

2026年广东省政府专项债券（四十一期）  
龙门县产业园区龙江片区未来社区及基础设施项目专项  
债券项目募投报告

实施单位盖章：广东龙门产业投资集团有限公司



主管部门盖章：龙门县住房和城乡建设局



市（县、区）财政局盖章：龙门县财政局



日期：二〇二六年九月

---

## 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 .....              | 4  |
| 二、项目实施重要性和经济社会效益分析 .....   | 5  |
| （一）重要性分析 .....             | 5  |
| （二）经济效益分析 .....            | 6  |
| （三）社会效益分析 .....            | 6  |
| 三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 ..... | 6  |
| （一）投资估算 .....              | 6  |
| （二）筹措方案 .....              | 8  |
| （三）项目实施安排 .....            | 10 |
| （四）债券资金用途 .....            | 10 |
| 四、项目收益与融资平衡情况 .....        | 11 |
| （一）项目预期成本收益 .....          | 11 |
| 1.项目收入测算 .....             | 11 |
| 2.项目成本及相关税费 .....          | 12 |
| 3.项目损益情况 .....             | 14 |
| （二）融资收益平衡情况 .....          | 14 |
| （三）总体评价 .....              | 15 |
| 五、专项债券管理 .....             | 16 |
| （一）债券资金概况 .....            | 16 |
| （二）债券资金管理 .....            | 16 |
| （三）职责分工 .....              | 16 |
| 六、项目风险控制 .....             | 18 |
| （一）潜在风险及控制措施 .....         | 18 |
| （二）还款保障措施 .....            | 23 |
| 七、其他需要说明事项 .....           | 23 |

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

本项目位于惠州市龙门县。2023 年至 2025 年，龙门县分别实现一般公共预算收入 22.70 亿元、19.13 亿元、20.85 亿元，政府性基金收入分别为 3.31 亿元、4.32 亿元、2.35 亿元，财政收入较为稳健。

表 1 近三年龙门县财政经济情况

| 项目              | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|-----------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值（亿元）      | 203.78 | 146.46 | 217.62 |
| 一般预算收入（亿元）      | 22.70  | 19.13  | 20.85  |
| 政府性基金收入（亿元）     | 3.31   | 4.32   | 2.35   |
| 其中：国有土地出让收入（亿元） | 2.67   | 1.41   | 1.60   |
| 政府性基金支出（亿元）     | 20.52  | 31.69  | 33.03  |
| 其中：国有土地出让支出（亿元） | 5.12   | 1.49   | 3.71   |

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1.粤港澳大湾区发展规划纲要

健全县镇村规划体系。推动县级国土空间规划精准落地实施，运用好“三区三线”划定成果，统筹县城、乡镇、村庄规划建设，引入未来社区理念，打造一批现代化县城示范样板。加快编制实施镇级国土空间规划，鼓励有条件的地区按照详细规划深度镇村联动编制镇级国土空间规划。分类有序按需编制村庄规划，细化整治地块和整治措施。强化对专项

---

规划的指导和约束，对涉及空间利用的水利、交通、能源、农业、林业、文物保护等专项规划，在国土空间规划上做好统筹。

## 2. 惠州市总体规划

坚持经营城市理念，全面优化城市空间资源要素配置，充分发挥城市更新对中心城区发展的促进作用，促进城市更新向重点片区、重大项目集中，逐步实现空间优化、产业升级、配套改善与社区转型，推动实现城市“精明增长”。建立高质量城市生态系统，探索可持续的城市更新机制，结合导入新产业、新基建、新人口，推动从简单的拆旧建新到全域的综合提升改造转变，实施一批具有示范性的城市更新项目。加强城镇老旧小区改造和完整社区建设，改善城中村居住环境和配套服务，加强惠民空间建设，强化历史文化保护。开展花边岭、西湖周边、桥东等旧商圈活化行动。持续深化“两违”整治，开展“无违建镇（街）”创建，确保“减存量、零增量”。加强城市户外广告（招）牌规范管理工作，提升户外广告（招）牌整体品质。

