63.69	900.63	67.52	27.36	80.53	11,825.41
第三十年	2,839.78	204.46	7,641.44	63.69	900.63	67.52	27.36	80.53	11,825.41
合计	53,969.46	3,885.63	145,223.95	1,210.34	17,116.25	1,283.26	573.35	1,687.33	224,949.57

## 2. 项目成本及相关税费

根据广东伟信工程项目管理有限公司于 2024 年 4 月编制的珠西物流园桃源河畔基础设施建设项目可行性研究报告中可知该项目建成正式运营后主要支出包括物业团队工资及福利、管理费用、维护费用以及大修费。建设成本根据投资估算，按照项目建设总投资列入。物业团队工资及福利按第一年 166.00 万元计取。管理费用第一年 55.33 万元计取。维护费用第一年 110.67 万元计取。大修费约 10 年大修一次，按维护费的 10 倍计。

成本测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	物业团队工资及福利	管理费用	维护费用	大修费	合计
第一年					
第二年					
第三年					
第四年	166.00	55.33	110.67		332.00
第五年	166.00	55.33	110.67		332.00
第六年	166.00	55.33	110.67		332.00
第七年	182.40	60.80	121.60		364.80
第八年	182.40	60.80	121.60		364.80
第九年	182.60	60.87	121.73		365.20
第十年	200.64	66.88	133.76		401.28
第十一年	200.64	66.88	133.76		401.28
第十二年	200.64	66.88	133.76		401.28
第十三年	220.48	73.49	146.99	1,469.87	1,910.83
第十四年	220.70	73.57	147.13		441.40
第十五年	220.70	73.57	147.13		441.40
第十六年	242.53	80.84	161.69		485.06
第十七年	242.53	80.84	161.69		485.06
第十八年	242.53	80.84	161.69		485.06
第十九年	266.78	88.93	177.85		533.56

年度	物业团队工资及福利	管理费用	维护费用	大修费	合计
第二十年	266.78	88.93	177.85		533.56
第二十一年	266.78	88.93	177.85		533.56
第二十二年	293.19	97.73	195.46		586.38
第二十三年	293.19	97.73	195.46	1,954.61	2,541.00
第二十四年	293.46	97.82	195.64		586.92
第二十五年	322.51	107.50	215.01		645.02
第二十六年	322.51	107.50	215.01		645.02
第二十七年	322.51	107.50	215.01		645.02
第二十八年	354.47	118.16	236.31		708.94
第二十九年	354.76	118.25	236.51		709.52
第三十年	354.76	118.25	236.51		709.52
合计	6,748.49	2,249.50	4,498.99	3,424.48	16,921.46

### 3. 项目损益情况

根据上述测算，珠西物流园桃源河畔基础设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 208,028.11 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			
第二年			
第三年			
第四年	5,533.30	332.00	5,201.30
第五年	5,533.30	332.00	5,201.30
第六年	5,533.30	332.00	5,201.30
第七年	6,079.93	364.80	5,715.14
第八年	6,079.93	364.80	5,715.14
第九年	6,086.63	365.20	5,721.43
第十年	6,687.92	401.28	6,286.65
第十一年	6,687.92	401.28	6,286.65
第十二年	6,687.92	401.28	6,286.65
第十三年	7,349.35	1,910.83	5,438.52
第十四年	7,356.72	441.40	6,915.31

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第十五年	7,356.72	441.40	6,915.31
第十六年	8,084.28	485.06	7,599.23
第十七年	8,084.28	485.06	7,599.23
第十八年	8,084.28	485.06	7,599.23
第十九年	8,892.71	533.56	8,359.15
第二十年	8,892.71	533.56	8,359.15
第二十一年	8,892.71	533.56	8,359.15
第二十二年	9,773.07	586.38	9,186.68
第二十三年	9,773.07	2,541.00	7,232.07
第二十四年	9,781.98	586.92	9,195.06
第二十五年	10,750.37	645.02	10,105.35
第二十六年	10,750.37	645.02	10,105.35
第二十七年	10,750.37	645.02	10,105.35
第二十八年	11,815.60	708.94	11,106.66
第二十九年	11,825.41	709.52	11,115.88
第三十年	11,825.41	709.52	11,115.88
合计	224,949.57	16,921.46	208,028.11

