

**2025 年广东省政府专项债券（六期）**

**径南分园首期东侧市政基础设施工程项目**

**募投报告**



实施单位盖章：潮州市金山投资开发有限公司



主管部门盖章：潮州凤泉湖高新技术产业开发区管理委员会



市（县、区）财政局盖章：潮州市财政局

2025 年 1 月

# 目录

<b>一、项目基本情况</b>	<b>- 1 -</b>
(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	- 2 -
(三) 项目情况	- 4 -
(四) 项目立项情况或实施依据	- 5 -
(五) 责任主体	- 5 -
<b>二、项目实施重要性和经济社会效益分析</b>	<b>- 6 -</b>
(一) 重要性分析	- 6 -
(二) 经济效益分析	- 7 -
(三) 社会效益分析	- 7 -
<b>三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划</b>	<b>- 8 -</b>
(一) 投资估算	- 8 -
(二) 筹措方案	- 8 -
(三) 项目实施安排	- 9 -
(四) 债券资金用途	- 10 -
<b>四、项目收益与融资平衡情况</b>	<b>- 11 -</b>
(一) 项目预期成本收益	- 11 -
(二) 融资收益平衡情况	- 15 -
(三) 总体评价	- 23 -
<b>五、专项债券管理</b>	<b>- 24 -</b>
(一) 债券资金概况	- 24 -
(二) 债券资金管理	- 24 -
(三) 职责分工	- 25 -
<b>六、项目风险控制</b>	<b>- 26 -</b>
(一) 潜在风险及控制措施	-错误！未定义书签。-
(二) 还款保障措施	-27-
<b>七、其他需要说明事项</b>	<b>- 26 -</b>

# 2025 年广东省政府专项债券（六期）

## 径南分园首期东侧市政基础设施工程项目募投报告

### 一、项目基本情况

#### （一）项目所处区域财政经济情况

本项目位于广东省潮州市。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。

2021-2023 年，潮州市分别实现一般公共预算收入 51.77 亿元、49.22 亿元和 59.67 亿元，政府性基金收入分别为 24.84 亿元、18.25 亿元和 10.95 亿元。

表 1 近三年潮州市财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	1244.85	1312.98	1356.59
一般公共预算收入（亿元）	51.77	49.22	59.67
政府性基金收入（亿元）	24.84	18.25	10.95
其中：国有土地出让收入（亿元）	20.43	14.01	7.75
政府性基金支出（亿元）	56.18	47.51	53.81

其中：国有土地出让支出（亿元）	9.18	4.25	2.18
-----------------	------	------	------

## （二）本地社会发展规划和行业相关规划

### 1. 深入推进“百千万工程”，铸强县镇村发展潜力板

坚持以“头号工程”的力度推进“百千万工程”，学习运用“千万工程”经验，统筹新型城镇化和乡村全面振兴，以“三个提升”为重点，统筹好久久为功和立竿见影，坚持典型引路和示范带动，做实做好“产业兴”“环境美”两大文章，深度推动城乡区域协调发展。

2. 实施“优大强”重点攻坚，打造“制造业当家”潮州方阵  
产业兴，则城市兴

突出“产业第一、企业为大”，将做强做优做大作为破解产业“小散乱弱”关键症结的核心抓手，为打好经济发展翻身仗构筑“硬核”引擎。构筑“优大强”平台。致力于破解平台小、分布散、支撑弱等问题，抢抓省产业有序转移、深圳对口帮扶协作等重大机遇，统筹力量构建三级产业发展承载空间，打造一批引领型产业集聚区、支撑型产业园区和万亩千亿大平台。

