

2026 年广东省政府专项债券（四十一期）
广东汕头金平工业园区金园工业片区产城
融合示范区配套建设项目
专项债券项目募投报告

实施单位盖章：汕头市金平区岐山街道办事处



主管部门盖章：汕头市金平区岐山街道办事处



市（县、区）财政局盖章：汕头市金平区财政局



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	- 9 -
(四) 项目立项文件或实施依据	- 10 -
(五) 责任主体	- 10 -
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	- 13 -
(一) 重要性分析	- 13 -
(二) 经济效益分析	- 16 -
(三) 社会效益分析	- 17 -
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	- 18 -
(一) 投资估算	- 19 -
(二) 筹措方案	- 21 -
(三) 项目实施安排	- 24 -
(四) 债券资金用途	- 24 -
四、项目收益与融资平衡情况	- 25 -
(一) 项目预期成本收益	- 25 -
1. 项目收入测算	- 25 -
2. 项目成本及相关税费	- 28 -
3. 项目损益情况	- 37 -
(二) 融资收益平衡情况	- 40 -
(三) 总体评价	- 41 -
五、专项债券管理	- 41 -
(一) 债券资金概况	- 41 -
(二) 债券资金管理	- 41 -
(三) 职责分工	- 43 -
六、项目风险控制	- 45 -
(一) 潜在风险及控制措施	- 45 -
(二) 还款保障措施	- 45 -
七、其他需要说明事项	- 46 -

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

汕头市金平区近三年财政经济情况如下：

2023 年，金平区本级公共财政预算收入 104096 万元，政府性基金收入 33822 万元，政府性基金支出 134397 万元。

2024 年，金平区本级公共财政预算收入 108314 万元，政府性基金收入 14605 万元，政府性基金支出 136354 万元。

2025 年，金平区本级公共财政预算收入 158535 万元，政府性基金收入 36058 万元，政府性基金支出 173821 万元。

表 1 近三年金平区财政经济情况

项 目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	637.56	648.85	620.53
一般预算收入（亿元）	10.41	10.83	15.85
政府性基金收入（亿元）	3.38	1.46	3.61
其中：国有土地出让收入（亿元）	3.36	0.46	2.50
政府性基金支出（亿元）	13.44	13.64	17.38
其中：国有土地出让支出（亿元）	4.02	0.41	0.25

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1. 广东省沿海经济带综合发展规划（2017-2030 年）

2017 年 10 月 27 日，广东省人民政府下发《广东省沿海经济带综合发展规划（2017-2030 年）》，其中，规划提出把汕头打造成为广东省域副中心城市，加快推进汕潮揭同城化发展，打造粤港澳大湾区辐射延伸区、国家海洋产业聚集

区、临港工业基地和“世界潮人之都”。同时，提出统筹“大汕头湾”发展，陆域涉及汕头、潮州、揭阳3市，由韩江和榕江出海口形成的冲积平原及南澳岛共同组成，包括柘林湾、海门湾、神泉港等三个相互连接的海（港）湾。科学有序推进汕头海湾新区、潮州新区、揭阳新区和揭阳副中心发展和建设。

2. 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

规划提出：要以新技术、新产业、新业态、新模式为依托，加快技术改造创新、品质优化提升和品牌创建培育，提升产业链现代化水平，推动传统优势产业提质升级，培育壮大战略新兴产业，全力打造时尚潮派服装、动漫玩具、精细化工、印刷包装和智能装备制造、新一代信息技术、新材料、生物医药等八大重点发展工业集群。加快建设八大重点产业片区。加快重点产业片区基础设施建设，明确产业发展定位，推进土地收储征收工作，制订产业用地指导目录和优惠政策，加大招商引资力度，拓展全市产业发展空间，打造成为推进传统产业提质升级，支撑深圳汕头深度协作、承接粤港澳产业转移的重要平台。

推进一批特色产业园区（集聚区）建设。聚焦八大工业支柱产业，加快实施全市现有工业园区升级改造，对现有产业有序优化调整，打造主导产业，走专业化、特色化、规模

化、集约化发展的道路。争取汕头工业转移园区有条件的片区单独成园，纳入国家开发区目录。推进一批具备条件的镇村工业园区（集聚区）完善基础设施配套，推动园区扩容提质，引导中小微企业入园发展，实施分级分类管理，争取申报省级经济开发区、高新区、产业转移园区，打造成为布局合理、定位清晰、发展错位、优势明显的特色产业园区（集聚区）。

同时要求加快汕头国家高新区、龙湖省级高新区高质量发展，推动金平工业园、岭海工业园等申报省级高新区，集聚高新技术企业，加快发展高新技术产业，构筑区域创新策源地。

3. 汕头市国土空间总体规划（2020-2035 年）

《汕头市国土空间总体规划（2020-2035 年）》提出展现特区活力的现代化产业体系。

（1）全域打造中心集聚、轴带布局的产业空间结构

一环：中心城区新兴产业集聚环。围绕中心城区，依托疏港大道、牛田洋快速通道、外环快速路、滨砂路形成的高快速路“内环线”，直接连通华侨试验区、国家高新区、汕头综合保税区三大国家级平台，打造与城镇发展定位相匹配、二三产融合发展、配套功能完善、环境景观宜人的都市型新兴产业集聚环。

两带：沿海产业发展带、传统产业提升带。沿海现代产

业发展带南北贯穿潮南陇田至澄海盐鸿，连接惠来、饶平，打造以电子信息、先进装备制造、高端精细化工、海洋生物、海上风电为主的先进制造业；传统产业提升带依托国道 324 走廊，重点推动纺织服装、工艺玩具、化工塑料等传统产业转型升级。

四极：国家高新区、汕头综合保税区、华侨试验区、六合大型园区。以华侨试验区为核心，依托汕头高铁站枢纽导入区域高端发展资源，发挥粤东硅谷的发展极作用，以国家高新区为主引擎，汕头综合保税区、六合大型园区协同广澳港区等周边地区，打造汕头现代化产业发展核心增长极。

（2）明确“工业立市，产业强市”主攻方向

顺应数字转型新趋势，以战略性新兴产业集群为核心，以重大平台建设为载体，全力打造现代化沿海经济带产业新高地，构建“三新两特一大”现代产业体系。

三新：加快打造新能源、新材料、新一代电子信息产业集群。依托中心城区的科创资源与服务便利度，发挥国家高新区和汕头综合保税区、华侨试验区的辐射带动作用，牵引金平工业园区、龙湖园区、濠江工业园区扩容提质发展，围绕新能源、新一代信息技术、新材料加快打造三大战略性新兴产业集群，培育发展新动能，助推跨越发展

两特：推进纺织服装、玩具创意两大特色产业转型升级。着力固链、补链、延链、强链，推动纺织服装、工艺玩具两

大特色产业合理延伸产业链和价值链，重点围绕外围地区构建两大特色产业集群。

一大：重点培育发展大健康产业。大力发展高端医疗器械设备制造业，拓展精准医疗、智慧健康等服务功能，培育美容保健、旅游体检、美食康养服务业。

（3）全面提升先进制造业能力

构建“3+8+10”重点产业平台与园区体系，保障“三新两特一大”产业空间落地实施，引导产业用地向产业空间集聚，统筹划定约160平方公里工业控制线，位于重点平台与园区内的工业控制线比例达65%。划定重点工业空间区块线180平方公里。

