

2025 年广东省政府专项债券（三十二期）

潮州市特色产业孵化基地及周边配套项目

募投报告

实施单位盖章：潮州潮建产业园管理有限公司



主管部门盖章：潮州市人民政府国有资产监督管理委员会



市（县、区）财政局盖章：潮州市湘桥区财政局



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
(二) 本地社会发展规划和行业相关规划.....	1
(三) 项目情况.....	1
(四) 项目立项文件或实施依据.....	5
(五) 责任主体.....	5
二、 项目实施重要性和经济社会效益分析.....	6
(一) 重要性分析.....	7
(二) 经济效益分析.....	10
(三) 社会效益分析.....	11
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.....	14
(四) 债券资金用途.....	14
四、 项目收益与融资平衡情况.....	15
(一) 项目预期成本收益.....	15
(二) 融资收益平衡情况.....	18
(三) 总体评价.....	20
五、 专项债券管理.....	21
(一) 债券资金概况.....	21
(二) 债券资金管理.....	22
(三) 职责分工.....	22
六、 项目风险控制.....	23
(一) 潜在风险及控制措施.....	23
(二) 还款保障措施.....	24
七、 其他需要说明事项.....	25

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。

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

（二）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。

（三）项目情况

表 2 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			
潮州市特色产业孵化基地及周边配套项目	潮州市湘桥区意溪镇，意东三路侧GYMS1-4 地块	66537平方米	市政与产业园区基础设施项目	72077	8000	潮州潮建产业园管理有限公司

1、建设地点与建设范围

项目建设地点位于潮州市湘桥区意溪镇，地块为意东三路侧GYMS1-4 地块，地块南侧紧靠意东三路、潮州东方国家茶都，东侧为华侨城（云溪天境）。

2、建设内容

项目用地面积 66,537 平方米（约 99.8 亩）。新建特色产业孵化基地 2 栋，建筑面积共 67530 平方米；建设道路工程约 250 米及配套给排水、电力及通信等管网工程；配建停车位 248 个，充电桩 75 个。

（四）项目立项文件或实施依据

2023 年 9 月 28 日，潮州市湘桥区发展和改革局出具《关于潮州市特色产业孵化基地及周边配套项目可行性研究报告的批复》（湘发改投审〔2023〕37 号），同意立项实施项目。

（五）责任主体

项目实施单位为：潮州潮建产业园管理有限公司

名称	潮州潮建产业园管理有限公司
统一社会信用代码	91445102MACT0HQG8U
住所	潮州市潮州大道北段市地税局金凤楼四楼 418 办公室
法定代表人	王烁群
机构性质	国有企业
颁发日期及有效期	2023/08/02-9999/12/31
经营范围	园区管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；会议及展览服务；市场调查（不含涉外调查）；咨询策划服务；融资咨询服务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；知识产权服务（专利代理服务除外）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；租赁服务（不含许可类租赁服务）；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；规划设计管理；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除

	外)；企业管理咨询；社会经济咨询服务；个人商务服务；品牌管理；市场营销策划；商务代理代办服务；项目策划与公关服务；组织文化艺术交流活动；数字内容制作服务（不含出版发行）；物业管理；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。
--	---

项目主管单位为：潮州市人民政府国有资产监督管理委员会，资产持有单位为：潮州市人民政府国有资产监督管理委员会，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。本项目形成的资产权属性质为国有。

名称	潮州市人民政府国有资产监督管理委员会
统一社会信用代码	11445100771860658H
住所	广东省潮州市潮州大道与凤新路交界处东南侧
法定代表人	郭明铨
机构性质	机关
有效期	9999/12/31
职责职能	<p>（一）组织实施国有企业兼并破产、减员增效工作，配合有关部门实施再就业工程；推动市属国有经济结构和布局的调整；</p> <p>（二）指导推进国有企业改革和重组；对所监管企业国有资产的保值增值进行监督，加强国有资产的管理工作；研究拟订国企改革方案，推进国有企业的现代企业制度建设，完善公司法人治理结构，指导国有企业的管理、扭亏和减轻企业负担工作；研究提出企业国有资产经营过程中的有关意见并实施监督；指导所监管企业法律顾问工作。</p> <p>（三）按管理权限对监管单位负责人进行任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩；建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选任、用人机制，完善经营者激励和约束制度。</p> <p>（四）向所监管单位派出监事会和财务总监；负责所派出监事会和</p>