### 3. 突出项目投资拉动效应，增创高质量发展新势能

全链条改革完善项目策划生成、投资建设和招引落地等机制，深度挖潜政府投资、民间投资两大领域，统筹推动重大项目数、投资额“双提升”。

#### 4. 用好提振动能关键抓手，切实增强经济发展驱动力

充分发挥政府引导、市场主体作用，坚持政府和企业联动、国有资本和民营资本协同，想方设法激发经济活力，提振经济发展动能。

#### 5. 全面深化开放合作，更好服务和融入新发展格局

扩大高水平对外开放，统筹推进存量市场提升和增量市场开拓，构建资源配置更优、销售渠道更广、市场竞争力更强的内外贸一体化体系。

#### 6. 深化重点体制机制改革，不断增创发展环境新优势

进一步发挥改革先导突破作用，深化首创性、集成化、差别化改革探索，以创新性改革破解瓶颈制约、增强发展支撑。

#### 7. 推进以人为核心的新型城镇化，打造中小城市美的典范

坚持规划引领、以建促管、建管并重，科学统筹生产、生活、生态等需要，全面优化提升城市功能和城市品质。

#### 8. 坚定文化自信自强，促进文化事业和文化产业繁荣发展

深入贯彻落实习近平文化思想，实施潮州文化大传播大发展工程，坚持以文培元、以文聚力、以文兴业，推动潮州文化实现创造性转化、创新性发展。

#### 9. 致力提升民生保障水平，推动改革发展成果惠及更多群众

坚持在发展中保障和改善民生，办实办好省、市十件民生实事，持续增进民生福祉，提高人民生活品质。

## 10. 加强政府自身建设，打造现代化高效能政府

坚持不懈将习近平新时代中国特色社会主义思想贯彻落实到政府工作全过程，不断提升政治判断力、政治领悟力和政治执行力。

### （三）项目情况

表 2 径南分园首期东侧市政基础设施工程项目概况

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
	四至范围	项目面积	项目类型			
径南分园首期东侧市政基础设施工程项目	位于潮州凤泉湖高新技术产业开发区	约1000亩	市政与产业园区基础设施项目	47839	1000	潮州市金山投资开发有限公司

#### 1、建设地点与建设范围

潮州市径南分园首期工程拟建场址位于潮州凤泉湖高新技术产业开发区，凤泉湖高新区位于潮州市区东南方向，东承海西经济区，西接珠江三角洲经济区，背靠沈海高速公路，南有铁洪线横穿而过将园区及潮州港连接。开发区两端为沈海高速的铁铺、钱东出口距离市区与潮州港均约 20 多公里。该开发区是在省级产业转移示范园径南分园的基础上，通过扩园扩规而建立的省级高新技术产业园，规划总面积为 26.42 平方公里（合计 39630 亩）。

## 2、建设内容

本次建设内容为径南分园首期东侧市政基础设施工程项目的河道整治及排污管建设工程、中山大道延长线道路工程、场地平整工程等，主要包括：人工湖及新开河道岸墙修筑约 2265 米；铁井线沿线雨水涵建设工程约 184 米；中山大道延长线段排水工程（含污水、雨水管道）约 2654 米；中山大道延长线新开河处大桥 1 座约 40m；中山大道延长线道路工程（含照明、交通等）约 652 米；污水提升泵站 1 座（含铁井线至中山大道延长线道路排污管）；上游河道临时排沟约 1020 米，地块范围内场平总面积约 1000 亩（折约 666667.00 平方米），总土方回填工程量约为 294 万立方米，其中 211 万立方米为区域内开挖回填，缺方 83 万立方米。

径南污水处理厂已建设完成，规模为日处理污水 2 万吨，首期建设园区以中山大道分为南北两片区，以北的场地向北倾斜，污水管依道路坡度转输汇集，直接进入污水处理厂。

### （四）项目立项情况或实施依据

1. 潮发改资[2009]302 号《关于深圳（潮州）产业转移工业园径南分园首期基础设施工程建设项目可行性研究报告的批复》；

2. 湘发改（2）[2019]1 号《关于径南分园首期东侧市政基础设施工程项目可行性研究报告的批复》。

### （五）责任主体

径南分园首期东侧市政基础设施工程项目实施单位为潮州市金山投资开发有限公司，项目主管部门和资产管理部门为潮州凤泉湖高新技术产业开发区管理委员会。

名称	潮州市金山投资开发有限公司
统一社会信用代码	91445100694736521P
住所	潮州市饶平县径南产业园中潮路中炬科技园凤泉湖高新区 管委会办公大楼二楼 204 房
法定代表人	许少伟
机构性质	国有企业
有效期	2009 年 9 月 4 日至长期

名称	潮州凤泉湖高新技术产业开发区管理委员会
统一社会信用代码	11445100007336324F
住所	潮州市饶平县径南工业园火炬路中潮科技产业园
法定代表人	陈锦辉
机构性质	机关
有效期	长期

## 二、项目实施重要性和经济社会效益分析

### （一）重要性分析

对凤泉湖高新区土地基础设施进行配套建设，完善土地基础设施，以充分发挥其区域优势，提高竞争力，给凤泉湖高新区经济的发展注入新的活力。本项目的建设，将加快土地开发利用节奏，对确保凤泉湖高新区经济持续高速发展具有重要的意义。凤

