

2025 年广东省政府专项债券（四期）

乐昌新城基础设施建设项目

募投报告

实施单位盖章：乐昌市新区投资发展有限
公司



主管部门盖章：乐昌产城融合建设工作领
导小组办公室



市（县、区）财政局盖章：乐昌市财政局



2025 年 1 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 | 3 |
| （四）项目立项文件或实施依据 | 3 |
| （五）责任主体 | 4 |
| 二、项目实施重要性和经济社会效益分析 | 4 |
| （一）重要性分析 | 4 |
| （二）经济效益分析 | 5 |
| （三）社会效益分析 | 5 |
| 三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 | 5 |
| （一）投资估算 | 5 |
| （二）筹措方案 | 6 |
| （三）项目实施安排 | 9 |
| （四）债券资金用途 | 10 |
| 四、项目收益与融资平衡情况 | 11 |
| （一）项目预期成本收益 | 11 |
| （二）融资收益平衡情况 | 19 |
| （三）总体评价 | 25 |
| 五、专项债券管理 | 28 |
| （一）债券资金概况 | 28 |
| （二）债券资金管理 | 28 |
| （三）职责分工 | 29 |
| 六、项目风险控制 | 30 |
| （一）潜在风险及控制措施 | 30 |
| （二）还款保障措施 | 31 |
| 七、其他需要说明事项 | 31 |

2025 年广东省政府专项债券（四期）

乐昌新城基础设施建设项目

募投报告

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

本项目位于广东省乐昌市。乐昌市位于广东省北部，武江的中上游。地处北纬 24°57′ 至 25°31′，东经 112°51′ 至 113°34′ 之间。境内东西相距 73.68 公里，南北相距 64.25 公里，总面积 2421 平方公里。东与仁化县为邻，南与浈江区交界，西南与乳源县相连，北部、西部与湖南省宜章县毗连，东北与湖南省汝城县接壤。乐昌市区至韶关市公路里程 52 公里，至广州市 265 公里。省道 S248 穿越辖区。2021-2023 年乐昌市分别实现一般公共预算收入 8.20 亿元、8.49 亿元和 9.80 亿元，政府性基金收入分别为 2.23 亿元、1.97 亿元和 1.37 亿元。

乐昌市 2021-2023 年财政经济数据

| 项目 | 2021年 | 2022年 | 2023年 |
|-----------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值（亿元） | 137.23 | 137.84 | 146.03 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 8.20 | 8.49 | 9.80 |
| 政府性基金收入（亿元） | 2.23 | 1.97 | 1.37 |
| 其中：国有土地出让收入（亿元） | 1.45 | 1.49 | 0.76 |
| 政府性基金支出（亿元） | 8.46 | 14.90 | 11.80 |
| 其中：国有土地出让支出（亿元） | 1.41 | 0.60 | 0.60 |

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1. 本地社会发展规划

根据《乐昌新城控制性详细规划（2016-2030）》，乐昌新城定位为粤湘区域合作的先行示范区、乐昌新行政文化、商业、旅游的城市副中心、乐昌市承接珠三角产业转移的配套服务中心，在未来承担着乐昌市的行政中心、区域综合服务中心和对外交通枢纽等职能。

2. 行业相关规划

发展目标：建设交通顺畅、设施完备、环境良好，集商贸、产业服务、居住休闲于一体的多功能、生态化、高品质的综合型城区。

3. 必要性分析

本项目对乐昌新城投资环境，促进招商引资有着重要的意义，是加快乐昌新城一项重大举措，同时对乐昌市经济发展有着积极的催化剂作用。满足城市总体规划的需要；完善城市功能布局的需要；促进乐昌新城招商引资。

乐昌新城基础设施建设能够改善乐昌新城的人居环境以及整个乐昌市城市副中心的投资环境，为乐昌新城各项产业发展提供坚实基础，成为乐昌市新的经济发展增长点。

乐昌新城基础设施建设由政府统一规划、统一管理，可以预见本项目在政府大力推动下能有序实现。随着本项目的建成，周边土地的开发，企业的进驻，将为当地居民提供更多的就业机会，

发挥更大的经济和社会效益。

（三）项目情况

乐昌新城基础设施建设项目情况如下：

| 项目概况 | | | 项目总投资 (万元) | 计划发行 债券规模 (万元) | 计划 2025 年专项债 券总规模 (万元) | 本期专项 债券发行 金额（万 元） |
|----------|--|----------------|---------------|----------------------|---------------------------------|----------------------------|
| 项目 范围 | 项目内容 | 项目 类型 | | | | |
| 乐昌市 | 承接产业转移的配套服务中心，为连接新城与乐昌产业转移工业园区，提升城市产业发展，建设配套道路 6 公里，桥梁 2 座、涵洞 1 道，新建给排水管道、排水管道及污水管道共 6.33km，建设 6.33km10KV 电缆沟及 110UPVC 管等电力通信工程。项目建成后可提升乐昌产业园投资环境，和周边 500 亩土地价值。 | 具有一定收益的公益性事业领域 | 136128 | 70000 | 12000 | 3900 |

（四）项目立项文件或实施依据

项目已获乐昌市发展和改革局批复，同意立项实施项目，立项批复文件：乐发改〔2016〕184 号《关于乐昌新城基础设施建设项目可行性研究报告的批复》。

乐昌新城基础设施建设项目（一期）已于 2022 年 9 月 30 日获得立项批复，批复文号：乐发改投审〔2022〕64 号。

乐昌市佗城下路至乐南路路段新改建工程已于 2023 年 12 月 13 日获得立项批复，批复文号：乐发改投审〔2023〕72 号。

乐昌市凤凰小学至碧桂园路段改建工程项目已于 2024 年 6 月 20 日获得立项批复，批复文号：乐发改投审〔2024〕41 号。

乐昌市南塔南路至规划路路段新建工程于 2024 年 7 月 15 日经市人民政府批准同意开展项目前期工作，正草拟项目可行性研究报告。

乐昌市凤凰小学十字路口人行通道工程经 2024 年 7 月 16 日市长办公会议确定建设方案，现正在草拟可行性研究报告、设计方案等前期工作。

（五）责任主体

项目所涉及的项目主管部门为乐昌产城融合建设工作领导小组办公室，项目组织实施单位和资产管理部门均为乐昌市新区投资发展有限公司，项目形成资产权属性质为国有，权属人为乐昌市新区投资发展有限公司。具体如下：

主管部门基本信息

| | |
|------|------------------------|
| 单位名称 | 乐昌产城融合建设工作领导小组办公室 |
| 单位性质 | 议事协调机构 |
| 主要职能 | 主要负责新城范围内协调征地、新城项目等建设。 |

实施单位、资产管理部门、权属人基本信息

| | |
|----------|--------------------|
| 单位名称 | 乐昌市新区投资发展有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91440281MA4URWKY1Y |
| 单位性质 | 国有独资 |
| 法定代表人 | 詹莉 |
| 主要职能 | 城市建设开发 |

