

2026 年广东省政府专项债券（四十一期）

湘桥区产业园基础设施及周边配套项目

募投报告

实施单位盖章：潮州市瀛洲城镇化建设投资有限公司



主管部门盖章：潮州市湘桥区工业和信息化局



市（县、区）财政局盖章：潮州市湘桥区财政局



2026 年 9 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	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
二、 项目实施重要性和经济社会效益分析	5
(一) 重要性分析	6
(二) 经济效益分析	7
(三) 社会效益分析	8
三、 项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	9
(一) 投资估算	9
(二) 筹措方案	9
(三) 项目实施安排	10
(四) 债券资金用途	11
四、 项目收益与融资平衡情况	12
(一) 项目预期成本收益	12
1、 项目收入测算	11
2、 项目成本及相关税费	14
3、 项目损益情况	14
(二) 融资收益平衡情况	15
(三) 总体评价	21
五、 专项债券管理	22
(一) 债券资金概况	22
(二) 债券资金管理	22
(三) 职责分工	23
六、 项目风险控制	25
(一) 潜在风险及控制措施	25
(二) 还款保障措施	25
七、 其他需要说明事项	26

2026 年广东省政府专项债券（四十一期）

湘桥区产业园基础设施及周边配套项目募投报告

湘桥区产业园基础设施及周边配套项目 2026 年涉及计划发行地方政府专项债券金额为 60000 万元，本次拟发行金额 1000 万元，发行期限 7 年，预计债券利率 2.28%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。按照财政部要求，将申请发行的专项债券纳入 2026 年度政府性基金预算管理。

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。

2023—2025 年，潮州市分别实现一般公共预算收入 59.67 亿元、64.19 亿元和 81.93 亿元，政府性基金收入分别为 10.95 亿元、30.26 亿元和 31.72 亿元。

表 1 近三年潮州市财政经济情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	1356.59	1402.83	1452.17
一般公共预算收入（亿元）	59.67	64.19	81.93

政府性基金收入（亿元）	10.95	30.26	31.72
其中：国有土地出让收入（亿元）	7.75	16.02	18.39
政府性基金支出（亿元）	53.81	75.71	100.80
其中：国有土地出让支出（亿元）	2.18	3.89	8.38

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

2026年是“十五五”开局之年。当前，世界变乱交织、变革加速，总体呈现竞争格局重组、经济结构重塑、创新版图重构的变局态势。外部环境的深刻演变，区域竞争的日趋激烈，将使经济发展面临新的不确定难预料因素。随着中国式现代化向纵深推进，全国统一大市场、粤港澳大湾区、“百千万工程”等重大战略深入实施，国家和省各类存量政策和增量政策加码释放、叠加赋能，潮州将迎来新一轮政策密集落地、资源加速集聚的重大机遇期。我们要深入贯彻党的二十届四中全会以及中央经济工作会议精神，全面贯彻习近平总书记对广东系列重要讲话和重要指示精神，认真落实省委全会、市委全会有关部署要求，锚定“在新起点上把潮州建设得更加繁荣美丽”的发展目标和“建设联湾拓海的现代化特色精品城市、打造中小城市美而强的典范”的发展定位，聚焦经济建设这一中心工作和高质量发展这一首要任务，坚定不移干好“三件大事”、打好“三大战役”，持续扩大内需、优化供给，做优增量、盘活存量，着力稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，实现“十五五”良好开局。

1. 聚焦实体经济攻坚克难，高质量构建现代化产业体系。大抓工业产业，以建设人工智能全面赋能传统产业提质升级试点市为引领，深入实施“产业倍增”计划，着力打造“品质产业之城”。

2. 聚焦重大项目攻坚克难，打好提振动能组合拳。将重大项目作为扩投资、稳增长的关键抓手，以超常思维、力度和举措推动项目投资和招商引资实现新突破。

3. 聚焦深化改革攻坚克难，多措并举放活盘活激活。突出改革牵引作用，持续深化重点领域改革创新，打好“历史遗留问题解决”战役，以深层次改革激发高质量发展活力。

4. 聚焦贸工结合攻坚克难，全方位拓展内外需求。深化工商并举，强化内外联动，推动产业与市场深度融合、内需与外需协同发力。

5. 聚焦“百千万工程”攻坚克难，深入推动城乡区域协调发展。坚持城乡融合、陆海统筹，紧抓县域、海洋两大潜力板块，一体推进兴业、强县、富民，系统推动连线成片、组团发展，着力打造“殷实秀美之城”。

