2026年广东省政府专项债券（四十五期）
汕头金平工业园区基础设施提升工程项目
专项债券项目募投报告

实施单位盖章：汕头金平工业园区管理办公室

主管部门盖章：汕头金平工业园区管理办公室

市（县、区）财政局盖章：汕头市金平区财政局

2026年10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 ..... - 11 -
（四）项目立项文件或实施依据 ..... - 12 -
（五）责任主体 ..... - 12 -
二、项目实施重要性和经济社会效益分析 ..... - 14 -
（一）重要性分析 ..... - 14 -
（二）经济效益分析 ..... - 15 -
（三）社会效益分析 ..... - 16 -
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 ..... - 16 -
（一）投资估算 ..... - 16 -
（二）筹措方案 ..... - 18 -
（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 ..... - 24 -
（一）项目预期成本收益 ..... - 24 -
1. 项目收入测算 ..... - 24 -
2. 项目成本及相关税费 ..... - 32 -
3. 项目损益情况 ..... - 41 -
（二）融资收益平衡情况 ..... - 43 -
（三）总体评价 ..... - 44 -
五、专项债券管理 ..... - 44 -
（一）债券资金概况 ..... - 44 -
（二）债券资金管理 ..... - 47 -
（三）职责分工 ..... - 47 -
六、项目风险控制 ..... - 49 -
（一）潜在风险及控制措施 ..... - 49 -
（二）还款保障措施 ..... - 50 -
七、其他需要说明事项 ..... - 50 -

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.社会发展规划

（1）广东省沿海经济带综合发展规划（2017-2030年）

《广东省沿海经济带综合发展规划（2017-2030年）》提出，构建“一心两极双支点”发展总体格局，其中两极跃

升提出，推进汕潮揭城市群和湛茂都市区加快发展，打造东西两翼沿海经济增长极。以深水大港为核心，强化基础设施建设和临港产业布局，疏通联系东西、连接省外的交通大通道，拓展国际航线，对接海西经济区和北部湾地区，加快形成新的增长极。东极以汕头为中心，加快推进汕潮揭同城化发展，强化与珠三角地区尤其是珠江口东岸各市的对接合作，积极参与海西经济区建设，打造粤港澳大湾区辐射延伸区；充分发挥交通基础设施的先导作用，围绕汕头港、高铁潮汕站、揭阳潮汕机场三大交通枢纽，建设高水平的临港经济区、高铁经济带和空港经济区，加快建设出省大通道，打通江西、福建等发展腹地，打造国家海洋产业集聚区、临港工业基地和世界潮人之都。西极以湛江为中心，推进湛茂一体化发展，强化与珠三角地区尤其是珠江口西岸各市的对接合作，全面参与北部湾城市群建设；充分发挥湛江港作为西南地区出海大通道的作用，加快形成陆海双向交通大通道，积极拓展大西南腹地，打造临港世界级重化工业基地、临港装备制造基地和全省海洋经济发展重要增长极。

（2）广东省制造业高质量发展“十四五”规划

《广东省制造业高质量发展“十四五”规划》提出，高起点谋划发展战略性支柱产业、战略性新兴产业以及未来产业，战略性支柱产业是广东制造稳定器，包括新一代电子信息、绿色石化、智能家电、汽车、先进材料、现代轻工纺织、

软件与信息服务、超高清视频显示、生物医药与健康、现代农业与食品；战略性新兴产业是广东制造推进器，包括半导体及集成电路、高端装备制造、智能机器人、区块链与量子信息、前沿新材料、新能源、激光与增材制造、数字创意、安全应急与环保、精密仪器设备；未来产业包括卫星互联网、光通信与太赫兹、干细胞等。同时，提出“十四五”时期，立足我省制造业发展基础及未来发展趋势，坚持稳中求进总基调，继续做强做优战略性支柱产业，高起点培育壮大战略性新兴产业，谋划发展未来产业，引导社会资源集聚，促进一二三产业协调发展，促进产业由集聚化发展向集群化发展跃升，推动产业供给体系更好适应社会需求结构变化，推动我省产业链价值链迈向全球中高端，加快建设具有国际竞争力的现代产业体系。

（3）汕头市城市总体规划（2002-2020年）（2017年修订）

根据《汕头市城市总体规划（2002-2020年）（2017年修订）》，有关工业和仓储用地布局如下：

1）2020年，规划中心城区布局工业用地面积2153.1公顷。在条件许可时，采取“合并、集中、撤销”等手段整合现状工业用地，盘活存量工业用地。现状零散工业园区和工业用地，鼓励发挥自组织作用，引导有机更新和发展。逐步关闭或搬迁对环境影响较大的一般工业企业，现代高端制

造业根据其产业类别转移入工业园区，逐步实现用地的功能置换和空间品质的提升。

2）北岸重点发展中以科技创新合作区、金平工业区、龙东新兴产业园（启动区）三个工业园区。中以科技创新合作区（核心区）规划面积560公顷，以高新技术、科技研发为主导产业；金平工业区规划面积416.1公顷，以电子信息、新材料、机械制造等战略性新兴制造业为主导产业；龙东新兴产业园（启动区）规划面积111.0公顷，以高端新型电子信息、高端装备制造为主。

3）南岸工业用地主要集中在广澳港临港保税综合产业区、南山湾产业园和河浦产业园三大园区。由汕头保税区和临港产业区构成的广澳港临港保税综合产业区，规划总面积442公顷，以临港加工业、保税加工、保税物流为主导产业；南山湾产业区规划面积332公顷，以物流、临港加工业、大数据产业为主导产业；河浦产业区规划面积342公顷，以电子信息、综合性轻污染产业为主导产业。

4）撤并整合现状零散工业用地，保留对环境影响较小的工业产业并转移入园区，结合城市更新对工业用地进行功能置换，优先对梅溪河与西港河沿线、达濠片区周边工业用地进行改造和置换。

5）普通仓储用地适度集中，向规模化和产业化发展；以安全第一为原则，调整危险品仓储布局；促进保税区仓储

业发展；加快物流园区的规划建设，培育区域物流中心。

6）2020年，规划中心城区物流仓储用地572.7公顷，其中北岸重点推进粤东物流新城、月浦物流园、莲塘物流园建设；南岸依托汕头保税区、广澳物流园区，发挥保税区和深水港优势，建设成区域性大宗货物及保税商品的物流中心。

（4）汕头市新型城镇化规划（2016-2020年）

《汕头市新型城镇化规划（2016-2020年）》提出，加快“三大平台”地区建设，加速传统产业转型升级，提高战略性新兴产业与高端服务业的集聚与辐射能力，优化产业园空间布局，打造先进制造业和现代服务业发展的核心载体，积极推进汕头市“六个十”工程中的“十大产业项目”落地开工。进一步挖掘汕头城镇化发展的经济动力，推进产业发展动能转换，提升产业支撑能力，提高可持续发展能力。

（5）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。

（6）汕头市走“工业立市、产业强市”之路

当前，汕头正面临省委、省政府支持建设现代化活力经济特区、深汕深度协作等重大机遇，主动融入“一核一带一区”区域发展格局，发挥“核+副中心”动力机制，加强区域重大平台对接合作，强化基础设施的硬联通和制度规范的软联通，打牢产业发展基础，打造高质量发展的活力特区。走“工业立市、产业强市”之路，凸显汕头在新时期乘势而上打硬仗的信心和决心。走“工业立市、产业强市”之路，成为汕头当下的坚定追求，汕头发力高质量发展主战场，主动担当作为，奋力迎头赶上，加快建设现代化活力经济特区。