泉湖高新区的开发建设符合国家战略性新兴产业发展政策，符合我省创新驱动发展战略发展需要，也符合潮州未来的发展方向，具有前瞻性和可行性。

## （二）经济效益分析

随着经济形势的发展和投资理念的改变，投资者进行投资不再只关注土地、劳动力价格以及各种成本因素，政府是否支持及对企业帮扶力度已成为投资考虑的重点。本项目所有土地均根据用地企业要求和土地出让条件，为企业提供建设用地场地平整，减轻了企业的项目建设负担，促进企业项目的建设进度，体现了潮州市政府为企业排忧解难，积极帮扶的态度，使企业更安心投资建设。政府积极支持，企业安心投资，其产生的良好效应，将吸引更多企业进驻潮州，促进产业发展，进一步带动潮州整体经济水平的发展，从而提高潮州的竞争力，促进经济发展和产业升级。

## （三）社会效益分析

2019 年 2 月 18 日，中共中央、国务院发布了《粤港澳大湾区发展规划纲要》，提出“发挥粤港澳大湾区引领作用，促进区域要素流动和产业转移，辐射带动泛珠三角区域发展”。潮州市为对接粤港澳大湾区发展，提出全力做好“特、精、融”文章。径南片区作为潮州城区-凤泉湖组团的重要组成部分，未来将成为潮州对接粤港澳大湾区产业转移的前沿阵地。径南工业园位于

铁铺镇，原属于中心城区边缘区，随着潮州“一体两翼三带四平台”发展格局的提出，径南工业园将成为潮州中部集聚发展带上的重点发展平台。可见，本项目的建设是符合潮州市总体规划发展规划，是加快潮州市大开发，实现跨越式发展的需要。

### 三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

#### （一）投资估算

本项目建设期 4 年，静态总投资为 47,839.00 万元。

表 3 项目静态总投资表（单位：万元）

序号	项目名称	静态总投资
1	径南分园首期东侧市政基础设施工程项目	47,839.00

表 4 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	静态总投资	47,839.00
2	建设期利息	3,965.62
3	债券发行费用	32.40
5	债券还本付息服务费	0.21
合计	项目总投资	51,837.23

#### （二）筹措方案

1、市场化融资资金筹措：本项目无市场化融资、资产无抵押。

2、地方政府债券资金筹措：项目 2020 年已发行专项债券 20,000.00 万元，其中：2020 年 1 月发行期限为 10 年的专项债

券 10,000.00 万元，发行利率 3.34%；2020 年 5 月发行期限为 30 年的专项债券 10,000.00 万元，发行利率 3.66%。2021 年 10 月已发行期限为 20 年的专项债券 1,500.00 万元，发行利率 3.63%。2022 年已发行期限为 20 年的专项债券 1,000.00 万元，发行利率 3.28%。2024 年已发行专项债券 5,000.00 万元，其中：2024 年 5 月已发行期限为 20 年的专项债券 4,000.00 万元，发行利率 2.62%；2024 年 9 月已发行期限为 20 年的专项债券 1,000.00 万元，发行利率 2.21%；2024 年 10 月发行期限为 20 年的专项债券 950.00 万元，发行利率 2.37%。

2025 年拟发行期限为 20 年的专项债券 1000 万元，参考以 20 年期国债收益率上浮 10%，即发行利率 4.05%。

3、非融资资金筹措：财政性资金 18389 万元。

表 5 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 金	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	47839	28450	/	/	/	18389	/	/	/	1000	28450	/
2025 年	47839	/	/	/	/	/	/	/	/	1000	/	/
2024 年	47839	5950	/	/	/	/	/	/	/	/	5950	/

2022 年	47839	1000	/	/	/	/	/	/	/	/	1000	/
2021 年	47839	1500	/	/	/	/	/	/	/	/	1500	/
2020 年	47839	20000	/	/	/	/	/	/	/	/	20000	/

### （三）项目实施安排

#### 1、前期准备

①潮发改资[2009]302 号《关于深圳（潮州）产业转移工业园径南分园首期基础设施工程建设项目可行性研究报告的批复》；

②湘发改（2）[2019]1 号《关于径南分园首期东侧市政基础设施工程项目可行性研究报告的批复》。

#### 2、建设工期

项目建设工期为 2019 年-2025 年。

### （四）债券资金用途

此次发行专项债券资金用于径南分园首期东侧市政基础设施工程项目，具体内容包括径南分园首期东侧市政基础设施工程项目的河道整治及排污管建设工程、中山大道延长线道路工程、场地平整工程等。

