2026年广东省政府专项债券（四十六期）深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设专项债券项目募投报告

实施单位盖章：东源县融湾工业投资有限公司

主管部门盖章：东源县国有资产事务中心

财政局盖章：东源县财政局

2026年10月

目录

一、项目基本情况 3
（一）项目所处区域财政经济情况 3
（二）本地社会发展规划和行业相关规划 4
（三）项目情况 5
（四）项目立项文件或实施依据 6
（五）责任主体 6
二、项目实施重要性和经济社会效益分析 7
（一）重要性分析 7
（二）经济效益分析 10
（三）社会效益分析 10
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 12
（一）投资估算 12
（二）筹措方案 13
（三）项目实施安排 18
（四）债券资金用途 20
四、项目收益与融资平衡情况 20
（一）项目预期成本收益 21
1. 项目收入测算 21
2. 项目成本及相关税费 29
3. 项目损益情况 31
（二）融资收益平衡情况 34
（三）总体评价 44
五、专项债券管理 49
（一）债券资金概况 49
（二）债券资金管理 50
（三）职责分工 51
六、项目风险控制 52
（一）潜在风险及控制措施 53
（二）还款保障措施 53
七、其他需要说明事项 54

2026年广东省政府专项债券（四十六期）深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设专项债券项目募投报告

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设项目实施地点位于河源市东源县蝴蝶岭。东源县地处广东省中部，东江中上游。东邻龙川县、梅州市五华县，北接和平县、连平县，南靠河源市区和紫金县，西连惠州市龙门县、韶关市新丰县，是珠江三角洲与粤北山区的结合部，东西长130.00公里，南北宽66.60公里，面积4,070.00平方公里。河源市东源县2023年-2025年财政经济数据如下：

河源市东源县2023年-2025年财政经济数据如下：

表1：河源市东源县2023-2025年财政经济情况

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	181.68	195.20	194.48
一般预算收入（亿元）	13.89	15.32	20.15
政府性基金收入（亿元）	1.66	3.00	1.52

项目	2023年	2024年	2025年
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.79	2.81	1.24
政府性基金支出（亿元）	17.02	10.80	6.14
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.27	3.15	4.16

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

东源县城市总规划（2014-2030年）具体如下：

1.社会经济发展目标

到规划期末全县综合实力进入山区县前列，成为环珠三角地区有重要影响力的城市，形成完善的特色产业体系，建成具有客家文化特色的“宜居、宜业、宜商、宜休闲”的滨江园林城市。

2.县城城镇体系空间结构

依托粤赣高速、长深高速（梅河高速）、汕湛高速和205国道，形成“两主两副”的城镇发展轴。

两条发展主轴：沿粤赣高速和梅河高速，形成两条城镇发展主轴。引导县域人口和产业向两条城镇发展轴集聚。优先在两条主轴沿线安排城市用地和产业用地。

两条发展副轴：沿205国道和汕湛高速，形成两条城镇发展副轴。支持沿线城镇在条件成熟时，争取安排重大项目落户。

3.发展定位

（1）环珠三角地区先进制造业和文化产业的承接地

（2）粤东北地区重要的物流枢纽

（3）河源市中心城区副中心

（4）客家山区水滨园林城市

4.发展格局

遵循集约集聚、组团发展、产城融合、绿色低碳的发展新思路，引导城市在现有功能的基础上优化集聚，对部分已建成地区进行功能置换，形成“三片”“十区”“六组团”的发展格局。

（三）项目情况

表 2：深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设项目

项目概况			项目总投资（万元）	计划发行债券规模（万元）	2025 年及以前年度专项债券规模（万元）	计划 2026 年专项债券规模（万元）	计划以后年度专项债券规模（万元）
项目位置	项目内容	项目类型					
河源市东源县蝴蝶岭	深圳盐田（东源）产业转移工业园（三期）启动区基础设施建设项目建设位置在深圳盐田（东源）产业转移工业园（三期）中部，四至范围：东至京九铁路，南至京九铁路和 205 国道交界处，西至新旧 205 国道交界处，北至梅河高速以南 450 米，总面积约 1.26 平方公里，新建园区道路工程（含广告牌、路边停车位等）、大型土石方平整工程、综合管线工程（给水工程、排水工程、排污工程、电力电信管沟工程等）、门楼建设、标准化厂房、商业配套、分离式立体交叉口、挡土墙、排水渠、停车场、箱涵、园区污水处理厂建设工程、高压线改造工程、项目征地拆迁及其他相关配套设施建设工程等。项目收益来源主要为项目区域内的标准厂房出租收入、配套商业出租收入、广告牌租赁收入、停车位收入、通信管线资源租赁收入及土地出让收入，是具有一定收益的公益性项目。	产业园区基础设施	148,685.33	114,100.00	88,000.00	16,100.00	10,000.00

（四）项目立项文件或实施依据

2021年10月25日，东源县自然资源局作出《关于深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设项目的用地意见》（东自然资函〔2021〕793号），项目已取得建设项目用地意见书。

2021年10月25日，东源县发展和改革局作出《关于深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（东发改投审〔2021〕136号），同意了深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设项目，项目投资总额控制在148,685.33万元。

2022年6月15日，取得《东源县发展和改革局关于深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设项目（一期）初步设计概算的批复》东发改投审〔2022〕116号，同意项目实施。

（五）责任主体

项目主管单位为：东源县国有资产事务中心，项目实施单位为：东源县融湾工业投资有限公司，资产持有单位为：东源县融湾工业投资有限公司。主要的工作职能是：项目主管部门负责监管项目资产及登记管理。项目实施单位及资产持有部门拥有项目形成的资产的归属权。

表3：项目实施单位情况

名称	东源县融湾工业投资有限公司
统一社会信用代码	91441625MA54JK8417
住所	广东省河源市东源县仙塘镇蝴蝶岭工业园 03-01 地块(仙银大道)科技研发中心大楼 11 楼 1106 室
法定代表人	张亮
开办资金	贰亿元人民币
宗旨和业务范围	工业园区开发建设及运营管理(含标准工业厂房、生产和生活配套设施建设)；物流运营；物业管理；园区绿化、亮化工程和环保工程的设计与施工；项目申报咨询服务；物业租赁；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；水泥制品销售；金属材料销售；建筑装饰材料销售；金属结构销售；新型金属功能材料销售；建筑用钢筋产品销售；砼结构构件销售。

表 4：项目主管单位情况

名称	东源县国有资产事务中心
统一社会信用代码	12441625MB2D40294R
机构地址	东源县行政大道工人文化宫 5 楼
负责人	朱志强
机构性质	机关

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

1.是建设国家级县城产业转型升级示范园区的需要

根据《国家发展改革委科技部工业和信息化部自然资源部关于产业转型升级示范区建设 2020 年度评估结果及下一步重点工作的通知》（发改振兴〔2021〕866 号），深圳盐田（东源）产业转移工业园区成功纳入“十四五”时期重点支持的县城产业转

型升级示范园区名单。目前深圳盐田（东源）产业转移工业园（三期）基础设施建设项目已经纳入《东源县城产业转型升级示范园区建设方案（送审稿）》，方案已报国家衔接，即将由省级有关部门联合批复。

2.落实省委、省政府关于完善珠三角与粤东粤西粤北对口帮扶协作机制决策部署的需要

深圳盐田（东源）产业转移工业园是深圳市盐田区对口帮扶东源县的重要产业平台，园区一期和二期已引进一大批项目落地，有力带动了地方经济社会发展。深圳盐田（东源）产业转移工业园（三期）基础设施项目的建设将有利于拓展产业平台发展空间，落地一批深圳优质项目，创新对口帮扶协作方式，推动实现共建共享共赢。项目已纳入《珠三角地区与粤东粤西粤北地区对口帮扶协作规划（2020-2025年）（送审稿）》。

本项目的建设将改变工业园的基础设施条件，吸引大量劳动力，包括周边村村民，为解决农村剩余劳动力就业提供条件。项目的建设将促进东源县第一、二、三产业的发展，推进新型城镇化建设。

3.项目的实施是河源市经济发展的需要

经过改革开放三十多年的发展，河源已迈上新的发展起点，伴随着本项目实施，促进河源市经济发展，加快河源崛起的需要，是贯彻中央生态文明建设部署的重要举措，也是河源加快发展的

