# 2026年广东省政府专项债券（四十六期）
# 汕头市金平区老旧小区改造项目
# 专项债券项目募投报告

实施单位盖章：汕头市金平区住房和城乡建设局

主管部门盖章：汕头市金平区住房和城乡建设局

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 ..... - 4 -
（四）项目立项文件或实施依据 ..... - 5 -
（五）责任主体 ..... - 5 -
二、项目实施必要性和经济社会效益分析 ..... - 7 -
（一）必要性分析 ..... - 7 -
（二）经济效益分析 ..... - 8 -
（三）社会效益分析 ..... - 9 -
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 ..... - 10 -
（一）投资估算 ..... - 10 -
（二）筹措方案 ..... - 12 -
（三）项目实施安排 ..... - 16 -
（四）债券资金用途 ..... - 16 -
四、项目收益与融资平衡情况 ..... - 16 -
（一）项目预期成本收益 ..... - 16 -
1. 项目收入测算 ..... - 16 -
2. 项目成本及相关税费 ..... - 19 -
3. 项目损益情况 ..... - 26 -
（二）融资收益平衡情况 ..... - 28 -
（三）总体评价 ..... - 29 -
五、专项债券管理 ..... - 29 -
（一）债券资金概况 ..... - 29 -
（二）债券资金管理 ..... - 31 -
（三）职责分工 ..... - 32 -
六、项目风险控制 ..... - 33 -
（一）潜在风险及控制措施 ..... - 33 -
（二）还款保障措施 ..... - 34 -
七、其他需要说明事项 ..... - 34 -

## 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

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。国家、省、市、区各级党委、政府高度重视大力全面推进城镇老旧小区改造工作，中央预算内投资及省级补助资

金对该项工作支持力度大。

2015年12月，习近平总书记在中央城市工作会议上发表重要讲话，并指出要深化城镇住房制度改革，继续完善住房保障体系，加快城镇棚户区和危房改造，加快老旧小区改造。习近平总书记还多次强调，要加强城市更新以及存量住房的改造提升，做好城镇老旧小区改造，补齐老旧小区改造在卫生防疫、社区服务等方面的短板；要不断完善城市管理和服务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。2020年10月13日，习近平总书记在汕头考察调研时强调，城市建设日新月异，越是这样越要加强历史文化街区的保护，在加强保护的前提下开展城市基础设施建设，让古老城市焕发新的活力。

2020年7月20日，国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号），要求按照党中央、国务院部署，全面推进城镇老旧小区改造工作，满足人民群众美好生活需要，推动惠民生扩内需，推进城市更新和开发建设方式，促进经济高质量发展，并强调要以习近平总书记新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”

的社区治理体系。

2021年2月5日，广东省人民政府办公厅出台《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3号），要求各地市明确改造对象范围、合理确定改造内容、全面摸清改造底数、编制专项改造规划和年度改造计划，并要求按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区居住条件和环境。

2021年9月26日，汕头市人民政府办公室印发《汕头市全面推进城镇老旧小区改造工作实施方案》（汕府办〔2021〕41号），全面推进汕头市城镇老旧小区改造，积极推进城镇老旧小区改造，不断增强群众的获得感、幸福感和安全感，满足人民对美好生活的向往和需要。

金平区地处汕头市中心城区，城镇老旧小区密集，其中大部分为2000年以前建成的住宅小区，建设标准低，配套设施不完善，管线布置凌乱，环境卫生状况差，物业管理单位缺失，居住在老旧小区的居民获得感、幸福感和满意度相对较低。

根据国家发展改革委、住房城乡建设部《关于下达保障性安居工程2020年第三批中央预算内投资计划的通知》（发改投资〔2020〕949号），广东省发展改革委、广东省住房和城乡建设厅《关于分解下达广东省2020年第三批保障性安居工程配套基础设施建设中央预算内投资计划通知》（粤

发改投资函〔2020〕1560号）文件精神，我区落实各街道按中央政策要求，对照标准，对全区2000年以前及之后的老旧小区进行全面的摸查分类，并对各街道改造意愿和改造条件进行摸查登记，包括各小区欠缺设施、改造内容等情况。我区在前期摸查的基础上，将辖区内公共设施落后的老旧小区配套基础设施改造项目进行打包，启动汕头市金平区老旧小区改造项目，总投资13.64亿元，改造涉及建筑总面积为1006.81万平方米，涉及总户数111074户，楼栋数3067栋，小区数425个。

（三）项目情况

1.项目建设概况

项目涉及小区数425个、楼栋数3067栋、总户数111074户、改造住宅建筑面积1006.81万平方米，建设内容主要包括道路整治面积122.67万平方米，改造供水管网46千米、给水立管430千米、供水提压泵站3座、雨水管网114.98千米、污水管网101.75千米、电力管线65.44千米、通信管线67.01千米、燃气管网36.8千米、照明电力电缆80.55千米，完善垃圾收集点156个，停车设施整治面积8.92万平方米，公共空间改造面积38.84万平方米，建筑修缮改造面积95.39万平方米。

2.建设工期

项目于2020年启动开工，为4个年度任务实施，已于

2025年12月完成竣工验收。

3.项目投资

项目估算投资额为136,412.90万元，其中工程费用122,167.51万元、工程建设其他费用7,749.54万元、预备费为6,495.85万元。

**（四）项目立项文件或实施依据**

汕头市金平区委、区政府高度重视项目实施建设，将金平区老旧小区改造项目作为重点项目来抓。区政府成立以区长为组长、分管副区长为副组长、相关职能部门为成员的老旧小区工作领导小组，全面加强与保障老旧小区改造项目的实施推进。