表 6 项目用款计划（单位：万元）

项目总投资	以前	发行当年用款计划	以后年度
-------	----	----------	------

	年度用款金额	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	计划用款金额
47839	28450	1000	1000	/	/	/	/	/	/	18389

#### 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。

本项目以停车费收入、广告牌收入、污水处理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。

##### （1）停车位收入预测情况

停车位收入预测：中山大道延长线道路工程（含照明、绿化、交通等）约 652 米。假设一个车位 5m 长，道路两侧共 260 个。假设每天 95%的停车位的灵活出租 14 小时，停车费为每小时 5 元，每 3 年提价一次，每次提价 10%。

##### （2）广告牌收入预测

①中山大道延长线道路工程（含照明、绿化、交通等）约 652 米。每 30 米设一个路灯，每个路灯上设置两个广告灯箱，共 84

块广告牌。每块广告牌日 20 元，每月 30 元电费及维修基金。收费每 3 年递增 10%；

②园区设置 20 块 8 平方米广告牌，每月净收益 6 万元，每 3 年递增 10%。

（3）污水处理收入预测

污水处理收入预测：本次拟按污水厂处理规模为 730.00 万立方米进行测算，参照以往水费调整情况，结合当前物价变化趋势，每 8 年调整 1 次，第一次增加 0.30 元，第二次增加 0.35，以此类推……。

2、项目成本及相关税费。

（1）停车位运营成本费用

①管理人员按 2 人计算，月工资 3,000.00 元，每 3 年递增 10%；②电费、维修费每月 1 万元，每 3 年递增 10%。③其他相关税金按收入 6%计算。

（2）污水处理收入运营成本费用

①动力费按收入 30%计算，②药剂费按收入 15%计算，③管理及其他费用按收入 5%计算。

表 7 项目运营期净收益情况表（单位：万元）

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

停车费收入	631.09	631.09	631.09	694.20	694.20	694.20	763.62
广告收入	1,497.46	1,497.46	1,497.46	1,647.21	1,647.21	1,647.21	1,811.93
污水处理收入	1,335.90	1,335.90	1,335.90	1,591.40	1,591.40	1,591.40	1,591.40
收入合计	3,464.45	3,464.45	3,464.45	3,932.81	3,932.81	3,932.81	4,166.95
停车费管理成本	57.07	57.07	57.07	62.77	62.77	62.77	69.05
污水处理成本	667.96	667.96	667.96	795.70	795.70	795.70	795.70
成本合计	725.03	725.03	725.03	858.47	858.47	858.47	864.75
净结余	2,739.42	2,739.42	2,739.42	3,074.34	3,074.34	3,074.34	3,302.20

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
停车费收入	763.62	763.62	839.98	839.98	839.98	923.98	923.98
广告收入	1,811.93	1,811.93	1,993.12	1,993.12	1,993.12	2,192.43	2,192.43
污水处理收入	1,591.40	1,591.40	1,591.40	1,591.40	1,883.40	1,883.40	1,883.40
收入合计	4,166.95	4,166.95	4,424.50	4,424.50	4,716.50	4,999.81	4,999.81
停车费管理成本	69.05	69.05	75.95	75.95	75.95	83.55	83.55
污水处理成本	795.70	795.70	795.70	795.70	941.70	941.70	941.70
成本合计	864.75	864.75	871.65	871.65	1,017.65	1,025.25	1,025.25
净结余	3,302.20	3,302.20	3,552.85	3,552.85	3,698.85	3,974.56	3,974.56

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
停车费收入	923.98	1,016.38	1,016.38	1,016.38	1,118.02	1,118.02
广告收入	2,192.43	2,411.67	2,411.67	2,411.67	2,652.83	2,652.83
污水处理收入	1,883.40	1,883.40	1,883.40	1,883.40	1,883.40	2,211.90
收入合计	4,999.81	5,311.45	5,311.45	5,311.45	5,654.25	5,982.75
停车费管理成本	83.55	91.90	91.90	91.90	101.09	101.09
污水处理成本	941.70	941.70	941.70	941.70	941.70	1,105.96
成本合计	1,025.25	1,033.60	1,033.60	1,033.60	1,042.79	1,207.05
净结余	3,974.56	4,277.85	4,277.85	4,277.85	4,611.46	4,775.70

