

金 德  
*Jinde*

# 报 告 书

# REPORT

中国 广东  
CHINA GUANGDONG

2020 年广东省民生服务专项债券（四期）  
中国工艺美术之都片区及周边基础设施配套工程  
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. 区域基本情况.....	1
2. 项目基本情况.....	1
二、评估要素.....	2
1. 资金充足性.....	2
1.1 投资估算 .....	2
1.2 资金筹措 .....	3
1.3 资金覆盖率 .....	4
1.4 小结 .....	4
2. 资金稳定性.....	7
三、风险分析.....	7
四、评估结论.....	8
附件 1：预期收益及成本分析 .....	9
附表一：项目运营期净收益明细表.....	14
附表二：专项债券还本付息表.....	15
免责声明 .....	16



2020 年广东省民生服务专项债券（四期）

中国工艺美术之都片区及周边基础设施配套工程

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

潮金德【2020】专字第 092 号

一、项目概述

1、区域基本情况

潮州拥有43个工艺美术门类，潮州木雕、潮绣、陶瓷、剪纸、泥塑、麦秆画等在国内外均享有盛名，不夸张地说每一项工艺美术都能拿到“单打冠军”，其种类之繁多、工艺之精致，在全国乃至全世界都是极为罕见的。

近年来，潮州出台并实施了一系列鼓励和支持工艺美术发展的政策和措施，使传统工艺美术焕发出新的艺术魅力和旺盛的生命力。2016年7月，潮州顺利通过“中国工艺美术之都”复评，但专家团提出了两个中肯的看法：第一，走进潮州，没有工艺美术之都的氛围；第二，作为工艺美术之都，没有一个向世人展示的平台。

2018年1月17日在潮州市第十五届人民代表大会第三次会议上提出，对于2018年工作安排要着重聚焦创新驱动，振兴实体经济。这就要求做优存量经济。支持工业地产发展，推进产业集聚区通用厂房建设，引导中小微企业规范化、园区化、集聚化发展。狠抓品牌建设，继续举办陶瓷、婚纱礼服等专业性、国际性交流展示活动，申报“中国食品名城”，宣传推介“中国瓷都”“中国工艺美术之都”等金字招牌，不断提升潮州品牌的影响力和含金量。

在这样的背景下，中国工艺美术之都片区及周边基础设施配套工程的建设成为了必然，且刻不容缓。

2、项目基本情况

潮州市中国工艺美术之都片区及周边基础设施配套工程(以下简称“本项目”)，包含以下内容：

本项目位于潮州中心城区湘桥区意溪镇意中三路东北侧，共包括土地整理工程（五通一平）、道路工程、桥梁工程、归槽河整治工程、防护绿地等五个子项，其中土地整理工程用地面积约282768.59平方米(其中道路用地面积30503.18



平方米、场地用地面积252265.41平方米）、道路工程用地面积约30503.18平方米、桥梁工程用地面积约3221.84平方米、归槽河整治工程长度1.6公里、防护绿地用地面积约31306.5平方米。

## 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，对2020年广东省民生服务专项债券（四期）—中国工艺美术之都片区及周边基础设施配套工程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15.39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 投资概算

本项目建设期3年，静态总投资为13,200.00万元，其中：建安工程费9,488.64万元，工程建设其他费用1,939.63万元，基本预备费571.41元。



在项目建设期间，2020 年拟发行期限为 10 年的专项债券 2,000.00 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 13,267.20 万元。

详见表 1 和表 2：

表 1 项目静态总投资表

单位：人民币万元

序号	项目名称	建安工程费	工程建设其他费用	基本预备费	征地拆迁补偿费	静态总投资
1	中国工艺美术之都片区及周边基础设施配套工程	10,731.66	1,287.73	429.18	751.43	13,200.00
合计		10,731.66	1,287.73	429.18	751.43	13,200.00