根据《关于汕头市金平区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（汕金发改投预〔2020〕3号），项目已于2020年3月15日完成立项，目前正按计划有序推进项目实施建设，并已纳入《汕头市城镇老旧小区专项改造规划（2021-2025年）》。

**（五）责任主体**

1.项目主管单位为：汕头市金平区住房和城乡建设局；

2.项目实施单位为：汕头市金平区住房和城乡建设局；

3.资产持有单位为：项目形成资产，原属于老旧小区居民部分产权仍归属于居民，其他部分产权归属于汕头市金平区住房和城乡建设局及相关主管部门。

| | |
|---|---|
| 统一社会信用代码 | 114405115682765449 |
| 机构名称 | 汕头市金平区住房和城乡建设局 |
| 机构性质 | 机关 |
| 机构地址 | 汕头市金平区利安路1号升达大厦6楼 |

其主要的工作职能是：

（一）贯彻执行国家和省、市、区有关住房保障和城乡建设工作的方针政策和法律法规，组织起草有关规章和发展计划，拟订相关政策、标准并指导和监督实施。

（二）指导协调全区住房制度改革与住房发展、住房保障工作，推进住房改革与发展。

（三）负责建筑市场监督管理，规范建筑市场各方主体行为。负责全区勘察设计、建筑企业、建筑制品、工程监理、燃气、房产开发企业、造价咨询、招标代理机构的资质管理；指导全区工程建设、建筑业的改革发展。

（四）负责区级管理的房屋建筑和市政基础设施工程的施工许可。

（五）负责全区房屋建筑和市政基础设施建设工程招标投标活动的监督。

（六）负责全区建设工程白蚁防治的监督管理。

（七）承担建筑工程质量安全监督管理的责任。负责全区建筑工程质量和安全生产工作的指导和监督检查，负责建筑工程的施工图备案管理工作；负责工程建设监理、质量测试、工程质量与安全监督、工程竣工验收备案等工作；指导

编制工程质量安全事故应急预案，组织或参与工程质量安全事故的调查和处理。

（八）负责全区燃气行业的监督管理工作。

（九）承担推进建筑节能和行业科技发展的责任。组织建设科技项目研究开发，指导建设科技成果转化推广；负责建筑节能工作；负责推广应用散装水泥、商品混凝土、新型墙体材料和建筑新技术、新工艺、新材料；负责房屋建筑工程的抗震设防监督管理工作。

（十）指导建设行业职工队伍培训和继续教育工作；会同有关部门实施行业的职称改革及专业技术职称评审工作；指导行业注册执业资格的申报和管理工作；指导、协调行业协会的业务工作。

（十一）负责组织实施区市政基础设施工程建设。

（十二）完成区委、区政府和上级有关部门交办的其他任务。

## 二、项目实施必要性和经济社会效益分析

### （一）必要性分析

由于建造时间久远、设施年久失修失养，金平区老旧小区普遍主要存在雨污合流排放、道路破损不平、停车空间混乱、市政设施失修、管道燃气缺乏、消防设施不足、配套设施老化、公共服务缺项、公共环境较差、房屋局部老化损坏、三线(广播电视线、通信线、电力线）裸露凌乱等安全性、

根本性问题突出难以满足居民日常生活需要，严重影响群众安全感、获得感、幸福感。同时，老旧小区社会治理短板，已成为城市治理的堵点和痛点。群众反映强烈，改造需求大。

项目践行以人民为中心发展思想，以水、气、电、路基础设施等根本性、安全性问题为改造重点，因地制宜适当兼顾完善提升类改造。项目建设有利于进一步补齐基础配套设施短板，有效完善及修复社区公共配套设施的服务功能，提升小区人民居住环境和公共空间景观，改善居民的居住条件和生活品质，让广大群众的居住环境由差变好、配套设施从无到有，切实增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。同时，项目建设有利于促进城市新旧区协调、扩大内需、推动投资，有利于创新共建共治共享的社会治理格局，提升城市治理能力。

因此，项目建设是非常必要且意义重大的。

**（二）经济效益分析**

1.项目直接经济效益

本项目经营收益有：汽车停车位。

2.间接经济效益

（1）社区房屋价值的提升

社区居住环境是房屋价值的重要因素，改造升级后的老旧小区在基础配套设施建设、公共服务配套、社区生活环境品质、物业服务功能等方面有明显的提升，进一步缩小与新

居住小区的品质差距，同时对老旧小区房屋保有价值将有明显的提升。

（2）拉动内需、推动投资

城镇老旧小区改造是扩大内需，推动投资，促进内循环、经济持续高质量发展，以及做好“六稳”工作，落实“六保”任务的重要工作。根据调查问卷统计及参考地区同类项目实施成效来看，通过老旧小区改造后，随着社区环境质量、停车条件、通信服务的改善，对房屋装修装饰、家电更新、小汽车等投资消费具有突出的刺激作用。

（三）社会效益分析

项目在促进社会和谐稳定、推进城市新旧区协调、城市治理等方面具有重要意义。

（1）促进社会和谐稳定

通过老旧小区改造，有利于解决安全隐患，改善低收入群体的生活环境，可以有效解决既有房屋、既有设施年久失修形成的风险点，同时有利于促进社会和谐稳定。

（2）促进城市新旧区协调

随着城市化进程的不断推进，由于建设年代及建设标准的不同，老旧小区在功能上、品质上与新建小区具有明显的差距，居住条件、城市形象反差大。通过项目建设，改善老旧小区环境品质，补齐设施建设短板，有利于实现新旧区协调，将有助于城市形成良好的内循环，促进城市更新。

（3）提升社会治理能力

城市治理的基础在于社区，社区的治理水平直接体系了城市治理水平，当前老旧小区存在城市治安问题、社会治理短板，成为城市治理的堵点和痛点。通过项目建设，引导发展物业服务，创新老旧小区自治管理模式，建立共建共治共享治理格局，有利于提升城市治理能力的提升。