项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	小计
停车费收入	1,118.02	1,229.82	1,229.82	1,229.82	1,352.80	23,004.07
广告收入	2,652.83	2,918.11	2,918.11	2,918.11	3,209.92	54,584.20
污水处理收入	2,211.90	2,211.90	2,211.90	2,211.90	2,211.90	45,077.50
收入合计	5,982.75	6,359.83	6,359.83	6,359.83	6,774.62	122,665.77
停车费管理成本	101.09	111.21	111.21	111.21	122.33	2,080.10
污水处理成本	1,105.96	1,105.96	1,105.96	1,105.96	1,105.96	22,538.84
成本合计	1,207.05	1,217.17	1,217.17	1,217.17	1,228.29	24,618.94

净结余	4,775.70	5,142.66	5,142.66	5,142.66	5,546.33	98,046.83
-----	----------	----------	----------	----------	----------	-----------

### 3、项目损益情况。

根据潮州金德会计师事务所预测数据，拟发行专项债还本付息最终年限为 2050 年，按照测算项目收益为 98,046.83 万元。测算如下：

表 8 项目净收入收益测算表（单位：万元）

项目	合计
1. 项目运营净收入	122,665.77
2. 成本合计	24,618.94
3. 项目总收益	98,046.83

## （二）融资收益平衡情况

### 1、项目融资成本

在项目建设期间，2020 年已发行专项债券 20,000.00 万元，其中：2020 年 1 月发行期限为 10 年的专项债券 10,000.00 万元，发行利率 3.34%；2020 年 5 月发行期限为 30 年的专项债券 10,000.00 万元，发行利率 3.66%。2021 年 10 月已发行期限为 20 年的专项债券 1,500.00 万元，发行利率 3.63%。2022 年已发行期限为 20 年的专项债券 1,000.00 万元，发行利率 3.28%。2024 年已发行专项债券 5,000.00 万元，其中：2024 年 5 月已发行期限为 20 年的专项债券 4,000.00 万元，发行利率 2.62%；2024 年

9 月已发行期限为 20 年的专项债券 1,000.00 万元，发行利率 2.21%；2024 年 10 月发行期限为 20 年的专项债券 950.00 万元，发行利率 2.37%。

2025 年拟发行期限为 20 年的专项债券 1000 万元，参考以 20 年期国债收益率上浮 10%，即发行利率 4.05%。在债券存续期间，应付本息合计 49313.30 万元。测算如下：

表 9 项目融资还本付息计算情况表（单位：万元）

年度	期初融资金额	本期还款金额	期末融资金额	融资利率	利息合计
2020	0		10000	3.34%	0
	0		10000	3.66%	0
2021	10000		10000	3.34%	334
	10000		10000	3.66%	366
	0		1500	3.63%	0
2022	10000		10000	3.34%	334
	10000		10000	3.66%	366
	1500		1500	3.63%	54.45
	0		1000	3.28%	0
2023	10000		10000	3.34%	334
	10000		10000	3.66%	366
	1500		1500	3.63%	54.45
	1000		1000	3.28%	32.8
2024	10000		10000	3.34%	334
	10000		10000	3.66%	366
	1500		1500	3.63%	54.45

	1000		1000	3. 28%	32. 8
	0		4000	2. 62%	0
	0		1000	2. 21%	0
	0		950	2. 37%	0
2025	10000		10000	3. 34%	334
	10000		10000	3. 66%	366
	1500		1500	3. 63%	54. 45
	1000		1000	3. 28%	32. 8
	4000		4000	2. 62%	104. 8
	1000		1000	2. 21%	22. 1
	950		950	2. 37%	22. 515
	0		1000	4. 05%	0
2026	10000		10000	3. 34%	334
	10000		10000	3. 66%	366
	1500		1500	3. 63%	54. 45
	1000		1000	3. 28%	32. 8
	4000		4000	2. 62%	104. 8
	1000		1000	2. 21%	22. 1
	950		950	2. 37%	22. 515
	1000		1000	4. 05%	40. 5
2027	10000		10000	3. 34%	334
	10000		10000	3. 66%	366
	1500		1500	3. 63%	54. 45
	1000		1000	3. 28%	32. 8
	4000		4000	2. 62%	104. 8
	1000		1000	2. 21%	22. 1
	950		950	2. 37%	22. 515
	1000		1000	4. 05%	40. 5