6. 聚焦文脉传承攻坚克难，大力打造非遗生活之城。坚持以文化人、以文润城、以文兴业，激发文化创新创造活力，加快打造文旅消费型轻工业城市，让千年文脉焕发时代新彩。

7. 聚焦民生福祉攻坚突破，持之以恒提升群众生活品质。坚持尽力而为、量力而行，在发展中保障和改善民生，不断提高人民生活品质。

8. 聚焦执行力建设攻坚突破，建设高效能服务型政府。坚持把党的全面领导贯穿政府工作全过程各方面，全面提升治理体系和治理能力现代化水平。

（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 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			
湘桥区产业园基础设施及周边配套项目	湘桥区铁铺镇	1795 亩	产业园区基础设施	126621.22	1000	潮州市瀛洲城镇化建设投资有限公司

1、建设地点与建设范围

湘桥区产业园基础设施及周边配套项目建设地点位于广东省潮州市湘桥区铁铺镇，涉及铺埔村、坑门村、仙岩村、溪头村、巷口村。

2、建设内容

湘桥区产业园基础设施及周边配套项目，主要内容包括如下：

(1)A 区：占地面积为 73.8775 公顷（折合 1108.1625 亩），新建 10 条道路，共包括 4 条城市次干路、6 条城市支路，市政基础建设内容主要为场地平整、道路工程（含交通工程和信号灯控制）、给排水工程、照明工程、电力工程、通信工程、燃气工程和道路工程、配套新能源充电桩、停车场、智慧灯杆等。

(2)B 区：占地面积为 45.2185 公顷（折合 678.2775 亩），新建 6 条道路，共包括 6 条城市支路，市政基础建设内容主要为场地平整、道路工程（含交通工程和信号灯控制）、给排水工程、照明工程、电力工程、通信工程、燃气工程和道路工程、配套新能源充电桩、停车场、智慧灯杆等。

(3) 配套铁铺污水处理系统工程进厂路建设，占地面积 9.41 亩，道路长度约 420 米，宽约 12 米，铺设沥青混凝土路面、雨水、污水管道，人行道及道路路灯、标线等。

（四）项目立项情况或实施依据

2023 年 11 月 15 日，潮州市湘桥区发展和改革局出具《关于湘桥区产业园基础设施及周边配套项目可行性研究报告的批复》（湘发改投审〔2023〕44 号），同意项目立项实施。

（五）责任主体

湘桥区产业园基础设施及周边配套项目实施单位和资产持有单位为：潮州市瀛洲城镇化建设投资有限公司。项目主管单位为：潮州市湘桥区工业和信息化局。

项目主管部门主要的工作职能是：作为行业牵头主管部门，统筹本项目建设；实施单位工作职能是：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；资产持有单位工作职能是：做好资产台账与档案管理。

项目实施单位：潮州市瀛洲城镇化建设投资有限公司

名称	潮州市瀛洲城镇化建设投资有限公司
统一社会信用代码	91445102MAC6XR4K71
住所	潮州市湘桥区春荣路兰花三街人力资源服务大楼 503 室
法定代表人	庄泓
机构性质	国有企业
颁发日期及有效期	2026/5/01-9999/12/31

项目主管部门：潮州市湘桥区工业和信息化局

名称	潮州市湘桥区工业和信息化局
统一社会信用代码	114451025779029733
住所	广东省潮州市新洋路尾湘桥区政府大院内二楼
法定代表人	钟淳
机构性质	机关
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

根据《潮州市推进实施“六大工程”建设沿海经济带上的特色精品城市行动方案》，潮州市全面落实省委“1+1+9”和市委“1+5+2”工作部署，推进实施“重大项目建设、传统产业升级、能源结构优化、城市治理提升、民生补短板、兴农惠农”等“六大工程”，着力推动潮州加快高质量发展，