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

本项目对乐昌新城投资环境,促进招商引资有着重要的意义,是加快乐昌新城一项重大举措,同时对乐昌市经济发展有着积极的催化剂作用。1、满足城市总体规划的需要;2、完善城市功能布局的需要;3、促进乐昌新城招商引资。

(二) 经济效益分析

1、乐昌新城基础设施建设能够改善乐昌新城的人居环境以及整个乐昌市城市副中心的投资环境,为乐昌新城各项产业发展提供坚实基础,成为乐昌市新的经济发展增长点;2、乐昌新城基础设施建设由政府统一规划、统一管理,可以预见本项目在政府大力推动下能有序实现。随着本项目的建成,周边土地的开发,企业的进驻,将为当地居民提供更多的就业机会,发挥更大的经济和社会效益。

(三) 社会效益分析

本项目的建设,对于发展当地经济,满足社会主义市场经济的发展,提高人民生活水平具有推进作用,社会效益显著。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

(一) 投资估算

1. 投资估算编制依据:

- (1) 《市政工程投资估算编制办法》建标[2007]264号,中华人民共和国建设部;
- (2) 《全国市政工程投资估算指标》(HGZ 47-103-2007);
- (3) 《给水排水设计手册》技术经济(第二版);

- (4) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2008）；
- (5) 《广东省建筑工程综合定额》（2010 年）；
- (6) 《广东省装饰装修工程综合定额》（2010）；
- (7) 《广东省安装工程综合定额》（2010 年）；
- (8) 《广东省市政工程综合定额》（2010 年）；
- (9) 韶关市建设工程定额站《2018 年第三季度建设工程信息价格》；

2. 项目总投资 136128 万元，具体如下：

项目投资估算表（单位：万元）

| 序号 | 投资估算项目名称 | 合计 |
|----|--------------|----------|
| 1 | 道路工程 | 54758.43 |
| 2 | 社会停车场 | 3686.87 |
| 3 | 菜市场 | 16238.74 |
| 4 | 新城次干道等其他基础设施 | 61443.96 |
| 合计 | | 136128 |

（二）筹措方案

项目总投资 136128 万元，其中：专项债券融资 70000 万元，财政资金投入 66128 万元。

1. 市场化融资资金筹措：本项目暂不涉及市场化融资。
2. 非融资资金筹措：本项目通过非融资资金安排 66128 万元，其中单位自有资金 0 万元，财政性资金 66128 万元，其他资金 0 万元。

3. 地方政府专项债券融资筹措：通过地方政府专项债券融资 70000 万元，其中：

(1) 以前年度已安排专项债券资金 38600 万元；

1) 本项目已于 2022 年 1 月发行的 2022 年广东省政府专项债券（五期）融资 1000 万元，发行期限 15 年，发行利率 3.21%；

2) 本项目已于 2022 年 3 月发行的 2022 年广东省政府专项债券（十四期）融资 2000 万元，发行期限 15 年，发行利率 3.23%；

3) 本项目已于 2022 年 5 月发行的 2022 年广东省政府专项债券（二十一期）融资 1500 万元，发行期限 15 年，发行利率 3.23%；

4) 本项目已于 2022 年 7 月发行的 2022 年广东省政府专项债券（二十九期）融资 500 万元，发行期限 15 年，发行利率 3.16%；

5) 本项目已于 2022 年 10 月将 2022 年广东省政府专项债券（二十一期）融资资金中的 1400 万元调整至乐昌市 2021 年学前教育补短板建设项目使用，剩余债券资金 100 万元；

6) 本项目已于 2023 年 5 月发行的 2023 年广东省政府专项债券（二十二期）融资 2200 万元，发行期限 15 年，发行利率 2.92%；

7) 本项目已于 2023 年 8 月发行的 2023 年广东省政府专项债券（四十期）融资 8300 万元，发行期限 15 年，发行利率 2.99%，每半年支付一次利息，从第 11 年起每年偿还本金 1660 万元，到期偿还剩余本金并支付最后一次利息；

8) 本项目已于 2023 年 8 月发行的 2023 年广东省政府专项债

券(五十七期)融资 4500 万元,发行期限 15 年,发行利率 2.96%,每半年支付一次利息,从第 11 年起每年偿还本金 900 万元,到期偿还剩余本金并支付最后一次利息;

9) 本项目已于 2023 年 11 月由原 2023 年广东省政府专项债券(五十五期)乐昌产业转移工业园基础设施建设项目,调整 1000 万元至本项目使用,期限剩余 30 年,融资利率 2.99%。

10) 本项目已于 2024 年 3 月发行的 2024 年广东省政府专项债券(十五期)融资 2000 万元,发行期限 15 年,发行利率 2.66%。

11) 本项目已于 2024 年 5 月上旬发行的 2024 年广东省政府专项债券(二十二期)融资 8700 万元,发行期限 7 年,发行利率 2.34%。

12) 本项目已于 2024 年 5 月下旬发行的 2024 年广东省政府专项债券(三十六期)融资 2000 万元,发行期限 15 年,发行利率 2.56%。

13) 本项目已于 2024 年 6 月发行的 2024 年广东省政府专项债券(四十七期)融资 3800 万元,发行期限 15 年,发行利率 2.51%。

14) 本项目已于 2024 年 8 月发行的 2024 年广东省政府专项债券(五十五期)融资 3500 万元,发行期限 15 年,发行利率 2.28%,后该期债券中的 1000 万元于 2024 年 12 月调整至中山市建设项目使用,调整后本项目剩余债券金额为 2500 万元。

15) 本项目已于 2024 年 9 月发行的 2023 年广东省政府专项

债券(七十一期)融资 4500 万元,发行期限 15 年,发行利率 2.17%,后该期债券中的 4500 万元于 2024 年 12 月调整至中山市建设项目使用,调整后本项目剩余债券金额为 0 万元。

(2) 本年计划发行专项债券资金 12000 万元,其中:本期计划发行专项债券资金 3900 万元(用于项目资本金 0 万元)。假设新发行债券融资期限 15 年,发行利率 3.95%,每半年支付一次利息,到期偿还本金并支付最后一次利息。

(3) 以后年度计划安排专项债券资金 19400 万元。

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 | 136128 | 53600 | 0 | 0 | 0 | 0 | 66128 | 15000 | 0 | 0 | 3900 | 38600 | 27500 |
| 2021 年 | 1000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2022 年 | 18600 | 18600 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15000 | 15000 | 0 | 0 | 0 | 3600 | 0 |
| 2023 年 | 31000 | 16000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 16000 | 0 |
| 2024 年 | 34000 | 19000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 19000 | 0 |
| 2025 年 | 23000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11000 | 0 | 0 | 0 | 3900 | | 8100 |
| 2026 年 | 28528 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9128 | 0 | 0 | 0 | | | 19400 |