## （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	0.00	1,269.16	0.00	-1,269.16	-1,269.16
第二年	0.00	1,269.16	0.00	-1,269.16	-2,538.31
第三年	0.00	1,269.16	0.00	-1,269.16	-3,807.47
第四年	5,533.30	1,269.16	332.00	3,932.15	124.68
第五年	5,533.30	1,269.16	332.00	3,932.15	4,056.82
第六年	5,533.30	1,269.16	332.00	3,932.15	7,988.97
第七年	6,079.93	1,269.16	364.80	4,445.98	12,434.95
第八年	6,079.93	1,269.16	364.80	4,445.98	16,880.93
第九年	6,086.63	1,269.16	365.20	4,452.28	21,333.20
第十年	6,687.92	1,269.16	401.28	5,017.49	26,350.69
第十一年	6,687.92	1,269.16	401.28	5,017.49	31,368.19
第十二年	6,687.92	1,269.16	401.28	5,017.49	36,385.68
第十三年	7,349.35	1,269.16	1,910.83	4,169.36	40,555.04
第十四年	7,356.72	1,269.16	441.40	5,646.16	46,201.20
第十五年	7,356.72	2,269.16	441.40	4,646.16	50,847.35
第十六年	8,084.28	1,244.06	485.06	6,355.17	57,202.52
第十七年	8,084.28	1,244.06	485.06	6,355.17	63,557.69
第十八年	8,084.28	1,244.06	485.06	6,355.17	69,912.86
第十九年	8,892.71	1,244.06	533.56	7,115.09	77,027.95
第二十年	8,892.71	1,244.06	533.56	7,115.09	84,143.04
第二十一年	8,892.71	1,244.06	533.56	7,115.09	91,258.13
第二十二年	9,773.07	1,244.06	586.38	7,942.62	99,200.76
第二十三年	9,773.07	1,244.06	2,541.00	5,988.01	105,188.77
第二十四年	9,781.98	1,244.06	586.92	7,951.01	113,139.78
第二十五年	10,750.37	1,244.06	645.02	8,861.29	122,001.07
第二十六年	10,750.37	1,244.06	645.02	8,861.29	130,862.36
第二十七年	10,750.37	1,244.06	645.02	8,861.29	139,723.66
第二十八年	11,815.60	1,244.06	708.94	9,862.61	149,586.27
第二十九年	11,825.41	1,244.06	709.52	9,871.83	159,458.09
第三十年	11,825.41	59,921.37	709.52	-48,805.48	110,652.61
合计	224,949.57	97,375.50	16,921.46	110,652.61	110,652.61

## 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

融资结束日内，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		
市场化融资	7,000.00	2,113.31	9,113.31		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		1,269.16	1,269.16	0.00	
第二年		1,269.16	1,269.16	0.00	
第三年		1,269.16	1,269.16	0.00	
第四年		1,269.16	1,269.16	5,201.30	
第五年		1,269.16	1,269.16	5,201.30	
第六年		1,269.16	1,269.16	5,201.30	
第七年		1,269.16	1,269.16	5,715.14	
第八年		1,269.16	1,269.16	5,715.14	
第九年		1,269.16	1,269.16	5,721.43	
第十年		1,269.16	1,269.16	6,286.65	
第十一年		1,269.16	1,269.16	6,286.65	
第十二年		1,269.16	1,269.16	6,286.65	
第十三年		1,269.16	1,269.16	5,438.52	
第十四年		1,269.16	1,269.16	6,915.31	
第十五年	1,000.00	1,269.16	2,269.16	6,915.31	
第十六年		1,244.06	1,244.06	7,599.23	
第十七年		1,244.06	1,244.06	7,599.23	
第十八年		1,244.06	1,244.06	7,599.23	
第十九年		1,244.06	1,244.06	8,359.15	
第二十年		1,244.06	1,244.06	8,359.15	
第二十一年		1,244.06	1,244.06	8,359.15	
第二十二年		1,244.06	1,244.06	9,186.68	
第二十三年		1,244.06	1,244.06	7,232.07	
第二十四年		1,244.06	1,244.06	9,195.06	



