

潮州市特色产业孵化基地及周边配套项目

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

2025 年 8 月

目录

一、项目概述.....	1
1. 项目背景.....	1
2. 项目基本情况.....	1
3. 项目重要性.....	1
二、评估要素.....	1
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.....	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.....	15
免责声明.....	17

潮州市特色产业孵化基地及周边配套项目

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-132 号

一、项目概述

1. 项目背景

为做好城市经济和园区经济，打造文化高峰、产业高地，抓住省支持高标准建设承接产业有序转移主平台的契机，树立“一个大园区”经营理念，潮州潮建产业园管理有限公司立足凤泉湖高新区，作为项目融资开发、建设运营职能，于潮州市湘桥区意东三路拟建设潮州市特色产业孵化基地及周边配套项目。本项目旨在提供全生命周期产业孵化育成服务，打造集孵化、培育、展示、交流、实训、检验检测、公共服务等功能于一体的示范性平台，对陶瓷、食品、服装、生物医药、不锈钢、工艺美术等潮州特色性、战略性产业进行孵化，并将孵化成功的企业输送入驻凤泉湖高新区，享受园区惠企政策及相关便民配套，以不断提升园区综合竞争能力和科技创新实力。本项目建成后能够有效整合凤泉湖高新区、湘桥区甚至整个潮州的特色产业资源，充分发挥产业园区集聚效应，优化园区管理体制机制，加强园区基础设施配套建设，发挥“加速器”作用，带动凤泉湖高新区乃至潮州内的产业园形成合力，促进“飞地经济”+“产业飞地”“生产+服务”转移产业经济的高质量发展，以高新高端高效、集聚集群集约为导向，实现加速工业化进程，促进区域经济全面提速跨越发展的目的。

2. 项目基本情况

项目用地面积 66537 平方米(约 99.8 亩)，建设内容与规模主要包括：新建特色产业孵化基地 2 栋，建筑面积共 67530 平方米；建设道路工程约 250 米及配套给排水、电力及通信等管网工程；配建停车位 248 个，充电桩 75 个。

3. 项目重要性

项目的建设，是夯实制造业家底，助推广东经济高质量发展的需要；是深化园区培育，打造潮州综合产业集群的迫切需要；是补足公共服务短板，加强凤泉湖高新区建设的需要；是刺激新经济增长点，吸引企业入潮投资发展的需要；是优化城市交通形象，改善城市投资环境的迫切需要。

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，潮州市特色产业孵化基地及周边配套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，债券本息资金覆盖率可达到2.26倍，即：运营期经营净结余145,649.48万元/债券本息64,586.00万元。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72,077.00万元。

本项目于2024年5月发行专项债券9,000.00万元，发行期限20年，发行利率为2.62%。2024年8月发行专项债券20,000.00万元，发行期限15年，发行利率为2.30%。2025年5月发行专项债券10,000.00万元，发行期限15年，发行利率为2.02%。

2025年8月拟发行专项债券8,000.00万元，期限为1年，参考广东省地方债2024年加权平均发行利率，即发行利率2.45%进行测算，本项目从客观、谨慎角度出发，对拟发行债券按2.45%进行利息支出测算。据此估算总投资为74,465.31万元。

各项明细如下表 1 所示：

表 1：项目总投资估算表

项目名称	建筑工程费	建设及其他费用	预备费	建设用地费	合计
潮州特色产业孵化基地及周边配套项目	52,150.00	7,842.00	4,800.00	7,285.00	72,077.00

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	72,077.00
2	债券利息费用	2,336.50
3	债券发行和登记费用	51.70
4	债券还本付息服务费	0.11
合计	项目总投资	74,465.31

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 2024 年 5 月发行专项债券 9,000.00 万元，发行期限 20 年，发行利率为 2.62%。

（3）项目于 2024 年 8 月发行专项债券 20,000.00 万元，发行期限 15 年，发行利率为 2.30%。

（4）项目于 2025 年 5 月发行专项债券 10,000.00 万元，发行期限 15 年，发行利率为 2.02%。

（5）项目于 2025 年 8 月拟发行专项债券 8,000.00 万元，期限为 15 年，参考广东省地方债 2024 年加权平均发行利率，即发行利率 2.45%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。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	发行时间	发行金额	发行年限
1	2024 年 5 月	9,000.00	20 年
2	2024 年 8 月	20,000.00	15 年
3	2025 年 5 月	10,000.00	15 年
4	2025 年 8 月	8,000.00	15 年
合计		47,000.00	