(三) 项目实施安排

项目已于 2016 年 9 月 22 日获得立项批复,批复文号:乐发改〔2016〕184 号。项目于 2021 年 9 月开工建设,计划 2026 年 12 月 31 日竣工。乐昌新城基础设施建设项目(一期)已于 2022 年 9 月 30 日获得立项批复,批复文号:乐发改投审〔2022〕64

号。乐昌市佗城下路至乐南路路段新改建工程已于 2023 年 12 月 13 日获得立项批复，批复文号：乐发改投审〔2023〕72 号。乐昌市凤凰小学至碧桂园路段改建工程已于 2024 年 6 月 20 日获得立项批复，批复文号：乐发改投审〔2024〕41 号。南塔南路至规划路路段新建工程于 2024 年 7 月 15 日经市人民政府同意开展项目前期工作。凤凰小学十字路口人行通道工程经 2024 年 7 月 16 日市长办公会议确定建设方案，开展前期工作。

目前乐昌新城基础设施建设项目（一期）已完成设计方案和预算编制工作，正在持续推进项目范围内征拆、清表等工作；乐昌市佗城下路至乐南路路段新改建工程已完成设计方案和预算编制工作，正在持续推进项目范围内征拆等工作；乐昌市凤凰小学至碧桂园路段改建工程项目已完成预算编制、施工图设计等前期工作，正在进行预算审核；南塔南路至规划路路段新建工程经市人民政府同意开展前期工作，正草拟项目可行性研究报告。凤凰小学十字路口人行通道工程经 2024 年 7 月 16 日市长办公会议确定建设方案，现正在草拟可行性研究报告与设计方案。

项目计划运营期间为 2027 年 1 月至 2038 年 12 月。

（四）债券资金用途

此次发行专项债券资金主要用于新城主干道路工程及新城次干道等其他基础设施建设：1、新城主干道路工程。乐昌新城基础设施建设项目（一期），乐昌大道在规划位于新城区中轴线位置，

起点与现状南塔路相交，终点与广乐连接线相交，全长约 3 公里，横断面为 60 米；2、新城主干道等其他基础设施建设。（1）乐昌市佗城下路至乐南路路段新改建工程；（2）乐昌市凤凰小学至碧桂园路段改建工程；（3）乐昌市南塔南路至规划路路段新建工程；（4）乐昌市凤凰小学十字路口人行通道工程。涉及债券资金合计 3900 万元，具体如下：

债券资金用途表（单位：万元）

| 序号 | 项目建设内容 | 总金额 |
|----|--------------------|------|
| 1 | 乐昌新城基础设施建设项目（一期） | 2000 |
| 2 | 乐昌市佗城下路至乐南路路段新改建工程 | 200 |
| 3 | 乐昌市凤凰小学至碧桂园路段改建工程 | 200 |
| 4 | 乐昌市南塔南路至规划路路段新建工程 | 500 |
| 5 | 乐昌市凤凰小学十字路口人行通道工程 | 1000 |
| 合计 | | 3900 |

四、项目收益与融资平衡情况

项目资金计划由政府债券资金、财政拨款和项目自筹资金解决，其中项目资本金由项目单位自筹资金和财政拨款解决，剩余资金通过政府专项债券和财政资金统筹解决。

（一）项目预期成本收益

1. 基本假设条件

根据项目目前建设情况及未来预测的经营情况，结合债券发行期限，本次测算周期取 15 年，前 2 年为建设期（根据《乐昌新

城控制性详细规划（2016-2030》，该项目需先完成主干、次干道路征收、拆迁、清表、施工完毕并投入使用。），第3年至第15年为运营期。

此次预测按韶关市近三年全市生产总值(GDP)平均增速进行测算。经查询韶关市政府公开信息，韶关市2021-2023年全市生产总值(GDP)增速分别为8.6%、0.2%和4.6%，平均增速为4.47%。

假设项目预期相关收益能全额用来偿还融资本金和利息。

2. 项目收入

项目收入均来源于项目自身经营性收入（专项收入），主要通过停车位收入、菜市场租金收入、文化馆和图书馆租金收入、新城广场租金收入、医疗收入和充电桩收入实现。

（1）停车位收入

查阅项目可行性研究报告，本项目包含建设智慧停车管理系统，涉及停车位约5000个。基于乐昌市的社会经济状况，结合目前乐昌市停车市场情况，预测项目实施后，每个车位每天收费封顶为32元，因车位不可能每时每刻有车辆停放，考虑时间折减系数90%，车位折减系数90%，一年按365天计，则第一年停车位年收入=5000×32×90%×90%×365÷10000=4730.40万元。

（2）菜市场租金收入

查阅项目可行性研究报告，本项目菜市场建筑面积13512.3平方米。根据乐昌市的社会经济状况，结合乐昌市菜市场租金租

赁情况，预测项目实施后，菜市场租金按 50 元/平方米·月计，折减系数按 90%考虑，则第一年菜市场租金收入= $13512.3 \times 50 \times 12 \times 90\% \div 10000 = 729.66$ 万元。

（3）文化馆、图书馆租金收入

查阅项目可行性研究报告，本项目文化馆建筑面积 10000 平方米、图书馆建筑面积 12000 平方米，集图书馆、商场、小剧场、多功能展厅、城市发展规划展馆、档案馆、纪念馆等功能，按文化馆、图书馆建筑面积的 20%出租，租金 50 元/平方米·月计，折减系数按 90%考虑，则第一年文化馆、图书馆租金收入= $22000 \times 20\% \times 50 \times 12 \times 90\% \div 10000 = 237.60$ 万元。

（4）新城广场租金收入

查阅项目可行性研究报告，本项目新城广场建筑面积 13124 平方米，按建筑面积的 10%出租，租金 10 元/平方米·月计，折减系数按 90%考虑，且广场每年举办 8 次活动，每次收入 6 万元，则第一年新城广场租金收入= $13124 \times 10\% \times 10 \times 12 \times 90\% \div 10000 + 8 \times 6 = 62.17$ 万元。

（5）医疗收入

对照拟建项目的功能定位和建设规模进行推算，项目实施后，年均门诊量预测为 20 万人次，设置 500 张床位。门诊收入按 120 元/人计，住院收入按 1050 元/天·床位计算，则第一年医疗收入= $20 \times 120 + 500 \times 1050 \times 365 \div 10000 = 21562.5$ 万元。

(6) 充电桩收入

根据可行性研究报告,本项目建成后可设置约 500 个充电桩。根据乐昌市电动汽车保有量及充电桩市场情况,预计每个充电桩平均每天充电汽车数量为 2 台,每台收费平均按 50 元计算,则运营期第 1 年充电桩收入=500×50×2×365÷10000=1825 万元。