汕头工业有基础、有亮点、有特色，经过改革开放四十多年的发展，形成了以轻工业为主导、民营经济为主体的产业体系，拥有一批细分行业的“隐形冠军”和名牌产品。但产业体量不大、层次不高、新兴产业偏弱、发展方向不清晰，发展面临困境。如何立足新发展阶段，把握时代发展浪潮，进一步明晰产业定位和方向、优化调整产业布局，加快建立现代产业体系，推动汕头在新时代经济特区建设中迎头赶上，成为汕头工业发展迫在眉睫的任务。

在调研智能装备制造产业的座谈会上，汕头市市委书记温湛滨抛出的“321”产业布局思路，“321”具体来说就是“三新两特一大”。“三新”，即新能源、新材料、新一代电子信息产业；“两特”，即纺织服装、玩具创意特色传统产业；“一大”，即大健康产业。其中，“三新”产业将以龙头企业和重点项目为依托，通过产业链供应链延伸推动上中下游产业协同发展，形成产业集聚效应，充分挖掘和利用本地优势资源，对形成规模效应及创新优势的新能源、新材料、新一代电子信息产业进行重点培育。

新能源——

新能源产业是国家鼓励发展的朝阳产业。目前，国家、省已将新能源产业列入“十四五”规划并作为战略性新兴产业重点培育，“新能源+储能”处在“时代风口”。汕头海风资源丰富、海况条件优越，发展海上风电具有得天独厚的优势。依托海上风力丰富资源，上海电气等海上风电装备龙头企业纷纷落户汕头，全产业链海上风电产业逐步形成规模。未来五年，我市将以打造全产业链海上风电产业为核心，大力引进头部企业，加大“风电+储能”场景应用，提高风电消纳能力，积极开发可再生能源制氢、锂电池化学储能等先进技术和产业，融合深、厦创新资源，前瞻布局氢能源汽车产业科技园区，全市新能源产业产值有望达到2000亿元。

新材料——

新材料产业是新兴产业发展的基础和先导，我市新材料产业已初步形成规模效应。未来五年，结合新材料发展趋势和产业基础，我市将以“协同创新、市场导向、前瞻布局”为驱动，鼓励发展高端功能薄膜，培育发展锂电池材料，引导布局前沿新材料，重点培育一批拥有自主高端核心技术的“专精特新”企业，探索与大湾区建立协同发展模式，加快与大湾区在新材料领域形成互补模式，力争形成总产值超500亿元的新材料产业。此外，化学与精细化工广东省实验室等科研平台落户汕头，也为政产学研合作、促进供需对接和成果转化提供科研支撑。

新一代电子信息——

新一代电子信息产业链涉及领域广、市场需求大、技术含量和附加值高。我市将以立讯精密、超声电子等龙头企业为牵引，大力引进消费电子、5G通信产业为主的上下游关联产业，重点培育发展模组（高端印制板）、高端电子元器件、新型液晶显示及触控智能终端产业；依托区域性国际通信业务出入口局，大力发展高端信息服务业，共同打造粤东电子信息产业集聚区。预计五年内，新一代电子信息产业产值可超500亿元。

纺织服装——

纺织服装是汕头最大的支柱产业，长期以来为全市经济增长发挥了“稳定器”作用。汕头是全国最具影响力的内衣

生产基地，内衣家居服产量约占全国45%，内衣家居服名牌数量位居全国同行业第一，名牌产品占全国75%以上。接下来，我市将重构纺织服装产业创新链、价值链、产业链和供应链，加快培育直播电商等新业态、新模式，提高产业设计创新能力。争取五年后，纺织服装产业产值超2000亿元，实现从“纺织服装大市”到“纺织服装强市”的蝶变。

玩具创意——

汕头玩具创意产业集聚度高、品类齐全、配套完善，拥有雄厚的积淀，较强的创新实力，逐步与文化动漫创意融合，向高端化方向发展。接下来，将重点实施产业集群数字化转型，以奥飞娱乐、星辉娱乐等为龙头，发挥宝奥城、科创中心、玩具展厅、玩具协会功能，重点提升研发设计能力、打造一流IP、强化产业链和供应链协同，发展跨界融合新业态，培育壮大“玩具+文化旅游”“玩具+IP及衍生品”“玩具+数字创意”“玩具+智能制造”等产业，争取用五年时间，玩具创意产业产值达到500亿元以上。

大健康——

大健康产业包括医药产品、营养保健产品、医疗保健器械、医疗服务、健康咨询管理等生产和服务领域，随着“健康中国”战略深入实施，产业市场潜力巨大。近年来，我市生物医药与健康产业规模稳步壮大，产业结构不断优化，创新能力不断增强，呈现稳步增长态势，部分企业发展水平位

居全国前列。接下来，我市将抢占生物医药产业发展黄金期，积极培育高性能医疗器械产业，创新发展海洋生物医药产业，大力发展中药、中医诊疗、化学药，全力建设专业性园区，吸引全球特别是粤港澳龙头企业入驻。发挥汕头医疗服务的产业基础优势，大力拓展精准医疗、康养医疗、医学检验、智慧健康等服务功能。争取五年后，大健康产业产值达300亿元。

2.行业相关规划

汕头市现有纳入《中国开发区审核公告目录》（2018年版），的开发区共6个，其中包括汕头金平工业园区。汕头金平工业园区位于汕头市区的西部，创建于1992年，2016年8月经省人民政府批准设立，是省14个重点民营科技园之一。园区规划面积302.80公顷，包括金园工业区、升平工业区、莲塘工业区、叠金工业区、荣升科技园等多个片区。其中，金园工业区范围为东至潮汕路、南至惠来路、西至普宁路、北至澄海路，规划面积为214.42公顷；升平工业区范围为东至西港河、南至大学路、西至大港河、北至西港河，规划面积为73.55公顷;莲塘工业区范围为东至东方扎钢厂、南至大学路、西至乌桑路、北至莲塘村西沟，规划面积为14.83公顷。从省、市、区各层次规划，赋予园区经济发展贡献厚望，并给予园区发展提供有力的规划支撑。

3.项目建设的必要性

金平工业区作为汕头市开发区的重要组成部分，担负着建设先行区的重要使命，本项目作为基础设施项目，更是园区发展的重要基础和前提，为金平工业区打造成为汕头乃至粤东地区的品牌工业生产基地和产业集群升级示范区奠定坚实的基础。从省、市、区各层次规划，赋予汕头金平工业园区定位高、功能明确，是金平区、汕头市经济高质量发展的重要增长极。

（三）项目情况

1.基本情况

项目包括金平工业园区约50.30万平方米的潮阳路、揭阳路、南澳路、惠来路、普宁路、金兴一路、金兴二路等配套路网改造提升和首期通用厂房建设，建设内容主要包括园区配套路网改造提升，包括潮阳路、揭阳路、南澳路、惠来路、普宁路、潮安路、潮州路、澄海路（接驳牛田洋快速通道）等主次干路以及金兴一路、金兴二路等园区内路网建设，建设面积约46.30万平方米，以及首期通用厂房建设建筑面积约20.46万平方米，停车场建设面积约（包括新能源汽车充电桩）0.5万平方米，信息发布广告设施等。结合项目用地条件实际情况，先行启动建设条件成熟的地块，完善周边基础配套设施、公共服务配套，适当建设标准化厂房，形成出具规模引导园区扩容、提质、增效，建设高水平、高标准、高质量的省级高新技术产业园区奠定基础。

