2026年广东省政府专项债券（四十三期）

汕头国际风电创新港基础设施配套项目

专项债券项目

募投报告

实施单位盖章：汕头市濠江区工业园区办公室

主管部门盖章：汕头市濠江区工业园区办公室

市（县、区）财政局盖章：汕头市濠江区财政局

2026年9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 ..... - 4 -
（四）项目立项文件或实施依据 ..... - 4 -
（五）责任主体 ..... - 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 ..... - 6 -
（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 ..... - 7 -

（一）投资估算 ..... - 7 -
（二）筹措方案 ..... - 8 -
（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 ..... - 12 -

（一）项目预期成本收益 ..... - 12 -
1. 项目收入测算 ..... - 12 -
2. 项目成本及相关税费 ..... - 15 -
3. 项目损益情况 ..... - 18 -
（二）融资收益平衡情况 ..... - 21 -
（三）总体评价 ..... - 26 -

五、 专项债券管理 ..... - 26 -

（一）债券资金概况 ..... - 26 -
（二）债券资金管理 ..... - 27 -
（三）职责分工 ..... - 28 -

六、项目风险控制 ..... - 29 -

（一）潜在风险及控制措施 ..... - 29 -
（二）还款保障措施 ..... - 30 -

七、其他需要说明事项 ..... - 31 -

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

本项目位于汕头市濠江区。汕头市濠江区位于广东省东南部，濒临南海。

2023年，濠江区本级公共财政预算收入66,475万元，政府性基金收入81,308万元，政府性基金支出167,180万元。

2024年，濠江区本级公共财政预算收入74,127万元，政府性基金收入165,989万元，政府性基金支出220,697万元。

2025年，濠江区本级公共财政预算收入128,134万元，政府性基金收入184,856万元，政府性基金支出300,109万元。

表1 近三年汕头市濠江区财政经济情况

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	187.5014	192.8966	174.2664
一般预算收入（亿元）	6.6475	7.4127	12.8134
政府性基金收入（亿元）	8.1308	16.5989	18.4856
其中：国有土地出让收入（亿元）	6.5636	15.6160	17.5768
政府性基金支出（亿元）	16.7180	22.0697	30.0109
其中：国有土地出让支出（亿元）	4.4667	12.2290	13.9932

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1.社会发展规划

《汕头市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，要高举中国特色社会主义伟大旗帜，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精

神，坚持以马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观、习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的基本理论、基本路线、基本方略，深入贯彻落实习近平总书记重要讲话和重要指示精神，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚定不移贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，以“在经济特区建设中迎头赶上”为总目标，加快建设现代化经济体系，积极融入以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，推进治理体系和治理能力现代化，持之以恒落实省委“1+1+9”工作部署和市委“1146”工程，加快建设省域副中心城市，打造活力特区、和美侨乡、粤东明珠，为奋力谱写全面建设社会主义现代化汕头篇章开好局、起好步。

2022年汕头市政府工作报告指出，市第十二次党代会提出今后五年要坚定不移走“工业立市、产业强市”之路，并确定未来五年奋斗目标，具体是：打造高质量发展的活力特区、打造治理高效的法治城市、打造开放包容的文明窗口、打造聚侨惠民的和美侨乡、打造绿色宜居的智慧都市、打造共同富裕的粤东明珠。为实现上述奋斗目标，必须坚持以人民为中心的发展思想，爱人民、为人民、靠人民、给人民，突出重点、集中

精力，抓好一批固本强基的实事，做成一批惠民利民的好事，解决一批历史遗留的难事，特别是推动一批重大现代产业项目落地见效，以实实在在的成绩取信于民，一步一个脚印走好新时代赶考之路。

2022年濠江区政府工作报告指出，要坚持建管并举，提升城市品质，以更新理念推动城区建设展现新景象，坚持系统思维优化城市布局，推进南山湾文旅综合体项目前期工作，加快南山湾片区开发。强化战略导向，规划面积约5400亩滨海产业片区、4200亩海上风电产业园，加快基础设施建设。加快冷链物流产业发展，推进冷链物流生态圈产业园建设。实施产业空间拓展行动，保障符合产业方向和高质量发展导向的优质项目空间需求，强化规划引领，积极融入省级大型产业集聚区建设。

2.行业相关规划

广东省第十三次党代会报告在推动“一核一带一区”区域发展格局具体部署中，提出把沿海经济带打造成更具承载力的产业发展主战场，明确提出要支持汕头国际风电创新港建设。

《广东省能源发展“十四五”规划》指出，要大力发展可再生能源，大力发展海上风电，规模化开发海上风电，推动项目集中连片开发利用，打造粤东、粤西千万千瓦级海上风电基地。“十四五”时期新增海上风电装机容量约1700万千瓦。适度发展陆上风电，结合资源条件，适度开发风能资源较为丰富

地区的陆上风电项目，因地制宜发展分散式陆上风电。“十四五”时期新增陆上风电装机容量约300万千瓦。

（三）项目情况

汕头国际风电创新港基础设施配套项目建设有利于形成“一核一带一区”区域发展格局，加快建设“1+3+3”海上风电全产业链生态体系，打造“一港一园”的海上风电全产业链创新制造智慧园区。主要内容包括1）港区风电园区建设工程；2）国际风电园区基础设施配套升级；3）汕头国际风电创新港科研孵化基地。工程建设内容主要包括建筑工程、道路工程、桥梁工程、地道工程、交通工程、市政管线工程、建筑工程、电气工程、停车场工程、场平工程及附属工程等。详见如下。

