

金 德  
*Jinde*

# 报 告 书

# REPORT

中国 广东  
CHINA GUANGDONG





2020 年广东省交通基础设施专项债券（五期）

潮汕高铁站区深洋地下停车场和商铺综合项目

专项债券项目收益与融资自求平衡

## 财务评估咨询报告

潮州金德会计师事务所

2020 年 5 月



目录

一、项目概述..... 1

1. 政策背景 ..... 1

2. 项目基本情况..... 2

二、评估要素..... 3

1. 资金充足性..... 3

1.1 投资估算 ..... 3

1.2 资金筹措 ..... 4

1.3 资金覆盖率 ..... 5

1.4 小结 ..... 8

2. 资金稳定性..... 8

三、风险分析..... 8

四、评估结论..... 9

附件：预期收益及成本分析..... 10

附表一：项目运营期净收益明细表..... 12

附表二：专项债券还本付息表..... 13

免责声明..... 14



## 2020 年广东省交通基础设施专项债券（五期）

### 潮汕高铁站区深洋地下停车场和商铺综合项目专项债券

#### 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

潮金德【2020】专字第 098 号

#### 一、项目概述

##### 1、政策背景

2013年，国务院正式批准撤销潮州市潮安县，设立潮州市潮安区。以原潮安县（不含磷溪镇、官塘镇、铁铺镇）的行政区域为潮安区的行政区域，潮安区历史悠久，人文鼎盛，物华天宝，富饶美丽，素有“海滨邹鲁”、“岭海名邦”之称。潮安区地处韩江中下游，东邻饶平县，南连汕头经济特区，西与揭阳市揭东县交界，北与梅州市丰顺县接壤。全区总面积10693.99平方公里。辖15个镇和一个国营林场，共有392个行政村和26个社区居委会。全区户籍人口104.01万人。

目前，潮安区正积极实施“转型升级、生态先行、文化引领、包容增长”发展战略，着力加快区特色产业基地和厦深高速铁路潮汕客运站区商贸物流中心等重点项目建设，加快推进特色产业优化升级先行区建设，全力打造国内重要特色产业基地，推动科学发展，促进社会和谐，向“富民强区、建设幸福潮安”的目标昂首奋进。

近几年，潮州市实施交通强市战略，加快构建综合交通网，随着2016年国家新型城镇化落地实施，基础建设及交通格局日益完善。随着高铁经济效应的显现以及潮安进入交通爆发式发展时期，高铁新城迎来了重大发展契机，而深洋村位于潮安-高铁组团和高铁新城的中心地带，将最先最直接享受到该片区发展带来的成果。

浮洋镇深洋村位于潮州高铁新城核心区中部，厦深铁路潮汕火车站北站广场两侧，由深洋黄、深洋陈二个自然村组成，原有行政区域面积约449亩。2010年以来因厦深铁路潮汕火车站区建设需要，该村土地已多次被征用，本次需征用除安置住宅区用地48亩外剩余所有土地共303.5亩（以征地红线图为准，含划留用地），同时规划120亩土地（含安置住宅区用地约48亩）作为深洋村整村搬迁安置和发展用地。

为配合高铁新城的开发建设，为满足在新机遇、新形势下的发展需求，随着厦深高铁潮汕站客流量的增加，扩建潮汕站势在必行。因此，对深洋村实行整村搬迁，并建设安置小区进行安置，已是当前迫在眉睫急需处理解决的重要任务。本项目是为解决因扩



建厦深高铁潮汕站的需要而实施深洋村整村搬迁后解决搬迁户安置问题的民生项目。

为做好深洋村的整村搬迁安置工作，潮安区人民政府拟建设一个安置区，集中安置深洋村村民，根据潮州市潮安区人民政府文件，关于印发《浮洋镇深洋村整村搬迁安置工作方案》的通知（安府〔2019〕22号），潮安区人民政府成立深洋村整村搬迁安置工作领导小组，负责浮洋镇深洋村整村搬迁安置的工作。