	<p>财务总监的日常管理工作。</p> <p>(五) 通过统计、稽核对所监管国有资产的保值增值情况进行监管；建立和完善国有资产保值增值指标体系，拟订考核标准；负责监缴和管理所监管企业国有资本金收益，维护国有资产出资人的权益。</p> <p>(六) 拟订国有资产管理有关规范性文件；依法对县、区国有资产的管理进行指导和监督。</p> <p>(七) 承办市委、市人民政府和省国资委交办的其它事项。</p>
--	--

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

(一) 重要性分析

1、是夯实制造业家底，助推广东经济高质量发展的需要

“坚定高质量发展、坚持制造业当家”，广东正在大力实施“大平台”提升行动，打造一批“万亩千亿”园区载体。2023年3月的《关于推动产业有序转移促进区域协调发展的若干措施》提出，深化特色产业园培育，引导产业有序转移，支持粤东粤西粤北各市各打造1个承接产业有序转移主平台，支持珠三角各市在粤东粤西粤北地区探索布局建设“飞地经济”。

本项目的建设立足当前、着眼长远，夯实制造业家底，相应广东“下实功夫硬功夫持续做强支柱产业、做优传统产业、做大新兴产业，全力提升产业核心竞争力”的要求，推动建设现代化产业“脊梁”。

2、是深化园区培育，打造潮州综合产业集群的迫切需要

按照《潮州市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》、潮州政府“1+9”战略性新兴产业集群的文件，潮州市围绕产业链、创新链、服务链、资源链、价值链五大链条，聚焦前沿新材料、清洁能源、海上风电、绿色低碳、智能卫浴、生物医药与健康、现代食品、安全应急、现代物流等9大战略性新兴产业集群，优化产业布局，培育战略性新兴产业，推动形成辐射带动、引领效应，以高质量产业集群推动园区高质量发展。

作为“中国瓷都”“中国食品名城”“中国婚纱礼服名城”的潮州，已形成陶瓷、食品、服装、电子、塑料制品、印刷包装等特色支柱产业，但仍存在产业结构单一，规模以上工业企业少，生产规模小、产值低、效益不高、产品附加值低，产业竞争力、创新力、科技力有待提升，产业链条短，园区基础和公共服务设施有待完善，产业协同发展程度较低，产业布局关联性较差等问题，工业发展后劲及动能不足。

建设本项目将为潮州协同发展传统特色产业及战略性新兴产业，营造良好的营商环境，为夯实“五大主导产业”基础、推进“双区一基地”建设、打造先进制造产业集群提供有力支撑。

3、是补足公共服务短板，建设产业转移主平台的需要

潮州市凤泉湖高新技术产业开发区是省级产业平台，在湘桥区铁铺镇与钱东镇之间，总体规划面积为26.42平方公

里（合计约 3.96 万亩），东北部为园区工业区，中部为园区综合服务区，西南部为园区物流区。园区首期已完成七通一平基础设施建设，现有产业多为中小微的传统产业主体，园区配套的公共服务设施不够完善。

本项目的建设可用作转移产业孵化承接、产业载体、检验检测、公共服务、展示交流、地下车库等功能，建成后将有利于推进园区基础配套设施项目建设，优化投资营商环境，补齐园区短板，将促进“飞地经济”+“产业飞地”“生产+服务”转移产业经济的高质量发展，建设形成产业转移和转移产业新格局。