必由之路。东源县的发展定位为河源市中心城区副中心，通过实施本项目，在东源县自身得以发展的同时，也可以带动河源市的经济发展。

4.项目的实施是加快东源县建设的重要举措

规划建设东源县，按照“以城带产、以产促城、产城融合”的原则，紧扣“客家古邑、万绿河源”人文生态主题，围绕“五年打牢基础、八年同步小康、十八年跨越发展”的目标，把握好开发节奏与强度，坚持节约集约用地，科学规划、分步实施、从容建设、稳步推进。在规划建设东源县的过程中，河源市政府将积极抓好生态环境保护工作，在发展经济的同时保护好青山绿水。同时，积极探索投融资体制改革创新，引入社会资本和投资主体，加强基础设施建设，构建现代产业体系，推动社会管理体制机制创新，把东源县建设成为广东绿色资源产业发展示范区、粤东北与赣南区域经济协调发展融合区、河源产城融合发展新引擎。项目的实施是加快河源东源县建设，发挥河源市后发优势实现跨越式发展重要举措。

本项目是河源市经济大发展环境下的产物，项目目标及功能定位合理，符合河源市土地规划要求，符合相关法律法规、宏观调控政策要求。项目实施后能有效带动和辐射周边经济的良性循环发展，有利于优化东源县环境，提高企业经济效益、社会效益，对加快东源县发展步伐有着重要的作用。因此，项目的实施是必

要和可行的。项目的实施不仅能提高城市低收入居民的居住条件，更能推动东源县的城镇化建设，提升河源东源县城市的整体形象。因此项目的实施具有必要性。

（二）经济效益分析

通过本项目建设，可以通过项目运营形成可观的项目运营收入，同时，基于项目定位及相关产业布局，将有助于带动项目周边产业提升、人才引进，对稳定区域投资和带动经济发展有积极作用。本项目实施完工后，可通过土地出让、标准厂房出租、商业建筑出租、污水处理收费、运营停车位、广告牌、通信管道及土地出让收入等，基本达到预期收益，项目经济效益较好。

（三）社会效益分析

本项目开发建设，符合东源县的发展战略，能够推动东源县社会经济的全面发展，具有较为广阔的市场前景。项目的开发将对区域原住居民生活水平、生存方式以及当地城市基础设施建设产生重要影响。

1.项目的建设有利于改善当地居民居住环境、改变当地居民生活水平

本项目为深圳盐田（东源）产业转移工业园（三期）基础设施建设项目，项目实施完工后将有利于提高区域居住环境，促进招商引资，使区域居民有更多就业机会，从而增加当地居民收入，

缩小区域居民与河源市区居民之间的收入差距，有助于实现社会财富公平分配。

2.项目的建设可以增加就业机会，加快经济发展

项目的实施，首先是促进招商引资，引进优质的企业入驻东源县，推进项目区域基础设施建设，从而促进所在区域居民的直接就业，其次能促进和推动区域内饮食、娱乐、商务服务等各行业的间接就业。因此，项目的建设，对当地社会经济、人文发展将起到积极的作用，有利于加快国民经济的发展。但随着项目的开发，区域经济发展将吸引更多外来人口的进入，这样也会导致区域就业竞争加剧，区域内原有人口的知识水平较低将面临一定的就业竞争压力，由此会造成部分居民失去当地就业的机会，有可能造成一定的社会矛盾，为此应研究这部分人就业转型的可能性，并制定相应的措施。

3.项目的建设有利于增加政府财税收入

本区域的开发可以推动所在地区交通运输、餐饮服务、商贸加工、邮政通讯、生态环境等行业的发展，促进城乡建设。所以，项目的建设，可以通过所带来的税费收入获得较好和稳定的间接效益，是加快经济社会发展的主要途径之一。

4.城市基础设施对城市化进程的影响

项目区域目前为城市基础设施建设滞后的区域，通过项目土地综合整治能较大程度地促进该区域的城市基础设施建设，提升区域社会配套服务功能，从而推动城市化进程。

通过对项目社会影响和互适性分析，表明项目实施对社会发展影响利大于弊，而且负面影响可以通过合理手段进行规避。项目有较好的适应性，说明项目发展能满足社会发展的需求。因此，项目实施具有较好的社会效益。

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、建设部以发改投资〔2006〕1325号《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知》（第三版）；

（2）《投资项目经济咨询评估指南》中国国际工程咨询公司〔1998〕；

（3）《财政部关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》（财建〔2002〕394号）；

（4）广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省建设工程计价依据（2018）》的通知（粤建市〔2019〕6号）；

（5）《广东省建设工程计价依据（2018）》；

（6）《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018年）》；

（7）《广东省市政工程综合定额（2018）》；

（8）《广东省通用安装工程综合定额（2018年）》；

（9）《广东省园林绿化工程综合定额（2018年）》；

（10）《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则（2018年）》；

（11）国家和主管部门发布的有关法律、法规、规章、规程、规范等；

（12）2021年第2季度《河源市政工程综合价格》；

（13）本项目建设单位提供的有关参考资料等。

2.项目总投资

总投资148,685.33万元,其中建设投资143,104.26万元(建筑安装工程费97,224.94万元,工程建设其他费42,876.28万元,预备费3,003.04万元），建设期利息5,581.07万元。

表5：项目投资估算表（单位：万元）

序号	债券资金用途	总金额
1	建安工程费	97,224.94
1.1	建筑工程费	91,813.70
1.2	设备购置及安装费	5,411.24
2	工程建设其他费	42,876.28
3	预备费	3,003.04
4	建设期利息	5,581.07
项目总投资		148,685.33

（二）筹措方案

本项目总投资约148,685.33万元，计划发行专项债券资金114,100.00万元，其中以前年度已安排专项债券资金共计88,000.00万元,2026年计划安排专项债券资金16,100.00万元，以后年度申请专项债券资金10,000.00万元，占项目总投资的76.74%。项目资本金34,585.33万元，占项目总投资的23.26%，由地方财政部门根据项目建设进度计划统筹安排。

1.市场化融资资金筹措:

无。

2.地方政府债券资金筹措:

项目计划发行广东省政府专项债券114,100.00万元，其中已发行广东省政府专项债券88,000.00万元,2026年度拟申请广东省政府专项债券16,100.00万元，以后年度计划安排专项债券资金10,000.00万元。

（1）已发行债券资金

深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设项目，以前年度已发行专项债券资金共计88,000.00万元，对应各批次已发行债券资金信息概况如下:

表6：已发行专项债券资金明细表

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
1	2022年5月	2022年广东省政府专项债券（二十一期）	15年	3.23%	每半年支付利息，到期还本	38,000.00
2	2023年1月	2023年广东省政府专项债券（一期）	10年	2.98%	每半年支付利息，到期还本	20,000.00

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
3	2023年4月	2023年广东省政府专项债券（十一期）	10年	2.94%	每半年支付利息，到期还本	7,000.00
4	2023年5月	2023年广东省政府专项债券（二十一期）	10年	2.76%	每半年支付利息，到期还本	3,000.00
5	2023年8月	2023年广东省政府专项债券（第三十五期）	15年	2.99%	每半年支付利息，到期还本	4,000.00
6	2023年9月	2023年广东省政府专项债券（五十二期）	15年	2.96%	每半年支付利息，到期还本	4,000.00
7	2024年3月	2024年广东省政府专项债券（十五期）	15年	2.66%	每半年支付利息，到期还本	3,000.00
8	2024年5月	2024年广东省政府专项债券（二十八期）	15年	2.55%	每半年支付利息，10-15年分年还本	3,000.00
9	2024年5月	2024年广东省政府专项债券（四十期）	15年	2.56%	每半年支付利息，10-15年分年还本	6,000.00
合计						**88,000.00**

（2）本年度及以后年度债券资金概况

2026年计划发行专项债券资金16,100.00万元，具体构成如下：

①省级专项债资金由2026年促进产业有序转移主平台专项债券资金1,100.00万元用作项目资本金，期限为20年，设定年利率为2.50%，每半年支付一次利息，到期一次性还本。