2028	10000		10000	3.34%	334
	10000		10000	3.66%	366
	1500		1500	3.63%	54.45
	1000		1000	3.28%	32.8
	4000		4000	2.62%	104.8
	1000		1000	2.21%	22.1
	950		950	2.37%	22.515
	1000		1000	4.05%	40.5
2029	10000		10000	3.34%	334
	10000		10000	3.66%	366
	1500		1500	3.63%	54.45
	1000		1000	3.28%	32.8
	4000		4000	2.62%	104.8
	1000		1000	2.21%	22.1
	950		950	2.37%	22.515
	1000		1000	4.05%	40.5
2030	10000	10000	0	3.34%	334
	10000		10000	3.66%	366
	1500		1500	3.63%	54.45
	1000		1000	3.28%	32.8
	4000		4000	2.62%	104.8
	1000		1000	2.21%	22.1
	950		950	2.37%	22.515
	1000		1000	4.05%	40.5
2031	10000		10000	3.66%	366
	1500		1500	3.63%	54.45
	1000		1000	3.28%	32.8
	4000		4000	2.62%	104.8

	1000		1000	2. 21%	22. 1
	950		950	2. 37%	22. 515
	1000		1000	4. 05%	40. 5
2032	10000		10000	3. 66%	366
	1500		1500	3. 63%	54. 45
	1000		1000	3. 28%	32. 8
	4000		4000	2. 62%	104. 8
	1000		1000	2. 21%	22. 1
	950		950	2. 37%	22. 515
	1000		1000	4. 05%	40. 5
2033	10000		10000	3. 66%	366
	1500		1500	3. 63%	54. 45
	1000		1000	3. 28%	32. 8
	4000		4000	2. 62%	104. 8
	1000		1000	2. 21%	22. 1
	950		950	2. 37%	22. 515
	1000		1000	4. 05%	40. 5
2034	10000		10000	3. 66%	366
	1500		1500	3. 63%	54. 45
	1000		1000	3. 28%	32. 8
	4000		4000	2. 62%	104. 8
	1000		1000	2. 21%	22. 1
	950		950	2. 37%	22. 515
	1000		1000	4. 05%	40. 5
2035	10000		10000	3. 66%	366
	1500		1500	3. 63%	54. 45
	1000		1000	3. 28%	32. 8
	4000		4000	2. 62%	104. 8

	1000		1000	2. 21%	22. 1
	950		950	2. 37%	22. 515
	1000		1000	4. 05%	40. 5
2036	10000		10000	3. 66%	366
	1500		1500	3. 63%	54. 45
	1000		1000	3. 28%	32. 8
	4000		4000	2. 62%	104. 8
	1000		1000	2. 21%	22. 1
	950		950	2. 37%	22. 515
	1000		1000	4. 05%	40. 5
2037	10000		10000	3. 66%	366
	1500		1500	3. 63%	54. 45
	1000		1000	3. 28%	32. 8
	4000		4000	2. 62%	104. 8
	1000		1000	2. 21%	22. 1
	950		950	2. 37%	22. 515
	1000		1000	4. 05%	40. 5
2038	10000		10000	3. 66%	366
	1500		1500	3. 63%	54. 45
	1000		1000	3. 28%	32. 8
	4000		4000	2. 62%	104. 8
	1000		1000	2. 21%	22. 1
	950		950	2. 37%	22. 515
	1000		1000	4. 05%	40. 5
2039	10000		10000	3. 66%	366
	1500		1500	3. 63%	54. 45
	1000		1000	3. 28%	32. 8
	4000		4000	2. 62%	104. 8

	1000		1000	2. 21%	22. 1
	950		950	2. 37%	22. 515
	1000		1000	4. 05%	40. 5
2040	10000		10000	3. 66%	366
	1500		1500	3. 63%	54. 45
	1000		1000	3. 28%	32. 8
	4000		4000	2. 62%	104. 8
	1000		1000	2. 21%	22. 1
	950		950	2. 37%	22. 515
	1000		1000	4. 05%	40. 5
2041	10000		10000	3. 66%	366
	1500	1500	0	3. 63%	54. 45
	1000		1000	3. 28%	32. 8
	4000		4000	2. 62%	104. 8
	1000		1000	2. 21%	22. 1
	950		950	2. 37%	22. 515
	1000		1000	4. 05%	40. 5
2042	10000		10000	3. 66%	366
	1000	1000	0	3. 28%	32. 8
	4000		4000	2. 62%	104. 8
	1000		1000	2. 21%	22. 1
	950		950	2. 37%	22. 515
	1000		1000	4. 05%	40. 5
2043	10000		10000	3. 66%	366
	4000		4000	2. 62%	104. 8
	1000		1000	2. 21%	22. 1
	950		950	2. 37%	22. 515
	1000		1000	4. 05%	40. 5

