

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）

高铁潮汕站区配套道路停车场等设施项目

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..... 8

附件一：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）

### 高铁潮汕站区配套道路停车场等设施项目专项债券

#### 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

潮金德【2020】专字第 099 号

#### 一、项目概述

##### 1、政策背景

2017 年 2 月 4 日，市委、市政府召开潮州市深化供给侧结构性改革暨推进国家新型城镇化综合试点市建设动员大会。会上提出以深化供给侧结构性改革为主线，以建设国家新型城镇化综合试点市为抓手，集中力量打一场覆盖经济社会各个领域的“百团大战”，促进潮州早日实现“凤凰腾飞”美好愿景。

会上，潮州确定了今年 19 大类 285 项重点项目，全面吹响“百团大战”的冲锋号，并出台优化重点项目审批建设工作、效能巡查、容错纠错、科学发展考评等机制促进项目落实落地。

潮汕站位于广东省潮州市潮安区沙溪镇，地处汕潮揭三市的地理中心，是厦深铁路沿线大站之一，也是梅汕客运专线接轨站，附近配套潮州动车运用所，同时连接着厦深铁路汕头联络线。服务辐射范围：潮州、汕头、揭阳三市。

厦深铁路北起厦门，经漳州、潮州、汕头、揭阳、汕尾、惠州引入深圳，全长 514 公里，其中广东段全长约 357 公里，福建段全长约 145 公里。

厦深铁路自 2013 年运营以来，高铁出行的交通方式已经深入人心，客流量不断增大。但与之相配套的市政道路设施相对薄弱，目前作为疏解通道的站前北路和站前南路均为断头路，路网功能不能远远不能满足交通出行的需求。

潮州市政府高度重视高铁站区的配套市政道路建设，将“高铁潮汕站区配套道路建设项目”提上议程。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，其建设是在高铁潮汕站的南、北、西三个方向各建设一条双向六车道的市政道路，与现状前陇路形成东南西北四个方向闭合的环状结构，是完善高铁接驳道路，完善区内市政路网设施功能的需要。

根据《关于高铁潮汕站区配套道路项目启动建设涉及有关问题的请示》文件的要求，为满足厦深铁路潮汕站扩容改建的需要，需迅速启动高铁站区站前北路、站前南路和仁



沙路等配套道路建设。为推进工程的建设，潮州市政府将高铁站区站前北路、站前南路和仁沙路等配套道路纳入潮州市“百团大战”的建设中来，责任层层分解全面立下“军令状”。

## 2、项目基本情况

潮汕站站南广场及地下车场扩容改建工程研究范围为：潮汕站改建南站房南广场及地下停车场，用地总面积45658平方米（约68.5亩），用地边界为：东侧、西侧至进出站通道，南侧为站前路，北侧为铁路用地红线边界。

主要建设内容包括地上、地下两个部分：

（1）地上部分：主要包含配套管理用房工程、南广场工程、景观绿化工程、停车落客区及道路工程、东西两侧落客区配套雨棚工程、机电工程、给排水与消防工程、通风及防排烟工程等。

其中配套管理用房工程：南广场东西两侧各一栋配套管理用房，每栋用房长约33.3m、宽约15m，每层面积约500平方米，共3层，每栋建筑面积约1500平方米。两栋管理用房总建筑面积约3000平方米；

南广场工程：人流集散广场，面积约17009平方米，长约180m，宽约94.5m；  
景观绿化工程：面积约12106平方米；

停车落客区及道路工程：东西两侧停车落客区面积约5228平方米，道路工程为南广场站区内部社会车及出租车进出站车道，面积约11315平方米；

东西两侧落客区配套雨棚工程：面积约2190平方米；

机电工程：10/0.4kV变配电系统、动力配电系统、照明系统、弱电智能化系统（含公共广播系统；停车场收费管理系统；视频监控系统等）等；

给排水与消防工程：排水系统（雨水、污水）、给水工程及消防工程；

通风及防排烟工程：配套管理用房的通风及防排烟工程。

（2）地下部分：主要包含地下停车库工程、人防工程、机电工程、给排水与消防工程、通风及防排烟工程等。

其中地下停车库工程：地下车库为地下一层，地下车库层高为6.05米，总建筑面积约40530平方米，共设置1105个停车位，每个车位大小2.4m\*5.3m，每个停车位面积约12.7平方米；