项目的建设，将实现整村村民的安置，推进潮州市高铁新城片区的建设，加快深洋村社会主义新农村建设。

## 2、项目基本情况

“潮汕高铁站区深洋地下停车场和商铺综合项目”包含站前北路续建工程、站前南路续建工程和仁沙路新建工程三条道路，各道路建设规模如下：

项目拟建设14幢高11层电梯楼房，总投资约29890万元，用地面积约31962m<sup>2</sup>（折合约48亩，3.2公顷），总建筑面积约94008m<sup>2</sup>，计容建筑面积约65871m<sup>2</sup>，其中：商铺建筑面积约7754m<sup>2</sup>，高层住宅建筑面积约56553m<sup>2</sup>，会所建筑面积约970m<sup>2</sup>，公厅建筑面积约594m<sup>2</sup>；架空层面积约2192m<sup>2</sup>，地下车库面积约25945m<sup>2</sup>，容积率为2.06，建筑基底面积约11151m<sup>2</sup>，建筑密度34.9%，绿化率30%。停车位570个，共440套，建设120-125平方户型220套，135-140平方户型220套；商铺204间。

深洋村由黄厝和陈厝两个自然村组成，分别位于厦深高铁潮汕站北广场东西两侧。截至2016年底，需安置农户共182户，778人。安置住宅小区充分考虑村民要求适宜居住，具有商业发展前景的要求，将兴潮大道以南约48亩土地规划为安置小区，统一安置黄厝和陈厝二个自然村村民，利用小区架空层建设二个会所，用于村委会办公、老人活动中心、公厅等公共设施，同时配套卫生站、公共厕所、垃圾站等公共设施。

## 二、评估要素

2019年6月10日中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》，发挥专项债券带动作用 and 金融机构市场化融资优势，依法合规推进专项债券支持的重大项目建设。对没有收益的重大项目，通过统筹财政预算资金和地方政府一般债券予以支持。对有一定收益且收益全部属于政府性基金收入的重大项目，由地方政府发行专项债券融资；收益兼有政府性基金收入和其他经营性专项收入（以下简称专项收入，包括交通票款收入等），且偿还专项债券本息后仍有剩余专项收入的重大项目，可以由有关企业法人项目单位（以下简称项目单位）根据剩余专项收入情况向金融机构市场化融资。



根据 2019 年 6 月 10 日中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》要求，地方政府、项目单位和金融机构加强对重大项目融资论证和风险评估，充分论证项目预期收益和融资期限及还本付息的匹配度，合理编制项目预期收益与融资平衡方案，反映项目全生命周期和年度收支平衡情况，使项目预期收益覆盖专项债券及市场化融资本息。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，2020 年广东省交通基础设施专项债券（五期）——潮汕高铁站区深洋地下停车场和商铺综合项目专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1. 资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本金资金覆盖率可达到 5.06 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

本项目建设期 3 年，静态投资额 29,890.00 万元。

在项目建设期间，2020 年拟发行期限为 10 年的专项债券 5,000.00 万元。参考以 10 年期国债收益率上浮 15%，即发行利率 3.25%进行测算，本项目从客观、谨慎角度出发，对发行债券按 3.25%进行测算进行利息支出测算。据此估算总投资为 30,220.52 万元。

各项明细如下表 1 所示：

表 1：项目总投资估算表

序号	项目名称	建筑工程费用	设备购置费	工程建设其他费用	预备费	静态总投资
1	潮汕高铁站区深洋地下停车场和商铺综合项目	25,984.00	842.00	1,765.00	1,299.00	29,890.00

注：上述项目静态总投资金额来源于项目可行性研究报告文件，未考虑建设期利息及债券发行费用。

表 2：项目总投资表（调整后）

序号	费用名称	合计
1	静态总投资	29,890.00
2	债券利息费用	325.00
3	债券发行和登记费用	5.50



4	债券还本付息服务费	0.02
合计	项目总投资	30,220.52

注：（1）债券发行费用包括承销费和发行登记费：分别暂按发行债券金额的千分之一和万分之一进行测算；还本付息服务费按建设期内还本付息额的万分之零点五测算。

（2）本项目于 2020 年预计发行金额 5,000.00 万元，期限为 10 年。拟发行债券利息测算为：暂按 10 年期国债收益率上浮 15%，即发行利率 3.25%进行测算。

### 1.2 资金筹措

本次拟通过财政资金、发行专项债券收入筹措项目建设期所需资金，所筹措资金用于工程费用、债券发行费、发行登记服务费、专项债券本息及还本付息服务费。专项债券发行计划详见表 3，项目建设期资金平衡情况详见表 4。

表 3：专项债券发行计划

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行金额	发行年限
1	2020 年	5,000.00	10 年

