

2025年广东省政府专项债券（三十二期）

大岭山产业园基础设施建设项目

募投报告

实施单位盖章：潮州市潮安区信和城乡建设投资有限公司



主管部门盖章：广东潮安经济开发区管理委员会



市（县、区）财政局盖章：潮安区财政局



2025 年 8 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
(一) 本地社会发展规划和行业相关规划	2
(二) 项目情况	4
(四) 项目立项情况或实施依据	8
(五) 责任主体	8
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	9
(一) 重要性分析	9
(二) 经济效益分析	10
(三) 社会效益分析	12
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	15
(一) 投资估算	15
(二) 筹措方案	16
(三) 项目实施安排	18
(四) 债券资金用途	18
发行当年用款计划	19
四、项目收益与融资平衡情况	19
(一) 项目预期成本收益	19
(二) 融资收益平衡情况	27
(三) 总体评价	43
五、专项债券管理	45
(一) 债券资金概况	45
(二) 债券资金管理	46
(三) 职责分工	47
六、项目风险控制	48
(一) 潜在风险及控制措施	48
(二) 还款保障措施	49
七、其他需要说明事项	49

2025 年广东省政府专项债券（三十二期）

大岭山产业园基础设施建设项目

募投报告

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

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。

2022-2024 年，潮州市分别实现一般公共预算收入 49.22 亿元、59.67 亿元和 64.19 亿元，政府性基金收入分别为 18.25 亿元、10.95 亿元和 30.26 亿元。

表 1 近三年潮州市财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	1312.98	1356.59	1402.83
一般公共预算收入（亿元）	49.22	59.67	64.19
政府性基金收入（亿元）	18.25	10.95	30.26
其中：国有土地出让收入（亿元）	14.01	7.75	16.02
政府性基金支出（亿元）	47.51	53.81	75.71

其中：国有土地出让支出（亿元）	4.25	2.18	3.89
-----------------	------	------	------

（一）本地社会发展规划和行业相关规划

今年政府工作的指导思想为以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会以及中央经济工作会议精神，深入学习贯彻习近平总书记对广东系列重要讲话和重要指示精神，全面落实省委“1310”具体部署和省委十三届六次全会暨省委经济工作会议精神，按照市委十五届九次全会暨市委经济工作会议部署要求，深化市委“一大引领、三大战役、六大提升”工作安排，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，服务和融入新发展格局，扎实推动高质量发展，进一步全面深化改革，扩大高水平对外开放，建设现代化产业体系，更好统筹发展和安全，推动经济持续回升向好，不断提高人民生活水平，保持社会和谐稳定，高质量完成“十四五”规划目标任务，把潮州建设得更加繁荣美丽，奋力谱写中国式现代化潮州新篇章。

1. 围绕“统”字布好局，打造系统发力的善为政府。树牢“全市一盘棋”的整体思维、系统思维，突出“成体系”这一工作导向，紧紧围绕“三件大事”、“三大战役”、“双年行动”、“四个计划”等中心重点工作谋篇布局、排兵布阵，形成“目标引领、

任务联动、高效协同”的整体化推进格局，以统筹的机制、统合的力量开启攻城拔寨新征程、奏响突破突围主旋律。

2. 围绕“实”字抓落地，打造谋实做实的善为政府。干才有现代化，不干半点马克思主义都没有！再美好的蓝图，落不了地就是“海市蜃楼”。坚持将发展新质生产力、扩大有效益的投资、推进新型城镇化等重大部署，以及项目投资、空间拓展、招商引资、财税增收等重点工作转化为具体抓手、具体项目，按照项目化、清单化、责任化、节点化落实过程管控、推动虚功实做，并以经济工作“六大重点攻坚”、“十大攻坚克难重大任务”等推动落实见效，让老百姓看到实实在在的变化，拥有实实在在的获得感。

3. 围绕“改”字破堵点，打造锐意革新的善为政府。坚持“改革求变”，抓紧“对接政策”，贯彻落实中央 300 多项、省委 500 多项、市委 380 多项改革举措，精准对接“1+N”政策体系，聚力攻坚现代化产业体系建设、融入全国统一大市场、财税体制改革等重点改革，深度对接加力扩围实施“两新”政策、更大力度支持“两重”项目等重磅政策，配套实施产业倍增、质量立市、协同治税等“小切口、大纵深”改革，切实破解产业层级偏低、投资动能较弱、财政收入质量不高等发展瓶颈。

4. 围绕“活”字增动能，打造放开搞活的善为政府。坚持解放思想、开放发展，以做好“侨”的文章为引领，以承办国际潮

团联谊年会为依托，千方百计凝侨心、聚侨力、引侨资，同步落实对口帮扶协作、产业有序转移等发展战略，纵深推进工商并举、“全员招商”等发展举措，持续激发开放合作新活力。进一步唱响“产业第一、企业为大”，学习借鉴福建晋江“四大创新”经验做法，创新实施企业“C位”、“四到”、“四办”等暖企惠企机制，想方设法为市场主体减负赋能，深度激发创新创造强大动能。

5. 围绕“快”字提效能，打造紧抓快干的善为政府。落实见效，唯快不破，快字当头。坚持将“马上就办”作为基本准则、将“办就办好”作为评判标准，全面倡导“钉钉子”等实干作风，持续完善抓落实工作体系，大力实行项目专班、服务专员、微信专群等工作模式，总结推广维美德、万洋等项目快签约、快开工的经验做法，以真抓实干、快办快干把办事的效率提起来，让发展的节奏快起来。

(二) 项目情况

表 2 大岭山产业园基础设施建设项目概况

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			

大岭山产业园基础设施建设 项目	古巷镇	245.83 公顷	市政与产业园区基础设施项目	126468.60	800.00	广东潮安经济开发区管理委员会
--------------------	-----	--------------	---------------	-----------	--------	----------------

1、建设地点与建设范围

项目建设地点位于潮安区古巷镇大岭山产业园。

2、建设内容

本项目基础设施建设主要包括场地平整、道路、停车场、给排水、照明、电力、通信、环卫工程及孵化中心等；项目分为 A、B 片区，A 区面积为 76.67 公顷，B 区面积为 159.58 公顷。

（1）场地平整土方运量

根据《潮州市潮安区大岭山产业园控制性详细规划》，A 片区挖方量为 931245.58 立方米，填方量为 931245.58 立方米，土方平衡；B 片区挖方量为 12152143.3 立方米，填方量为 3516155.8 立方米，土方有富余，其中耕作土用于改良农田，部分土运往 A 区进行回填。