3个国家级重大发展平台：国家高新区发展5G智能制造、生物医药、新材料、精细化工（先进化工）产业；汕头综合保税区及广澳物流片发展保税物流、保税服务、保税智造及相关临港产业；华侨经济文化合作试验区现代服务、跨境金融、商务会展、总部经济、科技创新产业。

8个重点产业发展片区：包括澄海六合现代产业示范片区、澄海莲花山山地产业片区、濠江滨海临港产业片区、潮阳金浦高新科技产业片区、潮阳海门临港特色产业片区、潮南练江滨海生态发展示范片区、潮南南山智慧产业片区、龙湖现代产业园区。

10个特色工业园区：包括金平工业园区、龙湖工业园区、

濠江工业园区、澄海岭海工业园区、澄海莲南工业园区、潮阳西片工业园区、潮阳和平工业园区、潮南北部工业园区、潮阳贵屿循环经济产业园区与潮南陈沙特色产业园区。

4. 汕头市开发区总体发展规划（2019-2035 年）

根据《汕头市开发区总体发展规划（2019-2035 年）》，金平工业园区规划总面积为 1092.40 公顷，以纳入 2018 年版审核公告目录的 302.8 公顷范围为基础，重点将现代产业集聚区、岐山北工业区、升平第二工业区等作为扩区范围。其中，金园工业片区重点整合现代产业集聚区、岐山北工业区，升平工业片区重点整合升平第二工业区，形成金园工业片区与升平工业片区整体联片发展的空间格局。通过高标准建设园区配套设施，充分发挥规模叠加效应，形成产业集聚优势，使功能结构和空间布局科学合理，推动产业结构优化升级，全力打造“资源承载能力强，环境保护容量大，配套服务水平高”的产业园区。

5. 汕头市金平区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

综合考虑国内外发展趋势和金平发展条件，坚持目标导向和问题导向相结合，坚持守正和创新相统一，按照久久为功、迎头赶上的要求，今后五年要努力实现以下主要目标：

经济发展取得新成效。经济综合实力、发展质量效益、创新能力有效提升，地区生产总值年均增长 6.5%左右，到

2025年，总量达到820亿元，比2015年翻一番。创新平台加快建设，全社会研发经费占地区生产总值比重显著提高。产业结构优化升级，支柱产业加快培育，镇域经济做大做强，现代化经济体系建设取得重大进展。

完善基础设施建设。统筹谋划、全盘布局、着眼长远，高标准建设城乡基础设施，拉开城市框架，做大城市规模，全面提升城区综合承载力。完善交通基础设施建设。紧扣汕头打造高水平全国性综合交通枢纽的定位，加快补齐交通基础设施短板，构建规模合理、网络完善、结构优化、衔接高效的交通体系。加快推进牛田洋快速通道、潮汕环线、鮀西西路、金砂西路西延、海滨路西延、金凤西路二三期“三纵三横”公路网建设，全面提升西片区道路通达承载能力，形成较为完善的城市骨架。配合实施潮汕路、大学路品质提升改造工程，提升道路通行能力，美化城市出入口形象。加快推进天山北路、中山西路、金凤半岛环线、军基路、凤凰山路、潮州路二期等“断头路”“瓶颈路”建设改造，着力通“断点”、疏“堵点”、治“乱点”。稳步推进“四好农村路”建设，持续改善涉农片区交通条件。提高道路承载大型消防车的能力，并按照国家标准要求设置消防车回车场地、保留消防车作业面，确保消防车通行能力。加快推进中以合作区和现代产业集聚区西片区两个基础设施PPP项目建设，推动潮阳路、揭阳路、普宁路、南澳路、惠来路等一批

工业园区改造升级，着力促进园区提档升级。配合市适时启动粤东城际铁路、城市轨道交通项目建设。推动新型基础设施建设。配合市高水平推进 5G 网络和光网建设，推动 5G 行动计划贯彻实施，加快构建高速、移动、安全、泛在的新一代信息基础设施。以高速光网、5G 网络、移动物联网、IPv6 等新一代信息基础设施建设为重点，加快提升网络基础设施和应用基础设施智能化水平。积极推动新一代信息技术与经济社会深度融合，谋划建设数据中心、物联网、工业互联网、人工智能等新型基础设施，推进建设 5G 物联网科技产业园、粤东 5G 云数据中心及 5G 创业创新孵化中心等项目，为数字化转型、网络化融合、智能化服务赋能。推进能源基础设施建设。加快完善电网结构，加强城区配电网建设，推进涉农片区电网改造升级，提高供电可靠性和电网应急保障能力。有序推进变电站智能化改造，探索构建适应大规模新能源接入并满足分布式能源“即插即用”要求的智能电网。加快完善城市电力、燃气管网建设，合理规划变电站、燃气站用地，按序建设电力、燃气供应设施，全面优化电力、燃气供应网络结构。加快推动中心城区市政燃气管道项目，推进老旧小区加装管道燃气。推进园区集中供热项目建设，妥善解决万丰热电升级改造问题，全面满足园区企业供热供汽需求。积极发展太阳能、生物质能等可再生能源项目，加大绿色能源开发利用。推进水利基础设施建设。围绕提升水安全保障能

力，全面推进水利现代化进程。加快启动牛田洋 2、5、6、7 号 4 条专排沟整治工程，完成渠道整治及护岸建设。实施过水坑、鸡笼山、日月坑 3 宗水库加固工程，提高各水库安全系数，加大水库库容，更好发挥水库拦洪蓄水功能。推进共青围排渠整治工程、南关排渠整治工程、后壁水闸上游河段治理工程、天港社区水利设施整治工程等项目建设，加快提升涉农片区排涝能力。全面推进梅溪河、大港河、西港河、榕江万里碧道工程建设，加快推动水环境治理、水生态保护与修复、水安全提升、景观与特色营造和游憩系统构建。

（三）项目情况

1. 项目建设概况

项目为广东汕头金平工业园区（省级高新技术产业开发区）金园工业片区产城融合示范区基础配套设施建设，建设内容主要包括配套建设污水管约 5.01 公里、雨水管约 5.01 公里、给水管约 320 米、燃气管约 320 米、通信管约 320 米、路灯照明约 190 套，配套建设智慧型通用厂房及创新创业等产业设施面积约 9.35 万平方米，完善配套公共停车场约 9500 平方米（拟划设停车位约 300 个，含新能源停车位约 30 个），以及优化产城融合示范区基础设施道路改造约 5.01 公里、公共服务配套设施面积约 9.07 万平方米等。

2. 项目投资

项目估算总投资 57,817.36 万元，其中工程建设费用

45,073.60 万元，工程建设其它费用 9,471.08 万元，预备费 3,272.68 万元，资金来源为财政资金。

3. 建设工期

项目已于 2024 年 9 月开工建设，争取于 2027 年 12 月全部竣工验收。

（四）项目立项文件或实施依据

广东汕头金平工业园区金园工业片区产城融合示范区配套建设项目（项目代码：2302-440511-04-01-765802），已申请列入国家重大建设项目库。根据《关于广东汕头金平工业园区金园工业片区产城融合示范区配套建设项目可行性研究报告的批复》（汕金发改投预〔2023〕3 号），项目已于 2023 年 2 月 21 日完成立项，目前正按计划有序推进项目实施建设。

（五）责任主体

1. 项目主管单位为：汕头市金平区岐山街道办事处。
2. 项目实施单位为：汕头市金平区岐山街道办事处。
3. 资产持有单位为：汕头市金平区岐山街道办事处。项目形成资产产权归属于汕头市金平区岐山街道办事处。

