

2020 年广东省交通基础设施专项债券（五期）  
潮汕高铁站区深洋地下停车场和商铺综合  
项目情况

实施单位盖章：



主管部门盖章：



财政局盖章：



日期：二〇二〇年五月



## 2020 年广东省交通基础设施专项债券（五期）

### 潮汕高铁站区深洋地下停车场和商铺综合项目情况

本次潮安区浮洋镇人民政府参与发行的政府专项债券发行总额为 5000 万元，用于潮汕高铁站区深洋地下停车场和商铺综合项目。按照财政部要求，此次潮州市专项债券纳入 2020 年政府性基金预算管理。

#### 一、项目基本情况

##### （一）项目所处区域情况

潮州市位于广东省最东端，东邻福建，西连揭阳，南接汕头，北通梅州，濒临南海，是广东的“东大门”。潮州市着力优化政治生态、经济生态、自然生态，建设良好的从政环境、营商环境、生活环境，奋力打造广东沿海经济带东部“桥头堡”、粤港澳大湾区重要拓展区、北部生态发展区联动区、潮文化精品城市。

2017-2019 年，潮州市分别实现一般公共预算收入 18.27 亿元、19.38 亿元和 19.26 亿元，政府性基金收入分别为 10.04 亿元、11.91 亿元和 23.40 亿元。

表 1 潮州市 2017--2019 年财政经济数据

市直项目	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值	1074.07	1067.28	1068.33
一般公共预算收入	18.27	19.38	19.26
政府性基金收入	10.04	11.91	23.40
其中：国土出让收入	5.57	8.14	19.52
政府性基金支出	20.41	5.47	6.52
其中：国土出让支出	19.77	1.94	0.15

##### （二）项目情况

表 2 潮汕高铁站区深洋地下停车场和商铺综合项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资 (万元)	计划发行本期专项 债券规模(万元)	项目实施方
	建筑面积	项目类型			
潮汕高铁站区深洋 地下停车场和商铺 综合项目	94008 m²	0406 停车场 建设	29,890.00	5000.00	潮州市潮安 区浮洋镇人 民政府

项目拟建设 14 幢高 11 层电梯楼房，总投资约 29890 万元，用地面积约 31962 m² (折合约 48 亩，3.2 公顷)，总建筑面积约 94008 m²，计容建筑面积约 65871 m²，其中：商铺建筑面积约 7754 m²，高层住宅建筑面积约 56553 m²，会所建筑面积约 970 m²，公厅建筑面积约 594 m²；架空层面积约 2192 m²，地下车库面积约 25945 m²，容积率为 2.06，建筑基底面积约 11151 m²，建筑密度 34.9%，绿化率 30%。停车位 570 个，共 440 套，建设 120-125 平方户型 220 套，135-140 平方户型 220 套；商铺 204 间。

### (三) 项目主体资格

名称	潮州市潮安区浮洋镇人民政府
统一社会信用代码	11445103007338418A
住所	广东省潮州市潮安区浮洋镇环镇北路 1 号
法定代表人	张露勋
颁发日期	2018 年 2 月 28 日
机构类型	机关
登记管理部门名称	潮安县机构编制委员会办公室

### (四) 项目建设情况

本项目建设期 3 年。

## 二、经济社会效益分析

(一) 项目是政府投入的为解决因扩建厦深高铁潮汕站的需要而实

施深洋村整村搬迁后解决搬迁户安置问题的民生项目,使得安置户能放心搬迁、安心居住,生活来源得到保障,生活环境得到改善,生活水平得到提高,政府资金的投入,虽然未能产生直接经济效益,但是保证了安全搬迁和稳定安置的维稳主线的需要,是项目顺利开展的前提条件。

(二)《潮州市城市总体规划(2015-2030)》中,将全市的规划分为市域、城市规划区和城市集中建设区三个空间层次,其中“潮安-高铁组团”作为城市集中建设区的两个组团之一,计划打造成为粤东综合交通枢纽、汕潮揭对外开放经济文化合作中心区和潮州自然生态现代新城区。深洋村位于潮安-高铁组团和高铁新城的中心地带,将最先最直接享受到该片区发展带来的成果。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一)投资估算

1.估算总额

本项目建设期3年,静态投资额29,890.00万元,其余资金为发行专项债对应的建设期利息、债券发行费用及债券还本付息服务费。根据潮州金德会计师事务所的审查意见,初步核定项目概算动态总投资为30,220.52万元。

表3 潮汕高铁站区深洋地下停车场和商铺综合项目总投资估算表

序号	费用名称	合计
1	静态总投资	29,890.00
2	债券利息费用	325.00
3	债券发行和登记费用	5.50
4	债券还本付息服务费	0.02
合计	项目总投资	30,220.52

(二)资金筹措方案

1. 资金筹措原则

本次拟通过财政资金、发行专项债券收入筹措项目建设期动态总投资为 30,220.52 万元，所筹措资金用于工程费用、债券发行费、发行登记服务费、专项债券本息及还本付息服务费。