（2）道路工程

项目交通基础设施建设主要包括路网建设。

（3）停车场工程

项目拟建设地上社会停车场 3 处，占地约 1.51 公顷（折合约 22.73 亩）

（4）供水工程

本项目供水系统基础设施建设主要包括给水干管、配水管网以及给水管网等，总长23849.5米，其中：A区6446米，B区17403.5米。

（5）排水工程

本项目排水系统基础设施建设主要包括排污网管、污水提升泵站、雨水网管和截洪明渠建设。项目采用雨污分流制进行排水，排污网管总长21981米，其中A区4636米、B区17345米；在B区南面中部和A区东南端各设置1处污水提升泵站；本项目雨水网管工程包括雨水网管铺设和截洪明渠建设，雨水网管总长18453米，其中A区3631米，B区14822米；截洪明渠沿规划一横路北侧建设，总长1827米，截面上宽20m，下宽10m，深度12m，底为6%水泥碎石垫层25cm压实，砼C35，厚30cm，壁为砼C35，厚15cm。

（6）照明工程

本项目照明工程需要布置LED灯1414盏，其中双灯382盏、单灯1032盏。灯具额定功率为60W，暖白色光，LED路灯初始光效不小于90lm/W，平均显色指数Ra不小于70，相关色温为3000K~4000K。

（7）电力工程

本项目服务范围内A区用电由新建的110KV古水站提供；B区用电由内现有的110KV横溪变电站10KV出线供电，迁改部分横溪

站至登塘站的110kV架空线路。110kV架空线路走廊按25米控制预留。

10kV 中压配电网的主干线应形成环形网络，开环运行，并满足N-1安全准则，以确保供电的可靠性、连续性。

规划区内采用10kV开关站转供，共需4座开关站，其中：A区1座，B区3座。10KV电力线路采用地埋式电缆，沿道路的东、南侧埋设，总长度为18147米，其中：A区4562米，B区13585米。

（8）燃气工程

根据《潮州市管道燃气供应“一张网”项目实施方案》，潮州市委、市政府将燃气发展改革列为我市全面深化改革的一项重要内容，大力推进潮州市管道燃气供应“一张网”项目，着力构建统一规划、统一建设、统一调度、统一管理、安全可靠的燃气供应新格局。

A、B区燃气系统基础设施作为潮州管道燃气“一张网”的组成部分，须由特许经营权单位负责建设，本项目不列入建设。

（9）通信工程

本项目通信设施建设主要包括新增1 座汇聚机房和1 座综合接入机房，邮政设施建设包括新建1 座邮政所，项目服务范围的通信线路由区电信局的骨干网络接入，总长度为20492米，其中：A区4562米，B区15930米。

A区远期规划新增共4座通信基站，B区远期规划新增共15座通

信基站，本期不列入建设。

（10）环卫工程

本项目环卫系统基础设施建设主要包括公共厕所、垃圾收集点建设，公共厕所共4座，其中：A区2座、B区2座；垃圾收集点共4处，其中：A区2处、B区2处。

（11）应急产业科创服务中心

本项目拟建设应急产业科创服务中心1座，共9层（地上8层+地下1层）。

（12）公共服务设施

B区远期规划新增社区级公共服务设施，包括新增居委会和健身场地各一处，本期不列入建设。

（四）项目立项情况或实施依据

本项目由潮州市潮安区发展和改革局出具《关于同意潮州市潮安区大岭山产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（安发改投审[2020]1号），同意立项实施项目。

（五）责任主体

大岭山产业园基础设施建设项目实施单位为广东潮安经济开发区管理委员会，项目主管部门为广东潮安经济开发区管理委员会，资产管理部门为广东潮安经济开发区管理委员会。

名称	广东潮安经济开发区管理委员会
统一社会信用代码	11445103007338098U

住所	广东省潮州市潮安县开发区东区管委会大楼
法定代表人	邱永城
机构性质	机关单位
颁发日期及有效期	/

名称	潮州市潮安区信和城乡建设投资有限公司
统一社会信用代码	91445103MA534QX60E
住所	潮州市潮安区古巷镇大岭山产业园 A 区工业纵二路与规划三横路交界东北侧应急产业科创服务中心 301 室
法定代表人	陈涛
机构性质	国有企业
颁发日期及有效期	9999/12/31

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

项目的建设是推进工业化进程和城镇化建设的需要。产业聚集区基础设施水平不高，是潮安区与珠三角地区经济发展水平最主要的差距所在，而这种差距主要体现在潮安区的产业聚集区建设发展相对滞后，规模较小、综合实力较弱，对经济增长的拉动作用不大。发展经济和工业，不能采取一哄而起的方式。按照经济发展的一般规律，要使整个经济在较短的时期内实现爆发性增长是不现实的，但是，加快基础设施建设，构建良好的生产和生活环境应是发展区域经济的突破口。通过发展产业聚集区，为发

展经济探索路子、积累经验，提升潮安区的竞争力和投资价值，加快招商引资，促进经济发展。潮安区现有城镇化水平不高，小城镇数量多，规模小，功能弱，规划滞后，发展存在着盲目性。项目位于古巷镇镇区北部，该区现状基本上是丘陵山地，生活服务设施和市政设施尚不完善，从而加大了产业聚集区对镇区的依赖，园区起步阶段由于没有形成完善配套设施，商业服务设施和娱乐休闲设施都要靠镇区解决，造成了工业区发展分散，难以聚集人气，区域经济聚集能力不足等问题。反过来，散、小、弱的小城镇布局和城镇化严重滞后，又妨碍了工业经济集聚效能的发挥和经济效益的提高。因此，加快项目基础设施建设，是城镇化进程中的一个关键环节，是潮安区实施“基础设施供给侧结构性改革”战略的客观要求，可以有效地促进农村工业化和城镇化有机结合。

（二）经济效益分析

项目建设是推进招商引资和经济发展的突破口。要加快基础设施建设，努力构建外联内畅的区域交通网络和完善水电供应管网，不断调整和优化招商引资体制机制，才能不断推动潮安区经济高质量发展。当前，实施基础设施建设提升行动是潮安区政府落实党的十九大精神的具体行动，是推动全区经济社会持续健康发展的有力保障，是加快补齐经济发展短板的关键举措，全区上下应该积极回应群众期盼，全力推动基础设施建设。要全力打通

农村脱贫致富之路，推进基建进村入户，实现通畅通达，助推乡村振兴和精准脱贫。党的十八大以来，潮安基础设施建设全面提速，喜讯频传。厦深铁路开通、厦深铁路潮汕站开通直达广州动车、宁莞高速建成通车等，这些重大项目相继投入使用，无不在展示潮安加快发展的决心和勇气。2018 年，潮安区坚持以问题为导向，发扬“马上办、马上就办、马上办好”工作作风和钉钉子精神，坚持“三定一督办”工作法，全力以赴打好基础设施建设攻坚战。