假设此后收入按 4.47%增速增长,本项目第一年各项收入合计 =4730.40+729.66+237.60+62.17+21562.5+1825=29147.33 万元,在计算运营期内可实现收入总额为 499217.07 万元。明细如下:

单位:万元

| 年度 | 停车位收入 | 菜市场租金收入 | 文化馆、图书馆租金收入 | 新城广场租金收入 | 医疗收入 | 充电桩收入 | 合计 |
|------|----------|----------|-------------|----------|-----------|----------|-----------|
| 第一年 | | | | | | | - |
| 第二年 | | | | | | | - |
| 第三年 | 4,730.40 | 729.66 | 237.60 | 62.17 | 21,562.50 | 1,825.00 | 29,147.33 |
| 第四年 | 4,941.85 | 762.28 | 248.22 | 64.95 | 22,526.34 | 1,906.58 | 30,450.22 |
| 第五年 | 5,162.75 | 796.35 | 259.32 | 67.85 | 23,533.27 | 1,991.80 | 31,811.34 |
| 第六年 | 5,393.52 | 831.95 | 270.91 | 70.88 | 24,585.21 | 2,080.83 | 33,233.30 |
| 第七年 | 5,634.61 | 869.14 | 283.02 | 74.05 | 25,684.17 | 2,173.84 | 34,718.83 |
| 第八年 | 5,886.48 | 907.99 | 295.67 | 77.36 | 26,832.25 | 2,271.01 | 36,270.76 |
| 第九年 | 6,149.61 | 948.58 | 308.89 | 80.82 | 28,031.65 | 2,372.52 | 37,892.07 |
| 第十年 | 6,424.50 | 990.98 | 322.70 | 84.43 | 29,284.66 | 2,478.57 | 39,585.84 |
| 第十一年 | 6,711.68 | 1,035.28 | 337.12 | 88.20 | 30,593.68 | 2,589.36 | 41,355.32 |
| 第十二年 | 7,011.69 | 1,081.56 | 352.19 | 92.14 | 31,961.22 | 2,705.10 | 43,203.90 |
| 第十三年 | 7,325.11 | 1,129.91 | 367.93 | 96.26 | 33,389.89 | 2,826.02 | 45,135.12 |

| | | | | | | | |
|------|-----------|-----------|----------|----------|------------|-----------|------------|
| 第十四年 | 7,652.54 | 1,180.42 | 384.38 | 100.56 | 34,882.42 | 2,952.34 | 47,152.66 |
| 第十五年 | 7,994.61 | 1,233.18 | 401.56 | 105.06 | 36,441.66 | 3,084.31 | 49,260.38 |
| 合计 | 81,019.35 | 12,497.28 | 4,069.51 | 1,064.73 | 369,308.92 | 31,257.28 | 499,217.07 |

3. 项目支出

项目支出内容主要为工资福利费、物业管理费、菜市场维护费、管理费用和税费。

(1) 经营成本

1) 工资福利费

根据可行性研究报告，结合本项目建设规模，停车场、菜市场、文化馆、图书馆和新城广场预计需配备工作人员 12 人，医疗机构配备医护人员 230 人，根据乐昌市经济状况及工资水平，工作人员工资福利费按人均 3.6 万元/年考虑、医护人员工资福利费按人均 9 万元/年考虑，则运营期第 1 年工资福利费=12×3.6+230×9=2113.20 万元。以后按平均工资增长率 4.47%递增。

2) 物业管理费

根据可行性研究报告，结合乐昌市物业管理费成本水平，停车场费用为 10 元/月·个、文化馆、图书馆和新城广场费用为 1 元/月·平方米，则运营期第 1 年物业管理费=（5000×10+22000×1+13124×1）×12÷10000=102.15 万元。

3) 菜市场维护费

根据可行性研究报告，结合乐昌市菜市场维护费成本水平，菜市场维护费每平方米为 20 元/月，则运营期第 1 年菜市场维护

费= $13512.3 \times 20 \times 12 \div 10000 = 324.30$ 万元。

4) 管理费用

管理费用一般为办公费、水电费等，根据项目运营情况，管理费用一般为经营收入的 1%-3%，本次测算管理费按经营收入的 3%计，则运营期第 1 年管理费= $29147.33 \times 3\% = 874.42$ 万元。

5) 动力费

根据可行性研究报告，动力费主要为充电设施电费。经调查了解，每台电动汽车充满需 25 度电，每度电成本价按 0.5 元计，则运营期第 1 年动力费= $500 \times 2 \times 25 \times 365 \times 0.5 \div 10000 = 456.25$ 万元。以后按 GDP 平均增速 4.47% 递增。

6) 药品支出

根据国家卫生计生委发布的《关于全面推开公立医院综合改革工作的通知》（国卫体改发〔2017〕22 号）：试点城市公立医院药占比（不含中药饮片）总体下降到 30% 左右，结合近几年公立医院绩效考核中“药占比”指标情况以及韶关市当地医疗行业实际情况，本次测算，药品支出按运营收入的 35% 考虑，则正常运营第 1 年药品支出= $21562.5 \times 35\% = 7546.88$ 万元。

7) 医用材料费

根据国家卫生计生委发布的《关于全面推开公立医院综合改

革工作的通知》（国卫体改发〔2017〕22号）：试点城市公立医院百元医疗收入（不含药品收入）中消耗的卫生材料降到20元以下，结合近几年公立医院绩效考核中“耗占比”情况以及韶关市当地医疗行业实际情况。本次测算，材料费按运营收入的20%考虑，则正常运营第1年材料费= 21562.5×20%= 4312.5万元。

（2）税费

收入产生的各项税费，主要包含了增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加，按简易计价方式考虑。

停车位、菜市场、文化馆和图书馆、新城广场、充电桩收入的增值税率为收入的5%（按小规模纳税人计算），城市维护建设税为增值税额的7%，教育费附加为增值税额的3%，地方教育费附加为增值税额的2%，即税费按每年停车位、菜市场、文化馆和图书馆、新城广场收入5.6%{5%×[1+(7%+3%+2%)]}计算，预计第一年税费=（4730.40+729.66+237.60+62.17+1825）×5.6%= 424.75万元。

则 本 项 目 第 一 年 各 项 支 出 合 计
=2113.2+102.15+324.3+874.42+456.25+7546.88+4312.5+424.75
= 16154.45 万元，在计算运营期内成本总支出为 276683.91 万元，支出明细见下表：