表 4 专项债券发行计划

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行金额	发行年限
1	2020 年	5,000.00	10 年

## 2. 资金来源

潮汕高铁站区深洋地下停车场和商铺综合项目动态总投资为 30,220.52 万元，资金来源如下：

表 5 潮汕高铁站区深洋地下停车场和商铺综合项目投资资金来源

单位：万元

序号	年度	2020 年	2021 年	2022 年	合计
1	资本金	4,511.50	16,458.51	4,250.51	25,220.52
2	债券发行	5,000.00			5,000.00
3	运营期经营净结余				-
4	资金筹措合计	9,511.50	16,458.51	4,250.51	30,220.52

## 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### (一) 潮汕高铁站区深洋地下停车场和商铺综合项目预期运营情况

#### 潮汕高铁站区深洋地下停车场和商铺综合项目收益预测

根据潮州金德会计师事务所预测数据，项目总收益为 33,505.22 万元，可用于资金平衡的项目收益为 33,505.22 万元。

表 6 潮汕高铁站区深洋地下停车场和商铺综合项目收益测算表

序号	年度	单位	合计
1	资本金流入	万元	25,220.52

2	债券资金流入	万元	5,000.00
3	项目总收益	万元	33,505.22
3.1	运营期净收益	万元	33,505.22
4	现金流入总额	万元	63,725.74
5	建设期资金流出	万元	29,890.00
6	债券发行费用及登记服务费	万元	5.5
7	债券还本付息	万元	6,625.00
8	还本付息服务费	万元	0.35
9	现金流出总额	万元	36,520.85
10	当年项目现金净流入	万元	27,204.89
11	期末累计现金结存额	万元	27,204.89

## (二) 潮汕高铁站区深洋地下停车场和商铺综合项目融资成本

### 潮汕高铁站区深洋地下停车场和商铺综合项目静态总投资

29,890.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 5000.00 万元，期限为 10 年，每半年付息一次，预计债券存续期本息累计 6,625.00 万元。

(债券利率按照 3.25% 测算)。本项目以停车费收入、广告牌收入及商铺出租收入作为专项债券还本付息资金来源，另外对于财政项目补助收入等专用款项，不纳入专项债券还本付息资金来源。

表 7 潮汕高铁站区深洋地下停车场和商铺综合项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目 名称	年度	期初本金余 额	当年新 增本金	当年 偿还 本金	期末 本金 余额	当年偿 还利息	当年还 本付息 合计
----------	----	------------	------------	----------------	----------------	------------	------------------

潮汕 高铁 站区 深洋 地下 停车 场和 商铺 综合 项目	第一年	0	5000	0	5000	162.5	162.5
	第二年	5000	0	0	5000	162.5	162.5
	第三年	5000	0	0	5000	162.5	162.5
	第四年	5000	0	0	5000	162.5	162.5
	第五年	5000	0	0	5000	162.5	162.5
	第六年	5000	0	0	5000	162.5	162.5
	第七年	5000	0	0	5000	162.5	162.5
	第八年	5000	0	0	5000	162.5	162.5
	第九年	5000	0	0	5000	162.5	162.5
	第十年	5000	0	5000	0	162.5	5,162.50
	合计			5000		1,625.00	6,625.00

### (三) 潮汕高铁站区深洋地下停车场和商铺综合项目资金测算平衡表

根据项目收益与融资平衡分析结果,专项债券存续期内还本付息资金充足,项目总收益为 33,505.22 万元,本项目债券本息资金覆盖率可达到 5.06 倍,为债券项目总收益除以债券还本付息总额,即:项目总收益 33,505.22 万元/债券本息 6,625.00 元。

表 8 潮汕高铁站区深洋地下停车场和商铺综合项目收益与融资平衡情况

单位:万元、倍

项目名称	项目总投资 (万元)	项目总收 益(万元)	本期计 划发行 额 (万元)	本期计 划发行 期限 (年)	其他融 资金额 (万元)	专项债本 息合计 (万元)	资金覆盖倍 数
------	---------------	---------------	-------------------------	-------------------------	--------------------	---------------------	------------

潮汕高铁站区							
深洋地下停车							
场和商铺综合	29,890.00	33,505.22	5000.00	10	0	6,625.00	5.06
项目							

#### (四) 总体评价

经测算,在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,预期融资项目收益和项目收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息,本项目债券本息资金覆盖率可达到 5.06 倍,可实现项目收益和融资自求平衡。

### 五、项目风险控制

#### (一) 潜在风险

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。

#### (二) 还款保障情况

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,及时按照转贷协议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。如偿还出现困难,将通过调减投资计划、处置可变现财产、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。

### 六、主管部门责任

本项目主管部门为潮安区浮洋镇人民政府。项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建项目早见成

效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和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。