铁路方面，广梅汕增建二线及厦深联络线潮安段、梅汕客运专线已开通运营。公路方面，潮汕环线高速公路建设正在全面施工；外环西路潮安段、省道 S231 凤湾线凤凰至文祠段路面改造提升工程顺利完成；省道 S335 樟公线至高铁潮汕站连接道路和炮浮线加快推进，省道 S231 线凤湾线文祠至意溪段改建工程开工建设，护堤公路、新潮汕公路改造工程前期工作全面铺开，潮汕大桥建设各项配合工作有效落实；农村公路安全生命防护工程和精准扶贫村村道硬化项目完成上级下达的年度建设任务。

园区建设方面，东山湖园区基础设施建设进一步完善，金麒麟、宏兴、普润、济公、皓明等 5 家企业生产项目建成投产，深能、莱芙、乐卡、顺发等 9 家企业生产项目正在有条不紊地建设，胜大、皓强、喜嘉、琥珀等多家企业生产项目将于近期开工，整个园区的规模效应逐步形成。高铁核心区站区配套建设进

一步完善，华师教育城、红星美凯龙等项目合作和招商引资工作有序推进；大岭山产业园（古巷规划片区）征地和园区规划步伐加快。

能源方面，天然气主干网和 LNG 接收站建设全面启动，农村电网改造完成年度建设计划，充电桩建设超计划完成。水利方面，安揭总干渠渠首及江东围灌区完成主体工程建设，村村通自来水完成年度建设计划，中小河流综合治理工程纳入省 PPP 项目库。

市政建设方面，华埠路贯通工程、彩文路、龙华路提升和潮安大道、庵凤路改造等重点城区道路工程基本完成，城区十个市场、十个厕所“两个十”工程全面实施。

众所周知，招商引资工作是潮安区经济发展的生命线，而招商引资的基础是当地的交通和基本能源供应充足。因此，全面推进古巷镇对内对外交通建设，优化与高速公路衔接，打通内部路网；提前建设好水电电力通信管线，才能具备招商引资的底牌。在通过优化招商引资体制机制，扩充招商引资工作力量，完善招商引资载体，拓展招商领域，优化投资环境，才能掀起新一轮招商引资热潮，确保招商引资工作取得新成效。

（三）社会效益分析

1. 项目的建设是潮安区构建经济开发格局的有效载体

随着国家“一带一路”战略和自贸区建设的深入推进，对外开放和区域合作新格局拓展为潮安区带来了新的发展空间。发挥潮安区重要节点的区位优势，将加强与“一带一路”沿线国家的经贸往来与交流合作，提高对外开放水平。加快融入海西经济区和珠三角经济区，推进闽粤经济合作区建设，将进一步拓展潮安区经济发展空间。随着新型工业化、信息化、城镇化的推进发展，潮安步入更有质量的发展阶段。然而，潮安目前仍面临“营商环境不优、产业发展水平不高、基础设施欠账较多、城乡环境整治压力较大”等亟待解决的问题和瓶颈。建设大岭山产业园基础设施建设项目，就是为了进一步提高资源优势转化为经济优势的能力，为全区经济发展战略和未来产业定位实施提供一个较为理想的建设平台。在潮州市的发展过程中，抓基础设施建设，有利于形成更加开放的格局，有利于更好、更有效地开展招商引资工作，有利于加快内外资本、人才和技术的流动，促进内外交流，融入更大范围的经济圈。

2. 项目的建设是优化产业结构实现可持续发展的机遇

我国经济发展进入新常态，国内外环境条件面临深刻变化，经济增长动力亟待加快转换，同时全球经济放缓、外需增长乏力，保持经济运行在合理区间仍面临诸多挑战。受经济大环境影响，潮安要继续保持相对较快的经济增长率存在压力。古巷镇作为潮州市的经济大镇，自上世纪九十年代初以来，通过大力发展卫生

陶瓷特色产业，经济迅猛发展。但当前整个产业发展仍存在诸多问题，产业转型升级步伐较慢、产业发展能耗高、发展模式仍停留在粗放型阶段，企业创新能力不强、产业发展过程中带来的环境污染、土地资源紧缺且管理难度大，同时，外来人口众多、管理难度大，社会治安形势严峻等问题也制约着该镇经济社会进一步发展。

受国家宏观经济的影响，以及珠三角经济带的辐射，潮州市的第二、三产业发展呈现良好势头。产业结构的优化会提高城市的经济总量，从而促进城市的更快发展，并有效拉动产业投资。许多产业项目纷纷落户潮安，有力地推动了产业发展。同时产业优势相对周边区域十分明显。潮安区基础设施的不断发展和完善，将极力促进潮州市产业结构的转型升级。随着国内新型工业化和新型城镇化的深入推进，一方面生产和生活污染物排放量将不断增加，对潮州生态环境保护带来较大挑战。另一方面将释放巨大的投资需求和消费需求，催生出新的消费业态、消费热点和消费方式。国家积极推进“互联网+”行动，潮州市积极推进电子商务进农村工作，激活内需将成为推动潮州经济保持较快发展的重要增长点。潮州市在谋求长远发展的同时，集中于建设大岭山产业园基础设施项目，旨在顺应市场经济需求，重点发展第一第二产业与仓储物流业，同时加大生态环境的整体构建。

本项目的实施将推动全市产业结构的优化，进一步保护和美化全市的生态环境，彻底扭转资源依赖型和能源高消耗型特征，提升全市可持续发展能力。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

本项目静态总投资为126,468.60万元。其中：建筑安装工程费用85,847.00万元，征地补偿费用27,309.60万元，工程建设其他费用5,813.00万元，基本预备费7,499.00万元。

表 3 项目静态总投资表（单位：万元）

序号	项目名称	建安工程费	征地补偿费用	工程建设其他费用	基本预备费	静态总投资
1	大岭山产业园基础设施建设项目	85,847.00	27,309.60	5,813.00	7,499.00	126,468.60

表 4 项目投资估算表（单位：万元）

序号	项目名称	投资金额(金额:万元)
1	静态总投资	126,468.60
2	债券利息费用	11,276.76
3	债券发行和登记费用	90.63
4	债券还本付息服务费	0.56
5	项目总投资	137,836.55

（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：在项目建设期间，2019 年已通过专项债筹集资金共 10,000.00 万元，发行期限为 10 年，发行利率 3.50%；2020 年 1 月发行专项债券 900.00 万元，发行期限为 15 年，利率为 3.63%。2020 年 5 月发行专项债券 12,400.00 万元，发行期限为 10 年，利率为 2.88%；2020 年 8 月发行专项债券 5,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 3.82%。2021 年 8 月发行专项债券 1,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 3.45%；2021 年 10 月发行专项债券 4,400.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 3.63%；2021 年 11 月发行专项债券 4,600.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 3.45%；2023 年 1 月发行专项债券 4,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 3.19%；2023 年 4 月发行专项债券 1,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 3.16%；2023 年 4 月发行专项债券 1,000.00 万元，发行期限为 15 年，发行利率 3.08%；2023 年 5 月发行专项债券 2,000.00 万元，发行期限为 15 年，发行利率 2.92%。2023 年 8 月（第一次）发行专项债券 1,500.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 3.06%。2023 年 8 月（第二次）发行专项债券 2,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 3.00%。2024 年 1 月发行专项债券