人防工程：包含救护站、人员掩蔽所、指挥所、专业队伍及物资库等；

机电工程：包含照明、动力配电、消防电气、弱电设计、火灾自动报警系统等；



给排水与消防工程：室内给水排水系统、室内消防给水系统等；

通风及防排烟工程：通风及防排烟工程。

## 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）--高铁潮汕站区配套道路停车场等设施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1.78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68,978.37万元。

在项目建设期间，2019年已通过专项债筹集资金共20,000.00万元，发行利率3.50%。

本次拟发行期限为10年的专项债券15,000.00万元。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72,092.03万元。



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	工程建设其他费用	预备费	静态总投资
1	高铁潮汕站区配套道路及停车场等设施项目	55,897.39	6,810.22	6,270.76	68,978.37

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	68,978.37
2	债券利息费用	3,075.00
3	债券发行和登记费用	38.50
4	债券还本付息服务费	0.16
合计	项目总投资	72,092.03

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 2019 年已通过专项债筹集资金共 20,000.00 万元，发行利率 3.50%，期限为 10 年。

本次预计发行金额 15,000.00 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	2019 年	20,000.00	10 年
2	2020 年	15,000.00	10 年
3	合计	35,000.00	

表 4：建设期资金平衡情况



单位：人民币万元

序号	年度	筹备期（2020年前）	2020 年	2021 年	2022 年	合计
1	资本金			13,375.68	23,716.35	37,092.03
2	债券发行	20,000.00	15,000.00			35,000.00
3	运营期经营净结余					-
4	资金筹措合计	20,000.00	15,000.00	13,375.68	23,716.35	72,092.03
5	工程及设备购置费	1,392.00	22,528.79	22,528.79	22,528.79	68,978.37
6	债券发行费及登记服务费	22.00	16.50			38.50
7	还本付息		700.00	1,187.50	1,187.50	3,075.00
8	还本付息服务费		0.04	0.06	0.06	0.16
9	资金使用合计	1,414.00	23,245.33	23,716.35	23,716.35	72,092.03
10	资金余额 10=4-9	18,586.00	10,340.67	-	-	

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 1.78 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 83,669.22 万元/债券本息 46,875.00 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 4：现金流量分析测算表

年度	筹备期（2020 年前）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
单位：人民币万元							
现金流入							
资本金流入	0.00	0.00	13,375.68	23,716.35			
债券资金流入	20,000.00	15,000.00	-	-			
项目总收益					9,575.42	9,575.42	9,575.42
其中：（1）运营期净收益					9,575.42	9,575.42	9,575.42
现金流入总额	20,000.00	15,000.00	13,375.68	23,716.35	9,575.42	9,575.42	9,575.42
现金流出							
建设期资金流出	1,392.00	22,528.79	22,528.79	22,528.79			
债券发行费用及登记服务费		22.00	16.50				
债券还本付息		700.00	1,187.50	1,187.50	1,187.50	1,187.50	1,187.50
还本付息服务费		0.04	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
现金流出总额	1,392.00	23,250.83	23,732.85	23,716.35	1,187.56	1,187.56	1,187.56
现金净流量							
当年项目现金净流入	18,608.00	-8,250.83	-10,357.17	0.00	8,387.86	8,387.86	8,387.86
期末累计现金结存额	18,608.00	10,357.17	0.00	0.00	8,387.86	16,775.72	25,163.58



年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
现金流入						
资本金流入						37,092.03
债券资金流入						35,000.00
项目总收益	10,555.54	10,555.54	10,555.54	11,638.17	11,638.17	83,669.22
其中：（1）运营期净收益	10,555.54	10,555.54	10,555.54	11,638.17	11,638.17	83,669.22
现金流入总额	10,555.54	10,555.54	10,555.54	11,638.17	11,638.17	155,761.25
现金流出						
建设期资金流出						68,978.37
债券发行费用及登记服务费						38.50
债券还本付息	1,187.50	1,187.50	1,187.50	21,187.50	15,487.50	46,875.00
还本付息服务费	0.06	0.06	0.06	1.06	0.77	2.35
现金流出总额	1,187.56	1,187.56	1,187.56	21,188.56	15,488.27	115,894.22
现金净流量						
当年项目现金净流入	9,367.98	9,367.98	9,367.98	-9,550.39	-3,850.10	39,867.03
期末累计现金结存额	34,531.56	43,899.54	53,267.52	43,717.13	39,867.03	