表2　项目情况

序号	项目名称	建设内容
1	港区风电园区建设工程	新建同盛路南延及进港运输通道2.6公里，港区风电园区内部道路5.5公里，疏港大道下穿同盛路隧道一座等。
2	国际风电园区基础设施配套升级工程	新建改建园区路3.7公里，新建生产配套设施73725平方米，新建停车场34300平方米及其他配套。
3	汕头国际风电创新港科研孵化基地	包括35MW级风电机组传动系统自由度测试平台、科研基地、通用厂房等，总建筑面积82950平方米。

（四）项目立项文件或实施依据

项目已获得可行性研究立项批复，文件名《关于汕头国际风电创新港基础设施配套项目可行性研究报告的批复》（汕濠发改预〔2022〕53号）。

（五）责任主体

本项目的实施单位、主管单位以及项目建成后的资产持有单位是汕头市濠江区工业园区办公室，具体情况如下：

项目实施单位职责：项目实施单位应提出专项债券项目需求申请，编制报送项目实施方案及相关资料，配合做好债券发行准备。规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险或异常情况及时向主管部门报告。编制专项债券收支、偿还计划并纳入单位年度预算管理，将债券项目收入及时足额缴入国库。做好数据填报、信息公开等相关工作。

项目主管部门应对本部门（单位）专项债券项目审核把关，指导本行业项目规划与储备、梳理项目需求和编制项目实施方案，指导本行业及时规范使用债券资金，对建设运营情况进行监督。

资产持有单位职责：资产持有单位应保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

表 3　项目主管部门及资产持有部门情况

项目主管部门名称	汕头市濠江区工业园区办公室
统一社会信用代码	12440512095690082F

地址	汕头市濠江区磊广路茂南小区B幢2楼
机构性质	事业单位
经费来源	财政补助一类
负责人	陈邦植
有效期	2021-8-20至2026-8-19
单位状态	存续
登记管理机关	汕头市濠江区事业单位登记管理局

项目建成后，形成的资产为国有资产，权属和管理部门为汕头市濠江区工业园区办公室。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

本项目的顺利推进与实施，是响应广东省“做强东西两翼新增长极”、汕头市“工业立市、产业强市”政策的需要，是大力发展汕头国际风电创新港的强有力抓手，是濠江科学布局现代工业、建设现代文明临港新区的需要，是汕头市大力推行“工改工”的需要，是提升濠江形象、助力招商引资工作的需要，也是增加居民幸福感、认同感的需要，具有重要的意义，其重要性和紧迫性不言而喻。

（二）经济效益分析

（1）本项目的建设，有利于改善沿线产业基地的投资环境，凸显其交通区位优势，促进濠江区在巩固发展原有传统产

业的基础上，积极发展高新产业，不断优化产业结构，促进地方经济持续、稳定、协调发展。

（2）推动区域基础设施更新，提升城市面貌及土地价值。

（3）为区域居民提供更多就业机会，增加居民收入。

（三）社会效益分析

本项目的建设，将带动区域的经济社会发展，本项目实施的主要社会效益体现在:

（1）可以构建多元安全能源供应体系，加强战略新兴能源开发和布局，加强能源产供储销体系建设，完善能源安全供给保障体系，着力增强能源供应稳定性和安全性，提升能源系统风险管控应对能力。

（2）能够不断优化能源供给结构，构建以新能源为主体的新型电力系统，持续扩大清洁能源消费占比，推动能源绿色低碳发展，推动实现碳达峰目标。

（3）能够推进能源科技创新，增强能源发展的动力，带动能源新技术、新模式和新业态发展，加强基础设施智慧融合，推动能源与信息、交通、建筑等基础设施的融合共建，促进能源发展转型升级。

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）《广东省建设工程概算编制办法》（2012年）；

（2）《广东省建筑工程综合定额》（2020年）；

（3）《风力发电场设计规范》（GB 51096-2015）；

（4）《陆上风电场工程概算定额》（NB/T 31010-2011）；

（5）《风力发电工程设计造价控制指标》（2019版）；

（6）《公路工程建设项目投资估算编制办法》（JTG3820-2018）；

（7）《市政工程投资估算指标》（2007）；

（8）《公路工程估算指标》（JTG/T3821-2018）；

（9）《公路工程机械台班费用定额》（JTG/T3833-2018）；

2.项目总投资

本项目总投资为780,042.98万元，具体组成如下。

表4 项目投资估算表（单位：万元）

序号	投资估算组成	总金额
1	建筑安装工程费	471,860.10
2	勘察费用	3,090.28
3	设计费用	11,086.22
4	监理费用	5,662.32
5	工程建设其他费用	230,563.1
6	预备费	57,780.96
项目总投资		780,042.98