3,500.00 万元，期限为 20 年，发行利率 2.78%。2024 年 3 月发行专项债券 7,980.00 万元，期限为 20 年，发行利率 2.67%。2024 年 5 月发行专项债券 2,280.00 万元，期限为 10 年，发行利率 2.42%。2024 年 5 月发行专项债券 700.00 万元，期限为 20 年，发行利率 2.62%。2024 年 6 月发行专项债券 330.00 万元，期限为 20 年，发行利率 2.56%。2024 年 9 月发行专项债券 7,000.00 万元，期限为 20 年，发行利率 2.21%。2025 年 1 月发行专项债券 10,000.00 万元，期限为 15 年，发行利率 1.99%。

2025 年 8 月拟发行专项债券金额 800.00 万元，期限 15 年，参考广东省地方债 2024 年加权平均发行利率，按发行利率 2.45% 进行测算。

3、非融资资金筹措：财政性资金 44,078.6 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 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	126468.60	81590	/	/	/	/	44078.6	/	/	/	800	81590	/

2019 年	126468. 60	10000	/	/	/	/	/	/	/	/	/	10000	/
2020 年	126468. 60	18300	/	/	/	/	/	/	/	/	/	18300	/
2021 年	126468. 60	10000	/	/	/	/	/	/	/	/	/	10000	/
2023 年	126468. 60	11500	/	/	/	/	/	/	/	/	/	11500	/
2024 年	126468. 60	21790	/	/	/	/	/	/	/	/	/	21790	/
2025 年	126468. 60	10000	/	/	/	/	/	/	/	/	800	10000	/

（三）项目实施安排

1、前期准备

潮州市潮安区发展和改革局出具《关于同意潮州市潮安区大岭山产业园基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（安发改投审[2020]1号），同意立项实施项目。

2、建设工期

本项目建设期8年，自2019年至2026年。

（四）债券资金用途

此次发行专项债券资金用于大岭山产业园基础设施建设项
目，具体建设内容包括项目场地平整、道路、停车场、给排水、
照明、电力、通信、环卫工程及孵化中心等。

表 6 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	
126468.60	71590	10000	/	/	/	800	800	/	/	44078.6

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、租金收入、宽带收入、广告费收入、
供水收入、污水处理收入、土方销售收入、土地出租收入、光伏
发电收入作为专项债券还本付息资金来源。

（1）停车位收入预测情况

根据潮州市发展和改革局（潮发改价函【2011】74号）、潮州市发展和改革局《关于厦深铁路潮汕客运站区站前停车场车辆停放服务收费的批复》（安发改价[2015]250号）。

参考潮州市物价部门文件考虑停车场收费标准调整预测情况：

潮发改价函[2011]74号，2011年收费标准为：小型汽车包月350元，一天内按次10元，连续停放24小时最高不超过15元；

潮发改价函[2014]82号，2014年收费标准为：连续停放全天最高不超过30元；

安发改价[2015]250号，2018年收费标准为：24小时同一车次最高限价28元，十五分钟内免费，15分钟后的前两小时每小时按5元收费，此后每小时收费3元，全天（每24小时）按8小时封顶计费。

可以发现，随着汽车的普及，停车场收费标准每3-5年有较大调整，部分指标调整幅度在30%-100%。本次预测按保守估计，停车位按每3年提高一次价格，每次提价10%。

大岭山产业园基础设施建设项目停车场收入按以下标准预计：

①项目完成后，建成社会停车场面积15156.00平方米，按每个车位面积40平方米计算，可设置停车位378个；

②项目完成后，建成孵化中心1座，共11层（地上10层+地下1层），总建筑面积为11000平方米。假设每层均为1100平方米，其中，地下1层作为地下车位，按每个车位面积40平方米计算，可得26个车位。上述收费停车位中30%按包日计算，每日停车费28元；60%按每日14小时（按8：00-22：00）灵活出租计算，每小时3元。10%的停车位闲置。（收费标准是前两小时每小时按5元收费，超过的每小时3元，预测均按每小时3元保守计算）；

③项目建设主干道8153米，预计用70%的长度设置停车位，路两边可以设置1030个车位，预计车位出租率为70%，每小时收费3元（收费标准是前两小时每小时按5元收费，超过的每小时3元，预测均按每小时3元保守计算），每天出租10小时（按8：00-18：00）；

④停车位按每3年提高一次价格，每次提价10%。

（2）孵化中心收入测算

项目完成后，建成孵化中心1座，共11层（地上10层+地下1层），总建筑面积为11000平方米。假设每层均为1000平方米，其中，地上10层作为办公出租，假设15%的面积作为公摊面积，85%的面积作为办公用房出租，按每月租金40元/平方米计算。

（3）广告费收益测算

项目预计设置电子广告牌10块，每日播放12小时（8：

00-20:00), 每段广告2分钟, 预计播放360段广告, 每段广告收费3元, 日均收费1800元, 每块广告牌月收费29400元。收费每3年递增10%。

(4) 固话及宽带收费收益测算

固话及宽带网络用户均为1.5万户, 预计每户每年收费1200元, 每3年递增5%。

(5) 供水收入

根据项目可研报告, 项目进入运营期后, 预测用水量为1.33万 m^3/d 。2013年综合水价为1.93元(其中: 居民生活用水起点价为1.7元/ m^3 , 并按阶梯计价; 工商业水价为2.2元/ m^3), 根据以往水费调整情况预测: 每8年调整一次水费, 第一次增加0.3元, 第二次增加0.35元, 以此类推。

(6) 污水处理收入

根据项目可研报告, 项目进入运营期后, 预测污水量为0.98万 m^3/d 。2013年排水价格为1.53元, 根据以往水费调整情况预测: 每8年调整一次水费, 第一次调整0.30元, 第二次增加0.35元, 以此类推。

(7) 土方销售收入

根据深圳市鹏建土地房地产资产评估咨询有限公司《潮州市潮安区信和开发建设有限公司委估的拟转让潮州市潮安区大岭

山产业园基础设施项目场地平整余土方残值资产评估报告书》，潮州市潮安区大岭山产业园基础设施项目场地平整余土方，总量为4330043立方米。预计该部分土方进行出售，参考市场价格，每立方回填土价格按9元计算，运输费用由购买方负责。该项收入按3年进行销售，年销售1443347m³。

