

湘桥省级产业园周边基础设施配套提升工程

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

2025 年 8 月

目 录

一、项目概述	1
(一) 项目背景	1
(二) 项目基本情况.....	1
(三) 项目重要性.....	2
二、评估要素.....	2
(一) 资金充足性	3
1、投资概算.....	3
2、资金筹措.....	4
3、资金覆盖率.....	5
4、小结.....	9
(二) 资金稳定性.....	9
三、风险分析.....	9
四、评估结论.....	10
附件：预期收益及成本分析.....	11
附表一：项目运营期净收益明细表.....	12
附表二：项目融资还本付息情况.....	14
免责声明.....	16

湘桥省级产业园周边基础设施配套提升工程专项债券

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

潮金德[2025]咨字第 ZQ-128 号

一、项目概述

(一) 项目背景

本项目坐落在潮州市湘桥区意溪镇辖区意东三路以东，北山路以南，湘桥区凤城生态水乡示范区启动区的中心区域。

潮州市湘桥区凤城生态水乡示范区建设项目是潮州市新型城镇化建设的重点项目，也是湘桥区经济社会发展的重要增长极。示范区建设范围为意溪镇东津片部分村和整个河内片区，依托意溪河内片区工艺文化、生态旅游和水资源优势，落实“看得见山，望得见水，记得住乡愁”的新型城镇化发展理念，推进片区综合开发、绿色发展。

潮州华侨城纯水岸项目位于潮州市湘桥区凤城生态水乡示范区范围，项目区规划在意东三路以东，北山路以南建设意东四路、小陂路和意北二路 3 条纵向城市支路，但受制项目投资范围的局限性而没有打通对外连通过口，形成局域道路交通的断头路。

为进一步落实《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8 号）、国家发展改革委《关于 2020 年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务的通知》（发改规划〔2020〕532 号）有关完善和落实主体功能区战略，发挥地区比较优势，增强经济发展优势区域承载能力，加快城市综合交通网络建设的精神，促进华侨城纯水岸项目对区域经济发展的引擎作用，根据潮州市人民政府潮府办纪〔2019〕67 号工作会议纪要要求，按照《潮州市湘桥片区控制性详细规划修编—D01、D02、D03、D04 规划管理单元》综合交通规划，实施“断头路”畅通工程，实施由湘桥区意溪镇人民政府担纲业主单位、湘桥区财政投资的意东四路、小陂路和意北二路与北山路主干道连接贯通的建设项目，实现区域道路交通网络的连通融合。

(二) 项目基本情况

潮州市湘桥省级产业园周边基础设施配套提升工程（以下简称“本项目”），包含 2 个子项目，建设内容如下：

1、湘桥区凤城生态水乡示范区路网建设：项目规划建设北山路总长度为 5400 米，道路红线宽度 36 米，拟建设道路面积 194400m²。其中一期工程建设道路宽度 22 米，拟建

设道路面积118800m²；二期工程建设道路宽度14米，拟建设道路面积75600m²，配套排水、照明、绿化等工程建设。

2、潮州市湘桥区发展和改革局关于意东四路、小陂路和意北二路3条道路工程：项目位于意东三路以东，北山路以南，道路占地总面积29884平方米，总长1816米，其中意东四路667米、小陂路494米、意北二路655米。项目建设内容含道路、排水、道路照明、道路绿化工程及道路安全设施等。

（三）项目重要性

1、有利于为加快韩东新城开发，推进创建生态水乡特色小镇

潮州市湘桥区积极推进凤城生态水乡示范区建设，示范区启动区按“一核、两轴、六片、六廊”系统设计，以文化旅游小镇为核心，以北山路为空间发展主轴，以桂坑水为景观拓展主轴，通过六条次级廊道将各功能片区有机串联，创建以自然景观为依托，以产业提升为重点，聚焦文化旅游产业，全面构建特色产业体系，将创新产业和文化旅游、时尚休闲紧密结合，打造一个集潮文化体验、非物质文化遗产、生态休闲度假于一体的综合性项目。