统一社会信用代码	11440511707649794N
机构名称	汕头市金平区岐山街道办事处
机构性质	机关单位
机构地址	广东省汕头市金平区岐山路61号
登记机关	汕头市金平区事业单位登记管理局

其主要职能有：

党政和人大办公室。承担街道党工委、办事处日常事务。负责文电、会务、机要、保密、档案、接待、综合协调、政务公开、对外联络、督查考核、后勤保障等工作；联系武装、工会、共青团、妇联工作；负责资产、财政、财务工作；承担本单位规范性文件、重大行政执法行为、重大行政决策的合法性审查工作和行政应诉工作，配合行政复议工作；负责做好人大代表履职学习、联系代表和代表视察、调研、执法检查等履职服务保障工作，办理人大代表建议提案等工作；承担街道人大工委的日常工作。

党建和组织人事办公室。负责基层党的政治建设、组织建设、宣传、统战、意识形态、精神文明建设、民族宗教等工作；按照干部管理权限，负责干部的培育、选拔、管理和使用工作；负责机构编制、人力资源、离退休人员服务等工作；负责指导群团组织工作；负责社区建设、管理和服务工作，指导社区居委会做好组织建设，依法进行换届选举工作。统筹推进党建引领基层治理和基层政权建设，负责行业协会商会、“两企三新”党建工作等。

经济发展办公室。拟订辖区内的经济和产业发展规划，引导产业结构调整；协助辖区内重大的经济建设和公共设施项目开发工作；负责招商引资、统计工作；负责企业服务、企业信息采集等工作；负责区域优化改善营商环境各项工

作。负责牵头乡村振兴、美丽乡村建设工作；负责农村土地承包合同管理、农村宅基地管理、农村产业结构调整和产业化的指导、协调等综合管理服务工作；巩固拓展脱贫攻坚成果。承担建设规划的编制和报批，负责基础设施建设和维护、征地拆迁等工作，协助做好城市规划执行和建设管理的实施。

公共服务办公室。负责公共服务、党群服务、社会事务、政务服务等工作；负责劳动就业、社会保障、民政、教育、文化、旅游、体育、卫生健康、退役军人服务、党群服务平台建设及管理协调等工作；联系科协、文联、侨联、残联工作。负责社会工作人才队伍建设，负责志愿服务工作的统筹协调等。

平安法治办公室。负责社会治安综合治理、平安建设、信访维稳、法制宣传教育、人民调解、法律服务等工作，维护辖区内社会秩序稳定。负责人民建议征集工作。

应急管理办公室。主要负责安全生产、防汛防旱防风、防灾减灾救灾、消防(森林防火)管理等应急综合管理和统筹协调工作，组织制定、完善和实施各类应急预案等工作。

纪检监察办公室。承担街道纪工委和区监委派出监察组日常工作及其他纪检监察有关工作。

综合行政执法办公室。负责辖区内综合行政执法工作，按权限负责辖内城市管理、环境卫生、市场监管、住房建设、

自然资源、卫生健康、农业农村、安全生产等领域的综合行政执法工作，统一指挥调度派驻执法机构开展执法活动，推动街道综合执法机构与区直执法部门的沟通协调，配合上级相关行政主管部门在街道的行政执法工作；负责生态环境保护、人居环境整治工作。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

工业产业是一个地区经济发展的“牛鼻子”，牵住了“牛鼻子”，就抓住了发展的关键词。金平区是汕头市中心城区的重要组成部分，坚持“工业立区、产业强区”，以“创新驱动”为发展引擎，加强产学研合作，推动产业集聚发展、创新发展。产业园区是贯彻落实新发展理念，推动经济高质量发展的重要平台，在金平区锚定“打造产城融合示范区”目标定位下，金平工业区正推动产业结构优化升级，全力打造“资源承载能力强，环境保护容量大，配套服务水平高”的产业园区。因此，本项目建设意义重大，项目建设将有利于盘活城市建设用地，提高土地利用效率，增强工业用地供给能力，提供产业发展新动能、新空间，为促进用地升级改造、产业转型升级注入强有动力，对加快省域副中心城市高质量核心城区、助力汕头市融入“一核一带一区”区域发展新格局。

1. 项目建设是构建金园工业片区产城融合示范区基础

的需要

产城融合是在我国转型升级的背景下相对于产城分离提出的一种发展思路。要求产业与城市功能融合、空间整合，“以产促城，以城兴产，产城融合”。城市没有产业支撑，即便再漂亮，也就是“空城”；产业没有城市依托，即便再高端，也只能“空转”。产城融合发展需要基础设施建设的支撑，城市道路是城市重要的基础设施，是推进产城融合必不可少的物质保证，是实现区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件。

当前，汕头市正处于经济发展转型、城市空间优化和提升可持续发展能力的关键时期，金平区作为中心城区的组成部分，拥有较好的产业基础，近年来，一直秉持“工业立区、产业强区”的宗旨，推进经济社会高质量发展，本项目毗邻金平工业区，具有产城融合发展的突出优势。项目建设将进一步提升市政基础设施配套水平，为增强经济发展后劲、补齐市政道路基础设施短板、为金园工业片区产城融合发展提供有力支撑。

2. 项目建设是盘活低效产业用地的需要

金园工业片区是汕头金平工业园区的重要组成部分，该片区区位、交通等各方面优越，围绕着工业园区发展，周边岐山街道已形成大量职工居住生活服务功能区，在一定时期内，为工业园区提供基础支撑。但随着周边产业转型升级，

片区呈现出交通承载力不足、基础配套设施不完善、部分企业存在低效用地等情况，根据市委市政府关于推进“工改工”促进产业高质量发展的实施意见，以及区委区政府关于打造产城融合示范区的工作精神，结合辖区内集体建设用地租期及建设条件实际情况，金平区政府拟结合岐山街道的优势，推动盘活低效产业用地，进一步提升片区产业服务承载能力，以点带面推动片区集体工业升级改造，促进产业提档转型升级。

3. 项目建设是提高片区公共服务水平的需要

本项目充分利用闲置用地，完善配套停车；同时进一步完善片区路网结构和给水、排水、电力、通信、燃气等市政公用配套设施，增强产业与生活片区互联互通能力；结合片区历史古迹、民俗文化等特色，进一步配套完善文体活动、公共文化、公共厕所、体育休闲、游憩设施、志愿服务站、驿站等公共服务配套设施，因此，项目建设有利于提升城市公共服务水平，促进片区产城融合发展。

4. 项目建设是完善海绵城市建设的需要

《汕头市海绵城市专项规划（2020-2035年）》提出，以海绵城市建设理念引领汕头城市发展，系统建设海绵城市，修复人水和谐关系，补齐基础设施短板，提升排水系统效能，提高雨水资源利用，缓解城市缺水困扰，全面改善生态环境，增强人居生活品质。落实绿色高质量发展，建设安

全、韧性、绿色、生态、集约、智慧、宜居的海绵城市。本项目在完善市政基础设施的同时，配套建设排水管道，同时对片区绿地进行海绵化改造，有利于形成完善片区排水系统及海绵城市建设，有助于提高片区城市防洪排涝能力。

5. 项目建设是政府体现执政为民、保民生促发展的重要体现

项目以提升片区基础设施、完善公共服务配套为重点，建设内容为民生工程，与人民生活息息相关，健康有序地推进提升区市政基础设施，有效提高道路交通及公共服务水平、提高周边居民幸福感，促进片区产城融合发展，本项目是一项惠民利民的民生工程。