表 4：建设期资金平衡情况

单位：人民币万元

序号	年度	2020 年	2021 年	2022 年	合计
1	资本金	4,511.50	16,458.51	4,250.51	25,220.52
2	债券发行	5,000.00			5,000.00
3	运营期经营净结余				-
4	资金筹措合计	9,511.50	16,458.51	4,250.51	30,220.52
5	工程及设备购置费	9,506.00	16,296.00	4,088.00	29,890.00
6	债券发行费及登记服务费	5.50			5.50
7	还本付息		162.50	162.50	325.00
8	还本付息服务费		0.01	0.01	0.02
9	资金使用合计	9,511.50	16,458.51	4,250.51	30,220.52
10	资金余额 10=4-9			-	

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需资金存在缺口的情况。

### 1.3 资金覆盖率



根据项目收益与融资平衡分析结果，专项债券存续期内还本付息资金充足，本项目债券本息资金覆盖率可达到 5.06 倍。为债券项目总收益除以债券还本付息总额，即：项目总收益 33,505.22 万元/债券本息 6,625.00 元。

本项目专项债券在存续期的现金流量分析测算表详见表 4，项目的预期收益和成本分析见本报告附件一。



表 5：现金流量分析测算表

单位：人民币万元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
现金流入						
资本金流入	4,511.50	16,458.51	4,250.51			
债券资金流入	5,000.00	-	-			
项目总收益				3,651.76	3,651.76	3,651.76
其中：（1）运营期净收益				3,651.76	3,651.76	3,651.76
现金流入总额	9,511.50	16,458.51	4,250.51	3,651.76	3,651.76	3,651.76
现金流入						
建设期资金流出	9,506.00	16,296.00	4,088.00			
债券发行费用及登记服务费	5.50					
债券还本付息		162.50	162.50	162.50	162.50	162.50
还本付息服务费	0	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
现金流出总额	9,511.50	16,458.51	4,250.51	162.51	162.51	162.51
现金净流量						
当年项目现金净流入	0.00	0.00	0.00	3,489.25	3,489.25	3,489.25
期末累计现金结存额	0.00	0.00	0.00	3,489.25	6,978.50	10,467.75



年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
现金流入						
资本金流入						25,220.52
债券资金流入						5,000.00
项目总收益	4,235.60	4,235.60	4,235.60	4,921.57	4,921.57	33,505.22
其中：（1）运营期净收益	4,235.60	4,235.60	4,235.60	4,921.57	4,921.57	33,505.22
现金流入总额	4,235.60	4,235.60	4,235.60	4,921.57	4,921.57	63,725.74
现金流出						
建设期资金流出						29,890.00
债券发行费用及登记服务费						5.50
债券还本付息	162.50	162.50	162.50	162.50	5,162.50	6,625.00
还本付息服务费	0.01	0.01	0.01	0.01	0.26	0.35
现金流出总额	162.51	162.51	162.51	162.51	5,162.76	36,520.85
现金净流量						
当年项目现金净流入	4,073.09	4,073.09	4,073.09	4,759.06	-241.19	27,204.89
期末累计现金结存额	14,540.84	18,613.93	22,687.02	27,446.08	27,204.89	



1.4 小结

综上，在专项债券存续期内，我们未注意到该项目出现不能满足还本付息要求的情况。

2. 资金稳定性

本项目以停车费收入、广告牌收入及商铺出租收入作为专项债券还本付息资金来源。专项债券存续期内有稳定的停车费收入、广告牌收入及商铺出租收入，可覆盖各年利息及偿还本金的支出需求，在 2030 年期末有现金结余。本项目专项债券存续期内资金留存情况详见图 1。