单位：万元

| | | | |
|----|------|------|----|
| 年度 | 经营成本 | 销售税费 | 合计 |
|----|------|------|----|

| | 工资福利 费 | 物业管理 费 | 菜市场维 护费 | 管理费用 | 动力费 | 药品支出 | 医用材料 费 | 小计 | | |
|------|-----------|-----------|------------|----------|---------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|
| 第一年 | | | | | | | | | | - |
| 第二年 | | | | | | | | - | | - |
| 第三年 | 2,113.20 | 102.15 | 324.30 | 874.42 | 456.25 | 7,546.88 | 4,312.50 | 15729.70 | 424.75 | 16154.45 |
| 第四年 | 2207.66 | 106.72 | 338.80 | 913.51 | 476.64 | 7884.23 | 4505.27 | 16432.83 | 443.74 | 16876.57 |
| 第五年 | 2306.34 | 111.49 | 353.94 | 954.34 | 497.95 | 8236.66 | 4706.66 | 17167.38 | 463.58 | 17630.96 |
| 第六年 | 2409.43 | 116.47 | 369.76 | 997.00 | 520.21 | 8604.84 | 4917.05 | 17934.76 | 484.30 | 18419.06 |
| 第七年 | 2517.13 | 121.68 | 386.29 | 1041.57 | 543.46 | 8989.48 | 5136.84 | 18736.45 | 505.95 | 19242.40 |
| 第八年 | 2629.65 | 127.12 | 403.56 | 1088.13 | 567.75 | 9391.31 | 5366.46 | 19573.98 | 528.57 | 20102.55 |
| 第九年 | 2747.20 | 132.80 | 421.60 | 1136.77 | 593.13 | 9811.10 | 5606.34 | 20448.94 | 552.20 | 21001.14 |
| 第十年 | 2870.00 | 138.74 | 440.45 | 1187.58 | 619.64 | 10249.66 | 5856.94 | 21363.01 | 576.88 | 21939.89 |
| 第十一年 | 2998.29 | 144.94 | 460.14 | 1240.66 | 647.34 | 10707.82 | 6118.75 | 22317.94 | 602.67 | 22920.61 |
| 第十二年 | 3132.31 | 151.42 | 480.71 | 1296.12 | 676.28 | 11186.46 | 6392.26 | 23315.56 | 629.61 | 23945.17 |
| 第十三年 | 3272.32 | 158.19 | 502.20 | 1354.06 | 706.51 | 11686.49 | 6677.99 | 24357.76 | 657.75 | 25015.51 |
| 第十四年 | 3418.59 | 165.26 | 524.65 | 1414.59 | 738.09 | 12208.88 | 6976.50 | 25446.56 | 687.15 | 26133.71 |
| 第十五年 | 3571.40 | 172.65 | 548.10 | 1477.82 | 771.08 | 12754.62 | 7288.35 | 26584.02 | 717.87 | 27301.89 |
| 合计 | 36193.52 | 1749.63 | 5554.50 | 14976.57 | 7814.33 | 129258.43 | 73861.91 | 269408.89 | 7275.02 | 276683.91 |

4. 项目经营结余

经测算，收益主要来源通过停车位收入、菜市场租金收入、文化馆和图书馆租金收入、新城广场租金收入、医疗收入和充电桩收入实现。预计运营期第1年经营结余为12992.88万元，预计本项目在债券存续期间经营结余（可用于平衡资金）为222533.16万元，详见下表：

单位：万元

| 年度 | 第一年 | 第二年 | 第三年 | 第四年 | 第五年 | 第六年 | 第七年 | 第八年 |
|------|-----|-----|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 经营结余 | 0 | 0 | 12992.88 | 13573.65 | 14180.38 | 14814.24 | 15476.43 | 16168.21 |

| 年度 | 第九年 | 第十年 | 第十一年 | 第十二年 | 第十三年 | 第十四年 | 第十五年 | 合计 |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 经营 结余 | 16890.93 | 17645.95 | 18434.71 | 19258.73 | 20119.61 | 21018.95 | 21958.49 | 222533.16 |

（二）融资收益平衡情况

1. 项目融资情况

项目总投资 136128 万元，项目在全生命周期计划发行债券资金合计 70000 万元，其中：

（1）以前年度已安排专项债券资金 38600 万元；

1) 本项目已于 2022 年 1 月发行的 2022 年广东省政府专项债券（五期）融资 1000 万元，发行期限 15 年，发行利率 3.21%；

2) 本项目已于 2022 年 3 月发行的 2022 年广东省政府专项债券（十四期）融资 2000 万元，发行期限 15 年，发行利率 3.23%；

3) 本项目已于 2022 年 5 月发行的 2022 年广东省政府专项债券（二十一期）融资 1500 万元，发行期限 15 年，发行利率 3.23%；

4) 本项目已于 2022 年 7 月发行的 2022 年广东省政府专项债券（二十九期）融资 500 万元，发行期限 15 年，发行利率 3.16%；

5) 本项目已于 2022 年 10 月将 2022 年广东省政府专项债券（二十一期）融资资金中的 1400 万元调整至乐昌市 2021 年学前教育补短板建设项目使用，剩余债券资金 100 万元；

6) 本项目已于 2023 年 5 月发行的 2023 年广东省政府专项债券（二十二期）融资 2200 万元，发行期限 15 年，发行利率 2.92%；

7)本项目已于2023年8月发行的2023年广东省政府专项债券(四十期)融资8300万元,发行期限15年,发行利率2.99%,每半年支付一次利息,从第11年起每年偿还本金1660万元,到期偿还剩余本金并支付最后一次利息;

8)本项目已于2023年8月发行的2023年广东省政府专项债券(五十七期)融资4500万元,发行期限15年,发行利率2.96%,每半年支付一次利息,从第11年起每年偿还本金900万元,到期偿还剩余本金并支付最后一次利息;

9) 本项目已于2023年11月由原2023年广东省政府专项债券(五十五期)乐昌产业转移工业园基础设施建设项目,调整1000万元至本项目使用,期限剩余30年,融资利率2.99%。

10) 本项目已于2024年3月发行的2024年广东省政府专项债券(十五期)融资2000万元,发行期限15年,发行利率2.66%。

11) 本项目已于2024年5月上旬发行的2024年广东省政府专项债券(二十二期)融资8700万元,发行期限7年,发行利率2.34%。

12) 本项目已于2024年5月下旬发行的2024年广东省政府专项债券(三十六期)融资2000万元,发行期限15年,发行利率2.56%。

13) 本项目已于2024年6月发行的2024年广东省政府专项债券(四十七期)融资3800万元,发行期限15年,发行利率2.51%。

14) 本项目已于 2024 年 8 月发行的 2024 年广东省政府专项债券(五十五期)融资 3500 万元,发行期限 15 年,发行利率 2.28%,后该期债券中的 1000 万元于 2024 年 12 月调整至中山市建设项目使用,调整后本项目剩余债券金额为 2500 万元。

15) 本项目已于 2024 年 9 月发行的 2023 年广东省政府专项债券(七十一期)融资 4500 万元,发行期限 15 年,发行利率 2.17%,后该期债券中的 4500 万元于 2024 年 12 月调整至中山市建设项目使用,调整后本项目剩余债券金额为 0 万元。