（8）土地出租收入

项目用地范围为236.25公顷，其中A片区用地面积为76.67公顷，B片区用地面积为159.58公顷，预计A片区的土地用于出租，每平方米每月出租5元，租金每3年递增10%。

（9）光伏发电收入

项目面积共有2437.90亩，预计50%建设光伏发电（即1218.95亩），经查询相关资料，按10小时计算，1平方米的太阳能电池板可产生1.2—1.5度电，本次按照1.2度点计算，日照时间参照粤东地区2019年日照时间2053.60小时计算。参考现有案例，光伏发电按0.453元/度计算。

2、项目成本及相关税费

（1）管理费用及税金

①孵化中心成本预测

预计成本如下：设置管理人员50人，月工资3000元。工资每3年递增10%。税金按收入10%计算。水电、维修费，每月5万，每

3年递增10%。

②广告成本预测

项目预计设置电子广告牌10块，每日播放12小时（8:00-20:00），预留100元为电费及维修费。

③固话及宽带成本预测

成本按收入的10%预测。

（2）供水成本

供水成本为动力费、药剂费、管理费用及其他费用等，其中：动力费按收入的15%计算；药剂费按收入的10%计算；管理及其他费用按收入的5%计算。

（3）污水处理成本

污水处理运营成本包括动力费、药剂费和其他管理费用等。其中：动力费按收入的15%计算、药剂费按收入的10%计算、管理费及其它按收入的5%计算。

（4）土地租金成本

成本按收入的10%预测。

（5）光伏发电成本

相关成本按收入的20%计算。

表 7 项目运营期净收益情况表（单位：万元）

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

停车费收入	1,284.15	1,284.15	1,284.15	1,412.57	1,412.57	1,412.57	1,553.83
商铺租金收入	408.00	408.00	408.00	448.80	448.80	448.80	493.68
广告费收益	352.80	352.80	352.80	388.08	388.08	388.08	426.89
固话及宽带收入	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,890.00	1,890.00	1,890.00	1,984.50
供水收入	1,067.72	1,067.72	1,067.72	1,235.30	1,235.30	1,235.30	1,235.30
污水处理收入	654.59	654.59	779.79	857.76	857.76	857.76	943.55
光伏发电收入	9,071.77	9,071.77	9,071.77	9,071.77	9,071.77	9,071.77	9,071.77
回填土出让	1,299.01	1,299.01	1,299.01	—	—	—	—
土地租金收入	920.04	920.04	920.04	966.04	966.04	966.04	1,014.34
收入合计	16,858.08	16,858.08	16,983.28	16,270.32	16,270.32	16,270.32	16,723.86
管理费用及税金	1,630.86	1,630.86	1,630.86	1,587.18	1,587.18	1,587.18	1,652.45
供水成本	320.32	320.32	320.32	370.60	370.60	370.60	370.60
污水处理成本	196.38	196.38	233.94	257.33	257.33	257.33	283.07
土地租金成本	92.00	92.00	92.00	96.60	96.60	96.60	101.43
光伏发电成本	1,814.35	1,814.35	1,814.35	1,814.35	1,814.35	1,814.35	1,814.35
成本合计	4,053.91	4,053.91	4,091.47	4,126.06	4,126.06	4,126.06	4,221.90
净结余	12,804.17	12,804.17	12,891.81	12,144.26	12,144.26	12,144.26	12,501.96

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
停车费收入	1,553.83	1,553.83	1,709.21	1,709.21	1,709.21	1,880.13
商铺租金收入	493.68	493.68	543.05	543.05	543.05	597.36
广告费收益	426.89	426.89	469.58	469.58	469.58	516.54
固话及宽带收入	1,984.50	1,984.50	2,083.73	2,083.73	2,083.73	2,187.92
供水收入	1,235.30	1,235.30	1,235.30	1,235.30	1,426.82	1,426.82
污水处理收入	943.55	943.55	1,037.90	1,228.34	1,228.34	1,351.17
光伏发电收入	9,071.77	9,071.77	9,071.77	9,071.77	9,071.77	9,071.77
回填土出让	—	—	—	—	—	—
土地租金收入	1,014.34	1,014.34	1,065.06	1,065.06	1,065.06	1,118.31
收入合计	16,723.86	16,723.86	17,215.60	17,406.04	17,597.56	18,150.02
管理费用及税金	1,652.45	1,652.45	1,723.20	1,723.20	1,723.20	1,799.94

供水成本	370.60	370.60	370.60	370.60	428.04	428.04
污水处理成本	283.07	283.07	311.38	368.50	368.50	405.36
土地租金成本	101.43	101.43	106.51	106.51	106.51	111.83
光伏发电成本	1,814.35	1,814.35	1,814.35	1,814.35	1,814.35	1,814.35
成本合计	4,221.90	4,221.90	4,326.04	4,383.16	4,440.60	4,559.52
净结余	12,501.96	12,501.96	12,889.56	13,022.88	13,156.96	13,590.50

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
停车费收入	1,880.13	1,880.13	2,068.15	2,068.15	2,068.15	2,274.97	31,999.09
商铺租金收入	597.36	597.36	657.10	657.10	657.10	722.81	10,166.78
广告费收益	516.54	516.54	568.19	568.19	568.19	625.01	8,791.25
固话及宽带收入	2,187.92	2,187.92	2,297.32	2,297.32	2,297.32	2,412.19	39,142.60
供水收入	1,426.82	1,426.82	1,426.82	1,426.82	1,426.82	1,642.28	24,715.58
污水处理收入	1,351.17	1,351.17	1,486.29	1,486.29	1,486.29	1,920.08	21,419.94
光伏发电收入	9,071.77	9,071.77	9,071.77	9,071.77	9,071.77	9,071.77	172,363.63
回填土出让	-	-	-	-	-	-	3,897.03
土地租金收入	1,118.31	1,118.31	1,174.23	1,174.23	1,174.23	1,232.94	20,007.00
收入合计	18,150.02	18,150.02	18,749.87	18,749.87	18,749.87	19,902.05	332,502.90
管理费用及税金	1,799.94	1,799.94	1,883.20	1,883.20	1,883.20	1,973.58	32,804.07
供水成本	428.04	428.04	428.04	428.04	428.04	492.68	7,414.72
污水处理成本	405.36	405.36	445.88	445.88	445.88	576.02	6,426.02
土地租金成本	111.83	111.83	117.42	117.42	117.42	123.29	2,000.66
光伏发电成本	1,814.35	1,814.35	1,814.35	1,814.35	1,814.35	1,814.35	34,472.65
成本合计	4,559.52	4,559.52	4,688.89	4,688.89	4,688.89	4,979.92	83,118.12
净结余	13,590.50	13,590.50	14,060.98	14,060.98	14,060.98	14,922.13	249,384.78

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 2045 年，净收入收益为 249,384.78 万元。测算如下：