打造沿海经济带上的特色精品城市的发展定位，实现决胜全面建成小康社会目标任务。

“1+5+2”工作和实施“六大工程”是不断强化科技创新引领时代，也是补强产业链、培育壮大产业集群全面提升产业竞争力、影响力的助推器，湘桥区产业园基础设施及周边配套项目为传统产业升级、培育壮大产业集群中的重要项目，实施湘桥区产业园基础设施及周边配套项目建设有利于夯实潮州瓷泥企业产业转型升级，立足发展大局，着眼长远，积极支持瓷泥产业升级改造工作，将改善潮州市民的生活环境 and 质量水平，进一步增强人民群众的幸福感和获得感，也是潮州市社会经济发展的动力源、引擎机，在潮州的发展大局中举足轻重。

（二）经济效益分析

潮州为加快推进我市陶瓷产业转型升级，促进优势传统产业高质量发展，推出了各方案和行动计划，如《潮州市推动陶瓷产业高质量发展实施方案》、《潮州市打造千亿陶瓷产业集群行动方案》、《潮州市加快产业转型升级实现高质量发展三年行动计划（2019-2021年）》，该行动方案指出，积极采取外引内联的方式，加强与高端科研机构交流合作，打造产业发展平台，推动产业集群高质量发展，做大做强陶瓷、食品、服装、印刷包装、不锈钢、水族机电等产业集群。推进国家级陶瓷智能制造基地建设，将陶瓷产业打造成世界

级的先进制造业产业集群，将食品、服装、印刷包装、不锈钢等传统优势产业打造成国内名列前茅的产业集群。加快打造工业陶瓷、生物医药、新材料、新能源等新兴产业集群，探索发展应急产业。本项目的实施将推动潮州陶瓷产业向智能化、高端化发展，为潮州实体经济高质量发展注入新生动力、提供强劲支撑，以实体经济项目对接融入粤港澳大湾区建设。

（三）社会效益分析

据了解，湘桥区现有的瓷泥生产企业分布零散，大多低水平发展、规模效益较差，生产中产生的粉尘、废水等对城乡环境造成了破坏和污染。瓷泥生产企业的无序发展和恶劣的生产条件、生产环境，不仅妨碍了行业自身的健康发展，也严重影响了周边群众的生产和生活。随着韩东新城建设的推进，改善新城居住生活环境已经成为迫切的问题。瓷泥生产作为潮州陶瓷产业的必要配套，具有其不可替代的重要性。为切实加强整治清理，淘汰落后产能，积极改造升级，促进瓷泥产业健康可持续发展，湘桥区产业园基础设施及周边配套项目的建设已是迫在眉睫。全面开展瓷泥行业规范整治，着力解决瓷泥行业的“小散乱”现象，坚持规范与扶持“双管齐下”，鼓励具备条件的企业改进生产工艺、更新先进设备，提高企业生产效率和效益；积极筹划选址建设瓷泥产业园区，严把准入门槛，促进规模化、高层次的瓷泥企业向园

区集约化、规模化集聚发展，提高产业发展水平和质量效益。本项目的建设是一项实实在在的民生工程、民心工程，以瓷泥产业的转型升级带动就业和创业，切实提高群众的生活水平和质量，为建设一个山清水秀地宜居潮州添砖加瓦。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

本项目估算总投资为 126,621.22 万元。

表 3 项目静态总投资表（单位：万元）

序号	项目名称	总投资合计
1	湘桥区产业园基础设施及周边配套项目	126,621.22

表 4 项目投资估算表（单位：万元）

序号	费用名称	合计
1	静态总投资	126,621.22
2	建设期利息	4,533.24
3	债券发行费用	101.31
4	债券还本付息服务费	0.22
合计	项目总投资	131,255.99

（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：本项目于 2024 年 5 月发行专项债券 8,000.00 万元，发行期限为 10 年，发行利率 2.42%；2024 年 8 月发行专项债券 2,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.36%；2024 年 10 月发行专项债券 10,000.00 万

元，发行期限为 20 年，发行利率 2.37%。2025 年 1 月发行专项债券 10,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.06%。2025 年 9 月发行专项债券 2,100.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.41%。

2026 年拟发行专项债券 60,000.00 万元，其中：1 月发行金额 10,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.43%，3 月发行金额 1,745.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.46%，8 月发行金额 1,000.00 万元，发行期限为 5 年，发行利率 1.45%，9 月拟发行金额 1,000.00 万元，发行期限为 7 年，预计发行利率 2.28%，2026 年以后月份剩余拟发行金额 46,255.00 万元，发行期限 20 年，预计发行利率 2.50%。