②本地地方政府专项债资金15,000.00万元，其中本次拟发行政府专项债券资金3,000.00万元，本年度以后拟发行政府专项债券资金12,000.00万元，期限为15年，设定年利率为2.45%，每半年支付一次利息，到期一次性还本；以后年度申请专项债券资金10,000.00万元，期限为15年，设定年利率为2.45%，每半年支付一次利息，到期一次性还本。

3. 非融资资金筹措:

本项目财政性资金 34,585.33 万元。

表7：项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		市场化融资资金	非融资资金						地方政府专项债券融资		
		已到位金额		已到位金额	单位自有资金	其中：已到位金额	财政性资金	其中：已到位金额	其他	其中：已到位金额	本次发行金额	以前发行金额	计划以后发行金额
合计	148,685.33	88,000.00					34,585.33				3,000.00	88,000.00	23,100.00
2022年	38,000.00	38,000.00					0					38,000.00	
2023年	38,000.00	38,000.00					0					38,000.00	
2024年	12,000.00	12,000.00					0					12,000.00	
2025年	0.00						0.00						
2026年	16,100.00										3,000.00		13,100.00
以后年度	44,585.33						34,585.33						10,000.00

（三）项目实施安排

深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设项目总投资148,685.33万元，项目建设周期为40个月，工程计划2022年2月动工建设，预计2025年6月竣工验收。目前项目已完成土地用地批复、设计方案、招投标等，工程实际于2022年9月开始动工建设，预计2027年2月竣工验收。

深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设项目总面积约1.26平方公里。建设内容为新建园区道路工程（含广告牌、路边停车位等）、大型土石方平整工程、综合管线工程（给水工程、排水工程、排污工程、电力电信管沟工程等）、门楼建设、标准化厂房、商业配套、分离式立体交叉口、挡土墙和排水渠、停车场、箱涵、园区污水处理厂建设工程、高压线改造工程、项目征地拆迁及其他相关配套设施建设工程等。具体建设规模为：

1.市政道路工程

道路建设工程共新建7条道路，道路总长约5751米，分离式立体交叉口1处，过路箱涵6处，具体如下：

（1）科创路，红线宽度36米，长度1660米，道路等级为次干路。

（2）晨兴路，红线宽度32米，长度1046米，道路等级为次干路。

（3）融汇路，红线宽度30米，长度730米，道路等级为次干路。

（4）科汇路，红线宽度30米，长度300米，道路等级为支路。

（5）中新路，红线宽度24米，长度300米，道路等级为支路。

（6）云创路，红线宽度24米，长度1230米，道路等级为支路。

（7）创元路，红线宽度24米，长度485米，道路等级为支路。

市政道路建设工程的建设内容主要包括道路工程、路灯照明工程、交通工程及绿化工程。

2.综合管线工程

综合管线工程共新建21,323.00米，其中，给水管网5,266.00米，污水管网5,751.00米，雨水管网5,040.00米，电缆管网5,266.00米。

3.项目新建标准化厂房面积约50,000.00平方米。

4.项目商业配套105,000.00平方米。

5.项目新建挡土墙1,600.00米，新建护坡2,450.00米，新建防护绿地约44,600.00平方米。

6.项目新建排水渠2,450.00米。7.项目停车场1,500.00平方米。

8.项目园区污水处理厂建设工程1项。

9.项目土地征收面积约1,695.00亩。

10.项目土石方工程约8,300,000.00立方米。

11.项目高压线迁改工程。

（四）债券资金用途

本次发行专项债券资金3,000.00万元，主要用于新建管网、建设污水处理设施、污水检查井、入户井及道路破除及修复工程等内容。

表8：项目用款计划（单位：万元）

项目总投资	以前年度用款金额	发行当年用款计划								以后年度计划用款金额
		一季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	二季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	三季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	四季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	
148,685.33	88,000.00	0.00	0	0.00	0.00	0	0	16,100.00	3,000.00	44,585.33

四、项目收益与融资平衡情况

项目资金计划由地方财政资金及申请政府债券资金解决，其中申请政府债券为114,100.00万元，剩余的34,585.33万元由地方财政统筹解决。

（一）项目预期成本收益

1.项目收入测算

本项目未来产生的收入主要包括本项目运营收入来源主要有标准厂房出租收入、配套商业出租收入、广告牌租赁收入、停车位收入、通信管线资源租赁收入及土地出让收入，假设上述收入对应的政府性基金收入等能够合理保障偿还融资本金和利息。

根据东源县融湾工业投资有限公司提供的相关材料，结合河源市过去5年GDP平均增长率为6.50%。按谨慎性原则，本报告每年按5.00%的上涨率进行预测。

（1）厂房出租

项目标准厂房50,000.00平方米，按照8.00元/平方米/月计算，则运营期首年标准厂房出租收入为=50,000.00*8.00*50.00%*12/10000=240.00万元/年，单价以后每年按5%的上涨率进行预测。

（2）配套商业出租

项目商业配套105,000.00平方米，按照12.00元/平方米/月计算，则运营期首年收入为=105,000.00*12*50.00%*12/10000=756.00万元/年，单价以后每年按5%的上涨率进行预测。

（3）广告牌租赁收入测算

道路总长5,751.00米，目前河源市范围内道路路灯的设置间隔平均在30米左右，道路两侧每盏灯设置两块灯旗广告牌，本次测算按每隔30米设一盏路灯，共计约192.00盏路灯。每盏灯设置两块广告牌，为保守估计，按设置率为79.68%计算，道路两侧可设置的灯旗广告牌共153.00个。三面翻广告牌共设置2个。广告收入根据目前市场租赁单价，灯旗广告平均租赁单价为300.00元/月/杆，三面翻广告平均租赁单价为12.00万元/年/面，单价每年按5.00%递增。

灯旗广告收入二灯旗广告数量*租赁单价*出租率*12（月）=153.00*300.00*50%*12/10000=27.54万元。

三面翻广告收入二三面翻数量*租赁单价*3（面）=2.00*12*3=72.00万元。

（4）停车位收入测算

本项目为满足停车需求，在次干路两侧，设置约50%的路边停车位，共570.00个。估计停车收入为5.00元/小时/个，停放率为第一年为30%、第二年为50%、第三年及之后为60%。

按日常停放时间8.00个小时测算，运营期（不含建设期）首年收入为570.00*30%*5元/小时/个*8*365（天）=570.00*30%*5*8*365/10000=249.66万元，以后每年按5%的上

张率进行预测。

（5）通信管道租赁收入

参考同类型项目道路通信管道租赁费用，通信管道租赁收入为：道路长度（公里）*单价（万元/管孔*月/公里）=5.75*0.78*12=53.82 万元，以后每年按 5%的上涨率进行预测。

表 9：项目营业收入估算表（除土地）（单位：万元）

年数	厂房出租收入	配套商业出租收入	广告牌租赁收入	停车位收入	通信管道租赁收入	合计
第一年						
第二年						
第三年						
第四年						
第五年						
第六年	240	756	99.54	249.66	53.82	1,399.02
第七年	352.8	1,111.32	116.08	349.52	56.51	1,986.23
第八年	476.28	1,500.28	134.03	458.75	59.34	2,628.68
第九年	500.09	1,575.30	140.73	481.69	62.3	2,760.11
第十年	525.1	1,654.06	147.77	505.77	65.42	2,898.12
第十一年	551.35	1,736.76	155.16	531.06	68.69	3,043.02
第十二年	578.92	1,823.60	162.92	557.61	72.12	3,195.17
第十三年	607.87	1,914.78	171.06	585.49	75.73	3,354.93
第十四年	638.26	2,010.52	179.62	614.77	79.52	3,522.69
第十五年	670.17	2,111.05	188.6	645.51	83.49	3,698.82
第十六年	703.68	2,216.60	198.03	677.78	87.67	3,883.76

年数	厂房出租收入	配套商业出租收入	广告牌租赁收入	停车位收入	通信管道租赁收入	合计
第十七年	738.87	2,327.43	207.93	711.67	92.05	4,077.95
第十八年	775.81	2,443.80	218.33	747.26	96.65	4,281.85
第十九年	814.6	2,565.99	229.24	784.62	101.49	4,495.94
第二十年	855.33	2,694.29	240.7	823.85	106.56	4,720.73
合计	**9,029.13**	**28,441.78**	**2,589.74**	**8,725.01**	**1,161.36**	**49,947.02**