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

本项目建设投资估算为136,412.90万元，其中工程建设费用122,167.51万元,工程建设其他费用7,749.54万元,

基本预备费 6,495.85 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 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 建筑工程费用合计 | 122,167.51 |
| 2 | 工程建设其他费用合计 | 7,749.54 |
| 3 | 预备费合计 | 6,495.85 |
| 项目总投资 | | 136,412.90 |

## （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融资 67,600.00 万元（其中用于项目资本金 0.00 万元）。

（1）2021 年已发行债券 10,000.00 万元，其中 4 月发行 2021 年广东省保障性安居工程专项债券（一期）3,000.00 万元（期限 10 年，利率 3.41%），8 月份发行 2021 年广东省政府专项债券（六十一期）814 万元（期限 10 年，利率 3.13%），11 月份发行 2021 年广东省政府专项债券（八十三期）6186 万元（期限 10 年，利率 3.18%）。

（2）2022 年已发行债券 24,000.00 万元，其中 1 月份发行 2022 年广东省政府专项债券（二期）3,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.89%），3 月份发行 2022 年广东省政府专项债券（十三期）11,000.00 万元（期限 10 年，利率 2.92%），2022 年 4 月份由“金平区人居环境综合整治项目”2021 年

广东省政府专项债券（八十六期）调整3,000.00万元到本项目（期限30年，债券利率3.59%），5月份发行2022年广东省政府专项债券（十九期）5,000.00万元（期限10年，利率2.92%），8月份由“金平区鲘浦医院和金平区疾病预防控制中心易地建设项目”2022年广东省政府专项债券（二十一期）调整2,000.00万元到本项目（期限15年，债券利率3.23%）。

（3）2023年已发行债券专项债券13,800.00万元，其中1月份发行2023年广东省政府专项债券（一期）9,200.00万元（期限10年，利率2.98%），5月份发行2023年广东省政府专项债券（二十一期）1,100.00万元（期限10年，利率2.76%），8月上旬发行2023年广东省政府专项债券（三十四期）1,200.00万元（期限为10年，利率2.85%），8月下旬发行2023年广东省政府专项债券（五十六期）2,300.00万元（期限为10年，利率2.77%，采取分年还本模式，计划在该期发行的第6-10年每年还本20%）。

（4）2025年已发行债券专项债券8,900.00万元，其中3月份发行2025年广东省政府专项债券（十期）2,000.00万元（期限10年，利率2.01%），7月份发行2025年广东省政府专项债券（二十八期）6,900.00万元（期限15年，利率1.95%）。

（5）2026年计划申请专项债券资金10,900.00万元，

其中1月份发行2026年广东省政府专项债券(一期)500.00万元(期限10年，利率1.92%)，3月份发行2026年广东省政府专项债券(十五期)500.00万元(期限10年，利率1.97%)，6月份发行2026年广东省政府专项债券(二十六期)1000.00万元(期限7年，利率1.63%)，9月份发行2026年广东省政府专项债券(四十一期)2000.00万元(期限7年，利率1.54%)，10月份拟发行2026年广东省政府专项债券(四十六期)600.00万元(期限15年，利率按照2.45%测算)，年度内计划继续申请专项债券资金6,300.00万元(期限预计10年，利率按照2.36%测算)。

其中2026年广东省政府专项债券(四十一期)发行每年支付一次利息，其余债券每半年支付一次利息；除2023年广东省政府专项债券(五十六期)2,300.00万元外，其余债券资金到期一次性偿还本金。

3.非融资资金筹措

财政性资金48,304.53万元(包含中央预算内投资资金、省级专项补助资金及区级财政资金)，其他资金20,508.37万元。

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 | 136,412.90 | 128,867.47 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 48,304.53 | 47,705.10 | 20,508.37 | 20,462.37 | 600.00 | 60,700.00 | 6,300.00 |
| 2020 年 | 31,365.76 | 31,365.76 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 14,624.00 | 14,624.00 | 16,741.76 | 16,741.76 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2021 年 | 40,519.97 | 40,519.97 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 26,533.00 | 26,533.00 | 986.97 | 986.97 | 0.00 | 13,000.00 | 0.00 |
| 2022 年 | 27,469.74 | 27,469.74 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3,736.10 | 3,736.10 | 2,733.64 | 2,733.64 | 0.00 | 21,000.00 | 0.00 |
| 2023 年 | 16,112.00 | 16,112.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2,312.00 | 2,312.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 13,800.00 | 0.00 |
| 2024 年 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2025 年 | 8,900.00 | 8,900.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 8,900.00 | 0.00 |
| 2026 年 | 12,045.43 | 4,500.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,099.43 | 500.00 | 46.00 | 0.00 | 600.00 | 4,000.00 | 6,300.00 |

### （三）项目实施安排

根据《关于汕头市金平区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（汕金发改投预〔2020〕3号），项目已于2020年3月15日完成立项，同时已申请列入国家重大建设项目库。其中2020年度、2021年度、2022年度、2023年度（一期）改造任务均已完成竣工验收工作，目前正在开展查漏补缺及结算工作。

### （四）债券资金用途

本次债券资金主要用于支付工程建安费、二类费用等，具体如下：

表4 本次债券资金用途

| 资金用途 | 使用金额（万元） |
| --- | --- |
| 工程建安费、二类费用等 | 600.00 |

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

本项目的收益有：汽车停车位。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）汽车停车位收入

根据项目可行性研究报告的建设内容，本项目涉及楼栋数3067栋，结合汕头市金平区老旧小区改造停车位情况，每栋楼预计可提供1-3个汽车停车位，预计可提供汽车停车位约7500个，按周转次数2次/日，使用率按70%计，考虑老旧小区的地理位置、环境因素和以往的收费情况，停车费按15元/个·次，则年停车位收入为7500×2×70%×15×365/10000=5749万元。