3、非融资资金筹措：财政性资金 34521.22 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	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	126621.22	45145	/	/	/	/	34521.22	300	/	/	1000	44845	46255
2024 年	20000	20000	/	/	/	/	/	/	/	/	/	20000	/
2025 年	12400	12400	/	/	/	/	300	300	/	/	/	12100	/
2026 年	60000	12745	/	/	/	/	/	/	/	/	1000	12745	46255

2027 年	34221.22	/	/	/	/	/	34221.22	/	/	/	/	/	/
--------	----------	---	---	---	---	---	----------	---	---	---	---	---	---

（三）项目实施安排

1、前期准备

2023 年 11 月 15 日,潮州市湘桥区发展和改革局出具《关于湘桥区产业园基础设施及周边配套项目可行性研究报告的批复》（湘发改投审〔2023〕44 号），同意项目立项实施。

2、建设工期

本项目建设工期为三年，自 2024 年至 2026 年。

（四）债券资金用途

此次发行专项债券资金用于湘桥区产业园基础设施及周边配套项目，具体建设内容包括铁铺产业园区基础设施及周边配套，解决铁铺污水处理系统工程缺乏进厂路问题，铺设沥青混凝土路面、雨、污水排水管道，建设人行道配套路灯、标线等。

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	
126621	32400	11745	/	300	/	2000	1000	46255	/	34221.22

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、广告费收入和土地租金收益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）停车费收益预测情况

根据《潮州市湘桥区各类区域道路路内临时停车泊位收费标准（潮湘发改价〔2020〕1号）》收费标准调整预测情况：同一车辆每自然月在各类区域停放累计最高限价500元。

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%。

项目建成后，其中可设停车道路共有3705m，假设车位为5米/个，可以设置741个停车位用于收费。A区、B区设停车场，预计1000个停车位用于收费。预计配套路边停车位约1741个，该路段人流量较多，停车位收费按每小时5元计算，每天出租14小时，出租率为95%，每3年递增10%。

（2）广告费收益预测情况

预计在人流量集中地方设置8平方米大屏电子广告牌8块，每天播放时间为14小时即840分钟，假设每段广告2分钟，每天可播放广告420段。每段广告收费5元，每日广告收入2100.00元，扣除电费及维修基金100.00元，每日广告费净收入2000元，每块广告牌每月净广告收入6万元，每3年净广

告费收入递增10%。范围内可配置立柱广告牌约96个，每个立柱广告牌租金按15万元/年·个计；预计可配置灯箱广告牌1000个，每个灯箱广告牌租金按4000元/年·个计，第一年为80%，每3年广告费收入递增10%。

（3）土地租金收益预测情况

湘桥区产业园建设用地由A区地块和B区地块组成，本次建设湘桥区产业园基础设施及周边配套项目，主要内容包括如下：

项目分为A区及B区，其中：A区占地面积为73.8775公顷（折合 1108.1625 亩），B区占地面积为45.2185公顷（折合 678.2775亩）。本次拟用土地租赁收入作为项目的收益来源之一。

根据目前市场现状及结合未来发展情况，潮州市目前租金水平约5元/m²/月，本次按每月租金5元/m²进行测算；按产业园50%的土地进行融资租赁，租金暂按每3年递增10%考虑，第一年出租率为80%考虑。至2036年出租率达到100%。

2、项目成本及相关税费

项目成本包含管理员工资、水电费、管理费及土地租赁成本等。

（1）停车场管理成本

管理人员设20人，预计每人工资3,000.00元，每3年递增10%；税金按收入6%计算；水电、维修费每月3万元，每3年递增10%。

（2）土地租赁成本

土地租赁成本按收入10%计算。

3、项目损益情况

根据预测数据，项目到期净收益为 211,534.47 万元。

表 7 项目运营期净收益情况表（单位：万元）

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
停车费收入	4,167.95	4,167.95	4,167.95	4,584.75	4,584.75	4,584.75	5,043.23
广告费收入	2,140.00	2,416.00	2,416.00	2,657.60	2,657.60	2,657.60	2,923.36
土地租赁收入	2,858.30	2,858.30	2,858.30	3,144.13	3,144.13	3,144.13	3,458.54
收入合计	9,166.25	9,442.25	9,442.25	10,386.48	10,386.48	10,386.48	11,425.13
停车费成本	358.08	358.08	358.08	393.89	393.89	393.89	433.27
土地租赁成本	285.83	285.83	285.83	314.41	314.41	314.41	345.85
成本合计	643.91	643.91	643.91	708.30	708.30	708.30	779.12
净结余	8,522.34	8,798.34	8,798.34	9,678.18	9,678.18	9,678.18	10,646.01