(2) 本项目本年计划发行专项债券资金 12000 万元,其中:本期计划发行专项债券资金 3900 万元(用于项目资本金 0 万元)。假设新发行债券融资期限 15 年,发行利率 3.95%,每半年支付一次利息,到期偿还本金并支付最后一次利息。

(3) 以后年度融资 19400.00 万元,期限参考 2025 年融资期限 15 年及利率 3.95%进行估算。

以上债券均为每半年支付一次利息,其中以前年度已安排专项债券第 7) 项从第 11 年起每年偿还本金 1660 万元,到期偿还剩余本金并支付最后一次利息,第 8) 项从第 11 年起每年偿还本金 900 万元,到期偿还剩余本金并支付最后一次利息,第 11) 项从第 7 年偿还本金 8700 万元并支付最后一次利息,其余债券均为到期偿还本金并支付最后一次利息,应还本付息情况如下:

融资项目还本付息表

金额单位：人民币万元

| 年度 | | 期初本金余额 | 到期偿还本金 | 期末本金余额 | 融资利率 | 应付利息 | 还本付息合计 |
|--------|------|-----------|-----------|-----------|-------|-----------|-----------|
| 已融资 | | 1,000.00 | 1,000.00 | | 3.21% | 481.50 | 1,481.50 |
| | | 2,000.00 | 2,000.00 | | 3.23% | 969.00 | 2,969.00 |
| | | 100.00 | 100.00 | | 3.23% | 48.45 | 148.45 |
| | | 500.00 | 500.00 | | 3.16% | 237.00 | 737.00 |
| | | 2,200.00 | 2,200.00 | | 2.92% | 963.60 | 3,163.60 |
| | | 8,300.00 | 8,300.00 | | 2.99% | 3,226.21 | 11,526.21 |
| | | 4,500.00 | 4,500.00 | | 2.96% | 1,731.60 | 6,231.60 |
| | | 1,000.00 | 1,000.00 | | 2.99% | 897.00 | 1,897.00 |
| | | 2,000.00 | 2,000.00 | | 2.66% | 798.00 | 2,798.00 |
| | | 8,700.00 | 8,700.00 | | 2.34% | 1,425.06 | 10,125.06 |
| | | 2,000.00 | 2,000.00 | | 2.56% | 768.00 | 2,768.00 |
| | | 3,800.00 | 3,800.00 | | 2.51% | 1,430.70 | 5,230.70 |
| | | 2,500.00 | 2,500.00 | | 2.28% | 855.00 | 3,355.00 |
| 已融资小计 | | 38,600.00 | 38,600.00 | | | 13,831.12 | 52,431.12 |
| 本年融资 | 第一年 | 12,000.00 | | 12,000.00 | 3.95% | 474.00 | 474.00 |
| | 第二年 | 12,000.00 | | 12,000.00 | 3.95% | 474.00 | 474.00 |
| | 第三年 | 12,000.00 | | 12,000.00 | 3.95% | 474.00 | 474.00 |
| | 第四年 | 12,000.00 | | 12,000.00 | 3.95% | 474.00 | 474.00 |
| | 第五年 | 12,000.00 | | 12,000.00 | 3.95% | 474.00 | 474.00 |
| | 第六年 | 12,000.00 | | 12,000.00 | 3.95% | 474.00 | 474.00 |
| | 第七年 | 12,000.00 | | 12,000.00 | 3.95% | 474.00 | 474.00 |
| | 第八年 | 12,000.00 | | 12,000.00 | 3.95% | 474.00 | 474.00 |
| | 第九年 | 12,000.00 | | 12,000.00 | 3.95% | 474.00 | 474.00 |
| | 第十年 | 12,000.00 | | 12,000.00 | 3.95% | 474.00 | 474.00 |
| | 第十一年 | 12,000.00 | | 12,000.00 | 3.95% | 474.00 | 474.00 |
| | 第十二年 | 12,000.00 | | 12,000.00 | 3.95% | 474.00 | 474.00 |
| | 第十三年 | 12,000.00 | | 12,000.00 | 3.95% | 474.00 | 474.00 |
| | 第十四年 | 12,000.00 | | 12,000.00 | 3.95% | 474.00 | 474.00 |
| | 第十五年 | 12,000.00 | 12,000.00 | - | 3.95% | 474.00 | 12,474.00 |
| 本年融资小计 | | 12,000.00 | 12,000.00 | | | 7,110.00 | 19,110.00 |

| | | | | | | |
|----------|-----------|-----------|--|-------|-----------|------------|
| 以后年度计划融资 | 19,400.00 | 19,400.00 | | 3.95% | 11,494.50 | 30,894.50 |
| 合计 | 70,000.00 | 70,000.00 | | | 32,435.62 | 102,435.62 |

2. 项目本息覆盖情况

项目收益为项目经营净收入（专项收入）。预期相关收益偿还融资本息情况为：

按债券存续期间项目净经营收入 100%的情况下，本息覆盖倍数为 2.17；按债券存续期间项目净经营收入 90%的情况下，本息覆盖倍数为 1.96；按债券存续期间项目净经营收入 80%的情况下，本息覆盖倍数为 1.74。具体如下：

项目覆盖债券还本付息情况
(项目净经营收入 100%的情况下)

单位：人民币万元

| 年度 | | 借贷本息支付 | | | 项目收益 |
|-------|-----|-----------|-----------|-----------|---------|
| | | 本金 | 利息 | 本息合计 | 项目净经营收入 |
| 已融资 | | 1,000.00 | 481.50 | 1,481.50 | |
| | | 2,000.00 | 969.00 | 2,969.00 | |
| | | 100.00 | 48.45 | 148.45 | |
| | | 500.00 | 237.00 | 737.00 | |
| | | 2,200.00 | 963.60 | 3,163.60 | |
| | | 8,300.00 | 3,226.21 | 11,526.21 | |
| | | 4,500.00 | 1,731.60 | 6,231.60 | |
| | | 1,000.00 | 897.00 | 1,897.00 | |
| | | 2,000.00 | 798.00 | 2,798.00 | |
| | | 8,700.00 | 1,425.06 | 10,125.06 | |
| | | 2,000.00 | 768.00 | 2,768.00 | |
| | | 3,800.00 | 1,430.70 | 5,230.70 | |
| | | 2,500.00 | 855.00 | 3,355.00 | |
| 已融资小计 | | 38,600.00 | 13,831.12 | 52,431.12 | - |
| 本年 | 第一年 | | 474.00 | 474.00 | |