政策依据：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》（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，本次测算停车费按15元/辆·次计算。

根据《2026年汕头政府工作报告》提出的包括GDP增长5%，一般公共预算收入增长3%等经济预期目标，综合考虑按每年增长3%计取，则债券存续期内各年收入总额为209,595.20万元。

表 5 项目各项经营收入测算表（单位：万元）

| 收益来源 | 停车位 | 小计 |
| --- | --- | --- |
| 2027 年 | 5,748.75 | 5,748.75 |
| 2028 年 | 5,921.21 | 5,921.21 |
| 2029 年 | 6,098.85 | 6,098.85 |
| 2030 年 | 6,281.81 | 6,281.81 |
| 2031 年 | 6,470.27 | 6,470.27 |
| 2032 年 | 6,664.38 | 6,664.38 |
| 2033 年 | 6,864.31 | 6,864.31 |
| 2034 年 | 7,070.24 | 7,070.24 |
| 2035 年 | 7,282.34 | 7,282.34 |
| 2036 年 | 7,500.81 | 7,500.81 |
| 2037 年 | 7,725.84 | 7,725.84 |
| 2038 年 | 7,957.61 | 7,957.61 |
| 2039 年 | 8,196.34 | 8,196.34 |
| 2040 年 | 8,442.23 | 8,442.23 |
| 2041 年 | 8,695.50 | 8,695.50 |
| 2042 年 | 8,956.37 | 8,956.37 |
| 2043 年 | 9,225.06 | 9,225.06 |
| 2044 年 | 9,501.81 | 9,501.81 |
| 2045 年 | 9,786.86 | 9,786.86 |
| 2046 年 | 10,080.47 | 10,080.47 |
| 2047 年 | 10,382.88 | 10,382.88 |
| 2048 年 | 10,694.37 | 10,694.37 |
| 2049 年 | 11,015.20 | 11,015.20 |
| 2050 年 | 11,345.66 | 11,345.66 |
| 2051 年 | 11,686.03 | 11,686.03 |
| 合计 | **209,595.20** | **209,595.20** |

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、动力费、维护费及管理费用等，其中：

人员工资及福利：参照汕头市统计局发布的《2023年汕头城镇非私营和私营单位就业人员年平均工资情况》，2023年，汕头城镇非私营单位就业人员年平均工资95982元；其中，城镇非私营单位在岗职工（包括劳务派遣人员）年平均工资为97346元。本项目暂按人均10万元/年估算；

动力费主要包括电费和水费，根据项目节能分析，年耗电量约186万度、按0.6元/度计，年耗水量约36万吨、按3元/吨计；

维护费按固定资产原值的0.5%计取（项目总投资136,412.90万元，扣除税费11,062.23万元，形成固定资产125,350.67万元）；

管理费用按人工费用的10%计取；

综合考虑，此次成本预测按收入预测每年增长3%，则债券存续期内经营成本为50,910.02万元。

表6 项目各项经营成本测算表（单位：万元）

| 运营成本 | 人员工资 | 电费 | 水费 | 维护费 | 管理费 | 小计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2027年 | 500.00 | 111.60 | 108.00 | 626.75 | 50.00 | 1,396.35 |
| 2028年 | 515.00 | 114.95 | 111.24 | 645.56 | 51.50 | 1,438.24 |
| 2029年 | 530.45 | 118.40 | 114.58 | 664.92 | 53.05 | 1,481.39 |

| 运营成本 | 人员工资 | 电费 | 水费 | 维护费 | 管理费 | 小计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2030 年 | 546.36 | 121.95 | 118.01 | 684.87 | 54.64 | 1,525.83 |
| 2031 年 | 562.75 | 125.61 | 121.55 | 705.42 | 56.28 | 1,571.61 |
| 2032 年 | 579.64 | 129.37 | 125.20 | 726.58 | 57.96 | 1,618.76 |
| 2033 年 | 597.03 | 133.26 | 128.96 | 748.38 | 59.70 | 1,667.32 |
| 2034 年 | 614.94 | 137.25 | 132.83 | 770.83 | 61.49 | 1,717.34 |
| 2035 年 | 633.39 | 141.37 | 136.81 | 793.95 | 63.34 | 1,768.86 |
| 2036 年 | 652.39 | 145.61 | 140.92 | 817.77 | 65.24 | 1,821.92 |
| 2037 年 | 671.96 | 149.98 | 145.14 | 842.30 | 67.20 | 1,876.58 |
| 2038 年 | 692.12 | 154.48 | 149.50 | 867.57 | 69.21 | 1,932.88 |
| 2039 年 | 712.88 | 159.11 | 153.98 | 893.60 | 71.29 | 1,990.87 |
| 2040 年 | 734.27 | 163.89 | 158.60 | 920.41 | 73.43 | 2,050.59 |
| 2041 年 | 756.29 | 168.81 | 163.36 | 948.02 | 75.63 | 2,112.11 |
| 2042 年 | 778.98 | 173.87 | 168.26 | 976.46 | 77.90 | 2,175.47 |
| 2043 年 | 802.35 | 179.09 | 173.31 | 1,005.76 | 80.24 | 2,240.74 |
| 2044 年 | 826.42 | 184.46 | 178.51 | 1,035.93 | 82.64 | 2,307.96 |
| 2045 年 | 851.22 | 189.99 | 183.86 | 1,067.01 | 85.12 | 2,377.20 |
| 2046 年 | 876.75 | 195.69 | 189.38 | 1,099.02 | 87.68 | 2,448.51 |
| 2047 年 | 903.06 | 201.56 | 195.06 | 1,131.99 | 90.31 | 2,521.97 |
| 2048 年 | 930.15 | 207.61 | 200.91 | 1,165.95 | 93.01 | 2,597.63 |
| 2049 年 | 958.05 | 213.84 | 206.94 | 1,200.92 | 95.81 | 2,675.56 |
| 2050 年 | 986.79 | 220.25 | 213.15 | 1,236.95 | 98.68 | 2,755.82 |
| 2051 年 | 1,016.40 | 226.86 | 219.54 | 1,274.06 | 101.64 | 2,838.50 |
| 合计 | 18,229.63 | 4,068.85 | 3,937.60 | 22,850.97 | 1,822.96 | 50,910.02 |