4、是打造“经济+文化”的增长亮点，提高“有为政府、有为服务”市场的需要，促进产城人融合

本项目的建设立足潮州市现有产业平台，建成后可以提供产品展示、产业交流、产业孵化、文化传承等功能，有利于加强潮州特色产业、潮文化的吸引力和影响力，带动相关产业市场。通过孵化基地聚合产业底蕴优势、文化基因，展示潮州特色产业、弘扬潮文化，塑造潮州乃至粤东地区综合性、多功能的区域产业服务中心，吸引国内外企业“走进来”，扶持本土企业“走出去”，促进境内境外、本地外地联动互动，以潮文化促进产、城、人融合。

5、是优化城市交通形象，改善城市投资环境的迫切需要

本项目拟在特色产业孵化基地旁建设道路，本项目建成将加快推进项目周边道路基础设施建设，缓解片区园区道路网的交通负荷，促进城市化发展，拓展城市发展空间，对潮州产业发展和凤泉湖高新区的开发建设具有重要意义。

（二）经济效益分析

1、直接拉动作用

本项目是政府投资项目，将直接带动固定资产投资、促进 GDP 的增长。建设本项目，增加对当地建筑材料和劳动力的需求，提高国内生产总值，项目的建设将为社会提供众多的就业机会，提供就业岗位，创造就业机会，有利于提高群众的生活水平。

2、间接经济效益作用

（1）促进潮州承接转移产业有序承接，促进园区经济增长、文化传播

本项目建成后，能够提升潮州转移产业主平台的展示、孵化、创业、交流的带动作用，提升园区基础设施配套能力，整合凤泉湖高新区、湘桥区甚至整个潮州的特色产业资源，发挥“孵化器”、“加速器”的作用，将加快导入和承接转移产业，促进园区招商引资，带动转移产业落地潮州、有序承接，促进潮州产业集聚集群集约发展，提高产业集聚效应，促进发展“飞地经济”+“产业飞地”“生产+服务”，促进区域经济提速。

项目建成后将发挥“传播器”、“放大器”的作用，将提高传播潮州产品、弘扬潮文化的自信力、传播力、影响力，促进潮州特色产品销售，带动特色产品制造与销售，促进潮州独特的历史文化传播，带动本地经济增长、带动地区社会发展。

（2）利于促进城市化发展，增强经济发展后劲

本项目是产业载体和周边配套道路项目的建设，建成后将提高潮州市服务一二三产业的公共服务基础设施的能级，促进产业聚集、文产融合、区域协同。

（三）社会效益分析

项目建设与实施将推进当地城市基础设施的进程，促进当地的城市化建设，产生的社会效益如下：

1、提高就业率

项目建成后，将提供建筑面积约 5.75 万平方米的创业空间载体、展示与交流的载体平台，可以增加产业转移承接、产业服务的公共资源供给，促进创新创业，为潮州市特色产业聚集、战新产业孵化提供集中式、平台化的服务，可以增加就业人员、提高就业率。

2、提升城市竞争力与可持续发展能力

良好的产业公共服务设施是宜业城市不可或缺的条件，建设本项目，是构建宜居宜业城市的重要一环。建设和运营本项目，将提升潮州宜业城市的公共服务基础设施水平，可

以提升城市吸引转移产业、承接产业转移的竞争力，对提升潮州特色产业集聚集中度、产业集群美誉度具有重要意义，将明显提升城市发展的竞争力与可持续发展能力。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

(一) 投资估算

1. 编制依据及原则

本项目静态总投资为 72,077.00 万元。项目于 2024 年开始，预计建设期 3 年。

在项目建设期间，2024 年 5 月发行广东省政府专项债券（二十五期）9,000.00 万元，发行期限 20 年，发行利率为 2.62%。2024 年 8 月发行广东省政府专项债券（六十三期）20,000.00 万元，发行期限 15 年，发行利率为 2.30%。2025 年 5 月发行广东省政府专项债券（十六期）10,000.00 万元，发行期限 15 年，发行利率为 2.02%。