| | | | | | |
|----------|------|-----------|-----------|------------|------------|
| 融资 | 第二年 | | 474.00 | 474.00 | - |
| | 第三年 | | 474.00 | 474.00 | 12,992.88 |
| | 第四年 | | 474.00 | 474.00 | 13,573.65 |
| | 第五年 | | 474.00 | 474.00 | 14,180.38 |
| | 第六年 | | 474.00 | 474.00 | 14,814.24 |
| | 第七年 | | 474.00 | 474.00 | 15,476.43 |
| | 第八年 | | 474.00 | 474.00 | 16,168.21 |
| | 第九年 | | 474.00 | 474.00 | 16,890.93 |
| | 第十年 | | 474.00 | 474.00 | 17,645.95 |
| | 第十一年 | - | 474.00 | 474.00 | 18,434.71 |
| | 第十二年 | - | 474.00 | 474.00 | 19,258.73 |
| | 第十三年 | - | 474.00 | 474.00 | 20,119.61 |
| | 第十四年 | - | 474.00 | 474.00 | 21,018.95 |
| | 第十五年 | 12,000.00 | 474.00 | 12,474.00 | 21,958.49 |
| 本年融资小计 | | 12,000.00 | 7,110.00 | 19,110.00 | |
| 以后年度计划融资 | | 19,400.00 | 11,494.50 | 30,894.50 | |
| 合计 | | 70,000.00 | 32,435.62 | 102,435.62 | 222,533.16 |
| 本息覆盖倍数 | | 2.17 | | | |

项目覆盖债券还本付息情况 (项目净经营收入 90%的情况下)

单位：人民币万元

| 年度 | 借贷本息支付 | | | 项目收益 |
|-----|----------|----------|-----------|---------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | 项目净经营收入 |
| 已融资 | 1,000.00 | 481.50 | 1,481.50 | |
| | 2,000.00 | 969.00 | 2,969.00 | |
| | 100.00 | 48.45 | 148.45 | |
| | 500.00 | 237.00 | 737.00 | |
| | 2,200.00 | 963.60 | 3,163.60 | |
| | 8,300.00 | 3,226.21 | 11,526.21 | |
| | 4,500.00 | 1,731.60 | 6,231.60 | |
| | 1,000.00 | 897.00 | 1,897.00 | |
| | 2,000.00 | 798.00 | 2,798.00 | |
| | 8,700.00 | 1,425.06 | 10,125.06 | |

| | | | | | |
|-----------|------|-----------|-----------|------------|------------|
| | | 2,000.00 | 768.00 | 2,768.00 | |
| | | 3,800.00 | 1,430.70 | 5,230.70 | |
| | | 2,500.00 | 855.00 | 3,355.00 | |
| 已融资小计 | | 38,600.00 | 13,831.12 | 52,431.12 | |
| 本年 融 资 | 第一年 | | 474.00 | 474.00 | |
| | 第二年 | | 474.00 | 474.00 | - |
| | 第三年 | | 474.00 | 474.00 | 11,693.59 |
| | 第四年 | | 474.00 | 474.00 | 12,216.29 |
| | 第五年 | | 474.00 | 474.00 | 12,762.34 |
| | 第六年 | | 474.00 | 474.00 | 13,332.82 |
| | 第七年 | - | 474.00 | 474.00 | 13,928.79 |
| | 第八年 | | 474.00 | 474.00 | 14,551.39 |
| | 第九年 | | 474.00 | 474.00 | 15,201.84 |
| | 第十年 | | 474.00 | 474.00 | 15,881.36 |
| | 第十一年 | - | 474.00 | 474.00 | 16,591.24 |
| | 第十二年 | - | 474.00 | 474.00 | 17,332.86 |
| | 第十三年 | - | 474.00 | 474.00 | 18,107.65 |
| | 第十四年 | - | 474.00 | 474.00 | 18,917.06 |
| | 第十五年 | 12,000.00 | 474.00 | 12,474.00 | 19,762.64 |
| 本年融资小计 | | 12,000.00 | 7,110.00 | 19,110.00 | |
| 以后年度计划融资 | | 19,400.00 | 11,494.50 | 30,894.50 | |
| 合计 | | 70,000.00 | 32,435.62 | 102,435.62 | 200,279.87 |
| 本息覆盖倍数 | | 1.96 | | | |

项目覆盖债券还本付息情况
(项目净经营收入 80%的情况下)

单位：人民币万元

| 年度 | 借贷本息支付 | | | 项目收益 |
|---------|----------|--------|----------|---------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | 项目净经营收入 |
| 以前年度已融资 | 1,000.00 | 481.50 | 1,481.50 | |
| | 2,000.00 | 969.00 | 2,969.00 | |
| | 100.00 | 48.45 | 148.45 | |
| | 500.00 | 237.00 | 737.00 | |
| | 2,200.00 | 963.60 | 3,163.60 | |

| | | | | | |
|----------|------|-----------|-----------|------------|------------|
| | | 8,300.00 | 3,226.21 | 11,526.21 | |
| | | 4,500.00 | 1,731.60 | 6,231.60 | |
| | | 1,000.00 | 897.00 | 1,897.00 | |
| | | 2,000.00 | 798.00 | 2,798.00 | |
| | | 8,700.00 | 1,425.06 | 10,125.06 | |
| | | 2,000.00 | 768.00 | 2,768.00 | |
| | | 3,800.00 | 1,430.70 | 5,230.70 | |
| | | 2,500.00 | 855.00 | 3,355.00 | |
| 已融资小计 | | 38,600.00 | 13,831.12 | 52,431.12 | |
| 本年 融资 | 第一年 | - | 474.00 | 474.00 | |
| | 第二年 | | 474.00 | 474.00 | - |
| | 第三年 | | 474.00 | 474.00 | 10,394.30 |
| | 第四年 | | 474.00 | 474.00 | 10,858.92 |
| | 第五年 | | 474.00 | 474.00 | 11,344.30 |
| | 第六年 | | 474.00 | 474.00 | 11,851.39 |
| | 第七年 | - | 474.00 | 474.00 | 12,381.14 |
| | 第八年 | | 474.00 | 474.00 | 12,934.57 |
| | 第九年 | | 474.00 | 474.00 | 13,512.74 |
| | 第十年 | | 474.00 | 474.00 | 14,116.76 |
| | 第十一年 | - | 474.00 | 474.00 | 14,747.77 |
| | 第十二年 | - | 474.00 | 474.00 | 15,406.98 |
| | 第十三年 | - | 474.00 | 474.00 | 16,095.69 |
| | 第十四年 | - | 474.00 | 474.00 | 16,815.16 |
| | 第十五年 | 12,000.00 | 474.00 | 12,474.00 | 17,566.79 |
| 本年融资小计 | | 12,000.00 | 7,110.00 | 19,110.00 | |
| 以后年度计划融资 | | 19,400.00 | 11,494.50 | 30,894.50 | |
| 合计 | | 70,000.00 | 32,435.62 | 102,435.62 | 178,026.51 |
| 本息覆盖倍数 | | 1.74 | | | |