表 4：建设期资金平衡情况

单位：人民币万元

年度	2024 年	2025 年	2026 年	合计
政府资金投入	600.00		26,870.00	27,470.00
债券发行	29,000.00	18,000.00		47,000.00
运营期经营净结余				0.00
资金筹措合计	29,600.00	18,000.00	26,870.00	74,470.00
工程及设备购置费	29,220.00	17,085.00	25,772.00	72,077.00
债券发行费及登记服务费	31.90	19.80	0.00	51.70
还本付息	347.90	894.80	1,093.80	2,336.50
还本付息服务费	0.02	0.04	0.05	0.11
资金使用合计	29,599.82	17,999.64	26,865.85	74,465.31
资金余额	0.18	0.54	4.69	4.69

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 2.26 倍。为运营期经营净结余除以债券还本付息总额，即：（运营期经营净结余 145,649.48 万元/债券本息 64,586.00 万元）。

本项目专项债券在存续期的现金流量分析测算表详见表 5，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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入								
政府资金投入	600.00	-	26,870.00					
债券资金流入	29,000.00	18,000.00						
运营期经营净结余				5,583.85	5,765.33	5,990.99	6,838.30	7,015.24
现金流入总额	29,600.00	18,000.00	26,870.00	5,583.85	5,765.33	5,990.99	6,838.30	7,015.24
现金流出								
工程支出及设备购置	29,220.00	17,085.00	25,772.00					
发行费及发行登记费	31.90	19.80						
还本付息	347.90	894.80	1,093.80	1,093.80	1,093.80	1,093.80	1,093.80	1,093.80
还本付息服务费	0.02	0.04	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
现金流出总额	29,599.82	17,999.64	26,865.85	1,093.85	1,093.85	1,093.85	1,093.85	1,093.85
现金净流量								
当年项目现金净流入	0.18	0.36	4.15	4,490.00	4,671.48	4,897.14	5,744.45	5,921.39
期末项目累计现金结存额	0.18	0.54	4.69	4,494.69	9,166.17	14,063.31	19,807.76	25,729.15

年度	2032 年	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								
运营期经营净结余	7,015.24	7,716.76	7,716.76	7,716.76	8,488.44	8,488.44	8,488.44	9,337.29
现金流入总额	7,015.24	7,716.76	7,716.76	7,716.76	8,488.44	8,488.44	8,488.44	9,337.29
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	1,093.80	1,093.80	1,093.80	1,093.80	1,093.80	1,093.80	1,093.80	20,863.80
还本付息服务费	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	1.04
现金流出总额	1,093.85	1,093.85	1,093.85	1,093.85	1,093.85	1,093.85	1,093.85	20,864.84
现金净流量								
当年项目现金净流入	5,921.39	6,622.91	6,622.91	6,622.91	7,394.59	7,394.59	7,394.59	-11,527.55
期末项目累计现金结存额	31,650.54	38,273.45	44,896.36	51,519.27	58,913.86	66,308.45	73,703.04	62,175.49

年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
现金流入						
政府资金投入						27,470.00
债券资金流入						47,000.00
运营期经营净结余	9,337.29	9,337.29	10,271.02	10,271.02	10,271.02	145,649.48
现金流入总额	9,337.29	9,337.29	10,271.02	10,271.02	10,271.02	220,119.48
现金流出						0.00
工程支出及设备购置						72,077.00
发行费及发行登记费						51.70
还本付息	18,434.80	235.80	235.80	235.80	9,117.90	64,586.00
还本付息服务费	0.92	0.01	0.01	0.01	0.46	3.16
现金流出总额	18,435.72	235.81	235.81	235.81	9,118.36	136,717.86
现金净流量						0.00
当年项目现金净流入	-9,098.43	9,101.48	10,035.21	10,035.21	1,152.66	83,401.62
期末项目累计现金结存额	53,077.06	62,178.54	72,213.75	82,248.96	83,401.62	

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

本项目以租金收入、广告费收入、停车费收入、充电桩收入及光伏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租金收入、广告费收入、停车费收入、充电桩收入及光伏租金收入，可覆盖各年利息及偿还本金的支出需求，在 2044 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