注：上述数据来源于该项目可行性研究报告，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）

单位：人民币万元

序号	费用名称	合计
1	静态总投资	13,200.00
2	建设期利息	65.00
3	债券发行费用	2.20
4	债券还本付息服务费	-
合计	项目总投资	13,267.20

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 2020 年预计发行金额 2,000.00 万元，期限为 10 年。债券利息测算为：拟发行债券暂按 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。本期债券发行计划表见表 3，项目建设期资金平衡情况详见表 4：



表 3 债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行时间	发行额度（万元）	发行期限
1	2020 年	2,000.00	10 年期

表 4 建设期资金平衡情况表

单位：人民币万元

序号	年度	2019 年	2020 年	2021 年	合计
1	资本金	880.00	8,552.49	1,834.71	11,267.20
2	债券发行		2,000.00		2,000.00
3	资金筹措合计	880.00	10,552.49	1,834.71	13,267.20
4	静态投资额	812.04	10,618.25	1,769.71	13,200.00
5	债券发行费及登记服务费		2.20		2.20
6	还本付息			65.00	65.00
7	还本付息服务费			-	-
8	资金使用合计	812.04	10,620.45	1,834.71	13,267.20
9	资金余额 9=3-8	67.96			

根据意溪镇人民政府提供《关于中国工艺美术之都片区及周边基础设施配套工程项目已投入资金情况说明》，该项目已取得上级财政部门拨入资金 1552 万元，其中：2019 年度及以前 880 万元，2020 年度 672 万元。项目于 2019 年度实际支出 812.04 万元。

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建设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，本项目专项债券本金资金覆盖率可达到 15.39 倍，为项目总收益除以债券还本付息总额，即：项目总收益 40,785.76 万元/债券本息 2,650.00 万元。详见表 5。

债券存续期间可通过停车费收入、出让项目自有土地偿还本息。本项目在债券存续期的现金流量分析测算表详见表 5，项目的预测收益和成本分析详见本报告附件一。

### 1.4 小结

综上，在本期专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。



表 5：现金流模拟测算表

单位：万元

年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
现金流入							
资本金流入	880.00	8,552.49	1,834.71				
债券资金流入		2,000.00					
项目总收益				34,055.31	795.80	795.80	835.58
其中：（1）运营期经营净结余				795.80	795.80	795.80	835.58
（2）项目自有地块出让收入				33,259.51			
现金流入总额	880.00	10,552.49	1,834.71	34,055.31	795.80	795.80	835.58
现金流出							
静态投资额	812.04	10,618.25	1,769.71				
债券还本付息			65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
债券发行费用		2.20					
债券还本付息相关服务费			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额	812.04	10,620.45	1,834.71	65.00	65.00	65.00	65.00
现金净流量							
当年项目现金净流入	67.96	-67.96	0.00	33,990.31	730.80	730.80	770.58
期末项目累计现金结存额	67.96	0.00	0.00	33,990.31	34,721.11	35,451.91	36,222.49



年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
现金流入						
资本金流入						11,267.20
债券资金流入						2,000.00
项目总收益	835.58	835.58	877.37	877.37	877.37	40,785.76
其中：（1）运营期经营净结余	835.58	835.58	877.37	877.37	877.37	7,526.25
（2）项目自有地块出让收入						33,259.51
现金流入总额	835.58	835.58	877.37	877.37	877.37	54,052.96
现金流出						
静态投资额						13,200.00
债券还本付息	65.00	65.00	65.00	65.00	2,065.00	2,650.00
债券发行费用						2.20
债券还本付息相关服务费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.10	0.10
现金流出总额	65.00	65.00	65.00	65.00	2,065.10	15,852.30
现金净流量						
当年项目现金净流入	770.58	770.58	812.37	812.37	-1,187.73	38,200.66
期末项目累计现金结存额	36,993.07	37,763.65	38,576.02	39,388.39	38,200.66	