（2）项目税费

①增值税及附加

基于现行税法规定，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印花税

租赁合同印花税率 0.1%;

③城镇土地使用税

暂按停车位面积测算，年税率按 8 元/㎡计;

④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 6,809.75 万元。

表 7 项目各项税费测算表（单位：万元）

| 税费 | 增值税 | 增值税附加 | 印花税 | 城镇土地使用税 | 其他税费 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2027 年 | 0.00 | 0.00 | 5.75 | 96.00 | 5.09 | 106.84 |
| 2028 年 | 0.00 | 0.00 | 5.92 | 96.00 | 5.10 | 107.02 |
| 2029 年 | 0.00 | 0.00 | 6.10 | 96.00 | 5.10 | 107.20 |
| 2030 年 | 0.00 | 0.00 | 6.28 | 96.00 | 5.11 | 107.40 |
| 2031 年 | 0.00 | 0.00 | 6.47 | 96.00 | 5.12 | 107.59 |
| 2032 年 | 0.00 | 0.00 | 6.66 | 96.00 | 5.13 | 107.80 |
| 2033 年 | 0.00 | 0.00 | 6.86 | 96.00 | 5.14 | 108.01 |
| 2034 年 | 0.00 | 0.00 | 7.07 | 96.00 | 5.15 | 108.22 |
| 2035 年 | 0.00 | 0.00 | 7.28 | 96.00 | 5.16 | 108.45 |
| 2036 年 | 0.00 | 0.00 | 7.50 | 96.00 | 5.18 | 108.68 |
| 2037 年 | 0.00 | 0.00 | 7.73 | 96.00 | 5.19 | 108.91 |
| 2038 年 | 0.00 | 0.00 | 7.96 | 96.00 | 5.20 | 109.16 |
| 2039 年 | 0.00 | 0.00 | 8.20 | 96.00 | 5.21 | 109.41 |
| 2040 年 | 0.00 | 0.00 | 8.44 | 96.00 | 5.22 | 109.66 |
| 2041 年 | 0.00 | 0.00 | 8.70 | 96.00 | 5.23 | 109.93 |
| 2042 年 | 0.00 | 0.00 | 8.96 | 96.00 | 5.25 | 110.20 |

| 税费 | 增值税 | 增值税附加 | 印花税 | 城镇土地使用税 | 其他税费 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2043年 | 0.00 | 0.00 | 9.23 | 96.00 | 5.26 | 110.49 |
| 2044年 | 0.00 | 0.00 | 9.50 | 96.00 | 5.28 | 110.78 |
| 2045年 | 0.00 | 0.00 | 9.79 | 96.00 | 5.29 | 111.08 |
| 2046年 | 0.00 | 0.00 | 10.08 | 96.00 | 5.30 | 111.38 |
| 2047年 | 360.49 | 43.26 | 10.38 | 96.00 | 25.51 | 535.64 |
| 2048年 | 741.01 | 88.92 | 10.69 | 96.00 | 46.83 | 983.46 |
| 2049年 | 763.24 | 91.59 | 11.02 | 96.00 | 48.09 | 1,009.94 |
| 2050年 | 786.14 | 94.34 | 11.35 | 96.00 | 49.39 | 1,037.21 |
| 2051年 | 809.72 | 97.17 | 11.69 | 96.00 | 50.73 | 1,065.31 |
| 合计 | 3,460.61 | 415.27 | 209.60 | 2,400.00 | 324.27 | 6,809.75 |

通过以上测算，债券存续期内预期可实现营业收益151,875.43万元。

（3）融资成本

项目计划通过专项债融资67,600.00万元（其中用于项目资本金0.00万元）。

1）2021年已发行债券10,000.00万元，其中4月发行2021年广东省保障性安居工程专项债券（一期）3,000.00万元（期限10年，利率3.41%），8月份发行2021年广东省政府专项债券（六十一期）814万元（期限10年，利率3.13%），11月份发行2021年广东省政府专项债券（八十三期）6186万元（期限10年，利率3.18%）。

2）2022年已发行债券24,000.00万元，其中1月份发行2022年广东省政府专项债券（二期）3,000.00万元（期

限10年，利率2.89%），3月份发行2022年广东省政府专项债券（十三期）11,000.00万元（期限10年，利率2.92%），2022年4月份由“金平区人居环境综合整治项目”2021年广东省政府专项债券（八十六期）调整3,000.00万元到本项目（期限30年，债券利率3.59%），5月份发行2022年广东省政府专项债券（十九期）5,000.00万元（期限10年，利率2.92%），8月份由“金平区鲌浦医院和金平区疾病预防控制中心易地建设项目”2022年广东省政府专项债券（二十一期）调整2,000.00万元到本项目（期限15年，债券利率3.23%）。

3）2023年已发行债券专项债券13,800.00万元，其中1月份发行2023年广东省政府专项债券（一期）9,200.00万元（期限10年，利率2.98%），5月份发行2023年广东省政府专项债券（二十一期）1,100.00万元（期限10年，利率2.76%）。8月上旬发行2023年广东省政府专项债券（三十四期）1,200.00万元（期限为10年，利率2.85%），8月下旬发行2023年广东省政府专项债券（五十六期）2,300.00万元（期限为10年，利率2.77%，采取分年还本模式，计划在该期发行的第6-10年每年还本20%）。