2.项目投资

项目估算总投资额为248,503.36万元，其中建设工程投资178,481.45万元、工程建设其他费用51,614.26万元（含设计费3,732.80万元、勘察费1,784.81万元、监理费2,453.09万元）、预备费为18,407.66万元。

3.建设计划

项目于2020年6月开展前期工作，开工时间为2021年4月，预计2027年12月底完成竣工验收。

（四）项目立项文件或实施依据

根据金平区《区政府会议纪要》（四届四十八次〔2019〕12号）会议精神，明确由金平工业园区办按照相关规定开展潮阳路等5条市政道路及18条区间路改造工程的前期有关工作，并要求按照项目轻重缓急，优先做好5条市政道路改造的相关前期工作。

根据《关于汕头金平工业园区基础设施提升工程项目可行性研究报告的批复》（汕金发改投预〔2020〕1号），项目已于2020年3月15日完成立项。

（五）责任主体

1.项目主管单位为：汕头金平工业园区管理办公室。

2.项目实施单位为：汕头金平工业园区管理办公室。

3.资产持有单位为：汕头金平工业园区管理办公室。项目建设形成的资产归属于汕头金平工业园区管理办公室，由

汕头金平工业园区管理办公室对相应资产进行管理。

统一社会信用代码	12440511661520628U
机构名称	汕头金平工业园区管理办公室
机构性质	参公事业单位
机构地址	汕头市大学路与升业路交界金平工业园区办公大楼6楼西侧
登记机关	汕头市金平区事业单位登记管理局

项目建设形成的资产归属于汕头金平工业园区管理办公室，由汕头金平工业园区管理办公室对相应资产进行管理，其主要工作职能是:

①贯彻执行党的路线方针政策和国家有关法律、法规，制定和实施园区内有关管理规定。

②负责制定和组织实施园区经济和社会发展规划，执行、落实区委、区政府有关园区的改革事项。

③负责园区规划、开发、建设、管理，按政策办理土地出让相关手续。

④负责园区内单位的经济考核、统计、安全生产、消防安全等。

⑤协助园区企业申报产权手续、专利申请、科技创新、认证等相关事项。

⑥负责园区内城市管理和物业管理工作。

⑦做好园区维护社会稳定工作，协调、处理园区内企业及职工的矛盾纠纷和突出信访问题的排查化解工作；协助做好园区内流动人口的人口和计划生育管理服务工作。

⑧全力推进金平工业园区现代产业集聚区规划建设和重点项目建设等。

⑨承办区委、区政府交办的其他事项。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

金平区“十三五”产业园区发展规划提出：用3年到6年时间，将金平工业园区建设成为融“品牌工业生产基地、新兴产业前沿阵地和现代服务业发展高地”为一体的生态优良、和谐发展的新型园区，使园区成为促进技术进步和增强自主创新能力的重要载体，带动经济结构调整和发展方式转变的强大引擎，区域中心城市的产业支撑平台，将建设成为科技型、环保型、可持续发展的产城融合基地，使金平工业园区成为汕头乃至粤东地区的品牌工业生产基地和产业集群升级示范区。

汕头市出台《汕头市开发区总体发展规划（2019—2035年）》，《规划》提出，到2035年，我市将力争建成各类开发区10个，争取纳入国家开发区目录，总面积达131.52平方公里。高新区、保税区、金平工业园区、龙湖工业园区、澄海岭海工业园区和潮阳贵屿循环经济产业园区等将重点提升创新能力和产业层次，整合资源，扩容增效；支持具备条件的区县建设一批有潜力的开发区，形成园区经济效应。探索实行“一区多园”叠加“园区+市区镇（街道）协同、

园镇联动”、“园区统筹组团发展”等管理模式，建立土地利用绩效考核评估体系，推动开发区高质量发展。

完善园区道路基础配套设施建设，是金平工业园区打造汕头乃至粤东地区的品牌工业生产基地和产业集群升级示范区的重要支撑基础条件。随着城市化进程的不断推进，金平工业园区的不断开发建设，该区域区间道路通行需求增大，对道路通行品质要求提高，项目建设有利于完善园区道路通行环境，提高人居环境品质，增强道路服务功能，补齐城市基础设施短板，完善片区路网结构，促进城市社会经济发展。因此，项目的建设是迫切的，也是非常必要的。

（二）经济效益分析

1.项目直接经济效益

本项目的经营收益主要有厂房租金、办公楼租金、宿舍租金、物业管理费收入、土地出让收入、停车位、新能源充电桩等方面的内容。

2.项目间接经济效益

汕头金平工业园区规模以上工业产值在金平区经济发展中处于主体地位，本项目建设是发挥园区规模叠加效应、推动金平区经济高质量发展的重要项目。因此，项目建设对地区经济发展贡献值增长具有积极的意义。同时配套建设工业厂房及配套服务设施、配套停车场车位等，是园区进一步增效、集聚发展的重要基础支撑。此外，道路交通设施在运

输费用节约效益、缩短里程效益、加速货物运转所形成的效益、诱增交通效益、减少交通事故效益等方面具有一定的积极影响。

（三）社会效益分析

项目对园区居民生活环境的影响。本项目建成后将有利于改善该园区的居住生活环境，将给区域内的居民和生产企业营造出良好的生态环境，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。

项目对当地社会服务容量和城市化进程的影响。本项目位于汕头市金平工业园区，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，促进区域旅游业、商业服务网点的建设，有力推动区域城市化进程。

综上所述，本项目属于有一定经营收入的公益性项目。

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

本项目估算总投资额为248,503.36万元，其中建设工程投资178,481.45万元、工程建设其他费用51,614.26万元（含设计费3,732.80万元、勘察费1,784.81万元、监理费2,453.09万元）、预备费为18,407.66万元。

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
一	建设工程费用合计	178,481.45
二	工程建设其他费用合计	51,614.26
三	工程预备费合计	18,407.66
四	建设投资	248,503.36

（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194,500.00万元，占总投资78.27%。

（1）2020年已发行专项债资金6,000.00万元（用于项目资本金0.00万元），其中8月份发行2020年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（七期）6,000.00万元（期限为15年，债券利率3.7%）。

（2）2021年已发行专项债资金61,940.00万元（用于项目资本金0.00万元），其中4月发行2021年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）5,000.00万元（期限为10年，债券利率3.41%），8月发行2021年广东省政府专项债券（六十三期）13,427.00万元（期限为10年，债券利率3.13%），11月发行2021年广东省政府专项债券（八十四期）50,073.00万元（期限为15年，债券利率3.5%）。由于其他需要调整情形，于2023年7月从2021年广东省政府专项债券（八十四期）调走共计6,560.00万元，其中调整4,520.00万元到汕头市金平区城市内涝治理系统化建设项目，调整2,040.00万元到汕头市金平区大港河产城融合示范区基础设施建设项目（一期）项目。

（3）2022年已发行专项债资金8,000.00万元（用于项目资本金0.00万元），其中1月份发行2022年广东省政府专项债券（五期）1,200.00万元（期限15年，债券利率3.21%），3月份发行2022年广东省政府专项债券（十四期）

3,800.00万元（期限15年，债券利率3.23%），5月份发行2022年广东省政府专项债券（二十一期）3,000.00万元（期限15年，债券利率3.23%）。