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、广告牌收入及租金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、广告牌收入及租金收入，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。

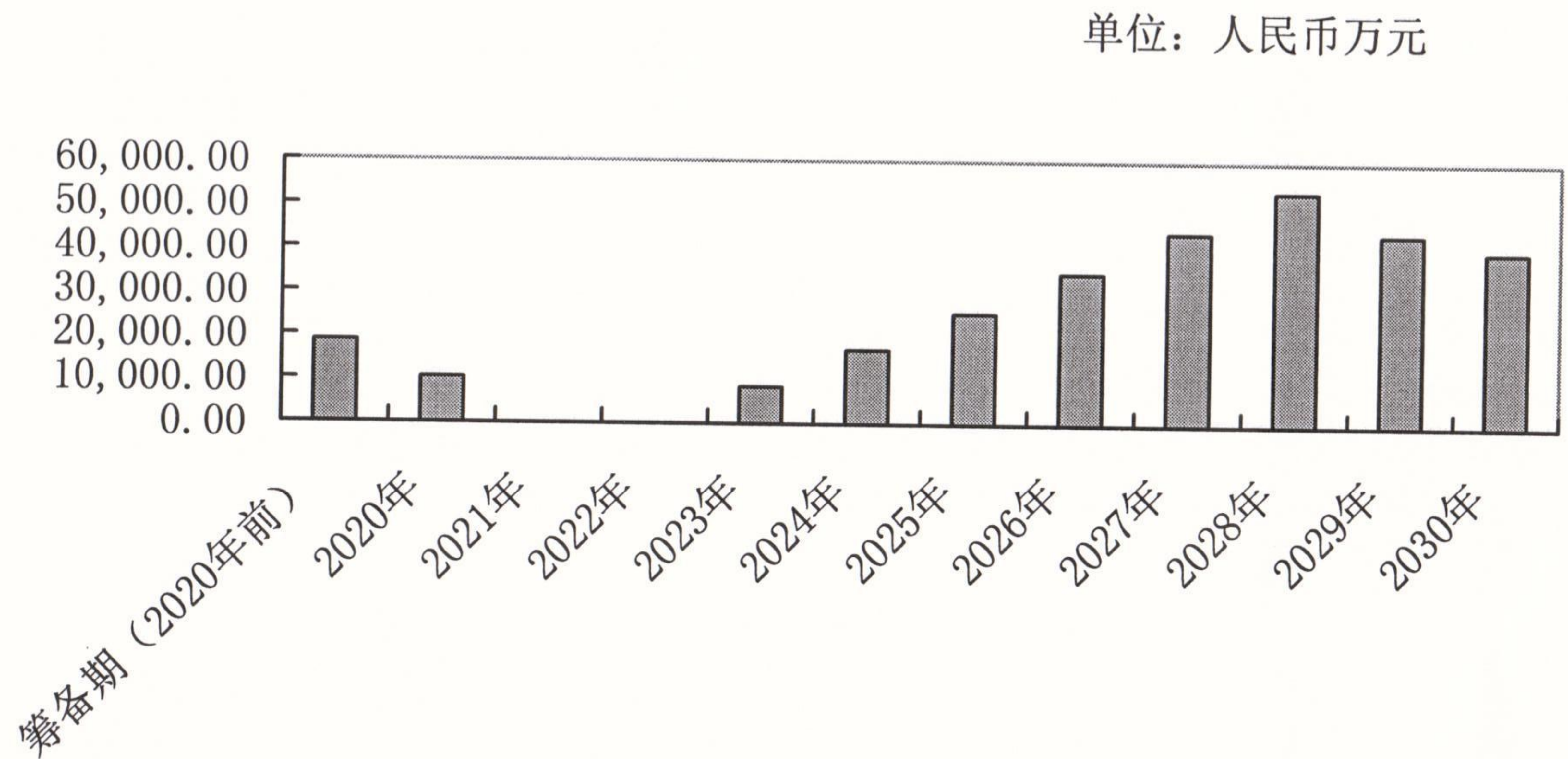


图 1 债券存续期内资金留存情况

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、广告牌收入及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、广告牌收入及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、租金收入受不同时期经济景气程度影响存在不确定性；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。