（6）土地出让收入

深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设项目可供出让工业用地 275,425.27 ㎡、居住用地 284,271.71 ㎡、商住用地 28,749.82 ㎡，用于偿还专项债券本息。土地信息如下：

表 10：土地信息情况表

项目名称	项目位置	四至范围	项目实施方	可出让面积（平方米）			容积率	计划出让时间
				商住	一类工业用地	二类居住用地		
深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设项目	河源市东源县蝴蝶岭	东至京九铁路，南至京九铁路和 205 国道交界处，西至新旧 205 国道交界处，北至梅河高速以南 450 米。	东源县融湾工业投资有限公司	28,749.82	275,425.27	284,271.71	工业：1.00 商住：2.25 居住：2.80	2025 年-2037 年

①土地出让价格预测

A.土地市场情况

根据河源市公共资源网上交易平台提供的土地出让信息，自

2020年至今，选取河源市周边综合开发工业用地地块3宗、商住用地地块3宗、居住用地地块3宗进行土地出让情况预测。具体如下表所示：

表11：项目周边土地出让情况表（工业）

项目	地块	占地面积（㎡）	中标总地价(万元)	地价（元/平方米）	出让日期/交地日期	用途
1	东源县深圳盐田（东源）产业转移工业园二期DYSY-C1-01(E)	12,559.00	251.18	200.00	2022/4/14	工业用地
2	东源县盐田东源共建现代物流园XT-04-02H	18,348.00	366.96	200.00	2022/3/28	工业用地
3	东源县仙塘镇热水村	5,986.00	119.72	200.00	2022/2/16	工业用地

表12：项目周边土地出让情况表（商住）

项目	地块	区位	占地面积（平方米）	容积率	建筑面积（平方米）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/平方米）	出让日期/交地日期	用途
1	东源县中心区及生活配套区ZX-D02-06	东源县城中心区及生活配套区	31,619.00	2.95	93,276.05	20,710.45	2,220.00	2021-2-26	住宅兼容商服用地
2	东源县城中心区及生活配套区ZX-D01-03	东源县城中心区及生活配套区	47,017.00	2.5	117,542.50	28,859.35	2,455.00	2020-12-30	住宅兼容商服用地
3	东源县城中心区及生活配套区ZX-D01-04	东源县城中心区及生活配套区	60,704.00	2.5	151,760.00	40,863.60	2,693.00	2020-12-30	商住混合用地

表13：项目周边土地出让情况表（居住）

项目	地块	区位	占地面积（平方米）	容积率	建筑面积（平方米）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/平方米）	出让日期/交地日期	用途
1	东源县城中心区及生活配套区ZX-D02-05	东源县城中心区及生活配套区	67,672.00	2.95	199,632.40	39,766.77	1,992.00	2020-4-2	居住用地
2	东源县城中心区及生活配套区ZX-D02-02	东源县城中心区及生活配套区	47,878.00	2.95	141,240.10	28,163.28	1,994.00	2020-4-2	居住用地
3	东源县城中心区及生活配套区ZX-D02-01	东源县城中心区及生活配套区	50,651.00	2.95	149,420.45	29,734.67	1,990.00	2020-4-2	居住用地

B. 土地出让价格及出让金收入预测

本项目土地出让价格参照上述 3 宗土地出让情况、当地基准地价和项目用地的实际情况进行预测，但由于中国土地交易网成交地价信息和实际情况偏低，所以在确定最终项目地块价格时按实际情况、土地储备地块所在地理位置及土地出让时间取不同权重计算确定。

具体计算如下表:

表 14: 项目区域土地价格预测表（工业）

项目	地块	占地面积（平方米）	中标总地价（万元）	地价（元/平方米）	权重	计算权重（元/平方米）
1	东源县深圳盐田（东源）产业转移工业园二期 DYSY-C1-01(E)	12559	251.18	200.00	0.4	80
2	东源县盐田东源共建现代物流园 XT-04-02H	18348	366.96	200.00	0.3	60
3	东源县仙塘镇热水村	5986	119.72	200.00	0.3	60
	综合地价				1.00	200.00

表 15: 项目区域土地价格预测表（商住）

项目	地块	占地面积 C 平方米	建筑面积（平方米）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/平方米）	权重	计算权重（元/平方米）
1	东源县中心区及生活配套区 ZX-D02-06	31,619.00	93,276.05	20,710.45	2,220.34	0.30	666.10
2	东源县城中心区及生活配套区 ZX-D01-03	47,017.00	117,542.50	28,859.35	2,455.23	0.30	736.57
3	东源县城中心区及生活配套区 ZX-D01-04	60,704.00	151,760.00	40,863.60	2,692.65	0.40	1,077.06
	综合楼面地价					1.00	2,479.73

表 16: 项目区域土地价格预测表（居住）

项目	项目地块	占地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/平方米）	权重	计算权重（元/平方米）
1	东源县城中心区及生活配套区 ZX-D02-05	67,672.00	199,632.40	39,766.77	1,991.86	0.35	697.15
2	东源县城中心区及生活配套区 ZX-D02-02	47,878.00	141,240.10	28,163.28	1,993.90	0.35	697.86
3	东源县城中心区及生活配套区 ZX-D02-01	50,651.00	149,420.45	29,734.67	1,990.17	0.30	597.05
	综合楼面地价	—	—			1.00	1,992.07

深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设项目地块位置靠近市区容易开发，工业规控容积率预测为1.00,居住规控容积率预测为2.80,商住规控容积率预测为2.25,可出让土地面积合计588,446.80平方米，其中工业可出让面积275,425.27平方米，商住可出让土地面积28,749.82平方米，居住可出让土地面积284,271.71平方米。按以上成交实例，根据河源市人民政府文件《河源市人民政府关于公布实施河源市城镇基准地价的通知》，结合项目当地实际情况，测算2022年项目工业用地土地楼面单价为200.00元/平方米，商住土地楼面单价为1,992.07元/平方米，商业土地楼面单价为2,479.73元/平方米。

根据上述近期土地市场情况、公布的基准地价及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率，根据过去五年河源市GDP平均增长率为6.50%，为保守估计，按增长率5.00%逐年递增进行测算，现预测项目出让区土地价格如下：

表17：出让土地价格预测表

地区	性质	单位	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
东源	工业	地价（元/m²）	200.00	210.00	220.50	231.53	243.10
	居住	楼面价（元/m²）	1,992.07	2,091.67	2,196.26	2,306.07	2,421.37
	商住	楼面价（元/m²）	2,479.73	2,603.71	2,733.90	2,870.60	3,014.13

（续表）

地区	性质	单位	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
东源	工业	地价（元/m²）	255.26	268.02	281.42	295.49	310.27
	居住	楼面价（元/m²）	2,542.44	2,669.56	2,803.04	2,943.19	3,090.35
	商住	楼面价（元/m²）	3,164.83	3,323.07	3,489.23	3,663.69	3,846.87

（续表）

地区	性质	单位	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
东源	工业	地价（元/m²）	325.78	342.07	359.17	377.13	395.99	415.79
	居住	楼面价（元/m²）	3,244.87	3,407.12	3,577.47	3,756.35	3,944.16	4,141.37
	商住	楼面价（元/m²）	4,039.22	4,241.18	4,453.24	4,675.90	4,909.69	5,155.18

②土地出让收入预测

2025年至2037年计划出让土地情况如下：

表18：土地出让情况表（单位：平方米）

序号	土地类型	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	工业	275,425.27	21,186.56	21,186.56	21,186.56	21,186.56	21,186.56	21,186.56
2	商住	28,749.82	2,211.52	2,211.52	2,211.52	2,211.52	2,211.52	2,211.52
3	居住	284,271.71	21,867.05	21,867.05	21,867.05	21,867.05	21,867.05	21,867.05
4	合计	588,446.80	45,265.14	45,265.14	45,265.14	45,265.14	45,265.14	45,265.14

（续表）

序号	土地类型	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	工业	21,186.56	21,186.56	21,186.56	21,186.56	21,186.56	21,186.56	21,186.56