（4）2023年已发行专项债资金8,000.00万元（用于项目资本金0.00万元），其中1月份发行2023年广东省政府专项债券（一期）6,000.00万元（期限10年，利率2.98%），8月份初发行2023年广东省政府专项债券（三十五期）1,000.00万元（期限15年，利率2.99%），8月份下旬发行2023年广东省政府专项债券（五十二期）1,000.00万元（期限15年，利率2.96%）。

（5）2024年度已发行专项债资金28,700.00万元（用于项目资本金0.00万元），其中1月份已发行2024年广东省政府专项债券（二期）1,500.00万元（期限10年，利率2.65%），3月份发行2024年广东省政府专项债券（十四期）3,000.00万元（期限10年，利率2.41%），8月份发行2024年广东省政府专项债券（六十一期）7,400.00万元（期限10年，利率2.22%），9月份发行2024年广东省政府专项债券（七十期）15,600.00万元（期限10年，利率2.10%）。11月份从其他项目调整2024年广东省政府专项债券（七十期）1,200.00万元（期限10年，利率2.10%）到本项目。

（6）2025年度已发行专项债资金20,000.00万元（用于项目资本金0.00万元），其中1月份发行2025年广东省

政府专项债券（二期）4,000.00万元（期限10年，利率1.70%），5月份发行2025年广东省政府专项债券（二十期）8,000.00万元（期限10年，利率1.76%），7月份发行2025年广东省政府专项债券（二十八期）5,000.00万元（期限15年，利率1.95%），10月份发行2025年广东省政府专项债券（五十三期）2,000.00万元（期限15年，利率2.30%），由于原项目短时间无法支出使用，10月份调整“汕头市金平区鮀莲街道农村水系综合整治项目”2025年广东省政府专项债券（十八期）（期限30年，利率2.07%）1,000.00万元到本项目。

（7）2026年度计划申请专项债券资金15,000.00万元（用于项目资本金0.00万元），其中1月份发行2026年广东省政府专项债券（四期）1,000.00万元（期限20年，利率2.43%），3月下旬发行2026年广东省政府专项债券（二十二期）1,000.00万元（期限5年，利率1.60%），9月份发行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1.54%），本次拟发行2026年广东省政府专项债券（四十五期）500.00万元（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11,500.00万元（期限预计15年，利率按照2.45%测算）。

以后年度计划申请专项债券资金46,860.00万元，期限预计15年，利率按照2.45%测算。

其中发行2026年广东省政府专项债券（四十一期）、2026年广东省政府专项债券(四十五期)每年支付一次利息，其余债券每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

3.非融资资金筹措:

财政性资金51,829.65万元，占总投资20.86%；其他资金2,173.71万元，占总投资0.87%。

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	市场化融资资金	已到位金额	非融资资金						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	248,503.36	137,813.71	0.00	0.00	0.00	0.00	51,829.65	0.00	2,173.71	2,173.71	500.00	135,640.00	58,360.00
2020 年	6,673.71	6,673.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	673.71	673.71	0.00	6,000.00	0.00
2021 年	63,440.00	63,440.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,500.00	1,500.00	0.00	61,940.00	0.00
2022 年	8,000.00	8,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,000.00	0.00
2023 年	8,000.00	8,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,000.00	0.00
2024 年	28,700.00	28,700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	28,700.00	0.00
2025 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
2026 年	15,000.00	3,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500.00	3,000.00	11,500.00
2027 年	98,689.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	51,829.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	46,860.00

（三）项目实施安排

根据《关于汕头金平工业园区基础设施提升工程项目可行性研究报告的批复》（汕金发改投预〔2020〕1号），项目已于2020年3月15日完成立项，并已完成施工图设计、施工图预算审核、施工招标等相关工作，目前正按计划有序开展施工中。项目于2020年6月开展前期工作，开工时间为2021年4月，预计2027年12月完成竣工验收。

项目运营时间为2028年1月-2041年12月。

（四）债券资金用途

本次发行专项债券资金用于工程费用及工程建设其他费用支出，具体如下：

表4 本次债券资金用途

资金用途	金额（万元）
工程费用及工程建设其他费用支出	500.00

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

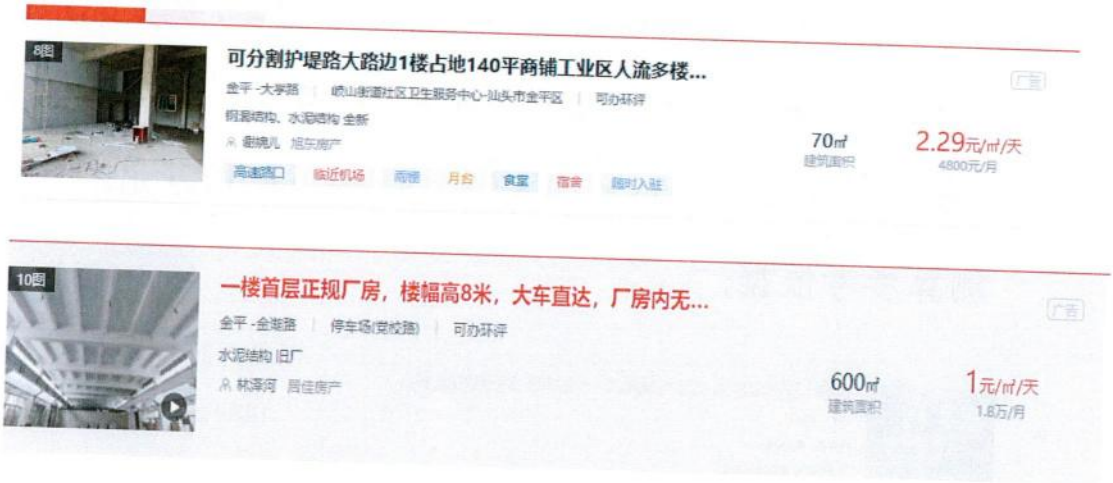
本项目的经营收益有：厂房租金、办公楼租金、宿舍租金、物业管理费收入、土地出让收入、停车位、新能源充电

桩等方面的内容。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，各项收入价格预测如下：

（1）厂房租金

根据项目可行性研究报告，项目建设厂房建筑面积约12.3万平方米可供出租。参考58同城网站上的出租信息，金平区厂房现有租金价格为1-2.2元/平方米/天，考虑本项目为新建，出租单价暂按1.4元/平方米/天计；出租率均按照95%，预计年收入为12.3×1.4×365×95%=5971.04万元。

测算参考依据：

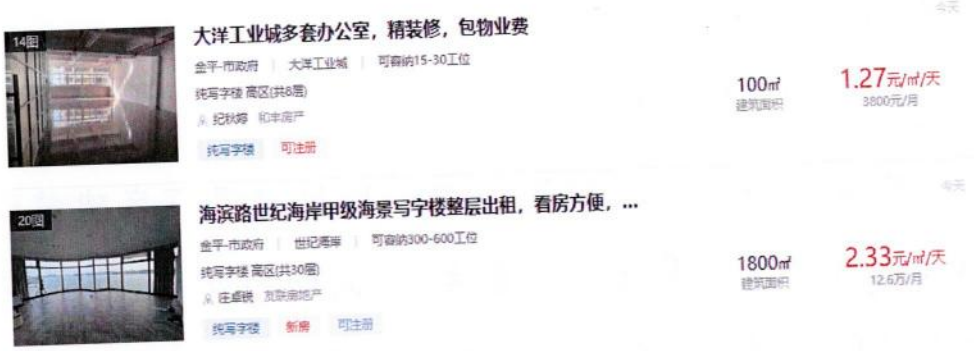


（2）办公楼租金

根据项目可行性研究报告，项目新建办公楼建筑面积约6.15万平方米，可供出租。参考58同城网站上的出租信息，金平区办公楼出租约1.27-2.33元/平方米/天，考虑本项目为新建办公楼并且考虑研发及高端产业因素，出租单价暂按2元/平方米/天计，出租率按照95%，预计年收入为6.15×2