单位：人民币万元

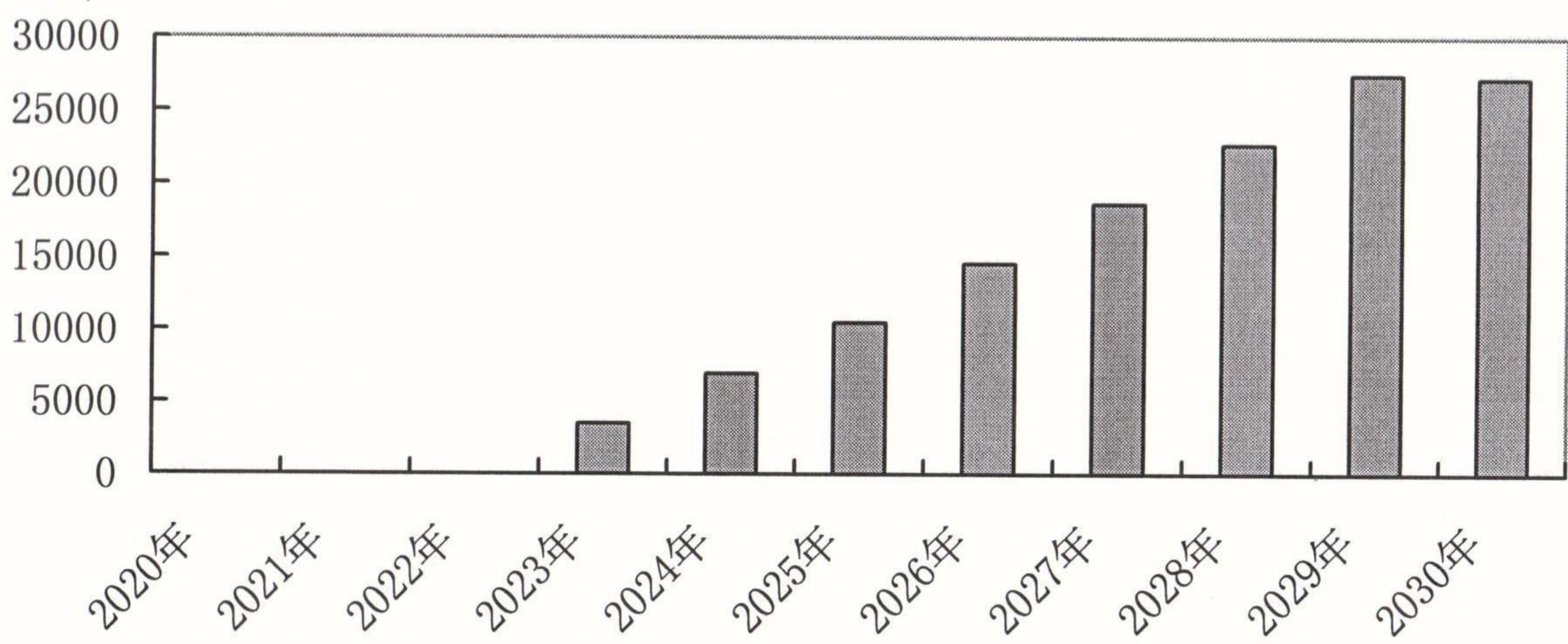


图 1 债券存续期内资金留存情况

三、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、商铺租金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、广告牌收入和商铺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，广告收入受不同时期经济景气程度影响，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。



#### 四、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以本项目停车费收入、广告牌收入及商铺租金收入所对应的充足、稳定现金流作为后续还本付息的资金来源。基于我们对相关项目收益与融资平衡的分析，我们未注意到相关项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



中国潮州

中国注册会计师：郑建德



中国注册会计师：章雄伟



二〇二〇年五月三日



附件：预期收益及成本分析

一、项目运营期净收益情况

本项目以停车费收入、广告牌收入和商铺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、停车费收入预测情况