综上所述，金园工业片区作为金平工业园区核心组成部分，是产业规模最为成熟、企业用工最为集聚的片区，与承担企业职工居住生活服务重要功能的岐山片区，具有良好的产城融合发展基础。项目的建设有利于推动盘活低效产业用地，进一步提升片区产业服务承载能力，以点带面推动片区集体工业升级改造，促进产业提档转型升级。同时，有助于增强产业与生活片区互联互通能力，进一步提高片区产业、生活基础及公共服务承载能力。项目的建设的意义重大且非常必要的。

（二）经济效益分析

1. 项目直接经济效益

本项目的经营收益有：通用厂房租金、停车位等方面的内容。

2. 项目间接经济效益

项目建设包括智慧型通用厂房、创新创业产业设施、市政基础设施配套及片区公共服务配套等，是片区经济开发建设的重要基础支撑，预计能够有效提高土地价值，带动经济发展。同时，提高土地集约化程度，促进城市一体化建设，扩大片区产业空间，加速产业聚集，以点带面推动片区集体工业升级改造，促进产业提档转型升级，构建城市产业生态体系；增加就业人口，吸引更多人才进驻，提升城市发展质量和可持续性。

（三）社会效益分析

1. 项目对区域发展就业和收入的影响

本项目实施后，所在区域内的道路基础设施将得到优化，路网密度提高，区域交通更为流畅和便捷，周围环境得到根本改善。项目的实施，将带动片区的经济发展，活跃贸易活动，促进片区资源开发利用，为招商引资创造有利条件，为区域居民提供更多就业机会，使区域产业结构升级，提升企业效益，增加居民收入。实践证明，基础设施的完善能够带动产业发展，带动周边居民收入的提高。

2. 项目对区域居民生活环境的影响

城市是人口、资本、生产和消费聚集的地方，聚集是城

市区别于农村的最主要标志。城市由于聚集而产生了农村无法比拟的巨大的经济和社会效益。城市作为人类主要的聚集地，正成为越来越多群众关注的焦点。城市的生态建设与环境保护作为人类生存、发展、繁衍的基本条件，作为现代经济发展、文化活动、社会交往的载体，早就引起世界范围的关注。

本项目建成后将有利于改善该区域的居住生活环境，将给区域内的居民和生产企业营造良好的生态环境，提高城区供水和排涝能力，减轻污水对周边水域的污染，对改善人民生活、提高人民素质起了重要的作用。

另外，项目的建设将实行科学规划，合理利用资源，切实保护周边环境，有利于可持续发展。这不仅符合可持续发展战略和环境保护的要求，也为人们创造了良好的工作和生活环境。

3. 项目对当地社会服务容量和城市化进程的影响

本项目位于金平区金园工业片区产城融合区，预期的区域经济社会发展和城市化进程的加快对公用配套设施提出了较高要求。项目的建设将进一步改善周边路网，从根本上改变区域电力、燃气、给排水、通讯等的供应状况，促进区域产业发展、商业服务网点的建设，有力推动区域城市化进程。

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）中国建设工程造价管理协会《建设项目总投资组成及其他费用规定》；

（2）国家计委《关于工程建设其他项目划分暂行规定》、《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》；

（3）中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询指南》；

（4）中国国际工程咨询公司咨经〔1998〕11号《关于印发经济评估方法的通知》；

（5）国家发展改革委、建设部联合以“发改投资〔2006〕1325号《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》”颁发的文件及其有关规定、方法（第三版）；

（6）建设部《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；

（7）参照国家住房和城乡建设部发布的《市政工程设计概算编制办法》（建标〔2011〕1号）；

（8）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

（9）《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；

（10）财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

（11）《广东省住房和城乡建设厅关于营业税改征增值

税后调整广东省建设工程计价依据的通知》（粤建市函〔2016〕1113号）；

（12）参照广东省住房和城乡建设厅《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）》、《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则（2018）》；

（13）国家计委《国家计委关于加强对基本建设大中型项目概算中“价差预备费”管理有关问题的通知》（计投资〔1999〕1340号）；

（14）国家规定的相关法律、法规、当地现行取费等有关规定等。

2. 项目总投资

项目估算总投资 57,817.36 万元，其中工程建设费用 45,073.60 万元，工程建设其它费用 9,471.08 万元，预备费 3,272.68 万元，资金来源为财政资金。

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
1	工程建设费	45,073.60
2	工程建设其他费	9,471.08
3	预备费	3,272.68
项目总投资		57,817.36

（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：项目计划通过专项债券融资 46,000.00 万元（其中用于项目资本金 0.00 万元）。

2023 年已发行专项债券资金 3,000.00 万元，其中 8 月份发行 2023 年广东省政府专项债券（五十五期）3,000.00 万元（期限 30 年，利率 2.99%）；

2024 年已发行专项债券资金 20,000.00 万元，其中 1 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（二期）3,000.00 元（期限 10 年，利率 2.65%），3 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（十八期）3,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.36%，采取分年还本模式，在该期发行的第 6-10 年每年还本 20%），5 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（三十九期）3,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.36%，采取分年还本模式，在该期发行的第 6-10 年每年还本 20%），6 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（五十期）11,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.33%，采取分年还本模式，在该期发行的第 6-10 年每年还本 20%）。

2025 年已发行专项债券资金 2,000.00 万元，其中 7 月份发行 2025 年广东省政府专项债券（二十九期）2,000.00 万元（期限 30 年，利率 2.06%）。

2026 年计划申请专项债券资金 10,000.00 万元，其中 1

月份发行 2026 年广东省政府专项债券（五期）2,000.00 万元（期限 30 年，利率 2.45%），3 月份发行 2026 年广东省政府专项债券（十八期）2,000.00 万元（期限 30 年，利率 2.48%），9 月份拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）1,000.00 万元（期限 7 年，利率按照 2.28%测算），年度内计划继续申请专项债券资金 5,000.00 万元（期限预计 30 年，利率按照 2.51%测算）。

以后年度计划申请专项债券资金 11,000.00 万元（期限预计 30 年，利率按照 2.51%测算）。

其中发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）每年支付一次利息，其余债券每半年支付一次利息；除 2024 年广东省政府专项债券（十八期）、2024 年广东省政府专项债券（三十九期）与 2024 年广东省政府专项债券（五十期）分年还本外，其他专项债资金到期一次性偿还本金。

3. 非融资资金筹措：

财政性资金 11,817.36 万元。

表 3 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	已到位 金额	市场化 融资金	已到位 金额	非融资金						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	57,817.36	29,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,817.36	0.00	0.00	0.00	1,000.00	29,000.00	16,000.00
2023 年	3,000.00	3,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,000.00	0.00
2024 年	20,000.00	20,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,000.00	0.00
2025 年	2,000.00	2,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,000.00	0.00
2026 年	10,000.00	4,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000.00	4,000.00	5,000.00
2027 年	22,817.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,817.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,000.00

（三）项目实施安排

广东汕头金平工业园区金园工业片区产城融合示范区配套建设项目（项目代码：2302-440511-04-01-765802），已申请列入国家重大建设项目库。根据《关于广东汕头金平工业园区金园工业片区产城融合示范区配套建设项目可行性研究报告的批复》（汕金发改投预〔2023〕3号），项目已完成立项，目前正按计划有序推进项目实施建设。已于2023年10月27日完成一期项目初步设计概算批复，于2023年12月22日完成一期（潮州路等基础设施工程）施工图设计审查，于2023年12月25日完成施工图预算编制，已于2024年3月26日完成预算审核，计划25年7月月下旬完成施工招标开工建设；已于2024年4月25日底完成一期（陇头通用厂房工程）施工图设计审查，于5月13日完成施工图预算编制，项目已于2024年9月开工建设，争取于2027年12月全部竣工验收。