（二）筹措方案

项目总投资780,042.98万元，其中财政资金安排220,042.98万元，计划申报地方政府专项债券560,000万元。

1.市场化融资资金筹措：本项目暂未有市场化融资资金筹措计划。

2.地方政府债券资金筹措：

2023年已发行专项债券资金3,900万元，其中发行2023年广东省政府专项债券（五十四期）3,900万元（用于项目资本金0万元）；

2024年已发行1,500万元，其中2024年广东省政府专项债券（三十六期）发行2000万元（被调整出500万元）；2024年广东省政府专项债券（四十七期）发行5,000万元（被调整出5，000万元）。

2025年已发行58660万元，其中2025年广东省政府专项债券（三十三期）发行39000万元；2025年广东省政府专项债券（五十五期）发行18,000万元，从汕头市濠江区乡村振兴示范带建设项目（一期）调整2023年广东省政府专项债券（三期）1200万元，从汕头市滨海临港产业片区基础设施配套项目调整2024年广东省政府专项债券（十六期）300万元，从汕头市达濠古城及周边老旧小区改造项目调整2025年广东省政府专项债券（十七期）160万元。

2026年计划发行70,000万，其中已发行2026年广东省政府专项债券（十八期）22,000万元，期限30年，发行利率2.48%，

本次计划发行5000万元，期限15年，假设利率2.45%，每半年付息一次，到期一次还本。2027及以后年度计划安排专项债券资金425,940万元。

3.非融资资金筹措：本项目计划安排财政资金220,042.98万元，占总投资的28%，由汕头市濠江区财政统筹安排。

表 5　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	780,042.98	86,060.00					220,042.98				5,000.00	86,060.00	468,940.00
2023 年	3,900.00	3,900.00										3,900.00	-
2024 年	1,500.00	1,500.00										1,500.00	
2025 年	58,660.00	58,660.00										58,660.00	
2026 年	70,000.00	22,000.00									5,000.00	22,000.00	43,000.00
2027 年	645,982.98						220,042.98						425,940.00

（三）项目实施安排

项目已获得可行性研究立项批复，文件名《关于汕头国际风电创新港基础设施配套项目可行性研究报告的批复》（汕濠发改预〔2022〕53号）。

项目于2023年10月开工，计划2027年12月竣工。2028年1月至2057年12月为运营期。

（四）债券资金用途

本期申请发行5000万元，本期债券资金主要用于项目的进度款和工程前期费用等，包含了前期工作费用、勘察设计、监理费用、以及路基工程和路面工程施工费用等。

表6　本次债券资金用途（单位：万元）

序号	专项债用于项目建设内容	本次专项债使用金额	本子项2026年拟使用金额
1	前期费用	5000	70000
2	勘察设计费用		
3	监理费用		
4	道路工程		
5	交通设施工程		

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

根据项目可研和实施单位调研，本项目产生的主要收入预测如下：（1）停车位收入；（2）充电桩收入；（3）通讯管道租赁收入；（4）广告位出租收入；（5）场地租赁收入；（6）

物业管理费收入。以上各项收入不存在抵押、收入被占用及分成等情况。具体计算如下:

（1）停车位收入

根据项目规划拟建公共停车场，预计设置收费停车位4525个，根据《汕头市发展和改革局 汕头市城市管理和综合执法局关于汕头市中心城区城市道路停车泊位机动车停放 服务收费有关问题的通知》，一类区域当天收费时段内最高限价40元，二类区域25元，结合项目的区域性质，以及停车位周转率，本项目停车位收费按25元/天*泊测算，停车位利用率按90%考虑进行测算。各年增长率按本地区2018-2022年GDP增速平均值6.23%（除去2020及2021年因疫情波动较大的年份）。

（2）充电桩服务费

项目区域内拟建设新能源充电桩1455个，按周转次数3次/日，使用率按90%计，新能源充电桩每次充电按48元/个/次。测算参考依据：《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,即每次充电服务费约48元,各年增长率按本地区2018-2022年GDP增速平均值6.23%（除去2020及2021年因疫情波动较大的年份）。

（3）通讯管道租赁收入

根据项目可行性研究报告以及立项批复文件，项目将沿路设置24孔通信管道，道路总长11.8公里。

通信管道出租，通信管线收费标准根据《广东省通信管理局广东省物价局关于广东省通信管线出租资费标准的通知》(粤通联〔2007〕3号）规定计费，汕头市收费标准一次性连接费为4000元/孔公里，月租费1360元/月/孔公里，出租业务运营起始年营收592.59万元，各年增长率按本地区2018-2022年GDP增速平均值6.23%（除去2020及2021年因疫情波动较大的年份）。

（4）广告位出租收入

本项目预计配置10个T型广告牌，按每年15万元租金出租。并在公共基础区域交叉口以及园内设置约24个灯箱广告牌，经市场询价，每个灯箱广告牌按每年24万元租金出租，并考虑20%的公益广告位。各年增长率按本地区2018-2022年GDP增速平均值6.23%（除去2020及2021年因疫情波动较大的年份）。

（5）场地租赁收入

本项目拟建园区办公及商业配套10万㎡，参考汕头58同城出租信息网濠江城区写字楼出租信息，中海信（汕头）创新产业城日租金2.67元/㎡/天，本项目按80元/㎡/月估算，出租率按可出租面积的95%考虑。