## 2. 资金稳定性

本项目专项债券还本付息以停车费收入及项目自有土地出让收入为基础,按照既定土地的面积、单价、潮州市 GDP 增长率及成本费用测算专项债券存续期间的各年现金净流量,可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求;且在 2030 年项目本金偿还后仍有结余。债券存续期内资金留存情况详见图 1:

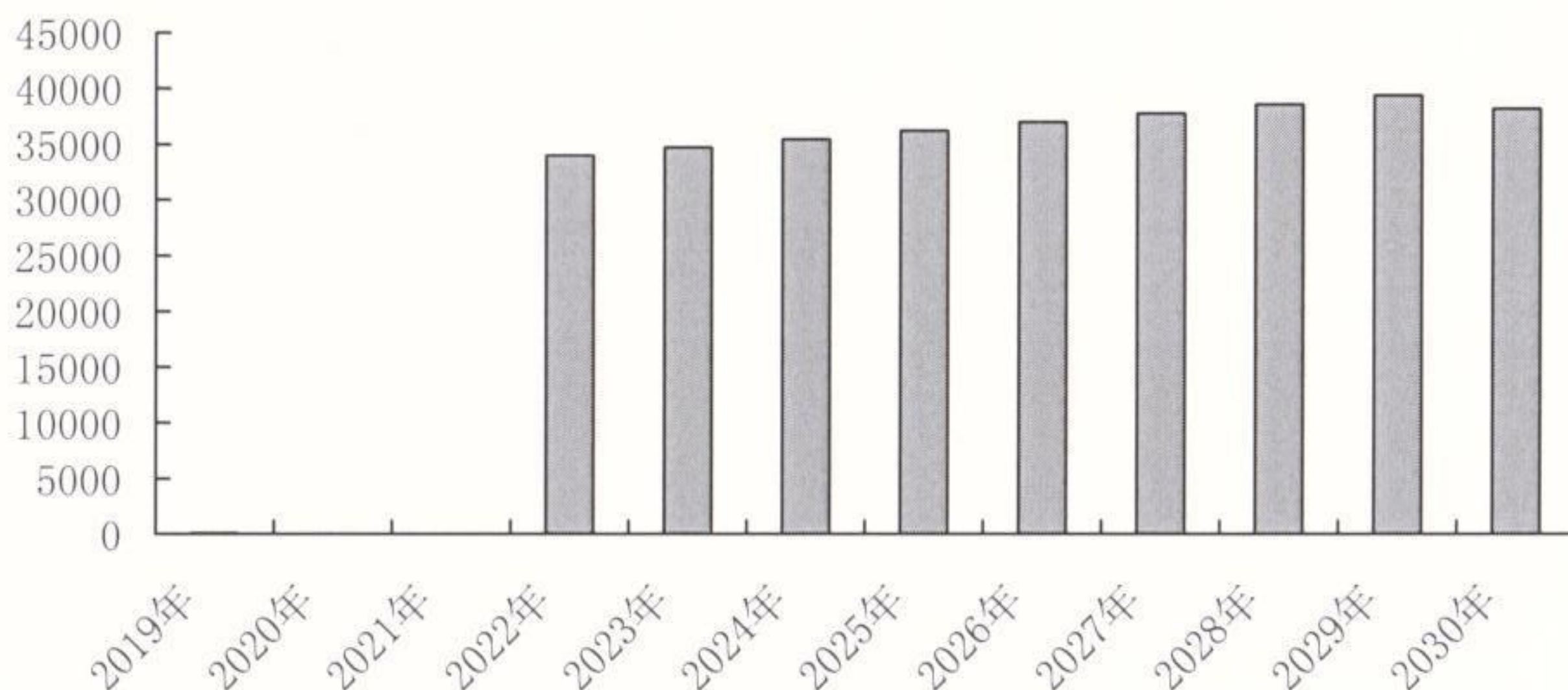


图 1 债券存续期内资金留存情况

综上,通过对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算,我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

## 三、风险分析

考虑本项目的具体情况,考虑停车费收入、项目自有土地出让收入、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。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果,当停车费收入、项目自有土地出让收入与利率变动等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 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、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。如土地市场发生变化,导致特定地块的出