× 365 × 95%=4265.03 万元。

测算参考依据:



（3）宿舍租金

根据项目可行性研究报告，项目新建宿舍建筑面积约2.05万平方米，可供出租。参考58同城网站上的出租信息，金平区出租约房租价格14元/平方米/月--22元/平方米/月。考虑本项目为新建，按20元/平方米/月考虑，出租率按照95%，预计年收入为2.05 × 20 × 12 × 95%=467.40万元。

测算参考依据:



（4）物业管理费

项目根据厂房、办公及宿舍的出租面积收取物业管理费，厂房物业管理费单价按照 0.5 元/平方米·月，办公楼物业管理费单价按照 5 元/平方米·月，宿舍物业管理费单价按照 0.8 元/平方米·月，收费面积按照前述出租面积计算，则项目物业管理费为 12.3×0.5×95%×12+6.15×5×95%×12+2.05×0.8×95%×12=439.36 万元。

（5）土地出让收入

根据项目可行性研究报告，本园区可出让用地约 1500 亩，详见下表：

序号	地块名称	土地位置	土地四至范围	土地规划用途	实用地面积（亩）
1	现代产业集聚区月浦片一期	潮汕路东侧	北至：潮安路 南至：揭东路 西至：潮汕路 东至：护堤路	一类工业用地/二类工业用地	300
2	现代产业集聚区月浦片二期	潮汕路东侧	北至：鲛浦路 南至：潮安路 西至：潮汕路 东至：护堤路	一类工业用地/二类工业用地	500
3	现代产业集聚区流涎狮地块	牛田洋快速通道西北侧	北至：桑浦山 南至：牛田洋快速通道 西至：桑浦山 东至：牛田洋快速通道	一类工业用地/二类工业用地	200

序号	地块名称	土地位置	土地四至范围	土地规划用途	实用地面积（亩）
4	莲塘物流园	金凤西路北侧	北至：鲛莲收费站 南至：金凤西路 西至：潮汕环线高速 东至：军基路	一类工业用地/二类工业用地	200
5	现代产业集聚区月浦片	潮汕路东侧	北至：鲛浦路 南至：揭东路 西至：潮汕路 东至：护堤路	商业用地/商务用地/加油站用地	100
6	金园工业区地块	潮汕路西侧	北至：南澳路 南至：金环西路 西至：普宁路 东至：潮汕路	商业用地/商务用地	115
7	升平工业区地块	大学路北侧	北至：金环西路 南至：大学路 西至：金环西路 东至：沿河路	商业用地/商务用地/加油站用地	65
8	升平第二工业区地块	大学路南侧	北至：潮馨苑 南至：升业路 西至：教师公寓 东至：大学路	商业用地/商务用地/加油站用地	20

经调查，金平区各产业园的土地出让情况，工业用地出让价约 110 万元/亩，商业用地出让价约 620 万元/亩，产业园中工业用地面积与商业用地面积之比约 8：2。预计首年单位土地出让单价为 80%×110+20%×620=212 万元/亩。计划项目土地在进入运营期后 10 年内出让，每年出让约 150 亩

土地。

暂按调查情况考虑土地出让收入扣除征地成本以及按规定需缴纳的相关费用（包括土地出让需缴纳相关费用，主要包括农业土地开发基金、廉租住房建设基金、国有土地收益基金、农田水利建设资金及教育基金）。经测算，按照土地每年增长5%计，每亩土地实际出让净收益为165.66万元，1500亩共计可得土地出让净收益248,485.03万元作为本项目偿还债券的收入来源。测算过程如下：

序号	项目	金额（万元）	依据	备注
一	出让土地收入	318000.00	可行性研究报告	
二	征地成本	37500.00	可行性研究报告	暂按25万元/亩
三	相关费用	101310.01		
1	农业土地开发基金	1800.01	粤府〔2004〕59号	
2	廉租住房建设基金	27870.00	财综〔2011〕41号	
3	国有土地收益基金	15900.00	汕市财综〔2011〕15号	
4	农田水利建设资金	27870.00	粤财农〔2011〕276号	
5	教育基金	27870.00	粤财综〔2011〕291号	
	合计	179189.99		
	首年每亩平均收入	119.46		
	实际每亩平均收入	165.66	每年增长5%	

测算参考依据：

①土地出让价格

通过汕头市公共资源网上交易系统查询，汕头市金平区土地（宗地编号:WG2021-22），土地用途为其他商服用地，实用地面积8.527亩，成交价5325万元，土地每亩单价624万

元；

汕头市金平区土地（宗地编号：WG2021-37），土地用途为工业用地，实用地面积 9.169 亩，成交价 986 万元，土地每亩单价 108 万元；

②征地成本

参照汕头金平工业园区基础设施提升工程项目—潮安路（潮汕路-护堤路）道路建设工程、潮州路（潮安路-揭东路）道路建设工程项目征收西陇经联社集体土地总面积 11.016 亩，土地补偿费及安置费合计 214.4051 万元，征地成本每亩单价 19.45 万元；征收赤窖经联社集体土地总面积 112.8375 亩，土地补偿费及安置费合计 2269.0507 万元，征地成本每亩单价 20.11 万元；本项目暂按 25 万元/亩测算。

（6）停车位

根据项目可行性研究报告，停车场建设面积约 0.5 万平方米，按照一般标准停车位面积 2.5m*5.3m，可提供社会停车位约 300 个，按周转次数 2 次/日，使用率按 90%计，参考汕头市及周边的停车位收费情况，产业园停车费按 20 元/辆·次，预计年收入为 300×2×365×20×90%/10000=394.20 万元。

政策依据：《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，项目按20元/个/次估算。

（7）新能源充电桩

本项目建设完成后，可提供新能源充电桩约90个（按停车位数量30%计），按周转次数2次/日，使用率按90%计，新能源充电桩充电按64元/个·次，扣除电费成本约32元后，充电收入按32元/个·次计。则年充电桩收入为90×2×90%×32×365/10000=189.22万元。

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80kWh计，充电桩收费按0.8元/kWh作为收费单价，即每次充电约64元；充电桩电费平均按0.4元/kWh计（考虑用电低谷时段新能源充电桩电费优惠），则每次充电电费成本约32元。