(1) 停车位收费预测情况

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%。

(2) 潮汕高铁站区深洋地下停车场和商铺综合项目停车场收入预测要素

①停车位情况

根据《潮汕高铁站区深洋地下停车场和商铺综合项目可行性研究报告》，项目建成后，共有小汽车停车位619个，其中：

A、地下停车位570个，剔除安置户配套车位182个，剩388个车位可用于出租；

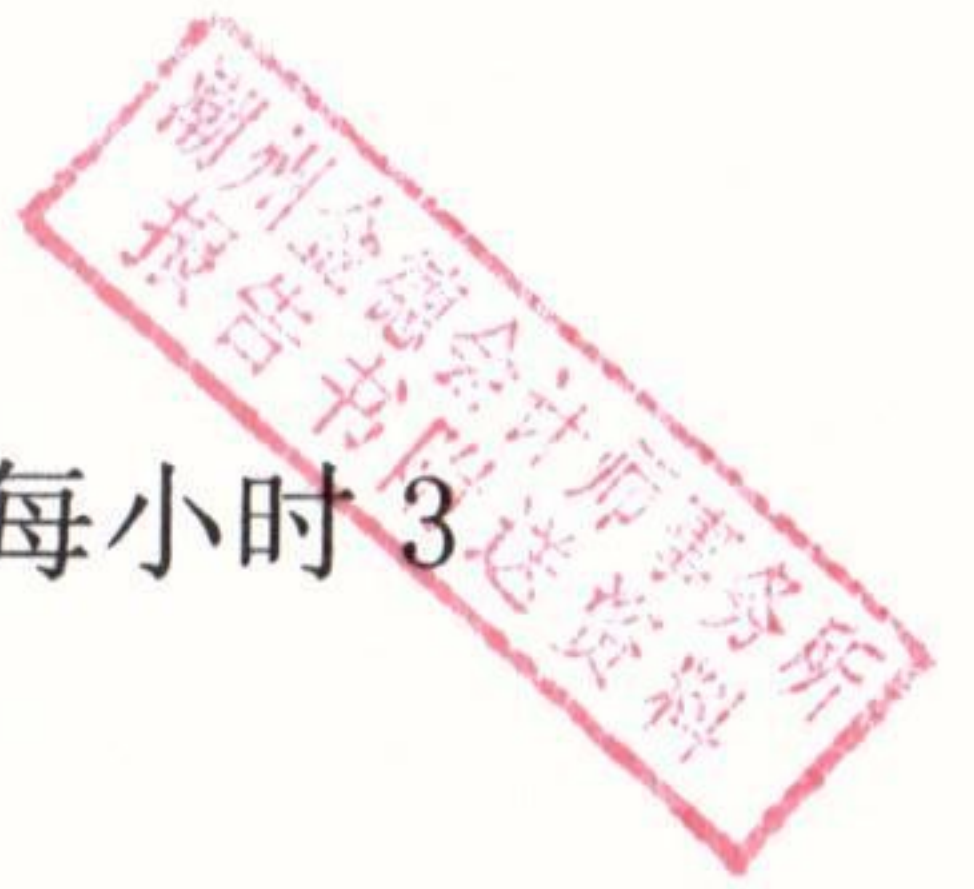
B、项目建成后，建成路、埕面积为20811平方米（用地面积31962 m<sup>2</sup>减去建筑基底面积11151 m<sup>2</sup>），预计50%的面积作为地面停车位，按地下停车场面积车位比计算，共231个停车位。

综上，可租停车位619个。

②停车位收费计算明细：

A、地下停车位388个，假设10%的停车位用于包月计算，每月收费450元；30%的停车位中按包日计算，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。（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）

B、路、埕室外停车位 231 个，30%的停车位中按包日计算，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。

③停车位按每 3 年提高一次价格，每次提价 10%。

④停车位运营成本包括管理人员工资及相关税金，其中：

A、建成停车场共有 2 个汽车出入口，每个出入口管理人员 3 人，月工资 3000.00 元。工资每 3 年递增 10%。

B、停车位租金收入对应负担税金的税负为 6%。

2、广告费收入预测

项目建成后，预计在该区域设置 8 平方米大屏电子广告牌 10 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 2,100.00 元，扣除电费及维修基金 100.00 元，每日广告费净收入 2,000.00 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%。

3、商铺租金收入

项目建成后，共有商铺 204 间，面积 7,754.00 平方米，可用于出租，按每月 250 元/平方米计算，每 3 年递增 20%。

运营期净收益情况如下附表一

二、专项债财务费用

财务费用包括债券发行费、利息费用以及还本付息服务费，还本付息情况表见附表二。

专项债券拟通过专项债筹集资金 5,000.00 万元，参考以 10 年期国债收益率上浮 15%，即发行利率 3.25%进行测算；本次专项债券暂按发行费用 0.1%，发行登记费用 0.01%进行测算；债券存续期内每年还本付息时需交纳还本付息服务费，按 0.005%进行测算。



附表一：项目运营期净收益明细表



单位：人民币万元

序号	项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	现金流入				3,861.87	3,861.87	3,861.87
2	经营成本				210.11	210.11	210.11
3	净结余	-	-	-	3,651.76	3,651.76	3,651.76

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	小计
1	现金流入	4,480.69	4,480.69	4,480.69	5,207.91	5,207.91	35,443.50
2	经营成本	245.09	245.09	245.09	286.34	286.34	1,938.28
3	净结余	4,235.60	4,235.60	4,235.60	4,921.57	4,921.57	33,505.22