表 8 项目净收入收益测算表（单位：万元）

项目	总计
1. 项目运营收入	332,502.90
2. 项目成本合计	83,118.12
3. 项目收益合计	249,384.78

（二）融资收益平衡情况

1、项目融资成本

在项目建设期间，2019年已通过专项债筹集资金共 10,000.00万元，发行期限为10年，发行利率3.50%；2020年1月发行专项债券900.00万元，发行期限为15年，利率为3.63%。2020年5月发行专项债券12,400.00万元，发行期限为10年，利率为2.88%；2020年8月发行专项债券5,000.00万元，发行期限为20年，发行利率3.82%。2021年8月发行专项债券1,000.00万元，发行期限为20年，发行利率3.45%；2021年10月发行专项债券4,400.00万元，发行期限为20年，发行利率3.63%；2021年11月发行专项债券4,600.00万元，发行期限为20年，发行利率3.45%；2023年1月发行专项债券4,000.00万元，发行期限为20年，发行利率3.19%；2023年4月发行专项债券1,000.00万元，发行期限为20年，

发行利率3.16%；2023年4月发行专项债券1,000.00万元，发行期限为15年，发行利率3.08%；2023年5月发行专项债券2,000.00万元，发行期限为15年，发行利率2.92%。2023年8月（第一次）发行专项债券1,500.00万元，发行期限为20年，发行利率3.06%。2023年8月（第二次）发行专项债券2,000.00万元，发行期限为20年，发行利率3.00%。2024年1月发行专项债券3,500.00万元，期限为20年，发行利率2.78%。2024年3月发行专项债券7,980.00万元，期限为20年，发行利率2.67%。2024年5月发行专项债券2,280.00万元，期限为10年，发行利率2.42%。2024年5月发行专项债券700.00万元，期限为20年，发行利率2.62%。2024年6月发行专项债券330.00万元，期限为20年，发行利率2.56%。2024年9月发行专项债券7,000.00万元，期限为20年，发行利率2.21%。2025年1月发行专项债券10,000.00万元，期限为15年，发行利率1.99%。

2025年8月拟发行专项债券金额800.00万元，期限15年，参考广东省地方债2024年加权平均发行利率，按发行利率2.45%进行测算。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 融资余额	本期 还款金额	期末 还款金额	融资 利率	利息合计
2019	0		10000	3.50%	175

2020	10000		10000	3.50%	350
	0		900	3.63%	16.34
	0		12400	2.88%	178.56
	0		5000	3.82%	95.5
2021	10000		10000	3.50%	350
	900		900	3.63%	32.67
	12400		12400	2.88%	357.12
	5000		5000	3.82%	191
	0		1000	3.45%	17.25
	0		4400	3.63%	79.86
	0		4600	3.45%	79.35
2022	10000		10000	3.50%	350
	900		900	3.63%	32.67
	12400		12400	2.88%	357.12
	5000		5000	3.82%	191
	1000		1000	3.45%	34.5
	4400		4400	3.63%	159.72
	4600		4600	3.45%	158.7
2023	10000		10000	3.50%	350
	900		900	3.63%	32.67
	12400		12400	2.88%	357.12
	5000		5000	3.82%	191
	1000		1000	3.45%	34.5
	4400		4400	3.63%	159.72
	4600		4600	3.45%	158.7
	0		4000	3.19%	63.8
	0		1000	3.16%	15.8

	0		1000	3.08%	15.4
	0		2000	2.92%	29.2
	0		1500	3.06%	22.95
	0		2000	3.00%	30
2024	10000		10000	3.50%	350
	900		900	3.63%	32.67
	12400		12400	2.88%	357.12
	5000		5000	3.82%	191
	1000		1000	3.45%	34.5
	4400		4400	3.63%	159.72
	4600		4600	3.45%	158.7
	4000		4000	3.19%	127.6
	1000		1000	3.16%	31.6
	1000		1000	3.08%	30.8
	2000		2000	2.92%	58.4
	1500		1500	3.06%	45.9
	2000		2000	3.00%	60
	0		3500	2.78%	48.65
	0		7980	2.67%	106.54
	0		2280	2.42%	27.59
	0		700	2.62%	9.17
	0		330	2.56%	4.23
	0		7000	2.21%	77.35
2025	10000		10000	3.50%	350
	900		900	3.63%	32.67
	12400		12400	2.88%	357.12
	5000		5000	3.82%	191

	1000		1000	3.45%	34.5
	4400		4400	3.63%	159.72
	4600		4600	3.45%	158.7
	4000		4000	3.19%	127.6
	1000		1000	3.16%	31.6
	1000		1000	3.08%	30.8
	2000		2000	2.92%	58.4
	1500		1500	3.06%	45.9
	2000		2000	3.00%	60
	3500		3500	2.78%	97.3
	7980		7980	2.67%	213.07
	2280		2280	2.42%	55.18
	700		700	2.62%	18.34
	330		330	2.56%	8.45
	7000		7000	2.21%	154.7
	0		10000	1.99%	99.5
	0		800	2.45%	9.8
2026	10000		10000	3.50%	350
	900		900	3.63%	32.67
	12400		12400	2.88%	357.12
	5000		5000	3.82%	191
	1000		1000	3.45%	34.5
	4400		4400	3.63%	159.72
	4600		4600	3.45%	158.7
	4000		4000	3.19%	127.6
	1000		1000	3.16%	31.6
	1000		1000	3.08%	30.8

	2000		2000	2.92%	58.4
	1500		1500	3.06%	45.9
	2000		2000	3.00%	60
	3500		3500	2.78%	97.3
	7980		7980	2.67%	213.07
	2280		2280	2.42%	55.18
	700		700	2.62%	18.34
	330		330	2.56%	8.45
	7000		7000	2.21%	154.7
	10000		10000	1.99%	199
	800		800	2.45%	19.6
2027	10000		10000	3.50%	350
	900		900	3.63%	32.67
	12400		12400	2.88%	357.12
	5000		5000	3.82%	191
	1000		1000	3.45%	34.5
	4400		4400	3.63%	159.72
	4600		4600	3.45%	158.7
	4000		4000	3.19%	127.6
	1000		1000	3.16%	31.6
	1000		1000	3.08%	30.8
	2000		2000	2.92%	58.4
	1500		1500	3.06%	45.9
	2000		2000	3.00%	60
	3500		3500	2.78%	97.3
	7980		7980	2.67%	213.07
	2280		2280	2.42%	55.18