通用厂房56,675㎡，根据安居客查询资料，濠江河浦大道厂房月租金15元/㎡，本项目按15元/㎡/月估算，出租率按可出租面积的95%考虑。各年增长率按本地区2018-2022年GDP增速平均值6.23%（除去2020及2021年因疫情波动较大的年份）。

（6）物业管理费收入

参考汕头市物业管理收费标准，本项目投入运营后，平均管理服务费按1.8元/平方米/月计算，按产业园规划出租面积156,675㎡计算，空置率为5%，各年增长率按本地区2018-2022年GDP增速平均值6.23%（除去2020及2021年因疫情波动较大的年份）。

表8　项目运营收入预测（单位：万元）

年份	停车位收入	充电桩收入	通讯管线租赁	广告位出租	场地租赁收入	物业管理费收入	小计
2028	5027.24	9311.01	582.21	785.71	14298.01	434.92	30439.1
2029	5340.44	9891.09	498.14	834.66	15188.78	462.02	32215.13
2030	5673.15	10507.3	529.17	886.66	16135.04	490.8	34222.12
2031	6026.59	11161.9	562.14	941.9	17140.25	521.38	36354.16
2032	6402.05	11857.29	597.16	1000.58	18208.09	553.86	38619.03
2033	6800.9	12596	634.36	1062.92	19342.45	588.37	41025
2034	7224.6	13380.73	673.88	1129.14	20547.48	625.03	43580.86
2035	7674.69	14214.35	715.86	1199.49	21827.59	663.97	46295.95
2036	8152.82	15099.9	760.46	1274.22	23187.45	705.34	49180.19
2037	8660.74	16040.62	807.84	1353.6	24632.03	749.28	52244.11
2038	9200.3	17039.95	858.17	1437.93	26166.61	795.96	55498.92

年份	停车位收入	充电桩收入	通讯管线租赁	广告位出租	场地租赁收入	物业管理费收入	小计
2039	9773.48	18101.54	911.63	1527.51	27796.79	845.55	58956.5
2040	10382.37	19229.27	968.42	1622.67	29528.53	898.23	62629.49
2041	11029.19	20427.25	1028.75	1723.76	31368.16	954.19	66531.3
2042	11716.31	21699.87	1092.84	1831.15	33322.4	1013.64	70676.21
2043	12446.24	23051.77	1160.92	1945.23	35398.39	1076.79	75079.34
2044	13221.64	24487.9	1233.25	2066.42	37603.71	1143.87	79756.79
2045	14045.35	26013.5	1310.08	2195.16	39946.42	1215.13	84725.64
2046	14920.38	27634.14	1391.7	2331.92	42435.08	1290.83	90004.05
2047	15849.92	29355.75	1478.4	2477.2	45078.79	1371.25	95611.31
2048	16837.37	31184.61	1570.5	2631.53	47887.2	1456.68	101567.89
2049	17886.34	33127.41	1668.34	2795.47	50870.57	1547.43	107895.56
2050	19000.66	35191.25	1772.28	2969.63	54039.81	1643.83	114617.46
2051	20184.4	37383.66	1882.69	3154.64	57406.49	1746.24	121758.12
2052	21441.89	39712.66	1999.98	3351.17	60982.91	1855.03	129343.64
2053	22777.72	42186.76	2124.58	3559.95	64782.15	1970.6	137401.76
2054	24196.77	44815	2256.94	3781.73	68818.08	2093.37	145961.89
2055	25704.23	47606.97	2397.55	4017.33	73105.45	2223.79	155055.32
2056	27305.6	50572.88	2546.92	4267.61	77659.92	2362.33	164715.26
2057	29006.74	53723.57	2705.59	4533.48	82498.13	2509.5	174977.01
合计	413910.12	766605.9	38720.75	64690.37	1177202.76	35809.21	2496939.11

2. 项目成本及相关税费

2.1 项目成本

本项目的成本主要由运营成本构成，具体如下。

本项目经营期内的运营成本费用主要包括人工成本，资产

维护成本、其他费用等支出。

（1）按项目的规模大约配置20人，年人均工资福利费按7.5万元估列，各年增长率按本地区2018-2022年GDP增速平均值6.23%（除去2020及2021年因疫情波动较大的年份）。

（2）资产维护成本，主要为资产的正常运转而发生的维修维护成本，按估算总投资的1‰计算。

（3）本项目的其他费用主要指其他营业管理费用，按营业收入的1.5%估算。

2.2 相关税费

（1）房产税：按租金的收入的12%计算。

（2）城镇土地使用税：根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》，城镇土地使用税以纳税人实际占用的土地面积为计税依据，采用分类分级幅度定额税率，按城市规模划分税额档次，每平方米年税额标准不同，根据《广东省财政厅 国家税务总局广东省税务局关于延续实施城镇土地使用税税额标准的通知》，汕头市的城镇土地使用税执行以下标准（每平方米年税额）：非工业用地分为五个等级，分别为8元、6元、4元、2元、1元；工业用地同样分为五个等级，分别为4元、3元、

2元、1元、0.6元。本次测算以年税额8元每平方米为基数，项目计税依据约156675平方米。

（3）印花税：根据《中华人民共和国印花税法》及相关规定，房屋、船舶等租赁合同属于印花税税目“财产租赁合同”，适用税率千分之一。

（4）耕地占用税：根据《中华人民共和国耕地占用税法》及《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省耕地占用税适用税额的决定》，汕头市濠江区的耕地占用税适用税额为50元/平方米。项目占用耕地171,540平方米。