根据《2026年汕头政府工作报告》提出的GDP增长5%经济预期目标，收入预测按每年增长5%，则债券存续期期内

各年收入总额为 501,859.49 万元。

表 5 项目各年收入测算表（单位：万元）

收入来源	厂房出租	办公楼出租	宿舍出租	物业管理费	土地收入	停车位	充电桩	小计
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	0.00	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	0.00
2025 年	0.00	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	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2028 年	6,583.07	4,702.19	515.31	484.39	19,755.70	434.61	208.61	32683.87
2029 年	6,912.22	4,937.30	541.07	508.61	20,743.48	456.34	219.04	34318.06
2030 年	7,257.83	5,184.16	568.13	534.04	21,780.66	479.15	229.99	36033.96
2031 年	7,620.72	5,443.37	596.53	560.74	22,869.69	503.11	241.49	37835.66
2032 年	8,001.76	5,715.54	626.36	588.78	24,013.17	528.27	253.57	39727.45
2033 年	8,401.85	6,001.32	657.68	618.22	25,213.83	554.68	266.25	41713.82
2034 年	8,821.94	6,301.38	690.56	649.13	26,474.52	582.41	279.56	43799.51
2035 年	9,263.04	6,616.45	725.09	681.59	27,798.25	611.53	293.54	45989.48
2036 年	9,726.19	6,947.28	761.35	715.66	29,188.16	642.11	308.21	48288.96
2037 年	10,212.50	7,294.64	799.41	751.45	30,647.57	674.22	323.62	50703.41
2038 年	10,723.12	7,659.37	839.38	789.02	0.00	707.93	339.80	21058.63
2039 年	11,259.28	8,042.34	881.35	828.47	0.00	743.32	356.79	22111.56
2040 年	11,822.24	8,444.46	925.42	869.89	0.00	780.49	374.63	23217.14
2041 年	12,413.35	8,866.68	971.69	913.39	0.00	819.51	393.37	24377.99
合计	**129,019.09**	**92,156.49**	**10,099.34**	**9,493.38**	**248,485.03**	**8,517.67**	**4,088.48**	**501,859.49**

2.项目成本及相关税费

（1）项目经营成本

本项目经营成本主要包括配套人员工资及福利、维护费

及管理费用等，其中：

人员工资及福利：暂按新增20人，人均5万元/年估算；

维护费：按固定资产原值的0.1%计取（项目总投资约248,503.36万元，扣除征地拆迁费29,257.00万元及税费17,522.40万元，形成固定资产约201,723.96万元）；

管理费用按人工费用的15%计取；

综合考虑，此次成本预测按收入预测每年增长5%，则债券存续期内经营成本为6,843.61万元。

表6 项目各年成本测算表（单位：万元）

经营成本	人员工资	维护费	管理费	小计
2025年	0.00	0.00	0.00	0.00
2026年	0.00	0.00	0.00	0.00
2027年	0.00	0.00	0.00	0.00
2028年	110.25	222.40	16.54	349.19
2029年	115.76	233.52	17.36	366.65
2030年	121.55	245.20	18.23	384.98
2031年	127.63	257.46	19.14	404.23
2032年	134.01	270.33	20.10	424.44
2033年	140.71	283.85	21.11	445.66
2034年	147.75	298.04	22.16	467.95
2035年	155.13	312.94	23.27	491.34
2036年	162.89	328.59	24.43	515.91
2037年	171.03	345.02	25.66	541.71
2038年	179.59	362.27	26.94	568.79
2039年	188.56	380.38	28.28	597.23
2040年	197.99	399.40	29.70	627.09

经营成本	人员工资	维护费	管理费	小计
2041 年	207.89	419.37	31.18	658.45
合计	2160.75	4358.75	324.11	6843.61

（2）项目税费

①增值税及附加

基于现行税法规定，厂房租金、办公楼租金、宿舍租金、停车位收入增值税率 9%，新能源充电桩收入增值税率 13%，物业管理费收入增值税率 6%，土地出让为土地交易一级市场，免征增值税，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

暂按厂房占地面积及停车场面积测算，年税率按 8 元/m^2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 30,933.51 万元。

表 7 项目各年税费测算表（单位：万元）

年度	增值税	附加税	房产税	印花税	城镇土地使用税	其他税费	小计
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	1,299.14	12.24	36.00	67.37	1,414.75
2029 年	0.00	0.00	1,364.10	12.85	36.00	70.65	1,483.60
2030 年	0.00	0.00	1,432.31	13.49	36.00	74.09	1,555.89
2031 年	0.00	0.00	1,503.92	14.16	36.00	77.70	1,631.79
2032 年	0.00	0.00	1,579.12	14.87	36.00	81.50	1,711.49
2033 年	0.00	0.00	1,658.07	15.62	36.00	85.48	1,795.17
2034 年	0.00	0.00	1,740.98	16.40	36.00	89.67	1,883.04
2035 年	0.00	0.00	1,828.03	17.22	36.00	94.06	1,975.31
2036 年	0.00	0.00	1,919.43	18.08	36.00	98.68	2,072.18
2037 年	0.00	0.00	2,015.40	18.98	36.00	103.52	2,173.90
2038 年	0.00	0.00	2,116.17	19.93	36.00	108.60	2,280.70
2039 年	0.00	0.00	2,221.98	20.93	36.00	113.95	2,392.85
2040 年	940.93	112.91	2,333.08	21.97	36.00	172.24	3,617.14
2041 年	1,965.53	235.86	2,449.73	23.07	36.00	235.51	4,945.70
合计	2,906.46	348.78	25,461.46	239.79	504.00	1,473.02	30,933.51

通过以上测算，债券存续期内预期可实现营业收益464,082.37万元。

（3）融资成本

项目计划通过专项债券融资194,500.00万元。

1）2020年已发行专项债资金6,000.00万元（用于项目资本金0.00万元），其中8月份发行2020年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（七期）6,000.00万元（期限为

15年，债券利率3.7%）。

2）2021年已发行专项债资金61,940.00万元（用于项目资本金0.00万元），其中4月发行2021年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）5,000.00万元（期限为10年，债券利率3.41%），8月发行2021年广东省政府专项债券（六十三期）13,427.00万元（期限为10年，债券利率3.13%），11月发行2021年广东省政府专项债券（八十四期）50,073.00万元（期限为15年，债券利率3.5%）。由于其他需要调整情形，于2023年7月从2021年广东省政府专项债券（八十四期）调走共计6,560.00万元，其中调整4,520.00万元到汕头市金平区城市内涝治理系统化建设项目，调整2,040.00万元到汕头市金平区大港河产城融合示范区基础设施建设项目（一期）项目。

3）2022年已发行专项债资金8,000.00万元（用于项目资本金0.00万元），其中1月份发行2022年广东省政府专项债券（五期）1,200.00万元（期限15年，债券利率3.21%），3月份发行2022年广东省政府专项债券（十四期）3,800.00万元（期限15年，债券利率3.23%），5月份发行2022年广东省政府专项债券（二十一期）3,000.00万元（期限15年，债券利率3.23%）。

4）2023年已发行专项债资金8,000.00万元（用于项目资本金0.00万元），其中1月份发行2023年广东省政府专

项债券（一期）6,000.00万元（期限10年，利率2.98%），8月份初发行2023年广东省政府专项债券（三十五期）1,000.00万元（期限15年，利率2.99%），8月份下旬发行2023年广东省政府专项债券（五十二期）1,000.00万元（期限15年，利率2.96%）。

5）2024年度已发行专项债资金28,700.00万元（用于项目资本金0.00万元），其中1月份已发行2024年广东省政府专项债券（二期）1,500.00万元（期限10年，利率2.65%），3月份发行2024年广东省政府专项债券（十四期）3,000.00万元（期限10年，利率2.41%测算），8月份发行2024年广东省政府专项债券（六十一期）7,400.00万元（期限10年，利率2.22%），9月份发行2024年广东省政府专项债券（七十期）15,600.00万元（期限10年，利率2.10%）。11月份从其他项目调整2024年广东省政府专项债券（七十期）1,200.00万元（期限10年，利率2.10%）到本项目。