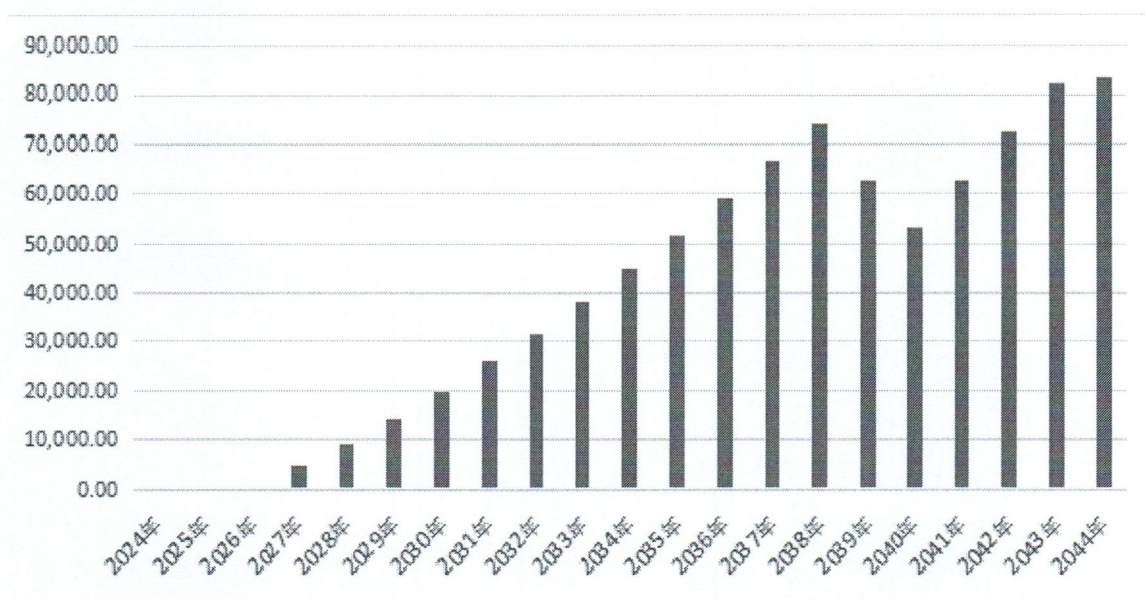


图 1 债券存续期内资金留存情况

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，当租金收入、广告费收入、停车费收入、充电桩收入及光伏租金收入和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，本项目预计租金收入、广告费收入、停车费收入、充电桩收入及光伏租金收入对其拟使用的专项债券资金保障程度较高。但是，由于停车位的实际使用受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，租金收入、广告费收入、充电桩收入及光伏租金收入的实际实现情况受城市发展和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，进而导致相关收入未按预期实现因

而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，并以租金收入、广告费收入、停车费收入、充电桩收入及光伏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。



附件：预期收益及成本分析

一、项目运营期净收益情况

本项目以租金收入、广告费收入、停车费收入、充电桩收入及光伏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。

（一）收入预测

1、出租收入

项目建成后，孵化基地 43564 平方米，项目建成后，运营期第一年出租的面积为 50%，以后每一年递增 10%，至 2030 年出租率为 90%，闲置 10%。参考潮州市现有的写字楼出租水平，预计每平方米的租金为 1 元/平方米/天，每月按 30 天计算，月均的租金 30 元/平方米。租金为每 3 年递增 10%。孵化基地交流中心 17893 平方米，其中：报告厅及会议室为 7896.00 平方米，地下车库 9997 平方米，预计报告厅及会议室每年出租的天数为 180 天，出租面积按总面积的 60% 计算，租金按每平方米 60 元计算。

2、广告费收入

根据项目可研报告，项目规划在每栋自有建筑的电梯内部、临街面或道路两旁设广告位，初步规划小型广告位 50 个，中大型广告位 10 个。广告位出租率按当年物业出租率，小型广告位月租金按 0.3 万元/个，中大型广告位月租金按 0.8 万元/个。

3、停车费收入

停车位 245 个，至运营期第一年使用率为 45%，每年递增 15%，至 2029 年出租率为 90%，10% 的车位闲置。90% 为灵活出租，停车费按每小时 5 元计算，停车费每 3 年递增 10%。

4、充电桩收入

项目建成后充电桩 75 个，充电桩使用率跟停车位使用率保持一致，每年按 300 天计算，预计每辆车每次充电 50 元，充电桩收费按每 3 年递增 10%。

5、光伏租金收入

根据项目可研报告，项目规划出租屋顶进行光伏铺设。据测算调查，项目可铺设光伏屋顶面积为 35000 平方米，预计屋顶光伏每平方米 8 元，价格每 3 年递增 10%。

（二）成本预测

1、管理人员（包含物业人员）40 人，预计人均工资 4000 元，每 3 年递增 10%。

2、税金按收入 5% 计算。

3、办公费、水电费及维修费按收入 3% 计算。

运营期净收益情况如下附表一。

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。

1、项目于 2024 年 5 月发行专项债券 9,000.00 万元, 发行期限 20 年, 发行利率为 2.62%。

2、项目于 2024 年 8 月发行专项债券 20,000.00 万元, 发行期限 15 年, 发行利率为 2.30%。

3、项目于 2025 年 5 月发行专项债券 10,000.00 万元, 发行期限 15 年, 发行利率为 2.02%。

4、项目于 2025 年 5 月拟发行专项债券 8,000.00 万元, 期限为 15 年, 参考广东省地方债 2024 年加权平均发行利率, 即发行利率 2.45%进行测算。