（5）增值税及附加：

增值税：停车位收入、场地租赁收入税率按9%，充电桩收入、广告位出租收入按13%，通讯管线租赁、物业管理费收入按6%。

增值税附加：城市建设税7%，教育费附加3%，地方教育费附加2%。

项目运营成本费用及相关税费如下表：

表9　项目运营成本及相关税费预测（单位：万元）

年份	工资及福利费	资产维护成本	其他费用	房地产税	土地使用税	印花税	耕地占用税	增值税及附加	合计
2028	150	780.04	456.59	1574.09	125.34	14.30	857.70	3,152.58	7,110.64

年份	工资及福利费	资产维护成本	其他费用	房地产税	土地使用税	印花税	耕地占用税	增值税及附加	合计
2029	159.35	780.04	483.23	1672.16	125.34	15.19	857.70	3,341.36	7,434.37
2030	169.28	780.04	513.33	1776.33	125.34	16.14	857.70	3,549.53	7,787.69
2031	179.83	780.04	545.31	1887.00	125.34	17.14	857.70	3,770.66	8,163.02
2032	191.03	780.04	579.29	2004.56	125.34	18.21	857.70	4,005.57	8,561.74
2033	202.93	780.04	615.38	2129.44	125.34	19.34	857.70	4,255.12	8,985.29
2034	215.57	780.04	653.71	2262.11	125.34	20.55	857.70	4,520.22	9,435.24
2035	229	780.04	694.44	2403.04	125.34	21.83	857.70	4,801.83	9,913.22
2036	243.27	780.04	737.7	2552.75	125.34	23.19	857.70	5,100.98	10,420.97
2037	258.43	780.04	783.66	2711.78	125.34	24.63	857.70	5,418.77	10,960.35
2038	274.53	780.04	832.48	2880.73	125.34	26.17	857.70	5,756.36	11,533.35
2039	291.63	780.04	884.35	3060.20	125.34	27.80	857.70	6,114.98	12,142.04
2040	309.8	780.04	939.44	3250.85	125.34	29.53	857.70	6,495.94	12,788.64
2041	329.1	780.04	997.97	3453.38	125.34	31.37	857.70	6,900.64	13,475.54
2042	349.6	780.04	1060.14	3668.52	125.34	33.32	857.70	7,330.55	14,205.21
2043	371.38	780.04	1126.19	3897.07	125.34	35.40	857.70	7,787.25	14,980.37
2044	394.52	780.04	1196.35	4139.86	125.34	37.60	857.70	8,272.39	15,803.80
2045	419.1	780.04	1270.88	4397.77	125.34	39.95	857.70	8,787.76	16,678.54
2046	445.21	780.04	1350.06	4671.75	125.34	42.44	857.70	9,335.24	17,607.78
2047	472.95	780.04	1434.17	4962.80	125.34	45.08	857.70	9,916.83	18,594.91
2048	502.41	780.04	1523.52	5271.99	125.34	47.89	857.70	10,534.64	19,643.53
2049	533.71	780.04	1618.43	5600.43	125.34	50.87	857.70	11,190.95	20,757.47
2050	566.96	780.04	1719.26	5949.34	125.34	54.04	857.70	11,888.15	21,940.83
20	602.28	780.04	1826.	6319.9	125.3	57.41	857.7	12,628.	23,197

年份	工资及福利费	资产维护成本	其他费用	房地产税	土地使用税	印花税	耕地占用税	增值税及附加	合计
51			37	8	4		0	78	.90
2052	639.8	780.04	1940.15	6713.71	125.34	60.98	857.70	13,415.55	24,533.27
2053	679.66	780.04	2061.03	7131.98	125.34	64.78	857.70	14,251.34	25,951.87
2054	722	780.04	2189.43	7576.30	125.34	68.82	857.70	15,139.20	27,458.83
2055	766.98	780.04	2325.83	8048.31	125.34	73.11	857.70	16,082.37	29,059.68
2056	814.76	780.04	2470.73	8549.72	125.34	77.66	857.70	17,084.30	30,760.25
2057	865.52	780.04	2624.66	9082.36	125.34	82.50	857.70	18,148.66	32,566.78
合计	12,350.59	23,401.20	37,454.08	129,600.31	3,760.20	1,177.24	25,731.00	258,978.50	492,453.12

3.项目损益情况

根据上述预测，本项目净收益为2,004,485.99万元。根据谨慎原则，分别按90%的运营收益测算项目净损益。

表10　项目损益表　（单位：万元）

项　目	100%收益达成	90%收益达成	80%收益达成
一、项目总收入	**2,496,939.11**	**2,247,245.20**	**1,997,551.29**
（一）停车位收入	413,910.12	372,519.11	331,128.10
（二）充电桩收入	766,605.90	689,945.31	613,284.72
（三）通讯管线租赁	38,720.75	34,848.68	30,976.60
（四）广告位出租	64,690.37	58,221.33	51,752.30
（五）场地租赁收入	1,177,202.76	1,059,482.48	941,762.21
（六）办公物业管理费	35,809.21	32,228.29	28,647.37
二、项目总成本	**492,453.12**	**443,207.81**	**393,962.50**
（一）工资及福利费	12,350.59	11,115.53	9,880.47
（二）资产维护成本	23,401.20	21,061.08	18,720.96
（三）其他费用	37,454.08	33,708.67	29,963.26
（四）房产税	129,600.31	116,640.28	103,680.25