项目选定汕头市金财投资有限公司作为运营公司，待项目竣工后，将由其负责运营、管理和收费。运营期限为2028年1月-2057年12月。

（四）债券资金用途

本次发行的专项债主要用于支付项目工程费用及相关咨询费用，具体如下：

表 4 本次债券资金用途

使用范围	使用金额（万元）
项目工程费用及相关咨询费用	1,000.00

备注：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

本项目的经营收益有：通用厂房租金、停车位等方面的内容。预计收入不存在抵押、收入被占用及分成等情况。参考汕头市及周边地区的收费标准，各项收入按当前价格预测如下：

（1）通用厂房租金

根据项目可行性研究报告的建设内容，项目建设智慧型通用厂房及创新创业等产业设施面积约 9.35 万平方米，参考 58 同城网站上的出租信息及金平区岐山街道厂房现有出租信息，租金价格为 0.9-1.04 元/平方米/天，考虑本项目为新建，出租单价暂按 1 元/平方米/天计。出租率 90%，则通用厂房租金年收入为 $93500 \times 1 \times 90\% \times 365/10000=3071.48$ 万元。

	可做厂房，业主直租，三相电，上下水，可停车 金平-鮑山 广东省汕头市金平区景福街4号	110㎡ 建筑面积	0.91元/㎡/天 3000元/月
	自家房子出租，可做小型加工厂，现在就可以入驻办公 金平-鮑山 汕头市金平区	60㎡ 建筑面积	1元/㎡/天 3000元/月
	出租 汕头潮汕路办公室 金平-鮑山 广东省汕头市金平区潮汕路159号	200㎡ 建筑面积	1元/㎡/天 3000元/月
	自建厂房，可分割，无中介 金平-鮑山 广东省汕头市金平区	45㎡ 建筑面积	1.04元/㎡/天 3100元/月

(2) 停车位

根据项目可行性研究报告的建设内容，预计可提供小型车停车位 250 个，货车停车位 50 个，社会停车位按周转次数 2 次/日，使用率按 80%计，小型车停车费按 10 元/辆·次计，货车停车费按 25 元/辆·次计，则停车位年收入为 $(10 \times 250 + 25 \times 50) \times 80\% \times 2 \times 365 / 10000 = 219$ 万元。

测算参考依据：《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》（汕市发改〔2024〕72 号），一类区域首小时内（含免费停放的 30 分钟）5 元，首小时后至 3 小时每半小时 3 元，3 小时后每半小时 4 元，当天收费时段内最高限价 40 元；二类区域首小时内（含免费停放的 30 分钟）3 元，首小时后至 3 小时每半小时 2 元，3

小时后每半小时 2.5 元，当天收费时段内最高限价 25 元。
综合考虑，本项目小型车停车费按 10 元/辆次，中型车停车
费按 25 元/辆次计算。

根据《2025 年汕头政府工作报告》提出的包括 GDP 增长
5%等经济预期目标，综合考虑物价上涨、产业区成熟度等因
素，按每年增长 4%计取，则债券存续期内各年收入总额为
199,605.05 万元。

表 5 项目各年收入测算表（单位：万元）

收入来源	通用厂房租金	停车位	合计
2023 年	0.00	0.00	0.00
2024 年	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00
2028 年	3,322.11	236.87	3,558.98
2029 年	3,454.99	246.35	3,701.34
2030 年	3,593.19	256.20	3,849.39
2031 年	3,736.92	266.45	4,003.37
2032 年	3,886.40	277.10	4,163.50
2033 年	4,041.85	288.19	4,330.04
2034 年	4,203.53	299.72	4,503.24
2035 年	4,371.67	311.71	4,683.37
2036 年	4,546.53	324.17	4,870.71
2037 年	4,728.39	337.14	5,065.54
2038 年	4,917.53	350.63	5,268.16
2039 年	5,114.23	364.65	5,478.88
2040 年	5,318.80	379.24	5,698.04

收入来源	通用厂房租金	停车位	合计
2041 年	5,531.55	394.41	5,925.96
2042 年	5,752.82	410.18	6,163.00
2043 年	5,982.93	426.59	6,409.52
2044 年	6,222.24	443.65	6,665.90
2045 年	6,471.13	461.40	6,932.53
2046 年	6,729.98	479.86	7,209.84
2047 年	6,999.18	499.05	7,498.23
2048 年	7,279.15	519.01	7,798.16
2049 年	7,570.31	539.77	8,110.08
2050 年	7,873.12	561.36	8,434.49
2051 年	8,188.05	583.82	8,771.87
2052 年	8,515.57	607.17	9,122.74
2053 年	8,856.19	631.46	9,487.65
2054 年	9,210.44	656.72	9,867.16
2055 年	9,578.86	682.98	10,261.84
2056 年	9,962.01	710.30	10,672.32
2057 年	10,360.49	738.72	11,099.21
合计	186,320.18	13,284.86	199,605.05

2. 项目成本及相关税费

(1) 项目经营成本

项目经营成本主要包括人员工资及福利费、动力费、维护费、管理费用及租赁用地费用等，其中：

工资及福利费：综合考虑建筑物维护情况，暂按 30 人，人均 6 万元/年估算；

动力费主要包括电费和水费，根据项目可行性研究报告

节能分析，项目年耗电量约 450.67 万度、按 0.6 元/度计，年耗水量约 22.54 万吨、按 3 元/吨计；

测算依据：《汕头市电价价目表》、《汕头市中心城区实行非居民用水超定额超计划累进加价制度实施细则》等。

维护费：按固定资产原值的 0.5%计取（项目总投资约 57,817.36 万元，扣除建设用地费用 3,000.00 万元及税费 4,358.18 万元，形成固定资产约 50,459.18 万元）；

管理费用：按人工费用的 10%计取；

租赁用地费用：根据汕头市金财投资有限公司与陇头经济联合社签订的《集体资产租赁合同书》，该项目的建设用 地系租赁所得，期限 20 年，租金合计 6797.62 万元，经营 期内租金仍按合同中租金增长率测算，合同租金及期限明细 如下：

租期	面积/m ²	每月单价/元	总金额/元
2024.5.1-2029.4.30	21905.19	12	15771740
2029.5.1-2034.4.30	21905.19	12.60	16560320
2034.5.1-2039.4.30	21905.19	13.23	17388340
2039.5.1-2044.4.30	21905.19	13.89	18255785
合计			67976185
备注：租金单价每 5 年增长 5%			