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
停车费收入	5,043.23	5,043.23	5,547.55	5,547.55	5,547.55	6,102.31	6,102.31
广告费收入	2,923.36	2,923.36	3,215.70	3,215.70	3,215.70	3,537.27	3,537.27
土地租赁收入	3,458.54	3,458.54	3,458.54	3,458.54	3,458.54	3,458.54	3,458.54
收入合计	11,425.13	11,425.13	12,221.79	12,221.79	12,221.79	13,098.12	13,098.12
停车费成本	433.27	433.27	476.60	476.60	476.60	524.26	524.26
土地租赁成本	345.85	345.85	345.85	345.85	345.85	345.85	345.85
成本合计	779.12	779.12	822.45	822.45	822.45	870.11	870.11
净结余	10,646.01	10,646.01	11,399.34	11,399.34	11,399.34	12,228.01	12,228.01

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
停车费收入	6,102.31	6,712.54	6,712.54	6,712.54	7,383.79	103,858.78
广告费收入	3,537.27	3,890.99	3,890.99	3,890.99	4,280.09	59,926.85
土地租赁收入	3,458.54	3,458.54	3,458.54	3,458.54	3,458.54	62,968.31
收入合计	13,098.12	14,062.07	14,062.07	14,062.07	15,122.42	226,753.94
停车费成本	524.26	576.68	576.68	576.68	634.36	8,922.70
土地租赁成本	345.85	345.85	345.85	345.85	345.85	6,296.77

成本合计	870.11	922.53	922.53	922.53	980.21	15,219.47
净结余	12,228.01	13,139.54	13,139.54	13,139.54	14,142.21	211,534.47

根据预测数据，拟发行专项债还本付息最终年限为 2046 年，本项目净收入收益为 211,534.47 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	226,753.94
2. 项目成本合计	15,219.47
3. 项目收益合计	211,534.47

（二）融资收益平衡情况

1、项目融资成本

本项目于 2024 年 5 月发行专项债券 8,000.00 万元，发行期限为 10 年，发行利率 2.42%；2024 年 8 月发行专项债券 2,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.36%；2024 年 10 月发行专项债券 10,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.37%。2025 年 1 月发行专项债券 10,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.06%。2025 年 9 月发行专项债券 2,100.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.41%。

2026 年拟发行专项债券 60,000.00 万元，其中：1 月发行金额 10,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.43%，3 月发行金额 1,745.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.46%，8 月发行金额 1,000.00 万元，发行期限为 5 年，发

行利率 1.45%，9 月拟发行金额 1,000.00 万元，发行期限为 7 年，预计发行利率 2.28%，2026 年以后月份剩余拟发行金额 46,255.00 万元，发行期限 20 年，预计发行利率 2.50%。

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 133930.50 万元。测算如下：

表9 项目融资还本付息情况表（单位：万元）

年度	期初融资余额	本期还款	期末融资余额	融资利率	利息合计
2024	0		8000	2.42%	96.80
	0		2000	2.36%	23.60
	0		10000	2.37%	118.50
2025	8000		8000	2.42%	193.60
	2000		2000	2.36%	47.20
	10000		10000	2.37%	237.00
	0		10000	2.06%	103.00
	0		2100	2.41%	25.31
2026	8000		8000	2.42%	193.60
	2000		2000	2.36%	47.20
	10000		10000	2.37%	237.00
	10000		10000	2.06%	206.00
	2100		2100	2.41%	50.61
	0		10000	2.43%	121.50
	0		1745	2.46%	21.46
	0		1000	1.45%	7.25
	0		1000	2.28%	11.40
	0		46255	2.50%	578.19
2027	8000		8000	2.42%	193.60
	2000		2000	2.36%	47.20
	10000		10000	2.37%	237.00
	10000		10000	2.06%	206.00
	2100		2100	2.41%	50.61
	10000		10000	2.43%	243.00
	1745		1745	2.46%	42.93