第二十五年		1,244.06	1,244.06	10,105.35	
第二十六年		1,244.06	1,244.06	10,105.35	
第二十七年		1,244.06	1,244.06	10,105.35	
第二十八年		1,244.06	1,244.06	11,106.66	
第二十九年		1,244.06	1,244.06	11,115.88	
第三十年	49,564.00	1,244.06	50,808.06	11,115.88	
合计	57,564.00	39,811.50	97,375.50	208,028.11	
本息覆盖倍数	2.14				

### （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		
市场化融资	7,000.00	2,113.31	9,113.31		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		1,269.16	1,269.16	0.00	
第二年		1,269.16	1,269.16	0.00	
第三年		1,269.16	1,269.16	0.00	
第四年		1,269.16	1,269.16	4,681.17	
第五年		1,269.16	1,269.16	4,681.17	
第六年		1,269.16	1,269.16	4,681.17	
第七年		1,269.16	1,269.16	5,143.62	
第八年		1,269.16	1,269.16	5,143.62	
第九年		1,269.16	1,269.16	5,149.29	
第十年		1,269.16	1,269.16	5,657.98	

第十一年		1,269.16	1,269.16	5,657.98	
第十二年		1,269.16	1,269.16	5,657.98	
第十三年		1,269.16	1,269.16	4,894.67	
第十四年		1,269.16	1,269.16	6,223.78	
第十五年	1,000.00	1,269.16	2,269.16	6,223.78	
第十六年		1,244.06	1,244.06	6,839.30	
第十七年		1,244.06	1,244.06	6,839.30	
第十八年		1,244.06	1,244.06	6,839.30	
第十九年		1,244.06	1,244.06	7,523.23	
第二十年		1,244.06	1,244.06	7,523.23	
第二十一年		1,244.06	1,244.06	7,523.23	
第二十二年		1,244.06	1,244.06	8,268.01	
第二十三年		1,244.06	1,244.06	6,508.86	
第二十四年		1,244.06	1,244.06	8,275.56	
第二十五年		1,244.06	1,244.06	9,094.81	
第二十六年		1,244.06	1,244.06	9,094.81	
第二十七年		1,244.06	1,244.06	9,094.81	
第二十八年		1,244.06	1,244.06	9,996.00	
第二十九年		1,244.06	1,244.06	10,004.30	
第三十年	49,564.00	1,244.06	50,808.06	10,004.30	
合计	57,564.00	39,811.50	97,375.50	187,225.30	
本息覆盖倍数	1.93				

### 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		
市场化融资	7,000.00	2,113.31	9,113.31		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		1,269.16	1,269.16	0.00	
第二年		1,269.16	1,269.16	0.00	
第三年		1,269.16	1,269.16	0.00	
第四年		1,269.16	1,269.16	4,161.04	
第五年		1,269.16	1,269.16	4,161.04	
第六年		1,269.16	1,269.16	4,161.04	

第七年		1,269.16	1,269.16	4,572.11	
第八年		1,269.16	1,269.16	4,572.11	
第九年		1,269.16	1,269.16	4,577.15	
第十年		1,269.16	1,269.16	5,029.32	
第十一年		1,269.16	1,269.16	5,029.32	
第十二年		1,269.16	1,269.16	5,029.32	
第十三年		1,269.16	1,269.16	4,350.81	
第十四年		1,269.16	1,269.16	5,532.25	
第十五年	1,000.00	1,269.16	2,269.16	5,532.25	
第十六年		1,244.06	1,244.06	6,079.38	
第十七年		1,244.06	1,244.06	6,079.38	
第十八年		1,244.06	1,244.06	6,079.38	
第十九年		1,244.06	1,244.06	6,687.32	
第二十年		1,244.06	1,244.06	6,687.32	
第二十一年		1,244.06	1,244.06	6,687.32	
第二十二年		1,244.06	1,244.06	7,349.35	
第二十三年		1,244.06	1,244.06	5,785.65	
第二十四年		1,244.06	1,244.06	7,356.05	
第二十五年		1,244.06	1,244.06	8,084.28	
第二十六年		1,244.06	1,244.06	8,084.28	
第二十七年		1,244.06	1,244.06	8,084.28	
第二十八年		1,244.06	1,244.06	8,885.33	
第二十九年		1,244.06	1,244.06	8,892.71	
第三十年	49,564.00	1,244.06	50,808.06	8,892.71	
合计	57,564.00	39,811.50	97,375.50	166,422.49	
本息覆盖倍数	1.71				