	700		700	2.62%	18.34
	330		330	2.56%	8.45
	7000		7000	2.21%	154.7
	10000		10000	1.99%	199
	800		800	2.45%	19.6
2028	10000		10000	3.50%	350
	900		900	3.63%	32.67
	12400		12400	2.88%	357.12
	5000		5000	3.82%	191
	1000		1000	3.45%	34.5
	4400		4400	3.63%	159.72
	4600		4600	3.45%	158.7
	4000		4000	3.19%	127.6
	1000		1000	3.16%	31.6
	1000		1000	3.08%	30.8
	2000		2000	2.92%	58.4
	1500		1500	3.06%	45.9
	2000		2000	3.00%	60
	3500		3500	2.78%	97.3
	7980		7980	2.67%	213.07
	2280		2280	2.42%	55.18
	700		700	2.62%	18.34
	330		330	2.56%	8.45
	7000		7000	2.21%	154.7
	10000		10000	1.99%	199
	800		800	2.45%	19.6
2029	10000	10000	0	3.50%	175

	900		900	3.63%	32.67
	12400		12400	2.88%	357.12
	5000		5000	3.82%	191
	1000		1000	3.45%	34.5
	4400		4400	3.63%	159.72
	4600		4600	3.45%	158.7
	4000		4000	3.19%	127.6
	1000		1000	3.16%	31.6
	1000		1000	3.08%	30.8
	2000		2000	2.92%	58.4
	1500		1500	3.06%	45.9
	2000		2000	3.00%	60
	3500		3500	2.78%	97.3
	7980		7980	2.67%	213.07
	2280		2280	2.42%	55.18
	700		700	2.62%	18.34
	330		330	2.56%	8.45
	7000		7000	2.21%	154.7
	10000		10000	1.99%	199
	800		800	2.45%	19.6
2030	900		900	3.63%	32.67
	12400	12400	0	2.88%	178.56
	5000		5000	3.82%	191
	1000		1000	3.45%	34.5
	4400		4400	3.63%	159.72
	4600		4600	3.45%	158.7
	4000		4000	3.19%	127.6

	1000		1000	3.16%	31.6
	1000		1000	3.08%	30.8
	2000		2000	2.92%	58.4
	1500		1500	3.06%	45.9
	2000		2000	3.00%	60
	3500		3500	2.78%	97.3
	7980		7980	2.67%	213.07
	2280		2280	2.42%	55.18
	700		700	2.62%	18.34
	330		330	2.56%	8.45
	7000		7000	2.21%	154.7
	10000		10000	1.99%	199
	800		800	2.45%	19.6
2031	900		900	3.63%	32.67
	5000		5000	3.82%	191
	1000		1000	3.45%	34.5
	4400		4400	3.63%	159.72
	4600		4600	3.45%	158.7
	4000		4000	3.19%	127.6
	1000		1000	3.16%	31.6
	1000		1000	3.08%	30.8
	2000		2000	2.92%	58.4
	1500		1500	3.06%	45.9
	2000		2000	3.00%	60
	3500		3500	2.78%	97.3
	7980		7980	2.67%	213.07
	2280		2280	2.42%	55.18

		700		700	2.62%	18.34
		330		330	2.56%	8.45
		7000		7000	2.21%	154.7
		10000		10000	1.99%	199
		800		800	2.45%	19.6
2032		900		900	3.63%	32.67
		5000		5000	3.82%	191
		1000		1000	3.45%	34.5
		4400		4400	3.63%	159.72
		4600		4600	3.45%	158.7
		4000		4000	3.19%	127.6
		1000		1000	3.16%	31.6
		1000		1000	3.08%	30.8
		2000		2000	2.92%	58.4
		1500		1500	3.06%	45.9
		2000		2000	3.00%	60
		3500		3500	2.78%	97.3
		7980		7980	2.67%	213.07
		2280		2280	2.42%	55.18
		700		700	2.62%	18.34
		330		330	2.56%	8.45
		7000		7000	2.21%	154.7
		10000		10000	1.99%	199
		800		800	2.45%	19.6
2033		900		900	3.63%	32.67
		5000		5000	3.82%	191
		1000		1000	3.45%	34.5

	4400		4400	3.63%	159.72
	4600		4600	3.45%	158.7
	4000		4000	3.19%	127.6
	1000		1000	3.16%	31.6
	1000		1000	3.08%	30.8
	2000		2000	2.92%	58.4
	1500		1500	3.06%	45.9
	2000		2000	3.00%	60
	3500		3500	2.78%	97.3
	7980		7980	2.67%	213.07
	2280		2280	2.42%	55.18
	700		700	2.62%	18.34
	330		330	2.56%	8.45
	7000		7000	2.21%	154.7
	10000		10000	1.99%	199
	800		800	2.45%	19.6
2034	900		900	3.63%	32.67
	5000		5000	3.82%	191
	1000		1000	3.45%	34.5
	4400		4400	3.63%	159.72
	4600		4600	3.45%	158.7
	4000		4000	3.19%	127.6
	1000		1000	3.16%	31.6
	1000		1000	3.08%	30.8
	2000		2000	2.92%	58.4
	1500		1500	3.06%	45.9
	2000		2000	3.00%	60

	3500		3500	2.78%	97.3
	7980		7980	2.67%	213.07
	2280	2280	0	2.42%	27.59
	700		700	2.62%	18.34
	330		330	2.56%	8.45
	7000		7000	2.21%	154.7
	10000		10000	1.99%	199
	800		800	2.45%	19.6
2035	900	900	0	3.63%	16.34
	5000		5000	3.82%	191
	1000		1000	3.45%	34.5
	4400		4400	3.63%	159.72
	4600		4600	3.45%	158.7
	4000		4000	3.19%	127.6
	1000		1000	3.16%	31.6
	1000		1000	3.08%	30.8
	2000		2000	2.92%	58.4
	1500		1500	3.06%	45.9
	2000		2000	3.00%	60
	3500		3500	2.78%	97.3
	7980		7980	2.67%	213.07
	700		700	2.62%	18.34
	330		330	2.56%	8.45
	7000		7000	2.21%	154.7
	10000		10000	1.99%	199
	800		800	2.45%	19.6
2036	5000		5000	3.82%	191

	1000		1000	3.45%	34.5
	4400		4400	3.63%	159.72
	4600		4600	3.45%	158.7
	4000		4000	3.19%	127.6
	1000		1000	3.16%	31.6
	1000		1000	3.08%	30.8
	2000		2000	2.92%	58.4
	1500		1500	3.06%	45.9
	2000		2000	3.00%	60
	3500		3500	2.78%	97.3
	7980		7980	2.67%	213.07
	700		700	2.62%	18.34
	330		330	2.56%	8.45
	7000		7000	2.21%	154.7
	10000		10000	1.99%	199
	800		800	2.45%	19.6
2037	5000		5000	3.82%	191
	1000		1000	3.45%	34.5
	4400		4400	3.63%	159.72
	4600		4600	3.45%	158.7
	4000		4000	3.19%	127.6
	1000		1000	3.16%	31.6
	1000		1000	3.08%	30.8
	2000		2000	2.92%	58.4
	1500		1500	3.06%	45.9
	2000		2000	3.00%	60
	3500		3500	2.78%	97.3