四、评估结论

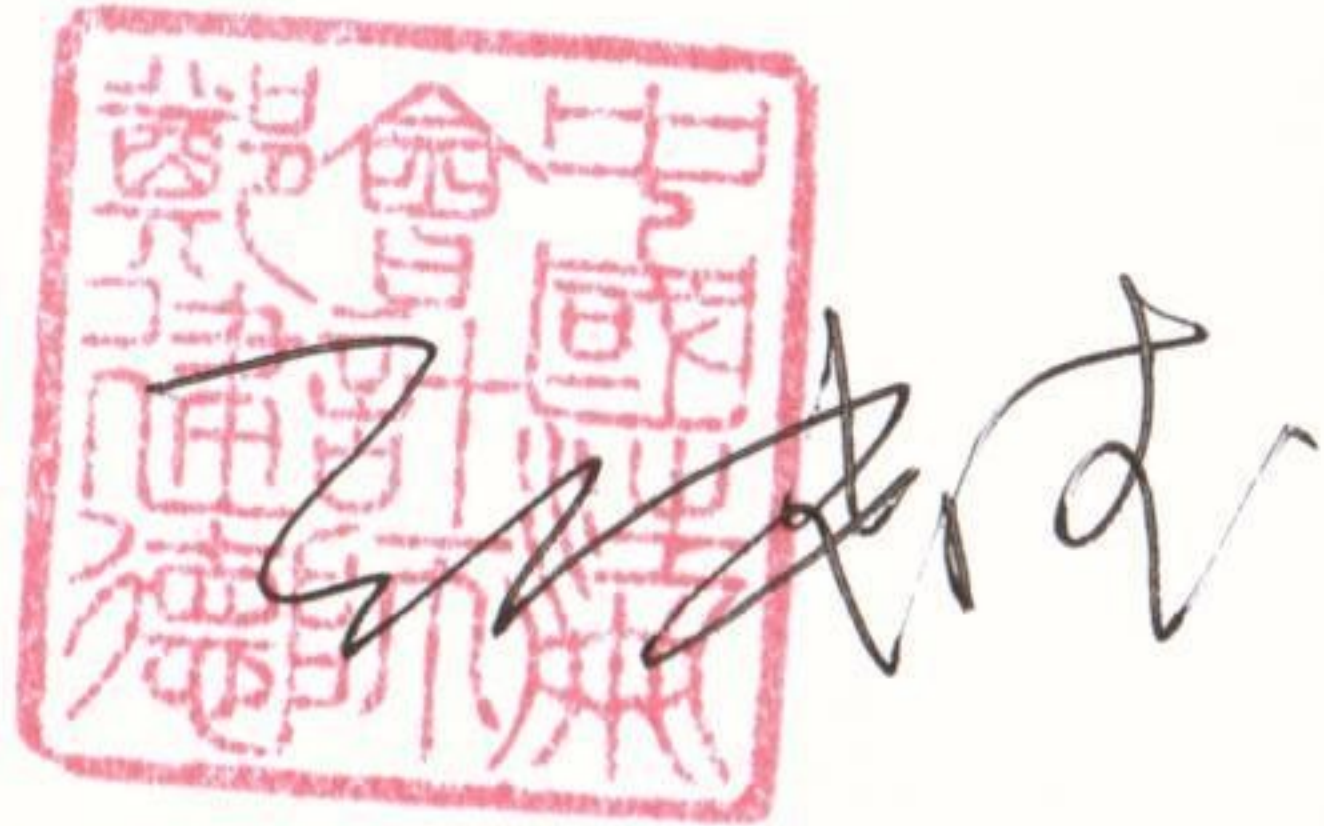
基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以停车费收入所对应的充足、稳定现金流作为后续还本付息的资金来源。基于我们对相关项目收益与融资平衡的分析，我们未注意到相关项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