综合考虑，此次成本预测除租赁用地费用外，由于水电 费调价受机制限制，暂不考虑收益 GDP 增长，按每十年增长

4%测算，其余随收入预测每年增长 4%，则债券存续期内经营成本为 58,237.59 万元。

表 6 项目各年成本测算表（单位：万元）

经营成本	人员工资	电费	水费	维护费	管理费	租赁用地费用	小计
2023 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	210.29	210.29
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	315.43	315.43
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	315.43	315.43
2027 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	315.43	315.43
2028 年	324.48	270.40	67.62	272.88	32.45	315.43	1,283.27
2029 年	337.46	270.40	67.62	283.80	33.75	325.95	1,318.97
2030 年	350.96	270.40	67.62	295.15	35.10	331.21	1,350.43
2031 年	365.00	270.40	67.62	306.96	36.50	331.21	1,377.68
2032 年	379.60	270.40	67.62	319.23	37.96	331.21	1,406.02
2033 年	394.78	270.40	67.62	332.00	39.48	331.21	1,435.49
2034 年	410.57	270.40	67.62	345.28	41.06	342.25	1,477.18
2035 年	426.99	270.40	67.62	359.10	42.70	347.77	1,514.58
2036 年	444.07	281.22	70.32	373.46	44.41	347.77	1,561.25
2037 年	461.84	281.22	70.32	388.40	46.18	347.77	1,595.73
2038 年	480.31	281.22	70.32	403.93	48.03	347.77	1,631.58
2039 年	499.52	281.22	70.32	420.09	49.95	359.33	1,680.44
2040 年	519.50	281.22	70.32	436.89	51.95	365.12	1,725.01
2041 年	540.28	281.22	70.32	454.37	54.03	365.12	1,765.34
2042 年	561.89	281.22	70.32	472.55	56.19	365.12	1,807.29
2043 年	584.37	281.22	70.32	491.45	58.44	365.12	1,850.91
2044 年	607.74	281.22	70.32	511.11	60.77	377.38	1,908.55
2045 年	632.05	281.22	70.32	531.55	63.21	383.52	1,961.87
2046 年	657.34	292.47	73.14	552.81	65.73	383.52	2,025.00

经营成本	人员工资	电费	水费	维护费	管理费	租赁用地费用	小计
2047 年	683.63	292.47	73.14	574.92	68.36	383.52	2,076.04
2048 年	710.98	292.47	73.14	597.92	71.10	383.52	2,129.11
2049 年	739.41	292.47	73.14	621.84	73.94	396.31	2,197.11
2050 年	768.99	292.47	73.14	646.71	76.90	402.71	2,260.91
2051 年	799.75	292.47	73.14	672.58	79.98	402.71	2,320.62
2052 年	831.74	292.47	73.14	699.48	83.17	402.71	2,382.71
2053 年	865.01	292.47	73.14	727.46	86.50	402.71	2,447.28
2054 年	899.61	292.47	73.14	756.56	89.96	416.02	2,527.76
2055 年	935.60	292.47	73.14	786.82	93.56	422.68	2,604.27
2056 年	973.02	304.17	76.06	818.30	97.30	422.68	2,691.53
2057 年	1,011.94	304.17	76.06	851.03	101.19	422.68	2,767.07
合计	18,198.44	8,508.40	2,127.71	15,304.64	1,819.84	12,278.56	58,237.59

(2) 项目税费

①增值税及附加

基于现行税法规定，收入增值税率 9%，综合考虑投资进项税期末留抵和经营成本产生的进项税，城市维护建设税 7%、教育附加及地方教育附加 5%；

②房产税

项目对外出租房产，应缴纳房产税，按不动产出租收入的 12%计征；

③印花税

租赁合同印花税率 0.1%；

④城镇土地使用税

暂按厂房占地面积和停车位面积测算，年税率按 8 元/
m²计；

⑤其他税费

其他未考虑税费暂以上述各项税费的 5%计取。

债券存续期内税费为 32,846.34 万元。

表 7 项目各年税费测算表（单位：万元）

税费	增值税	增值税附加	房产税	印花税	城镇土地使用税	其他税费	合计
2023 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	0.00	365.74	3.56	31.73	20.05	421.07
2029 年	0.00	0.00	380.37	3.70	31.73	20.79	436.59
2030 年	0.00	0.00	395.58	3.85	31.73	21.56	452.72
2031 年	0.00	0.00	411.40	4.00	31.73	22.36	469.49
2032 年	0.00	0.00	427.86	4.16	31.73	23.19	486.94
2033 年	0.00	0.00	444.97	4.33	31.73	24.05	505.08
2034 年	0.00	0.00	462.77	4.50	31.73	24.95	523.95
2035 年	0.00	0.00	481.28	4.68	31.73	25.88	543.58
2036 年	0.00	0.00	500.54	4.87	31.73	26.86	563.99
2037 年	0.00	0.00	520.56	5.07	31.73	27.87	585.22
2038 年	0.00	0.00	541.38	5.27	31.73	28.92	607.29
2039 年	0.00	0.00	563.03	5.48	31.73	30.01	630.25
2040 年	0.00	0.00	585.56	5.70	31.73	31.15	654.13
2041 年	0.00	0.00	608.98	5.93	31.73	32.33	678.96
2042 年	0.00	0.00	633.34	6.16	31.73	33.56	704.79

税费	增值税	增值税附加	房产税	印花税	城镇土地使用税	其他税费	合计
2043 年	373.33	44.80	658.67	6.41	31.73	55.75	1,170.69
2044 年	435.43	52.25	685.02	6.67	31.73	60.55	1,271.65
2045 年	455.12	54.61	712.42	6.93	31.73	63.04	1,323.85
2046 年	474.59	56.95	740.92	7.21	31.73	65.57	1,376.96
2047 年	496.43	59.57	770.55	7.50	31.73	68.29	1,434.07
2048 年	519.14	62.30	801.37	7.80	31.73	71.12	1,493.45
2049 年	541.70	65.00	833.43	8.11	31.73	74.00	1,553.97
2050 年	565.74	67.89	866.77	8.43	31.73	77.03	1,617.58
2051 年	591.29	70.95	901.44	8.77	31.73	80.21	1,684.38
2052 年	617.85	74.14	937.49	9.12	31.73	83.52	1,753.86
2053 年	645.49	77.46	974.99	9.49	31.73	86.96	1,826.11
2054 年	673.12	80.77	1,013.99	9.87	31.73	90.47	1,899.96
2055 年	702.46	84.30	1,054.55	10.26	31.73	94.16	1,977.46
2056 年	731.95	87.83	1,096.74	10.67	31.73	97.95	2,056.87
2057 年	764.28	91.71	1,140.60	11.10	31.73	101.97	2,141.40
合计	8,587.92	1,030.55	20,512.31	199.61	951.84	1,564.11	32,846.34

通过以上测算，债券存续期内预期可实现营业收益 108,521.12 万元。

（3）融资成本

项目计划通过专项债券融资 46,000.00 万元（其中用于项目资本金 0.00 万元）。

2023 年已发行专项债券资金 3,000.00 万元，其中 8 月份发行 2023 年广东省政府专项债券（五十五期）3,000.00 万元（期限 30 年，利率 2.99%）；

2024 年已发行专项债券资金 20,000.00 万元，其中 1 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（二期）3,000.00 元（期限 10 年，利率 2.65%），3 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（十八期）3,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.36%，采取分年还本模式，在该期发行的第 6-10 年每年还本 20%），5 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（三十九期）3,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.36%，采取分年还本模式，在该期发行的第 6-10 年每年还本 20%），6 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（五十期）11,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.33%，采取分年还本模式，在该期发行的第 6-10 年每年还本 20%）。

2025 年已发行专项债券资金 2,000.00 万元，其中 7 月份发行 2025 年广东省政府专项债券（二十九期）2,000.00 万元（期限 30 年，利率 2.06%）。

2026 年计划申请专项债券资金 10,000.00 万元，其中 1 月份发行 2026 年广东省政府专项债券（五期）2,000.00 万元（期限 30 年，利率 2.45%），3 月份发行 2026 年广东省政府专项债券（十八期）2,000.00 万元（期限 30 年，利率 2.48%），9 月份拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）1,000.00 万元（期限 7 年，利率按照 2.28%测算），年度内计划继续申请专项债券资金 5,000.00 万元（期限预计 30 年，利率按照 2.51%测算）。