		7980		7980	2.67%	213.07
		700		700	2.62%	18.34
		330		330	2.56%	8.45
		7000		7000	2.21%	154.7
		10000		10000	1.99%	199
		800		800	2.45%	19.6
2038		5000		5000	3.82%	191
		1000		1000	3.45%	34.5
		4400		4400	3.63%	159.72
		4600		4600	3.45%	158.7
		4000		4000	3.19%	127.6
		1000		1000	3.16%	31.6
		1000	1000	0	3.08%	15.4
		2000	2000	0	2.92%	29.2
		1500		1500	3.06%	45.9
		2000		2000	3.00%	60
		3500		3500	2.78%	97.3
		7980		7980	2.67%	213.07
		700		700	2.62%	18.34
		330		330	2.56%	8.45
		7000		7000	2.21%	154.7
		10000		10000	1.99%	199
		800		800	2.45%	19.6
2039		5000		5000	3.82%	191
		1000		1000	3.45%	34.5
		4400		4400	3.63%	159.72
		4600		4600	3.45%	158.7

	4000		4000	3.19%	127.6
	1000		1000	3.16%	31.6
	1500		1500	3.06%	45.9
	2000		2000	3.00%	60
	3500		3500	2.78%	97.3
	7980		7980	2.67%	213.07
	700		700	2.62%	18.34
	330		330	2.56%	8.45
	7000		7000	2.21%	154.7
	10000		10000	1.99%	199
	800		800	2.45%	19.6
2040	5000	5000	0	3.82%	95.5
	1000		1000	3.45%	34.5
	4400		4400	3.63%	159.72
	4600		4600	3.45%	158.7
	4000		4000	3.19%	127.6
	1000		1000	3.16%	31.6
	1500		1500	3.06%	45.9
	2000		2000	3.00%	60
	3500		3500	2.78%	97.3
	7980		7980	2.67%	213.07
	700		700	2.62%	18.34
	330		330	2.56%	8.45
	7000		7000	2.21%	154.7
	10000	10000	0	1.99%	99.5
	800	800	0	2.45%	9.8
2041	1000	1000	0	3.45%	17.25

	4400	4400	0	3.63%	79.86
	4600	4600	0	3.45%	79.35
	4000		4000	3.19%	127.6
	1000		1000	3.16%	31.6
	1500		1500	3.06%	45.9
	2000		2000	3.00%	60
	3500		3500	2.78%	97.3
	7980		7980	2.67%	213.07
	700		700	2.62%	18.34
	330		330	2.56%	8.45
	7000		7000	2.21%	154.7
2042	4000		4000	3.19%	127.6
	1000		1000	3.16%	31.6
	1500		1500	3.06%	45.9
	2000		2000	3.00%	60
	3500		3500	2.78%	97.3
	7980		7980	2.67%	213.07
	700		700	2.62%	18.34
	330		330	2.56%	8.45
	7000		7000	2.21%	154.7
2043	4000	4000	0	3.19%	63.8
	1000	1000	0	3.16%	15.8
	1500	1500	0	3.06%	22.95
	2000	2000	0	3.00%	30
	3500		3500	2.78%	97.3
	7980		7980	2.67%	213.07
	700		700	2.62%	18.34

	330		330	2.56%	8.45
	7000		7000	2.21%	154.7
2044	3500	3500	0	2.78%	48.65
	7980	7980	0	2.67%	106.54
	700	700	0	2.62%	9.17
	330	330	0	2.56%	4.23
	7000	7000	0	2.21%	77.35
合计		82390			38747.68
本息合计	121137.68				

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 2.06。项目收益对债券本息和的覆盖情况如下：

表 14 项目收益覆盖融资本息情况表（单位：万元）

项目	合计
1. 项目收益合计	249,384.78
2. 融资本息合计	121,137.68
3. 覆盖率=1/2	2.06

（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2.06，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：

结合本项目的具体情况，考虑停车费中变动成本、其他管理费用及未来土地实际价格等中可变成本变动、利率变动等对债券偿债覆盖率产生较大影响的各个因素，为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对上述各因素进行压力测试，分析各因素在有利及不利变动时，对专项债券本金或本息资金覆盖率的影响程度。

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、租金收入、项目自有土地出让收入和债券利率等影响债券还本付息的因素在±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、租金收入和项目自有土地出让收入对其拟使用的专项债券资金保障程度较高。但是，由于停车场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，租金收入受不同时期经济景气程度影响；未来项目地块的实际出让价格、出让进度等存在一定

不确定性，可能存在相关风险。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，2019 年已通过专项债筹集资金共 10,000.00 万元，发行期限为 10 年，发行利率 3.50%；2020 年 1 月发行专项债券 900.00 万元，发行期限为 15 年，利率为 3.63%。2020 年 5 月发行专项债券 12,400.00 万元，发行期限为 10 年，利率为 2.88%；2020 年 8 月发行专项债券 5,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 3.82%。2021 年 8 月发行专项债券 1,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 3.45%；2021 年 10 月发行专项债券 4,400.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 3.63%；2021 年 11 月发行专项债券 4,600.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 3.45%；2023 年 1 月发行专项债券 4,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 3.19%；2023 年 4 月发行专项债券 1,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 3.16%；2023 年 4 月发行专项债券 1,000.00 万元，发行期限为 15 年，发行利率 3.08%；2023 年 5 月发行专项债券 2,000.00 万元，发行期限

为 15 年，发行利率 2.92%。2023 年 8 月（第一次）发行专项债券 1,500.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 3.06%。2023 年 8 月（第二次）发行专项债券 2,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 3.00%。2024 年 1 月发行专项债券 3,500.00 万元，期限为 20 年，发行利率 2.78%。2024 年 3 月发行专项债券 7,980.00 万元，期限为 20 年，发行利率 2.67%。2024 年 5 月发行专项债券 2,280.00 万元，期限为 10 年，发行利率 2.42%。2024 年 5 月发行专项债券 700.00 万元，期限为 20 年，发行利率 2.62%。2024 年 6 月发行专项债券 330.00 万元，期限为 20 年，发行利率 2.56%。2024 年 9 月发行专项债券 7,000.00 万元，期限为 20 年，发行利率 2.21%。2025 年 1 月发行专项债券 10,000.00 万元，期限为 15 年，发行利率 1.99%。

2025 年 8 月拟发行专项债券金额 800.00 万元，期限 15 年，参考广东省地方债 2024 年加权平均发行利率，按发行利率 2.45% 进行测算。按照财政部管理的要求，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

潮安区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。

广东潮安经济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。

潮州市潮安区信和城乡建设投资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依规、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。