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





附件一：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%。

高铁潮汕站区项目停车场收入按以下标准预计：

①根据《高铁潮汕站区配套道路建设项目可行性研究报告》，项目建成后，共有小汽车停车位2857个，其中：

A、地下停车位1105个，人防车位790个；

B、东西两侧停车落客区面积5,228.00平方米，站前广场8,504.50平方米，南广场45,658.00平方米，共59,390.50平方米，假设其中50%面积作为地面停车位，按地下停车场面积车位比计算，共962个停车位。

②收费停车位中30%按包日计算，每日停车费28元；70%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）





③项目建成后，建成公交车 104 个，旅游车位 65 个，假设旅游车每个车位每天使用 5 次，每次 15 元，公交车每个车位每天使用 6 次，每次 15 元。

④停车位按每 3 年提高一次价格，每次提价 10%。（参考潮州市）

## 2、广告费收入预测

项目建成后，预计站区设置 8 平方米大屏电子广告牌 10 块，候车厅设置 8 平方米大屏电子广告牌 4 块，共 14 块广告牌，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、租金收入预测

项目建成后，管理用房两栋 3 层共 3000 平方米，其中：每栋各腾出 500 平方米（其中：一层 250 平方米，二层 250 平方米）作为商铺出租，一层按每月 250 元/平方米、二层按每月 150 元/平方米计算，每 3 年递增 20%。

## 4、运营成本费用

本项目运营成本包括管理人员工资、停车位和广告牌日常维护费等管理成本及相关税金，考虑场地分散等因素，按收入的 7%计算，其中：

①假设商铺管理人员 2 人，每人工资 3000 元，每 3 年递增 10%。

②高铁站的停车场共有 4 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%。

③收入对应负担税金的税负为 6%。

④停车场、铺面及广告牌维修费按收入 1%计算。

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 15,000.00 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				10,347.77	10,347.77	10,347.77
2	经营成本				772.35	772.35	772.35
3	净结余	-	-	-	9,575.42	9,575.42	9,575.42

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	小计
1	现金流入	11,406.56	11,406.56	11,406.56	12,576.02	12,576.02	90,415.03
2	经营成本	851.02	851.02	851.02	937.85	937.85	6,745.81
3	净结余	10,555.54	10,555.54	10,555.54	11,638.17	11,638.17	83,669.22

序号	项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	停车费收入				9,099.77	9,099.77	9,099.77
2	广告牌收入				1,008.00	1,008.00	1,008.00
3	商铺租金收入				240.00	240.00	240.00
4	收入合计				10,347.77	10,347.77	10,347.77
5	商铺管理费用及税金				7.20	7.20	7.20
6	停车费管理及税金				765.15	765.15	765.15
7	成本合计				772.35	772.35	772.35

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	小计
1	停车费收入	10,009.76	10,009.76	10,009.76	11,010.74	11,010.74	79,350.07
2	广告牌收入	1,108.80	1,108.80	1,108.80	1,219.68	1,219.68	8,789.76
3	商铺租金收入	288.00	288.00	288.00	345.60	345.60	2,275.20
4	收入合计	11,406.56	11,406.56	11,406.56	12,576.02	12,576.02	90,415.03
5	商铺管理费用及税金	7.92	7.92	7.92	8.71	8.71	62.78
6	停车费管理及税金	843.10	843.10	843.10	929.14	929.14	6,683.03
7	成本合计	851.02	851.02	851.02	937.85	937.85	6,745.81



附表二： 专项债券还本付息表

潮州金德会计师事务所  
报告书附送资料

单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
期初专项债券余额		20,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00
本年前期专项债券发行	20,000.00						
本息专项债券发行		15,000.00					
本期还款		700.00	1,187.50	1,187.50	1,187.50	1,187.50	1,187.50
其中：还本							
付息		700.00	1,187.50	1,187.50	1,187.50	1,187.50	1,187.50
期末专项债券余额	20,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	小计
期初专项债券余额	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	15,000.00	
本年前期专项债券发行						20,000.00
本息专项债券发行						15,000.00
本期还款	1,187.50	1,187.50	1,187.50	21,187.50	15,487.50	46,875.00
其中：还本				20,000.00	15,000.00	35,000.00
付息	1,187.50	1,187.50	1,187.50	1,187.50	487.50	11,875.00
期末专项债券余额	40,000.00	40,000.00	40,000.00	20,000.00		





## 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。