2025 年 8 月拟发行广东省政府专项债券（三十二期）8,000 万元，发行期限 15 年，参考广东省地方债 2024 年加权平均发行利率，即发行利率 2.45%进行测算。

2. 项目总投资

表 3 项目静态总投资表（单位：万元）

项目名称	建筑工程费	建设及其他费用	预备费	建设用地费	合计
潮州特色产业孵化基地及周边配套项目	52150.00	7842.00	4800.00	7285.00	72077.00

表 4 项目投资估算表（调整后）

序号	费用名称	合计（万元）
1	静态总投资	72,077.00
2	债券利息费用	2,336.50
3	债券发行和登记费用	51.70
4	债券还本付息服务费	0.11
合计	项目总投资	74,465.31

（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：本项目 2025 年 8 月拟发行广东省政府专项债券（三十二期）8,000 万元，发行期限 15 年，参考广东省地方债 2024 年加权平均发行利率，即发行利率 2.45%进行测算。
- 3、非融资资金筹措：财政性资金 25,077.00 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	72077	39000	/	/	/	/	25077	/	/	/	8000	39000	/
2024 年	29000	29000	/	/	/	/	/	/	/	/	/	29000	/
2025 年	43077	10000	/	/	/	/	25077	/	/	/	8000	10000	/

（三）项目实施安排

1、前期准备

2023 年 9 月 28 日，潮州市湘桥区发展和改革局出具《关于潮州市特色产业孵化基地及周边配套项目可行性研究报告的批复》（湘发改投审〔2023〕37 号），同意立项实施项目。

2、建设工期

本项目建设期为 3 年。

（四）债券资金用途

此次发行专项债券资金用于潮州市特色产业孵化基地及周边配套项目，具体建设内容为：新建特色产业孵化基地 2 栋，建筑面积共 67530 平方米；建设道路工程约 250 米及配套给排水、电力及通信等管网工程；配建停车位 248 个，充电桩 75 个。

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	
72077	29000	/	/	10000	/	8000	8000	/	/	25077

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

本项目以租金收入、广告费收入、停车费收入、充电桩收入及光伏租金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）出租收入

项目建成后，孵化基地43564平方米，项目建成后，运营期第一年出租的面积为50%，以后每一年递增10%，至2030年出租率为90%，闲置10%。参考潮州市现有的写字楼出租水平，预计每平方米的租金为1元/平方米/天，每月按30天计算，月均的租金30元/平方米。租金为每3年递增10%。孵化基地交流中心17893平方米，其中：报告厅及会议室为7896.00平方米，地下车库9997平方米，预计报告厅及会议室每年出租的天数为180天，出租面积按总面积的60%计算，租金按每平方米60元计算。

（2）广告费收入

根据项目可研报告，项目规划在每栋自有建筑的电梯内部、临街面或道路两旁设广告位，初步规划小型广告位50个，中大型广告位10个。广告位出租率按当年物业出租率，小型广告位月租金按0.3万元/个，中大型广告位月租金按0.8万

元/个。

（3）停车费收入

停车位245个，至运营期第一年使用率为45%，每年递增15%，至2029年出租率为90%，10%的车位闲置。90%为灵活出租，停车费按每小时5元计算，停车费每3年递增10%。