序号	土地类型	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
2	商住	2,211.52	2,211.52	2,211.52	2,211.52	2,211.52	2,211.52	2,211.52
3	居住	21,867.05	21,867.05	21,867.05	21,867.05	21,867.05	21,867.05	21,867.05
4	合计	45,265.13	45,265.13	45,265.13	45,265.13	45,265.13	45,265.13	45,265.14

根据上述近期土地市场情况、公布的基准地价及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（根据过去五年河源市GDP平均增长率为6.50%，为保守估计，按增长率5.00%逐年递增进行测算），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

表19：项目土地出让收入预测表（单位：万元）

序号	土地类型	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	工业	8,688.60	490.52	515.05	540.8	567.84	596.23	626.04
2	商住	25,293.80	1,427.98	1,499.38	1,574.35	1,653.07	1,735.72	1,822.51
3	居住	250,099.32	14,119.55	14,825.53	15,566.80	16,345.14	17,162.40	18,020.52
4	合计	284,081.72	16,038.05	16,839.95	17,681.95	18,566.05	19,494.35	20,469.07

（续表）

序号	土地类型	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
1	工业	657.35	690.21	724.72	760.96	799.01	838.96	880.91
2	商住	1,913.63	2,009.31	2,109.78	2,215.27	2,326.03	2,442.33	2,564.44
3	居住	18,921.55	19,867.62	20,861.00	21,904.05	22,999.26	24,149.22	25,356.68
4	合计	21,492.52	22,567.15	23,695.51	24,880.28	26,124.30	27,430.51	28,802.04

2.项目成本及相关税费

1）付现运营成本

项目完工后项目对应运营成本支出主要为员工工资福利、管理费用、道路养护费、其他费用。

（1）工资福利

项目运营期定员28.00人，人均工资及福利4.00万元/年，工资每年按5.00%的增长率逐年递增，（过去5年河源市GDP平均增长率6.50%为增长率逐年递增，为保守估计，本报告单价增长率取5.00%）。

（2）管理费用

管理费用包括人员差旅费、办公费等，按工资福利的10.00%进行测算。

（3）道路养护费用

道路养护费用按项目总投资的0.15%进行测算。

（4）其他费用

其他费用按项目经营收入的10.00%进行测算。

2）相关税费

经测算，在债券存续期内相关税费合计4,125.23万元。

增值税及附加：本项目按照增值税一般计税方法计算。项目进项税额按照建安费用9%，建设其他费用6%。项目销项税额按照租赁收入9%计征，其他6%计征。城建税、教育费附加按增值税的12%计征。本项目进项税额及年运营进项税额可递减项目销项税额，不计算增值税。

房产税：项目房产税税率按照不含税租金收入的12%计征，合计4,125.23万元。

表20：成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年数	工资福利	管理费用	道路养护费用	其他费用	合计
第一年					
第二年					
第三年					
第四年					
第五年					
第六年	112.00	11.2	223.03	139.9	486.13
第七年	117.60	11.76	223.03	198.62	551.01
第八年	123.48	12.35	223.03	262.87	621.73
第九年	129.65	12.97	223.03	276.01	641.66
第十年	136.14	13.61	223.03	289.81	662.59
第十一年	142.94	14.29	223.03	304.30	684.56
第十二年	150.09	15.01	223.03	319.52	707.65
第十三年	157.60	15.76	223.03	335.49	731.88
第十四年	165.48	16.55	223.03	352.27	757.33
第十五年	173.75	17.37	223.03	369.88	784.03
第十六年	182.44	18.24	223.03	388.38	812.09
第十七年	191.56	19.16	223.03	407.8	841.55
第十八年	201.14	20.11	223.03	428.19	872.47
第十九年	211.19	21.12	223.03	449.59	904.93
第二十年	221.75	22.18	223.03	472.07	939.03
合计	**2,416.81**	**241.68**	**3,345.45**	**4,994.70**	**10,998.64**

3.项目损益情况

（1）项目运营收益预测

项目运营期累计可实现标准厂房出租收入、配套商业出租收入、广告牌租赁收入、停车位收入、通信管线资源租赁收入共计49,947.02万元，扣除运营成本10,998.64万元，相关税费4,125.23万元，净收益为34,823.15万元。

表21：项目运营期内可供分配利润测算表（单位：万元）

年数	现金流入	现金流出			项目净收益
		运营成本	税费	合计	
第一年					
第二年					
第三年					
第四年					
第五年					
第六年	1,399.02	486.13	109.65	595.78	803.24
第七年	1,986.23	551.01	161.19	712.2	1,274.03
第八年	2,628.68	621.73	217.6	839.33	1,789.35
第九年	2,760.11	641.66	228.48	870.14	1,889.97
第十年	2,898.12	662.59	239.91	902.5	1,995.62
第十一年	3,043.02	684.56	251.9	936.46	2,106.56
第十二年	3,195.17	707.65	264.5	972.15	2,223.02
第十三年	3,354.93	731.88	277.72	1,009.60	2,345.33
第十四年	3,522.69	757.33	291.61	1,048.94	2,473.75
第十五年	3,698.82	784.03	306.19	1,090.22	2,608.60
第十六年	3,883.76	812.09	321.5	1,133.59	2,750.17
第十七年	4,077.95	841.55	337.57	1,179.12	2,898.83
第十八年	4,281.85	872.47	354.45	1,226.92	3,054.93

年数	现金流入	现金流出			项目净收益
		运营成本	税费	合计	
第十九年	4,495.94	904.93	372.18	1,277.11	3,218.83
第二十年	4,720.73	939.03	390.78	1,329.81	3,390.92
合计	**49,947.02**	**10,998.64**	**4,125.23**	**15,123.87**	**34,823.15**

（2）土地出让收益预测

用于平衡的土地，计算时扣除了自身的成本部分，本报告中未计算成本，假设用于出让的土地按计划出让时间2025年开始土地挂牌交易，分期出让，财政部根据相关文件规定从缴入本级国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中按5.00%比例安排，用于建立政府国有土地收益基金。据此，项目地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息之后，剩余部分用于偿还对应地块前期融资本息。

表22：土地出让收益预测（单位：万元）

序号	项目	金额
一	出让土地回款	284,081.72
二	用于资金平衡土地相关收益	269,877.64
1	土地出让收入	284,081.72
2	政府收益（1*5.00%）	14,204.09
3	政策性基金（1*5.00%）	14,204.09
4	可返还土地成本（1-2）	269,877.64

序号	项目	金额
5	可返还政府收益（2-3）	0.00
6	用于资金平衡土地相关收益（4+5）	269,877.64

根据上述预测，该项目总净收益为304,700.79万元，即34,823.15+269,877.64=304,700.79万元。

（二）融资收益平衡情况

1.项目现金流测算表

根据融资项目覆盖专项债券存续期内运营收入与成本费用测算数据以及项目债券融资成本，融资项目运营期内的现金流量情况如下表所示，表明融资项目的收入与支出能够实现总体平衡。

表23：融资项目运营期内项目现金流测算表（单位：万元）

年度	项目现金流入		项目现金流出				净现金流量
	经营收入	土地出让收益	成本费用	税费	利息	本金	
第一年				0	1,227.40		-1,227.40
第二年				0	2,350.00		-2,350.00
第三年				0	2,659.90		-2,659.90
第四年		15,236.15		0	2,659.90		12,576.25
第五年		15,997.96		0	3,054.90		12,943.06
第六年	1,399.02	16,797.85	486.13	109.65	3,299.90		14,301.19
第七年	1,986.23	17,637.75	551.01	161.19	3,299.90		15,611.88
第八年	2,628.68	18,519.63	621.73	217.6	3,299.90		17,009.08
第九年	2,760.11	19,445.62	641.66	228.48	3,299.90		18,035.69
第十年	2,898.12	20,417.90	662.59	239.91	3,299.90		19,113.62
第十一年	3,043.02	21,438.78	684.56	251.9	3,299.90		20,245.44