项 目	100%收益达成	90%收益达成	80%收益达成
（五）土地使用税	3,760.20	3,384.18	3,008.16
（六）印花税	1,177.24	1,059.52	941.79
（七）耕地占用税	25,731.00	23,157.90	20,584.80
（八）增值税及附加	258,978.50	233,080.65	207,182.80
三、项目净损益	**2,004,485.99**	**1,804,037.39**	**1,603,588.79**

（二）融资收益平衡情况

2023年已发行专项债券资金3,900万元，其中发行2023年广东省政府专项债券（五十四期）3,900万元（用于项目资本金0万元），实际利率3%;

2024年已发行1,500万元，其中2024年广东省政府专项债券（三十六期）发行2000万元（被调整出500万元）；2024年广东省政府专项债券（四十七期）发行5,000万元（被调整出5,000万元）。

2025年已发行58660万元，其中2025年广东省政府专项债券（三十三期）发行39000万元；2025年广东省政府专项债券（五十五期）发行18,000万元，从汕头市濠江区乡村振兴示范带建设项目（一期）调整2023年广东省政府专项债券（三期）1200万元，从汕头市滨海临港产业片区基础设施配套项目调整2024年广东省政府专项债券（十六期）300万元，从汕头市达濠古城及周边老旧小区改造项目调整2025年广东省政府专项债券（十七期）160万元。

2026年计划发行70,000万，其中已发行2026年广东省政府专项债券（十八期）22,000万元，期限30年，发行利率2.48%，

本次计划发行5000万元，期限15年，假设利率2.45%，每半年付息一次，到期一次还本。2027及以后年度计划安排专项债券资金425,940万元。

表11　还本付息总表　（单位：万元）

年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2023	0.00	5,100.00	0.00	5,100.00	77.22	77.22
2024	5,100.00	1,800.00	0.00	6,900.00	177.65	177.65
2025	6,900.00	57,160.00	0.00	64,060.00	869.11	869.11
2026	64,060.00	70,000.00	0.00	134,060.00	2,411.06	2,411.06
2027	134,060.00	425,940.00	0.00	560,000.00	8,630.31	8,630.31
2028	560,000.00	0.00	0.00	560,000.00	13,975.86	13,975.86
2029	560,000.00	0.00	0.00	560,000.00	13,975.86	13,975.86
2030	560,000.00	0.00	0.00	560,000.00	13,975.86	13,975.86
2031	560,000.00	0.00	0.00	560,000.00	13,975.86	13,975.86
2032	560,000.00	0.00	0.00	560,000.00	13,975.86	13,975.86
2033	560,000.00	0.00	0.00	560,000.00	13,975.86	13,975.86
2034	560,000.00	0.00	0.00	560,000.00	13,975.86	13,975.86
2035	560,000.00	0.00	0.00	560,000.00	13,975.86	13,975.86
2036	560,000.00	0.00	0.00	560,000.00	13,975.86	13,975.86
2037	560,000.00	0.00	0.00	560,000.00	13,975.86	13,975.86
2038	560,000.00	0.00	1,200.00	558,800.00	13,957.14	15,157.14
2039	558,800.00	0.00	1,500.00	557,300.00	13,919.22	15,419.22
2040	557,300.00	0.00	0.00	557,300.00	13,900.02	13,900.02
2041	557,300.00	0.00	5,000.00	552,300.00	13,838.77	18,838.77
2042	552,300.00	0.00	0.00	552,300.00	13,777.52	13,777.52
2043	552,300.00	0.00	3,900.00	548,400.00	13,719.02	17,619.02
2044	548,400.00	0.00	300.00	548,100.00	13,656.51	13,956.51
2045	548,100.00	0.00	160.00	547,940.00	13,650.85	13,810.85
2046	547,940.00	0.00	0.00	547,940.00	13,649.19	13,649.19
2047	547,940.00	0.00	0.00	547,940.00	13,649.19	13,649.19

年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2048	547,940.00	0.00	0.00	547,940.00	13,649.19	13,649.19
2049	547,940.00	0.00	0.00	547,940.00	13,649.19	13,649.19
2050	547,940.00	0.00	0.00	547,940.00	13,649.19	13,649.19
2051	547,940.00	0.00	0.00	547,940.00	13,649.19	13,649.19
2052	547,940.00	0.00	0.00	547,940.00	13,649.19	13,649.19
2053	547,940.00	0.00	0.00	547,940.00	13,649.19	13,649.19
2054	547,940.00	0.00	0.00	547,940.00	13,649.19	13,649.19
2055	547,940.00	0.00	57,000.00	490,940.00	12,982.59	69,982.59
2056	490,940.00	0.00	65,000.00	425,940.00	11,503.54	76,503.54
2057	425,940.00	0.00	425,940.00	0.00	5,345.55	431,285.55
合计		560,000.00	560,000.00		415,017.36	975,017.36