4）2025年已发行债券专项债券8,900.00万元，其中3月份发行2025年广东省政府专项债券（十期）2,000.00万元（期限10年，利率2.01%），7月份发行2025年广东省

政府专项债券（二十八期）6,900.00 万元（期限 15 年，利率 1.95%）。

5）2026 年计划申请专项债券资金 10,900.00 万元，其中 1 月份发行 2026 年广东省政府专项债券（一期）500.00 万元（期限 10 年，利率 1.92%），3 月份发行 2026 年广东省政府专项债券（十五期）500.00 万元（期限 10 年，利率 1.97%），6 月份发行 2026 年广东省政府专项债券（二十六期）1000.00 万元（期限 7 年，利率 1.63%），9 月份发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）2000.00 万元（期限 7 年，利率 1.54%），10 月份拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十六期）600.00 万元（期限 15 年，利率按照 2.45%测算），年度内计划继续申请专项债券资金 6,300.00 万元（期限预计 10 年，利率按照 2.36%测算）。

其中 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）发行每年支付一次利息，其余债券每半年支付一次利息；除 2023 年广东省政府专项债券（五十六期）2,300.00 万元外，其余债券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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2021 年广东省保障性安居工程专项债券（一期） | 3,000.00 | 3,000.00 | 0.00 | 3.41% | 1,023.00 | 4,023.00 |
| 2021 年广东省政府专项债券（六十一期） | 814.00 | 814.00 | 0.00 | 3.13% | 254.78 | 1,068.78 |
| 2021 年广东省政府专项债券（八十三期） | 6,186.00 | 6,186.00 | 0.00 | 3.18% | 1,967.15 | 8,153.15 |
| 2022 年 4 月份调整：2021 年广东省政府专项债券 | 3,000.00 | 3,000.00 | 0.00 | 3.59% | 3,231.00 | 6,231.00 |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| （八十六期） | | | | | | |
| 2022年广东省政府专项债券（二期） | 3,000.00 | 3,000.00 | 0.00 | 2.89% | 867.00 | 3,867.00 |
| 2022年广东省政府专项债券（十三期） | 11,000.00 | 11,000.00 | 0.00 | 2.92% | 3,212.00 | 14,212.00 |
| 2022年广东省政府专项债券（十九期） | 5,000.00 | 5,000.00 | 0.00 | 2.92% | 1,460.00 | 6,460.00 |
| 2022年8月调整：2022年广东省政府专项债券（二十一期） | 2,000.00 | 2,000.00 | 0.00 | 3.23% | 969.00 | 2,969.00 |
| 2023年广东省政府专项债券（一期） | 9,200.00 | 9,200.00 | 0.00 | 2.98% | 2,741.60 | 11,941.60 |
| 2023年广东省政府专项债券（二十一期） | 1,100.00 | 1,100.00 | 0.00 | 2.76% | 303.60 | 1,403.60 |
| 2023年广东省政府专项债券（三十四期） | 1,200.00 | 1,200.00 | 0.00 | 2.85% | 342.00 | 1,542.00 |
| 2023年广东省政府专项债券（五十六期） | 2,300.00 | 2,300.00 | 0.00 | 2.77% | 509.68 | 2,809.68 |
| 2025年广东省政府专项债券（十期） | 2,000.00 | 2,000.00 | 0.00 | 2.01% | 402.00 | 2,402.00 |
| 2025年广东省政府专项债券（二十八期） | 6,900.00 | 6,900.00 | 0.00 | 1.95% | 2,018.25 | 8,918.25 |
| 2026年广东省政府专项债券（一期） | 500.00 | 500.00 | 0.00 | 1.92% | 96.00 | 596.00 |
| 2026年广东省政府专项债券（十五期） | 500.00 | 500.00 | 0.00 | 1.97% | 98.50 | 598.50 |
| 2026年广东省政府专项债券（二十六期） | 1,000.00 | 1,000.00 | 0.00 | 1.63% | 114.10 | 1,114.10 |
| 2026年广东省政府专项债券（四十一期） | 2,000.00 | 2,000.00 | 0.00 | 1.54% | 215.60 | 2,215.60 |
| 本次拟发行债券 | 600.00 | 600.00 | 0.00 | 2.45% | 220.50 | 820.50 |
| 2026年计划继续申请债券 | 6,300.00 | 6,300.00 | 0.00 | 2.36% | 1,486.80 | 7,786.80 |
| 合计 | **67,600.00** | **67,600.00** | | | **21,532.56** | **89,132.56** |
| 明细如下： | | | | | | |
| 2020年 | 0.00 | | 0.00 | | 0.00 | 0.00 |
| 2021年 | 0.00 | | 13,000.00 | | 0.00 | 0.00 |
| 2022年 | 13,000.00 | | 34,000.00 | | 432.19 | 432.19 |
| 2023年 | 34,000.00 | | 47,800.00 | | 1,050.69 | 1,050.69 |
| 2024年 | 47,800.00 | | 47,800.00 | | 1,453.12 | 1,453.12 |
| 2025年 | 47,800.00 | | 56,700.00 | | 1,453.12 | 1,453.12 |
| 2026年 | 56,700.00 | | 67,600.00 | | 1,627.87 | 1,627.87 |
| 2027年 | 67,600.00 | | 67,600.00 | | 1,857.80 | 1,857.80 |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2028 年 | 67,600.00 | | 67,600.00 | | 1,857.80 | 1,857.80 |
| 2029 年 | 67,600.00 | 460.00 | 67,140.00 | | 1,857.80 | 2,317.80 |
| 2030 年 | 67,140.00 | 460.00 | 66,680.00 | | 1,845.06 | 2,305.06 |
| 2031 年 | 66,680.00 | 10,460.00 | 56,220.00 | | 1,832.32 | 12,292.32 |
| 2032 年 | 56,220.00 | 19,460.00 | 36,760.00 | | 1,495.08 | 20,955.08 |
| 2033 年 | 36,760.00 | 14,960.00 | 21,800.00 | | 928.44 | 15,888.44 |
| 2034 年 | 21,800.00 | 0.00 | 21,800.00 | | 529.88 | 529.88 |
| 2035 年 | 21,800.00 | 2,000.00 | 19,800.00 | | 529.88 | 2,529.88 |
| 2036 年 | 19,800.00 | 7,300.00 | 12,500.00 | | 489.68 | 7,789.68 |
| 2037 年 | 12,500.00 | 2,000.00 | 10,500.00 | | 321.55 | 2,321.55 |
| 2038 年 | 10,500.00 | | 10,500.00 | | 256.95 | 256.95 |
| 2039 年 | 10,500.00 | | 10,500.00 | | 256.95 | 256.95 |
| 2040 年 | 10,500.00 | 6,900.00 | 3,600.00 | | 256.95 | 7,156.95 |
| 2041 年 | 3,600.00 | 600.00 | 3,000.00 | | 122.40 | 722.40 |
| 2042 年 | 3,000.00 | | 3,000.00 | | 107.70 | 107.70 |
| 2043 年 | 3,000.00 | | 3,000.00 | | 107.70 | 107.70 |
| 2044 年 | 3,000.00 | | 3,000.00 | | 107.70 | 107.70 |
| 2045 年 | 3,000.00 | | 3,000.00 | | 107.70 | 107.70 |
| 2046 年 | 3,000.00 | | 3,000.00 | | 107.70 | 107.70 |
| 2047 年 | 3,000.00 | | 3,000.00 | | 107.70 | 107.70 |
| 2048 年 | 3,000.00 | | 3,000.00 | | 107.70 | 107.70 |
| 2049 年 | 3,000.00 | | 3,000.00 | | 107.70 | 107.70 |
| 2050 年 | 3,000.00 | | 3,000.00 | | 107.70 | 107.70 |
| 2051 年 | 3,000.00 | 3,000.00 | 0.00 | | 107.70 | 3,107.70 |
| 合计 | | 67,600.00 | | | 21,532.56 | 89,132.56 |