年度	项目现金流入		项目现金流出				净现金流量
	经营收入	土地出让收益	成本费用	税费	利息	本金	
第十二年	3,195.17	22,510.73	707.65	264.5	2,415.30	30,000.00	-7,681.55
第十三年	3,354.93	23,636.27	731.88	277.72	2,415.30		23,566.30
第十四年	3,522.69	24,818.09	757.33	291.61	2,369.28	1,800.00	23,122.56
第十五年	3,698.82	26,058.98	784.03	306.19	2,323.26	1,800.00	24,544.32
第十六年	3,883.76	27,361.93	812.09	321.5	1,049.84	39,800.00	-10,737.74
第十七年	4,077.95		841.55	337.57	765.82	9,800.00	-7,666.99
第十八年	4,281.85		872.47	354.45	640.00	4,800.00	-2,385.07
第十九年	4,495.94		904.93	372.18	640.00	15,000.00	-12,421.17
第二十年	4,720.73		939.03	390.78	272.50	10,000.00	-6,881.58
第二十一年					27.50		-27.50
第二十二年					27.50		-27.50
第二十三年					27.50		-27.50
第二十四年					27.50	1,100.00	-1,127.50
合计	**49,947.02**	**269,877.64**	**10,998.64**	**4,125.23**	**44,752.80**	**114,100.00**	**145,847.99**

2.项目融资情况

本项目总投资约148,685.33万元，计划发行专项债券资金114,100.00万元，其中以前年度已安排专项债券资金共计88,000.00万元,2026年计划安排专项债券资金16,100.00万元，以后年度申请专项债券资金10,000.00万元，占项目总投资的76.74%。项目资本金34,585.33万元，占项目总投资的23.26%，由地方财政部门根据项目建设进度计划统筹安排。

（1）市场化融资资金筹措:

无。

（2）地方政府债券资金筹措:

项目计划发行广东省政府专项债券114,100.00万元，其中已发行广东省政府专项债券88,000.00万元,2026年度拟申请广东省政府专项债券16,100.00万元，以后年度计划安排专项债券资金10,000.00万元。

①已发行债券资金

深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设项目，以前年度已发行专项债券资金共计88,000.00万元，对应各批次已发行债券资金信息概况如下:

表24：已发行专项债券资金明细表

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
1	2022年5月	2022年广东省政府专项债券（二十一期）	15年	3.23%	每半年支付利息，到期还本	38,000.00
2	2023年1月	2023年广东省政府专项债券（一期）	10年	2.98%	每半年支付利息，到期还本	20,000.00
3	2023年4月	2023年广东省政府专项债券（十一期）	10年	2.94%	每半年支付利息，到期还本	7,000.00
4	2023年5月	2023年广东省政府专项债券（二十一期）	10年	2.76%	每半年支付利息，到期还本	3,000.00
5	2023年8月	2023年广东省政府专项债券（第三十五期）	15年	2.99%	每半年支付利息，到期还本	4,000.00
6	2023年9月	2023年广东省政府专项债券（五十二期）	15年	2.96%	每半年支付利息，到期还本	4,000.00
7	2024年3月	2024年广东省政府专项债券（十五期）	15年	2.66%	每半年支付利息，到期还本	3,000.00
8	2024年5月	2024年广东省政府专项债券（二十八期）	15年	2.55%	每半年支付利息，10-15年分年还本	3,000.00
9	2024年5月	2024年广东省政府专项债券（四十期）	15年	2.56%	每半年支付利息，10-15年分年还本	6,000.00

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
合计						88,000.00

②本年度及以后年度债券资金概况

2026年计划发行专项债券资金16,100.00万元，具体构成如下：

A.省级专项债资金由2026年促进产业有序转移主平台专项债券资金1,100.00万元用作项目资本金，期限为20年，设定年利率为2.50%，每半年支付一次利息，到期一次性还本。

B.本地地方政府专项债资金15,000.00元，其中本次拟发行政府专项债券资金3,000.00万元，本年度以后拟发行政府专项债券资金12,000.00万元，期限为15年，设定年利率为2.45%，每半年支付一次利息，到期一次性还本；以后年度申请专项债券资金10,000.00万元，期限为15年，设定年利率为2.45%，每半年支付一次利息，到期一次性还本。

（3）非融资资金筹措：

本项目财政性资金34,585.33万元。

本项目专项债券应还本付息情况如下：

表 25：本年及以前发行专项债券还本付息情况表（单位：万元）

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资年利率											应付利息	还本付息合计
第一年	38,000.00		38,000.00	3.23%											1,227.40	1,227.40
第二年	76,000.00		76,000.00	3.23%	2.98%	2.94%	2.76%	2.99%	2.96%						2,350.00	2,350.00
第三年	88,000.00		88,000.00	3.23%	2.98%	2.94%	2.76%	2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%			2,659.90	2,659.90
第四年	88,000.00		88,000.00	3.23%	2.98%	2.94%	2.76%	2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%			2,659.90	2,659.90
第五年	104,100.00		104,100.00	3.23%	2.98%	2.94%	2.76%	2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%	3,054.90	3,054.90
第六年	104,100.00		104,100.00	3.23%	2.98%	2.94%	2.76%	2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%	3,054.90	3,054.90
第七年	104,100.00		104,100.00	3.23%	2.98%	2.94%	2.76%	2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%	3,054.90	3,054.90
第八年	104,100.00		104,100.00	3.23%	2.98%	2.94%	2.76%	2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%	3,054.90	3,054.90
第九年	104,100.00		104,100.00	3.23%	2.98%	2.94%	2.76%	2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%	3,054.90	3,054.90
第十年	104,100.00		104,100.00	3.23%	2.98%	2.94%	2.76%	2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%	3,054.90	3,054.90
第十一年	104,100.00	30,000.00	74,100.00	3.23%	2.98%	2.94%	2.76%	2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%	3,054.90	33,054.90
第十二年	74,100.00		74,100.00	3.23%				2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%	2,170.30	2,170.30
第十三年	74,100.00	1,800.00	72,300.00	3.23%				2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%	2,170.30	3,970.30
第十四年	72,300.00	1,800.00	70,500.00	3.23%				2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%	2,124.28	3,924.28

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资年利率											应付利息	还本付息合计
第十五年	70,500.00	39,800.00	30,700.00	3.23%				2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%	2,078.26	41,878.26
第十六年	8,000.00	9,800.00	20,900.00					2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%	804.84	10,604.84
第十七年	20,900.00	4,800.00	16,100.00							2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%	520.82	5,320.82
第十八年	16,100.00		16,100.00										2.45%	2.50%	395.00	395.00
第十九年	16,100.00	15,000.00	1,100.00										2.45%	2.50%	395.00	15,395.00
第二十年	1,100.00		1,100.00											2.50%	27.50	27.50
第二十一年	1,100.00		1,100.00											2.50%	27.50	27.50
第二十二年	1,100.00		1,100.00											2.50%	27.50	27.50
第二十三年	1,100.00		1,100.00											2.50%	27.50	27.50
第二十四年	1,100.00	1,100.00	0.00											2.50%	27.50	1,127.50
合计		104,100.00													41,077.80	145,177.80

表 26：项目全周期发行专项债券融资还本付息情况表（单位：万元）

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资年利率												应付利息	还本付息合计
第一年	38,000.00		38,000.00	3.23%												1,227.40	1,227.40
第二年	76,000.00		76,000.00	3.23%	2.98%	2.94%	2.76%	2.99%	2.96%							2,350.00	2,350.00
第三年	88,000.00		88,000.00	3.23%	2.98%	2.94%	2.76%	2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%				2,659.90	2,659.90
第四年	88,000.00		88,000.00	3.23%	2.98%	2.94%	2.76%	2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%				2,659.90	2,659.90
第五年	104,100.00		104,100.00	3.23%	2.98%	2.94%	2.76%	2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%		3,054.90	3,054.90
第六年	114,100.00		114,100.00	3.23%	2.98%	2.94%	2.76%	2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%	2.45%	3,299.90	3,299.90
第七年	114,100.00		114,100.00	3.23%	2.98%	2.94%	2.76%	2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%	2.45%	3,299.90	3,299.90
第八年	114,100.00		114,100.00	3.23%	2.98%	2.94%	2.76%	2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%	2.45%	3,299.90	3,299.90
第九年	114,100.00		114,100.00	3.23%	2.98%	2.94%	2.76%	2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%	2.45%	3,299.90	3,299.90
第十年	114,100.00		114,100.00	3.23%	2.98%	2.94%	2.76%	2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%	2.45%	3,299.90	3,299.90
第十一年	114,100.00	30,000.00	84,100.00	3.23%	2.98%	2.94%	2.76%	2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%	2.45%	3,299.90	33,299.90
第十二年	84,100.00		84,100.00	3.23%				2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%	2.45%	2,415.30	2,415.30
第十三年	84,100.00	1,800.00	82,300.00	3.23%				2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%	2.45%	2,415.30	4,215.30