本次债券涉及的主要领域为城中村改造。

## 3. 促进龙门县龙江镇经济建设与加快经济发展的需要

根据龙门县龙江镇国土空间总体规划，龙门将全面落实“百县千镇万村高质量发展工程”战略部署，以交通互连互通、产业转型协作为重要支撑，面向广州、深圳等核心城市，

---

重点提供优质生态产品、旅游产品、农特产品和乡土文化产品，构建城乡一体融合发展格局，优化镇村体系，强化镇区连城带村节点功能与人口集聚能力，引导村庄因地制宜发展。依托产业发展基础，整合产业资源要素，推进光大水泥厂、零碳物流园等产业向绿色建材、新能源产业转型发展，鼓励支持企业与高校、科技研发机构开展多模式技术合作，逐步建立完善的产业创新发展平台和体系。统筹优质森林资源和乡村文化资源，夯实农业产业园区建设基础，重点发展生态休闲旅游业，加快推进全域旅游产业发展建设。立足以人民为中心的发展理念，围绕镇村居民实际需求，统筹完善基础设施建设，优化城乡公共服务设施配置、服务质量和效率提升，提升城镇综合承载能力和服务水平。聚焦优化空间资源配置、集约用地布局，盘活闲置存量采矿用地，用好历史遗留废弃采矿用地复垦腾退建设用地指标，充分挖掘镇村存量空间资源，盘活农村存量建设用地、用好村内空闲地。精准保障乡村振兴各项任务与项目建设用地，强化镇村高质量发展空间要素支撑。围绕乡村振兴高质量发展目标，统筹资源系统谋划建设项目。加强资金及土地要素对重点项目的精准支撑，多途径推动项目落地实施，以点带面促进镇村发展。利用镇域内的自然地物和人文要素，构建风貌区片统一、景序沿轴递进传导的点、线、面融洽镶嵌的景观风貌体系，营造生活服务便利化、社会服务均等化、生态环境优质化的

---

美丽家园。

### （三）项目情况

项目建设概况：项目属于有一定收益的公益性项目。

项目工程方案：项目占地总面积 92182 m<sup>2</sup>，其中安置房工程项目主要建设内容为：项目占地面积约为 14825 m<sup>2</sup>，安置房工程总建筑面积 41898 m<sup>2</sup>，建筑容积率 0.57。建设现代化安置房 159 户，户型包含 80 m<sup>2</sup>（42 户），100 m<sup>2</sup>（61 户），120 m<sup>2</sup>（56 户）；公共基础设施配套面积 7678 m<sup>2</sup>，公共服务配套面积 1554 m<sup>2</sup>；架空层 1961 m<sup>2</sup>，地下消防水池 1680 m<sup>2</sup>，道路广场面积约 38980 m<sup>2</sup>，庭院面积 13635 m<sup>2</sup>，配套建设机动车地上停车位 149 个，并实施排水涵专项工程、高低压配电迁改等室外配套工程。

### （四）项目立项文件或实施依据

2025 年 6 月 10 日，取得《龙门县发展和改革局关于龙门县龙江片区未来社区及基础设施项目可行性研究报告的批复》（龙发改投审〔2025〕73 号）、2026 年 4 月 1 日，取得《龙门县发展和改革局关于龙门县龙江片区未来社区及基础设施项目变更的复函》（龙发改投审〔2026〕25 号）。

### （五）责任主体

项目主管单位为：龙门县住房和城乡建设局，其中牵头项目主管单位为：龙门县住房和城乡建设局；

项目实施单位为：广东龙门产业投资集团有限公司，其

---

中牵头项目实施单位为：广东龙门产业投资集团有限公司；

资产持有单位为：龙门县人民政府，项目形成资产的权属性质为国有资产，具体归属责任主体为龙门县人民政府。

龙门县住房和城乡建设局主要的工作职能是：统筹全县住房和城乡建设管理工作，具体包括：贯彻执行相关法律法规，负责住房保障与房地产市场监管、建筑市场与工程质量安全监管、市政公用设施与村镇建设指导，以及人民防空、消防设计审查验收和供排污一体化管理等工作，致力于推动城乡建设统筹发展和民生改善。

广东龙门产业投资集团有限公司主要的工作职能是：承担产业园投资建设运营、国有资产经营管理、产业招商服务及基础设施与民生保障项目投融资等职能，致力于推动县域产业集聚和城乡区域协调发展。

## **二、项目实施重要性和经济社会效益分析**

### **（一）重要性分析**

通过安置房的建设，能够有效整合城乡资源，打破传统城乡二元结构，为乡村注入现代化发展动能。一方面，项目通过完善基础设施与公共服务配套，可显著改善农村人居环境，吸引人才返乡创业、资本下乡投资，破解乡村“空心化”困境；另一方面，以该项目为载体，推动农业产业链延伸、农文旅深度融合，将生态资源转化为产业优势，激活乡村经济内生增长动力。此外，社区数字化治理平台的搭建，可提升