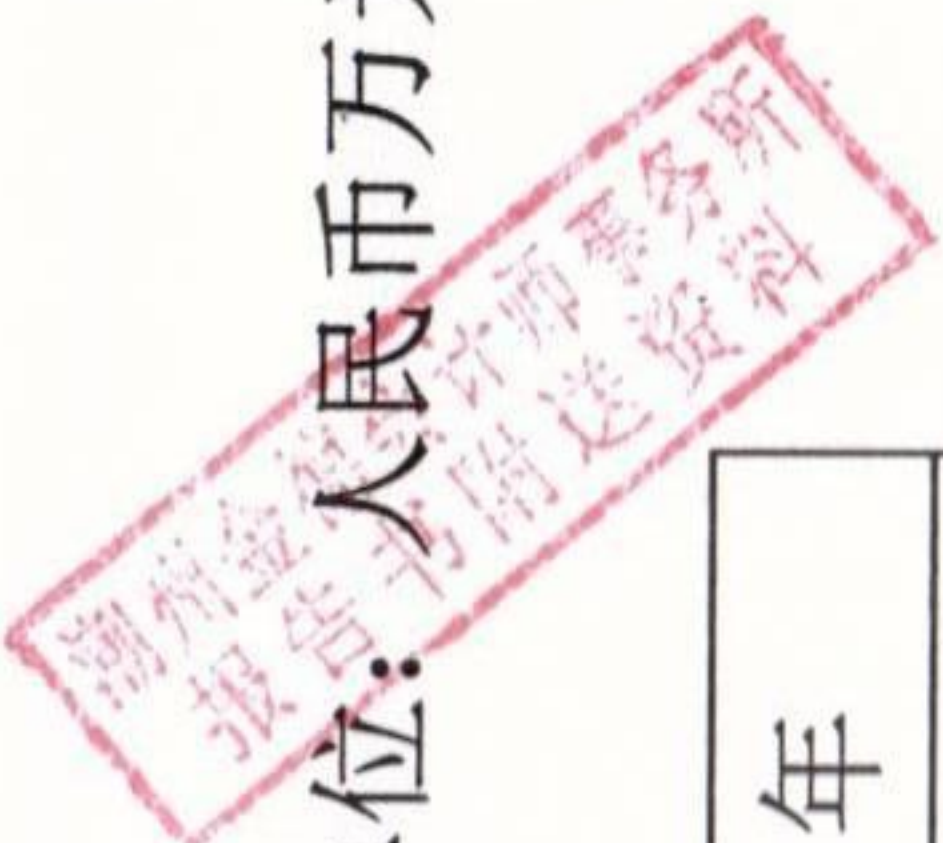
序号	项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	商铺出租收入				2,326.20	2,326.20	2,326.20
2	停车位出租收入				815.67	815.67	815.67
3	广告费净收入				720.00	720.00	720.00
4	收入合计				3,861.87	3,861.87	3,861.87
5	商铺租金				139.57	139.57	139.57
6	停车费管理及税金				70.54	70.54	70.54
7	成本合计				210.11	210.11	210.11
8	净结余				3,651.76	3,651.76	3,651.76

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	小计
1	商铺出租收入	2,791.44	2,791.44	2,791.44	3,349.73	3,349.73	22,052.38
2	停车位出租收入	897.25	897.25	897.25	986.98	986.98	7,112.72
3	广告费净收入	792.00	792.00	792.00	871.20	871.20	6,278.40
4	收入合计	4,480.69	4,480.69	4,480.69	5,207.91	5,207.91	35,443.50
5	商铺租金	167.49	167.49	167.49	200.98	200.98	1,323.14
6	停车费管理及税金	77.60	77.60	77.60	85.36	85.36	615.14
7	成本合计	245.09	245.09	245.09	286.34	286.34	1,938.28
8	净结余	4,235.60	4,235.60	4,235.60	4,921.57	4,921.57	33,505.22



附表二：专项债券还本付息表

单位：人民币万元



项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
期初专项债券余额		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
本息专项债券发行	5,000.00					
本期还款		162.50	162.50	162.50	162.50	162.50
其中：还本						
付息		162.50	162.50	162.50	162.50	162.50
期末专项债券余额	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	小计
期初专项债券余额	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	
本息专项债券发行						5,000.00
本期还款	162.50	162.50	162.50	162.50	5,162.50	6,625.00
其中：还本					5,000.00	5,000.00
付息	162.50	162.50	162.50	162.50	162.50	1,625.00
期末专项债券余额	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	-	



## 免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容(无论整体或部分)不构成我们的意见

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料(未经独立核实)为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释(“权威法规”)。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，潮州金德会计师事务所(“金德”或“我们”)与其他任何人士或任何方(“第三方”)均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖我们的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任(包括但不限于疏忽引起的责任)。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护金德，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告(无论是否经过我们的同意)有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。