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资年利率												应付利息	还本付息合计
第十四年	82,300.00	1,800.00	80,500.00	3.23%				2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%	2.45%	2,369.28	4,169.28
第十五年	80,500.00	39,800.00	40,700.00	3.23%				2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%	2.45%	2,323.26	42,123.26
第十六年	40,700.00	9,800.00	30,900.00					2.99%	2.96%	2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%	2.45%	1,049.84	10,849.84
第十七年	30,900.00	4,800.00	26,100.00							2.66%	2.55%	2.56%	2.45%	2.50%	2.45%	765.82	5,565.82
第十八年	26,100.00		26,100.00										2.45%	2.50%	2.45%	640.00	640.00
第十九年	26,100.00	15,000.00	11,100.00										2.45%	2.50%	2.45%	640.00	15,640.00
第二十年	11,100.00	10,000.00	1,100.00											2.50%	2.45%	272.50	10,272.50
第二十一年	1,100.00		1,100.00											2.50%		27.50	27.50
第二十二年	1,100.00		1,100.00											2.50%		27.50	27.50
第二十三年	1,100.00		1,100.00											2.50%		27.50	27.50
第二十四年	1,100.00	1,100.00	0.00											2.50%		27.50	1,127.50
合计		114,100.00														44,752.80	158,852.80

2.项目本息覆盖情况

（1）项目债券融资还本付息保障倍数

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内本次发行债券年限内本息合计145,177.80万元，本次及已发行债券的年限内收益304,700.78万元，在本次发行债券的本息覆盖倍数2.10倍。同时，本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低，用于还本付息资金的充足性得到保障。

表27：本年及已发行专项债券还本付息保障倍数测算表（单位：万元）

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计	项目相关收益
第一年	38,000.00		38,000.00	1,227.40	1,227.40	304,700.78
第二年	76,000.00		76,000.00	2,350.00	2,350.00	
第三年	88,000.00		88,000.00	2,659.90	2,659.90	
第四年	88,000.00		88,000.00	2,659.90	2,659.90	
第五年	104,100.00		104,100.00	3,054.90	3,054.90	
第六年	104,100.00		104,100.00	3,054.90	3,054.90	
第七年	104,100.00		104,100.00	3,054.90	3,054.90	
第八年	104,100.00		104,100.00	3,054.90	3,054.90	
第九年	104,100.00		104,100.00	3,054.90	3,054.90	
第十年	104,100.00		104,100.00	3,054.90	3,054.90	
第十一年	104,100.00	30,000.00	74,100.00	3,054.90	33,054.90	
第十二年	74,100.00		74,100.00	2,170.30	2,170.30	
第十三年	74,100.00	1,800.00	72,300.00	2,170.30	3,970.30	
第十四年	72,300.00	1,800.00	70,500.00	2,124.28	3,924.28	
第十五年	70,500.00	39,800.00	30,700.00	2,078.26	41,878.26	
第十六年	8,000.00	9,800.00	20,900.00	804.84	10,604.84	
第十七年	20,900.00	4,800.00	16,100.00	520.82	5,320.82	
第十八年	16,100.00		16,100.00	395.00	395.00	

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计	项目相关收益
第十九年	16,100.00	15,000.00	1,100.00	395.00	15,395.00	
第二十年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十一年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十二年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十三年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十四年	1,100.00	1,100.00	0.00	27.50	1,127.50	
合计		104,100.00		41,077.80	145,177.80	304,700.78
本息覆盖倍数				2.10		

（2）计划债券融资还本付息保障倍数

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入158,852.80万元，能够覆盖债券本息金额304,700.78万元，债务本息偿付保障倍数1.92倍。同时，本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低，用于还本付息资金的充足性得到保障。

表28：项目发行还本付息保障倍数测算表（单位：万元）

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计	项目相关收益
第一年	38,000.00		38,000.00	1,227.40	1,227.40	
第二年	76,000.00		76,000.00	2,350.00	2,350.00	
第三年	88,000.00		88,000.00	2,659.90	2,659.90	
第四年	88,000.00		88,000.00	2,659.90	2,659.90	
第五年	104,100.00		104,100.00	3,054.90	3,054.90	304,700.78
第六年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第七年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第八年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第九年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计	项目相关收益
第十年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第十一年	114,100.00	30,000.00	84,100.00	3,299.90	33,299.90	
第十二年	84,100.00		84,100.00	2,415.30	2,415.30	
第十三年	84,100.00	1,800.00	82,300.00	2,415.30	4,215.30	
第十四年	82,300.00	1,800.00	80,500.00	2,369.28	4,169.28	
第十五年	80,500.00	39,800.00	40,700.00	2,323.26	42,123.26	
第十六年	40,700.00	9,800.00	30,900.00	1,049.84	10,849.84	
第十七年	30,900.00	4,800.00	26,100.00	765.82	5,565.82	
第十八年	26,100.00		26,100.00	640.00	640.00	
第十九年	26,100.00	15,000.00	11,100.00	640.00	15,640.00	
第二十年	11,100.00	10,000.00	1,100.00	272.50	10,272.50	
第二十一年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十二年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十三年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十四年	1,100.00	1,100.00	0.00	27.50	1,127.50	
合计		114,100.00		44,752.80	158,852.80	304,700.78
本息覆盖倍数				1.92		

（三）总体评价

1.项目债券融资风险分析

本着谨慎性原则，在收入向下波动的情况下对本项目发行债券进行敏感性分析。经测算，在项目收入预测下降10.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为1.98倍；当项目收入预测下降20.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为1.75倍。同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可以实现正常本息偿付的

自求平衡。因此，本项目具有较强的抗风险能力。收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表：

表 29：项目收入预测下降 10.00%计算收益的本息覆盖倍数表

金额单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计	项目相关收益
第一年	38,000.00		38,000.00	1,227.40	1,227.40	
第二年	76,000.00		76,000.00	2,350.00	2,350.00	
第三年	88,000.00		88,000.00	2,659.90	2,659.90	
第四年	88,000.00		88,000.00	2,659.90	2,659.90	
第五年	104,100.00		104,100.00	3,054.90	3,054.90	
第六年	104,100.00		104,100.00	3,054.90	3,054.90	
第七年	104,100.00		104,100.00	3,054.90	3,054.90	
第八年	104,100.00		104,100.00	3,054.90	3,054.90	
第九年	104,100.00		104,100.00	3,054.90	3,054.90	
第十年	104,100.00		104,100.00	3,054.90	3,054.90	
第十一年	104,100.00	30,000.00	74,100.00	3,054.90	33,054.90	
第十二年	74,100.00		74,100.00	2,170.30	2,170.30	
第十三年	74,100.00	1,800.00	72,300.00	2,170.30	3,970.30	286,772.70
第十四年	72,300.00	1,800.00	70,500.00	2,124.28	3,924.28	
第十五年	70,500.00	39,800.00	30,700.00	2,078.26	41,878.26	
第十六年	30,700.00	9,800.00	20,900.00	804.84	10,604.84	
第十七年	20,900.00	4,800.00	16,100.00	520.82	5,320.82	
第十八年	16,100.00		16,100.00	395.00	395.00	
第十九年	16,100.00	15,000.00	1,100.00	395.00	15,395.00	
第二十年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十一年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十二年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十三年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十四年	1,100.00	1,100.00	0.00	27.50	1,127.50	
合计		104,100.00		41,077.80	145,177.80	286,772.70
本息覆盖倍数				1.98		