（4）充电桩收入

项目建成后充电桩75个，充电桩使用率跟停车位使用率保持一致，每年按300天计算，预计每辆车每次充电50元，充电桩收费按每3年递增10%。

（5）光伏租金收入

根据项目可研报告，项目规划出租屋顶进行光伏铺设。据测算调查，项目可铺设光伏屋顶面积为35000平方米，预计屋顶光伏每平方米8元，价格每3年递增10%。

2、项目成本及相关税费

（1）管理人员（包含物业人员）40人，预计人均工资4000元，每3年递增10%。

（2）税金按收入5%计算。

（3）办公费、水电费及维修费按收入3%计算。

3、项目损益情况

根据潮州金德会计师事务所预测数据，项目到期净收益为145,649.48万元。

表 7 项目运营期净收益情况表（单位：万元）

明细	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
租金收入	5,900.76	6,057.59	6,214.42	7,008.38	7,180.89	7,180.89	7,898.98
广告费收入	138.00	108.00	126.00	158.40	178.20	178.20	196.02
停车费收入	160.70	214.27	267.84	353.55	353.55	353.55	388.91
充电桩收入	50.63	67.50	84.38	111.38	111.38	111.38	122.52
光伏发电收入	28.00	28.00	28.00	30.80	30.80	30.80	33.88
收入小计	6,278.09	6,475.36	6,720.64	7,662.51	7,854.82	7,854.82	8,640.31
管理人员工资	192.00	192.00	192.00	211.20	211.20	211.20	232.32
税金	313.90	323.77	336.03	383.13	392.74	392.74	432.02
维修基金	188.34	194.26	201.62	229.88	235.64	235.64	259.21
成本小计	694.24	710.03	729.65	824.21	839.58	839.58	923.55
净结余	5,583.85	5,765.33	5,990.99	6,838.30	7,015.24	7,015.24	7,716.76

明细	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
租金收入	7,898.98	7,898.98	8,688.88	8,688.88	8,688.88	9,557.77
广告费收入	196.02	196.02	215.62	215.62	215.62	237.18
停车费收入	388.91	388.91	427.80	427.80	427.80	470.58
充电桩收入	122.52	122.52	134.77	134.77	134.77	148.25
光伏发电收入	33.88	33.88	37.27	37.27	37.27	41.00
收入小计	8,640.31	8,640.31	9,504.34	9,504.34	9,504.34	10,454.78
管理人员工资	232.32	232.32	255.55	255.55	255.55	281.11
税金	432.02	432.02	475.22	475.22	475.22	522.74
维修基金	259.21	259.21	285.13	285.13	285.13	313.64
成本小计	923.55	923.55	1,015.90	1,015.90	1,015.90	1,117.49
净结余	7,716.76	7,716.76	8,488.44	8,488.44	8,488.44	9,337.29

明细	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
租金收入	9,557.77	9,557.77	10,513.54	10,513.54	10,513.54	149,520.44

广告费收入	237.18	237.18	260.90	260.90	260.90	3,615.96
停车费收入	470.58	470.58	517.64	517.64	517.64	7,118.25
充电桩收入	148.25	148.25	163.08	163.08	163.08	2,242.51
光伏发电收入	41.00	41.00	45.10	45.10	45.10	648.15
收入小计	10,454.78	10,454.78	11,500.26	11,500.26	11,500.26	163,145.31
管理人员工资	281.11	281.11	309.22	309.22	309.22	4,444.20
税金	522.74	522.74	575.01	575.01	575.01	8,157.28
维修基金	313.64	313.64	345.01	345.01	345.01	4,894.35
成本小计	1,117.49	1,117.49	1,229.24	1,229.24	1,229.24	17,495.83
净结余	9,337.29	9,337.29	10,271.02	10,271.02	10,271.02	145,649.48

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 2044 年，本项目净收入收益为 145,649.48 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. 项目运营收入	163,145.31
2. 项目成本合计	17,495.83
3. 项目收益合计	145,649.48

（二）融资收益平衡情况

1、项目融资成本

本项目于本项目于 2024 年 5 月发行广东省政府专项债

券（二十五期）9,000.00 万元，发行期限 20 年，发行利率为 2.62%。2024 年 8 月发行广东省政府专项债券（六十三期）20,000.00 万元，发行期限 15 年，发行利率为 2.30%。2025 年 5 月发行广东省政府专项债券（十六期）10,000.00 万元，发行期限 15 年，发行利率为 2.02%。