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 1.70。

表 9 项目融资收益平衡测算表（单位：万元）

| 收支费用 | 金额 |
| --- | --- |
| 收入合计 | 209,595.20 |
| 运营成本合计 | 50,910.02 |
| 税费成本合计 | 6,809.75 |
| 可用还款额（利润） | 151,875.43 |
| 债券本金合计 | 67,600.00 |
| 债券利息合计 | 21,532.56 |
| 债券本息合计 | 89,132.56 |
| 本息覆盖倍数 | 1.70 |
| 按收益 90%测算的本息覆盖倍数 | 1.53 |
| 按收益 80%测算的本息覆盖倍数 | 1.36 |

## （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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 现金流入 | 209595.20 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5748.75 | 5921.21 | 6098.85 | 6281.81 |
| 1 | 项目收入 | 209595.20 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5748.75 | 5921.21 | 6098.85 | 6281.81 |
| 二 | 现金流出 | 146852.32 | 0.00 | 0.00 | 432.19 | 1050.69 | 1453.12 | 1453.12 | 1627.87 | 3360.99 | 3403.06 | 3906.40 | 3938.29 |
| 1 | 经营成本 | 50910.02 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1396.35 | 1438.24 | 1481.39 | 1525.83 |
| 2 | 税费成本 | 6809.75 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 106.84 | 107.02 | 107.20 | 107.40 |
| 3 | 本息合计 | 89132.56 | 0.00 | 0.00 | 432.19 | 1050.69 | 1453.12 | 1453.12 | 1627.87 | 1857.80 | 1857.80 | 2317.80 | 2305.06 |
| 三 | 净现金流量 | 62742.87 | 0.00 | 0.00 | -432.19 | -1050.69 | -1453.12 | -1453.12 | -1627.87 | 2387.76 | 2518.15 | 2192.45 | 2343.52 |
| 四 | 累计现金流 | | 0.00 | 0.00 | -432.19 | -1482.89 | -2936.01 | -4389.13 | -6017.01 | -3629.25 | -1111.10 | 1081.35 | 3424.88 |

| 序号 | 年度 | 合计 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 现金流入 | 209595.20 | 6470.27 | 6664.38 | 6864.31 | 7070.24 | 7282.34 | 7500.81 | 7725.84 | 7957.61 | 8196.34 | 8442.23 |
| 1 | 项目收入 | 209595.20 | 6470.27 | 6664.38 | 6864.31 | 7070.24 | 7282.34 | 7500.81 | 7725.84 | 7957.61 | 8196.34 | 8442.23 |
| 二 | 现金流出 | 146852.32 | 13971.52 | 22681.64 | 17663.77 | 2355.44 | 4407.19 | 9720.28 | 4307.04 | 2298.99 | 2357.22 | 9317.21 |
| 1 | 经营成本 | 50910.02 | 1571.61 | 1618.76 | 1667.32 | 1717.34 | 1768.86 | 1821.92 | 1876.58 | 1932.88 | 1990.87 | 2050.59 |
| 2 | 税费成本 | 6809.75 | 107.59 | 107.80 | 108.01 | 108.22 | 108.45 | 108.68 | 108.91 | 109.16 | 109.41 | 109.66 |
| 3 | 本息合计 | 89132.56 | 12292.32 | 20955.08 | 15888.44 | 529.88 | 2529.88 | 7789.68 | 2321.55 | 256.95 | 256.95 | 7156.95 |
| 三 | 净现金流量 | 62742.87 | -7501.25 | -16017.26 | -10799.46 | 4714.80 | 2875.16 | -2219.47 | 3418.80 | 5658.63 | 5839.12 | -874.97 |
| 四 | 累计现金流 | | -4076.38 | -20093.64 | -30893.10 | -26178.30 | -23303.14 | -25522.61 | -22103.81 | -16445.18 | -10606.06 | -11481.04 |