本项目三条路处于示范区启动区主轴空间，通过意东四路、小陂路和意北二路3条纵向城市支路与华侨城纯水岸项目连接贯通，构成廊道的重要节点，有利于加快韩东新城开发，推进创建生态水乡特色小镇，吸纳农村劳动力转移就业，提高城乡生产要素配置效率，推动区域国民经济持续快速发展和社会结构深刻变革，促进城乡居民生活水平全面提升。

2、有利于加快区域综合道路网络布局

本项目依据《潮州市湘桥片区控制性详细规划修编——D01、D02、D03、D04规划管理单元》综合交通规划，通过建设规划区内意东四路、小陂路、意北二路3条城市支路与北山路等城市主干路交通衔接，强化规划区与周边城市功能组团的交通联系，加快区域道路网络布局，为区域经济发展提供持久动力。

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，对湘桥省级产业园周边基础设施配套提升工程项目专项债券收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

（一）资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.94 倍。对此，我们从投资概算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资概算

本项目建设期 3 年，静态总投资为 53,834.00 万元。

项目于 2025 年 5 月已发行期限为 20 年的专项债券 1,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率为 2.07%；

项目于 2025 年 8 月拟发行期限为 15 年的专项债券 1,500.00 万元，参考我省地方债 2024 年加权平均发行利率，即发行利率按 2.45% 进行测算，本项目从客观、谨慎角度出发，对本次发行债券按 2.45% 进行利息支出测算。据此估算总投资为 53,980.38 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	静态总投资
1	湘桥省级产业园周边基础设施配套提升工程	53,834.00

注：上述项目静态总投资金额来源于项目可行性研究报告，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	53,834.00
2	建设期利息	143.63
3	债券发行费用	2.75
4	债券还本付息服务费	0.00
合计	项目总投资	53,980.38

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）项目于 2025 年 5 月已发行期限为 20 年的专项债券 1,000.00 万元，发行期限为 20 年，发行利率为 2.07%；

（3）项目于 2025 年 8 月拟发行期限为 15 年的专项债券 1,500.00 万元，参考我省地方债 2024 年加权平均发行利率，即发行利率按 2.45%进行测算。

2. 资金筹措

本次拟通过财政资金、发行专项债券等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	2025 年 5 月	1,000.00	20 年期
2	2025 年 8 月	1,500.00	15 年期
合计		2,500.00	

表 4 建设期资金平衡情况表

单位：人民币万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	合计
政府资金投入		26,525.00	24,960.00	51,485.00
债券发行	2,500.00			2,500.00
资金筹措合计	2,500.00	26,525.00	24,960.00	53,985.00

工程及设备购置费	2,468.00	26,468.00	24,898.00	53,834.00
债券发行费及登记服务费	2.75			2.75
还本付息	28.73	57.45	57.45	143.63
还本付息服务费	0.00	-	-	0.00
资金使用合计	2,499.48	26,525.45	24,955.45	53,980.38
资金余额	0.52	0.07	4.62	4.62

基于以上资金筹措安排,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。

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 1.94 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 6,707.01 万元/债券本息 3,465.26 元。

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。

表 5 现金流分析测算表

单位：人民币万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入								
政府资金投入	0.00	26,525.00	24,960.00					
债券资金流入	2,500.00	-						
项目运营净结余				316.42	316.42	316.42	336.81	336.81
现金流入总额	2,500.00	26,525.00	24,960.00	316.42	316.42	316.42	336.81	336.81
现金流出								
工程支出及设备购置	2,468.00	26,468.00	24,898.00					
发行费及发行登记费	2.75	0.00						
还本付息	28.73	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45
还本付息服务费	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	2,499.48	26,525.45	24,955.45	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45
现金净流量								
当年项目现金净流入	0.52	-0.45	4.55	258.97	258.97	258.97	279.36	279.36
期末项目累计现金结存额	0.52	0.07	4.62	263.59	522.56	781.53	1,060.89	1,340.25