6）2025年度已发行专项债资金20,000.00万元（用于项目资本金0.00万元），其中1月份发行2025年广东省政府专项债券（二期）4,000.00万元（期限10年，利率1.70%），5月份发行2025年广东省政府专项债券（二十期）8,000.00万元（期限10年，利率1.76%），7月份发行2025年广东省政府专项债券（二十八期）5,000.00万元（期限15年，利率1.95%），10月份发行2025年广东省政府专项债券（五十

三期）2,000.00 万元（期限 15 年，利率 2.30%），由于原项目短时间无法支出使用，10 月份调整“汕头市金平区鮀莲街道农村水系综合整治项目”2025 年广东省政府专项债券（十八期）（期限 30 年，利率 2.07%）1,000.00 万元到本项目。

7）2026 年度计划申请专项债券资金 15,000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元），其中 1 月份发行 2026 年广东省政府专项债券（四期）1,000.00 万元（期限 20 年，利率 2.43%），3 月下旬发行 2026 年广东省政府专项债券（二十二期）1,000.00 万元（期限 5 年，利率 1.60%），9 月份发行 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 1.54%），本次拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十五期）500.00 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 11,500.00 万元（期限预计 15 年，利率按照 2.45%测算）。

（8）以后年度计划申请专项债券资金 46,860.00 万元，期限预计 15 年，利率按照 2.45%测算。

其中发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）、2026 年广东省政府专项债券（四十五期）每年支付一次利息，其余债券每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

表 8 项目融资成本测算表（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
2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（七期）	6,000.00	6,000.00	0.00	3.70%	3,330.00	9,330.00

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
2021年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）	5,000.00	5,000.00	0.00	3.41%	1,705.00	6,705.00
2021年广东省政府专项债券（六十三期）	13,427.00	13,427.00	0.00	3.13%	4,202.65	17,629.65
2021年广东省政府专项债券（八十四期）	43,513.00	43,513.00	0.00	3.50%	22,844.33	66,357.33
2022年广东省政府专项债券（五期）	1,200.00	1,200.00	0.00	3.21%	577.80	1,777.80
2022年广东省政府专项债券（十四期）	3,800.00	3,800.00	0.00	3.23%	1,841.10	5,641.10
2022年广东省政府专项债券（二十一期）	3,000.00	3,000.00	0.00	3.23%	1,453.50	4,453.50
2023年广东省政府专项债券（一期）	6,000.00	6,000.00	0.00	2.98%	1,788.00	7,788.00
2023年广东省政府专项债券（三十五期）	1,000.00	1,000.00	0.00	2.99%	448.50	1,448.50
2023年广东省政府专项债券（五十二期）	1,000.00	1,000.00	0.00	2.96%	444.00	1,444.00
2024年广东省政府专项债券（二期）	1,500.00	1,500.00	0.00	2.65%	397.50	1,897.50
2024年广东省政府专项债券（十四期）	3,000.00	3,000.00	0.00	2.41%	723.00	3,723.00
2024年广东省政府专项债券（六十一期）	7,400.00	7,400.00	0.00	2.22%	1,642.80	9,042.80
2024年广东省政府专项债券（七十期）	15,600.00	15,600.00	0.00	2.10%	3,276.00	18,876.00
2024年广东省政府专项债券（七十期）	1,200.00	1,200.00	0.00	2.10%	252.00	1,452.00
2025年广东省政府专项债券（二期）	4,000.00	4,000.00	0.00	1.70%	680.00	4,680.00
2025年广东省政府专项债券（二十期）	8,000.00	8,000.00	0.00	1.76%	1,408.00	9,408.00
2025年广东省	5,000.00	5,000.00	0.00	1.95%	1,462.50	6,462.50

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
政府专项债券（二十八期）						
调整项目：2025年广东省政府专项债券（十八期）	1,000.00	1,000.00	0.00	2.07%	621.00	1,621.00
2025年广东省政府专项债券（五十三期）	2,000.00	2,000.00	0.00	2.30%	690.00	2,690.00
2026年广东省政府专项债券（四期）	1,000.00	1,000.00	0.00	2.43%	486.00	1,486.00
2026年广东省政府专项债券（二十二期）	1,000.00	1,000.00	0.00	1.60%	80.00	1,080.00
2026年广东省政府专项债券（四十一期）	1,000.00	1,000.00	0.00	1.54%	107.80	1,107.80
本次拟发行债券	500.00	500.00	0.00	2.28%	79.80	579.80
2026年度计划继续发行债券	11,500.00	11,500.00	0.00	2.45%	4,226.25	15,726.25
2027年度预计发行债券金额	46,860.00	46,860.00	0.00	2.45%	17,221.05	64,081.05
拟发行合计	**194,500.00**	**194,500.00**			**71,988.58**	**266,488.58**
明细如下：						
2021年	6,000.00		67,940.00		222.00	222.00
2022年	67,940.00		75,940.00		2,335.72	2,335.72
2023年	75,940.00		83,940.00		2,593.88	2,593.88
2024年	83,940.00		112,640.00		2,832.18	2,832.18
2025年	112,640.00		132,640.00		3,461.31	3,461.31
2026年	132,640.00		147,640.00		3,834.31	3,834.31
2027年	147,640.00		194,500.00		4,183.16	4,183.16
2028年	194,500.00		194,500.00		5,331.23	5,331.23
2029年	194,500.00		194,500.00		5,331.23	5,331.23
2030年	194,500.00		194,500.00		5,331.23	5,331.23
2031年	194,500.00	19,427.00	175,073.00		5,331.23	24,758.23
2032年	175,073.00		175,073.00		4,724.47	4,724.47
2033年	175,073.00	7,500.00	167,573.00		4,724.47	12,224.47
2034年	167,573.00	28,700.00	138,873.00		4,518.87	33,218.87
2035年	138,873.00	18,000.00	120,873.00		3,889.74	21,889.74

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
2036 年	120,873.00	43,513.00	77,360.00		3,458.94	46,971.94
2037 年	77,360.00	8,000.00	69,360.00		1,935.98	9,935.98
2038 年	69,360.00	2,000.00	67,360.00		1,677.82	3,677.82
2039 年	67,360.00		67,360.00		1,618.32	1,618.32
2040 年	67,360.00	7,000.00	60,360.00		1,618.32	8,618.32
2041 年	60,360.00	11,500.00	48,860.00		1,474.82	12,974.82
2042 年	48,860.00	46,860.00	2,000.00		1,193.07	48,053.07
2043 年	2,000.00		2,000.00		45.00	45.00
2044 年	2,000.00		2,000.00		45.00	45.00
2045 年	2,000.00		2,000.00		45.00	45.00
2046 年	2,000.00	1,000.00	1,000.00		45.00	1,045.00
2047 年	1,000.00		1,000.00		20.70	20.70
2048 年	1,000.00		1,000.00		20.70	20.70
2049 年	1,000.00		1,000.00		20.70	20.70
2050 年	1,000.00		1,000.00		20.70	20.70
2051 年	1,000.00		1,000.00		20.70	20.70
2052 年	1,000.00		1,000.00		20.70	20.70
2053 年	1,000.00		1,000.00		20.70	20.70
2054 年	1,000.00		1,000.00		20.70	20.70
2055 年	1,000.00	1,000.00	0.00		20.70	1,020.70
合计		**194,500.00**			**71,988.58**	**266,488.58**