2044	10000		10000	3.66%	366
	4000	4000	0	2.62%	104.8
	1000	1000	0	2.21%	22.1
	950	950	0	2.37%	22.515
	1000		1000	4.05%	40.5
2045	10000		10000	3.66%	366
	1000	1000	0	4.05%	40.5
2046	10000		10000	3.66%	366
2047	10000		10000	3.66%	366
2048	10000		10000	3.66%	366
2049	10000		10000	3.66%	366
2050	10000	10000	0	3.66%	366
合计		29450			19863.3
本息合计	49313.3				

基于上述融资计划及相关假设，在债券期限内，本项目运营净收入能够覆盖债券本息和，本项目专项债券本息资金覆盖率分别为 1.99。项目收益对债券本息和的覆盖情况如下：

表 13 项目收益覆盖融资本息情况表（单位：万元）

项目	合计
1. 项目总收益	98,046.83
2. 融资本息合计	49313.30
3. 覆盖率	1.99

### （三）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流可作为还本付息的资金来源，在运营周期内收益对债券本息和的覆盖倍数为 1.99，有较好的抗风险能力，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

#### 风险分析：

根据本项目预期收益和融资平衡的压力测试结果，当停车费收入、广告牌收入、污水处理收入债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 $>1$ ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计停车费收入、广告牌收入、污水处理收入对其拟使用的专项债券资金保障程度较高。但是，由于停车费的实际使用受城市发展规划和车辆数量变化限制，以及部分停车位可能用于非收费用途，广告费受不同时期经济景气程度影响，污水处理收入、项目地块的实际出让价格出让进度等存在一定不确定性，建议考虑相关风险要素。如假设条件发生变化，进而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖

倍数的情况下发行项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还。

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况

在项目建设期间：2020 年已发行专项债券 20,000.00 万元，其中：2020 年 1 月发行期限为 10 年的专项债券 10,000.00 万元，发行利率 3.34%；2020 年 5 月发行期限为 30 年的专项债券 10,000.00 万元，发行利率 3.66%。2021 年 10 月已发行期限为 20 年的专项债券 1,500.00 万元，发行利率 3.63%。2022 年已发行期限为 20 年的专项债券 1,000.00 万元，发行利率 3.28%。2024 年已发行专项债券 5,000.00 万元，其中：2024 年 5 月已发行期限为 20 年的专项债券 4,000.00 万元，发行利率 2.62%；2024 年 9 月已发行期限为 20 年的专项债券 1,000.00 万元，发行利率 2.21%；2024 年 10 月发行期限为 20 年的专项债券 950.00 万元，发行利率 2.37%。

2025 年拟发行期限为 20 年的专项债券 1000 万元，参考以 20 年期国债收益率上浮 10%，即发行利率 4.05%进行测算。按照财政部管理的要求，此次专项债券纳入 2025 年政府性基金预算管理。

### （二）债券资金管理

1、在项目专项债券资金申请到位后，将严格按照国家关于专项债券资金核算和账户管理的要求执行，其中组合使用专项债券和市场化融资的，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，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。

2、根据项目收益专项债券余额和期限合理预计，还本付息资金列入年度预算安排。项目单位按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理。市财政部门制定项目收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理工作方案。

### **（三）职责分工**

潮州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。

潮州凤泉湖高新技术产业开发区管理委员会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使用进度。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。

潮州市金山投资开发有限公司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工作。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使用进度。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**

本项目主管部门和项目单位在依法合规、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，推动之间基础设施项目早见成效。

潮州市政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任，潮州市财政部门将按照约定逐级将项目对应的政府性基金收入、专项收入在付息日/还本日前将应还利息/本金转至广东省财政厅指定账户足额缴入国库，由省财政厅按照合同的约定即使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。未按时足额向省财政厅缴纳专项债券还本付息资金的，省财

政厅采取适当方式扣回。

## 七、其他需要说明事项

无。