让提前或延后，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。

#### 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，并以停车费收入和项目自有土地出让净收益所对应的充足、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 1：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）、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；

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%。

中国工艺美术之都片区及周边基础设施配套工程停车场收入按以下标准预计：

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《关于潮州市新桥路路边临时停车位使用费标准的批复》（潮发改价【2018】304 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：

(1) 停车位的 30%按包日计算，每日停车费 30 元，停车位的 60%按每日 14 小时灵活出租计算，每小时 5 元，10%的停车位闲置；

(2) 停车费按每 3 年提高一次价格，每次提价 10%；

(3) 项目建成后，道路工程涉及三条城市支路：规划路、意中路和东溪路。其中：规划路道路部分长 1420 米，宽 17 米，面积 25807.71 平方米；意中路道路部分长 249.60 米，宽 17 米，面积 2481.47 平米；东溪路道路部分长 286.0 米，宽 12 米，面积 2214 平米。按周边城市主城区做法，假设在道路两侧设路边临时停车位，每个车位约 5m 长，剔除部分不适合划车位的道路后或用于非收费用途的车位后，可设收费停车位 750 个。

#### 2、运营成本费用

本项目运营成本包括停车场管理人员工资、停车场日常维护费等管理成本及相关税金，按停车费收入的 15%计算。运营期净收益情况如下附表一：

### 二、项目自有土地出让净收益预测

本项目运营期内收入另一来源于项目自有土地出让收入。本项目建设完成后，所



在区域内的基础设施将得到优化，路网密度提高，区域交通更为流畅和便捷，周围环境得到根本改善。项目的实施，将带动区域的经济发展，活跃贸易活动，促进旅游资源开发利用，为招商引资创造有利条件，为区域居民提供更多就业机会，使区域产业结构升级，提升企业效益，增加居民收入。实践证明，基础设施的完善能够带动产业发展，带动居民收入的提高，项目实施形成的自有土地具有较高价值。所以，可将项目自有土地使用权出让所得净收益用于专项债券还本付息的资金来源。

#### （一）出让项目地块净收益

参照有关城市的经验，结合本工程的实际情况，通过债券存续期间的项目自有土地“中国工艺美术之都地块-住宅部分”出让收入用于偿还专项债券本息。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。

债券存续期间，为保障偿债能力，该项目用中国工艺美术之都地块的出让收益作为该项目债券本息还款保证，土地信息如表 6 和表 7。

表 6 预计可出让的土地信息

序号	地块位置	出让方式	土地用途	土地面积（平方米）	预计出让时间
1	中国工艺美术之都地块	公开出让	住宅用地	82,045.00	2022 年

参考潮州市 2018 年-2020 年 3 月同类型平均土地单价及预计未来潮州市 GDP 增长率 6.00%，以上地块作为债券本息还款保证，于 2023 年出让，预计的出让收入详见表 7。

表 7 预计出让的土地金额

序号	地块位置	土地面积（平方米）	预计出让时间	土地单价（元）	以 GDP 增速 6.00% 预计土地出让收入
1	中国工艺美术之都地块	82,045.00	2022 年	5,348.04	43,877.99