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 1.74。

表 9 项目损益表（单位：万元）

收支费用	金额
收入合计	501,859.49
运营成本合计	6,843.61
税费合计	30,933.51

收支费用	金额
可用还款额（利润）	464,082.37
债券本金合计	194,500.00
债券利息合计	71,988.58
债券本息合计	266,488.58
本息覆盖倍数	1.74
按收益 90%测算的本息覆盖倍数	1.57
按收益 80%测算的本息覆盖倍数	1.39

（二）融资收益平衡情况

表 10 项目融资平衡现金流量表

序号	年度	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	501859.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	32683.87	34318.06	36033.96	37835.66
1	项目收入	501859.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	32683.87	34318.06	36033.96	37835.66
二	现金流出	304265.70	0.00	222.00	2335.72	2593.88	2832.18	3461.31	3834.31	4183.16	7095.17	7181.47	7272.10	26794.25
1	经营成本	6843.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	349.19	366.65	384.98	404.23
2	税费成本	30933.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1414.75	1483.60	1555.89	1631.79
3	本息合计	266488.58	0.00	222.00	2335.72	2593.88	2832.18	3461.31	3834.31	4183.16	5331.23	5331.23	5331.23	24758.23
三	净现金流量	197593.80	0.00	-222.00	-2335.72	-2593.88	-2832.18	-3461.31	-3834.31	-4183.16	25588.70	27136.59	28761.87	11041.41
四	累计现金流		0.00	-222.00	-2557.72	-5151.60	-7983.78	-11445.09	-15279.40	-19462.56	6126.14	33262.73	62024.59	73066.01

序号	年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	现金流入	39727.45	41713.82	43799.51	45989.48	48288.96	50703.41	21058.63	22111.56	23217.14	24377.99	0.00	0.00	0.00
1	项目收入	39727.45	41713.82	43799.51	45989.48	48288.96	50703.41	21058.63	22111.56	23217.14	24377.99	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	6860.40	14465.30	35569.85	24356.38	49560.03	12651.59	6527.32	4608.40	12862.55	18578.97	48053.07	45.00	45.00
1	经营成本	424.44	445.66	467.95	491.34	515.91	541.71	568.79	597.23	627.09	658.45	0.00	0.00	0.00
2	税费成本	1711.49	1795.17	1883.04	1975.31	2072.18	2173.90	2280.70	2392.85	3617.14	4945.70	0.00	0.00	0.00
3	本息合计	4724.47	12224.47	33218.87	21889.74	46971.94	9935.98	3677.82	1618.32	8618.32	12974.82	48053.07	45.00	45.00
三	净现金流量	32867.05	27248.52	8229.65	21633.10	-1271.07	38051.82	14531.31	17503.16	10354.59	5799.02	-48053.07	-45.00	-45.00
四	累计现金流	105933.06	133181.57	141411.23	163044.33	161773.26	199825.08	214356.39	231859.55	242214.14	248013.17	199960.10	199915.10	199870.10

序号	年度	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	项目收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	45.00	1045.00	20.70	20.70	20.70	20.70	20.70	20.70	20.70	20.70	1020.70
1	经营成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	税费成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本息合计	45.00	1045.00	20.70	20.70	20.70	20.70	20.70	20.70	20.70	20.70	1020.70
三	净现金流量	-45.00	-1045.00	-20.70	-20.70	-20.70	-20.70	-20.70	-20.70	-20.70	-20.70	-1020.70
四	累计现金流	199825.10	198780.10	198759.40	198738.70	198718.00	198697.30	198676.60	198655.90	198635.20	198614.50	197593.80

（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1.74，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194,500.00万元。

（1）2020年已发行专项债资金6,000.00万元（用于项目资本金0.00万元），其中8月份发行2020年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（七期）6,000.00万元（期限为15年，债券利率3.7%）。

（2）2021年已发行专项债资金61,940.00万元（用于项目资本金0.00万元），其中4月发行2021年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（一期）5,000.00万元（期限为10年，债券利率3.41%），8月发行2021年广东省政府专项债券（六十三期）13,427.00万元（期限为10年，债券利率3.13%），11月发行2021年广东省政府专项债券（八

十四期）50,073.00万元（期限为15年，债券利率3.5%）。由于其他需要调整情形，于2023年7月从2021年广东省政府专项债券（八十四期）调走共计6,560.00万元，其中调整4,520.00万元到汕头市金平区城市内涝治理系统化建设项目，调整2,040.00万元到汕头市金平区大港河产城融合示范区基础设施建设项目（一期）项目。

（3）2022年已发行专项债资金8,000.00万元（用于项目资本金0.00万元），其中1月份发行2022年广东省政府专项债券（五期）1,200.00万元（期限15年，债券利率3.21%），3月份发行2022年广东省政府专项债券（十四期）3,800.00万元（期限15年，债券利率3.23%），5月份发行2022年广东省政府专项债券（二十一期）3,000.00万元（期限15年，债券利率3.23%）。

（4）2023年已发行专项债资金8,000.00万元（用于项目资本金0.00万元），其中1月份发行2023年广东省政府专项债券（一期）6,000.00万元（期限10年，利率2.98%），8月份初发行2023年广东省政府专项债券（三十五期）1,000.00万元（期限15年，利率2.99%），8月份下旬发行2023年广东省政府专项债券（五十二期）1,000.00万元（期限15年，利率2.96%）。

（5）2024年度已发行专项债资金28,700.00万元（用于项目资本金0.00万元），其中1月份已发行2024年广东

省政府专项债券（二期）1,500.00万元（期限10年，利率2.65%），3月份发行2024年广东省政府专项债券（十四期）3,000.00万元（期限10年，利率2.41%测算），8月份发行2024年广东省政府专项债券（六十一期）7,400.00万元（期限10年，利率2.22%），9月份发行2024年广东省政府专项债券（七十期）15,600.00万元（期限10年，利率2.10%）。11月份从其他项目调整2024年广东省政府专项债券（七十期）1,200.00万元（期限10年，利率2.10%）到本项目。

（6）2025年度已发行专项债资金20,000.00万元（用于项目资本金0.00万元），其中1月份发行2025年广东省政府专项债券（二期）4,000.00万元（期限10年，利率1.70%），5月份发行2025年广东省政府专项债券（二十期）8,000.00万元（期限10年，利率1.76%），7月份发行2025年广东省政府专项债券（二十八期）5,000.00万元（期限15年，利率1.95%），10月份发行2025年广东省政府专项债券（五十三期）2,000.00万元（期限15年，利率2.30%），由于原项目短时间无法支出使用，10月份调整“汕头市金平区鮀莲街道农村水系综合整治项目”2025年广东省政府专项债券（十八期）（期限30年，利率2.07%）1,000.00万元到本项目。

（7）2026年度计划申请专项债券资金15,000.00万元（用于项目资本金0.00万元），其中1月份发行2026年广

东省政府专项债券（四期）1,000.00万元（期限20年，利率2.43%），3月下旬发行2026年广东省政府专项债券（二十二期）1,000.00万元（期限5年，利率1.60%），9月份发行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1.54%），本次拟发行2026年广东省政府专项债券（四十五期）500.00万元（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11,500.00万元（期限预计15年，利率按照2.45%测算）。

（8）以后年度计划申请专项债券资金46,860.00万元，期限预计15年，利率按照2.45%测算。

其中发行2026年广东省政府专项债券（四十一期）、2026年广东省政府专项债券(四十五期)每年支付一次利息，其余债券每半年支付一次利息，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金平工业园区管理办公室。

项目实施单位为汕头金平工业园区管理办公室。

资产持有单位为汕头金平工业园区管理办公室。

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

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

输车辆在市区穿越时，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。