| 序号 | 年度 | 合计 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 现金流入 | 209595.20 | 8695.50 | 8956.37 | 9225.06 | 9501.81 | 9786.86 | 10080.47 | 10382.88 | 10694.37 | 11015.20 | 11345.66 | 11686.03 |
| 1 | 项目收入 | 209595.20 | 8695.50 | 8956.37 | 9225.06 | 9501.81 | 9786.86 | 10080.47 | 10382.88 | 10694.37 | 11015.20 | 11345.66 | 11686.03 |
| 二 | 现金流出 | 146852.32 | 2944.44 | 2393.38 | 2458.92 | 2526.44 | 2595.97 | 2667.60 | 3165.31 | 3688.79 | 3793.20 | 3900.74 | 7011.50 |
| 1 | 经营成本 | 50910.02 | 2112.11 | 2175.47 | 2240.74 | 2307.96 | 2377.20 | 2448.51 | 2521.97 | 2597.63 | 2675.56 | 2755.82 | 2838.50 |
| 2 | 税费成本 | 6809.75 | 109.93 | 110.20 | 110.49 | 110.78 | 111.08 | 111.38 | 535.64 | 983.46 | 1009.94 | 1037.21 | 1065.31 |
| 3 | 本息合计 | 89132.56 | 722.40 | 107.70 | 107.70 | 107.70 | 107.70 | 107.70 | 107.70 | 107.70 | 107.70 | 107.70 | 3107.70 |
| 三 | 净现金流量 | 62742.87 | 5751.06 | 6562.99 | 6766.13 | 6975.37 | 7190.89 | 7412.87 | 7217.58 | 7005.58 | 7222.00 | 7444.92 | 4674.52 |
| 四 | 累计现金流 | | -5729.98 | 833.01 | 7599.14 | 14574.52 | 21765.40 | 29178.27 | 36395.85 | 43401.43 | 50623.43 | 58068.35 | 62742.87 |

（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，项目全周期融资本息偿付保障倍数约为1.70，满足专项债券还本付息的要求。

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融资67,600.00万元（其中用于项目资本金0.00万元）。

（1）2021年已发行债券10,000.00万元，其中4月发行2021年广东省保障性安居工程专项债券（一期）3,000.00万元（期限10年，利率3.41%），8月份发行2021年广东省政府专项债券（六十一期）814万元（期限10年，利率3.13%），11月份发行2021年广东省政府专项债券（八十三期）6186万元（期限10年，利率3.18%）。

（2）2022年已发行债券24,000.00万元，其中1月份发行2022年广东省政府专项债券（二期）3,000.00万元（期限10年，利率2.89%），3月份发行2022年广东省政府专

项债券（十三期）11,000.00万元（期限10年，利率2.92%），2022年4月份由“金平区人居环境综合整治项目”2021年广东省政府专项债券（八十六期）调整3,000.00万元到本项目（期限30年，债券利率3.59%），5月份发行2022年广东省政府专项债券（十九期）5,000.00万元（期限10年，利率2.92%），8月份由“金平区鲌浦医院和金平区疾病预防控制中心易地建设项目”2022年广东省政府专项债券（二十一期）调整2,000.00万元到本项目（期限15年，债券利率3.23%）。

（3）2023年已发行债券专项债券13,800.00万元，其中1月份发行2023年广东省政府专项债券（一期）9,200.00万元（期限10年，利率2.98%），5月份发行2023年广东省政府专项债券（二十一期）1,100.00万元（期限10年，利率2.76%）。8月上旬发行2023年广东省政府专项债券（三十四期）1,200.00万元（期限为10年，利率2.85%），8月下旬发行2023年广东省政府专项债券（五十六期）2,300.00万元（期限为10年，利率2.77%，采取分年还本模式，计划在该期发行的第6-10年每年还本20%）。

（4）2025年已发行债券专项债券8,900.00万元，其中3月份发行2025年广东省政府专项债券（十期）2,000.00万元（期限10年，利率2.01%），7月份发行2025年广东省政府专项债券（二十八期）6,900.00万元（期限15年，

利率1.95%）。

（5）2026年计划申请专项债券资金10,900.00万元，其中1月份发行2026年广东省政府专项债券（一期）500.00万元（期限10年，利率1.92%），3月份发行2026年广东省政府专项债券（十五期）500.00万元（期限10年，利率1.97%），6月份发行2026年广东省政府专项债券（二十六期）1000.00万元（期限7年，利率1.63%），9月份发行2026年广东省政府专项债券（四十一期）2000.00万元（期限7年，利率1.54%），10月份拟发行2026年广东省政府专项债券（四十六期）600.00万元（期限15年，利率按照2.45%测算），年度内计划继续申请专项债券资金6,300.00万元（期限预计10年，利率按照2.36%测算）。

其中2026年广东省政府专项债券（四十一期）发行每年支付一次利息，其余债券每半年支付一次利息；除2023年广东省政府专项债券（五十六期）2,300.00万元外，其余债券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住房和城乡建设局。

项目实施单位为汕头市金平区住房和城乡建设局。

资产持有单位为汕头市金平区住房和城乡建设局。

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。