以后年度计划申请专项债券资金 11,000.00 万元（期限预计 30 年，利率按照 2.51%测算）。

其中发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）每年支付一次利息，其余债券每半年支付一次利息；除 2024 年广东省政府专项债券（十八期）、2024 年广东省政府专项债券（三十九期）与 2024 年广东省政府专项债券（五十期）分年还本外，其他专项债资金到期一次性偿还本金。

表 8 项目融资还本付息情况表（单位：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
2023 年广东省政府专项债券（五十五期）	3,000.00	3,000.00	0.00	2.99%	2,691.00	5,691.00
2024 年广东省政府专项债券（二期）	3,000.00	3,000.00	0.00	2.65%	795.00	3,795.00
2024 年广东省政府专项债券（十八期）	3,000.00	3,000.00	0.00	2.36%	566.40	3,566.40
2024 年广东省政府专项债券（三十九期）	3,000.00	3,000.00	0.00	2.36%	566.40	3,566.40
2024 年广东省政府专项债券（五十期）	11,000.00	11,000.00	0.00	2.33%	2,050.40	13,050.40
2025 年广东省政府专项债券（二十九期）	2,000.00	2,000.00	0.00	2.06%	1,236.00	3,236.00
2026 年广东省政府专项债券（五期）	2,000.00	2,000.00	0.00	2.45%	1,470.00	3,470.00
2026 年广东省政府专项债券（十八期）	2,000.00	2,000.00	0.00	2.48%	1,488.00	3,488.00
本次拟发行债券	1,000.00	1,000.00	0.00	2.28%	159.60	1,159.60
2026 年内计划继续发行债券	5,000.00	5,000.00	0.00	2.51%	3,765.00	8,765.00
2027 年计划发行债券	11,000.00	11,000.00	0.00	2.51%	8,283.00	19,283.00
拟发行合计	46,000.00	46,000.00			23,070.80	69,070.80
明细如下						
2023 年	0.00		3,000.00		0.00	0.00
2024 年	3,000.00		23,000.00		89.70	89.70
2025 年	23,000.00		25,000.00		567.10	567.10

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
2026 年	25,000.00		35,000.00		608.30	608.30
2027 年	35,000.00		46,000.00		855.20	855.20
2028 年	46,000.00		46,000.00		1,131.30	1,131.30
2029 年	46,000.00		46,000.00		1,131.30	1,131.30
2030 年	46,000.00	3,400.00	42,600.00		1,131.30	4,531.30
2031 年	42,600.00	3,400.00	39,200.00		1,051.72	4,451.72
2032 年	39,200.00	3,400.00	35,800.00		972.14	4,372.14
2033 年	35,800.00	4,400.00	31,400.00		892.56	5,292.56
2034 年	31,400.00	6,400.00	25,000.00		790.18	7,190.18
2035 年	25,000.00		25,000.00		631.10	631.10
2036 年	25,000.00		25,000.00		631.10	631.10
2037 年	25,000.00		25,000.00		631.10	631.10
2038 年	25,000.00		25,000.00		631.10	631.10
2039 年	25,000.00		25,000.00		631.10	631.10
2040 年	25,000.00		25,000.00		631.10	631.10
2041 年	25,000.00		25,000.00		631.10	631.10
2042 年	25,000.00		25,000.00		631.10	631.10
2043 年	25,000.00		25,000.00		631.10	631.10
2044 年	25,000.00		25,000.00		631.10	631.10
2045 年	25,000.00		25,000.00		631.10	631.10
2046 年	25,000.00		25,000.00		631.10	631.10
2047 年	25,000.00		25,000.00		631.10	631.10
2048 年	25,000.00		25,000.00		631.10	631.10
2049 年	25,000.00		25,000.00		631.10	631.10
2050 年	25,000.00		25,000.00		631.10	631.10
2051 年	25,000.00		25,000.00		631.10	631.10
2052 年	25,000.00		25,000.00		631.10	631.10
2053 年	25,000.00	3,000.00	22,000.00		631.10	3,631.10

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
2054 年	22,000.00		22,000.00		541.40	541.40
2055 年	22,000.00	2,000.00	20,000.00		541.40	2,541.40
2056 年	20,000.00	9,000.00	11,000.00		500.20	9,500.20
2057 年	11,000.00	11,000.00	0.00		276.10	11,276.10
合计		46,000.00			23,070.80	69,070.80

3. 项目损益情况

根据项目收入稳定的现金流收益规模分析收益平衡情况，测算项目全周期融资本息偿付保障倍数约为 1.57。

表 9 项目损益表（单位：万元）

收支费用	金额
收入合计	199,605.05
运营成本合计	58,237.59
税费成本合计	32,846.34
可用还款额（利润）	108,521.12
债券本金合计	46,000.00
债券利息合计	23,070.80
债券本息合计	69,070.80
本息覆盖倍数	1.57
按收益 90%测算的本息覆盖倍数	1.41
按收益 80%测算的本息覆盖倍数	1.26

表 10 项目收益表（单位：万元）

年度	项目收入	项目成本	项目相关税费	项目收益
2023 年	0.00	0.00	0.00	0.00

年度	项目收入	项目成本	项目相关税费	项目收益
2024 年	0.00	210.29	0.00	-210.29
2025 年	0.00	315.43	0.00	-315.43
2026 年	0.00	315.43	0.00	-315.43
2027 年	0.00	315.43	0.00	-315.43
2028 年	3,558.98	1,283.27	421.07	1,854.64
2029 年	3,701.34	1,318.97	436.59	1,945.78
2030 年	3,849.39	1,350.43	452.72	2,046.24
2031 年	4,003.37	1,377.68	469.49	2,156.19
2032 年	4,163.50	1,406.02	486.94	2,270.54
2033 年	4,330.04	1,435.49	505.08	2,389.47
2034 年	4,503.24	1,477.18	523.95	2,502.11
2035 年	4,683.37	1,514.58	543.58	2,625.21
2036 年	4,870.71	1,561.25	563.99	2,745.47
2037 年	5,065.54	1,595.73	585.22	2,884.59
2038 年	5,268.16	1,631.58	607.29	3,029.28
2039 年	5,478.88	1,680.44	630.25	3,168.19
2040 年	5,698.04	1,725.01	654.13	3,318.90
2041 年	5,925.96	1,765.34	678.96	3,481.66
2042 年	6,163.00	1,807.29	704.79	3,650.92
2043 年	6,409.52	1,850.91	1,170.69	3,387.92
2044 年	6,665.90	1,908.55	1,271.65	3,485.70
2045 年	6,932.53	1,961.87	1,323.85	3,646.81
2046 年	7,209.84	2,025.00	1,376.96	3,807.87
2047 年	7,498.23	2,076.04	1,434.07	3,988.13
2048 年	7,798.16	2,129.11	1,493.45	4,175.59
2049 年	8,110.08	2,197.11	1,553.97	4,359.01
2050 年	8,434.49	2,260.91	1,617.58	4,555.99

年度	项目收入	项目成本	项目相关税费	项目收益
2051 年	8,771.87	2,320.62	1,684.38	4,766.87
2052 年	9,122.74	2,382.71	1,753.86	4,986.18
2053 年	9,487.65	2,447.28	1,826.11	5,214.26
2054 年	9,867.16	2,527.76	1,899.96	5,439.44
2055 年	10,261.84	2,604.27	1,977.46	5,680.12
2056 年	10,672.32	2,691.53	2,056.87	5,923.92
2057 年	11,099.21	2,767.07	2,141.40	6,190.74
合计	199,605.05	58,237.59	32,846.34	108,521.12