综上所述，预计珠西物流园桃源河畔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 1.71，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

珠西物流园桃源河畔基础设施建设项目，以前年度未安排专项债券资金。

## 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 2,000.00 万元：

其中 8 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（三十二期）

1,000.00 万元（用于项目资本金 1,000.00 万元，发行期限十五年，每半年支付利息，第十五年末偿还本金）；待后续发行专项债券资金 1,000.00 万元；

以后年度计划安排专项债券资金 48,564.00 万元。

## 3. 还本付息测算

本债券存续期计划发行期限为三十年，假设融资利率 2.51%，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
市场化融资	7,000.00	7,000.00		2.62%	2,113.31	9,113.31
第一年	50,564.00		50,564.00	2.51%	1,269.16	1,269.16
第二年	50,564.00		50,564.00	2.51%	1,269.16	1,269.16
第三年	50,564.00		50,564.00	2.51%	1,269.16	1,269.16
第四年	50,564.00		50,564.00	2.51%	1,269.16	1,269.16
第五年	50,564.00		50,564.00	2.51%	1,269.16	1,269.16
第六年	50,564.00		50,564.00	2.51%	1,269.16	1,269.16
第七年	50,564.00		50,564.00	2.51%	1,269.16	1,269.16
第八年	50,564.00		50,564.00	2.51%	1,269.16	1,269.16
第九年	50,564.00		50,564.00	2.51%	1,269.16	1,269.16
第十年	50,564.00		50,564.00	2.51%	1,269.16	1,269.16
第十一年	50,564.00		50,564.00	2.51%	1,269.16	1,269.16

第十二年	50,564.00		50,564.00	2.51%	1,269.16	1,269.16
第十三年	50,564.00		50,564.00	2.51%	1,269.16	1,269.16
第十四年	50,564.00		50,564.00	2.51%	1,269.16	1,269.16
第十五年	50,564.00	1,000.00	49,564.00	2.51%	1,269.16	2,269.16
第十六年	49,564.00		49,564.00	2.51%	1,244.06	1,244.06
第十七年	49,564.00		49,564.00	2.51%	1,244.06	1,244.06
第十八年	49,564.00		49,564.00	2.51%	1,244.06	1,244.06
第十九年	49,564.00		49,564.00	2.51%	1,244.06	1,244.06
第二十年	49,564.00		49,564.00	2.51%	1,244.06	1,244.06
第二十一年	49,564.00		49,564.00	2.51%	1,244.06	1,244.06
第二十二年	49,564.00		49,564.00	2.51%	1,244.06	1,244.06
第二十三年	49,564.00		49,564.00	2.51%	1,244.06	1,244.06
第二十四年	49,564.00		49,564.00	2.51%	1,244.06	1,244.06
第二十五年	49,564.00		49,564.00	2.51%	1,244.06	1,244.06
第二十六年	49,564.00		49,564.00	2.51%	1,244.06	1,244.06
第二十七年	49,564.00		49,564.00	2.51%	1,244.06	1,244.06
第二十八年	49,564.00		49,564.00	2.51%	1,244.06	1,244.06
第二十九年	49,564.00		49,564.00	2.51%	1,244.06	1,244.06
第三十年	49,564.00	49,564.00		2.51%	1,244.06	50,808.06
合计		57,564.00			39,811.50	97,375.50

## （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**

鹤山市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。

鹤山市珠西物流枢纽中心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。

鹤山盛汇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。

## 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

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。