---

基层治理精细化水平，推动村民参与共治共享，实现从“管理”到“服务”、从“被动”到“主动”的治理模式转型，为乡村振兴提供长效制度保障。

## （二）经济效益分析

通过打造龙门县产业园区龙江片区未来社区及基础设施项目，推进龙门县新型城镇化进程，提升城市形象，项目还将与后期矿坑改造形成生态+旅游呼应，带动当地旅游业发展，吸引更多社会企业入驻、从而产生更多就业岗位，让当地村民有更多获得收入的方式，带动龙门县 **GDP** 和税收的提升。

## （三）社会效益分析

项目的建成将可以为龙门县增加相应的经济收入，提升龙门县 **GDP** 及税收，同时项目也是响应国家新型城镇化战略以及全域土地综合整治的必要措施，且项目建成后还可提供相应的就业岗位，缓解就业问题，并增加城市吸引力，促进当地经济的发展，并由此推动社会各项事业的协调发展，总体上有利于龙门县乃至惠州市的社会和经济的发展。

## 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）《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规〔2023〕304号）；

- 
- (2) 《国家计委办公厅关于出版〈投资项目可行性研究报告指南（试用版）〉的通知》（计办投资〔2002〕15号）；
  - (3) 《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》；
  - (4) 《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设项目经济评价方法与参数〉的通知》（发改投资〔2006〕1325号）；
  - (5) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
  - (6) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
  - (7) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
  - (8) 《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》
  - (9) 《粤港澳大湾区发展规划纲要》；
  - (10) 《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
  - (11) 《惠州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
  - (12) 《惠州市关于全面推进“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的实施方案》；
  - (13) 其他与项目相关的规划与政策文件。
  - (14) 《龙门县龙江镇国土空间总体规划（2021-2035年）——镇村国土空间集成规划》
  - (15) 《龙门县全域土地综合整治专项规划——龙江镇

实施方案》。

2.项目总投资

根据项目单位提供的可研、立项及其他资料，本项目总投资 35,501.00 万元，详见下表：

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  | 工程费       | 22,849.81 |
| 2  | 工程建设及其他费用 | 11,355.95 |
| 3  | 预备费       | 1,295.24  |
| 合计 |           | 35,501.00 |

（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.地方政府新增专项债券资金筹措：2025 年及以前共计安排专项债券资金 0.00 万元（其中用于项目资本金 0.00 万元）；2026 年计划安排专项债券资金 4,000.00 万元，其中 9 月通过 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）融资 4,000.00 万元（其中用于项目资本金 0.00 万元）

3.非融资资金筹措：财政性资金 31,501.00 万元。

表3 项目资金筹措情况（单位：万元）

| 年度     | 项目投资      |   | 市场化<br>融 资 资 金 |   | 非融资资金      |                    |           |                 |    |                 | 地方政府专项债券融资 |            |              |
|--------|-----------|---|----------------|---|------------|--------------------|-----------|-----------------|----|-----------------|------------|------------|--------------|
|        |           |   |                |   | 单位自有<br>资金 | 其中：已<br>到 位 金<br>额 | 财政性资<br>金 | 其中：已<br>到 位 金 额 | 其他 | 其中：已<br>到 位 金 额 | 本次发行<br>金额 | 以前发行<br>金额 | 计划以后<br>发行金额 |
| 合计     | 35,501.00 | - | -              | - | -          | -                  | 31,501.00 | -               | -  | -               | 4,000.00   | -          | -            |
| 2024 年 | -         | - |                |   |            |                    | -         |                 |    |                 |            | -          | -            |
| 2025 年 | -         | - |                |   | -          |                    |           |                 |    |                 | -          | -          | -            |
| 2026 年 | 35,501.00 | - |                |   |            |                    | 31,501.00 | -               |    |                 | 4,000.00   | -          | -            |
| 2027 年 |           |   |                |   |            |                    |           |                 |    |                 |            |            |              |
| 2028 年 |           |   |                |   |            |                    |           |                 |    |                 |            |            |              |

### （三）项目实施安排

#### 1.立项和前期手续进度情况：

项目于 2025 年 6 月 10 日，取得《龙门县发展和改革局关于龙门县龙江片区未来社区及基础设施项目可行性研究报告的批复》（龙发改投审〔2025〕73 号）、2026 年 4 月 1 日，取得《龙门县发展和改革局关于龙门县龙江片区未来社区及基础设施项目变更的复函》（龙发改投审〔2026〕25 号）。

#### 2.工程进度情况：

项目开工日期为 2025 年 10 月 20 日，预计竣工日期为 2026 年 12 月 31 日。

#### 3.项目运营期

根据项目实施单位提供的资料和项目实际工程进度，本项目预计 2027 年 1 月投入运营，运营期为 2027 年 1 月至 2033 年 12 月。

### （四）债券资金用途

本次专项债券 4,000.00 万元用于工程费。明细如下：

表4 项目用款计划

| 序号 | 建设内容 | 拟使用金额（万元） |
|----|------|-----------|
| 1  | 工程费  | 4,000.00  |
| 合计 |      | 4,000.00  |