	1000		1000	1. 45%	14. 50
	1000		1000	2. 28%	22. 80
	46255		46255	2. 50%	1156. 38
2028	8000		8000	2. 42%	193. 60
	2000		2000	2. 36%	47. 20
	10000		10000	2. 37%	237. 00
	10000		10000	2. 06%	206. 00
	2100		2100	2. 41%	50. 61
	10000		10000	2. 43%	243. 00
	1745		1745	2. 46%	42. 93
	1000		1000	1. 45%	14. 50
	1000		1000	2. 28%	22. 80
	46255		46255	2. 50%	1156. 38
2029	8000		8000	2. 42%	193. 60
	2000		2000	2. 36%	47. 20
	10000		10000	2. 37%	237. 00
	10000		10000	2. 06%	206. 00
	2100		2100	2. 41%	50. 61
	10000		10000	2. 43%	243. 00
	1745		1745	2. 46%	42. 93
	1000		1000	1. 45%	14. 50
	1000		1000	2. 28%	22. 80
	46255		46255	2. 50%	1156. 38
2030	8000		8000	2. 42%	193. 60
	2000		2000	2. 36%	47. 20
	10000		10000	2. 37%	237. 00
	10000		10000	2. 06%	206. 00
	2100		2100	2. 41%	50. 61
	10000		10000	2. 43%	243. 00
	1745		1745	2. 46%	42. 93
	1000		1000	1. 45%	14. 50
	1000		1000	2. 28%	22. 80
	46255		46255	2. 50%	1156. 38
2031	8000		8000	2. 42%	193. 60
	2000		2000	2. 36%	47. 20
	10000		10000	2. 37%	237. 00
	10000		10000	2. 06%	206. 00
	2100		2100	2. 41%	50. 61
	10000		10000	2. 43%	243. 00

	1745		1745	2.46%	42.93
	1000	1000	0	1.45%	7.25
	1000		1000	2.28%	22.80
	46255		46255	2.50%	1156.38
2032	8000		8000	2.42%	193.60
	2000		2000	2.36%	47.20
	10000		10000	2.37%	237.00
	10000		10000	2.06%	206.00
	2100		2100	2.41%	50.61
	10000		10000	2.43%	243.00
	1745		1745	2.46%	42.93
	1000		1000	2.28%	22.80
	46255		46255	2.50%	1156.38
2033	8000		8000	2.42%	193.60
	2000		2000	2.36%	47.20
	10000		10000	2.37%	237.00
	10000		10000	2.06%	206.00
	2100		2100	2.41%	50.61
	10000		10000	2.43%	243.00
	1745		1745	2.46%	42.93
	1000	1000	0	2.28%	11.40
	46255		46255	2.50%	1156.38
2034	8000	8000	0	2.42%	96.80
	2000		2000	2.36%	47.20
	10000		10000	2.37%	237.00
	10000		10000	2.06%	206.00
	2100		2100	2.41%	50.61
	10000		10000	2.43%	243.00
	1745		1745	2.46%	42.93
	46255		46255	2.50%	1156.38
2035	2000		2000	2.36%	47.20
	10000		10000	2.37%	237.00
	10000		10000	2.06%	206.00
	2100		2100	2.41%	50.61
	10000		10000	2.43%	243.00
	1745		1745	2.46%	42.93
	46255		46255	2.50%	1156.38
2036	2000		2000	2.36%	47.20
	10000		10000	2.37%	237.00