#### 二、土地出让收入预测情况说明：

经查询潮州市公共资源交易中心和土地交易所土地出让成交信息，自 2018 年-2020 年 3 月，选取出让住宅用地 5 宗作参照。具体如表 8 所示：





表 8 土地整理储备项目周边土地出让情况表

项目	地块	区位	占地面积 (m²)	容积率	中标总价 (万元)	平均单价 (元/m²)	出让日期	用途
1	意溪镇意东三路东侧 (GYMS1-7)	湘桥区	95,397.72	小于等于 3.5	35,364.00	3,707.01	2018/7/2	居住
2	意溪镇意东三路东侧 (GYMS1-7)	湘桥区	95,397.72	小于等于 3.5	42,834.00	4,490.04	2019/4/29	居住
3	意溪镇石牌村片区 (YXSP4-2)	湘桥区	56,535.73	小于等于 3.5	31,627.00	5,594.16	2019/2/26	其他普通商品住房用地
4	桥东街道东山路东侧 (DS-1-1)	湘桥区	24,006.34	小于等于 4.0	10,595.00	4,413.42	2018/11/29	住宅用地
5	意溪镇石牌村片区 (YXSP4-3)	湘桥区	72,431.75	小于等于 3.5	40,519.00	5,594.09	2019/2/26	其他普通商品住房用地
参考平均土地单价						4,759.74		

②项目土地出让价格及出让金收入预测。

项目地块“中国工艺美术之都地块”，可出让土地储备面积 82,045.00 m²，其中：土地性质为工业 162,685.00 m²、商服用地 23,035.00 m²，住宅地块 82,045 m²，本次出让住宅地块 82,045 m²作为偿债资金来源之一。参考上述 5 宗土地出让情况，考虑各地块地段、区域、用途、个别条件等差异和近几年潮州市湘桥区片区其他地块成交情况等因素，进行修正并预测。具体计算如下表：





表 9 土地储备项目出让土地价格预测表

项目	地块	土地性质	土地储备面积 (m²)	参考平均土地单价 (元/m²)	修正系数	预测土地单价 (元/m²)
1	中国工艺美术之都地块	住宅	82,045.00	4,759.74	1	4,759.74

根据上述近期土地市场情况及项目所在区域周边土地价格并结合潮州市 2019 年生产总值 (GDP) 增长率 6%，债券存续期内各年土地价格预测如下：

表 10 项目所在区域土地出让价格预测表

单位：元/平方米

序号	项目	土地性质	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	中国工艺美术之都地块	住宅	4,759.74	5,045.32	5,348.04	5,668.92	6,009.06	6,369.6	6,751.78	7,156.89	7,586.3	8,041.48	8,523.97

目标用地预计出让年份的土地出让价格预测为：2022 年目标用地出让价格 5,348.04 元/平方米。

③土地出让收入预测

根据表 10 预测价格，目标用地预计出让的年度及出让收入预测如下：



表 11 项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	
		土地面积	金额
1	中国工艺美术之都地块	82,045.00	43,877.99

#### ④土地出让收益预测

假设自融资开始日起的第二年完成中国工艺美术之都地块挂牌交易，按上述预测价格及土地出让相关政策预计的出让收入如下：

表 12 中国工艺美术之都地块预计出让净收入

单位：人民币万元

序号	地块收购储备项目	2022 年
1	土地出让收入	43,877.99
2	扣除项目合计 (2=a+b+c)	10,618.48
a	政策性基金 (1*60%*30%)	7,898.04
b	土地出让工作经费 (1*60%*2%)	526.54
c	预设其他扣除项目 (1*5%)	2,193.90
3	用于资金平衡土地相关收益 (3=1-2)	33,259.51

#### 三、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 2,000.00 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

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
停车费收入			936.23	936.23	936.23	983.04
管理成本及相关税金			140.43	140.43	140.43	147.46
运营期净收益			795.80	795.80	795.80	835.58

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	小计
停车费收入	983.04	983.04	1,032.20	1,032.20	1,032.20	8,854.41
管理成本及相关税金	147.46	147.46	154.83	154.83	154.83	1,328.16
运营期净收益	835.58	835.58	877.37	877.37	877.37	7,526.25



附表二 专项债券还本付息表

表 13 项目融资还本付息情况

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		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
本期专项债券发行	2,000.00					
本期还款	-	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
其中：还本						
付息		65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
期末专项债券余额	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
期初专项债券余额	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	
本期专项债券发行						2,000.00
本期还款	65.00	65.00	65.00	65.00	2,065.00	2,650.00
其中：还本					2,000.00	2,000.00
付息	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00	650.00
期末专项债券余额	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	-	



## 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“金德”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。