---

## 四、项目收益与融资平衡情况

本项目预期产生的项目经营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

### （一）项目预期成本收益

#### 1.项目收入测算

##### （1）专项收入

本项目的专项收入主要包括公共服务配套租赁收入、物业收入、停车位收费收入、举办活动摊位收入、土地出让收入。

##### ①公共服务配套租赁收入

参考龙门县县城及旅游区商铺租金区间为 20-50 元/m，本项目公共服务配套建筑的租金暂按 45 元/m<sup>2</sup>/月租赁，出租面积 1554 m<sup>2</sup>，设置空置率为 10%。

##### ②物业收入

依据惠州市现有物业收费平均水平，本项目物业服务费按 3.50 元/m<sup>2</sup>·月计，可收取物业费建筑面积约 51130 m<sup>2</sup>，设置空置率为 10%。

##### ③停车位收费收入

停车收入按 149 个车位，每小时 4.00 元，设每日停车时间为 8 小时，车位使用率 90%，年运营 365 天计取。

##### ④举办活动摊位收入

项目建筑造型及平面布置具体岭南风格，以及项目离已

---

规划建设的矿坑景点相近，可联合举办类似岭南文化美食街，乡村农副产品展销会等活动，本项目拟通过在活动现场出租摊位获得收益，以每年举办 5 场，每场设置 120 个摊位，每个摊位按 2,500.00 元租金计取，设置空置率为 20%。

#### ⑤土地出让收入

本项目建设完成后，原被征收地块拟依法进行收储后出让，出让面积约 122666.67 m<sup>2</sup>，分两年出让，土地性质暂定为住宅用地，出让价格暂按 1000 元/m<sup>2</sup>计算，暂估 30%基金扣除，剩余 70%留存收益。

截止目前未发现导致预计收入来源存在抵押、收入被占用及分成等情况。

根据债券的发行情况和项目实际的运营情况，本项目收益的预测期间至 2033 年。

综上所述，本项目在预测期内预测收入合计 12,404.60 万元，具体详见《附表 1-1 项目收入预测表》。

### 2.项目成本及相关税费

项目的成本及相关税费主要包括付现运营成本、融资成本等，具体如下：

#### （1）付现运营成本及相关税费

##### ①办公费、管理费

按人工成本的 20%估算。

##### ②人工成本

预计项目日常管理人员 20 人，平均工资按 10,000.00 元/月估算，即 240.00 万元/年。

### ③维护成本

维护成本每年发生支出按照项目固定资产原值即项目总投资的 0.5%进行测算。

### ④其他成本

增值税：本项目基于谨慎性原则，收入按照 9%的税率计算增值税销项税。

其他成本税费：以上未包括的成本费用，按照收入的 5%进行暂估。

## （2）融资成本

本项目以前年度已安排专项债券资金 0.00 万元。2026 年计划安排专项债券资金 4,000.00 万元。具体如下：

①本次计划通过 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）融资债券 4,000.00 万元，期限七年，设定融资年利率 2.28%，每年支付利息，到期偿还本金。

具体的测算情况如下：

表 5 项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

| 融资年份       | 融资期限 | 融资金额     | 融资利率  | 应付利息   | 本息合计     | 备注   |
|------------|------|----------|-------|--------|----------|------|
| 2026 年 9 月 | 7    | 4,000.00 | 2.28% | 638.40 | 4,638.40 | 计划本次 |
| 合计         |      | 4,000.00 |       | 638.40 | 4,638.40 |      |

表 6 项目专项债券融资还本付息分年汇总表

金额单位：人民币万元

| 年度       | 期初本金<br>金额 | 本期新增本<br>金 | 本期偿还本<br>金 | 期末本金余<br>额 | 应付本息<br>和 |
|----------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| 2022 年以前 | -          | -          | -          | -          | -         |
| 2022 年   | -          | -          | -          | -          | -         |
| 2023 年   | -          | -          | -          | -          | -         |
| 2024 年   | -          | -          | -          | -          | -         |
| 2025 年   | -          | -          | -          | -          | -         |
| 2026 年   | -          | 4,000.00   | -          | 4,000.00   | -         |
| 2027 年   | 4,000.00   | -          | -          | 4,000.00   | 91.20     |
| 2028 年   | 4,000.00   | -          | -          | 4,000.00   | 91.20     |
| 2029 年   | 4,000.00   | -          | -          | 4,000.00   | 91.20     |
| 2030 年   | 4,000.00   | -          | -          | 4,000.00   | 91.20     |
| 2031 年   | 4,000.00   | -          | -          | 4,000.00   | 91.20     |
| 2032 年   | 4,000.00   | -          | -          | 4,000.00   | 91.20     |
| 2033 年   | 4,000.00   | -          | 4,000.00   | -          | 4,091.20  |
| 合计       |            | 4,000.00   | 4,000.00   |            | 4,638.40  |