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
现金流入							
政府资金投入							
债券资金流入							
项目运营净结余	336.81	358.67	358.67	358.67	382.12	382.12	382.12
现金流入总额	336.81	358.67	358.67	358.67	382.12	382.12	382.12
现金流出							
工程支出及设备购置							
发行费及发行登记费							
还本付息	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45
还本付息服务费	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45
现金净流量							
当年项目现金净流入	279.36	301.22	301.22	301.22	324.67	324.67	324.67
期末项目累计现金结存额	1,619.61	1,920.83	2,222.05	2,523.27	2,847.94	3,172.61	3,497.28

年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
现金流入							
政府资金投入							51,485.00
债券资金流入							2,500.00
项目运营净结余	407.31	407.31	407.31	434.34	434.34	434.34	6,707.01
现金流入总额	407.31	407.31	407.31	434.34	434.34	434.34	60,692.01
现金流出							
工程支出及设备购置							53,834.00
发行费及发行登记费							2.75
还本付息	1,539.08	20.70	20.70	20.70	20.70	1,010.35	3,465.26
还本付息服务费	0.08	-	-	-	-	0.05	0.13
现金流出总额	1,539.16	20.70	20.70	20.70	20.70	1,010.40	57,302.14
现金净流量							
当年项目现金净流入	-1,131.85	386.61	386.61	413.64	413.64	-576.06	3,389.87
期末项目累计现金结存额	2,365.43	2,752.04	3,138.65	3,552.29	3,965.93	3,389.87	

4、小结

综上，在本项目专项债券存续期内，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。

（二）资金稳定性

本项目以停车费收入、广告牌收入作为专项债券还本付息资金来源。专项债券存续期内均有稳定的项目经营净结余，可覆盖各年利息及偿还本金的支出需求，且至 2045 年期末仍有现金结余。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

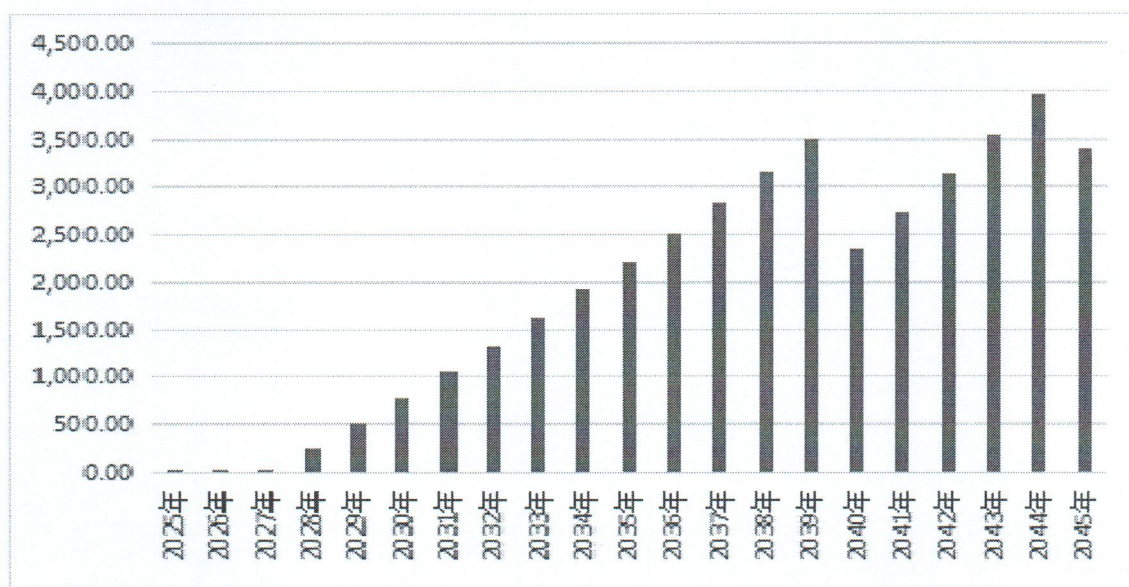


图 1 债券存续期内资金留存情况

综上，针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们均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

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、广告牌收入债券利率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，广告费受不同时期经济景气程度影响等存在一定不确定性，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,并以项目经营净结余所对应的充足、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。