表12 发债还本付息合计 （单位：万元）

年份	计划发债金额	发债年限	利率	应付利息	本息合计
2023年广东省政府专项债券（五十四期）	3,900	20	3.00%	2,340.00	6,240.00
2024年广东省政府专项债券（三十六期）	1,500	15	2.56%	576.00	2,076.00
2025年广东省专项债券三十三期	39,000	30	2.32%	27,144.00	66,144.00
2025年广东省专项债券五十五期	18,000	30	2.38%	12,852.00	30,852.00
2023年广东省专项债券三期	1,200	15	3.12%	561.60	1,761.60
2024年广东省专项债券十六期	300	20	2.67%	160.20	460.20
2025年广东省专项债券十七期	160	20	2.07%	66.24	226.24
2026年广东省专项债券十八期	22,000	30	2.48%	16,368.00	38,368.00
本次计划发行	5,000	15	2.45%	1,837.50	6,837.50
以后计划发行	468,940	30	2.51%	353,111.82	822,051.82
合计	560,000.00			415,017.36	975,017.36

根据项目产生的所有筹资活动、投资活动、经营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中现金的期末余额大于0即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

表14　项目现金流量表（单位：万元）

项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一、经营活动产生的现金流									
1.经营活动产生的现金						30439.1	32215.13	34222.12	36354.16
2.经营活动支付的现金						7110.64	7434.37	7787.69	8163.02
3.经营活动产生的现金流小计						23328.46	24780.76	26434.43	28191.14
二、投资活动产生的现金流									
1.支付项目建设资金	3900	1500	58660	70000	645982.98				
2.投资活动产生的现金流小计	-3900	-1500	-58660	-70000	-645982.98				
三、融资活动产生的现金流									
1.项目资本金	0	0	0	0	220042.98				
2.债券融资款	3900	1500	58660	70000	425940				
3.偿还债券本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.支付债券利息	77.22	177.65	869.11	2411.06	8630.31	13975.86	13975.86	13975.86	13975.86
5.融资活动产生的现金流小计	3822.78	1322.35	57790.89	67588.94	637352.67	-13975.86	-13975.86	-13975.86	-13975.86
四、现金流总计									
1.期初现金	0	-77.22	-254.87	-1123.98	-3535.04	-12165.35	-2812.75	7992.15	20450.72
2.期内现金变动	-77.22	-177.65	-869.11	-2411.06	-8630.31	9352.6	10804.9	12458.57	14215.28
3.期末现金	-77.22	-254.87	-1123.98	-3535.04	-12165.35	-2812.75	7992.15	20450.72	34666

项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一、经营活动产生的现金流									
1.经营活动产生的现金	38619.03	41025	43580.86	46295.95	49180.19	52244.11	55498.92	58956.5	62629.49
2.经营活动支付的现金	8561.74	8985.29	9435.24	9913.22	10420.97	10960.35	11533.35	12142.04	12788.64
3.经营活动产生的现金流小计	30057.29	32039.71	34145.62	36382.73	38759.22	41283.76	43965.57	46814.46	49840.85
二、投资活动产生的现金流									
1.支付项目建设资金									
2.投资活动产生的现金流小计									
三、融资活动产生的现金流									
1.项目资本金									
2.债券融资款									
3.偿还债券本金	0	0	0	0	0	0	1200	1500	0
4.支付债券利息	13975.86	13975.86	13975.86	13975.86	13975.86	13975.86	13957.14	13919.22	13900.02
5.融资活动产生的现金流小计	-13975.86	-13975.86	-13975.86	-13975.86	-13975.86	-13975.86	-15157.14	-15419.22	-13900.02
四、现金流总计									
1.期初现金	34666	50747.43	68811.28	88981.04	111387.91	136171.27	163479.17	192287.6	223682.84
2.期内现金变动	16081.43	18063.85	20169.76	22406.87	24783.36	27307.9	28808.43	31395.24	35940.83
3.期末现金	50747.43	68811.28	88981.04	111387.91	136171.27	163479.17	192287.6	223682.84	259623.67

项目	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
一、经营活动产生的现金流									
1.经营活动产生的现金	66531.3	70676.21	75079.34	79756.79	84725.64	90004.05	95611.31	101567.89	107895.56
2.经营活动支付的现金	13475.54	14205.21	14980.37	15803.8	16678.54	17607.78	18594.91	19643.53	20757.47
3.经营活动产生的现金流小计	53055.76	56471	60098.97	63952.99	68047.1	72396.27	77016.4	81924.36	87138.09
二、投资活动产生的现金流									
1.支付项目建设资金									
2.投资活动产生的现金流小计									
三、融资活动产生的现金流									
1.项目资本金									
2.债券融资款									
3.偿还债券本金	5000	0	3900	300	160	0	0	0	0
4.支付债券利息	13838.77	13777.52	13719.02	13656.51	13650.85	13649.19	13649.19	13649.19	13649.19
5.融资活动产生的现金流小计	-18838.77	-13777.52	-17619.02	-13956.51	-13810.85	-13649.19	-13649.19	-13649.19	-13649.19
四、现金流总计									
1.期初现金	259623.67	293840.66	336534.14	379014.09	429010.57	483246.82	541993.9	605361.11	673636.28
2.期内现金变动	34216.99	42693.48	42479.95	49996.48	54236.25	58747.08	63367.21	68275.17	73488.9
3.期末现金	293840.66	336534.14	379014.09	429010.57	483246.82	541993.9	605361.11	673636.28	747125.18