综上所述，本项目在预测期内预测项目成本合计 4,832.41 万元，具体详见《附表 1-2 项目成本预测表》。

### 3.项目损益情况

根据项目收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目在预测期内的项目运营期间净现金损益为 7,572.19 万元，具体详见《附表 1-3 项目损益预测表》。

#### （二）融资收益平衡情况

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为 1.77。具体详见《附表 2 项目现金流量表》。

本项目本息覆盖倍数详见下表：

表 7 项目本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

| 年份           | 融资本息     |       |          | 经营活动净现金流量 |
|--------------|----------|-------|----------|-----------|
|              | 专项债券     | 市场化融资 | 合计       |           |
| 2022 年以前     | -        | -     | -        | -         |
| 2022 年       | -        | -     | -        | -         |
| 2023 年       | -        | -     | -        | -         |
| 2024 年       | -        | -     | -        | -         |
| 2025 年       | -        | -     | -        | -         |
| 2026 年       | -        | -     | -        | -         |
| 2027 年       | 91.20    | -     | 91.20    | 4,086.27  |
| 2028 年       | 91.20    | -     | 91.20    | 4,086.27  |
| 2029 年       | 91.20    | -     | 91.20    | 7.61      |
| 2030 年       | 91.20    | -     | 91.20    | 7.61      |
| 2031 年       | 91.20    | -     | 91.20    | 7.61      |
| 2032 年       | 91.20    | -     | 91.20    | 7.61      |
| 2033 年       | 4,091.20 | -     | 4,091.20 | 7.61      |
| 合计           | 4,638.40 | -     | 4,638.40 | 8,210.59  |
| 专项债券融资本息覆盖倍数 |          |       |          | 1.77      |

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

### （三）总体评价

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

---

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况

本项目此次拟发行的债券名称为 2026 年广东省政府专项债券（四十一期），发行时间为 2026 年 9 月，期限为七年，拟发行金额为人民币 4,000.00 万元，设定年利率为 2.28%，每年支付利息，到期一次性还本。

### （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，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。龙门县住房和城乡建设局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。龙门县住房和城乡建设局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

龙门县财政局负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息。龙门县财政局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理。

---

龙门县住房和城乡建设局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。项目主管部门龙门县住房和城乡建设局、项目单位广东龙门产业投资集团有限公司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。

龙门县住房和城乡建设局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。

龙门县人民政府负责专项债形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。龙门县人民政府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。龙门县人民政府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.影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

##### （1）工程建设延期风险

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

风险控制措施：

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

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

##### （2）工程事故风险

---

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

风险控制措施：

①需要提前规划好工程进度，在工程进度中牢固树立“安全第一”的观念。

②需做好充足的工程应急预案，以保证在工程出现风险时，损失降至最低。

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

### （3）施工技术和管理的风险

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

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

另一方面，加强过程监督控制，与各参建单位严格按照

---

合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性和合理性进行审核；对施工总进度计划、关键节点实施细则审核；严格控制变更手续办理时间和审核；通过经济奖惩方法对项目管理进行约束。

## 2.影响项目收益的风险及控制措施

### （1）利率波动风险

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

风险控制措施：

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比，还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

### （2）投资估算的风险

本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，如项目总投资金额的估算不准确将会导致项目财务和经营收益风险。

风险控制措施：

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

---

在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

### （3）成本波动的风险

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

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

## 3.影响融资平衡结果的风险及控制措施

### （1）现金流预测风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者

---

大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流不能平衡的结果。

风险控制措施：

对项目方案进行大量的论证，定期对项目的实施情况进行监控纠偏，对投资结果进行动态分析。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债券限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

## （2）资金管理风险

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

风险控制措施：

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

---

## （二）还款保障措施

本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任，本级财政将及时按照约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、追加项目资本金、调整预算支出结构等方式筹集资金优先偿还政府债券本息。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

## 七、其他需要说明事项

（一）项目基本假设条件：1.项目能如计划竣工交付，2027 年开始投入运营；2.根据财政统筹安排，本项目收益可优先偿还本次发债；3.建设期需偿还的债券利息由实施单位先行垫付。