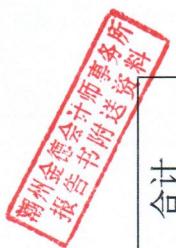
5、本次专项债券暂按发行费用 0.1%, 发行登记费用 0.01%进行测算; 债券存续期内每年还本付息时需交纳还本付息服务费, 按 0.005%进行测算。

附表一：项目运营期净收益明细表

明细	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
租金收入	5,900.76	6,057.59	6,214.42	7,008.38	7,180.89	7,180.89	7,898.98
广告费收入	138.00	108.00	126.00	158.40	178.20	178.20	196.02
停车费收入	160.70	214.27	267.84	353.55	353.55	353.55	388.91
充电桩收入	50.63	67.50	84.38	111.38	111.38	111.38	122.52
光伏发电收入	28.00	28.00	28.00	30.80	30.80	30.80	33.88
收入小计	6,278.09	6,475.36	6,720.64	7,662.51	7,854.82	7,854.82	8,640.31
管理人员工资	192.00	192.00	192.00	211.20	211.20	211.20	232.32
税金	313.90	323.77	336.03	383.13	392.74	392.74	432.02
维修基金	188.34	194.26	201.62	229.88	235.64	235.64	259.21
成本小计	694.24	710.03	729.65	824.21	839.58	839.58	923.55
净结余	5,583.85	5,765.33	5,990.99	6,838.30	7,015.24	7,015.24	7,716.76



明 细	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
租金收入	7,898.98	7,898.98	8,688.88	8,688.88	8,688.88	9,557.77
广告费收入	196.02	196.02	215.62	215.62	215.62	237.18
停车费收入	388.91	388.91	427.80	427.80	427.80	470.58
充电桩收入	122.52	122.52	134.77	134.77	134.77	148.25
光伏发电收入	33.88	33.88	37.27	37.27	37.27	41.00
收入小计	8,640.31	8,640.31	9,504.34	9,504.34	9,504.34	10,454.78
管理人员工资	232.32	232.32	255.55	255.55	255.55	281.11
税金	432.02	432.02	475.22	475.22	475.22	522.74
维修基金	259.21	259.21	285.13	285.13	285.13	313.64
成本小计	923.55	923.55	1,015.90	1,015.90	1,015.90	1,117.49
净结余	7,716.76	7,716.76	8,488.44	8,488.44	8,488.44	9,337.29



明细	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
租金收入	9,557.77	9,557.77	10,513.54	10,513.54	10,513.54	149,520.44
广告费收入	237.18	237.18	260.90	260.90	260.90	3,615.96
停车费收入	470.58	470.58	517.64	517.64	517.64	7,118.25
充电桩收入	148.25	148.25	163.08	163.08	163.08	2,242.51
光伏发电收入	41.00	41.00	45.10	45.10	45.10	648.15
收入小计	10,454.78	10,454.78	11,500.26	11,500.26	11,500.26	163,145.31
管理人员工资	281.11	281.11	309.22	309.22	309.22	4,444.20
税金	522.74	522.74	575.01	575.01	575.01	8,157.28
维修基金	313.64	313.64	345.01	345.01	345.01	4,894.35
成本小计	1,117.49	1,117.49	1,229.24	1,229.24	1,229.24	17,495.83
净结余	9,337.29	9,337.29	10,271.02	10,271.02	10,271.02	145,649.48



附表二： 专项债券还本付息表

单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
期初专项债券余额		29,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00
本期专项债券发行	29,000.00	18,000.00						
本期还款	347.90	894.80	1,093.80	1,093.80	1,093.80	1,093.80	1,093.80	1,093.80
其中：还本								
付息	347.90	894.80	1,093.80	1,093.80	1,093.80	1,093.80	1,093.80	1,093.80
期末专项债券余额	29,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
期初专项债券余额	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00
本期专项债券发行							
本期还款	1,093.80	1,093.80	1,093.80	1,093.80	1,093.80	1,093.80	1,093.80
其中：还本							
付息	1,093.80	1,093.80	1,093.80	1,093.80	1,093.80	1,093.80	1,093.80
期末专项债券余额	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00	47,000.00

项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
期初专项债券余额	47,000.00	27,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	
本期专项债券发行							47,000.00
本期还款	20,863.80	18,434.80	235.80	235.80	235.80	9,117.90	64,586.00
其中：还本	20,000.00	18,000.00				9,000.00	47,000.00
付息	863.80	434.80	235.80	235.80	235.80	117.90	17,586.00
期末专项债券余额	27,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	-	

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。