项目	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	合计
一、经营活动产生的现金流									
1.经营活动产生的现金	114617.46	121758.12	129343.64	137401.76	145961.89	155055.32	164715.26	174977.01	2496939.11
2.经营活动支付的现金	21940.83	23197.9	24533.27	25951.87	27458.83	29059.68	30760.25	32566.78	492453.12
3.经营活动产生的现金流小计	92676.63	98560.22	104810.37	111449.89	118503.06	125995.64	133955.01	142410.23	2004485.99
二、投资活动产生的现金流									
1.支付项目建设资金									780042.98
2.投资活动产生的现金流小计									-780042.98
三、融资活动产生的现金流									0
1.项目资本金									220042.98
2.债券融资款									560000
3.偿还债券本金	0	0	0	0	0	57000	65000	425940	560000
4.支付债券利息	13649.19	13649.19	13649.19	13649.19	13649.19	12982.59	11503.54	5345.55	415017.39
5.融资活动产生的现金流小计	-13649.19	-13649.19	-13649.19	-13649.19	-13649.19	-69982.59	-76503.54	-431285.55	-194974.41
四、现金流总计									
1.期初现金	747125.18	826152.62	911063.65	1002224.83	1100025.53	1204879.4	1260892.45	1318343.92	
2.期内现金变动	79027.44	84911.03	91161.18	97800.7	104853.87	56013.05	57451.47	-288875.32	1029468.6
3.期末现金	826152.62	911063.65	1002224.83	1100025.53	1204879.4	1260892.45	1318343.92	1029468.6	

上述结果表明，在债券存续期间，项目运营后年末现金余额均大于 0，项目产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到保障。

2. 还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

具体计算过程见下表。

表 13 项目收益与融资平衡情况（单位：万元）

项目	100%完成情况	90%完成情况	80%完成情况
项目净收益	2,004,485.99	1,804,037.39	1,603,588.79
融资利息	415,017.36	415,017.36	415,017.36
融资本金	560,000.00	560,000.00	560,000.00
融资本息合计	975,017.36	975,017.36	975,017.36
本息覆盖倍数	2.06	1.85	1.64

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净收益 2,004,485.99 万元，能够覆盖债券本息金额 975,017.36 万元，债务本息偿付保障倍数

2.06倍，项目不能偿还对应融资本息的风险较低，用于还本付息资金的充足性得到保障。

（三）总体评价

根据前述对项目未来数据的合理预测，基于谨慎原则，当项目产生的运营收益和预期年度增长速度分别只达到80%时，债券本息偿付保障倍数为1.64倍，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。项目不能偿还对应融资本息的风险较低，用于还本付息资金的充足性得到保障。

综上，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以实现项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目计划发行政府专项债券560,000万元。

2023年已发行专项债券资金3,900万元，其中发行2023年广东省政府专项债券（五十四期）3,900万元（用于项目资本金0万元），实际利率3%;

2024年已发行1,500万元，其中2024年广东省政府专项债券（三十六期）发行2000万元（被调整出500万元）；2024年广东省政府专项债券（四十七期）发行5,000万元（被调整出5,000万元）。

2025年已发行58660万元，其中2025年广东省政府专项债券（三十三期）发行39000万元；2025年广东省政府专项债

券（五十五期）发行18,000万元，从汕头市濠江区乡村振兴示范带建设项目（一期）调整2023年广东省政府专项债券（三期）1200万元，从汕头市滨海临港产业片区基础设施配套项目调整2024年广东省政府专项债券（十六期）300万元，从汕头市达濠古城及周边老旧小区改造项目调整2025年广东省政府专项债券（十七期）160万元。

2026年计划发行70,000万，其中已发行2026年广东省政府专项债券(十八期)22,000万元,期限30年,发行利率2.48%,本次计划发行5000万元，期限15年，假设利率2.45%，每半年付息一次，到期一次还本。2027及以后年度计划安排专项债券资金425,940万元。

按照财政部要求，此次专项债券资金纳入年度政府性基金预算管理。

（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.做好收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理。

4.规范债券资金支出使用工作，严格按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。

5.项目单位按照规定缴交项目对应的政府性基金预算收入或专项收入，并纳入政府性基金预算管理。

（三）职责分工

财政部门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。

项目主管部门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。

项目单位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。负责按规定缴交项目对应的政府性基金预算收入或专项收入。指导督促资产持有单位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入账管理。

资产持有单位负责专项债形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。资产持有单位负责对专项债形成资产进行分类确认，按照国家统一的会计制度进行会计核算，及时登记入账及产权登记，并当按照资产管理有关规定管理和维护专项债形成资产。资产持有单位负责及时收取资产收益，并将对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入按程序及时足额上缴。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

1.项目收益风险

本项目具有公益性，回收周期长，预期项目经营性收益可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。

2.其他风险

（1）自然环境、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。

3.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。依托地方政府管理信息系统，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）加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况，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，确保资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（3）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。

（4）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，及时按照协议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

无其他需要说明事项。