	10000		10000	2.06%	206.00
	2100		2100	2.41%	50.61
	10000		10000	2.43%	243.00
	1745		1745	2.46%	42.93
	46255		46255	2.50%	1156.38
2037	2000		2000	2.36%	47.20
	10000		10000	2.37%	237.00
	10000		10000	2.06%	206.00
	2100		2100	2.41%	50.61
	10000		10000	2.43%	243.00
	1745		1745	2.46%	42.93
	46255		46255	2.50%	1156.38
2038	2000		2000	2.36%	47.20
	10000		10000	2.37%	237.00
	10000		10000	2.06%	206.00
	2100		2100	2.41%	50.61
	10000		10000	2.43%	243.00
	1745		1745	2.46%	42.93
	46255		46255	2.50%	1156.38
2039	2000		2000	2.36%	47.20
	10000		10000	2.37%	237.00
	10000		10000	2.06%	206.00
	2100		2100	2.41%	50.61
	10000		10000	2.43%	243.00
	1745		1745	2.46%	42.93
	46255		46255	2.50%	1156.38
2040	2000		2000	2.36%	47.20
	10000		10000	2.37%	237.00
	10000		10000	2.06%	206.00
	2100		2100	2.41%	50.61
	10000		10000	2.43%	243.00
	1745		1745	2.46%	42.93
	46255		46255	2.50%	1156.38
2041	2000		2000	2.36%	47.20
	10000		10000	2.37%	237.00
	10000		10000	2.06%	206.00
	2100		2100	2.41%	50.61
	10000		10000	2.43%	243.00
	1745		1745	2.46%	42.93

	46255		46255	2.50%	1156.38
2042	2000		2000	2.36%	47.20
	10000		10000	2.37%	237.00
	10000		10000	2.06%	206.00
	2100		2100	2.41%	50.61
	10000		10000	2.43%	243.00
	1745		1745	2.46%	42.93
	46255		46255	2.50%	1156.38
2043	2000		2000	2.36%	47.20
	10000		10000	2.37%	237.00
	10000		10000	2.06%	206.00
	2100		2100	2.41%	50.61
	10000		10000	2.43%	243.00
	1745		1745	2.46%	42.93
	46255		46255	2.50%	1156.38
2044	2000	2000	0	2.36%	23.60
	10000	10000	0	2.37%	118.50
	10000		10000	2.06%	206.00
	2100		2100	2.41%	50.61
	10000		10000	2.43%	243.00
	1745		1745	2.46%	42.93
	46255		46255	2.50%	1156.38
2045	10000	10000	0	2.06%	103.00
	2100	2100	0	2.41%	25.31
	10000		10000	2.43%	243.00
	1745		1745	2.46%	42.93
	46255		46255	2.50%	1156.38
2046	10000	10000	0	2.43%	121.50
	1745	1745	0	2.46%	21.46
	46255	46255	0	2.50%	578.19
合计		92100			41,830.50
本息合计	133930.50				

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 1.58。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	合计
1. 项目运营净收入	211534. 47
2. 融资本息合计	133930. 50
3. 覆盖率=1/2	1. 58

（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1.58，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，考虑停车费收入、广告费收入、土地租金收益、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，本项目预计以停车费收入、广告费收入、土地租金收益对其拟使用的专项债券资金保障程度较高，但是由于停车费收入、广告费收入、土地租金收益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 月发行专项债券 8,000.00 万元，发行期限为 10 年，发行利率 2.42%；2024 年 8 月发行专项债券 2,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.36%；2024 年 10 月发行专项债券 10,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.37%。2025 年 1 月发行专项债券 10,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.06%。2025 年 9 月发行专项债券 2,100.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.41%。

2026 年拟发行专项债券 60,000.00 万元，其中：1 月发行金额 10,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.43%，3 月发行金额 1,745.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率 2.46%，8 月发行金额 1,000.00 万元，发行期限为 5 年，发行利率 1.45%，9 月拟发行金额 1,000.00 万元，发行期限为 7 年，预计发行利率 2.28%，2026 年以后月份剩余拟发行金额 46,255.00 万元，发行期限 20 年，预计发行利率 2.50%。按照财政部管理的要求，此次专项债券纳入 2026 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。

潮州市湘桥区工业和信息化局负责督促实施单位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。督促指导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。负责督促实施单位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。督促项目单位认真履行项目建设、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。及时协调项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

潮州市瀛洲城镇化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。

资产持有单位负责专项债形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。资产持有单位负责对专项债形成资产进行分类确认，按照国家统一的会计制度进行会计核算，及时登记入账及产权登记，并当按照资产管理有关规定管理和维护专项债形成资产。资产持有单位负责及时收取资产收益，并将对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入按程序及时足额上缴。

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。

湘桥区政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任，湘桥区财政部门将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优先偿还政府债券本息。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。