2025 年 8 月拟发行广东省政府专项债券（三十二期）8,000 万元，发行期限 15 年，参考广东省地方债 2024 年加权平均发行利率，即发行利率 2.45%进行测算。

按照预算法要求，项目所在地按预算管理级次将此次专项债券纳入政府性基金预算管理。在债券存续期间，应付本息合计 64,586.00 万元。测算如下：

表9 项目融资还本付息情况表（单位：万元）

项目	期初专项债券余额	本期专项债券发行	本期还款	其中：还本	付息	期末专项债券余额
2024 年		29,000.00	347.9		347.9	29,000.00
2025 年	29,000.00	18,000.00	894.8		894.8	47,000.00
2026 年	47,000.00		1,093.80		1,093.80	47,000.00
2027 年	47,000.00		1,093.80		1,093.80	47,000.00
2028 年	47,000.00		1,093.80		1,093.80	47,000.00
2029 年	47,000.00		1,093.80		1,093.80	47,000.00
2030 年	47,000.00		1,093.80		1,093.80	47,000.00
2031 年	47,000.00		1,093.80		1,093.80	47,000.00
2032 年	47,000.00		1,093.80		1,093.80	47,000.00
2033 年	47,000.00		1,093.80		1,093.80	47,000.00
2034 年	47,000.00		1,093.80		1,093.80	47,000.00
2035 年	47,000.00		1,093.80		1,093.80	47,000.00
2036 年	47,000.00		1,093.80		1,093.80	47,000.00
2037 年	47,000.00		1,093.80		1,093.80	47,000.00
2038 年	47,000.00		1,093.80		1,093.80	47,000.00
2039 年	47,000.00		20,863.80	20,000.00	863.8	27,000.00
2040 年	27,000.00		18,434.80	18,000.00	434.8	9,000.00
2041 年	9,000.00		235.8		235.8	9,000.00

2042 年	9,000.00		235.8		235.8	9,000.00
2043 年	9,000.00		235.8		235.8	9,000.00
2044 年	9,000.00		9,117.90	9,000.00	117.9	-
合计		47,000.00	64,586.00	47,000.00	17,586.00	

2、收益与融资平衡

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 2.26。项目收益对债券本息和的覆盖情况如下：

表 10 项目收益覆盖融资本息情况表（单位：万元）

项目	按项目营运收益的 100%	按项目营运收益的 90%	按项目营运收益的 80%
1. 项目运营净收入	145649.48	131084.53	116519.58
2. 融资本息合计	64586.00	64586.00	64586.00
3. 覆盖率=1/2	2.26	2.03	1.80

（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 2.26，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：

考虑本项目的具体情况，考虑租金收入、广告费收入、停车费收入、充电桩收入及光伏租金收入、利率变动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依然>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，本项目预计以租金收入、广告费收入、停车费收入、充电桩收入及光伏租金收入对其拟使用的专项债券资金保障程度较高，但是由于：租金收入、广告费收入、停车费收入、充电桩收入及光伏租金收入受不同时期经济景气程度影响，可能存在相关风险。如市场发生变化，导致其他收益因素因市场影响等原因未能实现预期收入，与债券偿还时间不一致时，可由地方政府调配其他地块的出让收入作为债券偿还保证。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目于2024年5月发行广东省政府专项债券（二十五期）9,000.00万元，发行期限20年，发行利率为2.62%。2024年8月发行广东省政府专项债券（六十三期）20,000.00万元，发行期限15年，发行利率为2.30%。2025年5月发行广东省政府专项债券（十六期）10,000.00万元，发行期限15年，发行利率为2.02%。

2025年8月拟发行广东省政府专项债券（三十二期）8,000.00万元，发行期限15年，参考广东省地方债2024年加权平均发行利率，即发行利率2.45%进行测算。每半年付息一次，到期一次性还本。按照财政部管理的要求，此次专项债券纳入2025年度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

潮州市湘桥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。

潮州市人民政府国有资产监督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。

潮州潮建产业园管理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。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

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，推动在建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。