表 30：项目收入预测下降 20.00%计算收益的本息覆盖倍数表

金额单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计	项目相关收益
第一年	38,000.00		38,000.00	1,227.40	1,227.40	
第二年	76,000.00		76,000.00	2,350.00	2,350.00	
第三年	88,000.00		88,000.00	2,659.90	2,659.90	
第四年	88,000.00		88,000.00	2,659.90	2,659.90	
第五年	104,100.00		104,100.00	3,054.90	3,054.90	
第六年	104,100.00		104,100.00	3,054.90	3,054.90	
第七年	104,100.00		104,100.00	3,054.90	3,054.90	
第八年	104,100.00		104,100.00	3,054.90	3,054.90	
第九年	104,100.00		104,100.00	3,054.90	3,054.90	
第十年	104,100.00		104,100.00	3,054.90	3,054.90	
第十一年	104,100.00	30,000.00	74,100.00	3,054.90	33,054.90	
第十二年	74,100.00		74,100.00	2,170.30	2,170.30	
第十三年	74,100.00	1,800.00	72,300.00	2,170.30	3,970.30	254,640.53
第十四年	72,300.00	1,800.00	70,500.00	2,124.28	3,924.28	
第十五年	70,500.00	39,800.00	30,700.00	2,078.26	41,878.26	
第十六年	8,000.00	9,800.00	20,900.00	804.84	10,604.84	
第十七年	20,900.00	4,800.00	16,100.00	520.82	5,320.82	
第十八年	16,100.00		16,100.00	395.00	395.00	
第十九年	16,100.00	15,000.00	1,100.00	395.00	15,395.00	
第二十年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十一年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十二年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十三年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十四年	1,100.00	1,100.00	0.00	27.50	1,127.50	
合计		104,100.00		41,077.80	145,177.80	254,640.53
本息覆盖倍数				1.75		

2.计划债券融资风险分析

本着谨慎性原则，对收入的向下波动情况下对本项目发行债券进行敏感分析。经测算，在项目收入预测下降10.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为1.81倍；当项目收入预测下降20.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为1.60倍。同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可以实现正常本息偿付的自求平衡。因此，本项目具有较强的抗风险能力。收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表：

表31：收入预测下降10.00%计算收益的本息覆盖倍数表（单位：万元）

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计	项目相关收益
第一年	38,000.00		38,000.00	1,227.40	1,227.40	
第二年	76,000.00		76,000.00	2,350.00	2,350.00	
第三年	88,000.00		88,000.00	2,659.90	2,659.90	
第四年	88,000.00		88,000.00	2,659.90	2,659.90	
第五年	104,100.00		104,100.00	3,054.90	3,054.90	
第六年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第七年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第八年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第九年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	286,772.70
第十年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第十一年	114,100.00	30,000.00	84,100.00	3,299.90	33,299.90	
第十二年	84,100.00		84,100.00	2,415.30	2,415.30	
第十三年	84,100.00	1,800.00	82,300.00	2,415.30	4,215.30	
第十四年	82,300.00	1,800.00	80,500.00	2,369.28	4,169.28	
第十五年	80,500.00	39,800.00	40,700.00	2,323.26	42,123.26	
第十六年	40,700.00	9,800.00	30,900.00	1,049.84	10,849.84	

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计	项目相关收益
第十七年	30,900.00	4,800.00	26,100.00	765.82	5,565.82	
第十八年	26,100.00		26,100.00	640.00	640.00	
第十九年	26,100.00	15,000.00	11,100.00	640.00	15,640.00	
第二十年	11,100.00	10,000.00	1,100.00	272.50	10,272.50	
第二十一年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十二年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十三年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十四年	1,100.00	1,100.00	0.00	27.50	1,127.50	
合计		114,100.00		44,752.80	158,852.80	286,772.70
本息覆盖倍数				1.81		

表 32：收入预测下降 20.00%计算收益的本息覆盖倍数表（单位：万元）

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计	项目相关收益
第一年	38,000.00		38,000.00	1,227.40	1,227.40	
第二年	76,000.00		76,000.00	2,350.00	2,350.00	
第三年	88,000.00		88,000.00	2,659.90	2,659.90	
第四年	88,000.00		88,000.00	2,659.90	2,659.90	
第五年	104,100.00		104,100.00	3,054.90	3,054.90	
第六年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第七年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第八年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	254,640.53
第九年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第十年	114,100.00		114,100.00	3,299.90	3,299.90	
第十一年	114,100.00	30,000.00	84,100.00	3,299.90	33,299.90	
第十二年	84,100.00		84,100.00	2,415.30	2,415.30	
第十三年	84,100.00	1,800.00	82,300.00	2,415.30	4,215.30	
第十四年	82,300.00	1,800.00	80,500.00	2,369.28	4,169.28	

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计	项目相关收益
第十五年	80,500.00	39,800.00	40,700.00	2,323.26	42,123.26	
第十六年	40,700.00	9,800.00	30,900.00	1,049.84	10,849.84	
第十七年	30,900.00	4,800.00	26,100.00	765.82	5,565.82	
第十八年	26,100.00		26,100.00	640.00	640.00	
第十九年	26,100.00	15,000.00	11,100.00	640.00	15,640.00	
第二十年	11,100.00	10,000.00	1,100.00	272.50	10,272.50	
第二十一年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十二年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十三年	1,100.00		1,100.00	27.50	27.50	
第二十四年	1,100.00	1,100.00	0.00	27.50	1,127.50	
合计		114,100.00		44,752.80	158,852.80	254,640.53
本息覆盖倍数				1.60		

综上所述，预计本项目债券融资还本付息保障倍数1.92倍。同时，通过对项目收入的敏感性分析也能保证债务本息偿付保障倍数大于1，结合本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设项目，以前年度已发行专项债券资金共计88,000.00万元，对应各批次已发行债券资金信息概况如下：

表33：已发行专项债券资金明细表

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
1	2022年5月	2022年广东省政府专项债券（二十一期）	15年	3.23%	每半年支付利息，到期还本	38,000.00
2	2023年1月	2023年广东省政府专项债券（一期）	10年	2.98%	每半年支付利息，到期还本	20,000.00
3	2023年4月	2023年广东省政府专项债券（十一期）	10年	2.94%	每半年支付利息，到期还本	7,000.00
4	2023年5月	2023年广东省政府专项债券（二十一期）	10年	2.76%	每半年支付利息，到期还本	3,000.00
5	2023年8月	2023年广东省政府专项债券（第三十五期）	15年	2.99%	每半年支付利息，到期还本	4,000.00
6	2023年9月	2023年广东省政府专项债券（五十二期）	15年	2.96%	每半年支付利息，到期还本	4,000.00
7	2024年3月	2024年广东省政府专项债券（十五期）	15年	2.66%	每半年支付利息，到期还本	3,000.00
8	2024年5月	2024年广东省政府专项债券（二十八期）	15年	2.55%	每半年支付利息，10-15年分年还本	3,000.00
9	2024年5月	2024年广东省政府专项债券（四十期）	15年	2.56%	每半年支付利息，10-15年分年还本	6,000.00
合计						**88,000.00**

本次2026年10月拟发行2026年广东省政府专项债券（四十六期）深圳盐田（东源）产业转移工业园三期（启动区）基础设施建设项目地方政府专项债券金额为3,000.00万元，债券发行期限为15年，假设债券年利率为2.25%，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入政府性基金预算管理。

（二）债券资金管理

本项目无银行融资，不涉及分账管理，资金使用严格按照相关要求管理，项目相关收入均为专项收入，并专门用于归还债券本金和利息，项目收益及还本付息资金纳入政府性基金预算管理。

加强项目建设进度管理，充分落实建设所需资金，加强促进现金回流，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力，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，确保债券存续期间不会出现收入与还本付息周期错配的情况。若项目主管部门和项目实施单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（三）职责分工

东源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。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。

本项目主管部门是东源县国有资产事务中心，主要负责以下内容：

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。

项目实施单位为东源县融湾工业投资有限公司，主要负责以下内容：

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。

项目持有单位为东源县融湾工业投资有限公司，主要负责以下内容：

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

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

针对上述风险采取控制措施如下:

1.落实施工规划明确施工责任，确保工程进度按计划如期实施，强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，杜绝质量问题影响工程进度;

2.充分考虑项目建设的特点，对项目基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金，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.加强资金管理，对债券资金流向做全流程监督，确保债券资金用于项目建设，项目收益及时足额缴入国库并用于偿债本息。

（二）还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本

息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

七、其他需要说明事项

无