附件：预期收益及成本分析

一、运营期项目经营净结余

本项目以停车费收入、广告牌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。

（一）停车位收入预测情况

1、停车位收入预测：该项目配套服务省级高新区——潮州凤泉湖高新技术产业开发区周边基础设施配套，计划建设北山路、意东四路、小陂路和意北二路等4条道路，其中北山路5400米，意东四路667米、小陂路494米、意北二路655米，配套建设排水、道路照明、道路绿化工程及道路安全设施等。

本次测算暂用意东四路的收益作为还本付息来源。

随着经济发展，车辆普及，车辆停放成为问题，预计在意东四路双向设置停车位194个，假设每天90%的停车位的灵活出租10小时，停车费为每小时5元，每3年提价一次，每次提价10%。

2、运营成本费用：①管理人员按4人计算，月工资3,000.00元，每3年递增10%；②电费、维修费按收入的5%计算；③其他相关税金按收入6%计算。

（二）广告牌收入预测

1、广告收入预测：意东四路预计设置电子屏广告牌2块，每天播放12小时（9:00-21:00），每段广告2分钟，收费4元/段，每天可以播放360段广告，每块广告牌月租金1440元，每块广告牌的月收入4.32万元。

2、运营成本：预计每块广告牌每天扣除日常电费及维修基金100元。

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。

（一）2025年5月已发行期限为20年的专项债券1,000.00万元，发行利率按2.07%。

（二）2025年8月拟发行期限为15年的专项债券1,500.00万元，参考我省地方债2024年加权平均发行利率，即发行利率按2.45%进行测算。

（二）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

明细	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
停车费收入	254.92	254.92	254.92	267.67	267.67	267.67	281.05
广告费收入	103.68	103.68	103.68	114.05	114.05	114.05	125.46
收入合计	358.60	358.60	358.60	381.72	381.72	381.72	406.51
停车费成本	34.88	34.88	34.88	36.88	36.88	36.88	39.01
广告费成本	7.30	7.30	7.30	8.03	8.03	8.03	8.83
成本合计	42.18	42.18	42.18	44.91	44.91	44.91	47.84
净收益	316.42	316.42	316.42	336.81	336.81	336.81	358.67

明细	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
停车费收入	281.05	281.05	295.10	295.10	295.10	309.86
广告费收入	125.46	125.46	138.01	138.01	138.01	151.81
收入合计	406.51	406.51	433.11	433.11	433.11	461.67
停车费成本	39.01	39.01	41.28	41.28	41.28	43.68
广告费成本	8.83	8.83	9.71	9.71	9.71	10.68
成本合计	47.84	47.84	50.99	50.99	50.99	54.36
净收益	358.67	358.67	382.12	382.12	382.12	407.31

明细	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
停车费收入	309.86	309.86	325.35	325.35	325.35	5,201.85
广告费收入	151.81	151.81	166.99	166.99	166.99	2,400.00
收入合计	461.67	461.67	492.34	492.34	492.34	7,601.85
停车费成本	43.68	43.68	46.25	46.25	46.25	725.94
广告费成本	10.68	10.68	11.75	11.75	11.75	168.90
成本合计	54.36	54.36	58.00	58.00	58.00	894.84
净收益	407.31	407.31	434.34	434.34	434.34	6,707.01

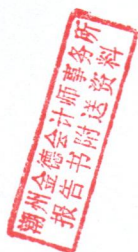


附表二：项目融资还本付息情况

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
期初专项债券余额		2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
本期专项债券发行	2,500.00							
本期还款	28.73	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45
其中：还本								
付息	28.73	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45
期末专项债券余额	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
期初专项债券余额	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
本期专项债券发行							
本期还款	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45
其中：还本							
付息	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45	57.45
期末专项债券余额	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00



项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
期初专项债券余额	2,500.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	
本期专项债券发行							2,500.00
本期还款	1,539.08	20.70	20.70	20.70	20.70	1,010.35	3,465.26
其中：还本	1,500.00					1,000.00	2,500.00
付息	39.08	20.70	20.70	20.70	20.70	10.35	965.26
期末专项债券余额	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	-	

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。