3. 项目现金流量情况

| 现金收支情况表 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------|-------------|-----------|----------|----------|----------|------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | 金额单位：万元 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目内容 | | 合计 | 已融资 | 本期融资 | 以后年度计划融资 | 建设期 | | | 运营期 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 第一年 | 第二年 | 第三年 | 第四年 | 第五年 | 第六年 | 第七年 | 第八年 | 第九年 | 第十年 | 第十一年 | 第十二年 | 第十三年 | 第十四年 | 第十五年 |
| 一 | 经营收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 经营性收入 | 499217.07 | | | | 0.00 | 29147.33 | 30450.22 | 31811.34 | 33233.30 | 34718.83 | 36270.76 | 37892.07 | 39585.84 | 41355.32 | 43203.90 | 45135.12 | 47152.66 | 49260.38 | |
| 1.1 | 停车位收入 | 81019.35 | | | | | | 4730.40 | 4941.85 | 5162.75 | 5393.52 | 5634.61 | 5886.48 | 6149.61 | 6424.50 | 6711.68 | 7011.69 | 7325.11 | 7652.54 | 7994.61 |
| 1.2 | 菜市场租金收入 | 12497.28 | | | | | | 729.66 | 762.28 | 796.35 | 831.95 | 869.14 | 907.99 | 948.58 | 990.98 | 1035.28 | 1081.56 | 1129.91 | 1180.42 | 1233.18 |
| 1.3 | 文化馆、图书馆租金收入 | 4069.51 | | | | | | 237.60 | 248.22 | 259.32 | 270.91 | 283.02 | 295.67 | 308.89 | 322.70 | 337.12 | 352.19 | 367.93 | 384.38 | 401.56 |
| 1.4 | 新城广场租金收入 | 1064.73 | | | | | | 62.17 | 64.95 | 67.85 | 70.88 | 74.05 | 77.36 | 80.82 | 84.43 | 88.20 | 92.14 | 96.26 | 100.56 | 105.06 |
| 1.5 | 医疗收入 | 369308.92 | | | | | | 21562.50 | 22526.34 | 23533.27 | 24585.21 | 25684.17 | 26832.25 | 28031.65 | 29284.66 | 30593.68 | 31961.22 | 33389.89 | 34882.42 | 36441.66 |
| 1.6 | 充电桩收入 | 31257.28 | | | | | | 1825.00 | 1906.58 | 1991.80 | 2080.83 | 2173.84 | 2271.01 | 2372.52 | 2478.57 | 2589.36 | 2705.10 | 2826.02 | 2952.34 | 3084.31 |
| 3 | 经营性支出 | 276683.91 | | | | 0.00 | 16154.45 | 16876.57 | 17630.96 | 18419.06 | 19242.40 | 20102.55 | 21001.14 | 21939.89 | 22920.61 | 23945.17 | 25015.51 | 26133.71 | 27301.89 | |
| 3.1 | 经营成本 | 269408.89 | | | | 0.00 | 15729.70 | 16432.83 | 17167.38 | 17934.76 | 18736.45 | 19573.98 | 20448.94 | 21363.01 | 22317.94 | 23315.56 | 24357.76 | 25446.56 | 26584.02 | |
| 3.1.1 | 工资福利费 | 36193.52 | | | | | 2113.20 | 2207.66 | 2306.34 | 2409.43 | 2517.13 | 2629.65 | 2747.20 | 2870.00 | 2998.29 | 3132.31 | 3272.32 | 3418.59 | 3571.40 | |
| 3.1.2 | 物业管理费 | 1749.63 | | | | | 102.15 | 106.72 | 111.49 | 116.47 | 121.68 | 127.12 | 132.80 | 138.74 | 144.94 | 151.42 | 158.19 | 165.26 | 172.65 | |
| 3.1.3 | 菜市场维护费 | 5554.50 | | | | | 324.30 | 338.80 | 353.94 | 369.76 | 386.29 | 403.56 | 421.60 | 440.45 | 460.14 | 480.71 | 502.20 | 524.65 | 548.10 | |
| 3.1.4 | 管理费用 | 14976.57 | | | | | 874.42 | 913.51 | 954.34 | 997.00 | 1041.57 | 1088.13 | 1136.77 | 1187.58 | 1240.66 | 1296.12 | 1354.06 | 1414.59 | 1477.82 | |
| 3.1.5 | 动力费 | 7814.33 | | | | | 456.25 | 476.64 | 497.95 | 520.21 | 543.46 | 567.75 | 593.13 | 619.64 | 647.34 | 676.28 | 706.51 | 738.09 | 771.08 | |
| 3.1.6 | 药品支出 | 129258.43 | | | | | 7546.88 | 7884.23 | 8236.66 | 8604.84 | 8989.48 | 9391.31 | 9811.10 | 10249.66 | 10707.82 | 11186.46 | 11686.49 | 12208.88 | 12754.62 | |
| 3.1.7 | 医用材料费 | 73861.91 | | | | | 4312.50 | 4505.27 | 4706.66 | 4917.05 | 5136.84 | 5366.46 | 5606.34 | 5856.94 | 6118.75 | 6392.26 | 6677.99 | 6976.50 | 7288.35 | |
| 3.2 | 销售税费 | 7275.02 | | | | | 424.75 | 443.74 | 463.58 | 484.30 | 505.95 | 528.57 | 552.20 | 576.88 | 602.67 | 629.61 | 657.75 | 687.15 | 717.87 | |
| 4 | 经营性结余 | 222533.16 | | | | 0.00 | 0.00 | 12992.88 | 13573.65 | 14180.38 | 14814.24 | 15476.43 | 16168.21 | 16890.93 | 17645.95 | 18434.71 | 19258.73 | 20119.61 | 21018.95 | 21958.49 |
| 二 | 债券本息 | | | | | 0.00 | 0.00 | 12992.88 | 26566.53 | 40746.91 | 55561.15 | 71037.58 | 87205.79 | 104096.72 | 121742.67 | 140177.38 | 159436.11 | 179555.72 | 200574.67 | 222533.16 |
| 1 | 本金偿还 | 70000.00 | 38600.00 | 12000.00 | 19400.00 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 利息偿还 | 32435.62 | 13831.12 | 7110.00 | 11494.50 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 债券本息合计 | 102435.62 | 52431.12 | 19110.00 | 30894.50 | | | | | | | | | | | | | | | |

（三）总体评价

综上所述，预计项目收益可以覆盖融资成本，项目收益对债务本息偿付保障倍数为 2.17 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。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目 2025 年计划发行专项债券 12000 万元，计划融资期限 15 年，发行利率按 3.95% 进行预测，本次计划发行债券融资 3900 万元，发行期限 15 年，融资利率 3.95%，每半年支付一次利息，到期偿还本金并支付最后一次利息。

按照财政部要求，此次专项债券预计纳入 2025 年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

乐昌市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。

本项目主管部门是乐昌产城融合建设工作领导小组办公室，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任何风险。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。

项目实施单位为乐昌市新区投资发展有限公司，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。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。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管理。

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。