(二) 融资收益平衡情况

表 11 项目融资平衡现金流量表 (单位: 万元)

序号	年度	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	现金流入	199605.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3558.98	3701.34	3849.39	4003.37	4163.50	4330.04
1	项目收入	199605.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3558.98	3701.34	3849.39	4003.37	4163.50	4330.04
二	现金流出	160154.73	0.00	299.99	882.53	923.73	1170.63	2835.64	2886.86	6334.45	6298.89	6265.10	7233.13
1	经营成本	58237.59	0.00	210.29	315.43	315.43	315.43	1283.27	1318.97	1350.43	1377.68	1406.02	1435.49
2	税费成本	32846.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	421.07	436.59	452.72	469.49	486.94	505.08
3	本息合计	69070.80	0.00	89.70	567.10	608.30	855.20	1131.30	1131.30	4531.30	4451.72	4372.14	5292.56
三	净现金流量	39450.32	0.00	-299.99	-882.53	-923.73	-1170.63	723.34	814.48	-2485.06	-2295.53	-2101.60	-2903.09
四	累计现金流		0.00	-299.99	-1182.52	-2106.26	-3276.89	-2553.56	-1739.08	-4224.14	-6519.67	-8621.26	-11524.36

序号	年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	现金流入	4503.24	4683.37	4870.71	5065.54	5268.16	5478.88	5698.04	5925.96	6163.00	6409.52	6665.90	6932.53
1	项目收入	4503.24	4683.37	4870.71	5065.54	5268.16	5478.88	5698.04	5925.96	6163.00	6409.52	6665.90	6932.53
二	现金流出	9191.32	2689.26	2756.34	2812.05	2869.98	2941.79	3010.24	3075.40	3143.18	3652.70	3811.30	3916.82
1	经营成本	1477.18	1514.58	1561.25	1595.73	1631.58	1680.44	1725.01	1765.34	1807.29	1850.91	1908.55	1961.87
2	税费成本	523.95	543.58	563.99	585.22	607.29	630.25	654.13	678.96	704.79	1170.69	1271.65	1323.85
3	本息合计	7190.18	631.10	631.10	631.10	631.10	631.10	631.10	631.10	631.10	631.10	631.10	631.10
三	净现金流量	-4688.07	1994.11	2114.37	2253.49	2398.18	2537.09	2687.80	2850.56	3019.82	2756.82	2854.60	3015.71
四	累计现金流	-16212.43	-14218.32	-12103.95	-9850.46	-7452.28	-4915.19	-2227.39	623.16	3642.98	6399.80	9254.39	12270.11

序号	年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一	现金流入	7209.84	7498.23	7798.16	8110.08	8434.49	8771.87	9122.74	9487.65	9867.16	10261.84	10672.32	11099.21
1	项目收入	7209.84	7498.23	7798.16	8110.08	8434.49	8771.87	9122.74	9487.65	9867.16	10261.84	10672.32	11099.21
二	现金流出	4033.07	4141.20	4253.67	4382.18	4509.59	4636.10	4767.67	7904.49	4969.12	7123.13	14248.60	16184.57
1	经营成本	2025.00	2076.04	2129.11	2197.11	2260.91	2320.62	2382.71	2447.28	2527.76	2604.27	2691.53	2767.07
2	税费成本	1376.96	1434.07	1493.45	1553.97	1617.58	1684.38	1753.86	1826.11	1899.96	1977.46	2056.87	2141.40
3	本息合计	631.10	631.10	631.10	631.10	631.10	631.10	631.10	3631.10	541.40	2541.40	9500.20	11276.10
三	净现金流量	3176.77	3357.03	3544.49	3727.91	3924.89	4135.77	4355.08	1583.16	4898.04	3138.72	-3576.28	-5085.36
四	累计现金流	15446.88	18803.90	22348.40	26076.30	30001.20	34136.96	38492.04	40075.20	44973.24	48111.95	44535.67	39450.32

（三）总体评价

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以预期的经营收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目组合收益与融资自求平衡情况的分析，全周期融资本息偿付保障倍数约为 1.57，满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式满足本项目组合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

项目计划通过专项债券融资 46,000.00 万元（其中用于项目资本金 0.00 万元）。

2023 年已发行专项债券资金 3,000.00 万元，其中 8 月份发行 2023 年广东省政府专项债券（五十五期）3,000.00 万元（期限 30 年，利率 2.99%）；

2024 年已发行专项债券资金 20,000.00 万元，其中 1 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（二期）3,000.00 元（期限 10 年，利率 2.65%），3 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（十八期）3,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.36%，采取分年还本模式，在该期发行的第 6-10 年每年还本 20%），5 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（三十九期）

3,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.36%，采取分年还本模式，在该期发行的第 6-10 年每年还本 20%），6 月份发行 2024 年广东省政府专项债券（五十期）11,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.33%，采取分年还本模式，在该期发行的第 6-10 年每年还本 20%）。

2025 年已发行专项债券资金 2,000.00 万元，其中 7 月份发行 2025 年广东省政府专项债券（二十九期）2,000.00 万元（期限 30 年，利率 2.06%）。

2026 年计划申请专项债券资金 10,000.00 万元，其中 1 月份发行 2026 年广东省政府专项债券（五期）2,000.00 万元（期限 30 年，利率 2.45%），3 月份发行 2026 年广东省政府专项债券（十八期）2,000.00 万元（期限 30 年，利率 2.48%），9 月份拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）1,000.00 万元（期限 7 年，利率按照 2.28%测算），年度内计划继续申请专项债券资金 5,000.00 万元（期限预计 30 年，利率按照 2.51%测算）。

以后年度计划申请专项债券资金 11,000.00 万元（期限预计 30 年，利率按照 2.51%测算）。

其中发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）每年支付一次利息，其余债券每半年支付一次利息；除 2024 年广东省政府专项债券（十八期）、2024 年广东省政府专项债券（三十九期）与 2024 年广东省政府专项债券（五十期）

分年还本外，其他专项债资金到期一次性偿还本金。

（二）债券资金管理

项目组合使用专项债券和市场化融资的，应实行分账管理。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，应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。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。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，纳入政府性基金预算管理。

（三）职责分工

本项目财政部门为汕头市金平区财政局。

项目主管部门为汕头市金平区岐山街道办事处。

项目实施单位为汕头市金平区岐山街道办事处。

资产持有单位为汕头市金平区岐山街道办事处。

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

分类说明影响项目收益和融资平衡结果的各种风险及控制措施等，包括影响项目建设进度存在的风险、影响项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等，描述每项风险的情况、风险控制预案并说明应对措施。

本项目施工内容简单，施工工艺成熟，施工地段地形相对简单，不存在较复杂的施工风险。

应对措施：遵守土地、城市管理部门和市、镇、村等政府及职能部门的法律法规，严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，降低对项目沿线周边群众日常生活的影响。施工过程中所产生的垃圾、废水、废气等有可能污染周围环境的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放，运输车辆在全市穿越时，应注意车速、行驶时间等，水泥、砂和石灰等易洒落散装物料在装卸、使用、转运和临时存放等全部过程中，应采取防风遮盖措施以减少扬尘。

（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市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市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。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

七、其他需要说明事项

无。